

「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」 第一五七次幹事會會議紀錄

一、時間：103年1月23日(星期四)下午1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

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一五六次幹事會
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：

記錄：陳又嘉

(一)「竹慶建設新竹市東明段514號等5筆地號土地辦公室集合住宅新建
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) 為營造櫻花步道之意境，惟該區域之樹穴寬度僅有50公分且步道寬度為80公分，中間又參雜他人土地，倘若豎立圍牆將不易行走，請修正。

(2) 本案商業單元為28，住戶數為20戶，實設機車位為51輛，雖符合建築相關法規規範，且每一商業單元及住戶不僅一輛機車，且該區域停車位一位難求，避免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，建請增加機車停車位或建議考慮容積移轉申請量之妥適性。

(3) 緊鄰基地旁之畸零地部分建議地主整合，就整體面而言較為完整且易規劃。

(4) 地下道出入口與鄰地巷道之緩衝空間過小，應加強出入口管制之配套措施，以維護安全。

(5) 請確認本案興建之後，是否造成鄰近建築物無法出入之窘境。

2. 業務單位審查意見：

(1) 新竹市東明段514、515、542、517-7、541-3地號等5筆土地位屬擬定新竹科技特定區計畫細部計畫」範圍，土地使用分區為科技商務區，其開發許可案經101年2月7日府都發字第1010010472號函同意備查。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，取得開發許可後，應於半年內提出雜項執照申請，最多得延長六個月，且以一次

為限，否得取消原許可資格。請提出展延公文並說明是否符合前開規定。

- (2) 請依據該都市計畫之規定檢討後院，並於圖面標示院落規定及尺寸，俾利供參。
- (3) 本案申請開放空間獎勵，請依規定提送本府工務處審查，另有關於開放空間告示牌設計納入審查範圍，請依規檢附。
- (4) 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。
- (5) 有關沿街步道開放空間之計算，無臨沿接道部分，請扣除。
- (6) 有關開放綜合獎勵檢討之具頂蓋沿街步道式開放空間，請按建築技術規則施工篇第十五章規範計算之。
- (7) 請依據建築技術規則第十七章綠建築基準逐項檢討並依規簽章。
- (8) 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。
- (9) 請按建築技術規則設計施工篇第十章設置無障礙設施。
- (10) 有關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。
- (11) 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。
- (12) 本案 1 至 8 樓申請辦公室及 9 至 13 樓申請住宅使用，請說明住商之間如何管制。
- (13) 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。
- (14) P3-3 櫻花步道區之寬度僅有 50 公分，如何行走？其樹穴寬度僅有 20 公分，植物如何生存？請修正。
- (15) P4-3 綠化面積之計算式部分請逐一檢視；有關文字重疊部分，請修正。
- (16) 請補充樹穴斷面，並請說明樹穴寬度（1F）。
- (17) 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。
- (18) 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。
- (19) 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。

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。

記錄：宋晏閩

(二) 「盛裕建設新竹市育賢段 460 等 3 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) 本案商業單元 6 單元並設有辦公室、住戶 89 戶，汽車停車位 99 戶、機車停車位 78 輛，機車位配置明顯不足，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停車問題，建請足額配置，以滿足住戶停車需求。另商用單元恐有臨停、造成主到道路交通阻塞問題，設置至少 6 個專用商業用停車位供商業使用。
 - (2) 本案申請開放空間獎勵，但目前設計開放空間外部不易進入且檔土牆高度落差大，一般用路人無法直接享用到本開放空間，僅像是大樓本身的小花園，請增加多方出入口(如多設置可從明湖路人行步道下至開放空間之階梯或草坡等設計)及通道(如基地上方新增人行步道)並盡量減少遮蔽物及增設開放空間告示牌，讓一般用路人皆可隨意進入並觀賞開放空間區域，以達獎勵目的。
 - (3) 建請模擬透視圖將更多週邊現況帶入，以便讓委員更容易了解週邊現況與鄰棟建築之間的間隔與相容性。
 - (4) 地下停車樓層尚有許多空間可以調整使用，像是汽車停車位，無需設計成剛剛好符合法規大小，可依現況調整到符合法規以上之最大可使用範圍，並利用空間增設機車停車位以符合住戶需求。
 - (5) 停車場出入口車行動線設計不順暢，請修正調整或說明解決方式。
 - (6) 開放空間設計過於生硬，建請修正較為曲線設計並更具整體性，讓使用者使用上更為便利與舒適。

2. 業務單位審查意見：

- (1) 封面格式有誤，請參考新竹市都市設計與開發許可服務網 (http://urban.hccg.gov.tw/Internet/sub_1/)>首頁>便民服務項下審議必備圖說內容修正。
 - (2) P4-1-3 壹層平面圖、P4-3-1、4-3-2 全區橫向、縱向剖面圖比例尺應至少 1/200，請修正。
 - (3) P3-1 頁容積移轉面積(ΔFAI) $4637.23 \times 29.8\% = 1381.94$ 計算錯誤，應為 1381.89，相關計算應一併修改。
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。

記錄：宋晏閩

(三) 「展麗開發股份有限公司新竹市和平段 59、60 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) 目前設計建築物位置過於靠進基地前道路，建請將整體建物向後方空間移動，將車行及人行緩衝空間設置於基地內。另開放空間之功能性及景觀性及與外部空間之串聯性請再加強設計，避免變為封閉性空間，或請補述其他人行動線說明。
 - (2) 於面向道路設計為開放性停車空間較不美觀，請設法改善。
 - (3) 請補充說明法定停車位依據及計算方式。
 - (4) 一樓機車停車位過於靠近人行動線，建請移至左右兩方，以減少與人行動線之衝突性
 - (5) 請補充說明目前設計特色及與周邊風格之搭配性及地區風格性。
2. 業務單位審查意見：
 - (1) 目錄前補充審議費繳費收據及容積移轉相關資料請補列於目錄並編列頁次。
 - (2) P1-3 案件送審範圍及條件說明中，容積移轉依據「新竹市都市計劃容積移轉審查許可條件」第八條，請修正。

- (3) 主要人行動線位於停車空間上，在緊急逃生時恐造成危險，請新增逃生動線。
 - (4) 請補充容積移轉前後分析。
 - (5) P3-14 垃圾清運動線顏色標示與機車動線顏色過於相似，請修正。
- 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。
 - 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：下午 3 時 30 分。