

檔 號：
保存年限：

新竹市政府 函

地址：30051新竹市中正路146號
承辦人：黃愛婷
電話：(03)5249271
電子信箱：01439@ems.hccg.gov.tw

受文者：本府都市發展處（都市設計與開發科）

發文日期：中華民國113年9月23日
發文字號：府都發字第1130152693號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨（如電子檔）（376580000A_1130152693_ATTACH1.pdf）

主旨：檢送本府113年9月12日召開「新竹市都市設計及土地使用
開發許可審議委員會」第278次委員會會議紀錄1份，請查
照。

說明：依據本府113年8月27日府都發字第1130133966號開會通知
單續辦。

正本：張召集人治祥、陳副召集人永源、吳委員煊鈴、洪委員能文、陳委員泰安、彭委員獻生、曾委員仁杰、黃委員秋榮、黃委員義宏、楊委員邴淇、詹委員勳全、蔡委員靜嫻、鍾委員易詩、倪委員茂榮、何委員憲棋、陳委員明錚、蘇委員文彬、劉錦鐘建築師事務所、社團法人台北市不動產估價師公會、社團法人桃園市不動產估價師公會、財團法人工業技術研究院、周冠宇建築師事務所、彰京開發股份有限公司、陳建祥建築師事務所、新竹市警察局、新竹市環境保護局、本府地政處（地價科）、本府交通處、本府工務處、本府都市發展處（綜合規劃科、都市計畫科、建築管理科）

副本：本府都市發展處（都市設計與開發科）（含附件）



「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」
第 278 次委員會會議紀錄

一、時 間：中華民國 113 年 9 月 12 日(四)上午 9 時 30 分

二、地 點：新竹市政府第一會議室

三、主 席：張召集人治祥

四、出席單位：詳簽到簿

紀錄：黃愛婷

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 277 次委員會會議
決議辦理情形。

都市發展處報告：略。

決議：洽悉。

六、報告案：

(一)「富禾聿建設有限公司新竹市康樂段312地號土地集合住宅新建工
程」都市設計審議報告案

都市發展處報告：略。

決議：同意追認。

七、審議案：

按「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會設置要點」第十點
規定：「本會委員對於審議案件涉及本人、配偶、前配偶及三親等內之親
屬關係或曾有此關係者，應自行迴避或得由主任委員命其迴避。」，經現
場詢問皆無委員與本次審議案件涉有關係，故無須迴避審議情事。

(一)「新竹市警察局新竹市光復段546-1地號土地(乙種工業區)申請公共
服務設施、公用事業設施容許使用」審議案

設計單位報告：略。

討論：略。

說明事項：

1. 本案位於「變更新竹市都市計畫(新竹(含香山)(東側地區)細部計畫)(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製檢討)」範圍內，其使用分區為乙種工業區。按上開細部計畫書之乙種工業區申請設置都市計畫法臺灣省施行細則第18條第二項第二款第18目及第三款設施審查要點第九條規定，申請乙種工業區設置「公共服務設施及公用事業設施」(警察及消防機構)，需捐贈百分之10.5可建築土地為原則。本案前經113年4月29日第290次「新竹市都市計畫委員會」會議同意改以捐獻代金方式折算繳納，代金之計算為申請基地總面積百分之10.5土地面積乘以市價，其市價由本府主管機關委託三家不動產估價師公會查估後，以最高價為原則，其估價成果並應提送本委員會完成相關作業程序。
2. 本府於113年7月3日召開本案估價前提研商會議，訂定估價條件為以勘估標的申請「公共服務設施及公用事業設施」容許使用程序已完成，可申請建築執照成就條件下，評估乙種工業區之正常價格。
3. 經查三家不動產估價師公會查估之價格，因台北市不動產估價師公會之勘估標的價格與另兩家公會顯有差距，經該公會與會人員(宏大不動產估價師聯合事務所)表示該基地並非做乙種工業區使用，故查估價格有下修15%，所查估之市價係指供做公共服務設施使用之價格。

決議：

1. 本案回饋代金部分，考量本案為本市警察局辦公廳舍屬公益性設施之公有建築，其回饋代金改採估價結果之最低價計算。
2. 因台北市不動產估價師公會查估之市價非屬正常價格，故其查估價格不予採用。本案回饋代金部分，以另兩家公會查估之最低價計算，依桃園市不動產估價師公會查估土地單價(161,203元/m²)計算，其應繳納代金金額為新台幣2,472萬9,347元，請申請人至本府都市發展處辦理繳納手續。計算式如下：

代金=基地面積(1,461m²)x回饋代金比例(10.5%) x市價(161,203元/m²)，應繳代金共計為新台幣2,472萬9,347元。

3. 請申請人檢送依決議辦理之報告書(雙面印刷，並含歷次會議紀錄影本、審議意見修正對照表及繳納代金收據影本)，予本府總量管制單位辦理協議書簽訂及暫時登錄使用面積相關事宜。

(二)「財團法人工業技術研究院新竹市成功段279地號等3筆土地低碳生物合成10噸級試量產廠房新建工程」都市設計審議案

設計單位報告：略。

討論：略。

決議：

1. 本案依委員及相關單位下列意見修正，提送業務單位審視確認後通過：
 - (1)有關室外鋪面採高壓混凝土磚，請考量榕樹之根系成長，予配合規劃1公尺以上植栽穴空間。
2. 請申請人於收受會議紀錄之日起3個月內，檢送依決議1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)1份予本府核定。

(三)「彰京開發股份有限公司新竹市仁愛段516地號等4筆土地廠房新建工程」都市設計審議案

設計單位報告：略。

討論：略。

決議：

1. 本案依委員及相關單位下列意見修正，提送業務單位審視確認後通過：
 - (1)請補充地下各層之交通動線。
 - (2)基地臨客雅溪側之植物，建議配置水生及落葉型植物。
 - (3)本基地分二期申請建造執照，後期擬於第2、3層規劃空橋連接兩期不同幢建築物變為同幢，按「建築技術規則建築設計施工編/第六章 防空避難設備」規定，六層以上非供公眾使用之建築物，應按建築面積全部附建，請依規檢討辦理。
 - (4)請檢視廠區之人車動線規劃，應儘量避免路徑產生交織。
 - (5)關於第二期申請建照予調整原裝卸車位配置地點，請檢討相關建築法之適法性。

(6)本案採複層式植栽配置部分，考量樟樹係屬擴張樹型之喬木，建議下方採以耐陰性灌木，以利植栽成長。

(7)本基地臨牛埔東路側依規應留設4公尺無遮簷帶狀式公共空間，其人行道鋪面之材質及型式未明，請於配置圖載明。

(8)本案消防救災空間位處空橋下方，請檢視淨高是否符合「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」相關規定。

2.請申請人於收受會議紀錄之日起3個月內，檢送依決議1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)1份予本府核定。

八、散會：中午 12 時 30 分。