

**「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」
第一七二次幹事會會議紀錄**

一、時間：中華民國 104 年 5 月 13 日上午 10 時 0 分

二、地點：新竹市政府都市發展處(二樓會議室)

三、主持人：翁執行秘書義芳

記錄：黃愛婷

四、出席單位：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一七一次幹事會會議決議辦理情形

都市發展處報告：略。

決議：除審議案(三)「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，請申請人依下列事項辦理外，審議案(一)(二)原則同意備查。

- (1) 本案原則同意採捐鄰近等值之土地回饋方式，為東門段二小段1-8、1-60等2筆地號土地之部分土地(臨大同路及中央路角地)，捐贈價值為新台幣32,454,596元整(面積為109.5m²)。
- (2) 捐地建築物部分應有室內裝修，且應符合建築、消防等相關法規，並取得相關執照後，始得辦理相關點交作業。
- (3) 該建築物非捐地部分，地主同意予以室內裝修，並於交屋點交後提供市府無償使用兩年，兩年期滿後請產業發展處再與地主協商，依規辦理相關事宜。

六、審議案：

(一)「葉淑芬君新竹市東明段563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78.1m²，因所捐土地捐地面積狹長不易使用，就都市環境及公益性之考量，故同意採繳交代金方式(新台幣6,610,064元整)調整為住商混合區(563地號)、第一種商業區(563-1地號)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)，原則同意計算基準如下：

(1)東明段563地號：

比價基準土地東明段551、600-19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40,233元整)，其計算之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563地號土地之當年公告現值為準。

(2)東明段563-1地號：

比價基準土地東明段584、585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89,184元整)，其計算之LP值高於申請基地之當年公告現值，故依比價基準土地近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. 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。

(二)「黃瑞福、鍾秀玲等2人新竹市中華段59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106.8m²，基地內已有合法建築物，且位處於巷弄內，就都市環境及公益性之考量，故同意採繳交代金方式(新台幣6,771,910元整)調整為科技商務區容許使用項目管制之。其中金繳納部分，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)，原則同意以中華段10、119地號等兩宗土地作為比價基準，其三年平均公告土地現值之平均值(新台幣45,291元整)，大於申請基地中華段591、59-1地號等2筆地號之當年公告現值，故依比價基準土地近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. 內容有誤繕部分，請一併修正。
7. 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。
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)「金旺宏實業及舜威都市開發工程新竹市親仁段一小段19地號等24筆土地店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議案(第二次變更設計)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) 整體建物造型屬西洋古典型，建議朝符合新竹市傳統意象操作，因本案未將周邊現況一併納入模擬及作色系分析，恐對區域街景加分不大，請妥善定位建築風格，以能與周邊環境相融。
 - (2) 請評估落雨松作為行道樹，且種植於較乾旱區域，其沿街市容是否妥適，請慎選植栽樹種。
 - (3) 目前樹穴規劃大多採與地坪齊平方式，本案植栽槽設計高度40公分，易有不利親近隔閡感，有違開放空間原意申請，請盡量採齊平方式處理，另植栽槽部分，請配合設置街道傢俱予以整體規劃。

- (4) 請補充本案變更前後之差異對照表(含相關獎勵值)。
- (5) 本案為變更設計其相關依據建築法令檢討部分，請向本府工務處確認依規辦理。
- (6) 立面圖之標註方位與平面圖所示未符，請查明更正。
- (7) 過樑部分未於圖說清楚標明。
- (8) 請檢視無障礙通道高程。
- (9) 有關位處街角之無障礙坡道，請依「市區道路及附屬工程設計規範」採扇形方式規劃。
- (10) 有關種植於沿街面外側為塔型落羽松，而鄰近建物內側種植闊葉型檫木，建議予以調整以利植栽成長。
- (11) 所附植栽表標示相關圖例及數量等，無法辨識及對應審查，請修正。
- (12) 產業發展處書面意見：
有關基地內樹木移植，請開發公司提送移植計畫書與本府都市更新科審查。
- (13) 交通處書面意見：
 - ① 報告書 3-17 頁，停車場標示編號與名稱不符，未修正(前次意見)。
 - ② 一樓店鋪前請考量增設機車停車彎，供消費者使用。
 - ③ 建議增加機車停車位。
 - ④ 未見一樓停車場出入口警示與反射設施。
 - ⑤ 本案與「金旺宏實業及舜威都市開發工程新竹市親仁段二小段 10-16 地號等 14 筆土地店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議案(第二次變更設計)之車道出入口皆在仁愛街，兩出入口位置宜錯開適當距離。
- (14) 都市發展處意見：
 - ① 本案變更內容，已影響原核定都市更新事業計畫、權利變換計畫內容，請都更實施者(金旺宏實業股份有限公司)依照都市更新條例相關規定舉辦公開展覽、公聽會、徵求同意後提審議會審議。
 - ② 本案變更後之都更容獎值，仍以「新竹市都市更新及爭議處理審議會」審議通過之獎勵值為準。
 - ③ 都市更新之開放空間思維應以人為本，請妥適規劃車道與人行步道交會處之鋪面。
 - ④ 請依規檢核相關獎勵容積不得重複申請。
 - ⑤ 請考量酌予增設機車停車位，以利商業單元使用。

⑥建築計畫資料表之「送審類別」欄位，請勾選「E：變更設計」。

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. 請檢送依決議1辦理修正之報告書(雙面印刷，並含歷次會議紀錄影本及審議意見修正對照表)乙份予業務單位審核後，再依規辦理備查(報告書五份、電子檔光碟片二份)。

(四)「金旺宏實業及舜威都市開發工程新竹市親仁段二小段10-16地號等14筆土地店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議案(第二次變更設計)

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) 整體建物造型屬西洋古典型，建議朝符合新竹市傳統意象操作，因本案未將周邊現況一併納入模擬及作色系分析，恐對區域街景加分不大，請妥善定位建築風格，以能與周邊環境相融。
 - (2) 請評估落羽松作為行道樹，且種植於較乾旱區域，其沿街市容是否妥適，請慎選植栽樹種。
 - (3) 目前樹穴規劃大多採與地坪齊平方式，本案植栽槽設計高度40公分，易有不利親近隔閡感，有違開放空間原意申請，請盡量採齊平方式處理，另植栽槽部分，請配合設置街道傢俱予以整體規劃。
 - (4) 請補充本案變更前後之差異對照表(含相關獎勵值)。
 - (5) 本案為變更設計其相關依據建築法令檢討部分，請向本府工務處確認依規辦理。
 - (6) 報告書部分圖面疏漏，請檢視補充完整。
 - (7) 請補充公共藝術雕術品相關說明，另設置於都市街角之公共藝術雕塑品，建議調整設置地點，以利開放空間延續性及行人通行。
 - (8) 請檢視無障礙通道高程。
 - (9) 有關位處街角之無障礙坡道，請依「市區道路及附屬工程設計規範」採扇形方式規劃。
 - (10) 有關種植於沿街面外側為塔型落羽松，而鄰近建物內側種植開闊型檫木，建議予以調整以利植栽成長。

- (11)所附植栽表標示相關圖例及數量等，無法辨識及對應審查，請修正。
- (12)本案車道出入口處之人行通道規劃，應與鄰地介面作整體性考量處理。
- (13)產業發展處書面意見：
有關基地內樹木移植，請開發公司提送移植計畫書與本府都市更新科審查。。
- (14)交通處書面意見：
①報告書3-10頁，停車場標示編號與名稱不符，未修正(前次意見)。
②一樓店鋪前請考量增設機車停車彎，供消費者使用。
③建議增加機車停車位。
④本案與「金旺宏實業及舜威都市開發工程新竹市親仁段一小段19地號等24筆土地店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議案(第二次變更設計)之車道出入口皆在仁愛街，兩出入口位置宜錯開適當距離。
- (15)都市發展處意見：
①本案變更內容，已影響原核定都市更新事業計畫、權利變換計畫內容，請都更實施者(金旺宏實業股份有限公司)依照都市更新條例相關規定舉辦公開展覽、公聽會、徵求同意後提審議會審議。
②本案變更後之都更容獎值，仍以「新竹市都市更新及爭議處理審議會」審議通過之獎勵值為準。
③都市更新之開放空間思維應以人為主，請妥適規劃車道與人行步道交會處之鋪面。
④請依規檢核相關獎勵容積不得重複申請。
⑤請考量酌予增設機車停車位，以利商業單元使用。
⑥建築計畫資料表之「送審類別」欄位，請勾選「E：變更設計」。
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. 請檢送依決議1辦理修正之報告書(雙面印刷，並含歷次會議紀錄影本及審議意見修正對照表)乙份予業務單位審核後，再依規辦理備查(報告書五份、電子檔光碟片二份)。

七、散會：12時40分。