

柒、土地使用分區管制要點

一、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。

二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。

三、第一種商業區及第二種商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。

四、本計畫區內各分區停車空間劃設標準應依下列規定辦理。

(一)住宅區、商業區於申請建築時，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，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間，其停車空間劃設標準應依下列規定辦理。

總樓地板面積	停車設置標準
1-250 m ²	設置 1 部
251-400 m ²	設置 2 部
401-550 m ²	設置 3 部
以下類推	—

(二)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。

五、本計畫區內之各項分區及用地，其退縮建築應依下列規定辦理。

(一)住宅區、商業區自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺；面臨公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地及廣場用地則應至少退縮 2 公尺建築。其退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。此外，若屬角地，得擇一面臨路退縮建築。

(二)第一種商業區鄰接光華路者，為提升整體都市環境空間品質，應至少退縮 10 公尺以上建築，留設沿街式開放空間，且光華路及

中山路口指定留設至少 500m² 以上之廣場式開放空間；退縮部分得計入法定空地，該退縮部分應自計畫道路境界線留設 4 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。

- (三)公共設施用地未來開闢時應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。其退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

六、第一種商業區開發管制及容積獎勵措施：

- (一)為提升第一種商業區整體空間品質及促成其全區整體大規模開發，第一種商業區應全區整體開發。
- (二)為加速第一種商業區土地整體合理開發利用，訂定獎勵措施，其獎勵容積合計不得超出該使用分區基準容積之 30%：

$$V=V_0+\Delta V_1+\Delta V_2, \text{ 其中}$$

V：獎勵後總容積

V₀：該分區細部計畫之基準容積

△V₁：依建築技術規則規定提供之獎勵容積

△V₂：配合開發時程之獎勵容積(於區段徵收作業辦理開發完成後土地所有權登記之日起，於下表規定期限內提出建築執照申請者)

開發期限	獎勵標準(△V ₂)
二年內	V ₀ ×20%
三年內	V ₀ ×15%
四年內	V ₀ ×10%
五年內	V ₀ ×5%
滿第五年後	V ₀ ×0%

七、為鼓勵基地建築設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

- (一)有關設置公共開放空間獎勵部分依建築技術規則建築設計施工篇第 281 條規定辦理。



(二)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 30%為限。

1. 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。

2. 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。

八、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)公園兼兒童遊樂場用地、公園用地(兼供滯洪池使用)、兒童遊樂場用地、廣場用地、停車場用地及綠地用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。

(二)建築基地之法定空地應以集中留設為原則，且該空地綠化率不得低於 50%。

(三)公園用地(兼供滯洪池使用)於道路主管機關所認定之行車視距內，不得設置會遮蔽視線之構造物，另其景觀植栽應採灌木類為主，以維行車通視及安全。

九、本要點未規定事項依其他有關法令規定辦理。

捌、都市設計準則

- 一、本計畫區之都市設計管制事項，應依本都市設計準則辦理，本準則未述明之事項應依「苗栗縣都市設計審議規則」辦理。
- 二、「基地面臨光華路或中山路，且建築基地面積達 3,000 平方公尺以上或總樓地板面積達 5,000 平方公尺以上」或「依建築法規定列為供公眾使用之建築物」，均劃設為應實施都市設計地區。
- 三、「應實施都市設計地區」範圍內之基地，於申請建築執照前依「苗栗縣都市設計審議規則」之規定提送相關審議書圖，經本縣「都市設計審議委員會」審議通過後始得申請建築執照。
- 四、本計畫區之開放空間系統除應符合土地使用分區管制要點規定，並應依下列規定辦理：
 - (一)有關「土地使用分區管制要點」規定留設之沿街步行空間，其鋪面形式、色彩、材質及紋理應予以調和，以塑造整體鋪面之延續性。
 - (二)沿街步行空間得設置植栽穴(植栽穴距約 6 公尺-12 公尺)、座椅、燈具、雕塑、電話亭等景觀性元素，且應與左右鄰地步道延續，地面無階梯或阻礙通行之凹凸物，以利通行使用。
 - (三)建築基地設置圍牆者，應採用綠色植栽予以綠化，圍牆高度不得超過 1.5 公尺，透空率不得低於 50%。
 - (四)建築物不得突出牆面線外。
 - (五)依「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，以塑造地區特色。
 - (六)前述綠化植栽之法定空地面積得扣除提供沿街步行空間使用之面積予以核算。



五、建築量體建材、色彩及形式之事項：

- (一)建築物立面不得使用石棉瓦、塑膠浪板、金屬浪板及其他公害或易燃性材料，且避免使用高反光建材作為主要外觀材料。
- (二)冷氣機孔、鐵窗、雨遮或其他影響建築物立面設施，應考慮整體景觀共同設置，如已成立公寓大廈管理委員會等相關組織，須經該委員會同意後始得設置。
- (三)建築物之設計形式應結合本計畫區所在之整體環境，建築物於屋頂附設之各項空調、視訊、機械等設施物，應自女兒牆或管口退縮設置，且應配合建築物予以景觀美化處理。
- (四)建築物頂部應配合建築物造型予以整體設計，且除依法留設如屋頂避難平台等設施，其餘部分應採斜屋頂設計為原則，並應與建築物色彩相互調和，但經都市設計委員會審議通過者不在此限。

六、景觀計畫

- (一)沿街步行空間、街道傢俱及廣告招牌等，應配合街道景觀予以整體規劃設計。
- (二)街道傢俱
 - 1. 街道傢俱之設置應配合整體環境景觀，且不妨礙人行動線之連續性及緊急救難之通行。
 - 2. 除為維護公共安全之公用設備(如交通號誌、消防栓等)外，其餘傢俱之設置需與鄰近街廓、開放空間系統相互協調。
 - 3. 設於地面層之管線設施應配合環境予以綠化、美化。

- (三)廣告招牌：廣告物、廣告旗幟及招牌等設施物應整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全、行人通行及整體景觀，並應依「苗栗縣申請設置招牌廣告物及樹立廣告物執行自治條例」相關規定辦理。

七、環境保護

- (一)建築基地之開發不得妨礙上、下游地區原有水路之集、排水功能。



(二)尚未建築開發之公有土地應植栽綠美化，以維護整體景觀及環境品質。

八、本計畫區都市設計準則未規範事項，依其他相關法令規定辦理。

