

檔 號：  
保存年限：

## 新竹市政府 函

地址：300025新竹市復興路1號  
承辦人：李雨柔  
電話：03-5263808#809  
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115年3月13日  
發文字號：府都發字第1150046107號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨（376580000A\_1150046107\_ATTACH1.pdf、  
376580000A\_1150046107\_ATTACH2.pdf）

主旨：檢送本府115年1月21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295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、陳委員明錚、蘇委員文彬、王委員小璘、吳委員宗修、吳委員煊鈴、洪委員能文、徐委員豪廷、許委員眉羚、陳委員泰安、張委員奇偉、黃委員小娟、蔡委員靜嫻、賴委員以軒、閻委員克勤、竹崙置業開發股份有限公司、三大聯合建築師事務所、新竹市環境保護局、本府教育處、本府地政處、本府交通處、本府民政處、本府社會處（婦女福利及托育科）、本府社會處（兒少及家庭支持科）、本府工務處（土木工程科）、本府養護工程處（道路養護科）、本府養護工程處（綜合企劃科）、本府都市發展處（都市計畫科）、本府都市發展處（都市更新科）、本府都市發展處（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）



都市設計與開發處收文:115/03/16



11150003834 有附件

# 「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」

## 第 295 次委員會會議紀錄

壹、時間：中華民國 115 年 1 月 21 日(一)上午 10 時

貳、地點：新竹市政府第一會議室

參、主席：張召集人治祥

肆、出席單位：詳簽到簿

伍、追認報告案：

一、「新竹市培英國中校園整體規劃暨老舊校舍拆除重建工程委託規劃、設計及監造(第二次變更設計)」公共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、「新竹市中油油庫市地重劃工程」公共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。

陸、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、「竹崙置業開發股份有限公司新竹市北區崙子段 2042 地號等 5 筆土地商場及住宅興建工程(單元一)」都市設計審議案及「竹崙置業開發股份有限公司新竹市北區崙子段 2059-5 地號等 11 筆土地新建工程(單元二)」都市設計審議案

設計單位報告：略。

討論：略。

紀錄：秦嘉珮

決議：

(一) 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. 全區意見：

(1) 建築量體配置、結構、造型、色彩、風格：

A. P3-26及P3-27設計耐震強度，單元一與單元二內文分別為0.32g及0.4g，請確認並修正一致。

B. P3-26主結構混泥土強度 $f_c' \geq 280\text{kgf/cm}^2$ ，請於內文明確標示使用強度。

C. P3-31加強安全監測系統內容，如數量、項目、位置，並附上相關圖說。

D. 單元一與單元二僅相隔一條10米道路，但設計耐震強度不同，請確認。

E. 公共空間之男廁所，請設置無障礙小便斗，請修正。

F. 管委會空間部分請設置廁所，男廁請設置無障礙小便斗，請修正。

G. 夜間照明設計，於晚上6~9點區間建議再調整，尤其是一樓臨街面部分，以表達本案建築物特色及夜間視覺景觀。

(2) 交通及相關動線配置：

- A. 請釐清各出入口動線，確認相關標線（黃網線、機車待轉區...）等配置適宜性。
- B. 現況停車需求（路外停車場、路邊停車格位）未來如何滿足，請說明。
- C. 目前乘載率機車位以1.87人/車，似太高估，衍生人旅次需求（商場、店鋪顧客、托嬰中心、青創中心等）似低估，請重新檢視乘載率分配表並修正。
- D. 基地原本是停車場使用，且經國路二段旁也有劃設臨時停車格，雖然單元一有部分停車格可供購物等臨時停車需求使用，但本案似僅考量容納原本基地及周邊停車供給，日後有停車外溢疑慮，建議補相關分析及提出相關配套措施。
- E. 7-20頁，有關本案相關標誌標線圖說，請補充本案全區（含單元一、單元二）及周邊道路（經國路二段、北新街、凌雲街、中和路）之整體圖說（請出大圖，並以摺圖方式處理），以利全面檢視。
- F. 本案車道坡度標示往返地面層部分滿足1:8，惟部分頁面圖說車道坡度仍為1:6，請全面檢視本案相關圖說並統一修正。
- G. 機車車道與汽車車道仍有交織處，請檢視並修正。
- H. 凌雲街仍有其他建案/社區出入口，惟本案對凌雲街規劃仍為雙向車道，且部分路段劃設雙黃線，於實際車輛行駛有困難，請再整體考量，且與本府交通處討論後調整之。
- I. 機車待轉區位置請再確認調整。
- J. 無障礙停車格，請配置在無障礙電梯周圍，相關動線請勿跨越車道。
- K. 車道部分請再加寬，尤其是轉彎處，淨寬建議要650公分以上，以利會車。
- L. 本案標誌標線等，請依「道路交通標誌標線號誌設置規則」之規範繪製。
- M. 請再考量停車場內部動線循環順暢性。

(3) 開放空間、景觀植栽：

- A. 凌雲公園人行步道出入口，因緊鄰車道出路口以及轉彎處，建議調整位置。
- B. 基地周邊街角鋪面，請加強自明性。
- C. 本案基地三面臨路，請增加開放空間告示牌設置位置。
- D. 本案除申請都市更新獎勵相關回饋事項，另本案有申請容積移轉，請再增加相關公益性設施／公共藝術等。
- E. 請依「新竹市建築基地綠化實施執行要點」相關規定檢討修正。
- F. 屋頂植栽建議使用耐旱、耐風植物，並減少易落葉植物，以及因為高樓緣故，相關配置請考量風因素。

(4) 其他設計建議：

- A. 請檢附有效期限內之地籍圖、土地使用分區證明、建築線指示

圖、土地登記謄本等。

- B. 請補充容積移轉後增加之汙水量。
- C. 請補充全區規劃前以及規劃後之基地高程圖說。
- D. 公共自行車站點，請確認單元一與單元二是否個別設置一站以及每站設置車輛數量。
- E. 本案報告書與簡報不一致部分，請確實改善。
- F. 排水檢討，請補充排水溝位置。
- G. 請將本案公益設施、開放空間維護管理、停車空間對外開放部分、交通...等事項，明確列入「公寓大廈管理規約」中。
- H. 本案基地配置（擋土牆、車道等等），似有占用到鄰地（公有土地），請釐清並修正。
- I. 建議增加本案公共藝術雕塑品設置處數及數量。

## 2. 單元一意見：

### (1) 建築量體配置、結構、造型、色彩、風格：

- A. 緊急昇降機必須通達每一個樓層，本案二樓緊急昇降機未到達，請說明，並檢討適法性。
- B. 地上3層管委會空間未設置廁所，請檢討。

### (2) 交通及相關動線配置：

- A. 地下二層左側格位（編號357~371）依行車動線，應設置車擋，地下三層相對位置車格請一併設置。
- B. 停車場出入口中心線並未對齊道路中心線，可能會有侵入對向車道的疑慮，請調整中心線對齊以避免衝突，如無法調整，請說明相關提升安全之配套措施。
- C. 商場顧客停車需求與供給應盡量內部化，以避免停車外溢。
- D. P1-35推估商場顧客停車需求約79輛，惟B1提供車位不到一半，請再調整。
- E. 依第290次委員會意見回應表，有關部分凌雲街因改鋪設人行鋪面，轉彎處介面申請人回應已設置欄杆，故地下車道出入口的黃網線、行穿線建議取消，避免人車交織。

### (3) 開放空間、景觀植栽：

- A. P3-42景觀維護費用是否低估，請再確認。
- B. 請補充景觀維護範圍。

### (4) 本府各單位書面意見：

#### A. 交通處：

- (A) 號誌、標誌、標線圖說，於施作前，應先送本處審查再施作。

#### B. 都市發展處：

##### (A) 都市更新科：

- i. 案查係由「國防部委託本府」主導，本府委託「竹崙置業開發股份有限公司」擔任實施者辦理「公辦都市更新案」，採108年以前舊法（101年11月22日）申請報核（即法規適用日）（附件1），本府已於113年9月12日與113年12月12日函請實施者修正報告書。

- ii. 都更獎勵檢討試算大表（含上限檢討）部分，請簡化試算大表1頁，多處欄位空白尚有疑慮，標章設計未標示等級，排版格式敘明請比照都更審議原則規範；目錄請標註專節，以利搜尋查核。
- iii. 實施者未表格化說明招商契約承諾總樓地板面積、公益設施坪數以及汽機車位（附件2、建築面積表）數量坪數、數量是否不低於招商承諾；相關回饋承諾事項，請實施者確認。
- iv. 實施者尚未取得老樹綠資源許可函，亦未檢附公益空間設施（勞務或物資）之受贈函；目錄請標註，以利搜尋查核。
- v. 大樓規約草案部分，未規範獎勵項目範圍及義務內容，以利全體住戶遵循辦理：
  - (i) 取得△F8綠建築、智慧建築以及耐震設計候選證書：未載明非經主管機關同意不得變更、續行取得標章義務等事項。
  - (ii) △F7-2設計建蔽率退縮、△F7-3境界線與棟距獎勵容積：未載明非經主管機關同意不得變更；另共有專用圖未標示退縮獎勵容積管制範圍、設立告示牌（設立告示牌樣圖及位置）。
- vi. 招商承諾回饋（附件3~4，招商契約表5-3-1創新設計規劃及公益回饋表、表5-3-2回饋承諾一覽表）尚有區分單元一、二範圍，單元一配合義務事項請調整載明於第一章、基本資料，以利單元一執照註記，如下範例；另PCM廠商非本府機關單位，請勿設定註記。

配合/捐贈時間點	配合義務事項		配合/受贈/管理單位
審議核定前	原眷戶、違占戶拆遷安置		國防部政治作戰局(及其所屬單位)
核定發布實施	-		-
實施者申請	土地現況點交		相關土地所有權(公有土地管理機關)
取得建築執照前	△F5-3 捐贈都更基金。		都市發展處
取得使用執照前	服務周邊鄰里與社區居民項目(詳招商契約，表5-3-2、回饋承諾一覽表，請實施者詳列勞務或物資項目。)	捐贈勞務或物資完成驗收點交(由實施者向受贈單位辦理點交)。	受贈單位(民政處)
取得使用執照前	△F8 綠建築【黃金級】、智慧建築【銀級】、耐震建築【耐震設計標章】。	繳納保證金	都市發展處
取得使用執照前	△F7-2 設計建蔽率退縮獎勵容積	設立告示牌	實施者
	△F7-3 境界線與棟距獎勵容積		實施者
	(不足者自行調整內容)		

- vii. 本案如有最新進度或權利變換整合，實施者應重新檢視本案更

新範圍、容積獎勵、營建費用、估價報告以及樓地板面積等內容。倘本案修改內容影響都市更新事業及權利變換計畫內容如更新範圍（地號筆數）、容積獎勵、營建費用、樓地板面積（高度）等調動者，與自辦公聽會時版本內容有差異，實施者應當自行查核，重新召開公聽會，並將修改內容以「紙本方式」通知土地及合法建物所有權人，以確保所有權人權益，符都市更新應資訊公開揭露之立法意旨。請將上開修正內容一併更新至「新竹市北區崙子段2059地號等5筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」【更新單元一】。

viii. 另報告書部分疏漏，請修正：

(i) P4-6植栽表項目與P4-4植栽表名稱不一致。

(ii) P1-47建築線指示圖修正頁面，回應表頁碼有誤。

(B) 建築管理科：二層平面圖臨經國路側2座直通樓梯上下文字標示錯誤。

(C) 都市設計與開發科：

i. 請全面檢視本案查核表中相關登載內容正確及一致性。

ii. P1-6，請確認法定機車位、自設機車位設置數量。

iii. 本案除住宅使用外，有商場使用，請說明法定汽、機車位之檢討依據。

3. 單元二意見：

(1) 建築量體配置、結構、造型、色彩、風格：

A. 地上2層管委會空間未設置廁所，是否合理。

B. 少年服務機構面積大於100m<sup>2</sup>，且為2層樓，是否應設置無障礙電梯，請檢討並修正。

(2) 交通及相關動線配置：

A. 車道出入口，請以出口120°視角檢討。

B. 承上，車道有跨越到凌雲公園土地上，是否已取得土地管理單位同意文件。

C. 公托部分臨停需求，因考量安全問題，請以B1車位為優先。

(3) 其他設計建議：

A. 托嬰中心部分請補充收托人員數量。

(4) 本府各單位書面意見：

A. 交通處：

(A) 號誌、標誌、標線圖說，於施作前，應先送本處審查再施作。

B. 民政處：

(A) 經查閱報告書P5-9一樓平面圖示，本處受贈空間C2內廁所配置未符需求，請依本府114年10月27日府民行字第1140176342號函修正。

(B) P3-8公益車位機車席平面圖示及說明僅有23席，應為29席。

C. 都市發展處：

(A) 都市更新科：

i. 案查係由「國防部委託本府」主導，本府委託「竹崙置業開發

股份有限公司」擔任實施者辦理「公辦都市更新案」，採108年以前舊法（101年11月22日）申請報核（即法規適用日）（附件1），本府已於113年9月12日與113年12月12日函請實施者修正報告書。

- ii. 都更獎勵檢討試算大表（含上限檢討）部分，請簡化試算大表1頁，多處欄位空白尚有疑慮，標章設計未標示等級，排版格式敘明請比照都更審議原則規範；目錄請標註專節，以利搜尋查核。
- iii. 實施者未表格化說明招商契約承諾總樓地板面積、公益設施坪數以及汽機車位（附件2、建築面積表）數量坪數、數量是否不低於招商承諾；相關回饋承諾事項，請實施者確認。
- iv. 實施者尚未取得老樹綠資源許可函，亦未檢附公益空間設施（勞務或物資）之受贈函；目錄請標註，以利搜尋查核。
- v. 大樓規約草案部分，未規範獎勵項目範圍及義務內容，以利全體住戶遵循辦理：
  - (i) 取得△F8綠建築、智慧建築以及耐震設計候選證書：未載明非經主管機關同意不得變更、續行取得標章義務等事項。
  - (ii) △F7-2設計建蔽率退縮、△F7-8人行步道及騎樓獎勵容積：未載明非經主管機關同意不得變更；另共有專用圖未標示退縮獎勵容積管制範圍、設立告示牌（設立告示牌樣圖及位置）
- vi. 招商承諾回饋（附件3~4，招商契約表5-3-1創新設計規劃及公益回饋表、表5-3-2回饋承諾一覽表）尚有區分單元一、二範圍，單元一配合義務事項請調整載明於第一章、基本資料，以利單元一執照註記，如下範例；另PCM廠商非本府機關單位，請勿設定註記。

配合/捐贈時間點	配合義務事項		配合/受贈/管理單位
審議核定前	原眷戶、違占戶拆遷安置		國防部政治作戰局 (及其所屬單位)
核定發布實施	-		-
實施者申請	土地現況點交		相關土地所有權(公有土地管理機關)
取得使用執照前	服務周邊鄰里與社區居民項目(詳招商契約，表5-3-2、回饋承諾一覽表，請實施者詳列勞務或物資項目。)	捐贈勞務或物資完成驗收點交(由實施者向受贈單位辦理點交)。	受贈單位(民政處)
取得使用執照前	△F8綠建築【黃金級】、智慧建築【銀級】、耐震建築【耐震設計標章】。	繳納保證金	都市發展處
取得使用執照前	△F4-2 公益設施獎勵容積	1. 興辦公共(益)設施、完成驗收點	-
	(1)協助改造及認養5年「凌雲公園」		工務處、公園及觀光設施維護管理中

配合/捐贈時間點	配合義務事項		配合/受贈/管理單位	
		交（由實施者向受贈單位辦理點交會勘）。	心	
	(2)認養5年「公有人行步道」		工務處	
	(3)公益設施受贈「YouBike2.0租賃站」		交通處	
	房屋產權面積602.57坪	(4)公益空間受贈【客雅里、中雅里里民活動中心（含儲藏空間）】（約711.23m <sup>2</sup> 。兩中心各197.88m <sup>2</sup> ，地下一樓汽車位4席、機車位4席，含維護管理費3年）。	2.認養部分，完成認養程序（實施者向受贈單位訂定認養契約）。 3.繳納維護管理費予受贈單位。	民政處
		(5)公益空間受贈【公共托嬰中心】（約437.88m <sup>2</sup> ，地下一樓汽車位5席、機車位17席，含維護管理費3年）		社會處
		(6)公益空間受贈【青少年館】（約682.81m <sup>2</sup> 。地下一樓汽車位3席、機車位8席，含維護管理費3年）		社會處
△F7-2 設計建蔽率退縮獎勵容積		設立告示牌	實施者	
△F7-8 人行步道及騎樓獎勵容積			實施者	
	(不足者自行調整內容)			

vii. 本案如有最新進度或權利變換整合，實施者應重新檢視本案更新範圍、容積獎勵、營建費用、估價報告以及樓地板面積等內容。倘本案修改內容影響都市更新事業及權利變換計畫內容如更新範圍（地號筆數）、容積獎勵、營建費用、樓地板面積（高度）等調動者，與自辦公聽會時版本內容有差異，實施者應當自行查核，重新召開公聽會，並將修改內容以「紙本方式」通知土地及合法建物所有權人，以確保所有權人權益，符都市更新應資訊公開揭露之立法意旨。請將上開修正內容一併更新至「新竹市北區崙子段2066-3地號等11筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」【更新單元二】。

viii. 另意見回應表部分頁碼與回應內容不一致，請全面檢視並修正。

- (二) 因涉及區內道路(凌雲街)對正北新街議題,故凌雲街部分路段改道,本案區內新闢為道路部分,因供公眾使用,未來開闢完畢後由本府維護管理;另原計畫道路改為人行廣場部分,後續由申請人認養維護管理,並請納入公寓大廈管理規約中。
- (三) 請申請人於收受會議紀錄之日起3個月內,檢送依決議修正之報告書(雙面印刷,含歷次會議紀錄影本、審議意見修正對照表及繳納審議費證明)1份,提送業務單位,確認無誤後再行辦理備查(報告書2份、電子檔光碟3份)。

柒、散會:上午12時40分。