

## 苗栗縣政府辦理

### 111 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 8 次會議會議紀錄

一、時間：中華民國 111 年 11 月 21 日（星期一）下午 1 時 30 分

二、地點：本府第一辦公大樓四樓 A401 會議室

三、主席：徐縣長兼主任委員耀昌（詹彩蘋委員（吳俊賢代）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：張可妮

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：「洪雅玲、曾振德、黃彥智、吳俊欽、劉滿足、吉慶實業股份有限公司申請苗栗縣頭份市公園段 27 地號及竹南鎮藝文段 18 地號等 2 筆土地」容積移轉案。

第 2 案：「大筑建設有限公司-苗栗縣頭份市公園段 27 地號及竹南鎮藝文段 18 地號等 2 筆土地」都市設計案。

第 3 案：「弘峻建設股份有限公司-苗栗縣後龍鎮龍椅段 206 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 30 分。

## 審議案件

第 1 案：「洪雅玲、曾振德、黃彥智、吳俊欽、劉滿足、吉慶實業股份有限公司申請苗栗縣頭份市公園段 27 地號及竹南鎮藝文段 18 地號等 2 筆土地」容積移轉案

### 說明：

- 一、計畫緣起：為洪雅玲、曾振德、黃彥智、吳俊欽、劉滿足、吉慶實業股份有限公司 111 年 4 月 21 日申請本縣頭份市後湖段 211 地號（整筆）、文化段 1271 地號（辦理持分 744/803）、德義段 515 地號（整筆）、德義段 1003-1 地號（辦理持分 7/15）、德義段 1115 地號（辦理持分 1/2）、德義段 1055 地號（辦理持分 1/6）、德義段 847 地號（辦理持分 1/9）、德義段 822 地號（辦理持分 1/6）、德義段 1080 地號（辦理持分 1/9）、德義段 1064 地號（辦理持分 1/6）、永貞段 191 地號（整筆）、永貞段 192 地號（整筆）、永貞段 236 地號（辦理持分 7/16）、華夏段 722 地號（辦理持分 1/3）、文化段 1031 地號（辦理持分 29/100）、東庄段 248 地號（辦理持分 1/6）及竹南鎮東平段 14 地號（辦理持分 3/32）、東平段 13 地號（辦理持分 3/16）、東平段 643 地號（辦理持分 3/400）、東平段 658 地號（辦理持分 1/4）、東平段 561 地號（辦理持分 4/125）、龍鳳東段 1668 地號（辦理持分 3/4）、龍山段 397 地號（辦理持分 1/4）、龍山段 388 地號（辦理持分 1/4）、龍天段 1445 地號（整筆）、新博愛段 228 地號（辦理持分 1/3）、后厝段 808 地號（辦理持分 1/11）、后厝段 809 地號（辦理持分 1/11）、竹興段 83 地號（辦理持分 1/11）、慈裕段 863 地號（整筆）、慈裕段 864 地號（整筆）、文化段 740 地號（辦理持分 1/2）等 32 筆土地，容積移入頭份市公園段 27 地號及竹南鎮藝文段 18 地號等 2 筆土地案，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 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. 頭份市後湖段 211 地號，送出（整筆）面積 289.39 m<sup>2</sup>，  
位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
2. 頭份市文化段 1271 地號，送出持分(744/803)面積 84.24  
m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
3. 頭份市德義段 515 地號，送出（整筆）面積 21.77 m<sup>2</sup>，  
位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
4. 頭份市德義段 1003-1 地號，送出持分(7/15)面積 38.25  
m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫國中用地。
5. 頭份市德義段 1115 地號，送出持分(1/2)面積 24.19  
m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
6. 頭份市德義段 1055 地號，送出持分(1/6)面積 72.38  
m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
7. 頭份市德義段 847 地號，送出持分(1/9)面積 33.70  
m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
8. 頭份市德義段 822 地號，送出持分(1/6)面積 11.17  
m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
9. 頭份市德義段 1080 地號，送出持分(1/9)面積 24.43  
m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
10. 頭份市德義段 1064 地號，送出持分(1/6)面積 57.73  
m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。

11. 頭份市永貞段 191 地號，送出（整筆）面積 20.81 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
12. 頭份市永貞段 192 地號，送出（整筆）面積 15.13 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
13. 頭份市永貞段 236 地號，送出持分（7/16）面積 48.75 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
14. 頭份市華夏段 722 地號，送出持分（1/3）面積 2.03 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
15. 頭份市文化段 1031 地號，送出持分（29/100）面積 48.08 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
16. 頭份市東庄段 248 地號，送出持分（1/6）面積 20.54 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
17. 竹南鎮東平段 14 地號，送出持分（3/32）面積 5.88 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
18. 竹南鎮東平段 13 地號，送出持分（3/16）面積 26.14 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
19. 竹南鎮東平段 643 地號，送出持分（3/400）面積 5.72 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
20. 竹南鎮東平段 658 地號，送出持分（1/4）面積 2.64 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
21. 竹南鎮東平段 561 地號，送出持分（4/125）面積 4.03 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
22. 竹南鎮龍鳳東段 1668 地號，送出持分（3/4）面積 45 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
23. 竹南鎮龍山段 397 地號，送出持分（1/4）面積 45.45 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
24. 竹南鎮龍山段 388 地號，送出持分（1/4）面積 51.41 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
25. 竹南鎮龍天段 1445 地號，送出（整筆）面積 39 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。

26. 竹南鎮新博愛段 228 地號，送出持分 (1/3) 面積 114.82 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
27. 竹南鎮后厝段 808 地號，送出持分 (1/11) 面積 12.04 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
28. 竹南鎮后厝段 809 地號，送出持分 (1/11) 面積 32.94 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
29. 竹南鎮竹興段 83 地號，送出持分 (1/11) 面積 2.41 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
30. 竹南鎮慈裕段 863 地號，送出 (整筆) 面積 77.62 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
31. 竹南鎮慈裕段 864 地號，送出 (整筆) 面積 44.42 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
32. 竹南鎮文化段 740 地號，送出持分 (1/2) 面積 58.81 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地 (4 公尺人行步道)。

以上 32 筆土地合計送出面積 1,380.92 m<sup>2</sup>，所有權人皆為洪雅玲、曾振德、黃彥智、吳俊欽、劉滿足、吉慶實業股份有限公司。

### (三) 接受基地：

1. 頭份市公園段 27 地號，面積 2,941.81 m<sup>2</sup>。
2. 竹南鎮藝文段 18 地號，面積 2.08 m<sup>2</sup>。

以上 2 筆土地合計面積 2,943.89 m<sup>2</sup>，位屬「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」商業區，建蔽率 70%，容積率 380%，基地北側面臨 50 公尺計畫道路(中央路)、西側面臨 15 公尺計畫道路(公園一街)，現況為空地。

### 五、容積移轉內容：

- (一) 接受基地面積：2,943.89 m<sup>2</sup>(詳申請書第 23、24 頁)。
- (二) 申請容積移轉：1,380.92 m<sup>2</sup> x (28,675 元/44,774 元)

$x380\%=3,360.70 \text{ m}^2$ ，大於接受基地容積移轉上限  $3,356.03 \text{ m}^2$  ( $=2,943.89 \text{ m}^2 \times 380\% \times 30\%$ )，故本案可移入容積為  $3,356.03 \text{ m}^2$ ，約增加 43 戶 (約 118 人)，總戶數為 233 戶 (約 640 人)。

(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」規定可額外增加基準容積 20% ( $=2,237.36 \text{ m}^2$ )。

(四) 綜上，本案接受基地包含其他總容積獎勵共  $5,593.39 \text{ m}^2$  ( $=3,356.03 \text{ m}^2 + 2,237.36 \text{ m}^2$ ) 為基準容積之 50%。

六、檢附申請書 1 份 (詳如后附)，提請大會審議。

#### 初核意見：

- 一、本案因接受基地屬應辦理都市設計之地區，故依前開審查標準第 8 條第 1 項第 2 款規定，提請委員會審議。
- 二、本案送出基地頭份市後湖段 211 地號 (面積  $289.39 \text{ m}^2$ )、文化段 1271 地號 (送出持分面積  $84.24$ )、德義段 515 地號 (面積  $21.77 \text{ m}^2$ )、德義段 1003-1 地號 (送出持分面積  $38.25 \text{ m}^2$ )、德義段 1115 地號 (送出持分面積  $24.19 \text{ m}^2$ )、德義段 1055 地號 (送出持分面積  $72.38 \text{ m}^2$ )、德義段 847 地號 (送出持分面積  $33.70 \text{ m}^2$ )、德義段 822 地號 (送出持分面積  $11.17 \text{ m}^2$ )、德義段 1080 地號 (送出持分面積  $24.43 \text{ m}^2$ )、德義段 1064 地號 (送出持分面積  $57.73 \text{ m}^2$ )、永貞段 191 地號 (面積  $20.81 \text{ m}^2$ )、永貞段 192 地號 (面積  $15.13 \text{ m}^2$ )、永貞段 236 地號 (送出持分面積  $48.75 \text{ m}^2$ )、華夏段 722 地號 (送出持分面積  $2.03 \text{ m}^2$ )、文化段 1031 地號 (送出持分面積  $48.08 \text{ m}^2$ )、東庄段 248 地號 (送出持分面積  $20.54 \text{ m}^2$ ) 及竹南鎮東平段 14 地號 (送出持分面積  $5.88 \text{ m}^2$ )、東平段 13 地號 (送出持分面積  $26.14 \text{ m}^2$ )、東平段 643 地號 (送出持分面積  $5.72 \text{ m}^2$ )、東平段 658 地號 (送出持分面積  $2.64 \text{ m}^2$ )、東平段 561 地號 (送出持分面積  $4.03 \text{ m}^2$ )、龍鳳東段 1668 地號 (送出持分面積  $45 \text{ m}^2$ )、龍山段 397 地號 (送出持分面積  $45.45$ )

m<sup>2</sup>)、龍山段 388 地號 (送出持分面積 51.41 m<sup>2</sup>)、龍天段 1445 地號 (面積 39 m<sup>2</sup>)、新博愛段 228 地號 (送出持分面積 114.82 m<sup>2</sup>)、后厝段 808 地號 (送出持分面積 12.04 m<sup>2</sup>)、后厝段 809 地號 (送出持分面積 32.94 m<sup>2</sup>)、竹興段 83 地號 (送出持分面積 2.41 m<sup>2</sup>)、慈裕段 863 地號 (面積 77.62 m<sup>2</sup>)、慈裕段 864 地號 (面積 44.42 m<sup>2</sup>)、文化段 740 地號 (送出持分面積 58.81 m<sup>2</sup>) 等 32 筆土地，經本府 111 年 7 月 8 日會同教育主管機關 (本府教育處國民教育科) 及道路主管機關 (本府工務處道路管理科及本縣頭份市公所) 現地勘查結果，除頭份市東庄段 248 地號及竹南鎮慈裕段 863 地號等 2 筆土地外，餘 30 筆國中用地、道路用地及道路用地 (4 公尺人行步道) 等土地現況已開闢完成，可供公眾通行使用，其中頭份市文化段 1271 地號、後湖段 211 地號、德義段 847、822、1064 地號、永貞段 236 地號以及竹南鎮東平段 561 地號、龍鳳東段 1668 地號、龍山段 397、388 地號、新博愛段 228 地號、后厝段 808 地號、竹興段 83 地號、文化段 740 地號等 14 筆土地上尚有鋪面、階梯、雨遮、花盆、圍牆等地上物，申請人業依本府會勘結論於 111 年 9 月 1 日檢送改善後照片到府，其改善成果並經本縣頭份市公 111 年 9 月 27 日函表示：「送出基地地上物占用部分排除經會辦本所工務課確認本次申請送出基地相關地段號土地之占用物皆已移除，無其他待改善事項。」及本府工務處 (道路管理科) 111 年 10 月 6 日意見：「改善前中後照片確已改善在案」，確定已將佔用部分移除，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 50 公尺計畫道路 (中央路)、西側面臨 15 公尺計畫道路 (公園一街)，是否同意接受基地申請移入容積為 3,356.03 m<sup>2</sup> (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 114 至 118 頁),提請大會審議。

- 四、本案依「苗栗縣騎樓沿街步道空間設置自治條例」規定可額外增加總樓地板面積 2,237.36 m<sup>2</sup>(達基地基準容積 20%),又本案申請容積移轉可移入容積為 30%,總獎勵容積達 50%,是否對附近之公共設施造成負擔?請併前揭檢討分析一併說明,並提請大會審議。
- 五、有關本案送出容積 3,360.70 m<sup>2</sup>超出接受基地容積移轉上限 3,356.03 m<sup>2</sup>,剩餘未完全移入送出容積為 4.67 m<sup>2</sup>,本案建議比照前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。
- 七、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),另道路用地管理機關依本府 111 年 10 月 25 日府行法字第 1110203832 號令「苗栗縣道路管理自治條例」第 5 條規定登記為竹南鎮公所及頭份市公所。

#### 委員及列席單位意見：

- 一、苗栗縣竹南鎮公所(111 年 11 月 17 日書面意見):
  - (一)有關容積移轉送出基地之會勘、管理維護、管理者登記等相關事項,暨經本所 111 年 9 月 26 日以苗竹鎮建字第 1110024305 號函復目前尚無法配合辦理在案,援例還請鈞



府逕為登記其為管理者。

**決議：**

本案除下列意見外，餘請申請人綜合當日與會審議委員所提意見，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：

- 一、依內政部頒「都市計畫容積移轉實施辦法」第 13 條：「送出基地於許可其全部或部分容積移轉前...將所有權之全部或部分贈與登記為國有、直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有」，申請人依同辦法第 17 條規定，須清理送出基地上土地改良物等，並登記為公有後，再由本府發給許可。故有關業務單位初核意見第七點，本縣竹南鎮送出基地管理者登記事宜，請本府道路主管機關（工務處道路管理科）自行與本縣竹南鎮公所協調，俾利業務單位後續辦理容積移轉許可作業。

## 審議案件

**第 2 案：「大筑建設股份有限公司-苗栗縣頭份市公園段 27 地號及竹南鎮藝文段 18 地號等 2 筆土地店鋪、集合住宅新建工程」都市設計案**

### 說明：

- 一、設計單位：吳清源建築師事務所 建築師：吳清源
- 二、申請人：大筑建設股份有限公司 負責人：羅瑞聲
- 三、申請位置：頭份市公園段 27 地號及竹南鎮藝文段 18 地號等 2 筆土地

基地面積：2,943.89 平方公尺

使用分區：商業區

戶數：233 戶（住宅 227 戶、商業 5 戶、其他單元 1 戶）

【法定】建蔽率：70% 容積率：380%

【實設】建蔽率：47.56% 容積率：569.93%

（含容積移轉 30% 及沿街步道空間獎勵 20%）

### 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」土地使用分區管制及都市設計管制要點。
- (二)「苗栗縣都市設計審議規則」。

### 五、辦理經過：

案揭容積移轉係本府於 111 年 4 月 21 日受理申請、案揭都市設計係本府於 111 年 4 月 14 日受理申請，並以本府 111 年 5 月 3 日府商都字第 1110083464 號函送審查意見。

### 初核意見：

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：

- 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 3,356.03 m<sup>2</sup>（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。
- 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。
- 七、P4-29 頁每人每日一般廢棄物產生量，請依據「中華民國統計資訊網」最新年度統計資料估算。

### 委員及列席單位意見：

#### 一、林委員煥堂：

- (一)本案申請容積移轉及獎勵容積已達 50%，請補充容積增加之日照分析、停車及交通等量體分析，以符合增加容積之公益性。
- (二)沿街步道動線建議再檢討，細部採用天然原石示意卻只以抵石子施作，街道藝術鋼構與玻璃聯結與建物風格之關聯亦請修正或補充。另內部踏石應考量無障礙設施、老年化。
- (三)喬木規格呼應中央路採用 15 公分喬木建議調整規格與配置，植栽學名與英名表示不同，建請統一為學名，P5-21 頁文珠蘭與越橘越葉蔓榕照片誤植，請修正。
- (四)本案開發基地大且位於苗栗縣指標之中央路側，建議連同沿街藝術與鋪面、花台、植栽等外部空間設計，以更優質、人本、兼容藝術之精神妥為規劃設計。

## 二、賴委員美蓉：

- (一)請補充說明從基地外進入基地內之無障礙動線。
- (二)公共藝術品及精靈菇採用強化玻璃材質，應考量安全性、耐用性及使用年限及後續維管問題。
- (三)建議加強人行道綠美化。
- (四)臨中央路側設計應更有趣。
- (五)屋頂設計應再圓潤。

## 三、王委員珍玲：

- (一)請補充說明附近公有停車場、路邊停車以及本案一樓店鋪衍生停車需求，避免內部效應外部化。
- (二)夜間照明應加強。
- (三)本案基地附近有幼兒園，人行步道除了綠化，是否有其他安全性措施。
- (四)水資源回收，應明確說明預估回收量及使用量。建議設置雨廢水回收系統或有類似功能。
- (五)節能具體項目，是否考量頂樓設置太陽能板之利用。
- (六)機車充電柱5輛應當不夠，請確認。
- (七)建議增加街道家具之扶手，以因應老年化需求。
- (八)玻璃材質街道裝飾均有安全性(強風吹落等)、耐用年限問題，建議修正。
- (九)原石座椅對老人及孩童均不友善，應修正。
- (十)綠美化應加強，並明確說明所用樹種及位置。
- (十一) 垃圾收集區應各棟都有。
- (十二) 建築物外觀與周邊景觀不協調，應修正。
- (十三) 建材應採低碳及透水鋪面。

## 四、劉委員霈：

- (一)車位可否再增加。
- (二)垃圾收集區位於北棟，南棟住戶應如何倒垃圾？請再考量動線合宜性及住戶倒垃圾方便性。
- (三)無障礙車位配置方式不合宜且不安全，請再考量。

(四)汽機車動線混雜，且許多機車位散佈在汽車停車格之間，安全堪慮。

(五)店鋪衍生停車需求未考量，請補充說明。

(六)汽車位設置於車道口下方不適合。

五、陳委員賢秋：

(一)P3-1 頁自設機車位 242 部錯誤。

(二)請補充說明後側是否設置圍牆。

(三)P5-23 頁法規要不透水磚，但照片為透水磚。

(四)P6-6 頁一樓平面店鋪前方不可寫陽台。

(五)街道轉角要適當設計，增加親和性及自明性。

(六)車道出入口一樓要增加喇叭口。

(七)沿街路邊缺公共藝術。

(八)立面三角造型有點尖銳，請說明造型適切性。

(九)玻璃公共藝術需考量安全性。

(十)建議車道坡度為 1/8。

(十一) 騎樓退縮獎勵計算不清楚。

(十二) 植栽種類及顏色請加強。

(十三) 沿街植栽直線太生硬。

六、林委員政賀：

(一)請補充說明汽車位是否留設充電設備。

(二)請補充標示機車充電位置。

**決議：**

退請設計單位—吳清源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）到府確認無誤後，再行提會審議。

## 審議案件

### 第 3 案：「弘峻建設股份有限公司-苗栗縣後龍鎮龍椅段 206 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：陳叡澧建築師事務所 建築師：陳叡澧
- 二、申請人：弘峻建設股份有限公司 負責人：林鴻楷
- 三、申請位置：後龍鎮龍椅段 206 地號土地  
基地面積：4,361.18 平方公尺  
使用分區：第一種住宅區  
戶數：130 戶（住宅 124 戶、商業 6 戶）  
【法定】建蔽率：50% 容積率：150%  
【實設】建蔽率：32.81% 容積率：179.99 %  
（含含大基地獎勵容積 10% 及騎樓沿街獎勵容積 10%）
- 四、法令依據：
  - (一) 「變更高速鐵路苗栗車站特定區（第一期發展地區）細部計畫（第一次通盤檢討）（部分土地使用分區管制要點及都市設計管制要點）案」土地使用分區管制要點及都市設計管制要點。
  - (二) 「苗栗縣都市設計審議規則」。
- 五、辦理經過：

案揭都市設計，係本府於 111 年 7 月 22 日受理申請，並以本府 111 年 8 月 29 日府商都字第 1110164175 號函送審查意見。

#### 初核意見：

- 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：
- 一、P3-11、3-12 頁請確認公有人行道與道路路面是否有高差。
  - 二、P4-27 頁節能減碳說明，請補充說明本案實際規劃部分。
  - 三、請說明整體規劃設計構想與周遭環境之相關性。
  - 四、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。
- 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。
- 七、P4-14 頁每人每日一般廢棄物產生量，請依據「中華民國統計資訊網」最新年度統計資料估算。

### 委員及列席單位意見：

#### 一、林委員煥堂：

- (一)中庭綠化採用覆土深度建議配合喬木位置與地下一層樑柱位置酌予調整至喬木 150 公分，以增加日後喬木遮蔭之生長空間。
- (二)沿街步道 B 區開放遊憩空間以壓克力撥片提供兒童嬉戲，但請注意金屬旋轉軸之長期維護。編織彩帶之固定與長期維護亦請一併考量，避免日後管理維護負擔，拆除、損壞失去都沒美意。
- (三)街道家具呼應堆土窯說法較牽強，原木質感示意與環塑木中空質感也會不同，請再檢討。

#### 二、黃委員秋榮：

- (一)地下室開挖 59.51%，中庭覆土深度目前只有 60 公分，應調整至 150 公分。

#### 三、賴委員美蓉：

- (一)請補充說明從基地外進入基地內之無障礙動線。
- (二)社區居民至垃圾處理室需經過中庭，是否合宜？
- (三)公益性休憩空間為沿新港一路之人行步道，公益性為何？
- (四)遊戲空間以繽紛色彩的壓克力撥片供孩童嬉戲，以及塑膠袋、CD 片、垂吊鐵盤與玻璃瓶之方式，建議再考量安全性

與維護管理的問題。

四、王委員珍玲：

- (一)街道家具建議增加扶手。
- (二)屋頂建議綠化。

五、劉委員霈：

- (一)建議在一層至地下一層坡道增設警報設施，當 B1F 坡道口車輛停車時能更安全。
- (二)店鋪顧客一般不會往地下一層停車，住戶也未必願意讓外人進入，如何合理處理店鋪衍生停車需求，請再考量。
- (三)垃圾暫存空間之實用性，請再考量。

六、陳委員賢秋：

- (一)請標註人行道材質。
- (二)P4-8 頁消防車淨高要 4.5 公尺，但樓高只有 4.2 公尺。
- (三)P4-16 頁冷氣窗 3D 與剖面位置不同。
- (四)一層缺無障礙廁所及性別友善廁所。
- (五)P5-19 頁 2 公尺人行步道應為不透水磚。
- (六)透水磚要承受消防車重 1.5 倍設計，消防出入口。
- (七)P6-3 頁平台是否計入夾層面積？
- (八)建議增加沿街步道燈具。
- (九)消防出入口右側牆面建議公共藝術設置轉角還有空間，請設計另一主題式公共藝術小風車可以設置牆上。另公共藝術之材質，建議再考量安全性與維護管理問題。
- (十)建議作生態水溝。

七、林委員政賀：

- (一)請補充雨水回收利用率。
- (二)請補充說明汽機車位是否留設充電設備。

**決議：**

退請設計單位—陳叡澧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。

## 111 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 8 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、頭份市
案由	「洪雅玲、曾振德、黃彥智、吳俊欽、劉滿足、吉慶實業股份有限公司-苗栗縣頭份市公園段27地號及竹南鎮藝文段18地號等2筆土地」容積移轉案		
說明	<p><b>一、計畫緣起</b></p> <p>為洪雅玲、曾振德、黃彥智、吳俊欽、劉滿足、吉慶實業股份有限公司 111 年 4 月 21 日申請本縣頭份市後湖段 211 地號（整筆）、文化段 1271 地號（辦理持分 744/803）、德義段 515 地號（整筆）、德義段 1003-1 地號（辦理持分 7/15）、德義段 1115 地號（辦理持分 1/2）、德義段 1055 地號（辦理持分 1/6）、德義段 847 地號（辦理持分 1/9）、德義段 822 地號（辦理持分 1/6）、德義段 1080 地號（辦理持分 1/9）、德義段 1064 地號（辦理持分 1/6）、永貞段 191 地號（整筆）、永貞段 192 地號（整筆）、永貞段 236 地號（辦理持分 7/16）、華夏段 722 地號（辦理持分 1/3）、文化段 1031 地號（辦理持分 29/100）、東庄段 248 地號（辦理持分 1/6）及竹南鎮東平段 14 地號（辦理持分 3/32）、東平段 13 地號（辦理持分 3/16）、東平段 643 地號（辦理持分 3/400）、東平段 658 地號（辦理持分 1/4）、東平段 561 地號（辦理持分 4/125）、龍鳳東段 1668 地號（辦理持分 3/4）、龍山段 397 地號（辦理持分 1/4）、龍山段 388 地號（辦理持分 1/4）、龍天段 1445 地號（整筆）、新博愛段 228 地號（辦理持分 1/3）、后厝段 808 地號（辦理持分 1/11）、后厝段 809 地號（辦理持分 1/11）、竹興段 83 地號（辦理持分 1/11）、慈裕段 863 地號（整筆）、慈裕段 864 地號（整筆）、文化段 740 地號（辦理持分 1/2）等 32 筆土地，容積移入頭份市公園段 27 地號及竹南鎮藝文段 18 地號等 2 筆土地案，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><b>二、受理審議機關：</b>苗栗縣政府</p> <p><b>三、法令依據：</b></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><b>四、基地分析(竹南頭份都市計畫)：</b></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"> <li>1. 頭份市後湖段 211 地號，送出（整筆）面積 289.39 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。</li> <li>2. 頭份市文化段 1271 地號，送出持分（744/803）面積 84.24 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。</li> <li>3. 頭份市德義段 515 地號，送出（整筆）面積 21.77 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。</li> </ol>		

4. 頭份市德義段 1003-1 地號，送出持分 (7/15) 面積 38.25 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫國中用地。
5. 頭份市德義段 1115 地號，送出持分 (1/2) 面積 24.19 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
6. 頭份市德義段 1055 地號，送出持分 (1/6) 面積 72.38 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
7. 頭份市德義段 847 地號，送出持分 (1/9) 面積 33.70 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
8. 頭份市德義段 822 地號，送出持分 (1/6) 面積 11.17 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
9. 頭份市德義段 1080 地號，送出持分 (1/9) 面積 24.43 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
10. 頭份市德義段 1064 地號，送出持分 (1/6) 面積 57.73 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
11. 頭份市永貞段 191 地號，送出 (整筆) 面積 20.81 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
12. 頭份市永貞段 192 地號，送出 (整筆) 面積 15.13 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
13. 頭份市永貞段 236 地號，送出持分 (7/16) 面積 48.75 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
14. 頭份市華夏段 722 地號，送出持分 (1/3) 面積 2.03 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
15. 頭份市文化段 1031 地號，送出持分 (29/100) 面積 48.08 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
16. 頭份市東庄段 248 地號，送出持分 (1/6) 面積 20.54 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
17. 竹南鎮東平段 14 地號，送出持分 (3/32) 面積 5.88 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
18. 竹南鎮東平段 13 地號，送出持分 (3/16) 面積 26.14 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
19. 竹南鎮東平段 643 地號，送出持分 (3/400) 面積 5.72 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
20. 竹南鎮東平段 658 地號，送出持分 (1/4) 面積 2.64 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
21. 竹南鎮東平段 561 地號，送出持分 (4/125) 面積 4.03 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
22. 竹南鎮龍鳳東段 1668 地號，送出持分 (3/4) 面積 45 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
23. 竹南鎮龍山段 397 地號，送出持分 (1/4) 面積 45.45 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
24. 竹南鎮龍山段 388 地號，送出持分 (1/4) 面積 51.41 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
25. 竹南鎮龍天段 1445 地號，送出 (整筆) 面積 39 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。

	<p>26. 竹南鎮新博愛段 228 地號，送出持分 (1/3) 面積 114.82 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。</p> <p>27. 竹南鎮后厝段 808 地號，送出持分 (1/11) 面積 12.04 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。</p> <p>28. 竹南鎮后厝段 809 地號，送出持分 (1/11) 面積 32.94 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。</p> <p>29. 竹南鎮竹興段 83 地號，送出持分 (1/11) 面積 2.41 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。</p> <p>30. 竹南鎮慈裕段 863 地號，送出 (整筆) 面積 77.62 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。</p> <p>31. 竹南鎮慈裕段 864 地號，送出 (整筆) 面積 44.42 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。</p> <p>32. 竹南鎮文化段 740 地號，送出持分 (1/2) 面積 58.81 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地 (4 公尺人行步道)。</p> <p>以上 32 筆土地合計送出面積 1,380.92 m<sup>2</sup>，所有權人皆為洪雅玲、曾振德、黃彥智、吳俊欽、劉滿足、吉慶實業股份有限公司。</p> <p>(三) 接受基地：</p> <p>1. 頭份市公園段 27 地號，面積 2,941.81 m<sup>2</sup>。</p> <p>2. 竹南鎮藝文段 18 地號，面積 2.08 m<sup>2</sup>。</p> <p>以上 2 筆土地合計面積 2,943.89 m<sup>2</sup>，位屬「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」商業區，建蔽率 70%，容積率 380%，基地北側面臨 50 公尺計畫道路(中央路)、西側面臨 15 公尺計畫道路(公園一街)，現況為空地。</p> <p><b>五、容積移轉內容：</b></p> <p>(一) 接受基地面積：2,943.89 m<sup>2</sup>(詳申請書第 23、24 頁)</p> <p>(二) 申請容積移轉：1,380.92 m<sup>2</sup> x (28,675 元/44,774 元) x 380% = 3,360.70 m<sup>2</sup>，大於接受基地容積移轉上限 3,356.03 m<sup>2</sup> (=2,943.89 m<sup>2</sup> x 380% x 30%)，故本案可移入容積為 3,356.03 m<sup>2</sup>，約增加 43 戶(約 118 人)，總戶數為 233 戶(約 640 人)。</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」規定可額外增加基準容積 20% (=2,237.36 m<sup>2</sup>)。</p> <p>(四) 綜上，本案接受基地包含其他總容積獎勵共 5,593.39 m<sup>2</sup> (=3,356.03 m<sup>2</sup> + 2,237.36 m<sup>2</sup>) 為基準容積之 50%。</p> <p><b>六、檢附申請書 1 份(詳如后附)，提請大會審議。</b></p>
業務單位初核意見	<p>1. 本案因接受基地屬應辦理都市設計之地區，故依前開審查標準第 8 條第 1 項第 2 款規定，提請委員會審議。</p> <p>2. 本案送出基地頭份市後湖段 211 地號(面積 289.39 m<sup>2</sup>)、文化段 1271 地號(送出持分面積 84.24)、德義段 515 地號(面積 21.77 m<sup>2</sup>)、德義段 1003-1 地號(送出持分面積 38.25 m<sup>2</sup>)、德義段 1115 地號(送出持分面積 24.19 m<sup>2</sup>)、德義段 1055 地號(送出持分面積 72.38 m<sup>2</sup>)、德義段 847 地號(送出持分面積 33.70 m<sup>2</sup>)、德義段 822 地號(送出持分面積 11.17 m<sup>2</sup>)、德義段 1080 地號(送出持分面積 24.43 m<sup>2</sup>)、德義段 1064 地號(送出持分面積 57.73 m<sup>2</sup>)、永貞段 191 地號(面積 20.81 m<sup>2</sup>)、永貞段 192 地號(面積 15.13 m<sup>2</sup>)、永貞段 236 地號(送出持分面積 48.75 m<sup>2</sup>)、華</p>

夏段 722 地號 (送出持分面積 2.03 m<sup>2</sup>)、文化段 1031 地號 (送出持分面積 48.08 m<sup>2</sup>)、東庄段 248 地號 (送出持分面積 20.54 m<sup>2</sup>) 及竹南鎮東平段 14 地號 (送出持分面積 5.88 m<sup>2</sup>)、東平段 13 地號 (送出持分面積 26.14 m<sup>2</sup>)、東平段 643 地號 (送出持分面積 5.72 m<sup>2</sup>)、東平段 658 地號 (送出持分面積 2.64 m<sup>2</sup>)、東平段 561 地號 (送出持分面積 4.03 m<sup>2</sup>)、龍鳳東段 1668 地號 (送出持分面積 45 m<sup>2</sup>)、龍山段 397 地號 (送出持分面積 45.45 m<sup>2</sup>)、龍山段 388 地號 (送出持分面積 51.41 m<sup>2</sup>)、龍天段 1445 地號 (面積 39 m<sup>2</sup>)、新博愛段 228 地號 (送出持分面積 114.82 m<sup>2</sup>)、后厝段 808 地號 (送出持分面積 12.04 m<sup>2</sup>)、后厝段 809 地號 (送出持分面積 32.94 m<sup>2</sup>)、竹興段 83 地號 (送出持分面積 2.41 m<sup>2</sup>)、慈裕段 863 地號 (面積 77.62 m<sup>2</sup>)、慈裕段 864 地號 (面積 44.42 m<sup>2</sup>)、文化段 740 地號 (送出持分面積 58.81 m<sup>2</sup>) 等 32 筆土地，經本府 111 年 7 月 8 日會同教育主管機關 (本府教育處國民教育科) 及道路主管機關 (本府工務處道路管理科及本縣頭份市公所) 現地勘查結果，除頭份市東庄段 248 地號及竹南鎮慈裕段 863 地號等 2 筆土地外，餘 30 筆國中用地、道路用地及道路用地 (4 公尺人行步道) 等土地現況已開闢完成，可供公眾通行使用，其中頭份市文化段 1271 地號、後湖段 211 地號、德義段 847、822、1064 地號、永貞段 236 地號以及竹南鎮東平段 561 地號、龍鳳東段 1668 地號、龍山段 397、388 地號、新博愛段 228 地號、后厝段 808 地號、竹興段 83 地號、文化段 740 地號等 14 筆土地上尚有鋪面、階梯、雨遮、花盆、圍牆等地上物，申請人業依本府會勘結論於 111 年 9 月 1 日檢送改善後照片到府，其改善成果並經本縣頭份市公 111 年 9 月 27 日函表示：「送出基地地上物占用部分排除經會辦本所工務課確認本次申請送出基地相關地段號土地之占用物皆已移除，無其他待改善事項。」及本府工務處 (道路管理科) 111 年 10 月 6 日意見：「改善前中後照片確已改善在案」，確定已將佔用部分移除，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，本案基地北側面臨 50 公尺計畫道路 (中央路)、西側面臨 15 公尺計畫道路 (公園一街)，是否同意接受基地申請移入容積為 3,356.03 m<sup>2</sup> (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 114 至 118 頁)，提請大會審議。
4. 本案依「苗栗縣騎樓沿街步道空間設置自治條例」規定可額外增加總樓地板面積 2,237.36 m<sup>2</sup> (達基地基準容積 20%)，又本案申請容積移轉可移入容積為 30%，總獎勵容積達 50%，是否對附近之公共設施造成負擔？請併前揭檢討分析一併說明，並提請大會審議。
5. 有關本案送出容積 3,360.70 m<sup>2</sup> 超出接受基地容積移轉上限 3,356.03 m<sup>2</sup>，剩餘未完全移入送出容積為 4.67 m<sup>2</sup>，本案建議比照前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。
7. 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。
  - (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。

	<p>(3) 將送出基地依第 13 條規定贈與登記為公有（苗栗縣），另道路用地管理機關依本府 111 年 10 月 25 日府行法字第 1110203832 號令「苗栗縣道路管理自治條例」第 5 條規定登記為竹南鎮公所及頭份市公所。</p>
<p>決議</p>	<p>本案除下列意見外，餘請申請人綜合當日與會審議委員所提意見，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：</p> <p>一、依內政部頒「都市計畫容積移轉實施辦法」第 13 條：「送出基地於許可其全部或部分容積移轉前...將所有權之全部或部分贈與登記為國有、直轄市有、縣(市)有或鄉(鎮、市)有」，申請人依同辦法第 17 條規定，須清理送出基地上土地改良物等，並登記為公有後，再由本府發給許可。故有關業務單位初核意見第七點，本縣竹南鎮送出基地管理者登記事宜，請本府道路主管機關（工務處道路管理科）自行與本縣竹南鎮公所協調，俾利業務單位後續辦理容積移轉許可作業。</p>

### 苗栗縣政府容積移轉書面審查表

申請基地：

苗栗縣頭份市公園段 27 地號及竹南鎮藝文段 18 地號等 2 筆土地

【111.04.21 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	<b>申請書</b>			
		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	
		送出基地鑑界成果圖	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」規定可額外增加基準容積 20%（=2,237.36 m <sup>2</sup> ）。	
	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		
<b>審查標準</b>				
移轉許可審查標準第 9 條	接受基地不得小於 300 平方公尺	符合	2,943.89 平方公尺	
	面臨八公尺以上計畫道路	符合	基地北側面臨 50 公尺計畫道路（中央路）、西側面臨 15 公尺計畫道路（公園一街）。	
	臨接道路面寬不得少於 10 公尺	符合	臨路寬度 187.06 公尺	
	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	「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」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 111 年 4 月 28 日簽會表示：旨案基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。(文化資產保存法第 57 條：發見疑似考古遺址，應即通知所在地直轄市、縣(市)主管機關採取必要維護措施。營建工程或其他開發行為進行中，發見疑似考古遺址時，應即停止工程或開發行為之進行，並通知所在地直轄市、縣(市)主管機關。除前項措施外，主管機關應即進行調查，並送審議會審議，以採取相關措施，完成審議程序前，開發單位不得復工。)
	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 111 年 5 月 5 日簽會意見表示：旨案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，核轉水土保持主管機關審核。
	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	經本府工商發展處建築管理科 111 年 5 月 3 日簽會意見表示：經查旨揭地號尚無建築執照申請紀錄。
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>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>	<p>本案依「苗栗縣騎樓沿街步道空間設置自治條例」申請增加基準容積 20% (=2,237.36) 及依「苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準」申請增加積準容積 30% (=3,356.03 m<sup>2</sup>)，總獎勵容積為 50%。</p>	



## 111 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 8 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、頭份市
案由	「大筑建設股份有限公司-苗栗縣頭份市公園段27地號及竹南鎮藝文段18地號等2筆土地店舖、集合住宅新建工程」都市設計案		
說明	<p>一、設計單位：吳清源建築師事務所 建築師：吳清源</p> <p>二、申請人：大筑建設股份有限公司 負責人：羅瑞聲</p> <p>三、申請位置：頭份市公園段 27 地號及竹南鎮藝文段 18 地號等 2 筆土地            基地面積：2,943.89 平方公尺            使用分區：商業區            戶數：233 戶（住宅 227 戶、商業 5 戶、其他單元 1 戶）</p> <p style="margin-left: 20px;">【法定】建蔽率：70%           容積率：380%</p> <p style="margin-left: 20px;">【實設】建蔽率：47.56%       容積率：569.93%</p> <p style="margin-left: 40px;">（含容積移轉 30%及沿街步道空間獎勵 20%）</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」土地使用分區管制及都市設計管制要點</p> <p>2. 「苗栗縣都市設計審議規則」</p> <p>五、辦理經過：</p> <p style="margin-left: 20px;">案揭容積移轉係本府於 111 年 4 月 21 日受理申請、案揭都市設計係本府於 111 年 4 月 14 日受理申請，並以本府 111 年 5 月 3 日府商都字第 1110083464 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"> <li>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。</li> <li>2. 請說明整體規劃設計構想與周遭環境之相關性。</li> <li>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。</li> <li>4. 本案申請容積移轉可移入容積 3,356.03 m<sup>3</sup>（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。</li> <li>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。</li> <li>6. 請撥放 3D 動畫（或模型）呈現建築量體與基地相對關係。</li> <li>7. P4-29 頁每人每日一般廢棄物產生量，請依據「中華民國統計資訊網」最新年度統計資料估算。</li> </ol>		
附錄	<p>壹、本府 111 年 5 月 3 日府商都字第 1110083464 號函</p> <p>一、工商發展處-都市計畫科：</p>		

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. 本案案名請修正為「大筑建設-苗栗縣頭份市公園段 27 地號及竹南鎮藝文段 18 地號等 2 筆土地店鋪、集合住宅新建工程」。
3. P1-1 頁申請書及委託書，請補充申請人簽名，並更正申請人。
4. P1-3 頁建築計畫資料表：
  - (1) 住戶數 227 戶與 P4-3 頁所載 232 戶不一致。
  - (2) 社福單元請修正為其他單元。
  - (3) 請補充建築造型說明。
  - (4) 建築物高度 64.43 公尺與 P4-10 頁檢討所載 69.75 公尺不一致，另請分為地上 20 層及 15 層高度。
5. P1-4 頁業務單位書件查核表：
  - (1) 收文日期及字號請填列「中華民國 111 年 4 月 14 日(源)字第 111041402 號函」。
  - (2) 2-1 建築線指示圖、2-6 敷地及環境影響分析圖對應頁碼錯誤。
6. 請補充土地所有權人同意書。
7. 請更正報告書內文所載面積單位。
8. 報告書相關內文及圖說，請補充南側人行廣場用地。
9. P2-2 頁基地周圍概述，請於圖面標示所載竹南頭份商業區，並補充北側現況使用說明。另請補充本案實設建蔽率、容積率。
10. P2-4 基地現況圖及附近環境特徵指述，請補充文字說明，並應載明鄰房層數、空地、現有巷道、設施物、喬木植栽位置及剖面圖，以及周邊街廓之開闢情形、車道出入口位置、天際線展繪等。
11. P2-6 頁敷地及環境影響分析，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，以及本案未來開發引入之人口數、開發衝擊分析及改善對策。
12. 本案規劃為地下 4 層、地上 20 層及 15 層樓建物，樓高 64.43 公尺，基地三面臨路僅依法定退縮 5 公尺建築，易造成壓迫感，建議再增加退縮寬度，尤其南側臨公北三街部分應比照同街廓地鄰地（公園段 43 及 38 地號）退縮 6 公尺建築，以塑造連續性之開放空間。
13. P4-4 頁請補充指北針及路名。
14. P4-29 頁垃圾處理空間及運送動線，請補充說明垃圾清運時間、負責清運人員、垃圾車操作空間，以及住戶車輛出入動線與垃圾清運動線是否會互相干擾。
15. 為型塑有趣之沿街步道親子空間，建構美學生活步道，本案基地鄰路部分，請規劃設置創新及創意之互動性、生活化趣味之街道家具。並應說明設計主題、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。
16. P5-11 頁請於圖面標示植栽穴距，另植栽規格表請補充福木、鴨腳木、羅漢松等喬木米高徑，並應符合「苗栗縣都市設計審議規則」第 3 條之 2 規定。
17. P5-12~13 頁景觀植栽說明，請補充植栽學名、生態及分布。
18. P7-25 頁一層平面圖，本開發案因未來將引進約 624 人，因應現今少子化及高齡化社會以及避免過度增加對外運輸旅次，造成環境更大之衝擊，本案提供地面一層臨公北三街側一處空間設置社會福利事業設施，請將該空間局部

	<p>放大顯示，並詳列其面積計算。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>19. P8-1~4 頁土地使用分區管制及都市設計管制要點、苗栗縣都市設計審議規則，諸多錯別字、排版錯誤及檢討內容錯誤或無說明，請重新檢視。</li> <li>20. P9-4 頁開發內容說明有誤。</li> <li>21. P10-7 頁基地位置套繪錯誤。</li> <li>22. 本案地下室開挖率達 84.93%，請補充相關綠化、保水等友善環境之措施。</li> <li>23. 請補充基地因應極端氣候（例如：暴雨）之措施。</li> <li>24. 請補充節能減碳之規劃設計。</li> <li>25. 請於報告書內文專章補充說明本案性別友善環境設計。</li> <li>26. 本案所附證明文件，請加蓋「與正本相符」章。</li> <li>27. 有相關未盡事宜，請依照「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」土地使用分區管制及都市設計管制要點及「苗栗縣都市設計審議規則」辦理。</li> <li>28. 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。</li> </ol> <p>二、工商發展處-建築管理科(111年4月26日):本案經查尚符建築法令相關規定。</p> <p>三、工務處-交通規劃科(111年4月25日):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. P9-14 頁，圖 2-6，圖上基地位置標示錯誤。</li> <li>2. 承上，基地影響範圍隨之調整修正，周邊公車站及公共自行車租賃站服務狀況之說明，是否須連帶一併修正。</li> <li>3. P9-18 頁，「因此本計畫設定目標年為 117 年。針對目標年 116 年基地開發與開發後兩種情境，...」，目標年究為何年？</li> <li>4. P9-22 頁，表 4-1，機車停車位小計 234 席，計算加總似錯誤，請檢視。</li> </ol> <p>四、水利處-城鄉發展科(111年4月29日):旨揭基地非座落於本縣重點景觀地區劃設範圍內。</p>
決議	<p>退請設計單位—吳清源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)到府確認無誤後，再行提會審議。</p>

## 111 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 8 次審查會議提案單

審議案件編號	第 3 案	所屬鄉鎮別	後龍鎮
案由	「弘峻建設股份有限公司-苗栗縣後龍鎮龍椅段206地號土地店鋪、集合住宅新建工程」都市設計案		
說明	<p>一、設計單位：陳叡澧建築師事務所 建築師：陳叡澧            二、申請人：弘峻建設股份有限公司 負責人：林鴻楷            三、申請位置：後龍鎮龍椅段 206 地號土地            基地面積：4,361.18 平方公尺            使用分區：第一種住宅區            戶數：130 戶（住宅 124 戶、商業 6 戶）            【法定】建蔽率：50% 容積率：150%            【實設】建蔽率：32.81% 容積率：179.99%            （含大基地獎勵容積 10% 及騎樓沿街獎勵容積 10%）</p> <p>五、 法令依據：            1. 「變更高速鐵路苗栗車站特定區（第一期發展地區）細部計畫（第一次通盤檢討）（部分土地使用分區管制要點及都市設計管制要點）案」土地使用分區管制要點及都市設計管制要點            2. 「苗栗縣都市設計審議規則」</p> <p>五、辦理經過：            案揭都市設計，係本府於 111 年 7 月 22 日受理申請，並以本府 111 年 8 月 29 日府商都字第 1110164175 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"> <li>1. P3-11、3-12 頁請確認公有人行道與道路路面是否有高差。</li> <li>2. P4-27 頁節能減碳說明，請補充說明本案實際規劃部分。</li> <li>3. 請說明整體規劃設計構想與周遭環境之相關性。</li> <li>4. 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。</li> <li>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。</li> <li>6. 請撥放 3D 動畫（或模型）呈現建築量體與基地相對關係。</li> <li>7. P4-14 頁每人每日一般廢棄物產生量，請依據「中華民國統計資訊網」最新年度統計資料估算。</li> </ol>		
附錄	<p><b>壹、本府 111 年 8 月 29 日府商都字第 1110164175 號函</b></p> <p>一、工商發展處-都市計畫科：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2. 本案案名請修正為「弘峻建設股份有限公司-苗栗縣後龍鎮龍椅段 206 地號土地店鋪、集合住宅新建工程」。</li> </ol>		

3. P1-2 頁建築計畫資料表：
  - (1) 都市計畫名稱請修正為「高速鐵路苗栗車站特定區計畫」。
  - (2) 基地使用分區請修正為「第一種住宅區」。
  - (3) 住戶數 130 戶請修為 124 戶。
  - (4) 其他單元社會福利事業設施單元(無)請修正為「其他單元」。
  - (5) 綠化率 100.94%與報告書其他內文不一致。
4. 請補充土地所有權人同意書。
5. P3-2 頁免申請建築線指示(定)地區範圍示意圖，請補充套繪基地位置。
6. P2-2、2-6 頁土地使用分區管制及都市設計管制要點第 2、14 點檢討說明「設計容積率為 179.99%>180%...」有誤。
7. P2-5 頁土地使用分區管制及都市設計管制要點第 10 點檢討說明，請補充頁碼。
8. P2-13 頁土地使用分區管制及都市設計管制要點第 24 點檢討說明，所載綠覆率 105%與 P5-5 頁檢討 91.03%不一致，請修正。另請補充高速鐵路苗栗車站特定區細部計畫案計畫書附錄二綠覆率計算參考資料。
9. 請補充高速鐵路苗栗車站特定區細部計畫案都市設計管制要點逐條檢討說明。
10. P2-15 頁苗栗縣騎樓沿街步道空間設置自治條例第 2 條檢討說明，請補充本案退縮建築之依據。
11. P2-17 頁苗栗縣都市設計審議規則第 3 條之 2 規定檢討說明，請補充本案法定空地綠化植栽是否為原生樹種或配合鄰近行道樹種。
12. P3-3 頁交通現況及公共設施圖，請補充比例尺，並請於圖面標示北往竹南、南往苗栗。
13. P3-4 頁，基地現況分析請補充實際退縮寬度，另請修正都市計畫內容錯別字。
14. P3-5 頁基地現況圖及附近環境特徵指述，請補充基地東西南北側現況設施物照片，並補充東側興建中集合住宅樓層數、公有人行道喬木植栽樹種及位置，以及周邊街廓之開闢情形、基地縱向及橫向剖面圖、天際線展繪。
15. P3-7 頁敷地及環境影響分析：
  - (1) 應以基地相鄰一個街廓為檢討範圍。
  - (2) 請補充本案未來開發引入之人口數、開發衝擊分析及改善對策。
  - (3) 請補充說明實際退縮寬度，並於圖面上標示退縮範圍內綠化、人行空間之寬度。
16. P3-8 頁生態社區評估指標所述基地地號有誤。
17. P3-9 頁全區配置圖，請補充建築物外部及內部空間防救災動線、無障礙設施動線以及垃圾處理及運送動線。
18. P4-1 頁設計構想及風格內容說明，基地表述有誤。
19. P4-4 頁基地面積單元請修正為 m<sup>2</sup>，另一層樓層概要說明應補充集合住宅。
20. P4-5 頁請補充說明並於圖面上標示退縮範圍內綠化、人行空間之寬度，另本案汽機車出入口設置於基地西側高鐵六路，惟基地與高鐵六路現況有高差，未來車道銜接部分是否依「苗栗縣人行道設置斜坡道申請辦法」申請設置斜坡道？請補充說明。
21. P4-7 頁，本案規劃住宅 124 戶、商業 6 戶，共計 130 戶，實設汽機車停車位皆為 130 輛，請補充說明前往店舖選逛民眾之臨時停車規劃。
22. P4-14 頁垃圾處理空間及運送動線，請補充說明負責清運人員以及垃圾車操

	<p>作空間。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>23. P5-1 頁建構美學生活步道，請說明設計主題，另街道家具應更創新，具互動性、生活化趣味。</li> <li>24. P5-8 頁楊梅、黃金風鈴木等樹種以及 P5-9 頁植栽規格表楊梅之米高徑，應符合苗栗縣都市設計審議規則第 3 條之 2 規定。</li> <li>25. P5-15 頁綠化檢討：       <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 喬木楊梅米高徑應為 10 公分以上。</li> <li>(2) 請補充綠化率百分比。</li> <li>(3) 綠覆率檢討說明依據內容有誤。</li> </ol> </li> <li>26. P6-16 頁外觀模擬圖應以東西南北方式標註。</li> <li>27. 請補充基地因應極端氣候（例如：暴雨）之措施。</li> <li>28. 請補充節能減碳之規劃設計。</li> <li>29. P6-2 頁一層平面圖，請補充本案實際退縮綠化及人之寬度。</li> <li>30. P7-17 頁請將美學生活步道維護管理事項新增於本案集合住宅之公寓大廈規約（以紅色字體顯示）。</li> <li>31. P7-2 共專圖，請補充圖例。</li> <li>32. 第捌章、交通影響評估，內文所載後龍「區」文字誤繕，另基地位置套繪錯誤。</li> <li>33. 本案所附證明文件，請加蓋「與正本相符」章。</li> <li>34. 本案所附圖說像素不佳，請修正。</li> <li>35. 有相關未盡事宜，請依照「變更高速鐵路苗栗車站特定區（第一期發展地區）細部計畫（第一次通盤檢討）（部分土地使用分區管制要點及都市設計管制要點）案」土地使用分區管制要點及都市設計管制要點及「苗栗縣都市設計審議規則」辦理。</li> <li>36. 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。</li> </ol> <p>二、工商發展處-建築管理科（111 年 8 月 5 日）：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依土管規定，本案建築退縮深度於圖面上應標註數值尺寸，詳 P2-5 頁。</li> <li>2. P2-13 頁綠覆率計算檢討與 P5-15 頁綠覆面積計算，數值無法對應，請釐清後修正。</li> <li>3. 面積計算表之法定空地面積檢討有誤，詳 P6-1 頁。</li> </ol> <p>二、工務處-交通規劃科（111 年 8 月 15 日）：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請補充「苗栗縣建築物交通衝擊影響評估檢核表」（並撰寫單位自我檢核）。</li> <li>2. 請檢附交通技師簽證及交通技師證照資料。</li> <li>3. P8-21、P8-22 頁，圖 8-3.2-1 及圖 8-3.2-2 頭「分」，文字誤繕請修正。</li> <li>4. P8-31 頁，圖 8-5.2-2 基地地下一層停車場平面配置，圖內說明汽、機車席位數與內文所述數量（130 席小客車格位、130 席機車格位）不一致，請檢視。P8-32，圖 8-5.2-3 基地地下二層停車場平面配置，亦同。</li> <li>5. P8-34，內文提及圖 8-5.2-5，惟未見該圖說。</li> <li>6. 請說明 P4-6 頁淡黃色係何種停車格。</li> </ol> <p>四、水利處-城鄉發展科（111 年 8 月 17 日）：旨揭基地座落於本縣重點景觀地區（高鐵特定區）劃設範圍。</p>
決議	<p>退請設計單位—陳叡澧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</p>

	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。
--	-------------------------------------

# 111 年度苗栗縣都市設計審議委員會 第 8 次會議簽到簿

一、 時間：111 年 11 月 21 日（星期一）下午 1 時 30 分

二、 地點：本府第一辦公大樓四樓 A401 會議室

三、 審議案件：

- (1) 「洪雅玲、曾振德、黃彥智、吳俊欽、劉滿足、吉慶實業股份有限公司申請苗栗縣頭份市公園段 27 地號及竹南鎮藝文段 18 地號等 2 筆土地」容積移轉案。
- (2) 「大筑建設有限公司-苗栗縣頭份市公園段 27 地號及竹南鎮藝文段 18 地號等 2 筆土地」都市設計案。
- (3) 「弘峻建設股份有限公司-苗栗縣後龍鎮龍椅段 206 地號土地店鋪、集合住宅新建工程」都市設計案。

四、 主持人：吳俊賢代 紀錄：張阿妮

五、 出席者：

徐主任委員耀昌

鄧副主任委員桂菊

林委員煥堂



賴委員美蓉






王委員珍玲 

蔡委員宜穎 (請假)

潘委員雪玲

林委員政賀 

張委員文賢 (請假)

劉委員霈 

黃委員秋榮 

陳委員品竹 (請假)

蘇委員宣如 (請假)

陳委員賢秋 

詹委員彩蘋 

林委員彥甫 

楊委員明鏡

顏委員哲青

顏哲青

六、 列席者：

洪雅玲 君

曾振德 君

黃彥智 君

吳俊欽 君

劉滿足 君

吉慶實業股份有限公司

葉瑞玲 君

大筑建設股份有限公司 洪文良

吳清源建築師事務所 吳清源

弘峻建設股份有限公司

陳叡澧建築師事務所 陳叡澧 吳清源

本縣頭份市公所

本縣竹南鎮公所

本縣後龍鎮公所

任信慈

本府財政處（公有財產科）

本府教育處（國民教育科）

謝信慈 何淑婷

本府工務處（道路管理科）

林石隆

本府工務處（交通規劃科）

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

與會人員：

七、散會時間：16時30分。