

苗栗縣政府 函

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

受文者：本府工商發展處都市計畫科

發文日期：中華民國110年5月18日
發文字號：府商都字第1100094656號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送本府110年5月6日召開「110年度苗栗縣都市設計審議委員會第2次會議」會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府110年4月30日府商都字第1100082644號開會通知單續辦。
- 二、正本分送委員會各委員，出席委員對於審議案件如有補充意見，請於文到7日內擲還本府承辦單位彙整處理(逾期視同無意見)。

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

副本：華又有限公司、巧將工程顧問公司、本府工務處交通規劃科、本府工商發展處都市計畫科



苗栗縣政府辦理

110 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 2 次會議紀錄

一、時間：中華民國 110 年 5 月 6 日（星期四）下午 2 時

二、地點：本府第一辦公大樓 A401 會議室

三、主席：徐縣長兼主任委員耀昌（鄧副主任委員桂菊代）

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

紀錄：柳環瑜

四、出（列）席單位及人員：如附簽到簿。

五、主持人致詞：略。

六、業務單位報告：如附件。

七、本次審議案件如后：

審議案件：

第 1 案：「華又有限公司-苗栗縣苗栗市建功段 1406 地號土地容積移轉案」

八、散會：下午 3 時 20 分。

審議案件

第 1 案：華又有限公司-苗栗縣苗栗市建功段 1406 地號土地容積移轉案

說明：

一、計畫緣起：為華又有限公司 110 年 1 月 26 日申請本縣苗栗市文峰段 255 地號（整筆）、257 地號（整筆）、258 地號（辦理持分比例：53/100）等 3 筆土地，容積移入苗栗市建功段 1406 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(苗栗都市計畫)：

（一）計畫人口密度：

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

（二）送出基地：

送出基地共 3 筆，面積共計 269.65 m²，位屬苗栗都市計畫道路用地，所有權人為華又有限公司。

1. 苗栗市文峰段 255 地號土地，送出（整筆）面積 34.34 m²。
2. 苗栗市文峰段 257 地號土地，送出（整筆）面積 57.26 m²。
3. 苗栗市文峰段 258 地號土地，送出持分（53/100）面積 178.05 m²。

(三)接受基地：

苗栗市建功段 1406 地號土地，面積 936.88 m²，位屬「苗栗都市計畫」住宅區，建蔽率 60%，容積率 200%，基地東側面臨 11 公尺計畫道路（中山路），現況為空地。

五、容積移轉內容：

(一)接受基地面積：936.88 m²（詳申請書第 7 頁）。

(二)申請容積移轉：269.65 m² x (35,287 元/33,750 元) x200%=563.86 m²，已超出接受基地容積移轉上限 187.37 m² (936.88 m² x200%x10%)，故本案可移入容積為 187.37 m²，約增加房間數共 3 間（不含機房）。

(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，本案額外增加樓地板面積為 224.22 m²（接受基地基準容積 11.97%）。

(四)綜上，本案接受基地包含其他總容積獎勵共 411.59 m²（=184.37 m²+224.22 m²）為基準容積之 21.97%。

六、檢附申請書 1 份（詳如后附），提請大會審議。

初核意見：

一、本案送出基地苗栗市文峰段 255 地號（整筆）、同段 257 地號（整筆）、同段 258 地號（送出持分面積 178.05 m²）等 3 筆土地（未徵收之都市計畫道路用地），經本府 110 年 2 月 5 日現勘，現況已開闢完成，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。

二、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 11 公尺計畫道路（中山路），是否同意接受基地申請移入容積為 187.37 m²（已達接受

基地基準容積 10% 上限)，併環境現況檢討分析（詳申請書第 28~30 頁），提請大會審議。

三、申請書尚待修正事項：

(一)申請書 P.52 請補充停車場資料及停車空間使用率調查日期。

四、本基地初核除上述尚待修正事項外，其餘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、本案因基地面臨永久性空地（部分開闢之綠地用地【綠 6】，面積為 0.53 公頃），欲依據前開審查標準第 5 條之 1 規定，爭取移入容積增加至 30%（ 562.12 m^2 （原 10%+額外增加 20%），約增加房間數共 9 間（不含機房）），故依上開審查標準第 8 條第 1 項第 1 款規定提委員會審議，並依「都市計畫容積移轉實施辦法」第 4 條第 1 項規定，檢附都市發展密度、發展總量、公共設施劃設水準及發展優先次序等相關資料（詳申請書第 33~41 頁），惟本案接受基地僅單邊面臨 11 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 2 第 1 項第 5 款規定，需檢附物理環境影響評估（包含日照陰影、行人風場模擬、氣溫、熱輻射、反光、排水、交通影響評估等）、接受基地周邊交通系統、停車需求及公共設施服務水準等改善資料（詳申請書第 42~54 頁），故本案是否同意爭取移入容積增加至 30%（ 562.12 m^2 ），提請大會討論。

六、倘經委員會同意移入容積提升至 30%，有關本案送出容積 563.86 m^2 超出接受基地容積移轉上限 562.12 m^2 ，剩餘未完全移入送出容積為 1.74 m^2 ，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。

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）。

委員及列席單位意見：

一、黃委員秋榮：

請說明本基地地下停車場預計開挖幾層，法定停車位數及實設停車位數是否符合相關規定，本案作為醫院使用，未來產生之額外停車需求應於基地內設置符合法規規定數量之停車位。

二、劉委員霈：

依報告書說明目前就診民眾以騎乘機車為主，請說明機車停車問題如何解決（如評估退縮部分劃設機車停車格是否可行），避免未來機車皆停放至中山路上，造成交通問題。

三、林委員煥堂：

1. 依據頭份中央路規劃經驗，周邊診所就診民眾機車停車需求量大，後續才於公共工程部分增設許多機車停車格改善，本案辦理容積移轉未來勢必增加停車需求，請規劃單位考慮機車停車問題。

2. 本案西側臨接苗栗火車站城鎮之心新建之鐵道綠廊，建議周邊加強綠美化喬木種植，以營造整體景觀，同時改善建築開發微氣候，增加未來使用者之舒適度。

四、陳委員賢秋：

1. 請確認申請之沿街步道空間獎勵容積是否超過 20%，另申請容積移轉 30%，總計是否超過基準容積之 50%，另本案建築之相關容積、樓地板面積數值請確實檢討。

2. 本案未來做醫院使用，後續勢必產生汽、機車停車需求，目前規劃之地下停車位是否充足，若否，建議可採設置機械式停車位以符合法定停車空間及數量。

3. 本案側面部分是否可增加停車空間，以避免後續停車問題

影響周邊環境品質。

五、陳委員品竹：

1. 沿街步道空間獎勵計算圖第3項計算有誤，請確認。
2. 依計畫書反光檢討說明，本案採低反光深色立面，然3D模擬圖似以淺色材質為主要設計，請確認檢視。
3. 本案停車空間請檢討是否符合法規，若無增加平面停車場之需求，採以地下停車場設計。
4. 建議於退縮空間部分設置街道家具及適當綠美化，以提供未來周邊居民或就診民眾休憩及停等使用。
5. 報告書P.27與P.28樓層數不符。

六、黃委員智群（吳俊賢代）：

1. 如業務單位初核意見第五點，本案提會審議之重點為報告書物理環境影響評估部分，請補充針對並聚焦容積移轉移入量10%與移入量30%之各項差異比較分析，如行人風場模擬及氣溫之分析內容並未敘明分析結果係以容積移轉移入量10%或係以30%作分析，亦未敘明移入量10%與30%之差異性，另若以種植植栽方式作為改善手法，請說明植栽係依法種植或為改善環境額外種植，並補充種植方式數量、位置與改善前後差異。
2. 熱輻射分析部分，就報告書分析結果未見不同之容積移轉移入量與熱輻射之關聯性，僅敘明採石英磚設計吸熱改善環境舒適度，應說明其容積移轉移入量10%與30%產生之熱輻射分析是否具差異性，及改善前後差異。
3. 排水分析僅敘明基地周邊排水問題，分析結果似與增加移入容積無相關，請說明容積移轉移入量10%與移入量30%之差異分析，及改善前後差異。
4. 交通影響評估部分，報告書分析結果僅說明周邊交通系統及停車場之「現況」，未見增加移入容積與周邊交通影響之關聯性，小結亦無任何分析而直接敘明未來採接駁方式減

少道路流量佔用，應分別說明容積移轉移入量 10%及 30% 增加的戶數預估增加產生多少交通量，規劃之停車位是否足以因應，非依靠周邊停車場。報告書 P.54 末段：「…周圍停車位約有 780 個空閒停車位，以未來增加約 750 位看診人數來看，即可滿足基地衍生之停車需求。」，周邊停車場係為符合公共停車需求所需，建築物本身應設置足夠之停車位，以滿足自身衍生之需求(含容積移轉增加之樓地板面積)，避免造成外部化不良影響，報告書有關此部分之內容，請全部修正。

5. 綜上，請補充說明本案由原容積移轉移入量 10%提升至 30%之必要性。

決議：

有關業務單位初核意見第五點，同意接受基地移入容積為 562.12 m²（已達接受基地基準容積 30%上限，原 10%+額外增加 20%），並依當日與會審議委員、業務單位初核意見及以下各點修正後通過，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、申請書 P.6 表三容積移轉計算表接受基地基準容積計算有誤，請確認。
- 二、申請書 P.27 與 P.28 設置樓層數不符，請確認。
- 三、請補充本案未容積移轉、容積移轉 10%及容積移轉 30%各項總戶數。
- 四、沿街步道空間獎勵容積上限值計算有誤，請確認。
- 五、本案物理環境影響評估章節，請搭配圖說詳加說明各項指標於容積移轉移入量 10%時與移入量 30%時之差異分析，並補充說明其改善手法(係依法應設置或額外設置)與改善前後差異比較。
- 六、停車位數量請依容積移轉移入 30%計算，並確實依法檢討設置，且不得以其他方式替代。

110 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 2 次審查會議提案單

| 審議案件編號 | 第 1 案 | 所屬鄉鎮別 | 苗栗市 |
|--------|---|-------|-----|
| 案由 | 華又有限公司-苗栗縣苗栗市建功段 1406 地號土地容積移轉案。 | | |
| 說明 | <p>一、計畫緣起</p> <p>為華又有限公司 110 年 1 月 26 日申請本縣苗栗市文峰段 255 地號（整筆）、257 地號（整筆）、258 地號（辦理持分比例：53/100）等 3 筆土地，容積移入苗栗市建功段 1406 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(苗栗都市計畫)：</p> <p>（一）計畫人口密度： 計畫範圍總面積 656.02 公頃，計畫人口 65,000 人，居住密度每公頃約 220 人。</p> <p>（二）送出基地： 送出基地共 3 筆，面積共計 269.65 m²，位屬苗栗都市計畫道路用地，所有權人為華又有限公司。</p> <p>4. 苗栗市文峰段 255 地號土地，送出（整筆）面積 34.34 m²。</p> <p>5. 苗栗市文峰段 257 地號土地，送出（整筆）面積 57.26 m²。</p> <p>6. 苗栗市文峰段 258 地號土地，送出持分（53/100）面積 178.05 m²。</p> <p>（三）接受基地： 苗栗市建功段 1406 地號土地，面積 936.88 m²，位屬「苗栗都市計畫」住宅區，建蔽率 60%，容積率 200%，基地東側面臨 11 公尺計畫道路（中山路），現況為空地。</p> <p>五、容積移轉內容：</p> <p>（一）接受基地面積：936.88 m²（詳申請書第 7 頁）。</p> <p>（二）申請容積移轉：269.65 m² x (35,287 元/33,750 元) x 200% = 563.86 m²，已超出接受基地容積移轉上限 187.37 m² (936.88 m² x 200% x 10%)，故本案可移入容積為 187.37 m²，約增加房間數共 3 間（不含機房）。</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，本案額外增加樓地板面積為 224.22 m²（接受基地基準容積 11.97%）。</p> | | |

| | |
|-----------------|---|
| | <p>(四) 綜上，本案接受基地包含其他總容積獎勵共 411.59 m² (=184.37 m²+224.22 m²) 為基準容積之 21.97%。</p> <p>六、檢附申請書 1 份 (詳如后附)，提請大會審議。</p> |
| <p>業務單位初核意見</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1、 本案送出基地苗栗市文峰段 255 地號 (整筆)、同段 257 地號 (整筆)、同段 258 地號 (送出持分面積 178.05 m²) 等 3 筆土地 (未徵收之都市計畫道路用地)，經本府 110 年 2 月 5 日現勘，現況已開闢完成，<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> 2、 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 11 公尺計畫道路 (中山路)，是否同意接受基地申請移入容積為 187.37 m² (已達接受基地基準容積 10% 上限)</u>，併環境現況檢討分析 (詳申請書第 28~30 頁)，提請大會審議。 3、 本案因基地面臨永久性空地 (部分開闢之綠地用地【綠6】，面積為 0.53 公頃)，欲依據前開審查標準第 5 條之 1 規定，爭取移入容積增加至 30% (562.12 m² (原 10%+額外增加 20%)，約增加房間數共 9 間 (不含機房))，故依上開審查標準第 8 條第 1 項第 1 款規定提委員會審議，並依「都市計畫容積移轉實施辦法」第 4 條第 1 項規定，檢附都市發展密度、發展總量、公共設施劃設水準及發展優先次序等相關資料 (詳申請書第 33~41 頁)，<u>惟本案接受基地僅單邊面臨 11 公尺計畫道路</u>，依「苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準」第 5 條之 2 第 1 項第 5 款規定，需檢附物理環境影響評估 (包含日照陰影、行人風場模擬、氣溫、熱輻射、反光、排水、交通影響評估等)、接受基地周邊交通系統、停車需求及公共設施服務水準等改善資料 (詳申請書第 42~54 頁)，<u>故本案是否同意爭取移入容積增加至 30% (562.12 m²)</u>，提請大會討論。 4、 倘經委員會同意移入容積提升至 30%，有關本案送出容積 563.86 m² 超出接受基地容積移轉上限 562.12 m²，剩餘未完全移入送出容積為 1.74 m²，<u>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。</u> 5、 申請書尚待修正事項： <ol style="list-style-type: none"> (1) 申請書 P.52 請補充停車場資料及停車空間使用率調查日期。 6、 <u>本基地初核除上述尚待修正事項外，其餘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。</u> 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。 <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五點，同意接受基地移入容積為 562.12 m² (已達接受基地基準容積 30% 上限，原 10%+額外增加 20%)，並依當日與會審議委員、業務單位初核意見及以下各點修正後通過，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> <ol style="list-style-type: none">一、 申請書 P.6 表三容積移轉計算表接受基地基準容積計算有誤，請確認。二、 申請書 P.27 與 P.28 設置樓層數不符，請確認。三、 請補充本案未容積移轉、容積移轉 10% 及容積移轉 30% 各項總戶數。四、 沿街步道空間獎勵容積上限值計算有誤，請確認。五、 本案物理環境影響評估章節，請搭配圖說詳加說明各項指標於容積移轉移入量 10% 時與移入量 30% 時之分析結果差異，並補充說明其改善手法 (係依法應設置或額外設置) 與改善前後差異比較。六、 停車位數量請依容積移轉移入 30% 計算，並確實依法檢討設置，且不得以其他方式替代。 |
|----|--|

110 年度苗栗縣都市設計審議委員會
第 2 次會議簽到簿

壹、時間：110 年 5 月 6 日（星期四）下午 2 時

貳、地點：本府第一辦公大樓 A401 會議室

參、討論案件：

第 1 案：「華又有限公司-苗栗縣苗栗市建功段 1406 地號土地
容積移轉案」

肆、主持人：鄧桂菊

紀錄：柳環瑜

伍、出席者：

徐主任委員耀昌

鄧副主任委員桂菊

鄧桂菊

黃委員智群

吳復豐代

林委員彥甫

曾新士代

楊委員明鏡

張玲玲代

顏委員哲青

顏哲青

林委員煥堂



賴委員美蓉 (請假)

王委員珍玲 (請假)

蔡委員宜穎 (請假)

潘委員雪玲 (請假)

林委員政賀 (請假)

張委員文賢

劉委員霈



朱委員南玉 (請假)

黃委員秋榮

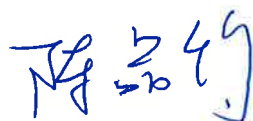


蘇委員宣如 (請假)

陳委員賢秋



陳委員品竹



陸、列席者：

華又有限公司

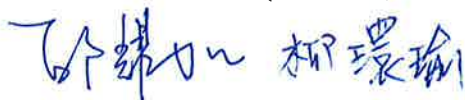
巧將工程顧問公司



本府工務處



本府工商發展處(都市計畫科)



柒、其他與會人員