

苗栗縣政府辦理

111 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 1 次會議會議紀錄

一、時間：中華民國 111 年 1 月 19 日（星期三）下午 1 時 30 分

二、地點：本府第一辦公大樓二樓 A201 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）

（依苗栗縣都市設計審議委員會設置要點第 4 點規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持，副主任委員亦不克出席時，由出席委員互推一人代理之。）

紀錄：陳崇賢

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、討論及報告案件如后：

審議案件：

第 1 案：永祥陞建設有限公司-苗栗縣竹南鎮新南段 22 地號土地容積移轉案

第 2 案：「永祥陞建設有限公司-苗栗縣竹南鎮新南段 22 地號土地店鋪、集合住宅新建工程」都市設計案

第 3 案：居品建設企業股份有限公司-苗栗縣頭份市光華段 1271 地號土地容積移轉案

第 4 案：「居品建設企業股份有限公司-苗栗縣頭份市光華段 1271 地號土地店鋪、集合住宅新建工程」都市設計案

八、散會時間：下午 4 時 10 分。

審議案件

第 1 案：永祥陞建設有限公司-苗栗縣竹南鎮新南段 22 地號土地容積移轉案

說明：

- 一、為永祥陞建設有限公司 110 年 7 月 30 日申請本縣竹南鎮新山佳段 367 地號（辦理持分 1317/4734）、龍鳳東段 670 地號（整筆）、延平段 762 地號（整筆）、頭份市八德段 243 地號（整筆）及蔴園段 1068 地號（辦理持分 561/1000）土地，容積移入竹南鎮新南段 22 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。

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（原倉儲變更為住宅區）細部計畫案」土地使用分區管制要點第 8 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新山佳段 367 地號（辦理持分 1317/4734）、龍鳳東段 670 地號（整筆）、延平段 762 地號（整筆）、頭份市八德段 243 地號（整筆）及蔴園段 1068 地號（辦理持分 561/1000）土地（皆為未徵收之都市計畫道路用地【蔴園段 1068 地號土地為 4M 人行步道】），現況已開闢完成，經本府 110 年 9 月 23 日現地勘查結果，新山佳段 367 地號現況有雨遮，八德段 243 地號現況尚有花盆等佔用物，申請人業依本府會勘意見分別於 110 年 10 月 13 日及 110 年 10 月 26 日檢送改善後照片到府，其改善成果分別於 110 年 10 月 18 日及 110 年 10 月 29 日經工務處道路管理科審核無意見，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（維新路），是否同意接受基地申請移入容積為1,206.72 m²（已達接受基地基準容積30%上限），併環境現況檢討分析（詳申請書第32至35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、本案可移入容積為1,206.72 m²（佔基準容積30%），剩餘未完全移入送出容積為0.04 m²，比照本縣其他容積移轉案例，剩餘未完全移入之送出容積，未來不再作為容積移轉使用。
- 六、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：

有關業務單位初核意見第三點，同意接受基地移入容積為1,206.72 m²（已達接受基地基準容積30%上限），本案依當日與會審議委員及業務單位所提初核意見（如下）修正後通過，並請申請人檢送修正後申請書1式2份（含處理意見對照表）到府核備：

- 一、因本開發案總獎勵容積達50%，未來將引進約245人，考量其開發量體大、總獎勵容積遠高於該基準容積，未來勢必衝擊周遭環境、交通及公共設施服務水準等，爰請補充相關檢討分析及因應措施。
- 二、有關容積移轉友善環境計畫，請依第二案決議辦理。

層大樓，可能影響周邊採光及通風)。

- 四、 本案申請容積移轉可移入容積 1,206.72 m² (佔基準容積 30%)，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 50%，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、 因本案容積移轉相關法令申請增加移入容積及其他法規規定容積獎勵之總和，達基準容積 50%，為避免高密度發展對周邊環境產生負面影響及如何將產生之外部影響內部化，請提供因應措施或相關說明。
- 六、 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。
- 七、 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、 林委員政賀：

- (一) 本案容積移轉及容積獎勵已達 50%，請加強說明本案公益性。
- (二) 請補充本案對周邊交通、視覺等影響。
- (三) 考量竹南鎮人口組成，沿街步道不一定要客家元素，而且種植桐花後續維護不易，可選其他原生樹種如光臘、杜英、欖木、黃連木等，另灌木部分無法呼應客家主題。
- (四) 沿街步道主題不明顯略為呆板，且藝術品與街道整體不搭。
- (五) 無障礙車位動線不便。

二、 黃委員秋榮：

- (一) 本案開挖率較高，需依覆土深度考量適合之植栽。

三、 賴委員美蓉：

- (一) 2-4 頁用都計圖搭配航照圖較清楚，不要用地籍圖。
- (二) 2-8 頁補充道路系統、交通量來源日期，交通量調查表應將表名標

在上方，並補充晨峰、昏峰、平日、假日、服務水準。

(三)4-6 請補充無障礙設施動線不清，應補充坡度說明。有關無障礙設施文字說明不可僅引用法規。

(四)5-3 頁應以表格說明本案設計內容，再檢核是否符合法規。

(五)5-10 頁請補充照明計畫並分為不同時段。

(六)5-12 頁板岩磚地坪不合適，容易有氧化等問題。

四、王委員珍玲：

(一)請補充本案周邊整體環境(包含平面及立面圖)。

(二)請補充本案對周邊交通、景觀的影響，及是否會對附近公共設施產生排擠效應。請以具體數據或基準來說明，不能只有形容詞。

(三)建築物退縮周邊可讓居民利用與是否可容積移入之「公益性」並不具直接合理關聯性，建議再補充。容積移轉之公益性是指該容積移入不僅未損害原地區之「公共利益」，還增加原地區之公共利益，故可允許容積移入該地區。

(四)植樹應符合當地氣候、土壤及景觀。

五、蔡委員宜穎：

(一)基地西側植栽請確認為花卉或灌木。

(二)5-2 頁西側建議種植喬木為主以強化吸音、隔震及空氣淨化。

(三)西側臨鐵路部分，建材應考量強化吸音及隔震係數。

(四)建議西側休憩區座位改到南側較合適。

(五)雕塑品和建物立面不搭，請補充雕塑品之故事性或地域性連結。

(六)2 樓露臺動線只有主臥室可通達是否合理？

六、陳委員賢秋：

(一)照明不需要太多，以 1、2 樓為主即可，以響應節能減碳。

(二)不一定要雕塑品，步道可增加藝術性、主題性、增加綠化。

七、林委員政賀：

(一)2 樓露臺是否為專有？請注意後續管理問題。

八、蘇委員宣如：

- (一)請補充本案對周邊環境衝擊及公益性。
- (二)請補充無障礙設施路徑、高差處理方式。
- (三)請說明鐵路邊西曬問題處理方式。

九、詹委員彩蘋：

- (一)請針對業務單位初核意見四、五明確說明。

決議：

本案除下列意見外，餘依業務單位初核意見通過：

- 一、退請設計單位一張文賢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、有關容積移轉友善環境計畫，因本開發案總容積移轉及獎勵容積合計達 50%，經開發單位與會代表表示：「願意提供本案建築基地室內 1 層店鋪 C 位置(至少 20 坪，另設獨立廁所及廚房)，作為社會福利事業設施供公眾使用。」。
- 四、請加強型塑有趣之沿街步道親子空間，提供具創新、創意、互動性及生活化趣味之街道家具，友善生活環境，提升地區公益性。

審議案件

第 3 案：居品建設企業股份有限公司-苗栗縣頭份市光華段 1271 地號土地容積移轉案

說明：

- 一、為居品建設企業股份有限公司 110 年 8 月 16 日申請本縣頭份市文化段 1171 地號(整筆)、中央段 479-1 地號(辦理持分 4/5)、中央段 479-2 地號(辦理持分 4/5)、中央段 521-1 地號(辦理持分 4/5)、永貞段 960 地號(整筆)、華夏段 734 地號(整筆)及後湖段 1142 地號(整筆)土地，容積移入頭份市光華段 1271 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。

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「變更竹南頭份都市計畫(商業金融藝文特區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)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、本案送出基地頭份市文化段 1171 地號(整筆)、中央段 479-1 地號(辦理持分 4/5)、中央段 479-2 地號(辦理持分 4/5)、中央段 521-1 地號(辦理持分 4/5)、永貞段 960 地號(整筆)、華夏段 734 地號(整筆)及後湖段 1142 地號(整筆)土地(皆為未徵收之都市計畫道路用地【中央段 479-2、521-1 地號等 2 筆土地為 4M 人行步道】)，現況已開闢完成，經本府 110 年 9 月 17 日現地勘查結果，永貞段 960 地號現況有花盆等佔用物，申請人業依本府會勘意見於 110 年 10 月 6 日檢送改善後照片到府，其改善成果於 110 年 10 月 13 日經工務處道路管理科審核無意見，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，本案基地西側面臨15公尺計畫道路及4公尺人行廣場用地（公園六街），是否同意接受基地申請移入容積為2,447.03 m²（已達接受基地基準容積30%上限），併環境現況檢討分析（詳申請書第39至41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、本案可移入容積為2,447.03 m²（佔基準容積30%），剩餘未完全移入送出容積為0.13 m²，比照本縣其他容積移轉案例，剩餘未完全移入之送出容積，未來不再作為容積移轉使用。
- 六、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：

有關業務單位初核意見第三點，同意接受基地移入容積為2,447.03 m²（已達接受基地基準容積30%上限），本案依當日與會審議委員及業務單位所提初核意見（如下）修正後通過，並請申請人檢送修正後申請書1式2份（含處理意見對照表）到府核備：

- 一、因本開發案總獎勵容積達45.79%，未來將引進約470人，考量其開發量體大、總獎勵容積高於該基準容積，未來勢必衝擊周遭環境、交通及公共設施服務水準等，爰請補充相關檢討分析及因應措施。
- 二、有關容積移轉友善環境計畫，請依第四案決議辦理。

審議案件

第 4 案：「居品建設企業股份有限公司-苗栗縣頭份市光華段 1271 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：許文光建築師事務所 建築師：許文光

二、申請人：居品建設企業股份有限公司 代表人：陳信齊

三、申請位置：頭份市光華段 1271 地號土地

基地面積：2,146.52 平方公尺

使用分區：商業區

戶數：140 戶（含 135 住宅單元、5 商業單元）

【法定】建蔽率：80% 容積率：380%

【實設】建蔽率：50.47% 容積率：553.93 %

（含容積移轉及沿街步道空間獎勵）

四、法令依據：

1. 「變更竹南頭份都市計畫（商業金融藝文特區）細部計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案」土地使用分區管制要點
2. 「苗栗縣都市設計審議規則」

五、辦理經過：

案揭土地容積移轉案係本府於 110 年 8 月 16 日受理申請、都市設計案係本府於 110 年 10 月 15 日受理申請，並以本府 110 年 11 月 4 日府商都字第 1100211865 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（因本案為 18 層大樓，可能影響周邊採光及通風）。

- 四、本案申請容積移轉可移入容積 2,447.03 m² (達基地基準容積 30%)，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 45.79%，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、林委員政賀：

- (一) 本案基地面積大且基準容積為 380%，同街廓多為 14 層大樓，而本案為 18 層，未來勢必影響交通、視覺、環境等等，應補充說明容積移轉之公益性。
- (二) 外部空間有四個主題顯得太零碎，建議調整。
- (三) 喬木綠化不足，尤其北側(大峽谷區)缺乏綠化。

二、黃委員秋榮：

- (一) 應補充綠化植栽。

三、賴委員美蓉：

- (一) 敷地及環境影響分析之交通影響請修正補充。
- (二) 請補充無障礙動線。
- (三) 未來一樓之開放空間及綠化面積不大，擬種植 20 棵喬木，請補充說明植栽與街道家具之關係。
- (四) 請補充照明燈光計畫。
- (五) 基地開發交通影響分析請補充說明交通量調查之日期，並補充晨峰、昏峰、平日、假日、服務水準。
- (六) 因量體較大，建議強化公益性說明。

四、王委員珍玲：

- (一) 請對業務單位初核意見 2、3、6 點再補充說明。
- (二) 因周邊多為一至二層建物，是否對周邊建物產生壓迫感及景觀不協調，應從周邊建物角度說明。
- (三) 請補充容積移入之外部影響及本案所能提供之公共利益。

五、蔡委員宜穎：

- (一) 建物北側開放空間建議取消，增加綠葉喬木種植，將座位休憩空間向右移至既有喬木下方。
- (二) 北側羅漢松建議向右延長。
- (三) 建物立面的切割線不明顯，請補充說明。
- (四) 灰白色磚色調偏白，建議加深。

六、陳委員賢秋：

- (一) 外部空間主題太多建議減少，或加強整體感。

七、蘇委員宣如：

- (一) 請補充環境衝擊及公益性。
- (二) 本案硬鋪面較多綠化較少建議調整。

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—許文光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、本開發案容積移轉及獎勵容積合計達基準容積 45.79%，未來將引進超出容積上限之額外人口(37 戶*4 人/戶=148 人，苗栗縣平均 3.16 人/戶)。因應現今少子化及高齡化社會，故透過提供室內空間作公益設施之方式避免過度增加對外運輸旅次，造成環境更大之衝擊，請補充說明本案是否考量於基地內設置公益性設施，或於基地附近公益性設施

提供容積移轉友善環境之認養計畫，以提升地區公益性，服務社區及鄰里。

- 四、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，並調整人行廣場用地之車行動線至計畫道路。
- 五、請將建物北側開放空間(即大峽谷區)改為綠化空間，並於其他空間加強綠化。

111 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 1 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	永祥陞建設有限公司-苗栗縣竹南鎮新南段 22 地號土地容積移轉案		
說明	<p>一、計畫緣起 為永祥陞建設有限公司 110 年 7 月 30 日申請本縣竹南鎮新山佳段 367 地號（辦理持分 1317/4734）、龍鳳東段 670 地號（整筆）、延平段 762 地號（整筆）、頭份市八德段 243 地號（整筆）及蔴園段 1068 地號（辦理持分 561/1000）土地，容積移入竹南鎮新南段 22 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 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. 竹南鎮新山佳段 367 地號土地，送出持分（1317/4734）面積 206.32 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為永祥陞建設有限公司。 2. 竹南鎮龍鳳東段 670 地號土地，送出（整筆）面積 111.21 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為永祥陞建設有限公司。 3. 竹南鎮延平段 762 地號土地，送出（整筆）面積 96.61 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為永祥陞建設有限公司。 4. 頭份市八德段 243 地號土地，送出（整筆）面積 129.01 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為永祥陞建設有限公司。 5. 頭份市蔴園段 1068 地號土地，送出持分（561/1000）面積 37.96 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地（4M 人行步道），所有權人為永祥陞建設有限公司。 （三）接受基地： 竹南鎮新南段 22 地號土地，面積 2,011.2 m²，位屬「擬定竹南頭份都市計畫（原倉儲變更為住宅區）細部計畫案」住宅區，建蔽率 60%，容積率 200%，基地東側面臨 15 米計畫道路（維新路）、西側面臨 6 米計畫道路（維新路 317 巷）及南側面臨 8 米計畫道路，現況為空地。</p> <p>五、容積移轉內容： （一）接受基地面積：2,011.2 m²(詳申請書第 4 頁)</p>		

	<p>(二) 申請容積移轉：$581.11 \text{ m}^2 \times (29,073 \text{ 元}/28,000 \text{ 元}) \times 200\% = 1,206.76 \text{ m}^2$，大於接受基地容積移轉上限 $1,206.72 \text{ m}^2$ ($2,011.2 \text{ m}^2 \times 200\% \times 30\%$)，故本案可移入容積為 $1,206.72 \text{ m}^2$，約增加 12 戶，總戶數為 73 戶。</p> <p>(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% ($=804.48 \text{ m}^2$)。</p> <p>(四) 綜上，本案接受基地包含其他總容積獎勵共 $2,011.2 \text{ m}^2$ ($=1,206.72 \text{ m}^2 + 804.48 \text{ m}^2$) 為基準容積之 50%</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 (原倉儲變更為住宅區) 細部計畫案」土地使用分區管制要點第 8 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新山佳段 367 地號 (辦理持分 1317/4734)、龍鳳東段 670 地號 (整筆)、延平段 762 地號 (整筆)、頭份市八德段 243 地號 (整筆) 及 蔴園段 1068 地號 (辦理持分 561/1000) 土地 (皆為未徵收之都市計畫道路用地【蔴園段 1068 地號土地為 4M 人行步道】)，現況已開闢完成，經本府 110 年 9 月 23 日現地勘查結果，新山佳段 367 地號現況有雨遮，八德段 243 地號現況尚有花盆等佔用物，申請人業依本府會勘意見分別於 110 年 10 月 13 日及 110 年 10 月 26 日檢送改善後照片到府，其改善成果分別於 110 年 10 月 18 日及 110 年 10 月 29 日經工務處道路管理科審核無意見，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，<u>本案基地東側面臨 15 公尺計畫道路 (維新路)</u>，是否同意接受基地申請移入容積為 $1,206.72 \text{ m}^2$ (已達接受基地基準容積 30% 上限)，併環境現況檢討分析 (詳申請書第 32 至 35 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. 本案可移入容積為 $1,206.72 \text{ m}^2$ (佔基準容積 30%)，剩餘未完全移入送出容積為 0.04 m^2，比照本縣其他容積移轉案例，剩餘未完全移入之送出容積，未來不再作為容積移轉使用。 6. 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>有關業務單位初核意見第三點，同意接受基地移入容積為 1,206.72 m²（已達接受基地基準容積 30% 上限），本案依當日與會審議委員及業務單位所提初核意見（如下）修正後通過，並請申請人檢送修正後申請書 1 式 2 份（含處理意見對照表）到府核備：</p> <ul style="list-style-type: none">一、 因本開發案總獎勵容積達 50%，未來將引進約 245 人，考量其開發量體大、總獎勵容積遠高於該基準容積，未來勢必衝擊周遭環境、交通及公共設施服務水準等，爰請補充相關檢討分析及因應措施。二、 有關容積移轉友善環境計畫，請依第二案決議辦理。
----	--

苗栗縣政府容積移轉書面審查表

申請基地：
竹南鎮新南段 22 地號土地

【110.7.30 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 9 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	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 804.48 m ² （達基地基準容積 20%）。	
接受基地可申請其他容積獎勵之總量分析	符合		
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 11 條	接受基地不得小於 300 平方公尺	符合	2,011.2 m ²
	面臨八米以上計畫道路	符合	東側面臨 15 公尺計畫道路、西側面臨 6 公尺計畫道路、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	132.62 m
	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，本案竹南鎮新南段 32 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，本案竹南鎮新南段32地號土地經查非屬行政院核定公告之山坡地範圍內土地，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。若查屬山坡地範圍且涉及水土保持法第12條規定之開發利用行為或開挖整地及變更地形地貌行為時，請依規擬具水土保持書件併同目的事業開發利用許可申請文件向各目的事業主管機關申請後，核轉水土保持機關審核。
	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，經查本府尚無本縣竹南鎮新南段相關套繪圖資。再查本府現有地籍套繪資料，本縣竹南鎮新南段22地號土地(重測前為竹南段一小段1107、1107-1、1107-2地號等3筆土地)目前尚無建築套繪紀錄。
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>1. 本案接受基地東側面臨15公尺計畫道路、西側面臨6公尺計畫道路、南側面臨8公尺計畫道路，依苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準第5條之1第3款規定，可移入容積以不超過該接受基地基準容積30%。</p> <p>2. 本案接受基地位屬「擬定竹南頭份都市計畫(原倉儲變更為住宅區)細部計畫案」，依計畫書土管要點第8點規定：「本計畫區內建築行為，於申請建築執照前，應辦理都市設計審議。」，屬應辦理都市設計之地區。</p> <p>3. 本案基地申請總總獎勵容積：合計為：50%(未超過基準容積50%)。</p> <p>A. 本案其他容積獎勵之容積總量合計804.48 m²，達基地基準容積20%(804.48÷2011.2÷200%)。</p> <p>B. 本案申請可移入容積為1,206.72 m²(達基地基準容積30%)。</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 1 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	「永祥陞建設有限公司-苗栗縣竹南鎮新南段22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：張文賢建築師事務所 建築師：張文賢</p> <p>二、申請人：永祥陞建設股份有限公司 代表人：林景祥</p> <p>三、申請位置：竹南鎮新南段 22 地號土地 基地面積：2,011.2 平方公尺 使用分區：住宅區</p> <p>戶數：73 戶（含 70 住宅單元、3 商業單元）</p> <p> 【法定】建蔽率：60% 容積率：200%</p> <p> 【實設】建蔽率：43.78% 容積率：299.96 %</p> <p style="text-align: right;">（含容積移轉及沿街步道空間獎勵）</p> <p>四、 法令依據：</p> <p> 1. 擬定竹南頭份都市計畫（原倉儲變更為住宅區）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>案揭土地容積移轉案係本府於 110 年 7 月 30 日受理申請、都市設計案係本府於 110 年 7 月 30 日受理申請，並以本府 110 年 8 月 25 日府商都字第 1100162124 號函送審查意見（如后附錄）。</p>		
業務單位初核意見	<p>建議設計單位就本次變更內容及以下幾點說明後，提請委員會審議。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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。 2. 請說明整體規劃設計構想與周遭環境之相關性。 3. 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（因本案為 15 層大樓，可能影響周邊採光及通風）。 4. 本案申請容積移轉可移入容積 1,206.72 m²（達基地基準容積 30%），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 50%，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。 5. 因本案容積移轉相關法令申請增加移入容積及其他法規規定容積獎勵之總和，達基準容積 50%，為避免高密度發展對周邊環境產生負面影響及如何將產生之外部影響內部化，請提供因應措施或相關說明。 6. 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 		

	<p>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>7. 請撥放 3D 動畫（或模型）呈現建築量體與基地相對關係。</p>
<p>附錄</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. 本案所附證明文件，請加蓋「與正本相符」章。 3. P1-1 本案申請書、委託書，格式請更新。 4. P1-2 請更新申請都市設計審議簽證負責表格式。請修正都市設計審議建築資料表格式，並請補充容積移轉核准日期及文號及證明文件。 5. P1-3 格式請更新。 6. P1-4 請檢附本基地容積移轉許可公文。 7. P2-1 請修正左圖基地位置及都市計畫案名：「擬定竹南頭份都市計畫細部計畫案」。請修正右圖比例尺及都市計畫案名：「擬定竹南頭份都市計畫(原倉儲區變更為住宅區)細部計畫案」。 8. P2-3 請修正地籍套繪圖(本案應為 1 筆土地)。請補充比例尺、指北針。 9. P2-4 請修正底圖為都市計畫圖疊合現況圖。請補充比例尺、指北針。 10. P2-5 請標註全部照片拍攝方向及基地東側建物樓層數，請補充基地南側照片。文字部分多棟高層住宅非屬中低密度開發，請修正。 11. P2-7 請調整右圖比例尺(應包含本案完整街廓)、並補充比例尺、指北針。 12. P2-8 請補充基地開發內容對地區物理（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）環境影響。 13. P4-5 二、檢討部分請修正錯字。 14. P5-1、5-11 設施物設計（請補充公共藝術、街道傢俱遠、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。）不可僅有示意圖。P5-1 鋪面設計與 P5-12 不符。 15. P6-2 請修正開挖率計算式。 16. P8-1 請依本府 110 年 1 月 14 日府行法字第 1100009972 號令發布「苗栗縣都市設計審議規則(110 年 7 月 2 日修正後完整版)」檢討說明。 17. P8-3 第二行請修正為 2011 年、請補充第九點條文。 18. P-2 僅需檢附新南段 22 地號土地使用分區證明書。 19. 請補充量體關係圖(以透視圖或 3D 電子數值方式表達基地建築物與鄰近建築物量體之組合方式、主從搭配及和諧關係)。 20. 請補充空調主機位置圖、噴灌設備。 21. 有相關未盡事宜，請依照「擬定竹南頭份都市計畫(原倉儲變更為住宅區)細部計畫案」土地使用分區管制要點及「苗栗縣都市設計審議規則」辦理。 22. 修正後請製作處理意見對照表並放置封面後，俾利檢核是否修正完竣。 <p>二、工商發展處-建築管理科（110 年 8 月 4 日）：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請補充說明容積移轉核准日期及文號及證明文件。

	<p>2. 法定停車數量應以「土地使用分區管制及都市設計管制要點」依本案總樓地板面積檢討數量。</p> <p>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施設計規範檢討無障礙設施：</p> <p>(1) 請標示無障礙室內引導通路至無障礙廁所。</p> <p>(2) 請標式建築限制建築物主要出入口無障礙室外引導通路及標示寬度。</p> <p>(3) 請標示無障礙通路高程差之斜度比率檢討。</p> <p>(4) 請標示無障礙樓梯位置。</p> <p>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發令之規定。</p> <p>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。</p> <p>6. 請補附公寓大廈區分共用、專有部分圖說。</p> <p>三、水利處-城鄉發展科(110年8月5日):旨揭基地座落於本縣重點景觀地區劃設範圍內(鐵道兩側15公尺範圍內)。惟「苗栗縣景觀自治條例」並未實施通過，有關重點景觀地區劃設並無強制性之規定。</p> <p>四、工務處-交通規劃科(110年8月18日):依本府100年1月28日府工交字第10000207022號公告及「建築物交通影響評估準則」第2條規定，本案為店舖及集合住宅新建工程，係屬第一、二類建築物，總樓地板面積10582.82平方公尺即經換算後之小型車停車位107個(實設小型車停車位84個+實設機車停車位113個*0.2=106.6，取107個)，皆未達應實施交通影響評估建築物之表準。</p>
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>一、 退請設計單位—張文賢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、 有關容積移轉友善環境計畫，因本開發案總容積移轉及獎勵容積合計達50%，經開發單位與會代表表示：「願意提供本案建築基地室內1層店舖C位置(至少20坪，另設獨立廁所及廚房)，作為社會福利事業設施供公眾使用。」。</p> <p>四、 請加強型塑有趣之沿街步道親子空間，提供具創新、創意、互動性及生活化趣味之街道家具，友善生活環境，提升地區公益性。</p>

111 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 1 次審查會議提案單

審議案件編號	第 3 案	所屬鄉鎮別	頭份市
案由	居品建設企業股份有限公司-苗栗縣頭份市光華段 1271 地號土地容積移轉案		
說明	<p>一、計畫緣起</p> <p>為居品建設企業股份有限公司 110 年 8 月 16 日申請本縣頭份市文化段 1171 地號(整筆)、中央段 479-1 地號(辦理持分 4/5)、中央段 479-2 地號(辦理持分 4/5)、中央段 521-1 地號(辦理持分 4/5)、永貞段 960 地號(整筆)、華夏段 734 地號(整筆)及後湖段 1142 地號(整筆)土地,容積移入頭份市光華段 1271 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：</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：</p> <p>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. 頭份市文化段 1171 地號土地,送出(整筆)面積 64.22 m²,位屬於竹南頭份都市計畫道路用地,所有權人為居品建設企業股份有限公司。 2. 頭份市中央段 479-1 地號土地,送出持分(4/5)面積 276.7 m²,位屬於竹南頭份都市計畫道路用地,所有權人為居品建設企業股份有限公司。 3. 頭份市中央段 479-2 地號土地,送出持分(4/5)面積 66.66 m²,位屬於竹南頭份都市計畫道路用地(4M 人行步道),所有權人為居品建設企業股份有限公司。 4. 頭份市中央段 521-1 地號土地,送出持分(4/5)面積 0.27 m²,位屬於竹南頭份都市計畫道路用地(4M 人行步道),所有權人為居品建設企業股份有限公司。 5. 頭份市永貞段 960 地號土地,送出(整筆)面積 182.67 m²,位屬於竹南頭份都市計畫道路用地,所有權人為居品建設企業股份有限公司。 6. 頭份市華夏段 734 地號土地,送出(整筆)面積 73.88 m²,位屬於竹南頭份都市計畫道路用地,所有權人為居品建設企業股份有限公司。 7. 頭份市後湖段 1142 地號土地,送出(整筆)面積 178.24 m²,位屬於竹南頭份都市計畫道路用地,所有權人為居品建設企業股份有限公司。 		

(三) 接受基地：

頭份市光華段 1271 地號土地，面積 2,146.52 m²，位屬「變更竹南頭份都市計畫（商業金融藝文特區）細部計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案」商業區，建蔽率 80%，容積率 380%，基地西側面臨 15 公尺計畫道路及 4 公尺人行廣場用地（公園六街）、南側面臨 12 公尺人行廣場用地（公北二路），現況為空地。

五、容積移轉內容：

(一) 接受基地面積：2,146.52 m²(詳申請書第 4 頁)

(二) 申請容積移轉：805.45 m² x (31,182 元/39,000 元) x 380% = 2,447.16 m²，大於接受基地容積移轉上限 2,447.03 m² (2,146.52 m² x 380% x 30%)，故本案可移入容積為 2,447.03 m²，約增加 24 戶，總戶數為 140 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 15.79% (=1,287.63 m²)。

(四) 綜上，本案接受基地包含其他總容積獎勵共 3,734.66 m² (=2,447.03 m² + 1,287.63 m²) 為基準容積之 45.79%

六、檢附申請書 1 份（詳如后附），提請大會審議。

業務單位初核意見

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（原倉儲變更為住宅區）細部計畫案」土地使用分區管制要點第 8 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. 本案送出基地頭份市文化段 1171 地號（整筆）、中央段 479-1 地號（辦理持分 4/5）、中央段 479-2 地號（辦理持分 4/5）、中央段 521-1 地號（辦理持分 4/5）、永貞段 960 地號（整筆）、華夏段 734 地號（整筆）及後湖段 1142 地號（整筆）土地（皆為未徵收之都市計畫道路用地【中央段 479-2、521-1 地號等 2 筆土地為 4M 人行步道】），現況已開闢完成，經本府 110 年 9 月 17 日現地勘查結果，永貞段 960 地號現況有花盆等佔用物，申請人業依本府會勘意見於 110 年 10 月 6 日檢送改善後照片到府，其改善成果於 110 年 10 月 13 日經工務處道路管理科審核無意見，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，本案基地西側面臨 15 公尺計畫道路及 4 公尺人行廣場用地（公園六街），是否同意接受基地申請移入容積為 2,447.03 m²（已達接受基地基準容積 30% 上限），併環境現況檢討分析（詳申請書第 39 至 41 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. 本案可移入容積為 2,447.03 m²（佔基準容積 30%），剩餘未完全移入送出容積為 0.13 m²，比照本縣其他容積移轉案例，剩餘未完全移入之送出容積，未來不再作為容積移轉使用。
6. 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。

	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(3) 將送出基地依第 13 條規定贈與登記為公有（苗栗縣）。</p>
<p>決議</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 2,447.03 m²（已達接受基地基準容積 30% 上限），本案依當日與會審議委員及業務單位所提初核意見（如下）修正後通過，並請申請人檢送修正後申請書 1 式 2 份（含處理意見對照表）到府核備：</p> <p>一、 因本開發案總獎勵容積達 45.79%，未來將引進約 470 人，考量其開發量體大、總獎勵容積高於該基準容積，未來勢必衝擊周遭環境、交通及公共設施服務水準等，爰請補充相關檢討分析及因應措施。</p> <p>二、 有關容積移轉友善環境計畫，請依第四案決議辦理。</p>

苗栗縣政府容積移轉書面審查表

申請基地：
頭份市光華段 1271 地號土地

【110.8.16 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 9 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	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 1,287.63 m ² (達基地基準容積 15.79%)。	
接受基地可申請其他容積獎勵之總量分析	符合		
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 11 條	接受基地不得小於 300 平方公尺	符合	2,146.52 m ²
	面臨八米以上計畫道路	符合	西側面臨 15 公尺計畫道路及 4 公尺人行廣場用地、南側面臨 12 公尺人行廣場用地
	臨接道路面寬不得少於 10 公尺	符合	98.29 m
	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	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	簽會文化觀光局文化資產科表示，本案頭份市光華段 1271 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	<p>簽會水利處水土保持科表示，本案竹南鎮新南段32地號土地經查非屬行政院核定公告之山坡地範圍內土地，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。若查屬山坡地範圍且涉及水土保持法第12條規定之開發利用行為或開挖整地及變更地形地貌行為時，請依規擬具水土保持書件併同目的事業開發利用許可申請文件向各目的事業主管機關申請後，核轉水土保持機關審核。</p>
	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	<p>簽會建管科表示，經查頭份市光華段1271地號土地(重測前蟠桃段後庄小段756地號)領有(101)栗商建頭使字第00096號使用執照。</p>
苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準第80條	<p>一. 應提苗栗縣都市設計審議委員會審議： <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。 <input checked="" type="checkbox"/>接受基地為應辦理都市設計之地區。 <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>1. 本案接受基地西側面臨15公尺計畫道路及4公尺人行廣場用地、南側面臨12公尺人行廣場用地，依苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準第5條之1第3款規定，可移入容積以不超過該接受基地基準容積30%。 2. 本案接受基地位屬「變更竹南頭份都市計畫(商業金融藝文特區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」，依計畫書土管要點第11點規定：「本計畫區內商業區建築行為，於申請建造執照前，應辦理都市設計審議。」，屬應辦理都市設計之地區。 3. 本案基地申請總總獎勵容積：合計為：50%(未超過基準容積50%)。 A. 本案其他容積獎勵之容積總量合計1,287.63 m²，達基地基準容積20%(1,287.63÷2,146.52÷380%)。 B. 本案申請可移入容積為2,447.03 m²(達基地基準容積15.79%)。</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 1 次審查會議提案單

審議案件編號	第 4 案	所屬鄉鎮別	頭份市
案名	「居品建設企業股份有限公司-苗栗縣頭份市光華段 1271 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：許文光建築師事務所 建築師：許文光</p> <p>二、申請人：居品建設企業股份有限公司 代表人：陳信齊</p> <p>三、申請位置：頭份市光華段 1271 地號土地</p> <p style="padding-left: 20px;">基地面積：2,146.52 平方公尺</p> <p style="padding-left: 20px;">使用分區：商業區</p> <p style="padding-left: 20px;">戶數：140 戶（含 135 住宅單元、5 商業單元）</p> <p>【法定】建蔽率：80% 容積率：380%</p> <p>【實設】建蔽率：50.47% 容積率：553.93 %</p> <p style="padding-left: 40px;">（含容積移轉及沿街步道空間獎勵）</p> <p>四、法令依據：</p> <p style="padding-left: 20px;">3. 「變更竹南頭份都市計畫（商業金融藝文特區）細部計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案」土地使用分區管制要點</p> <p style="padding-left: 20px;">4. 「苗栗縣都市設計審議規則」</p> <p>五、辦理經過：</p> <p>案揭土地容積移轉案係本府於 110 年 8 月 16 日受理申請、都市設計案係本府於 110 年 10 月 15 日受理申請，並以本府 110 年 11 月 4 日府商都字第 1100211865 號函送審查意見（如后附錄）。</p>		
業務單位初核意見	<p>建議設計單位就本次變更內容及以下幾點說明後，提請委員會審議。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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。 2. 請說明整體規劃設計構想與周遭環境之相關性。 3. 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（因本案為 18 層大樓，可能影響周邊採光及通風）。 4. 本案申請容積移轉可移入容積 2,447.03 m²（達基地基準容積 30%），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 45.79%，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。 5. 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。 6. 請撥放 3D 動畫（或模型）呈現建築量體與基地相對關係。 		

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. 本案所附證明文件，請加蓋「與正本相符」章。
3. 請修正案名為「居品建設企業股份有限公司-苗栗縣頭份市光華段 1271 地號土地店鋪、集合住宅新建工程」
4. P1-1 本案申請書，格式請更新。
5. P1-2 請補充容積移轉核准日期及文號及證明文件。
6. P1-3 格式請更新。
7. P2-2-1 請補充比例尺 1/3000 位置圖。
8. P2-6-1 請補充基地開發內容對地區物理（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）環境影響。
9. P3-1-3 請刪除第六條之一第四項條文。並請補充三、(五)照明設備之檢討情形與對應頁碼。
10. P3-2-2 請補充六、(二)對應頁碼。
11. P5-2-1 喬木米高徑應大於 10 公分。
12. P5-2-4 非原生樹種請確認是否配合鄰近行道樹種，否則請改為原生樹種。
13. P5-3-1 至 P5-3-2 請確認 A1、D 剖面植穴寬度與深度是否符合 P5-2-3 之說明。
14. 有相關未盡事宜，請依照「變更竹南頭份都市計畫（商業金融藝文特區）細部計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案」土地使用分區管制要點及「苗栗縣都市設計審議規則」辦理。
15. 修正後請製作處理意見對照表並放置封面後，俾利檢核是否修正完竣。

二、工商發展處-建築管理科（110 年 10 月 19 日）：

1. 請補充說明容積移轉核准日期及文號及證明文件。
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. P2-8-1 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施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. 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。

三、水利處-城鄉發展科（110 年 10 月 19 日）：旨揭基地非座落於本縣重點景觀地區劃設範圍內。

四、工務處-交通規劃科（110 年 11 月 2 日）：

1. P8-6，「本案基地情車場出入口位於西北角公北二路，…」，依報告書內文應為公園六街，請檢視。
2. P8-20，表 8-21，機車停車位 B1：32 席、B2：59 席、B3：26 席、B4：23 席，加總為 140 席，數量合計非規劃之 144 席，請確認。
3. 交通量調查日期為 110 年 6 月 9 日，係 COVID-19 疫情全國升級為三級警戒期間，民

眾配合防疫減少外出，故交通量調查結果是否低估或失真？

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—許文光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、 本開發案容積移轉及獎勵容積合計達基準容積 45.79%，未來將引進超出容積上限之額外人口(37戶*4人/戶=148人，苗栗縣平均 3.16人/戶)。因應現今少子化及高齡化社會，故透過提供室內空間作公益設施之方式避免過度增加對外運輸旅次，造成環境更大之衝擊，請補充說明本案是否考量於基地內設置公益性設施，或於基地附近公益性設施提供容積移轉友善環境之認養計畫，以提升地區公益性，服務社區及鄰里。
- 四、 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，並調整人行廣場用地之車行動線至計畫道路。
- 五、 請將建物北側開放空間(即大峽谷區)改為綠化空間，並於其他空間加強綠化。

決議

111 年度苗栗縣都市設計審議委員會 第 1 次會議簽到簿

- ◎ 時間：111 年 1 月 19 日（星期一）下午 1 時 30 分
- ◎ 地點：本府第一辦公大樓二樓 A201 會議室
- ◎ 審議案件：
 - (1) 永祥陞建設有限公司-苗栗縣竹南鎮新南段 22 地號土地容積移轉案
 - (2) 「永祥陞建設有限公司-苗栗縣竹南鎮新南段 22 地號土地店鋪、集合住宅新建工程」都市設計案
 - (3) 居品建設企業股份有限公司-苗栗縣頭份市光華段 1271 地號土地容積移轉案
 - (4) 「居品建設企業股份有限公司-苗栗縣頭份市光華段 1271 地號土地店鋪、集合住宅新建工程」都市設計案

◎ 主持人：鄧桂菊

紀錄：陳崇賢

◎ 出席者：

徐主任委員耀昌

鄧副主任委員桂菊

詹委員彩蘋

詹彩蘋

林委員彥甫

林彥甫

楊委員明鏡

楊明鏡

顏委員哲青

顏哲青

林委員煥堂

林煥堂

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

(請假)

林委員政賀

林政賀

張委員文賢

(請假)

劉委員霈 (請假)

黃委員秋榮



陳委員品竹 (請假)

蘇委員宣如



陳委員賢秋



◎ 列席者：

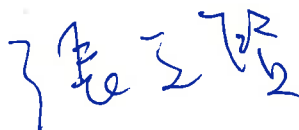
竹南鎮公所

頭份市公所

永祥陞建設股份有限公司



張文賢建築師事務所



居品建設企業股份有限公司

陳濟

許文光建築師事務所

許文光

本府財政處公有財產科

本府工務處交通規劃科

本府工務處道路管理科

本府工商發展處建築管理科

本府工商發展處都市計畫科

黃郁倫

陳崇賢 邱映瑤

與會人員：