變更高速鐵路苗栗車站特定區（第一期發展地區）細部計畫（修訂土地使用分區管制要點第 14 點及第 17 點）案

公開展覽計畫書

變更機關：苗 栗 縣 政 府

中華民國 101 年 6 月

苗栗縣變更都市計畫審核摘要表		
項目	說明	
都市計畫名稱	變更高速鐵路苗栗車站特定區（第一期發展地區）細部計畫（修訂土地使用分區管制要點第 14 點及第 17 點）案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
變更都市計畫機關	苗栗縣政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	無	
本案公開展覽起迄日期	公告	
	公開展覽	
	公開說明會	
人民團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣級	

公開展覽計畫書

【目　　錄】

壹、計畫緣起 1

貳、法令依據 1

參、計畫範圍及面積 2

肆、現行都市計畫概要 3

伍、變更計畫內容 6

【圖 目 錄】

圖 1　細部計畫範圍示意圖 2

圖 2　現行細部計畫示意圖 5

公開展覽計畫書

【表 目 錄】

表 1　現行細部計畫土地使用面積表 4

表 2　變更計畫內容綜理表 6

表 3　土地使用分區管制要點修訂條文對照表 7

壹、計畫緣起

高速鐵路苗栗車站特定區主要計畫暨細部計畫於 96 年 11 月 26 日發布實施迄今已四年，內容因應計畫執行及中央指導政策而有重新檢討之必要，本府遂於 100 年 7 月 7 日以府商都字第 1000134458B 號公告辦理通盤檢討「變更高速鐵路苗栗車站特定區計畫（第一次通盤檢討）」案。公告辦理通盤檢討期間，部分人民及團體陳情建議修訂土地使用分區管制要點第 14 點及第 17 點，有關獎勵容積之開發期限起算日之規定。

前開土地使用分區管制要點第 14 點及第 17 點為加速特定區土地開發，第一期發展地區住宅區（不含第三種住宅區）、商業區、產業專用區及車站專用區訂定獎勵容積機制，起算日以「區段徵收開發作業辦理開發完成後土地所有權登記之日起」計。查特定區土地已於 99 年 10 月 12 日完成土地所有權登記，依前開規定獎勵容積開發期限已起算，惟土地係分別於 100 年 8 月、9 月及 11 月辦理點交作業，迄今完成率約為 70%；而公共工程（已於 100 年 11 月 6 日完工）目前刻正辦理驗收作業中，且部分住一、住二土地上仍有電路鐵塔尚未遷移（預計 102 年 2 月完成遷移）。故土地登記之日，與前開土管條文所指「區段徵收作業辦理開發完成後」存在時間差，土地登記為地主時，土地所有權人並無法進行實質開發利用，影響民眾權益甚鉅。

綜上，依據「區段徵收實施辦法」第 40 條規定：「直轄市或縣（市）主管機關應於區段徵收完成土地接管後三十日內，將範圍內土地列冊並載明土地接管日期為區段徵收完成之日，送請該管稅捐稽徵機關依法徵免地價稅。但工程驗收在土地接管日期之後者，以工程驗收合格日為準」。故參酌前述規定，修訂獎勵容積之開發期限起算日為「區段徵收完成之日起」，以杜紛爭。

考量原條文訂定之旨意及實際執行之情形，而通盤檢討作業仍尚須一段時日，乃將上開土地使用分區管制要點（第 14 點及第 17 點）先行抽出辦理都市計畫變更，以維民眾權益。

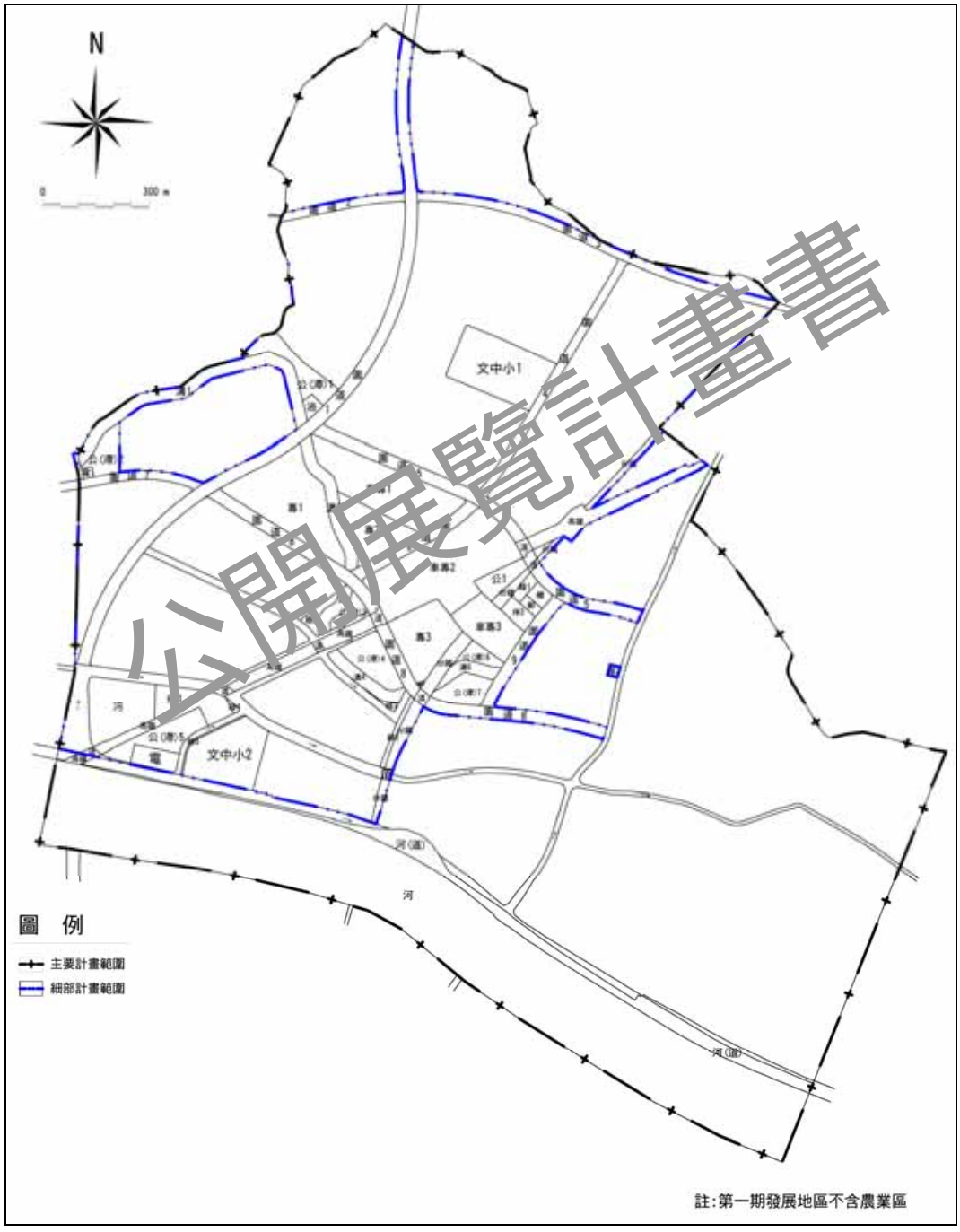
貳、法令依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

公開展覽計畫書

參、計畫範圍及面積

「擬定高速鐵路苗栗車站特定區（第一期發展地區）細部計畫」主要為台鐵山線鐵路以西之區域，計畫範圍西側以九豐砂石場沿苗 13、縣 126 接北勢橋，沿北勢溪、新港國小東側為界，北界至本特定區劃設之園道 2 與園道 3，東至台鐵園道 9，南至後龍汶水快速道路，總面積約 205.39 公頃。



公開展覽計畫書

圖 1　細部計畫範圍示意圖

肆、現行都市計畫概要

一、發布實施經過

「擬定高速鐵路苗栗車站特定區主要計畫案」經苗栗縣政府 96 年 11 月 26 日府商都字第 09601758962 號函公告，「擬定高速鐵路苗栗車站特定區（第一期發展地區）細部計畫案」經苗栗縣政府 96 年 11 月 26 日府商都字第 09601758952 號函公告。

二、計畫年期

配合主要計畫之計畫年期，細部計畫計畫年期為民國 118 年。

三、計畫容納人口

細部計畫區計畫容納人口之訂定參照主要計畫之計畫內容以作為都市成長總量管制之依循，本特定區全區計畫人口為 21,000 人，而第一期發展地區之都市發展用地因與主要計畫相同，故其容納人口亦比照主要計畫訂為 21,000 人。

四、居住密度

以細部計畫總面積計算居住粗密度約為每公頃 102 人；以細部計畫區內住宅區面積計算居住淨密度約為每公頃 250 人。

五、計畫內容

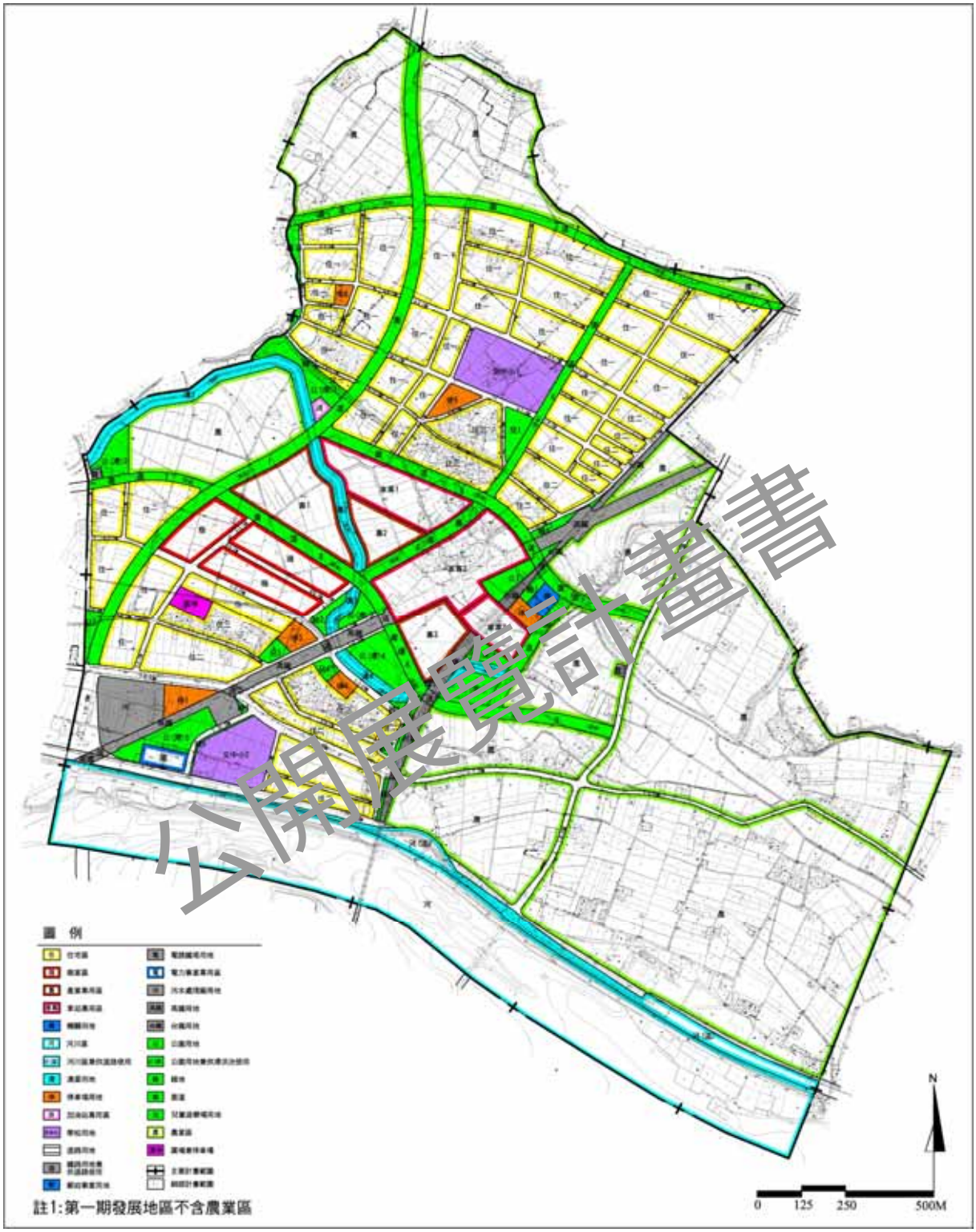
詳見表 1 現行細部計畫土地使用面積表及圖 2 現行細部計畫示意圖。

公開展覽計畫書

表 1　現行細部計畫土地使用面積表

項目			面積(公頃)	比例(%)
土地使用分區	住宅區	第一種住宅區	58.27	28.37
		第二種住宅區	15.63	7.61
		第三種住宅區	10.17	4.95
		小計	84.07	40.93
	商業區		7.45	3.63
	產業專用區		10.02	4.88
	車站專用區一(附屬事業設施)		4.90	2.39
	車站專用區二(高鐵)		7.08	3.45
	車站專用區三(台鐵)		2.04	0.99
	加油站專用區		0.23	0.11
	電力事業專用區		0.71	0.35
	小計		116.50	56.72
公共設施用地	高鐵用地		5.01	2.44
	台鐵用地		2.60	1.27
	學校用地		7.56	3.68
	機關用地		0.29	0.14
	郵政用地		0.18	0.09
	停車場用地		3.13	1.52
	廣場兼停車場用地		0.64	0.31
	電路鐵塔用地		0.18	0.09
	污水處理廠用地		2.85	1.39
	溝渠用地		6.48	3.15
	公園用地		0.98	0.48
	童遊樂場		1.68	0.82
	公園用地兼供滯洪池使用		7.58	3.69
	綠地		2.30	1.12
	園道用地		24.72	12.04
	道路用地		21.91	10.67
	鐵路用地兼供道路使用		0.79	0.38
	小計		88.89	43.28
合計			205.39	100.00

公開展覽計畫書



公開展覽計畫書

圖 2　現行細部計畫示意圖

伍、變更計畫內容

詳見表 2 變更計畫內容綜理表、表 3 土地使用分區管制要點修訂條文對照表。

表 2　變更計畫內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會決議
		原計畫	新計畫		
1	土地使用分區管制要點	已訂定	已修訂（詳表 3）	土地使用分區管制要點第 14 點及第 17 點為加速特定區土地開發，針對部分使用分區訂定獎勵容積機制，起算日以「區段徵收開發作業辦理開發完成後土地所有權登記之日起」計。然本計畫區土地登記為地主時，區段徵收開發作業尚未完成，土地所有權人並無法進行實質開發利用，影響民眾權益甚鉅。遂參酌「區段徵收實施辦法」第 40 條規定，修訂獎勵容積之開發期限起算日為「區段徵收完成之日起」，以杜紛爭。	

公開展覽計畫書

表 3　土地使用分區管制要點修訂條文對照表

<table>
<tr><th>原計畫條文</th><th>修正後條文</th><th>修訂理由</th></tr>
<tr><td>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+△V1＋△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）
<table><tr><td>開發期限</td><td>獎勵標準</td></tr><tr><td>四年內</td><td>V0×二十%</td></tr><tr><td>六年內</td><td>V0×十五%</td></tr><tr><td>八年內</td><td>V0×十%</td></tr><tr><td>十年內</td><td>V0×五%</td></tr><tr><td>滿第十年後</td><td>V0×○%</td></tr></table>△V2：大基地開發之獎勵容積，其中住宅區申請開發基地在一、○○○平方公尺以上，商業區申請開發基地面積在一、○○○平方公尺以上者，得給予原基準容積一○%之獎勵容積。</td><td>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+△V1＋△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<u>完成</u>之日起，於下表期限內提出建造執照申請者）
<table><tr><td>開發期限</td><td>獎勵標準</td></tr><tr><td>四年內</td><td>V0×二十%</td></tr><tr><td>六年內</td><td>V0×十五%</td></tr><tr><td>八年內</td><td>V0×十%</td></tr><tr><td>十年內</td><td>V0×五%</td></tr><tr><td>滿第十年後</td><td>V0×○%</td></tr></table>△V2：大基地開發之獎勵容積，其中住宅區申請開發基地在一、○○○平方公尺以上，商業區申請開發基地面積在一、○○○平方公尺以上者，得給予原基準容積一○%之獎勵容積。</td><td rowspan="2">依據「區段徵收實施辦法」第 40 條規定：「直轄市或縣（市）主管機關應於區段徵收完成土地接管後三十日內，將範圍內土地列冊並載明土地接管日期為區段徵收完成之日，送請該管稅捐稽徵機關依法徵免地價稅。但工程驗收在土地接管日期之後者，以工程驗收合格日為準」。故參酌前述規定，修訂獎勵容積之開發期限起算日。</td></tr>
<tr><td>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、○○○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：</td><td>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、○○○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：</td></tr>
</table>

公開展覽計畫書

<table>
<tr><th>原計畫條文</th><th>修正後條文</th><th>修訂理由</th></tr>
<tr><td>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△V1＋△V 2 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：
V0=△V1＋△V2＋△V3
其中 V：獎勵後總容積
V0：該分區細部計畫後之基準容積
△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）
<table><tr><td>開發期限</td><td>獎勵標準</td></tr><tr><td>四年內</td><td>V0×二十%</td></tr><tr><td>六年內</td><td>V0×十五%</td></tr><tr><td>八年內</td><td>V0×十%</td></tr><tr><td>十年內</td><td>V0×五%</td></tr><tr><td>滿第十年後</td><td>V0×〇%</td></tr></table>△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</td><td>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△V1＋△V 2 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：
V0=△V1＋△V2＋△V3
其中 V：獎勵後總容積
V0：該分區細部計畫後之基準容積
△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<u>完成</u>之日起，於下表期限內提出建造執照申請者）
<table><tr><td>開發期限</td><td>獎勵標準</td></tr><tr><td>四年內</td><td>V0×二十%</td></tr><tr><td>六年內</td><td>V0×十五%</td></tr><tr><td>八年內</td><td>V0×十%</td></tr><tr><td>十年內</td><td>V0×五%</td></tr><tr><td>滿第十年後</td><td>V0×〇%</td></tr></table>△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</td><td></td></tr>
</table>

公開展覽計畫書

原計畫條文	修正後條文	修訂理由
，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。	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。	

公開展覽計畫書