

審議案件

第 1 案：「翰霖建設有限公司-苗栗縣竹南鎮大同段 918 地號 等 2 筆土地店鋪、集合住宅新建工程」都市設計案

說明：

- 一、設計單位：許文光建築師事務所 建築師：許文光
- 二、申請人：翰霖建設有限公司 代表人：鄭登福
- 三、申請位置：竹南鎮大同段 918、919 地號等 2 筆土地
基地面積：4,881.3 平方公尺
使用分區：第一種住宅區
戶數：43 戶(另有 2 商業單元及 1 其他單元)
【法定】建蔽率：50% 容積率：120%
【實設】建蔽率：49.94% 容積率：142.84 % (含容積獎勵)

四、法令依據：

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 5 月 28 日政策指示專案通盤檢討)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 3 月 30 日受理申請，並以本府 111 年 5 月 3 府商都字第 1110083474 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、 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及 3 件公共藝術品，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、 有關本案建築退縮深度，請依本縣都市計畫委員會第 262 次會議紀錄辦理。
- 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)請說明本案開挖率高，地下室以填土方式處理是否有 2 次工程之疑慮。
- (二)美學步道主題因中港溪距離較遠，建議改為崎頂、香山之意象以符合在地紋理。
- (三)灌木應要多元化，呼應當地生態及節能減碳。
- (四)街道家具、植栽、人行道應要配合店鋪出入口及原有人行道調整。

二、 王委員珍玲：

- (一) 請說明本案是否達到景觀協調，可與在地特色融合。
- (二) 為減少交通衝突，建議可加強車道出入警示燈號，確保道路人行及來往車輛優先行進權。

三、 蔡委員宜穎：

- (一)垃圾處理空間建議向外調整以利垃圾車清運，並建議宿舍多 1 處垃圾處理空間。
- (二)退縮 5 米空間增加街道家具、綠化、複層灌木。
- (三)藝術品底下鋪面建議改為軟鋪面，和街道家具及植栽結合。另「網事的回味」藝術品請補充安全性之

說明或考量調整位置。

四、陳委員賢秋：

- (一)請釐清部分停車空間是否可抵扣容積。
- (二)沿街步道空間請增加街道家具。

五、潘委員雪玲：

- (一)中間住宅開口面對面，可能有隱私問題，須提出改善方案。
- (二)東側建物距離垃圾處理空間太遠，造成使用不便。

六、劉委員霈：

- (一)車道離路口太近，且平面車道緊鄰地下車道，易造成交通衝突，影響東北側路口。
- (二)請說明寄宿者停車空間是否充足。
- (三)北側5米退縮空間應配置適當植栽、街道家具，避免成為停車場。

七、顏委員哲青：

- (一)請加強街道家具多元性。
- (二)建議內部車道之周邊增加植栽。

決議：

- 一、退請設計單位—許文光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，由業務單位辦理後續核定事宜。
- 二、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。
- 三、有關其他友善環境計畫，經開發單位與會代表表示：「願意認養本案面臨道路部分人行道及行道樹。」，請補充說明具體執行方式，以資明確。
- 四、請補充2處車道出入口之交通管制措施。
- 五、為避免交通衝突，請調整北側店鋪停車空間，避免退縮空間變成停車場或臨停使用。

審議案件

第 2 案：龍瑩瑩君-苗栗縣頭份市光華段 1020 地號土地容積

說明：

- 一、計畫緣起：為龍瑩瑩君 110 年 9 月 24 日申請本縣頭份市蔴園段 321 地號（辦理持分 1788/30000）、義民段 154 地號（整筆）及竹南鎮光復段 878 地號（辦理持分 110706/840000）、天聲段 400 地號（辦理持分 4/32）、龍鳳東段 465 地號（整筆）、慈裕段 695 地號（整筆）、維新段 1229 地號（整筆）、新山佳段 709 地號（整筆）、新山佳段 1601 地號（辦理持分 11932/100000）、東平段 14 地號（辦理持分 1/8）、東平段 644 地號（辦理持分 1/6）等 11 筆土地，容積移入頭份市光華段 1020 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 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. 頭份市蔴園段 321 地號，送出持分（1788/30000）面積 54.06 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。

2. 頭份市義民段 154 地號，送出（整筆）面積 54.11 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地（4 公尺人行步道）。
 3. 竹南鎮光復段 878 地號，送出持分(110706/840000)面積 97.46 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
 4. 竹南鎮天聲段 400 地號，送出持分（4/32）面積 44.04 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
 5. 竹南鎮龍鳳東段 465 地號，送出（整筆）面積 43.98 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
 6. 竹南鎮慈裕段 695 地號，送出（整筆）面積 351.05 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
 7. 竹南鎮維新段 1229 地號，送出（整筆）面積 68 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
 8. 竹南鎮新山佳段 709 地號，送出（整筆）面積 49.16 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地（4 公尺人行步道）。
 9. 竹南鎮新山佳段 1601 地號，送出持分（11932/100000）面積 56.08 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
 10. 竹南鎮東平段 14 地號，送出持分（1/8）面積 7.84 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
 11. 竹南鎮東平段 644 地號，送出持分（1/6）面積 53.49 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
- 以上合計送出面積 879.27 m²，所有權人皆為龍瑩瑩君。

(三)接受基地：

頭份市光華段 1020 地號土地，面積 2,269.34 m²，位屬「竹南頭份都市計畫（商業金融藝文特區）細部計畫」商業區，建蔽率 80%，容積率 380%，基地北側面臨人行廣場用地（公北二路）、西側面臨人行

廣場用地及 12 公尺計畫道路（公園七街），現況為空地。

五、容積移轉內容：

- (一) 接受基地面積：2,269.34 m²(詳申請書第 5 頁)。
- (二) 申請容積移轉：879.27 m² x (30,220 元/39,000 元) x380%=2,589.02 m²，大於接受基地容積移轉上限 2,587.05 m² (=2,269.34 m² x380%x30%)，故本案可移入容積為 2,587.05 m²，約增加 47 戶，總戶數為 198 戶。
- (三) 未來接受基地申請其他容積獎勵：依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請容積獎勵 19.33% (=1,666.92 m²)。
- (四) 綜上，本案接受基地包含其他總容積獎勵共 4,253.97 m² (=2,587.05 m²+1,666.92 m²) 為基準容積之 49.33%。

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、本案送出基地頭份市蔴園段 321 地號（送出持分面積 54.06 m²）、義民段 154 地號（送出面積 54.11 m²）及竹南鎮光復段 878 地號（送出持分面積 97.46 m²）、天聲段 400 地號（送出持分面積 44.04 m²）、龍鳳東段 465 地號（送出面積 43.98 m²）、慈裕段 695 地號（送出面積 351.05 m²）、維新段 1229 地號（送出面積 68 m²）、新山佳段 709 地號（送出面積 49.16 m²）、新山佳段 1601 地號（送出持分面積 56.08 m²）、東平段 14 地號（送出持分面積 7.84 m²）、東平段 644 地號（送出持分面積 53.49 m²）等 11 筆土地（皆為未徵收之都市計畫道路用

地及道路用地（4 公尺人行步道），現況已開闢完成，經本府 111 年 1 月 21 日現地勘查結果，頭份市蔴園段 321 地號及竹南鎮光復段 878 地號等 2 筆道路用地土地上尚有移動式花盆等地上物，申請人業依本府會勘意見於 111 年 2 月 22 日檢送改善後照片到府，其改善成果於 111 年 3 月 3 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，本案基地北側面臨人行廣場用地（公北二路）、西側面臨人行廣場用地及 12 公尺計畫道路（公園七街），依前開標準第 5 條之 1 規定得移入容積為 1,724.70 m²（基準容積 20%），現因基地面臨永久性空地（人行廣場用地），欲依前開審查標準同條文規定申請增加移入容積上限 30%（2,587.05 m²），爰依「都市計畫容積移轉實施辦法」第 4 條第 1 項暨「苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準」第 5 條之 2 規定，檢附都市發展密度、發展總量、公共設施劃設水準、發展優先次序及物理環境影響評估等相關資料（詳申請書第 53~79 頁），接受基地所在位置半徑 500 公尺範圍內有 2 處規模達 0.5 公頃且已開闢之體育場用地（面積 16 公頃，面況為竹南頭份運動公園）、公園用地（面積 1.1 公頃，面況為新南社區公園），基地西側臨 12 公尺計畫道路，並依規定補充物理環境影響評估等相關資料，已達本審查標準第 5 條之 2 所訂規範，尚符合前開申請增加容積之條件，提請大會審議。

四、本案依「苗栗縣騎樓沿街步道空間設置自治條例」規定

可額外增加總樓地板面積 1,666.92 m² (達基地基準容積 19.33%)，又本案申請容積移轉可移入容積為 20% (另申請增加容積至 30%)，總獎勵容積達 39.33% (倘經委員會同意移入容積提升至 30%，總獎勵容積則達 49.33%)，是否對附近之公共設施造成負擔？請併前揭檢討分析一併說明，並提請大會審議。

五、倘經委員會同意移入容積提升至 30%，有關本案送出容積 2,589.02 m² 超出接受基地容積移轉上限 2,587.05 m²，剩餘未完全移入送出容積為 1.97 m²，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。

六、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。

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、林委員煥堂：

(一) 本案申請容積移轉及獎勵容積，於小基地拉高建築量體為 22 層高樓層，相關物理環境評估仍太簡略，分析方法與佐證資料宜再補充高樓對周邊環境交通、風場人為感受之比較分析。

二、王委員珍玲：

(一)每宗基地法定容積及與建蔽本為該基地天花板值，原則上不應再增加，後因社會發展需求故有容積移入（出）制度。然為考量對居住環境產生太多負面影響，故需先經都市審議委員會審議。準此，本案基地原可建樓高約 16 層樓，增為 22 層樓，高度增加近 1/3 強，加上周邊路寬及建物產生極大壓迫感，此外本案戶數多達 198 戶，對附近交通及公共設施負擔均造成極大負面影響，故建議減少樓層量，並請申請人切實補充增加容積與周邊各項公共設施負擔關係及合理性（科學量化數據）及 3D 模擬圖，而非僅有結論性文字，以供委員會進一步審議。

三、陳委員賢秋

(一)基地所面臨之人行廣場用地現況作為道路使用，已無實際永久性空地之效益，爰建議減少建物樓層量。

決議：

本案綜合當日與會審議委員所提意見，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 3 案：「益翔建設股份有限公司-苗栗縣頭份市光華段 1020 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：陳叡澧建築師事務所 建築師：陳叡澧
- 二、申請人：益翔建設股份有限公司 負責人：張少暉
申請位置：苗栗縣頭份市光華段 1020 地號 1 筆土地
基地面積：2,269.34 平方公尺
使用分區：商業區
戶數：198 戶（住宅 186 戶、商業 11 戶、其他 1 戶）
興建層數：地下 5 層、地上 22 層，實設汽車位 198 輛
【法定】建蔽率：70% 容積率：380%
【實設】建蔽率：44.7% 容積率：566.92%
(含容積移轉 30%及沿街步道空間獎勵 19.33%)
- 三、法令依據：
 - (一)「變更竹南頭份都市計畫(商業金融藝文特區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」土地使用分區管制要點。
 - (二)「苗栗縣都市設計審議規則」。
- 四、辦理經過：

案揭容積移轉係本府於 110 年 9 月 24 日受理申請、案揭都市設計係本府於 110 年 11 月 1 日受理申請，並以本府 110 年 11 月 9 日府商都字第 1100214932 號函、110 年 11 月 15 日府商都字第 1100219408 號函、111 年 2 月 8 日府商都字第 1110024252 號函暨 111 年 4 月 29 日府商都字第 1110080794 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 2,587.05 m²（達基地基準容積 30%），另依「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 49.33%，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、本開發案未來將引進 186 戶住宅單元，約 514 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公北二路一處 87.88 平方公尺（約 26.58 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)請補充雨水貯集再利用、節能減碳應用等計畫。
- (二)P5-8 頁喬木瓊”涯”海棠樹種誤植，另灌木紫鳳凰、花葉絡石等植栽須注意日後管委會維管之永續性。
- (三)提供社會福利事業設施值得肯定，惟使用空間與未來公益使用與建築增加環境影響之回饋與減衝宜補充說明。
- (四)P2-7 頁天際線示意圖方向有誤，且展繪範圍應再增加以利顯示基地周邊建物發展現況。

二、蔡委員宜穎：

- (一)本案人行、車行造成衝突，請補充說明主要出入口為何不設置於中間位置。
- (二)街道家具為金屬材質，且為單一物件，應與景觀、鋪面、居民活動及休憩空間等搭配。
- (三)請加強說明未來 198 戶進入後之交通衝擊。
- (四)本案為 22 層超高樓層，立面 90%為黑色調為主，建議材質、設計調整應更舒適性。

三、陳委員賢秋：

- (一)P7-2 頁二層平面圖，露台是否應為陽台，另挑空區應檢討樓板。
- (二)一層平面圖，店鋪廁所應為無障礙廁所，另夾層應檢討面積。

四、潘委員雪玲：

- (一)一層平面圖，主要入口有多處衝突點，請補充說明主要出入口設置於此之考量。
- (二)請補充垃圾處理空間及其清運動線，是否與車行動線產生衝突。
- (三)本案為 22 層超高樓層，請補充空調維修安全性。
- (四)建築立面設計目前以黑色調為主，建議調整設計以

弱化龐大的量體。

五、顏委員哲青：

- (一) 一層平面圖，店鋪廁所應為無障礙廁所。
- (二) 店招應於使照前申請許可。
- (三) 屋頂納入雜項工作物。
- (四) 地下 5 層，擋土設施說明，施工中環評說明。

六、業務單位：

- (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。
- (二) 請加強景觀、交通、天際線等說明。

決議：

退請設計單位—陳叡澧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。

討論案件

第 1 案：容積移轉接受基地與計畫道路間夾雜現有巷道，得否視同符合「苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準」第五條之一面臨計畫道路規定案

一、案情說明：

- (一)本案為 111 年 3 月 9 日張光武君委託吳明家建築師事務所依據「苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準(以下簡稱容移審查標準)」申請本縣頭份市德義段 827 地號等 9 筆地號(送出基地)容積移轉至竹南鎮光復段 1478 地號(接受基地)案。
- (二)依據容移審查標準第五條之一規定：「接受基地面臨八公尺以上未逾十二公尺之計畫道路，可移入容積以不超過該接受基地基準容積之百分之十為上限…總移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。」，故接受基地應符合面臨 8 公尺以上計畫道路之條件，始得申請容積移轉，先予敘明。
- (三)查本案接受基地(光復段 1478 地號)東側面臨 12 公尺計畫道路，南側與 15 公尺計畫道路之間夾雜現有巷道(光復段 1486 地號，國有商業區土地，現況竹南鎮公所已闢建道路使用)，係屬面臨現況道路大於計畫道路之情形(大於 15 公尺)，惟如依前開容移審查標準規定，本案僅得以面臨 12 公尺計畫道路條件申請容積移轉。
- (四)次查本縣「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」及「變更竹南頭份都市計畫(商業金融藝文特區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案內部分可建築用地與計畫道路之間夾雜人行廣場用地，考量人行廣場用地具公共設施及供公眾通行性質，過往該區申請容積移轉案件，雖接受基地與計畫道路間夾雜人行廣場用地，惟仍視同面臨計畫道路(人行廣場用地寬度不計入計畫道路寬度)。



圖 1-1 接受基地都市計畫及地籍套繪圖

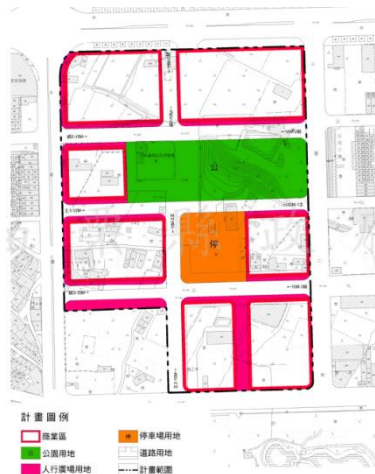


圖 1-2 擬定竹南頭份都市計畫(原行政區、人行廣場用地、廣場兼停車場用地、道路用地變更為商業區)細部計畫圖

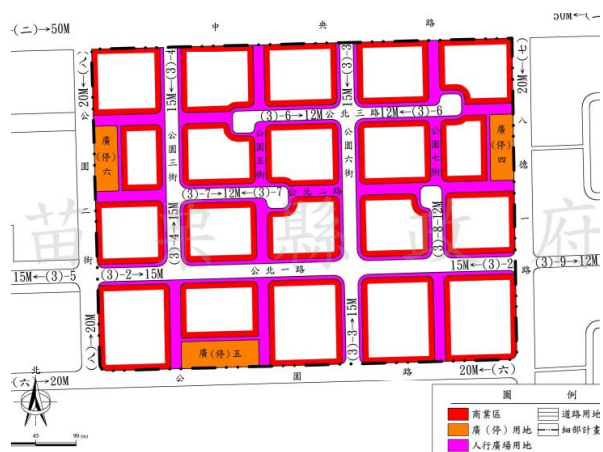


圖 1-3 變更竹南頭份都市計畫(商業金融藝文特區)細部計畫圖

(五)綜上，本縣容移審查標準應面臨八公尺以上計畫道路規定之制定原意，係為確保接受基地將來面臨一定寬度之道路，減少因容積移轉移入額外人口產生之交通量對周邊交通環境產生負面影響，考量本案接受基地南側與 15 公尺計畫道路之間夾雜現有巷道，具公用地役性質，並現況道路大於計畫道路寬度，條件更優於面臨 15 公尺計畫道路，且「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」及「變更竹南頭份都市計畫(商業金融藝文特區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案內接受基地與計畫道路之間夾雜人行廣場用地申請容積移轉已有核准先例，建議未來容積移轉申請案若接受基地與8公尺以上計畫道路之間夾雜現有巷道，視同符合「苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準」第五條之一面臨計畫道路規定(現有巷道寬度不計入)。

二、法令依據：苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準。

三、業務單位初核意見：建議照案通過。

決議：

- 一、有關本案係接受基地與計畫道路之間夾雜公有土地，上開公有土地係屬具公用地役權之已開闢現有巷道，且本案建築線係指於接受基地與現有巷道之地籍邊界線，就現況道路寬度而言，係屬現況道路大於計畫道路之樣態，本案接受基地雖有臨接聯外道路，惟該道路非屬苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準所定之計畫道路，故僅經委員會同意即適用是否適法，請業務單位與縣府法制單位再行確認。
- 二、經本府法制單位表示，有關法律上「視同」或「視為」，係由立法者基於立法目的之考量，將不同事物擬制為同一法律效果，且不可舉反證推翻。按苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準第五條之一規定：「接受基地面臨八公尺以上未逾十二公尺之計畫道路，…。接受基地面臨十二公尺以上未逾十五公尺之計畫道路，…。接受基地面臨十五公尺以上之計畫道路，…。位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，…送經苗栗縣都市設計審議委員會(以下簡稱委員會)同意後酌予增加，…。」，可知上開標準所定要件為「面臨」一定寬度之計畫道路，準此，本件系爭情形即與上開規定要件不符。
- 三、請業務單位視通案特殊情形及參考其它縣市政府的規定妥予修法再行，以資妥適。

111 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 |
|----------|---|-------|-----|
| 案名 | 「翰霖建設有限公司-苗栗縣竹南鎮大同段 918 地號等 2 筆土地店舖、集合住宅新建工程」都市設計案 | | |
| 說明 | <p>一、設計單位：許文光建築師事務所 建築師：許文光</p> <p>二、申請人：翰霖建設有限公司 代表人：鄭登福</p> <p>三、申請位置：竹南鎮大同段 918、919 地號等 2 筆土地 基地面積：4,881.3 平方公尺 使用分區：第一種住宅區 戶數：43 戶(另有 2 商業單元及 1 其他單元)</p> <p style="padding-left: 40px;">【法定】建蔽率：50% 容積率：120%</p> <p style="padding-left: 40px;">【實設】建蔽率：49.94% 容積率：142.84% (含容積獎勵)</p> <p>四、法令依據：</p> <p style="padding-left: 20px;">3. 「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 5 月 28 日政策指示專案通盤檢討)細部計畫案」土地使用分區管制要點</p> <p style="padding-left: 20px;">4. 「苗栗縣都市設計審議規則」</p> <p>五、辦理經過：</p> <p style="padding-left: 40px;">都市設計案係本府於 110 年 3 月 30 日受理申請，並以本府 111 年 5 月 3 府商都字第 1110083474 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> <p style="padding-left: 20px;">一、請說明整體規劃設計構想與周遭環境之相關性。</p> <p style="padding-left: 20px;">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。</p> <p style="padding-left: 20px;">三、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及 3 件公共藝術品，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 style="padding-left: 20px;">四、有關本案建築退縮深度，請依本縣都市計畫委員會第 262 次會議紀錄辦理。</p> <p style="padding-left: 20px;">五、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>一、工商發展處-都市計畫科：</p> <p style="padding-left: 20px;">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</p> | | |

基地相對關係)至會場。

2. 本案所附證明文件，請加蓋「與正本相符」章。
5. P1-1 本案申請書、委託書日期請改為 3 月 30 日，依據法令請改為「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 5 月 28 日政策指示專案通盤檢討)細部計畫案」土地使用分區管制要點。
3. P1-2 請修正都市計畫區名稱為「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 5 月 28 日政策指示專案通盤檢討)細部計畫案」。請將綠覆率改為綠化率，補充其他獎勵檢討。
4. P2-1-3 基地位置向南偏移請修正。
5. P2-2-1 標示 500M 請改為橫式文字，並補充附近道路情況及名稱，P2-2-2 請改用都市計畫圖並標示周邊設施。
6. P2-3-2 請以箭頭標示拍攝方向，並補充基地西側照片。
7. P2-4-2 請確認北側沿街退縮尺寸(與 P5-1-1 尺寸不符)，因西側設有圍牆，請刪除退縮 8M 文字。
8. P2-6-1 請補充說明店鋪之衍生停車需求分析。
9. P3-1-3 第六條之一檢討說明請修正。
10. P3-3-1 喬木之米高徑應大於 10 公分，其他涉及植栽之說明請一併修正。
11. P3-7-1 請將容積獎勵小計取大值請改為取小值，最後一行本案檢討部分<符號改為 \leq 。
12. P3-8-1 允建容積面積(2+3)取大值請改為取小值，法定容積率計算 7209.07 為誤植，應改為 7029.07。
13. P4-5-1 一、(二)請檢討內部道路往計畫道路部分之淨高。
14. P4-6-1 依塑膠類垃圾量計算大於 240 公升/日，建議增加垃圾子車。
15. P5-2-2 請補充藝術品與周邊環境之互動性、可及性、教育性。
16. P5-6-1 綠化面積請改用其他顏色表示避免混淆。
17. 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。
18. 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)(配合行政院 105 年 5 月 28 日政策指示專案通盤檢討)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。
19. 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(111年4月8日):

本案經檢視尚符建築相關法令規定。

三、水利處-城鄉發展科(111年4月6日):

| | |
|-----------|--|
| | <p>旨揭基地非座落於本縣重點景觀地區劃設範圍內，因「苗栗縣景觀自治條例」並未實施通過，後續審議作業擬不派員參加。</p> |
| <p>決議</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1. 退請設計單位—許文光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，由業務單位辦理後續核定事宜。 2. 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。 3. 有關其他友善環境計畫，經開發單位與會代表表示：「願意認養本案面臨道路部分人行道及行道樹。」，請補充說明具體執行方式，以資明確。 4. 請補充2處車道出入口之交通管制措施。 5. 為避免交通衝突，請調整北側店鋪停車空間，避免退縮空間變成停車場或臨停使用。 |

111 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 | 頭份市 |
|--------|--|-------|-----|
| 案由 | 「龍瑩瑩君-苗栗縣頭份市光華段1020地號土地」容積移轉案 | | |
| 說明 | <p>一、計畫緣起</p> <p>為龍瑩瑩君 110 年 9 月 24 日申請本縣頭份市蔴園段 321 地號（辦理持分 1788/30000）、義民段 154 地號（整筆）及竹南鎮光復段 878 地號（辦理持分 110706/840000）、天聲段 400 地號（辦理持分 4/32）、龍鳳東段 465 地號（整筆）、慈裕段 695 地號（整筆）、維新段 1229 地號（整筆）、新山佳段 709 地號（整筆）、新山佳段 1601 地號（辦理持分 11932/100000）、東平段 14 地號（辦理持分 1/8）、東平段 644 地號（辦理持分 1/6）等 11 筆土地，容積移入頭份市光華段 1020 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> <ol style="list-style-type: none"> 1. 頭份市蔴園段 321 地號，送出持分（1788/30000）面積 54.06 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。 2. 頭份市義民段 154 地號，送出（整筆）面積 54.11 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地（4 公尺人行步道）。 3. 竹南鎮光復段 878 地號，送出持分（110706/840000）面積 97.46 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。 4. 竹南鎮天聲段 400 地號，送出持分（4/32）面積 44.04 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。 5. 竹南鎮龍鳳東段 465 地號，送出（整筆）面積 43.98 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。 6. 竹南鎮慈裕段 695 地號，送出（整筆）面積 351.05 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。 7. 竹南鎮維新段 1229 地號，送出（整筆）面積 68 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。 | | |

| | |
|----------|--|
| | <p>8. 竹南鎮新山佳段 709 地號，送出（整筆）面積 49.16 m²，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. 竹南鎮新山佳段 1601 地號，送出持分（11932/100000）面積 56.08 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。</p> <p>10. 竹南鎮東平段 14 地號，送出持分（1/8）面積 7.84 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。</p> <p>11. 竹南鎮東平段 644 地號，送出持分（1/6）面積 53.49 m²，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 879.27 m²，所有權人皆為龍瑩瑩君。</p> <p>(三) 接受基地： 頭份市光華段 1020 地號土地，面積 2,269.34 m²，位屬「竹南頭份都市計畫（商業金融藝文特區）細部計畫」商業區，建蔽率 80%，容積率 380%，基地北側面臨人行廣場用地（公北二路）、西側面臨人行廣場用地及 12 公尺計畫道路（公園七街），現況為空地。</p> <p>五、容積移轉內容：</p> <p>(一) 接受基地面積：2,269.34 m²（詳申請書第 5 頁）</p> <p>(二) 申請容積移轉：879.27 m² x (30,220 元/39,000 元) x 380% = 2,589.02 m²，大於接受基地容積移轉上限 2,587.05 m² (=2,269.34 m² x 380% x 30%)，故本案可移入容積為 2,587.05 m²，約增加 47 戶，總戶數為 198 戶。</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」規定可額外增加基準容積 19.33% (=1,666.92 m²)。</p> <p>(四) 綜上，本案接受基地包含其他總容積獎勵共 4,253.97 m² (=2,587.05 m² + 1,666.92 m²) 為基準容積之 49.33%。</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. 本案送出基地頭份市蔴園段 321 地號（送出持分面積 54.06 m²）、義民段 154 地號（送出面積 54.11 m²）及竹南鎮光復段 878 地號（送出持分面積 97.46 m²）、天聲段 400 地號（送出持分面積 44.04 m²）、龍鳳東段 465 地號（送出面積 43.98 m²）、慈裕段 695 地號（送出面積 351.05 m²）、維新段 1229 地號（送出面積 68 m²）、新山佳段 709 地號（送出面積 49.16 m²）、新山佳段 1601 地號（送出持分面積 56.08 m²）、東平段 14 地號（送出持分面積 7.84 m²）、東平段 644 地號（送出持分面積 53.49 m²）等 11 筆土地（皆為未徵收之都市計畫道路用地及道路用地（4 公尺人行步道），現況已開闢完成，經本府 111 年 1 月 21 日現地勘查結果，頭份市蔴園段 321 地號及竹南鎮光復段 878 地號等 2 筆道路用地土地上尚有移動式花盆等地上物，申請人業依本府會勘意見於 111 年 2 月 22 日檢送改善後照片到府，其改善成果於 111 年 3 月 3 日經工務 |

| | |
|----|--|
| | <p>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>本案基地北側面臨人行廣場用地（公北二路）、西側面臨人行廣場用地及12公尺計畫道路（公園七街），依前開標準第5條之1規定得移入容積為1,724.70 m³（基準容積20%），現因基地面臨永久性空地（人行廣場用地），欲依前開審查標準同條文規定申請增加移入容積上限30%（2,587.05 m³），爰依「都市計畫容積移轉實施辦法」第4條第1項暨「苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準」第5條之2規定，檢附都市發展密度、發展總量、公共設施劃設水準、發展優先次序及物理環境影響評估等相關資料（詳申請書第53~79頁），接受基地所在位置半徑500公尺範圍內有2處規模達0.5公頃且已開闢之體育場用地（面積16公頃，面況為竹南頭份運動公園）、公園用地（面積1.1公頃，面況為新南社區公園），基地西側臨12公尺計畫道路，並依規定補充物理環境影響評估等相關資料，已達本審查標準第5條之2所訂規範，尚符合前開申請增加容積之條件，提請大會審議。</u></p> <p>4. <u>本案依「苗栗縣騎樓沿街步道空間設置自治條例」規定可額外增加總樓地板面積1,666.92 m²（達基地基準容積19.33%），又本案申請容積移轉可移入容積為20%（另申請增加容積至30%），總獎勵容積達39.33%（倘經委員會同意移入容積提升至30%，總獎勵容積則達49.33%），是否對附近之公共設施造成負擔？請併前揭檢討分析一併說明，並提請大會審議。</u></p> <p>5. <u>倘經委員會同意移入容積提升至30%，有關本案送出容積2,589.02 m³超出接受基地容積移轉上限2,587.05 m³，剩餘未完全移入送出容積為1.97 m³，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></p> <p>6. 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>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。</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>本案綜合當日與會審議委員所提意見，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> |

苗栗縣政府容積移轉書面審查表

申請基地：頭份市光華段 1020 地號土地

【110.09.24 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 0 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 | |
| | 送出基地鑑界成果圖 | 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「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 19.33% (=1666.92 m ²)。 | |
| 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 | | | |
| 苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準第 4 條 | 接受基地不得小於 300 平方公尺 | 符合 | 2,269.34 平方公尺 |
| | 面臨八公尺以上計畫道路 | 符合 | 基地北側面臨人行廣場用地（公北二路）、西側面臨人行廣場用地及 12 公尺計畫道路（公園七街） |
| | 臨接道路面寬不得少於 10 公尺 | 符合 | 基地臨接道路面寬為 48.78 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 | 「擬定竹南頭份都市計（商業金融藝文特區）細部計畫（土地使用分區管制要點、都市設計審議要點與事業及財務計畫）案」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 10 月 5 日簽會表示：旨案基地未位於本縣公告之文化資產範圍，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。(文化資產保存法第 57 條：發見疑似考古遺址，應即通知所在地直轄市、縣(市)主管機關採取必要維護措施。營建工程或其他開發行為進行中，發見疑似考古遺址時，應即停止工程或開發行為之進行，並通知所在地直轄市、縣(市)主管機關。除前項措施外，主管機關應即進行調查，並送審議會審議，以採取相關措施，完成審議程序前，開發單位不得復工。) |
| | 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 111 年 1 月 10 日簽會意見表示：旨案非屬行政院核定公告之山坡地範圍內土地，惟若經有關單位查復屬「國有林事業區、試驗用林地、保安林地」者，亦屬山坡地範圍土地。 |
| | 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 10 月 5 日簽會意見表示：經查本府地籍套繪圖資，旨揭地號已解除套繪，尚無紀錄。 |
| 苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準第 8 條 | <p>一. 應提苗栗縣都市設計審議委員會審議：</p> <p>■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。</p> <p>■接受基地為應辦理都市設計之地區。</p> <p>□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。</p> <p>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。</p> | | <p>本案依「苗栗縣騎樓沿街步道空間設置自治條例」申請增加基準容積 19.33% (=1,666.92 m²) 及依「苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準」申請增加積準容積 30% (=2,587.05 m²)，總獎勵容積為 49.33%。</p> |

111 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 | 頭份市 |
|----------|---|-------|-----|
| 案由 | 「益翔建設股份有限公司-苗栗縣頭份市光華段1020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：陳叡澧建築師事務所 建築師：陳叡澧</p> <p>二、申請人：益翔建設股份有限公司 負責人：張少暉</p> <p>三、申請位置：頭份市光華段 1020 地號 1 筆土地</p> <p>基地面積：2,269.34 平方公尺</p> <p>使用分區：商業區</p> <p>戶數：198 戶（住宅 186 戶、商業 11 戶、其他 1 戶）</p> <p>【法定】建蔽率：70% 容積率：380%</p> <p>【實設】建蔽率：44.7% 容積率：566.92%</p> <p style="text-align: right;">（含容積移轉 30%及沿街步道空間獎勵 19.33%）</p> <p>四、法令依據：</p> <p>1. 「變更竹南頭份都市計畫（商業金融藝文特區）細部計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案」土地使用分區管制要點</p> <p>2. 「苗栗縣都市設計審議規則」</p> <p>五、辦理經過：</p> <p>案揭容積移轉係本府於 110 年 9 月 24 日受理申請、案揭都市設計係本府於 110 年 11 月 1 日受理申請，並以本府 110 年 11 月 9 日府商都字第 1100214932 號函、110 年 11 月 15 日府商都字第 1100219408 號函、111 年 2 月 8 日府商都字第 1110024252 號函暨 111 年 4 月 29 日府商都字第 1110080794 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> <p>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。</p> <p>2. 請說明整體規劃設計構想與周遭環境之相關性。</p> <p>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。</p> <p>4. 本案申請容積移轉可移入容積 2,587.05 m³（達基地基準容積 30%），另依「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 49.33%，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。</p> <p>5. 本開發案未來將引進 186 戶住宅單元，約 514 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公北二路一處 87.88 平方公尺（約 26.58 坪，含獨立廁所及廚房）</p> | | |

| | |
|-----------|---|
| | <p>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。</p> <p>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> |
| <p>附錄</p> | <p>壹、本府 110 年 11 月 9 日府商都字第 1100214932 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. P1-1 頁申請書，申請日期請修正為中華民國 110 年 11 月 1 日。 3. P1-2 頁申請書及委託書，請補充申請人簽名。 4. P1-2 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。 5. P1-5 頁，請補充土地使用分區證明文件。 6. 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 11 月 1 日申請書」。 7. P2-1 頁都市計畫圖，請更正為細部計畫圖，並於主要計畫圖上標示細部計畫相對位置。 8. P2-3 頁交通現況及公共設施圖，請補充比例尺（比例尺至少 1/3000）。 9. P2-5 頁基地現況圖及周邊環境說明，基地套繪有誤（基地未臨路）。另請補充文字說明，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。 10. P2-7 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，以及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。 11. P2-8 頁全區配置圖，請補充建築物外部及內部空間防救災動線、無障礙設施動線以及垃圾處理及運送動線。 12. 本案規劃戶數合計為 198 戶，實設汽車位僅 185 輛，無法達成一戶一汽車位，恐造成周邊地區停車負荷，請提出改善因應計畫。 13. P4-15 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。 14. P5-2 頁綠化植栽請以彩圖呈現，並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。

15. P5-3 頁數種說明表，請確認美人樹、緬梔是否為原生樹種或配合鄰近行道樹種。
16. P5-8 請補充綠化率百分比。
17. 為型塑有趣之沿街步道親子空間，建構美學生活步道，本案基地西側及北側臨接公園七街及公北二路部分，請規劃設置創新及創意之互動性、生活化趣味之街道家具。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。
18. P5-13 夜間照明計畫，應補充不同時點表達建築物特色及夜間視覺景觀。
19. 土地使用管制要點及苗栗縣都市設計審議規則，應逐項檢討。
20. P7-16 頁模擬圖應以東西南北方式標註。
21. 請補充地下室開挖檢討及交通影響評估。
22. 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）。
23. 本案所附證明文件，請加蓋「與正本相符」章。
24. 有相關未盡事宜，請依照「變更竹南頭份都市計畫（商業金融藝文特區）細部計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）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。
25. 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。

貳、本府 110 年 11 月 15 日府商都字第 1100219408 號函

一、工商發展處-都市計畫科：

1. 本案基地北側面臨人行廣場用地（公北二路）、西側面臨人行廣場用地及 12 公尺計畫道路（公園七街），目前車道出入口設置鄰接北側之人行廣場用地，惟人行廣場用地禁止車輛通行僅可供穿越，爰請修正車道位置及車輛進出動線。
2. 本案擬依「苗栗縣都市計畫容積移轉許可條件審查標準」申請移入基準容積 30% 以及依「苗栗縣騎樓沿街步道空間設置自治條例」規定額外增加基準容積 19.33%，總獎勵容積達 49.33%，未來將引進約 792 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，請補充說明本案是否考量於基地內設置公益性設施，例如：社會福利事業設施，以服務社區及鄰里，避免增加開發完成後所衍生局部壅堵之問題。

參、本府 111 年 2 月 8 日府商都字第 1110024252 號函

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. P1-2 頁建築計畫資料表：
 - (1) 住戶數、其他單元、其他使用面積及各樓層用途概述等，請依實際規劃填列。

- (2) 實設汽車停車位數量請修正為 198 輛。
- (3) 綠化率應修正為 66.76%。
3. P2-1 頁請補充本案細部計畫圖。
4. P2-3 頁基地現況圖及周邊環境說明，所載「本案北臨人行廣場，西臨 12 米計畫道路」之表述，請修正為「本案基地北側面臨人行廣場用地(公北二路)、西側面臨人行廣場用地及 12 公尺計畫道路(公園七街)」，報告書相關內文亦請一併修正。
5. P2-4 頁請分別敘明法定及實設建蔽率、容積率。
6. P2-5 頁基地現況及附近環境特徵：
 - (1) 請補充說明鄰房層數、喬木植栽位置以及周邊街廓之開闢情形。
 - (2) 請於圖面標示喬木植栽位置以及現況照片編號 3 中高樓。
7. 報告書內所載實設建蔽率、容積率多處不一致，請修正。
8. P2-7 頁敷地及環境影響分析，請補充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。
9. 報告書內多處配置圖未更新。
10. P4-2 頁一層用途概述請修正。
11. P4-6~P4-9 頁、P7-1~7-4 頁、P9-13 頁等汽車車位編號重複，請修正。
12. 本案規劃戶數合計為 199 戶，實設汽車位僅 198 輛，無法達成一戶一汽車位，恐造成周邊地區停車負荷，請提出改善因應計畫。
13. P4-13 頁，本案建築物夜間照明擬至午夜 12 點，為更符合人身安全及性別友善，請補充午夜 12 點之後之照明設備配置，如：停車場或外部空間至建築物之間，並檢討其充足性。
14. P4-15 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。
15. P5-1~P5-5 頁設施物樣式應與後續申請使用執照所載樣式一致。
16. P5-3 頁至 P5-5 頁，請補充遊樂樂器及街道家具之造型、顏色、材質、尺寸圖說。
17. P5-4 頁，請標示遊樂樂器(b)位置。
18. P5-8、5-12、5-13 頁植栽樹種說明多處文字未完全，請修正。
19. 土地使用管制要點檢討，請補充建築基地退縮示意圖、公共開放空間示意圖。
20. P7-7 頁，本開發案未來將引進約 533 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，本案提供地面一層公北二路一處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。
21. 第八章交通影響評估相關內文，請依實際規劃修正。
22. 第九章公寓大廈規約，請就本案社區逐項勾選，新增部分請以紅色字體表現。
23. 附件-1 地下室開挖檢討，請補充本案開挖規模 78.99%之計算式。
24. 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。

25. 有相關未盡事宜，請依照「變更竹南頭份都市計畫（商業金融藝文特區）細部計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）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。

26. 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（111年1月4日）：

1. 請補充說明容積移轉核准日期及文號及證明文件。

2. 請依「建築技術規則」第4章之1檢討建築物安全維護設計。

3. 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：

(1) 本案一樓各店鋪設置之廁所依法應為無障礙廁所。

(2) 請標示無障礙通路高程差之斜度比率檢討。

4. 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（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。

四、工務處-交通規劃科（111年2月7日）：有關本案都市設計審議報告書第八章交通影響評估章節部分，尚無意見。

肆、本府 111 年 4 月 29 日府商都字第 1110080794 號函

一、工商發展處-都市計畫科：

1. 請補充本府 110 年 11 月 9 日府商都字第 1100214932 號函、111 年 2 月 8 日府商都字第 1110024252 號函及其處理意見對照表。

2. P1-1 頁申請書，申請日期請修正為中華民國 110 年 11 月 1 日，設計標的地段地號請修正為苗栗縣頭份市光華段 1020 地號 1 筆土地，另依據法令請修正為「1.變更竹南頭份都市計畫（商業金融藝文特區）細部計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案土地使用分區管制要點。2.苗栗縣都市設計審議規則。3.苗栗縣騎樓沿街步道空間設置自治條例。」。

3. P1-2 頁建築計畫資料表：

(1) 送審類別請勾選 B：審議會審議。

(2) 案名請修正為「益翔建設-苗栗縣頭份市光華段 1020 地號土地店鋪、集合住宅新建工程」。

(3) 請修正建築色彩/造型之描述內容。

(4) 地下室開挖規模 78.99%與附件一檢討內容 78.79%不一致。

(5) 請補充本案法定綠化率及修正實設綠化率等資訊。

(6) 請補充騎樓沿街步道空間設置獎勵係數及樓地板面積。

4. P2-2、2-4 頁請修正基地位置圖例。

5. P2-4 頁，請修正竹南火車站文字誤植及疏漏。

6. P2-6 頁基地現況及附近環境特徵：

- (1) 現況調查範圍請呈現完整街廓，並加強相關文字說明及照片。
- (2) 請補充現有公有道路之喬木植栽之調查。
- (3) 所載「周遭基地皆為未開發完成之空地」與 P2-7「周遭現況部分住宅區用地已陸續開發」表述不一致，請修正。
- (4) 天際線展繪示意圖請補充指北方向，並請標示路名。
7. P2-7 頁開發內容、設計目標及構想及風格：
 - (1) 所述公益設施請修正為社會福利事業設施。
 - (2) 所載 12 戶一般零售業是否為 11 戶，請釐清。
 - (3) 請詳述退縮建築寬度。
8. P2-8 頁敷地及環境影響分析：
 - (1) 內容語意不順及錯別字，請修正。
 - (2) 請補充本案未來開發引入之人口數以及留設步道空間之寬度。
 - (3) 請於圖面標示退縮建築及人行道寬度。
9. P2-10 頁全區配置圖，請補充人行動線。
10. P3-1 頁請修正案名、建蔽率、容積率。
11. P4-1 頁請補充標示退縮建築之寬度。
12. P4-2 頁公益設施請修正為社會福利事業設施。
13. P4-5 頁基地北側面臨公北一路描述有誤。
14. 本案規劃戶數合計為 199 戶，實設汽車位僅 198 輛，無法達成一戶一汽車位，恐造成周邊地區停車負荷，請提出改善因應計畫。
15. P5-1 頁語意不順部分請修正，並請詳述臨路各自退縮建築寬度。另請加強本案建築外觀之科技主題，與美學生活步道以音樂為主題發展概念之連結性。
16. P5-3 頁至 P5-5 頁，請補充遊樂樂器及街道家具之造型、顏色、材質、尺寸圖說。
17. P5-29 頁請移置美學生活步道章節說明。
18. P5-19 頁請補充本案實設綠化率。
19. P6-1 頁土地使用管制要點第 4 點檢討內容所載地下室開挖率有誤。
20. P6-2 頁土地使用管制要點第 5 點內容，請補充建築基地退縮示意圖，並請補充退縮空間應高於道路邊界處 10 公分至 20 公分之檢討說明。
21. P6-2 頁土地使用管制要點第 6 點內容，請補充公共開放空間示意圖。
22. P6-2 頁土地使用管制要點第 7 點檢討內容所載建築樓地板面積有誤。
23. P6-3 頁土地使用管制要點第 9 點內容錯別字，請修正。
24. P6-4 頁苗栗縣騎樓沿街步道空間設置自治條例第 5 條檢討內容所載頁碼有誤。
25. P6-9 頁苗栗縣都市設計審議規則第 6-1 條之檢討說明，請修正為「本案因申請容積移轉並申請增加容積，且位於應辦理都市設計地區，爰依苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準」第 8 條規定提請委員會審議。」。
26. P7-1~7-4 頁圖例顏色與實際套繪不一致。

| | |
|----|---|
| | <p>27. 請於報告書內文專章補充說明本案性別友善環境設計。</p> <p>28. 有相關未盡事宜，請依照「變更竹南頭份都市計畫（商業金融藝文特區）細部計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）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>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。</p> |
| 決議 | <p>退請設計單位—陳叡澧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> |

111 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 4 次審查會議提案單

| 討論案件編號 | 第 1 案 | 所屬鄉鎮別 | 苗栗縣 |
|--------|--|-------|-----|
| 案由 | 容積移轉接受基地與計畫道路間夾雜現有巷道，得否視同符合「苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準」第五條之一面臨計畫道路規定案 | | |
| 說明 | <p>一、案情說明：</p> <p>(一) 本案為 111 年 3 月 9 日張光武君委託吳明家建築師事務所依據「苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準(以下簡稱容移審查標準)」申請本縣頭份市德義段 827 地號等 9 筆地號(送出基地)容積移轉至竹南鎮光復段 1478 地號(接受基地)案。</p> <p>(二) 依據容移審查標準第五條之一規定：「接受基地面臨八公尺以上未逾十二公尺之計畫道路，可移入容積以不超過該接受基地基準容積之百分之十為上限…總移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。」，故接受基地應符合面臨 8 公尺以上計畫道路之條件，始得申請容積移轉，先予敘明。</p> <p>(三) 查本案接受基地(光復段 1478 地號)東側面臨 12 公尺計畫道路，南側與 15 公尺計畫道路之間夾雜現有巷道 (光復段 1486 地號，國有商業區土地，現況竹南鎮公所已闢建道路使用)，係屬面臨現況道路大於計畫道路之情形(大於 15 公尺)，惟如依前開容移審查標準規定，本案僅得以面臨 12 公尺計畫道路條件申請容積移轉。</p> <div data-bbox="338 1220 1375 1926" data-label="Diagram"> <p>The diagram illustrates the layout of the acceptance site (光復段1478地號) and its surroundings. A 12M planned road is located to the east of the site, with a building line (建築線) indicated by a red arrow. A 15M planned road is located to the south of the site. A green arrow points to a parcel of land (光復段1486地號) that is currently used as a road and is situated between the 12M and 15M roads. Other areas shown include a gas station专用区 (加油站專用區) and several commercial zones (商業區).</p> </div> <p>圖 1-1 接受基地都市計畫及地籍套繪圖</p> | | |

(四) 次查本縣「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」及「變更竹南頭份都市計畫(商業金融藝文特區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案內部分可建築用地與計畫道路之間夾雜人行廣場用地，考量人行廣場用地具公共設施及供公眾通行性質，過往該區申請容積移轉案件，雖接受基地與計畫道路間夾雜人行廣場用地，惟仍視同面臨計畫道路(人行廣場用地寬度不計入計畫道路寬度)。



圖 1-2 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

圖 1-3 變更竹南頭份都市計畫(商業金融藝文特區)細部計畫圖

(五) 綜上，本縣容移審查標準應面臨八公尺以上計畫道路規定之制定原意，係為確保接受基地將來面臨一定寬度之道路，減少因容積移轉移入額外人口產生之交通量對周邊交通環境產生負面影響，考量本案接受基地南側與 15 公尺計畫道路之間夾雜現有巷道，具公用地役性質，並現況道路大於計畫道路寬度，條件更優於面臨 15 公尺計畫道路，且「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」及「變更竹南頭份都市計畫(商業金融藝文特區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案內接受基地與計畫道路之間夾雜人行廣場用地申請容積移轉已有核准先例，建議未來容積移轉申請案若接受基地與 8 公尺以上計畫道路之間夾雜現有巷道，視同符合「苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準」第五條之一面臨計畫道路規定(現有巷道寬度不計入)。

二、法令依據：苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準。

| | |
|----------|---|
| 業務單位初核意見 | 建議照案通過。 |
| 決議 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關本案係接受基地與計畫道路之間夾雜公有土地，上開公有土地係屬具公用地役權之已開闢現有巷道，且本案建築線係指於接受基地與現有巷道之地籍邊界線，就現況道路寬度而言，係屬現況道路大於計畫道路之樣態，本案接受基地雖有臨接聯外道路，惟該道路非屬苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準所定之計畫道路，故僅經委員會同意即適用是否適法，請業務單位與縣府法制單位再行確認。 2. 經本府法制單位表示，有關法律上「視同」或「視為」，係由立法者基於立法目的之考量，將不同事物擬制為同一法律效果，且不可舉反證推翻。按苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準第五條之一規定：「接受基地面臨八公尺以上未逾十二公尺之計畫道路，…。接受基地面臨十二公尺以上未逾十五公尺之計畫道路，…。接受基地面臨十五公尺以上之計畫道路，…。位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，…送經苗栗縣都市設計審議委員會（以下簡稱委員會）同意後酌予增加，…。」，可知上開標準所定要件為「面臨」一定寬度之計畫道路，準此，本件系爭情形即與上開規定要件不符。 3. 請業務單位視通案特殊情形及參考其它縣市政府的規定妥予修法再行，以資妥適。 |