

苗栗縣政府 函

地址：苗栗縣苗栗市縣府路100號
承辦人：張可妮
電話：037-559899
傳真：037-364450
電子信箱：koni15@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3月24日

發文字號：府商都字第1100056075號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

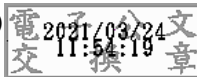
附件：如主旨 (110D033692_110D2015786-01.pdf、110D033692_110D2015787-01.doc)

主旨：檢送本府110年3月17日召開「110年度苗栗縣都市設計審議委員會第1次會議」會議紀錄1份，請查照。

說明：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：教育部、財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會、石昭永建築師事務所、寶台建設有限公司、寶得建設有限公司、李瑞昌建築師事務所、苗栗縣苗栗市公所、苗栗縣後龍鎮公所、本府社會處、本府工務處道路管理科、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 1 次會議會議紀錄

一、時間：中華民國 110 年 3 月 17 日（星期三）上午 9 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（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：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、討論及報告案件如后：

審議案件：

第 1 案：「慈濟苗栗園區防備災中心、活動中心及管理中心新建工程（原慈濟大學苗栗校區志工宿舍、教學研究大樓及公共設施新建工程）（第一次變更設計）」都市設計案。

第 2 案：「寶台建設有限公司及寶得建設有限公司-苗栗縣後龍鎮龍椅段 229 地號等 45 筆土地集合住宅新建工程」都市設計案。

八、散會時間：中午 12 時 00 分。

審議案件

第 1 案：「慈濟苗栗園區防備災中心、活動中心及管理中心新建工程
(原慈濟大學苗栗校區志工宿舍、教學研究大樓及公共設施
新建工程)(第一次變更設計)」都市設計案

說明：

- 一、 設計單位：石昭永建築師事務所 建築師：石昭永
- 二、 申請人：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會
負責人：釋證嚴
- 三、 申請位置：擬定苗栗主要計畫(部分甲種工業區及綠地用地為
社會福利專用區、文教區、公園兼滯洪池用地、
公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場兼停車場
用地、道路用地)細部計畫案內：苗栗縣苗栗市
福全段及英才段等 55 筆地號

基地面積：233,545.49 平方公尺

使用分區：社會福利專用區、文教區、綠地用地、公園兼滯
洪池、公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用
地

【法定】建蔽率：社會福利專用區、文教區：50%

公園兼滯洪池、廣場兼停車場用地：10%

公園兼兒童遊樂場用地：15%

綠地用地：0%

容積率：社會福利專用區、文教區：250%

公園兼滯洪池、廣場兼停車場用地：20%

公園兼兒童遊樂場用地：30%

【實設】建蔽率：社會福利專用區：5.17%

文教區：6.98%

容積率：社會福利專用區：13.87%

文教區：15.4%

四、 法令依據：

- (一) 「變更苗栗都市計畫(社會福利專用區、文教區、公園兼滯洪池用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場兼停車場用地、道路用地)細部計畫(修訂開發期程)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：

- (一) 本案原都市設計報告書內容前經本府 109 年 9 月 30 日府商都字第 1090243827 號函予以核定。
- (二) 本案第一次變更設計報告書係 109 年 12 月 25 日收件，由業務單位初核。
- (三) 110 年 1 月 15 日核發初核意見予申請人。

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、 部分計畫書案名未修正。
- 二、 請說明依本案都市計畫書所載應由慈濟基金會負責予以承購、承租或取得使用權之農田水利署及國有土地取得辦理情形及未取得土地未納入本次都市設計原因。
- 三、 P1-1-2，實設建蔽率、容積率與 P4-1、P5-1 不符。
- 四、 P1-1-2，資料表都市計畫名稱請修正為「變更苗栗都市計畫(社會福利專用區、文教區、公園兼滯洪池用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場兼停車場用地、道路用地)細部計畫(修訂開發期程)案」。
- 五、 P1-1-3，項目 2-9、2-10、3-4 部分對應頁碼有誤。
- 六、 未說明最小建築基地規模檢討。
- 七、 未說明規定留設或退縮之公共開放空間系統檢討。
- 八、 未說明地下開發規模檢討。

- 九、未說明建築物高度檢討。
- 十、P2-3-1，交通系統現況資料仍未更新，請確認相關資料是否適用。
- 十一、請說明 P2-4-1 與 P1-1-2 各土地使用分區面積不符原因。
- 十二、P2-4-3，期別一(第二階段)建築物皆位於社會福利專用區，開發時程表應至 2021 年為限，並請說明各項建築使用與都市計畫書規定之使用是否相符。
- 十三、P2-9，相關圖說請補充比例尺。
- 十四、P2-14，既有建築環境教育中心名稱與 P2-7 既有建築(大愛樓)不符。
- 十五、P3-2-3，請說明圖 2.3-4 對應之施作位置。
- 十六、P3-3，圖 3.1-1 模糊不清，請修正。
- 十七、P3-5-1，納入汙水處理廠之建築物項目與 P2-4-3 預計開發建築不符。
- 十八、P6-1，總樓地板面積、容積樓地板面積與 P1-1-2 不符。
- 十九、本次修正報告書仍未補述本次變更前後對照表並詳述變更事項內容及差異值。
- 二十、請補充「苗栗縣建築物交通衝擊影響評估檢核表」(需填寫「撰寫單位自我檢核」欄位)。
- 二十一、P6-8『調「奎」作業於民國 109 年 1 月 14 日...』，錯字請修正。
- 二十二、P6-11，(二)活動中心 1.平時「...下午進入 0 人、離開 29 人，如表 13 所示」，所對應表格編號不符，請檢視。
- 二十三、P6-13，(一)防備災中心 1.平時「...可推估得衍生停車需求，整理如表 17 所示」，所對應表格編號不符，請檢視。
- 二十四、P6-15，『將衍生交通量依比例分派至路「綱」，...，即可得目標「牟」基地開發後之道路服務水準』，錯字請修正。
- 二十五、P6-18，表 23 基地已開發路段服務水準評估表，服務水準

所列「目標年未開發」欄位，應為目標年已開發，請檢視。

二十六、 P6-19，「大型車及汽車行車軌跡如圖 22~圖 23 所示」，所對應圖編號不符。

二十七、 P6-24，「全區停車空間配置請參閱圖 18」，所對應圖編號不符，請檢視。

二十八、 P6-24，表 25，園區停車空間配置數量與 P4-1 停車檢討數量不一致(機車停車位數)，請檢視。

二十九、 P4-1 停車檢討，請補充「活動中心-汽車：40 輛」之計算式。

三十、 P3-1-1，有關園區北側 II-16-15M 及南側 II-18-15M 兩條計畫道路，經查並未納入營建署「生活圈道路交通系統建設計畫(104-107 年度)」辦理，請檢視修正或提供相關佐證資料進行補充說明。

三十一、 園區內公共設施應無償供公眾使用，不可有收費行為。

三十二、 未來相關活動部分停車需求應內化，而非全部透過周邊公共設施負擔。

委員及列席單位意見：

一、 黃委員秋榮：

(一) 請設計單位說明對於業務單位提供之初核意見是否皆已修改及回覆，另說明有無難以執行之處。

二、 蔡委員宜穎：

(一) 請說明本園區的開發願景、園區與周邊的關係以及希望在苗栗都市環境扮演的角色(例如：生態)。

(二) 目前園區的出入口集中在基地中段的部分，請說明單一出入口設計是否係為提供本案都市環境之意象以及其與周邊機能呼應之關係。

(三) 園區內人、車行動線目前為混合設計，本案園區若以生

態意象規劃，建議可採取人、車動線分流設計。另園區內整體動線不是很順暢，尤其是至園區內相關公設的部分，請思考是否有更好的方案。

- (四) 園區西北側之滯洪池鄰近主要交通動線，請納入整體景觀考量。
- (五) 全區內部景觀、人行空間及活動空間的設計，除了保留既有老樹以外，是否有更整體的想法？

三、劉委員霈：

- (一) 請說明基地內停車場之管制方式。
- (二) 請說明基地南側停車場增加一聯外出入口之可行性。

四、潘委員雪玲：

- (一) 依圖面所示園區內既有大樹與規劃種植之喬木位置有所重疊，請說明未來園區開發，既有大樹是否會保留？

五、林委員政賀：

- (一) 報告書之交通影響評估未附技師簽證及相關證明，無法確認製作時間。
- (二) 本案聯外道路(中華路)為苗北至苗栗市出入之主要幹道，依檢附資料所示目前服務水準已為 C 級，本案規劃進入園區之道路僅雙線道且兩側還設置文化走廊，未來遊覽車上下車或舉辦大型活動衍生之交通量勢必影響中華路交通，請說明如何改善。
- (三) 因南側廣停三出入口連接至中華路順向車道雖為雙側車道，但對向車道只有單側車道，辦活動時之交通量勢必影響中華路，建議 II-20-15M 道路兩側設置之文化走廊往後退，讓進入路廊大一點，對於中華路未來交通影響也較小。
- (四) 南側 II-18-15M 道路未來建議設置路燈，避免成為治安死角。

六、張委員文賢：

- (一) 目前規劃內容與都市計畫是否相符？
- (二) 未來園區是採取封閉式或開放式規劃?未來可否提供民眾使用？
- (三) 未來園區辦理大型活動時，交通工具之停放如何處理？

七、陳委員賢秋：

- (一) 本案是否考量採低排放設計？
- (二) 建議水系統分派。
- (三) 本案是否有規劃地下水井注入機制，使回收水可由此回滲，涵養土地。
- (四) 建議採取生態工法解決植栽澆灌問題。
- (五) 請檢視本案設計之階梯是否設置扶手及符合相關建築法令。
- (六) 請檢視本案有無設置無障礙淋浴間之需求。
- (七) 建物造型為大斜面設計，雨天可能產生飛瀑問題，請說明預計如何集水及引導？另集水量建議採量化表示。
- (八) 既有老樹及新設植栽請以不同色塊表示，另新設植栽之澆灌方式請在考量，以利辨識。
- (九) 園區內所有設施是否皆可無障礙到達？

八、陳委員品竹：

- (一) 請說明本案園區與周邊環境的關係。
- (二) 本案園區未來是開放公眾使用或供慈濟內部活動使用？未來開放程度為何?及其與周邊環境的關係(如：街廓、綠地、巷道等)？
- (三) 建議透過先期規劃釐清既有植栽及新設植栽分布與未來建築量體設置之關係，避免後續移植問題。
- (四) 兒童遊樂場鄰近道路，其規劃設計建議考量使用安全性及與周邊環境居民的連結性。

九、黃委員智群：

- (一) 請說明本案園區活動期間產生之旅次對中華路交通影響之因應對策。
- (二) 既有綠資源請妥適保留。
- (三) 建議提高本案園區開放性及與地方社區之連結性，有助增加地方鄉親對公共事務之參與。

決議：

本案除下列意見外，餘依業務單位初核意見通過：

退請設計單位—石昭永建築師事務所綜合當日與會審議委員、列席代表及業務單位所提意見修正，檢送修正後報告書，由業務單位確認無誤辦理後續核定事宜，若針對修正後書圖仍有意見，將再行提會。

審議案件

第 2 案：「寶台建設有限公司及寶得建設有限公司-苗栗縣後龍鎮龍椅段 229 地號等 45 筆土地集合住宅新建工程」都市設計案

說明：

- 一、 設計單位：李瑞昌建築師事務所 建築師：李瑞昌
- 二、 申請人：寶台建設有限公司 負責人：柯振良
寶得建設有限公司 負責人：蕭瑞源
- 三、 申請位置：苗栗縣後龍鎮龍椅段 229 地號等 45 筆土地
基地面積：3,534.14 平方公尺
使用分區：第一種住宅區 戶數：37 戶
興建層數：地上 4 層，37 戶，實設汽車位 37 輛
【法定】建蔽率：50%
容積率：150%
【實設】建蔽率：48.4%
容積率：164.37%（含大基地開發獎勵容積）

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 109 年 11 月 16 日受理申請，並以本府 109 年 12 月 10 日府商都字第 1091330257 號函及 110 年 1 月 26 日府商都字第 1100018641 號函送初核意見。

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、P39 頁，請補充基地同一街廓西南方 4 層透天、東側街廓 2-4 層透天及 5 層樓住宅與本案基地之剖面圖。
- 二、P41 頁交通影響評估，請補充基地周邊道路實際交通量現況調查與分析，以及未來基地至少 37 車輛經新港一路進出主要聯絡道路等開發衝擊分析及改善對策。
- 三、P60 頁沿街步道親子空間及美學生活步道所設置之街道家具，應更具創新及創意，並以固定式定著於退縮空間，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、附件九公寓大廈規約，請補充美學步道管理維護內容。

委員及列席單位意見：

一、鄧副主任委員桂菊：

- (一) 建構美學生活步道係本府推動之施政計畫，本案為苗栗高鐵特定區首件設置美學步道之案例，應具示範性，建議應再加強設計。

二、黃委員秋榮：

- (一) 基於巷道救災通路安全考量，本案 6 米私設通路應有道路截角，請修正。
- (二) 本案基地分 A(12 戶)及 B、C(25 戶)二建照申請，惟其停車空間檢討計算不一致，請釐清後修正。

三、蔡委員宜穎：

- (一) 本案規劃留設之綠化空間與開放性空間是否與停車動線衝突？如何有效滿足開放空間使用、街道家具使用、綠化及車行動線機能，請補充說明。
- (二) 本案是否考量景觀花台與街道家具合併式設計？請說明。

四、劉委員霈：

- (一) 本案建築物除臨路部分有採光，其餘部分皆採光不足，建議考量調整其規劃設計。
- (二) 本案基地與新港一路現況有高差，未來因車道銜接問題，勢必會將路緣石移除，所留設之人行及綠化空間將造成占用並與停車動線造成衝突，請補充說明相關處理對策。

五、潘委員雪玲：

- (一) 本案屬集合住宅社區，請補充說明垃圾處理空間及動線。
- (二) 公寓大廈規約一樓平面圖後院是否共有？
- (三) 請補充說明人行與車行動線如何處理？

六、林委員政賀：

- (一) 請補充室外空調修飾說明。
- (二) 請補充說明社區內主要道路鋪面設計。
- (三) 請補充說明本案最大雨水排水量以及排水儲集。

七、張委員文賢：

- (一) 本案是否有無障礙設施設置需求？請補充說明。

八、陳委員賢秋：

- (一) 請補充標示迴車道末端斜線。
- (二) 本案基地開發，應加強臨新港一路之景觀設計。
- (三) 人車分道建議可使用鋪面色塊表現。
- (四) 美學步道部分建議搭配藝術家。

九、陳委員品竹：

- (一) P39 頁請補充與周邊關係，如西南方現有建設區域之關係(交通)。
- (二) P55 頁請補充說明覆土深度尺寸。
- (三) P59 頁請注意光污染管制法。

(四) P65 頁說明四、「本案無沿街步道無設置街道家具...」，但本案應是有設置，請釐清後修正。

(五) 此處建築物設計，特別為公共空間，應起模範作用。

十、楊委員明饒（張玲玲代）：

(一) P55 頁，請補充說明樹穴設計。

十一、黃委員智群：

(二) 本案美學步道應再加強設計，未來與鄰地將串聯綠化，應兼顧公益性及設施管理，並考量親子使用安全性、藝術以及住戶使用性。

決議：

退請設計單位—李瑞昌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，檢送修正後報告書再次提會討論。

110 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 1 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	「慈濟苗栗園區防備災中心、活動中心及管理中心新建工程 (原慈濟大學苗栗校區志工宿舍、教學研究大樓及公共設施新建工程)(第一次變更設計)」都市設計案		
說明	<p>一、設計單位：石昭永建築師事務所 建築師：石昭永</p> <p>二、申請人：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會 負責人：釋證嚴</p> <p>三、申請位置：擬定苗栗主要計畫(部分甲種工業區及綠地用地為社會福利專用區、文教區、公園兼滯洪池用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場兼停車場用地、道路用地)細部計畫案內：苗栗縣苗栗市福全段及英才段等 55 筆地號。</p> <p>基地面積：233,545.49 平方公尺</p> <p>使用分區：社會福利專用區、文教區、綠地用地、公園兼滯洪池、公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地</p> <p>【法定】建蔽率：社會福利專用區、文教區：50% 公園兼滯洪池、廣場兼停車場用地：10% 公園兼兒童遊樂場用地：15% 綠地用地：0%</p> <p>容積率：社會福利專用區、文教區：250% 公園兼滯洪池、廣場兼停車場用地：20% 公園兼兒童遊樂場用地：30% 綠地用地：0%</p> <p>【實設】建蔽率：社會福利專用區：5.17% 文教區：6.98%</p> <p>容積率：社會福利專用區：13.87% 文教區：15.4%</p> <p>四、法令依據：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「變更苗栗都市計畫(社會福利專用區、文教區、公園兼滯洪池用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場兼停車場用地、道路用地)細部計畫(修訂開發期程)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> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案原都市設計報告書內容前經本府 109 年 9 月 30 日府商都字第 1090243827 號函予以核定。 2. 本案第一次變更設計報告書係 109 年 12 月 25 日收件，由業務單位初核。 3. 110 年 1 月 15 日核發初核意見予申請人。 		
業務單位	<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"> 1. 部分計畫書案名未修正。 		

初核 意見	<ol style="list-style-type: none"> 2. 請說明依本案都市計畫書所載應由慈濟基金會負責予以承購、承租或取得使用權之農田水利署及國有土地取得辦理情形及未取得土地未納入本次都市設計原因。 3. P1-1-2，實設建蔽率、容積率與 P4-1、P5-1 不符。 4. P1-1-2，資料表都市計畫名稱請修正為「變更苗栗都市計畫(社會福利專用區、文教區、公園兼滯洪池用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場兼停車場用地、道路用地)細部計畫(修訂開發期程)案」。 5. P1-1-3，項目 2-9、2-10、3-4 部分對應頁碼有誤。 6. 未說明最小建築基地規模檢討。 7. 未說明規定留設或退縮之公共開放空間系統檢討。 8. 未說明地下開發規模檢討。 9. 未說明建築物高度檢討。 10. P2-3-1，交通系統現況資料仍未更新，請確認相關資料是否適用。 11. 請說明 P2-4-1 與 P1-1-2 各土地使用分區面積不符原因。 12. P2-4-3，期別一(第二階段)建築物皆位於社會福利專用區，開發時程表應至 2021 年為限，並請說明各項建築使用與都市計畫書規定之使用是否相符。 13. P2-9，相關圖說請補充比例尺。 14. P2-14，既有建築環境教育中心名稱與 P2-7 既有建築(大愛樓)不符。 15. P3-2-3，請說明圖 2.3-4 對應之施作位置。 16. P3-3，圖 3.1-1 模糊不清，請修正。 17. P3-5-1，納入汙水處理廠之建築物項目與 P2-4-3 預計開發建築不符。 18. P6-1，總樓地板面積、容積樓地板面積與 P1-1-2 不符。 19. 本次修正報告書仍未補述本次變更前後對照表並詳述變更事項內容及差異值。 20. 請補充「苗栗縣建築物交通衝擊影響評估檢核表」(需填寫「撰寫單位自我檢核」欄位)。 21. P6-8『調「壘」作業於民國 109 年 1 月 14 日...』，錯字請修正。 22. P6-11，(二)活動中心 1.平時「...下午進入 0 人、離開 29 人，如表 13 所示」，所對應表格編號不符，請檢視。 23. P6-13，(一)防備災中心 1.平時「...可推估得衍生停車需求，整理如表 17 所示」，所對應表格編號不符，請檢視。 24. P6-15，『將衍生交通量依比例分派至路「綱」，...，即可得目標「牟」基地開發後之道路服務水準』，錯字請修正。 25. P6-18，表 23 基地已開發路段服務水準評估表，服務水準所列「目標年未開發」欄位，應為目標年已開發，請檢視。 26. P6-19，「大型車及汽車行車軌跡如圖 22~圖 23 所示」，所對應圖編號不符。 27. P6-24，「全區停車空間配置請參閱圖 18」，所對應圖編號不符，請檢視。 28. P6-24，表 25，園區停車空間配置數量與 P4-1 停車檢討數量不一致(機車停車位數)，請檢視。 29. P4-1 停車檢討，請補充「活動中心-汽車：40 輛」之計算式。 30. P3-1-1，有關園區北側 II-16-15M 及南側 II-18-15M 兩條計畫道路，經查並未納入營建署「生活圈道路交通系統建設計畫(104-107 年度)」辦理，請檢視修正或提供相關佐證資料
----------	--

	<p>進行補充說明。</p> <p>31. 園區內公共設施應無償供公眾使用，不可有收費行為。</p> <p>32. 未來相關活動部分停車需求應內化，而非全部透過周邊公共設施負擔。</p>
附錄	<p>一、工商發展處-都市計畫科：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請修正案名為「慈濟苗栗園區防備災教育中心、活動中心及管理中心新建工程(原慈濟大學苗栗校區志工宿舍、教學研究大樓及公共設施新建工程)(第一次變更設計)」。 2. P1-1-2，基地面積、社會福利專用區總面積及文教區總面積與前次核定版本不符，請確認並說明變更原因。 3. P1-1-2，都市設計審議建築計畫資料表基地使用分區、相關樓地板面積、使用容積及汽機車停車位數量請確認。 4. P1-1-3，項目 2-9、2-10、3-2、3-3、3-4、3-5、3-7 及 3-8 對應頁碼請確認，相關圖說請依查核表規定比例尺製作並標示比例尺。 5. P1-4，土地清冊彙整表面積計算請確認是否應包含鐵路用地。 6. P2-2，基地西側之機關用地(機一)已變更為住宅區、廣場用地及溝渠用地，請依最新都市計畫圖修正。 7. P2-3-1~P2-3-2，請說明交通系統現況調查資料之參採年份，並請更新至最近年度或最新版本資料。 8. P2-4-1，基地範圍面積、各土地使用分區面積與 P1-1-2 面積不符，請確認。 9. P2-4-2~P2-4-3，分期分區計畫與本次都市設計範圍與都市設計審議報告書案名不符，請確認各期別都市設計審議項目及內容是否正確，並釐清各項目之規劃期別、開發面積及開發期程是否與都市計畫書相符，且一併修正本次都市設計審議範圍，另請於平面圖上依圖例標示各期別範圍。 10. P2-5-1，圖說請依基地現況更新，並依規定比例尺繪製並標示比例尺(至少 1/1000)。 11. P2-5-2~P2-5-3，照片請依基地現況更新。 12. P2-6，防備災教育中心位於社福專用區，請確認是否屬校區用途及是否符合都市計畫土地使用管制要點規定可使用項目。 13. P2-7，公共設施配置與前次核定版本不符，請說明變更原因及變更項目。 14. P2-8，請確認本次審議項目是否包含志工宿舍及建築量體是否皆採南北向配置。 15. P2-9，請確認本次審議項目是否包含志工宿舍及教學研究大樓，並更新相關圖說，圖說請依規定比例尺繪製並標示比例尺(至少 1/1000)。 16. P2-11-3~P2-11-4，請確認本次審議項目是否包含志工宿舍及教學研究大樓，並更新相關圖說。 17. P2-12-1，各土地使用分區面積與 P1-1-2 面積不符，另綠覆率計算、法定空地面積、植栽數量、綠覆面積等，因已變更與前次核定版本不同，請依變更後配置更新相關數據。 18. P2-13-1、P2-13-3，部分項目名稱、材質及內容與圖說不符，請確認。 19. P2-14，請確認本次審議項目是否包含志工宿舍、教學研究大樓，既有建築環境教育中心之名稱與 P2-7 不符，另請標示透水性高壓混凝土磚設置位置。 20. P3-1-3，道路編號 III-23-8M 與 III-22-10M 標示有誤。 21. P3-2-2~P3-2-3，公兒及廣停面積請確認，停車格數量總計與 P1-2-2 不符。

	<p>22. P3-2-3，靜思書軒現況已拆除，廣(停)三及公滯紅字敘述請刪除。</p> <p>23. P3-2-3，圖面公(滯)標示有誤，應為停車場，另請說明圖 2.3-4 對應之圖面編號及施作位置。</p> <p>24. P3-3，圖 3.1-1 模糊不清，請修正。</p> <p>25. P3-5-1，請確認納入汗水處理廠之建築物及汗水量計算是否正確。</p> <p>26. P4-1，基地範圍面積、各土地使用分區面積與 P1-1-2 面積不符，面積計算表與各項法規檢討內容請依本次變更項目如實檢討。</p> <p>27. P4-2-4，平面圖、立面圖及剖面圖尚有缺漏，相關建築圖說請依規定比例尺繪製並標示比例尺(至少 1/200)。</p> <p>28. P4-6-2，防備災中心夜間模擬圖未附。</p> <p>29. P5-1，請確認防備災中心是否屬社會福利設施，並依本次變更內容更新各項檢討數據及對應頁碼，另請確認本次申請類別是否屬附錄二之文教建設並更新申請開發面積。</p> <p>30. P5-2-1，請確認對應頁碼是否正確。</p> <p>31. 6-1~6-19 交通影響評估報告內容請依本次變更項目更新相關內容、圖面及數據，另交通相關調查及分析資料請更新至最近年度或最新版本資料。</p> <p>32. 報告書影本請加註與正本相符並加蓋申請人(委託人)真鑑。</p> <p>33. 查本案係「變更苗栗都市計畫(社會福利專用區、文教區、公園兼滯洪池用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場兼停車場用地、道路用地)細部計畫(修訂開發期程)」案內之建築基地，請依上開細部計畫開發期程相關規定辦理相關事宜。</p> <p>二、工商發展處-建築管理科：</p> <p>1. 本案建請先行補述本次變更前後對照表，並詳述變更事項內容及差異值。</p> <p>三、工務處-交通規劃科</p> <p>1. 本案係「慈濟苗栗園區防備災中心、活動中心及管理中心新建工程(第一次變更設計)」都市設計審議報告書，有關交通影響評估報告章節，原為「慈濟大學苗栗校區志工宿舍、教學研究大樓及公共設施新建工程」之內容，請更新為本案之內容。</p> <p>2. 另請一併以近期之交通量調查資料進行分析評估。</p> <p>四、工務處-道路管理科：</p> <p>1. 本案開發基地坐落於苗栗都市計畫區域範圍，其基地內之道路設計規劃開闢請依市區道路及附屬設施工程設計標準之相關規定辦理。</p> <p>2. 基地東側臨市區道路(中華路)，應維持既有通行功能。</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>退請設計單位—石昭永建築師事務所綜合當日與會審議委員、列席代表及業務單位所提意見修正，檢送修正後報告書，由業務單位確認無誤辦理後續核定事宜，若針對修正後書圖仍有意見，將再行提會。</p>

110 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 1 次審查會議提案單

審議案件編號	第 2 案	所屬鄉鎮別	後龍鎮
案由	「寶台建設有限公司及寶得建設有限公司-苗栗縣後龍鎮龍椅段229地號等45筆土地集合住宅新建工程」都市設計案		
說明	<p>一、設計單位：李瑞昌建築師事務所 建築師：李瑞昌</p> <p>二、申請人：寶台建設有限公司 負責人：柯振良 寶得建設有限公司 負責人：蕭瑞源</p> <p>三、申請位置：苗栗縣後龍鎮龍椅段 229 地號等 45 筆土地 基地面積：3,534.14 平方公尺 使用分區：第一種住宅區 戶數：37 戶 【法定】建蔽率：50% 容積率：150% 【實設】建蔽率：48.4% 容積率：164.37%（含獎勵容積）</p> <p>四、法令依據：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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>五、辦理經過：</p> <p style="padding-left: 20px;">案揭都市設計，係本府於 109 年 11 月 16 日受理申請，並以本府 109 年 12 月 10 日府商都字第 1091330257 號函及 110 年 1 月 26 日府商都字第 1100018641 號函送初核意見。</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"> 1、 P39 頁，請補充基地同一街廓西南方 4 層透天、東側街廓 2-4 層透天及 5 層樓住宅與本案基地之剖面圖。 2、 P41 頁交通影響評估，請補充基地周邊道路實際交通量現況調查與分析，以及未來基地至少 37 車輛經新港一路進出主要聯絡道路等開發衝擊分析及改善對策。 3、 P60 頁沿街步道親子空間及美學生活步道所設置之街道家具，應更具創新及創意，並以固定式定著於退縮空間，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。 4、 附件九公寓大廈規約，請補充美學步道管理維護內容。 		
附錄	<p>壹、本府 110 年 1 月 26 日府商都字第 1100018641 號函</p> <p>一、 工商發展處-都市計畫科：</p> <ol style="list-style-type: none"> 甲、 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。 		

- 乙、 本案案名建議修正為「寶得建設有限公司-苗栗縣後龍鎮龍椅段 229 地號等 45 筆土地集合住宅新建工程」都市設計案，以茲明確。
- 丙、 P4 頁申請書及 P5 頁建築計畫資料表，都市計畫區名稱請修正為「變更高速鐵路苗栗車站特定區主要計畫(第一次通盤檢討)案」暨「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)案」。
- 丁、 P4 頁申請書及 P5 頁建築計畫資料表，土地使用分區請修正為「第一種住宅區」。
- 戊、 P5 頁建築計畫資料表，請補充設計人簽章。
- 己、 P6 頁，業務單位書件查核表，收文日期及字號請修正為「中華民國 109 年 11 月 16 日李建都字第 1091116001 號函」。
- 庚、 P7 頁地籍圖謄本、土地登記簿謄本及 P9 頁土地使用分區證明書請更新。
- 辛、 本案申請人非土地所有權人，請補充土地使用同意書。
- 壬、 P11 頁都市計畫圖過於模糊，請更新。
- 癸、 P12 頁免申請建築線指示(定)地區範圍示意圖，請補充標示基地位置。
- 11、 P13 頁交通現況，請補充指北針、比例尺，另圖面過於模糊請更新。
- 12、 P14 頁設計標的位置圖，請補充指北針以及標示基地範圍，另文字誤植部分請更新。
- 13、 P15 頁基地現況圖及附近環境特徵指述，請補充指北針、比例尺(至少 1/1000)，並於圖面上標示基地位置。另請補充基地北側 25 公尺計畫道路(新港一路)上設施物、喬木植栽位置，以及基地縱向及橫向剖面圖。
- 14、 P16~18 頁圖面過於模糊請更新。
- 15、 P18 頁全區配置圖，請補充指北針、比例尺(至少 1/300)，並補充建築物和周圍建築關係、建築物外部空間處理以及建築物和外部空間各類出入口、通道聯繫及其與周圍道路之動線關係。
- 16、 P20 頁停車空間檢討，請補充法令依據。
- 17、 P23 頁量體關係圖，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。
- 18、 P26 頁開放空間系統，請補充基地植栽與現有人行道之配置。所標示之車行動線為基地直接通往北側 25 公尺計畫道路(新港一路)，是否與人行動線與路面高差有衝突？請補充說明。另圖面過於模糊請更新。
- 19、 P28 頁，請補充標示退縮建築位置及寬度。另圖面過於模糊請更新。
- 20、 P29 頁，請更新圖面，並於圖面補充標示植栽穴距。另請補充植栽規格表，以及綠化植栽數量與樹種說明。並請依本縣 105 年度都市設計第 3 次委員會決議「喬木尺寸請以不小於 10 公分生長情勢良好之樹苗為宜」設計。
- 21、 P30 頁請補充綠覆率及綠化率百分比。
- 22、 請補充交通環境影響部分，說明本案未來開發引入之人口數、交通量調查與分析，以及開發衝擊分析及改善對策。
- 23、 請補充說明夜間照明計畫。
- 24、 P34 頁土地使用管制要點檢討所述 A、B、C 區分別為何？請補充說明。

- 25、請補充「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」都市設計管制要點檢討內容。
- 26、請補充「苗栗縣都市設計審議規則」檢討內容。
- 27、為型塑有趣之沿街步道親子空間，建構美學生活步道，本案基地北側臨接 25 公尺計畫道路(新港一路)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。
- 28、附件一外觀模擬圖，請以東西南北方式標註。
- 29、請補充符合本案集合住宅之公寓大廈規約(請就本案社區逐項勾選)。
- 30、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「苗栗縣都市設計審議規則」辦理。
- 31、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(109年12月7日):

- 甲、請補附本案基地調查報告及結構計算書。
- 乙、P18全區配置圖過於模糊不清且尺寸標示不明，沿街步道應上黃底綠斜顏色呈現。
- 丙、法定停車數量應以「土地使用分區管制及都市設計管制要點」依本案總樓地板面積檢討數量。
- 丁、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。
- 戊、請依「建築技術規則」第4章之1檢討建築物安全維護設計。
- 己、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施設計規範檢討無障礙設施：
 - i. 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。
 - ii. 請標示無障礙通路高程差之斜度比率檢討。
- 庚、基地內通路請補標示自建築線起始至迴車道長度及各段通路長度。
- 辛、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。
- 壬、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。
- 癸、本案未檢附公寓大廈識別專有及共有部分之圖說。

三、水利處-城鄉發展科(109年12月9日):旨揭基地座落於本縣重點景觀區(高鐵特定區)劃設範圍，惟苗栗縣景觀自治條例並未通過，故尚無相關規範。

貳、本府 109 年 12 月 10 日府商都字第 1091330257 號函

一、工商發展處-都市計畫科:

1. 本案案名建議修正為「寶台建設有限公司及寶得建設有限公司-苗栗縣後龍鎮龍椅段 229 地號等 45 筆土地集合住宅新建工程」都市設計案，以茲明確。

2. 報告書請改雙面列印，其中 P10 頁至 P55 頁土地登記簿謄本以雙面列印，一頁面呈現 4 張為主。
3. 封面日期請修正為當期送件日期。
4. 報告書諸多圖面過於模糊，請更新。
5. P8 頁建築計畫資料表，請補充設計人簽章。
6. P55 頁土地使用分區證明書請更新。
7. 本案申請人非土地所有權人，請補充土地使用同意書。
8. P57 頁都市計畫圖過於模糊，請更新。
9. P59 頁交通現況，比例尺有誤，並請放大範圍，需看得到內文所載高鐵苗栗站、72 縣等位置，請修正。另請於圖面框出基地範圍。並請於內文補充基地面臨計畫道路寬度。
10. P61 頁基地現況圖及附近環境特徵指述，請補充基地北側 25 公尺計畫道路（新港一路）上設施物、喬木植栽位置，以及基地縱向及橫向剖面圖。
11. P64 頁全區配置圖，請補充建築物和周圍建築關係、建築物外部空間處理以及建築物和外部空間各類出入口、通道聯繫及其與周圍道路之動線關係。
12. P74 頁開放空間系統，請補充基地植栽與現有人行道之配置。
13. P76 頁請於圖面標示植栽穴距。
14. P80 頁請補充植栽規格表，以及綠化植栽數量與樹種說明。並請依本縣 105 年度都市設計第 3 次委員會決議「喬木尺寸請以不小於 10 公分生長情勢良好之樹苗為宜」設計。
15. P81 頁請補充說明夜間照明計畫及模擬圖。
16. P82 頁，基地北側臨接 25 公尺計畫道路（新港一路）部分，請補充設置創新及創意之互動性、生活化趣味之街道家具。
17. P83 頁，請修正及補充法令名稱。
18. 請補充交通環境影響部分，說明本案未來開發引入之人口數、交通量調查與分析，以及開發衝擊分析及改善對策。
19. P84 頁土地使用管制要點所列條文，請顯示完整內容。另第 14 點檢討內容，請詳述本案基地面積以及擬申請之獎勵容積。
20. P85 頁都市設計管制要點第 2 點至第 7 點檢討內容，請詳述基地條件以及是否符合。
21. P90 頁苗栗縣都市設計審議規則第 3-2 條檢討內容，請詳述基地條件以及是否符合。
22. 附件一外觀模擬圖，請顯示東西南北各面向。
23. 附件九公寓大廈規約，請就本案社區逐項勾選。
24. 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 1 月 26 日）：

1. 沿街步道仍未標示黃底綠斜顏色呈現。
2. 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施設計規範檢

	<p>討無障礙設施：</p> <p>甲、 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。</p> <p>乙、 請標示無障礙通路高程差之斜度比率檢討。</p> <p>3. 基地內通路請補標示自建築線起始至迴車道長度及各段通路長度。</p>
決議	<p>退請設計單位—李瑞昌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，檢送修正後報告書再次提會討論。</p>