

「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議幹事會」
第一四二次會議紀錄

一、時間：102年1月22日(星期二)下午2時0分

二、地點：本府都市發展處二樓會議室

三、主持人：翁執行秘書義芳

記錄：陳又嘉

四、出席單位及人員：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一四一次委員會議
決議辦理情形

都市發展處報告：略。

決議：洽悉備查。

六、審議案：

(一)中郡開發股份有限公司新竹市民富段929等10筆地號住宅及店舖新
建工程」都市審議案

設計單位報告：略。

討論：略。

決議：

1. 本案請依委員、幹事及各單位意見所提之下列意見修正後通過。
 - (1) 本案申請容積移轉 30%，應考量都市發展貢獻度及對環境之衝擊性，請補充說明。
 - (2) 基地有臨接現有巷道，且道路中心線深進 10M 範圍內，必須檢討陰影面積依規退縮建築，避免造成鄰房壓迫性及剝奪日照權。
 - (3) 建築圖缺漏部分，請補正。
 - (4) 整體綠化面積太少，建議再增加綠化面積。
 - (5) 景觀剖面圖之植栽覆土深度未達 1.6M，恐影響喬木生長，請修正。
 - (6) 請檢附綠覆面及綠覆率計算表。
 - (7) 本案容積移轉 30%，請分析容積移轉前後之分析，尤其是對於既有巷道部分應加強說明；經國路是商業帶，且容積移轉後增加樓層高度是否會造成附近環境衝擊，應詳細檢討說明。
 - (8) 車道寬度為 3.5M 且坡度不得超過 1：6，均為建築技術規則規範之最小值，將機車停車位設置地下室，易造成汽、機車爭道恐危及機車騎士安全，建請將地下一樓機車停車位移除。
 - (9) 一樓機車停車動線請再妥善規劃，建請將陽台移除，增加機車動線之流暢性。

- (10) 汽、機車出入口設置毗鄰處，當汽、機車同時離開時，易造成出口處車流衝突。
- (11) 騎樓與鄰棟柱子設置於出口處，其汽、機車出口後，須往南向車道行駛，易與南向車道之車子發生危險，請審慎考量配置。
- (12) P4-1 面積計算表之所有數值，請重新檢視。
- (13) 建築物設置之直通樓梯應設有一座為無障礙樓梯，請修正。
- (14) 建築照明計畫略顯不足，請加強說明。
- (15) 本案實設容積率瀕臨法令容積率之數值，建築臨著地界線建築且不開窗，請朝向健康住宅理念設計，較為妥當。

2. 工務處初審意見：

- (1) 現況已改變，請檢附最新照片。
- (2) 基地後側至經國路 200 巷無法通行，土地所有權人於申請建築線時，聲明不從該處出入，當時現場遭經國路福德宮興建花台改變，現有巷道寬度，並阻礙本基地通行，土地所有權人並未提出異議，若機車出入方向以後側道路，除恐造成糾紛外，請依「未完成道路開闢建築之建築基地申請建築執照出入通路之處理原則」辦理。

3. 交通處初審意見：

- (1) 請補充說明停車格計算方式。
- (2) 報告書 5-1-4 頁，請說明平常日假日車流特性是否有顯著差異，並請自行評估是否需要針對假日時段進行調查。
- (3) 請說明營運期間，基地週邊號誌化路口服務水準是否因開發行為而降低，時制計畫是否需要配合調整。
- (4) 汽機車出入口應設置反射鏡以供駕駛判別是否有行人或來車。
- (5) 報告書 5-1-17 頁，建議機車停車格統一設置於一處，並請說明停車格尺寸。

4. 業務單位初審意見：

- (1) 本案位屬「新竹〔西北地區〕細部計畫(第一次通盤檢討)」範圍內，土地使用分區為第二種商業區，依該都市計畫土管規定，建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 40%，尚符相關規定。
- (2) 有關本案案名建議修正為：「中郡開發股份有限公司新竹市民富段 929 等 10 筆地號住宅及店舖新建工程」都市設計審議案。
- (3) 報告書 1-3-2 頁，獎勵措施之規定欄位之管制內容說明報告書 5-1-17 頁，請調整(二)1.2 文字。
- (4) 報告書 2-1 頁，都市計畫圖中基地位置標示錯誤，請更正。
- (5) 有關資源回收區，廚餘桶交由環保局之資源回收處理，請說明車輛如何就近收集。
- (6) 報告書 5-4 頁，請就該項指導原則表列對應檢討項目。
- (7) 本案臨 28m 經國路，其基地周圍規劃設計應整體性考量。

- (8)資源回收區放置地下一樓並不妥當，應以環境整潔為考量，以維護社區環境衛生，避免地下室成為蚊蟲滋生的溫床並造成異味不易揮發，危及社區衛生，請修正。
- (9)圖說部分請補充圖例，俾利審查。

(二)「大坤投資股份有限公司新竹市東光段 726 地號土地」開發許可審議案

設計單位報告：略。

討論：略。

決議：

1. 本案應依據 100 年 10 月 24 日「變更新竹科技特定區計畫細部計畫(開發獎勵要點、土地使用分區管制要點及都市設計準則)專案通盤檢討」有關住商混合區相關規定使用。(請更新補充審議報告書 P19. 都市計畫書相關條文規定)
2. 有關本案回饋方式經審議通過，同意採繳交代金方式(新台幣 3,570,263 元整)調整為住商混合區容許使用項目管制之。
3. 其本案代金計算原則，依「新竹市都市設計及土地開發許可審議委員會」第 120 次委員會會議決議辦理，並考量可建築用地及與基地條件相近，故原則同意以東光段 729 地號及東光段 707 地號等 2 宗土地作為計算基準，並依毗鄰土地近 3 年平均公告現值計算。
4. 其中代金繳納部分，請至本府都市發展處辦理繳納手續。
5. 經審查通過案件，請申請者於審查通過日起 3 個月內提送備查資料，未依規定提送者原送審查案件廢止，並應重新申請。
6. 請依上開都市計畫書規定，取得開發許可後，應於半年內提出雜項執照申請，最多得延長 6 個月，並以乙次為限，否則取消原許可資格，請確實依規辦理。
7. 本案未來申請新建改建時，請依 100 年 10 月 24 日公告實施之「變更新竹科技特定區計畫細部計畫(開發獎勵要點、土地使用分區管制要點及都市設計準則)專案通盤檢討書」規定檢討。
8. 請依據開發許可審議應檢附文件之內容及格式撰寫相關資料。
9. 查核表之街廓編號，請依據「變更新竹科技特定區計畫細部計畫(開發獎勵要點、土地使用分區管制要點及都市設計準則)專案通盤檢討」之街廓及用地編號示意圖修正。
10. 建築線指示圖請以本案地號土地，請補正。
11. 土地開發方式查核表之案名請與申請案名一致，請修正。
12. 請檢附審議費收據影本。
13. 請檢送通過後報告書(雙面印刷，並含歷次會議紀錄影本、審議意見修正對照表及代金繳納收據影本)六份、電子檔光碟片二份辦理備查。

(三) 「葉建生君新竹市東光段 781 地號共 1 筆土地」開發許可審議案設計單位報告：略。

討論：略。

決議：

1. 本案應依據 100 年 10 月 24 日「變更新竹科技特定區計畫細部計畫(開發獎勵要點、土地使用分區管制要點及都市設計準則)專案通盤檢討」有關住商混合區相關規定使用。(請更新補充審議報告書 P17. 都市計畫書相關條文規定)
2. 有關本案回饋方式經審議通過，同意採繳交代金方式(新台幣 6,835,830 元整)調整為住商混合區容許使用項目管制之。
3. 其本案代金計算原則，依「新竹市都市設計及土地開發許可審議委員會」第 120 次委員會會議決議辦理，並考量可建築用地及與基地條件相近，故原則同意以東光段 519 地號及東光段 741 地號等 2 宗土地作為計算基準，惟計算之 LP 值小於申請基地之當年公告現值，故仍應以申請基地之當年公告現值為準。
4. 其中代金繳納部分，請至本府都市發展處辦理繳納手續。
5. 經審查通過案件，請申請者於審查通過日起 3 個月內提送備查資料，未依規定提送者原送審查案件廢止，並應重新申請。
6. 請依上開都市計畫書規定，取得開發許可後，應於半年內提出雜項執照申請，最多得延長 6 個月，並以乙次為限，否則取消原許可資格，請確實依規辦理。
7. 本案未來申請新建改建時，請依 100 年 10 月 24 日公告實施之「變更新竹科技特定區計畫細部計畫(開發獎勵要點、土地使用分區管制要點及都市設計準則)專案通盤檢討書」規定檢討。
8. 請依據開發許可審議應檢附文件之內容及格式撰寫相關資料
9. 建築線指示圖請以本案地號土地，請補正。
10. 土地開發方式查核表之案名請與申請案名一致，請修正。
11. 請檢附審議費收據影本。
12. 請檢送通過後報告書(雙面印刷，並含歷次會議紀錄影本、審議意見修正對照表及代金繳納收據影本)六份、電子檔光碟片二份辦理備查。

七、散會：下午 4 時 30 分。