

苗栗縣政府 函

地址：苗栗縣苗栗市縣府路100號
承辦人：柳環瑜
電話：037-559305
傳真：037-364450
電子信箱：a770730@ems.miaoli.gov.tw

受文者：本府工商發展處（都市計畫科）

發文日期：中華民國111年6月20日

發文字號：府商都字第1110115542號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

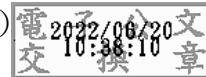
附件：如主旨（111D072343_111D2036823-01.pdf、111D072343_111D2036824-01.pdf）

主旨：檢送「111年度苗栗縣都市設計審議委員會第3次會議」紀錄1份，請查照。

說明：請出席委員對於審議案件如有補充意見，請於文到7日內擲還本府承辦單位彙整處理（逾期視同無意見）。

正本：徐主任委員耀昌、鄧副主任委員桂菊、詹委員彩蘋（本府工商發展處處長）、林委員彥甫（苗栗縣政府文化觀光局局長）、楊委員明鏡（本府水利處處長）、顏委員哲青（本府工商發展處建築管理科長）、林委員煥堂、賴委員美蓉、王委員珍玲、蔡委員宜穎、潘委員雪玲、林委員政賀、張委員文賢、劉委員霈、黃委員秋榮、陳委員品竹、蘇委員宣如、陳委員賢秋

副本：苗栗縣苗栗市公所、苗栗縣竹南鎮公所、黃永能 君、吳聿畋 君（審議第1案代理人）、長鑫建設有限公司 負責人：黃玉瑗、合契建築師事務所、興得建設有限公司 負責人：林萬和、原砌建築師事務所、本府工務處（交通規劃科）、本府工務處（道路管理科）、本府財政處（公有財產科）、本府工商發展處（建築管理科）、本府工商發展處（都市計畫科）（均含附件）



苗栗縣政府辦理

111 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 3 次會議紀錄

一、時間：中華民國 111 年 5 月 6 日（星期五）下午 1 時 30 分

二、地點：本府第一辦公大樓 A401 會議室

三、主席：徐縣長兼主任委員耀昌（鄧副主任委員桂菊代）

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主席，副主任委員亦不克出席者，由出席委員互推一人代理主席。）

紀錄：柳環瑜

四、出（列）席單位及人員：如附簽到簿。

五、主持人致詞：略。

六、業務單位報告：如附件。

七、本次審議案件如后：

審議案件：

第 1 案：「黃永能君-苗栗縣竹南鎮藝文段 28 地號土地容積移轉再提會案」

第 2 案：「長鑫建設-竹南鎮藝文段 28 地號土地店鋪、集合住宅新建工程」都市設計再提會案

第 3 案：「興得建設有限公司-苗栗縣苗栗市明駝段 3 地號土地容積移轉案」

第 4 案：「興得建設-苗栗縣苗栗市明駝段 3 地號土地店鋪、集合住宅新建工程」都市設計案

八、散會：下午 4 時 30 分。

審議案件

第 1 案：黃永能君-苗栗縣竹南鎮藝文段 28 地號土地容積移轉再提會案

說明：

一、計畫緣起：為黃永能君 110 年 8 月 12 日申請本縣竹南鎮環市段 791 地號（辦理持分 20/1600）及光復段 182 地號（辦理持分 1/1）土地，容積移入竹南鎮藝文段 28 地號土地案，送出基地依「都市計畫容積移轉實施辦法」第 6 條第 1 項規定，屬第 3 款「私有都市計畫公共設施保留地」，並依「苗栗縣都市計畫容積移轉許可條件審查標準」提出申請，經本府書面審查符合規定，爰依前開審查標準第 8 條規定，提請 110 年 12 月 16 日「110 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 5 次會議」審議，該次會議決議：「本案俟第 2 案都市設計審議案綜合當日與會審議委員及業務單位所提意見，修正報告書到府確認無誤後，併同都市設計案再行提會審議」，先予敘明。

本案於 111 年 4 月 12 日配合都市設計審議案內容檢送修正後申請書，經本府書面審查符合規定，爰依前開審查標準第 8 條規定，再提本次委員會審議。

二、受理審議機關：苗栗縣政府

三、法令依據：

(一)都市計畫容積移轉實施辦法。

(二)苗栗縣都市計畫容積移轉許可條件審查標準。

四、基地分析(竹南頭份都市計畫)：

(一)計畫人口密度：

計畫範圍總面積 2,227.3369 公頃，計畫人口 246,000 人，居住密度每公頃約 350 人。

(二)送出基地：

1. 竹南鎮環市段 791 地號土地，送出持分（20/1600）面積 812.42 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所

有權人為黃永能君。

2. 竹南鎮光復段 182 地號土地，送出持分 (1/1) 面積 426 m^2 ，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為黃永能君。

(三)接受基地：

竹南鎮藝文段 28 地號土地，面積 1,792.8 m^2 ，位屬「擬定竹南頭份都市計畫(原行政區、人行廣場用地、廣場兼停車場用地、道路用地變更為商業區)細部計畫」之商業區，建蔽率 70%，容積率 380%，基地東側面臨 15 公尺計畫道路（公園一街）、北側面臨 4 公尺人行廣場用地及 12 公尺計畫道路（公北二路），現況為空地。

五、容積移轉內容：

(一)接受基地面積：1792.8 m^2 (詳申請書第 3 頁)。

(二)申請容積移轉：436.16 m^2 x (48,537 元/40,000 元) x380%=2,011.14 m^2 ，小於接受基地容積移轉上限 2,043.79 m^2 (1,792.8 m^2 x380%x30%)，故本案可移入容積為 2,011.14 m^2 ，約增加 25 戶，總戶數為 121 戶。

(三)未來接受基地申請其他容積獎勵：依「擬定竹南頭份都市計畫(原行政區、人行廣場用地、廣場兼停車場用地、道路用地變更為商業區)細部計畫」土地使用管制要點第 8 點開發時程獎勵規定可額外增加基準容積 12% (=817.51 m^2) 以及依「苗栗縣騎樓沿街步道空間設置自治條例」規定可額外增加基準容積 8% (=545.01 m^2)，合計總額外增加基準容積 20% (=1,362.52 m^2)。

(四)綜上，本案接受基地包含其他總容積獎勵共 3,373.66 m^2 (=2011.14 m^2 +817.51 m^2 +545.01 m^2) 為基準容積之 49.52%。

六、檢附申請書 1 份（詳如后附），提請大會審議。

初核意見：

- 一、本案送出基地係屬「都市計畫容積移轉實施辦法」第6條第1項第3款規定之私有都市計畫公共設施保留地，並位於「擬定竹南頭份都市計畫(原行政區、人行廣場用地、廣場兼停車場用地、道路用地變更為商業區)細部計畫案」土地使用分區管制要點第9點規定需辦理都市設計審議地區，故依前開審查標準第8條第1項第2款規定，需提委員會審議。
- 二、本案送出基地竹南鎮環市段791地號(送出持分面積10.16 m²)土地及光復段182地號(送出持分面積426 m²)等2筆土地(皆為未徵收之都市計畫道路用地)，現況已開闢完成，經本府110年9月6日現地勘查結果，現況皆無占用情形，尚符都市計畫容積移轉實施辦法第6條第1項第3款：「私有都市計畫公共設施保留地。但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者」之規定。
- 三、依「都市計畫容積移轉實施辦法」第4條第1項規定暨110年1月14日發布之「苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準」第5條之1規定，本案基地東側面臨15公尺計畫道路(公園一街)及北側面臨12公尺計畫道路(公北二路)，是否同意接受基地申請移入容積為2,011.14 m²(為接受基地基準容積29.52%，未達30%上限)，併環境現況檢討分析(詳申請書第22至25頁)，提請大會審議。
- 四、本基地初核符合申請都市計畫容積移轉相關法令規定，如附業務單位書面審查表。
- 五、本案如經大會審議通過，請申請人依都市計畫容積移轉實施辦法第13條規定辦畢同辦法第17條所定事項(如下)後，由本府發給許可。
 - (一)取得送出基地所有權，送由本府(工商發展處)轉財政處後，核發同意捐贈公文。
 - (二)清理送出基地上土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係。

(三)將送出基地依第 13 條規定贈與登記為公有（苗栗縣）。

決議：

本案除下列意見外，餘依業務單位初核意見通過：

有關業務單位初核意見第三點，同意接受基地移入容積為 2,011.14 m²（達接受基地基準容積 29.52%）。

審議案件

第 2 案：「長鑫建設-竹南鎮藝文段 28 地號土地店鋪、集合住宅新建工程」都市設計再提會案

說明：

一、設計單位：合契建築師事務所 建築師：楊中一

二、申請人：長鑫建設有限公司 代表人：黃玉瑗

三、申請位置：苗栗縣竹南鎮藝文段 28 地號土地

基地面積：1,792.8 平方公尺

使用分區：商業區

興建層數：地下 4 層、地上 24 層，121 戶（住宅 114 單元、商業 7 單元），實設汽車 126 輛、機車 60 輛

【法定】建蔽率：70% 容積率：380%

【實設】建蔽率：49.23% 容積率：568.16%

（含容積移轉、開發時程獎勵及沿街步道空間獎勵）

四、法令依據：

(一)擬定竹南頭份都市計畫（原行政區、人行廣場用地、廣場兼停車場用地、道路用地變更為商業區）細部計畫案」土地使用分區管制要點。

(二)「苗栗縣都市設計審議規則」。

五、辦理經過：

(一) 本案係 110 年 7 月 9 日受理申請，並提請 110 年 12 月 16 日「110 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 5 次會議」審議，該次會議決議：「退請設計單位綜合當日與會審議委員及業務單位所提意見，修正報告書到府確認無誤後，再行提會審議」，先予敘明。

(二) 本案於 111 年 2 月 17 日檢送修正後報告書，本府 111 年 3 月 9 日府商都字第 1110044181 號函送審查意見（如后附錄）。

初核意見：

建議設計單位就以下幾點說明後，提請委員會審議：

- 一、本案容積移轉部份係於第 1 案審查，倘審議通過，請於報告書內放置前開容積移轉核准公文。
- 二、請說明整體規劃設計構想與周遭環境之相關性。
- 三、請說明基地開發內容對地區交通（如基地開發衍生交通量推估、衍生停車需求分析、基地開發衝擊分析等）及物理環境影響。
- 四、本案申請容積移轉可移入容積 2011.14 m²（達基地基準容積 29.52%），另依都市計畫土地使用管制要點申請開發時程獎勵及依「苗栗縣騎樓沿街步道空間設置自治條例」申請沿街步道空間獎勵，總獎勵合計達基地基準容積 49.52%，是否對附近之公共設施造成負擔？請補充說明，並提請大會審議。
- 五、為型塑有趣之沿街步道親子空間，建構美學生活步道，本案所提創新及創意之互動性、生活化趣味之街道家具，請說明後提請委員會審議。所提街道家具樣式，應與後續申請使用執照所載樣式一致，並需於取得使用執照前施作完成
- 六、請撥放 3D 動畫（或模型）呈現建築量體與基地相對關係。

委員及列席單位意見：

一、黃委員秋榮：

- (一)本案設置戶數為 121 戶，實設機車位僅 60 輛，建議地下一樓水箱可取消，並調整汽車停車位配置及增設機車停車位。

二、賴委員美蓉：

- (一)口袋公園設置位置鄰近馬路，使用安全性是否有納入考量。
- (二)請說明本案鋪面材質及規劃之美學步道、街道家具設施是否影響各出入口動線及無障礙動線。
- (三)目前公寓大廈多採一戶一機車位規劃，甚至還有規劃腳踏

車停車位，本案設置戶數為 121 戶，實設機車位僅 60 輛，建議增設機車停車位，以滿足居民使用空間需求。

(四) 垃圾清運動線(如垃圾車停放、穿越)是否可能弄髒美學步道及口袋公園地坪或影響使用，本案有無採區隔規劃或以其他方式處理。

三、王委員珍玲：

(一) 請補充說明本案對周邊環境的影響與因應改善措施及提供之公益性為何？

(二) 本案建物量體較高，壓迫感較重，僅說明增加一樓綠化及改善景觀，兩者連結性較不足，請補充理由或說明是否應用其他設計改善壓迫感問題。

(三) 有關業務單位初核意見第三、四點未見回應，請補充說明。

(四) 有關報告書內約定專用、約定專有或共用皆為法律專有名詞，不會因建築技術規則內無此名詞就無法標示，請再確認。

(五) 法定空地上是否可以設置停車位，請釐清。

(六) 本次機車停車位移至地下室設置，該規劃如何改善前次委員提出之動線衝突問題，請補充說明。

四、蔡委員宜穎：

(一) 請補充鋪面材質及鋪面透水面積相關說明。

(二) 請檢討基地自然透水面積是否足夠，以確保基地透水率。

(三) 請增加綠鋪面面積，以實質達到複層式的綠化，豐富本區介面，而非單純種植花卉。

(四) 建議本案人行空間種植之喬木可配合店面面寬或開口面積規劃整齊之配置。

(五) 請重新檢討口袋公園的安全性與使用性，建議增加及延伸口袋公園綠化面積至 B8 店鋪北側，與周邊喬木相結合，並配置座椅形塑整體口袋公園休憩空間。

(六)建議可採用塑木磚等視覺上較自然之材質。

五、劉委員霈：

(一)依現行配置，編號 21、22、54、55、87、88 汽車停車位難以停車，建議轉 90 度設置，搭配右側編號 23-25、56-58、89-91 停車位位置向下調整，並檢討是否可行。

(二)編號 38、71、104 汽車停車位於停車時車輛會在車道上停留太久，且警示於車輛碰觸坡道才會啟動，過程中可能與下坡車輛發生碰撞，建議擴大及提早警示，以維安全。

六、陳委員賢秋：

(一)本案美學步道以音樂為主題，從立面節奏感到地面的連貫性，搭配南面簍空欄杆及機車停車場遷至地下室，整體品質已有改善。

(二)建議於 10 組街道家具增加照明，並依時段有所變化，以增添步行空間更多層次的感受。

七、林委員政賀：

(一)本案多為硬鋪面規劃透水率較欠缺，建議增加透水鋪面面積以提升基地透水率。

(二)請補充雨水回收利用率相關說明，RCC 值應符合規定。

八、潘委員雪玲：

(一)口袋公園鄰近兩條道路交接處，未來是供小朋友遊憩使用，安全性上該處是否適合，亦或口袋公園北側街角處之喬木位置進行調整，釋放更大街角空間作為口袋公園，避免過於鄰近道路。

(二)硬鋪面過多，透水率比例請檢討。

(三)美學步道設計多為地面建材的平面設計，缺乏立體視覺美感。

(四)機車停車位數量未達一戶一車位，建議增加機車停車位，避免未來停車需求外溢之情形。

九、蘇委員宣如：

- (一)本案硬鋪面數量較多，透水率是否可以提升。
- (二)建議增加自然元素或綠化設計(如複層植栽、垂直綠化等)。
- (三)現況口袋公園遊具係屬單點形式規劃，與周邊街道家具缺乏連結性，且設置位置有安全性疑慮，建議與周邊街道家具做整體性規劃，以增加口袋公園圍塑性及安全性。

十、詹委員彩蘋(田寬蘇代)：

- (一)有關噴灌計畫之北側人行步道 10 處喬木噴頭設置位置，請注意噴灌方向及噴灌時間，避免影響行人及街道家具使用者。
- (二)報告書都市設計審議建築計畫資料表之「本計畫區容積上限」內容，請以基地面積*法定容積率(包含申請容積獎勵及容積移轉)計算，並以平方公尺表示，以茲明確。

十一、業務單位：

- (一)報告書 P4-16 總人口數為 605 人(5 人/戶)與 P8-15 居住人口數 476 人不符，請確認何者正確，並一併修正相關檢討。
- (二)原依內政部 79 年 6 月 18 日台內營字第 794628 號函示，都市計畫之人行廣場用地，在不妨礙該都市計畫供公眾人行情形下，得作為停車空間汽車出入車道使用，業經內政部 105 年 11 月 29 日以台內營字第 1050079403 號函予以停止適用，惟依內政部 93 年 2 月 27 日台內營字第 0930003359 號函：「人行步道用地不得作為停車空間車道出入口使用。至其『穿越』之情形，涉屬事實認定…請本權責辦理」，爰人行廣場用地現已不得供汽車出入通行使用，惟得否「穿越」屬事實認定，由各都市計畫之地方主管機關本權責辦理，爰本案所臨人行廣場用地，僅得供汽車穿越使用，請標示人行廣場用地供汽車穿越使用範圍。

決議：

本案除下列意見外，餘依業務單位初核意見通過：

- 一、退請設計單位—合契建築師事務所綜合當日與會審議委員及業務單位所提意見，修正報告書（修正情形請以對照表方式置於修正後報告書，便於查對）後到府確認無誤後，由業務單位辦理後續核定事宜，若針對修正後書圖仍有意見，將再行提會。
- 二、基地南側空間綠化請以複層式植栽設計，並加強整體透水面積。
- 三、本案設置之街道傢俱示意圖，應與後續申請使用執照所載樣式一致。
- 四、本案建設公司代表於會中表示，考量本案容積移轉及獎勵容積合計達基準容積 49.52 %，申請容積移轉約增加 25 戶，未來將引進超出容積上限之額外人口，影響周邊公共設施服務品質，惟受限於基地形狀、大小限制，能於基地內創造之公益性有限，自願捐贈 4 年公共設施維護經費，供周邊學校教學設施設備更新、維護及校園綠美化植栽維護，服務社區及鄰里，以提升地區公益性，並於修正報告書以專章方式說明相關環境友善措施計畫。
- 五、本案規劃之機車停車位未達一戶一機車位配置，請於基地內調整增設，不足之機車停車位數量請於基地周邊停車場長期租用停車格或其他可茲彌足停車需求之方式。

審議案件

第 3 案：興得建設有限公司-苗栗縣苗栗市明駝段 3 地號土地容積移轉案

說明：

一、計畫緣起：為興得建設有限公司 110 年 7 月 8 日申請本縣苗栗市文山段 866 地號（整筆）、866-2（整筆）地號土地，容積移入苗栗市明駝段 3 地號土地案，送出基地依「都市計畫容積移轉實施辦法」第 6 條第 1 項規定，屬第 3 款「私有都市計畫公共設施保留地」，並依「苗栗縣都市計畫容積移轉許可條件審查標準」提出申請，經本府書面審查符合規定，爰依前開審查標準第 8 條規定，提請委員會審議。

二、受理審議機關：苗栗縣政府

三、法令依據：

(一)都市計畫容積移轉實施辦法。

(二)苗栗縣都市計畫容積移轉許可條件審查標準。

四、基地分析(竹南頭份都市計畫)：

(一)計畫人口密度：

計畫範圍總面積 656.02 公頃，計畫人口 65,000 人，居住密度每公頃約 220 人。

(二)送出基地：

1. 苗栗市文山段 866 地號土地，送出（整筆）面積 336 m²，位屬於苗栗都市計畫道路用地，所有權人為興得建設有限公司。

2. 苗栗市文山段 866-2 地號土地，送出（整筆）面積 21 m²，位屬於苗栗都市計畫道路用地，所有權人為興得建設有限公司。

(三)接受基地：

苗栗市明駝段 3 地號土地，面積 2,631.45 m²，位屬「變更苗栗都市計畫(原袍澤新村周邊地區)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點部分條文)案」第一種住宅區，建蔽率

60%，容積率 200%，基地北側面臨 8 米計畫道路（中正路 1218 巷）、西側面臨 8 米計畫道路（中正路 1218 巷）及南側面臨 8 米計畫道路（中正路 1258 巷），現況為空地。

五、容積移轉內容：

(一)接受基地面積：2,631.45 m²(詳申請書第 2 頁)。

(二)申請容積移轉： $357 \text{ m}^2 \times (19,483 \text{ 元} / 26,500 \text{ 元}) \times 200\% = 524.93 \text{ m}^2$ ，未大於接受基地容積移轉上限 526.29 m² (2,631.45 m² x 200% x 10%)，故本案可移入容積為 524.93 m²，約增加 6 戶，總戶數為 69 戶。

(三)未來接受基地申請其他容積獎勵：依「苗栗縣騎樓沿街步道空間設置自治條例」申請容積獎勵 20% (=1,052.58 m²)。

(四)綜上，本案接受基地包含其他總容積獎勵共 1,577.51 m² (=524.93 m²+1,052.58 m²) 為基準容積之 29.97%。

六、檢附申請書 1 份（詳如后附），提請大會審議。

初核意見：

一、本案送出基地係屬「都市計畫容積移轉實施辦法」第 6 條第 1 項第 3 款規定之私有都市計畫公共設施保留地，並位於「變更苗栗都市計畫(原袍澤新村周邊地區)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點部分條文)案」土地使用分區管制要點第 11 點規定需辦理都市設計審議地區，故依前開審查標準第 8 條第 1 項第 2 款規定，需提委員會審議。

二、本案送出基地苗栗市文山段 866 地號（整筆）、866-2 地號（整筆）土地（皆為未徵收之都市計畫道路用地），現況已開闢完成，經本府 110 年 8 月 20 日現地勘查結果，現況無占用情形，尚符都市計畫容積移轉實施辦法第 6 條第 1 項第 3 款：「私有都市計畫公共設施保留地。但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者」之規定。

三、依「都市計畫容積移轉實施辦法」第 4 條第 1 項規定暨 110 年

1 月 14 日發布之「苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準」第 5 條之 1 規定，本案基地北側面臨 8 米計畫道路（中正路 1218 巷）、西側面臨 8 米計畫道路（中正路 1218 巷）及南側面臨 8 米計畫道路（中正路 1258 巷），是否同意接受基地申請移入容積為 524.93 m²（達接受基地基準容積 9.97%），併環境現況檢討分析（詳申請書第 18 至 20 頁），提請大會審議。

四、本基地初核符合申請都市計畫容積移轉相關法令規定，如附業務單位書面審查表。

五、本案如經大會審議通過，請申請人依都市計畫容積移轉實施辦法第 13 條規定辦畢同辦法第 17 條所定事項（如下）後，由本府發給許可。

(一)取得送出基地所有權，送由本府（工商發展處）轉財政處後，核發同意捐贈公文。

(二)清理送出基地上土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係。

(三)將送出基地依第 13 條規定贈與登記為公有（苗栗縣）。

決議：

本案除下列意見外，餘依業務單位初核意見通過：

有關業務單位初核意見第三點，同意接受基地移入容積為 524.93 m²（達接受基地基準容積 9.97%）。

審議案件

第 4 案：「興得建設-苗栗縣苗栗市明駝段 3 地號土地店鋪、集合住宅新建工程」都市設計案

說明：

- 一、設計單位：原砌建築師事務所 建築師：李志輝
- 二、申請人：興得建設有限公司 代表人：林萬和
- 三、申請位置：苗栗縣苗栗市明駝段 3 地號

基地面積：2,631.45 平方公尺

使用分區：第一種住宅區

興建層數：地下 2 層、地上 10 層，68 戶（住宅 64 單元、商業 4 單元），實設汽車 80 輛、機車 68 輛

【法定】建蔽率：60% 容積率：200%

【實設】建蔽率：49.19% 容積率：259.84%

（含容積移轉及沿街步道空間獎勵）

四、法令依據：

- (一)「變更苗栗都市計畫(原袍澤新村周邊地區)細部計畫案」土地使用分區管制要點。
- (二)「苗栗縣都市設計審議規則」。

五、辦理經過：

本案係 110 年 7 月 9 日受理申請，並以本府 110 年 11 月 15 日府商都字第 1100218901 號函、110 年 12 月 27 日府商都字第 1100247761 號函及 111 年 2 月 18 日府商都字第 1110031401 號函送審查意見（如后附錄）。

初核意見：

建議設計單位就以下幾點說明後，提請委員會審議：

- 一、本案容積移轉部份係於第 3 案審查，倘審議通過，請於報告書內放置前開容積移轉核准公文。
- 二、請說明整體規劃設計構想與周遭環境之相關性。
- 三、請說明基地開發內容對地區交通（如基地開發衍生交通量推估、衍生停車需求分析、基地開發衝擊分析等）及物理環境影響。
- 四、本案申請容積移轉可移入容積 524.93 m²（達基地基準容積 9.97%），另依「苗栗縣騎樓沿街步道空間設置自治條例」申請沿街步道空間獎勵，總獎勵合計達基地基準容積 29.97%，是否對附近之公共設施造成負擔？請補充說明，並提請大會審議。
- 五、為型塑有趣之沿街步道親子空間，建構美學生活步道，本案所提創新及創意之互動性、生活化趣味之街道家具，請說明後提請委員會審議。所提街道家具樣式，應與後續申請使用執照所載樣式一致，並需於取得使用執照前施作完成。
- 六、請撥放 3D 動畫（或模型）呈現建築量體與基地相對關係。

委員及列席單位意見：

一、黃委員秋榮：

(一)本案地下室車道出入動線可否採一進一出規劃？

二、賴委員美蓉：

(一)請補充照明階段計畫。

(二)美學生活步道總計有 13 種不同意象之設計，頗為複雜，建議簡化，不宜超過六種設計，且具核心主軸，彼此間有連結性。

三、蔡委員宜穎：

- (一)編號 70、71 汽車停車位配置於梯廳出入口前方，建議調整位置，適度留設空間，以提供寬敞人行動線。
- (二)2 樓公共空間區塊建議增加綠化，可增添建築立面豐富度。
- (三)美學步道街道家具數量過多，建議簡化、素雅，並請考量空間舒適度、建物外觀及整體性風格做調整。
- (四)汽、機車停車位請分開規劃。

四、劉委員霈

- (一)停車動線建議採環狀規劃，減少汽機車動線交織，停車位亦可配合動線重新規劃，並將汽、機車停車位分開設置。
- (二)殘障車位建議調整至鄰近梯廳位置。
- (三)可考量是否把車道進出動線移至從 B 棟與透天之間，原車道處作為中庭。

五、陳委員賢秋：

- (一)三、四樓平面圖 J、Kline 與店面的距離小於 6 公尺，開窗會有問題，鄰棟間隔部分請再檢討。
- (二)本案地下停車場並無 1,500 公尺以上防火區劃分隔之適用，若地下停車場分成兩區規劃，兩側同時有車進出時，恐有動線交織危險。
- (三)景觀設計數量過多，建議簡化，並採主題性規劃。
- (四)透天區塊沿街面無設置植栽，整體綠廊景觀無法連貫。
- (五)鋪面調性建議配合美學步道主題，再分章節規劃，較具整體性。

六、林委員政賀：

- (一)請補充雨水回收利用率相關說明，RCC 值應符合規定。
- (二)地下室開挖檢討僅檢附面積，請補充基地結構說明或擋土設備平立面圖。
- (三)建議把透天背側與圍牆夾雜之假儉草移至沿街植栽區加強

規劃，以增加綠覆效益。

(四)圍牆透空率請加強，以提升社區親近度。

七、潘委員雪玲：

(一)地下二層梯廳開門範圍與部分電梯警示帶重疊，恐有使用危險，建議調整門扇位置。

(二)目前汽、機車停車位混合配置，造成汽、機車動線交織，建議兩者分開設置或調整車道規劃。

(三)機車位通道開口與車道捲門過近且配置分散，建議集中配置，降低機車與汽車的衝擊。

(四)垃圾儲藏室目前設置於A棟背側，B棟及透天住戶使用時需穿越車道，位置是否適當?是否可採兩棟分別設置、調整動線或其他方式改善，避免使用上的危險性。

八、蘇委員宣如：

(一)美學步道之規劃稍嫌用力了一些，建議予以簡化。

(二)請說明性別主流化如何落實於本案設計及實際作為。

九、詹委員彩蘋(田寬蘇代)：

(一)部分冷氣設置處係位於陽台外側，有關未來施工操作空間、安全維護措施規劃是否納入考量。

十、業務單位：

(一)有關修正報告書內涉及透水率及依建築相關法令檢討修正部分，再請本委員會建築專業委員以書面審查方式，協助檢核修正內容是否妥適。

決議：

本案除下列意見外，餘依業務單位初核意見通過：

一、退請設計單位—原砌建築師事務所綜合當日與會審議委員及業務單位所提意見，修正報告書(修正情形請以對照表方式置於修正後報告書，便於查對)後到府確認無誤後，由業務單位辦理後續核定事宜，若針對修正後書圖仍有意見，將再行提會。

- 二、本案設置之街道傢俱示意圖，應與後續申請使用執照所載樣式一致。
- 三、有關後續修正報告書內涉及停車場調整規劃、美學步道項目簡化設計、建築外部空間檢討之內容，請業務單位以書面方式洽本委員會交通、景觀及建築等專業委員確認修正內容是否妥適。

111 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 3 次審查會議提案單

審議案件編號	第 1 案	所屬鄉鎮別	竹南鎮
案由	黃永能君-苗栗縣竹南鎮藝文段28地號土地容積移轉再提會案		
說明	<p>一、計畫緣起</p> <p>為黃永能君 110 年 8 月 12 日申請本縣竹南鎮環市段 791 地號（辦理持分 20/1600）及光復段 182 地號（辦理持分 1/1）土地，容積移入竹南鎮藝文段 28 地號土地案，送出基地依「都市計畫容積移轉實施辦法」第 6 條第 1 項規定，屬第 3 款「私有都市計畫公共設施保留地」，並依「苗栗縣都市計畫容積移轉許可條件審查標準」提出申請，經本府書面審查符合規定，爰依前開審查標準第 8 條規定，提請 110 年 12 月 16 日「110 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 5 次會議」審議，該次會議決議：「本案俟第 2 案都市設計審議案綜合當日與會審議委員及業務單位所提意見，修正報告書到府確認無誤後，併同都市設計案再行提會審議」，先予敘明。</p> <p>本案於 111 年 4 月 12 日配合都市設計審議案內容檢送修正後申請書，經本府書面審查符合規定，爰依前開審查標準第 8 條規定，再提本次委員會審議。</p> <p>二、受理審議機關：苗栗縣政府</p> <p>三、法令依據：</p> <p>（一）都市計畫容積移轉實施辦法。</p> <p>（二）苗栗縣都市計畫容積移轉許可條件審查標準。</p> <p>四、基地分析(竹南頭份都市計畫)：</p> <p>（一）計畫人口密度： 計畫範圍總面積 2,227.3369 公頃，計畫人口 246,000 人，居住密度每公頃約 350 人。</p> <p>（二）送出基地：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 竹南鎮環市段 791 地號土地，送出持分（20/1600）面積 812.42 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為黃永能君。 2. 竹南鎮光復段 182 地號土地，送出持分（1/1）面積 426 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為黃永能君。 <p>（三）接受基地： 竹南鎮藝文段 28 地號土地，面積 1,792.8 m²，位屬「擬定竹南頭份都市計畫(原行政區、人行廣場用地、廣場兼停車場用地、道路用地變更為商業區)細部計畫」之商業區，建蔽率 70%，容積率 380%，基地東側面臨 15 公尺計畫道路（公園一街）及北側面臨 12 公尺計畫道路（公北二路），現況為空地。</p> <p>五、容積移轉內容：</p> <p>（一）接受基地面積：1792.8 m²(詳申請書第 3 頁)</p> <p>（二）申請容積移轉：436.16 m² x (48,537 元/40,000 元) x 380% = 2,011.14 m²，</p>		

	<p>小於接受基地容積移轉上限 2,043.79 m² (1,792.8 m² x380%x30%)，故本案可移入容積為 2,011.14 m²，約增加 25 戶，總戶數為 121 戶。</p> <p>(三) 未來接受基地申請其他容積獎勵：依「擬定竹南頭份都市計畫(原行政區、人行廣場用地、廣場兼停車場用地、道路用地變更為商業區)細部計畫」土地使用管制要點第 8 點開發時程獎勵規定可額外增加基準容積 12% (=817.51 m²) 以及依「苗栗縣騎樓沿街步道空間設置自治條例」規定可額外增加基準容積 8% (=545.01 m²)，合計總額外增加基準容積 20% (=1,362.52 m²)。</p> <p>(四) 綜上，本案接受基地包含其他總容積獎勵共 3,373.66 m² (=2011.14 m² +817.51 m²+545.01 m²) 為基準容積之 49.52%</p> <p>六、檢附申請書 1 份 (詳如后附)，提請大會審議。</p>
業務單位初核意見	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案送出基地係屬「都市計畫容積移轉實施辦法」第 6 條第 1 項第 3 款規定之私有都市計畫公共設施保留地，並位於「擬定竹南頭份都市計畫(原行政區、人行廣場用地、廣場兼停車場用地、道路用地變更為商業區)細部計畫案」土地使用分區管制要點第 9 點規定需辦理都市設計審議地區，故依前開審查標準第 8 條第 1 項第 2 款規定，需提委員會審議。 2. 本案送出基地竹南鎮環市段 791 地號 (送出持分面積 10.16 m²) 土地及光復段 182 地號 (送出持分面積 426 m²) 等 2 筆土地 (皆為未徵收之都市計畫道路用地)，現況已開闢完成，經本府 110 年 9 月 6 日現地勘查結果，現況皆無占用情形，尚符都市計畫容積移轉實施辦法第 6 條第 1 項第 3 款：「私有都市計畫公共設施保留地。但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者」之規定。 3. 依「都市計畫容積移轉實施辦法」第 4 條第 1 項規定暨 110 年 1 月 14 日發布之「苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準」第 5 條之 1 規定，本案基地東側面臨 15 公尺計畫道路 (公園一街) 及北側面臨 12 公尺計畫道路 (公北二路)，是否同意接受基地申請移入容積為 2,011.14 m² (為接受基地基準容積 29.52%，未達 30% 上限)，併環境現況檢討分析 (詳申請書第 22 至 25 頁)，提請大會審議。 4. 本基地初核符合申請都市計畫容積移轉相關法令規定，如附業務單位書面審查表。 5. 本案如經大會審議通過，請申請人依都市計畫容積移轉實施辦法第 13 條規定辦畢同辦法第 17 條所定事項 (如下) 後，由本府發給許可。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 取得送出基地所有權，送由本府 (工商發展處) 轉財政處後，核發同意捐贈公文。 (2) 清理送出基地上土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係。 (3) 將送出基地依第 13 條規定贈與登記為公有 (苗栗縣)。

決議	本案除下列意見外，餘依業務單位初核意見通過： 有關業務單位初核意見第三點，同意接受基地移入容積為2,011.14m ² （達接受基地基準容積29.52%）。
----	--

苗栗縣政府容積移轉書面審查表

申請基地：
竹南鎮藝文段 28 地號土地

【110.08.12 申請】

依據	項目	結果	備註
苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準第 0 條	申請書		
	申請人身份證明文件影本	符合	
	送出基地所有權人及權利關係人同意書	符合	
	送出基地土地登記簿謄本	符合	
	接受基地土地登記簿謄本	符合	
	送出基地所有權狀影本	符合	
	接受基地所有權狀影本	符合	
	送出基地之地籍圖謄本	符合	
	接受基地之地籍圖謄本	符合	
	送出基地分區證明	符合	
	接受基地分區證明	符合	
	送出基地都市計畫套繪圖（依法定圖比例尺）	符合	
	接受基地都市計畫套繪圖（依法定圖比例尺）	符合	
	送出基地地籍套繪圖（依地籍圖比例尺）	符合	
	接受基地地籍套繪圖（依地籍圖比例尺）	符合	
	接受基地周邊 100 公尺內現況實測圖（比例尺不得小於 1/500），並就環境現況（含土地使用、公共設施、交通、景觀等項目）提出檢討分析	符合	
接受基地可申請其他容積獎勵之總量分析	符合	依「擬定竹南頭份都市計畫案（原行政區、人行廣場用地、廣場兼停車場用地、道路用地變更為商業區）細部計畫」土地使用管制要點第 8 點開發時程獎勵規定可額外增加基準容積 12%（=817.51 m ² ）以及依「苗栗縣騎樓沿街步道空間設置自治條例」規定可額外增加基準容積 8%（=545.01 m ² ），合計總額外增加基準容積 20%（=1,362.52 m ² ）。	
接受基地建築量體、配置設計示意圖（比例尺不得小於 1/500）	符合		
審查標準			
積移轉許可審查標準第 1 條	接受基地不得小於 300 平方公尺	符合	1,792.8 m ²
	面臨八公尺以上計畫道路	符合	基地東側面臨 15M 計畫道路
	臨接道路面寬不得少於 10 公尺	符合	基地東側臨接道路面寬為 11.88M，北側鄰接道路面寬為 71.07M。
	不得位於農業區、保護區、風景區、遊樂區、行水區（或河川區）或其他非都市計畫發展用地之土地	符合	「竹南頭份都市計畫案（原行政區、人行廣場用地、廣場兼停車場用地、道路用地變更為商業區）細部計畫」商業區

	不得位於毗鄰名勝、古蹟或具有紀念性或藝術價值應予保存建築之土地	符合	經本府國際文化觀光局文化資產科 110 年 8 月 27 日簽會表示：旨案地號土地未位於本縣公告之文化資產範圍，惟嗣後進行開發或營建工程等行為發現有價值或疑似之文化資產，應即依據文化資產保存法相關規定通知本局。
	不得位於山坡地範圍之土地	符合	經本府水利處水土保持科 110 年 8 月 27 日簽會意見表示：經查非屬行政院核定公告之山坡地範圍內土地。
	不得位於實施容積管制前已取得建造執照現仍有效之土地	符合	經本府工商發展處建築管理科 110 年 8 月 26 日簽會意見表示：經查本府目前尚無本縣竹南鎮藝文段相關套繪圖資，再查本府現有地籍套繪資料，竹南鎮藝文段 28 地號土地(重測前為竹南段一小段 150、182、182-1 地號等 3 筆土地)，目前竹南鎮一小段 150、182 地號等 2 筆土地尚無建築套匯紀錄，另竹南段一小段 182-1 地號查無資料。
苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準第 8 條	<p>一. 應提苗栗縣都市設計審議委員會審議：</p> <p><input type="checkbox"/>屬本辦法第 6 條第 1 項第 1 款至第 3 款規定辦理之土地，且依本標準第 5 條之一第 4 項規定申請增加容積。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>接受基地為應辦理都市設計之地區。</p> <p><input type="checkbox"/>接受基地依本辦法之移轉容積、都市更新條例、都市計畫或其他法規規定給予之總獎勵容積，超過其基準容積 50% 之土地。</p>		<p>總獎勵容積：合計為：49.52% (未超過基準容積 50%)。</p> <p>1. 本案其他容積獎勵之容積總量合計 1,362.52 m²，達基地基準容積 20% (817.51 ÷ 1,792.8 ÷ 380%)+ (545.01 ÷ 1,792.8 ÷ 380%)。</p> <p>2. 本次依都市計畫容積移轉實施辦法第 8 條規定：「接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為原則。」及苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準第 5 條之 1 規定：「接受基地面臨十五公尺以上之計畫道路，可移入容積以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為上限。」，本案申請可移入容積為 2,011.14 m² (達基地基準容積 29.52%)。</p>
	<p>二. <input type="checkbox"/>非屬上列地區土地，由受理單位逕予審查。審查通過後，由本府發給容積移入量初步認定函。</p>		

111 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 3 次審查會議提案單

審議案件編號	第 2 案	所屬鄉鎮別	竹南鎮
案由	「長鑫建設-竹南鎮藝文段28地號土地店舖、集合住宅新建工程」都市設計再提會案		
說明	<p>一、設計單位：合契建築師事務所 建築師：楊中一</p> <p>二、申請人：長鑫建設有限公司 負責人：黃玉瑗</p> <p>三、申請位置：竹南鎮藝文段 28 地號土地</p> <p> 基地面積：1,792.8 平方公尺</p> <p> 使用分區：商業區</p> <p> 興建層數：地下 4 層、地上 24 層，121 戶（住宅 114 單元、商業 7 單元），實設汽車 126 輛、機車 60 輛</p> <p> 【法定】建蔽率：70% 容積率：380%</p> <p> 【實設】建蔽率：49.23% 容積率：568.16%（含容積移轉 29.52%、開發時程獎勵 12%、沿街步道空間獎勵 8%）</p> <p>四、法令依據：</p> <p> 1. 「擬定竹南頭份都市計畫(原行政區、人行廣場用地、廣場兼停車場用地、道路用地變更為商業區)細部計畫案」土地使用分區管制要點</p> <p> 2. 「苗栗縣都市設計審議規則」</p> <p>五、辦理經過：</p> <p> 1. 本案係 110 年 7 月 9 日受理申請，並提請 110 年 12 月 16 日「110 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 5 次會議」審議，該次會議決議：「退請設計單位綜合當日與會審議委員及業務單位所提意見，修正報告書到府確認無誤後，再行提會審議」，先予敘明。</p> <p> 2. 本案於 111 年 2 月 17 日檢送修正後報告書，本府 111 年 3 月 9 日府商都字第 1110044181 號函送審查意見（如后附錄）。</p>		
業務單位初核意見	<p>建議設計單位就以下幾點說明後，提請委員會審議：</p> <p>一、本案容積移轉部份係於第 1 案審查，倘審議通過，請於報告書內放置前開容積移轉核准公文。</p> <p>二、請說明整體規劃設計構想與周遭環境之相關性。</p> <p>三、請說明基地開發內容對地區交通（如基地開發衍生交通量推估、衍生停車需求分析、基地開發衝擊分析等）及物理環境影響。</p> <p>四、本案申請容積移轉可移入容積 2011.14 m³（達基地基準容積 29.52%），另依都市計畫土地使用管制要點申請開發時程獎勵及依「苗栗縣騎樓沿街步道空間設置自治條例」申請沿街步道空間獎勵，總獎勵合計達基地基準容積 49.52%，是否對附近之公共設施造成負擔？請補充說明，並提請大會審議。</p> <p>五、為型塑有趣之沿街步道親子空間，建構美學生活步道，本案所提創新及創意之互動性、生活化趣味之街道家具，請說明後提請委員會審議。所提街道家具樣式，應與後續申請使用執照所載樣式一致，並需於取得使用執照前施作完成。</p>		

	六、請撥放 3D 動畫（或模型）呈現建築量體與基地相對關係。
附錄	<p>壹、111 年 3 月 9 日府商都字第 1110044181 號函初核意見</p> <p>一、工商發展處-都市計畫科：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、請於苗栗縣都市設計審議委員會當天準備模型或 3D 動畫（呈現建築量體與基地相對關係）至會場。 2、P0-10，初核意見第四點，修正情形請補充本案申請容積移轉及容積獎勵增加之容積，是否對附近之公共設施造成負擔。 3、P0-11，林正賀委員意見： <ol style="list-style-type: none"> (1) 意見(一)，修正情形部分文字誤植。 (2) 意見(三)，修正情形建議補充說明本案公益性設施採設置美學步道，故無設置自行車道。 4、P0-12，陳賢秋委員意見： <ol style="list-style-type: none"> (1) 意見(五)，修正情形請確認 P.8-33 至 P.8-35 是否已取消約定專用部分。 (2) 意見(八)，修正情形請確認是否依審查意見降低圍牆高度。 5、P0-13，業務單位意見： <ol style="list-style-type: none"> (1) 意見(一)，修正情形部分文字誤植。 (2) 意見(二)，修正情形回覆建議可參考決議第三點修正情形。 6、P3-2，工程造價部分金額計算有誤。 7、P4-23，請確認圍牆高度是否調降。 8、P5-2 至 P5-6、P5-12，美學步道請以專章方式說明，並型塑有趣的沿街步道親子空間，建構美學生活步道，建議設置創新及創意之互動性、生活化趣味之街道家具，並說明設計主題、造型、顏色、材質、操作、植栽、意象及與周邊環境之互動性、可及性、教育性等，並補充遠、近距模擬圖以及尺寸圖說。設施物樣式應與後續申請使用執照所載樣式一致，並需於取得使用執照前施作完成。 9、P6-4，土管第十點檢討綠建築-基地綠化量數值有誤。 10、P6-5，依綠建築基準—建築基地綠化檢討小喬木綠化量計算有誤，其他相關計算式請一併修正。 11、P6-9，都市設計審議規則第 3-2 條-三-(二)檢討，本案已設置街道家具，請確認。 12、P8-2，請補充交通影響評估製作時間；表 1-1 解析度不佳。 13、P8-15，表 3-4 解析度不佳。 14、P8-35 至 P8-36，請確認是否有約定專用。
決議	<p>本案除下列意見外，餘依業務單位初核意見通過：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、退請設計單位—合契建築師事務所綜合當日與會審議委員及業務單位所提意見，修正報告書（修正情形請以對照表方式置於修正後報告書，便於查對）後到府確認無誤後，由業務單位辦理後續核定事宜，若針對修正後書圖仍有意見，將再行提會。 二、基地南側空間綠化請以複層式植栽設計，並加強整體透水面積。

- | | |
|--|---|
| | <p>三、本案設置之街道傢俱示意圖，應與後續申請使用執照所載樣式一致。</p> <p>四、本案建設公司代表於會中表示，考量本案容積移轉及獎勵容積合計達基準容積 49.52 %，申請容積移轉約增加 25 戶，未來將引進超出容積上限之額外人口，影響周邊公共設施服務品質，惟受限於基地形狀、大小限制，能於基地內創造之公益性有限，自願捐贈 4 年公共設施維護經費，供周邊學校教學設施設備更新、維護及校園綠美化植栽維護，服務社區及鄰里，以提升地區公益性，並於修正報告書以專章方式說明相關環境友善措施計畫。</p> <p>五、本案規劃之機車停車位未達一戶一機車位配置，請於基地內調整增設，不足之機車停車位數量請於基地周邊停車場長期租用停車格或其他可茲彌足停車需求之方式。</p> |
|--|---|

111 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 3 次審查會議提案單

審議案件編號	第 3 案	所屬鄉鎮別	竹南鎮
案由	興得建設有限公司-苗栗縣苗栗市明駝段3地號土地容積移轉案		
說明	<p>一、計畫緣起 為興得建設有限公司 110 年 7 月 8 日申請本縣苗栗市文山段 866 地號（整筆）、866-2（整筆）地號土地，容積移入苗栗市明駝段 3 地號土地案，送出基地依「都市計畫容積移轉實施辦法」第 6 條第 1 項規定，屬第 3 款「私有都市計畫公共設施保留地」，並依「苗栗縣都市計畫容積移轉許可條件審查標準」提出申請，經本府書面審查符合規定，爰依前開審查標準第 8 條規定，提請委員會審議。</p> <p>二、受理審議機關：苗栗縣政府</p> <p>三、法令依據： （一）都市計畫容積移轉實施辦法。 （二）苗栗縣都市計畫容積移轉許可條件審查標準。</p> <p>四、基地分析(竹南頭份都市計畫)： （一）計畫人口密度： 計畫範圍總面積 656.02 公頃，計畫人口 65,000 人，居住密度每公頃約 220 人。 （二）送出基地： 1. 苗栗市文山段 866 地號土地，送出（整筆）面積 336 m²，位屬於苗栗都市計畫道路用地，所有權人為興得建設有限公司。 2. 苗栗市文山段 866-2 地號土地，送出（整筆）面積 21 m²，位屬於苗栗都市計畫道路用地，所有權人為興得建設有限公司。 （三）接受基地： 苗栗市明駝段 3 地號土地，面積 2,631.45 m²，位屬「變更苗栗都市計畫(原袍澤新村周邊地區)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點部分條文)案」第一種住宅區，建蔽率 60%，容積率 200%，基地北側面臨 8 米計畫道路（中正路 1218 巷）、西側面臨 8 米計畫道路（中正路 1218 巷）及南側面臨 8 米計畫道路（中正路 1258 巷），現況為空地。</p> <p>五、容積移轉內容： （一）接受基地面積：2,631.45 m²(詳申請書第 2 頁)。 （二）申請容積移轉：357 m² x (19,483 元/26,500 元) x 200% = 524.93 m²，未大於接受基地容積移轉上限 526.29 m² (2,631.45 m² x 200% x 10%)，故本案可移入容積為 524.93 m²，約增加 6 戶，總戶數為 69 戶。 （三）未來接受基地申請其他容積獎勵：依「苗栗縣騎樓沿街步道空間設置自治條例」申請容積獎勵 20% (=1,052.58 m²)。 （四）綜上，本案接受基地包含其他總容積獎勵共 1,577.51 m² (=524.93 m²</p>		

	<p>+1,052.58 m²) 為基準容積之 29.97%。</p> <p>六、檢附申請書 1 份 (詳如后附)，提請大會審議。</p>
業務單位初核意見	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案送出基地係屬「都市計畫容積移轉實施辦法」第 6 條第 1 項第 3 款規定之私有都市計畫公共設施保留地，並位於「變更苗栗都市計畫(原袍澤新村周邊地區)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點部分條文)案」土地使用分區管制要點第 11 點規定需辦理都市設計審議地區，<u>故依前開審查標準第 8 條第 1 項第 2 款規定，需提委員會審議。</u> 2. 本案送出基地苗栗市文山段 866 地號 (整筆)、866-2 地號 (整筆) 土地 (皆為未徵收之都市計畫道路用地)，現況已開闢完成，經本府 110 年 8 月 20 日現地勘查結果，現況無占用情形，<u>尚符都市計畫容積移轉實施辦法第 6 條第 1 項第 3 款：「私有都市計畫公共設施保留地。但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者」之規定。</u> 3. 依「都市計畫容積移轉實施辦法」第 4 條第 1 項規定暨 110 年 1 月 14 日發布之「苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準」第 5 條之 1 規定，<u>本案基地北側面臨 8 米計畫道路(中正路 1218 巷)、西側面臨 8 米計畫道路(中正路 1218 巷)及南側面臨 8 米計畫道路(中正路 1258 巷)，是否同意接受基地申請移入容積為 524.93 m²(達接受基地基準容積 9.97%)</u>，併環境現況檢討分析(詳申請書第 18 至 20 頁)，<u>提請大會審議。</u> 4. 本基地初核符合申請都市計畫容積移轉相關法令規定，如附業務單位書面審查表。 5. 本案如經大會審議通過，請申請人依都市計畫容積移轉實施辦法第 13 條規定辦畢同辦法第 17 條所定事項(如下)後，由本府發給許可。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 取得送出基地所有權，送由本府(工商發展處)轉財政處後，核發同意捐贈公文。 (2) 清理送出基地上土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係。 (3) 將送出基地依第 13 條規定贈與登記為公有(苗栗縣)。
決議	<p>本案除下列意見外，餘依業務單位初核意見通過：</p> <p>有關業務單位初核意見第三點，同意接受基地移入容積為 524.93m²(達接受基地基準容積 9.97%)。</p>

苗栗縣政府容積移轉書面審查表

申請基地：

苗栗市明駝段3地號土地

【110.07.8 申請】

依據	項目	結果	備註	
苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準第○條	申請書			
		申請人身份證明文件影本	符合	
		送出基地所有權人及權利關係人同意書	符合	
		送出基地土地登記簿謄本	符合	
		接受基地土地登記簿謄本	符合	
		送出基地所有權狀影本	符合	
		接受基地所有權狀影本	符合	
		送出基地之地籍圖謄本	符合	
		接受基地之地籍圖謄本	符合	
		送出基地分區證明	符合	
		接受基地分區證明	符合	
		送出基地都市計畫套繪圖（依法定圖比例尺）	符合	
		接受基地都市計畫套繪圖（依法定圖比例尺）	符合	
		送出基地地籍套繪圖（依地籍圖比例尺）	符合	
		接受基地地籍套繪圖（依地籍圖比例尺）	符合	
		接受基地周邊100公尺內現況實測圖（比例尺不得小於1/500），並就環境現況（含土地使用、公共設施、交通、景觀等項目）提出檢討分析	符合	
	接受基地可申請其他容積獎勵之總量分析	符合	依「苗栗縣騎樓沿街步道空間設置自治條例」規定，本案可額外增加總樓地板面積1,052.58 m ² （達基地基準容積20%）。	
	接受基地建築量體、配置設計示意圖（比例尺不得小於1/500）	符合		
審查標準				
苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準第ㄤ條		接受基地不得小於300平方公尺	符合	2,631.45 m ²
		面臨八公尺以上計畫道路	符合	北側、西側及南側面臨8公尺計畫道路
		臨接道路面寬不得少於10公尺	符合	80m
		不得位於農業區、保護區、風景區、遊樂區、行水區（或河川區）或其他非都市計畫發展用地之土地	符合	住宅區
		不得位於毗鄰名勝、古蹟或具有紀念性或藝術價值應予保存建築之土地	符合	簽會文化觀光局文化資產科表示，經查苗栗市明駝段3地號土地未位於本縣公告之文化資產範圍，惟嗣後進行開發或營建工程等行為發現有價值或疑似之文化資產，應即依據文化資產保存法相關規定通知該局。

	不得位於山坡地範圍之土地	符合	簽會水利處水土保持科表示，苗栗縣苗栗市明駝段3地號土地經查非屬行政院核定公告之山坡地範圍之土地，惟若經有關單位查復屬「國有林事業區、試驗用林地、保安林地」者，亦屬山坡地範圍土地。
	不得位於實施容積管制前已取得建造執照現仍有效之土地	符合	簽會建管科表示，經查閱本府建築管理資訊系統，苗栗市明駝段3地號土地，尚無建築執照申請紀錄。另本府尚無本地段之地籍套繪資料。
苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準第8條	<p>一. 應提苗栗縣都市設計審議委員會審議：</p> <p><input type="checkbox"/>屬本辦法第6條第1項第1款至第3款規定辦理之土地，且依本標準第5條之一第4項規定申請增加容積。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>接受基地為應辦理都市設計之地區。</p> <p><input type="checkbox"/>接受基地依本辦法之移轉容積、都市更新條例、都市計畫或其他法規規定給予之總獎勵容積，超過其基準容積50%之土地。</p>		<p>總獎勵容積：合計為：29.97%（未超過基準容積50%）。</p> <p>1. 本案其他容積獎勵之容積總量合計1,052.58 m²，達基地基準容積20%（1,052.58÷2,631.45÷200%）。</p> <p>2. 本次依都市計畫容積移轉實施辦法第8條規定：「接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為原則。」及苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準第5條之1規定：「接受基地面臨八公尺以上未逾十二公尺之計畫道路，可移入容積以不超過該接受基地基準容積之百分之十為上限。」，本案申請可移入容積為524.93 m²（達基地基準容積9.97%）</p>
	<p>二. <input type="checkbox"/>非屬上列地區土地，由受理單位逕予審查。審查通過後，由本府發給容積移入量初步認定函。</p>		

111 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 3 次審查會議提案單

審議案件編號	第 4 案	所屬鄉鎮別	竹南鎮
案由	「興得建設-苗栗縣苗栗市明駝段3地號土地店舖、集合住宅新建工程」都市設計案		
說明	<p>一、設計單位：原砌建築師事務所 建築師：李志輝</p> <p>二、申請人：興得建設有限公司 負責人：林萬和</p> <p>三、申請位置：苗栗縣苗栗市明駝段3地號</p> <p> 基地面積：2,631.45 平方公尺</p> <p> 使用分區：第一種住宅區</p> <p> 興建層數：地下 2 層、地上 10 層，68 戶（住宅 64 單元、商業 4 單元），實設汽車 80 輛、機車 68 輛</p> <p> 【法定】建蔽率：60% 容積率：200%</p> <p> 【實設】建蔽率：49.19% 容積率：259.84%（含容積移轉 9.97%、沿街步道空間獎勵 20%）</p> <p>四、法令依據：</p> <p> 1. 「變更苗栗都市計畫(原袍澤新村周邊地區)細部計畫案」土地使用分區管制要點</p> <p> 2. 「苗栗縣都市設計審議規則」</p> <p>五、辦理經過：</p> <p> 本案係 110 年 7 月 9 日受理申請，並以本府 110 年 11 月 15 日府商都字第 1100218901 號函、110 年 12 月 27 日府商都字第 1100247761 號函及 111 年 2 月 18 日府商都字第 1110031401 號函送審查意見（如后附錄）。</p>		
業務單位初核意見	<p>建議設計單位就以下幾點說明後，提請委員會審議：</p> <p>一、本案容積移轉部份係於第 3 案審查，倘審議通過，請於報告書內放置前開容積移轉核准公文。</p> <p>二、請說明整體規劃設計構想與周遭環境之相關性。</p> <p>三、請說明基地開發內容對地區交通（如基地開發衍生交通量推估、衍生停車需求分析、基地開發衝擊分析等）及物理環境影響。</p> <p>四、本案申請容積移轉可移入容積 524.93 m²（達基地基準容積 9.97%），另依「苗栗縣騎樓沿街步道空間設置自治條例」申請沿街步道空間獎勵，總獎勵合計達基地基準容積 29.97%，是否對附近之公共設施造成負擔？請補充說明，並提請大會審議。</p> <p>五、為型塑有趣之沿街步道親子空間，建構美學生活步道，本案所提創新及創意之互動性、生活化趣味之街道家具，請說明後提請委員會審議。所提街道家具樣式，應與後續申請使用執照所載樣式一致，並需於取得使用執照前施作完成。</p> <p>六、請撥放 3D 動畫（或模型）呈現建築量體與基地相對關係。</p>		

壹、110年11月15日府商都字第1100218901號函初核意見

一、工商發展處-都市計畫科：

- 1、請於苗栗縣都市設計審議委員會當天準備模型或3D動畫(呈現建築量體與基地相對關係)至會場。
- 2、案名請統一為「興得建設-苗栗縣苗栗市明駝段3地號土地店舖、集合住宅新建工程」,報告書內相關部分請一併修正。
- 3、報告書內檢附之文件影本皆應加蓋「與正本相符」章。
- 4、報告書文字誤繕部分請修正。
- 5、請檢附容積移轉相關資料(容積移轉許可審查計算表)。
- 6、P.4,都市設計審議申請書、委託書,申請日期未填,並請檢附用印正本1份。
- 7、P.5,都市設計審議簽證負責表,地址請確認是否正確,並本案交通影響評估若為交通技師所製作,請補附交通技師簽章,另請檢附用印正本1份。
- 8、P.5,都市設計審議建築計畫資料表,案名、各樓層用途概述、地下開挖規模請修正,另騎樓沿街步道空間設置獎勵請補充獎勵係數欄位。
- 9、P.6,查核表部分項目對應頁碼有誤及未檢附相關檢討,另業務單位審查結果請勾選提報審議會審議。
- 10、P.10,基地周邊道路名稱請標示,並補充法定容積率、基地面積及基地現況分析等說明。
- 11、P.11,請補充天際線展繪。
- 12、P.13,請補充建築物與外部空間各類出入口相關動線及建築物與周邊建築之關係。
- 13、P.14,請補充物理環境影響說明(如生態社區評估指標:生態、節能減廢、健康舒適、社區機能、治安維護等),另部分道路名稱請確認(中正路1218巷25弄),並一併修正報告書內相關部分。
- 14、P.19,部分道路名稱請確認(林森路),報告書內相關部分請一併修正。
- 15、P.32,公車站處數請確認。
- 16、P.35,其他面積、總機電面積檢討及簷高計算請確認。
- 17、P.38,透天層數、集合住宅各樓層用途概述請確認,另量體圖停車空間(包含地下停車)及車道請以不同顏色標示。
- 18、P.40,部分材質未於圖面標示設計位置。
- 19、P.41,請於圖面標示車行、人行動線、無障礙設施動線及相關規劃說明。
- 20、P.42,請補充本案有無妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施、操作活動空間之地面可否承重及標誌(線)設置相關規劃等說明。
- 21、P.48,請確認未來垃圾量檢討及說明回收桶有無分類。
- 22、P.49,相關檢討請逐項說明檢討內容是否符合規定,並標示各檢討項目之對應頁碼。
- 23、P.50,開挖率請確認。
- 24、P.59,請補充喬木設置間距及配景灌木、台北草面積與小計不符,另喬、灌木規格請確認是否符合苗栗縣建築基地綠化實施執行要點規定,相關計算請一併檢視是否正確,並綠化率請以百分比表示。

附錄

- 25、 P.60，地底燈(小)數量請確認。
- 26、 P.63，透水面積計算請依苗栗縣騎樓沿街步道空間設置自治條例規定，扣除申請獎勵之步行專用道部分面積(應以不透水鋪面施作)計算，不透水鋪面部份請以其他色彩於圖面標示。
- 27、 P.87，圖面過小文字不清，請放大至比例尺至少 1/200。
- 28、 P.89，本頁請調整至建築計畫章節之建築線頁面後，另公共設施內容請修正，並敘明其開闢情形。
- 29、 P.90、91，相關檢討請逐項說明檢討內容是否符合規定，並標示各檢討項目之對應頁碼。
- 30、 P.92，第二點實設建蔽率及容積率請確認，另第五點對應頁碼有誤。
- 31、 P.103，應為專有，報告書內相關部分請一併修正。

二、 工商發展處-建築管理科 (110 年 10 月 22 日)：

- 1、 請依「建築技術規則」第 59 條之 1 檢討標示車道與道路之緩衝空間。
- 2、 請依「建築技術規則」第 4 章之 1 檢討建築物安全維護設計。
- 3、 請依建築技術規則建築設計施工篇第十章及建築物無障礙設計規範檢討無障礙設施：
 - (1) 請標示建築線至建築物主要出入口無障礙室外引導通路及標示寬度。
 - (2) 請標示無障礙通路高程差之斜度比率檢討。
- 4、 請補標示道路、沿街步道空間、車道及室內...等高程數值並應符合建築技術規則及苗栗縣騎樓沿街步道空間設置自治條例等相關法令之規定。
- 5、 本案設計之屋脊裝飾物、圍牆及廣告物等部分，應依建築法第七條規定申請雜項工作物及廣告物許可。
- 6、 本案未成立公寓大廈管理委員會不應標示約定專有部分。

三、 工務處-交通規劃科 (110 年 11 月 3 日)：

- 1、 有關交通及環境影響分析章節內容(P.15)，基地開發後衍生之機車停車需求如何滿足，本案有無機車停車位之規劃。

四、 水利處-城鄉發展科 (110 年 10 月 25 日)：

- 1、 經查旨揭基地非位於本縣重點景觀地區劃設範圍內。

貳、110 年 12 月 27 日府商都字第 1100247761 號函初核意見

一、 工商發展處-都市計畫科：

- 1、 報告書 P.3、P.4 頁裝訂順序相反。
- 2、 P.4，「四、建築計畫資料」位置跑掉請調整。
- 3、 P.14，物理環境影響說明，請補充說明本案透過那些規劃或措施，及如何透過該規劃及措施提升或達到各項指標。
- 4、 P.15，表 1-1 解析度不佳，另交通影響評估請補充技師簽證及相關證明，以確認交評製作時間。
- 5、 P.48，依報告書所示，紙類每日垃圾量為 124.8 公斤/日，設置 120 公升之回收桶是否足夠使用，請確認。
- 6、 P.81-P.84，請確認圖例及圖面材質標示是否需與 P.40 一致。

	<p>7、 P.89，最小建築基地規模檢討應為畸零地檢討。</p> <p>8、 美學步道請以專章方式說明，為型塑有趣的沿街步道親子空間，建構美學生活步道，建議設置創新及創意之互動性、生活化趣味之街道家具，並說明設計主題、造型、顏色、材質、操作、植栽、意象及與周邊環境之互動性、可及性、教育性等，並補充遠、近距模擬圖以及尺寸圖說。設施物樣式應與後續申請使用執照所載樣式一致，並需於取得使用執照前施作完成。)</p> <p>參、111年2月18日府商都字第1110031401號函初核意見</p> <p>一、工商發展處-都市計畫科：</p> <p>1、 P1.1，目錄，建築線指示圖對應頁碼有誤。</p> <p>2、 P.23，「基地周邊...與圖 2-8”容”所示」，請確認是否為贅字。</p> <p>3、 P.27、P.32、P.101，圖 4-1、圖 5-3 底圖未更新。</p> <p>4、 P.51、P.52，空白頁請刪除。</p> <p>5、 P.60，景觀照明計畫圖說部分圖例編號有誤。</p> <p>6、 P.71，友善方案說明請修正為美學生活步道設計說明。</p> <p>7、 P.76-P.85，美學步道請型塑有趣的沿街步道親子空間，建構美學生活步道，建議設置創新及創意之互動性、生活化趣味之街道家具，並說明設計主題、造型、顏色、材質、操作、植栽、意象及與周邊環境之互動性、可及性、教育性等，並補充遠、近距模擬圖以及尺寸圖說。設施物樣式應與後續申請使用執照所載樣式一致，並需於取得使用執照前施作完成。)</p> <p>8、 P.102，第 3-2 條檢討表三-(一)項，對應頁碼請增加 P.49。</p> <p>9、 P.108，檢討計算式部分文字重疊。</p> <p>10、 為落實性別主流化，使性別落差獲得改善，請補充說明本案規劃是否落實性別平等相關法規與政策，檢視性別友善環境設計 2</p>
<p>決議</p>	<p>本案除下列意見外，餘依業務單位初核意見通過：</p> <p>一、退請設計單位—原砌建築師事務所綜合當日與會審議委員及業務單位所提意見，修正報告書（修正情形請以對照表方式置於修正後報告書，便於查對）後到府確認無誤後，由業務單位辦理後續核定事宜，若針對修正後書圖仍有意見，將再行提會。</p> <p>二、本案設置之街道傢俱示意圖，應與後續申請使用執照所載樣式一致。</p> <p>三、有關後續修正報告書內涉及停車場調整規劃、美學步道項目簡化設計、建築外部空間檢討之內容，請業務單位以書面方式洽本委員會交通、景觀及建築等專業委員確認修正內容是否妥適。</p>

111 年度苗栗縣都市設計審議委員會 第 3 次會議簽到簿

壹、時間：111 年 5 月 6 日（星期五）下午 1 時 30 分

貳、地點：本府第一辦公大樓二樓 A401 會議室

參、討論案件：

第 1 案：「黃永能君-苗栗縣竹南鎮藝文段 28 地號土地容積移轉再提會案」

第 2 案：「長鑫建設-竹南鎮藝文段 28 地號土地店鋪、集合住宅新建工程」都市設計再提會案

第 3 案：「興得建設有限公司-苗栗縣苗栗市明駝段 3 地號土地容積移轉案」

第 4 案：「興得建設-苗栗縣苗栗市明駝段 3 地號土地店鋪、集合住宅新建工程」都市設計案

肆、主持人：

鄧桂菊

紀錄：柳環瑜

伍、出席者：

徐主任委員耀昌

鄧副主任委員桂菊

詹委員彩蘋

田寬猷 代

林委員彥甫

謝國友 代

楊委員明鏡

顏委員哲青

林委員煥堂

賴委員美蓉

賴美蓉

王委員珍玲

王珍玲

蔡委員宜穎

蔡宜穎

潘委員雪玲

潘雪玲

林委員政賀

林政賀

張委員文賢

劉委員霈

劉霈

黃委員秋榮

黃秋榮

陳委員品竹

蘇委員宣如

蘇宣如

陳委員賢秋

陳賢秋

陸、列席者：

黃永能君

黃錦心、吳秉文

長鑫建設有限公司

黃建明

合契建築師事務所

楊中一、王怡玗

興得建設有限公司

林萬和

原砌建築師事務所

李廷河、陸志豪、楊于慧

竹南鎮公所

苗栗市公所

本府工務處（交通規劃科）

本府工務處（道路管理科）

本府財政處（公有財產科）

本府工商發展處（建築管理科）

本府工商發展處（都市計畫科）

柒、其他與會人員

黃郁倫 柳環瑜 邱映澄