

檔 號：
保存年限：

新竹市政府 函

地址：300191新竹市中正路120號
承辦人：徐婉禎
電話：03-5263808#810
電子信箱：021399@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8月19日
發文字號：府都發字第1150143649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115年7月20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300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、林委員正光、陳委員明錚、蘇委員文彬、陳委員湘媛、黃委員書偉、吳委員煊鈴、洪委員能文、徐委員豪廷、蔡委員宜穎、陳委員炳煌、李委員奕樵、黃委員小娟、蔡委員靜嫻、林委員政達、楊委員邴淇、本市文化局【審議案一】、蔡明穎建築師事務所【審議案一】、葉志凱君【審議案二】、許文光建築師事務所【審議案二】、亞昕國際開發股份有限公司【審議案三】、吳清源建築師事務所【審議案三】、本府工務處（土木工程科）【審議案三】、本市環境保護局、本府交通處、本府都市發展處（都市計畫科）、本府都市發展處（都市更新科）【審議案三】、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）



都市設計與開發處文:115/08/20



111150013641 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 300 次委員會會議紀錄

壹、時 間：中華民國 115 年 7 月 20 日（一）上午 9 時 30 分

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、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、「新竹市文化局眷村博物館典藏空間拆除重建暨周邊景觀美化工程」公共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：

（一）本案涉有使用新竹市北門段2335地號土地情形，應依相關規定向土地管理機關（農業部農田水利署）辦理土地撥用等相關行政作業，並辦理逕為分割，以確定前述地號土地分屬道路用地及機關用地之面積。相關土地撥用作業，必要時可洽該筆土地本府其他需地單位（道路用地部分：本府工務處；機關用地部分：本府民政處）併同辦理。

（二）後續依委員及相關單位所提下列意見修正後，倘實設停車位數量仍無法滿足法定停車位數量，再提送委員會審議。

（三）如調整後可滿足法定停車位數量，則續依「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議作業程序」第九點辦理之。

1. 交通及相關動線配置：

（1）若未能取得該筆（北門段2335地號）土地時，則建議在退縮東大路騎樓地後，將法定停車空間輛數併排直接面向東大路停放；至於停車空間車道出入口，則請建築師重新規劃設計後，向交通主管單位出入人行道申請許可使用。

（2）建議整體考量既有圍籬與鋪面配置，以便有更大的彈性配置停車

空間。

(3) 請說明周邊公有停車位是否可供停車使用。

(4) 儘可能基地內集中配置停車位，確保人行及活動空間。

2.開放空間、景觀植栽：

(1) 北門國小及東大路側皆有人行開放空間之規劃，請補充說明本案設計之開放與人行空間串聯關係。

3.其他設計建議：

(1) 本案報告書檢附之設計圖說部分文字內容缺漏不全、或標示錯誤等情事，請設計建築師加強文書管理作業，再逐頁詳細檢視修正設計圖說。

(2) 請先確認本案基地範圍，再依規檢討規劃設計內容。

二、「新竹市南湖段 694-1 地號等一筆土地」開發許可審議案

設計單位報告：略。

討論：略。

紀錄：李雨柔

決議：

(一) 本案位於「變更新竹都市計畫(青草湖風景區)細部計畫(第三次通盤檢討)案」範圍內，其使用分區為甲之一種風景區，鑑於本案經協調無法整合達最小建築基地規模，依都市計畫規定提請「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議，將容積率由60%調降為45%設計之。

(二) 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再提會審議：

1.建築量體配置、結構、造型、色彩、風格：

(1) 依本案申請基地建築物配置圖所示之建築物退縮距離尺寸，似與「變更新竹都市計畫(青草湖風景區細部計畫)第三次通盤檢討案」土地使用管制要點規定不符，請設計建築師查明補正。

(2) 請補充說明基地量體使用類別。

2.交通及相關動線配置：

(1) 人行通道請擴大至4M以上。

(2) 基地車道出入口位於彎道終點，請補充車行動線；另請向本府交通處申請劃設線型標線，或於開發階段配合劃設。

(3) 請檢討車道磚鋪面延續性，區分人行及車行使用。

- (4) 無法提供聯外道路與鄰里設施之替代回饋方案，建議可朝公共使用之開放步道或空間。

3. 開放空間、景觀植栽：

- (1) 請說明植栽計畫與本計畫區之風景區的連貫性。
- (2) 請檢討開放空間與現況鄰地合法建築之延續性。
- (3) 請確認植栽是否影響車道出入口，以免出現視野盲區。
- (4) 臨明湖路側青楓尺寸建議以大苗為考量，可以維持較佳樹形及存活率另青楓是否為目前明湖路上行道樹樹種？請整體考量。
- (5) 植穴緣石高度應與鋪面齊平，以收納地表逕流。
- (6) 請整體檢討洩水坡度方向。
- (7) 既為風景區供電使用，可加強綠化與大型喬木栽植的數量，鋪面宜納入環境友善之材料。
- (8) 建議思考調配後院面積與綠化至前院空間，以綠化對外開放空間回饋周邊環境。
- (9) 本案無建築之80%空間應配合周邊環境規劃，確保人行空間串聯性及延續開放空間之綠化效益。
- (10) 植栽整體設計選種請再考慮。

4. 其他設計建議：

- (1) 請補充說明鄰地地質調查與本案的相關性。
- (2) 請補充毗鄰土地之使用分區與合法建築等文件，並加強未能整合逾3000m²土地之說明。
- (3) 請先釐清基地南側基地使用情況，補充說明為何無法一併開發及協商過程。
- (4) 請補充說明在無法整合下，如何透過設計回應基地於甲種風景區規範之考量，可提供之回饋及替代方案為何？
- (5) 報告書文字內容諸多缺漏、或設計圖說標示錯誤及前後不一致等情事，請設計建築師加強文書管理作業，再逐頁詳細檢視修正文字內容及設計圖說；並將具時效性文件更新。

三、 「新竹市北區聚吉段 107-4 地號等 38 筆土地店鋪、集合住宅興建工程」都市設計審議案

設計單位報告：略。

討論：略。

紀錄：秦嘉珮

決議：

(一)本案依委員及相關單位所提下列意見修正，修正後報告書提送一位建築專業委員（洪委員能文）及一位交通專業委員（林委員正光）以及業務單位審視確認後通過。

1.建築量體配置、結構、造型、色彩、風格：

- (1) 本案基地土地使用分區分屬第二種住宅區與第二種商業區，且一樓分別有管委會空間、公共服務空間及防災中心等剛好位於分界線上，請分別列計算說明各空間之面積，以利檢核。
- (2) 請依規檢討安全梯設置（含開口方向）並修正之。
- (3) B6F 機房出入口外原則上應留設寬度 75 公分以上之維修通道，請修正。
- (4) 請依規補充冬季日照檢討資料。
- (5) 請補充緊急發電機及地下室緊急升降機進排氣口之位置，並須考量是否會影響一樓戶外人行動線。
- (6) 本案立面設置很多造型版，請說明該設計對都市景觀之影響。

2.交通及相關動線配置：

- (1) 中華路三段142巷與6米計畫道路夾一狹長畸零地，未來合併開闢後，道路寬度達到11公尺以上，其未來主要使用者為本案住戶，是否有相關環境友善機制。
- (2) 基地西側現有巷道（中華路三段與142巷）約3公尺寬，地下車道出入口距離該路口約5公尺，請以設計手法增加道路夾角之緩衝。
- (3) 請補充開闢完成後周邊道路及基地高程資料。
- (4) 無障礙停車位分散在各樓層，在不影響總停車位數量前提下，請盡量集中於地下二樓。
- (5) 地下一樓之無障礙停車位標註「來賓位」是否妥適，請調整。
- (6) P4-18，無障礙廁所入口與男女廁所入口開口位置不同，動線間須穿越多個空間，請說明相關動線如何引導。
- (7) 請全面檢視目前人行步道之坡度規劃是否符合無障礙動線需求。
- (8) 請推估未來臨停裝卸貨需求旅次，劃設裝卸車位。
- (9) 請專章說明基地周邊道路標誌標線規劃設計圖說，及說明與周邊現有巷道銜接情形。
- (10) 為舒緩基地衍生交通衝擊，並落實鼓勵大眾交通運輸，建議可設置公共自行車。

(11)P2-5、P2-6請補充育英路23巷、育英路49巷現況說明資料。

(12)請說明本案基地開發後，對周遭現有巷道（中華路三段與142巷、育英路23巷、育英路49巷）之衝擊，含高程（排水）、交通、照明等說明，以及相關因應對策。

3.開放空間、景觀植栽：

(1) 本案沿中華路三段設置三角形之開放空間，請透過設計方式（例如造型版、綠化、植栽調整等）軟化中華路三段與142巷交界處建築物與道路間所夾人行步道空間所產生視覺壓縮之問題。

(2) 請說明該三角形開放空間高程抬高理由。

(3) 請說明育英路23巷巷底與本基地間銜接處是否有相關緩衝設計。

(4) 請補充鄰地（聚吉段109-1地號）建築物前開放空間現況形式，並考量其接續到本案開放空間順暢性。

(5) 請全面檢視並修正本案開放空間之鋪面材質，以達連續性及整體性，另如涉及公私有土地管養界線標示，請以其他設計方式調整。

(6) 植栽配置方面目前許多喬木均位於開挖線上，喬木株心應與建築物本體有安全距離，以利植栽生長，請調整。

(7) 人工地盤植栽槽應設防水塗層與排水板，目前只留設落水頭，易造成下方樓板滲水，請修正。

(8) 植栽管理維護計畫請補充：

A. 定植前移除套袋。

B. 定植後定期調整支架繩索。

(9) 水池後續維管問題較多，可以景觀綠化取代，建議集中植栽帶&增加複層，以提供夜間生態微棲地。

(10)基地內既有原生土壤之位置及沿公園側，建議配置遮陰及較大之喬木。

(11)P3-21、P3-22剖面圖缺少D、H；P3-19與剖面圖之關係請再確認。

(12)屋頂植栽穴位置、植栽種類等請標示清楚，剖面圖位置請在平面配置圖上標明，另請確認覆土深度皆須達150公分以上。

(13)燈光檢討請補充「應使用低色溫」、「長波長」燈具，以免趨光性昆蟲聚集。

(14)建築物照明設計，請將定時、減光規定與熄燈時間予以規定。

(15)請補充照明之色溫、照度等資料。

(16)P.3-34夜間照明避免直接照射樹木，以照射地面為主，以3000K

為主。並盡可能減量及集中配置於街道家具座椅下方與公共藝術周邊。

- (17)請補充基地現況（含周邊道路）高程資料，另本案基地未來高差將近3公尺以上是否合理，另請說明此高程對基地開放空間平整性與排水的影響。
- (18)請補充說明基地東北側巷弄育英路23巷與基地介面有關排水、通行，消防救災之安全考量等設計。
- (19)對於西側現有巷道（中華路三段與142巷）的區域排水問題，是否有妥適方案。
- (20)請補充基地（含周邊道路）開放空間之剖面圖，以利檢視高程關係。
- (21)請補充新闢道路排水計畫。
- (22)新竹風大，開放空間告示牌之RC基座之尺寸須考量安全需求。
- (23)請於中華路三段與142巷側增加街道家具，以提供行人及居民休憩空間。
- (24)請檢視基地周邊公園及開放空間，適當調整與整合基地內開放空間及街道家具，以呼應周邊公園之出入口與串聯人行動線。
- (25)P4-3沿中華路三段之開放空間之舒適度、公益性及友善度建議再調整，建議以調整植栽槽位置、行穿線等方式辦理，以滿足無障礙等人行動線及人行活動之安全與完善性。

4.其他設計建議：

- (1) 經查本案檢附之地籍圖謄本與建築線指示（定）成果圖標示之地籍分割線似有不符，請設計建築師一併查明核對本案地籍分割線與都市計畫圖、計畫道路樁位圖、使用分區界線是否一致？如有不符情事，本案申請建築基地面積、最大允許建蔽率、最大允許容積率等，則應重新覈實計算。
- (2) 依檢附之建築線指示（定）成果圖所示，本案建築基地內目前仍標註現有巷道存在，且已逾八個月有效期限。若土地所有權人依規定程序申請廢止該現有巷道，並經主管機關同意廢止時，本案建築線指示（定）成果圖應向主管建築機關重新申請核發，並補附於本報告書內，方屬適法。
- (3) 續上，請補充廢止該現有巷道目前作業程序。
- (4) 本案報告書檢附之設計圖說部分文字內容前後不一致、或標示錯

誤等情事，請設計建築師加強文書管理作業，再逐頁詳細檢視修正設計圖說。

- (5) 請釐清公園用地（公六）、現有巷道（中華路三段142巷）與未開闢6公尺計畫道路之關係；並請說明本案擬協助開闢計畫道路後，現有巷道處理方式，且須取得本府相關各單位（道路主管單位、公園管理單位）之同意函。
- (6) 公園用地（聚吉段96-9、106-2地號）涉及國有土地部分，請本府相關單位洽土地管理單位協助辦理撥用。
- (7) 各主題圖面（景觀、鋪面）移除不必要線條，避免誤解，另各線條之圖例請標示清楚。
- (8) P2-4請標明基地位置。

5. 相關單位書面意見：

- (1) 本府交通處：道路標誌、標線請於道路AC施工前1個月，將標線圖說送至本府交通處審查過後，始能施工劃設。
- (2) 本府都市發展處：
 - A. 請補附「新竹市都市計畫容積移轉許可審查計算表」。
 - B. P0-0-1目錄頁、P4-3-4至P4-5-1容積移轉三個章節頁次皆有誤，請補正。
 - C. 本案有申請容積移轉，請說明本案因申請容積移轉，對環境影響補償措施為何。
 - D. 請列表說明本案相關審議歷程，包含/免環評、建照預審、都更獎勵審查等。
- (二) 有關容積移轉部分，本案經討論同意容積移轉量以接受基地基準容積之40%(可移入之總容積4,229.12m²)為上限。
- (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)。

陸、散會：下午 12 時 40 分。