

「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」

第二一八次委員會會議紀錄

一、時間：中華民國 107 年 4 月 2 日上午 09 時 00 分

二、地點：新竹市政府第一會議室

三、主持人：陳副召集人章賢代

四、出席單位：詳簽到簿

記錄：陳冠民

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二一七次委員會決議辦理情形

都市發展處報告：略。

決議：原則同意備查。

六、報告案：

(一)「府後街地下停車場行人出入口及護城河公廁建築改善工程」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)「新竹市香山高中校園整體規劃暨老舊校舍拆除重建工程」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)「新竹市玻璃工藝博物館玻璃工坊空間整修改善工程」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。

七、審議案：

(一)「全軒建設開發股份有限公司新竹市東光段224地號等5筆店鋪、飲食店、辦公室、集合住宅暨整體開發區(保留案3-2)公共設施用地」都市設計審議案

設計單位報告：略。

討論：略。

決議：

1. 本案依委員及相關單位下列意見修正後，提送兩位委員及本府相關單位審視確認後通過：

(1)公共空間部分：

- ①本案公道五路連接至綠十用地部分，請補充詳細之設計剖面圖說。
- ②公(兒)用地劃設本質，應考量兒童活動之可能性，請於公(兒)6、公(兒)7用地評估共融式遊具的施作。
- ③請考量臨公道五路側之建物配置，或於地面層創造通透性高之開放空間，增加通往公道五路之開放性。
- ④公(兒)6用地臨路喬木植栽，請維持視線通透性，以保障X-3道路之車行安全，並適度增加兒童遊具。
- ⑤公(兒)7用地之兒童遊具可考量於臨計畫道路側設置。
- ⑥公(兒)7用地除水池外，配置多為零碎空間，請完整規劃以利後續使用。
- ⑦公(兒)7用地僅部分開闢，後續將如何與臨地整合，請說明。
- ⑧兒童遊具建請參考本市中央公園之相關設施，避免套裝式塑膠遊具設計。
- ⑨請補充公(兒)7較為細部之設計圖說，包括街道傢俱、路燈、植栽以及與鄰近住商混合區的剖面圖說。
- ⑩水池設置圍籬處請補充細部設計及色彩圖說。
- ⑪公(兒)用地的部分，請考量無障礙通路或通用設計配置。

(2)交通動線部分：

- ①設計單位評估機車供需短差398輛，請於本案基地提供足夠機車格位，以避免停車問題外部化。
- ②本案機車位皆設置於地下室，請說明如何因應店鋪消費者之平面停車需求。

③報告書第6-24頁，如考量本案開發區內計畫道路作為進出入動線，請修正相關圖說。

④建築物汽機車出入口似集中於東光路進出，如行經東光路，將造成陸橋底部大量車流迴轉，建請考量其他道路作為汽機車出入口。

(3)建築計畫部分：

①請考量規劃本案建築物垂直綠化。

②報告書2-26頁，公園案名告示指標，示意圖請與實際材質及施作手法一致。

③報告書3-8頁，日照檢討部分，建議檢討至各棟居室皆能避免日照不足一小時。

④基地東北角店鋪部分，請補充臨公道五路之細部剖面示意圖。

⑤B29街廓的水池配置部分，阻隔人行至公道五路動線，請重新規劃配置。

⑥報告書第4-2頁，目前使用色彩較強烈，請補充建築物色彩計畫替代方案，以利比較。

⑦報告書第4-2頁，外觀材質多採用岩面磚，請說明其後續維護方式及其他相關材料性質。

⑧報告書4-11頁，燈具位置的配置請考量後續維護的可能，並說明燈具配置之數量及詳細位置。

⑨報告書4-24頁，垃圾收集動線過長，是否有各棟建物的管理機制。

⑩報告書4-25頁，無障礙廁所出入口請改為較為隱蔽的設計，避免直接面對開放空間。

⑪報告書4-37頁，AC主機管線路徑規劃遮蔽。

⑫報告書5-4頁透視圖，一層開放空間的與實際尺度不符，請再調整。

(4)都市發展處意見：

①本案社區公益性設施請提供周遭里民作集會所、投票所及里集會相關活動等使用，並請載明在都更事業計畫規、建造執照、使用執照及住戶大廈規約。

②B29街廓臨綠十用地(永久性空地)部分，須待綠十開闢完成，始得請領都市更新△F7-8之都市更新獎勵。

2. 請檢送依決議1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)三份予委員及業務單位審核。
3. 請申請者於收受會議紀錄之日起3個月內，提送修正之報告書資料至府，俾利續辦審議事宜。

(二)「金旺宏實業新竹市武陵段453-3地號等17筆土地集合住宅新建工程」都市設計審議案

設計單位報告：略。

討論：略。

決議：

1. 本案依委員及相關單位下列意見修正後，提送本府相關單位審視確認後通過：

(1)案涉容積移轉增額移入量部分：

- ①超額容積移轉價值估算請採用「含容積獎勵及容積移轉移入30%之基地價格扣除含容積獎勵及容積移轉移入20%之基地價格」進行評估。
- ②重新評估後之增額容積價值如大於公益性回饋方案價值，差額部分請申請人以捐贈都市更新基金方式辦理(不另獎勵容積)；反之，維持本次審議通過之公益性回饋方案。
- ③重新評估之容積移轉超額利潤不動產估價報告書，仍須送請桃園市不動產估價師公會襄閱。
- ④請補充因增額容積造成環境衝擊之因應對策。

(2)報告書3-2頁，地下室開挖範圍線與部分樹穴過於貼近，恐影響植栽樹根生長，請調整植栽樹種或樹穴設計。

(3)本案緊急排煙口的高度，請注意勿以人行高度作為排放。

(4)報告書4-10頁，建築物材質或色彩計畫請納入玻璃色彩說明。

(5)夜間照明計畫部分，請考量燈具配置後維管之可能。

(6)有關車道出入口右轉轉彎半徑，請補充先前之檢討說明。

(7)地下室請依規檢討機械通風系統。

(8)地面層開放空間可適度考量設置部分街道傢俱。

(9)地下停車場車道閘門設置位置請於相關圖說補繪。

(10)都市發展處意見：

- ①有關容積移轉超額利潤不動產估價報告書，請依桃園市不動產估價師公會書面意見修正，並製作回應對照表。
- ②都審報告書P-6頁，本案增額容積如不採都市計畫容積移轉辦法第9條之1之折繳代金，請補充說明依同法規第6條，冰優於以合法送出基地作為申請移轉容積之條件。
- ③都審報告書4-26頁，開放空間新增設二個公共藝術品，其公益性效益素有不足，請再加強說明，另有關公共藝術品之成本及施工費用，請補充相關報價或佐證文件。

2. 請檢送依決議1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。

3. 請申請者於收受會議紀錄之日起3個月內，提送修正之報告書資料至府，俾利續辦備查事宜。

八、散會：下午12時45分。