

臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使
用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自
治條例制定）專案通盤檢討書

【摘要本(上)】

〔原市轄各都市計畫（含細部計畫）檢討後土地使用分區管制要點〕

擬定機關：臺中市政府

中華民國 104 年 7 月

臺中市轄區內各都市計畫(含細部計畫)土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)專案通盤檢討書【摘要本(上)】

目 錄

【原市轄部分】

1. 臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點.....	1
2. 台中市都市計畫（台中體育場附近地區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點.....	17
3. 台中市都市計畫（配合台中都會區鐵路高架捷運化計畫—台中車站地區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點.....	23
4. 台中市都市計畫細部計畫（原大型購物中心專用區）檢討後土地使用分區管制要點.....	32
5. 台中市都市計畫（創意文化專用區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點.....	38
6. 臺中市都市計畫（樹德地區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點.....	43
7. 台中市都市計畫（旱溪地區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點.....	51
8. 臺中市都市計畫（東光、三和地區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點.....	60
9. 台中市都市計畫（解除部分後期發展區開發限制（安置九二一震災受災戶））細部計畫檢討後土地使用分區管制要點.....	64
10. 臺中市都市計畫（配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫—捷運機廠）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點.....	66
11. 臺中市都市計畫（軍功、水景里地區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點.....	76
12. 臺中市都市計畫（臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍—廬子地區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點.....	83
13. 臺中市（原大坑風景區部分）都市計畫（臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍—廬子地區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點.....	89
14. 台中市都市計畫（楓樹里地區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點.....	95
15. 臺中市都市計畫（豐樂里附近地區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點.....	101
16. 臺中市都市計畫（新市政中心專用區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點.....	111
17. 臺中市都市計畫（新市政中心專用區南側）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點.....	130
18. 臺中市都市計畫（新市政中心專用區西側）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點.....	140
19. 臺中市都市計畫（西屯地區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點.....	149
20. 台中市都市計畫（福星路附近地區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點.....	158
21. 臺中市都市計畫（水湳機場原址整體開發區）細部計畫檢討後土地使用分區管制	

要點	163
22. 臺中市都市計畫（後庄里地區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點	188
23. 臺中市都市計畫（原部分「文小一四十」學校用地變更為住宅區）細部計畫檢討 後土地使用分區管制要點	193
24. 臺中市都市計畫（中清交流道附近乙種工業區）細部計畫檢討後土地使用分區管 制要點	196
25. 臺中市都市計畫（體1用地）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點	199
26. 臺中市都市計畫（四張犁地區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點	204
27. 臺中市都市計畫（部分農業區為住宅區（安置九二一震災受災戶））細部計畫檢討 後土地使用分區管制要點	211
28. 臺中市都市計畫（文山及春社里地區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點	213
29. 臺中市都市計畫（精密機械科技創新園區部分）細部計畫檢討後土地使用分區管 制要點	219
30. 臺中市都市計畫（配合精密機械科技創新園區二期部份）細部計畫檢討後土地使 用分區管制要點	223
31. 臺中市都市計畫（原公園用地為機關用地）（配合水災災害防救策進計畫—建置區 域降雨雷達設施）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點	228
32. 臺中市都市計畫（南屯區寶山段 1032 等地號住宅區）細部計畫檢討後土地使用分 區管制要點	229
33. 臺中市都市計畫（寶山里及文山里地區工業區）細部計畫檢討後土地使用分區管 制要點	232
34. 臺中市都市計畫（台中工業區及工業住宅社區）細部計畫檢討後土地使用分區管 制要點	237
35. 臺中市都市計畫（工業住宅社區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點	242
36. 臺中市都市計畫（原榮信紡織公司）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點	246
37. 臺中市都市計畫（原哈林企業）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點	249
38. 臺中市都市計畫（福安里附近）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點	255
39. 臺中市（水堀頭地區）（興建中低收入住宅方案）細部計畫檢討後土地使用分區管 制要點	262
40. 臺中市都市計畫（原農業區變更為工商綜合專用區、生態綠地）細部計畫檢討後 土地使用分區管制要點	264
41. 臺中市都市計畫（原農業區為文小用地）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點 ...	266
42. 臺中市都市計畫【社會福利專用區（供慈濟志業中心台中東大園區使用）】細部計 畫檢討後土地使用分區管制要點	267
43. 臺中市都市計畫【社會福利專用區（供財團法人法鼓山社會福利慈善事業基金會	

使用)】細部計畫檢討後土地使用分區管制要點.....	268
44. 台中市都市計畫(原部分農業區為文教區(供私立麗澤國小使用)、文教區(供私立麗澤國中使用)、停車場用地及道路用地)細部計畫檢討後土地使用分區管制要點.....	269
45. 台中市都市計畫(原部分農業區變更為醫療專用區及道路用地)細部計畫檢討後土地使用分區管制要點.....	270
46. 台中市都市計畫(醫療專用區(供福安醫院及附設長期照護中心使用))細部計畫檢討後土地使用分區管制要點.....	272
47. 台中市都市計畫(中部科學工業園區台中基地)細部計畫檢討後土地使用分區暨都市設計管制計畫.....	273
48. 台中市都市計畫(中部科學工業園區台中基地第二期發展區)細部計畫檢討後土地使用分區暨都市設計管制計畫.....	278
49. 台中市都市計畫(整體開發地區單元一)細部計畫檢討後土地使用分區管制要點...	282
50. 台中市都市計畫(整體開發地區單元二)細部計畫檢討後土地使用分區管制要點...	289
51. 台中市都市計畫(整體開發地區單元三)細部計畫檢討後土地使用分區管制要點...	303
52. 台中市都市計畫(整體開發地區單元四)細部計畫檢討後土地使用分區管制要點...	310
53. 台中市都市計畫(整體開發地區單元五)細部計畫檢討後土地使用分區管制要點...	318
54. 台中市都市計畫(整體開發單元六、七)(大慶車站附近)細部計畫檢討後土地使用分區管制要點.....	325
55. 台中市都市計畫(整體開發地區單元八)細部計畫檢討後土地使用分區管制要點...	332
56. 台中市都市計畫(整體開發地區單元九、十、十一)細部計畫檢討後土地使用分區管制要點.....	339
57. 台中市都市計畫(整體開發地區單元十二)細部計畫檢討後土地使用分區管制要點.....	347
58. 台中市都市計畫(整體開發地區單元十三)細部計畫檢討後土地使用分區管制要點.....	353
59. 台中市都市計畫(整體開發地區單元十四)細部計畫檢討後土地使用分區管制要點.....	362
附表 臺中市都市計畫甲、乙種工業區土地設置公共服務設施及公用事業設施申請案件核准條件表.....	369

1. 臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫檢討後 土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫(含細部計畫)土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條訂定之。
- 二、本計畫區內除另擬細部計畫地區外之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定，其用語亦同。
- 三、本要點用語定義如下：
 - (一)基地線：建築基地之界線。
 - (二)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。
 - (三)後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。
 - (四)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
 - (五)基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。
 - (六)前院：沿前面基地線之庭院。
其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。
 - (七)後院：沿後面基地線之庭院。
 - (八)前院深度：建築物前牆中心線或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。
 - (九)後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離，但最小淨深度不得小於後院深度二分之一。
 - (十)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。
建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。
 - (十一)基準開挖面積：地下室外牆外緣(含外柱)所圍成之最大面積。
- 四、建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者(且應符合法定建蔽率未逾 15%，其性質與公園相近，始得視為永久性空地)，其建築物得依下列規定擇一計算高度比：
 - (一)得將該等寬度計入，該空地對側如有臨接其他道路者，該道路之寬度不得計入。
 - (二)基地臨接道路中間如夾有綠帶或河川，並得以該綠帶或河川兩側道路寬度之和，視為基地之面前道路，但以該基地直接臨接一側道路寬度之二倍為限。
- 五、住宅區、商業區及乙種工業區之使用限制如下：
 - (一)第二種住宅區除不得為工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
 - (二)第三、五種、甲類、乙類、丙類住宅區依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關

規定管制。

(三)第三之一種住宅區除限制工業使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。

(四)第一、二、三、四種商業區依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。由住宅區變更者，申請基地三樓以下限作商業使用。

(五)第二之一種及第三之一種商業區除不得為舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、飲酒店業、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他類似之營業場所、電子遊戲場、加油站、殯葬服務業之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。

(六)乙種工業區之使用依都市計畫法臺中市施行自治條例工業區相關規定管制。

乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。

六、本計畫區內保存區、文教區、各種專用區及各項公共設施用地之建蔽率與容積率等規定詳如下表：

公共設施	建蔽率(%)	容積率(%)
保存區	40	150
文教區	50	250
加油站專用區、加油站用地	40	120
電信專用區	40	200
機關用地	60	250
電力用地、郵政事業用地、交通用地、變電所用地、醫療衛生機構用地、自來水事業用地、屠宰場用地、殯儀館用地、社教機構用地等(含上述各種專用區)及相關公共事業用地	40	200
市場用地	60	240 350(依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」開發者)
車站用地	40	200 (高架月臺不計入容積)
捷運系統用地兼作排水道使用、捷運系統用地兼作道路使用	不予規定	不予規定
捷運系統用地(捷3、捷4、捷G7)	不予規定	不予規定
捷運系統用地(捷G5、捷G6、捷G8、捷G8a、捷G11)	70	500
捷運系統用地(捷G9-2)	70	650
學校用地(文高、文大)	50	250
學校用地(文小、文中)	50	200
體育場用地	40	250
公園用地	15	40
兒童遊樂場用地、公園兼兒童遊樂場用地	15	40
廣場用地	0	0
廣場兼停車場用地	不予規定	不予規定
停車場用地	70	不予規定
社會福利設施用地	60	250

前項社會福利設施用地以供社會救助機構、社會福利機構、托育機構及其附屬設施之使用

為主。

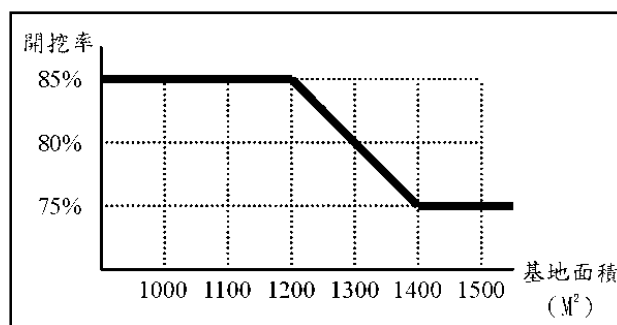
七、本計畫區內各類住宅區、商業區及乙種工業區之建蔽率、容積率、高度比等規定詳如下表：

項目	細分區	建蔽率 (%)	基準容積率 (%)	上限容積率 (%)	高度比	前院深度 (M)	後院深度 (M)
住宅區	住 2	60	220	320	1.5	-	-
	住 3	55	280	400	1.5	-	-
	住 3-1	55	270	380	1.5	4	3
	住 5	50	400	560	1.5	4	3
	住甲	60	580	650	-	-	-
	住乙	60	320	360	-	-	-
	住丙	60	180	250	-	-	-
商業區	商 1	70	280	400	-	-	-
	商 2	70	350	500	-	-	-
	商 2-1	70	350	500	-	-	-
	商 3	70	420	600	-	-	-
	商 3-1	70	420	600	-	-	-
	商 4	60	500	700	-	-	2
乙種工業區		65	200	-	1.5	4	-

註：上限容積率：即加上各種獎勵容積與容積移轉後之上限容積率，依都市更新條例或大眾捷運系統土地開發辦法第 29 條辦理者，不受此限。

八、為提升建築基地保水性，建築基地開挖地下室應依下列規定辦理：

- (一)住宅區之基準開挖面積不得超過基地面積 75%，其他使用分區及公共設施用地不得超過建蔽率加 15%，且最高不得超過基地面積之 85%。
- (二)建築基地開挖地下室不得大於基準開挖面積，惟基地面積小於 1,400 平方公尺者，得依「開挖率與基地面積對照圖」，酌予擴大開挖規模，以使其停車位數符合經濟效益。



開挖率與基地面積對照圖

- (三)基地條件特殊或地下室設計困難，經都市設計審議委員會審議通過後得酌予調整，惟其調整後之地下各層樓平均開挖面積不得高於 85%，單層不得高於 90%。

- (四)高層建築依建築技術規則辦理。

九、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其建築物提供部分樓地板面積供下列使用，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 10% 為限：

- (一)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；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。

(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

十、騎樓與建築退縮規定：

為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設廣場、兒童遊樂場及公園外，本計畫區內除另有細部計畫規定者從其規定，其他各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下：

- (一)原「臺中市擴大都市計畫北屯地區細部計畫」、「臺中市擴大都市計畫干城、西南屯地區細部計畫」之住宅區及商業區內所規劃之 8 公尺出入道路於建築時，免設騎樓，但應自道路境界線退縮 2 公尺以上之開放空間，其中至少留設 2 公尺之無遮簷人行道，退縮部份得計入法定空地。
- (二)除前項外之住宅區及商業區，凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道(含重劃增設道路)之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築。
- (三)乙種工業區基地應自建築線退縮 4 公尺建築，退縮部分得計入法定空地。
- (四)新開闢文中、文小申請建築執照時應擇一面退縮 5 公尺配合留設學生接送區。
- (五)細社教 4 用地(原供臺中市眷村文物館使用)為妥適利用既有建築，保存既有建築風貌與街巷紋理，並維持建物既有空間尺度，其建築物修建、整建，免予退縮騎樓地及牆面線。惟建築基地重建時，仍須比照其他公共設施用地退縮規定辦理。
- (六)細機 193 用地(原供司法園區使用)之建築基地實施開發建築時，其規劃設計宜考量毗鄰演武場之歷史建築及都市景觀之塑造，且臨接社教用地之範圍，應納入都市設計審議。
- (七)車站用地、鐵路用地及車站用地兼作道路使用等用地於面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路時，因基地條件及鐵路高架橋體設計限制等因素，得不予退縮 4 公尺無遮簷人行道，惟基地內應設置淨寬 2.5 公尺(含)以上之人行步道，如基地面臨二條以上計畫道路，應設置二條淨寬 2.5 公尺(含)以上之人行步道。但因樑柱或無障礙電梯設置之限制而無法設置淨寬 2.5 公尺以上之人行步道者，不在此限，惟人行步道淨寬仍應維持 1.3 公尺以上。
- (八)為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，捷運系統用地退縮建築依下表規定辦理：

項目	退縮建築規定
捷運系統用地 (捷 G5)	1.面臨文心路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 2.面臨天津路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。
捷運系統用地 (捷 G6)	1.面臨文心路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 2.面臨崇德路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。
捷運系統用地 (捷 G8)	1.面臨文心路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 2.面臨河南路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。
捷運系統用地 (捷 G8a)	1.面臨文心路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 2.面臨櫻花路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 3.面臨捷 G8a 北側 8 公尺計畫道路應設置 5 公尺無遮簷人行道。
捷運系統用地 (捷 G9-2)	1.面臨文心路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 2.面臨臺灣大道側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 3.面臨大墩二十街應設置 5 公尺無遮簷人行道。
捷運系統用地 (捷 G11)	1.面臨文心路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 2.面臨五權西路應設置 5 公尺無遮簷人行道。

註：1.基於捷運設施整體結構安全考量，捷運設施墩柱不在此限。
2.退縮部份得計入法定空地。

- (九)社會福利設施用地應自計畫道路退縮 4 公尺為無遮簷人行道，退縮部分得計入法定空地。
- (十)其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮 4 公尺為無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築。
- (十一)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

十一、停車空間：

- (一)本計畫區建築物附設停車空間設置標準依建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設汽車停車位，但至少須設置 1 輛機車停車位，超過部分每 100 平方公尺設置 1 輛汽車與 1 輛機車(或自行車)停車位，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛汽車與 1 輛機車(或自行車)停車位；第二類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設汽車停車位，超過部分每 150 平方公尺設置 1 輛汽車停車位，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛汽車停車位，機車(或自行車)停車位以每戶設置 1 輛為原則。
- (二)依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在 5 輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。
- (三)乙種工業區建築基地內法定空地應留設二分之一以上作為停車場及裝卸貨物使用。
- (四)為引導大眾運輸導向發展，位於捷運或鐵路各車站出入口半徑 200 公尺範圍內之建築基地經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過後得減少小汽車停車位之提供或設置，將該空間改作為供公眾使用之機車及自行車停車位之用，並設置獨立出入口由申請者負責管理維護。
- (五)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理，且應至少劃設與法定汽車停車位數相同之機車(或自行車)停車位。
- (六)機車(或自行車)停車位標準為每輛之長度不得小於 1.8 公尺、寬度不得小於 0.9 公尺，其集中設置部數在 20 部(含)以上者，得以每部 4 平方公尺核計免計入總樓地板面積。

十二、景觀及綠化原則：

- (一)建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- (二)應予綠化之開放空間、庭院及空地，其不透水鋪面所佔面積應在二分之一以下，但屋頂、室內及地下開放空間不在此限。
- (三)車站用地、鐵路用地及鐵路用地兼作道路使用等用地，因基地條件及鐵路高架橋體遮蔽等限制與停車場配置需要等因素，基地綠化面積得加計高架橋體投影下之綠化面積，達法定空地面積二分之一以上應予綠化植栽。

十三、獎勵增加容積：

(一)整體開發之獎勵

面積規模：全街廓或基地面積 5,000 平方公尺以上者，或位於五權路、公園路、自由路二段、雙十路一段、南京路、復興路與民生路所圍成之區域達 3,000 平方公尺以上者。

條件：留設供公眾使用之設施達 300 平方公尺。上述供公眾使用之設施項目包括兒童遊樂場、公園、停車場、廣場、綠地等。且所留設供公眾使用之設施應臨接計畫道路，其臨接面寬需達 10 公尺以上，其面積得計入法定空地。

獎勵方式：

$$DF = P \times R$$

DF：獎勵樓地板面積

P：留設公共設施面積

R：獎勵係數(註)

基地面臨道路寬度	R 值
基地面臨道路寬度 < 8M	3
8M ≤ 基地面臨道路寬度 < 12M	2.5
12M ≤ 基地面臨道路寬度 < 20M	2
20M ≤ 基地面臨道路寬度	1.5

註：係數之考量為

1. 依面臨計畫道路之寬度大小訂定，面臨計畫道路愈小者，為鼓勵該地區多留設公共設施，其獎勵係數愈大。
2. 配合所訂定之上限容積(即獎勵容積之上限值)酌予修正係數。(以基地規模之 30% 為最大之留設上限計算之)

(二)為配合未來各項都市開發建設工作之進行，如興建捷運站、大型整體開發案等，得視實際需要酌予獎勵增加容積強度，其詳細辦法由臺中市政府另訂之。

十四、為提升都市開放空間、增加建築基地綠化、透水性與保水性，建築基地符合下列規定，得增加樓地板面積。但以不超過基準容積之 5% 為限：

(一)建築基地自行降低建蔽率得依下表增加樓地板面積。

法定建蔽率－設計建蔽率	獎勵額度
≥ 10%	基準容積之 1%
≥ 15%	基準容積之 2%
≥ 20%	基準容積之 3%

(二)建築基地自行降低開挖率得依下表增加樓地板面積。

基準開挖率－實際開挖率	獎勵額度
≥ 10%	基準容積之 1%
≥ 15%	基準容積之 2%
≥ 20%	基準容積之 3%

十五、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20% 或 15%：

(一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。

(二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。

(三)經全部土地所有權人同意。

(四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。

(五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

十六、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

(一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。

(二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。

(三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。

(四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。

(五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

(六)經主要計畫指定之商業許可地區依其開發審議規範或相關回饋辦法規定應辦理者。

(七)社會福利設施用地內所有建築開發申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

十七、臺中都會區鐵路高架捷運化之土地使用指定

(一)鐵路高架之車站用地得作為汽車、機車、自行車之租賃與自行車之買賣與修理使用。

(二)現況為園道、綠地及道路用地等土地，於配合高架化後，應以不妨礙原使用功能為原則。

(三)車站用地之停車供給及旅客轉運措施，於辦理都市設計審議前，應先擬具交通衝擊評估計畫送交通局審核，其中並應評估機車與自行車實際停車之需求，且於開發時依實際需求設置足量機車與自行車停車位；停車位(含機車與自行車停車位)不計入容積率計算。

十八、捷運系統用地之使用指定

(一)捷運系統用地(捷 G3、捷 G4、捷 G7)與捷運系統用地兼作排水道使用、捷運系統用地兼作道路使用指定供捷運路線、場、站、相關附屬設施及事業使用。

(二)捷運系統用地(捷 G5、捷 G6、捷 G8、捷 G8a、捷 G9-2、捷 G11)指定供捷運路線、場、站及相關附屬設施使用。依大眾捷運法辦理土地開發或依促進民間參與公共建設法開發、興建供附屬事業使用，其使用管制應依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區之相關規定管制之，惟供捷運設施使用部分得不計入容積。

十九、建築管理相關規定

(一)本計畫區內建築物使用，除本要點發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼

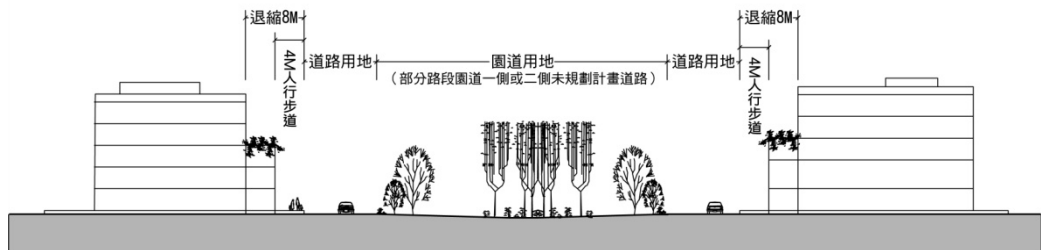
續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。

- (二)因九二一震災已依都市更新相關法令申請重建者，得依建築技術規則相關規定檢討停車空間，不受本要點第 10 點建築退縮規定、第 11 點停車空間、第 12 點景觀及綠化原則及第 16 點應提送都市設計審議等規定限制。

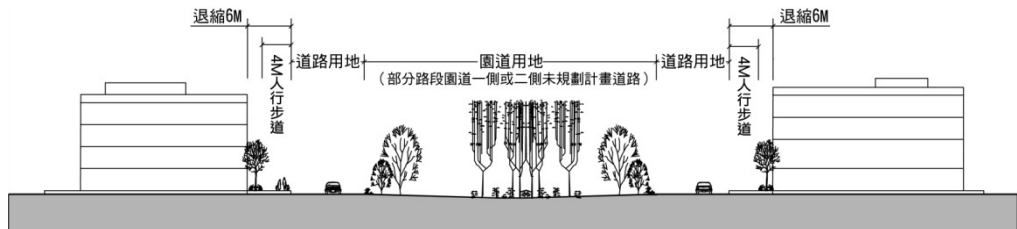
二十、為利古蹟、歷史建築及聚落之修復及再利用，經依法公告為古蹟或登錄為歷史建築、聚落者，有關其建築管理、土地使用經文化資產主管機關審認後，不受本要點之限制。

二十一、特色街區營造

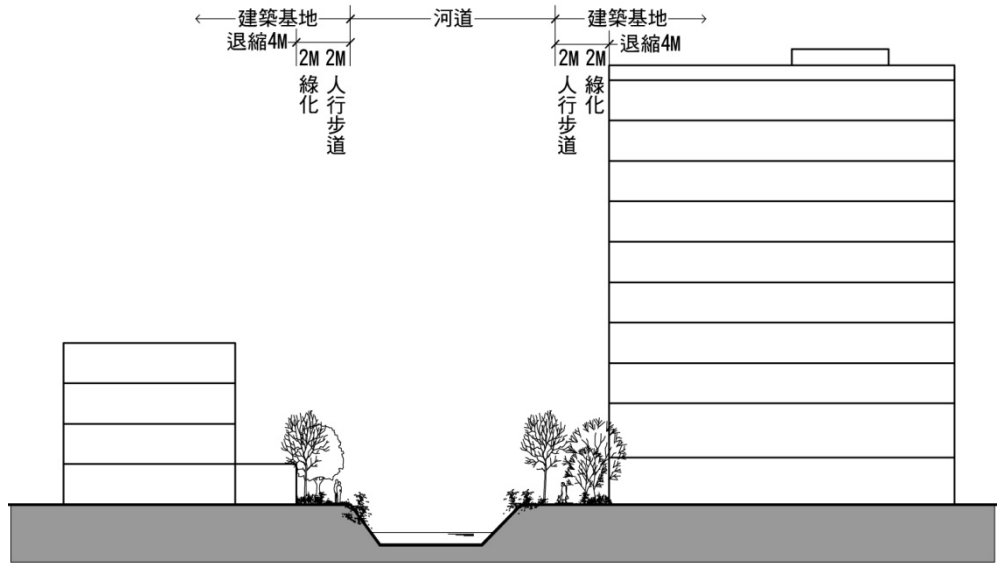
- (一)商業型都會綠園道：為塑造美術園道(五權西三街、五權西四街)與草悟道園道(館前路自博館路至公益路之路段；中興街自臺灣大道至公正路之路段；公益路 155 巷及向上路一段 79 巷；臨接公 58 用地)兩側(詳圖 8-2)特殊商業活動之意象，臨接園道用地(或緊臨園道用地外側之計畫道路)之建築基地，應自該境界線至少退縮 4 公尺建築，退縮部分應留設無遮簷人行道，並得計入法定空地。第 4 樓或高度 15 公尺以上應自該境界線至少退縮 8 公尺建築。建築物地面層第 1 至 2 層應作商業或公益性設施使用。



- (二)居住型都會綠園道：為塑造園道兩側開闊之視覺景觀，並確保園道用地日照充足，位於太原園道(太原路及太原北路，自華美街至太原路三段 101 巷之路段)、忠太園道(忠太東路與忠太西路，自太原路至忠明路之路段)、育德園道(育德路)、梅川園道(梅川東路自太原路至五權路之路段；梅川西路自太原路至英才路之路段；五權西一街及五權西二街，自五權西路至柳川西路之路段)、興進園道(興進路自三民路至南京東路之路段)、五權園道(五權五街及五權六街，自五權西三街至五權路之路段)、崇倫園道(柳川西路一段自三民西路至忠明南路之路段)、復興園道(復興園路自建國南路至永東街之路段)、興大園道(興大路北側自復新街 87 巷至七中路之路段，興大路南側自國光路至七中路之路段)兩側(詳圖 8-2)之建築基地應自臨接之園道用地、排水道用地(或緊臨外側之計畫道路)境界線退縮 6 公尺建築，其中臨接該境界線 4 公尺部分應留設無遮簷人行道，其餘應妥予綠化，且不得設置圍牆。



- (三)為塑造南屯溪兩側水岸步行環境，位於五權西路以南、永春東路以北之南屯溪排水道用地兩側建築基地，於臨接排水道用地一側之基地境界線應至少退縮 4 公尺以上建築，其中臨排水道用地部分退縮 2 公尺作為人行步道，其餘 2 公尺應妥予綠化；退縮部份不得開挖地下室。但因基地條件限制，有關地下室開挖部分經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，則不受本款條文限制。



(四)黎明新村社區(範圍詳圖 8-2)於 64 年完工，屬於臺灣少數仍留存完整之花園城市規劃範例。為維護社區特殊風貌與空間結構，範圍內建築基地之開發建築應依下列規範辦理。因基地條件特殊，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，得不適用下列全部或一部之規範。

1. 為維持連續且良好的街道尺度，建築基地面前道路達 7 公尺以上者應留設 4 公尺前院，未達 7 公尺者應退縮 1 公尺建築。
2. 為形塑整體風貌，建築物高度不得高於 6 層樓或 21 公尺，並應設置斜屋頂，其斜率(高度與水平距離之比)應介於二分之一至三分之一之間，斜屋頂面積不得小於建築水平投影面積的二分之一。

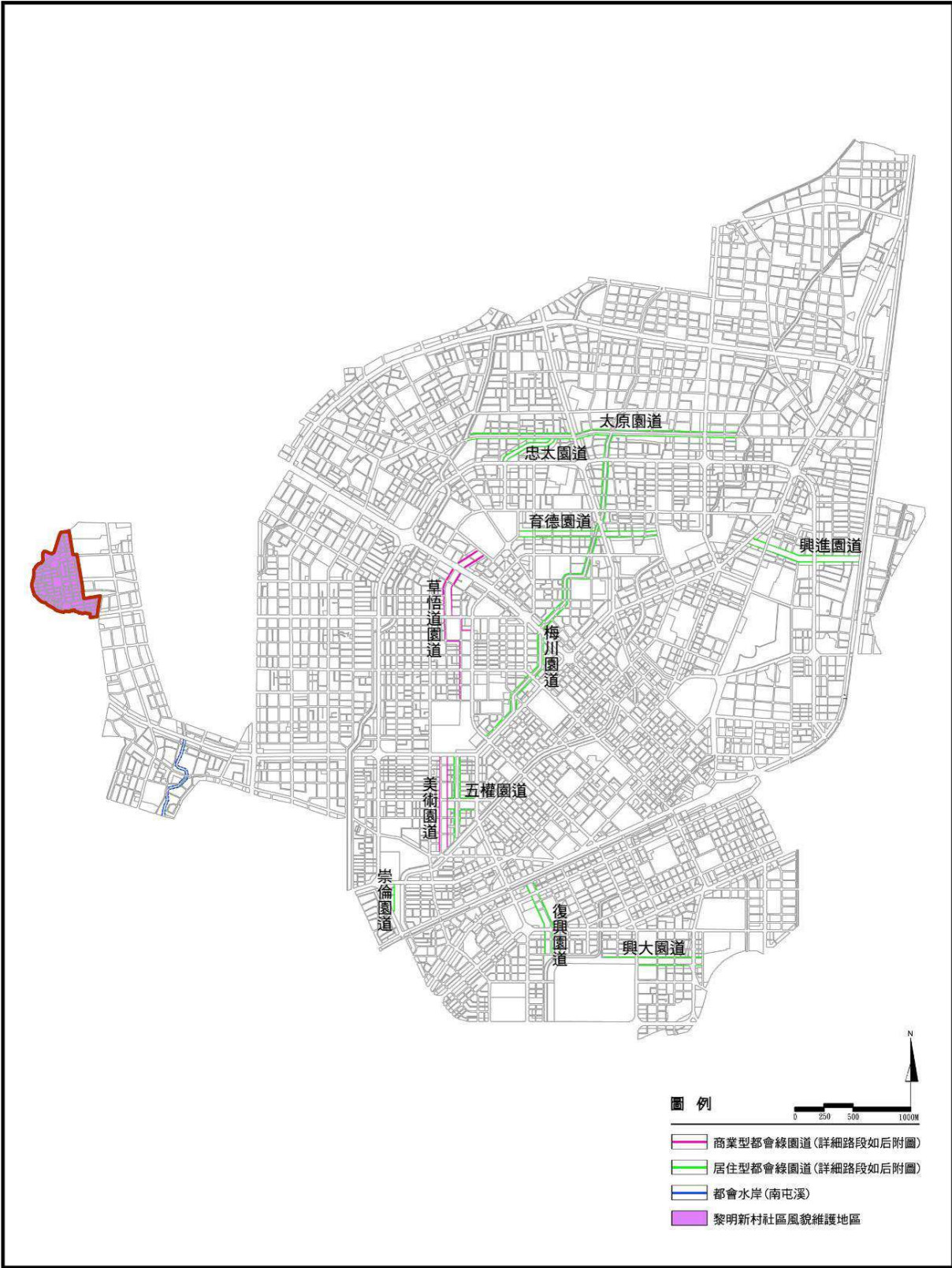


圖 8-2 特色街區分布示意圖

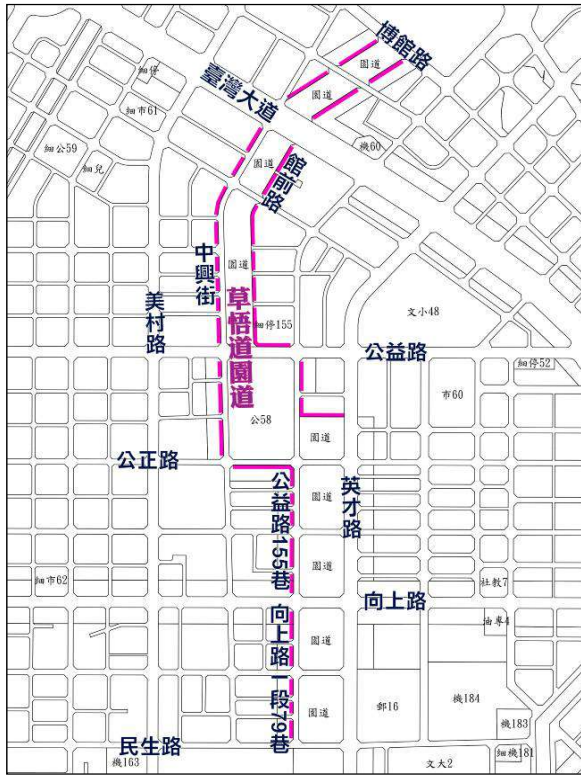


圖 8-3 草悟道園道位置示意圖



圖 8-4 美術園道位置示意圖

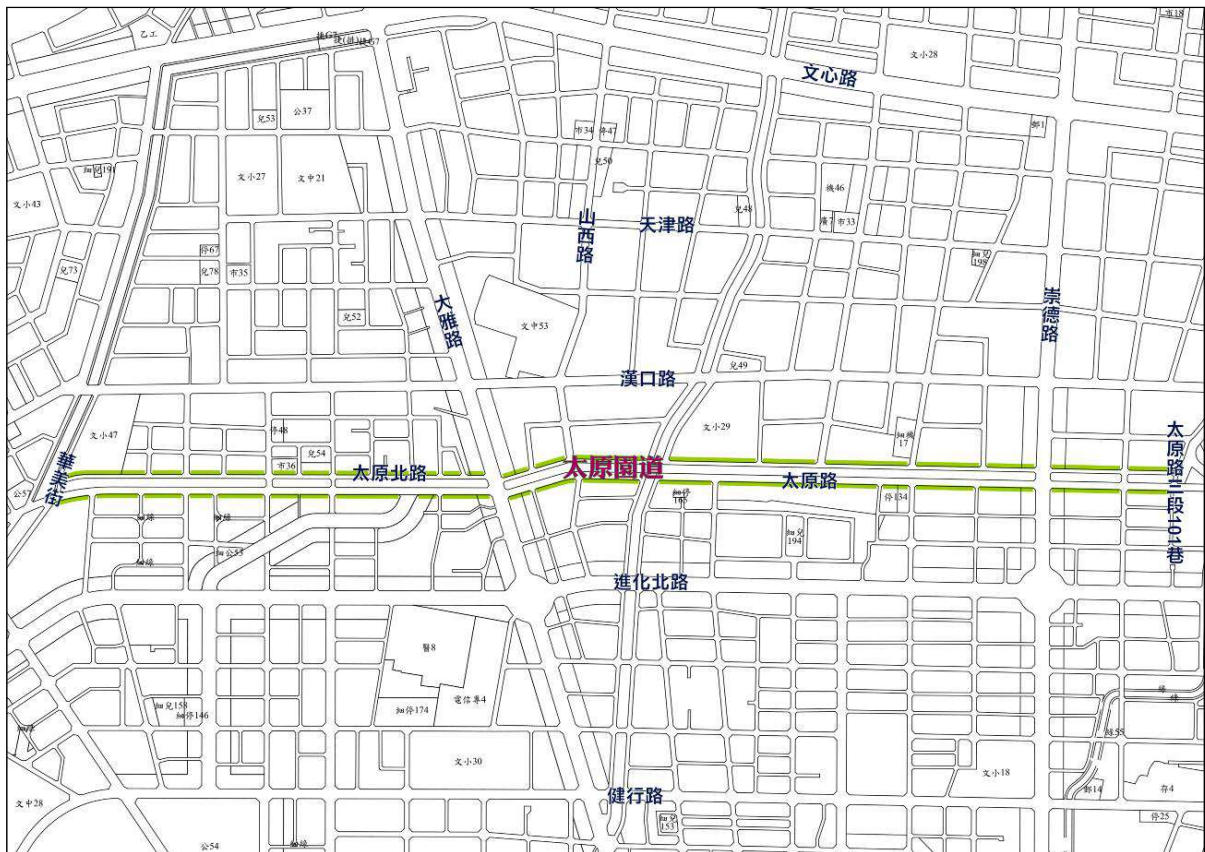


圖 8-5 太原園道位置示意圖



圖 8-6 忠太園道位置示意圖

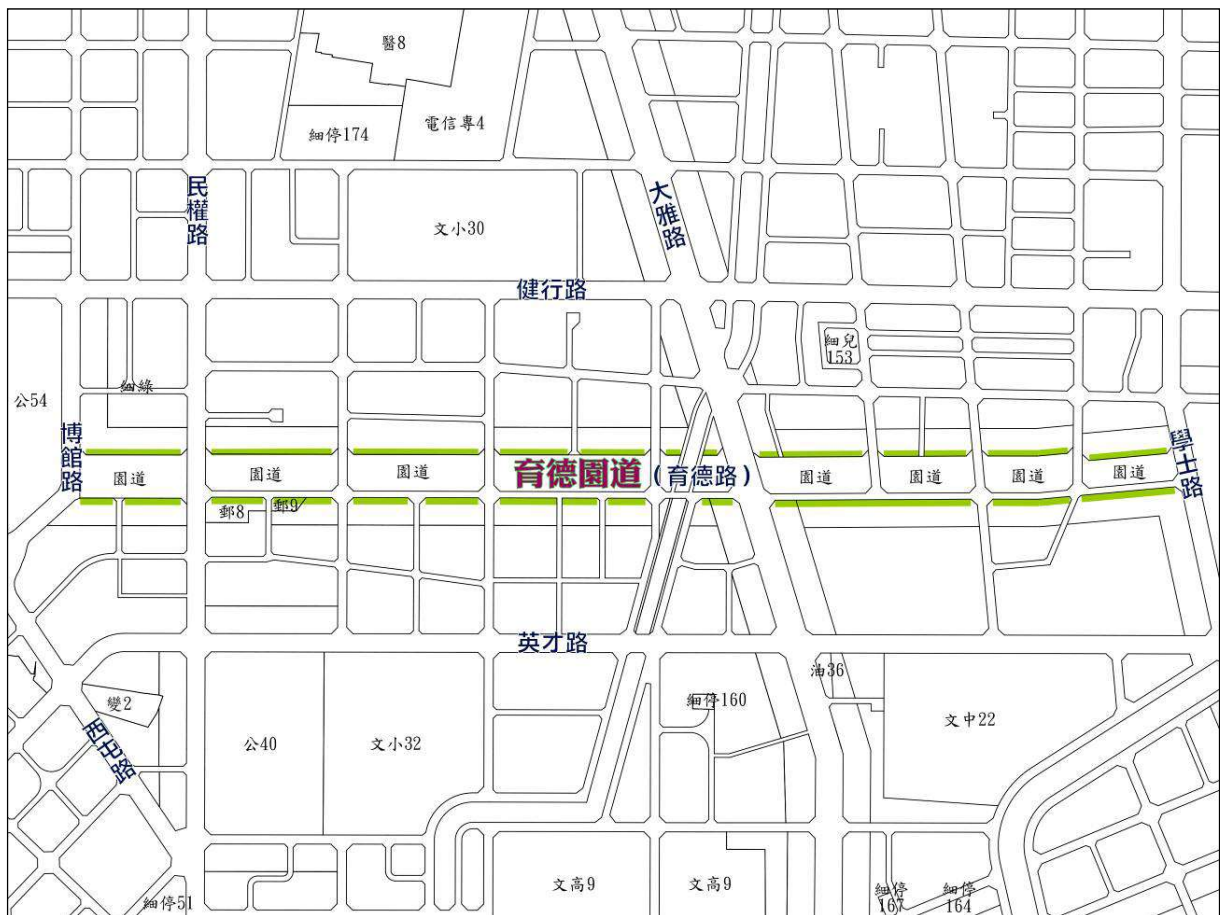


圖 8-7 育德園道位置示意圖

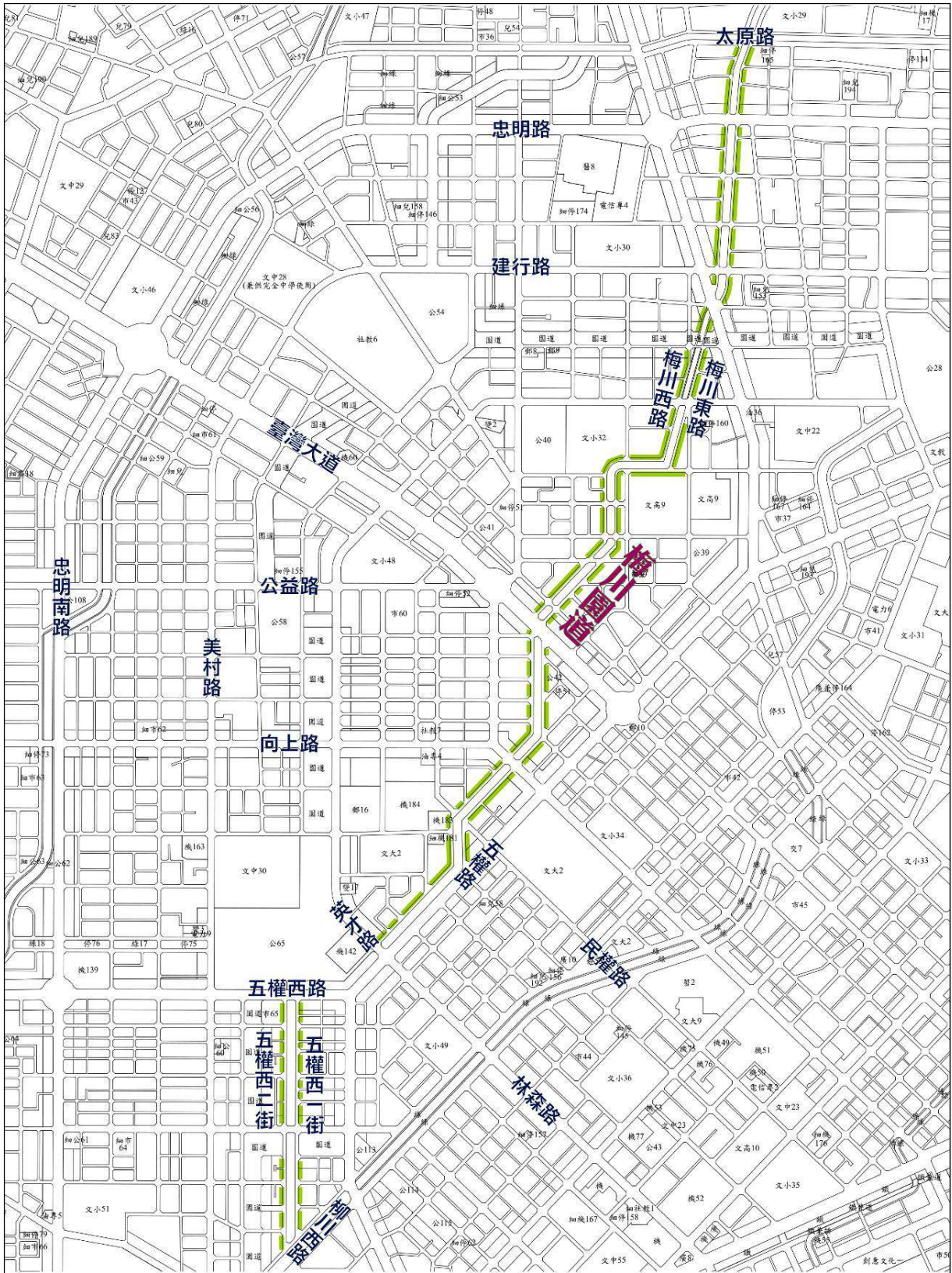


圖 8-8 梅川園道位置示意圖

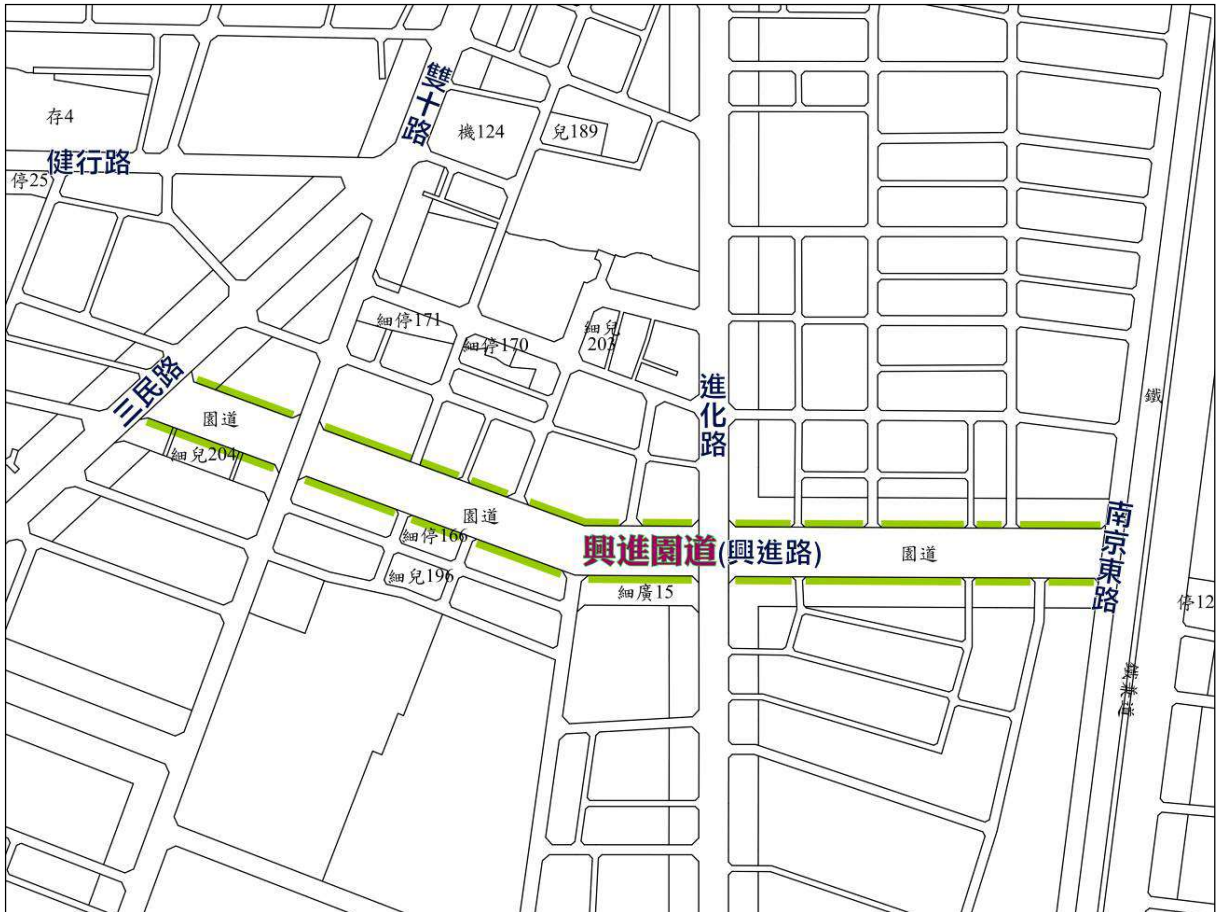


圖 8-9 興進園道位置示意圖

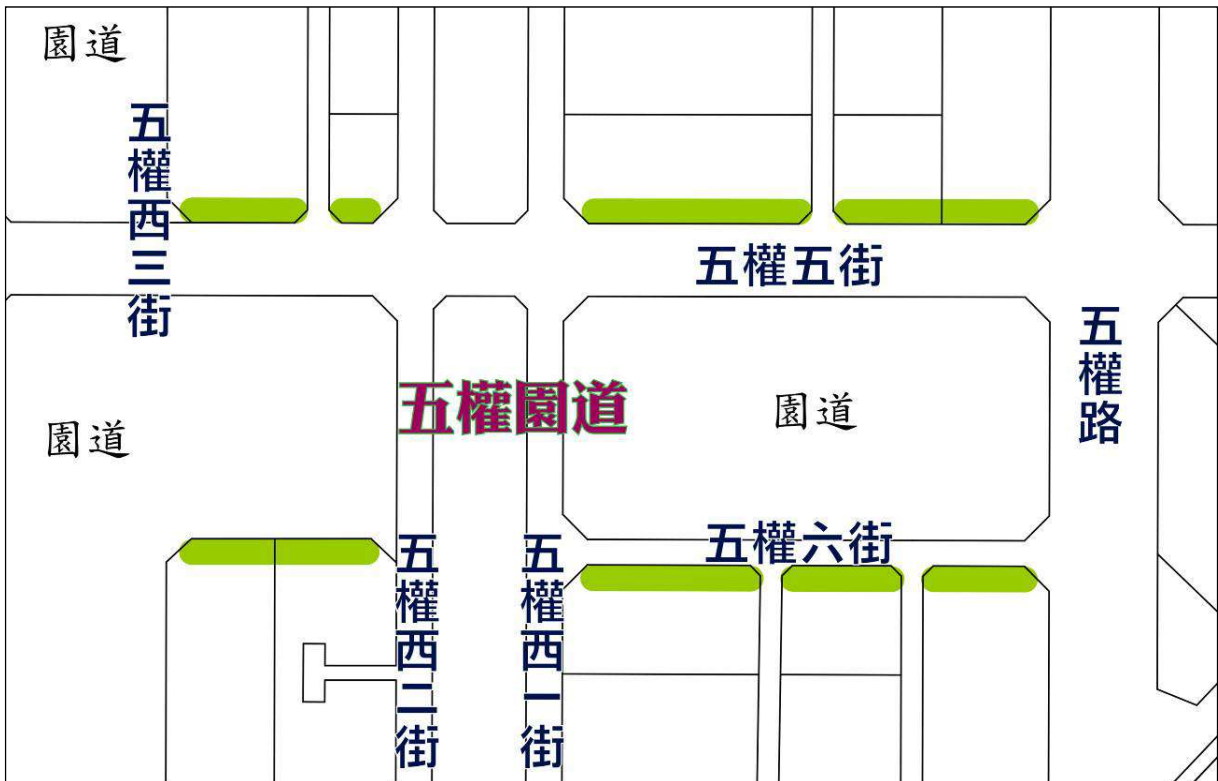


圖 8-10 五權園道位置示意圖

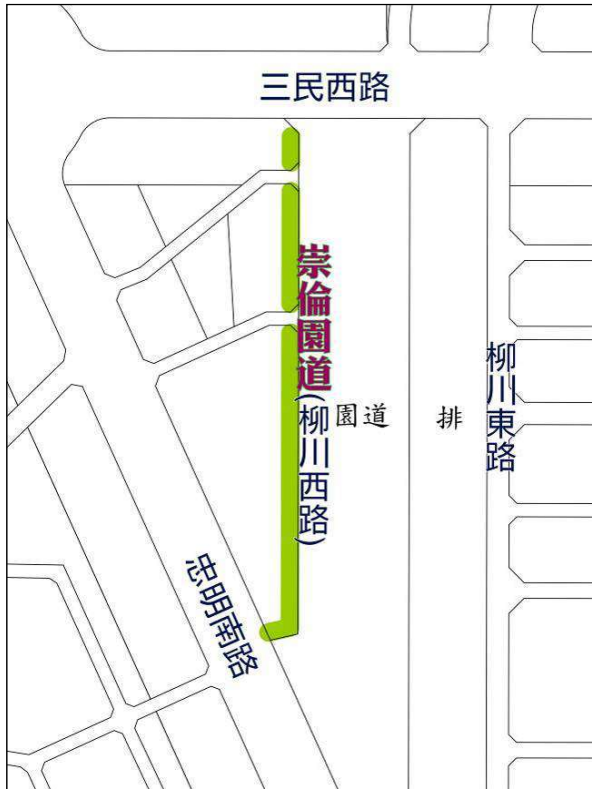


圖 8-11 崇倫園道位置示意圖



圖 8-12 復興園道位置示意圖



圖 8-13 興大園道位置示意圖

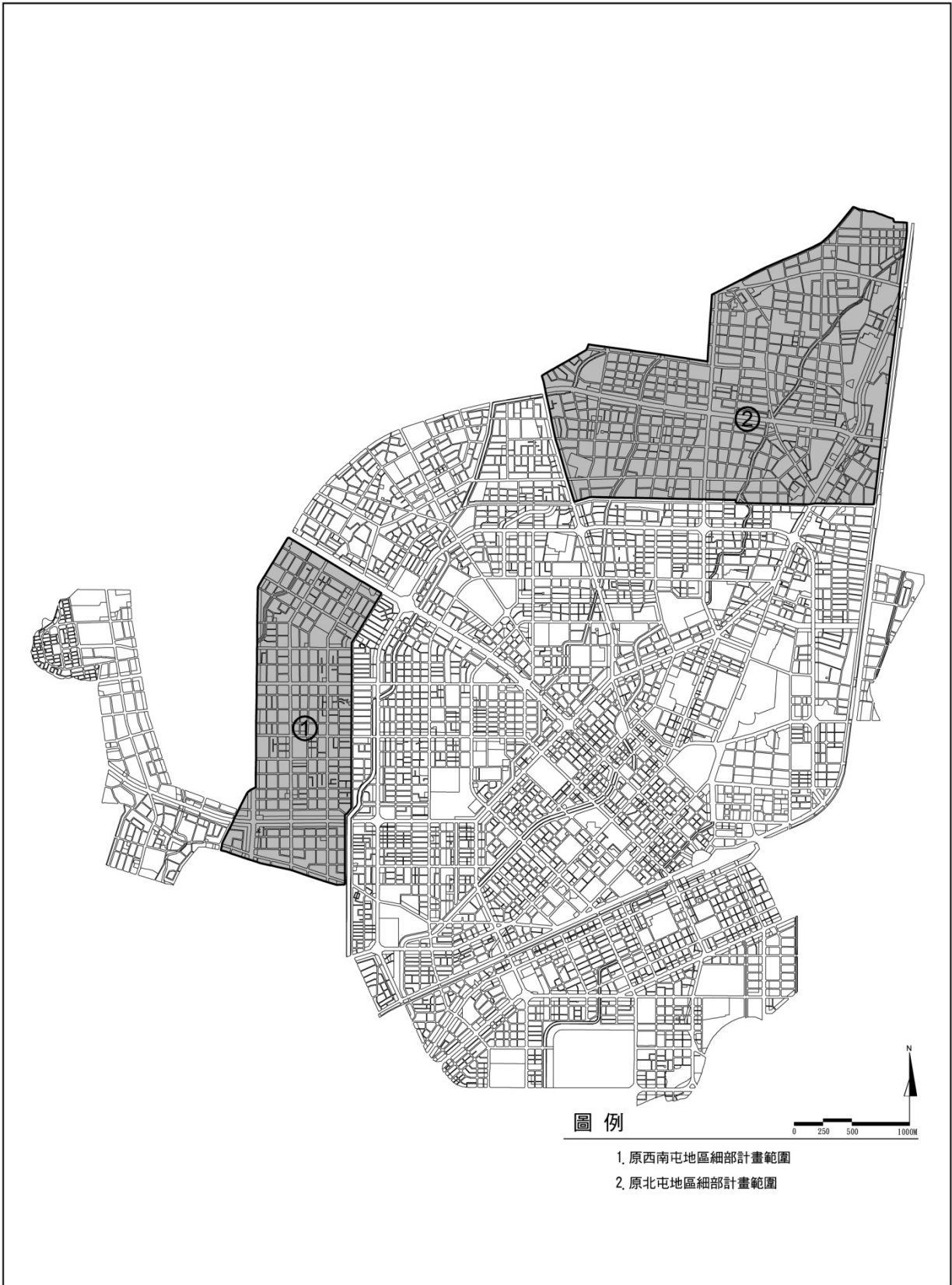


圖 8-14 8M 出入道路自道路境界線各退縮 2M 地區範圍示意圖

2. 台中市都市計畫（台中體育場附近地區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

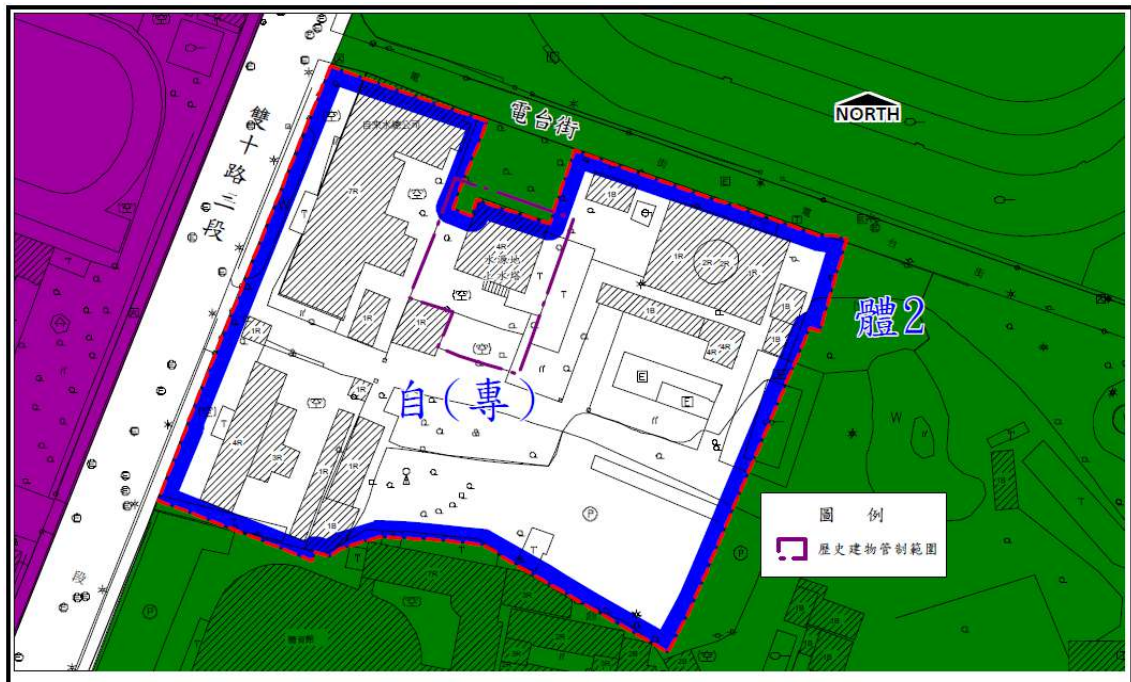
依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條訂定之。
- 二、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定，其用語亦同。
- 三、本要點用語定義如下：
 - (一)基地線：建築基地之界線。
 - (二)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。
 - (三)後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。
 - (四)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
 - (五)基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。
 - (六)前院：沿前面基地線之庭院。
其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。
 - (七)後院：沿後面基地線之庭院。
 - (八)前院深度：建築物前牆中心線或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。
 - (九)後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離，但最小淨深度不得小於後院深度二分之一。
 - (十)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。
建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。
建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。
- 四、住宅區之使用限制如下：
 - (一)第二種住宅區除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
 - (二)第五種住宅區依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
- 五、自來水事業專用區相關管制如下：
 - (一)自來水事業專用區建蔽率 40%、容積率 250%。
 - (二)自來水事業專用區土地及建築物容許使用組別如下：
 - 1.自來水經營業。
 - 2.零售業
 - (1)度量衡器零售業。

- (2)書籍、文具零售業。
 - (3)便利商店業。
 - (4)一般百貨業。
- 3.文化設施及社教設施
- (1)紀念性建築物。
 - (2)博物館、科學館、歷史文物館、陳列館。
 - (3)研究機構。
- 4.餐飲業
- (1)餐廳(樓地板面積 500 平方公尺以下)。
 - (2)咖啡茶藝館。
- 5.辦公事務所及工商服務業
- 6.社區遊憩設施
- (1)戶內遊憩設施。
 - (2)公園、兒童遊戲場。
 - (3)戶外籃球場、網球場、棒球場、游泳池、溜冰場及其他運動場。
 - (4)綠地、廣場。
- 7.第 2、4、5 目使用樓地板面積合計不得超過 3,300 平方公尺。
- (三)自來水事業專用區內之建築基地應整體規劃並經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過始得核發建造執照，變更建造執照時亦同。

(四)歷史建築保存與維護

為維護自來水事業專用區內之歷史建物「水源地上水塔」之文化意義與價值，於歷史建物管制範圍內(圖一)之建築物以全部保存為原則，其建築物重建、改建、修建，應先會本府文化局同意後始可送建管單位。



圖一 自來水事業專用區內歷史建物管制範圍示意圖

- (五)自來水事業專用區開放空間綠美化應與周邊體育場用地及台中放送局結合。

- (六)自來水事業專用區內建築物附設停車空間設置標準除應依建築技術規則設計施工編第 59 條之規定加倍設置外；至少應另外增設 200 個停車位供公眾使用。
- (七)自來水事業用地面臨 25M-51 計畫道路，應自道路退縮 10 公尺為公共開放空間(含 4 公尺無遮簷人行道)，退縮建築部分得計入法定空地且不得施設圍牆。
- (八)電台街指定留設 15 公尺退縮帶部分，應留設 9 公尺為道路使用，另外兩側各 3 公尺則應留設供綠化及人行步道空間使用，前述退縮建築部分得計入法定空地且不得施設圍牆。
- (九)自來水事業專用區不適用建築技術規則開放空間容積獎勵、「臺中市建築物增設停車空間獎勵要點」相關容積獎勵措施及都市計畫容積移轉實施辦法規定。

其他未表明事項，應依臺中市政府 99 年 10 月 8 日府都計字第 09902833031 號函發布實施之「變更台中市都市計畫(台中體育場附近地區)(增訂自來水事業專用區土地使用管制要點)細部計畫」為準。

六、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率等規定詳如下表規定：

使用別	建蔽率(%)	容積率(%)
公園用地	15 註	40
體育場用地	40	250
機關用地	40	200
社教機構用地	40	200
文中用地	50	200
市場用地	60	240
停車場用地	70	不予規定
變電所用地	40	200

註：有頂蓋之建築物，用地面積在 5 公頃以下者，建蔽率不得超過 15%；用地面積超過 5 公頃者，其超過部分之建蔽率不得超過 12%。

七、本計畫區內各類住宅區建蔽率、容積率、高度比、院落深度等詳如下表：

使用別	住宅區		備註
	住二	住五	
建蔽率(%)	60	50	
容積率(%)	220	400	
上限容積率(%)	320	560	即加上獎勵容積率後之上限容積率；辦理都市更新者不受此限。
高度比	1.5	1.5	
後院深度(公尺)	3	3	

備註：基地面臨現有巷道免留設後院。

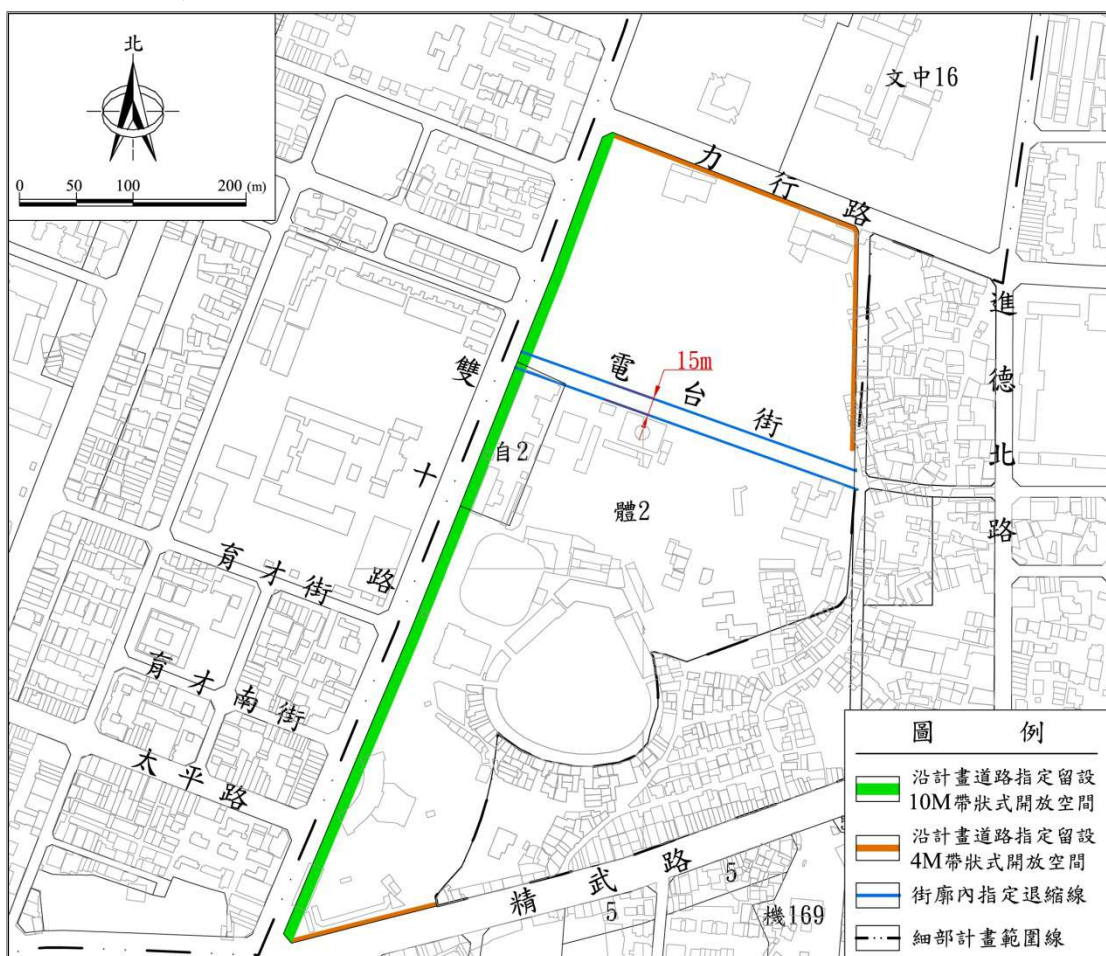
八、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10% 為限：

- (一)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；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之共同起造人。
- (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

九、騎樓與建築退縮規定：

為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下：

- (一)住宅區及市場用地凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或 4 公尺無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築。
- (二)變電所用地及其相關附屬設施凡面臨東、南側應自基地境界線退縮 6 公尺建築，臨道路境界線部分應退縮 8 公尺建築；前開退縮部分距道路(基地)境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道使用並妥予植栽綠化，其餘部分亦應妥予植栽綠化；退縮建築部分得計入法定空地。
- (三)體育場用地之退縮規定(詳圖 6-5)：
 - 1.體育場用地除面臨 25M-51 計畫道路，應自道路境界線退縮 10 公尺建築，以留設帶狀式開放空間外，餘應自計畫道路境界線退縮 4 公尺建築，退縮部分，距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道使用並妥予植栽綠化，其餘部分亦應妥予植栽綠化；退縮建築部分得計入法定空地。
 - 2.電台街指定留設 15 公尺退縮帶部分，應留設 9 公尺為道路使用，另外兩側各 3 公尺則應留設供綠化及人行步道空間使用。前述退縮建築部分得計入法定空地。
 - 3.體育場用地面臨 25M-51 及 30M-15 計畫道路，不得設置圍牆等阻礙行人之障礙物，但得以鏤空或柵欄式等穿透性綠籬代替之(其視覺穿透率不得低於 40%，高度不得高於 1.5 公尺)，且應自道路境界線至少退縮 5 公尺以上始得設置。



註：電台街指定 15M 退縮線部分，係以現有道路中心線為準，向南北兩側各退縮 7.5M。

圖 6-5 體育場用地指定留設開放空間示意圖

(四)其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨7公尺(含7公尺)以上計畫道路之建築基地，應自道路境界線退縮4公尺為無遮簷人行道。凡面臨未達7公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮0.5公尺建築。

(五)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

十、停車空間：

本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

(一)建築技術規則設計施工編第59條所列第一類建築物用途，樓地板面積150平方公尺以下免設汽車停車位，但至少須設置1輛機車停車位，超過部分每100平方公尺設置1輛汽車與1輛機車停車位，其餘數部分超過50平方公尺應設置1輛汽車與1輛機車停車位；第二類建築物用途，樓地板面積150平方公尺以下免設汽車停車位，超過部分每150平方公尺設置1輛汽車停車位，其餘數部分超過75平方公尺應設置1輛汽車停車位，而機車停車位以每1戶設置1輛為原則。

總樓地板面積 (平方公尺)		停車設置標準	
		汽車	機車
第一類建築物	1-200	免設置	設置1部
	201-300	設置1部	設置2部
	301-400	設置2部	設置3部
	以下類推	-	-
第二類建築物	1-225	免設置	以每戶設置1部 為原則
	226-375	設置1部	
	376-525	設置2部	
	以下類推	-	

(二)依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之汽車停車位在5輛以下建築物無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。

(三)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理，且應至少劃設與法定汽車停車位數相同之機車停車位。

(四)留設於地下層之法定機車停車空間得免計容積。

十一、景觀及綠化原則：

建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿64平方公尺應至少植喬木1棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少30公分、灌木應至少60公分、喬木應至少120公分。

十二、空地綠美化獎勵措施

(一)為維護都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之基地，基地面積超過330平方公尺，得由土地所有權人擬定綠、美化計畫向本府提出空地綠美化獎勵之申請。

(二)前項綠美化之期間應連續3年以上維持至申報開工前不得間斷，並應每半年將綠美化之情形報本府備查，綠美化應以開放供公眾使用為原則，但為管理需要經核准得

設置穿透性圍籬，如鐵絲網或木格柵。

(三)前項獎勵經建造執照預審委員會核定，得於原來之法定容積率加上最高 5%之容積率。
(例如：原法定容積率 280%，經獎勵後最高增為 285%)

十三、計畫區內設置廣告招牌應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。

十四、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- (二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。
- (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之一第二項執照之申請案。

(六)經主要計畫指定之商業許可地區依其開發審議規範或相關回饋辦法規定應辦理者。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

十五、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

- (一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。
- (二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。
- (三)經全部土地所有權人同意。
- (四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。
- (五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

十六、附則

- (一)基地於都市計畫擬定或變更前業經地政機關分割完竣，或因都市計畫公共設施用地逕為分割完竣者，不合現行都市計畫規定最小面積或最小深度、寬度之限制，應依「臺中市畸零地使用自治條例」辦理。
- (二)本計畫區內建築物使用，除本要點發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。

3. 台中市都市計畫(配合台中都會區鐵路高架捷運化計畫—台中車站地區)細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 17 日府授都計字第 10401423471 號函公告發布實施之「擬定台中市都市計畫(配合台中都會區鐵路高架捷運化計畫—台中車站地區)細部計畫(第二階段)案」及 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫(含細部計畫)土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依據都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條訂定之。
- 二、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定，其用語亦同。
- 三、本計畫區內各項公共設施之建蔽率與容積率不得超過下表之規定：

項目	建蔽率	容積率	備註	
公共設施用地	機關用地	60%	250%	
	郵政事業用地	40%	200%	
	廣場用地	0%	0%	
	廣場兼停車場用地	0%	0%	
	停車場用地	70%	不予規定	
	市場用地	60%	240%	
	鐵路用地	40%	200%	月台、高架橋(軌道)等設施不納入建蔽率計算。
	鐵路用地兼作道路使用	0%	0%	

- 四、本計畫區內各類土地使用分區之建蔽率、容積率等規定詳如下表：

項目	建蔽率	容積率	上限容積率	
土地使用分區	第二種住宅區	60%	220%	320%
	第一種商業區	70%	280%	400%
	第二種商業區	70%	350%	500%
	第一種特定商業區	40%	200%	300%
	車站專用區	40%	200%	300%
	車站專用區兼作道路使用	0%	0%	0%

註：以下設施不納入車站專用區之建蔽率計算。

- 1.月台、月台雨遮、月台逃生梯、軌道區樓地板(車站段)及高架橋(軌道段)。
- 2.地下室通風口突出物(突出地面)。
- 3.地下室出入口、緊急逃生口突出物。
- 4.地面人行通廊或上、下車停靠所需之雨遮、遮陽棚；連接鄰地之人行陸橋、地下道、人工平台(含其垂直動線設施)、隔音遮蔽設施、雨遮、遮陽棚。
- 5.需保留古蹟或歷史建築之舊站房、月台、倉庫建物。
- 6.有關鐵路系統機電設施空間及車站使用之機電設施空間。
- 7.需保留古蹟。

- 五、有關計畫區內之土地使用限制如下：

- (一)第一、二種商業區及第一種特定商業區依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區之相關規定管制。
- (二)第二種住宅區：除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中

市施行自治條例住宅區相關規定管制。

(三)車站專用區主要提供台中車站設置之相關設施使用外，並允許設置文化教育設施、商業空間、辦公空間、住宿設施使用，其允許使用組別詳下表所示。

使用分區	允許使用組別	
車站 專用區	社教設施	圖書館。 社會教育館。 藝術館、美術館。 紀念性建築物。 博物館、歷史文物館、陳列館。
	飲食業/ 餐飲業	冰果店。 點心店。 飲食店。 麵食店。 自助餐廳。 泡沫紅茶店。 餐廳。 咖啡館。 茶藝館。
	一般零售業	中西藥品。 書籍、紙張、文具及體育用品。 化妝美容用品及清潔器材。 日用百貨。 古玩、藝品。 地毯。 鮮花、禮品。 鐘錶、眼鏡。 照相器材。 縫紉用品。 珠寶、首飾。
	一般零售業	獵具、釣具。 呢絨、綢緞及其他布料。 皮件及皮箱。 醫療用品及一般環境衛生用藥。 茶葉及茶具。 集郵、錢幣。 種子、園藝及其用品。 觀賞魚類。 假髮。 獎券。 瓷器、陶器、搪器。 印刷品。 郵購社。 唱片、錄音帶、錄影節目帶。 玩具。 電器、自行車及其零件等零售或展示。 音響視聽器材。 科學儀器。

使用分區	允許使用組別	
		家具、裝潢、木器、籐器。 樂器。 手工藝品。 資訊器材及周邊設備。 運動器材。
	社區通訊設施	郵政支局、代辦所。 電信分支局、辦事處。 電力公司營業處、服務中心。
	公務機關	各級行政機關。 各級民意機關。 國際機構及外國駐華機構。 國防事業。 公用事業及公營機構。
	公用事業設施	公共汽車或其他公眾運輸場站設施。 捷運場站設施。 市區客運轉運站設施。 變電所。 煤氣、天然氣整壓站。 無線電或電視設施。 有線廣播電視系統、有線播送系統、社區電台、廣播公司、電視公司。 鐵路客貨站及鐵路用地。 電信機房。 自來水或下水道抽水站。 自來水處理廠或配水設備。 加油站、液化石油氣汽車加氣站。 線路維修中心。 其他公用事業設施。
	旅遊運輸服務業	公路、市區汽車客運業辦事處。 旅遊業及遊覽車客運公司辦事處。 報關行、快遞辦事處。 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。
	一般事務所	不動產之買賣、租賃、經濟業。 建築公司及營造業。但不包含營造機具及建材儲放廠所。 開發、投資公司。 貿易業。 經銷代理業。 報社、通訊社、雜誌社、圖書出版業、有聲出版社。 但不包括印刷、錄音作業場所。 廣告及傳播業。但不包含錄製場所。 徵信業及保全業。 資訊服務業。 顧問服務業。 翻譯業。 公證業。

使用分區	允許使用組別	
		計程車、小客車租賃業。 補習班。 專營複委託期貨經紀業。 證券金融業。 證券經紀業(不含營業廳)。 電腦傳呼業。 外國保險業聯絡處。 剪接錄音工作室。 文化藝術工作室。 其他僅做辦公之場所。
	自由職業 事務所	律師。 建築師。 會計師。 技師。 土地登記專業代理人。 不動產估價師。
	多戶住宅	集合住宅(以總樓地板三分之一為限)。
	旅館業	旅館。 觀光旅館。 國際觀光旅館。

六、騎樓及建築退縮規定：

為創造車站周邊地區舒適之人行開放空間網路，本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下：

- (一)本計畫區內各建築基地應退縮留設帶狀開放空間與廣場式開放空間供公眾使用，留設之開放空間應加以綠化處理，並可計入法定空地。各建築基地指定應留設開放空間如圖 5-1 所示。
- (二)除前項外之土地使用分區，凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築。
- (三)其他公共設施用地，凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮 4 公尺為無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築。
- (四)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

- 七、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

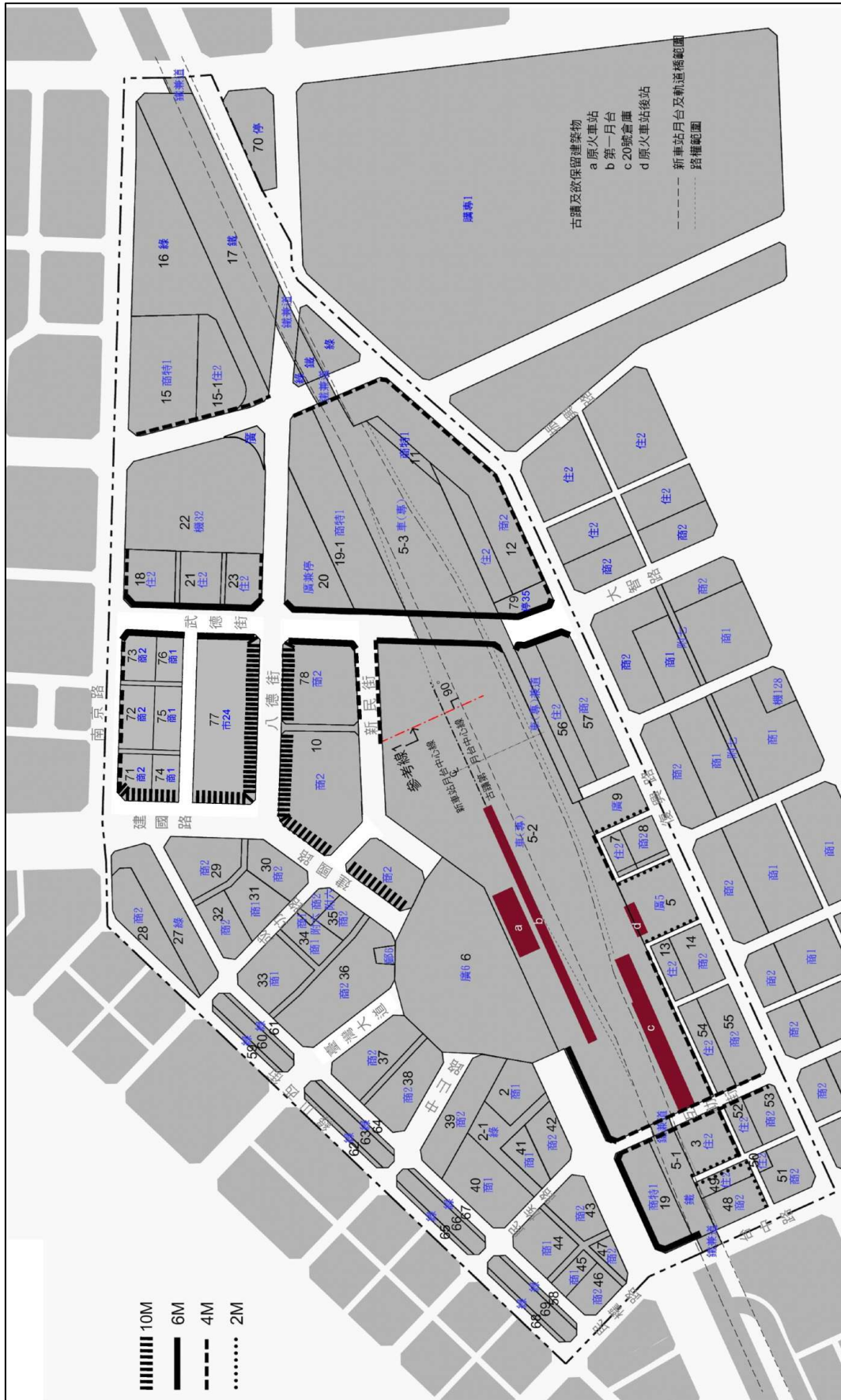


圖 5-1 退縮及開放空間留設位置示意圖

八、車站專用區內應配置交通轉運站，以提供市區客運、公路客運上下客、小客車、計程車、機車到站下客之集中區域，並預留未來公車捷運停靠空間，其配置區位應鄰接 20M-56 及 20M-74 號道路，如圖 5-2 所示。車站專用區配合新站開發應配置之換乘臨停設施數量不得小於表 5-1 之規定，並以集中配置於交通轉運站內為原則，如因空間限制或出入動線考量需配置於交通轉運站範圍外，則須經臺中市政府都市設計審議委員會審議同意；其中機汽車離站上客區應設置於地下停車場內，計程車上客區與排班區可配合新站位置配置於車站專用區兼作道路使用或臨 10M-406 號道路側。

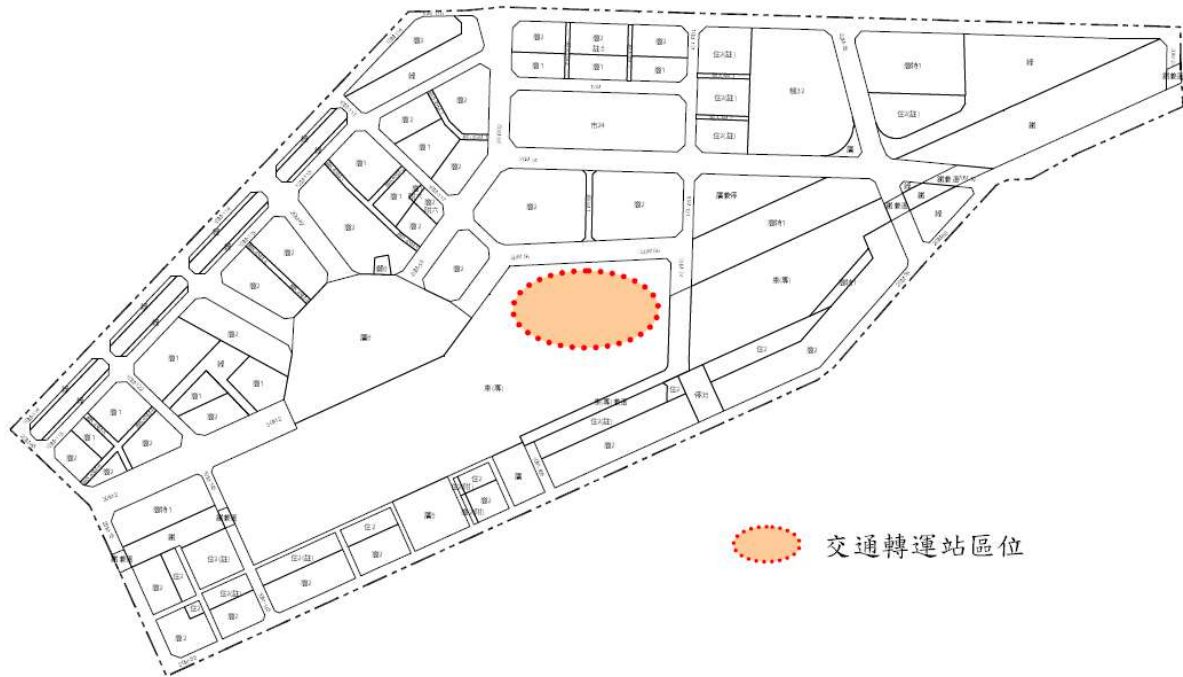


圖 5-2 車站專用區配置交通轉運站區位示意圖

表 5-1 交通轉運站配置臨停設施空間規定表

運具	小汽車(下客)	機車(下客)	公車捷運車站	一般公車	機車(上客)
臨停設施需求(席,公尺)	10 席	5 席	60 公尺	12 席	4 席
運具	計程車(下客)	計程車(上客)	計程車排班區	小汽車(上客)	
臨停設施需求(席,公尺)	4 席	4 席	40 席	8 席	

九、車站專用區之新、舊站地區與交通轉運站應將停車場配置於地下層，其設置數量不得小於表 5-2 之規定；停車數量得設置於不同基地內合併計算數量。

表 5-2 車站專用區配置停車數量規定表

項目	停車設施(位)		
	小汽車	機車	腳踏車
台中車站	157	952	120
車站聯開商場	208	475	--
鐵道文化專用區	45	93	--
合計	410	1,520	120

十、本計畫區內各公共設施用地與建築基地開發，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議通過後，始得發照建築。

- 十一、本計畫區內有關都市設計之管制事項，依「台中車站地區都市設計規範」之內容執行，其餘未規定事項適用該地區都市設計審議規範之規定。
- 十二、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其建築物提供部分樓地板面積供下列使用，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 10% 為限：
- (一)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；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
 - (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
- 十三、為促進本計畫區內整體更新開發，本要點指定下列容積獎勵方式：
- (一)街廓 30、35、36、37、38、39 及 2 等面臨建國路(如圖 5-3)之範圍內，如配合台中火車站改建工程完成改建者，給予下列之容積獎勵：
 - 1.自台中新火車站取得使用執照後 1 年內申請建造執照，並於申請後 7 個月內領得建照執照者，獎勵自建築線起垂直深度 30 公尺範圍內原容積之 30%。
 - 2.自台中新火車站取得使用執照後 3 年內申請建造執照，並於申請後 7 個月內領得建照執照者，獎勵自建築線起垂直深度 30 公尺範圍內原容積之 20%。
 - 3.自台中新火車站取得使用執照後 5 年內申請建造執照，並於申請後 7 個月內領得建照執照者，獎勵自建築線起垂直深度 30 公尺範圍內原容積之 10%。
 變更設計案件之時程獎勵，依申請變更時之日期計算獎勵值，超過上述規定之 5 年期限之新申請案及變更設計案皆無任何獎勵。

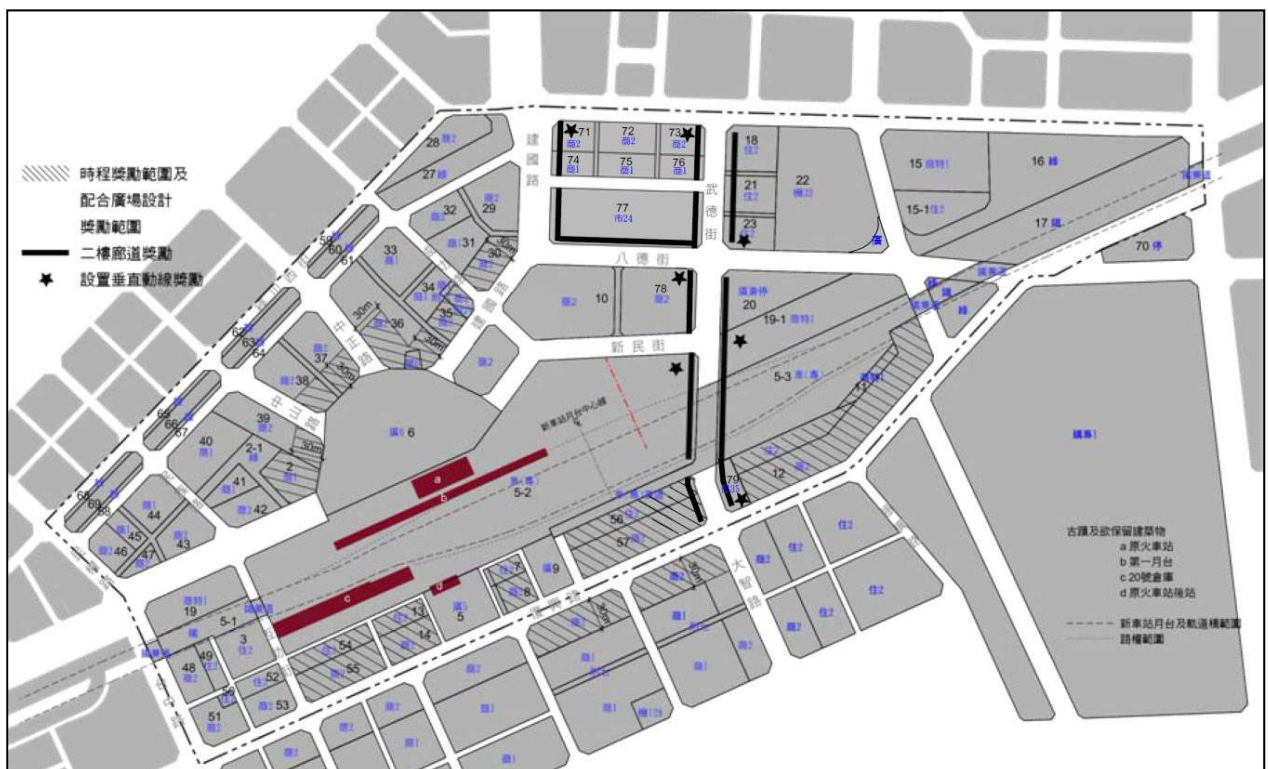


圖 5-3 容積獎勵方式及位置示意圖

- (二)其他適用時程獎勵之街廓如下：7、8、11、12、13、14、54、55、56、57；獎勵標準與獎勵值如本條文第 1 項第 3 款。
- (三)復興路以南、面對廣 9、街廓 8、街廓 57 之兩個街廓，自復興路 30 公尺範圍以內，

可有時程獎勵，其獎勵標準與獎勵值如本條文第 1 項第 3 款。

(四)如圖 5-4 所規定設置二樓通廊者，獎勵原容積 10%，設置垂直動線者，獎勵原容積 5%；但街廓 5-2、5-3 不在獎勵範圍內。

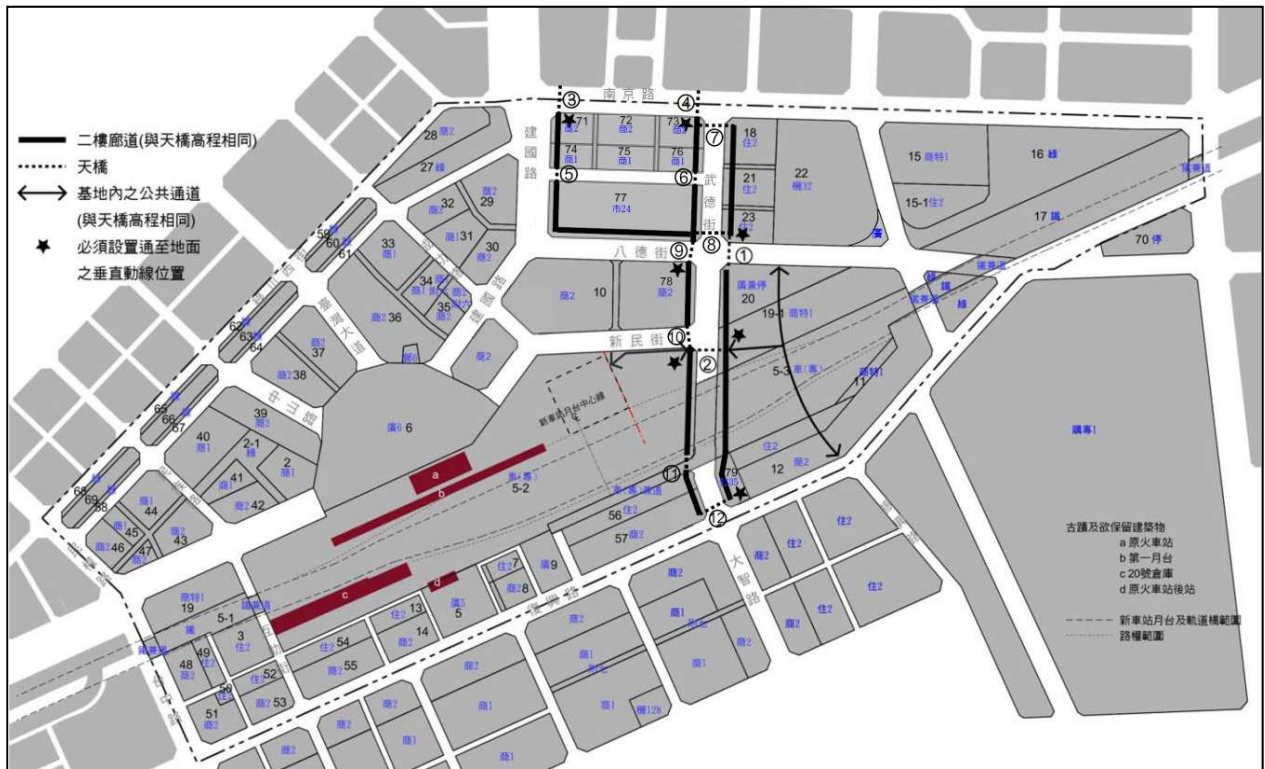


圖 5-4 留設天橋及二樓通廊位置示意圖

(五)本條文第 1 至 4 項所規定以外之建築基地依下列之整體開發獎勵辦理：

- 1.面積規模：全街廓或基地開發 5,000 平方公尺以上者。
- 2.條件：留設供公眾使用之設施達 300 平方公尺。上述供公眾使用之設施項目包括兒童遊樂場、公園、停車場、廣場、綠地等。且所留設供公眾使用之設施面積得計入法定空地。
- 3.獎勵方式： $DF=P \times R$
 DF：獎勵樓地板面積；
 P：留設公共設施面積；
 R：獎勵係數

基地面臨道路寬度	R 值
基地面臨道路寬度 < 8M	3.0
$8M \leq$ 基地面臨道路寬度 < 12M	2.5
$12M \leq$ 基地面臨道路寬 < 20M	2.0
$20M \leq$ 基地面臨道路寬	1.5

(六)為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

- 1.基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。
- 2.基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上

之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。

3.經全部土地所有權人同意。

4.建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。

5.不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

(七)自 104 年 7 月 1 日起，前述各款之容積獎勵合計不得超過都市計畫法臺中市施行自治條例第 47 條之規定。

十四、本計畫區內各建築基地開發不適用建築技術規則第 15 章「實施都市計畫區建築基地綜合設計」之規定，以及台中市停車獎勵與容積移轉相關法令。

十五、本計畫區內建築物使用，除本要點發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。

4. 台中市都市計畫細部計畫(原大型購物中心專用區)檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫(含細部計畫)土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)專案通盤檢討案」彙整

第一條：本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。

第二條：計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定，其用語亦同。

第三條：本要點用語定義如下：

一、基地線：建築基地之界線。

二、前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。

三、後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。

四、側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。

五、基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。

六、基地寬度：

(一)平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。

(二)最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。

七、前院：沿前面基地線之庭院。

其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。

八、後院：沿後面基地線之庭院。

九、前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。

十、後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離，但最小淨深度不得小於後院深度二分之一。

十一、建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。

建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。

建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。

十二、離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。

第四條：計畫區內商業區及市場用地之使用管制內容規定如下：

一、第二之一種商業區及第三之一種商業區

(一)除不得為舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、飲酒店業、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他類似營業場所之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。

(二)各建築物商業設施之使用總樓地板面積不得少於 30%。

二、市場用地

(一)如依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作立體多目標使用時，其使用項目不得作「住宅」及「商業使用」。

(二)得作台中捷運行控中心使用。

第五條：土地使用強度

一、本計畫區內各土地使用分區及用地之建蔽率、容積率、高度比、院落深度及最小基地規模等規定詳見下表：

表 6-5 土地使用強度管制一覽表

分區	建蔽率(%)	容積率(%)	建築物高度比	最小前院深度(m)	最小後院深度(m)	最小基地規模(m ²)
第二之一種商業區	70	350	-	-	2	2,000
第三之一種商業區	70	420	-	-	2	4,000
市場用地	80	240	1.5	-	-	-
公園用地 ^註	15	45	1.5	-	-	-

註：公園用地（公 136）之使用不得有礙台糖公司臺中營運處歷史建築之指定。

二、建築基地之容積除不得適用增設停車場空間之相關容積獎勵外，其餘有關包含容積移轉、開放空間、提供公益性設施及綠建築之容積獎勵，不得大於該基地基準容積之 1.5 倍。

第六條：開放空間

為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，除劃設公園、綠地外，應依圖 6-5 留設公共開放空間或無遮簷人行道，其位置及規模說明如下：

- 一、園道用地與 20M-70 計畫道路路口之商業區街角處應留設 500 平方公尺以上廣場式開放空間，其任一邊寬度至少 20 公尺，開放空間得計入法定空地。
- 二、商業區（不含臨樂業國小一側）及公共設施用地之建築基地，應自計畫道路及園道用地退縮 6 公尺建築，退縮部分應留設至少 4 公尺無遮簷人行步道並予植栽綠化，退縮部分得計入法定空地。且不得於該垂直範圍內設置陽台。
- 三、商業區臨樂業國小、公園用地一側，及市場用地臨綠帶一側之建築基地，應退縮 8 公尺建築。其中，市場用地臨綠帶一側之退縮部份得併同建築計畫規劃駐車彎及臨時停車使用之相關設施。
- 四、台糖公司臺中營運處已指定為歷史建築，不受上述退縮規定之限制。
- 五、因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

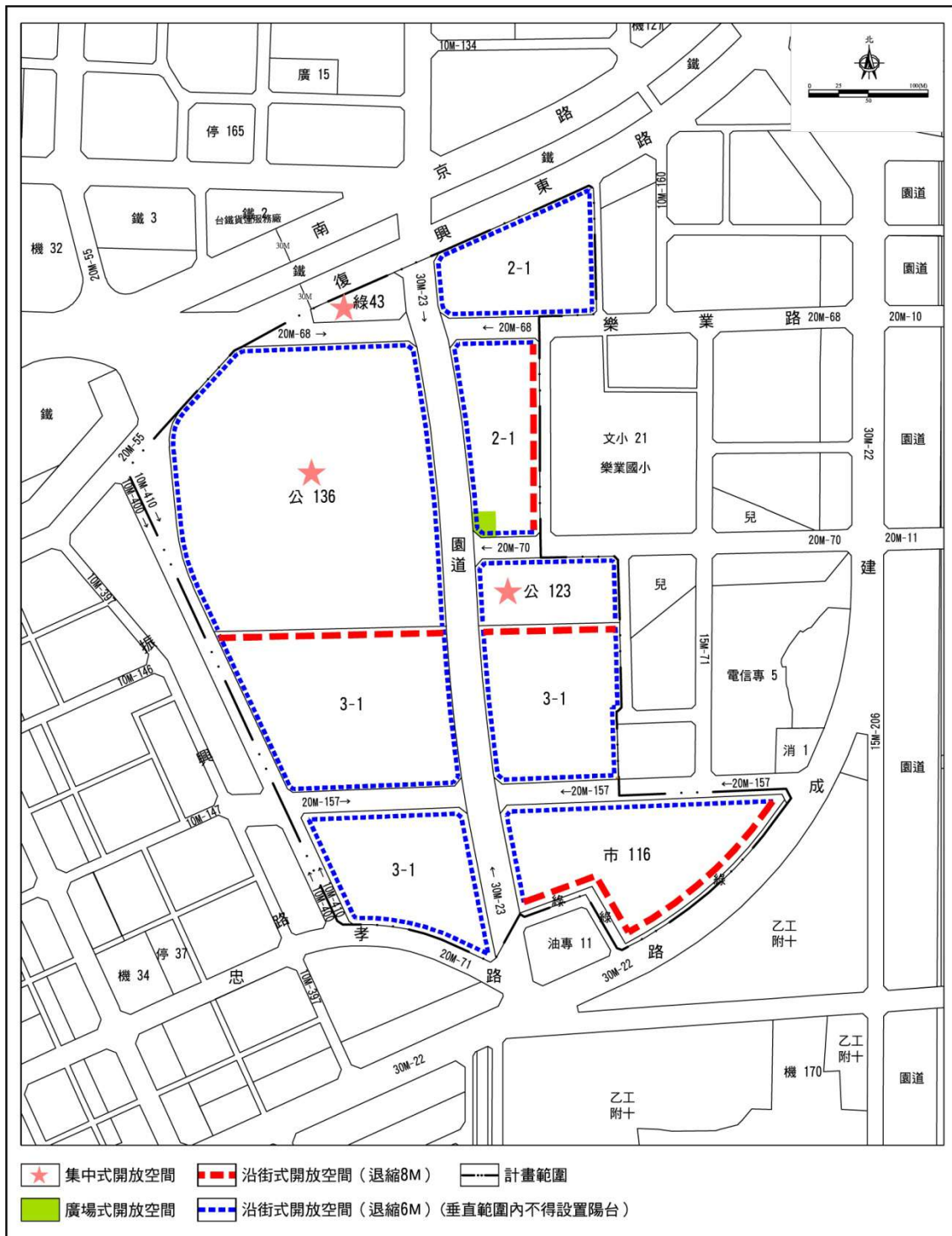


圖 6-5 開放空間系統示意圖

第七條：開放空間綠美化

- 一、公園應強調多元性之空間休閒機能，其景觀設施及植栽，應與周邊相鄰景觀結合，並考量與周邊開放空間系統及人行系統之銜接。
- 二、本計畫區公共設施用地及建築法定空地，應依下列規定綠化：
 - (一)公園用地及綠地，其綠覆與水景面積所占比例不得小於 60%，其中有床基之花壇面積不得超過綠覆面積 10%。
 - (二)公園用地（陸域部分）應植樹冠高 4 公尺以上之喬木，樹冠垂直投影面積不

得少於 30%，且根部應保留適當之透水性表面。

(三)建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

(四)種植樹木之樹冠垂直投影面積可計入綠覆面積。

三、計畫區之人孔蓋板、消防栓、交通號誌、電信、電力箱及自來水相關公用設備等公用設施設備，應予以景觀美化處理，並盡量設置於道路中央分隔島，若無分隔島可設置者，則需設置於人行道最外緣。

第八條：離街裝卸場

一、裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場。

二、裝卸空間標準：

(一)最小裝卸空間尺度

1.小貨車：長度 6.0 公尺，寬度 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。

2.大貨車：長度 13.0 公尺，寬度 4.0 公尺，淨高 4.2 公尺。

3.淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。

(二)前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。

(三)每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置 1 部大貨車之裝卸空間。

(四)裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。

(五)裝卸空間應於同一基地內設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間。

表 6-6 離街裝卸場規定一覽表

建築物用途	使用樓地板面積 FA(M ²)	應附設裝卸車位數 (部)	備註
公共設施、辦公事務業、旅社	FA < 2,000	免設	建築物具有二種以上使用情況時，其離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的设置標準分別計算，未滿 1 車位者，以 1 車位計算，並得合併設置。
	2,000 ≤ FA < 10,000	1	
	10,000 ≤ FA < 20,000	2	
	FA ≥ 20,000	3+(FA-20,000)/20,000	
零售商業、服務業	FA < 1,000	免設	
	1,000 ≤ FA < 4,000	1	
	4,000 ≤ FA < 6,000	2	
	FA ≥ 6,000	3+(FA-6,000)/6,000	
娛樂業	FA < 1,000	免設	
	1,000 ≤ FA < 10,000	1	
	FA ≥ 10,000	2+(FA-10,000)/10,000	

第九條：停車空間

計畫區內建築物設置停車空間規定如下：

一、本計畫區內建築物設置停車空間規定詳見「停車空間規定一覽表」，其中市場應

按表列規定 1.5 倍附設停車空間。

- 二、依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在 5 輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。
- 三、其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。
- 四、留設於地下層之法定機車停車空間得免計容積。

表 6-7 停車空間規定一覽表

類別	建築物用途	應附設小汽車位數		應附設機車位數
		樓地板面積	設置標準	
第一類	戲院、電影院、國際觀光旅館、演藝場、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物。	150 平方公尺以下部分。	免設。	每滿 35 平方公尺設置 1 輛。
		超過 150 平方公尺部分。	每 100 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛。	
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物。	150 平方公尺以下部分。	設置 1 輛。	每滿 150 平方公尺設置 1 輛。
		超過 150 平方公尺部分。	每 150 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛。	
第三類	旅館、歷史文物館、資料館、美術館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、醫院、宗教設施、福利設施、藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館、紀念性建築物、學校、體育場所、集會所等類似用途建築物。	250 平方公尺以下部分。	免設。	每滿 35 平方公尺設置 1 輛。
		超過 250 平方公尺部分。	每 250 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 125 平方公尺應設置 1 輛。	

第十條：綠建築及獎勵規定

申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 3% 之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 6% 之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10% 之獎勵。申請者並應與臺中市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之 5 倍保證金。前項保證金退還依下列規定：

- 一、依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
- 二、未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還，納入臺中市都市更新及都市發展建設基金。
- 三、依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價 5 倍之金額後無息退還。

第十一條：街道傢俱

- 一、計畫區的街道傢俱形式宜統一，以加強地區景觀意象。
- 二、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。

第十二條：招牌廣告物

計畫區內廣告招牌之設置，依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。

第十三條：都市設計審議

計畫區內所有建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送「臺中市政府都市設計審議委員會」審議同意後，始准依法申請建照施工。

第十四條：為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

- 一、基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。
- 二、基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。
- 三、經全部土地所有權人同意。
- 四、建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。
- 五、不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

5. 台中市都市計畫（創意文化專用區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

一、本要點依據都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條訂定之。

二、歷史建築保存與維護

為維護本細部計畫區原有之歷史文化意義與價值，區內具有價值的建築物及相關設備、設施(包含運輸酒料管路、釀酒及儲酒機具及地景景觀意象元素等)，以全部保存為原則，其建築保存、拆除及設計原則，應依文化部(原行政院文化建設委員會)委託之「台中創意文化園區歷史建築『原公賣局第五酒廠』調查研究及修復再利用規劃案」成果所訂之保存原則及設計規範為標準。

三、土地及建築物容許使用

本細部計畫區範圍內土地及建築物之使用，依其性質分為以下各類組：

- 第一組：教育設施
- 第二組：社區遊憩設施
- 第三組：行政機關
- 第四組：文化設施及社教設施
- 第五組：日常用品零售業
- 第六組：零售業
- 第七組：一般服務業
- 第八組：辦公事務所及工商服務業
- 第九組：金融、保險及不動產業
- 第十組：休閒服務業
- 第十一組：旅館業
- 第十二組：貿易展示設施
- 第十三組：批發業

四、本細部計畫區內各種創意文化專用區之容許使用，詳如下表。

分區	創意文化專用區(一)	創意文化專用區(二)	創意文化專用區(三)
第一組：教育設施	○	○	供作公共停車場使用(地下得開挖供公共停車場使用)
第二組：社區遊憩設施	○	○	
第三組：行政機關	○	○	
第四組：文化設施及社教設施	○	○	
第五組：日常用品零售業	○	○	
第六組：零售業	○	○	
第七組：一般服務業	○	○	
第八組：辦公事務所及工商服務業	○	○	
第九組：金融、保險及不動產業	○		
第十組：休閒服務業	○		
第十一組：旅館業	○		
第十二組：貿易展示設施	○	○	

分區	創意文化專用區(一)	創意文化專用區(二)	創意文化專用區(三)
第十三組：批發業	○		

五、土地使用強度

本細部計畫區內土地使用強度管制如下：

分區	建蔽率	容積率	備註
創意文化專用區(一)	70%	350%	
創意文化專用區(二)	50%	200%	
創意文化專用區(三)	-	-	供作公共停車場使用(地下得開挖供公共停車場使用)

六、開放空間系統

本細部計畫區設置下列公共開放空間，其位置及規模規定如下（詳圖九）：

(一)廣場型開放空間

本細部計畫區內指定不同特色及功能的廣場型開放空間，其配置及面積規範如下：

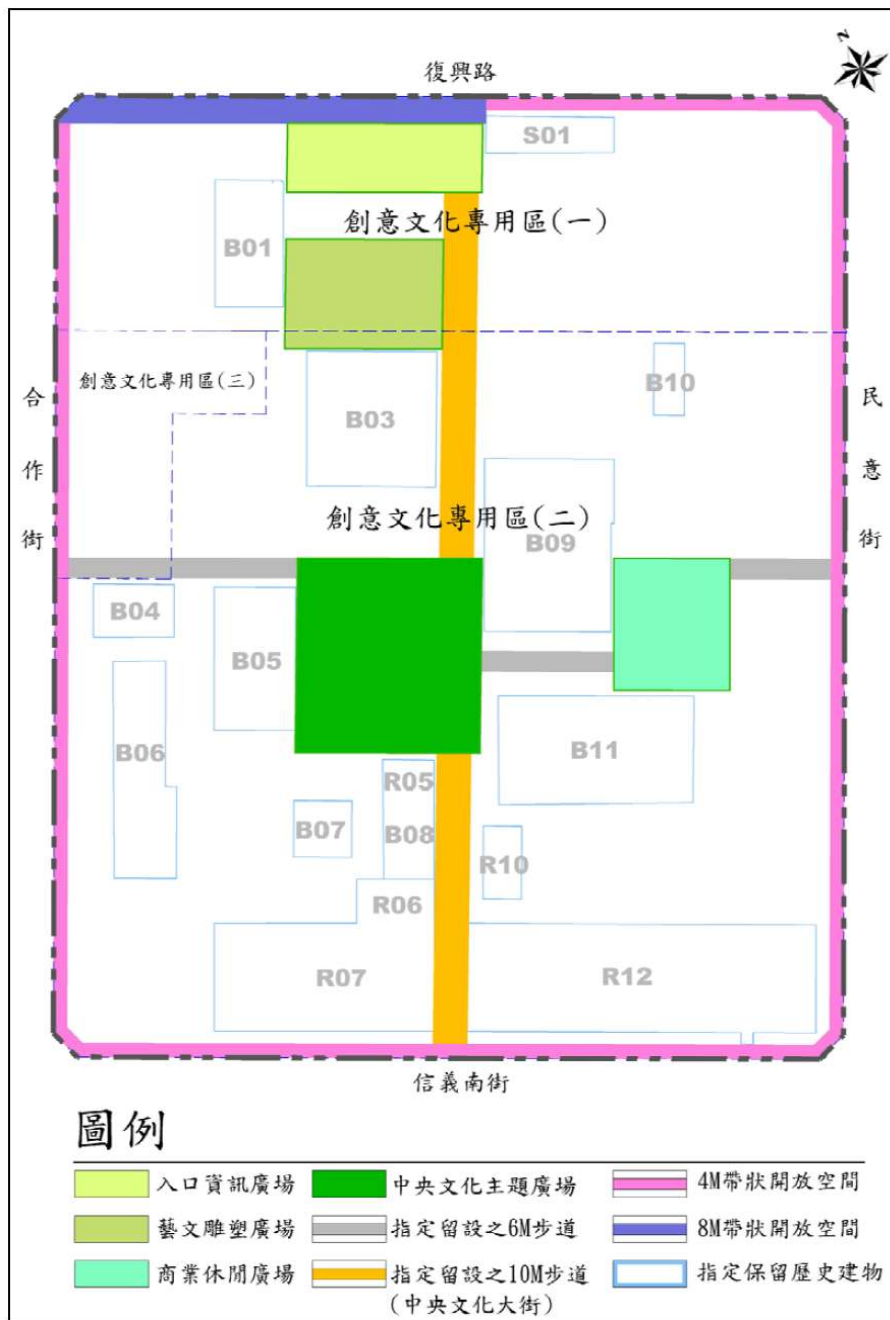
- 1.入口資訊廣場：設置於本細部計畫區臨復興路入口處(現有建築編號 R-1、R-2 所圍塑之空間)，其面積不得小於 500 平方公尺。
- 2.藝文雕塑廣場：設置於現有建築編號 B-1 的東側及建築編號 R-2 南側土地，其面積不得小於 500 平方公尺。
- 3.中央文化主題廣場：設置於本細部計畫區中央(現有建築編號 R-4、B-9、B-5、R-5、B-8、B-11 所圍塑之空間)，其面積不得小於 2,000 平方公尺。
- 4.商業休閒廣場：設置於本細部計畫區臨民意街入口處(現有建築編號 B-9、B-11、R-14 所圍塑之空間)，其面積不得小於 500 平方公尺。

(二)帶狀式公共開放空間

- 1.中央文化大街：於本細部計畫區南北向中軸指定留設 10 公尺寬之帶狀式公共開放空間。
- 2.本細部計畫區周邊設置帶狀式公共開放空間，其配置及退縮寬度規定如下：
 - (1)本細部計畫區臨復興路一側，應自道路境界線退縮 8 公尺(自合作街往民意街方向約 123 公尺處起，街廓自道路境界線退縮 4 公尺)留設帶狀式公共開放空間。
 - (2)本細部計畫區臨民意街、信義南街及合作街一側，應自道路境界線退縮 4 公尺留設帶狀式公共開放空間。
- 3.為強化本細部計畫區中央文化大街與長春公園及與第三市場的步道系統連串，於本細部計畫區內指定留設帶狀式公共開放空間，其寬度不得小於 6 公尺。

七、廊道系統

為形塑便利性、連續性、無雨環境之步行空間及塑造優美的建築景觀風貌，並提供 3D 視野的景觀視角，本細部計畫區內得設置地面層及立體層之迴廊空間，以連串各主題空間，其造型意象及寬度、高度設計以配合本細部計畫區歷史建築風貌為原則。



圖九 計畫區開放空間系統準則圖

八、建築及綠美化

- (一)本細部計畫區應設置公共藝術品及戶外傢俱等相關設施，如座椅、垃圾桶、日夜間照明、鐘、指引標誌設施、鋪面、電話亭、植栽槽等景觀設施，其設計意象應配合本細部計畫區創意文化整體空間特色及意象整合規劃。
- (二)建築物臨接或面向主要道路、公園、廣場、綠地、河川等開放空間，原則上不得設置鐵窗、柵欄及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。
- (三)細部計畫區內之法定空地應依下列規定辦理：
 - 1.本細部計畫區內原有具有價值之植栽，應以全部保存為原則。
 - 2.開放空間、廣場及空地，應栽植花、草、樹木予以綠化。

3.建築基地之法定空地應以集中留設為原則，該空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，樹冠離地淨高 2 公尺以上；且該空地綠覆所佔面積不得小於該空地面積 50%。

4.應予綠化之開放空間、廣場及空地，其不透水層鋪面所佔面積應在 40%以下，但屋頂、室內及地下開放空間不在此限。

九、細部計畫區交通規劃及停車空間設置方式：

(一)本細部計畫區建築物附設停車空間設置標準，應按建築技術規則第 59 條表列之各類建築物用途停車空間設置標準之 1.5 倍設置，不受該條附表說明(五)：「建築基地達 1,500 平方公尺應按表列規定加倍附設停車空間」之限制。

(二)建築物附屬停車位應以集中設置為原則，停車出入口應避免影響重要道路車流及人行動線，以配置於次要道路一側為原則。

(三)本細部計畫區之法定空地如設置平面式停車場，於面臨公共開放空間時，應作適當之景觀綠化遮蔽處理。

(四)其餘未規定者，應依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。

十、離街裝卸場：

(一)裝卸車位數量：本細部計畫區內建築，應依下列規定設置離街裝卸場：

土地及建築物 使用組別	應附設裝卸車位數	備註
第一組 第二組 第三組 第四組 第八組 第九組	使用樓地板面積在 2,000 平方公尺以上，未達 10,000 平方公尺者，設置一裝卸車位；樓地板面積達 10,000 平方公尺者，設置二裝卸車位；樓地板面積達 20,000 平方公尺者，設置三裝卸車位；超過 20,000 平方公尺者，每增加 20,000 平方公尺應增設一裝卸車位。	建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的设置標準分別計算後(零數均應計入)予以累加合併規劃。
第五組 第六組 第七組 第十組 第十一組 第十二組 第十三組	使用樓地板面積在 1,000 平方公尺以上，未達 4,000 平方公尺者，設置一裝卸車位；樓地板面積達 4,000 平方公尺者，設置二裝卸車位；樓地板面積達 6,000 平方公尺者，設置三裝卸車位；超過 6,000 平方公尺者，每增加 6,000 平方公尺應增設一裝卸車位。	

(二)裝卸空間標準：

1.最小裝卸空間尺度：

(1)小貨車：長度 6.0 公尺，寬度 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。

(2)大貨車：長度 13.0 公尺，寬度 4.0 公尺，淨高 4.2 公尺。

(3)淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。

2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。

3.每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置大貨車之裝卸車位。

4.裝卸空間出入車道距外圍二條道路境界線交叉點最少應有 15 公尺。

5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔據指定留設之公共開放空間與法定停車空間。

十一、垃圾處理：

- (一)本細部計畫區內建築，為集中收集處理垃圾至少應設置垃圾貯存空間一處，且需避開建築物主要出入口及避免破壞景觀。
- (二)土地及建物使用作第五組、第六組、第九組、第十組等商業使用者應依前項規定加倍留設。
- (三)集中式垃圾貯存空間設置於法定空地者，應有適當之景觀及公共衛生維護設施，且其場所需可接通建築線或本細部計畫區內通路。
- (四)集中式垃圾貯存空間如採垃圾子車設備者，應留設供垃圾收集車進出之車道及操作空間。

十二、其他

- (一)本細部計畫區建築開發行為均應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議。其建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過後，始依法核發建照。
- (二)有關本細部計畫區土地及建築物之容許使用項目認定及進駐行業，應由本府文化局會同文化部及專家學者組成相關委員會進行審查，始得核發營利事業登記證。前開審查要點由本府文化局會同文化部訂定之。

6. 臺中市都市計畫（樹德地區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條訂定之。
- 二、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定，其用語亦同。
- 三、本要點用語定義如下：
 - (一)基地線：建築基地之界線。
 - (二)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。
 - (三)後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。
 - (四)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
 - (五)基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。
 - (六)前院：沿前面基地線之庭院。
其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。
 - (七)後院：沿後面基地線之庭院。
 - (八)前院深度：建築物前牆中心線或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。
 - (九)後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離，但最小淨深度不得小於後院深度二分之一。
 - (十)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。
建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。
建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。
- 四、本計畫區內各土地使用分區之管制規定如下：
 - (一)第二種住宅區除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
 - (二)第三種住宅區依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
 - (三)第二種及第三種商業區依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。
 - (四)住變商部分另依「變更台中市都市計畫(第一期公共設施保留地，干城地區道路系統除外)主要計畫(第二次通盤檢討)案暫予保留，另案辦理部份(商業區通盤檢討部份)」管制之。
 - (五)乙種工業區之使用依都市計畫法臺中市施行自治條例工業區相關規定管制。
乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計

畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。

五、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率等規定詳如下表規定：

使用別	建蔽率(%)	容積率(%)
文大、文高用地	50	250
文中、文小用地	50	200
市場用地	60	240
停車場用地	70	不予規定
兒童遊樂場用地	15	40
公園用地	15	40
加油站用地	40	120
機關用地	40	200
機關用地(機 66、機 63、機 58)	60	250
社教用地	60	250
變電所用地	40	200
電信事業用地	40	200
醫療衛生機構用地	40	200
污水處理場用地	40	200
車站用地	40	200 (高架月台不計入容積)

六、本計畫區內各類住宅區、商業區、乙種工業區建蔽率、容積率、高度比、院落深度及最小基地面積等規定詳如下表：

項目	住宅區		商業區		乙種工業區
	住二	住三	商二	商三	
建蔽率(%)	60	55	70	70	65
容積率(%)	220	280	350	420	200
高度比	1.5	1.5	-	-	1.5
前院深度(公尺)	-	-	-	-	4
後院深度(公尺)	3	3	-	-	-
最小基地面積(平方公尺)	-	-	-	-	250

備註：一、乙種工業區前院深度不得以平均計算。

二、住宅區基地面臨現有巷道免留設後院。

七、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其建築物提供部分樓地板面積供下列使用，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 10% 為限：

(一)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；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。

(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

八、騎樓與建築退縮規定：

為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，除劃設廣場、兒童遊樂場、公園及公園兼兒童遊樂場外，本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下：

(一)住宅區、商業區及市場用地凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應設置

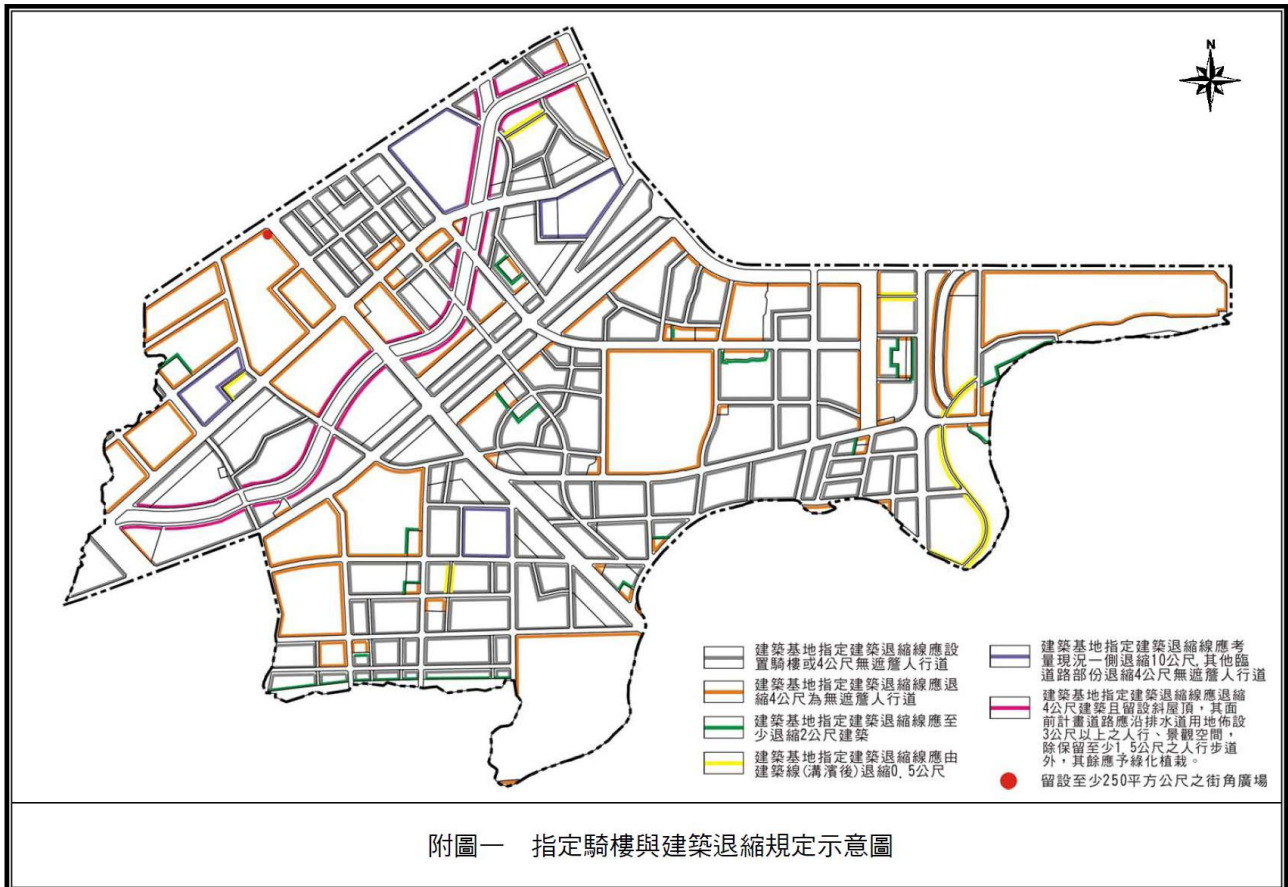
騎樓或 4 公尺無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築。

- (二)乙種工業區基地應自建築線退縮 4 公尺建築，退縮部分得計入法定空地。
- (三)新闢闢文中、文小用地申請建築執照時，面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理：
 - 1.應有一側退縮 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。
 - 2.其他臨道路部分應退縮 4 公尺無遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用。
- (四)其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮 4 公尺為無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築。
- (五)凡面臨園道用地之住宅區以及面臨排水道用地之建築基地，應設置 4 公尺無遮簷人行道，退縮部份得計入法定空地。
- (六)土地使用分區及公共設施用地凡緊鄰停車場用地、兒童遊樂場用地之建築基地應自與停車場用地、兒童遊樂場用地緊鄰之基地線至少退縮 2 公尺建築。
- (七)車站用地、鐵路用地及鐵路用地兼作道路使用等用地於面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路時，因基地條件及鐵路高架橋體設計限制等因素，得不予退縮 4 公尺無遮簷人行道，惟基地內應設置淨寬 2.5 公尺(含)以上之人行步道，如基地面臨二條以上計畫道路，應設置二條淨寬 2.5 公尺(含)以上之人行步道。但因樑柱或無障礙電梯設置之限制而無法設置淨寬 2.5 公尺以上之人行步道者，不在此限，惟人行步道淨寬仍應維持 1.3 公尺以上。
- (八)本計畫指定騎樓與建築退縮規定如附圖一所示。
- (九)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

九、停車空間：

本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

- (一)建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積每 100 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛；第二類建築物用途，樓地板面積每 150 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛。
- (二)每 1 戶至少須設置 1 輛停車位，但連棟、獨棟或雙併等透天型態之住宅不得設置於一樓室內空間，惟經由建造執照復核會議審查通過者不在此限。
- (三)工業區建築基地內之法定空地應留設二分之一以上作為停車場及裝卸貨物使用。
- (四)車站用地之停車供給及旅客轉運措施，於辦理都市設計審議前，應先擬具交通衝擊評估計畫送交通局審核，其中應評估機車與自行車實際停車之需求，並於開發時依實際需求設置足量機車與自行車停車位；停車位(含機車與自行車停車位)不計入容積率計算。
- (五)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。



十、景觀及綠化原則：

(一)建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

(二)面臨排水道用地之建築基地，應依下列規定辦理：

- 1.其建築物高度面臨計畫道路 7 公尺深度之範圍內應不大於 2 層樓或 7 公尺。
- 2.面臨排水道用地二側第一個街廓建築物高度低於 15 公尺者，必須設置斜屋頂(永久性構造材)，其斜屋頂之投影面積應大於建築面積之 60%，且斜屋頂之設置位置應儘量面對排水道用地。
- 3.為形塑水岸兩側空間之景觀特色，建築立面顏色應以低彩度高明度色系為原則。
- 4.其招牌廣告之規定如下：

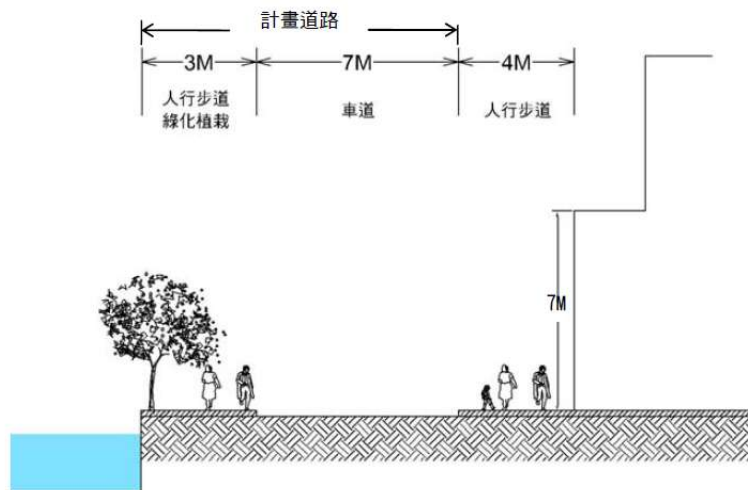
(1)正面型招牌

- A.招牌廣告不得設於建築物第 3 層以上，且其下端距地面淨高不得低於 4 公尺。
- B.招牌廣告之設置不得突出建築物外牆 30 公分以上(含固定支撐物)。
- C.建築物各層所設置正面型招牌廣告其面積不得大於該層該戶臨接外牆正面總面積四分之一，並不得封閉必要之採光逃生開口。

(2)側懸型招牌廣告

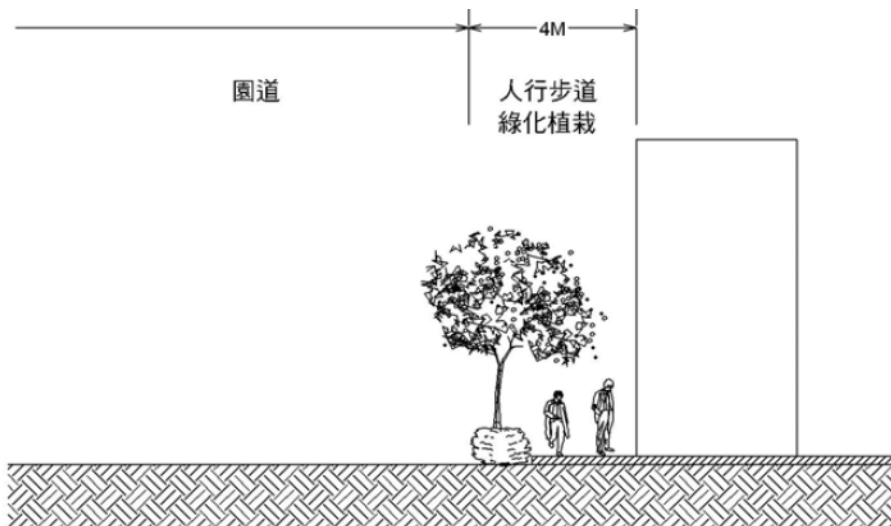
- A.招牌廣告下端距地面淨高不得低於4公尺，且上端不得超過建築物簷口底部或女兒牆。
- B.招牌廣告(含固定支撐物)不得突出建築物外牆1.4公尺。
- C.招牌廣告之面積不得大於1平方公尺，厚度不得大於30公分。

(三)排水道用地兩側道路(綠川兩旁計畫道路除外)(10M-296、10M-297、10M-395、10M396)應沿排水道用地佈設3公尺以上之人行、景觀空間，除保留至少1.5公尺之人行步道外，其餘應予綠化植栽，詳附圖二。



附圖二 排水道用地兩側道路與建築基地退縮斷面設計示意圖

(四)面臨園道用地之住宅區退縮之4公尺無遮簷人行空間，除設置至少2.5公尺之人行道外，其餘空間應予以綠化植栽，詳附圖三。

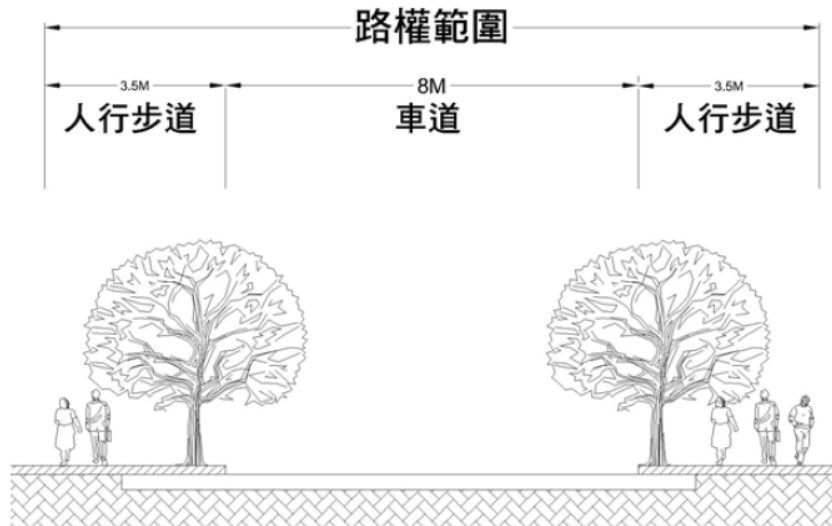


附圖三 園道兩側建築基地退縮斷面設計示意圖

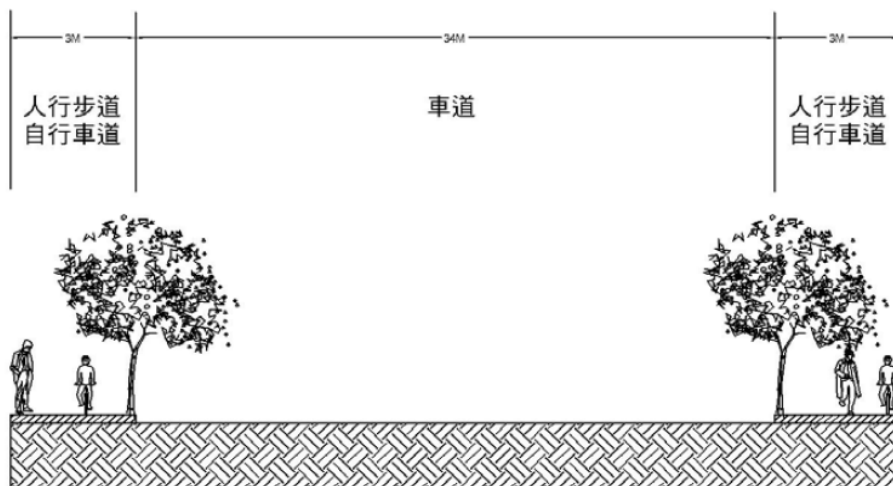
(五)面臨鐵路用地之建築，應依下列規定辦理：

- 1.自基地地面計量至建築物最高部份之垂直高度大於16公尺之建築物，其屋頂突出物必須與建築物主量體整合，做為主量體之一部份；附屬設備(如水塔、空調、廢氣排出口等)其週邊應必須完全遮蔽美化(如採百頁遮蔽物設計)。
- 2.自基地地面計量至建築物最高部份之垂直高度低於15公尺之建築物，必須設置斜屋頂之規定。

- (六)細 15-1 計畫道路兩側須植栽綠化，其斷面設計依附圖四之規定辦理。
- (七)40M-3 計畫道路位於樹義園道以北部分需設置自行車道，其斷面設計依附圖五之規定辦理。
- (八)建國南路與文心南路街角(位於現行計畫工業區街廓)之建築基地應留設至少 250 平方公尺之廣場式開放空間，其最小寬度不得小於 15 公尺(如附圖一)。
- (九)車站用地、鐵路用地及鐵路用地兼作道路使用等用地，因基地條件及鐵路高架橋體遮蔽限制與停車場配置需要等因素，基地綠化面積得加計高架橋體投影下之綠化面積，達法定空地面積二分之一以上應予綠化植栽。



附圖四 細 15m-1 斷面設計示意圖



附圖五 40M-3 計畫道路斷面設計示意圖

十一、空地綠美化獎勵措施

- (一)為維護都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之基地，基地面積超過 330 平方公尺，得由土地所有權人擬定綠、美化計畫向本府提出空地綠美化獎勵之申請。
- (二)前項綠美化之期間應連續 3 年以上維持至申報開工前不得間斷，並應每半年將綠美化之情形報本府備查，綠美化應以開放供公眾使用為原則，但為管理需要經核准得設置穿透性圍籬，如鐵絲網或木格柵。

(三)前項獎勵經建造執照預審委員會核定，得於原來之法定容積率加上最高 5%之容積率。
(例如：原法定容積率 280%，經獎勵後最高增為 285%)

十二、有關計畫區內設置招牌、廣告物之限制及管理方式，除排水道用地兩旁建築基地外，其餘依據本府相關規定辦理。

十三、機 58、機 63、機 66、機 67、機 185、機 186 用地指定供社區圖書館、鄰里社區活動中心、區公所、戶政事務所、消防隊、派出所及衛生所等市政相關機構使用。

十四、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

(一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。

(二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。

(三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。

(四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。

(五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

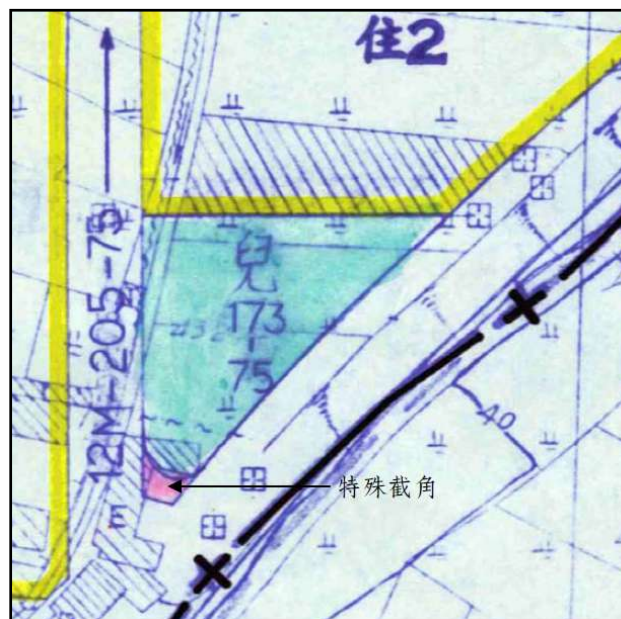
(六)經主要計畫指定之商業許可地區依其開發審議規範或相關回饋辦法規定應辦理者。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

十五、兒 182 興建時應於臨 6M-1 街廓退縮 2 公尺做人行步道使用。

十六、油專 13 開發時必須於東南側與住宅區交接處留設 4 公尺寬之綠地，以與住宅區區隔，並須種植植栽。

十七、兒 173 將來開發時必須依附圖六留設特殊截角作道路使用。



附圖六 兒 173 留設特殊截角示意圖

十八、變 19 將來開發時應以地下化為原則，如無法全部地下化時，其中 80% 部分須設置於地下，且覆土 2 公尺並植栽綠美化，其餘 20% 部分高度不得超過 4 公尺。惟經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過者不在此限。

十九、車站用地得作為汽車、機車、自行車之租賃與自行車之買賣與修理使用。

二十、26M-1 計畫道路(建國南路)現況為園道、綠地及道路用地等土地，於配合高架化後，應以不妨礙原使用功能為原則。

二十一、車站用地、鐵路用地及鐵路用地兼作道路使用等用地，如因基地條件限制且經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，得不受第八點及第十點之限制。

二十二、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20% 或 15%：

(一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。

(二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。

(三)經全部土地所有權人同意。

(四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。

(五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

二十三、附則

(一)基地於都市計畫擬定或變更前業經地政機關分割完竣，或因都市計畫公共設施用地逕為分割完竣者，不合現行都市計畫規定最小面積或最小深度、寬度之限制，應依「臺中市畸零地使用自治條例」辦理。

(二)本計畫區內建築物使用，除本要點發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。

(三)因九二一震災已依都市更新相關法令申請重建者，得依建築技術規則相關規定檢討停車空間，不受本要點第六點、第八點建築退縮規定、第九點停車空間、第十點景觀及綠化原則及第十四點應提送都市設計審議等規定限制。

(四)「景觀及綠化原則」有關原則性之規定，若因基地條件限制而無法配合規定時，得依都市設計審議委員會之決議為準。

7. 台中市都市計畫（旱溪地區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

第一條

本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。

第二條

本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定，其用語亦同。

第三條 住宅區及商業區之使用如下：

- (一)第一種住宅區：專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼稚園、托兒所等使用。
- (二)第一之一種住宅區：除限制(禁止)工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
- (三)第二種住宅區：除限制(禁止)工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
- (四)第三種住宅區：除限制(禁止)工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
- (五)第七種住宅區：除限制(禁止)大型商場(店)及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
- (六)本計畫區內不合分區使用規定之已有工廠，依「已准設立登記之工廠申請變更可否准許項目一覽表」規定辦理(詳表 5-7-1 已准設立登記之工廠申請變更可否准許項目一覽表)。
- (七)第一種商業區：依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。
- (八)第二種商業區：依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。
- (九)第二之一種商業區：除不得作舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、飲酒店業、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其它類似營業場所之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。

第四條 用語定義

- (一)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。
- (二)雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平行面基地相連之建築物。
- (三)連棟住宅：含三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。
- (四)集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。
- (五)基地線：建築基地之界線。
- (六)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。
- (七)後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。

- (八)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
- (九)基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。
- (十)基地寬度：
- 1.平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。
 - 2.最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。
- (十一)前院：沿前面基地線之庭院。
其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。
- (十二)後院：沿後面基地線之庭院。
- (十三)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。
- (十四)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。
- (十五)後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離，但最小淨深度不得小於後院深度二分之一。
- (十六)側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。
- (十七)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。
建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。
建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。

第五條

- (一)保存區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。保存區為維護名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應保存之建築物，並保全其環境景觀而劃定，以供保存、維護古物、古蹟、歷史建築、民族藝術、民俗與有關文物及自然文化景觀之使用為限。
- (二)加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。但上層如作加油站有關之辦公室，應另設專用出入口、樓梯、通道等設施。土地使用項目依「加油站設置管理規則」規定使用。
- (三)農會專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。農會專用區限供農會相關業務之辦公廳舍、農業糧食儲存及附屬設施使用。
- (四)電信專用區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 400%。電信專用區依都市計畫法臺中市施行自治條例第 41 條第 1 項第 1 款至第 4 款規定使用。

第六條

下列公共設施面臨計畫道路部分，應退縮 4 公尺作無遮簷人行步道，供綠化或人行步道等使用。退縮建築部分供公眾使用得計入基地面積。其建蔽率與容積率規定如後：

- (一)機關用地建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。
- (二)變電所用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。
- (三)電力事業用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 400%。
- (四)醫療衛生機構用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。
- (五)消防用地建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。

第七條

學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分供公眾使用得計入基地面積，並依下列規定辦理：

(一)應有一側退縮 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。

(二)其他臨道路部分應退縮 4 公尺無遮簷人行道，供綠化或人行步道等使用。

第八條

市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

第九條

乙種工業區之使用依都市計畫法臺中市施行自治條例乙種工業區相關規定管制。

乙種工業區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。

第十條

停車場用地建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%；作立體停車場使用時，建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 480%。

第十一條 土地使用強度

本計畫區內各類住宅區及商業區之建蔽率、容積率、高度比、最小院落深度、最小基地面積等規定詳如下表：

項目	住宅區					備註
	1	1-1	2	3	7	
建蔽率(%)	50	50	60	55	50	
容積率(%)	140	140	220	280	140	
上限容積率(%)	200	200	320	400	200	
高度比	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	
前院深度(M)	4	4	4	4	4	規定應留設騎樓及無遮簷人行道者除外
後院深度(M)	3	3	3	3	3	
側院深度(M)	1.5	1.5	--	--	--	一宗基地得單側留設側院
最小基地面積(M ²)	140	140	--	--	--	
基地最小面寬(M)	7	7				

項目	商業區			備註
	1	2	2-1	
建蔽率(%)	70	70	70	
容積率(%)	280	350	350	
上限容積率(%)	400	500	500	
前院深度(M)	--	--	--	規定應留設騎樓及無遮簷人行道者除外
後院深度(M)	2	2	2	

項目	商業區			備註
	1	2	2-1	
側院深度(M)	--	--	--	一宗基地得單側留設側院
最小基地面積(M ²)	--	--	--	
基地最小面寬(M)	--	--	--	

註：基地於本要點發布前(78年9月21日)業經地政機關分割完竣後，深度未達13公尺經市府核准得設置騎樓或留設2公尺人行步道，面寬未達5.5公尺免留設側院。

第十二條 為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其建築物提供部分樓地板面積供下列使用，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10%為限：

- (一)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；其集中留設之樓地板面積在100平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者，或准用公益性基金管理認定者。
- (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
- (三)應以該公益性團體為起造人，並設置獨立進出口，以供通行，並於建築物入口處設置標示牌，敘明供社區公眾使用。

第十三條 騎樓與建築退縮規定

- (一)為塑造良好的都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設廣場、公園及兒童遊樂場外，特指定部分街廓應留設公共開放空間或騎樓，其位置如圖5-7-1。
- (二)為促進交通通行便利，本計畫區內臨接6公尺以下計畫道路及人行步道之住宅區，應自建築線起退縮4公尺，作為公共開放空間(退縮部分，得列入前院深度及法定空地計算)。
- (三)在本條第1款、第2款規定以外住宅區，其根據本要點第11條規定留設之4公尺前院，其中臨建築線之2公尺為人行步道，餘2公尺為建築物前院，如圖5-7-2所示。(2公尺人行步道得列入前院深度及法定空地計算)。
- (四)面臨現有巷道之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮0.5公尺建築。
- (五)同時面臨計畫道路與現有巷道之住宅區內建築基地得於面臨計畫道路側，自建築線起退縮4公尺前院，其餘面臨現有道路部份，應由建築線(溝濱後)退縮0.5公尺建築。
- (六)依本要點留設之前院，所設之圍牆高度最高不得超過2公尺，其中實牆部分最高不得超過0.6公尺，其餘應為透空欄杆。
- (七)一宗基地兩側面臨7公尺以上道路，兩側皆需留設騎樓或退縮建築。
- (八)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

第十四條 景觀及綠化原則：

建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿64平方公尺應至少植喬木1棵，

其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

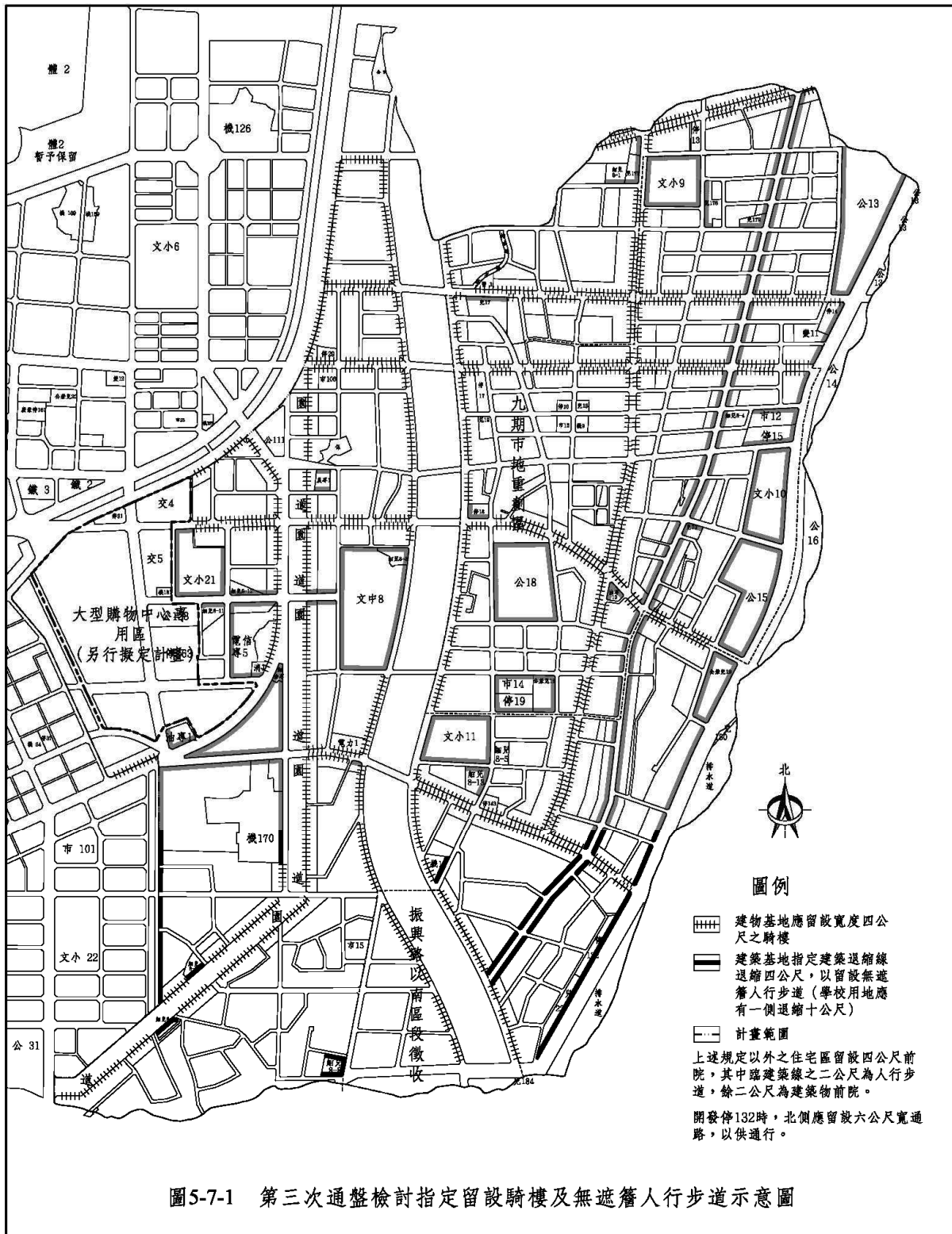
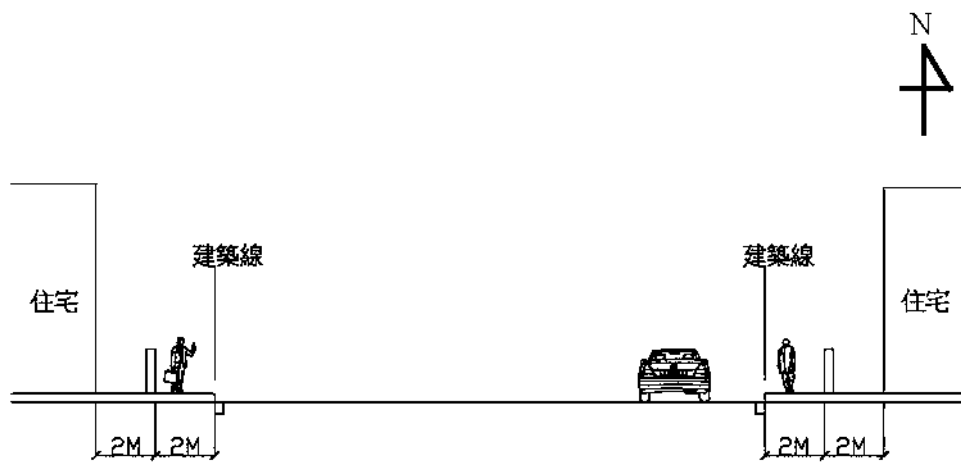
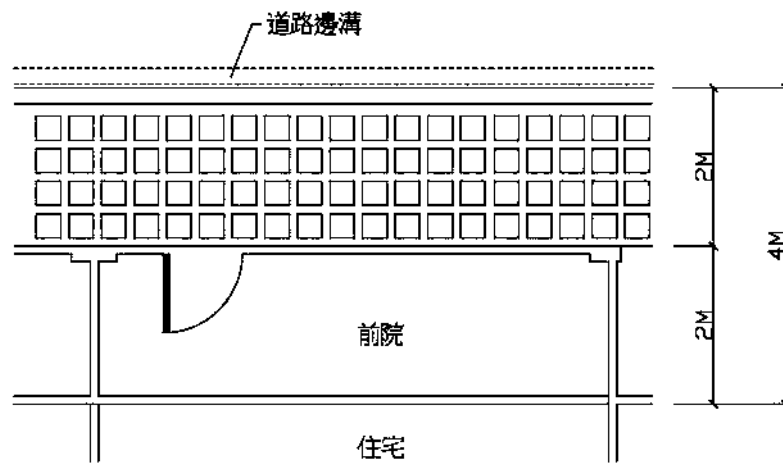


圖5-7-1 第三次通盤檢討指定留設騎樓及無遮簷人行步道示意圖



剖面圖 scale 1/200



平面圖 scale 1/100

註：依本要點留設之前院，所設之圍牆高度不得超過 2 公尺，其中實牆部分最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆。

圖 5-7-2 計畫區內住宅區建築基地退縮四公尺示意圖

第十五條 本計畫區建築物附設停車場空間設置標準依下列規定：

- (一)第一種住宅區每戶至少附設停車位乙輛。
- (二)其它使用分區依建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 100 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛；第二類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 150 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛。(參考下表)

類別	建築物用途	都市計畫內區域	
		樓地板面積	設置標準
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物。	150 平方公尺以下部分。	免設。
		超過 150 平方公尺部分。	每 100 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛。
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物。	150 平方公尺以下部分。	免設。
		超過 150 平方公尺部分。	每 150 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛。

- (三)依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在 5 輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。
- (四)乙種工業區建築基地內法定空地應留設二分之一以上作為停車場及裝卸貨物使用。
- (五)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。

第十六條 招牌、廣告物

- (一)有關計畫區內設置招牌、廣告物應依照「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」規定。
- (二)面臨旱溪、園道兩側之廣告、招牌應依下列規定：
 - 1.正面型招牌
 - (1)招牌廣告不得設於建築物第三層以上，且其下端距地面淨高不得低於 4 公尺。
 - (2)招牌廣告之設置不得突出建築物外牆 30 公分以上(含固定支撐物)。
 - (3)建築物各層所設置正面型招牌廣告其面積不得大於該層該戶臨接外牆正面總面積四分之一，並不得封閉必要之採光逃生開口。
 - 2.側懸型招牌廣告
 - (1)招牌廣告下端距地面淨高不得低於 4 公尺，且上端不得超過建築物簷口底部或女兒牆。

- (2)招牌廣告(含固定支撐物)不得突出建築物外牆 1.4 公尺。
- (3)招牌廣告之面積不得大於 1 平方公尺，厚度不得大於 30 公分。

第十七條

本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- (二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。
- (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。
- (六)經主要計畫指定之商業許可地區依其開發審議規範或相關回饋辦法規定應辦理者。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

第十八條

為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

- (一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。
- (二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。
- (三)經全部土地所有權人同意。
- (四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。
- (五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

第十九條

- (一)不合本要點所列最小基地之寬度及深度之規定者，應依「臺中市畸零地使用自治條例」之規定辦理。
- (二)基地於本要點發佈前(民國 78 年 9 月 21 日)業經地政機關分割完竣，深度未達 13 公尺經市府核准得設置騎樓，面寬為 5.5 至 7 公尺者，以超過 5.5 公尺部份為側院寬度；面寬未達 5.5 公尺者免留設側院。

(三)本計畫區內建築物使用，除本要點發佈前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。

表 5-7-1 已准設立登記之工廠申請變更可否准許項目一覽表

變更項目	符合分區使用規定之已有工廠		不合分區使用規定之已有工廠			備註
	住宅區	商業區	住宅區	商業區	農業區等其他地區	
1 廠名	可變更	可變更	可變更	可變更	可變更	
2 代表人	可變更	可變更	可變更	可變更	可變更	
3 資本額	可變更	可變更	可變更	可變更	可變更	
4 產品項目	可變更	可變更	可變更	可變更	可變更	
5 機械設備	可變更	可變更	可變更	可變更	可變更	不得增加機械設備，如變更機械設備亦不得加重妨礙分區使用之規定。
6 電力設備	可，惟增加後電力合計不得逾三馬力(2.25kw)	可，惟增加後電力合計不得逾十五馬力(60kw)	不可變更	不可變更	不可變更	
7 廠地面積	可變更	可變更	可變更	可變更	不可變更	
8 廠地面積(平面)	可，惟增加後合計不得逾100m ²	可，惟增加後合計不得逾300 m ²	維持原登記廠房面積，或縮減原廠房面積	維持原登記廠房面積，或縮減原廠房面積	維持原登記廠房面積，或縮減原廠房面積	
9 其他建築面積(平面)	可，惟增加後建蔽率不得逾60%。	可，惟增加後建蔽率不得逾80%。	可，惟增加後建蔽率不得逾60%。	可，惟增加後建蔽率不得逾80%。	不可變更	只准許建築倉庫、辦公廳，不得建築廠房，但減少不受限制。
10 增加二樓以上廠房延面積	不可變更	不可變更	不可變更	不可變更	不可變更	

- 說明：1. 「不合分區使用規定」係指不合『都市計畫法臺中市施行自治條例』第 18、19、20、21、22、30、31、33、34、35、36、37、38、39、40、41 條之規範。
 2. 「其他地區」係指『都市計畫法臺中市施行自治條例』所稱之保存區、電信專用區、農會專用區、加油站專用區。

8. 臺中市都市計畫（東光、三和地區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條訂定之。
- 二、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定，其用語亦同。
- 三、本要點用語定義如下：
 - (一)基地線：建築基地之界線。
 - (二)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。
 - (三)後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。
 - (四)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
 - (五)基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。
 - (六)前院：沿前面基地線之庭院。
其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。
 - (七)後院：沿後面基地線之庭院。
 - (八)前院深度：建築物前牆中心線或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。
 - (九)後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離，但最小淨深度不得小於後院深度二分之一。
 - (十)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。
建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。
建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。
- 四、住宅區及商業區之使用限制如下：
 - (一)第二種及第三種住宅區除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
 - (二)第一種及第二種商業區依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。
- 五、本計畫區內公共設施用地之建蔽率與容積率等規定詳如下表：

使用別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
市場用地	60	240	
文小用地	50	200	
兒童遊樂場用地	15	40	
停車場	70	不予規定	
車站用地	40	200	(高架月台不計入容積)

六、本計畫區內各類住宅區、商業區建蔽率、容積率、上限容積率、高度比、院落深度等規定詳如下表：

項目	住二	住三	商一	商二	備註
建蔽率(%)	60	55	70	70	
容積率(%)	220	280	280	350	
上限容積率(%)	320	400	400	500	即加上獎勵容積率後之上限容積率，辦理都市更新者不受此限。
後院深度(公尺)	3	3	2	-	
高度比	1.5	1.5	-		

備註：基地面臨現有巷道免留設後院。

七、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其建築物提供部分樓地板面積供下列使用，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10%為限：

(一)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；其集中留設之樓地板面積在100平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之共同起造人。

(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

八、騎樓與建築退縮規定：

為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，除劃設兒童遊樂場外，本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下：

(一)住宅區、商業區及市場用地凡面臨7公尺(含7公尺)以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或4公尺無遮簷人行道。凡面臨未達7公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮0.5公尺建築。

(二)新闢闢文小用地申請建築執照時，面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理：

1.應有一側退縮10公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。

2.其他臨道路部分應退縮4公尺無遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用。

(三)其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨7公尺(含7公尺)以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮4公尺為無遮簷人行道。凡面臨未達7公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮0.5公尺建築。

(四)車站用地、鐵路用地及鐵路用地兼作道路使用等用地，因基地條件及鐵路高架橋體設計限制等因素，得不予退縮4公尺無遮簷人行道，惟基地內應設置淨寬2.5公尺(含)以上之人行步道，如基地面臨二條以上計畫道路，應設置二條淨寬2.5公尺(含)以上之人行步道。但因樑柱或無障礙電梯設置之限制而無法設置淨寬2.5公尺以上之人行步道者，不在此限，惟人行步道淨寬仍應維持1.3公尺以上。

(五)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

九、停車空間：

本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

- (一)建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 100 平方公尺設置一輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置一輛；第二類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 150 平方公尺設置一輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置一輛。
- (二)依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在五輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。
- (三)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。

十、景觀及綠化原則：

建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

車站用地、鐵路用地及鐵路用地兼作道路使用等用地，因基地條件及鐵路高架橋體遮蔽限制與停車場配置需要等因素，基地綠化面積得加計高架橋體投影下之綠化面積，達法定空地面積二分之一以上應予綠化植栽。

十一、空地綠美化獎勵措施

- (一)為維護都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之基地，基地面積超過 330 平方公尺，得由土地所有權人擬定綠、美化計畫向本府提出空地綠美化獎勵之申請。
- (二)前項綠美化之期間應連續 3 年以上維持至申報開工前不得間斷，並應每半年將綠美化之情形報本府備查，綠美化應以開放供公眾使用為原則，但為管理需要經核准得設置穿透性圍籬，如鐵絲網或木格柵。
- (三)前項獎勵經建造執照預審委員會核定，得於原來之法定容積率加上最高 5% 之容積率。(例如：原法定容積率 280%，經獎勵後最高增為 285%)

十二、計畫區內設置廣告招牌應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。

十三、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- (二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。
- (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。
- (六)經主要計畫指定之商業許可地區依其開發審議規範或相關回饋辦法規定應辦理者。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

- 十四、車站用地得作為汽車、機車、自行車之租賃與自行車之買賣與修理使用。
- 十五、車站用地之停車供給及旅客轉運措施，於辦理都市設計審議前，應先擬具交通衝擊評估計畫送交通處審核，其中應評估機車與自行車實際停車之需求，並於開發時依實際需求設置足量機車與自行車停車位；停車位(含機車與自行車停車位)不計入容積率計算。
- 十六、40M-7計畫道路(東光路)現況作為自行車道、園道、綠地及道路使用等土地，於配合鐵路高架化後，應以不妨礙原使用功能為原則。
- 十七、4公尺人行步道用地得兼供作停車空間之車道出入通行使用。
- 十八、車站用地、鐵路用地與鐵路用地兼作道路使用，如因基地條件限制且經本市都市設計審議委員會審議通過，得不受第八點及第十點之限制。
- 十九、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之20%或15%：
 - (一)基地面積500平方公尺以上，30年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中30年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之20%。
 - (二)基地面積500平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之15%。
 - (三)經全部土地所有權人同意。
 - (四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少1.5公尺。
 - (五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。
- 二十、附則
 - (一)基地於都市計畫擬定或變更前業經地政機關分割完竣，或因都市計畫公共設施用地逕為分割完竣者，不合現行都市計畫規定最小面積或最小深度、寬度之限制，應依「臺中市畸零地使用自治條例」辦理。
 - (二)本計畫區內建築物使用，除本要點發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。

9. 台中市都市計畫（解除部分後期發展區開發限制（安置九二一震災受災戶））細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- (一)本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條訂定之。
- (二)住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%，並依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區有關規定辦理。

最高建蔽率（%）	60
最高容積率（%）	200
最小後院深度（公尺）	1.5

- (三)為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其建築物提供部分樓地板面積供下列使用，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 10%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；其集中留設之樓地板面積在 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
- 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

- (四)建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

- (五)本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- 1.公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- 2.公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。
- 3.新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- 4.新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- 5.實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

- (六)為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

- 1.基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。
 - 2.基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。
 - 3.經全部土地所有權人同意。
 - 4.建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。
 - 5.不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。
- (七)本要點未規定事項，依其他法令規定。

10. 臺中市都市計畫(配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫—捷運機廠)細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫(含細部計畫)土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條訂定之。
- 二、本細部計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定，其用語亦同。
- 三、本要點用語定義如下：
 - (一)住宅單位：含有一個以上相連之居室及非居室，有烹調、衛生設備等供家庭居住使用之建築物，並有單獨出入之通路，可供進出者。
 - (二)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。
 - (三)雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平行面基地相連之建築物。
 - (四)連棟住宅：含三個以上左右以牆相連住宅單位，各住宅單位有單獨出入之通路，不需經過他人土地而自由進出之建築物。
 - (五)集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。
 - (六)共管式服務性中長期商務宿舍：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之入口、門廳，供公私團體或機構雇用人員、學生、觀光客或商務中長期住宿之建築物。
 - (七)旅館：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之入口、門廳，供旅客短期留宿之建築物。
 - (八)基地線：建築基地之界線。
 - (九)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。
 - (十)後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。
 - (十一)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
 - (十二)鄰地境界線：相鄰基地之分界線。
 - (十三)角地：位於兩條以上交叉道路口之建築基地。
 - (十四)基地深度：建築基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。
 - (十五)基地寬度：
 - 1.平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。
 - 2.最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。
 - (十六)庭院：與建築物在同一基地上之空地。
 - (十七)前院：沿前面基地線之庭院。
其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。
 - (十八)後院：沿後面基地線之庭院。
 - (十九)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。

- (二十)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離，最小淨深度不得小於2公尺。
- (二十一)後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離，但最小淨深度不得小於後院深度二分之一。
- (二十二)後院深度比：建築物各部分至後面基地線間之水平距離，與各該部份高度之比。
- (二十三)側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離，最小淨深度不得小於1公尺。
- (二十四)側院寬度比：建築物各部分至側面基地線間之水平距離，與各該部份高度比。
- (二十五)鄰幢間隔：相鄰兩幢建築物，其外牆或代替柱中心線間(不含突出樓梯間部分)之最短水準距離。
- (二十六)不合規定之使用：自本要點發布實施起，原有合法建築物之使用不合本要點分區使用規定者。
- (二十七)不合規定之建築物：自本要點發布實施起，原有合法建築物之建蔽率、容積率、高度、庭院等形成不合本要點規定者。
- (二十八)不合規定之基地：自本要點發布實施起，原有基地之寬度、深度或面積不合本要點規定者。
- (二十九)附屬使用：在同一基地內，經常附屬於主要用途之使用。
- (三十)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。
- (三十一)招牌廣告：指公司、行號、廠場及各業本身建築物上所建之名牌市招。
- (三十二)樹立廣告：指樹立之廣告牌、電動燈光、牌坊、牌樓及汽球等廣告。

四、本細部計畫區內劃定下列使用分區：

- (一)第二之一種住宅區
- (二)第二種商業區
- (三)特定商業區
- (四)休閒服務專用區

五、本細部計畫區內各種分區之使用規定如下：

- (一)第二之一種住宅區除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，並增列老人住宅之使用，餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
- (二)第二種商業區依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。
- (三)特定商業區除限制住宅使用外，餘依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。
- (四)休閒服務專用區土地及建物之使用，依其性質分為下列各組：

第一組：零售業

- 1.農產品零售業。
- 2.飼料零售業。
- 3.布疋零售業。
- 4.魚具零售業。
- 5.花卉零售業。
- 6.寵物零售業。
- 7.觀賞魚零售業。
- 8.其他農畜水產品零售業，含種子、園藝及園藝用品。

- 9.食品、飲料零售業。
- 10.成衣零售業。
- 11.鞋類零售業。
- 12.皮包、手提袋、皮箱零售業。
- 13.服飾品零售業。
- 14.家具零售業。
- 15.裝設品零售業。
- 16.五金零售業。
- 17.日常用品零售業。
- 18.祭祀用品零售業。
- 19.清潔用品零售業。
- 20.中藥零售業。
- 21.化粧品零售業。
- 22.西藥零售業。
- 23.醫療器材零售業。
- 24.書籍、文具零售業。
- 25.運動器材零售業。
- 26.玩具、娛樂用品零售業。
- 27.鐘錶零售業。
- 28.眼鏡零售業。
- 29.建材零售業。
- 30.電器零售業。
- 31.事務性機器設備零售業。
- 32.精密儀器零售業。
- 33.度量衡器零售業。
- 34.機械器具零售業。
- 35.汽車零售業。
- 36.機車零售業。
- 37.汽、機車零件配備零售業。
- 38.自行車及其零件零售業。
- 39.首飾及貴金屬零售業。
- 40.照相器材零售業。
- 41.百貨公司業。
- 42.超級市場業。
- 43.一般百貨業。
- 44.便利商店業。
- 45.飲料店業。
- 46.餐館業。
- 47.集郵、錢幣。
- 48.雕刻、雕塑。
- 49.其他零售業。

第二組：日常服務業

- 1.洗髮業。
- 2.理髮業。
- 3.美容美髮服務業。
- 4.攝影業。
- 5.成衣。
- 6.裁縫服務業。

- 7.傘、皮鞋修補及擦鞋。
- 8.洗衣業。

第三組：金融、保險及不動產業

- 1.金融業。
- 2.投資典當業。
- 3.證券業。
- 4.期貨業。
- 5.保險業及保險輔助人業。
- 6.建築開發業。
- 7.建築及不動產經紀業。
- 8.不動產買賣租賃業。
- 9.金融控股公司業。

第四組：休閒服務業

- 1.戲院、劇院、電影院。
- 2.營業性籃球、網球、桌球、羽毛球、室內高爾夫球等球類運動比賽練習場地。
- 3.保齡球館、撞球房。
- 4.室內溜冰場、游泳池。
- 5.舞蹈、國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊、舉重等教練場所或健身房。
- 6.兒童樂園、雜耍、馬戲團。
- 7.橋棋社。
- 8.電子遊戲場業。
- 9.釣蝦場。
- 10.資訊休閒業(網咖)。
- 11.其他類似場所

第五組：運輸服務業

- 1.汽車運輸業。
- 2.大眾捷運系統。
- 3.計程車客運服務業。
- 4.停車場經營業。
- 5.貨櫃出租業。
- 6.航空貨運承攬業。
- 7.航空站地勤業。
- 8.航空貨物集散業。
- 9.郵寄業。
- 10.報關業。

第六組：旅館業(註1)

- 1.旅社(旅館)。
- 2.觀光旅館。
- 3.國際觀光旅館。
- 4.汽車旅館。
- 5.共管式服務性中長期商務宿舍。

第七組：貿易展示設施

- 1.貿易展售中心。
- 2.貿易館。

第八組：批發業

- 1.批發市場。

2.量販店。

第九組：娛樂服務業(註 2)

- 1.歌廳經營業。
- 2.舞廳業、舞場業。
- 3.夜總會。
- 4.酒吧業、酒家業、酒店業。
- 5.營業性浴室、三溫暖業。
- 6.按摩院。
- 7.特種咖啡廳。
- 8.視聽歌唱業。
- 9.休閒活動場館業(含 SPA)。
- 10.俱樂部

註：

- 1.允許設立，但共管式服務性中長期商務宿舍只限於第五層以上設置，有共同之入口，且須研提營運管理計畫送都市設計審議。至少應有 50%之法定容積配設其他容許組別之用途。
- 2.允許設立，但只限於第九組第八項、第五項、第六項使用。

六、本細部計畫區內捷運系統用地之容許使用項目，其中捷 1、捷 G0 供捷運路線、場、站及相關附屬設施及事業使用；捷 G3 除供捷運路線、場、站及相關附屬設施使用，並得依大眾捷運法辦理土地開發或依促進民間參與公共建設法開發、興建供附屬事業使用，其使用管制應依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區之相關規定管制之，惟供捷運設施使用部分得不計入容積。

七、本細部計畫區內建築物之建蔽率、容積率及最小建築基地面積應不得超過表 5-6 之規定：

表 5-6 建築強度管制一覽表

項目		建蔽率	容積率	最小建築基地面積	備註
第二之一種住宅區		50%	250%	500 m ²	1. 公園用地及公園兼兒童遊樂場用地依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請作地下多目標使用，不受左列建蔽率、容積率之限制。 2. 第二之一種住宅區(註)，係為本計畫區段徵收範圍內合法建物拆遷戶之安置街廓，其最小建築基地面積為 140 m ² ；惟基地條件特殊經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。
第二種商業區		55%	350%	1,000 m ²	
特定商業區		55%	350%	1,500 m ²	
休閒服務專用區		55%	350%	2,000 m ²	
公園兼兒童遊樂場用地		15%	30%	--	
公園兼滯洪池用地		--	--	--	
公園用地		15%	45%	--	
綠地用地		--	--	--	
捷運系統用地	捷 1、捷 G0	其建蔽率及容積率應送臺中市政府都市設計審議委員會審議決定。			
	捷 G3	70%	350%		
鐵路用地兼作道路使用		--	--	--	
捷運系統用地兼作廣場使用		--	--	--	
道路用地		--	--	--	

註：依土地徵收條例第 47 條之規定，按原位置保留分配者，得不受上表最小建築基地規模之限制，惟重新申請新建、增建、改建仍應照上表備註欄第 2 點有關最小建築基地面積及但書之規定辦理。

八、公共開放空間

(一)本細部計畫區除劃設公園兼兒童遊樂場用地、公園兼滯洪池用地、公園用地、綠地用

地、捷運系統用地兼作廣場使用外，並指定部分街廓留設公共開放空間。

(二)指定街廓留設帶狀式開放空間與街角退縮開放空間規定如表 5-7 所示，其位置與規模如圖 5-4 指定留設公共開放空間示意圖所示。

表 5-7 指定留設公共開放空間一覽表

公共開放空間種類	留設規定
帶狀式開放空間	園道用地兩側之建築基地至少退縮 15M 建築，並作為無遮簷之人行空間使用。
	除公園兼滯洪池用地、綠地用地、捷運系統用地兼供廣場使用、捷 1 用地及捷 G0 用地外，第二之一種住宅區、第二種商業區、特定商業區、休閒服務專用區至少退縮 6M 建築，並留設 4M 以上之空間作為無遮簷之人行空間使用。
街角退縮開放空間	指定松竹路與北屯路、松竹路與園 1-25M、細 10M-1 與園 1-28M、細 10M-2 與園 1-25M、園 2-20M 與園 1-28M、園 1-28M 與 15M-1 計畫道路交角處之建築基地應留設街角廣場。

註：1.街角退縮開放空間最小寬度至少為 15M 以上。

2.有關街角退縮開放空間得適用「建築技術規則實施都市計畫地區建築基地綜合設計」有關沿街步道式開放空間之獎勵係數。

3.依本表指定之公共開放空間得納入法定空地。

- (三)公共開放空間需相連通，地面高程齊平且相接處必須平順，其鋪面必須連續且平整，坡度不得大於 1：12。
- (四)公共開放空間不得設置障礙物，除設置街道家具及植栽綠美化外，僅供行人通行，但經都市設計審議委員會許可之項目得設置之。
- (五)本府為環境綠美化之需要，於公共開放空間上規劃設施時，土地所有權人不得拒絕。
- (六)20M、25M、28M 園道用地，其路側應設置不得小於 2.5 公尺之植栽帶，斷面設計依圖 5-5 之規定辦理。
- (七)退縮 6 公尺建築之斷面設計圖依圖 5-6 之規定辦理。
- (八)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

九、為鼓勵建築基地之整體建築使用、設置公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外)及實施綠美化，訂定下列獎勵措施：

(一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，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 10%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；其集中留設之樓地板面積在 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
- 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

(二)為鼓勵基地整體開發建築，得依下列規定增加興建樓地板面積：

整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積
3,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%
4,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%
完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×20%

(三)為鼓勵本細部計畫區加速開發建設，建築基地於區段徵收完成之日起算，於三年以內領得建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積之 20%為限。

(四)為維護本細部計畫地區之都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之公有土地，目的事業主管機關應主動實施綠、美化。而預期 3 年內不開發建築，面積超過 330 平方公尺(100 坪)之私有土地，得由土地所有權人向本府建設局景觀工程科提出綠、美化計畫，經審查通過並實施至建築施工前，於開發建築時得酌予獎勵容積率。惟開發建築前須由本府都市設計審議委員會依其綠、美化成本等各項因素進行審查，且申請面積超過 3,000 平方公尺者，另須提出交通影響評估，以決定其獎勵之容積率。

前項獎勵之容積率最高不得超過 5%，且經本府核發都市設計審定書後，應於 6 個月內申請建築執照，未依期限提出申請建築執照，撤銷其容積獎勵。

(五)前述依第二、三、四款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之 40% (有關建築總獎勵容積率自 104 年 7 月 1 日起依都市計畫法臺中市施行自治條例規定辦理。)

十、本細部計畫區內廣告招牌之設置，依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。

十一、停車空間

本細部計畫區內建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

(一)第二之一種住宅區建築物應附設停車空間，其每 150 平方公尺之建築樓地板面積，需設置 1 輛停車位計算，其餘數超過 75 平方公尺需增設 1 輛停車位。

(二)第二種商業區、特定商業區及休閒服務專用區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 100 平方公尺，需設置 1 輛停車位，其餘數超過 50 平方公尺需增設 1 輛停車位。

(三)前二類以外之建築物，依建築技術規則設計施工編第 59 條規定辦理。

十二、離街裝卸場

(一)裝卸車位數量：本細部計畫區內建築物，應依表 5-8 之規定設置離街裝卸場。

表 5-8 離街裝卸場車位數配置表

建築物用途	使用樓地板面積 FA(m ²)	裝卸車位數(部)	備註
第四、五組	FA < 2000	免設	建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計畫，未滿 1 車位者，以 1 車位計並可合併設置。
	2000 ≤ FA < 5000	1	
	5000 ≤ FA < 10000	2	
	10000 ≤ FA < 20000	3	
	FA > 20000	4 + (FA-20000)/20000	
第一、二、六、七組	FA < 1000	免設	
	1000 ≤ FA < 2000	1	
	2000 ≤ FA < 4000	2	
	4000 ≤ FA < 6000	3	
	FA > 6000	4 + (FA-6000)/6000	
第三組	FA < 1000	免設	
	1000 ≤ FA < 4000	1	
	4000 ≤ FA < 10000	2	
	FA > 10000	3 + (FA-10000)/10000	

(二)裝卸空間標準

1.最小裝卸空間尺度

種類	長度(公尺)	寬度(公尺)	淨高(公尺)
小貨車	6.0	2.5	2.7
大貨車	13.0	4.0	4.2
備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。			

- 2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。
- 3.每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置 1 部大貨車之裝卸空間。
- 4.裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。
- 5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。

十三、本細部計畫區建築基地容積移轉適用「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。

十四、本細部計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- (二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。
- (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。
- (六)為塑造門戶意象，指定松竹路與北屯路、松竹路與園 1-25M、細 10M-1 與園 1-28M、細 10M-2 與園 1-25M、園 2-20M 與園 1-28M、細 1-28M 與 15M-1 計畫道路交角處之建築基地(詳圖 5-4 所示)。
- (七)捷 1、捷 G0 及捷 G3 用地。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

十五、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

- (一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。
- (二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。
- (三)經全部土地所有權人同意。
- (四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至

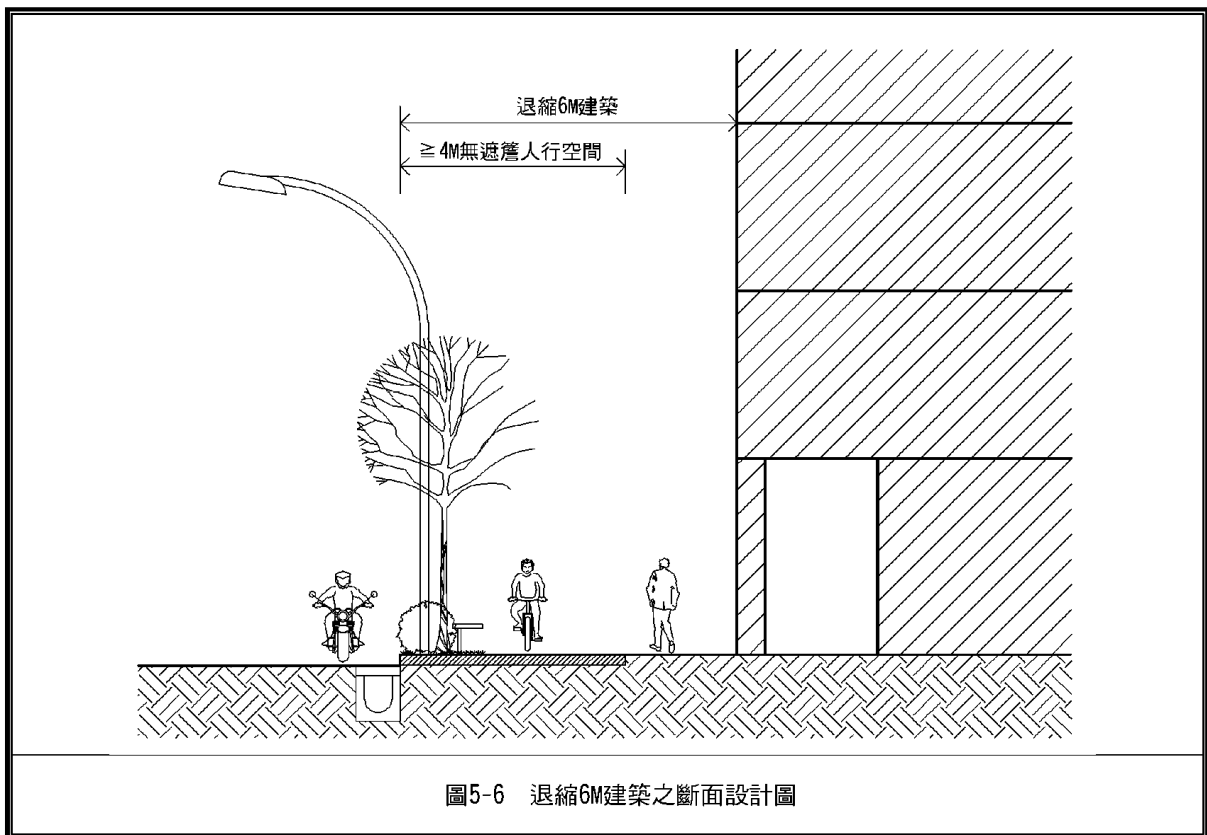
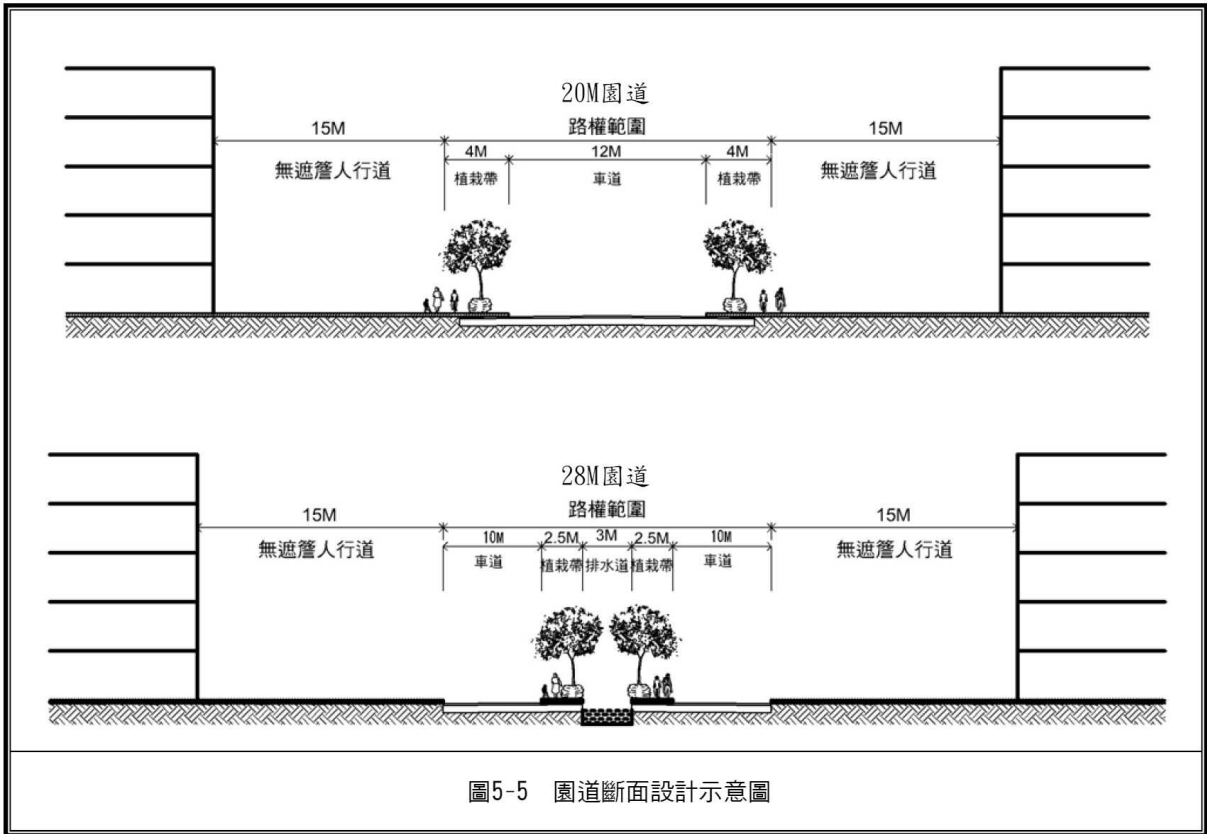
道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。

(五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

十六、本要點未規定事項，適用其他有關法令及規定辦理。



圖 5-4 計畫指定留設公共開放空間示意圖



11. 臺中市都市計畫（軍功、水景里地區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定，其用語亦同。
- 三、用語定義：
 - (一)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。
 - (二)雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平行面基地相連之建築物。
 - (三)連棟住宅：含三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。
 - (四)集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。
 - (五)基地線：建築基地之界線。
 - (六)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。
 - (七)後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。
 - (八)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
 - (九)基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。
 - (十)基地寬度：
 - 1.平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。
 - 2.最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。
 - (十一)前院：沿前面基地線之庭院。
其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。
 - (十二)後院：沿後面基地線之庭院。
 - (十三)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。
 - (十四)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。
 - (十五)後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離，但最小淨深度不得小於後院深度二分之一。
 - (十六)側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。
 - (十七)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。
建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。
建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築

物高度比之計算，得將該等寬度計入。

四、住宅區及商業區之使用如下：

- (一)第一種住宅區：專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼稚園、托兒所等使用。
- (二)第一之一種住宅區：僅得供宗教及其相關使用。
- (三)第二種住宅區：除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
- (四)第三種住宅區：除限制工業、大型商場(店)、飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
- (五)第一種商業區：依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。
- (六)第二種商業區：依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。
- (七)第三之一種商業區：除不得為舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、飲酒店業、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他類似之營業場所、電子遊戲場、加油站、殯葬服務業，且建築物第一層至第三層限做商業使用，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區之相關規定管制。

五、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分供公眾使用得計入基地面積，並依下列規定辦理：

- (一)應有一側退縮 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。
- (二)其他臨道路部分應退縮 4 公尺無遮簷人行道，供綠化或人行步道使用。

六、宗教專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 140%。

七、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。但上層如作加油站有關之辦公室，應另設專用出入口、樓梯、通道等設施。土地使用項目依「加油站設置管理規則」規定使用。

八、機關用地建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。

九、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%，其餘規範同文教區(第五條)。

十、市場用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%。

十一、變電所用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

十二、土地使用強度

本計畫區內各類住宅區及商業區之建蔽率、容積率、高度比、院落深度、基地最小面寬及最小基地面積等規定詳如下表：

項目	住宅區				商業區			備註
	1	1-1	2	3	1	2	3-1	
建蔽率(%)	50	50	60	55	70	70	70	
容積率(%)	140	140	220	280	280	350	420	
上限容積率(%)	200	200	320	400	400	500	600	辦理都市更新者不受此限
高度比	1.5	1.5	1.5	1.5	--	--	--	
前院深度(M)	4	4	4	4	--	--	--	規定應留設騎樓及無遮簷人行道者除外
後院深度(M)	3	3	3	3	2	2	--	
側院寬度(M)	1.5	1.5	--	--	--	--	--	一宗基地得單側留設
最小基地面積(M ²)	140	140	--	--	--	--	--	
基地最小面寬(M)	7	7	--	--	--	--	--	

註：基地於本要點發布(民國 78 年 10 月 21 日)前業經地政機關分割完竣，或因都市計畫公共設施用地之劃定逕為分割完竣；深度未達 13 公尺經市府核准得設置騎樓，後院深度得減半留設之；面寬為 5.5 至 7 公尺者，以超過 5.5 公尺部分為側院寬度；面寬未達 5.5 公尺者免留設側院。

十三、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其建築物提供部分樓地板面積供下列使用，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 10% 為限：

- (一)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；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者，或准用公益性基金管理認定者。
- (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
- (三)應以該公益性團體為起造人，並設置獨立進出口，以供通行，並於建築物入口處設置標示牌，敘明供社區公眾使用。

十四、騎樓與建築退縮規定

- (一)為塑造良好的都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設廣場、公園及兒童遊樂場外，特指定部分街廓應留設公共開放空間或騎樓，其位置及規模詳圖 5-7-1 所示。
- (二)在本條第 1 款規定以外住宅區，其根據本要點第 12 條規定留設之 4 公尺前院，其中臨建築線之 2 公尺為人行步道，餘 2 公尺為建築物前院，詳附圖 5-7-2 所示。第 1 款規定以外之商業區應留設騎樓或無遮簷人行步道。(2 公尺人行步道得列入前院深度及法定空地計算)
- (三)同時面臨計畫道路與現有巷道之住宅區之建築基地得於面臨計畫道路側，自建築線起退縮 4 公尺前院，其餘面臨現有道路部分，應由建築線(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築。
- (四)依本要點留設之前院，所設之圍牆高度最高不得超過 2 公尺，其中實牆部分最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且透空欄杆之透空率至少 40%。
- (五)凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及現有巷道之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築。
- (六)凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，均應留設騎樓或退縮建築。
- (七)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

十五、景觀及綠化原則：

建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

十六、自行車道路線規範

- (一)自行車道路線經過之公共設施當側應退縮 10 公尺後建築(圍道除外)，以供自行車道使用，並配合交通局實質設計規劃設置自行車道、自行車休憩設施。
- (二)本計畫為塑造綠色交通環境，規劃自行車道建議路線(圖 5-7-3 自行車道路線建議路

線示意圖)，需經交通局審查通過後執行。

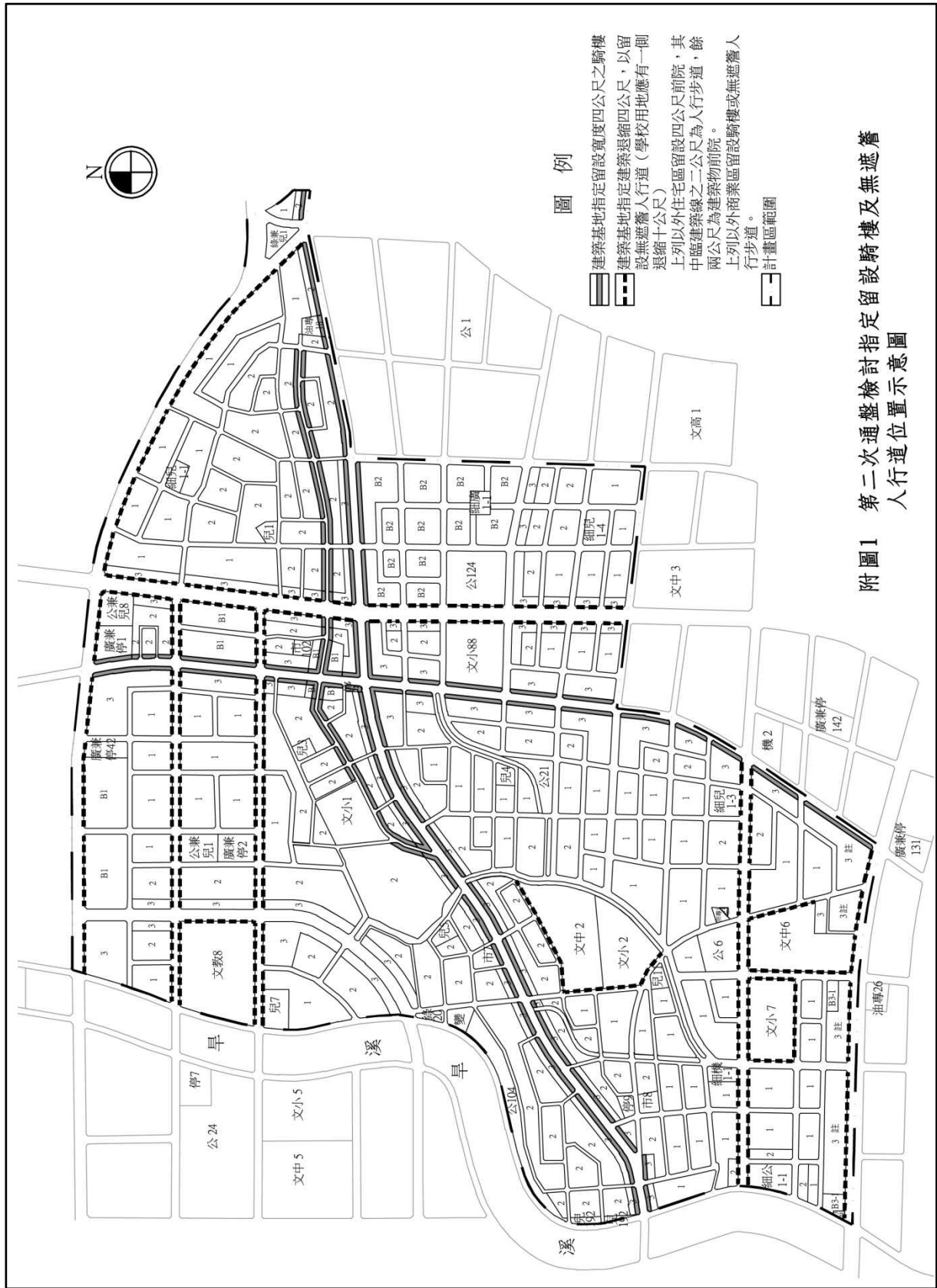


圖 5-7-1 第二次通盤檢討指定留設騎樓及無遮簷人行道位置示意圖

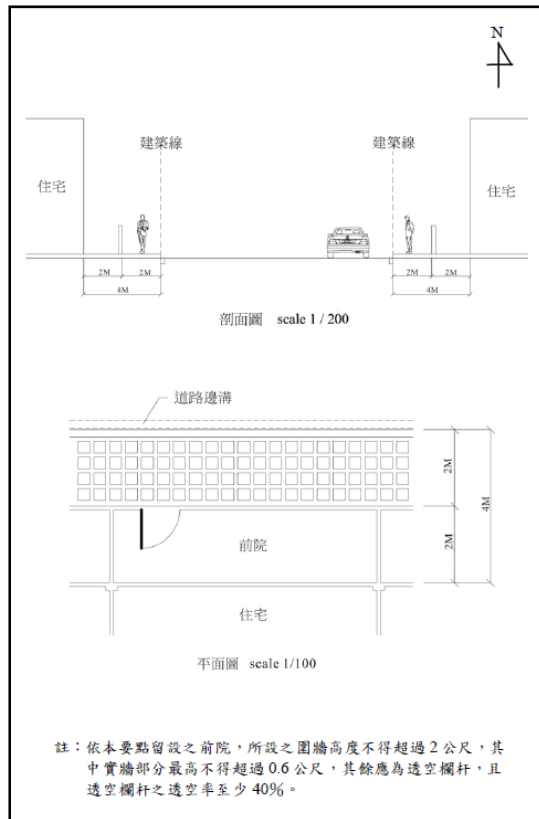


圖 5-7-2 住宅區建築基地退縮四公尺建築設計示意圖



圖5-7-3 自行車道建議路線示意圖

圖 5-7-3 自行車建議路線示意圖

十七、本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

- (一)第一種住宅區每戶至少附設停車位乙輛。
- (二)其他使用分區依建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 100 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛；第二類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 150 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛。(參考下表)

類別	建築物用途	都市計畫區域	
		樓地板面積	設置標準
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物。	150 平方公尺以下部分。	免設。
		超過 150 平方公尺部分。	每 100 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛。
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物。	150 平方公尺以下部分。	免設。
		超過 150 平方公尺部分。	每 150 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛。

(三)依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在 5 輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。

(四)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。

十八、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- (二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。
- (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。
- (六)經主要計畫指定之商業許可地區依其開發審議規範或相關回饋辦法規定應辦理者。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

十九、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

- (一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。
- (二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。
- (三)經全部土地所有權人同意。
- (四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。
- (五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

二十、

- (一)不合本要點所列最小基地之寬度及深度之規定者，應依「臺中市畸零地使用自治條例」之規定辦理。
- (二)基地於本要點發布(民國 78 年 10 月 21 日)前業經地政機關分割完竣：深度未達 13 公尺經市府核准得設置騎樓，後院深度得減半留設之；面寬為 5.5 至 7 公尺者，以超過 5.5 公尺部分為側院寬度；面寬未達 5.5 公尺者免留設側院。
- (三)本計畫區內建築物使用，除本要點發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。

二十一、招牌、廣告物

- (一)有關計畫區內設置招牌、廣告物應依照「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」規定。
- (二)面臨旱溪側之廣告、招牌應依下列規定：
 - 1.正面型招牌
 - (1)招牌廣告不得設於建築物第三層以上，且其下端距地面淨高不得低於 4 公尺。
 - (2)招牌廣告之設置不得突出建築物外牆 30 公分以上(含固定支撐物)。
 - (3)建築物各層所設置正面型招牌廣告其面積不得大於該層該戶臨接外牆正面總面積四分之一，並不得封閉必要之採光逃生開口。
 - 2.側懸型招牌廣告
 - (1)招牌廣告下端距地面淨高不得低於 4 公尺，且上端不得超過建築物簷口底部或女兒牆。
 - (2)招牌廣告(含固定支撐物)不得突出建築物外牆 1.4 公尺。
 - (3)招牌廣告之面積不得大於 1 平方公尺，厚度不得大於 30 公分。

12. 臺中市都市計畫（臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍一廊子地區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、本要點用語定義如下：
 - (一)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。
 - (二)雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平面基地相連之建築物。
 - (三)基地線：建築基地之界線。
 - (四)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。
 - (五)後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。
 - (六)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
 - (七)基地深度：建築基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。
 - (八)基地寬度：
 - 1.平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。
 - 2.最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。
 - (九)前院：沿前面基地線之庭院。
其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。
 - (十)後院：沿後面基地線之庭院。
 - (十一)前院深度：建築物前牆中心線或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。
 - (十二)後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離，但最小淨深度不得小於後院深度二分之一。
 - (十三)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。
建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。
 - (十四)騎樓：建築物地面層外牆面或外至道路境界線間之空間，其上方有樓層覆蓋者。
 - (十五)基準開挖面積：地下室外牆外緣（含外柱）所圍成之最大面積。
- 三、建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物得依下列規定擇一計算高度比：
 - (一)得將該等寬度計入，該空地對側如有臨接其他道路者，該道路之寬度不得計入。
 - (二)基地臨接道路中間如夾有綠帶或河川，並得以該綠帶或河川兩側道路寬度之總和，視為基地之面前道路，但以該基地直接臨接一側道路寬度之二倍為限。
- 四、住宅區之使用如下：

(一)第二種住宅區：除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。

(二)第三種住宅區：除限制工業、大型商場(店)、飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。

五、住宅區之土地應依下表規定建築使用：

項目	住宅區		備註
	二	三	
建蔽率(%)	60	55	
容積率(%)	220	280	
上限容積率(%)	330	420	即加上各種獎勵容積率與容積移轉後之上限容積率，依都市更新條例或大眾捷運系統土地開發辦法第 29 條辦理者，不受此限。
最高高度比	1.5	1.5	
最小前院深度(公尺)	5.5	5.5	1.留設前院可供停車使用。 2.面臨 20 公尺以上道路者，可留設前院或依第九點留設騎樓地。
最小後院深度(公尺)	1.5	1.5	
最小側院深度(公尺)	—	—	

六、學校用地應依下表規定建築使用：

項目	最大建蔽率(%)	最大容積率(%)
文小	50	150
文高(職)	50	200

七、同一基地內建築物二座以上之建築物時，其鄰棟間隔不得小於建築物高度 0.2 倍，並不得小於 3 公尺，但鄰棟間隔已超過 5 公尺以上者，免再追加。

八、為鼓勵基地設置公共開放空間、公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外)與街角開放空間，茲訂定下列獎勵措施：

(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」第十五章實施都市計畫區建築基地綜合設計之規定辦理。

(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 10% 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共使用；其集中留設之樓地板面積在 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。

2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

(三)25M-3 與 20M-16 路口之住宅區指定留設街角開放空間，得依下列規定辦理：

1.建築基地於街角設置任一邊最小寬度 12 公尺以上且兩邊寬度比不得小於三分之二之無頂蓋廣場式開放空間，留設之最小面積為 150 平方公尺以上，未設置圍籬且供公眾使用者，得增加興建樓地板面積以不超過依本款留設之街角開放空間面積乘以基準容積之 60% 為限，所留設之街角開放空間得計入法定空地計算。(詳附圖 1)

2.依前項規定留設之街角開放空間，不得與依相關規定留設之開放空間重複計算。

九、建築退縮(詳附圖 1)

- (一)住二、住三面臨 20 公尺以上道路者，應留設 4 公尺騎樓或 4 公尺無遮簷人行道，以供行人通行為原則。惟依第八點規定留設街角開放空間且以 4 公尺無遮簷人行道與基地周邊騎樓妥予銜接者，得免設置騎樓。
- (二)前項以外住宅區應自建築線向內側退縮 5.5 公尺，其中臨建築線之 2 公尺為人行步道，餘 3.5 公尺為建築物前院(2 公尺人行步道得列入前院深度及空地計算)。
- (三)學校用地面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理：
 - 1.應選擇一側退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。
 - 2.其他應退縮建築至少 4 公尺作為無遮簷人行道使用。
- (四)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。



附圖 1 建築退縮、騎樓與人行道留設規定示意圖

十、停車空間

- (一)建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 100 平方公尺設置汽車與機車(或自行車)停車位各 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應再設置各 1 輛；第二類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 150 平方公尺設置汽車與機車(或自行車)停車位各 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應再設置各 1 輛。
- (二)依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在 5 輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。
- (三)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。
- (四)機車(或自行車)停車位標準為每輛之長度不得小於 1.8 公尺、寬度不得小於 0.9 公尺，其集中設置部數在 20 部(含)以上者，得以每部 4 平方公尺核計免計入總樓地板面積。

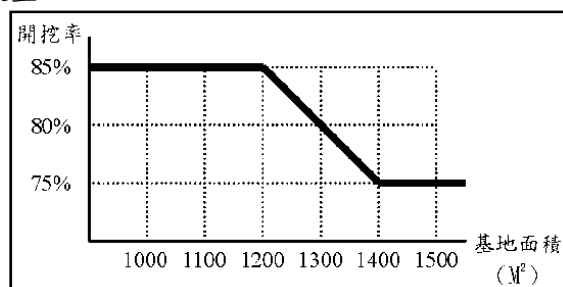
十一、景觀及綠化原則

- (一)建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- (二)建築物應實施屋頂綠化，屋頂層扣除屋突等構造物之面積，其屋頂綠化之綠化比例至少應達三分之一以上。倘因屋頂設置再生能源設備，致使綠化面積比例未符本規定者，經都市設計審議通過者不在此限。

十二、基地保水原則

- (一)為提升建築基地保水性，建築基地開挖地下室應依下列規定辦理：

- 1.住宅區之基準開挖面積不得超過基地面積之 75%，其他使用分區及公共設施用地不得超過建蔽率加 15%，且最高不得超過基地面積之 85%。
- 2.建築基地開挖地下室不得大於基準開挖面積，惟基地面積小於 1,400 平方公尺者，得依「開挖率與基地面積對照圖」(詳下圖)，酌予擴大開挖規模，以使其停車位數符合經濟效益。



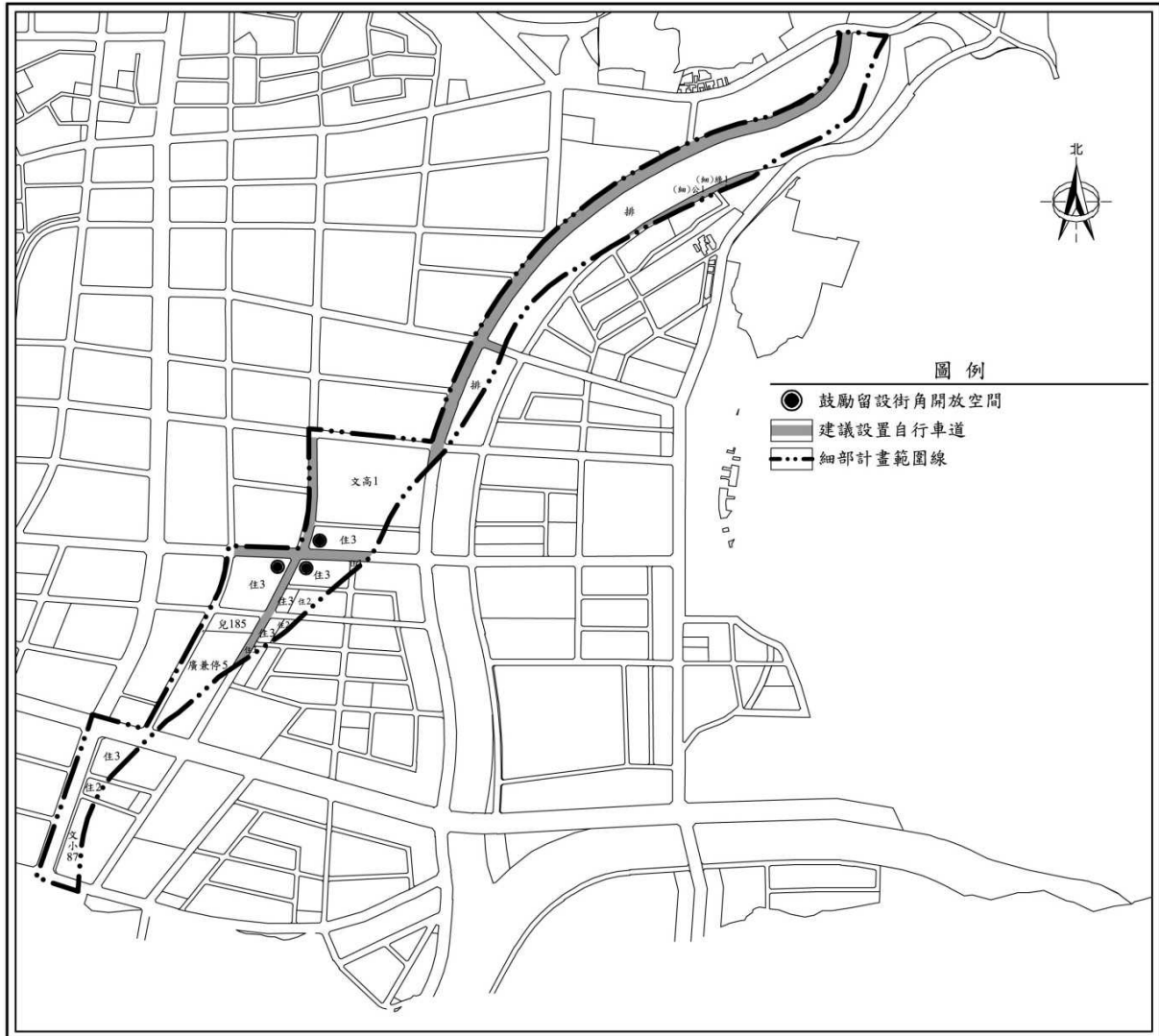
開挖率與基地面積對照圖

- 3.基地條件特殊或地下室設計困難，經都市設計審議委員會審議通過後得酌予調整，惟其調整後之地下各層樓平均開挖面積不得高於 85%，單層不得高於 90%。
 - 4.高層建築依建築技術規則辦理。
- (二)新開闢之學校用地，其法定空地之透水面積比例不得小於 70%，且應避免設置不透水之運動場及跑道，操場除依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第三條規定設置滯洪設施外不得設置地下室，惟情形特殊經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過者不在此限。

(三)公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地與廣場兼停車場用地等除得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第三條規定設置滯洪設施者外，不得申請其他多目標使用，且透水面積不得小於該用地面積 60%。

(四)排水道用地範圍內之溝渠應以維持明渠形式與透水性溝渠為原則。

十三、計畫區內 30M-4、25M-3、20M-14、20M-16 與(細)15M-1-11 等計畫道路建議設置自行車道，需經交通局審查通過後執行。(詳附圖 2)



附圖 2 應設置自行車道路段示意圖

十四、本計畫區設置廣告招牌應依照「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」規定辦理。

十五、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- (二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。
- (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此

限。

(五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

十六、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20% 或 15%：

(一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。

(二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。

(三)經全部土地所有權人同意。

(四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。

(五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

十七、本條文未規定事項，適用其他法令規定。

13. 臺中市（原大坑風景區部分）都市計畫（臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍—廬子地區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、本要點用語定義如下：
 - (一)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。
 - (二)雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平面基地相連之建築物。
 - (三)基地線：建築基地之界線。
 - (四)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。
 - (五)後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。
 - (六)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
 - (七)基地深度：建築基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。
 - (八)基地寬度：
 - 1.平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。
 - 2.最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。
 - (九)前院：沿前面基地線之庭院。
其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。
 - (十)後院：沿後面基地線之庭院。
 - (十一)前院深度：建築物前牆中心線或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。
 - (十二)後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離，但最小淨深度不得小於後院深度二分之一。
 - (十三)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。
建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。
 - (十四)騎樓：建築物地面層外牆面或外至道路境界線間之空間，其上方有樓層覆蓋者。
 - (十五)基準開挖面積：地下室外牆外緣（含外柱）所圍成之最大面積。
- 三、建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物得依下列規定擇一計算高度比：
 - (一)得將該等寬度計入，該空地對側如有臨接其他道路者，該道路之寬度不得計入。
 - (二)基地臨接道路中間如夾有綠帶或河川，並得以該綠帶或河川兩側道路寬度之總和，視為基地之面前道路，但以該基地直接臨接一側道路寬度之二倍為限。

四、住宅區之使用如下：

- (一)第一種住宅區：專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼稚園、托兒所等使用。
- (二)第二種住宅區：除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
- (三)第三種住宅區：除限制工業、大型商場(店)、飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。

五、住宅區之土地應依下表規定建築使用：

項目	住宅區			備註
	一	二	三	
建蔽率(%)	50	60	55	
容積率(%)	140	220	280	
上限容積率(%)	210	330	420	即加上各種獎勵容積率與容積移轉後之上限容積率，依都市更新條例或大眾捷運系統土地開發辦法第 29 條辦理者，不受此限。
最高高度比	1	1.5	1.5	
最小前院深度(公尺)	5.5	5.5	5.5	1.留設前院可供停車使用。 2.面臨 20 公尺以上道路者，可留設前院或依第 11 點留設騎樓地。
最小後院深度(公尺)	1.5	1.5	1.5	
最小側院深度(公尺)	1.5	—	—	

六、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

七、學校用地應依下表規定建築使用：

項目	最大建蔽率(%)	最大容積率(%)
文小	50	150
文中	50	150
文高(職)	50	200

八、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

九、同一基地內建築物二座以上之建築物時，其鄰棟間隔不得小於建築物高度 0.2 倍，並不得小於 3 公尺，但鄰棟間隔已超過 5 公尺以上者，免再追加。

十、為鼓勵基地設置公共開放空間、公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外)與街角開放空間，茲訂定下列獎勵措施：

- (一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」第十五章實施都市計畫區建築基地綜合設計之規定辦理。
- (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 10% 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共使用；其集中留設之樓地板面積在 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
 - 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
- (三)50M-001 與 30M-005、50M-001 與 30M-4、50M-001 與 15M-200-1、30M-005 與 20M-14、30M-4 與 25M-3、25M-3 與 15M-300-1、20M-14 與 15M-300-1、20M-14 與(細)15M-1-11

等路口之住宅區指定留設街角開放空間，得依下列規定辦理：

- 1.建築基地於街角設置任一邊最小寬度 12 公尺以上且兩邊寬度比不得小於三分之二之無頂蓋廣場式開放空間，留設之最小面積為 150 平方公尺以上，未設置圍籬且供公眾使用者，得增加興建樓地板面積以不超過依本款留設之街角開放空間面積乘以基準容積之 60%為限，所留設之街角開放空間得計入法定空地計算。(詳附圖 1)
- 2.依前項規定留設之街角開放空間，不得與依相關規定留設之開放空間重複計算。

十一、建築退縮(詳附圖 1)

- (一)住二、住三面臨 20 公尺以上道路者，應留設 4 公尺騎樓或 4 公尺無遮簷人行道，以供行人通行為原則。惟依第十點規定留設街角開放空間且以 4 公尺無遮簷人行道與基地周邊騎樓妥予銜接者，得免設置騎樓。
- (二)前項以外住宅區應自建築線向內側退縮 5.5 公尺，其中臨建築線之 2 公尺為人行步道，餘 3.5 公尺為建築物前院(2 公尺人行步道得列入前院深度及空地計算)。
- (三)學校用地面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理：
 - 1.應選擇一側退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。
 - 2.其他應退縮建築至少 4 公尺作為無遮簷人行道使用。
- (四)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

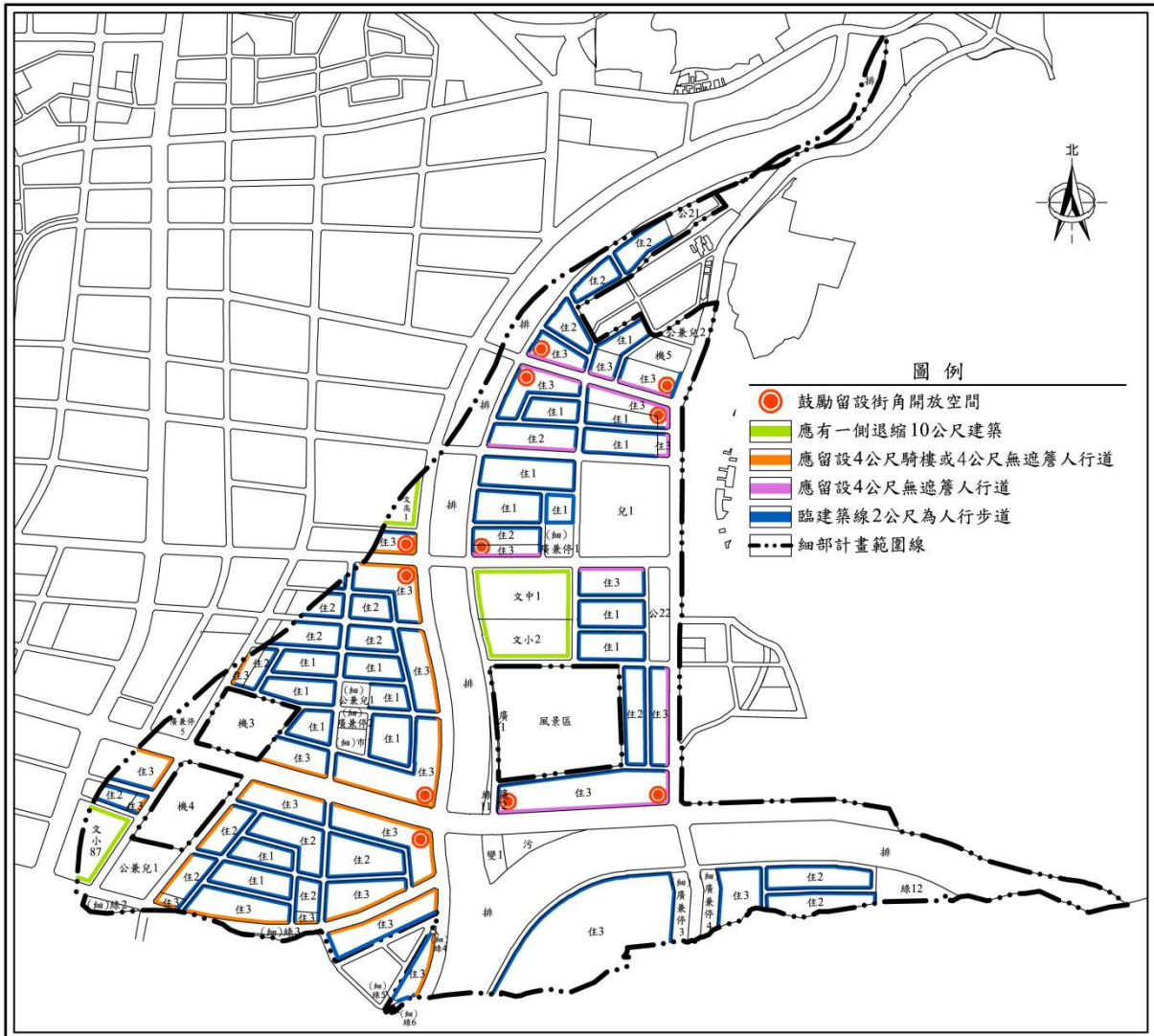
十二、景觀及綠化原則

- (一)建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- (二)建築物應實施屋頂綠化，屋頂層扣除屋突等構造物之面積，其屋頂綠化之綠化比例至少應達三分之一以上。倘因屋頂設置再生能源設備，致使綠化面積比例未符本規定者，經都市設計審議通過者不在此限。

十三、停車空間

- (一)建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 100 平方公尺設置汽車與機車(或自行車)停車位各 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應再設置各 1 輛；第二類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 150 平方公尺設置汽車與機車(或自行車)停車位各 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應再設置各 1 輛。
- (二)第一種住宅區每戶至少附設汽車與機車(或自行車)停車位各 1 輛。
- (三)依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在 5 輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。
- (四)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。

(五)機車(或自行車)停車位標準為每輛之長度不得小於1.8公尺、寬度不得小於0.9公尺，其集中設置部數在20部(含)以上者，得以每部4平方公尺核計免計入總樓地板面積。

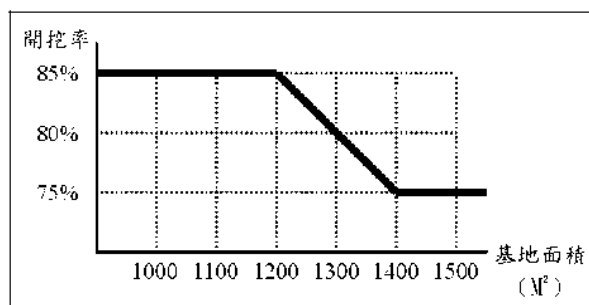


附圖 1 建築退縮、騎樓與人行道留設規定示意圖

十四、基地保水原則

(一)為提升建築基地保水性，建築基地開挖地下室應依下列規定辦理：

- 1.住宅區之基準開挖面積不得超過基地面積之 75%，其他使用分區及公共設施用地不得超過建蔽率加 15%，且最高不得超過基地面積之 85%。
- 2.建築基地開挖地下室不得大於基準開挖面積，惟基地面積小於 1,400 平方公尺者，得依「開挖率與基地面積對照圖」(詳下圖)，酌予擴大開挖規模，以使其停車位數符合經濟效益。
- 3.基地條件特殊或地下室設計困難，經都市設計審查委員會審議通過後得酌予調整，惟其調整後之地下各層樓平均開挖面積不得高於 85%，單層不得高於 90%。
- 4.高層建築依建築技術規則辦理。



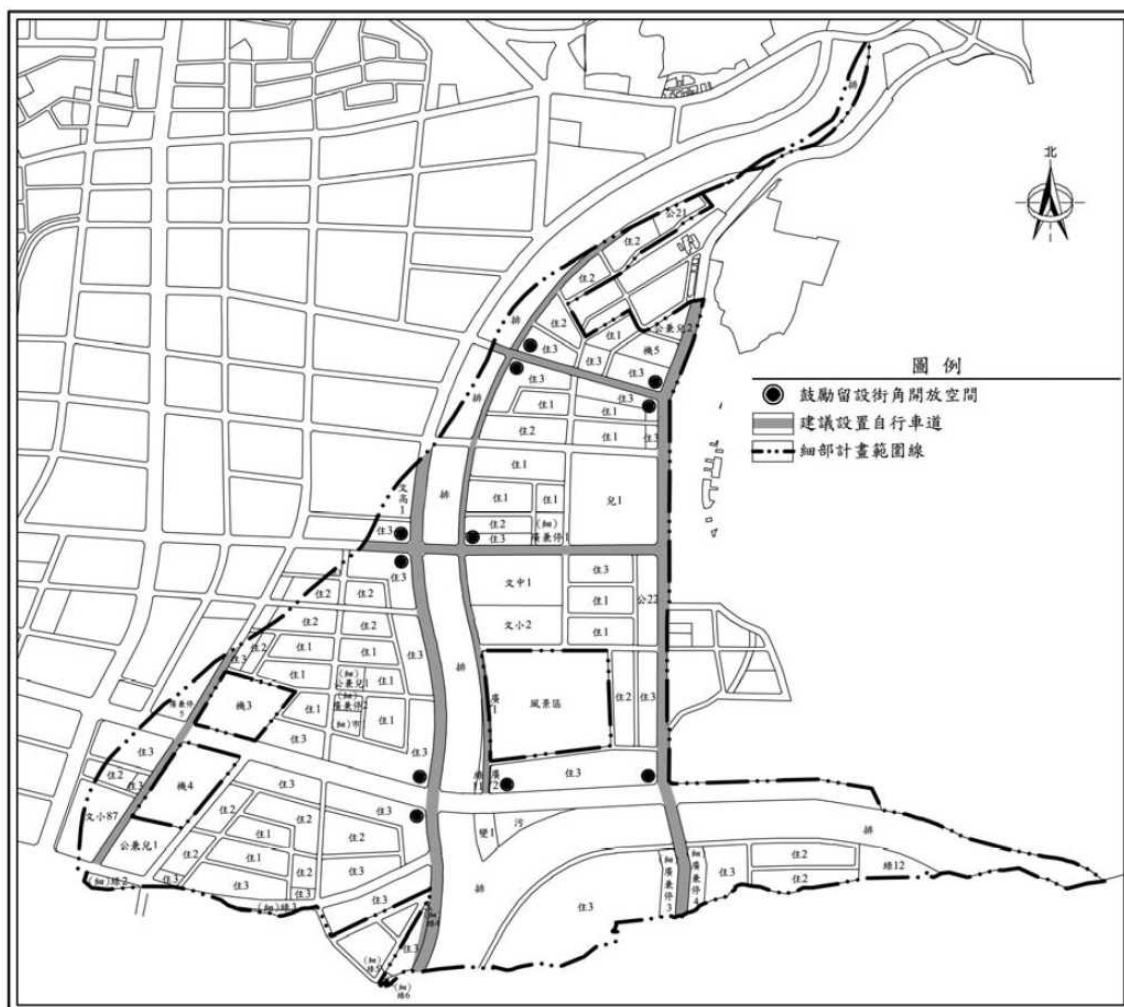
開挖率與基地面積對照圖

(二)新開闢之學校用地，其法定空地之透水面積比例不得小於 70%，且應避免設置不透水之運動場及跑道，操場除依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第三條規定設置滯洪設施外不得設置地下室，惟情形特殊經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過者不在此限。

(三)公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地與廣場兼停車場用地等除得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第三條規定設置滯洪設施者外，不得申請其他多目標使用，且透水面積不得小於該用地面積 60%。

(四)排水道用地範圍內之溝渠應以維持明渠形式與透水性溝渠為原則。

十五、計畫區內 30M-4、30M-005、25M-005、25M-3、20M-14、20M-16、15M-200-1、15M-300-1 與(細)15M-1-11 等計畫道路建議設置自行車道，需經交通局審查通過後執行。(詳附圖 2)



附圖 2 應設置自行車道路段示意圖

十六、本計畫區設置廣告招牌應依照「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」規定辦理。

十七、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- (二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。
- (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

十八、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

- (一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。
- (二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。
- (三)經全部土地所有權人同意。
- (四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。
- (五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

十九、本條文未規定事項，適用其他法令規定。

14. 台中市都市計畫（楓樹里地區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、本計畫內之建築物及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。
- 三、本要點用語定義如下：
 1. 獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。
 2. 雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平面基地相連之建築物。
 3. 建築物高度比：建築物各部分高度與自該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。
建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。
建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。
 4. 基地線：建築基地之界線。
 5. 前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。
 6. 後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。
 7. 側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
 8. 基地最小面寬：基地臨接道路之兩側面基地線間最小水平距離。
 9. 前院：沿前面基地線之庭院。
其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。
 10. 後院：沿後面基地線之庭院。
 11. 側院：沿側面基地線留設一側之庭院。
 12. 前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。
 13. 後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離。
 14. 側院寬度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。
- 四、本計畫劃設下列各種住宅區及商業區，其使用管制如下：
 - (一)住宅區
 1. 第一種住宅區：專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼稚園、托兒所等使用。
 2. 第二-2 種住宅區：除限制工業及殯葬業(含辦公室)使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區之相關規定管制之。

(二)第一種商業區

第一種商業區依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區之相關規定管制之。

五、機關用地建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 240%。

六、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部份供公眾使用得計入基地面積，並依下列規定辦理：

1.應有一側退縮 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。

2.其他臨道路部分應退縮 4 公尺無遮簷人行道，供綠化或人行步道等使用。

七、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

八、土地使用強度

本計畫區內各類住宅區及商業區街廓內建築物之

1.建蔽率

2.容積率

3.高度比

4.最小院落深度

5.最小基地面積

不得超過下表規定：

項目	住宅區		商業區	備註
	一	二-2	一	
最高建蔽率%	50	60	70	
最高容積率%	140	210	280	
最高高度比	1.5	1.5	1.5	
最小前院深度(M)	4	4	—	規定應留設騎樓及無遮簷人行道者除外
最小後院深度(M)	3	3	2	
後院深度與建築物高度比	—	—	—	
最小側院寬度(M)	1.5	—	—	獨戶建築得單側留設
平均每一單元最小基地面積m ²	140	—	—	
平均每一單元面寬(M)	7	—	—	
註 1.基於本要點發布前(民國 80 年 5 月 1 日)業經地政機關分割完竣，深度未達 13 公尺經市府核准得設置騎樓，面寬未達 6 公尺免留設側院。 2.「住一」在本要點發布前業經分割完竣，面寬得適用「臺中市畸零地使用自治條例」之規定。 3.面臨既成道路者免留設前、後院，並於建築線後退縮 50cm 為牆面。				

九、為鼓勵基地之整體建築使用、設置公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外)及實施綠美化，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建築技術規則第 15 章有關實施都市計畫地區建築基地綜合設計之規定辦理。

(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 10%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。其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立之公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。

2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

- (三)為維護本計畫地區之都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之公有土地，目的事業主管機關應主動實施綠、美化。而預期三年內不開發建築，面積超過 330 平方公尺(100 坪)之私有土地，得由土地所有權人向本府建設局景觀工程科提出綠、美化計畫，經審查通過並實施至建築施工前，於開發建築時得酌予獎勵容積率。惟開發建築前須由本府都市設計審議委員會依其綠、美化成本等各項因素進行審查，且申請面積超過 3,000 平方公尺者，另須提出交通影響評估，以決定其獎勵之容積率。

前項獎勵之容積率最高不得超過 5%，且經本府核發都市設計審定書後，應於 6 個月內申請建築執照，未依期限提出申請建築執照，撤銷其容積獎勵。

十、開放空間

- (一)為塑造良好的都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設廣場、公園及兒童遊樂場及其他公共設施外，特指定部分街廓應留設公共開放空間或騎樓、無遮簷人行道，除公 7-1、公 7-3 及公 7-4 面臨 4 公尺計畫道路部分，應退縮 4 公尺作為防災道路使用，無需再留設 4 公尺無遮簷人行道外，其餘留設位置及規模如圖三所示。
- (二)在本條規定以外的住宅區，其根據本規則修訂八-(4)所留設之 4 公尺前院，其中臨建築線之 2 公尺為人行步道，餘 2 公尺為建築物前院(2 公尺人行步道得列入前院深度及空地計算)，如圖四所示。
- (三)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

十一、建築景觀及基地綠美化：

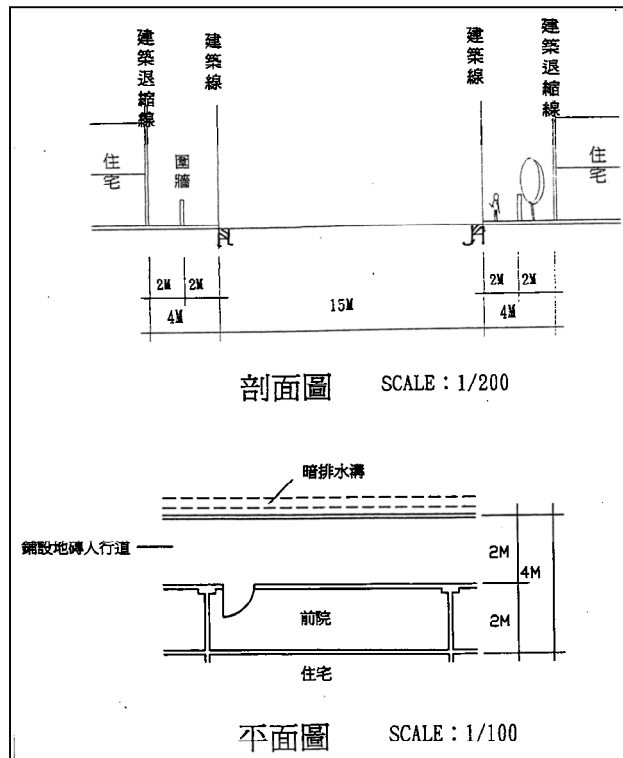
- (一)建築物臨接或面向公園、兒童遊樂場、排水道等開放空間，不得設置鐵窗、柵欄及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。
- (二)建築基地內之法定空地應依下列規定辦理：
- 1.開放空間、庭院及空地，應栽植花、草、樹木予以綠化。
 - 2.應予綠化之開放空間、庭院及空地，其不透水鋪面所佔面積應在二分之一以下，但現有通路、私設通道、屋頂、室內及地下開放空間不在此限。
- (三)前二項有關建築物立面景觀及基地綠化工程應納入建築設計圖說於請領建築執照時一併核定之。

十二、本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

- (一)商業區建築物應附設停車空間，按以每 100 平方公尺之樓地板面積，需設置 1 輛停車位計算，其餘數部分滿 50 平方公尺需增設 1 輛停車位。
- (二)住宅區建築物應附設停車空間，按以每 150 平方公尺之樓地板面積，需設置 1 輛停車位計算，其餘數部分滿 75 平方公尺需增設 1 輛停車位；但停車空間以汽車坡道集中留設於地下室，且停車數量在前開設置標準兩倍以內留設者，其樓地板面積得不計入容積計算。
- (三)前二類以外之建築物，依建築技術規則設計施工編第 59 條規定辦理。



圖三 指定留設開放空間及騎樓、無遮簷人行道示意圖



圖四 住宅區退縮 4 公尺留設 2 米人行步道及 2 米前院示意圖

十三、離街裝卸場

(一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下列(附表)規定設置離街裝卸場：

附表 離街裝卸場車位數配置表

建築物用途	應附設裝卸車位數	備註
公共設施、辦公事務業、旅社	使用樓地板面積在 2,000 平方公尺以上，未達 10,000 平方公尺者，設置一裝卸車位；樓地板面積達 10,000 平方公尺者，設置二裝卸車位；樓地板面積達 20,000 平方公尺者，設置三裝卸車位；超過 20,000 平方公尺者，每增加 20,000 平方公尺應增設一裝卸車位。	建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計畫後(零數均應計入)予以累加合併規劃。
零售商業、服務業	使用樓地板面積在 1,000 平方公尺以上，未達 4,000 平方公尺者，設置一裝卸車位；樓地板面積達 4,000 平方公尺者，設置二裝卸車位；樓地板面積達 6,000 平方公尺者，設置三裝卸車位；超過 6,000 平方公尺者，每增加 6,000 平方公尺應增設一裝卸車位。	
市場	使用樓地板面積未達 500 平方公尺者，設置一裝卸車位；樓地板面積在 500 平方公尺以上，未達 2,000 平方公尺者，設置二裝卸車位；超過 2,000 平方公尺者，每增加 2,000 平方公尺應增設一裝卸車位。	
娛樂業	使用樓地板面積在 1,000 平方公尺以上，未達 10,000 平方公尺者，設置一裝卸車位；超過 10,000 平方公尺者，每增加 10,000 平方公尺應增設一裝卸車位。	

(二)裝卸空間標準：

1. 最小裝卸空間尺度：

- (1)小貨車：長度 6.0 公尺，寬度 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。
- (2)大貨車：長度 13.0 公尺，寬度 4.0 公尺，淨高 4.2 公尺。

(3)淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。

2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。

3.每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置 1 部大貨車之裝卸空間。

4.裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。

5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。

十四、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

(一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。

(二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。

(三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。

(四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。

(五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

(六)經主要計畫指定之商業許可地區依其開發審議規範或相關回饋辦法規定應辦理者。

(七)依本要點第九點第三款申請容積獎勵之開發案件。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

十五、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

(一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。

(二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。

(三)經全部土地所有權人同意。

(四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。

(五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

十六、本計畫區內土地及建築物之使用，除本要點修訂發布前已取得建築執照者得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。

十七、停 7-1 用地為配合都市防災計畫之臨時避難場所及收容場所所需，規定採平面開發，並限定僅能做地下之多目標使用。

15. 臺中市都市計畫（豐樂里附近地區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、本要點未規定事項，適用其他法令規定。
- 三、本要點用語定義如下：
 - (一)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。
 - (二)雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平面基地相連之建築物。
 - (三)基地線：建築基地之界線。
 - (四)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。
 - (五)後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。
 - (六)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
 - (七)基地深度：建築基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。
 - (八)基地寬度：
 - 1.平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。
 - 2.最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。
 - (九)前院：沿前面基地線之庭院。
其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。
 - (十)後院：沿後面基地線之庭院。
 - (十一)前院深度：建築物前牆中心線或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。
 - (十二)後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離，但最小淨深度不得小於後院深度二分之一。
 - (十三)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。
建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。
 - (十四)庇廊：建築物地面層外牆面至道路境界線間之空間，其上方有遮蔽物覆蓋者。
 - (十五)基準開挖面積：地下室外牆外緣(含外柱)所圍成之最大面積。
 - (十六)視覺穿透率：係指圍牆面積(不含大門及車道入口部分)之視覺可穿透部分不得低於該面積之比例。
- 四、本計畫區內之土地使用依下列規定予以細分：
 - (一)住宅區
 - 1.第一種住宅區(簡稱住一)

- 2.第二種住宅區(簡稱住二)
- 3.第二之一種住宅區(簡稱住二之一)
- 4.第三之一種住宅區(簡稱住三之一)

(二)商業區

- 1.第一種商業區(簡稱商一)
- 2.第二種商業區(簡稱商二)
- 3.第三種商業區(簡稱商三)
- 4.第三之一種商業區(簡稱商三之一)
- 5.第四種商業區(簡稱商四)

(三)保存區

(四)電信專用區

(五)變電所用地

(六)消防用地

(七)機關用地

(八)公園用地

(九)公園兼兒童遊樂場用地(簡稱公兼兒)

(十)學校用地

(十一)市場用地

(十二)廣場兼停車場用地(簡稱廣兼停)

(十三)排水道用地

(十四)道路用地

五、住宅區及商業區之使用如下：

- (一)第一種住宅區：專供建築獨戶或雙併住宅使用，並得供幼稚園及托兒所使用。
- (二)第二種住宅區：除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
- (三)第二之一種住宅區：除限制大型商場(店)及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
- (四)第三之一種住宅區：除限制工業使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
- (五)第一、二種商業區依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。
- (六)第三種商業區(指由住宅區變更者)：依都市計畫法臺中市施行自治條例規定使用，申請基地三樓以下限作商業使用。
- (七)第三之一種商業區(指由住宅區變更者)：除不得為舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、飲酒店業、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他類似之營業場所、電子遊戲場、加油站、殯葬服務業等之建築物及土地使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例規定使用，申請基地三樓以下限作商業使用。
- (八)第四種商業區：依都市計畫法臺中市施行自治條例規定管制。

六、保存區專供寺廟、教堂及附屬設施使用，建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 120%。

七、電信專用區之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 250%。

- 八、變電所用地之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 200%。
- 九、機關用地與消防用地之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 250%。
- 十、學校用地之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 150%。應自道路境界線退縮建築，退縮部份供公眾使用得計入基地面積，並依下列規定辦理：
- (一)學校用地應有一側退縮 10 公尺供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。
- (二)指定文小 65 臨 20M-116 計畫道路一側應退縮 60 公尺建築，其退縮部分距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道，其餘得供公園、兒童遊樂場、綠地等綠化空間或雨水貯留設施等使用，並開放供公眾使用。
- (三)其餘應退縮 4 公尺無遮簷人行道，供綠化或人行步道等使用。
- 十一、市場用地之建蔽率不得超過 80%，容積率不得超過 240%。
- 十二、住宅區與商業區等各使用分區土地應依下表規定建築使用：

項目		最小面寬 (M)	基地面積 (M ²)	側院深度 (M)	後院深度 (M)	前院深度 (M)	高度比	基準容積率 (%)	上限容積率 (%)	建蔽率 (%)
住宅區	一	7	140	1.5	3	4	1.5	140	210	50
	二	/	/	/	3	4	1.5	220	330	60
	二之一	/	/	/	3	4	1.5	220	330	60
	三之一	/	/	/	3	4	1.5	280	420	55
商業區	一	/	/	/	2	/	/	280	420	70
	二	10	250	/	2	/	/	350	525	70
	三	/	/	/	2	/	/	420	630	70
	三之一	/	/	/	2	/	/	420	630	70
	四	/	/	/	2	/	/	500	750	60
備註				一宗基地得單側留設側院		規定應留設騎樓地者除外			即加上各種獎勵容積與容積移轉後之上限容積率，依都市更新條例或大眾捷運系統土地開發辦法第 29 條辦理者，不受此限。	

- 十三、建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物得依下列規定擇一計算高度比：
- (一)得將該等寬度計入，該空地對側如有臨接其他道路者，該道路之寬度不得計入。
- (二)基地臨接道路中間如夾有綠帶或河川，並得以該綠帶或河川兩側道路寬度之總和，視為基地之面前道路，但以該基地直接臨接一側道路寬度之二倍為限。
- 十四、建築基地設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」第 15 章實施都市計畫區建築基地綜合設計之規定辦理。
- 十五、符合街角開放空間留設規定者得獎勵容積：

40M-3 與 20M-100 交叉口兩側之第二種商業區指定留設街角開放空間(詳附圖 1)，建築基地於街角設置任一邊最小寬度 12 公尺以上且兩邊寬度比不得小於三分之二之無頂蓋廣場式開放空間，留設之最小面積為 150 平方公尺以上，未設置圍籬且供公眾使用者，

得增加興建樓地板面積以不超過依本款留設之街角開放空間面積乘以基準容積之 60% 為限，所留設之街角開放空間得計入法定空地計算。

依前項規定留設之街角開放空間，不得與依相關規定留設之開放空間重複計算。

十六、住宅區與商業區之建築退縮與斜屋頂規定(詳附圖 1)

- (一)住二、住二之一、住三之一面臨二十公尺以上道路者與商業區，應留設 4 公尺騎樓、4 公尺庇廊或無遮簷人行步道，以供行人通行為原則，但考量整體景觀與配置，經臺中市政府都市設計審議委員會審查通過後得留設前院。
- (二)前項以外住宅區應自建築線向內側退縮 4 公尺，其中臨建築線之 2 公尺為人行步道，餘 2 公尺為建築物前院(2 公尺人行步道得列入深度及空地計算)。(詳附圖 2)
- (三)依本要點留設之前院，所設之圍牆高度不得超過 2 公尺(不含大門及車道入口)，其中實牆部分最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%。
- (四)住一以及住二、住二之一之建築基地興建建築物高度在 15 公尺或四層樓以下者均應設計斜屋頂，斜屋頂投影面積應佔屋頂總面積三分之一以上。
- (五)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

十七、建築基地內之法定空地應依下列規定：

- (一)建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- (二)應予綠化之開放空間庭院及空地，其不透水鋪面所佔面積應在二分之一以下，但屋頂室內及地下開放空間不在此限。

十八、建築物除斜屋頂以外部分應實施屋頂綠化，屋頂層扣除屋突等構造物之面積，其屋頂綠化之綠化比例至少應達三分之一以上。倘因屋頂設置再生能源設備，致使綠化面積比例未符本規定者，經都市設計審議通過者不在此限。

十九、停車空間

- (一)建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 100 平方公尺設置汽車與機車(或自行車)停車位各 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應再設置各 1 輛；第二類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 150 平方公尺設置汽車與機車(或自行車)停車位各 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應再設置各 1 輛。
- (二)第一種住宅區每戶至少附設汽車與機車(或自行車)停車位各 1 輛。
- (三)依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在 5 輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。
- (四)其餘建築物使用類別依建築技術規則停車空間相關規定辦理。
- (五)機車(或自行車)停車位標準為每輛之長度不得小於 1.8 公尺、寬度不得小於 0.9 公尺，其集中設置部數在 20 部(含)以上者，得以每部 4 平方公尺核計免計入總樓地板面積。

二十、人車共存道路系統(詳附圖 3)

(一)計畫區內部分 20M-120、部分 15M-139、(細)12M-5-1、(細)12M-5-2、(細)12M-5-3、(細)12M-5-4、(細)6M-5-1、(細)6M-5-2、(細)6M-5-3、(細)6M-5-8 與(細)6M-5-9 等道路透過下列方式，建立人車共存道路系統，於指定建築線時依計畫道路方式辦理：

- 1.藉由特殊之槽化設計方式，構成曲折車道，降低機動車輛行車速度。
- 2.於道路入口處作適當之設計，以減低車速，並預警道路線形之變化。
- 3.公有人行步道得與建築基地前院留設之人行步道共構，以提供寧適之徒步空間。
- 4.得以透水材質作為道路路面，並得採用不同材質之變化。
- 5.以花壇作為道路線型之引導時，則花壇之高度不得超過 0.6 公尺，以免阻礙行車視線。
- 6.本計畫得配合市政府及社區活動進行時段性管制。

(二)計畫區內 20M-99、20M-100、20M-116、15M-129、15M-130 等計畫道路建議設置自行車道，其需經交通局審查通過後執行。(詳附圖 3)

二十一、景觀、綠化與保水原則：

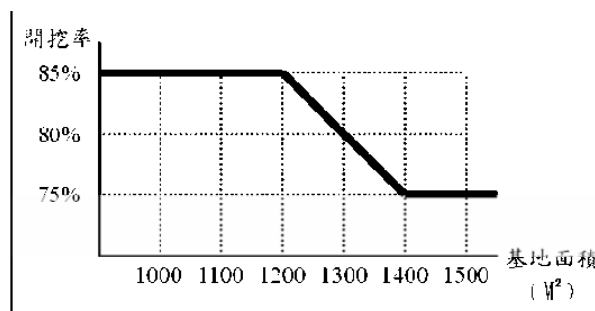
(一)建築物臨接或面向廣場、公園、綠地、兒童遊樂場、人行步道及開放空間部份，原則上不得設置鐵窗、及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。

(二)同一棟建築物之電視天線應為共同天線設置之。

(三)本計畫區建築基地屬商業使用者不得設置圍牆。

(四)為提升建築基地保水性，建築基地開挖地下室應依下列規定辦理：

- 1.住宅區之基準開挖面積不得超過基地面積 75%，其他使用分區及公共設施用地不得超過建蔽率加 15%，且最高不得超過基地面積之 85%。
- 2.建築基地開挖地下室不得大於基準開挖面積，惟基地面積小於 1,400 平方公尺者，得依「開挖率與基地面積對照圖」，酌予擴大開挖規模，以使其停車位數符合經濟效益。



開挖率與基地面積對照圖

- 3.基地條件特殊或地下室設計困難，經都市設計審議委員會審議通過後得酌予調整，惟其調整後之地下各層樓平均開挖面積不得高於 85%，單層不得高於 90%。
- 4.高層建築依建築技術規則辦理。

(五)新開闢之學校用地，其法定空地之透水面積比例不得小於 70%，且應避免設置不透水之運動場及跑道，操場除依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第三條規定設置滯洪設施外，不得設置地下室，惟情形特殊經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過者不在此限。

(六)除公兼兒 5 之公園兼兒童遊樂場用地外，公園用地與公園兼兒童遊樂場用地等除得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第三條規定設置滯洪設施者外，不得申請其他多目標使用。此外，除公兼兒 5 之公園兼兒童遊樂場用地外，公園用地與公園兼兒童遊樂場用地之透水面積不得小於該用地面積 60%。

(七)排水道用地範圍內之溝渠應以維持明渠形式為原則。

二十二、本計畫區設置廣告招牌應依照「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」規定辦理。

二十三、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

(一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。

(二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。

(三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。

(四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。

(五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

(六)經主要計畫指定之商業許可地區依其開發審議規範或相關回饋辦法規定辦理者。

(七)依本要點第十五點申請容積獎勵之開發案件。

(八)由第二種商業區申請變更為第四種商業區之建築基地者。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

二十四、為保存文化資產，建築基地之開發應依下列規定辦理：

(一)位於臺中市文化資產主管機關公告之文化遺址敏感地區者，均應進行開發場址以及可能受影響區域之文化資產調查，評估其受開發行為影響之程度，擬定可能之保護或減輕影響對策，並將其調查、評估結果報臺中市文化資產主管機關審查，並將審查結果供作都市設計審議之依據。

(二)營建工程或其他開發行為進行中，發現古物、遺址等文化資產時，應即停止工程或開發行為之進行，並報臺中市文化資產主管機關依「文化資產保存法」暨「遺址監管保護辦法」之規定辦理；其因而造成工期延誤之時間得不計入建造執照之申請期限。

(三)遺址出土之考古標本，得於現地規劃符合安全及保護條件之展示及存放空間，經臺中市文化資產主管機關指定後，其展示及存放空間得計入法定空地、開放空間或公益性設施。

二十五、「廣兼停 101」廣場兼停車場用地依都市計畫公共設施用地多目標使用原則：

(一)「廣兼停 101」廣場兼停車用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作多目標使用，其中倘作為停車場用地多目標使用時，建築物所佔基地面積不得超過該廣場兼停車場用地計畫面積之 50%。

(二)建築物屋頂(含露台)景觀綠美化比例應達 40% 以上，並設計施作牆面綠化，其牆面扣除採光及開口面積後綠化比例以二分之一為原則，且其建築物高度不得超

過 15 公尺或 3 層樓，以增加整體景觀品質。

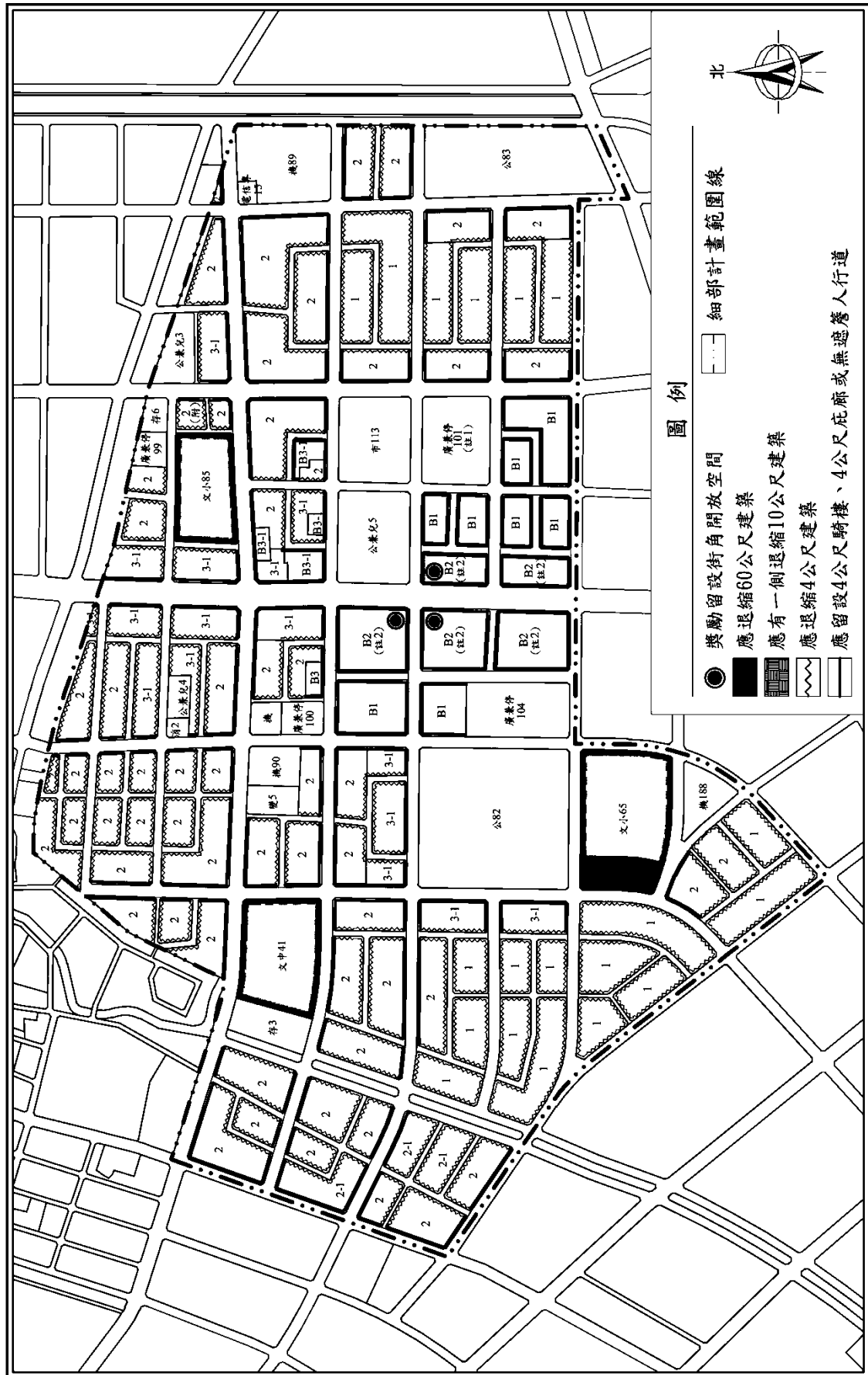
- (三)未來開發除需維持南苑停車場原有 324 個停車位數外，其開發附屬設施所衍生之停車需求應自行提供，且其數量之檢討不得小於建築技術規則之規定。以上停車位應全面對外開放使用。
- (四)未來停車場管理應依據臺中市政府路外停車收費費率辦理，且應維持原南苑停車場優惠周遭居民之方式。
- (五)建築物面臨計畫道路部分應退縮建築至少 10 公尺。
- (六)建築物地下層開挖規模不得超過基地面積之 60%。
- (七)基地戶外開放空間禁止設置封閉式運動設施。
- (八)建築物之車道出入口應避免影響現有集合住宅大樓及其車道出入口通行。

二十六、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

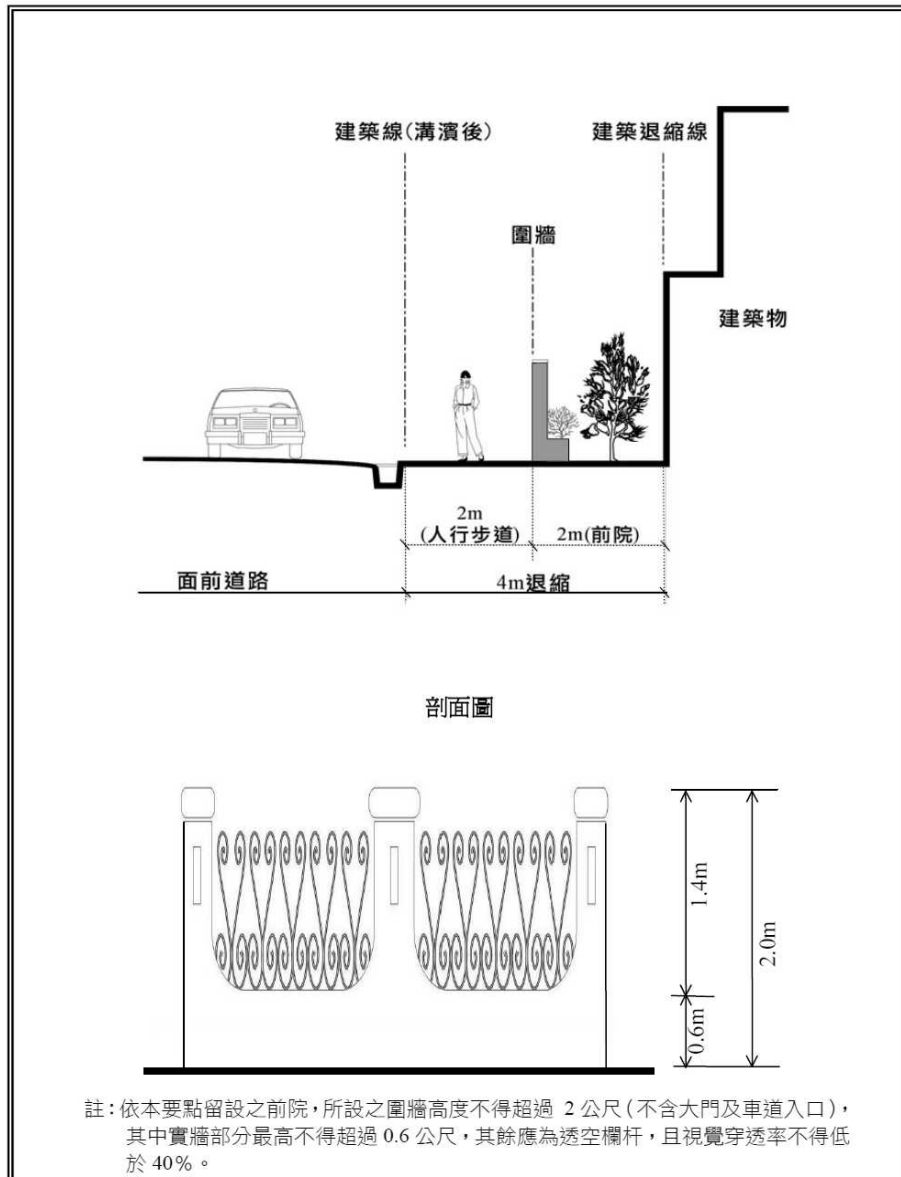
- (一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。
- (二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。
- (三)經全部土地所有權人同意。
- (四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。
- (五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

二十七、本要點公布前已分割完成之基地，得依「臺中市畸零地使用自治條例」之規定申請建築許可或合併使用。

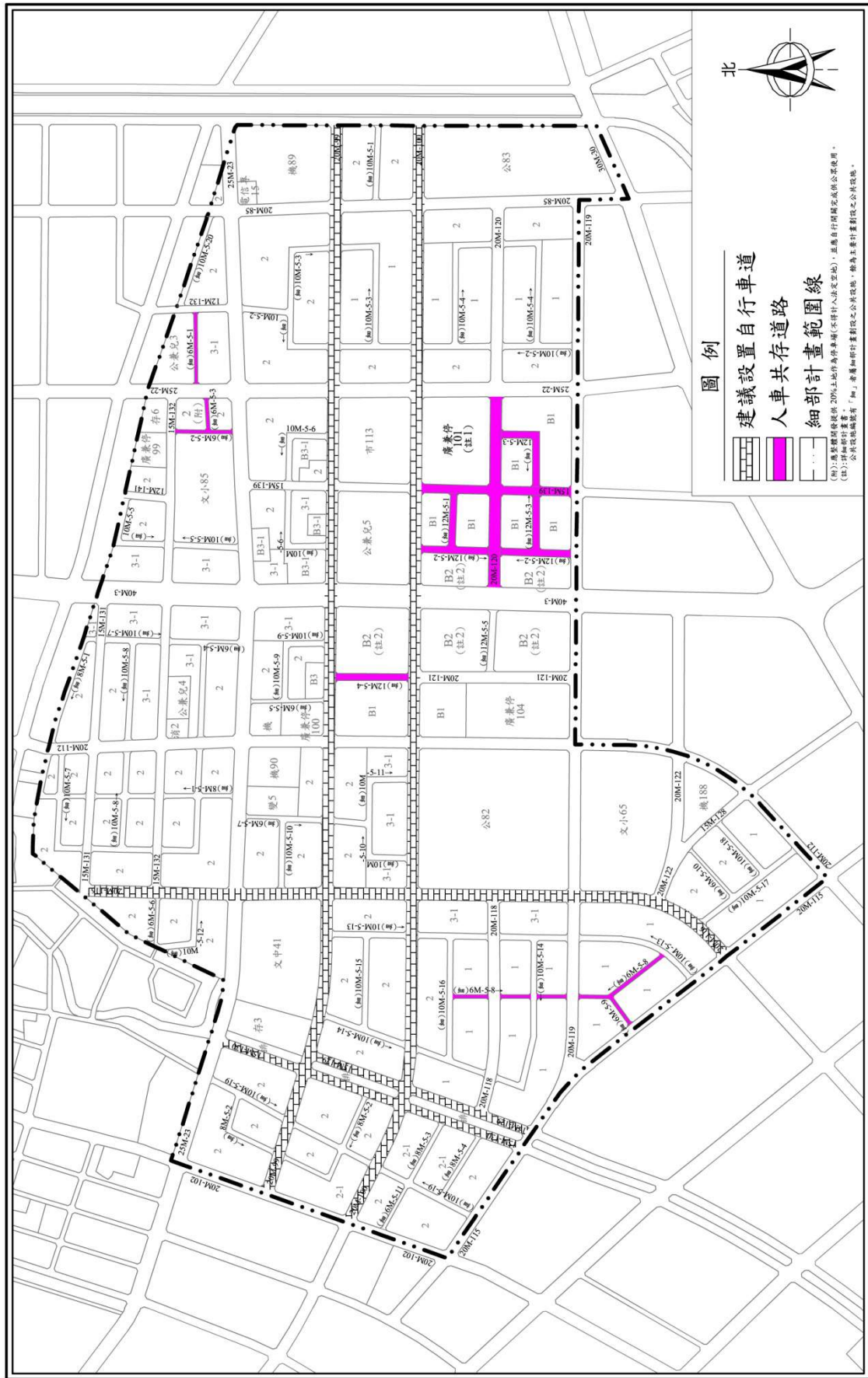
二十八、本計畫區內建築物使用，除本要點發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。



附圖 1 建築退縮規定示意圖



附圖 2 計畫區內住宅區建築基地退縮四公尺參考示意圖



附圖 3 人車共存道路與建議設置自行車道路段示意圖

16. 臺中市都市計畫（新市政中心專用區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、本要點用語定義如下：
 - (一)住宅單位：含有一個以上相連之居室及非居室，有烹調、衛生設備等供家庭居住使用之建築物，並有單獨出入之通路，可供進出者。
 - (二)住宅樓層：三層以下為低層，四至五層為中層，六層以上為高層。
 - (三)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。
 - (四)雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平行面基地相連之建築物。
 - (五)連棟住宅：含三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。
 - (六)集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。
 - (七)共管式服務性中長期商務宿舍：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之入口、門廳，供公私團體或機構雇用人員、學生、觀光客或商務中長期住宿之建築物。
 - (八)旅館：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之入口、門廳，供旅客短期留宿之建築物。
 - (九)基地線：建築基地之界線。
 - (十)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。
 - (十一)後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。
 - (十二)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
 - (十三)鄰地境界線：相鄰基地之分界線。
 - (十四)角地：位於兩條以上交叉道路路口之建築基地。
 - (十五)基地深度：建築基地前面基地線與後面基地線之平均水平距離。
 - (十六)基地寬度：
 - 1.平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。
 - 2.最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。
 - (十七)庭院：與建築物在同一基地上之空地。
 - (十八)前院：沿前面基地線之庭院。
其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。
 - (十九)後院：沿後面基地線之庭院。
 - (二十)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。
 - (二十一)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離，最小

淨深度不得小於 2 公尺。

(二十二)後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離。但最小淨深度不得小於後院深度二分之一。

(二十三)後院深度比：建築物各部分至後面基地線間之水平距離，與各該部份高度之比。

(二十四)側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離，最小淨深度不得小於 1 公尺。

(二十五)側院寬度比：建築物各部分至側面基地線間之水平距離，與各該部份高度之比。

(二十六)鄰幢間隔：相鄰兩幢建築物，其外牆或代替柱中心線間(不含突出樓梯間部分)之最短水準距離。

(二十七)不合規定之使用：自本要點發布實施起，原有合法建築物之使用不合本要點分區使用規定者。

(二十八)不合規定之建築物：自本要點發布實施起，原有合法建築物之建蔽率、容積率、高度、庭院等形成不合本要點規定者。

(二十九)不合規定之基地：自本要點發布實施起，原有基地之寬度、深度或面積不合本要點規定者。

(三十)附屬使用：在同一基地內，經常附屬於主要用途之使用。

(三十一)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。

(三十二)招牌廣告：指公司、行號、廠場及各業本身建築物上所建之名牌市招。

(三十三)樹立廣告：指樹立之廣告牌、電動燈光、牌坊、牌樓及汽球等廣告。

三、本計畫範圍區內，劃定下列使用分區：

(一)住宅使用

- 1.第一種新市政中心專用區

(二)商住使用

- 1.第二種新市政中心專用區
- 2.第三種新市政中心專用區
- 3.第六種新市政中心專用區
- 4.第七種新市政中心專用區

(三)商業使用

- 1.第四種新市政中心專用區
- 2.第五種新市政中心專用區
- 3.第八種新市政中心專用區

四、本計畫區範圍內土地及建物之使用，依其性質分為下列各組：

第一組：獨門獨院住宅

- 1.獨戶住宅。
- 2.雙併住宅。
- 3.連棟住宅。

第二組：集合住宅

第三組：教育設施

- 1.托兒所。
- 2.幼稚園。
- 3.安親班。

- 4.文小、文中、文高。
- 5.其他類似場所。

第四組：社區遊憩設施

- 1.室內遊憩設施。
- 2.公園、兒童遊戲場。
- 3.室外籃球場、網球場、棒球場、游泳池、溜冰場及其他運動場。
- 4.綠地、廣場。

第五組：衛生及福利設施

- 1.診所、但不包括傳染病及精神病院。
- 2.衛生所(站)。
- 3.育幼院、養老院、孤兒院、盲人院、榮民之家、仁愛之家、家扶中心等。
- 4.其他社會福利服務設施。

第六組：電力、郵政及通訊設施

- 1.郵政支局、代辦所。
- 2.電信事業營業處、辦事處。
- 3.電力公司營業處、服務中心。

第七組：行政機關

- 1.各級行政機關。
- 2.各級民意機關。
- 3.國際機構及外國駐華機構。
- 4.公務機構及國防事業。

第八組：文化設施及社教設施

- 1.圖書館。
- 2.社會教育館。
- 3.藝術館。
- 4.紀念性建築物。
- 5.博物館、科學館、歷史文物館、陳列館、水族館、植物園。
- 6.音樂廳。
- 7.體育場所、集會場所。
- 8.文康活動中心。
- 9.文化中心。
- 10.研究機構。

第九組：零售業

- 1.農產品零售業。
- 2.飼料零售業。
- 3.布疋零售業。
- 4.魚具零售業。
- 5.花卉零售業。
- 6.寵物零售業。
- 7.觀賞魚零售業。
- 8.其他農畜水產品零售業，含種子、園藝及園藝用品。
- 9.食品、飲料零售業。
- 10.成衣零售業。
- 11.鞋類零售業。

- 12.皮包、手提袋、皮箱零售業。
- 13.服飾品零售業。
- 14.家具零售業。
- 15.裝設品零售業。
- 16.五金零售業。
- 17.日常用品零售業。
- 18.祭祀用品零售業。
- 19.清潔用品零售業。
- 20.中藥零售業。
- 21.化粧品零售業。
- 22.西藥零售業。
- 23.醫療器材零售業。
- 24.書籍、文具零售業。
- 25.運動器材零售業。
- 26.玩具、娛樂用品零售業。
- 27.鐘錶零售業。
- 28.眼鏡零售業。
- 29.建材零售業。
- 30.電器零售業。
- 31.事務性機器設備零售業。
- 32.精密儀器零售業。
- 33.度量衡器零售業。
- 34.機械器具零售業。
- 35.汽車零售業。
- 36.機車零售業。
- 37.汽、機車零件配備零售業。
- 38.自行車及其零件零售業。
- 39.首飾及貴金屬零售業。
- 40.照相器材零售業。
- 41.百貨公司業。
- 42.超級市場業。
- 43.一般百貨業。
- 44.便利商店業。
- 45.飲料店業。
- 46.餐館業。
- 47.集郵、錢幣。
- 48.雕刻、雕塑。
- 49.其他零售業。

第十組：日常服務業

- 1.洗髮業。
- 2.理髮業。
- 3.美容美髮服務業。
- 4.攝影業。
- 5.成衣。
- 6.裁縫服務業。
- 7.傘、皮鞋修補及擦鞋。
- 8.洗衣業。

第十一組：一般服務業

- 1.職業介紹所、傭工介紹所。
- 2.病理檢驗所。
- 3.廣播及電影事業。
- 4.藝文業。
- 5.訓練服務業。
- 6.搬場業，但不包括停車所。
- 7.裱褙(藝術品裝潢)。
- 8.建築、土木修繕業。
- 9.除蟲驅鼠業。
- 10.家畜醫院。
- 11.油漆、粉刷、裱糊、疊蓆包工業。
- 12.環保服務業。
- 13.水電及空氣調節器及修理。
- 14.汽車服務業。
- 15.出版事業。
- 16.修理服務業。
- 17.移民、留、遊學服務業。
- 18.觀光及旅遊服務業。
- 19.展覽服務業。
- 20.氣象服務業。
- 21.瘦身美容業。
- 22.仲介美容業。
- 23.驗光配鏡服務業。
- 24.仲介服務業。
- 25.婚姻媒合業。
- 26.刻印、鎖匙業。

第十二組：辦公事務所及工商服務業

- 1.技術顧問業。
- 2.投資顧問業。
- 3.管理顧問業。
- 4.營養諮詢顧問業。
- 5.藝術品諮詢顧問業。
- 6.資訊服務業。
- 7.一般廣告服務業。
- 8.徵信服務業。
- 9.速記、打字、晒圖、影印、油印、刻印及複印業。
- 10.翻譯業及其他工商服務業。
- 11.律師、會計師、建築師、技師。
- 12.工程及技術服務。
- 13.代書。
- 14.設計業。
- 15.基金會、人民團體、宗教團體等辦事處。
- 16.電信業門號代辦業。
- 17.藥品檢驗業。
- 18.就業服務業。
- 19.公寓大廈管理服務業。

20. 檢測維修業。
21. 廣播、電視公司。
22. 錄音、錄影公司。
23. 保全服務業。
24. 人力派遣業。
25. 公益彩券業。
26. 其他行業辦公處所。

第十三組：金融、保險及不動產業

1. 金融業。
2. 投資典當業。
3. 證券業。
4. 期貨業。
5. 保險業及保險輔助人業。
6. 建築開發業。
7. 建築及不動產經紀業。
8. 不動產買賣租賃業。
9. 金融控股公司業。

第十四組：休閒服務業

1. 戲院、劇院、電影院。
2. 營業性籃球、網球、桌球、羽毛球、室內高爾夫球等球類運動比賽練習場地。
3. 保齡球館、撞球房。
4. 室內溜冰場、游泳池。
5. 舞蹈、國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊、舉重等教練場所或健身房。
6. 兒童樂園、雜耍、馬戲團。
7. 橋棋社。
8. 電子遊戲場業。
9. 釣蝦場。
10. 資訊休閒業(網咖)。
11. 其他類似場所。

第十五組：運輸服務業

1. 汽車運輸業。
2. 大眾捷運系統。
3. 計程車客運服務業。
4. 停車場經營業。
5. 貨櫃出租業。
6. 航空貨運承攬業。
7. 航空站地勤業。
8. 航空貨物集散業。
9. 郵寄業。
10. 報關業。

第十六組：旅館業

1. 旅社(旅館)。
2. 觀光旅館。
3. 國際觀光旅館。
4. 汽車旅館。

5. 共管式服務性中長期商務宿舍。

第十七組：貿易展示設施

1. 貿易展售中心。
2. 貿易館。

第十八組：批發業

1. 批發市場。
2. 量販店。

第十九組：娛樂服務業

1. 歌廳經營業。
2. 舞廳業、舞場業。
3. 夜總會。
4. 酒吧業、酒家業、酒店業。
5. 營業性浴室、三溫暖業。
6. 按摩院。
7. 特種咖啡廳。
8. 視聽歌唱業。
9. 休閒活動場館業(含 SPA)。
10. 俱樂部。

五、本計畫區內各種新市政中心專用區之使用組別，詳如表七-一。各公園用地依促進民間參與公共建設法相關規定建設開發時之允許使用項目及准許條件，詳如表七-二。各專用區開發符合下列情形之一者，得提出申請並經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過後，附帶條件許可增加住宅以外之使用項目。

(一) 開發面積達 0.4 公頃。(第五及第八種新市政中心專用區達最小開發規模 1.25 倍)。

(二) 設置企業營運總部。

企業營運總部以中央機關「推動企業營運總部行動方案」等相關規定核定者為限。

附帶條件許可部分應依下列規定辦理。

(一) 建築物 1~3 樓應以商業使用為原則，基地內建築物未臨接道路部分至少應擇一側留設至少 4 公尺寬開放空間供人通行，提供做為商業街道使用。

(二) 若位於架空(地下)走廊路線者，須同意將建築基地之帶狀開放空間提供予市政府供設置架空(地下)走廊及相關設施，且經切結認證後始得核發建造執照。

(三) 於臺中市政府都市設計審議委員會審議通過後一年內申請建造執照，並於申請建造執照時切結認證將依審議通過之內容實施。

(四) 申請人違反具結保證之內容，得公告撤銷許可。

開發面積達 0.4 公頃(含)以上，其建築開發使用依「公寓大廈管理條例」及相關規定，為一宗基地數幢各自獨立使用之公寓大廈、同一建號或同一棟建築物作複合式使用時(住宅及其他使用、或其他使用可明確區分為二種以上)，得依「公寓大廈管理條例」第 26 條及「公寓大廈管理組織申請報備處理原則」第二條，分別設立管理委員會或選任管理負責人，並就共用部分、約定共用部分、公共基金之分配及區分所有建築物座落之基地權利等訂定管理辦法，向主管機關報備。

表七-一 新市政中心專用區使用組別分區表

分區別 組別	第一種 新市政中 心專用區	第二種 新市政 中心專 用區	第三種 新市政 中心專 用區	第四種 新市政 中心專 用區	第五種 新市政 中心專 用區	第六種 新市政 中心專 用區	第七種 新市政 中心專 用區	第八種 新市政 中心專 用區
(第一組) 獨立雙戶住宅	O							
(第二組)集合住宅	O	B	B			B	B	
(第三組)教育設施	A			A	A	A		A
(第四組) 社區遊憩設施		O		O		O		O
(第五組) 衛生及福利設施		O	O		O	O		
(第六組)電力、郵政 及通訊設施		O	O			O		E
(第七組)行政機關		O	O			D		
(第八組)文教設施		O	O	O		O		O
(第九組)零售業		C	C	O	O	O	C	O
(第十組) 日常服務業		C	C	O	O	C	C	
(第十一組) 一般服務業		C	C	O	O	C	C	
(第十二組)辦公事 務所及工商服務業		O	O	O	O	O	O	O
(第十三組) 金融、保險及不動 產業主要機構		O	O	O	O	O		O
(第十四組) 休閒服務業				O	O	O		O
(第十五組) 運輸服務業		O	O	O	O	C	C	O
(第十六組)旅館業		G	G	G	G	G		G
(第十七組) 貿易展示設施			O	O				O
(第十八組)批發業				O	O			O
(第十九組) 娛樂服務業					O			O
備註								

各專用區均不得設置殯葬業(含辦公處所及設施)，新增行業得提請臺中市都市計畫委員會審議同意後准予設置。

A:只限於第二層以下，地下一層以上。

B:只限於第三層以上，且住宅出入口必須獨立。

C:只限於第一層至第三層及地下第一層。則若建築物地面層有獨立出入口，且設置直達最上層之專屬電梯，經都市設計審議通過，並依建築技術規則總則編3-4條之規定檢具防火避難綜合檢討報告書及評定書，或建築物防火避難性能設計計畫書及評定書，經中央主管建築機關認可者，建築物最上層得供餐館業使用。

D:只限於第四項公務機構及國防事業。

E:只限於第一層。

G:允許設立，共管式服務性中長期商務宿舍只限於第四層以上設置，有共同之入口，且須研提營運管理計畫送都市設計審議，並應由旅館業業務主管機關制定申請及營運管理相關規定。第二種新市政中心專用區及第三種新市政中心專用區以設置觀光旅館與國際觀光旅館為限。

O:允許設立。

表七-二 公園用地依促進民間參與公共建設法相關規定建設開發時之允許使用項目及准許條件表

公共設施用地	使用項目	准許條件	備註
公 1-1、 公 1-2、 公 2-1、 公 2-2、 公 3、 公兼兒	一、停車場	1.面臨寬度 8 公尺以上之道路，並設專用出入口、通道。 2.應有完善之通風及消防設備。 3.作本項使用時，應考量基地之雨水滲透，開挖面積與公園面積之比例面積未達一公頃者，開挖面積不得逾 70%；面積一公頃以上者，其超過一公頃部分開挖面積不得逾 60%；覆土深度應在 2 公尺以上。 4.地下建築突出物之量體高度應配合公園之整體規劃設計。	
	二、兒童遊樂設施、休閒運動設施及其必需之附屬設施。	1.面積 0.2 公頃以上，並面臨二條道路，其中一條需寬度 10 公尺以上，另一條寬度 6 公尺以上，並設專用出入口。 2.應有完善之通風、消防及安全設備。 3.開挖面積與公園面積之比例面積未達 1 公頃者，開挖面積不得逾 70%；面積 1 公頃以上者，其超過一公頃部分開挖面積不得逾 60%；覆土深度應在 2 公尺以上。	休閒運動設施：游泳池、溜冰場、保齡球場、撞球場、舞蹈社、極限運動場、健身房(體適能中心)、桌球館、羽球場、排球場、籃球場、網球場、壁球場、相關道場、高爾夫球推桿練習場、滑草場、滑雪場及其他經臺中市政府認可之休閒運動設施。
	三、天然氣整壓站及遮斷設施、變電所、電信機房及必要機電設施、資源回收站。	1.面積 0.4 公頃以上。但作上下水道系統相關設施，不在此限。 2.應有完善之通風、消防、安全設備及專用出入口通道。 3.開挖面積與公園面積之比例面積未達一公頃者，開挖面積不得逾 70%；面積一公頃以上者，其超過一公頃部分開挖面積不得逾 60%；覆土深度應在二公尺以上。但作上下水道幹支線系統使用時，因受地盤標高或下游幹線出口涵管底高程之限制，局部用地覆土深度經核准者，不在此限。 4.地下建築突出物之量體高度應配合公園之整體規劃設計。 5.作貯留池、截流站、污水處理設施、天然氣整壓站及資源回收站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護有關法令管理。	

公共設施用地	使用項目	准許條件	備註
	四、商場、超級市場。	1.面積 0.4 公頃以上，並面臨二條道路，其中一條需寬度 10 公尺以上，另一條寬度 6 公尺以上，並設專用出入口。 2.應有完善之通風、消防及安全設備，且不得妨礙鄰近使用分區及影響附近地區交通。 3.開挖面積與公園面積之比例面積未達一公頃者，開挖面積不得逾 70%；面積一公頃以上者，其超過一公頃部分開挖面積不得逾 60%；覆土深度應在二公尺以上。 4.不得逾地下二層樓。但供停車場、變電室及防空避難設備使用，且其構造物建築在地下二層樓以下者，不在此限。 5.地下建築突出物之量體高度應配合公園之整體規劃設計。 6.商場允許設立使用組別： 第六組電力、郵政及通訊設施，第八組文教設施，第九組零售業，第十組日常服務業，第十一組一般服務業，第十二組辦公事務所及工商服務業，第十三組金融、保險及不動產業主要機構，第十四組休閒服務業，第十七組貿易展示設施。	

※1.表列使用項目以設置於地下層為限，須配合細部計畫區整體發展需要設置地下停車場，且與機一用地及機二用地相連通，公園用地周邊建築物得以地下通道與公園用地地下空間相連通。允許使用項目及地面層建築物高度需須送都市設計審議，審議通過後始可進行開發建築。

2.須研提營運管理計畫送都市設計審議，審議通過後始可進行開發建築。

3.須研提交通影響評估報告送交通主管機關審議(報告內容依建築物交通影響評估準則規定製作)，審議通過後始可進行開發建築。

4.須依建築技術規則總則編第 3-4 條之規定檢具防火避難綜合檢討報告書及評定書，或建築物防火避難性能設計計畫書及評定書，經中央主管建築機關認可，且須符合建築技術規則建築設計施工編第十一章地下建築物之相關規定，並於地面出入口設置防洪閘門以防水患。

5.開發行為如有符合其他相關法令規定者，應按其規定辦理。

六、本計畫區內建築物之建蔽率、容積率、建築物高度比及建築基地規模應依圖六-一土地使用強度分區示意圖所示辦理且不得超過表八規定。

各公園用地依促進民間參與公共建設法相關規定建設開發，得於公園用地內留設 10 公尺寬通道以配合設置各項允許使用項目，其位置詳如圖六-二。地下停車場出入口應分散設置，除公 1-1 公園用地得以經地下與其他公園用地相連通之方式設置外，公園兼兒童遊樂場用地應設置至少 1 處，其餘部分不含公 3 公園用地至少設置 4 處，且不得設置於臺灣大道及文心路，但經交通影響評估審議同意者不在此限。

通往地下室之通道及開口部分應設置防水設施以防水患。

六之一、本計畫區建築基地臨接 40 公尺(含)以上之計畫道路者，其總容積上限值(包括法定基準容積、移轉容積及其他名目容積等)不得超過基準容積之 1.7 倍，其餘地區不得超過基準容積之 1.6 倍，如有提出外部性服務設施或公益性設施或景觀提升計畫，經臺中市政府都市設計審議委員會審議核可後，其總容積上限得再酌予提高，但合計不得高於基準容積之 10%。

總增加容積上限一覽表

基地位置	總增加容積上限	備註
臨 40 公尺(含)以上計畫道路	$V = (70\% + V1) \times \text{基準容積}$	1.V：總增加容積上限。 2.V1：提出外部性服務設施或公益性設施或景觀提升計畫，經臺中市政府都市設計審議委員會審議核可後，前述三個項目合計准予之增加容積上限值，最高為 10%。
臨未達 40 公尺計畫道路	$V = (60\% + V1) \times \text{基準容積}$	3.外部性服務設施或公益性設施或景觀提升計畫項目不得重複申請容積移轉及核計其他容積獎勵規定。

若位於架空(地下)走廊路線者，須同意將建築基地之帶狀開放空間提供予市政府供設置架空(地下)走廊及相關設施，且經切結認證後始得核發建造執照。不動產轉移予第三者時，應告知買方並於買賣合約中敘明。

七、鄰幢間隔：

(一)第一種新市政中心專用區同一基地內建築兩幢以上建築物時，其鄰幢間隔不得小於下表規定，但同一幢建築物對面部分(如天井部分)之間隔不得小於該建築物高度 0.2 倍，並不得小於 3 公尺。

鄰幢間隔規定表

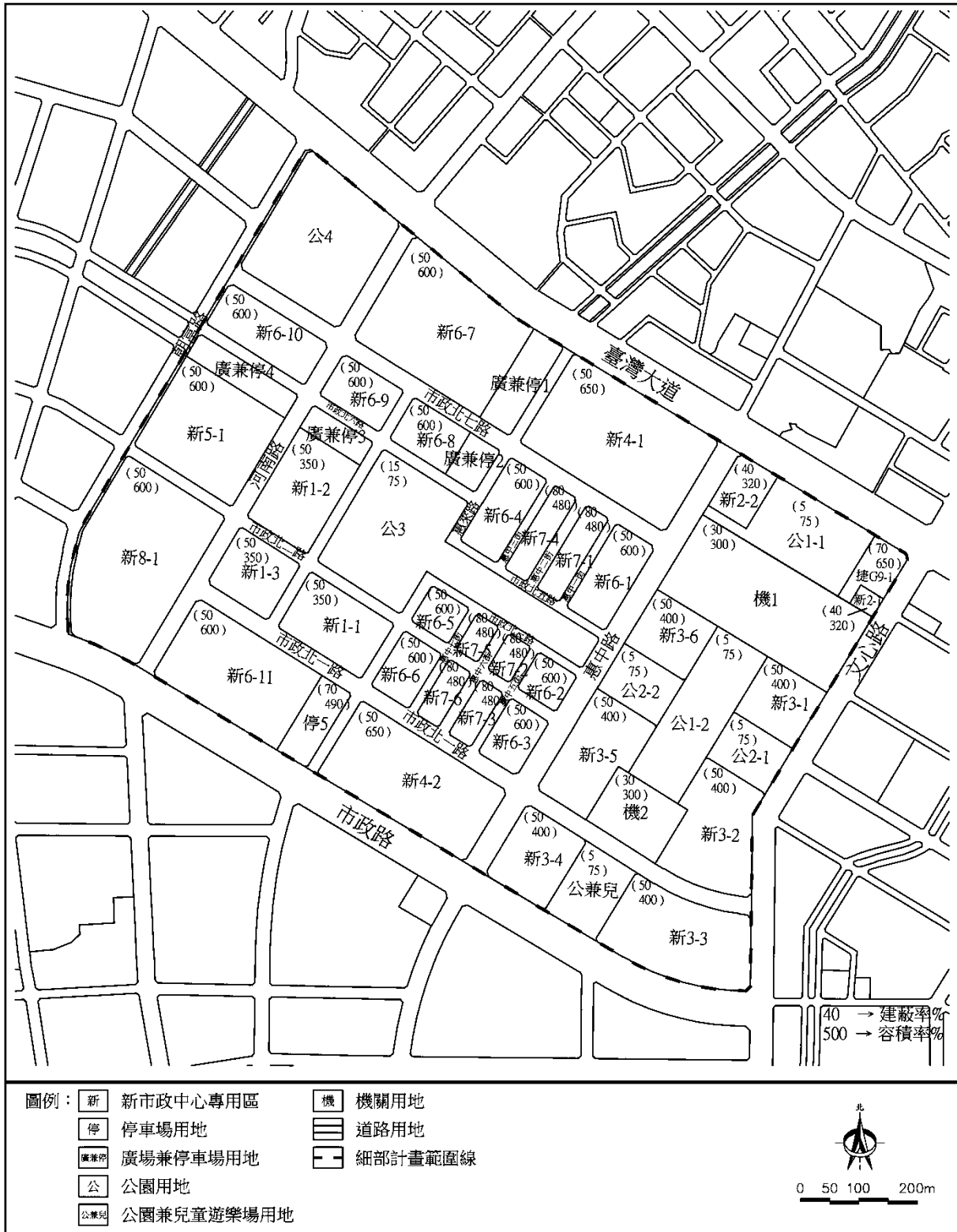
前後建築物平均高度之倍數	建築物前後之鄰幢間隔	兩端建築物平均高度之倍數	建築物兩端之鄰幢間隔
0.8	達 5 公尺得免再增加	0.2	達 4 公尺得免再增加

上表所稱鄰幢間隔之認定標準，依下列原則辦理：

- 1.鄰幢間隔係指相鄰兩幢建築物，其外牆或柱中心線間(不含突出樓梯間部分)之最短水平距離。
- 2.相鄰兩幢建築物間相對部分之外牆面，如設置有主要出入口者其間隔應符合前後鄰幢間隔之規定。
- 3.其餘相鄰兩幢建築物之間隔應符合兩端鄰幢間隔之規定。
- 4.陽台、屋簷、雨遮等自外緣算起 1 公尺範圍內及屋頂突出物，樓梯間得計入鄰幢間隔之寬度計算。

(二)其他用地內，建築物與同一基地之其他建築物或同一幢建築物對面部分(如天井部分)之間隔不得小於該建築物高度之 0.2 倍，並不得小於 3 公尺。其鄰幢間隔已達 5 公尺以

上者，得免再增加。

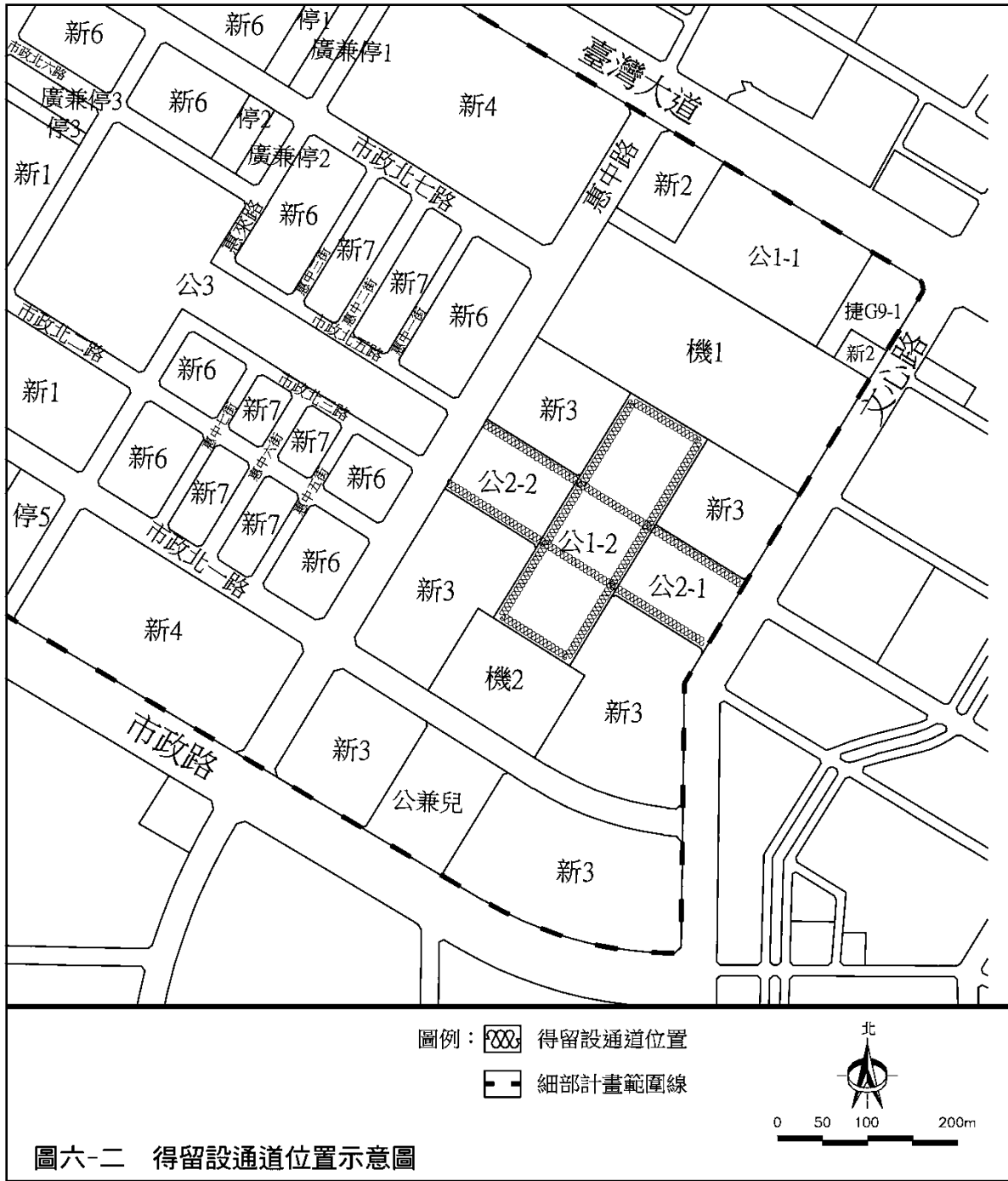


圖六-一 土地使用強度分區示意圖

表八 土地使用強度分配表

項目	街廓別	建蔽率%	容積率%	建築物高低(公尺)	建築物高度比	最小建築規模
第一種新市政中心專用區	1-1、1-2、1-3	50	350	不予規定	1.5	1000 m ² 以上
第二種新市政中心專用區	2-1、2-2	40	320	不予規定	1.5	1500 m ² 以上
第三種新市政中心專用區	3-1、3-2、3-3、3-4、3-5、3-6	50	400	不予規定	1.5	1500 m ² 以上
第四種新市政中心專用區	4-1	50	650	不予規定		3000 m ² 以上
	4-2	50	650	不予規定		2000 m ² 以上
第五種新市政中心專用區	5-1	50	600	不予規定	2.0	4000 m ² 以上
第六種新市政中心專用區	6-1、6-2、6-3、6-4、6-5、6-6	50	600	不予規定	2.0	1000 m ² 以上
	6-7、6-8、6-9、6-10、6-11	50	600	不予規定	2.0	1000 m ² 以上
第七種新市政中心專用區	7-1、7-2、7-3、7-4、7-5、7-6	80	480	不予規定	1.5	1000 m ² 以上
第八種新市政中心專用區	8-1	50	600	不予規定	1.5	5000 m ² 以上
機關用地	機 1	30	300	不予規定	2.0	全街廓
	機 2	30	300	不予規定	2.0	全街廓
捷運系統用地	捷運系統用地	70	650	不予規定		全街廓
停車場用地	廣兼停 1、2、3、4	-	-		1.5	全街廓
	停 5	70	490	不超過七層	2.0	全街廓
公園用地	公 3	15	75	不予規定	1.5	全街廓
	公 1-1、公 1-2、公 2-1、公 2-2、公兼兒	-	-			-
公園用地(依促進民間參與公共建設法相關規定建設開發時)	公 3	15	75	不予規定	1.5	全街廓
	公 1-1、公 1-2、公 2-1、公 2-2、公兼兒	5	75	不予規定	1.5	全街廓

- 上表所稱建築物高度比為建築物各部份高度與自各部份起量至臨接道路(依建築技術規則規定辦理)對側境界線之水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。
- 公 3 之內得興建供社教、文教之建築物。
- 公 3 及其道路兩側，公 1-1、公 1-2、公 2-1、公 2-2、公兼兒地下含道路應整體規劃興建公共停車場，以補充停車場之不足。
- 廣停用地 1、2、3、4，地面層應全面植栽、以美化景觀。
- 捷運系統用地
 - (1) 捷運系統用地得作下列使用：
 - A. 供捷運路線、場、站及相關附屬設施使用。
 - B. 依大眾捷運法辦理土地開發或依促進民間參與公共建設法開發、興建之附屬事業使用，其使用項目允許第二組：集合住宅、第四組：社區遊憩設施、第八組：文教設施、第九組：零售業、第十組：日常服務業、第十一組：一般服務業、第十二組：辦公事務所及工商服務業、第十三組：金融、保險及不動產業主要機構、第十四組：休閒服務業、第十五組：運輸服務業、第十六組：旅館業、第十七組：貿易展示設施、第十八組：批發業設立，惟供捷運設施使用部分得不計入容積。
 - (2) 為鼓勵捷運系統用地辦理土地開發、整體設置開放空間、公益性設施及增設停車空間，捷運系統用地適用下列獎勵措施：
 - A. 依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及其相關獎勵規定辦理。
 - B. 設置公共開放空間獎勵部分得依「建築技術規則」第 15 章實施都市計畫地區建築基地綜合設計有關商業區之規定辦理。
- 指定留設之架空(地下)走廊不計建蔽率、容積率。
- 為改善臺灣大道之交通：
 - (1) 鼓勵惠國段 87、90 地號合併興建開發。
 - (2) 若惠國段 87 地號可分割適當土地併入惠國段 90 地號作為車輛出入通道使用，則惠國段 87 地號土地免受最小建築規模為 3,000 m²以上之限制，惟基地至少應達 2,500 m²以上。



八、公共開放空間

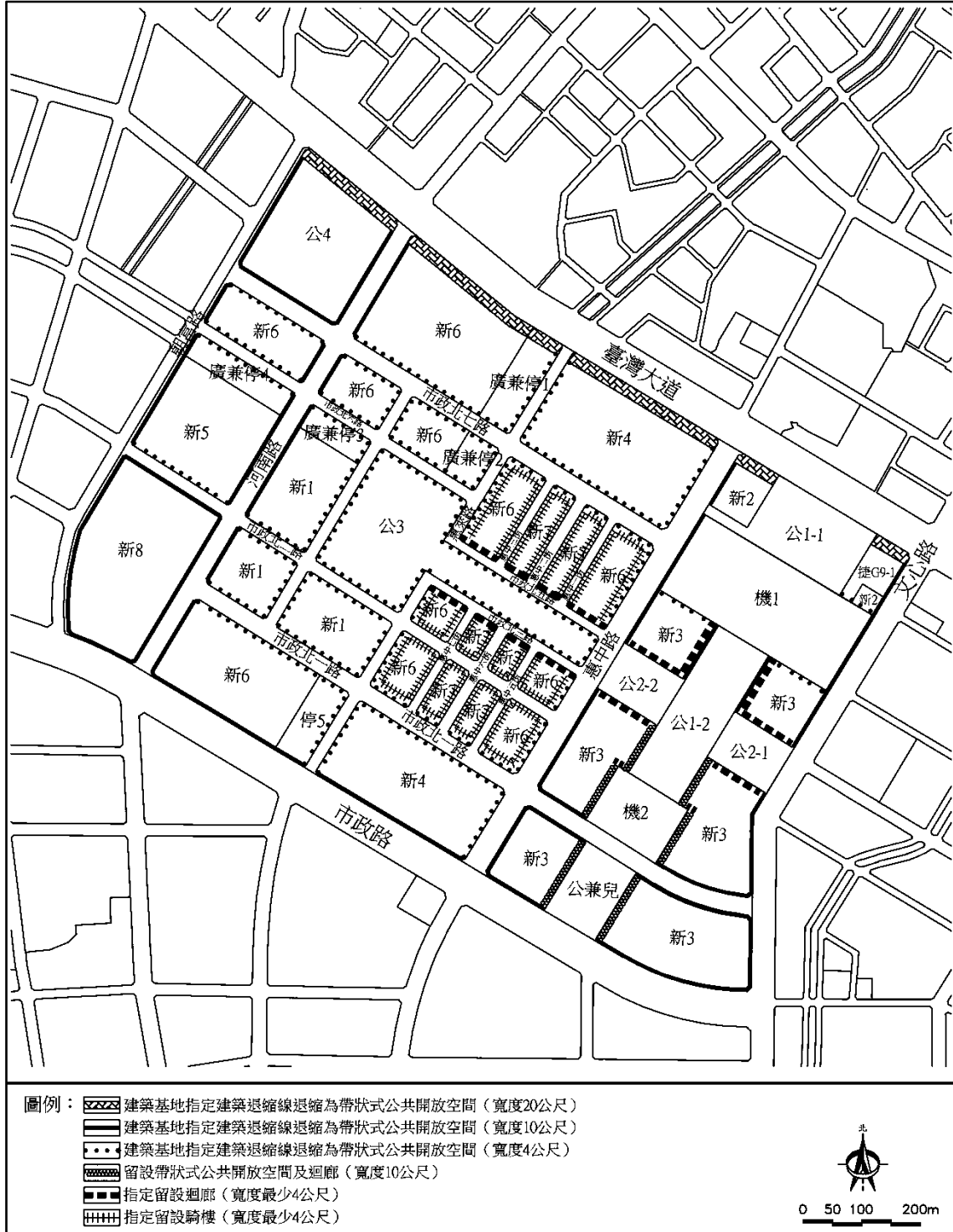
- (一)本計畫區除劃設公園外，並指定部分街廓應留設公共開放空間。
- (二)本計畫區指定街廓內應留設之公共開放空間，其形式分為帶狀式開放空間、迴廊與騎樓等三種，位置與規模如圖七指定留設公共開放空間示意圖所示。
- (三)公共開放空間需相連通，地面高程齊平且相接處必須平順，其鋪面必須連續且平整，坡度不得大於 1：12。其與人行道相接處悉依前項規定辦理。
- (四)公共開放空間不得設置障礙物，除設置捷運設施墩柱、街道家具及植栽綠美化外，僅供行人通行，但經都市設計審議委員會許可之相關設施不在此限。

(五)本府為環境綠美化之需要，於公共開放空間上規劃設施時，土地所有權人不得拒絕。

(六)迴廊相關規定如下：

- 1.迴廊應為有蓋、有柱之構造物，不得為臨時性棚架，且鄰棟建築間之頂蓋應為連續。但經都市設計審議通過者不在此限。
- 2.迴廊之投影面積可計入法定空地。

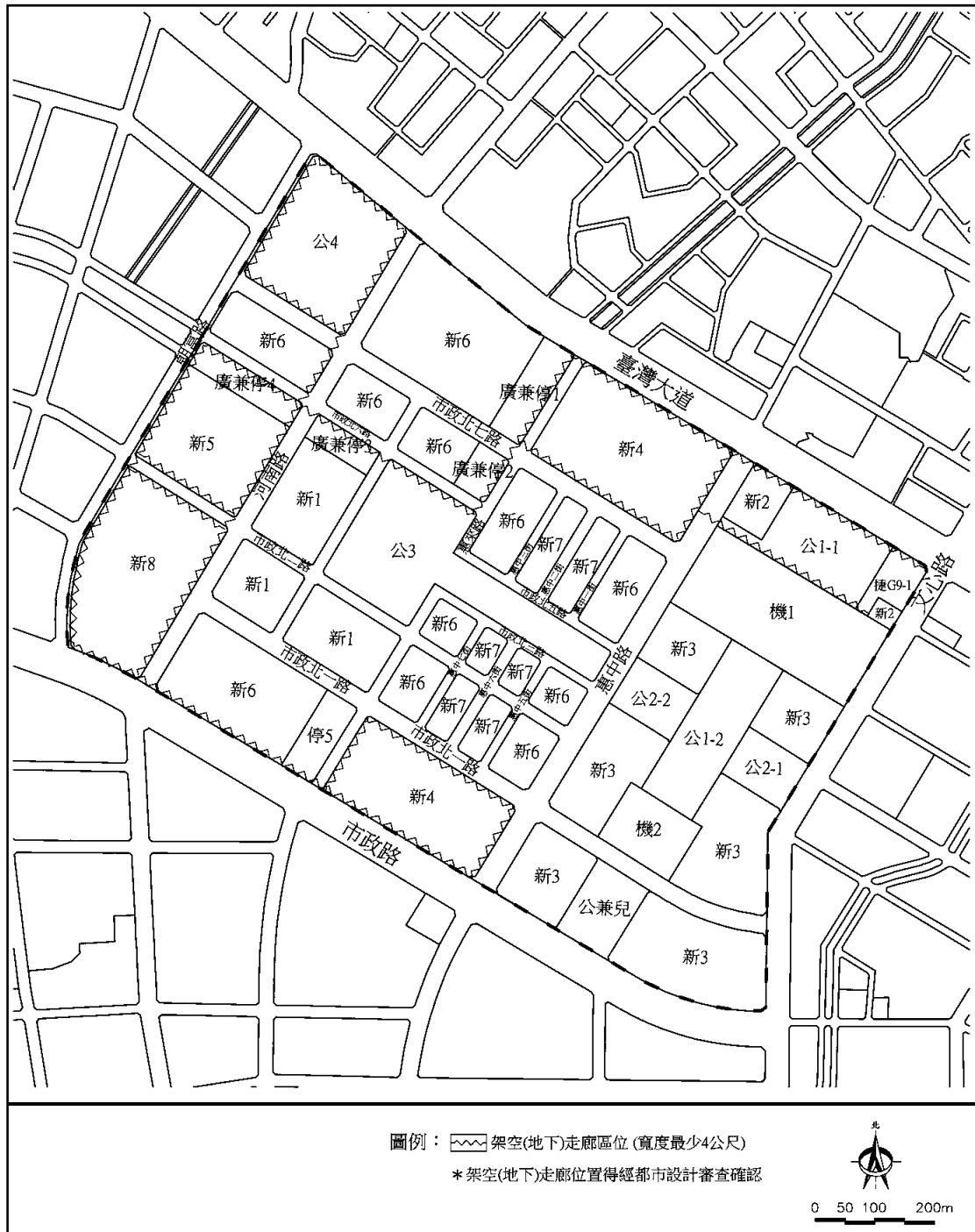
(七)騎樓之留設應依「臺中市建築管理自治條例」辦理，但區位及構造經都市設計審議委員會同意者不在此限。



圖七 指定留設公共開放空間示意圖

九、本計畫區預留設置架空(或地下)走廊之空間以二、三層天橋(以道路中心線高程為基準，淨高至少 4.6 公尺)及地下道連接，相接處必須平順，其鋪面必須連續且平整，若坡度大於 1/50 須設置坡道，坡道之坡度不得大於 1/12，應考量行動不便者之通行需求設置相關設施。架空(或地下)走廊得由本府興建，區位如圖八架空(地下)走廊留設區位示意圖所示，但經臺中市政府都市設計審議委員會同意者不在此限。

架空(或地下)走廊投影面積不計入建築面積，在街廓內建築物應預為留設供連接使用之空間，其位置及路線由臺中市政府都市設計審議委員會審查確認。有關連通與使用管制等相關規定由相關業務主管機關另訂之。



圖八 指定留設架空(地下)走廊區位示意圖。

十、為鼓勵基地之整體建築使用，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建築技術規則建築設計施工編第十五章有關實施都市計畫地區建築基地綜合設計之規定辦理。
- (二)建築基地留設架空(地下)走廊者，其於建築物內者不計入建築面積，於建築物外者依其設置架空(地下)走廊之樓地板面積酌予獎勵 1.5 倍樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30%為限（本款獎勵容積上限自 104 年 7 月 1 日起調降為 20%）。
- (三)為維護本計畫地區之都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之土地，土地所有權人及目的事業主管機關應實施綠、美化。

十一、廣告招牌：

本計畫區內廣告招牌之設置，應依下列規定：

- (一)第一種新市政中心專用區：其廣告物、廣告旗幟及招牌設置高度不得超過基地地面以上 12 公尺，且不得設置霓虹閃光燈，側懸招牌之設置突出建築物牆面不得超過 1 公尺且不得突出建築線。
- (二)第二種新市政中心專用區、第三種新市政中心專用區、第五種新市政中心專用區、第八種新市政中心專用區：其廣告物、廣告旗幟、招牌、側懸招牌一律不得突出牆面 1 公尺。除於標明該建築物之名稱外，各類廣告招牌高度不得超過基地地面以上 12 公尺，且不得設置霓虹閃光裝置。
- (三)第四種新市政中心專用區：其廣告物、廣告旗幟、招牌、側懸招牌一律不得突出牆面 1 公尺。各類廣告招牌高度不得超過基地地面以上 12 公尺。
- (四)第六種新市政中心專用區：其廣告物、廣告旗幟及招牌設置不得超過基地地面以上 12 公尺，離地淨高不得低於 3 公尺，且不得設置霓虹閃光裝置，側懸招牌之設置突出建築物牆面不得超過 1 公尺，且不得突出建築線。
- (五)第七種新市政中心專用區：其廣告物、招牌高度不得超過 12 公尺，離地淨高不得低於 3 公尺。但沿人行步道者應面向人行步道側設置霓虹閃光燈或照明裝置。
- (六)但樹立型地面招牌不受前述限制，但最高不得超過 3 公尺。

十二、停車空間：

本計畫區內建物附設停車空間設置標準依下列規定：

- (一)建築開發供住宅使用部分應附設停車空間，以每 150 平方公尺之樓地板面積，須設置 1 輛汽車停車位與 1 輛機車停車位計算，其餘數超過 75 平方公尺者，應再增設 1 輛汽車停車位與 1 輛機車停車位。每 1 戶至少須設置 1 輛汽車停車位，每戶已設置汽車停車位達 3 輛，得不再增設。機車停車位以每 1 戶設置 1 輛為原則，每戶已設置機車停車位達 2 輛，得不再增設。機車停車位不得設置於地面層，其設置機車升降機者，升降機至少須能容納 1 輛機車及機車駕駛人，每 60 輛機車停車位須設置 1 部機車升降機。而停車空間以汽車坡道集中留設於地下室，且停車數量在前開設置標準兩倍以內留設者，其樓地板面積得不計入容積計算。
- (二)前款以外之使用應附設停車空間，以每 100 平方公尺之樓地板面積，須設置 1 輛汽車停車位與 1 輛機車停車位計算，其餘數超過 50 平方公尺者，應再增設 1 輛汽車停車位與 1 輛機車停車位。作餐廳使用其停車空間至少應依前開設置標準 1.5 倍留設，機車停車位不得設置於地面層。停車空間以汽車坡道集中留設於地下室，且停車數量在前開設置標準兩倍以內留設者，其樓地板面積得不計入容積計算。
- (三)建築開發業經核准增設之停車空間須提供作公共使用，並以樓梯或坡道方式設置獨

立之人行出入口。地下室之停車空間開放供公共使用者得依停車場法設立經營及依法收費，但應於入口處設置停車空間資訊看板。

(四)相鄰或跨街廓建築基地留設於地下室之停車空間得以地下通道相連通。

(五)公園用地依促進民間參與公共建設法相關規定建設開發，地下停車場總樓地板面積須經交通影響評估審議通過後始可進行開發建築，惟不得低於依建築技術規則表列停車空間設置標準之二倍，且應至少劃設與汽車停車位數量相同的機車停車位。

十三、離街裝卸場：

(一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下列規定(表九)設置離街裝卸場：

表九 離街裝卸場車位數配置表

建築物用途	應附設裝卸車位數	備註
第六、八、十二、十三、十五、十六組	使用樓地板面積在 2,000 平方公尺以上，未達 5,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位，在 5,000 平方公尺以上，未達 10,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位；在 10,000 平方公尺以上，未達 20,000 平方公尺者，設置 3 裝卸車位；超過 20,000 平方公尺者，每增加 20,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。	建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計算，未滿 1 車位者，以 1 車位計並可合併設置。
第七、九、十、十一、十七、十八組	使用樓地板面積在 1,000 平方公尺以上，未達 2,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位，在 2,000 平方公尺以上，未達 4,000 平方公尺設置 2 裝卸車位，在 4,000 平方公尺以上，未達 6,000 平方公尺者，設置 3 裝卸車位；超過 6,000 平方公尺者，每增加 6,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。	
第十四組	使用樓地板面積在 1,000 平方公尺以上，未達 4,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位，在 4,000 平方公尺以上，未達 10,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位，超過 10,000 平方公尺者，每增加 10,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。	

(二)裝卸空間標準：

1.最小裝卸空間尺度：

(1)小貨車：長度 6 公尺，寬度 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。

(2)大貨車：長度 13 公尺，寬度 4 公尺，淨高 4.2 公尺。

(3)淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。

2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。

3.每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置 1 部大貨車之裝卸空間。

4.裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。

5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間

十四、景觀與綠化：

(一)本地區公園、綠地得兼供人行使用，建築基地鄰接公園時不受建築技術規則建築設計施工編第 3 條之 2 規定退縮建築限制。

(二)建築物鄰街或面向廣場、公園綠地、人行步道及公共空間開通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施設備，必要時應有適當之遮蔽處理與設計。

(三)同一棟建築物之電視天線應為共同天線設置之。

(四)本地區建築基地僅准建造高 2 公尺以下之透空柵欄，其牆基不得高於 45 公分，透空率 75%以上，但與鄰地地界線透空率經都市設計審議通過者不在此限。

(五)本計畫區各種專用區之建築法定空地，應依下列規定實施綠化：

- 1.公園綠地之綠覆面積所占比例不得小於 60%，其中有床基之花壇面積不得超過綠覆面積 10%。
- 2.公園、綠地應植樹冠高 4 公尺以上之喬木，面積不得少於 30%，且根部應保留適當之透水性表面。
- 3.建築基地之法定空地包括採綜合設計放寬規定所應留設之開放空間，應以集中留設為原則，該空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，樹冠離地面淨高 2 公尺以上，且該空地綠覆所占面積不得小於該空地面積 50%。
- 4.種植樹木之樹冠垂直投影面積可計入綠覆面積。
- 5.本地區供公眾使用之建築物，其屋頂應予實施綠化為屋頂花園，並應於竣工前綠化完成，始得申領使用執照。

(六)面臨道路之施工圍籬與安全護網應進行立面綠美化，以美化都市景觀。

十五、本計畫區之建築基地規模、開放空間、建築造型及色彩、景觀、人車通行系統、廣告招牌與綠化、建築物設置公共藝術、夜間景觀照明與雨水貯留及其他有助改善都市景觀、強化地區特色與提升環境品質之項目等有關事項，應由臺中市政府參照有關法令制定都市設計審議規範。

本計畫區所有設計案均應先送「臺中市政府都市設計審議委員會」之審議同意後，始核准依法申請建照施工。

十六、防火巷道之規定：

本計畫區內得由臺中市政府都市設計審議委員會選定街廓劃設防火巷道，其寬度達 6 公尺，兼供車道出入及各種管線接戶使用，必要時市政府得先行鋪設路面供車輛通行，其面積得計入法定空地。

留設為防火巷道部分以道路溝邊高程為準，地面以下深度 3 公尺範圍內經土地所有權人同意，應配合預留設置管線空間，如情況特殊致管線無法連通，經臺中市政府都市設計審議委員會同意者不在此限。

十七、本要點第四點所規定各組組別之認定及管制爭議事項得提請本市都市計畫委員會審議。

十八、本要點未規定事項，依其他有關法令規定辦理。

17. 臺中市都市計畫（新市政中心專用區南側）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、本計畫內之建築物及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。
- 三、本要點用語定義如下：
 - (一)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。
 - (二)雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平行面基地相連之建築物。
 - (三)基地線：建築基地之界線。
 - (四)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。
 - (五)後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。
 - (六)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
 - (七)基地最小面寬：基地臨接道路之兩側面基地線間最小水平距離。
 - (八)前院：沿前面基地線之庭院。
其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。
 - (九)後院：沿後面基地線之庭院。
 - (十)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。
 - (十一)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離
 - (十二)後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離，但最小淨深度不得小於後院深度二分之一。
 - (十三)側院寬度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。
 - (十四)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。
建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。
 - (十五)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。
 - (十六)基準開挖面積：地下室外牆外緣（含外柱）所圍成之最大面積。
- 四、建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者(且應符合法定建蔽率未逾 15%，其性質與公園相近，始得視為永久性空地)，其建築物得依下列規定擇一計算高度比：
 - (一)得將該等寬度計入，該空地對側如有臨接其他道路者，該道路之寬度不得計入。
 - (二)基地臨接道路中間如夾有綠帶或河川，並得以該綠帶或河川兩側道路寬度之總和，視

為基地之面前道路，但以該基地直接臨接一側道路寬度之二倍為限。

五、住宅區及商業區之使用如下：

(一)住宅區

- 1.第一種住宅區：專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼稚園、托兒所等使用。
- 2.第二種住宅區：除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
- 3.第三種住宅區：除限制工業使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
- 4.第四種住宅區：除限制工業使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。

(二)商業區

第一、二種商業區依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。

六、住宅區變更為商業區建築基地之使用如下：

(一)第三之一種商業區：除不得為舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、飲酒店業、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他類似之營業場所、電子遊戲場、加油站、殯葬服務業之建築物及土地使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區管制規定使用，且申請基地三樓以下限作商業使用。

(二)第四之一種商業區：除不得為舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、飲酒店業、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他類似之營業場所、電子遊戲場、加油站、殯葬服務業之建築物及土地使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區管制規定使用，且申請基地三樓以下限作商業使用。

七、土地使用強度：

(一)本計畫區內各類住宅區及其他使用分區建築物之建蔽率、容積率、上限容積率、最小基地面積及設計基準，不得超過下表規定：

項目	住宅區				商業區				電信事業專用區	醫療專用區	備註
	住一	住二	住三	住四	商一	商二	商三之一	商四之一			
建蔽率(%)	50	60	55	50	70	70	70	60	40	60	
容積率(%)	140	220	280	300	280	350	420	500	240	420	
上限容積率(%)	210	330	420	450	420	525	630	750	360	630	即加上各種獎勵容積率及容積移轉後之上限容積率，辦理都市更新或依大眾捷運系統土地開發辦法第29條辦理者不受此限。
最小基地面積(m ²)	140	100	250	1000	-	250	-	-	-	-	
高度比	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	2.0	2.0	-	-	
前院深度(公尺)	4	4	4	4	-	-	-	-	-	-	規定應留設騎樓、無遮簷人行道或帶狀式公共開放空間者除外。
後院深度	3	3	3	3	2	2	-	-	-	-	

項目	住宅區				商業區				電信事業專用區	醫療專用區	備註
	住一	住二	住三	住四	商一	商二	商三之一	商四之一			
(公尺)											
側院深度(公尺)	1.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	一宗基地得單側留設。
最小面寬(公尺)	7	-	-	-	-	10	-	-	-	-	建築基地凡於民國 85 年 5 月 28 日前經地政機關辦理分割完竣，而未達最小面寬規定者，其面寬得適用「臺中市畸零地使用自治條例」之規定辦理。

備註：基地面臨現有巷道免留設後院。

(二)本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表規定：

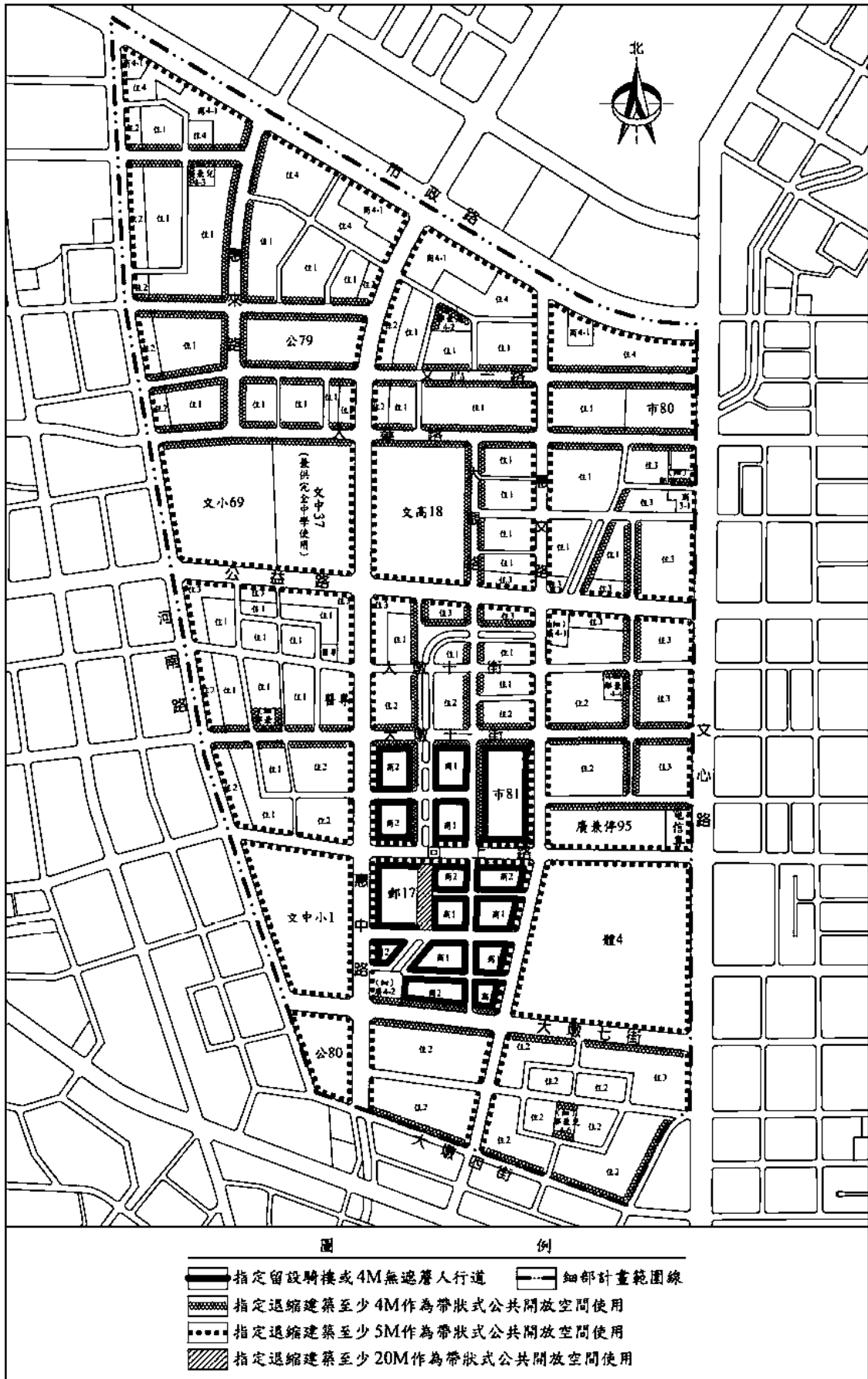
公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)
郵政事業用地	40	240
國中、國小	50	150
高(中)職	50	200
市場用地	60	240
捷運系統用地	不予規定	不予規定

八、開放空間：

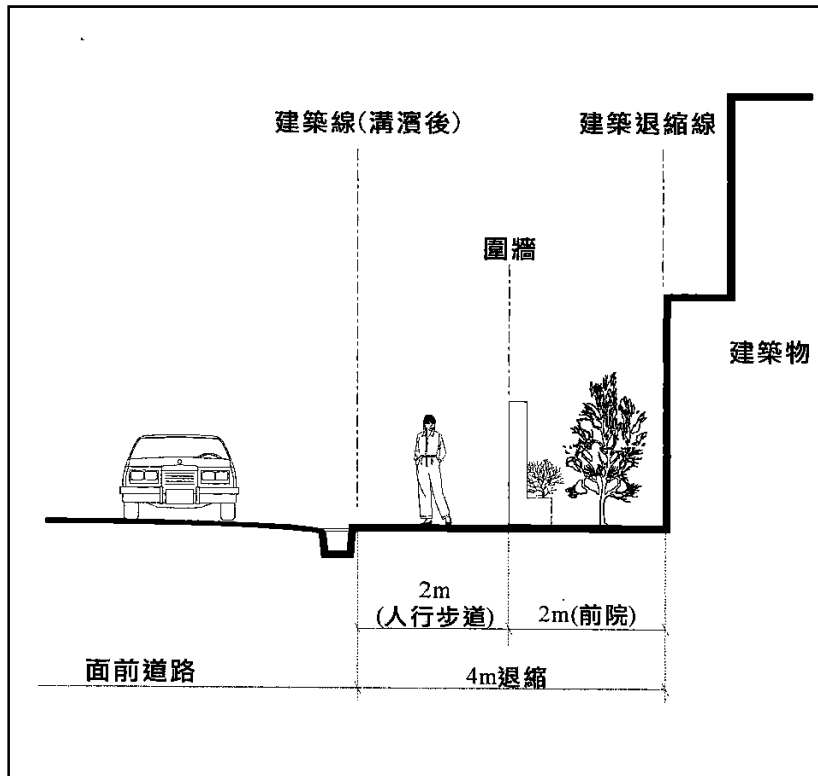
- (一)為塑造良好的都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設廣場、公園及鄰里公園兼兒童遊樂場外，特指定部分街廓應留設公共開放空間，其位置與規模如附圖 1 所示。
- (二)在前項規定以外的住宅區，其根據本規定修訂第七點所留設之 4 公尺前院中，臨建築線之 2 公尺為人行步道，餘 2 公尺為建築物前院，2 公尺人行步道得列入前院深度及空地計算(詳附圖 2)。
- (三)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

九、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其建築物提供部分樓地板面積供下列使用，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 10% 為限：

- (一)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；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
- (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。



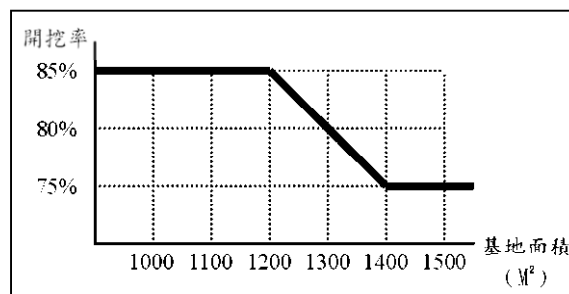
附圖 1 指定留設公共開放空間示意圖



附圖 2 指定留設公共開放空間示意圖

十、為提升建築基地保水性，建築基地開挖地下室應依下列規定辦理：

- (一)住宅區之基準開挖面積不得超過基地面積 75%，其他使用分區及公共設施用地不得超過建蔽率加 15%，且最高不得超過基地面積之 85%。
- (二)建築基地開挖地下室不得大於基準開挖面積，惟基地面積小於 1,400 平方公尺者，得依「開挖率與基地面積對照圖」，酌予擴大開挖規模，以使其停車位數符合經濟效益。
- (三)基地條件特殊或地下室設計困難，經都市設計審議委員會審議通過後得酌予調整，惟其調整後之地下各層樓平均開挖面積不得高於 85%，單層不得高於 90%。
- (四)高層建築依建築技術規則辦理。



開挖率與基地面積對照圖

十一、建築景觀、基地綠美化及保水規定：

- (一)建築物臨接或面向公園、體育場、鄰里公園兼兒童遊樂場、廣場、排水道等開放空間，不得設置鐵窗、柵欄及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。
- (二)建築基地內之法定空地應依下列規定辦理：
 - 1.建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以

上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

2. 應予綠化之開放空間、庭院及空地，其不透水鋪面所佔面積應在二分之一以下，但屋頂、室內及地下開放空間不在此限。

(三) 建築物應實施屋頂綠化，屋頂層扣除屋突等構造物之面積，其屋頂綠化之綠化比例至少應達三分之一以上。倘因屋頂設置再生能源設備，致使綠化面積比例未符本規定者，經都市設計審議通過者不在此限。

(四) 公 79、80 等公園用地及細鄰兼兒 4-2、4-3 等鄰里公園兼兒童遊樂場用地除得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條規定設置滯洪設施者外，不得申請其他多目標使用，且透水面積不得小於該用地面積 60%。

(五) 前四項有關建築物屋頂綠化、立面景觀、基地綠化及保水工程應納入建築設計圖說於請領建築執照時一併核定之。

(六) 排水道用地之溝渠應以維持明渠形式為原則。

十二、計畫區內設置廣告招牌應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。

十三、停車空間：

(一) 建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 100 平方公尺設置汽車與機車(或自行車)停車位各 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應再設置各 1 輛；第二類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 150 平方公尺設置汽車與機車(或自行車)停車位各 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應再設置各 1 輛。

(二) 第一種及第一之一種住宅區每戶至少附設汽車與機車(或自行車)停車位各 1 輛。

(三) 依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在 5 輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。

(四) 其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。

(五) 機車(或自行車)停車位標準為每輛之長度不得小於 1.8 公尺、寬度不得小於 0.9 公尺，其集中設置部數在 20 部(含)以上者，得以每部 4 平方公尺核計免計入總樓地板面積。

十四、離街裝卸場：

(一) 裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下列(附表 1)規定設置離街裝卸場：

(二) 裝卸空間標準：

1. 最小裝卸空間尺度：

(1) 小貨車：長度 6.0 公尺，寬度 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。

(2) 大貨車：長度 13.0 公尺，寬度 4.0 公尺，淨高 4.2 公尺。

(3) 淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。

2. 前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。

3. 每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置 1 部大貨車之裝卸空間。

4. 裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。

5. 裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。

附表 1 離街裝卸場車位數配置表

建築物用途	應附設裝卸車位數	備註
公共設施、辦公事務業、旅社	使用樓地板面積在 2,000 平方公尺以上，未達 10,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位；樓地板面積達 10,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位；樓地板面積達 20,000 平方公尺者，設置 3 裝卸車位；超過 20,000 平方公尺者，每增加 20,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。	建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計畫後（零數均應計入）予以累加合併規劃。
零售商業、服務業	使用樓地板面積在 1,000 平方公尺以上，未達 4,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位；樓地板面積達 4,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位；樓地板面積達 6,000 平方公尺者，設置 3 裝卸車位；超過 6,000 平方公尺者，每增加 6,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。	
市場	使用樓地板面積未達 500 平方公尺者，設置 1 裝卸車位；樓地板面積在 500 平方公尺以上，未達 2,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位；超過 2,000 平方公尺者，每增加 2,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。	
娛樂業	使用樓地板面積在 1,000 平方公尺以上，未達 10,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位；超過 10,000 平方公尺者，每增加 10,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。	

十五、人車共存道路

計畫區內 10M-4-10、8M-4-1、8M-4-2、8M-4-3、8M-4-4、6M-4-1、6M-4-5 及 6M-4-6 等道路得透過下列方式，建立人車共存道路系統(詳附圖 3)，於指定建築線時依計畫道路方式辦理：

- (一)藉由特殊之槽化設計方式，構成曲折車道，降低機動車輛行車速度。
- (二)於道路入口處作適當之設計，以減低車速，並預警道路線形之變化。
- (三)公有行人步道得與建築基地前院留設之行人步道共構，以提供寧適之徒步空間。
- (四)得以透水材質作為道路路面，並得採用不同材質之變化。
- (五)以花壇作為道路線型之引導時，則花壇之高度不得超過 0.6 公尺，以免阻礙行車視線。
- (六)本地區得配合市政府及社區活動進行時段性管制。

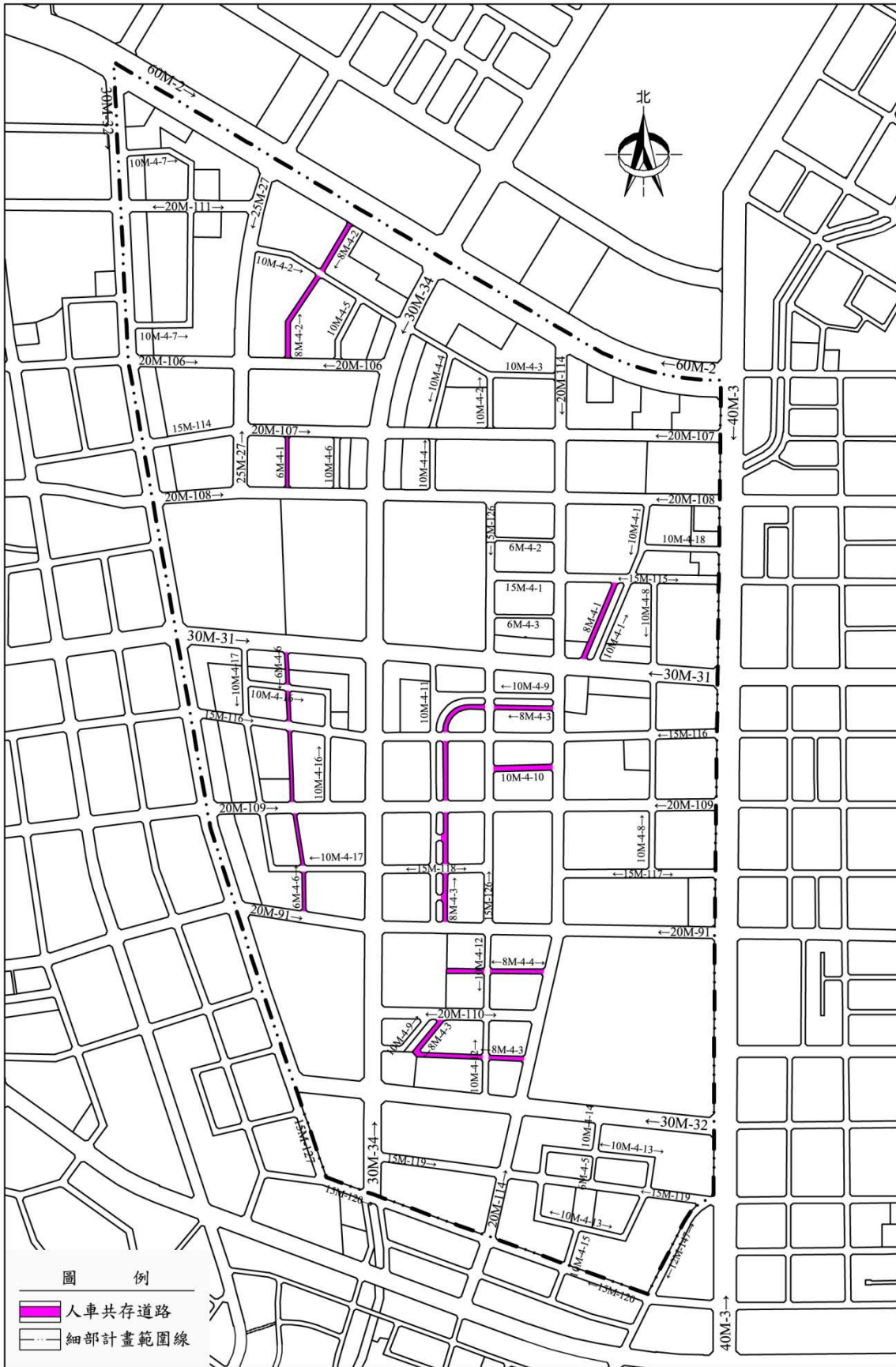
十六、通勤通學自行車道系統

計畫區內 20M-114、25M-27、20M-108、20M-109、30M-32 等計畫道路建議設置自行車道(附圖 4)，需經交通局審查通過後執行。

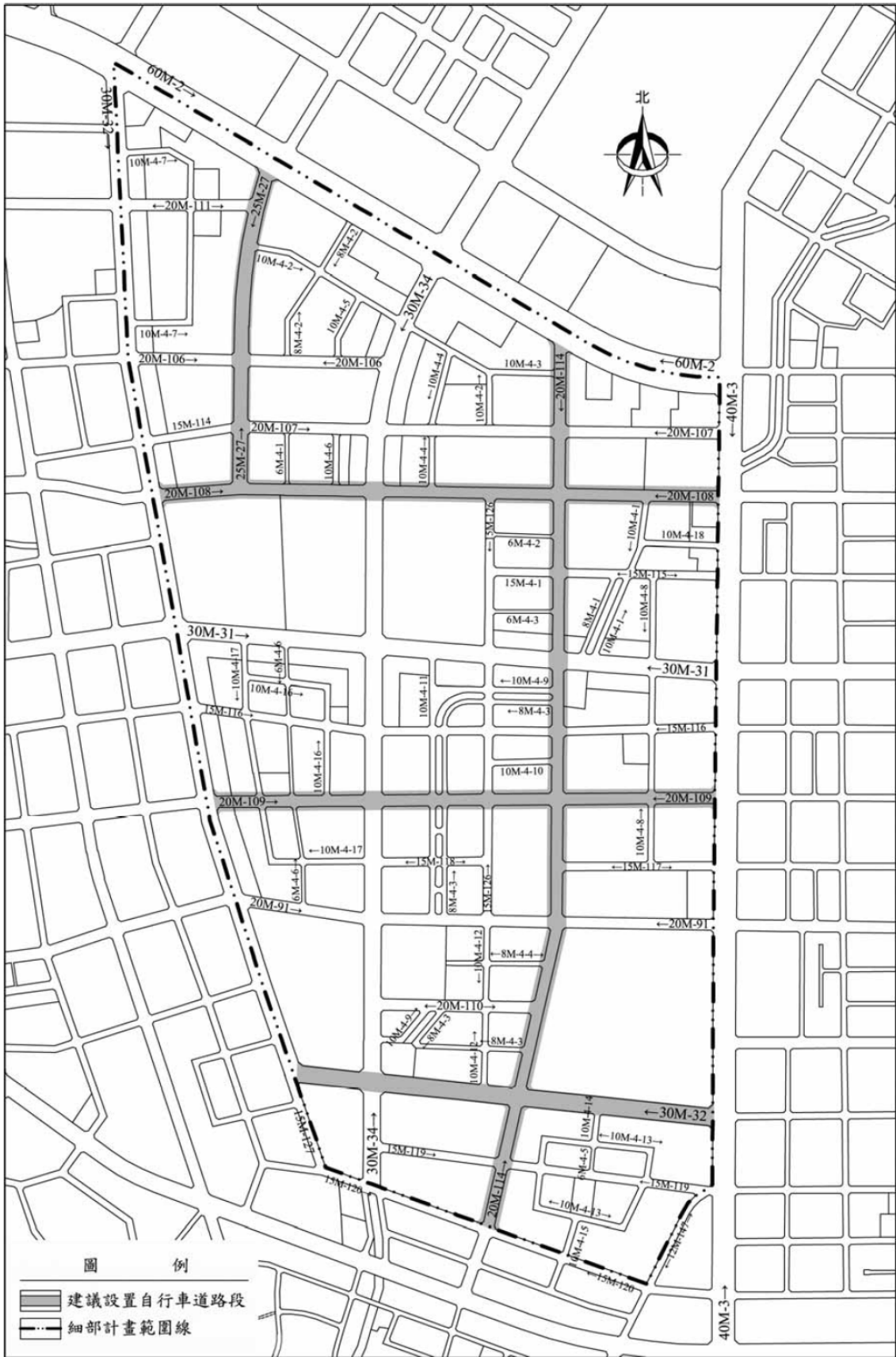
十七、為保存文化資產，建築基地之開發應依下列規定辦理：

- (一)位於臺中市文化資產主管機關公告之文化遺址敏感地區者，均應進行開發場址以及可能受影響區域之文化資產調查，評估其受開發行為影響之程度，擬定可能之保護或減輕影響對策，並將其調查、評估結果報臺中市文化資產主管機關審查，並將審查結果供作都市設計審議之依據。
- (二)營建工程或其他開發行為進行中，發現古物、遺址等文化資產時，應即停止工程或開發行為之進行，並報台中市文化資產主管機關依「文化資產保存法」暨「遺址監管保護辦法」之規定辦理；其因而造成工期延誤之時間得不計入建造執照之申請期限。
- (三)遺址出土之考古標本，得於現地規劃符合安全及保護條件之展示及存放空間，經臺中市文化資產主管機關指定後，其展示及存放空間得計入法定空地、開放空間或公

益性設施。



附圖 3 人車共存道路系統示意圖



附圖 4 建議設置自行車道路段示意圖

十八、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (一)捷運建設計畫之場、站建築。
- (二)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- (三)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。
- (四)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- (五)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- (六)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。
- (七)經主要計畫指定之商業許可地區依其開發審議規範或相關回饋辦法規定應辦理者。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

十九、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

- (一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。
- (二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。
- (三)經全部土地所有權人同意。
- (四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。
- (五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

二十、本計畫區內建築物之使用，除本要點發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。

18. 臺中市都市計畫（新市政中心專用區西側）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、本計畫內之建築物及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。
- 三、本要點用語定義如下：
 - (一)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。
 - (二)雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平行面基地相連之建築物。
 - (三)基地線：建築基地之界線。
 - (四)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。
 - (五)後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。
 - (六)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
 - (七)基地最小面寬：基地臨接道路之兩側面基地線間最小水平距離。
 - (八)前院：沿前面基地線之庭院。
其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。
 - (九)後院：沿後面基地線之庭院。
 - (十)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。
 - (十一)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離
 - (十二)後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離，但最小淨深度不得小於後院深度二分之一。
 - (十三)側院寬度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。
 - (十四)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。
建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。
 - (十五)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。
 - (十六)基準開挖面積：地下室外牆外緣（含外柱）所圍成之最大面積。
- 四、建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者(且應符合法定建蔽率未逾 15%，其性質與公園相近，始得視為永久性空地)，其建築物得依下列規定擇一計算高度比：
 - (一)得將該等寬度計入，該空地對側如有臨接其他道路者，該道路之寬度不得計入。

(二)基地臨接道路中間如夾有綠帶或河川，並得以該綠帶或河川兩側道路寬度之總和，視為基地之面前道路，但以該基地直接臨接一側道路寬度之二倍為限。

五、住宅區之使用如下：

- (一)第一種住宅區：專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼稚園、托兒所等使用。
- (二)第一之一種住宅區：除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
- (三)第二種住宅區：除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
- (四)第三種住宅區：除限制工業使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。

六、住宅區變更為商業區建築基地之使用如下：

- (一)第三種商業區：依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區管制規定使用，且申請基地三樓以下限作商業使用。
- (二)第四之一種商業區：除不得為舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、飲酒店業、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他類似之營業場所、電子遊戲場、加油站、殯葬服務業之建築物及土地使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區管制規定使用，且申請基地三樓以下限作商業使用。

七、土地使用強度：

(一)本計畫區內各類住宅區及商業區建築物之建蔽率、容積率、上限容積率、最小建築基地及設計基準，不得超過下表規定：

項目	住宅區			商業區		備註
	住一、住一之一	住二	住三	商三	商四之一	
建蔽率(%)	50	60	55	70	60	
容積率(%)	140	220	280	420	500	
上限容積率(%)	210	330	420	630	750	即加上各種獎勵容積率及容積移轉後之上限容積率，辦理都市更新或依大眾捷運系統土地開發辦法第 29 條辦理者不受此限。
最小基地面積(m ²)	140	100	250	-	-	
高度比	1.5	1.5	1.5	2.0	2.0	
前院深度(公尺)	4	4	4	-	-	規定應留設騎樓、無遮簷人行道或帶狀式公共開放空間者除外。
後院深度(公尺)	3	3	3	2	2	
側院深度(公尺)	1.5	-	-	-	-	一宗基地得單側留設。
最小面寬(公尺)	7	-	-			建築基地凡於民國 85 年 5 月 28 日前經地政機關辦理分割完竣，而未達最小面寬規定者，其面寬得適用「臺中市畸零地使用自治條例」之規定辦理。

備註：基地面臨現有巷道免留設後院。

(二)本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表規定：

公共設施		建蔽率(%)	容積率(%)
學校	國中	50	150
	國小		
機關用地		60	250

八、開放空間：

- (一)為塑造良好的都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設道路兼廣場用地、公園及鄰里公園兼兒童遊樂場外，特指定部分街廓應留設帶狀式公共開放空間、騎樓及無遮簷人行道，其位置與規模如附圖 1 所示。
- (二)在前項規定以外的住宅區，其根據本要點第七點所留設之 4 公尺前院中，臨建築線之 2 公尺為人行步道，餘 2 公尺為建築物前院，2 公尺人行步道得列入前院深度及空地計算(詳附圖 2)。
- (三)為避免市區高架道路影響居住品質及視覺景觀，住宅區及商業區建築基地臨 60M-1 道路(臺灣大道)及 80M-1 道路(環中路)應退縮建築至少 10 公尺作為帶狀式公共開放空間使用，並應種植喬木。
- (四)基地臨 60M-1 道路(臺灣大道)之建築退縮地應保持與左右鄰地步道之延續性及完整淨寬，地面無梯階或阻礙人行之凹凸物，鋪面應平整，且能與鄰地形成整體感且平順銜接(不得有明顯高差)。
- (五)學校用地面臨計畫道路及排水道用地應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理：
 - 1.面臨 80M-1 道路應退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。
 - 2.其他應退縮建築至少 4 公尺作為帶狀式公共開放空間使用。
- (六)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

九、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其建築物提供部分樓地板面積供下列使用，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 10%為限：

- (一)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；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
- (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

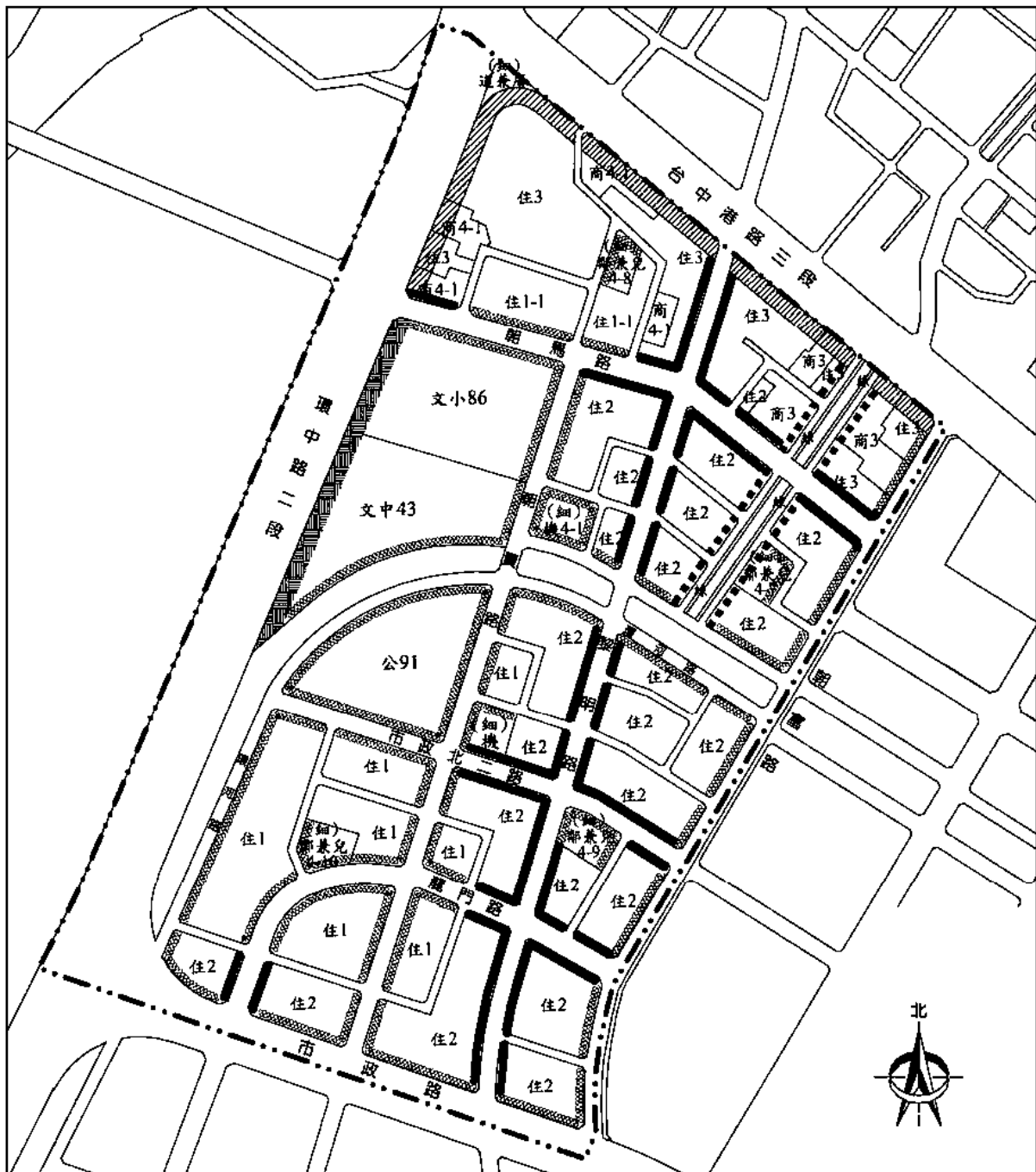
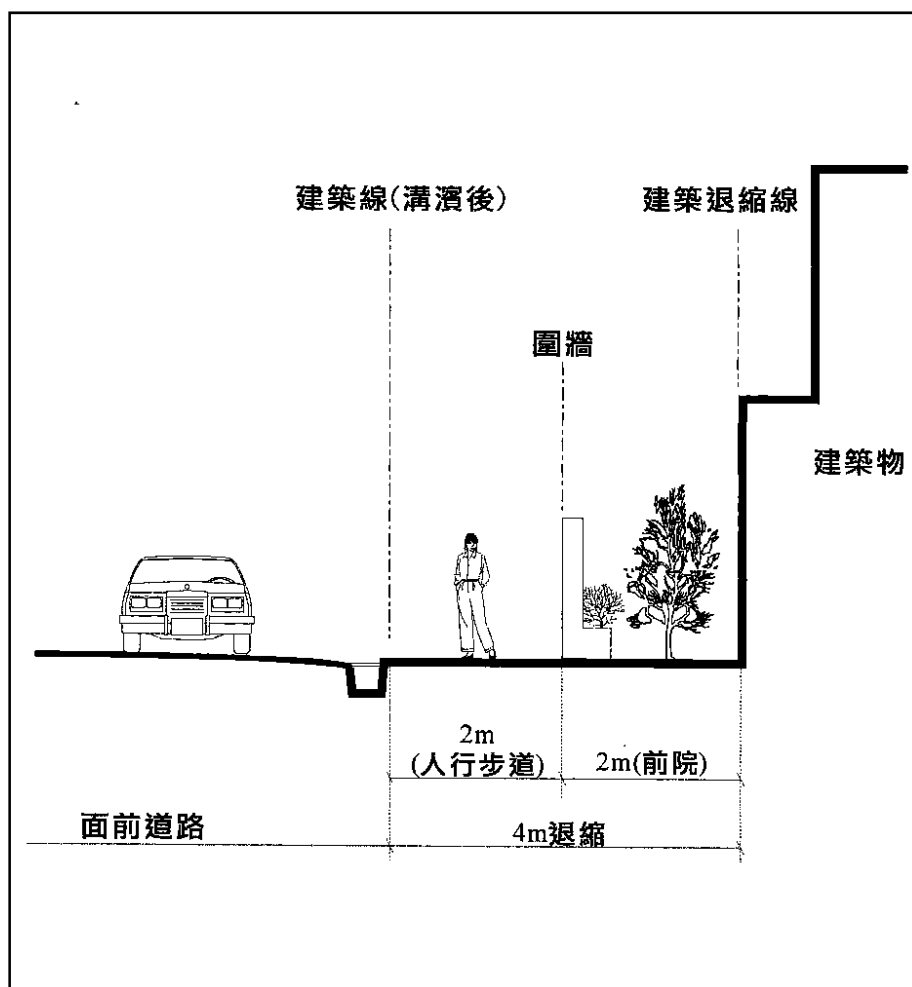


圖 例

- 指定留設騎樓或4M無遮簷人行道
- 細部計畫範圍線
- 指定退縮建築至少4M作為帶狀式公共開放空間使用
- 指定退縮建築至少5M作為帶狀式公共開放空間使用
- 指定退縮建築至少10M作為帶狀式公共開放空間使用，並應種植喬木
- 應退縮建築至少10M，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道使用

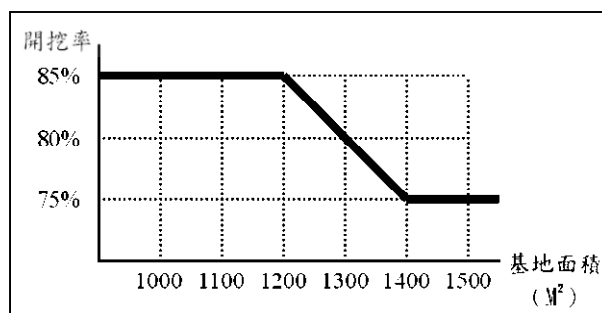
附圖 1 指定留設公共開放空間示意圖



附圖 2 建築物前院退縮示意參考圖

十、為提升建築基地保水性，建築基地開挖地下室應依下列規定辦理：

- (一)住宅區之基準開挖面積不得超過基地面積 75%，其他使用分區及公共設施用地不得超過建蔽率加 15%，且最高不得超過基地面積之 85%。
- (二)建築基地開挖地下室不得大於基準開挖面積，惟基地面積小於 1400 平方公尺者，得依「開挖率與基地面積對照圖」，酌予擴大開挖規模，以使其停車位數符合經濟效益。
- (三)基地條件特殊或地下室設計困難，經都市設計審議委員會審議通過後得酌予調整，惟其調整後之地下各層樓平均開挖面積不得高於 85%，單層不得高於 90%。
- (四)高層建築依建築技術規則辦理。



開挖率與基地面積對照圖

十一、建築景觀、基地綠美化及保水規定：

(一)建築物屋頂形式：

- 1.建築物頂層附設之視訊、通訊、水塔、空調及機電設備等設施物，應與建築物屋頂突出物或配合斜屋頂之設置作整體規劃設計，並應配合建築物造型予以美化處理。
- 2.建築物高度在 15 公尺或 4 層樓以下者，原則上應設置斜屋頂，斜屋頂得於建築物各層分散設置，累計面積不得小於建築面積的二分之一，且其斜率應介於 30 度至 60 度之間。惟若建築基地面積超過 6,000 平方公尺有其他景觀考量者，得經都市設計委員會審議不受此限。

(二)建築物臨接或面向公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、綠帶、排水道等開放空間，不得設置鐵窗、柵欄及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。

(三)建築基地內之法定空地應依下列規定辦理：

- 1.建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- 2.應予綠化之開放空間、庭院及空地，其不透水鋪面所佔面積應在二分之一以下，但屋頂、室內及地下開放空間不在此限。

(四)建築物除斜屋頂以外部分應實施屋頂綠化，屋頂層扣除屋突等構造物之面積，其屋頂綠化之綠化比例至少應達三分之一以上。倘因屋頂設置再生能源設備，致使綠化面積比例未符本規定者，經都市設計審議通過者不在此限。

(五)學校用地之法定空地透水面積比例不得小於 70%，且應避免設置不透水之運動場及跑道，操場及戶外開放空間除依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條規定設置滯洪設施外，不得設置地下室，惟情形特殊經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過者不在此限。

(六)公園用地及鄰里公園兼兒童遊樂場用地除得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條規定設置滯洪設施者外，不得申請其他多目標使用，且透水面積不得小於該用地面積 60%。

(七)前六項有關建築物屋頂綠化、立面景觀、基地綠化及保水工程應納入建築設計圖說於請領建築執照時一併核定之。

(八)排水道用地之溝渠應以維持明渠形式為原則。

十二、計畫區內設置廣告招牌應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。

十三、停車空間：

- (一)建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 100 平方公尺設置汽車與機車(或自行車)停車位各 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應再設置各 1 輛；第二類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 150 平方公尺設置汽車與機車(或自行車)停車位各 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應再設置各 1 輛。

- (二)第一種及第一之一種住宅區每戶至少附設汽車與機車(或自行車)停車位各 1 輛。

(三)依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在 5 輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。

(四)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。

(五)機車(或自行車)停車位標準為每輛之長度不得小於 1.8 公尺、寬度不得小於 0.9 公尺，其集中設置部數在 20 部(含)以上者，得以每部 4 平方公尺核計免計入總樓地板面積。

十四、離街裝卸場：

(一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下列(附表 1)規定設置離街裝卸場：

(二)裝卸空間標準：

1.最小裝卸空間尺度：

(1)小貨車：長度 6.0 公尺，寬度 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。

(2)大貨車：長度 13.0 公尺，寬度 4.0 公尺，淨高 4.2 公尺。

(3)淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。

2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。

3.每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置一部大貨車之裝卸空間。

4.裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。

5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。

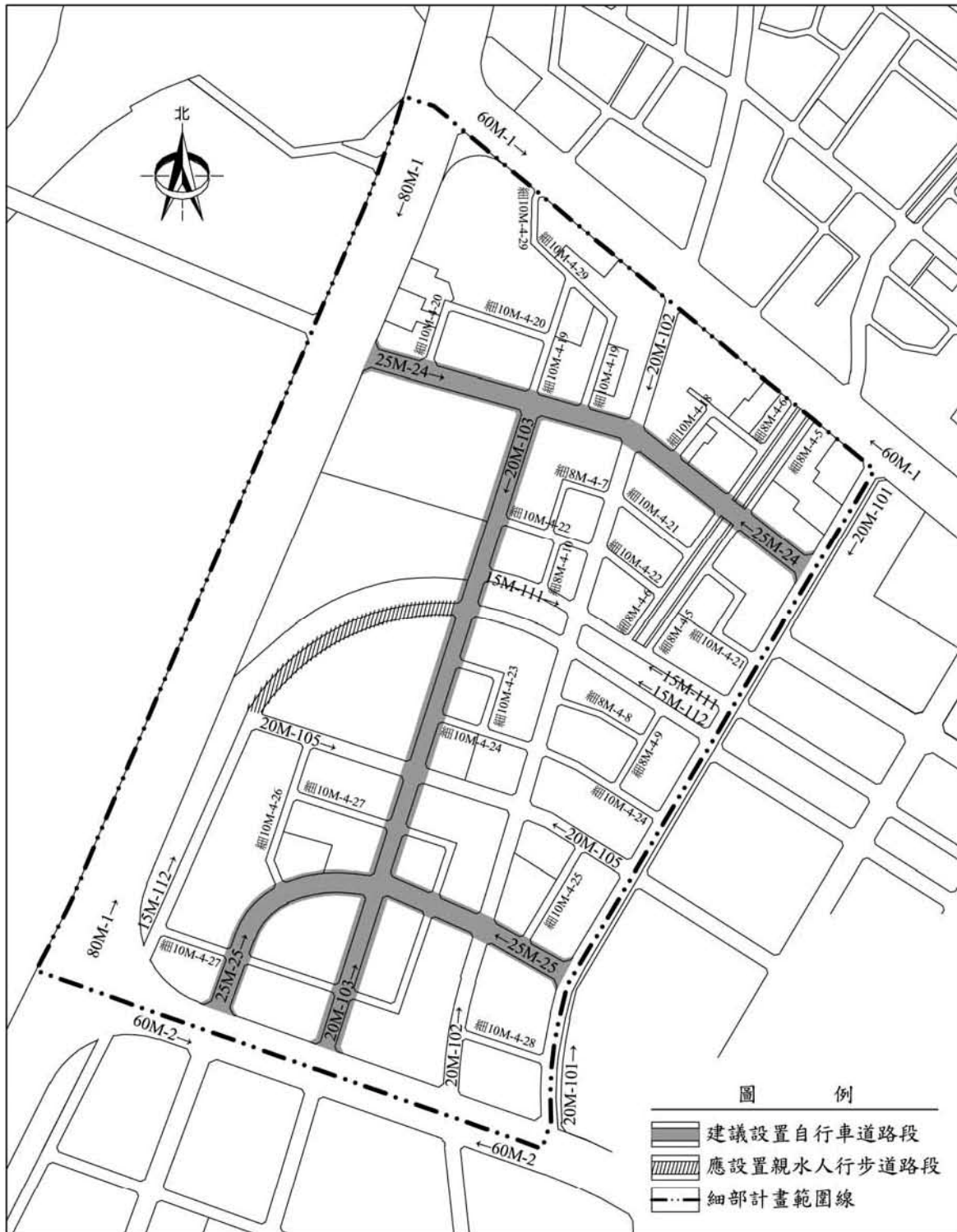
附表 1 離街裝卸場車位數配置表

建築物用途	應附設裝卸車位數	備註
公共設施、辦公事務業、旅社	使用樓地板面積在 2,000 平方公尺以上，未達 10,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位；樓地板面積達 10,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位；樓地板面積達 20,000 平方公尺者，設置 3 裝卸車位；超過 20,000 平方公尺者，每增加 20,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。	建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計畫後(零數均應計入)予以累加合併規劃。
零售商業、服務業	使用樓地板面積在 1,000 平方公尺以上，未達 4,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位；樓地板面積達 4,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位；樓地板面積達 6,000 平方公尺者，設置 3 裝卸車位；超過 6,000 平方公尺者，每增加 6,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。	
市場	使用樓地板面積未達 500 平方公尺者，設置 1 裝卸車位；樓地板面積在 500 平方公尺以上，未達 2,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位；超過 2,000 平方公尺者，每增加 2,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。	
娛樂業	使用樓地板面積在 1,000 平方公尺以上，未達 10,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位；超過 10,000 平方公尺者，每增加 10,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。	

十五、通勤通學自行車道系統

計畫區內 25M-24、25M-25、20M-103 等計畫道路建議設置自行車道(附圖 3)，需經交通局審查通過後執行。

十六、為提升計畫區水岸與綠地空間之串連，指定 15M-112 道路位於公 91 用地與排水道用地之間路段為「親水人行步道」(附圖 3)，後續應透過植栽綠化、鋪面改善及交通管制措施，以維護人行安全與休憩品質。



附圖 3 建議設置自行車道及親水人行步道路段示意圖

十七、為保存文化資產，建築基地之開發應依下列規定辦理：

- (一)位於臺中市文化資產主管機關公告之文化遺址敏感地區者，均應進行開發場址以及可能受影響區域之文化資產調查，評估其受開發行為影響之程度，擬定可能之保護或減輕影響對策，並將其調查、評估結果報臺中市文化資產主管機關審查，並將審查結果供作都市設計審議之依據。
- (二)營建工程或其他開發行為進行中，發現古物、遺址等文化資產時，應即停止工程或

開發行為之進行，並報台中市文化資產主管機關依「文化資產保存法」暨「遺址監管保護辦法」之規定辦理；其因而造成工期延誤之時間得不計入建造執照之申請期限。

- (三)遺址出土之考古標本，得於現地規劃符合安全及保護條件之展示及存放空間，經臺中市文化資產主管機關指定後，其展示及存放空間得計入法定空地、開放空間或公益性設施。

十八、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- (二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。
- (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。
- (六)經主要計畫指定之商業許可地區依其開發審議規範或相關回饋辦法規定應辦理者。前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

十九、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

- (一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。
- (二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。
- (三)經全部土地所有權人同意。
- (四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。
- (五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

二十、本計畫區內建築物之使用，除本要點發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。

19. 臺中市都市計畫（西屯地區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條訂定之。
- 二、計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定，其用語亦同。
- 三、本要點用語定義如下：
 - (一)基地線：建築基地之界線。
 - (二)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。
 - (三)後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。
 - (四)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
 - (五)基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。
 - (六)前院：沿前面基地線之庭院。
其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。
 - (七)後院：沿後面基地線之庭院。
 - (八)前院深度：建築物前牆中心線或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。
 - (九)後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離，但最小淨深度不得小於後院深度二分之一。
 - (十)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。
建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。
建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。
- 四、住宅區、商業區及工業區之使用限制如下：
 - (一)第二種住宅區除不得為工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
 - (二)第三之二種、第五種及第五之一種住宅區依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
 - (三)第一種、第二種、第三種及第四種商業區依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。
 - (四)第二之一種及第三之一種商業區除不得為舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、妓女戶或其他類似之娛樂營業場所、電子遊戲場、加油站、殯葬服務業之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。
 - (五)主要計畫第一、二次通盤檢討變更之商業區(計畫圖標示「附 11」者)，未依「臺中市都

市計畫住宅區變更為商業區回饋要點」提出回饋者，其土地使用分區管制依「第二種住宅區」所訂之各項規定辦理。

(六)依「臺中市都市計畫住宅區變更為商業區檢討變更處理原則」變更之各種商業區，如有其他使用限制規定，應以經本府核定發布實施之各該計畫書為準。

(七)乙種工業區依都市計畫法臺中市施行自治條例乙種工業區相關規定管制。

乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。

五、航空事業專用區得為下列各項使用：

(一)國內外軍用、民用航空及相關工業及相關工業產品之發展、製造、裝修及銷售。

(二)協助國內航空工業建立中心衛星體系與制度。

(三)提供對航空工業系統之規劃、製造、整合、發展、及管理之技術服務。

(四)各型航太器材之租賃服務。

(五)產品之進出口業務及代理國內外廠商航太產品之經銷，報價及投標業務。

其他未表明事項，應依臺中市政府 87 年 11 月 26 日府工都字第 136316 號函發布實施之「變更臺中市都市計畫(部分機關用地為航空事業專用區、道路用地、廣場兼停車場用地、部分道路用地為航空事業專用區、廣場兼停車場用地)」為準。

六、捷運系統用地得為下列各項使用：

(一)供捷運路線、場、站及相關附屬設施使用。

(二)依大眾捷運法辦理土地開發或依促進民間參與公共建設法開發、興建供附屬事業使用，其使用管制應依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區之相關規定管制之，惟供捷運設施使用部分得不計入容積。

其他未表明事項，應依臺中市政府 98 年 8 月 18 日府都計字第 0980200394 號函發布實施之「變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫)書(第一階段)」為準。

七、計畫區內文教區、各種專用區及各項公共設施用地之建蔽率與容積率等規定詳如下表：

使用別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
文教區	50	250	-
航空事業專用區	60	250	-
電信專用區	50	250	-
加油站專用區	40	120	
機關、社教機構用地	40	200	-
電力、郵政事業、變電所用地	40	200	-
市場用地	60	240	
文高用地	50	250	-
文小、文中用地	50	200	-
公園、公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場用地	15	40	-
停車場、廣場兼停車場用地	70	不予規定	-
捷運系統用地	70	500	

八、計畫區內各類住宅區、商業區、乙種工業區之建蔽率、容積率、高度比、院落深度及最小基地面積等規定詳如下表：

項目	細分區	建蔽率(%)	容積率(%)	上限容積率(%)	高度比	後院深度(M)	前院深度(M)	最小基地面積(M ²)
住宅區	住二	60	220	330	1.5	3	-	-
	住三之二	55	280	420	1.5	3	-	-
	住五	55	340	510	1.5	3	-	-
	住五之一	50	400	600	1.5	3	4	-
商業區	商一	70	280	420	-	2	-	-
	商二	70	350	525	-	2	-	-
	商二之一	70	350	525	-	2	-	-
	商三	70	420	630	-	2	-	-
	商三之一	70	420	630	-	2	-	-
	商四	60	500	750	-	2	-	-
乙種工業區		65	200	300	1.5	-	4	250

備註：一、乙種工業區前院深度不得以平均計算。

二、基地面臨現有巷道免留設後院。

三、上限容積率不包含依都市更新規定獎勵之樓地板面積。

九、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其建築物提供部分樓地板面積供下列使用，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 10% 為限：

(一)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；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。

(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

十、騎樓與建築退縮規定

為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，除劃設廣場、兒童遊樂場及公園外，計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下(詳圖 7-6)：

(一)住宅區、電信專用區、電力用地臨排水道用地之一側，自境界線退縮建築或留設後院深度部分應至少設置 2 公尺無遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用。

(二)住宅區、商業區及市場用地凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或 4 公尺無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築。

(三)乙種工業區凡面臨河南路、甘肅路及文心路之建築基地，應設置 5 公尺無遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用；其他乙種工業區基地應自建築線退縮 4 公尺建築，退縮部分得計入法定空地。

(四)航空事業專用區臨接水湳機場原址整體開發區之一側，應退縮 10 公尺作為帶狀式開放空間。

(五)其他土地使用分區，凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮 4 公尺為無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築。

(六)捷運系統用地面臨計畫道路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。

(七)新開闢文中、文小用地申請建築執照時，面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得

計入法定空地，並依下列規定辦理：

- 1.應有一側退縮 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。
 - 2.其他臨道路部分應退縮 4 公尺無遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用。
- (八)面臨人行廣場用地之建築基地，人行廣場寬度不足 6 公尺者，應以人行廣場中心線為準向兩側各退縮 3 公尺建築。
- (九)其他公共設施用地之建築基地應自計畫道路退縮 4 公尺為無遮簷人行道。
- (十)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

十一、停車空間

計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

- (一)建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 100 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛；第二類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 150 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛。(參考停車空間附表)
- (二)依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在 5 輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。
- (三)工業區建築基地內之法定空地應留設二分之一以上作為停車場及裝卸貨物使用。
- (四)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。

停車空間附表

類別	建築物用途	都市計畫內區域	
		樓地板面積	設置標準
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物。	150 平方公尺以下部分。	免設。
		超過 150 平方公尺部分。	每 100 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛。
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物。	150 平方公尺以下部分。	免設。
		超過 150 平方公尺部分。	每 150 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛。

十二、景觀及綠化原則

建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基

準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

十三、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20% 或 15%：

(一) 基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。

(二) 基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。

(三) 經全部土地所有權人同意。

(四) 建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。

(五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

十四、有關計畫區內設置招牌、廣告物之限制及管理方式，由本府另訂之。

十五、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

(一) 公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。

(二) 公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。

(三) 新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。

(四) 新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。

(五) 實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

(六) 經主要計畫指定之商業許可地區依其開發審議規範或相關回饋辦法規定應辦理者。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

十六、為塑造良好都市藍帶系統，計畫區應依下列規定辦理：

(一) 排水道用地範圍內之溝渠應以維持明渠形式為原則，且設置綠化與人行步道空間。

(二) 臨排水道一側之計畫道路應設置綠化與人行步道空間。

十七、計畫區內人行廣場用地及 4 公尺計畫人行步道用地得兼供作車道出入通行使用。

十八、計畫區內 12M-164、8M-159、8M-160、8M-161、8M-162、8M-163、8M-168、8M-169、細 8M-8 等道路透過下列方式(詳圖 7-8)，建立人車共存道路：

(一) 人行空間與車道空間路面應齊平，以維持不同時段道路使用之彈性。

(二) 路面得配合人車空間配置及街道特色，在色彩及材質作適當變化，以突顯街道景觀

及功能特性。

- (三)道路鋪面應採用易清掃、耐油污、防滑之材質。
- (四)於道路節點處作適當之設計並得設置必要之警示設施，以塑造節點特色及提高道路安全性。
- (五)公有人行步道應與建築基地設置之騎樓或人行步道平順銜接，以提供寧適之徒步空間。
- (六)街道家具應考量街道特色做整合性設計。
- (七)文華路與兒 94 用地間之 8M-169 號道路以供人行步道使用為原則，禁止機動車輛通行。
- (八)人車共存道路得配合市政府及社區活動進行時段性管制。

十九、計畫區容積移轉接受基地以下列土地為限(詳圖 7-9)：

- (一)臨接臺灣大道或文心路街廓完整之住宅區、商業區、特定專用區及捷運系統用地之土地。
- (二)以興建計畫經行政院核定並經目的事業主管機關確定場站位置之大眾捷運場站基地中心為圓心，半徑 500 公尺範圍內，街廓完整之住宅區、商業區、特定專用區及捷運系統用地之土地。但範圍外之街廓剩餘面積不足原面積二分之一者，全街廓納入。
- (三)於民國 94 年 6 月 30 日前已建築完成，屬擅自建造之建築物申請補照者，仍得依「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」辦理，不受上述範圍之限制。
- (四)其餘依照「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」規定辦理。

二十、「停 87」用地西北側規定應留設 8 公尺通道，以維持上石北二巷與西屯路之連通性。

二十一、四平路以北至計畫範圍界之排水道用地(詳圖 7-10)得兼供道路使用。

二十二、附則

- (一)基地於都市計畫擬定或變更前業經地政機關分割完竣，或因都市計畫公共設施用地逕為分割完竣者，不合現行都市計畫規定最小面積或最小深度、寬度之限制，應依「臺中市畸零地使用自治條例」辦理。
- (二)計畫區內建築物使用，除本要點發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。

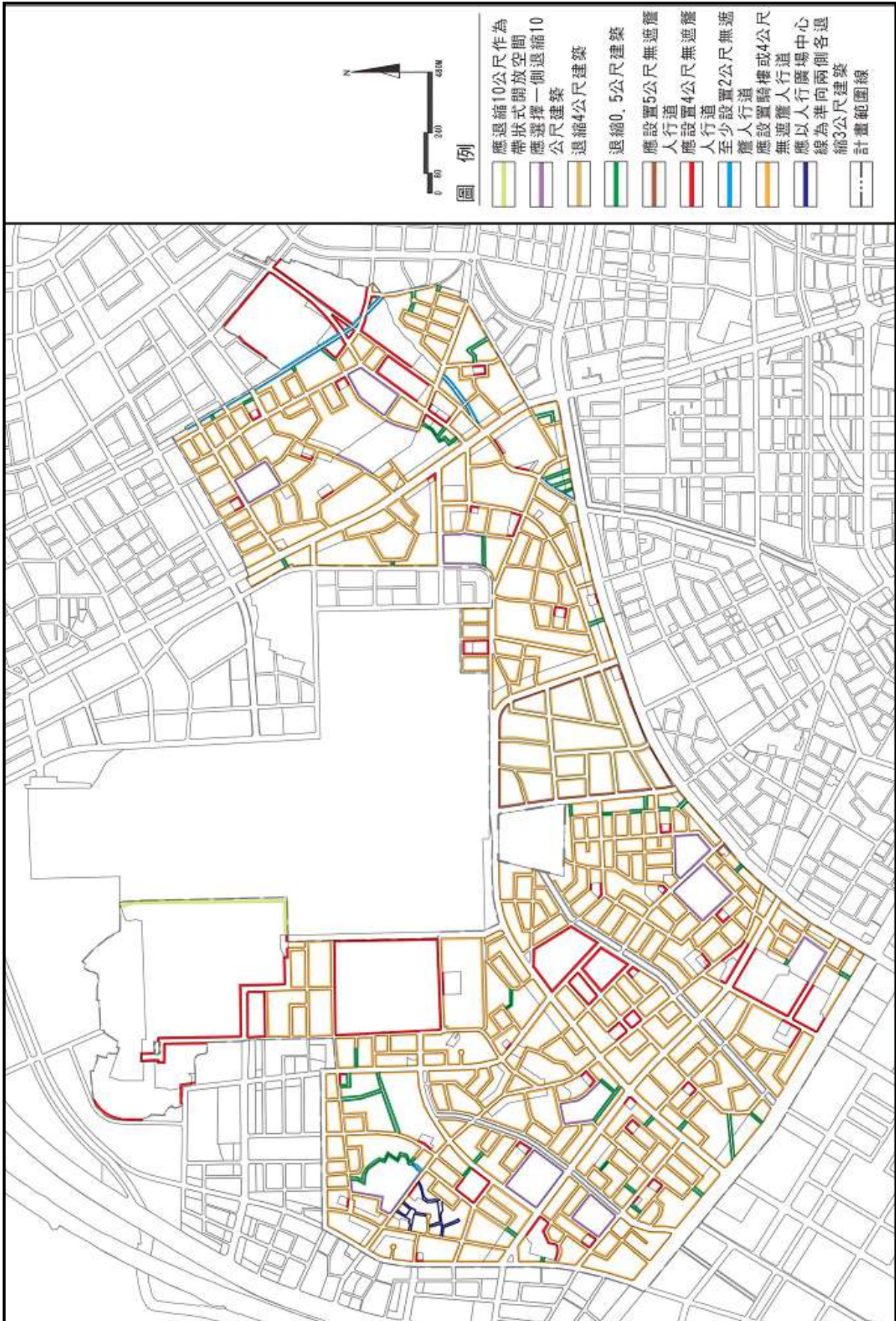


圖 7-6 計畫區騎樓與建築退縮範圍示意圖

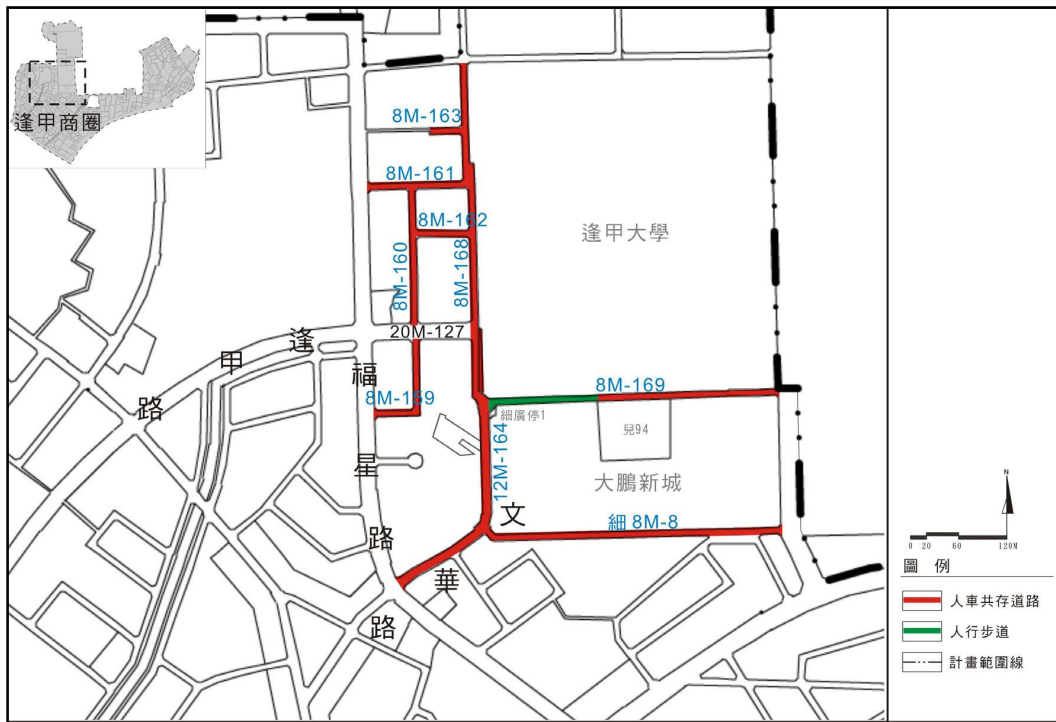


圖 7-8 計畫區人車共存道路示意圖

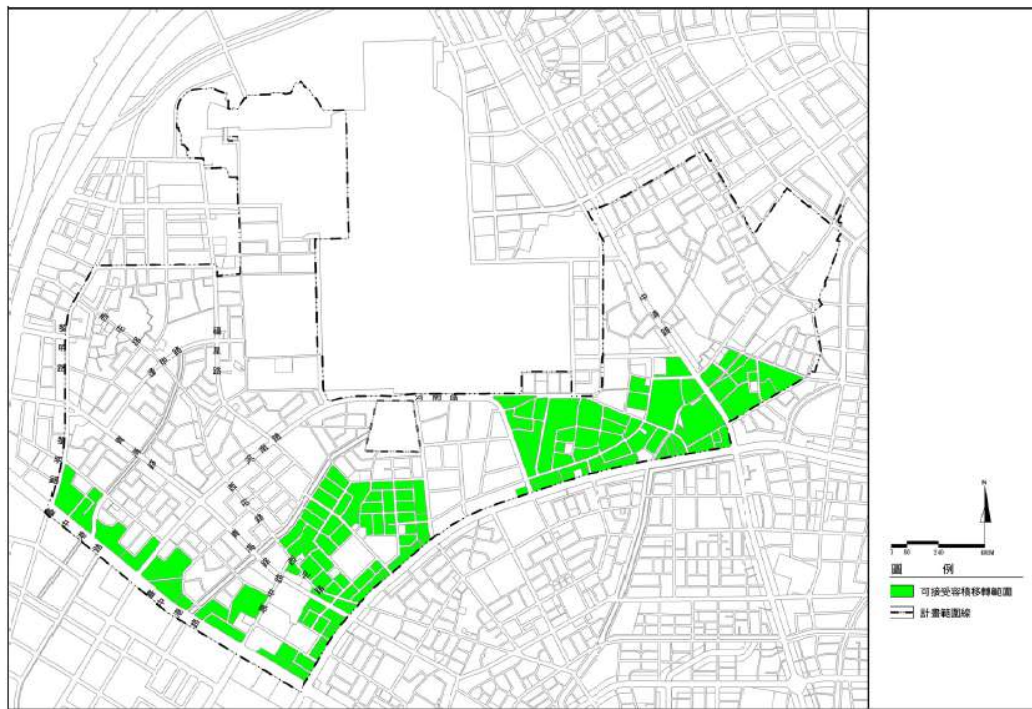


圖 7-9 計畫區可接受容積移轉範圍示意圖

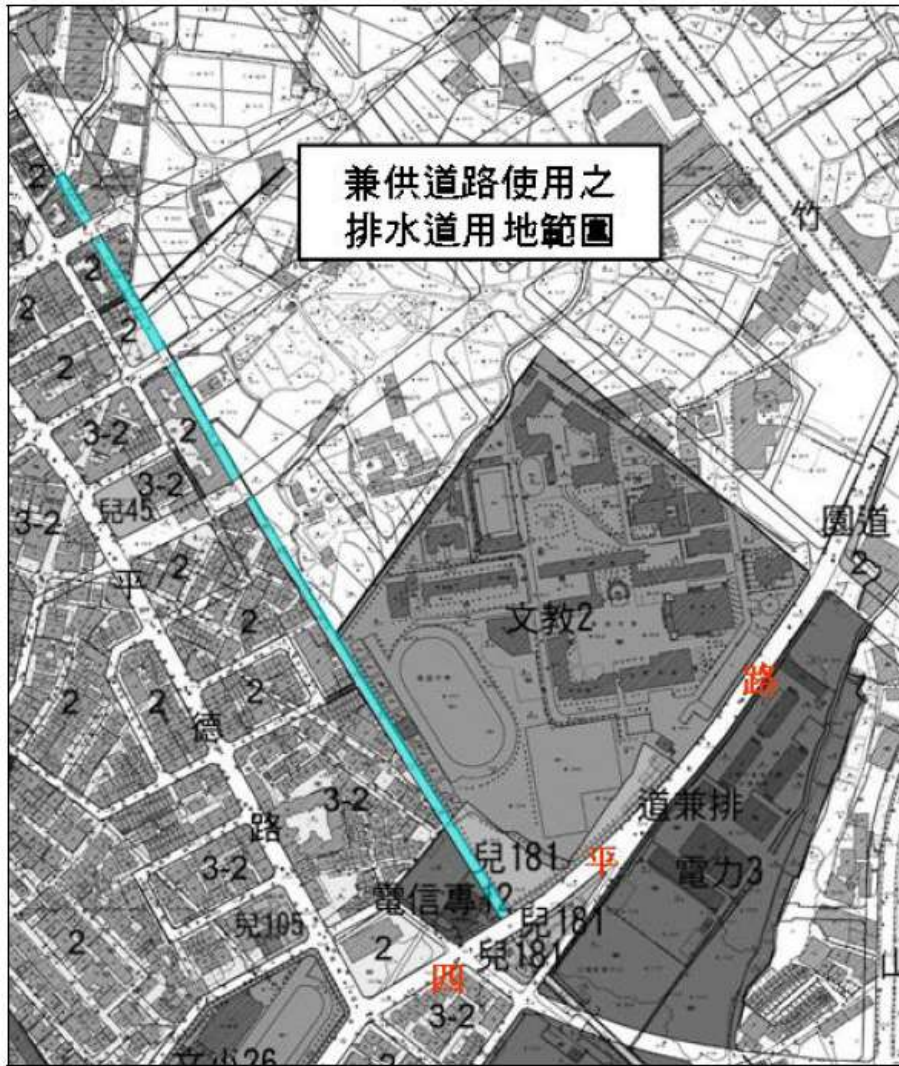


圖 7-10 計畫區得兼供道路使用之排水道用地範圍示意圖

20. 台中市都市計畫（福星路附近地區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。
- 三、住宅區及商業區之使用如下：
 - (一)第一種住宅區：專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼稚園、托兒所等使用。
 - (二)第一之一種住宅區：除限制工業使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
 - (三)第二種住宅區：除限制工業使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
 - (四)第三種住宅區：除限制工業使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
 - (五)第二種商業區：依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。
 - (六)第三種商業區：依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。
- 四、保存區專供寺廟、教堂及其附屬設施使用，建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 120%。
- 五、機關用地建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。
- 六、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部份供公眾使用得計入基地面積，並依下列規定辦理：
 - (一)應有一側退縮 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。
 - (二)其他臨道路部分應退縮 4 公尺無遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用。
- 七、土地使用強度

本計畫區內各類住宅區及商業區街廓內建築物之(1)建蔽率、(2)容積率、(3)高度比、(4)最小院落深度、(5)最小基地面積不得超過下表規定：

項目	住宅區				商業區		備註
	一	一之一	二	三	二	三	
最高建蔽率%	50	50	60	55	70	70	
最高容積率%	140	140	220	280	350	420	
最高高度比	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	
最小前院深度(公尺)	4	4	4	4	—	—	規定應留設騎樓及無遮簷人行道者除外
最小後院深度(公尺)	3	3	3	3	2	2	
後院深度與建築物高度比	—	—	—	—	—	—	
最小側院寬度(公尺)	1.5	1.5	—	—	—	—	獨戶建築得單側留設
最小基地面積(平方)	140	140	—	—	250	250	

項目	住宅區				商業區		備註
	一	一之一	二	三	二	三	
公尺)							
最小面寬(公尺)	7	7	—	—	10	10	
註：基地於本要點發布前（民國 79 年 5 月 1 日）業經地政機關分割完竣：深度未達 13 公尺經市府核准得設置騎樓；面寬為 5.5 至 7 公尺者，以超過 5.5 公尺部分為側院寬度；面寬未達 5.5 公尺者免留設側院。							

八、為鼓勵基地之整體建築使用、設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施：

(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部份依建築技術規則第 15 章有關實施都市計畫地區建築基地綜合設計之規定辦理。

(二)建築物提供部份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 10% 為限。

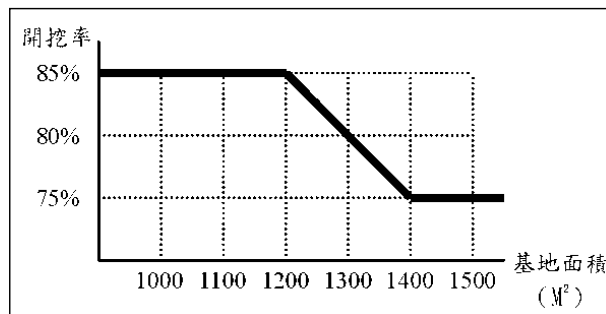
1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。

2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

九、為提升建築基地保水性，建築基地(第一種住宅區、第一之一種住宅區除外)開挖地下室應依下列規定辦理：

(一)住宅區之基準開挖面積不得超過基地面積 75%，其他使用分區及公共設施用地不得超過建蔽率加 15%。

(二)建築基地開挖地下室不得大於基準開挖面積，惟基地面積小於 1,400 平方公尺者，得依「開挖率與基地面積對照圖」，酌予擴大開挖規模，以使其停車位數符合經濟效益。



開挖率與基地面積對照圖

(三)基地條件特殊或地下室設計困難，經都市設計審查委員會審議通過後得酌予調整，惟其調整後之地下各層樓平均開挖面積不得高於 85%，單層不得高於 90%。

(四)高層建築依建築技術規則第 12 章辦理。

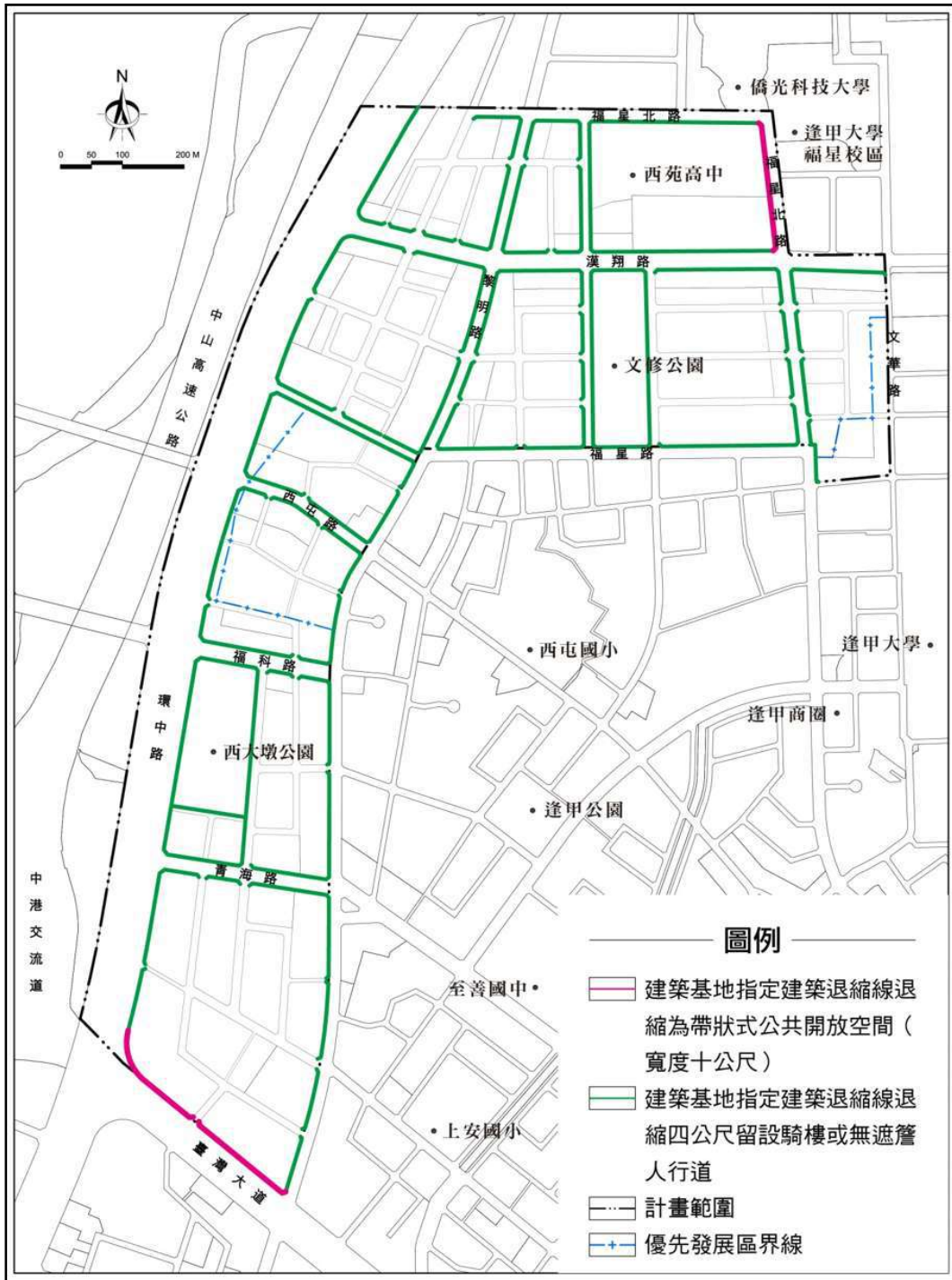
十、為塑造良好的都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設廣場、公園及兒童遊樂場外，其他各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下：

(一)臨接台灣大道之建築用地一律退縮 10 公尺之公共開放空間，以維護本計畫區主要交通幹道之交通品質。學校用地退縮 10 公尺部分，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道使用。(詳附圖 A)

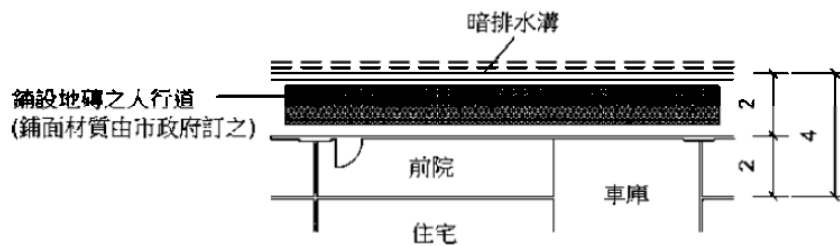
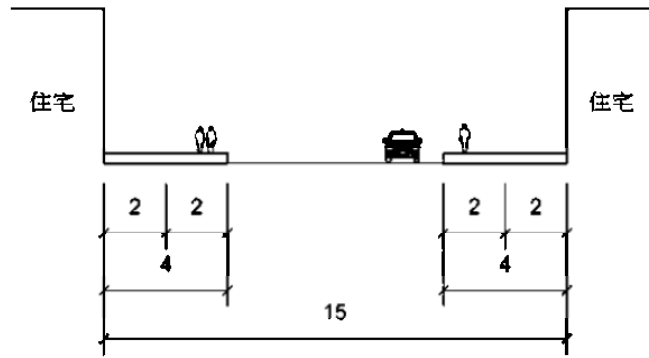
(二)在前項規定以外的住宅區，其根據本要點修訂七-(4)所留設之 4 公尺前院，其中臨建築線之 2 公尺為人行步道，餘 2 公尺為建築物前院。如下圖，(2 公尺人行步道得列入前

院深度及空地計算)

- (三)其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨7公尺(含7公尺)以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮4公尺設置騎樓或無遮簷人行道。凡面臨未達7公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由溝濱後退縮50公分建築。既成道路(含重劃增設道路)應由溝濱後退縮50公分建築。(詳附圖B)
- (四)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。



附圖 A 指定留設開放空間及無遮簷人行道示意圖



附圖 B 住宅區退縮 4 公尺留設 2 公尺人行步道、2 公尺前院示意圖

十一、建築基地內之法定空地應依下列規定：

- (一)開放空間庭院及空地，應栽植花、草、樹木予以綠化，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之。
- (二)應予綠化之開放空間庭院及空地，其不透水鋪面所佔面積應在二分之一以下，但屋頂室內及地下開放空間不在此限。

十二、停車空間

本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

- (一)住宅區建築物應附設停車空間，按以每達 150 平方公尺之樓地板面積，須設置 1 輛停車位計算，其餘數部分超過 75 平方公尺，需增設 1 輛停車位。但第一種住宅區每戶至少附設停車位 1 輛。
- (二)商業區建築物應附設停車空間，按以每達 100 平方公尺之樓地板面積，需設置 1 輛停車位計算，其餘數部分超過 50 平方公尺，需增設 1 輛停車位。
- (三)依前述規定計算應留設之停車位在 4 輛以下及既有建物無法增設者，得繳納代金，並依本府繳納代金辦法辦理。
- (四)前述以外之規定應依建築技術規則設計施工編第 59 條之規定辦理。

十三、有關空地綠、美化及管理方式，由市政府另訂之。

十四、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (一)基地面積達 6,000 平方公尺之廣場。
- (二)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- (三)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及

文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。

(四)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。

(五)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。

(六)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

十五、位於環中路與黎明路之間，建築物高度在 15 公尺或四層樓以下者，原則上應設置斜屋頂，其斜屋頂面積不得小於建物水平投影面積的二分之一。惟若建築基地面積超過 6,000 平方公尺有其他景觀考量者，得經都市設計委員會審議不受此限。

十六、有關計畫區內設置招牌、廣告物之限制及管理方式，應依「臺中市招牌廣告物及樹立廣告設置辦法」辦理。

十七、為保存文化資產，建築基地之開發應依下列規定辦理：

(一)位於臺中市文化資產主管機關普查之遺址範圍內，或營建工程或其他開發行為進行中，發現古物、遺址等文化遺產時，應立即呈報臺中市文化資產主管機關依「文化資產保存法」暨「遺址監管保護辦法」之相關規定辦理。

(二)遺址出土之考古標本，得於現地規劃符合安全及保護條件之展示及存放空間，經臺中市文化遺產主管機關指定後，其展示及存放空間得計入法定空地或公益性設施。

十八、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20% 或 15%：

(一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。

(二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。

(三)經全部土地所有權人同意。

(四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。

(五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

十九、其他

(一)不合本要點所列最小基地之寬度及深度之規定者，應依「臺中市畸零地使用自治條例」之規定辦理。

(二)本計畫區內建築物使用，除本要點發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。

21. 臺中市都市計畫（水湳機場原址整體開發區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、本要點用語定義如下：
 - (一)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。
 - (二)雙併住宅：含有二個住宅單位，彼此在平行面基地相連之建築物。
 - (三)連棟住宅：含三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。
 - (四)集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。
 - (五)商務住宅：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之入口、門廳，供公私團體或機構雇用人員、學生、觀光客或商務中長期住宿之建築物。
 - (六)旅館：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之入口、門廳，供旅客短期留宿之建築物。
 - (七)基地線：建築基地之界線。
 - (八)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。
 - (九)後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。
 - (十)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
 - (十一)基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。
 - (十二)基地寬度：
 - 1.平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。
 - 2.最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。
 - (十三)前院：沿前面基地線之庭院。
其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。
 - (十四)後院：沿後面基地線之庭院。
 - (十五)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。
 - (十六)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。
 - (十七)後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離。
 - (十八)側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離，最小淨距離不得小於 1 公尺。
 - (十九)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。
建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮、花臺等，得不受建築物高度比之限制。

建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。

(二十)鄰棟間隔：相鄰二棟建築物，其外牆或代替柱中心線間(不含突出樓梯間部分)之最短水平距離。

(二十一)附屬使用：在同一基地內，經常附屬於主要用途之使用。

(二十二)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。

三、本計畫區內，劃定下列使用分區：

(一)第一種生態住宅專用區

(二)第二種生態住宅專用區

(三)第三種生態住宅專用區

(四)第一種文化商業專用區

(五)第二種文化商業專用區

(六)第三種文化商業專用區

(七)第一種創新研發專用區

(八)第二種創新研發專用區

(九)第一種經貿專用區

(十)第二種經貿專用區

(十一)文教區

(十二)宗教專用區

四、本計畫區內土地及建物之使用，依其性質分為下列各組：

第一組：獨門獨院住宅

1.獨戶住宅

2.雙併住宅

第二組：連棟住宅

第三組：集合住宅

第四組：商務住宅

第五組：學前教育設施

1.幼稚園

第六組：社區遊憩設施(各種生態住宅專用區內禁止做營業性活動使用)

1.戶內遊憩設施

2.公園、兒童遊戲場

3.戶外籃球場、網球場、棒球場、游泳池、溜冰場及其他運動場

4.綠地、廣場

第七組：醫療保健設施

1.醫院、診所、藥局，但不包括傳染病及精神病院

2.衛生所(站)

3.產後護理機構

4.醫事技術業

第八組：社會福利設施

- 1.兒童、青少年、老人福利機構、托兒所、課後托育中心(安親班)
- 2.其他公益性社會福利機構

第九組：行政機關

- 1.各級行政機關
- 2.各級民意機關
- 3.國際組織機構、外國駐華機構
- 4.公務機構及國防事業

第十組：公用事業設施

- 1.公共汽車或其他公眾運輸場站設施
- 2.捷運場站設施
- 3.有線廣播電視系統、社區電臺、廣播公司、電視公司
- 4.自來水或下水道抽水站
- 5.電信機房
- 6.其他公用事業設施

第十一組：文化與社教設施

- 1.圖書館
- 2.社會教育館
- 3.藝術館
- 4.紀念性建築物
- 5.博物館、科學館、歷史文物館、陳列館、水族館、植物園
- 6.音樂廳
- 7.體育場所、集會場所
- 8.文康活動中心
- 9.文化中心
- 10.流行音樂中心
- 11.文教研究機構
- 12.劇場、表演廳

第十二組：一般零售業甲組

- 1.鞋類零售業
- 2.皮包、手提袋、皮箱零售業
- 3.服飾品零售業
- 4.裝飾品零售業
- 5.日常用品零售業
- 6.清潔用品零售業
- 7.化粧品零售業
- 8.書籍、文具零售業
- 9.玩具、娛樂用品零售業
- 10.鐘錶零售業
- 11.眼鏡零售業
- 12.首飾及貴金屬零售業
- 13.便利商店業
- 14.集郵、錢幣
- 15.花卉零售業
- 16.觀賞魚零售業
- 17.食品、飲料零售業

18.一般百貨業

第十三組：一般零售業乙組

- 1.布疋零售業
- 2.成衣零售業
- 3.家具零售業
- 4.五金零售業
- 5.祭祀用品零售業
- 6.醫療器材零售業
- 7.運動器材零售業
- 8.家用電器零售業
- 9.自行車及其零件零售業
- 10.照相器材零售業
- 11.超級市場業
- 12.衛浴設備展售業
- 13.精密儀器零售業
- 14.度量衡器零售業
- 15.事務性機器設備零售業
- 16.其他零售業

第十四組：大型零售業

- 1.百貨公司
- 2.購物中心
- 3.批發商場
- 4.量販店

第十五組：飲食業(限於營業樓地板面積不超過 300 平方公尺)

- 1.冰果店
- 2.點心店
- 3.速食店
- 4.麵食店
- 5.自助餐廳
- 6.飲食店
- 7.餐廳
- 8.咖啡館
- 9.茶藝館
- 10.紅茶店

第十六組：餐飲業(營業樓地板面積 300 平方公尺以上之飲食業)

第十七組：日常服務業

- 1.美髮服務業
- 2.美容服務業
- 3.圖書、錄影帶出租業
- 4.裁縫服務業
- 5.傘、皮鞋修補及擦鞋業

第十八組：一般服務業

- 1.職業介紹所、傭工介紹所
- 2.訓練服務業
- 3.裱褙(藝術品裝潢)

- 4.移民、留、遊學服務業
- 5.觀光及旅遊服務業
- 6.塑身美容業
- 7.驗光、配鏡服務業
- 8.仲介服務業
- 9.刻印、鎖匙業
- 10.洗衣業
- 11.補習班
- 12.水電工程服務業
- 13.寵物美容百貨業
- 14.環保服務業
- 15.照相及影像處理沖印業
- 16.產品包裝設計業
- 17.產品展示服務業

第十九組：辦公事務所及工商服務業

- 1.技術顧問業
- 2.投資顧問業
- 3.管理顧問業
- 4.營養諮詢顧問業
- 5.藝術品資訊顧問業
- 6.資訊服務業
- 7.徵信服務業
- 8.速記、打字、晒圖、影印、沖印、刻印及複印業
- 9.翻譯業及其他工商服務業
- 10.律師、會計師、建築師、技師、不動產估價師、地政士等自由職業事務所
- 11.工程及技術服務
- 12.一般廣告服務業
- 13.基金會、人民團體、職業團體等辦事處
- 14.電信業門號代辦業
- 15.藥品檢驗業
- 16.就業服務業
- 17.公寓大廈管理服務業
- 18.保全服務業
- 19.人力派遣業
- 20.公益彩券業
- 21.其他行業辦公處所

第二十組：會展產業

- 1.大型會議中心
- 2.大型展覽中心
- 3.展覽服務業
- 4.國際貿易業

第二十一組：文化及創意服務業

- 1.小說、漫畫、戲劇、詩歌、散文、繪畫、雕刻、塑造等創作業
- 2.藝文表演業
- 3.電腦軟體設計
- 4.影片及動畫製作服務業
- 5.聲音錄製及音樂出版

- 6.都市、景觀、建築、室內設計
- 7.廣告企劃服務
- 8.服裝、珠寶、飾品設計
- 9.工藝設計
- 10.藝術創作與展示
- 11.出版業
- 12.攝影業
- 13.廣播、電視及電影事業

第二十二組：創新研發產業

- 1.創新育成中心
- 2.研究機構
- 3.教育機構
- 4.企業營運總部
- 5.企業研發中心

第二十三組：金融、保險及不動產業

- 1.金融業
- 2.投資典當業
- 3.證券業
- 4.期貨業
- 5.保險業
- 6.金融控股公司業
- 7.不動產開發業
- 8.不動產經紀業
- 9.不動產買賣租賃業

第二十四組：運輸服務業

- 1.汽車運輸業
- 2.大眾捷運系統
- 3.計程車客運服務業
- 4.停車場經營業
- 5.郵寄業
- 6.報關業

第二十五組：旅館業

- 1.旅社(旅館)
- 2.觀光旅館
- 3.國際觀光旅館
- 4.汽車旅館

第二十六組：娛樂服務業

- 1.歌廳經營業
- 2.舞廳業、舞場業
- 3.夜總會
- 4.酒吧業、酒家業、酒店業
- 5.營業性浴室、三溫暖業
- 6.按摩院
- 7.特種咖啡廳
- 8.視聽歌唱業

9.休閒活動場館業(含 SPA)

10.俱樂部

第二十七組：其他經本府核定發展之策略性產業

五、本計畫區內各種專用區之容許使用組別，詳如表 6-1 所示。

六、本計畫區內建築基地之使用強度應符合表 6-2 之規定。

七、本計畫區內各種土地使用分區內建築基地之後院深度為 3 公尺。

八、公共開放空間

(一)本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地內指定沿街面留設公共開放空間之寬度及型式，詳如圖 6-2 所示；街廓內應留設帶狀性公共開放空間之位置與規模，詳如圖 6-3 所示。

(二)公共開放空間需相互連通，地面高程應順平且相接處必須平順，坡度不得大於 1:12，其鋪面必須使用防滑材質。其與人行道相接處，悉依前述規定辦理。

(三)建築基地所留設之帶狀式開放空間、廣場式開放空間及無遮簷人行道等公共開放空間，不得設置圍牆、柵欄等障礙物及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮等設施，除設置街道家具及植栽綠美化設施外，以供行人通行為原則(除另有規定者外，其寬度不得小於 2 公尺)；惟為創造高品質、創意、悠閒的商業活動空間所必需設置之臨時性設施，經都市設計審議委員會專案許可者，不在此限。

(四)為環境綠美化及推動人本交通之需要，應於建築基地內留設之公共開放空間上妥為植栽綠美化並設置街道家具、自行車停車架…等相關設施，其規劃設計應經都市設計審議委員會審議同意。

(五)指定留設之公共開放空間得計入法定空地計算。

九、本計畫區指定部分地區設置架空走廊、人行通道，其設置位置與規模等規定如圖 6-4 所示。

十、為鼓勵建築基地設置公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外)、加速開發建設、整體開發建築及進行綠建築設計，訂定下列獎勵措施：

(一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，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 10% 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；其集中留設之樓地板面積在 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。

2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路交通主管機關核准者。

3.文化商業專用區內合併二個完整街廓整體開發，以人工地盤、架空走廊或地下通道連接供公眾使用，經道路交通主管機關核准者。其中人工地盤或架空走廊之投影面積得不計入建蔽面積，惟不計部分不得超過基地面積之 20%。

(二)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於區段徵收登記作業完成之日起算，於三年以內申請建造執照者，得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之 15% 為限。(備註：有關申請建造執照，應於獎勵期限內提出申請建造執照，並於獎勵期限滿後 7 個月內領得建造執照，且需於建照期限內建造完成，否則視同不符獎勵規定。)

(三)為鼓勵基地整體開發建築並申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估，得依下表規定增加興建樓地板面積，並就增加之樓地板面積折繳代金。其代金之繳納應於核准使用執照前繳入「臺中市都市更新及都市發展建設基金」。

適用土地使用分區	整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積				折繳代金計算方式
		取得綠建築候選證書之分級				
		銅級	銀級	黃金級	鑽石級	
第一種文化商業專用區 第二種文化商業專用區	5000 m ² (含)以上	基地面積×基準容積率×14%	基地面積×基準容積率×16%	基地面積×基準容積率×18%	基地面積×基準容積率×20%	基地面積×基地平均公告土地現值×1.4×10%
第一種文化商業專用區 第二種文化商業專用區 第三種文化商業專用區	完整街廓(街廓規模小於5000 m ² 者不得適用)	基地面積×基準容積率×24%	基地面積×基準容積率×26%	基地面積×基準容積率×28%	基地面積×基準容積率×30%	基地面積×基地平均公告土地現值×1.4×20%

(四)第一種經貿專用區、第一種創新研發專用區及文教區(供私立大專院校使用)，如取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估，得依下表規定提高建築高度。

適用土地使用分區	最高建築高度		
	取得綠建築候選證書之分級		
	銀級	黃金級	鑽石級
第一種經貿專用區	60M	72M	84M
第一種創新研發專用區	48M	60M	72M
文教區(供私立大專院校使用)	63M	76M	88M

(五)本計畫區內之建築基地不適用「建築技術規則建築設計施工編」有關開放空間獎勵與本市增設停車空間獎勵之規定。

十一、綠建築

- (一)各種生態住宅專用區、各種創新研發專用區、各種文化商業專用區開發建築時，適用「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準有關建築基地綠化、建築基地保水、建築物節約能源等規定。
- (二)供公眾使用建築物，其建築樓地板面積達 10,000 平方公尺以上者，除適用第(一)款規定外，另適用「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準有關建築物雨水或生活雜排水回收再利用之規定。

十二、景觀及綠美化

- (一)本計畫區內綠色公共設施用地之規劃、設計及施工除需考量地區防洪、治水之功能外，應朝向親水、生態設計之原則辦理，兼顧生態環境之保育、生態廊道之延續、整體景觀之要求，並應考量與周邊街廓活動之延續，與開放空間系統、人行及自行車道系統之完整銜接。
- (二)建築物鄰接或面向公園、綠地、園道及其他公共開放空間，其廢氣排出口、通風口、冷氣主機等有礙觀瞻之設施設備，應有適當之遮蔽處理與設計；且廢氣排出口、通風口不得面對上述公共開放空間設置。
- (三)建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之；覆土深度草皮應至

少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

- (四)本計畫區內「公 138」、「公 139」及「公 51」等公園用地，以及港尾溪北側綠帶系統應整體規劃設計，並應納入都市設計審議。
- (五)本計畫區內之人孔蓋板、消防栓、交通號誌、電信、電力箱及自來水相關公用設備等公用設施設備需予以景觀美化處理，並盡量設置於道路中央分隔島，若無分隔島可設置者，則需設置於人行道最外緣。
- (六)建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計，所設之圍牆高度不得超過 1.5 公尺(不含大門及車道入口)，其中實牆部分最高不得超過 0.5 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 30%；惟採綠圍籬設計者，不受前述視覺穿透率之限制。
- (七)各種經貿專用區、各種文化商業專用區、各種創新研發專用區、文教區、第二、三種生態住宅區內建築物應實施屋頂綠化，其綠覆面積不得低於建築物頂層(含露臺)面積之 40%。倘因屋頂設置再生能源設備，致使綠化面積比例未符本規定者，經都市設計專案審議通過者，不在此限。
- (八)「公 51」用地設置水資源回收設施應以地下化方式施設。
- (九)生態住宅專用區 25 公尺園道用地內應施設寬度至少 4 公尺之河道景觀設施，以引入親水功能，營造水岸生活之地區特色。
- (十)為落實本計畫區生態環境構想，提升植樹固碳效益，建築基地沿街面留設之公共開放空間由臺中市政府併區段徵收工程施作 2 公尺植栽綠化帶，栽植喬木；建築基地開發時如經都市設計審議委員會專案許可，得暫時移植前述喬木，並於取得使用執照前予以復原。其設置位置如圖 6-5 所示。

十三、招牌廣告物

本計畫區內設置廣告招牌除臺中林蔭大道二側另有規定外，其餘地區應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理，但設置側懸式招牌廣告物，不得突出建築物牆(柱)面超過 1 公尺。

十四、集中式垃圾貯存空間

- (一)建築物應於基地地面層室內、外或其上下一層之室內無妨礙衛生及觀瞻處以集中方式設置垃圾貯存空間，並按每滿 500 平方公尺樓地板面積設置 0.5 平方公尺之貯存空間附設之(餘數應計入)。
- (二)做商業使用者應依前項規定加倍留設。
- (三)集中式室內垃圾貯存空間之附設面積以各棟建築物為計算單位，且應設置通風處理及排水設備接通排水溝，其最低淨高應為 2.4 公尺以上。
- (四)集中式垃圾貯存空間設置於法定空地者，應有適當之景觀及公共衛生維護設施，且其場所需接通建築線或基地內通路。
- (五)集中式垃圾貯存空間如採用垃圾子車設備者，應留設供垃圾收集車進出之車道及操作空間。
- (六)集中式垃圾貯存空間應注意垃圾分類及資源回收。

表 6-1 水湳機場原址整體開發區各種專用區及公 139 公園用地內土地及建築物使用組別容許表

	第一種生態住宅專用區	第二種生態住宅專用區	第三種生態住宅專用區	第一種文化商業專用區	第二種文化商業專用區	第三種文化商業專用區	第一種創新研發專用區	第二種創新研發專用區	第一種經貿專用區	第二種經貿專用區	第二種經貿專用區(泊嵐匯會展中心)	公 139 公園用地	中臺灣電影推廣區	臺灣塔暨城市願景(博物館)
第一組：獨門獨院住宅	■	■	■											
第二組：連棟住宅	■	■	■					■						
第三組：集合住宅		■	■	■	C	C		■						
第四組：商務住宅		■	■	■	C	C		■						
第五組：學前教育設施	■	■	■		■			■						
第六組：社區遊憩設施	■	■	■	■	■	■		■						
第七組：醫療保健設施	●	●	■		■			■						
第八組：社會福利設施	■	■	■		■		■	■						
第九組：行政機關							■			■	■	■	■	■
第十組：公用事業設施							■			■	■	■	■	■
第十一組：文化與社教設施		▲	▲		▲	B(獎)		■	■	■	■	■	■	■
第十二組：一般零售業甲組	A	A	A		B	■(獎)		A				B	A	
第十三組：一般零售業乙組			A		B	B(獎)		A				B		
第十四組：大型零售業					■	■			■	■	■			
第十五組：飲食業	A	A	A		■	■		A	■	■	■	B	B	
第十六組：餐飲業					■	■			■	■	■	B	B	
第十七組：日常服務業	A	A	A		B	B		A				B		
第十八組：一般服務業		A	A		B	B		A				■		
第十九組：辦公事務所及工商服務業		■	■		■			■				■		
第二十組：會展產業							■	■	■	■		B	B	
第二十一組：文化及創意服務業	■	■	■	B	B	■(獎)		■	■	■	■	■	■	■
第二十二組：創新研發產業							■	■				■		
第二十三組：金融、保險及不動產業					■	■	■		■	■	■			
第二十四組：運輸服務業									■	■	■			
第二十五組：旅館業				■	■	■			■	■	■			
第二十六組：娛樂服務業						■			■	■	■	◆		
第二十七組：其他經本府核定發展之策略性產業											■	■	■	■

註：一、A：限於地面第一層及地下第一層。

B：限於地面第三層(含)以下，地下第一層以上。

C：限於地面第六層(含)以上。

■：允許使用。

▲：得設置本要點第 10 點規定之公益性設施。

●：限作診所、藥局使用。

◆：依原細部計畫書之規定組別附加條件允許使用，限酒吧業、視聽歌唱業，相關回饋條件由本府另訂之。

二、表內標“獎”者表示鼓勵於地面第二層(含)以下，地下第一層以上設置使用組別，包含：1. 第十一組文化與社教設施、2. 第十二組一般零售業甲組(除清潔用品零售業外)之國際精品店與旗艦店、3. 第十三組一般零售業乙組(第 3、7、8、9、10 等細項)之國際精品店與旗艦店、4. 第二十一組文化及創意服務業之藝術創作與展示等設施；其設置之樓地板面積占該建築物總樓地板面積五分之一以上者，給予基礎容積率加上 20% 之獎勵(例如基礎容積為 300%，加上 20% 之獎勵後為 320%)。

三、本表所稱「國際精品店」係指以國際品牌零售或提供專屬服務為主之商店；「旗艦店」係指某一品

牌在本市集最大的營業面積、最為豐富齊全的品牌商店、最快的上市速度等特點為一體的品牌專賣店或專營店。

表 6-2 水湳機場原址整體開發區土地及建築物使用強度管制表

使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	最高建築高度(M)	容積移轉接受基地	基地最小開發規模	高度比	基地最小面寬
第一種生態住宅專用區	50	140	16	-	150 m ²	1.5	7M
第二種生態住宅專用區	50	200	32	-	500 m ²	1.5	7M
第三種生態住宅專用區	50	280	48	✓	1000 m ²	1.5	7M
第一種文化商業專用區	40	500	如圖 6-1 規定	✓	1500 m ²	-	-
第二種文化商業專用區	40	500	如圖 6-1 規定	✓	1500 m ²	-	-
第三種文化商業專用區	60	300	如圖 6-1 規定	✓	全街廓 (註 1)	1.5	-
第一種創新研發專用區	50	250	40	-	全街廓	1.5	-
第二種創新研發專用區	50	200	32	-	500 m ²	1.5	7M
第一種經貿專用區	80	360	48	✓	全街廓	1.5	-
第二種經貿專用區	80	500	-	✓	全街廓 (註 2)	-	-
文教區(供私立大專院校使用)	40	250	50	-	全街廓	1.5	-
文教區(供中小學使用)	40	150	24	-	全街廓	1.5	-
宗教專用區	60	160	-	-	-	-	-
機關用地	40	200	-	-	-	1.5	-

註：1.指該街廓內第三種文化商業專用區之全部範圍。

- 2.第二種經貿專用區街廓倘因「道路用地兼供經貿服務設施使用」、「排水道用地兼供經貿服務設施使用」土地分隔者，開發時應考量周邊相關設施，以適當方式予以連接。
- 3.如經「臺中市政府都市設計審議委員會」專案審議同意者，不受本表所訂最高建築高度之限制。
- 4.各種生態住宅專用區內經區段徵收後保留之既有建物及其所定著之土地，得依原領建築執照繼續使用。惟將來拆除新建時，除基地最小開發規模不得小於 100 平方公尺，且不受前表基地最小面寬之限制外，其餘仍應受本計畫土地使用分區管制要點相關規定之限制。
- 5.宗教專用區後續開發時，建議戶外空間能與清翠園整體考量採開放式設計，並減少圍牆等視覺阻隔設施，以公園綠地完整延續為原則。



圖 6-1 各種文化商業專用區最高建築高度管制圖

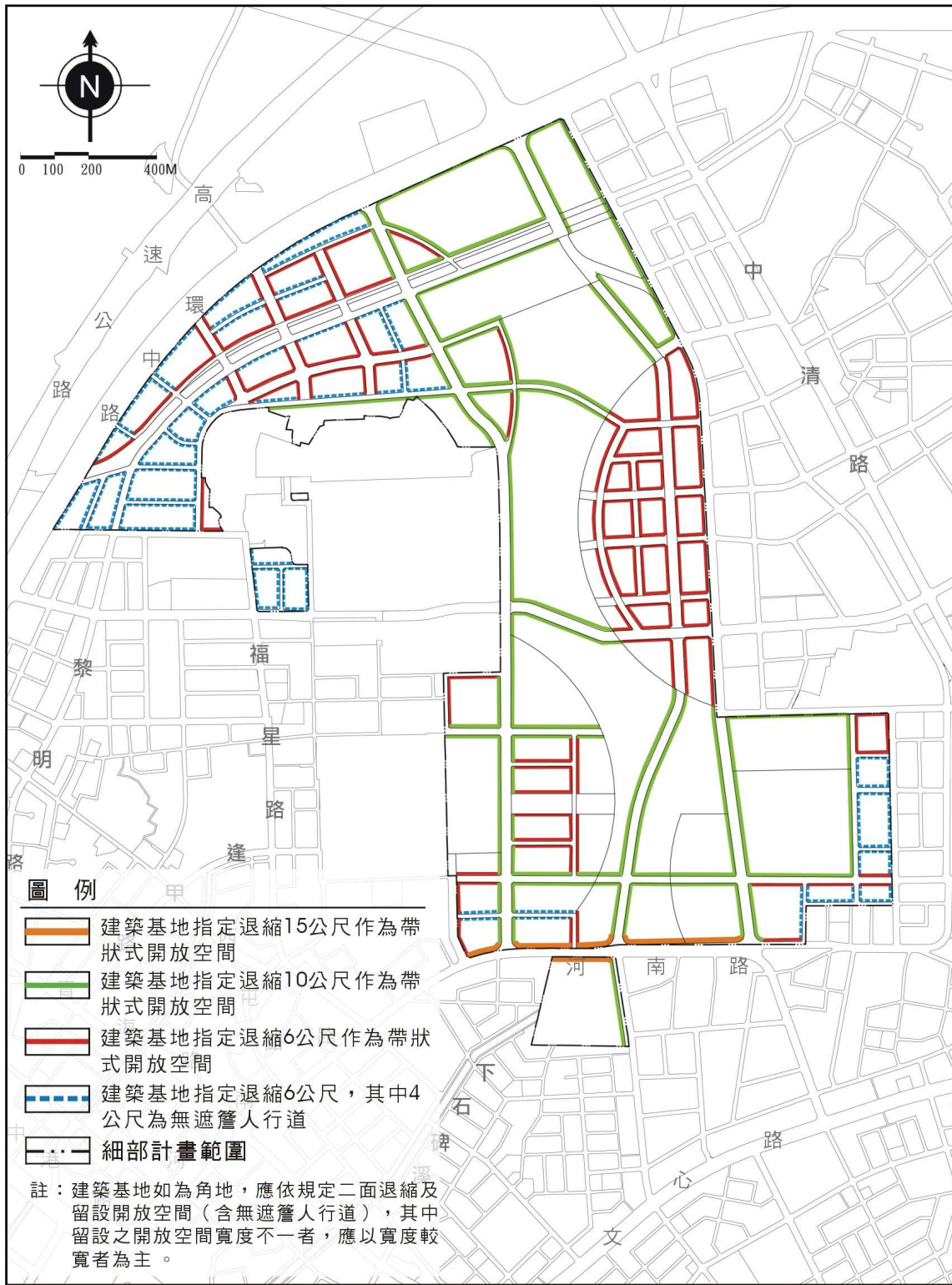


圖 6-2 指定沿街面留設公共開放空間示意圖

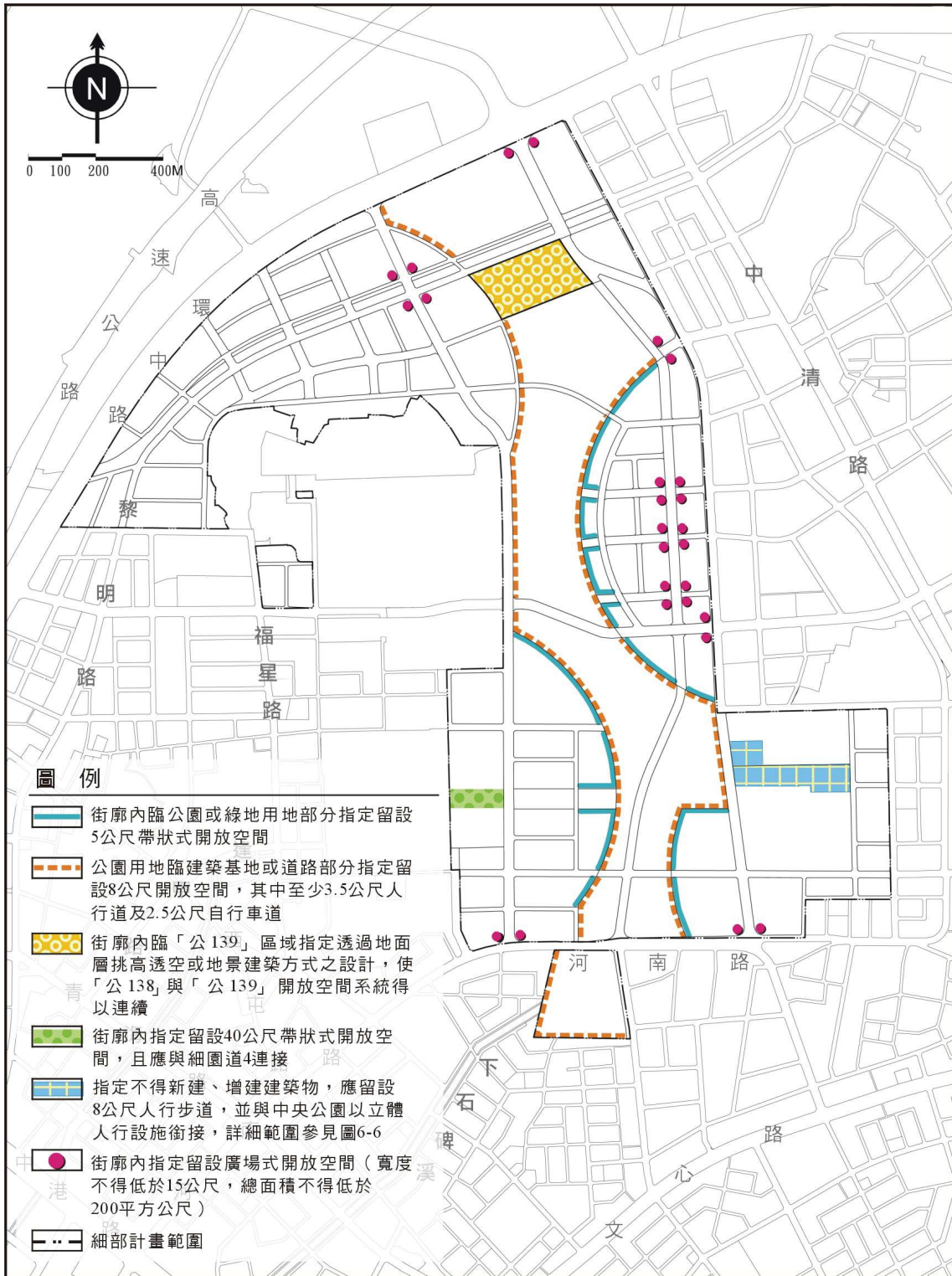


圖 6-3 指定街廓內留設公共開放空間示意圖

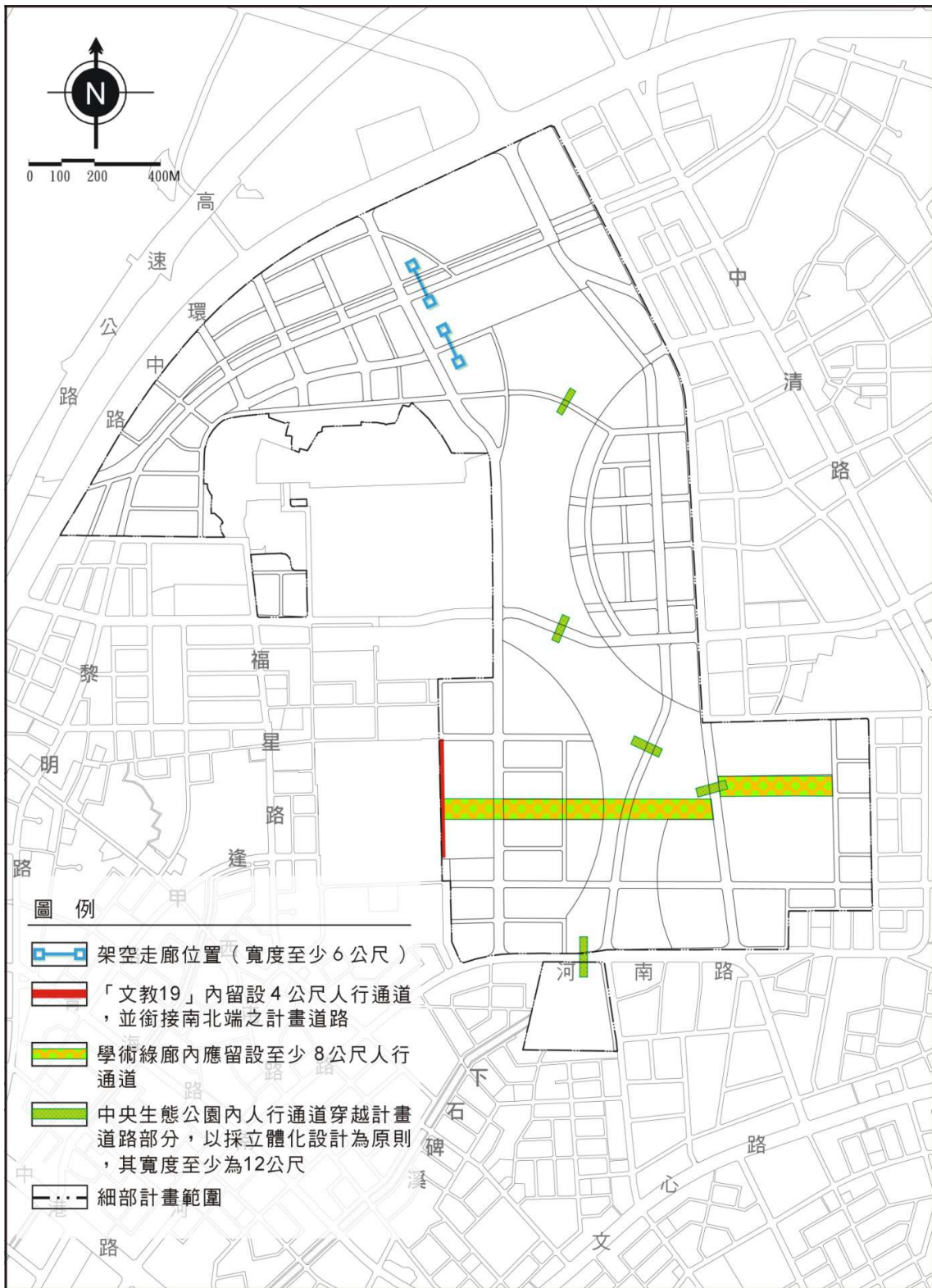


圖 6-4 指定留設架空走廊、人行通道示意圖

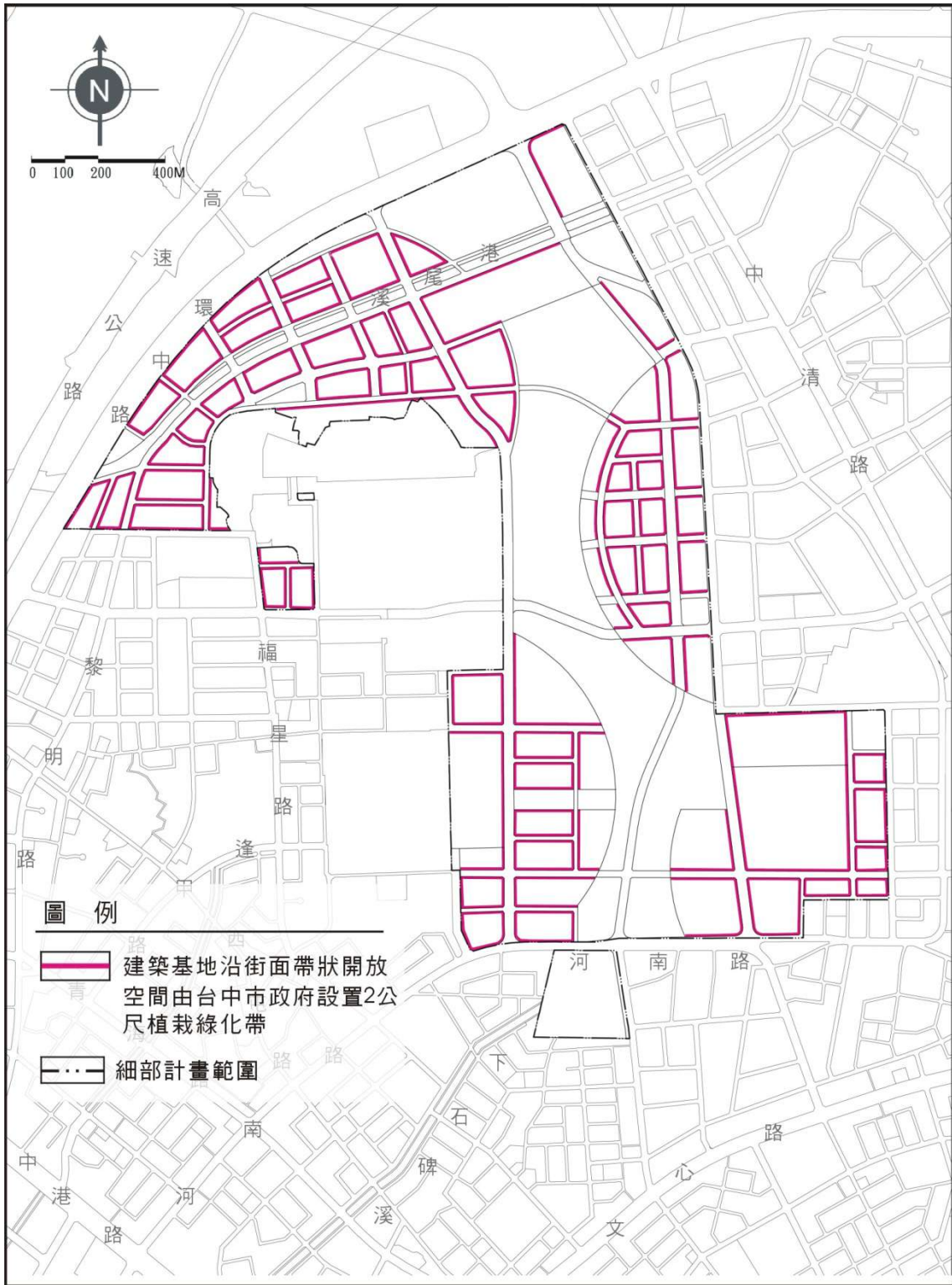


圖 6-5 指定建築基地沿街面設置植栽綠化帶位置示意圖

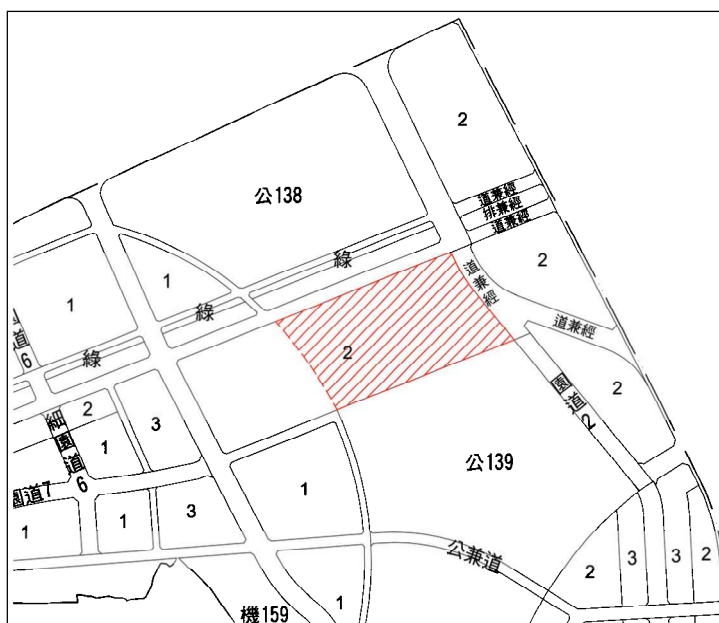
十五、基地開挖

本計畫區內建築基地地下層開挖規模之規定，依下列規定辦理：

- (一)為鼓勵第一、二種經貿專用區及公園用地之地下停車場採整體開發且連通使用，其地下開挖規模不予規定。
- (二)細園道 3 及細 15M-5 號道路以北之第三種文化商業專用區臨接臺中林蔭大道二側建築基地，其自道路境界線起淨深 6 公尺範圍不得開挖地下層，以預留將來捷運路線車站出入口、通風口所需空間。
- (三)除第(一)款以外各類用地之地下一層開挖面積不得超過基地面積之 70%，以下各層開挖面積不得超過基地面積之 85%。
- (四)地下層開挖面積以外牆牆心核計。
- (五)基地條件特殊者，得經臺中市政府都市設計審議委員會專案審查同意後，酌予擴大開挖規模。

十六、重點地區管制

- (一)第二種經貿專用區之建築物應整體規劃設計，其中「公 139」公園用地北側街廓之建築應透過地面層挑高透空或地景建築方式之設計，使「公 138」、「公 139」所形成的中央公園系統予以連接，其連接部分不得小於與「公 139」銜接面土地面積之 40%(詳下圖)；其中建築物倘採地面層挑高透空方式設計，其挑高高度不得小於 15 公尺。



與「公 139」銜接面之第二種經貿專用區範圍示意圖

- (二)「公 139」公園用地臨園道 2 範圍(自道路境界線 15 公尺以內)作多目標使用設置社會教育機構、文化中心、體育館等大型設施，其建築設計應以人工地盤方式跨越臺中林蔭大道(園道 2)與第二種經貿專用區連結；該人工地盤寬度不得小於 100 公尺，且應考量跨越臺中林蔭大道下方道路採光、通風問題，並應實施綠美化，其綠覆率不得小於 60%。
- (三)「公 139」公園用地作多目標使用設置之景觀塔【臺灣塔暨城市願景(博物)館】為本市之重要地標，應考量以本市環境特性及象徵臺灣精神作為規劃設計之參考依據，其淨高度以超越大肚山頂點之高度並可眺望臺灣海峽為原則。
- (四)臺中林蔭大道(園道 3)及其兩側建築基地，為形塑精品商業及休閒購物氛圍，相關規定如下：

- 1.臺中林蔭大道(園道3)內喬木植栽樹間距不得大於10公尺且不得小於8公尺，樹冠底離地淨高2.5公尺以上，根部應保留適當透水面積，樹種應以抗汙染性、枝葉濃密、樹型優美且有花期之喬木為原則，以形塑本地區之林蔭大道之景觀意象。
 - 2.臺中林蔭大道(園道3)兩側之建築物地面層立面需有50%以上之開放性櫺窗立面設計，以增加本計畫區之獨特消費空間感。
 - 3.招牌廣告物設置標準如下：
 - (1)正面型招牌廣告物設置面積，不得大於該建築物該層該戶臨接外牆正面總面積之三分之一，並不得封閉必要之採光及逃生開口；建築物各層招牌得合併整體設計，則不受前述分層檢討之規定。招牌廣告物設置高度不得超過自基地地面量起15公尺或4層樓，其招牌下端離地淨高度不得低於3公尺。
 - (2)建築物禁止設置側懸式招牌廣告物，屋頂禁止設置招牌廣告。
 - (3)經都市設計專案審議通過者，不在此限。
- (五)計畫區內具歷史意義之建築物或紀念性地景之保留與維護規定如下：
- 1.«文教20»及«文教21»範圍內經依文化資產保存法指定之歷史建築及周邊環境劃定之區域(計畫圖上標有附註者，詳圖6-6)，不得新建、增建建築物，但除已建築之基地範圍外，得計入法定空地計算；該範圍內應留設8公尺人行通道，並與中央公園以立體人行設施銜接。
 - 2.歷史建築應照原有形貌保存，其修護與再利用應按臺中市有關歷史建築修復或再利用之相關規定辦理；如經臺中市政府文化局同意，依規由進駐之大專院校認養再利用。其建築樓地板面積得不納入該街廓允建容積計算。
 - 3.原機場跑道應配合«公139»公園用地整體規劃設計，予以適度保留及再利用，以保留除役機場之歷史記憶。
- (六)位於20M-76號道路(黎明路)以西北之生態住宅專用區內建築基地，建築物高度在16公尺或4層樓以下者，原則上應設置斜屋頂，其斜屋頂面積不得小於建築水平投影面積之二分之一。惟若建築基地面積超過6,000平方公尺有其他景觀考量者，得經都市設計審議委員會專案審議許可者不受此限。
- (七)為維護文化商業專用區內建築物對中央公園視覺景觀之通透性，相關規定如下：
- 1.第一種文化商業專用區內建築物之量體坐落應以垂直中央公園為原則，並應維持適當鄰棟間隔，以維持後排建築物之視覺景觀權利。
 - 2.第一種文化商業專用區基地之建築物面寬與各該宗地臨中央公園用地面寬之比例不得超過60%。
- (八)«公139»公園用地依促進民間參與公共建設法設置作「中臺灣電影推廣園區-電影館」及「臺灣塔暨城市願景(博物)館」，其中「中臺灣電影推廣園區-電影館」提供表演展場劇院、電影交流及育成創投中心、電影主題商城、藝文蠟像館、放映及展覽等複合式功能。另「臺灣塔暨城市願景(博物)館」提供參觀展覽、盥洗、休息、餐飲及商品販賣服務等服務功能，相關規定如下：
- 1.範圍內建蔽率及容積率不得超過«公139»公園用地全區之8%及35%為原則。
 - 2.範圍內主體事業總容積樓地板面積應佔70%以上為原則。
 - 3.範圍內設施之交通動線應與中臺灣電影推廣園區-電影館、臺灣塔暨城市願景(博物)館整合，景觀設計應與學術廊道整合。
 - 4.範圍內戶外公共活動區應考慮臺灣塔暨城市願景(博物)館巨大量體所造成風與日照之影響。

5.範圍內建築物附設停車空間設置標準，原則採建築技術規則第 59 條表之各類建築物用途停車空間設置標準之 1.3 倍設置，不受該條附表說明(五):「建築基地達 1,500 平方公尺應按表列規定加倍附設停車空間」之限制。另得以「公 139」公園用地合併檢討後之停車數量設置之。

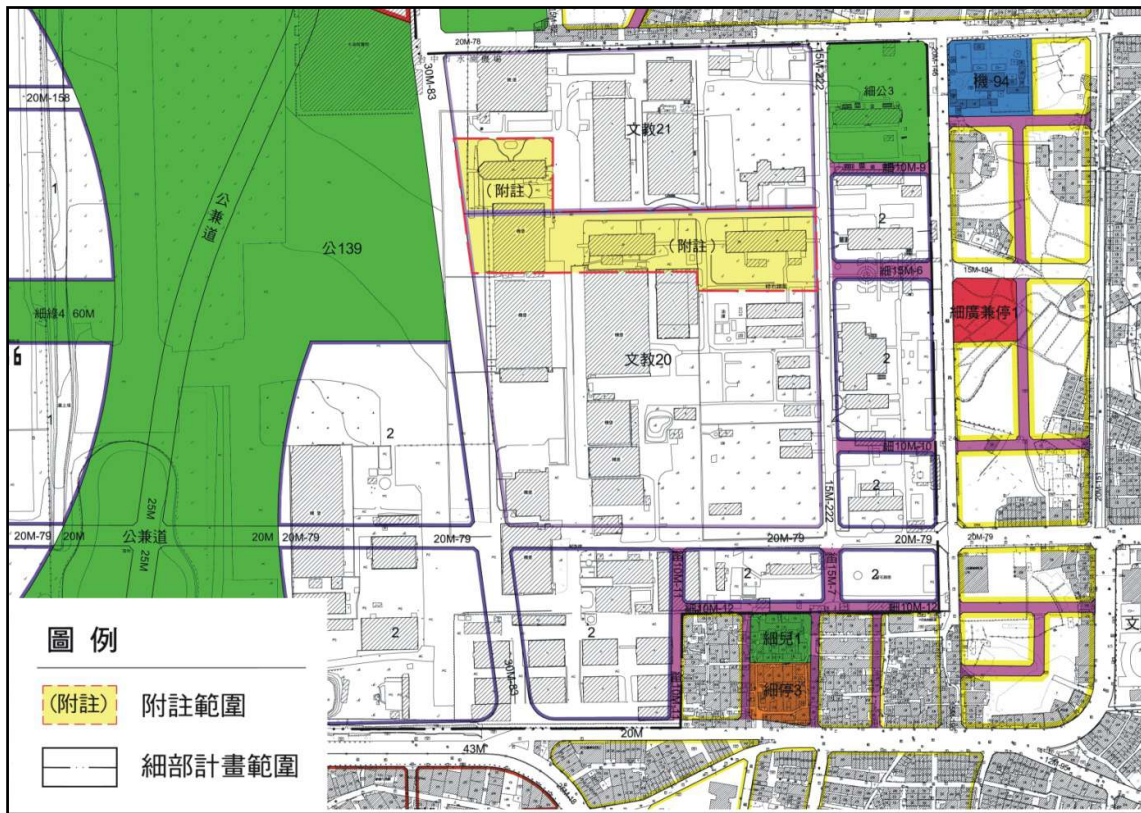


圖 6-6 「文教 20」、「文教 21」範圍內標示「附註」範圍示意圖

十七、建築物外觀夜間照明

- (一)本計畫範圍內之第二種經貿專用區、臺中林蔭大道(園道 3)及兩側建築物應設置建築物外觀夜間照明。
- (二)指定實施建築物外觀夜間照明建築物，其底層部距地面二至三層範圍內之沿街行人尺度範圍，其照明應配合街道燈光，並考量行人之視覺與活動，塑造舒適之行人光環境。
- (三)建築物外觀及夜間照明不得對鄰近建築物及都市空間造成光害，亦應考慮其本身及使用者之舒適性。

十八、停車空間

本計畫區內建築物附設停車空間設置標準規定如下：

- (一)第一、二、三種生態住宅專用區、第一、二種創新研發專用區，其建築樓地板面積在 150 平方公尺以下者，應留設汽車、自行車停車空間各 1 輛，超過部分每 150 平方公尺或其餘數超過 75 平方公尺者應再增設各 1 輛。但以汽車坡道集中留設於地下室且整層供停車空間使用，留設停車空間數量在前開設置標準兩倍以內者，其樓地板面積得不計入容積計算。
- (二)
 - 1.第一、二、三種文化商業專用區、第一、二種經貿專用區(泊嵐匯會展中心除外)，

其建築樓地板面積在 100 平方公尺以下者，應留設汽車、自行車停車空間各 1 輛，超過部分每 100 平方公尺或其餘數超過 50 平方公尺者，應再增設各 1 輛。但以汽車坡道集中留設於地下室且整層供停車空間使用，留設停車空間數量在前開設置標準兩倍以內者，其樓地板面積得不計入容積計算。

2. 第二種經貿專用區(泊嵐匯會展中心)，其建築樓地板面積在 100 平方公尺以下者，應留設汽車、自行車停車空間各 1 輛，超過部分每 100 平方公尺或其餘數超過 50 平方公尺者，應再增設各 1 輛。如能提供交通影響評估及因應措施並經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。但以汽車坡道集中留設於地下室且整層供停車空間使用，留設停車空間數量在前開設置標準兩倍以內者，其樓地板面積得不計入容積計算。

(三) 作為住宅使用者，每 1 戶至少須留設汽車、自行車停車空間各 1 輛，每戶已設置達 3 輛汽車停車位及 2 輛自行車停車位者，得不再增設。

(四) 供旅館業使用者，其房間數在 30 間以下者，應留設 1 輛大客車停車空間，超過部分每 30 間及其零數應增設 1 輛；每留設 1 輛大客車停車空間，得減少 3 輛小汽車停車空間。

(五) 自行車停車空間標準為每輛之長度不得小於 2 公尺、寬度不得小於 0.8 公尺。

十九、離街裝卸場

(一) 裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依表 6-3 規定設置離街裝卸場：

(二) 裝卸空間標準：

1. 最小裝卸空間尺度：

(1) 小貨車：長度 6 公尺，寬度 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。

(2) 大貨車：長度 13 公尺，寬度 4 公尺，淨高 4.2 公尺。

(3) 淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。

2. 前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平臺等空間。

3. 每設置 10 部裝卸車位時，應於其中設置 1 部大貨車之裝卸空間。

4. 裝卸空間之出入車道距該街廓之道路境界交叉點至少應有 15 公尺。

5. 裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。

表 6-3 離街裝卸場車位數配置表

建築物用途	應附設裝卸車位數	備註
第七、八、九、十、十一、十九、二十一、二十二、二十三、二十四、二十五組	使用樓地板面積在 2,000 平方公尺以上，未達 5,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位。 在 5,000 平方公尺以上，未達 10,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位。 在 10,000 平方公尺以上，未達 20,000 平方公尺者，設置 3 裝卸車位。 超過 20,000 平方公尺者，每增加 20,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。	建築物具有二種以上使用情況時，其離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計算，未滿一車位者，以一車位計算，並得合併設置。
第十二、十三、十四、十六、二十組	使用樓地板面積在 1,000 平方公尺以上，未達 2,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位。 在 2,000 平方公尺以上，未達 4,000 平方公尺設置 2 裝卸車位。 在 4,000 平方公尺以上，未達 6,000 平方公	

	尺者，設置 3 裝卸車位。 超過 6,000 平方公尺者，每增加 6,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。	
第十七、十八、二十、二十六組	使用樓地板面積在 1000 平方公尺以上，未達 4,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位。 在 4,000 平方公尺以上，未達 10,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位。 超過 10,000 平方公尺者，每增加 10,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。	

- 二十、本計畫區地面上各種開發建設之設計案均應提送「臺中市政府都市設計審議委員會」審議同意後，始得依法申請建照或施工。
- 二十一、本計畫得另行訂定都市設計準則、都市設計審議規範，進行全區都市設計管理。
為達成本計畫朝向低碳生活之目標，得於都市設計準則內訂定各種開發建設使用再生能源之規範。
- 二十二、本要點第四點所規定各組組別之認定及管制爭議事項得提請本市都市計畫委員會審議。
- 二十三、為提升地區公共設施服務水準，建立便捷、順暢之地區人行動線系統，本計畫區之立體人行設施及其他公共設施之規劃、設計與建設，得以「平均地權基金」支應。
- 二十四、本計畫區內各項開發建設應參考主要計畫訂定之「生態環境營造原則」內容(詳附件)辦理。
- 二十五、本計畫得由臺中市政府成立專責開發機構，進行區內開發建設、經營管理工作。
- 二十六、計畫區內建築基地面積達 1,000 平方公尺以上者，應預留光纖寬頻建築相關硬體設施(機房、管道、管線、光纖網路架構、個別家戶宅內配電箱、集線盒、資訊插座等必要設施)所需空間，其開發執行內容等圖說或計畫應納入都市設計審議。
- 二十七、本要點未規定事項，依其他相關法令及規定辦理。

附件 生態環境營造原則

本計畫區發展定位為「經貿生態園區」，計畫區內之開發建設應將生態關懷、永續經營之理念落實到實質環境，創造整合生態、都市及活動的 21 世紀新都市典範。

以下為主要計畫針對中央公園生態化、綠色基礎設施建置及人本交通概念之落實所提出之生態環境營造原則，以為細部計畫相關管制訂定及後續開發建設之參考。

壹、中央公園生態化

中央生態公園以寧適、生態、景觀、滯洪、減災、減碳及遊憩等功能為主，其生態化原則如下：

1. 中央公園內應減少公共設施多目標使用；其中倘有設置建築構造物之需求，其建築構造物比例不得超過 8% 為原則。
2. 為避免暴雨時園區逕流水溢流，公園之鋪面宜使用透水性材質，使用不透水人工構材面積比例以不超過公園總面積 30% 為原則。
3. 公園作立體多目標使用，其地下建築物或構造物上方應採人工地盤類保水設施，其覆土深度應達 120 公分以上。
4. 基地開發後之出流洪峰流量不得大於開發前之洪峰流量，且不應超過下游排水系統之容許排水量。滯洪設施之最大洪峰流量，得依合理化公式估算之，
洪峰流量之流歷線至少採重現期距 50 年以上之洪水；另考量周遭雨水下水道防洪標準，出流歷線則為重現期距 5 年以下之洪水。有效滯洪面積占全面積比例應達 80% 以上為原則。
5. 應考量計畫區全區開發衍生之地表逕流，於中央公園內設置滯洪池，以儲存延滯地面之逕流水；滯洪池應以生態景觀池方式設計，並以挖池造丘方式規劃，生態景觀池間盡量以景觀草溝串連。
6. 公園內植栽應形塑地區整體意象，並優先考量採用原生植物，展現季節性變化之色彩搭配與誘鳥及誘蝶之功能。
7. 公園穿越道路應考慮生物的延續性、移動性。
8. 公園穿越道路應以交通寧靜區方式設計，以減少機動車輛穿越對公園的衝擊，創造寧適的休憩空間。

貳、綠色基礎設施(Green Infrastructure)建置

為創造整合生態、都市及活動的 21 世紀新都市典範，計畫區之公共建設應納入「綠色基礎設施」之觀念。綠色基礎設施(Green Infrastructure)的核心理念是環境、生態、人文的系統性整合，強調土地規劃過程中自然環境的重要性。如從都市基盤設施觀點來看，簡而言之就是將過去「灰色」、「硬性」的水泥工程，改以「綠色」、「軟性」的城市基礎建設，使城市中充滿植栽的綠地，讓雨水自由滲入土壤，補注地下水，提供生物棲息地，維持生物多樣性，並維護空氣品質及水資源，促進人類健康與生活品質。

本計畫區綠色基礎設施之建置，主要透過綠色開放空間的串聯，以及藉由相關管制規定促使公、私有開放空間朝向與自然環境和諧共存的方式開闢，主要原則如下：

一、基礎設施生態化

1. 提高公共綠色開放空間的可及性：以服務半徑 300 公尺以內且其面積不小於 0.5 公頃之原則，劃設公園、綠地、兒童遊樂場、園道等用地。
2. 增進公共綠色開放空間之延續性：善用綠手指、綠園道、水岸綠帶等帶狀開放空間，串

連區內的公園、綠地，形成友善的生態綠網。

3. 道路寬度在 12 公尺以下之社區出入道路，建議其透水鋪面面積達 1/2 以上為原則，以增加雨水入滲率；道路寬度超過 12 公尺以上之主要道路，應加強植栽綠化。
4. 計畫區內道路寬度在 15 公尺以上者，應設置共同管溝，全面地下化，並視公用事業單位設施需求，盡量將管線整合至共同管溝。
5. 園道用地應營造樹廊的景觀意象，其植栽選擇與種植應以能創造生物多樣性的生態空間為原則。
6. 計畫區內污水處理系統應妥善規劃，並與區域外幹管銜接。水資源回收設施應以地下化方式設施，其興闢工程應以生態工法進行規劃設計。

二、永續生態營建

1. 建築基地盡量實施保水計畫為原則。
2. 經貿專用區、文化商業專用區實施屋頂綠化為原則。
3. 一定規模以上之建築基地應規範設置屋頂雨水收集、雨水中水回收設施為原則。
4. 配合綠建築規範，達到生態永續的目標。

參、人本交通概念之落實

所謂「人本交通」即為「以人為本位，追求人類永續美好生活所需之交通系統」，其目標為建立人性化、親和力、可靠性、舒適性及健康性之交通環境，並具備(1)以綠色運具為主要發展架構；(2)以自然能源為主要機動力來源；(3)展現對使用者的人性關懷；及(4)重視社區化與在地化建設方式等四項特質。本計畫為落實人本交通概念，後續交通建設及道路設計時建議參酌以下原則辦理：

一、大眾運輸系統

1. 大眾運輸以短期引入公車捷運系統、長期設置地下化大眾捷運系統為原則。
2. 大眾捷運系統應以地下化方式設計；未來配合捷運車站地下化，捷運路線應預留車站出入口、通風口所需空間，且其兩側建築物應限制地下開挖範圍。

二、人行步道系統

1. 計畫道路兩側應留設帶狀開放空間，供行人通行，其寬度不得小於 4 公尺，並以無障礙通行為原則。
2. 整合中央公園人行動線，創造鼓勵步行的交通環境，提供易行、安全、便利、流暢、舒適的人行空間。
3. 中央公園內人行通道穿越計畫道路部分，採立體化設計為原則，以維護人行空間的延續性與安全性，其寬度至少為 12 公尺。
4. 公園內應設置相互銜接之人行步道系統，且公園之出入口應配合周邊社區主要人行動線及大眾運輸系統配設。
5. 社區出入道路應適度運用交通寧靜措施，塑造安全的步行環境。
6. 人行道應妥予植栽綠化，以增加遮蔭及淨化空氣之效果，其樹種以直幹、直根者較佳，以避免破壞人行步道鋪面，影響行人動線。

三、自行車道系統

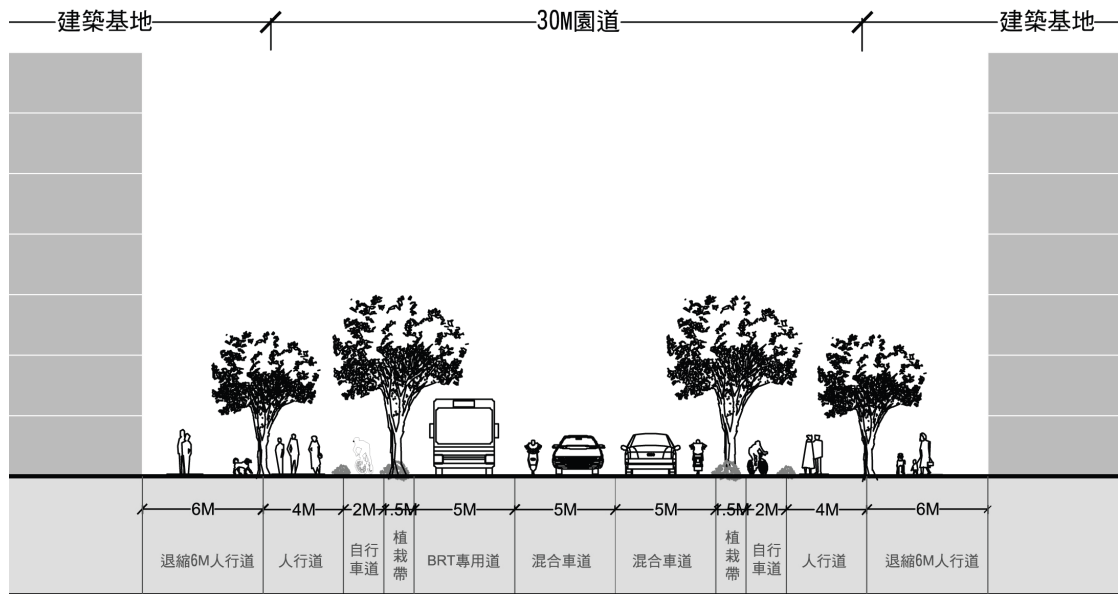
1. 計畫區內寬度 25 公尺以上道路應預留自行車專用道；區內次要道路得利用人行步道規劃自行車道，提供都會區綠色交通運輸路網。

2.中央公園周邊、園道及河岸綠地規劃景觀自行車道，並以能建構環狀自行車道系統為原則。

四、具景觀功能道路系統

本計畫具景觀功能之道路系統包含臺中林蔭大道、中央公園穿越道，以及分布於文化商業專用區、生態住宅專用區、創新研發專用區內之園道系統，其環境營造原則如下：

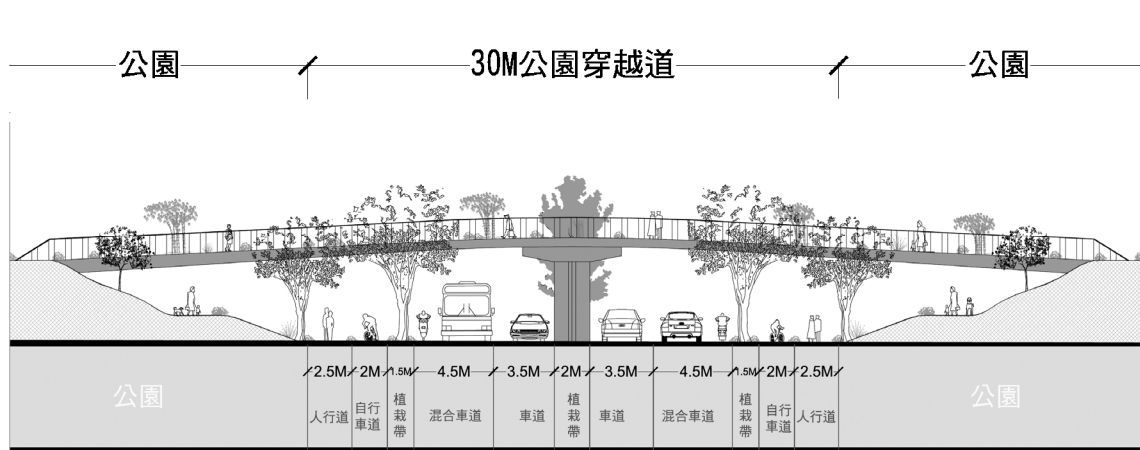
1.臺中林蔭大道應創造出休閒園林道的意象及行人友善的街道空間，並盡量減少產生通過性車流，林蔭大道的設計，除提供雙向各一線車道兼供公車捷運系統(BRT)與一般車道使用外，其餘空間將規劃為景觀植栽帶及人行空間，並透過交通寧靜及其他交通管制措施，減緩車速。臺中林蔭大道(園道3)道路設計參考建議如附圖 1 所示。



註：本圖實際內容應以經核定之工程設計圖說為準

附圖 1 臺中林蔭大道(園道3)斷面參考示意圖

2.中央公園穿越道之設計應加強植栽綠化，並於適當地點設置景觀天橋、緩坡陸橋或其他立體化通道供人行使用，其寬度至少 12 公尺，以確保中央公園的整體景觀及公園內人行動線的連貫性，其設計參考建議如附圖 2 所示。



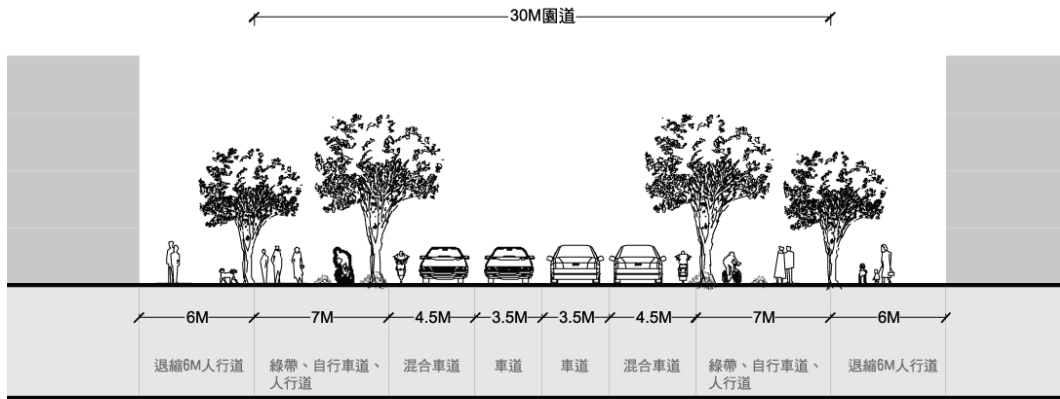
註：本圖實際內容應以經核定之工程設計圖說為準

附圖 2 公園穿越道斷面參考示意圖

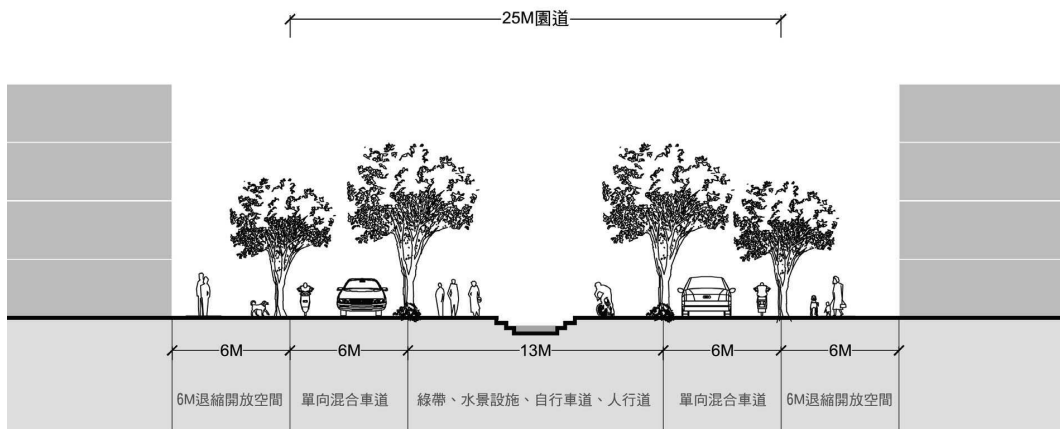
3.生態住宅專用區內規劃園道系統，係為串連既有水道、延伸水岸空間，以及整合區內綠網而劃設。其中寬度 30M 園道(廣福路)，未來道路設計應加強植栽綠化，以減少道路交

通量對周邊住宅社區之衝擊；寬度 25M 之園道，建議於園道範圍內施設寬度至少 4M 之河道景觀設施，創造親水、集水之功能，設計參考建議詳如附圖 3、附圖 4。

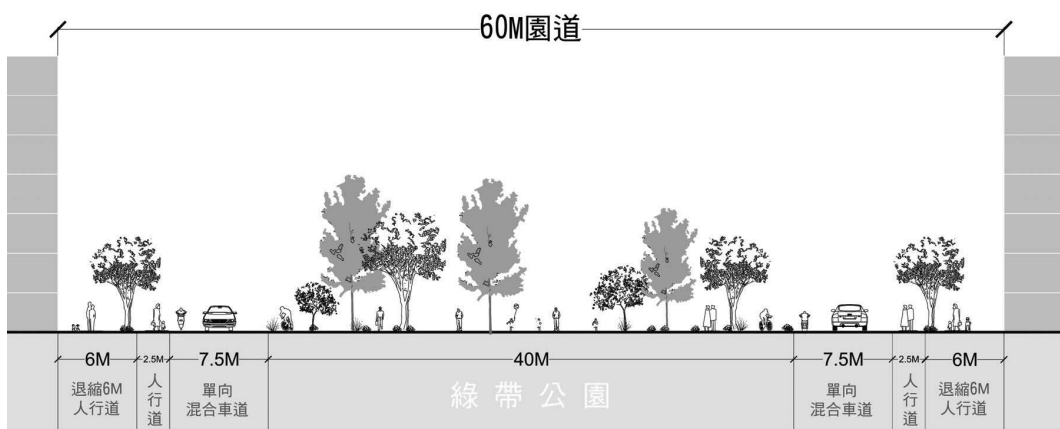
4. 文化商業專用區內規劃園道系統，係為創造「綠手指」意境，使公園綠地空間可以向都市地區延伸而劃設。
5. 創新研發專用區規劃園道，係為打造學術綠廊所劃設，未來將成為串聯中央公園東西兩側大學城最主要的人行動線及開放空間。設計參考建議詳如附圖



註：本圖實際內容應以經核定之工程設計圖說為準
附圖 3 生態住宅專用區 30M 園道斷面參考示意圖



註：本圖實際內容應以經核定之工程設計圖說為準
附圖 4 生態住宅專用區 25M 園道斷面參考示意圖



註：本圖實際內容應以經核定之工程設計圖說為準
附圖 5 學術綠廊園道斷面參考示意圖

22. 臺中市都市計畫（後庄里地區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條訂定之。
- 二、本計畫區內除另擬細部計畫地區外之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定，其用語亦同。
- 三、本要點用語定義如下：
 - (一)基地線：建築基地之界線。
 - (二)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。
 - (三)後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。
 - (四)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
 - (五)基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。
 - (六)前院：沿前面基地線之庭院。
其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。
 - (七)後院：沿後面基地線之庭院。
 - (八)前院深度：建築物前牆中心線或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。
 - (九)後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離，但最小淨深度不得小於後院深度二分之一。
 - (十)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。
建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。
 - (十一)基準開挖面積：地下室外牆外緣（含外柱）所圍成之最大面積。
- 四、建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者(且應符合法定建蔽率未逾 15%，其性質與公園相近，始得視為永久性空地)，其建築物得依下列規定擇一計算高度比：
 - (一)得將該等寬度計入，該空地對側如有臨接其他道路者，該道路之寬度不得計入。
 - (二)基地臨接道路中間如夾有綠帶或河川，並得以該綠帶或河川兩側道路寬度之和，視為基地之面前道路，但以該基地直接臨接一側道路寬度之二倍為限。
- 五、住宅區及商業區之使用限制如下：
 - (一)第二種住宅區除不得為工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
 - (二)第三種住宅區依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
 - (三)第一、二種商業區依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。由住宅區變更者，申請基地三樓以下限作商業使用。

六、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率等規定詳如下表：

公共設施	建蔽率(%)	容積率(%)
機關用地	60	250
市場用地	60	240 350(依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」開發者)
學校用地(文小、文中)	50	200
體育場用地	40	250
公園用地	15	40
兒童遊樂場用地、公園兼兒童遊樂場用地	15	40
廣場用地	0	0
停車場用地	70	不予規定

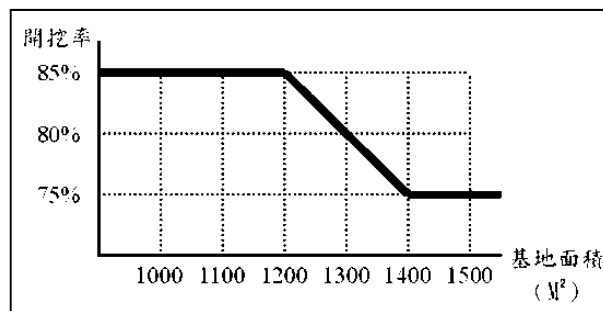
七、本計畫區內各類住宅區、商業區之建蔽率、容積率、高度比等規定詳如下表：

項目	細分區	建蔽率(%)	基準容積率(%)	上限容積率(%)	高度比	前院深度(M)	後院深度(M)
住宅區	住 2	60	220	320	1.5	-	-
	住 3	55	280	400	1.5	-	-
商業區	商 1	70	280	400	-	-	-
	商 2	70	350	500	-	-	-

註：上限容積率：即加上各種獎勵容積與容積移轉後之上限容積率，依都市更新條例或大眾捷運系統土地開發辦法第 29 條辦理者，不受此限。

八、為提升建築基地保水性，建築基地開挖地下室應依下列規定辦理：

- (一)住宅區之基準開挖面積不得超過基地面積 75%，其他使用分區及公共設施用地不得超過建蔽率加 15%，且最高不得超過基地面積之 85%。
- (二)建築基地開挖地下室不得大於基準開挖面積，惟基地面積小於 1,400 平方公尺者，得依「開挖率與基地面積對照圖」，酌予擴大開挖規模，以使其停車位數符合經濟效益。



開挖率與基地面積對照圖

- (三)基地條件特殊或地下室設計困難，經都市設計審議委員會審議通過後得酌予調整，惟其調整後之地下各層樓平均開挖面積不得高於 85%，單層不得高於 90%。
- (四)高層建築依建築技術規則辦理。

九、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其建築物提供部分樓地板面積供下列使用，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 10% 為限：

- (一)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；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。

(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

十、騎樓與建築退縮規定：

為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設廣場、兒童遊樂場及公園外，本計畫區內除另有細部計畫規定者從其規定，其他各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下：

(一)住宅區及商業區內所規劃之 8 公尺出入道路於建築時，免設騎樓，但應自道路境界線退縮 2 公尺以上之開放空間，其中至少留設 2 公尺之無遮簷人行道，退縮部份得計入法定空地。

(二)新開闢文中、文小申請建築執照時應擇一面退縮 5 公尺配合留設學生接送區。

(三)其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮 4 公尺為無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築。

(四)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

十一、停車空間：

(一)本計畫區建築物附設停車空間設置標準依建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設汽車停車位，但至少須設置 1 輛機車停車位，超過部分每 100 平方公尺設置 1 輛汽車與 1 輛機車(或自行車)停車位，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛汽車與 1 輛機車(或自行車)停車位；第二類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設汽車停車位，超過部分每 150 平方公尺設置 1 輛汽車停車位，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛汽車停車位，而機車(或自行車)停車位以每戶設置 1 輛為原則。

(二)依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之汽車停車位在 5 輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。

(三)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理，且應至少劃設與法定汽車停車位數相同之機車(或自行車)停車位。

(四)機車(或自行車)停車位標準為每輛之長度不得小於 1.8 公尺、寬度不得小於 0.9 公尺，其集中設置部數在 20 部(含)以上者，得以每部 4 平方公尺核計免計入總樓地板面積。

十二、景觀及綠化原則：

(一)建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 1/2 以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

(二)應予綠化之開放空間、庭院及空地，其不透水鋪面所佔面積應在二分之一以下，但屋頂、室內及地下開放空間不在此限。

十三、獎勵增加容積：

(一)整體開發之獎勵

面積規模：全街廓或基地面積 5,000 平方公尺以上者。

條件：留設供公眾使用之設施達 300 平方公尺。上述供公眾使用之設施項目包括兒童遊樂場、公園、停車場、廣場、綠地等。且所留設供公眾使用之設施應臨接計畫道路，其臨接面寬需達 10 公尺以上，其面積得計入法定空地。

獎勵方式：

$$DF = P \times R$$

DF：獎勵樓地板面積

P：留設公共設施面積

R：獎勵係數(註)

基地面臨道路寬度	R 值
基地面臨道路寬度 < 8M	3
8M ≤ 基地面臨道路寬度 < 12M	2.5
12M ≤ 基地面臨道路寬度 < 20M	2
20M ≤ 基地面臨道路寬度	1.5

註：係數之考量為

- 1.依面臨計畫道路之寬度大小訂定，面臨計畫道路愈小者，為鼓勵該地區多留設公共設施，其獎勵係數愈大。
- 2.配合所訂定之上限容積(即獎勵容積之上限值)酌予修正係數。(以基地規模之 30%為最大之留設上限計算之)

(二)為配合未來各項都市開發建設工作之進行，如興建捷運站、大型整體開發案等，得視實際需要酌予獎勵增加容積強度，其詳細辦法由臺中市政府另訂之。

十四、為提升都市開放空間、增加建築基地綠化、透水性與保水性，建築基地符合下列規定，得增加樓地板面積。但以不超過基準容積之 5%為限：

(一)建築基地自行降低建蔽率得依下表增加樓地板面積。

法定建蔽率－設計建蔽率	獎勵額度
≥ 10%	基準容積之 1%
≥ 15%	基準容積之 2%
≥ 20%	基準容積之 3%

(二)建築基地自行降低開挖率得依下表增加樓地板面積。

基準開挖率－實際開挖率	獎勵額度
≥ 10%	基準容積之 1%
≥ 15%	基準容積之 2%
≥ 20%	基準容積之 3%

十五、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

(一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。

(二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。

(三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。

(四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此

限。

(五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

(六)經主要計畫指定之商業許可地區依其開發審議規範或相關回饋辦法規定應辦理者。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

十六、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

(一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。

(二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。

(三)經全部土地所有權人同意。

(四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。

(五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

十七、建築管理相關規定

(一)本計畫區內建築物使用，除本要點發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。

(二)因九二一震災已依都市更新相關法令申請重建者，得依建築技術規則相關規定檢討停車空間，不受本要點第 10 點建築退縮規定、第 11 點停車空間、第 12 點景觀及綠化原則及第 15 點公私有重大工程應納入都市設計審議等規定限制。

23. 台中市都市計畫（原部分「文小一四十」學校用地變更為住宅區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規管制，本要點未規定者，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。
- 三、住宅區之使用如下：
第二種住宅區：除限制工業使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
- 四、土地使用強度：

本計畫區內住宅區街廓內建築物之

- (一)建蔽率
- (二)容積率
- (三)高度比
- (四)最小院落深度

不得超過下表規定

項目	第二種住宅區	備註
最高建蔽率(%)	60	
最高容積率(%)	220	
最高高度比	1.5	
最小後院深度(公尺)	3	

- 五、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其建築物提供部分樓地板面積供下列使用，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 10% 為限：
 - (一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
 - (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

六、停車空間：

本計畫區內建築物所附設停車空間設置標準依下列規定：

- (一)住宅區內建築樓地板面積未達 100 平方公尺者，應留設 1 部停車空間，如超過 100 平方公尺，則每超過 100 平方公尺或其零數應留設 1 部停車空間。
- (二)依前述規定計算留設之停車位在 4 輛以下及既有建物無法增設者，得繳納代金，並依本府繳納代金辦法辦理。
- (三)前述以外之規定應依建築技術規則設計施工篇第 59 條之規定辦理。

- 七、本計畫區建築物退縮規定及建築線指示詳如附圖規定。

八、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- (二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。
- (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

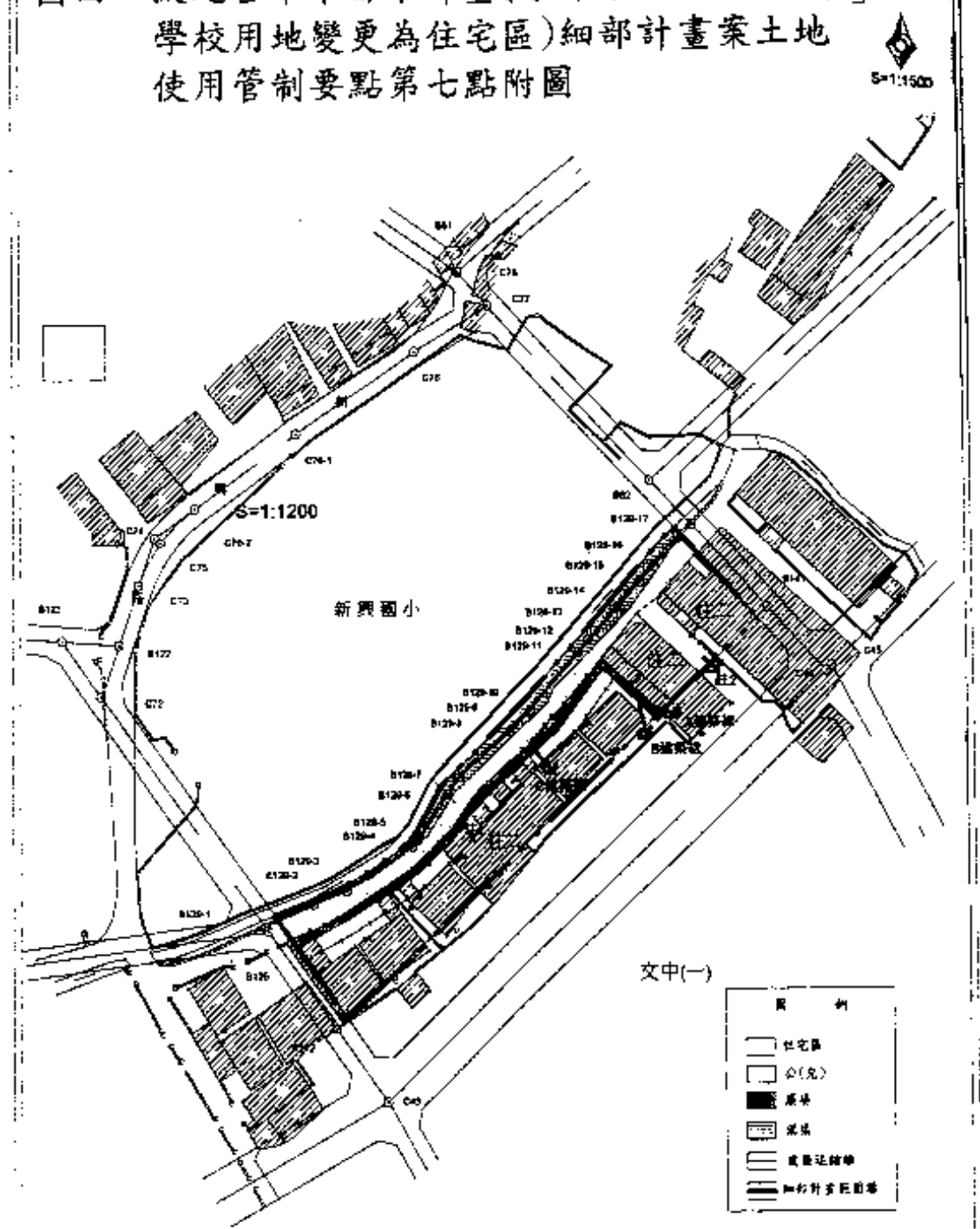
前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

九、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

- (一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。
- (二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。
- (三)經全部土地所有權人同意。
- (四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。
- (五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

十、本計畫區內建築物使用，除本要點發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。

圖四 擬定台中市都市計畫(原部分「文小-四十」
學校用地變更為住宅區)細部計畫案土地
使用管制要點第七點附圖



註1:本計畫區以廣場指定建築線,並依下列規定指示建築退縮線:
A建築線:退縮四公尺建築,供人車通行使用,退縮部分得列入法定空地計算。
B建築線:免退縮。
C建築線:退縮四公尺建築,供人車通行使用,退縮部分得列入法定空地計算。
註2:為提供本計畫區消防車通行使用,規定此處公(兒)用地應鋪設植草磚。

24. 台中市都市計畫（中清交流道附近乙種工業區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依據都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、本計畫區中之建物與土地使用，應依本要點規定管制，本要點未規定者，適用有關法令規定；其用語亦同。
- 三、乙種工業區之建物與附屬設施，建蔽率不得大於 70%，基準容積率 140%，上限容積率 210%。建築物高度比 1.5。
- 四、乙種工業區之建築物應自建築線退縮 4 公尺以上(退縮部份得列入法定空地計算)並加綠化。
- 五、乙種工業區之使用依都市計畫法臺中市施行自治條例工業區相關規定管制。
乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。
- 六、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過如下表之規定：

公共設施	建蔽率(%)	容積率(%)
公園兼兒童遊樂場用地	15	30
污水處理場、污水處理場兼抽水站用地	40	200
變電所用地	40	200

- 七、建築基地內的法定空地應留設二分之一以上作為停車場及裝卸貨物使用，並配合退縮之 4 公尺集中留設使用，其餘部分應予綠化、美化。
- 八、本計畫區不適用任何容積獎勵規定。
- 九、建築景觀及基地綠美化
 - (一)建築物臨接或面向公園兼兒童遊樂場、人行步道及開放空間，原則上不得設置鐵窗、柵欄及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。
 - (二)為確保地下水補注及增加透水性面積，建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 50%以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木一棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
 - (三)綠化面積應連續且完整，以創造良好視覺及環境品質。
- 十、本計畫區回饋依「財務計畫執行要點」辦理，應繳納回饋金者，應於領取建造執照或變更使用執照第一階段核准圖說前繳納。
- 十一、已依原「財務計畫執行要點」繳交回饋金者，不得要求退回，於改建、重建時應依新要點繳交差額。
- 十二、整條計畫道路土地所有權人提出同意書，同意讓市政府開闢時，市政府可優先編列經費

開闢，不受計畫道路分期分段開闢計畫限制。

十三、乙種工業區除原零星工業區外，以基準容積率 140%開發者須繳交 30%回饋金；乙種工業區以上限容積率 210%開發者，需另外購買 70%容積。

十四、乙種工業區容積買賣依下列規定辦理：

(一)容積買賣主管機關為本府都市發展局城鄉計畫科。

(二)容積出售者：臺中市政府。

(三)容積購買者：乙種工業區土地所有權人。

(四)本計畫區乙種工業區容積買賣僅限於本計畫區內。

(五)乙種工業區購買容積需一次購足 70%容積。

(六)乙種工業區既有建築物現況容積大於 140%者，應購買容積至 210%。

(七)容積價格計算方式如下：

$$\text{購買容積價格} = \text{乙種工業區申請開發基地面積} \times 26.6\% \times \\ \text{申請開發年度基地平均公告現值} \times 1.4$$

(八)購買容積程序如下：

(1)提出土地登記謄本、土地所有權人身分證明文件、土地使用分區證明及同意書。

(2)填寫申購文件。

(3)向主管機關提出申請。

(4)主管機關審核。

(5)主管機關發給繳款單。

(6)向財政單位繳交款項。

(7)主管機關核發購買證明。

(九)容積出售收入保管及運用依相關規定辦理。

(十)主管機關應將已購買容積者造冊列管，並會地政單位註記於土地登記簿。有關於土地登記簿上註記法定程序尚未獲得許可前，先由主管機關於土地使用分區證明上加註。

(十一)本規定未盡事宜，依臺中市都市計畫委員會之決議辦理。

十五、乙種工業區以基準容積申請開發，違規使用或超出原核定容積者適用都市計畫法第 79 條及 80 條之處罰規定。

十六、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

(一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。

(二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。

(三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。

(四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。

(五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

- 十七、本計畫區內土地及建築物使用，除本要點修訂發布前已取得建築執照者得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。
- 十八、西屯區廣順段 599、599-1、599-2、599-3 地號土地所有權人未來建築時，應依據「公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法第 3 條規定：高速公路兩側路權邊界外八公尺以內地區為禁建範圍」之規定辦理。

25. 台中市都市計畫（體 1 用地）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

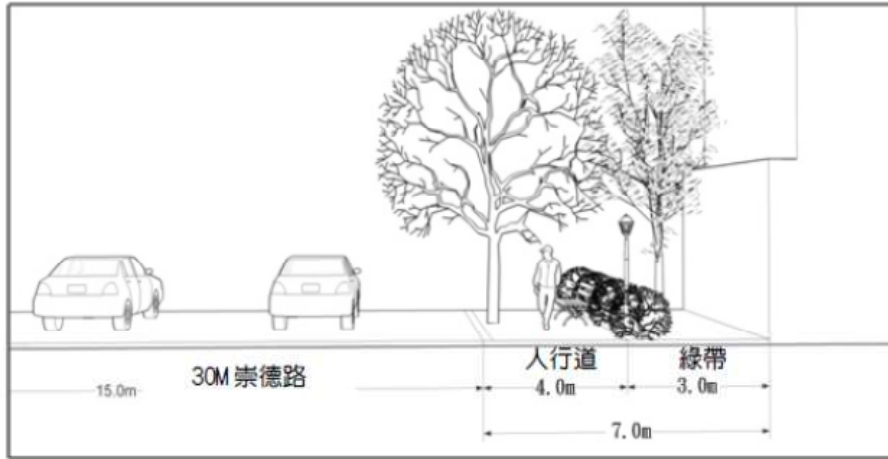
依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。
- 三、本細部計畫區內全區維持為體育場用地。
- 四、本計畫區內建物興建以全區總量管制計算，合計開發建築設施建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。
- 五、本細部計畫區內土地建築物之使用，依促進民間參與公共建設法相關規定辦理委外經營管理，其使用項目得分為下列各組，否則應依都市計畫法之相關規定辦理：
 - 第一組：運動體育設施
 - 第二組：休閒服務業
 - 第三組：觀光旅館及飯店業
 - 第四組：貿易展示設施
 - 第五組：購物商場及批發業
 - 第六組：社區遊憩設施(只限於戶外或屋頂空間)
 - 第七組：文化及教育設施
 - 第八組：金融服務設施
 - 第九組：行政機關
 - 第十組：一般服務業
 - 第十一組：電力、郵政及通訊設施
 - 第十二組：其他經本府核定者
- 六、公共開放空間

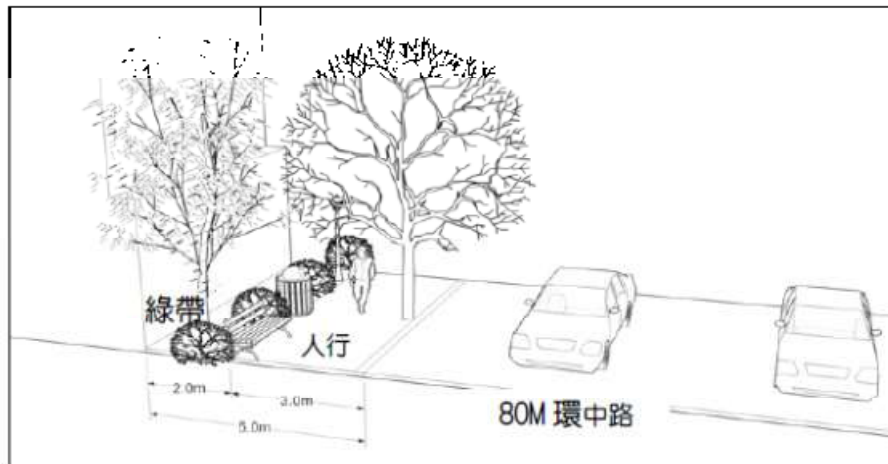
本細部計畫區設置下列公共開放空間，其位置及規模規定如下：

 - (一)廣場型開放空間

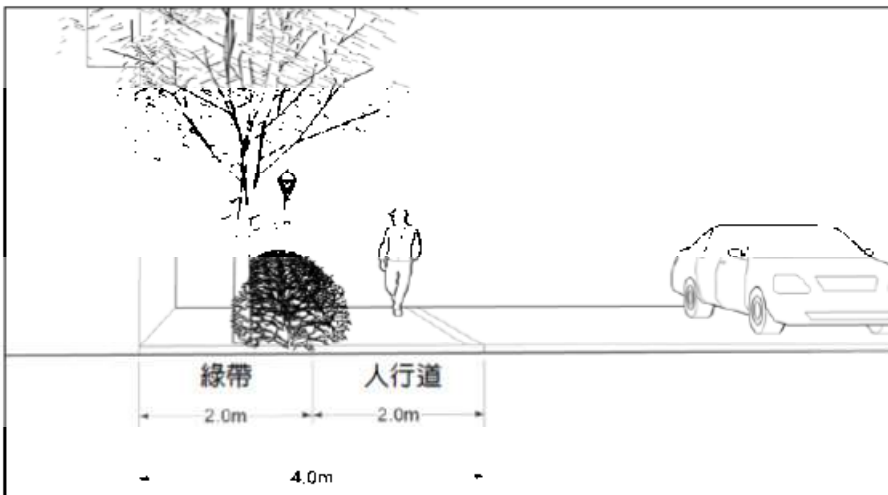
計畫區東北側、東南側及西南側街角部分指定留設廣場式型開放空間，其面積不得小於 500 平方公尺，且單邊寬度不得小於 20 公尺。
 - (二)帶狀式公共開放空間
 - 1.本細部計畫區臨崇德路側(30M-9)指定留設 7 公尺寬之帶狀式公共開放空間，並應自計畫道路境界線留設 4 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。



2. 基地臨環中路側(80M-1)指定留設 5 公尺寬之帶狀式公共開放空間，並應自計畫道路境界線留設 3 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。



3. 其餘道路指定留設 4 公尺寬之帶狀式公共開放空間，並應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。



4. 其退縮建築之開放空間部分得計入法定空地面積，但不得設置圍牆或其他屏障物，並應綠化或供步道使用。

七、人行與車行動線

- (一)為形塑便利性、連續性、無雨環境之步行空間及塑造優美的建築景觀風貌，並提供 3D 視野的景觀視角，本細部計畫區內得設置地面層及立體層之迴廊空間，以連串各主題空間，其造型意象及寬度、高度設計以配合本細部計畫區建築風貌為原則。
- (二)範圍內主要計畫道路 25M-8 得設置立體人行與地下車行連通設施串接(地上至少淨高 4.6 公尺，地下應於 7 公尺以下)，得不計入建蔽率與容積率。

八、建築及綠美化

- (一)本細部計畫區應設置公共藝術品及戶外傢俱等相關設施，如座椅、垃圾桶、日夜間照明、鐘、指引標誌設施、鋪面、電話亭、植栽槽等景觀設施，其設計意象應配合本細部計畫區整體空間特色與意象及四周環境整合規劃。
- (二)建築物原則上不得設置鐵窗、柵欄及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。
- (三)細部計畫區內之法定空地應依下列規定辦理：
 - 1.本細部計畫區內開放空間、廣場及空地，應栽植花、草、樹木予以綠化。
 - 2.建築基地之法定空地應以集中留設為原則，該空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，樹冠離地淨高 2 公尺以上；且該空地綠覆所佔面積不得小於該空地面積 50%。
 - 3.應予綠化之開放空間、廣場及空地，其不透水層鋪面所佔面積應在 40%以下，但屋頂、室內及地下開放空間不在此限。

九、停車空間：

- (一)計畫區內新建設施，依其建築樓地板面積每 100 平方公尺之樓地板面積，需設置 1 輛停車位計算，其餘數部分超過 50 平方公尺需增設 1 輛停車位。
- (二)建築物附屬停車位應以集中設置為原則，停車出入口應避免影響重要道路車流及人行動線，以配置於次要道路為原則。
- (三)計畫區內排班計程車位、小客車臨停車位、裝卸車位、接駁車位、大客車停車位、機車與腳踏車位等，應於基地內部妥善處理。
- (四)基地各建築物附屬停車空間應整體規劃，且各停車空間之動線得以地下連通，以達基地內停車位共享之目的。
- (五)本細部計畫區之法定空地如設置平面式停車場，於面臨公共開放空間時，應作適當之景觀綠化遮蔽處理。
- (六)其餘未規定者，應依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。

十、離街裝卸場

- (一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：

建築物用途	使用樓地板面積 FA(m ²)	裝卸車位數(部)	備註
第一組	FA < 2,000	免設	建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計算後(零數均應計入)予以累加合併規劃。
	2,000 ≤ FA < 10,000	1	
	10,000 ≤ FA < 20,000	2	
	FA ≥ 20,000	3 + (FA - 20,000)/20,000	
第二、三、四、五、十組	FA < 1,000	免設	
	1,000 ≤ FA < 4,000	1	
	4,000 ≤ FA < 6,000	2	
	FA ≥ 6,000	3 + (FA - 6,000)/6,000	

(二)裝卸空間標準：

1.最小裝卸空間尺度：

種類	長度(公尺)	寬度(公尺)	淨高(公尺)
小貨車	6.0	2.5	2.7
大貨車	13.0	4.0	4.2
備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。			

- 2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。
- 3.每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置 1 部大貨車之裝卸空間。
- 4.裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。
- 5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。

十一、垃圾處理：

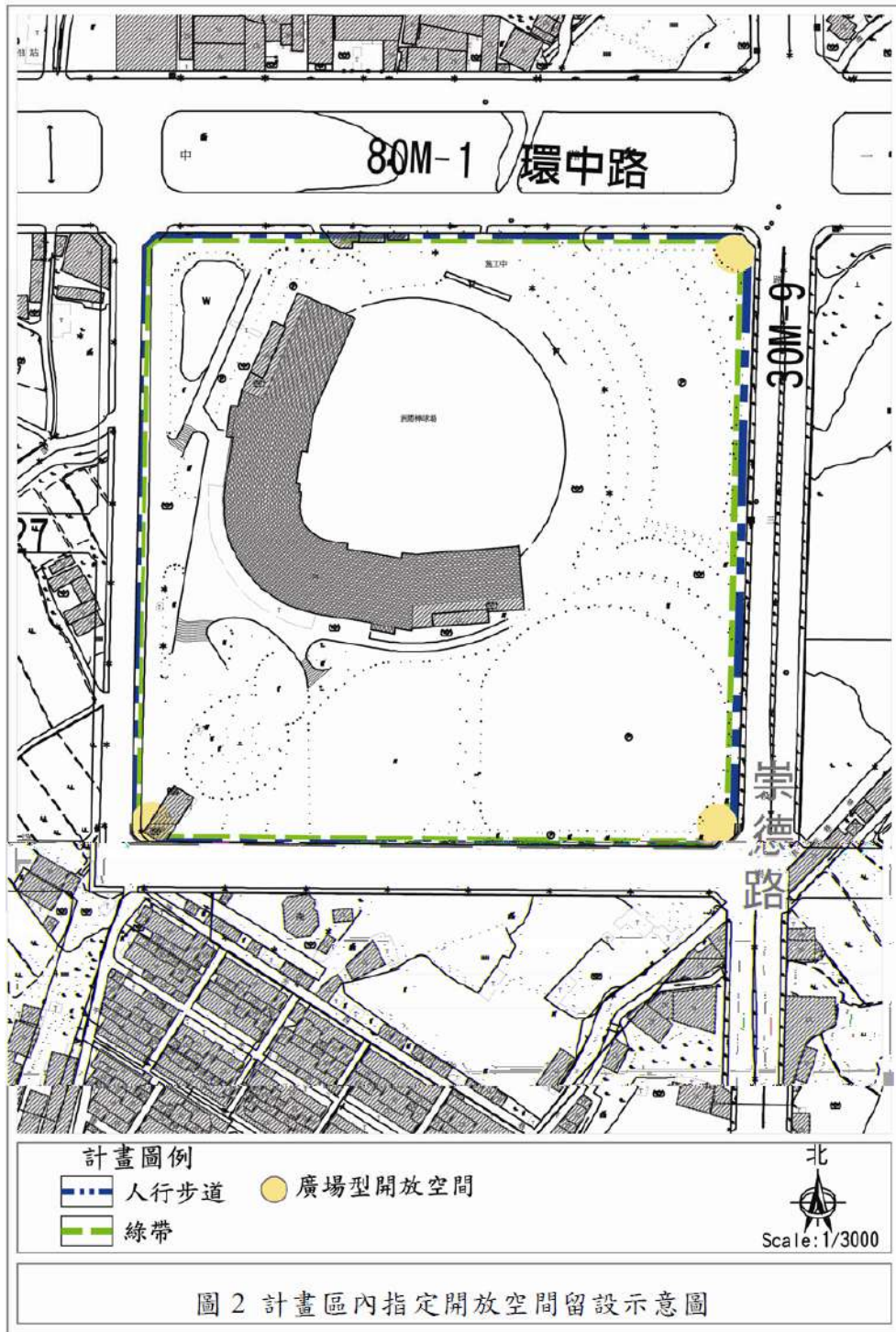
- (一)新建建築物應於基地地面層室內、外或其上下一層之室內無妨礙衛生及觀瞻處以集中方式設置垃圾貯存空間，並按每滿 500 平方公尺樓地板面積設置 0.5 平方公尺之貯存空間附設之。
- (二)土地及建物使用作第 2 組、第 3 組、第 4 組、第 5 組、第 10 組等商業使用者應依前項規定加倍留設。
- (三)集中式垃圾貯存空間設置於法定空地者，應有適當之景觀及公共衛生維護設施，且其場所需可接通建築線或本細部計畫區內通路。
- (四)集中式垃圾貯存空間如採垃圾子車設備者，應留設供垃圾收集車進出之車道及操作空間。

十二、招牌廣告物

有關計畫區內設置招牌、廣告物之限制及管理方式，依臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法之規定辦理。

十三、其他

- (一)本細部計畫區內所有建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送「臺中市政府都市設計審議委員會」審議同意後，始准依法申請建照施工。
- (二)有關本細部計畫區土地及建築物之容許使用項目認定及進駐行業，應由臺中市政府教育局會同建設局、都市發展局及專家學者組成相關委員會進行審查核定後，始得申請建築執照及營利事業登記證。前開審查要點由臺中市政府教育局訂定之。



26. 台中市都市計畫（四張犁地區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

第一條、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條訂定之。

第二條、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定，其用語亦同。

第三條、用語定義

- 一、獨戶住宅：僅含 1 個住宅單位之獨立建築物。
- 二、雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平行面基地相連之建築物。
- 三、集合住宅：含有 3 個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。
- 四、基地線：建築基地之界線。
- 五、前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接 2 條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。
- 六、後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。
- 七、側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
- 八、基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。
- 九、基地寬度：
 - (一)平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。
 - (二)最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。
- 十、前院：沿前面基地線之庭院。
其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。
- 十一、後院：沿後面基地線之庭院。
- 十二、側院：沿側面基地線留設一側之庭院。
- 十三、前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。
- 十四、後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離，但最小淨深度不得小於後院深度二分之一。
- 十五、側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。
- 十六、建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。
建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。
建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。

第四條、住宅區及商業區之使用如下：

- 一、第一種住宅區：專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼稚

園、托兒所等使用。

- 二、第一之一種住宅區：除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
- 三、第二種住宅區：除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
- 四、第三種住宅區：除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
- 五、第五種住宅區依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
- 六、第一種商業區：依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。
- 七、第二種商業區：依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。

第五條、住宅區及商業區土地使用強度：

本計畫區內各類住宅區及商業區之建蔽率、容積率、高度比、院落深度、最小面寬及最小基地面積等規定詳如下表：

項目	住宅區				商業區	
	住 1、住 1-1	住 2	住 3	住 5	商 1	商 2
建蔽率(%)	50	60	55	50	70	70
容積率(%)	120	180	250	400	280	350
高度比	1.5	1.5	1.5	1.5	-	-
前院深度(M)	4	4	4	4	-	-
後院深度(M)	3	3	3	3	2	2
側院深度(M)	1.5	-	-	-	-	-
最小面寬(M)	7	-	-	-	-	-
最小基地面積(M ²)	140	-	-	-	-	-

備註一：住宅區應留設騎樓者不受上開前院規定限制。

備註二：商業區建築高度限制依建築技術規則相關規定辦理。

備註三：基地面臨現有巷道免留設後院。

備註四：側院寬度最小淨寬不得小於 1 公尺。

第六條、各種土地使用分區之建蔽率與容積率規定

- 一、保存區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。
- 二、電信專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 240%。
- 三、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

第七條、各種公共設施用地之建蔽率與容積率規定

- 一、機關用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。
- 二、文小、文中用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。
- 三、變電所用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 240%。
- 四、醫療衛生用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 240%。
- 五、郵政事業用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 240%。
- 六、市場用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%。
- 七、社教機構用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。

第八條、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其建築物提供部分樓地板面積供下列使用，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 10% 為限：

- 一、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；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
- 二、建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

第九條、騎樓與建築退縮規定

為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，除劃設廣場、兒童遊樂場及公園外，特指定部分地區應留設騎樓或無遮簷人行道(詳附圖 1)，未指定部分之退縮建築規定如下：

一、住宅區

- (一)非屬市地重劃地區，凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或 4 公尺無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築。
但第一種及第一之一種住宅區應自計畫道路退縮 4 公尺以上建築，其中至少留設 2 公尺為無遮簷人行道。
- (二)以市地重劃整體開發之地區，應自計畫道路退縮 4 公尺以上建築，其中至少留設 2 公尺為無遮簷人行道。(詳附圖 2)
- (三)第一種及第一之一種住宅區作雙併住宅使用時，應自側面基地線至少退縮 1 公尺建築，同一基地內有 2 幢以上獨棟或雙併住宅時，其幢與幢之間外牆淨距離應至少間隔 2 公尺以上。

二、商業區、市場用地

- (一)非屬市地重劃地區，凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓。
- (二)以市地重劃整體開發之地區，凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應留設 4 公尺無遮簷人行道。
- (三)凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築。

三、文教區、學校用地

新開闢文教區及學校用地申請建築執照時，面臨排水道用地部分應至少留設 10 公尺綠帶，面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理：

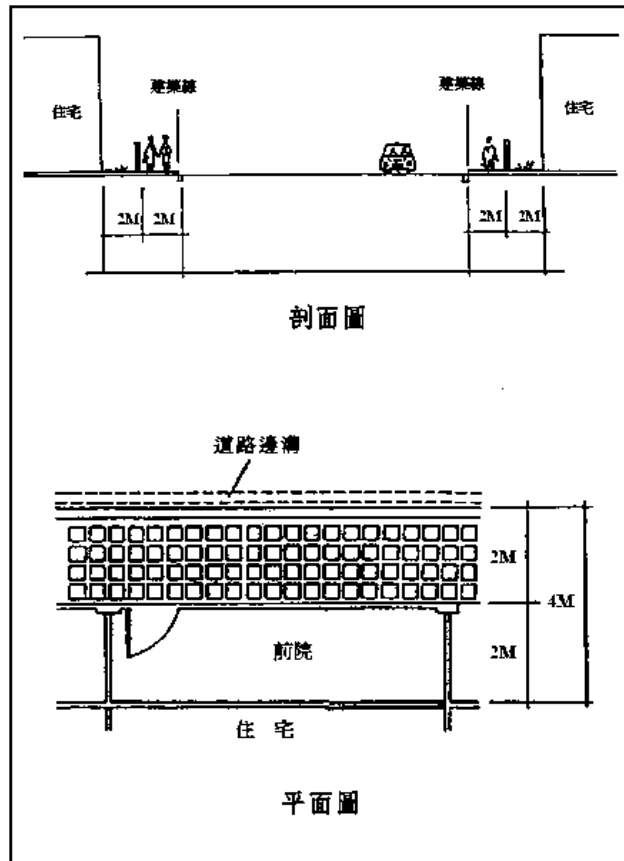
- (一)應有一側退縮 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。
- (二)其他臨道路部分應退縮 4 公尺無遮簷人行道，供綠化或人行步道等使用。

四、其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮 4 公尺為無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築。

五、因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。



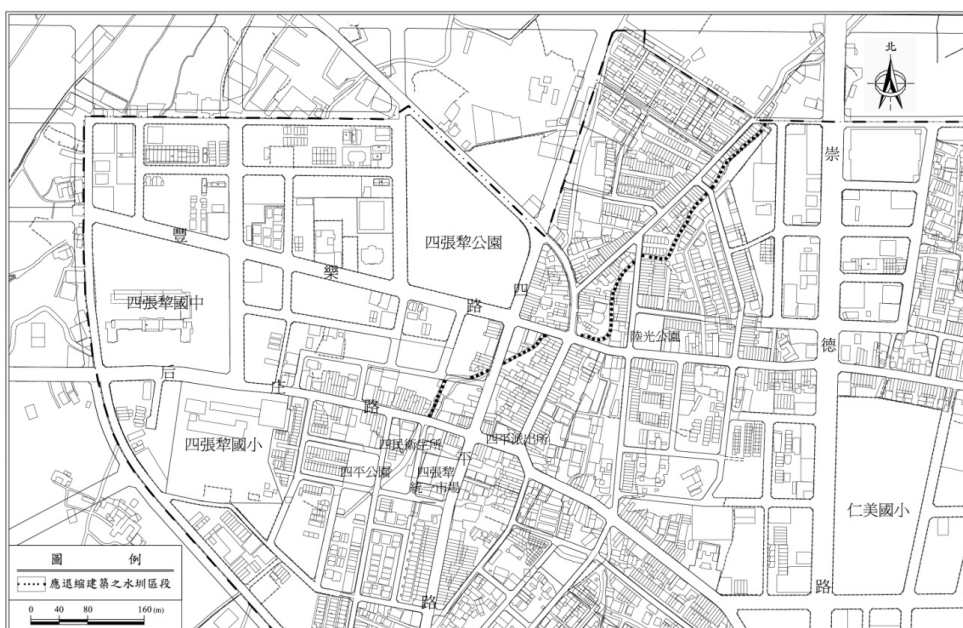
附圖 1 計畫區指定留設騎樓及無遮簷人行道示意圖



附圖 2 建築物退縮 4 公尺建築並留設 2 公尺無遮簷人行道示意圖

第十條、面臨指定水岸之建築退縮規定

- 一、為維護重要水岸空間之景觀與生態功能，建築基地臨接指定水圳區段者(詳附圖 3)，應自基地線退縮至少 2 公尺作為無遮簷人行道，退縮部分之面積得計入法定空地，面臨水圳之牆面應加以綠化或美化。
- 二、指定水圳應維持明渠型式，除因通行必要設置之橋樑外不得以任何方式加蓋或建築。



附圖 3 應退縮建築之水圳區段位置示意圖

第十一條、景觀及綠化原則

建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

第十二條、空地綠美化獎勵措施

為維護都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之基地，基地面積超過 330 平方公尺，得由土地所有權人擬定綠、美化計畫向本府提出空地綠美化獎勵之申請。前項綠美化之期間應連續 3 年以上維持至申報開工前不得間斷，並應每半年將綠美化之情形報本府備查，綠美化應以開放供公眾使用為原則，但為管理需要經核准得設置穿透性圍籬，如鐵絲網或木格柵。

前項獎勵經建造執照預審委員會核定，得於原來之法定容積率加上最高 5% 之容積率。(例如：原法定容積率 280%，經獎勵後最高增為 285%)

第十三條、招牌廣告物

本計畫區設置招牌廣告物應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。

第十四條、停車空間

- 一、建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 100 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛；第二類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 150 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛。(參考停車空間附表)

類別	建築物用途	都市計畫內區域	
		樓地板面積	設置標準
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物。	150 平方公尺以下部分。	免設。
		超過 150 平方公尺部分。	每 100 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛。
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物。	150 平方公尺以下部分。	免設。
		超過 150 平方公尺部分。	每 150 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛。

- 二、第一種及第一之一種住宅區每戶至少附設停車位一輛。

- 三、依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在 5 輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。

- 四、其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。

第十五條、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- 一、公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- 二、公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。
- 三、新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- 四、新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- 五、實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。
- 六、經主要計畫指定之商業許可地區依其開發審議規範或相關回饋辦法規定應辦理者。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

第十六條、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20% 或 15%：

- 一、基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。
- 二、基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。
- 三、經全部土地所有權人同意。
- 四、建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。
- 五、不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

第十七條、附則

- 一、基地於本計畫擬定或變更前業經地政機關分割完竣，或因都市計畫公共設施用地逕為分割完竣者，不合現行計畫規定最小面積或最小深度、寬度之限制，依下列規定辦理：
 - (一)非屬重劃地區依規定應留設側院者，面寬未達 5.5 公尺免留設側院；面寬為 5.5 至 7 公尺者，以扣除 5.5 公尺後剩餘部分作為側院。
 - (二)非屬重劃地區依規定應留設前院者，基地平均深度未達 13 公尺，面臨 7 公尺以上道路，經市府核准得留設騎樓，面臨未達 7 公尺道路，經市府核准得免退縮前院。
 - (三)未規定者另應依「臺中市畸零地使用自治條例」辦理。
- 二、本計畫區內建築物使用，除本要點發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。

27. 台中市都市計畫（部分農業區為住宅區（安置九二一震災受災戶））細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- (一)本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條訂定之。
(二)住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。

最高建蔽率(%)	60
最高容積率(%)	200
最小後院深度(公尺)	1.5

- (三)為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其建築物提供部分樓地板面積供下列使用，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 10%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；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
 - 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
- (四)建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- (五)本計畫區內應提送都市設計審議範圍：
- 1.公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
 - 2.公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。
 - 3.新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
 - 4.新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
 - 5.實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。
- 前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。
- (六)為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：
- 1.基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合

法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。

2. 基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。

3. 經全部土地所有權人同意。

4. 建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。

5. 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

(七) 本要點未規定事項，依其他法令規定。

28. 台中市都市計畫（文山及春社里地區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條訂定之。
- 二、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定，其用語亦同。
- 三、本要點用語定義如下：
 - (一)基地線：建築基地之界線。
 - (二)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。
 - (三)後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。
 - (四)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
 - (五)基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。
 - (六)前院：沿前面基地線之庭院。
其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。
 - (七)後院：沿後面基地線之庭院。
 - (八)前院深度：建築物前牆中心線或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。
 - (九)後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離，但最小淨深度不得小於後院深度二分之一。
 - (十)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。
建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。
建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。
- 四、住宅區及商業區之使用限制如下：
 - (一)第二種住宅區除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
 - (二)第三之二種住宅區與第五種住宅區依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
 - (三)第一種商業區依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。
- 五、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率等規定詳如下表：

使用別	建蔽率(%)	容積率(%)
機關用地	40	200
市場用地	60	240

使用別	建蔽率(%)	容積率(%)
文大用地	50	250
文小、文中用地	50	200
公園兼體育場用地	40	250
公園用地	15	40
兒童遊樂場用地	15	40
廣場兼停車場用地 與停車場用地	70	不予規定

六、本計畫區內各項使用分區建蔽率、容積率、高度比及院落深度等規定詳如下表：

使用別		建蔽率(%)	容積率(%)	上限容積率(%)	高度比	前院深度(公尺)	後院深度(公尺)
住宅區	住二	60	220	320	1.5	-	3
	住三之二	55	280	400	1.5	-	3
	住五	50	400	560	1.5	4	3
商業區	商一	70	280	400	-	-	2
文教區		50	250	-	-	-	-
加油站專用區		40	120	-	-	-	-

備註：1.第五種住宅區應留設騎樓者不受上開前院規定限制。

2.基地面臨現有巷道免留設後院。

3.第五種住宅區不得做為容積移轉受基地。

4.上限容積率備註：辦理都市更新者。

七、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其建築物提供部分樓地板面積供下列使用，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10%為限：

(一)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；其集中留設之樓地板面積在100平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者，或准用公益性基金管理認定者。

(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

(三)應以該公益性團體為起造人，並設置獨立進出口，以供通行，並於建築物入口處設置標示牌，敘明供社區公眾使用。

八、騎樓與建築退縮規定：

為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，除劃設兒童遊樂場及公園外，本計畫區內各種土地分區及公共設施用地之退縮建築規定如下：

(一)住宅區與文教區臨排水道用地一側，自境界線應退縮建築或留設後院深度部分應至少設置2公尺無遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用。

(二)臨40M-10、30M-28、20M-137、20M-138、15M-162、15M-163、15M-164、15M-165、15M-216、文山五街、12M-179、12M-180、12M-183、12M-223與細15M-3(主要計畫道路編號為10M-335)等計畫道路之住宅區、商業區及市場用地之建築基地，應設置4公尺無遮簷人行道(詳圖6-5所示)。其餘住宅區、商業區及市場用地凡面臨7公尺(含7公尺)以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或4公尺無遮簷人行道。凡面臨未達7公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮0.5公尺建築。

(三)細公1東側住宅區街廓內之建築基地，應依圖6-6所示至少留設8公尺步道式或廣場式開放空間，其留設部分得計入法定空地。

(四)新開闢文中、文小用地申請建築執照時，面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得

計入法定空地，並依下列規定辦理：

1. 應有一側退縮 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。
 2. 其他臨道路部分應退縮 4 公尺無遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用。
- (五) 文大(台中護理專科學校)開闢時，面臨嶺東路一側應自道路境界線退縮 10 公尺建築，其餘應自基地境界線退縮 4 公尺建築，退縮部分距道路(基地)境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道使用並妥予植栽綠化，其餘部分亦應妥予植栽綠化，且不得設置圍籬。
- (六) 其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮 4 公尺為無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築。
- (七) 因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

九、停車空間：

本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

- (一) 建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 100 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛；第二類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 150 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛。
- (二) 依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在 5 輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。
- (三) 文教區與文大 9 用地，除依建築技術規則之停車空間相關規定辦理外，於建築物新建、增建或改建時，應辦理交通影響評估，重新檢討其校區之整體停車供需情形附設之。
- (四) 其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。

十、景觀及綠化原則：

建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

十一、空地綠美化獎勵措施

- (一) 為維護都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之基地，基地面積超過 330 平方公尺，得由土地所有權人擬定綠、美化計畫向本府提出空地綠美化獎勵之申請。
- (二) 前項綠美化之期間應連續 3 年以上維持至申報開工前不得間斷，並應每半年將綠美化之情形報本府備查，綠美化應以開放供公眾使用為原則，但為管理需要經核准得設置穿透性圍籬，如鐵絲網或木格柵。
- (三) 前項獎勵經建造執照預審委員會核定，得於原來之法定容積率加上最高 5% 之容積率。(例如：原法定容積率 280%，經獎勵後最高增為 285%)

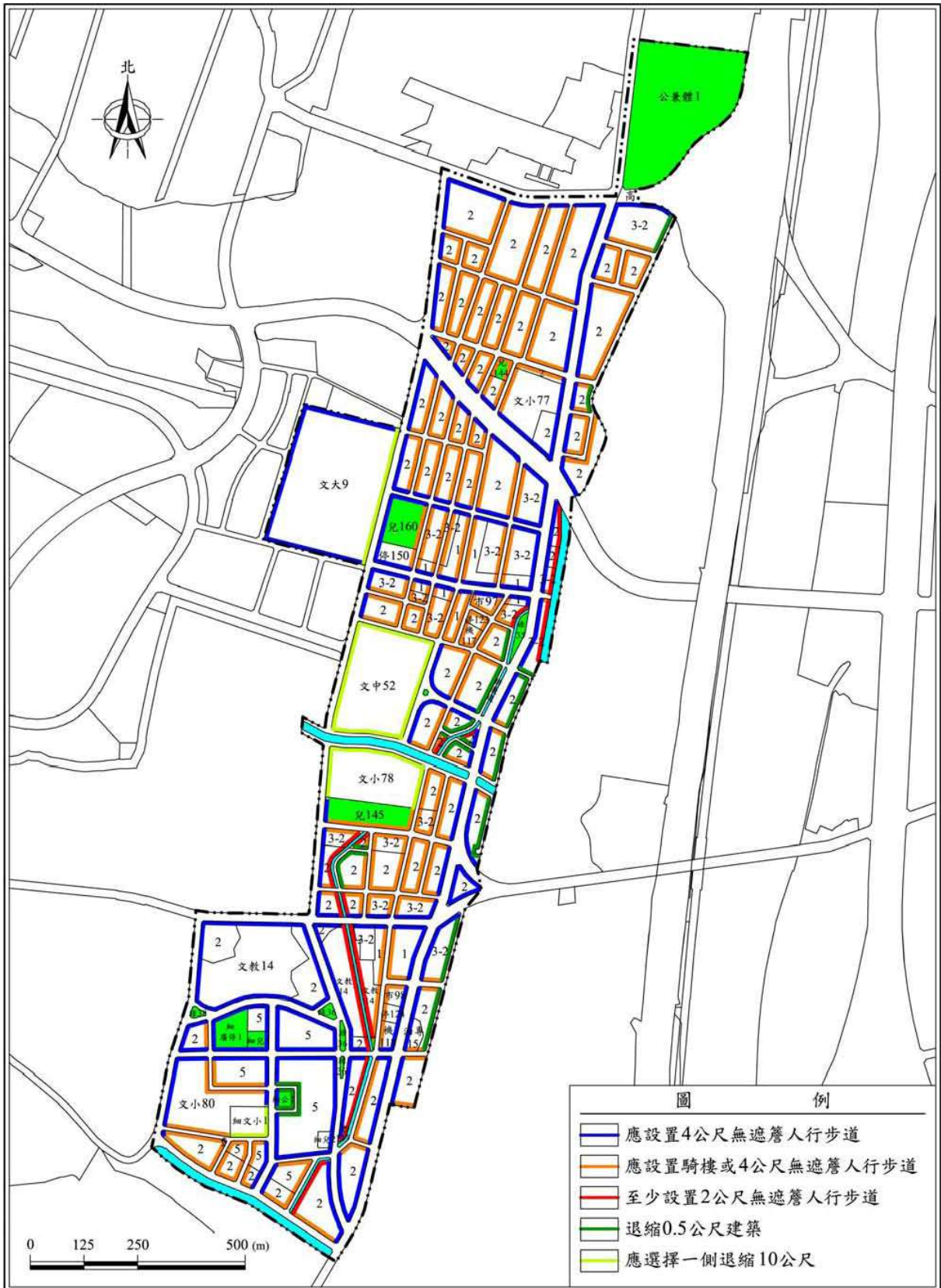


圖 6-5 檢討後建築退縮規定示意圖

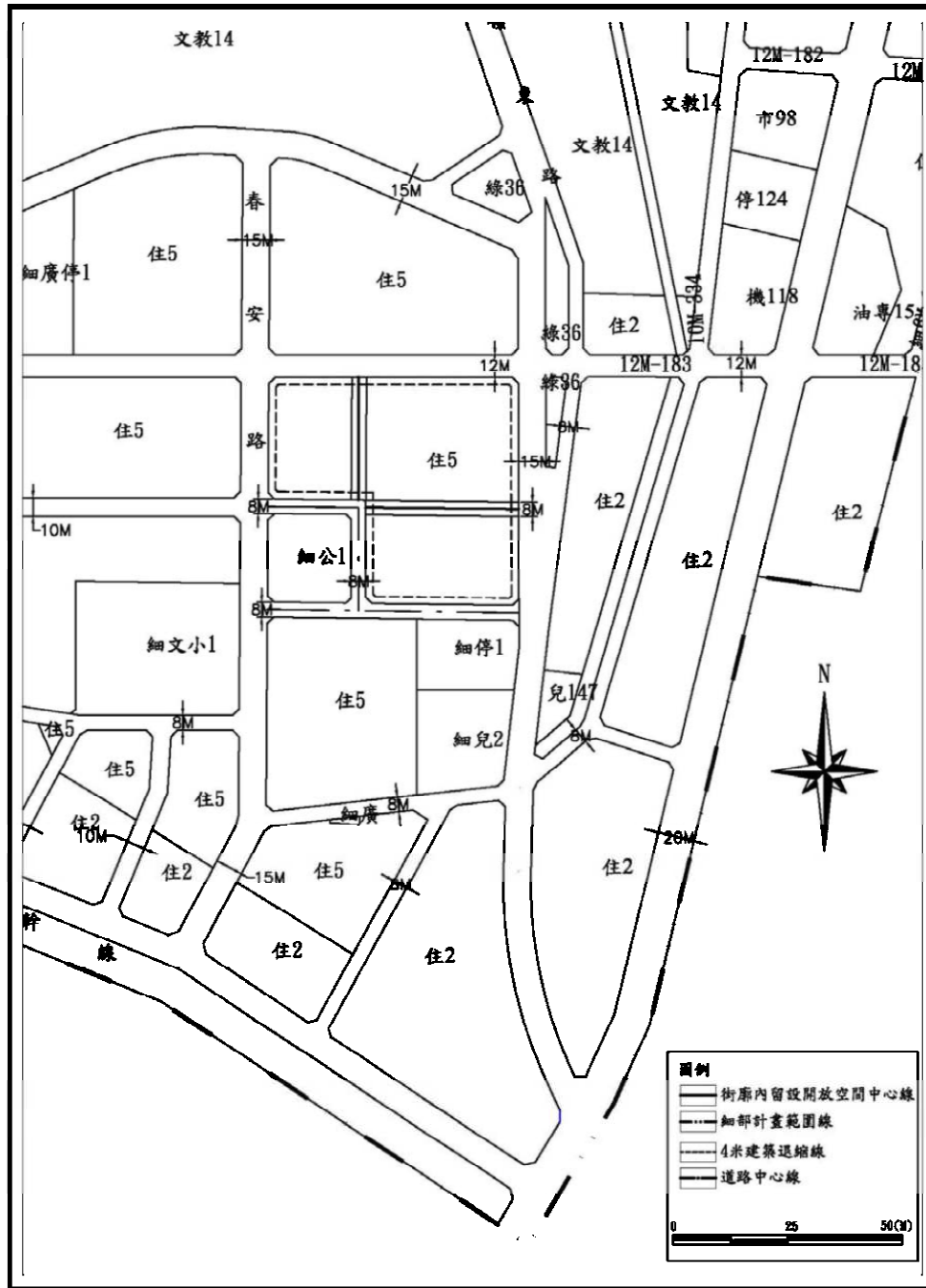


圖 6-6 街廓內指定留設開放空間示意圖

十二、計畫區內設置廣告招牌應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。

十三、機 117 用地指定供市政相關機構使用。

十四、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- (二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。
- (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000

平方公尺者。

(四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。

(五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

(六)經主要計畫指定之商業許可地區依其開發審議規範或相關回饋辦法規定應辦理者。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

十五、為塑造良好都市藍帶系統，計畫區應依下列規定辦理：

(一)排水道用地範圍內之溝渠應維持明渠形式為原則，且設置綠化與人行步道空間。

(二)臨排水道用地一側之計畫道路應設置綠化與人行步道空間。

十六、人行步道用地得兼供作建築物停車空間之車道出入通行使用。

十七、馬祖二村、台貿五村、干城六村等眷改基地以市地重劃及都市更新方式整體開發。以市地重劃後分配為國防部總政治作戰局管轄國有地劃為都市更新地區。計畫區內公共設施用地，如為配合國家或地方重大建設需要，得採一般徵收方式辦理，或取得地主同意後先行使用並保留將來參與市地重劃分配之權利。

十八、春安段 515、515-1、515-2、521、521-1、605 地號等 6 筆土地不納入市地重劃範圍。

十九、不在眷改基地內之道路用地(10M-338)變更為文小用地(細文小 1)及文小用地(文小 80)變更為道路用地(細 15M-2)部分亦納入市地重劃範圍。

二十、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

(一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。

(二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。

(三)經全部土地所有權人同意。

(四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。

(五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

二十一、附則

(一)基地於都市計畫擬定或變更前業經地政機關分割完竣，或因都市計畫公共設施用地逕為分割完竣者，不合現行都市計畫規定最小面積或最小深度、寬度之限制，應依「臺中市畸零地使用自治條例」辦理。

(二)本計畫區內建築物使用，除本要點發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。

29. 臺中市都市計畫（精密機械科技創新園區部分）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。

二、本計畫區內之土地使用依下列規定予以細分：

- (一)乙種工業區
- (二)產業專用區
- (三)第二種住宅區(工業住宅社區)
- (四)第三種住宅區(工業住宅社區)
- (五)電信事業專用區
- (六)機關用地
- (七)公園用地
- (八)綠地用地
- (九)兒童遊樂場用地
- (十)廢棄物處理場用地
- (十一)污水處理廠用地
- (十二)垃圾處理場兼道路用地
- (十三)停車場用地
- (十四)自來水事業用地
- (十五)電力用地
- (十六)道路用地

三、乙種工業區以供精密機械及具技術提升潛力之機械業、機械業鏈結地方高科技產業衍生之高科技產業，具創新潛力科技產業，以及其他經工業主管機關核准產業之產品製造、加工修理、產品或資訊軟體之研究發展、設計、檢測、驗證環境檢測、儲配運輸物流及倉儲事業使用為主，並得兼營工廠登記產品或營利事業登記之營業項目有關之買賣業務，以及工廠必要附屬設施、公共服務設施及公用事業設施使用，其建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 210%。

前項所稱工廠必要附屬設施係指下列設施：

- (一)辦公室。
- (二)倉庫、生產實驗及訓練房舍。
- (三)環境保護設施。
- (四)單身員工宿舍、員工餐廳。
- (五)其他經工業主管機關核准之設施。

第一項所稱之公共服務設施及公用事業設施係指下列設施：

- (一)變電所、輸電線路鐵塔(連接站)及其管路。

- (二)自來水或下水道抽水站。
 - (三)自來水處理場(廠)或配水設施。
 - (四)煤氣、天然氣加(整)壓站。
 - (五)加油站、液化石油氣汽車加氣站。
 - (六)電信機房。
 - (七)廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐。
 - (八)郵局。
 - (九)客貨運站及其附屬設施。
 - (十)其他經市政府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。
- 四、產業專用區以供工業生產有關設計、研發以及配合工業區營運所需產業之發展使用為主，並得為下列土地及建築物之使用，其建蔽率、不得大於 50%、容積率不得大於 300%。
- (一)研發實驗機構、產品檢測機構、育成中心、生產實驗室、工商創業服務諮詢機構、職業訓練機構、資訊軟體技術服務機構等。
 - (二)專業辦公室、金融機構、工商服務及保險業辦公室、專業服務機構等。
 - (三)會展中心(大型展覽館、會議室、宴會廳)、商務會館(旅館、出租住宅)、運動休憩娛樂設施等。
 - (四)倉儲、批發、零售及餐飲等設施、公用事業營業所、衛生及安全設施、停車場，以及其他附屬使用設施等。
 - (五)其它經工業主管機關核准之設施。
 - (六)以供精密機械及具技術提升潛力之機械業、機械業鏈結地方高科技產業衍生之高新科技產業，具創新潛力科技產業，以及其他經工業主管機關核准產業之產品製造、加工修理、產品或資訊軟體之研究發展、設計、檢測、驗證環境檢測、儲配運輸物流及倉儲事業使用為主，並得兼營工廠登記產品或營利事業登記之營業項目有關之買賣業務以及工廠必要附屬設施使用。
- 前款所稱工廠必要附屬設施係指下列設施：
- 1.辦公室。
 - 2.倉庫、生產實驗及訓練房舍。
 - 3.環境保護設施。
 - 4.單身員工宿舍、員工餐廳。
 - 5.其他經工業主管機關核准之設施。
- (七)第(一)至(五)項之使用土地總面積不得低於產業專用區總面積之 15%；前述使用土地應臨接計畫道路並集中規劃，且不得同時作為第(六)項之使用。
- 五、第二種住宅區(工業住宅社區)及第三種住宅區(工業住宅社區)以供建築住宅及提供工業區部分員工住宅使用為原則，第二種住宅區(工業住宅社區)除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，並得依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區之相關規定管制之，其建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 220%。第三種住宅區(工業住宅社區)應依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區之相關規定管制之，其建蔽率不得大於 55%、容積率不得大於 280%。
- 六、電信事業專用區以供電信事業設施及其附屬設施使用為主，其管制依都市計畫法臺中市施行自治條例第 41 條規定辦理，建蔽率不得大於 50%、容積率不得大於 250%。

七、本計畫區內各項公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定：

項目	建蔽率	容積率	備註
機關用地	50%	250%	
自來水事業用地	50%	250%	
電力用地	50%	250%	
廢棄物處理場用地	60%	120%	
污水處理廠用地	60%	200%	
停車場用地	10%	20%	平面使用
	80%	560%	立體使用

八、臨接工-40M-1 計畫道路兩側之建築基地，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築；其餘之建築基地，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築(住宅區之退縮部分應為 2 公尺前院、2 公尺人行步道)，退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。住宅區之建築基地並應留設最小 3 公尺後院。

九、計畫區內建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

(一)乙種工業區及產業專用區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積每超過 112.5 平方公尺或其零數應增設 1 停車位，但因實際特殊需求或原因，經專案向工業主管機關申請同意，得依個案予以彈性調整。

(二)住宅區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積每超過 150 平方公尺者，應留設 1 部停車空間，其餘數部分每滿 75 平方公尺需增設 1 部停車空間。

(三)前二款以外之建築物，依「建築技術規則」設計施工編第 19 條規定辦理。

十、為鼓勵設置公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外)及實施綠美化，訂定下列獎勵措施：

(一)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 10% 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。其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立之公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。

2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

(二)為維護本計畫區之都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之公有土地，目的事業主管機關應主動實施綠、美化。而預期三年內不開發建築，面積超過 330 平方公尺(100 坪)之私有土地，得由土地所有權人向本府建設局景觀工程科提出綠、美化計畫，經審查通過並實施至建築施工前者，於開發建築時得酌予獎勵容積率。惟開發建築前須由本府都市設計審議委員會依其綠、美化成本等各項因素進行審查，且申請面積超過 3,000 平方公尺者，另須提出交通影響評估，以決定其獎勵之容積率。

前項獎勵之容積率最高不得超過 5%，且經本府核發都市設計審定書後，應於六個月內申請建築執照，未依限提出申請建築執照，撤銷其容積獎勵。

十一、建築景觀及基地綠美化：

(一)建築物臨接或面向公園、綠地、兒童遊樂場、文大、機關、停車場等開放空間部份，原則上不得設置鐵窗、及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。

(二)建築基地內之法定空地應依下列規定辦理：

1.開放空間庭院及空地，應栽植花、草、樹木予以綠化。

2.應予綠化之開放空間庭院及空地，其不透水鋪面所佔面積應在二分之一以下，但屋頂室內及地下開放空間不在此限。

(三)前二款有關建築物立面景觀及基地綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之。

十二、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

(一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。

(二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。

(三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。

(四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。

(五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

(六)依本要點第十點第(二)項申請容積獎勵之開發案件。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

十三、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

(一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。

(二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。

(三)經全部土地所有權人同意。

(四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。

(五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

十四、本要點未規定事項，悉依其它有關法令之規定辦理。

30. 台中市都市計畫（配合精密機械科技創新園區二期部份）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。

二、本計畫區內之土地使用依下列規定予以細分：

- (一)乙種工業區
- (二)產業專用區
- (三)公園用地
- (四)綠地用地
- (五)廢棄物處理場用地
- (六)自來水事業用地
- (七)停車場用地
- (八)道路兼停車場用地
- (九)道路用地

三、乙種工業區以供精密機械、具技術提升潛力之機械業、機械業鏈結地方高科技產業衍生之高新科技產業、具創新潛力科技產業以及其他經工業主管機關核准產業等生產、加工修理、設計、研究發展、環境檢測、產品檢驗、儲配運輸物流及倉儲事業使用為主，並得兼營工廠登記產品或營利事業登記之營業項目有關之買賣業務，及供工廠必要附屬設施、公共服務設施及公用事業設施使用，其建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 210%。

前項所稱工廠必要附屬設施、公共服務設施及公用事業設施得包含下列設施：

(一)工廠必要附屬設施

- 1.辦公室。
- 2.倉庫、生產實驗及訓練房舍。
- 3.環境保護設施。
- 4.單身員工宿舍、員工餐廳。
- 5.其他經工業主管機關核准之設施。

(二)公共服務設施及公用事業設施

- 1.變電所、輸電線路鐵塔(連接站)及其管路。
- 2.自來水或下水道抽水站。
- 3.自來水處理場(廠)或配水設施。
- 4.煤氣、天然氣加(整)壓站。
- 5.加油站、液化石油氣汽車加氣站。
- 6.電信機房。
- 7.廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐。
- 8.郵局。
- 9.客貨運站及其附屬設施。
- 10.其他經市政府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。

街廓編號乙工-6 及乙工-9(如附圖 1、2)除供乙種工業區可進駐產業或設施使用外，並得容許作下列策略性產業使用：

- (一)從事資訊軟體或網際網路之規劃、設計、開發、研究、分析、建置、組合、測試及維護。
- (二)電腦、電子、通訊、電信、精密機械、精密光學、醫療器材等製造業之研發單位、自動化規劃設計公司、IC設計公司、系統整合公司等。
- (三)支援前述業別之共同資訊設施服務、軟體工具應用、軟體工程及管理訓練業等。
- (四)支援服務設施

下列產業限設立於地面層第二層以下，因屬商業營業使用性質，故設立者應於申請使用執照時，依照其申請使用之樓地板面積與當期土地公告現值乘積的5%繳納回饋金辦理回饋。

- 1.餐飲業(營業樓地板面積 100 m²以上)
 - (1)餐廳。
 - (2)咖啡廳。
 - (3)茶藝館。
- 2.日常服務業
 - (1)洗衣。
 - (2)理髮。
 - (3)美容。
- 3.一般服務業
 - (1)中西藥品。
 - (2)書籍、紙張、文具及體育用品。
 - (3)日用百貨。
 - (4)打字機及其他事務用機器。
 - (5)資訊器材及周邊設備。
 - (6)照相及軟片沖洗印業。

下列產業申購設立使用不受樓層限制，但地下僅限地下一層。

- 1.公用事業設施
 - (1)無線電或電視設施。
 - (2)有線廣播電視系統、有線播送系統、社區電台、廣播公司、電視台。
 - (3)電信機房。
- 2.一般服務業
 - (1)職業介紹所、雇工介紹所。
 - (2)環境衛生服務業。
- 3.自由職業事務所
 - (1)律師。
 - (2)建築師。
 - (3)會計師。
 - (4)技師。
- 4.金融保險業
- 5.公務機關
- 6.一般事務所
 - (1)買賣、租賃、經紀業。
 - (2)建築公司及營造業。
 - (3)開發、投資公司。
 - (4)貿易業。
 - (5)經銷代理業。
 - (6)報社、通訊社、雜誌社、圖書出版業、有聲出版業。

- (7)廣告業。
- (8)徵信業及保全業。
- (9)顧問服務業。
- (10)翻譯業。
- (11)代書、公證業。
- (12)其他工商管理服務業。

下列產業申購設立使用僅限地面層以上第1至4層。

1.醫療保健服務業

- (1)醫院、診所。但不包含傳染病及精神病院。
- (2)醫事技術業。

2.社區通訊設施

- (1)郵政支局、代辦所。
- (2)電信分支局、辦事處。

(五)其他經工業主管機關特准有提升產品競爭力、提高附加價值或本園區有迫切需求而同意引進之產業。



附圖 1 乙工-6街廓示意圖



附圖 2 乙工-9街廓示意圖

四、產業專用區以配合工業區營運所需產業之發展使用為主，其建蔽率不得大於 50%、容積率不得大於 300%，並得為下列土地及建築物之使用。

- (一)批發及零售業。
- (二)住宿及餐飲業。
- (三)運輸及通信業。
- (四)金融及保險業。
- (五)不動產及租賃業。
- (六)專業、科學及技術服務業。
- (七)教育服務業。
- (八)醫療保健及社會福利服務業。
- (九)文化、運動及休閒服務業。
- (十)環境衛生及污染防治服務業。
- (十一)警政、消防及其他行政機構。
- (十二)其他經工業主管機關核可之產業。

五、本計畫區內各項公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定：

項目	建蔽率	容積率	備註
自來水事業用地	50%	250%	
廢棄物處理場用地	60%	120%	
停車場用地	10%	20%	平面使用
	80%	560%	立體使用

六、建築基地應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，不得設置圍籬，並應退縮留設最小 4 公尺後院。退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。

七、計畫區內建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

- (一)乙種工業區及產業專用區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積每超過 112.5 平方公尺或其零數應增設一停車位，但因實際特殊需求或原因，經專案向工業主管機關申請同意，得依個案予以彈性調整。
- (二)前款以外之建築物，依「建築技術規則」設計施工編第 59 條規定辦理。

八、為鼓勵設置公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外)及實施綠美化，訂定下列獎勵措施：

- (一)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 10%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。其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立之公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
 - 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
- (二)為維護本計畫區之都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之公有土地，目的事業主管機關應主動實施綠、美化。而預期三年內不開發建築，面積超過 330 平方公尺(100 坪)之私有土地，得由土地所有權人向台中市政府提出綠、美化計畫，經審查通過並實施至建築施工前者，於開發建築時得酌予獎勵容積率。惟開發建築前須由台中市政府都市設計審議委員會依其綠、美化成本等各項因素進行審查，且申請面積超過

3,000 平方公尺者，另須提出交通影響評估，以決定其獎勵之容積率。

前項獎勵之容積率最高不得超過 5%，且經台中市政府核發都市設計審定書後，應於六個月內申請建築執照，未依限提出申請建築執照，撤銷其容積獎勵。

九、建築景觀及基地綠美化：

(一)建築物臨接或面向公園、綠地、停車場等開放空間部份，原則上不得設置鐵窗、及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。

(二)建築基地內之法定空地應依下列規定辦理：

1.開放空間庭院及空地，應栽植花、草、樹木予以綠化。

2.應予綠化之開放空間庭院及空地，其不透水鋪面所占面積應在二分之一以下，但屋頂室內及地下開放空間不在此限。

(三)前二款有關建築物立面景觀及基地綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之。

十、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

(一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。

(二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。

(三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。

(四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。

(五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

(六)依本要點第八點第(二)項申請容積獎勵之開發案件。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

十一、計畫區內因構造或用途之必要，經工業主管機關同意者，其建築物高度管制得依「建築技術規則建築設計施工編」第九章「容積管制」之相關規定辦理，免受同編第十三章「山坡地建築」相關規定之限制。

十二、本要點未規定事項，悉依其它有關法令之規定辦理。

31. 臺中市都市計畫（原公園用地為機關用地）（配合水災災害防救策進計畫—建置區域降雨雷達設施）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、本計畫機關用地係供氣象局設置區域降雨雷達站設施使用。
- 三、本計畫機關用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。
- 四、本計畫範圍應自臨現有道路之地界線，退縮 5 公尺以上建築，退縮部分土地除留設 2.5 公尺人行通道外，宜應植栽綠化並得計入法定空地。
- 五、計畫區內所有建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送「臺中市政府都市設計審議委員會」審議同意後，始准依法申請建築照施工。
- 六、本要點未規定事項，依其他相關法令規定辦理。

32. 台中市都市計畫（南屯區寶山段 1032 等地號住宅區）細部計畫檢討後 土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 32 條、都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條訂定之。
- 二、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定，其用語亦同。
- 三、用語定義
 - (一)基地線：建築基地之界線。
 - (二)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。
 - (三)後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。
 - (四)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
 - (五)前院：沿前面基地線之庭院。
其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。
 - (六)後院：沿後面基地線之庭院。
 - (七)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。
 - (八)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。
 - (九)後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離，但最小淨深度不得小於後院深度二分之一。
 - (十)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。
建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。
建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。
- 四、本細部計畫區內住宅區，皆劃設為第三種住宅區，除限制工業、大型商場(店)、飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區之相關規定管制。
- 五、本計畫住宅區之建築基地應符合下列各項規定：

項目	第三種住宅區(住 3)	備註
最高建蔽率(%)	55	
基準容率(%)	280	
上限容積率(%)	420	
最高高度比	1.5	
最小前院深度(m)	4	
最小後院深度(m)	3	得兼做防火間隔

六、本計畫區內各項公共設施用地之使用管制如下：

項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
兒童遊樂場用地	15	40	得供農路通行使用
廣場兼停車場用地	10	20	1.得供農路通行使用 2.至少應提供 16 部汽車停車格位

七、為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區內住宅區，應自計畫道路退縮 4 公尺以上建築，並留設為無遮簷人行道；鄰接公共設施範圍應配合留設人行空間。

八、本計畫區建築基地得適用「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定，移入容積以基準容積 30% 為上限；但不得適用建築技術規則有關開放空間及增設停車空間容積獎勵規定。

九、本計畫區位於公園兼體育場用地對面，為符合重大建設週邊環境景觀改善，並推動節能減碳綠建築，基地開發經臺中市政府都市設計審議委員會審查同意後，適用下列容積獎勵措施：

- (一) 公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外)獎勵措施：私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之樓地板面積在 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。其獎勵額度以基準容積 10% 為上限。
- (二) 景觀住宅獎勵措施：為提高建築視野景觀，提高基地綠覆率，本計畫區建築基地建蔽率縮減至 40% 以下，其餘空間並有 60% 以上植栽綠化者，得給予容積獎勵，其獎勵額度以基準容積 10% 為上限。
- (三) 節能減碳綠建築獎勵措施：建築基地及建築物採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，得給予容積獎勵，其獎勵額度以基準容積 10% 為上限。

十、停車空間

本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

- (一) 建築技術規則設計施工篇第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部份每 100 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛。
- (二) 第二類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部份每 150 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛。
- (三) 其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。

十一、景觀及綠化原則

- (一) 建築物臨接或面向廣場、公園、兒童遊樂場、公園兼兒童遊樂場、綠地、人行步道及開放空間部份，不得設置鐵窗、及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。
- (二) 本計畫區公共開放空間及建築法定空地應實施綠化。建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，覆土深度草皮應至少 30 公分、

灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。其綠化工程應納入建築設計圖說，於請領建造執照時一併核定之，並於工程完成經勘驗合格後，始得核發使用執照。

- (三)建築物如有設置圍牆必要者，其圍牆應採鏤空設計，所設之圍牆高度不得超過 2 公尺，其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆且視覺穿透率不得低於 40%。



圖 3-8 鏤空圍牆示意參考圖

十二、招牌廣告物

有關計畫區內設置招牌、廣告物之限制及管理方式，依臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法相關規定辦理。

- 十三、計畫區內所有建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送「臺中市政府都市設計審議委員會」審議同意後，始准依法申請建照施工。

- 十四、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20% 或 15%：

- (一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。
- (二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。
- (三)經全部土地所有權人同意。
- (四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。
- (五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

33. 台中市都市計畫（寶山里及文山里地區工業區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、本計畫區內之土地使用依下列規定予以細分：
 - (一)第二種住宅區
 - (二)甲種工業區
 - (三)第一種乙種工業區
 - (四)第二之一種乙種工業區
 - (五)第二之二種乙種工業區
 - (六)機關用地
 - (七)公園用地
 - (八)公園兼兒童遊樂場用地
 - (九)公園兼滯洪池用地
 - (十)綠地用地
 - (十一)廣場兼停車場用地
 - (十二)廢棄物處理場用地
 - (十三)污水處理廠用地
 - (十四)園道用地
 - (十五)道路用地
- 三、第二種住宅區依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制，其建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 220%。
- 四、甲種工業區及第一種乙種工業區以供低(無)污染之機械設備製造業、金屬製品製造業、電力及電子機械器材製造業、電子零組件製造業等使用為主，以及其他經工業主管機關核准產業之產品製造、加工修理、產品或資訊軟體之研究發展、設計、檢測、驗證環境檢測、儲配運輸物流及倉儲事業使用為主，並得兼營工廠登記產品或營利事業登記之營業項目有關之買賣業務，以及工廠必要附屬設施、公共服務設施及公用事業設施使用，其建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 210%。

前項所稱工廠必要附屬設施、公共服務設施及公用事業設施係指下列設施：

 - (一)工廠必要附屬設施
 - 1.辦公室。
 - 2.倉庫、生產實驗及訓練房舍。
 - 3.環境保護設施。
 - 4.單身員工宿舍、員工餐廳。
 - 5.其他經工業主管機關核准之設施。

(二)公共服務設施及公用事業設施

- 1.變電所、輸電線路鐵塔(連接站)及其管路。
- 2.自來水或下水道抽水站。
- 3.自來水處理場(廠)或配水設施。
- 4.煤氣、天然氣加(整)壓站。
- 5.加油站、液化石油氣汽車加氣站。
- 6.電信機房。
- 7.廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐。
- 8.郵局。
- 9.客貨運站及其附屬設施。
- 10.其他經市政府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。

五、第二種乙種工業區以供工業生產有關設計、研發以及配合工業區營運所需產業之發展使用為主，其建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 210%，並得為下列土地及建築物之使用：

項目	內容
(一)第二之一種乙種工業區	<ol style="list-style-type: none"> 1.員工單身宿舍及員工餐廳。 2.批發及零售業。 3.餐飲業。 4.運輸及通信業。 5.金融及保險業。 6.不動產及租賃業。 7.專業、科學及技術服務業。 8.教育服務業。 9.醫療保健及社會福利服務業。 10.文化、運動及休閒服務業。 11.環境衛生及污染防治服務業。 12.警政、消防及其他行政機構。 13.其他經工業主管機關核可之產業。
(二)第二之二種乙種工業區	<ol style="list-style-type: none"> 1.員工單身宿舍及員工餐廳。 2.運輸及通信業。 3.金融及保險業。 4.不動產及租賃業。 5.專業、科學及技術服務業。 6.教育服務業。 7.醫療保健及社會福利服務業。 8.文化、運動及休閒服務業。 9.環境衛生及污染防治服務業。 10.警政、消防及其他行政機構。 11.其他經工業主管機關核可之產業。

六、本計畫區內甲種工業區、第一種乙種工業區與第二之二種乙種工業區，最小建築基地面積 250 平方公尺；第二之一種乙種工業區與第二種住宅區，最小建築基地面積 100 平方公尺，惟第二之一種乙種工業區中申請工廠使用建築者，應依建築技術規則規定辦理。

七、本計畫區各項公共設施用地內建築物建蔽率及容積率不得大於下列規定：

項目	建蔽率	容積率
機關用地	50%	250%
廢棄物處理場用地	60%	120%
污水處理廠用地	60%	200%

八、建築基地臨接 40M 計畫道路者，面臨計畫道路部份應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，臨接其他計畫道路之建築基地，面臨計畫道路部分應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築；退縮建築部分應設置 2 公尺人行步道，並應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地，相關退縮留設空間規定詳附圖 1、2、3、4。第二種住宅區之建築基地並應留設最小 3 公尺後院。

因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

九、計畫區內建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

(一)甲種工業區、第一種乙種工業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 112.5 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每 112.5 平方公尺及其零數應增設 1 停車位，但因實際特殊需求或原因，經都市設計審議委員會審議通過後，得依個案予以彈性調整。

(二)前款以外之建築物，依「建築技術規則」建築設計施工編第 59 條規定辦理。

十、為鼓勵設置公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外) 及實施綠美化，訂定下列獎勵措施：

(一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，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 10% 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；其集中留設之樓地板面積在 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，經道路主管機關核准者。

3.應以該公益性團體為起造人，並設置獨立進出口，以供通行，並於建築物入口處設置標示牌，敘明供社區公眾使用。

(二)為維護本計畫地區之都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之基地，基地面積超過 330 平方公尺，得由土地所有權人擬定綠、美化計畫向本府提出空地綠美化獎勵之申請。

前項綠美化之期間應連續三年以上維持至申報開工前不得間斷，並應每半年將綠美化之情形報本府備查，綠美化應以開放供公眾使用為原則，但為管理需要經核准得設置穿透性圍籬，如鐵絲網或木格柵。

前項獎勵經建造執照預審委員會核定，得於原來之法定容積率加上最高 5% 之容積率。

十一、建築景觀及基地綠美化：

(一)建築物臨接或面向公園、公園兼滯洪池、公園兼兒童遊樂場、綠地、廣場兼停車場等開放空間部份，原則上不得設置鐵窗、及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。

(二)建築基地內之法定空地應依下列規定辦理：

1.開放空間庭院及空地，應栽植花、草、樹木予以綠化。

2.應予綠化之開放空間庭院及空地，其不透水鋪面所佔面積應在二分之一以下，但屋頂室內及地下開放空間不在此限。

(三)前二款有關建築物立面景觀及基地綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之。

十二、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

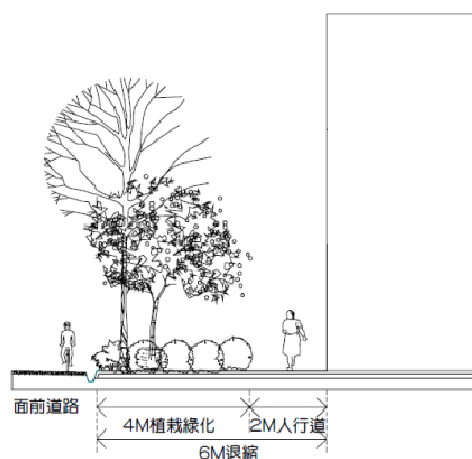
- (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- (二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。
- (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

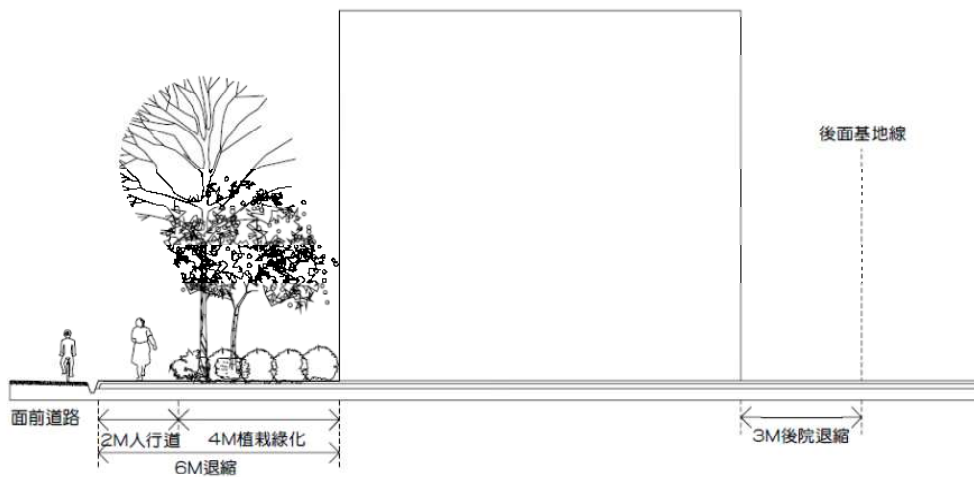
十三、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

- (一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。
- (二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。
- (三)經全部土地所有權人同意。
- (四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。
- (五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

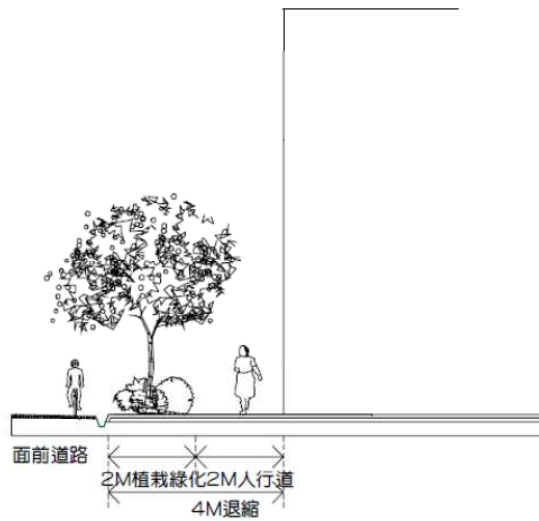
十四、本要點未規定事項，悉依其它有關法令之規定辦理。



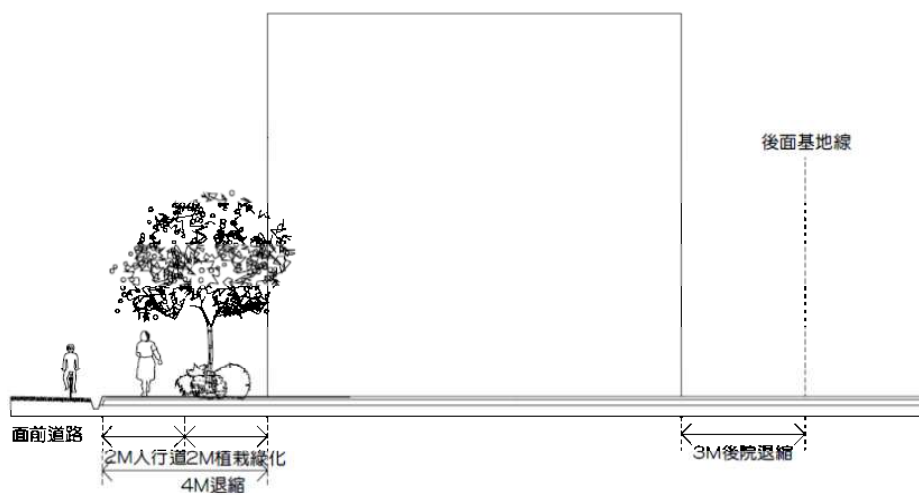
附圖 1 鄰接 40M 計畫道路之工業區及公共設施用地



附圖 2 鄰接 40M 計畫道路之住宅區



附圖 3 鄰接其他計畫道路之工業區及公共設施用地



附圖 4 鄰接其他計畫道路之住宅區

34. 台中市都市計畫（台中工業區及工業住宅社區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條訂定之。
- 二、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定，其用語亦同。
- 三、本要點用語定義如下：
 - (一)基地線：建築基地之界線。
 - (二)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。
 - (三)後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。
 - (四)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
 - (五)基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。
 - (六)前院：沿前面基地線之庭院。
其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。
 - (七)後院：沿後面基地線之庭院。
 - (八)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。
 - (九)前院深度：建築物前牆中心線或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。
 - (十)後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離，但最小淨深度不得小於後院深度二分之一。
 - (十一)側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。
 - (十二)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。
建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。
建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。
 - (十三)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。
- 四、住宅區及乙種工業區之使用限制如下：
 - (一)第二種住宅區除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
 - (二)乙種工業區依都市計畫法臺中市施行自治條例乙種工業區相關規定管制為原則，如有產業創新條例之相關事項應經主管機關審核。
 - (三)乙種工業區禁止電鍍、預拌混凝土等產業使用。

五、本計畫區內各類住宅區及乙種工業區之建蔽率、容積率、高度比及院落深度等規定詳如下表：

項目	第二種住宅區	乙種工業區
建蔽率(%)	60	70
容積率(%)	220	210
高度比	1.5	1.5
前院深度(M)	--	4
後院深度(M)	3	4.5
側院深度(M)	--	1.5

備註：

(一)乙種工業區前院深度、後院深度及側院寬度，不得以平均計算。

(二)住宅區基地面臨現有巷道免留設後院。

六、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率等規定詳如下表：

公共設施	建蔽率(%)	容積率(%)
公園、公園兼滯洪池用地	15	40
電信用地	40	200
郵政用地	40	200
變電所用地	40	200
社教機構用地	40	200
機關用地	40	200
市場用地	60	240
停車場、廣場兼停車場用地	70	不予規定

七、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之10%為限：

(一)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；其集中留設之樓地板面積在100平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。

(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

八、騎樓與建築退縮規定：

為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，除劃設綠地、公園及公園兼兒童遊樂場外，本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下：

(一)住宅區及市場用地凡面臨7公尺(含7公尺)以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或4公尺無遮簷人行道。凡面臨未達7公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮0.5公尺建築。

(二)其他公共設施用地，凡面臨7公尺(含7公尺)以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮4公尺為無遮簷人行道。凡面臨未達7公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮0.5公尺建築。

(三)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

九、停車空間：

本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

- (一)建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 100 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛；第二類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 150 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛。
- (二)依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在五輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。
- (三)工業區建築基地內之法定空地應留設二分之一以上作為停車場及裝卸貨物使用。
- (四)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。

十、景觀及綠化原則：

「三期工業區尚未徵收整體開發地區（如圖 4-2）」範圍外之建築基地，其基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

十一、空地綠美化獎勵措施

- (一)為維護都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之基地，基地面積超過 330 平方公尺，得由土地所有權人擬定綠、美化計畫向本府提出空地綠美化獎勵之申請。
- (二)前項綠美化之期間應連續三年以上維持至申報開工前不得間斷，並應每半年將綠美化之情形報本府備查，綠美化應以開放供公眾使用為原則，但為管理需要經核准得設置穿透性圍籬，如鐵絲網或木格柵。
- (三)前項獎勵經建造執照預審委員會核定，得於原來之法定容積率加上最高 5% 之容積率。（例如：原法定容積率 280%，經獎勵後最高增為 285%）

十二、計畫區內設置廣告招牌應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。

十三、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- (二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。
- (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。
- (六)經主要計畫指定之商業許可地區依其開發審議規範或相關回饋辦法規定應辦理者。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市

設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

十四、細機一、細機二用地指定供市政相關機構使用。

十五、細公二、細公三內現有軍事設施未搬遷前，仍依現況繼續使用。

十六、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

(一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。

(二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。

(三)經全部土地所有權人同意。

(四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。

(五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

十七、有關本計畫區內「三期工業區尚未徵收整體開發地區」之相關管制內容，除上述各點規定外，另規範下列管制事項：

(一)適用範圍：如圖 4-2。

(二)適用範圍內之道路剖面設計原則：如圖 4-3。

(三)建築退縮規定：建築基地應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，不得設置圍籬，並應退縮留設最小 4 公尺後院。退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。

(四)建築景觀及基地綠美化：

1.建築物臨接或面向公園、綠地、停車場等開放空間部份，原則上不得設置鐵窗、及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。

2.建築基地內之法定空地應依下列規定辦理：

(1)開放空間庭院及空地，應栽植花、草、樹木予以綠化。

(2)應予綠化之開放空間庭院及空地，其不透水鋪面所占面積應在二分之一以下，但屋頂室內及地下開放空間不在此限。

3.前二款有關建築物立面景觀及基地綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之。

(五)乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。

十八、本計畫區後續建築基地開發時，應依「文化資產保存法」暨「遺址監管保護辦法」之相關規定。

十九、附則

- (一)基地於都市計畫擬定或變更前業經地政機關分割完竣，或因都市計畫公共設施用地逕為分割完竣者，不合現行都市計畫規定最小面積或最小深度、寬度之限制，應依「臺中市畸零地使用自治條例」辦理。
- (二)本計畫區內建築物使用，除本要點發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。

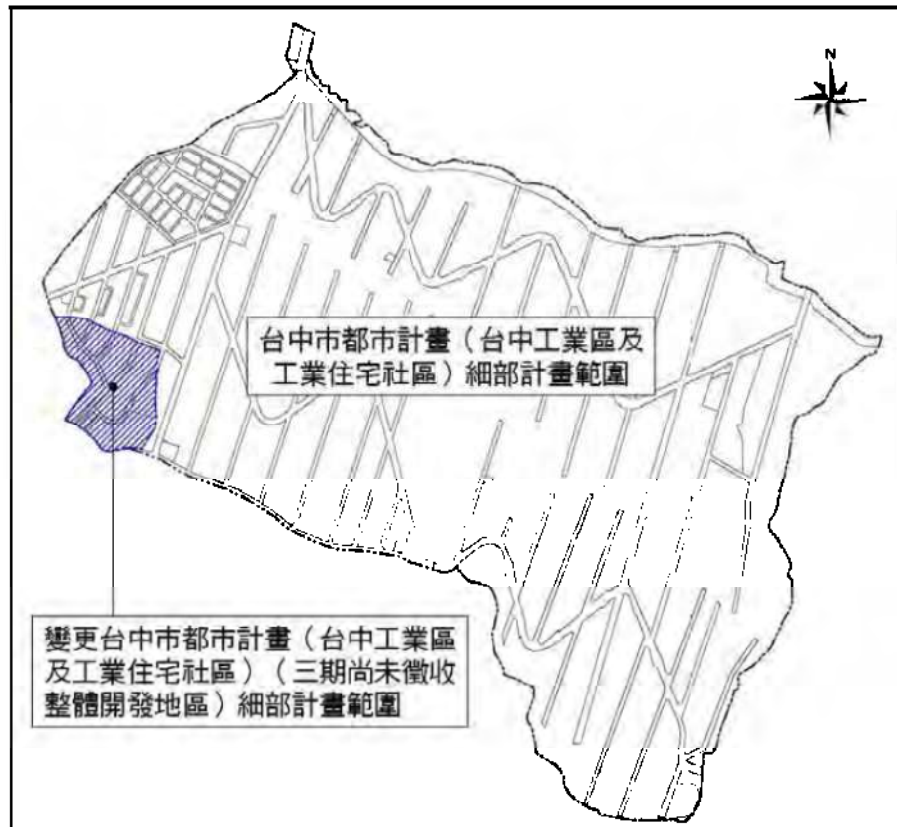


圖 4-2 適用範圍示意圖

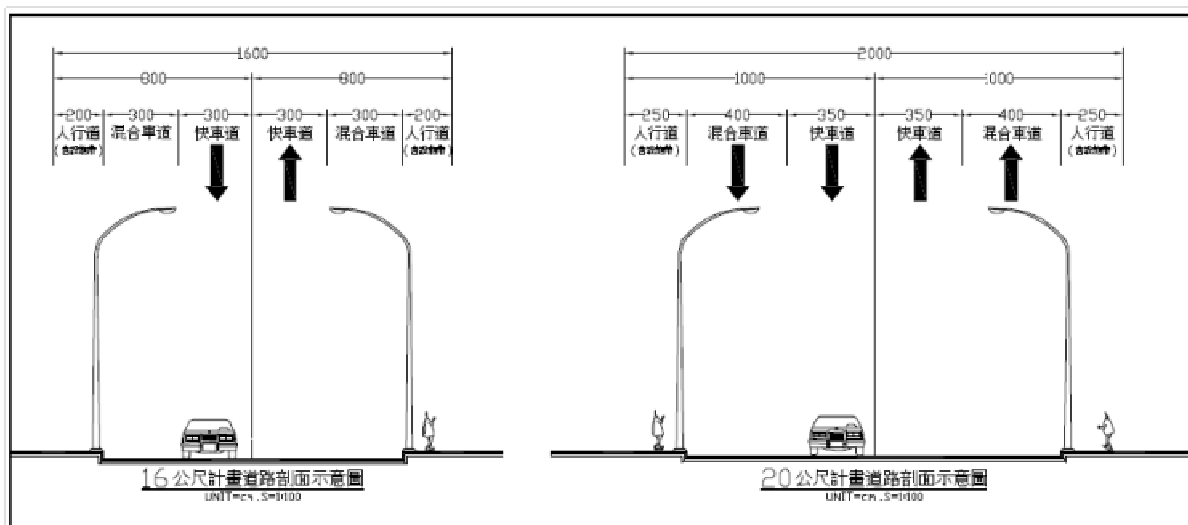


圖 4-3 適用範圍內之道路剖面設計原則示意圖

35. 臺中市都市計畫（工業住宅社區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條訂定之。
- 二、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定，其用語亦同。
- 三、本要點用語定義如下：
 - (一)基地線：建築基地之界線。
 - (二)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。
 - (三)後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。
 - (四)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
 - (五)基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。
 - (六)前院：沿前面基地線之庭院。
其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。
 - (七)後院：沿後面基地線之庭院。
 - (八)前院深度：建築物前牆中心線或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。
 - (九)後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距，但最小淨深度不得小於後院深度二分之一。
 - (十)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。
建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。
建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。
- 四、本計畫區劃分下列各種分區，其劃設目的如下：
 - (一)第二種住宅區(簡稱住二)：為維護較高之實質居住環境水準，供設置各式住宅及日常用品零售業或服務業等使用，並禁止工業與大型之商業等使用而劃定之住宅區。
 - (二)第三種住宅區(簡稱住三)：為維護中等之實質居住環境水準，供設置各式住宅及一般零售業等使用，維持稍高之人口密度與建築密度而劃定之住宅區。
- 五、住宅區使用限制如下：
 - (一)第二種住宅區除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
 - (二)第三種住宅區依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。

六、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率等規定詳如下表：

公共設施	建蔽率(%)	容積率(%)
機關、變電所用地	40	200
市場用地	60	240
加油站用地	40	120
文中用地	50	150
公園、兒童遊樂場用地	15	30
停車場	70	不予規定

七、本計畫區內各類住宅區之建蔽率、容積率、高度比及院落深度等規定詳如下表：

項目	住宅區	
	住二	住三
建蔽率(%)	60	55
容積率(%)	220	280
高度比	1.5	1.5
後院深度(M)	3	3

備註：基地面臨現有巷道免留設後院。

八、騎樓與建築退縮規定：

本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下：

- (一)住宅區及市場用地凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或 4 公尺無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築。
- (二)公共設施用地凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮 4 公尺為無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築。
- (三)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

九、停車空間：

本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

- (一)建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 100 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛；第二類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 150 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛。
- (二)依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在 5 輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。
- (三)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。

十、景觀及綠化原則：

建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值

做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

十一、空地綠美化獎勵措施

- (一)為維護都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之基地，基地面積超過 330 平方公尺，得由土地所有權人擬定綠、美化計畫向本府提出空地綠美化獎勵之申請。
- (二)前項綠美化之期間應連續三年以上維持至申報開工前不得間斷，並應每半年將綠美化之情形報本府備查，綠美化應以開放供公眾使用為原則，但為管理需要經核准得設置穿透性圍籬，如鐵絲網或木格柵。
- (三)前項獎勵經建造執照預審委員會核定，得於原來之法定容積率加上最高 5% 之容積率。(例如：原法定容積率 280%，經獎勵後最高增為 285%)

十二、有關計畫區內設置招牌、廣告物之限制及管理方式，由本府另訂之。

十三、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
 - (二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。
 - (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
 - (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
 - (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。
 - (六)經主要計畫指定之商業許可地區依其開發審議規範或相關回饋辦法規定應辦理者。
- 前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

十四、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20% 或 15%：

- (一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。
- (二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。
- (三)經全部土地所有權人同意。
- (四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。
- (五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

十五、附則

- (一)基地於都市計畫擬定或變更前業經地政機關分割完竣，或因都市計畫公共設施用地逕為分割完竣者，不合現行都市計畫規定最小面積或最小深度、寬度之限制，應依「臺中市畸零地使用自治條例」辦理。
- (二)本計畫區內建築物使用，除本要點發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。

36. 台中市都市計畫（原榮信紡織公司）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條訂定之。
- 二、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定，其用語亦同。
- 三、本要點用語定義如下：
 1. 獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。
 2. 雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平面基地相連之建築物。
 3. 連棟住宅：含有三個以上左右以牆相連之住宅單位，各住宅單位有單獨出入之通路，不需經過他人土地而自由進出之建築物。
 4. 集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。
 5. 基地線：建築基地之界線。
 6. 前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。
 7. 後面基地線：基地線之延長線與前面基地線（或其延長線）平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。
 8. 側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
 9. 前院：沿前面基地線之庭院。
其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。
 10. 後院：沿後面基地線之庭院。
 11. 側院：沿側面基地線留設一側之庭院。
 12. 前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。
 13. 後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離。
 14. 側院寬度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。
- 四、住宅區之使用限制如下：
 1. 第二種住宅區除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區之相關規定管制之。
 2. 第三種住宅區依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區之相關規定管制之。
- 五、兒童遊樂場用地之建蔽率不得超出 15%，容積率不得超出 40%。

六、本計畫區內各類住宅區建築物之建築密度應同時符合下列各項最高及最小之規定：

項目	住宅區		備註
	住二	住三	
最高建蔽率(%)	60	55	
基準容積率(%)	220	280	
最高高度比	1.5	1.5	
最小前院深度(公尺)	4	4	臨工業一路之基地得留設騎樓
最小後院深度(公尺)	3	3	得兼做防火間隔

七、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其建築物提供部分樓地板面積供下列使用，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10%為限：

(一)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；其集中留設之樓地板面積在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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。

(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

八、開放空間：

為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設兒童遊樂場用地外，另規定如下：第三種住宅區建築時應由建築線向內側退縮4公尺，其中臨建築線之2公尺為人行步道，並得列入前院深度及法定空地計算，餘2公尺為建築物前院。

九、停車空間：

本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

- 1.住宅區建築物應附設停車空間，按以每達150平方公尺之樓地板面積，須設置1輛停車位計算，其餘數部分超過75平方公尺，需增設1輛停車位。
- 2.依前述規定計算應留設之停車位在4輛以下及既有建物無法增設者，得繳納代金，並依本府繳納代金辦法辦理。
- 3.前述以外之規定應依建築技術規則設計施工編第59條之規定辦理。

十、景觀及綠化原則：

- 1.建築物臨接或面向兒童遊樂場及開放空間部份，不得設置鐵窗、及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。
- 2.同一棟建築物之電視天線應為共同天線設置之。
- 3.本計畫區公共開放空間及建築法定空地，應依下列規定實施綠化：

建築基地內之法定空地採綜合設計放寬規定所應留設之開放空間，應栽植花、草、樹木子以綠化，其綠化工程應納入建築設計圖說，於請領建造執照時一併核定之，並於工程完成經勘驗合格後，始得核發使用執照。應予綠化之開放空間庭院及空地，其不透水鋪面所佔面積應在二分之一以下，且應栽植高度2公尺以上之喬木，其數量計算以平均每25平方公尺種植1棵為原則，但屋頂、室內及地下開放空間不在此限。

十一、公共設施用地，如依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定作多目標使用時，以供作非營業性之公共使用者為限，其項目如下：A、管理單位辦公場所。B、電信、有線、無線設備、機房及天線。C、民眾活動中心。E、運動康樂設施。F、地下興建上下水道抽、揚水站、截流站、污水處理設施、雨水貯留設施及必要之機電設施，地上興建管理室。G、地下興建資源回收站。

十二、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- (二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。
- (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

十三、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

- 1.基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。
- 2.基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。
- 3.經全部土地所有權人同意。
- 4.建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。
- 5.不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

附註：

- 1.本案另訂有協議書，協議書內容併同列入本管制要點。
- 2.未來綠地開發時應考量排水問題。

37. 台中市都市計畫（原哈林企業）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- (一)本要點依據都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- (二)本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定；其用語亦同。
- (三)本要點用語定義如下：
- 1.獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。
 - 2.雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平行面基地相連之建築物。
 - 3.連棟住宅：含有三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。
 - 4.集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。
 - 5.基地線：建築基地之界線。
 - 6.前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。
 - 7.後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿45度者，內角在45度以上時，以45度線為準。
 - 8.側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
 - 9.基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。
 - 10.基地寬度：
 - (1)平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。
 - (2)最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。
 - 11.前院：沿前面基地線之庭院。
其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。
 - 12.後院：沿後面基地線之庭院。
 - 13.側院：沿側面基地線留設一側之庭院。
 - 14.前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。
 - 15.後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離，但最小淨深度不得小於後院深度二分之一。
 - 16.側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。
 - 17.建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。
建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。
建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。

(四)計畫區內之土地使用依下列規定予以細分：

- 1.第二種住宅區
- 2.第三種住宅區
- 3.公園兼兒童遊樂場用地
- 4.綠地用地
- 5.道路用地

(五)住宅區之使用規定如下：

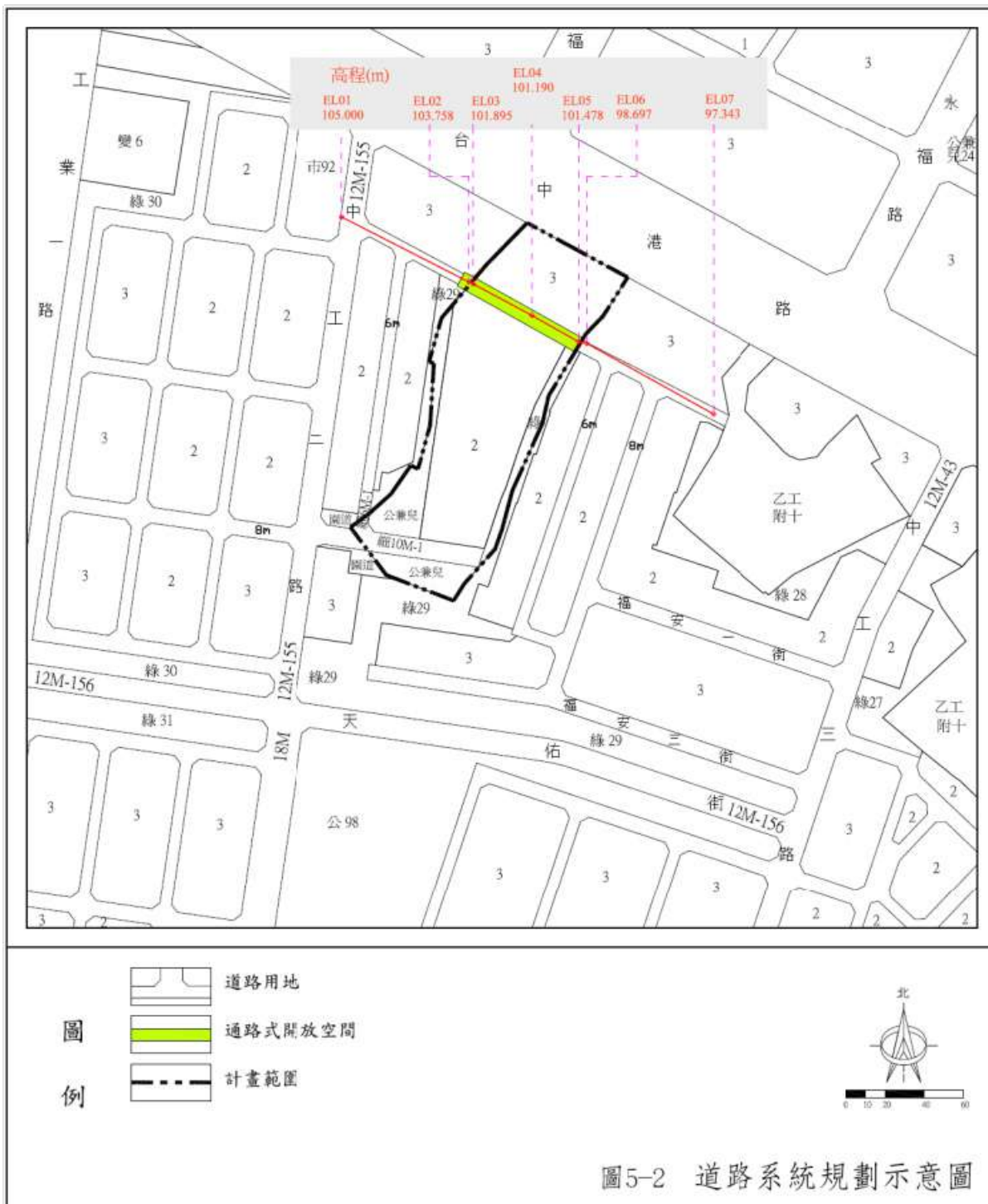
- 1.第二種住宅區：除限制工業、大型商場(店)、大型飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
- 2.第三種住宅區：除限制工業、大型商場(店)、大型飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。

(六)各種使用分區土地應依下表規定建築使用：

項目	第二種住宅區	第三種住宅區
建蔽率(%)	60	55
容積率(%)	220	280
上限容積率(%)	330	420
高度比	1.5	1.5
前院深度(M)	4	4
後院深度(M)	3	3
側院寬度(M)	--	--
最小面寬(M)	--	--
備註	1.基地面臨現有巷道免留設後院。 2.得與鄰近建築基地合併開發。	

(七)留設開放空間之相關規定：

- 1.第三種住宅區面臨 50M-2 計畫道路側，應自建築線至少退縮 20 公尺以上作為開放空間使用；其餘應自建築線至少退縮 4 公尺以上作為無遮簷人行道。
- 2.建築物或建築群主要出入口應至少留設長寬 6 公尺以上之廣場式開放空間，且廣場式開放空間面積不得小於 200 平方公尺。
- 3.臨接綠地或公園兼兒童遊樂場用地部分，應至少留設一處廣場式開放空間，留設面積不得小於 100 平方公尺。廣場式開放空間總面積不得少於住宅區法定空地面積之 33%。
- 4.自計畫道路 50M-2 退縮 20 公尺至通路式開放空間等空間，最高僅得興建 3 層樓或 12 公尺以下之建築物。在通路式開放空間後始得興建高層建築。
- 5.通路式開放空間以連接鄰近道路系統，並供人車通行使用。為促進整體開發需要，應留設 8 公尺寬通路式開放空間(詳圖 5-2 道路系統規劃示意圖、圖 5-3 8 公尺寬之通路式開放空間剖面示意圖)。通路式開放空間得允許作跨越設施使用，且該通路需符合「公路設計規範」之市區道路次要道路設計，縱坡度不得大於 12%、穿越最小淨高至少 4.6 公尺，如有變更設計時，須提經都市設計審查委員會審議。並無條件供民眾使用，及配合公用設備、市政建設需要提供工程建設使用，並由開發業者負擔管理維護責任。
- 6.通路式開放空間上空僅得作通道使用，並在使用執照註明。
- 7.開放空間應能與公園兼兒童遊樂場用地、綠地等公共設施連接(詳圖 6-1 留設開放空間位置示意圖)，若變更開放空間留設位置需提經臺中市政府都市設計審議委員會審議。



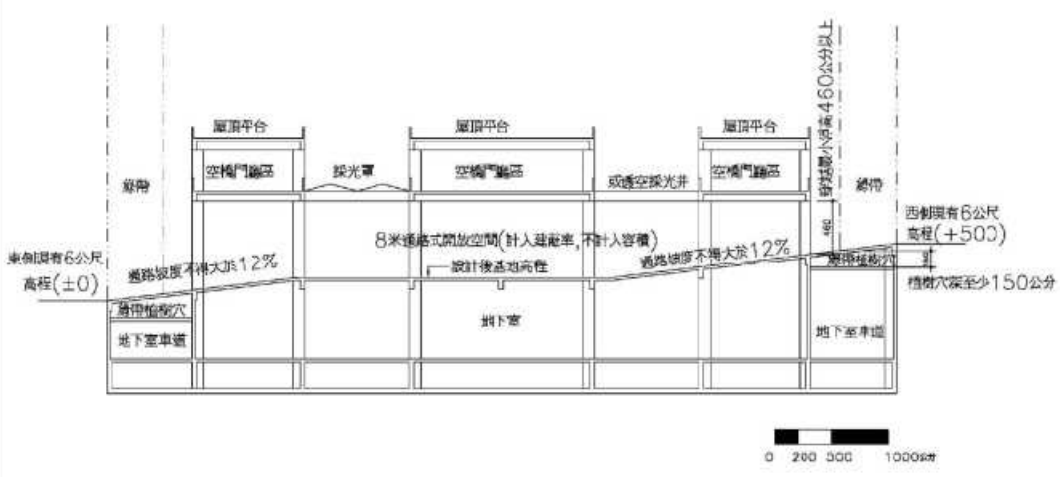


圖 5-3 8 公尺寬之通路式開放空間剖面示意圖

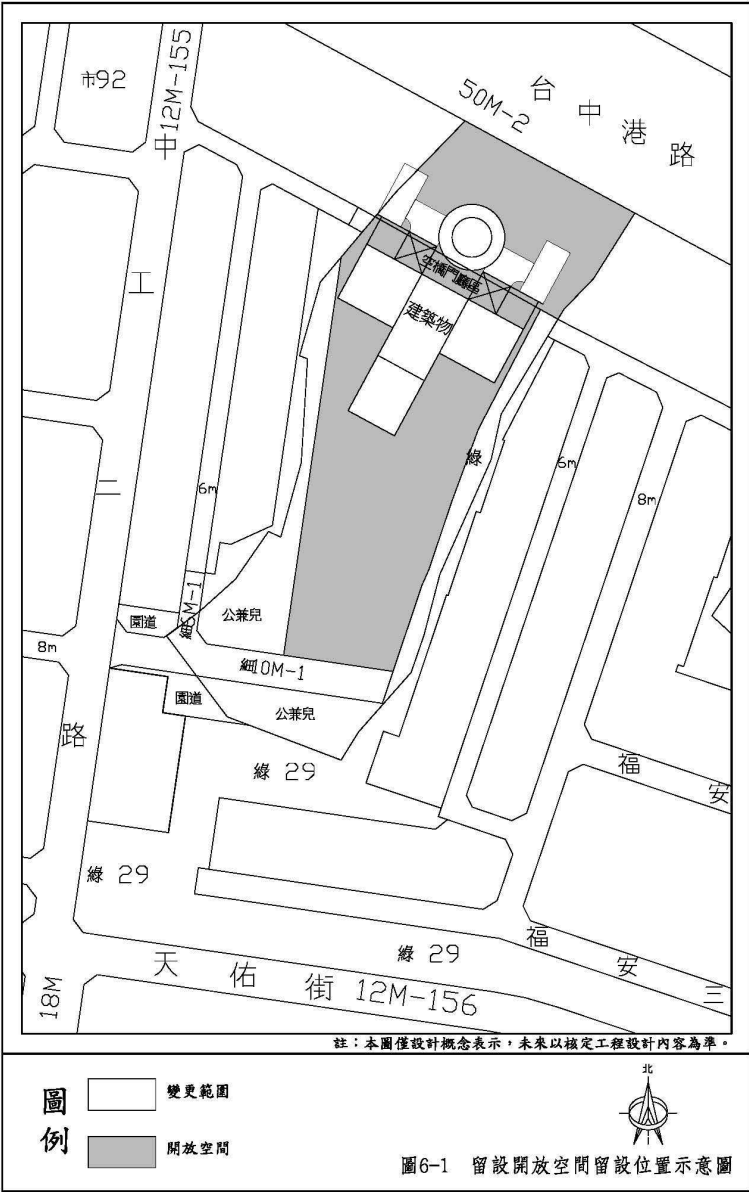


圖6-1 留設開放空間留設位置示意圖

(八)停車空間設置標準依下列規定：

- 1.建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 100 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛；第二類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺設置 1 輛，超過部分每 150 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛。
- 2.依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在 5 輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。
- 3.其餘依「建築技術規則」停車空間相關規定辦理。

類別	建築物用途	都市計畫內區域	
		樓地板面積	設置標準
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物。	150 平方公尺以下部分。	免設。
		超過 150 平方公尺部分。	每 100 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛。
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物。	150 平方公尺以下部分。	免設。
		超過 150 平方公尺部分。	每 150 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛。

(九)景觀及綠化原則：

- 1.建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- 2.建築基地內之法定空地所栽植之樹種，需依「臺中市適用的行道樹樹種核定表」選取。

(十)有關計畫區內設置招牌、廣告物依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」相關規定辦理。

(十一)容積獎勵之相關規定：

- 1.為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，建築物提供部分樓地板面積供下列使用，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 10% 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；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
 - (2)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
- 2.建築基地之容積包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於基準容積之 1.5 倍。

3.不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定。

(十二)本計畫區劃設之公共設施用地、建築用地及臨接綠地之建築開發行為，其建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送「臺中市政府都市設計審議委員會」審議同意後，始准依法申請建照施工。

(十三)為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

- 1.基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。
- 2.基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。
- 3.經全部土地所有權人同意。
- 4.建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。
- 5.不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

38. 台中市都市計畫（福安里附近）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

第一條 本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條訂定之。

第二條 本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定，其用語亦同。

第三條 用語定義

一、獨戶住宅：僅含 1 個住宅單位之獨立建築物。

二、雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平行面基地相連之建築物。

三、集合住宅：含有 3 個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。

四、基地線：建築基地之界線。

五、前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接 2 條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。

六、後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。

七、側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。

八、基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。

九、基地寬度：

(一)平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。

(二)最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。

十、前院：沿前面基地線之庭院。

其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。

十一、後院：沿後面基地線之庭院。

十二、側院：沿側面基地線留設一側之庭院。

十三、前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。

十四、後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離，但最小淨深度不得小於後院深度二分之一。

十五、側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。

十六、建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。

建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。

建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。

十七、離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。

第四條 住宅區及商業區之使用如下：

- 一、第一種住宅區：專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼稚園、托兒所等使用。
- 二、第一之一種住宅區：除限制工業、大型商場(店)及大型飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
- 三、第二種住宅區：除限制工業、大型商場(店)及大型飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
- 四、第二之三種住宅區：除限制工業使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
- 五、第三之一種住宅區：除限制工業使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
- 六、第一種商業區：依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。
- 七、第三之一種商業區：除不得為舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、飲酒店業、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他類似營業場所之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。

第五條 住宅區及商業區土地使用強度：

本計畫區內各類住宅區及商業區之建蔽率、容積率、高度比、院落深度、最小面寬及最小基地面積等規定詳如下表：

項目	住宅區					商業區	
	一	一之一	二	二之三	三之一	一	三之一
建蔽率(%)	50	50	60	60	55	70	70
容積率(%)	140	140	220	220	280	280	420
高度比	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	-	-
前院深度(公尺)	4	4	4	4	4	-	-
後院深度(公尺)	3	3	3	3	3	2	2
側院深度(公尺)	1.5	1.5	-	-	-	-	-
最小面寬(公尺)	7	7	-	-	-	-	-
最小基地面積(平方公尺)	140	140	-	-	-	-	-

備註一：住宅區應留設騎樓者不受上開前院規定限制。

備註二：商業區建築高度限制依建築技術規則相關規定辦理。

備註三：基地面臨現有巷道免留設後院。

備註四：側院寬度最小淨寬不得小於1公尺。

第六條 各種公共設施用地之建蔽率與容積率規定

- 一、學校用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。
- 二、市場用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於240%。
- 三、醫療衛生機構用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於250%。

第七條 為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其建築物提供部分樓地板面積供下列使用，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10%為限：

- 一、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；其集中留設之樓地板面積在100平方公尺以

上，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。

二、建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

第八條 騎樓與建築退縮規定

為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，除劃設人行廣場、人行步道、公園及兒童遊樂場外，特指定部分街廓應留設公共開放空間、騎樓、迴廊或無遮簷人行道(附圖 1)，其位置及規模說明如下：

- 一、臨接臺灣大道、東大路、西屯路、玉門路、福林路及福雅路之公園用地、學校用地及醫療衛生機構用地之建築基地，一律退縮 10 公尺之公共開放空間，以維護本計畫區主要交通幹道之交通品質。學校用地退縮 10 公尺部分，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道使用。
- 二、面臨 20 公尺以上計畫道路之住一之一、住二、住二之三、住三之一、商一及市場用地部分之建築基地，應留設寬度 4 公尺之騎樓或迴廊。
- 三、臺灣大道與安和路、福雅路、福林路、玉門路及東大路口兩側街廓內，應留設廣場式開放空間，寬度不得小於 10 公尺，總面積不得低於 100 平方公尺。依本款規定所留設之廣場式開放空間，未設置圍籬且供公眾使用者，得增加興建樓地板面積以不超過依本款留設之廣場式開放空間面積乘以基準容積之 60% 為限，所留設之廣場式開放空間得作為法定空地計算。
- 四、面臨 20 公尺以上計畫道路之公共設施用地及非屬本條第二項規定之其他建築基地，應留設寬度 4 公尺之無遮簷人行道。
- 五、在前三項以外的住宅區及商業區所留設之 4 公尺前院，其中臨建築線之 2 公尺為人行步道，餘 2 公尺為建築物前院。(2 公尺人行步道得列入前院深度及空地計算)
- 六、經依現有巷道指定建築線之建築基地，應自建築線退縮 2 公尺建築，退縮部分應作為人行步道，以提升人行空間品質。
- 七、凡面臨計畫人行步道之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築。
- 八、迴廊相關規定如下：
 - 1.迴廊應為有蓋、有柱之構造物，不得為臨時性棚架，且鄰棟建築間之頂蓋應為連續。但經都市設計審議通過者不在此限。
 - 2.迴廊之投影面積可計入法定空地。
- 九、指定留設騎樓或迴廊之地區經申請完整街廓整體開發且其景觀經整體規劃設計獲臺中市政府都市設計審議委員會同意者，得改以留設無遮簷人行道。
- 十、因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

第九條 景觀及綠化原則

建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

第十條 空地綠美化獎勵措施

為維護都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之基地，基地面積超過 330 平方公尺，得由土地所有權人擬定綠、美化計畫向台中市政府提出空地綠美化獎勵之申請。但台中市政府另有規定者，從其規定。

前項綠美化之期間應連續 3 年以上維持至申報開工前不得間斷，並應每半年將綠美化之情形報台中市政府備查，綠美化應以開放供公眾使用為原則，但為管理需要經核准得設置穿透性圍籬，如鐵絲網或木格柵。

前項獎勵經建造執照預審委員會核定，得於原來之法定容積率加上最高 5% 之容積率。(例如：原法定容積率 280%，經獎勵後最高增為 285%)

第十一條 招牌廣告物

本計畫區設置招牌廣告物除依台中市申請招牌廣告物及樹立廣告物之相關規定辦理外，其設置高度在基地地面起算 7 層樓或 21 公尺以上者不得設置，惟經臺中市政府都市設計審議委員會審議同意者，不在此限。

第十二條 停車空間

一、建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 100 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛；第二類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 150 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛。(參考停車空間附表)

二、第一種及第一之一種住宅區每戶至少附設停車位一輛。

三、依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在 5 輛以下無法設置者，得繳納代金，其代金計算及繳交方式依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。

四、符合共管形式起造之建築物(即構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地)，其停車空間應集中留設，否則不得設置於平面層。集中留設之停車空間應以分間牆區劃用途，且享有共同車道及出入口。

五、本計畫區作醫院使用之建築物，應依申請樓地板面積每 125 平方公尺設置 1 部停車位數(未達整數時其零數應設置 1 部)。

六、其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。

停車空間附表

類別	建築物用途	都市計畫內區域	
		樓地板面積	設置標準
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物。	150 平方公尺以下部分。	免設。
		超過 150 平方公尺部分。	每 100 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛。
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物。	150 平方公尺以下部分。	免設。
		超過 150 平方公尺部分。	每 150 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛。

第十三條 本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- 一、公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- 二、公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。
- 三、新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- 四、新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- 五、實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。
- 六、經主要計畫指定之商業許可地區依其開發審議規範或相關回饋辦法規定應辦理者。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

第十四條 離街裝卸場

一、裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：

建築物用途	使用樓地板面積 FA(m ²)	裝卸車位數(部)	備註
公共設施、 辦公事務 業、旅社	FA < 2,000	免設	建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計畫後(零數均應計入)予以累加合併規劃。
	2,000 ≤ FA < 10,000	1	
	10,000 ≤ FA < 20,000	2	
	FA > 20,000	3 + (FA - 20,000)/20,000	
零售商業、 服務業	FA < 1,000	免設	
	1,000 ≤ FA < 4,000	1	
	4,000 ≤ FA < 6,000	2	
娛樂業	FA > 6,000	3 + (FA - 6,000)/6,000	
	FA < 1,000	免設	
	1,000 ≤ FA < 10,000	1	
	FA > 10,000	2 + (FA - 10,000)/10,000	

二、裝卸空間標準：

(一)最小裝卸空間尺度：

種類	長度(公尺)	寬度(公尺)	淨高(公尺)
小貨車	6.0	2.5	2.7
大貨車	13.0	4.0	4.2
備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。			

(二)前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。

(三)每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置 1 部大貨車之裝卸空間。

(四)裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。

(五)裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。

第十五條 為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

- 一、基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。
- 二、基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。
- 三、經全部土地所有權人同意。
- 四、建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。
- 五、不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

第十六條 附則

- 一、基地於本計畫擬定或變更前業經地政機關分割完竣，或因都市計畫公共設施用地逕為分割完竣者，不合現行計畫規定最小面積或最小深度、寬度之限制，依下列規定辦理：
 - (一)非屬重劃地區依規定應留設側院者，面寬未達 5.5 公尺免留設側院；面寬為 5.5 至 7 公尺者，以扣除 5.5 公尺後剩餘部分作為側院。
 - (二)非屬重劃地區依規定應留設前院者，基地平均深度未達 13 公尺，面臨 7 公尺以上道路，經市府核准得留設騎樓，面臨未達 7 公尺道路，經市府核准得免退縮前院。
 - (三)未規定者另應依「臺中市畸零地使用自治條例」辦理。
- 二、本計畫區內建築物使用，除本要點發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。

39. 台中市（水堀頭地區）（興建中低收入住宅方案）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 第一條：本要點依都市計畫法第 22 條、32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 第二條：住宅區係為提供優良之居住環境而劃設，區內應作整體規劃，且法定空地須集中留設作開放空間以供公眾使用，其土地及建築物之使用，應符合下列規定。
- (一)建蔽率不得超過 35%。
 - (二)容積率不得超過 420%。
- 第三條：市場用地建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 250%。
- 第四條：建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- 第五條：公共設施用地之建築物及土地使用，均依都市計畫法臺中市施行自治條例有關規定辦理。
- 第六條：本計畫區內應提送都市設計審議範圍：
- (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
 - (二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。
 - (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
 - (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
 - (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。
- 前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。
- 第七條：為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：
- (一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面

積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。

(二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。

(三)經全部土地所有權人同意。

(四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。

(五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

第八條：本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

40. 台中市都市計畫（原農業區變更為工商綜合專用區、生態綠地）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、本計畫工商綜合專用區劃分為工商綜合專用區 1，主要提供購物、休閒、文化、娛樂、飲食、展示、資訊、旅館等設施於一體之大型購物中心分區使用；以及工商綜合專用區 2，供區內留設必要性服務設施使用。
- 三、工商綜合專用區 1(購物中心分區)內得為下列各項使用：
 - (一)一般商品販售：指食品、衣飾、鞋類、傢俱用品、家庭設備、電器、樂器、建築及庭園材料、休閒藝品、禮品、珠寶飾品、化妝品、酒精飲料、藥品、農產品及動植物、其它零售品之販售。
 - (二)大型商品展售：指汽車、機車、大型機器、傢俱等需大型展覽空間之商業服務。
 - (三)餐飲服務。
 - (四)金融保險服務。
 - (五)休閒娛樂服務。
 - (六)日常服務。
 - (七)文化服務。
 - (八)旅館服務。
 - (九)公務機關及公用事業。
 - (十)人民團體集會所。
 - (十一)一般事務所。
 - (十二)自由職業事務所。
- 四、本計畫區內可建築用地之建蔽率、容積率不得超過下表之規定：

土地使用分區	建蔽率	容積率
工商綜合專用區 1(購物中心分區)	60%	360%
工商綜合專用區 2-1(停車場)	80%	640%
工商綜合專用區 2-3(污水處理場)	50%	250%
工商綜合專用區 2-4(公用設備)	60%	60%
工商綜合專用區 2-5(管理中心)	60%	60%

- 五、為維持自然景觀、淨化空氣、涵養水源、並落實生態保護，區內應留設土地總面積之 30% 為生態綠地，生態綠地最小深度不得低於 20 公尺，且應植栽綠化。生態綠地面積不得計入法定空地。
- 六、區內應設置出入道路、停車場、污水處理、垃圾處理、水電供給及其它必要性服務設施，其面積不得低於土地面積之 28%，由開發者自行開闢完成，產權屬土地所有權人所有。必要性服務設施面積不得計入法定空地。
- 七、本計畫區公共停車場之停車位最低留設標準如下：
 - (一)小客車停車位數：每滿 45 平方公尺樓地板面積設置 1 輛停車位，且不得低於 500 輛。

(二)機車停車位數：每滿 45 平方公尺樓地板面積設置 1 輛停車位(含員工機車停車位)。

八、緊鄰 30 米聯外道路之管理中心、公用設備用地等，其建築物應沿道路境界線退縮建築至少 10 公尺，退縮部分得計入法定空地，法定空地二分之一以上部分應予植栽綠化，增加其綠覆率。

九、本案之開發應確實依申請人與台中市政府訂立之協議書內容辦理。

十、本計畫區之建築基地規模、開放空間、建築造型及色彩、景觀、人車通行系統、廣告招牌與綠化等有關事項，應參照「遠東工商綜合區都市設計準則」及其它相關法令，於開發人提出建照申請前先送「臺中市政府都市設計審議委員會」審議通過。

十一、本案發布實施後，申請人如未依核准之開發計畫期程實施開發建設，或於取得建築物使用執照前有土地移轉行為者，台中市政府得依都市計畫法第 27 條規定將其土地變更回復為原使用分區，其範圍包括設置必要性服務設施之土地。但已完成所有權移轉登記之生態綠地土地則不予發還，亦不予變更。

十二、本要點未規定事項，依其它有關法令規定辦理。

41. 臺中市都市計畫（原農業區為文小用地）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- (一)、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- (二)、文小用地以供興建國民小學及相關設施使用。
- (三)、文小用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。
- (四)、計畫區內所有建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送「臺中市政府都市設計審議委員會」審議同意後，始准依法申請建築照施工。
- (五)、文小用地區內設置之停車位數應依照建築技術規則建築設計施工篇第 59 條規定之公有建築物設置規定予以設置。
- (六)、本細部計畫區文小用地東側臨國際街部分，建築物應自道路境界線至少退縮 15 公尺建築，退縮部份可計入法定空地。
- (七)、考量本細部計畫區位屬山坡地地區，為減少因本案開發所衍生之地表逕流，應配合周邊地區之排水系統及污水處理系統，應依相關規定檢討並於適當區位劃設滯洪池及雨水儲留及回收再利用設施。
- (八)、本要點未規定事項，依其他相關法令規定辦理。

42. 台中市都市計畫【社會福利專用區(供慈濟志業中心台中東大園區使用)】 細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫(含細部計畫)土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、社會福利專用區(一)得興建經目的事業主管機關許可設立，以興辦社會服務及社會救助為主要目的之設施使用。
- 三、社會福利專用區(二)供作計畫區內設置停車場、廣場、公園、綠地、兒童遊樂場、出入通路、滯洪池及環保設施等區內必要性服務設施及公用設備使用；開放供公眾使用，並於明顯處立牌告示，且自行負責管理與維護。
- 四、社會福利專用區(一)之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。
- 五、本計畫區範圍毗鄰農業區部分應退縮建築 10 公尺以上，退縮部分得計入法定空地。
- 六、本計畫區臨東大路部分應退縮建築 15 公尺以上，臨國安二路部分應退縮建築 10 公尺以上，退縮部分應予植栽綠化，得計入法定空地。
- 七、社會福利專用區(二)內應至少留設計畫總面積 10% 以上土地供作公園、綠地、廣場或兒童遊樂場使用。
- 八、社會福利專用區(一)內法定空地及社會福利專用區(二)合計面積二分之一以上應栽植花、草、樹木予以綠化，且面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- 九、計畫區內所有建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送「臺中市政府都市設計審議委員會」審議同意後，始准依法申請建築執照施工。
- 十、本計畫區內之建築基地，不得適用建築技術規則建築設計施工編第 15 章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」，及其他有關容積獎勵相關法規之規定。
- 十一、本要點未規定事項，依其他相關法令規定辦理。

43. 臺中市都市計畫【社會福利專用區（供財團法人法鼓山社會福利慈善事業基金會使用）】細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、本計畫社會福利專用區(一)得興建經目的事業主管機關許可設立，以興辦社會服務及社會救助為主要目的之設施使用。
- 三、本計畫社會福利專用區(二)供作計畫區內設置停車場、廣場、公園、綠地、出入道路、滯洪池及環保設施等區內必要性服務設施及公用設備使用；並預留未來規劃計畫道路使用。
- 四、本計畫社會福利專用區(一)之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 180%。其中建築物興建樓層數以不超過 5 層樓為限。
- 五、本計畫區範圍毗鄰農業區部分應退縮 10 公尺以上建築，臨園道用地部分應退縮 4 公尺以上建築，退縮部分屬社會福利專用區(一)土地得計入法定空地。
- 六、社會福利專用區(二)內應至少留設計畫面積之 10% 土地供作公園、綠地、廣場或兒童遊樂場使用。
- 七、本計畫區內建築物附設停車空間設置標準如下：
 - (一)汽、機車停車空間應依「建築技術規則」規定設置標準之 1.5 倍留設。
 - (二)大客車停車空間至少留設一位。
- 八、社會福利專用區(一)之法定空地及社會福利專用區(二)面積至少二分之一應栽植花、草、樹木予以綠化，且每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之。
- 九、計畫區內所有建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送「臺中市政府都市設計審議委員會」審議同意後，始准依法申請建照施工。
- 十、本計畫區內之建築基地，不得適用建築技術規則建築設計施工編第 15 章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」，及其他有關容積獎勵相關法規之規定。
- 十一、本要點未規定事項，依其他相關法令規定辦理。

44. 台中市都市計畫（原部分農業區為文教區（供私立麗澤國小使用）、文教區（供私立麗澤國中使用）、停車場用地及道路用地）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- (一)本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- (二)文教區(一)得供私立麗澤國小使用，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。
- (三)文教區(二)得供私立麗澤國中使用，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。
- (四)文教區(三)得供私立麗澤國小及私立麗澤國中之區內廣場、體育場所、停車場、綠地、道路、沉砂滯洪池及環保設施等區內必要性公共設施及公用設備使用，建蔽率不得大於 30%，容積率不得大於 60%。
- (五)本計畫區應比照公立學校有關都市設計部分，提送都市設計委員會審議。
- (六)文教區內設置之停車位數應依照建築技術規則建築設計施工篇第 59 條規定之公有建築物設置規定予以設置。
- (七)本計畫區內之停車場用地及道路用地，應由申請人取得土地所有權並於申請建造執照前完成捐贈回饋予台中市政府，並負責開發管理維護。
- (八)本計畫區使用範圍毗鄰農業區部分應有適當區隔，應至少退縮建築達 10 公尺，退縮部分得計入法定空地。
- (九)為配合將來附近地區新訂特定區計畫道路系統之規劃構想，可能利用本案西南側及北側既成道路進一步拓寬供附近地區出入使用，本案基地西南側臨西平南巷除由申請人負責拓寬為寬度 8 公尺以上道路外，建築物應自道路境界線至少退縮 15 公尺建築；基地北側臨西平巷部分，建築物應自道路境界線至少退縮 10 公尺建築，退縮部分可計入法定空地。將來配合新訂特定區計畫，如有拓寬本案基地北側或西南側既成道路之必要時，上開退縮建築部分之土地仍應由申請人自願提供捐贈且無償登記為台中市有。
- (十)為避免本案開發後，校門口每日上下學尖峰時刻家長接送學生之車流量，造成鄰近道路系統交通之阻塞，應確實依照都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關「學校應於主要出入口處，規劃設置深度 3 公尺以上，適當長度之緩衝車道」之規定辦理。
- (十一)考量本案位屬山坡地地區，為減少因本案開發所衍生之地表逕流，應配合周邊地區之排水系統及污水處理系統，於適當區位劃設滯洪沉砂池及雨水貯留及回收再利用設施。
- (十二)計畫區內現有墳墓應依「殯葬管理條例」規定辦理遷葬事宜。
- (十三)本要點未規定事項，依其他法令規定。

45. 台中市都市計畫（原部分農業區變更為醫療專用區及道路用地）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- (一)本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- (二)本醫療專用區(一)之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 180%。
- (三)本醫療專用區(二)之建蔽率不得大於 30%，容積率不得大於 150%。
- (四)醫療專用區係供醫療事業使用，其使用項目如下：
 - 1.醫療專用區(一)除供醫療事業之醫院建築及其附屬建築(如員工宿舍、餐廳等)、衛生設施、福利設施等使用外，其餘不得使用。
 - 2.醫療專用區(二)除供因開發行為衍生所需之出入道路、公共停車場、公園、綠地、體育場所、兒童遊樂場、廣場、消防、上下水道、污水處理廠、垃圾焚化爐等環保設施及其他必要性服務設施外，其餘不得使用。
- (五)醫療專用區(一)毗鄰中部科學工業園區應設置隔離綠地或退縮建築，其距離為 10 公尺，毗鄰南側 10 公尺道路之建築物應自本道路境界線至少退縮 20 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，將來配合新特定區計畫如有拓寬本道路用地之必要時，申請人自願提供捐贈自本案道路境界線退縮 10 公尺部分土地做為道路用地，且無償登記為台中市有。
- (六)醫療專用區(一)應以每 150 平方公尺樓地板面積及其零數留設 1 部停車空間。
- (七)本案應回饋醫療專用區(一)內建築物總樓地板面積(不含室內停車場及機電設備)至少 10%以上之室內公益性空間，供台中市政府或區公所作為地方公共衛生或教育、文化活動使用，該室內公益性空間之建築物所有權仍屬申請人所有。
- (八)計畫區內所有建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送「臺中市政府都市設計審議委員會」審議同意後，始准依法申請建照施工。其設計原則如下：
 - 1.開放空間綜合設計原則
 - (1)本醫療專用區(一)毗鄰中部科學工業園區應設置隔離綠地或退縮建築，其距離為 10 公尺，毗鄰南側 10 公尺道路之建築物應自本道路境界線至少退縮 20 公尺建築，以提升區內景觀品質，並可供緊急疏散使用。
 - (2)本計畫提供老人、殘障者及慢性病患療養、安養、醫療及復健使用，全區環境設計除著重醫護流程動線外，特別注重整體設計及景觀意象。
 - (3)開放空間內應為無障礙設計，避免受車道及出入口影響，規劃安全順暢之動線，並應依地區公眾使用需要設置座椅、照明等設施。
 - (4)開放空間臨接建物部份，得設置雨庇等遮陽設施。
 - (5)開放空間之鋪面應使用具有地方特色之天然材料，並整體設計其色彩與質感，其地盤面得應設置排水、防水等設施，其供人行徒步鋪面應做防滑處理。
 - (6)開放空間之植被、植栽穴與土壤裸露處，應做防止土壤沖刷流失之處理。
 - (7)開放空間著重景觀設計，區內水利用地設計為景觀水池，配合基地自然地地形變化產生多樣化，加強全區植栽綠化及遍設座椅，使老人及復療者享有優美景觀環境。

2. 建築物造型、量體與色彩原則

- (1) 為塑造本區整體特殊建築風格與地區優美之天際線，本計畫區內各建築造型量體物依現況山坡地形採高低樓層方式設計。
- (2) 配置及高度限制依建築技術規則之規定為原則。
- (3) 建築物外牆顏色，應與地區山景及相鄰建築物協調配合，以中低明度、中低彩度之暖灰色系色彩為原則。
- (4) 本計畫區建築物屋頂設計以斜屋頂為原則。

3. 夜間照明管制原則

- (1) 車行道路燈以高明度、高光源為主。
- (2) 人行步道路燈以柔和暖色、低光源為原則。
- (3) 夜間照明應採用反射使指標及廣告招牌顯而易見，不得使用投射式或閃爍式之光源。
- (4) 為塑造計畫區之夜間景觀，夜間得利用投光設備投射於造型特殊之建築物及地標、或廣場雕塑，投光照明設計應表現建築物之特色，並兼顧建築物周遭景觀之和諧。

4. 植栽綠化原則

- (1) 建築物應留設之法定空地集中留設為原則，其綠覆率應達 50% 以上。
- (2) 綠化透水層面積應達法定空地之 50% 以上。
- (3) 植生綠化之規劃設計，依該區之氣候及土壤條件，選擇適宜當地環境且生長快速、種植容易、管理簡單之植物，且儘量保留其原生樹種，並大面積栽植，使其具環境保護功能。
- (4) 較具動態性之活動空間，除鋪植草坪外，同時考慮生態綠地季節與色彩變化，植栽的素材則採多樣性種植。

5. 廢棄物處理原則

- (1) 本區垃圾處理採集中式垃圾貯存設置於建築物之室內或法定空地上，並有適當之景觀及公共衛生維護設施，並採用垃圾子車設備。
 - (2) 建築物應設置垃圾處理室，並考量資源回收分類處理，再由壓縮處理設施壓縮密封，以減少垃圾體積，再行轉運。
 - (3) 室內垃圾貯存空間應規劃貯存二天以上之容量為原則，且不得影響室內外環境衛生，應於室內垃圾貯存空間設置通風及排水設備。
 - (4) 為維護計畫區整體環境之整潔，公共場所應設置分類垃圾桶，並於各分區及各建築物之周邊適當隱密位置停放垃圾子車。
 - (5) 區內應留設供垃圾收集車進出之車道及操作空間。
- (九) 本計畫區之開挖率不得超過 80%，並以挖填土方平衡為原則。
- (十) 計畫區南側劃設 10 公尺之計畫道路，應於第一期工程取得建造執照前捐贈完成。
- (十一) 區內建築基地不得適用建築技術規則建築設計施工編第 15 章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」及其他有關容積獎勵相關法規之規定。
- (十二) 本要點未規定事項，依其他法令規定。

46. 台中市都市計畫(醫療專用區(供福安醫院及附設長期照護中心使用)) 細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫(含細部計畫)土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)專案通盤檢討案」彙整

一、本要點依都市計畫法第 22 條暨都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條之規定訂定之。

二、本計畫區分為下列各種使用分區及用地：

(一)醫療專用區(一)：作為醫院及照護機構建築使用。

(二)醫療專用區(二)：作為隔離綠帶使用。

(三)醫療專用區(三)：作為滯洪沈砂池使用。

(四)廣場用地：主要作為廣場使用。

(五)綠地用地：主要作為綠地使用。

(六)道路用地：主要作為道路使用。

三、本計畫區內各分區及用地之建蔽率、容積率，應依下表規定辦理。

分區	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
醫療專用區(一)	50	200	
醫療專用區(二)	--	--	
醫療專用區(三)	--	--	
廣場用地	--	--	
綠地用地	--	--	
道路用地	--	--	

四、本計畫範圍內之建築基地，不得適用建築技術規則建築設計施工編第 15 章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」，及其他有關容積獎勵相關法規之規定。

五、本要點未規定事項，依其他有關法令規定辦理。

47. 台中市都市計畫（中部科學工業園區台中基地）細部計畫檢討後土地使用分區暨都市設計管制計畫

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

一、土地使用分區

本計畫區內劃定下列使用分區：

- (一)園區事業專用區
- (二)住宅區
- (三)管理服務用地
- (四)公共設施用地，包括：
 - 1.停車場
 - 2.公園
 - 3.綠地
 - 4.給水設施用地
 - 5.變電所用地
 - 6.道路用地
 - 7.廣場用地

二、容許使用組別

(一)園區事業專用區係供依科學工業園區設置管理條例核准入區之園區事業使用，其容許使用項目如下：

- 1.廠房或作業場所，並得供下列附屬設施，及與園區事業發展有關之設施使用：
 - (1)附屬研發、推廣及服務辦公室（場所）
 - (2)附屬倉庫、運輸倉儲等設施
 - (3)附屬生產實驗或訓練房舍
 - (4)環境保護設施
 - (5)附屬員工單身宿舍：租地面積 5 公頃以上廠商得允許興建附屬單身宿舍，其宿舍總樓地板面積不得大於作業廠房總樓地板面積 10%，宿舍建築應另外興建並與廠房有所區隔，宿舍應提供相關生活及休閒設施。
 - (6)附屬員工餐廳
 - (7)附屬安全衛生、福利設施
 - (8)附屬露天設施或堆置場所
 - (9)附屬停車場
 - (10)附屬公害防治設備
 - (11)兼營工廠登記產品有關展示及買賣業務
 - (12)高壓氣體製造設備及其他附屬設備
 - (13)附屬變電設備

- (14)其他經中部科學工業園區管理局審查核准之必要附屬設施及生產所需設備
- 2.試驗研究設施或創業育成中心：中部科學工業園區管理局、廠商或學術研究單位得視實際需要設置與研究生產相關之試驗研究設施或創業育成中心，並得供下列附屬設施：
- (1)附屬餐廳
 - (2)附屬單身宿舍
 - (3)其他經中部科學工業園區管理局審查核准之其他必要附屬教育、培訓設施
- 3.提供與海關報關作業相關之單位與服務設施使用：
- (1)海關、報關服務設施
 - (2)儲藏及運輸設施
 - (3)金融設施
 - (4)停車場設施
- 4.標準廠房：由中部科學工業園區管理局直接興建模矩式標準廠房承租予中小規模廠商使用，廠房建築除為作業場所及一般公共設備使用外，得為辦公室、倉庫、生產實驗、訓練等使用，並得設置足夠之裝卸與員工、訪客停車場。
- 5.其他公用設備、公共服務設施、文教服務設施：因應未來產業環境改變並兼顧園區員工及其眷屬之休閒活動、文化教育等需求，經中部科學工業園區管理局審核同意，得設置其他必要性公用設備、公共服務設施或文教設施等，以增加土地利用彈性；其中文教設施限員工及眷屬使用，設立時管制措施應送本府教育局審查。

(二)公共設施用地

- 1.停車場：供興建停車場及其附屬設施使用。
- 2.公園：提供園區員工及附近居民之休閒場所、留設滯洪池及生態保育利用。可供一般遊憩設施、戶外遊樂設施、運動設施、綠化景觀設施、水土保持設施、自來水事業設施、灌溉渠道、排水設施、防洪設施、滯洪池、沉砂池、生態保育設施等及其附屬設施使用。
- 3.綠地：以綠化使用為主，並得為防風林、景觀綠帶、隔離綠帶、設置休閒設施、指示服務設施、自來水事業設施及其附屬設施使用，以及灌溉渠道、埋設天然氣、油氣事業等管線及其附屬設施使用、巡邏道等相關設施。
- 4.給水設施用地：提供自來水事業設施及其附屬設施使用。
- 5.變電所 用地：提供變電所及其附屬設施使用。
- 6.道路用地：供道路、管制哨及經園區管理單位審查同意之相關道路附屬設施使用。

三、土地使用強度管制

本計畫區土地使用強度管制標準如下表：

土地使用分區及用地別		建蔽率(%)	容積率(%)
園區事業專用區		60	240
管理服務用地		60	240
住宅區		50	200
公共設施用地	停車場	60	160
	公園及綠地	15	30
	給水設施用地、變電所用地	60	160

四、停車空間檢討

本計畫區內建築基地之附設停車空間應依下表辦理，且不得移作他途使用，若須變更區位及用途仍應依本章所訂標準重新檢討修正配置，並須經中部科學工業園區管理局之核准。

使用分區及用地別		應設置停車位數量
住宅區		家庭住戶每戶（門牌）需設一個停車位，單身宿舍及招待所以宿舍容納居住人數 20% 計算停車位數，並提供適量訪客停車。
管理服務用地		樓地板面積每超過 112.5 平方公尺或其零數應增設一停車位。
園區事業專用區（廠房用地）	廠房或作業場所	樓地板面積每超過 112.5 平方公尺或其零數應增設一停車位，因實際特殊需求或原因經專案向園區管理單位申請同意，得依個案予以彈性調整，但不得低於建築技術規則所訂之標準。
	儲藏及運輸設施	至少需備有營業車輛所需全數之停車位。因實際特殊需求或原因經專案向園區管理單位申請同意，得依個案予以彈性調整，惟應依樓地板面積每超過 112.5 平方公尺增設一停車位為最高上限。
	海關、報關服務、金融設施	樓地板面積每超過 112.5 平方公尺或其零數應增設一停車位。因實際特殊需求或原因經專案向園區管理單位申請同意，得依個案予以彈性調整，惟應依樓地板面積每超過 112.5 m ² 增設一停車位為最高上限。
公共設施用地	公園	每處至少設 10 個停車位，服務設施建築樓地板面積每超過 112.5 平方公尺設一停車位。
	環保設施用地	每處至少設 10 個停車位。
	變電所用地	每處至少設 10 個停車位。
	給水設施用地	每處至少設 10 個停車位。

- 說明：
1. 樓地板面積之計算，不包括室內停車空間、法定防空避難設備、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物等類似用途部份。
 2. 建物應提供不少於 2% 停車數量為殘障停車位（至少需提供一停車位）。
 3. 同一幢建築物或同一基地內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。
 4. 停車空間應設置在同一建築物內或同一基地內，但有二宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建照者，得經起造人及管理局之同意，將停車空間集中留設。
 5. 停車空間之汽車出入口應銜接道路，地下室停車空間汽車出入口，並應留設寬度 2 公尺以上之無礙視線綠地。
 6. 停車空間之汽車出入口應距離道路路邊交叉點或截角線、路口轉彎處圓弧起點、穿越斑馬線、橫越天橋或地下道出入口 15 公尺以上。
 7. 未列明之公共設施用地其服務設施建築樓地板面積每超過 112.5 平方公尺設一停車位。

五、建築物退縮管制

本計畫區內各建築基地之建築退縮規定如下表及圖七之一所示。

退縮條件	退縮規定
臨 60 公尺計畫道路	至少退縮 10 公尺
臨 40 公尺計畫道路	至少退縮 8 公尺
臨 30 公尺計畫道路	至少退縮 6 公尺
臨 25 公尺計畫道路	至少退縮 4 公尺
臨 20 公尺計畫道路	至少退縮 6 公尺
臨 16 公尺計畫道路	至少退縮 4 公尺
非面臨道路側	至少退縮 4 公尺

六、建築高度管制

- (一)本計畫區建築高度依「海岸、山地及重要軍事設施管制區與禁建、限建範圍劃定、公告及管制作業規定」及「飛航安全標準暨航空站飛行場助航設備四週禁止及限制建築辦法」進行管制，免依建築技術規則第 268 條規定辦理。
- (二)園區內之建築高度超過自建築物所在地面高層 60 公尺以上者，應依「航空障礙物標誌與障礙燈設置規範」規定，設置航空障礙燈警示設施。

七、景觀綠化規定

- (一)本計畫區內不得有裸露土面，園區事業專用區綠化面積應大於基地總面積之 25%；公園綠地綠化面積應大於基地總面積之 80%；其它使用分區綠化面積應大於基地總面積之 35%。
- (二)景觀規劃時應考量週邊及本計畫區內原存之景觀元素，與自然植生做最適當的配合，以作最小改變為原則。
- (三)本計畫區分期開發時，應有整體景觀規劃。並配合先期建設，提前完成後期發展地區之地被綠化。

八、車行出入口管制

- (一)本計畫區內各建築基地，其車行出入口非經中部科學工業園區管理局同意，不得設置於主要計畫道路上。
- (二)本計畫區車行出入口位置、大小及數量，須經中部科學工業園區管理局同意。
- (三)建築基地內大型停車場與卸貨區以不設置於臨主要計畫道路旁為原則，並應配合適當景觀處理。

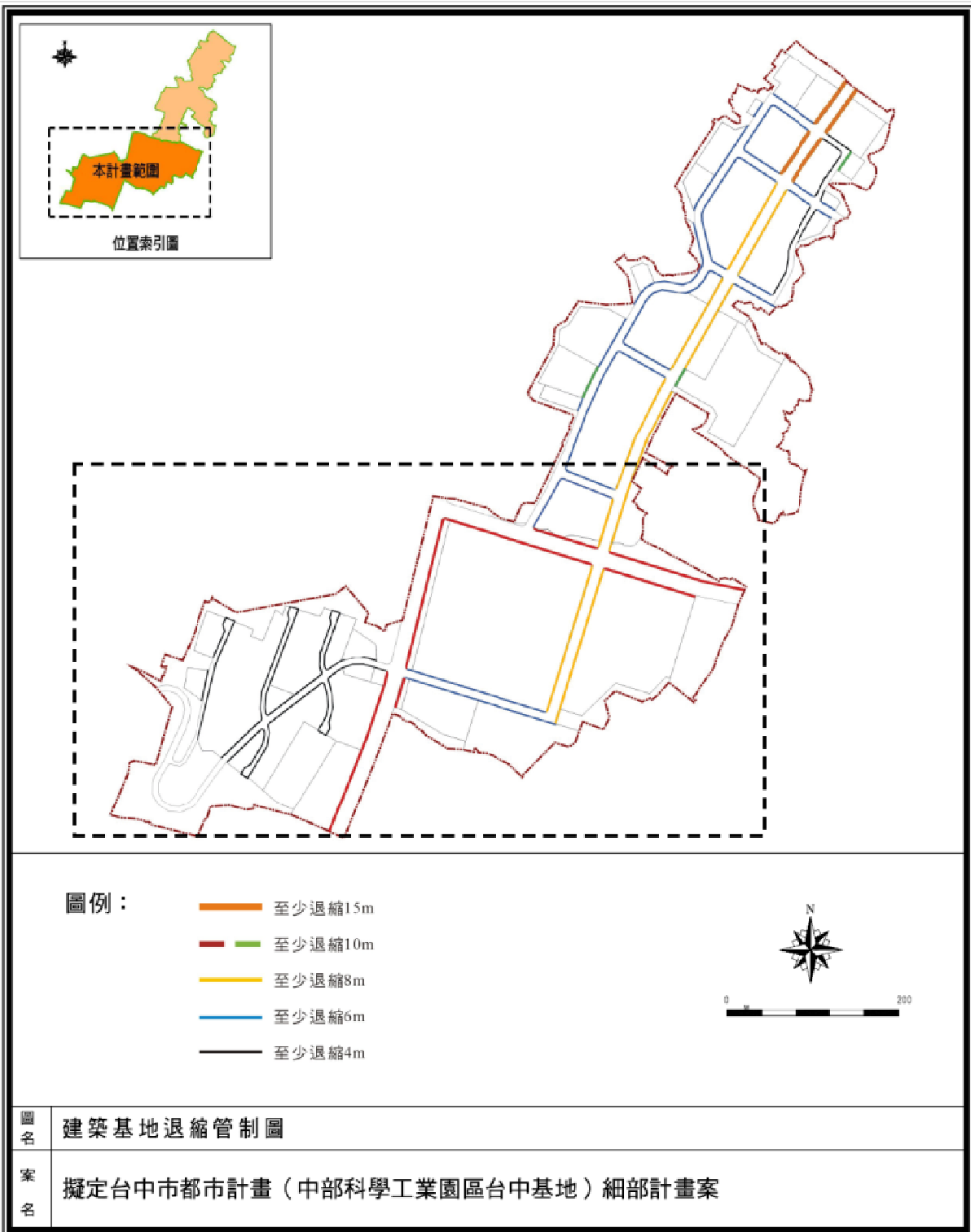
九、公益性設施設置獎勵

為鼓勵建築基地設置公益性設施，建築物提供部分樓地板面積供下列使用並經依本章第壹項第五點設置之審議委員會審議通過者，得不列入容積計算：

- (一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、睦鄰設施、員工眷屬活動中心、公共景觀設施等供公眾使用，並由合法設立之公益性基金管理經營為限。
- (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用。
- (三)上開公益性設施不得超過法定容積 20%。

十、其他

本管制要點內所稱「原則」之規定，經依本章第壹項第五點設置之審議委員會審議通過者，則不受此原則性之限制。



圖七之一 建築基地退縮管制圖

48. 台中市都市計畫（中部科學工業園區台中基地第二期發展區）細部計畫 檢討後土地使用分區暨都市設計管制計畫

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

一、土地使用分區

本計畫區內劃定下列使用分區：

(一)園區事業專用區

(二)公共設施用地，包括：

- 1.公園
- 2.綠地
- 3.道路用地

二、容許使用組別

(一)園區事業專用區係供依科學工業園區設置管理條例核准入區之園區事業使用，其容許使用項目如下：

1.廠房或作業場所，並得供下列附屬設施，及與園區事業發展有關之設施使用：

- (1)附屬研發、推廣及服務辦公室(場所)
- (2)附屬倉庫、運輸倉儲等設施
- (3)附屬生產實驗或訓練房舍
- (4)環境保護設施
- (5)附屬員工單身宿舍：租地面積 5 公頃以上廠商得允許興建附屬單身宿舍，其宿舍總樓地板面積不得大於作業廠房總樓地板面積 10%，宿舍建築應另外興建並與廠房有所區隔，宿舍應提供相關生活及休閒設施。
- (6)附屬員工餐廳
- (7)附屬安全衛生、福利設施
- (8)附屬露天設施或堆置場所
- (9)附屬停車場
- (10)附屬公害防治設備
- (11)兼營工廠登記產品有關展示及買賣業務
- (12)高壓氣體製造設備及其他附屬設備
- (13)附屬變電設備
- (14)其他經中部科學工業園區管理局審查核准之必要附屬設施及生產所需設備

2.試驗研究設施：中部科學工業園區管理局、廠商或學術研究單位得視實際需要設置與研究生產相關之試驗研究設施。

3.提供與海關報關作業相關之單位與服務設施使用：

- (1)海關、報關服務設施
- (2)儲藏及運輸設施
- (3)金融設施

(4)停車場設施

- 4.標準廠房：由中部科學工業園區管理局直接興建模矩式標準廠房承租予中小規模廠商使用，廠房建築除為作業場所及一般公共設備使用外，得為辦公室、倉庫、生產實驗、訓練等使用，並得設置足夠之裝卸與員工、訪客停車場。
- 5.其他公用設備及公共服務設施：因應未來產業環境改變需求，經中部科學工業園區管理局審核同意，允許設置其他必要性公用設備及公共服務設施，以增加土地利用彈性。

(二)公共設施用地

- 1.公園：提供園區員工及附近居民之休閒場所、留設滯洪池及生態保育利用。可供一般遊憩設施、戶外遊樂設施、運動設施、綠化景觀設施、水土保持設施、自來水事業設施、灌溉渠道、排水設施、防洪設施、滯洪池、沉砂池、生態保育設施等及其附屬設施使用。
- 2.綠地：以綠化使用為主，並得為防風林、景觀綠帶、隔離綠帶、設置休閒設施、指示服務設施、自來水事業設施及其附屬設施使用，以及灌溉渠道、埋設天然氣、油氣事業等管線及其附屬設施使用、巡邏道等相關設施。
- 3.道路用地：供道路、管制哨及經園區管理單位審查同意之相關道路附屬設施使用。

三、土地使用強度管制

本計畫區土地使用強度管制標準如下表：

土地使用分區及用地別		建蔽率(%)	容積率(%)
園區事業專用區		60	240
公共設施用地	公園及綠地	15	30

四、停車空間檢討

本計畫區內建築基地之附設停車空間應依下表辦理，且不得移作他途使用，若須變更區位及用途仍應依本章所訂標準重新檢討修正配置，並須經中部科學工業園區管理局之核准。

使用分區及用地別		應設置停車位數量
園區事業專用區(廠房用地)	廠房或作業場所	樓地板面積每超過 112.5 平方公尺或其零數應增設 1 停車位，因實際特殊需求或原因經專案向園區管理單位申請同意，得依個案予以彈性調整。
	儲藏及運輸設施	至少需備有營業車輛所需全數之停車位。因實際特殊需求或原因經專案向園區管理單位申請同意，得依個案予以彈性調整，惟應依樓地板面積每超過 112.5 平方公尺增設 1 停車位為最高上限。
	海關、報關服務、金融設施	樓地板面積每超過 112.5 平方公尺或其零數應增設 1 停車位。因實際特殊需求或原因經專案向園區管理單位申請同意，得依個案予以彈性調整，惟應依樓地板面積每超過 112.5 平方公尺增設 1 停車位為最高上限。
公共設施用地	公園	每處至少設 10 個停車位，服務設施建築樓地板面積每超過 112.5 平方公尺設 1 停車位。

- 說明：1.樓地板面積之計算，不包括室內停車空間、法定防空避難設備、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物等類似用途部份。
- 2.建物應提供不少於 2%停車數量為殘障停車位（至少需提供 1 停車位）。
 - 3.同一幢建築物或同一基地內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。
 - 4.停車空間應設置在同一建築物內或同一基地內，但有二宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建照者，得經起造人及管理局之同意，將停車空間集中留

設。

5. 停車空間之汽車出入口應銜接道路，地下室停車空間汽車出入口，並應留設寬度 2 公尺以上之無礙視線綠地。
6. 停車空間之汽車出入口應距離道路路邊交叉點或截角線、路口轉彎處圓弧起點、穿越斑馬線、橫越天橋或地下道出入口 15 公尺以上。
7. 未列明之公共設施用地其服務設施建築樓地板面積每超過 112.5 平方公尺設 1 停車位。

五、建築物退縮管制

本計畫區內各建築基地之建築退縮規定如下表及圖七之一所示。

退縮條件	退縮規定
臨 30 公尺計畫道路	至少退縮 6 公尺
臨 20 公尺計畫道路(RD20-04)	至少退縮 6 公尺
臨綠地(綠 7-II)	至少退縮 6 公尺
臨公園(公 9-II)	至少退縮 4 公尺

六、建築高度管制

- (一) 本計畫區建築高度依「海岸、山地及重要軍事設施管制區與禁建、限建範圍劃定、公告及管制作業規定」及「飛航安全標準暨航空站飛行場助航設備四週禁止及限制建築辦法」進行管制，免依建築技術規則第 268 條規定辦理。
- (二) 園區內之建築高度超過自建築物所在地面高層 60 公尺以上者，應依「航空障礙物標誌與障礙燈設置規範」規定，設置航空障礙燈警示設施。

七、景觀綠化規定

- (一) 本計畫區內不得有裸露土面，園區事業專用區綠化面積應大於基地總面積之 25%；公園綠地綠化面積應大於基地總面積之 80%；其它使用分區綠化面積應大於基地總面積之 35%。
- (二) 景觀規劃時應考量週邊及本計畫區內原存之景觀元素，與自然植生做最適當的配合，以作最小改變為原則。

八、車行出入口管制

- (一) 本計畫區內各建築基地，其車行出入口非經中部科學工業園區管理局同意，不得設置於主要計畫道路上。
- (二) 本計畫區車行出入口位置、大小及數量，須經中部科學工業園區管理局同意。
- (三) 建築基地內大型停車場與卸貨區以不設置於臨主要計畫道路旁為原則，並應配合適當景觀處理。

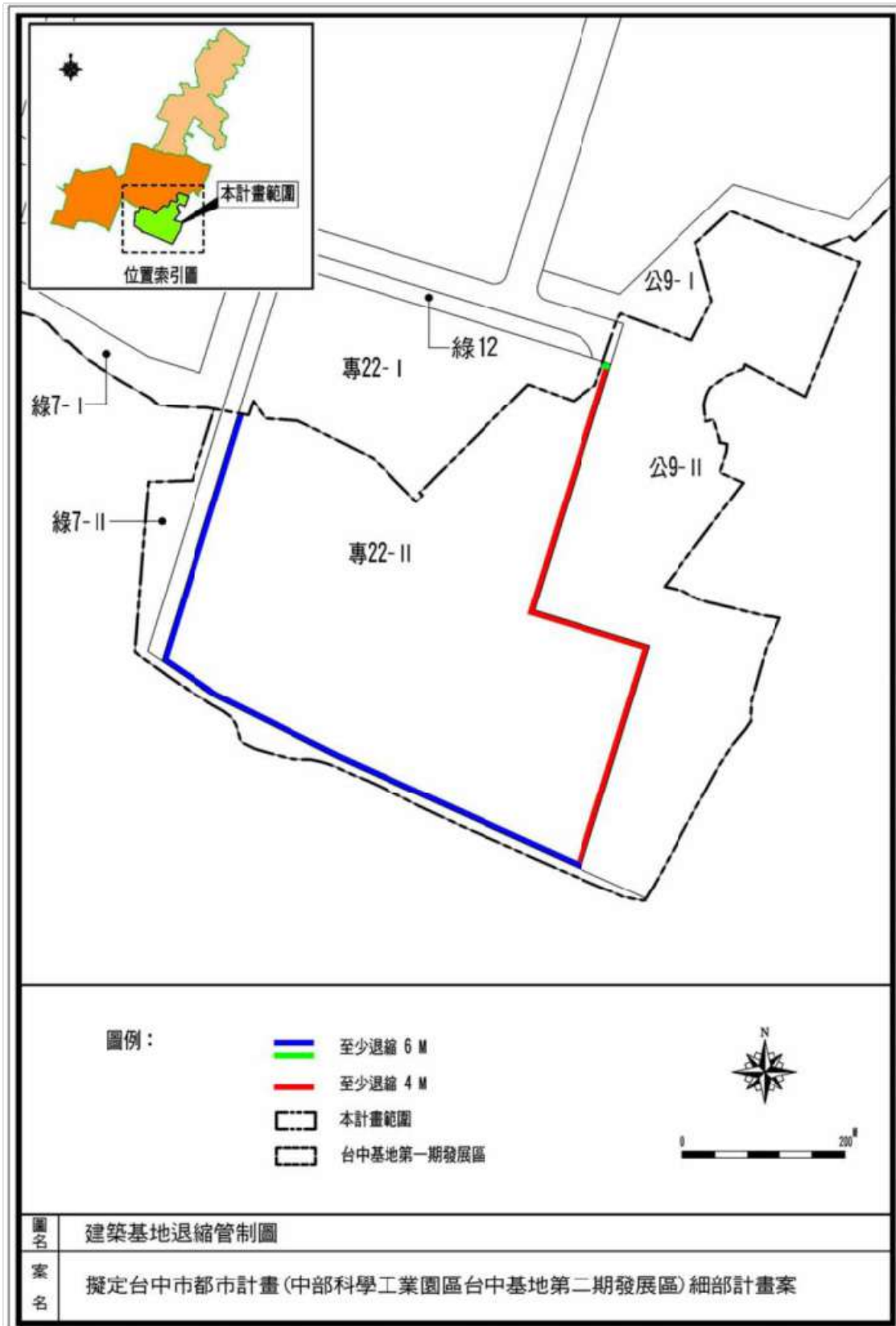
九、公益性設施設置獎勵

為鼓勵建築基地設置公益性設施，建築物提供部分樓地板面積供下列使用並經依本章第壹項第六點設置之審議委員會審議通過者，得不列入容積計算：

- (一) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、睦鄰設施、員工眷屬活動中心、公共景觀設施等供公眾使用，並由合法設立之公益性基金管理經營為限。
- (二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用。
- (三) 上開公益性設施不得超過法定容積 20%。

十、其他

本管制要點內所稱「原則」之規定，經依本章第壹項第六點設置之審議委員會審議通過者，則不受此原則性之限制。



圖七之一 建築基地退縮管制圖

49. 台中市都市計畫（整體開發地區單元一）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。
- 三、本要點用語定義如下：
 - (一)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。
 - (二)雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平行面基地相連之建築物。
 - (三)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。
建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。
建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。
 - (四)基地線：建築基地之界線。
 - (五)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接兩條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。
 - (六)後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。
 - (七)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
 - (八)基地最小面寬：基地臨接道路之兩側基地線間最小水平距離。
 - (九)前院：沿前面基地線之庭院。
其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。
 - (十)後院：沿後面基地線之庭院。
 - (十一)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。
 - (十二)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。(備註：有牆以牆中心為準，無牆以柱中心為準。)
 - (十三)後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離。(備註：有牆以牆中心為準，無牆以柱中心為準。)
 - (十四)側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。
- 四、本計畫區劃設下列各種住宅區及商業區，其使用管制如下：
 - (一)住宅區：
 - 1.第一之 A 種住宅區：專供興建獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼稚園、托兒所使用。
 - 2.第一之 B 種住宅區：除限制工業使用、大型商店、飲食店外，其餘依都市計畫法臺

中市施行自治條例住宅區相關規定管制。

3.第二之 A 種住宅區：除限制工業使用、大型商店、飲食店外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。

(二)商業區(第五種商業區)：依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。

五、本計畫區內各類住宅區及商業區土地及建築物之建蔽率、容積率、最小建築基地規模及設計基準，不得超過下表規定：

項目	住宅區			商業區	備註
	住一之A	住一之B	住二之A	商五	
最高建蔽率(%)	50	50	50	60	
基準容積率(%)	120	120	220	180	
上限容積率(%)	210	210	390	360	
最小建築基地面積(m ²)	140	140	—	—	
最高建築高度比	1.5	1.5	1.5	—	
最小前院深度(公尺)	6	6	6	—	規定應留設騎樓或無遮簷人行道者除外
最小後院深度(公尺)	3	3	3	2	得兼做防火間隔
最小側院寬度(公尺)	1.5	1.5	—	—	一宗基地得單側留設
基地最小面寬(公尺)	7	7	—	—	

註：

- 1.本計畫區內住宅區不適用建築技術規則有關建築基地設置公共開放空間獎勵容積規定。
- 2.住宅區內土地及建築物之使用於本要點發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用。市地重劃後分配土地未符合最小基地寬度及深度之規定者，得依「臺中市畸零地使用自治條例」及「臺中市建築管理自治條例」之規定辦理，不受前表前院深度、後院深度、基地最小面寬、最小基地面積之限制。
- 3.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。
- 4.一宗基地跨越二個以上使用分區時，應保留空地面積，建築物高度及面積應依照各分區使用之規定分別計算，空地及建築物樓地板面積之配置不予限制，但側院應依照各分區使用之規定分別留設，惟基地單側面臨道路，前面基地線臨住 1-A(或住 1-B)者，其側院應依前面基地使用分區之規定留設。基地面積得合併計算，以符合各分區之最小基地面積規定。

六、本計畫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：

項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
學校用地(文中、文小)	50	150	
公園用地	15	45	
機關用地	60	250	
廣場兼停車場用地	—	—	

七、建築退縮規定

本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定原則如下(無遮簷人行步道留設位置詳見圖 5-5)：

- (一)依第五點所留設之 6 公尺前院中，住宅區臨臺灣大道部分應自建築線留設 6 公尺作為無遮簷人行步道，其餘應留設 4 公尺；商業區臨建築線部分應留設 5 公尺作為無遮簷人行步道。建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計(詳見圖 5-6)，所設之

圍牆高度不得超過2公尺(不含大門及車道入口),其中實牆部分最高不得超過0.6公尺,其餘應為透空欄杆,且視覺穿透率不得低於40%。

(二)學校用地面臨計畫道路部分應退縮建築,退縮部分得計入法定空地,並依下列規定辦理:

- 1.應有一側退縮建築至少10公尺,供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。
- 2.其他臨計畫道路部分應退縮建築至少6公尺,其中距道路境界線4公尺部分應作為無遮簷人行道。

(三)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築,且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通,或因都市景觀需要,經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過,若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者,依其決議辦理。

八、斜屋頂規定

本計畫區建築物高度在15公尺或4層樓以下者,原則上應設置斜屋頂,其斜屋頂面積不得小於建築水平投影面積的二分之一。唯若建築基地超過6,000平方公尺有其他景觀考量者,得經都市設計審查委員會審議許可者不受此限。

九、為鼓勵建築基地之整體建築使用及設置公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區,另依都市更新條例規定辦理外)及實施綠美化,訂定下列獎勵措施:

(一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用,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10%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;其集中留設之樓地板面積在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外,申請建造執照時,前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
- 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用,經道路主管機關核准者。

(二)為鼓勵小建築基地整體開發建築,建築基地如達下列整體開發建築基地規模者,得依下列規定增加興建樓地板面積:

整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積
3,000平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%
5,000平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×20%
完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×30%

註1:「完整街廓整體開發」獎勵規定自104年7月1日起停止適用。

註2:「完整街廓」之定義係指街廓內之最小基地面積應超過4,000平方公尺,並符合下列規定之一者:(一)指四周均為都市計畫道路圍成之都市計畫範圍土地,但其內有非都市發展用地,為非完整街廓。(二)街廓內有公共設施用地者,其建築基地面臨計畫道路部分,不得小於該建築基地周長之三分之二。

(三)為鼓勵本計畫區加速開發建設,建築基地於市地重劃地籍整理作業完成囑託登記並點交完畢之日起算,下列期限內申請建造執照者,得依下表規定增加興建樓地板面積:

申請建造執照期限	增加興建樓地板面積
一年之內	建築基地面積×基準容積率×30%
三年之內	建築基地面積×基準容積率×20%

註1:有關申請建造執照,應於獎勵期限內提出申請建造執照,並於獎勵期限滿後7個月內領得建造執照,且需於建照期限內建造完成,否則視同不符獎勵規定。

註2：「一年之內」獎勵規定自104年7月1日起停止適用。

(四)為維護本計畫地區之都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之公有土地，目的事業主管機關應主動實施綠、美化。而預期三年內不開發建築，面積超過330平方公尺(100坪)之私有土地，得由土地所有權人向本府建設局景觀工程科提出綠、美化計畫，經審查通過並實施至建築施工前，於開發建築時得酌予獎勵容積率。惟開發建築前須由本府都市設計審查委員會依其綠、美化成本等各項因素進行審查，且申請面積超過3,000平方公尺者，另須提出交通影響評估，以決定其獎勵之容積率。

前項獎勵之容積率最高不得超過5%，且經本府核發都市設計審定書後，應於六個月內申請建造執照，未依期限提出申請建造執照，撤銷其容積獎勵。

(五)前述依第二、三、四款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之60%。(有關建築總獎勵容積率自104年7月1日起依都市計畫法臺中市施行自治條例規定辦理。)

十、本計畫區內除第1-A種住宅區以外之建築基地，適用「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。

十一、停車空間：

(一)住宅區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每150平方公尺之樓地板面積需設置1輛停車位計算，其餘數部分超過75平方公尺須增設1輛停車位；且每戶至少設置1輛停車位。但停車空間以汽車坡道集中留設於地下室且停車數量在前開設置標準兩倍以內留設者，其樓地板面積得不計入容積計算。

(二)住宅區以外之建築物應附設停車空間，依建築技術規則設計施工編第五十九條規定辦理。

十二、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿64平方公尺應至少植喬木1棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少30公分、灌木應至少60公分、喬木應至少120公分。

十三、廣告招牌物：

有關計畫區內設置招牌、廣告物之管理方式，依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。

十四、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

(一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。

(二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過10,000平方公尺者。

(三)新建建築樓層高度超過12層，或住宅區新建之建築基地面積超過6,000平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過3,000平方公尺者，或新建總樓地板面積超過30,000平方公尺者。

(四)新闢立體停車場基地面積6,000平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。

(五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第166條之1第2項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市

設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

十五、離街裝卸場

(一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：

建築物用途	使用樓地板面積 FA(m ²)	裝卸車位數(部)	備註
公共設施、 辦公事務 業、旅社	FA < 2000	免設	建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計畫後(零數均應計入)予以累加合併規劃。
	2000 ≤ FA < 10000	1	
	10000 ≤ FA < 20000	2	
	FA > 20000	3 + (FA - 20000)/20000	
零售商業、 服務業	FA < 1000	免設	
	1000 ≤ FA < 4000	1	
	4000 ≤ FA < 6000	2	
	FA > 6000	3 + (FA - 6000)/6000	
娛樂業	FA < 1000	免設	
	1000 ≤ FA < 10000	1	
	FA > 10000	2 + (FA - 10000)/10000	

(二)裝卸空間標準：

1.最小裝卸空間尺度：

種類	長度(公尺)	寬度(公尺)	淨高(公尺)
小貨車	6.0	2.5	2.7
大貨車	13.0	4.0	4.2
備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。			

2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。

3.每滿 10 部車裝卸車位數量要求時，應於其中設置 1 部大貨車之裝卸空間。

4.裝卸空間之出入車道距外圍二條計畫道路境界交叉點最小應有 15 公尺。

5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指留設之公共開放空間及法定停車空間。

十六、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

(一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。

(二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。

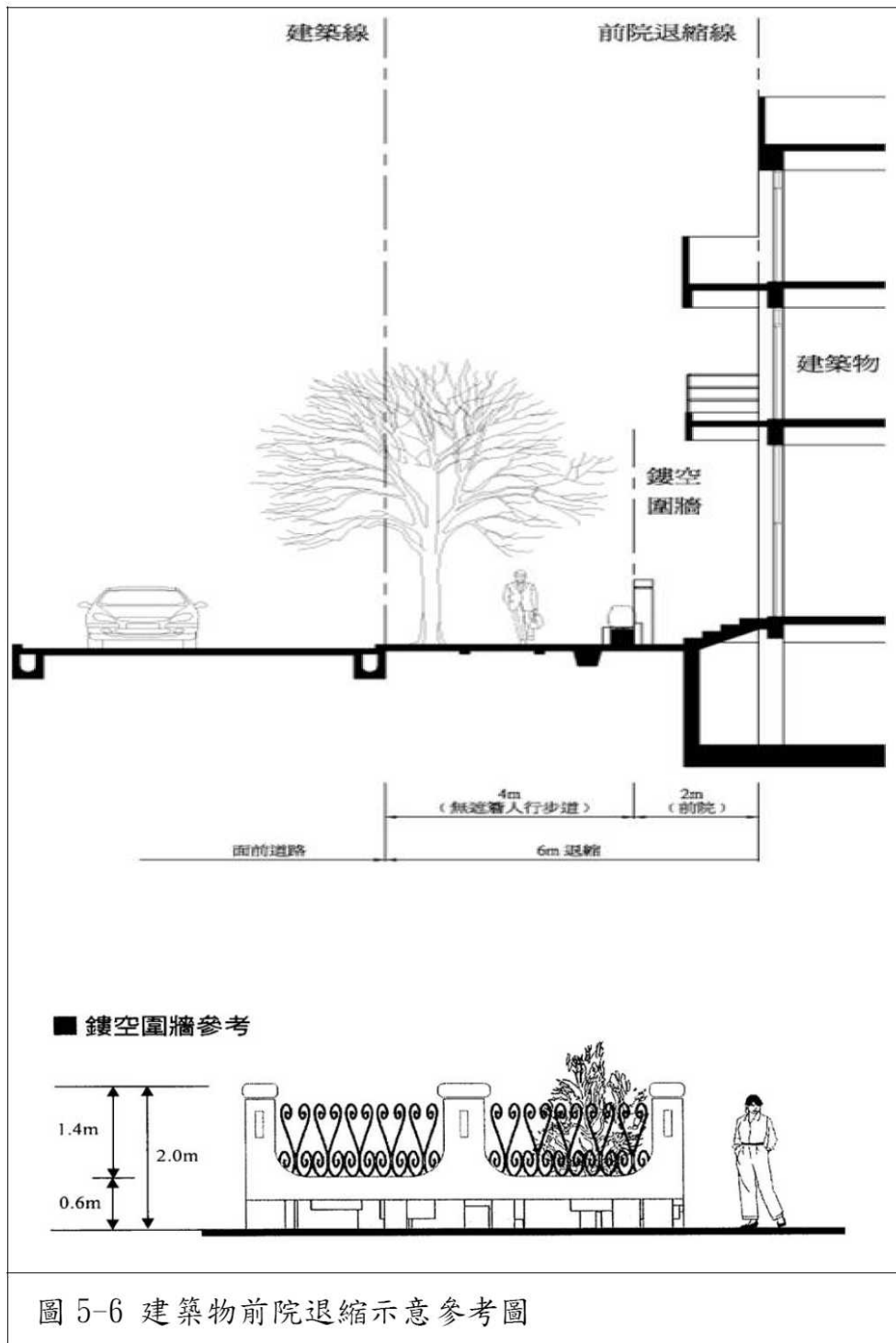
(三)經全部土地所有權人同意。

(四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。

(五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。



圖 5-5 無遮簷人行道留設示意圖



50. 台中市都市計畫（整體開發地區單元二）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、本計畫區之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。
- 三、本要點用語定義如下：
 - (一)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。
 - (二)雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平行面基地相連之建築物。
 - (三)連棟住宅：含三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。
 - (四)集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。
 - (五)基地線：建築基地之界線。
 - (六)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。
 - (七)後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。
 - (八)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
 - (九)基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。
 - (十)基地寬度：
 - 1.平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。
 - 2.最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。
 - (十一)前院：沿前面基地線之庭院。
其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。
 - (十二)後院：沿後面基地線之庭院。
 - (十三)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。
 - (十四)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。(備註：有牆以牆中心為準，無牆以柱中心為準。)
 - (十五)後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離。(備註：有牆以牆中心為準，無牆以柱中心為準。)
 - (十六)側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。
 - (十七)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。
建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。
建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築

物高度比之計算，得將該等寬度計入。

(十八)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。

四、本計畫區劃設下列各種住宅區及電信專用區，使用管制如下：

(一)第 1-A 種住宅區：專供興建獨棟或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼稚園、托兒所等使用。

(二)第 1-B 種住宅區：禁止作非住宅使用，但得為幼稚園、托兒所等使用。

(三)第 1-C 種住宅區：除限制工業、大型商場(店)及飲食店及殯葬服務業(含辦公室)之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。

(四)第 1-D 種住宅區：專供寺廟使用。

(五)電信專用區：為部分電信專 10，依都市計畫法臺中市施行自治條例電信專用區相關規定管制。

五、本計畫住宅區、電信專用區之建築基地應符合下列各項規定：

項目	住 1-A	住 1-B	住 1-C	住 1-D	電信專用區	備註
最高建蔽率(%)	50	50	50	50	40	
最高容積率(%)	120	120	170	120	200	
上限容積率(%)	210	210	300	210	-	
最高高度比	1.5	1.5	1.5	1.5	-	
前院深度(M)	6	6	6	4	-	
後院深度(M)	3	3	3	-	-	得兼作防火間隔
側院寬度(M)	1.5	1.5	-	-	-	一宗基地得單側留設
基地最小面寬(M)	7	7	5	-	-	
最小基地面積(M ²)	140	140	-	-	-	

註：1.住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。

2.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。

3.一宗基地跨越二個以上使用分區時，應保留空地面積，建築物樓地板面積、建築物高度及建築面積應依照各分區使用之規定分別計算，空地及建築物樓地板面積之配置不予限制，但側院應依照各分區使用之規定分別留設，惟基地單側面臨道路，前面基地線臨住 1-A(或住 1-B)者，其側院應依前面基地使用分區之規定留設。基地面積得合併計算，以符合各分區之最小基地面積規定(相關配置情形參酌如附件一)。

六、本計畫區劃設下列各項公共設施，使用管制如下：

(一)園道用地：供結合公園與道路功能之相關設施使用，其相關設施得包含綠地、開放空間、景觀綠化、涼亭、人行步道、自行車道、汽機車道等設施使用。

(二)排水道用地：主要提供排水設施功能使用外，並得配合規劃橋樑、涼亭、親水遊憩、景觀綠化等相關設施使用。

(三)公園用地。

(四)學校用地。

(五)機關用地。

(六)公園兼兒童遊樂場用地。

(七)廣場兼停車場用地。

(八)道路用地。

(九)交通用地

- 1.係供交通建設之場站、轉乘設施、路線(軌道)、交流道、服務區等相關設施及附屬事業之使用。
- 2.交通用地得依「促進民間參與公共建設法」規定獎勵民間參與，或以一般徵收方式開發。
- 3.交通用地之附屬事業得作下列之使用：一般及綜合零售業、餐飲業、批發業、一般及日常服務業、金融保險業、觀光及旅遊服務業、娛樂及健身服務業、醫療保健服務業、事務所及辦公室、住宅、會議及工商展覽中心、倉儲物流業、購物中心及批發量販業、廣告業、運輸服務業、通訊服務業、停車場經營業、加油站及加氣站業、修理服務業、文化及教育設施及其他依「促進民間參與公共建設法」容許項目之使用，惟住宅使用比例不得超過總樓地板面積之三分之一。
- 4.交通用地應整體規劃(包括土地、建築物之使用、營運管理財務計畫相關計畫等)，應符合基本需求表(詳附件二)，並經本府交通主管機關審查同意，並得分期分區開發興建，其場站之交通設施應優先開發完成。

七、本計畫區內各項公共設施之建蔽率與容積率不得超過下表之規定：

項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
交通用地	55	500	
學校用地(部分文小 68)	50	200	大部份文小 68 用地及機 193 用地分屬變更台中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫。考量執行之一致性，依該細部計畫之管制內容執行。
機關(部分機 193)	60	250	
公園用地(公 93)	15	45	
公園兼兒童遊樂場用地	15	30	
廣場兼停車場用地	10	20	
園道用地	-	-	
排水道用地	-	-	

八、前院退縮規定

本計畫區內住宅區及公共設施用地之退縮建築規定原則如下(詳附圖一)：

- (一)住宅區：依第五點所留設之 6 公尺前院中，臨建築線部分應留設 4 公尺作為無遮簷人行步道。建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計(詳附圖二)，所設圍牆高度不得超過 2 公尺(不含大門及車道入口)，其中實牆部分最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%。而第 1-D 種住宅區留設之 4 公尺前院作為無遮簷人行步道。
- (二)交通用地：基地臨市政路至少須前院退縮 15 公尺，其他臨接計畫道路者，皆須前院退縮 10 公尺，退縮部分供停車灣、車行專用道及開放空間使用，並得計入法定空地。
- (三)其他公共設施(不包含文小 68 及機 193)臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作無遮簷人行步道。
- (四)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

九、斜屋頂規定

本計畫區建築物高度在 15 公尺或 4 層樓以下者，原則上應設置斜屋頂，其斜屋頂面積不得小於建築水平投影面積的二分之一。惟若建築基地面積超過 6,000 平方公尺有其他景觀考量者，得經臺中市政府都市設計審議委員會審議許可者不受此限。

十、停車空間

(一)住宅區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 150 平方公尺之樓地板面積需設置 1 輛停車位計算，其餘數部份超過 75 平方公尺須增設 1 輛停車位；且每戶至少設置 1 輛停車位。但停車空間以汽車坡道集中留設於地下室且停車數量在前開設施標準兩倍以內留設者，其樓地板面積得不計入容積計算。

(二)住宅區以外之建築物應附設停車空間，依建築技術規則設計施工編第 59 條規定辦理。

十一、為鼓勵建築基地之整體建築使用、設置公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外)及實施綠美化，訂定下列獎勵措施：

(一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，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 10% 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；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設施公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。

2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

(二)為鼓勵小建築基地整體開發建築，建築基地與相鄰基地整體建築者，得依下列規定增加興建樓地板面積：

整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積
3,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%
4,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%
完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×20%

備註：「完整街廓」之定義係指街廓內之最小基地面積應超過 4,000 平方公尺，並符合下列規定之一者：(一)指四周均為都市計畫道路圍成之都市計畫範圍土地，但其內有非都市發展用地，為非完整街廓。(二)街廓內有公共設施用地者，其建築基地面臨計畫道路部分，不得小於該建築基地周長之三分之二。

(三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於是地重劃完成之日起算，於三年以內申請建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之 20% 為限。整體開發建築基地規模達獎勵之規定，依公寓大廈管理條例規定以共管式開發方式辦理。

備註：有關申請建造執照，應於獎勵期限內提出申請建造執照，並於獎勵期限滿後 7 個月內領得建造執照，且需於建照期限內建造完成，否則視同不符獎勵規定。

(四)為維護本計畫地區之都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之公有土地，目的事業主管機關應主動實施綠、美化。而預期三年內不開發建築，面積超過 330 平方公尺(100 坪)之私有土地，得由土地所有權人向本府建設局景觀工程科提出綠、美化計畫，經審查通過並實施至建築施工前，於開發建築時得酌予獎勵容積率。惟開發建築前須由本府都市設計審議委員會依其綠、美化成本等各項因素進行審查，且申請面積超過 3,000 平方公尺者，另須提出交通影響評估，以決定其獎勵之容積率。

前項獎勵之容積率最高不得超過 5%，且經本府核發都市設計審定書後，應於六個月內申請建築執照，未依期限提出申請建築執照，撤銷其容積獎勵。

(五)前述依第二、三、四款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之 40% (有關建築總獎勵容積率自 104 年 7 月 1 日起依都市計畫法臺中市施行自治條例規定辦理。)

十二、街角開放空間獎勵措施：

(一)本計畫區內臨接二條 20 公尺以上計畫道路之建築基地面積達 1,000 平方公尺以上，得於街角設置任一邊最小寬度 8 公尺以上無頂蓋廣場式開放空間，且留設最小面積為 100 平方公尺以上供公眾使用者，得增加興建總樓地板面積。獎勵之總樓地板面積以留設之街角開放空間面積乘以基準容積之 60%計算，所留設之街角開放空間得計入法定空地。

(二)考量交通用地入口意象之塑造，於 25m-28 號道路與 15m-121 號道路交叉口之建築基地，應於街角設置任一邊最小寬度 8 公尺以上無頂蓋廣場式開放空間，且留設最小面積為 100 平方公尺以上供公眾使用者，並得增加興建總樓地板面積。獎勵之總樓地板面積以留設之街角開放空間面積乘以基準容積之 60%計算，所留設之街角開放空間得計入法定空地。

十三、本計畫區除第 1-A 種住宅區以外之建築基地，適用「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。

十四、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

十五、招牌廣告物

本計畫區內設置廣告招牌應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。

十六、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

(一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。

(二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。

(三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。

(四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。

(五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

(六)交通用地開發及人工地盤之設置。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

十七、離街裝卸場

(一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：

建築物用途	使用樓地板面積 FA(m ²)	裝卸車位數(部)	備註
公共設施、辦公事務業、旅社	FA < 2,000	免設	建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計畫後(零數均應計入)予以累加合併規劃。
	2,000 ≤ FA < 10,000	1	
	10,000 ≤ FA < 20,000	2	
	FA > 20,000	3 + (FA - 20,000)/20,000	
零售商業、服務業	FA < 1,000	免設	
	1,000 ≤ FA < 4,000	1	
	4,000 ≤ FA < 6,000	2	
	FA > 6,000	3 + (FA - 6,000)/6,000	
娛樂業	FA < 1,000	免設	
	1,000 ≤ FA < 10,000	1	
	FA > 10,000	2 + (FA - 10,000)/10,000	

(二)裝卸空間標準：

1.最小裝卸空間尺度：

種類	長度(公尺)	寬度(公尺)	淨高(公尺)
小貨車	6.0	2.5	2.7
大貨車	13.0	4.0	4.2
備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。			

2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。

3.每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置 1 部大貨車之裝卸空間。

4.裝卸空間之出入車道距外圍二條計畫道路境界交叉點最少應有 15 公尺。

5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。

十八、交通用地周邊得設置人工地盤及地下建築物與鄰近街廓連接。

(一)人工地盤之設置

1.人工地盤定義：架設於基地、道路上方連通建築物，且能與相鄰街廓連接之高架平台。人工地盤上方得設置採光頂蓋或陽台、屋簷(距建築物外牆或外柱中心線 1.5 公尺之構造物)、雨遮(距建築物外牆或外柱中心線 0.5 公尺之構造物)。

2.人工地盤之設置應徵得道路兩側土地所有權人及主管機關同意始得設置，且不受第八點前院退縮規定之限制，同意權部分依相關法規辦理，設置位置詳附圖三。

3.以人工地盤連接兩建築物時，得以樓梯、電扶梯或升降梯聯繫該人工地盤。

4.人工地盤連通部份若有高低差，應設置坡道，其坡度不得超過 1 比 12。

(二)地下建築物之設置

1.地下建築物之設置應徵得道路兩側土地所有權人及主管機關同意始得設置，且不受第八點前院退縮規定之限制，同意權部分依相關法規辦理。

2.以多層地下建築物連接兩建築物時得以樓梯、電扶梯或升降梯連接該多層地下建築物。

(三)交通用地內相鄰建築物間及其與周邊對側街廓基地建築物間因特殊需求或為方便交

通動線之聯結，得設置空中穿廊、人工地盤或地下建築物供通行使用，空中穿廊、人工地盤或地下建築物得不計入建蔽率及容積率。

十九、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20% 或 15%：

(一) 基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。

(二) 基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。

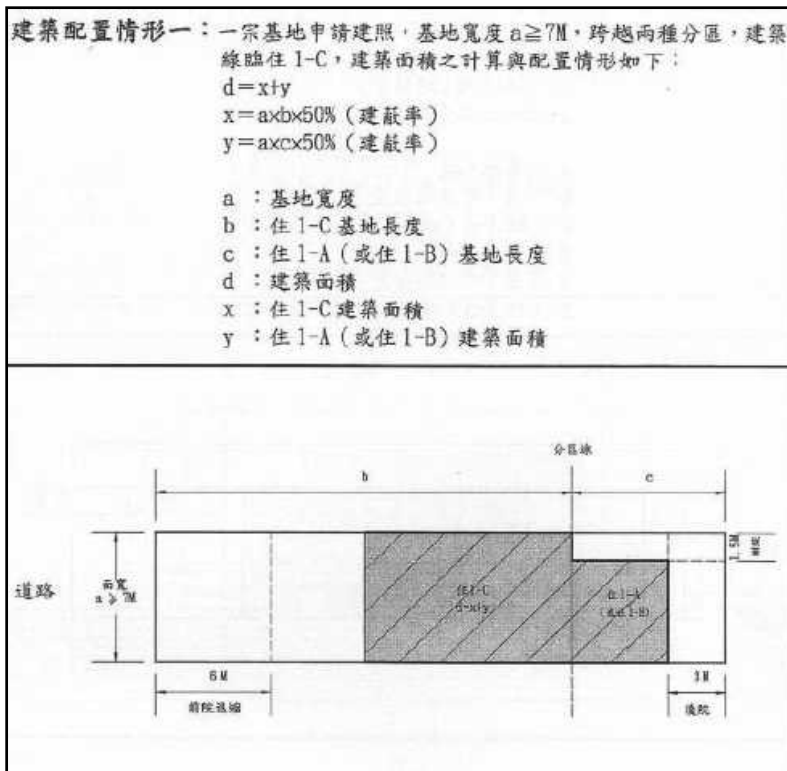
(三) 經全部土地所有權人同意。

(四) 建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。

(五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

二十、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

附件一、一宗基地跨越二個以上使用分區相關配置情形圖例



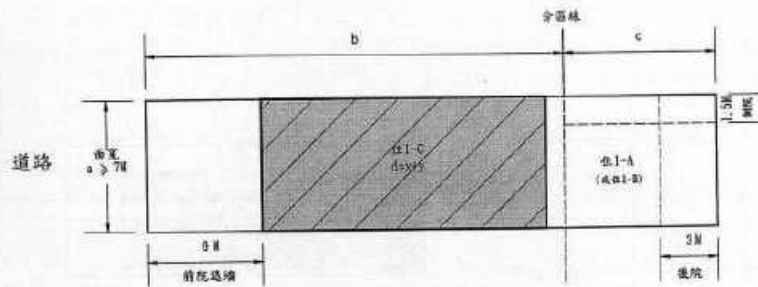
建築配置情形二：一宗基地申請建照，基地寬度 $a \geq 7M$ ，跨越兩種分區，建築線臨住 1-C，建築面積之計算與配置情形如下：

$$d = x + y$$

$$x = a \times b \times 50\% \text{ (建蔽率)}$$

$$y = a \times c \times 50\% \text{ (建蔽率)}$$

- a : 基地寬度
- b : 住 1-C 基地長度
- c : 住 1-A (或住 1-B) 基地長度
- d : 建築面積
- x : 住 1-C 建築面積
- y : 住 1-A (或住 1-B) 建築面積



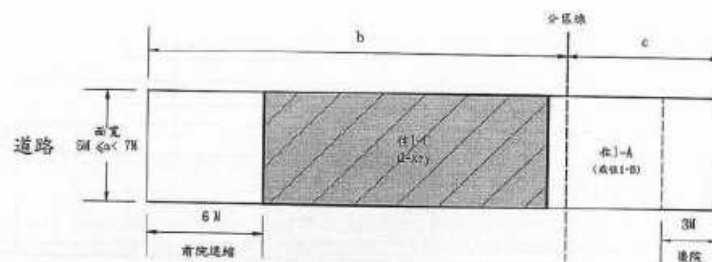
建築配置情形三：一宗基地申請建照，基地寬度 $5M \leq a < 7M$ ，跨越兩種分區，建築線臨住 1-C，建築面積之計算與配置情形如下：

$$d = x + y$$

$$x = a \times b \times 50\% \text{ (建蔽率)}$$

$$y = a \times c \times 50\% \text{ (建蔽率)}$$

- a : 基地寬度
- b : 住 1-C 基地長度
- c : 住 1-A (或住 1-B) 基地長度
- d : 建築面積
- x : 住 1-C 建築面積
- y : 住 1-A (或住 1-B) 建築面積



建築配置情形四：一宗基地申請建照，基地寬度 $a \geq 7M$ ，跨越兩種分區，建築線臨住 1-A (或住 1-B)，建築面積之計算與配置情形如下：

$$d = x + y$$

$$x = a \times b \times 50\% \text{ (建蔽率)}$$

$$y = a \times c \times 50\% \text{ (建蔽率)}$$

a：基地寬度

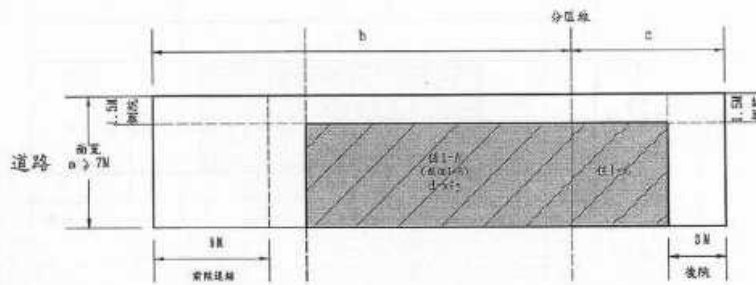
b：住 1-A (或住 1-B) 基地長度

c：住 1-C 基地長度

d：建築面積

x：住 1-A (或住 1-B) 建築面積

y：住 1-C 建築面積



建築配置情形五：一宗基地申請建照，基地寬度 $a \geq 7M$ ，跨越兩種分區，建築線臨住 1-A (或住 1-B)，建築面積之計算與配置情形如下：

$$d = x + y$$

$$x = a \times b \times 50\% \text{ (建蔽率)}$$

$$y = a \times c \times 50\% \text{ (建蔽率)}$$

a：基地寬度

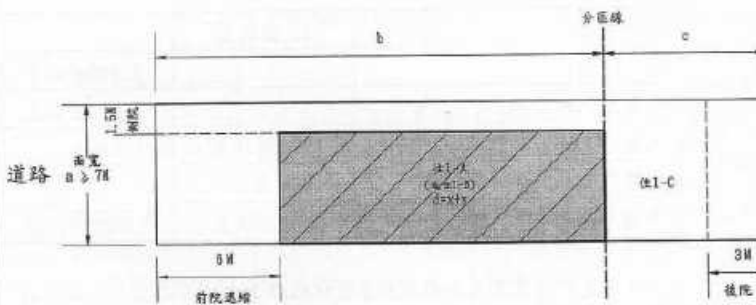
b：住 1-A (或住 1-B) 基地長度

c：住 1-C 基地長度

d：建築面積

x：住 1-A (或住 1-B) 建築面積

y：住 1-C 建築面積



附件二、交 6 轉運中心基本需求表

一、轉運中心機能

(一)為維持轉運中心轉運機能，交 6 用地所需設置轉運中心相關硬體設施規模如下表：

設施		數量	面積
月臺及臨 停設施	上、下車及中途休息月臺數	62 席以上	13,000m ² 以上
	大客車備用臨時停車位	18 席以上	
	市區公車臨時停彎	5 席以上	
	計程車臨時停車位（上客）	2 席以上	
	計程車排班區	20 席以上	
	接送小客車臨時停車位（下客）	11 席以上	
其他相關 設施	售票窗口	15 個以上	
	售票大廳		3,000m ² 以上
	候車及人行空間		2,700m ² 以上
	汽車停車場	421 席以上	
	機車停車場	1267 席以上	
	腳踏車停車場	198 席以上	

(二)上、下車及中途休息月臺與大客車備用臨時停車位均需設置於基地內部，並留設必要之大客車通道及轉運空間。中途休息月臺寬度至少為 6 公尺，且須設置獨立空調之旅客休息室，休息室面積應不小於 25 平方公尺。

(三)非中途休息客運車之上、下車月臺應臨轉運中心後車及人行空間，並以人行通道平面連通，不得穿越車道；中途休息月臺則儘量臨轉運中心候車及人行空間，如需穿越車道，則應設置包含雙向電扶梯(或樓梯)及電梯之立體人行穿越設施。

(四)轉運中心候車及人行空間與售票大廳之空間應作區隔，避免人行動線混亂與人留交織情形。

(五)上述設施規劃設計均須符合交通部頒布之「交通工程手冊」及相關規範，並須確認轉運空間操作可行性。

二、交通規劃

(一)基地所衍生之停車需求(包括轉運中心及附屬開發)，應於基地內部化處理，且機車與汽車停車空間應分別予以集中配置，車行動線亦應分別規劃，避免車輛停等空間外部化，其中腳踏車停車位應設置於平面層。

(二)有關小汽車、機車及腳踏車停車數量按法定停車數及實際需求檢討設置，並以鼓勵民眾使用大眾運輸工具，降低道路之交通負荷為原則。

(三)有關附屬開發衍生之小汽車、機車、計程車臨時停車位(上、下客)及計程車排班區等需求，應按實際需求與轉運中心共同設置，且不得設至於路緣，應留設於基地內部為原則。

(四)為避免臨停上客汽、機車佔用臨時設施時間過長，影響周邊道路交通及設施週轉率，汽、機車臨停上客區應儘量設置於停車場內，滿足汽、機車臨停上客需求。

(五)有關行經基地之公車路線停靠站原則上設於轉運中心內部，且鄰近國道客運停靠站，方便城際與地區公車間之轉乘服務。但若因公車轉彎進入轉運中心對道路車流影響大，則公車停靠站仍可設於路緣或分隔島之停靠站。

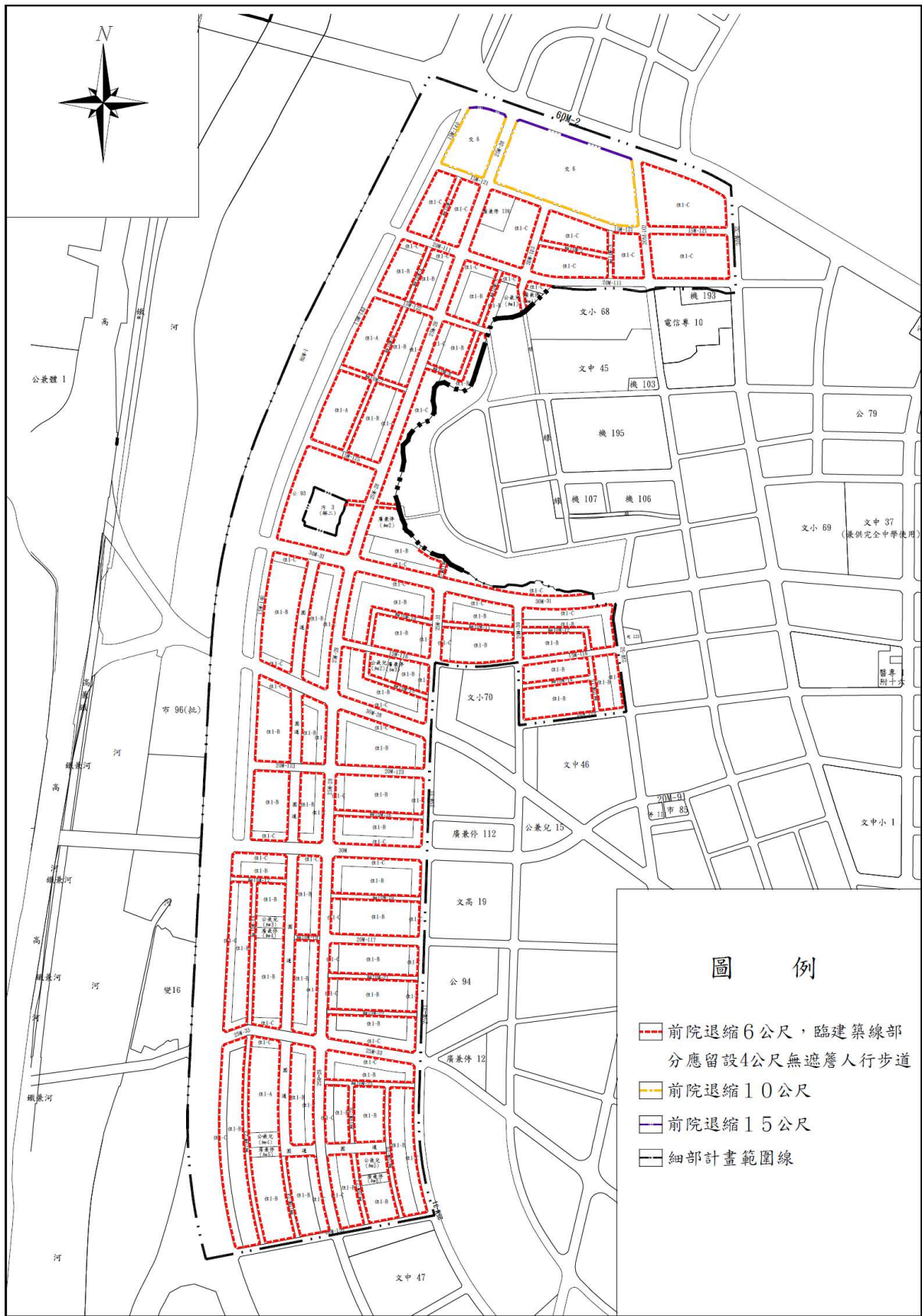
(六)有關附屬開發規劃之車輛出入口應予整併設置，以避免過多之車道出入口影響人行道上行人行走之安全。

(七)本基地開發應納入本市都市設計審查。

三、大眾運輸配套計畫

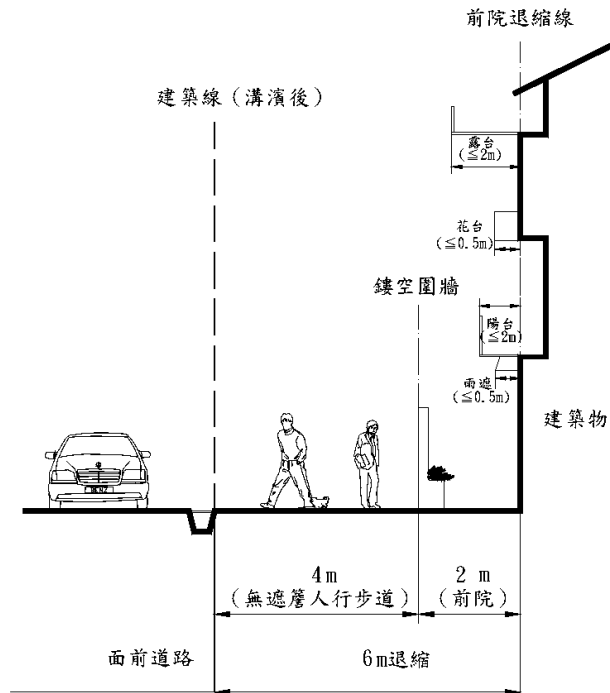
交 6 轉運中心為台中市非常重要的城際運輸轉運中心，符合政府推動大眾運輸導向發展策略。但本基地面積達到 8.3 公頃，若為落實以大眾運輸活動主要運輸工具情況下，基地開發衍生交通量將嚴重衝擊週邊道路服務水準。因此，為積極促成大眾運輸場站的發展，並降低基地開發的交通衝擊，開發單位必須提出「大眾運輸供給暨營運計畫」並落實執行。

- (一)路線起迄至少涵蓋台中車站地區至交 6 轉運中心。
- (二)系統型式可採用公車捷運系統、輕軌、捷運或其他軌道運輸系統。
- (三)該計畫提供之大眾運輸系統之系統容量應達到單向 6,000 人/小時以上，但營運初期可視初期運量提供營運容量，但應載明達到系統容量營運車隊之時程。
- (四)該系統興建完成得交由政府招商營運或投資人自行營運，但須於「大眾運輸供給暨營運計畫」內載明。



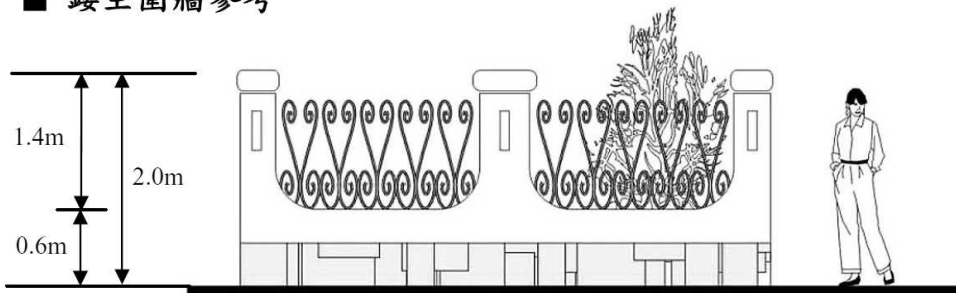
附圖一、前院退縮及無遮簷人行步道留設位置示意圖

■ 住宅區退縮型式參考



備註：建築物之露台、花台、陽台、雨遮與屋簷等設置規定依建築技術規則相關規定辦理。

■ 鏤空圍牆參考



附圖二、住宅區建築物前院退縮建築示意圖



附圖三、人工地盤設置及指定留設廣場式開放空間位置示意圖

51. 台中市都市計畫（整體開發地區單元三）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、本細部計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定，本要點未規定者，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。
- 三、本要點用語定義如下：
 - (一)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。
 - (二)雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平行面基地相連之建築物。
 - (三)連棟住宅：含三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。
 - (四)集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。
 - (五)基地線：建築基地之界線。
 - (六)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。
 - (七)後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。
 - (八)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
 - (九)基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。
 - (十)基地寬度：
 - 1.平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。
 - 2.最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。
 - (十一)前院：沿前面基地線之庭院。
其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。
 - (十二)後院：沿後面基地線之庭院。
 - (十三)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。
 - (十四)前院深度：建築物前牆中心線與前面基地線間之前院水平距離。
 - (十五)後院深度：建築物後牆中心線與後面基地線間之後院水平距離。
 - (十六)側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。
 - (十七)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。
建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。
建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。

(十八)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。

四、本細部計畫區內住宅區及商業區之使用管制如下：

(一)第一種住宅區：專供興建獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼稚園、托兒所等使用。

(二)第一之一種住宅區：除限制工業、大型商場(店)、大型飲食店及殮葬服務業(含辦公室)之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。

(三)第五種商業區：依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。

五、本計畫住宅區及商業區內之建築基地應符合下列各項規定：

項目 細分區	住宅區		商業區	備註
	第一種住宅區	第一之一種住宅區	第五種商業區	
建蔽率(%)	50	50	60	
容積率(%)	140	140	180	
上限容積率(%)	210	250	360	
最小基地面積(m ²)	140	140	-	
高度比	1.5	1.5	-	
前院深度(M)	6	6	5	
後院深度(M)	3	3	2	得兼作防火間隔
側院寬度(M)	1.5	-	-	一宗基地得單側留設
基地最小面寬(M)	7	7	-	

註：

- 1.住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。
- 2.第一之一種住宅區(註)內土地及建築物之使用，於本要點發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用。市地重劃後分配土地未符合最小基地寬度及深度之規定者，得依「臺中市畸零地使用自治條例」及「臺中市建築管理自治條例」之規定辦理，不受前表前院深度、後院深度、基地最小面寬、最小基地面積之限制。
- 3.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。
- 4.配合三興福德廟保留劃設住宅區範圍，該範圍不受住宅區基地最小面寬7公尺及最小基地規模140 m²之使用限制規範。(保留範圍詳圖 5-5 所示)

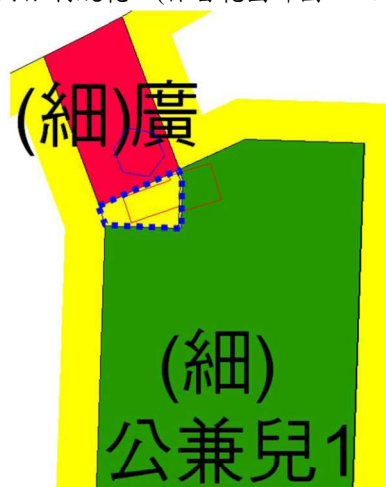


圖 5-5 三興福德廟保留劃設住宅區範圍示意圖

六、本計畫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：

項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
學校用地(文中、文小)	50	150	
市場用地	60	240	兼供批發市場使用
公園兼兒童遊樂場用地	15	30	
廣場兼停車場用地	10	20	

七、建築退縮規定

本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定原則如下(無遮簷人行步道留設位置詳圖 5-6)：

- (一)住宅區及商業區面臨計畫道路部分應退縮 6 公尺建築，其中退縮部分應臨建築線留設 4 公尺作為無遮簷人行道；商業區退縮部分應臨建築線留設 5 公尺作為無遮簷人行步道。建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計（詳圖 5-7），所設之圍牆高度不得超過 2 公尺（不含大門及車道入口），其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%。
- (二)學校用地面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理：
 - 1.應有一側退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。
 - 2.其他臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。
- (三)鄰接人行步道之住宅區未來建築物出入口不得面臨人行步道。
- (四)市場用地面臨計畫道路部分應退縮 6 公尺建築，其中退縮部分應臨建築線留設 4 公尺作為無遮簷人行道。
- (五)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

八、為鼓勵建築基地之整體建築使用、設置公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外)及實施綠美化，訂定下列獎勵措施：

- (一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，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 10% 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；其集中留設之樓地板面積在 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
 - 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
- (二)為鼓勵基地整體開發建築，得依下列規定增加興建樓地板面積：

整體開發建築基地規	增加興建地板面積
3,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%
4,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%
完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×20%

- (三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於 3 年以內申請

建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之 20% 為限。
(備註：有關申請建造執照，應於獎勵期限內提出申請建造執照，並於獎勵期限滿後 7 個月內領得建造執照，且需於建照期限內建造完成，否則視同不符獎勵規定。)

(四)為維護本計畫地區之都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之基地，基地面積超過 330 平方公尺，得由土地所有權人擬定綠、美化計畫向本府提出空地綠美化獎勵之申請。

前項綠美化之期間應連續 3 年以上維持至申報開工前不得間斷，並應每半年將綠美化之情形報本府備查，綠美化應以開放供公眾使用為原則，但為管理需要經核准得設置穿透性圍籬，如鐵絲網或木格柵。

前項獎勵經建造執照預審委員會核定，得於原來之法定容積率加上最高 5% 之容積率。

(五)前述依第二、三、四款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之 40%。(有關建築總獎勵容積率自 104 年 7 月 1 日起依都市計畫法臺中市施行自治條例規定辦理。)

九、本計畫區除第一種住宅區外之建築基地，適用「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。

十、停車空間

本計畫建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

(一)住宅區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 150 平方公尺之樓地板面積，需設置 1 輛停車位計算，其餘數部分滿 75 平方公尺需增設 1 輛停車位；且除第一之一種住宅區(註)內之建築物外，每戶至少設置 1 輛停車位。但停車空間以汽車坡道集中留設於地下室且停車數量在前開設置標準兩倍以內留設者，其樓地板面積得不計入容積計算。

(二)商業區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 100 平方公尺，需設置 1 輛停車位，其餘數部分滿 50 平方公尺需增設 1 輛停車位。

(三)前二類以外之建築物，依建築技術規則停車空間相關規定辦理。

(四)市場用地應集中留設至少 10% 之建築基地面積做為廣場兼停車空間使用，且不得計入法定空地。

十一、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

十二、招牌廣告物

本計畫區內設置廣告招牌應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。

十三、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

(一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。

(二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。

(三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。

(四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此

限。

(五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

(六)市場用地（原文中 46）。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

十四、離街裝卸場

(一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：

建築物用途	使用樓地板面積 FA(m ²)	裝卸車位數(部)	備註
公共設施、 辦公事務 業、旅社	FA < 2,000	免設	建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計畫後(零數均應計入)予以累加合併規劃。
	2,000 ≤ FA < 10,000	1	
	10,000 ≤ FA < 20,000	2	
	FA > 20,000	3 + (FA - 20,000)/20,000	
零售商業、 服務業	FA < 1,000	免設	
	1,000 ≤ FA < 4,000	1	
	4,000 ≤ FA < 6,000	2	
	FA > 6,000	3 + (FA - 6,000)/6,000	
娛樂業	FA < 1,000	免設	
	1,000 ≤ FA < 10,000	1	
	FA > 10,000	2 + (FA - 10,000)/10,000	

(二)裝卸空間標準：

1. 最小裝卸空間尺度：

種類	長度(公尺)	寬度(公尺)	淨高(公尺)
小貨車	6.0	2.5	2.7
大貨車	13.0	4.0	4.2

備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。

2. 前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。

3. 每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置一部大貨車之裝卸空間。

4. 裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。

5. 裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。

十五、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20% 或 15%：

(一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。

(二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面

積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。

(三)經全部土地所有權人同意。

(四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。

(五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

十六、為提昇都市保水性能，市場用地之建築基地實際開挖率不得超過建築基地面積 60%。

圖5-6 本計畫區無遮簷人行步道留設位置示意圖

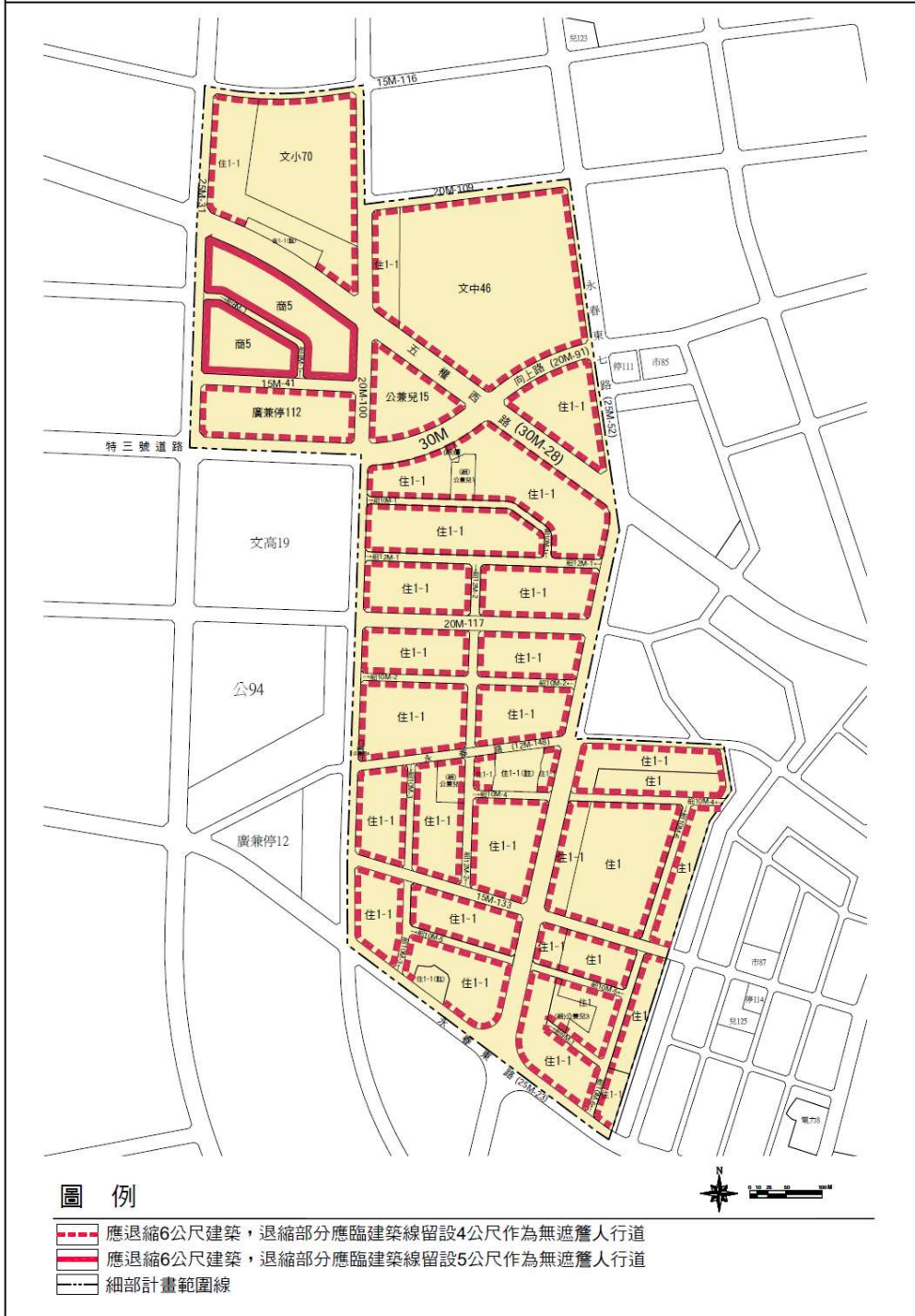
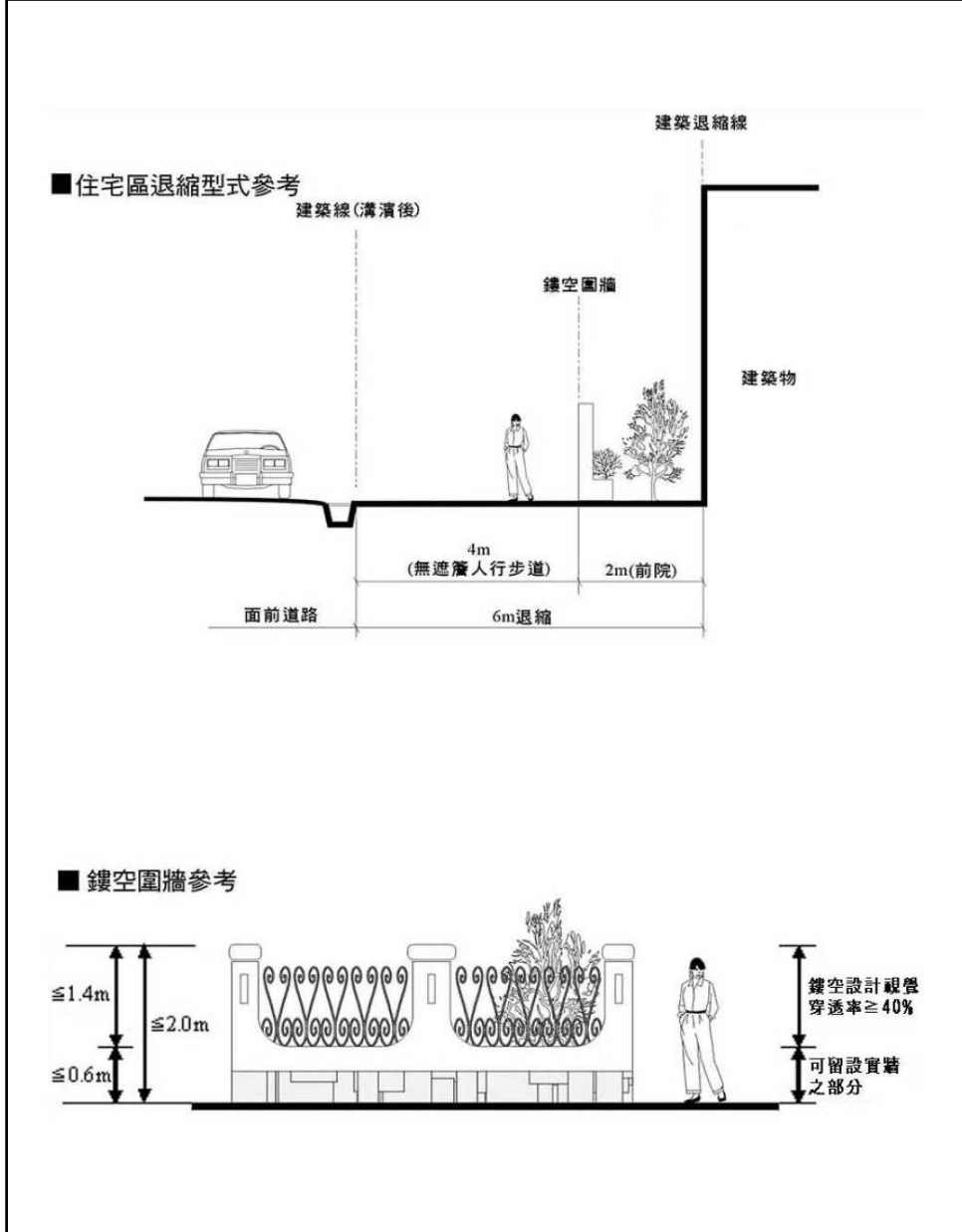


圖5-7 本計畫區住宅區建築物前院退縮示意參考圖



52. 台中市都市計畫（整體開發地區單元四）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定，本要點未規定者，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。
- 三、本要點用語定義如下：
 - (一)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。
 - (二)雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平行面基地相連之建築物。
 - (三)連棟住宅：含三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。
 - (四)集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。
 - (五)基地線：建築基地之界線。
 - (六)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。
 - (七)後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。
 - (八)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
 - (九)基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。
 - (十)基地寬度：
 - 1.平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。
 - 2.最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。
 - (十一)前院：沿前面基地線之庭院。
其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。
 - (十二)後院：沿後面基地線之庭院。
 - (十三)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。
 - (十四)前院深度：建築物前牆或前柱外緣線與前面基地線間之前院水平距離。
 - (十五)後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離。
 - (十六)側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離，最小淨距離不得小於 1 公尺。
 - (十七)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。
建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮、花臺等，得不受建築物高度比之限制。
建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築

物高度比之計算，得將該等寬度計入。

(十八)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。

四、本計畫區內住宅區及商業區之使用管制如下：

(一)第一種住宅區：專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼稚園、托兒所等使用。

(二)第一之一種住宅區：除限制工業、大型商場(店)、大型飲食店及殮葬服務業(含辦公室)之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。

(三)第五種商業區：其使用依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。

五、本計畫住宅區及商業區內之建築基地應符合下列各項規定：

項目	住宅區		商業區	備註
	第一種住宅區	第一之一種住宅區	第五種商業區	
建蔽率(%)	50	50	60	
容積率(%)	140	140	180	
上限容積率(%)	210	250	360	
最小基地面積(m ²)	140	140	-	
高度比	1.5	1.5	-	
前院深度(M)	6	6	5	
後院深度(M)	3	3	2	得兼作防火隔間
側院寬度(M)	1.5	-	-	一宗基地得單側留設
最小面寬(M)	7	7	-	

註：

- 1.住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。
- 2.住宅區不適用建築技術規則有關增設停車空間獎勵容積規定。
- 3.第一之一種住宅區(註)內土地及建築物之使用，於本要點發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用。市地重劃後分配土地未符合最小基地寬度及深度之規定者，得依「臺中市畸零地使用自治條例」及「臺中市建築管理自治條例」之規定辦理，不受前表前院深度、後院深度、基地最小面寬、最小基地面積之限制。
- 4.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。

六、本計畫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：

項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
學校用地(文高用地)	50	250	
公園用地	15	45	未來配合排水系統設置滯洪池設施。
廣場用地	10	20	
廣場兼停車場用地	10	20	

七、建築退縮規定

本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定原則如下(無遮簷人行步道留設位置詳圖三)：

(一)住宅區面臨計畫道路部分應退縮 6 公尺建築，其中退縮部份應臨建築線留設 4 公尺作為無遮簷人行道；商業區部份應臨建築線退縮留設 5 公尺作為無遮簷人行步道。建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計(詳圖四)，所設之圍牆高度不得超過 2

公尺(不含大門及車道入口),其中實牆部份最高不得超過0.6公尺,其餘應為透空欄杆,且視覺穿透率不得低於40%。

(二)學校用地面臨計畫道路部分應退縮建築,退縮部分得計入法定空地,並依下列規定辦理:

- 1.面臨計畫道路任一側應退縮建築至少10公尺,供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。
- 2.其他臨計畫道路部分應退縮建築至少6公尺,其中臨道路境界線4公尺部分應作為無遮簷人行道。

(三)其他公共設施臨計畫道路部分應退縮建築至少6公尺,其中臨道路境界線4公尺部分應作為無遮簷人行道。

(四)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築,且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通,或因都市景觀需要,經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過,若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者,依其決議辦理。

八、為鼓勵建築基地設置公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區,另依都市更新條例規定辦理外)、整體建築使用、加速開發時程、特定用地開發及街角留設開放空間,訂定下列獎勵措施:

(一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用,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10%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;其集中留設之樓地板面積在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,或准用公益性基金管理認定者。
- 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用,經道路主管機關核准者。
- 3.公益性設施之興建應以該公益性團體為起造人,並設置獨立進出口,以供通行,並於建築物入口處設置標示牌,敘明供社區公眾使用。

(二)為鼓勵基地整體開發建築,得依下列規定增加興建樓地板面積:

整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積
3,000平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%
4,000平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%
完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×20%

備註:「完整街廓」之定義係指街廓內之最小基地面積應超過4,000平方公尺,並符合下列規定之一者:(一)指四周均為都市計畫道路圍成之都市計畫範圍土地,但其內有非都市發展用地,為非完整街廓。(二)街廓內有公共設施用地者,其建築基地面臨計畫道路部分,不得小於該建築基地周長之三分之二。

(三)為鼓勵本計畫區加速開發建設,建築基地於市地重劃完成之日起算,於三年以內申請建造執照者得增加興建樓地板面積,但以不超過基地面積乘以基準容積率之20%為限。(備註:有關申請建造執照,應於獎勵期限內提出申請建造執照,並於獎勵期限滿後7個月內領得建造執照,且需於建照期限內建造完成,否則視同不符獎勵規定。)

(四)街角開放空間獎勵措施

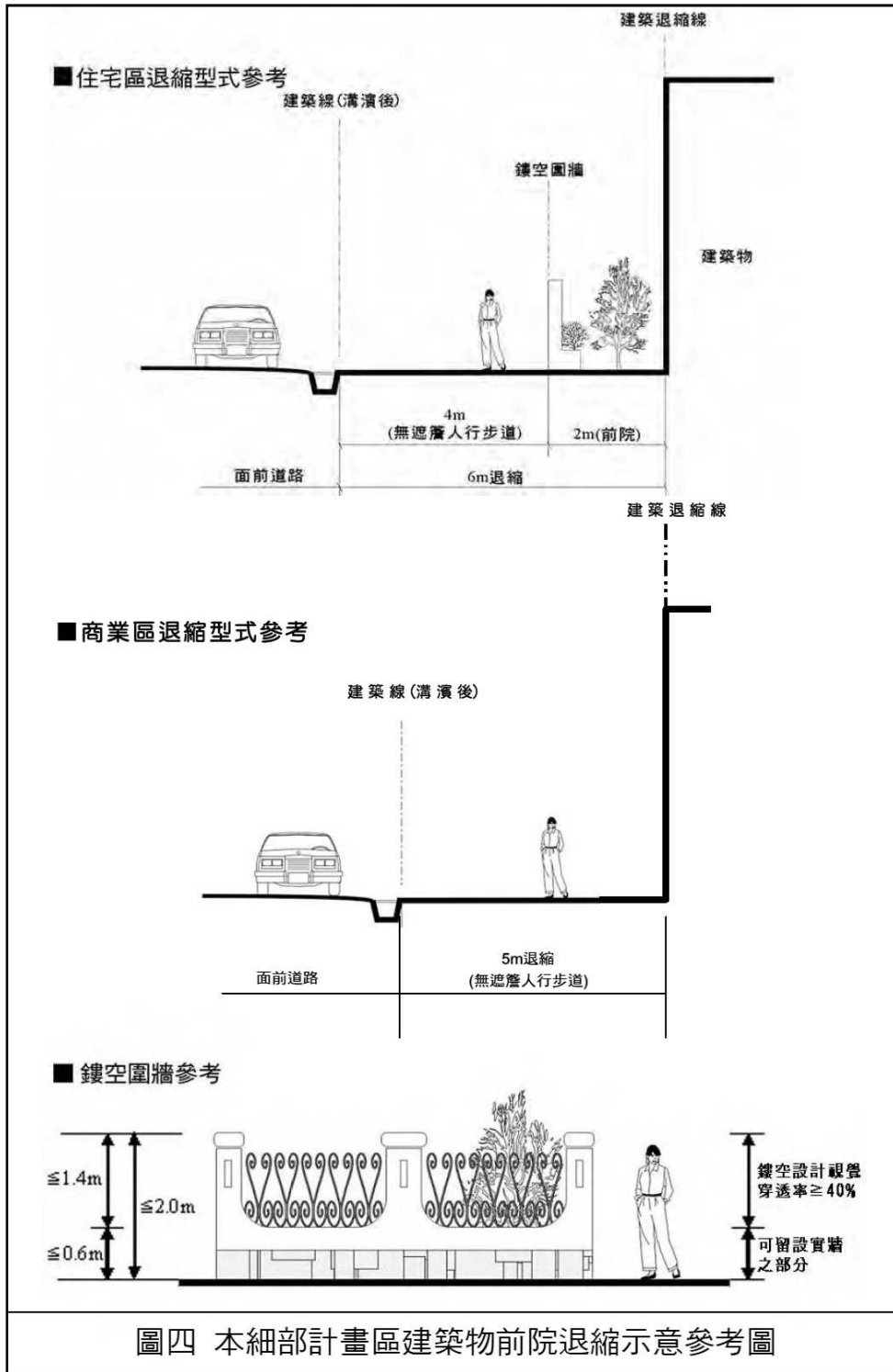
- 1.於本計畫指定建築基地留設街角開放空間,其基地面積在1,000平方公尺以上,於街角設置任一邊最小寬度8公尺以上(不含騎樓或人行道部分)無頂蓋廣場式開放空間,留設之最小面積為100平方公尺以上,未設置圍籬且供公眾使用者,得增加興建樓

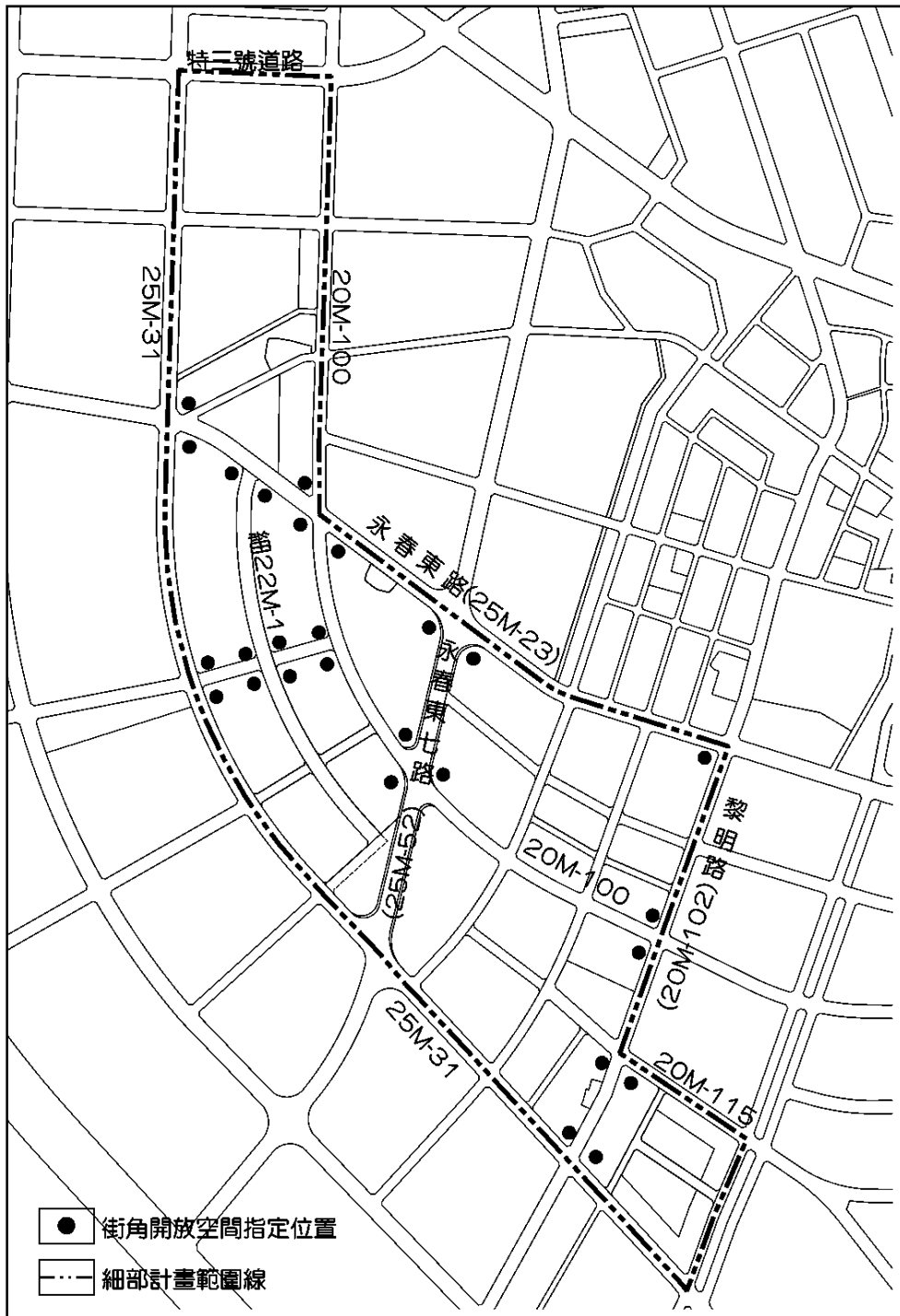
地板面積以不超過依本款留設之街角開放空間面積乘以基準容積率之 60% 為限，所留設之街角開放空間得作為法定空地計算(指定位置詳圖五)。

2. 為利於土地所有權人依前點規定申請留設開放空間獎勵，於圖十七所指定之街角土地，其市地重劃最小分配面積以大於 1,000 平方公尺為原則。

(五) 前述依第(二)、(三)款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之 40% (有關建築總獎勵容積率自 104 年 7 月 1 日起依都市計畫法臺中市施行自治條例規定辦理。)







- 街角開放空間指定位置
- 細部計畫範圍線

圖五 本細部計畫區街角開放空間留設位置示意圖

九、本計畫區第一之一種住宅區、第一之一種住宅區(註)及第五種商業區之建築基地，適用「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。

十、停車空間

本計畫建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

(一)住宅區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 150 平方公尺之樓地板面積，需設置 1 輛停車位計算，其餘數部分超過 75 平方公尺需增設 1 輛停車位；且除第一之一種住宅區(註)內之建築物外，每戶至少設置 1 輛停車位。但停車空間以汽車坡道集中留設於地下室且停車數量在前開設置標準兩倍以內留設者，其樓地板面積得不計入容積計算。

(二)商業區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 100 平方公尺，需設置 1 輛停車位，其餘數部分滿 50 平方公尺需增設 1 輛停車位。

(三)前二類以外之建築物，依建築技術規則停車空間相關規定辦理。

十一、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

十二、招牌廣告物

本計畫區內設置廣告招牌應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。

十三、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

(一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。

(二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。

(三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。

(四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。

(五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

十四、離街裝卸場

(一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：

建築物用途	使用樓地板面積 FA(m ²)	裝卸車位數(部)	備註
公共設施、辦公事務業、旅行社	FA < 2,000	免設	建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計畫後（零數均應計入）予以累加合併規劃。
	2,000 ≤ FA < 10,000	1	
	10,000 ≤ FA < 20,000	2	
	FA ≥ 20,000	3 + (FA - 20,000) / 20,000	
零售商業、服務業	FA < 1,000	免設	
	1,000 ≤ FA < 4,000	1	
	4,000 ≤ FA < 6,000	2	
	FA > 6,000	3 + (FA - 6,000) / 6,000	
娛樂業	FA < 1,000	免設	
	1,000 ≤ FA < 10,000	1	
	FA > 10,000	2 + (FA - 10,000) / 10,000	

(二)裝卸空間標準：

1.最小裝卸空間尺度：

種類	長度(公尺)	寬度(公尺)	淨高(公尺)
小貨車	6.0	2.5	2.7
大貨車	13.0	4.0	4.2
備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。			

2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。

3.每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置 1 部大貨車之裝卸空間。

4.裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。

5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。

十五、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20% 或 15%：

(一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。

(二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。

(三)經全部土地所有權人同意。

(四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。

(五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

十六、本計畫區內土地及建築物之使用，除本要點修訂發布前已取得建築執照者得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。

53. 台中市都市計畫（整體開發地區單元五）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。
- 三、本要點用語定義如下：
 - (一)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。
 - (二)雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平行面基地相連之建築物。
 - (三)連棟住宅：含三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。
 - (四)集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。
 - (五)基地線：建築基地之界線。
 - (六)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。
 - (七)後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。
 - (八)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
 - (九)基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。
 - (十)基地寬度：
 - 1.平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。
 - 2.最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。
 - (十一)前院：沿前面基地線之庭院。
其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。
 - (十二)後院：沿後面基地線之庭院。
 - (十三)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。
 - (十四)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。
 - (十五)後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院水平距離。
 - (十六)側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離，最小淨深度不得小於 1 公尺。
 - (十七)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。
建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮、花台等，得不受建築物高度比之限制。
建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。

(十八)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。

四、本細部計畫區內住宅區之使用管制如下：

(一)第一種住宅區(住 1)：專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼稚園、托兒所等使用。

(二)第一之一種住宅區(住 1-1)：除限制工業、大型商場(店)、大型飲食店及殮葬服務業(含辦公室)之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。

五、本計畫區住宅區內之建築基地應符合下列各項規定：

項目	第一種住宅區(住 1)	第一之一種住宅區(住 1-1)	備註
建蔽率(%)	50	50	
容積率(%)	140	140	
上限容積率(%)	210	250	
最小基地面積(m ²)	140	140	
高度比	1.5	1.5	
前院深度(M)	6	6	
後院深度(M)	3	3	得兼作防火間隔
側院寬度(M)	1.5	-	一宗基地得單側留設
最小面寬(M)	7	7	

註：

1.住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。

2.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。

六、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

七、公園兼兒童遊樂場用地

(一)應提供 20%以上面積作為停車空間，以提供休閒遊憩、古蹟參訪及鄉土教學之停車需求。

(二)透水面積不得小於 60%，且應配合整體地形地勢及排水系統規劃設置生態滯洪池。

(三)應配合瑞成堂進行整體規劃，除瑞成堂古蹟範圍外應提送都市設計委員會審議通過。

八、瑞成堂座落土地不得適用容積移轉相關規定。

九、建築退縮規定

本計畫區內土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定原則如下(建築退縮情形詳圖 6-1)：

(一)住宅區依第五點所留設之前院中，除依圖三指定應留設 6 公尺無遮簷人行道之路段外，其他臨建築線部分應留設 4 公尺作為無遮簷人行道。建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計(詳圖 6-2)，所設之圍牆高度不得超過 2 公尺(不含大門及車道入口)，其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%。

(二)學校用地面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理：

1.應選擇一側退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。

2.面臨其他計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。

(三)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

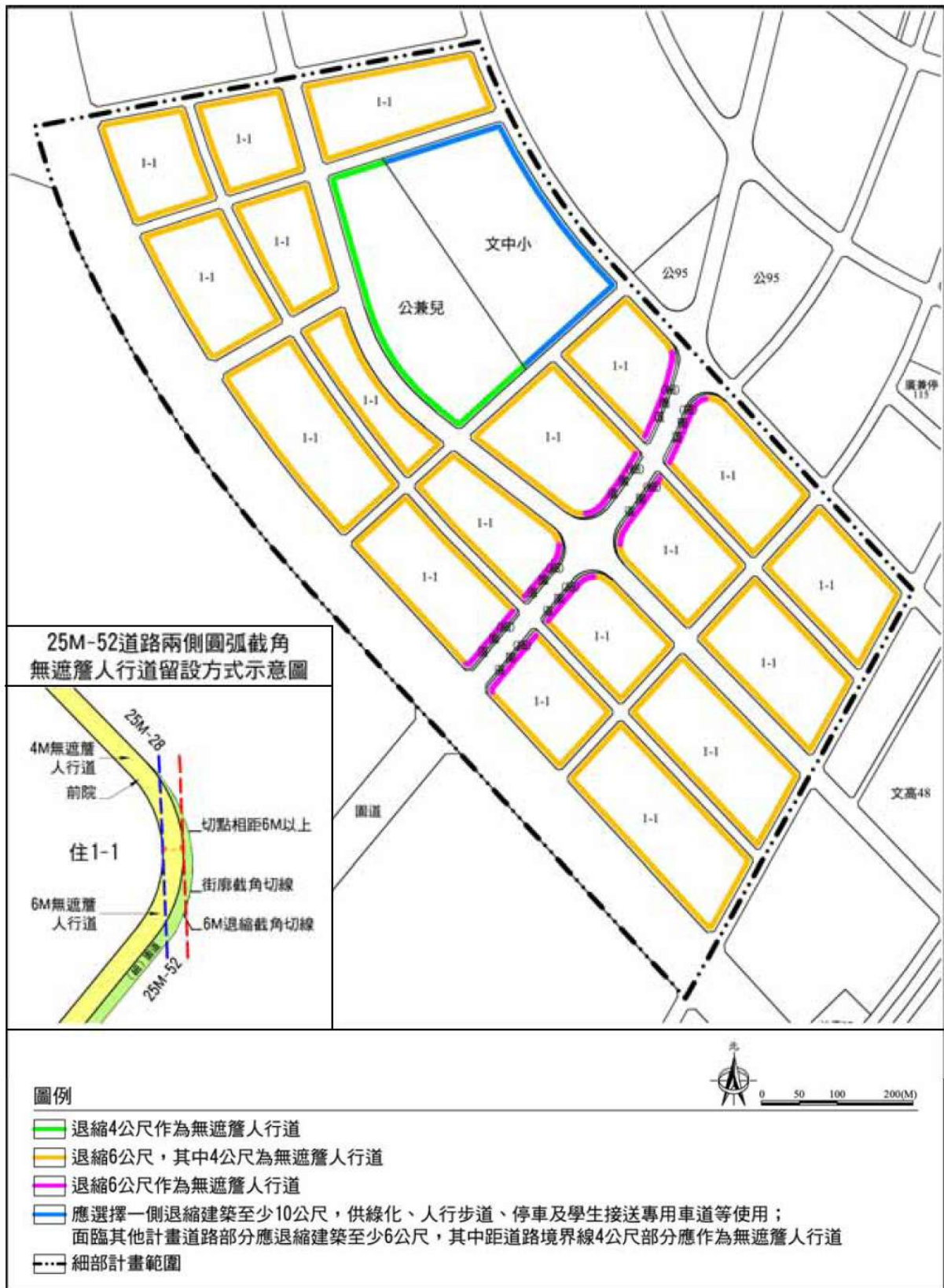
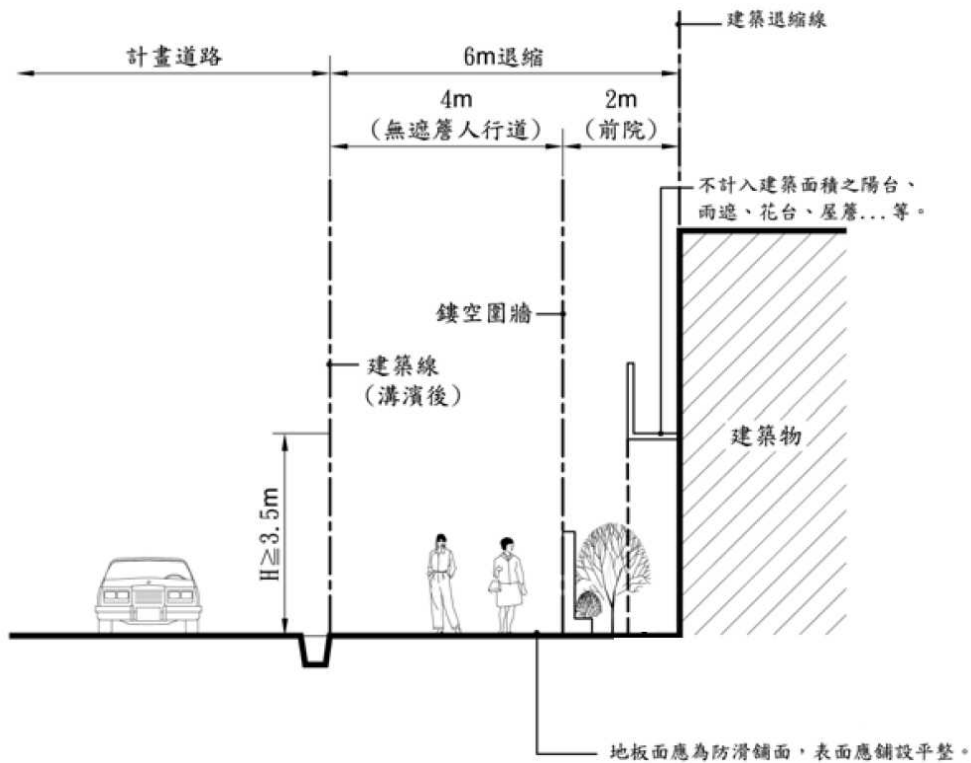


圖 6-1 計畫區建築退縮示意圖

■應留設四公尺無遮簷人行道之住宅區退縮型式參考



註:道路設有行人道者,無遮簷人行道地板面應與人行道齊平。

■鑲空圍牆參考

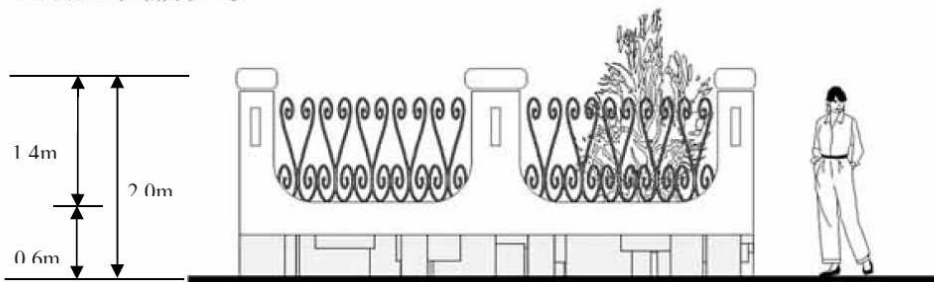


圖 6-2 應留設四公尺無遮簷人行道之住宅區建築物前院退縮型式參考圖

十、為鼓勵建築基地之整體建築使用、設置公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外)及實施綠美化，訂定下列獎勵措施：

(一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，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 10% 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；其集中留設之樓地板面積在 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。

2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

(二)為鼓勵基地整體開發建築，得依下列規定增加興建樓地板面積：

整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積
3,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%
4,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%
完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×20%

備註：「完整街廓」之定義係指街廓內之最小基地面積應超過 4,000 平方公尺，並符合下列規定之一者：(一)指四周均為都市計畫道路圍成之都市計畫範圍土地，但其內有非都市發展用地，為非完整街廓。(二)街廓內有公共設施用地者，其建築基地面臨計畫道路部分，不得小於該建築基地周長之三分之二。

(三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於三年以內申請建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之 20% 為限。

(備註：有關申請建造執照，應於獎勵期限內提出申請建造執照，並於獎勵期限滿後 7 個月內領得建造執照，且需於建照期限內建造完成，否則視同不符獎勵規定。)

(四)為維護都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之基地，基地面積超過 330 平方公尺，得由土地所有權人擬定綠、美化計畫向本府提出空地綠美化獎勵之申請。

前項綠美化之期間應連續 3 年以上維持至申報開工前不得間斷，並應每半年將綠美化之情形報本府備查，綠美化應以開放供公眾使用為原則，但為管理需要經核准得設置穿透性圍籬，如鐵絲網或木格柵。

前項獎勵經建造執照預審委員會核定，得於原來之法定容積率加上最高 5% 之容積率。

(五)街角開放空間獎勵措施：下列路口街角住宅區基地面積 1,000 平方公尺以上，於街角設置任一邊最小寬度 8 公尺以上(不含騎樓或人行道部分)無頂蓋廣場式開放空間，留設之最小面積為 100 平方公尺以上，未設置圍籬且供公眾使用者，得增加興建樓地板面積以不超過依本款留設之街角開放空間面積乘以基準容積率之 60% 為限，所留設之街角開放空間得作為法定空地計算：

1.25M-52 號道路與 80M-1 號道路交叉路口。

2.25M-52 號道路與 25M-28 號道路交叉路口。

3.25M-52 號道路與 25M-31 號道路交叉路口。

(六)前述依第(二)、(三)、(四)款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之 40% (有關建築總獎勵容積率自 104 年 7 月 1 日起依都市計畫法臺中市施行自治條例規定辦理。)

十一、第一之一種住宅區之建築基地，適用「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。

十二、停車空間

本計畫建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

(一)住宅區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每150平方公尺之樓地板面積，需設置一輛停車位計算，其餘數部分超過75平方公尺需增設一輛停車位；且每戶至少設置一輛停車位。但停車空間以汽車坡道集中留設於地下室且停車數量在前開設置標準2倍以內留設者，其樓地板面積得不計入容積計算。

(二)前款以外之建築物，依建築技術規則停車空間相關規定辦理。

十三、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿64平方公尺應至少植喬木一棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少30公分、灌木應至少60公分、喬木應至少120公分。

十四、招牌廣告物

本計畫區內設置廣告招牌應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。

十五、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- (二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過10,000平方公尺者。
- (三)新建建築樓層高度超過12層，或住宅區新建之建築基地面積超過6,000平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過3,000平方公尺者，或新建總樓地板面積超過30,000平方公尺者。
- (四)新闢立體停車場基地面積6,000平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第166條之1第2項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

十六、離街裝卸場

(一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：

建築物用途	使用樓地板面積 FA(m ²)	裝卸車位數(部)	備註
公共設施、 辦公事務 業、旅社	FA < 2,000	免設	建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設計標準分別計畫後(零數均應計入)予以累加合併規劃。
	2,000 ≤ FA < 10,000	1	
	10,000 ≤ FA < 20,000	2	
	FA ≥ 20,000	3 + (FA - 20,000) / 20,000	
零售商業、 服務業	FA < 1,000	免設	
	1,000 ≤ FA < 4,000	1	
	4,000 ≤ FA < 6,000	2	
	FA ≥ 6,000	3 + (FA - 6,000) / 6,000	
娛樂業	FA < 1,000	免設	
	1,000 ≤ FA < 10,000	1	
	FA ≥ 10,000	2 + (FA - 10,000) / 10,000	

(二)裝卸空間標準：

1.最小裝卸空間尺度：

種類	長度(公尺)	寬度(公尺)	淨高(公尺)
小貨車	6.0	2.5	2.7
大貨車	13.0	4.0	4.2
備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。			

2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。

3.每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置 1 部大貨車之裝卸空間。

4.裝卸空間之出入車道距外圍 2 條計畫道路境界交叉點最少應有 15 公尺。

5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。

十七、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

(一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。

(二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。

(三)經全部土地所有權人同意。

(四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。

(五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

54. 台中市都市計畫（整體開發單元六、七）（大慶車站附近）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依據都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、本計畫區內之建物與土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定；其用語亦同。
- 三、本要點用語定義如下：
 - (一)獨戶住宅：僅含 1 個住宅單位之獨立建築物。
 - (二)雙併住宅：含有 2 個住宅單位，彼此在平行面基地相連之建築物。
 - (三)連棟住宅：含有 3 個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。
 - (四)集合住宅：含有 3 個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。
 - (五)基地線：建築基地之界線。
 - (六)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接 2 條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。
 - (七)後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線(或延長線)形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。
 - (八)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
 - (九)基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。
 - (十)基地寬度：
 - 1.平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。
 - 2.最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。
 - (十一)前院：沿前面基地線之庭院。
其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。
 - (十二)後院：沿後面基地線之庭院。
 - (十三)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。
 - (十四)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。(註：有牆以牆中心為主，無牆以柱中心為準)
 - (十五)後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離。(註：有牆以牆中心為主，無牆以柱中心為準)
 - (十六)側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。
 - (十七)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。
建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。
建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築

物高度比之計算，得將該等寬度計入。

(十八)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。

四、本計畫區劃設下列各種住宅區，其使用限制如下：

(一)第 1 種住宅區：專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼稚園、托兒所等使用。

(二)第 1-1 種住宅區：除限制工業、大型商場(店)、飲食店及斂葬服務業(含辦公室)之使用外，餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區之相關規定管制之。

(三)第 1-3 種住宅區：除限制工業之使用外，餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區之相關規定管制之。

五、本計畫區內各類住宅區之建築基地應符合下列各項規定：

項目	住宅區			備註
	住 1	住 1-1	住 1-3	
最高建蔽率(%)	50	50	50	
基準容積率(%)	140	140	140	
上限容積率(%)	210	250	250	即加上獎勵容積後之上限容積率；辦理都市更新者不受此限。
最小基地面積(m ²)	140	140	800	
最高高度比	1.5	1.5	1.5	
前院深度(M)	6	6	6	
後院深度(M)	3	3	3	得兼作防火間隔
側院寬度(M)	1.5	-	1.5	一宗基地得單側留設
基地最小面寬(M)	7	7		

註：1.住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。

2.第 1-3 種住宅區內土地及建築物之使用，於本要點發布前已取得建築執照者得依原領建築執照繼續使用。市地重劃後分配土地未符合最小基地寬度及深度之規定者，得依「臺中市畸零地使用自治條例」及「臺中市建築管理自治條例」之規定辦理，不受前表前院深度、後院深度、基地最小面寬、最小基地面積之限制。

3.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。

六、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。

七、本計畫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	建蔽率(%)	容積率(%)	使用項目
機關用地	50	250	
電力事業用地	40	200	
綠地用地兼作捷運系統使用	不予規定	不予規定	供捷運路線、場、站、相關附屬設施及事業使用。
廣場兼捷運系統用地	不予規定 (註)	不予規定 (註)	供捷運路線、場、站、相關附屬設施及事業使用。
學校用地(文高)	50	250	
學校用地(文中、文小)	50	200	
公園兼兒童遊樂場用地	15	45	
兒童遊樂場用地	15	30	
廣場用地	不予規定	不予規定	
廣場兼停車場用地停車場用地	10(平面) 80(立體)	20(平面) 960(立體)	

註：廣場兼捷運系統用地建蔽率及容積率送臺中市政府都市設計審議委員會審議。

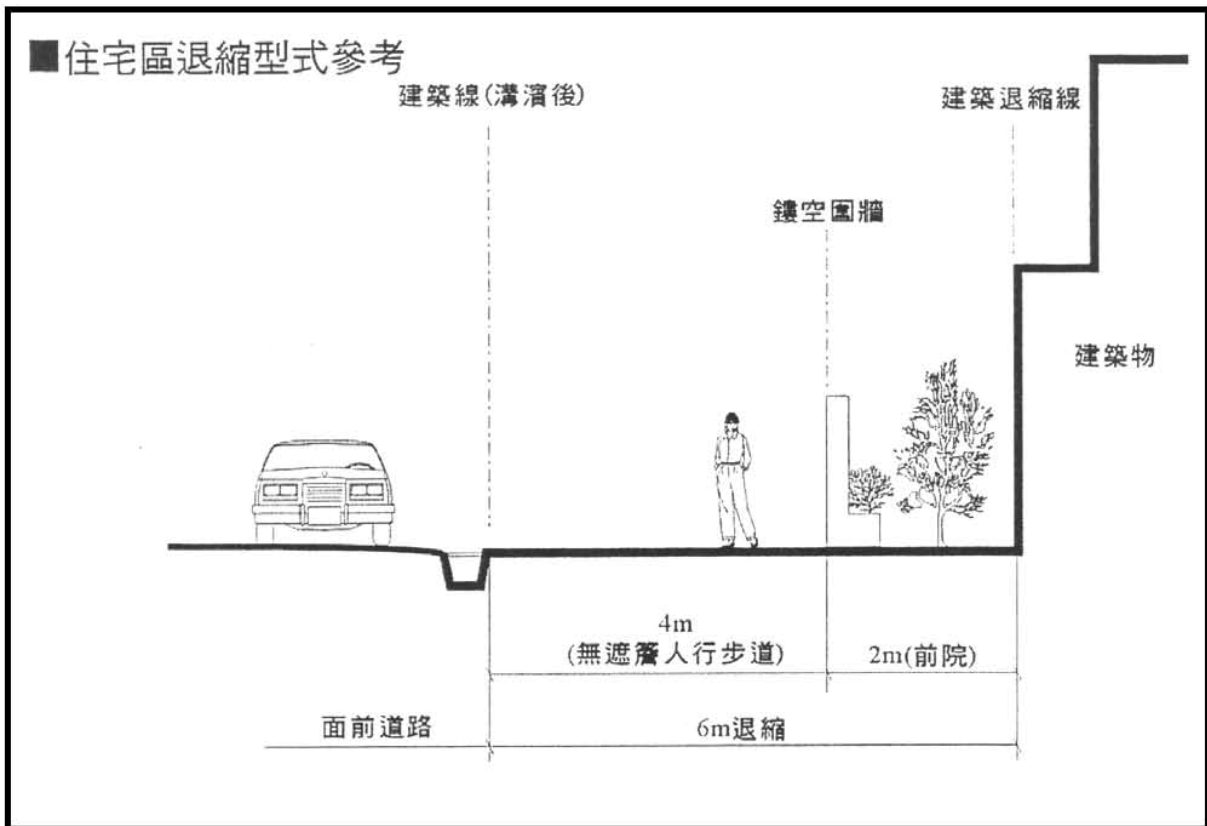
八、建築退縮規定：

本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定原則如下：(圖三)

- (一)住宅區依第五點所留設之前院中，臨建築線部分應留設 4 公尺作為無遮簷人行道(詳圖四)。建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計所設圍牆高度不得超過 2 公尺(不含大門及車道入口)，其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，其視覺穿透率不得低於 40%。
- (二)學校用地面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理：
 - 1.應有一側退縮至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。
 - 2.文小 52、文中 40、文中 48、文高 48 與園道銜接側應退縮 15 公尺，於重劃工程施工時，先行與園道工程一併施作。
 - 3.其他臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。
- (三)加油站專用區及其他公共設施用地面臨計畫道路及園道部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。
- (四)公兼兒 10 與計畫道路 15M-100 銜接側應退縮 15 公尺，於重劃工程施工時，先行與園道及計畫道路 15M-100 一併施作。
- (五)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。



圖三 留設無遮簷人行步道示意圖



圖四 住宅區建築物前院退縮示意參考圖

九、為鼓勵建築基地之整體建築使用、設置公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外)及實施綠美化，訂定下列獎勵措施：

(一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，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10%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；其集中留設之樓地板面積在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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。

2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

(二)為鼓勵小建築基地整體開發建築，建築基地如達下列整體開發建築基地規模者，得依下列規定增加興建樓地板面積：

整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積
3,000平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%
4,000平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%
完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×20%

備註：「完整街廓」之定義係指街廓內之最小基地面積應超過4,000平方公尺，並符合下列規定之一者：(一)指四周均為都市計畫道路圍成之都市計畫範圍土地，但其內有非都市發展用地，為非完整街廓。(二)街廓內有公共設施用地者，其建築基地面臨計畫道路部分，不得小於該建築基地周長之三分之二。

(三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起，於三年以內申請建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之20%為限。整體開發建築基地規模達獎勵之規定，依公寓大廈管理條例規定以共管式開發方式辦

理。

備註：有關申請建造執照，應於獎勵期限內提出申請建造執照，並於獎勵期限滿後 7 個月內領得建造執照，且需於建照期限內建造完成，否則視同不符獎勵規定。

(四)為維護本計畫地區之都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之公有土地，目的事業主管機關應主動實施綠、美化。而預期三年內不開發建築，面積超過 330 平方公尺(100 坪)之私有土地，得由土地所有權人向本府建設處景觀工程科提出綠、美化計畫，經審查通過並實施至建築施工前，於開發建築時得酌予獎勵容積率。惟開發建築前須由本府都市設計審議委員會依其綠、美化成本等各項因素進行審查，且申請面積超過 3,000 平方公尺者，另須提出交通影響評估，以決定其獎勵之容積率。

前項獎勵之容積率最高不得超過 5%，且經本府核發都市設計審定書後，應於六個月內申請建築執照，未依期限提出申請建築執照，撤銷其容積獎勵。

(五)街角開放空間獎勵措施：下列路口街角住宅區基地面積 1,000 平方公尺以上，於街角設置任一邊最小寬度 8 公尺以上(不含騎樓或人行道部分)無頂蓋廣場式開放空間，留設之最小面積為 100 平方公尺以上，未設置圍籬且供公眾使用者，得增加興建樓地板面積以不超過依本項留設之街角開放空間面積乘以基準容積率之 60% 為限，所留設之街角開放空間得作為法定空地計算：

1.30M-30(三民西路)與 25M-22(大墩南路)交叉路口。

2.30M-30(三民西路)與 40M-3(文心南路)交叉路口。

3.30M-30(三民西路)與 20M-115 交叉路口。

4.30M-30(三民西路)與 25M-28 交叉路口。

(六)為配合未來各項都市開發建設工作之進行，如興建捷運站、大型整體開發案等，得視實際需要酌予獎勵增加容積強度，其詳細辦法由市府另訂之。

(七)前述第(二)、(三)、(四)款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之 40% (有關建築總獎勵容積率自 104 年 7 月 1 日起依都市計畫法臺中市施行自治條例規定辦理。)

十、本計畫區除第一種住宅區外之建築基地，適用「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。

十一、斜屋頂規定：

本計畫區建築物高度在 15 公尺或 4 層樓以下者，原則上應設置斜屋頂，其斜屋頂面積不得小於建築水平投影面積的二分之一。惟若建築基地面積超過 6,000 平方公尺有其他景觀考量者，得經臺中市政府都市設計審議委員會許可者不受此限。

十二、停車空間：

本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

(一)住宅區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 150 平方公尺之樓地板面積，需設置 1 輛停車位計算，其餘數部分超過 75 平方公尺需增設 1 輛停車位；且第 1 種住宅區及第 1-1 種住宅區每戶至少設置 1 輛停車位。但停車空間以汽車坡道集中留設於地下室，且停車數量在前開設置標準兩倍以內留設者，其樓地板面積得不計入容積計算。

(二)前款以外之建築物，依建築技術規則設計施工編第 59 條規定辦理。

十三、實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於

請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

十四、本計畫區設置廣告招牌應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」規定辦理。

十五、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- (二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。
- (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

十六、離街裝卸場

(一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：

建築物用途	使用樓地板面積 FA(m ²)	裝卸車位數(部)	備註
公共設施、辦公事務業、旅社	FA < 2,000	免設	建築物具有 2 種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計畫後(零數均應計入)予以累加合併規劃。
	2,000 ≤ FA < 10,000	1	
	10,000 ≤ FA < 20,000	2	
	FA > 20,000	3 + (FA - 20,000) / 20,000	
零售商業、服務業	FA < 1,000	免設	
	1,000 ≤ FA < 4,000	1	
	4,000 ≤ FA < 6,000	2	
	FA > 6,000	3 + (FA - 6,000) / 6,000	
娛樂業	FA < 1,000	免設	
	1,000 ≤ FA < 10,000	1	
	FA > 10,000	2 + (FA - 10,000) / 10,000	

(二)裝卸空間標準：

1. 最小裝卸空間尺度：

種類	長度(公尺)	寬度(公尺)	淨高(公尺)
小貨車	6.0	2.5	2.7
大貨車	13.0	4.0	4.2
備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。			

- 2. 前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。
- 3. 每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置 1 部大貨車之裝卸空間。
- 4. 裝卸空間之出入車道距外圍 2 條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。
- 5. 裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空

間。

十七、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20% 或 15%：

- (一) 基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。
- (二) 基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。
- (三) 經全部土地所有權人同意。
- (四) 建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。
- (五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

55. 台中市都市計畫（整體開發地區單元八）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。
- 三、本要點用語定義如下：
 - (一)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。
 - (二)雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平行面基地相連之建築物。
 - (三)連棟住宅：含三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。
 - (四)集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。
 - (五)基地線：建築基地之界線。
 - (六)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。
 - (七)後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。
 - (八)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
 - (九)基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。
 - (十)基地寬度：
 - 1.平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。
 - 2.最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。
 - (十一)前院：沿前面基地線之庭院。
其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。
 - (十二)後院：沿後面基地線之庭院。
 - (十三)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。
 - (十四)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。(備註：有牆以牆中心為準，無牆以柱中心為準。)
 - (十五)後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院水平距離。(備註：有牆以牆中心為準，無牆以柱中心為準。)
 - (十六)側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。
 - (十七)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。
建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮、花台等，得不受建築物高度比之限制。
建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築

物高度比之計算，得將該等寬度計入。

(十八)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。

四、本計畫劃設下列各種住宅區及商業區，其使用管制如下：

(一)第一之一種住宅區：除限制工業、大型商場(店)、飲食店及殮葬服務業(含辦公室)之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。

(二)第五種商業區：依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。

五、本計畫住宅區及商業區內之建築基地應符合下列各項規定：

項目	第一之一種住宅區	第五種商業區	備註
最高建蔽率(%)	50	60	
最高容積率(%)	140	180	
上限容積率(%)	250	360	
最小基地面積(m ²)	140	-	
最高高度比	1.5	-	
前院深度(M)	6	5	
後院深度(M)	3	2	得兼作防火間隔
基地最小面寬(M)	7	-	

備註：

- 1.住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。
- 2.本計畫區內土地及建築物之使用，於本要點發佈前已取得建築執照者或於民國 62 年前合法建物，得原地原分配使用，未來新建、改建時得適用「臺中市畸零地使用自治條例」之規定辦理，且不受前表之最小基地面積、基地最小面寬等規定之限制。
- 3.面臨中清路之住宅區，得依照都市計畫法臺中市施行自治條例第 20 條規定，申請為大型商場(店)及飲食店使用，不受本要點第四點第一項規定限制。
- 4.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。

六、本計畫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：

項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
公園用地	15	45	
電力用地	50	250	
廣場兼停車場用地	10	20	

七、建築退縮規定

本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定原則如下：(如圖 6-1 留設無遮簷人行道示意圖)

- (一)住宅區及商業區依第五點所留設之前院中，住宅區臨建築線部分應留設 4 公尺作為無遮簷人行道；商業區臨建築線部分應留設 5 公尺作為無遮簷人行道。建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計(如圖 6-2、6-3)，所設之圍牆高度不得超過 2 公尺(不含大門及車道出入口)，其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%。
- (二)公共設施用地面臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。
- (三)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

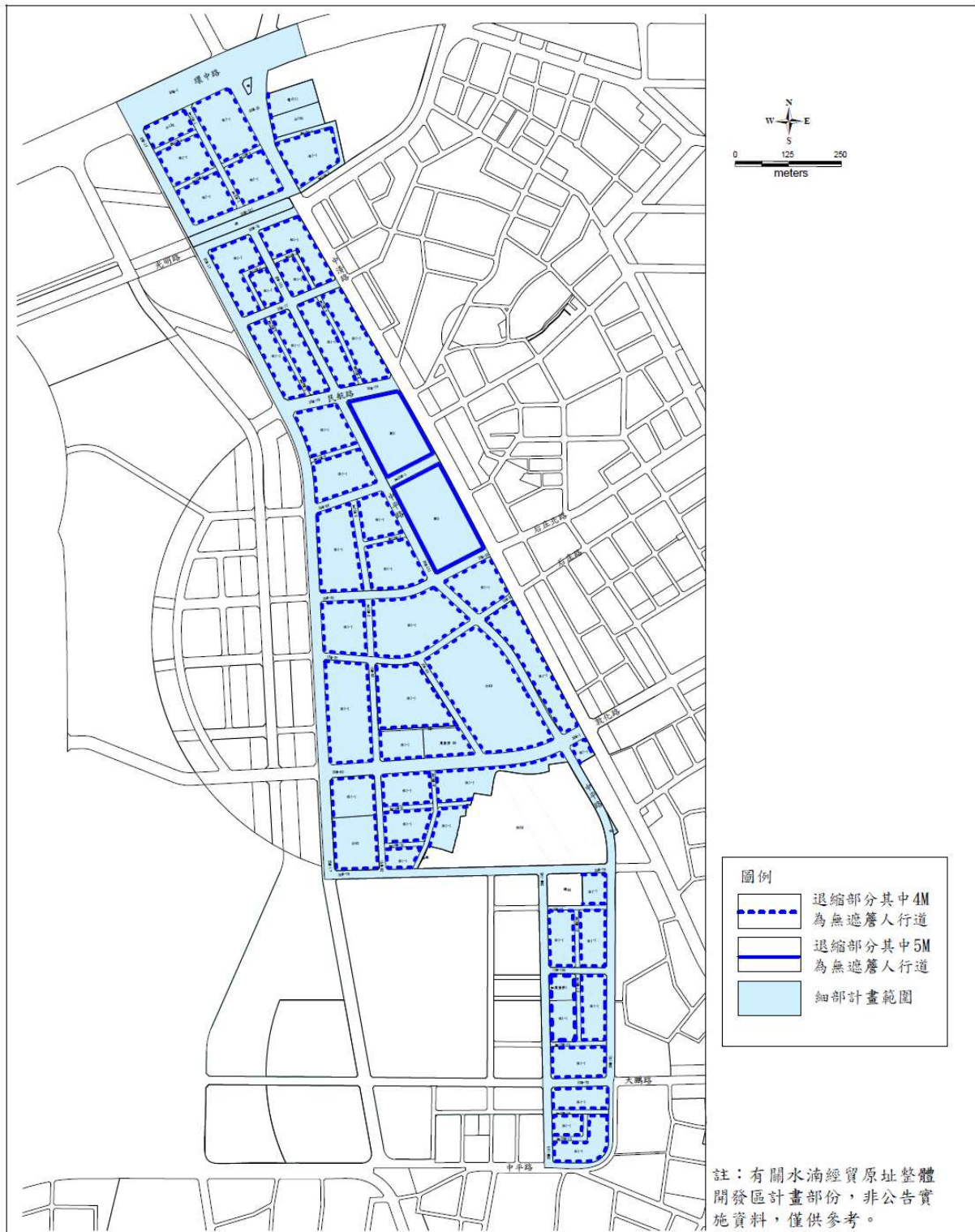


圖 6-1 留設無遮簷人行道示意圖

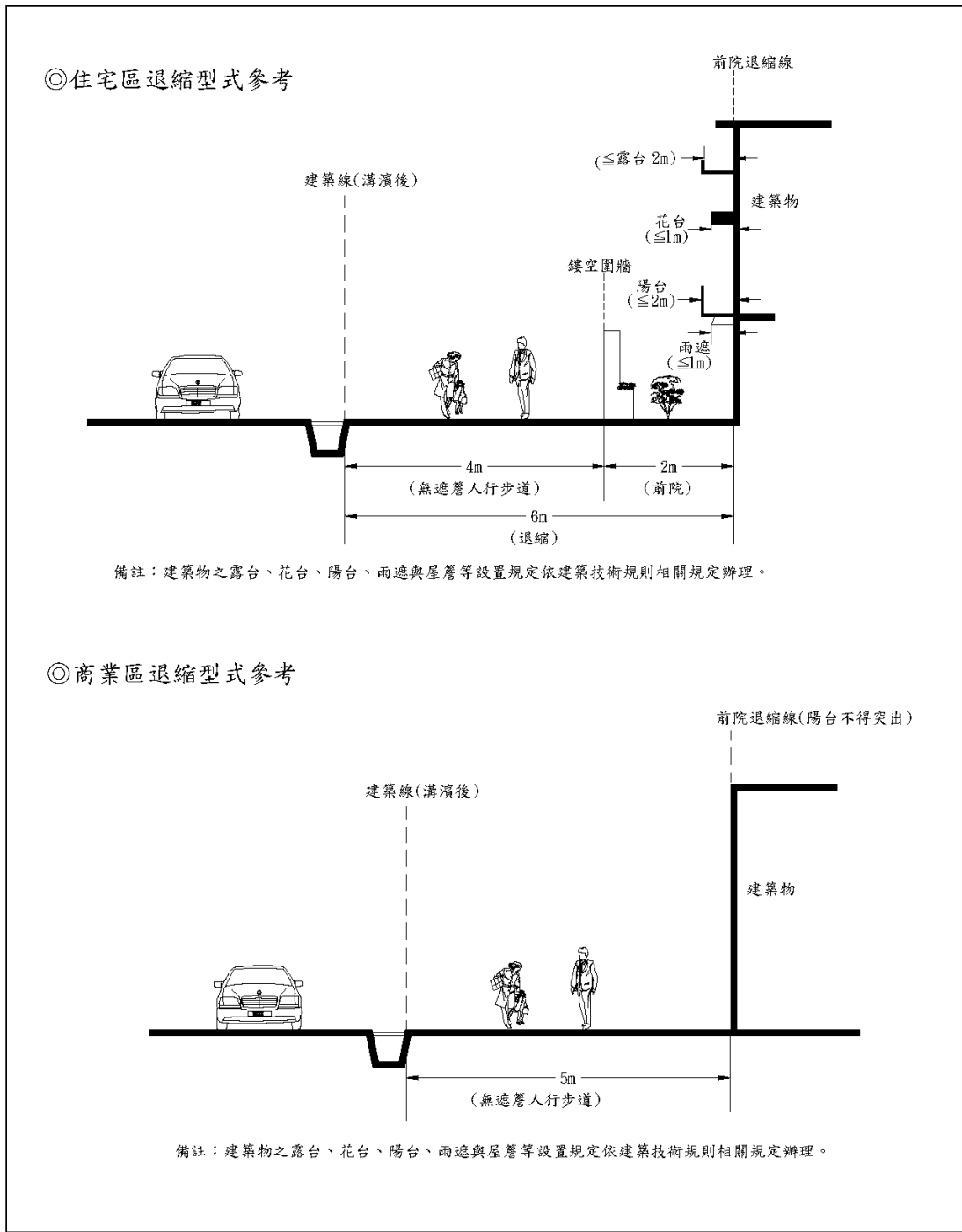
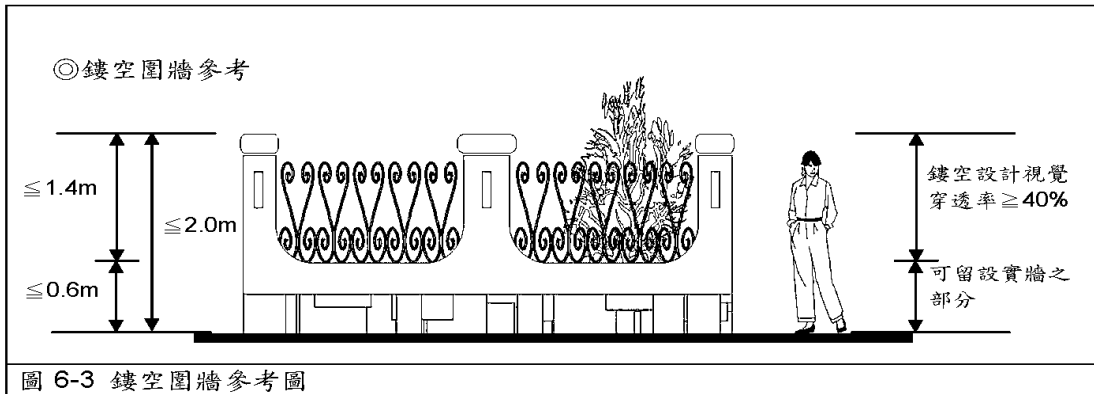


圖 6-2 建築物前院退縮建築示意圖



八、為鼓勵建築基地之整體建築使用、設置公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外)及實施綠化，訂定下列獎勵措施：

(一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，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 10% 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；其集中留設之樓地板面積在 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

(二)為鼓勵小建築基地整體開發建築，建築基地如達下列整體開發建築基地規模者，得依下列規定增加興建樓地板面積：

整體開發建築基地規	增加興建樓地板面積
3,000 平方公尺 (含) 以上	基地面積×基準容積率×10%
4,000 平方公尺 (含) 以上	基地面積×基準容積率×15%
完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×20%

備註：「完整街廓」之定義係指街廓內之最小基地面積應超過 4,000 平方公尺，並符合下列規定之一者：(一)指四周均為都市計畫道路圍成之都市計畫範圍土地，但其內有非都市發展用地，為非完整街廓。(二)街廓內有公共設施用地者，其建築基地面臨計畫道路部分，不得小於該建築基地周長之三分之二。

(三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於三年內領得建造執照者及本要點發佈前已取得建築執照者或於民國 62 年前合法建物於五年內因新建、改建領得建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率 20% 為限。

(四)為維護本計畫地區之都市景觀、環境衛生及公共安全，預期 3 年內不開發建築，面積超過 330 平方公尺(100 坪)之土地，得由土地所有權人向本府建設處景觀工程科提出綠、美化計畫，經審查通過並實施至建築施工前，於開發建築時得酌予獎勵容積率。惟開發建築前須由本府都市設計審議委員會依其綠、美化成本等各項因素進行審查，且申請面積超過 3,000 平方公尺者，另須提出交通影響評估，以決定其獎勵之容積率。

前項獎勵之容積率最高不得超過 5%，且經本府核發都市設計審定書後，應於 6 個月內申請建築執照，未依期限提出申請建築執照，撤銷其容積獎勵。

(五)前述依第二、三、四款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之 40% (有關建築總獎勵容積率自 104 年 7 月 1 日起依都市計畫法臺中市施行自治條例規定辦理。)

九、停車空間

本計畫建築物附設停車空間設置標準依下列規定

(一)住宅區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 150 平方公尺之樓地板面積，需設置 1 輛停車位計算，其餘數部分超過 75 平方公尺需增設 1 輛停車位；但停車空間以汽車坡道集中留設於地下室且停車數量在前開設置標準兩倍以內留設者，其樓地板面積得不計入容積計算。

(二)商業區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 100 平方公尺，需設置 1 輛停車位，其餘數部分超過 50 平方公尺需增設 1 輛停車位。

(三)前二類以外之建築物，依建築技術規則設計施工編第 59 條規定辦理。

十、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工

編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

十一、招牌廣告物

本計畫區內設置廣告招牌應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。

十二、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- (二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板面積超過 10,000 平方公尺者。
- (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

十三、離街裝卸場

(一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：

建築物用途	使用樓地板面積 FA(m ²)	裝卸車位數(部)	備註
公共設施、 辦公事務 業、旅社	FA < 2,000	免設	建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計畫後(零數均應計入)予以累加合併規劃。
	2,000 ≤ FA < 10,000	1	
	10,000 ≤ FA < 20,000	2	
	FA > 20,000	3 + (FA - 20,000) / 20,000	
零售商業、 服務業	FA < 1,000	免設	
	1,000 ≤ FA < 4,000	1	
	4,000 ≤ FA < 6,000	2	
	FA ≥ 6,000	3 + (FA - 6,000) / 6,000	
娛樂業	FA < 1,000	免設	
	1,000 ≤ FA < 10,000	1	
	FA ≥ 10,000	2 + (FA - 10,000) / 10,000	

(二)裝卸空間標準

1. 最小裝卸空間尺度。

種類	長度(公尺)	寬度(公尺)	淨高(公尺)
小貨車	6.0	2.5	2.7
大貨車	13.0	4.0	4.2
備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。			

2. 前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。

3.裝卸空間之出入車道距外圍二條計畫道路境界交叉點最少應有 15 公尺。

4.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。

十四、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

(一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。

(二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。

(三)經全部土地所有權人同意。

(四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。

(五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

56. 台中市都市計畫（整體開發地區單元九、十、十一）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。
- 三、用語定義
 - (一)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。
 - (二)雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平行面基地相連之建築物。
 - (三)連棟住宅：含三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。
 - (四)集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。
 - (五)基地線：建築基地之界線。
 - (六)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。
 - (七)後面基地線：基地線之延長線與前面基地線（或其延長線）平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。
 - (八)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
 - (九)基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。
 - (十)基地寬度：
 - 1.平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。
 - 2.最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。
 - (十一)前院：沿前面基地線之庭院。
其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。
 - (十二)後院：沿後面基地線之庭院。
 - (十三)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。
 - (十四)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。
 - (十五)後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離，但最小淨深度不得小於後院深度二分之一。
 - (十六)側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。
 - (十七)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。
建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。
建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。

(十八)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。

四、本細部計畫區內住宅區及商業區之使用管制如下：

- (一)第 1 種住宅區：專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼稚園、托兒所使用。
- (二)第 1-1 種住宅區：除限制禁止工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。但基地臨 80 米環中路且面積為 1,000 平方公尺以上，得依都市計畫法臺中市施行自治條例第 20 條規定作大型商場(店)及飲食店使用。
- (三)第 5 種商業區：依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。

五、本計畫住宅區及商業區內之建築基地應符合下列各項規定：

項目 細分區	住宅區		商業區	備註
	第 1 種住宅區	第 1-1 種住宅區	第 5 種商業區	
最高建蔽率(%)	50	50	60	
基準容積率(%)	140	140	180	
上限容積率(%)	210	250	360	
最小基地面積(m ²)	140	140	-	
最高高度比	1.5	1.5	-	
前院深度(M)	6	6	5	
後院深度(M)	3	3	2	
側院深度(M)	1.5	-	-	一宗基地得單側留設
基地最小面寬(M)	7	-	-	

註：

- 住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。
- 第 1-1 種住宅區內土地及建築物之使用，於本要點發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用。市地重劃後分配土地未符合最小基地寬度及深度之規定者，得依「臺中市畸零地使用自治條例」及「臺中市建築管理自治條例」之規定辦理，不受前表前院深度、後院深度、基地最小面寬、最小基地面積之限制。
- 上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。

六、本計畫區內各項公共設施用地之使用管制如下：

(一)公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表規定：

項目	建蔽率(%)	容積率(%)
學校用地(文中、文小)	50	200
機關用地	50	250
公園用地	15	40
公園兼兒童遊樂場用地	15	40
兒童遊樂場用地	15	40
廣場兼停車場用地	10	20
停車場用地	平面使用:10 立體使用:80	平面使用:20 立體使用:960

(二)計畫區內文小、文中用地於尚未開闢或設校前，得准予作文教或體育設施使用。

七、建築退縮規定

本計畫區內土地使用分區及公共設施用地，面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，退縮建築規定如下：

(一)住宅區：

- 1.住宅區鄰接 80 公尺環中路側，應退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車等使用，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道，其餘作為開放空間，開放供公眾使用。
- 2.住宅區依第五點所留設之前院中，除指定應退縮 10 公尺路段之外，其他臨建築線部分應留設 4 公尺作為無遮簷人行道，並不得停放車輛。建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計，所設之圍牆高度不得超過 2 公尺(不含大門及車道入口)，其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%。

(二)商業區：商業區依第五點所留設之前院中，臨建築線部分應留設 5 公尺作為無遮簷人行道。

(三)學校用地：

- 1.學校用地應依下表臨路範圍退縮建築，該退縮範圍除部份配合園道系統施作外，其餘應作為公園等開放空間使用，並依「臺中市公園及行道樹管理自治條例」規範，於重劃階段施作完成。

項目	退縮距離	面積(公頃)
文中 11	自 30M-8 道路退縮 50 米	0.63
文小 14	自 30M-8 道路退縮 50 米	0.63
文小 17	自 30M-8 道路退縮 50 米	0.72
文中 10	自 30M-9 道路退縮 30 米	0.61
文中 25	自 20M-43 道路退縮 30 米	0.39
文小 39	自 20M-43 道路退縮 30 米	0.39
文中 19	自 20M-43 道路退縮 50 米	1.21
文小 81	自 20M-43 道路退縮 50 米	0.86
總計		5.44

- 2.文小 39、文小 81、文中 19、文中 25 與園道銜接側，其前項指定開放空間退縮範圍內，應先行留設 10 公尺，於重劃工程施工時，先行與園道工程一併施作。
- 3.除前述規定面臨道路應退縮距離外，應另選擇一側退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。
- 4.其他臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。

(四)其他公共設施用地：

- 1.廣兼停 140、廣兼停 141、公兼兒 12、公 34 與園道銜接側應退縮 10 公尺，於重劃工程施工時，先行與園道工程一併施作。
- 2.機 40 用地（供市政相關機關使用）與園道銜接側應退縮 10 公尺，於重劃工程施工時，先行與園道工程一併施作。
- 3.除園道用地外之其他公共設施用地面臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。

(五)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若

屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

八、為鼓勵建築基地之整體建築使用、設置公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外)及實施綠美化，訂定下列獎勵措施：

(一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，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10%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；其集中留設之樓地板面積在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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。

2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

(二)為鼓勵基地整體開發建築，得依下列規定增加興建樓地板面積：

整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積
3,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%
4,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%
完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×20%

備註：「完整街廓」之定義係指街廓內之最小基地面積應超過4,000平方公尺，並符合下列規定之一者：(一)指四周均為都市計畫道路圍成之都市計畫範圍土地，但其內有非都市發展用地，為非完整街廓。(二)街廓內有公共設施用地者，其建築基地面臨計畫道路部分，不得小於該建築基地周長之三分之二。

(三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於三年以內申請建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之20%為限。(備註：有關申請建造執照，應於獎勵期限內提出申請建造執照，並於獎勵期限滿後7個月內領得建造執照，且需於建照期限內建造完成，否則視同不符獎勵規定。)

(四)為維護都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之基地，基地面積超過330平方公尺，得由土地所有權人擬定綠、美化計畫向本府提出空地綠美化獎勵之申請。

前項綠美化之期間應連續三年以上維持至申報開工前不得間斷，並應每半年將綠美化之情形報本府備查，綠美化應以開放供公眾使用為原則，但為管理需要經核准得設置穿透性圍籬，如鐵絲網或木格柵。

前項獎勵經建造執照預審委員會核定，得於原來之法定容積率加上最高5%之容積率。

(五)前述依第(二)、(三)、(四)款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之40%（有關建築總獎勵容積率自104年7月1日起依都市計畫法臺中市施行自治條例規定辦理。）

九、街角開放空間獎勵措施：

(一)本計畫區內臨接2條20公尺以上計畫道路之建築基地面積達1,000平方公尺以上，得於街角設置任一邊最小寬度8公尺以上無頂蓋廣場式開放空間，且留設最小面積為100平方公尺以上供公眾使用者，得增加興建總樓地板面積。獎勵之總樓地板面積以留設之街角開放空間面積乘以基準容積之60%計算，所留設之街角開放空間得計入法定空地。

(二)考量體育場用地入口意象塑造，於20m-38號道路與20m-27號道路(園道系統)交叉口建築基地，指定應比照前述規範設置廣場。

十、本計畫區除第一種住宅區外之建築基地，適用「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。

十一、停車空間

本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

- (一)建築技術規則設計施工篇第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部份每 100 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛；第二類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部份每 150 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛。
- (二)本計畫區第 1 種及第 1-1 種住宅區每戶至少附設停車位 1 輛。
- (三)依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在 5 輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。
- (四)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。

十二、建築景觀及基地綠美化

(一)斜屋頂規定：

配合未來環中路高架化，本計畫區於 25M-8 計畫道路以北區域內建築基地，建築物高度在 15 公尺或 4 層樓以下者，原則上應設置斜屋頂，其斜屋頂面積不得小於建築水平投影面積的二分之一。惟若建築基地面積超過 6,000 平方公尺有其他景觀考量者，得經本府都市設計審議委員會審議許可者不受此限。

- (二)本計畫區建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

十三、招牌廣告物

有關計畫區內設置招牌、廣告物之限制及管理方式，參照「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」。

十四、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- (二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。
- (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

十五、離街裝卸場

(一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：

建築物用途	使用樓地板面積 FA(m ²)	裝卸車位數(部)	備註
公共設施、辦公事務業、旅行社	FA < 2,000	免設	建築物具有 2 種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的设置標準分別計畫後(零數均應計入)予以累加合併規劃。
	2,000 ≤ FA < 10,000	1	
	10,000 ≤ FA < 20,000	2	
	FA ≥ 20,000	3 + (FA - 20,000)/20,000	
零售商業、服務業	FA < 1,000	免設	
	1,000 ≤ FA < 4,000	1	
	4,000 ≤ FA < 6,000	2	
	FA ≥ 6,000	3 + (FA - 6,000)/6,000	
娛樂業	FA < 1,000	免設	
	1,000 ≤ FA < 10,000	1	
	FA ≥ 10,000	2 + (FA - 10,000)/10,000	

(二)裝卸空間標準：

1.最小裝卸空間尺度：

種類	長度(公尺)	寬度(公尺)	淨高(公尺)
小貨車	6.0	2.5	2.7
大貨車	13.0	4.0	4.2
備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。			

2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。

3.每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置一部大貨車之裝卸空間。

4.裝卸空間之出入車道距外圍 2 條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。

5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車位。

十六、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

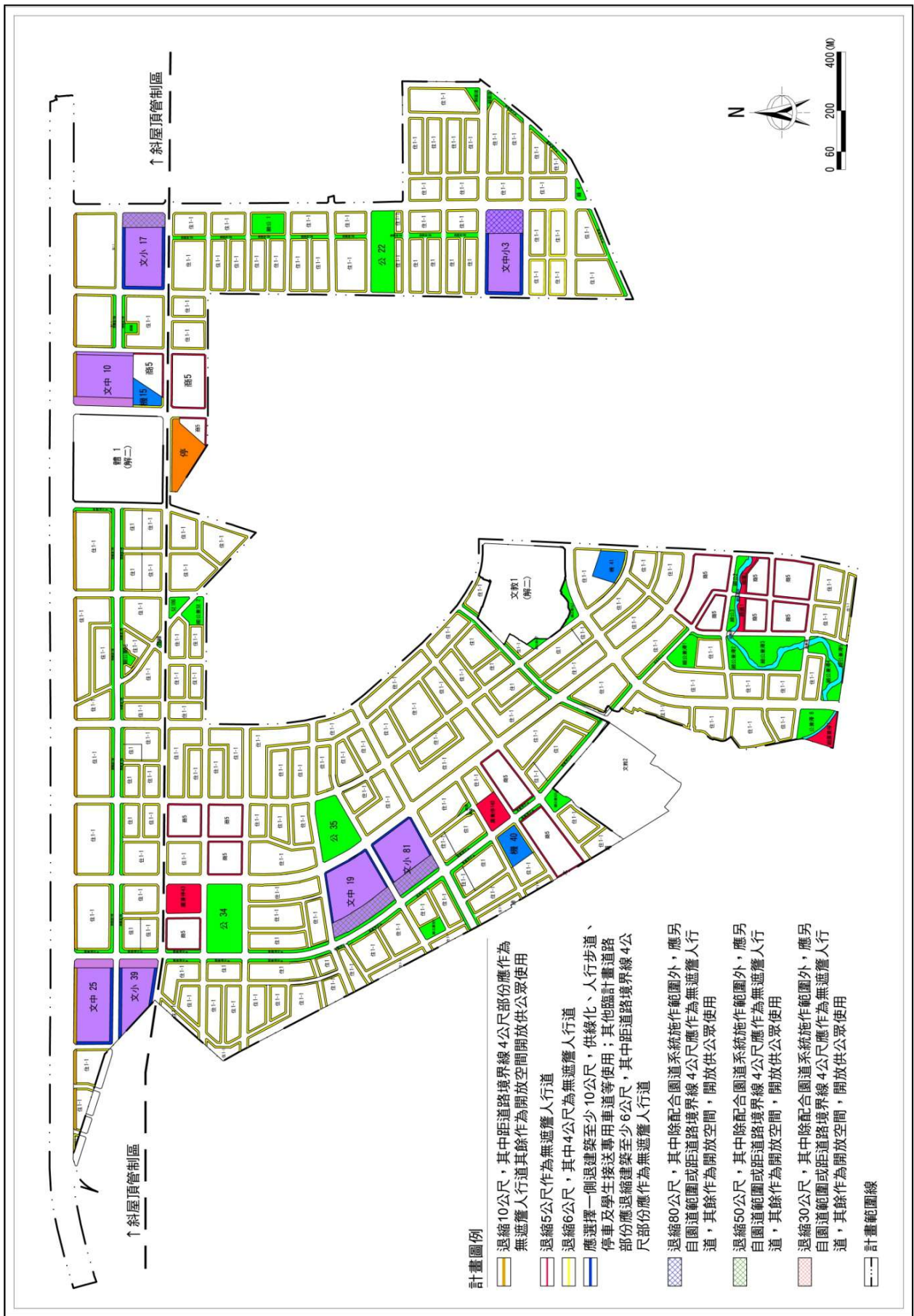
(一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。

(二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。

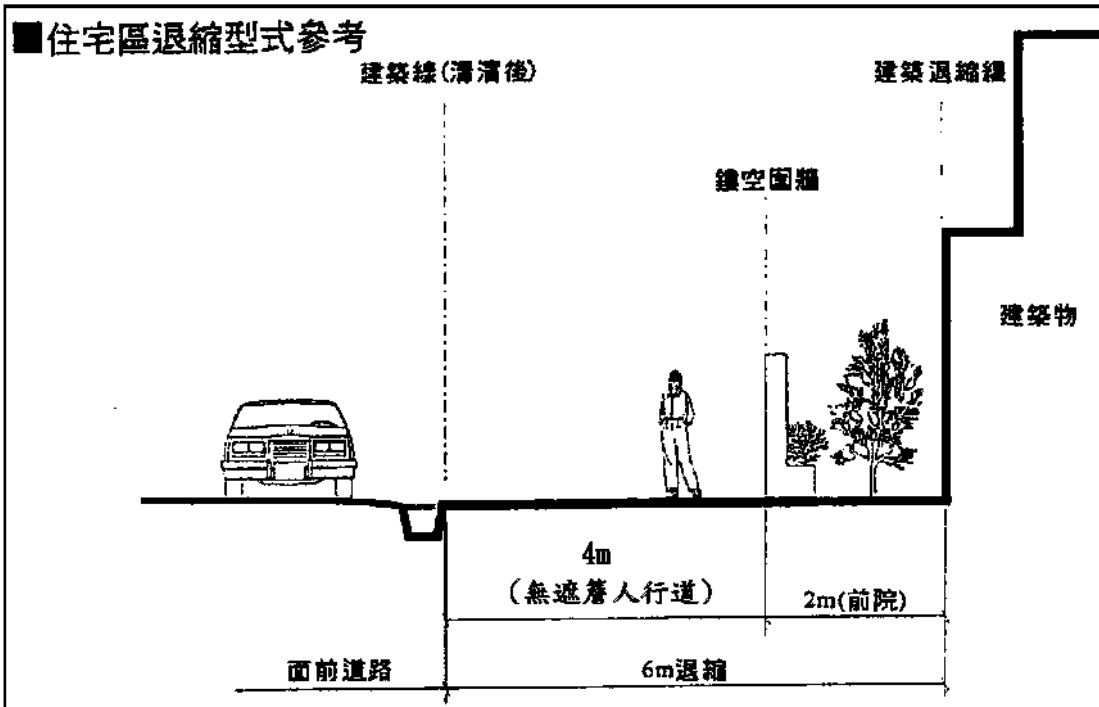
(三)經全部土地所有權人同意。

(四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。

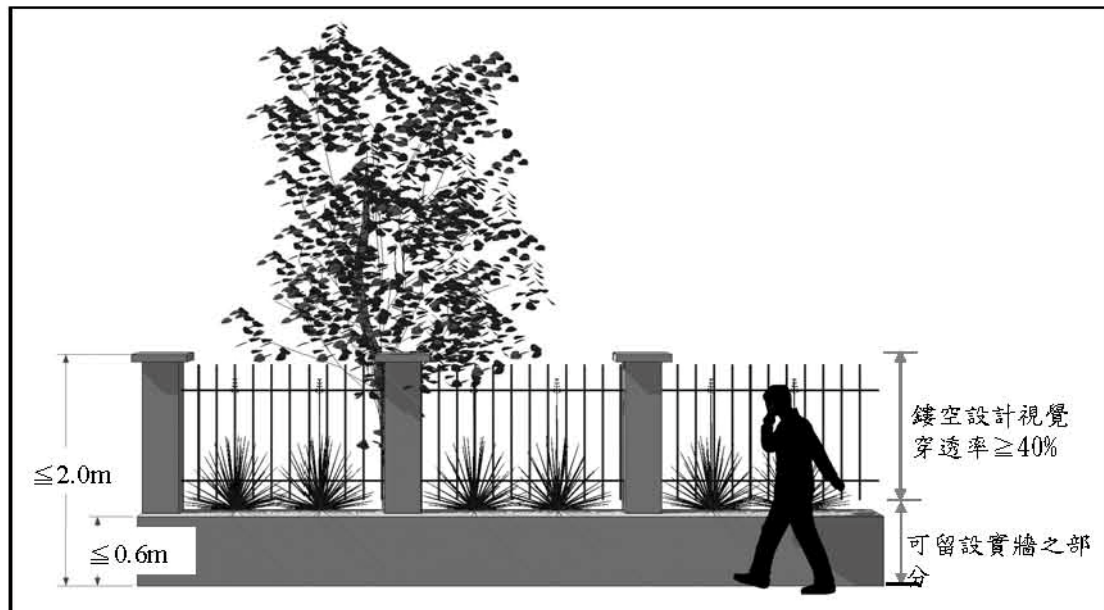
(五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。



圖四 指定留設開放空間示意圖



圖五 住宅區建築物前院退縮示意參考圖



圖六 鑲空圍牆示意參考圖

57. 台中市都市計畫（整體開發地區單元十二）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。
- 三、本要點用語定義如下：
 - (一)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。
 - (二)雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平行面基地相連之建築物。
 - (三)連棟住宅：含三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。
 - (四)集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。
 - (五)基地線：建築基地之界線。
 - (六)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。
 - (七)後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。
 - (八)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
 - (九)基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。
 - (十)基地寬度：
 - 1.平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。
 - 2.最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。
 - (十一)前院：沿前面基地線之庭院。
其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。
 - (十二)後院：沿後面基地線之庭院。
 - (十三)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。
 - (十四)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。(備註：有牆以牆中心為準，無牆以柱中心為準。)
 - (十五)後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離。(備註：有牆以牆中心為準，無牆以柱中心為準。)
 - (十六)側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。
 - (十七)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。
建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。
建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築

物高度比之計算，得將該等寬度計入。

(十八)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。

四、本計畫住宅區之使用管制如下：

(一)第一種住宅區(住 1)：專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼稚園、托兒所等使用。

(二)第一之一種住宅區(住 1-1)：除限制工業、大型商場(店)、飲食店及殮葬服務業(含辦公室)之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。

(三)第一之三種住宅區(住 1-3)：除限制工業及殮葬服務業(含辦公室)之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。

五、本計畫住宅區土地使用強度應符合下列各項規定：

項目	住宅區			備註
	住 1	住 1-1	住 1-3	
最高建蔽率(%)	50	50	50	
基準容積率(%)	140	140	140	
上限容積率(%)	210	250	250	
最小基地面積(m ²)	140	140	1000	
基地最小面寬(M)	7	7	-	
最高高度比	1.5	1.5	1.5	
前院深度(M)	6	6	6	
後院深度(M)	3	3	3	得兼作防火間隔
側院寬度(M)	1.5	1.5	1.5	1.淨寬度不得小於 1 公尺。 2.一宗基地得單側留設。

註：

1.住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。

2.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。

六、本計畫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：

項目		建蔽率(%)	容積率(%)
學校用地(文中、文小)		50	150
公園用地	5 公頃以下部份	15	45
	超過 5 公頃部份	12	35
兒童遊樂場用地		15	30
停車場用地	平面使用	10	20
	立體使用	80	960
廣場兼停車場用地		10	20

七、建築退縮規定

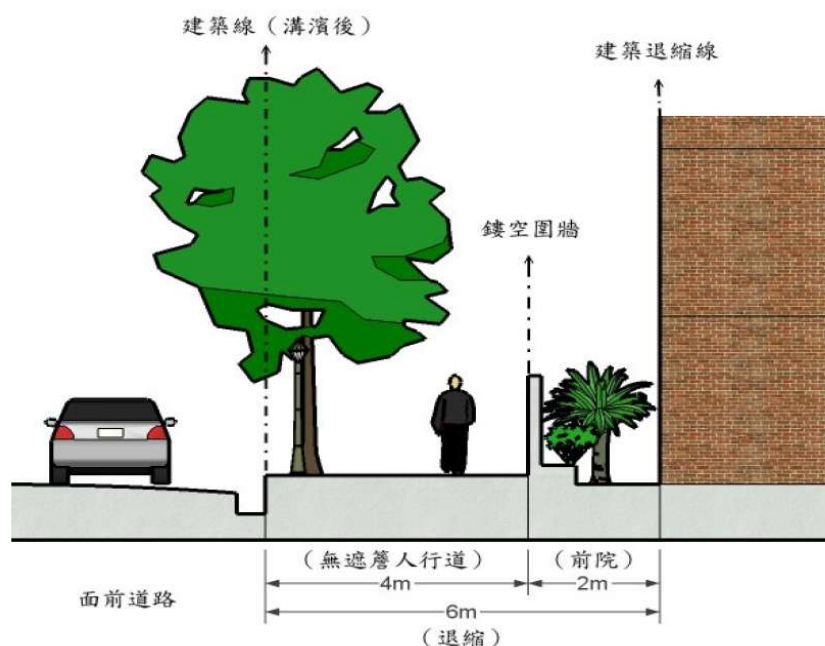
本計畫住宅區及公共設施用地面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，規定如下：

(一)住宅區依第五點所留設之前院中，臨建築線部分應留設 4 公尺作為無遮簷人行道(請參見圖五)。

(二)學校用地(文中、文小)依下列規定辦理：

1.應有一側退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。

- 2.其他臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。
- (三)其它公共設施用地面臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。
- (四)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。



圖五 住宅區建築退縮形式參考圖

八、為鼓勵建築基地之整體建築使用、設置公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外)及實施綠美化，訂定下列獎勵措施：

- (一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，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基準容積率之 10% 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；其集中留設之樓地板面積在 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
 - 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

(二)為鼓勵基地體開發建築，得依下列規定增加興建樓地板面積：

整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積
3,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%
4,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%
完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×20%

備註：「完整街廓」之定義係指街廓內之最小基地面積應超過 4,000 平方公尺，並符合下列規定之一者：(一)指四周均為都市計畫道路圍成之都市計畫範圍土地，但其內有非都市發展用地，為非完整街廓。(二)街廓內有公共設施用地者，其建築基地面臨計畫道路部分，不得小於該建築基地周長之三分之二。

(三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於 3 年以內領得

建照執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之 20%。

- (四)為維護本計畫區之都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之公有土地，目的事業主管機關應主動實施綠、美化。而預期 3 年內不開發建築，面積超過 330 平方公尺(100 坪)之私有土地，得由土地所有權人向本府建設局景觀工程科提出綠、美化計畫，經審查通過並實施至建築施工前，於開發建築時得酌予獎勵容積率。惟開發建築前須由本府都市設計審議委員會依其綠、美化成本等各項因素進行審查，且申請面積超過 3,000 平方公尺者，另須提出交通影響評估，以決定其獎勵之容積率。

前項獎勵之容積率最高不得超過 5%，且經本府核發都市設計審定書後，應於 6 個月內申請建築執照，未依期限提出建築執照，撤銷其容積獎勵。

- (五)前述依第(二)、(三)、(四)款之容積獎勵合計不超過基準容積率之 40% (有關建築總獎勵容積率自 104 年 7 月 1 日起依都市計畫法臺中市施行自治條例規定辦理。)

九、本計畫除第一種住宅區(住 1)外之建築基地，適用「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。

十、停車空間

本計畫建築物應附設停車空間，設置標準依下列規定：

- (一)住宅區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 150 平方公尺之樓地板面積，需設置 1 輛停車位計算，其餘數部分滿 75 平方公尺需增設 1 輛停車位，且每戶至少設置 1 輛停車位。但停車空間以汽車坡道集中留設於地下室，且停車數量在前開設置標準兩倍以內留設者，其樓地板面積得不計入容積計算。

- (二)其餘建築物，依建築技術規則設計施工編第 59 條規定辦理。

十一、建築景觀及基地綠美化

- (一)建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計，所設之圍牆高度不得超過 2 公尺(不含大門及車道入口)，其中實牆部分最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%(請參見圖六)。

- (二)建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。



圖六 住宅區鏤空圍牆參考圖

十二、招牌廣告物

本計畫區內設置廣告招牌應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。

十三、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- (二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。
- (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

十四、離街裝卸場：

(一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：

建築物用途	使用樓地板面積 FA(m ²)	裝卸車位數(部)	備註
公共設施、辦公事務業、旅行社	FA < 2,000	免設	建築物具有 2 種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別之設置標準分別計畫後(零數均應計入)予以累加合併規劃。
	2,000 ≤ FA < 10,000	1	
	10,000 ≤ FA < 20,000	2	
	FA > 20,000	3 + (FA - 20,000) / 20,000	
零售商業、服務業	FA < 1,000	免設	
	1,000 ≤ FA < 4,000	1	
	4,000 ≤ FA < 6,000	2	
	FA > 6,000	3 + (FA - 6,000) / 6,000	
娛樂業	FA < 1,000	免設	
	1,000 ≤ FA < 10,000	1	
	FA > 10,000	2 + (FA - 10,000) / 10,000	

(二)裝卸空間標準：

1. 最小裝卸空間尺度：

	長度(公尺)	寬度(公尺)	淨高(公尺)
小貨車	6.0	2.5	2.7
大貨車	13.0	4.0	4.2
備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。			

2. 前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。
3. 每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置一部大貨車之裝卸空間。
4. 裝卸空間之出入車道距外圍 2 條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。
5. 裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。

十五、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

(一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。

(二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。

(三)經全部土地所有權人同意。

(四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。

(五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

58. 台中市都市計畫（整體開發地區單元十三）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依據都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、本計畫區內之建物及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用其他有關法令之規定；其用語亦同。
- 三、本要點用語定義如下：
 - (一)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。
 - (二)雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平行面基地相連之建築物。
 - (三)連棟住宅：含有三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。
 - (四)集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。
 - (五)基地線：建築基地之界線。
 - (六)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。
 - (七)後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。
 - (八)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
 - (九)基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。
 - (十)基地寬度：
 - 1.平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。
 - 2.最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。
 - (十一)前院：沿前面基地線之庭院。
其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。
 - (十二)後院：沿後面基地線之庭院。
 - (十三)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。
 - (十四)前院深度：建築物前牆或前柱外緣線與前面基地線間之前院水平距離。
 - (十五)後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離。
 - (十六)側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離，最小淨深度不得小於 1 公尺。
 - (十七)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。
建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮、花台等，得不受建築物高度比之限制。
建築基地臨接或臨接道路對側有已開闢完成公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似永久性空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。

(十八)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。

四、本計畫區劃設下列各種住宅區及商業區，其使用限制如下：

(一)住宅區

- 1.第一種住宅區：專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼稚園、托兒所等使用。
- 2.第一之一種住宅區：除限制工業、大型商場(店)、大型飲食店及殯葬服務業(含辦公室)之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。

(二)商業區

- 1.第五種商業區：為沿街商業區，其使用依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。
- 2.第五之一種商業區：為鄰里商業區，除不得為加油站、殯葬服務業(含辦公室)、舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、飲酒店業、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他類似場所之營業場所之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。

五、本計畫區內各類住宅區之建築基地應符合下列各項規定：

項目	住宅區		商業區		備註
	第一種住宅區	第一之一種住宅區	第五種商業區	第五之一種商業區	
建蔽率(%)	50	50	60	60	
容積率(%)	140	140	180	180	
上限容積率(%)	210	250	360	360	
最小基地面積(m ²)	140	140	250	-	
高度比	1.5	1.5	-	-	
前院深度(M)	6	6	6	6	
後院深度(M)	3	3	2	2	得兼作防火間隔
側院寬度(M)	1.5	-	-	-	一宗基地得單側留設
最小面寬(M)	7	7		-	

註：1.住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。

2.住宅區不適用建築技術規則有關增設停車空間獎勵容積規定。

3.『第一之一種住宅區(註)』內土地及建築物之使用，於本要點發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用。市地重劃後分配土地未符合最小基地寬度及深度之規定者，得依『臺中市畸零地使用自治條例』及『臺中市建築管理自治條例』之規定辦理，不受前表前院深度、後院深度、基地最小面寬、最小基地面積之限制。

4.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。

六、加油站專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%；並得適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」有關加油站之規定辦理。

七、本計畫區內各項公共設施用地使用管制如下：

(一)公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表之規定：

項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
學校用地(文中、文小)	50	200	
公園用地	15	45	
兒童遊樂場用地	15	40	
廣場兼停車場用地	10	20	
機關用地	50	250	

(二)計畫區內文小、文中用地於尚未開闢或設校前，得准予作文教或體育設施使用。

(三)文小 8 用地及文中 7 用地得提供作為上下游水圳銜接使用。

八、建築退縮規定：

本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定原則如下(建築退縮情形詳圖三)：

(一)面臨 40M-1 道路之各種土地使用分區及公共設施用地應退縮 6 公尺，其中臨接道路境界線 2 公尺部分應作為自行車道使用，並應以路緣石或高差設計，設置具專用路權之自行車道，其餘部分應作為無遮簷人行道或開放空間，開放供公眾使用。

(二)住宅區及商業區依第五點所留設之前院中，住宅區臨建築線部分應退縮 6 公尺，其中 4 公尺作為無遮簷人行道；商業區退縮部分應作為無遮簷人行道，不得設置圍籬。住宅區建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計(詳圖四)，所設之圍牆高度不得超過 2 公尺(不含大門及車道入口)，其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺透空率不得低於 40%。

(三)加油站專用區面臨第(一)款規定以外計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮 4 公尺為無遮簷人行道。

(四)學校用地應依下列規定退縮建築，退縮部分得計入法定空地：

1.學校用地應依下表臨路範圍退縮建築，該退縮範圍應作為公園等開放空間使用，並依「臺中市公園及行道樹管理自治條例」規範，於重劃階段施作完成。

項目	退縮距離	面積(公頃)
文中 7	自 40M-1 道路退縮 15 公尺、自 25M-1 道路退縮 75 公尺	1.1571
文小 3	自 12M-211 道路退縮 16 公尺	0.2736
文小 8	自 25M-1 道路退縮 35 公尺	0.4789
總計		1.9096

2.文小 3 與 12M-211 道路銜接側，其前項指定開放空間退縮範圍內，應先行留設 12 公尺，於重劃工程施工時，先行與園道工程一併施作。

3.文小用地除前述規定面臨道路應退縮距離外，應另選擇一側退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。

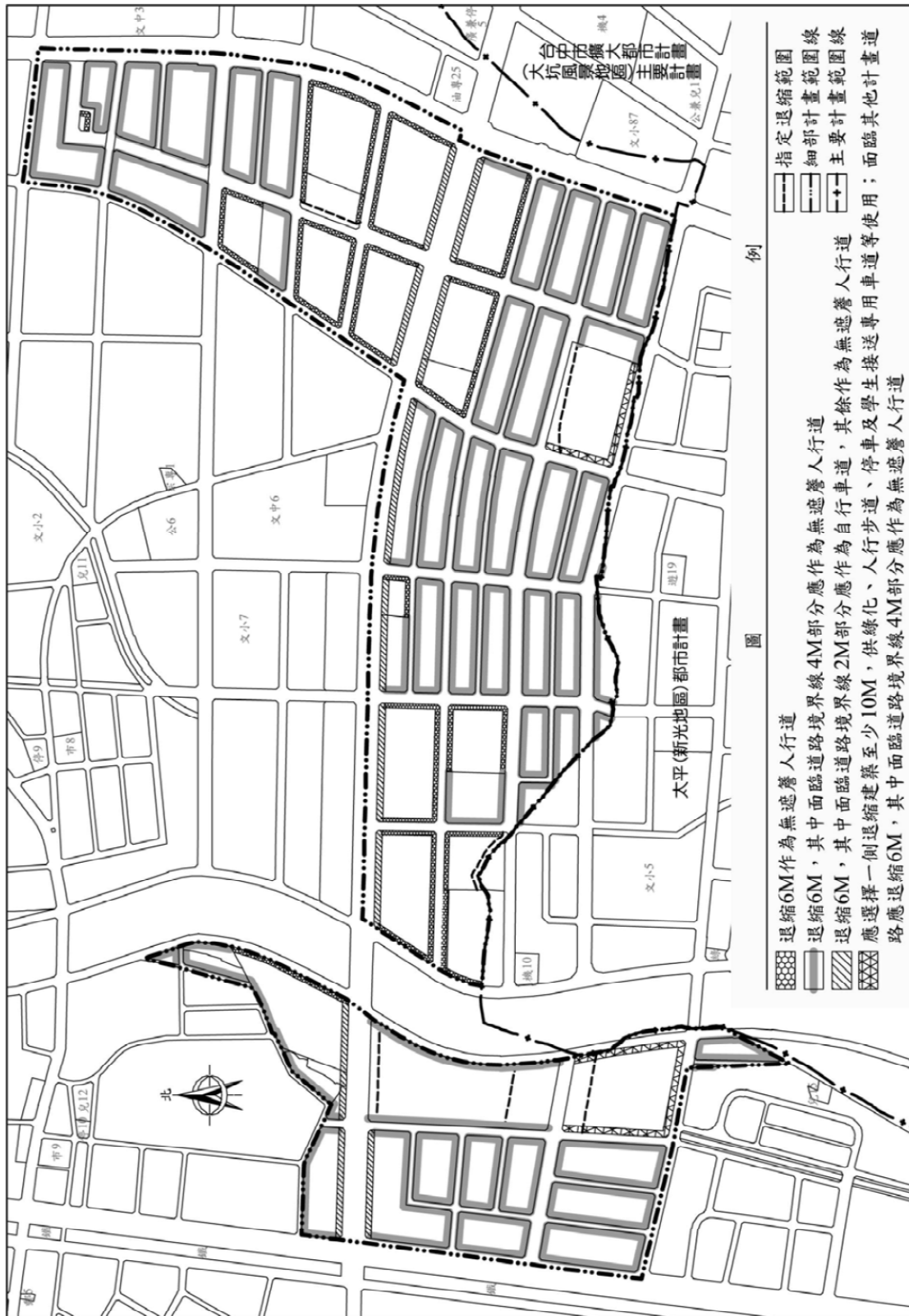
4.其他臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。

(五)其他公共設施用地：

1.廣兼停 142 與 15M-22 道路銜接側應退縮 16 公尺，其中 10 公尺與園道工程一併施作。

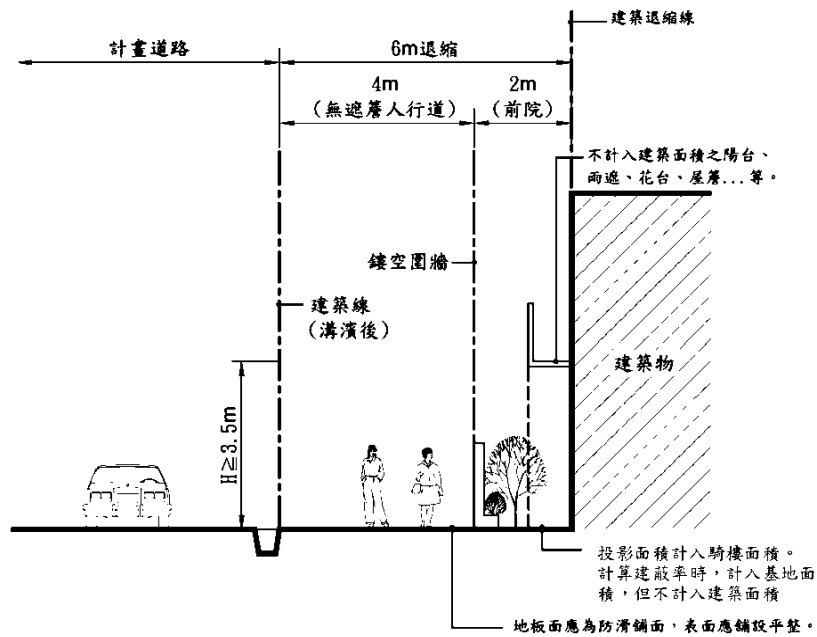
2.除園道用地外之其他公共設施用地面臨第(一)款規定以外計畫道路之建築基地，面臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺作為無遮簷人行道。

(六)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。



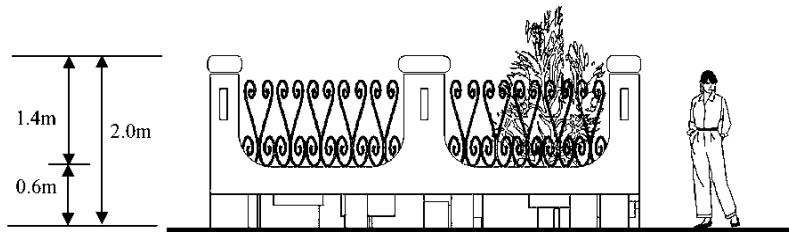
圖三 計畫區建築退縮示意圖

■ 應留設四公尺無遮簷人行道之住宅區退縮形式參考



註：道路設有行人道者，無遮簷人行道地板面應與人行道齊平。

■ 鑲空圍牆參考



圖四 住宅區建築物前院退縮形式參考圖

九、為鼓勵建築基地設置公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外)、整體建築使用、加速開發時程、特定用地開發及街角留設開放空間，訂定下列獎勵措施：

(一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，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 10% 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；其集中留設之樓地板面積在 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
- 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

(二)為鼓勵基地整體開發建築，得依下列規定增加興建樓地板面積：

整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積
3,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%
4,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%
完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×20%

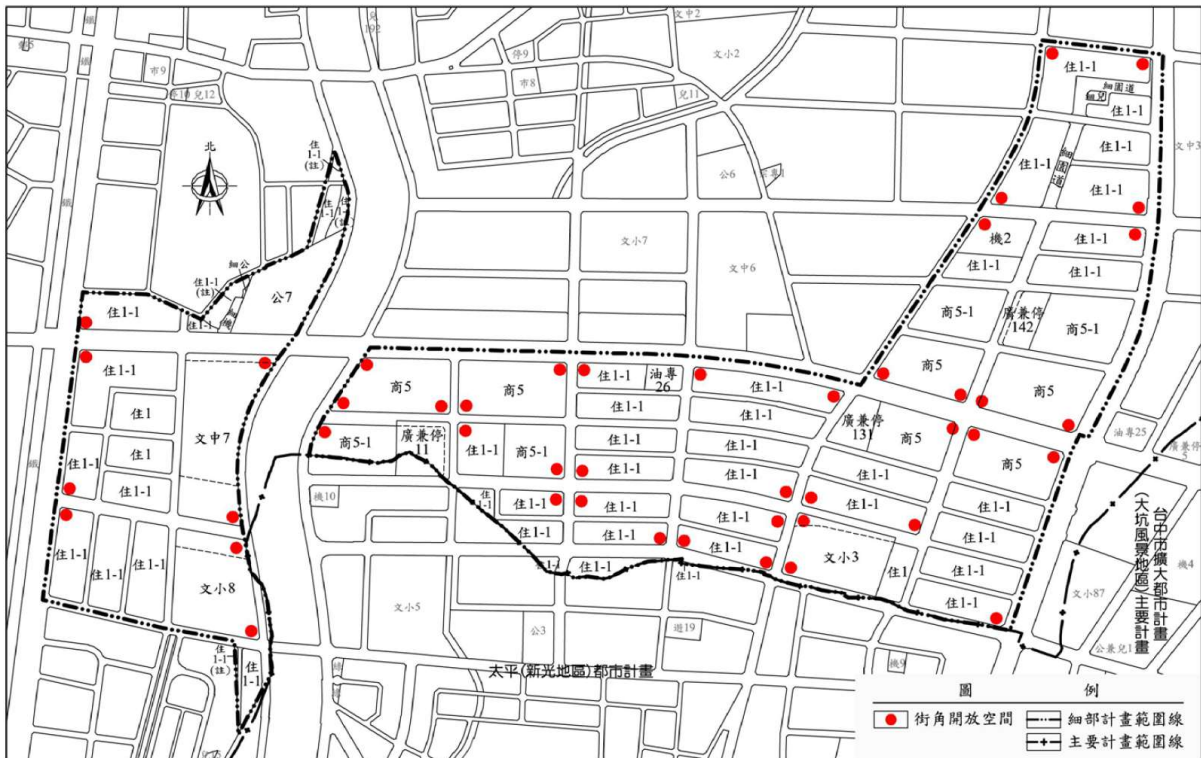
備註：「完整街廓」之定義係指街廓內之最小基地面積應超過4,000平方公尺，並符合下列規定之一者：(一)指四周均為都市計畫道路圍成之都市計畫範圍土地，但其內有非都市發展用地，為非完整街廓。(二)街廓內有公共設施用地者，其建築基地面臨計畫道路部分，不得小於該建築基地周長之三分之二。

(三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起，於3年以內申請建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之20%為限。(備註：有關申請建造執照，應於獎勵期限內提出申請建造執照，並於獎勵期限滿後7個月內領得建造執照，且需於建照期限內建造完成，否則視同不符獎勵規定。)

(四)街角開放空間獎勵措施

- 1.於本計畫指定建築基地留設街角開放空間，其基地面積在1,000平方公尺以上，於街角設置任一邊最小寬度8公尺以上(不含騎樓或人行步道部分)無頂蓋廣場式開放空間，留設之最小面積為100平方公尺以上，未設置圍籬且供公眾使用者，得增加興建樓地板面積以不超過依本款留設之街角開放空間面積乘以基準容積之60%為限，所留設之街角開放空間得作為法定空地計算(指定位置詳圖五)。
- 2.為利於土地所有權人依前點規定申請留設開放空間獎勵，於圖五所指定之街角土地，其市地重劃最小分配面積以大於1,000平方公尺為原則。

(五)前述依第(二)、(三)、(四)款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之40%(有關建築總獎勵容積率自104年7月1日起依都市計畫法臺中市施行自治條例規定辦理。)



圖五 街角開放空間留設位置示意圖

十、第一之一種住宅區、第五種商業區及第五之一種商業區之建築基地，適用「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。

十一、停車空間：

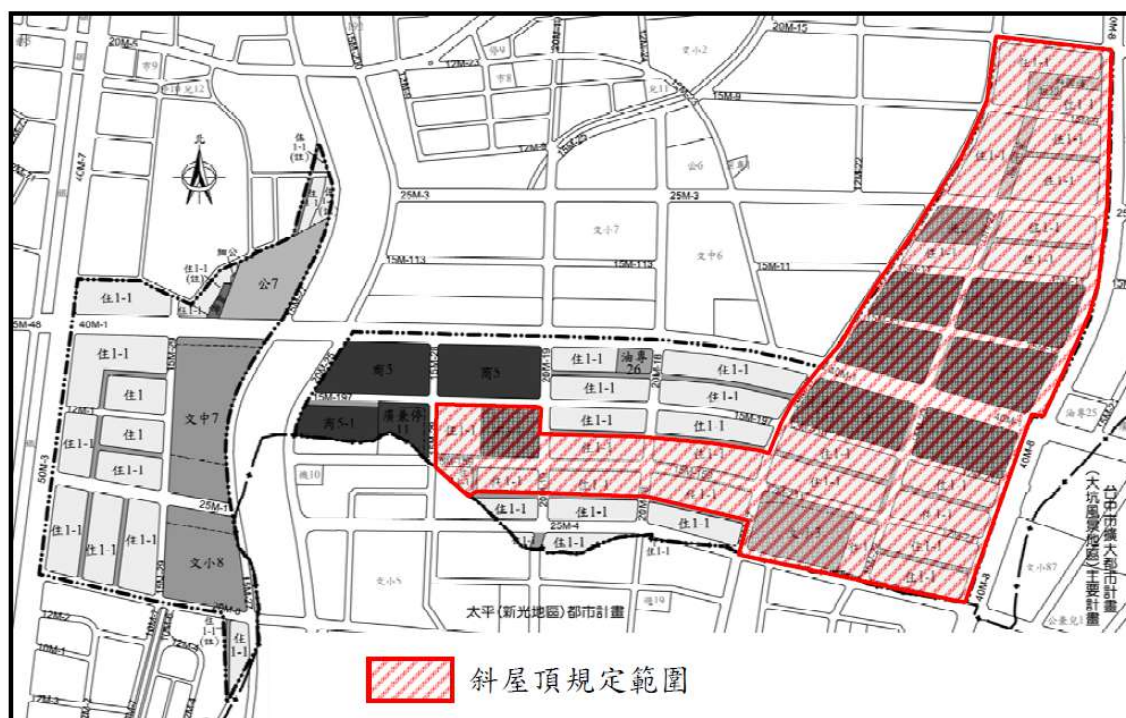
本計畫建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

- (一)住宅區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 150 平方公尺之樓地板面積，需設置 1 輛停車位計算，其餘數部分超過 75 平方公尺需增設 1 輛停車位；且每戶至少設置 1 輛停車位。但停車空間以汽車坡道集中留設於地下室且停車數量在前開設置標準兩倍以內留設者，其樓地板面積得不計入容積計算。
- (二)商業區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 100 平方公尺，需設置 1 輛停車位，其餘數部分超過 50 平方公尺需增設 1 輛停車位。
- (三)前二類以外之建築物，依建築技術規則停車空間相關規定辦理。

十二、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

十三、斜屋頂規定

位於 20M-17 號計畫道路(軍功路)與 40M-8 號計畫道路(生活圈四號道路,軍福路)間街廓，與 15M-159 號、12M-211 號計畫道路及園道用地兩側街廓(實施範圍詳圖六)，建築物高度在 15 公尺或 4 層樓以下者，原則上應設置斜屋頂，其斜屋頂面積不得小於建築水平投影面積的二分之一。惟若建築基地面積超過 6,000 平方公尺有其他景觀考量者，得經臺中市政府都市設計審議委員會審議許可者不在此限。



圖六 斜屋頂規定實施範圍示意圖

十四、招牌廣告物

本計畫區內設置廣告招牌應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。

十五、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- (二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。
- (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

十六、離街裝卸場

(一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：

建築物用途	使用樓地板面積 FA(m ²)	裝卸車位數(部)	備註
公共設施、 辦公事務 業、旅社	FA < 2,000	免設	建築物具有 2 種以上使 用情況，離街 裝卸車位設 置數量，應依 各使用組別 的設置標準 分別計畫後 (零數均應計 入)予以累加 合併規劃。
	2,000 ≤ FA < 10,000	1	
	10,000 ≤ FA < 20,000	2	
	FA > 20,000	3 + (FA - 20,000) / 20,000	
零售商業、 服務業	FA < 1,000	免設	
	1,000 ≤ FA < 4,000	1	
	4,000 ≤ FA < 6,000	2	
	FA > 6,000	3 + (FA - 6,000) / 6,000	
娛樂業	FA < 1,000	免設	
	1,000 ≤ FA < 10,000	1	
	FA > 10,000	2 + (FA - 10,000) / 10,000	

(二)裝卸空間標準：

1. 最小裝卸空間尺度：

種類	長度(公尺)	寬度(公尺)	淨高(公尺)
小貨車	6.0	2.5	2.7
大貨車	13.0	4.0	4.2
備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。			

2. 前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。
3. 每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置 1 部大貨車之裝卸空間。
4. 裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。

5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。

十七、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

(一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。

(二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。

(三)經全部土地所有權人同意。

(四)建築配置時，應自基地退縮 2 側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。

(五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

十八、本計畫區內土地及建築物之使用，除本要點修訂發布前已取得建築執照者得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。

59. 台中市都市計畫（整體開發地區單元十四）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。
- 三、本要點用語定義如下：
 - (一)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。
 - (二)雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平行面基地相連之建築物。
 - (三)連棟住宅：含三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。
 - (四)集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。
 - (五)基地線：建築基地之界線。
 - (六)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。
 - (七)後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。
 - (八)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
 - (九)基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。
 - (十)基地寬度：
 - 1.平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。
 - 2.最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。
 - (十一)前院：沿前面基地線之庭院。
其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。
 - (十二)後院：沿後面基地線之庭院。
 - (十三)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。
 - (十四)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。
 - (十五)後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院水平距離。
 - (十六)側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。
 - (十七)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。
建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。
建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。

(十八)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。

四、本計畫劃設下列各種住宅區及商業區，其使用管制如下：

(一)住宅區

- 1.第一種住宅區：專供興建獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼稚園、托兒所等使用。
- 2.第一之一種住宅區：除限制工業、大型商場(店)、大型飲食店及殮葬服務業(含辦公室)之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。

(二)商業區(第五種商業區)：依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。

五、本計畫住宅區及商業區內之建築基地應符合下列各項規定：

項目	住宅區		商業區	備註
	第一種住宅區	第一之一種住宅區	第五種商業區	
建蔽率(%)	50	50	60	
容積率(%)	140	140	180	
上限容積率(%)	210	250	360	
最小基地面積(m ²)	140	140	-	
高度比	1.5	1.5	-	
前院深度(M)	6	6	5	
後院深度(M)	3	3	2	得兼作防火間隔
側院寬度(M)	1.5	-	-	一宗基地得單側留設
基地最小面寬(M)	7	7	-	

註：

- 1.住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。
- 2.第一之一種住宅區(註)內土地及建築物之使用，於本要點發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用。市地重劃後分配土地未符合最小基地寬度及深度之規定者，得依「臺中市畸零地使用自治條例」及「臺中市建築管理自治條例」之規定辦理，不受前表前院深度、後院深度、基地最小面寬、最小基地面積之限制。
- 3.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。

六、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%；並得適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」有關加油站之規定辦理。

七、本計畫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：

項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
學校用地(文中)	50	150	
公園用地	15	45	
兒童遊樂場用地	15	30	
廣場兼停車場用地	10	20	
機關用地	50	250	

八、建築退縮規定

本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定原則如下(無遮簷人行步道留設位置詳圖 1)：

(一)住宅區及商業區依第五點所留設之前院中，住宅區臨建築線部分應留設 4 公尺作為無遮簷人行道；商業區臨建築線部份應留設 5 公尺作為無遮簷人行步道。

建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計(詳圖 2)，所設之圍牆高度不得超

過 2 公尺(不含大門及車道入口)，其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%。

(二)學校用地面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理：

- 1.應有一側退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。
- 2.其他臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。

(三)加油站專用區及其他公共設施用地面臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。

(四)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

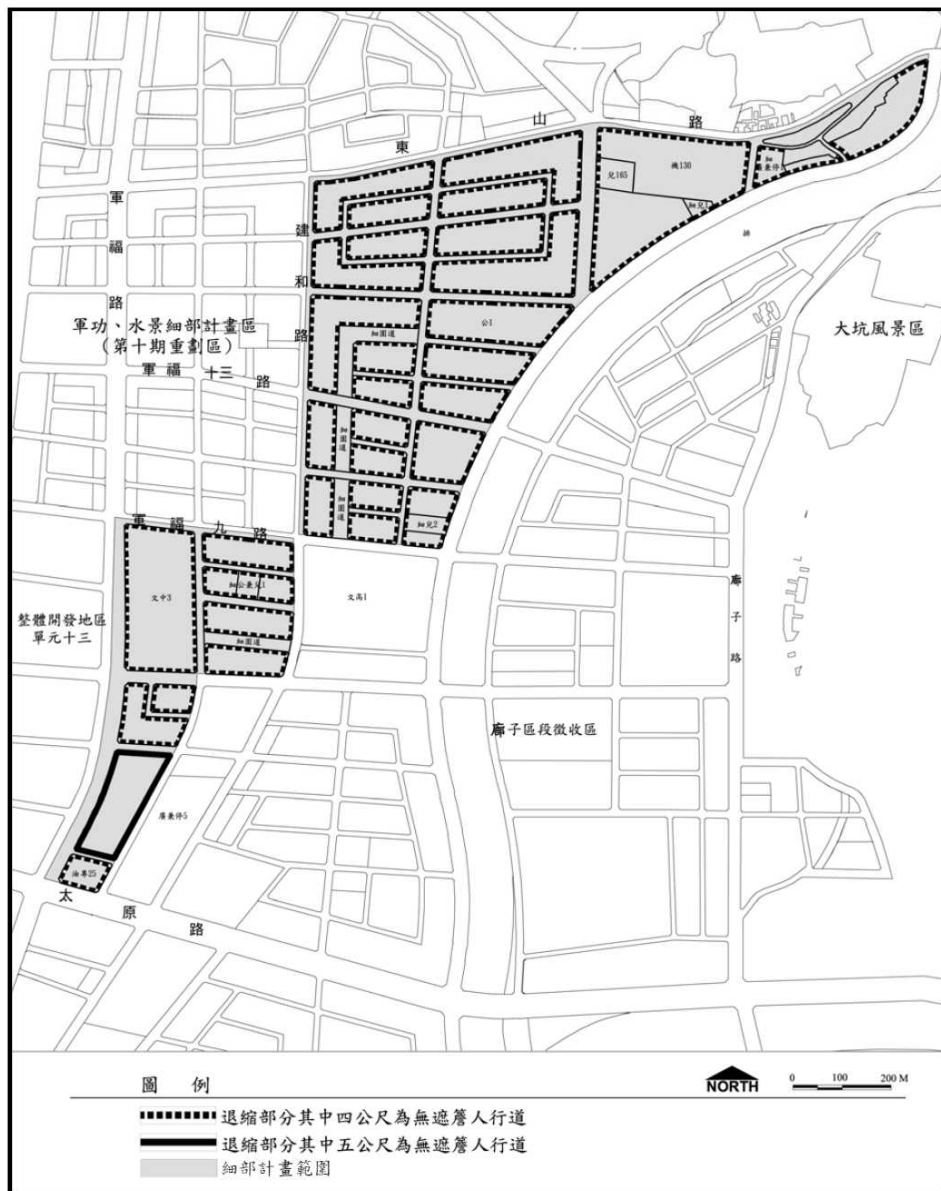


圖 1 留設無遮簷人行步道示意圖

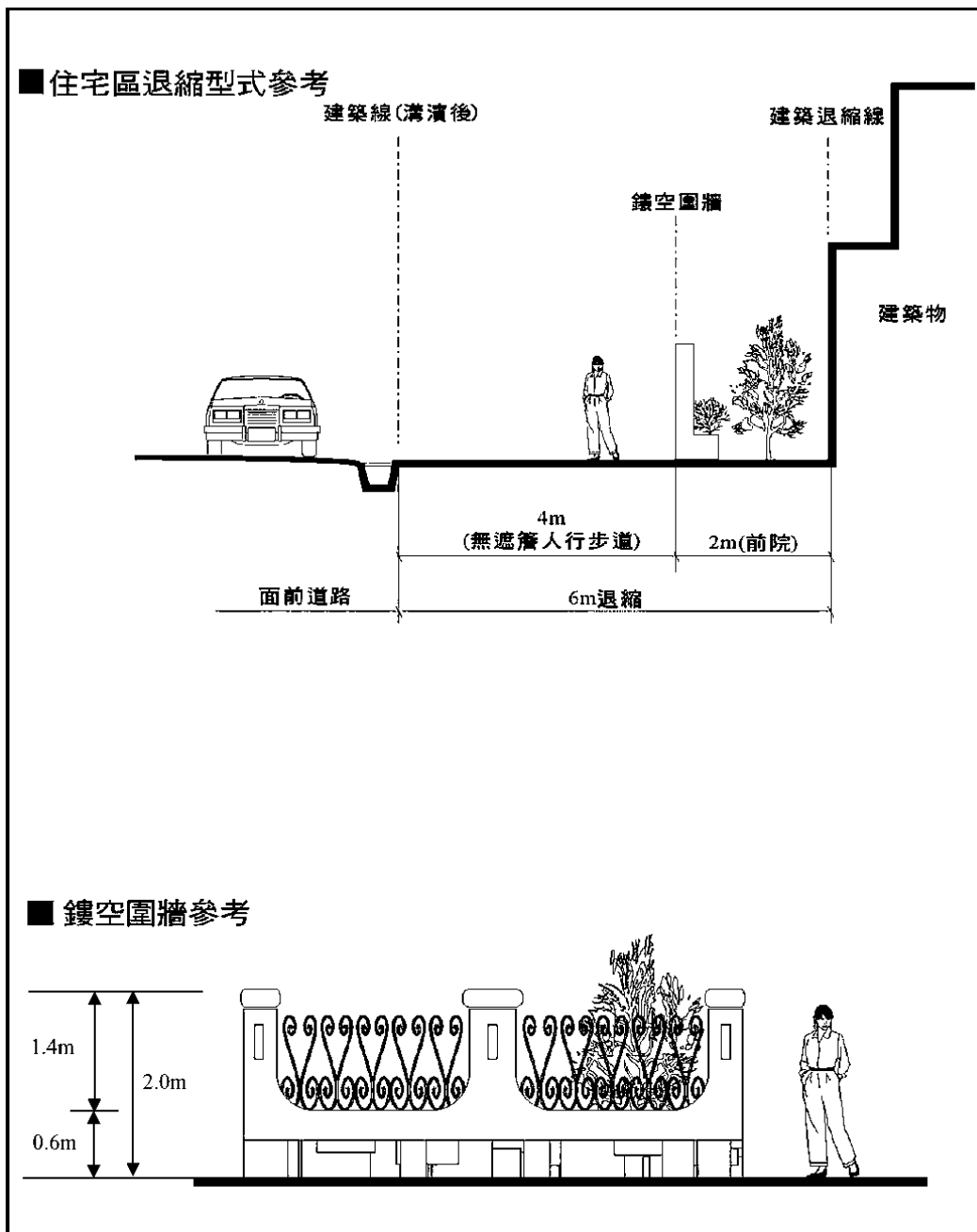


圖 2 住宅區建築物前院退縮示意參考圖

九、為鼓勵建築基地之整體建築使用、設置公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外)及實施綠美化，訂定下列獎勵措施：

(一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，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 10% 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；其集中留設之樓地板面積在 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。

2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

(二)為鼓勵基地整體開發建築，得依下列規定增加興建樓地板面積：

整體開發建築基地規	增加興建樓地板面積
3,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%
4,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%
完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×20%

備註：「完整街廓」之定義係指街廓內之最小基地面積應超過 4,000 平方公尺，並符合下列規定之一者：(一)指四周均為都市計畫道路圍成之都市計畫範圍土地，但其內有非都市發展用地，為非完整街廓。(二)街廓內有公共設施用地者，其建築基地面臨計畫道路部分，不得小於該建築基地周長之三分之二。

(三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於三年以內申請建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之 20% 為限。(備註：有關申請建造執照，應於獎勵期限內提出申請建造執照，並於獎勵期限滿後 7 個月內領得建造執照，且需於建照期限內建造完成，否則視同不符獎勵規定。)

(四)為維護都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之基地，基地面積超過 330 平方公尺，得由土地所有權人擬定綠、美化計畫向本府提出空地綠美化獎勵之申請。

前項綠美化之期間應連續三年以上維持至申報開工前不得間斷，並應每半年將綠美化之情形報本府備查，綠美化應以開放供公眾使用為原則，但為管理需要經核准得設置穿透性圍籬，如鐵絲網或木格柵。

前項獎勵經建造執照預審委員會核定，得於原來之法定容積率加上最高 5% 之容積率。

(五)前述依第二、三、四款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之 40% (有關建築總獎勵容積率自 104 年 7 月 1 日起依都市計畫法臺中市施行自治條例規定辦理。)

十、本計畫區除第一種住宅區外之建築基地，適用「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。

十一、停車空間

本計畫建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

(一)住宅區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 150 平方公尺之樓地板面積，需設置 1 輛停車位計算，其餘數部分滿 75 平方公尺需增設 1 輛停車位；且除第一之一種住宅區(註)內之建築物外，每戶至少設置 1 輛停車位。但停車空間以汽車坡道集中留設於地下室且停車數量在前開設置標準兩倍以內留設者，其樓地板面積得不計入容積計算。

(二)商業區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 100 平方公尺，需設置 1 輛停車位，其餘數部分滿 50 平方公尺需增設 1 輛停車位。

(三)前二類以外之建築物，依建築技術規則停車空間相關規定辦理。

十二、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木一棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

十三、招牌廣告物

本計畫區內設置廣告招牌應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。

十四、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- (二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。
- (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

十五、離街裝卸場

- (一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：

建築物用途	使用樓地板面積 FA(m ²)	裝卸車位數(部)	備註
公共設施、 辦公事務 業、旅社	FA < 2,000	免設	建築物具有 兩種以上使 用情況，離街 裝卸車位設 置數量，應依 各使用組別 的設置標準 分別計畫後 (零數均應計 入)予以累加 合併規劃。
	2,000 ≤ FA < 10,000	1	
	10,000 ≤ FA < 20,000	2	
	FA > 20,000	3 + (FA - 20,000)/20,000	
零售商業、 服務業	FA < 1,000	免設	
	1,000 ≤ FA < 4,000	1	
	4,000 ≤ FA < 6,000	2	
	FA > 6,000	3 + (FA - 6,000)/6,000	
娛樂業	FA < 1,000	免設	
	1,000 ≤ FA < 10,000	1	
	FA > 10,000	2 + (FA - 10,000)/10,000	

- (二)裝卸空間標準：

1.最小裝卸空間尺度：

種類	長度(公尺)	寬度(公尺)	淨高(公尺)
小貨車	6.0	2.5	2.7
大貨車	13.0	4.0	4.2
備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。			

- 2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。
- 3.每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置 1 部大貨車之裝卸空間。
- 4.裝卸空間之出入車道距外圍 2 條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。
- 5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。

十六、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

(一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。

(二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。

(三)經全部土地所有權人同意。

(四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。

(五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

附表 臺中市都市計畫甲、乙種工業區土地設置公共服務設施及公用事業設施申請案件核准條件表

公共服務設施及公用事業設施		使用面積	使用細目	使用條件	管理維護事項
(一)	警察及消防機構	依各目的事業主管機關法令規定	警察局、消防機構	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道	依各目的事業主管機關法令規定
(二)	變電所、輸電線路鐵塔(連接站)及其管路。	依各目的事業主管機關法令規定	電力相關設施	1.申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.應自基地境界線至少退縮十公尺以上建築，並採屋內型設計退縮部份應妥為綠美化並植栽喬木。 3.申請基地外緣與臨近住宅區(社區)公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、加油站、危險物品儲藏區應在五十公尺以上。 4.應提請臺中市都市計畫委員會審議核可。	依各目的事業主管機關法令規定
(三)	自來水或下水道抽水站	依各目的事業主管機關法令規定	自來水：自來水處理場、加壓站、配水池、淨水場、配水設施	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(四)	自來水處理場(廠)或配水設施	依各目的事業主管機關法令規定	自來水處理場(廠)或配水設施	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(五)	煤氣、天然氣、加(整)壓站	依各目的事業主辦單位法令規定	煤氣、天然氣、加(整)壓站	1.申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.申請基地外緣與臨近住宅區(社區)公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、加油站、危險物品儲藏區應在五十公尺以上。	依各目的事業主管機關法令規定
(六)	加油站、液化石油氣汽車加氣站	依各目的事業主管機關法令規定	加油站、液化石油氣汽車加氣站	申請基地應臨接寬度十二公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(七)	電信機房	依各目的事業主管機關法令規定	交換機、電池、配線架、傳輸設備	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(八)	廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐	基地面積不得超過一萬平方公尺	廢棄物及廢污水處理設施或焚化爐	1.申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.申請基地外緣與臨近住宅區(社區)公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、危險物品儲藏區應在二百五十公尺以上。 3.應自基地境界線至少退縮五公尺以上建築，退縮部份應妥為美化且於基地周圍設置實體圍牆。但以既有合法廠房申請，不受本項限制。 4.應提請臺中市都市計畫委員會審議核可。	依各目的事業主管機關法令規定
(九)	土石方資源堆置處理場	依各目的事業主管機關法令規定	土石方資源堆置場及其附屬設施	依臺中市營建賸餘土石方管理自治條例規定辦理。	依各目的事業主管機關法令規定
(十)	醫療保健設施	使用土地總	1.醫療機構。	1.申請基地應臨接寬度八公尺以上道路	依各目的事

公共服務設施及公用事業設施		使用面積	使用細目	使用條件	管理維護事項
	施	面積不得超過該工業區土地總面積百分之五	2.護理機構。	2.申請基地與煤氣、天然氣、加壓站至少應有五十公尺以上距離，與危險物品和高壓氣體儲藏區至少應有三百公尺以上距離。	業主管機關法令規定
(十一)	社會福利設施	依各目的事業主管機關法令規定	1.兒童及少年福利機構(托嬰中心、早期療育機構)、2.老人長期照顧機構(長期照護型、養護型及失智照顧型)、3.身心障礙福利機構。」	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十二)	幼兒園或兒童照顧服務中心	依各目的事業主管機關法令規定	幼兒園、兒童照顧服務中心	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十三)	郵局	依各目的事業主管機關法令規定	郵局	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十四)	汽車駕駛訓練場	依各目的事業主管機關法令規定	汽車駕駛訓練場	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十五)	客貨運站及其附屬設施	依各目的事業主管機關法令規定	客貨運站及其附屬設施	申請基地應臨接寬度十二公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十六)	宗教設施	建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺	宗教設施	1.申請基地應臨接寬度八公尺以上道路。 2.建蔽率為百分之六十。 3.需留設停車空間應依建築技術規則建築設計施工編第五十六條規定之設置標準停車空間加倍設置。	依各目的事業主管機關法令規定
(十七)	電業相關之維修及其服務處所	依各目的事業主管機關法令規定	電業相關之維修及其服務處所	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十八)	再生能源發電設備及其輸變電相關設施	依各目的事業主管機關法令規定	再生能源發電設施、再生能源熱能設施、再生能源衍生燃料及其相關設施、再生能源輸送管線設施、其他再生能源相關設施	1.申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.應自基地境界線至少退縮十公尺以上建築，並採屋內型設計退縮部份應妥為綠美化並植栽喬木。 3.申請基地外緣與臨近住宅區(社區)公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、加油站、危險物品儲藏區應在五十公尺以上。 4.應提請臺中市都市計畫委員會審議核可。	依各目的事業主管機關法令規定
(十九)	其他經市政府審查核准之必要公共服務設施及公用事業	不另規定	由本府主管機關視性質個案審查	申請基地應臨接寬度八公尺以上道路。	依各目的事業主管機關法令規定