苗栗縣政府辦理
苗栗縣都市計畫委員會第 310 次會議紀錄

一、時間：中華民國 114 年 10 月 31 日（星期五）下午 2 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（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：管佩茹

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：

八、散會：下午 4 時 00 分。

審議案件：

第 1 案：修訂「苗栗縣都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」

決　議：修正後通過，詳苗栗縣都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則修訂對照表「縣都委會決議欄」(詳附件一)。

第 2 案：「劃定苑裡天下路兩側商業區更新地區暨訂定都市更新計畫案」審議案

決　議：修正後通過，請規劃單位依委員會決議修正後，檢送計畫書、圖一式 6 份交本府核定及發布實施(詳附件二)。

臨時動議：

第 1 案：配合審議第 1 案決議修正「苗栗縣都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更審議原則（草案）」第三點規定

決　議：修正後通過，詳附件三。

附件一

審議第 1 案：修訂「苗栗縣都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」

一、提會說明

(一)本府為審議縣內各都市計畫區宗教專用區劃設及變更案件，使其統一規範申設條件及捐贈原則，以作為本縣及內政部都市計畫委員會審議案件之參考，前於 108 年訂定「苗栗縣都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」(下稱本審議原則)，提經 108 年 7 月 1 日縣都委會第 277 次會議審議通過在案。

(二)惟本審議原則第六點及第七點，有關「應贈與之公共設施用地，得改以變更當期土地公告現值加四成之代金抵繳」之代金計算規定，已與其他土地管理相關法系(如土地徵收條例)之衡量基準差異大，未能與時俱進反映土地成本與價值，亦不利於漲價歸公及維持土地持有公平性，且參酌經 114 年 6 月 19 日、114 年 8 月 4 日縣都委會第 306、307 次會議審議通過及依據本府行政處（法制科）114 年 10 月 20 日建議修正之「苗栗縣都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更審議原則(草案)」第三點折算代金之計價方式，爰修訂本審議原則第六點、第七點代金數額以市價計算，應捐贈之土地面積為一千平方公尺以下者得採一家不動產者估價；應捐贈之土地面積超過一千平方公尺者，始採三家不動產者估價，以降低申請人之估價費用負擔，相關條文修正如後附，提請大會審議。

附件 1：經本縣都市計畫委員會第 277 次會議審議修正之「苗栗縣都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」。

附件 2：經本縣都市計畫委員會第 306、307 次會議審議通過及依據本府行政處（法制科）114 年 10 月 20 日建議修正之「苗栗縣都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更審議原則(草案)」。

附件 3：苗栗縣都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則第六點、第七點修正說明。

二、業務單位初核意見

建議照案通過。

三、決議

修正後通過，詳苗栗縣都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則修訂對照表「縣都委會決議欄」。

表 1 苗栗縣都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則修訂對照表

本次提會條文		縣都委會決議	
六、已補辦立案登記之既有尚未合法宗教建築，其基地申請變更為宗教專用區，應檢附已完成政府機關違規處罰結案證明文件、補辦立案登記證明文件、土地登記簿謄本、地籍圖謄本及基地現況圖（比例尺不得小於一千分之一），以及全部土地所有權人之土地使用同意書等文件，與本府簽訂協議書，同意下列事項納入都市計畫書規定： (一) 無償捐贈變更後土地總面積百分之十作為公共設施用地並應自行興建完成。 (二) 前款應贈與之公共設施用地，得改以代金併工程興建費用抵繳，其代金數額，以市價計算之。 (三) 第一款應捐贈之土地面積為一千平方公尺以下者，由本府委託一家不動產估價者查估並經不動產估價師公會協審後，按變更後土地價格計算，其估價及協審所需費用由申請人負擔。捐贈代金＝（申請基地面積×捐贈比例）×（經一家不動產估價者所評定土地價格且不得低於當年之當地平均公告土地現值×1.4）。但以捐贈土	說明 一、參考「苗栗縣都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更審議原則(草案)」第三點代金繳納計算方式，應捐贈之土地面積為一千平方公尺以下者得採一家不動產者估價，應捐贈之土地面積超過一千平方公尺者，始採三家不動產者估價，以降低申請人之估價費用負擔，土地估價明訂由不動產估價者及不動產估價師公會協審。 二、修正條文項次及內	修正後通過，修正如下： 六、已補辦立案登記之既有尚未合法宗教建築，其基地申請變更為宗教專用區，應檢附已完成政府機關違規處罰結案證明文件、補辦立案登記證明文件、土地登記簿謄本、地籍圖謄本及基地現況圖（比例尺不得小於一千分之一），以及全部土地所有權人之土地使用同意書等文件，與本府簽訂協議書，同意下列事項納入都市計畫書規定： (一) 無償捐贈變更後土地總面積百分之十作為公共設施用地並應自行興建完成。 (二) 前款應捐贈之公共設施用地，得改以代金併工程興建費用抵繳，其代金數額，以市價計算之。 (三) 第一款應捐贈之土地面積為一千平方公尺以下者，由本府委託一家不動產估價者查估並經不動產估價師公會協審後，按變更後土地價格計算，其估價及協審所需費用由申請人負擔。捐贈代金＝（申請基地面積×捐贈比例）×（經一家不動產估價者所評定土地價格且不得低於當年之申請基地平均公告土地現	說明 一、參考「苗栗縣都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更審議原則(草案)」第三點代金繳納計算方式，應捐贈之土地面積為一千平方公尺以下者得採一家不動產者估價，應捐贈之土地面積超過一千平方公尺者，始採三家不動產者估價，以降低申請人之估價費用負擔，土地估價明訂由不動產估價者查估及不動產估價師公會協審。 二、修正條文項次及內

本次提會條文		縣都委會決議	
地面積乘以變更前土地平均公告現值之一點四倍估算後，低於新臺幣二百萬元者，得依其估算金額折繳代金。 (四) 第一款應捐贈之土地面積超過一千平方公尺者，由本府委託三家不動產估價者查估並經不動產估價師公會協審後，按變更後土地價格計算，其估價及協審所需費用由申請人負擔。捐贈代金＝（申請基地面積×捐贈比例）×（經三家不動產估價者所評定土地價格平均值且不得低於當年之當地平均公告土地現值×1.4）。 (五) 申請者應於變更計畫審竣後、發布實施前完成捐贈，未於期限內完成贈與，本府不予發布實施。	容文字。	值×1.4）。但以捐贈土地面積乘以變更當期土地平均公告現值之一點四倍估算後，低於新臺幣二百萬元者，得依其估算金額折繳代金。 (四) 第一款應捐贈之土地面積超過一千平方公尺者，由本府委託三家不動產估價者查估並經不動產估價師公會協審後，按變更後土地價格計算，其估價及協審所需費用由申請人負擔。捐贈代金＝（申請基地面積×捐贈比例）×（經三家不動產估價者所評定土地價格平均值且不得低於當年之申請基地平均公告土地現值×1.4）。 (五) 申請者應於變更計畫審竣後、發布實施前完成捐贈，未於期限內完成捐贈，本府不予發布實施。 理由： 1. 第二款及第五款條文「贈與」文字統一為「捐贈」。 2. 第三款及第四款代金計算公式，「當地」統一為「申請基地」，另土地價格估算時機修正為「當期」。 3. 補充說明第一點土地估價明訂由不動產估價者「查估」文字疏漏。	容文字。
七、基地非屬第五點或第六點情形者，其申請變更為宗教專用區，應檢附土地登		修正後通過，修正如下： 七、基地非屬第五點或第六點情形者，其申請變更為宗	一、參考「苗栗縣都市計畫土地

本次提會條文		縣都委會決議	
記簿謄本、地籍圖謄本及基地現況圖（比例尺不得小於一千分之一），並附陳情意見書作為檢討變更之參考；其建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。 前項基地申請變更之面積不得大於一公頃。 第一項陳情意見書，應檢附全部土地所有權人之土地使用同意書、土地登記簿謄本及地籍圖謄本等文件並與本府簽訂協議書，同意下列事項納入都市計畫書規定： (一) 自願贈與變更後土地總面積百分之四十作為公共設施用地並應自行興建完成。 (二) 前款應贈與之公共設施用地，得改以代金併工程興建費用抵繳，其代金數額，以市價計算之。 (三) 第一款應捐贈之土地面積為一千平方公尺以下者，由本府委託一家不動產估價者查估並經不動產估價師公會協審後，按變更後土地價格計算，其估價及協審所需費用由申請人負擔。捐贈代金＝（申請基地面積×捐贈比例）×（經一家不動產估價者所評定土地價格且不得低於當年之當地平		教專用區，應檢附土地登記簿謄本、地籍圖謄本及基地現況圖（比例尺不得小於一千分之一），並附陳情意見書作為檢討變更之參考；其建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。 前項基地申請變更之面積不得大於一公頃。 第一項陳情意見書，應檢附全部土地所有權人之土地使用同意書、土地登記簿謄本及地籍圖謄本等文件並與本府簽訂協議書，同意下列事項納入都市計畫書規定： (一) 自願捐贈變更後土地總面積百分之四十作為公共設施用地並應自行興建完成。 (二) 前款應捐贈之公共設施用地，得改以代金併工程興建費用抵繳，其代金數額，以市價計算之。 (三) 第一款應捐贈之土地面積為一千平方公尺以下者，由本府委託一家不動產估價者查估並經不動產估價師公會協審後，按變更後土地價格計算，其估價及協審所需費用由申請人負擔。捐贈代金＝（申請基地面積×捐贈比例）×（經一家不動產估價者所評定土地價格且不得	使用分區及公共設施用地檢討變更審議原則(草案)」第三點代金繳納計算方式，應捐贈之土地面積為一千平方公尺以下者得採一家不動產者估價，應捐贈之土地面積超過一千平方公尺者，始採三家不動產者估價，以降低申請人之估價費用負擔，土地估價明訂由不動產估價者查估及不動產估價師公會協審。 二、修正條文項次及內容文字。

本次提會條文	縣都委會決議
均公告土地現值×1.4）。但以捐贈土地面積乘以變更前土地平均公告現值之一點四倍估算後，低於新臺幣二百萬元者，得依其估算金額折繳代金。	低於當年之申請基地平均公告土地現值×1.4）。但以捐贈土地面積乘以變更當期土地平均公告現值之一點四倍估算後，低於新臺幣二百萬元者，得依其估算金額折繳代金。
(四) 第一款應捐贈之土地面積超過一千平方公尺者，由本府委託三家不動產估價者查估並經不動產估價師公會協審後，按變更後土地價格計算，其估價及協審所需費用由申請人負擔。捐贈代金＝（申請基地面積×捐贈比例）×（經三家不動產估價者所評定土地價格平均值且不得低於當年之當地平均公告土地現值×1.4）。	(四) 第一款應捐贈之土地面積超過一千平方公尺者，由本府委託三家不動產估價者查估並經不動產估價師公會協審後，按變更後土地價格計算，其估價及協審所需費用由申請人負擔。捐贈代金＝（申請基地面積×捐贈比例）×（經三家不動產估價者所評定土地價格平均值且不得低於當年之申請基地平均公告土地現值×1.4）。
(五) 申請者應於變更計畫審竣後、發布實施前完成捐贈，未於期限內完成贈與，本府不予發布實施。	(五) 申請者應於變更計畫審竣後、發布實施前完成捐贈，未於期限內完成捐贈，本府不予發布實施。
第一項申請基地其臨接道路之面寬不得小於三公尺，且面臨計畫道路(或現有巷道)或自行留設寬度不小於六公尺之已開闢道路，該道路用地得計入公共設施用地。其建築物應自道路境界線退縮三公尺，其退縮空間得計入法定空地。有圍牆者，圍牆線應自道路境界線退縮三公尺。法定空地	第一項申請基地其臨接道路之面寬不得小於三公尺，且面臨計畫道路(或現有巷道)或自行留設寬度不小於六公尺之已開闢道路，該道路用地得計入公共設施用地。其建築物應自道路境界線退縮三公尺，其退縮空間得計入法定空地。有圍牆者，圍牆線應自道路境界

本次提會條文		縣都委會決議	
二分之一以上面積應綠化植栽，且不得以盆栽擺設計算綠化面積。		線退縮三公尺。法定空地二分之一以上面積應綠化植栽，且不得以盆栽擺設計算綠化面積。 理由： 1. 第一款、第二款及第五款條文「贈與」文字統一為「捐贈」。 2. 第三款及第四款代金計算公式，「當地」統一為「申請基地」，另土地價格估算時機修正為「當期」。 3. 補充說明第一點土地估價明訂由不動產估價者「查估」文字疏漏。	

附件 1、經本縣都市計畫委員會第 277 次會議審議修正之「苗栗縣都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」

一、為辦理苗栗縣（以下簡稱本縣）都市計畫宗教專用區檢討變更之審議作業，特訂定本原則。

二、宗教專用區為供宗教事業使用而劃定，宗教事業使用項目係指宗教使用神殿、佛堂、聖堂、講堂、禮拜堂、公所、廂房、藏經樓、鐘鼓樓、金爐、禪修中心、神職人員宿舍、香客大樓、辦公室、會議室、廚房、餐廳、盥洗室及其他與宗教有關之使用。但不得興建納骨塔。

三、宗教專用區之建蔽率及容積率規定，依各都市計畫內宗教專用區之規範為準。

四、下列土地不得檢討變更為宗教專用區：

（一）都市計畫保護區、河川區或行水區土地。

（二）經主管機關指定為古蹟或登錄為歷史建築之定著土地範圍。

（三）其他經認定嚴重妨礙鄰近地區土地使用分區者。

前項第二款之認定，由苗栗縣政府（以下簡稱本府）古蹟或歷史建築主管機關辦理之；前項第一款及第三款之認定，由本府都市計畫主管機關辦理之。

五、基地符合下列情形之一者，得於都市計畫檢討變更時，依其合法立案登記建築基地範圍或既有宗教建築物基地地籍範圍變更為宗教專用區：

（一）原都市計畫保存區內之合法宗教建築物，經認定非為古蹟或歷史建築物。

（二）原都市計畫可建築分區內之合法立案登記宗教建築物，經檢具合法房屋證明及立案登記證。

（三）都市計畫發布實施前，既有之宗教建築物，經提出地形圖、航照圖、地籍登記資料或提供足堪證明原有使用之文件（如稅籍資料、用水用電證明等）。

六、已補辦立案登記之既有尚未合法宗教建築，其基地申請變更為宗教專用區，應檢附已完成政府機關違規處罰結案證明文件、補辦立案登記證明文件、土地登記簿謄本、地籍圖謄本及基地現況圖（比例尺不得小於一千分之一），以及全部土地所有權人之土地使用同意書等文件，與本府簽訂協議書，同意下列事項納入都市計畫書規定：

（一）無償捐贈變更後土地總面積百分之十作為公共設施用地並應自行興建完成。

（二）前款應贈與之公共設施用地，得改以變更當期土地公告現值加四成之代金併工程興建費用抵繳。

（三）申請者應於變更計畫審竣後、發布實施前完成回饋，未於期限內完成贈與，本府不予發布實施。

七、基地非屬第五點或第六點情形者，其申請變更為宗教專用區，應檢附土地登記簿謄本、地籍圖謄本及基地現況圖（比例尺不得小於一千分之一），並附陳情意見書作為檢討變更之參考；其建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。

前項基地屬農業區者，申請變更之面積不得小於零點二五公頃且不得大於一公頃；屬其他分區者，申請變更之面積不得大於一公頃。

第一項陳情意見書，應檢附全部土地所有權人之土地使用同意書、土地登記簿謄本及地籍圖謄本等文件並與本府簽訂協議書，同意下列事項納入都市計畫書規定：

(一) 自願贈與變更後土地總面積百分之四十作為公共設施用地應自行興建完成。

(二) 前款應贈與之公共設施用地，得改以變更當期土地公告現值加四成之代金併工程興建費用抵繳。

(三) 申請者應於變更計畫審竣後、發布實施前完成回饋，未於期限內完成贈與，本府不予發布實施。

第一項申請基地其臨接道路之面寬不得小於三公尺，且面臨計畫道路(或現有巷道)或自行留設寬度不小於六公尺之已開闢道路，該道路用地得計入公共設施用地。其建築物應自道路境界線退縮三公尺，其退縮空間得計入法定空地。有圍牆者，圍牆線應自道路境界線退縮三公尺。法定空地二分之一以上面積應綠化植栽，且不得以盆栽擺設計算綠化面積。

八、申請基地情形特殊者，得經本縣都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本原則部分規定。

九、本原則之訂定及修正應經本縣都市計畫委員會審議通過。

附件 2、經本縣都市計畫委員會第 306、307 次會議審議通過及依據本府行政處（法制科）114 年 10 月 20 日建議修正之「苗栗縣都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更審議原則(草案)」

一、 苗栗縣政府（以下簡稱本府）為處理苗栗縣（以下簡稱本縣）都市計畫區土地檢討變更為其他土地使用分區之相關捐贈事項，本於公平合理之原則，特訂定本原則。

二、 都市計畫區土地檢討變更為其他土地使用分區之變更捐贈比例依各該都市計畫書或相關法令訂有規定者辦理，餘依循附表一所列使用分區或用地之捐贈比例，無相關規定可依循者，由本縣都市計畫委員會(以下簡稱都委會)審議決定。。

變更後容積率原則比照同一都市計畫區內相同分區，若擬變更分區無同一都市計畫區內相同分區，原則依附表二變更後參考容積率辦理。變更後容積率經都委會審議得依實際需求調整，並得就變更後容積率增減予以調整捐贈比例，但以百分之五至十為限。

公共設施用地於都市計畫發布實施前已為可建築用地或都市更新地區內公共設施用地變更者，經都委會審議，得降低捐贈比例，但以百分之十為限。

都委會得參酌各都市計畫區之都市機能、人口成長、公共設施劃設及開闢情形，將捐贈比例酌予調整，但以百分之五為限。

若考量實際使用需求及基地條件，一部或全部變更捐贈土地須改採繳納代金辦理，經都委會審議，得提高捐贈比例，但以百分之五為限。

三、 前點第五項規定經都委會同意得繳納之代金數額，以市價計算之。

應捐贈之土地面積為一千平方公尺以下者，由本府委託一家不動產估價者查估並經不動產估價師公會協審後，按變更後土地價格計算，其估價及協審所需費用由申請人負擔。捐贈代金＝（申請基地面積×捐贈比例）×（經一家不動產估價者所評定土地價格且不得低於當年之當地平均公告土地現值×1.4）。但以捐贈土地面積乘以變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地最近三年平均公告現值加四成估算後，低於新臺幣二百萬元者，得免辦理估價並依其估算金額折繳代金。

應捐贈之土地面積超過一千平方公尺者，由本府委託三家不動產估價者查估並經不動產估價師公會協審後，按變更後土地價格計算，其估價及協審所需

費用由申請人負擔。捐贈代金＝（申請基地面積×捐贈比例）×（經三家不動產估價者所評定土地價格平均值且不得低於當年之當地平均公告土地現值×1.4）。

四、狹長型公共設施用地，因地主眾多權屬複雜且持分面積狹小，變更後土地畸零難以建築利用，亦難以如期簽定協議書，致辦理時程難以預測者，都委會得依本原則第二點考量捐贈比例，改採降低容積率方式辦理。

五、都市計畫變更符合下列情形之一，經都委會審議通過得免捐贈：

(一)都市計畫公告實施之土地使用分區，經都市計畫通盤檢討變更為公共設施用地，若檢討恢復為原使用分區且土地使用強度未增加者。

(二)辦理都市計畫圖重製，涉使用現況、地籍劃分、樁位不合而局部調整為都市發展用地者。

(三)變更範圍面積未達六十平方公尺。

(四)其他特殊之情形者。

六、本府於都市計畫變更案經審決通過後，申請人就土地捐贈、代金繳納及相關事項與本府簽訂協議書後始得公告發布實施都市計畫。

附表一、土地使用分區及公共設施用地變更捐贈比例表

變更後使用分區 / 容積率 / 變更前使用分區或用地		變更捐贈比例							
		商業區	住宅區	社會福利專用區	醫療專用區	產業專用區	工業區	文教區	其他(都市發展用地)使用分區
參見附表二									—
住宅區		15%	—	5%	10%	—	—	10%	10%
工業區		40.5%	37%	10%	20%	商務性質30% 產業性質10%	—	15%	15%
農業區		＊，40%	＊，40%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
保護區		—	40%	30%	30%	30%	—	30%	30%
其他使用分區		35%	30%	25%	30%	30%	25%	25%	30%
公共設施用地	市場用地	30%	25%	20%	25%	—	—	25%	25%
	其他公設用地	35%	30%	25%	30%	30%	25%	—	—

備註：

一、其他法令另有規定者按其規定辦理。

二、「－」符號係指未訂定，由都委會審酌。

三、「＊，%」相關法令有規定者依該規定辦理，餘依＊旁之比例捐贈。

四、依審議原則第二點規定，經都委會審查得酌予增減捐贈比例 5–10%。

附表二、苗栗縣各都市計畫區土地使用分區開發強度綜理表　（建蔽率/容積率，單位：%）

都市計畫/特定區計畫	商業區	住宅區	社會福利專用區	醫療專用區	產業專用區	工業區	文教區	備註
三義	80/240	60/180				70/210		
三灣	80/240	60/180				60/210		
大湖	80/320	60/180						
南庄	80/240	60/180				60/210		
造橋	80/240	60/180				60/210		
銅鑼	80/320	60/200				70/210		
頭屋	80/240 (70/280)	60/180				70/210		
竹南頭份	80/380	60/200		70/400 (註 2)		70/210		
苗栗	80/350	60/200	50/250 (註 2)			70/210	50/250	
通霄	80/240	60/180				70/210	40/200	
卓蘭	80/280	60/200				70/210		
後龍	80/320	60/200				70/210		
苑裡	80/240 (70/280)	60/150 (50/180)				60/210		
公館	80/280 (70/320)	60/160 (50/180)				70/210	50/250	
竹南科學園區暨周邊	70/360	住 1-50/120 住 2-50/100			科技商務 60/360	70/210		細計【2 生活區】
	80/240	住 1-50/150 住 2-60/180 住 3-60/200				70/210		細計【頭份交流道附近】
					產業服務 60/210			細計【台糖畜產研究】
苗栗交流道		60/180(註 1)			產 1-80/270 產 2-80/320	70/210		
高鐵苗栗車站	60/300	住 1-50/150 住 2-50/180 住 3-50/100			60/350			
後龍外埔漁港	80/240	60/180						
明德水庫	80/320	60/240				70/210		

註 1：臨接 15 公尺以上計畫道路（含 15 公尺）縱深 30 公尺以內之住宅區提高至 200%。

註 2：配合都市主要計畫變更案而另擬定細部計畫內容。

註 3：本表彙整僅供參考，實際各都市計畫區及另擬定細部計畫區之建蔽率、容積率仍請依據公告發布實施之法定都市計畫書圖內容為準。

附件 3、苗栗縣都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則第六點、第七點修正說明

修正後規定（本次提會）	277 次縣都委會審議修正版本	說明
六、已補辦立案登記之既有尚未合法宗教建築，其基地申請變更為宗教專用區，應檢附已完成政府機關違規處罰結案證明文件、補辦立案登記證明文件、土地登記簿謄本、地籍圖謄本及基地現況圖（比例尺不得小於一千分之一），以及全部土地所有權人之土地使用同意書等文件，與本府簽訂協議書，同意下列事項納入都市計畫書規定： (六)無償捐贈變更後土地總面積百分之十作為公共設施用地並應自行興建完成。 (七)前款應贈與之公共設施用地，得改以代金併工程興建費用抵繳，其代金數額，以市價計算之。 (八)第一款應捐贈之土地面積為一千平方公尺以下者，由本府委託一家不動產估價者查估並經不動產估價師公會協審後，按變更後土地價格計算，其估價及協審所需費用由申請人負擔。捐贈代金＝（申請基地面積×捐贈比例）×（經一家不動產估價者所評定土地價格且不得低於當年之當地平均公告土地現值×1.4）。但以捐贈土地面積乘以變更前土地平均公告現值	六、已補辦立案登記之既有尚未合法宗教建築，其基地申請變更為宗教專用區，應檢附已完成政府機關違規處罰結案證明文件、補辦立案登記證明文件、土地登記簿謄本、地籍圖謄本及基地現況圖（比例尺不得小於一千分之一），以及全部土地所有權人之土地使用同意書等文件，與本府簽訂協議書，同意下列事項納入都市計畫書規定： (六)無償捐贈變更後土地總面積百分之十作為公共設施用地並應自行興建完成。 (七)前款應贈與之公共設施用地，得改以變更當期土地公告現值加四成之代金併工程興建費用抵繳。 (八)申請者應於變更計畫審竣後、發布實施前完成回饋，未於期限內完成贈與，本府不予發布實施。	三、參考「苗栗縣都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更審議原則(草案)」第三點代金繳納計算方式，應捐贈之土地面積為一千平方公尺以下者得採一家不動產者估價，應捐贈之土地面積超過一千平方公尺者，始採三家不動產者估價，以降低申請人之估價費用負擔，土地估價明訂由不動產估價者及不動產估價師

修正後規定（本次提會）	277 次縣都委會審議修正版本	說明
之一點四倍估算後，低於新臺幣二百萬元者，得依其估算金額折繳代金。 （九）第一款應捐贈之土地面積超過一千平方公尺者，由本府委託三家不動產估價者查估並經不動產估價師公會協審後，按變更後土地價格計算，其估價及協審所需費用由申請人負擔。捐贈代金＝（申請基地面積×捐贈比例）×（經三家不動產估價者所評定土地價格平均值且不得低於當年之當地平均公告土地現值×1.4）。 （十）申請者應於變更計畫審竣後、發布實施前完成捐贈，未於期限內完成贈與，本府不予發布實施。		公會協審。 四、修正條文項次及內容文字。
七、基地非屬第五點或第六點情形者，其申請變更為宗教專用區，應檢附土地登記簿謄本、地籍圖謄本及基地現況圖（比例尺不得小於一千分之一），並附陳情意見書作為檢討變更之參考；其建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。 前項基地申請變更之面積不得大於一公頃。 第一項陳情意見書，應檢附全部土地所有權人之土地使用同意書、土地登記簿謄本及地籍圖謄本等文件並與本府簽訂協議書，同意下列事項納入都市計畫書規定：	七、基地非屬第五點或第六點情形者，其申請變更為宗教專用區，應檢附土地登記簿謄本、地籍圖謄本及基地現況圖（比例尺不得小於一千分之一），並附陳情意見書作為檢討變更之參考；其建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。 前項基地申請變更之面積不得大於一公頃。 第一項陳情意見書，應檢附全部土地所有權人之土地使用同意書、土地登記簿謄本及地籍圖謄本等文件並與本府簽訂協議書，同意下列事項納入都市計畫書規定：	三、參考「苗栗縣都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更審議原則(草案)」第三點代金繳納計算方式，應捐贈之土地面積為一千平方公尺以下者得採一家

修正後規定（本次提會）	277 次縣都委會審議修正版本	說明
（六）自願贈與變更後土地總面積百分之四十作為公共設施用地並應自行興建完成。 （七）前款應贈與之公共設施用地，得改以代金併工程興建費用抵繳，其代金數額，以市價計算之。 （八）第一款應捐贈之土地面積為一千平方公尺以下者，由本府委託一家不動產估價者查估並經不動產估價師公會協審後，按變更後土地價格計算，其估價及協審所需費用由申請人負擔。捐贈代金＝（申請基地面積×捐贈比例）×（經一家不動產估價者所評定土地價格且不得低於當年之當地平均公告土地現值×1.4）。但以捐贈土地面積乘以變更前土地平均公告現值之一點四倍估算後，低於新臺幣二百萬元者，得依其估算金額折繳代金。 （九）第一款應捐贈之土地面積超過一千平方公尺者，由本府委託三家不動產估價者查估並經不動產估價師公會協審後，按變更後土地價格計算，其估價及協審所需費用由申請人負擔。捐贈代金＝（申請基地面積×捐贈比例）×（經三家不動產估價者所評定土地價格平均值且不得低於當年之當	（六）自願贈與變更後土地總面積百分之四十作為公共設施用地並應自行興建完成。 （七）前款應贈與之公共設施用地，得改以變更當期土地公告現值加四成之代金併工程興建費用抵繳。 （八）申請者應於變更計畫審竣後、發布實施前完成回饋，未於期限內完成贈與，本府不予發布實施。 第一項申請基地其臨接道路之面寬不得小於三公尺，且面臨計畫道路(或現有巷道)或自行留設寬度不小於六公尺之已開闢道路，該道路用地得計入公共設施用地。其建築物應自道路境界線退縮三公尺，其退縮空間得計入法定空地。有圍牆者，圍牆線應自道路境界線退縮三公尺。法定空地二分之一以上面積應綠化植栽，且不得以盆栽擺設計算綠化面積。	不動產者估價，應捐贈之土地面積超過一千平方公尺者，始採三家不動產者估價，以降低申請人之估價費用負擔，土地估價明訂由不動產估價者及不動產估價師公會協審。 四、修正條文項次及內容文字。

修正後規定（本次提會）	277 次縣都委會審議修正版本	說明
地平均公告土地現值×1.4）。 （十）申請者應於變更計畫審竣後、發布實施前完成捐贈，未於期限內完成贈與，本府不予發布實施。 第一項申請基地其臨接道路之面寬不得小於三公尺，且面臨計畫道路(或現有巷道)或自行留設寬度不小於六公尺之已開闢道路，該道路用地得計入公共設施用地。其建築物應自道路境界線退縮三公尺，其退縮空間得計入法定空地。有圍牆者，圍牆線應自道路境界線退縮三公尺。法定空地二分之一以上面積應綠化植栽，且不得以盆栽擺設計算綠化面積。		

附件二

審議第 2 案：劃定苑裡天下路兩側商業區更新地區暨訂定都市更新計畫案

一、提會說明

(一)計畫緣起

「苑裡街」(今天下路)自清乾隆年間至日治時期即是苑裡經濟、文化與政治中心，隨著苑裡公有零售市場、苑裡火車站於日治時期陸續興建完成，集結火車站交通轉運及市場商業機能，逐漸發展為苑裡鎮重要發展核心，周邊商業活動發展成熟、平假日皆匯聚大量人潮。

苑裡公有零售市場興建於 1909 年，於 2018 年歷經火災受損、2019 年經苗栗縣政府以府文資字第 1080004770B 號函審議登錄為歷史建築，範圍包括市場沿街留存的牆體、山牆及据賣所等木造市場建築本體，乃於 2023 年辦理「苑裡公有零售市場重建工程」，與歷史牆體共構重建並導入多元設施機能，期能重塑苑裡公有零售市場意象；惟周邊既有建成環境多為 40 年以上窳陋老舊建物，且立面缺乏修繕，致景觀風貌、交通動線及都市防災等未能妥適配合，影響文資保存維護及市場使用效益。

苑裡公有零售市場位於天下路東側，鑒於天下路仍保有完整紅磚二樓街屋，綜合傳統閩式建築風格與街屋特色，與街道形成特殊風貌，惟周邊建物及設施逐漸老舊、立面外觀多呈老舊斑駁，既有老街紋理及具歷史意義或保存價值之街區逐漸式微，難與市場形塑整體都市景觀意象。

配合「苗栗縣苑裡車站暨周邊地區都市更新先期規劃委託技術服務案」，爰針對天下路及周邊商業區研擬都市更新計畫，期以都市更新方式進行建築物改善及公共空間機能整備，以利提升整體都市防災機能、改善商圈環境及品質，並能保有天下路既有老街之建築特色，遂劃定天下路老街周邊商業區為都市更新地區，以利未來都更推動整合比例得調降及相關都市更新規範。

(二)法令依據

都市更新條例第 6 條及第 9 條。

(三)辦理單位

苗栗縣政府

(四)更新地區範圍

1.更新地區劃定原則

依據「都市更新條例」第 6 條及配合本計畫之特性，擬定都市更新地區劃定原則，以劃定都市更新地區範圍，原則包含：

(1)建築物未符合都市應有之機能。

(2)建築物未能與重大建設配合。

(3)具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護，或其周邊建築物未能與之配合者。

2.更新地區劃定範圍

本計畫位於苗栗縣苑裡鎮，考量現況發展及實際發展需求，爰以天下路為核心，北起成功路、西至中山路、南接和平路、東以大同路為界，針對所圍區域之商業區範圍劃設為都市更新地區，計畫範圍面積約 6.4576 公頃，計畫範圍詳見圖 1。

(五)公開展覽期間(含逾期)人民及團體陳情意見

本案公開展覽期間自 114 年 4 月 10 日起 30 天。民國 114 年 4 月 10 日至 114 年 4 月 12 日刊登於聯合報 D2 版，並於民國 114 年 4 月 18 日（星期五）下午 2 時假苑裡鎮公所 2 樓會議室召開公開展覽說明會。

本案人民及團體陳情意見迄今共計 4 件(公開展覽期間 4 件)，詳見表 1。

(六)專案小組審議情形

本案經簽奉核可，由本縣都市計畫委員會蔡委員宜穎(召集人)、詹委員彩蘋、楊委員明鐃、蘇委員又德、潘委員雪玲等人組成專案小組，並於 114 年 6 月 9 日、114 年 8 月 8 日共召開 2 次專案小組會議，已獲致具體建議意見。

(七)審議歷程

本案經提 114 年 9 月 30 日本會第 308 次會議審議，前開會議決議請規劃單位依委員會意見修正後，再提會討論，規劃單位依前述第 308 次委員會議決議及與會委員意見，於 114 年 10 月 17 日川字第 114149 號函送修正後都市更新計畫書、圖及辦理情形對照表，經確認修正完竣，爰提送本次會議審議，本會第 308 次會議審查意見處理情形，詳見表 2。

二、業務單位初核意見

本案請規劃單位依 114 年 9 月 30 日本會第 308 次會議決議審查意見處理情形、專案小組建議意見處理情形及公民及團體陳情意見等內容說明後，一併提請委員會審議外，餘建議照案通過。

三、決議

本案依下列委員會意見修正後通過，修正計畫書經業務單位確認無誤後，辦理核定及發布實施事宜：

(一)為確保後續執行之一致性並消弭潛在疑義，都市設計準則(四)建築物立面規劃準則內容，應具體修正為：「為公路以北臨天下路建築物應優先進行騎樓設計」，以避免產生混淆。

(二)依據都市更新條例第 8 條之立法精神，車站周邊一定範圍內得劃定為策略性更新地區，基於政策引導之公平性，公有土地應優先納入，故針對

前次會議審查意見處理情形對照表項次 2 之回應說明，應以保障車站周邊居民權益為核心觀點進行闡述，爰請修正相關回應說明，以確保論述周延。

(三)為提升本地區都市更新之執行效率，建議於計畫書「一、緣起與目的」章節中可載明，土地及合法建築物所有權人得劃定之更新單元「自行組織更新會」或「委託都市更新事業機構」為實施者實施，以利加速地區以都市更新方式進行。

(四)計畫書內文引用都市更新條例第六條款項存在前後不一致情形，請規劃單位重新確認本案先期規劃所依據之都市更新地區劃定評估原則，並補充說明評估及建議推動內容，以確保法規依據之一致性與準確性。

(五)有關計畫書原有社會、經濟關係內容，請區分計畫範圍內與計畫範圍外之歷史文化資產項目，並加強敘明範圍內文化資產之現況與保存情形，以資確認其與計畫範圍之關聯性。

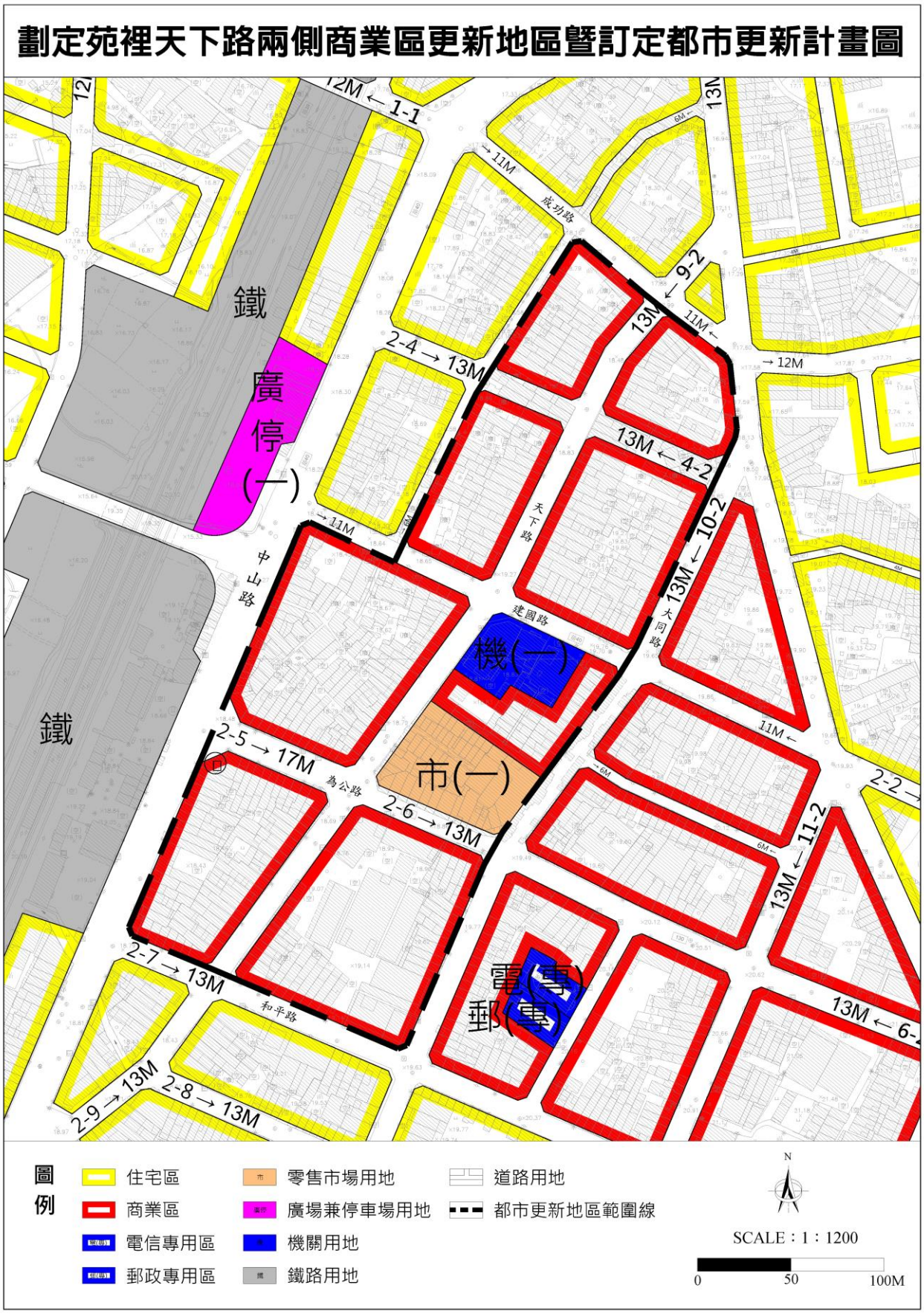

圖 1 劃定苑裡天下路兩側商業區更新地區範圍示意圖

表 1 公民及團體陳情意見明細表

案號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
1	郭○榮	苑裡鎮苑北里2鄰201號	為地區發展請將天下路、成功路至世界路劃入都更。	建議為地方發展，請將天下路成功路到世界路口這區劃為都更計畫區。	**建議未便採納，維持草案計畫範圍。** 理由： 1. 本計畫為強化苑裡公有零售市場重建工程效益，針對天下路及周邊商業區研擬都市更新計畫，優先以都市更新方式整備商業區環境及公共空間機能，以利提升整體都市防災機能、改善商圈環境品質。 2. 陳情範圍非位於本計畫範圍內，現況位於範圍北側之住宅區；考量本計畫辦理以復甦天下路兩側商業機能為目標，住宅區非屬首要改善目標，倘陳情範圍後續具有都市更新辦理需求，得由本府另依都市更新條例第7條規定迅行劃定為都市更新地區，爰建議陳情意見未便採納，維持原計畫範圍。	依初步研析意見辦理。	依專案小組建議意見通過。
2	林○華	苑中段135地號	本地位置巷弄狹小，救護車及消防車均無法到達。	若可行的話，建議盡速進行。	**建議未便採納，另案納入通盤檢討評估變更計畫道路及道路系統之可行性。** 理由： 1. 陳情範圍非位於本計畫範圍內，現況位於範圍北側之住宅區、未臨接計畫道路，現況係以私設巷道出入通行，得透過私設巷道往北銜接世界路一段。 2. 陳情範圍西側尚有一處未開闢之6公尺計畫道路，經本府114年6月23日召開「變更苑裡都	依初步研析意見辦理。	依專案小組建議意見通過。

案號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
					市計畫主要計畫(第五次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」工作會議決議，將納入「變更苑裡都市計畫(第五次通盤檢討)案」逾人陳案檢討評估變更計畫道路及道路系統之可行性，爰建議陳情意見未便採納。		
3	鄭○真	苑裡鎮苑南里9鄰為公路52號	火車站對面、為公路，從中山路到農會這段兩旁建物老舊，應予以都更手段；塑造示範苑裡鎮地標、形象代表苑裡鎮。	1. 拓寬至3.5m，對建物過於深入，影響營業面積。 2. 以整條為公路，寬度一致性，整條道路整體性、一致性美觀考量，故不予拓寬考量。 3. 火車站前為地標，代表苑裡鎮形象，應以此段兩旁建物重新設計出特色性辦理。	**建議部分酌予採納，其餘維持草案內容。** 理由： 1. 本計畫位於苑裡火車站前、緊鄰苑裡公有零售市場，實屬苑裡鎮形象地標，為塑造都市更新地區良好都市景觀及完善地區人行系統，本計畫都市設計準則訂定臨為公路之重建建築基地，應自道路境界線退縮3.5公尺建築，其退縮部分應作為無遮簷人行道及綠化植栽，退縮部分得計入法定空地之規定；另考量基地情形特殊者，得經提本縣都市設計審議委員會審議同意者不在此限。 2. 前揭準則符合陳情建議事項，於不拓寬既有為公路之原則下，透過都市更新退縮建築，將可提升人行空間通行品質，退縮部分規劃無遮簷人行道、植栽綠化亦可改善環境品質；考量退縮部分得計入法定空地、不影響所有權人營業面積，爰建議維持建築退縮3.5公尺內容，如基地情形特殊，	建議修正後通過。 修正事項：鑑於現況中山路及為公路沿線建築多為騎樓型態，建議建築退縮原則增訂「如基地情形特殊，經提本縣都市設計審議委員會審議同意者，不在此限」之規定；請一併修正研析意見。	依專案小組建議意見通過。

案號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
					另提本縣都市設計審議委員會審議;故建議陳情意見酌予採納。		
4	胡○銘	-	關於「劃定苑裡天下路兩側商業新地區更暨訂定都市更新計畫」計畫書意見表達。	1. 第1頁,壹之一倒數第二段:天下路老街老街保有特殊風貌,且有苑裡三百年來特殊文化蘊含其中。保存價值隨時間過去而提高,並非式微。應鼓勵老屋修繕或文資保存,方能與具備文資身分的市場相呼應,形成文化街區,而不該視為影響文史保存的身分。 2. 第2頁,貳之一中更新地區劃定範圍:天下老街的番仔路與詩人蔡振豐故居,應視為合乎第五項,具有歷史文化藝術紀念價值之地,而急需保存與維護。此外應該還有些建物極需調查釐清的有形文資身分。	**建議部份酌予採納。** 理由: 1. 本計畫為強化苑裡公有零售市場重建工程效益,針對天下路及周邊商業區研擬都市更新計畫,優先以都市更新方式整備商業區環境及公共空間機能,並鼓勵老屋修繕,與陳情意見目的相符;惟涉及文資保存事宜應由所有權人依文化資產保存法提出申請,故建議陳情意見酌予採納。 2. 本計畫範圍現況依文化資產保存法表明應予保存或有保存價值的建築,僅包含「苑裡公有零售市場」1處歷史建築;倘天下路建築物具有歷史文化藝術紀念價值,個人、團體得另依文化資產保存法第14條規定提報具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群價值者之內容及範圍至本府文化觀光局辦理審查,故建議陳情意見未便採納。 3. 經查計畫道路編號2-4(中興路)已全段徵收惟尚未完成計畫道路開闢,涉及計畫道路檢討開闢事宜,經本府114年6月23日召開「變更苑裡都市計畫主要計畫(第五次通盤檢討)(含都市計	建議修正後通過。 修正事項:本案辦理非以「文資保存」為主要目的,涉及相關陳情內容,請敘明應另依文化資產保存法提出申請。	依專案小組建議意見通過。

案號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
				3. 第3頁，圖2-1：中興路開發涉及具備重要文化資產身分的蔡振豐故居，且鄰近天下路的面臨拆除街屋階極具特色，建議應該要保留現存老建物，並調整開路規劃。 4. 第10頁，表3-5：未能正確呈現土坍與編竹夾泥牆等建材特質? 5. 第14頁，表3-7：建築屋齡的面積一覽表太過籠統，應進行文資調查並列出50~200年間的建築。 6. 第15頁，圖3-5：圖表製作有誤?超過統計標示的色塊? 7. 第18頁，壹之五之(一)：中興路東段土地上多棟建築物具有重要文化資產價值(如蔡振豐故居、承天禮儀社、	畫圖重製）案」工作會議決議，將納入「變更苑裡都市計畫(第五次通盤檢討)案」逾人陳案檢討評估。 4. 本計畫建築物結構調查係依據主管機關核發建築物登記謄本之主要建材進行分類統計；經查，土坍與編竹夾泥牆工法係納入磚造結構建築物計算，為確保資料正確性及一致性將以主管機關資料分類為準；為利呈現完整老街建築物資料，補充納入民國94年苗栗縣政府「苗栗縣苑裡鎮天下路老街風貌營造規劃」報告之相關建築研究調查內容，故建議陳情意見酌予採納。 5. 本計畫建築屋齡以20-50年作為統計區間；因建築完成日期統計年期自民國48年起，未能詳盡列出50-200年間建築，為確保資料正確性及一致性將以主管機關資料為準，故建議陳情意見未便採納。 6. 圖3-5係依據主管機關登記資料及本計畫調查繪製，所陳超過統計標示的色塊係指圖面色塊重疊誤繕，故建議陳情意見予以採納並修正計畫書圖面。 7. 中興路東段土地建築物倘具有歷史文化藝		

案號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
				呂香珍商店、楊合發商行)，建議應當重新審視計畫並保留現有重要有形文化資產。 8. 第28頁，圖3-8：此圖所示意典型型態的老街屋，正面臨中興路開發計畫拆除的危機，若覺建築有型態之美與文化內涵，應考慮保存？若要保存，應優先檢討中興路開闢的都市計畫。 9. 第30頁，苑裡消費市場的說明：根據1897年蔡振豐苑裡建設市場議所提，「故街尾東畔一片空地，至今尚未築屋，誠為憾事！」，足證市場基地在日治初期是一塊空地，是否源自清代市集，應有更詳細的考證？ 10. 第41頁，	術紀念價值，得另依文化資產保存法第14條規定提報具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群價值者之內容及範圍至主管機關辦理審查；涉及計畫道路檢討事宜，將納入「變更苑裡都市計畫(第五次通盤檢討)案」逾人陳案檢討評估。 8. 圖3-8係表示街屋型態示意，涉及計畫道路檢討事宜，將納入「變更苑裡都市計畫(第五次通盤檢討)案」逾人陳案檢討評估。 9. 針對第30頁「苑裡公有零售市場」歷史建築之說明，係依據108年4月26日苗栗縣政府文化觀光局府文資字第1080004770B號公告，登錄理由敘明：「源於清代市集，1934年重建，與地方發展關係密切，見證過往庶民生活」，資料來源詳參苗栗縣政府公告。 10. 為利呈現完整老街建築物特色，補充天下路基礎老街特色調查於計畫書；同時，為利建築物符合老街紋理的特色，於本計畫都市設計準則訂定天下路老街建築物立面相關規範作為都市更新事業計畫審議參考，故建議陳情意見予以採納並修正計畫		

案號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
				伍之一之(二)：希望重建的街區建築要符合老街紋理的特色，為此可能需要有些基礎的老街特色的文資調查。 11. 第41頁，伍之二(43頁)：希望重建的街區建築要符合老街紋理的特色，為此可能需要有些基礎的老街特色的文資調查，並協助有意願私老建築進行有價值老屋的維護與保存。 12. 第41頁，伍之二之一之1(43頁)：街角廣場與火車站站前廣場有交通要道中山路分隔，此外本身又被為公路切割，廣場的面積大小為何?推估實用用途又是什麼呢? 13. 第44頁，表5-1：建議可以有使用	書相關內容。 11. 經查，目前計畫範圍依文化資產保存法表明應予保存或有保存價值的建築，僅包含「苑裡公有零售市場」1處歷史建築；至私老建築的維護與保存，得由所有權人提出都市更新整建維護事業計畫辦理，後續得由苗栗縣政府自主更新輔導團協助輔導申請，故建議陳情意見酌予採納。 12. 留設街角廣場係為強化苑裡火車站門戶意象，提供人行空間、改善車輛轉彎視野，期提高更新地區通視性與開放性，爰指定於中山路與為公路路口留設廣場式開放空間，面積以20平方公尺為原則，並得計入法定空地，留設開放空間應提供綠化且開放供公眾使用。 13. 所陳意見因涉及都市更新容積獎勵計算及後續設施捐贈事宜，未便使用老街屋整建作為文化設施；因應天下路老街特色及文化傳承需求，修正本計畫建議提供社會福利或公益設施項目，新增「文化資產利用、展演設施」類		

案號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
				老街屋整建之文化館或文學館或博物館的文化設施，以彰顯街區歷史並成為文創與經濟空間。 14. 第46頁，伍之三之(一)：老街有許多高齡居民，設立人行徒步區或公共設施，應考慮長者生活便利性，以及考慮老街居民的交通方便需求。 15. 第 48~49頁，伍之四：此區構想不錯，不過防災與救災的空間規劃，應該在平時民防相關演練中，跟居民共同演練，依實際情況精進改善。透過學校教育或、鄰里宣導，以及在公共場所有清楚圖示廣為宣傳。 16. 第50頁，伍之五之(一)：車站	別，包含圖書室、文物室及展覽空間等設施項目，故建議陳情意見酌予採納。 14. 本計畫都市設計準則訂定中山路及為公路以都市更新重建建築基地應退縮建築設置無遮簷人行道，以提供友善步行空間；將可有效提高長者生活便利性，且不影響地區道路交通，與陳情意見目的相符，故建議陳情意見予以採納。 15. 為有效提升本更新地區都市空間災害預防、災害應變及災後復原等措施，本計畫盤點及指認主、次要防救災道路、避難及收容場所；所陳意見涉及民防相關演練、學校教育及鄰里宣導、圖示宣傳事宜，將另納入苑裡鎮公所災害應變中心統籌辦理宣導，故建議陳情意見酌予採納。 16. 本更新地區為維護苑裡火車站及苑裡公有零售市場周邊環境美質，已針對面向苑裡火車站、苑裡公有零售市場之重建建築基地立面、設備管線設置訂定都市設計準則，故建議陳情意		

案號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
				意象希望能與苑裡老街的歷史文化或產業有所呼應。 17. 第51頁，伍之五之(三)之2之(1)：老街歷史與文化脈絡深度深於市場，主從關係不應為老街配合市場。而天下路老街屋的立面雖與市場同期，皆為新竹州地震後重蓋，但意象整合時應注意私有街屋與公有零售市場，是否有不同建築表情與文化脈絡。 18. 第51頁，伍之四：綠化樹苗建議應選本土或本地樹木，顧及生態。若能針對周遭做生態調查及環境影響評估再選擇樹種應該更好。	見予以採納。 17. 本計畫並無老街配合市場之主從關係規劃設定，且本計畫並無訂定天下路老街屋的立面應與公有零售市場建築風格一致之規定；後續建築物量體、造型、色彩、材質，於設計階段應配合周圍建築物尺度設計，故建議陳情意見酌予採納。 18. 依據「苗栗縣都市設計審議規則」第3-2 條規定，依各該都市計畫土地使用分區管制要點規定留設綠化植栽之法定空地，應栽植原生樹種或配合鄰近行道樹種，且植栽喬木應為米高徑大於十公分生長情況良好之樹苗，以塑造地區特色，故本計畫範圍內應栽植原生樹種，符合陳情建議事項；經查本計畫範圍非位於公告生態環境敏感地區，本計畫係屬計畫擬定階段，無涉及新建工程作業，是否應辦理環境影響評估及生態調查應視重建時是否符合「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」及「公共工程生態檢核注意事項」等相關規定予		

案號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	初步研析意見	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
					以認定辦理，故建議陳情意見酌予採納。		

附件三

臨時動議：配合審議第 1 案決議修正「苗栗縣都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更審議原則（草案）」第三點規定

一、會議說明

(一)查「苗栗縣都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更審議原則(草案)」前經 114 年 6 月 19 日、114 年 8 月 4 日縣都委會第 306、307 次會議審議通過，並依據本府行政處（法制科）114 年 10 月 20 日建議酌修部分文字在案。

(二)本次提會審議第 1 案討論修訂「苗栗縣都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」，參考「苗栗縣都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更審議原則（草案）」第三點折算代金之計價方式，修訂第六點、第七點代金數額以市價計算，應捐贈之土地面積為一千平方公尺以下者得採一家不動產者估價；應捐贈之土地面積超過一千平方公尺者，始採三家不動產者估價，以降低申請人之估價費用負擔，惟經討論有關「當年之『當地』平均公告土地現值」用詞易有誤解，故建議酌與調整，並一併調整「苗栗縣都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更審議原則（草案）」有關內容及文字。

二、決議

本案審議原則第三點規定修正後通過，審查意見如後修正對照表。

苗栗縣都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更審議原則草案—第三點修正對照表

本次會議 修正後規定	306、307次縣都委會通過及法制科建議修正版本	說明	縣都委會決議
三、前點第五項規定經都委會同意得繳納之代金數額，以市價計算之。 應捐贈之土地面積為一千平方公尺以下者，由本府委託一家不動產估價者查估並經不動產估價師公會協審後，按變更後土地價格計算，其估價及協審所需費用由申請人負擔。捐贈代金＝（申請基地面積×捐贈比例）×（經一家不動產估價者所評定土地價格且不得低於當年之申請基地平均公告土地現值×1.4）。但以捐贈土地面積乘以變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地最近三年平均公告現值加四成估算後，低於新臺幣二百萬元者，得免辦理估價並依其估算金額折繳代金。 應捐贈之土地面積超過一千平方公尺者，由本府委託三家不動產估價者查估並經不	三、前點第五項規定經都委會同意得繳納之代金數額，以市價計算之。 應捐贈之土地面積為一千平方公尺以下者，由本府委託一家不動產估價者查估並經不動產估價師公會協審後，按變更後土地價格計算，其估價及協審所需費用由申請人負擔。捐贈代金＝（申請基地面積×捐贈比例）×（經一家不動產估價者所評定土地價格且不得低於當年之當地平均公告土地現值×1.4）。但以捐贈土地面積乘以變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地最近三年平均公告現值加四成估算後，低於新臺幣二百萬元者，得免辦理估價並依其估算金額折繳代金。 應捐贈之土地面積超過一千平方公尺者，由本府委託三家不動產估價者查估並經不動產估價師公會	一、為反映負擔捐贈之公平性，參酌都市計畫工業區檢討變更審議規範、都市計畫農業區變更使用審議規範等中央法規，針對代金繳納皆已修改為「以市價查估計算」，爰考量代金查估執行之一致性，本原則如有涉及需折算代金之計價亦以市價查估方式辦理。 二、參考臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則、桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則及彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則之立法例，明定估價方法、估價者資格、估價費用負擔義務等。	第二項及第三項有關「不動產估價者所評定土地價格且不得低於當年之當地平均公告土地現值」之「當地」一詞，修正為「申請基地」，餘仍依第306、307次縣都委會通過及法制科建議修正版本。

動產估價師公會協審後，按變更後土地價格計算，其估價及協審所需費用由申請人負擔。捐贈代金＝（申請基地面積×捐贈比例）×（經三家不動產估價者所評定土地價格平均值且不得低於當年之申請基地平均公告土地現值×1.4）。	協審後，按變更後土地價格計算，其估價及協審所需費用由申請人負擔。捐贈代金＝（申請基地面積×捐贈比例）×（經三家不動產估價者所評定土地價格平均值且不得低於當年之當地平均公告土地現值×1.4）。	三、鑒於不動產估價案件各家估價業者每案收費至少為新臺幣二十萬元，由三家估價業者估價之成本至少為新臺幣六十萬元，考量公私權益平衡，參考臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則，訂定應捐贈之土地面積為一千平方公尺以下者得採一家不動產者估價，應捐贈之土地面積超過一千平方公尺者，始採三家不動產者估價，另採估價費用成本不大於代金之三成為原則，爰訂定公告現值加四成估算之代金低於新臺幣二百萬者，得依其估算金額折繳代金，免辦理估價。 四、土地估價明定由不動產估價者及不	

		動產估價師公會協審。	

苗栗縣政府辦理
苗栗縣都市計畫委員會第310次會議簽到簿

壹、 時間：114年10月31日(星期五)下午2時30分

貳、 地點：本府第一辦公大樓四樓A401會議室

參、 審議案件：

第1案：修訂「苗栗縣都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」

第2案：「劃定苑裡天下路兩側商業區更新地區暨訂定都市更新計畫案」審議案

苗栗縣政府辦理
苗栗縣都市計畫委員會第 310 次會議簽到簿

肆、 主持人：陳斌山　　紀錄：管伸菜

伍、 出席者：

鍾主任委員東錦

陳副主任委員斌山 陳斌山

楊委員人傑 楊人傑

蔡委員宜穎

謝委員靜琪

張委員育端 張育端

彭委員光輝 彭光輝

林委員榆芝 林榆芝

蘇委員又德 蘇又德

涂委員乃仁 涂乃仁

苗栗縣政府辦理
苗栗縣都市計畫委員會第 310 次會議簽到簿

陳委員雅雯 陳雅雯

卓委員玲

潘委員雪玲

徐委員銘志

詹委員彩蘋

許委員淑娥

古委員明弘 曾若涵代

賴委員偉君 黃文龍代

楊委員明鏡

陳委員樹義 鄭宜君代

葉委員芯慧 薛欣婷代

苗栗縣政府辦理
苗栗縣都市計畫委員會第 310 次會議簽到簿

陸、 列席者：

綠川工程顧問股份有限公司

林彥文　楊雅琇

苗栗縣苑裡鎮公所

戴志明

本府民政處(宗教禮俗科)

本府行政處(法制科)　(請假)

本府工商發展處 都市計畫科

黃郁倫　張雨旺　謝淑芳

柒、 其他與會人員

捌、 散會：16 時 00 分