

檔 號：
保存年限：

新竹市政府 函

地址：300017新竹市中正路146號
承辦人：李雨柔
電話：03-5249271
電子信箱：021248@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114年5月6日
發文字號：府都發字第1140079199號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送本府114年4月17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284次委員會紀錄1份，請查
照。

正本：張召集人治祥、陳副召集人永源、倪委員茂榮、何委員憲棋、陳委員明錚、蘇委員文彬、吳委員煊鈴、洪委員能文、陳委員泰安、曾委員仁杰、彭委員獻生、黃委員秋榮、黃委員義宏、楊委員邴淇、詹委員勳全、蔡委員靜嫻、鍾委員易詩、康軒文教事業股份有限公司、邑相聯合建築師事務所、國立陽明交通大學、陳柏宏建築師事務所、台北市不動產估價師公會、陳勝標君、吳金泰建築師事務所、新竹市環境保護局、新竹市衛生局、本府交通處、本府社會處、本府產業發展處、本府城市行銷處、本府地政處、本府都市發展處（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）



都市設計與開發處收文:114/05/07



111140007298 無附件

「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」
第 284 次委員會會議紀錄

一、時 間：中華民國 114 年 4 月 17 日(一)下午 1 時 30 分

二、地 點：新竹市政府第一會議室

三、主 席：張召集人治祥

四、出席單位：詳簽到簿

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 283 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、追認報告案：

(一)「冠銘工業股份有限公司新竹市中興段 196 地號等 2 筆土地廠房增建工程」都市設計審議報告案

都市發展處報告：略。

決議：同意追認。

(二)「富宇建設股份有限公司新竹市長春段 873 地號等 8 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。

(三)「永盛開發英奇建設新竹市竹蓮段 952 地號等 13 筆土地土地店鋪、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。

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

場詢問皆無委員與本次審議案件涉有關係，故無須迴避審議情事。

(一)「康軒文教事業股份有限公司新竹市成功段 22、23 及大學段 320-1、320-2、322 地號等 5 筆土地之新建工程」都市設計審議案

設計單位報告：略。

討論：略。

紀錄：秦嘉珮

決議：

1. 本案依委員及相關單位所提下列意見修正，修正後報告書提送業務單位審視確認後通過：

(1) 依報告書P2-02頁，本案係規劃提供60歲以上長租型養生會館，請說明本案室內配置對於高齡使用者之無障礙環境及特殊需要之規劃。高齡者最常跌倒的地方是廁所，請說明相關設計的材質、輔助設施等。

(2) 續上，如何規範租戶為60歲以上人士，請補充說明。另本案如果後續高齡使用者入住使用率不高，是否會開放給青壯使用者租用，因其對於相關使用需求及衍生的交通量等不同，請補充說明。

(3) 本案主要係提供高齡者使用，經統計本市交通事故，高齡者駕駛、機車族群為大宗，本案於地下一層規劃76席汽車停車位及175席機車停車位，請就相關交通規劃補充說明以下事項：

- A. 停車位供需使用規劃及相關管制措施（含住戶、工作人員、訪客等不同使用者，並分汽、機車規劃說明）
- B. 計程車、小巴接送管制規劃，並請於圖面標示臨停接送區域。
- C. 住戶使用本市大眾運輸系統規劃。
- D. 對高齡使用者之友善措施。
- E. 車道鋪面材質，是否防滑。
- F. 本案汽車停車位主要以機械車位為主，對高齡使用者來說是否否有使用上之疑慮，是否有相關管制措施。

(4) 承上，如有相關規範，請補充於租戶規約中。

(5) 無障礙停車位目前設置在電梯對面的車道轉彎處，請調整至電梯附近，以維安全。

- (6) 大學路及大學路51巷的服務水準依報告書內分析為D級，請再確認調查時間及相關數據；另本案完工後對於周遭交通影響依P4-18頁表示沒有變動，似不太可能，請補充說明。
- (7) P4-12頁，大學路及大學路51巷有設置號誌，非屬「非號誌化路口」，請全面檢視並修正。
- (8) 目前建築物預計申請H2使用類別（供特定人長期住宿之場所），請確認未來使用性質，避免影響用途，另本案是否有需要申請F類（供身體行動能力受到健康、年紀或其他因素影響，需特別照顧之使用場所），請一併釐清。
- (9) 請於圖面標註所有註明管委會空間之實際使用性質，並依規登記建築物之使用類別及組別，避免觸法；由於管委會空間是不計入容積的，請再檢討須計入容積的空間。
- (10) P2-12機電設備空間(2)與P4-02垃圾收集室，係為同一空間，請說明實際使用規劃，並統一檢視修正之。
- (11) 請說明洗衣設備是各房獨立設置，或設置於公共區域共用。
- (12) 請說明垃圾處理規劃，並檢討現況垃圾收集室空間是否足夠，並補充於報告書中。
- (13) P5-10，本案例外觀屋頂部分設計有層層堆疊的斜屋頂形式，建議斜屋頂的角度調整或是屋簷加高，方能在行人視角上呈現相關設計。
- (14) 有關會中規劃單位所提本案預計設置高壓氧設備，請確認是否涉及醫療法之規範，並依規提出申請。
- (15) 本府各單位書面意見如下，請依相關規定及程序辦理：
- A. 城市行銷處
- (A) 本案未來經營時，請注意旅館業定義，避免日或周為單位之住宿，如經查報確認有相關違規情事，本府依規處分之。
- B. 都市發展處
- (A) 依規劃單位所述本案係向中油以設定地上權方式取得土地使用權，且地上建築物不得分割出售等，請補充相關必

要之土地使用關係於報告書中。

(B) 請補充住戶規約於報告書中，並將前述相關規範事項載明於住戶規約中。

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。

(二)「國立陽明交通大學新竹市大學段 389 地號等 280 筆及科學段二小段 21 地號等 8 筆土地人社一館南棟新建工程」都市設計審議案

設計單位報告：略。

討論：略。

紀錄：秦嘉珮

決議：

1. 本案依委員及相關單位所提下列意見修正，修正後報告書提送業務單位審視確認後通過：
 - (1) 本案平面圖、配置圖等請調整統一指北方向，以利對照。
 - (2) P3-2.2-01本案建築物周邊植栽因圖面層層堆疊，無法判別樹種，請逐棵標示，以利檢視。
 - (3) P3-2.2-01建築物中上方之樹木，樹冠已經沒入建築物中，請調整位置。
 - (4) P3-2.6-05，3樓露臺及屋突層有設置多棵喬木，如設置植栽槽因涉及到覆土載重、圍牆高度部分，故請再確認圍牆及欄杆之高度並修正，避免有安全上之疑慮。
 - (5) 續上，喬木如種植在盆栽內不利生長，以及校園內本身綠化面積較大，是否有需要在露臺及屋突層種植喬木之必要性，請檢視之，另建議更改以薄層綠化為主。
 - (6) P3-2.4-03，依建築技術規則建築設計施工篇第1條第8項規定(略以)：「基地地面：基地整地完竣後，建築物外牆與地面接觸最低一側之水平面…」，本案應以最底層作為地面層，並計算建築面積；報告書P4-2-01有關建築概要樓層認定，請重新依規檢討並修正。

(7) P1-3-01，頂部層意指為屋突層，依規不得作為辦公室使用，請修正。

(8) P4-2-01，地下室層高小計，應不含筏基高度，請修正。

(9) 請以一宗建築基地檢討建蔽率、容積率、法定空地、法定停車位，相關資料，請檢討修正。

(10) 請就以下項目，以全校範圍列圖表說明及檢討，並同更新報告書中資料：

A. 合法建築物及本案新建建物之建蔽率與容積率及樓地板面積，並列表彙整，並修正面積表。

B. P1-3-01，法定汽、機停車位跟實設汽、機停車位數量，並補充全校停車規劃圖說。

C. 防災計畫及說明本棟建物防空避難室規劃，並依規檢討。

(11) 本案使用性質相對單純，惟報告書內容多處誤植，請規劃單位重新全面檢視並依規檢討修正。

(12) 本府各單位書面意見如下，請依相關規定及程序辦理：

A. 交通處

(A) P7-1-02請補充說明本基地未來實際衍生之停車需求，並檢討目前校內停車供給是得以滿足，非僅提供校內停車統計資訊。

(B) P2-1-04交通動線圖之車行動線請標示清楚何種運具，另未標示人行動線。

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。

(三)「新竹市中華段 70-12、77 等 9 筆地號」土地開發許可案

設計單位報告：略。

討論：略。

說明事項：

紀錄：李雨柔

1. 本案位於「變更新竹市都市計畫(新竹科技特定區細部計畫)(指定整

體開發區及一般開發區申請規定)」範圍內，其使用分區為乙種工業區，前經113年12月10日「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」第247次幹事會審議同意採繳交捐地面積239.1m²(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114年2月13日召開估價前提研商會議，其估價報告書結果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臺幣6,192萬6,900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(797m²)x回饋代金比例(30%)x市價(259,000元/m²)，應繳代金共計為新臺幣6,192萬6,900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。

八、臨時動議：

- (一) 本府都市發展處受理都市設計審理案件，大多同時涉及都市更新審查、環境影響評估審查、建造執照預審等，申請人如業經依各該相關會議之委員審議意見修正，建議請申請人於報告書中檢附各該相關會議紀錄供委員參考，避免因不同會議之審議委員意見相左，造成規劃單位無所適從。

討論：略。

決議：請業務單位參辦。

九、散會：下午 15 時 30 分。