

## 苗栗縣政府辦理

### 110 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 4 次會議會議紀錄

一、時間：中華民國 110 年 8 月 23 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（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：板信商業銀行股份有限公司-苗栗縣竹南鎮藝文段 8 地號及頭份市公園段 25 地號等 2 筆土地容積移轉案

第 2 案：「捷笙建設股份有限公司及源富建設股份有限公司-苗栗縣竹南鎮藝文段 8 地號及頭份市公園段 25 地號等 2 筆土地店鋪、集合住宅大樓新建工程」都市設計案

第 3 案：「耘豐建設股份有限公司-苗栗縣竹南鎮龍佳段 8、8-1 地號等 2 筆土地店鋪住宅新建工程」都市設計案

第 4 案：「勝麗建設-頭份市仁愛段 41-1 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：板信商業銀行股份有限公司-苗栗縣竹南鎮藝文段 8 地號及頭份市公園段 25 地號等 2 筆土地容積移轉案

#### 說明：

一、計畫緣起：為板信商業銀行股份有限公司 109 年 12 月 29 日申請本縣竹南鎮后厝段 663 地號（辦理持分 10/50）、后厝段 666-1 地號（辦理持分 90/560）、后厝段 678-1 地號（辦理持分 10/50）、后厝段 694 地號（辦理持分 10/50）、中正段 889 地號（整筆）、慈裕段 1089-1 地號（整筆）、新生段 281 地號（整筆）、維新段 743 地號（辦理持分 930/1010）、維新段 961 地號（整筆）、維新段 994 地號（整筆）、新博愛段 747 地號（整筆）及新博愛段 839 地號（整筆）等 12 筆土地，容積移入竹南鎮藝文段 8 地號及頭份市公園段 25 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. 竹南鎮后厝段 663 地號土地，送出持分（10/50）面積 43.92 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。

2. 竹南鎮后厝段 666-1 地號土地，送出持分 (90/560) 面積 12.63 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
3. 竹南鎮后厝段 678-1 地號土地，送出持分 (10/50) 面積 9.93 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
4. 竹南鎮后厝段 694 地號土地，送出持分 (10/50) 面積 82.41 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地 (部分為 4 公尺人行步道)。
5. 竹南鎮中正段 889 地號土地，送出 (整筆) 面積 275.86 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
6. 竹南鎮慈裕段 1089-1 地號土地，送出 (整筆) 面積 142.06 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
7. 竹南鎮新生段 281 地號土地，送出 (整筆) 面積 60.21 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
8. 竹南鎮維新段 743 地號土地，送出持分 (930/1010) 面積 93 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)。
9. 竹南鎮維新段 961 地號土地，送出 (整筆) 面積 177 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
10. 竹南鎮維新段 994 地號土地，送出 (整筆) 面積 27 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
11. 竹南鎮新博愛段 747 地號土地，送出 (整筆) 11.22 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
12. 竹南鎮新博愛段 839 地號土地，送出 (整筆) 面積 29.12 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。

以上合計送出面積 964.36 m<sup>2</sup>，所有權人皆為板信商業銀行股份有限公司。

(三) 接受基地：

竹南鎮藝文段 8 地號及頭份市公園段 25 地號等 2 筆土地，面積合計 2,140.20 m<sup>2</sup>，位屬「竹南頭份都市計畫案 (原行

政區、人行廣場用地、廣場兼停車場用地、道路用地變更為商業區)細部計畫」商業區，建蔽率 70%，容積率 380%，基地北側面臨 15 尺計畫道路(公北三街)及南側面臨 12 公尺計畫道路(公北二路)，現況為空地。

#### 五、容積移轉內容：

(一)接受基地面積：2,140.20 m<sup>2</sup> (詳申請書第 7 頁)。

(二)申請容積移轉：964.36 m<sup>2</sup> x (23,237 元/34,500 元) x380%=2,468.21 m<sup>2</sup>，大於接受基地容積移轉上限 2,439.82 m<sup>2</sup> (=2,140.20 m<sup>2</sup> x380%x30%)，故本案可移入容積為 2,439.82 m<sup>2</sup>，約增加 25 戶，總戶數為 144 戶。

(三)未來接受基地申請其他容積獎勵：依「竹南頭份都市計畫案(原行政區、人行廣場用地、廣場兼停車場用地、道路用地變更為商業區)細部計畫」土地使用管制要點第 8 點開發時程獎勵規定可額外增加基準容積 14%(=1,138.59 m<sup>2</sup>)以及依「苗栗縣騎樓沿街步道空間設置自治條例」規定可額外增加基準容積 6%(=487.95 m<sup>2</sup>)，合計總額外增加基準容積 20%(=1,626.54 m<sup>2</sup>)。

(四)綜上，本案接受基地包含其他總容積獎勵 4,066.36 m<sup>2</sup> (=2,439.82 m<sup>2</sup>+1,138.59 m<sup>2</sup>+487.95 m<sup>2</sup>)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、本案送出基地竹南鎮后厝段 663 地號(送出持分面積 43.92 m<sup>2</sup>)、后厝段 666-1 地號(送出持分面積 12.63 m<sup>2</sup>)、后厝段 678-1 地號(送出持分面積 9.93 m<sup>2</sup>)、后厝段 694 地號(送出持分面積 82.41 m<sup>2</sup>)、中正段 889 地號(送出面積 275.86 m<sup>2</sup>)、慈裕段 1089-1 地號(送出面積 142.06 m<sup>2</sup>)、新生段 281 地號(送出面

積 60.21 m<sup>2</sup>)、維新段 743 地號 (送出持分面積 93 m<sup>2</sup>)、維新段 961 地號 (送出面積 177 m<sup>2</sup>)、維新段 994 地號 (送出面積 27 m<sup>2</sup>)、新博愛段 747 地號 (送出 11.22 m<sup>2</sup>) 及新博愛段 839 地號 (送出面積 29.12 m<sup>2</sup>) 等 12 筆土地 (皆為未徵收之都市計畫道路用地、道路用地 (部分為 4 公尺人行步道) 及道路用地 (4 公尺人行步道), 現況已開闢完成, 經本府 110 年 1 月 22 日現地勘查結果, 后厝段 694 地號、新生段 281 地號及維新段 743 地號、961 地號、994 地號等 5 筆道路用地 (部分為 4 公尺人行步道用地) 土地上尚有車道鋪面設施 (斜坡)、移動式花盆、植栽、市場攤販物品等地上物, 申請人業依本府會勘意見於 110 年 2 月 8 日及 3 月 10 日檢送改善後照片到府, 其改善成果於 110 年 3 月 18 日經工務處道路管理科審核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 15 尺計畫道路 (公北三街) 及南側面臨 12 公尺計畫道路 (公北二路), 是否同意接受基地申請移入容積為 2,439.82 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 38 至 39 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 2,439.82 m<sup>2</sup> (佔基準容積 30%), 剩餘未完全移入送出容積為 28.39 m<sup>2</sup>, 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：**

本案除下列意見外，餘依業務單位初核意見通過：

有關業務單位初核意見第三點，同意接受基地移入容積為 2,439.82 m<sup>2</sup>（已達接受基地基準容積 30% 上限）。

## 審議案件

**第 2 案：「捷笙建設股份有限公司及源富建設股份有限公司-苗栗縣竹南鎮藝文段 8 地號及頭份市公園段 25 地號等 2 筆土地店鋪、集合住宅大樓新建工程」都市設計案**

### 說明：

- 一、設計單位：卓玲建築師事務所      建築師：卓玲
- 二、申請人：捷笙建設股份有限公司      代表人：吳東岳  
                  源富建設股份有限公司      代表人：張鎮洲
- 三、申請位置：苗栗縣竹南鎮藝文段 8 地號及頭份市公園段 25 地號等 2 筆土地  
基地面積：2,140.20 平方公尺  
使用分區：商業區  
戶數：144 戶（含 140 住宅單元、3 商業單元、1 其他單元）  
【法定】建蔽率：70%      容積率：380%  
【實設】建蔽率：55.95%      容積率：569.97%  
                  （含容積移轉及開發時程獎勵、沿街步道空間獎勵）
- 四、法令依據：
  - (一)竹南頭份都市計畫案（原行政區、人行廣場用地、廣場兼停車場用地、道路用地變更為商業區）細部計畫」土地使用分區管制要點。
  - (二)「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 109 年 12 月 29 日受理申請、都市設計案係本府於 110 年 4 月 1 日受理申請，並以本府 110 年 4 月 22 日府商都字第 1100076686 號函暨 110 年 6 月 9 日府商都字第 1100110559 號函送審查意見（如后附錄）。

### 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 2,439.82 m<sup>2</sup>（達基地基準容積 30%），另依都市計畫土地使用管制要點申請開發時程獎勵及依「苗栗縣騎樓沿街步道空間設置自治條例」申請沿街步道空間獎勵，總獎勵合計達基地基準容積 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。

#### 委員及列席單位意見：

##### 一、劉委員霈：

- (一)本案與公園銜接側之銜接方式？排水安排？（依 P4-28 東側排水方向均直接排入公園側）
- (二)P9-16，交通部統計處 106 年 6 月公布之「民眾日常使用運具狀況調查」，苗栗縣外出與沒有外出比例數值應為 72.6% 與 27.4%，所列 78.9% 與 21.1% 應屬誤植。另該數據為出入旅次，與交通量調查不同，據此調整及計算尖峰時段使出車輛旅次不同，建議重新調整計算方式。
- (三)P9-19 基地開發衍生旅次指派比例之參照依據為何？目前實現之 20%、20%、30%、30% 略顯理想。



## 二、林委員煥堂：

- (一)本案申請容積移轉及獎勵開挖率較高，除落實基地保水排水規劃，建議周邊4公尺人行道廣場與既有喬木植槽應予套繪標示，可考慮認養營造整體景觀。
- (二)本案人行空間鋪面須妥善設計銜接，以利民眾利用開放空間及整體美感。
- (三)灌木選擇建議呼應美學街道主題，盡量採用原生種或民俗植物，強化整體綠化效果。

## 三、黃委員秋榮：

- (一)本案地下室開挖高達82.9%，植樹、覆土深度是否適合目前選用的植栽。
- (二)A、B兩戶樓梯似乎沒有通達地下層，請釐清是否符合規定。

## 四、蔡委員宜穎：

- (一)車輛出入動線與垃圾清運動線是否會互相干擾，請再評估。
- (二)地下一層機車道採單一進出是否合適，可再評估是否調整為一進一出兩出入口？

## 五、陳委員賢秋：

- (一)目前一樓臨公園側私設道路規劃為5公尺，不符規定6公尺，請釐清。
- (二)地下室車位臨車道處部分停車不易，建議作調整。

## 六、張委員文賢：

- (一)B3、B4發電機房、消防機房的通路未留置，可能會影響停車空間數量。
- (二)地下室採光井的防火問題要考慮。
- (三)西側幾乎緊鄰地界建築，是否造成壓迫感？
- (四)地下車道(1F)高度是否會不足？

## 七、楊委員明饒(張玲玲技正代)：

- (一)周邊人行道是否有照明？

八、顏委員哲青：

(一)公園既有步道如何與建築物面對退縮步道銜接對應？

(二)B1~B3 東南角落如 B3 號碼 50 號車位停車方式是否會與坡道相衝突？停車是否困難造成日後消費糾紛？

九、詹委員彩蘋：

(一)北側及南側公有人行道（4 公尺人行道廣場）有否一併規劃？

**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—卓玲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、有關業務單位初核意見第四點，本案申請容積移轉可移入容積 2,439.82 m<sup>2</sup>（達基地基準容積 30%），另依都市計畫土地使用管制要點申請開發時程獎勵及依「苗栗縣騎樓沿街步道空間設置自治條例」申請沿街步道空間獎勵，總獎勵合計達基地基準容積 50% 乙節，經設計單位會後重新檢核後表示，本案依「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原申請 487.95 m<sup>2</sup>（達基地基準容積 6%），調整為申請 447.3 m<sup>2</sup>（達基地基準容積 5.5%），爰容積獎勵總和調整為達基地基準容積 49.5%，請將相關資訊修正於報告書中。
- 三、本案設置之街道傢俱示意圖，應與後續申請使用執照所載樣式一致。

## 審議案件

### 第 3 案：「耘豐建設股份有限公司-苗栗縣竹南鎮龍佳段 8、8-1 地號等 2 筆土地店鋪住宅新建工程」都市設計案

#### 說明：

- 一、設計單位：江境建築師事務所      建築師：江國競
- 二、申請人：耘豐建設股份有限公司      代表人：黃琪歲
- 三、申請位置：竹南鎮龍佳段 8、8-1 地號等 2 筆土地  
基地面積：194.93 平方公尺  
使用分區：住宅區  
戶數：2 戶（含 2 商業單元）

【法定】建蔽率：60%      容積率：200%

【實設】建蔽率：49.17%      容積率：198.89 %

#### 四、法令依據：

1. 「擬定竹南頭份都市計畫（原市十二用地變更為住宅區）細部計畫案」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：

都市設計案係本府於 110 年 6 月 30 日受理申請，並以本府 110 年 7 月 6 日府商都字第 1100126045 號函送審查意見（如后附錄）。

#### 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、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、請撥放 3D 動畫（或模型）呈現建築量體與基地相對關係。

## 委員及列席單位意見：

### 一、黃委員秋榮：

- (一) 一樓店鋪面積太小，還不到 1 坪，要不要往前面擴大。

### 二、蔡委員宜穎：

- (一) 建議北側立面色彩可以像正面一樣多一些變化。
- (二) 建議北側立面可以規劃照明計畫。

### 三、陳委員賢秋：

- (一) 屋突加立體構架應不能超過 30%。

### 四、張委員文賢：

- (一) 一樓店鋪面積是否有最小限制?且出入須通過停車空間是否合理合法?

### 五、詹委員彩蘋(吳俊賢代)：

- (一) 屋突的部分建築技術規則寫得很清楚必須符合規定。

### 六、顏委員哲青：

- (一) 屋突應符合建築技術規則規定。並補充面積計算檢討。
- (二) 屋脊裝飾物超過 1.5 公尺以上請納入雜項工作物申請。

### 七、林委員煥堂：

- (一) 建築技術規則屋突之設計規範請再檢討。

## 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—江境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、屋突請依建築技術規則檢討。
- 三、請針對北側臨廣場立面加強設計，並加入照明計畫。

## 審議案件

### 第 4 案：「勝麗建設-頭份市仁愛段 41-1 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：余政芳建築師事務所 建築師：余政芳

二、申請人：勝麗建設股份有限公司 代表人：丁健展

三、申請位置：頭份市仁愛段 41-1 地號土地

基地面積：5,239.41 平方公尺

使用分區：住宅區

興建層數：地下 3 層、地上 15 層，218 戶（住宅 216 單元、商業 2 單元），實設汽車 225 輛、機車 223 輛

【法定】建蔽率：60% 容積率：200%

【實設】建蔽率：29.27% 容積率：279.77%（含容積移轉 39.887%）

#### 四、法令依據：

1. 「擬定竹南頭份都市計畫（部分甲種工業區(工一)為住宅區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、道路用地）細部計畫案」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，與同段 43 及 45 地號土地，前經本委員會 103 年度第 20 次會議審議通過，並經本府 104 年 6 月 2 日 府商都字第 1040107138 號函核准 8,359.51 m<sup>2</sup>（佔基準容積 39.887%）在案；另都市設計案係 110 年 4 月 13 日受理申請，並以本府 110 年 5 月 13 日府商都字第 1100091453 號及 110 年 6 月 30 日府商都字第 1100122502 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、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、本案申請容積移轉可移入容積 4,179.755 m<sup>2</sup>（達基地基準容積 39.887%），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。
- 四、為型塑有趣之沿街步道親子空間，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。
- 五、本案設置戶數為 218 戶，未來將引入大量人口，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、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、林煥堂委員：

- （一）社區中庭覆土深度達 1.5M，剖面圖 A'-A 及 C'-C 回填土的坡度太陡建議修正，局部花臺可兼休憩座椅設計。
- （二）喬木立支柱平面圖與喬木植栽剖面圖有差異。

### 二、黃委員秋榮：

- （一）本區共有 11 個街廓，本次申請設置 218 戶，但交通影響評估內開發前及開發後之交通服務水準似無變化，若未來其他地區開發完成，該如何因應，請補充說明。

### 三、蔡委員宜穎：

- （一）街道家具的規劃應重新思考並與整體景觀空間、鋪面結合

及搭配，並應內化讓社區使用者未來使用。

- (二) 教導官琴目前設置於動線上，且其材質為銅製，夏天時是否可能會有過熱情形，建議設置地點再考量。
- (三) 本案規劃的街道家具與全區或周邊設置的街道家具是否能互相呼應，請補充說明。
- (四) 地下2F停車場東南側約有40輛車位僅仰賴單一出入口進出，上下班時間可能會有壅塞情形，是否有機會新增一處破口，以改善其出入動線。

#### 四、劉委員霈：

- (一) 停車場配置除應符合建築技術規則，也應考量使用者操作性，依目前規劃可能有不易迴車情形。
- (二) 本案情形較特殊，交通影響評估除評估主要道路外，建議本區聯外出入口一併納入評估，並補充說明處理情形。

#### 五、詹委員彩蘋(吳俊賢代)：

- (一) 本案南、北側退縮空間較寬，步道空間建議朝親子遊憩方向規劃，可設計類似小型遊樂場所，設置的街道家具應具實用性，能吸引民眾停留，而非僅設置擺飾及座椅，另考量西側退縮空間較侷促，若社區民眾使用上是以南、北兩側空間為主，建議著重於南、北兩側空間規劃。
- (二) 本案設置218戶，未來可能造成周邊交通或環境影響，是否有規劃相關改善措施以使外部影響內部化，請補充說明。

#### 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—余政芳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、本案所在街廓之仁愛段 41 地號亦為同一申請人之建案，目前已有提供公益空間，應可適度滿足人口進駐帶來之外部影響內部化，惟請於都市設計報告書中標示並說明本都市計畫區所有街廓各公益空間之位置、面積、使用項目及目前辦理進度。
- 三、本案雖無須再提供公益空間，惟目前街道家具規劃較為簡單，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。
- 四、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。
- 五、地下室停車空間請考量使用者操作及避免上下班時段擁塞，調整其動線規劃使其順暢。



## 110 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 4 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	板信商業銀行股份有限公司-苗栗縣竹南鎮藝文段8地號及頭份市公園段25地號等2筆土地容積移轉案		
說明	<p><b>一、計畫緣起</b></p> <p>為板信商業銀行股份有限公司 109 年 12 月 29 日申請本縣竹南鎮后厝段 663 地號（辦理持分 10/50）、后厝段 666-1 地號（辦理持分 90/560）、后厝段 678-1 地號（辦理持分 10/50）、后厝段 694 地號（辦理持分 10/50）、中正段 889 地號（整筆）、慈裕段 1089-1 地號（整筆）、新生段 281 地號（整筆）、維新段 743 地號（辦理持分 930/1010）、維新段 961 地號（整筆）、維新段 994 地號（整筆）、新博愛段 747 地號（整筆）及新博愛段 839 地號（整筆）等 12 筆土地，容積移入竹南鎮藝文段 8 地號及頭份市公園段 25 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：</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"> <li>1. 竹南鎮后厝段 663 地號土地，送出持分（10/50）面積 43.92 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。</li> <li>2. 竹南鎮后厝段 666-1 地號土地，送出持分（90/560）面積 12.63 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。</li> <li>3. 竹南鎮后厝段 678-1 地號土地，送出持分（10/50）面積 9.93 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。</li> <li>4. 竹南鎮后厝段 694 地號土地，送出持分（10/50）面積 82.41 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地（部分為 4 公尺人行步道）。</li> <li>5. 竹南鎮中正段 889 地號土地，送出（整筆）面積 275.86 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。</li> <li>6. 竹南鎮慈裕段 1089-1 地號土地，送出（整筆）面積 142.06 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。</li> </ol>		

	<p>7. 竹南鎮新生段 281 地號土地，送出（整筆）面積 60.21 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。</p> <p>8. 竹南鎮維新段 743 地號土地，送出持分（930/1010）面積 93 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>9. 竹南鎮維新段 961 地號土地，送出（整筆）面積 177 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。</p> <p>10. 竹南鎮維新段 994 地號土地，送出（整筆）面積 27 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。</p> <p>11. 竹南鎮新博愛段 747 地號土地，送出（整筆）11.22 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。</p> <p>12. 竹南鎮新博愛段 839 地號土地，送出（整筆）面積 29.12 m<sup>2</sup>，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。</p> <p>以上合計送出面積 964.36 m<sup>2</sup>，所有權人皆為板信商業銀行股份有限公司。</p> <p><b>(三) 接受基地：</b> 竹南鎮藝文段 8 地號及頭份市公園段 25 地號等 2 筆土地，面積合計 2,140.20 m<sup>2</sup>，位屬「竹南頭份都市計畫案（原行政區、人行廣場用地、廣場兼停車場用地、道路用地變更為商業區）細部計畫」商業區，建蔽率 70%，容積率 380%，基地北側面臨 15 尺計畫道路（公北三街）及南側面臨 12 公尺計畫道路（公北二路），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：2,140.20 m<sup>2</sup>（詳申請書第 7 頁）</p> <p>(二) 申請容積移轉：964.36 m<sup>2</sup> x (23,237 元/34,500 元) x 380% = 2,468.21 m<sup>2</sup>，大於接受基地容積移轉上限 2,439.82 m<sup>2</sup> (=2,140.20 m<sup>2</sup> x 380% x 30%)，故本案可移入容積為 2,439.82 m<sup>2</sup>，約增加 25 戶，總戶數為 144 戶。</p> <p>(三) 未來接受基地申請其他容積獎勵：依「竹南頭份都市計畫案（原行政區、人行廣場用地、廣場兼停車場用地、道路用地變更為商業區）細部計畫」土地使用管制要點第 8 點開發時程獎勵規定可額外增加基準容積 14% (=1,138.59 m<sup>2</sup>) 以及依「苗栗縣騎樓沿街步道空間設置自治條例」規定可額外增加基準容積 6% (=487.95 m<sup>2</sup>)，合計總額外增加基準容積 20% (=1,626.54 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 4,066.36 m<sup>2</sup> (=2,439.82 m<sup>2</sup> + 1,138.59 m<sup>2</sup> + 487.95 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	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2. 本案送出基地竹南鎮后厝段 663 地號（送出持分面積 43.92 m<sup>2</sup>）、后厝段 666-1 地號（送出持分面積 12.63 m<sup>2</sup>）、后厝段 678-1 地號（送出持分面積 9.93 m<sup>2</sup>）、后厝段 694 地號（送出持分面積 82.41 m<sup>2</sup>）、中正段 889 地號（送出面積 275.86</li> </ol>

	<p>m<sup>2</sup>)、慈裕段 1089-1 地號 (送出面積 142.06 m<sup>2</sup>)、新生段 281 地號 (送出面積 60.21 m<sup>2</sup>)、維新段 743 地號 (送出持分面積 93 m<sup>2</sup>)、維新段 961 地號 (送出面積 177 m<sup>2</sup>)、維新段 994 地號 (送出面積 27 m<sup>2</sup>)、新博愛段 747 地號 (送出 11.22 m<sup>2</sup>) 及新博愛段 839 地號 (送出面積 29.12 m<sup>2</sup>) 等 12 筆土地 (皆為未徵收之都市計畫道路用地、道路用地 (部分為 4 公尺人行步道) 及道路用地 (4 公尺人行步道), 現況已開闢完成, 經本府 110 年 1 月 22 日現地勘查結果, 后厝段 694 地號、新生段 281 地號及維新段 743 地號、961 地號、994 地號等 5 筆道路用地 (部分為 4 公尺人行步道用地) 土地上尚有車道鋪面設施 (斜坡)、移動式花盆、植栽、市場攤販物品等地上物, 申請人業依本府會勘意見於 110 年 2 月 8 日及 3 月 10 日檢送改善後照片到府, 其改善成果於 110 年 3 月 18 日經工務處道路管理科審核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。</p> <p>3. 依「都市計畫容積移轉實施辦法」第 4 條第 1 項規定暨 110 年 1 月 14 日發布之「苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準」第 5 條之 1 規定, <u>本案基地北側面臨 15 尺計畫道路(公北三街)及南側面臨 12 公尺計畫道路(公北二路)</u>, 是否同意接受基地申請移入容積為 2,439.82 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 38 至 39 頁), <u>提請大會審議</u>。</p> <p>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。</p> <p>5. 本案可移入容積為 2,439.82m<sup>2</sup> (佔基準容積 30%), 剩餘未完全移入送出容積為 28.39m<sup>2</sup>, 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。</p> <p>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> <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>
決議	<p>本案除下列意見外, 餘依業務單位初核意見通過: 有關業務單位初核意見第三點, 同意接受基地移入容積為 2,439.82m<sup>2</sup> (已達接受基地基準容積 30% 上限)。</p>

苗栗縣政府容積移轉書面審查表

申請基地：

竹南鎮藝文段 8 地號及頭份市公園段 25 地號等 2 筆土地

【109.12.29 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		
接受基地可申請其他容積獎勵之總量分析	符合	依「竹南頭份都市計畫案 (原行政區、人行廣場用地、廣場兼停車場用地、道路用地變更為商業區) 細部計畫」土地使用管制要點第 8 點開發時程獎勵規定可額外增加基準容積 14% (=1138.59 m <sup>2</sup> ) 以及依「苗栗縣騎樓沿街步道空間設置自治條例」規定可額外增加基準容積 6% (=487.95 m <sup>2</sup> )，合計總額外增加基準容積 20% (=1626.54 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		
審查標準			
轉移	接受基地不得小於 300 平方公尺	符合	2,140.20 平方公尺

	面臨八公尺以上計畫道路	符合	基地北側面臨 15 尺計畫道路及南側面臨 12 公尺計畫道路
	臨接道路面寬不得少於 10 公尺	符合	基地北側臨接道路面寬為 38.56 公尺、南側臨接道路面寬為 38.465 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	「竹南頭份都市計畫案（原行政區、人行廣場用地、廣場兼停車場用地、道路用地變更為商業區）細部計畫」商業區
	不得位於毗鄰名勝、古蹟或具有紀念性或藝術價值應予保存建築之土地	符合	經本府國際文化觀光局文化資產科 110 年 1 月 12 日簽會表示：旨案基地未位在「文化資產保存法」公告之古蹟保存區、歷史建築範圍，惟嗣後進行開發或營建工程等行為發現有價值或疑似之文化資產，應即依據文化資產保存法相關規定通知本局。
	不得位於山坡地範圍之土地	符合	經本府水利處水土保持科 110 年 1 月 19 日簽會意見表示：經查旨揭地號非屬山坡地範圍內之土地。
	不得位於實施容積管制前已取得建造執照現仍有效之土地	符合	經本府工商發展處建築管理科 110 年 1 月 11 日簽會意見表示：經查旨揭地號土地無相關建造執照申請紀錄。
苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準第 8 條	一. 應提苗栗縣都市設計審議委員會審議： □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。 ■接受基地為應辦理都市設計之地區。 □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。		
	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。		

## 110 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 4 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	「捷笙建設股份有限公司及源富建設股份有限公司-苗栗縣竹南鎮藝文段 8 地號及頭份市公園段 25 地號等 2 筆土地店鋪、集合住宅大樓新建工程」都市設計案		
說明	<p>一、設計單位：卓玲建築師事務所      建築師：卓玲</p> <p>二、申請人：捷笙建設股份有限公司      代表人：吳東岳  源富建設股份有限公司      代表人：張鎮洲</p> <p>三、申請位置：竹南鎮藝文段 8 地號及頭份市公園段 25 地號等 2 筆土地  基地面積：2,140.20 平方公尺  使用分區：商業區  戶數：144 戶（含 140 住宅單元、3 商業單元、1 其他單元）</p> <p>【法定】建蔽率：70%      容積率：380%  【實設】建蔽率：55.95%      容積率：569.97%  （含容積移轉及開發時程獎勵、沿街步道空間獎勵）</p> <p>四、法令依據：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 竹南頭份都市計畫案（原行政區、人行廣場用地、廣場兼停車場用地、道路用地變更為商業區）細部計畫」土地使用分區管制要點</li> <li>2. 「苗栗縣都市設計審議規則」</li> </ol> <p>五、辦理經過：</p> <p>案揭土地容積移轉案係本府於 109 年 12 月 29 日受理申請、都市設計案係本府於 110 年 4 月 1 日受理申請，並以本府 110 年 4 月 22 日府商都字第 1100076686 號函暨 110 年 6 月 9 日府商都字第 1100110559 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 2,439.82 m<sup>2</sup>（達基地基準容積 30%），另依都市計畫土地使用管制要點申請開發時程獎勵及依「苗栗縣騎樓沿街步道空間設置自治條例」申請沿街步道空間獎勵，總獎勵合計達基地基準容積 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> </ol>		

	<p>6. 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><b>壹、本府 110 年 4 月 22 日府商都字第 1100076686 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「捷笙建設股份有限公司及源富建設股份有限公司-苗栗縣竹南鎮藝文段 8 地號及頭份市公園段 25 地號等 2 筆土地店舖、集合住宅大樓新建工程」。</li> <li>3. 本案設計標的地段地號請修正為「苗栗縣竹南鎮藝文段 8 地號及頭份市公園段 25 地號等 2 筆土地」。</li> <li>4. 本案都市計畫區名稱請修正為「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」。</li> <li>5. 本案申請書、委託書及簽證表，請補充申請人及設計人簽章。</li> <li>6. P1-2 頁建築計畫資料表，開發時程獎勵請補充「本案基地位於竹南頭份中央自辦市地重劃區，依苗栗縣政府地政處網站公告資訊，該市地重劃於 106 年 12 月 19 日完成。」等文字內容。</li> <li>7. P1-3 頁業務單位查核表，收文日期及字號請修正為「民國 110 年 4 月 1 日(110)卓建台字第 0026 號」。</li> <li>8. P2-2 頁設計標的位置圖，應包含基地周邊半徑五百公尺範圍。</li> <li>9. P2-3 頁基地現況圖及周邊環境說明，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。</li> <li>10. P2-5 頁，請補充本案退縮人行步道空間之寬度及建築物風格等說明。</li> <li>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。</li> <li>12. P4-1 頁開發內容所載「地上 1 層做為店舖、社會福利事業設施、…」，是否為誤植，請檢視。</li> <li>13. P4-3 頁，請補充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。</li> <li>14. P5-3 頁，本案退縮空間有規劃美學生活步道，請補充設計主題。</li> <li>15. P5-17 頁，珊瑚樹及紫薇等喬木尺寸，應為米高徑大於十公分生長情況良好之樹苗。</li> <li>16. 請補充廣告招牌規劃設計及地下室開挖檢討。</li> <li>17. P8-01 頁，「擬定竹南頭份都市計畫（原行政區、人行廣場用地、廣場兼停車場用地、道路用地變更為商業區）細部計畫案」土地使用管制要點第 5 點規定之回應說明「本案基地三面臨人行廣場用地，…」為錯誤表述，請修正。</li> </ol>

18. P8-04 頁，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」檢討說明。
19. 本案所附證明文件，請加蓋「與正本相符」章。
20. 請補充土地使用分區證明書及土地使用同意書。
21. 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。

二、 工商發展處-建築管理科 (110 年 4 月 8 日)：

1. 請補充說明容積移轉核准日期及文號及證明文件。
2. P1-2 技師未簽章。
3. 請依「建築技術規則」第 59 條之 1 檢討標示車道與道路間之緩衝空間。
4. 請依「建築技術規則」第 4 章之 1 檢討建築物安全維護設計。
5. P4-9 請依建築技術規則建築設計施工編第十章及建築物無障礙設計師設計規範檢討無障礙設施。
6. 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。
7. 請標示無障礙通路高程差之斜度比率檢討。
8. 請補標示道路、沿街步道空間、車道及室內...等高程數值並應符合建築技術規則及苗栗縣騎樓沿街步道空間設置自治條例等相關法令之規定。
9. 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。
10. 本案未成立公寓大廈管理委員會不應標示約定專有部分。

三、 水利處-城鄉發展科 (110 年 4 月 12 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 4 月 19 日)：

1. P9-07，「永貞路二段路寬 25 公尺，道路劃設單向 3 車道，...」，與表 2-1 表示不一致，請檢視。
2. P9-13，調「奎」作業於民國 110 年 1 月 19 日進行...，錯字請修正。
3. P9-14，苗北藝術中心應為「苗北藝文中心」。
4. P9-14，各 YouBike 租賃站提供車輛數因借還車及調度作業關係，現場所能提供租借之車輛數非固定值，所述應以車柱數表示或其他敘述方式為宜。
5. P9-19，「下午尖峰進入為 65PCU/HR、離開為 23PCU/HR」，數值與表 3-3 所示不一致，請檢視。
6. P9-19，即可得目標「牟」平常日基地開發後之...，錯字請修正。
7. P9-23，表 4-1，「註：含無障礙汽車停車位 1 席」，敘述不甚清楚易混淆，建議修正為「※：含無障礙汽車停車位 1 席」或「註：※表示含無障礙汽車停車位 1 席」。
8. P9-23，圖 4-2，地下一層各層停車數量表，汽車停車位合計 40，似計算錯誤，與表 4-1(B1 汽車停車位合計 30)不一致，請檢視。



貳、本府 110 年 6 月 9 日府商都字第 1100110559 號函

一、工商發展處-都市計畫科：

1. P0-1 頁目錄，2-1 都市計畫圖及細部計「劃」圖，請更正為「畫」。
2. P1-1 頁，申請書內都市計畫區名稱，請刪除「1.」文字。
3. P2-3 頁基地現況圖及周邊環境說明，請加強文字表述以及補充天際線展繪。另植栽圖例過小不易閱讀，請改以不同顏色區分。
4. P2-6 頁敷地及環境影響分析第 3 點退縮建築規定「皆退縮 5M 以上」，應明確載明退縮寬度。另第 5 點物理環境影響「留設大面積綠化」，應載明留設面積、綠覆率等數據方能量化大面積綠化。
5. P3-1 頁，停車空間檢討應以土地使用分區管制要點為主，請修正相關說明。另請於「含行動不便使用者停車位」後補充無障礙車位數量。
6. P4-1 頁，設計目標及構想第 2 點應明確載明退縮寬度。
7. P4-18 頁，動線計畫第 1 點人行動線所載「於臨路三側皆退縮並予以綠化」，本案僅二側臨路，應修正為「臨路二側及臨公園用地側」。
8. P4-19 頁，圖面未見消防栓位置。
9. P4-27 頁，指北針標示有誤。另應補充本地區清潔隊清運時段，以及計「劃」人口請更正為「畫」。
10. P5-3 頁，請補充美學生活步道設計主題以及公共藝術品之呼應。
11. P6-2 頁，本案地下室開挖率達 84.55%，請補充相關綠化、保水等友善環境之措施。
12. P8-3 頁土地使用分區管制要點第 10 點，設計內容說明請補充本案綠化率。
13. P8-7 頁苗栗縣畸零地使用自治條例，請更新為 110 年 1 月 22 日版本。
14. P9-26 頁交通改善措施建議第 2 點「住戶停車部分採用感應卡方式處理」與 P7-1 頁「採 e-tag」不一，請修正。
15. P10-5 頁，基地位置標示錯誤。

本案除下列意見外，餘依業務單位初核意見通過：

決議

- 一、退請設計單位—卓玲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、有關業務單位初核意見第四點，本案申請容積移轉可移入容積 2,439.82 m<sup>3</sup>（達基地基準容積 30%），另依都市計畫土地使用管制要點申請開發時程獎勵及依「苗栗縣騎樓沿街步道空間設置自治條例」申請沿街步道空間獎勵，總獎勵合計達基地基準容積 50% 乙節，經設計單位會後重新檢核後表示，本案依「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原申請 487.95 m<sup>3</sup>（達基地基準容積 6%），調整為申請 447.3 m<sup>3</sup>（達基地基準容積 5.5%），爰容積獎勵總和調整為達基地基準容積 49.5%，請將相關資訊修正於報告書中。
- 三、本案設置之街道傢俱示意圖，應與後續申請使用執照所載樣式一致。

## 110 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 4 次審查會議提案單

審議案件編號	第 3 案	所屬鄉鎮別	竹南鎮
案由	「耘豐建設股份有限公司-苗栗縣竹南鎮龍佳段 8、8-1 地號等 2 筆土地店鋪住宅新建工程」都市設計案		
說明	<p>一、設計單位：江境建築師事務所      建築師：江國競</p> <p>二、申請人：耘豐建設股份有限公司      代表人：黃琪歲</p> <p>三、申請位置：竹南鎮龍佳段 8、8-1 地號等 2 筆土地</p> <p style="padding-left: 20px;">基地面積：194.93 平方公尺</p> <p style="padding-left: 20px;">使用分區：住宅區</p> <p style="padding-left: 20px;">戶數：2 戶（含 2 商業單元）</p> <p style="padding-left: 40px;">【法定】建蔽率：60%      容積率：200%</p> <p style="padding-left: 40px;">【實設】建蔽率：49.17%      容積率：198.89 %</p> <p>四、法令依據：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「擬定竹南頭份都市計畫（原市十二用地變更為住宅區）細部計畫案」土地使用分區管制要點</li> <li>2. 「苗栗縣都市設計審議規則」</li> </ol> <p>五、辦理經過：</p> <p style="padding-left: 20px;">都市設計案係本府於 110 年 6 月 30 日受理申請，並以本府 110 年 7 月 6 日府商都字第 1100126045 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. 請說明整體規劃設計構想與周遭環境之相關性。</li> <li>2. 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>3. 請撥放 3D 動畫（或模型）呈現建築量體與基地相對關係。</li> </ol>		
附錄	<p><b>本府 110 年 7 月 6 日府商都字第 1100126045 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. 本案標題請修正為「耘豐建設股份有限公司-苗栗縣竹南鎮龍佳段 8、8-1 地號等 2 筆土地店鋪住宅新建工程」並請一併修正相關內文。</li> <li>3. 本案申請書格式請更新 (1100114 修正版)。</li> <li>4. 本案申請書、委託書請補簽名。</li> <li>5. 本案都市計畫區名稱「……細部計劃」請改為「……細部計畫」，並修正相關文字。</li> </ol>		

	<p>6. P1-2 請修正都市設計審議建築資料表格式，並請補充商業單元數。</p> <p>7. P2-5 請修正都市計畫圖，並標示比例尺。</p> <p>8. P2-7 圖「佳北二段」請修正為「佳北二街」。</p> <p>9. P2-8 請修正現況圖範圍(包含基地相鄰一個街廓)，並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。</p> <p>10.P3-1 北側車行動線請依本案土地使用分區管制要點第五點第三項修正。</p> <p>11.P3-6 鋪面計畫圖請標示圖例、比例尺。</p> <p>12.P4-2 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。</p> <p>13.P4-3 請修正第五點設計檢討文字。</p> <p>14.P5-1 停車空間不可佔用土管退縮空間，請修正。</p> <p>15.法定空地面積計算有誤，並請修正相關內容。</p> <p>16.請補充基地雨水貯集系統、空調主機位置圖、廣告招牌規劃設計、建築照明計畫。</p> <p>17.有相關未盡事宜，請依照擬定竹南頭份都市計畫(原市十二用地變更為住宅區)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。</p> <p>18.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、工商發展處-建築管理科(110 年 7 月 2 日):本案經檢視尚符規定。</p> <p>三、水利處-城鄉發展科(110 年 7 月 5 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>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—江境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、屋突請依建築技術規則檢討。</p> <p>三、請針對北側臨廣場立面加強設計，並加入照明計畫。</p>

## 110 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 4 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	「勝麗建設-頭份市仁愛段41-1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：余政芳建築師事務所      建築師：余政芳            二、申請人：勝麗建設股份有限公司      負責人：丁健展            三、申請位置：頭份市仁愛段 41-1 地號土地                基地面積：5,239.41 平方公尺                使用分區：住宅區                興建層數：地下 3 層、地上 15 層，218 戶（住宅 216 單元、商業 2 單元），實設汽車 225 輛、機車 223 輛                【法定】建蔽率：60%      容積率：200%                【實設】建蔽率：29.27%      容積率：279.77%（含容積移轉 39.887%）</p> <p>四、法令依據：            1. 「擬定竹南頭份都市計畫（部分甲種工業區(工一)為住宅區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、道路用地)細部計畫案」土地使用分區管制要點            2. 「苗栗縣都市設計審議規則」</p> <p>五、辦理經過：            案揭土地容積移轉案，與同段 43 及 45 地號土地，前經本委員會 103 年度第 20 次會議審議通過，並經本府 104 年 6 月 2 日 府商都字第 1040107138 號函核准 8,359.51 m<sup>2</sup>（佔基準容積 39.887%）在案；另都市設計案係 110 年 4 月 13 日受理申請，並以本府 110 年 5 月 13 日府商都字第 1100091453 號及 110 年 6 月 30 日府商都字第 1100122502 號函送審查意見（如后附錄）。</p>		
業務單位初核意見	<p>建議設計單位就以下幾點說明後，提請委員會審議：</p> <p>一、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、本案申請容積移轉可移入容積 4,179.755 m<sup>2</sup>（達基地基準容積 39.887%），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。            四、為型塑有趣之沿街步道親子空間，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。            五、本案設置戶數為 218 戶，未來將引入大量人口，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、請撥放 3D 動畫（或模型）呈現建築量體與基地相對關係。</p>		

壹、110年5月13日府商都字第1100091453號函初核意見

一、工商發展處-都市計畫科：

- 1、請於苗栗縣都市設計審議委員會當天準備模型或3D動畫（呈現建築量體與基地相對關係）至會場。
- 2、報告書內所附文件影本皆應加蓋「與正本相符」章。
- 3、報告書簽章處請蓋真鑑及親筆簽名，勿使用影印。
- 4、報告書文字誤繕部分請修正。
- 5、P.1-2，簽證負責表請勾選簽證類別。
- 6、P.1-3，建築計畫資料表法定容積率及容積移轉量有誤。
- 7、P.1-4，書件查核表格式請依本府110年1月14日發布之「苗栗縣都市設計審議規則」附件七修正，並補充相關應檢核圖件。
- 8、P.2-1，都市計畫圖清晰度不佳。
- 9、P.2-5，設計標的位置圖比例尺至少1/3000。
- 10、P.2-6，現況圖比例尺至少1/1000，並請於圖面標示路名，
- 11、P.2-7，請補充周邊街廓車道出入口位置。
- 12、P.2-8，部分道路名稱有誤8359。
- 13、P.2-9，容積率、容積移轉量及建築物高度請確認。
- 14、P.2-10，部分文字缺漏及誤繕，另步行空間剖面圖請於圖面標示剖面位置及方向。
- 15、P.2-11，請說明本案建築物與周邊建築之關係。
- 16、P.2-12，配置圖比例尺至少1/300，並請於圖面標示人行道寬度、剖面位置及方向，另請檢視人行道寬度是否有誤。
- 17、請檢附敷地及環境影響分析圖，比例尺至少1/1000，以基地相鄰一個街廓及預定建築物最大高度兩倍距離中較大者為範圍，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。
- 18、P.3-1，面積計算表部分表格內容有誤。
- 19、P.4-1，店鋪、住宅數量及人行步道寬度與P3-1、P4-5不符。
- 20、P.4-6，請確認基地臨路寬度、救災空間處數是否有誤及基地北側雲梯車救災活動空間是否會被喬木影響，另請於圖面標示道路轉彎處預留空間之寬度。
- 21、P.4-7，引導標誌、各步道、通路寬度請於圖面上標示，另請說明是否符合洩水坡度及2室外通路警示設施特別規定。
- 22、P.4-8，戶數請確認。
- 23、P.4-9，部分面積及戶數與P3-1不符，請檢視相關計算式是否正確。
- 24、請補充說明廣告招牌及照明設備等規劃設計是否符合行政院環境保護署「光污染管理指引」規定。
- 25、美學步道請以專章方式說明，為型塑有趣的沿街步道親子空間，建構美學生活步道，建議設置創新及創意之互動性、生活化趣味之街道家具，並說

附錄

明設計主題、造型、顏色、材質、操作、植栽、意象及與周邊環境之互動性、可及性、教育性等，並補充遠、近距模擬圖以及尺寸圖說。設施物樣式應與後續申請使用執照所載樣式一致，並需於取得使用執照前施作完成。)

- 26、 P.4-14，建物高度與 P1-3 不符，請檢視相關計算式是否正確。
- 27、 P.4-15~P.4-20，黃色圖例不易辨識，請修正。
- 28、 P.5-1，請補充比例尺，比例尺至少 1/200。
- 29、 P.5-2~P.5-3，請於圖面標示剖面圖起始點。
- 30、 請補充說明噴灌設備及地下室開挖檢討。
- 31、 P.5-11，部分植栽數量與表格不符，請檢視相關計算式是否正確。
- 32、 P.5-12，法定空地面積與 P3-1 不符，另請檢視透水綠化面積與透水鋪面面積是否重複計算。
- 33、 P.6-1，檢附苗栗縣都市設計審議規則法規為舊版，請依 110 年 1 月 14 日發布之版本辦理相關檢討。
- 34、 P.6-2，本案儲藏空間設置位置，請依規定檢討。
- 35、 P.6-3，條文第 6-1 條第二項，應為製作模型或 3D 動畫。
- 36、 本案設置戶數超過 150 戶，請依苗栗縣都市設計審議案件提供樓地板面積之公益空間供指定用途原則表，應須提供室內樓地板面積之空間供本府指定或申請人建議之公益用途使用，並設置相關無障礙設施，且免收取管理費用，另請於圖面標示提供之公益空間位置、面積、尺寸、空間規劃等。
- 37、 P.6-4，土管第三點，設計建蔽率及容積率與 P3-1 不符。
- 38、 P.6-4，土管第四點，設計容積率及實設容積率有誤，請確認。
- 39、 P.6-4，土管第六點，請於圖面標示退縮情形，並檢視對應圖說是否正確。
- 40、 P.6-5，土管第七點，請搭配圖說詳細說明。
- 41、 P.6-5，土管第八點，請確認透水率及綠覆率計算是否正確，另請檢視本案植栽範圍上、下方是否涉及人造構造物。
- 42、 P.6-5，土管第九點，樓地板面積、機電面積、車位數計算與 P3-1 不符。
- 43、 P.7-3，機車停車位與 P3-1 不符。
- 44、 P.8-1，總樓地板面積、總容積樓地板面積、戶數、汽機車停車位與 P3-1 不符。
- 45、 P.8-5，請確認圖 6 兩處路外停車場現況是否仍開放使用。
- 46、 P.9-29~P.9-33，請確認黃色區塊是否為共用部分。
- 47、 報告書周邊現況照片請更新為最新現況(如人行道、周邊現況等)。
- 48、 修正後請製作處理意見對照表並放置封面，並抽換頁面請一併擲回，俾利檢核是否修正完竣。

## 二、 工商發展處-建築管理科 (110 年 6 月 9 日)：

- 1、 P.4-7，請依建築技術規則建築設計施工編第十章及建築物無障礙設計規範檢討無障礙設施：
- 2、 請標示建築物至建築物主要出入口無障礙室外引導通路及標示寬度。
- 3、 請標示無障礙通路高程差之斜度比率檢討。

- 4、 P.2-12, 請補標示道路、沿街步道空間、車道及室內...等高程數值並應符合建築技術規則及苗栗縣騎樓沿街步道空間設置自治條例等相關法令之規定。
- 5、 本案設計之屋脊裝飾物、圍牆及廣告物等部分, 應依建築法第七條規定申請雜項工作物及廣告物許可。

三、 工務處-交通規劃科 (110年6月17日):

- 1、 交通影響評估章節請補充「苗栗縣建築物交通衝擊影響評估檢核表」, 須填寫「撰寫單位自我檢核」欄位並檢核該表所要求相關資料。
- 2、 P.8-11, 「基地屬中小型坪數住宅(多數坪數介於30~40坪), 住宅規劃179戶, ...」, 179戶與報告書其他處所示216戶不一致, 請確認。
- 3、 承上, 所推估住宅入住人數及基地住宅尖峰小時衍生人旅次數, 請一併檢視推估正確性。
- 4、 P.8-12, 基地停車供需檢討, 「本案設置汽車位255席(含法定104席及自設118席), ...」, 車位數量與P.8-1內容、P.8-18內容及表10所示不一致。
- 5、 P.8-19, 圖20, 「法定汽車位15席、自設汽車位74席」, 與表17數量不一致。

貳、110年6月30日府商都字第1100122502號函送審查意見

一、 工商發展處-都市計畫科:

- 1、 報告書P.2-6、P.2-8、P.2-10、P.3-1、P.4-1、P.6-2文字誤繕部分請修正。
- 2、 申請書、委託書、P.5-2頁碼有誤。
- 3、 P.1-3, 簽證負責表未勾選。
- 4、 P.1-4, 建築計畫資料表, 容積移轉比率有誤, 使用面積請以謄本面積5239.41 m<sup>2</sup>計算, 申請書相關計算、檢討數據請一併修正。
- 5、 P.1-5, 書件查核表第2-8、2-10、2-11、3-1、3-5及3-6項對應頁碼有誤。
- 6、 P.2-10、P.2-13、P.5-2, 請於剖面圖兩側標示起訖點(例如起點為A', 迄點為A)。
- 7、 P.2-11, 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)環境影響等說明, 另圖面重疊處請修正。
- 8、 P.2-12, 請補充比例尺、道路編號及申請基地退縮距離,
- 9、 P.3-1, 使用面積請以謄本面積5239.41 m<sup>2</sup>計算, 申請書相關計算、檢討數據請一併修正, 另容積移轉比率、陽台面積、工程造價有誤。
- 10、 P.4-7, 未標示引導標誌設置位置, 另行動不便者設施引導系統示意圖部分寬度標示有誤。
- 11、 P.4-9, 示意圖內文字標示不清。
- 12、 P.4-12, 美學步道請補充說明操作方式、與周邊環境之互動性、可及性、教育性及遠、近距模擬圖。
- 13、 P.5-2, 喬木間距與P.5-12不符。
- 14、 P.5-12, 喬木間距與P.5-2不符、計算表部分文字重疊、基地面積、相關計

	<p>算、檢討數據請確認，另示意圖西南側請確認植栽下方是否有人工構造物。</p> <p>15、 P.6-1，第 3-2 條一一(二)項檢討對應頁碼有誤，另第(四)項請補充說明喬木米高徑是否大於 10 公分。</p> <p>16、 P.6-2，第 3-2 條一二(一)項檢討請說明建築立面有無使用金屬浪板、石綿瓦、塑料浪板...等材料。</p> <p>17、 P.6-4，第三條檢討允建容積率及容積移轉比率有誤。</p> <p>18、 P.6-5，第八條檢討透水率及綠覆率請確認。</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—余政芳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、本區目前已有部分街廓提供公益空間，請於都市設計報告書中標示並說明各公益空間之位置、面積、使用項目及目前辦理進度。</p> <p>三、本案無須提供公益空間，惟目前街道家具規劃較為簡單，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> <p>四、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>五、地下室停車空間請考量使用者操作及避免上下班時段擁塞，調整其動線規劃。</p>