

**「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」  
第一五五次幹事會會議紀錄**

一、時間：102年12月11日(星期三)上午9時

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一五四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)「王玲玉等4人新竹市東明段479-1、479-2號等2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」規定申請開發許可，屬一般開發區塊之「基地新建改建」。經審議通過考量捐地面積為102.6 m<sup>2</sup>，因所捐土地就都市環境及公益性之考量，均頗為困難，故同意採繳交代金方式(新台幣4,677,062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)且面臨同一條計畫道路，原則同意以東明段482及東明段530地號2宗土地作為計算基準，惟計算之LP值大於申請基地東明段479-1、479-2號等2筆地號土地之當年公告現值，故依毗鄰土地近3年平均公告現值計算。
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. 依所附查核表內容，本案屬一般開發區之「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，另有「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」之規定。
7. 依附件本府環保局函覆內容，本案位屬自來水水質水量保護區範圍內，請補充說明本申請開發案是否符合環境影響評估法及自來水法相關法令規範，及是否需實施環境影響評估。另本案未檢附經濟部水利署相關函覆，請一併補充說明。
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)七份、電子檔光碟片二份辦理備查。

## (二) 「陳淑麗君新竹市東明段 970-4 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」規定申請開發許可，經審議通過考量捐地面積為 22.5 m<sup>2</sup>，所捐土地不易使用，故同意採繳交代金方式(新台幣 945,000 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 427 及東明段 428 地號等 2 宗土地作為計算基準，惟計算之 LP 值小於申請基地之當年公告現值，故仍應以申請基地東明段 970-4 地號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. 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，本案另有「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」之規定。

7. 依附件經濟部水利署函覆，本案位屬自來水水質水量保護區範圍內，請補充說明本案申請開發案是否符合環境影響評估法及自來水法相關規範。
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)七份、電子檔光碟片二份辦理備查。

### (三) 「陳淑麗君新竹市東明段 380 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」規定申請開發許可，經審議通過考量捐地面積為 143.4 m<sup>2</sup>，因所捐土地就都市環境及公益性之考量，均頗為困難，故同意採繳交代金方式(新台幣 6,022,800 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 427 及東明段 428 地號 2 宗土地作為計算基準，惟計算之 LP 值小於申請基地之當年公告現值，故仍應以申請基地東明段 380 地號土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. 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，本案另有「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」之規定。
7. 依附件經濟部水利署函覆，本案位屬自來水水質水量保護區範圍內，請補充說明本案申請開發案是否符合環境影響評估法及自來水法相關規範。

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)七份、電子檔光碟片二份辦理備查。

#### (四) 「富蘭登科技股份有限公司新竹市東明段 310 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」規定申請開發許可，經審議通過考量捐地面積為 456 m<sup>2</sup>，因所捐土地就都市環境及公益性之考量，均頗為困難，故同意採繳交代金方式(新台幣 26,684,482 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 315 及東明段 326-1 地號 2 宗土地作為計算基準，惟計算之 LP 值大於申請基地東明段 310 地號土地之當年公告現值，故依毗鄰土地近 3 年平均公告現值計算。
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. 依附件本府環保局及經濟部水利署函覆內容，本案位屬自來水水質水量保護區範圍內，請補充說明本申請開發案是否符合環境影響評估法及自來水法相關法令規範，及是否需實施環境影響評估。
7. 請修正刪除查核表第四列備註” 本案依變更新竹科技特定區計畫專案通盤檢討案(第一階段…)…”等文字。
8. 請檢附毗鄰地近三年土地登記謄本供參。
9. 土地開發方式查核表請覈實填列。
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)七份、電子檔光碟片二份辦理備查。

(五) 「昌傑建設新竹市東明段 540、540-1、544、545、546 (部分使用) 等 5 筆地號土地店鋪、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、幹事及各單位所提下列意見修正後通過。
  - (1) 就基地條件及地下開挖範圍足以影響植栽生長條件，建議於臨忠孝路側形塑公共空間，種植多樣性及複層綠化，增設街道家具以建構優質生活環境。
  - (2) 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及地下室開挖範圍上之喬木剖面，俾利檢視。
  - (3) 本案位處都市街廓轉角處，以不妨礙店鋪使用條件下，應於都市角隅處設計，增加都市空間之趣味性。
  - (4) 有關樹種部分，建議將楓香更換其他更適宜之樹種。
  - (5) 本案申請容積移轉及獎勵，應對都市空間增加友善度，請加強綠美化及多種植灌木，以利整體環境景觀及居住品質，以符合環境回饋措施與容積移轉申請量之對價關係。
  - (6) 基地面臨未開闢之計畫道路，應於該側加強人行步道設計，種植行道樹及行人休憩部分，以強化都市景觀。
  - (7) 本案平面配置圖景觀部分應套彙結構圖，避免植栽座落樑柱系統處，以免影響植栽生長，請修正。
  - (8) 有關屋脊裝飾物，請依建築技術規則規定檢討，並標示計算式。
  - (9) 面臨 15 米未開闢都市計畫道路部分是否已取得地主同意，請檢附同意書；倘若屬私自開闢部分，應遵守市區道路及附屬工程設計規範，包括：人行道淨寬、坡度與淨高、鋪面…等規定，並於開闢前提送相關權責單位審查通過後始能施作。另有關私自開闢範圍與未開闢部分之銜接處，如何處理，請說明。
  - (10) 有關一樓機車位動線，後續將橫越都市計畫開闢道路所退縮人行道與本案基地退縮人行道部分，其兩者材質如何銜接，其安全管制上如何處理，請說明。
  - (11) 本案於植草磚上劃設機車停車位，機車長期擠壓，將造成植物無法生長，其植草磚易損毀，請考量。
  - (12) 本案與對面基地之建築物之設計風格及色彩上，就都市環境上而言是否協調，請說明。
  - (13) P1-3 之 5-45、545-1 地號溝渠穿越基地，是否申請改道，如有，應檢附相關文件供參。
  - (14) 旨揭都市計畫所指定需 50% 臨接之無遮簷公共開發空間，意

旨相鄰並不包括該區域，請將該區域扣除。

(15) 建築計畫資料表部分請覈實填寫，誤植部分請修正。

2. 本處都市計畫單位審查意見：

(1) 本案已補附土地登記謄本所載信託登記土地所有權人之土地使用同意書，請補充說明該同意書內容是否符合委託人鄭 00 之信託內容。

(2) 本案座落其中一筆土地東明段 546 地號，刻正辦理土地分割中，需俟辦竣分割並檢送正確完整座落範圍地號及基地面積，俾憑核算本案相關面積、樓地板面積是否符合法令規定。

3. 業務單位審查意見：

(1) 旨揭都市計畫所指定需 50% 臨接之無遮簷公共開發空間，並不包括無遮簷公共開發空間，請將該區域扣除。

(2) 綠覆率計算誤植，請重新檢視數據。

(3) 請套疊開放空間及景觀平面圖，並請於配置圖標示建築線、基地境界線、退縮範圍、地下室開挖範圍、與鄰地或鄰棟距離及車道進出口緩衝空間距離（下坡起點至建築線）等。

(4) 本案位處街道轉角具有地標特性，有關冷氣機、空調設備等如何避免影響沿街面立面景觀。

(5) 請提出夜間照明平面及立面計畫，並標示不同時段之夜間照明及使用燈具種類、數量及位置。

(6) 請檢附地下開挖範圍之計算式供參。

4. 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 40% 容積上限設計之。

5. 本案申請降低建蔽率提高容積率，依該都市計畫書規定同意最多 10% 容積上限設計之。

6. 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。

7. 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。

(六) 「達龍建設新竹市東濱段 250、251 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、幹事及各單位所提下列意見修正後通過。

(1) 本案位處於延平路三段屬易發生交通事故之路段，本案二面臨路，惟停車動線佔據三面，就交通動線而言，不僅無法統一管制且凌亂，請務必規劃人車分道，修正為單一出入口，以維護

人及住戶之安全。

- (2) 一樓平面、透視、停車空間應一致性，較為合理。
- (3) 請說明停車空間入口重疊之用意。
- (4) 有關退縮 2 米部分，請標示尺寸。
- (5) 本案倘若僅申請住宅使用，其一樓高度部分將受限，建議是否增設商業空間，以符合相關法規之規範。
- (6) 安全梯規劃於內部，逃生路線需經過停車空間及梯廳才能向避難方向逃生，不符合建築技術規則，請重新檢討。

2. 業務單位審查意見：

- (1) 本案申請容積移轉，請提出對周遭環境友善空間，譬如：增設綠化空間，俾利讓附近民眾使用等。
  - (2) 依據「新竹市建築基地綠化實施執行要點」之規定，有關建築物之陽台、花台及屋頂花園等綠化，其綠覆面全部計算。但不得超過應綠覆面三分之一，請檢視。
  - (3) 請依公寓大廈管理條例規定設置管理員室或管委會使用空間，為避免管理上之空窗，請於鄰近處設置廁所。
  - (4) 住戶行走之動線需經過停車空間至梯廳，會有停車廢氣之污染問題，為了住戶之衛生及安全考量建請將該空間區隔，較為妥適。
  - (5) 有關修正辦理情形對照表之參照頁碼，請覈實標示。
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： 12 時 35 分。