

「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議幹事會」
第一四九次會議紀錄

一、時間：102年7月25日(星期四)上午9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一四八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)「曾錦章君等2人新竹市東明段628號等1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內有既有建築物，同意採繳交代金方式(新台幣2,209,038元整)調整為住商混合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次委員會會議決議辦理，其毗鄰土地且使用性質相同(使用分區相同)且均面臨計畫道路，原則同意以東明段540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. 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。
4. 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。
5. 查核表中土地及建築物之使用，使用分區勾選欄位，請修正。
6. 既有建築物應依照規定申請建築使用執照變更，並依相關規定辦理。
7. 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。

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、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) 「鑫奕建設新竹市榮光段一小段 22 地號等 1 筆店鋪、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. 本案請依委員、幹事及各單位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、高度及停車問題，是否造成環境之衝擊，請以圖文併茂方式呈現。
 - (2) 二樓至九樓規劃為辦公室，將來產業性質為何？請說明。營業後將有 193 位員工進駐，惟僅規劃機車位 5 輛，汽車位 15 輛，停車席位嚴重不足，日後加上客戶或學生停車需求，勢必停車外部化，避免增加容積移轉後而造成停車需求溢流至基地外停放，嚴重影響市容觀瞻及人車爭道，請研擬停車對策。
 - (3) 騎樓地之材質應有連續性，惟本案為符合法規最低門檻，於角隅鋪設植草磚，不僅設計不協調，材質也無連續性，請再重新以整體環境面向思維規劃，且本案有申請容積移轉獎勵 30%，應對環境有貢獻度及友善度，請修正。
 - (4) 請依據「新竹市建築基地綠化實施執行要點」及相關法規檢討綠覆率外，應利用建築基地內自然土層以及屋頂、陽台、外牆、人工地盤上之覆土層來栽種各類植物，進而達到緩和都市氣候溫暖化現象、促進生物多樣化、美化環境。
 - (5) 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。
 - (6) 請依據建築技術規則第十章之規範，設置無障礙樓梯及廁所。
 - (7) 基地面臨東門國小，有關設置玻璃帷幕牆外觀，應注意日照反射角度以減少周遭光害，建議更換其他材質。
 - (8) 汽車升降路面臨 6 米現有巷道，造成內部成本外部外，請重新檢討，避免造成交通衝擊。
 - (9) 本案基地與鄰地建築物距離最近的地點，應採更嚴謹技術與工法施作，降低損鄰及公安事件發生。
 - (10) 二樓至九樓平面圖，無法從梯間進至辦公室，請修正。
 - (11) 建議基地道路與騎樓之高程連接順平，請修正。

- (12)地下二樓樓梯往上之平面空間不足，請修正。
- (13)一樓直通樓梯部分，開門方向應朝向避難方向開啟。
- (14)建築計畫資料表之送審類別錯誤，請修正。

2. 業務單位審查意見：

- (1) 建築計畫資料表之送審類別請確認。
 - (2) 「擬定新竹(含香山)都市計畫(市中心地區)細部計畫」土地使用分區、都市設計準則及開發獎勵查核表，請放置建築計畫資料表後方，並覈實填具內容。
 - (3) 本案申請容積獎勵，請說明容積移轉前後分析。
 - (4) 基礎開挖時緊臨鄰房，若處理不當將造成鄰損，其地下開挖形式選用之支撐，請依據該地段之地質選用適合之支撐形式。
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) 「鑫奕建設新竹市中央段 507 號等 5 筆地號土地店鋪辦公室新建工程」都市設計審議案

設計單位報告：略。

討論：略。

決議：

1. 本案請依委員、幹事及各單位所提之下列意見修正後再送幹事會審議。
 - (1) 請分析容積移轉前造成環境衝擊部分是否得以解決，包括：高度是否影響鄰舍日照權、車行動線、停車問題…等。
 - (2) 請依據建築技術規則第十章之規範，設置無障礙樓梯及廁所；請檢視男廁的衛生設備是否符合規範。
 - (3) 本案基地緊鄰舊有建築物，未來開挖地下層時，應採更嚴謹技術與工法施作，避免造成損鄰及公安事件發生。
 - (4) 臨路口轉角處建議不設機車停車位，應於建築基地內空地栽種各類植物，進而達到環境綠美化。
 - (5) 請依據「新竹市建築基地綠化實施執行要點」及相關法規檢討綠覆盖率外，應利用建築基地內自然土層以及屋頂、陽台、外牆、人工地盤上之覆土層來栽種各類植物，進而達到緩和都市氣候溫暖化現象、促進生物多樣化、美化環境。

(6) 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。

2. 業務單位審查意見：

- (1) 本案申請容積獎勵，請說明容積移轉前後分析。
- (2) 建築計畫資料表之送審類別請確認。
- (3) 「擬定新竹(含香山)都市計畫(市中心地區)細部計畫」土地使用分區、都市設計準則及開發獎勵查核表，請放置建築計畫資料表後方，並覈實填具內容。
- (4) 本案為申請中央段 507 號等 5 筆地號土地，惟公文檢附內容為榮光段 22 號，請修正。
- (5) 請提出夜間照明計畫，並標示使用燈具種類、數量及位置。

(四) 「鑫奕建設新竹市民富段 429-1 地號等 1 筆店鋪飲食集合住宅新建工程」都市設計審議案 (第二次審查)

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) 本案申請△F2 留設公共服務空間而增加樓地板面積，且不計入容積，不應填獎勵樓地板面積欄位，避免誤導，應於建築計畫資料表下增設欄位填寫。
 - (2) 有關交通處前意見旅次分配部分，請以圖面說明各路段旅次分配結果。
 - (3) 報告書 5-6 頁，請補充說明以流量推估旅行速率之方法為何，另營運目標請統一以 104 年為準；車輛成長率請參考新竹市監理站資料。
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% 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。
4. 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： 12 時 33 分。