

**「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」  
第一七〇次委員會會議紀錄**

一、時間：中華民國 103 年 2 月 20 日上午 9 時 0 分

二、地點：新竹市政府都市發展處(二樓會議室)

三、主持人：吳副召集人宗祺

記錄：黃愛婷

四、出席單位：詳簽到簿

五、報告事項：

(一)新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會第一六九次委員會議決議辦理情形

都市發展處報告：略。

決議：原則同意備查。

六、報告案：

(一)「新竹市東區三民國民小學前溪樓東側樓梯新建工程」都市設計審議報告案

都市發展處報告：略。

決議：原則同意追認。

(二)「崇志公司新竹市民主段 1428-1 等 9 筆地號店鋪、飲食店新建工程」都市設計審議報告案

都市發展處報告：略。

決議：原則同意追認。

(三)「林國雲新竹市東光段 936、938 等 2 筆地號土地」開發許可審議報告案

都市發展處報告：略。

決議：原則同意追認。

(四)「蔡漢章君新竹市東明段 629 地號土地」開發許可審議報告案

都市發展處報告：略。

決議：原則同意追認。

(五)「圻宏實業股份有限公司東明段 1052 號等 1 筆地號土地」開發許可審議報告案

都市發展處報告：略。

決議：原則同意追認。

(六)「陳淑麗君新竹市東明段 380 地號土地」開發許可審議報告案

都市發展處報告：略。

決議：原則同意追認。

(七)「陳淑麗君新竹市東明段 970-4 地號土地」開發許可審議報告案

都市發展處報告：略。

決議：原則同意追認。

七、審議案：

(一)「桃苗汽車公司新竹市東明段976-18地號汽車展示及修理廠新建工程」都市設計審議案

設計單位報告：略。

討論：略。

決議：

1. 本案依下列委員及相關單位意見修正後，並經交通處審認後通過：

- (1) 請預估員工停車位需求，恐實設停車位不符未來員工及客戶使用，請審慎評估規劃，以免車位不足影響中華路交通。
- (2) 請評估賞車及保養車次，如僅規劃單車道出入，請檢視客戶下車動線安全性，另穿越車道進入展示空間，請妥善規劃舒適人行空間，並配合內部空間調整，營造設置較佳展示場入口氛圍。
- (3) 請考量招牌及喬木配置位置，以免影響車行視距。
- (4) 部分車道僅規劃3.5M不利會車，建請取消配置於單車道旁車位(車位編號1、2、裝卸車位、無障礙車位)，予以規劃人行空間。
- (5) 有關裝卸車位配置地點，請考量卸貨空間及動線，予以妥善調整。
- (6) 如採代客泊車方式，請考量客戶人行動線及入口。
- (7) 請檢視維修人員接待區(活動位置)，以免影響車行動線。
- (8) 請妥善規劃中華路側之開放空間景觀，以避免賞車車輛恣意臨停，影響中華路之交通。
- (9) 本案將客戶停車位配置於基地後方，且車道進出口規劃為單車道，恐致維修與賞車車輛進出互等，請研擬調整規劃。
- (10) 請檢視無障礙停車位、無障礙電梯及裝卸車位之使用動線。
- (11) 請釐清台電配電場所及機車停車位可否設置於後院1.5M範圍內。
- (12) 有關防救災計畫部分，請依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定檢討標明(如：通路淨寬、救災活動空間等)。
- (13) 建築計畫資料表之「住戶數」欄位誤植，本案應於「其他單元」欄位載明單元數。
- (14) 本案喬木選擇落葉樹種，如欲有擋風功能者，建議得採長綠樹種。

(15)都市發展處意見：

- ①本案為東明段 976-18 地號，係位屬「擬定新竹科技特定區計畫細部計畫(配合第 2 整體開發區塊開發)」範圍內，土地使用分區為科技商務區。該第 2 整體開發區塊「台灣肥料公司新竹科技商務園區開發計畫」開發許可案經 97 年 7 月 9 日府都發字第 0970070164 號函同意備查，應繳交回饋業已完成捐地及預告登記；惟預告登記土地尚未移轉所有權予本府。
- ②本區已於 100 年 10 月 24 日發布實施「變更新竹科技特定區計畫細部計畫(開發獎勵要點、土地使用分區管制要點及都市設計準則)專案通盤檢討」，請依上開規定辦理。
- ③土地使用分區管制要點審查內容如下：
  - A. 土地及建築物之使用：科技商務區(屬街廓編號 D3、D4、D5、D6 及 D7 中原指定整體開發區已完成開發許可程序之範圍)，其使用項目依都市計畫法台灣省施行細則有關「商業區」之規定辦理，惟供作科技產業之產品研發、展示、銷售、商務會議、辦公，以及日常用品零售業、餐飲業、一般服務業、一般事務所、自由職業事務所、金融保險業、健身服務業、旅遊及運輸服務業、觀光旅館、攝影棚等設施使用部分之面積，應不得低於前述科技商務區總土地面積之 50%。且為確保未來整體建築開發意象，應於都市設計審議時提出整體街廓建築開發構想。本案擬申請汽車展示場、汽車保養廠使用，請確實依上開法令檢討設置；另依所附原核定之開發許可計畫書內容，D3 係供作資訊服務產業，請補充說明本案與原核定開發許可計畫之整體街廓建築開發構想關聯性。並請修正第 4-3 頁建物用途、及其他相關圖示建築物用途，本案應非屬第 58 組策略性產業，且依第 27 組第 15 項內容(汽車保養所及洗車)，本案應不得作汽車修理業。
  - B. 土地使用強度：本案法定建蔽率 65%、容積率 210%，請確實依規計算檢討，不得超過法定上限值。
  - C. 最小建築基地規定：本案有建築開發最小規模應達 2000 平方公尺之規定，本案基地面積 3300 平方公尺，尚符規定。
  - D. 院落規定：本案位屬街廓編號 D3，應留設最小後院深度為 1.5 公尺，並於查核表 p1-6 備註欄載明圖說標示之參照頁碼，以利查核。

- E. 停車空間及裝卸位：請確實依「建築技術規則」停車空間設置標準所規定停車位數量之 1.2 倍設置；另有機車停車位之設置規定，其他用途建築物則以樓地板面積每滿 200 m<sup>2</sup>設置 1 輛計算，本案擬以樓地板面積 7701.64 平方公尺設置 39 輛法定機車位尚符規定。另離街裝卸場之設置規定，非住宅及非辦公使用之總樓地板面積為 5,000 平方公尺（含）以上、未達 10,000 平方公尺者，設置二裝卸車位，本案尚符規定。
- F. 第 4-3 頁面積計算式所載基地座落東明段 976 地號有誤，請修正。

2. 請檢送修正通過後報告書（雙面印刷，並含歷次會議紀錄影本及審議意見修正對照表）乙份予業務單位，並依決議 1 辦理後，再依規辦理備查（報告書五份、電子檔光碟片二份）。
3. 有關經審議通過案件，請申請者於審查通過日起 3 個月內提送備查資料，未依規定提送者原送審案件廢止，並應重新申請。

## （二）「新竹市林森路立體停車場興建營運暨移轉案」（第一次變更設計） 都市設計審議案

設計單位報告：略。

討論：略。

決議：

1. 本案依下列委員及相關單位意見修正後通過：
  - （1）本次變更將原 4 部電梯改為 3 部，請考量顧客等候時間確認。
  - （2）請補充說明設置垂直而非水平之太陽能板功能及構想。
  - （3）工務處意見：  
本案變更總樓地板面積增加 329.69m<sup>2</sup>，請確認是否先經 BOT 主辦單位同意本案變更內容。
  - （4）業務單位意見：  
請依「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議收費標準」規定繳納審議費，並檢附其繳費憑證。
2. 請檢送修正通過後報告書（雙面印刷，並含歷次會議紀錄影本及審議意見修正對照表）乙份予業務單位，並依決議 1 辦理後，再依規辦理備查（報告書五份、電子檔光碟片二份）。
3. 有關經審議通過案件，請申請者於審查通過日起 3 個月內提送備查資料，未依規定提送者原送審案件廢止，並應重新申請。

八、散會：12 時 30 分。