

「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」
第一六九次幹事會會議紀錄

一、時間：103年12月16日(星期二)下午2時00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

四、出席單位及人員：詳簽到簿

記錄：宋晏閩

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一六八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)「新竹市東門段三小段133-3號等3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. 本案都計變更「變更新竹(含香山)都市計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討有關部分機七用地協議書內容)」案及「變更新竹(含香山)都市計畫(市中心地區)細部計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討有關部分機七用地協議書內容)書」案已於103年12月16日公告發布實施，自民國103年12月16日零時起生效。
2. 有關本案依「變更新竹(含香山)都市計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)案-變更案第4案(機七用地變更為商業區)」回饋相關規定檢討，申請人(單位)並與本府於102年10月30日簽訂協議書在案。
3. 依上開協議書內容同意改採折算代金方式辦理回饋，另有關財政部國有財產署及新竹市政府回饋代金繳納，因考量財政上無多餘資金可繳交回饋代金，依民國103年10月28日內政部都市計畫委員會第838次審議決議，同意土地開發採都市更新權利變換方式，回饋金繳納方式應以都市更新前權利價值抵充之，故有關本案依協議書規定申請開發許可，屬機七用地申請變更土地使用分區為商業區。
4. 本案代金計算原則，依據前述協議書暨103年12月11日簽呈，依循前102年6月26日綜簽『有關土地開發回饋捐贈時，採以繳交代金為之者擬新增「市府當年土地徵收平均補償加成係數」』，以「捐地面積 x 當年公告之土地公告現值 x 1.4」計算之。繳交代

金部分，中華電信股份有限公司(新台幣 126,416,217 元整)。都市更新前權利價值抵充部分，財政部國有財產署(新台幣 126,416,217 元整)、新竹市政府(新台幣 2,436,000 元整)。

5. 上開繳交代金 126,416,217 元整，請中華電信股份有限公司依所附公庫送款回單至臺灣銀行辦理匯款，匯款證明影本納入報告書附件。
6. 上開財政部國有財產署及新竹市政府以都市更新前價值抵充應繳回饋金代金乙節，請都市更新案實施者(昌禾開發建設股份有限公司)，依上開金額納入都市更新事業計畫及權利變換計畫，俾憑辦理土地開發許可核定事宜，後續辦理程序，依都市更新相關規定進行實質審查。
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及都市更新前價值抵充相關資料)七份、電子檔光碟片二份辦理備查。

(二) 「盛虹建設有限公司榮光段一小段 38-26 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、幹事及各單位所提意見，補充捐贈基地用於公共建設等相關法規檢討及可行性評估後，再提送幹事會審議。

(三) 「陳榮燦、陳榮崇君等 2 人新竹市東明段 475-7 號等 7 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 170.7 m²，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 12,678,960 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，請所有權人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)，原則同意以東明段 490-1、532 地號等 2 宗土地作為計算基準，其中惟東明段 492-2 地號計算之 LP 植小於基準

地，採基準基地東明段 490-1、532 地號等 2 宗土地之三年平均公告土地現值之平均值(新台幣 41,000 元整)計算，其餘計算之 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 475-7、475-8、492-4、492-5、493-1、493-2 等六筆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. 內容有誤繕部分，請一併修正。
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)七份、電子檔光碟片二份辦理備查。

(四) 「宏偉產後護理之家新竹市中央段 1056 號等 3 筆地號土地店鋪、產後護理機構新建工程」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) 有關建築物臨路之退縮相關土管規定請再確實檢討。
 - (2) 樹木種植位置請盡量避開地下室開挖範圍。
 - (3) 請依實際需求，增設機車停車位或補充相關替代方案。
 - (4) 請檢討 B1、B2 停車迴轉空間。
 - (5) 三民路側之樹木植栽部分，請考量車輛出入視野之安全性，再行設計調整。
 - (6) P1-2 頁建築計畫資料表之住戶數是否誤植，請確認。
- 業務單位審查意見：
- (1) 請補附建築線指示成果圖其他申請指示部分及基地現況照片。
 - (2) 請檢討並補充污水及垃圾處理設施相關圖說。

- (3) 本案係因容積移轉(40%)申請開發許可而應辦理都市設計審議，請說明對都市環境友善設計或回饋作法，例如增設綠化植栽、夜間燈光、人行道鋪面、街道傢俱等。
 - (4) 請補附 P0-2 修正意見之函文。
 - (5) 請補充 P1-8 容積移轉函之附件。
 - (6) P6-1~6-18 部分文字仍過於細小不易檢閱，請修正。
 - (7) 本案基地位於巨城購物中心周邊，且本案申請容積移轉 40%，請規劃機車停車位，以達停車需求內部化，或補充說明相關之替代方案。
 - (8) 請檢附審查費繳費憑證。
2. 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. 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。

(五) 「吳順緯等 4 人新竹市長春段 1601 地號土地店鋪、辦公室、餐廳、集合住宅新建工程」都市設計審議案(依據 167 次幹事會決議續審)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) 第 4-2 頁綠化景觀平面圖之樹木規格資料是否有誤？請確認。
 - (2) 建議種植樹種改為具有遮蔭性之開展型。
 - (3) 屋頂之綠化空間，請修正草皮與樹木位置並增加綠化面積，以增加實際使用之功能性。
 - (4) 晨峰時間入車數量與出車數量是否正確，請再確認。
 - (5) P5-10 表 2-8 基地附近公車/客運路線營運資訊內容有誤，請確認修正。
 - (6) 關新西街側之停車場出入口，建議可改為右轉進、右轉出，以維持交通動線順暢。
 - (7) 本案之公共藝術雕塑品設有基座，請檢附基座安裝結構安全證明簽證。

業務單位審查意見：

- (1) 甲幢○I、○H 戶 2 樓用途為餐廳，是否應規劃廚房空間或應按「都市計畫法台灣省施行細則」第 15、16 條規定設置飲食店，請說明。

- (2) 本案是否須結構外審？(地下室開挖深度大於 10M)請說明。
 - (3) 二至五樓、陸至玖層住宅部分，空間配置建議增加「各住戶」之間之公共空間，以維護居住品質。
 - (4) 本案開放式人行步道範圍較大，請注意加強管理臨停問題，以維護行人通行品質。
2. 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. 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。

(六) 「崇志建設新竹市復中段 597 地號土地店舖集合住宅新建工程」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) 人行步道上植栽配置之功能性不高，請再行評估設計。
 - (2) 建築物後方綠化空間之喬灌木請往基地內移，避免延展至基地外區域，另部分綠化空間可能日照量不足，請變更為耐陰性較高之植栽，並增加整體景觀植栽空間之設計。
 - (3) 建築物後方出入開放空間之區域，請增加鋪面設計。
 - (4) 地下一層之行動不便停車位，所處位置不易出入，請修正。
 - (5) 本案設置店舖，易有臨時機車停車位之需求，請補充規劃設計。
 - (6) 停車位之相關規劃由交通處檢視修正。

業務單位審查意見：

- (1) 本案容積移轉正在辦理送出基地面積比例調整，俟核准後更新所附文件。
- (2) P3-13 頁透視圖正面開窗似與平、立面圖不同，請再檢視。請考慮空調機留設位置。
- (3) 請檢討地下室開挖率，剩餘空地是否可植大型喬木。
- (4) 剖面圖 P4-9 頁比例尺請放大，依規定劃設，A、B 剖面標示錯誤，請修正。請標註地界線。
- (5) 本案係因容積移轉(20%)申請開發許可而應辦理都市設計審議，請說明對都市環境友善設計或回饋作法，例如增設綠化植栽、夜間燈光、人行道鋪面、街道傢俱等。
- (6) 封面日期請依送件日期更新，俾利檢閱。

- (7) 請依前次意見，統一修正報告書內案名(例如:1-3 頁建築計畫資料表、1-4 書件查核表、1-5 開發獎勵查核表…等)。
 - (8) 0-2 頁審查意見回覆表編號二，請補充容積移轉相關資料頁次。編號三修正頁次已更動，請更新為正確頁次。
 - (9) 請依前次意見，修正 2-1 頁基地位置圖。
 - (10) 請依前次修正意見，2-6 頁交通動線說明，請補充人行、車行動線，並加註圖標說明。
 - (11) 請依前次修正意見，請修正 3-8 頁各樓層使用情形剖面圖之文字，俾利檢閱。
 - (12) 請依前次修正意見，4-1~4-10 頁部分文字過於細小，請增加文字大小及清晰度，俾利檢閱。
 - (13) 目錄 1-8 容積移轉相關資料. 審議費繳費收據之頁次誤植，請修正，並請核對修正是否有其他錯誤。
2. 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. 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。

八、散會：下午 5 時 20 分。