

表十一 變更南庄都市計畫（第三次通盤檢討）土地使用分區管制要點對照表

原 條 文	修 訂 後 條 文	備 註
第一點：本要點依依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	配合都市計畫法台灣省施行細則89.12.29修訂條文修訂。
	二、為落實土地使用分區管制，並有效誘導改善及提昇已發展地區之生活環境品質，促進該地區之再發展，得另由縣政府都市設計審議委員會辦理本要點有關事項之審議。	增訂設置都市設計審議委員會
第二點：住宅區 住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得超過左列規定： 一、建蔽率不得大於百分之六十。 二、容積率不得大於百分之一百八十。	三、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。	1 點次調整 2 文詞修正
第三點：商業區 商業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過左列規定： 一、建蔽率不得大於百分之八十。 二、容積率不得大於百分之二百四十。	四、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。	1 點次調整 2 文詞修正
第四點：乙種工業區 乙種工業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過左列規定： 一、建蔽率不得大於百分之七十。 二、容積率不得大於百分之一百四十。	五、乙種工業區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百一十。	1 點次調整 2 依實際需要調整建蔽率及容積率。
第五點：保存區專供寺廟、教堂及其附屬設施使用，其建築物之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百五十。	六、宗教專用區及保存區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十。	1 點次調整 2 統一書圖名稱。 3 依實際需要調整容積率。

表十一 變更南庄都市計畫（第三次通盤檢討）土地使用分區管制要點對照表

原 條 文	修 訂 後 條 文	備 註
第六點：行政區專供政府機關、自治團體及其他公益上需要之建築物使用，其建築物之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十。	七、行政區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	1 點次調整 2 依實際需要調整建蔽率及容積率。
第七點：農會專用區專供農會農產品及山胞手工藝品展售使用，其建築物之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。	八、農會專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	1 點次調整 2 依實際需要調整容積率。
第八點：機關用地專供機關建築及其相關設施使用，其建築物之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十。	九、機關用地、各公共事業專用區及用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	1 點次調整 2 依實際需要調整建蔽率及容積率。
第九點：學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。	十、學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。	點次調整。
	十一、零售市場用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於二百四十。	1 點次調整 2 依實際需要調整容積率。
第十點：凡建築基地為完整之街廓或符合左列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十點規定增加興建樓地板面積。 一、基地有一面臨接寬度在八公尺以上之道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。 二、基地面積在商業區為一千平方公尺以上，在住宅區、機關用地為一千五百平方公尺以上者。	十二、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： （一）建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。 （二）建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，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百分之三十為限。 1. 私人捐款或設置圖書館、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一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立	1 點次調整。 2 修正條文內容。 3 內政部 92.3.20 已公告廢止「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」，並修訂建築技術規則，故配合修訂。

表十一 變更南庄都市計畫（第三次通盤檢討）土地使用分區管制要點對照表

原 條 文	修 訂 後 條 文	備 註
	<p>公益性基金管理營運者。</p> <p>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。</p> <p>(三) 凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用，得依「苗栗縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。</p>	
<p>第十一點：依第十點規定所得增加之樓地板面積(FA)按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十：</p> <p>FA=S*I A=基地面積</p> <p>S=開放空間有效總面積</p> <p>I=鼓勵係數，依左列規定計算：</p> <p>商業區：I=2.89 S/A-1.0</p> <p>住宅區、機關用地及行政區：I=2.04 S/A-1.0</p> <p>前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依內政部訂頒「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。</p>		<p>已併新條文第十二點獎勵。</p>
<p>第十二點：零售市場用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。並依台灣省零售市場建築規格有關規定辦理。</p>		<p>點次調整(已併新條文第十一點)</p>
	<p>十三 退縮建築及停車空間設置如下：</p> <p>(一) 退縮建築依照「苗栗縣騎樓、沿街空間設置自治條例」規定辦理。</p> <p>(二) 停車空間設置規定：</p> <p>住宅區及商業區建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在二五 平方公尺(含)以下者應留設一部停車空間，如超過二五 平方公尺者，超過部分每一五 平方公尺應增設一部停車空間。</p>	<p>增設退縮建築及停車空間規定。</p>

表十一 變更南庄都市計畫（第三次通盤檢討）土地使用分區管制要點對照表

原 條 文	修 訂 後 條 文	備 註
第十三點：建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	十四、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。	點次調整。
第十四點：本要點未規定者，適用其他法令規定。	十五、本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	點次調整。