

「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」

第二二四次委員會會議紀錄

一、時間：中華民國 107 年 12 月 22 日下午 14 時 00 分

二、地點：新竹市政府都市發展處二樓會議室

三、主持人：吳處長堂安 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二二三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。

(二)有關本市都市計畫土地使用管制要點中，建築退縮及院落規定遇有特殊情形之審議事宜

都市發展處報告：略。

決議：建築退縮及院落規定特殊情形分下述兩類情形辦理。

(1)申請案件位屬「民國 73 年 10 月 15 日實施區域計畫地區非都市土地編定使用前或實施都市計畫地區在民國 62 年 7 月 12 日臺灣省畸零地使用規則發布施行前，業經地政機關辦理分割完竣，或因都市計畫公共設施用地之劃定逕為分割完竣，面積狹小之基地者」。

辦理方式：依第 226 次都市計畫委員會決議，由本府都市發展處建築管理科審定屬此類情形，免提送委員會確認。

(2)因基地條件限制無法符合規定，且經「新竹市都市設計及土地使用開發許可委員會」審議通過者，不在此限。

辦理方式：

1. 上述所稱「基地條件限制」，指符合新竹市都市計畫委員會第 266 次會議決議認定之「面積狹小之基地」情形：

a.最小深度

依「新竹市畸零地使用規則」第3條及第7條有關最小深度規定認定為面積狹小之基地者。

b.退縮後最小寬度

參考「新竹市畸零地使用規則」第7條規定，屬角地之建築基地，其基地寬度減退縮深度之差，不得小於四公尺。

c.退縮後法定建蔽率

建築基地經退縮後，剩餘基地面積小於法定建蔽率可興建之最大建築面積。

2.符合上開「基地條件限制」情形者，依「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議作業程序」(詳附件一)第四點之案件性質規定辦理都市設計審議。

六、報告案：

(一)「品益建設新竹市南華段333等2筆地號土地集合住宅新建工程案」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)「新竹市翠湖段745地號1筆土地明湖公園改造工程案」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)「新竹市翠湖段745-1地號柴橋社區活動中心新建工程案」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)「新竹市千甲段186地號千甲社區活動中心新建工程案」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。

(五)「豐邑建設新竹市光武段C23等四街廓空橋銜接規劃設計案」都市設計審議報告案

都市發展處報告：略。

決議：本案規劃構想視未來空橋工程需求，提供後續施作單位參酌辦理。

七、審議案：

(一)「李先英新竹市國道段1176地號等1筆土地店鋪、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，提送本府相關單位審視確認後通過：

(1) 本案係屬第二種商業區，本案一樓停車空間請依「新竹市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」申請以繳納代金方式代之，以符合一樓店鋪使用之效益。

(2) 有關停車空間折繳代金方式，於設計單位修正後，一併會請都市發展處建築管理科協助審認。

(3) 報告書第5-1頁，請說明本案植栽樹穴的尺寸設計，並檢附相關設計圖說。

(4) 報告書第4-4頁，依建築技術規則第164條之1第一項第五款：「建築物設置不超過各該樓層樓地板面積三分之一或一百平方公尺之夾層者，僅得於地面層或最上層擇一處設置」，請依規檢討。

2. 請檢送依決議1、2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。

(二)「臺灣儷寶系統傢俱新竹市仁愛段984地號等1筆土地新建工程」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，提送本府相關單位審視確認後通過：

(1) 公共開放空間部分：

① 報告書第5-12頁，建築物背面鄰接鐵路，背向立面設計建議可以納入產品行銷的設計手法處理。

② 本案基地鄰接東、西側地界線之介面處理方式，請再補充剖面圖說說明。

③ 報告書第3-13頁，本案無遮簷人行道向東側延伸至車道及溝渠部分，請保持高程整平設計，請補充該段剖面圖說。

(2) 交通與人行動線部分：

① 請說明本案面前臨中華路之兩處出入口是否作為裝卸貨物或作為設備維護進出使用，並請標註實際車輛停等空間，避免後續占用無遮簷人行道。

② 臨中華路之無遮簷人行道鋪磚厚度及抗壓程度請再加強。

③ 臨中華路出入口請勿作高強度使用，以避免影響中華路側車流。

(3) 本案建築物請勿施作側懸式招牌。

(4) 建築正立面之企業形象設計建議可於字體及色調上作適度變化，以提升立面美感。

(5) 報告書第3-14頁，屋頂層綠美化、休憩設施配置請再明確說明，補充相關配置圖說。

(6) 本案植栽樹穴與人行道請維持高程整平設計。

(7) 本案基地鄰接綠地用地，本案沿開放空間之基地線，請至少退縮2米建築為原則。

(8) 都市發展處意見：

① 相關平面圖說請補充指北針示意。

② 報告書第3-15頁，收邊緣石與樹穴緣石請補充類型圖說。

2. 請檢送依決議1、2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。

(三)「鄭世藩、鄭美慧新竹市東光段420地號等6筆土地」開發許可審議案
設計單位報告：略。

討論：略。

決議：

1. 郭委員嘉昌因與本案審議案件涉有關係，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. 本案屬「變更新竹科技特定區計畫專案通盤檢討(配合世博台灣館產創園區周邊開發)細部計畫(第一階段)書」開發許可地區，依比例回饋捐地面積為584 m²，惟考量一般開發區所捐土地較為零散，對於提升都市環境及公益性效益頗為有限，且經會簽本府各單位表示尚無用地需求，故同意採繳交代金方式辦理。代金數額，以市價計算，其市價由本府主管機關委託三家不動產估價師公會查估後，以最高價為原則，所需費用由申請人負擔。
3. 俟本府委請三家不動產估價師公會辦理估價後，召開本府估價前提(估價目的、價格種類、價格日期、估價條件等)研商會議。
4. 代金數額查估完成後，請檢送開發許可審議報告書(雙面印刷，並含歷次會議紀錄影本、審議意見修正對照表、審議費及代金估價結果)25份辦理審議。

(四)「新竹市東區介壽段110-2地號等45筆土地都市更新新建工程(全區開發、規劃構想)」都市設計預審案

設計單位報告：略。

討論：略。

預審意見：

1. 本案依委員及相關單位下列意見修正後，辦理後續審議事宜。
 - (1)有關B、D區建築物的鄰棟間距請考量調整，以利居室之有效採光及減少建物壓迫感。

- (2)有關公共開放空間的人行道鋪面、街道傢俱，請考量整區的人行動線關聯性。
- (3)本案回饋之公1-22、公1-25用地與北側之綠地用地高程具有高低差，請說明未來是否有整併施作之可能，並請說明現階段之地界介面處理方式。
- (4)全區UBIKE規劃部分，請考量詳細的車輛、車位數、場站設施配置方案；有關UBIKE場站配置與公共設施用地之景觀植栽配置是否有所衝突，請另檢附圖說檢討。
- (5)全區五案建築之屋突造型、色彩及量體建議考量適度的變化。

八、散會：下午17時20分。