

**「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議幹事會」  
第一四七次會議紀錄**

一、時間：102年5月28日(星期二)下午1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一四六次委員會議  
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)「謝春生君新竹市東明段 326-1 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，經審議通過考量基地為狹長型，且僅有一面臨建築線，同意採繳交代金方式(新台幣 4,397,199 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. 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 次委員會議決議辦理，其毗鄰土地且使用性質相同(使用分區相同)，原則同意以東明段 315 地號土地作為計算基準，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。
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. 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」相關規定辦理。
6. 本案開發方式屬基地新建改建，依本府 93 年 8 月 10 日發布實施「擬定新竹科技特定區計畫」內容規定，「商業使用之樓層應以整層並立體連續使用為原則，惟如與住宅立體混合使用，其住宅部分

應設置獨立出入口」。

7. 毗鄰土地東明段 315 平均公告現值計算錯誤，請修正。
8. 基地現況文字說明部分，請予以檢視內容之順暢度。
9. 土地開發方式查核表之案名與本案不符，請修正。
10. 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) 鑫奕建設新竹市民富段 429-1、430-9 地號等 2 筆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、幹事及各單位意見所提之下列意見修正後通過。
  - (1) 有關留設開放空間之增加樓地板面積合計之最大值 ( $\Sigma \Delta FA$ )，依規不得大於 30%，請檢討修正相關書圖文件。
  - (2) 本案申請容積移轉 10%，請分析容積移轉前後之情形，包括戶數、面積、高度、交通量及造成環境之衝擊，請以圖文並茂方式呈現。
  - (3) 建築物色彩過於暗沈，顯致建物造型過於單調，請以都市整體環境加以考量設計。
  - (4) 基地與周遭環境關係，包括：樓層、機能、色彩…等分析，請補充。
  - (5) 有關本案係屬新竹（西北地區）細部計畫範圍內，惟該細部計畫尚無相關規定之「土地使用分區暨都市計畫設計管制相關規定查核表」及「開發獎勵項目」，請修正。
  - (6) 基地東南側之 8 米計畫道路興闢範圍、後續養護部分及取得道路同意方式，請載明於報告書內；另有關西北側 6 米計畫道路是否參照辦理，請說明。
  - (7) 本案申請開放空間獎勵，有關沿街側設計沿街步道開放空間，設計提供行人步行，不應僅以本案基地內考量規劃，應以公益性及周遭環境之沿街面向思維，並配合基地周圍相鄰街廓整體考量規劃，務使人行步道高程齊平，連接順暢，請修正。
  - (8) 背風面若設計許多突出物，日後易成為鳥類棲息地，將影響住戶衛生問題，請於建築立面思維。

- (9) 本案開放空間佔基地面積 67%，是都市中營造生物棲地的重要場所，請增加綠化面積以維持健全的動植物群落，成為良好生物棲地的潛力，方能維持生態健全與平衡；其植栽請選用耐風性較佳之樹種。
- (10) 花檯設計許多尖細處且不易施作及維護，其綠化應以複層植栽設計，並增加植栽種類之歧異度以助於多樣性生物棲地及視覺景觀。
- (11) P3-3 建築物外部空間設計所呈現之街道家具、行人休憩及廣場式開放空間之示意圖與平面設計圖無法對應，請檢視修正。
- (12) 本案住戶數為 59 戶，實設機車位為 60 輛，雖符合建築相關法規規範，惟常態上一住戶不僅一輛機車，建請增加機車停車位，以滿足住戶停車需求。
- (13) 請補充基地周遭之交通及人行動線分析及說明。
- (14) 地下停車場部分停車空間過長，應修正改加設機車停車空間，且機車通道僅有 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。
- (15) 交通量的調查資料，請修正最新資料。
- (16) 表 2-7、3-4 缺漏竹光路道路服務水準分析，請補正。
- (17) P6-30 請以本案之建築線範圍內開挖，避免超挖，請修正。
- (18) P3-12 樓層與申請之樓層數不符，請檢視修正。
- (19) P4-5 容積獎勵請修正為容積移轉。
- (20) 請檢附無障礙生活環境檢討供參。

## 2. 業務單位審查意見：

- (1) 本案提列綜合設計放寬規定之「開放空間」、「獎勵樓地板面積」及公共服務空間面積之「獎勵樓地板面積」，請提供相關資料及計算，俾利審視。
- (2) 有關本案係屬新竹（西北地區）細部計畫範圍內，惟該細部計畫尚無相關規定之「土地使用分區暨都市設計管制相關規定查核表」，請修正。
- (3) 請檢附臨接道路土地同意書。
- (4) 基地位置圖，請以都市計畫圖或現況地形圖為底圖標示，請修正。
- (5) 圖面不清部分請一併檢視修正，比例部分請依規標示。
- (6) 審議書件查核表所標示頁碼與本案內容無法對應，請檢視修正。
- (7) 基地位置圖模糊不清，不易判讀，請修正。
- (8) 住戶清運垃圾必須跨越汽、機車道，建請修正，以免危及住戶之安危。

- (9) 目錄索引有誤，請修正。
  - (10) 請檢附建築立面圖、剖面圖，並標示尺寸及比例。
  - (11) 請補充植栽覆土深度及各向植栽剖面圖，俾利供參
  - (12) 建築物高度限制、日照、道路陰影檢討，請補充。
  - (13) 請補充開放空間標示牌詳圖、防災計畫、施工綠圍籬計畫及建築線指示圖。
3. 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 10%容積上限設計之。
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。

**七、散會： 18 時 02 分。**