

法規內容

法規名稱： 苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準

公發布日： 民國 94 年 12 月 06 日

修正日期： 民國 112 年 12 月 01 日

發文字號： 府行法字第1120267640號 令

法規體系： 工商發展類

第 1 條

第 1 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 2 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 3 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 3-1 條

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 3-2 條

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，再由公共設施保留地之管理機關審議具容積移轉資格後，由本府受理單位發給容積移轉許可。

第 4 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。

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。

第 5 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 5-1條

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。

第 5-2 條

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： $\text{接受基地同街廓內之已開發建築面積} / \text{接收基地同街廓之總面積} \leq \text{所在主要計畫區之法定建蔽率}$ 。
- 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： $\text{接受基地同街廓之已開發建築總樓地板面積} / \text{接收基地同街廓之總面積} \leq \text{所在主要計畫區之法定容積率}$ 。
- 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 5-3 條

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，以市價計算之，其接受基地市價由本府委託三家不動產估價師業者查估後，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 6 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 7 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 8 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 9 條

(刪除)

第 10 條

(刪除)

第 11 條

本標準自發布日施行。

資料來源：苗栗縣政府主管法規共用系統