

**苗栗縣政府辦理
112 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 2 次會議
會議紀錄**

- 一、時間：中華民國 112 年 3 月 3 日（星期五）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：鍾縣長兼主任委員東錦（鄧副主任委員桂菊代）紀錄：陳崇賢
（依苗栗縣都市設計審議委員會設置要點第 4 點規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持，副主任委員亦不克出席時，由出席委員互推一人代理之。）
- 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、討論及報告案件如后：

審議案件：

第 1 案：「永祥陞建設有限公司-苗栗縣竹南鎮新南段 22 地號土地店鋪、集合住宅新建工程」第一次變更設計案(含動畫撥放)

第 2 案：「名軒開發股份有限公司-苗栗縣後龍鎮維真段 2 地號土地店鋪、集合住宅新建工程」第一次變更設計案(含動畫撥放)

討論案件：

第 1 案：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：上午 11 時 40 分。

審議案件

第 1 案：「永祥陞建設有限公司-苗栗縣竹南鎮新南段 22 地號土地店鋪、集合住宅新建工程」第一次變更設計案

說明：

- 一、設計單位：張文賢建築師事務所 建築師：張文賢
- 二、申請人：永祥陞建設股份有限公司 代表人：林景祥
- 三、申請位置：竹南鎮新南段 22 地號土地
基地面積：2,011.2 平方公尺
使用分區：住宅區

【法定】 建蔽率：60% 容積率：200%

【實設】 建蔽率：44.1% 容積率：299.80% (含容積獎勵)

興建層數：地下 2 層、地上 15 層，70 戶 (商業 3 單元)，實設汽車停車位 84 輛

四、法令依據：

1. 擬定竹南頭份都市計畫 (原倉儲變更為住宅區) 細部計畫案」土地使用分區管制要點
2. 「苗栗縣都市設計審議規則」

五、辦理經過：

本案前經申請人提供建築一層樓地板面積 67.6 m²供本府設置社會福利事業設施空間使用，並經本府 111 年 11 月 30 日府商都字第 1110229487 號函核准在案。現申請人依本府 111 年 11 月 9 日府商都字第 1110215194 號送「111 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 7 次會議」紀錄決議：「…，倘經申請人審視有需調整友善回饋內容，則逕依「苗栗縣都市設計審議規則」第 7 條規定，再提送本委員會審議。…」，爰擬取消前開社會福利事業設施 (調整為商業使用空間)、調整地上一層及地下二層平面圖、增加認養周邊道路等，提出第一次變更設計。本案係 112 年 1 月 11 日申請，由業務單位初核。

初核意見：

建議設計單位就本次變更內容說明後，提請委員會審議。

委員及列席單位意見：

一、王委員珍玲：

(一)僅取消社會福利事業設施，並無整體性規劃考量設計，不能算是變更設計。爾後有類此單一變更設計之案件，建議不予受理變更申請。

(二)建議維持原計畫。

二、林委員家葦：

(一)有關綠化植栽喬木樹葡萄請更換，因容易有掉果情形及吸引昆蟲，對於社區環境整潔不易維護。

三、蔡委員宜穎：

(一)變更內容無優於原先核定之規劃內容，以都市設計審議的角度請維持原核定內容執行。

四、潘委員雪玲：

(一)請再檢討回饋公益性。

五、吳委員宗修：

(一)本案似非屬變更設計，僅取消公益空間，甚至轉為商業空間，公益空間縮減仍宜考慮對等性。

六、詹委員彩蘋：

(一)變更公益空間應提出優於原方案之內容。

決議：

一、退請設計單位—張文賢建築師事務所仍以原核准之方案續辦後續事宜。

二、變更公益空間應提出優於原方案之內容，如有其他未涉及公益空間之變更事項，請再次提出變更設計申請。

三、爾後類此因開發量體大、總獎勵容積遠高於該基準容積，未來勢必衝擊周遭環境、交通及公共設施服務水準，僅取消社會福利事業設施或公共設施維護費用等友善回饋之案件，應依「苗栗縣都市設計審議規則」第三條之二規定事項提出整體性規劃設計且足以提升生活素質及環境品質之設計方案，始提委員會審議。

審議案件

第 2 案：「名軒開發股份有限公司-苗栗縣後龍鎮維真段 2 地號土地店鋪、集合住宅新建工程」第一次變更設計案

說明：

- 一、設計單位：陳明偉建築師事務所 建築師：陳明偉
- 二、申請人：名軒開發股份有限公司 負責人：吳泓瑩
- 三、申請位置：苗栗縣後龍鎮維真段 2 地號土地
基地面積：8,494.28 平方公尺
使用分區：第一種商業區
【法定】建蔽率：80% 容積率：320%
【實設】建蔽率：37.54% 容積率：368.6% (含騎樓獎勵 20%)
興建層數：地下 3 層、地上 15 層，452 戶 (住宅 448 單元)，實設汽車 468 輛
- 四、法令依據：
 - (一)變更及擴大後龍都市計畫(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)案。
 - (二)「苗栗縣都市設計審議規則」。
- 五、辦理經過：

本案前經申請人提供建築一層樓地板面積 110.9 m² (含公共設施面積約 33.55 坪) 供本府設置社會福利事業設施空間使用，並經本府 111 年 10 月 24 日府商都字第 1110192281 號函核准在案。現申請人依本府 111 年 11 月 9 日府商都字第 1110215194 號送「111 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 7 次會議」紀錄決議：「...，倘經申請人審視有需調整友善回饋內容，則逕依「苗栗

縣都市設計審議規則」第 7 條規定，再提送本委員會審議。...」，爰擬取消前開社會福利事業設施（調整為管委會使用空間）、取消戶外兒童遊戲區（調整為植栽綠化及鋪面），以及中庭景觀部份調整、增加消防送水口設置、圍牆範圍減少 1.35 公尺等，提出第一次變更設計。本案係 112 年 1 月 16 日申請，由業務單位初核。

初核意見：

建議設計單位就本次變更內容說明後，提請委員會審議。

委員及列席單位意見：

一、林委員煥堂：

(一)社會福利事業設施調整為管委會使用空間，無優於原計畫，建議維持原計畫。

二、沈委員又斌

(一)爾後類此變更方案無優於原計畫之案件，建議不予受理變更申請。

三、蔡委員宜穎：

(一)建議維持原計畫。

四、潘委員雪玲：

(一)建議維持原計畫。

五、王委員珍玲：

(一)僅取消社會福利事業設施，並無整體性規劃考量設計，不能算是變更設計。爾後有類此單一變更設計之案件，建議不予受理變更申請。

(二)建議維持原計畫。

六、林委員家葦：

(一)後龍地區海風大，應注意植栽維護。

七、吳委員宗修：

(一)社會福利事業設施調整為管委會使用空間，變更後

管委會空間變大，應說明用途為何。

八、詹委員彩蘋：

(一)變更後設計無優於原計畫，建議維持原計畫。

決議：

- 一、有關本次中庭景觀部份調整(調整植栽位置，數量不變)、增加消防送水口設置、圍牆範圍減少1.35公尺等內容修正後通過，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。
- 二、本案前因未來開發將引進448戶住宅單元(約1,344人)，由申請人自行提供建築基地室內1層樓地板面積110.9m²(含公共設施面積約33.55坪)作為社會福利事業設施供公眾使用。惟本次僅取消社會福利事業設施(調整為管委會使用空間)、取消戶外兒童遊戲區(調整為植栽綠化及鋪面)，並無實質提升生活素質及環境品質之設計方案，爰退請設計單位—陳明偉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。
- 三、爾後類此因開發量體大、總獎勵容積遠高於該基準容積，未來勢必衝擊周遭環境、交通及公共設施服務水準，僅取消社會福利事業設施或公共設施維護費用等友善回饋之案件，應依「苗栗縣都市設計審議規則」第三條之二規定事項提出整體性規劃設計且足以提升生活素質及環境品質之設計方案，始提委員會審議。

討論案件

第 1 案：苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準修正草案案

案情說明：

- 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。
- 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。
- 參、本案前於 111 年 6 月 17 日提經 111 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 4 次會議討論案件第 1 案討論，其決議如下：
 - 一、有關本案係接受基地與計畫道路之間夾雜公有土地，上開公有土地係屬具公用地役權之已開闢現有巷道，且本案建築線係指於接受基地與現有巷道之

地籍邊界線，就現況道路寬度而言，係屬現況道路大於計畫道路之樣態，本案接受基地雖有臨接聯外道路惟該道路非屬苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準所定之計畫道路故僅經委員會同意即適用是否適法，請業務單位與縣府法制單位再行確認。

二、經本府法制單位表示，有關法律上「視同」或「視為」，係由立法者基於立法目的之考量，將不同事物擬制為同一法律效果，且不可舉反證推翻。按苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準第五條之一規定：「接受基地面臨八公尺以上未逾十二公尺之計畫道路，…。接受基地面臨十二公尺以上未逾十五公尺之計畫道路，…。接受基地面臨十五公尺以上之計畫道路，…。位於整體開發地區、實施都市更新地區、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，…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，…。」可知上開標準所定要件為「面臨」一定寬度之計畫道路，準此，本件系爭情形即與上開規定要件不符。

三、請業務單位視通案特殊情形及參考其它縣市政府的規定妥予修法再行，以資妥適。

肆、承上，本案依據 111 年 6 月 17 日提經 111 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 4 次會議決議事項三暨目前本縣辦理情形，修正「苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準」草案，其修正要點如下：

一、依據本縣實際執行情況，部分接受基地位屬公共設施服務水準低落、居住或活動人口密度擁擠之地區，鑒於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，增訂該款土地不得作為接受基地相關規定。(新增條文第四條第

一項第五款)。

二、依據 111 年 6 月 17 日 111 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 4 次會議討論案件決議事項暨參酌目前本縣辦理情形，考量部分接受基地與計畫道路間夾雜經本府指定之現有巷道，應與都市計畫道路具有相同之臨路條件、道路容受力，故新增條文第五項有關計畫道路與接受基地間倘夾雜現有巷道之例外但書，以符合法規原意且保障民眾權益。(修正條文第五條之一第五項)。

三、依據前開會議決議事項、本縣實際執行情況及參酌其他縣市辦理情形，新增條文第一項第十三款應檢具之各項證明文件內容(新增條文第六條第一項第十三款第六目)。

伍、另配合本案修法暨目前本縣辦理情形，酌修本縣都市計畫容積移轉申請書範本目錄及十四、附錄新增需檢附接受基地建築線指示(定)圖影本。

陸、綜上，有關本次「苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準」修正草案，修正第 4 條、第 5-1 條及第 6 條共計 3 條文及容積移轉申請書範本修正草案，提請大會審議。

初核意見：建議照案通過。

決議：

依下列意見修正本審查標準(草案)，並賡續辦理法制化程序：

一、條文第五條之一第五項文字，考量現有巷道指定時常出現爭議，故本條涉及「…現有巷道…得視為面臨計畫道路…」部分文字，請業務單位洽本府法制單位或法制

專業委員確認符合法令用語之文字及語意後酌予修正，以茲明確。

- 二、條文第四條第一項第五款公告地區，考量其他縣市有許多行政命令公告後因無法源依據被糾正之經驗，建議此類地區應由都市計畫委員會決議後依行政程序辦理公告，並於後續都市計畫檢討時載入都市計畫書中，另都市設計委員會亦可提出建議公告地區，再提請都市計畫委員會審議。
- 三、條文第六條第一項第十三款第六目應附文件，為判定接受基地臨路條件及參酌其他縣市辦理情形，接受基地與計畫道路夾雜現有巷道並申請容積移轉者，須檢附接受基地建築線指示圖。

112 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 2 次審查會議提案單

審議案件編號	第 1 案	所屬鄉鎮別	竹南鎮
案由	「永祥陞建設有限公司-苗栗縣竹南鎮新南段 22 地號土地店舖、集合住宅新建工程」第一次變更設計案		
說明	<p>一、設計單位：張文賢建築師事務所 建築師：張文賢</p> <p>二、申請人：永祥陞建設股份有限公司 代表人：林景祥</p> <p>三、申請位置：竹南鎮新南段 22 地號土地 基地面積：2,011.2 平方公尺 使用分區：住宅區</p> <p>【法定】建蔽率：60% 容積率：200%</p> <p>【實設】建蔽率：44.1% 容積率：299.80%（含容積移轉及沿街步道空間獎勵 50%）</p> <p>興建層數：地下 2 層、地上 15 層，70 戶（商業 3 單元），實設汽車停車位 84 輛</p> <p>四、法令依據：</p> <p>1. 擬定竹南頭份都市計畫（原倉儲變更為住宅區）細部計畫案」土地使用分區管制要點</p> <p>2. 「苗栗縣都市設計審議規則」。</p> <p>五、辦理經過：</p> <p>本案前經申請人提供建築一層樓地板面積 67.6 m²供本府設置社會福利事業設施空間使用，並經本府 111 年 11 月 30 日府商都字第 1110229487 號函核准在案。現申請人依本府 111 年 11 月 9 日府商都字第 1110215194 號送「111 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 7 次會議」紀錄決議：「...，倘經申請人審視有需調整友善回饋內容，則逕依「苗栗縣都市設計審議規則」第 7 條規定，再提送本委員會審議。...」，爰擬取消前開社會福利事業設施（調整為商業使用空間）、調整地上一層及地下二層平面圖、增加認養周邊道路等，提出第一次變更設計。本案係 112 年 1 月 11 日申請，由業務單位初核。</p>		
業務單位初核意見	建議設計單位就本次變更內容說明後，提請委員會審議。		
決議	一、 退請設計單位—張文賢建築師事務所仍以原核准之方案續辦後續事宜。		

二、 變更公益空間應提出優於原方案之內容，如有其他未涉及公益空間之變更事項，請再次提出變更設計申請。

三、 爾後類此因開發量體大、總獎勵容積遠高於該基準容積，未來勢必衝擊周遭環境、交通及公共設施服務水準，僅取消社會福利事業設施或公共設施維護費用等友善回饋之案件，應依「苗栗縣都市設計審議規則」第三條之二規定事項提出整體性規劃設計且足以提升生活素質及環境品質之設計方案，始提委員會審議。

112 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 2 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	「名軒開發股份有限公司-苗栗縣後龍鎮維真段 2 地號土地店舖、集合住宅新建工程」第一次變更設計案		
說明	<p>一、設計單位：陳明偉建築師事務所 建築師：陳明偉</p> <p>二、申請人：名軒開發股份有限公司 負責人：吳泓瑩</p> <p>三、申請位置：苗栗縣後龍鎮維真段 2 地號土地 基地面積：8,494.28 平方公尺 使用分區：第一種商業區</p> <p>【法定】建蔽率：80% 容積率：320%</p> <p>【實設】建蔽率：37.54% 容積率：368.6% (含騎樓獎勵 20%)</p> <p>興建層數：地下 3 層、地上 15 層，452 戶 (住宅 448 單元)，實設汽車停車位 468 輛</p> <p>四、法令依據：</p> <p>1. 變更及擴大後龍都市計畫(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)案。</p> <p>2. 「苗栗縣都市設計審議規則」。</p> <p>五、辦理經過：</p> <p>本案前經申請人提供建築一層樓地板面積 110.9 m²(含公共設施面積約 33.55 坪)供本府設置社會福利事業設施空間使用，並經本府 111 年 10 月 24 日府商都字第 1110192281 號函核准在案。現申請人依本府 111 年 11 月 9 日府商都字第 1110215194 號送「111 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 7 次會議」紀錄決議：「...，倘經申請人審視有需調整友善回饋內容，則逕依「苗栗縣都市設計審議規則」第 7 條規定，再提送本委員會審議。...」，爰擬<u>取消前開社會福利事業設施(調整為管委會使用空間)、取消戶外兒童遊戲區(調整為植栽綠化及鋪面)</u>，以及<u>中庭景觀部份調整、增加消防送水口設置、圍牆範圍減少 1.35 公尺</u>等，提出第一次變更設計。本案係 112 年 1 月 16 日申請，由業務單位初核。</p>		
業務單位初核意見	建議設計單位就本次變更內容說明後，提請委員會審議。		

附錄	<p>一、工商發展處-建築管理科(112年2月4日):本次變更設計的部分尚符規定。</p>
決議	<p>一、有關本次中庭景觀部份調整(調整植栽位置,數量不變)、增加消防送水口設置、圍牆範圍減少1.35公尺等內容修正後通過,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。</p> <p>二、本案前因未來開發將引進448戶住宅單元(約1,344人),由申請人自行提供建築基地室內1層樓地板面積110.9 m²(含公共設施面積約33.55坪)作為社會福利事業設施供公眾使用。惟本次僅取消社會福利事業設施(調整為管委會使用空間)、取消戶外兒童遊戲區(調整為植栽綠化及鋪面),並無實質提升生活素質及環境品質之設計方案,爰退請設計單位—陳明偉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> <p>三、爾後類此因開發量體大、總獎勵容積遠高於該基準容積,未來勢必衝擊周遭環境、交通及公共設施服務水準,僅取消社會福利事業設施或公共設施維護費用等友善回饋之案件,應依「苗栗縣都市設計審議規則」第三條之二規定事項提出整體性規劃設計且足以提升生活素質及環境品質之設計方案,始提委員會審議。</p>

112 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 2 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	苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準修正草案		
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 日提經 111 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 4 次會議討論案件第 1 案討論，其決議如下：</p> <p>一、有關本案係接受基地與計畫道路之間夾雜公有土地，上開公有土地係屬具公用地役權之已開闢現有巷道，且本案建築線係指於接受基地與現有巷道之地籍邊界線，就現況道路寬度而言，係屬現況道路大於計畫道路之樣態，本案接受基地雖有臨接聯外道路惟該道路非屬苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準所定之計畫道路故僅經委員會同意即適用是否適法，請業務單位與縣府法制單位再行確認。</p> <p>二、經本府法制單位表示，有關法律上「視同」或「視為」，係由立法者基於立法目的之考量，將不同事物擬制為同一法律效果，且不可舉反證推翻。按苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準第五條之一規定：「接受基地面臨八公尺以上未逾十二公尺之計畫道路，…。接受基地面臨十二公尺以上未逾十五公尺之計畫道路，…。接受基地面臨十五公尺以上之計畫道路，…。位於整體開發地區、實施都市更新地區、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，…。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，…。」可知上開標準所定要件為「面臨」一定寬度之計畫道路，</p>		

	<p>準此，本件系爭情形即與上開規定要件不符。</p> <p>三、請業務單位視通案特殊情形及參考其它縣市政府的規定妥予修法再行，以資妥適。</p> <p>肆、承上，本案依據 111 年 6 月 17 日提經 111 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 4 次會議決議事項三暨目前本縣辦理情形，修正「苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準」草案，其修正要點如下：</p> <p>一、依據本縣實際執行情況，部分接受基地位屬公共設施服務水準低落、居住或活動人口密度擁擠之地區，鑒於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，增訂該款土地不得作為接受基地相關規定。(新增條文第四條第一項第五款)。</p> <p>二、依據 111 年 6 月 17 日 111 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 4 次會議討論案件決議事項暨參酌目前本縣辦理情形，考量部分接受基地與計畫道路間夾雜經本府指定之現有巷道，應與都市計畫道路具有相同之臨路條件、道路容受力，故新增條文第五項有關計畫道路與接受基地間倘夾雜現有巷道之例外但書，以符合法規原意且保障民眾權益。(修正條文第五條之一第五項)。</p> <p>三、依據前開會議決議事項、本縣實際執行情況及參酌其他縣市辦理情形，新增條文第一項第十三款應檢具之各項證明文件內容(新增條文第六條第一項第十三款第六目)。</p> <p>伍、另配合本案修法暨目前本縣辦理情形，酌修本縣都市計畫容積移轉申請書範本目錄及十四、附錄新增需檢附接受基地建築線指示(定)圖影本。</p> <p>陸、綜上，有關本次「苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準」修正草案，修正第 4 條、第 5-1 條及第 6 條共計 3 條文及容積移轉申請書範本修正草案，提請大會審議。</p>
業務單位初核意見	建議照案通過。
決議	<p>依下列意見修正本審查標準(草案)，並賡續辦理法制化程序：</p> <p>一、 條文第五條之一第五項文字，考量現有巷道指定時常出現爭議，故本條涉及「…現有巷道…得視為面臨計畫道路…」部分文字，請業務單位洽本府法制單位或法制專業委員確認符合法令用語之文字及語意</p>

後酌予修正，以茲明確。

二、 條文第四條第一項第五款公告地區，考量其他縣市有許多行政命令公告後因無法源依據被糾正之經驗，建議此類地區應由都市計畫委員會決議後依行政程序辦理公告，並於後續都市計畫檢討時載入都市計畫書中，另都市設計委員會亦可提出建議公告地區，再提請都市計畫委員會審議。

三、 條文第六條第一項第十三款第六目應附文件，為判定接受基地臨路條件及參酌其他縣市辦理情形，接受基地與計畫道路夾雜現有巷道並申請容積移轉者，須檢附接受基地建築線指示圖。

苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準 部分條文修正草案總說明

苗栗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 月歷經三次修正，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。

本案依據 111 年 6 月 17 日 111 年度苗栗縣都市設計審議委員會(以下簡稱委員會)第 4 次會議討論案件決議事項暨目前本縣辦理情形，修正「苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準」，其修正重點如下：

- 一、依據本縣實際執行情況，部分接受基地位屬公共設施服務水準低落、居住或活動人口密度擁擠之地區，鑒於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，增訂該款土地不得作為接受基地相關規定。(新增條文第四條第一項第五款)。
- 二、依據 111 年 6 月 17 日 111 年度苗栗縣都市設計審議委員會第 4 次會議討論案件決議事項暨參酌目前本縣辦理情形，考量部分接受基地與計畫道路間夾雜經本府指定之現有巷道，應與都市計畫道路具有相同之臨路條件、道路容受力，故新增條文第五項有關計畫道路與接受基地間倘夾雜現有巷道之例外但書，以符合法規原意且保障民眾權益。(修正條文第五條之一第五項)。
- 三、依據前開會議決議事項、本縣實際執行情況及參酌其他縣市辦理情形，新增條文第一項第十三款應檢具之各項證明文件內容(新增條文第六條第一項第十三款第六目)。

苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準部分條文修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說 明
<p>第一條 本標準依都市計畫容積移轉實施辦法（以下簡稱本辦法）第四條第一項規定訂定之。</p>	<p>第一條 本標準依都市計畫容積移轉實施辦法（以下簡稱本辦法）第四條第一項規定訂定之。</p>	本條未修正。
<p>第二條 容積移轉之許可審查，都市計畫書另有規定者從其規定，都市計畫未有規定者依本標準辦理。</p> <p>已依都市計畫規定、古蹟土地容積移轉辦法或其他法令申請容積移轉之土地，不得同時適用本辦法。</p>	<p>第二條 容積移轉之許可審查，都市計畫書另有規定者從其規定，都市計畫未有規定者依本標準辦理。</p> <p>已依都市計畫規定、古蹟土地容積移轉辦法或其他法令申請容積移轉之土地，不得同時適用本辦法。</p>	本條未修正。
<p>第三條 容積移轉申請案件之主管機關為苗栗縣政府（以下簡稱本府），受理單位為本府工商發展處。</p> <p>為審查容積移轉，本府得依規費法規定收取審查規費，其收費辦法另定之。</p>	<p>第三條 容積移轉申請案件之主管機關為苗栗縣政府（以下簡稱本府），受理單位為本府工商發展處。</p> <p>為審查容積移轉，本府得依規費法規定收取審查規費，其收費辦法另定之。</p>	本條未修正。
<p>第三條之一 本辦法第六條第一項第一款所稱有保存價值之建築所定著之土地，係指經目的事業主管機關登錄為歷史建築、聚落、文化景觀所定著之土地。</p> <p>前項土地，應先經苗栗縣文化資產審議委員會審議通過具容積移轉資格，再由本府受理單位書面審查，發給容積移轉許可。</p>	<p>第三條之一 本辦法第六條第一項第一款所稱有保存價值之建築所定著之土地，係指經目的事業主管機關登錄為歷史建築、聚落、文化景觀所定著之土地。</p> <p>前項土地，應先經苗栗縣文化資產審議委員會審議通過具容積移轉資格，再由本府受理單位書面審查，發給容積移轉許可。</p>	本條未修正。
<p>第三條之二 本辦法第六條第一項第三款之土地，應先經本府受理單位書</p>	<p>第三條之二 本辦法第六條第一項第三款之土地，應先經本府受理單位書</p>	本條未修正。

<p>面審查，再由管理機關審議具容積移轉資格，發給容積移轉許可。</p>	<p>面審查，再由管理機關審議具容積移轉資格，發給容積移轉許可。</p>	
<p>第四條 接受基地面積不得小於三百平方公尺，且應面臨八公尺以上計畫道路，臨接道路面寬不得少於十公尺，並不得位於下列土地：</p> <p>一、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。</p> <p>二、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>三、山坡地範圍之土地。</p> <p>四、實施容積率管制前已取得建造執照且仍有效之土地。</p> <p>五、<u>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。</u></p> <p>+</p>	<p>第四條 接受基地面積不得小於三百平方公尺，且應面臨八公尺以上計畫道路，臨接道路面寬不得少於十公尺，並不得位於下列土地：</p> <p>一、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。</p> <p>二、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>三、山坡地範圍之土地。</p> <p>四、實施容積率管制前已取得建造執照且仍有效之土地。</p>	<p><u>依據本縣實際執行情況，部分接受基地位屬公共設施服務水準低落、居住或活動人口密度擁擠之地區，鑒於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，增訂該款土地不得作為接受基地相關規定。</u></p>
<p>第五條 接受基地或送出基地達二筆以上者，應按申請容積移轉當期各接受基地、送出基地公告土地現值，以面積加權平均計算之。</p> <p>接受基地二筆以上，且位於不同土地使用分區者，其容積率以面積加權平均計算之。</p>	<p>第五條 接受基地或送出基地達二筆以上者，應按申請容積移轉當期各接受基地、送出基地公告土地現值，以面積加權平均計算之。</p> <p>接受基地二筆以上，且位於不同土地使用分區者，其容積率以面積加權平均計算之。</p>	<p>本條未修正。</p>
<p>第五條之一 接受基地面臨八公尺以上未逾十二公尺之計畫道路，可移入</p>	<p>第五條之一 接受基地面臨八公尺以上未逾十二公尺之計畫道路，可移入</p>	<p><u>依據 111 年 6 月 17 日 111 年度苗栗縣都市設計審</u></p>

<p>容積以不超過該接受基地基準容積之百分之十為上限。</p> <p>接受基地面臨十二公尺以上未逾十五公尺之計畫道路，可移入容積以不超過該接受基地基準容積之百分之二十為上限。</p> <p>接受基地面臨十五公尺以上之計畫道路，可移入容積以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為上限。</p> <p>位於整體開發地區、實施都市更新地區、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，檢附都市發展密度、發展總量、公共設施劃設水準及發展優先次序之相關資料，併同環境現況檢討分析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，增加移入容積以不超過該接受基地基準容積之百分之二十為原則，且總移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。</p> <p><u>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。</u></p>	<p>容積以不超過該接受基地基準容積之百分之十為上限。</p> <p>接受基地面臨十二公尺以上未逾十五公尺之計畫道路，可移入容積以不超過該接受基地基準容積之百分之二十為上限。</p> <p>接受基地面臨十五公尺以上之計畫道路，可移入容積以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為上限。</p> <p>位於整體開發地區、實施都市更新地區、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，檢附都市發展密度、發展總量、公共設施劃設水準及發展優先次序之相關資料，併同環境現況檢討分析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，增加移入容積以不超過該接受基地基準容積之百分之二十為原則，且總移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。</p>	<p><u>議委員會第 4 次會議討論案件決議事項暨參酌目前本縣辦理情形，考量部分接受基地與計畫道路間夾雜經本府指定之現有巷道，應與都市計畫道路具有相同之臨路條件、道路容受力，故新增條文第五項有關計畫道路與接受基地間倘夾雜現有巷道之例外但書，以符合法規原意且保障民眾權益。</u></p>
<p>第五條之二 依前條第四項申請應檢附之各項文件如下：</p> <p>一、發展密度：接受基地同街廓內既成建築之建築密度未超過所在主</p>	<p>第五條之二 依前條第四項申請應檢附之各項文件如下：</p> <p>一、發展密度：接受基地同街廓內既成建築之建築密度未超過</p>	<p>本條未修正。</p>

<p>要計畫區之相同分區法定建蔽率。其計算公式如下：</p> <p>接受基地同街廓內之已開發建築面積／接收基地同街廓之總面積\leq所在主要計畫區之法定建蔽率。</p> <p>二、發展總量：接受基地同街廓內既成建築之建築總量未超過所在主要計畫區之相同分區法定容積率。其計算公式如下：</p> <p>接受基地同街廓之已開發建築總樓地板面積／接收基地同街廓之總面積\leq所在主要計畫區之法定容積率。</p> <p>三、公共設施劃設水準：</p> <p>(一)接受基地所在位置半徑五百公尺範圍內有已開闢且其面積在零點五公頃以上之公園、綠地、廣場或兒童遊樂場者。</p> <p>(二)接受基地雙邊以上皆面臨八公尺以上之計畫道路者。</p> <p>四、發展優先次序：依接受基地所處都市計畫區之都市計畫書規定。</p> <p>五、接受基地未能符合第三、四款規定之一者，應進行物理環境影響評估(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)，並應檢附接受基地周邊交通系統、停車需求及公</p>	<p>所在主要計畫區之相同分區法定建蔽率。其計算公式如下：</p> <p>接受基地同街廓內之已開發建築面積／接收基地同街廓之總面積\leq所在主要計畫區之法定建蔽率。</p> <p>二、發展總量：接受基地同街廓內既成建築之建築總量未超過所在主要計畫區之相同分區法定容積率。其計算公式如下：</p> <p>接受基地同街廓之已開發建築總樓地板面積／接收基地同街廓之總面積\leq所在主要計畫區之法定容積率。</p> <p>三、公共設施劃設水準：</p> <p>(三)接受基地所在位置半徑五百公尺範圍內有已開闢且其面積在零點五公頃以上之公園、綠地、廣場或兒童遊樂場者。</p> <p>(四)接受基地雙邊以上皆面臨八公尺以上之計畫道路者。</p> <p>四、發展優先次序：依接受基地所處都市計畫區之都市計畫書規定。</p> <p>五、接受基地未能符合第三、四款規定之一者，應進行物理環境影響評估(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)，並應檢附接受基地周邊交通</p>	
--	--	--

<p>共設施服務水準等改善相關資料，提送委員會審議。</p>	<p>系統、停車需求及公共設施服務水準等改善相關資料，提送委員會審議。</p>	
<p>第五條之三 接受基地經委員會審議通過後，得以折繳代金方式移入容積。</p> <p>前項代金數額，以市價計算者，其接受基地市價由本府委託三家不動產估價師公會查估後，以最高價為原則，其所需費用由申請人負擔。其估價成果並應提送委員會完成相關作業程序。</p> <p>容積代金之收入，應專款專用於取得本縣與接受基地同一主要計畫區之私有公共設施保留地。</p>	<p>第五條之三 接受基地經委員會審議通過後，得以折繳代金方式移入容積。</p> <p>前項代金數額，以市價計算者，其接受基地市價由本府委託三家不動產估價師公會查估後，以最高價為原則，其所需費用由申請人負擔。其估價成果並應提送委員會完成相關作業程序。</p> <p>容積代金之收入，應專款專用於取得本縣與接受基地同一主要計畫區之私有公共設施保留地。</p>	<p>本條未修正。</p>
<p>第六條 容積之移轉，應由接受基地所有權人檢具下列文件，向本府申請許可：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查申請書暨檢核表。 二、苗栗縣容積移轉許可審查計算表。 三、接受基地所有權人委託書（無者免附）。 四、送出基地所有權及權利關係人同意書。 五、送出基地及接受基地都市計畫位置示意圖。 六、送出基地各項檢附文件（含鑑界成果圖、地籍套繪圖、都市計畫套繪圖、現況照片）。 七、接受基地各項檢附文件（含地籍套繪圖、都市計畫套繪圖、現況照片、周邊一百公尺內土地使用現況 	<p>第六條 容積之移轉，應由接受基地所有權人檢具下列文件，向本府申請許可：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查申請書暨檢核表。 二、苗栗縣容積移轉許可審查計算表。 三、接受基地所有權人委託書（無者免附）。 四、送出基地所有權及權利關係人同意書。 五、送出基地及接受基地都市計畫位置示意圖。 六、送出基地各項檢附文件（含鑑界成果圖、地籍套繪圖、都市計畫套繪圖、現況照片）。 七、接受基地各項檢附文件（含地籍套繪圖、都市計畫套繪圖、現況照片、周邊一百公尺內土地使用現況 	<p><u>依據前開會議決議事項、本縣實際執行情況及參酌其他縣市辦理情形，新增條文第一項第十三款應檢具之各項證明文件內容。</u></p>

<p>實測圖)。</p> <p>八、接受基地環境現況檢討分析(含土地使用、公共設施、交通、景觀等說明)。</p> <p>九、依第五條之一第四項規定申請增加容積者，應併檢附第五條之二之相關文件(無者免附)。</p> <p>十、接受基地符合本標準第四條所定要件之檢核及業已申請其他容積獎勵之容積總量檢討分析文件。</p> <p>十一、接受基地建築量體圖。</p> <p>十二、接受基地配置設計示意圖。</p> <p>十三、各項證明文件：</p> <p>(一)申請人之身分證明文件影本或法人登記證明文件影本。</p> <p>(二)送出及接受基地土地所有權狀影本。</p> <p>(三)送出及接受基地土地登記簿謄本影本。</p> <p>(四)送出及接受基地地籍圖謄本影本。</p> <p>(五)送出及接受基地都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書影本。</p> <p>(六)<u>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)</u>。</p> <p>前項所需書表格式，由本府另定之。</p>	<p>實測圖)。</p> <p>八、接受基地環境現況檢討分析(含土地使用、公共設施、交通、景觀等說明)。</p> <p>九、依第五條之一第四項規定申請增加容積者，應併檢附第五條之二之相關文件(無者免附)。</p> <p>十、接受基地符合本標準第四條所定要件之檢核及業已申請其他容積獎勵之容積總量檢討分析文件。</p> <p>十一、接受基地建築量體圖。</p> <p>十二、接受基地配置設計示意圖。</p> <p>十三、各項證明文件：</p> <p>(七)申請人之身分證明文件影本或法人登記證明文件影本。</p> <p>(八)送出及接受基地土地所有權狀影本。</p> <p>(九)送出及接受基地土地登記簿謄本影本。</p> <p>(十)送出及接受基地地籍圖謄本影本。</p> <p>(十一)送出及接受基地都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書影本。</p> <p>前項所需書表格式，由本府另定之。</p>	
<p>第七條 受理單位於接獲容積移轉申請案件後，應即辦理書面審查，不合本辦法及本標準規定者，駁回其申請。但得補正者，</p>	<p>第七條 受理單位於接獲容積移轉申請案件後，應即辦理書面審查，不合本辦法及本標準規定者，駁回其申請。但得補正者，</p>	<p>本條未修正。</p>

<p>應通知申請人於十五日內補正；屆期未補正或補正未完全者，駁回其申請。</p>	<p>應通知申請人於十五日內補正；屆期未補正或補正未完全者，駁回其申請。</p>	
<p>第八條 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本委員會審議外，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。</p> <p>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。</p> <p>二、接受基地為應辦理都市設計之地區。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>第八條 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本委員會審議外，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。</p> <p>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。</p> <p>二、接受基地為應辦理都市設計之地區。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>本條未修正。</p>
<p>第九條 (刪除)</p>	<p>第九條 (刪除)</p>	<p>本條未修正。</p>
<p>第十條 (刪除)</p>	<p>第九條 (刪除)</p>	<p>本條未修正。</p>
<p>第十一條 本標準自發布日施行。</p>	<p>第十一條 本標準自發布日施行。</p>	<p>本條未修正。</p>

苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準部分條文修正草案

94年12月6日94府行法字第0940141323號令發布全文11條

98年4月7日府行法字第0980056088號令修正發布第3條條文

100年3月16日府行法字第1000047342號令修正發布第6條、第8條至第10條條文

101年1月11日府行法字第1010007829號令修正發布第4條條文

103年12月30日府行法字第1030279164號令修正發布第5條、第6條、第8條；增訂第3條之1、第5條之1、第5條之2；刪除第9條、第10條條文，並自104年1月1日施行

110年1月14日府行法字第1100010048號令修正發布第3條之2、第5條之1、第5條之2、第5條之3、第6條條文

○年○月○日府行法字第○○○○○○○○○號令修正發布第4條條文

第一條 本標準依都市計畫容積移轉實施辦法（以下簡稱本辦法）第四條第一項規定訂定之。

第二條 容積移轉之許可審查，都市計畫書另有規定者從其規定，都市計畫未有規定者依本標準辦理。

已依都市計畫規定、古蹟土地容積移轉辦法或其他法令申請容積移轉之土地，不得同時適用本辦法。

第三條 容積移轉申請案件之主管機關為苗栗縣政府（以下簡稱本府），受理單位為本府工商發展處。

為審查容積移轉，本府得依規費法規定收取審查規費，其收費辦法另定之。

第三條之一 本辦法第六條第一項第一款所稱有保存價值之建築所定著之土地，係指經目的事業主管機關登錄為歷史建築、聚落、文化景觀所定著之土地。

前項土地，應先經苗栗縣文化資產審議委員會審議通過具容積移轉資格，再由本府受理單位書面審查，發給容積移轉許可。

第三條之二 本辦法第六條第一項第三款之土地，應先經本府受理單位書面審查，再由管理機關審議具容積移轉資格，發給容積移轉許可。

第四條 接受基地面積不得小於三百平方公尺，且應面臨八公尺以上計畫道路，臨接道路面寬不得少於十公尺，並不得位於下列土地：

一、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。

二、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。

三、山坡地範圍之土地。

四、實施容積率管制前已取得建造執照且仍有效之土地。

五、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。

第五條 接受基地或送出基地達二筆以上者，應按申請容積移轉當期各接受基地、送出基地公告土地現值，以面積加權平均計算之。

接受基地二筆以上，且位於不同土地使用分區者，其容積率以面積加權平均計算之。

第五條之一 接受基地面臨八公尺以上未逾十二公尺之計畫道路，可移入容積以不超過該接受基地基準容積之百分之十為上限。

接受基地面臨十二公尺以上未逾十五公尺之計畫道路，可移入容積以不超過該接受基地基準容積之百分之二十為上限。

接受基地面臨十五公尺以上之計畫道路，可移入容積以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為上限。

位於整體開發地區、實施都市更新地區、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，檢附都市發展密度、發展總量、公共設施劃設水準及發展優先次序之相關資料，併同環境現況檢討分析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，增加移入容積以不超過該接受基地基準容積之百分之二十為原則且總移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。

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。

第五條之二 依前條第四項申請應檢附之各項文件如下：

一、發展密度：接受基地同街廓內既成建築之建築密度未超過所在主要計畫區之相同分區法定建蔽率。其計算公式如下：

接受基地同街廓之已開發建築面積／接收基地同街廓之總面積 ≤ 容積移入之都市計畫區法定建蔽率。

二、發展總量：接受基地同街廓內既成建築之建築總量未超過所在主要計畫區之相同分區法定容積率。其計算公式如下：

接受基地同街廓之已開發建築總樓地板面積／接收基地同街廓之總面積 \leq 容積移入之都市計畫區法定容積率。

三、公共設施劃設水準：

(一)接受基地所在位置半徑五百公尺範圍內有已開闢且其面積在零點五公頃以上之公園、綠地、廣場或兒童遊樂場者。

(二)接受基地雙邊以上皆面臨八公尺以上之計畫道路者。

四、發展優先次序：依接受基地所處都市計畫區之都市計畫書規定。

五、接受基地未能符合第三、四款規定之一者，應進行物理環境影響評估(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)，並應檢附接受基地周邊交通系統、停車需求及公共設施服務水準等改善相關資料，提送委員會審議。

第五條之三 接受基地經委員會審議通過後，得以折繳代金方式移入容積。

前項代金數額，以市價計算者，其接受基地市價由本府委託三家不動產估價師公會查估後，以最高價為原則，其所需費用由申請人負擔。其估價成果並應提送委員會完成相關作業程序。

容積代金之收入，應專款專用於取得本縣與接受基地同一主要計畫區之私有公共設施保留地。

第六條 容積之移轉，應由接受基地所有權人檢具下列文件，向本府申請許可：

一、苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查申請書暨檢核表。

二、苗栗縣容積移轉許可審查計算表。

三、接受基地所有權人委託書(無者免附)。

四、送出基地所有權及權利關係人同意書。

五、送出基地及接受基地都市計畫位置示意圖。

六、送出基地各項檢附文件(含鑑界成果圖、地籍套繪圖、都市

計畫套繪圖、現況照片)。

- 七、接受基地各項檢附文件(含地籍套繪圖、都市計畫套繪圖、現況照片、周邊一百公尺內土地使用現況實測圖)。
- 八、接受基地環境現況檢討分析(含土地使用、公共設施、交通、景觀等說明)。
- 九、依第五條之一第四項規定申請增加容積者，應併檢附第五條之二之相關文件(無者免附)。
- 十、接受基地符合本標準第四條所定要件之檢核及業已申請其他容積獎勵之容積總量檢討分析文件。
- 十一、接受基地建築量體圖。
- 十二、接受基地配置設計示意圖。
- 十三、各項證明文件：

(一) 申請人之身分證明文件影本或法人登記證明文件影本。

(二) 送出及接受基地土地所有權狀影本。

(三) 送出及接受基地土地登記簿謄本影本。

(四) 送出及接受基地地籍圖謄本影本。

(五) 送出及接受基地都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書影本。

(六) 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)。

前項所需書表格式，由本府另定之。

第七條 受理單位於接獲容積移轉申請案件後，應即辦理書面審查，不合本辦法及本標準規定者，駁回其申請。但得補正者，應通知申請人於十五日內補正；屆期未補正或補正未完全者，駁回其申請。

第八條 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。

第九條 (刪除)

第十條 (刪除)

第十一條 本標準自發布日施行。

112 年度苗栗縣都市設計審議委員會 第 2 次會議簽到簿

一、時間：112 年 3 月 3 日（星期五）上午 9 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) 「永祥陞建設有限公司-苗栗縣竹南鎮新南段 22 地號

土地店鋪、集合住宅新建工程」第一次變更設計案

(2) 「名軒開發股份有限公司-苗栗縣後龍鎮維真段 2 地

號土地店鋪、集合住宅新建工程」第一次變更設計案

四、討論案件：

(1) 苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準修正草案

五、主持人：鄧桂菊 紀錄：陳崇賢

六、出席者：

鍾主任委員東錦

鄧副主任委員桂菊

詹委員彩蘋

鄧桂菊

詹彩蘋

林委員彥甫

林彥甫 (代)

楊委員明鏡

楊明鏡 (代)

顏委員哲青

顏哲青

林委員煥堂

林煥堂

吳委員宗修

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

(請假)

劉委員霈 (請假)

沈委員又斌



陳委員品竹 (請假)

蘇委員宣如

(請假)

陳委員賢秋

(請假)

列席者：

永祥陞建設有限公司



張文賢建築師事務所



名軒開發股份有限公司



陳明偉建築師事務所



苗栗縣竹南鎮公所

苗栗縣後龍鎮公所

侯信堯

本府工務處交通規劃科

本府工務處道路管理科

本府工商發展處建築管理科

顏招育

本府工商發展處都市計畫科

黃郁倫

陳宗賢

張育妮 柳環瑜

與會人員：