

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111年1月4日

發文字號：府商都字第1110001598號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

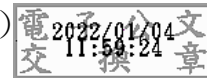
附件：如主旨（111D001074_111D2000472-01.pdf、111D001074_111D2000473-01.pdf）

主旨：檢送「110年度苗栗縣都市設計審議委員會第5次會議」紀錄1份，請查照。

說明：請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、詹委員彩蘋（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：黃永能 君、吳聿旻 君（審議第1案代理人）、長鑫建設有限公司 負責人：黃玉瑗、合契建築師事務所、苗栗縣竹南鎮公所、本府工務處（道路管理科）、本府工務處（交通規劃科）、本府財政處（公有財產科）、本府工商發展處（都市計畫科科長）、本府工商發展處（都市計畫科）（均含附件）



苗栗縣政府辦理

110 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 5 次會議紀錄

一、時間：中華民國 110 年 12 月 16 日（星期四）下午 2 時 30 分

二、地點：本府第一辦公大樓 A201 會議室

三、主席：徐縣長兼主任委員耀昌（鄧副主任委員桂菊代）

（依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：「黃永能君-苗栗縣竹南鎮藝文段 28 地號土地容積移轉案」

第 2 案：「長鑫建設-竹南鎮藝文段 28 地號土地店鋪、集合住宅新建工程」都市設計案」

八、散會：下午 4 時。

審議案件

第 1 案：黃永能君-苗栗縣竹南鎮藝文段 28 地號土地容積移轉案

說明：

一、計畫緣起：為黃永能君 110 年 8 月 12 日申請本縣竹南鎮環市段 791 地號（辦理持分 20/1600）及光復段 182 地號（辦理持分 1/1）土地，容積移入竹南鎮藝文段 28 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. 竹南鎮環市段 791 地號土地，送出持分 (20/1600) 面積 812.42 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為黃永能君。
2. 竹南鎮光復段 182 地號土地，送出持分 (1/1) 面積 426 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為黃永能君。

(三)接受基地：

竹南鎮藝文段 28 地號土地，面積 1,792.8 m²，位屬「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」之商業區，建

蔽率 70%，容積率 380%，基地東側面臨 15 公尺計畫道路（公園一街）、北側面臨 4 公尺人行廣場用地及 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：1792.8 m²(詳申請書第 3 頁)。

(二)申請容積移轉：436.16 m² x (48,537 元/40,000 元) x380%=2,011.14 m²，小於接受基地容積移轉上限 2,043.79 m²(1,792.8 m² x380%x30%)，故本案可移入容積為 2,011.14 m²，約增加 25 戶，總戶數為 121 戶。

(三)未來接受基地申請其他容積獎勵：依「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」土地使用管制要點第 8 點開發時程獎勵規定可額外增加基準容積 12% (=817.51 m²) 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 8% (=545.01 m²)，合計總額外增加基準容積 20% (=1,362.52 m²)。

(四)綜上，本案接受基地包含其他總容積獎勵共 3,373.66 m² (=2011.14 m²+817.51 m²+545.01 m²) 為基準容積之 49.52%。

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環市段 791 地號(送出持分面積 10.16 m²) 土地及光復段 182 地號(送出持分面積 426 m²)等 2 筆土地(皆為未徵收之都市計畫道路用地)，現況已開闢完成，經本府 110 年 9 月 6 日現地勘查結果，現況皆無地上物坐落情形，尚符都市計畫容積移轉實施辦法第 6 條第 1 項第 3 款：「私有都市計

畫公共設施保留地。但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者」之規定。

三、依「都市計畫容積移轉實施辦法」第 4 條第 1 項規定暨 110 年 1 月 14 日發布之「苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準」第 5 條之 1 規定，本案基地東側面臨 15 公尺計畫道路（公園一街）、北側面臨 4 公尺人行廣場用地及 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 2,011.14 m²（為接受基地基準容積 29.52%，未達 30% 上限），併環境現況檢討分析（詳申請書第 22 至 25 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）。

決議：

本案俟第 2 案都市設計審議案綜合當日與會審議委員及業務單位所提意見，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。

審議案件

第 2 案：「長鑫建設-竹南鎮藝文段 28 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：合契建築師事務所 建築師：楊中一

二、申請人：長鑫建設有限公司 代表人：黃玉瑗

三、申請位置：苗栗縣竹南鎮藝文段 28 地號土地

基地面積：1,792.8 平方公尺

使用分區：商業區

興建層數：地下 4 層、地上 24 層，121 戶（住宅 114 單元、商業 7 單元），實設汽車 126 輛、機車 96 輛

【法定】建蔽率：70% 容積率：380%

【實設】建蔽率：50.77% 容積率：568.06%

（含容積移轉、開發時程獎勵及沿街步道空間獎勵）

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 110 年 8 月 12 日受理申請、都市設計案係 110 年 7 月 9 日受理申請，並以本府 110 年 8 月 13 日府商都字第 1100154497 號及 110 年 9 月 30 日府商都字第 1100187228 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 2011.14 m²（達基地基準容積 29.52%），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 49.52%，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、請撥放 3D 動畫（或模型）呈現建築量體與基地相對關係。

委員及列席單位意見：

一、林委員煥堂：

- (一)本案雖申請容積移轉上限符合規定，但整體建物量體較高，壓迫感較重，以及提供之公益性為何？
- (二)本案開挖率較高，雖還未達 80%，但留設給植栽及自然透水的面積較為緊繃。
- (三)植栽是以四季花草為主，請說明維護管理計畫。
- (四)請說明已開闢之人行廣場既有喬木樹況為何，其與本案種植之光臘樹及建築設計是否相應？
- (五)街道家具設計較為簡約，請融入更多創意設計或補充其他公益性設施。
- (六)建議 2 樓露臺也增加綠化設計，以提升綠化量。

二、蔡委員宜穎：

- (一)本案綠化量較不足，雖沿街面已種植喬木，但建築物後側還是以機車停車為主，請補充如何以其他方式補足，使綠化量最大化。
- (二)退縮空間部分請規劃美學步道。
- (三)114戶共用3支電梯，居住品質及使用舒適度是否受影響？
- (四)1樓機車停車場規劃96輛機車，僅設置一個出入口，並與垃圾集中室出入口相衝突，其在尖峰時段是否足以負荷出入車流，且機車停等時造成之碳排亦對都市環境有負面影響。
- (五)依所附防災計畫，僅規劃正立面部分之救助，背面的住戶如何處理，請補充說明？
- (六)建議圍牆可透過垂直綠化或懸掛盆栽方式增加綠化量。

三、林委員政賀：

- (一)交通影響評估請補充評估單位相關證明及簽證。
- (二)請補充地下室開挖擋土支撐結構之平、立面圖、地下室結構、開挖土量及施工期間交通影響之說明。
- (三)自行車道的設置原則建議請申請人釐清相關規範後再據以辦理，避免後續自行車道後續影響行人安全。

四、張委員文賢：

- (一)請補充美學步道設計。
- (二)P.6-14 高度檢討，陰影部分已超過12M道路境界線，是否符合相關法令請釐清。
- (三)編號B3至B8店鋪的冷氣主機面對人行步道設置，排放的熱氣是否影響行人舒適度，請再考量。
- (四)從垃圾集中室至道路邊還有一定的距離，距離是否太遠且清運過程是否影響機車通行，請補充清運計畫。
- (五)退縮5M空間很大，但目前多以硬鋪面設計，建議增加草

地面積。

五、劉委員霈：

- (一)地下停車場編號 21、53、84 之規劃不易出入，另編號 41、72、103 停車時可能影響整體車道動線造成堵塞，請再考量。
- (二)殘障車位應鄰近梯廳設置。

六、黃委員秋榮：

- (一)機車停車位現設置於 1 樓背側，將犧牲整體綠化空間，若評估機車停車位還是有設置需求，建議改設置於地下室，原機車停車空間提供綠美化使用。

七、陳委員賢秋：

- (一)P.6-5 綠化檢討之小喬木約有 1/3 投影於人行廣場部分是否可計入綠化面積，另綠化檢討是否符合相關法規，請確認。
- (二)請說明小喬木樹種名稱並補充模擬圖。
- (三)P.6-14 高度檢討，陰影部分已超過 12M 道路境界線，是否符合相關法令請釐清。
- (四)P.7-9 編號 X3 及 Y3 樑未打斜線，請釐清是否計入過樑建築面積及計入建蔽率。
- (五)P.8-33 至 P.8-35 依現行法規規定建築技術規則無約定專有之名詞，停車位應標示為共用。
- (六)法定空位上設置的機車停車位未來是否可以登記?請釐清，避免後續產生糾紛。
- (七)本案複層植栽設計較為缺乏，建議可參考尚順周邊都市設計案之街道家具、燈具及多層次植栽設計，豐富本區沿街環境之藝術、綠化層次，亦增加本案公益性。
- (八)本案設置 2.5M 高實體圍牆，建議降低圍牆高度，並增加透空率，以利改善都市景觀。
- (九)本案一樓多採硬鋪面設計，建議屋頂增加綠化設計，以補

足都市綠化，亦有軟化建物立面之效果。

(十)建議酌增地下室開挖率，並將機車停車位移至地下室設置，地面層空間予以綠化。

八、業務單位

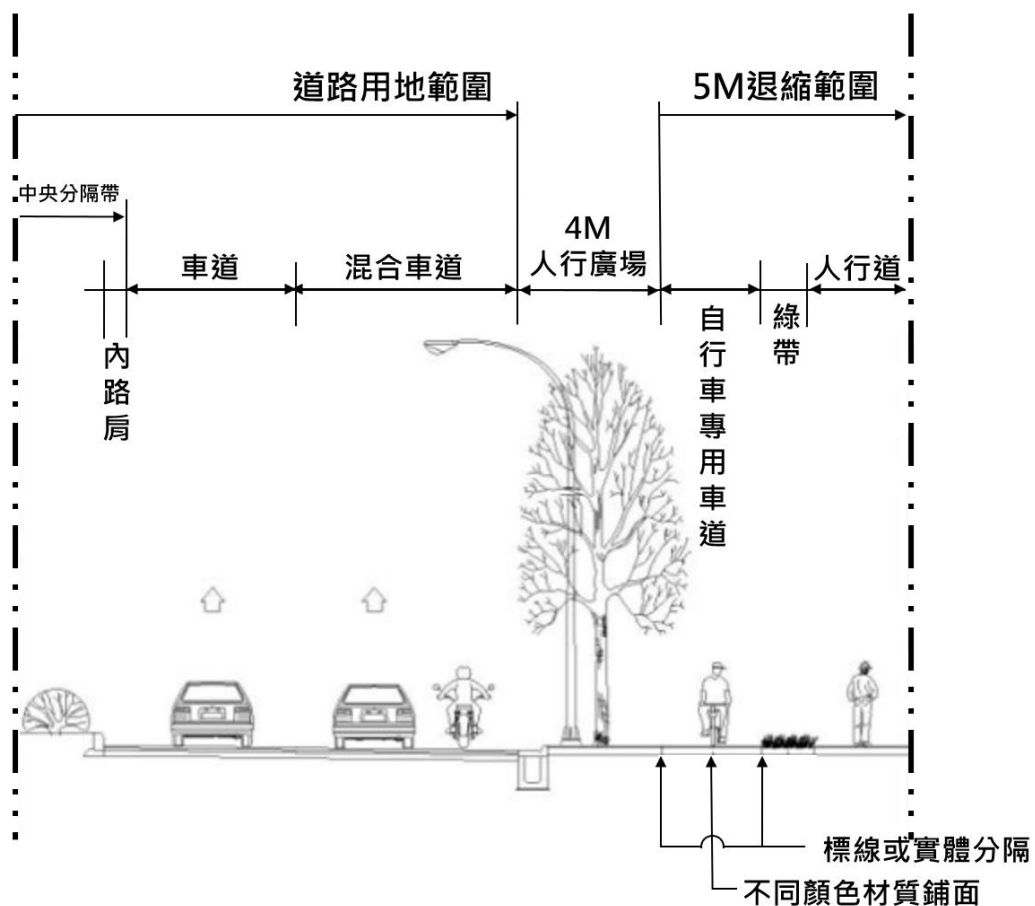
(一)因本案基地面積未達 3,000 平方公尺，故街道家具部分並未要求以美學步道專章方式呈現，惟本案基地形狀方正，退縮空間亦相當完整，為提升本案街道豐富性及公益性，請依委員意見提供具創意性設計之街道家具或相關公益性設施。

(二)公益性設施部分可參考近年本縣推動之人本交通規劃，例如周邊中央路改善工程增設自行車專用道，為改善都市人本交通服務品質，可考量將自行車道之設置及串聯納入退縮空間整體規劃，以完整都市整體自行車道系統。

決議：

- 一、退請設計單位—合契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。
- 二、原依內政部 79 年 6 月 18 日台內營字第 794628 號函示，都市計畫之人行廣場用地，在不妨礙該都市計畫供公眾人行情形下，得作為停車空間汽車出入車道使用，業經內政部 105 年 11 月 29 日以台內營字第 1050079403 號函予以停止適用，惟依內政部 93 年 2 月 27 日台內營字第 0930003359 號函：「人行步道用地不得作為停車空間車道出入口使用。至其『穿越』之情形，涉屬事實認定…請本權責辦理」，爰人行廣場用地現已不得供汽車出入通行使用，惟得否「穿越」屬事實認定，由各都市計畫之地方主管機關本權責辦理，爰本案所臨人行廣場用地，僅得供汽車穿越使用。
- 三、請設計單位型塑有趣之沿街步道空間，建構具創新、創意、互動性及生活化趣味之街道家具，或提供相關公益型設施；另公益設施若採設置自行車道，自行車道原則設置於建築基地 5M

退縮部分，自行車道之設計請參照內政部營建署「市區道路及附屬工程設計規範」第五章腳踏車自行車道設計相關規定及以下剖面圖辦理，車道淨寬以 2M(含)以上為宜。



110 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
案由	黃永能君-苗栗縣竹南鎮藝文段28地號土地容積移轉案		
說明	<p>一、計畫緣起</p> <p>為黃永能君 110 年 8 月 12 日申請本縣竹南鎮環市段 791 地號（辦理持分 20/1600）及光復段 182 地號（辦理持分 1/1）土地，容積移入竹南鎮藝文段 28 地號土地案，送出基地依「都市計畫容積移轉實施辦法」第 6 條第 1 項規定，屬第 3 款「私有都市計畫公共設施保留地」，並依「苗栗縣都市計畫容積移轉許可條件審查標準」提出申請，經本府書面審查符合規定，爰依前開審查標準第 8 條規定，提請委員會審議。</p> <p>二、受理審議機關：苗栗縣政府</p> <p>三、法令依據：</p> <p>（一）都市計畫容積移轉實施辦法。</p> <p>（二）苗栗縣都市計畫容積移轉許可條件審查標準。</p> <p>四、基地分析(竹南頭份都市計畫)：</p> <p>（一）計畫人口密度：</p> <p>計畫範圍總面積 2,227.3369 公頃，計畫人口 246,000 人，居住密度每公頃約 350 人。</p> <p>（二）送出基地：</p> <p>1. 竹南鎮環市段 791 地號土地，送出持分（20/1600）面積 812.42 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為黃永能君。</p> <p>2. 竹南鎮光復段 182 地號土地，送出持分（1/1）面積 426 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為黃永能君。</p> <p>（三）接受基地：</p> <p>竹南鎮藝文段 28 地號土地，面積 1,792.8 m²，位屬「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」之商業區，建蔽率 70%，容積率 380%，基地東側面臨 15 公尺計畫道路（公園一街）、北側面臨 4 公尺人行廣場用地及 12 公尺計畫道路（公北二路），現況為空地。</p> <p>五、容積移轉內容：</p> <p>（一）接受基地面積：1792.8 m²(詳申請書第 3 頁)</p> <p>（二）申請容積移轉：436.16 m² x (48,537 元/40,000 元) x 380% = 2,011.14 m²，小於接受基地容積移轉上限 2,043.79 m² (1,792.8 m² x 380% x 30%)，故本案可移入容積為 2,011.14 m²，約增加 25 戶，總戶數為 121 戶。</p> <p>（三）未來接受基地申請其他容積獎勵：依「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」</p>		

	<p>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 12% (=817.51 m²) 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 8% (=545.01 m²)，合計總額外增加基準容積 20% (=1,362.52 m²)。</p> <p>(四) 綜上，本案接受基地包含其他總容積獎勵共 3,373.66 m² (=2011.14 m² +817.51 m²+545.01 m²) 為基準容積之 49.52%。</p> <p>六、檢附申請書 1 份 (詳如后附)，提請大會審議。</p>
業務單位初核意見	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案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。 2. 本案送出基地竹南鎮環市段 791 地號 (送出持分面積 10.16 m²) 土地及光復段 182 地號 (送出持分面積 426 m²) 等 2 筆土地 (皆為未徵收之都市計畫道路用地)，現況已開闢完成，經本府 110 年 9 月 6 日現地勘查結果，現況皆無地上物坐落情形，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，本案基地東側面臨 15 公尺計畫道路 (公園一街)、北側面臨 4 公尺人行廣場用地及 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 2,011.14 m² (為接受基地基準容積 29.52%，未達 30% 上限)，併環境現況檢討分析 (詳申請書第 22 至 25 頁)，提請大會審議。 4. 本基地初核符合申請都市計畫容積移轉相關法令規定，如附業務單位書面審查表。 5. 本案如經大會審議通過，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>本案俟第 2 案都市設計審議案綜合當日與會審議委員及業務單位所提意見，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>

110 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 2 案	所屬鄉鎮別	竹南鎮
案由	「長鑫建設-竹南鎮藝文段28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：合契建築師事務所 建築師：楊中一</p> <p>二、申請人：長鑫建設有限公司 負責人：黃玉瑗</p> <p>三、申請位置：竹南鎮藝文段 28 地號土地 基地面積：1,792.8 平方公尺 使用分區：商業區 興建層數：地下 4 層、地上 24 層，121 戶（住宅 114 單元、商業 7 單元），實設汽車 126 輛、機車 96 輛</p> <p>【法定】建蔽率：70% 容積率：380%</p> <p>【實設】建蔽率：50.77% 容積率：568.06%（含容積移轉 29.52%、開發時程獎勵 12%、沿街步道空間獎勵 8%）</p> <p>四、法令依據：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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」案」土地使用分區管制要點 2. 「苗栗縣都市設計審議規則」 <p>五、辦理經過：</p> <p>本案係 110 年 7 月 9 日受理申請，並以本府 110 年 8 月 13 日府商都字第 1100154497 號及 110 年 9 月 30 日府商都字第 1100187228 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> <ol style="list-style-type: none"> 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 2011.14 m²（達基地基準容積 29.52%），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 49.52%，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、請撥放 3D 動畫（或模型）呈現建築量體與基地相對關係。 		
附錄	<p>壹、110 年 8 月 13 日府商都字第 1100154497 號函初核意見</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、工商發展處-都市計畫科： <ol style="list-style-type: none"> 1、請於苗栗縣都市設計審議委員會當天準備模型或 3D 動畫（呈現建築量體與基地相對關係）至會場。 		

- 2、案名請統一為「長鑫建設-苗栗縣竹南鎮藝文段 28 地號土地店舖、集合住宅新建工程」，並一併修正報告書內相關部分。
- 3、報告書內檢附之文件影本皆應加蓋「與正本相符」章。
- 4、報告書文字誤繕部分請修正。
- 5、請檢附容積移轉相關資料，並確認容積移轉移入量是否正確。
- 6、未檢附都市設計審議業務單位書件查核表，請標示各項目對應頁碼並核實檢討。
- 7、P.1-2，都市設計審議申請書，申請日期未填。
- 8、P.1-3，都市設計審議建築計畫資料表，建築位置地號有誤。
- 9、P.1-4，實設建蔽率、機車停車位與 P.3-2 不符，另住戶數、法定汽車停車位數量有誤。
- 10、P.1-7，土地使用同意書，同意申請建築物棟數請確認。
- 11、P.2-5，請補充基地方向鄰接道路寬度、周邊設施物、周邊街廓車道出入口位置及天際線展繪等，另基地周邊現況圖部分都市計畫土地使用分區標示有誤。
- 12、P.2-7，物理環境影響評估請補充如生態、節能減廢、健康舒適、社區機能、治安維護等環境影響說明，另基地周邊現況圖北側公園名稱請確認。
- 13、P.2-11，請補充建築物和外部空間各類出入口、通道聯繫及其周圍道路之動線關係。
- 14、P.3-2，容積移轉移入量、允建容積樓地板面積、建物棟數、實設空地面積請確認，停車空間檢討計算有誤，另獎勵容積及容積移轉比率，請以基準容積比率標示。
- 15、P.4-3，請補充以透視圖或 3D 電子數值方式表達基地建築物與鄰近建築物量體之組合方式、主從搭配及和諧關係之說明。
- 16、P.4-9，請確認北側沿街面植栽之設置是否可能妨礙雲梯消防車操作情形。
- 17、P.4-10，請補充無障礙設施動線規劃。
- 18、P.4-11，金屬及玻璃類垃圾量分析計算有誤，另廚餘桶設置數量請確認。
- 19、P.4-14，店鋪 B2 規劃之空調主機位置與機車停車位重疊，請確認是否影響停車使用。
- 20、P.6-2，土管第四點檢討內容，實設建蔽率有誤，實設總容積率請補充含容積移轉及容積獎勵總計之容積率上限值，另土管第六點法定停車位數量有誤。
- 21、P.6-3，土管第八點第(三)項請確認本縣騎樓沿街步道退縮獎勵是否屬綜合設計放寬之獎勵容積項目，第(七)項部分申請容積獎勵值有誤。
- 22、P.6-4，土管第十點，第二行「…基地”綠化綠化”量…」，部分文字重複。
- 23、P.6-5，實設綠化率計算有誤，另請補充基地透水層檢討。
- 24、P.6-7，部分計算式小數點重複。
- 25、P.6-9，都市設計審議規則第 3-2 條，部分對應頁碼有誤。
- 26、P.6-10，都市設計審議規則第 6-1 條，本條文有修正，請依 110 年 7 月 2 日修正版條文更新。
- 27、P.6-11，部分建築物高度數值有誤。

- 28、 P.6-12, 第 227 條, 第一行「…」署”高層建築物…」, 文字有誤, 第 228、230 條, 部分面積有誤。
- 29、 P.7-5, 自設停車位數請確認。
- 30、 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。
- 31、 原申請報告書請與修正後報告書一併擲回本府, 俾利後續對照審查。

二、 工商發展處-建築管理科 (110 年 7 月 14 日):

- 1、 請補充說明容積移轉核准日期、文號及證明文件。
- 2、 法定空地面積以建築面積反算並依其檢討 1/2 綠化面積(實際綠化面積、非綠覆率)。
- 3、 請依「建築技術規則」第 59 條之 1 檢討標示車道與道路之緩衝空間。
- 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、 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。
- 6、 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。
- 7、 本案未檢附公寓大廈管理規約及專有、共用區分圖說。

三、 工務處-交通規劃科 (110 年 7 月 30 日):

- 1、 P.8-6, 「其中晨峰小時為 07:30~08:80, …」時間誤植請修正。
- 2、 P.8-11, 「…劃分 3 個停車分區, 各分區範圍如圖 2-8 所示。」, 所對應圖編號錯誤, 請檢視。
- 3、 P.8-14, 「本案開發後共衍生 508 名居住人口」, 與表 3-1 所示總人口 476 人, 兩者不一致, 請檢視。
- 4、 P.8-15, 「本基地設置之小汽車停車位為 126 席, 機車停車位為 96 席」, 惟與 P.1-4 實設汽機車停車位(汽車 126 輛, 機車 94 輛)數量不一致, 請檢視。
- 5、 P.8-16, 「地面層設置 94 輛機車停車位」, 請確認數量正確性。

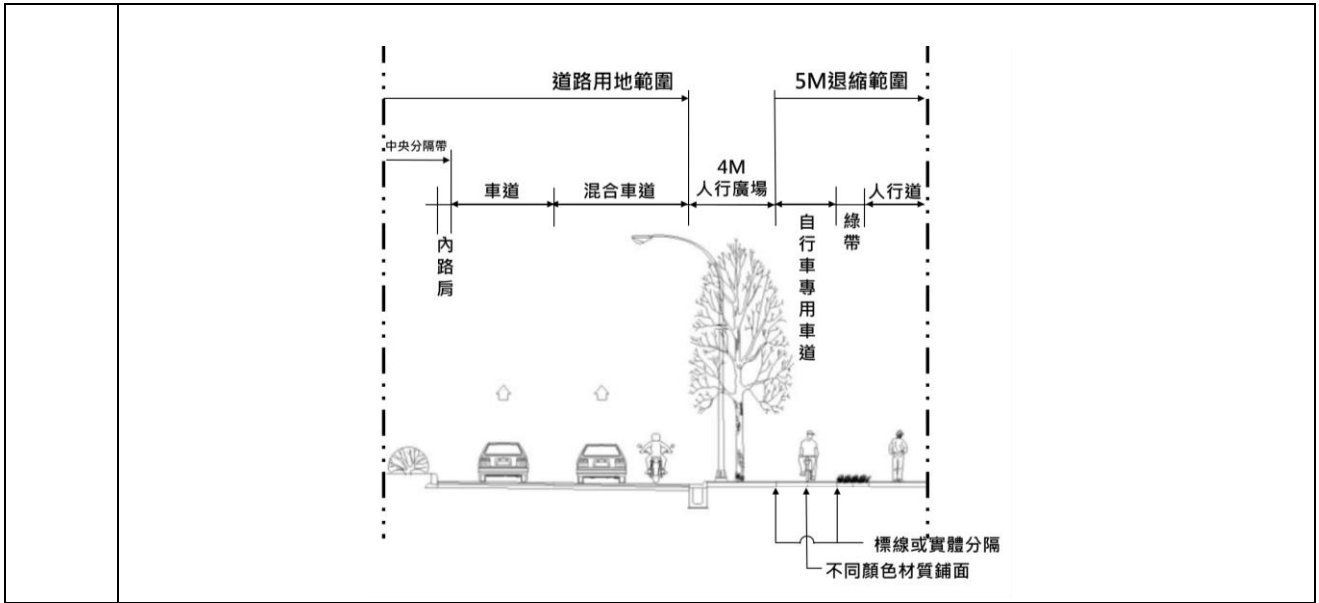
四、 水利處-城鄉發展科 (110 年 7 月 19 日): 經查旨揭基地非坐落於本縣重點景觀地區劃設範圍內。

貳、 110 年 9 月 30 日府商都字第 1100187228 號函送審查意見

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、 P.1-3, 都市設計審議簽證負責表, 請補充交通技師簽章並勾選。
- 3、 P.1-4, 綠化率請以百分比表示, 另其他獎勵核准日期及文號請修正為 102 年 5 月 30 日府商都字第 1020106988B 號公告。
- 4、 P.1-6, 3-4 最小建築基地規模檢討對應頁碼有誤, 另業務單位審查結果請勾選提報審議會審議。
- 5、 P.2-13 請補充基地內各建物出入口之人行動線。
- 6、 P.3-2, 請補充工程造價。
- 7、 P.4-4, 都市計畫發布日期有誤, 應為 102 年 6 月 3 日。

	<p>8、 P.4-18，招牌面積檢討 B8 戶計算有誤。</p> <p>9、 P.4-20，請確認安全維護照明裝置照度檢討、監視攝影裝置檢討、緊急求救裝置檢討符合條文編號是否正確。</p> <p>10、 P.6-2，土管第四點檢討內容，”土管”退縮獎勵，請修正為”騎樓沿街步道”退縮獎勵。</p> <p>11、 P.6-3，土管第八點-(四)檢討內容，市地重劃完成之日請修正為 107 年 9 月 5 日，開發期限請修正為 111 年 9 月 5 日。</p> <p>12、 P.6-4，土管第十點檢討內容，請補充綠化率百分比。</p> <p>13、 P.6-5，請補充綠化率百分比，另實設透水鋪面檢討請確認。</p> <p>14、 P.6-6，留設沿街步道空間部分，其中供步行之專用道淨寬二公尺部分，應以不透水鋪面施作，故不得計入透水鋪面，相關計算內容請確認，另請補充標示不透水鋪面面積、範圍及圖例。</p> <p>15、 P.6-9，第 3-2 條-一-(二)，對應頁碼請補充 6-5。</p> <p>16、 P.8-2，案名請統一為「長鑫建設-苗栗縣竹南鎮藝文段 28 地號土地店鋪、集合住宅新建工程」。</p>
<p>決議</p>	<p>一、 退請設計單位—合契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> <p>二、 原依內政部 79 年 6 月 18 日台內營字第 794628 號函示，都市計畫之人行廣場用地，在不妨礙該都市計畫供公眾人行情形下，得作為停車空間汽車出入車道使用，業經內政部 105 年 11 月 29 日以台內營字第 1050079403 號函予以停止適用，惟依內政部 93 年 2 月 27 日台內營字第 0930003359 號函：「人行步道用地不得作為停車空間車道出入口使用。至其『穿越』之情形，涉屬事實認定…請本權責辦理」，爰人行廣場用地現已不得供汽車出入通行使用，惟得否「穿越」屬事實認定，由各都市計畫之地方主管機關本權責辦理，爰本案所臨人行廣場用地，僅得供汽車穿越使用。</p> <p>三、 請設計單位型塑有趣之沿街步道空間，建構具創新、創意、互動性及生活化趣味之街道家具，或提供相關公益型設施；另公益設施若採設置自行車道，自行車道原則設置於建築基地 5M 退縮部分，自行車道之設計請參照內政部營建署「市區道路及附屬工程設計規範」第五章腳踏車自行車道設計相關規定及以下剖面圖辦理，車道淨寬以 2M(含)以上為宜。</p>



110 年度苗栗縣都市設計審議委員會
第 5 次會議簽到簿

壹、時間：110 年 12 月 16 日（星期四）下午 2 時 30 分

貳、地點：本府第一辦公大樓二樓 A201 會議室

參、討論案件：

第 1 案：「黃永能君-苗栗縣竹南鎮藝文段 28 地號土地容積移轉案」

第 2 案：「長鑫建設-竹南鎮藝文段 28 地號土地店鋪、集合住宅新建工程」都市設計案」

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

詹委員彩蘋

詹彩蘋

林委員彥甫

林彥甫

楊委員明鏡

楊明鏡

顏委員哲青

顏哲青

林委員煥堂



賴委員美蓉

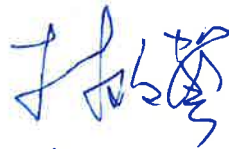
王委員珍玲

蔡委員宜穎



潘委員雪玲

林委員政賀



張委員文賢



劉委員霽



黃委員秋榮



陳委員品竹

蘇委員宣如

陳委員賢秋



陸、列席者：

黃永能君

吳自強代. 吳秉文

長鑫建設有限公司

吳明代. 黃文通

合契建築師事務所

楊中一. 王怡玟

竹南鎮公所

本府工務處 (交通規劃科)

本府工務處 (道路管理科)

本府財政處 (公有財產科)

陳瑞

本府工商發展處 (都市計畫科)

田寬蘇

柳環瑜

柒、其他與會人員