# 苗栗縣政府辦理

# 114 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 8 次會議會議紀錄

一、 時間：中華民國 114 年 10 月 20 日（星期一）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：邱映瑄

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：「藍鵲建設股份有限公司-苗栗縣通霄鎮海濱段 735 地號等 9 筆土地」容積移轉案。

第 2 案：「上磊建設股份有限公司-苗栗縣竹南鎮藝文段 67、68、69、70、71 地號等 5 筆土地店鋪、集合住宅新建工程」第 1 次變更都市設計案。

第 3 案：「京達建設有限公司-後龍鎮維真段 47 地號土地」容積移轉案。

第 4 案：「京達建設-苗栗縣後龍鎮維真段 47 地號土地店鋪、集合住宅新建工程」都市設計案。

八、 散會時間：下午 5 時 00 分。

**審議案件**

**第 1 案：「藍鵲建設股份有限公司-苗栗縣通霄鎮海濱段 735 地號等 9 筆土地」容積移轉案。**

**說明：**

一、 計畫緣起：為藍鵲建設股份有限公司 113 年 12 月 31 日申請本縣通霄鎮平元段 288-1 地號(辦理持分 1/2)、通霄鎮平元段 306-1 地號(辦理持分 1/2)、通霄鎮平元段 443-1 地號(辦理持分 1/2)及通霄鎮海濱段 740 地號（辦理持分 933/1000）土地，容積移入通霄鎮海濱段 735 地號等 9 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 308.58 公頃，計畫人口 25,000 人，居住密度每公頃約 350 人。

(二)送出基地：

1. 通霄鎮平元段 288-1 地號，送出持分（1/2）面積 482.19 ㎡，位屬於通霄都市計畫道路用地，所有權人為藍鵲建設股份有限公司。
2. 通霄鎮平元段 306-1 地號，送出持分（1/2）面積 472.48 ㎡，位屬於通霄都市計畫道路用地，所有權人為藍鵲建設股份有限公司。
3. 通霄鎮平元段 443-1 地號，送出持分（1/2）面積 80.62 ㎡，位屬於通霄都市計畫道路用地，所有權人為藍鵲建設股份有限公司。

4.通霄鎮海濱段740地號,送出持分(933/1000)面積220.02㎡，位屬於通霄都市計畫道路用地，所有權人為藍鵲建設股份有限公司。

(三)接受基地：

通霄鎮海濱段 735 地號等 9 筆土地，面積 3557.5 ㎡，位屬「通霄都市計畫」住宅區，建蔽率 60%，容積率 180%，東側臨接 30 公尺未開闢完成計畫道路(中山路)，現況為空地、建物。

五、 容積移轉內容：

(一)接受基地面積：3557.5 ㎡(詳申請書第 1 頁)

(二)申請容積移轉：722.93 ㎡ x（30,652 元/20,755 元）x180%=1921.79 ㎡，大於接受基地容積移轉上限 1921.05 ㎡（3557.5 ㎡ x180%x30%），故本案可移入容積為 1921.05 ㎡，約增加 30 戶，總戶數為 162 戶，規劃停車空間汽車 194 輛、機車 163 輛。

(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」申請重建基地(3077.6 ㎡)容積獎勵 40%（=2215.87 ㎡)，佔本案基地(3557.5 ㎡)基準容積 34.6%。(詳申請書-其他容積獎勵項目檢討)

(四)綜上，本案接受基地包含其他總容積獎勵共 4136.92 ㎡（=1921.05 ㎡+2215.87 ㎡）為基準容積之 64.6%。

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「通霄都市計畫」內之「住宅區」，依據苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準第 8 條規定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(容積移轉獎勵 30%及危險及老舊建築物加速重建獎勵 34.6%，合計 64.6%)，需提委員會審議

二、 本案送出基地通霄鎮平元段 288-1 地號（辦理持分 1/2）、通霄鎮平元段 306-1 地號（辦理持分 1/2）、通霄鎮平元段 443-1 地

號(辦理持分 1/)及通霄鎮海濱段 740 地號(辦理持分 933/1000）土地（皆為都市計畫道路用地)，現況已開闢完成，經本府 114 年 2 月 25 日現地勘查結果，通霄鎮平元段 306-1 地號道路用地土地，經現場勘查，有花盆植栽等須清除，道路已開闢，送出基地通霄鎮海濱段 740 地號道路用地土地，有招牌及水泥構造物須清除，申請人業依本府會勘意見於 114 年 3 月 17 日檢送改善後照片到府，其改善成果經本府以 114 年 3 月 20 日府商都字第 1140059790 號函請苗栗縣通霄鎮公所於 114 年 3 月 27 日前本於道路管理機關審核確認是否已改善完成，逾期視同無意見，故於期限內未收受函復，故視為無意見，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 20 日修正前之「苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準」第 5 條之 1 規定，本案基地東側臨接 30 公尺未開闢完成計畫道路(中山路)，是否同意接受基地申請移入容積為 1921.05 ㎡（已達接受基地基準容積 30%上限)，併「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請容積獎勵 34.6%（=2215.87 ㎡）及環境現況檢討分析、物理環境影響評估（包含：日照陰影、行人風場模擬、氣溫、熱輻射、反光、排水、交通影響評估)，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、 本案有關「都市危險及老舊建築物加速重建條例」容積獎勵，經簽會本處(開發科)表示，所附危老容積獎勵項目檢討內容及容積獎勵試算表與提送本科重建計畫書補正版內容均相符，經初步審核尚符合都市危險及老舊建築物加速重建條例及相關辦法規定，惟後續仍應以實際核准重建計畫內容為準。

六、 另有關「都市危險及老舊建築物加速重建條例」容積獎勵，應併同報告容積獎勵總量，並說明依前述條例增加之戶數及總戶數是否符合 1 戶 1 汽、機車位，以符因本案申請不影響周邊公

共設施之使用需求。

七、 本案可移入容積 1921.05 ㎡（佔基準容積 30％），剩餘未完全移入送出容積為 0.74 ㎡，超出部分自願無償捐贈(詳申請書 7 頁)，比照本縣其他容積移轉案例，未來不再作為容積移轉使用。

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 條規定登記為本縣通霄鎮公所。

**決議：**

本案原則同意依基準容積 30%上限移入 1921.05 ㎡規劃，綜合當日與會審議委員及業務單位所提意見，依下列事項修正報告書(含修正對照表)到府後，再行提會審議：

一、 請補提物理環境影響評估（包含：日照陰影、行人風場模擬、氣溫、熱輻射、反光、排水、交通影響評估），並請業務單位就爾後需提都設委員會審議之案件，於申請書中就物理環境影響評估予以說明分析。

二、 應完整列示容積移轉及獎勵總量與計算式，並於報告書明確列示「原容積」「獎勵容積」「移轉容積」等公式與數值。

三、 請補充一樓友善設施設計與無障礙動線，並標示配置位置與規格。

四、 基地南側硬鋪面比例偏高，應提高綠化與透水鋪面比例，並檢討調整機車位置，釋出地表綠化面積。

五、 本案建築量體較大，但人行步道僅退縮 4 公尺，其友善環境不足；請再適當退縮建築，留設更多供公眾使用之開放空間。

六、 一樓夾層挑空位置，請確認符合建築技術規則規定（雨庇或空調版之設置應合於法規規定）。

七、 垃圾存放空間配置於機車道旁邊，垃圾車需二次清運，恐造成污染問題，請考量設置之合宜性。

八、 請補充一樓單一單元店鋪樓地板面積是否超過 500m$^2$。

九、 請說明冷凍空調垃圾箱設備、位置，並確認每人每日產生垃圾量。

十、 請說明一樓店舖或住戶來賓裝卸貨及停車如何處理(含規劃多少「停車位」由管委會管理)。

十一、 本案地下開挖三層，已達本縣「建築工程開挖安全措施管理作業要點」所定之深開挖審查規模，後續請依規定辦理

十二、 圖說套繪請依國土署規定繪製。

十三、 臨道路退縮檢討與建築物高度關係，請繪製立面圖說（P3-11、P3-15）。

十四、 請補充面積計算表相關數據檢討（如：容積樓地板面積、建築物高度等）。

十五、 平面設計花台部分，未見剖面示意圖，請依花台（升版或降版）相關規定處理。

十六、 考量節能減碳及友善環境設計，本案應將「垂直綠化」列入設計內容。

十七、 工作陽台外設有空調機位置，請修正設計（會有陽台面積檢討疑義）。

十八、 請先與通霄鎮公所溝通或會勘，以確認海濱段 740 地號道路用地現況及如何配合開闢完成。

十九、 申請書現況照片應更新為改善後版本，清楚呈現佔用清理狀況。

**審議案件**

**第 2 案:「上磊建設股份有限公司-苗栗縣竹南鎮藝文段 67、68、69、70、71 地號等 5 筆土地店舖、集合住宅新建工程」第 1 次變更都市設計案**

**說明：**

一、 設計單位：王銘國建築師事務所　　建築師：王銘國

二、 申請人：上磊建設股份有限公司　　負責人：趙有義

三、 申請位置：竹南鎮藝文段 67、68、69、70、71 地號等 5 筆土地

基地面積：1,524.57 平方公尺

使用分區：商業區

戶數：115 戶（住宅 111 戶、商業 3 戶、其他(管委會空間)1 戶）

樓層數：地上 15 層、地下 4 層；樓高：49.95 公尺

實設汽車位 125 輛（車位比 1:1.09）；實設機車位 122 輛（車位比 1:1.06）

【法定】建蔽率：70%　　容積率：380%

【實設】建蔽率：61.47%　　容積率：565.9%

（含容積移轉 29.99%及騎樓沿街步道空間設置獎勵 20%）

四、 法令依據：

(一)「變更竹南頭份都市計畫(原行政區、人行廣場用地、廣場兼停車場用地、道路用地變更為商業區細部計畫案」土地使用分區管制及都市設計管制要點

(二)「苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準」

(三)「苗栗縣都市設計審議規則」

五、 辦理經過：

案揭都市設計，前經本府 113 年 12 月 24 日府商都字第 1130279447 號函核准都市設計在案，現因外觀變更、各層戶數及面積、電梯數量調整，以致總戶數由 103 戶增加為 115 戶、總樓地板面積增加 344.34 平方公尺、汽車位增加 14 部、機車位增加 11 部等內容調整，於 114 年 6 月 12 日提出變更設計。經本府查核書件不符以本府 114 年 6 月 26 日府商都字第

1140137444 號函、114 年 8 月 6 日府商都字第 1140170436 號函退請修正，後於 114 年 8 月 15 日檢送修正報告書到府，經業務單位及本府交通工務處（運輸管理科）審核皆已修正完竣，爰提請大會審議。

**初核意見：**

建議請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、 請說明整體規劃設計構想與周遭環境之相關性。

二、 本案原核准內容為 103 戶，實設汽車位 111 輛，車位比 1:1.08，本次變更新增 12 戶，實設汽車位增加 14 輛，車位比 1:1.09，請加強說明基地開發內容對地區交通（如基地開發衍生交通量推估、衍生停車需求分析、基地開發衝擊分析等）及物理環境影響。

三、 為型塑有趣之沿街步道親子空間，建構美學生活步道，本案所提創新及創意之互動性、生活化趣味之街道家具，請說明後提請委員會審議。所提街道家具樣式，應與後續申請使用執照所載樣式一致，並需於取得使用執照前施作完成。

四、 請播放 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、 王委員翠霙：

（一）原核准汽、機車車行方向皆由北側公北二路出入，本次變更機車車行方向改由東側公園二街出入，於此主要道路上增加一處破口，和原核准之原則是否有衝突？請補充說明。

（二）地面一層南側雖增加機車位，惟皆為不透水鋪面，較不友善。

（三）美學步道是否有變更，倘有，和原設計理念有否不一致？請補充說明。

二、 喬委員蕾：

（一）植栽數量應有變更前後對照，本次變更是否有減少？

（二）垂直綠化是採固定式或擺盆？依之前都設會之要求皆宜以固定式提供綠化。

（三）街道家具無椅背設計，並不友善。

三、郭委員怡秀：

（一）P.89、90、118、121 等頁數的透水鋪面材質及透水率有圖示的出入，請釐清並確認。

（二）有變更的部分應有變更前後的圖示比較圖並敘明變更後優點。

四、黃委員麗明：

（一）本案戶數增加，但建蔽率及容積率皆降低，無意見。但應提出變更前後對照表。

（二）無障礙車位，建議改配置於地下一層，以利無障礙者使用，並建議增設無障礙機車位。

五、涂委員乃仁：

（一）P.39 頁說明 3.地下二層設有 53 機車停車位，與平面設計不符，請修正。

（二）平面有花台設計，但未有剖面說明，請依本縣花台設計相關規定辦理。

（三）請釐清 P.45 頁，本案為一幢一棟或是一幢二棟。

（四）無礙障汽車停車位設置於地下四層，建議調整至地下一層或地下二層。

六、沈委員又斌：

（一）請加強說明本次變更優於原核准的內容。

七、邱委員耀加（王技正瑾平代）：

（一）本案規模地下 4 層、地上 15 層，係屬深開挖及結構外審案件，若其他審查項目業已辦理中，請依變更後的配置為準一併辦理變更事項，以符建照審查時之規定。

**決議：**

退請設計單位-王銘國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-後龍鎮維真段47地號土地容積移轉案。**

**說明：**

一、 計畫緣起：為京達建設有限公司委託李瑞昌建築師事務所 113 年 7 月 18 日申請本縣後龍鎮龍東段 197-1 地號（辦理持分 1959/9268）、龍東段 203-1 地號（辦理持分 1/1）、龍東段 204-3 地號（辦理持分 1/1）、龍東段 811-1 地號（辦理持分 7/25）、龍東段 821 地號(辦理持分 1/4)、龍東段 865 地號(辦理持分 1/4)、龍東段 876-3 地號（辦理持分 10/150）、龍東段 876-4 地號（辦理持分 10/150）、龍東段 877-2 地號（辦理持分 10/150）、龍東段 877-3 地號（辦理持分 361/1440）、龍東段 912 地號（辦理持分 1/1）共 11 筆土地，容積移入後龍鎮維真段 47 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審查標準。

四、 基地分析（後龍都市計畫）：

(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 197-1 地號，送出持分（1959/9268）面積 109.491 ㎡，位屬於後龍都市計畫道路用地，所有權人為京達建設有限公司。
2. 後龍鎮龍東段 203-1 地號，送出持分（1/1）面積 174 ㎡，位屬於後龍都市計畫道路用地，所有權人為京達建設有

限公司。

3. 後龍鎮龍東段 204-3 地號，送出持分（1/1）面積 45 ㎡，位屬於後龍都市計畫道路用地，所有權人為京達建設有限公司。
4. 後龍鎮龍東段 811-1 地號，送出持分（7/25）面積 35 ㎡，位屬於後龍都市計畫道路用地，所有權人為京達建設有限公司。
5. 後龍鎮龍東段 821 地號，送出持分（1/4）面積 62.25 ㎡，位屬於後龍都市計畫道路用地，所有權人為京達建設有限公司。
6. 後龍鎮龍東段 865 地號，送出持分（1/4）面積 132.75 ㎡，位屬於後龍都市計畫道路用地，所有權人為京達建設有限公司。
7. 後龍鎮龍東段 876-3 地號，送出持分（10/150）面積 19.93 ㎡，位屬於後龍都市計畫道路用地，所有權人為京達建設有限公司。
8. 後龍鎮龍東段 876-4 地號，送出持分（10/150）面積 9.2 ㎡，位屬於後龍都市計畫道路用地，所有權人為京達建設有限公司。
9. 後龍鎮龍東段 877-2 地號，送出持分（10/150）面積 13.6 ㎡，位屬於後龍都市計畫道路用地，所有權人為京達建設有限公司。
10. 後龍鎮龍東段 877-3 地號，送出持分（361/1440）面積 27.83 ㎡，位屬於後龍都市計畫道路用地，所有權人為京達建設有限公司。
11. 後龍鎮龍東段 912 地號，送出持分（1/1）面積 195 ㎡，位屬於後龍都市計畫道路用地，所有權人為京達建設有限公司。

(三)接受基地：

後龍鎮維真段 47 地號土地，面積 1417.61 ㎡，位屬「擬定後龍都市計畫(部分農業區、加油站專用區及非都市土地為住宅區、商業區、公園兼兒童遊樂場用地、公園用地(兼

供滯洪池使用)、兒童遊樂場用地、停車場用地、廣場用地、綠地用地及道路用地)細部計畫案」內之「住宅區」，建蔽率 60%，容積率 180%，基地北側面臨 20 公尺計畫道路(中山路)，現況為空地。

五、 容積移轉內容：

(一)接受基地面積：3557.5 ㎡(詳申請書第 1 頁)

(二)申請容積移轉：769.33 ㎡=824.05 ㎡ x(15,145 元/29,200 元) x180%，超出接受基地容積移轉上限 765.51 ㎡=(1,417.61 x 180% x 30%)，故本案可移入容積為 765.51 ㎡（佔基準容積 30%)，剩餘未完全移入送出容積為 3.82 ㎡，比照本縣其他容積移轉案例，未來不再作為容積移轉使用，約增加 10 戶，總戶數為 51 戶，規劃停車空間汽車 52 輛、機車 53 輛。

(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%（510.34 ㎡=1,417.61 x180% x 20%)。

(四)綜上，本案接受基地包含其他總容積獎勵共 1,275.85 ㎡（1,275.85 ㎡=765.51 ㎡+510.34 ㎡）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。

**業務單位初核意見：**

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，且本案為設計 9 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(部分農業區、加油站專用區及非都市土地為住宅區、商業區、公園兼兒童遊樂場用地、公園用地(兼供滯洪池使用)、兒童遊樂場用地、停車場用地、廣場用地、綠地用地及道路用地)細部計畫」之都市設計準則第 2 點規定:「『基地面臨光華路或中山路，且建築基地面積達 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『依建築法規定列為供公眾使用之建築物』，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 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 197-1 地號(辦理持分 1959/9268)、龍東段 203-1 地號（辦理持分 1/1)、龍東段 204-3 地號（辦理持分 1/1)、龍東段 811-1 地號(辦理持分 7/25)、龍東段 821 地號（辦理持分 1/4)、龍東段 865 地號（辦理持分 1/4)、龍東段 876-3 地號（辦理持分 10/150)、龍東段 876-4 地號（辦理持分 10/150)、龍東段 877-2 地號（辦理持分 10/150)、龍東段 877-3 地號（辦理持分 361/1440)、龍東段 912 地號（辦理持分 1/1）等 11 筆土地（皆為未徵收之都市計畫道路用地)，經本府 113 年 8 月 28 日現勘完竣，現況皆已開闢完成，惟現場有地上物占用及鑑界界址點遺漏情形，申請人業依本府會勘意見於 113 年 10 月 17 日檢送改善紀錄至府，經後龍鎮公所函復龍東段 197-1、876-3、877-3 地號照片點位尚有疑義需再辦理會勘釐清，遂於 113 年 11 月 7 日辦理第二次現地會勘，經現場勘查龍東段 197-1、877-3、876-3、877-2 地號土地有地上物占用情形及同段 876-3、877-2 地號土地鑑界尚有疑義需重新鑑界釐清，故申請人業依本府會勘意見於 113 年 12 月 13 日檢送改善紀錄至府，並經後龍鎮公所於 113 年 12 月 23 日函復略以:「…檢附之現況照片，觀其地上物占用業經申請人排除，本所無意見。至於檢附之書面資料，其改善結果是否與現況相符，仍應由申請人自負其責。」,爰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 項規定暨本府 112 年 12 月 1 日發布之「苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準」審查標準」第 5 條之 1 規定，本案基地北側面臨 20 公尺計畫道路(中山路),是否同意接受基地申請移入容積為 765.51 ㎡(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 27 至 29 頁）及物理環境影響評估（包含：日照陰影、行人風場模擬、氣溫、熱輻射、反光、排水、交通影響評估)，提請大會審議。

四、 本基地初核符合申請都市計畫容積移轉相關法令規定，如附業

務單位書面審查表。

五、 本案如經大會審議通過，請申請人依都市計畫容積移轉實施辦法第 13 條規定辦畢同辦法第 17 條所定事項（如下）後，由本府發給許可。

(一)取得送出基地所有權，送由本府（工商發展處）轉財政處後，核發同意捐贈公文。

(二)清理送出基地上土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係。

(三)將送出基地依第 13 條規定贈與登記為公有（苗栗縣），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：**

本案除下列意見外，原則同意依基準容積 30%上限移入 765.51 ㎡規劃以利設計，餘依業務單位初核意見通過：

一、後龍鎮公所表示，本案建議對周邊公共設施及環境品質要具實質助益，爰請申請單位就敦親睦鄰或周圍公共設施品質一事，向後龍鎮公所進一步溝通，並將相關內容併入申請書。

二、本案仍須配合本次第 4 案審議通過後，依第 4 案審議結果，併入修正申請書報府核准。

**審議案件**

**第 4 案：「京達建設-苗栗縣後龍鎮維真段 47 地號土地店鋪、集合住宅新建工程」都市設計案**

**說明：**

一、 設計單位：李瑞昌建築師事務所　建築師：李瑞昌

二、 申請人：京達建設有限公司　負責人：徐婉瑜

三、 申請位置：苗栗縣後龍鎮維真段 47 地號土地

基地面積：1,417.61 平方公尺

使用分區：住宅區

戶數：51 戶（住宅 50 戶、商業 1 單元）

樓層數：地上 9 層、地下 1 層；樓高：29.7 公尺

實設汽車位 52 輛（車位比 1:1.02）；實設機車位 53 輛（車位比 1:1.04）

【法定】建蔽率：60%　容積率：180%

【實設】建蔽率：49.55%　容積率：269.65%

（含容積移轉 30%及騎樓沿街步道獎勵 20%）

四、 法令依據：

(一)「擬定後龍都市計畫（部分農業區、加油站專用區及非都市土地為住宅區、商業區、公園兼兒童遊樂場用地、公園用地（兼供滯洪池使用）、兒童遊樂場用地、停車場用地、廣場用地、綠地用地及道路用地）細部計畫案」土地使用分區管制及都市設計準則

(二)「苗栗縣都市設計審議規則」

五、 辦理經過：

案揭都市設計係本府於 114 年 3 月 18 日受理申請，由業務單位初核，並以 114 年 4 月 22 日府商都字第 1140085072 號函及 114 年 6 月 9 日府商都字第 1140122614 號函檢送初核意見在案，後於 114 年 8 月 15 日檢送修正報告書到府，經業務單位及相關單位審核皆已修正完竣，爰提請大會審議。

**初核意見：**

建議請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、 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、 為考量實際使用需求，建議增設汽車停車位數量。

五、 P5-3、P5-15 街道傢俱扶手不明顯，請增加高度並補充尺寸。

六、 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、 王委員翠霙：

（一）公共藝術品設置在僅 2M 寬的步道上，妨礙通行，且未與景觀產生互動。

（二）請加強平面與垂直綠化，使建築表情更生動。

（三）基地南側與公園僅以灌木叢隔離，請加強介面處理，使其在設計上具連續性。

二、 喬委員蕾：

（一）P5-1 全為不透水的壓花鋪面，請增加透水性鋪面，對環境較為友善。

（二）建築物後方即為公園，請以剖面圖說明建物與公園的關係及都市尺度。

（三）公共藝術品與景觀融合性不佳，請重新配置使其融入景觀。

（四）植栽表的規格、密度、尺寸、覆土深度等資料應交代清楚，並應採用適合濱海地區的台灣原生種。

（五）無障礙座椅不應直接設置於動線上，應調整配置，如崁入植栽槽，採內凹式設計。

（六）臨路側扣除人行步道後，綠帶空間仍顯不足，可再增加。

三、郭委員怡秀：

（一）P6-6 屋頂玖層平面圖左右兩側露臺，住戶僅能使用左側，右側似無法使用，應標明約定專用與約定共用範圍。

（二）右側露臺倘無法使用有點浪費，且未來若隔熱防水或地皮出現問題，應如何進入維護。

四、黃委員麗明：

（一）本案基地僅臨接一條 20M 中正路，規劃總容積率 269.65%，總樓地板面積 3,822.6 ㎡，勢必增加交通流量與環境衝擊，故請提供更好的戶外環境空間及足夠的機車停車位。

（二）本案退縮 10M 建築，避免建築量體對都市環境之衝擊，然在街道傢俱設置與景觀規劃設計上稍有不足（如：綠美化、樹種等），請再加強。

（三）請增加性別友善設計與補充美學步道設計理念。

（四）植栽計畫應考量後龍地區靠海特性，栽植海邊植物與多樣性配置，豐富綠美化空間，並考量垂直綠化。

（五）地下室開挖率是否過大?有無安全說明?

五、涂委員乃仁：

（一）住戶將垃圾送至處理區需跨越平面車道及往地下室車道，是否有安全疑慮，請再檢討。

（二）考量節能減碳及友善環境設計，本案應將垂直綠化列入設計考量。

（三）依細部計畫書第七節都市設計準則，有關建築量體建材、色彩及形式之事項（四），建築物頂部應配合建築物造型予以整體設計，且除依法留設如屋頂避難平台等設施，其餘部分應採斜屋頂設計為原則，並應與建築物色彩互相調和，但經都市設計委員會審議通過者不在此

限。但本案建築物頂部建築物造型依所提計畫書未見整體設計且未採斜屋頂設計，請規劃單位釐清。

（四）本案基地南側面臨公園兼兒童遊樂場用地，請釐清建築物是否有退縮規定。

六、詹委員彩蘋（黃科長郁倫代）：

（一）P5-13 目前設計覆土深度僅 1M，依規定至少需 1.5M，請比照其他案例辦理。

（二）一樓機車位與汽車位交雜設計，容易造成內部動線衝突，請依往例集中留設或提出衝突點分析。

七、邱委員耀加（王技正瑾平代）：

（一）建築高度部分，有關本區禁限建相關規定內容應補充。

（二）面積計算表中幢棟戶數未見地下層資料，僅有地上層。

（三）應補充免計容積樓地板面積的項目檢討。

（四）應補充說明為何將街道家具與公共藝術品配置於現有位置，並說明其設計理念，以符合整體景觀且不妨害人行動線的準則。

八、業務單位：

（一）請再加強平面綠化設計（如：店鋪前）。

（二）本案車行動線共有三條（地下室出入、一樓出入、及平面車位），易造成衝突，請再檢討。

**決議：**

退請設計單位-李瑞昌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 8 次審查會議提案單

| 審議案件編號 | 第 1 案 | 所屬鄉鎮別 | 通霄鎮 |
|---|---|---|---|
| 案由 | 「藍鵲建設股份有限公司-苗栗縣通霄鎮海濱段 735 地號等 9 筆土地」容積移轉案 | | |
| 說明 | **一、計畫緣起**<br>為藍鵲建設股份有限公司 113 年 12 月 31 日申請本縣通霄鎮平元段 288-1 地號（辦理持分 1/2）、通霄鎮平元段 306-1 地號（辦理持分 1/2）、通霄鎮平元段 443-1 地號（辦理持分 1/2）及通霄鎮海濱段 740 地號（辦理持分 933/1000）土地，容積移入通霄鎮海濱段 735 地號等 9 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。<br>**二、受理審議機關：**苗栗縣政府<br>**三、法令依據：**<br>(一) 都市計畫容積移轉實施辦法。<br>(二)苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準。<br>**四、基地分析(變更通霄都市計畫(第三次通盤檢討))：**<br>(一)計畫人口密度：<br>計畫範圍總面積 308.58 公頃,計畫人口 25,000 人,居住密度每公頃約 350 人。<br>(二)送出基地：<br>1.通霄鎮平元段 288-1 地號，送出持分（1/2）面積 482.19 ㎡，位屬於通霄都市計畫道路用地，所有權人為藍鵲建設股份有限公司。<br>2.通霄鎮平元段 306-1 地號，送出持分（1/2）面積 472.48 ㎡，位屬於通霄都市計畫道路用地，所有權人為藍鵲建設股份有限公司。<br>3.通霄鎮平元段 443-1 地號，送出持分（1/2）面積 80.62 ㎡，位屬於通霄都市計畫道路用地，所有權人為藍鵲建設股份有限公司。<br>4.通霄鎮海濱段 740 地號，送出持分（933/1000）面積 220.02 ㎡，位屬於通霄都市計畫道路用地，所有權人為藍鵲建設股份有限公司。<br>(三)接受基地：<br>通霄鎮海濱段 735 地號等 9 筆土地，面積 3557.5 ㎡，位屬「通霄都市計畫」住宅區，建蔽率 60%，容積率 180%，東側臨接 30 公尺未開闢完成計畫道路(中山路)，現況為空地、建物。<br>**五、容積移轉內容：**<br>(一)接受基地面積：3557.5 ㎡(詳申請書第 1 頁)<br>(二)申請容積移轉：722.93 ㎡ x（30,652 元/20,755 元）x180%=1921.79 ㎡，大於接受基地容積移轉上限 1921.05 ㎡（3557.5 ㎡ x180%x30%），故本案 | | |

| | |
|---|---|
| | 可移入容積為 1921.05 ㎡，約增加 30 戶，總戶數為 162 戶，規劃停車空間汽車 194 輛、機車 163 輛。<br>（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」申請重建基地(3077.6 ㎡)容積獎勵 40%（=2215.87 ㎡），佔本案基地(3557.5 ㎡)基準容積 34.6%。(詳申請書-其他容積獎勵項目檢討)<br>（四）綜上，本案接受基地包含其他總容積獎勵共 4136.92 ㎡（=1921.05 ㎡+2215.87 ㎡）為基準容積之 64.6%<br>**六、檢附申請書 1 份（詳如后附），提請大會審議。** |
| 業務單位初核意見 | 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「通霄都市計畫」內之「住宅區」，依據苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準第 8 條規定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(容積移轉獎勵 30%及危險及老舊建築物加速重建獎勵 34.6%，合計 64.6%)，需提委員會審議<br>二、 二、本案送出基地通霄鎮平元段 288-1 地號(辦理持分 1/2)、通霄鎮平元段 306-1 地號（辦理持分 1/2）、通霄鎮平元段 443-1 地號（辦理持分 1/）及通霄鎮海濱段 740 地號（辦理持分 933/1000）土地（皆為都市計畫道路用地），現況已開闢完成，經本府 114 年 2 月 25 日現地勘查結果，通霄鎮平元段 306-1 地號道路用地土地，經現場勘查，有花盆植栽等須清除，道路已開闢，送出基地通霄鎮海濱段 740 地號道路用地土地，有招牌及水泥構造物須清除，申請人業依本府會勘意見於 114 年 3 月 17 日檢送改善後照片到府，其改善成果經本府以 114 年 3 月 20 日府商都字第 1140059790 號函請苗栗縣通霄鎮公所於 114 年 3 月 27 日前本於道路管理機關審核確認是否已改善完成，逾期視同無意見，故於期限內未收受函復，故視為無意見，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。<br>三、 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 20 日修正前之「苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準」第 5 條之 1 規定，本案基地東側臨接 30 公尺未開闢完成計畫道路(中山路)，是否同意接受基地申請移入容積為 1921.05 ㎡（已達接受基地基準容積 30%上限），併「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請容積獎勵 34.6%（=2215.87 ㎡）及環境現況檢討分析、物理環境影響評估（包含：日照陰影、行人風場模擬、氣溫、熱輻射、反光、排水、交通影響評估），提請大會審議。<br>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。<br>五、 本案有關「都市危險及老舊建築物加速重建條例」容積獎勵，經簽會本處(開發科)表示，所附危老容積獎勵項目檢討內容及容積獎勵試算表與提送本科重建計畫書補正版內容均相符，經初步審核尚符合都市危險及老舊建築物加速重建條例及相關辦法規定，惟後續仍應以實際核准重建計畫內容為準。 |

| | |
|---|---|
| | 六、另有關「都市危險及老舊建築物加速重建條例」容積獎勵，應併同報告容積獎勵總量，並說明依前述條例增加之戶數及總戶數是否符合1戶1汽、機車位，以符因本案申請不影響周邊公共設施之使用需求。<br>七、本案可移入容積1921.05㎡(佔基準容積30%)，剩餘未完全移入送出容積為0.74㎡，超出部分自願無償捐贈(詳申請書7頁)，比照本縣其他容積移轉案例，未來不再作為容積移轉使用。<br>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。<br>（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。<br>（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。<br>（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條規定登記為本縣通霄鎮公所 |
| 決議 | 本案原則同意依基準容積30%上限移入1921.05㎡規劃，綜合當日與會審議委員及業務單位所提意見，依下列事項修正報告書(含修正對照表)到府後，再行提會審議：<br>一、請補提物理環境影響評估（包含：日照陰影、行人風場模擬、氣溫、熱輻射、反光、排水、交通影響評估），並請業務單位就爾後需提都設委員會審議之案件，於申請書中就物理環境影響評估予以說明分析。<br>二、應完整列示容積移轉及獎勵總量與計算式，並於報告書明確列示「原容積」「獎勵容積」「移轉容積」等公式與數值。<br>三、請補充一樓友善設施設計與無障礙動線，並標示配置位置與規格。<br>四、基地南側硬鋪面比例偏高，應提高綠化與透水鋪面比例，並檢討調整機車位置，釋出地表綠化面積。<br>五、本案建築量體較大，但人行步道僅退縮4公尺，其友善環境不足；請再適當退縮建築，留設更多供公眾使用之開放空間。<br>六、一樓夾層挑空位置，請確認符合建築技術規則規定（雨庇或空調版之設置應合於法規規定）。<br>七、垃圾存放空間配置於機車道旁邊，垃圾車需二次清運，恐造成污染問題，請考量設置之合宜性。<br>八、請補充一樓單一單元店鋪樓地板面積是否超過500m²。<br>九、請說明冷凍空調垃圾箱設備、位置，並確認每人每日產生垃圾量。<br>十、請說明一樓店鋪或住戶來賓裝卸貨及停車如何處理（含規劃多少「停車位」由管委會管理）。<br>十一、本案地下開挖三層，已達本縣「建築工程開挖安全措施管理作業要點」所定之深開挖審查規模，後續請依規定辦理<br>十二、圖說套繪請依國土署規定繪製。<br>十三、臨道路退縮檢討與建築物高度關係，請繪製立面圖說（P3-11、P3-15）。<br>十四、請補充面積計算表相關數據檢討（如：容積樓地板面積、建築物高度等）。 |

| | |
|---|---|
| | 十五、平面設計花台部分，未見剖面示意圖，請依花台（升版或降版）相關規定處理。<br>十六、考量節能減碳及友善環境設計，本案應將「垂直綠化」列入設計內容。<br>十七、工作陽台外設有空調機位置，請修正設計（會有陽台面積檢討疑義）。<br>十八、請先與通霄鎮公所溝通或會勘，以確認海濱段 740 地號道路用地現況及如何配合開闢完成。<br>十九、申請書現況照片應更新為改善後版本，清楚呈現佔用清理狀況。 |

# 苗栗縣政府容積移轉書面審查表

申請基地：

**通霄鎮海濱段 735 地號等 9 筆土地**

**【113.12.26 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 6 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 | 「都市危險及老舊建築物加速重建條例」規定，本案額外申請容積獎勵 40%（=2215.87 ㎡），因部分基地不得申請獎勵，故其申請獎勵額度為基地基準容積之 34.60%。 |
| | 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 4 條 | 接受基地不得小於 300 平方公尺 | 符合 | 3557.5 ㎡ |
| | 面臨八米以上計畫道路 | 符合 | 東側為 30 公尺未開闢完成計畫道路(中山路) |
| | 臨接道路面寬不得少於 10 公尺 | 符合 | 31.85m |
| | 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 | 簽會文化觀光局文化資產科表示，本案通霄鎮海濱段 735 地號等 9 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，有 1 處本縣登錄歷史建築「通霄鐵道糧倉建築群」請依文化資產保存法第 33、34 條規定辦理，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，本案土地經查非屬行政院核定公告之山坡地範圍。 |
| | 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，經查本府地籍套繪圖資，本案海濱段 735、737、737-1、738、738-2、738-3、738-4 地號已有套繪紀錄，其餘土地尚無建築相關套繪紀錄。本案後續倘涉及建築法第 9 條新、增建、改、修建等建築行為，應依建築相關法規辦理建築執照，另依同法第 7 條之雜項工作物得併建照執照一同申請 |
| 苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準第8條 | 一. 應提苗栗縣都市設計審議委員會審議：<br>□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。<br>□接受基地為應辦理都市設計之地區。<br>■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。 | | 1. 本案接受基地東側面臨 30 公尺計畫道路(中山路)，依苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準第5條之1第3款規定，可移入容積以不超過該接受基地基準容積 30%。<br>。<br>2. 本案基地申請危老獎勵容積(A)+容積移轉(B)：合計為：64.6%（已達基準容積 50%)。<br>A. 本案其他容積獎勵之容積總量合計 2,215.87 ㎡，達基地基準容積 34.6% （都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法)。<br>B. 本案申請可移入容積為 1,921.05 ㎡（達基地基準容積 30%)。 |
| | 二. □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。 | | |

# 114 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 8 次審查會議提案單

| 審議案件編號 | 第 2 案 | 所屬鄉鎮別 | 竹南鎮 |
|---|---|---|---|
| 案由 | 「上磊建設股份有限公司-苗栗縣竹南鎮藝文段 67、68、69、70、71 地號等 5 筆土地店鋪、集合住宅新建工程」第 1 次變更都市設計案 | | |
| 說明 | 一、設計單位：王銘國建築師事務所　　建築師：王銘國<br>二、申請人：上磊建設股份有限公司　　負責人：趙有義<br>三、申請位置：苗栗縣竹南鎮藝文段 67、68、69、70、71 地號等 5 筆土地<br>基地面積：1,524.57 平方公尺<br>使用分區：商業區<br>戶數：115 戶（住宅 111 戶、商業 3 戶、其他(管委會空間)1 戶）<br>樓層數：地上 15 層、地下 4 層；樓高：49.95 公尺<br>實設汽車位 125 輛（車位比 1:1.09）；實設機車位 122 輛（車位比 1:1.06）<br>【法定】建蔽率：70%　容積率：380%<br>【實設】建蔽率：61.47%　容積率：565.9%<br>（含容積移轉 29.99%及騎樓沿街步道空間設置獎勵 20%）<br>四、法令依據：<br>(一)「擬定竹南頭份都市計畫(原行政區、人行廣場用地、廣場兼停車場用地、道路用地變更為商業區細部計畫案」土地使用分區管制要點。<br>(二)「苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準」。<br>(三)「苗栗縣都市設計審議規則」。<br>五、辦理經過：<br>案揭都市設計，前經本府 113 年 12 月 24 日府商都字第 1130279447 號函核准都市設計在案，現因外觀變更、各層戶數及面積、電梯數量調整，以致總戶數由 103 戶增加為 115 戶、總樓地板面積增加 344.34 平方公尺、汽車位增加 14 部、機車位增加 11 部等內容調整，於 114 年 6 月 12 日提出變更設計。經本府查核書件不符以本府 114 年 6 月 26 日府商都字第 1140137444 號函、114 年 8 月 6 日府商都字第 1140170436 號函退請修正，後於 114 年 8 月 15 日檢送修正報告書到府，經業務單位及本府交通工務處（運輸管理科）審核皆已修正完竣，爰提請大會審議。 | | |
| 業務單位初核意見 | 建議請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：<br>一、 請說明整體規劃設計構想與周遭環境之相關性。<br>二、 本案原核准內容為 103 戶，實設汽車位 111 輛，車位比 1:1.08，本次變更新增 12 戶，實設汽車位增加 14 輛，車位比 1:1.09，請加強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。<br>三、 為型塑有趣之沿街步道親子空間，建構美學生活步道，本案所提創新及創意之互動性、生活化趣味之街道家具，請說明後提請委員會審議。所提街道家具樣式，應與後續申請使用執照所載樣式一致，並需於取得使用執照前施作完成。 | | |

| | |
|---|---|
| | 四、 請撥放 3D 動畫（或模型）呈現建築量體與基地相對關係。 |
| 決議 | 退請設計單位-王銘國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。 |
| 附錄 | **壹、114 年 8 月 6 日府商都字第 1140170436 號函**<br>一、 工商發展處-都市計畫科：<br>(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。<br>(二) 封面標題請修正為「上磊建設股份有限公司-苗栗縣竹南鎮藝文段 67、68、69、70、71 地號等 5 筆土地店鋪、集合住宅新建工程第 1 次變更都市設計」，內文有提及部分請一併修正。<br>(三) 差異對照表「第一次差異變更(本次)」請修正為「第 1 次變更設計」，另第一次差異變更(本次)所載綠化面積與 P.11、P.88 所載不一致，請釐清後修正。<br>(四) P.1 都市設計審議業務單位書件查核表，收文日期及文號請修正為「114 年 6 月 12 日 114 王建字第 1140612001 號函」，另各項審查意見及業務單位審查結果請取消勾稽。<br>(五) P.3 申請書申請日期有誤。<br>(六) P.11、P.19，1F 用途概述闕漏停車空間。<br>(七) P.14、P.18 請補充機車車道出入口方向。<br>(八) P.16 請更新照片 4。<br>(九) P.17，V1 容積移轉移入量，應修正為本府 113 年 12 月 5 日核准內容，另 V2 沿街步道空間退縮獎勵請修正為騎樓沿街步道空間設置獎勵。另本次變更與原核准外觀色系大幅調整，惟設計目標及構想皆無更新，請修正。<br>(十) P.21，交通影響之調節，請補充說明 1 層機車停車車入口以及供店鋪來賓使用之機車位數，另請修正對應頁碼。<br>(十一) P.73，戶政人口數、平均每人每日一般廢棄物產生量等資料，請更新至最新年度。<br>(十二) P.80 空調主機位置圖面模糊，請更新。並確保供維修人員站立之寬度達 70cm。<br>(十三) P.94，請修正苗栗縣都市設計審議規則第 7 條檢討說明。<br>(十四) P.95，請補充土地使用分區管制要點第 2 點檢討說明。<br>(十五) P.119，請補充標示立式招牌位置。<br>(十六) P.124，請補充維護管理說明。<br>(十七) P.129，本案陽台綠化設計，請依建築相關法令規定辦理。<br>(十八) P.112，性別友善設計章節，請補充包括停車空間（例如：劃設幾格大停車位、親子停車位等）、建築設計（例如：公共廚房、電梯內安裝側邊按鈕、牆面設置扶手、電梯前安裝折疊椅、門把規劃為指紋 |

| | |
|---|---|
| | 鎖或密碼鎖等)、頂樓防墜設計（例如：加高女兒牆、設圍欄、頂樓門把與消防局連動，火災時才會開啟等)、街道傢俱（例如：考量高齡者或兒童等需求，增加不同高度、扶手及靠背等規格之街道傢俱等）等（含圖說)。<br>(十九) 因竹南頭份停車空間較不足，建議增加停車位數量。<br>(二十) 有相關未盡事宜，請依照「擬定竹南頭份都市計畫(原行政區、人行廣場用地、廣場兼停車場用地、道路用地變更為商業區細部計畫案」土地使用分區管制要點。<br>(二十一) 修正後請製作處理意見對照表並放置封面後，並檢還原報告書（有註記)，俾利檢核是否修正完竣。<br>二、 工商發展處-建築管理科（114 年 7 月 15 日)：<br>(一) 本案檢附報告書本管尚無其他意見。<br>(二) 請依建築法 39 條辦理變更設計，其他相關圖說之建築技術規則檢討、無障礙檢討及建築相關規定，後續於建築師公會審查建造執照時依本計畫核定內容申請。<br>三、交通工務處-運輸管理科（114 年 7 月 16 日)：<br>(一) P.21，「9.停車位數：…機車停車位 72、78 輛，合計 120 輛。」，似有錯誤，請檢視。<br>(二) P.36，「(1)路段服務水準」所述內容，似為路口而非路段，請檢視。<br>四、水利處-城鄉發展科：旨揭基地非座落於本縣重點景觀地區劃設範圍內。 |

# 114 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 8 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 |
|---|---|---|---|
| 案由 | 京達建設有限公司-後龍鎮維真段 47 地號土地容積移轉案 | | |
| 說明 | **一、計畫緣起**<br>為京達建設有限公司委託李瑞昌建築師事務所 113 年 7 月 18 日申請本縣後龍鎮龍東段 197-1 地號（辦理持分 1959/9268）、龍東段 203-1 地號（辦理持分 1/1）、龍東段 204-3 地號(辦理持分 1/1)、龍東段 811-1 地號(辦理持分 7/25)、龍東段 821 地號（辦理持分 1/4）、龍東段 865 地號（辦理持分 1/4）、龍東段 876-3 地號（辦理持分 10/150）、龍東段 876-4 地號（辦理持分 10/150）、龍東段 877-2 地號（辦理持分 10/150）、龍東段 877-3 地號（辦理持分 361/1440）、龍東段 912 地號（辦理持分 1/1）共 11 筆土地，容積移入後龍鎮維真段 47 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。<br>**二、受理審議機關：**苗栗縣政府<br>**三、法令依據：**<br>(一) 都市計畫容積移轉實施辦法。<br>(二) 苗栗縣都市計畫容積移轉許可條件審查標準。<br>**四、基地分析(後龍都市計畫)：**<br>(一) 計畫人口密度：<br>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。<br>(二) 送出基地：<br>1.後龍鎮龍東段 197-1 地號，送出持分（1959/9268）面積 109.491 ㎡，位屬於後龍都市計畫道路用地，所有權人為京達建設有限公司。<br>2.後龍鎮龍東段 203-1 地號，送出持分（1/1）面積 174 ㎡，位屬於後龍都市計畫道路用地，所有權人為京達建設有限公司。<br>3.後龍鎮龍東段 204-3 地號，送出持分（1/1）面積 45 ㎡，位屬於後龍都市計畫道路用地，所有權人為京達建設有限公司。<br>4.後龍鎮龍東段 811-1 地號，送出持分（7/25）面積 35 ㎡，位屬於後龍都市計畫道路用地，所有權人為京達建設有限公司。<br>5.後龍鎮龍東段 821 地號，送出持分（1/4）面積 62.25 ㎡，位屬於後龍都市計畫道路用地，所有權人為京達建設有限公司。<br>6.後龍鎮龍東段 865 地號，送出持分（1/4）面積 132.75 ㎡，位屬於後龍都市計畫道路用地，所有權人為京達建設有限公司。<br>7.後龍鎮龍東段 876-3 地號，送出持分（10/150）面積 19.93 ㎡，位屬於後 | | |

| | |
|---|---|
| | 龍都市計畫道路用地，所有權人為京達建設有限公司。<br>8.後龍鎮龍東段 876-4 地號，送出持分（10/150）面積 9.2 ㎡，位屬於後龍都市計畫道路用地，所有權人為京達建設有限公司。<br>9.後龍鎮龍東段 877-2 地號，送出持分（10/150）面積 13.6 ㎡，位屬於後龍都市計畫道路用地，所有權人為京達建設有限公司。<br>10.後龍鎮龍東段 877-3 地號，送出持分（361/1440）面積 27.83 ㎡，位屬於後龍都市計畫道路用地，所有權人為京達建設有限公司。<br>11.後龍鎮龍東段 912 地號，送出持分（1/1）面積 195 ㎡，位屬於後龍都市計畫道路用地，所有權人為京達建設有限公司。<br>(三) 接受基地：<br>後龍鎮維真段 47 地號土地，面積 1417.61 ㎡，位屬「擬定後龍都市計畫(部分農業區、加油站專用區及非都市土地為住宅區、商業區、公園兼兒童遊樂場用地、公園用地(兼供滯洪池使用)、兒童遊樂場用地、停車場用地、廣場用地、綠地用地及道路用地)細部計畫案」內之「住宅區」，建蔽率 60%，容積率 180%，基地北側面臨 20 公尺計畫道路（中山路），現況為空地。<br>**五、容積移轉內容：**<br>(一) 接受基地面積：1,417.61 ㎡(詳申請書第 1 頁)<br>(二) 申請容積移轉：769.33 ㎡=824.05 ㎡ x（15,145 元/29,200 元）x180%，超出接受基地容積移轉上限 765.51 ㎡=（1,417.61 x 180% x 30%），故本案可移入容積為 765.51 ㎡(佔基準容積 30%)，剩餘未完全移入送出容積為 3.82 ㎡，比照本縣其他容積移轉案例，未來不再作為容積移轉使用，約增加 10 戶，總戶數為 51 戶，規劃停車空間 51 輛。<br>(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%（510.34 ㎡=1,417.61 x180% x 20%）。<br>(四) 綜上，本案接受基地包含其他總容積獎勵共 1,275.85 ㎡(1,275.85 ㎡=765.51 ㎡+510.34 ㎡）為基準容積之 50%<br>**六、檢附申請書 1 份（詳如后附），提請大會審議。** |
| 業務單位初核意見 | 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，且本案為設計 9 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(部分農業區、加油站專用區及非都市土地為住宅區、商業區、公園兼兒童遊樂場用地、公園用地(兼供滯洪池使用)、兒童遊樂場用地、停車場用地、廣場用地、綠地用地及道路用地)細部計畫」之都市設計準則第 2 點規定:「『基地面臨光華路或中山路，且建築基地面積達 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『依建築法規定列為供公眾使用之建築物』，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 8 條第 1 項第 2 款規定，需提委員會審議。<br>二、本案送出基地後龍鎮龍東段 197-1 地號（辦理持分 1959/9268）、龍東段 203-1 地號（辦理持分 1/1）、龍東段 204-3 地號（辦理持分 1/1）、龍東段 811-1 地號（辦 |

| | |
|---|---|
| | 理持分 7/25)、龍東段 821 地號（辦理持分 1/4)、龍東段 865 地號（辦理持分 1/4)、龍東段 876-3 地號（辦理持分 10/150)、龍東段 876-4 地號（辦理持分 10/150)、龍東段 877-2 地號（辦理持分 10/150)、龍東段 877-3 地號（辦理持分 361/1440)、龍東段 912 地號（辦理持分 1/1）等 11 筆土地（皆為未徵收之都市計畫道路用地)，經本府 113 年 8 月 28 日現勘完竣，現況皆已開闢完成，惟現場有地上物占用及鑑界界址點遺漏情形，申請人業依本府會勘意見於 113 年 10 月 17 日檢送改善紀錄至府，經後龍鎮公所函復龍東段 197-1、876-3、877-3 地號照片點位尚有疑義需再辦理會勘釐清，遂於 113 年 11 月 7 日辦理第二次現地會勘，經現場勘查龍東段 197-1、877-3、876-3、877-2 地號土地有地上物占用情形及同段 876-3、877-2 地號土地鑑界尚有疑義需重新鑑界釐清，故申請人業依本府會勘意見於 113 年 12 月 13 日檢送改善紀錄至府，並經後龍鎮公所於 113 年 12 月 23 日函復略以:「…檢附之現況照片，觀其地上物占用業經申請人排除，本所無意見。至於檢附之書面資料，其改善結果是否與現況相符，仍應由申請人自負其責。」，爰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。<br>三、依「都市計畫容積移轉實施辦法」第 4 條第 1 項規定暨本府 112 年 12 月 1 日發布之「苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準」審查標準」第 5 條之 1 規定，本案基地北側面臨 20 公尺計畫道路（中山路)，是否同意接受基地申請移入容積為 765.51 ㎡（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 27 至 29 頁）及物理環境影響評估（包含：日照陰影、行人風場模擬、氣溫、熱輻射、反光、排水、交通影響評估)，提請大會審議。<br>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。<br>五、本案如經大會審議通過，請申請人依都市計畫容積移轉實施辦法第 13 條規定辦畢同辦法第 17 條所定事項（如下）後，由本府發給許可。<br>(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。<br>(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。<br>(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 | 本案除下列意見外，原則同意依基準容積 30%上限移入 765.51 ㎡規劃以利設計，餘依業務單位初核意見通過：<br>一、後龍鎮公所表示，本案建議對周邊公共設施及環境品質要具實質助益，爰請申請單位就敦親睦鄰或周圍公共設施品質一事，向後龍鎮公所進一步溝通，並將相關內容併入申請書。<br>二、本案仍須配合本次第 4 案審議通過後，依第 4 案審議結果，併入修正申請書報府核准。 |

# 苗栗縣政府容積移轉書面審查表

申請基地：

**後龍鎮維真段 47 地號土地容積移轉案**

**【113.07.18 申請】**

| 依據 | 項目 | 結果 | 備註 |
|---|---|---|---|
| 苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準第6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 510.34 ㎡（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 | | | |
| 可審查標準第4畫容積移轉許 | 接受基地不得小於 300 平方公尺 | 符合 | 1417.61 ㎡ |
| | 面臨八米以上計畫道路 | 符合 | 北側面臨 20 公尺計畫道路。 |
| | 臨接道路面寬不得少於 10 公尺 | 符合 | 35.51m |
| | 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 | 本縣文化觀光局簽會意見表示：<br>1. 本案土地非毗鄰名勝、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，非位於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。<br>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。 |
| | 不得位於山坡地範圍之土地 | 符合 | 本府水利處水土保持科表示：<br>1. 本案土地經查非屬行政院核定公告之山坡地範圍內土地。<br>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發利用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。<br>3. 水土保持計畫或簡易水土保持申報書未核定前，各目的事業主管機關不得核發開發或利用許可。 |
| | 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 | 本府工商發展處建築管理科簽會意見表示：經查新建築管理資訊系統及本處現有地籍套繪資料，本案土地目前尚無相關資料。 |
| 苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準第∞條 | 三. 應提苗栗縣都市設計審議委員會審議：<br>□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。<br>■接受基地為應辦理都市設計之地區。<br>□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。 | | 提請苗栗縣都市設計審議委員會審議 |
| | 四. □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。 | | |

# 114 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 8 次審查會議提案單

| 審議案件編號 | 第4案 | 所屬鄉鎮別 | 後龍鎮 |
|---|---|---|---|

| | |
|---|---|
| 案由 | 「京達建設-苗栗縣後龍鎮維真段 47 地號土地店鋪、集合住宅新建工程」都市設計案 |
| 說明 | 一、設計單位：李瑞昌建築師事務所　建築師：李瑞昌<br>二、申請人：京達建設有限公司　負責人：徐婉瑜<br>三、申請位置：苗栗縣後龍鎮維真段 47 地號土地<br>基地面積：1,417.61 平方公尺<br>使用分區：住宅區<br>戶數：51 戶（住宅 50 戶、商業 1 單元）<br>樓層數：地上 9 層、地下 1 層；樓高：29.7 公尺<br>實設汽車位 52 輛（車位比 1:1.02）；實設機車位 53 輛（車位比 1:1.04）<br>【法定】建蔽率：60%　容積率：180%<br>【實設】建蔽率：49.55%　容積率：269.65%<br>（含容積移轉 30%及騎樓沿街步道獎勵 20%）<br>四、法令依據：<br>1. 「擬定後龍都市計畫(部分農業區、加油站專用區及非都市土地為住宅區、商業區、公園兼兒童遊樂場用地、公園用地（兼供滯洪池使用）、兒童遊樂場用地、停車場用地、廣場用地、綠地用地及道路用地）細部計畫案」土地使用分區管制及都市設計準則<br>2. 「苗栗縣都市設計審議規則」<br>五、辦理經過：<br>案揭都市設計係本府於 114 年 3 月 18 日受理申請，由業務單位初核，並以 114 年 4 月 22 日府商都字第 1140085072 號函及 114 年 6 月 9 日府商都字第 1140122614 號函檢送初核意見在案，後於 114 年 8 月 15 日檢送修正報告書到府，經業務單位及本府交通工務處（運輸管理科）審核皆已修正完竣，爰提請大會審議。。 |
| 業務單位初核意見 | 建議設計單位就以下幾點說明後，提請委員會審議：<br>一、 請說明整體規劃設計構想與周遭環境之相關性。<br>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。<br>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。<br>四、 為考量實際使用需求，建議增設汽車停車位數量。<br>五、 P5.3、P5-15 街道傢俱扶手不明顯，請增加高度並補充尺寸。<br>六、 請撥放 3D 動畫（或模型）呈現建築量體與基地相對關係。 |

| | |
|---|---|
| 附錄 | **壹、114年4月22日府商都字第1140085072號函初核意見**<br>一、工商發展處-都市計畫科：<br>(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。<br>(二)請修正標題為「京達建設-苗栗縣後龍鎮維真段47地號土地店鋪、集合住宅新建工程」，內文有提及部分請一併修正。<br>(三)本案另有申請容積移轉，請新增容積移轉前後環境影響評估章節，並補容積移轉前後對照表（如：容積移轉前後總樓地板面積、樓層數、高度、戶數、人口差異等，並以剖立面圖呈現）與容移後對基地周遭影響（如：公共設施、交通、採光、通風等），及其因應對策，並佐以圖面說明。<br>(四)P1-1：<br>1. 申請書請補申請人/負責人姓名,並修正申請日期為114年3月18日。<br>2. 委託書請補簽名。<br>(五)P1-2 建築計畫資料表：<br>1. 請修正綠覆率為綠化率，另實設比例與P5-10不符，請確認。<br>2. 容積移轉獎勵及騎樓獎勵請補充佔基準容積之比例。<br>(六)P1-3 業務單位書件查核表：<br>1. 請確認所送申請書是否依前開審議規則附件一「都市設計審議必備書圖文件表」確實載明。<br>2. 請確認頁碼。<br>(七)P2-3 設計位置標的圖，紅字不清楚，請更換，並確認比例尺是否正確。<br>(八)P2-4 基地現況及附近環境特徵指述，請補述3D圖之頁碼。<br>(九)P2-6 開發內容、設計目標與構想簡述：<br>1. A 基地位置，請補北側面臨之道路及寬度為何。<br>2. B 土地使用，容積率應為土管所載之180，如欲註明其他容積，請另敘明設計容積率。<br>3. C 開發計畫內容，請補述建物高度、停車位數量等。<br>(一〇)P3-1 面積計算，容積率應為土管所載之180，如欲註明其他容積，請另多一格設計容積率。<br>(一一)P4-2 敷地及環境影響分析：<br>1. 請依「都市設計審議必備書圖文件表」確實載明。<br>2. C 物理環境影響，日照、風場請補圖說。<br>3. 交通影響評估，法規內容無須呈現請移除。<br>4. 交評應以專章呈現，包含現況交通量說明、現況停車供需分析、基地開發後所衍生之人口（含計算）、車流量、停車供需分析、對周遭之衝擊等。<br>(一二)P4-3 建築物量體關係與造型設計，基地與周遭建物造型、其人行道與綠帶之串聯應一併呈現，並補附基地後方視角。<br>(一三)P4-5 車行及人行動線計畫： |

1. 請補述逃生避難動線祥 P…。
2. 請補述垃圾車清運動線詳 P…。
3. 請補述無障礙通路詳 P…。
4. 無障礙通路之圖例顏色與圖面不符，請確認。
5. 車道地下出入口建議加裝警示措施，如反光鏡、警示燈等。
6. 請說明如要簽收包裹，其車輛停放、動線及卸貨空間為何?是否有貨物暫存區。

(一四) P4-7 無障礙設施：

1. 請考慮增設無障礙機車位、無障礙廁所及具不同高度、設有扶手、靠背之街道傢俱，如已於其他章節敘明，請補頁碼，如有其他無障礙設施，亦請補充。
2. 無障礙通路之圖例顏色與圖面不符，請確認。

(一五) P4-8 垃圾處理及運送動線：

1. 請補充說明垃圾清運時間，及住戶車輛出入動線與垃圾清運動線是否會互相干擾、是否會影響住戶居住安寧。
2. 廚餘回收桶請改用廚餘冷藏設備，以避免廚餘在等待清運前發臭而影響衛生。
3. 請補充回收區詳細平面圖。
4. 依 P2-6 所示，回收區位於半室外，是否考慮改至室內，如遇大風或大雨容易吹倒、淋濕，及遭野生動物亂翻，造成環境髒亂。

(一六) P4-9 基地雨水貯集系統，請說明雨水回收後之使用為何，如澆灌、防災用水等，如已於其他章節敘明，請補頁碼。

(一七) P4-10 空調主機位置圖，請補附陽台剖面圖（含尺寸），且可供維修人員站立的寬度應達 70cm。

(一八) P5-1 外部空間配置圖，車位 40、41 距離車道轉彎處過近，是否有安全疑慮?

(一九) 生活美學步道：

1. 請補充美學步道總面積及長度。
2. 為型塑有趣之沿街步道親子空間，建構美學生活步道，本案基地鄰接計畫道路退縮部分，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。
3. 考慮無障礙者之使用，建議於各座椅旁規劃輪椅停放之空間。
4. 有關各區美學步道的牆面裝置及所有藝術品、街道傢俱的尺寸、數量、顏色、材質等，以利後續竣工時查驗。
5. P5-5 植栽計畫，請於圖面上標示穴距，以利檢視，另噴灌設備如未設置，請敘明，又廠商澆花的話是否是利用雨水?請說明。
6. 可互動性之公共藝術品、街道家具稍少。請考慮增設的可能性。

| | |
|---|---|
| | 7. 本案未見公共藝術品，請補充。<br>8. P5-9 景觀剖面圖，建議增加不同角度之剖面圖。<br>9. P5-10 綠覆率檢討：<br>A. 內文及本案土管要點係規定綠化率，請修正標題，請補充頁碼。<br>B. 實設綠化率與 P1-2 不符，請確認。<br>C. 噴灌設備如未設置，請敘明，又廠商澆花的話是否是利用雨水?請說明。<br>10. 請於公寓大廈規約增列「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維護管理及補植，不得任意變更及取消，若有變更需求，請辦理都市設計變更」。<br>（二〇）P6-1~P6-2 地下一層至一層平面圖，請補充車位數(含法定?格、自設?格及圖例)，並修正文字。<br>（二一）P7-2 都市設計準則檢討，第四點（三)，本案設置圍牆，採用綠色植栽綠化，圍牆高度 1.5 公尺，惟圖面及內文未見說明，請說明。<br>（二二）P8-2，所附公寓大廈規約應如實勾選。<br>（二三）P9-3，容積移轉許可審查計算表，表格 3 接受基地移入之容積應為 769.33 ㎡，請與容積移轉申請書一併修正。<br>（二四）請以專章說明基地因應極端氣候（例如：暴雨）之措施，並補放圖說，如已於其他章節敘明，可於文字敘述後補充頁碼。<br>（二五）請以專章說明節能減碳之規劃設計，例如建築材質、鋪面材質、屋頂太陽能、綠建築、垂直綠化等設計，並補放圖說，如已於其他章節敘明，可於文字敘述後補充頁碼，並依按內政部建築研究中心之建議或其他相關網站等地方，計算本案可減少之碳排放量。<br>（二六）請以專章說明性別友善設計，包括停車空間（例如：劃設幾格大停車位、親子停車位等)、建築設計（例如：公共廚房、電梯內安裝側邊按鈕、牆面設置扶手、電梯前安裝折疊椅、門把規劃為指紋鎖或密碼鎖等)、頂樓防墜設計（例如：加高女兒牆、設圍欄、頂樓門把與消防局連動，火災時才會開啟等)、街道傢俱（例如：考量高齡者或兒童等需求，增加不同高度、扶手及靠背等規格之街道傢俱等）等（含圖說)，並補述友善環境設施等後續由管委會認護管理，並請載明於公寓大廈規約草案。<br>（二七）為因應未來趨勢，請考慮預留電動車管線或充電樁，並檢附線路規劃圖，另所留設之高壓配電量應足夠。<br>（二八）本案綠化稍嫌不足，建議增加屋頂綠化、垂直綠化等面積，另陽台綠化之設計請依建築相關法令規定辦理。<br>（二九）為避免外部化，應設置訪客停車位標示於圖面，並於公寓大廈規約增列「汽車位編號〇、〇等〇輛及機車位編號〇，屬於公用車位，為不特定人員或社區訪客使用，由管委會自訂規則管理。」。 |

| | |
|---|---|
| | （三〇）為因應實際使用需求及避免外部化，建議增加停車位數量，並應增設一戶一部機車停車位。<br>（三一）本案所附證明文件，請加蓋「與正本相符」章。<br>（三二）有相關未盡事宜，請依照「擬定後龍都市計畫（部分農業區、加油站專用區及非都市土地為住宅區、商業區、公園兼兒童遊樂場用地、公園用地（兼供滯洪池使用）、兒童遊樂場用地、停車場用地、廣場用地、綠地用地及道路用地）細部計畫案」土地使用分區管制及都市設計準則及「苗栗縣都市設計審議規則」辦理。<br>(三三) 修正後請製作處理意見對照表並放置封面後，並檢還原報告書（有註記），俾利檢核是否修正完竣。<br>**貳、114年6月9日府商都字第1140122614號函初核意見**<br>一、工商發展處-都市計畫科：<br>（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。<br>（二） 請修正標題為「京達建設-苗栗縣後龍鎮維真段 47 地號土地店鋪、集合住宅新建工程」，內文有提及部分請一併修正。<br>（三） P0-1 修正意見對照表，請確認頁碼是否正確。<br>（四） P1-2 建築計畫資料表：<br>1. 實設綠化率（50.75%）與 P5-13（57.16%）不符，請確認。<br>2. 住戶數（51 戶）與 P2-7、4-2、9-1 所載（50 戶）不符，請確認。<br>（五） P2-3、2-4 設計位置標的圖，請確認比例尺是否正確。<br>（六） P2-4 基地現況及附近環境特徵指述，請補述 3D 圖之頁碼。<br>（七） P2-7 設計目標與構想簡述：<br>1. C 開發計畫內容，住戶數(50 戶)與 P1-2、4-8 所載(51 戶)不符，請確認。<br>2. 因垃圾處裡空間已修正為室內，唯圖面仍為室外，請修正。(其他涉及地方亦請一併修正)<br>（八） P4-2 敷地及環境影響分析圖：<br>1. B 交通影響評估，住戶數(50 戶)與 P1-2、4-8 所載(51 戶)不符，請確認。<br>2. B 交通影響評估，機車位數輛(52 輛)與 P1-2 所載(53 輛)不符，請確認。<br>（九） P4-7 無障礙設施，請補充無障礙輪椅停放區、具不同高度、設有扶手、靠背之街道傢俱之敘述（含頁碼），如有其他無障礙設施，亦請補充。<br>（十） P4-8 垃圾處理及運送動線，住戶數（51 戶）與 P4-2、9-1 所載（50 戶）不符，請確認。<br>（十一） 生活美學步道：<br>1. 本案仍未見美學步道總面積及長度，請補充。<br>2. 本案未見公共藝術品，請補充。 |

| | | |
|---|---|---|
| | | 3. P5-13 綠化率檢討，實設綠化率（50.75%）與 P5-13（57.16%）不符，請確認。<br>4. 請依P1-3書件審查表第2-10外部空間設計圖規定補充綠覆率透水層檢討。<br>（十二） 陸、建築設計圖說，本案設有訪客停車位，故請於平面圖上補述汽車位編號○、○及機車位編號○為訪客停車位。<br>（十三） P6-1地下一層平面圖，請說明本案所留設之充電設備（電動車管線或充電樁）是否每格車位都有或僅部分設置，請檢附留設規劃圖並於圖面上標示（含文字說明），並於公寓大廈規約增列「本案充電設備，應由管理委員會依據都市設計核定內容維護管理，不得任意變更及取消，若有變更需求，請辦理都市設計變更」，並用紅字呈現。。<br>（十四） P7-7 A設計階段減碳，所提之項目如有頁碼，請於各項後方補充「詳P…」。<br>（十五） P9-1 B集合住宅衍生交通量分析：<br>1. 住戶數（50戶）與P1-2、4-8所載（戶51）不符，請確認。<br>2. 請補述本案開發後，推估每戶以○人計算，共衍生○人。<br>（十六） P10.2 容積移轉後環境影響評估，請補補述容移後對基地周遭影響（如：公共設施、交通、採光、通風等），及其因應對策，並佐以圖面說明。<br>（十七） 有關本府工商發展處-建築管理科意見1（如下），依建築管理科114年5月27日意見略以：「有關本案機車停車空間是否得免計容積之函釋係100年11月4日營署建管字第1000065189號函說明二所提略以：『…是有關建築物依都市計畫法令或都市計畫書規定設置之機車停車空間，得不計入容積總樓地板面積…』之規定；爰依本縣都市計畫法令或都市計畫書之規定，倘無規定設置機車停車空間，得不計入容積總樓地板面積，及亦無規定每輛機停車空間尺寸為多少換算容積樓地板面積得以4平方公尺計算，則本案機車停車空間之檢討應不適用內政部營建署 100 年 11 月 4 日營署建管字第1000065189 號函之檢討方式。」，因本縣都市計畫法令或都市計畫書無規定設置機車停車空間，得不計入容積總樓地板面積，及亦無規定每輛機停車空間尺寸換算容積樓地板面積得以 4 平方公尺計算，爰不適用內政部營建署 100 年 11 月 4 日營署建管字第1000065189號函之檢討方式。<br>（十八） 請以專章說明性別友善設計，包括停車空間（例如：劃設幾格大停車位、親子停車位等）、建築設計（例如：公共廚房、電梯內安裝側邊按鈕、牆面設置扶手、電梯前安裝折疊椅、門把規劃為指紋鎖或密碼鎖等）、頂樓防墜設計（例如：加高女兒牆、設圍欄、頂樓門把與消防局連動，火災時才會開啟等）、街道傢俱（例如：考量高齡者或兒童等需求，增加不同高度、扶手及靠背等規格之街道傢俱等） |

| | |
|---|---|
| | 等（含圖說），並補述友善環境設施等後續由管委會認護管理，並請載明於公寓大廈規約草案。<br>（十九） 本案所附證明文件，請加蓋「與正本相符」章。<br>（二十） 有相關未盡事宜，請依照「擬定後龍都市計畫（部分農業區、加油站專用區及非都市土地為住宅區、商業區、公園兼兒童遊樂場用地、公園用地（兼供滯洪池使用）、兒童遊樂場用地、停車場用地、廣場用地、綠地用地及道路用地）細部計畫案」土地使用分區管制及都市設計準則及「苗栗縣都市設計審議規則」辦理。<br>（二十一） 修正後請製作處理意見對照表並放置封面後，並檢還原報告書（有註記），俾利檢核是否修正完竣。<br>二、工商發展處-建築管理科（114 年 5 月 19 日）：<br>（一） 本案停車空間免計容積檢討，請列檢討計算式（3-1、6-1、6-2）。<br>（二） 請依「建築技術規則」第 60 條圖 60，標示車道迴轉半徑、車道寬度（4-7）。<br>（三） 本案廣告招牌請依「招牌廣告及樹立廣告管理」檢討（4-11）。<br>（四） 本案公寓大廈圖露臺部分應為共用（8-6）。<br>三、交通工務處-運輸管理科（114 年 5 月 22 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、集合住宅新建工程，係屬第一、二類建築物，總樓地板面積 6,329.83 平方公尺以及經換算後之小型車停車位 63 個（實設小型車停車位 52 個+實設機車位 53 個*0.2=62.6，取 63 個），皆未達應實施交通影響評估建築物之基準。<br>四、水利處-城鄉發展科（114 年 5 月 29 日）：旨揭位置非座落於「本縣重點景觀區域」。 |
| 決議 | 退請設計單位-李瑞昌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 8 次會議簽到簿

一、 時間：114 年 10 月 20 日（星期一）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：「藍鵲建設股份有限公司-苗栗縣通霄鎮海濱段 735 地號等 9 筆土地」容積移轉案

審議第 2 案：「上磊建設股份有限公司-苗栗縣竹南鎮藝文段 67、68、69、70、71 地號等 5 筆土地店鋪、集合住宅新建工程」第 1 次變更都市設計案。

審議第 3、4 案：「京達建設有限公司-後龍鎮維真段 47 地號土地」容積移轉案及「京達建設-苗栗縣後龍鎮維真段 47 地號土地店鋪、集合住宅新建工程」都市設計案併案

四、 主持人：陳斌山　　紀錄：[illegible]

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

沈委員又斌

喬委員蕾

謝委員政穎

林委員家葦

涂委員乃仁

王委員翠霙

張委員梅英

郭委員怡秀

詹委員彩蘋

許委員淑娥

楊委員明鏡

邱委員耀加

六、 列席者：

申請人 藍鵲建設股份有限公司(第 1 案)

代理人 陳品竹 君(第 1 案)

申請人 上磊建設股份有限公司(第 2 案)

王銘國建築師事務所(第 2 案)

申請人京達建設有限公司(第 3、4 案)

李瑞昌建築師事務所(第 3、4 案)

苗栗縣通霄鎮公所

苗栗縣竹南鎮公所

苗栗縣後龍鎮公所 林宜慧

本府交通工務處(運輸管理科)

本府交通工務處(道路管理科)

本府工商發展處(建築管理科)

本府工商發展處(都市計畫科)

[illegible] 張雨妮 范振楷

其他與會人員

七、散會時間：17 時 00 分。