苗栗縣政府辦理

114 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 6 次會議會議紀錄

一、 時間：中華民國 114 年 7 月 21 日(星期一)上午 9 時 30 分

二、 地點：苗栗縣政府第一辦公大樓四樓 A401 會議室

三、 主席：鍾主任委員東錦（陳副主任委員斌山代）

（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：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：「頭份市大亨自辦市地重劃開發容積移轉交通影響評估」審議合理容移上限案。

第 2 案：「陳子榮君-苗栗縣頭份市中興段 22 地號土地」容積移轉再提會案。

第 3 案：「謝秉勳君-苗栗縣頭份市中興段 23、24、26、27、28 及 29 等 6 筆地號土地」 容積移轉再提會案。

第 4 案：「皇普建設股份有限公司-苗栗縣頭份市中興段 10~21 地號等 14 筆土地」容積移轉提會案。

八、 散會時間：下午 12 時 10 分。

審議案件

第 1 案：「頭份市大亨自辦市地重劃開發容積移轉交通影響評估」審議合理容移上限案

說明：

一、經查苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準第五條之一第四項規定略以：「…面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，得依本辦法第四條第一項規定，…送經苗栗縣都市設計審議委員會（以下簡稱委員會）同意後酌予增加…」及第八條規定：「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。…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。…（略）」，先予敘明。

二、次查 113 年度本委員會第 5 次會議紀錄其中第 1 案(本次第 3 案)：「本案總申請容積量達 60%，為確保基地未來住戶及周遭居民通行，並確保基地周圍環境及未開闢之公共設施後續使用順利，退請申請人檢討併鄰基地檢討出入動線，以及整體交通影響評估衝擊，並修正申請書到府確認無誤後，再行提會審議。」。

三、再查 113 年度本委員會第 7 次會議紀錄其中第 4 案：「頭份市大亨自辦市地重劃開發容積總量」審議案決議：「經檢視本案交通影響評估結果及當日與會委員意見，考量頭份市大亨自辦市地重劃地區範圍內道路系統計畫寬度均在 8~12 公尺寬，僅東南側面臨中興路部分達 30 公尺寬，且鄰近為竹南頭份都市計畫區之舊市區，倘依『苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準』第五條之一第四項規定同意酌予增加移入容積，恐因負面效果外溢造成道路服務水準降低，爰本市地重劃地區得核予移轉之容積上限，依前揭審查標準第 5 條之 1 第 1 項至第 3 項規定辦理，不得依同條第四項規定申請增加移入容積；至其餘非屬容積移轉之容積獎勵項目，得於『都

市計畫法臺灣省施行細則』第三十四條之三第一項第二款規定上限（基準容積之 20%）內，視實際情形酌予附加。」。

四、 又查 114 年度本委員會第 2 次會議紀錄第 1 案(本次第 2 案)：「…本次申請容積移轉量由 40%調降至 20%，惟所附交通影響評估報告僅針對本基地論述，爰請檢附全區交通影響評估報告，並說明倘本重劃區皆爭取容積移轉 20%，則本案由 40%調降至 20%的理由、合理性為何及是否仍會產生交通衝擊，如停車場出入口動線等，以利委員審認是否給予 20%上限。」，併予敘明。

五、 承上，有關本次「頭份市大亨自辦市地重劃開發容積移轉交通影響評估」審議合理容移上限案，因涉及後續開發總量，爰提請大會審議。

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、 詳所附「陳子榮君-苗栗縣頭份市中興段 22 地號土地」容積移轉再提會案、「謝秉勳君-苗栗縣頭份市中興段 23、24、26、27、28 及 29 等 6 筆地號土地」容積移轉再提會案及「皇普建設股份有限公司-苗栗縣頭份市中興段 10~21 地號等 14 筆土地」容積移轉提會案交通影響評估。

二、 請交通技師就頭份市大亨自辦市地重劃區全區容積移轉交通影響評估簡報後提請大會審議。

委員及列席單位意見：

一、 黃委員麗明：

(一) 請補充臨中興路基地之交通量說明。

二、 業務單位意見：

(一) 交通影響評估簡報容積獎勵應修正為移入容積。

決議：

一、 依 113 年度本委員會第 7 次會議決議本市地重劃地區得核予移轉之容積上限得依前揭審查標準第 5 條之 1 第 1 項至第 3 項規定辦理，不得依同條第四項規定申請增加移入容積，經檢視本次會中所提交通影響評估內容皆以大亨重劃

區內建築基地容積移轉上限為 20%作敏感度評估，惟臨中興路建築基地容積移轉上限應為基準容積 30%，經交通技師於會中初步估算，將大亨重劃區內臨中興路建築基地容積移轉上限修正為基準容積 30%時，相關增加容積量所造成交通流量與開發前相比，道路服務水準相同，故大亨自辦市地重劃地區容積移轉上限依建築基地所臨之計畫寬度 30 公尺(中興路)上限為基準容積 30%、計畫寬度 12 公尺上限為基準容積 20%、計畫寬度 8 公尺上限為基準容積 10%。

二、 請將相關數據一併修正，納入都市設計報告書以供都市設計審議委員會參考，如有服務水準與開發前不一致，應再提會討論。

審議案件

第 2 案：「陳子榮君-苗栗縣頭份市中興段 22 地號土地」容積移轉再提會案

說明：

一、 計畫緣起：為陳子榮君委託陳逸群君 112 年 12 月 5 日申請容積移轉在案，於 113 年 5 月 7 日第一次提會再案，本案總申請容積量達 60%，惟為確保基地未來住戶及周遭居民通行，並確保基地周圍環境及未開闢之公共設施後續使用順利，退請申請人檢討併鄰基地檢討出入動線，以及整體交通影響評估衝擊，並修正申請書到府確認無誤後，再行提會審，於 113 年 7 月 23 日年度苗栗縣都市設計審議委員會第 7 次會議決議經檢視本案交通影響評估結果及當日與會委員意見，考量頭份市大亨自辦市地重劃地區範圍內道路系統計畫寬度平均在 8~12 公尺寬，僅東南側面臨中興 路部分達 30 公尺寬，且鄰近為竹南頭份都市計畫區之舊市區，倘依「苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準」第 5 條之 1 第 4 項規定同意酌予增加移入容恐因負面效果外溢造成道路服務水準降低，爰本市地重劃地區得核予移轉之容積上限，依前揭審查標準第 5 條之 1 第 1 項至第 3 項規定辦理，不得依同條第 4 項規定申請增加移入容積；至其餘非屬容積移轉之容積獎勵項目，得於「都市計畫法臺灣省施行細則」第 34 條之 3 第 1 項第 2 款規定上限（基準容積之 20%）內，視實際情形酌予附加，本案依規定原 40%調降低為 20%，送出基地原為 9 筆地號土地，改為頭份市中央段 1103 地號（辦理持分 444/1000）、山下段 207 地號（辦理持分 5390/25000）等 2 筆地號土地，容積移入頭份市中興段 22 地號，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，再提請委員會審議。

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：

頭份市中央段 1103 地號土地，送出持分（444/1000）面積 292.37 ㎡。

頭份市山下段 207 地號土地，送出持分（5390/25000）面積 143.32 ㎡。

以上 2 筆土地位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為陳子榮。

(三)接受基地：

頭份市中興段 22 地號土地，面積 1905.80 ㎡，位屬「擬定竹南頭份都市計畫(原部分高中用地變更住宅區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地及道路用地)細部計畫案」住宅區，建蔽率 60%，容積率 200%，基地西北側面臨 12 公尺計畫道路（大亨街）及東北側 12 公尺計畫道路（大興街）、東南側面臨 8 米計畫道路（大豐街），現況為空地。

五、 容積移轉內容：

（一）接受基地面積：1905.80 ㎡

（二）申請容積移轉：435.69 ㎡ x（35007 元/40000 元）x200%=762.61 ㎡，已超出接受基地容積移轉上限 3811.60 ㎡（1905.80 ㎡ x200%x20%），故本案可移入容積為 762.32 ㎡，約增加 8 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%（=762.32 ㎡）。

（四）綜上，本案接受基地包含其他總容積獎勵共 1524.64 ㎡（=762.32 ㎡+762.32 ㎡）為基準容積之 40.00%，總戶數為 52 戶，規劃實設法定停車 43 輛、自設停車 45 輛，共 88 輛停車位。

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「擬定竹南頭份都市計畫(原部分高中用地變更住宅區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地及道路用地)細部計畫案」土地使用分區管制要點第 9 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，再提委員會審議。

二、 本案送出基地頭份市中央段 1103 地號（辦理持分 444/1000）、山下段 207 地號（辦理持分 5390/25000），現況已開闢完成，經本府 113 年 1 月 11 日辦理現地勘 113 年 1 月 22 日現地勘查結果，頭份市山下段 207 地號及中央段 1103 地號等 2 筆土地現況有植栽及廢棄物占用、水泥鋪面破損，申請人業依本府會勘意見於 113 年 2 月 6 日檢送改善後照片到府，其改善成果於 113 年 2 月 23 日經工務處道路管理科、頭份市公所審核確認是否改善完成，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，本案基地西北側(大亨街)及東北側(大興街)面臨 12 公尺計畫道路，東南側面臨 8 公尺計畫道路，是否同意接受基地申請移入容積為 762.32 ㎡（已達接受基地基準容積 20%上限），併環境現況檢討分析，再提請大會審議。

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 762.32 ㎡（佔基準容積 20％），剩餘未完全移入送出容積為 0.29 ㎡，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。

決議：

依本次會議審議第一案決議，本案建築基地所臨接西北側 12 公尺計畫道路(大亨街)，東北側面臨 12 公尺計畫道路(大興街)及東南側臨 8 公尺計畫道路(大豐街)，本案可移入容積為 762.32(佔基準容積 20%)，接受基地含其他總容積獎勵共 1524.64 ㎡(=762.32 ㎡+762.32 ㎡)為基準容積之 40%，另本次審議意見納入都市設計報告書提交後續委員會審議：

一、 大亨街沿街步道開放空間與車道出入口應併同鄰案整體檢討，採合理配置並和人行動線營造生活美學街道。

二、 P1-19 街道家具為自行設計值得讚許，然圖示通行空間僅 1 公尺，對家長帶小朋友或長者需要人陪同時寬度稍顯不足，建議可適度放寬到 130-150 公分寬度。

三、 P2-17 立面考慮立體植栽，是不錯的設計，建議考量植栽樹科的養護方便性。

四、 後續樹種應提出說明，規格列表。

五、 法停編號 2、24、56，尺寸為 3m*10m，似不合於法規，請釐清修正。

第 3 案：「謝秉勳-苗栗縣頭份市中興段 23、24、26、27、28 及 29 等 6 筆地號土地」容積移轉再提會案

說明：

一、 計畫緣起：為謝秉勳君委託鼎翰建設股份有限公司 112 年 9 月 8 日申請容積移轉在案，於 113 年 5 月 7 日第一次提會在案，本案總申請容積量達 60%，惟為確保基地未來住戶及周遭居民通行，並確保基地周圍環境及未開闢之公共設施後續使用順利，依 113 年 7 月 23 日年度苗栗縣都市設計審議委員會第 7 次會議決議:「考量頭份市大亨自辦市地重劃地區範圍內道路系統計畫寬度均在 8~12 公尺寬，僅東南側面臨中興路部分達 30 公尺寬，且鄰近為竹南頭份都市計畫區之舊市區，倘依『苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準』第 5 條之 1 第 4 項規定同意酌予增加移入容恐因負面效果外溢造成道路服務水準降低，爰本市地重劃地區得核予移轉之容積上限，依前揭審查標準第 5 條之 1 第 1 項至第 3 項規定辦理，不得依同條第 4 項規定申請增加移入容積；至其餘非屬容積移轉之容積獎勵項目，得於『都市計畫法臺灣省施行細則』第 34 條之 3 第 1 項第 2 款規定上限（基準容積之 20%）內，視實際情形酌予附加」，故本案依規定原申請容積移入 40%調降為 20%、退縮獎勵維持為 20%，送出基地原為頭份市中華段 187 地號、中華段 244 地號、德義段 822 地號、德義段 1080 地號、山下段 207 地號、自強段 1301 地號、竹南鎮龍鳳東段 1669 地號、龍鳳東段 1681 地號、竹興段 166-1 地號、竹興段 330 地號、新生段 512 地號、海口段海口小段 399-1、新山佳段 1500 地號等 13 筆土地，容積移入頭份市中興段 23、24、26、27、28、29 地號等 6 筆土地，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.頭份市中華段 184 地號土地，送出持分（1146/10000）面積 32.37 ㎡。

2.頭份市中華段 244 地號土地，送出持分（803/1000）面積 30.78 ㎡。

3.頭份市德義段 822 地號土地，送出持分(15/90)面積 11.17 ㎡。

4.頭份市德義段 1080 地號土地，送出持分(232/864)面積 59.03 ㎡。

5.頭份市山下段 207 地號土地，送出持分(21442/100000)面積 142.54 ㎡。

6.頭份市自強段 1301 地號土地，送出持分(1/1)面積 101.38 ㎡。

7.竹南鎮龍鳳東段 1669 地號土地，送出持分(1/4)面積 37.50 ㎡。

8.竹南鎮龍鳳東段 1681 地號土地，送出持分(1/4)面積 37.14 ㎡。

9.竹南鎮竹興段 166-1 地號土地，送出持分(1/10)面積 46.19 ㎡。

10.竹南鎮竹興段 330 地號土地，送出持分(1/1)面積 234.65 ㎡。

11.竹南鎮新生段 512 地號土地，送出持分(1/1)面積 49.28 ㎡。

12.竹南鎮海口段海口小段 399-1 地號土地，送出持分(182/293)面積 111.19 ㎡。

13.竹南鎮新山佳段 1500 地號土地，送出持分(385/6000)面積 11.74 ㎡。

(三)接受基地：

頭份市中興段 23、24、26、27、28、29 地號等 6 筆土地，面積 3,112.65 ㎡，位屬「擬定竹南頭份都市計畫(原部分高中用地變更住宅區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼

停車場用地及道路用地)細部計畫案」住宅區，建蔽率 60％，容積率 200％，基地西北側面臨 12 公尺計畫道路（大亨街）、西側面臨 8 公尺部分開闢計畫道路（信東路）、西南側面臨 8 公尺計畫道路（大豐街），現況為空地。

五、 容積移轉內容：

（一）接受基地面積：3,112.65 ㎡

（二）申請容積移轉：904.96 ㎡ x（27515 元/40000 元）x200%=1245.00 ㎡，已超出接受基地容積移轉上限 1245.00 ㎡（3112.65 ㎡ x200%x20%），故本案可移入容積為 1245.00 ㎡，容積移轉約增加 20 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%（=1245.06）。

（四）綜上，本案接受基地包含其他總容積獎勵共 2490.06 ㎡(=1245.00 ㎡+1245.00 ㎡)為基準容積之 40.00%，總戶數為 144 戶，規劃實設法定停車 73 輛、自設停車 76 輛，共 149 輛停車位。

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「擬定竹南頭份都市計畫(原部分高中用地變更住宅區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地及道路用地)細部計畫案」土地使用分區管制要點第 9 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，再提委員會審議。

二、本案送出基地經本府分別於 112 年 12 月 4 日於頭份現地會勘及 12 月 8 日於竹南現地會勘結果，頭份市山下段 207 地號、自強段 1301 地號、德義段 822 及 1080 地號土地及竹南鎮海口段海口小段 399-1 地號土地、，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，本案基地西北側(大亨街)及東北側(大興街)面臨 12 公尺計畫道路，東南側面臨 8 公尺計畫道路，是否同意接受基地申請移入容積為 1245.00 基地基準容積 20%上限)，併環境現況檢討分析，再提請大會審議。

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1245.00㎡(佔基準容積20%)，剩餘未完全移入送出容積為0.06㎡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。

決議：

依本次會議審議第一案決議，本案建築基地所臨接西北側 12 公尺計畫道路(大亨街)，東北側面臨 12 公尺計畫道路(大興街)及西側臨 8 公尺部分開闢計畫道路(信東路)，西南側臨 8 公尺部分開闢計畫道路(大豐街)，本案可移入容積為 1245.00 ㎡(佔基準容積 20%)，接受基地含其他總容積獎勵共 2490.06 ㎡(=1245.00 ㎡+1245.00 ㎡)為基準容積之 40%，另本次審議意見納入都市設計報告書提交後續委員會審議：

一、請修正圖面與文字不清晰之頁面。

二、大亨街沿街步道開放空間與車道出入口應併同鄰案整體檢討，採合理配置並和人行動線營造生活美學街道。

三、停車位數僅達住戶比 1：1.03，對本計畫區之停車需求恐有不足，且其他兩案停車比皆大於1:3後續提送都審宜再評估。

四、西側8公尺計畫道路未開闢完成，是否對未來建築完成後使用造成交通影響，請將會上補充說明之內容納入申請書中。

第 4 案：「皇普建設股份有限公司-苗栗縣頭份市中興段 10~21 地號等 14 筆土地」容積移轉提會案

說明：

一、為皇普建設股份有限公司委託王銘國建築師事務所 112 年 9 月 28 日申請容積移轉在案，本案首次總申請增加容積量達 60%，惟為確保基地未來住戶及周遭居民通行，並確保基地周圍環境及未開闢之公共設施後續使用順利，依 113 年 7 月 23 日年度苗栗縣都市設計審議委員會第 7 次會議決議：「考量頭份市大亨自辦市地重劃地區範圍內道路系統計畫寬度均在 8~12 公尺寬，僅東南側面臨中興路部分達 30 公尺寬，且鄰近為竹南頭份都市計畫區之舊市區，倘依『苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準』第 5 條之 1 第 4 項規定同意酌予增加移入容恐因負面效果外溢造成道路服務水準降低，爰本市地重劃地區得核予移轉之容積上限，依前揭審查標準第 5 條之 1 第 1 項至第 3 項規定辦理，不得依同條第 4 項規定申請增加移入容積；至其餘非屬容積移轉之容積獎勵項目，得於『都市計畫法臺灣省施行細則』第 34 條之 3 第 1 項第 2 款規定上限(基準容積之 20%)內，視實際情形酌予附加」，故本案依規定原申請容積移入 40%調降為 20%、退縮獎勵維持為 20%，送出基地原為頭份市民族段 388 地號等 17 筆土地，調整為本縣頭份市東庄段 65-5 地號等 12 筆土地，容積移入頭份市中興段 10~21 地號等 14 筆土地，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」，並檢附全區交通影響評估報告，並說明倘本重劃區皆爭取容積移轉 20%，則本案由 40%調降至 20%的理由與合理性為何及是否仍會產生交通衝擊，如停車場出入口動線等，以利委員審認是否給予 20%上限，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：

頭份市東庄段 65-5 地號，送出持分（1/1）面積 38.99 ㎡。

頭份市德義段 272-1 地號，（辦理持分 1/1）面積 36.46 ㎡。

竹南鎮東平段 561 地號，（辦理持分 1/4）面積 31.45 ㎡。

竹南鎮東平段 562 地號，（辦理持分 1/2）面積 141.95 ㎡。

竹南鎮東平段 643 地號（辦理持分 197/400）面積 375.74 ㎡。

竹南鎮東平段 658 地號（辦理持分 1/4）面積 2.64 ㎡。

竹南鎮東平段 660 地號（辦理持分 1/2）面積 35.06 ㎡。

竹南鎮環市段 341 地號（辦理持分 1/6）面積 143.00 ㎡。

竹南鎮環市段 343-1 地號（辦理持分 1/6）面積 6.01 ㎡。

竹南鎮環市段 343-2 地號（辦理持分 1/6）面積 15.08 ㎡。

竹南鎮新山佳段 1064 地號（辦理持分 346/1000）面積 30.14 ㎡。

竹南鎮新山佳段 1709 地號（辦理持分 3/224）面積 7.22 ㎡。

前述 12 筆土地送出面積總計 864.46 ㎡，屬竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為皇普建設股份有限公司。

(三)接受基地：

頭份市中興段 10~21 地號等 14 筆土地，面積 5,204.11 ㎡，位屬「竹南頭份都市計畫案」、「擬定竹南頭份都市計畫(原部份高中用地變更為住宅區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地及道路用地)細部計畫案」住宅區，建蔽率 60％，容積率 200％，基地北側面臨 12 公尺計畫道路（大亨街）、東側面臨 12 公尺計畫道路（大興街）、

南側面臨 8 公尺計畫道路（大豐街），現況為空地。

五、 容積移轉內容：

(一) 接受基地面積：5,204.11 ㎡(詳申請書第 11 頁)

(二) 申請容積移轉：864.46 ㎡ x（48,178 元/40,000 元）x200%=2,082.40 ㎡，未超出接受基地容積移轉上限 2,081.64 ㎡（5,204.11 ㎡ x200%x20%），故本案可移入容積為 2,081.64 ㎡，約增加 26 戶，總戶數為 190 戶(含管委會)。

(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%（=2,081.64 ㎡）。

(四) 綜上，本案接受基地包含其他總容積獎勵共 4,163.28 ㎡（=2,081.64 ㎡+2,081.64 ㎡）為基準容積之 40%

六、 檢附申請書 1 份（詳如后附），提請大會審議。

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、 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「擬定竹南頭份都市計畫(原部分高中用地變更住宅區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地及道路用地)細部計畫案」土地使用分區管制要點第 9 點規定需辦理都市設計審議地區，且為統一審議本重劃區容積移入總量，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東庄段 65-5 地號等 12 筆土地(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 11 月 10 日及 23 日現地勘查結果，頭份市民族段 394-1 地號、東庄段 65-5 地號土地有地上物占用情形，德義段 276 地號道路側溝格柵 1 處已毀損另竹南鎮新山佳段 1064 地號土地尚未開闢完成，南鎮東平段 561、562、613-1、660 地號、環市段 343-1、343-2、343-3 地號及新山佳段 1064、1547、1709 地號土地有地上物占用情形，申請人業依本府會勘意見於 112 年 12 月 25 日檢送改善前、中、後照片到府，其改善成果於 114 年 1 月 5 日經頭份

市公所及 1 月 12 日竹南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，北側面臨 12 公尺計畫道路（大亨街）、東側面臨 12 公尺計畫道路(大興街)、南側面臨 8 公尺計畫道路(大豐街)，是否同意接受基地申請移入容積為 2,081.64 ㎡（已達接受基地基準容積 20%上限），併環境現況檢討分析（詳申請書第 52 至 55 頁）及交通影響評估報告（詳申請書第 52 至 55 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 2,081.64 ㎡（佔基準容積 20％），剩餘未完全移入送出容積為 0.76 ㎡，比照本縣其他容積移轉案例，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、本案另依「苗栗縣騎樓沿街步道空間設置自治條例」規定額外增加樓地板面積 2,081.64 ㎡（達基地基準容積 20%），尚須依建照審查結果為準；總申請獎勵容積及移轉容積合計為 4,163.28 ㎡（達基地基準容積 40%）。

七、本案請補充說明接受基地物理環境影響評估，如：日照陰影、行人風場模擬、氣溫、熱輻射、反光、排水等事項。

八、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、竹南鎮公所。

委員及列席單位意見：

一、黃委員麗明：

(一)P55 地下室停車車道規劃距離地界很近，是否有相關安全設計，請補充說明。

(二)P56 地下一樓機車停車位，建議增設無障礙機車停車位。

二、業務單位意見：

(一) 本案 1F 開放空間與車道出入口應併同鄰案一併檢討，採合理配置並和人行動線營造生活美學街道。

決議：

依本次會議審議第一案決議，本案建築基地所鄰接道路北側面臨 12 公尺計畫道路（大亨街）、東側面臨 12 公尺計畫道路（大興街）、南側面臨 8 公尺計畫道路（大豐街），可移入容積為 2,081.64 ㎡（佔基準容積 20%），接受基地含其他總容積獎勵共 4,163.28 ㎡（=2,081.64 ㎡+2,081.64 ㎡）為基準容積之 40%，另本次審議意見納入都市設計報告書提交後續委員會審議：

一、大亨街沿街步道開放空間與車道出入口應併同鄰案整體檢討，採合理配置並和人行動線營造生活美學街道。

114 年度苗栗縣都市設計審議委員會

第 6 次會議簽到簿

一、 時間：114 年 7 月 21 日(星期一)上午 9 時 30 分

二、 地點：苗栗縣政府第一辦公大樓四樓 A401 會議室

三、 案名：

審議第 1 案:「頭份市大亨自辦市地重劃開發容積移轉交通影響評估」審議合理容移上限案

審議第 2 案:「陳子榮君-苗栗縣頭份市中興段 22 地號土地」容積移轉再提會案。

審議第 3 案:「謝秉勳君-苗栗縣頭份市中興段 23、24、26、27、28 及 29 等 6 筆地號土地」 容積移轉再提會案

審議第 4 案:「皇普建設股份有限公司-苗栗縣頭份市中興段 10~21 地號等 14 筆土地」容積移轉提會案

四、 主持人： 陳斌山 紀錄：

五、 出席者：

鍾主任委員東錦

陳副主任委員斌山 陳斌山

林委員煥堂

吳委員宗修

林委員榆芝

謝委員維芳

黃委員麗明

林委員家葦

喬委員蕾

謝委員政穎

涂委員乃仁

王委員翠霙

張委員梅英

沈委員又斌

郭委員怡秀

詹委員彩蘋 吳俊賢代

許委員淑娥 黃雅娟代

楊委員明鐃 張玲玲(代)

邱委員耀加

六、列席者：

申請人 陳子榮 君(第二案)

代理人 陳逸群 君(第二案)

和築建築師事務所(第二案)

申請人 謝秉勳 君(第三案)

代理人 鄭世忠 君(第三案)

林偉琦建築師事務所(第三案)

申請人 皇普建設股份有限公司(第四案)

李在亮

代理人 王銘國建築師事務所(第四案)

王銘國 陳志豪

苗栗縣頭份市公所

本府交通工務處 （運輸管理科）

本府工商發展處（都市計畫科）

黃郁倫 [illegible] 何時和

[illegible]

其他與會人員

[illegible]

七、散會時間：12 時 10 分。