

# 113年度 非都市土地開發許可審查作業 評鑑計畫分享

---

苗栗縣政府  
工商發展處

114年12月



# 簡報大綱

---

Part1

基本資料

Part2

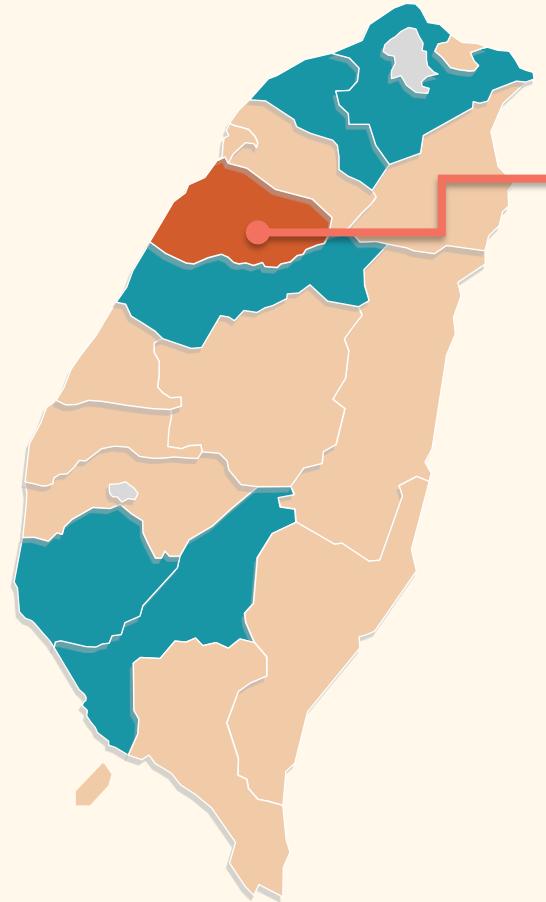
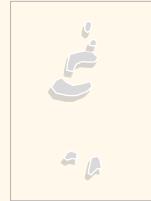
開發許可個案分享

Part3

創新精進獎說明



# 基本資料 · 苗栗縣開發許可審議概況



單位：平方公里

| 縣市  | 都市土地  | 非都市土地    | 國家公園   | 合計       |
|-----|-------|----------|--------|----------|
| 苗栗縣 | 75.92 | 1,734.02 | 395.90 | 2,205.84 |

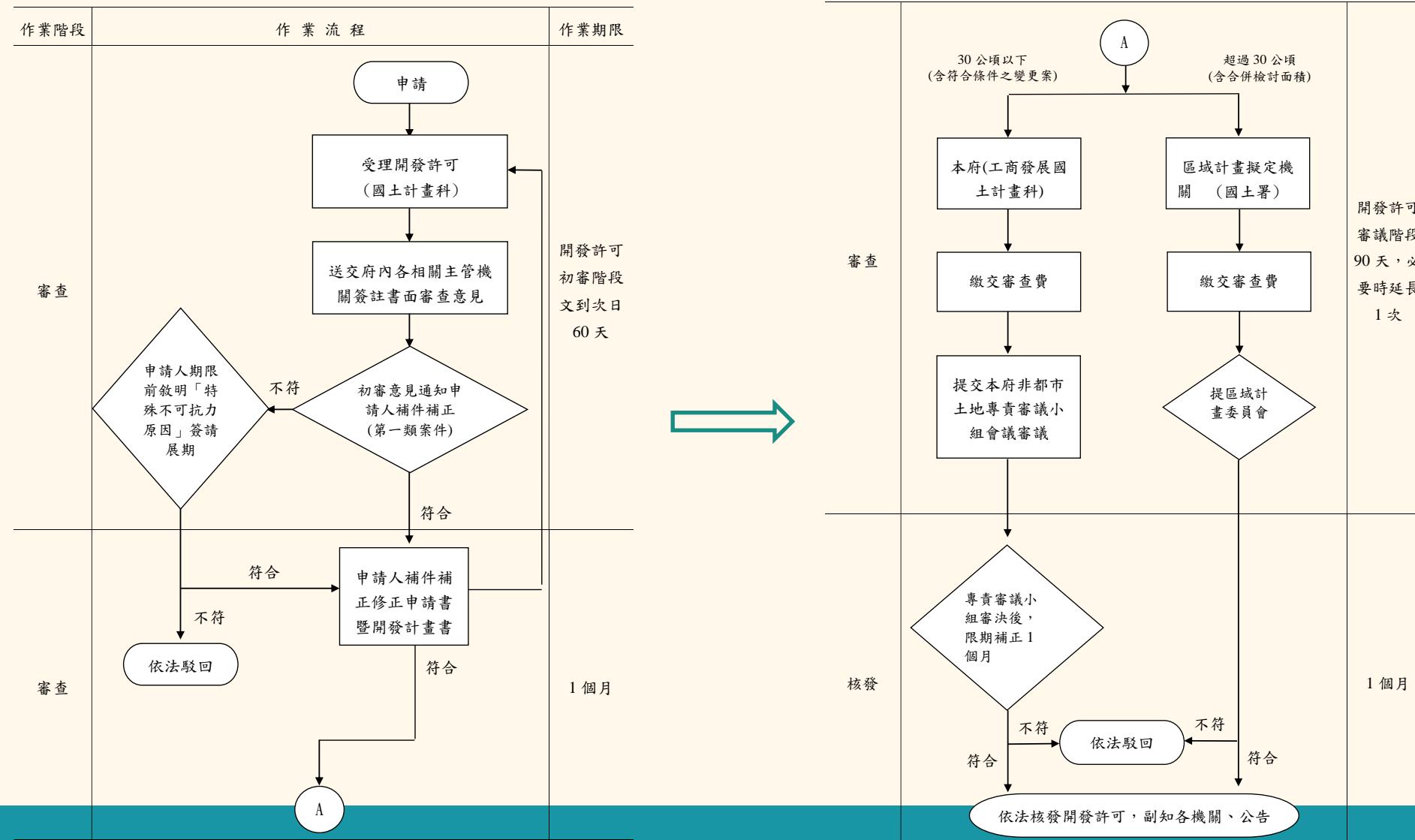
## ◆ 113年開發許可審議案件情形

| 縣市別 | 許可案件數 |     |     | 審議中案件數 | 總計 |
|-----|-------|-----|-----|--------|----|
|     | 新案    | 變更案 | 對照表 |        |    |
| 苗栗縣 | 1     | 0   | 2   | 7      | 10 |

## ◆ 113年開發許可審議執行人力

| 縣市別 | 正職 | 約僱/聘 | 派遣人員 | 總計 |
|-----|----|------|------|----|
| 苗栗縣 | 4  | 0    | 0    | 4  |

# 基本資料 · 案件執行審議作業流程圖



# 基本資料 · 開發計畫審查重點議題整理



# 基本資料 · 開發計畫審查重點議題整理

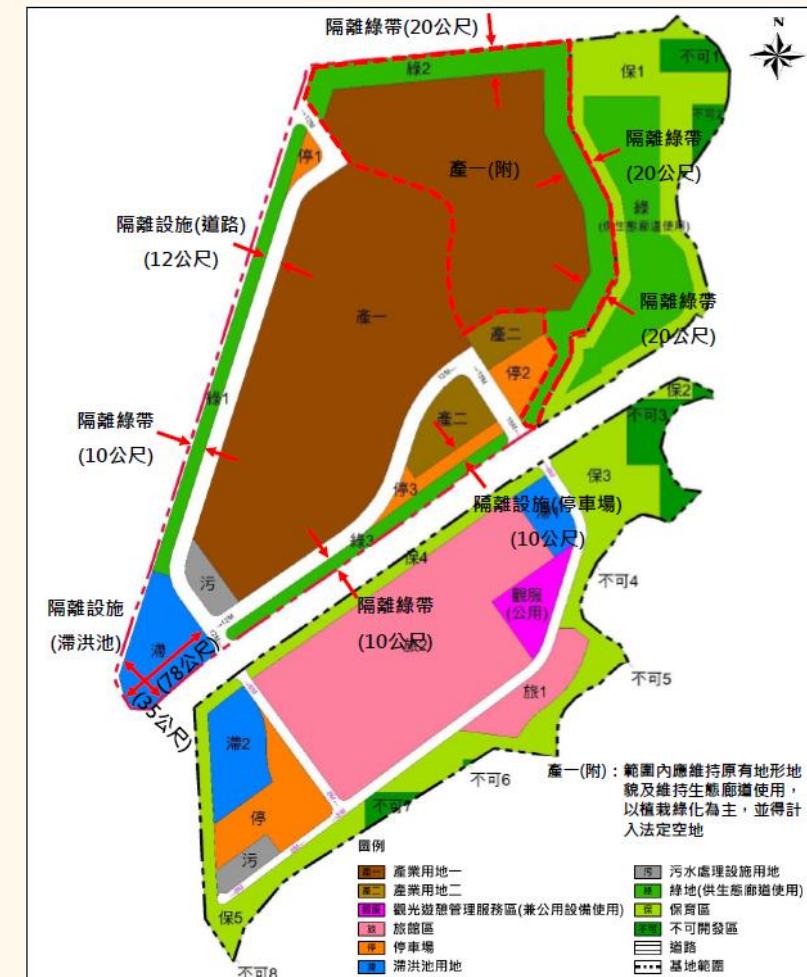


- 01 開發必要性及需求性議題
- 02 土地使用計畫議題
- 03 交通系統計畫議題
- 04 整地排水與環境保護議題
- 05 景觀計畫與生態保育議題
- 06 防災計畫議題

# 開發許可個案分享 · 福爾摩沙(產業園區/旅館)

| 苗栗縣-案件1   苗栗市福爾摩莎遊憩設施區(旅館)開發案 |                |      |            |          |            |
|-------------------------------|----------------|------|------------|----------|------------|
| 【基本資料】                        |                |      |            |          |            |
| 申請人                           | 福爾摩莎地產開發股份有限公司 | 受理日期 | 2019/10/02 | 縣市鄉鎮區    | 苗栗縣<br>苗栗市 |
| 土地總筆數                         | 18筆            |      | 申請總面積      | 8.7404公頃 |            |
| 開發案件性質                        | 一般開發           |      | 開發項目       | 特定目的事業用地 |            |

| 苗栗縣-案件2   苗栗市福爾摩莎軟體產業園區開發案 |                |      |            |           |            |
|----------------------------|----------------|------|------------|-----------|------------|
| 【基本資料】                     |                |      |            |           |            |
| 申請人                        | 福爾摩莎地產開發股份有限公司 | 受理日期 | 2019/09/25 | 縣市鄉鎮區     | 苗栗縣<br>苗栗市 |
| 土地總筆數                      | 12筆            |      | 申請總面積      | 10.2623公頃 |            |
| 開發案件性質                     | 一般開發           |      | 開發項目       | 工業區       |            |



# 開發許可個案分享 · 福爾摩沙(產業園區/旅館)

- 二案開發性質不同，各自依法令規範進行規劃留設，均各自滿足各自需求，以避免公共設施競合等情境。
- 考量基地生態保育，旅館區北側基地留設綠地供生態廊道使用，產業園區基地東北側留設法地空地綠化與綠地，以提供完整生態廊道。

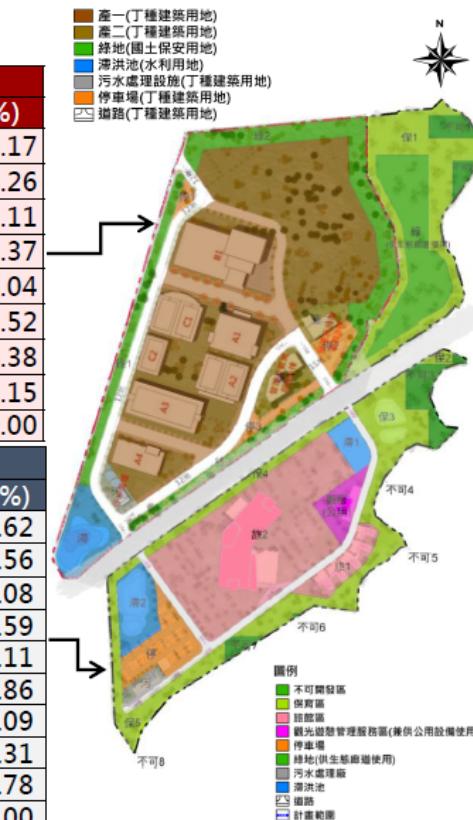
**福爾摩莎軟體產業園區開發案**

| 土地使用編定與項目 |          | 面積(m <sup>2</sup> ) | 比例(%)     |       |
|-----------|----------|---------------------|-----------|-------|
| 工業區       | 產業用地(一)  | 61,763.42           | 60.17     |       |
|           | 產業用地(二)  | 4,376.96            | 4.26      |       |
|           | 污水處理設施用地 | 1,144.41            | 1.11      |       |
|           | 停車場用地    | 3,457.14            | 3.37      |       |
|           | 道路       | 10,308.69           | 10.04     |       |
|           | 國土保安用地   | 綠地用地                | 15,933.81 | 15.52 |
|           | 水利用地     | 滯洪池用地               | 4,490.92  | 4.38  |
|           | 交通用地     | 道路用地                | 1,180.58  | 1.15  |
| 合計        |          | 102,655.93          | 100.00    |       |

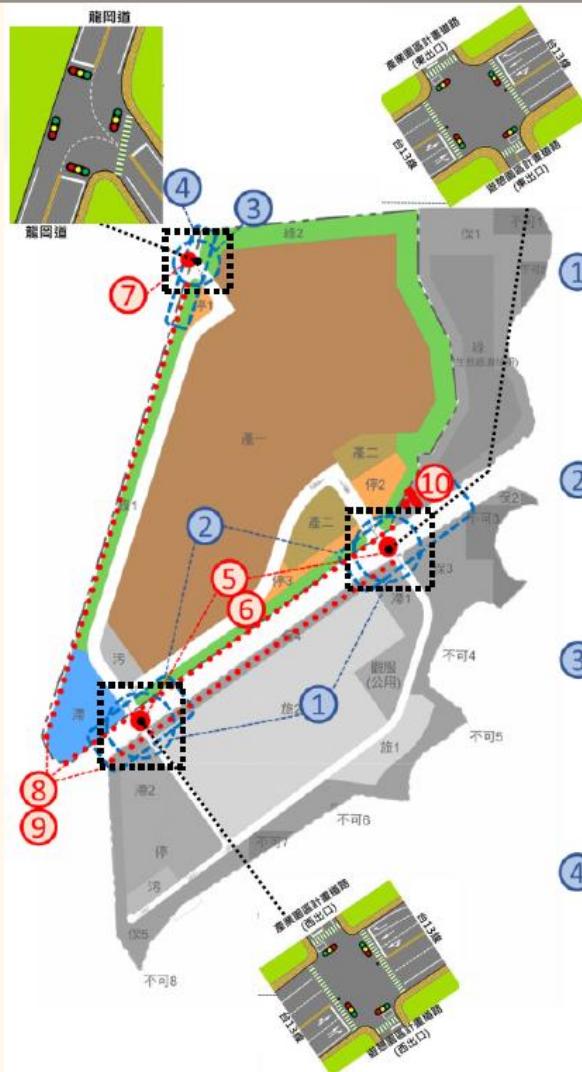
  

**福爾摩莎遊憩設施區(旅館)開發案**

| 土地使用編定與項目 |        | 面積(m <sup>2</sup> )   | 比例(%)     |        |
|-----------|--------|-----------------------|-----------|--------|
| 特定專用區     | 國土保安用地 | 不可開發區                 | 4,914.16  | 5.62   |
|           |        | 保育區                   | 29,330.51 | 33.56  |
|           | 遊憩用地   | 旅館區                   | 27,163.40 | 31.08  |
|           |        | 觀光遊憩管理服務設施區(兼供公用設備使用) | 2,262.09  | 2.59   |
|           | 水利用地   | 污水處理設施用地              | 968.00    | 1.11   |
|           |        | 停車場用地                 | 4,249.85  | 4.86   |
|           | 遊憩用地   | 綠地用地(供生態廊道使用)         | 8,823.78  | 10.09  |
|           |        | 道路用地                  | 4,638.40  | 5.31   |
|           | 水利用地   | 滯洪沉砂池用地               | 5,054.23  | 5.78   |
|           | 合計     |                       | 87,404.42 | 100.00 |



# 開發許可個案分享 · 福爾摩沙(交通)



## 規劃面

- ① 北側產業園區與南側遊憩園區二基地之進出道路對接，以減少台13線本路段之增設路口數，亦避免產生雙T路口對於交通所生之負面影響。
- ② 二基地道路銜接台13線路口兩側皆劃設為綠地、滯洪池以及國土保安用地等公共設施用地，確保無建築物開發遮蔽路口視線。
- ③ 基地臨龍岡路僅設置一處進出口，減少對龍岡路行車之干擾，且進出口設置於基地西北側，拉長與台13線/龍岡路口間之距離，減少路口間之干擾影響。
- ④ 基地進出口銜接龍岡道處兩側皆劃設為綠地用地，確保無建築物開發遮蔽路口視線。

## 設施面

- ⑤ 北側產業園區與南側遊憩園區二基地銜接台13線新設之路口未來循道路交通標誌標線號誌設置規則申請設置號誌，以尖峰時段故定時相、離峰時段半觸動式號誌形式設置。
- ⑥ 新設路口強化照明設施，提高夜間路口進出車輛與穿越馬路行人之能見度以增加安全性。
- ⑦ 基地銜接龍岡道路口設置半觸動號誌系統，於基地道路無車時維持閃紅黃燈讓龍岡道主線車輛依閃黃燈減速慢行通過，當偵測基地道路有車時則調整為紅綠燈形式管制主支道車輛通行。
- ⑧ 設置人行設施，人車分流以有效提升行人安全。
- ⑨ 設置自行車道供自行車通行使用。
- ⑩ 設置注意號誌標誌(警23)促使用路人注意前方設有號誌並依號誌行車。

# 開發許可個案分享 · 福爾摩沙(生態、土地使用)

## ■配合留設生態通道調降建蔽率，朝垂直發展

■ 地圖說明

- 產業用地一
- 產業用地二
- 停車場用地
- 污水處理設施用地
- 綠地用地
- 滯洪池用地
- 道路用地
- 園區範圍

| 產業園區留設面積 |        |
|----------|--------|
| 項目       | 面積(公頃) |
| 綠地       | 0.9798 |
| 丁建       | 2.3034 |
| 合計       | 3.2832 |

圖例

- 不可開發區
- 保育區
- 旅館區
- 觀光遊憩管理服務區(兼供公用設備使用)
- 停車場
- 綠地(供生態廊道使用)
- 污水處理廠
- 滯洪池
- 道路
- 計畫範圍



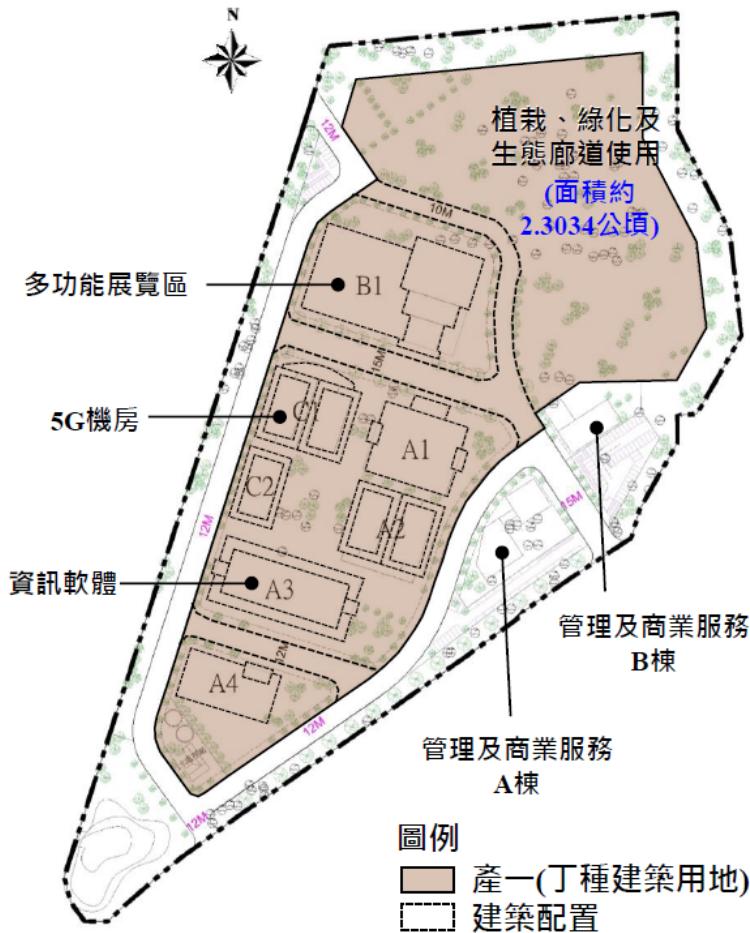
| 遊憩(旅館)北側留設面積 |        |
|--------------|--------|
| 項目           | 面積(公頃) |
| 不可開發區        | 0.1879 |
| 保育區          | 1.1616 |
| 綠地(供生態廊道使用)  | 0.8824 |
| 合計           | 2.2319 |

二基地合計留設  
5.5151公頃供生態廊  
道使用

# 開發許可個案分享 · 福爾摩沙(生態、土地使用)

## ■ 產業用地(一)東北側法定空地供作植栽、綠化及生態廊道使用(承諾不設置建築物)

- 基於未來整體開發需求及友善生態廊道整體串聯等綜合考量下，東北側亦透過地籍分割承諾不設置建築物使用，惟仍計入開發強度計算。
- 範圍內維持生態廊道使用，以植栽綠化為主，並得計入法定空地(列入土地使用分區管制計畫)。
- 產一(丁種建築用地)建蔽率及容積率仍維持 38.92% 及 279.10%。



# 開發許可個案分享 · 開發影響費試算範例

苗栗縣政府 公告

發文日期：中華民國112年12月26日  
發文字號：府商產字第1120288048號  
附件：

主旨：公告本縣非都市土地開發影響費必要項目、彈性項目各項數值及徵收方法。

依據：「非都市土地開發影響費徵收辦法」第3條第2項。

公告事項：

- 一、本縣非都市土地開發影響費計算方式相關數值說明如下：
  - (一)新建道路單位建設成本(Cu值)分為平地及山坡地兩類型：
    - 1、平地部分為新臺幣2,065元/平方公尺。
    - 2、山坡地部分為新臺幣3,454元/平方公尺。
  - (二)公園之單位建設成本(Cp值)為新臺幣2,200元/平方公尺。
  - (三)單位車位成本(CpK值)為新臺幣27,500元/車格。
  - (四)開發基地之單位土地成本(CL值)由申請開發者提供之開發案土地獲准開發許可當期公告現值平均值加四成併同不動產估價師(三家)查估市價，取較高數值者計算，其中不動產估價師查估市價費用由申請人負擔。
  - (五)消防影響費(Ff=Cfe+Cf)：消防設施費(Cfe值)原則依非都市土地開發影響費徵收辦法第3條第2項附表二之規定徵收；消防車輛裝備費(Cf值)項目採個案審議，

## ■衍生區外尖峰小時交通量(PHV)

- 本基地尖峰小時最大交通衍生量依前章節推估約87PCU，本計畫據此為估計聯外道路開發影響費之基準進行推算。

## ■新增車道公里數

$$NLM = PVH \times TL \div Cap(D)$$

- PHV依前式估算為87PCU。續參照徵收辦法訂定之數值，區外平均旅次長度(TL)與D級服務水準下每車道每小時服務流量(Cap(D))則分別為5公里與87PCU代入運算式，計算可得NLM為0.2351(公里)。

## ■聯外道路影響費(C)

$$C = NLM \times (3.5 \times 1000) (CU + CL)$$

- CU依據苗栗縣政府112年公告之「公告本縣非都市土地開發影響費必要項目、彈性項目各項數值及徵收辦法」，苗栗縣山坡地路段單位建設成本為3,454元。

- 開發基地土地成本(CL)依現行法規加四成後每單位土地成本約為3,920元/平方公尺。(註：本數值另須以本申請案獲准開發許可當期公告現值平均值加四成併同不動產估價師查估市價，送請直轄市、縣(市)主管機關決定之。)

- 帶入運算式後可估算聯外道路影響費約為6,068仟元(606.8萬元)。

# 創新精進分享 · 無人機輔助現地勘查

透過採購無人機，於會勘前或會勘時以無人機拍攝或錄製基地相關環境或地形地貌之影片及照片，預期可提供個案全面性之基地資料，包含難以進入勘查之地形，以提供審查委員更充分完整對於案場之瞭解。

案例:西湖渡假村開發計畫案



案例:三義伯公產業園區開發案



# 創新精進分享 · 無紙化作業

為強化無紙化審查精神，除利用既有非都市土地開發審議作業系統外，亦採購平板供委員利用，經調查委員之使用意願，於小組會議時採無紙本報告書方式進行，降低對紙本報告書之需求。

案例:勝暉產業園區開發案



# 創新精進分享 · 縣市交流

本縣與宜蘭縣、桃園市政府112年度獲獎之地方政府辦理交流活動，分享辦理非都市土地開發審議之經驗，期望透過各縣市間辦理非都市土地開發計畫審查之個案經驗與實際操作之流程，持續完善審查作業流程。

案例:桃園市政府交流活動



案例:宜蘭縣政府交流活動



# 創新精進分享 · 未來目標

本府針對未來審查作業之無紙化及強化審查效率，參考鄰近縣市政府辦理都市設計審議方式，提供審查會議線上平台或APP予委員使用，可預先閱覽計畫書等，亦可於線上平台或APP直接標註及編輯審查意見等，以持續經建審議作業流程之建議。



## 委員

### 預先審查

- 預先審查計畫書，強化審查效率。
- 無紙化程序精進，可直接於平台標註或提供相關意見。



## 審議單位

### 加速會議資料整合

- 承辦單位可直接透過平台彙整相關單位意見，加速審議程序。
- 相關資料皆可記錄強化審議資料整合便利性。

簡報結束 敬請指導



苗栗縣政府 工商發展處