

討 論 事 項 及 編 號	第 1 案 <第 308 次>	所屬鄉鎮市： 全 縣	日期：108 年 12 月 23 日
案 由	修正「新竹縣都市計畫容積移轉許可審查要點」提會討論案		
說 明	都市計畫容積移轉實施辦法第 4 條第 1 項規定，直轄市、縣（市）主管機關為辦理容積移轉，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，訂定審查許可條件，提經該管都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過後實施之。爰本府於 98 年 3 月 1 日發布實施「新竹縣都市計畫容積移轉許可審查要點」，本次為考量與古蹟土地、考古遺址土地容積移轉辦法之區隔、接受基地條件及移入上限，爰提案修正前開要點，並經本縣都市計畫委員會審議通過後依規發布實施（修正草案對照表如附件）。		
作 業 單 位 初 核 意 見	請都設科表示意見後，提請大會討論。		
都委會 決議	本案原則同意准照修正事項（詳附件）通過，惟用語上授權業務單位再簽請本府行政處法制科確認後，依法定程序辦理，免再提會討論。		

附件 「新竹縣都市計畫容積移轉許可審查要點」

修正草案對照表

原條文	提會條文	修正理由	#308 縣都委會決議
一、新竹縣政府 （以下簡稱本府）為執行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，使都市計畫容積移轉許可審查有所依循，特訂定本要點。	一、新竹縣政府 （以下簡稱本府）為執行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，使都市計畫容積移轉許可審查有所依循，特訂定本要點。	本點未修正。	照提會條文通過。
二、本府申請辦理容積移轉案件，除相關法令規定外，並應依本要點規定辦理。但各該都市計畫另有規定者從其規定。	二、本府申請辦理容積移轉案件，除相關法令規定外，並應依本要點規定辦理。但各該都市計畫另有規定者從其規定。	本點未修正。	照提會條文通過。
三、本辦法第六條第一項第一款所稱有保存價值之建築，係指下列各款建築： （一）經主管機關 <u>指定之古蹟及登錄之歷史建築</u> 。 （二）經都市計畫書表明有保存價值之建築所定著之私有土地。	三、本辦法第六條第一項第一款所稱有保存價值之建築，係指下列各款建築： （一）經主管機關登錄之歷史建築。 （二）經都市計畫書表明有保存價值之建築所定著之私有土地	第一項刪除古蹟相關規定。 增列第二項，考量古蹟、考古遺址定著之土地另有古蹟、考古遺址土地容積移轉辦法進行管制，且該辦法有關容積移轉之規定與本辦法有所不	修正後通過。 修正條文如下： 三、本辦法第六條第一項第一款所稱有保存價值之建築，係指下列各款建築： （一）經主管機關登錄之歷史建築。 （二）經都市計畫書表明有保存價

原條文	提會條文	修正理由	#308 縣都委會決議
	地。 <u>依古蹟土地容積移轉辦法、考古遺址土地容積移轉辦法規定申請容積移轉之地區，從其規定。已依前項規定申請之接受基地，得同時適用本辦法，其合併取得之可移入容積，應符合本辦法第八條規定。</u>	同，為避免送出基地及接受基地交錯適用情形，增訂第二項。	值之建築所定著之私有土地。 <u>依古蹟土地容積移轉辦法、考古遺址土地容積移轉辦法規定申請容積移轉之地區，從其規定。已依前開規定申請之接受基地，得同時適用本辦法，其合併取得之可移入容積，應符合本辦法第八條規定。</u>
四、下列各款土地不得為接受基地： （一）位於農業區、保護區、行水區、河川區及其他非屬都市計畫發展區之土地。 （二）面臨已開闢計畫道路寬度未達八公尺之土地。 （三）毗鄰古蹟之土地。但經本縣都市設計審議委員會審查通過者，不在此限。 <u>（四）位於山坡地</u>	四、下列各款土地不得為接受基地： （一）位於農業區、保護區、行水區、河川區及其他非屬都市計畫發展區之土地。 （二）面臨已開闢計畫道路寬度未達八公尺之土地。 （三）毗鄰古蹟之土地。但經本縣都市設計審議委員會審查通	原第四款接受基地不得「位於山坡地之土地」，考量本縣轄內諸多都市計畫土地係位於山坡地範圍內，且均存在公共設施用地取得課題，參考目前國內相關開放限制之縣市（如：新北市、基隆市等），擬參採新北市之規定（得移入容積上限以 20 % 為限），	照提會條文通過。

原條文	提會條文	修正理由	#308 縣都委會決議
<u>之土地。</u> (五) 實施容積率管制前已取得建造執照之土地。 (六) 依本縣都市計畫規定禁止容積移轉、獎勵地區之土地。 (七) 依其他相關法令規定列為禁限建區域之土地。	過者，不在此限。 (四) 實施容積率管制前已取得建造執照之土地。 (五) 依本縣都市計畫規定禁止容積移轉、獎勵地區之土地。 (六) 依其他相關法令規定列為禁限建區域之土地。	研議調整本縣目前限制規定事項。	
五、本辦法第八條第二項規定之其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，指下列各款土地： (一) 距捷運車站用地、特等火車站、一等火車站或二等火車站五百公尺內之建築基地。 (二) 距三等火車站或簡易火車站三百公尺內之建築基地。	五、本辦法第八條第二項規定之其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，指下列各款土地： (一) 距捷運車站用地、特等火車站、一等火車站或二等火車站五百公尺內之建築基地。 (二) 距三等火車站或簡易火車站三百公尺內之建築基地。 <u>依本辦法第八條規定及前項</u>	增訂第二項 考量單宗土地有可能跨範圍外造成實務認定爭議，爰參考新北市都市計畫容積移轉許可審查要點，增訂第二項載明建築基地跨越不同範圍時之認定標準。	照提會條文通過。

原條文	提會條文	修正理由	#308 縣都委會決議
	<u>建築基地跨不同範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地容積移轉之總和上限。</u>		
六、接受基地之面積，應超過 <u>三百</u> 平方公尺。但都市計畫訂有最小建築面積限制者，從其規定。 接受基地與實施容積率管制前已取得建造執照之他筆土地合併為一宗建築基地，申請容積移轉者，其面積不受前項限制。	六、接受基地之面積，應超過三百平方公尺。但都市計畫訂有最小建築面積限制者，從其規定。 接受基地與實施容積率管制前已取得建造執照之他筆土地合併為一宗建築基地，申請容積移轉者，其面積不受前項限制。	本點未修正。	照提會條文通過。
七、接受基地面積超過二千平方公尺者，或增加容積超過其基準容積百分之八十之土地，申請辦理容積移轉前，應先經新竹縣都市設計審議委員會（以下簡稱本縣都市設計審議委員會）審查通過；其餘則得以簡化審議程序辦理。但總	七、接受基地面積超過二千平方公尺者，或增加容積超過其基準容積百分之八十之土地，申請辦理容積移轉前，應先經新竹縣都市設計審議委員會（以下簡稱本縣都市設計審議委員會）審查通過；其餘則得以簡化審議程序辦理。但總	本點未修正。	照提會條文通過。

原條文	提會條文	修正理由	#308 縣都委會決議
增加容積，不得超過各都市計畫書土地使用管制要點訂定之容積上限規定。	增加容積，不得超過各都市計畫書土地使用管制要點訂定之容積上限規定。		
八、本辦法第六條第一項第三款所稱私有都市計畫公共設施保留地，其公共設施送出基地順序及私有公共設施保留地類別應以各鄉（鎮、市）公所所定之優先次序表為準。 優先次序表之調整得由鄉（鎮、市）公所報經新竹縣都市計畫委員會審議通過後實施。	八、本辦法第六條第一項第三款所稱私有都市計畫公共設施保留地，其公共設施送出基地順序及私有公共設施保留地類別應以各鄉（鎮、市）公所所定之優先次序表為準。 優先次序表之調整得由鄉（鎮、市）公所報經新竹縣都市計畫委員會審議通過後實施。	本點未修正。	照提會條文通過。
九、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原則。 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	九、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原則。 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	考量本縣轄內諸多都市計畫土地係位於山坡地範圍內，且均存在公共設施用地取得課題，參考目前國內相關開放限制之縣市（如：新北市、基隆市等），擬參採新北市之規定（得移	修正後通過。 修正條文如下： 九、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原則。 接受基地面臨十二公尺以上未逾十五公尺之計

原條文	提會條文	修正理由	#308 縣都委會決議
之百分之二十為原則。 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原則。 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，經本縣都市設計審議委員會同意，可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。	之百分之二十為原則。 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原則。 <u>依前項規定申請移入容積，且位於依水土保持法公告之山坡地土地者，經本縣都市設計審議委員會同意可移入容積不得超過其基準容積百分之二十。</u> 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，經本縣都市設計審議委員會同意，可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。	入容積上限以 20% 為限），並考量環境容受力，藉由本縣都市設計審議委員會逐案審查把關，避免過度開發，爰增訂第四項規定。 原第四項移列第五項。	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原則。 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原則。 <u>依第一項至第三項規定申請移入容積，且位於依水土保持法公告之山坡地土地者，經本縣都市設計審議委員會同意可移入容積不得超過其基準容積百分之二十。</u> 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，經本縣都市設計審議委員會同意，可移入容積得酌予增加。但不得超過該接

原條文	提會條文	修正理由	#308 縣都委會決議
			受基地基準容積之百分之四十。
十、鼓勵本縣具有歷史價值之私有建築進行保存與再利用，本辦法第六條第一項第一款之送出基地，得申請下列容積獎勵： (一) 保存臨接道路之建築立面者，得獎勵送出基地基準容積百分之十。 (二) 保存臨接道路之建築立面及建物者，得獎勵基準容積百分之十，再加其保留樓地板面積之百分之十。 (三) 保存臨接道路之建築立面及建物，並捐贈本府，且委託非以營利為目的設立之財團法人經營與管理，並提供公眾使用者，得獎勵其樓地板面積百分之百。 依前項規定申	十、鼓勵本縣具有歷史價值之私有建築進行保存與再利用，本辦法第六條第一項第一款之送出基地，得申請下列容積獎勵： (一) 保存臨接道路之建築立面者，得獎勵送出基地基準容積百分之十。 (二) 保存臨接道路之建築立面及建物者，得獎勵基準容積百分之十，再加其保留樓地板面積之百分之十。 (三) 保存臨接道路之建築立面及建物，並捐贈本府，且委託非以營利為目的設立之財團法人經營與管	本點未修正。	照提會條文通過。

原條文	提會條文	修正理由	#308 縣都委會決議
請容積獎勵者，應由送出基地所有權人依文化資產保存法相關規定提出歷史建築維護事業計畫，經新竹縣文化局審查通過後，提送本縣都市設計審議委員會審議通過者，並完成修復事業，經新竹縣文化局勘驗核可後，始得申請之。	理，並提供公眾使用者，得獎勵其樓地板面積百分之百。 依前項規定申請容積獎勵者，應由送出基地所有權人依文化資產保存法相關規定提出歷史建築維護事業計畫，經新竹縣文化局審查通過後，提送本縣都市設計審議委員會審議通過者，並完成修復事業，經新竹縣文化局勘驗核可後，始得申請之。		
十一、申請容積移轉許可案件，應檢附<u>下列文件一式二份</u>，向本府提出申請許可： (一) <u>新竹縣政府都市計畫容積移轉審查許可申請書(表一)</u>。 (二) <u>容積移轉送出基地土地及建物所有權人同意書(表二)</u>。	十一、<u>申請容積移轉許可案件，應檢附文件，向本府提出申請許可，文件內容授權業務單位另訂之。</u>	考量各書表文件之格式內容，授權業務單位得依實際作業需求，修改或調整。	修正後通過。 修正條文如下： 十一、申請容積移轉許可案件，應檢附<u>下列文件一式三份</u>，向本府提出申請許可： (一) <u>新竹縣政府都市計畫容積移轉審查許可申請書(表一)</u>。

原條文	提會條文	修正理由	#308 縣都委會決議
(三) <u>容積移轉接受基地土地及建物所有權人同意書(表三)。</u> (四) <u>新竹縣政府都市計畫容積移轉審查許可計算表(表四)。</u> (五) <u>接受基地所有權人委託書(表五)。</u> (六) <u>新竹縣政府都市計畫容積移轉許可審查表(表六)。</u> (七) <u>新竹縣都市計畫容積移轉許可審查現地勘查及送出基地土地管理機關同意受贈函(表七)。</u> (八) <u>送出基地所有權人及接受基地所有權人身分證明文件影本。</u> (九) <u>送出基地及接受基地之地籍圖謄本及土地登記謄本。</u> (十) <u>送出基地及接受基地之土地使用分區證明書。</u>			(二) <u>容積移轉送出基地土地及建物所有權人同意書(表二)。</u> (三) <u>容積移轉接受基地土地及建物所有權人同意書(表三)。</u> (四) <u>新竹縣政府都市計畫容積移轉審查許可計算表(表四)。</u> (五) <u>接受基地所有權人委託書(表五)。</u> (六) <u>新竹縣政府都市計畫容積移轉許可審查表(表六)。</u> (七) <u>新竹縣都市計畫容積移轉許可審查現地勘查及送出基地土地管理機關同意受贈函(表</u>

原條文	提會條文	修正理由	#308 縣都委會決議
<u>(十一) 送出基地鑑界成果圖。</u> <u>(十二) 接受基地之建築線指示(定)圖及都市計畫位置圖。</u> <u>(十三) 古蹟及歷史建物主管機關同意文件。</u> <u>(十四) 其他證明文件。前項各書表文件之格式內容，本府得依實際作業需求，修改或調整。</u>			<u>七)。</u> <u>(八) 送出基地所有權人及接受基地所有權人身分證明文件影本。</u> <u>(九) 送出基地及接受基地之地籍圖謄本及土地登記謄本。</u> <u>(十) 送出基地及接受基地之土地使用分區證明書。</u> <u>(十一) 送出基地鑑界成果圖。</u> <u>(十二) 接受基地之建築線指示(定)圖及都市計畫位置圖。</u> <u>(十三) 古蹟及歷史建物主管機關同意文件。</u> <u>(十四) 其他證明文件。前項各書表文件之格式內容，本府得依實際作業需</u>

原條文	提會條文	修正理由	#308 縣都委會決議
			<u>求，修改或調整。</u>
十二、接受基地、送出基地二筆以上者，應按申請容積移轉當期各接受基地、送出基地各筆公告土地現值，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。	十二、接受基地、送出基地二筆以上者，應按申請容積移轉當期各接受基地、送出基地各筆公告土地現值，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。	本點未修正。	
十三、容積移轉許可證明核發後，受理機關應即將相關資料送至本府建築主管機關、使用分區證明核發機關及土地登記機關，辦理套繪、登錄及建檔管理。	十三、容積移轉許可證明核發後，受理機關應即將相關資料送至本府建築主管機關、使用分區證明核發機關及土地登記機關，辦理套繪、登錄及建檔管理。	本點未修正。	