

「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議幹事會」
第一三二次會議紀錄

一、時間：100年12月28日(星期三)上午8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：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一三一次委員會議決
議辦理情形

都市發展處報告：略。

決議：洽悉備查。

六、審議案：

(一)「黃家樑君新竹市東明段613、613-1等二筆地號土地」開發許可審議案
設計單位報告：略。

討論：略。

決議：

1. 有關本案回饋方式依「擬定新竹科技特定區計畫書」規定，其開發方式擬以「建物調整使用」申請，經本次會議審議通過，同意採繳交代金方式(新台幣2,311,697元整)調整為住商混合區及第一種商業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. 其代金計算原則，依「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」第120次委員會議決議辦理，其中東明段613地號土地以該毗鄰土地之地價區段計算之；另因東明段613-1地號土地無毗鄰土地且使用性質相同(使用分區相同)，故以離申請基地之2宗使用性質相同(使用分區相同)作為計算基準；本案經審議結果原則同意東明段613地號以該毗鄰土地東明段600地號之地價區段計算之，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，另東明段613-1地號以東明段585及586地號等2宗土地作為計算基準。
3. 業務單位初審意見：
P18查核表開發許可欄位原分區僅填列乙種工業區，請修正。
4. 本報告書內容檢附資料若為影本者，請標示「核與正本相符」字樣並請核章以茲證明。
5. 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。
6. 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。

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及代金繳納收據影本)六份、電子檔光碟片二份辦理備查。

(二) 「盧逸凱等二人新竹市東明段 517-5、521、538、539 等四筆地號土地」
開發許可審議報告

設計單位報告：略。

討論：略。

決議：

1. 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 14,021,140 元整)調整為科技商務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. 其代金計算原則，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，因申請基地無毗鄰土地且使用性質相同(使用分區相同)，故以離申請基地之 2 宗使用性質相同(使用分區相同)作為計算基準；本案經審議結果原則同意以東明段 482 及 534 地號等 2 宗土地作為計算基準。
3. 業務單位初審意見：
 - (1) P01 地段地號填寫不完整，請補正。
 - (2) P16 缺漏土地使用分區證明文件，請補正。
 - (3) P18 現況照片不足及未標示申請範圍，請補正。
 - (4) 部分頁碼未標示，請補正。
 - (5) P22 查核表總樓地板面積缺漏、部分欄位未檢核是否符合，請補正。
 - (6) 本案報告書應簽章部分均缺漏，請補正。
 - (7) 請檢附相關地號近三年地價謄本以茲證明。
4. 本報告書內容檢附資料若為影本者，請標示「核與正本相符」字樣並請核章以茲證明。
5. 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。
6. 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。
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及代金繳納收據影本)六份、電子檔光碟片二份辦理備查。

(三) 「寶來建設新竹市中央段 808-1、808-2 等 2 筆地號土地集合住宅、店鋪
新建工程」都市設計審議案

設計單位報告：略。

討論：略。

決議：

1. 本案請依下列委員、幹事意見修正後通過：
 - (1) 請檢討本案機車停車空間之消防逃生動線及防火門開啟方向。
 - (2) 有關法定空地檢討，其封閉空間面積不得計入，請檢討之。
 - (3) 請增加屋頂綠化及後續管理維護計畫。
 - (4) 本案地下室開挖率高達 91%，為增加基地保水功能，建議調降至 90% 以下。
 - (5) 請補附防救災動線系統，以確保救災動線順暢。
 - (6) 有關汽機車出入口之植草磚部分，請考量後續維護管理。
 - (7) 垃圾車暫停區請再檢討設置於基地內之可行性。
2. 工務處初審意見：
 - (1) 請檢討 1~3 樓防火門開門方向。
 - (2) 植栽覆土深度請檢討。
3. 交通處初審意見：
 - (1) 案名請補充於封面。
 - (2) 相關圖表均請補充依順序之編號、圖表名稱及資料來源。
 - (3) 未見交通影響、停車供需等交通分析與評估資料，爰無法研提意見。
4. 都市發展處都市計畫科初審意見：
 - (1) 本案位屬擬定新竹（含香山）都市計畫（市中心地區）細部計畫案範圍內，其土地使用分區為第二種商業區，本案原容積為 400%，另有容積移轉 30%，總容積 P3 建築計畫資料表與 P36 查核表之實設容積前後不符，請更正。法定停車數量亦不相符同請更正。
 - (2) 依建築計畫表所載住戶數 89 戶，機車停車位卻只有 88 輛，另有規劃商業單元、其他單元，是否符合土地使用分區管制第 5 點規定，請檢核更正。
5. 業務單位初審意見：
 - (1) 報告書案名請統一修正為「寶來建設新竹市中央段 808-1、808-2 等 2 筆地號土地店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議案，內文及封面請一併修正。
 - (2) P. 3 建築計畫資料表中，案件送審範圍及條件說明錯誤，請修正。
 - (3) P. 37 容積率檢核管制內容之符合欄位未勾選，請補正。
 - (4) P. 60-62 圖面線條及文字模糊部分，請修正。
6. 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。
7. 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) 「金旺宏實業親仁段二小段 10-16 地號等 14 筆土地」都市設計審議案
設計單位報告：略。
討論：略。

決議：

1. 本案依下列委員及各單位意見修正並經陳委員榮村審視後通過：
 - (1) P3-03 本案植栽計畫缺漏，應考量原生物種或易生長之樹種為主，請補正。
 - (2) 缺漏景觀植栽覆土深度剖面圖(含屋頂層)，各類覆土深度請再檢討。
 - (3) 部分覆土深度不足，不得以填土方式增加其覆土深度，應予降版部分請檢討修正。
 - (4) 本案交通分析部分請交通處審視。
 - (5) 未避免後續汽機車違規停車於基地內，請加強開放空間系統及景觀植栽配置設計。
 - (6) 本案建築語彙與周圍建物呼應性不足，請參考鄰近相關建築都市設計審議案，再予修正並補充說明建築物配置、高度、量體、天際線、造型、色彩、風格及其對周圍環境之影響，以利都市景觀之和諧。
 - (7) 建築物外觀夜間照明設計不足，請考量建物造型搭配燈光計畫。
 - (8) 本基地現況描述非屬歷史街區，請修正及加強更新單元之描述。
 - (9) P1-3 本案送審範圍及條件說明缺漏、相關獎勵欄位空白，請補正。
 - (10) 本報告書目錄及部分章節缺漏，請補正。
 - (11) 缺漏污水及廢棄物處理計畫，請補正。
 - (12) 建築計畫資料表案件送審範圍及條件說明不完整、部分欄位缺漏、各樓層使用概況過於簡略、獎勵容積百分比缺漏及實設容積率應填寫包含獎勵容積之數值，請一併修正。
 - (13) 有關基地與道路截角處理方式，請納入本案一併施作並於使照取得前完成，其相關設計圖說於施工前應經本府工務處同意。
 - (14) P3-21-22 剖面圖未完成，請補正。
2. 工務處初審意見：
 - (1) 平面圖未標示各空間名稱及用途。
 - (2) 防火門開門方向請檢討。
3. 交通處初審意見：

未見交通影響、停車供需等交通分析與評估資料，爰無法研提意見。
4. 都市發展處都市計畫科初審意見：
 - (1) 本案位屬擬定新竹(含香山)都市計畫(市中心地區)細部計畫案範圍內，其土地使用分區為第二種住宅區，本案另有都市更新獎勵容積率50%、容積移轉40%，有關建蔽率容積率請依規定核計。
 - (2) 本案設置2商業單元，未載明使用面積；有關住宅區之使用應依都市計畫法台灣省施行細則第15、16條規定辦理。
5. 業務單位初審意見：
 - (1) 報告書案名請統一修正為「金旺宏實業及舜威都市開發工程新竹市親仁段二小段10-16地號等14筆土地店舖、集合住宅新建工程」都市設計審議案，內文及封面請一併修正。
 - (2) 都市設計審議書件查核表未確實檢核、都市計畫名稱缺漏、部分文字過小、其他應檢附資料不齊及頁碼缺漏，請補正。

- (3) 土地使用、都市設計準則及開發獎勵查核表未確實檢核、實設總容積率請再檢討。
 - (4) 部分圖說未編頁碼，請補正。
 - (5) 基地區位應表明所屬都市計畫案名及土地使用分區等說明，並請於都市計畫圖標示基地所屬位置。
 - (6) 基地附近環境特徵指述及分析不足、缺漏周遭建物照片，請補正。
 - (7) 基地內交通動線說明（含人行、車行動線分析）不足，請補正。
 - (8) 請檢附交通影響評估內容。
 - (9) 本案所有配置圖基地範圍標示不清、基地高程未標示，請補正。
 - (10) P3-17~20 本案建築物立面材質未標示，請補正。
 - (11) 附件一都市更新概要核准文件影本非本案申請地號土地，請補正。
 - (12) 附件二建築線指示圖影本部分文字模糊，請補正。
 - (13) 附件三地籍圖謄本非本案申請地號土地，請補正。
 - (14) 都市計畫土地使用分區證明影本非本案申請地號土地，並以 3 個月內申請為準，請補正。。
 - (15) 未檢附容積移轉通過公文及計算式，請補正。
 - (16) 附件六、七非都市設計審議報告書公文，請說明之。
 - (17) 附件十四捐贈更新基金公文，請補充說明。
 - (18) 請補附本案地號土地登記簿謄本影本。
 - (19) 歷次意見修正辦理情形對照表請逐頁編入目錄，另補附公文影本。
 - (20) 本報告書內容檢附資料若為影本者，請標示「核與正本相符」字樣並請核章以茲證明。
 - (21) 報告書請雙面列印。
6. 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。
7. 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。

(五) 「金旺宏實業親仁段一小段 19 地號等 24 筆土地」都市設計審議案

設計單位報告：略。

討論：略。

決議：

1. 本案依下列委員及各單位意見修正並經陳委員榮村審視後通過：
 - (1) 本案植栽計畫部分選用櫻花及台灣黑松，其生長及維護不易，應考量原生物種或易生長之樹種為主，請修正。
 - (2) 缺漏景觀植栽覆土深度剖面圖(含屋頂層)，各類覆土深度請再檢討。
 - (3) 部分覆土深度不足，不得以填土方式增加其覆土深度，應予降版部分請規檢討。
 - (4) 本案交通分析部分請交通處審視。

- (5) 未避免後續汽機車違規停車於基地內，請加強開放空間系統及景觀植栽配置設計。
- (6) 本案建築語彙與周圍建物呼應性不足，請參考鄰近相關建築都市設計審議案，再予修正並補充說明建築物配置、高度、量體、天際線、造型、色彩、風格及其對周圍環境之影響，以利都市景觀之和諧。
- (7) 建築物外觀夜間照明設計不足，請考量建物造型搭配燈光計畫。
- (8) 本基地現況描述非屬歷史街區，請修正及加強更新單元之描述。
- (9) P1-3 本案送審範圍及條件說明缺漏、相關獎勵欄位空白，請補正。
- (10) 本報告書目錄及部分章節缺漏，請補正。
- (11) 缺漏污水及廢棄物處理計畫，請補正。
- (12) 建築計畫資料表案件送審範圍及條件說明不完整、部分欄位缺漏、各樓層使用概況過於簡略、獎勵容積百分比缺漏及實設容積率應填寫包含獎勵容積之數值，請一併修正。
- (13) 有關基地與道路截角處理方式，請納入本案一併施作並於使照取得前完成，其相關設計圖說於施工前應經本府工務處同意。

2. 工務處初審意見：

請確認本棟建築為「住宅大樓」亦或是「辦公、商業或綜合性大樓」。

3. 交通處初審意見：

(1) 交通影響

- a. 請確認是否依建築法規退縮。如依法規退縮四米，人行道淨寬建議維持 2.5 米以上，俾未來可能作為人行、自行車併用之便。
- b. 請補充基地周邊 500 公尺範圍內號誌化路口之現況時制及營運期時制是否有建議調整以增加運作效率之方案。
- c. P. 5-03 公路客運請區分為國道客運、公路客運及市區公車（含免費公車）。
- d. 5-08 開發後之晨峰進出人旅次為 6 及 16 人次，昏峰進出人旅次為 15 及 7 人次，與表 5-13 不符，請查明。
- e. 請補充基地衍生交通量配置到周邊道路（10 公尺以上均請納入分析）之衍生 PCU 分配數據圖說，並請注意分配假設之合理性。

(2) 停車規劃

- a. P. 3-15 至 P. 3-18 停車空間及樓層間引道之地面指向線請依「道路交通標誌標線號誌設置規則」規定繪設，請修正。
- b. P. 3-19 停車場出入口臨仁愛街 50 巷距離過短，請檢討其適法性
- c. P. 5-13 店舖、集合住宅停車需求不同請分別推估計算之。
- d. P. 3-15 至 P. 3-18 停車空間內有關防撞桿、減速墊、警示燈及反射鏡等，均請補充圖例併標註於對應位置。
- e. 請確認部份停車格位（P. 3-15 第 19、27、P. 3-16 第 20、48、P. 3-17 第 46 格等）前方確實留設深 5.5 公尺、寬 5 公尺之操作空間。
- f. P. 3-18 機車停車部分，通道應維持 1.2 公尺淨寬，請補充標示於圖說。
- g. P. 3-18 機車停車區請考量盡量採集中留設為原則。

- h. P. 4-16 身心障礙停車格請以法定車位設置。
- i. 請說明裝卸車位設置位置，並標註其圖例及長、寬尺寸。
- j. 基地臨停需求應納入內部化處理，凡「基地臨道路處」均請規劃為禁止臨時停車紅線，請補充於圖說及報告書中。
- k. 本案開發完成後之停車空間（含臨停需求等）應滿足自身需求並基地內部化，未來不得以停車空間不足為由向本市交通相關單位申請開放路邊停車；請納入買賣公約及管理公約內，俾利使用者知曉。

(3) 停車獎勵

- a. 本案停獎格位數達 82 格，請補充基地周邊 300 公尺現況停車需供之調查資料，以評估規劃停獎車位之必要性。
- b. 停車場內停獎之停車動線指引設施（含外部車輛進場後車行動線指引及停車後如何步行出停車場之導引標誌）請一併加強，並補充於圖說
- c. 請研議設置行人獎停專用出入口之可能性。

4. 都市發展處都市計畫科初審意見：

- (1) 本案位屬擬定新竹（含香山）都市計畫（市中心地區）細部計畫案範圍內，其土地使用分區為第二種住宅區，本案原容積率為 240%，另有都市更新獎勵容積率 50%、容積移轉 40%、停車獎勵 20%，然總容積率為 380%是否誤植，請依規定核計。
- (2) 本案設置 6 商業單元，1 其他單元，未載明使用面積；有關住宅區之使用應依都市計畫法台灣省施行細則第 15、16 條規定辦理。
- (3) P1-03 資料表案名與地號資料不符，以及所載明親仁段一小段 201 地號土地查無資料，同請一併更正。

5. 業務單位初審意見：

- (1) 報告書案名請統一修正為「金旺宏實業及舜威都市開發工程新竹市親仁段一小段 19 地號等 24 筆土地店舖、集合住宅新建工程」都市設計審議案，內文及封面請一併修正。
- (2) 都市設計審議書件查核表未確實檢核、都市計畫名稱缺漏、部分文字過小、其他應檢附資料不齊及頁碼缺漏，請補正。
- (3) 土地使用、都市設計準則及開發獎勵查核表未確實檢核、實設總容積率請再檢討。
- (4) 部分圖說未編頁碼，請補正。
- (5) P3-05 剖面索引圖標示錯誤，請修正。
- (6) 基地區位應表明所屬都市計畫案名及土地使用分區等說明，並請於都市計畫圖標示基地所屬位置。
- (7) 基地附近環境特徵指述及分析不足（含周圍建物現況），請補正。
- (8) 基地內交通動線說明（含人行、車行動線分析）不足，請補正。
- (9) 本案所有配置圖基地範圍標示不清、基地高程未標示，請補正。
- (10) 基地西南側鄰 17 公尺文化街誤植部分，請修正。
- (11) P3-25~28 本案建築物立面材質未標示，請補正。
- (12) 公共藝術請更名為公共藝術雕塑品。
- (13) 附件二建築線指示圖影本部分文字模糊，請補正。

- (14) 未檢附容積移轉通過公文及計算式，請補正。
 - (15) 附件六、七非都市設計審議報告書公文，請說明之。
 - (16) 附件十四捐贈更新基金公文，請補充說明。
 - (17) 請補附本案地號土地登記簿謄本影本。
 - (18) 歷次意見修正辦理情形對照表請逐頁編入目錄，另補附公文影本。
 - (19) 本報告書內容檢附資料若為影本者，請標示「核與正本相符」字樣並請核章以茲證明。
 - (20) 報告書請雙面列印。
6. 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。
 7. 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。

(六) 「**黃河鑫等六人新竹市東明段 514、515、517-7、541-3、542 等五筆地號土地**」開發許可審議案

設計單位報告：略。

討論：略。

決議：

1. 有關本案回饋方式經審議通過，同意採繳交代金方式(新台幣 21,333,875 元整)調整為科技商務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. 其代金計算原則，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，因申請基地無毗鄰土地且使用性質相同(使用分區相同)，故以離申請基地之 2 宗使用性質相同(使用分區相同)作為計算基準；本案經審議結果原則同意以東明段 482 及 541 地號等 2 宗土地作為計算基準。
3. 業務單位初審意見：
 - (1) 未檢附前次會議紀錄公文影本，請補正。
 - (2) P15 現況照片未標示申請範圍，請補正。
 - (3) 部分頁碼未標示，請補正。
4. 本報告書內容檢附資料若為影本者，請標示「核與正本相符」字樣並請核章以茲證明。
5. 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。
6. 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。
7. 本案就公益性部分，申請人承諾後續土地開發使用時，其鄰 15M 道路之左右側處無法建築部分之法定空地，將提供公共開放空間使用，另連同鄰

15M 計畫道路側之排水溝協助市府興闢完成，並列入本案都市設計審議之紀錄。

8. 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：上午 11 時 30 分。