

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

電子郵件：konil5@ems.miaoli.gov.tw

360

苗栗縣苗栗市縣府路100號

受文者：本府工商發展處（都市計畫科）

發文日期：中華民國112年1月4日

發文字號：府商都字第1120002074號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：檢送111年12月16日辦理「111年度苗栗縣都市設計審議委員會第10次會議」會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、請出席委員對於審議案件如有補充意見，請於文到日起7日內擲還本府承辦單位彙整處理（逾期視同無意見）。
- 二、為響應本府無紙化政策，本次會議紀錄檔案請至「苗栗縣政府都市計畫暨資訊查詢系統」（<http://urbanplanning.miaoli.gov.tw/upmiaoli/>）「都市設計」項下「都市設計審議委員會會議記錄查詢」下載。

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：教育部、洪雅玲君、曾振德君、黃彥智君、吳俊欽君、劉滿足君、吉慶實業股份有限公司、葉瑞玲君、大筑建設股份有限公司、吳清源建築師事務所、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、陳善珠君、王銘國建築師事務所、苗栗縣頭份市公所（農經課、公園路燈管理所）、苗栗縣竹南鎮公所、本府教育處（國民教育科）、本府財政處（公有財產科）、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）

縣長鍾東錦



第2頁 共2頁

苗栗縣政府辦理

111 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 10 次會議會議紀錄

一、時間：中華民國 111 年 12 月 16 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：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、本次審議案件如后：

審議案件：

第 1 案：「洪雅玲、曾振德、黃彥智、吳俊欽、劉滿足、吉慶實業股份有限公司申請苗栗縣頭份市公園段 27 地號及竹南鎮藝文段 18 地號等 2 筆土地」容積移轉再提會案。

第 2 案：「大筑建設有限公司-苗栗縣頭份市公園段 27 地號及竹南鎮藝文段 18 地號等 2 筆土地」都市設計再提會案。

第 3 案：「慈濟苗栗園區社會教育及創新育成中心暨管理中心(部分文教區)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 4 案：「陳善珠君申請苗栗縣頭份市南湖段 1108 地號土地」容積移轉案。

第 5 案：「家田建設-苗栗縣頭份市南湖段 1108 地號土地店舖、集合住宅新建工程」都市設計案。

八、散會時間：下午 5 時。

審議案件

第 1 案：「洪雅玲、曾振德、黃彥智、吳俊欽、劉滿足、吉慶實業股份有限公司申請苗栗縣頭份市公園段 27 地號及竹南鎮藝文段 18 地號等 2 筆土地」容積移轉再提會案

說明：

- 一、計畫緣起：為洪雅玲、曾振德、黃彥智、吳俊欽、劉滿足、吉慶實業股份有限公司 111 年 4 月 21 日申請本縣頭份市後湖段 211 地號（整筆）、文化段 1271 地號（辦理持分 744/803）、德義段 515 地號（整筆）、德義段 1003-1 地號（辦理持分 7/15）、德義段 1115 地號（辦理持分 1/2）、德義段 1055 地號（辦理持分 1/6）、德義段 847 地號（辦理持分 1/9）、德義段 822 地號（辦理持分 1/6）、德義段 1080 地號（辦理持分 1/9）、德義段 1064 地號（辦理持分 1/6）、永貞段 191 地號（整筆）、永貞段 192 地號（整筆）、永貞段 236 地號（辦理持分 7/16）、華夏段 722 地號（辦理持分 1/3）、文化段 1031 地號（辦理持分 29/100）、東庄段 248 地號（辦理持分 1/6）及竹南鎮東平段 14 地號（辦理持分 3/32）、東平段 13 地號（辦理持分 3/16）、東平段 643 地號（辦理持分 3/400）、東平段 658 地號（辦理持分 1/4）、東平段 561 地號（辦理持分 4/125）、龍鳳東段 1668 地號（辦理持分 3/4）、龍山段 397 地號（辦理持分 1/4）、龍山段 388 地號（辦理持分 1/4）、龍天段 1445 地號（整筆）、新博愛段 228 地號（辦理持分 1/3）、后厝段 808 地號（辦理持分 1/11）、后厝段 809 地號（辦理持分 1/11）、竹興段 83 地號（辦理持分 1/11）、慈裕段 863 地號（整筆）、慈裕段 864 地號（整筆）、文化段 740 地號（辦理持分 1/2）等 32 筆土地，容積移入頭份市公園段 27 地號及竹南鎮藝文段 18 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，經 111 年 11 月 21 日本年度第 8 次會議審議決議：「本案除下列意見外，餘請申請人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：依內政部頒「都市計畫容積移轉實施辦法」第 13 條：「送出基地於許可其全部或部分容積移轉前...將所有權之全部或部分贈與登記為國有、直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有」，申請人依同辦法第 17 條規定，須清理送出基地上土地改良物等，並登記為公有後，再由本府發給許可。故有關業務單位初核意見第七點，本縣竹南鎮送出基地管理者登記事宜，請本府道路主管機關（工務處道路管理科）自行與本縣竹南鎮公所協調，俾利業務單位後續辦理容積移轉許可作業。」，爰併同都市設計案再次提請委員會審議。

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. 頭份市後湖段 211 地號，送出（整筆）面積 289.39 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
2. 頭份市文化段 1271 地號，送出持分(744/803)面積 84.24 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
3. 頭份市德義段 515 地號，送出（整筆）面積 21.77 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
4. 頭份市德義段 1003-1 地號，送出持分(7/15)面積 38.25 m²，位屬於竹南頭份都市計畫國中用地。
5. 頭份市德義段 1115 地號，送出持分(1/2)面積 24.19

- m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
6. 頭份市德義段 1055 地號，送出持分 (1/6) 面積 72.38 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
 7. 頭份市德義段 847 地號，送出持分 (1/9) 面積 33.70 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
 8. 頭份市德義段 822 地號，送出持分 (1/6) 面積 11.17 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
 9. 頭份市德義段 1080 地號，送出持分 (1/9) 面積 24.43 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
 10. 頭份市德義段 1064 地號，送出持分 (1/6) 面積 57.73 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
 11. 頭份市永貞段 191 地號，送出 (整筆) 面積 20.81 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
 12. 頭份市永貞段 192 地號，送出 (整筆) 面積 15.13 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
 13. 頭份市永貞段 236 地號，送出持分 (7/16) 面積 48.75 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
 14. 頭份市華夏段 722 地號，送出持分 (1/3) 面積 2.03 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
 15. 頭份市文化段 1031 地號，送出持分 (29/100) 面積 48.08 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
 16. 頭份市東庄段 248 地號，送出持分 (1/6) 面積 20.54 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
 17. 竹南鎮東平段 14 地號，送出持分 (3/32) 面積 5.88 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
 18. 竹南鎮東平段 13 地號，送出持分 (3/16) 面積 26.14 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
 19. 竹南鎮東平段 643 地號，送出持分 (3/400) 面積 5.72 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
 20. 竹南鎮東平段 658 地號，送出持分 (1/4) 面積 2.64 m²，

位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。

21. 竹南鎮東平段 561 地號，送出持分 (4/125) 面積 4.03 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
22. 竹南鎮龍鳳東段 1668 地號，送出持分 (3/4) 面積 45 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
23. 竹南鎮龍山段 397 地號，送出持分 (1/4) 面積 45.45 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
24. 竹南鎮龍山段 388 地號，送出持分 (1/4) 面積 51.41 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
25. 竹南鎮龍天段 1445 地號，送出 (整筆) 面積 39 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
26. 竹南鎮新博愛段 228 地號，送出持分 (1/3) 面積 114.82 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
27. 竹南鎮后厝段 808 地號，送出持分 (1/11) 面積 12.04 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
28. 竹南鎮后厝段 809 地號，送出持分 (1/11) 面積 32.94 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
29. 竹南鎮竹興段 83 地號，送出持分 (1/11) 面積 2.41 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
30. 竹南鎮慈裕段 863 地號，送出 (整筆) 面積 77.62 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
31. 竹南鎮慈裕段 864 地號，送出 (整筆) 面積 44.42 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
32. 竹南鎮文化段 740 地號，送出持分 (1/2) 面積 58.81 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地 (4 公尺人行步道)。

以上 32 筆土地合計送出面積 1,380.92 m²，所有權人皆為洪雅玲、曾振德、黃彥智、吳俊欽、劉滿足、吉慶實業股份有限公司。

(三)接受基地：

1. 頭份市公園段 27 地號，面積 2,941.81 m²。

2. 竹南鎮藝文段 18 地號，面積 2.08 m²。

以上 2 筆土地合計面積 2,943.89 m²，位屬「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」商業區，建蔽率 70%，容積率 380%，基地北側面臨 50 公尺計畫道路（中央路）、西側面臨 15 公尺計畫道路（公園一街），現況為空地。

五、容積移轉內容：

(一)接受基地面積：2,943.89 m²(詳申請書第 23、24 頁)。

(二)申請容積移轉：1,380.92 m² x (28,675 元/44,774 元) x380%=3,360.70 m²，大於接受基地容積移轉上限 3,356.03 m² (=2,943.89 m² x380%x30%)，故本案可移入容積為 3,356.03 m²，約增加 43 戶(約 118 人)，總戶數為 233 戶(約 640 人)。

(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 20% (=2,237.36 m²)。

(四)綜上，本案接受基地包含其他總容積獎勵共 5,593.39 m² (=3,356.03 m²+2,237.36 m²) 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、本案送出基地頭份市後湖段 211 地號（面積 289.39 m²）、文化段 1271 地號（送出持分面積 84.24）、德義段 515 地號（面積 21.77 m²）、德義段 1003-1 地號（送出持分面積 38.25 m²）、德義段 1115 地號（送出持分面積 24.19 m²）、德義段 1055 地號（送出持分面積 72.38 m²）、德義段 847 地號（送出持分面積 33.70 m²）、德義段 822 地號（送出持分面積 11.17 m²）、德義段 1080

地號（送出持分面積 24.43 m²）、德義段 1064 地號（送出持分面積 57.73 m²）、永貞段 191 地號（面積 20.81 m²）、永貞段 192 地號（面積 15.13 m²）、永貞段 236 地號（送出持分面積 48.75 m²）、華夏段 722 地號（送出持分面積 2.03 m²）、文化段 1031 地號（送出持分面積 48.08 m²）、東庄段 248 地號（送出持分面積 20.54 m²）及竹南鎮東平段 14 地號（送出持分面積 5.88 m²）、東平段 13 地號（送出持分面積 26.14 m²）、東平段 643 地號（送出持分面積 5.72 m²）、東平段 658 地號（送出持分面積 2.64 m²）、東平段 561 地號（送出持分面積 4.03 m²）、龍鳳東段 1668 地號（送出持分面積 45 m²）、龍山段 397 地號（送出持分面積 45.45 m²）、龍山段 388 地號（送出持分面積 51.41 m²）、龍天段 1445 地號（面積 39 m²）、新博愛段 228 地號（送出持分面積 114.82 m²）、后厝段 808 地號（送出持分面積 12.04 m²）、后厝段 809 地號（送出持分面積 32.94 m²）、竹興段 83 地號（送出持分面積 2.41 m²）、慈裕段 863 地號（面積 77.62 m²）、慈裕段 864 地號（面積 44.42 m²）、文化段 740 地號（送出持分面積 58.81 m²）等 32 筆土地，經本府 111 年 7 月 8 日會同教育主管機關（本府教育處國民教育科）及道路主管機關（本府工務處道路管理科及本縣頭份市公所）現地勘查結果，除頭份市東庄段 248 地號及竹南鎮慈裕段 863 地號等 2 筆土地外，餘 30 筆國中用地、道路用地及道路用地（4 公尺人行步道）等土地現況已開闢完成，可供公眾通行使用，其中頭份市文化段 1271 地號、後湖段 211 地號、德義段 847、822、1064 地號、永貞段 236 地號以及竹南鎮東平段 561 地號、龍鳳東段 1668 地號、龍山段 397、388 地號、新博愛段 228 地號、后厝段 808 地號、竹興段 83 地號、文化段 740 地號等 14 筆土地上尚有鋪面、階梯、雨遮、花盆、圍牆等地上物，申請人業依本府會勘結論於 111 年 9 月 1 日檢送改善後照片到府，其改善成果並經本縣頭份市公 111 年 9 月 27 日函表示：「送出基地地上物占用部分排除經會辦本所工務課確認本次申請送出基地相關地段號土地之占用物皆已移除，無其

他待改善事項。」及本府工務處（道路管理科）111年10月6日意見：「改善前中後照片確已改善在案」，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50公尺計畫道路（中央路）、西側面臨15公尺計畫道路（公園一街），是否同意接受基地申請移入容積為3,356.03 m²（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114至118頁），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2,237.36 m²（達基地基準容積20%），又本案申請容積移轉可移入容積為30%，總獎勵容積達50%，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、有關本案送出容積3,360.70 m²超出接受基地容積移轉上限3,356.03 m²，剩餘未完全移入送出容積為4.67 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）。

決議：

本案除下列意見外，餘依業務單位初核意見通過：

- 一、有關業務單位初核意見第三點，同意接受基地移入容積為 3,356.03 m²（已達接受基地基準容積 30%上限）。
- 二、有關業務單位初核意見第四點，本案申請容積移轉及依「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，總獎勵已達基地基準容積 50%，未來將引進約 640 人，經申請人委託與會代表表示：「將自願提供本案建築基地周邊道路（頭份市永貞路口至公園二街口間中央路南側）人行道、花圃管理維護費用 15 個年度（約 225 萬元）」，請申請人與本縣頭份市公所簽訂協議書，並納入申請書。

審議案件

第 2 案：「大筑建設股份有限公司-苗栗縣頭份市公園段 27 地號及竹南鎮藝文段 18 地號等 2 筆土地店鋪、集合住宅新建工程」都市設計再提會案

說明：

- 一、設計單位：吳清源建築師事務所 建築師：吳清源
- 二、申請人：大筑建設股份有限公司 負責人：羅瑞聲
- 三、申請位置：頭份市公園段 27 地號及竹南鎮藝文段 18 地號等 2 筆土地

基地面積：2,943.89 平方公尺

使用分區：商業區

戶數：233 戶（住宅 227 戶、商業 5 戶、其他單元 1 戶）

【法定】建蔽率：70% 容積率：380%

【實設】建蔽率：47.56% 容積率：569.93%

（含容積移轉 30%及沿街步道空間獎勵 20%）

四、法令依據：

- (一)「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」。

五、辦理經過：

- (一)案揭容積移轉係本府於 111 年 4 月 21 日受理申請、案揭都市設計係本府於 111 年 4 月 14 日受理申請，並以本府 111 年 5 月 3 日府商都字第 1110083464 號函送審查意見。
- (二)本案前經 111 年 11 月 21 日本年度第 8 次會議審議決議：「退請設計單位—吳清源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。」，本案業於 111 年 12 月 2 日檢送修

正申請書到府，爰再次提請委員會審議。

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 3,356.03 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 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、黃委員秋榮：

- (一)目前垃圾處理空間設置於 A 棟 1 層，應考量 B 棟住戶雨天垃圾清運動線，建議在 AB 棟間設置木格柵屋頂風雨走廊。

二、蔡委員宜穎：

- (一)P4-1 頁請修正塑造兼容並「蓄」錯別字。
- (二)建物量體基座色系建議以淺色為主，可以灰色石材取代深灰色系磚。
- (三)建物量體屋頂建議「整體」以弧線造型包覆。
- (四)請增加喬木數量，同時確保喬木為大型喬木，其下方搭配

街道座椅設計。

(五)請重新考量光映涼亭之必要性，建議改以喬木搭配灌木與複層式綠化設計及街道座椅之規劃設計（土丘）。

(六)街道燈飾建議簡化色調與材質，呼應主題之水墨山水，以自然色系及材質為主，如塑木，並與弧形植栽槽搭配座椅設計。臨中央路側設計應更有趣。

(七)屋頂設計應再圓潤。

(八)建議搭配藝術家設計一系列主題式街道家具。

三、陳委員賢秋：

(一)P9-17 頁店鋪用機車位，建議設置於地面一層。

(二)目前只有雨水回收系統，請補充「建築技術規則」第 4-3 條規定設置滯洪設施，需 $2943.89 \times 0.045 = 132.48\text{m}^3$ 。

(三)P6-21 頁一層地面陽台缺欄杆 3D 立面。

(四)依「建築技術規則」第 33 條規定，地下室面積超過 200 平方公尺，地下室樓梯寬度需 120 公分。

(五)未依「苗栗縣申請設置招牌廣告物及樹立廣告物執行自治條例」規定檢討，如招牌廣告高度大於 300 公分、面積小於 1/3 牆面。

(六)P5-18 頁 3D 一樓未見陽台欄杆。

(七)P4-8 頁 3D 缺招牌模擬圖。

(八)請補充圍牆圖面。

(九)一層無障礙廁所依規不得設置小便斗。

(十)P4-32、34 頁停車編號 146、20 停車後方 500x600 空間會碰到坡道。

(十一) P4-38 頁缺雨水滯洪池檢討。

(十二) P5-21、22 頁部分樹種植栽深度不足 1.5 公尺。

(十三) P6-6 頁一樓陽台要用欄杆圍起來。

(十四) AB 棟間空間建議設置太陽能板廊道。

(十五) 應加強街道轉角設計。

四、潘委員雪玲：

- (一)P6-3 頁地下二層設置之 21 部機車位，建議與地下一層消防中繼機房空間對調。
- (二)P6-6 頁垃圾集中於前棟，請說明後棟垃圾處理動線。
- (三)P5-12 頁光映涼亭是否需計雜項工作物。
- (四)請補充垂直綠化的比例與量體的軟化。

五、王委員珍玲：

- (一)草皮應考量目前環保節能趨勢加以修正（美國家居庭園草皮規範已因應前述原因修正不強制要求住戶修剪草皮）。
- (二)隱身於花叢中之燈飾造型應與花叢和周邊環境具協調性，若無法調整請考量取消，此裝置未見明顯正面意義與效果，但卻耗能且與周邊景觀不協調。
- (三)街道家具（山水造型椅）靠背材質及位置應考量實際坐的情形。
- (四)相關燈飾若未開啟，是否需要替代照明，還是光源已足夠，若肯定則燈飾既僅具裝飾化，則應再做美學考量。
- (五)建物外牆色彩應周邊建物色彩相協調。
- (六)建材採低碳透水比例為？請明列並應盡量增加。
- (七)本案總獎勵達 50%基準容積，增加戶數達 1/3，應符合各項獎勵目的。
- (八)建案公共設施和空間質感應提昇。
- (九)「暢通無阻」並不能作為公共空間及建物周邊調整的理由。

六、蘇委員宣如：

- (一)請補充公益回饋說明。
- (二)請補充說明是否設置機車無障礙停車位。
- (三)性別友善廁所是否也是無障礙廁所。

七、陳委員品竹：

- (一)基地增加近 700 人，針對開發衝擊設計仍未說明，如開放空間設計足夠否？太陽能遮蔽兩側，管委會空間中之公共設施用地建議可再做設計作為社區內部使用。亦可作為動線晴雨遮蔽使用（行走及休閒駐留）。

(二)AB 棟間空間應再著墨。

(三)店鋪停車位設置於地下一層，應考量其可行性、控管及將通衝擊，建議調整至地面一層。

(四)平面圖不一致。如 P6-6 頁一層平面車道南側公共用地無圍牆，然 P2-8 頁則有（光映涼亭）。

(五)P4-6、4-7 頁文字重複意義為何？光映涼亭沒有回應跟周邊關係。

八、詹委員彩蘋：

(一)垃圾處理空間，建議在 B 棟也設置一處。

決議：

本案除下列意見外，餘依業務單位初核意見通過：

一、請吳清源建築師事務所依是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，函請3至4位委員就垃圾處理空間、景觀及交通等內容書面審查無誤後，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、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：「慈濟苗栗園區社會教育及創新育成中心暨管理中心(部分文教區)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
代表人：釋證嚴
- 三、申請位置：苗栗市福全段 1735、1751 及 1757 地號等 3 筆土地
基地面積：6,178.37 平方公尺
使用分區：文教區
興建層數：地下 1 層、地上 1 層，1 戶（其他 2 單元），實設汽車 9 輛、機車 6 輛
【法定】建蔽率：50% 容積率：250%
【實設】建蔽率：20.56% 容積率：39.7%
- 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」。
 - (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)本案社會福利專用區都市設計報告書內容前經本府 110 年 8 月 27 日府商都字第 1100154858 號函予以核定，110 年 10 月 8 日府商都字第 1100154858 號函核定第 2 次變更設計，111 年 3 月 16 日府商都字第 1110049419 號函核定第 3 次變更設計。
 - (三)本案部分文教區都市設計係 110 年 12 月 24 日受理申請，

並以本府 111 年 1 月 3 日府商都字第 1110000615 號函、111 年 2 月 23 日府商都字第 1110034911 號函、111 年 4 月 8 日府商都字第 1110065232 號函、111 年 6 月 28 日府商都字第 1110121307 號函、111 年 10 月 20 日府商都字第 1110201089 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、請撥放 3D 動畫（或模型）呈現建築量體與基地相對關係。
- 四、請說明園區其他文教區土地未來預計開發項目及時程。

委員及列席單位意見：

一、蔡委員宜穎：

（一）建物前廣場建議增設座椅、停留空間，以增加開放空間之使用與互動性。

（二）請補充周邊建物現況照片及相關模擬圖。

二、黃委員秋榮：

（一）無相關意見。

三、陳委員賢秋：

（一）中央階梯超過 3M 是否需設置扶手，請依法檢討。

（二）廁所小便斗及大便斗設置，請依法檢討。

（三）無障礙通路門寬是否大於 120cm，請確認。

四、潘委員雪玲：

（一）P.4-2-2 路邊停車位應為 250*600，請修正。

（二）門廊-3 之無障礙坡道請修正為 1/12。

五、王委員珍玲：

（一）草皮很不環保，本案既為社會教育及創新育成中心，且強

- 調環保與永續，請儘量減少草皮比例，增加樹或其他植栽。
- (二)老樹若尚未遷移，應考量儘量留置，建案設計應配合回應，而不是老樹或環境配合建案改變。
 - (三)應與周邊人行道或公共空間景觀串聯。

六、蘇委員宣如：

- (一)原生植栽移植後是否還可以再移植回來，恢復本區生物多樣性。

七、陳委員品竹：

- (一)既為分期規劃建議各期空間設計關係需列出說明，如二期建物與一期公園、開放空間之關係(如使用動線等)，而非各分開設計。
- (二)此區作為入口門面，如何作為引導開放之意涵。
- (三)建議東向面都市面可將人行公共空間設計納入考量，此園區未來必將成為苗栗市核心之公共開放空間，故應起示範代表，若將人行空間連接起來，對於未來周邊社區居民舉辦活動之連貫性有很大助益，也可以做為市容整合之起頭。

八、業務單位：

- (一)本案臨中華路側建議增加退縮距離並留設人行空間，型塑路口廣場及串聯周邊人行動線，另傳達室北側圍牆採穿透性設計，以增加空間開放感。

決議：

本案除下列意見外，餘依業務單位初核意見通過：

- 一、請石昭永建築師事務所依是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、有關後續修正報告書內涉及東側入口空間、人行動線及景觀串聯之修正內容，請業務單位以書面方式洽陳委員品竹確認修正

內容是否妥適。

審議案件

第 4 案：「陳善珠君-苗栗縣頭份市湳湖段 1108 地號土地容積移轉案」

說明：

- 一、計畫緣起：為陳善珠君 111 年 7 月 18 日申請本縣頭份市六合段 238 地號（辦理持分 1/2）、239 地號（整筆）、240 地號（辦理持分 1/2）、241 地號（辦理持分 7503/31503）、274 地號（辦理持分 1/2）、276 地號（辦理持分 1/2）及興隆段上埔小段 4-3 地號（辦理持分 1/2）土地，容積移入頭份市湳湖段 1108 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 382.53 公頃，計畫人口 14,000 人，居住密度每公頃約 360 人。
 - (二)送出基地：
 1. 頭份市六合段 238 地號土地，送出持分(1/2)面積 20.33 m²，位屬於頭份交流道附近特定區計畫人行步道用地，所有權人為陳善珠君。
 2. 頭份市六合段 239 地號土地，送出持分（整筆）面積 7.57 m²，位屬於頭份交流道附近特定區計畫人行步道用地，所有權人為陳善珠君。
 3. 頭份市六合段 240 地號土地，送出持分（1/2）面積 7.52

m²，位屬於頭份交流道附近特定區計畫人行步道用地，所有權人為陳善珠君。

4. 頭份市六合段 241 地號土地，送出持分 (7503/31503) 面積 75.03 m²，位屬於頭份交流道附近特定區計畫人行步道用地，所有權人為陳善珠君。
5. 頭份市六合段 274 地號土地，送出 (1/2) 面積 45.59 m²，位屬於頭份交流道附近特定區計畫人行步道用地，所有權人為陳善珠君。
6. 頭份市六合段 276 地號土地，送出持分 (1/2) 面積 50.95 m²，位屬於頭份交流道附近特定區計畫人行步道用地，所有權人為陳善珠君。
7. 頭份市興隆段上埔小段 4-3 地號土地，送出 (1/2) 面積 313.5 m²，位屬於頭份交流道附近特定區計畫道路用地，所有權人為陳善珠君。

(三)接受基地：

頭份市湳湖段 1108 地號土地，面積 1,832.56 m²，位屬「變更高速公路頭份交流道附近特定區計畫細部計畫(修訂土地使用分區管制要點第 2 點及第 3 點)案」第三種住宅區，建蔽率 60%，容積率 200%，基地南側面臨 20 公尺計畫道路，現況為空地。

五、容積移轉內容：

(一)接受基地面積：1,832.56 m²(詳申請書第 4 頁)。

(二)申請容積移轉：520.49 m² x (15,327 元/14,800 元) x 200%=1,078.05 m²，未達接受基地容積移轉上限 1,099.54 m² (1,832.56 m² x 200% x 30%)，故本案可移入容積為 1,078.05 m²，約增加 2 戶，總戶數為 61 戶。

(三)綜上，本案接受基地總移入容積共 1,078.05 m²，為基準容積之 29.41%。

六、檢附申請書 1 份 (詳如后附)，提請大會審議。

初核意見：

- 一、本案送出基地係屬「都市計畫容積移轉實施辦法」第 6 條第 1 項第 3 款規定之私有都市計畫公共設施保留地，並位於「變更高速公路頭份交流道附近特定區計畫細部計畫(修訂土地使用分區管制要點第 2 點及第 3 點)案」土地使用分區管制要點第 12 點規定需辦理都市設計審議地區，故依前開審查標準第 8 條第 1 項第 2 款規定，需提委員會審議。
- 二、本案送出基地頭份市六合段 238 地號 (辦理持分 1/2)、239 地號 (整筆)、240 地號 (辦理持分 1/2)、241 地號 (辦理持分 7503/31503)、274 地號 (辦理持分 1/2)、276 地號 (辦理持分 1/2) 及興隆段上埔小段 4-3 地號 (辦理持分 1/2)，現況已開闢完成，經本府 111 年 8 月 1 日現地勘查結果，現況無地上物佔用，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，本案基地南側面臨 20 公尺計畫道路，是否同意接受基地申請移入容積為 1,078.05 m² (未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 25 至 26 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 1,078.05 m²（達接受基地基準容積 29.41%）。

審議案件

第 5 案：「家田建設-苗栗縣頭份市南湖段 1108 地號土地店舖、集合住宅新建工程」都市設計案

說明：

- 一、設計單位：王銘國建築師事務所 建築師：王銘國
- 二、申請人：家田建設有限公司 代表人：簡高予
- 三、申請位置：頭份市南湖段 1108 地號土地
基地面積：1,832.56 平方公尺
使用分區：第三種住宅區
興建層數：地下 2 層、地上 12 層，61 戶（住宅 55 單元、商業 5 單元、其他 1 單元），實設汽車 64 輛、機車 61 輛
【法定】建蔽率：60% 容積率：200%
【實設】建蔽率：40.86% 容積率：256.51%
（含容積移轉 29.41%）

四、法令依據：

- (一)「變更高速公路頭份交流道附近特定區計畫細部計畫(修訂土地使用分區管制要點第 2 點及第 3 點)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：

本案係 111 年 8 月 12 日受理申請，並以本府 111 年 9 月 7 日府商都字第 1110171201 號函、111 年 11 月 2 日府商都字第 1110209921 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、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。
- 四、請撥放 3D 動畫（或模型）呈現建築量體與基地相對關係。
- 五、計畫書 P.63~P.67 苗栗縣都市設計審議規則檢討表及土地使用分區管制要點部分對應頁碼有誤。

委員及列席單位意見：

一、王委員珍玲：

- (一)應補充基地周邊相關圖示(包含周邊建物模擬圖)。
- (二)建物外型有銳角，請說明與周邊景觀及天際線協調性，並請修正之。
- (三)請補充綠覆率及綠化植栽具體數量。
- (四)建材應儘量提高透水及減碳比例。
- (五)請說明汽機車充電樁數量是否足夠?
- (六)請補充交通衝擊相關說明。

二、陳委員品竹：

- (一)顧客停車問題請補充說明。
- (二)垃圾車臨停車位位置似跟車道交錯，請考量。
- (三)請補充建物與周邊關係，如天際線、量體等。
- (四)P.47 圖中招牌所在處(立面)紅塊區位標示位置應有誤。

三、蘇委員宣如：

- (一)地下停車場有汽、機車動線交錯情形，請修正。
- (二)請增加基地內綠化量或垂直綠化設計。

四、潘委員雪玲：

- (一)P.21 夾層用途為店鋪，應檢討無障礙相關規定。
- (二)P.46 空調設備請設置於樓板上，勿以外掛方式，避免危險。
- (三)機車停車建議集中設置地下一層，減少汽、機車交通動線

的交織。

五、陳委員賢秋：

- (一)A 店鋪挑空超過 1/3，請依法檢討。
- (二)夾層為店鋪，請檢討無障礙相關規定之適用。
- (三)屋突三層請檢討 2/3 簷空，包含立面平頂。
- (四)車道坡度請採 1/8 設計。
- (五)無障礙通道上要 1.2m 以上。
- (六)店鋪內設置廁所必須要符合無障礙相關規定。
- (七)車道喇叭口設計建議調整，避免車道進出 S 型旋轉。

六、蔡委員宜穎：

- (一)建議量體東向立面之灰白色面磚之寬度增加。
- (二)北向立面增加白色面磚之使用面積。
- (三)鋪面透水性請增加。
- (四)1F 北側花園座椅材質及形式請補充材質說明，並應選用舒適性之設計。
- (五)旋轉盤下方鋪面材質選擇請考量安全性。
- (六)人行空間之動線上應避免放置石頭座椅。
- (七)草地上的石頭座椅應移至硬鋪面設置，避免草地被踐踏。

七、黃秋榮委員：

- (一)無相關意見。

八、業務單位：

- (一)垃圾車臨停車位位置與車道路線有交錯情形，且垃圾車清運路線係經由北側 5.5m 巷道進出，該巷道寬度不寬，垃圾車進出恐造成交通衝擊，請說明改善方式。
- (二)垃圾儲藏空間請放大標示垃圾桶、回收桶配置情形。
- (三)本案請說明節能減碳因應設計，如屋頂太陽能設置、停車場增設電動車充電設備或預留相關設備設置空間等，並請說明及以圖說呈現。

決議：

本案除下列意見外，餘依業務單位初核意見通過：

- 一、請王銘國建築師事務所依是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。

111 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 10 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	「洪雅玲、曾振德、黃彥智、吳俊欽、劉滿足、吉慶實業股份有限公司-苗栗縣頭份市公園段27地號及竹南鎮藝文段18地號等2筆土地」容積移轉再提會案		
說明	<p>一、計畫緣起</p> <p>為洪雅玲、曾振德、黃彥智、吳俊欽、劉滿足、吉慶實業股份有限公司 111 年 4 月 21 日申請本縣頭份市後湖段 211 地號（整筆）、文化段 1271 地號（辦理持分 744/803）、德義段 515 地號（整筆）、德義段 1003-1 地號（辦理持分 7/15）、德義段 1115 地號（辦理持分 1/2）、德義段 1055 地號（辦理持分 1/6）、德義段 847 地號（辦理持分 1/9）、德義段 822 地號（辦理持分 1/6）、德義段 1080 地號（辦理持分 1/9）、德義段 1064 地號（辦理持分 1/6）、永貞段 191 地號（整筆）、永貞段 192 地號（整筆）、永貞段 236 地號（辦理持分 7/16）、華夏段 722 地號（辦理持分 1/3）、文化段 1031 地號（辦理持分 29/100）、東庄段 248 地號（辦理持分 1/6）及竹南鎮東平段 14 地號（辦理持分 3/32）、東平段 13 地號（辦理持分 3/16）、東平段 643 地號（辦理持分 3/400）、東平段 658 地號（辦理持分 1/4）、東平段 561 地號（辦理持分 4/125）、龍鳳東段 1668 地號（辦理持分 3/4）、龍山段 397 地號（辦理持分 1/4）、龍山段 388 地號（辦理持分 1/4）、龍天段 1445 地號（整筆）、新博愛段 228 地號（辦理持分 1/3）、后厝段 808 地號（辦理持分 1/11）、后厝段 809 地號（辦理持分 1/11）、竹興段 83 地號（辦理持分 1/11）、慈裕段 863 地號（整筆）、慈裕段 864 地號（整筆）、文化段 740 地號（辦理持分 1/2）等 32 筆土地，容積移入頭份市公園段 27 地號及竹南鎮藝文段 18 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，<u>經 111 年 11 月 21 日本年度第 8 次會議審議決議：「本案除下列意見外，餘請申請人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：依內政部頒「都市計畫容積移轉實施辦法」第 13 條：「送出基地於許可其全部或部分容積移轉前...將所有權之全部或部分贈與登記為國有、直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有」，申請人依同辦法第 17 條規定，須清理送出基地上土地改良物等，並登記為公有後，再由本府發給許可。故有關業務單位初核意見第七點，本縣竹南鎮送出基地管理者登記事宜，請本府道路主管機關（工務處道路管理科）自行與本縣竹南鎮公所協調，俾利業務單位後續辦理容積移轉許可作業。」</u>，爰併同都市設計案再次提請委員會審議。</p> <p>二、受理審議機關：苗栗縣政府</p> <p>三、法令依據：</p>		

(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. 頭份市後湖段 211 地號，送出（整筆）面積 289.39 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
2. 頭份市文化段 1271 地號，送出持分（744/803）面積 84.24 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
3. 頭份市德義段 515 地號，送出（整筆）面積 21.77 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
4. 頭份市德義段 1003-1 地號，送出持分（7/15）面積 38.25 m²，位屬於竹南頭份都市計畫國中用地。
5. 頭份市德義段 1115 地號，送出持分（1/2）面積 24.19 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
6. 頭份市德義段 1055 地號，送出持分（1/6）面積 72.38 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
7. 頭份市德義段 847 地號，送出持分（1/9）面積 33.70 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
8. 頭份市德義段 822 地號，送出持分（1/6）面積 11.17 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
9. 頭份市德義段 1080 地號，送出持分（1/9）面積 24.43 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
10. 頭份市德義段 1064 地號，送出持分（1/6）面積 57.73 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
11. 頭份市永貞段 191 地號，送出（整筆）面積 20.81 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
12. 頭份市永貞段 192 地號，送出（整筆）面積 15.13 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
13. 頭份市永貞段 236 地號，送出持分（7/16）面積 48.75 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
14. 頭份市華夏段 722 地號，送出持分（1/3）面積 2.03 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
15. 頭份市文化段 1031 地號，送出持分（29/100）面積 48.08 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
16. 頭份市東庄段 248 地號，送出持分（1/6）面積 20.54 m²，位屬於竹南

頭份都市計畫道路用地。

17. 竹南鎮東平段 14 地號，送出持分 (3/32) 面積 5.88 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
18. 竹南鎮東平段 13 地號，送出持分 (3/16) 面積 26.14 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
19. 竹南鎮東平段 643 地號，送出持分 (3/400) 面積 5.72 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
20. 竹南鎮東平段 658 地號，送出持分 (1/4) 面積 2.64 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
21. 竹南鎮東平段 561 地號，送出持分 (4/125) 面積 4.03 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
22. 竹南鎮龍鳳東段 1668 地號，送出持分 (3/4) 面積 45 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
23. 竹南鎮龍山段 397 地號，送出持分 (1/4) 面積 45.45 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
24. 竹南鎮龍山段 388 地號，送出持分 (1/4) 面積 51.41 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
25. 竹南鎮龍天段 1445 地號，送出 (整筆) 面積 39 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
26. 竹南鎮新博愛段 228 地號，送出持分 (1/3) 面積 114.82 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
27. 竹南鎮后厝段 808 地號，送出持分 (1/11) 面積 12.04 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
28. 竹南鎮后厝段 809 地號，送出持分 (1/11) 面積 32.94 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
29. 竹南鎮竹興段 83 地號，送出持分 (1/11) 面積 2.41 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
30. 竹南鎮慈裕段 863 地號，送出 (整筆) 面積 77.62 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
31. 竹南鎮慈裕段 864 地號，送出 (整筆) 面積 44.42 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。
32. 竹南鎮文化段 740 地號，送出持分 (1/2) 面積 58.81 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地 (4 公尺人行步道)。

以上 32 筆土地合計送出面積 1,380.92 m²，所有權人皆為洪雅玲、曾振德、黃彥智、吳俊欽、劉滿足、吉慶實業股份有限公司。

(三) 接受基地：

1. 頭份市公園段 27 地號，面積 2,941.81 m²。
2. 竹南鎮藝文段 18 地號，面積 2.08 m²。

	<p>以上 2 筆土地合計面積 2,943.89 m²，位屬「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」商業區，建蔽率 70%，容積率 380%，基地北側面臨 50 公尺計畫道路(中央路)、西側面臨 15 公尺計畫道路(公園一街)，現況為空地。</p> <p>五、容積移轉內容：</p> <p>(一) 接受基地面積：2,943.89 m²(詳申請書第 23、24 頁)</p> <p>(二) 申請容積移轉：1,380.92 m² x (28,675 元/44,774 元) x 380%=3,360.70 m²，大於接受基地容積移轉上限 3,356.03 m² (=2,943.89 m² x 380% x 30%)，故本案可移入容積為 3,356.03 m²，約增加 43 戶(約 118 人)，總戶數為 233 戶(約 640 人)。</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 20% (=2,237.36 m²)。</p> <p>(四) 綜上，本案接受基地包含其他總容積獎勵共 5,593.39 m² (=3,356.03 m² + 2,237.36 m²) 為基準容積之 50%。</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	<p>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。</p> <p>二、 本案送出基地頭份市後湖段 211 地號(面積 289.39 m²)、文化段 1271 地號(送出持分面積 84.24)、德義段 515 地號(面積 21.77 m²)、德義段 1003-1 地號(送出持分面積 38.25 m²)、德義段 1115 地號(送出持分面積 24.19 m²)、德義段 1055 地號(送出持分面積 72.38 m²)、德義段 847 地號(送出持分面積 33.70 m²)、德義段 822 地號(送出持分面積 11.17 m²)、德義段 1080 地號(送出持分面積 24.43 m²)、德義段 1064 地號(送出持分面積 57.73 m²)、永貞段 191 地號(面積 20.81 m²)、永貞段 192 地號(面積 15.13 m²)、永貞段 236 地號(送出持分面積 48.75 m²)、華夏段 722 地號(送出持分面積 2.03 m²)、文化段 1031 地號(送出持分面積 48.08 m²)、東庄段 248 地號(送出持分面積 20.54 m²)及竹南鎮東平段 14 地號(送出持分面積 5.88 m²)、東平段 13 地號(送出持分面積 26.14 m²)、東平段 643 地號(送出持分面積 5.72 m²)、東平段 658 地號(送出持分面積 2.64 m²)、東平段 561 地號(送出持分面積 4.03 m²)、龍鳳東段 1668 地號(送出持分面積 45 m²)、龍山段 397 地號(送出持分面積 45.45 m²)、龍山段 388 地號(送出持分面積 51.41 m²)、龍天段 1445 地號(面積 39 m²)、新博愛段 228 地號(送出持分面積 114.82 m²)、后厝段 808 地號(送出持分面積 12.04 m²)、后厝段 809 地號(送出持分面積 32.94 m²)、竹興段 83 地號(送出持分面積 2.41 m²)、慈裕段 863 地號(面積 77.62 m²)、慈裕段 864 地號(面積 44.42 m²)、文化段 740 地號(送出持分面積 58.81 m²)等 32 筆土地，經本府 111 年 7 月 8 日會同教育主管機關(本府教育處國民教育科)及道路主管機關(本府工務處道路管理科及本縣頭份市公所)現地勘查結果，除頭份市東庄段 248 地號及竹南鎮慈裕段 863</p>

	<p>地號等 2 筆土地外，餘 30 筆國中用地、道路用地及道路用地（4 公尺人行步道）等土地現況已開闢完成，可供公眾通行使用，其中頭份市文化段 1271 地號、後湖段 211 地號、德義段 847、822、1064 地號、永貞段 236 地號以及竹南鎮東平段 561 地號、龍鳳東段 1668 地號、龍山段 397、388 地號、新博愛段 228 地號、后厝段 808 地號、竹興段 83 地號、文化段 740 地號等 14 筆土地上尚有鋪面、階梯、雨遮、花盆、圍牆等地上物，申請人業依本府會勘結論於 111 年 9 月 1 日檢送改善後照片到府，其改善成果並經本縣頭份市公 111 年 9 月 27 日函表示：<u>「送出基地地上物占用部分排除經會辦本所工務課確認本次申請送出基地相關地段號土地之占用物皆已移除，無其他待改善事項。」</u>及本府工務處（道路管理科）111 年 10 月 6 日意見：<u>「改善前中後照片確已改善在案」</u>，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：<u>「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」</u>之規定。</p> <p>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，<u>本案基地北側面臨 50 公尺計畫道路（中央路）、西側面臨 15 公尺計畫道路（公園一街），是否同意接受基地申請移入容積為 3,356.03 m²（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 114 至 118 頁），提請大會審議。</u></p> <p>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 2,237.36 m²（達基地基準容積 20%），又本案申請容積移轉可移入容積為 30%，總獎勵容積達 50%，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。</p> <p>五、有關本案送出容積 3,360.70 m² 超出接受基地容積移轉上限 3,356.03 m²，剩餘未完全移入送出容積為 4.67 m²，本案建議比照前例剩餘未完全移入之 <u>送出容積未來不再作為容積移轉使用。</u></p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（三）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：</p> <p>一、有關業務單位初核意見第三點，同意接受基地移入容積為 3,356.03 m²（已達接受基地基準容積 30% 上限）。</p> <p>有關業務單位初核意見第四點，本案申請容積移轉及依「苗栗縣騎樓沿街步道空間設</p>

<p>置自治條例」申請沿街步道空間獎勵，總獎勵已達基地基準容積 50%，未來將引進約 640 人，經申請人委託與會代表表示：「將自願提供本案建築基地周邊道路（頭份市永貞路口至公園二街口間中央路南側）人行道、花圃管理維護費用 15 個年度（約 225 萬元）」，請申請人與本縣頭份市公所簽訂協議書，並納入申請書。</p>

苗栗縣政府容積移轉書面審查表

申請基地：

苗栗縣頭份市公園段 27 地號及竹南鎮藝文段 18 地號等 2 筆土地

【111.04.21 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	
		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 20%（=2,237.36 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				
移轉許可審查標準第 10 條	苗栗縣都市計畫容積	接受基地不得小於 300 平方公尺	符合	2,943.89 平方公尺
		面臨八公尺以上計畫道路	符合	基地北側面臨 50 公尺計畫道路（中央路）、西側面臨 15 公尺計畫道路（公園一街）。
		臨接道路面寬不得少於 10 公尺	符合	臨路寬度 187.06 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」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 111 年 4 月 28 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 5 月 5 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。若查屬山坡地範圍且涉及水土保持法第 12 條規定之開發利用行為或開挖整地及變更地形地貌行為時，請依規擬具水土保持書件併同目的事業開發利用許可申請文件向各目的事業主管機關申請後，核轉水土保持主管機關審核。
	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 111 年 5 月 3 日簽會意見表示：經查旨揭地號尚無建築執照申請紀錄。
苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準第 8 條	<p>一. 應提苗栗縣都市設計審議委員會審議：</p> <p><input type="checkbox"/>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><input checked="" type="checkbox"/>接受基地為應辦理都市設計之地區。</p> <p><input type="checkbox"/>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>		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 20% (=2,237.36) 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% (=3,356.03 m ²)，總獎勵容積為 50%。
	<p>二. <input type="checkbox"/>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>		

111 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 10 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	「大筑建設股份有限公司-苗栗縣頭份市公園段27地號及竹南鎮藝文段18地號等2筆土地店舖、集合住宅新建工程」都市設計再提會案		
說明	<p>一、設計單位：吳清源建築師事務所 建築師：吳清源</p> <p>二、申請人：大筑建設股份有限公司 負責人：羅瑞聲</p> <p>三、申請位置：頭份市公園段 27 地號及竹南鎮藝文段 18 地號等 2 筆土地 基地面積：2,943.89 平方公尺 使用分區：商業區 戶數：233 戶（住宅 227 戶、商業 5 戶、其他單元 1 戶）</p> <p style="padding-left: 20px;">【法定】建蔽率：70% 容積率：380%</p> <p style="padding-left: 20px;">【實設】建蔽率：47.56% 容積率：569.93%</p> <p style="padding-left: 40px;">（含容積移轉 30%及沿街步道空間獎勵 20%）</p> <p>四、 法令依據：</p> <p style="padding-left: 20px;">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」土地使用分區管制及都市設計管制要點</p> <p style="padding-left: 20px;">2. 「苗栗縣都市設計審議規則」</p> <p>五、 辦理經過：</p> <p style="padding-left: 20px;">1. 案揭容積移轉係本府於 111 年 4 月 21 日受理申請、案揭都市設計係本府於 111 年 4 月 14 日受理申請，並以本府 111 年 5 月 3 日府商都字第 1110083464 號函送審查意見。</p> <p style="padding-left: 20px;">2. 本案前經 111 年 11 月 21 日本年度第 8 次會議審議決議：「退請設計單位—吳清源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。」，本案業於 111 年 12 月 2 日檢送修正申請書到府，爰再次提請委員會審議。</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;">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 style="padding-left: 20px;">2. 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;">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 style="padding-left: 20px;">4. 本案申請容積移轉可移入容積 3,356.03 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 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。</p>		

	<p>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。</p> <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>壹、本府 111 年 5 月 3 日府商都字第 1110083464 號函</p> <p>一、工商發展處-都市計畫科：</p> <p>(一) 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。</p> <p>(二) 本案案名請修正為「大筑建設-苗栗縣頭份市公園段 27 地號及竹南鎮藝文段 18 地號等 2 筆土地店鋪、集合住宅新建工程」。</p> <p>(三) P1-1 頁申請書及委託書，請補充申請人簽名，並更正申請人。</p> <p>(四) P1-3 頁建築計畫資料表：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住戶數 227 戶與 P4-3 頁所載 232 戶不一致。 2. 社福單元請修正為其他單元。 3. 請補充建築造型說明。 4. 建築物高度 64.43 公尺與 P4-10 頁檢討所載 69.75 公尺不一致，另請分為地上 20 層及 15 層高度。 <p>(五) P1-4 頁業務單位書件查核表：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 收文日期及字號請填列「中華民國 111 年 4 月 14 日(源)字第 111041402 號函」。 2. 2-1 建築線指示圖、2-6 敷地及環境影響分析圖對應頁碼錯誤。 <p>(六) 請補充土地所有權人同意書。</p> <p>(七) 請更正報告書內文所載面積單位。</p> <p>(八) 報告書相關內文及圖說，請補充南側人行廣場用地。</p> <p>(九) P2-2 頁基地周圍概述，請於圖面標示所載竹南頭份商業區，並補充北側現況使用說明。另請補充本案實設建蔽率、容積率。</p> <p>(十) P2-4 基地現況圖及附近環境特徵指述，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，以及周邊街廓之開關情形、車道出入口位置、天際線展繪等。</p> <p>(十一) 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，以及本案未來開發引入之人口數、開發衝擊分析及改善對策。</p> <p>(十二) 本案規劃為地下 4 層、地上 20 層及 15 層樓建物，樓高 64.43 公尺，基地三面臨路僅依法定退縮 5 公尺建築，易造成壓迫感，建議再增加退縮寬度，尤其南側臨公北三街部分應比照同街廓地鄰地（公園段 43 及 38 地號）退縮 6 公尺建築，以塑造連續性之開放空間。</p>

- (十三) P4-4 頁請補充指北針及路名。
- (十四) P4-29 頁垃圾處理空間及運送動線，請補充說明垃圾清運時間、負責清運人員、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。
- (十五) 為型塑有趣之沿街步道親子空間，建構美學生活步道，本案基地鄰路部分，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。
- (十六) P5-11 頁請於圖面標示植栽穴距，另植栽規格表請補充福木、鴨腳木、羅漢松等喬木米高徑，並應符合「苗栗縣都市設計審議規則」第 3 條之 2 規定。
- (十七) P5-12~13 頁景觀植栽說明，請補充植栽學名、生態及分布。
- (十八) P7-25 頁一層平面圖，本開發案因未來將引進約 624 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公北三街側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。
- (十九) P8-1~4 頁土地使用分區管制及都市設計管制要點、苗栗縣都市設計審議規則，諸多錯別字、排版錯誤及檢討內容錯誤或無說明，請重新檢視。
- (二十) P9-4 頁開發內容說明有誤。
- (二十一) P10-7 頁基地位置套繪錯誤。
- (二十二) 本案地下室開挖率達 84.93%，請補充相關綠化、保水等友善環境之措施。
- (二十三) 請補充基地因應極端氣候（例如：暴雨）之措施。
- (二十四) 請補充節能減碳之規劃設計。
- (二十五) 請於報告書內文專章補充說明本案性別友善環境設計。
- (二十六) 本案所附證明文件，請加蓋「與正本相符」章。
- (二十七) 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」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。
- (二十八) 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 26 日): 本案經查尚符建築法令相關規定。
- 三、工務處-交通規劃科(111 年 4 月 25 日):
- (一) P9-14 頁，圖 2-6，圖上基地位置標示錯誤。
- (二) 承上，基地影響範圍隨之調整修正，周邊公車站及公共自行車租賃站服務狀況之說明，是否須連帶一併修正。
- (三) P9-18 頁，「因此本計畫設定目標年為 117 年。針對目標年 116 年基地開發與開發後兩種情境，...」，目標年究為何年？
- (四) P9-22 頁，表 4-1，機車停車位小計 234 席，計算加總似錯誤，請檢視。

四、水利處-城鄉發展科(111年4月29日):旨揭基地非座落於本縣重點景觀地區劃設範圍內。

貳、本府 111 年 12 月 1 日府商都字第 1110230888 號函送 111 年 11 月 21 日都市設計審議委員會第 8 次會議紀錄

一、委員及列席單位意見：

(一) 林委員煥堂：

1. 本案申請容積移轉及獎勵容積已達 50%，請補充容積增加之日照分析、停車及交通等量體分析，以符合增加容積之公益性。
2. 沿街步道動線建議再檢討，細部採用天然原石示意卻只以抵石子施作，街道藝術鋼構與玻璃聯結與建物風格之關聯亦請修正或補充。另內部踏石應考量無障礙設施、老年化。
3. 喬木規格呼應中央路採用 15 公分喬木建議調整規格與配置，植栽學名與英名表示不同，建請統一為學名，P5-21 頁文珠蘭與越橘越葉蔓榕照片誤植，請修正。
4. 本案開發基地大且位於苗栗縣指標之中央路側，建議連同沿街藝術與鋪面、花台、植栽等外部空間設計，以更優質、人本、兼容藝術之精神妥為規劃設計。

(二) 賴委員美蓉：

1. 請補充說明從基地外進入基地內之無障礙動線。
2. 公共藝術品及精靈菇採用強化玻璃材質，應考量安全性、耐用性及使用年限及後續維管問題。
3. 建議加強人行道綠美化。
4. 臨中央路側設計應更有趣。
5. 屋頂設計應再圓潤。

(三) 王委員珍玲：

1. 請補充說明附近公有停車場、路邊停車以及本案一樓店鋪衍生停車需求，避免內部效應外部化。
2. 夜間照明應加強。
3. 本案基地附近有幼兒園，人行步道除了綠化，是否有其他安全性措施。
4. 水資源回收，應明確說明預估回收量及使用量。建議設置雨廢水回收系統或有類似功能。
5. 節能具體項目，是否考量頂樓設置太陽能板之利用。
6. 機車充電柱 5 輛應當不夠，請確認。
7. 建議增加街道家具之扶手，以因應老年化需求。
8. 玻璃材質街道裝飾均有安全性(強風吹落等)、耐用年限問題，建議修正。
9. 原石座椅對老人及孩童均不友善，應修正。
10. 綠美化應加強，並明確說明所用樹種及位置。
11. 垃圾收集區應各棟都有。

	<p>12. 建築物外觀與周邊景觀不協調，應修正。</p> <p>13. 建材應採低碳及透水鋪面。</p> <p>(四) 劉委員霈：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 車位可否再增加。 2. 垃圾收集區位於北棟，南棟住戶應如何倒垃圾？請再考量動線合宜性及住戶倒垃圾方便性。 3. 無障礙車位配置方式不合宜且不安全，請再考量。 4. 汽機車動線混雜，且許多機車位散佈在汽車停車格之間，安全堪慮。 5. 店鋪衍生停車需求未考量，請補充說明。 6. 汽車位設置於車道口下方不適合。 <p>(五) 陳委員賢秋：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. P3-1 頁自設機車位 242 部錯誤。 2. 請補充說明後側是否設置圍牆。 3. P5-23 頁法規要不透水磚，但照片為透水磚。 4. P6-6 頁一樓平面店鋪前方不可寫陽台。 5. 街道轉角要適當設計，增加親和性及自明性。 6. 車道出入口一樓要增加喇叭口。 7. 沿街路邊缺公共藝術。 8. 立面三角造型有點尖銳，請說明造型適切性。 9. 玻璃公共藝術需考量安全性。 10. 建議車道坡度為 1/8。 11. 騎樓退縮獎勵計算不清楚。 12. 植栽種類及顏色請加強。 13. 沿街植栽直線太生硬。 <p>(六) 林委員政賀：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請補充說明汽車位是否留設充電設備。 2. 請補充標示機車充電位置。 <p>二、決議：</p> <p>退請設計單位—吳清源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>決議</p>	<p>本案除下列意見外，餘依業務單位初核意見通過：</p> <p>一、請吳清源建築師事務所依是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，函請3至4位委員就垃圾處理空間、景觀及交通等內容書面審查無誤後，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。</p> <p>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。</p>

111 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 10 次審查會議提案單

審議案件編號	第 3 案	所屬鄉鎮別	苗栗市
案由	「慈濟苗栗園區社會教育及創新育成中心暨管理中心(部分文教區)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：苗栗市福全段 1735、1751 及 1757 地號等 3 筆土地</p> <p>基地面積：6,178.37 平方公尺</p> <p>使用分區：文教區</p> <p>興建層數：地下 1 層、地上 1 層，1 戶（其他 2 單元），實設汽車 9 輛、機車 6 輛</p> <p>【法定】建蔽率：50% 容積率：250%</p> <p>【實設】建蔽率：20.56% 容積率：39.72%</p> <p>四、法令依據：</p> <p>(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」</p> <p>(二)「苗栗縣都市設計審議規則」</p> <p>五、辦理經過：</p> <p>(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。</p> <p>(二)本案社會福利專用區都市設計報告書內容前經本府 110 年 8 月 27 日府商都字第 1100154858 號函予以核定，110 年 10 月 8 日府商都字第 1100154858 號函核定第 2 次變更設計，111 年 3 月 16 日府商都字第 1110049419 號函核定第 3 次變更設計。</p> <p>(三)本案部分文教區都市設計係 110 年 12 月 24 日受理申請，並以本府 111 年 1 月 3 日府商都字第 1110000615 號函、111 年 2 月 23 日府商都字第 1110034911 號函、111 年 4 月 8 日府商都字第 1110065232 號函、111 年 6 月 28 日府商都字第 1110121307 號函、111 年 10 月 20 日府商都字第 1110201089 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。</p> <p>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>三、請撥放 3D 動畫（或模型）呈現建築量體與基地相對關係。</p> <p>四、請說明園區其他文教區土地未來預計開發項目及時程。</p>
<p>附錄</p>	<p>壹、111 年 1 月 3 日府商都字第 1110000615 號函初核意見</p> <p>一、工商發展處-都市計畫科：</p> <p>(一) 歷次審查意見經查尚有部分意見回覆表未檢附，請修正。 報告書內之各土地使用分區、公共設施用地之面積、實設建蔽率、容積率、樓地板面積等數值請檢視是否正確。</p> <p>(二) 報告書內之婦女福利服務中心部分平面圖坐落方向及模擬圖外觀與 110 年 10 月 5 日社會福利專用區核定報告書不符，請確認。</p> <p>(三) 都市設計審議業務單位書件查核表未填寫各查核項目之對應頁碼。</p> <p>(四) P.2-4-2，未標示期別二審議內容及說明。</p> <p>(五) P.2-4-3，分區開發期程未標示文教區相關開發期程及說明。</p> <p>(六) 報告書內容請確實依 110 年 3 月 17 日 110 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 1 次會議紀錄及 110 年 4 月 26 日府商都字第 1100078795 號函送意見修正。</p> <p>貳、111 年 2 月 23 日府商都字第 1110034911 號函初核意見</p> <p>一、工商發展處-都市計畫科：</p> <p>(一) 請補充交通影響評估報告製作時間。</p> <p>(二) 未檢附最小建築基地規模檢討及建築物高度檢討。</p> <p>(三) 林政賀委員意見第 2、3 點，請搭配圖說詳加說明，並補充對應頁碼。</p> <p>(四) 張文賢委員意見：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第 1 點，報告書內查無 P5-3-1。 2. 第 3 點，報告書內查無圖 28、P6-28。 <p>(五) 陳賢秋委員意見第 7 點，辦理情形請以本次申請之社會教育及創新育成中心、管理中心作回覆。</p> <p>(六) 前次業務單位初核意見：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第 2、4 點，報告書內查無 P5-3-1、P5-3-2。 2. 第 3、24 點，辦理情形請以本次申請之社會教育及創新育成中心、管理中心作回覆。 3. 第 25 點，請補附經主管機關評判是否應實施環評之相關證明文件。 4. 第 29 點，請確認遊覽車臨停規劃方案之可行性，並檢附相關土地使用同意文件。 <p>(七) P12，變更後總樓地板面積有誤。</p> <p>(八) P1-3，請補充各項檢核圖件對應頁碼。</p> <p>(九) P2-6，請確認文化走廊是否為本次申請項目。</p> <p>(十) P2-10、P2-11-3、P2-11-4，圖面未更新。</p> <p>(十一) P2-12-2，請說明植栽數量變更原因。</p>

- (十二) P3-5，汙水量計算有誤。
- (十三) P4-1，部分停車檢討計算內容有誤及樓層高度請確認是否與建築立面圖相符。
- (十四) P5-1，土管要點檢討：
1. 第五點，文教區實設建蔽率、容積率有誤。
 2. 第七點，部分對應頁碼有誤，請修正為 P4-2-4。
 3. 第十一點，請確認本案開發面積，並補附經主管機關評判是否應實施環評之相關證明文件。
- (十五) P5-2-1，都市設計審議規則檢討，第 3-2 條第二項，請確認本案是否使用鋁遮陽百頁，另對應頁碼有誤。
- (十六) P6-1，容積樓地板面積合計有誤。
- (十七) P6-13，廣場兼停車場管理單位為慈濟基金會，惟該設施應供公眾使用，本案衍生之汽、機車停車需求應自行內化處理，而非增加周邊公共設施負擔。
- (十八) P6-23，圖面部分設施名稱有誤。
- (十九) 附錄一，地籍圖謄本解析度不佳。
- (二十) 附錄二，請確認本案申請開發面積如何計算，且是否超過 10 公頃，並補附經主管機關評判是否應實施環評之相關證明文件。

參、111 年 4 月 8 日府商都字第 1110065232 號函初核意見

一、工商發展處-都市計畫科：

- (一) 意見回覆表第 4 點有誤，應為張文賢委員意見。
- (二) P12，變更後總樓地板面積、法定、實設停車位數量有誤。
- (三) P1-1，土地使用分區尚有缺漏。
- (四) P1-3，查核表請勾選「提報審議會審議」項目。
- (五) P2-6，開發內容文教區地號筆數有誤，應為 14 筆，另請敘明婦女福利服務中心非本次審議範圍。
- (六) P2-7、P3-2-1，請確認公共設施是否為本次申請審議範圍。
- (七) P2-8，請確認諮詢室及戶外環境教育體驗區是否為本次申請審議範圍，若是，戶外環境教育體驗區請補充相關設計內容及配置說明，並請檢附經目的事業主管機關同意相關證明文件；若無，報告書相關內容請一併修正。
- (八) P2-12-2、P4-1，基地面積、法定空地、綠覆率、地下開挖規模檢討請以本次申請範圍作計算，報告書相關內容請一併修正。
- (九) P4-2-2，依據土地使用分區管制要點，退縮建築之空地應作為無遮簷人行步道，故不得作為臨時停車區，報告書相關內容請一併修正。
- (十) P5-1，土管要點檢討第十一點，請補附最新經主管機關評判是否應實施環評之相關證明文件。
- (十一) P6-12，表 14 小計計算有誤。
- (十二) P6-18，4-2 停車場出入口規劃請確認本案基地是否設置地下停車場。

(十三) P6-19，圖 18、19 圖號未標示。

(十四) 附錄二，檢附之 101 年環保署免環評函係針對福全段 1208 地號等 88 筆土地，面積共 8.8981 公頃土地籌設慈濟大學規劃設置「永續發展學院」下設置「環境教育研究所」、「綠色產業研究所」、「安謐災害研究所」之用，與本次申請審議範圍、地號、面積、開發使用皆已不同，請確認本案申請開發面積是否超過 10 公頃，並補附最新經主管機關評判是否應實施環評之相關證明文件。

(十五) 附錄三，本案文教區土地共計 14 筆，請說明經 110 年教育部確認福全段 1469 地號等 8 筆土地是否皆為本次申請審議範圍，另其餘 8 筆未經教育部確認開發使用地號土地是否納入下期開發內容。

肆、111 年 6 月 28 日府商都字第 1110121307 號函初核意見

一、工商發展處-都市計畫科：

(一) 意見回覆表請補充對應頁碼。

(二) P2~P15 頁碼有誤。

(三) P2，意見回覆表第 4-(2)點，查無圖 28、P6-28。

(四) P13，變更後婦女福利服務中心機車位數量有誤。

(五) P15，變更後平面配置圖請標示「本次申請範圍」文字。

(六) P1-3，法定汽車位數量有誤，另請補充本計畫區容積上限及本案申請總容積。

(七) P1-4，第 3-5 項對應頁碼有誤，應為 5-3-2。

(八) P2-4-1，本次申請部分文教區範圍面積有誤，應為 72,158.69 m²。

(九) P2-4-3，期別一累積開發面積請註明含既有建築物。

(十) P2-6、P6-12，請確認本次申請項目是否包含戶外環境教育體驗區。

(十一) P2-11-3、P2-11-4、P2-15、P6-2、P6-3、P6-4、P6-5、P6-6、P6-10、P6-11、P6-16、P6-17、P6-23，請補充本次申請範圍圖例。

(十二) P2-12-1、P2-12-4、P2-12-4，未設置的植栽項目、圖片請刪除。

(十三) P3-5，5.1.6 請確認本案基地建築物是否分散於不同街廓。

(十四) P4-1，使用分區請補充本次申請使用分區，另容積樓地板檢討部分數值有誤。

(十五) P4-2-2，依據土地使用分區管制要點，退縮建築之空地應作為無遮簷人行步道，故不得作為自行車停車格，報告書相關內容請一併修正。

(十六) P5-1，本次申請部分文教區實設建蔽率、容積率有誤。

(十七) P6-1，所在區位請補充本次申請範圍為福全段 1469 地號等 8 筆土地。

(十八) P6-23，汽車位數量有誤。

(十九) 附錄一請放本次申請地號之土地登記謄本及地籍圖。

(二十) 請依教育部、環保局最新函覆公文更新附錄二、三之證明文件

伍、111 年 10 月 20 日府商都字第 1110201089 號函初核意見

一、工商發展處-都市計畫科：

	<p>(一) P.6-1，申請範圍地號、面積有誤。</p> <p>(二) P.6-10，請確認嘉福街 198 巷 29 號空地與本案有無關聯?若無請刪除相關說明。</p> <p>(三) 查教育部 111 年 6 月 15 日臺教高三字第 1110058498 號函示：有關旨揭地號用於申請設置慈濟苗栗園區社會教育及創新育成中心暨管理中心部分文教區新建工程都市設計審議一節，經確認係提供慈濟大學使用」，請補附慈濟大學進駐使用之相關文件，以符都市計畫規定。</p> <p>(四) 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>(五) 原申請報告書請與修正後報告書一併擲回本府，俾利後續查對。</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、請石昭永建築師事務所依是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、有關後續修正報告書內涉及東側入口空間、人行動線及景觀串聯之修正內容，請業務單位以書面方式洽陳委員品竹確認修正內容是否妥適。</p>

111 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 10 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	陳善珠君-苗栗縣頭份市湳湖段 1108 地號土地容積移轉案		
說明	<p>一、計畫緣起</p> <p>為陳善珠君 111 年 7 月 18 日申請本縣頭份市六合段 238 地號(辦理持分 1/2)、239 地號(整筆)、240 地號(辦理持分 1/2)、241 地號(辦理持分 7503/31503)、274 地號(辦理持分 1/2)、276 地號(辦理持分 1/2)及興隆段上埔小段 4-3 地號(辦理持分 1/2)土地，容積移入頭份市湳湖段 1108 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(頭份交流道附近特定區計畫)：</p> <p>(一) 計畫人口密度：</p> <p>計畫範圍總面積 382.53 公頃，計畫人口 14,000 人，居住密度每公頃約 360 人。</p> <p>(二) 送出基地：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 頭份市六合段 238 地號土地，送出持分 (1/2) 面積 20.33 m²，位屬於頭份交流道附近特定區計畫人行步道用地，所有權人為陳善珠君。 2. 頭份市六合段 239 地號土地，送出持分 (整筆) 面積 7.57 m²，位屬於頭份交流道附近特定區計畫人行步道用地，所有權人為陳善珠君。 3. 頭份市六合段 240 地號土地，送出持分 (1/2) 面積 7.52 m²，位屬於頭份交流道附近特定區計畫人行步道用地，所有權人為陳善珠君。 4. 頭份市六合段 241 地號土地，送出持分 (7503/31503) 面積 75.03 m²，位屬於頭份交流道附近特定區計畫人行步道用地，所有權人為陳善珠君。 5. 頭份市六合段 274 地號土地，送出 (1/2) 面積 45.59 m²，位屬於頭份交流道附近特定區計畫人行步道用地，所有權人為陳善珠君。 6. 頭份市六合段 276 地號土地，送出持分 (1/2) 面積 50.95 m²，位屬於頭份交流道附近特定區計畫人行步道用地，所有權人為陳善珠君。 7. 頭份市興隆段上埔小段 4-3 地號土地，送出 (1/2) 面積 313.5 m²，位屬於頭份交流道附近特定區計畫道路用地，所有權人為陳善珠君。 		

	<p>(三) 接受基地： 頭份市湳湖段 1108 地號土地，面積 1,832.56 m²，位屬「變更高速公路頭份交流道附近特定區計畫細部計畫(修訂土地使用分區管制要點第 2 點及第 3 點)案」第三種住宅區，建蔽率 60%，容積率 200%，基地南側面臨 20 公尺計畫道路，現況為空地。</p> <p>五、容積移轉內容：</p> <p>(一) 接受基地面積：1,832.56 m²(詳申請書第 4 頁)</p> <p>(二) 申請容積移轉：520.49 m² x (15,327 元/14,800 元) x 200%=1,078.05 m²，未達接受基地容積移轉上限 1,099.54 m² (1,832.56 m² x 200% x 30%)，故本案可移入容積為 1,078.05 m²，約增加 2 戶，總戶數為 61 戶。</p> <p>(三) 綜上，本案接受基地總移入容積共 1,078.05 m²，為基準容積之 29.41%。</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	<p>一、本案送出基地係屬「都市計畫容積移轉實施辦法」第 6 條第 1 項第 3 款規定之私有都市計畫公共設施保留地，並位於「變更高速公路頭份交流道附近特定區計畫細部計畫(修訂土地使用分區管制要點第 2 點及第 3 點)案」土地使用分區管制要點第 12 點規定需辦理都市設計審議地區，<u>故依前開審查標準第 8 條第 1 項第 2 款規定，需提委員會審議。</u></p> <p>二、本案送出基地頭份市六合段 238 地號(辦理持分 1/2)、239 地號(整筆)、240 地號(辦理持分 1/2)、241 地號(辦理持分 7503/31503)、274 地號(辦理持分 1/2)、276 地號(辦理持分 1/2)及興隆段上埔小段 4-3 地號(辦理持分 1/2)，現況已開闢完成，經本府 111 年 8 月 1 日現地勘查結果，現況無地上物佔用，<u>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。</u></p> <p>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，<u>本案基地南側面臨 20 公尺計畫道路，是否同意接受基地申請移入容積為 1,078.05 m²(未達接受基地基準容積 30%上限)</u>，併環境現況檢討分析(詳申請書第 25 至 26 頁)，<u>提請大會審議。</u></p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>

	(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 1,078.05 m ² (達接受基地基準容積 29.41%)。

苗栗縣政府容積移轉書面審查表

申請基地：
頭份市湳湖段 1108 地號土地

【111.7.18 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		
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 14 條	接受基地不得小於 300 平方公尺	符合	1,832.56 m ²
	面臨八米以上計畫道路	符合	南側面臨 20 公尺計畫道路
	臨接道路面寬不得少於 10 公尺	符合	60.66 m
	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	第三種住宅區
	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	簽會文化觀光局文化資產科表示，本案頭份市湳湖段 1108 地號土地非毗鄰名勝、古蹟或具有紀念性或藝術價值應予保存建築；本案 500 公尺範圍內，非未位文化資產保存法指定或登錄古蹟保存區、歷史建築、紀念建築、考古遺址、聚落建築群、史蹟、文化景觀範圍內，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該局。

	不得位於山坡地範圍之土地	符合	簽會水利處水土保持科表示，本案頭份市湳湖段 1108 地號土地經查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	簽會建管科表示，經查頭份市湳湖段 1108 地號土地尚無建築執照申請紀錄。
苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準第 8 條	<p>一. 應提苗栗縣都市設計審議委員會審議：</p> <p><input type="checkbox"/>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><input checked="" type="checkbox"/>接受基地為應辦理都市設計之地區。</p> <p><input type="checkbox"/>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>1. 本案接受基地南側面臨 20 公尺計畫道路，依苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準第 5 條之 1 第 3 款規定，可移入容積以不超過該接受基地基準容積 30%。</p> <p>2. 本案接受基地位屬「變更高速公路頭份交流道附近特定區計畫細部計畫(修訂土地使用分區管制要點第 2 點及第 3 點)案」，依計畫書土管要點第 12 點第 1 項第 5 款規定：「本計畫整體開發地區與面臨主要道路(省道台 1 線與縣道 124 線)指定建築線之建築基地及下列指定為應辦理都市設計審議之地區，應加強基地綠美化及公共開放空間之設計：(五)基地面積達 500 平方公尺之公有建築物。」，屬應辦理都市設計之地區。</p> <p>3. 本案基地申請移入容積為 29.41% (未達基準容積 30%)。</p>	
	<p>二. <input type="checkbox"/>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>		

111 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 10 次審查會議提案單

審議案件編號	第 5 案	所屬鄉鎮別	頭份市
案由	「家田建設-苗栗縣頭份市湳湖段1108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：王銘國建築師事務所 建築師：王銘國</p> <p>二、申請人：家田建設有限公司 負責人：簡高予</p> <p>三、申請位置：頭份市湳湖段 1108 地號土地</p> <p> 基地面積：1,832.56 平方公尺</p> <p> 使用分區：第三種住宅區</p> <p> 興建層數：地下 2 層、地上 12 層，61 戶（住宅 55 單元、商業 5 單元、其他 1 單元），實設汽車 64 輛、機車 61 輛</p> <p> 【法定】建蔽率：60% 容積率：200%</p> <p> 【實設】建蔽率：40.86% 容積率：256.51%（含容積移轉 29.41%）</p> <p>四、法令依據：</p> <p> (一)「變更高速公路頭份交流道附近特定區計畫細部計畫(修訂土地使用分區管制要點第 2 點及第 3 點)案」</p> <p> (二)「苗栗縣都市設計審議規則」</p> <p>五、辦理經過：</p> <p> 本案係 111 年 8 月 12 日受理申請，並以本府 111 年 9 月 7 日府商都字第 1110171201 號函、111 年 11 月 2 日府商都字第 1110209921 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。</p> <p>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>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，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>四、請撥放 3D 動畫（或模型）呈現建築量體與基地相對關係。</p> <p>五、計畫書 P.63~P.67 苗栗縣都市設計審議規則檢討表及土地使用分區管制要點部分對應頁碼有誤。</p>		
附錄	<p>壹、111 年 9 月 7 日府商都字第 1110171201 號函初核意見</p> <p>一、工商發展處-都市計畫科：</p> <p> (一) 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。</p>		

- (二) 報告書內檢附之文件影本皆應加蓋「與正本相符」章。
- (三) 報告書文字誤繕部分請修正。
- (四) 未檢附容積移轉相關資料(容積移轉許可審查計算表)。
- (五) 未檢附建築面積計算表。
- (六) 未檢附復車行及人行動線檢討。
- (七) P1，查核項目 3-9 對應頁碼有誤。
- (八) P3，都市設計審議申請書之都市計畫區名稱有誤，另依據法令未填列。
- (九) P7，簽證負責表之簽證技師、科別、執業執照字號及相關欄位未填列及勾選；另建築計畫資料表之都市計畫名稱、基地使用分區、法定汽機車停車位、實設汽機車停車位、容積移轉核准樓地板面積有誤。
- (十) P8，本案非免指建築線路段，請依規檢附指定(示)建築線資料。
- (十一) P9，圖面解析度不佳、都市計畫區名稱、圖面比例尺及基地位置有誤。
- (十二) P10，使用分區有誤，另請補充喬木植栽位置、植栽剖面圖、周邊街廓車道出入口位置、天際線展繪及周邊現有巷道位置。
- (十三) P11，土地使用分區有誤。
- (十四) P12，都市計畫區名稱、土地使用分區、容積移轉移入量有誤，另本案是否兩面臨接計畫道路請確認。
- (十五) P13，章節抬頭請補充「2-5 全區配置圖」，並補充建物與周圍建築關係、建築物和外部空間出入口、通道聯繫及其與周圍道路之動線關係，並於平面配置圖上標示退縮距離及檢視比例尺是否正確；另 2-5-2 內文土地使用分區及設置圍籬規定有誤。
- (十六) P14、章節抬頭請補充「2-6 敷地及環境影響分析」，並補充基地開發衍生交通量推估、基地開發衝擊分析及物理環境之調整說明對應生態社區指標哪些項目，另現況圖請表示都市計畫分區界線及標示比例尺(至少 1/1000)。
- (十七) P19，建築線請用紅色標示，另請於圖面標示退縮距離。
- (十八) P20，本案係退縮 4M 建築或 5M 建築，請確認。
- (十九) P.36，請補充消防救災活動空間之指導原則相關檢討說明，並於圖面標示救災空間 11 公尺水平距離、救災動線及消防車救災活動空間之長寬。
- (二十) P39，圖面解析度不佳，請補充本案資源回收垃圾量分析，並於圖面標示垃圾桶設置。
- (二十一) P37、P38，請標示無障礙設施動線。
- (二十二) P41，圖面解析度不佳，請確認冷氣擺放高度是否影響行人及說明管委會、C 店鋪之冷氣配置。
- (二十三) P41，請補充各店鋪招牌面積檢討及招牌設置之立面、剖面圖。
- (二十四) P45，請於圖面標示燈具設置位置。
- (二十五) P46，請補充噴灑角度、噴灑半徑、噴灌時間、給水管路配置及噴頭示意圖。
- (二十六) P48，請補充景觀剖面圖、地坪高程處理、鋪面設計、綠覆率透水層、

覆土深度計畫及植栽數量。

(二十七) P49, 本縣都市設計審議規則條文內容請依 110 年 1 月 14 日發布實施版本更新並核實檢討; 第 3-2 條-一-(四), 請說明本案是否為原生樹種或配合鄰近行道樹種且喬木米高徑大於 10 公分; 第 3-2 條-二-(二)、(三), 對應頁碼尚有缺漏。

(二十八) P50, 本縣都市設計審議規則第 3-2 條-三-(一), 對應頁碼尚有缺漏; 第 3-2 條-三-(二), 未見街道傢俱相關章節內容; 第 3-2 條-三-(四), 本案有設立招牌, 請確認; 第 3-2 條-五, 對應頁碼有誤。

(二十九) P51, 土管要點第二點、第三點條文內容請依 109 年 6 月 29 日修訂土管要點內容修正, 另第二點總容積率請確認。

(三十) P52, 土管要點第十二點, 本案面臨縣道 124 線, 應辦理都市設計。

(三十一) P53, 土管要點第十八點, 請補充本案法空綠化比例。

(三十二) P54, 基地面積、停車空間檢討有誤。

(三十三) P55, 最小建築基地規模檢討計算有誤。

(三十四) P56, 退縮開放空間請於圖面以不同顏色標示。

(三十五) P57, 綠覆率面積內之 340.88 係何項數值, 請說明。

(三十六) P62, 土管要點條文內容請依 109 年 6 月 29 日修訂土管要點內容修正, 另容積移轉移轉面積、容積比、允建容積率有誤。

(三十七) 請補充美學步道專章(含公共藝術、街道傢俱等, 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。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。)

(三十八) 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是否落實性別平等相關法規與政策, 請以專章說明性別友善環境設計, 包括照明設計、廁所、動線規劃、停車規劃、街道家具等。

(三十九) 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。

(四十) 原申請報告書請與修正後報告書一併擲回本府, 俾利後續查對。

二、工商發展處-建築管理科(111年8月15日):

(一) 請補附基地調查報告(頁碼 P7)。

(二) (頁碼 P12)之規劃後容積率 199.9%, 與(頁碼 P7)相關容積率值無法對應, 請再釐清說明。

(三) 法定停車數量檢討方式不一致, 請修正(頁碼 P54)。

(四) 各層面積計算圖請標示清楚(頁碼 18、21、25)。

(五) 請依「建築技術規則」第 4 章之 1 檢討建築物安全維護設計, 並相關圖面。

(六) 請檢附無障礙檢討相關圖面, 並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:

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。

(七) 請修正文字清晰度(頁碼 P57)及亂碼(頁碼 P59)。

(八) 本案未成立公寓大廈委員會，不應標示約定專有部分(頁碼 P66、P67)。

三、水利處-城鄉發展科(111年8月17日):

(一) 旨揭基地座落於縣 124 線旁，位於本縣重點景觀劃設範圍內。

(二) 因「苗栗縣景觀自治條例」並未實施通過，因此旨揭基地雖坐落於重點景觀地區劃設範圍內，惟無強制性之規定。

四、工務處-交通規劃科(111年9月9日):

(一) 依本府 100 年 1 月 28 日府工交字第 10000207022 號公告及「建築物交通影響評估準則」第 2 條規定，本案為店舖及集合住宅新建工程，係屬第一、二類建築物，總樓地板面積 4636.87 m²及經換算後之小型車停車位 64 個(實設小型車停車位 64 個+實設機車停車位 0 個)，皆未達應實施交通影響評估建築物之基準。

貳、111 年 11 月 2 日府商都字第 1110209921 號函初核意見

一、工商發展處-都市計畫科:

(一) 報告書內檢附之文件影本皆應加蓋「與正本相符」章。

(二) 未檢附車行及人行動線檢討。

(三) P1，查核項目 2-10、2-11、3-9 對應頁碼尚有缺漏。

(四) P7，綠化率檢討與 P66 不符。

(五) P8，頁面右上方之案名有誤。

(六) P10，請補充周邊街廓車道出入口位置。

(七) P11，土地使用分區有誤。

(八) P13，請補充建物與周圍建築關係、建築物和外部空間出入口、通道聯繫及其與周圍道路之動線關係。

(九) P14、交通影響之調節內容請補充 1 樓 5 戶店舖之顧客停車如何處理。

(十) P16，工程造價有誤。

(十一) P37，請補充救災動線。

(十二) P38、P39，請補充無障礙通道圖例。

(十三) P58，本縣都市設計審議規則第 3-2 條-一-(三)，請說明本案是否採開放空間綜合設計；。

(十四) P60，土管要點第二點、第三點條文內容請依 109 年 6 月 29 日修訂土管要點內容修正。

(十五) P62，土管要點第十八點，綠化率與 P.66 檢討不符。

(十六) P65，請確認基地東南側人行步道是否可與周邊基地人行步道相連通。

(十七) P66，綠化率檢討與 P7、P60 不符，另請確認相關檢討之「灌木」面積是否應為「喬木」面積及喬木綠覆面積是否可計入透水面積計算。

(十八) P71，土管條文內容請依 109 年 6 月 29 日修訂土管要點內容修正。

(十九) P75、P76，「共有」應為「共用」。

(二十) P80，請補充說明沿街步道空間設計與性別友善設計之連結。

	<p>(二十一) P85 美學步道請型塑有趣的沿街步道<u>親子空間</u>，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<u>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</u>。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。)</p> <p>(二十二) 請依「建築技術規則」第4章之1檢討建築物安全維護設計，並檢附相關圖面。</p> <p>(二十三) B1 無障礙停車位請調整至鄰近梯廳位置。</p> <p>(二十四) 機車停車位僅設置45輛，請採一戶一機車位之規劃。</p> <p>(二十五) 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>(二十六) 原申請報告書請與修正後報告書一併擲回本府，俾利後續查對。</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、 請王銘國建築師事務所依是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>

111 年度苗栗縣都市設計審議委員會 第 10 次會議簽到簿

- 一、 時間：111 年 12 月 16 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、 審議案件：
 - (1) 「洪雅玲、曾振德、黃彥智、吳俊欽、劉滿足、吉慶實業股份有限公司申請苗栗縣頭份市公園段 27 地號及竹南鎮藝文段 18 地號等 2 筆土地」容積移轉再提會案。
 - (2) 「大筑建設有限公司-苗栗縣頭份市公園段 27 地號及竹南鎮藝文段 18 地號等 2 筆土地」都市設計再提會案。
 - (3) 「慈濟苗栗園區社會教育及創新育成中心暨管理中心(部分文教區)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。
 - (4) 「陳善珠君申請苗栗縣頭份市湳湖段 1108 地號土地」容積移轉案。
 - (5) 「家田建設-苗栗縣頭份市湳湖段 1108 地號土地店舖、集合住宅新建工程」都市設計案。

四、 主持人：

鄧程菊

紀錄：

張可妮

五、 出席者：

徐主任委員耀昌

鄧副主任委員桂菊

鄧桂菊

林委員煥堂 (請假)

賴委員美蓉 (請假)

王委員珍玲

王珍玲

蔡委員宜穎

蔡宜穎

潘委員雪玲

潘雪玲

林委員政賀 (請假)

張委員文賢 (請假)

劉委員霽 (請假)

黃委員秋榮

黃秋榮

陳委員品竹

陳品竹

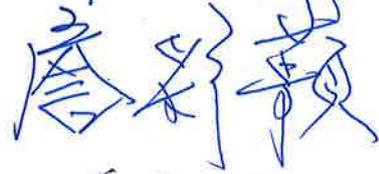
蘇委員宣如



陳委員賢秋



詹委員彩蘋



林委員彥甫



楊委員明鏡

顏委員哲青

六、 列席者：

教育部

洪雅玲 君

曾振德 君

黃彥智 君

吳俊欽 君

劉滿足 君

吉慶實業股份有限公司

葉瑞玲 君

大筑建設股份有限公司 洪文良

吳清源建築師事務所 吳清源

財團法人中國民國佛教慈濟慈善事業基金會

張心肝

石昭永建築師事務所 石昭永、陳培芬

陳善珠 君

家田建設有限公司 負責人：簡高予

簡煥欽

王銘國建築師事務所 陳志豪

王銘國 林程安

本縣頭份市公所

薛香蓮

本縣竹南鎮公所

本府財政處（公有財產科）

本府教育處（國民教育科）

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）

黃郁倫 柳環瑜

與會人員：

七、散會時間：17時0分。