

「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」

第一五〇次幹事會會議紀錄

一、時間：102年8月27日(星期二)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一四九次幹事會會議決議辦理情形

都市發展處報告：略。

決議：洽悉備查。

六、審議案：

(一)「李治國等3人新竹市東明段292號等8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. 本案請依委員、幹事及各單位所提下列意見修正後，再提送幹事會審議。

(1) 本案位屬「擬定新竹科技特定區計畫細部計畫」範圍，請依該都市計畫書之一般開發區內容等相關規定，研擬適當回饋方式，並考量公益性及必要性。

(2) 本案若採代金計算，請依「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，考量其毗鄰土地且使用性質相同，於同一街廓範圍內，原則以東明段299、301地號土地作為計算基準。

(3) 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。

(4) 土地開發方式查核表之土地開發方式與P38說明不符，請確認。

(二)「威達電新竹光復段267號等6筆地號土地新竹廠房新建工程」都市設計審議

設計單位報告：略。

討論：略。

決議：

1. 本案請依委員、幹事及各單位所提下列意見修正後通過。

- (1) 本案臨路面寬，請依據「新竹市畸零地使用規則」檢討相關規定。
- (2) 平面圖 2 至 5 樓之雨遮，應位於外牆窗戶或開口上緣五十公分範圍內，且不可超過直上層樓地板之下緣，請檢討修正。
- (3) 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。
- (4) 汽車停車位，請依據建築技術規則施工篇檢討。
- (5) 本案員工數約 5 百多位，惟規劃停車席位無法滿足員工數需求，請研擬停車對策。
- (6) 本案臨建築線僅 4 公尺面寬，卻規劃 2 部裝卸車位及地下入口車道，其裝卸車位阻擋機車及行人出入，動線紊亂易造成出口處阻塞，為維護道路通行安全，請重新檢討動線規劃。
- (7) 本案係屬「擬定新竹（含香山）都市計畫（東側地區）細部計畫 D1 街廓範圍內係屬於應辦理都市設計審議地區，其都市設計準則及開發獎勵查核表之建築退縮規定，請修正為都市設計管制範圍內；另有關開放獎勵要點之綜合設計及增設停車空間之相關審查內容，請配合修正。
- (8) 有關綠化空間應有連續性，其綠化部分應增加植栽種類之多樣性及複層綠化，以助於多樣性生物棲地及視覺景觀，並增設休憩座椅，以建構優質工作環境。
- (9) 為提升都市整體綠化量，增加綠化面積與美觀，可透過陽台綠化、屋頂綠化，增加「綠點」的手法來提升整體綠化量，可達到室內降溫，緩和都市熱島效應的功效，更有效降低空調負荷。
- (10) 位於埔頂路 99 巷轉彎處之植栽及基地內之原生樹種，建議日後興建時移植至基地內綠化。
- (11) 請補充防災動線說明。
- (12) 報告書內文字誤植部分，請逐一檢視修正。
- (13) 有關設計圖說部分請調整，避免跳頁不易判讀，請修正。
- (14) 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) 本案申請工廠應按建築技術規則施工篇第 69 條之規定外，作業廠房樓地板面積合計超過 50 m²者，其主要構造均應以不燃材料建造。惟 P41 法規條文內容誤植，請修正。
- (2) 本案係屬「擬定新竹（函香山）都市計畫（東側地區）細部計畫 D1 街廓範圍內係屬於應辦理都市設計審議地區，都市設計準則及開發獎勵查核表之建築退縮規定，請修正為都市設計管制範圍內。
- (3) 建築資料表，請依據實設機車停車位填寫。

- (4) 有關備註欄所標示頁碼與本案內容無法對應，請逐一檢視修正。
 - (5) P7 有關植栽設計之灌木覆土深度應規劃 60 公分以上，請修正。
 - (6) 請檢附 102 年 7 月 12 日府都發字第 1020319767 號函。
 - (7) 「擬定新竹（含香山）都市計畫（東側地區）細部計畫」土地使用分區、都市設計準則及開發獎勵查核表，請於簽證欄處依規簽章。
 - (8) 「基地保水評估指標總表」及「建築物綠建材設計評估表」請依據本案案名填具。
 - (9) 請檢附審議費收據，俾利辦理審議。
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。

(三) 「春福建設新竹市新興段 4 號等 5 筆地號土地及竹蓮段 3008 號等 1 筆地號土地集合住宅新建工程」都市設計審議

設計單位報告：略。

討論：略。

決議：

1. 本案請依委員、幹事及各單位所提下列意見修正後通過。
 - (1) 本案開放空間佔基地 63.56%，惟硬鋪面面積卻佔法定空地 45.8%，硬鋪面過多，應減少硬鋪面增加綠化面積，以加強地表透水能力來達到涵養水分之功能。
 - (2) 本案綠化設計零碎、僵硬且無連續性，申請容積移轉 30%，故應增加植栽綠化面積及趣味性，於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，對環境應有友善度及貢獻度。
 - (3) 基地內如有原生植物，請妥善保留，俾利日後移植。
 - (4) 公共服務空間為供住戶使用，開放空間則為供公眾使用，兩者空間性質不同，建議開放空間之座椅移除，朝向開放方式規劃，俾利爾後供公眾使用。
 - (5) 基地側沿街步道式開放空間景觀配置具阻隔性，請調整部份阻絕進出開放空間之灌木，開放供不特定對象使用，營造社區公園。
 - (6) 本案申請開放空間獎勵，請依規定提送本府工務處審查，另有關開放空間告示牌設計納入審查範圍，請依規檢附。
 - (7) 本案為集合住宅申請開放空間獎勵，依規定開放空間不能設置頂蓋，請修正。
 - (8) 基地範圍包括新興段 12 地號之長條型，請補充相關圖說；另請加強該區域空間規劃及用途。

- (9) 本案雨遮應位於外牆窗戶或開口上緣五十公分範圍內，且不可超過直上層樓地板之下緣，請確認。
- (10) 請依據建築技術規則檢討避難層之出入口。
- (11) 請依據建築技術規則第十章之規範，設置無障礙樓梯。
- (12) 綜合設計放寬規定，請依據 102 年 8 月 8 日發布之規定檢視。
- (13) 本案住戶數為 52 戶，實設機車位為 52 輛，汽車位高達 101 輛，雖符合建築相關法規規範，惟常態上每一住戶不僅一輛機車，考量都市住宅因機車位配置不足，常導致周邊道路與人行空間之嚴重機車停車問題，建請減少汽車停車位增加機車停車位，以滿足住戶停車需求。
- (14) 本基地位於食品路上及西大路附近，上下班顛峰時間車流量多，尤其下班時間住戶行車左轉要進入地下室時，易造成食品路交通糾結，有關交通部分仍請洽本府交通主管單位審視確認。
- (15) 地下三層 8 號停車位，其空間是否足夠規劃大車位，請考量。
- (16) 建議基地道路與騎樓之高程連接順平，並補充無障礙動線。
- (17) 請規劃自行車停放空間。
- (18) 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) 本案緊鄰低層樓房，惟本案申請容積移轉 30% 增加樓層高度，對環境造成衝擊部分，請補充說明。
- (2) 考量消防車輛救災活動空間設置，規劃硬鋪面，為兼顧透水與持久的高載重鋪面，可考慮以高載重透水混凝土鋪面，可供需較高承载力之路面使用。
- (3) 本案申請開發空間獎勵，請檢附開放空間管理維護執行計畫，並將開放空間管理維護執行計畫納入為公寓大廈管理規約草約。
- (4) 本案基地面積為 1899 m²，建蔽率 60%，其法定空地為 759.6 m² 與 P3-05 法定空地數據：436.35 m² 不符；另綠化面積檢討數據為 358.22 m² 小於 379.8 m² 不符合標準，請重新檢討。
- (5) 綠化面積之灌木 (7) 計算式 (1.5*1.5) *9 與圖面數量不符，請重新檢視，另計算式部分請逐一檢視。
- (6) 請套疊地下室開挖範圍與植栽設計圖，並補附必要喬木及灌木植栽剖面圖及標示覆土厚度。
- (7) P2-30 剖面圖之中庭喬樹之覆土深度不足 150cm，為了保有植物樹冠及根部充分生長空間，請增加覆土深度。
- (8) 本案地下開挖規模為 83.89%，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。

- (9) 「綠建材規範審查表」、「建築物基地綠化設計規範審查表」及「建築基地保水設計規範審查表」請確認表格內容，勿以張貼方式，請重新計算。
 - (10)請依公寓大廈管理條例規定設置管理員室及廁所
 - (11)請補充地下開挖面積計算式。
 - (12)請標示一層平面圖雙梯後面之使用空間用途。
 - (13)請檢附審議費收據，俾利辦理審議。
 - (14)圖文重疊部分請檢視修正，俾利判讀。
- 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。

(四) 「富旺國際開發股份有限公司新竹市國道段 1123 地號集合住宅新建工程」都市設計審議(第一次變更設計)

設計單位報告：略。

討論：略。

決議：

1. 本案請依委員、幹事及各單位所提下列意見修正後通過。
 - (1) 本案變更設計增加總樓地板面積、容積樓地板面積及實設容積率，請依據新法規檢討相關規定。
 - (2) 有關變更部分之數據請檢附計算式供參。
 - (3) 本案增加雨遮，請檢討雨遮降版及檢附剖面圖說。
 - (4) 南向、北向、甲棟東、西、南、北向之立面投影面積數據及計算式請標示清楚，俾利檢視。
2. 業務單位審查意見：
 - (1) 審查意見對照表之文字及修正依據誤植部分，請修正。
 - (2) P3-6、P3-8 請列出屋簷面積之圖例並標示尺寸，俾利圖與計算式對照。
 - (3) 請檢附審議費收據，俾利辦理審議。
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。