

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

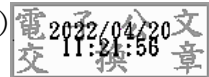
發文日期：中華民國111年4月20日
發文字號：府商都字第1110073699號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (111D045678_111D2022722-01.pdf)

主旨：檢送111年4月1日辦理「111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：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、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：苗栗縣後龍鎮公所、苗栗縣竹南鎮公所、名軒開發股份有限公司、陳明偉建築師事務所、嘉園股份有限公司、閻辰昌建築師事務所、本府社會處(兒少及家庭支持科)、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

111 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 2 次會議會議紀錄

一、時間：中華民國 111 年 4 月 1 日（星期五）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：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：「名軒開發股份有限公司-苗栗縣後龍鎮維真段 2 地號店鋪、集合住宅新建工程」都市設計案。

第 2 案：「嘉園股份有限公司-苗栗縣竹南鎮大同段 1046 地號土地集合住宅新建工程」變更都市設計案。

臨時動議：

第 1 案：「苗栗縣都市設計審議規則」修正說明。

八、散會時間：下午 5 時 00 分。

審議案件

第 1 案：「名軒開發股份有限公司-苗栗縣後龍鎮維真段 2 地號店鋪、集合住宅新建工程」都市設計案

說明：

一、設計單位：陳明偉建築師事務所 建築師：陳明偉

二、申請人：名軒開發股份有限公司 負責人：吳泓瑩

三、申請位置：苗栗縣後龍鎮維真段 2 地號 1 筆土地

基地面積：8,494.28 平方公尺

使用分區：第一種商業區

戶數：453 戶（含 448 住宅單元、4 商業單元、1 其他單元）

【法定】建蔽率：80% 容積率：320%

【實設】建蔽率：40.83% 容積率：383.84%（含騎樓獎勵容積 20%）

四、法令依據：

(一)「擬定後龍都市計畫(部分農業區、加油站專用區及非都市土地為住宅區、商業區、公園兼兒童遊樂場用地、公園用地(兼供滯洪池使用)、兒童遊樂場用地、停車場用地、廣場用地、綠地用地及道路用地)細部計畫案」土地使用分區管制要點及都市設計準則。

(二)「苗栗縣都市設計審議規則」。

五、辦理經過：

案揭土地都市設計係本府於 110 年 6 月 30 日及 11 月 29 日受理申請，並以本府 110 年 12 月 24 日府商都字第 1100246788 號函送初核意見在案。

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、本案因考量有效控管資源回收分類以及避免非社區之垃圾移入，將垃圾儲藏空間設置於地下一層，與「苗栗縣都市設計審議規則」第3條之2有所衝突，請說明後提請委員會審議。
- 四、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。
- 五、本開發案未來將引進448戶住宅單元，約1,344人。因應現今少子化及高齡化社會，以及避免過度增加對外運輸旅次，造成環境更大之衝擊，申請人提供地面一層臨光華路一處92.1平方公尺（約27.86坪，含獨立廁所及廚房）空間，作為社會福利事業設施供民眾使用，請補充相關友善環境計畫，併提請大會審議。
- 六、為落實性別主流化，使性別落差獲得改善，請補充說明本案規劃設計內容是否落實性別平等相關法規與政策，檢視性別友善環境設計。
- 七、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)本案臨40公尺光華路主要道路，沿街步道認養需考慮鋪面材質之維護性，目前行道樹情況不佳、且黑板樹易遭抗議，可考慮整合規劃。
- (二)本案開發量體較大，停車交通、垃圾收集等對鄰近社區影響較大，建議須降低環境衝擊，採取屋頂綠能、基地保水、增加綠化之友善措施。

(三)美學生活美學街道設施較多，魔法森林與藝術品之呼應為何？增加綠化才是真的森林，美學設計可再簡化整合。

二、王委員珍玲：

- (一)本開發案量體大，相關環保、綠能、無障礙、性別友善、垃圾處理及交通影響減少或配合措施，應具體說明之。
- (二)3D 動畫顯示之綠化及美學生活步道，無呼應主題森林化。
- (三)P4-10 頁請補充背面及側面消防救災動線。
- (四)P4-17 頁請補充說明廚餘處理方式。
- (五)P5-12 頁應注意街道家具（石材稜角、地板）之安全性。
- (六)請加強對婦女友善、老人化之設計說明。
- (七)社會福利事業設施應提供足夠面積及相關基本配備。
- (八)植栽及樹種應說明選用理由，所欲達到的意象及適合當地栽種及維護之理由。
- (九)請補充基地因應極端氣候（例如：暴雨）之措施。
- (十)建議增加屋頂綠能。

三、黃委員秋榮：

- (一)P4-10~4-13 頁停車位分為法定停車及自設停車，未來配給住戶有否不同？
- (二)請加強說明車位進出、交通影響、管制方式。

四、劉委員霈：

- (一)開發量體大，停車應再增加，建議考慮增加 B4F。
- (二)無障礙多放置於中間幢建築，對於兩側住戶較不方便。
- (三)請加強交通衝擊評估。
- (四)人行動線多著重於 40 公尺光華路，建議於社區內下方新增人行開口。

五、蔡委員宜穎：

- (一)綠化量應增加覆層概念，建議中庭增加更有感的綠覆作法。

- (二)應確保地面透水與基地保水性！思考不透水綠的彌補方案，再評估整體開發對基地周邊環境的生態衝擊。
- (三)本案規劃 459 輛機車及 457 輛汽車，單一出入口是否合適，請多加考量再評估。
- (四)美學生活步道的藝術品是否為互動設施？應明確定義。其地面鋪面處理也依照修正，同時確保互動之安全性。

六、潘委員雪玲：

- (一)請補充泳池、剖面與樓層的高層相關高度。
- (二)建議增加立面垂直綠化。
- (三)停車空間是否增設電車、充電樁車位。
- (四)建議車道採一進一出設計。

七、蘇委員宣如：

- (一)請補充無障礙車位量及位置。
- (二)請補充公共空間無障礙廁所之設置。
- (三)建議注意遊具對不同年齡不同身體狀態之共融性。
- (四)3D 動畫呈現多為硬鋪面，綠覆率是否不足？

八、陳委員品竹：

- (一)請考慮複層式綠、植（喬、灌木、植披）。
- (二)P2-11 頁警示燈標誌標示位置有誤。
- (三)P4-5~4-6 頁像素不對，請修正。
- (四)P6-2 頁社會福利事業設施使用類型（例如：兒少、婦身障、社區活動中心等）可作簡單說明，因其可與右側廣場式開放空間配合設計。
- (五)美學生活步道規劃兩項不同風格之藝術品，跟建物及開放空間的配合，與建物關係仍不夠明確。

九、陳委員賢秋：

- (一)游泳池雜照費用如何計算？請計算詳細數量。
- (二)陽台應計入法定造價。

- (三)停車位約定共有、約定專有如何區分，請補充。
- (四)P7-7 頁騎樓沿街步道空間退縮獎勵檢討有誤，應以道路切線為最大範圍。
- (一)B1 停車 X10、Yy 要用寬度 5.5 公尺迴轉半徑。
- (二)入口門廳雨庇是否計入面積？
- (三)美學生活步道建議增加遊戲區，形塑口袋公園。

十、張委員文賢：

- (一)B1 機車與汽車出入會交織，建議槽化區分汽、機車道。
- (二)地下停車位達 457 部，僅於地面層設一出入口（且與機車出入口共用），是否會造成壅塞？建議作交通流量衝擊分析，確保汽車出入順暢。
- (三)B1 垃圾處理空間不足且與車道緊臨，是否會造成車道堵塞？
- (四)B1 無障礙車位，建議分散到每棟垂直動線附近。
- (五)游泳池設於偏僻位置且與建築物及圍籬相接，是否有安全及不實用疑慮？
- (六)臨光華路之室外空間硬鋪面太多，建議增加草地，軟化都市空間。

十一、本府社會處：

- (一)本案提供社會福利事業設施空間，倘作為 0-2 歲托嬰中心，室內樓地板面積至少需要 33 坪。

十二、詹委員彩蘋：

- (一)依據中華民國統計資訊網顯示，2021 年度每人每日一般廢棄物產生量為 1.175 公斤、每人每日廚餘回收量為 0.675 公斤，本案未來每日將產生至少 1511.05 公斤之廢棄物，請補充說明垃圾大型環保車移動動線。
- (二)請補充節能減碳之規劃設計。

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—陳明偉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，並經由本府邀集環保、交通相關單位至現場勘查無誤後，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、有關垃圾儲藏空間部分，本案因考量有效控管資源回收分類以及避免非社區之垃圾移入，將垃圾儲藏空間設置於地下一層，經委員會決議得依苗栗縣都市設計審議規則第二條規定：「建築基地如經設計人提出具創意及足以提升生活素質及環境品質之設計方案，並經審議會審議同意者，得不適用本規則之規定。」，不受同審議規則第三條之二限制，惟設置地下一層之位置及動線請再依委員之意見修正。
- 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。
- 四、有關友善環境計畫，因本開發案未來將引進 448 戶住宅單元，約 1,344 人。經開發單位與會代表表示：「願意提供本案建築基地室內 1 層樓地板面積至少 33 坪之空間，作為社會福利事業設施供公眾使用。」。

審議案件

第 2 案：「嘉園股份有限公司-苗栗縣竹南鎮大同段 1046 地號土地集合住宅新建工程」變更都市設計案

說明：

一、設計單位：閻辰昌建築師事務所 建築師：閻辰昌

二、申請人：寶台建設有限公司 負責人：柯振良

三、申請位置：苗栗縣竹南鎮大同段 1046 地號 1 筆土地

基地面積：4,442.07 平方公尺

使用分區：第一種住宅區

戶數：80 戶（住宅 80 戶）

【法定】建蔽率：50% 容積率：120%（原核准容積率 164.87%）

【實設】建蔽率：15.74% 容積率：164.863%（含開發時程及大基地獎勵容積）

四、法令依據：

（一）「變更新竹科學園區竹南基地暨周邊地區特定區（不含原新竹科學園區竹南基地）（配合行政院 105 年 8 月 22 日政策指示專案通盤檢討）細部計畫案」土地使用分區管制及都市設計管制要點。

（二）「苗栗縣都市設計審議規則」。

六、辦理經過：

旨案前經 108 年度本縣都市設計審議委員會第 3 次會議審議通過，並以本府 108 年 8 月 15 日府商都字第 1080157813 號函核准都市設計在案。後因停車位數量減少、綠化及透水層位置調整、土地分割等內容調整，經本府 108 年 11 月 14 日府商都字第 1080356872 號函核准第 1 次變更在案。本案於 109 年 3 月 3 日已取得建造執照並已申報開工在案，現因整體規劃方向變更，爰於 110 年 12 月 20 日再次申請變更設計，由業務單位初

核，並以本府 111 年 1 月 20 日府商都字第 1110015354 號函送初核意見在案。

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、P3-2、P8-3 及 P8-5 頁，請更新都市計畫名稱及有關土地使用分區管制及都市設計管制要點開發時程獎勵容積之內容。
- 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、本案申請開發時程及大基地獎勵容積達基地基準容積 37.39%，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、本案因考量有效控管資源回收分類以及避免非社區之垃圾移入，將垃圾儲藏空間設置於地下一層，與「苗栗縣都市設計審議規則」第 3 條之 2 有所衝突，請說明後提請委員會審議。
- 六、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。
- 七、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)P5-10 頁外部空間設計，植栽名稱中各宜先明顯標註，以利閱讀，喬木植栽採複層配置惟須注意不同植栽之需水性等特性，以利永續生長。

(二)部分平面圖建議維持指北方向之統一，避免南北向指北之混淆。

二、王委員珍玲：

(一)建議建築鋪面均能採透水材質，以因應極端氣候暴雨，另是否可有額外貯水設施，如有可能亦可一併考量。

(二)植栽樹種適合當地栽種及維護之理由，請補充。

三、蔡委員宜穎：

(一)美學生活步道街道家具之鋪面及材質，建議提高一致性。另街道傢俱「舟」建議為弧形，增加休憩舒適度。

(二)無障礙機車位於車道下方處，安全性需再評估，建議重新思考配置位置。

(三)社區內活動空間，建議可於樹下增加休憩設施。

(四)RC 牆的表面材質與色調以淺色系為佳。

四、蘇委員宣如：

(一)請補充公共空間無障礙之檢視。

(二)請補充無障礙機車停車位之危險性評估。

五、陳委員品竹：

(一)P2-4 頁與周遭環境關係說明內容（例如：有學校但說缺乏教育資源）請確認。

(二)P2-8 頁請補充設計理念與實際設計關係，例如共讀、共餐、社區建築與企業總部關係。

(三)P2-9 頁請增加與鄰近建物天際線關係，搭配平面及剖面線，可結合呈現。

(四)P5-6 頁建議搭配整體配置，使各區設計更為清楚。

(五)P5-7~5-8 頁植栽剖面圖，請確認喬木穴距。

(六)P5-12 頁請於圖面標註植栽對應數字。

(七)P5-17 頁東側應為 8 公尺人行廣場用地，請確認。

(八)P5-18 頁，請補充在地美學、藝術品呈現可能性。

(九)P8-1 頁第二條設計檢討說明「本案為使用...」應為「本案未使用...」。

(十)指北呈現請固定方向，確保圖的易讀性。

(十一) 建議可更開放，藉由基地人行道，引導都市人群向公園及溪漫步移動。

六、陳委員賢秋：

(一)建議沿新港溪河岸部分，設置親水性、誘鳥誘蝶植栽。

(二)請補充入口雨庇法規檢討。

七、張委員文賢：

(一)獎勵容積是否超過都市計畫法臺灣省施行細則 34-3 條規定不得超過基準容積 20%。

(一)B1 無障礙機車位，位於車道上下出入口，是否有安全考量。

(二)B1 垃圾處理空間不足，是否會用到車道空間，請考慮。

(三)本案高度超過 50 公尺，請依超高層建築規範設計。

八、本府都市計畫科黃科長郁倫：

(一)建議增加性別友善說明（例如鋪面友善設計、燈光）。

(二)建議於 B1 增加多元友善廁所（含無障礙廁所功能）。

(三)P4-8 頁，建議增加雨水回收再利用之設計（例如戶外澆灌）。

(四)請補充節能減碳設計。

決議：

本案除下列意見外，餘依業務單位初核意見通過：

一、退請設計單位一閻辰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、有關垃圾儲藏空間部分，本案因考量有效控管資源回收分類以

及避免非社區之垃圾移入，將垃圾儲藏空間設置於地下一層，經委員會決議得依苗栗縣都市設計審議規則第二條規定：「建築基地如經設計人提出具創意及足以提升生活素質及環境品質之設計方案，並經審議會審議同意者，得不適用本規則之規定。」，不受同審議規則第三條之二限制。

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，並建議多設置以人為本之創新、創意街道傢俱。

臨時動議

第 1 案：「苗栗縣都市設計審議規則」修正說明

案情說明：

- 一、「苗栗縣都市設計審議規則」前經本委員會 109 年度第 4 次會議審議通過，並於 109 年 10 月 13 日辦理修正草案預告程序，後提經 109 年 12 月 2 日法規審查委員會審議以及 109 年 12 月 29 日本府 109 年度第 47 次縣務會議討論，業經本府 110 年 1 月 14 日府行法字第 1100009972 號令修正發布在案。
- 二、查前開審議規則經本府 110 年 1 月 20 日報請內政部備查，後經內政部 110 年 6 月 8 日函示：「增訂苗栗縣都市設計審議規則第 6 條之 1 第 1 項與第 4 項之部分，與都市計畫法第 22 條、第 27 條之 1 與第 39 條、都市計畫法臺灣省施行細則第 35 條第 1 項之規定牴觸，依地方制度法第 30 條第 2 項之規定，無效。」，爰本府旋於 110 年 7 月 2 日將內政部函告無效部分予以修正。
- 三、承上，本府針對三類高密度開發案件，新社區將引進大量人口及對外運輸旅次，對週邊環境產生負面影響，透過提供室內空間作公益設施之方式服務社區及鄰里，將產生之外部影響內部化，同時兼顧環境品質與社會公益的實踐之原則，後續將依都市計畫法第 27 條之 1 之規定，循都市計畫法定程序於都市計畫書表明。

初核意見：建議照案通過。

決議：洽悉。

111 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	後龍鎮
案由	「名軒開發股份有限公司-苗栗縣後龍鎮維真段2地號店鋪、集合住宅新建工程」都市設計案		
說明	<p>一、設計單位：陳明偉建築師事務所 建築師：陳明偉</p> <p>二、申請人：名軒開發股份有限公司 負責人：吳泓瑩</p> <p>三、申請位置：苗栗縣後龍鎮維真段 2 地號 1 筆土地</p> <p> 基地面積：8,494.28 平方公尺</p> <p> 使用分區：第一種商業區</p> <p> 戶數：453 戶（含 448 住宅單元、4 商業單元、1 其他單元）</p> <p> 【法定】建蔽率：80% 容積率：320%</p> <p> 【實設】建蔽率：40.83% 容積率：383.84%（含騎樓獎勵容積 20%）</p> <p>四、法令依據：</p> <p> 1. 「擬定後龍都市計畫(部分農業區、加油站專用區及非都市土地為住宅區、商業區、公園兼兒童遊樂場用地、公園用地(兼供滯洪池使用)、兒童遊樂場用地、停車場用地、廣場用地、綠地用地及道路用地)細部計畫案」土地使用分區管制要點及都市設計準則</p> <p> 2. 「苗栗縣都市設計審議規則」</p> <p>五、辦理經過：</p> <p> 案揭土地都市設計係本府於 110 年 6 月 30 日及 11 月 29 日受理申請，並以本府 110 年 12 月 24 日府商都字第 1100246788 號函送初核意見在案(詳后附錄)。</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> <p>1. 請說明整體規劃設計構想與周遭環境之相關性。</p> <p>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。</p> <p>3. 本案因考量有效控管資源回收分類以及避免非社區之垃圾移入，將垃圾儲藏空間設置於地下一層，與「苗栗縣都市設計審議規則」第 3 條之 2 有所衝突，請說明後提請委員會審議。</p> <p>4. 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>5. 本開發案未來將引進 448 戶住宅單元，約 1,344 人。因應現今少子化及高齡化社會，以及避免過度增加對外運輸旅次，造成環境更大之衝擊，申請人提供地面一層臨光華路一處 92.1 平方公尺（約 27.86 坪，含獨立廁所及廚房）空間，作為社會福利事業設施供民眾使用，請補充相關友善環境計畫，併提</p>		

	<p>請大會審議。</p> <p>6. 為落實性別主流化，使性別落差獲得改善，請補充說明本案規劃設計內容是否落實性別平等相關法規與政策，檢視性別友善環境設計。</p> <p>7. 請撥放 3D 動畫（或模型）呈現建築量體與基地相對關係。</p>
附錄	<p>壹、本府 110 年 12 月 24 日府商都字第 1100246788 號函</p> <p>一、工商發展處-都市計畫科：</p> <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. 附件三、附件六等相關申請書件，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」格式製作。 3. 本案案名請修正為「名軒開發股份有限公司-苗栗縣後龍鎮維真段 2 地號店鋪、集合住宅新建工程」。 4. 附件七收文日期及字號，請修正為 110 年 6 月 30 日及 110 年 11 月 29 日申請書。 5. P1-3 頁建築計畫資料表，送審類別請勾選■A：初審、實設容積率請修正，另請補充設計人簽章。 6. P1-5 頁業務單位查核表，收文日期及字號請修正為「民國 110 年 6 月 30 日及 11 月 29 日申請書」。 7. P2-4 基地位置標的圖，請補充比例尺（至少 1/3000）及指北針，並請於圖面上標示所述國道三號高速公路、後龍火車站等位置。 8. P2-6 頁基地現況圖及附近環境特徵指述，請補充比例尺（至少 1/1000），並請補充文字敘述，含鄰接道路寬度、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。 9. P2-7 頁，請補充鄰近第二種商業區開闢情形及現況照片。 10. P2-8 頁設計目標及空間說明所載「西側與西側有 15M 綠地用地」有誤。 11. P2-9 頁敷地及環境影響分析圖，請補充比例尺（至少 1/1000）。 12. P2-10 頁全區配置圖，請標示比例尺（比例尺至少 1/300），並表達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。 13. P4-2 頁，請刪除開發內容第一段文字，另所載「基地北側臨接 40 米光華路、東側臨接 20 米中山路。」與其他內文所述方向不一，請修正。另設計目標及構想所載「都市環境規劃設計配合鄰近街廓現況，周遭現況大多為尚未開發之商業區，…」請強化說明本案設計與周遭環境的關聯。 14. P4-5 頁日間透視圖，請補充其他面向之示意圖。 15. P4-13 頁，請補充垃圾收集存放、清運人員及時段以及存放空間及垃圾量檢討，另本案垃圾儲藏空間設置於地下一層，與「苗栗縣都市設計審議規則」第 3 條之 2 有所衝突，請補充說明。

16. P5-3 頁，請補充建構美學生活步道之主題、設計概述以及與建築物之關聯性。
 17. P5-6 頁至 P5-14 頁設施物樣式應與後續申請使用執照所載樣式一致。
 18. P14 頁請補充設施材質、操作等內容，並補充尺寸圖說。
 19. P5-15 頁植栽計畫，請於平面圖上補充標示植栽穴距，另請補充喬木-真柏之米高徑（應大於十公分）。
 20. P5-17 頁，依土地使用分區管制要點規定留設綠化植栽之法定空地，應栽植原生樹種或配合鄰近行道樹種，請確認本案所規劃之樹種皆符合規定。
 21. P6-2 頁，本開發案未來將引進約 1,344 人，因應現今少子化及高齡化社會以及避免過度增加對外運輸旅次，造成環境更大之衝擊，本案提供地面一層臨光華路一處約 27.86 坪之空間設置社會福利事業設施，請將該空間局部放大顯示，並詳列其面積計算。
 22. P7-2 頁，「擬定後龍都市計畫(部分農業區、加油站專用區及非都市土地為住宅區、商業區、公園兼兒童遊樂場用地、公園用地(兼供滯洪池使用)、兒童遊樂場用地、停車場用地、廣場用地、綠地用地及道路用地)細部計畫案」土地使用分區管制要點第 2 點規定檢討說明，請修正實設容積率為 383.84% < 384%（含騎樓獎勵）。
 23. P7-2 頁，「擬定後龍都市計畫(部分農業區、加油站專用區及非都市土地為住宅區、商業區、公園兼兒童遊樂場用地、公園用地(兼供滯洪池使用)、兒童遊樂場用地、停車場用地、廣場用地、綠地用地及道路用地)細部計畫案」土地使用分區管制要點第 8 點規定檢討說明，請補充說明實設綠化率。
 24. 請補充「擬定後龍都市計畫(部分農業區、加油站專用區及非都市土地為住宅區、商業區、公園兼兒童遊樂場用地、公園用地(兼供滯洪池使用)、兒童遊樂場用地、停車場用地、廣場用地、綠地用地及道路用地)細部計畫案」都市設計準則檢討說明。
 25. P8-5 頁所附基地周邊道路現況照片示意圖錯誤，請更新。
 26. 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），另本案特別規範事項，請用紅色文字表呈現。
 27. 請更新所附土地登記簿謄本資料。
 28. 有相關未盡事宜，請依照「擬定後龍都市計畫(部分農業區、加油站專用區及非都市土地為住宅區、商業區、公園兼兒童遊樂場用地、公園用地(兼供滯洪池使用)、兒童遊樂場用地、停車場用地、廣場用地、綠地用地及道路用地)細部計畫案」土地使用分區管制要點及都市設計準則及「苗栗縣都市設計審議規則」辦理。
 29. 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 12 月 3 日）：
1. 請補充說明容積樓地板面積及機電面積等之計算式。
 2. 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、水利處-城鄉發展科（110 年 12 月 7 日）：旨揭基地非座落於本縣重點景觀地

	<p>區劃設範圍內。</p> <p>四、 工務處-交通規劃科（110年12月21日）：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「苗栗縣政府建築物交通影響評估報告內容檢核表」撰寫單位自我檢核(註明報告書內之頁數)，註明頁數錯誤，交通影響評估為第八章，非P9-X。另檢核表內需填寫欄位，請勾選及填列。 2. 交通量調查日期為110年5月19日，因應COVID-19疫情全國於該日進入三級警戒，爰該日之調查結果是否偏誤或失真？ 3. P.8-14，表13為開發後分析表，所列「現況→開發前」似錯誤。 4. P.8-14，表11(開發前)光華路晨、昏峰交通量，與表13(開發後)數值一樣，是否誤植，請檢視確認。 5. P.8-16，「停車場出入口距離西側光華路/中華路路口約50公尺」，似應為光華路/中山路。 6. P.8-16，報告書無圖17。
決議	<p>本案除下列意見外，餘依業務單位初核意見通過：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、 退請設計單位—陳明偉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，並經由本府邀集環保、交通相關單位至現場勘查無誤後，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、 有關垃圾儲藏空間部分，本案因考量有效控管資源回收分類以及避免非社區之垃圾移入，將垃圾儲藏空間設置於地下一層，經委員會決議得依苗栗縣都市設計審議規則第二條規定：「建築基地如經設計人提出具創意及足以提升生活素質及環境品質之設計方案，並經審議會審議同意者，得不適用本規則之規定。」，不受同審議規則第三條之二限制，惟設置地下一層之位置及動線請再依委員之意見修正。 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。 四、 有關友善環境計畫，因本開發案未來將引進448戶住宅單元，約1,344人。經開發單位與會代表表示：「願意提供本案建築基地室內1層樓地板面積至少33坪之空間，作為社會福利事業設施供公眾使用。」。

111 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 2 案	所屬鄉鎮別	竹南鎮
案由	「嘉園股份有限公司-苗栗縣竹南鎮大同段1046地號土地集合住宅新建工程」變更都市設計案		
說明	<p>一、設計單位：閻辰昌建築師事務所 建築師：閻辰昌</p> <p>二、申請人：嘉園股份有限公司 負責人：黃國欣</p> <p>三、申請位置：苗栗縣竹南鎮大同段 1046 地號 1 筆土地 基地面積：4,442.07 平方公尺</p> <p>使用分區：第一種住宅區 戶數：80（住宅 80 戶）</p> <p>【法定】建蔽率：50% 容積率：120%（原核准容積率 164.87%）</p> <p>【實設】建蔽率：15.74% 容積率：164.863% （含開發時程及大基地獎勵容積）</p> <p>六、 法令依據：</p> <p>1. 「變更新竹科學園區竹南基地暨周邊地區特定區（不含原新竹科學園區竹南基地）（配合行政院 105 年 8 月 22 日政策指示專案通盤檢討）細部計畫案」</p> <p>2. 「苗栗縣都市設計審議規則」</p> <p>五、辦理經過：</p> <p>旨案前經 108 年度本縣都市設計審議委員會第 3 次會議審議通過，並以本府 108 年 8 月 15 日府商都字第 1080157813 號函核准都市設計在案。後因停車位數量減少、綠化及透水層位置調整、土地分割等內容調整，經本府 108 年 11 月 14 日府商都字第 1080356872 號函核准第 1 次變更在案。本案於 109 年 3 月 3 日已取得建造執照並已申報開工在案，現因整體規劃方向變更，爰於 110 年 12 月 20 日再次申請變更設計，由業務單位初核，並以本府 111 年 1 月 20 日府商都字第 1110015354 號函送初核意見在案（詳后附錄）。</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"> 1. P3-2、P8-3 及 P8-5 頁，請更新都市計畫名稱及有關土地使用分區管制及都市設計管制要點開發時程獎勵容積之內容。 2. 請說明整體規劃設計構想與周遭環境之相關性。 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。 4. 本案申請開發時程及大基地獎勵容積達基地基準容積 37.39%，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。 5. 本案因考量有效控管資源回收分類以及避免非社區之垃圾移入，將垃圾儲藏空間設置於地下一層，與「苗栗縣都市設計審議規則」第 3 條之 2 有所衝突，請說明後提請委員會審議。 6. 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 		

	<p>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>7. 請撥放 3D 動畫（或模型）呈現建築量體與基地相對關係。</p>
附錄	<p>壹、本府 111 年 1 月 20 日府商都字第 1110015354 號函</p> <p>一、工商發展處-都市計畫科：</p> <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. 請補附土地所有權人同意書。 3. P1-2 頁申請書及 P1-4 頁建築計畫資料表，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」格式製作。 4. P1-4 頁建築計畫資料表，案名請修正為「嘉園股份有限公司-苗栗縣竹南鎮大同段 1046 地號土地集合住宅新建工程」。 5. P1-6 頁業務單位書件查核表，收文日期及字號請填列「中華民國 110 年 12 月 20 日申請書」。 6. P1-8 頁地籍圖謄本過於模糊，請更新。 7. 請補附土地所有權人同意書。 8. 本案相關基地現況調查請更新。 9. P4-4 頁所載實設建蔽率 16.27%與 P1-4 頁建築計畫資料表不一致。 10. P4-10 頁垃圾處理空間及運送動線，請補充說明垃圾清運時間、垃圾車操作空間，以及住戶車輛出入動線與垃圾清運動線是否會互相干擾。另本案垃圾暫存區設置於地下一層，與「苗栗縣都市設計審議規則」第 3 條之 2 有所衝突，請補充說明。 11. P5-13 頁植栽計畫，請於圖面標示植栽穴距，另植栽規格表諸多喬木尺寸不符「苗栗縣都市設計審議規則」第 3 條之 2 規定。 12. P5-13 頁請補充綠化率百分比。 13. P5-14 頁，請補充樹種詳細介紹，並請確認所規劃之樹種為原生樹種或配合鄰近行道樹種。 14. 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'側臨仁愛路及東側臨人行廣場用地部分，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。 15. P6-28 頁模擬圖應以東西南北方式標註。 16. 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）。 17. 苗栗縣都市設計審議規則及苗栗縣騎樓沿街步道空間設置自治條例檢討，請更新至最新法令。 18. 請補充地下室開挖檢討及交通影響評估。 19. 為落實性別主流化，使性別落差獲得改善，請補充說明本案規劃設計內容是

	<p>否落實性別平等相關法規與政策，檢視性別友善環境設計。</p> <p>20. 有相關未盡事宜，請依照「變更新竹科學園區竹南基地暨周邊地區特定區(不含原新竹科學園區竹南基地)(配合農業區專案讓售分配位置及農水路灌排施作)細部計畫案」土地使用分區管制及都市設計管制要點及「苗栗縣都市設計審議規則」辦理。</p> <p>21. 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(111年1月4日):</p> <p>1. 本次變更事項以涉及建築法第39條規定，應辦理變更設計。</p> <p>2. 經查本管於前109年12月10日府商建字第1091323328號函准予開工備查在案，本案建照執造仍屬有效。</p> <p>三、 水利處-城鄉發展科(111年1月6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—閻辰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、 有關垃圾儲藏空間部分，本案因考量有效控管資源回收分類以及避免非社區之垃圾移入，將垃圾儲藏空間設置於地下一層，經委員會決議得依苗栗縣都市設計審議規則第二條規定：「建築基地如經設計人提出具創意及足以提升生活素質及環境品質之設計方案，並經審議會審議同意者，得不適用本規則之規定。」，不受同審議規則第三條之二限制。</p> <p>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，並建議多設置以人為本之創新、創意街道傢俱。</p>

111 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 2 次審查會議提案單

臨時動議編號	第 1 案	所屬鄉鎮別	苗栗縣
案由	「苗栗縣都市設計審議規則」修正說明		
說明	<p>案情說明：</p> <p>一、「苗栗縣都市設計審議規則」前經本委員會 109 年度第 4 次會議審議通過，並於 109 年 10 月 13 日辦理修正草案預告程序，後提經 109 年 12 月 2 日法規審查委員會審議以及 109 年 12 月 29 日本府 109 年度第 47 次縣務會議討論，業經本府 110 年 1 月 14 日府行法字第 1100009972 號令修正發布在案。</p> <p>二、查前開審議規則經本府 110 年 1 月 20 日報請內政部備查，後經內政部 110 年 6 月 8 日函示：「增訂苗栗縣都市設計審議規則第 6 條之 1 第 1 項與第 4 項之部分，與都市計畫法第 22 條、第 27 條之 1 與第 39 條、都市計畫法臺灣省施行細則第 35 條第 1 項之規定牴觸，依地方制度法第 30 條第 2 項之規定，無效。」爰本府旋於 110 年 7 月 2 日將內政部函告無效部分予以修正。</p> <p>三、承上，本府針對三類高密度開發案件，新社區將引進大量人口及對外運輸旅次，對週邊環境產生負面影響，透過提供室內空間作公益設施之方式服務社區及鄰里，將產生之外部影響內部化，同時兼顧環境品質與社會公益的實踐之原則，後續將依都市計畫法第 27 條之 1 之規定，循都市計畫法定程序於都市計畫書表明。</p>		
業務單位初核意見	建議照案通過。		
決議	洽悉。		

111 年度苗栗縣都市設計審議委員會 第 2 次會議簽到簿

- ◎ 時間： 111 年 4 月 1 日（星期五）下午 1 時 30 分
- ◎ 地點： 本府第一辦公大樓四樓 A401 會議室
- ◎ 審議案件：
 - (1) 「名軒開發股份有限公司-苗栗縣後龍鎮維真段 2 地號店鋪、集合住宅新建工程」都市設計案。
 - (2) 「嘉園股份有限公司-苗栗縣竹南鎮大同段 1046 地號土地集合住宅新建工程」變更都市設計案。

◎ 主持人： 鄧 桂 菊 紀錄： 張可欣

◎ 出席者：

徐主任委員耀昌

鄧副主任委員桂菊

詹委員彩蘋

詹彩蘋

林委員彥甫

林彥甫

楊委員明鏡

顏委員哲青

林委員煥堂



賴委員美蓉

(請假)

王委員珍玲



蔡委員宜穎



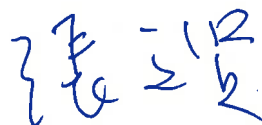
潘委員雪玲



林委員政賀

(請假)

張委員文賢



劉委員霈



黃委員秋榮

黃秋榮

陳委員品竹

陳品竹

蘇委員宣如

蘇宣如

陳委員賢秋

陳賢秋

◎ 列席者：

本縣後龍鎮公所

本縣竹南鎮公所

名軒開發股份有限公司

陳明偉 許永豐 吳其芳

陳明偉建築師事務所

陳明偉 許永豐

嘉園股份有限公司

劉清輝

閻辰昌建築師事務所

閻辰昌 郭中好 郭三博

本府社會處

高莉芬

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

與會人員：