

變更臺中市都市計畫（干城商業地區）
細部計畫（修訂土地使用分區
管制要點）書

公開展覽草案
僅供參考

臺中市政府

中華民國 110 年 12 月

| 臺中市變更都市計畫審核摘要表 | | |
|-------------------------|--------------------------------------|--|
| 項 | 目 | 說 明 |
| 都市計畫名稱 | 變更臺中市都市計畫（干城商業地區）細部計畫（修訂土地使用分區管制要點）書 | |
| 變更都市計畫法令依據 | 都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款 | |
| 變更都市計畫機關 | 臺中市政府 | |
| 申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名 | 臺中市政府 | |
| 本案公開展覽起訖日期 | 公開展覽 | 中華民國 107 年 07 月 27 日下午 13：30（台中文化創意園區聚知堂 2 樓演講廳） |
| | 公 開 說 明 會 | 2.108 年 2 月 21 日下午 2：30（臺中市政府都市發展局第三會議室） |
| | 公 開 展 覽 | |
| 人民團體對本案之反映意見 | | |
| 本案提交各級都市計畫委員會審核結果 | 市 級 | |

目 錄

| | | |
|------------|---------------------|------|
| 第一章 | 計畫緣起 | |
| 第一節 | 計畫緣起..... | 1-01 |
| 第二節 | 法令依據..... | 1-01 |
| 第三節 | 計畫範圍..... | 1-02 |
| 第二章 | 現行計畫概要 | |
| 第一節 | 都市計畫變更歷程..... | 2-01 |
| 第二節 | 現行計畫內容..... | 2-02 |
| 第三章 | 相關重大建設計畫 | 3-01 |
| 第四章 | 發展現況分析 | |
| 第一節 | 土地使用現況..... | 4-01 |
| 第二節 | 公共設施用地現況..... | 4-02 |
| 第三節 | 交通運輸現況..... | 4-03 |
| 第四節 | 土地權屬..... | 4-05 |
| 第五章 | 發展定位及空間規劃構想 | |
| 第一節 | 發展定位與策略..... | 5-01 |
| 第二節 | 空間規劃構想..... | 5-02 |
| 第六章 | 變更內容 | |
| 第一節 | 變更原則..... | 6-01 |
| 第二節 | 變更內容..... | 6-01 |
| 第七章 | 變更後計畫 | 7-01 |
| 附件一 | 個案變更同意函 | |
| 附件二 | 公開展覽前座談會會議紀錄 | |

圖目錄

| | | |
|---------|--|------|
| 圖 1-3-1 | 計畫範圍示意圖 | 1-02 |
| 圖 2-2-1 | 現行計畫土地使用示意圖 | 2-04 |
| 圖 3-1-1 | 相關重大建設計畫區位示意圖 | 3-01 |
| 圖 3-1-2 | 臺中大車站計畫整體規劃構想示意圖 | 3-02 |
| 圖 3-1-3 | 綠空鐵道軸線計畫示意圖 | 3-03 |
| 圖 4-1-1 | 本計畫土地使用現況圖 | 4-01 |
| 圖 4-2-1 | 本計畫公共設施用地分布示意圖 | 4-02 |
| 圖 4-3-1 | 本計畫道路系統示意圖 | 4-03 |
| 圖 4-3-2 | 本計畫大眾運輸場站分布示意圖 | 4-04 |
| 圖 4-4-1 | 本計畫土地管理機關分布示意圖 | 4-05 |
| 圖 5-1-1 | 本計畫發展定位示意圖 | 5-01 |
| 圖 5-2-1 | 本計畫空間規劃構想示意圖 | 5-02 |
| 圖 7-1-1 | (圖 1) 臺中市干城地區土地細分與設施用地編號圖 | 7-03 |
| 圖 7-1-2 | (圖 2) 臺中市干城地區一樓廊道、二樓廊道及天橋位置示意圖 | 7-05 |
| 圖 7-1-3 | (圖 3) 臺中市干城地區退縮及開放空間設置位置示意圖 | 7-06 |
| 圖 7-1-4 | (圖 4) 臨接復興路五段退縮空間斷面參考示意圖 | 7-07 |
| 圖 7-1-5 | (圖 5) 車站用地臨雙十路一段退縮空間斷面參考示意圖 | 7-07 |
| 圖 7-1-6 | (圖 6) 臨接區六公尺(含)公尺以上計畫道路退縮空間斷面參考 示意圖 | 7-08 |
| 圖 7-1-7 | (圖 7) 指定街角廣場劃設參考示意圖 | 7-08 |
| 圖 7-1-8 | (圖 8) 臺中市干城地區得申請老舊建物重建之容積獎勵街廓位置示 意圖 | 7-09 |

表目錄

| | | |
|---------|----------------------------|------|
| 表 2-1-1 | 本計畫都市計畫辦理歷程及相關規定綜理表 | 2-01 |
| 表 2-2-1 | 現行計畫土地使用面積表 | 2-03 |
| 表 3-1-1 | 相關重大建設計畫綜理表 | 3-01 |
| 表 4-2-1 | 本計畫公共設施用地現況綜整表 | 4-02 |
| 表 4-3-1 | 本計畫道路系統綜理表 | 4-03 |
| 表 4-3-2 | 本計畫主要路段道路水準分析表 | 4-04 |
| 表 4-4-1 | 本計畫土地權屬綜理表 | 4-05 |
| 表 6-2-1 | 變更內容明細表 | 6-01 |
| 表 6-2-2 | 變更土地使用分區管制要點情形對照表 | 6-02 |
| 表 7-1-1 | (表 1) 停車空間表 | 7-10 |
| 表 7-1-2 | (表 2) 臺中市干城地區設置裝卸場見解 | 7-10 |

公開展覽草案
僅供參考

第一章 計畫緣起

第一節 計畫緣起

鄰近臺中車站之「干城商業地區」係因本府考量干城位於全市交通要衝地帶附近，且鄰近火車站及市中心區，故於民國62年5月25日發布實施「干城營區細部計畫（甲案）」，以解決國有、軍方及私有土地交換利用問題，並改善商業活動環境及建立商業區建設示範價值，於民國76年積極辦理六期（干城）市地重劃區，歷經2年於民國78年完成。

後於民國85年11月23日發布實施「變更臺中市都市計畫（干城商業地區）（細部計畫第一次通盤檢討）案」、民國104年9月14日發布實施「變更臺中市都市計畫（干城商業地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案」，希冀改善干城商業區自民國78年土地重劃完成迄今多數商業區土地未如期開發，致使市區精華地段土地閒置之課題。

在新臺中火車站啟用後，本府亟待以臺中大車站計畫及干城、帝國製糖廠周邊地區之再生計畫，啟動舊城區核心土地整合活化運用機制，故本府於民國105年起依「變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（新增變更案件編號第1至6案）」變更案件第1案（即縱貫之心案）變更理由，辦理「臺中市縱貫之心都市更新先期規劃委託技術服務案」，以建國市場周邊公有土地為規劃範圍先行辦理都市更新先期規劃。為活絡臺中舊市區，本府推動「臺中都會區鐵路高架化運轉計畫」，配合臺中都會區鐵路高架化啟用及建國市場遷移，結合綠空鐵道軸線、新盛綠川水岸廊道、中區老屋活化、臺糖生態園區、干城商業中心等計畫以及車站地區周邊之文化資產（臺中州廳、司法文化園區、文創產業園區、舊臺中火車站等），為車站地區帶來改變的契機。

今逢鐵路高架捷運化、綠空鐵道軸線、臺中市捷運路網、生活圈二號及四號道路、臺中新創國際基地興建與招商、臺糖商業區土地開發規劃及國土計畫干城流行影音文創競技中心之規劃等重大計畫，本計畫將面對大眾運輸導向之城市空間結構調整及都市機能重新定位課題。爰此，為銜接鐵路高架化後臺中車站發展及周邊重大建設，並對應本市新創產業發展，本計畫透過土地使用分區管制要點之調整，以促進產業引入及串聯鄰近重大建設，帶動干城地區再發展。

第二節 法令依據

「臺中大車站計畫」及「綠空鐵道軸線計畫」屬臺中市重大建設計畫，符合內政部93年1月7日內授營都字第0920091111號函釋內容「已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫者」，故本計畫依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理都市計畫個案變更。

第三節 計畫範圍

本計畫區位於臺中市東區，鄰近臺中火車站、臺糖湖濱生態園區及臺中公園等，基地東鄰進德路、西接雙十路一段、南至南京路、北以自由路三段為界，計畫面積為20.9275公頃，計畫位置及範圍如圖1-3-1所示。

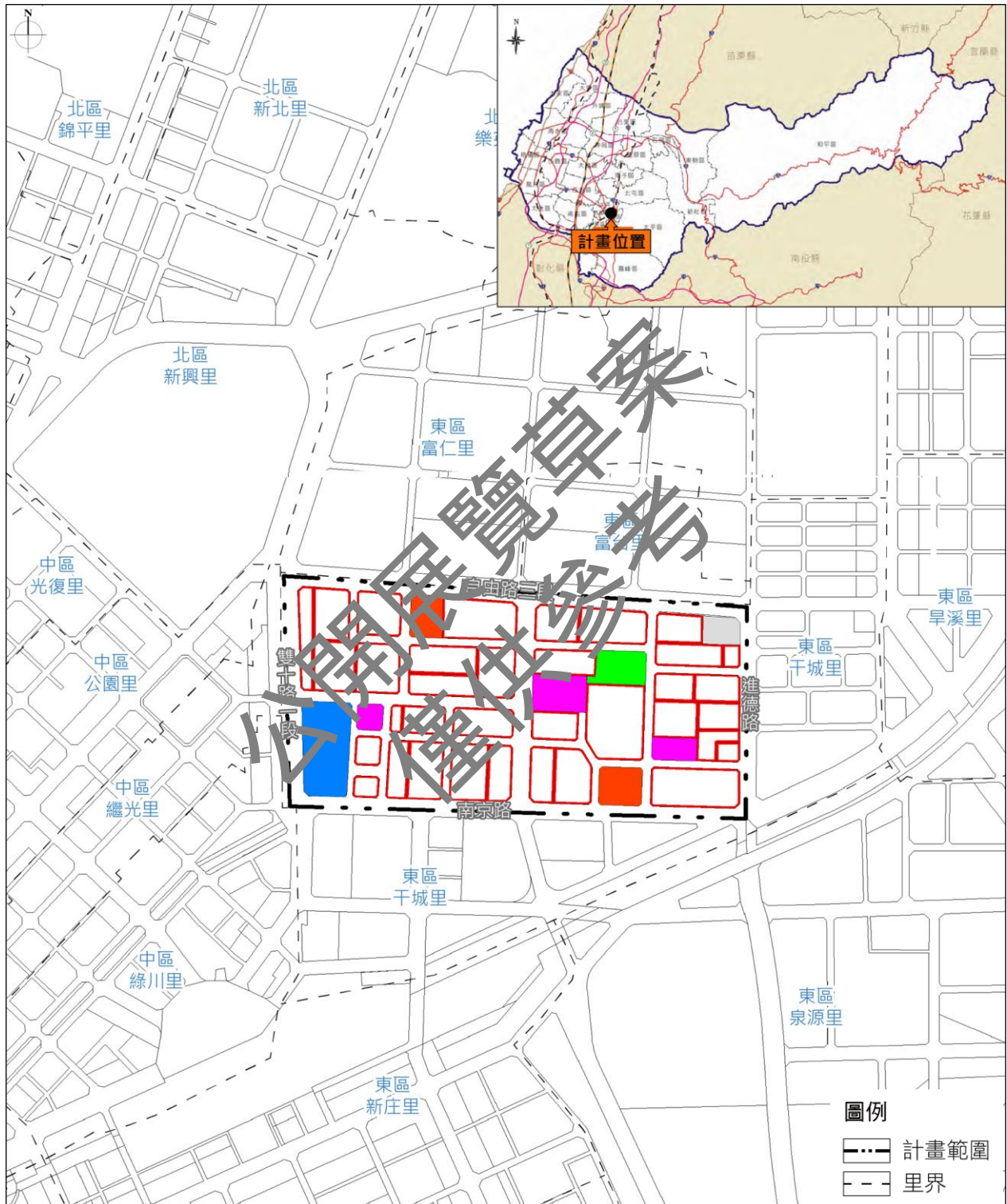


圖 1-3-1 計畫範圍示意圖

第二章 現行計畫概要

第一節 都市計畫變更歷程

「干城營區細部計畫（甲案）」於民國62年公告發布實施，民國74年進行第一次計畫變更迄今共歷經4次都市計畫變更，其公告實施日期文號及相關說明如表2-1-1所示。

表 2-1-1 本計畫都市計畫辦理歷程及相關規定綜理表

| 項目 | 公告實施日期 | 計畫名稱 | 計畫內容 |
|----|-----------------------------------|---|---|
| 1 | 62.5.25 府建都字第 26326號 | 干城營區細部計畫（甲案） | 考量干城營區位於全市交通要衝地帶附近，鄰近火車站及市中心區，配合臺中市發展需求，全區劃設為商業區及公設用地。 |
| 2 | 74.07.26 府工都字第 57857號 | 變更臺中市都市計畫（干城營區主要計畫）（部份商業區為道路及車站用地、部份車站用地為道路用地、部份機關用地為道路及變電所用地）案 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 應未來交通需求，拓寬面南京路與進德路5公。 2. 考量基地方整，變更部分商業區為車站用地。 3. 變更機關用地為變電所用地。 |
| 3 | 85.11.23 府工都字第 155422號 | 變更臺中市都市計畫（干城商業地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 配合臺中市及臺中都會區未來發展，整合臺中市現有商業活動，結合觀光、休閒性產業，促進文化性活動，成為複合性商業區。 2. 修正土地使用分區管制，商業區分為商一至商六，建蔽率為60%~70%、容積率為500%~600%。 3. 採大街廓整體式規劃，規劃採人車平面式分離系統，並規劃私人留設法空，與人行步道串聯。 4. 變更廣場用地為廣停用地，以利多目標使用。 |
| 4 | 87.1.21 府工都字第 10429號 | 變更臺中市都市計畫（干城商業地區）細部計畫（第四種商業區基地編號14-1土地及建築物容許使用組別增列第十五組公務機關使用）案 | 增訂商業區使用組別 |
| 5 | 104.9.14 府授都計字第 1040198490號 | 變更臺中市都市計畫（干城商業地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 因應干城地區多年未開發，與周邊相關計畫及發展趨勢檢討商業區土地使用容許項目，賦予計畫區更高開發彈性，強化地區發展競爭優勢，並適度調降開發強度。 2. 取消人行步道用地之規劃。 3. 刪除合併開發之建築獎勵，保留綠建築獎勵，增加老舊建物重建之容積獎勵。 |

第二節 現行計畫內容

現行細部計畫為民國104年9月14日發布實施之「變更台中市都市計畫（干城商業地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案」，茲將計畫內容摘述如下，土地使用計畫面積如表2-2-1、圖2-2-1所示。

一、計畫範圍及面積

計畫範圍四周以南京路、自由路三段、進德路及雙十路道路之道路中心線為界，計畫面積為20.9275公頃。

二、計畫年期及人口

以民國115年為計畫目標年，計畫人口為1,000人。

三、土地使用計畫

本計畫共劃設商業區11.8421公頃，約占總計畫面積56.59%，包含第4-1種商業區、第4-2種商業區、第6種商業區、第7種商業區、第8種商業區及第9種商業區，詳表2-2-1及圖2-2-1所示。

四、公共設施計畫

本計畫區共劃設公共設施用地4,085.4公頃，約占總計畫面積43.41%。包括停車場用地2處、廣場用地2處、廣場兼停車場用地1處、公園兼兒童遊樂場用地1處、變電所用地1處及車站用地1處等公共設施用地，詳表2-2-1及圖2-2-1所示。

五、道路系統計畫

本計畫區共劃設道路用地6,259.2公頃，約佔計畫區總面積29.91%。包括南北向25公尺計畫道路1條、東西向15公尺計畫道路2條、南北向12公尺計畫道路2條、10公尺計畫道路7條及8公尺計畫道路2條。

六、開放空間計畫

為塑造優美的都市景觀及舒適的居住環境，並促進開放空間之整體性，本計畫除規劃公共設施用地，另指定建築基地退縮留設公共開放空間，分為集中式開放空間、沿街式開放空間及指定留設街角廣場。

七、都市防災計畫

本計畫依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第6條規定，及參考「變更台中市都市計畫主要計畫（不包含大坑風景區）（第三次通盤檢討）」之都市防災計畫，將災害類型分為「一般防災系統」（含震災防災）及「防洪避難系統」兩類型進行防災規劃設計，劃設有防災避難場所、消防救災路線、火災防止延燒帶及防洪避難據點。

八、土地使用分區管制要點

本計畫依據「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。

表 2-2-1 現行計畫土地使用面積表

| 土地使用類別 | | 計畫面積 (公頃) | 占計畫面積比例 (%) | |
|--------|------------|--------------|----------------|-------|
| 土地使用分區 | 商業區 | 第4-1種商業區 | 3.6756 | 17.56 |
| | | 第4-2種商業區 | 2.0068 | 9.59 |
| | | 第6種商業區 | 0.5537 | 2.65 |
| | | 第7種商業區 | 4.1930 | 20.04 |
| | | 第8種商業區 | 0.6946 | 3.32 |
| | | 第9種商業區 | 0.7184 | 3.43 |
| | 小計 | 11.8421 | 56.59 | |
| 公共設施用地 | 停車場用地 | 停1 | 0.2794 | 1.33 |
| | | 停2 | 0.3369 | 1.61 |
| | | 小計 | 0.6163 | 2.94 |
| | 廣場用地 | 廣1 | 0.1394 | 0.67 |
| | | 廣2 | 0.2041 | 0.97 |
| | | 小計 | 0.3435 | 1.64 |
| | 廣場兼停車場用地 | 0.4038 | 1.93 | |
| | 公園兼兒童遊樂場用地 | 0.3535 | 1.69 | |
| | 變電所用地 | 0.2087 | 1.00 | |
| | 車站用地 | 0.9004 | 4.30 | |
| | 道路用地 | 6.2592 | 29.91 | |
| | 小計 | 9.0854 | 43.41 | |
| 合計 | 20.9275 | 100.00 | | |

註：表列面積係依中華民國101年8月29日府授都測字第1010150054號函公告之都市計畫樁位資料展繪量測，實際面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

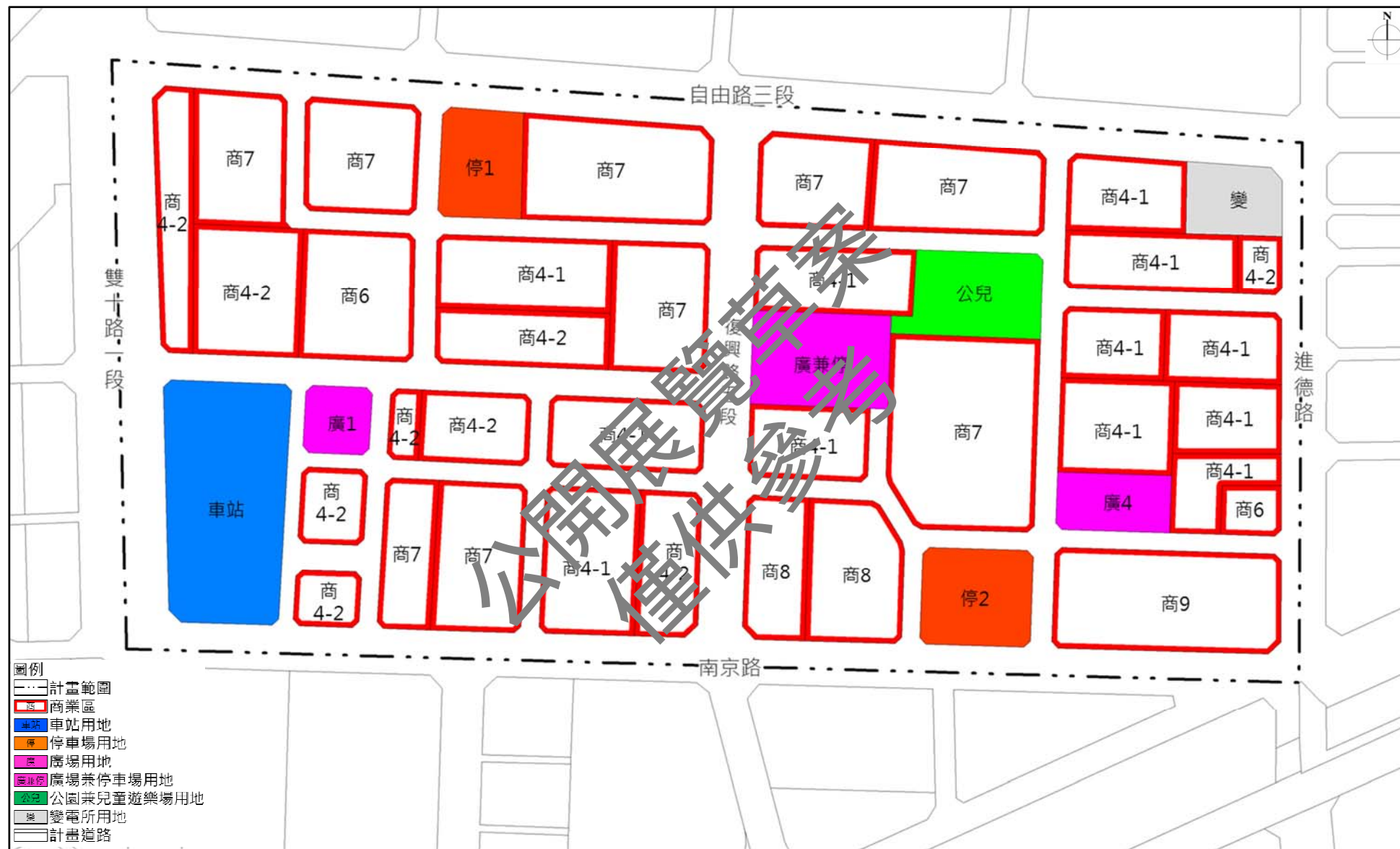


圖 2-2-1 現行計畫土地使用示意圖

第三章 相關重大建設計畫

臺中都會區於近年陸續推動多項重大建設計畫，包括都市再生發展及重大交通建設計畫，其中「臺中大車站計畫」及「綠空鐵道軸線計畫」已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫，相關重大建設計畫彙整如表3-1-1，其位置分布如圖3-1-1所示。

表 3-1-1 相關重大建設計畫綜理表

| 計畫名稱 | 計畫概述 | 與本計畫關聯 |
|----------|--|---|
| 臺中大車站計畫 | 隨著鐵路高架化縫合兩側都市活動，車站地區定位轉變，計畫以TOD以及共站分流構想導入公共建設，將舊城區新核心與臺中車站周邊共同發展為宜居的「TOD低碳生活首都」。 | 臺中大車站計畫由臺中車站延續至干城商業地區，將設置轉運中心，以提升地區交通便捷性，區位條件佳與周邊百貨、市集及商圈等商業形成規模經濟，為新興潛力商業地區。 |
| 綠空鐵道軸線計畫 | 計畫以舊鐵道沿線，藉鐵道串聯帶動各個「點」的發展，再配合綠川整治與強化內城公共設施的改善，以營造內城歷史街區意象與干城、臺糖土地共創新契機，以大眾運輸、低碳運具、歷史人文及產業文創，帶動中區發展。 | 藉由綠廊人行空間，串聯臺中糖廠生態園區、干城商業區、鐵道園區、中區再生、酒廠文創園區、刑務所園區，帶動產業文創價值，引導觀光人潮。 |

資料來源：變更臺中市都計畫車站地區細部（配合臺中大車站計畫及綠空鐵道軸線南段）計畫書，民國110年2月。



圖 3-1-1 相關重大建設計畫區位示意圖

一、臺中大車站計畫

大車站計畫位於新、舊臺中車站、干城商業區、臺糖生態園區及舊城區交匯處。隨著鐵路高架化縫合兩側都市活動，車站地區定位轉變，計畫以TOD以及共站分流構想導入公共建設，將舊城區新核心與臺中車站周邊共同發展為宜居的「TOD低碳生活首都」。

與本計畫相關係因應臺中大車站計畫由臺中車站延續至干城商業地區，將設置轉運中心，以提升地區交通便捷性，區位條件佳與周邊百貨、市集及商圈等商業形成規模經濟，為新興潛力商業地區，如圖3-1-2所示。另「臺中大車站計畫-立體停車場暨轉運中心興建計畫」已獲中央近4億元挹注，未來可提供690席汽車位及306席機車位。



資料來源：臺中市政府都市發展局。

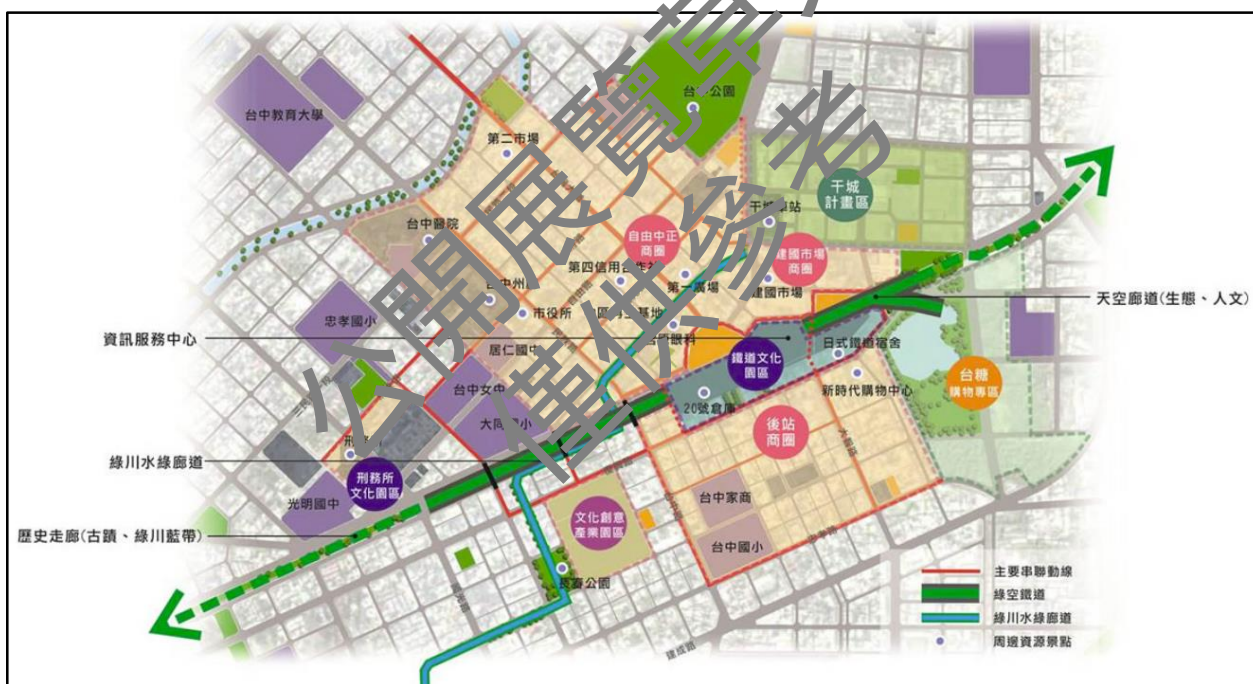
圖 3-1-2 臺中大車站計畫整體規劃構想示意圖

二、綠空鐵道軸線計畫

臺中火車站高架後之橋下空間、周邊舊倉庫、宿舍等歷史建物及其周邊土地之整體規劃、再利用與開發，為臺中市鐵路兩側都市空間縫合與再生之重要課題，故在都市空間縫合與保留城市歷史紋理之立基下，該計畫以火車站為核心打造中區成為臺中市「文化城中城」，以「綠色+鐵道遺產+綠川」為整體空間發展願景。

計畫以舊鐵道沿線，南至林森路、北至復興路四段，計約1.6公里長之發展軸帶為計畫範圍，以完善人行、自行車空間，並以此作為中區發展軸線，藉鐵道串聯鐵道文化園區、刑務所、酒廠等景點與自由路中正路、建國市場及後站商圈，用「線」串聯帶動各個「點」的發展，再配合綠川整治與強化內城公共設施的改善，以營造內城歷史街區意象與干城、臺糖土地共創新契機，以大眾運輸、低碳運具、歷史人文及產業文創，帶動中區發展。

與本計畫相關係因應可藉由綠廊人行空間，串聯臺中糖廠生態園區、干城商業區、鐵道園區、中區再生、酒廠文創園區及刑務所園區，帶動產業文創價值，引導觀光人潮，如圖3-1-3所示。



資料來源：臺中市政府都市發展局。

圖 3-1-3 綠空鐵道軸線計畫示意圖

第四章 發展現況分析

第一節 土地使用現況

本計畫區現況多處未開發，現有使用為臨雙十路一段之東京市住宅大樓及國光客運干城停車場；臨南京路之住商混合建築、統聯客運干城停車場、秀泰廣場、秀泰廣場2館及南京立體停車場；臨自由路三段之干城福利社及干城停車場等，本計畫土地使用現況如圖4-1-1所示。



圖 4-1-1 本計畫土地使用現況圖

第二節 公共設施用地現況

本計畫區公共設施用地包含停車場用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、車站用地、公園兼兒童遊樂場用地及變電所用地，共計2.8262公頃，現況除廣場兼停車場用地及變電所用地尚未開闢，其他皆已開闢完成，本計畫公共設施用地開闢及使用情形如表4-2-1所示，分布情形如圖4-2-1所示。

表 4-2-1 本計畫公共設施用地現況綜整表

| 項目 | 編號 | 面積 (公頃) | 開闢 情形 | 現況使用 |
|------------|-----|------------|----------|-------------|
| 停車場用地 | 停1 | 0.2794 | 已開闢 | 千城立體停車場 |
| | 停2 | 0.3369 | 已開闢 | 南京路立體停車場 |
| 廣場用地 | 廣1 | 0.1394 | 已開闢 | 公園 |
| | 廣4 | 0.2041 | 已開闢 | 廣場 |
| 廣場兼停車場用地 | 廣兼停 | 0.4038 | 已開闢 | - |
| 車站用地 | 車站 | 0.9004 | 已開闢 | 國光客運臺中千城停車場 |
| 公園兼兒童遊樂場用地 | 公兒 | 0.3535 | 已開闢 | 千城公園 |
| 變電所用地 | 變 | 0.2097 | 未開闢 | 停車場 |
| 合計 | | 2.8262 | | - |



圖 4-2-1 本計畫公共設施用地分布示意圖

第三節 交通運輸現況

一、道路系統

本計畫區內計畫道路多已開闢，依功能可分為主要道路及鄰里出入道路，主要道路計有自由路三段、雙十路一段、南京路、進德路及復興路五段等5條，鄰里出入道路包括自由一街、自由三街、公園東路及南京二街等12條，本計畫道路系統分布如表4-3-1及圖4-3-1所示。

表 4-3-1 本計畫道路系統綜理表

| 道路等級 | 道路名稱 | 道路寬度 | 位置及說明 |
|--------|-------|--------|--|
| 主要道路 | 雙十路一段 | 40公尺 | 為計畫區主要南北向道路之一，往南可連接臺中火車站，往北可連接臺中市北區。 |
| | 自由路三段 | 30公尺 | 為計畫區主要東西向道路之一，往東可連接臺中火車站，往西可連接臺中市西區。 |
| | 復興路五段 | 25公尺 | 計畫區內南北向道路，連接自由路三段至南京路。 |
| | 進德路 | 25公尺 | 計畫區內南北向道路，連接自由路三段至南京路。 |
| | 南京路 | 25公尺 | 計畫區內東西向道路，連接雙十路一段至進德路。 |
| 鄰里出入道路 | - | 8-15公尺 | 主要功能為收集社區出入交通量並匯集至主要及次要道路之功能，提供都市內社區人車出入或至次要道路之聯絡道路。 |

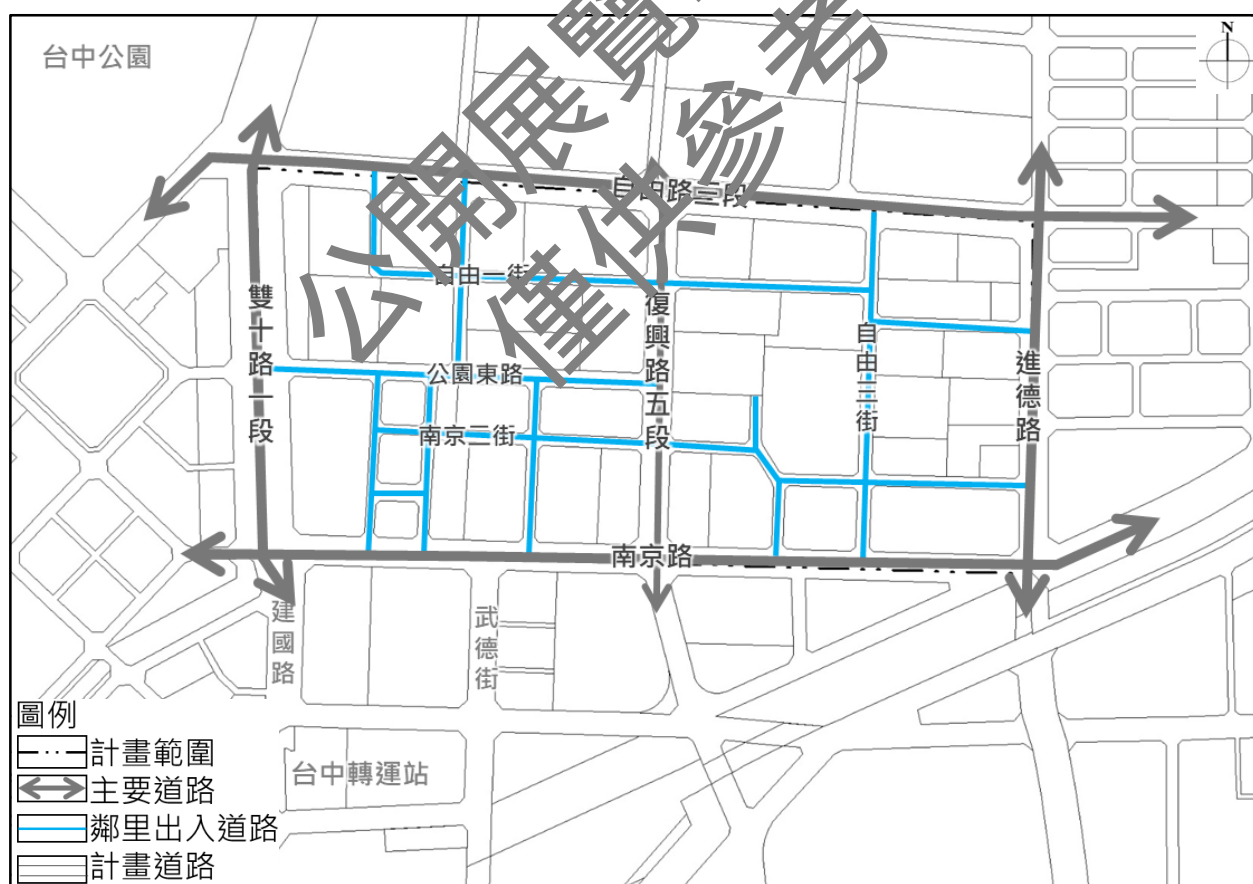


圖 4-3-1 本計畫道路系統示意圖

二、交通服務水準分析

本計畫依「臺中市縱貫之心都市更新先期規劃」實際調查現況各路段旅行速率分析，本計畫平日晨、昏峰小時及例假日尖峰小時主要路段服務水準為C至D級，詳如表4-3-2所示。

表 4-3-2 本計畫主要路段道路水準分析表

| 時間 | 道路 | 路段 | 限速 | 方向 | 容量 | 交通量 (PCU) | V/C | 旅行速率 | 速率服務水準 |
|-------|-------|-----------|---------|-------|-------|-----------|------|------|--------|
| 平日晨峰 | 復興路五段 | 南京路-自由路三段 | 50或50以下 | 往南 | 2,950 | 479 | 0.16 | 20.4 | D |
| | | | | 往北 | 2,950 | 707 | 0.24 | 21.7 | D |
| | 南京路 | 進德路-建國路 | | 往東 | 1,950 | 442 | 0.23 | 21.4 | D |
| | | | | 往西 | 1,950 | 588 | 0.30 | 20.9 | D |
| 平日昏峰 | 復興路五段 | 南京路-自由路三段 | | 往南 | 2,950 | 532 | 0.18 | 25.9 | C |
| | | | | 往北 | 2,950 | 580 | 0.20 | 22.2 | D |
| | 南京路 | 進德路-建國路 | | 往東 | 1,950 | 555 | 0.28 | 22.3 | D |
| | | | | 往西 | 1,950 | 359 | 0.18 | 22.7 | D |
| 例假日尖峰 | 復興路五段 | 南京路-自由路三段 | 往南 | 2,950 | 577 | 0.20 | 26.8 | C | |
| | | | 往北 | 2,950 | 661 | 0.22 | 29.5 | C | |
| | 南京路 | 進德路-建國路 | 往東 | 1,950 | 491 | 0.25 | 25.4 | C | |
| | | | 往西 | 1,950 | 377 | 0.19 | 21.9 | D | |

資料來源：1. 臺中市縱貫之心都市更新先期規劃，臺中市政府都市發展局；2. 本計畫整理。

三、大眾運輸系統服務現況

本計畫區位於臺中市大眾運輸系統之樞紐區域，鄰近台鐵台中車站且市區公車及公路客運系統發達，鄰近區域亦設有公共自行車系統，大眾運輸便捷，本計畫大眾運輸系統分布如圖4-3-2所示。



圖 4-3-2 本計畫大眾運輸場站分布示意圖

第四節 土地權屬

本計畫土地權屬多為公有，國有土地面積占全部土地面積之42.95%、市有土地面積占37.46%、私有土地面積占18.68%及臺灣電力股份有限公司土地面積占0.91%，其中國有土地以財政部國有財產署管有之國有土地面積占40.46%為最多，本計畫土地權屬詳如表4-4-1及圖4-4-1所示。

表 4-4-1 本計畫土地權屬綜理表

| 所有權人 | 管理機關 | 面積 (公頃) | 比例 (%) |
|------------|----------|---------|--------|
| 中華民國 | 財政部國有財產署 | 8.47 | 40.46 |
| | 國防部政治作戰局 | 0.15 | 0.72 |
| | 國防部軍備局 | 0.37 | 1.77 |
| 小計 | | 8.99 | 42.95 |
| 臺中市 | 臺中市政府 | 7.84 | 37.46 |
| 臺灣電力股份有限公司 | - | 0.19 | 0.91 |
| 私有 | - | 3.91 | 18.68 |
| 總計 | | 20.93 | 100.00 |

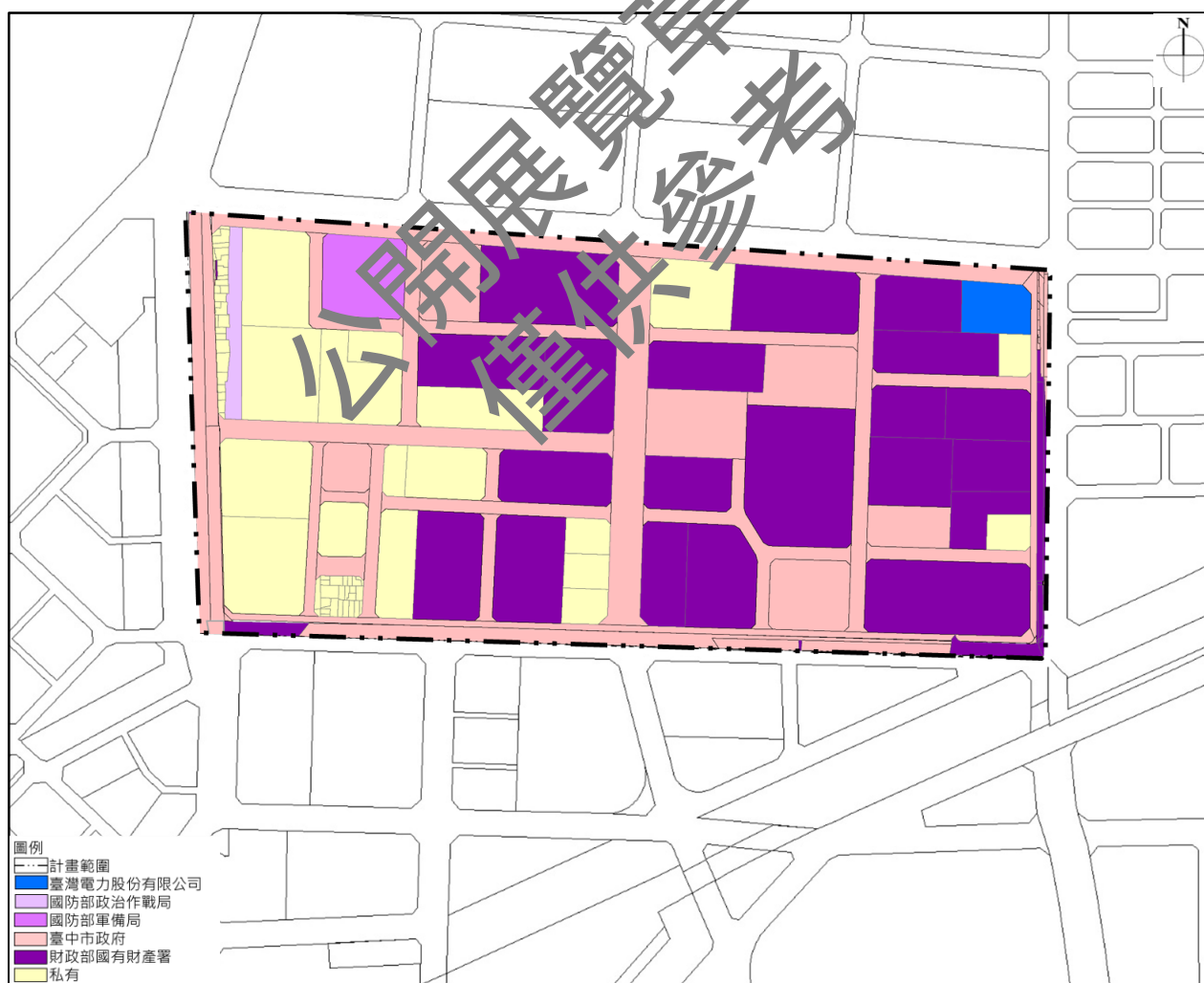


圖 4-4-1 本計畫土地管理機關分布示意圖

第五章 發展定位及空間規劃構想

第一節 發展定位與策略

本計畫毗鄰臺中車站，現況為完成市地重劃開發之大規模商業區，並以公有土地為主；因應本市文創產業發展、臺中市國土計畫指導干城流行影音文創競技中心之規劃及近年來「台灣人工智慧晶片聯盟」(AI on Chip Taiwan Alliance)成立等，並配合本市「臺中大車站」及「綠空鐵道軸線」等計畫，期望打造本計畫區為結合轉運、設計、文創及生態之「干城設計產業發展區(FUTURE STUDY)」，以創新、多元人才結合既有公共設施及戶外空間將室內創造的故事向大眾展示，透過創意市集、設計通廊、地景藝術展示等方式呈現。爰此，本計畫區以串聯大車站並延續其開發動能以縫合新舊市區，透過新興產業發展翻轉舊城新核心，本計畫之發展定位如圖5-1-1所示，發展策略如下：

一、串聯臺中車站活動人流，一、二樓廊道及天橋配合臺中車站大平台銜接

藉由既有之都市商辦活動機能、便利之大眾運輸系統等優勢發展條件，以一、二樓廊道及天橋串聯延伸臺中大車站人行動線，落實TOD之發展理念，並提高干城地區自明性。

二、導入多元開發方式以增加土地使用彈性，促進公私合作彈性，提高開發誘因

透過促進產業發展引入就業人口，帶動區內商業活動；本計畫以引入策略性產業者可同步放寬允許住宅應用之樓地板面積，以加速本計畫區之開發，期望透過結合產業與住宅機能，帶動區內土地混合使用。

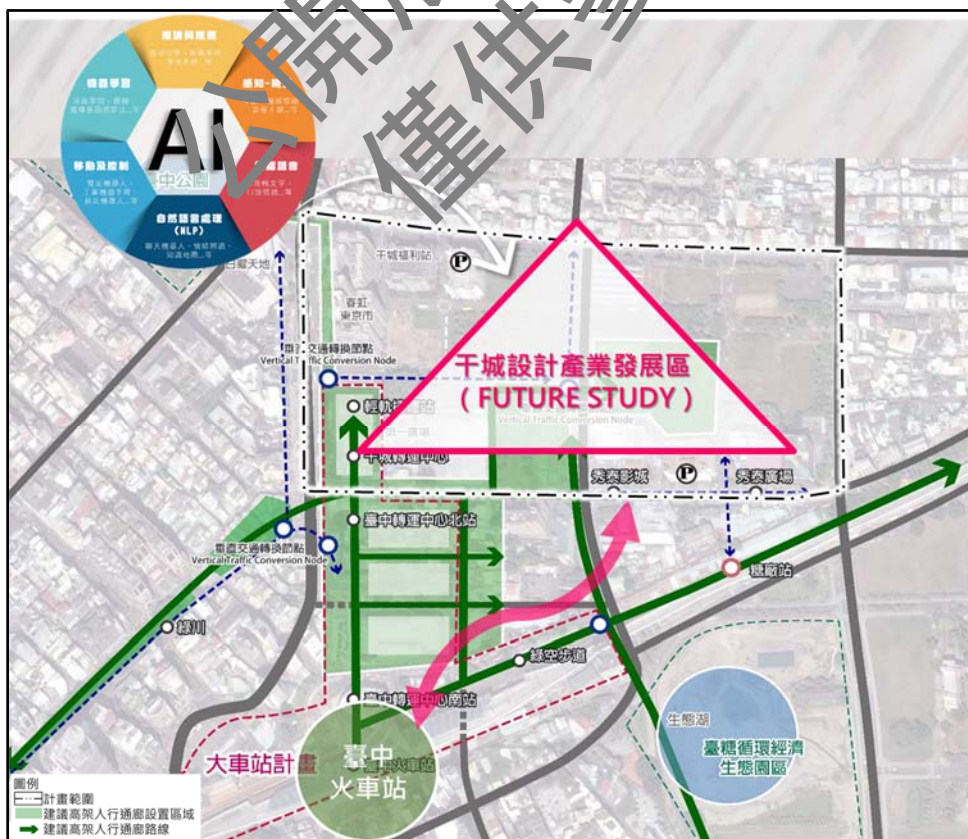


圖 5-1-1 本計畫發展定位示意圖

第二節 空間規劃構想

為配合本計畫「干城設計產業發展區（FUTURE STUDY）」發展定位，將周邊現有之環境、產業及公共設施納入規劃考量，訂定干城商業地區之整體空間架構，除既有住宅及臺中轉運站干城兩區以外，整合設計、交通、生活及產業四大機能劃設四大功能分區，驅動臺中車站地區之進化升級，本計畫之空間規劃四大功能分區如下說明，空間規劃構想如圖5-2-1所示。

一、Design Park

因應文創趨勢、臺中HOME PLUS政策，結合臺中市國土計畫指導干城流行影音文創競技中心之規劃，提出以創新為主題之功能分區。結合設計、展示、教育等機能，升級既有產業，實現國際化之城市願景。

二、生活產業未來園區

結合臺灣科技優勢，引入國際技術，搭建起成果轉化和鼓勵創新的孵化、輻射的網路構架，建構最具競爭力的健康服務中心，提出生活產業未來園區設計畫，以創新、創業服務的專業區域，成為在有限空間實現無限夢想的地方。

三、設計聚落

配合智慧設計核心與臺中轉運站干城之建置，發展以輔助國內外產業人才生活機能為主之社區，並同時作為智慧設計產業運用及銷售的平臺，提升地區循環經濟效益。

四、南京路沿街商業帶

配合既有之秀泰廣場與未來轉運站、智慧設計核心、綠空鐵道軸線等計畫之建置，將南京路一側規劃為以商業發展為主之空間。

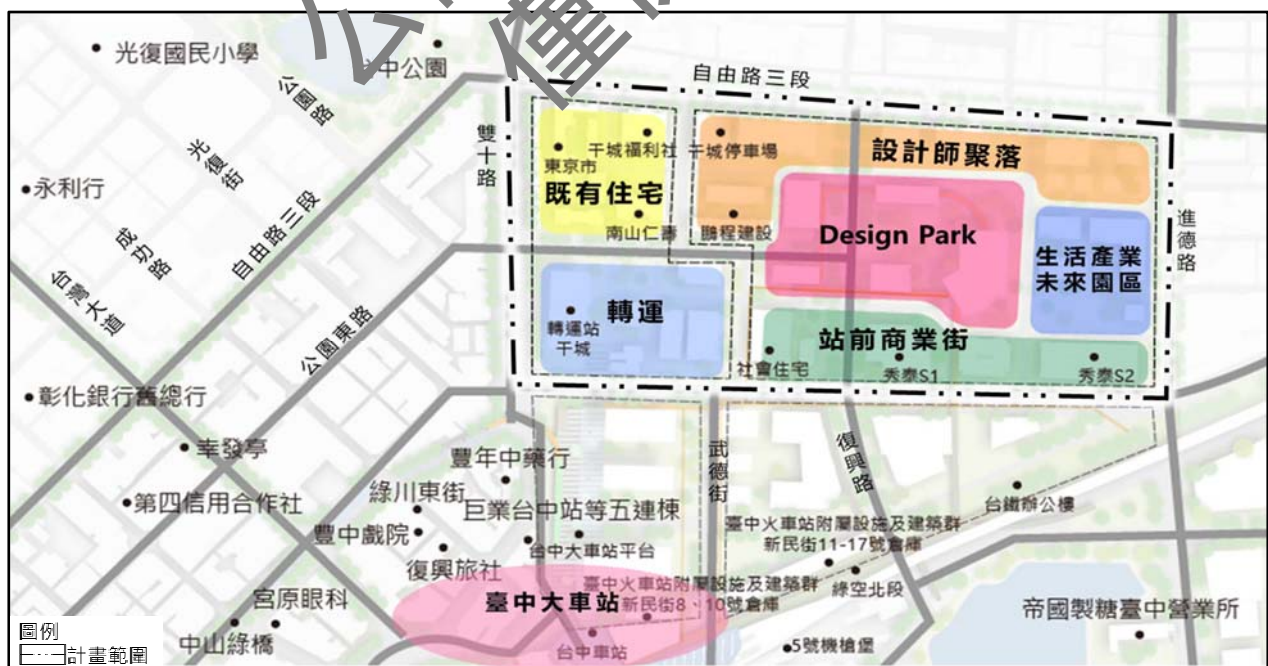


圖 5-2-1 本計畫空間規劃構想示意圖

第六章 變更內容

配合「臺中大車站計畫」及「綠空軸線計畫」等周邊重大建設計畫，為有效利用土地、銜接周邊重大計畫並促進干城商業區發展，於「干城商業地區細部計畫」之土地使用分區管制要點增修訂相關管制規定。計畫變更原則與實質變更內容分別說明如下：

第一節 變更原則

- 一、因應本市文創產業發展及臺中市國土計畫之干城流行影音文創競技中心規劃，增訂策略性產業開發、一樓廊道、二樓廊道及天橋設置獎勵，促進干城商業區土地開發利用。
- 二、為串聯臺中大車站平臺之人行動線，檢討變更本計畫一樓廊道、二樓廊道及天橋之管制規定，營造完善人行系統並提高干城地區自明性。
- 三、配合「臺中大車站計畫」檢討變更本計畫區退縮規定，順接臺中大車站平臺以帶動區域整體發展。

第二節 變更內容

本次檢討依前述計畫背景、現行都市計畫概要、發展定位及空間規劃構想等研擬具體變更事項，詳表6-2-1所示。變更臺中市都市計畫（干城商業地區）細部計畫土地使用分區管制要點修訂對照表詳如表6-2-2所示。凡本次變更未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

表 6-2-1 變更內容明細表

| 編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 |
|----|------------|---------|-----|---|
| | | 原計畫 | 新計畫 | |
| 1 | 土地使用分區管制要點 | 詳表6-2-2 | | <ol style="list-style-type: none"> 1. 增修訂策略性產業及一、二樓廊道與天橋之容積獎勵規定，提升本計畫區開發動能。 2. 因應計畫區相關重大建設計畫，調整本計畫一樓廊道、二樓廊道與天橋設置及退縮建築等相關規定，以銜接各計畫間介面並改善計畫區環境品質。 |

表 6-2-2 變更土地使用分區管制要點情形對照表

| 變更後條文 | 原條文 | 變更理由 |
|--|--|--|
| <p>四、商業區土地細分及編號如下圖1所示，其使用分區類別及使用如下：</p> <p>(一) 第4-1種商業區。 (二) 第4-2種商業區。 (三) 第6種商業區。 (四) 第7種商業區。 (五) 第8種商業區。 (六) 第9種商業區。</p> <p>上列(一)至(六)項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規定管制。</p> <p>計畫區內商業區供作商業使用部分之樓地板面積，應不得低於該宗建築基地總樓地板面積之50%且其三樓以下限作商業使用。另倘以都市計畫法臺中市施行自治條例第48條之2興辦社會住宅者不在此限，社會住宅得依實際需求規劃商業使用比例及使用樓層。</p> <p><u>為促進站前商業核心發展，本計畫指定鄰接復興路編號6、8、9、10-1、10-2、19、20、24之8處公有商業區經申請文化创意產業、會議展覽產業、觀光休閒產業及企業營運總部之策略性產業者，得增加住宅使用比例。</u></p> <p><u>前述街廓申請策略性產業者，應經目的事業主管機關認定，並於臺中市政府都市設計審議委員會審議時提出策略性產業使用樓地板面積使用規劃，方得提高住宅使用樓地板面積之比例。申請策略性產業得提高住宅使用比例上限為法定容積樓地板面積之10%。</u></p> | <p>四、商業區土地細分及編號如圖1，其使用分區類別及使用如下：</p> <p>(一) 第4-1種商業區。 (二) 第4-2種商業區。 (三) 第6種商業區。 (四) 第7種商業區。 (五) 第8種商業區。 (六) 第9種商業區。</p> <p>上列(一)至(六)項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規定管制。</p> <p>計畫區內商業區供作商業使用部分之樓地板面積，應不得低於該宗建築基地總樓地板面積之50%且其三樓以下限作商業使用。</p> | <p>1. 為促進國際性商務聚集發展區，提升辦公品質、吸引國際企業總部進駐，促進國際產業交流，本計畫指定鄰接復興路之8處公有商業區引入策略性產業之指定使用項目者，得增加住宅使用比例。</p> <p>2. 考量計畫鄰近台中車站與轉運站具便捷交通優勢，配合產業投入就業人口引入需求，並因應本市練武段社會住宅興建，增訂社會住宅之比例規範。</p> <p>3. 配合變更臺中市都「市計畫臺中車站地區細部計畫(配合臺中大車站計畫及綠空鐵道軸線計畫南段)」案，修正計畫區周邊都市計畫街廓。</p> |

表 6-2-2 變更土地使用分區管制要點情形對照表 (續)

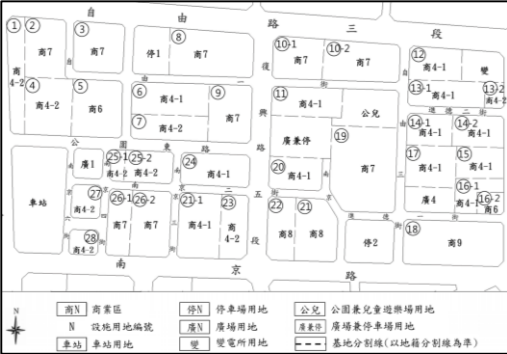

| 變更後條文 | 原條文 | 變更理由 |
|--|--|--|
|  <p>圖 1 臺中市干城地區土地細分與設施用地編號圖</p> |  <p>圖 1 臺中市干城地區土地細分與設施用地編號圖</p> | |
| <p>八、本計畫區應於街廓9、11、19、20、21-1、24及公共設施用地（公兒、廣兼停、停二），設置一樓廊道、二樓廊道及天橋連接（如下圖2所示），並配合臺中車站大平臺相接，連接說明如下：</p> <p>（一）相接處必須平順，其鋪面必須連續且平整，並應考量行動不便者之通行需求，依據建築物無障礙設施設計規範設置相關設施。</p> <p>（二）街廓內建築物應預為留設供一樓廊道、二樓廊道及天橋連接使用之空間。前述之設置淨寬不得小於3公尺，為利各式車輛順暢通行，天橋跨越道路部分離地面淨高不得小於4.6公尺，二樓廊道及天橋淨高應依市區道路及附屬工程設計規範設計。</p> <p>（三）設置供公眾通行之一樓廊道、二樓廊道及天橋，投影面積得不計入建築面積及容積樓地板面積，並酌予獎勵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20%為限。</p> <p>（四）天橋連接之兩個街廓或建築基地若同時開發，由兩個街廓或建築基地共同負擔興建費用；若是先後開發，則後開發之街廓或建築基地，應興建天橋連接兩個街廓。</p> <p>（五）有關一樓廊道、二樓廊道及天橋設置位置、細部設計方案、施作方式以及其管理維護計畫，起造人應於申請建造執照時提出立體廊道計畫，送臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，其涉及天橋設置應由道路主管機關會同審議。</p> | <p>八、本計畫區得以設置架空（或地下）走廊，其空間以二、三層天橋（天橋底部與道路間之淨高不得小於4.6公尺）及地上或地下連接，相接處必須平順，其鋪面必須連續且平整，若坡度大於五十分之一須設置坡道，坡道之坡度不得大於十二分之一，應考量行動不便者之通行需求設置相關設施。</p> <p>架空（或地下）走廊投影面積可計入法定空地，街廓內建築物應預為留設供連接使用之空間，其位置由臺中市政府都市設計審議委員會審議確認。並由建築管理、道路、交通、都市計畫...等相關業務主管機關會同制定連通與使用管制等相關規定。</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1. 依照現行土地使用分區類別及允許使用項目，考量土地權屬單純且屬國公有土地，且許多土地尚未開闢，建議採整體規劃策略作為首要招商考量，打造景觀通廊、加強與臺中車站大車站平臺人行連結，提高干城地區自明性。 2. 調整廊道及天橋用語及相關設置規定，以銜接「臺中車站地區細部計畫」。 3. 增加設置一樓廊道、二樓廊道及天橋之容積獎勵至1.5倍，以鼓勵商業地區開發，並提升本計畫整體定位發展。 |

表 6-2-2 變更土地使用分區管制要點情形對照表 (續)


| 變更後條文 | 原條文 | 變更理由 |
|---|--|---|
|  <p>圖2 臺中市干城地區一樓廊道、二樓廊道及天橋位置示意圖</p> | | <p>4. 新增一樓廊道、二樓廊道及天橋位置示意圖及圖編號。</p> <p>5. 因應本計畫天橋，故刪除第三層之。</p> |
| <p>九、開放空間</p> <p>(一) 本地區各基地依規定所需留設之法定空地，應作為開放空間供公眾使用，並不得設置屋簷、雨遮、圍牆或其他障礙物。</p> <p>(二) 開放空間之設置應儘量面臨道路、廣場留設並充份考慮與現有廣場、綠地、步道、鄰地留設之空地連接。</p> <p>(三) 退縮建築</p> <ol style="list-style-type: none"> 本地區內之基地，臨接復興路五段(25公尺)均應退縮至少6公尺始得建築，<u>車站用地臨雙十路一段(40公尺)均應退縮至少10公尺始得建築</u>，其餘凡面臨7公尺(含7公尺)以上計畫道路之建築基地，均應退縮至少4公尺始得建築，退縮部分得計入法定空地，其位置及退縮留設之斷面參考如下圖3至圖6所示。 退縮建築空間均作為無遮簷人行道通行，指定街廓設置天橋者不在此限。 退縮建築空間應自最外側植行道樹，並至少留設2.5公尺寬人行道供公眾通行。 <p>(四) 指定留設街角廣場</p> <p>依下圖3指定位置留設街角廣場，其規劃設計原則如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 指定留設街角廣場之開放空間，其廣場鋪面材質應採透水性材料，鋪面造型與色彩應加以變化排列。 指定留設街角廣場內得配設景觀設施及植栽，利用水、雕塑、照明等，共同創造空間景觀，其以不妨礙駕駛之視線為原則。 指定留設街角廣場內不得設置任何建築構造物。 | <p>九、開放空間</p> <p>(一) 本地區各基地依規定所需留設之法定空地，應作為開放空間供公眾使用，並不得設置屋簷、雨遮、圍牆或其他障礙物。</p> <p>(二) 開放空間之設置應儘量面臨道路、廣場留設並充份考慮與現有廣場、綠地、步道、鄰地留設之空地連接。</p> <p>(三) 退縮建築</p> <ol style="list-style-type: none"> 本地區內之基地，臨接復興路五段(25公尺)均應退縮至少6公尺始得建築，其餘凡面臨7公尺(含7公尺)以上計畫道路之建築基地，均應退縮至少4公尺始得建築。 退縮建築空間均作為無遮簷人行道使用。 設置騎樓及無遮簷人行道應與公有人行道齊平，不得有高低差，且須供公眾通行使用，不得設置停車空間。無遮簷人行道應予適當綠化，退縮部分得計入法定空地。 <p>(四) 指定留設街角廣場</p> <p>依圖2指定位置留設街角廣場，其規劃設計原則如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 指定留設街角廣場之開放空間，其廣場鋪面材質應採透水性材料，鋪面造型與色彩應加以變化排列。 指定留設街角廣場內得配設景觀設施及植栽，利用水、雕塑、照明等，共同創造空間景觀，其以不妨礙駕駛之視線為原則。 指定留設街角廣場內不得設置任何建築構造物。 | <ol style="list-style-type: none"> 配合「臺中大車站計畫」修訂車站用地退縮空間以銜接南側大平臺之規劃，並增加退縮位置圖示。 計畫區之退縮建築空間均作為無遮簷人行道使用，並指定街廓設置天橋不在此限，新增退縮空間斷面參考示意圖，刪除騎樓相關規定。 檢討變更無遮簷人行道之綠化及相關規定。 檢討變更開放空間留設位置示意圖及圖編號。 新增指定街角廣場劃設參考示意圖。 |

表 6-2-2 變更土地使用分區管制要點情形對照表 (續)


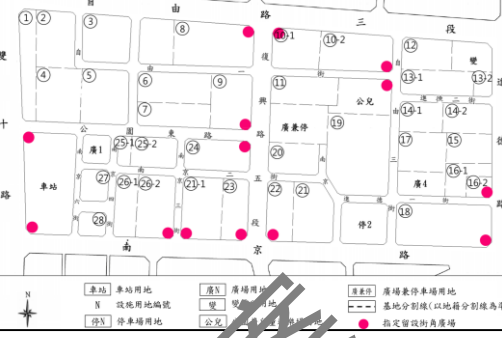
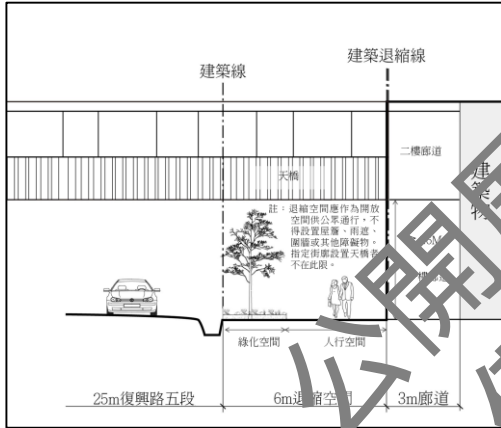
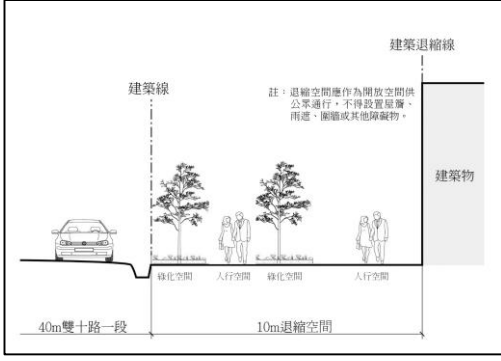
| 變更後條文 | 原條文 | 變更理由 |
|--|--|------|
| <p>4. 指定留設街角廣場面積不得小於200平方公尺，寬度不得小於8公尺，如情況特殊經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過者不在此限，本計畫指定街角廣場設置參考如下圖7所示。</p> | <p>4. 指定留設街角廣場面積不得小於200平方公尺，寬度不得小於8公尺，如情況特殊經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過者不在此限。</p> | |
|  |  | |
| <p>圖3 臺中市干城地區退縮及開放空間留設位置示意圖</p> | <p>圖2 臺中市干城地區指定留設街角廣場位置圖</p> | |
|  | | |
| <p>圖4 臨接復興路五段退縮空間斷面參考示意圖</p> | | |
|  | | |
| <p>圖5 車站用地臨雙十路一段退縮空間斷面參考示意圖</p> | | |

表 6-2-2 變更土地使用分區管制要點情形對照表 (續)

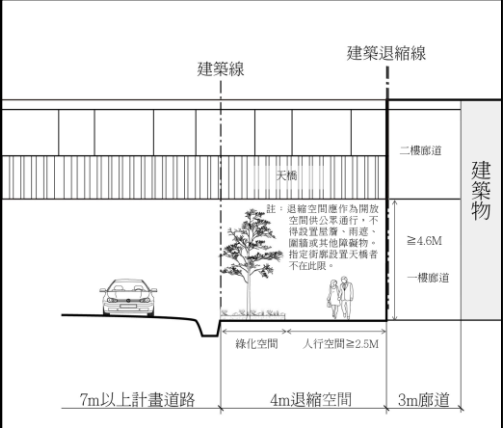
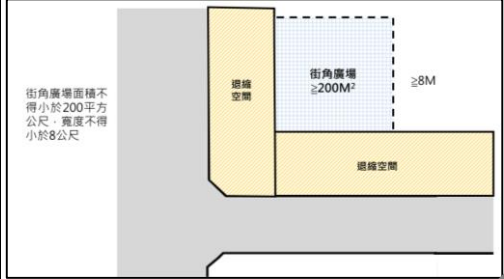
| 變更後條文 | 原條文 | 變更理由 | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|--|----|----|-----|----|-----|-----|---|-------|--------------------|----|----|-----|----|-----|-----|--|
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>圖 6 臨接臨 7 公尺 (含 7 公尺) 以上計畫道路退縮空間斷面參考示意圖</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>圖 7 指定街角廣場劃設參考示意圖</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>十、基地內申請興建之建築，皆需取得綠建築標章合格級以上，且為提高環境品質，鼓勵綠建築分級評估取得銀級以上，爰訂定下列綠建築獎勵措施：</p> <p>(一) 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 6% 之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8% 之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10% 之獎勵。</p> | <p>基地內申請興建之建築，皆需取得綠建築標章合格級以上，且為提高環境品質，鼓勵綠建築分級評估取得銀級以上，爰訂定下列綠建築獎勵措施：</p> <p>(一) 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 6% 之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8% 之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10% 之獎勵。</p> | <p>因應本計畫之容積獎勵項目增訂設置供公眾通行之一樓廊道、二樓廊道及天橋酌予獎勵，修正原有關申請容積獎勵及容積移轉限制，並列為第 11 點說明，以茲明確。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th>綠建築分級</th> <th>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>銀級</td> <td>6%</td> </tr> <tr> <td>黃金級</td> <td>8%</td> </tr> <tr> <td>鑽石級</td> <td>10%</td> </tr> </tbody> </table> | 綠建築分級 | 增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例 | 銀級 | 6% | 黃金級 | 8% | 鑽石級 | 10% | <table border="1"> <thead> <tr> <th>綠建築分級</th> <th>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>銀級</td> <td>6%</td> </tr> <tr> <td>黃金級</td> <td>8%</td> </tr> <tr> <td>鑽石級</td> <td>10%</td> </tr> </tbody> </table> | 綠建築分級 | 增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例 | 銀級 | 6% | 黃金級 | 8% | 鑽石級 | 10% | |
| 綠建築分級 | 增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 銀級 | 6% | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 黃金級 | 8% | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 鑽石級 | 10% | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 綠建築分級 | 增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 銀級 | 6% | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 黃金級 | 8% | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 鑽石級 | 10% | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>(二) 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。</p> <p>前項保證金退還依下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。 | <p>(二) 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。</p> <p>前項保證金退還依下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。 | | | | | | | | | | | | | | | | | |

表 6-2-2 變更土地使用分區管制要點情形對照表（續）

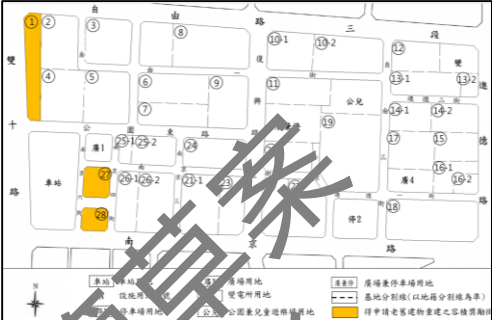

| 變更後條文 | 原條文 | 變更理由 |
|---|--|---|
| <p>2. 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</p> <p>3. 依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價5倍之金額後無息退還。</p> | <p>2. 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</p> <p>3. 依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價5倍之金額後無息退還。</p> <p>(三) 除申請綠建築容積獎勵及編號1、27、28街廓（如圖3）得依本要點第十七條申請老舊建物重建之容積獎勵外，本計畫區內基地不得申請其他相關建築容積獎勵及不得為容積移轉地區。</p>  <p>圖2 臺中市干城地區得申請老舊建物重建之容積獎勵街廓位置示意圖</p> | |
| <p>十一、本計畫區內基地除依第8點、第10點及第18點之規定申請建築容積獎勵外，不得申請其他相關建築容積獎勵及不得為容積移轉地區。</p>  <p>圖8 臺中市干城地區得申請老舊建物重建之容積獎勵街廓位置示意圖</p> | <p>(新增)</p> | <p>因應本計畫之容積獎勵項目增訂設置供公眾通行之一樓廊道、二樓廊道及天橋酌予獎勵，修正原有申請容積獎勵及容積移轉限制，並列為第11點說明，以茲明確。</p> |
| <p>十二、停車空間</p> <p>(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，如下表1所示。</p> | <p>十一、停車空間</p> <p>(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。</p> <p>-(表1)-</p> | <p>1. 維持原條文。</p> <p>2. 調整條次。</p> <p>3. 修正表1為如下表1。</p> |

表 6-2-2 變更土地使用分區管制要點情形對照表 (續)

| 變更後條文 | | | | 原條文 | | | | 變更理由 |
|---|---|----------------|--|---|---|----------------|--|------|
| 表 1 停車空間表 | | | | 表 1 停車空間表 | | | | |
| 類別 | 建築物用途 | 都市計畫內區域 | | 類別 | 建築物用途 | 都市計畫內區域 | | |
| | | 樓地板面積 | 樓地板面積 | | | 樓地板面積 | 樓地板面積 | |
| 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。 | 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。 | | | 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。 | 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。 | | | 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。 | |
| <p>(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。</p> <p>(三) 其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。</p> | | | | <p>(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。</p> <p>(三) 其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。</p> | | | | |

表 6-2-2 變更土地使用分區管制要點情形對照表 (續)

| 變更後條文 | | 原條文 | | 變更理由 |
|--|--|--|--|--|
| <p>十三、本地區內有關裝卸場之設置，應依下表2「裝卸場規定」之規定，在同一基地內設置離街裝卸場。</p> <p>表2 臺中市干城地區設置裝卸場規定</p> | | <p>十二、本地區內有關裝卸場之設置，應依表2「裝卸場規定」之規定，在同一基地內設置離街裝卸場。</p> <p>表2 臺中市干城地區設置裝卸場規定</p> | | <p>1. 維持原條文。</p> <p>2. 調整條次。</p> <p>3. 修正表2為如下表2。</p> |
| 土地及建築物使用種類 | 應附設裝卸單位數 | 土地及建築物使用種類 | 應附設裝卸單位數 | |
| 一、百貨公司、商場、超級市場、餐廳零售業、服務業、批發業及商業事務所。 | 總樓地板面積1,500平方公尺以上至3,000平方公尺以下者，應附設一裝卸位；超過3,000平方公尺總樓地板面積者，每超過3,000平方公尺或其零數應添設一裝卸位。 | 一、百貨公司、商場、超級市場、餐廳零售業、服務業、批發業及商業事務所。 | 總樓地板面積1,500平方公尺以上至3,000平方公尺以下者，應附設一裝卸位；超過3,000平方公尺總樓地板面積者，每超過3,000平方公尺或其零數應添設一裝卸位。 | |
| 二、旅社 | 總樓地板面積2,500平方公尺以上至7,500平方公尺以下者，應附設一裝卸位；超過7,500平方公尺總樓地板面積者，每超過2,000平方公尺或其零數應添設一裝卸位。 | 二、旅社 | 總樓地板面積2,500平方公尺以上至7,500平方公尺以下者，應附設一裝卸位；超過7,500平方公尺總樓地板面積者，每超過2,000平方公尺或其零數應添設一裝卸位。 | |
| <p>註：1. 每一裝卸位面積平均以35平方公尺計，露天或有頂蓋均可，有頂蓋者之高度不得小於4.2公尺。</p> <p>2. 同一建築物內供二類以上用途適用者，設置標準分別計算。</p> <p>3. 各裝卸位需與服務道路系統連通。</p> | | <p>註：1. 每一裝卸位面積平均以35平方公尺計，露天或有頂蓋均可，有頂蓋者之高度不得小於4.2公尺。</p> <p>2. 同一建築物內供二類以上用途適用者，設置標準分別計算。</p> <p>3. 各裝卸位需與服務道路系統連通。</p> | | |
| <p>十四、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。</p> | | <p>十一、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。</p> | | <p>1. 維持原條文。</p> <p>2. 調整條次。</p> |
| <p>十五、本地區之建築物設計、使用種類、容積、高度、<u>一樓廊道</u>、<u>二樓廊道</u>、<u>天橋</u>、<u>廣兼停用地</u>、<u>街道加蓋</u>、<u>景觀設計</u>、<u>退縮建築</u>、<u>廣告招牌之設置</u>及<u>地下停車場之連通</u>等有關事項，應經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過後，始准依法申請建照<u>施工</u>。</p> | | <p>十四、本地區之都市設計含建築物設計、使用種類、容積、高度、<u>架空</u>（或地下）<u>走廊</u>、<u>廣兼停用地</u>、<u>街道加蓋</u>、<u>景觀設計</u>、<u>廣告招牌之設置</u>及<u>地下停車場之連通</u>等有關事項，應先經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。</p> | | <p>1. 調整架空走廊（或地下）用語，以銜接「臺中車站地區細部計畫」。</p> <p>2. 因應條文修正後已無地下走廊，故刪除之。</p> <p>3. 調整條次。</p> |
| <p>十六、景觀及綠化原則</p> <p>(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</p> | | <p>十五、景觀及綠化原則</p> <p>(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</p> | | <p>1. 維持原條文。</p> <p>2. 調整條次。</p> |

表 6-2-2 變更土地使用分區管制要點情形對照表（續）

| 變更後條文 | 原條文 | 變更理由 |
|--|--|-------------------------------|
| <p>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。</p> <p>(二) 建築物鄰接或面向公園、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、欄杆及暴露通風、通氣、廢棄排出口、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。</p> <p>(三) 建築物屋頂皆應實施屋頂綠化，其綠覆面積不得低於建築物頂層（含露臺）面積之三分之一，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，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過者不在此限。</p> <p>(四) 前三項有關建築物屋頂綠化、立面景觀及基地綠化工程應納入建築設計圖說於請領建照執照時一併核定之。</p> | <p>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。</p> <p>(二) 建築物鄰接或面向公園、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、欄杆及暴露通風、通氣、廢棄排出口、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。</p> <p>(三) 建築物屋頂皆應實施屋頂綠化，其綠覆面積不得低於建築物頂層（含露臺）面積之三分之一，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，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過者不在此限。</p> <p>(四) 前三項有關建築物屋頂綠化、立面景觀及基地綠化工程應納入建築設計圖說於請領建照執照時一併核定之。</p> | |
| <p>十七、為提升建築基地保水性，基地開挖地下室應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 建築基地之基準開挖面積最高不得超過基地面積之85%。</p> <p>(二) 基地條件特殊或地下室設計困難，經臺中市政府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%。</p> <p>(三) 高層建築依建築技術規則辦理。</p> | <p>十六、為提升建築基地保水性，基地開挖地下室應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 建築基地之基準開挖面積最高不得超過基地面積之85%。</p> <p>(二) 基地條件特殊或地下室設計困難，經臺中市政府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%。</p> <p>(三) 高層建築依建築技術規則辦理。</p> | <p>1. 維持原條文。 2. 調整條次。</p> |
| <p>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</p> | <p>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</p> | <p>1. 維持原條文。 2. 調整條次。</p> |

表 6-2-2 變更土地使用分區管制要點情形對照表 (續)

| 變更後條文 | 原條文 | 變更理由 |
|--|--|------|
| <p>得予以獎勵基準容積之20%或15%：</p> <p>(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%。</p> <p>(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%。</p> <p>(三) 經全部土地所有權人同意。</p> <p>(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。</p> <p>(五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。</p> | <p>得予以獎勵基準容積之20%或15%：</p> <p>(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%。</p> <p>(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%。</p> <p>(三) 經全部土地所有權人同意。</p> <p>(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。</p> <p>(五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。</p> | |

第七章 變更後計畫

土地使用分區管制要點

- 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、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之二分之一。
 - (十) 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。
 - (十一) 離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。
 - (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。
 - (十三) 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、商業區土地細分及編號如下圖 1 所示，其使用分區類別及使用如下：

- (一) 第 4-1 種商業區。
- (二) 第 4-2 種商業區。
- (三) 第 6 種商業區。
- (四) 第 7 種商業區。
- (五) 第 8 種商業區。
- (六) 第 9 種商業區。

上列(一)至(六)項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規定管制。

計畫區內商業區供作商業使用部分之樓地板面積，應不得低於該宗建築基地總樓地板面積之 50% 且其三樓以下限作商業使用。另倘以都市計畫法臺中市施行自治條例第 48 條之 2 興辦社會住宅者不在此限，社會住宅得依實際需求規劃商業使用比例及使用樓層。

為促進站前商業核心發展，本計畫指定鄰接復興路編號 6、8、9、10-1、10-2、19、20、24 之 8 處公有商業區經申請文化創意產業、會議展覽產業、觀光休閒產業及企業營運總部之策略性產業者，得增加住宅使用比例。

前述街廓申請策略性產業者，應經目的事業主管機關認定，並於臺中市政府都市設計審議委員會審議時提出策略性產業使用樓地板面積使用規劃，方得提高住宅使用樓地板面積之比例。申請策略性產業得提高住宅使用比例上限為法定容積樓地板面積之 10%。

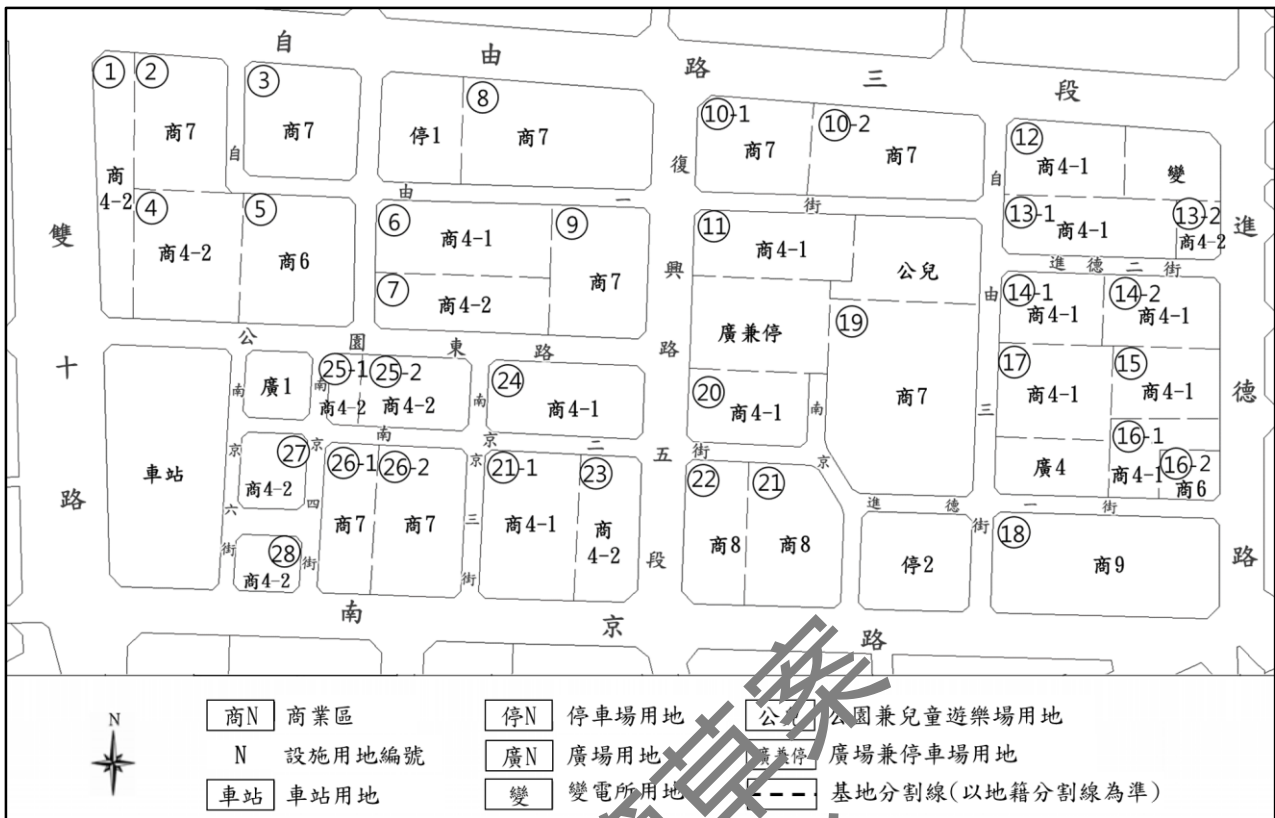


圖 7-1-1 (圖 1) 臺中市三城地區土地細分與設施用地編號圖

五、土地使用強度

(一) 本計畫區內各類商業區之建蔽率及容積率規定如下表規定辦理。

| 項目 | 建蔽率 (%) | 容積率 (%) |
|------|---------|---------|
| 商4-1 | 60 | 500 |
| 商4-2 | 70 | 500 |
| 商6 | 65 | 560 |
| 商7 | 60 | 600 |
| 商8 | 65 | 620 |
| 商9 | 60 | 680 |

(二) 本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率及容積率等規定詳如下表：

| 項目 | 建蔽率 (%) | 容積率 (%) |
|----------|---------|---------|
| 停車場用地 | 70 | 420 |
| 廣場兼停車場用地 | 80 | 100 |
| 變電所用地 | 40 | 400 |
| 車站用地 | 45 | 600 |

六、最小基地面積

本地區內各編號之基地，應以一宗土地申請建築為限，如營建前必須分割者，應經臺中市政府之核准始得向地政機關辦理分割，且分割後之最小基地面積規定如下：

- (一) 原基地面積在 3,000 平方公尺以上者，分割後之最小基地面積不得小於原基地面積之五分之一。
- (二) 原基地面積小於 3,000 平方公尺者，分割後之最小基地面積不得小於原基地面積之三分之一。

七、鄰幢間隔

- (一) 本地區內建築物之背面應設置後院，其最小後院深度不得小於 3 公尺。
- (二) 本地區內建築物與同一基地內之其他建築物或同一幢建築物對面部分（如天井部分）之淨寬不得小於該建築物高度的 0.15 倍，並不得小於 3 公尺；但其鄰幢間隔已達 5 公尺以上者得免再增加。

八、本計畫區應於街廓 9、11、19、20、21-1、24 及公共設施用地（公兒、廣兼停、停二），設置一樓廊道、二樓廊道及天橋連接（如下圖 2 所示），並配合臺中車站大平臺相接，連接說明如下：

- (一) 相接處必須平順，其鋪面必須連續且平整，並應考量行動不便者之通行需求，依據建築物無障礙設施設計規範設置相關設施。
- (二) 街廓內建築物應預留設供一樓廊道、二樓廊道及天橋連接使用之空間。前述之設置淨寬不得小於 3 公尺，為利各式車輛順暢通行，天橋跨越道路部分離地面淨高不得小於 4.6 公尺，二樓廊道及天橋淨高應依市區道路及附屬工程設計規範設計。
- (三) 設置供公眾通行之一樓廊道、二樓廊道及天橋，投影面積得不計入建築面積及容積樓地板面積，並酌予獎勵 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 20% 為限。
- (四) 天橋連接之兩個街廓或建築基地若同時開發，由兩個街廓或建築基地共同負擔興建費用；若是先後開發，則後開發之街廓或建築基地，應興建天橋連接兩個街廓。
- (五) 有關一樓廊道、二樓廊道及天橋設置位置、細部設計方案、施作方式以及其管理維護計畫，起造人應於申請建造執照時提出立體廊道計畫，送臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，其涉及天橋設置應由道路主管機關會同審議。

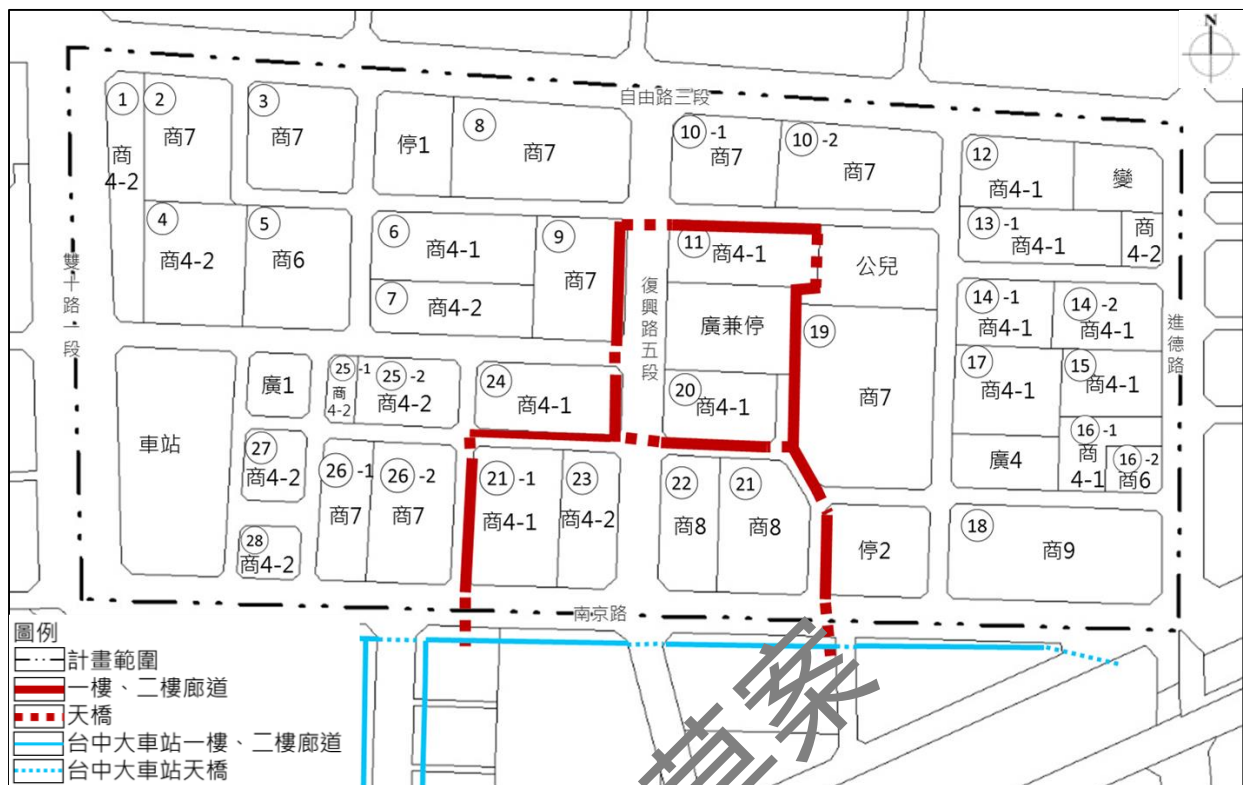


圖 7-1-2 (圖 2) 臺中市干城地區一樓廊道、二樓廊道及天橋位置示意圖

九、開放空間

- (一) 本地區各基地依規定所保留設之法定空地，應作為開放空間供公眾使用，並不得設置屋簷、雨遮、圍牆或其他障礙物。
- (二) 開放空間之設置應儘量面臨道路、廣場留設並充份考慮與現有廣場、綠地、步道、鄰地留設之空地連接。
- (三) 退縮建築
 1. 本地區內之基地，臨接復興路五段（25 公尺）均應退縮至少 6 公尺始得建築，車站用地臨雙十路一段（40 公尺）均應退縮至少 10 公尺始得建築，其餘凡面臨 7 公尺（含 7 公尺）以上計畫道路之建築基地，均應退縮至少 4 公尺始得建築，退縮部分得計入法定空地，其位置及退縮留設之斷面參考如下圖 3 至圖 6 所示。
 2. 退縮建築空間均作為無遮簷人行道通行，指定街廓設置天橋者不在此限。
 3. 退縮建築空間應自最外側植行道樹，並至少留設 2.5 公尺寬人行道供公眾通行。

(四) 指定留設街角廣場

依下圖3指定位置留設街角廣場，其規劃設計原則如下：

1. 指定留設街角廣場之開放空間，其廣場鋪面材質應採透水性材料，鋪面造型與色彩應加以變化排列。
2. 指定留設街角廣場內得配設景觀設施及植栽，利用水、雕塑、照明等，共同創造空間景觀，其以不妨礙駕駛之視線為原則。
3. 指定留設街角廣場內不得設置任何建築構造物。
4. 指定留設街角廣場面積不得小於200平方公尺，寬度不得小於8公尺，如情況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，本計畫指定街角廣場設置參考如下圖7所示。

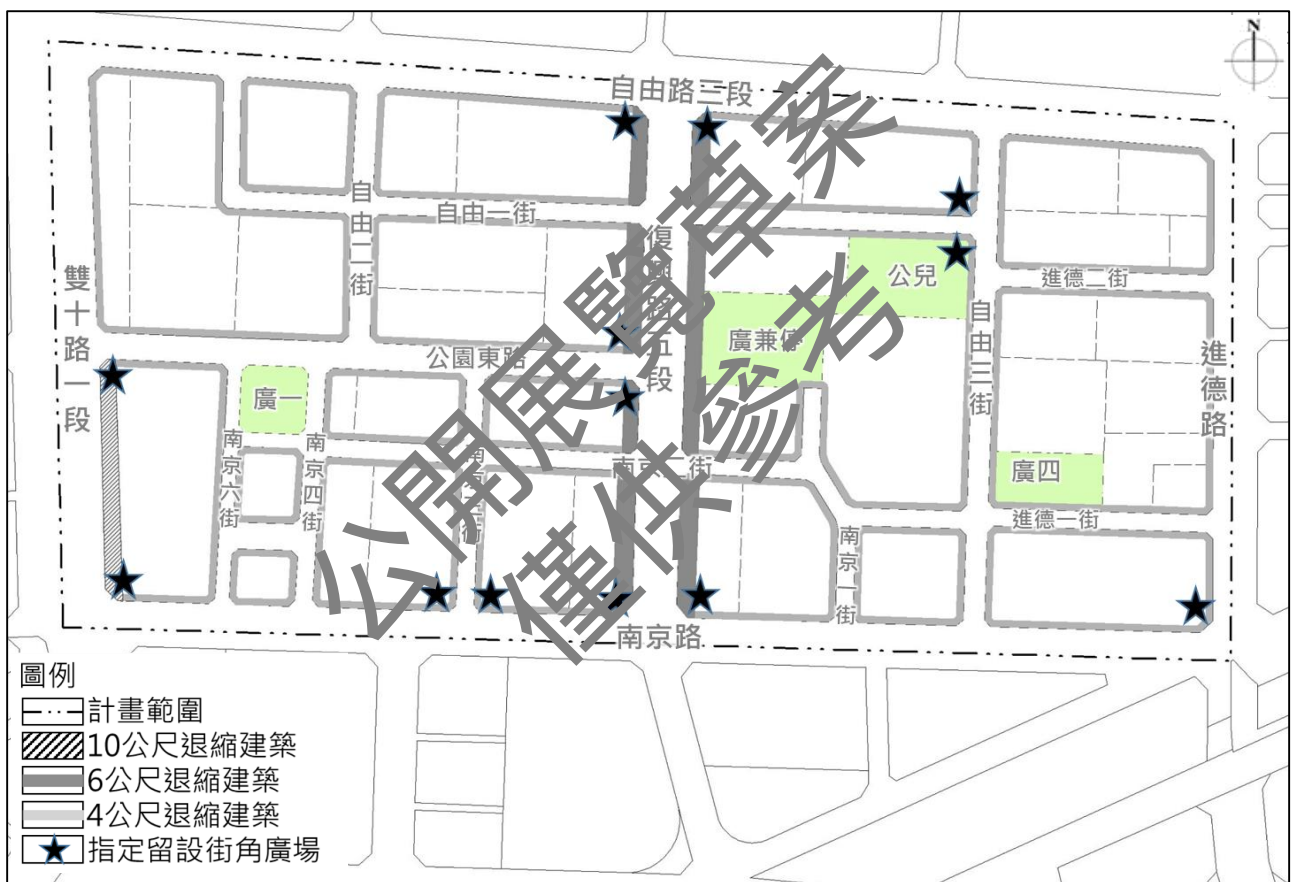


圖 7-1-3 (圖 3) 臺中市干城地區退縮及開放空間留設位置示意圖

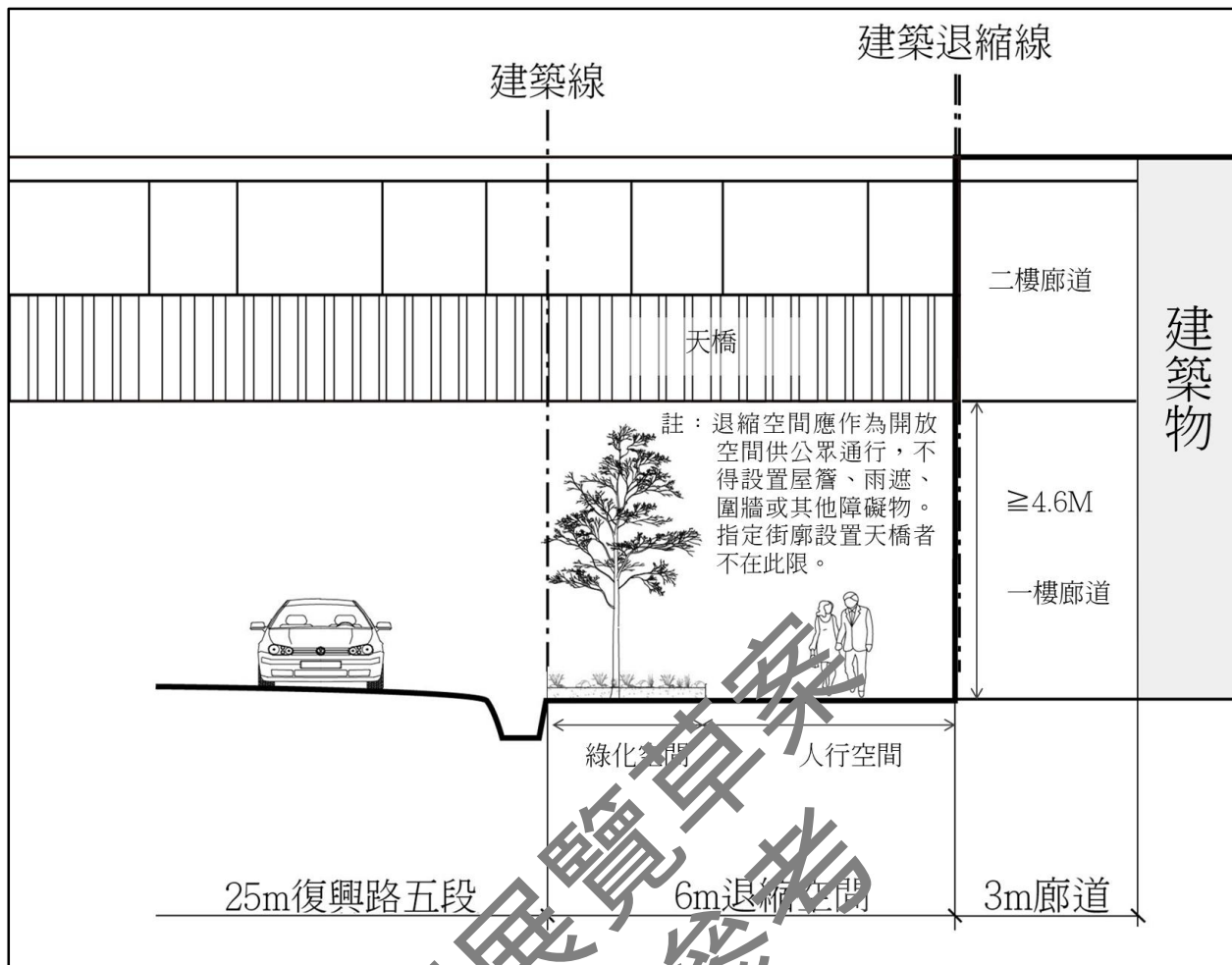


圖 7-1-4 (圖 4) 臨接復興路五段退縮空間斷面參考示意圖

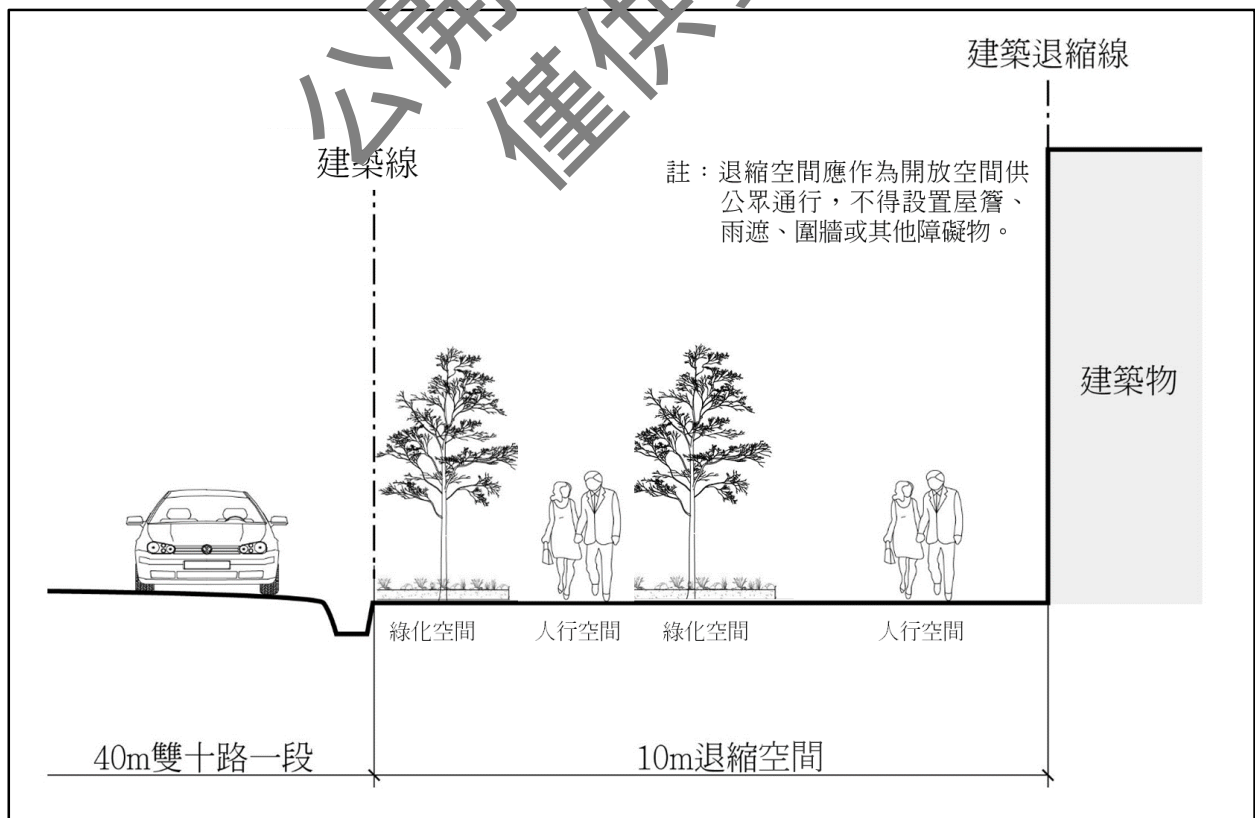


圖 7-1-5 (圖 5) 車站用地臨雙十路一段退縮空間斷面參考示意圖

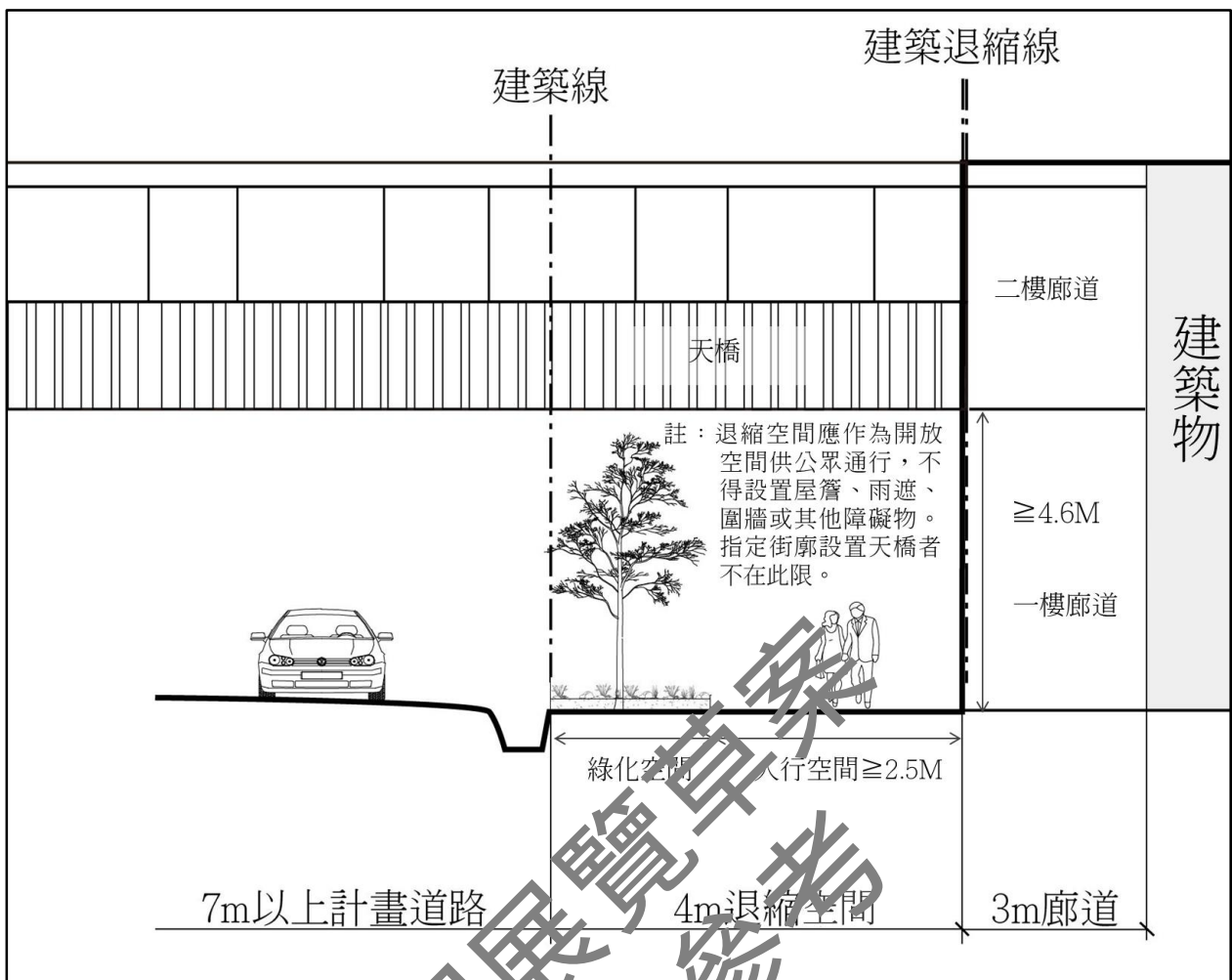


圖 7-1-6 (圖 6) 臨接臨 7 公尺 (含 7 公尺) 以上計畫道路退縮空間斷面參考示意圖

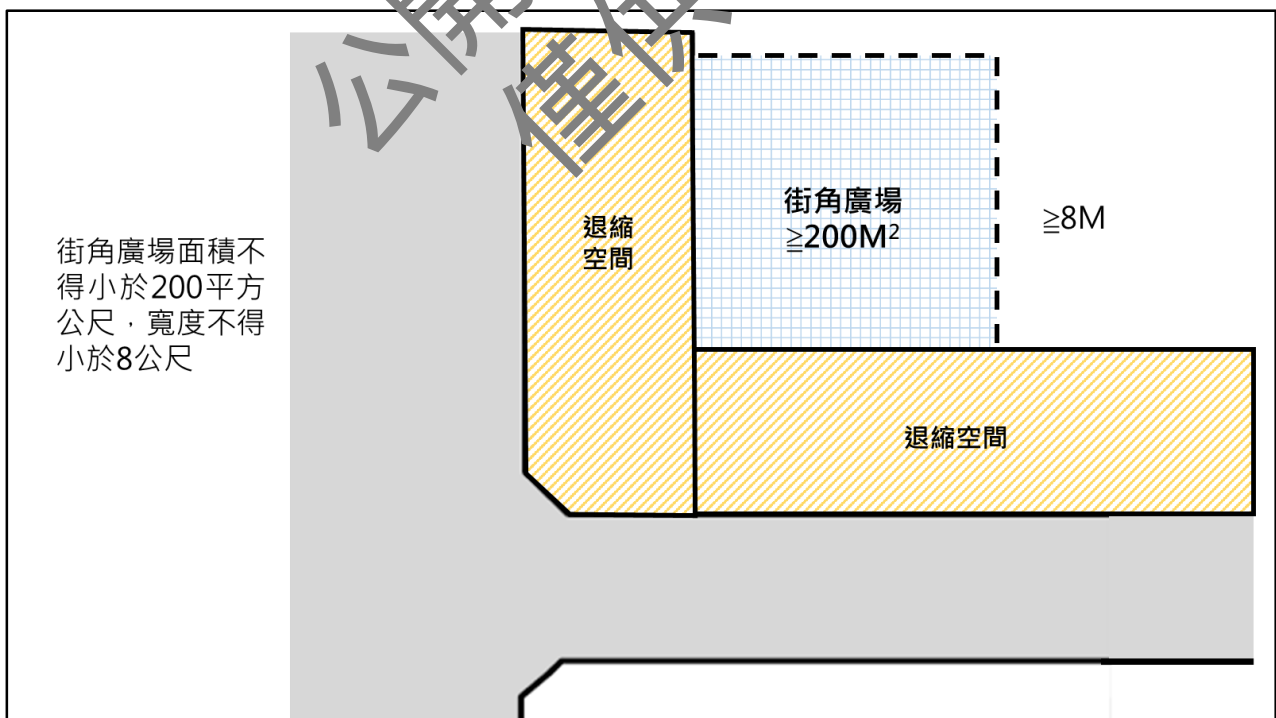


圖 7-1-7 (圖 7) 指定街角廣場劃設參考示意圖

十、基地內申請興建之建築，皆需取得綠建築標章合格級以上，且為提高環境品質，鼓勵綠建築分級評估取得銀級以上，爰訂定下列綠建築獎勵措施：

- (一) 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 6% 之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8% 之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10% 之獎勵

| 綠建築分級 | 增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例 |
|-------|--------------------|
| 銀級 | 6% |
| 黃金級 | 8% |
| 鑽石級 | 10% |

- (二) 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：

1. 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
2. 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。
3. 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。

十一、本計畫區內基地除依第 8 點、第 10 點及第 18 點之規定申請建築容積獎勵外，不得申請其他相關建築容積獎勵及不得為容積移轉地區。



圖 7-1-8 (圖 8) 臺中市干城地區得申請老舊建物重建之容積獎勵街廓位置示意圖

十二、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，如下表 1 所示。

表 7-1-1 (表 1) 停車空間表

| 類別 | 建築物用途 | 都市計畫內區域 | |
|-----|---|--------------|----------------------------------|
| | | 樓地板面積 | 樓地板面積 |
| 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) 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。

十三、本地區內有關裝卸場之設置，應依下表 2「裝卸場規定」之規定，在同一基地內設置離街裝卸場。

表 7-1-2 (表 2) 臺中市干城地區設置裝卸場規定

| 土地及建築物使用種類 | 應附設裝卸單位數 |
|-------------------------------------|--|
| 一、百貨公司、商場、超級市場、餐廳零售業、服務業、批發業及商業事務所。 | 總樓地板面積1,500平方公尺以上至3,000平方公尺以下者，應附設一裝卸位；超過3,000平方公尺總樓地板面積者，每超過3,000平方公尺或其零數應添設一裝卸位。 |
| 二、旅社 | 總樓地板面積2,500平方公尺以上至7,500平方公尺以下者，應附設一裝卸位；超過7,500平方公尺總樓地板面積者，每超過2,000平方公尺或其零數應添設一裝卸位。 |

註：1. 每一裝卸位面積平均以35平方公尺計，露天或有頂蓋均可，有頂蓋者之高度不得小於4.2公尺。

2. 同一建築物內供二類以上用途適用者，設置標準分別計算。
3. 各裝卸位需與服務道路系統連通。

十四、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、本地區之建築物設計、使用種類、容積、高度、一樓廊道、二樓廊道、天橋、廣兼停用地、街道加蓋、景觀設計、退縮建築、廣告招牌之設置及地下停車場之連通等有關事項，應經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過後，始准依法申請建照施工。

十六、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) 建築物鄰接或面向公園、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、欄杆及暴露通風、通氣、廢棄排出口、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) 建築物屋頂皆應實施屋頂綠化，其綠覆面積不得低於建築物頂層（含露臺）面積之三分之一，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，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過者不在此限。
- (四) 前三項有關建築物屋頂綠化、立地景觀及基地綠化工程應納入建築設計圖說於請領建照執照時一併核定之。

十七、為提升建築基地保水性，基地開挖地下室應依下列規定辦理：

- (一) 建築基地之基準開挖面積最高不得超過基地面積之 85%。
- (二) 基地條件特殊或地下室設計困難，經臺中市政府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%。
- (三) 高層建築依建築技術規則辦理。

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。

公開展覽草案
僅供參考