

第七節 「擬定高速鐵路苗栗車站特定區(第一期發展地區)細部計畫」土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第二十二條、三十三條及三十四條規定訂定之，據以規範本特定區第一期發展地區內各項土地使用，確保都市生活環境品質及促進土地資源之合理利用。

二、住宅區之開發強度不得大於下表規定：

住宅區種別	建蔽率%	容積率%
第一種住宅區(住一)	五〇	一五〇
第二種住宅區(住二)	五〇	一八〇
第三種住宅區(住三)	五〇	一〇〇

三、商業區之開發強度，建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之三〇〇。

四、產業專用區專供高鐵苗栗車站特定區之相關產業發展使用，其建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之三五〇。

五、車站專用區於建築開發時應經苗栗縣都市設計審議委員會審議通過後，始得依相關法令向主管建築機關申請建築執照。開發強度不得大於下表規定：

種別	建蔽率%	容積率%	備註
交通設施	六〇	---	<ul style="list-style-type: none"> ■ 車站專用區(二)、車站專用區(三) ■ 高鐵及台鐵車站外之路線設施構造物不予計入建蔽率。
附屬事業設施	五〇	三五〇	<ul style="list-style-type: none"> ■ 車站專用區(一)

六、電力事業專用區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。

七、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一二〇。

八、本第一期發展地區內各分區使用項目規定如下：

(一)產業專用區之容許使用項目包括：

- 1.醫療保健服務業(但不包括性病防治所、慢性病防治所、傳染病院、精神科醫院)、藥局
- 2.郵政業之支局、代辦所與電力供應業之營業處、服務中心
- 3.消防隊(分隊部)、警察分局、派出(分駐)所、民防指揮中心
- 4.公用事業及交通運輸設施之自來水經營業之淨化、配送設備或設施、下水道抽水站
- 5.公務機構、國防事業之辦公室、國際組織及外國機構、職業團體、政治團體
- 6.區民及社區活動中心、圖書館、社會教育館、文化中心、美術館、博物館、科學館、歷史文物館
- 7.營造業、土木包工業、室內裝修業，以上皆不包括營造機具及建材儲放場所
- 8.百貨公司業、其它綜合零售業(不包括商港區船舶船員日用品供應業、工業專用港或工業專用碼頭船舶船員日用品供應業)、國際貿易業、智慧財產權業
- 9.第一類電信事業之機房、第二類電信業、鐵路運輸業場站設施、市區汽車客運業之場站設施、公路汽車客運業之場站設施、大眾捷運系統場站設施、停車場經營業之營業性停車空間、計程車客運業、小客車租賃業車輛調度停放場
- 10.金融、保險及不動產業(不包括當舖業)
- 11.法律及會計服務業、顧問服務業、資訊服務業、設計業、一般廣告服務業(不包括印刷、錄音作業場所)、公寓大廈管理服務業、保全業、研究發展服務業、翻譯業、公證業、品質、環境管理驗證業、網路認證服務業
- 12.飲酒店業、電影片映演業、藝文服務業、演藝活動業、歌廳經營業、競技及休閒運動場館業、旅館業、展覽服務業、有線電視系統經營業之設備或設施、有線電視節目播送系統業之設備或設施、廣播業之設備或設施、電視業之設備或設施(不含攝影棚)、衛星廣播

電視業之設備或設施、工商徵信服務業、廣播電視廣告業(不包括錄影、錄音作業場所)、短期補習班業(須經立案)、出版事業(不包括印刷、錄音作業場所)

13.其它僅供辦公之場所(現場限作辦公室使用，不得專為貯藏、展示或作為製造、加工、批發、零售場所使用，且現場不得貯存機具)。

14.兼具大型活動表演及文教展覽等功能之文化教育、休閒遊憩、大型運動等設施

15.結合購物、運動、休閒娛樂、文化、飲食、展示、資訊等設施之大型購物中心

16.高科技產業相關之研發、技術性諮詢、技術與人才育成事業

17.其他經苗栗縣都市計畫委員會核准，為配合高鐵苗栗車站特定區發展需要使用之相關設施

(二)車站專用區 1 之容許使用項目包括：

1.非營利性之戶內遊憩設施、兒童遊樂場、公園、綠地、體育場館及練習場等

2.醫療保健服務業(但不包括性病防治所、慢性病防治所、傳染病院、精神科醫院)、藥局

3.郵政業之支局、代辦所與電力供應業之營業處、服務中心

4.消防隊(分隊部)、警察分局、派出(分駐)所、民防指揮中心

5.公用事業及交通運輸設施之用水供應業之淨化、配送設備或設施、下水道抽水站

6.公務機構、國防事業之辦公室、國際組織及外國機構、職業團體、政治團體

7.區民及社區活動中心、圖書館、社會教育館、文化中心、美術館、博物館、科學館、歷史文物館

8.寵物服務業

9.第一類電信事業之機房、第二類電信業、鐵路運輸業場站設施、市區汽車客運業之場站設施、公路汽車客運業之場站設施、大眾捷運系統場站設施、停車場經營業之營業性停車空間、計程車客運業、

小客車租賃業車輛調度停放場

- 10.有線電視系統經營業之設備或設施、有線電視節目播送系統業之設備或設施、廣播業之設備或設施、電視業之設備或設施(不含攝影棚)、衛星廣播電視業之設備或設施
- 11.食品什貨、菸酒、飲料批發業、布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品批發業、家具及裝設品批發業、五金及日常用品批發業、文教、樂器、育樂用品批發業、首飾及貴金屬批發業、資訊軟體批發業、電子材料批發業、零售業(但不包括清潔用品零售業以外之化學原料及其製品零售業、石油製品、燃料零售業)、綜合零售業、餐飲業
- 12.法律及會計服務業、顧問服務業、資訊服務業、設計業、一般廣告服務業(不包括印刷、錄音作業場所)、就業服務業、公寓大廈管理服務業、保全業、電信業務門號代辦業、研究發展服務業、其它專業、科學及技術服務業(不包括逾期應收帳款管理服務業)
- 13.建築物清潔服務業、病媒防治業、短期補習班業(營業樓地板面積不超過二〇〇平方公尺,須經立案)、電影事業、廣播電視業、藝文業、休閒服務業(不包括電子遊戲場業)、運動服務業(不包括高爾夫球場業)、觀光及旅遊服務業、汽車修理業之乙種汽車修理廠、其他汽車服務業之汽車清洗、汽車裝潢、汽車拖吊業、電器及電子產品修理業、鐘錶修理業、展覽服務業、租賃業、其他服務業(不包括三溫暖業、殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業)
- 14.金融、保險及不動產業
- 15.其它僅供辦公之場所(現場限作辦公室使用,不得專為貯藏、展示或作為製造、加工、批發、零售場所使用,且現場不得貯存機具)。
- 16.兼具大型活動表演及文教展覽等功能之文化教育、休閒遊憩、大型運動等設施
- 17.結合購物、運動、休閒娛樂、文化、飲食、展示、資訊等設施之大型購物中心
- 18.高科技產業相關之研發、技術性諮詢、技術與人才育成事業

19.其他經苗栗縣都市計畫委員會核准，為配合高鐵苗栗車站特定區發展需要使用之相關設施

(三)車站專用區 2、3 之容許使用項目包括：

- 1.鐵路運輸業、汽車運輸業、大眾捷運系統運輸業、陸上運輸輔助業(不包括民間救護車經營業)
- 2.旅行業、旅遊諮詢服務業、觀光遊樂業
- 3.«都市計畫公共設施用地多目標使用辦法»中車站用地立體多目標使用之准許使用項目
- 4.其他經苗栗縣都市計畫委員會核准，為配合高鐵苗栗車站特定區發展需要使用之相關設施

(四)電力事業專用區之容許使用項目包括：

- 1.電力供應業、熱能供應業
- 2.經營電力事業所需之設施
- 3.電力必要附屬設施：
 - (1)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。
 - (2)教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。
 - (3)員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所。
 - (4)其他經苗栗縣都市計畫委員會審查核准之必要設施
- 4.公務機關之各級行政機關

(五)加油站專用區之容許使用項目包括：

- 1.加油站業、加氣站業
- 2.其它依「加油站設置管理規則」規定允許使用之項目

(六)本計畫住宅區(住一、住二、住三)及商業區之使用項目規定依「都市計畫法臺灣省施行細則」內容辦理。

(七)前列各分區容許使用項目或新增使用組別之適用與有關疑義之解釋，得經苗栗縣都市計畫委員會審議認定或修正之。

九、本計畫第一期發展地區應另訂都市設計管制準則，作為開發建築之管制，經指定須辦理都市設計審議地區，其開發須送經苗栗縣都市設計

審議委員會審議通過後，始得請領建造執照。

十、建築退縮深度及院落規定

(一)本特定區面臨計畫道路側皆需退縮五公尺以上建築；其中產業專用區及車站專用區 1 面臨三十公尺以上計畫道路側需退縮十公尺建築；上述退縮空間臨道路境界線側須留設二公尺帶狀式開放空間供公眾通行。

(二)產業專用區鄰接北勢溪部分應退縮十公尺建築，且法定空地應儘量沿溪留設，並與該開放空間結合。

(三)第一項建築退縮規定，如基地情形特殊者，得提經苗栗縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。

十一、本第一期發展地區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表之規定：

公共設施用地種類		最大建蔽率%	最大容積率%
機關用地		六〇	二五〇
郵政事業用地		六〇	四〇〇
污水處理廠用地		六〇	一八〇
公園用地		十五	四十五
公園兼滯洪池用地		十五	四十五
兒童遊樂場用地		十五	三〇
停車場用地	平面使用	一〇	二〇
	立體使用	八〇	四〇〇
學校用地		五〇	一五〇

十二、本第一期發展地區內所規劃之機關、污水處理廠、公園、公園兼滯洪池、兒童遊樂場、停車場、學校、綠地等用地應配合其臨接之計畫道路規劃自行車道。

十三、本第一期發展地區內公 1 用地得供車行地下道相關設施建築使用。

十四、為加速本第一期發展地區住宅區(不含第三種住宅區)及商業區土地整體合理開發利用，訂定以下獎勵措施：

$$V=V0+\Delta V1+\Delta V2$$

其中 V：獎勵後總容積

V0：該分區細部計畫之基準容積

△V1：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，於下表期限內提出建造執照申請者)

開發期限	獎勵標準(△V2)
四年內	$V_0 \times 20\%$
六年內	$V_0 \times 15\%$
八年內	$V_0 \times 10\%$
十年內	$V_0 \times 5\%$
滿第十年後	$V_0 \times 0\%$

△V2：大基地開發之獎勵容積，其中住宅區申請開發基地在一、〇〇〇平方公尺以上，商業區申請開發基地面積在一、〇〇〇平方公尺以上者，得給予原基準容積一〇%之獎勵容積。

十五、本第一期發展地區內第三種住宅區屬既有聚落且不納入區段徵收範圍，並指定為依「都市更新條例」劃定之更新地區，未來得依「都市更新條例」或本要點之規定採個別建築開發或整體開發。

十六、為促進第三種住宅區之整體更新及再發展，訂定以下獎勵措施：

(一)第三種住宅區內建築基地符合下列條件之一者，土地權利關係人得擬具開發計畫提經苗栗縣都市更新審議委員會審議通過後，再分別依相關法令向主管建築機關申請開發建築：

1. 為現有道路或分區界線為繞之完整街廓，且將毗鄰之現有巷道、計畫道路或綠地納入規劃，經苗栗縣都市更新審議委員會審查同意者。
2. 基地臨接寬度六公尺以上計畫道路，其連續臨接長度在二十公尺以上或達周界總長度六分之一以上，且面積達一、〇〇〇平方公尺以上者。

(二)開發計畫應以書、圖載明下列事項：

1. 申請人姓名、身份證字號及地址。
2. 開發地區範圍、面積及土地與建物使用現況。
3. 土地使用及公共設施計畫，其圖面比例尺不得小於五百分之一。
4. 土地使用管制計畫。
5. 都市設計事項，得視實際需要依本特定區(第一期發展地區)細部

計畫都市設計管制準則之內容予以述明。

6. 土地及地上物處理計畫。
 7. 事業及財務計畫。
 8. 實施進度。
 9. 全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及私有土地所有權人同意書。
 10. 套繪土地使用計畫之地籍圖，其比例尺不得小於一千分之一。
- 前項之開發地區範圍若因整體規劃需要須將公有土地納入時，應於開發計畫中述明其處理方式。

(三)申請基地面積為五、〇〇〇平方公尺以上者，於整體開發時須提供不小於申請開發總面積百分之二十之土地作為公共設施用地，前開公共設施用地(包括必要設置之廣場、公園、兒童遊戲場)應儘量集中留設，於請領建造執照前將產權移轉為苗栗縣政府所有，並於取得建築物之使用執照前開闢完成。基地面積不足五、〇〇〇平方公尺者，其所需提供之公共設施(用地面積不得小於申請開發總面積百分之二十)則改以代金方式計算，且需載明於上述開發計畫書，於請領建造執照前繳交予苗栗縣政府。

前述代金應包括公共設施用地取得費及開闢費，其計算公式如下：

公共設施用地取得費＝申請基地當期土地平均公告現值×(1+加成數)，其中加成數由苗栗縣地價及標準地價評議委員會訂定。

公共設施用地開闢費＝公園建築單價×提供公共設施之面積，其中公園建築單價需載明於開發計畫書內並經苗栗縣都市更新審議委員會審議通過。

(四)申請整體開發者，得依下列容積獎勵公式核算其申請開發建築之獎勵容積率：

$$V=V_0(1+V_1+V_2)/(1-V_1)$$

其中 V：獎勵後之容積率

V₀：該分區之基準容積率(百分之一〇〇)

V₁：提供公共設施之比例

V₂：獎勵係數(符合都市計畫法台灣省施行細則第三十條之

情形者為 0.2，其餘為 0.1)

(五)第三種住宅區得配合後期發展地區合併辦理細部計畫，並得依其原合法可建築用地及建築容積併入該細部計畫範圍核算平均容積。

(六)政府或經主管機關核准之民間團體於第三種住宅區內興辦之都市更新計畫得依相關法令規定辦理，不受本點之限制。

十七、為促進產業專用區及車站專用區 1 土地整體開發及變更利用，應由開發單位擬定整體開發計畫，最小開發基地規模應達三、〇〇〇平方公尺，其必要性服務設施種類應依土地利用計畫及交通需求，予以適當配置，且區內之公園、綠地用地面積應佔該專用區面積百分之十以上，並依本管制要點公園綠地空間相關規定辦理。留設之必要性服務設施，應由該專用區開發者自行興建管理及維護，並開放為公眾使用。

(一)產業專用區及車站專用區 1 之開發及變更使用均應由開發單位研擬整體開發計畫，提經苗栗縣都市計畫委員會審議通過後實施。整體開發計畫內容應包括：

1. 整體規劃構想。
2. 土地使用計畫。
3. 開發建築計畫。
4. 交通運輸計畫。
5. 必要性服務設施計畫。
6. 事業及財務計畫。
7. 經營管理計畫。
8. 其他相關配合計畫。

(二)為加速產業專用區及車站專用區 1 建設及促進其土地整體合理開發利用，訂定以下獎勵措施，其中 $\Delta V1 + \Delta V2$ 之獎勵容積合計不得超出該使用分區基準容積之百分之二〇：

$$V = V0 + \Delta V1 + \Delta V2 + \Delta V3$$

其中 V：獎勵後總容積

V0：該分區細部計畫後之基準容積

$\Delta V1$ ：配合引進重要產業類別(產業專用區為容許使用組別第 14、15、16、17 項，車站專用區 1 為容許使用組別第 16、17、

18、19 項)，給予原基準容積一〇%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，於下表期限內提出建造執照申請者)

開發期限	獎勵標準(△V3)
四年內	$VO \times 20\%$
六年內	$VO \times 15\%$
八年內	$VO \times 10\%$
十年內	$VO \times 5\%$
滿第十年後	$VO \times 0\%$

△V3：大基地開發之獎勵容積，申請開發基地在六、〇〇〇平方公尺以上者，得給予原基準容積一〇%之獎勵容積。

(三)產業專用區及車站專用區 1 之整體開發計畫，應符合下列原則：

1. 必要性服務設施應能滿足區內之需求。
2. 應避免對外部環境造成負面衝擊。
3. 規劃配置須與外部土地使用相容，並與之配合整體規劃設計。

(四)開發單位變更原申請內容有左列情形之一者，應重新依整體開發計畫審議程序申辦：

1. 開發規模擴增或交通路線延伸百分之十以上者。
2. 土地使用計畫變更涉及原規劃分區使環境嚴重變化或破壞者。
3. 必要性服務設施計畫變更涉及原服務效率降低者。
4. 對環境品質之維護，有顯著不利影響者。
5. 其他經苗栗縣都市計畫委員會認定者。

前項第一款、第二款及第三款經苗栗縣都市計畫委員會同意者，不在此限。

(五)產業專用區及車站專用區 1 之開發及變更建築應於發照前，送經苗栗縣都市設計審議委員會審議通過後為之。

十八、為配合車站專用區(含附屬事業設施)內各項交通設施開發及站區都市意象塑造，站區之規劃設計應符合下列規定，並提經苗栗縣都市設計審議委員會審議通過後實施。苗栗縣政府並得視實際情況邀集高鐵、台鐵主管機關及相關學者專家參與上述都市設計審議。

(一)高速鐵路用地供作高鐵路線及其他相關設施使用，其餘高速鐵路結構下方得在不妨礙高速鐵路功能下，視實際需要供計畫道路、溝渠、綠地等使用。

(二)高鐵車站專用區臨高速鐵路用地二側計畫道路得在不妨礙道路功能下，視實際需要供高速鐵路相關設施設置及使用，此二路段於闢建時應配合考量高鐵車站整體建設。

十九、本第一期發展地區內高速鐵路沿線兩側之建築許可申請須按高速鐵路兩側毗鄰地區限建相關規定辦理。

二十、建築基地地下層開挖規模：

為確保地下水補助及透水面積，達成綠建築及環境保育目標，本計畫區建築基地地下層開挖範圍應以各該基地之法定建蔽率加百分之十為其最大開挖範圍；但基地情形特殊經提苗栗縣都市設計審議委員會審議通過者不在此限，另突破最大開挖規模規定者，須另提具保水補償措施一併送苗栗縣都市設計審議委員會審議。

二十一、停車空間規定：

住宅區之建築基地於申請建築時，住宅樓地板面積二五〇平方公尺以下需設一部停車位，而每超過一五〇平方公尺則需增設一部停車位，且每一居住單元應留設一部停車位，如同一住宅單位如設置二停車位以上，可免設置車道連接。商業區之建築基地於申請建築時，其總樓地板面積在一〇〇平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，每超過一〇〇平方公尺需增設一部停車位。

二十二、景觀及綠化規定：

(一)本特定區第一期發展區內法定空地依下列五類基地分別適用其綠化規定：

第一類：住宅區。建築基地之綠化，綠覆率規定應達 100%。

第二類：商業區。建築基地之綠化，綠覆率規定應達 80%。

第三類：產業專用區及車站專用區。建築基地之綠化，綠覆率規定應達 80%。

第四類：公園、公園用地兼供滯洪池使用、綠地、兒童遊樂場、學校用地。建築基地之綠化，綠覆率規定應達 150%。

第五類：其他建築基地。建築基地之綠化，綠覆率規定應達 50%。

所稱『綠覆率』指綠覆面與法定空地之百分比。『綠覆面』指植物枝葉覆蓋於建築物及基地內外地面之面積，其計算基準如下：

1. 喬木採用栽植時米高徑之計算法如本計畫書之附錄二。
2. 灌木以實際面積加 50% 計算。(灌木實際面積 \times 1.5 = 灌木綠覆面積)
3. 草地、地被及草花以被覆面積計算之，核發使用執照前至少其被覆面積應栽植 3/4 以上，以照片上枝葉面積計算之。
4. 蔓性植物以花廊、柵籬或綠壁方式攀佈者，平面部分依實際被覆面積計算，以花廊支柱數為蔓性植物株數，綠覆面以花廊面積計算。
5. 停車場以植草磚築造者，綠覆面以鋪設植草磚面積 1/3 計算，但核發使用執照時，植草磚內之草皮應生長良好。
6. 觀賞性水池或溪水不論有無水生植物均以其面積 1/3 折算為綠覆面。
7. 建築物之陽台及花台綠化者；綠覆面積以綠覆部分全部計算，屋頂花園之綠覆面積以綠覆部分 1/3 計算。
8. 在喬木下或草地上得興建門牆、步道、清潔箱、休息設施、飾景設施、照明設施、兒童遊樂設施、運動設施等無頂蓋構造物，但占有綠覆面時，應扣除計算。

(二)本第一期發展地區內公園、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)第一期發展地區內公園有床基之花台面積不得超過綠化面積百分之十。

(四)本第一期發展地區內人行道空間，其鋪面之形式、色彩、材質應與兩側指定留設退縮帶狀式開放空間及路權範圍人行道/綠化空間互相配合整體設計，其高程應與相鄰開發地區順平銜接。

(五)為有效紓緩並調節都市逕流、降低洪峰流量，指定本特定區內之產業專用區、車站專用區、污水處理廠及學校等公共設施用地需自行設置滯洪設施，用以吸收因基地開發造成之逕流增加量，相關計算公式均需依據「水土保持技術規範」之規定辦理，同時採開發後 50 年頻率降雨入流量及開發前 10 年頻率(同北勢溪之計畫頻率年)之出流量，計算基地所需之滯洪池體積，計算所需之逕流係數採開發前 0.55，開發後依實際基地使用狀況訂定辦理(降雨強度公式整理如下表所示)，設置之滯洪設施需獲苗栗縣政府都市設計審議委員會審議通過。其餘尚需滯洪面積由滯洪公(滯)1 至公(滯)7 等七處公園用地配合本第一期發展地區內排水路規劃設置滯洪池。

降雨強度公式一覽表

頻率年 站名	2年	5年	10年	25年	50年
橫龍山	$\frac{289.0}{(t-3)^{0.41743}}$	$\frac{275.5}{(t-5)^{0.34757}}$	$\frac{259.7}{(t-6)^{0.30693}}$	$\frac{241.1}{(t-7)^{0.26260}}$	$\frac{223.1}{(t-8)^{0.22923}}$

二十三、本第一期發展地區內建築基地於開發施工中，若發現文化資產時應依下列規定辦理：

- (一)若發現古物、遺址或文化遺跡等文化資產時，應依「文化資產保存法」之規定辦理。
- (二)經發現文化資產依法採掘後，若採現地收存及展示者，並以露天收存及展示時，其收存及展示空間除得計入法定空地外，並得免依本要點第三十三條第一項規定檢討綠化面積。
- (三)經發現文化資產依法採掘後，若採現地收存及展示者，並以室內收存及展示時，其收存及展示空間之樓地板面積不予計算容積。

二十四、本第一期發展地區內之各項開發行為，涉及都市計畫審議及都市設計審議者，得由縣府視實際情況召開都市計畫與都市設計聯席審議會，以縮短其審議時程。

二十五、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。