

**「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議幹事會」  
第一二五次會議紀錄**

一、時間：100年9月20日(星期二)上午10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：曾朝祈

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一二四次委員會議決  
議辦理情形

都市發展處報告：略。

決議：洽悉備查。

六、審議案：

(一)「春福建設新竹市東門段一小段6-18、6-19、9、9-1、10等5筆地號土地  
集合住宅新建工程(第一次變更設計)」都市設計審議案

設計單位報告：略。

討論：略。

決議：

1. 本案請依下列委員、幹事意見修正後通過：

(1) 章節目錄請列入報告書中。

(2) 公共人行步道鋪面應延續原有人行動線，請檢討修正。

(3) 基地與南側現有巷道之截角處理，建議一併施作且不宜有缺口設計，另請向道路主管機關申請施作，並於使用執照取得前完成。

(4) 騎樓鋪面之色系請與公共人行步道鋪面作搭配。

2. 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。

(二)「隆捷企業新竹市光華段1104地號金融、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. 本案依下列委員及各單位意見修正並經陳委員天佑、黃委員書偉及  
交通處審視後通過：

(1) 本案交通分析內容請交通處審視。

- (2) 人行及垃圾清運動線與壹層法定停車空間有衝突，請移除法定停車空間並補充垃圾清運動線，請修正。
  - (3) P 三-18 各類植栽（含喬木、灌木及植被）覆土深度及街道傢俱尺寸標示不清，請補正。
  - (4) 法定空地鋪面材質請補充說明，並增加透水鋪面。
  - (5) 有關各層平面機間出入口及梯廳旁廁所之設計，顯有不合理，請依建築技術規則規定再檢討之。
  - (6) 請增設公共藝術雕塑品。
  - (7) 各層部分空間名稱未標示完全，請補正。
  - (8) 公共人行道、園道與基地前院鋪面關係說明不足，建議一併考量設計，請補充圖面說明。
  - (9) 建築物量體與鄰房關係過於緊密，易造成部分住戶視覺壓迫感，建議再考量設計。
  - (10) 基地建築物與鄰近建築物量體之色彩和諧關係不足，請補充說明與周遭都市景觀關係。
  - (11) 請加強說明本案綠建築設計內容。
  - (12) 雨水回收計畫與污水處理說明不足，請詳述。
  - (13) P 三-3 請檢附交通動線說明（含人行、車行動線分析）。
  - (14) 請補充分析本案防救災動線計畫。
  - (15) 本案汽、機車出入口與臨地彰化銀行車道出入口關係為何？請補充說明。
  - (16) P 三-17 基地後院與臨地關係（含植栽及圍牆）說明不足及各層建築圖地界線標示不清，請補正。
  - (17) 基地汽、機車出入口坡度過陡，建議再調整。
  - (18) P 三-15 植栽草、牆框架及退縮騎樓地與都市紋理關係不合理，未考量人行動線關係，請考量設施位置及高差關係一併修正。
  - (19) 請補充本案施工安全計畫。
  - (20) 有關依「新竹市都市計畫區騎樓設置標準」之規定，應設置騎樓之建築基地，應依建築基地臨道路之高程設置，並應符合「建築技術規則」第 57 條之規定。
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%（638.28m<sup>2</sup>）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) 「大地至尊建設新竹市聚吉段 86-6、86-33、86-34、86-35、86-36、86-37、86-41、86-42、89、89-1、89-5 等拾壹地號土地店鋪、集合住宅、辦公室新建工程」都市設計審議案

設計單位報告：略。

討論：略。

決議：

1. 本案依下列委員及各單位意見修正，並經本府建管單位及交通處審視後通過：

- (1) 後院景觀水池設計面積過大、開放空間與社區活動關係不足，請加強說明。
- (2) 本案綠化面積除滿足法規外，建議增加綠建築生態指標內容。
- (3) 本案垃圾收集區之位置及清運動線不適當，建議移至排煙室空間，由側門作為清運路線，並補述垃圾清運與鄰近交通關係。
- (4) 本案交通分析內容請交通處審視。
- (5) 請加強交通動線說明（含人行、車行動線分析）。
- (6) 請檢討建築物造型柱及 B 店鋪是否有影響車道進出視線，並請再檢討汽、機車出入口進出方向。
- (7) 本案屋頂突出物，請檢討是否合於建築技術規則規定。
- (8) 請補充分析本案防救災動線計畫。
- (9) 機車停車編號 38 進出動線有困難，建議移除設置。
- (10) 基地汽、機車出入口坡度過陡，建議再調整。
- (11) 基地地下層停車空間設計分佈凌亂，請再微調。
- (12) 有關涉及機電空間部分，建請依建管單位相關法規規定辦理，避免後續使用上糾紛。
- (13) 請補充本案施工安全計畫。
- (14) 景觀植栽覆土深度標示不清，請修正。
- (15) 本案基地前院綠化不足，建請增加喬、灌木數量提升綠覆率並加強基地鋪面透水性。
- (16) 請增設公共藝術雕塑品
- (17) 業務單位初審意見：
  - a. 報告書案名請統一修正為「大地至尊建設新竹市聚吉段 86-6、86-33、86-34、86-35、86-36、86-37、86-41、86-42、89、89-1、89-5 等拾壹地號土地店鋪、集合住宅、辦公室新建工程」都市設計審議案，內文請一併修正。
  - b. 都市設計審議委託書簽章日期缺漏，請補正。
  - c. 建築執照預審非都市設計審議範圍，請修正。
  - d. 建築計畫資料表中送審類別勾選錯誤，請勾選幹事會審；案件送審範圍及條件說明請修正為：依「擬定新竹（含香山）都市計畫（市中心地區）細部計畫」都市設計準則第二點第四款（容積移轉）、「新竹市都市計畫容積移轉審查許可條件」第八條規定，提送幹事會審議；填表日期未填妥（掛文日期），請一併修正。

基地位置圖不符規定(請以都市計畫圖或現況地形圖為底圖標示，比例尺至少 1/5000，應載明基地位置及附近道路情況及名稱，且至少涵蓋 800 公尺半徑範圍)，請修正。

- e. 基地西側與鄰房介面(車道旁)如何對應，請加強說明。
  - f. P3-8 植栽覆土深度剖面圖未標示 G.L；部分喬木深度不足 150CM，請修正。
  - g. 有關屋頂造型語彙，請補述說明設計理念與周遭建築物關係。
  - h. 立面圖圖名請以各該面向方位命名或以平面圖索引標示立面方向，請補正。
  - i. 建築圖未完整檢附，如剖面圖、景觀細部剖面詳圖。
  - j. 有關管理維護計畫之公寓大廈規約，請以內政部 100.7.22 台內營字第 1000805799 號令修正。
  - k. 相關附件文字不清；相關附件影本請標示「核與正本相符」字樣，請一併修正。
  - l. 缺容積移轉相關附件(含審查計算表)，請補正。
2. 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。

**(四) 「天賞建設新竹市竹蓮段 2556-5 地號土地」店鋪、集合住宅、辦公室新建工程都市設計審議案**

設計單位報告：略。

討論：略。

決議：

1. 本案依下列委員及各單位意見修正，並經本府建管單位及交通處審視後通過：
- (1) 本案交通分析內容請交通處審視。
  - (2) 壹層平面兩輛停車空間，請移至地下層，並將地下壹層垃圾處理空間移至地面層，並補充垃圾清運動線計畫。
  - (3) 增設停車位請全部檢視修正為獎勵停車位。
  - (4) 有關本案商業單元之停車等候空間，請補充說明。
  - (5) 請補充本案施工安全計畫及相關綠圍籬設施。
  - (6) 請補充分析本案防救災動線計畫。
  - (7) 本案基地前側院綠化不足，建請增加喬、灌木數量提升綠覆率。
  - (8) P3-12 請標示植栽覆土深度，並增加草皮覆土剖面圖。
  - (9) 請增設公共藝術雕塑品。
  - (10) 請補充說明本案建築物無障礙設施設計。
  - (11) 建物外觀模擬色彩與周遭都市環境景觀協調性不足，請修正。

(12) 業務單位初審意見：

- a. 報告書案名請統一修正為「天賞建設新竹市竹蓮段 2556-5 地號土地」店鋪、集合住宅、辦公室新建工程都市設計審議案，內文及各頁圖名請一併修正。
- b. 案件送審範圍及條件說明缺漏請修正為：依「擬定新竹（含香山）都市計畫（市中心地區）細部計畫」都市設計準則第二點第四款（容積移轉）、「新竹市都市計畫容積移轉審查許可條件」第八條規定，提送幹事會審議；填表日期未填妥（掛文日期），請一併修正。
- c. 書件查核表六其他附件內容缺漏（土地登記簿謄本、地籍圖謄本、建築線指示圖、土地使用分區證明、容積移轉許可函等），請補正。
- d. 缺漏容積移轉相關附件（含審查計算表），請補正。
- e. 土地使用分區證明核證日期請以 3 個月內核發為主，請補正。
- f. 區位現況：
  - (A) 基地位置圖不符規定（請以都市計畫圖或現況地形圖為底圖標示，比例尺至少 1/5000，應載明基地位置及附近道路情況及名稱，且至少涵蓋 800 公尺半徑範圍），請修正。
  - (B) 基地現況及周邊環境現況說明不符規定（請檢附基地都市計畫圖地形圖、地籍套繪圖，比例尺至少 1/2000）。
  - (C) 請檢附交通動線說明（含人行、車行動線分析）。
- g. 基地內部現況照片不足：照片編號 E 重複，請一併修正。
- h. 報告書部分說明及文字誤植，如 P3-1 一幢一棟 10F(含 8-10MF)、警衛室 1 戶；P3-3 角地，請一併檢視修正。
- i. 面積法規檢討表：法定及增設停車位數量似為誤植，請修正。
- j. P4-2-1 土地使用分區、都市設計準則及開發獎勵查核表中部分文字內容誤植，如基地面積、總樓地板面積、地段地號，請修正。
- k. 所有一層平面圖（包含建築圖說）之高程標示過小、缺漏基地內不同材質鋪面、設施及基地外道路等，請補正。
- l. 透視圖請補平面索引圖；另將基地周邊現況環境模擬於透視圖或立面上。
- m. 地下一層平面圖之行動不便者車位標示不清；各類停車位色塊區分不明；各層停車平面車道寬度、上下樓符號及車行動線未標示；機車停車動線似有問題，請一併檢視。
- n. 所有建築圖說尺寸標註文字過小，請修正。
- o. 請分析本案交通影響評估內容。
- p. 有關管理維護計畫之公寓大廈規約，請以內政部 100.7.22 台內營字第 1000805799 號令修正。

- q. 檢附資料若為影本者，請標示「核與正本相符」字樣以茲證明，請一併修正。
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% (688.27m<sup>2</sup>) 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。

七、散會：下午 1 時 0 分。