

## 第五節 土地使用分區管制要點

- 第一點 本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。
- 第二點 住宅區及第一種住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
- 第三點 商業區及第一種商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%。
- 第四點 本計畫區各種土地使用分區得依都市計畫法台灣省施行細則相關規定使用；但商業區及第一種商業區不得為都市計畫法台灣省施行細則第 15 條第 1 項第 11 款（舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、浴室、性交易服務場所或其他類似之營業場所）之使用。
- 第五點 本計畫區建築基地及公共設施用地，其退縮建築規定如下：
- （一）住宅區及商業區於增建或改建時，應自道路及人行廣場用地境界線至少退縮 5 公尺建築。
  - （二）第一種住宅區及第一種商業區應自道路及人行廣場用地境界線至少退縮 5 公尺建築。
  - （三）公共設施用地應自道路及人行廣場用地境界線退縮 5 公尺建築。
  - （四）前列各款指定退縮部分應植栽綠化，且不得設置圍籬，但得計入法定空地。
- 第六點 本計畫區建築基地之停車空間設置規定如下：
- （一）住宅區及商業區應依「建築技術規則」等相關法令辦理；惟住宅區申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者、商業區申請建築基地面積達 1,000 平方公尺，其建築樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。但基地情形特殊經提本縣都市設計委員會審議同意者，從其規定。
  - （二）第一種住宅區及第一種商業區之建築樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，超過 250 平方公尺者，超

過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。但基地情形特殊經提本縣都市設計委員會審議同意者，從其規定。

第七點 第一種住宅區及第一種商業區申請建築基地面積不得小於 1,000 平方公尺；倘因該基地所在街廓其他土地已建築使用，致使建築基地面積未達前述規模者，應一次全部申請建築。

第八點 為加速第一種住宅區及第一種商業區整體合理開發利用，訂定以下獎勵措施：

$$V = V_0 + \Delta V_1 + \Delta V_2$$

其中 V：獎勵後總容積。

V<sub>0</sub>：該分區之基準容積。

ΔV<sub>1</sub>：配合開發時程之容積獎勵，其獎勵額度如下表所示：

市地重劃完成之日	獎勵額度
3 年內	V <sub>0</sub> ×10%
超過 3 年未滿 5 年內	V <sub>0</sub> ×5%
滿第 5 年後	V <sub>0</sub> ×0%

ΔV<sub>2</sub>：大基地之獎勵容積。申請建築基地規模達 1,500 平方公尺以上者，得給予原基準容積 10% 之獎勵容積。

第九點 中正路東側第一種住宅區（原工業區變更為住宅區部分）不得適用開放空間及增設停車空間等相關容積獎勵規定。

第十點 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 20% 為限。

（一）私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

（二）建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

第十一點 本計畫區建築基地適用本要點及其他相關法令之總獎勵容積（不含容積移轉），不得大於基準容積之 20%。

第十二點 第一種住宅區及第一種商業區之建築基地，於申請建造執照前，應完

成都市設計審議，始得開發及施工。

第十三點 為維護景觀並加強綠化，有關景觀與綠化應依下列規定辦理：

- (一) 同一棟建築物之電視天線應設置共同天線。
- (二) 廣場兼停車場、兒童遊樂場、綠地內所留設之人行步道，其鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設。
- (三) 公共開放空間及建築法定空地（包括採建築基地綜合設計鼓勵辦法規定所留設之開放空間），應以集中留設為原則，且該空地之綠化率不得低於 50%；惟第一種住宅區及第一種商業區之法定空地綠化率不得低於 60%。
- (四) 兒童遊樂場用地內之現有樹木，應盡量予以保留，且其綠化率不得低於 50%。

第十四點 本要點未規定事項適用其他相關法令之規定。



# 苗栗縣政府 公告

發文日期：中華民國109年9月25日  
發文字號：府商都字第1090192641B號  
附件：



主旨：公告「變更苗栗都市計畫（原袍澤新村周邊地區）細部計畫（修訂土地使用分區管制要點部分條文）案」計畫書，並自民國109年9月26日零時起發布實施。

依據：

- 一、都市計畫法第21條及第23條規定。
- 二、本府109年9月25日府商都字第1090192641A號函。

公告事項：

- 一、本計畫書、圖業經本縣都市計畫委員會民國109年8月26日第286次會議審決，並經本府109年9月25日府商都字第1090192641A號函核定在案。
- 二、本案計畫自民國109年9月26日零時起發布實施，計畫範圍內土地應依本計畫書內容、都市計畫法、建築法等相關法令規定實施建築管理。
- 三、需閱覽本計畫書者，請至本縣苗栗市公所或本府工商發展處（都市計畫科）閱覽（亦可上網閱覽，網址：  
<http://urbanplanning.miaoli.gov.tw/upmiaoli/urbanplan01/05.aspx>）。
- 四、張貼公告書期間自發布實施日起30天。

# 縣長 徐耀昌



表3 土地使用分區管制要點修訂條文對照表

原計畫條文	修訂後條文	修訂理由
<p>第十一點 本計畫區建築基地適用本要點及其他相關法令之總獎勵容積（不含容積移轉），不得大於基準容積之20%。</p>	<p>（刪除）</p>	<p>1. 查106年5月10日施行之都市危險及老舊建築物加速重建條例（下稱本條例）第6條規定：「重建計畫範圍內之建築基地，得視其實際需要，給予適度之建築容積獎勵；...。」，惟依本點規定造成本計畫範圍內之建築基地容積獎勵上限僅為基準容積之20%，低於本條例之獎勵容積上限。</p> <p>2. 考量本點規定事項已可回歸103年1月3日修正後都市計畫法臺灣省施行細則規定，且本細部計畫範圍內之建築物如有耐震能力不足、亟待重建之情況，符合本條例之立法目的者，應准其依本條例申請重建並可適用相關獎勵容積規定。</p>
<p>第十二點 第一種住宅區及第一種商業區之建築基地，於申請建造執照前，應完成都市設計審議，始得開發及施工。</p>	<p>第十一點 第一種住宅區及第一種商業區之建築基地，於申請建造執照前，應完成都市設計審議，始得開發及施工。</p>	<p>配合調整點次。</p>
<p>第十三點 為維護景觀並加強綠化，有關景觀與綠化應依下列規定辦理： （一）同一棟建築物之電視天線應設置共同天線。 （二）廣場兼停車場、兒童遊樂場、綠地內所留設之人行步道，其鋪面應以植</p>	<p>第十二點 為維護景觀並加強綠化，有關景觀與綠化應依下列規定辦理： （一）同一棟建築物之電視天線應設置共同天線。 （二）廣場兼停車場、兒童遊樂場、綠地內所留設之人行步道，其鋪面應以植</p>	<p>配合調整點次。</p>

原計畫條文	修訂後條文	修訂理由
<p>草磚或透水性材質之地磚鋪設。</p> <p>(三) 公共開放空間及建築法定空地(包括採建築基地綜合設計鼓勵辦法規定所留設之開放空間),應以集中留設為原則,且該空地之綠化率不得低於50%;惟第一種住宅區及第一種商業區之法定空地綠化率不得低於60%。</p> <p>(四) 兒童遊樂場用地內之現有樹木,應盡量予以保留,且其綠化率不得低於50%。</p>	<p>草磚或透水性材質之地磚鋪設。</p> <p>(三) 公共開放空間及建築法定空地(包括採建築基地綜合設計鼓勵辦法規定所留設之開放空間),應以集中留設為原則,且該空地之綠化率不得低於50%;惟第一種住宅區及第一種商業區之法定空地綠化率不得低於60%。</p> <p>(四) 兒童遊樂場用地內之現有樹木,應盡量予以保留,且其綠化率不得低於50%。</p>	
<p>第十四點 本要點未規定事項適用其他相關法令之規定。</p>	<p>第十三點 本要點未規定事項適用其他相關法令之規定。</p>	<p>配合調整點次。</p>