

苗栗縣政府 函

地址：苗栗縣苗栗市縣府路100號
聯絡人：張可妮
電話：037-559899
傳真：037-364450
電子郵件：konil5@ems.miaoli.gov.tw

受文者：工商發展處都市計畫科

發文日期：中華民國112年3月13日
發文字號：府商都字第1120066721號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：無

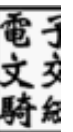
主旨：檢送112年2月23日辦理「112年度苗栗縣都市設計審議委員會第1次會議」會議紀錄1份，請查照。

說明：

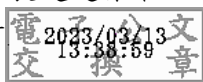
- 一、正本分送委員會各委員，出席委員對於審議案件如有補充意見，請於文到日起7日內擲還本府承辦單位彙整處（逾期視同無意見）。
- 二、為響應本府無紙化政策，本次會議紀錄檔案請至「苗栗縣政府都市計畫暨資訊查詢系統」（<http://urbanplanning.miaoli.gov.tw/upmiaoli/>）「都市設計」項下「都市設計審議委員會會議記錄查詢」下載。

正本：鍾主任委員東錦、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、吳委員宗修、王委員珍玲、蔡委員宜穎、潘委員雪玲、林委員家華、張委員文賢、劉委員需、沈委員又斌、陳委員品竹、蘇委員宣如、陳委員賢秋

副本：林正雄 君、陳文裕 君、徐豪蔓 君、富利達開發股份有限公司 負責人：彭維梯、蔡智勸建築師事務所、龍瑩瑩 君、精誠國際建設企業股份有限公司 負責人：李宜芳、益翔建設股份有限公司、陳叡澧建築師事務所、苗栗縣竹南鎮公



所、苗栗縣頭份市公所、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



裝

訂



線



苗栗縣政府辦理

112 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 1 次會議會議紀錄

一、時間：中華民國 112 年 2 月 23 日（星期四）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：鍾縣長兼主任委員東錦（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：「林正雄、林文裕等 2 人-苗栗縣頭份市光華段 1238 地號土地」容積移轉案。

第 2 案：「富利達開發-苗栗縣頭份市光華段 1238 地號土地店舖、集合住宅新建工程」都市設計案。

第 3 案：「龍瑩瑩君-苗栗縣頭份市光華段 1020 地號土地」容積移轉再提會案。

第 4 案：「益翔建設股份有限公司-苗栗縣頭份市光華段 1020 地號土地店舖、集合住宅新建工程」都市設計再提會案。

報告案件：

第 1 案：依「苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準」第 8 條第 2 項規定由業務單位逕予辦理審查案件數量報請委員會備查案。

八、散會時間：下午 5 時 00 分。

審議案件

第 1 案：「林正雄、林文裕等 2 人-苗栗縣頭份市光華段 1238 地號 土地轉案」容積移轉案

說明：

- 一、計畫緣起：為林正雄、林文裕等 2 人 111 年 7 月 11 日申請本縣頭份市光華段 422 地號(辦理持分 1/2)、光華段 427 地號(辦理持分 1/2)、光華段 438 地號(辦理持分 1/2)、文化段 760 地號(辦理持分 341769/861000)、文化段 762 地號(整筆)、中央段 1186 地號(辦理持分 914/3000)、文化段 796 地號(整筆)、文化段 1482 地號(辦理持分 6/8)、八德段 1865 地號(辦理持分 34/40)、永貞段 879 地號(辦理持分 784/8000)、竹南鎮新博愛段 181 地號(整筆)、維新段 278 (1/2)、新生段 508 地號(1/2)及新生段 531 地號(1/2)土地，容積移入頭份市光華段 1238 地號土地案，送出基地依「都市計畫容積移轉實施辦法」第 6 條第 1 項規定，屬第 3 款「私有都市計畫公共設施保留地」，並依「苗栗縣都市計畫容積移轉許可條件審查標準」提出申請，經本府書面審查符合規定，爰依前開審查標準第 8 條規定，提請委員會審議。
- 二、受理審議機關：苗栗縣政府。
- 三、法令依據：
 - (一)都市計畫容積移轉實施辦法。
 - (二)苗栗縣都市計畫容積移轉許可條件審查標準。
- 四、基地分析(竹南頭份都市計畫)：
 - (一)計畫人口密度：

計畫範圍總面積 2,227.3369 公頃，計畫人口 246,000 人，居住密度每公頃約 350 人。
 - (二)送出基地：
 1. 頭份市光華段 422 地號土地，送出持分(1/2)面積 24.61 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為林正雄、林文裕等 2 人。

2. 頭份市光華段 427 地號土地，送出持分(1/2)面積 46.33 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地(4M 人行步道)，所有權人為林正雄、林文裕等 2 人。
3. 頭份市光華段 438 地號土地，送出持分(1/2)面積 26.47 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為林正雄、林文裕等 2 人。
4. 頭份市文化段 760 地號土地，送出持分(341769/861000)面積 115.69 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為劉妍伶、邱仕立等 2 人。
5. 頭份市文化段 762 地號土地，送出(整筆)面積 43.68 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為邱仕立。
6. 頭份市中央段 1186 地號土地，送出持分(914/3000)面積 37.80 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為林正雄、林文裕等 2 人。
7. 頭份市文化段 796 地號土地，送出(整筆)面積 168.46 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為劉妍伶。
8. 頭份市文化段 1482 地號土地，送出持分(6/8)面積 189.20 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為林正雄、林文裕等 2 人。
9. 頭份市八德段 1865 地號土地，送出持分(34/40)面積 59.80 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為林正雄、林文裕等 2 人。
10. 頭份市永貞段 879 地號土地，送出持分(784/8000)面積 11.74 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為林正雄、林文裕等 2 人。
11. 竹南鎮新博愛段 181 地號土地，送出(整筆)面積 90.81 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為林雨潔。
12. 竹南鎮維新段 278 地號土地，送出持分(1/2)面積 78.75

m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為林雨潔。

13. 竹南鎮新生段 508 地號土地，送出持分(1/2)面積 112.85 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為黃敏。

14. 竹南鎮新生段 531 地號土地，送出持分(1/2)面積 105.40 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為黃敏。

(三)接受基地：

頭份市光華段 1238 地號土地，面積 2,715.59 m²，位屬「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」商業區，建蔽率 80%，容積率 380%，基地東側面臨 15 公尺計畫道路及 4 公尺人行廣場用地（公園六街）、北側面臨 12 公尺計畫道路及 4 公尺人行廣場用地（公北三路）、南側面臨 12 公尺人行廣場用地（公北二路），現況為空地。

五、容積移轉內容：

(一)接受基地面積：2,715.59 m²(詳申請書第 8 頁)。

(二)申請容積移轉：1,111.59 m² x (30,782 元/42,000 元) x380%=3,095.82 m²，大於接受基地容積移轉上限 3,095.77 m²(2,715.59 m² x380%x30%)，故本案可移入容積為 3,095.77 m²，約增加 32 戶，總戶數為 186 戶。

(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% (=2,063.85 m²)。

(四)綜上，本案接受基地包含其他總容積獎勵共 5,159.62 m² (=3,085.77 m²+2,063.85 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第 11 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光華段 422 地號（辦理持分 1/2）、光華段 427 地號（辦理持分 1/2）、光華段 438 地號（辦理持分 1/2）、文化段 760 地號（辦理持分 341769/861000）、文化段 762 地號（整筆）、中央段 1186 地號（辦理持分 914/3000）、文化段 796 地號（整筆）、文化段 1482 地號（辦理持分 6/8）、八德段 1865 地號（辦理持分 34/40）、永貞段 879 地號（辦理持分 784/8000）、竹南鎮新博愛段 181 地號（整筆）、維新段 278（1/2）、新生段 508 地號（1/2）及新生段 531 地號（1/2）土地（皆為未徵收之都市計畫道路用地【光華段 427 地號土地為 4M 人行步道】），現況已開闢完成，經本府 111 年 8 月 17 日及 9 月 22 日現地勘查結果，頭份市光華段 422、文化段 1482、796、八德 1865、竹南鎮新生段 508 及 531 地號等 6 筆土地現況有花盆、水泥斜坡等佔用物，申請人業依本府會勘意見於 111 年 9 月 6 日、10 月 4 日及 10 月 11 日檢送改善後照片到府，其改善成果於 111 年 10 月 8 日經工務處道路管理科、10 月 3 日、10 月 19 日頭份市公所及 112 年 1 月 9 日竹南鎮公所審核確認已改善完成，尚符都市計畫容積移轉實施辦法第 6 條第 1 項第 3 款：「私有都市計畫公共設施保留地。但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者」之規定。

三、依「都市計畫容積移轉實施辦法」第 4 條第 1 項規定暨 110 年 1 月 14 日發布之「苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準」第 5 條之 1 規定，本案基地東側面臨 15 公尺計畫道路及 4 公尺人行廣場用地（公園六街）、北側面臨 12 公尺計畫道路及 4 公尺人行廣場用地（公北三路）、南側面臨 12 公尺人行廣場用地（公北二路），是否同意接受基地申請移入容積為 3,095.77 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 62 至 65 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、本案可移入容積為 3,095.77 m² (佔基準容積 30%)，剩餘未完全移入送出容積為 0.05 m²，比照本縣其他容積移轉案例，未來不再作為容積移轉使用。
- 六、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)，另管理機關依本府 111 年 10 月 25 日府行法字第 1110203832 號令「苗栗縣道路管理自治條例」第 5 條規定登記為本縣頭份市公所及竹南鎮公所。

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 3,095.77 m² (達接受基地基準容積 30%)。

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、原依內政部 79 年 6 月 18 日台內營字第 794628 號函示，都市計畫之人行廣場用地，在不妨礙該都市計畫供公眾人行情形下，得作為停車空間汽車出入車道使用，業經內政部 105 年 11 月 29 日以台內營字第 1050079403 號函予以停止適用，惟依內政部 93 年 2 月 27 日台內營字第 0930003359 號函：「人行步道用地不得作為停車空間車道出入口使用。至其『穿越』之情形，涉屬事實認定...請本權責辦理」，爰人行廣場用地現已不得供汽車出入通行使用，惟得否「穿越」屬事實認定，由各都市計畫之地方主管機關本權責辦理，爰本案所臨人行廣場用地，僅得供汽車穿越使用，請標示人行廣場用地供汽車穿越使用範圍。

委員及列席單位意見：

一、林委員煥堂：

(一)基地北側公北三路及南側公北二路銜接鄰房之退縮人行道配置、材質等細節請補充標示並妥為串聯呼應。

(二)美學街道設計建議雕塑、街道家具、互動式共融遊具應相呼應，整體故事與美學應有序列性、協調性作法相呼應。

二、沈委員又斌

(一)本案人行空間設計應考量與周邊空地未來申請建築之人行空間可順平銜接，增加其串聯性。

(二)建議汽車與機車停車場進出車道可分開規劃，以茲安全。

三、蔡委員宜穎：

(一)P5-1.1 外部空間示意圖應以本案設計模擬圖呈現，避免混淆。

(二)街道家具(座椅、藝術品、遊具)應與綠化(特別是草地)分開規劃，以不破壞綠化完整性及增加街道家具之設置的使用

效率及明確性。

- (三)建議雕塑品移至街角處，可作為引導人流並避免車輛開入人行空間。
- (四)座椅規劃建議與大型喬木搭配設計。
- (五)是否有垂直綠化的設計或屋頂綠化的設置？
- (六)地下室梯廳開口請重新考量住戶之方便性，無障礙車位使用者之安全性。
- (七)地面層至 B1 的車道是否能增設機車專用道，使機車與汽車分道提升安全性。
- (八)基地西南側供公眾使用之開放空間綠地不得設立格柵。

四、陳委員賢秋：

- (一)車道左側 1F 陽台需用矮牆圍籬。
- (二)街道家具均使用制式座椅，比較沒有特色，缺乏連貫性、藝術性及主體性。
- (三)建議將雕塑、街道家具及建物主體串聯成一連續性的故事主題，以豐富本案美學步道內容。
- (四)請補充立面夜間燈光各時段模擬圖。
- (五)請補充冷氣主機美化模擬圖及廣告招牌模擬圖。
- (六)是否規劃設置屋頂太陽能板，增加綠色能源，以作為低碳永續建築。
- (七)地下室 B1 車道出入口中間有一根柱子，建議地上增設槽化線引導車流，另防爆門設置位置建議往上移，避免小門妨礙車道通行。

五、潘委員雪玲：

- (一)訪客與店舖的停車暫停區是否規劃，另友善停車空間僅設置一車位是否足夠？請說明。
- (二)P4-11 空調主機的位置、寬度、深度，是否符合 1 對 1 主機空間量及施工操作空間。
- (三)街道家具、遊具與雕塑的關聯性或主題性不一致。

六、王委員珍玲：

- (一)增設一個車位跟性別友善有何關係？

- (二)建物屋頂未有綠化或節能、節水設施。
- (三)機車停車位目前為一戶一機車位規劃，惟缺乏店鋪臨時使用等機車位，應增加公共車位數避免外部化，另未見汽、機車充電樁規劃。
- (四)街道家具座椅設計對老人不友善，應增加支撐處使老人可支撐站起來。
- (五)樹木數量請再增加，如廣場都是硬鋪面設計，綠化率不太夠。
- (六)應補充區位全區及整體立面圖，俾利確認建物顏色、高度與周邊景觀是否協調。
- (七)雨水蒐集系統應支應公共用水使用。
- (八)車道出入口安全性問題。
- (九)冷氣應全移置陽台處。
- (十)應加強與補充本案之公益性。
- (十一) 請補充垃圾分類、垃圾處理量之相關說明。

七、張委員文賢：

- (一)B1、B2 無障礙車位與汽車升降道交織，是否不便？
- (二)地表水收集到地下室水箱，是否有足夠容量？
- (三)右下街角廣場請增加綠化。
- (四)P4-11 冷氣主機皆掛在外牆，對外觀是否有影響，建議收集到陽台內緣。

八、林委員家葦

- (一)本案所提街道家具樣式應與後續使用執照一致。
- (二)人行廣場用地僅供汽車穿越使用，並請標示使用範圍。

九、陳委員品竹：

- (一)P0-2 編號 29，針對業務單位提問「請補充苗栗縣都市…」沒有回應。
- (二)P4-1，融合地方特色部分建請「具體化」及說明設計如對應、如多元性「懷舊又不失新意」，如何呈現於設計。以及如何呼應在地性？如天際線、週邊材質、開放空間串連…等。
- (三)P4-4.1，請說明店鋪如何出入，出入動線應與周邊空間、綠

地等搭配規劃。

(四)P4-4.2，注意地下室淨高可否支持垃圾車上下。

(五)P4-7，燈光設計請補充說明是否有路燈、景觀燈等規劃及夜間模擬圖。

(六)P4-15.1，互動性遊具，分區如何？

(七)天際線呈現跟臨房關係為何？

(八)四向立面實體圖如冷氣做陽台等呼應。

十、吳委員宗修：

(一)車道出入口距公園六街路口約僅 20 公尺，應請社區只能依「右進右出」進出停車場，不得跨越雙黃線，並納入建築物管理公約。

(二)可預留電動車停車位以符未來趨勢。

十一、詹委員彩蘋(吳俊賢代)：

(一)P6-4.2、P6-4.3，建物外觀採用形式、材料、色彩著墨較少，請補充說明本案為何採此設計。

(二)請補充本案設計與周邊建物、環境之關係是否相容。

(三)本案美學步道主題建議思考與本都市計畫之關係，相關街道家具之設計請與主題相符，避免看起來像拼裝設計。

決議：

本案除下列意見外，餘依業務單位初核意見通過：

一、請蔡智勸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，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、請說明本案屋頂係規劃做屋頂綠化或綠能設備，並補充相關設計圖說。

三、冷氣機外掛設計建議調整至陽台內緣，以便施工安全。

四、有關後續修正報告書內涉及停車場動線、停車位規劃、西南側公益性退縮之開放空間綠地、美學步道設計之內容，請業務單位以書面方式洽本委員會景觀及建築等專業委員確認修正內容

是否妥適。

- 五、地下室B1防爆鐵捲門位置及穿越柱子問題，設置位置請考量行車安全調整及劃設槽化線、車道邊緣線以引導車行。
- 六、增加機車位請修正相關報告書內容及圖說。
- 七、請補充本案與周邊建築物、環境之說明及立面模擬圖。
- 八、雨水回收計畫請於相關章節明確繪製相關管線圖及回收再利用計畫。
- 九、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：「龍瑩瑩君-苗栗縣頭份市光華段 1020 地號土地」容積移轉再提會案

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（辦理持分 217/10000）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）、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 10 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，經 111 年 6 月 17 日本年度第 4 次會議審議決議：「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。」，本案業於 111 年 11 月 3 日檢送修正申請書到府，爰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，送出持分（217/10000）面積

11.74 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)。
8. 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。
9. 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。
10. 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 768.90 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：768.90 m² x (30,296 元/39,000 元) x 380% = 2,269.73 m²，大於接受基地容積移轉上限 2,269.70 m² (= 2,269.34 m² x 380% x 26.32%)，故本案可移入容積為 2,269.70 m²，約增加 32 戶(約 88 人)，總戶數為 190 戶(約

502 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 19.20% (=1,655.76 m²)。

(四)綜上，本案接受基地包含其他總容積獎勵共 3,925.46 m² (=2,269.70 m²+1,655.76 m²) 為基準容積之 45.52%。

六、檢附申請書 1 份 (詳如后附)，提請大會審議。

初核意見：

一、本案因接受基地屬應辦理都市設計之地區，故依前開審查標準第 8 條第 1 項第 2 款規定，提請委員會審議。

二、本案送出基地頭份市蔴園段 321 地號 (送出持分面積 54.06 m²)、義民段 154 地號 (送出持分面積 11.74 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)、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 10 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 26.32%（2,269.70 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 50~76 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 1,655.76 m²（達基地基準容積 19.23%），又本案申請容積移轉可移入容積為 20%（另申請增加容積至 26.32%），總獎勵容積達 39.23%（倘經委員會同意移入容積提升至 30%，總獎勵容積則達 45.52%），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 26.32%，有關本案送出容積 2,269.73 m²超出接受基地容積移轉上限 2,269.70 m²，剩餘未完全移入送出容積為 0.03 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），另管理機關依本府 111 年 10 月 25 日府行法字第 1110203832 號令「苗栗縣道路管理自治條例」第 5 條規定分別登記為本縣頭份市公所及竹南鎮公所。

決議：

有關業務單位初核意見第三點，同意接受基地移入容積為 2,269.70 m²（已達接受基地基準容積 26.32% 上限），並依下列意見修正後通過，並請申請人檢送修正後申請書 1 式 2 份（含處理意見對照表）到府核備：

- 一、申請書 P44、P51、P52 頁，請修正本案因面臨永久性空地申請增加容積為 26.32% 之內容，另請補充基地西側 4 公尺人行廣場用地現況照片及文字說明。
- 二、申請書 P44、P70、P71、P74、P75 頁所載申請基準容積 20% 戶數不一致，請修正。
- 三、申請書 P70 頁，降雨量測站位置誤植，請修正。

審議案件

第 4 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」都市設計再提會案

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

三、申請位置：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：190 戶（住宅 178 戶、商業 12 戶）

【法定】建蔽率：80% 容積率：380%

【實設】建蔽率：44.71% 容積率：552.94%

（含容積移轉 26.32%及沿街步道空間獎勵 19.20%）

四、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」。

五、辦理經過：

（一）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）。

（二）本案前經 111 年 6 月 17 日本年度第 4 次會議審議決議：「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。」，本案業於 111 年 11 月 4 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 2,269.70 m²（達基地基準容積 26.32%），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 45.52%，未來將引進 178 戶住宅單元，含商業單元 12 戶約引進總人口 514 人，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、P4-16 頁每人每日一般廢棄物產生量，請依據「中華民國統計資訊網」最新年度統計資料估算。
- 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、原依內政部 79 年 6 月 18 日台內營字第 794628 號函示，都市計畫之人行廣場用地，在不妨礙該都市計畫供公眾人行情形下，得作為停車空間汽車出入車道使用，業經內政部 105 年 11 月 29 日以台內營字第 1050079403 號函予以停止適用，惟依內政部 93 年 2 月 27 日台內營字第 0930003359 號函：「人行步道用地不得作為停車空間車道出入口使用。至其『穿越』之情形，涉屬事實認定...請本權責辦理」，爰人行廣場用地現已不得供汽車出入通行使用，惟得否「穿越」屬事實認定，由各都市計畫之地方主管機關本權責辦理，爰本案所臨人行廣場用地，僅得供汽車穿越使用，請標示人行廣場用地供汽車穿越使用範

圍。

八、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、蔡委員宜穎：

- (一)請增加綠化複層式設置。
- (二)建議增加垂直綠化或屋頂綠化。
- (三)街道傢俱請實質對應地面鋪面完整設計。建議配合複層式的綠化設計，修正街道傢俱的設置。
- (四)街道傢俱為金屬材質，建議再考量因陽光照射所產生高溫等安全性問題。

二、陳委員賢秋：

- (一)人行步道至車道端點，建議牆面綠化作為視覺焦點。
- (二)轉角點應增加綠化。
- (三)各動線應具連貫性及流動性。

三、潘委員雪玲：

- (一)P4-19 頁，A2、A5、A8、A9 等單位之空調位置，建議修改至陽台。
- (二)屋頂綠化後，需確保女兒牆高度，請補充屋頂綠化後剖面圖。

四、王委員珍玲：

- (一)八德一路服務水準下降至 C 級，有無相關調整措施？
- (二)街道傢俱音樂部分，音量在夜間是否會影響住宅安寧，請進一步說明與調整。
- (三)建議調整街道傢俱-手鼓打擊遊具之顏色和形狀。
- (四)立體動畫影片（或平面）應顯示周邊建物顏色。
- (五)請加強補充本案公益性貢獻。

五、張委員文賢：

- (一)夾層依規定僅得於一樓或頂樓擇一設置，本案於一樓及頂樓均設有夾層，請再檢討。
- (二)冷氣主機，儘量設置於陽台內緣。

(三)兩棟之間走廊只有 120 公分，請檢討是否合乎法規規定。
另安全門是否設置開關設施？安全門應開向避難設施，目前設計是否得宜？

六、陳委員品竹：

(一)P2-11 頁是全區配置圖或動線圖（圖名）。

(二)P4-3 頁四向立面圖應依實際規劃呈現，如 P5-9 頁提及有植栽於 2、3 樓立面跟周邊鄰房的關係呈現，如停車場、基地末端牆面設計。

(三)P4-17 頁招牌下端距地面（報告書中誤植”具”地面）淨高不低於 3 公尺，目前 2.75 公尺，請檢討是否符合規定。

(四)P5-4 頁遊樂器材如何分佈可再考慮，例如遊樂器材放置於轉角停留處適合否？

(五)P5-23 頁多處錯字請修正。

(六)垃圾儲藏間配置處是否適宜垃圾車停放？

決議：

本案除下列意見外，餘依業務單位初核意見通過：

- 一、請陳叡澧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。

報告案件

第 1 案：依「苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準」第 8 條第 2 項規定由業務單位逕予辦理審查案件數量報請委員會備查案

說明：

「苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準」前於 103 年 12 月 30 日修正發布實施在案，依前開標準第八條規定：「依本辦法第六條規定辦理之容積移轉案件，除下列土地應另提請委員會審議外，其餘由受理單位逕予辦理審查。審查通過後，由本府發給容積移入量初步認定函，並俟申請人辦畢本辦法第十七條所定事項，再發給容積移轉許可。一、屬本辦法第六條第一項第一款至第三款規定辦理之土地，且依本標準第五條之一第四項規定申請增加容積。二、接受基地為應辦理都市設計之地區。三、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，超過其基準容積百分之五十之土地。前項由受理單位逕予辦理審查之申請案件，分上、下年度，於每年一月及七月報請委員會備查。」，查自 109 年 12 月 1 日至 111 年 11 月 30 日止，由本府業務單位逕予辦理審查並核准之容積移轉申請案件共計 20 件，核准移轉之總量為 10,536.45 m²，詳如后附表，特提大會同意備查。

決議：

同意備查。

112 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 1 次審查會議提案單

審議案件編號	第 1 案	所屬鄉鎮別	頭份市
案由	林正雄、林文裕等 2 人-苗栗縣頭份市光華段 1238 地號土地容積移轉案		
說明	<p>一、計畫緣起 為林正雄、林文裕等 2 人 111 年 7 月 11 日申請本縣頭份市光華段 422 地號(辦理持分 1/2)、光華段 427 地號(辦理持分 1/2)、光華段 438 地號(辦理持分 1/2)、文化段 760 地號(辦理持分 341769/861000)、文化段 762 地號(整筆)、中央段 1186 地號(辦理持分 914/3000)、文化段 796 地號(整筆)、文化段 1482 地號(辦理持分 6/8)、八德段 1865 地號(辦理持分 34/40)、永貞段 879 地號(辦理持分 784/8000)、竹南鎮新博愛段 181 地號(整筆)、維新段 278 (1/2)、新生段 508 地號(1/2)及新生段 531 地號(1/2)土地，容積移入頭份市光華段 1238 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： (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。</p> <p>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. 頭份市光華段 422 地號土地，送出持分 (1/2) 面積 24.61 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為林正雄、林文裕等 2 人。 2. 頭份市光華段 427 地號土地，送出持分 (1/2) 面積 46.33 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地 (4M 人行步道)，所有權人為林正雄、林文裕等 2 人。 3. 頭份市光華段 438 地號土地，送出持分 (1/2) 面積 26.47 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為林正雄、林文裕等 2 人。 4. 頭份市文化段 760 地號土地，送出持分 (341769/861000) 面積 115.69 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為劉妍伶、邱仕立等 2 人。 5. 頭份市文化段 762 地號土地，送出 (整筆) 面積 43.68 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為邱仕立。 6. 頭份市中央段 1186 地號土地，送出持分 (914/3000) 面積 37.80 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為林正雄、林文裕等 2 人。 7. 頭份市文化段 796 地號土地，送出 (整筆) 面積 168.46 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為劉妍伶。</p>		

	<p>8.頭份市文化段 1482 地號土地，送出持分 (6/8) 面積 189.20 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為林正雄、林文裕等 2 人。</p> <p>9.頭份市八德段 1865 地號土地，送出持分 (34/40) 面積 59.80 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為林正雄、林文裕等 2 人。</p> <p>10.頭份市永貞段 879 地號土地，送出持分 (784/8000) 面積 11.74 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為林正雄、林文裕等 2 人。</p> <p>11.竹南鎮新博愛段 181 地號土地，送出 (整筆) 面積 90.81 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為林雨潔。</p> <p>12.竹南鎮維新段 278 地號土地，送出持分 (1/2) 面積 78.75 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為林雨潔。</p> <p>13.竹南鎮新生段 508 地號土地，送出持分 (1/2) 面積 112.85 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為黃敏。</p> <p>14.竹南鎮新生段 531 地號土地，送出持分 (1/2) 面積 105.40 m²，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為黃敏。</p> <p>(三) 接受基地： 頭份市光華段 1238 地號土地，面積 2,715.59 m²，位屬「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」商業區，建蔽率 80%，容積率 380%，基地東側面臨 15 公尺計畫道路及 4 公尺人行廣場用地 (公園六街)、北側面臨 12 公尺計畫道路及 4 公尺人行廣場用地 (公北三路)、南側面臨 12 公尺人行廣場用地 (公北二路)，現況為空地。</p> <p>五、容積移轉內容：</p> <p>(一) 接受基地面積：2,715.59 m²(詳申請書第 8 頁)</p> <p>(二) 申請容積移轉：1,111.59 m² x (30,782 元/42,000 元) x 380%=3,095.82 m²，大於接受基地容積移轉上限 3,095.77 m² (2,715.59 m² x 380% x 30%)，故本案可移入容積為 3,095.77 m²，約增加 32 戶，總戶數為 186 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」申請容積獎勵 20% (=2,063.85 m²)。</p> <p>(四) 綜上，本案接受基地包含其他總容積獎勵共 5,159.62 m² (=3,085.77 m² + 2,063.85 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第 11 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。</p> <p>二、 本案送出基地頭份市光華段 422 地號 (辦理持分 1/2)、光華段 427 地號 (辦理持分 1/2)、光華段 438 地號 (辦理持分 1/2)、文化段 760 地號 (辦理持分 341769/861000)、文化段 762 地號 (整筆)、中央段 1186 地號 (辦理持分 914/3000)、文化段 796 地號 (整筆)、文化段 1482 地號 (辦理持分 6/8)、八德段 1865 地號 (辦理持分 34/40)、永貞段 879 地號 (辦理持分 784/8000)、竹南鎮新博愛段 181 地號 (整筆)、維新段 278 (1/2)、新生段 508 地號 (1/2) 及新生段 531 地號 (1/2) 土地 (皆為未徵收之都市計畫道路用地【光華段 427 地號</p>

	<p>土地為 4M 人行步道】)，現況已開闢完成，經本府 111 年 8 月 17 日及 9 月 22 日現地勘查結果，頭份市光華段 422、文化段 1482、796、八德 1865、竹南鎮新生段 508 及 531 地號等 6 筆土地現況有花盆、水泥斜坡等佔用物，申請人業依本府會勘意見於 111 年 9 月 6 日、10 月 4 日及 10 月 11 日檢送改善後照片到府，其改善成果於 111 年 10 月 8 日經工務處道路管理科、10 月 3 日、10 月 19 日頭份市公所及 112 年 1 月 9 日竹南鎮公所審核確認已改善完成，<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>本案基地東側面臨 15 公尺計畫道路及 4 公尺人行廣場用地（公園六街）、北側面臨 12 公尺計畫道路及 4 公尺人行廣場用地（公北三路）、南側面臨 12 公尺人行廣場用地（公北二路），是否同意接受基地申請移入容積為 3,095.77 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 62 至 65 頁），<u>提請大會審議。</u></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、本案可移入容積為 3,095.77m²（佔基準容積 30%），剩餘未完全移入送出容積為 0.05m²，比照本縣其他容積移轉案例，未來不再作為容積移轉使用。</p> <p>六、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），另管理機關依本府 111 年 10 月 25 日府行法字第 1110203832 號令「苗栗縣道路管理自治條例」第 5 條規定登記為本縣頭份市公所及竹南鎮公所。</p>
決議	<p>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 3,095.77 m²（達接受基地基準容積 30%）。</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 1238 地號土地

【111.7.11 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	依「苗栗縣騎樓沿街步道空間設置自治條例」規定，本案可額外增加總樓地板面積 2,063.85 m ² (達基地基準容積 20%)。	
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 11 條	接受基地不得小於 300 平方公尺	符合	2,715.59 m ²
	面臨八米以上計畫道路	符合	東側面臨 15 公尺計畫道路及 4 公尺人行廣場用地、北側面臨 12 公尺計畫道路及 4 公尺人行廣場用地、南側面臨 12 公尺人行廣場用地
	臨接道路面寬不得少於 10 公尺	符合	144.22 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	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	簽會文化觀光局文化資產科表示，本案頭份市光華段 1238 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，本案頭份市光華段1238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，經查頭份市光華段1238地號土地於本府建築套繪圖資已解除套繪管制。
苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準第80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. 本案接受基地東側面臨15公尺計畫道路及4公尺人行廣場用地、北側面臨12公尺計畫道路及4公尺人行廣場用地、南側面臨12公尺人行廣場用地，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」，依計畫書土管要點第11點規定：「本計畫區內商業區建築行為，於申請建造執照前，應辦理都市設計審議。」，屬應辦理都市設計之地區。</p> <p>3. 本案基地申請總總獎勵容積：合計為：50%(已達基準容積50%)。</p> <p>A. 本案其他容積獎勵之容積總量合計2,063.85 m²，達基地基準容積20%(2,063.85÷2,715.59÷380%)。</p> <p>B. 本案申請可移入容積為3,095.77 m²(達基地基準容積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>		

112 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 1 次審查會議提案單

審議案件編號	第 2 案	所屬鄉鎮別	頭份市
案由	「富利達開發-苗栗縣頭份市光華段1238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：蔡智勸建築師事務所 建築師：蔡智勸</p> <p>二、申請人：富利達開發股份有限公司 負責人：彭維梯</p> <p>三、申請位置：頭份市光華段 1238 地號土地 基地面積：2,715.59 平方公尺 使用分區：商業區 興建層數：地下 4 層、地上 19 層，186 戶（住宅 180 單元、商業 6 單元），實設汽車 194 輛、機車 186 輛</p> <p>【法定】建蔽率：80% 容積率：380%</p> <p>【實設】建蔽率：47.3% 容積率：569.87%</p> <p style="text-align: right;">（含容積移轉 30%、沿街步道空間獎勵 20%）</p> <p>四、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」 （二）「苗栗縣都市設計審議規則」</p> <p>五、辦理經過： 本案係 111 年 7 月 14 日受理申請，並以本府 111 年 8 月 12 日府商都字第 1110154146 號函、111 年 9 月 14 日府商都字第 1110175967 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、原依內政部 79 年 6 月 18 日台內營字第 794628 號函示，都市計畫之人行廣場用地，在不妨礙該都市計畫供公眾人行情形下，得作為停車空間汽車出入車道使用，業經內政部 105 年 11 月 29 日以台內營字第 1050079403 號函予以停止適用，惟依內政部 93 年 2 月 27 日台內營字第 0930003359 號函：「人行步道用地不得作為停車空間車道出入口使用。至其『穿越』之情形，涉屬事實認定...請本權責辦理」，爰人行廣場用地現已不得供汽車出入通行使用，惟得否「穿越」屬事實認定，由各都市計畫之地方主管機關本權責辦理，爰本案所臨人行廣場用地，僅得供汽車穿越使用，請標示人行廣場用地供汽車穿越使用範圍。</p>		
附錄	壹、111 年 8 月 12 日府商都字第 1110154146 號函初核意見		

一、 工商發展處-都市計畫科：

- (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。
- (二) 案名請統一為「富利達開發-苗栗縣頭份市光華段 1238 地號土地店舖、集合住宅新建工程」，報告書內相關部分請一併修正。
- (三) 報告書內檢附之文件影本皆應加蓋「與正本相符」章。
- (四) 報告書文字誤繕部分請修正。
- (五) 請檢附容積移轉相關資料(容積移轉許可審查計算表)。
- (六) 目錄部分章節對應頁碼有誤及資料未檢附。
- (七) P1-3，都市設計審議簽證負責表，請補附交通、大地工程技師簽章正本 1 份。
- (八) P1-4，法定容積率、住宅使用容積、綠化率、實施都市計畫地區建築基地綜合設計獎勵、騎樓沿街步道空間設置獎勵、本計畫區容積上限、本愛申請容積等內容有誤，請確認。
- (九) P1-5，查核項目 2-3、2-5、2-7、3-3、3-5、3-10 查無對應頁碼、查核項目 2-6、3-4 查無檢附相關檢討、查核項目 3-1、3-7 部分對應頁碼尚有缺漏，請補充。
- (十) P2-3.1，設計位置標的圖比例尺至少 1/3000。
- (十一) P2-4，請補充鄰房層數、空地、現有巷道、設施物、喬木植栽位置、植栽剖面圖、周邊街廓開闢情形、車道出入口位置及天際線展繪等內容。
- (十二) P2-5，興建樓層概要一層部分請補充管委會空間。
- (十三) P2-6，環境影響內容之沿街退縮寬度請確認，另請補充建築與周邊建物關係及周邊道路之動線關係。
- (十四) P3-1，允建總容積樓地板面積、機電設備空間面積計算式部分數值有誤，另實設綠覆率數值請確認。
- (十五) P4-2.1，法定容積率應為 380%、實設容積率請補充含容積移轉及容積獎勵，另請補充以透視圖或 3D 電子數值方式表達建築物與鄰近建築物量體之組合方式、主從搭配及和諧關係。
- (十六) P4-5，請列出檢討規定之條文內容，並逐條檢討。
- (十七) P4-6.2，無障礙停車設置檢討計算有誤，應為 $3+1=4$ 部。
- (十八) P4-9，垃圾儲藏空間應設置於建築物地面一層。
- (十九) P4-10，A2、B3 招牌廣告面積、檢討數值有誤。
- (二十) P4-13.1、P4-13.2，圖與文字解析度不清，無法辨識。
- (二十一) P5-1.1，計畫名稱、南向道路、沿街退縮寬度有誤，另平面圖比例尺至少應 1/200。
- (二十二) P5-1.2，美學步道請以專章方式說明。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。
- (二十三) P5-2.2，示意圖 D 公共設施及道路名稱有誤。
- (二十四) P5-3.1，請補充基地北側植栽間距、基地南側應為人行廣場用地，報告書內相關部分請一併修正，另查未檢附 P5-3.2 頁。
- (二十五) P5-4，綠覆率計算有誤。
- (二十六) P6-1.1，(1)樓地板面積計算有誤。
- (二十七) P6-1.8，機車停車位有重複編碼情形。
- (二十八) P8-1.1，本縣都市設計審議規則第 3-2 條-(三)，請確認本案有無申請此項目；第 3-2 條-(四)，對應頁碼尚有缺漏。

- (二十九) P8-1.2, 本縣都市設計審議規則第 3-2 條-(五), 垃圾儲藏空間應設置於建築物地面一層; 第 6-1 條, 請補充苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準第 8 條; 第 6-2 條, 請確認本案有無申請此項目。
- (三十) P8-2.1, 土地使用分區管制要點第四點, 實設容積率請補充含容積移轉及容積獎勵; 第五點-(二), 查無對應頁碼 P2-7。
- (三十一) P8-2.1 土地使用分區管制要點第五點-(四), 實牆高度有誤; 第六點, 查無對應頁碼 P2-7。
- (三十二) P8-2.3, 土地使用分區管制要點第八點, 請補充依苗栗縣騎樓沿街步道空間設置自治條例申請容積獎勵; 第九點, 綠覆率計算有誤, 另本頁頁碼有誤。
- (三十三) P8-3.1, 屋頂透空遮牆、屋頂突出物水平投影面積檢討計算有誤, 另平面圖屋突形式似與 P6-1.6 不符, 請確認。
- (三十四) P8-6.2, 請確認本案有無申請開放空間獎勵項目或依苗栗縣騎樓沿街步道空間設置自治條例申請容積獎勵, 並請檢附相關條文內容且逐條檢討。
- (三十五) 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。
- (三十六) 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。
- (三十七) 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 7 月 20 日):

- (一) 面積計算表中, 允建總容積樓地板面積、開放空間獎勵面積、機電設備空間面積, 帶入於計算式中數值不一致, 詳頁碼 P3-1。
- (二) 綠覆率計算帶入數值有誤, 詳頁碼 P5-4。
- (三) 無障礙機車位計算數值有誤, 詳頁碼 P4-6.2。
- (四) 地下一層平面圖於圖面上汽車坡道 $<1:6$ 標示有誤, 頁碼如下: P4-4.2、P4-6.2、P4-9、P4-13.1、P6-1.8。

三、 水利處-城鄉發展科 (109 年 9 月 7 日):

- (一) 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 (109 年 9 月 9 日):

- (一) 依目錄所示, 有關第柒章交通影響評估內容未檢附完整(僅有 7-1 節及部分 7-2 節)

貳、111 年 9 月 14 日府商都字第 1110175967 號函初核意見

一、 工商發展處-都市計畫科:

- (一) 報告書文字誤繕部分請修正。
- (二) 目錄 1-3 都市設計審議建築計畫資料表重複, 請刪除。
- (三) P0-3, 修正情形對照表業務單位意見第 32、34、35 項及交通規劃科意見第 1 項, 對應頁碼有誤。
- (四) P1-1, 申請書依據法令請增加「苗栗縣都市設計審議規則」。
- (五) P1-2, 都市設計審議建築計畫資料表, 住宅使用容積、容積獎勵名稱請修正。
- (六) P1-3, 都市設計審議簽證負責表, 請補附交通、大地工程技師簽章正本 1 份。
- (七) P1-5, 查核項目 2-6、3-4 請補充相關檢討、查核項目 2-10 部分對應頁碼

	<p>有誤，另業務單位審查結果請勾選提報審議會審議。</p> <p>(八) P2-6，本案沿街退縮寬度請確認，文字敘述應與圖面標示一致，報告書內相關內容請一併修政。</p> <p>(九) P3-1，容積獎勵名稱請修正。</p> <p>(十) P4-9，推估人數與 P7-3.1 推估人數不符。</p> <p>(十一) P4-15.1，請補充說明本案照明、廁所、動線規劃、停車規劃、街道家具等設計如何落實性別主流化。</p> <p>(十二) P6-1.1，(1)樓地板面積計算有誤。</p> <p>(十三) P6-1.7，機車停車位數量計算有誤。</p> <p>(十四) P7-3.1，推估人數與 P4-9 推估人數不符。</p> <p>(十五) P8-1.1，本縣都市設計審議規則第 3-2 條-一-(三)，請註明本案無申請此項目；第 3-2 條-二-(三)，對應頁碼有誤。</p> <p>(十六) P8-1.2，本縣都市設計審議規則第 3-2 條-(五)，垃圾儲藏空間應設置於建築物地面一層；第 6-2 條，請註明本案無申請此項目。</p> <p>(十七) P8-2.1，土地使用分區管制要點第四點，實設容積率請補充含容積移轉及容積獎勵；第五點-(二)，查無對應頁碼 P2-7。</p> <p>(十八) P8-7.1，苗栗縣騎樓沿街步道空間設置自治條例第 4 條，對應頁碼有誤，另十一、十二條非該條例內容，請刪除。</p> <p>(十九) P8-7.2，苗栗縣騎樓沿街步道空間設置自治條例第 4 條，本條文重複，請刪除查。</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> <ol style="list-style-type: none"> 一、請蔡智勸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，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、請說明本案屋頂係規劃做屋頂綠化或綠能設備，並補充相關設計圖說。 三、冷氣機外掛設計建議調整至陽台內緣，以便施工安全。 四、有關後續修正報告書內涉及停車場動線、停車位規劃、西南側公益性退縮之開放空間綠地、美學步道設計之內容，請業務單位以書面方式洽本委員會景觀及建築等專業委員確認修正內容是否妥適。 五、地下室B1防爆鐵捲門位置及穿越柱子問題，設置位置請考量行車安全調整及劃設槽化線、車道邊緣線以引導車行。 六、增加機車位請修正相關報告書內容及圖說。 七、請補充本案與周邊建築物、環境之說明及立面模擬圖。 八、雨水回收計畫請於相關章節明確繪製相關管線圖及回收再利用計畫。 九、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。

112 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 1 次審查會議提案單

審議案件編號	第 3 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」容積移轉再提會案		
說明	<p>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（辦理持分 217/10000）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）、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 10 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，經 111 年 6 月 17 日本年度第 4 次會議審議決議：「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。」，本案業於 111 年 11 月 3 日檢送修正申請書到府，爰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： （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。</p> <p>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，送出持分（217/10000）面積 11.74 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）。 8. 竹南鎮新山佳段 1601 地號，送出持分（11932/100000）面積 56.08 m²，</p>		

	<p>位屬於竹南頭份都市計畫道路用地。</p> <p>9. 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>10. 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 768.90 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：768.90 m² x (30,296 元/39,000 元) x 380% = 2,269.73 m²，大於接受基地容積移轉上限 2,269.70 m² (=2,269.34 m² x 380% x 26.32%)，故本案可移入容積為 2,269.70 m²，約增加 32 戶(約 88 人)，總戶數為 190 戶(約 502 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 19.20% (=1,655.76 m²)。</p> <p>(四) 綜上，本案接受基地包含其他總容積獎勵共 3,925.46 m² (=2,269.70 m² + 1,655.76 m²) 為基準容積之 45.52%。</p> <p>六、檢附申請書 1 份(詳如后附)，提請大會審議。</p>
業務單位初核意見	<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蔴園段 321 地號(送出持分面積 54.06 m²)、義民段 154 地號(送出持分面積 11.74 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)、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 10 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，尚符合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>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</p>

	<p>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 26.32% (2,269.70 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 50~76 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。</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 1,655.76 m² (達基地基準容積 19.23%)，又本案申請容積移轉可移入容積為 20% (另申請增加容積至 26.32%)，總獎勵容積達 39.23% (倘經委員會同意移入容積提升至 30%，總獎勵容積則達 45.52%)，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、倘經委員會同意移入容積提升至 26.32%，有關本案送出容積 2,269.73 m² 超出接受基地容積移轉上限 2,269.70 m²，剩餘未完全移入送出容積為 0.03 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。</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)，另管理機關依本府 111 年 10 月 25 日府行法字第 1110203832 號令「苗栗縣道路管理自治條例」第 5 條規定分別登記為本縣頭份市公所及竹南鎮公所。</p>
決議	<p>有關業務單位初核意見第三點，同意接受基地移入容積為 2,269.70 m² (已達接受基地基準容積 26.32% 上限)，並依下列意見修正後通過，並請申請人檢送修正後申請書 1 式 2 份(含處理意見對照表)到府核備：</p> <p>一、申請書 P44、P51、P52 頁，請修正本案因面臨永久性空地申請增加容積為 26.32% 之內容，另請補充基地西側 4 公尺人行廣場用地現況照片及文字說明。</p> <p>二、申請書 P44、P70、P71、P74、P75 頁所載申請基準容積 20% 戶數不一致，請修正。</p> <p>三、申請書 P70 頁，降雨量測站位置誤植，請修正。</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○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 19.23% (=1,655.76 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△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

	<p>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</p>	<p>符合</p>	<p>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。)</p>
	<p>不得位於山坡地範圍之土地</p>	<p>符合</p>	<p>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。</p>
	<p>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</p>	<p>符合</p>	<p>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。</p>
<p>苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準第 8 條</p>	<p>一. 應提苗栗縣都市設計審議委員會審議： <input checked="" 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 接受基地為應辦理都市設計之地區。 <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>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>		<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 19.2% (=1,655.76 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 26.32% (=2,269.70 m²)，總獎勵容積為 45.52%。</p>

112 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 1 次審查會議提案單

審議案件編號	第 4 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：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 三、申請位置：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：190 戶（住宅 178 戶、商業 12 戶） 【法定】建蔽率：80% 容積率：380% 【實設】建蔽率：44.71% 容積率：552.94% （含容積移轉 26.32%及沿街步道空間獎勵 19.20%）</p> <p>四、 法令依據： 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」</p> <p>五、辦理經過： （一）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）。 （二）本案前經 111 年 6 月 17 日本年度第 4 次會議審議決議：「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。」，本案業於 111 年 11 月 4 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>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。</p> <p>二、 請說明整體規劃設計構想與周遭環境之相關性。</p> <p>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。</p> <p>四、 本案申請容積移轉可移入容積 2,269.70 m²（達基地基準容積 26.32%），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 45.52%，未來將引進 178 戶住宅單元，含商業單元 12 戶約引進總人口 514 人，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>五、 P4-16 頁每人每日一般廢棄物產生量，請依據「中華民國統計資訊網」最新年</p>		

	<p>度統計資料估算。</p> <p>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。</p> <p>七、原依內政部 79 年 6 月 18 日台內營字第 794628 號函示，都市計畫之人行廣場用地，在不妨礙該都市計畫供公眾人行情形下，得作為停車空間汽車出入車道使用，業經內政部 105 年 11 月 29 日以台內營字第 1050079403 號函予以停止適用，惟依內政部 93 年 2 月 27 日台內營字第 0930003359 號函：「人行步道用地不得作為停車空間車道出入口使用。至其『穿越』之情形，涉屬事實認定...請本權責辦理」，爰人行廣場用地現已不得供汽車出入通行使用，惟得否「穿越」屬事實認定，由各都市計畫之地方主管機關本權責辦理，爰本案所臨人行廣場用地，僅得供汽車穿越使用，請標示人行廣場用地供汽車穿越使用範圍。</p> <p>八、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> <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) P1-1 頁申請書，申請日期請修正為中華民國 110 年 11 月 1 日。</p> <p>(三) P1-2 頁申請書及委託書，請補充申請人簽名。</p> <p>(四) 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。</p> <p>(五) P1-5 頁，請補充土地使用分區證明文件。</p> <p>(六) 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」。</p> <p>(七) 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。</p> <p>(八) 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）。</p> <p>(九) 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。</p> <p>(十) 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。</p> <p>(十一) 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。</p> <p>(十二) 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。</p> <p>(十三) 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。</p>

- (十四) 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。
- (十五) 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。
- (十六) P5-8 請補充綠化率百分比。
- (十七) 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。
- (十八) 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。
- (十九) 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。
- (二十) P7-16 頁模擬圖應以東西南北方式標註。
- (二十一) 請補充地下室開挖檢討及交通影響評估。
- (二十二) 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）。
- (二十三) 本案所附證明文件，請加蓋「與正本相符」章。
- (二十四) 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。
- (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。

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：

- (一) 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。
- (二) 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：

- (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。
- (二) 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%。
- (三) P2-1 頁請補充本案細部計畫圖。
- (四) 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。

(五) P2-4 頁請分別敘明法定及實設建蔽率、容積率。

(六) 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。

(七) 報告書內所載實設建蔽率、容積率多處不一致，請修正。

(八) P2-7 頁數地及環境影響分析，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。

(九) 報告書內多處配置圖未更新。

(十) P4-2 頁一層用途概述請修正。

(十一) 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。

(十二) 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。

(十三) 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。

(十四) 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。

(十五) 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。

(十六) 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。

(十七) P5-4 頁，請標示遊樂樂器(b)位置。

(十八) P5-8、5-12、5-13 頁植栽樹種說明多處文字未完全，請修正。

(十九) 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。

(二十) 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。

(二十一) 第八章交通影響評估相關內文，請依實際規劃修正。

(二十二) 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。

(二十三) 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。

(二十四) 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。

(二十五) 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。

(二十六) 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)：

(一) 請補充說明容積移轉核准日期及文號及證明文件。

- (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。
 - (三) 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。
 - (四) 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：
- (一) 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。
 - (二) 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。」。
 - (三) 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。
 - (四) P2-2、2-4 頁請修正基地位置圖例。
 - (五) P2-4 頁，請修正竹南火車站文字誤植及疏漏。
 - (六) 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。
 - (七) 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。
 - (八) 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。
- (九) P2-10 頁全區配置圖，請補充人行動線。
- (十) P3-1 頁請修正案名、建蔽率、容積率。
- (十一) P4-1 頁請補充標示退縮建築之寬度。
- (十二) P4-2 頁公益設施請修正為社會福利事業設施。
- (十三) P4-5 頁基地北側面臨公北一路描述有誤。
- (十四) 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。
- (十五) 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。
- (十六) 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。
- (十七) P5-29 頁請移置美學生活步道章節說明。
- (十八) P5-19 頁請補充本案實設綠化率。
- (十九) 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。
- (二十) 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。
- (二十一) 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。
- (二十二) 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。
- (二十三) P6-3 頁土地使用管制要點第 9 點內容錯別字，請修正。
- (二十四) 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。
- (二十五) 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。」。
- (二十六) P7-1~7-4 頁圖例顏色與實際套繪不一致。
- (二十七) 請於報告書內文專章補充說明本案性別友善環境設計。
- (二十八) 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。
- (二十九) 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。
- 伍、本府 111 年 7 月 18 日府商都字第 1110135373 號函送 111 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 4 次會議紀錄**
- (一) 委員及列席單位意見：
1. 林委員煥堂：
1. 請補充雨水貯集再利用、節能減碳應用等計畫。
 2. 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。
 3. 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。
 4. 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。

	<p>2. 蔡委員宜穎：</p> <p>(1) 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。</p> <p>(2) 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。</p> <p>(3) 請加強說明未來 198 戶進入後之交通衝擊。</p> <p>(4) 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。</p> <p>3. 陳委員賢秋：</p> <p>(1) 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。</p> <p>(2) 一層平面圖，店鋪廁所應為無障礙廁所，另夾層應檢討面積。</p> <p>4. 潘委員雪玲：</p> <p>(1) 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。</p> <p>(2) 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。</p> <p>(3) 本案為 22 層超高樓層，請補充空調維修安全性。</p> <p>(4) 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。</p> <p>5. 顏委員哲青：</p> <p>(1) 一層平面圖，店鋪廁所應為無障礙廁所。</p> <p>(2) 店招應於使照前申請許可。</p> <p>(3) 屋頂納入雜項工作物。</p> <p>(4) 地下 5 層，擋土設施說明，施工中環評說明。</p> <p>6. 業務單位：</p> <p>(1) 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。</p> <p>(2) 請加強景觀、交通、天際線等說明。</p> <p>(二) 決議：</p> <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>
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、請陳叡澧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>

112 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 1 次審查會議提案單

報告案件	第 1 案	所屬鄉鎮別	苗栗縣
案由	依「苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準」第 8 條第 2 項規定由業務單位逕予辦理審查案件數量報請委員會備查案		
說明	<p>案情說明：</p> <p>「苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準」前於 103 年 12 月 30 日修正發布實施在案，依前開標準第八條規定：「依本辦法第六條規定辦理之容積移轉案件，除下列土地應另提請委員會審議外，其餘由受理單位逕予辦理審查。審查通過後，由本府發給容積移入量初步認定函，並俟申請人辦畢本辦法第十七條所定事項，再發給容積移轉許可。一、屬本辦法第六條第一項第一款至第三款規定辦理之土地，且依本標準第五條之一第四項規定申請增加容積。二、接受基地為應辦理都市設計之地區。三、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，超過其基準容積百分之五十之土地。前項由受理單位逕予辦理審查之申請案件，分上、下年度，於每年一月及七月報請委員會備查。」，查自 109 年 12 月 1 日至 111 年 11 月 30 日止，由本府業務單位逕予辦理審查並核准之容積移轉申請案件共計 20 件，核准移轉之總量為 10,536.45 m²，詳如后附表，特提大會同意備查。</p>		
決議	同意備查。		

苗栗縣都市計畫容積移轉案件彙整表 (109/12/1~111/11/30 核准)

序號	都市計畫	基地類別	鄉鎮	段別	地號	分區/用地	辦理面積(m ²)		申請當期公告現值(元/m ²)	容積%	移出總量(m ³)	核准函
							送地	受地				
1	苑裡都市計畫	送出基地	苑裡	苑東段	216	道路用地	227.76	116.61	21,000	10	208.81	1091214 府商都字第1091324710號核准函
		接受基地			苑裡	苑東段	209	住宅區	1,168			
2	苗栗都市計畫	送出基地	苗栗	文發段	1000	道路用地	378.87	75.77	24,416	9.99	418.78	1100106 府商都字第1091342498號核准函
					1221		36.62	36.62	24,500			
					1222		7.96	7.96	24,500			
					1224		398.25	89.3	24,500			
		接受基地	苗栗	文發段	1211	住宅區	1,047.63	1,047.63	24,500			
					1214		120.03	120.03	24,500			
					1215		183.8	183.8	24,500			
					1216		744.03	744.03	24,500			
3	竹南頭份都市計畫	送出基地	竹南	龍山段	213	道路用地	412.47	87.34	27,500	10	218.33	1100421 府商都字第1100070670號核准函
					接受基地	竹南	新山佳段	847	住宅區			
		848	388.41	388.41				22,000				
		849	233.17	233.17				22,000				
4	竹南頭份都市計畫	送出基地	竹南	延平段	1140	道路用地	14.07	14.07	10,500	20	206.54	1100520 府商都字第1100091720號核准函
				文化段	596-1		9.19	9.19	28,500			
				仁德段	498		135.4	135.4	19,000			
		接受基地	竹南	新博愛段	1262	住宅區	1,192.46	1,192.46	29,000			
5	竹南頭份都市計畫	送出基地	頭份	八德段	245	道路用地	198.56	198.56	28,000	10	267.74	1100716 府商都字第1100134213號函核准
		接受基地	頭份	八德段	31	住宅區	1,338.71	1,338.71	28,000			
6	竹南頭份都市計畫	送出基地	頭份	民族段	401	道路用地	383.6	322.22	24,000	10	551.99	1100325 府商都字第1100051332號函核准
		接受基地	頭份	八德段	34	住宅區	233.76	233.76	28,000			
					35		2,526.21	2,526.21	28,000			
7	竹南頭份都市計畫	送出基地	竹南	光復段	1328	道路用地	550.31	37.67	29,500	30	330.6	1110104 府商都字第1100246580號核准函
				環市段	1203		15	15	40,000			
			頭份	東庄段	449-1		110.1	110.1	31,000			
		接受基地	頭份	東庄段	489	住宅區	551	551	31,000			
8	苗栗都市計畫	送出基地	苗栗	巨蛋段	879	道路用地	413.96	413.96	34,500	30	878.24	1100618 府商都字第1100109930號核准函
		接受基地	苗栗	文發段	626	住宅區	1,463.74	1,463.74	31,968			
9	竹南頭份	送出基地	頭份	蔴園段	1127	道路用地	260.43	260.43	32,000	20	493.68	1110125 府商都字第
					1249	道路用地	76.79	76.79	32,000			

都市計畫	基地類別	鄉鎮	段別	地號	分區/用地	辦理面積(m ²)		申請當期公告現值(元/m ²)	容積%	移出總量(m ²)	核准函	
都市計畫	接受基地	竹南	公園段	209	住宅區	2,474	2,474	31,000			1110004153號核准函	
				東庄段	456	道路用地	191.74	80.91				29,000
					469	道路用地	48.1	48.1				29,000
	470	道路用地	27.45	27.45	30,367							
10	送出基地	頭份	隆興段	650	道路用地	313.21	140.94	39,000	20	239.88	1100705 府商都字第1100123120號核准函	
				竹南	龍鳳東段	1771	住宅區	492.23				492.23
	1772	290.31	290.31			46,788						
	11	送出基地	頭份	顯會段	233	道路用地	395.93	395.93				32,000
接受基地					頭份	顯會段	232	住宅區	1,742.92	1,742.92	32,000	
		235	308.54	308.54			32,000					
12	送出基地	竹南	維新段	1057	道路用地	58.27	54.39	29,500	10	105.77	1110125 府商都字第1110001336號核准函	
				接受基地	竹南	龍山段	432-15	住宅區				448.04
	432-16	55.53	55.53				27,500					
	432-17	25.29	25.29				27,500					
13	送出基地	竹南	光復段	227	道路用地	474.01	13.04	77,000	30	1,914.02	1110224 府商都字第1110023927號核准函	
				龍鳳西段		1651	84.92	28.31				35,000
						1654-1	410.92	400.85				27,500
				維新段		683	219.02	29.2				29,500
				文化段		383	171.57	54.64				45,000
		頭份	蘇園段	321		907.05	172.7	31,000				
				義民段		224	271.11	271.11				30,000
						123	23.56	23.56				25,500
						124-1	24.38	24.38				25,500
						125	330.64	330.64				35,208
	接受基地	頭份	民族段	126	144.58	144.58	73,125					
				127	24.47	24.47	73,125					
				128	18.05	18.05	76,050					
				129	13.30	13.30	76,050					
				130	154.29	154.29	40,929					
				131	80.92	80.92	39,845					
				132	80.88	80.88	37,502					
				133	37.66	37.66	25,500					
				134	37.59	37.59	25,500					
				135	1841.75	1841.75	25,885					
14	送出基地	竹南	龍山段	704-12	道路用地	40.00	40.00	27,500	20	222.64	1110701 府商都字第1110118155號核准函	
				文化段	23	道路用地	42.16	42.16				32,000
15	送出基地	頭份	顯會段	1079	道路用地	239.760	155.12	30,000	10	332.16	1110322 府商都字第	
				939	住宅區	556.600	556.60	22,000				

都市計畫	基地類別	鄉鎮	段別	地號	分區/用地	辦理面積(m ²)		申請當期公告現值(元/m ²)	容積%	移出總量(m ²)	核准函																																																																									
都市計畫	接受基地	頭份	八德段	32	住宅區	1660.800	1660.80	28,000			1110044541號核准函																																																																									
16	送出基地	苗栗	文發段	1224	道路用地	398.25	161.42	25,000	10	398.15	1110601 府商都字第1110096894號核准函																																																																									
				1305		13.88	13.88	25,000																																																																												
				1307		24.70	24.70	25,000																																																																												
	接受基地	苗栗	文發段	1320	住宅區 住宅區	66.50	66.50	25,000																																																																												
				1321		69.13	69.13	25,000																																																																												
				1322-1		104.16	104.16	25,000																																																																												
				1337		220.16	220.16	25,000																																																																												
				1338		219.40	219.40	25,000																																																																												
				1339		439.00	439.00	25,000																																																																												
				1340		175.13	175.13	25,000																																																																												
				1341		342.65	342.65	25,000																																																																												
				1345		175.11	175.11	25,000																																																																												
				1346		48.50	48.50	25,000																																																																												
				1353		131.01	131.01	25,000																																																																												
17	送出基地	頭份	光華段	349	道路用地	200.83	200.83	32,000	12	563.3	1110825 府商都字第1110156364號核准函																																																																									
	接受基地	頭份	和平段	129	商業區	538.12	538.12	44,603																																																																												
				130		675.36	675.36	41,688																																																																												
				131		21.71	21.71	29,664																																																																												
18	送出基地	苗栗	巨蛋段	1591-3	道路用地	166.39	166.39	31,800	10	567.37	1110628 府商都字第1110116198號核准函																																																																									
	接受基地	苗栗	巨蛋段	1583		住宅區	2836.84	2836.84				31,800	19	送出基地	苗栗	恭敬段	645	道路用地	233.00	233.00	59,300	30	824	1110721 府商都字第1110130081號核准函	接受基地	苗栗	豐年段	1611	住宅區	1378.06	1378.06	33,380	20	送出基地	苗栗	巨蛋段	879-1	道路用地	151.32	151.32	35,000	30	1,002.59	1110726 府商都字第1110133041號核准函	879-3	3.49	3.49	35,000	879-5	49.23	49.23	35,000	879-6	289.50	289.50	35,000	879-8	6.00	6.00	35,000	文山段	866-3	48.00	48.00	26,600	接受基地	苗栗	巨蛋段	579	住宅區	213.35	213.35	35,500	579-1	1458.21	1458.21	37,707							
19	送出基地	苗栗	恭敬段	645	道路用地	233.00	233.00	59,300	30	824	1110721 府商都字第1110130081號核准函																																																																									
	接受基地	苗栗	豐年段	1611	住宅區	1378.06	1378.06	33,380				20	送出基地	苗栗	巨蛋段	879-1	道路用地	151.32	151.32	35,000	30	1,002.59	1110726 府商都字第1110133041號核准函	879-3	3.49	3.49	35,000	879-5	49.23	49.23	35,000	879-6					289.50		289.50	35,000	879-8				6.00	6.00	35,000	文山段	866-3	48.00	48.00	26,600	接受基地	苗栗	巨蛋段	579	住宅區	213.35	213.35	35,500	579-1	1458.21	1458.21	37,707											10,536.45									
20	送出基地	苗栗	巨蛋段	879-1	道路用地	151.32	151.32	35,000	30	1,002.59	1110726 府商都字第1110133041號核准函																																																																									
				879-3		3.49	3.49	35,000																																																																												
				879-5		49.23	49.23	35,000																																																																												
				879-6		289.50	289.50	35,000																																																																												
				879-8		6.00	6.00	35,000																																																																												
				文山段		866-3	48.00	48.00					26,600																																																																							
	接受基地	苗栗	巨蛋段	579	住宅區	213.35	213.35	35,500																																																																												
				579-1		1458.21	1458.21	37,707																																																																												
										10,536.45																																																																										

112 年度苗栗縣都市設計審議委員會 第 1 次會議簽到簿

- 一、 時間：112 年 2 月 23 日（星期四）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) 「林正雄、林文裕等 2 人-苗栗縣頭份市光華段 1238 地號土地」容積移轉案。
 - (2) 「富利達開發-苗栗縣頭份市光華段 1238 地號土地店舖、集合住宅新建工程」都市設計案。
 - (3) 「龍瑩瑩君-苗栗縣頭份市光華段 1020 地號土地」容積移轉再提會案。
 - (4) 「益翔建設股份有限公司-苗栗縣頭份市光華段 1020 地號土地店舖、集合住宅新建工程」都市設計再提會案。
 - (5) 依「苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準」第 8 條第 2 項規定由業務單位逕予辦理審查案件數量報請委員會備查案。

四、 主持人：鄧桂菊 紀錄：張可妮

五、 出席者：

鍾主任委員東錦

鄧副主任委員桂菊

鄧桂菊

林委員煥堂 林煥堂

吳委員宗修 (~~請假~~) 吳宗修

王委員珍玲 王珍玲

蔡委員宜穎 蔡宜穎

潘委員雪玲 潘雪玲

林委員家華 林家華

張委員文賢 張文賢

劉委員霈 (~~請假~~)

沈委員又斌 沈又斌

陳委員品竹 陳品竹

蘇委員宣如 (~~請假~~)

陳委員賢秋 陳賢秋

詹委員彩蘋 詹彩蘋

林委員彥甫



楊委員明鏡

(請假)

顏委員哲青

(請假)

六、 列席者：

林正雄 君

陳文裕 君

徐豪蔓 君



富利達開發股份有限公司 負責人：彭維梯



蔡智勸建築師事務所



龍瑩瑩 君

精誠國際建設企業股份有限公司 負責人：李宜芳

益翔建設股份有限公司

陳叡灃建築師事務所

本縣頭份市公所

本縣竹南鎮公所

本府財政處（公有財產科）

本府工務處（道路管理科）（請假）

本府工務處（交通規劃科）（請假）

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 邱映玲 柳環瑜

與會人員：

七、散會時間：16時45分。