

苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準修正草案 總說明

苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準（以下簡稱本標準）自民國（下同）九十四年十二月六日施行迄今，期間於九十八年四月、一百年三月、一百零一年一月、一百零三年十二月、一百十年一月、一百十二年十二月及一百十三年十二月歷經七次修正，其中於一百十年增加折繳代金方式。為配合文化資產保存法修正，將「古蹟土地容積移轉辦法」修正名稱為「古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉辦法」，並為避免國家依法行使公權力，致人民財產權遭受逾越其社會責任所應忍受範圍之損失，而形成個人之特別犧牲精神及避免接受基地因辦理容積移轉而使其內部成本外部化進而影響接受基地周邊交通，故擬具本標準修正草案，其修正重點如下：

- 一、因應「古蹟土地容積移轉辦法」名稱修正為「古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉辦法」，配合所引法規名稱。（修正條文第二條、第四條）
- 二、條次變更，另因發給許可程序已定於第十三條，爰刪除後段文字。（修正條文第五條）
- 三、考量文化資產保存法相關規定及接受基地辦理容積移轉對周邊環境之影響，修正毗鄰古蹟、歷史建築、紀念建築或考古遺址等文化資產之接受基地得例外辦理之情形；另為避免接受基地因辦理容積移轉而使其內部成本外部化，影響接受基地周邊交通，修正接受基地應面臨已開闢之計畫道路，並增訂已開闢之計畫道路定義及計畫道路寬度之認定方式。（修正條文第六條、第八條、第九條）
- 四、條次變更。（第七條、第十二條、第十四條）
- 五、參酌其他縣市以及依據本縣實際執行情況，增訂折繳代金接受基地市場價值之價格日期，及容積代金管理方式之規定。（修正條文第十條）
- 六、配合應進行物理環境影響評估及毗鄰文化資產接受基地例外之情形，修正申請許可應檢附之文件。（修正條文第十一條）

七、為利容積移轉審查流程順利，考量應辦理都市設計地區之接受基地，其都市設計審議與容積移轉審查事項具關聯性，爰明定應與接受基地之容積移轉併同提出申請，以整合審查程序並避免審查意見矛盾。(修正條文第十三條)

苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準修正草案 條文對照表

修正條文	現行條文	說明
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。	本條未修正。
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、 <u>古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉辦法</u> 、 <u>考古遺址土地容積移轉辦法</u> 或其他法令申請容積移轉之土地，不得同時適用本辦法。	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。	因「古蹟土地容積移轉辦法」修正名稱為「古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉辦法」，配合修正所引法規名稱，並 增列考古遺址土地容積移轉辦法 。
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 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。	本條未修正。
第四條 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 指定 或登錄為 <u>古蹟</u> 、歷史建築、紀念建築及 <u>考古遺址</u> 所定著之土地、 <u>保存用地或保存區</u> 、 <u>其他使用用地或分區內土地</u> 。	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、 <u>聚落</u> 、 <u>文化景觀</u> 所定著之土地。 前項土地，應先經 <u>苗栗縣文化資產審議委員會審議通過具容積移轉資格</u> ，再由本府受理單位書面審查，發	一、條次變更。 二、依現行文化資產保存法相關規定，有關文化資產指定或登錄後，致依法可建築之基準容積受到限制部分，得等值移轉至其他地方建築使用或享有其他獎勵措施者，包含古蹟、歷史建築、紀念建築及考古遺址所定著之土地、保存用地或保存區、

	給容積移轉許可。	其他使用用地或分區內土地。 三、經目的事業主管機關指定或登錄為古蹟、歷史建築、紀念建築及考古遺址所定著之土地即具有容積移轉資格，無須經文化資產主管機關再次審議，又有關審查及發給許可之程序已定於第十二條及第十三條，爰第二項規定刪除。
第 <u>五</u> 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容積移轉資格。	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，再由公共設施保留地之管理機關審議 <u>具</u> 容積移轉資格 <u>後，由本府受理單位發給容積移轉許可。</u>	一、條次變更。 二、發給許可程序定於第十三條，爰不另規範。
第 <u>六</u> 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 <u>已開闢之</u> 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、 <u>毗鄰名勝、具有紀念性或藝術價值應予保存建築之土地、古蹟、歷史建築、紀念建築及考古遺址。但基地情形特殊，經文化主管機關審查認定其容積移</u>	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 <u>或</u> 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	一、條次變更。 二、因應文化資產保存法相關規定，修正毗鄰文化資產或觀光名勝之土地作為接受基地之限制，並增列基地情形特殊且經文化主管機關審查認定不影響文化資產保存者之例外規定。 三、為避免接受基地因辦理容積移轉增加開發強度，造成周邊交通負荷，修正接受基地應面臨八公尺以上已開闢之計畫道路，並增訂「已開闢之計畫道路」之認定方式。

<p><u>入不影響文化資產保存者，不在此限。</u></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、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。</p> <p>接受基地面積不小於三百平方公尺，倘與八公尺以上<u>已開闢</u>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<u>第八條</u>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。</p> <p><u>本標準所稱已開闢之計畫道路，指由政府機關開闢完竣，或由私人承諾依道路主管機關之設計標準於取得使用執照前開闢完成，並取得道路管理機關管理維護之證明文件。</u></p>	<p>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。</p> <p>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。</p>	
<p>第七條 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</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</p>	<p>條次變更，條文未修正。</p>

<p>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>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>第八條 接受基地之可移入容積，應依面臨已開闢計畫道路之寬度分別適用下列各款規定：</p> <p>一、 接受基地面臨八公尺以上未逾十二公尺<u>已開闢</u>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。</p> <p>二、 接受基地面臨十二公尺以上未逾十五公尺<u>已開闢</u>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>三、 接受基地面臨十五公尺以上<u>已開闢</u>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）</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>一、條次變更。</p> <p>二、配合第六條修正，明定接受基地應面臨已開闢之計畫道路，並依面臨道路寬度分別規定可移入容積上限。</p> <p>三、增訂計畫道路寬度之認定方式。</p>

<p>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>計畫道路寬度以都市計畫書圖標示為準，未標示者以計畫圖量測最小寬度為準。</u></p>		
<p>第<u>九</u>條 依前條<u>第二項及第十三條第一項第二款</u>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：接受基地同街廓內之已開發建築面積／接受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：接受基地同街廓內之已開發建築總樓地板面積／接受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： (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</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：接受基地同街廓內之已開發建築面積／接受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：接受基地同街廓內之已開發建築總樓地板面積／接受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： (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</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、配合第六條及第八條修正，將公共設施劃設水準所定計畫道路修正為已開闢之計畫道路。</p>

<p>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<u>已開闢</u>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。</p>	<p>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。</p>	
<p>第十條 接受基地移入之容積量，應有百分之五十以上以繳納容積代金方式辦理。</p> <p>前項折繳代金之金額＝折繳代金比例 X 接受基地市場價值 X 接受基地面積 X（接受基地移入容積／接受基地基準容積）。</p> <p>前項所定接受基地市場價值，<u>應以正式受理日期為價格日期，倘應提送委員會審議者以委員會通過日期為價格日期，並</u>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，以平均數計算。</p>	<p>第五條之三 接受基地移入之容積量，應有百分之五十以上以繳納容積代金方式辦理。</p> <p>前項折繳代金之金額＝折繳代金比例 X 接受基地市場價值 X 接受基地面積 X（接受基地移入容積／接受基地基準容積）。</p> <p>前項所定接受基地市場價值，應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，以平均數計算。</p> <p>查估所需費用由申請人負擔相關估價作業程序由本府另定之。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、參酌其他縣市以及依據本縣實際執行情況，增訂折繳代金接受基地市場價值之基準價格日期。</p> <p>三、明定容積代金之管理方式。</p>

<p>查估所需費用由申請人負擔，相關估價作業程序由本府另定之。</p> <p>容積代金之用途，應專款專用於取得本縣內與接受基地同一主要計畫區之私有公共設施保留地。</p> <p>容積代金由苗栗縣都市計畫都市更新基金管理之。</p>	<p>容積代金之收入，應專款專用於取得苗栗縣內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<u>十一</u>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。但以百分之百折繳代金方式辦理者，免檢附送出基地相關文件：</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 	<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。但以百分之百折繳代金方式辦理者，免檢附送出基地相關文件：</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)。 	<ol style="list-style-type: none"> 一、條次變更。 二、配合第六條、第八條、第九條及第十三條修正，增訂或修正接受基地應檢附之相關審查文件，包括都市設計、文化資產及接受基地建築線等相關文件，並配合實際審查需要增列其他必要文件。 三、配合第六條第一項第二款修正第一項第十三款文字。

<p>通、景觀等說明)。</p> <p>九、依第八條第二項規定申請增加容積<u>或屬第十三條第一項第二款應辦理都市設計地區</u>者，應併檢附第九條之相關文件（無者免附）。</p> <p>十、接受基地符合第六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、<u>接受基地毗鄰名勝、具有紀念性或藝術價值應予保存建築之土地、古蹟、歷史建築、紀念建築及考古遺址，且情形特殊經文化主管機關同意之文件（無者免附）。</u></p> <p><u>十四、</u>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</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）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)。</p> <p>前項所需書表格式，由本府另定之。</p>	
--	--	--

<p>騰本影本。</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)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)。</p> <p><u>十五、其他經本府認為 必要之文件。</u></p> <p>前項所需書表格式 ，由本府另定之。</p>		
<p>第<u>十二</u>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。</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，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>條次變更，條文未修正。</p>
<p>第<u>十三</u>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，除 以百分之百折繳代金方 式辦理者依規定繳納代 金完成後逕予發給容積 移轉許可外，其餘由本 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>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，除以 百分之百折繳代金方式 辦理者依規定繳納代金 完成後逕予發給容積移 轉許可外，其餘由本府 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、條次變更。</p> <p>二、為利容積移轉審查流 程順利，考量應辦理都 市設計地區之接受基 地，其都市設計審議與 容積移轉審查事項具 關聯性，爰明定同時提 出申請，以整合審查程 序，避免分別審查造成 意見矛盾。</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，且依第八條第二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，<u>並應與接受基地之容積移轉同時提出申請。</u></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>前項容積移入量初步認定函之有效期間為發文日起一年，必要時得申請展延一次，展延期間不得超過六個月。</p> <p>申請人應於容積移入量初步認定函之有效期間內辦畢本辦法第十七條所定各款事項，並檢附相關資料申請核發容積移轉許可函。逾期者，其容積移入量初步認定函當然失其效力。</p> <p>第一項由受理單位逕予辦理審查之申請案件另報請委員會備查。</p> <p>因容積移轉及土地產權移轉登記所需之稅捐、規費及其他必要費用，應由申請人負擔之。</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>前項容積移入量初步認定函之有效期間為發文日起一年，必要時得申請展延一次，展延期間不得超過六個月。</p> <p>申請人應於容積移入量初步認定函之有效期間內辦畢本辦法第十七條所定各款事項，並檢附相關資料申請核發容積移轉許可函。逾期者，其容積移入量初步認定函當然失其效力。</p> <p>第一項由受理單位逕予辦理審查之申請案件另報請委員會備查。</p> <p>因容積移轉及土地產權移轉登記所需之稅捐、規費及其他必要費用，應由申請人負擔之。</p>	
<p>第<u>十四</u>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>條次變更，條文未修正。</p>

苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準修正草案

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、古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉辦法、考古遺址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。

第四條 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指定或登錄為古蹟、歷史建築、紀念建築及考古遺址所定著之土地、保存用地或保存區、其他使用用地或分區內土地。

第五條 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容積移轉資格。

第六條 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已開闢之計畫道路，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、具有紀念性或藝術價值應予保存建築之土地、古蹟、歷史建築、紀念建築及考古遺址。但基地情形特殊，經文化主管機關審查認定其容積移入不影響文化資產保存者，不在此限。

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，倘與八公尺以上已開闢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，準用第八條規定辦理容積移轉，但其夾雜之現有巷道寬度不得予以併計。

本標準所稱已開闢之計畫道路，指由政府機關開闢完竣，或由私人承諾依道路主管機關之設計標準於取得使用執照前開闢完竣，並取得道路管理機關管理維護之證明文件。

第七條 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。

第八條 接受基地之可移入容積，應依面臨已開闢計畫道路之寬度分別適用下列各款規定：

一、接受基地面臨八公尺以上未逾十二公尺已開闢之計畫道路，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。

二、接受基地面臨十二公尺以上未逾十五公尺已開闢之計畫道路，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。

三、接受基地面臨十五公尺以上已開闢之計畫道路，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。

計畫道路寬度以都市計畫書圖標示為準，未標示者以計畫圖量

測最小寬度為準。

第九條 依前條第二項及第十三條第一項第二款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：接受基地同街廓內之已開發建築面積／接受基地同街廓之總面積 $\leq$ 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：接受基地同街廓內之已開發建築總樓地板面積／接受基地同街廓之總面積 $\leq$ 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已開闢之計畫道路者。

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。

第十條 接受基地移入之容積量，應有百分之五十以上以繳納容積代金方式辦理。

前項折繳代金之金額＝折繳代金比例 X 接受基地市場價值 X 接受基地面積 X (接受基地移入容積／接受基地基準容積)。

前項所定接受基地市場價值，應以正式受理日期為價格日期，倘應提送委員會審議者以委員會通過日期為價格日期，並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，

以平均數計算。查估所需費用由申請人負擔，相關估價作業程序由本府另定之。

容積代金之用途，應專款專用於取得苗栗縣內與接受基地同一主要計畫區之私有公共設施保留地。

容積代金由苗栗縣都市計畫都市更新基金管理之。

第十一條 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。但以百分之百折繳代金方式辦理者，免檢附送出基地相關文件：

- 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、依第八條第二項規定申請增加容積或屬第十三條第一項第二款應辦理都市設計地區者，應併檢附第九條之相關文件(無者免附)。
- 十、接受基地符合本標準第六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、接受基地毗鄰名勝、具有紀念性或藝術價值應予保存建築之土地、古蹟、歷史建築、紀念建築及考古遺址，且情形特殊經文化主管機關同意之文件(無者免附)。
- 十四、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)。

十五、其他經本府認為必要之文件。

前項所需書表格式，由本府另定之。

第十三條 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，除以百分之百折繳代金方式辦理者依規定繳納代金完成後逕予發給容積移轉許可外，其餘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，且依第八條第二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，並應與接受基地之容積移轉同時提出申請。
- 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。

前項容積移入量初步認定函之有效期間為發文日起一年，必要時得申請展延一次，展延期間不得超過六個月。

申請人應於容積移入量初步認定函之有效期間內辦畢本辦法第十七條所定各款事項，並檢附相關資料申請核發容積移轉許可函。逾期者，其容積移入量初步認定函當然失其效力。

第一項由受理單位逕予辦理審查之申請案件另報請委員會

備查。

因容積移轉及土地產權移轉登記所需之稅捐、規費及其他必要費用，應由申請人負擔之。