

檔 號：
保存年限：

新竹市政府 函

地址：30051新竹市中正路146號
承辦人：黃愛婷
電話：(03)5249271
電子信箱：01439@ems.hccg.gov.tw

受文者：本府都市發展處（都市設計與開發科）

發文日期：中華民國112年12月19日
發文字號：府都發字第1120191521號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨（如電子檔）（376580000A_1120191521_ATTACH1.pdf）

主旨：檢送本府112年12月12日召開「新竹市都市設計及土地使
用開發許可審議委員會」第271次委員會會議紀錄1份，請
查照。

說明：依據本府112年12月6日府都發字第1120183955號開會通知
單續辦。

正本：張召集人治祥、陳副召集人永源、李委員昌憲、李委員麗雪、姚委員家朋、彭委員獻生、黃委員秋榮、楊委員邴淇、楊委員祥銘、解委員鴻年、詹委員勳全、賴委員以軒、鍾委員易詩、倪委員茂榮、何委員憲棋、曾委員嘉文、翁委員義芳、里樂資產管理股份有限公司、陳泰安建築師事務所、社團法人新北市不動產估價師公會、鴻柏建設股份有限公司、鴻喆建設股份有限公司、社團法人台北市不動產估價師公會、台灣肥料股份有限公司、三大聯合建築師事務所、金旺宏實業股份有限公司、吳清源建築師事務所、新竹市東區竹蓮國民小學、本府教育處、交通處、工務處、地政處、城市行銷處、都市發展處（都市更新科、都市計畫科、建築管理科）

副本：本府都市發展處（都市設計與開發科）（含附件）



「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」
第 271 次委員會會議紀錄

一、時 間：中華民國 112 年 12 月 12 日下午 1 時 30 分

二、地 點：新竹市政府第一會議室

三、主 持 人：張召集人治祥

四、出席單位：詳簽到簿

紀錄：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 270 次委員會會議
決議辦理情形。

都市發展處報告：略。

決議：洽悉。

六、報告案：

(一) 「新竹市竹蓮國小校園整體規劃之校門廣場、校內空橋、景觀環境整
建工程」都市設計審議報告案

都市發展處報告：略。

決議：同意追認。

(二) 「有木建設股份有限公司新竹市北門段11地號等3筆土地店鋪、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：同意追認。

(三) 「竹慶建設股份有限公司新竹市新興段701等9筆地號土地集合住宅新
建工程」都市設計審議報告案

都市發展處報告：略。

決議：同意追認。

(四) 「朋晨建設有限公司新竹市康朗段797地號店鋪、集合住宅大樓新建工
程」都市設計審議報告案

都市發展處報告：略。

決議：同意追認。

(五)「鑫創建設股份有限公司新竹市忠孝段258地號等1筆土地集合住宅新建工程」都市設計審議報告案

都市發展處報告：略。

決議：同意追認。

七、審議案：

按「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」第十點規定：「本會委員對於審議案件涉及本人、配偶、前配偶及三親等內之親屬關係或曾有此關係者，應自行迴避或得由主任委員命其迴避。」，經現場詢問楊委員邴淇與審議案第一案：「里樂資產管理股份有限公司新竹市東光段144地號等5筆土地開發許可審議案」涉有關係，故迴避該案審議。

(一)「里樂資產管理股份有限公司新竹市東光段144地號等5筆土地」開發許可審議案

設計單位報告：略。

說明事項：

1. 本案位於「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」範圍內，其使用分區為乙種工業區，前經112年4月24日「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」第235次幹事會審議同意採繳交捐地面積348.8m²(都市計畫規定捐地比例40%)等值之代金方式，調整為「第一種商業區」容許使用項目管制之。
2. 本案代金繳納部分，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。經本府於112年11月10日召開估價結果預審會議，其修正後估價報告書提送本委員會確認估價最高價及代金數額。

討論：

1. 本案土地開發分析法並無法反應基地未鄰接道路需協調私設巷道之影響？是否已考量未鄰接主要道路的影響？業務單位表示已假設協調成立，可增設私設巷道之情境進行估價。

決議：

1. 本案經委員討論決議，代金繳納依查估最高價計算(新北市不動產估價師公會)，其應繳納代金金額為新台幣6,557萬4,400元，請申請人至本府都市發展處辦理繳納手續。該估算價格核算如下：

代金=基地面積(872m²)x回饋代金比例(40%)x市價(188,000元/m²)
，應繳代金共計為新台幣6,557萬4,400元。

2. 請申請人檢送依決議辦理之報告書(雙面印刷，並含歷次會議紀錄影本、審議意見修正對照表、審議費及繳納代金收據影本)1份予業務單位審視確認，再依規辦理備查。

(二)「鴻柏建設股份有限公司新竹市中華段53地號等10筆土地」開發許可審議案

設計單位報告：略。

討論：略。

說明事項：

1. 本案位於「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」範圍內，其使用分區為乙種工業區，前經112年7月14日「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」第237次幹事會審議同意採繳交捐地面積354.9m²(都市計畫規定捐地比例30%)等值之代金方式，調整為「科技商務區」容許使用項目管制之。
2. 本案代金繳納部分，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。經本府於112年11月15日召開估價結果預審會議，其修正後估價報告書提送本委員會確認估價最高價及代金數額。

決議：

1. 本案經委員討論決議，代金繳納依查估最高價計算(台北市不動產估價師公會)，其應繳納代金金額為新台幣8,233萬6,800元，請申請人至本府都市發展處辦理繳納手續。該估算價格核算如下：

代金=基地面積(1,183m²)x回饋代金比例(30%) x市價(232,000元/m²)
，應繳代金共計為新台幣8,233萬6,800元。

2. 請申請人檢送依決議辦理之報告書(雙面印刷，並含歷次會議紀錄影本、審議意見修正對照表、審議費及繳納代金收據影本)1份予業務單位審視確認，再依規辦理備查。

(三)「鴻喆建設股份有限公司新竹市中華段27地號等7筆土地」開發許可審議案

設計單位報告：略。

討論：略。

說明事項：

1. 本案位於「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」範圍內，其使用分區為乙種工業區，前經112年7月14日「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」第237次幹事會審議同意採繳交捐地面積293.1m²(都市計畫規定捐地比例30%)等值之代金方式，調整為「科技商務區」容許使用項目管制之。
2. 本案代金繳納部分，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。經本府於112年11月15日召開估價結果預審會議，其修正後估價報告書提送本委員會確認估價最高價及代金數額。

決議：

1. 本案經委員討論決議，代金繳納依查估最高價計算(新北市不動產估價師公會)，其應繳納代金金額為新台幣6,503萬8,890元，請申請人至本府都市發展處辦理繳納手續。該估算價格核算如下：
代金=基地面積(977m²)x回饋代金比例(30%)x市價(221,900元/m²)，應繳代金共計為新台幣6,503萬8,890元。
2. 請申請人檢送依決議辦理之報告書(雙面印刷，並含歷次會議紀錄影本、審議意見修正對照表、審議費及繳納代金收據影本)1份予業務單位審視確認，再依規辦理備查。

**(四)「台灣肥料股份有限公司新竹市台肥段11地號等1筆科技商務區D7-B
辦公大樓新建工程(第二次變更設計)」都市設計審議案**

設計單位報告：略。

討論：略。

決議：

1. 本案依委員及相關單位下列意見修正後，再經一位委員及交通處審視確認後通過，如有疑義再提會審議：
 - (1)有關交通衝擊影響分析部分，請檢核歷次變更設計、交通評估時程之各項參數關係，予重新計算評估本次增加建築容積後，是否維持相同服務水準等級，並補充相關差異說明。
 - (2)本案申請容積移轉20.74%部分，請回饋增加公益服務設施(如：YouBike站)，並具體回應納入報告書內容。
 - (3)請於圖面標明本案車輛進離場動線及主要出入口位置。
 - (4)請檢核車輛進出軌跡，於基地內退縮規劃停等空間，以免肇致基地外車輛堵塞情形。
 - (5)停車場請依規規劃交通安全警示設備，以維交通安全。
 - (6)請補充說明本次變更增加容積之結構安全差異性。
2. 請申請人於收受會議紀錄之日起3個月內，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)1份予業務單位，俾利業務單位續辦審核備查事宜。

(五)「金旺宏實業股份有限公司新竹市成德段25地號等7筆土地店鋪、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. 本案依委員及相關單位下列意見修正後，先送業務單位審視，再提送委員會審議：
 - (1)本案同意以容積移轉40%為上限，進行後續都市更新審議作業。另請配合提出相對之公益設施空間，且以回饋樓地板面積為原則。

- (2)請補充說明6米道路(警光路23巷)與鄰房進出關係，應避免本案施工期間影響附近交通。
 - (3)請配合都市更新審議進度，如涉及相關內容調整，請併予修正都審報告書。
 - (4)有關協助興闢6米計畫道路範圍未明，請於圖面標明。
 - (5)P2-33防災避難動線由鄰地進出顯不合理，請予妥適規劃。
 - (6)請於圖面標明沿街步道式開放空間供人之淨寬。
 - (7)有關建築物屋脊裝飾物檢討一節，請補充說明景觀設計之內涵。
 - (8)機車停車位請採集中設置並設置於地面層及地下一層原則，並按本市家戶機車持有比率現況1.6倍設置。
 - (9)有關約定專用之露臺，請於住戶規約載明不得任意擺設雜物或違建，以免影響都市景觀。
 - (10)本案圍牆設置形式、高度及透空率不明，請依「新竹市建築基地圍牆設置要點」相關規定檢核辦理，並增加透空率以利都市景觀。
 - (11)請考量店鋪及住戶實際使用需要，予以規劃臨時裝卸貨停車空間，避免日後使用路側影響交通。
 - (12)本案停車場請預留電動車充電樁。
- 2.請申請人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。

八、散會：下午4時15分。