

**「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」
第一九〇次委員會會議紀錄**

一、時間：中華民國 104 年 9 月 9 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一八九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、報告案：

- (一)「吳順緯等4人新竹市長春段1601地號土地店鋪、辦公室、餐廳、集合住宅新建工程」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)「崇志建設新竹市復中段597地號土地店鋪集合住宅新建工程」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)「鑫奕建設新竹市中央段507號等5筆地號土地店鋪、辦公室新建工程」(第一次變更設計)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。
- (四)「黃瑞福、鍾秀玲等2人新竹市中華段59、59-1號等貳筆地號土地」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。
- (五)「劉振學君新竹市東光段880-2、880-3號等二筆地號土地」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)「劉瑞聰君新竹市東明段498、499號等二筆地號土地」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。

七、審議案：

(一)「國泰建設新竹市東橋段588等13筆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，並釐清開發獎勵有無重複申請，且經委員會確認無重複後通過：

- (1) 有關申請降建蔽率獎勵部分，請檢討所增加空地對附近地區公益性為何？另請補充說明基地開放空間與周邊關聯性，以符申請該項獎勵效益。
- (2) 基地與私設巷道處高程請採順平，以利民眾使用開放空間。
- (3) 本案基地整地未配合公園等高線規劃，請採順平處理而非將周邊形成土堆形塑為私人區域，才有認養公園意義。
- (4) 停車進出動線規劃於原安靜巷道，為利鄰近居民請考量人行安全於開放空間規劃人行途徑。
- (5) 本案地下停車出入口處規劃顯侷促，又於鄰近公園步道處種植喬木，更使出入口隱蔽性高，請退縮增加停等區，並調整景觀規劃使其視野開闊，以維人車安全。
- (6) 建議東南棟建物往基地(西北向)內移，建物與北側巷道齊，以增加沿街面開放空間，造就更佳公益性。
- (7) 本案基地是否屬山坡地範圍內，請向本府產業發展處確認，並補充相關公文。
- (8) 有關認養公園部分，建請增設路徑至本案開放空間，而非因規劃不佳致行人行進至道路。
- (9) 查部分剖面圖所示與配置標示高程未符，請予釐清修正，另請補充說明本案與周邊聯外關係，並補充相關剖面圖。
- (10) 人行道部分植栽配置過密，不利民眾通行請調整規劃。
- (11) 本案請結合公園並配合燈光計畫，以避免邊界部分變為都市死角。
- (12) P3-4-3立面解說以米黃系列乙節顯有衝突。
- (13) P5-1-2路邊停車尺寸未符規定，請依規檢討修正。

- (14)目前公園現況使人無進入意願，如藉此次認養使公園視覺通透，增加民眾使用率創造公益性。
- (15)請增設沿街之街道家具。
- (16)本案申請綠建築獎勵，請補充綠建築九大指標統計說明。
- (17)本案開放空間有效面積已逾應留設面積，建議得配合依「建築技術規則/建築設計編/第九章容積設計」檢討機電設備面積，則可免再申請建蔽率降低獎勵。
- (18)本案申請綠建築獎勵，請於公寓大廈住戶規約內註明應辦理相關設施維護。
- (19)交通處意見：
- ①報告書4-3-1頁，請標示開放空間標示牌位置，請置於顯著處以供民眾查明。
 - ②建議設置自行車停車空間供住戶停放。
 - ③報告書6-1-8~10頁，現況光復路163巷晨昏峰進出光復路車流為112~146PCU，本案未來晨昏峰衍生交通量為101~118PCU，為現有交通量約1倍，現有光復路1段163巷光復路口及介壽路光復路口時制計畫表恐不符開發後交通量需求；故請就該二路口之衝擊提出實際改善方案(如建議開發後時制計畫表計畫)。
 - ④本市機車持有率為593.67/千人，故建請增加機車位，避免停車問題外部化。
- (20)都市發展處意見：
- ①本案位屬「新竹科學工業園區特定區(新竹市部分)(不含「高峰里保護區檢討變更保留案」範圍)細部計畫(含都市計畫圖重製檢討)(第一階段)」範圍內，土地使用分區為「第二種住宅區」，申請做集合住宅，尚符合土地使用分區管制規定。另有關都市計畫案案名仍請修正。
 - ②開發獎勵要點：
 - A. $\Delta V3$ 綜合設計放寬：依「建築技術規則」建築設計施工編第二百八十六條第一款規定計算增加之樓地板面積，不得超過基準容積之30%，並請工務處核算。
 - B. $\Delta V6$ 臨接介壽路之住宅區基地，符合建蔽率降低規定者：基地申請本項容積獎勵時，其所調降建蔽率所增加之法定空地，其中50%需臨本計畫所指定之無遮簷公共開放空間；50%需作為相鄰基地之緩衝空間，請繪製圖說，標示留設位置及面積。

- C. 依本細部計畫或其他相關規定申請建築容積獎勵時，其獎勵項目之性質以不重複為原則，查本案申請「△V3綜合設計放寬」及「△V6臨接光復路、介壽路之住宅區基地，符合建蔽率降低規定者」，其降低建蔽率設計留設之法定空地，與開放空間獎勵之面積及位置有重複，請規劃單位釐清依規檢討修正扣除重複部分。
- D. 如經釐清重複無法申請「△V6臨接介壽路之住宅區基地，符合建蔽率降低規定者」，建議得考量申請「△V1：提供公益服務設施使用」。
- E. 請於補充資料7-6開發獎勵說明中，載明計算數值，不要僅以含糊獎勵係數呈現：
- a. 原法定容積為多少 m^2 (坪)。
 - b. △V2之獎勵容積為多少 m^2 (坪)。
 - c. △V3之獎勵容積為多少 m^2 (坪)。
 - d. △V5之獎勵容積為多少 m^2 (坪)。
 - e. △V6之獎勵容積為多少 m^2 (坪)。
- F. 請於補充資料7-6開發獎勵說明中，依照細部計畫申請總獎勵容積為多少 m^2 (坪)。
- G. 有關申請開發獎勵及容積移轉乙節，請專章說明(含相關計算式)，並請於所屬計畫書規定之管制項目表列(附表三)及註明對照頁碼。
- ③綠覆面積檢討數據前後不一，請依據「新竹市建築基地綠化實施執行要點」檢討修正。
- ④雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下，請於配置圖標註相關尺寸。
- ⑤出入動線高差，僅於東、西二側入口設置一處無障礙坡道，請研擬增設東、西、南、北側無障礙出入口、緩坡數量、或調整高程，俾創造整體都市無障礙及高齡友善環境。
- ⑥基地內部開放空間，亦應該規劃無障礙動線，俾創造整體都市無障礙及高齡友善環境。
- ⑦基本資料書表：
- A. 有關P0-1初審修正對照表格式部分，請至本府都市發展處網站下載相關表格填列。
 - B. 申請書、委託書及相關資料(查核)表，請確實檢核簽章，並填載日期。
 - C. 主要圖面比例尺請按規定繪製，可考慮採摺圖方式處理。

D. 請補附書件查核表。

⑧4-5-2 頁計算式編號 2. 標示錯誤，請依規檢討修正。

⑨P0-1-2「……標示建築線及地介線位置。」文字誤植部分，請修正。

⑩封面案名請修正為「國泰建設新竹市東橋段588等13筆地號集合住宅新建工程」，內文請一併修正。

⑪有關認養公園部分，請釐清該公園管理單位，並於核定本補充簽訂認養契約。

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。

(二)「新麗華建設新竹市長春段1449、1678、1679等3筆地號店鋪、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) 本案街角使用格柵綠化部分，應確保未來不會設置招牌，以利將日光公園綠意引進社區。

(2) 招牌設置部分請整體規劃。

(3) 請妥善規劃店鋪屋頂層及格柵收頭，建議得採屋頂綠化，以利集合住宅高層之視野景觀。

(4) 本案立面多處採格柵及採垂直綠化，請納入未來管委會管理維護項目。

(5) 請補充屋頂層綠化灌溉系統。

(6) 有關垂直綠化部分，請檢討植栽槽之寬度、深度、排水系統及窗台高度，以利達到預期效果。

(7) 有關欲採燈光將植栽光影投射至陽台天花板，如枝葉茂密將無法顯現光影效果，請慎選植栽以達效果。

(8) P2-5機車車道斜率不足一比八。

(9) P3-10-2 無障礙通路有高差請順平處理。

(10) P3-3-2 兒童遊戲區規劃之鋪面及植栽(玉龍草)不宜作為遊戲空間，請予調整規劃。

- (11)請補充廣場式開放空間之灌木處剖面圖，以利檢核覆土深度。
- (12)圖面多處載明為雨遮，請依規檢討該處之欄杆高度、外緣寬度、窗台高度及降板等法規規定。
- (13)請檢核雨遮處之造型高度。
- (14)請載明陽台空調主機放置地點。
- (15)請補充店舖之屋突層及屋頂層建築平面圖(P5-6、P5-7)。
- (16)中庭階梯式圓型開放空間，因高差及植栽配置方式，不利民眾使用，建請調整以能更親近及互通，達到開放空間功能。
- (17)都市計畫法台灣省施行細則第34之3條第一項規定於104年7月1日施行，請補充申請建造執照資料，以利相關容積獎勵審查。
- (18)本案基地已完成開發許可之變更回饋，請更新P1-4土地使用分區證明。
- (19)交通處意見：
 - ①報告書4-2頁，如現有關於新二街劃設分向限制線，周邊道路動線分析敘述仍請以右進右出為原則修正。
 - ②報告書4-13~14頁，報告書敘述衍生停車需求因本市未有土地使用停車產生率參數可引用，故引用台北市數據；又報告書已提供本市最近車輛持有率資料汽車為300.2/千人、機車為593.67/千人，該數據為符合本市實際車輛持有參數，請依照該數據重新評估汽機車停車需求數量。
 - ③報告書4-6、13、16頁，關新路關新二街口因本基地開發後衍生晨昏峰交通量為74~99PCU，造成服務水準由A降為B，故請就該路口之衝擊提出實際改善方案(如建議開發後時制計畫表計畫)。
 - ④請規劃店舖消費民眾之機車臨停區位。
- (20)都市發展處意見：
 - ①長春段 1449、1678、1679 地號等 3 筆土地均位屬「擬定高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫(新竹市部分)(埔頂路以南、新莊車站以西附近地區)細部計畫(第一階段)」範圍內，土地使用分區為第一種住宅區，有關土地使用分區管制要點審查內容如下：
 - A. 有關土地使用分區管制內容應依據本府 104 年 7 月公告發布實施「變更高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫(新竹市部分)(埔頂路以南、新莊車站以西附近地區)(土地使用分區管制及都市設計部分規定)細部計畫書」

規定檢討修正。

B. 離街裝卸場：P0-6 頁查核表未選填，請補正。

- ② 出入動線高差，僅於轉角入口設置一處無障礙坡道，請研擬增設無障礙出入口、緩坡數量、或調整高程，俾創造整體都市無障礙及高齡友善環境。
- ③ 騎樓、車道與鄰地交界處，請註明：「地面保持與前側人行道及鄰地留設騎樓順平處理。」以創造整體都市無障礙及高齡友善環境。
- ④ 店鋪卸貨車輛、顧客臨時停車需求，請考量內部化。
- ⑤ 南側 21 層大樓留設消防車(應為寬八公尺、長二十公尺以上)救災空間是否符合「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，請釐清。
- ⑥ 建築計畫資料表所載「實設容積率」，查與 P3-1 面積計算表未符，請依規檢討修正。
- ⑦ 請補充公共藝術雕塑品之基台高度、建材等圖說。
- ⑧ 本案依規應設置綠屋頂，屋頂(扣除不可綠化面積)應設置 1/3 面積以上之綠能設施或設備(不得與法定空地應綠化面積併計)，請補充規劃之細部設計圖說及經營管理計畫。
- ⑨ 有關申請開發獎勵乙節，請專章說明(含相關計算式)，並請於所屬計畫書規定之管制項目表列(附表三)及註明對照頁碼。
- ⑩ 主要圖面比例尺請按規定繪製，可考慮採摺圖方式處理。
- ⑪ 有關 P1-1 基地位置說明乙節，其計畫書名稱之贅詞請刪除。
- ⑫ 有關初審意見修正對照表(如：都發處 6、7)及 P1-1(建蔽率)多處文字誤植，請查明更正。

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。

(三)「富宇地產新竹市光武段1139等3筆地號店舖、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) 請補充位處兒童遊戲區之社區角落處理方式。
 - (2) 本案開放空間規劃方式，不利店舖營業使用及穿透性，請補充該規劃構想。
 - (3) 公共服務空間使用之用途未明。
 - (4) 有關屋頂綠化部分，請考量居民活動行為配合規劃，非僅為大花台設計。
 - (5) 有關屋頂種植烏柏屬落葉大喬木，請考量新竹風慎選樹種。
 - (6) P2-9-2「銀姬小蠟」圖樣所示為「白鶴芋」，請修正。
 - (7) 車道大部分佔開放空間面積是否洽當，建請予以調整。
 - (8) 請補充植栽維護計畫。
 - (9) 有關消防救災空間請依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討，並予補充說明。
 - (10) 請補充說明垃圾集中室上方處理方式。
 - (11) 本案申請綠建築獎勵，請於公寓大廈住戶規約內註明應辦理相關設施維護。
 - (12) 交通處意見：
 - ① 報告書 3-3 頁，基地內供車輛出入之車道部分，不計入開放空間，請修正。
 - ② 報告書 4-1-2 頁，依據實務經驗建議機車通道至少 150 公分以上，另地下一層車位建議重新配置以整齊便利進出為原則。
 - ③ 報告書 4-1-3，緩坡、順平仍請標示於圖說。
 - ④ 報告書 5-5 頁，衍生停車需求數據無引用來源，另 5-4 頁已敘明每戶平均人數，故請依據本市 103 年車輛持有率統計，汽車為 300.2/千人、機車為 593.67/千人之數據，合理估算汽機車停車位。
 - ⑤ 報告書 5-6 頁，地面出入口仍未標示相關警示設備於示意圖。
 - ⑥ 無障礙停車位與電梯之位置，請以最短路徑規劃。
 - ⑦ 店舖消費者機車臨停區請規劃。
 - (13) 都市發展處意見：
 - ① 本案位屬「擬定高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫（新竹市部分）（埔頂路以南、新莊車站以西附近地區）細部計畫」範圍內，土地使用分區為第一種住宅區，有關土地使用分區管制審查內容如下：

- A. 有關土地使用分區管制內容應依據本府104年7月公告發布實施「變更高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫(新竹市部分)(埔頂路以南、新莊車站以西附近地區)(土地使用分區管制及都市設計部分規定)細部計畫書」規定檢討修正。
 - B. 都市計畫法台灣省施行細則第34之3條第一項規定於104年7月1日施行，本案於104年6月26日掛號申請建築執照，請工務處協助審認是否符合相關規定。
 - C. 最小建築基地：尚符規定。
 - D. 院落規定(最小後院深度1.5m)：尚符規定。
- ②開發獎勵：
- A. △V5配合開發時程:(台電架空線路下地工程完工之日起二年內，獎勵5%)：本案應於105年7月9日前申請建造執照，會請工務處協助審認是否符合前開規定。
 - B. △V6綠建築設計：協議書正副本數量誤植，請修正。
 - C. 有關申請開發獎勵乙節，請專章說明(含相關計算式)，並請於所屬計畫書規定之管制項目表列(附表三)及註明對照頁碼。
- ③雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下，請於配置圖標註相關尺寸。
- ④本案地下一層應自建築線或基地境界線退縮指定作無遮簷帶狀式公共開放空間後，始得開挖建築，請於地下一層平面圖標註外牆與地界線距離。
- ⑤出入動線高差，僅於北側入口設置二處無障礙坡道，請研擬增設無障礙出入口、緩坡數量、或調整高程，俾創造整體都市無障礙及高齡友善環境。
- ⑥基地內部開放空間，亦應該規劃無障礙動線，俾創造整體都市無障礙及高齡友善環境。
- ⑦騎樓、車道與鄰地交界處，請註明：「地面保持與前側人行道及鄰地留設騎樓順平處理。」以創造整體都市無障礙及高齡友善環境。
- ⑧店鋪卸貨車輛、顧客臨時停車需求，請考量內部化。
- ⑨ P0-5 所屬計畫書規定之管制項目表列(附表三)，其部分欄位未查核(如：騎樓或無遮簷人行道設置、指定留設自行車道系統……)，如未涉及該管制內容，仍請確實檢核填載。
- ⑩有關初審意見修正對照表內回覆本案建造執照掛號日期，

查與 P0-6 所附資料未符，請查明修正。

- ①主要圖面比例尺仍請按規定繪製，可考慮採摺圖方式處理。
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：下午 6 時 5 分。