苗栗縣政府辦理

114 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 7 次會議會議紀錄

一、 時間：中華民國 114 年 8 月 27 日（星期三）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：鍾主任東錦（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：謝幸芳

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：「上德開發股份有限公司、吳金彩、徐朝柏-苗栗縣頭份市光華段 1757、1768、1769、1774、1775 地號等 5 筆土地」容積移轉案。

第 2 案：「上德開發股份有限公司-苗栗縣頭份市光華段 1757 地號等 5 筆土地店舖、集合住宅大樓新建工程」都市設計案。

第 3 案：「御品開發實業有限公司-苗栗縣頭份市湳湖段 1227 及 1228 等 2 筆地號土地」容積移轉再提會案。

第 4 案：「御品開發實業-苗栗縣頭份市湳湖段 1227、1228 地號集合住宅新建工程」都市設計案再提會案。

八、 散會時間：下午 4 時 30 分。

審議案件

第 1 案：「上德開發股份有限公司、吳金彩、徐朝柏-苗栗縣頭份市光華段 1757、1768、1769、1774、1775 地號等 5 筆土地」容積移轉案

說明：

一、 計畫緣起：為上德開發股份有限公司、吳金彩、徐朝柏委託葉瑞玲於 113 年 11 月 13 日申請本縣頭份市麻園段 432 地號土地（辦理持分 1/1）、竹南鎮環市段 1341 地號土地（辦理持分 11/13）、頭份市民族段 212 地號土地（辦理持分 1/1）、竹南鎮成功段 328-2 地號土地（辦理持分 1/1）、頭份市中華段 671 地號土地，(辦理持分 39/49)、竹南鎮海口段海口小段 389-1 地號土地(辦理持分 1/1)共 6 筆土地，容積移入頭份市光華段 1757、1768、1769、1774、1775 地號等 5 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 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. 頭份市麻園段 432 地號土地，送出持分(1/1)、面積 15.21 ㎡。
2. 竹南鎮環市段 1341 地號土地，送出持分（11/13）、面積 179.40 ㎡。
3. 頭份市民族段 212 地號土地，送出持分（1/1）、面積

322.82 ㎡

以上 3 筆土地，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為吳金彩。

4. 竹南鎮成功段 328-2 地號土地，送出持分（1/1）、面積 262.78 ㎡，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為徐朝柏。
5. 頭份市中華段 671 地號土地，送出持分（39/49）、面積 141.26 ㎡。
6. 竹南鎮海口段海口小段 389-1 地號土地，送出持分（1/1）、面積 150.00 ㎡以上 2 筆土地，位屬於竹南頭份都市計畫道路用地，所有權人為上德開發股份有限公司。

(三)接受基地：

頭份市光華段 1757 地號等 5 筆土地，面積 1904.00 ㎡，位屬「變更竹南頭份都市計畫（商業金融藝文特區）細部計畫案」商業區，建蔽率 80％，容積率 380％，基地東側面臨 12 公尺計畫道路（公園三街）、南側面臨 15 公尺計畫道路（公北一路）及西側面臨 15 公尺計畫道路（公園五街），現況為空地。

五、 容積移轉內容：

(一) 接受基地面積：1,904.00 ㎡

(二) 申請容積移轉：2,038.16 ㎡

(三) 捐贈土地可移入容積 1,071.47 ㎡ x（26,128 元/51,900 元）x380%=2,049.76 ㎡，本案接受基地容積移轉僅申請 28.17%未達上限 30%，2,038.16 ㎡（1,904.00 ㎡ x380%x28.17%），故本案可移入容積為 2,038.16 ㎡，約增加 30 戶，總戶數為 157 戶，規劃實設法定停車 132 輛、自設停車 26 輛，共 158 輛停車位。

(四) 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 18.72%(=1,354.20 ㎡)。

(五) 綜上，本案接受基地包含其他總容積獎勵共 3,392.36 ㎡（=2,038.16 ㎡+1,354.20 ㎡）為基準容積之 46.89%。

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，再提委員會審議。

二、本案送出基地頭份市麻園段 432 地號土地（辦理持分 1/1）、竹南鎮環市段 1341 地號土地（辦理持分 11/13）、頭份市民族段 212 地號土地（辦理持分 1/1）、竹南鎮成功段 328-2 地號土地（辦理持分 1/1）、頭份市中華段 671 地號土地，（辦理持分 39/49）現況已開闢完成，竹南鎮海口段海口小段 389-1 地號土地（辦理持分 1/1）現況未完全開闢完成，經本府 114 年 1 月 7 日辦理現地勘查結果，頭份市中華段 671 地號及民族段 212 地號、竹南鎮環市段 1341 地號、竹南鎮成功段 328-2 地號及竹南鎮海口段海口小段 389-1 地號等 5 筆土地現況有地上物占用，申請人業依本府會勘意見於 114 年 2 月 6 日檢送改善後照片到府，其改善成果經頭份市公所及竹南鎮公所審核確認改善完成，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(公園三街)面臨 12 公尺計畫道路，南側(公北一路)及西側(公園五街)面臨 15 公尺計畫道路，是否同意接受基地申請移入容積為 2,038.16 ㎡（達接受基地基準容積 28.17%，未達 30%上限），併環境現況檢討分析，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 2,038.16 ㎡（佔基準容積 28.17％），剩餘未完全移入送出容積為 11.6 ㎡，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、竹南鎮公所。

決議：

本案退請申請單位依下列意見併同本次審議第二案修正後，續提都市設計審議委員會審議：

一、 新增停車位數量請修正。

二、 請補充說明本案建築於移入容積後對於周邊環境日照、風場之影響。

審議案件

第 2 案：「上德開發股份有限公司-苗栗縣頭份市光華段 1757 地號等 5 筆土地店舖、集合住宅大樓新建工程」都市設計案

說明：

一、 設計單位：卓玲建築師事務所　　建築師：卓玲

二、 申請人：上德開發股份有限公司　　負責人：徐振勛

三、 申請位置：頭份市光華段 1757、1768、1769、1774、1775 地號等 5 筆

基地面積：1,904 平方公尺

使用分區：商業區

戶數：156 戶（住宅 154 戶、商業 1 戶、管委會 1 戶）

樓層數：地上 23 層、地下 4 層；樓高：77.35 公尺

實設汽車位 172 輛（車位比 1:1.1）；實設機車位 158 輛（車位比 1:1.01）

【法定】建蔽率：80%　　容積率：380%

【實設】建蔽率：45.8%　　容積率：558.08%

（含容積移轉獎勵 28.17%及騎樓沿街步道獎勵 18.72%）

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及都市設計審議要點

(二)「苗栗縣都市設計審議規則」

五、 辦理經過：

本案位於「變更竹南頭份都市計畫（商業金融藝文特區）細部計畫」規定應辦理都市設計之地區，且同時辦理容積移轉，爰依「苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準」第 8 條規定，應就其容積移轉及都市設計內容一併提委員會審議。案揭都市設計，係本府於 114 年 3 月 14 日受理申請，以 114 年 5 月 1 日府商都字第 1140092841 號函、114 年 7 月 4 日府商都字第 1140145009 號函退請修正，經 114 年 5 月 16 日、114 年 7 月 10 日提送修正報告書到府，經業務單位及相關單位檢核原

則修正完竣，爰提會審議。

初核意見：

建議請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、承前點，請說明本案美學步道人行空間規劃與鄰地建築設置之人行空間之銜接串連方式。。

五、請播放 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、張委員梅英：

（一）地下室開挖已調整為五層，建議外審或另行評估，另有關調整後地下停車位之設置內容（如原地下四層機械車位調整後之規劃），請再明確補充。

（二）垃圾處理空間及車輛進出動線請再酌。

（三）機車停車空間及進出動線請再檢討，另有無規劃設置無障礙機車位，亦請補充說明。

（四）歌謠地坪能否考量多語言模式。

（五）交通分析除基地本身外，應補充對外部影響之評估內容。

二、謝委員政穎：

（一）報告書第 2-7 頁機車車道出入口標示於基地東側或南側，報告書部分相關內容互有出入，請釐清後修正。

（二）車輛出入口在交通設計上應選擇較窄的道路（即服務道路）作為出入口，本案汽、機車出入口規劃於較寬路側的考量因素應補充說明。

（三）機車停車區位於戶外且無設置頂棚，使用不便且與一般

使用習性有異，請補充說明此規劃的必要性，或考量調整設置方式。

三、王委員翠霙：

（一）本案設計內容無需辦理交通影響評估，但交通分析仍應明確說明。

（二）本案開放性空間硬鋪面較多，容易加劇熱島效應，如目前硬鋪面規劃之位置及面積有其必要性，則請改善屋頂及垂直綠化措施。

（三）建築物立面色彩突兀，建議可再考量與周邊環境較為調和之色彩設計。

（四）一層開放空間及透水性不足，請再增加植栽綠化。

四、喬委員蕾：

（一）公共藝術建議更改位置，應貼近藝術品情境非只是擺放；剪紙藝術目前規劃為紅色較突兀，建議更換色彩。

（二）本案開挖率高，未見針對鋪面檢討透水率（第 5-34 頁）。

（三）請考量增設垂直綠化，並說明植栽槽形式。

（四）剖面請補充枝下高度，並補充說明是否影響行人穿越。

（五）植栽設計中，喬木除楓香為外，其餘多為大灌木或小喬木（如枯里珍、斑葉海桐），建議增加大喬木，並適當安排在大灌木、小喬木旁，以增加層次感。

（六）屋頂層植栽配置應具抗風特性，不應同一層灌木。

（七）機車停車場綠化面積過少，鋪面設計請考量人車動線。

五、謝委員維芳：

（一）本案開挖範圍大，建議於基地透水、保水規劃能再加強，如透水鋪面、增加綠化等。

（二）公共藝術深具寓意，然本體無法融入景觀中，請再考量視角背景。

（三）生態放大鏡、植物拼圖請融入環境教育，其設置位置、內容與基地切合。

（四）內庭休憩空間與街角空間建議增加休憩座椅（他處可減少）。

（五）開放空間告示牌增加說明。

（六）第 5-15 頁植栽植穴於喬木位置請留設 1.5 公尺寬。

（七）植栽計畫中喬木較少，請再增加 5 公尺高以上之喬木。

（八）有無規劃綠能車位？

六、黃委員麗明：

（一）第 5-5 頁外部空間剪紙設計造型飾板採用壓克力材質及卡點西德貼紙，是否有耐候性之問題？能否考慮更改為耐久性之材料如不鏽鋼板、塑鋁板、鋁合金等材質，以避免 3~5 年後即老化問題。

（二）第 5-23 頁解析度不佳，請修正。

（三）建議增加垂直綠化、地面層之綠化與多層次植栽，並增加透水性鋪面。

（四）建物之陽台、露台、雨遮、AC 板，請釐清各樓層之空間名稱。

七、涂委員乃仁：

（一）建議圖面部分增加縮尺以利視圖。

（二）請補充說明垃圾儲藏空間如何清運至垃圾車停等處，是否影響地下停車場出入口進出？

（三）第 6-4 頁戶外機車位及機車通道設置尺寸請標註說明，戶外機車位是否有綠化處理，亦請補充說明。

（四）本基地所稱串聯綠帶，請補充鄰地及相鄰街廓之現況綠帶，彰顯本案串聯綠帶之意涵。

（五）第 4-10 頁檢討技術規則第 233 條，窗戶或開口應符合第 108 條第二項規定。

（六）請補充說明本案是否設計垂直綠化。

（七）第 6-6 頁三層平面圖：

1. 三層之 B、E、F 戶南側設置陽台露臺請依建築技術規則檢討。

2. 三層以上之 A 戶空調設置位置之大樣圖或剖面圖、空間名稱未定義。

（八）第 7-35 頁：開挖深度 17.2 公尺，依剖面 A 之檔土工法是否適宜？請釐清。

（九）請補充說明調整為下挖至地下五層與原下挖至地下四層之差異（如機械車位及平面車位之差異等）。

（十）第 4-9 頁：落物曲線請釐清。

八、邱委員耀加：

（一）本案設計之人行空間與鄰棟建築設置之退縮步行空間應要通暢串聯。

（二）原無障礙車位規劃於地下一樓，且規劃兩車位共用一下車區，現已欲調整維下挖至地下五層，請再考量調整無障礙車位之配置及動線。

（三）美學步道互動式設施「生態放大鏡」之鏡面有無聚焦功能，如有請注意聚焦造成燃燒問題之可能性。

（四）本案深開挖下挖地下五層應設置連續壁，後續並應依「苗栗縣政府建築工程基礎開挖安全措施管理作業要點」送本府審查。

九、業務單位：

（一）垃圾清運時之垃圾車停等位置，應避免劃設於人行廣場用地，請再檢討。

決議：

退請設計單位-卓玲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:「御品開發實業有限公司-苗栗縣頭份市湳湖段 1227 及 1228 等 2 筆地號土地」容積移轉再提會案

說明：

一、 計畫緣起：為御品開發實業有限公司委託聯鈴測量有限公司 113 年 7 月 12 日申請本縣竹南鎮頂埔段 624-1 地號（辦理持分 1/1）、頂埔段 756-1 地號（辦理持分 48/125）、頂埔段 765-1 地號（辦理持分 1/1）、頂埔段 765-2 地號（辦理持分 1/1）共 4 筆土地，容積移入頭份市湳湖段 1227 及 1228 等 2 筆地號土地案，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，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（竹南科學園區暨周邊地區特定計畫）：

(一)計畫人口密度：

計畫範圍總面積 694.8297 公頃，計畫人口 25,200 人，居住密度每公頃約 260 人。

(二)送出基地：

1.竹南鎮頂埔段 624-1 地號，送出持分（1/1）面積 37.64 ㎡。

2.竹南鎮頂埔段 756-1 地號，送出持分（48/125）面積 14.02 ㎡。

3.竹南鎮頂埔段 765-1 地號，送出持分（1/1）面積 72.37 ㎡。

4.竹南鎮頂埔段 765-2 地號，送出持分（1/1）面積 100.00 ㎡。

以上 4 筆土地位屬於竹南科學園區暨周邊地區特定區計畫道路用地，所有權人為御品開發實業有限公司。

(三)接受基地：頭份市湳湖段 1227 及 1228 等 2 筆地號土地，面積 337.79 ㎡，位屬「擬定竹南科學園區暨周邊地區特定區細部計畫（第一階段）」之「商業區」，建蔽率 80%，容積率 240%，基地南側面臨 20 公尺計畫道路

五、 容積移轉內容：

(一)接受基地面積：337.79 ㎡(詳申請書第 1 頁)。

(二)申請容積移轉：224.03 ㎡ x（10,920 元/24,000 元）x240%=244.64 ㎡，已超出接受基地容積移轉上限 810.70 ㎡（337.79 ㎡ x240%x30%），故本案可移入容積為 243.21 ㎡，約增加 2 戶。

(三)未來接受基地申請其他容積獎勵：依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請容積獎勵 14.50%（=115.42 ㎡），約增加 1 戶。

(四)綜上，本案接受基地包含其他總容積獎勵共 358.63 ㎡（358.63=115.42 ㎡+243.21 ㎡）為基準容積之 44.50%，總戶數為 15 戶，規劃實設法定停車 15 輛汽車位、23 輛機車停車位。

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「竹南科學園區暨周邊地區特定區計畫-頭份交流道附近範圍」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，提委員會審議。

二、 本案送出基地竹南鎮頂埔段 624-1 地號（辦理持分 1/1）、頂埔段 756-1 地號（辦理持分 48/125）、頂埔段 765-1 地號（辦理持分 1/1）、及頂埔段 765-2 地號（辦理持分 1/1）等 4 筆土地（皆為之都市計畫道路用地）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，現況竹南鎮頂埔段 624-1、756-1、765-1 及 765-2 等 4 筆皆已完全開闢完成，經本府 113 年 9 月 6 日現地勘查結果，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 113 年 12 月 30 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 243.21 ㎡（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 24 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 243.21 ㎡（佔基準容積 30%），剩餘未完全移入送出容積為 1.43 ㎡，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 條規定登記為交通部公路總局。

決議：

本案退請申請單位併同本次審議第四案修正後，續提都市設計審議委員會審議。

審議案件

第 4 案：「御品開發實業-苗栗縣頭份市湳湖段 1227、1228 地號集合住宅新建工程」都市設計再提會案

說明：

一、 設計單位：合契建築師事務所　　建築師：楊中一

二、 申請人：御品開發實業有限公司　　負責人：馮禮華

申請位置：苗栗縣頭份市湳湖段 1227、1228 地號等 2 筆土地

基地面積：337.79 平方公尺

使用分區：商業區

戶數：15 戶（住宅 15 戶）

樓層數：地上 9 層、地下 1 層；樓高：29.1 公尺

實設汽車位 15 輛（車位比 1:1）；實設機車位 23 輛（車位比 1:1.53）

【法定】建蔽率：80%　　容積率：240%

【實設】建蔽率：56.98%　　容積率：346.53%

（含容積移轉獎勵 30%及危老容積獎勵 14.5%）

三、 法令依據：

(一)「擬定竹南科學園區暨周邊地區特定區細部計畫（第一階段）」土地使用分區管制。

(二)「苗栗縣都市設計審議規則」。

四、 辦理經過：

本案位於「擬定竹南科學園區暨周邊地區特定區細部計畫（第一階段）」規定應辦理都市設計之地區，且同時辦理容積移轉，爰依「苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準」第 8 條規定，應就其容積移轉及都市設計內容一併提委員會審議。本案前經 114 年 3 月 21 日 114 年度第 3 次會議審議決議：「退請設計單位-合契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 114 年 6 月 2 日檢送修正報告書到府，爰再次提請委員會審議。

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、本案前次提會設計內容為「辦公室」，本次調整為「集合住宅」，請併前次會議委員所提意見，重點說明本次修正設計內容重點。。

二、請播放 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、張委員梅英：

（一）引述資料排版的空格仍有部分未刪除，請再檢視修正。

（二）垃圾處理計畫及車輛進出動線請再酌。

（三）第 6-3 頁第十一點檢討內容請將「輛」改為「部」。

（四）第 8-2 頁公寓大廈規約範本部分內容需依本案實際情形調整。

（五）未見規劃設計管理室。

二、謝委員政穎：

（一）住戶可利用的共同公共空間較少，應再予以考量。

（二）車輛由建築物正面進出，目前設計為大型鐵門，但未規劃單獨提供人進出之出入口，使用上不甚合理。

（三）基地後側空地僅植栽綠化，未設置後門無法進出養護或通行，與建築物本身無實質聯繫，本設計的考量及有無改善方案，請再補充說明。

三、王委員翠霙：

（一）本案設計主軸由辦公室調整為住宅，其設計應以供住戶使用為主要考量，目前設計所有動線中，並無規劃對人友善的進出動線與空間，應有更合理之動線規劃。

（二）本案除無障礙車位外，其餘均為機械車位，出入口單一且無充足停等空間，若於道路上停等進出停車位，於尖峰時間易造成外部道路排擠效應。

四、喬委員蕾：

（一）一層綠化區域缺乏日照，請慎選植栽種類。

（二）第 5-4 頁請標示植栽槽寬度，並補充垂直綠化及花台剖面。

（三）第 6-12 頁透水率部分，灌木叢面積是否與樹穴重複計算？請再釐清修正。

（四）植栽請補充規格、密度。

五、謝委員維芳：

（一）請補充說明建築物後側綠地休憩空間似無法利用，其與使用者的關係為何？

（二）頂樓是否考量設置曬衣空間？

（三）基地前方請增加停等及休憩空間（如增加街道家俱、休憩座椅等），並補充人行進出動線。

（四）住戶可利用的共同公共空間較少，應再予以考量。

六、黃委員麗明：

（一）本案基地狹小，且二側緊鄰屋齡 50 年以上老屋，無論是地下室開挖（開挖率 82.6%），或是地面建築 9 層樓，施工期間所衍生之安全維護問題，建議有所說明。

（二）本次雖由原辦公室設計改為集合住宅類型，然機械停車設計及停等對於上下班尖峰時間的衝擊影響，建議可有更好之規劃。

（三）本案容積移轉 30%，請提出友善開放空間設計說明。

（四）無障礙車位之下車區及無障礙通路皆與車道重疊，請確認是否可行，並以圖面虛線標示車道、通道、下車區方式輔助說明。

七、涂委員乃仁：

（一）一層車道與無障礙車位是否重疊，請釐清。

（二）一層電梯出入口直接面臨車道，請確認是否符合規定。

（三）請依規定檢討基地與建築線高程關係。

八、邱委員耀加：

（一）建築物後側喬木植栽於圖面檢視已超出建築基地範圍，建築物後側無設置出入口，亦無法養護綠化空間，請檢討設計合理性後修正。

（二）本案為都市設計案件，相關綠化植栽、街道家俱等需由管委會養護等事項仍請載明於公寓大廈管理規約。

（三）請針對開挖地下室工法及假設工程補充說明。

九、楊委員明鐃（張技正玲玲代）：公共污水下水道系統若未經過建築基地前，仍需依下水道法第 8 條及其施行細則第 4 條規定檢討廢污水處理設施。

十、業務單位

（一）都市設計案件有關設置垂直綠化於陽台設置植栽部分，應採花台形式種植綠植，不宜採易移除之盆栽種植。

（二）本案申請容積移轉及危老容積獎勵合計增加容積量應不只增加 3 戶，請再補充說明增加容積與戶數間之對應關係。

決議：

退請設計單位-合契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。

114 年度苗栗縣都市設計審議委員會

第 7 次會議簽到簿

一、 時間：114 年 8 月 27 日(星期二)下午 1 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：「上德開發股份有限公司、吳金彩、徐朝柏-苗栗縣頭份市光華段 1757、1768、1769、1774、1775 地號等 5 筆土地」容積移轉案

審議第 2 案：「上德開發股份有限公司-苗栗縣頭份市光華段 1757 地號等 5 筆土地店舖、集合住宅大樓新建工程」都市設計案。

審議第 3 案：「御品開發實業有限公司-苗栗縣頭份市湳湖段 1227 及 1228 等 2 筆地號土地」容積移轉再提會案

審議第 4 案：「御品開發實業-苗栗縣頭份市湳湖段 1227、1228 地號集合住宅新建工程」都市設計再提會案

四、 主持人：陳建仁　　紀錄：謝擇芳

五、 出席者：

鍾主任委員東錦

林委員煥堂（請假）

吳委員宗修（請假）

林委員榆芝（請假）

謝委員維芳　謝維芳

黃委員麗明　黃麗明

林委員家葦（請假）

喬委員蕾　喬蕾

謝委員政穎　謝政穎

涂委員乃仁　涂乃仁

王委員翠霙　王翠霙

張委員梅英　張梅英

沈委員又斌（請假）

郭委員怡秀

詹委員彩蘋

許委員淑娥　黃雅娟代

楊委員明鐃　張舒淦(代)

邱委員耀加

六、列席者：

申請人 吳金彩 君(第 1 案)

申請人 徐朝柏 君(第 1 案)

上德開發股份有限公司(第 1、2 案)

代理人 葉瑞玲 君(第 1 案)

卓玲建築師事務所(第 2 案)

申請人 何秀琴 君(第 3 案)

代理人 施乃銘 君(第 3 案)

聯鈴測量有限公司(第 3 案)

申請人 御品開發實業有限公司(第 4 案)

合契建築師事務所(第 4 案)

交通部公路局中區養護工程分局苗栗工務段

苗栗縣頭份市公所

苗栗縣竹南鎮公所

本府交通工務處(運輸管理科)

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 謝幸芳

其他與會人員

七、散會時間：16 時 7 分。