

表十三 變更三灣都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點表		
原 條 文	變 更 後 條 文	調 整 理 由
第一點：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三十一條規定制定之。	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制定之。	1. 修正點次編號(以下均同) 2. 配合 89.12.29 發布都市計畫法台灣省施行細則條文修正。
第二點：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。	二、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。	
第三點：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。	三、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。	
第四點：乙種工業區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十。	四、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二百一十。	為提供較大開放空間及維護工業區環境品質，調整建蔽率。
第五點：機關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。	五、機關用地及郵政事業用地、電信事業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。	配合本次通盤檢討新增設之郵政、電信等用地及專用區，予以增列建蔽率及容積率之規定。
第六點：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。	六、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。	

表十三 變更三灣都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點表		
原 條 文	變 更 後 條 文	調 整 理 由
第七點：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二百四十，其土地及建築物之使用悉依台灣省零售市場建築規格有關規定辦理。	七、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二百四十，其土地及建築物之使用悉依台灣省零售市場建築規格有關規定辦理。	
(未訂定)	八、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。	原計畫未訂定，本次檢討予以增列建蔽率及容積率之規定。
第八點：建築基地之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	九、建築基地之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	
第九點：凡建築基地為完整之街廓或符合左列各項規定，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。 1. 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。 2. 基地面積在商業區為一、 <input type="text"/> 平方公尺以上，在住宅區、機關用地為一、五 <input type="text"/> 平方公尺以上者。	十、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施： (一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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一	原條文第九、十點，配合台灣省政府 85.12.22 府建四字第 172472 號函「台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」修正為第十點。

表十三 變更三灣都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點表		
原 條 文	變 更 後 條 文	調 整 理 由
	<p>百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</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，且提供公眾使用者，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>第十點：依第九點規定所得增加樓地板面積(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> $FA=S*I$ <p>A：基地面積 S：開放空間有效總面積 I：鼓勵係數，依左列規定計算：</p> <p>1. 商業區： $I=2.89 \sqrt{S/A} -1.0$</p> <p>2. 住宅區、機關用地： $I=2.04 \sqrt{S/A} -1.0$</p> <p>前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依未「實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。</p>		刪除

表十三 變更三灣都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點表		
原 條 文	變 更 後 條 文	調 整 理 由
(未訂定)	十一、公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」作多目標使用。	為加速公共設施用地之開發及增加土地利用價值新增訂多目標使用之規定。
(未訂定)	十二、為考量都市發展需要，訂定退縮建築及停車空間設置標準如下： (一)退縮建築部分依苗栗縣騎樓、沿街步道空間設置自治條例辦理。 (二)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。	新增訂有關退縮建築及停車空間設置之規定。
第十一點：本要點未規定事項依其他法令規定辦理。	十三、本要點未規定事項依其他法令規定辦理。	