

「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議幹事會」

第一四八次會議紀錄

一、時間：102年6月25日(星期二)下午2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一四七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)「台莊開發新竹市東明段 909-3 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裏地且未面臨建築線須與鄰地整併開發，同意採繳交代金方式(新台幣 326,655 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 967 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. 本案申請開發面積為 17 m²，依計畫書所附資料，地上無建築物，故第 14 頁查核表，本案屬一般開發區之基地新建改建，另依本府 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. 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。
8. 有關經審議通過案件，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案件廢止，並應重新申請。

(二) 竹益建設新竹市新港段 644 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) 本案容積移轉 30%，請分析容積移轉前後之情形，包括戶數、面積、高度及造成環境之衝擊，請以圖文併茂方式呈現。
 - (2) 沿街步道式開放空間植栽墩突出地面 80 公分，建議降版至突出地面 40 公分，以達休憩之公益性，惟覆土深度仍需達喬木種植標準，俾利植栽存活。
 - (3) 一樓設置停車空間，惟未規劃人車分道，易造成人車交織，請考量行人動線安全，予以改善並研擬相關管理機制。
 - (4) 本案未滿足一戶一車位停車需求，易造成停車需求溢流至基地外停放，請妥善規劃處理。
 - (5) 垃圾暫存空間設置地下停車場及一樓停車場出口處，其垃圾車處理動線，勢必將影響汽、機車進入，請檢討修正。另須注意垃圾暫存空間清理、消毒及垃圾清運完成後，產生之異味、污水排放等問題。
 - (6) 考量停車動線之合理性及方便性，一樓停車位車輛出入困難者，請取消設置。
 - (7) 有關停車空間及交通相關事宜，逕向本府交通處釐清確認後依規辦理。

2. 業務單位審查意見：

- (1) 綠化面積檢討計算式之數據不清部分，請修正。
- (2) 請列透水鋪面面積計算式，俾利供參。
- (3) 本案所檢附 Req 即 Uar 之計算式不符規定，請依規檢附相關內容及簽章。
- (4) 建築高度陰影檢討，請檢視修正

- (5) 陰影投影範圍之指北針標示誤植，請修正。
 - (6) 本案地下開挖規模為 89.99%，請增加雨水貯集設施設計容量及加強屋頂綠化，以強化友善設計作為。
 - (7) 沿街步道式開放空間植栽墩突出地面 80 公分，建議降版處理，以符合開放空間公益性。其降版處理部分，請檢視結構圖面的一致性，並應有適當排水設施之考量。
 - (8) 本案臨 10 米及 20 米計畫道路之街角鋪面及綠化請調整創造優質轉角空間。
 - (9) 請說明本案基地與鄰地間是否設置圍牆？高度？其高度請標示。
 - (10) 本案設置 3 間店鋪且位於騎樓地，有關冷氣機、空調設備等如何避免影響沿街面立面景觀，請說明。
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 30% 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。
 5. 有關經審議通過案件，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案件廢止，並應重新申請。

(三) 「鑫奕建設新竹市民富段 429 地號等 1 筆店鋪飲食集合住宅新建工程」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) 與鄰地的交界處緊鄰邊界種植鳳凰木，惟鳳凰木植株高大繁茂生長快，易影響鄰地，建議更換其他喬木。
 - (2) P3-13 降版處理與地面齊平之覆土深度僅有 60 公分，不符土肉桂植栽生長，建請再降版處理。
 - (3) 無障礙停車空間與無障礙電梯之通行距離，應以最短路徑進行設計。
 - (4) 交通流量資料請更新最新年度，另有關交通相關事宜，逕向本府交通處釐清確認後依規辦理。
 - (5) 後續興闢面向 30 米竹光路及 6 米計畫道路之沿街步道式開放空間時，應與竹光路之高程齊平，避免行人跌倒。
 - (6) B 店鋪僅有 8 m²，請說明設置目的與用途
 - (7) 沿街式開放空間與地面齊平，應設置行人休憩座椅，另應增加綠複層次，不僅更接近大自然之林貌，亦增加草花、灌木、昆蟲、等生物多樣性的機會，以建構社區鄰里優質之生活環境。

- (8) 本案容積移轉 30%，請分析容積移轉前後之情形，包括戶數、面積、高度及造成環境之衝擊，請以圖文併茂方式呈現。
- (9) 建築物色彩過於暗沈，應以都市整體環境為考量設計。
- (10) 請說明淺水池之維護管理及安全性。
- (11) 請說明廚藝教室之用途及需符合建築相關法規之規範。
- (12) 自設車位 76 至 78 編號車位，是否符合法規規範，請說明。

2. 業務單位審查意見：

- (1) 請提出平面之夜間照明計畫，標示使用燈具種類及數量位置。
- (2) 綠化設計有降版處理部分，請檢視結構圖面的一致性，並應有適當排水設施的考量。
- (3) 頂蓋型與空地型廣場式開放空間之連接部分請強化其平順度。
- (4) 按建築技術規則施工編第 289 條規定，開放空間除應予綠化外，不得設置圍牆、欄杆、灌木綠籬、棚架、建築物及其他妨礙公眾通行之設施或為其他使用，本案如設有圍籬，請取消；另申請建築執照時請納入為公寓大廈管理規約草約。
- (5) 沿街式步道開放空間獎勵部份應考慮整體區域的公益性，如何提出更好的步行空間品質。
- (6) P3-13 降版處理與地面齊平之覆土深度僅有 60 公分，不符喬木種植規定，請修正。
- (7) 本案設置 4 間店鋪且位於騎樓地及開放空間，有關冷氣機、空調設備等如何避免影響沿街面立面景觀，請說明。
- (8) 本案平面配置圖景觀部分請清楚標示各高程差，並請補附必要剖面圖標示喬木及灌木植栽覆土厚度，地下室開挖範圍上之喬木剖面，俾利檢視。
- (9) 請納入本案建造執照預審第 361 次會議記錄，並檢附審查意見修正辦理情形對照表。

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 30% 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。

5. 有關經審議通過案件，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案件廢止，並應重新申請。

七、散會： 18 時 03 分。