

「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議幹事會」
第一四六次會議紀錄

一、時間：102年4月30日(星期二)下午14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一四五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)「陳立民新竹市東光段785號等8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. 有關本案依「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45,604,692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開發許可審議委員會」第120次委員會會議決議辦理，其因申請時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741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. 有關東光段785-4係屬既有巷道，涵蓋於開發範圍內，惟現屬公共地域權，申請者可依廢除既有巷道相關規定程序辦理或檢附切結書並載明如無法完成廢道程序時，亦不得要求本府檢還回饋代金，以上請申請者擇一並檢附於報告書內。
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) 「展藝建設新竹市北門段 1773 號等 14 筆地號土地店鋪、集合住宅新建工程」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、幹事及各單位意見修正後，經陳委員榮村及黃委員書偉審視並簽名後通過。
 - (1) 請檢附原建築之相關資料與照片與本案立面造型規劃做對照，作為「保持歷史風貌之獎勵容積」審議之參考。
 - (2) 延續歷史街區之特性，請保留北門街區之建築立面語彙，包括色彩、材料、形式等，以呈現舊貌與文化。惟本案之建築立面之柱距及建築立面，不符合北門街舊貌與文化，請修正。
 - (3) 有關申請保存歷史風貌獎勵之自我檢核表，其「視覺法線」評估項目乙節，未符規範退縮一進商業空間；另有關「建築意象再現」評估項目乙節，查開發前後立面對照表，其部分立面造型語彙未符，故請參照原建築物做調整規劃。
 - (4) 本案一樓開放空間僅侷限於社區內部使用，其該獎勵不符合環境品質提升申請要項，若欲申請該獎勵，請檢附並說明之。
 - (5) 本案申請 V1 (環境品質提升) 及 V4 (保存歷史風貌) 等獎勵容積乙節，似有重複計算，請依規檢討釐清修正。
 - (6) 有關「新竹市歷史街區之建築基地容積獎勵審議書件自我檢核表」與「開發獎勵專章檢討」，請以圖文並茂呈現並標示參考頁碼，俾利檢視。
 - (7) 請檢附容積移轉送出基地條件之相關資料供參，俾利檢視。
 - (8) 有關店鋪之招牌名稱請以○○○表示，避免混淆。
 - (9) 一樓設置兩台汽車停車位，惟現有巷道之路寬不足 3.5M，不符合汽車通行，建請移除一樓停車位或依照基地臨接未開闢都市計畫道路處理原則辦理，請規劃單位擇一。
 - (10) 車道出口處旁設置一道牆，將影響視距，請修正。
 - (11) 地下汽、機車停車位與車道，請標示尺寸，俾利供參。
 - (12) 表 1-7「道路交通量調查」與表 1-10「服務水準分析表」兩者分析有衝突，另有關服務水準分析表，請以平均旅行速率計算道路服務水準。
 - (13) 汽車停車位編號 15、16、17、29、30、31 號位於坡道處，不易停車，且易與其他進出車輛發生交織，請修正。

- (14)P6-7 之營運期間：…13 層 50 戶店舖其數據與建築資料表之數據不符，請確認。
- (15)P4-12 之工程名稱與本案案名不符，請檢視修正。
- (16)請以近年新竹市每人每日產生垃圾量為檢討基準，並補充依據。
- (17)基地與地界線間之開窗，請依規退縮。

2. 業務單位審查意見：

- (1) 請補充施工期間相關交通動線計畫。
 - (2) 4-3 剖面圖之數據不清楚，請修正。
 - (3) 建築計畫資料表之地下層樓板面積單位請修正為 m^2 。
 - (4) 表 2-9 住宅區停車需求參數設定，規劃單位引用民國 87 年資料，請更正近年度資料。
 - (5) 審議書見查核表所標示頁碼與本案內容無法對應，請檢視修正。
 - (6) 有關修正辦理情形對照表請補充修正依據。
 - (7) 請檢附綠覆率面積檢討表。
 - (8) P3-7 之住戶數請再確認。
 - (9) 各向立面圖之比例請確認；請標示各立面之寬度及總寬度。
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 20% 容積上限設計之。
3. 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) 「大騰開發新竹市竹港段 705 地號等 11 筆土地店舖、集合住宅新建工程」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，請補充說明。
 - (2) 一層為開放空間，其住戶之安全性及控管部分如何處理，請說明。
 - (3) E 戶陽台與安全梯之開窗出口處應符合建築相關法規規範，請修正。
 - (4) 本案位於海邊，易影響植物之生長，其中：杜英、青楓、小葉女真…等植物不適宜，請再重新檢視適合本案基地生長之樹種。
 - (5) 無遮掩人行步道不應設置綠籬或植物，以免阻礙通行，建請移除，以保持人行步道之暢通性。
 - (6) 請補充植栽覆土深度及各向植栽剖面圖，俾利供參。

- (7) 無遮簷人行步道之植栽，密度請統一，其間距原則不得小於 6 公尺，請修正。
- (8) P7-1-1 本案基地座落位置與案名不符，請修正。
- (9) 住戶數為 160 戶，其汽、機車停車位小於住戶數，易造成停車外部化，請檢討修正。
- (10) P3-3 停車場出入口與人行動線出入口超過 5 公尺，請確認交通號誌部分。
- (11) 請標示汽、機車停車格之尺寸，俾利檢視。
- (12) 汽車停車位編號 27、28、84、83 號位於出入口處不易停車，易與其他進出車輛發生交織，請修正。
- (13) 汽車停車位編號 109 及 161 號旁之機車通道僅有 125 公分，僅供一台機車單向出入，應設置雙向道，請調整寬度俾利機車雙向通行。
- (14) P7-1-2...目前運作的號誌路口共計 4 處與表 7-4-2.1 標示 6 處不符，請修正
- (15) 表 7-4-2.4 「基地周邊主要道路容量表」與表 7-4-2.6 之「路段服務水準評估表」不符，請重新對照。
- (16) 建築計畫資料表之住戶數、商業單元與其他單元之數據誤植，請檢視修正，例如：表 7-4-3.3。
- (17) 汽、機車位停車位數據請檢視，內容一併檢視修正。
- (18) 公共藝術品請修正為「公共藝術雕塑品」。
- (19) 表 7-4-3.8 之停車輛之數據，請重新檢視修正。
- (20) 請補述垃圾車進出動線、鋪面處理及其管制方式。

2. 業務單位初審意見:

- (1) 請以圖說方式分析容積移轉前後之情形，並以圖文併茂方式呈現。
- (2) 設計審議委託書之申請人、設計人兩造請依規簽章用印，並檢附委託日期。
- (3) 請檢附綠建築評估指標，包括：建築基地綠化、建築基地保水、建築物節約能源設計、建築外殼耗能量，請依規簽章。
- (4) 請檢附容積移轉面積更正函，審核計算表請一併更正。
- (5) 本案申請開發空間獎勵，請檢附開放空間管理維護執行計畫。
- (6) 同一層樓之樓梯階數有不同數據，仍未修改，請務必檢討確認。
- (7) 一樓中庭植栽表 (P3-6-4) 與植栽計畫表 (P4-2-4) 之樹種不同，請確認。
- (8) P4-2-1 共有兩個植栽計畫表，惟數據不同，請確認。
- (9) 建築計畫資料表之臨接樹種、綠覆面積檢討圖與植栽計畫表之圖例不符，請檢討修正。

- (10) 請標示 A-A' 平面位置圖，俾利檢視；請檢附中庭景觀植栽剖面圖供參。
 - (11) 有關無障礙停車空間不符合停車規範，請修正。
 - (12) 汽車停車位編號 109 及 161 號旁之機車通道僅有 125 公分，僅供一台機車單向出入，惟內部卻有 48 及 39 台機車進出，易與汽車停車位編號 109 及 161 號發生擦撞，請調整機車通道寬度，以免發生糾紛。
 - (13) 汽車停車位編號 27、28、84、83 號位於出入口處，易與其他進出車輛發生交織，建議移除。
 - (14) 各向立面圖之比例請確認；請標示各立面之寬度及總寬度。
 - (15) P7-1-18 基地出入動線圖，請補充相關圖例。
 - (16) P5-1-3 與 P7-1-21 均為地下一層平面圖，平面配置卻不同，請確認。
 - (17) P5-1-2 與 P7-1-22 均為地下二層平面圖，平面配置卻不同，請確認。
 - (18) P7-1-24 之基地開挖面積之數據與建築資料表之數據不符，請修正。
 - (19) 請以近年新竹市每人每日產生垃圾量為檢討基準。
 - (20) 請檢附審議費收據影本。
4. 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。
 5. 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。

七、散會： 18 時 06 分。