

**苗栗縣政府辦理  
113 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 5 次會議  
會議紀錄**

一、時間：中華民國 113 年 5 月 7 日（星期二）下午 2 時

二、地點：本府第二辦公大樓三樓 B301 會議室

三、主席：鍾縣長兼主任委員東錦（鄧副主任委員桂菊代）

紀錄：張可妮

（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。）

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：「黃信凱君等 14 人-苗栗縣頭份市中興段 23、24、26、27、28、29 地號等 6 筆土地」容積移轉案

第 2 案：「聚佳建設股份有限公司-苗栗縣頭份市中興段 23、24、26、27、28、29 地號等 6 筆土地店鋪、集合住宅新建工程」都市設計案

第 3 案：「陳子榮君-苗栗縣頭份市中興段 22 地號土地」容積移轉案

第 4 案：「坤謙建設股份有限公司-苗栗縣頭份市中興段 22 地號土地辦公、集合住宅新建工程」都市設計案

八、散會時間：下午 5 時 10 分。

## 審議案件

### 第 1 案：「黃信凱君等 14 人-苗栗縣頭份市中興段 23、24、26、27、28、29 地號等 6 筆土地」容積移轉案

#### 說明：

- 一、計畫緣起：為黃信凱君等 14 人委託鼎漢翰建設股份有限公司於 112 年 9 月 8 日申請頭份市中華段 187 地號等 10 筆、竹南鎮維新段 278 地號等 11 筆，共 21 筆道路用地及道路用地(4 公尺人行步道)土地移入頭份市中興段 23、24、26、27、28、29 地號等 6 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. 頭份市中華段 187 地號，送出持分(1146/10000)面積 32.37 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為謝秉勳。
    2. 頭份市中華段 244 地號，送出持分(803/1000)面積 30.78 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為謝秉勳。
    3. 頭份市德義段 822 地號，送出持分(15/90)面積 11.17 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所

- 有權人為謝秉勳。
4. 頭份市德義段 847 地號，送出持分 (192/864) 面積 67.40 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為謝秉勳。
  5. 頭份市德義段 1059 地號，送出持分 (1/2) 面積 48.11 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為謝秉勳。
  6. 頭份市德義段 1060 地號，送出持分 (1/2) 面積 12.06 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為謝秉勳。
  7. 頭份市德義段 1064 地號，送出持分 (35/90) 面積 134.69 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為謝秉勳。
  8. 頭份市德義段 1080 地號，送出持分 (232/864) 面積 59.03 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為謝秉勳。
  9. 頭份市山下段 207 地號，送出持分 (5000/10000) 面積 332.38 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為謝秉勳。
  10. 頭份市自強段 1301 地號，送出持分 (1/1) 面積 101.38 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為謝秉勳。
  11. 竹南鎮維新段 278 地號，送出持分 (1/2) 面積 75.75 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為謝秉勳。
  12. 竹南鎮維新段 1072 地號，送出持分 (1/1) 面積 50 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為謝秉勳。
  13. 竹南鎮天聲段 341 地號，送出持分 (1/6) 面積 134.59 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為謝秉勳。

14. 竹南鎮龍鳳東段 1669 地號，送出持分(1/4)面積 37.50 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為謝秉勳。
  15. 竹南鎮龍鳳東段 1681 地號，送出持分(1/4)面積 37.14 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為謝秉勳。
  16. 竹南鎮竹興段 166-1 地號，送出持分(1/10)面積 46.19 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為謝秉勳。
  17. 竹南鎮竹興段 330 地號，送出持分(1/1)面積 234.65 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為謝秉勳。
  18. 竹南鎮新生段 512 地號，送出持分(1/2)面積 49.28 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)，所有權人為謝秉勳。
  19. 竹南鎮光復段 226 地號，送出持分(6/64)面積 36.84 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為謝秉勳。
  20. 竹南鎮海口段海口小段 399-1 地號，送出持分(182/293)面積 111.19 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為謝秉勳。
  21. 竹南鎮新山佳段 1500 地號，送出持分(385/6000)面積 11.74 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為謝秉勳。
- (三)接受基地：頭份市中興段 23、24、26、27、28、29 地號等 6 筆土地，面積 3,112.65 m<sup>2</sup>，位屬「竹南頭份都市計畫案」住宅區，建蔽率 60%，容積率 200%，基地北側面臨 12 公尺計畫道路(大亨街)，現況為空地。

#### 五、容積移轉內容：

- (一)接受基地面積：3,112.65 m<sup>2</sup>。

(二)申請容積移轉： $1,657.24 \text{ m}^2 \times (30,055 \text{ 元}/40,000 \text{ 元}) \times 200\% = 2,490.42 \text{ m}^2$ ，已超出接受基地容積移轉上限  $2,490.12 \text{ m}^2$  ( $3,112.65 \text{ m}^2 \times 200\% \times 40\%$ )，故本案可移入容積為  $2,490.12 \text{ m}^2$ 。

(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% ( $=1,245 \text{ m}^2$ )。

(四)綜上，本案接受基地包含其他總容積獎勵共  $3,735.12 \text{ m}^2$  ( $3,735.12 = 2,490.12 \text{ m}^2 + 1,245 \text{ m}^2$ ) 為基準容積之 60%。

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，且本案符合「擬定竹南頭份都市計畫(原部份高中用地變更為住宅區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地及道路用地)細部計畫土地使用分區管制要點」第 8 點規定：「本計畫區內建築行為其基地大於  $1,000 \text{ m}^2$  以上者，於請建造執照前，應依「苗栗縣都市設計審議規則」辦理都市設計審議，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、本案送出基地經本府分別於 112 年 12 月 4 日於頭份、12 月 8 日於竹南現地勘查結果，頭份市山下段 207 地號、自強段 1301 地號、德義段 822、1080 地號、竹南鎮海口段海口小段 399-1 地號、竹興段 330、166-1 地號、龍鳳東段 1669、1681 地號、新生段 512 地號等 10 筆土地現況有地上物佔用，申請人業依本府會勘意見於 113 年 1 月 8 日及 113 年 2 月 5 日檢送改善前、中、後照片到府，並經竹南鎮公所於 113 年 1 月 16 日，以及頭份市公所於 1 月 22 日及 2 月 20 日函復確認所有土地均已改善完成，

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 12 公尺計畫道路(大亨街)，是否同意接受基地申請移入容積為 2,490.12 m<sup>2</sup> (已達接受基地基準容積 40% 上限)，併環境現況檢討分析 (詳申請書第 59 至 67 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)，另管理機關依本府 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 條規定登記為本縣竹南鎮公所、頭份市公所。

#### 決議：

本案總申請容積量達 60%，為確保基地未來住戶及周遭居民通行，並確保基地周圍環境及未開闢之公共設施後續使用順利，退請申請人檢討併鄰基地檢討出入動線，以及整體交通影響評估衝擊，並修正申請書到府確認無誤後，再行提會審議。

## 審議案件

**第 2 案：「聚佳建設股份有限公司-苗栗縣頭份市中興段 23、24、26、27、28、29 地號等 6 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：林偉琦建築師事務所      建築師：林偉琦
- 二、申請人：聚佳建設股份有限公司      負責人：林建甫
- 三、申請位置：頭份市中興段 23、24、26、27、28、29 地號等 6 筆土地

基地面積：3,112.65 平方公尺

使用分區：住宅區

【法定】建蔽率：60%      容積率：200%

【實設】建蔽率：42.96%      容積率：319.99%

(含容積移轉 40%及騎樓獎勵 20%)

戶數：166 戶(含 10 商業單元)

【法定】汽機車停車位：汽車 83、機車 0 輛

【實設】汽機車停車位：汽車 169 輛、機車 169 輛

### 四、法令依據：

(一)「擬定竹南頭份都市計畫(原部份高中用地變更為住宅區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地及道路用地)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 112 年 8 月 25 日收件，由業務單位初核，並以 112 年 9 月 13 日府商都字第 1120208605 號函暨 112 年 12 月 8 日府商都字第 1120274551 號函送審查意見在案(詳附錄)。申請人於 112 年 11 月 10 日及 112 年 12 月 22 日檢送修正報告書到府，經業務單位及建築、交通相關單位確認修正內容無誤，爰提請大會審議。

### 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 2,490.12 m<sup>2</sup>（達基地基準容積 40%），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 60%，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）呈現本案與周邊建築量體及基地相對關係。

### 委員及列席單位意見：

#### 一、林委員煥堂：

- （一）本案位於 12 公尺巷弄以及未開闢 8 公尺巷弄，擬增加容積至基準容積 40% 且總獎勵容積達 60%，影響周邊社區交通及生活環境甚鉅，接受基地公共設施壓力不得簡易分析帶過。
- （二）停車位僅一戶一車位，未考量訪客等需求，未來外溢影響上下班車流未見分析及因應。

(三)植穴空間建議放大至少 150 公分以利植栽生長與節能減碳效益，基地保水建議量化並承諾綠建築設計等公益規劃。

## 二、沈委員又斌：

(一)基地西側、南側計畫道路未完成開闢，南側部分重劃會會開闢嗎？西側之後未開通，公所若不徵收開闢，怎麼處理？基地如何容納 40%容積移轉，應補充說明。

(二)簡報資料 P.29 發展影響分析，容積移轉前後差值顯示建物樓層規模、住宅單元皆不變，不合理。

## 三、謝委員維芳：

(一)西北側大亨街為基地主要對外的人行動線及社區門面，但設計使用大量鋪面，人行道並無行道樹，外部空間綠化偏少，行人休憩空間不足，不友善。建議植穴盡可能地下化，四周人行道設置行道樹。

(二)北側鄰地(空地)的介面處理是以圍牆、格柵或綠籬？建議圍牆以通透性設計。

(三)垃圾車停放區占用車道及機車道不恰當，有安全疑慮。

(四)店鋪停車如何因應。

## 四、林委員榆芝：

(一)簡報資料 P.20 現況分析未納鄰地(22 地號)檢討，交通影響評估部分應納入檢討。

(二)請補充公共空間延續性。

(三)鄰地是否影響光照、通風？

(四)簡報資料 P.53 垃圾車擋住車道和機車道衝突，垃圾移動距離是否太長，可否移至 1 樓機車、垃圾空間旁邊？

(五)附近有學校，設置 ubike 很好，但應補充動線。另建築物內部有否住戶自行車停車空間？如在地下室，應注意照明及安全。

五、黃委員麗明：

- (一)容積總量 60%應有合宜之補償措施，說明對環境之友善回饋說明。
- (二)周邊以透天住宅為主，日後本建築是否造成視覺衝擊？如何因應？
- (三)一樓周邊空間是否考慮五感，可充分滿足好奇心與創意，另外是否有公共藝術設置？
- (四)R1F~R3F 之雙牆內空間，請標示使用性質，是否計入容積，請敘明。

六、陳委員賢秋：

- (一)人行步道 2 米不能鄰接道路，要退 1.5 米綠化。
- (二)容積移轉提高至基準容積 40%，對面沒有開放空間，無評估周圍公共設施容許強度，對於都市公益性設施不足。
- (三)美學步道未有提出創新及創意。
- (四)每戶車戶比應加到 1.33 或 1.5 倍，另訪客停車沒有提出解決方案。
- (五)移入 20%量體戶數容留人數太大，應沒有條件移入如此多的容積。

七、林委員家葦：

- (一)P4-09(二)防救災動線計畫中的圖示內「次要疏散動線」未標示清楚。
- (二)P5-20 美學步道計畫的圖示表示「喬木：雞冠刺桐」及下圖「喬木：黃金風鈴木」與 P5-04 喬木說明表樹種不符。

八、詹委員彩蘋：

- (一)基地旁之信東街未開闢完成，且仍是私有土地，送出基地宜以周遭公設取得，才有助於容積增加，不影響基地的公設負擔。又本案面臨道路合理係增加 20%，本次擬爭取到基準容積 40%，這麼大量，公益性及影響分析要更細緻。

- (二)本案為本整體開發區(大亨重劃)第一件都設建案，但美學步道在供公眾不特定人使用太少，且特色不足，建議該更豐富，並將北側私領域綠美化也提供出來，又互動性不足，請再加強。
- (三)都設之綠化比例也太少，因要設機車停車位，以致綠化面積減少，很可惜。
- (四)空調主機位置、資源回收室內部放置垃圾桶空間的尺寸單位請標示清楚公尺或公分。
- (五)節能減碳部分，是否有考量設置太陽能板。
- (六)請以本整開區範圍計算交通影響評估。

**決議：**

退請設計單位—林偉琦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：「陳子榮君-苗栗縣頭份市中興段 22 地號土地」容積移轉案

#### 說明：

- 一、計畫緣起：為陳子榮君委託陳逸群君於 112 年 12 月 5 日申請於竹南鎮龍鳳東段 485 地號等 5 筆、頭份市山下段 162 地號等 4 筆，共 9 筆道路用地土地移入頭份市中興段 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。
- 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. 頭份市山下段 162 地號，送出持分(1/1)面積 66.98 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為陳子榮。
    2. 頭份市山下段 207 地號，送出持分(8231/25000)面積 218.86 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為陳子榮。
    3. 頭份市自強段 1352 地號，送出持分(1/50)面積 0.83 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為陳子榮。
    4. 頭份市中央段 1103 地號，送出持分(444/1000)

面積 292.36 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為陳子榮。

5. 竹南鎮龍鳳東段 485 地號，送出持分 (1/1) 面積 7.88 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為陳子榮。
6. 竹南鎮龍鳳西段 87 地號，送出持分 (1/1) 面積 333.75 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為陳子榮。
7. 竹南鎮後厝段 802-1 地號，送出持分 (1/1) 面積 5.37 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為陳子榮。
8. 竹南鎮後厝段 803-1 地號，送出持分 (1/1) 面積 7.16 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為陳子榮。
9. 竹南鎮維新段 183 地號，送出持分 (1/1) 面積 26.64 於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為陳子榮。

(三)接受基地：頭份市中興段 22 地號筆土地，面積 1,905.80 m<sup>2</sup>，位屬「竹南頭份都市計畫案」住宅區，建蔽率 60%，容積率 200%，基地北側面臨 12 公尺計畫道路(大亨街)，現況為空地。

#### 五、容積移轉內容：

- (一)接受基地面積：1,905.80 m<sup>2</sup>。
- (二)申請容積移轉：959.83 m<sup>2</sup> x (31,784 元/40,000 元) x 200% = 1,525.36 m<sup>2</sup>，已超出接受基地容積移轉上限 1,524.64 (1,905.80 m<sup>2</sup> x 200% x 40%)，故本案可移入容積為 1,524.64 m<sup>2</sup>。
- (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% (=762.32 m<sup>2</sup>)。
- (四)綜上，本案接受基地包含其他總容積獎勵共 2,286.96

$\text{m}^2$  ( $2,286.96=1,524.64 \text{ m}^2+762.32 \text{ m}^2$ ) 為基準容積之 60%。

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，且本案符合「擬定竹南頭份都市計畫(原部份高中用地變更為住宅區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地及道路用地)細部計畫土地使用分區管制要點」第 8 點規定：「本計畫區內建築行為其基地大於  $1,000 \text{ m}^2$  以上者，於請建造執照前，應依「苗栗縣都市設計審議規則」辦理都市設計審議，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、本案送出基地經本府分別於 113 年 1 月 11 日於頭份市、1 月 12 日於竹南鎮現地勘查結果，頭份市山下段 207 地號土地水泥鋪面破損、中央段 1103 地號有盆栽、廢棄物等占用，申請人業依本府會勘意見於 113 年 1 月 18 日及 113 年 2 月 6 日檢送改善前、中、後照片到府，並經頭份市公所於 1 月 26 日及 2 月 23 日函復確認所有土地均已改善完成，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 12 公尺計畫道路(大亨街)，是否同意接受基地申請移入容積為  $2,286.96 \text{ m}^2$  (已達接受基地基準容積 40% 上限)，併環境現況檢討分析，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），另管理機關依本府 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 條規定登記為本縣竹南鎮公所、頭份市公所。

#### **決議：**

本案總申請容積量達 60%，為確保基地未來住戶及周遭居民通行，並確保基地周圍環境及未開闢之公共設施後續使用順利，退請申請人檢討併鄰基地檢討出入動線，以及整體交通影響評估衝擊，修正申請書到府確認無誤後，再行提會審議。

## 審議案件

### 第 4 案：「坤謙建設-苗栗縣頭份市中興段 22 地號土地集合住宅 新建工程」都市設計案

#### 說明：

- 一、設計單位：和築建築師事務所 建築師：陳建宏
- 二、申請人：坤謙建設股份有限公司 負責人：周士軒
- 三、申請位置：苗栗縣頭份市中興段 22 地號土地

基地面積：1,905.8 平方公尺

使用分區：住宅區

戶數：52 戶（住宅 52 戶）

樓層數：地上 14 層、地下 3 層；樓高：49.95 公尺

實設汽車位 87 輛；實設機車位 52 輛

【法定】建蔽率：60% 容積率：200%

【實設】建蔽率：40.88% 容積率：319.98%

（含容積移轉獎勵 40%及騎樓沿街步道獎勵 20%）

#### 四、法令依據：

（一）「擬訂竹南頭份都市計畫（原部分高中用地變更為住宅區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地及道路用地）細部計畫案」土地使用分區管制

（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 112 年 12 月 22 日受理申請，由業務單位初核，並以 113 年 1 月 12 日府商都字第 1130010331 號函及 113 年 3 月 1 日府商都字第 1130044607 號函檢送初核意見在案。

#### 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、請說明整體規劃設計構想與周遭環境之相關性。
- 二、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。

- 三、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。
- 四、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、黃委員麗明：

- (一)本案爭取容積 60%，應有合宜之公益回饋說明。
- (二)是否增設無障礙機車位。
- (三)沿街步道與退縮綠化空間，是否確實提供供公眾使用，請敘明。
- (四)屋突一層能否規劃洗手間，請再確認。
- (五)區隔內外之牆體，能否適度降低高度或採透空牆體設計，以便增加開放空間之穿透性。
- (六)屋突一層增設屋頂花園之可能性?垂直綠化空間之檢討。

#### 二、林委員煥堂：

- (一)P4-1 因本案法定容積率為 200%，非 320%，爰設計總容積率不能寫<320%，請修正用語。
- (二)本案位於兩條 12M 巷弄，面臨道路與周邊住宅社區公共設施服務水準不高，增加容積將近 40%已接近 60%，開發後影響周邊社區及交通甚鉅，容移後之交通影響、其他人口、汙水、建築量體、日照等影響應完整分析。
- (三)交通影響評估應討論外溢之停車壓力與尖峰時間（上下班）之道路服務水準推估。

- (四)西南向立面主臥未開窗，立面較單調，如是為了通風、節能，是否有更好的做法，建請建築師再說明。
- (五)P3-7-1 花台與共生之家公共藝術能否搭配增加造型變化性，呼應設計詮釋之型態變化，或與街道傢俱呼應。

### 三、陳委員賢秋：

- (一)基地沒有面對開放空間或永久性空地來增加 20%容積。
- (二)因本案建蔽率不到 50%，退縮很足夠但民眾不容易親近，是否考慮將退縮空間 60%全開放，且應具足夠深度，而非僅一條步道，使民眾可以使用。
- (三)轉角是重要的節點、停留點，應交代如何規劃設計。
- (四)美學步道鋪面未見到任何設計，應要有自己設計的創意。

### 四、沈委員又斌：

- (一)容積移轉前後環境影響評估請修正再補充說明。
- (二)本案接受基地因位於整體開發區而申請增額容積，惟四周仍為建成區，其道路如未開闢或未開闢完成，似不符合可容受更多容積之期待，爾後類此案件委員會可討論如何審議。

### 五、謝委員維芳：

- (一)平面圖看不到內部空間及外部空間，如動線計畫內之無障礙及人行動線，不太可只有一條路線，又介面是否平整，請再補充說明。
- (二)景觀計畫與美學生活佈道加層考量下，外部空間雖有許多有趣的「牆面」，但一道道加總後牆面沿著人行道形成水泥化空間，將綠化空間阻隔，建議減量，將綠意留給行人及都市。
- (三)3D 模擬圖與 P3-8-8a 及 P3-8-8b，植穴盡可能地下化。
- (四)圖面看不出來休憩空間及座椅位置，請再補充說明。

(五)生態性部分可用複層及樹種來強調，如須區隔內外空間，建議可增加複層植栽，讓生物多樣性樹種多一些，亦可達到綠意進到人行空間的效果。

(六)部分流行樹種比較難找到適合的，如梅樹，是否能找到，請再考慮。

#### 六、林委員榆芝：

(一)PPT 應要有頁碼。

(二)容積移轉主要是要考慮基地是否有條件容納增加的量體及有無公益性可回饋，本案基地雖面臨三條已開闢道路，惟開發量體較大，是否有條件可容納增加的空間，且隔壁基地亦為 14 層樓建築物，且本案交通影響評估僅針對基地內說明，除林委員建議應補充基地外溢的部分外，應與隔壁基地一同納入評估。

(三)本案基地與隔壁基地相鄰面是否有通風、光照問題，請說明。

(四)本案開發量體較大，有無提供一些公益性設施或措施可作適當的回饋。

(五)本案有爭取騎樓沿街步道獎勵（開放空間獎勵），爰美學步道應是供公眾使用，而非僅供社區內部使用，故步道空間所設計之圍牆是否會把內外空間區隔，使行人無法進來，請說明。

(六)本案是否有規劃屋頂綠化，請說明。

#### 七、林委員家葦：

(一)P2-1-3 基地說明其中文字表示生態及節能減碳環境影響詳 P3-10~3-11，經查 P3-11 為性別友善環境設計說明，請確認。

#### 八、詹委員彩蘋（業務單位意見）：

(一)本案僅 1F 綠化，很可惜沒有垂直綠化設計，綠化量仍偏少，又美學步道 D 是生態藝術步道（P3-7-3e），內部有一處很大的環塑木的鋪面空間，是否開放給周圍行人使用，並併同美學步道一起做，亦可增加本

案綠化量。

- (二) 本案面臨道路僅一面 12M 寬，爭取增加到 40% 的容積移轉量，惟周圍亦有其他基地爭取大額容積量，應再加強說明，倘周圍都爭取這麼高，8M 道路是否足夠？請以本整開區範圍計算交通影響評估，才能說服委員是否得同意容移移入量，又金融藝文特區都沒有給足夠 60% 的容積移轉獎勵。
- (三) 垃圾儲藏空間設計，應要有放大圖呈現，另垃圾壓縮機或是冷藏儲放櫃請說明，P7-2a 和 P7-2b 寫法不一致。
- (四) 容積移轉案須提都市設計委員會審議，一般影響說明都會事先告知按本縣容積移轉審查標準所提的物理環境評估，要做說明及模擬，但本案僅見風場說明，請加強論述。
- (五) 廣告招牌及空調主機設置空間檢討及規劃設計未見，應是都設計畫書的章節要說明。
- (六) 本重劃區（大亨重劃區）內之公園剛施作完，如認養的話效益不大，請再考慮其他回饋方案。

**決議：**

退請設計單位-和築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

## 113 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 5 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	「黃信凱君等 14 人-苗栗縣頭份市中興段 23、24、26、27、28、29 地號等 6 筆土地」容積移轉案										
說明	<p><b>一、計畫緣起</b> 為黃信凱君等 14 人委託鼎漢翰建設股份有限公司於 112 年 9 月 8 日申請頭份市中華段 187 地號等 21 筆道路用地及道路用地(4 公尺人行步道)土地移入頭份市中興段 23、24、26、27、28、29 地號等 6 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> (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><b>四、基地分析(竹南頭份都市計畫)：</b> (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：</p>										
	筆數	土地標示									
		鄉/鎮/市	段	小段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	持分	同意辦理持分	所有權人	土地使用分區	同意辦理面積 (m <sup>2</sup> )
	1	頭份	中華		187	282.44	1146/10000	1146/10000	謝秉勳	道路用地	32.37
	2		中華		244	38.33	803/1000	803/1000			30.78
	3		德義		822	67	15/90	15/90			11.17
	4		德義		847	303.28	192/864	192/864			67.40
	5		德義		1059	96.21	1/2	1/2			48.11
	6		德義		1060	24.12	1/2	1/2			12.06
	7		德義		1064	346.35	35/90	35/90			134.69
	8		德義		1080	219.84	232/864	232/864			59.03
	9		山下		207	664.76	1/2	5000/10000			332.38

10		自強		1301	101.38	1/1	1/1			101.38
11		維新		278	157.49	1/2	1/2			75.75
12		維新		1072	50	1/1	1/1			50
13		天聲		341	807.53	3/18	1/6			134.59
14		龍鳳東		1669	150	1/4	1/4			37.50
15		龍鳳東		1681	148.55	1/4	1/4			37.14
16		竹興		166-1	461.90-	1/10	1/10			46.19
17		竹興		330	234.65	1/1	1/1			234.65
18	竹南	新生		512	98.55	1/2	1/2		道路 用地(4 公尺 人行 步道)	49.28
19		光復		226	392.93	6/64	6/64			36.84
20		海口	海 口 小	399-1	179	182/293	182/293		道路 用地	111.19
21		新山佳		1500	183	385/6000	385/6000			11.74

(三) 接受基地：頭份市中興段 23、24、26、27、28、29 地號等 6 筆土地，面積 3,112.65 m<sup>2</sup>，位屬「竹南頭份都市計畫案」住宅區，建蔽率 60%，容積率 200%，基地北側面臨 12 公尺計畫道路(大亨街)，現況為空地。

#### 五、容積移轉內容：

(一) 接受基地面積：3,112.65 m<sup>2</sup>(詳申請書第 10 頁)。

(二) 申請容積移轉：1,657.24 m<sup>2</sup> x (30,055 元/40,000 元) x 200% = 2,490.42 m<sup>2</sup>，已超出接受基地容積移轉上限 2,490.12 m<sup>2</sup> (3,112.65 m<sup>2</sup> x 200% x 40%)，故本案可移入容積為 2,490.12 m<sup>2</sup>。

(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% (=1,245 m<sup>2</sup>)。

(四) 綜上，本案接受基地包含其他總容積獎勵共 3,735.12 m<sup>2</sup> (3,735.12 = 2,490.12 m<sup>2</sup> + 1,245 m<sup>2</sup>) 為基準容積之 40%

#### 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

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，且本案符合「擬定竹南頭份都市計畫(原部份高中用地變更為住宅區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地及道路用地)細部計畫土地使用分區管制要點」第 8 點規定：「本計畫區內建築行為其基地大於 1,000 m<sup>2</sup>以上者，於請建造執照前，應依「苗栗縣都市設計審議規則」辦理都市設計審議，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、本案送出基地經本府分別於 112 年 12 月 4 日於頭份、12 月 8 日於竹南現地勘查結果，頭份市山下段 207 地號、自強段 1301 地號、德義段 822、1080 地號、竹南鎮海口段海口小段 399-1 地號、竹興段 330、166-1 地號、龍鳳東段 1669、1681 地號、新生段 512 地號等 10 筆土地現況有地上物佔用，申請人業依本府會勘意見於 113 年 1 月 8 日及 113 年 2

	<p>月 5 日檢送改善前、中、後照片到府，並經竹南鎮公所於 113 年 1 月 16 日，以及頭份市公所於 1 月 22 日 2 月 20 日函復確認所有土地均已改善完成，<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」</u>之規定。</p> <p>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，<u>本案基地北側面臨 12 公尺計畫道路(大亨街)，是否同意接受基地申請移入容積為 2,490.12 m<sup>3</sup> (已達接受基地基準容積 40% 上限)</u>，併環境現況檢討分析 (詳申請書第 59 至 67 頁)，<u>提請大會審議</u>。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(三) 將送出基地依第 13 條規定贈與登記為公有 (苗栗縣)，另管理機關依本府 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 條規定登記為本縣竹南鎮公所、頭份市公所。</p>
決議	<p>本案總申請容積量達 60%，為確保基地未來住戶及周遭居民通行，並確保基地周圍環境及未開闢之公共設施後續使用順利，退請申請人檢討併鄰基地檢討出入動線，以及整體交通影響評估衝擊，並修正申請書到府確認無誤後，再行提會審議。</p>

### 苗栗縣政府容積移轉書面審查表

申請基地：

頭份市中興段 23、24、26、27、28、29 地號等 6 筆土地

【112.9.8 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 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	
		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	--	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 1,245 m <sup>2</sup> (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	接受基地不得小於 300 平方公尺	符合	3,112.65 m <sup>2</sup>	
	面臨八公尺以上計畫道路	符合	基地北側面臨 12M 計畫道路	
	臨接道路面寬不得少於 10 公尺	符合	臨接道路面寬 69.57M	
	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」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	經本府文化觀光局文化資產科 112 年 9 月 28 日簽會意見表示： 1. 本案頭份市中興段 23、24、26、27、28、30 地號等 6 筆土地土地非毗鄰名勝、古蹟或具有紀念性或藝術價值應予保存建築；本案 500 公尺範圍內，非位於文化資產保存法指定或登錄古蹟保存區、歷史建築、紀念建築、考古遺址、聚落建築群、史蹟、文化景觀範圍內。 2. 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 112 年 9 月 25 日簽會意見表示： 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 112 年 9 月 12 日簽會意見表示： 1. 經查本府現有地籍套繪資料及建築管理資訊系統及，本案坐落本縣頭份市中興段 23、24、26、27、28、29 地號等 6 筆土地尚無建築執照申請紀錄。 2. 惟查該地籍套繪圖係自民國 78 年起辦理空地套繪管制，其用途作為本處實施建築管理之基本資料，以及爾後建築基地辦理法定空地分割之參考依據。
苗栗縣都市計畫容積移轉 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>■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>■接受基地為應辦理都市設計之地區。</p> <p>□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. □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>		提請苗栗縣都市設計審議委員會審議。



	<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）呈現本案與周邊建築量體及基地相對關係。</p>
<p>附錄</p>	<p><b>壹、112 年 9 月 13 日府商都字第 1120208605 號函</b></p> <p>一、工商發展處-都市計畫科：</p> <p>(一) 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。</p> <p>(二) 案名請統一為「聚佳建設股份有限公司-苗栗縣頭份市中興段 23、24、26、27、28、29 地號等 6 筆土地店舖、集合住宅新建工程」，報告書內相關部分請一併修正。</p> <p>(三) 目錄及 P5-22 性別「有」善計畫文字誤繕部分請修正。</p> <p>(四) P1-1、1-2，申請書及委託書請補充申請人簽名。</p> <p>(五) P1-3，建築計畫資料表：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 實設容積率請補充含容積移轉及獎勵容積後之數值。</li> <li>2. 住戶數 166 戶請修為 156 戶、其他單元 156 戶請修為 0 戶。</li> <li>3. 騎樓沿街步道空間獎勵百分比有誤。</li> </ol> <p>(六) 請檢附容積移轉相關資料(容積移轉許可審查計算表)。</p> <p>(七) P1-04，查核表請補充收文日期及字號。</p> <p>(八) 報告書內檢附之文件影本皆應加蓋「與正本相符」章。</p> <p>(九) P2-3，設計位置標的圖請標示比例尺，且比例尺至少 1/3000。</p> <p>(十) P2-5，基地現況圖及附近環境特徵指述：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請標示基地現況圖比例尺，且比例尺至少 1/1000。</li> <li>2. 請確認照片視角 3 及位置索引是否正確。</li> <li>3. 請加強基地所屬細部計畫範圍內之公共設施規劃及其開闢情形，並配合照片說明。</li> <li>4. 請補充基地與周邊街廓之天際線展繪。</li> </ol> <p>(十一) P2-6，基地配置示意圖比例尺有誤。</p> <p>(十二) P2-7 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、垃圾處理及運送動線。</p> <p>(十三) P3-6，1F 平面圖圖例請補充停車位。</p> <p>(十四) P4-1，請補充說明前往店舖選逛民眾之臨時停車規劃。</p> <p>(十五) P4-8，請修正實際退縮建築之寬度。</p> <p>(十六) P4-12，請補充說明垃圾車操作空間以及清運動線。</p> <p>(十七) P5-1，外部空間設計圖比例尺至少 1/200。</p> <p>(十八) P5-3，請補充標示沿街喬木之種植間距，以及確認本案法定空地綠化植栽是否皆為原生樹種或配合鄰近行道樹之樹種、喬木米高徑是否皆大於 10 公</p>

分。

(十九) P5-12，法定空地面積、法定綠化面積、綠覆率計算有誤，另請補充綠化面積及綠化率檢討。

(二十) P5-20，請補充美學步道主題，另街道家具應更創新，具互動性、生活化趣味，並補充遠、近距模擬圖以及尺寸圖說。且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。又門廳左右兩側之植栽花園似僅供社區使用，建議可設計並留設予周圍開放空間使用，以為設計更多元友善之美學步道。

(二十一) P6-1，土地使用分區管制要點：

1. 發文日期及發文字號有誤。
2. 第 2 點請補充含容積移轉及獎勵容積後之實設容積率。
3. 第 4 點、第 5 點及第 6 點，請修正檢討說明。

(二十二) 公寓大廈規約，請就本案社區逐項勾選，並請將美學步道、供店舖不特定人員或社區訪客使用之臨停車位、植栽綠美化部份等增列於規約(新增部分請以紅色字體表現)。

(二十三) 報告書內多處圖說及計算式像素不佳，請修正。

(二十四) 請補充交通影響評估章節、節能減碳之規劃設計、電動車充電設備、屋頂自殺防治措施等內容。

(二十五) 有關一樓留設之性別友善廁所，似對外供鄰里使用而非供社區使用，請再確認。

(二十六) 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。

(二十七) 原申請報告書請與修正後報告書一併擲回本府，俾利後續查對。

## 二、工商發展處-建築管理科：

(一) 建築計畫資料表實設容積率請依面積計算表修正(P1-3、P3-1)。

(二) 法定空地面積計算表請依意見修正(P3-1、P5-12、P6-1)。

(三) 機電面積檢討請釐清後修正(P3-1)。

(四) 請表示無障礙通路高程差之斜度比率檢討(P4-10)。

(五) 請檢附公寓大廈檢討共用及專有圖面。

(六) 圖面部分不清處，請修正後檢討(P3-2~3-6)。

(七) 請標示依技術規則第 93 條之步行距離於圖面。

(八) 請檢討依技術規則第 162 條，檢討陽台、梯廳之容積 10%與 15%計算。

## 三、水利處-城鄉發展科：旨揭基地非座落於本縣重點景觀地區劃設範圍內。

## 貳、112 年 12 月 8 日府商都字第 1120274551 號函

### 一、工商發展處-都市計畫科：

(一) P2-5，基地現況圖及附近環境特徵指述：

1. 基地現況圖比例尺有誤。
2. 環境特徵指述所載「基地現況部分為 1F 鋼骨造建物，依權狀註記事項：

	<p>本建築物為臨時建物，公共設施開闢時，應無條件拆除。」，所指公共設施為何？</p> <p>(二) P2-8，基地配置示意圖比例尺有誤。</p> <p>(三) P2-10 與 P7-11，戶數、開發後衍生居住人口及旅次計算等資訊應一致。</p> <p>(四) P4-1，請修正實際退縮建築之寬度。</p> <p>(五) P4-8，請補充地面一層機車道車行動線說明，並於圖面補充車道及垃圾清運動線。</p> <p>(六) P4-12，垃圾車清運暫停區及清運動線與地面一層機車道車行動線衝突，請補充說明。</p> <p>(七) P5-3，請確認喬木配置圖及植栽表內「流蘇-B」及「宜梧」是否正確。</p> <p>(八) P5-20，美學步道之街道家具應考慮不同年齡層之需求，如：因應老人化之座椅靠背、扶手...等，並請街道家具位置、材質及、尺寸圖說。</p> <p>(九) P7-1，基地表述有誤。</p> <p>(十) P7-2，請補充細部計畫內容及圖說，另「鄰近土地大部分屬商業區及住宅區」表述有誤。</p> <p>(十一) P8-14，公寓大廈規約有關美學步道及植栽綠化等內容，請修正為「基地內美學步道、一層植栽綠美化部分（含植栽種類及數量），應由管理委員會依據都市設計核定內容維護管理及補植，不得任意變更及取消，若有變更需求，請辦理都市設計變更。」。</p> <p>(十二) 本案仍請補充說明前往店舖選逛民眾之臨時停車規劃。</p> <p>(十三) 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> <p>二、工務處-交通規劃科：</p> <p>(一) 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）。</p> <p>(二) P7-06，表 2-6，資料來源日期錯誤。</p>
決議	<p>退請設計單位—林偉琦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>

## 113 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 5 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、頭份市																																																																																															
案由	「陳子榮君-苗栗縣頭份市中興段 22 地號土地」容積移轉案																																																																																																	
說明	<p><b>一、計畫緣起</b></p> <p>為陳子榮君委託陳逸群君於 112 年 12 月 5 日申請於竹南鎮龍鳳東段 485 地號等 5 筆、頭份市山下段 162 地號等 4 筆，共 9 筆道路用地土地移入頭份市中興段 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><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> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">筆數</th> <th colspan="6">土地標示</th> <th rowspan="2">同意辦理持分</th> <th rowspan="2">所有權人</th> <th rowspan="2">土地使用分區</th> <th rowspan="2">同意辦理面積 (m<sup>2</sup>)</th> </tr> <tr> <th>鄉/鎮/市</th> <th>段</th> <th>小段</th> <th>地號</th> <th>面積 (m<sup>2</sup>)</th> <th>持分</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td rowspan="4" style="text-align: center;">頭份</td> <td>山下</td> <td></td> <td>162</td> <td>66.98</td> <td>1/1</td> <td>1/1</td> <td rowspan="9" style="text-align: center;">陳子榮</td> <td rowspan="9" style="text-align: center;">道路用地</td> <td>66.98</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>山下</td> <td></td> <td>207</td> <td>664.76</td> <td>8231/25000</td> <td>8231/25000</td> <td>218.86</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>自強</td> <td></td> <td>1352</td> <td>41.83</td> <td>1/50</td> <td>1/50</td> <td>0.83</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>中央</td> <td></td> <td>1103</td> <td>658.49</td> <td>444/1000</td> <td>444/1000</td> <td>292.36</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td rowspan="5" style="text-align: center;">竹南</td> <td>龍鳳東</td> <td></td> <td>485</td> <td>7.88</td> <td>1/1</td> <td>1/1</td> <td>7.88</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>龍鳳西</td> <td></td> <td>87</td> <td>333.75</td> <td>1/1</td> <td>1/1</td> <td>333.75</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>後厝</td> <td></td> <td>802-1</td> <td>5.37</td> <td>1/1</td> <td>1/1</td> <td>5.37</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>後厝</td> <td></td> <td>803-1</td> <td>7.16</td> <td>1/1</td> <td>1/1</td> <td>7.16</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>維新</td> <td></td> <td>183</td> <td>239.73</td> <td>1/9</td> <td>1/9</td> <td>26.64</td> </tr> </tbody> </table> <p>(三) 接受基地：頭份市中興段 22 地號筆土地，面積 1,905.80 m<sup>2</sup>，位屬「竹南頭份都市計畫案」住宅區，建蔽率 60%，容積率 200%，基地北側面臨 12 公尺計畫道路(大亨街)，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：1,905.80 m<sup>2</sup>。</p> <p>(二) 申請容積移轉：959.83 m<sup>2</sup> x (31,784 元/40,000 元) x 200% = 1,525.36 m<sup>2</sup>，已超出接</p>					筆數	土地標示						同意辦理持分	所有權人	土地使用分區	同意辦理面積 (m <sup>2</sup> )	鄉/鎮/市	段	小段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	持分	1	頭份	山下		162	66.98	1/1	1/1	陳子榮	道路用地	66.98	2	山下		207	664.76	8231/25000	8231/25000	218.86	3	自強		1352	41.83	1/50	1/50	0.83	4	中央		1103	658.49	444/1000	444/1000	292.36	5	竹南	龍鳳東		485	7.88	1/1	1/1	7.88	6	龍鳳西		87	333.75	1/1	1/1	333.75	7	後厝		802-1	5.37	1/1	1/1	5.37	8	後厝		803-1	7.16	1/1	1/1	7.16	9	維新		183	239.73	1/9	1/9	26.64
筆數	土地標示						同意辦理持分	所有權人	土地使用分區	同意辦理面積 (m <sup>2</sup> )																																																																																								
	鄉/鎮/市	段	小段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	持分																																																																																												
1	頭份	山下		162	66.98	1/1	1/1	陳子榮	道路用地	66.98																																																																																								
2		山下		207	664.76	8231/25000	8231/25000			218.86																																																																																								
3		自強		1352	41.83	1/50	1/50			0.83																																																																																								
4		中央		1103	658.49	444/1000	444/1000			292.36																																																																																								
5	竹南	龍鳳東		485	7.88	1/1	1/1			7.88																																																																																								
6		龍鳳西		87	333.75	1/1	1/1			333.75																																																																																								
7		後厝		802-1	5.37	1/1	1/1			5.37																																																																																								
8		後厝		803-1	7.16	1/1	1/1			7.16																																																																																								
9		維新		183	239.73	1/9	1/9			26.64																																																																																								

	<p>受基地容積移轉上限 1,524.64 (1,905.80 m<sup>2</sup> x200%x40%)，故本案可移入容積為 1,524.64 m<sup>2</sup>。</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% (=762.32 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 2,286.96 m<sup>2</sup> (2,286.96=1,524.64 m<sup>2</sup> +762.32 m<sup>2</sup>) 為基準容積之 40%</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>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，且本案符合「擬定竹南頭份都市計畫(原部份高中用地變更為住宅區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地及道路用地)細部計畫土地使用分區管制要點」第 8 點規定：「本計畫區內建築行為其基地大於 1,000 m<sup>2</sup> 以上者，於請建造執照前，應依「苗栗縣都市設計審議規則」辦理都市設計審議，<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></p> <p>二、本案送出基地經本府分別於 113 年 1 月 11 日於頭份市、1 月 12 日於竹南鎮現地勘查結果，頭份市山下段 207 地號土地水泥鋪面破損、中央段 1103 地號有盆栽、廢棄物等占用，申請人業依本府會勘意見於 113 年 1 月 18 日及 113 年 2 月 6 日檢送改善前、中、後照片到府，並經頭份市公所於 1 月 26 日及 2 月 23 日函復確認所有土地均已改善完成，<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></p> <p>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，<u>本案基地北側面臨 12 公尺計畫道路(大亨街)，是否同意接受基地申請移入容積為 2,286.96 m<sup>2</sup> (已達接受基地基準容積 40% 上限)，</u>併環境現況檢討分析，<u>提請大會審議。</u></p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(三) 將送出基地依第 13 條規定贈與登記為公有 (苗栗縣)，另管理機關依本府 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 條規定登記為本縣竹南鎮公所、頭份市公所。</p>
決議	<p>本案總申請容積量達 60%，為確保基地未來住戶及周遭居民通行，並確保基地周圍環境及未開闢之公共設施後續使用順利，退請申請人檢討併鄰基地檢討出入動線，以及整體交通影響評估衝擊，修正申請書到府確認無誤後，再行提會審議。</p>

## 苗栗縣政府容積移轉書面審查表

申請基地：頭份市中興段 22 地號土地

【112.12.5 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	
	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	--	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 762.32 m <sup>2</sup> (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		
<b>審查標準</b>			
苗栗縣都市計畫容積移轉許可	接受基地不得小於 300 平方公尺	符合	1,905.80 m <sup>2</sup>
	面臨八公尺以上計畫道路	符合	基地北側面臨 12M 計畫道路
	臨接道路面寬不得少於 10 公尺	符合	臨接道路面寬為 44.53M
	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」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	經本府文化觀光局文化資產科 112 年 12 月 14 日簽會意見表示： 本案頭份市中興段 22 地號土地非毗鄰名勝、古蹟或具有紀念性或藝術價值應予保存建築；本案 500 公尺範圍內，非位於文化資產保存法指定或登錄古蹟保存區、歷史建築、紀念建築、考古遺址、聚落建築群、史蹟、文化景觀範圍內，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 112 年 12 月 14 日簽會意見表示： 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 112 年 12 月 8 日簽會意見表示： 經查本府建築管理資訊系統及地籍套繪圖資及建築執照存根，本案頭份市中興段 22 地號(重測前:成功段 1069、1070-2 地號)土地，尚無建築執照申請紀錄。惟查該地籍套繪圖係自民國 78 年起辦理空地套繪管制，其用途作為本處實施建築管理之基本資料，以及爾後建築基地辦理法定空地分割之參考依據。
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>■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>■接受基地為應辦理都市設計之地區。</p> <p>□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. □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>提請苗栗縣都市設計審議委員會審議。</p>	

## 113 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 5 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
案由	「坤謙建設-苗栗縣頭份市中興段 22 地號土地集合住宅新建工程」都市設計案		
說明	<p>一、設計單位：和築建築師事務所 建築師：陳建宏</p> <p>二、申請人：苗栗縣頭份市中興段 22 地號土地            基地面積：1,905.8 平方公尺            使用分區：住宅區            戶數：52 戶（住宅 52 戶）            樓層數：地上 14 層、地下 2 層；樓高：49.95 公尺            實設汽車位 87 輛；實設機車位 52 輛</p> <p style="padding-left: 20px;">【法定】建蔽率：60% 容積率：200%</p> <p style="padding-left: 20px;">【實設】建蔽率：40.88% 容積率：319.98%</p> <p style="padding-left: 20px;">（含容積移轉獎勵 40%及騎樓沿街步道獎勵 20%）</p> <p>四、法令依據：</p> <p style="padding-left: 20px;">（一）「擬訂竹南頭份都市計畫（原部分高中用地變更為住宅區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地及道路用地）細部計畫案」土地使用分區管制</p> <p style="padding-left: 20px;">（二）「苗栗縣都市設計審議規則」</p> <p>五、辦理經過：</p> <p style="padding-left: 40px;">案揭都市設計係本府於 112 年 12 月 22 日受理申請，由業務單位初核，並以 113 年 1 月 12 日府商都字第 1130010331 號函及 113 年 3 月 1 日府商都字第 1130044607 號函檢送初核意見在案。</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、請說明整體規劃設計構想與周遭環境之相關性。</p> <p>二、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>三、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>四、請撥放 3D 動畫（或模型）呈現建築量體與基地相對關係。</p>		

壹、113年1月12日府商都字第1130010331號函初核意見

一、工商發展處-都市計畫科：

- (一) 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。
- (二) 請修正案名為「坤謙建設-苗栗縣頭份市仁愛段 25 地號土地集合住宅新建工程」。
- (三) 請檢附業務單位書件審查表，並檢視及補充說明相關圖件。
- (四) P1-2 建築計畫資料表：
  1. 請確認實設汽車、機車停車位是否正確，其他涉及地方亦請一併確認。
  2. 請修正法定容積率。
- (五) 業務單位書件查核表：
  1. 收文日期及字號請填列「中華民國 112 年 12 月 22 日府商都字第 1120285418 號」。
  2. 請確認 3-10 對應頁碼是否正確，另 2-11 可補充 P 6-01~6-02。
- (六) P2-1-3 航照圖標示範圍圖：
  1. 請標示指北針及比例尺。
  2. 請補文字敘述。
- (七) P2-1-5 區域交通系統：
  1. 請與圖面標示路名。
  2. 請修正部分文字。
- (八) P2-05 基地現況及附近環境特徵：
  1. 請依 P1-7 查核表修正內容。
  2. 請更新現況圖，其他涉及地方亦請一併修正。
- (九) P3-0 設計說明，因本案有容積移轉，爰請補充「六、容積移轉前、後分析」(包含容積移轉前後戶數、樓層數、建物高度差異，並以剖立面圖呈現)。
- (一〇) P3-1-1 設計構想及說明，請確認基地臨路方向是否正確，其他涉及地方亦請一併確認。
  - (一一) P3-3 動線計畫，請補述垃圾清運動線詳 P...
  - (一二) P4-01 設計目標與構想、開發內容，請修正比例尺。
  - (一三) P4-02 建築物量體關係與建築造型設計，請補附與鄰近建築物周遭之關聯性圖說(以 3D 圖呈現)，非只有本案基地。
  - (一四) P3-7-3a 建構美學生活步道：
    1. 補充美學步道總面積及長度。
    2. 為型塑有趣之沿街步道親子空間，建構美學生活步道，本案基地鄰接計畫道路退縮部分，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。

附錄

3. 請補述街道傢俱；綠化設施等後續由管委會認養維護管理，並請載明於公寓大廈規約草案。

(一五) P3-8-10b 景觀澆灌系統計畫，請補述雨水回收系統詳 P...

(一六) P3-9-2 建築照明計畫，請以文字敘述不同時段之照明計畫。

(一七) P4-0 相關法令檢討，請檢附「苗栗縣都市設計審議規則」。

(一八) P4-3-4 無障礙設施檢討，圖面請標示樓層數。

(一九) P6-1 逃生救災計畫圖：

1. 請標示指北針。

2. 無障礙升降梯圖例名稱應為「緊急升降梯」，請修正。

(二〇) P7-1 雨水處理設施圖，請補述澆灌系統詳 P...

(二一) P7-2 垃圾處理計畫：

1. 請標示垃圾車出入動線。

2. 請補充說明住戶車輛出入動線與垃圾清運動線是否會互相干擾。

3. 請修正文字為「苗栗縣」。

(二二) 請以專章說明基地因應極端氣候（例如：暴雨）之措施，並補放圖說，如已於其他章節敘明，可於文字敘述後補充頁碼。

(二三) 請以專章說明節能減碳之規劃設計，例如建築材質、鋪面材質、屋頂太陽能、綠建築、垂直綠化等設計，並補放圖說，如已於其他章節敘明，可於文字敘述後補充頁碼。

(二四) 請以專章說明性別友善設計，包括停車空間（例如：劃設幾格大停車位、親子停車位等）、建築設計（例如：公共廚房、電梯內安裝側邊按鈕、牆面設置扶手、電梯前安裝折疊椅、門把規劃為指紋鎖或密碼鎖等）、頂樓防墜設計（例如：加高女兒牆、設圍欄、頂樓門把與消防局連動，火災時才會開啟等）、街道傢俱（例如：座椅旁設置扶手、座椅有高低之分等）等，並補放圖說，並補述友善環境設施等後續由管委會認護管理，並請載明於公寓大廈規約草案。

(二五) 所附公寓大廈規約應如實勾選。

(二六) 本案所附證明文件，請加蓋「與正本相符」章。

(二七) 有相關未盡事宜，請依照「擬定高速公路頭份交流道附近特定區計畫細部計畫案」土地使用分區管制及「苗栗縣都市設計審議規則」辦理。

(二八) 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（113 年 1 月 10 日）：

(一) 實設汽車位數量、機車位數量不一致，請釐清後修正（P1-2、P4-1）。

(二) 請於圖面標示於鋪面設計，依本縣騎樓沿街步道空間設置自治條例第 4 條規定，步行之專用道應以不透水鋪面施作，且請於圖面標示 2M 寬度，並請確認得以連續行走（P3-2）。

(三) 請於圖面標示依建築技術規則第 59-1 條、第 136 條檢討，2M 緩衝車道及左右 60 度範圍無礙視線之空間（P3-3）。

(四)屋頂框架應計入雜項申請(P4-1、P4-3-5b)。

(五)法空面積依計算式修正(P4-1、P4-3-3)。

(六)請於圖面標示無障礙通路高程差之斜度比率檢討及應標示迴轉空間直徑150公分(P4-3-4d)。

(七)本案公寓大廈管理請檢附標示專有及共用部分之圖面。

三、工務處-交通規劃科(113年1月9日):

(一)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,本案為集合住宅新建工程,係屬第二類建築物,總樓地板面積11,737.32平方公尺及經換算後之小型車停車位98個(實設小型車停車位87個+實設機車位52個\*0.2=97.4,取98個),皆未達應實施交通影響評估建築物之基準。

(二)P9-1-3「(9)汽車位數:…汽車停車位22、32、33輛,合計87輛;…」,與P1-2都市設計審議建築計畫資料表「實設汽機車停車位-汽車38輛」不一致,請檢視。

四、水利處-城鄉發展科(113年1月10日):旨揭基地非座落於「本縣重點景觀地區」劃設範圍內。

貳、113年3月1日府商都字第1130044607號函初核意見

一、工商發展處-都市計畫科:

(一)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。

(二)P1-2建築計畫資料表,請確認實設建蔽率、實設容積率是否正確,其他涉及地方亦請一併確認。

(三)P2-1-3航照圖標示範圍圖,請補充檢討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)、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,如已於其他章節敘明,可於文字敘述後補充頁碼。

(四)P3-1-1、P3-1-2設計構想及說明,鄰近建築物量體圖不明顯,請加深。

(五)P8-1-17公寓大廈規約草案,請修正為「本案友善環境設施、美學步道、植栽綠美化部分(含植栽種類及數量),應由管理委員會依據都市設計核定內容維護管理及補植,不得任意變更及取消,若有變更需求,請辦理都市設計變更」。

(六)為符合未來趨勢,建議留設電動車停車位或預留管線位置。

(七)有關友善座椅設計,建請考量高齡者或兒童等需求,增加不同高度、扶手及靠背等規格之街道傢俱。

(八)有關機車停車位檢討,除圖面標示外,亦請文字說明。

(九)有關頂樓防墜樓設計提及增加女兒牆高度,請圖面確實標示為?公尺。

(十)本案無設計垂直綠化部分,請於委員會上加強說明綠化設計。

(十一)有關周圍環境分析,仍應有基地周圍建物說明,並於3D動畫或模型

	<p>呈現，且應有對周圍環境是否有影響分析（包含日照、微氣候、交通影響評估等）。</p> <p>(十二) 有相關未盡事宜，請依照「擬訂竹南頭份都市計畫（原部分高中用地變更為住宅區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地及道路用地）細部計畫案」土地使用分區管制及「苗栗縣都市設計審議規則」辦理。</p> <p>(十三) 修正後請製作處理意見對照表並放置封面後，並檢還報告書（有註記），俾利檢核是否修正完竣。</p> <p>二、工商發展處-建築管理科（113年2月6日）：</p> <p>(一) 本案未成立公寓大廈管理委員會不應標示約定專有部分。（P8-3-1~P8-3-3）</p> <p>(二) 其他相關圖說建築技術規則檢討，後續於建築師公會審查建造執照時依本計畫核定內容申請。</p> <p>三、工務處-交通規劃科（113年2月23日）：已依前次意見修正完竣，無新意見。</p>
決議	<p>退請設計單位-和築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>

# 113 年度苗栗縣都市設計審議委員會 第 5 次會議簽到簿

- 一、 時間：113 年 5 月 7 日（星期二）下午 2 時整
- 二、 地點：本府第二辦公大樓三樓 B301 會議室
- 三、 審議案件：
- (1) 「黃信凱君等 14 人-苗栗縣頭份市中興段 23、24、26、27、28、29 地號等 6 筆土地」容積移轉案。
  - (2) 「聚佳建設股份有限公司-苗栗縣頭份市中興段 23、24、26、27、28、29 地號等 6 筆土地店鋪、集合住宅新建工程」都市設計案。
  - (3) 「陳子榮君-苗栗縣頭份市中興段 22 地號土地」容積移轉案。
  - (4) 「坤謙建設股份有限公司-苗栗縣頭份市中興段 22 地號土地辦公、集合住宅新建工程」都市設計案。

四、 主持人：鄧桂菊 紀錄：張可妮

五、 出席者：

鍾主任委員東錦

鄧副主任委員桂菊

林委員煥堂

吳委員宗修 (請假)

鄧桂菊

林煥堂

林委員榆芝 林榆芝

謝委員維芳 謝維芳

黃委員麗明 黃麗明

林委員家華 林家華

喬委員蕾 (請假)

劉委員霈 (請假)

沈委員又斌 沈又斌

陳委員品竹 (請假)

蘇委員宣如 (請假)

陳委員賢秋 陳賢秋

詹委員彩蘋 詹彩蘋

林委員彥甫 林彥甫

楊委員明鏡 (請假)

顏委員哲青

六、 列席者：

黃信凱 君

黃信斌 君

游傳鈞 君

鄭根陽 君

朱少廷 君

羅少妘 君

丁慧華 君

方啟源 君

陳大樑 君

劉烜一 君

劉韋宏 君

劉拔芳 君

劉書婷 君

劉韋良 君

鼎翰建設股份有限公司 鄭世忠 君

聚佳建設股份有限公司 

林偉琦建築師事務所

林偉琦

陳子榮 君

陳逸群 君

坤謙建設股份有限公司

王瑞光

和築建築師事務所

陳東長

本縣竹南鎮公所

本縣頭份市公所

本府財政處（公有財產科）

本府工務處（運輸管理科）

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）

張敏

何昕如

謝仕亭

與會人員：

邱映玲

七、散會時間：17時20分。