

「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議幹事會」 第一三五次會議紀錄

一、時間：101年5月1日(星期二)下午2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)「佳陞建設新竹市信義段721地號土地集合住宅新建工程」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、幹事所提之下列意見修正並提送**本次出席委員**審視後
通過：
 - (1) 機車停車位除滿足法規要求外，建請依實際設計需求增加設置。
 - (2) 停車場出入口車道與退縮空間交會部份請以不同顏色、材質之鋪面佈設，
請修正。
 - (3) 基地開發後晨峰進出交通量誤植部分，請再檢討。
 - (4) 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，請補正。
 - (5) 停車場內停車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)，請補正。
 - (6) 停車編號106及110請依建築技術規則再檢討修正。
 - (7) 請依建築技術規則分別檢討日照、採光、通風等項目。
 - (8) 為避免施工涉及損害鄰房事件發生，請於施工前委託鑑定單位進行鄰房
施工前現況鑑定，並加強相關開挖支撐、敦親睦鄰、噪音及空氣汙染等
預防作業。
 - (9) 本案未與育德街相鄰，其是否造成鄰地為畸零地，請補充說明。
 - (10) 基地現況與週邊環境現況說明不足，並補充基地附近照片。
 - (11) 有關垃圾處理空間是否有設置廚餘冷藏設備及空調通風設備，請檢討之。
 - (12) P2-3 每戶以5人計算之依據為何？
 - (13) 請加強屋頂綠化設計。

- (14) 請補充消防救災及動線規劃圖說，並檢討雲梯車操作救災空間。
- (15) 請補充本案景觀水池剖面圖並標示高程及其安全管理措施。
- (16) A 棟建築淨寬、高是否可供雲梯車進入建築基地之通路，請檢討。
- (17) 建築物模擬圖中其玻璃顏色是否為該顏色，請修正。
- (18) 景觀植栽配置部分緊鄰鄰棟建築，請移至未開挖地區。
- (19) 本案鄰中華路之退縮部分，請增加街道傢俱及植栽配置。
- (20) P1-3 圖標示有誤請一併檢討修正。

2. 工務處初審意見：

- (1) 一樓陽台應計入法定空地，請於文字及色彩區塊註明。
- (2) 非出入口部分(一樓臥房)請勿以出入口雨遮檢討，請以雨遮之規定檢討。
- (3) 雨遮與平面圖上其與梁之界限請標示。
- (4) 樓梯部分請依建築技術規則檢討。
- (5) 請確認本案都審掛號日期及法令適用時間點。

3. 交通處初審意見：

- (1) 交通影響:
 - A. 停車場出入口車道與退縮空間交會部份請以不同顏色、材質之鋪面佈設，請重新檢視。
 - B. P.附件 1-10 表 3-3 步行與大眾運輸之使用率明顯偏高，經查交通部 99 年「民眾日常使用運具狀況調查」，新竹市之大眾運輸使用率僅 6.1%，步行僅佔 5.8%，請全面檢視相關資料之合理性。
 - C. P.附件 1-11 開發前後之道路服務水準請以同一表格對照表示。
 - D. 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. 行動不變者停車位應先以法定及自設車位滿足之，請研議修正之。
 - B. 本案汽車停車需求為 85 席，惟本案之法定停車位僅 75 席，並不足以滿足自身需求。基地內部需求應先以法定及自設車位滿足之，請修正。
 - C. P.附件 1-13 停等車流務必內部化滿足之，不得影響中華路之交通，惟本案並未分析停車等候空間是否足夠，請說明之。
 - D. 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。
 - E. 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。
 - F. 本案鄰路側請檢視是否有規劃無障礙坡道之需求。
- (3) 停車獎勵:
 - A. 請補附「鼓勵增設之停車空間應作為營業停車場使用」承諾併納入相關管理規約等說明週知。

- B. 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。
- C. 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。
4. 都市計畫科初審意見：
本案位屬擬定新竹（含香山）都市計畫（香山地區）細部計畫」範圍內，土地使用分區為第二種住宅區區管制要點審查內容如下：
- (1) 法定建蔽率:60%，法定容積率 240%(符合)。
 - (2) 本案建築基地為集合住宅，每一住宅單元應至少設置一機車停車位，機車停車位需長 2 公尺以上，寬 1 公尺以上，其出入口車道需寬 1.52 公尺以上。
 - (3) 本計畫住宅區內之土地及建築物禁止申請設置資訊休閒業。
5. 業務單位初審意見：
- (1) 建築計畫資料表案件送審範圍及條件說明請修正:本案依「擬定新竹（含香山）都市計畫（香山地區）細部計畫」都市設計準則第二點第二款及第四款（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，提送本次幹事會審議。
 - (2) 建築計畫資料表案件送審類別請勾選幹事會審議。
 - (3) 請補充土地使用分區證明文件。
 - (4) 請檢附當年度容積移轉核准公文及計算式。
6. 有關本案容積移轉部分，同意申請最多移入本接收基地基準容積 24.79% 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。

(二) 「新科開發新竹市東明段 517-1 地號等 9 筆土地店鋪、辦公室、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. 本案請依下列委員、幹事意見及各單位意見修正通過：
- (1) 本案依規最小後院深度為 1.5M，並應以較寬道路為面前道路，請修正。
 - (2) 查核表部份勾選及文字誤植，請一併修正。
 - (3) 機車停車及裝卸車位數量請再檢討。
 - (4) P1-4-6 實設建蔽率請標示於查核表△7 中。
 - (5) 有關本案開放空間面積檢討部分，另由開放空間審查會議後，一併檢討修正。
 - (6) 基地留設 4 公尺無遮簷帶狀開放空間之公共人行步道部分，其應有 2.5 公尺淨寬，請檢討並於圖面標示。
 - (7) P7-1-5 轉向交通部份資料有誤，請修正。

- (8) 行動不便車位數量標示錯誤，請修正。
- (9) 本案基地南側臨 15M 計畫道路，目前未開闢，請於本案取得使用執照前一併施作完成，其相關細部設計內容經本府目的事業單位同意後施作。
- (10) 本案店舖、辦公室、集合住宅其戶數與內文不一致部分，請檢討修正。
- (11) 請補充景觀水池剖面圖並標示高程。
- (12) 請補充消防救災及動線規劃圖說，並檢討雲梯車操作救災空間及尺寸。
- (13) 垃圾暫停區與清運動線似有衝突，請檢討。
- (14) 本案獎勵停車部份請納入公約管理，俾利住戶知悉。
- (15) 本報告書部分文字誤植，請一併檢視修正。
- (16) 基地西側 8M 現有巷道與 15M 計畫道路有無相連，請補正。
- (17) 本案喬木種植木棉易造成過敏及身體影響，請於沿街面喬木考慮其他原生樹種。
- (18) P8-1-6 其垃圾清運及現況推估表應以新竹市為參考，請修正之。
- (19) P3-6-3 A-A 景觀植栽剖面圖請考量覆土後的處理，避免雨水沖刷而流失。

2. 工務處初審意見：

- (1) 請確認本都審案之掛號日期及法令適用日期。
- (2) 請確認本案基地之高程標示及 G.L 認定高程。

3. 交通處初審意見：

(1) 交通影響：

- A.P. 7-1-5 至 P. 7-1-6 轉向交通量部分資料有誤(如加總錯誤與排版)，請修正。
- B.P. 7-1-12 辦公室、集合住宅之交通衍生方式不同，請分別推估計算之。
- C.P. 1-3-1 本案規劃設置住宅 40 戶，商業單位 3 戶，辦公室 56 戶，惟 P. 7-1-11 中旅次衍生僅見店舖與辦公室之人旅次衍生計算，且辦公室戶數規劃為 96 戶，與前述資料相矛盾，請修正。
- D.P. 7-1-14 請補充營運期之平均行駛速率推估。開發前後請以同一表格對照表示。
- E.P. 7-1-14 本案之基地衍生交通量配置到周邊道路之衍生 PCU 分配數據圖說不甚合理(如多數交通量分配為 0)，請修正之，並注意分配假設之合理性

(2) 停車規劃：

- A. 停車場之出入口應與道路正交，請修正。
- B.P. 1-3-1 本案之實設汽車停車位 75 格與 P. 4-6-1 中 139 格停車格不符，請查明修正。
- C.P. 4-4-2 機車停車格應考慮採集中設置，請研議並修正之。
- D.P. 5-1 至 P. 5-3 請確認部份停車格位(第 7、79、123 格等)前方確實留設深 5.5 公尺、寬 5 公尺之操作空間。
- E. 行動不變者車位依法規 $139 \times 2\% = 2.78$ 需設置 3 格，惟本案僅設置 1 格，請修正。

- F. 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。
- G. 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. 請補附「鼓勵增設之停車空間應作為營業停車場使用」承諾併納入相關管理規約等說明週知。
- 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。
4. 都市計畫科初審意見:
- (1) 本案東明段 517-1、517-5、519、520、521、538、539、541-14、542-3 地號等 9 筆土地位屬「擬定新竹科技特定區計畫細部計畫」範圍內，土地使用分區為「科技商務區」。
- (2) 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」有關科技商務區使用項目及樓地板面積比例等規定辦理，請修正查核表及相關內容。
- (3) 本案依規最小後院深度為 1.5M，並應以較寬道路為面前道路，請於圖說標示實設 3.5M 後院之位置，並於備註欄載明頁碼，以利查核。
- (4) 汽車及機車停車位部分應分別檢討法定及實設數量，並於查核表備註欄載明檢討頁碼；並請補充檢討離街裝卸場。
5. 業務單位初審意見:
- (1) 依 101 年 3 月 9 日府都發字第 1010024038 號函之初審意見，仍有部分未確實修正(如第 1、6 點)、修正頁碼部分錯誤(第 3、4 點)，如第 1 另辦理情形請詳述。
- (2) 建築計畫資料表案件送審範圍及條件說明請修正:本案依「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五款(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，提送本次幹事會審議。
- (3) 建築線指示圖請以本案地號土地，請補正。
- (4) 本案東明段 517-1 等 9 筆地號土地與原開發許可申請範圍不一致部分，請補充說明。
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。

(三) 「達龍商務旅館新竹市東光段 560 地號土地店鋪、旅館新建工程」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、幹事意見及各單位意見修正通過：

- (1) 請加強屋頂夜間照明及補充燈具配置圖。
- (2) 本案喬木為小葉欖仁，其無誘鳥誘蝶之生態功能，請考慮其他原生樹種。
- (3) 本報告書部分文字誤植，請一併檢視修正。
- (4) 法定機車位及裝卸車位數量檢討錯誤，請補正。
- (5) 有關基地現有公共人行道破損，請納入本案一併施作並於使照取得前完成，其相關細部設計內容請另向本府主管單位申請辦理。
- (6) 請補充本案垃圾計畫書圖(含垃圾量之估算、儲存及清運計畫)。
- (7) 請補充消防救災及動線規劃圖說，並檢討雲梯車操作救災空間。
- (8) 本案公共藝術品請更名公共藝術雕塑品。
- (9) 基地臨光復路側請增加喬、灌木綠化。
- (10) 本案開挖率過高請補充說明。
- (11) 本案部份停車位檢討不實，請補正。
- (12) 地下一層貨梯設置方式請依建築技術規則檢討。
- (13) 基地留設 4 公尺無遮簷帶狀開放空間之公共人行步道部分，其應有 2.5 公尺淨寬，請檢討並於圖面標示。
- (14) 交通分析相關圖表請補充順序之編號、圖表名稱及資料來源。
- (15) 機車停車格應集中設置。
- (16) 請補充本基地大眾運輸系統。
- (17) 本案獎勵停車部份請納入管理。
- (18) 表 4.3-2 道路服務水準分析其開發後之旅行速率請再檢討。
- (19) P6-10 交通量指派部份數字誤植，請一併檢視修正。
- (20) 請加強屋頂綠化設計。

2. 工務處初審意見：

- (1) 請檢討每層樓之增設停車數量不得小於 10 輛位。
- (2) 面臨道路之退縮騎樓地部分仍應符合騎樓之最小通行淨寬度。

3. 交通處初審意見：

- (1) 本案臨交通甚大之光復路，相關交通衝擊及停車規劃請務必審慎評估併需以內部化處理。
- (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) 機車停車格應考慮集中設置為原則，請修正。
- (4) 本基地僅採單車道進出，有關規劃之汽、機車進出車道寬不足以會車，可能造成車輛於道路上停等，應如何解決？請提案單位說明。
- (5) 另本案之大小車位設置數量，請依建築技術規則檢討並請工務處協助檢視。

(6) 交通影響:

- A.P.6-1 基地周邊 500 公尺範圍內平、假日之路段、號誌化路口請確認均納入交通影響分析 (含衍生交通量研析)。前揭範圍請補充於對應之圖說中。
- 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.6-1 請研析基地周邊步行 300 公尺範圍內之大眾運輸站點、路線，併補充相關圖說。
- D.P.7-1-14 請補充營運期之平均行駛速率推估。開發前後請以同一表格對照表示。
- E.P.6-1 餐廳、旅館之交通衍生方式不同，請分別推估計算之。
- F.P.6-1 請補充營運期之平均行駛速率推估。開發前後請以同一表格對照表示。
- G. 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。

(7) 停車規劃:

- A.P.6-3 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.6-3 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，勿以對話框標示。
- C.P.6-3 停車場坡道應註明坡度、車道寬度，併請清楚標示連通樓層，以利查閱。
- D. 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。
- E. 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。
- F. 本案鄰路側請檢視是否有規劃無障礙坡道之需求。

(8) 停車獎勵:

- A. 請補附「鼓勵增設之停車空間應作為營業停車場使用」承諾併納入相關管理規約等說明週知。
- 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.P.6-3 請說明獎勵車位與其他車位間是否具實體分隔，如無，應如何落實獎停專用進出之規劃。

4. 都市計畫科初審意見:

- (1) 本案東光段 560 地號土地位屬「擬定新竹科技特定區計畫細部計畫」範圍內，土地使用分區為「第一種商業區」。
- (2) 本案依規最小後院深度為 1.5M，應以較寬道路為面前道路，請於圖說標示實設 4.2M 後院之位置，並於備註欄載明頁碼，以利查核。

(3) 機車停車位部分未依規檢討法定及實設數量，且需符合集中設置於地面層及地下一層之原則，並請於查核表備註載明檢討頁碼。

5.業務單位初審意見:

(1) 依 101 年 4 月 3 日府都發字第 1010037471 號函之初審意見，部分辦理情形未修正完整，如第 4、13、15、16、18、19 點，請簡述修正情形並編頁碼。

(2) A-1 書件查核表空白，請補正。

(3) 建築計畫資料表:

A. 案件送審範圍及條件說明請更正為本案依「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)專案通盤檢討案」都市設計準則第二點第二項第 4 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，提送本次幹事會審議。

B. 勾選送審類別請勾選幹事會。

C. 停車獎勵面積百分比為 42%，請再確認。

D. 地下室開挖率請降低至 90% 以下。本案東明段 517-1 等 9 筆地號土地與原開發許可申請範圍不一致部分，請補充說明。

(4) 土地使用分區管制、都市設計準則及開發獎勵查核表部分欄位缺漏請補正。

(5) 2-1 最新土管都計案應為「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)專案通盤檢討案」。

(6) 本案垃圾集中處及清運路面為植栽區，請重新檢討

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 4.63% 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。

七、散會：下午 6 時 0 分。