

苗栗縣政府辦理

112 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 5 次會議會議紀錄

一、時間：中華民國 112 年 11 月 2 日（星期四）上午 9 時 30 分

二、地點：本府第一辦公大樓四樓 A401 會議室

三、主席：鄧副縣長兼副主任委員桂菊

（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：劉恭銘

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：「崔宗玉-苗栗縣後龍鎮龍北段 785、785-5、785-6、785-7 地號等 4 筆土地」容積移轉案。

第 2 案：「興得建設有限公司-苗栗縣後龍鎮龍北段 785、785-5、785-6、785-7 地號等 4 筆土地店舖、集合住宅新建工程」都市設計案。

第 3 案：「京達建設有限公司-苗栗縣後龍鎮龍東段 193 地號及龍北段 600-13 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程」第二次變更設計案。

討論案件：

第 1 案：修訂「苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準」修正草案

八、散會時間：下午 12 時 30 分。

審議案件

第 1 案：「崔宗玉-苗栗縣後龍鎮龍北段 785、785-5、785-6、785-7 地號等 4 筆土地」容積移轉案

說明：

- 一、計畫緣起：為崔宗玉 君委託林萬和 君 112 年 7 月 10 日申請本縣後龍鎮龍東段 202-22 地號（辦理持分 1/1）204-1 地號（辦理持分 1/1）、204-46 地號（辦理持分 1/1）及龍北段 785-3 地號（辦理持分 1/1）土地，容積移入後龍鎮龍北段 785、785-5、785-6、785-7 地號等 4 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，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 251.1525 公頃，計畫人口 200,000 人，居住密度每公頃約 337 人。
 - (二)送出基地：
 1. 後龍鎮龍東段 202-22 地號，送出持分（1/1）面積 228 m²，位屬於後龍都市計畫道路用地，所有權人為鄭珍珠。
 2. 後龍鎮龍東段 204-1 地號，送出持分（1/1）面積 123 m²，位屬於後龍都市計畫道路用地，所有權人為鄭珍珠。
 3. 後龍鎮龍東段 204-46 地號，送出持分（1/1）面積 312 m²，位屬於後龍都市計畫道路用地，所有權人為鄭珍珠。
 4. 後龍鎮龍北段 785-3 地號，送出持分（1/1）面積 453 m²，位屬於後龍都市計畫道路用地，所有權人為鄭珍珠。

(三)接受基地：

後龍鎮龍北段 785、785-5、785-6、785-7 地號等 4 筆土地，面積 2,973 m²，位屬「後龍都市計畫案」住宅區，建蔽率 60%，容積率 200%，基地西側面臨 15 公尺計畫道路（龍和路），北側面臨 8 米計畫道路（自強二街），現況為空地。

五、容積移轉內容：

(一) 接受基地面積：2,973 m²(詳申請書第 4 頁)。

(二) 申請容積移轉：1,160 m² x (19,830 元/24,839 元) x200%=1,781.9 m²，未超出接受基地容積移轉上限 1,783.8 m² (2,973 m² x200%x30%)，故本案可移入容積為 1,781.9 m²，約增加 16 戶，總戶數為 93 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」申請容積獎勵 20% (=1,189.2 m²)。

(四) 綜上，本案接受基地包含其他總容積獎勵共 2,971.1 m² (1,781.90=m²+1,189.2 m²) 為基準容積之 49.97%。

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，且本案為設計 13 層集合住宅之設計，依建築法規定列為公眾使用之建築，符合「擬定後龍都市計畫細部計畫都市設準則」第 2 點規定：「『基地面臨本計畫區 1 號、2 號、3 號、3-1 號、4 號、7 號計畫道路，且建築基地面達 3,000 平方公尺以上或總樓地板面積達 5,000 平方公尺以上』或『依建築法規定列為公眾使用之建築』均劃設為應實施都市設計地區」，需辦理都市設計審議，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、本案送出基地後龍鎮龍東段 202-22 地號(辦理持分 1/1)204-1 地號（辦理持分 1/1）、204-46 地號（辦理持分 1/1）及龍北段 785-3 地號（辦理持分 1/1）土地（皆為未徵收之都市計畫道路用地），現況已開闢完成，經本府 112 年 9 月 8 日現地勘

查結果，後龍鎮龍東段 202-22 地號土地現況有地上物佔用，申請人業依本府會勘意見於 112 年 9 月 18 日檢送改善前、中、後照片到府，其改善成果於 112 年 9 月 21 日經後龍鎮公所確認已改善完成，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，本案基地西側面臨 15 公尺計畫道路(龍和路)及北側面臨 8 公尺計畫道路(自強二街)，是否同意接受基地申請移入容積為 1,781.9 m² (未達接受基地基準容積 30% 上限 1,783.8 m²)，併環境現況檢討分析 (詳申請書第 24 至 27 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 1,781.9 m² (佔基準容積 29.97%)，未超出接受基地容積移轉上限 1,783.8 m²。
- 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 條規定登記為本縣後龍鎮公所。

決議：

- 一、本案依第二案都市設計報告書所載，建築基地車道出入口臨接後龍鎮龍北段 785-8 地號土地(未開闢都市計畫道路)，為

確保基地住戶通行，並確保周圍公共設施後續(計畫道路)開闢使用順利，退請申請人確認送出基地能否變更包含前開地號土地，並修正申請書到府確認無誤後，再行提會審議。

審議案件

第 2 案：「興得建設有限公司-苗栗縣後龍鎮龍北段 785、785-5、785-6、785-7 地號等 4 筆土地店鋪、集合住宅新建工程」都市設計案

說明：

- 一、設計單位：原砌建築師事務所 建築師：李志輝
- 二、申請人：興得建設有限公司 代表人：林莞雁
- 三、申請位置：後龍鎮龍北段 785、785-5、785-6、785-7 地號等 4 筆土地
基地面積：2,973 平方公尺
使用分區：住宅區
戶數：93 戶（含 5 商業單元）
樓層數：地上 13 層地下 2 層；樓高：43.65 公尺
實設汽車位 98 輛；實設機車位：93 輛
【法定】建蔽率：60% 容積率：200%
【實設】建蔽率：46.54% 容積率：298.58%（含容積移轉及容積獎勵）

四、法令依據：

1. 「擬定後龍都市計畫細部計畫案」土地使用分區管制要點。
2. 「擬定後龍都市計畫細部計畫案」都市設計準則。
3. 「苗栗縣都市設計審議規則」。

五、辦理經過：

都市設計案係本府於 112 年 5 月 3 日受理申請，由業務單位初核。

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、黃花風鈴木依 P51 說明非原生種或配合鄰近樹種，請補充說明選擇黃花風鈴木之理由，提請委員會審議是否應更換為原生樹種。
- 五、P93 車位編號 81 疑似有障礙物，請釐清後修正。
- 六、請補充說明屋頂防墜相關配套措施。
- 七、P90 建築物雨水儲留再利用系統請補充示意圖說明。
- 八、請撥放 3D 動畫（或模型）呈現本案與周邊建築量體及基地相對關係。

委員及列席單位意見：

一、蔡委員宜穎：

- (一)請加強三棟建物立面用色差異，或可由淺色系至深色系呈現，以利可辨識性。
- (二)請補充節能減碳措施說明及圖說，並請補充東西曬立面節能措施。
- (三)街道傢俱桌椅應互相搭配，並減少樣式以維持整體性。
- (四)西側走道空間請增加綠帶，立面增加綠化。
- (五)水池考量後續維護管理及實用性請改為綠化空間。
- (六)照明數量請適量減少。
- (七)遊憩設施編號 11 考量安全性請取消改為綠化，遊憩設施編號 6 請集中至 1 處或全部取消改為綠化。
- (八)請補充入口意象背光條的安全性。
- (九)請增加大型喬木數量，黃花風鈴木保留 1~2 株其餘改為原生樹種如欖木、光蠟、榔榆、楓香等。
- (十)屋頂綠化請增加複層式綠化。
- (十一) 2 樓露臺請增加綠化。
- (十二) 基地周圍圍牆請以綠籬取代。
- (十三) 冷氣格柵請加強美化。
- (十四) 中庭請配合種植大喬木增加綠化。

二、 吳委員宗修：

- (一) 車位編號 81 疑似有障礙物，B1 車道寬度應為 350 標示為 345，請釐清後修正。
- (二) B1、B2 反射鏡位置請檢討確認。

三、 陳委員品竹：

- (一) P30 西側人行動線標示有誤請修正，並請補充西側現況空地預計建築形式。
- (二) 請考量垃圾清運動線及臨停需求，調整街道家具位置。
- (三) 水池是否可連接雨水回收系統，若無則取消水池以因應節水節能。
- (四) P59 植栽部分東側與其他頁數比多了 1 株黃花風鈴木，請考量車行動線修正檢討。

四、 林委員家葦：

- (一) 街道家具邊緣應修飾為圓角以提升安全性。

五、 陳委員賢秋：

- (一) 請加強屋頂綠化。
- (二) 兩棟之間露臺是否有計入建蔽率容積率。
- (三) 汽車坡道兼機車，坡道應為 1/8。
- (四) 建築物東西面部分請補充西曬耗能問題的應對方案包含門窗。
- (五) 1F 車道往地下室上方有建物，是否計入面積與容積。
- (六) 節能減碳作法請補充雨水回收再利用、節能設施、複層綠化或立體綠化。
- (七) P63 汽車坡道(1 樓)臨時停等區空間不足請修正。
- (八) P62 車道出口寬度請再確認。
- (九) 空調室外機格柵美化請補充 3D 示意圖。

六、 王委員珍玲：

- (一) 請說明公共停車位數量，並明訂於規約，不得出租予住戶。
- (二) 請補充屋頂太陽能板、水循環系統。
- (三) 請增加樹木棵數。
- (四) 請預留電動車充電樁相關設施所需空間及電力容量。請增加

腳踏車停車區。

(五) 請適當減少地燈數量。

(六) 垃圾廚餘處理設備請補充，應有防臭防蟲措施。

(七) 街道家具應注意老幼需求、應考量材質、安全性與舒適性，如中庭座椅材質應調整。

(八) 街道傢俱應有主題性。

(九) 2F 廊道作為管委會空間，請補充說明使用需求、安全性及示意圖，或拆除作為綠化空間。

七、顏委員哲青：

(一) 屋頂造型框架請列入雜項工作物及造價檢討。

(二) 請加強空調格柵美化效果。

八、詹委員彩蘋：

(一) 垃圾處理空間配置請再檢討，因後龍鎮公所並非每日收垃圾。

(二) 請增設腳踏車停車位。

(三) 屋頂周圍女兒牆請加高，且使用不易攀爬之材質或增加障礙物阻礙攀爬。

(四) 路口號誌後續須向工務處提出申請。

(五) P11 等 3D 模擬圖請標示鄰房樓層數。

決議：

一、退請設計單位—原砌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。

審議案件

第 3 案：「京達建設有限公司-苗栗縣後龍鎮龍東段 193 地號及龍北段 600-13 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程」第二次變更設計案

說明：

一、設計單位：大冶建築師事務所 建築師：林儒聰

二、申請人：京達建設有限公司 負責人：徐婉瑜

三、申請位置：

後龍鎮龍東段 193 地號及龍北段 600-13 地號等 2 筆土地

基地面積：1,018 平方公尺

使用分區：住宅區

戶數：35 戶（住宅 35 戶）

【法定】建蔽率：60% 容積率：200%

【實設】建蔽率：57.5% 容積率：294.12%

（含容積移轉 30%及騎樓沿街獎勵容積 17.07%）

四、法令依據：

（一）「擬定後龍都市計畫細部計畫案」土地使用分區管制要點及都市設計準則

（二）「苗栗縣都市設計審議規則」

五、辦理經過：

案揭都市設計原於 110 年 4 月 26 日府商都字第 1100078391 號函核准、111 年 4 月 11 日府商都字第 1110066710 號函核准第 1 次變更設計，本次係第 2 次變更設計，本府於 112 年 6 月 15 日受理申請，由業務單位初核，於 112 年 7 月 19 日退請修正，設計單位於 112 年 8 月 11 日檢送修正資料到府。

初核意見：

經檢視本案本次變更設計內容主要包括下列各項，建議設計單位就本次變更內容輔以圖面補充說明後，提請委員會審議：

1. 建築物外牆材質及顏色計畫：外觀建材由白色系調整為「淺灰色及深灰色」面磚、抵石、石材，格柵由木紋色調整為「灰色」。
2. 垃圾處理及運送動線：調整垃圾車臨停位置、遮擋格柵調整為

灰色。

- 3.基地雨水回收系統：雨水儲集滯洪設施加大為 65.29 立方公尺。
- 4.植栽計畫：種植喬木由苦楝調整為楓香，種植草皮由假儉草調整為韓國草。
- 5.鋪面設計：鋪面材質由止滑石英磚及抵石收邊調整為壓花地坪。
- 6.配合調整或修正報告書中其餘涉及前揭變更內容之數據與資料。

委員及列席單位意見：

無

決議：

本案除下列意見外，餘依業務單位初核意見通過：

- 一、請增加植樹綠化或垂直綠化比例。
- 二、因本案車道出入口較多，請以不同鋪面材質施作，以利區隔人行與車行動線。
- 三、退請設計單位—大冶建築師事務所綜合當日與會審議委員及業務單位所提意見，修正報告書（修正情形請以對照表方式置於修正後報告書，便於查對）後到府確認無誤後，由業務單位辦理後續核定事宜，若針對修正後書圖仍有意見，將再行提會。

討論案件

第 1 案：修訂「苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準修正草案第四條、第六條」案

說明：

- 一、本縣都市計畫容積移轉許可審查標準自 94 年 12 月 6 日施行迄今，期間於 98 年 4 月、100 年 3 月及 101 年 1 月歷經三次修訂，並於 103 年 12 月 30 日發布整合本縣「苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準」及「苗栗縣都市設計審議委員會審查容積移轉案件核准可移入容積審議原則」等兩套規定，先予敘明。
- 二、查目前各縣市(外島除外)除新北市、台中市、新竹市、彰化縣、南投縣、雲林縣等 6 縣市接受基地臨路條件為「道路」外，其餘縣市皆為「計畫道路」，次查經洽詢上開 8 縣市之道路定義可分為「計畫道路及現有巷道」，其現有巷道寬度自接受基地起連接至計畫道路為止均維持 8M 以上之路寬(新竹市為 7.2M)，再查新北市、彰化縣、南投縣等 3 縣市目前尚無申請案例，另台中市、雲林縣面臨現有巷道案件係請申請人檢附建築線指示圖、新竹市係檢附測繪圖以檢視該現有巷道是否符合已開闢、面寬及路寬條件，再會請建築線核發機關審認是否符合現有巷道後，據以辦理容積移轉相關作業，併予敘明。
- 三、本案前於 111 年 6 月 17 日及 112 年 3 月 3 日提經本委員會 111 年度第 4 次會議、112 年度第 2 次會議討論，各與會委員皆對本次修正重點表予支持，惟針對接受基地夾雜現有巷道之情形條文文字部分建議再酌予調整，爰是日會議決議略以：「本案除下列意見外，餘依業務單位初核意見通過：一、…文字部分請向本府法制單位或法制委員確認後調整，使文意更精準。…」。
- 四、本案依前開委員會決議，向本府法制單位確認後修正說明如下：

112 年度第 2 次會議版	112.7.17 預告修正版
(新增條文第四條第一項第五款) 因公共設施服務水準低落、居住或活動人口密度擁擠，經本縣都市計畫委員會或都市設計委員會決議，並由本府公告禁止容積移轉地區之土地。	(修正條文第四條) 因公共設施服務水準低落、居住或活動人口密度擁擠，經苗栗縣都市計畫委員會決議，並由本府公告禁止容積移轉地區之土地。
(修正條文第五條之一第五項) 前三項之計畫道路倘與接受基地間夾雜符合本縣建築管理自治條例第五條並經本府指定之現有巷道者，得視為面臨計畫道路，其現有巷道寬度不得予以併計。	接受基地面積不小於三百平方公尺，倘與八公尺以上之計畫道路間夾雜符合苗栗縣建築管理自治條例第五條並經本府指定為建築線之現有巷道，且臨接現有巷道者面寬不少於十公尺，並未位於前項各款土地者，準用第五條之一規定辦理容積移轉，但其夾雜之現有巷道寬度不得予以併計。
(新增條文第六條第一項第十三款第六目) 接受基地建築線指示圖(非接受基地與計畫道路夾雜現有巷道者免附)。	(新增條文第六條第一項第十三款第六目) 接受基地建築線指示(定)圖影本(非接受基地與計畫道路夾雜現有巷道者免附)。

五、 承上，前開修正草案及容積移轉申請書範本修正草案已於 112 年 7 月 17 日辦理修正草案預告程序（詳附件 2），並提經 112 年 8 月 16 日本府法規審查委員會第 428 次會議審議、112 年 8 月 29 日本府 112 年度第 28 次縣務會議決議照案通過。現依「都市計畫容積移轉實施辦法」第 4 條規定：「直轄市、縣（市）主管機關為辦理容積移轉，得考量都市發展密度、發展總量、公共設施劃設水準及發展優先次序，訂定審查許可條件，提經該管都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過後實施之。」，再次提請大會審議。

初核意見：

建議照案通過，並續辦理法令發布事宜。

決議：

依業務單位意見通過，續請行政處辦理公告事宜。

苗栗縣政府辦理
「112 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 5 次會議」
會議議程

- 一、 日期：112 年 11 月 2 日（星期四）上午 9 時 30 分。
- 二、 地點：本府第一辦公大樓四樓 A401 會議室。
- 三、 主席致詞。
- 四、 業務單位說明。
- 五、 審議時程：

9:30-9:35	主席致詞
9:35-9:40	業務單位報告 審議案件第 1 案及第 2 案
9:40-9:50	「崔宗玉-苗栗縣後龍鎮龍北段 785、785-5、785-6、785-7 地號等 4 筆土地」容積移轉案簡報
9:50-10:10	「興得建設有限公司-苗栗縣後龍鎮龍北段 785、785-5、785-6、785-7 地號等 4 筆土地店舖、集合住宅新建工程」都市設計案簡報（含動畫撥放）
10:10-10:35	委員審議（統問統答）
10:35-10:45	委員討論決議
10:45-10:50	業務單位報告 審議案件第 3 案
10:50-11:10	「京達建設有限公司-苗栗縣後龍鎮龍東段 193 地號及龍北段 600-13 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程」第二次變更設計案（含動畫撥放）
11:10-11:35	委員審議（統問統答）
11:35-11:40	業務單位報告 討論案件第 1 案
11:40-11:50	修訂「苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準修正草案第四條、第六條
11:50-12:30	委員討論決議

註：如個案未能於時間內審決，將得提下次會議續審。

- 六、 結論。
- 七、 散會。

112 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 5 次審查會議提案單

審議案件編號	第 1 案	所屬鄉鎮別	後龍鎮
案由	崔宗玉-苗栗縣後龍鎮龍北段 785、785-5、785-6、785-7 地號等 4 筆土地容積移轉案		
說明	<p>一、計畫緣起</p> <p>為崔宗玉 君委託林萬和 君 112 年 7 月 10 日申請本縣後龍鎮龍東段 202-22 地號(辦理持分 1/1) 204-1 地號(辦理持分 1/1)、204-46 地號(辦理持分 1/1) 及龍北段 785-3 地號(辦理持分 1/1) 土地，容積移入後龍鎮龍北段 785、785-5、785-6、785-7 地號等 4 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，提請委員會審議。</p> <p>二、受理審議機關：苗栗縣政府</p> <p>三、法令依據：</p> <p>(一) 都市計畫容積移轉實施辦法。</p> <p>(二) 苗栗縣都市計畫容積移轉許可條件審查標準。</p> <p>四、基地分析(竹南頭份都市計畫)：</p> <p>(一) 計畫人口密度：</p> <p>計畫範圍總面積 251.1525 公頃，計畫人口 200,000 人，居住密度每公頃約 337 人。</p> <p>(二) 送出基地：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 後龍鎮龍東段 202-22 地號，送出持分 (1/1) 面積 228 m²，位屬於後龍都市計畫道路用地，所有權人為鄭珍珠。 2. 後龍鎮龍東段 204-1 地號，送出持分 (1/1) 面積 123 m²，位屬於後龍都市計畫道路用地，所有權人為鄭珍珠。 3. 後龍鎮龍東段 204-46 地號，送出持分 (1/1) 面積 312 m²，位屬於後龍都市計畫道路用地，所有權人為鄭珍珠。 4. 後龍鎮龍北段 785-3 地號，送出持分 (1/1) 面積 453 m²，位屬於後龍都市計畫道路用地，所有權人為鄭珍珠。 <p>(三) 接受基地：</p> <p>後龍鎮龍北段 785、785-5、785-6、785-7 地號等 4 筆土地，面積 2,973 m²，位屬「後龍都市計畫案」住宅區，建蔽率 60%，容積率 200%，基地西側面臨 15 公尺計畫道路(龍和路)，北側面臨 8 米計畫道路(自強二街)，現況為空地。</p> <p>五、容積移轉內容：</p> <p>(一) 接受基地面積：2,973 m²(詳申請書第 4 頁)</p> <p>(二) 申請容積移轉：1,160 m² x (19,830 元/24,839 元) x 200% = 1,781.9 m²，未超出接受基地容積移轉上限 1,783.8 m² (2,973 m² x 200% x 30%)，故本案可移</p>		

	<p>入容積為 1,781.9 m²，約增加 16 戶，總戶數為 93 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% (=1,189.2 m²)。</p> <p>(四) 綜上，本案接受基地包含其他總容積獎勵共 2,971.1 m² (1,781.90=m²+1,189.2 m²) 為基準容積之 49.97%</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，且本案為設計 13 層集合住宅之設計，依建築法規定列為公眾使用之建築，符合「擬定後龍都市計畫細部計畫都市設準則」第 2 點規定：「『基地面臨本計畫區 1 號、2 號、3 號、3-1 號、4 號、7 號計畫道路，且建築基地面達 3,000 平方公尺以上或總樓地板面積達 5,000 平方公尺以上』或『依建築法規定列為公眾使用之建築』均劃設為應實施都市設計地區」，需辦理都市設計審議，<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、 本案送出基地後龍鎮龍東段 202-22 地號 (辦理持分 1/1) 204-1 地號 (辦理持分 1/1)、204-46 地號 (辦理持分 1/1) 及龍北段 785-3 地號 (辦理持分 1/1) 土地 (皆為未徵收之都市計畫道路用地)，現況已開闢完成，經本府 112 年 9 月 8 日現地勘查結果，後龍鎮龍東段 202-22 地號土地現況有地上物佔用，申請人業依本府會勘意見於 112 年 9 月 18 日檢送改善前、中、後照片到府，其改善成果於 112 年 9 月 21 日經後龍鎮公所確認已改善完成，<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>本案基地西側面臨 15 公尺計畫道路(龍和路)及北側面臨 8 公尺計畫道路(自強二街)，是否同意接受基地申請移入容積為 1,781.9 m² (未達接受基地基準容積 30% 上限 1,783.8 m²)</u>，併環境現況檢討分析 (詳申請書第 24 至 27 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、 本案可移入容積 1,781.9 m² (佔基準容積 29.97%)，未超出接受基地容積移轉上限 1,783.8 m²。</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 條規定登記為本縣後龍鎮公所。</p>

決議	<p>本案依第二案都市設計報告書所載，建築基地車道出入口臨接後龍鎮龍北段785-8地號土地(未開闢都市計畫道路)，為確保基地住戶通行及後續計畫道路開闢順利，退請申請人確認送出基地能否變更包含前開地號土地，並修正申請書到府確認無誤後，再行提會審議。</p>
----	---

苗栗縣政府容積移轉書面審查表

申請基地：

後龍鎮龍北段 785、785-5、785-6、785-7 地號等 4 筆土地容積移轉案

【112.07.10 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 4 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	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 1,189.2 m ² (達基地基準容積 20%)。	
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 4 條	接受基地不得小於 300 平方公尺	符合	2,973 m ²
	面臨八米以上計畫道路	符合	西側面臨 15 公尺計畫道路(龍和路)、北側臨 8 公尺計畫道路(自強二街)、東側臨 8 公尺未開闢計畫道路
	臨接道路面寬不得少於 10 公尺	符合	121.055m(29.395+28.205+63.455)
	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	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	<p>簽會文化觀光局文化資產科表示</p> <p>1. 本案後龍鎮龍北段 785、785-5、785-6、785-7 地號等 4 筆土地非毗鄰名勝、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，非未位於文化資產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。</p> <p>2. 本案僅依申請書面資料審核，若因提供錯誤、不實、過時、不完整或具誤導性資料而有侵害他人權利之情事，應由申請人自負法律責任。</p>
	不得位於山坡地範圍之土地	符合	<p>簽會水利處水土保持科表示：</p> <p>1. 旨揭後龍鎮龍北段 785、785-5、785-6、785-7 地號經查非屬行政院核定公告之山坡地範圍之土地，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>2. 本案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法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。</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	符合	<p>簽會建管科表示：</p> <p>查本案位於本縣後龍鎮龍北段 785、785-5、785-6、785-7 地號等 4 筆土地，無申請相關執照及套繪紀錄。</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：</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>應提請苗栗縣都市設計審議委員會審議</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 5 次審查會議提案單

審議案件編號	第 2 案	所屬鄉鎮別	後龍鎮
案名	「興得建設有限公司-苗栗縣後龍鎮龍北段 785、785-5、785-6、785-7 地號等 4 筆土地店鋪、集合住宅新建工程」都市設計案		
說明	<p>一、設計單位：原砌建築師事務所 建築師：李志輝</p> <p>二、申請人：興得建設有限公司 代表人：林莞雁</p> <p>三、申請位置：後龍鎮龍北段 785、785-5、785-6、785-7 地號等 4 筆土地 基地面積：2,973 平方公尺 使用分區：住宅區 戶數：93 戶（含 5 商業單元） 樓層數：地上 13 層地下 2 層；樓高：43.65 公尺 實設汽車位 98 輛；實設機車位：93 輛</p> <p>【法定】建蔽率：60% 容積率：200%</p> <p>【實設】建蔽率：46.54% 容積率：298.58%（含容積移轉及容積獎勵）</p> <p>四、法令依據：</p> <p style="padding-left: 20px;">（一） 「擬定後龍都市計畫細部計畫案」土地使用分區管制要點。</p> <p style="padding-left: 20px;">（二） 「擬定後龍都市計畫細部計畫案」都市設計準則。</p> <p style="padding-left: 20px;">（三） 「苗栗縣都市設計審議規則」。</p> <p>五、辦理經過：</p> <p style="padding-left: 20px;">都市設計案係本府於 112 年 5 月 3 日受理申請，由業務單位初核。</p>		
業務單位初核意見	<p>建議設計單位就本次變更內容及以下幾點說明後，提請委員會審議。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請說明整體規劃設計構想與周遭環境之相關性。 2. 請說明基地開發內容對地區交通（如基地開發衍生交通量推估、衍生停車需求分析、基地開發衝擊分析等）及物理環境影響。 3. 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。 4. 黃花風鈴木依 P51 說明非原生種或配合鄰近樹種，請補充說明選擇黃花風鈴木之理由，提請委員會審議是否應更換為原生樹種。 5. P93 車位編號 81 疑似有障礙物，請釐清後修正。 6. 請補充說明屋頂防墜相關配套措施。 7. P90 建築物雨水儲留再利用系統請補充示意圖說明。 8. 請撥放 3D 動畫（或模型）呈現本案與周邊建築量體及基地相對關係。 		
附錄	一、工商發展處-都市計畫科：		

1. 請於苗栗縣都市設計審議委員會當天準備模型或 3D 動畫（呈現建築量體基地及周邊建物環境相對關係）至會場。
2. 本案所附證明文件，請加蓋「與正本相符」章。
3. P3 法令依據請修正為「擬定後龍都市計畫細部計畫案」土地使用分區管制要點、「變更後龍都市計畫(第三次通盤檢討)」都市設計準則、「苗栗縣都市設計審議規則」，並於法規檢討章節一併檢討。
4. P7 建築線申請範圍與本案申請基地不符，請確認。另本案報告書基地位置圖多處與本案申請基地不符，如 P14、15、17，請一併確認。
5. P8 都市計畫圖內容有誤，且圖例、圖面請依法定都計圖呈現，請修正，另須標示公共設施開闢情形，並標示名稱，如○○國小。
6. P10 請於基地現況平面圖標示鄰房層數。
7. P13 請將字體適當放大，並補充本案植栽選擇對生態之影響說明，且圖片應以基地相鄰一個街廓及預定建築物最大高度兩倍距離中較大者為範圍。
8. P38 建物外牆請減少深色系使用比例，避免對周遭產生壓迫感。
9. P39 請補充人行動線說明、確認大樓出入口人行動線、刪除非基地範圍之人行動線。
10. P39 北側半圓型車輛停等區應改為車行動線，另東側計畫道路目前未開闢如何作為車道出入口動線請補充說明，並請確認車行動線是否可經未開闢之道路向東延伸。
11. P45 右上圖部分空調主機未以隔柵遮蔽，請修正。請補充空調主機預設位置每戶僅有 1 處是否足夠。
12. P46 請修正每人每日垃圾生產量為 1.1 公斤、住宅戶數為 88 戶，請確認垃圾儲藏室北側是否有開口供清運。
13. P47 請補充招牌位置示意圖。
14. P50 車道上方空間請增加適當綠化或作為休憩空間。
15. P51 請說明喬木是否為原生種或配合鄰近樹種，灌木請列出個別種類之數量。
16. P61 非沿街步道部分請改為透水鋪面以增加基地保水。
17. P62-63 請補充圖面為第幾層之平面圖。
18. P64 因本案為三面臨路，請補充另兩側立面之燈光模擬圖。
19. P65 因美學生活步道主題較多，請設計整體主題之說明，並加強不同主題間之關聯說明以加強整體性。
20. P68-79 公共藝術品及街道家具請補充具體尺寸圖說、顏色、材質，不可僅有示意圖。為提供各年齡層使用，座椅請增加扶手，並請加強友善設計環境之說明。
21. P77-79 請補充相關說明文字。
22. P85 機車位請以 1 戶 1 車位為設計，請考量本案供店鋪、訪客之公用車位，並於公寓大廈規約請加註：「汽車位編號○、汽車位編號○，屬於公用車位，為店鋪不特定人員或社區訪客使用，由管委會自訂規則管理。」
23. P93 請說明屋頂除綠化外是否可提供其他用途(如晒衣場、太陽能、休憩空間)

	<p>等)。</p> <p>24.P113 圍牆設計說明請確認西側與臨地交界處是否設有圍牆。</p> <p>25.P120 公寓大廈規約請加註：「本案美學步道、植栽綠美化部分(含植栽種類及數量)應由管理委員會依據都市設計核定內容管理及補植，不得任意變更及取消，若有變更需求，請辦理都市設計變更。」</p> <p>26.為落實性別主流化，使性別落差獲得改善，請專章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，檢視本案性別友善環境設計，如照明、廁所、動線、停車設計等。</p> <p>27.請補充說明本案節能減碳設計。</p> <p>28.請補充說明本案因容積移轉而增加之樓層數及戶數。</p> <p>29.有相關未盡事宜，請依照「擬定後龍都市計畫細部計畫案」土地使用分區管制要點、「變更後龍都市計畫(第三次通盤檢討)」都市設計準則、「苗栗縣都市設計審議規則」辦理。</p> <p>30.修正後請製作處理意見對照表並放置封面後，俾利檢核是否修正完竣。</p> <p>二、工商發展處-建築管理科(112年5月12日)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. P11 建築計畫有誤請修正，請確認容積移轉面積為 1738.8 或 1783.8 平方公尺。 2. P33 面積計算表之其他面積計入法空之面積不須扣除，請修正。 3. P48 開挖率檢討之基地面積有誤，請修正。 4. P56-57 綠化檢討之面積計算有誤，請修正。(綠化率：實設綠化面積/(法空-無法綠化面積)；綠覆率：綠覆面/法定空地) 5. 請依建築技術規則檢討逃生步距及防火間隔。 6. P85-94 建築設計圖說之圖示基地範圍及建築線位置有誤請修正。 7. P85-94 建築設計圖說 B 棟圖面不完整，請檢附清晰圖面。 8. P57、87 圖說之一層平面圖不一致，請修正。 9. 公寓大廈規約圖面，B 棟圖面不完整，請檢附清晰圖面。 10.請補充說明容積移轉核准日期之文號及證明文件。 <p>三、水利處-城鄉發展科(112年5月16日)：旨案店舖、集合住宅新建工程非座落於本縣重點景觀地區劃設範圍內，且「苗栗縣景觀自治條例」並未通過，故尚無相關規範，後續審議作業不派員與會。</p> <p>四、工務處(112年5月12日)：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 14,776.11 平方公尺即經換算後隻小型車停車位 112 個(實設小型車停車位 94 個、實設機車停車位 89 個)，皆未達應實施交通影響評估建築物之基準。</p>
決議	<p>退請設計單位—原砌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>

112 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 5 次審查會議提案單

審議案件編號	第 3 案	所屬鄉鎮別	後龍鎮
案名	「京達建設有限公司-苗栗縣後龍鎮龍東段 193 地號及龍北段 600-13 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程」第二次變更設計案		
說明	<p>一、設計單位：大冶建築師事務所 建築師：林儒聰</p> <p>二、申請人：京達建設有限公司 負責人：徐婉瑜</p> <p>三、申請位置：後龍鎮龍東段 193 地號及龍北段 600-13 地號等 2 筆土地 基地面積：1,018 平方公尺 使用分區：住宅區 戶數：35 戶（住宅 35 戶）</p> <p>【法定】建蔽率：60% 容積率：200% 【實設】建蔽率：57.5% 容積率：294.12% （含容積移轉 30%及騎樓沿街獎勵容積 17.07%）</p> <p>四、法令依據： 1. 「擬定後龍都市計畫細部計畫案」土地使用分區管制要點及都市設計準則 2. 「苗栗縣都市設計審議規則」</p> <p>五、辦理經過： 案揭都市設計原於 110 年 4 月 26 日府商都字第 1100078391 號函核准、111 年 4 月 11 日府商都字第 1110066710 號函核准第 1 次變更設計，本次係第 2 次變更設計，本府於 112 年 6 月 15 日受理申請，由業務單位初核，於 112 年 7 月 19 日退請修正，設計單位於 112 年 8 月 11 日檢送修正資料到府。</p>		
業務單位初核意見	<p>經檢視本案本次變更設計內容主要包括下列各項，建議設計單位就本次變更內容輔以圖面補充說明後，提請委員會審議：</p> <p>1.建築物外牆材質及顏色計畫：外觀建材由白色系調整為「淺灰色及深灰色」面磚 抵石、石材，格柵由木紋色調整為「灰色」。</p> <p>2.垃圾處理及運送動線：調整垃圾車臨停位置、遮擋格柵調整為灰色。</p> <p>3.基地雨水回收系統：雨水儲集滯洪設施加大為 65.29 平方公尺。</p> <p>4.植栽計畫：種植喬木由苦楝調整為楓香，種植草皮由假儉草調整為韓國草。</p> <p>5.鋪面設計：鋪面材質由止滑石英磚及抵石收邊調整為壓花地坪。</p> <p>6.配合調整或修正報告書中其餘涉及前揭變更內容之數據與資料。</p>		
附錄	<p>一、工商發展處-都市計畫科：</p> <p>（一）免放前次變更之修正意見處理情形對照表(P1-P4)；另針對 P7 變更差異摘要表部分，除差異摘要外，請另依目錄排序順序，製表對照說明「原核准內容/第一次變更/第二次變更」（請列同一張表格，以利檢視）內容之差異及本次變更內容所在頁碼。</p> <p>（二）P5 許可函附註請修正為「（第一次變更設計 111.04.11）」。</p> <p>（三）P1-02.1 頁建築計畫資料表： 1. 送審類別請修正為「變更設計」。</p>		

2. 總樓地板面積與住宅使用容積之差異原因。

3. 綠覆率 52.46%，與 P5-04.2、P8-03.1、P8-06.1 所載數據不符，請確認後修正。

(四) P2-02.1 建築線指示圖已逾有效期限，本件本次變更內容需再提送審議會依原申請程序辦理，除報告書製作應依規撰寫外，相關附件並請檢附仍在效期內之圖說文件。

(五) P2-03.1 設計位置標的圖-交通現況：以基地中心半徑 500 公尺繪製範圍與下方標示比例尺不符，請確認比例尺是否至少 1/3000，並修正半徑 500 公尺範圍。

(六) P2-04.1 基地現況圖及附近環境特徵指述，請補充公有人行道喬木植栽樹種及位置，以及基地縱向及橫向剖面圖、天際線展繪。

(七) P2-05.1 設計目標及構想段落，沿街步道法令依據請修正為「苗栗縣騎樓沿街步道空間設置自治條例」；另有本頁一層平面圖部分，側邊標示「25 米」係指何者？請釐清修正或補充說明。

(八) P2-06.1 敷地及環境影響分析：

1. 交通影響說明住戶車輛自新港三路進入本案車道入口，與 P2-07.1、P4-04.1（此二頁汽車行進路線配置說明亦有不同）汽車行進路線說明有異，請釐清後修正相關圖、說內容。

2. 應以「基地相鄰一個街廓」或「預定建築物最大高度兩倍距離」二者距離較大者為檢討範圍。

3. 請補充本案未來開發引入之人口數、開發衝擊分析及改善對策。

4. 請補充說明實際退縮寬度，並於圖面上標示退縮範圍內綠化、人行空間之寬度。

(九) P2-10.1 請補充說明 1F 有無專有部分。

(一〇) P4-07.1 垃圾處理空間及運送動線，請補充說明垃圾車操作空間。

(一一) P5-01.1 同前第 6 點意見後段，側邊標示 25 米係指何者？又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。

(一二) P5-03.1 外部空間規劃植栽計畫，請補充本案法定空地綠化植栽是否為原生樹種或配合鄰近行道樹種，並將相關植栽綠化之管理措施事項新增於本案集合住宅之公寓大廈規約（以紅色字體顯示）。

(一三) P6-01.1 同前第 6 點意見後段，側邊標示 25 米係指何者？

(一四) P8-01.1~P8-01.2 本縣都市設計審議規則前於 110 年 1 月 14 日修訂第 3-2、5、7 條規定，請檢視修正條文內容及檢討說明內容，並於第 3-2 條規定檢討說明補充本案法定空地綠化植栽是否為原生樹種或配合鄰近行道樹種。

(一五) P8-06.1 苗栗縣建築基地綠化實施執行要點檢討說明，樹種與 P5-03.1

	<p>變更後樹種不同，請釐清後修正；另第六點綠化面積比率與建築計畫資料表有異，亦請釐清後修正。</p> <p>(一六) 請補充說明基地因應極端氣候(例如：暴雨)之措施。</p> <p>(一七) 請補充說明有無節能減碳之規劃設計。</p> <p>(一八) 請於報告書內文專章補充說明本案性別友善環境設計。</p> <p>(一九) 有關規劃美學生活步道後，請一併修正第八章法規有涉及之條文檢討說明相關內容，並將美學生活步道相關維護管理事項新增於本案集合住宅之公寓大廈規約(以紅色字體顯示)。</p> <p>(二〇) 有相關未盡事宜，請依照「擬定後龍都市計畫細部計畫」土地使用分區管制要點、都市設計準則及「苗栗縣都市設計審議規則」辦理。</p> <p>(二一) 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>(二二) 修正後請另附(免併裝釘成冊)「都市設計審議業務單位書件查核表」，並填寫各項檢核圖件之對應頁碼後供業務單位查對。</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、 請增加植樹綠化或垂直綠化。</p> <p>二、 因本案車道出入口較多，請以不同鋪面材質施作，以利區隔人行與車行動線。</p> <p>三、 退請設計單位—大冶建築師事務所綜合當日與會審議委員及業務單位所提意見，修正報告書(修正情形請以對照表方式置於修正後報告書，便於查對)後到府確認無誤後，由業務單位辦理後續核定事宜，若針對修正後書圖仍有意見，將再行提會。</p>

112 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 5 次審查會議提案單

討論案件編號	第 1 案	所屬鄉鎮別	苗栗縣								
案由	修訂「苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準修正草案第四條、第六條										
說明	<p>案情說明：</p> <p>壹、本縣都市計畫容積移轉許可審查標準自 94 年 12 月 6 日施行迄今，期間於 98 年 4 月、100 年 3 月及 101 年 1 月歷經三次修訂，並於 103 年 12 月 30 日發布整合本縣「苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準」及「苗栗縣都市設計審議委員會審查容積移轉案件核准可移入容積審議原則」等兩套規定，先予敘明。</p> <p>貳、查目前各縣市(外島除外)除新北市、台中市、新竹市、彰化縣、南投縣、雲林縣等 6 縣市接受基地臨路條件為「道路」外，其餘縣市皆為「計畫道路」，次查經洽詢上開 8 縣市之道路定義可分為「計畫道路及現有巷道」，其現有巷道寬度自接受基地起連接至計畫道路為止均維持 8M 以上之路寬(新竹市為 7.2M)，再查新北市、彰化縣、南投縣等 3 縣市目前尚無申請案例，另台中市、雲林縣面臨現有巷道案件係請申請人檢附建築線指示圖、新竹市係檢附測繪圖以檢視該現有巷道是否符合已開闢、面寬及路寬條件，再會請建築線核發機關審認是否符合現有巷道後，據以辦理容積移轉相關作業，併予敘明。</p> <p>參、本案前於 111 年 6 月 17 日及 112 年 3 月 3 日提經本委員會 111 年度第 4 次會議、112 年度第 2 次會議討論，各與會委員皆對本次修正重點表予支持，惟針對接受基地夾雜現有巷道之情形條文文字部分建議再酌予調整，爰是日會議決議略以：「本案除下列意見外，餘依業務單位初核意見通過：一、...文字部分請向本府法制單位或法制委員確認後調整，使文意更精準。...」(詳附件 1)。</p> <p>肆、本案依前開委員會決議，向本府法制單位確認後修正說明如下：</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%; text-align: center;">112 年度第 2 次會議版</th> <th style="width: 50%; text-align: center;">112.7.17 預告修正版</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="vertical-align: top;"> (新增條文第四條第一項第五款) 因公共設施服務水準低落、居住或活動人口密度擁擠，經本縣都市計畫委員會或都市設計委員會決議，並由本府公告禁止容積移轉地區之土地。 </td> <td style="vertical-align: top;"> (修正條文第四條) 因公共設施服務水準低落、居住或活動人口密度擁擠，經苗栗縣都市計畫委員會決議，並由本府公告禁止容積移轉地區之土地。 </td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;"> (修正條文第五條之一第五項) 前三項之計畫道路倘與接受基地間夾雜符合本縣建築管理自治條例第五條並經本府指定之現有巷道者，得視為面臨計畫道路，其現有巷道寬度不得予以併計。 </td> <td style="vertical-align: top;"> 接受基地面積不小於三百平方公尺，倘與八公尺以上之計畫道路間夾雜符合苗栗縣建築管理自治條例第五條並經本府指定為建築線之現有巷道，且臨接現有巷道者面寬不少於十公尺，並未位於前項各款土地者，準用第五條之一規定辦理容積移轉，但其夾雜之現有巷道寬度不得予以併計。 </td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;"> (新增條文第六條第一項第十三款第 </td> <td style="vertical-align: top;"> (新增條文第六條第一項第十三款第 </td> </tr> </tbody> </table>			112 年度第 2 次會議版	112.7.17 預告修正版	(新增條文第四條第一項第五款) 因公共設施服務水準低落、居住或活動人口密度擁擠，經本縣都市計畫委員會或都市設計委員會決議，並由本府公告禁止容積移轉地區之土地。	(修正條文第四條) 因公共設施服務水準低落、居住或活動人口密度擁擠，經苗栗縣都市計畫委員會決議，並由本府公告禁止容積移轉地區之土地。	(修正條文第五條之一第五項) 前三項之計畫道路倘與接受基地間夾雜符合本縣建築管理自治條例第五條並經本府指定之現有巷道者，得視為面臨計畫道路，其現有巷道寬度不得予以併計。	接受基地面積不小於三百平方公尺，倘與八公尺以上之計畫道路間夾雜符合苗栗縣建築管理自治條例第五條並經本府指定為建築線之現有巷道，且臨接現有巷道者面寬不少於十公尺，並未位於前項各款土地者，準用第五條之一規定辦理容積移轉，但其夾雜之現有巷道寬度不得予以併計。	(新增條文第六條第一項第十三款第	(新增條文第六條第一項第十三款第
112 年度第 2 次會議版	112.7.17 預告修正版										
(新增條文第四條第一項第五款) 因公共設施服務水準低落、居住或活動人口密度擁擠，經本縣都市計畫委員會或都市設計委員會決議，並由本府公告禁止容積移轉地區之土地。	(修正條文第四條) 因公共設施服務水準低落、居住或活動人口密度擁擠，經苗栗縣都市計畫委員會決議，並由本府公告禁止容積移轉地區之土地。										
(修正條文第五條之一第五項) 前三項之計畫道路倘與接受基地間夾雜符合本縣建築管理自治條例第五條並經本府指定之現有巷道者，得視為面臨計畫道路，其現有巷道寬度不得予以併計。	接受基地面積不小於三百平方公尺，倘與八公尺以上之計畫道路間夾雜符合苗栗縣建築管理自治條例第五條並經本府指定為建築線之現有巷道，且臨接現有巷道者面寬不少於十公尺，並未位於前項各款土地者，準用第五條之一規定辦理容積移轉，但其夾雜之現有巷道寬度不得予以併計。										
(新增條文第六條第一項第十三款第	(新增條文第六條第一項第十三款第										

	<p>六目) 接受基地建築線指示圖(非接受基地與計畫道路夾雜現有巷道者免附)。</p>	<p>六目) 接受基地建築線指示(定)圖影本(非接受基地與計畫道路夾雜現有巷道者免附)。</p>	
<p>業務單位初核意見</p>	<p>伍、承上，前開修正草案及容積移轉申請書範本修正草案已於 112 年 7 月 17 日辦理修正草案預告程序(詳附件 2)，並提經 112 年 8 月 16 日本府法規審查委員會第 428 次會議審議、112 年 8 月 29 日本府 112 年度第 28 次縣務會議決議照案通過。現依「都市計畫容積移轉實施辦法」第 4 條規定：「直轄市、縣(市)主管機關為辦理容積移轉，得考量都市發展密度、發展總量、公共設施劃設水準及發展優先次序，訂定審查許可條件，提經該管都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過後實施之。」，再次提請大會審議。</p> <p>建議照案通過，並續辦理法令發布事宜。</p>		
<p>決議</p>	<p>依業務單位意見通過，續請行政處辦理公告事宜。</p>		