

「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」
第一八八次委員會會議紀錄

一、時間：中華民國 104 年 6 月 29 日下午 2 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：翁委員義芳 代

四、出席單位：詳簽到簿

記錄：黃愛婷

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一八七次委員會會議決議辦理情形

都市發展處報告：略。

決議：原則同意備查。

六、審議案：

(一)「台肥新竹市D7科技商務區住宅大樓一期新建工程(新竹市東明段 909-3、967、1026等3筆地號)都市設計審議案

設計單位報告：略。

討論：略。

決議：

本案依下列委員及相關單位意見修正後，先送業務單位審視，再提送委員會審議：

1. 本案建物量體較大，且鄰近世博台灣館，請補充本案開發對周邊環境衝擊及天際線影響分析。
2. 本街廓全區規劃建物密集，主要公共廊道以中間作分隔，請考量微氣候影響妥適處理風道問題。建議得採建物配置錯落或慎選植栽方式操作，以利開放空間風的流動。
3. 本案申請開放空間獎勵與鄰地介面處理，係採圍牆或綠籬方式未明，請補充說明。另東進路街角畸零地未整合，致開放空間內部化，建請持續協調，以利市容景觀。
4. 原開發計畫對睦鄰規劃部分較重視，而本案畸零地位處整體開發區對外及街角都市介面，對基地真正鄰地如採排除方式規劃，將對都市景觀及空間使用造成衝擊。
5. 請補充D7街廓畸零地之協商整合相關資料。
6. 本街廓內住宅分期開發部分，建議同時申請建造，並將車道出入整合規劃於東進路側，以降低附近交通衝擊。

7. 有關住宅一期及二期部分，請考量開放空間公益性予以同時申請開發，避免後期興建時毀損前期設施，且不利開放空間使用(如：人行通道、水池、花園等)、人行通道串聯及相關獎勵容積審查。另顯未考量嗣後兩社區管委會維管介面問題。
8. 本案位處整體開發區，請補充各分期使用面積配比及數據。
9. 請補充依「建築技術規則/建築設計施工編/第十二章 高層建築物」專章檢討。
10. 無障礙停車位請留設於鄰近梯廳處。
11. 夜間照明計畫為利節能，請採三時段規劃。
12. 原開發計畫有科技與住宅空間整體開發概念，且開放空間規劃較利周遭民眾使用，而本次申請調整後建物及景觀配置作明顯區分，與原開發計畫差距頗大，請補充說明後續各期開發時程，並妥適調整景觀規劃。
13. 請考量鄰房之日照權，並補充相關資料。
14. 交通處意見：
 - (1) 報告書4-23~25頁，停車空間請清晰標示通行動線、車位尺寸、車道寬度、坡度、迴轉半徑、警示燈、反射鏡等內容，以利檢視。
 - (2) 停車出入口與新光路之相對位置距離請標註，以利檢視與周邊道路之影響。
 - (3) 交通影響評估請補充主要進出交通動線示意圖。
 - (4) 報告書6-07頁，現有人行道分佈示意圖似與實際不符，請修正。
 - (5) 報告書6-08頁，衍生停車需求分析未提供數據佐證及供需比等資料，請補充修正。
 - (6) 報告書6-09頁，停車場規劃與設計未見圖3-3。
 - (7) 報告書6-10頁，D7街廓包含多處基地，其施工動線建議統一出入口及動線以降低衝突。
 - (8) 報告書6-12頁，警示燈及相關交通安全設施請標註位置。
 - (9) 為維護人行空間之連續性，高程差部分請依「市區道路及附屬工程設計規範」及「市區道路人行道設計手冊」設置緩坡或順平處理，並請標註高程或緩坡於圖上。
15. 都市發展處意見：
 - (1) 東明段 909-3 地號位屬「擬定新竹科技特定區計畫細部計畫」之「科技商務區」。另東明段 967、1026 地號目前查無此 2 筆地籍資料，申請人應於本報告書核定前檢附本申請案坐落範圍內之土地登記謄本。

- (2) 本案報告書內涉及東明段 909-3、967 及 1026 地號之土地面積應以土地登記謄本登載之面積為準，並據以檢討核算本報告書(含協議書)所有涉及地號、面積、獎勵容積之相關內容。
- (3) 本案土地使用應依據 100 年 10 月 24 日「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」規定辦理，審查意見如下。

① 土地使用分區管制：

A. 土地及建築物之使用：

本案東明段 967、1026 地號，位屬街廓編號 D7，依規「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、... 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%」，請檢附整體開發計畫之面積檢討表俾利查核(需檢討是否符合前開總土地面積比例之規定)。

另東明段 909-3 地號，則非屬上開規定之指定整體開發區，依規「其餘科技商務區，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樓地板面積，應不得低於該宗建築基地建築總樓地板面積之 50%。」。

綜上，東明段 909-3 地號與東明段 967、1026 地號土地使用分區管制規定不同，應分別檢討土地使用內容與規定。

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。

② 開發獎勵：

綜合設計放寬之獎勵容積：擬申請增加之樓地板面積不得超過都市計畫容積率之 30%。有關獎勵係數及獎勵樓地板面積，請依「建築技術規則」建築設計施工編第二百零八十六條第一款規定計算，並會請工務處核算。

- (4) 有關 D7 街廓畸零地之整合，請申請人補充說明辦理情形。
- (5) P1-3 建築計畫資料表之「送審類別」誤植，請更正。
- (6) 主要圖面比例尺請按規定繪製(如:平面圖)，可考慮採摺圖方式處理。
- (7) 案涉相關建管法規及申請容積獎勵計算之基地面積認定，涉及分期累計及介面問題，請補附 D7-A 已申請相關數據，以利相關檢核。
- (8) 地下停車平面圖比例尺過小，圖面所標註尺寸及部分文字無法辨識，請改善。
- (9) 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」規定檢討並標示通路寬度，另 P4-17 救災活動空間與植栽配置衝突，請依規修正。
- (10) P4-16 無障礙動線規劃乙節，請於圖面標註地坪高程，以利相關檢核。
- (11) 有關所屬計畫書規定之管制項目表列(附表三)，部分管制項目仍未確實檢核載明，請逐項檢核載明。
- (12) 請補附 D7-A 建造執照影本供參。

(二)「春福建設新竹市西濱段432地號集合住宅新建工程」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通過：

- (1) 請於沿街步道式開放空間處，增設入口意象引導至後方廣場式開放空間，並配合增設公共藝術雕塑品。
- (2) 本案未見規劃管理室，請補充說明其緣由。
- (3) 機車進出動線請標明，並配合規劃鋪面。
- (4) 廣場式開放空間之公益性不佳，請適度調整設計，以利民眾使用。
- (5) P4-5-3行動不便者設施檢討部分，圖示多處高程差距10公分，請檢討修正。
- (6) 3-6-8、9剖面圖說不完善，另請補充相關景觀剖面圖說。
- (7) 沿街步道式及廣場式開放空間部分，請標明其分界。
- (8) 有關申請沿街步道式開放空間當廢道後通路乙節，請於建造預審時說明依規辦理。
- (9) 機車通道部分位處無頂蓋沿街步道式開放空間內，依規應扣除該開放空間獎勵面積，並妥適規劃鋪面。

- (10)請於沿街步道式開放空間增設街道家具。
- (11)請補充屋頂綠化之檢討數據。
- (12)請於公寓大廈管理規約載明不得於開放空間設置社區大門，阻擋一般民眾使用。
- (13)交通處意見：
- ①報告書3-5-2頁，臨路口轉角、停車出入口及鄰近鄰棟處皆請順平並設置緩坡，並標註於圖上。
 - ②報告書5-1-1~3頁，仍未見完整標註機車格尺寸及坡道坡度。
- (14)都市發展處意見：
- ①本案臨「榮濱路」側依規應留設4公尺無遮簷帶狀式開放空間，請於景觀配置圖說標明。另植栽(喬木行道樹)及鋪面等規劃，請依所屬都市設計準則規定檢討辦理。
 - ②建築計畫資料表：
 - A. 「案件送審範圍及條件說明」欄位填載不完整，請載明依「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議作業程序」第四點規定辦理。
 - B. 表內各欄位皆請載明勿空白。
 - ③P3-5-3鋪面計畫之圖例不易分辨，請於配置圖說加註引線說明。
2. 請檢送依決議1辦理修正之報告書(雙面印刷，並含歷次會議紀錄影本及審議意見修正對照表)乙份予業務單位審核，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。

(三)「理銘開發新竹市光復段430地號等伍筆土地店鋪、辦公室新建工程」都市設計審議案

設計單位報告：略。

討論：略。

決議：

1. 朱委員彥龍因與本審議案件涉有關係，故依「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會設置要點」第九點規定迴避審議。
2. 本案依下列委員及相關單位意見修正後通過：
 - (1) 本案建築用途主要作為策略性產業辦公室，其立面及棟別區分建議增加科技色彩，以避免過度像住宅意象。
 - (2) 本案基地高低差約1.5米，請確實檢討植栽覆土深度，並補充植栽景觀剖面圖。

- (3) 請補充照明計畫之燈具型式圖說。
- (4) 燈光計畫建議配合立面線板、色彩作整體規劃。
- (5) 屋脊裝飾物之分割及色彩計畫，建議得配合建築立面元素作延續。
- (6) 本案停車場出入口位處6米計畫道路(金城一路52巷)，請加強未來行車出入管制及塑造友善空間，避免肇致附近居民不便。
- (7) 交通處意見：
 - ①報告書0-6頁本處意見第4點，依據報告書2-30頁6公尺計畫道路實際寬度為9公尺以上，為避免相對主要道路金城一路延滯，仍建議停車出入口統一設置於相對次要道路上。
 - ②有關本案環說書之本處意見如下，請遵照辦理：
 - A. 本案辦公大樓尖峰人次近1500人次，主動提供大眾運輸接駁車應具有效益性及有效降低負面效應外部化，故請承諾提供上下班接駁車，並依據旅次分布資料提供可行之路線。
 - B. 另鑑於新竹科學園區內部廠商提供之停車位使用成本趨近於零，因此降低使用私有運具成本；故請說明本案停車場營運政策，並請以價制量提高使用私有運具成本，降低旅次量。
 - ③報告書5-33頁，其部分改善措施非屬開發單位權責，仍請依權責提出可行之TDM(交通需求管理)方案，以減少交通之負面衝擊。
 - ④報告書5-34~35頁，請說明自設車位(1100*250cm及1100*230cm)之使用車輛為何並檢視可否順利進出，另機車格尺寸仍未提供。
 - ⑤交通影響評估未附交通工程技師簽證。
 - ⑥為維護人行空間之連續性，高程差部分請依「市區道路及附屬工程設計規範」及「市區道路人行道設計手冊」設置緩坡或順平處理，並請標註高程或緩坡於圖上。
- (8) 都市發展處意見：
 - ①本案公共開放空間規劃請依「變更新竹(含香山)都市計畫(貿易二村、貿易八村、金城新村等老舊眷村改建)細部計畫(土地使用分區及都市設計管制要點)」規定辦理，並請於景觀配置圖面標明(含尺寸)。
 - ②請補充鋪面材質之圖例說明。
 - ③主要圖面比例尺請按規定繪製並標明，可考慮採摺圖方式處理。

- ④請於綠化景觀配置圖標註地坪高程，以利相關審核。
 - ⑤有關防災計畫部分，請檢核消防車輛通道淨寬，並於圖面標明相關尺寸。
 - ⑥本案都市更新容積獎勵值應以「新竹市都市更新爭議及處理審議會」核定值為準，嗣後若經審議會審議修正，請實施者配合調整圖面。
 - ⑦都市設計審議報告書第二章、第三章，裝訂頁碼、順序錯置，請修正。
 - ⑧第2-14頁，△F3更新地區時程獎勵基準容積比率請確認修正。
 - ⑨第2-14 頁、2-28 頁，△F7-8都市更新退縮建築獎勵面積請確認修正。
 - ⑩第4-8頁，申請△F7-8都市更新獎勵面積，綠覆面積合計算式:212.34之面積值如何產生?請敘明。
 - ⑪申請△F7-2都市更新容積獎勵部分，請繪製種植喬木比例1/50以上套繪地下室開挖範圍之剖面圖，勿僅用示意圖表示。
 - ⑫申請△F7-6都市更新立體綠化容積獎勵部分:
 - A. 請繪製種植灌木、草皮，比例1/50以上套繪結構體之剖面圖，勿僅用示意圖表示。
 - B. 屋突層景觀設施投影面積(景觀木平台、圓形造型)應扣除綠覆範圍，第 4-10頁請一併檢討修正。
 - C. 關於本項都市更新獎勵面積之計算過程請敘明，並請提供相關佐證資料。
 - ⑬申請△F7-7都市更新夜間照明容積獎勵部分，請補述獎勵面積之計算過程請敘明，並請提供相關佐證資料。
3. 請檢送依決議2辦理修正之報告書(雙面印刷，並含歷次會議紀錄影本及審議意見修正對照表)乙份予業務單位審核，再依規辦理備查(報告書五份、電子檔光碟片二份)。
 4. 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：下午4時10分。