

「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議幹事會」
第一四四次會議紀錄

一、時間：102年2月27日(星期三)上午09時30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一四三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)「葉建生新竹市東光段786、786-1號等2筆地號土地」開發許可審議案

設計單位報告：略。

討論：略。

決議：

1. 有關本案回饋方式「擬定新竹科技特定區計畫細部計畫」規定，經審議通過考量已有合法建物，同意採繳交代金方式(新台幣5,550,363元整)調整為住商混合區容許使用項目管制之。其中代金繳納部分，請至本府都市發展處辦理繳納手續。
2. 本案代金計算原則，依「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」第120次委員會會議決議辦理，其因無毗鄰土地且使用性質相同(使用分區相同)，故原則同意以東光段519地號及東光段714地號等2宗土地作為計算基準，惟計算之LP值大於申請基地之當年公告現值，故依毗鄰土地近3年平均公告現值計算。
3. 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。
4. 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。
5. 建築線指示圖之申請基地請以本案地號標示為主，請補正。
6. 本案未來若申請新建、改建時，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」相關規定辦理。
7. 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、審議費及繳交代金收據影本)六份、電子檔光碟片二份辦理備查。

(二) 「喬富建設股份有限公司新竹市東山段一小段 986、986-17 等 2 筆土地」都市設計審議案

設計單位報告：略。

討論：略。

決議：

1. 本案請依委員、幹事及各單位意見修正後，經洪委員能文審視並簽名後通過。
 - (1) 請補充環境差異性分析。
 - (2) 請選擇吸附鉛離子及二氧化碳較佳之灌木。
 - (3) 本案容積移轉 40%，請分析容積移轉前後之情形，包括戶數、面積、高度及造成環境之衝擊，請詳細檢討說明。
 - (4) 基地的相關位置，請補充說明；容積移轉所造成環境的衝擊，應加強說明。
 - (5) 請檢附基礎開挖之結構圖面，俾利審視。
 - (6) 請說明與鄰棟建築物之間距，是否造成日後基地開挖鄰損問題，並請依建築法相關規定辦理。
 - (7) 本案建築物與鄰棟之日照相互影響之範圍，請以圖示補充說明。
 - (8) 新竹市東山一小段 986-3 地號介於本案與公園路之間，請確認本案是否鄰接道路用地；而新竹市東山一小段 986-3、985-24、986-11 地號為國有財產局及縣有地，本案擬作為主要道路進入口，是否影響未來進出，請檢討釐清。
 - (9) 直通樓梯與基地內通路，請再釐清。
 - (10) 有關防災動線規劃，請依相關規定檢討補充。
 - (11) 新竹火車站後站都市更新，設置國道客運轉運站，南大路為主要交通動線，車流量大，勢必衝擊本案汽、機車出入，請說明影響層面及因應對策。
 - (12) 本案建築無緊鄰南大路與公園路，距離道路過長，應加強安全警示。
 - (13) 二樓設置汽、機車停車位，出口為公園路，安全如何考量，請說明；另有關 6 號機車停車位位於柱子前方，佔用部分通道空間，是否有必要設置，請檢討補充。
 - (14) 道路服務水準，應標示起迄點，並以數據評估，請修正。
 - (15) 自行增設停車位編號 11 號，不易停車，請檢討修正。
 - (16) 建議將二樓汽車停車位變更為機車停車位。
2. 有關本案容積移轉部分，同意最多移入本接收基地基準容積 40% 容積上限設計之。
3. 業務單位初審意見：
 - (1) 建築計畫資料表格之案件送審範圍及條件說明欄位內容誤植，請修正。

- (2) 審查意見修正對照表之辦理情形與參照頁碼誤植，請檢視修正。
 - (3) 案名請統一，內容請一併檢視修正。
 - (4) 基地區位，請補充說明。
 - (5) 有關本案行動不便之車位，請依建築法相關規定檢討。
 - (6) 土地使用分區、都市設計準則及開發獎勵查核表，部分內容缺漏，請補正；另有關備註欄所標示頁碼與本案內容無法對應，請檢視修正。
4. 請檢送修正通過後報告書(雙面印刷，並含歷次會議紀錄影本及審議意見修正對照表)五份、電子檔光碟片二份辦理備查。

(三) 「郭志煌等 2 人新竹市三姓段 412、413 號等 2 筆地號土地廠房增建工程」都市設計審議案

設計單位報告：略。

討論：略。

決議：

1. 本案請依委員、幹事及各單位意見所提之下列意見修正後，再提送幹事會審議。
 - (1) 依「擬定新竹(含香山)都市計畫(香山地區)細部計畫」都市設計準則第五點之規範，補充相關資料圖說，俾利審視。
 - (2) 建築物與周遭環境之關係，包括色彩、造型、鋪面、植栽、坡度、人行道，與周遭環境之延續性及相容性，請補充說明。
 - (3) 未來商業行為，包括廣告招牌、豎立廣告、平面廣告…等等，應將相關最後呈現之風貌以 3D 圖呈現，俾利審視與周遭環境之相容性。
 - (4) 綠化不應僅考慮法規最低門檻之規範，應以環境考量，本案為油漆工廠，油漆本身易發散氣味及鉛離子，應多種植吸附二氧化碳及鉛離子之植栽物種為考量，較為妥適。
 - (5) 相思樹無法移植，茶花及台灣欒樹，對於抗空氣污染之成效不佳，建議選擇吸附二氧化碳及鉛離子較佳之植栽。並考量與外部環境關係，包括建築造型、色彩、人行空間串連。
 - (6) 綠化應以複層植栽設計，請檢討補充之。
 - (7) 地下室平面停車空間堵住防火門，將影響公共安全；另有關垂直區劃、平面區劃及防火時效，請依照建築相關法規檢討修正。
 - (8) 本案為增建，請將原有建築物與增建之關係，包括基地內通路補充說明。
 - (9) P4-5 一樓有劃設車道與鄰戶之車道緊鄰，易造成出口處車流衝突，請加設安全警示。
 - (10) 基地開挖的形式請補充圖面，俾利檢討。

- (11) 裝卸車位放置位置，請標示清楚。
- (12) 圖面之文字「變更前」及「變更後」易誤解，請修正。
- (13) P4-9 與 P5-2 均為地下一層之平面圖，惟樓梯之標示不同，請再確認。

2. 業務單位初審意見：

- (1) 案名請統一，內容請一併檢視修正。
- (2) 委託書之申請人、設計人兩造簽章用印請檢附正本。
- (3) 都市審議申請書，請參照本府都市發展處網頁規範之表格填寫。
- (4) 依據「擬定新竹（含香山）都市計畫（香山地區）細部計畫書之設計準則之規範檢附相關資料。
- (5) P2-7 不「服」原則性之規定，請修正為「符」。

（四）「中郡開發股份有限公司新竹市民富段 929 號等 10 筆地號住宅及店鋪新建工程」都市設計審議案（第二次審查）

設計單位報告：略。

討論：略。

決議：

1. 本案請依委員、幹事及各單位意見修正後，並經洪委員能文審視並簽名後通過。
 - (1) 建築立面語彙過多且單調，本案位於新竹市主要道路，在建築立面設計上應加以考量。
 - (2) 建築之色彩與鄰棟之協調性，請再加強。
 - (3) 本案一樓與鄰棟之間留設間隙，請將間隙部分予以美化，在視覺上與環境較具延續性。
 - (4) 為防止冷氣外裝，破壞都市景觀，建議在設計上思考冷氣放置位置及冷氣外遮蔽物。
 - (5) 桂竹屬根莖橫走繁生，加上繁殖迅速，易造成日後滲水問題，請審慎思考。
 - (6) 植栽剖面，請補充。
 - (7) 目前周遭為低層建築物，本案所選用之植栽物種係屬於需要日照充足，倘若周遭興建高樓建築，將影響植栽之存活，請以長遠方向思維選擇適合之物種。
 - (8) 地下室一樓無障礙車位設置，建議不要跨越車道，以危及身障者之安危，請檢討修正。
 - (9) 停車需求已供不應求，加上容積移轉所增加之戶數量，勢必停車外部化，易造成附近停車問題，請補充說明對策。
 - (10) 圖面不太清楚部分，請修正。

- (11)一樓汽、機車出入口處之柱子偏左，汽、機車同一出口，易造成出口處車流衝突，請檢討說明
- (12)第 9 號機車位是否不易停放，請檢討修正。
- 2. 有關本案容積移轉部分，同意最多移入本接收基地基準容積 30%容積上限設計之。
- 3. 業務單位初審意見：
 - (1)案名請更正為「中郡開發股份有限公司新竹市民富段 929 號等 10 筆地號住宅及店鋪新建工程」都市設計審議案（第二次審查），內容請一併檢視修正。
 - (2)土地使用分區查核表之街廓編號缺漏，請補充。
 - (3)請依據幹事會第 142 次會議記錄，確實回覆及辦理情形。
 - (4)請檢附審議費收據影本。
- 4. 請檢討修正通過後報告書（雙面印刷，並含歷次會議紀錄影本及審議意見修正對照表）五份、電子檔光碟片二份辦理備查。

七、散會：上午 12 時 30 分。