臺中市各都市計畫土地使用分區管制要點（配合通案性原則）專案通盤檢討書

【第一冊】

公開展覽草案僅供參考

擬定機關：臺中市政府

中華民國 114 年 3 月

臺中市各都市計畫土地使用分區管制要點（配合通案性原則）專案通盤檢討書

【第一冊】

公開展覽草案僅供參考

臺中市變更都市計畫審核摘要表		
項目	說明	
都市計畫名稱	臺中市各都市計畫土地使用分區管制要點（配合通案性原則）專案通盤檢討案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條	
變更都市計畫機關	臺中市政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	無	
本案公開展覽之起訖日期	公告	臺中市政府 109 年 6 月 3 日府授都計字第 1090122461 號公告辦理通盤檢討，公告期間自 109 年 6 月 5 日起 30 天。（刊登於 109 年 6 月 5 日台灣新生報第 7 版、109 年 6 月 6 日台灣新生報第 10 版、109 年 6 月 7 日台灣新生報第 7 版）
	公開展覽	
	公開說明會	
人民團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級	

公開展覽草案僅供參考

目　錄

第一章　緒論

壹、計畫緣起 1-1
貳、法令依據 1-1
參、檢討範圍 1-1
肆、計畫書編製原則 1-2

第二章　檢討分析及修訂原則

壹、現行土管要點條文異同分析 2-1
貳、執行疑義及修訂原則 2-7
參、檢討原則 2-32

第三章　臺中市通案性土地使用分區管制事項

壹、訂定構想 3-1
貳、各細部計畫土地使用分區管制要點檢討 3-7

第四章　各都市計畫變更內容【第一冊部分】

1-1.變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合通案性原則）〕專案通盤檢討 4-1
1-2.變更臺中市都市計畫（臺中體育場附近地區）細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合通案性原則）〕專案通盤檢討 4-37
1-3.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（配合通案性原則）〕專案通盤檢討 4-51
1-4.變更臺中市都市計畫（配合臺中都會區鐵路高架捷運化計畫－臺中車站地區）細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合通案性原則）〕專案通盤檢討 4-68
1-5.變更臺中市都市計畫（原大型購物中心專用區）細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合通案性原則）〕專案通盤檢討 4-81
1-6.變更臺中市都市計畫（旱溪地區）細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合通案性原則）〕專案通盤檢討 4-90
1-7.變更臺中市都市計畫（樹德地區）細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合通案性原則）〕專案通盤檢討 4-106
1-8.變更臺中市都市計畫（樹德地區）細部計畫（南區番婆段 403 地號）土地使用分區管制要點專案通盤檢討 4-123
1-9.變更臺中市都市計畫（後庄里地區）細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合通案性原則）〕專案通盤檢討 4-125

公開展覽資料僅供參考

1-10.變更臺中市都市計畫（原部分「文小－四十」學校用地變更為住宅區）細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合通案性原則）〕專案通盤檢討 4-135
1-11.變更臺中市都市計畫（部分農業區為住宅區（安置九二一震災受災戶））細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合通案性原則）〕專案通盤檢討 4-140
1-12.變更臺中市都市計畫（體1用地）細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合通案性原則）〕專案通盤檢討 4-144
1-13.變更臺中市都市計畫（四張犁地區）細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合通案性原則）〕專案通盤檢討 4-150
1-14.變更臺中市都市計畫（配合臺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〔土地使用分區管制要點（配合通案性原則）〕專案通盤檢討 4-164
1-15.變更臺中市都市計畫（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〔土地使用分區管制要點（配合通案性原則）〕專案通盤檢討 4-181
1-16.變更臺中市都市計畫（東光、三和地區）細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合通案性原則）〕專案通盤檢討 4-185
1-17.變更臺中市都市計畫（軍功、水景里地區）細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合通案性原則）〕專案通盤檢討 4-194
1-18.變更臺中市都市計畫（臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍—廍子地區）細部計畫（含原大坑風景區部分）〔土地使用分區管制要點（配合通案性原則）〕專案通盤檢討 4-208

公開展覽草案僅供參考

圖目錄

圖 1-1　臺中市轄區內各細部計畫區分布示意圖 1-3
圖 1-2　各冊計畫書涵蓋範圍示意圖 1-8
圖 2-1　高度比檢討方式示意圖 2-14
圖 2-2　建築退縮型式參考圖 2-16
圖 2-3　鏤空圍牆參考圖 2-17

表目錄

表 1-1　臺中市轄區內各細部計畫及檢討情形彙整表 1-4
表 1-2　各冊計畫書涵蓋之計畫案一覽表 1-9
表 2-1　各類型細部計畫條文架構比較表 2-2
表 2-2　土地使用分區使用項目訂定方式比較表 2-3
表 2-3　原市轄及縣轄地區分區使用強度比較表 2-3
表 2-4　建築退縮規定條文比較表 2-4
表 2-5　停車空間留設規定分類表 2-5
表 2-6　相同分區名稱土地使用管制差異比較表 2-6
表 2-7　永久性空地定義與計算方式比較表 2-10
表 2-8　高度比及永久性空地用語定義修訂說明表 2-11
表 2-9　車籠埔斷層帶沿線農業區管制條文修訂案例 2-23
表 2-10　街角開放空間獎勵措施條文修訂案例 2-25
表 2-11　景觀及綠化原則條文修訂說明表 2-26
表 2-12　都市設計審議條文修訂說明表 2-27
表 2-13　簡易都更獎勵規定條文修訂說明表 2-31
表 3-1　臺中市通案性土地使用分區管制事項表 3-2

公開展覽草案僅供參考

附件

附表 1　臺中市通案性土地使用分區管制事項表 附-1
附表 2　臺中市都市計畫甲、乙種工業區土地申請公共服務設施及公用事業設施基地設置條件表 附-6

公開展覽草案僅供參考

第一章　緒論

壹、計畫緣起

土地使用分區管制之目的，係為確保都市內各分區土地使用性質、控制都市發展強度、引導土地有秩序發展、改造市容景觀及提升都市居民之安全、健康與生活品質。土地使用分區管制要點之訂定，則為落實土地使用分區管制之目的，界定各使用分區土地及建築物之使用規則，以為建築管理與工商管理之依據。

臺中市轄區內各都市計畫土地使用分區管制要點曾於 104 年 7 月配合「都市計畫法臺中市施行自治條例」之制定辦理專案通盤檢討，以消弭土地使用管制因改制升格及法規變動而衍生之執行問題。但因各計畫擬定背景、擬定機關及各地區都市發展程度之差異，部分計畫區管制內容繁雜不易查找、部分計畫區通案性管制規定用語卻存在差異，造成實際執行時因條文疑義常需確認協處，延宕民眾開發申請時程。

為達簡政便民之目的，因此進行全市各都市計畫區土地使用分區管制要點之檢討，全面清查彙整各計畫區管制要點訂定之規劃原意及執行內容，羅列執行疑義樣態，並訂定「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」，作為各細部計畫通案性規定之執行依據，故辦理本次專案通盤檢討。

貳、法令依據

都市計畫法第 26 條。

參、檢討範圍

本次通盤檢討範圍包括臺中市轄區內各都市計畫之土地使用分區管制要點。截至 114 年 1 月底，臺中市轄區內共劃設 18 處主要計畫區，包含 94 處細部計畫區（詳表 1-1）。其中大坑風景特定區為主要計畫與細部計畫合併案件，刻正辦理特定區計畫通盤檢討及主要、細部計畫分離作業，臺中港特定區清水（下湳子）工業區細部計畫其使用管制係依照臺中港特定區計畫細部

公開展覽草案僅供參考

計畫土地使用分區管制要點之規定辦理，上開 2 案不納入本次專案通盤檢討變更。

臺中市轄區內各細部計畫區分布詳圖 1-1、各細部計畫檢討情形詳表 1-1。

肆、計畫書編製原則

由於本次專案通盤檢討同時辦理 92 處細部計畫土地使用分區管制要點之修訂，因係因應執行疑義樣態及臺中市通案性土地使用分區管制事項所為之修訂，檢討原則有其一致性，為利於各修訂條文之參照，因此將計畫書集結成冊。本市 18 處主要計畫，其中「臺中市主要計畫」涵蓋 53 處細部計畫，內容較為繁雜，故參酌行政轄區及整體開發地區類型分冊：中區、西區、東區、南區、北區、北屯區等行政轄區及舊有市區細部計畫列為第 1 冊；西屯區及南屯區等行政轄區列為第 2 冊；整體開發地區 14 個單元規劃為 11 處細部計畫，因具有同質性，爰統整為第 3 冊。大甲、大安、外埔等海線地區，以及東勢、新社、石岡、谷關、梨山等山城地區，則依生活圈併冊；其餘原則依主要計畫範圍分冊。本計畫書針對變更細部計畫（土地使用分區管制要點）計 92 案分為 10 冊製作，各冊計畫書之計畫案詳如表 1-2 所示。

公開展覽專案僅供參考

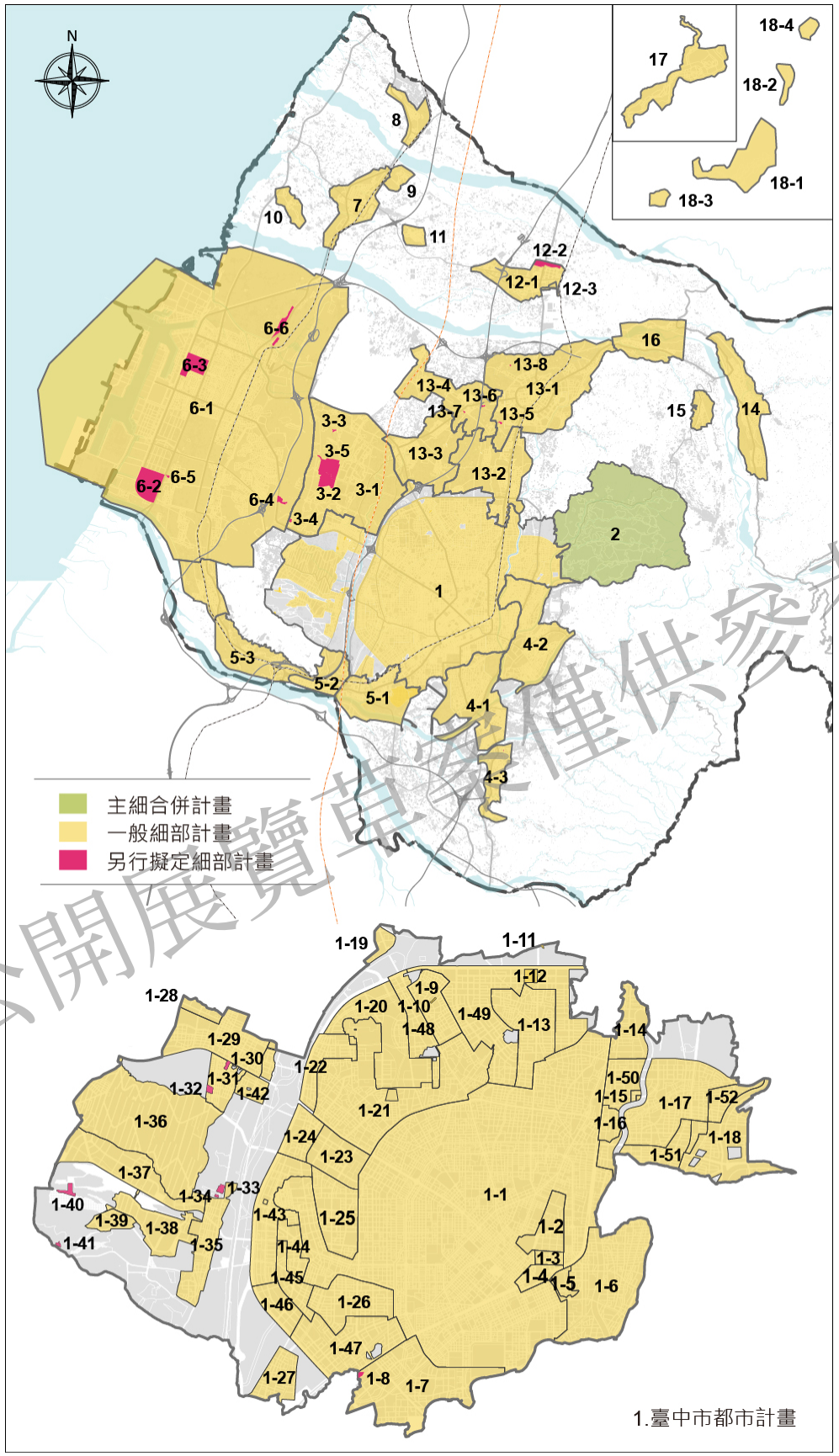


圖 1-1　臺中市轄區內各細部計畫區分布示意圖

註：各計畫區案名及編號請對照表 1-1 查閱。

公開展覽草案僅供參考

表 1-1　臺中市轄區內各細部計畫及檢討情形彙整表

主要計畫		編號	細部計畫區簡稱	檢討情形	備註
1	臺中市都市計畫	1-1	舊有市區及一至五期市地重劃地區	納入本案檢討	
		1-2	臺中體育場附近地區	納入本案檢討	
		1-3	干城商業地區	納入本案檢討	
		1-4	配合臺中都會區鐵路高架捷運化計畫-臺中車站地區	納入本案檢討	
		1-5	原大型購物中心專用區	納入本案檢討	
		1-6	旱溪地區	納入本案檢討	
		1-7	樹德地區	納入本案檢討	
		1-8	樹德(番婆段 403)	納入本案檢討	
		1-9	後庄里地區	納入本案檢討	
		1-10	原部分「文小四十」學校用地變更為住宅區	納入本案檢討	
		1-11	部分農業區為住宅區(安置九二一震災受災戶)	納入本案檢討	
		1-12	體 1 用地	納入本案檢討	
		1-13	四張犁地區	納入本案檢討	
		1-14	配合臺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	納入本案檢討	
		1-15	解除部分後期發展區開發限制(安置九二一震災受災戶)	納入本案檢討	
		1-16	東光、三和地區	納入本案檢討	
		1-17	軍功及水景里地區	納入本案檢討	
		1-18	臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廍子地區 (含原大坑風景區部分)	納入本案檢討	
		1-19	中清路交流道附近乙種工業區	納入本案檢討	
		1-20	水湳機場原址整體開發區	納入本案檢討	
		1-21	西屯地區	納入本案檢討	
		1-22	福星路附近地區	納入本案檢討	
		1-23	新市政中心專用區	納入本案檢討	
		1-24	新市政中心專用區西側	納入本案檢討	
		1-25	新市政中心專用區南側	納入本案檢討	
		1-26	豐樂里附近地區	納入本案檢討	
		1-27	楓樹里地區	納入本案檢討	
		1-28	水堀頭地區	納入本案檢討	
		1-29	福安里附近	納入本案檢討	
		1-30	原哈林企業	納入本案檢討	
		1-31	工業住宅社區	納入本案檢討	

公開展覽草案僅供參考

主要計畫		編號	細部計畫區簡稱	檢討情形	備註
1	臺中市都市計畫	1-32	原榮信紡織公司	納入本案檢討	
		1-33	南屯區寶山段 1032 等地號住宅區	納入本案檢討	
		1-34	農業區變零星工業區(天源義記擴廠)	納入本案檢討	
		1-35	文山及春社里地區	納入本案檢討	
		1-36	臺中工業區及工業住宅社區	納入本案檢討	
		1-37	寶山里及文山里地區工業區	納入本案檢討	
		1-38	精密機械科技創新園區部分	納入本案檢討	
		1-39	配合精密機械科技創新園區二期部分	納入本案檢討	
		1-40	乙種工業區（聯好環保公司）	納入本案檢討	
		1-41	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)	納入本案檢討	
		1-42	單元一	納入本案檢討	
		1-43	單元二	納入本案檢討	
		1-44	單元三	納入本案檢討	
		1-45	單元四	納入本案檢討	
		1-46	單元五	納入本案檢討	
		1-47	單元六七	納入本案檢討	
		1-48	單元八	納入本案檢討	
		1-49	單元九十十一	納入本案檢討	
		1-50	單元十二	納入本案檢討	
		1-51	單元十三	納入本案檢討	
		1-52	單元十四	納入本案檢討	
2	臺中市大坑風景特定區計畫			納入大坑一通辦理	主計一通審議中(含主細拆離)
3	中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫	3-1	中科特定區	納入本案檢討	
		3-2	原大肚山彈藥分庫	納入本案檢討	
		3-3	農變零工(配合喬山科技擴廠)	納入本案檢討	
		3-4	龍井區東海段 98 地號等土地	納入本案檢討	
		3-5	配合台中園區擴建二期	納入本案檢討	
4	臺中市大平霧地區都市計畫	4-1	臺中市大里地區 4-1.1 大里範圍 4-1.2 部分「機四」機關用地變更為住宅區 4-1.3 大里(草湖) 4-1.4 軟體產業專用區 4-1.5 擴大大里(草湖)	納入本案檢討	
		4-2	臺中市太平地區	納入本案檢討	

公開展覽草案僅供參考

主要計畫		編號	細部計畫區簡稱	檢討情形	備註
			4-2.1 太平及擴大 4-2.2 太平(中平) 4-2.3 太平(新光) 4-2.4 樹德路東側		
		4-3	臺中市霧峰地區 4-3 霧峰地區 4-3.1 三七號道路南側及 30 號道路東側住宅區 4-3.2 霧峰鄉農會附近 4-3.3 省議會高爾夫球場西側、神農大帝廟南側、福新路 4-3.4 郵政事業土地專案通盤檢討（第一階段）範圍 4-3.5 擬定霧峰細計（新歷芳擴廠）	納入本案檢討	
5	臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫	5-1	烏日地區細部計畫	納入本案檢討	
		5-2	高鐵站區細部計畫	納入本案檢討	
		5-3	大肚地區細部計畫	納入本案檢討	
6	臺中港特定區計畫	6-1	土地使用分區管制要點	納入本案檢討	
		6-2	關連工業區第三期	納入本案檢討	
		6-3	市鎮中心	納入本案檢討	
		6-4	臺中中港路工商綜合專用區	納入本案檢討	
		6-5	三塊厝地區	納入本案檢討	
		6-6	清水(下湳子)工業區	依臺中港特定區計畫細部計畫辦理	
7	大甲都市計畫	7-1	土地使用分區管制要點	納入本案檢討	
8	大甲(日南地區)都市計畫	8-1	大甲(日南地區)細部計畫	納入本案檢討	
9	鐵砧山風景特定區計畫	9-1	土地使用分區管制要點	納入本案檢討	
10	大安都市計畫	10-1	土地使用分區管制要點	納入本案檢討	
11	外埔都市計畫	11-1	土地使用分區管制要點	納入本案檢討	
12	后里都市計畫	12-1	土地使用分區管制要點	納入本案檢討	
		12-2	中科三期后里基地-后里農場部分	納入本案檢討	

公開展覽專案僅供參考

主要計畫		編號	細部計畫區簡稱	檢討情形	備註
		12-3	后里森林園區	納入本案檢討	
13	臺中市豐潭雅神地區都市計畫	13-1	臺中市豐原地區 5-1.1 豐原範圍 5-1.2 豐交範圍	納入本案檢討	
		13-2	臺中市潭子地區	納入本案檢討	
		13-3	臺中市大雅地區	納入本案檢討	
		13-4	臺中市神岡地區	納入本案檢討	
		13-5	豐原細計(東龍工業擴廠)	納入本案檢討	
		13-6	神岡細計(銀泰科技擴廠)	納入本案檢討	
		13-7	神岡細計(遠貿企業擴廠)	納入本案檢討	
		13-8	豐原細計(鼎聖機械擴廠)	納入本案檢討	
14	東勢都市計畫	14-1	東勢細部計畫	納入本案檢討	
15	新社都市計畫	15-1	新社細部計畫	納入本案檢討	
16	石岡水壩特定區計畫	16-1	石岡水壩特定區計畫細部計畫	納入本案檢討	
17	谷關風景特定區計畫	17-1	土地使用分區管制要點	納入本案檢討	
18	梨山風景特定區計畫	18-1	梨山地區	納入本案檢討	
		18-2	松茂地區(土地使用分區管制要點)	納入本案檢討	
		18-3	新佳陽地區	納入本案檢討	
		18-4	環山地區	納入本案檢討	
合計		94		共 92 處	

資料來源：各都市計畫擬定計畫書、通盤檢討計畫書及臺中市政府都市發展局官方網站公告公開展覽資訊；規劃單位彙整（彙整時間：114 年 2 月 7 日）。

公開展覽草案僅供參考

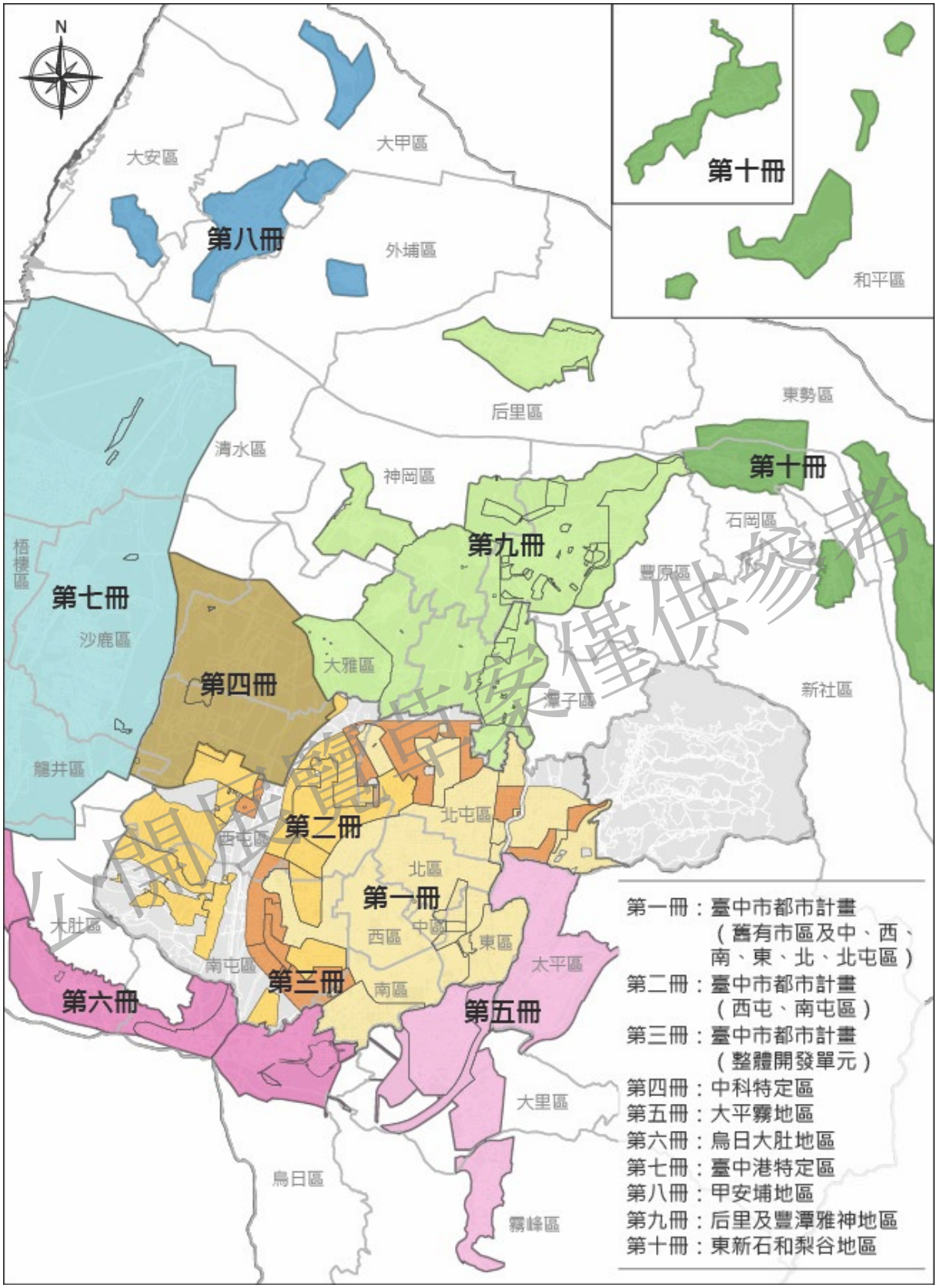


圖 1-2　各冊計畫書涵蓋範圍示意圖

公開展覽版本僅供參考

表 1-2　各冊計畫書涵蓋之計畫案一覽表

分冊	主要計畫		編號	細部計畫區簡稱
第一冊	1	臺中市都市計畫(舊有市區及中、西、南、東、北、北屯區)	1-1	舊有市區及一至五期市地重劃地區
			1-2	臺中體育場附近地區
			1-3	干城商業地區
			1-4	配合臺中都會區鐵路高架捷運化計畫-臺中車站地區
			1-5	原大型購物中心專用區
			1-6	旱溪地區
			1-7	樹德地區
			1-8	樹德地區(番婆段 403 地號)
			1-9	後庄里地區
			1-10	原部分「文小四十」學校用地變更為住宅區
			1-11	部分農業區為住宅區(安置九二一震災受災戶)
			1-12	體 1 用地
			1-13	四張犁地區
			1-14	配合臺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
			1-15	解除部分後期發展區開發限制(安置九二一震災受災戶)
			1-16	東光、三和地區
			1-17	軍功及水景里地區
			1-18	臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廍子地區 (含原大坑風景區部分)
第二冊	1	臺中市都市計畫(西屯、南屯)	1-19	中清路交流道附近乙種工業區
			1-20	水湳機場原址整體開發區
			1-21	西屯地區
			1-22	福星路附近地區
			1-23	新市政中心專用區
			1-24	新市政中心專用區西側
			1-25	新市政中心專用區南側
			1-26	豐樂里附近地區
			1-27	楓樹里地區
			1-28	水堀頭地區
			1-29	福安里附近
			1-30	原哈林企業
			1-31	工業住宅社區
			1-32	原榮信紡織公司
			1-33	南屯區寶山段 1032 等地號住宅區
			1-34	農業區變零星工業區（天源義記擴廠）
			1-35	文山及春社里地區
			1-36	臺中工業區及工業住宅社區

公開展覽僅供參考

分冊	主要計畫		編號	細部計畫區簡稱
			1-37	寶山里及文山里地區工業區
			1-38	精密機械科技創新園區部分
			1-39	配合精密機械科技創新園區二期部分
			1-40	乙種工業區（聯好環保公司）
			1-41	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)
第三冊	1	臺中市都市計畫(整體開發單元)	1-42	整體開發地區單元一
			1-43	整體開發地區單元二
			1-44	整體開發地區單元三
			1-45	整體開發地區單元四
			1-46	整體開發地區單元五
			1-47	整體開發單元六、七(大慶車站附近)
			1-48	開發地區單元八
			1-49	整體開發地區單元九、十、十一
			1-50	整體開發地區單元十二
			1-51	整體開發地區單元十三
			1-52	整體開發地區單元十四
第四冊	3	中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫	3-1	中科特定區
			3-2	原大肚山彈藥分庫
			3-3	農變零工(配合喬山科技擴廠)
			3-4	龍井區東海段 98 地號等 11 筆土地
			3-5	配合台中園區擴建二期
第五冊	4	臺中市大平霧地區都市計畫	4-1	臺中市大里地區 4-1.1 大里範圍 4-1.2 部分「機四」機關用地變更為住宅區 4-1.3 大里(草湖) 4-1.4 軟體產業專用區 4-1.5 擴大大里(草湖)
			4-2	臺中市太平地區 4-2.1 太平及擴大範圍 4-2.2 太平(中平) 4-2.3 太平(新光) 4-2.4 樹德路東側
			4-3	臺中市霧峰地區 4-3 霧峰地區 4-3.1 三七號道路南側及卅號道路東側住宅區 4-3.2 霧峰鄉農會附近 4-3.3 省議會高爾夫球場西側、神農大帝廟南側、福新路 4-3.4 郵政事業土地專案通盤檢討（第一階段）範圍 4-3.5 擬定霧峰細計（新歷芳擴廠）

公開展覽資料僅供參考

分冊	主要計畫		編號	細部計畫區簡稱
第六冊	5	烏日大肚都市計畫	5-1	烏日地區細部計畫
			5-2	高鐵地區細部計畫
			5-3	大肚地區細部計畫
第七冊	6	臺中港特定區計畫	6-1	土地使用分區管制要點
			6-2	關連工業區第三期
			6-3	市鎮中心
			6-4	臺中中港路工商綜合專用區
			6-5	三塊厝地區
第八冊	7	大甲都市計畫	7-1	土地使用分區管制要點
	8	大甲(日南地區)都市計畫	8-1	大甲(日南地區)細部計畫
	9	鐵砧山風景特定區計畫	9-1	土地使用分區管制要點
	10	大安都市計畫	10-1	土地使用分區管制要點
	11	外埔都市計畫	11-1	土地使用分區管制要點
第九冊	12	后里都市計畫	12-1	土地使用分區管制要點
			12-2	中科三期后里基地-后里農場部分
			12-3	后里森林園區
	13	臺中市豐潭雅神地區都市計畫	13-1	臺中市豐原地區 5-1.1 豐原範圍 5-1.2 豐交範圍
			13-2	臺中市潭子地區
			13-3	臺中市大雅地區
			13-4	臺中市神岡地區
			13-5	豐原細計(東龍工業擴廠)
			13-6	神岡細計(銀泰科技擴廠)
			13-7	神岡細計(遠貿企業擴廠)
			13-8	豐原細計(鼎聖機械擴廠)
第十冊	14	東勢都市計畫	14-1	東勢細部計畫
	15	新社都市計畫	15-1	新社細部計畫
	16	石岡水壩特定區計畫	16-1	石岡水壩特定區計畫細部計畫
	17	谷關風景特定區計畫	17-1	土地使用分區管制要點
	28	梨山風景特定區計畫	18-1	梨山地區
			18-2	松茂地區(土地使用分區管制要點)
			18-3	新佳陽地區
			18-4	環山地區
	合計		92	

公開展覽書籍僅供參考

第二章　檢討分析及修訂原則

壹、現行土管要點條文異同分析

一、條文架構

依據都市計畫性質、規模與特性不同，土地使用分區管制要點（以下簡稱土管要點）之條文架構概略可分為一般型、簡化型及特殊型等 3 類，一般型又依原縣、市轄區而略有差異。

（一）一般型

原市轄一般型細部計畫因建築型態差異程度與都市活動複雜程度較高，為引導整體土地使用，故土管要點具有較完整的條文架構與因應不同目的之容積獎勵規定；而原縣轄細部計畫之土管要點相較之下較為簡化，多未訂定用語定義、空地綠美化獎勵及廣告招牌管制等內容，且住宅區、商業區之使用項目依《都市計畫法臺中市施行自治條例》相關規定，不於土管要點另訂較嚴格之規定。

（二）簡化型

簡化型細部計畫大部分屬於早期公共設施保留地變更為可建築用地後另行擬定之細部計畫，其土地使用內容單純，故管制規定更為簡化。

（三）特殊型

特殊型條文內容，因土地使用特質特殊，針對與基地開發直接相關之管制規定，例如容許使用項目、開發強度、退縮規定、停車空間設置、景觀綠化、都市設計等，訂定較符合個別特殊開發管制需要之規定。

公開展覽資料僅供參考

表 2-1　各類型細部計畫條文架構比較表

一般型		簡化型
原臺中市	原臺中縣	
1.法令依據	1.法令依據	1.法令依據
2.用語定義	-	-
3.分區使用項目	-	-
4.分區使用強度	2.分區使用強度	2.分區使用強度
5.公共設施使用強度	3.公共設施使用強度	-
6.容積獎勵規定	4.容積獎勵規定	3.容積獎勵規定
7.騎樓與建築退縮規定	5.建築退縮規定	4.建築退縮規定
8.停車空間	6.停車空間	-
9.景觀綠化原則	7.基地綠化原則	5.基地綠化原則
10.空地綠美化獎勵	-	-
11.廣告招牌管制	-	-
12.都市設計審議範圍	8.都市設計審議範圍	6.都市設計審議範圍
13.簡易都更獎勵	9.簡易都更獎勵	-
14.各細部計畫區特殊規定	10.各細部計畫區特殊規定	-
15.附則	11.附則	7.附則

二、使用項目

針對各土地使用分區之允許使用項目，可分為負面表列、正面表列及未訂定等 3 種類型，其中《都市計畫法臺中市施行自治條例》已有規定之使用分區係採負面表列方式，而特定專用區則多採正面表列管制，如新市政中心專用區、工商綜合專用區等，部分細部計畫區僅訂定各分區使用強度，未訂定使用項目，各分區之使用則回歸自治條例管制。

三、使用強度

原市轄地區細部計畫因早期擬定機關為縣市合併前之臺中市政府，且細部計畫於歷次通盤檢討已參酌 96 年土管要點專案通盤檢討之原則表修訂，故各使用分區之使用強度規定大致相同；而原縣轄地區細部計畫之原擬定機關多為鄉鎮市公所，各擬定機關考量其地區發展需求或特殊性訂定不同使用強度，使得各細部計畫儘管分區名稱相同，但使用強度差異較大。

公開展覽草案僅供參考

表 2-2　土地使用分區使用項目訂定方式比較表

<table>
<tr><th>負面表列</th><th>正面表列</th><th>未訂定</th></tr>
<tr><td>臺中市都市計畫(楓樹里地區)細部計畫</td><td>臺中市都市計畫(新市政中心專用區)
細部計畫</td><td>新社細部計畫</td></tr>
<tr><td>(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。</td><td>各種新市政中心專用區之使用組別，摘要如下：
<table>
<tr><th>分區別組別</th><th>新一</th><th>新二</th><th>新三</th><th>新四</th></tr>
<tr><td>(第一組)
獨立雙戶住宅</td><td>O</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>(第二組)
集合住宅</td><td>O</td><td>B</td><td>B</td><td></td></tr>
<tr><td>(第三組)
教育設施</td><td>A</td><td></td><td></td><td>A</td></tr>
<tr><td>(第四組)
社區遊憩設施</td><td></td><td>O</td><td></td><td>O</td></tr>
<tr><td>(第五組)
衛生及福利設施</td><td></td><td>O</td><td>O</td><td></td></tr>
<tr><td>(第六組)
電力、郵政及通訊設施</td><td></td><td>O</td><td>O</td><td></td></tr>
</table></td><td>-</td></tr>
</table>

表 2-3　原市轄及縣轄地區分區使用強度比較表

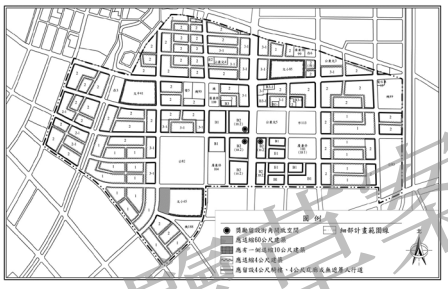
使用分區	原市轄		原縣轄	
	建蔽率(%)	容積率(%)	建蔽率(%)	容積率(%)
住宅區	—	—	40~60	100~300
住 1	50	140	50~60	100~180
住 2	60	220	50~60	150~240
住 3	55	280	55~60	180~240
住 4	50	300	50~55	200~280
住 5	50	340~400	55	330
商業區	—	—	40~80	200~400
商 1	70	280	60~80	150~300
商 2	70	350	60~80	180~320
商 3	70	420	80	400~500
商 4	60	500	80	600
商 5	60	180	—	—

公開展覽草案僅供參考

四、建築退縮規定

檢視現行土地使用分區管制要點之建築退縮規定，主要係依各細部計畫區之發展歷程、開發規定、地區特性等訂定，故於退縮深度及型態均有所差異，大致可分為原市轄早期發展區、原市轄新市區、整體開發單元、原縣轄一般地區、特殊規定地區及未規定地區。

表 2-4　建築退縮規定條文比較表

<table>
<tr><th>常見適用地區</th><th>條文內容摘要</th></tr>
<tr><td>原市轄
早期發展區</td><td>1.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。
2.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。</td></tr>
<tr><td>原市轄
新市區</td><td> 
豐樂里細計建築退縮規定示意圖</td><td>1.住 2、住 2-1、住 3-1 面臨 20 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。
2.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。</td></tr>
<tr><td>原市轄
整體開發單元</td><td><table><tr><th>使用分區</th><th>住宅區</th><th>商業區</th></tr><tr><td>前院深度(M)</td><td>6</td><td>5</td></tr><tr><td>後院深度(M)</td><td>3</td><td>2</td></tr></table></td><td>住宅區及商業區依左列所留設之前院中，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。</td></tr>
<tr><td>原縣轄
一般地區</td><td colspan="2">實施區段徵收或市地重劃及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表之規定辦理：<table><tr><th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th></tr><tr><td>住宅區
商業區</td><td>自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，則擇一退縮)。</td></tr><tr><td>工業區</td><td>自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。</td></tr><tr><td>公共設施用地及公用事業設施</td><td>自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>特殊規定地區</td><td colspan="2">以臺中港特定區為例：
第 2 種住宅區(不含 60 及 67 鄰里內之第 2 種住宅區)面臨未達 15 公尺寬計畫道路之基地，應設置前院，前院深度不得小於 4 公尺，其中</td></tr>
</table>

公開展覽書案僅供參考

常見適用地區	條文內容摘要
	外側 2 公尺部份應予綠化且不得設置圍籬。
未規定地區	原縣轄(豐原、潭子、大雅等)另擬細計地區。(依臺中市建築管理自治條例及臺中市騎樓及無遮簷人行道設置標準規定辦理。)

五、停車空間留設規定

現行計畫停車空間留設規定大致分為依《建築技術規則建築設計施工編》第 59 條所列之建築物用途，或依建築基地所在之使用分區進行管制，部分計畫區未訂定者係回歸建築技術規則規定管制，少數計畫區則依據計畫區需要有特別之規範。

表 2-5　停車空間留設規定分類表

<table>
<tr><th>停車空間規定類別</th><th>條文內容摘要</th></tr>
<tr><td>依建築物用途留設</td><td>(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。….(以下略)</td></tr>
<tr><td>依使用分區留設</td><td>(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)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。</td></tr>
<tr><td>依計畫區特性規定</td><td>本計畫區內建築基地之附設停車空間應依下表辦理。
<table>
<tr><th colspan="2">使用分區及用地別</th><th>應設置停車位數量</th></tr>
<tr><td rowspan="2">園區事業專用區(廠房用地)</td><td>廠房或作業場所</td><td>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。</td></tr>
<tr><td>儲藏及運輸設施</td><td>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</td></tr>
<tr><td>公共設施用地</td><td>公園</td><td>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。</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>未規定</td><td>（未規定者回歸建築技術規則規定辦理）</td></tr>
</table>

公開展覽時參僅供參考

六、土地使用細分區名稱

不同細部計畫區，相同細分區名稱，除使用強度可能不同外，容許使用項目與劃設目的亦有差異。以「第一種住宅區」為例，原市轄地區規定係專供獨戶或雙併型態之純住宅使用，而大雅地區細部計畫則未加以限制；另「第二種住宅區」於臺中港特定區計畫為山坡地住宅及農村聚落，亦未另訂使用管制。

表 2-6　相同分區名稱土地使用管制差異比較表

使用分區	管制項目	原市轄	原縣轄	
		臺中市都市計畫(新市政中心專用區南側)	臺中市豐潭雅神地區都市計畫(大雅地區)	臺中港特定區計畫
住 1	建蔽率(%)	50	60	無劃設
	容積率(%)	140	180	無劃設
	使用管制	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。	未規定	無劃設
住 2	建蔽率(%)	60	60	50
	容積率(%)	220	200	150
	使用管制	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。	未規定（回歸都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區規定管制）	未規定（回歸都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區規定管制）

公開展覽草案僅供參考

貳、執行疑義及修訂原則

一、用語定義部分

(一)「連棟住宅」分隔住宅單位之定義不夠明確

說明：

依據各細部計畫土管要點「連棟住宅」之用語定義為:「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。」依據《建築技術規則建築設計施工編》第 1 條用語定義,「牆」又分為外牆、分間牆、分戶牆、承重牆、帷幕牆等種類，分屬不同功能，應用於建築物空氣音隔音設計、防火區劃等，亦分別有不同之構造規定。為使實務執行更為明確，爰修訂為「分戶牆」。

修訂原則：

為使定義更為明確並與建築相關法規一致,「連棟住宅」之用語定義修訂為:「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**分戶牆**與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。」

(二)「前面基地線」定義未統一

說明：

104 年 7 月配合《都市計畫法臺中市施行自治條例》制定修訂之各細部計畫土管要點（以下簡稱大土管案）統一「前面基地線」之用語定義為「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**。」該用語主要應用於前院深度之規範，惟少數細部計畫土管要點之用語定義「前面基地線：基地臨接道路之基地線。」是否意謂基地無論臨接計畫道路或現有巷道，皆應依院落規定辦理，爰衍生執行疑義。

修訂原則：

為一致性執行原則,「前面基地線」之用語定義統一為:「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**

公開展覽草案僅供參考

面基地線。」

(三)「側院寬度」之定義不夠完備

說明：

96 年 3 月 12 日發布實施之「變更臺中市部分細部計畫（土地使用分區管制要點）專案通盤檢討案」訂定之「臺中市都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點訂定原則表」第五條備註三敘明：「側院寬度最小淨寬不得小於 1 公尺。」但後續各細部計畫土管要點修訂僅敘明「側院寬度：為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。」未明訂最小淨寬。此係條文遺漏或無須規範並未闡述，衍生執行疑義。

修訂原則：

考量規劃原意，且基於維護都市品質，有關院落平均深度之計算，建議增列**側院最小淨寬度不得小於 1 公尺**之規定。

(四)「基準開挖面積」定義不一

說明：

1. 部分細部計畫土管要點訂有「基準開挖面積」或「地下層開挖面積」，且依據用語定義內容，係以地下室外牆外緣計算基準開挖面積；但部分細部計畫土管要點雖有規定「開挖率」卻未明訂地下層開挖核計方式，實務上多依建築技術規則採計外牆中心線或代替柱中心線核計，兩者認定不一，執行上易造成混淆。

計算基準	適用計畫區
用語定義： 基準開挖面積：地下室外牆**外緣**（含外柱）所圍成之最大面積。	舊市區、後庄里、干城商業地區、廓子地區、豐樂里、新市政中心專用區西側、新市政中心專用區南側、四張犁、楓樹里
新市政中心專用區都市設計審議規範： 以外牆**外緣**計算	新市政中心專用區
建築技術規則:以外牆**牆心**核計	水湳機場原址整體開發區、高鐵臺中車站地區

2. 現行土管要點中，除提及基準開挖面積以外，尚有「開挖率」之名詞，且

公開展覽草案僅供參考

文中述及「…不得超過建蔽率加 15%」，用語定義採用之名詞與土管要點內文用語不甚一致。

修訂原則：

1. 考量建築管理實務上皆以外牆中心線做為面積計算基準，地下建築面積採用相同之定義，邏輯上較具有一致性，故**開挖面積計算基準由「地下室外牆外緣」修訂為「地下各層外牆中心線以內之最大水平投影面積」**。
2. 實務執行上大多以建蔽率為基準去界定開挖率。為求統一，用語定義由**「基準開挖面積」修訂為「開挖率」**，內文一併修訂。

（五）「高度比」檢討範圍及建築物高度計算不夠明確

說明：

1. 現行建築物高度比用語定義為「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。」目前全市細部計畫中計有 43 處訂有高度比管制規定，建築基地如僅臨接現有巷道，是否須檢討高度比，不夠明確，且「但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討」屬高度比之執行方式及適用範圍，非屬用語定義範疇。
2. 另有關建築物高度之計算，現行用語定義為「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。」依內政部 100 年 4 月 15 日臺內營字第 10008022591 號令，建築物造型及立面景觀而於建築物外牆設置之裝飾板或裝飾物，非屬建築技術規則建築設計施工編第一條第三款及第 162 條第一項第一款免計入建築面積之雨遮構造形式，仍依各直轄市、縣（市）政府規定辦理，建築物外牆設計裝飾物（柱、牆、板）是否得不受建築高度限制尚不明確。

修訂原則：

1. 高度比限制排除現有巷道之基地，用語定義內容修訂為僅規範面臨計畫道路之基地，並刪除「但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討」之規定。
2. 建築物不計建築物高度及不計建築面積之構造物項目於建築技術規則及臺中市政府建築物外牆設計裝飾物（柱、牆、板）執行處理原則已有規定，

公開展覽前案僅供參考

土管要點無需羅列項目類別，由建管單位依相關規定認定不計建築面積之定義及項目，以達管制規定化繁為簡之目的。

（六）「永久性空地」定義未統一

說明：

永久性空地之規定係為補充建築物高度比之計算方式，目前全市細部計畫中僅舊有市區、後庄里地區、廊子地區、新市政中心專用區西側、新市政中心專用區南側及整體開發地區單元十三等 6 處明訂永久性空地夾有綠帶或河川等特殊情形之計算方式，惟永久性空地之定義與建築技術規則略有差異。未訂高度比定義者（如福星路附近地區），或未明訂永久性空地夾有綠帶或河川之計算方式者，實際申請開發時，其建築物高度比之檢討方式，是否比照已有定義之計畫區容易衍生執行疑義。

表 2-7　永久性空地定義與計算方式比較表

建築技術規則	土管要點案例 1	土管要點案例 2
永久性空地：指下列依法不得建築或因實際天然地形不能建築之土地（不包括道路）： 1.都市計畫法或其他法律劃定並已開闢之公園、廣場、體育場、兒童遊戲場、河川、綠地、綠帶及其他類似之空地。 2.海洋、湖泊、水堰、河川等。 3.前二目之河川、綠帶等除夾於道路或二條道路中間者外，其寬度或寬度之和應達 4 公尺。	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**。	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。**

修訂原則：

1. 考量執行之一致性，增訂建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地或類似空地時之計算方式，並將該部分併入高度比之用語定義。

公開展覽時參考供參考

2. 為區別建築技術規則永久性空地之定義，爰參考全市一致性執行原則，羅列得計入高度比之空地類型，以茲明確。

3. 考量都市發展趨勢，停車場用地均以立體化使用為主，不適宜計入高度比計算，故刪除平面式停車場項目；廣場兼停車場用地需經都市計畫確定廣場範圍界線者始得視為永久性空地。

表 2-8　高度比及永久性空地用語定義修訂說明表

案例原條文	本次檢討建議之通案性條文	說明
【臺中體育場附近地區】 三、本要點用語定義如下： (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。**	一、本要點用語定義如下： (十七)高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接**計畫**道路對側道路境界線之最小水平距離之比。 建築物不計建築物高度及不計建築面積之**構造物者**，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、**廣兼停（經都市計畫確定之廣場範圍）**、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、行水區或其他類似空地者，其建築物得依下列規定擇一計算高度比： **1.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。** **2.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。**	1.修訂建築物高度比為僅規範面臨計畫道路之基地；高度比之執行方式及適用範圍，非屬用語定義，故予以刪除。 2.建築物不計建築物高度及不計建築面積之構造物項目於建築技術規則及臺中市政府建築物外牆設計裝飾物（柱、牆、板）執行處理原則已有規定，土管要點無需羅列項目類別，由建管單位依相關規定認定不計建築面積之定義及項目，以達管制規定化繁為簡之目的。 3.考量執行之一致性，除增訂建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地或類似空地時之計算方式，並將該部分併入高度比之用語定義。 4.為區別建築技術規則永久性空地之定義，爰參考全市一致性執行原則，羅列得計入高度比之空地類型，以茲明確。

公開展覽草案僅供參考

二、院落及高度比規定部分

（一）「基地面臨現有巷道免留設後院」解讀不同

說明：

1. 現行土管要點規定「基地面臨現有巷道免留設後院」，多為 96 年土管專案通檢時所增訂（包括樹德、工業住宅社區、東光、三光地區、臺中體育場附近地區、西屯地區、文山及春社里地區、臺中工業區及工業住宅社區等 7 處計畫區，舊有市區因未規定留設前、後院，故未增訂）。當時「前院」、「後院」係指沿前面基地線或後面基地線之庭院，而「前面基地線」則係指臨接道路之基地線。
2. 有關現有巷道是否視為「道路」並需退縮院落及檢討高度比之執行疑義，經 104 年 6 月 11 日臺中市都市計畫委員會第 45 次會議決議修訂用語定義，無需再將「現有巷道」視為道路檢討院落規定，並納入 104 年大土管案修訂前面基地線之用語定義，但尚未將「基地面臨現有巷道免留設後院」等相關條文一併刪除。

96 年用語定義	104 年用語定義
三、本要點用語定義如下： （六）前面基地線：基地臨接道路之基地線，臨接二條以上道路者，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四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。	三、本要點用語定義如下： （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。

修訂原則：

104 年大土管案業已修訂用語定義，無需再將「現有巷道」視為道路檢討院落規定，96 年為放寬院落規定而增訂之**「基地面臨現有巷道免留設後院」**條文已無實質必要，故**予以刪除**。

公開展覽草案僅供參考

（二）早期細分基地院落留設困難

說明：

1. 部分細部計畫土管要點針對要點公布前已分割完成之基地，倘若不合要點所列最小基地之寬度及深度之規定者，得依「臺中市畸零地使用自治條例」之規定申請建築許可。
2. 上開條文僅放寬基地得申請建築許可，惟不合最小限制之基地條件對於要點所訂院落規定仍窒礙難行，因此部分細部計畫增訂除外條款，例如旱溪地區：「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或留設 2 公尺無遮簷人行道，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。」各細部計畫地區規定不盡相同。
3. 有關院落執行疑義，業於 109 年提請本市都市計畫委員會第 110 次會議報告案討論，結論為建議納入「臺中市土地使用分區管制要點檢討規劃案」修訂原則，並依都市計畫法定程序審慎研議。

修訂原則：

1. 考量舊有建成區早期已分割基地面寬或深度不足，依規留設院落後難以建築，建議參酌相關案例，考量基地深度、面寬，增訂減設或免設之通案性原則如下：

非屬整體開發地區早期細分基地院落留設放寬規定如下： **基地於各細部計畫土地使用分區管制要點發布前業經地政機關分割完竣，前面基地線距後面基地線深度，經扣除法定退縮空間（前院、騎樓或無遮簷人行道）及後院深度不足 6 公尺者，免留設後院，但僅一側臨路之基地，應沿側面基地線任選一側增設寬度 1.5 公尺之側院。依規定應留設側院者，面寬未達 5.5 公尺者免留設側院，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。**

2. 適用時間依各細部計畫發布日期為準，故應於各細部計畫土管要點載明發布日期，以茲明確。
3. 適用範圍以非屬整體開發辦理完竣地區為限，重劃或區段徵收完成地區不得適用。
4. 尚未訂定減設或免設院落規定之計畫區，通案性增訂條文；現行計畫已訂有相關條文者，修訂為一致。

公開展覽草案僅供參考

（三）臨接二條以上道路基地高度比執行疑義

說明：

1. 有關訂有高度比之基地，其建築物高度實務執行上採都市計畫規定及建築技術規則重疊管制，除依都市計畫規定檢討高度比以外，同時仍應依《建築技術規則建築設計施工編》第 164 條檢討建築物對面前道路投影陰影面積；建築基地臨接二條以上道路者，任選一側檢討都市計畫高度比，其餘側仍應依建築技術規則第 164 條檢討。
2. 然 109 年 7 月 13 日內政部以內授營建管字第 1090812109 號函釋，都市計畫法令另有相關規定者，自應優先適用，以利土地使用管制之執行，因此，如都市計畫對於建築物高度已有相關規定，自得依據第 160 條規定免適用上開第 164 條，如否，則仍應依第 164 條檢討建築物對面前道路投影陰影面積。因此 109 年 7 月 13 日之後，本市訂有都市計畫高度比且臨接二條以上道路之建築基地，僅任選一側檢討高度比，其餘側則缺乏適當法規工具據以要求檢討建築物高度。

修訂原則：

為維護都市環境品質，爰增訂高度比檢討方式，依 109 年內政部函釋前臺中市原來之執行方式辦理；又考量部分基地整界致未臨接道路有不受高度管制之疑慮，因而針對基地未臨接道路但位於鄰近道路中心線深進 10 公尺範圍內部分一併規範。故針對訂有高度比之計畫區，**<u>增訂備註：「基地臨接二條以上計畫道路者，得任選一條檢討高度比。其臨接其他側道路或基地未臨接道路但位於鄰近道路中心線深進 10 公尺範圍內之建築物高度部分，應檢討符合建築技術規則建築設計施工編第 164 條規定。」</u>**(如圖 2-1)

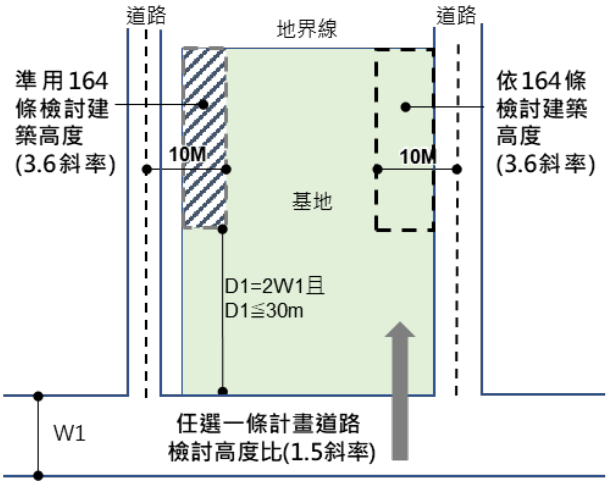


圖 2-1　高度比檢討方式示意圖

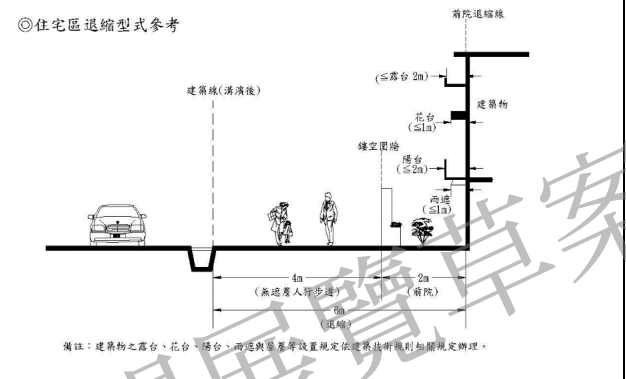
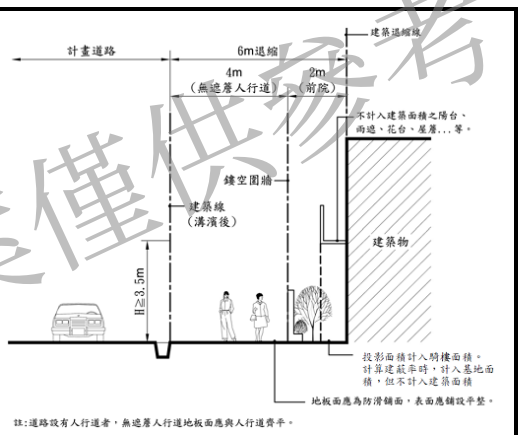
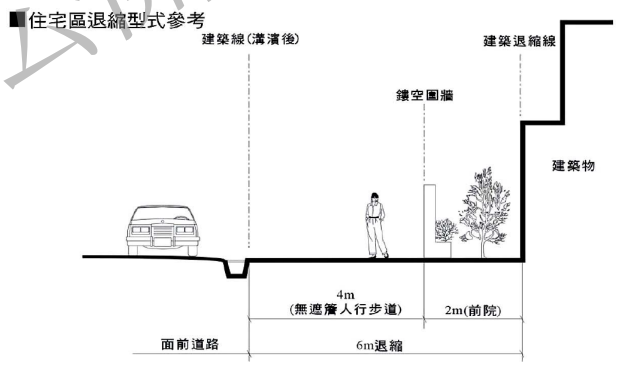
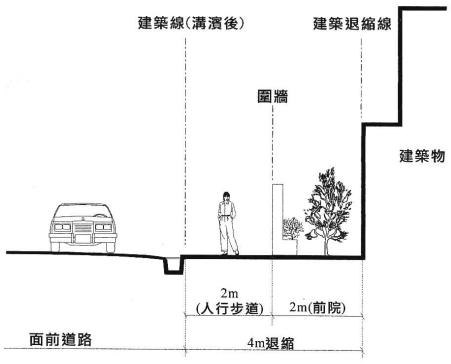
公開展覽草案僅供參考

三、建築退縮規定部分

（一）建築退縮參考圖型式不一

說明：

1. 依照現行計畫規定，針對建築基地前院之留設型式，大多以建築退縮型式參考圖方式呈現，然而不同計畫區之間示意圖呈現方式有所差異，以整體開發地區單元八、十三、十四為例，住宅區臨建築線部分應退縮 6 公尺，並留設 4 公尺作為無遮簷人行道，惟有關前院之型式參考圖呈現不盡相同，因無條文訂定之原意說明，如單元十四未敘明不計入建築面積之構造是否不得突出建築物，造成建築管理認定之疑義。

<table>
<tr><td> 
</td><td> 
</td></tr>
<tr><td>例 1：整體開發地區單元八</td><td>例 2：整體開發地區單元十三</td></tr>
<tr><td> 
</td><td> 
</td></tr>
<tr><td>例 3：整體開發地區單元十四</td><td>例 4：新市政中心專用區西側</td></tr>
</table>

2. 考量建築突出物屬於建築管理範疇，且依內政部 92 年 4 月 30 日內授營都字第 0920086275 號函釋：「都市計畫書規定應退縮建築並得計入法定空地之住宅區土地上空得否設置陽臺、花臺或不得設置相關設施案...，悉依建築法令規定辦理。」

公開展覽草案僅供參考

3. 此外，臺中市政府於 107 年 11 月 2 日修訂《都市計畫法臺中市施行自治條例》第 50 條規定，臺中市宜居建築所設置之垂直綠化設施、複層式露臺、雙層遮陽牆體、植生牆體及造型遮陽牆版等設施，得不計入容積樓地板面積、建築面積及建築物高度；並於 108 年 3 月 28 日公告訂定《臺中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法》，明確定義宜居建築附設設施之規範，惟土管要點建築退縮示意圖亦未能呈現其複雜之規範內容。

修訂原則：

1. 退縮型式參考圖僅為退縮規定之輔助說明，為避免過多細節造成限制建築突出物或附屬設施物之誤解與執行疑義，故僅繪製建築線、圍牆、建築退縮線、突出物位置等必要資訊。**各細部計畫倘無特殊規定，則統一修訂退縮型式參考圖**（如圖 2-2；人行步道寬度及前院深度依各計畫規定繪製），**原計畫未附圖者維持原樣，不增加附圖**。
2. 考量宜居建築設置垂直綠化或造型遮陽板等設施，得超出建築物外牆 3～4 公尺，為提升開放空間品質，爰規定前院範圍（非屬依規應留設無遮簷人行道部分）設置依規定不計入建築面積之構造物，其突出深度不得超過 2 公尺。
3. 建築退縮型式參考圖如下：

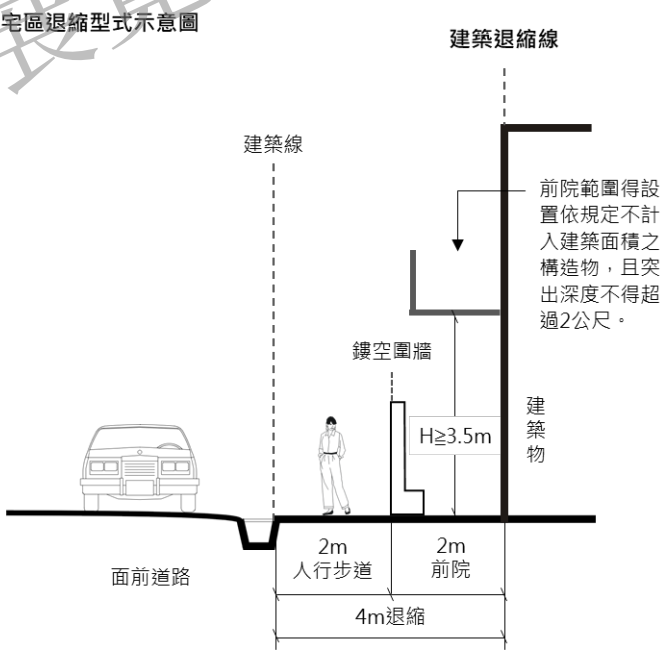


圖 2-2　建築退縮型式參考圖

公開展覽草案僅供參考

（二）鏤空圍牆管制不一

說明：

1. 有關建築基地圍牆設置規範，大多以圍牆高度 2 公尺、實牆高度 0.6 公尺、以及視覺穿透率 40%做為設置條件，在執行上尚無疑義，惟不同計畫區條文內容不盡相同，部分未規定圍牆形式、部分未定義視覺穿透率、部分繪製示意圖、部分細部計畫加註不含大門及車道入口等細節。
2. 另外，臺中體育場附近地區限制圍牆高度 1.5 公尺、水湳機場原址整體開發區細部計畫鏤空圍牆係屬景觀及綠美化規定，係屬較為特殊之規定。

修訂原則：

1. 有關建築基地圍牆設置規範，除水湳機場原址整體開發區細部計畫鏤空圍牆係屬景觀及綠美化規定仍維持原條文，其餘相關條文統一修訂，並繪製鏤空圍牆示意圖。
2. 考量全市執行一致性，統一修訂條文為：「**建築物如有設置圍牆之必要者，除分戶圍牆以外，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 2-3）。**」

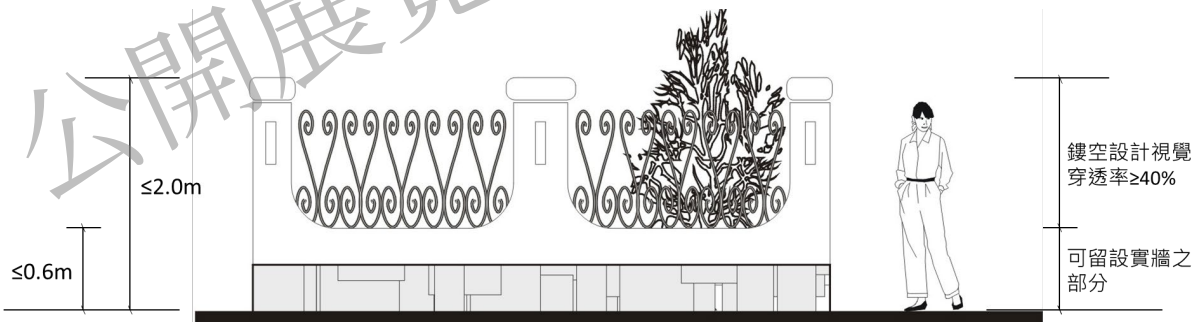


圖 2-3　鏤空圍牆參考圖

（三）建築退縮空間使用管制未能明確

說明：

1. 依照現行土管要點中指定建築退縮部分（不包括騎樓），大部分要求作為「無遮簷人行道」或「人行步道」使用，然而部分地區僅規範退縮深度或敘明應植栽綠化，退縮空間未明確規定是否應設置人行道，及人行道留設之淨寬，管制規定之差異亦衍生建築管理執行疑義；指定留設之公共開放

公開展覽電子檔供參考

空間未明訂人行步道留設寬度者，是否需留設人行空間亦未盡明確。

2. 有關建築退縮規定應留設之「無遮簷人行道」，實務執行上係依《臺中市騎樓及無遮簷人行道設置標準》及《臺中市騎樓開放空間綠美化設施及街道傢俱設置管理辦法》規定，可供通行之空間淨寬度至少留設 2.5 公尺，其餘空間始得綠化或設置街道傢俱。現行土管要點建築退縮規定之「無遮簷人行道」，與相關法規「可供通行之淨寬度」語意不同，應於條文中詳加敘明。

修訂原則：

1. 指定留設之公共開放空間**未明訂人行步道留設寬度者，應至少留設淨寬 2.5 公尺之人行步道**，其餘空間始得綠化或設置街道傢俱。
2. 條文中實際規範人行空間淨寬部分之用語，由「無遮簷人行道」統一修訂為「**人行步道**」，以與建築法規中「無遮簷人行道（實則可設人行空間、綠化設施及街道傢俱）」區隔。

四、停車空間留設規定部分

（一）停車空間留設條文容易衍生不同解讀

說明：

1. 現行計畫停車空間留設數量以條文敘述，因解讀方式不同，造成執行疑義。以第二類為例：樓地板面積每 150 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分滿 75 平方公尺應設置 1 輛。對於該條文是否含有免設條件以及應設置 1 輛停車位之最小面積，在解讀上各有不同。
2. 因都市計畫土管要點僅針對部分類別另訂較嚴格之規定，其餘仍回歸建築技術規則辦理，為簡化執行方式，也增加設計彈性，後續建議依建築物用途進行規範，並參採《建築技術規則建築設計施工編》第 59 條所列之表格做為參考，明訂免設之樓地板面積規模及停車空間計算方式，使條文較為簡明易懂。

修訂原則：

考量停車空間留設標準應因地制宜，建議後續各計畫辦理通盤檢討時再依地區特性檢討調整，本次專案通盤檢討維持各計畫現行規定，並參酌現行

公開展覽草案僅供參考

條文意旨，敘明免設條件及餘數計算方式、製作附表，以減少條文解讀落差。

（二）限制停車空間免計容積上限不符實際

說明：

1. 100 年 6 月 30 日《建築技術規則建築設計施工編》第 162 條修訂前，僅法定停車空間得不計入容積總樓地板面積，故部分細部計畫規定：「...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」以及「機車(或自行車)...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」，以鼓勵自行增設停車空間，提高住宅區停車空間自足性，使停車空間外部成本內部化。
2. 為避免浮濫設置及地下層開挖過大，及為防杜設置地面層之停車空間違規使用情形，100 年 6 月 30 日修訂《建築技術規則建築設計施工編》第 162 條為：「...建築物依都市計畫法令或本編第 59 條規定設置之停車空間、獎勵增設停車空間及未設置獎勵增設停車空間之自行增設停車空間，得不計入容積總樓地板面積。但面臨超過 12 公尺道路之一棟一戶連棟建築物，除汽車車道外，其設置於地面層之停車空間，應計入容積總樓地板面積。」自此，符合《建築技術規則建築設計施工編》第 162 條規定設置之停車空間，均得不計入容積總樓地板面積。
3. 為明確規範機車或自行車停車位不計容積樓地板面積，107 年 11 月 2 日修訂《都市計畫法臺中市施行自治條例》，已增訂第 50 條第一項第三款為「機車或自行車停車位集中增設 20 輛以上者，得以每輛 4 平方公尺核計免計入容積樓地板面積。」

修訂原則：

原條文係為鼓勵自行增設停車空間，於 100 年建築技術規則及 107 年都市計畫法臺中市施行自治條例修法後已無保留之必要，故**刪除「…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」以及「留設於地下層之法定機車停車空間得免計入容積」或「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」等鼓勵設置停車空間之條文**。

公開展覽草案僅供參考

（三）工業區停車空間留設標準窒礙難行

說明：

1. 現行土地使用分區管制要點規定：「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。」以及「綠化及景觀原則：建築基地內之法定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。」實務上現今許多廠房設計已將停車位集中留設於屋頂或地下室，而裝卸位置也應視工廠性質自行設計，土管要點指定將車位及裝卸空間留在法定空地，已不符實際。
2. 又多數細部計畫土管要點未規定裝卸空間之最小面積及位置，致使實務留設之裝卸空間未能發揮停車及裝卸功能。

修訂原則：

1. 土管要點指定將車位及裝卸空間留在法定空地，已不符實際，爰**刪除工業區建築基地內之法定空地二分之一應留設停車場及裝卸空間之規定**。
2. 建議後續各細部計畫通盤檢討時配合實際發展需要，另行增訂工業區應設置離街裝卸場或另訂工業區停車空間留設之規定。

五、配合法規修訂部分

（一）幼稚園及托兒所依現行法規已改制為幼兒園

說明：

1. 100 年 6 月 29 日總統華總一義字第 10000133881 號令制定公布《幼兒教育及照顧法》，將原公、私立幼稚園以及公、私立托兒所改制為幼兒園，現行法規已無「托兒所」，該法所稱幼兒係指 2 歲以上至入國民小學前之兒童。另兒童及少年福利機構設置標準第 2 條第 1 項第 1 款規定，「托嬰中心」係指辦理未滿 2 歲兒童托育服務之機構，爰托嬰中心與幼兒園二者其收托對象不同，係屬不同機構。
2. 現行細部計畫土管要點對於第一種住宅區規定「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。」為避免認定之疑義，應配合法規修訂容許使用項目名稱。

公開展覽草案僅供參考

修訂原則：

為營造有利生育、養育之環境，且托嬰中心尚不影響住宅區之住宅品質，故酌予修訂第一種住宅區之容許使用項目，針對土地使用管制內容規定**「供幼稚園及托兒所使用」，配合法令修訂名稱為「供幼兒園及托嬰中心使用」**。

（二）配合本市施行自治條例乙種工業區使用項目，修訂相關規定

說明：

1. 本市於 104 年辦理全市土地使用分區管制要點通盤檢討，並配合「都市計畫法臺中市施行自治條例」之制定，於各細部計畫增訂「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」。本市施行自治條例自 103 年 2 月 6 日公布以來，因應實務需求及現代人身心健康之所需，針對乙種工業區容許使用進行 3 次修訂，分別於 105 年增列汽車、機車定期檢驗及代檢設施；109 年增加銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構及倉儲批發業等允許使用項目及使用面積限制；113 年增列「其他醫事機構」容許使用。
2. 現行土管要點針對甲、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施之核准條件表尚未配合增列允許使用項目以及其使用限制，恐有認定疑義。

修訂原則：

配合「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 25 條允許使用項目修訂「臺中市都市計畫甲、乙種工業區土地**申請**設置公共服務設施及公用事業設施**基地設置**條件表」，增加汽車、機車定期檢驗及代檢設施、銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構、倉儲批發業及其他醫事機構之允許使用項目及使用條件。

（三）招牌廣告物已有專法規範

說明：

1. 大部分細部計畫土管要點均規定「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」，僅少數計畫區針對該地區設置招牌、廣告物另訂特殊規定。

公開展覽草案僅供參考

2. 臺中市政府於 100 年 4 月 27 日訂定發布《臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法》，100 年 12 月 22 日修正，108 年 12 月 3 日為務實合理執行建築法之廣告物管理，爰修訂該辦法正面式、騎樓式、屋頂樹立廣告設置等相關規定。招牌廣告物之設置規範、申請許可程序、申請書件等規範已有專法管制。

修訂原則：

為化繁為簡，除部分計畫區針對招牌廣告物另有特殊規定外，其餘回歸專法，不另於土管要點訂定。

（四）停車空間繳納代金

1. 現行細部計畫土管要點，於停車空間管制規定「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。」
2. 臺中市政府業於 100 年 7 月 25 日須訂《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》，規定依都市計畫法令或建築技術規則規定，應附建法定停車空間數量在五輛以下、或因基地地形特殊或都市計畫限制，車輛無法通行進入者，得由起造人申請以繳納代金替代應附建停車空間。

修訂原則：

為化繁為簡，法定停車空間得改以繳納代金之規定，回歸專法，不另於土管要點訂定。

（五）車籠埔斷層帶沿線農業區管制

1. 因應民國 88 年九二一集集大地震，為保障斷層帶毗鄰地區建物及人身安全，針對車籠埔斷層帶沿線兩側各 15 公尺範圍內土地訂定特殊管制規定，涉及之計畫區計有臺中市（不包括大坑風景地區）、臺中市（大坑風景地區）、石岡水壩特定區、豐原、太平、霧峰及東勢等七處都市計畫區。

公開展覽資料僅供參考

計畫區簡稱	發布日期	管制類型
1.石岡水壩	92.1.2	A.依分區/用地管制
2.豐原	92.1.6	A.依分區/用地管制
3.霧峰	92.1.10	A.依分區/用地管制
4.東勢	92.12.30	A.依分區/用地管制
5.太平	92.4.8	B.管制建築高度，不限定用途
6.大坑 7.臺中市	91.4.10	C.公地不得興建，私地限作自用住宅或農舍，並管制高度

2. 其中，管制範圍屬於農業區且依分區進行差別管制之石岡水壩特定區、豐原及東勢等 3 處都市計畫區，規定車籠埔斷層帶經過之農業區僅得申請建築農舍及經政府核准之農業產銷必要設施、公用事業設施、營建剩餘土石方資源堆置場、廢棄物資源回收貯存場等，相較同一計畫區環境條件相似之其他分區（如車籠埔斷層帶經過之住宅區得作 2 層樓之自用住宅、加油站專用區得建築 2 層樓），農建地未容許自用住宅管制標準似有不一致。
3. 此外，石岡水壩特定區及東勢二處都市計畫區，其車籠埔斷層帶農業區申請農舍之條件原係參酌《都市計畫法臺灣省施行細則》農業區相關規定訂定，惟《都市計畫法臺中市施行自治條例》103 年 2 月 6 日公告制定後，現行農業區申請建築農舍之申請人條件、農舍與計畫道路境界線之距離以及農業區容許使用項目名稱等，已與 91 年當時《都市計畫法臺灣省施行細則》略有差異，衍生執行疑義。

修訂原則：

1. 參酌原規劃意旨並配合《都市計畫法臺中市施行自治條例》農業區相關規定，修訂斷層帶農業區容許使用項目名稱（如：「營建剩餘土石方資源堆積場」修訂「土石方資源**堆置處理場**」），且除規定建築高度不得超過 2 層樓、簷高不得超過 7 公尺外，其餘依《都市計畫法臺中市施行自治條例》農業區相關規定辦理，免於土管要點重複訂定。
2. 參酌斷層帶住宅區之管制，斷層帶農業區增列建地目得申請興建自用住宅之規定。

表 2-9　車籠埔斷層帶沿線農業區管制條文修訂案例

現行條文	建議修訂後條文
【東勢都市計畫細部計畫】 十、車籠埔斷層帶： 計畫區內車籠埔斷層帶兩側各 15 公尺範	**【東勢都市計畫細部計畫】** 十、車籠埔斷層帶： 計畫區內車籠埔斷層帶兩側各 15

公開展覽草案僅供參考

現行條文	建議修訂後條文
圍內帶狀地區都市計畫土地使用分區管制如下： （一）~（二）（略）… （三）農業區除供農業生產之使用外，僅得申請建築農舍，不得為其他經市政府認定有礙建築結構安全、公共安全之使用，並依下列規定辦理。但經市政府審查核准之農業產銷必要設施、公用事業設施、營建剩餘土石方資源堆積場、廢棄物資源回收貯存場等，不在此限： 1.興建農舍之申請人必須具備農民身分，且為該農業區內之土地所有權人。 2.農舍之高度不得超過 2 層樓，簷高不得超過 7 公尺，建築面積不得超過申請人所有耕地（或農場）及已有建築用地合計總面積 10%，與都市計畫道路境界之距離不得小於 15 公尺。 3.農業區內之農地，其已申請建築者（包括十分之一農舍面積及十分之九農地），主管建築機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之，嗣後不論該十分之九農地是否分割，均不得再申請建築。 4.申請之農舍不得擅自變更使用。	公尺範圍內帶狀地區都市計畫土地使用分區管制如下： （一）~（二）（略）… （三）農業區除供農業生產之使用外，不得為其他經市政府認定有礙建築結構安全、公共安全之使用。但經市政府審查核准得為下列之使用，其建築物高度不得超過二層樓，簷高不得超過 7 公尺，並應依都市計畫法臺中市施行自治條例農業區相關規定辦理： 1.建築農舍。 2.農業產銷必要設施。 3.公用事業設施。 4.土石方資源堆置處理場。 5.廢棄物資源回收、貯存場。 6.都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地或已建築供居住使用之合法建築物基地者，得供建築自用住宅。

六、其他執行疑義

（一）街角開放空間獎勵規定不夠明確

說明：

1. 現行土管要點除訂有院落規定及騎樓與建築退縮規定，部分細部計畫另訂有街角開放空間獎勵措施，然街角開放空間倘與指定退縮範圍重疊部分得否納入獎勵空間計算並不明確。經查僅豐樂里及廊子地區訂有「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。」之規定，其餘未規定。
2. 部分計畫區街角開放空間獎勵措施僅指定最小寬度及面積，未規定開放空間兩邊長寬比，亦未明訂須供公眾使用，且除了整體開發地區單元四、單元五、單元六七、單元十三規定街角最小寬度不含騎樓或人行道部分，其

公開展覽專案僅供參考

餘均未敘明，致使實務留設時利用退縮建築空間留設為帶狀式開放空間，是否符合獎勵條件，造成執行疑義。

修訂原則：

為避免重複獎勵，土管要點內容若另訂街角（或廣場式）開放空間獎勵，應載明街角開放空間兩邊長寬比不得小於三分之二、不得設置圍籬且供公眾使用、其範圍得包含法定退縮部分(前院或無遮簷人行道等)，但不得與其他相關獎勵重複計算等規定，始得增加興建總樓地板面積。

表 2-10　街角開放空間獎勵措施條文修訂案例

現行條文	建議修訂後條文
【整體開發地區單元四】 (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)。	**【整體開發地區單元四】** (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（得包含法定退縮部分(前院或無遮簷人行道等)）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 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，但不得與其他相關獎勵重複計算(指定位置詳圖五)。

（二）景觀及綠化原則，改以法定空地檢討

說明：

1. 104 年大土管案通案修訂全市各細部計畫土管要點有關綠化檢討標準，改以實設空地檢討，並增訂以綠化總固碳當量檢討計算。
2. 惟以實設空地檢討綠化及喬木設計，恐因大基地分期分區開發造成後續開發時已種植之喬木及綠地需移植或移除之疑慮，故自 105 年 8 月 25 日臺中市都市計畫委員會第 59 次會議開始，陸續針對細部計畫通盤檢討案件修正為以法定空地檢討綠化及喬木量，但迄今尚未辦理通盤檢討之細部計畫區，仍維持以實設空地檢討之規定，尚未配合都市計畫委員會通案性決

公開展覽草案僅供參考

議一併修正。

修訂原則：

配合臺中市都市計畫委員會通案性決議修正以法定空地檢討綠化面積。

表 2-11　景觀及綠化原則條文修訂說明表

原條文【104 年大土管專案通檢】	本次檢討建議之通案性條文	說明
■ 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。	五、景觀及綠化原則： 建築基地內之**法定空地**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。**法定空地**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。因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致**法定空地**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固碳當量基準值檢討。	1. 配合臺中市都市計畫委員會通案性決議以法定空地檢討。 2. 依據建築技術規則綠建築基準之用詞修訂，並調整前後文順序，以使管制內容更為清晰。

公開展覽草案僅供參考

（三）都市設計審議範圍規範應於細部計畫土地使用分區管制明文規定

說明：

1. 104 年大土管案，因應《都市計畫法臺中市施行自治條例》第 49 條第 1 項之規定，為利都市設計審議作業之執行，增訂應提送都市設計審議之範圍及審議項目。《臺中市都市設計審議規範》陸續於 105 年、107 年及 109 年進行修訂，現行土管與前開規範應提送都市設計審議不一致，產生執行疑義。例如：104 年通案原則規定應提送都市設計審議之規模為「新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者」，與《臺中市都市設計審議規範》修訂為「住宅區及商業區新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者」不一致。

2. 依現行審議規範及通案原則，對於公有建築應送都市設計審議之範疇，需另查找《臺中市公有建築應送都市設計審議委員會審議要點》，依其所列規模辦理；針對申請容積移轉案件須提送都市設計審議之情形，亦需另查找《臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點》，資訊較不完備。

修訂原則：

1. 考量執法一致性，應送都市設計審議範圍依109年修訂《臺中市都市設計審議規範》第二點內容予以調整，並參酌《臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點》之內容，將公有建築應送都市設計審議之範疇合理配置於條文內容，以及《臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點》第九點有關容積移轉應提送都市設計審議之規定，納入全市通案原則，以確保土地使用分區管制要點資訊完整、利於查考。
2. 因應計畫區特性已有都市設計特殊規定者，從其規定，超出通案性審議範圍部分仍於各該土管要點敘明。

表 2-12　都市設計審議條文修訂說明表

原條文【104年大土管專案通檢】	本次檢討建議之通案性條文	說明
■ 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	六、應提送都市設計審議範圍： (一)新建建築物達以下規模： 1.新建建築物層數超過12層(不含12層)。 2.住宅區之建築基地面積超過6,000平方公尺。 3.商業區之建築基地面積超過3,000平方公尺者。 4.住宅區及商業區新建總樓地板面積超過30,000平方公尺者。 (二)總樓地板面積達10,000平方公尺之公用事業(包括航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、電信局、電信設施、電信線路中心及機房設施、警察及消防機構、變電所、煤氣、天然氣加(整)壓站、加油站、液化石油氣汽車加氣站、郵政局所及郵件處理場、自來水設施等)、能源或輸變電工程設施、文大及文教區開發案。	1.考量執法一致性，應送都市設計審議範圍依109年修訂《臺中市都市設計審議規範》第二點內容予以調整，並參酌《臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點》及《臺中市實施都市計畫

公開展覽資料僅供參考

原條文【104 年大土管專案通檢】	本次檢討建議之通案性條文	說明
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。	(三)公有新建建築物或設施達以下規模： 1.公共設施用地採多目標使用之建築基地面積達3,000平方公尺且新建總樓地板面積達1,000平方公尺者。 2.市區高架道路、市區人行陸橋、地下道出入口、街道傢俱及景觀設施；但上述設施如屬道路主管機關審議通過者，不在此限。 3.基地面積達 10,000 平方公尺公園用地且新建總樓地板面積達2,000 平方公尺者。 4.新建校舍總樓地板面積達 3,000 平方公尺或進行校區整體開發之學校；但依臺中市立高級中等以下學校校園規劃審議小組設置及作業要點審議通過者，不在此限。 5.新建總樓地板面積達3,000平方公尺之政府機關、體育館、博物館、圖書館、美術館、陳列館、集會堂、演藝廳、立體停車場者。 6.捷運系統開發案及其附屬設施或採聯合開發之申請案。 7.古蹟保存區之公共工程。 (四)都市計畫指定地區。 (五)基地面積 6,000 平方公尺以上之新闢立體停車場。但建築物附屬停車場，不在此限。 (六)實施容積管制前已申請或領有建造執照，於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 規定提出之申請案。 (七)申請容積移轉案件達以下規模，應經都市設計審議通過，始得辦理容積移轉： 1.接受基地之移入容積超過 3,000 平方公尺。 2.整體開發地區各單元細部計畫	容積移轉審查許可條件及作業要點》之內容，增列公有建築及容積移轉應送都市設計審議之範圍，納入全市通案原則，以茲完備。 2.因應計畫區特性已有都市設計特殊規定者，從其規定，超出通案性審議範圍部分仍於各該土管要點敘明。

公開展覽草案僅供參考

原條文【104 年大土管專案通檢】	本次檢討建議之通案性條文	說明
	區之土地申請容積移轉量達基準容積之 20%者。 3.「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」及「臺中市都市計畫（後庄里地區）細部計畫」申請移入容積數量，加計都市更新條例、都市計畫法或其他法規規定給予之獎勵容積總量，超過其基準容積 40%者。 4.其他細部計畫地區申請移入容積數量，加計都市更新條例、都市計畫法或其他法規規定給予之獎勵容積總量，超過其基準容積 60%者。 (八)其他依法令規定須經臺中市政府都市設計審議委員會審議之案件。 第一項各款建築基地之建築基地細分規模、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(含自然天際線檢討)、景觀計畫、環境保護設施、氣候變遷減緩及調適、管理維護計畫等都市設計相關事項，經經都市設計審議通過後，始核發建造執照。	

公開展覽草案僅供參考

（四）「簡易都更」與「危老重建」是否競合

說明：

1. 市府於 103 年 4 月辦理原市轄各細部計畫獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點（通稱簡易都更規定），中央於 106 年 5 月公布《都市危險及老舊建築物加速重建條例》（通稱危老條例），依「危老條例」申請建築容積獎勵者，不得同時適用其他法令規定之建築容積獎勵項目，故兩者並無競合關係。考量「危老條例」於 116 年 5 月 31 日後不再提供容積獎勵及稅捐減免優惠，為持續鼓勵都市老舊地區重建，「簡易都更」仍有保留之必要。
2. 考量老舊建物通常經長年增、改建，非僅一種構造，為避免認定執行困難，故酌予修正認定條件，並參考臺中市建築物造價標準表修正建築物構造類別。
3. 簡易都更現行申辦條件僅要求應自基地退縮二側且退縮淨寬至少 1.5 公尺，重建後常增加鄰地壓迫感。

修訂原則：

1. 參考臺中市建築物造價標準表修訂簡易都更獎勵認定條件，第一項第（一）款修訂為「30 年以上**主要構造為**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...」，第（二）款修訂為「基地面積 500 平方公尺以上，**主要構造為**土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之**鋼筋混凝土加強磚造**(加強磚造)及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地」，以符建築物構造類別，以利執行。
2. 為減少鄰地壓迫感，增加開放空間，參酌「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」之規定，修訂基地退縮淨寬為至少 2 公尺。

公開展覽草案僅供參考

表 2-13　簡易都更獎勵規定條文修訂說明表

原條文【104 年大土管專案通檢】	本次檢討建議之通案性條文	說明
■ 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。	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，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**主要構造為**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，**主要構造為**土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之**鋼筋混凝土加強磚造**(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 **2** 公尺。 (五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。	1.考量老舊建物通常經長年增、改建，非僅一種構造，為避免認定執行困難，故酌予修正認定條件，並參考臺中市建築物造價標準表修正建築物構造類別。 2.為減少鄰地壓迫感，增加開放空間，參酌「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」之規定，修訂基地退縮淨寬為至少 2 公尺

公開展覽草案僅供參考

參、檢討原則

一、化繁為簡：制訂「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」

為改善現有土管要點條文繁雜不易查閱，且部分通案性管制規定用語差異造成後續執行疑義之情形，故彙整通案性條文訂定「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」，做為各細部計畫通案性條文之執行依據，除可避免個別細部計畫檢討涉及通案性條文修訂而造成歧異之情形，並可簡化各細部計畫土管要點條文內容。

二、因地制宜：保有個別細部計畫之特殊性

配合「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」之訂定，將通案性管制規定從各細部計畫土管要點抽離，細部計畫僅保留因地制宜之規定或特殊規定事項，以塑造地方發展特色；而針對「特殊型」及「簡化型」之土管要點，考量都市計畫之規劃原意，現行土管條文多具有特殊管制目的，因此除條文內容具執行疑義部分配合修正外，原則維持原有條文管制規定。

三、釐清疑義：參酌相關執行單位意見修正

針對部分條文內容規定與建築管理相關法令有執行疑義者，彙整執行疑義，納入通盤檢討修訂並統一文字內容，以供後續新擬定之細部計畫訂定土管要點參考。

四、保障權益：不進行分區名稱及條文內容實質修訂

為避免影響民眾權益，本次通盤檢討不進行開發強度修訂、退縮標準調整以及土地使用分區之名稱整併。

公開展覽草案僅供參考

第三章　臺中市通案性土地使用分區管制事項

壹、訂定構想

訂定「臺中市通案性土地使用分區管制事項表（如表 3-1）」，以為各細部計畫通案性規定之執行依據，訂定構想如下：

一、訂定通用性之用語定義

針對各計畫現行較常用之用語定義，有執行疑義者統一修訂用語定義，並訂定通用性之用語定義 19 項，各計畫仍得依實際需求另訂其他用語定義。執行疑義部分統一修訂原則如下：

1. 定義前面基地線為臨接計畫道路之基地線。
2. 增訂側院最小淨寬度，以維護都市品質。
3. 修訂建築物高度比僅規範臨接計畫道路之基地、增訂建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地或類似空地時之計算方式，以及不計建築物高度及不計建築面積之構造物者，得不受建築物高度比之限制等規定。
4. 基準開挖面積改以外牆中心線做為計算基準，並修訂為「開挖率」。

二、通案性管制規定統一訂定

本市於 104 年配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定辦理各計畫土地使用分區管制要點修訂時，已針對景觀及綠化原則、都市設計審議範圍、甲乙種工業區容許使用申請規定、基地地形特殊無法留設騎樓或退縮建築等內容訂定一致性規定，並增訂老舊建物重建獎勵規定（簡易都更），爰將各計畫現行管制較具一致性之規定納入通案原則，各計畫仍得依實際需求另訂其他規定。

針對 104 年大土管案所訂之一致性原則，檢討執行疑義並統一修訂：

1. 景觀及綠化原則：配合臺中市都市計畫委員會通案性決議修正以法定空地檢討。
2. 都市設計審議範圍：公有建築、容積移轉達一定規模納入全市通案性都市

公開展覽資料僅供參考

設計審議範圍。

3. 甲、乙種工業區容許使用申請規定：配合都市計畫法臺中市施行自治條例乙種工業區修訂規定增列允許使用項目及使用條件。

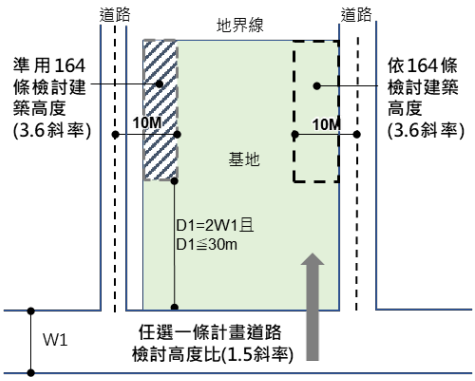
三、保留計畫差異性條文

容許使用項目、開發強度、退縮規定、容積獎勵、停車空間留設、基地保水等規定，保留細部計畫個別訂定之差異性。

表 3-1　臺中市通案性土地使用分區管制事項表

條文內容	備註
一、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分戶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）基地最小面寬：基地臨接道路之兩側面基地線間最小水平距離。 （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，但最小淨寬度不得小於 1 公尺。 （十七）高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接計畫道路對側道路境界線之最小水平距離之比。	各細部計畫得依實際需求增訂其他用語定義。

公開展覽草案僅供參考

條文內容	備註
建築物不計建築物高度及不計建築面積之構造物者，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、廣兼停（經都市計畫確定之廣場範圍）、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、行水區或其他類似空地者，其建築物得依下列規定擇一計算高度比： 1.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。 2.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。 （十八）開挖率：地下各層外牆中心線以內之最大水平投影面積，除以基地面積之比值。 （十九）離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。	
二、使用項目與開發強度 （一）各土地使用分區及公共設施用地之使用項目與開發強度依各細部計畫土地使用分區管制要點規定管制，未規定者依都市計畫法臺中市施行自治條例規定管制。 （二）甲、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 2；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。 （三）訂有高度比之計畫區，高度比檢討方式如下： 基地臨接二條以上計畫道路者，得任選一條檢討高度比。其臨接其他側道路或基地未臨接道路但位於鄰近道路中心線深進 10 公尺範圍內之建築物高度部分，應檢討符合建築技術規則建築設計施工編第 164 條規定。(如附圖 1)  附圖 1　高度比檢討方式示意圖 （四）訂有前、後、側院留設規定之計畫區，其非屬整體開發地區早期細分基地院落留設放寬規定如下： 基地於各細部計畫土地使用分區管制要點發布前業經地政機關分割完竣，前面基地線距後面基地線深度，經扣除法定退縮空間（前院、騎樓或無遮簷人行道）及後院深度後不足 6 公尺者，免留設後院，但僅一側臨路之基地，應沿側面基地線任選一側增設寬度 1.5 公尺之側院。依規定應留設側院者，面寬未達 5.5 公尺者免留設側院，面寬為 5.5 至 7 公尺者，以扣除 5.5 公尺後剩餘	1.各細部計畫得依實際發展情形訂定。 2.本點係全市通案性原則。 3.考量各細部計畫訂定土地使用分區管制要點之日期不一，訂有前、後、側院留設規定且非屬整體開發地區之細部計畫，仍應於個別土管要點載明發布日期，以茲明確。

公開展覽專案僅供參考

條文內容	備註
部分作為側院。	
三、騎樓與建築退縮規定 （一）騎樓與建築退縮依各細部計畫土地使用分區管制要點管制，未規定者依臺中市建築管理自治條例及臺中市騎樓及無遮簷人行道設置標準規定辦理。 （二）公共開放空間及前院範圍依以下全市通案性原則辦理： 1.指定留設之公共開放空間未明訂人行步道留設寬度者，應至少留設淨寬2.5公尺之人行步道，其餘空間始得綠化或設置街道傢俱。 2.前院範圍得設置依規定不計入建築面積之構造物，且突出深度不得超過2公尺。 （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。	各細部計畫得依實際發展情形訂定。
四、容積獎勵規定 （一）依各細部計畫土地使用分區管制要點規定管制，惟不得超過都市計畫法臺中市施行自治條例有關增加建築容積上限之規定。 （二）訂有街角開放空間獎勵者，不得設置圍籬且應供公眾使用，其範圍得包含法定退縮部分（前院或無遮簷人行道等），但不得與其他相關獎勵重複計算，始得增加興建總樓地板面積。	各細部計畫得依實際需求訂定。
五、景觀及綠化原則 建築基地內之法定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。法定空地面積每滿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。因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致法定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固碳當量基準值檢討。	各細部計畫得依實際需求增訂其他規定。
六、應提送都市設計審議範圍： （一）新建建築物達以下規模： 1.新建建築物層數超過12層(不含12層)。 2.住宅區之建築基地面積超過6,000平方公尺。 3.商業區之建築基地面積超過3,000平方公尺者。 4.住宅區及商業區新建總樓地板面積超過30,000平方公尺者。 （二）總樓地板面積達10,000平方公尺之公用事業(包括航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、電信局、電信設施、電信線路中心及機房設施、警察及消防機構、變電所、煤氣、天然氣加(整)壓站、加油站、液化石油氣汽車加氣站、郵政局所及郵件處理場、自來水設施等)、能源或輸變電工程設施、文大及文教區開發案。	各細部計畫得依實際需求增訂其他規定。

公開展覽草案僅供參考

條文內容	備註
（三）公有新建建築物或設施達以下規模： 1.公共設施用地採多目標使用之建築基地面積達 3,000 平方公尺且新建總樓地板面積達 1,000 平方公尺者。 2.市區高架道路、市區人行陸橋、地下道出入口、街道傢俱及景觀設施；但上述設施如屬道路主管機關審議通過者，不在此限。 3.基地面積達 10,000 平方公尺公園用地且新建總樓地板面積達 2,000 平方公尺者。 4.新建校舍總樓地板面積達 3,000 平方公尺或進行校區整體開發之學校;但依臺中市立高級中等以下學校校園規劃審議小組設置及作業要點審議通過者，不在此限。 5.新建總樓地板面積達 3,000 平方公尺之政府機關、體育館、博物館、圖書館、美術館、陳列館、集會堂、演藝廳、立體停車場者。 6.捷運系統開發案及其附屬設施或採聯合開發之申請案。 7.古蹟保存區之公共工程。 （四）都市計畫指定地區。 （五）基地面積 6,000 平方公尺以上之新闢立體停車場。但建築物附屬停車場，不在此限。 （六）實施容積管制前已申請或領有建造執照，於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 規定提出之申請案。 （七）申請容積移轉案件達以下規模，應經都市設計審議通過，始得辦理容積移轉： 1.接受基地之移入容積超過 3,000 平方公尺。 2.整體開發地區各單元細部計畫區之土地申請容積移轉量達基準容積之 20%者。 3.「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」及「臺中市都市計畫（後庄里地區）細部計畫」申請移入容積數量，加計都市更新條例、都市計畫法或其他法規規定給予之獎勵容積總量，超過其基準容積 40%者。 4.其他細部計畫地區申請移入容積數量，加計都市更新條例、都市計畫法或其他法規規定給予之獎勵容積總量，超過其基準容積 60%者。 （八）其他依法令規定須經臺中市政府都市設計審議委員會審議之案件。 第一項各款建築基地之建築基地細分規模、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(含自然天際線檢討)、景觀計畫、環境保護設施、氣候變遷減緩及調適、管理維護計畫等都市設計相關事項，經都市設計審議通過後，始核發建造執照。	
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，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 年以上主要構造為鋼筋混凝土造、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	

公開展覽草案僅供參考

條文內容	備註
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，主要構造為土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之鋼筋混凝土加強磚造(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 2 公尺。 （五）不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。	
八、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）各細部計畫區內建築物使用，除各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。	各細部計畫得依實際需求增訂其他規定。

公開展覽草案僅供參考

貳、各細部計畫土地使用分區管制要點檢討

一、增訂區內使用應依本通案性管制事項

由於本通案性管制事項表尚屬於土管要點之一部分，因此實施建築管理時，仍需同時參照本通案性管制事項表及個別細部計畫土管要點，故於各細部計畫增（修）訂：「本計畫區內之建築及土地使用，應依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」及本要點之規定管制，未規定事項適用其他有關法令之規定。」以茲周全。

二、刪除與通案性管制事項重複之條文

為簡化細部計畫土管要點內容，避免個別細部計畫管制規定之差異造成執行疑義，針對通案性管制規定內容予以統一訂定，並將重複之條文予以刪除，包括用語定義、永久性空地定義、景觀綠化原則、甲乙種工業區容許使用申請規定、獎勵老舊建物重建（簡易都更）、基地地形特殊無法留設騎樓或退縮建築除外條款、應送都市設計審議範圍及要點發布前建築使用規定等事項。

三、依循通案性管制事項修訂相關條文

為保留細部計畫個別訂定之差異性，針對各細部計畫依實際需求增訂之規定，依檢討原則予以修訂及刪除。

（一）修訂條文：法令依據、容許使用項目與開發強度（院落減設規定、高度比檢討方式）、建築與退縮規定（修訂退縮型式參考示意圖、鏤空圍牆統一型式）、停車空間規定（改寫餘數條件、製作附表並增列備註）、街角廣場開放空間獎勵條件、地下室開挖率、依實際需求增訂之景觀綠化原則及應送都市設計審議範圍等項目，依通案原則修訂。

（二）刪除條文：基地面臨現有巷道免留設後院之備註事項、停車空間免計容積條件、工業區建築基地法定空地二分之一應設置停車空間等規定，經檢討已無訂定之必要，故依檢討原則予以刪除。

公開展覽草案僅供參考

四、中央或地方已訂有專法規定者予以刪除

100 年 12 月 2 日訂定《臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法》、100 年 7 月 25 日訂定《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》、100 年 11 月 17 日發布《地質法》、113 年 1 月 9 日修訂《地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則》及建築技術規則第 15 章《實施都市計畫地區建築基地綜合設計》等均依專法規定辦理，無需再於土管要點訂定，故予以刪除。

公開展覽草案僅供參考

第四章　各都市計畫變更內容

【第一冊部分】

1-1. 變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合通案性原則）〕專案通盤檢討

（一）計畫範圍

計畫區位於原臺中市之居中位置，北側與西屯地區、四張犁地區、整體開發單元 9、10、11 等細部計畫區相鄰，東側至東光三和地區、旱溪地區及整體開發單元 12、13 等細部計畫區，南側緊鄰樹德地區、豐樂里附近地區及整體開發單元 6、7，西側臨接新市政中心專用區、新市政中心專用區南側與整體開發單元 2、3、4 等細部計畫區。範圍涵蓋臺中市中區、西區、北區、南區、東區、西屯區、南屯區及北屯區等 8 個行政區內 140 里的部分或全部，計畫總面積為 3,025.69 公頃。

（二）計畫歷程

臺中市最早的細部計畫始於 59 年發布實施之「麻園頭及附近細部計畫」，並自 60 年以後次第擬定細部計畫，臺中市政府 79 年 9 月 21 日辦理「細部計畫公共設施保留地通盤檢討」時，將原分屬於臺中市都市計畫（舊市區）、臺中市第一期擴大都市計畫（部分西屯地區）與臺中市第二、三、四期擴大都市計畫（舊社、三光、平田、平和、松竹地區；後庄里地區；西南屯地區）之 31 處細部計畫區，整併為「舊有市區」、「後車站地區」、「後庄里地區」、「北屯東山重劃區附近地區」、「西屯中正重劃地區附近地區」及「西南屯地區」等 6 大區塊，並於 92 年 12 月及 102 年 9 月完成第一次及第二次通盤檢討。其中，101 年 8 月發布實施之計畫，將後庄里地區予以劃出，並將計畫名稱調整為「舊有市區及一至五期市地重劃地區」。本計畫第三次通盤檢討業於 112 年 7 月 27 日及 113 年 6 月 5 日分二階段公告發布實施，自 113 年 6 月 5 日發布實施「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案」後，迄今無涉變更。都市計畫發布實施歷程如下表。

「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案」都市計畫發布實施歷程一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
一	變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案	臺中市政府 112.7.27 府授都計字第 1120179881 號
二	變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案	臺中市政府 113.6.5 府授都計字第 1130131755 號

公開展覽草案僅供參考

（三）變更內容及理由

本細部計畫土地使用分區管制要點共分兩節。第一節為全區土地使用分區管制要點，第二節為個別地區土地使用分區管制要點。其中個別地區以專章表明管制規定之「創意文化專用區」細部計畫，係為保存具有價值之建築物及發展文化創意產業而劃定，具有獨特性且與「臺中市土地使用分區管制事項通案原則」並無競合情形，故維持原有條文管制規定；其餘個別地區土地使用管制要點，共同部分已整併至全區土管要點並綜整為特殊規定事項表，特殊事項並無通案原則適用情形，故維持原有條文管制。全區土地使用分區管制要點部分，則配合「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」修訂。個別地區土地使用分區管制要點管制範圍如圖 5-3，特殊規定事項表如表 5-1。

第一節　全區土地使用分區管制要點

臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	修訂後條文	說明
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。	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、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。	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「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」（以下簡稱通案原則）(詳附表 1)及本要點之規定管制，未規定事項適用其他有關法令之規定。	配合「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」之訂定，明定本計畫應適用通案性管制事項。
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	(刪除)	用語定義依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第一點規定辦理，爰刪除本條文。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
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)高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接計畫道路對側道路境界線之最小水平距離之比。 建築物不計建築物高度及不計建築面積之構造物者，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永久性空地（公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、行水區、湖泊、水堰）或其他類似空地(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： 1.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。 2.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。 (十一)開挖率：地下各層最大樓地板面積之投影總和，除以基地面積之比值。		
四、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。 (五)第二之一種及第三之一種商業區除	三、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。 (五)第二之一種及第三之一種商業區	1.點次調整。 2.乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第二點第(二)款規定辦理，爰刪除原條文第(六)款第2目規定。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
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。	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)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。	
五、公共設施用地之使用限制如下： (一)社教機構用地（細社教 1）指定供體育活動、展演空間及附屬商業設施使用。 (二)機關用地（機 199-2、機 199-3）指定供法務部及其所屬各級機關之行政、辦公、矯正作業成品展售、文物典藏、展示等機能，以及職務宿舍等附屬設施之使用。 (三)社會福利設施用地（社福 1）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。 (四)交通用地（交 7）建築物應設置下列使用： 1.於地面層設置樓地板面積 500 平方公尺以下之商業設施。 2.樓地板面積 300 平方公尺以上之公益設施，且不計入容積樓地板面積。 (五)醫療衛生機構用地（醫 2）之地下停車場應整體規劃，得分期分區開發。 (六)公園兼兒童遊樂場用地之「公兒 30」用地，得以供地下停車場之使用，其開挖率如經都市設計審議委員會審議通過後得酌予調整，惟其調整後之開挖面積不得高於 85%。	四、公共設施用地之使用限制如下： (一)社教機構用地（細社教 1）指定供體育活動、展演空間及附屬商業設施使用。 (二)機關用地（機 199-2、機 199-3）指定供法務部及其所屬各級機關之行政、辦公、矯正作業成品展售、文物典藏、展示等機能，以及職務宿舍等附屬設施之使用。 (三)社會福利設施用地（社福 1）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。 (四)交通用地（交 7）建築物應設置下列使用： 1.於地面層設置樓地板面積 500 平方公尺以下之商業設施。 2.樓地板面積 300 平方公尺以上之公益設施，且不計入容積樓地板面積。 (五)醫療衛生機構用地（醫 2）之地下停車場應整體規劃，得分期分區開發。 (六)公園兼兒童遊樂場用地之「公兒 30」用地，得以供地下停車場之使用，其開挖率如經都市設計審議委員會審議通過後得酌予調整，惟其調整後之開挖面積不得高於 85%。	點次調整。
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	五、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	點次調整。

公開展覽草案僅供參考

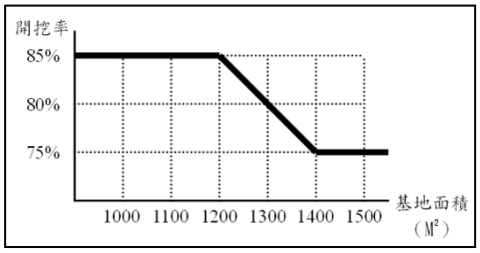
原條文			修訂後條文			說明
率與容積率等規定詳如下表：			蔽率與容積率等規定詳如下表：			
公共設施	建蔽率(%)	容積率(%)	公共設施	建蔽率(%)	容積率(%)	
保存區	40	150	保存區	40	150	
文教區	50	250	文教區	50	250	
加油站專用區、加油站用地	40	120	加油站專用區、加油站用地	40	120	
電信專用區	40	200	電信專用區	40	200	
機關用地	60	250	機關用地	60	250	
電力用地、郵政事業用地、交通用地、變電所用地、醫療衛生機構用地、自來水事業用地、屠宰場用地、殯儀館用地、社教機構用地等（含上述各種專用區）及相關公共事業用地	40	200	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	
醫療衛生機構用地(醫2)	50	300	醫療衛生機構用地(醫2)	50	300	
交通用地(交7)	50	300	交通用地(交7)	50	300	
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)	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)	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G5、捷G6、捷G8、捷G8a、捷G11)	70	500	
捷運系統用地(捷G9-2)	70	650	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(文高、文大)	50	250	
學校用地(文大3-100.2.17廢止部分細部計畫道路案)	50	220	學校用地(文大3-100.2.17廢止部分細部計畫道路案)	50	220	
學校用地(文小、文中)	50	200	學校用地(文小、文中)	50	200	
體育場用地	40	250	體育場用地	40	250	
公園用地	15	40	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				

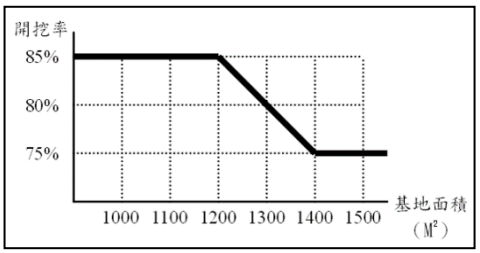
公開展覽草案僅供參考

<table>
<tr><th>原條文</th><th>修訂後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><td>廣場用地</td><td>0</td><td>0</td></tr>
<tr><td>廣場兼停車場用地</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>停車場用地</td><td>70</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>社會福利設施用地</td><td>60</td><td>250</td></tr>
</table>
</td><td>
<table>
<tr><td>兒童遊樂場用地、公園兼兒童遊樂場用地</td><td>15</td><td>40</td></tr>
<tr><td>廣場用地</td><td>0</td><td>0</td></tr>
<tr><td>廣場兼停車場用地</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>停車場用地</td><td>70</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>社會福利設施用地</td><td>60</td><td>250</td></tr>
</table>
</td><td></td></tr>
<tr><td>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(原條文)：</td><td>六、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(修訂後條文)：</td><td>1.點次調整。
2. 高度比檢討方式依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第二點第(三)款規定辦理，爰刪除原條文備註2。</td></tr>
<tr><td colspan="3">土地使用強度表(原條文)
<table>
<tr><th>項目</th><th>細分區</th><th>建蔽率（%）</th><th>基準容積率（%）</th><th>上限容積率（%）</th><th>高度比</th><th>前院深度（M）</th><th>後院深度(M)</th></tr>
<tr><td rowspan="7">住宅區</td><td>住 2</td><td>60</td><td>220</td><td>320</td><td>1.5</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>住 3</td><td>55</td><td>280</td><td>400</td><td>1.5</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>住 3-1</td><td>55</td><td>270</td><td>380</td><td>1.5</td><td>4</td><td>3</td></tr>
<tr><td>住 5、住 5(調)</td><td>50</td><td>400</td><td>560</td><td>1.5</td><td>4</td><td>3</td></tr>
<tr><td>住甲</td><td>60</td><td>580</td><td>650</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>住乙</td><td>60</td><td>320</td><td>360</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>住丙</td><td>60</td><td>180</td><td>250</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="7">商業區</td><td>商 1</td><td>70</td><td>280</td><td>400</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>商 2</td><td>70</td><td>350</td><td>500</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>商 2-1</td><td>70</td><td>350</td><td>500</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>商 3</td><td>70</td><td>420</td><td>600</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>商 3-1</td><td>70</td><td>420</td><td>600</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>商 4</td><td>60</td><td>500</td><td>700</td><td>-</td><td>-</td><td>2</td></tr>
<tr><td colspan="2">乙種工業區</td><td>65</td><td>200</td><td>-</td><td>1.5</td><td>4</td><td>-</td></tr>
</table>
註 1：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、大眾捷運系統土地開發辦法第 29 條或都市危險及老舊建築物加速重建條例辦理者，不受此限。
註 2：基地臨接二條以上計畫道路者，得任選一條檢討高度比。其臨接其他側道路或基地未臨接道路但位於鄰近道路中心線深進 10 公尺範圍內之建築物高度部分，應檢討符合建築技術規則建築設計施工編第 164 條規定。
註 3：住宅區基地規模為 1,500 平方公尺以上，臨接 2 條以上道路（含現有巷道），其中 1 條為路寬 20 公尺以上計畫道路，且臨接該計畫道路連續長度在 25 公尺以上，臨接部分留設寬度至少 6 公尺淨空之無遮簷人行道（不得突出構造物）供公眾使用，經臺中市政府都市設計審議委員會審議同意者，其建築物高度比得放寬至 2.0。
註 4：申請放寬高度比之建築基地，應縮減法定建蔽率 10%以上，且應自基地境界線（不含經指定為建築線之基地線）至少退縮 4.5 公尺後建築。

土地使用強度表(修訂後條文)
<table>
<tr><th>項目</th><th>細分區</th><th>建蔽率（%）</th><th>基準容積率（%）</th><th>上限容積率（%）</th><th>高度比</th><th>前院深度（M）</th><th>後院深度(M)</th></tr>
<tr><td rowspan="2">住宅</td><td>住 2</td><td>60</td><td>220</td><td>320</td><td>1.5</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>住 3</td><td>55</td><td>280</td><td>400</td><td>1.5</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

公開展覽草案僅供參考

<table>
<tr><th colspan="3">原條文</th><th colspan="4">修訂後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td rowspan="10">區</td><td>住 3-1</td><td>55</td><td>270</td><td>380</td><td>1.5</td><td>4</td><td>3</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>住 5、
住 5(調)</td><td>50</td><td>400</td><td>560</td><td>1.5</td><td>4</td><td>3</td></tr>
<tr><td>住甲</td><td>60</td><td>580</td><td>650</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td rowspan="8"></td></tr>
<tr><td>住乙</td><td>60</td><td>320</td><td>360</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>住丙</td><td>60</td><td>180</td><td>250</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="6">商業區</td><td>商 1</td><td>70</td><td>280</td><td>400</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>商 2</td><td>70</td><td>350</td><td>500</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>商 2-1</td><td>70</td><td>350</td><td>500</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>商 3</td><td>70</td><td>420</td><td>600</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>商 3-1</td><td>70</td><td>420</td><td>600</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>商 4</td><td>60</td><td>500</td><td>700</td><td>-</td><td>-</td><td>2</td></tr>
<tr><td colspan="2">乙種工業區</td><td>65</td><td>200</td><td>-</td><td>1.5</td><td>4</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="8">註 1：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、大眾捷運系統土地開發辦法第 29 條或都市危險及老舊建築物加速重建條例辦理者，不受此限。
註 2：住宅區基地規模為 1,500 平方公尺以上，臨接 2 條以上道路（含現有巷道），其中 1 條為路寬 20 公尺以上計畫道路，且臨接該計畫道路連續長度在 25 公尺以上，臨接部分留設寬度至少 6 公尺淨空之無遮簷人行道（不得突出構造物）供公眾使用，經臺中市政府都市設計審議委員會審議同意者，其建築物高度比得放寬至 2.0。
註 3：申請放寬高度比之建築基地，應縮減法定建蔽率 10%以上，且應自基地境界線（不含經指定為建築線之基地線）至少退縮 4.5 公尺後建築。</td></tr>
<tr><td colspan="4">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)住宅區之開挖率不得超過基地面積 75%，其他使用分區及公共設施用地開挖率不得超過建蔽率加 15%，且最高不得超過基地面積之 85%。
(二)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率不得高於 85%，單層不得高於 90%。
(四)高層建築依建築技術規則辦理。</td><td colspan="3">七、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)住宅區之開挖率不得超過基地面積 75%，其他使用分區及公共設施用地開挖率不得超過建蔽率加 15%，且最高不得超過基地面積之 85%。
(二)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率不得高於 85%，單層不得高於 90%。
(四)高層建築依建築技術規則辦理。</td><td>點次調整。</td></tr>
</table>

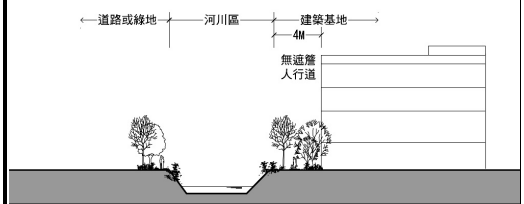
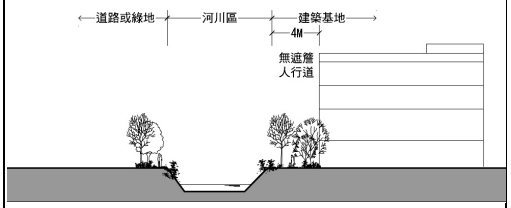
公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
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。	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。	點次調整。
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)住五（調）西側面臨 10 公尺計畫道路（文昌東一街）應退縮 8 公尺以上建築，並加強基地綠化比例。 (三)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。 (四)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	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)住五（調）西側面臨 10 公尺計畫道路（文昌東一街）應退縮 8 公尺以上建築，並加強基地綠化比例。 (三)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，應由建築線退縮 0.5 公尺建築。 (四)乙種工業區基地應自建築線退縮 4 公尺為無遮簷人行道，退縮部分得	1.點次調整。 2.現行建築線指定執行位置已統一，故將原條文「溝濱後」等文字刪除。 3.明訂退縮建築範圍應留設之人行步道空間，以營造友善行人之步道系統。 4.基地地形特殊無法留設騎樓或退縮建築依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第三點第(三)款規定辦理，爰刪除原條文第(十一)款規定。

公開展覽草案僅供參考

<table>
<tr><th>原條文</th><th>修訂後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr>
<td>地。
(五)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。
(六)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。
(七)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：
<table>
<tr><th>項目</th><th>退縮建築規定</th></tr>
<tr><td>捷運系統用地(捷G5)</td><td>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。</td></tr>
<tr><td>捷運系統用地(捷G6)</td><td>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。</td></tr>
<tr><td>捷運系統用地(捷G8)</td><td>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。</td></tr>
<tr><td>捷運系統用地(捷G8a)</td><td>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。</td></tr>
<tr><td>捷運系統用地(捷G9-2)</td><td>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。</td></tr>
<tr><td>捷運系統用地(捷G11)</td><td>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。</td></tr>
</table>
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。
(八)社會福利設施用地（社福 1）應自計畫道路退縮 4 公尺為無遮簷人行</td>
<td>計入法定空地。
(五)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。
(六)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。
(七)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：
<table>
<tr><th>項目</th><th>退縮建築規定</th></tr>
<tr><td>捷運系統用地(捷G5)</td><td>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。</td></tr>
<tr><td>捷運系統用地(捷G6)</td><td>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。</td></tr>
<tr><td>捷運系統用地(捷G8)</td><td>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。</td></tr>
<tr><td>捷運系統用地(捷G8a)</td><td>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。</td></tr>
<tr><td>捷運系統用地(捷G9-2)</td><td>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。</td></tr>
<tr><td>捷運系統用地(捷G11)</td><td>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。</td></tr>
</table>
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。
(八)社會福利設施用地（社福 1）應自計畫道路退縮 4 公尺為無遮簷人</td>
<td></td>
</tr>
</table>

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
道，退縮部分得計入法定空地。 (九)為塑造柳川兩側水岸步行環境，並維護細 6M-134 道路通行安全，位於榮華街以東、德化街以南之柳川南側建築基地，於河川區進深 4 公尺範圍內，應留設無遮簷人行道，不得設置圍牆，該部分得計入法定空地，細 6M-134 道路北側綠地應配合道路開闢工程設置汽車迴車道(留設位置如附圖 1、留設方式如附圖 2) (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。  附圖 1 柳川南側建築基地無遮簷人行道留設位置及綠地設置汽車迴車道規劃建議示意圖  附圖 2 柳川南側建築基地無遮簷人行道留設示意圖	行道，退縮部分得計入法定空地。 (九)為塑造柳川兩側水岸步行環境，並維護細 6M-134 道路通行安全，位於榮華街以東、德化街以南之柳川南側建築基地，於河川區進深 4 公尺範圍內，應留設無遮簷人行道，不得設置圍牆，該部分得計入法定空地，細 6M-134 道路北側綠地應配合道路開闢工程設置汽車迴車道(留設位置如附圖 1、留設方式如附圖 2) (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，應由建築線退縮 0.5 公尺建築。  附圖 1 柳川南側建築基地無遮簷人行道留設位置及綠地設置汽車迴車道規劃建議示意圖  附圖 2 柳川南側建築基地無遮簷人行道留設示意圖	
十一、停車空間： (一)本計畫區建築物附設停車空間設置	十、停車空間： (一)本計畫區建築物附設停車空間設	1.點次調整。 2.依停車空間

公開展覽案僅供參考

<table>
<tr><th>原條文</th><th>修訂後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr>
<td>標準依建築技術規則設計施工編第59條所列之第一類建築物用途，其樓地板面積150平方公尺以下免設汽車停車位，但至少須設置1輛機車（或自行車）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
<table>
<tr><th rowspan="2">建築物用途</th><th rowspan="2">總樓地板面積(FA)(㎡)</th><th colspan="2">停車空間設置標準</th></tr>
<tr><th>汽車</th><th>機車(或自行車)</th></tr>
<tr><td rowspan="4">第一類建築物</td><td>0<FA≤200</td><td>免設</td><td>設1輛</td></tr>
<tr><td>200<FA≤300</td><td>設1輛</td><td>設2輛</td></tr>
<tr><td>300<FA≤400</td><td>設2輛</td><td>設3輛</td></tr>
<tr><td>以下類推</td><td>以下類推</td><td>以下類推</td></tr>
<tr><td rowspan="4">第二類建築物</td><td>0<FA≤225</td><td>免設</td><td rowspan="4">每戶設1輛為原則</td></tr>
<tr><td>225<FA≤375</td><td>設1輛</td></tr>
<tr><td>375<FA≤525</td><td>設2輛</td></tr>
<tr><td>以下類推</td><td>以下類推</td></tr>
</table>
註：同一幢建築物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，唯其免設部分應擇一適用。其中一類未達該設置標準時，應將各類樓地板面積合併計算依較高標準附設之。
(二)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。
(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。</td>
<td>置標準依建築技術規則設計施工編第59條所列之第一類建築物用途，其樓地板面積200平方公尺以下免設汽車停車位，但至少須設置1輛機車（或自行車）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，其零數應設置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225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，其零數應設置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。
<table>
<tr><th rowspan="2">建築物用途</th><th rowspan="2">總樓地板面積(FA)(㎡)</th><th colspan="2">停車空間設置標準</th></tr>
<tr><th>汽車</th><th>機車(或自行車)</th></tr>
<tr><td rowspan="5">第一類</td><td>0<FA≤200</td><td>免設</td><td>設1輛</td></tr>
<tr><td>200<FA≤300</td><td>設1輛</td><td>設2輛</td></tr>
<tr><td>300<FA≤400</td><td>設2輛</td><td>設3輛</td></tr>
<tr><td rowspan="2">FA>400</td><td rowspan="2">(FA-200)/100</td><td rowspan="2">1+(FA-200)/100</td></tr>
<tr></tr>
<tr><td rowspan="4">第二類</td><td>0<FA≤225</td><td>免設</td><td rowspan="4">每戶設1輛為原則</td></tr>
<tr><td>225<FA≤375</td><td>設1輛</td></tr>
<tr><td>375<FA≤525</td><td>設2輛</td></tr>
<tr><td>FA>525</td><td>(FA-225)/150</td></tr>
</table>
註1：表列總樓地板面積(FA)，依據建築技術規則第59條附表說明一計算之。
註2：同一幢建築物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，唯其免設部分應擇一適用。
(二)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。
(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。</td>
<td>留設標準原意，調整條文內容，並於附表詳列計算式，減少條文解讀之落差。
3.敘明總樓地板面積及供二類以上用途使用者之計算標準，以茲明確。</td>
</tr>
<tr>
<td>十二、景觀及綠化原則：
(一)建築基地內之法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設</td>
<td>十一、景觀及綠化原則：
(一)本計畫區景觀及綠化原則依通案原則辦理，應予綠化之開放空間、</td>
<td>1.點次調整。
2.景觀及綠化原則依「臺中</td>
</tr>
</table>

公開展覽草案僅供參考

<table>
<tr><th>原條文</th><th>修訂後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>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，致法定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。法定空地面積每滿 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，其不透水舖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。</td><td>庭院及空地，其不透水舖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。
(二)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。</td><td>市通案性土地使用分區管制事項表」第五點規定辦理，原條文第(一)款內容予以刪除，改依通案原則辦理，並與原條文第(二)款內容整併。
3. 其餘款次配合遞移。</td></tr>
<tr><td>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×R
DF：獎勵樓地板面積
P：留設公共設施面積
R：獎勵係數
<table><tr><th>基地面臨道路寬度</th><th>R 值</th></tr><tr><td>基地面臨道路寬度＜8M</td><td>3</td></tr><tr><td>8M ≦基地面臨道路寬度＜12M</td><td>2.5</td></tr></table></td><td>十二、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×R
DF：獎勵樓地板面積
P：留設公共設施面積
R：獎勵係數
<table><tr><th>基地面臨道路寬度</th><th>R 值</th></tr><tr><td>基地面臨道路寬度＜8M</td><td>3</td></tr></table></td><td>點次調整。</td></tr>
</table>

公開展覽草案僅供參考

<table>
<tr><th>原條文</th><th>修訂後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><td>12M ≦基地面臨道路寬度＜20M</td><td>2</td></tr>
<tr><td>20M≦基地面臨道路寬度</td><td>1.5</td></tr>
</table>
(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。
</td><td>
<table>
<tr><td>8M ≦基地面臨道路寬度＜12M</td><td>2.5</td></tr>
<tr><td>12M ≦基地面臨道路寬度＜20M</td><td>2</td></tr>
<tr><td>20M≦基地面臨道路寬度</td><td>1.5</td></tr>
</table>
(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。
</td><td></td></tr>
<tr><td>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。
<table>
<tr><th>法定建蔽率
－設計建蔽率</th><th>獎勵額度</th></tr>
<tr><td>≧ 10%</td><td>基準容積之1%</td></tr>
<tr><td>≧ 15%</td><td>基準容積之2%</td></tr>
<tr><td>≧ 20%</td><td>基準容積之3%</td></tr>
</table>
(二)建築基地自行降低開挖率得依下表增加樓地板面積。
<table>
<tr><th>基準開挖率
－實際開挖率</th><th>獎勵額度</th></tr>
<tr><td>≧ 10%</td><td>基準容積之1%</td></tr>
<tr><td>≧ 15%</td><td>基準容積之2%</td></tr>
<tr><td>≧ 20%</td><td>基準容積之3%</td></tr>
</table>
</td><td>十三、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。
<table>
<tr><th>法定建蔽率
－設計建蔽率</th><th>獎勵額度</th></tr>
<tr><td>≧ 10%</td><td>基準容積之1%</td></tr>
<tr><td>≧ 15%</td><td>基準容積之2%</td></tr>
<tr><td>≧ 20%</td><td>基準容積之3%</td></tr>
</table>
(二)建築基地自行降低開挖率得依下表增加樓地板面積。
<table>
<tr><th>基準開挖率
－實際開挖率</th><th>獎勵額度</th></tr>
<tr><td>≧ 10%</td><td>基準容積之1%</td></tr>
<tr><td>≧ 15%</td><td>基準容積之2%</td></tr>
<tr><td>≧ 20%</td><td>基準容積之3%</td></tr>
</table>
</td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td>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年以上主要構造為鋼筋混凝土造、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，主要構造為土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20年以上之鋼筋混凝土加強磚造(加強磚造)及鋼鐵造合</td><td>(刪除)</td><td>簡易都更依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第七點規定辦理，爰刪除本條文。</td></tr>
</table>

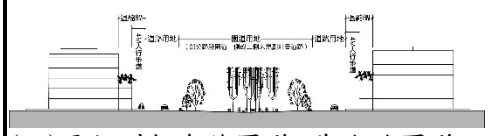
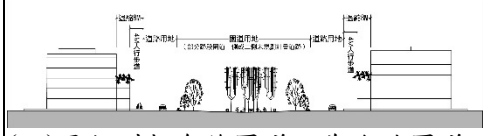
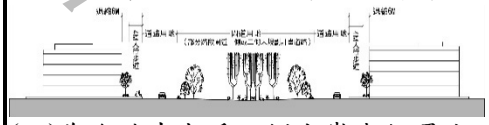
公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
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 2 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)「臺中市都市設計審議規範」規定之地區或建築。 (二)社會福利設施用地(社福 1)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。	十四、本計畫區內應提送都市設計審議範圍除依通案原則辦理，社會福利設施用地（社福 1）內所有建築開發申請案應送臺中市政府都市設計審議委員會審議。	1.點次調整。 2.依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第六點規定修訂。
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。	十五、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。	點次調整。
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	十六、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	點次調整。

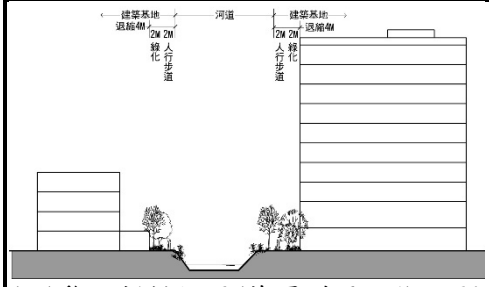
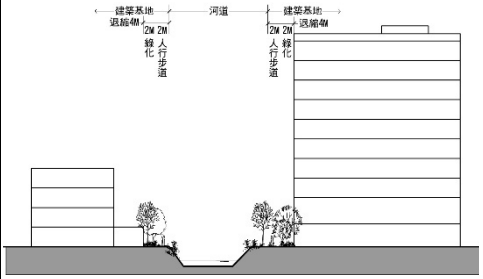
公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
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。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。	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。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。	
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 點公私有重大工程應納入都市設計審議等規定限制。	十七、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 9 點建築退縮規定、第 10 點停車空間、第 11 點景觀及綠化原則及第 14 點應提送都市設計審議等規定限制。	1.點次調整。 2.要點發布前已取得建築執照者，依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第八點第(二)款規定辦理，爰刪除原條文第(一)款。 3.配合條文點次調整文字。
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。	十八、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。	點次調整。
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 5-1)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	十九、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 5-1)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	點次調整。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
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。 	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 5-1)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。 	(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 5-1)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。	(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。	

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
		
(四)黎明新村社區(範圍詳圖 5-1)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。	(四)黎明新村社區(範圍詳圖 5-1)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。	

公開展覽草案僅供參考

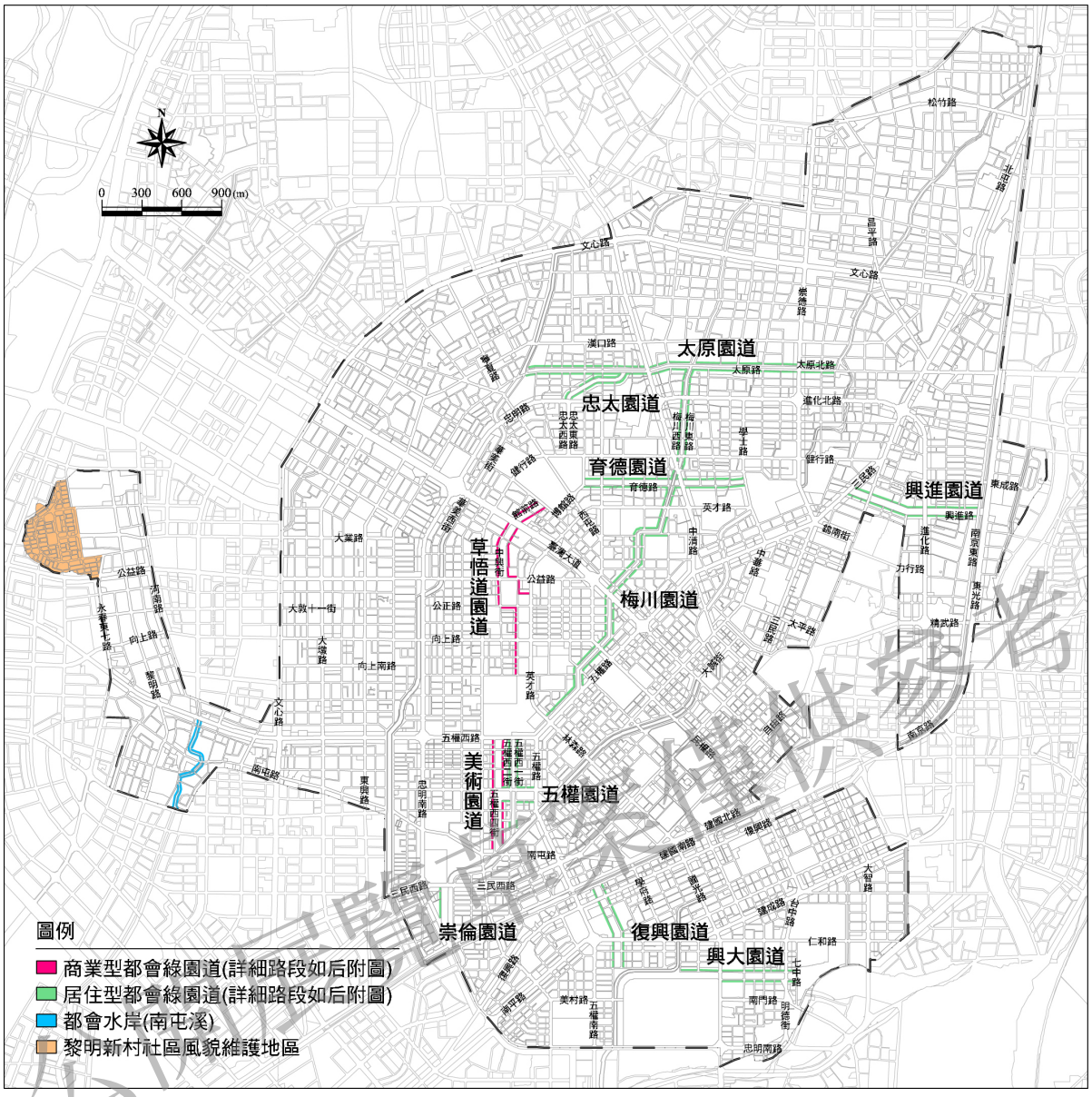
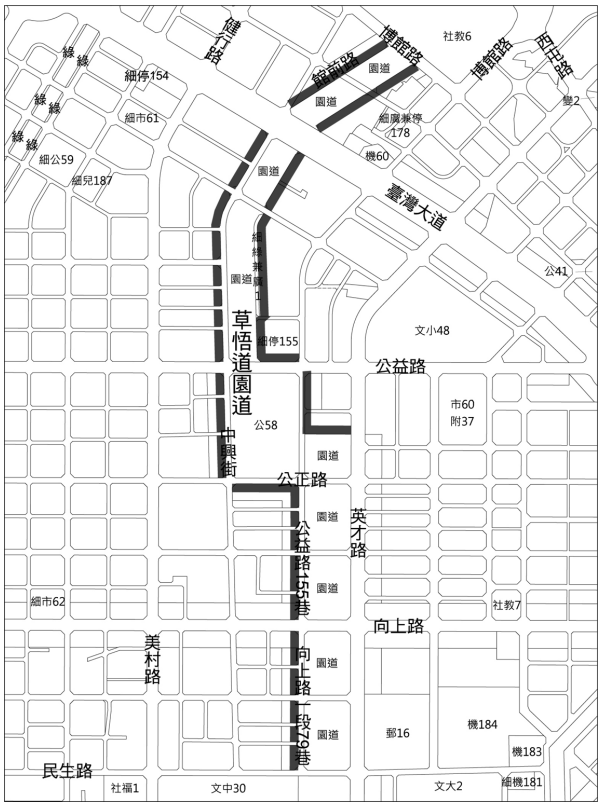
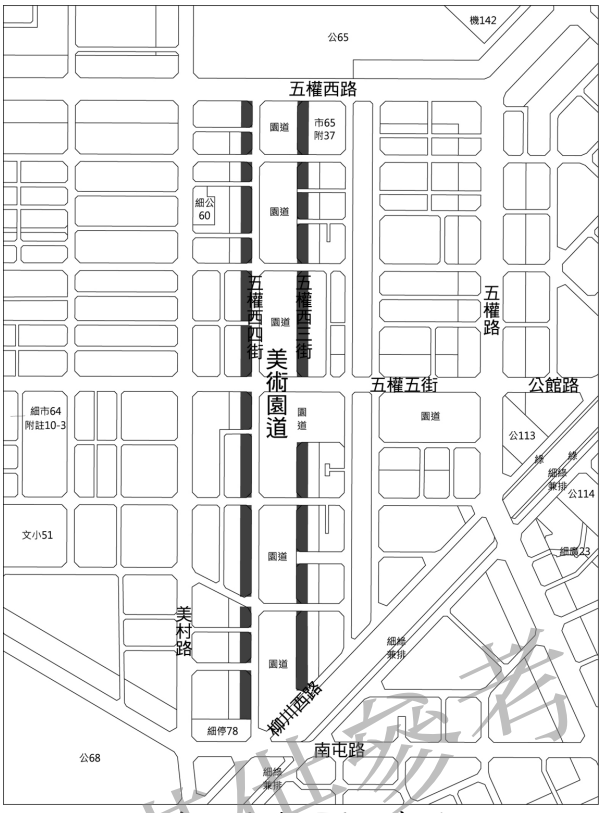


圖 5-1　特色街區分布示意圖



草悟道園道位置示意圖

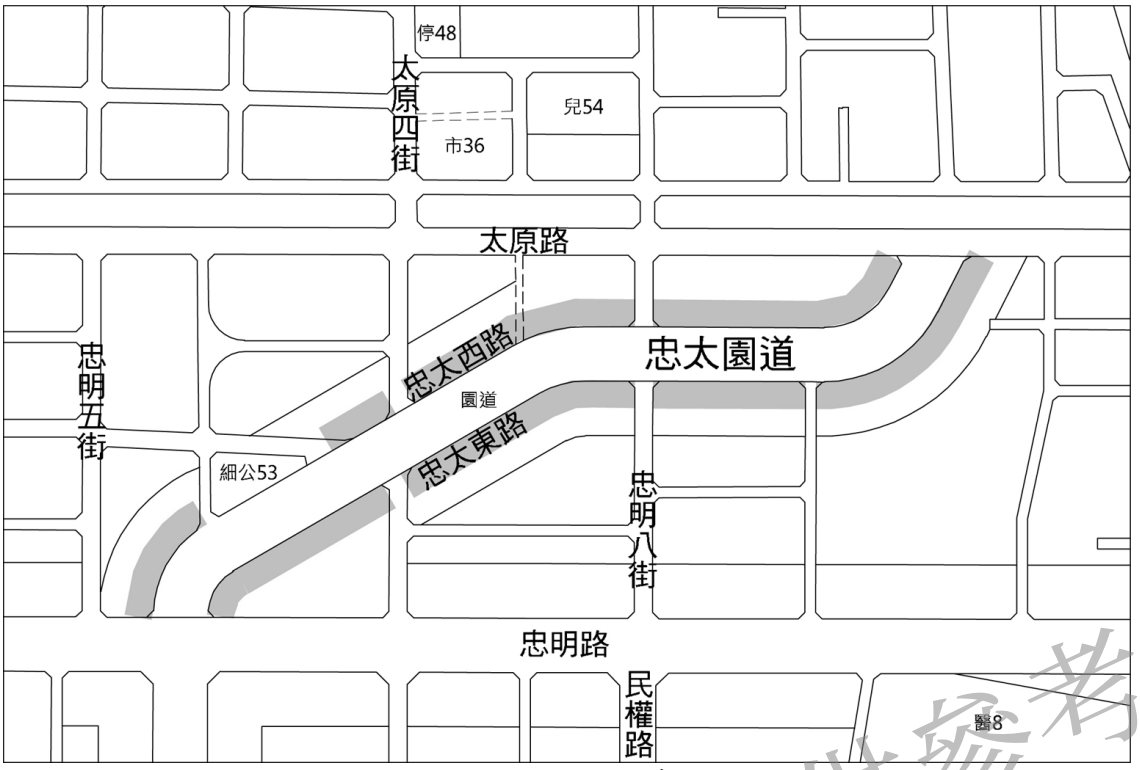


美術園道位置示意圖

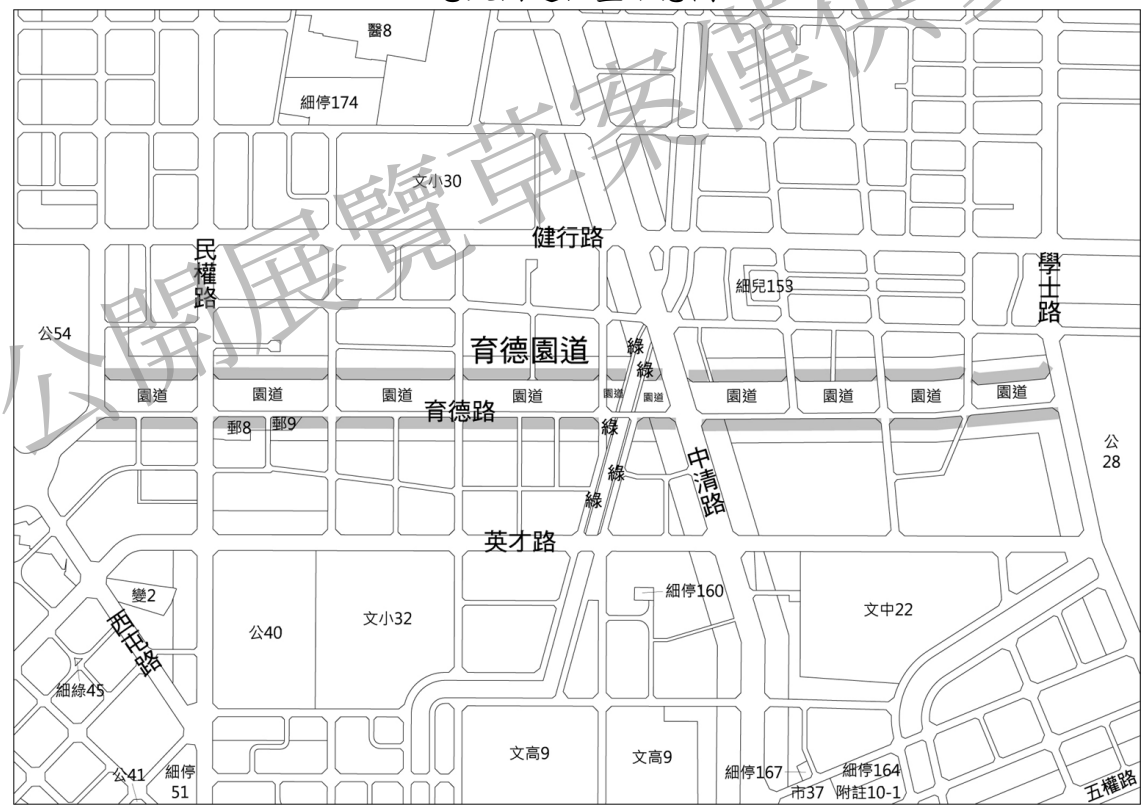


太原園道位置示意圖

公開展覽版參考

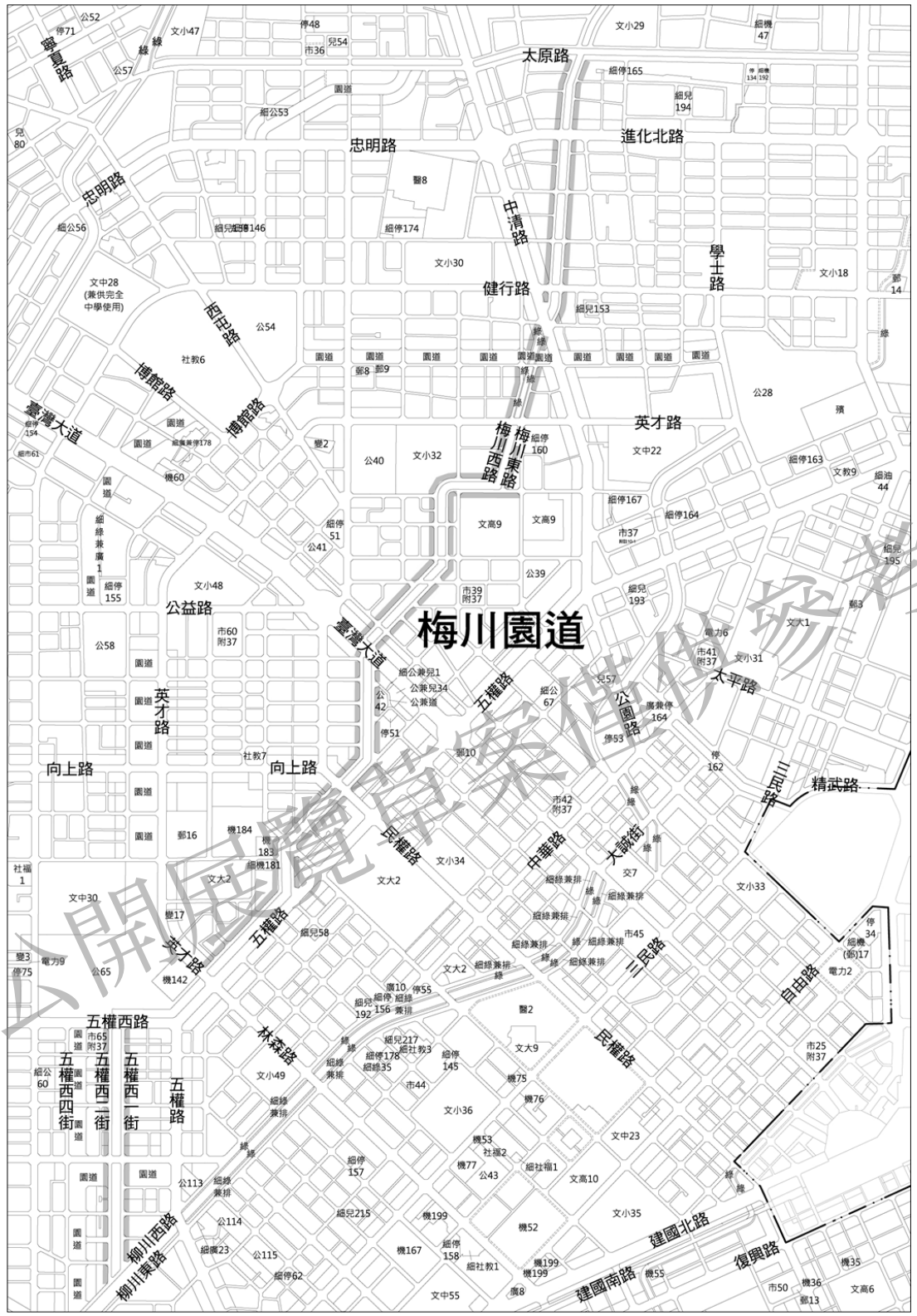


忠太園道位置示意圖



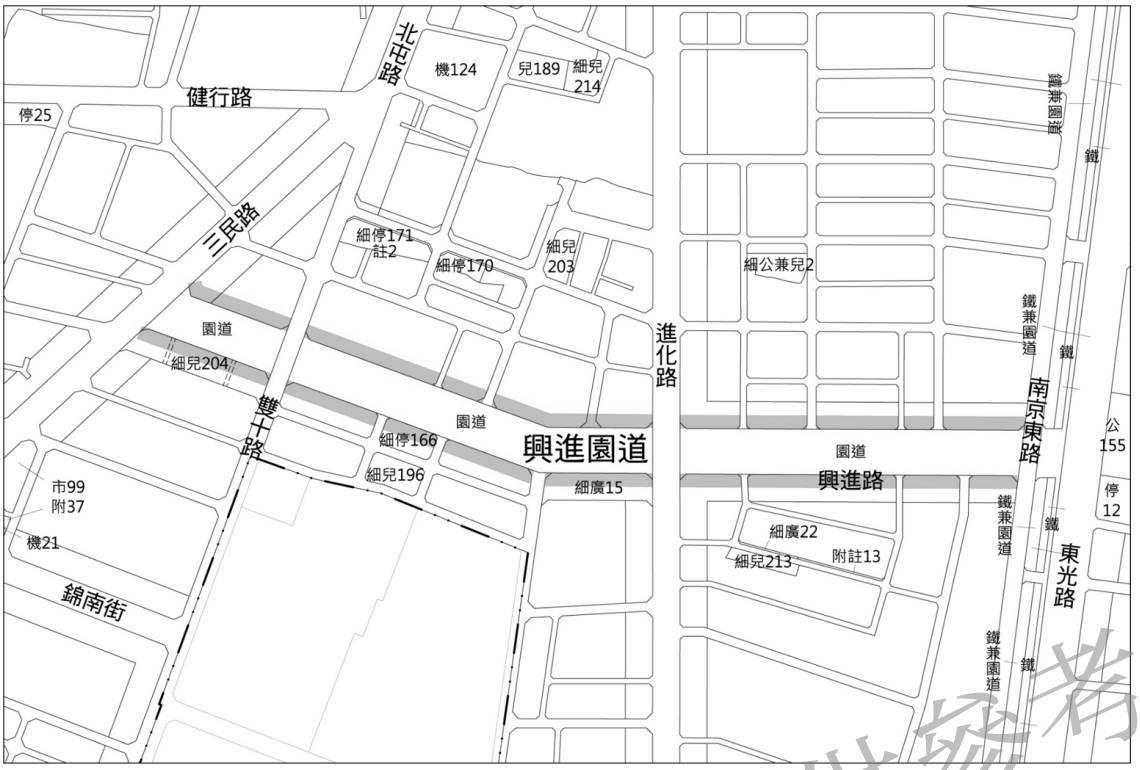
育德園道位置示意圖

公開展覽草案僅供參考

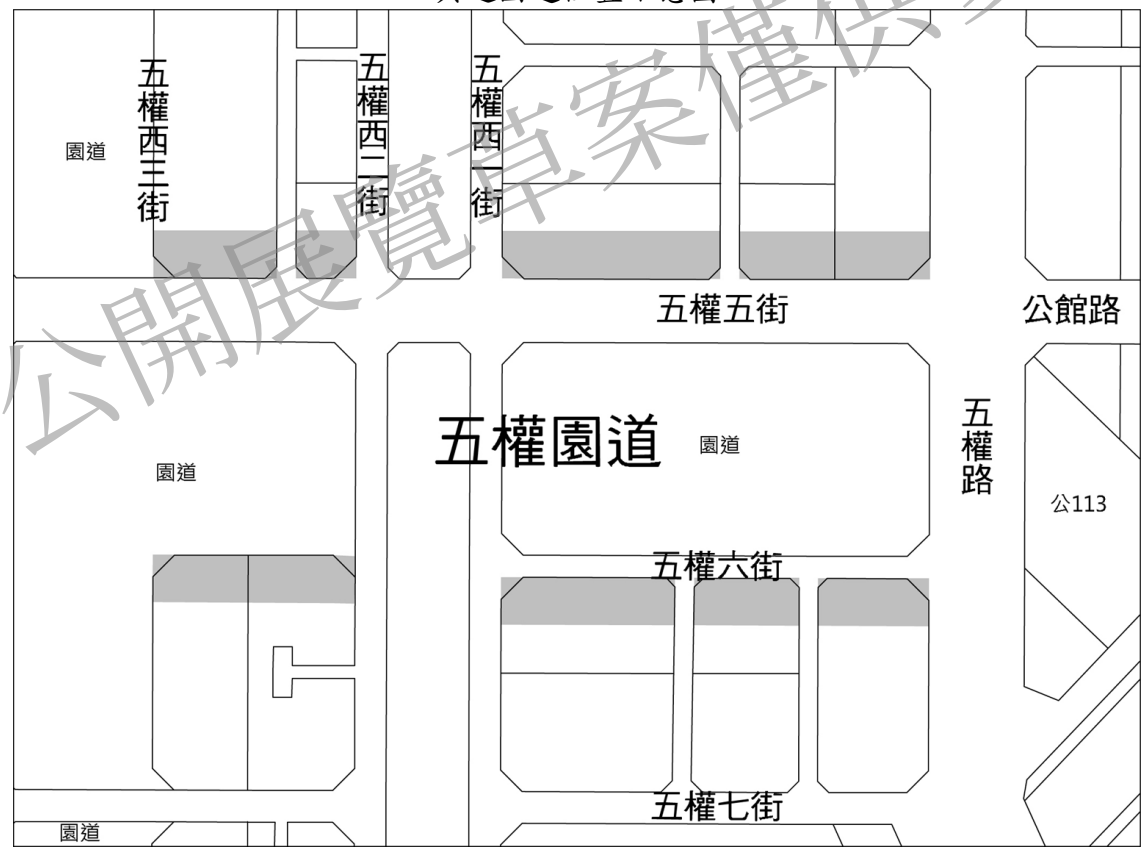


梅川園道位置示意圖

公開閱覽草案僅供參考



興進園道位置示意圖

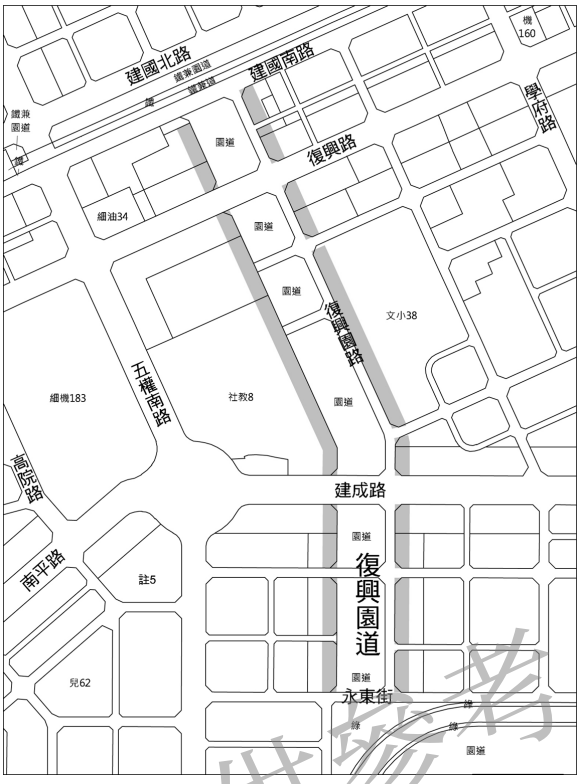


五權園道位置示意圖

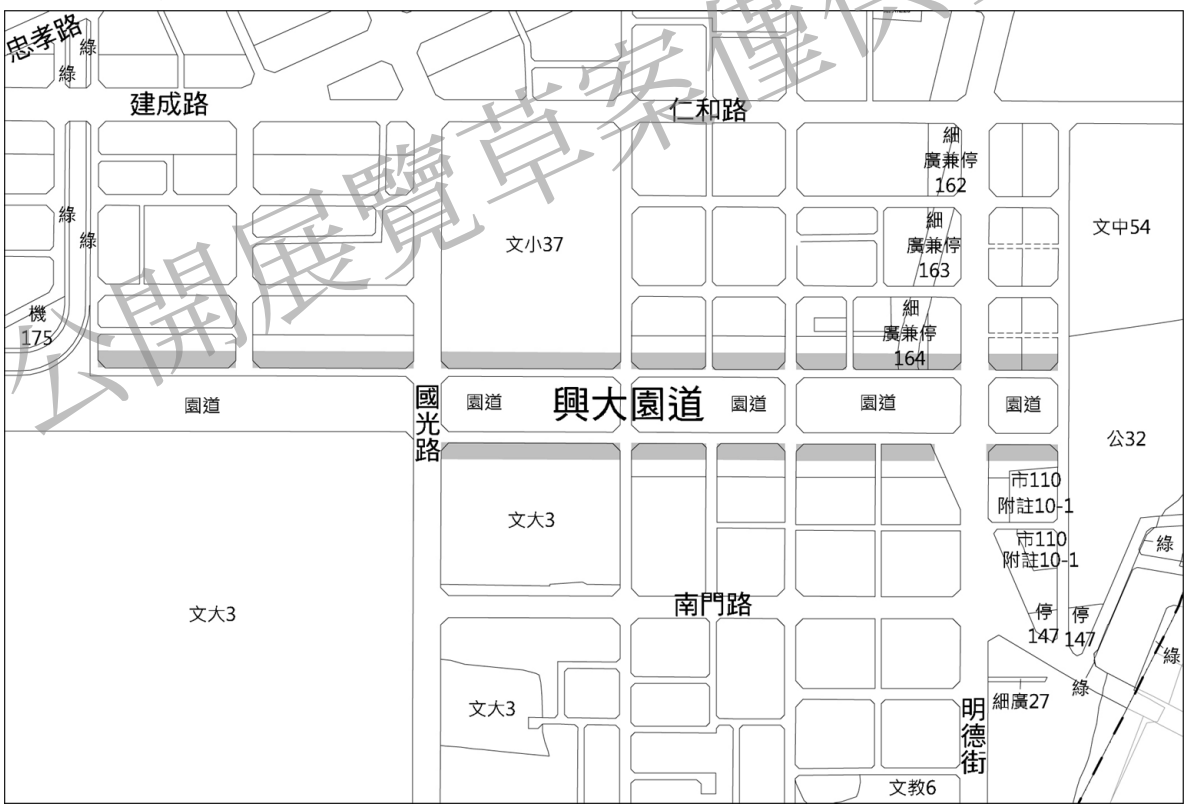
公開展覽草案僅供參考



崇倫園道位置示意圖



復興園道位置示意圖



興大園道位置示意圖

公開展覽草案僅供參考



圖 5-2　8M 出入道路自道路境界線各退縮 2M 地區範圍示意圖

公開展覽草案

第二節　個別地區特殊規定

本計畫區內個別地區土地使用分區管制要點，除創意文化專用區仍維持專章外，其餘彙整為特殊規定事項表，詳圖 5-3 及表 5-1。

A、96 年發布之「擬定臺中市都市計畫（創意文化專用區）細部計畫案」及 101 年發布之「變更臺中市都市計畫（創意文化專用區）細部計畫（土地使用及都市設計管制要點調整）」

B、86 年發布之「修正臺中市都市計畫第一次通盤檢討案（註十一）細部計畫土地使用分區管制要點第四條附表第五種住宅區為甲類、乙類住宅區案」

C、98 年發布之「擬定臺中市都市計畫（市十九用地東側原排水道用地變更為住宅區）（第二次通盤檢討「附四」變更案）細部計畫案」

D、100 年發布之「變更臺中市都市計畫（舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃區附近地區及西南屯地區）細部計畫（廢止部份細 6M-216 計畫道路、部份文大用地為道路用地）」案

E、106 年發布之「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（部分道路用地為商業區、部分商業區及道路用地為綠帶兼廣場用地）案」

F、109 年發布之「擬定臺中市都市計畫（商業區（附二十五））細部計畫案」

公開展覽草案僅供參考

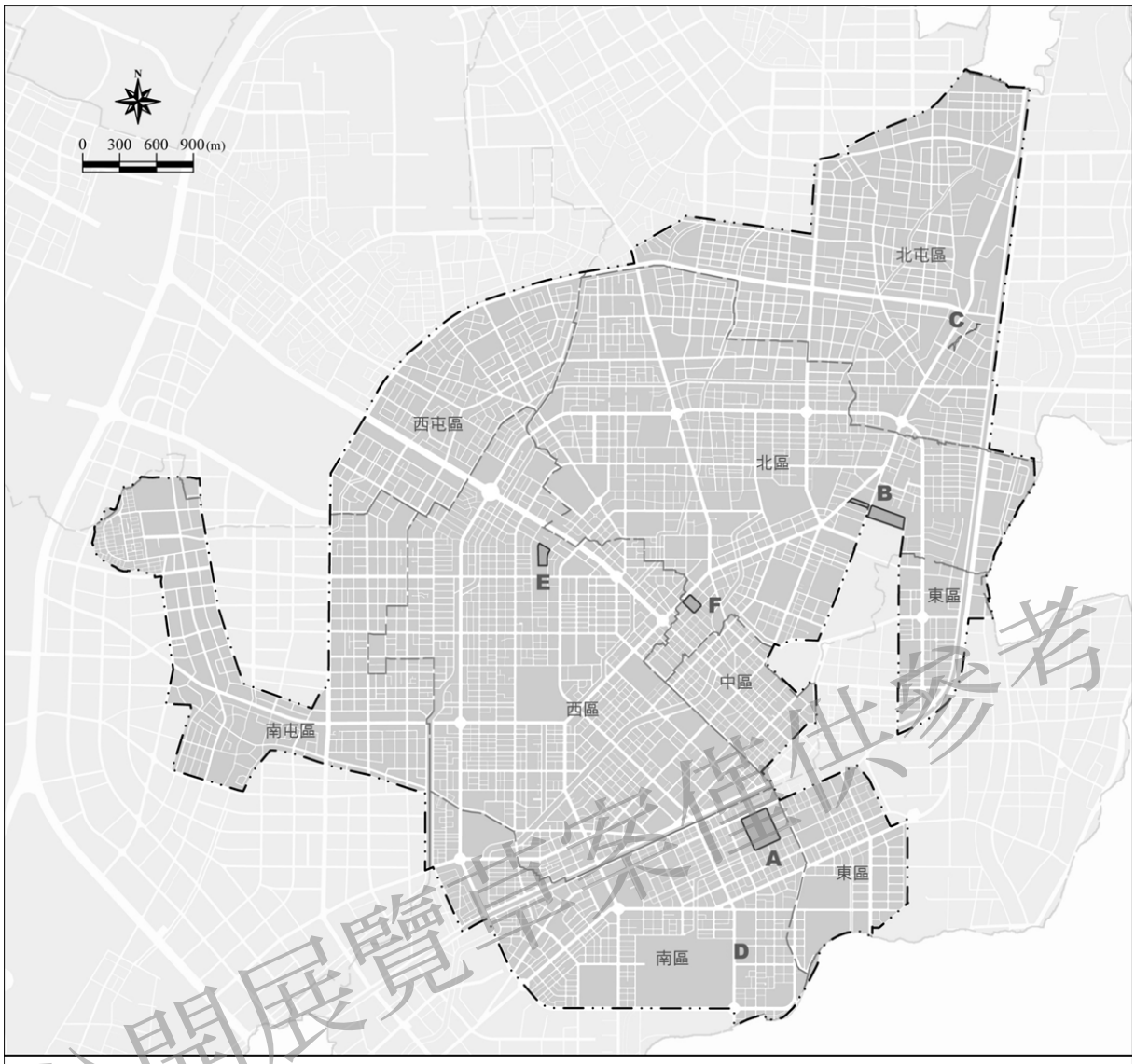


圖 例

A 96年發布之「擬定臺中市都市計畫（創意文化專用區）細部計畫案」及101年發布之「變更臺中市都市計畫（創意文化專用區）細部計畫

B 86年發布之「修正臺中市都市計畫第一次通盤檢討案（註十一）細部計畫土地使用分區管制要點第四條附表第五種住宅區為甲類、乙類住宅區案」

C 98年發布之「擬定臺中市都市計畫（市十九用地東側原排水道用地變更為住宅區）（第二次通盤檢討「附四」變更案）細部計畫案」

D 100年發布之「變更臺中市都市計畫（舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃區附近地區及西南屯地區）細部計畫（廢止部份細6M-216計畫道路、部份文大用地為道路用地）」案

E 106年發布之「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（部分道路用地為商業區、部分商業區及道路用地為綠帶兼廣場用地）案」

F 109年發布之「擬定臺中市都市計畫（商業區（附二十五））細部計畫案」

公開展覽草案僅供參考

圖 5-3　個別地區土地使用分區管制要點管制範圍示意圖

A. 擬定臺中市都市計畫（創意文化專用區）細部計畫案 96.5.7、變更臺中市都市計畫（創意文化專用區）細部計畫（土地使用及都市設計管制要點調整）101.7.9、變更臺中市都市計畫（創意文化專用區）細部計畫〔土地使用及都市設計管制要點（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 104.7.22

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「臺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
第二組：社區遊憩設施	○	○	
第三組：行政機關	○	○	

公開展覽草案僅供參考

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）
第四組：文化設施及社教設施	○	○	車場使用）
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	○		

註：標示為「○」為容許使用

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 5-4）：

（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：

公開展覽草案僅供參考

（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。

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，

公開展覽草案僅供參考

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，應依各使用組別的設置標準分別計算後（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、操作空間及裝卸平臺等空間。

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。

公開展覽資料僅供參考

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。

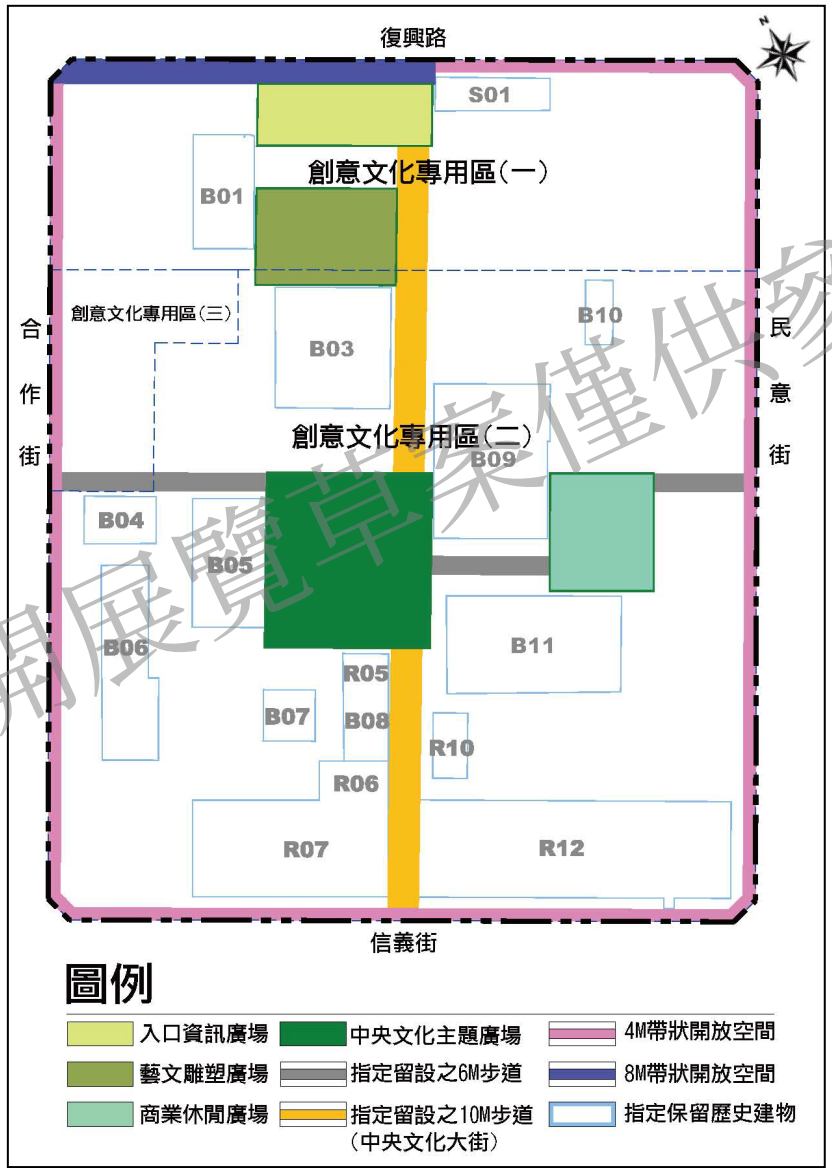


圖 5-4　創意文化專用區開放空間系統準則圖

公開展覽草案僅供參考

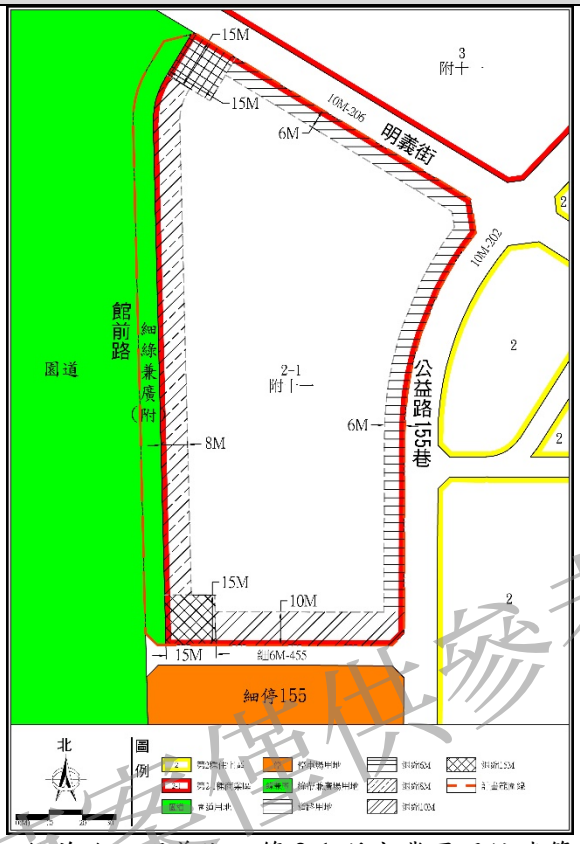
表 5-1　個別地區歷年都市計畫特殊規定事項表

<table>
<tr><th>編號</th><th>公告日期</th><th>案名</th><th>特殊規定事項</th></tr>
<tr><td>B</td><td>86.10.21</td><td>修正臺中市都市計畫第一次通盤檢討案（註十一）細部計畫土地使用分區管制要點第四條附表第五種住宅區為甲類、乙類住宅區案</td><td>一、
（一）建築基地面積所留設之空地比率留設開放空間臨接道路之條件達到下列標準，得依下表增加樓地板面積。
<table>
<tr><td>使用區別</td><td>甲、乙類住宅區</td></tr>
<tr><td>最小空地比率</td><td>40%</td></tr>
<tr><td>最小開放空間佔基地面積比（%）</td><td>30%</td></tr>
<tr><td>最小基地面積（平方公尺）</td><td>1500 ㎡</td></tr>
<tr><td>臨接路寬</td><td>8 公尺以上</td></tr>
<tr><td>佔周界比</td><td>1/5 以上</td></tr>
<tr><td>可增加樓地板面積</td><td>有效開放空間乘容積率乘 1/2</td></tr>
</table>
（二）有效開放空間之留設應依下列規定辦理：
1.開放空間應面臨淨寬 4 公尺以上道路留設，且長時間供公眾通行或休憩，並不得搭蓋欄架、建築物或作其他使用。
2.在缺少公園及綠地之住宅區內，開放空間應集中留設闢建公園。
3.開放空間之留設應充分考慮能與現有公園、廣場、步道等連接。
4.開放空間之留設應與鄰地留設之空地充分配合。
5.開放空間之留設，在建築工程完成後，應設置標誌。</td></tr>
<tr><td>C</td><td>98.2.17</td><td>擬定臺中市都市計畫（市十九用地東側原排水道用地變更為住宅區）（第二次通盤檢討「附四」變更案）細部計畫案</td><td>二、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用地外，住宅區面臨 8 公尺計畫道路（九龍東街）免設騎樓，但應自道路境界線退縮 4 公尺之無遮簷人行道，且退縮部分不得開挖地下室建築使用，惟退縮部分得計入法定空地。
二、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之規定。
三、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 220%，經獎勵後最高增為 225%）
四、廣場用地之興闢應先提都市設計審議小組審查。</td></tr>
</table>

公開展覽資料僅供參考

編號	公告日期	案名	特殊規定事項
D	100.2.17	變更臺中市都市計畫（舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃區附近地區及西南屯地區）細部計畫（廢止部分細 6M-246 計畫道路、部分文大用地為道路用地）案	一、基地東南側應留設寬度 6 公尺之通路以銜接細 6M-246 計畫道路及現有巷道（國光路 363 巷），並於基地南側退縮 6 公尺建築，以作為鄰地建物緩衝距離及通路，並不得阻隔鄰地通行，留設之通路得計入法定空地；原細 6M-246 計畫道路廢除後，應規劃為供人行徒步使用。 二、基地開發後為提供鄰近社區活動空間，指定臨國光路側及東南側等兩處留設適當之公共開放空間供居民使用。 三、基地內應留設機車與自行車停車空間，該停車位數應達到計畫居住學生及有眷人數。 四、本案申辦都市設計審議前須於當地舉辦說明會。
E	106.4.11	變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（部分道路用地為商業區、部分商業區及道路用地為綠帶兼廣場用地）案	一、本案街廓應整體規劃開發。 二、退縮建築 （一）第 2-1 種商業區應自綠帶兼廣場用地退縮 8 公尺建築，及自細 6M-455 號道路退縮 10 公尺建築，餘均自計畫道路退縮 6 公尺建築。退縮建築部分應作為無遮簷人行道，及得計入法定空地。 （二）第 2-1 種商業區應於街廓西北角「10M-206 號道路（明義街）與綠帶兼廣場用地交會處」及街廓西南角「細 6M-455 號道路與綠帶兼廣場用地交會處」退縮 15 公尺建築（前述退縮部分併同核計），集中留設二處街角開放空間，及得計入法定空地。 三、綠帶兼廣場用地 （一）綠帶兼廣場用地得作為指定建築線使用。 （二）街廓鄰接「綠帶兼廣場用地」一側應以人行優先，僅得設置一處汽車出入口。 四、都市設計 （一）本案應進行都市設計審查。 （二）基於都市防災之考量，申請建築時應於街廓內原細 6M-454 號道路附近適當位置設計東西向淨寬 4M 人行通道，通道高度至少應達 4.6M，開放供公眾使用，並列入都市設計審查。 五、為力行節能減碳，本案申請建築時應依綠建築基準設計，並取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上。

公開展覽時僅供參考

編號	公告日期	案名	特殊規定事項
			 圖 5-5 館前路、明義街口第 2-1 種商業區退縮建築示意圖
F	109.1.13	擬定臺中市都市計畫（商業區（附二十五））細部計畫案	一、公共開放空間 本細部計畫區設置下列公共開放空間，其位置規模與相關規定如下（詳如圖 5-6 所示）： （一）廣場式開放空間 1.計畫區西南側街角部分指定留設無遮簷廣場式開放空間，留設面積不得小於 250 平方公尺，且單邊寬度不得小於 15 公尺。 2.計畫區西北側街角與臨篤行路之福龍街端點部分指定留設無遮簷廣場式開放空間，留設面積不得小於 150 平方公尺，且單邊寬度不得小於 12 公尺。 （二）帶狀式公共開放空間 1.本細部計畫區臨五權路側指定留設 15 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 2.5 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。 2.基地臨篤行路側指定留設 10 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 2.5 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 6 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 2.5 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。 4.指定留設帶狀式開放空間者，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、柵欄或其他屏障物，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；惟為創造高品質、創意、悠閒的商業活動空間所必需

公開展覽閱覽僅供參考

編號	公告日期	案名	特殊規定事項
			設置之臨時性設施，或設置公共藝術品、自行車停放架等相關設施，經都市設計審議委員會審議同意者，不在此限。 （三）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。 （四）指定留設之公共開放空間經都市設計審議委員會審議同意者得設置庇廊。 二、停車空間： （一）建築物附屬停車位應以集中設置為原則，應考量計畫區周邊道路系統，停車場出入口避免接近五權路與篤行路交叉路口，設置位置以次要幹道或巷道為原則。 （二）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、機車與自行車位等，應於基地內部妥善處理。 （三）本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處理。 （四）除法定停車空間外，應另設置52部汽車停車位，提供公眾使用為原則，以維持計畫範圍內原停車場機能。 （五）社會住宅停車空間，機車位以一戶一機車設置為原則，並應考量無障礙汽機車停車位設置。 三、景觀及綠化原則： （一）建築物設置柵欄及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；應有適當之遮蔽處理與設計。 （二）商業區不得設置圍牆且區內建築物1樓立面須有一定比例以上的開放性櫥窗式立面設計。 （三）基地內建築物應加強綠化設施，透過建築物量體退縮、露臺或其它經都發局認定之設施，設置共用建築平台，其綠覆面積不得低於平台面積之40%。高度於10公尺以下之建築平台作為開放空間或供公眾通行之部份，其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30%。 四、本計畫須依附帶條件至少興建100戶社會住宅，其樓地板應於同棟建物或連續樓層留設，經主管機關審查同意並將社會住宅（含附屬設施）及其對應之法定停車空間所有權移轉予臺中市政府，得免計容積。 五、本計畫社會住宅倘係由民間參與整體開發，得依實際設置社會住宅之容積樓地板面積酌予獎勵並以1倍為上限。 六、本計畫於後續開發階段，須依據建築物交通影響評估準則，擬具交通衝擊評估計畫送主管機關審核。

公開展覽資料僅供參考

編號	公告日期	案名	特殊規定事項

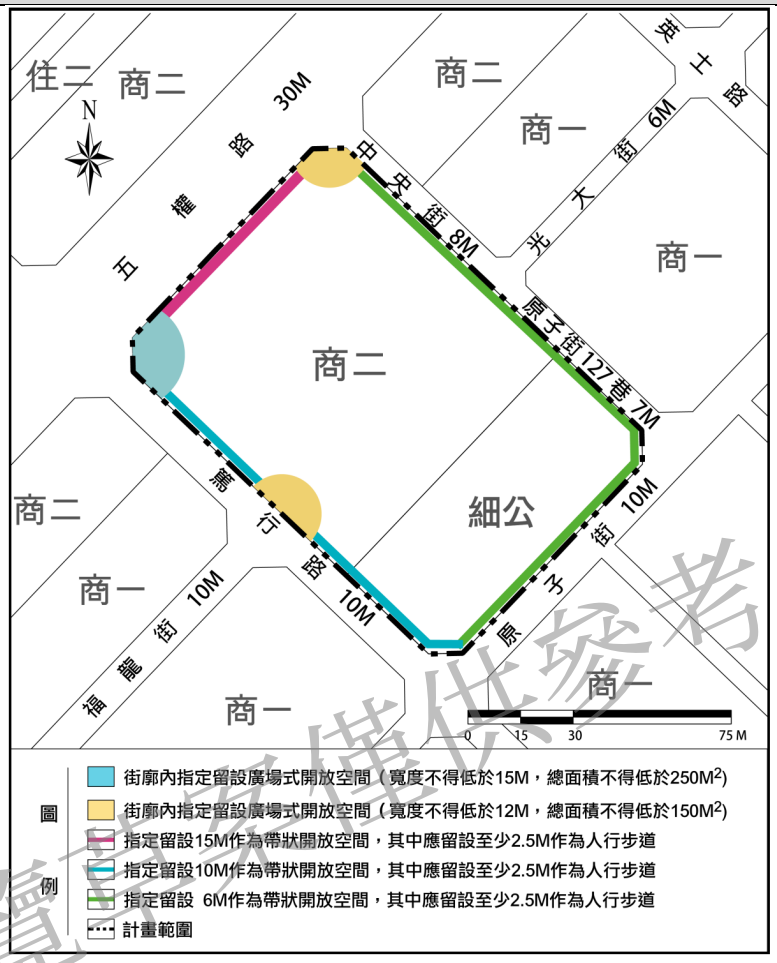


圖 5-6　商業區（附二十五）細部計畫指定留設公共開放空間示意圖

公開展覽資料僅供參考

1-2. 變更臺中市都市計畫（臺中體育場附近地區）細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合通案性原則）〕專案通盤檢討

（一）計畫範圍

本計畫區以進德北路、進德路為東界；西臨三民路、精武路、雙十路；南臨自由路、公園路；北以雙十國中為界，行政轄區包含東區東勢里(部分)、富仁里、富台里及北區樂英里、金華里、新興里部分區域，計畫面積約為 83.07 公頃。

（二）計畫歷程

臺中體育場附近地區細部計畫於91年擬定，99年5月完成第一次通盤檢討，其後分別陸續修訂土地使用分區管制要點，包括 99 年 10 月增訂自來水事業用專用區土地使用管制要點、103 年為獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點，以及104年配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定辦理土地使用分區管制要點專案通盤檢討。

嗣後，體2用地東側私有土地集中地區於107年內政部都市計畫委員會第919次會議審議「變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）」案（變更編號111 案）決議另行擬定細部計畫，遂配合本計畫第二次通盤檢討，透過訂定附帶條件將體2用地範圍整合納入原「臺中體育場附近地區細部計畫」範圍進行管理與開發，於 112 年 2 月 7 日公告發布實施。

臺中市都市計畫（台中體育場附近地區）細部計畫都市計畫發布實施歷程一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
一	擬定臺中市都市計畫（臺中體育場附近地區）細部計畫案	臺中市政府91.10.9府工都字第0910148438號
二	變更臺中市部分細部計畫（土地使用分區管制要點）專案通盤檢討案	臺中市政府96.3.12府都計字第0960036260號
三	變更臺中市都市計畫(臺中體育場附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討）案	臺中市政府99.5.19府都計字第0990122094號
四	變更臺中市都市計畫（臺中體育場附近地區）(增訂自來水事業專用區土地使用管制要點）細部計畫案	臺中市政府99.10.8府都計字第09902833031號
五	變更臺中市都市計畫細部計畫（原臺中市各計畫區）(獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點）案	臺中市政府 103.4.21 府授都計字第1030067120號
六	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－變更臺中市都市計畫（臺中體育場附近地區）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	臺中市政府 104.7.22 府授都計字第1040156066號
七	變更臺中市都市計畫(臺中體育場附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討）暨擬定體2用地東側細部計畫案	臺中市政府112.2.7府授都計字第1120013257號

公開展覽草案僅供參考

（三）變更內容及理由

臺中市都市計畫（臺中體育場附近地區）細部計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	修訂後條文	說明
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。	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。	都市計畫法第 22 條規定細部計畫應表明事項包含土地使用分區管制，故予以修訂。
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。	二、本計畫區內之建築及土地使用，應依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」（以下簡稱通案原則）（詳附表 1）」及本要點之規定管制，未規定事項適用其他有關法令之規定。	配合「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」之訂定，明定本計畫應適用通案性管制事項。
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，	(刪除)	用語定義依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第一點規定辦理，爰刪除本條文。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
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 2 種、丁類住宅區除限制工業、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 5 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、住宅區之使用限制如下： (一)第 2 種、丁類住宅區除限制工業、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 5 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。	點次調整。
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	四、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	1.點次調整。 2.「臺中市建築物增設停車空間獎勵要點」已廢止，配合刪除相關內容。

公開展覽當案僅供參考

<table>
<tr><th>原條文</th><th>修訂後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>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。
(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臺中放送局結合。
(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)自來水事業專用區面臨 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）；面臨 10M 計畫道路（電台街）應退縮 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，以維護歷史建築水源地上水塔及臺中放送局觀覽通道之暢通。
(八)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<u>、「臺中市建築物增設停車空間獎勵要點」相關容積獎勵措施</u>及都市計畫容積移轉實施辦法規定。
(九)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「變更臺中市都市計畫（臺中體育場附近地區）（增訂自來水事業專用區土地使用管制要點）細部計畫」為準。</td><td>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。
(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臺中放送局結合。
(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)自來水事業專用區面臨 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）；面臨 10M 計畫道路（電台街）應退縮 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，以維護歷史建築水源地上水塔及臺中放送局觀覽通道之暢通。
(八)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及都市計畫容積移轉實施辦法規定。
(九)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「變更臺中市都市計畫（臺中體育場附近地區）（增訂自來水事業專用區土地使用管制要點）細部計畫」為準。</td><td></td></tr>
<tr><td><u>六</u>、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：
<table><tr><th>使用別</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率</th></tr></table></td><td><u>五</u>、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：
<table><tr><th>使用別</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr></table></td><td>點次調整。</td></tr>
</table>

公開展覽草案僅供參考

<table>
<tr><th>原條文</th><th>修訂後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>

		(%)
公園用地	15 註	40
公園兼兒童遊樂場用地	15	30
綠地用地	0	0
廣場用地	0	0
廣場兼停車場用地	10	20
體育場用地	40	250
機關用地	40	200
社教機構用地	40	200
社會福利設施用地	60	250
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%。

</td><td>

公園用地	15 註	40
公園兼兒童遊樂場用地	15	30
綠地用地	0	0
廣場用地	0	0
廣場兼停車場用地	10	20
體育場用地	40	250
機關用地	40	200
社教機構用地	40	200
社會福利設施用地	60	250
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%。

</td><td></td></tr>
<tr><td>

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				
	住 2	住 5	住丁-1	住丁-2	住丁-3
建蔽率(%)	60	50	60	60	55
容積率(%)	220	400	100	150	依「丁類住宅區開發管理要點」第五點及第九點辦理。
上限容積率(%)	320	560	100	150	
高度比	1.5	1.5	–	–	–
後院深度(公尺)	3	3	–	–	–

備註：

1.基地面臨現有巷道免留設後院。

2.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、都市危險及老舊建築物加速重建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。

3.丁類住宅區建築基地得依「丁類住宅區開發管理要點」規定申請整合開發建築提高開發強度。

</td><td>

六、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				
	住 2	住 5	住丁-1	住丁-2	住丁-3
建蔽率(%)	60	50	60	60	55
容積率(%)	220	400	100	150	依「丁類住宅區開發管理要點」第五點及第九點辦理。
上限容積率(%)	320	560	100	150	
高度比	1.5	1.5	–	–	–
後院深度(公尺)	3	3	–	–	–

備註：

1.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、都市危險及老舊建築物加速重建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。

2.丁類住宅區建築基地得依「丁類住宅區開發管理要點」規定申請整合開發建築提高開發強度。

3.基地於本要點發布前(91 年 10 月 9 日)業經地政機關分割完竣，前面基地線距後面基地線深度，經扣除法定退縮空間（前院、

</td><td>

1.點次調整。

2.104 年「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」已修訂前面基地線等用語定義，無需再將「現有巷道」視為道路檢討院落規定，「基地面臨現有巷道免留設後院」條文已無實質必要，故予以刪除。

3.依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第二點第(四)款規定，

</td></tr>
</table>

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
	騎樓或無遮簷人行道）及後院深度後不足6公尺者，免留設後院，但僅一側臨路之基地，應沿側面基地線任選一側增設寬度1.5公尺之側院。	修訂早期細分基地院落減設條件，以具一致性。
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。	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。	點次調整。
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（詳附圖2）： (一)第2種及第5種住宅區及市場用地凡面臨計畫道路之建築基地，除精武路及雙十路應設置4公尺無遮簷人行道外，其餘應設置騎樓或4公尺無遮簷人行道。 (二)丁類住宅區之建築退縮規定如下： 1.面臨計畫道路、廣場用地、廣場兼停車場用地及「道兼排」之建築基地，應設置4公尺無遮簷人行道。 2.退縮建築部分得計入法定空地。 (三)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	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，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（詳附圖2）： (一)第2種及第5種住宅區及市場用地凡面臨計畫道路之建築基地，除精武路及雙十路應設置4公尺無遮簷人行道外，其餘應設置騎樓或4公尺無遮簷人行道。 (二)丁類住宅區之建築退縮規定如下： 1.面臨計畫道路、廣場用地、廣場兼停車場用地及「道兼排」之建築基地，應設置4公尺無遮簷人行道。 2.退縮建築部分得計入法定空地。 (三)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。 (四)體育場用地之退縮規定：	1.點次調整。 2.基地地形特殊無法留設騎樓或退縮建築依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第三點第(三)款規定辦理，爰刪除原條文第(六)款規定。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
計入法定空地。 (四)體育場用地之退縮規定： 1.體育場用地面臨 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；面臨 8 公尺計畫道路部分應自道路境界線退縮 2 公尺為無遮簷人行道，餘應自計畫道路境界線退縮 4 公尺建築。退縮寬度達 4 公尺(含)以上部分，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.體育場用地面臨 25M-51、30M-15 及 10M 計畫道路（電台街），不得設置圍牆等阻礙人行之障礙物，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 60%，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。 3.體育場用地臨接精武路與雙十路交叉口處應留設 500 平方公尺以上之街角廣場空間。 4.體育場用地面臨「道兼排」應留設永久性帶狀式開放空間（其位置詳附圖 1），並應予植栽綠化，不得設置圍籬等設施阻隔視覺。 (五)其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨計畫道路及「道兼排」，應自計畫道路退縮 4 公尺為無遮簷人行道。 (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者，依其決議辦理。	1.體育場用地面臨 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；面臨 8 公尺計畫道路部分應自道路境界線退縮 2 公尺為無遮簷人行道，餘應自計畫道路境界線退縮 4 公尺建築。退縮寬度達 4 公尺(含)以上部分，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.體育場用地面臨 25M-51、30M-15 及 10M 計畫道路（電台街），不得設置圍牆等阻礙人行之障礙物，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 60%，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。 3.體育場用地臨接精武路與雙十路交叉口處應留設 500 平方公尺以上之街角廣場空間。 4.體育場用地面臨「道兼排」應留設永久性帶狀式開放空間（其位置詳附圖 1），並應予植栽綠化，不得設置圍籬等設施阻隔視覺。 (五)其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨計畫道路及「道兼排」，應自計畫道路退縮 4 公尺為無遮簷人行道。 (六)(刪除)	
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	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 200 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	1.點次調整。 2.依停車空間留設標準原意，調整條文內容，並修正附表，減少條文解讀之落差。

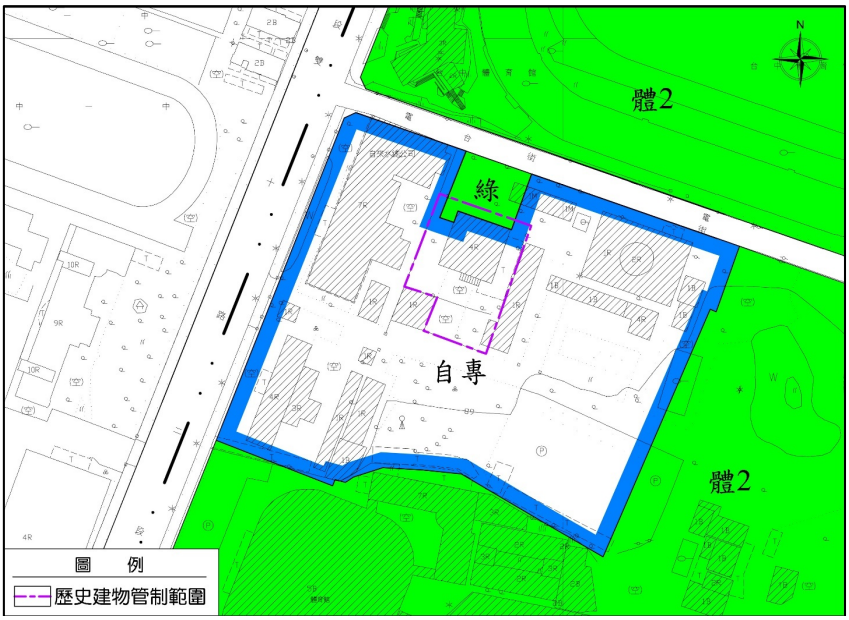
公開展覽草案僅供參考

<table>
<tr><th>原條文</th><th>修訂後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr>
<td>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。
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">總樓地板面積
(平方公尺)</th><th colspan="2">停車空間設置標準</th></tr>
<tr><th>汽車</th><th>機車</th></tr>
<tr><td rowspan="4">第一類建築物</td><td>200 以下</td><td>免設置</td><td>設置 1 部</td></tr>
<tr><td>超過 200
-300</td><td>設置
1 部</td><td rowspan="2">設置 2 部</td></tr>
<tr><td>超過 300
-400</td><td>設置
2 部</td></tr>
<tr><td>以下類推</td><td>–</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="4">第二類建築物</td><td>225 以下</td><td>免設置</td><td rowspan="4">以每戶設置 1 部為原則</td></tr>
<tr><td>超過 225
-375</td><td>設置
1 部</td></tr>
<tr><td>超過 375
-525</td><td>設置
2 部</td></tr>
<tr><td>以下類推</td><td>–</td></tr>
</table>
(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。</td>
<td>汽車與 1 輛機車停車位，其零數應設置 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 225 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，其零數應設置 1 輛汽車停車位，機車停車位以每戶設置 1 輛為原則。
<table>
<tr><th rowspan="2">建築物用途</th><th rowspan="2">總樓地板面積 FA(㎡)</th><th colspan="2">停車空間設置標準</th></tr>
<tr><th>汽車</th><th>機車</th></tr>
<tr><td rowspan="4">第一類</td><td>0<FA≤200</td><td>免設</td><td>設 1 輛</td></tr>
<tr><td>200<FA≤300</td><td>設 1 輛</td><td>設 2 輛</td></tr>
<tr><td>300<FA≤400</td><td>設 2 輛</td><td>設 3 輛</td></tr>
<tr><td>FA＞400</td><td>(FA-200)/100</td><td>1+(FA-200)/100</td></tr>
<tr><td rowspan="4">第二類</td><td>0<FA≤225</td><td>免設</td><td rowspan="4">每戶設 1 輛為原則</td></tr>
<tr><td>225<FA≤375</td><td>設 1 輛</td></tr>
<tr><td>375<FA≤525</td><td>設 2 輛</td></tr>
<tr><td>FA＞525</td><td>(FA-225)/150</td></tr>
</table>
註 1：表列總樓地板面積(FA)，依據建築技術規則第 59 條附表說明一計算之。
註 2：同一幢建築物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，唯其免設部分應擇一適用。
(二)(刪除)
(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)(刪除)</td>
<td>3.敘明總樓地板面積及供二類以上用途使用者計算標準，以茲明確。
4.原條文第(二)款附建法定停車空間改以代金繳納依「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」規定辦理，免再納入土管要點訂定。
5.原條文第(四)款不計入容積計算之規定係為獎勵自行增設停車空間，於 100 年建築技術規則修法後已無保留之必要，故予以刪除。</td>
</tr>
<tr>
<td>十一、基地保水原則：
建築基地開發之透水面積比例，應符合「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」之基準。</td>
<td>十、基地保水原則：
建築基地開發之透水面積比例，應符合「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」之基準。</td>
<td>點次調整。</td>
</tr>
<tr>
<td>十二、景觀及綠化原則：
建築基地內之法定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，致法定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</td>
<td>(刪除)</td>
<td>景觀及綠化原則依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第五點規定辦理，爰刪除本條文。</td>
</tr>
</table>

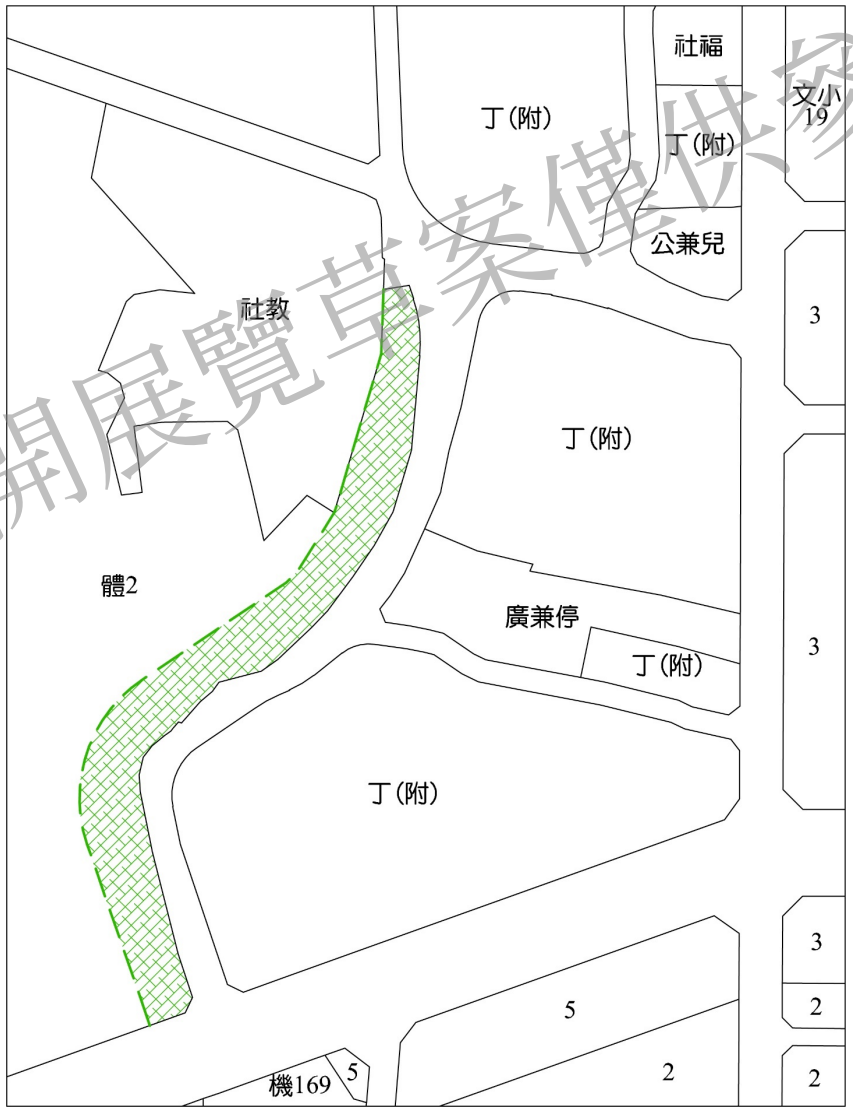
公開展覽僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
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。法定空地面積每滿 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、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。	(刪除)	招牌廣告物依專法管制，故予以刪除。
十四、本計畫區內應提送都市設計審議範圍依「臺中市都市設計審議規範」規定辦理。	(刪除)	依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第六點規定辦理，爰刪除本條文。
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。	(刪除)	畸零地之使用及要點發布前已取得建築執照者，依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第八點規定辦理，爰刪除本條文。

公開展覽草案僅供參考



圖一　自來水事業專用區內歷史建物管制範圍示意圖



附圖 1　體育場用地留設永久性帶狀式開放空間示意圖

公開展覽草案僅供參考



附圖 2　騎樓與建築退縮示意圖

公開展覽資料僅供參考

丁類住宅區開發管理要點

一、為促進丁類住宅區土地之開發利用，提升地區環境品質，故訂定本要點。

二、依本要點申請再開發範圍應符合下列條件：

（一）完整街廓或住宅區基地面積 1,000 平方公尺以上。

（二）申請開發範圍應臨接計畫道路、廣場用地、廣場兼停車場用地或道路用地兼作排水道使用。

（三）申請開發範圍不得包含依文化資產保存法公告登錄之古蹟或歷史建築定著之土地。

（四）申請開發範圍得將臨接之私有細部計畫道路用地、廣場用地納入。

三、依本要點申請開發範圍及其土地使用計畫不得影響鄰近未納入再開發土地之出入通行權益。

四、未申請開發之土地得依住宅區附帶條件規定申請個別建築，不受本要點之限制。

五、依本要點申請整合開發之建築基地，應依下列規定辦理：

（一）面積 1,000 平方公尺以上未達 2,000 平方公尺者，應至少留設開發面積 15%之公共設施，其建蔽率為 55%，容積率為 220%，不得適用相關容積獎勵及作為容積移轉接受基地。

（二）面積 2,000 平方公尺以上未達 3,000 平方公尺者，應至少留設開發面積 25%之公共設施，其建蔽率為 55%，容積率為 280%，得適用相關容積獎勵規定，但不得作為容積移轉接受基地。

（三）面積 3,000 平方公尺以上者，應至少留設開發面積 25%之公共設施，其建蔽率為 55%，容積率為 280%，得適用相關容積獎勵規定，並得作為容積移轉接受基地。

六、依第五點規定應留設之公共設施應依下列規定留設：

（一）申請開發範圍面臨私有細部計畫道路用地或細部計畫廣場用地者，得將前開用地納入應留設之公共設施面積計算，一併由申請人自行開闢完成後捐贈予臺中市政府。

（二）申請開發範圍如有影響鄰地之出入通路者，應留設供公眾通行使用道路，其寬度應符合「臺中市建築管理自治條例」有關規定，並由申請人自行開闢完成後捐贈予臺中市政府。

（三）申請開發範圍非屬前 2 款情形者，得於沿街面集中留設廣場、綠地、停車場等塊狀公共設施，並由申請人自行開闢完成後捐贈予臺中市政府。

七、依本要點申請整合開發，並協助開闢申請範圍周邊之主要計畫公共設施用地者，得依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以基準容積 10%為上限。

協助開闢周邊公共設施之獎勵容積＝〔（公共設施工程費+地上物拆遷費用）/（申請開發當期之開發範圍土地公告現值x1.4）〕x建築基地之容積率。

公共設施工程費用需經公共設施主管機關審認；地上物拆遷費用應依「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」計算，並納入開發計畫書圖敘明。

八、申請人應製作開發計畫書圖，提送臺中市政府都市發展局邀集相關單位召開會

公開展覽草案僅供參考

議審認，且至少應表明下列事項：

（一）申請人姓名、身份證字號及地址。

（二）開發地區範圍之地號、面積。

（三）土地與建物使用現況。

（四）是否影響鄰地出入通行之說明。

（五）土地使用計畫及公共設施規劃情形(含公共設施之設計書圖)，並出具「捐贈公共設施同意書」。

（六）事業及財務計畫、開發期程。

（七）全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及私有土地及建物所有權人同意書。開發範圍若因整體規劃需要須將公有土地納入時，應於開發計畫中述明其處理方式。

（八）套繪土地使用計畫之地籍圖，其比例尺不得小於一千分之一。

開發計畫書圖應經審認通過，並與臺中市政府簽訂協議書。

九、以自辦市地重劃方式開發者，應依下列規定辦理（不適用第五~八點規定）：

（一）自辦市地重劃應以附圖 3 所示之範圍辦理整體開發，但街廓內已依丁類住宅區附帶條件規定申請個別建築或依本要點第二點至第八點申請整合開發者，得剔除市地重劃範圍，剔除後附圖 3 之範圍併同修正。

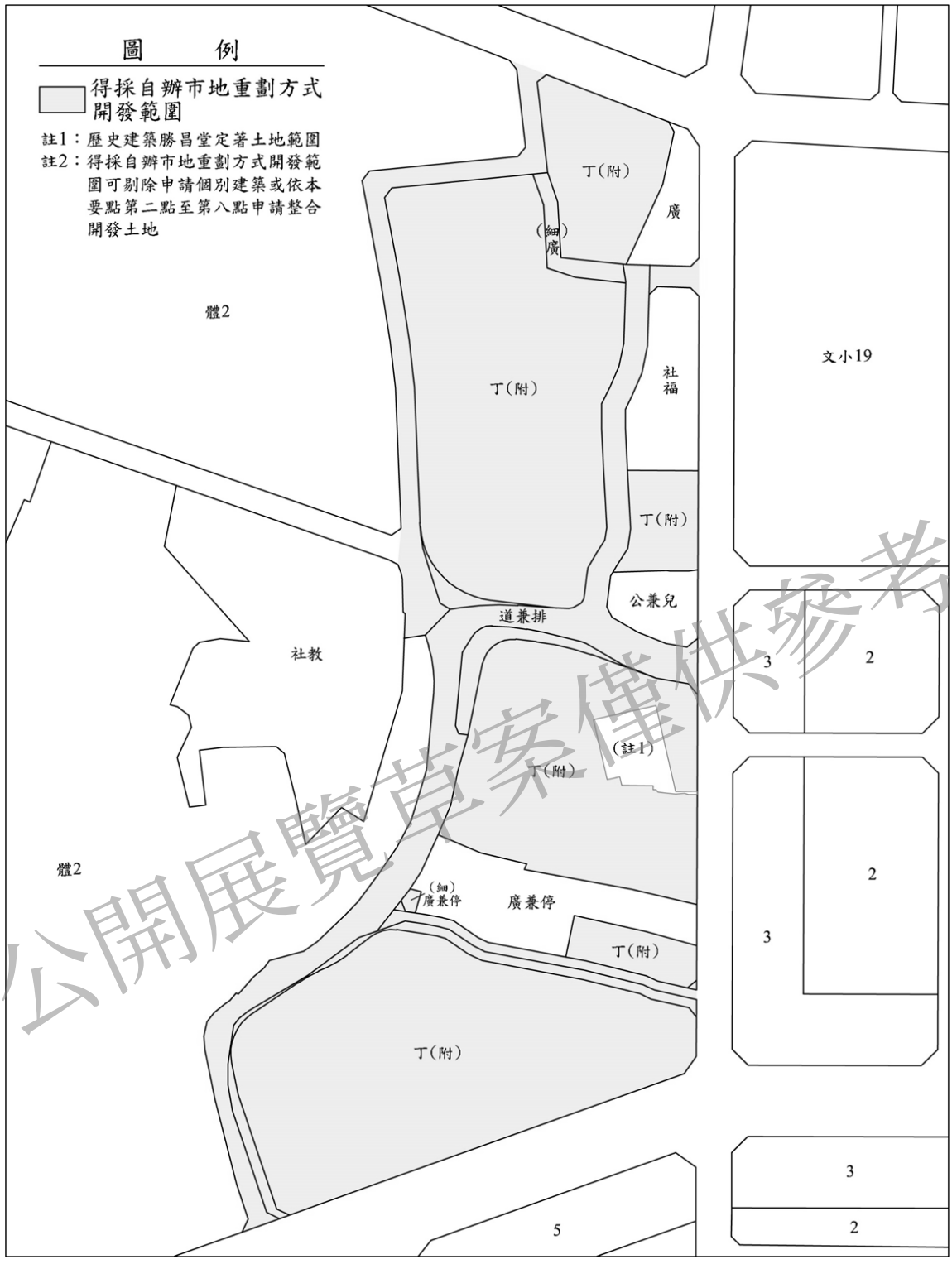
（二）採自辦市地重劃方式開發者，其建蔽率為 55%，容積率為 280%，得適用相關容積獎勵規定，並得作為容積移轉接受基地。

（三）配合市地重劃土地分配及劃設公共設施用地需要，土地所有權人得依都市計畫法第 24 條及第 27 條規定申請變更細部計畫，變更細部計畫內容應俟市地重劃計畫書核定後發布實施。

十、建築基地規模達 3,000 平方公尺以上應提送都市設計審議。

十一、本要點未規定事項，悉依其它法令規定辦理。

公開展覽提案僅供參考



附圖 3　得採自辦市地重劃方式開發範圍示意圖

公開展覽草案僅供參考

1-3. 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（配合通案性原則）〕專案通盤檢討

（一）計畫範圍

本計畫區位於臺中市東區，鄰近臺中火車站及臺中公園，基地四周以南京路、自由路三段、進德路及雙十路之道路中心線為界，計畫面積為 20.9275 公頃。

（二）計畫歷程

依據 61 年 7 月臺中市綱要計畫之指導，臺中市干城營區位居交通要衝地帶，鄰近火車站及市中心區，該區土地宜作中心商業區發展使用，遂於 62 年 5 月 25 日府建都字第 26326 號函發布實施「干城營區細部計畫（甲案）」，並於 76 年辦理六期（干城）市地重劃，以解決國有、軍方及私有土地交換利用問題。本案已辦理二次通盤檢討，其後為配合臺中車站周邊商業發展，於 112 年修訂土地使用分區管制要點。本計畫都市計畫發布實施歷程如下表。

臺中市都市計畫（干城商業地區）細部計畫案都市計畫發布實施歷程一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
一	干城營區細部計畫（甲案）	臺中市政府 62.5.25 府建都字第 26326 號
二	變更臺中市都市計畫（干城商業地區）細部計畫案	臺中市政府 75.1.25 府工都字第 5252 號
三	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	臺中市政府 85.11.23 府工都字第 155422 號
四	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	臺中市政府 87.1.21 府工都字第 10429 號
五	變更臺中市都市計畫細部計畫(原臺中市各計畫區)(獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點)	臺中市政府 103.4.21 府授都計字第 1030067120 號
六	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	臺中市政府 104.9.14 府授都計字第 1040198490 號
七	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）案	臺中市政府 112.6.7 府授都計字第 1120160834 號

公開展覽草案僅供參考

（三）變更內容及理由

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前後對照表

原條文	修訂後條文	說明
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。	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。	都市計畫法第22條規定細部計畫應表明事項包含土地使用分區管制，故予以修訂。
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。	二、本計畫區內之建築及土地使用，應依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」(以下簡稱通案原則)(詳附表1)」及本要點之規定管制，未規定事項適用其他有關法令之規定。	配合「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」之訂定，明定本計畫應適用通案性管制事項。
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。	(刪除)	用語定義依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第一點規定辦理，爰刪除本條文。

公開展覽草案僅供參閱

原條文	修訂後條文	說明
(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)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)、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。另由政府機關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、10-2、11、19、20、24 之 8 處商業區申請下列策略性產業使用者，得調降商業使用樓地板面積之比例，其上限為法定容積樓地板面積之 10%。 1.依文化創意產業發展法申請文化創意產業者。 2.依公司行號及有限合夥營業項目申請會議及展覽服務業、觀光及旅遊服務業。	三、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)、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。另由政府機關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、10-2、11、19、20、24 之 8 處商業區申請下列策略性產業使用者，得調降商業使用樓地板面積之比例，其上限為法定容積樓地板面積之 10%。 1.依文化創意產業發展法申請文化創意產業者。 2.依公司行號及有限合夥營業項目申請會議及展覽服務業、觀光及旅遊服務業。	點次調整。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
3.依「營運總部認定辦法」辦理，取得經濟部營運總部認定函者。 前述街廓申請策略性產業者，應經目的事業主管機關認定，並提出策略性產業使用面積及調降商業使用樓地板面積之比例，送臺中市政府都市設計審議委員會審議，於建造執照加註。	3.依「營運總部認定辦法」辦理，取得經濟部營運總部認定函者。 前述街廓申請策略性產業者，應經目的事業主管機關認定，並提出策略性產業使用面積及調降商業使用樓地板面積之比例，送臺中市政府都市設計審議委員會審議，於建造執照加註。	

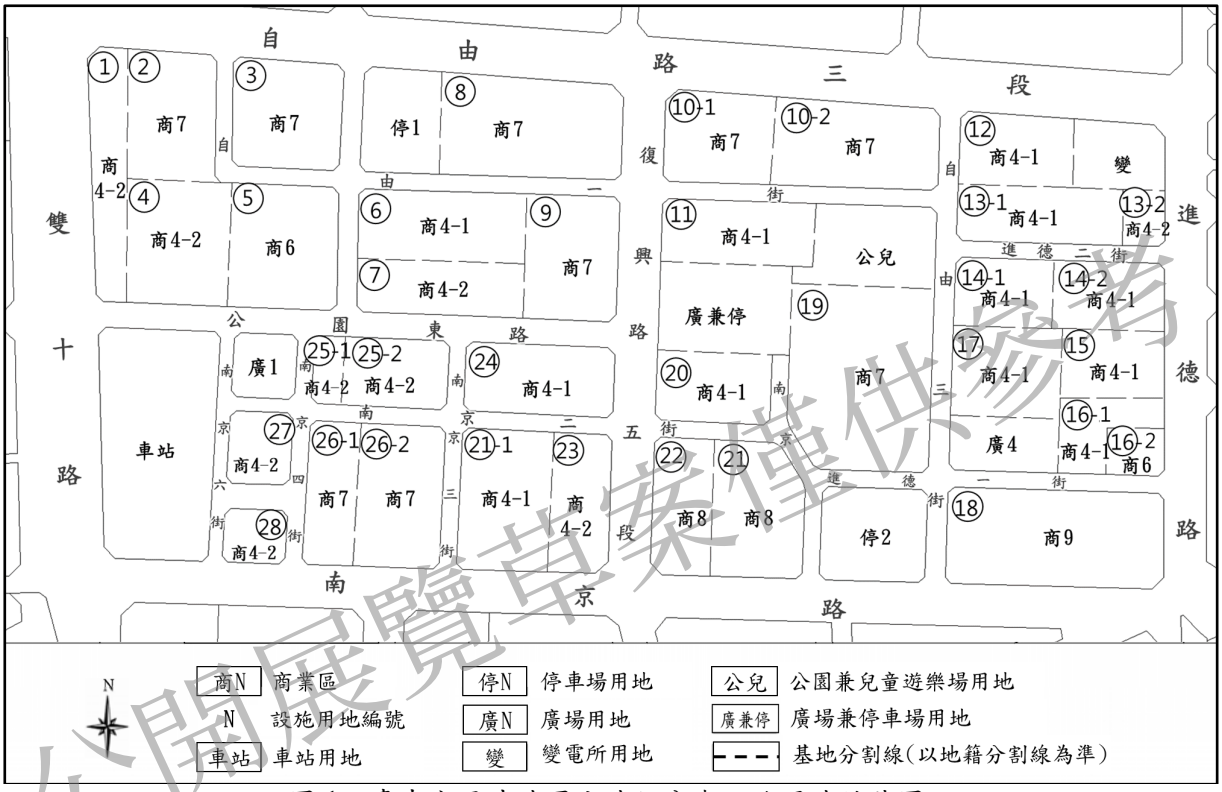


圖 1　臺中市干城地區土地細分與設施用地編號圖

公開展覽草案僅供參考

<table>
<tr><th>原條文</th><th>修訂後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>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。
<table><tr><th>項目</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr><tr><td>商 4-1</td><td>60</td><td>500</td></tr><tr><td>商 4-2</td><td>70</td><td>500</td></tr><tr><td>商 6</td><td>65</td><td>560</td></tr><tr><td>商 7</td><td>60</td><td>600</td></tr><tr><td>商 8</td><td>65</td><td>620</td></tr><tr><td>商 9</td><td>60</td><td>680</td></tr></table>(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：
<table><tr><th>項目</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr><tr><td>停車場用地</td><td>70</td><td>420</td></tr><tr><td>廣場兼停車場用地</td><td>80</td><td>100</td></tr><tr><td>變電所用地</td><td>40</td><td>400</td></tr><tr><td>車站用地</td><td>45</td><td>600</td></tr></table></td><td>四、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。
<table><tr><th>項目</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr><tr><td>商 4-1</td><td>60</td><td>500</td></tr><tr><td>商 4-2</td><td>70</td><td>500</td></tr><tr><td>商 6</td><td>65</td><td>560</td></tr><tr><td>商 7</td><td>60</td><td>600</td></tr><tr><td>商 8</td><td>65</td><td>620</td></tr><tr><td>商 9</td><td>60</td><td>680</td></tr></table>(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：
<table><tr><th>項目</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr><tr><td>停車場用地</td><td>70</td><td>420</td></tr><tr><td>廣場兼停車場用地</td><td>80</td><td>100</td></tr><tr><td>變電所用地</td><td>40</td><td>400</td></tr><tr><td>車站用地</td><td>45</td><td>600</td></tr></table></td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td>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。</td><td>五、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。</td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td>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。</td><td>六、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。</td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td>八、本計畫區應於街廓 9、11、18、19、20、21、21-1、22、23、24、26-1、26-2、28 及公共設施用地（廣兼停及停二），設置一樓廊道、二樓廊道及天橋連接，另為配合臺中大車站計畫人工平臺相接，應於車站用地設置一樓廊道、二樓廊道，本計畫</td><td>七、本計畫區應於街廓 9、11、18、19、20、21、21-1、22、23、24、26-1、26-2、28 及公共設施用地（廣兼停及停二），設置一樓廊道、二樓廊道及天橋連接，另為配合臺中大車站計畫人工平臺相接，應於車站用地設置一樓廊道、二樓廊道，本計畫</td><td>點次調整。</td></tr>
</table>

公開展覽意見提供參考

原條文	修訂後條文	說明
一樓廊道、二樓廊道及天橋設置如下圖 2 所示，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)街廓內建築物應預為留設供一樓廊道、二樓廊道及天橋連接使用之空間。前述設置淨寬不得小於 3 公尺，目的事業主管機關並應容許落柱在中央分隔島或道路人行道上。為利各式車輛順暢通行，天橋離地面淨高不得小於 4.6 公尺，惟人行道上至少應留設 1.5 公尺通行寬度，並依本市相關規定辦理，向目的事業主管機關提出申請。 (三)設置供公眾通行之一樓廊道、二樓廊道及天橋，樓地板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。前項天橋因故無法完成時，經臺中市政府都市設計審議委員會審議同意者，得以繳納興建費用予市府統籌辦理。 (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，為審議之需要，得訂定都市設計審議規範，以為審議時之依據。	一樓廊道、二樓廊道及天橋設置如下圖 2 所示，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)街廓內建築物應預為留設供一樓廊道、二樓廊道及天橋連接使用之空間。前述設置淨寬不得小於 3 公尺，目的事業主管機關並應容許落柱在中央分隔島或道路人行道上。為利各式車輛順暢通行，天橋離地面淨高不得小於 4.6 公尺，惟人行道上至少應留設 1.5 公尺通行寬度，並依本市相關規定辦理，向目的事業主管機關提出申請。 (三)設置供公眾通行之一樓廊道、二樓廊道及天橋，樓地板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。前項天橋因故無法完成時，經臺中市政府都市設計審議委員會審議同意者，得以繳納興建費用予市府統籌辦理。 (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，為審議之需要，得訂定都市設計審議規範，以為審議時之依據。	

公開展覽草案僅供參考

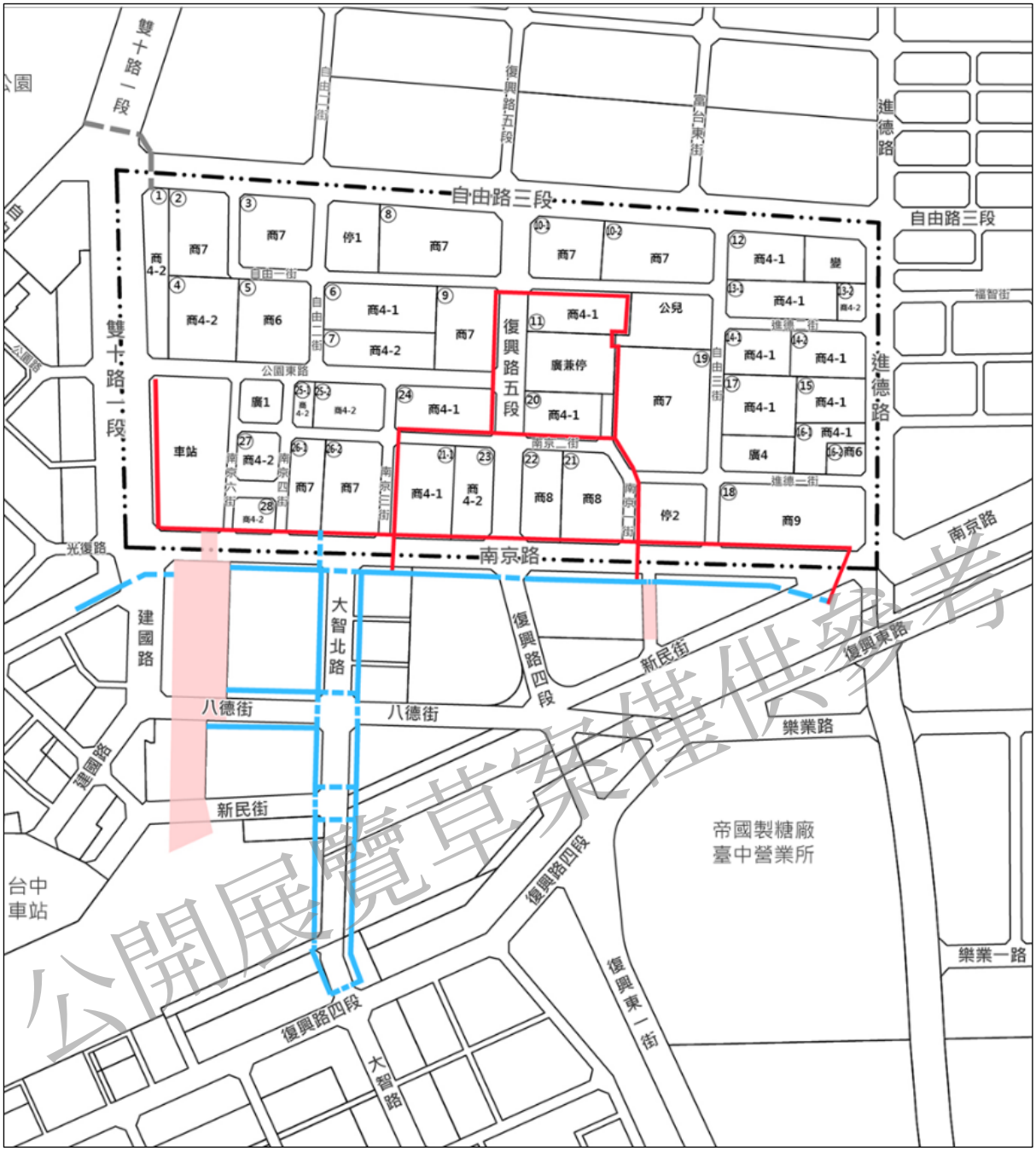


圖 2　臺中市干城地區一樓廊道、二樓廊道及天橋位置示意圖

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
九、開放空間 (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。 (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 5 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，但依第 8 點規定應設置天橋或廊道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。 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 12 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。	八、開放空間 (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。 (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 5 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，但依第 7 點規定應設置天橋或廊道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。 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 12 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。	點次調整。
十、為建立以綠建築為基礎的永續都市已為全球城市發展趨勢，基地內申	九、為建立以綠建築為基礎的永續都市已為全球城市發展趨勢，基地內申	點次調整。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
請興建之建築，皆需取得綠建築標章合格級以上。	請興建之建築，皆需取得綠建築標章合格級以上。	
十一、本計畫區內基地除依第8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。	十、本計畫區內基地除依第7點及下圖8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。	1.點次調整。 2.原條文第18點係鼓勵老舊建物重建獎勵規定，已納「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第七點訂定，本點係規定得申請範圍，故依計畫意旨修正文字為依「圖8」。

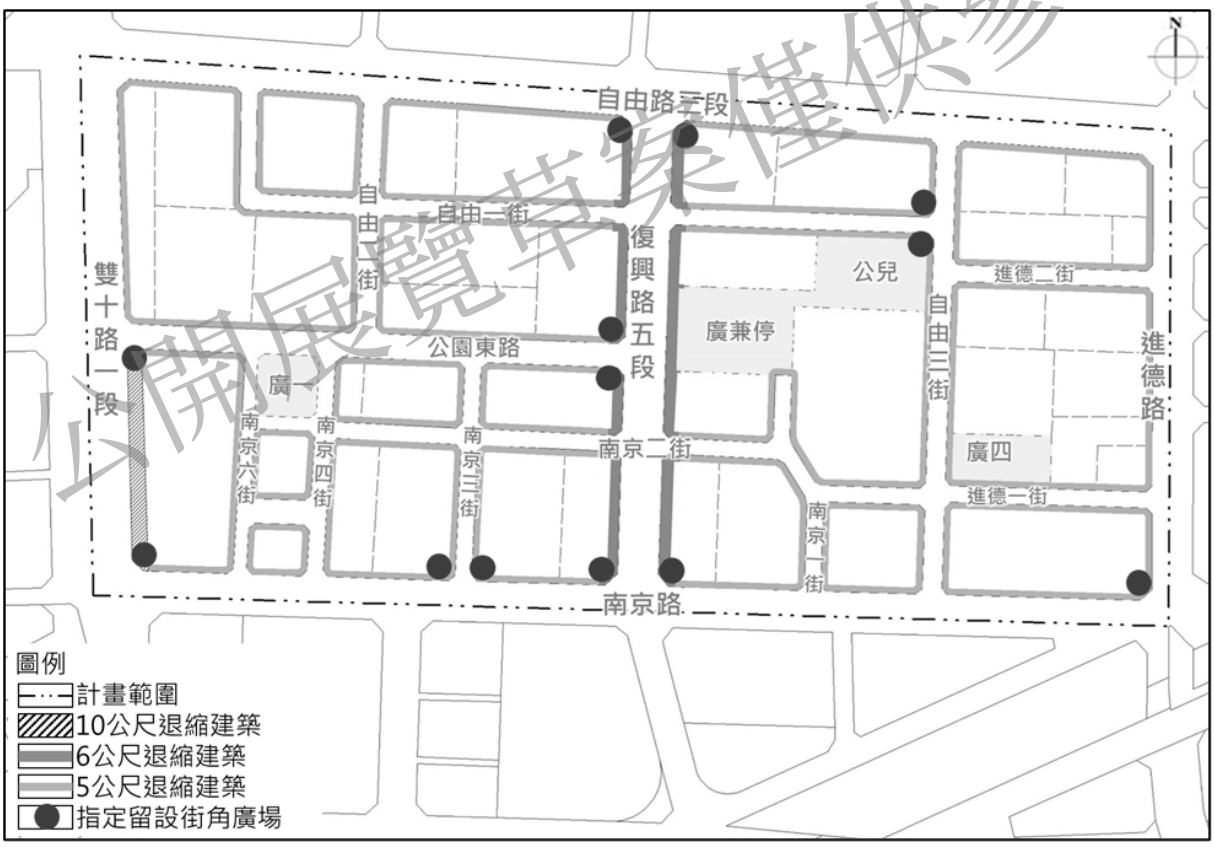
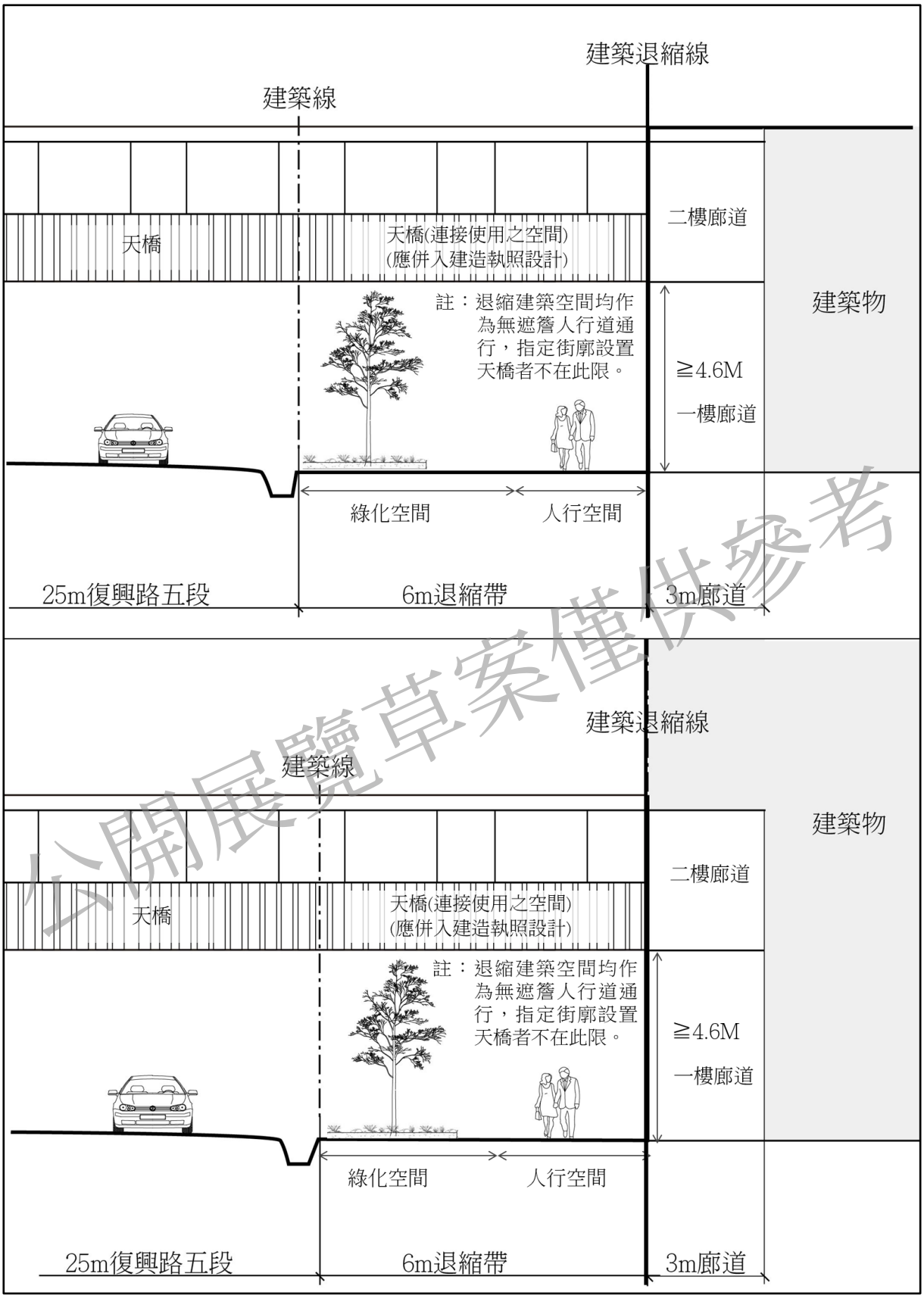


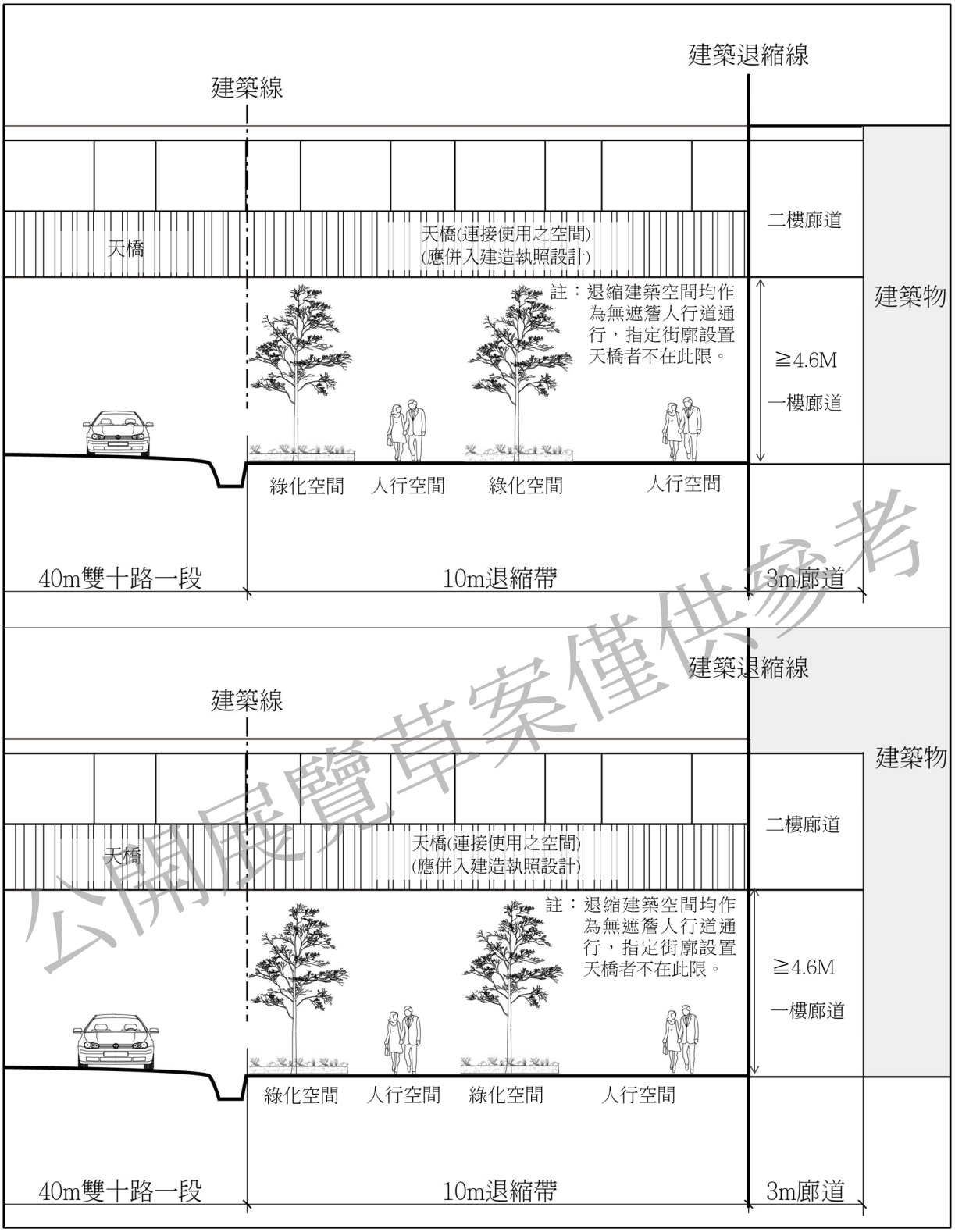
圖3　臺中市干城地區退縮及開放空間留設位置示意圖

公開展覽草案僅供參考



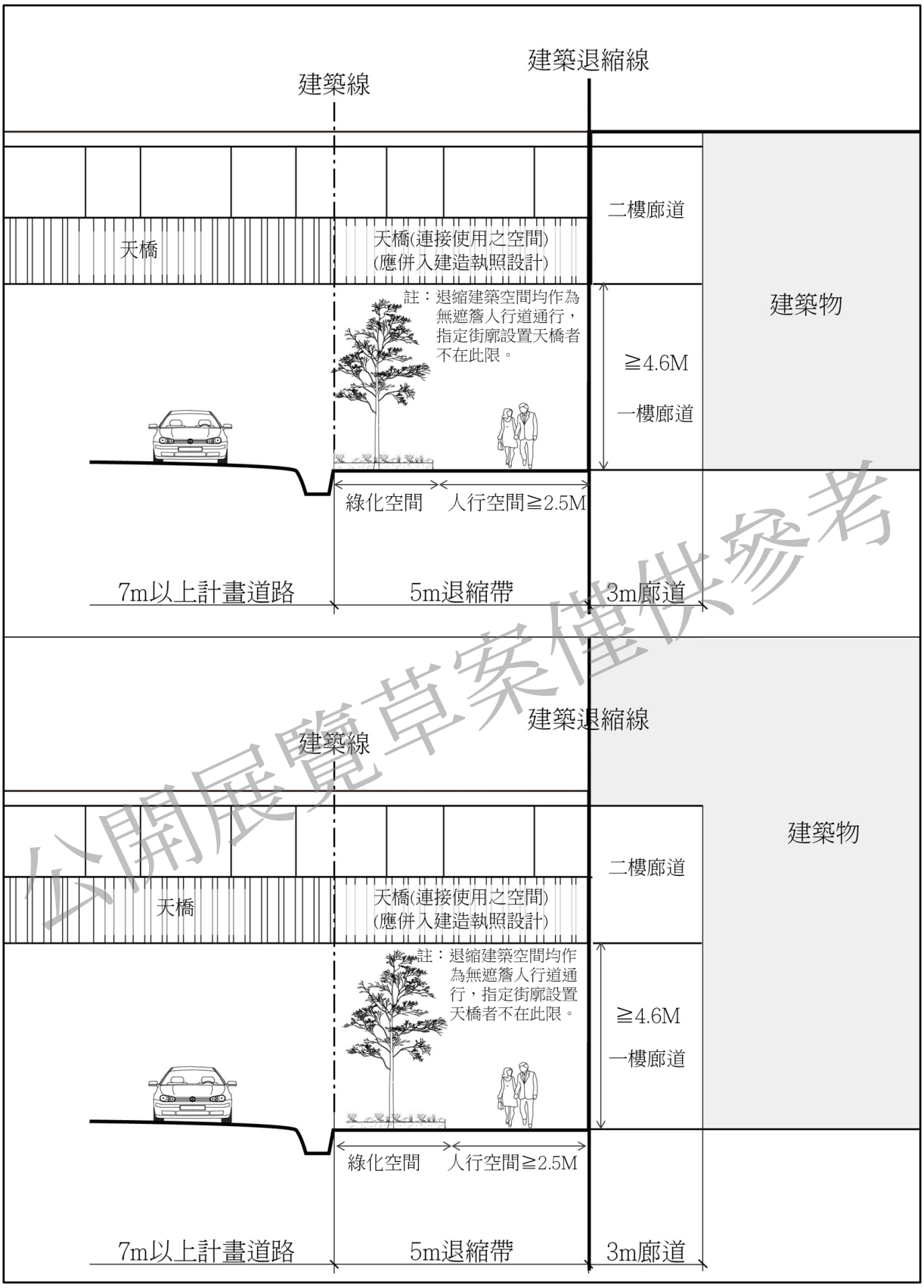
公開展覽草案僅供參考

圖 4　臨接復興路五段退縮空間斷面參考示意圖



公開展覽草案僅供參考

圖 5　車站用地臨雙十路一段退縮空間斷面參考示意圖



公開展覽草案僅供參考

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

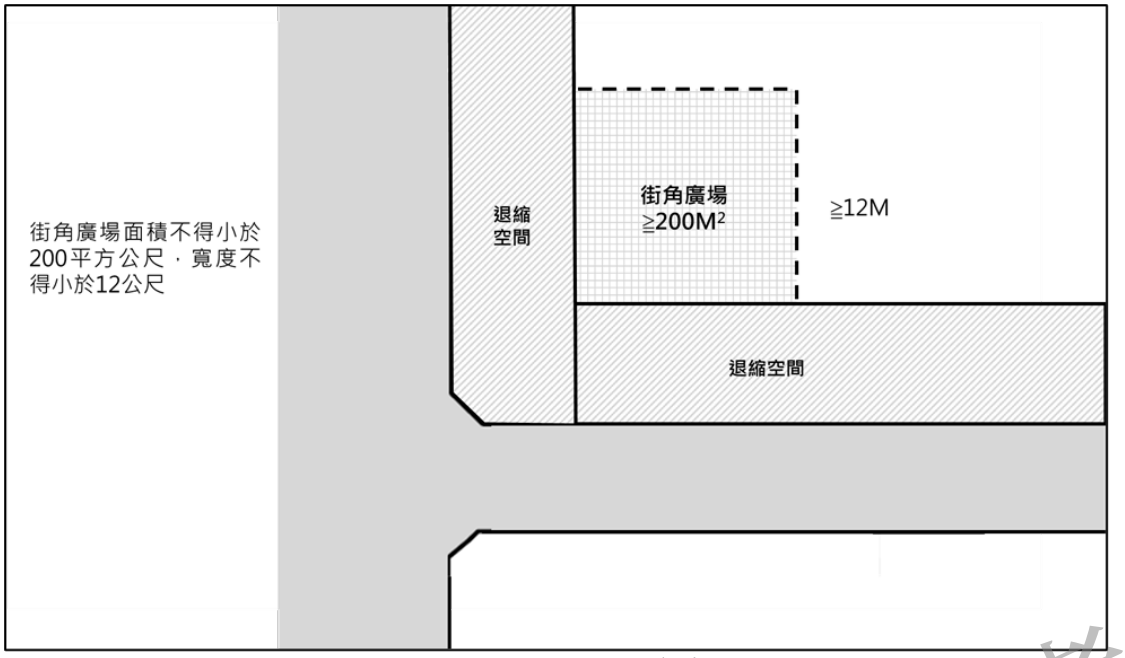


圖 7　指定街角廣場劃設參考示意圖

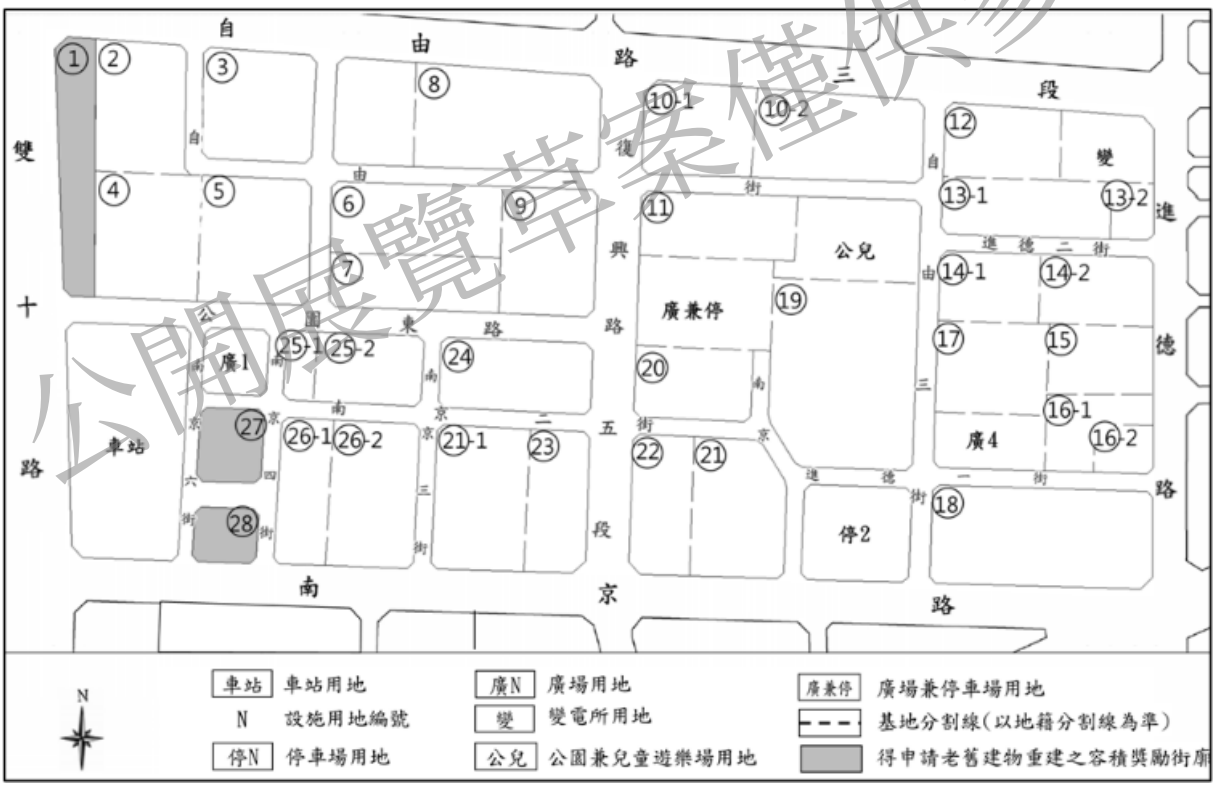


圖 8 臺中市干城地區得申請老舊建物重建之容積獎勵街廓位置示意圖

公開展覽草案僅供參考

<table>
<tr><th>原條文</th><th>修訂後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr>
<td>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（修訂前）所示。
表 1 停車空間表（修訂前）
<table>
<tr><th rowspan="2">類別</th><th rowspan="2">建築物用途</th><th colspan="2">都市計畫內區域</th></tr>
<tr><th>樓地板面積</th><th>設置標準</th></tr>
<tr><td>第一類</td><td>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。</td><td>150 平方公尺以下部分。</td><td>免設。</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>超過 150 平方公尺部分。</td><td>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。</td></tr>
<tr><td>第二類</td><td>住宅、集合住宅等居住用途建築物。</td><td>150 平方公尺以下部分。</td><td>免設。</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>超過 150 平方公尺部分。</td><td>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。</td></tr>
</table>
(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。</td>
<td>十一、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 200 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，其零數應設置 1 輛；第二類建築物用途，樓地板面積 225 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，其零數應設置 1 輛，如下表 1（修訂後）所示。
表 1 停車空間表（修訂後）
<table>
<tr><th>建築物用途</th><th>總樓地板面積 FA(㎡)</th><th>設置標準
汽車停車位(輛)</th></tr>
<tr><td rowspan="4">第一類</td><td>0<FA≤200</td><td>免設</td></tr>
<tr><td>200<FA≤300</td><td>設 1 輛</td></tr>
<tr><td>300<FA≤400</td><td>設 2 輛</td></tr>
<tr><td>FA＞400</td><td>(FA-200)/100</td></tr>
<tr><td rowspan="4">第二類</td><td>0<FA≤225</td><td>免設</td></tr>
<tr><td>225<FA≤375</td><td>設 1 輛</td></tr>
<tr><td>375<FA≤525</td><td>設 2 輛</td></tr>
<tr><td>FA＞525</td><td>(FA-225)/150</td></tr>
</table>
註 1：表列總樓地板面積(FA)，依據建築技術規則第 59 條附表說明一計算之。
註 2：同一幢建築物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，唯其免設部分應擇一適用。
(一)(刪除)
(二)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。</td>
<td>1.點次調整。
2.依停車空間留設標準原意，調整條文內容，並修訂附表，減少條文解讀之落差；建築物用途依建築技術規則認定，免重覆訂定。
3.敘明總樓地板面積及供二類以上用途使用者計算標準，以茲明確。
4.附建法定停車空間改以代金繳納依「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」規定辦理，免再納入土管要點訂定。</td>
</tr>
<tr>
<td>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。</td>
<td>十二、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。</td>
<td>點次調整。</td>
</tr>
</table>

公開展覽意見徵詢參考

<table>
<tr><th>原條文</th><th>修訂後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>表 2　臺中市干城地區設置裝卸場規定
<table>
<tr><th>土地及建築物使用種類</th><th>應附設裝卸單位數</th></tr>
<tr><td>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。</td><td>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。</td></tr>
<tr><td>二、旅社</td><td>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。</td></tr>
</table>
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。</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>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。</td><td>(刪除)</td><td>招牌廣告物依專法管制，故予以刪除。</td></tr>
<tr><td>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。</td><td>十三、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。</td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td>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</td><td>十四、本計畫區景觀及綠化原則依通案原則辦理，其餘景觀及綠化原則如下：
(一)(刪除)
(一)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。
(二)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(含露台)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。
(三)前二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。</td><td>1.點次調整。
2.景觀及綠化原則依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第五點規定辦理，爰刪除原條文第(一)項。
3.配合第(一)項刪除，修訂原條文第(四)項相關文字。</td></tr>
</table>

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
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(含露台)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。		
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。	十五、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)建築基地之開挖率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率不得高於 85%，單層不得高於 90%。 (三)高層建築依建築技術規則辦理。	1.點次調整。 2.配合用語定義調整條文內容。
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%。	(刪除)	簡易都更依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第七點規定辦理，爰刪除本條文。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
(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

1-4. 變更臺中市都市計畫（配合臺中都會區鐵路高架捷運化計畫－臺中車站地區）細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合通案性原則）〕專案通盤檢討

（一）計畫範圍

本計畫位於臺中市車站周邊地區,行政區橫跨臺中市中區、東區等二行政區，計畫範圍東側臨進德路，南臨復興路、復興東路，西臨臺中路、民權路，北臨綠川西街、綠川東街、南京路，計畫面積約 36.25 公頃。

（二）計畫歷程

本案係配合「臺中都會區鐵路高架捷運化計畫」之重大建設，並推動建構臺中市中心再發展之願景，辦理都市計畫變更及擬定細部計畫，以縫合臺中車站站區土地使用型態、調整交通系統及公共設施，滿足不同運具轉乘需求，同時兼顧都市發展紋理與生活環境品質，以因應未來城市發展之需要。

臺中市都市計畫（配合臺中都會區鐵路高架捷運化計畫－臺中車站地區）細部計畫分兩階段分別於 100 年 3 月及 104 年 7 月公告發布實施。嗣後辦理 1 次土地使用分區管制要點專案通盤檢討及 2 次個案變更，尤以 110 年 2 月發布實施之「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」涉及土地使用內容及土地使用管制要點大幅度修訂。本計畫都市計畫發布實施歷程如下表。

臺中市都市計畫（配合臺中都會區鐵路高架捷運化計畫－臺中車站地區）細部計畫都市計畫發布實施歷程一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
一	擬定臺中市都市計畫（配合臺中都會區鐵路高架捷運化計畫-臺中車站地區）細部計畫案（第一階段）案	臺中市政府 100.03.11 府授都計字第 1000032888 號
二	變更臺中市都市計畫細部計畫（原臺中市各計畫區）（獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點）案	臺中市政府 103.4.21 府授都計字第 1030067120 號
三	擬定臺中市都市計畫（配合臺中都會區鐵路高架捷運化計畫-臺中車站地區）細部計畫案（第二階段）案	臺中市政府 104.7.17 府授都計字第 1040142347 號
四	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－變更臺中市都市計畫（配合臺中都會區鐵路高架捷運化計畫-臺中車站地區)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	臺中市政府 104.7.22 府授都計字第 1040156066 號
五	變更臺中市都市計畫（配合臺中都會區鐵路高架捷運化計畫-臺中車站地區）細部計畫（部分廣場用地為道路用地兼作廣場使用）案	臺中市政府 105.2.1 府授都計字第 10500145631 號
六	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	臺中市政府 110.2.1 府授都計字第 1100015314 號

公開展覽草案僅供參考

（三）變更內容及理由

臺中市都市計畫（配合臺中都會區鐵路高架捷運化計畫－臺中車站地區）細部計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

<table>
<tr><th>原條文</th><th>修訂後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>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。</td><td>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。</td><td>都市計畫法第 22 條規定細部計畫應表明事項包含土地使用分區管制，故予以修訂。</td></tr>
<tr><td>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。</td><td>二、本計畫區內之建築及土地使用，應依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」(以下簡稱通案原則)(詳附表 1)」及本要點之規定管制，未規定事項適用其他有關法令之規定。</td><td>配合「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」之訂定，明定本計畫應適用通案性管制事項。</td></tr>
<tr><td>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：</td><td>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：</td><td>同原條文。</td></tr>
<tr><td colspan="3">
<table>
<tr><th colspan="2">項目</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr>
<tr><td rowspan="10">公共設施用地</td><td>機關用地</td><td>60%</td><td>250%</td><td></td></tr>
<tr><td>郵政事業用地</td><td>40%</td><td>200%</td><td></td></tr>
<tr><td>廣場用地</td><td>0%</td><td>0%</td><td></td></tr>
<tr><td>廣場兼停車場用地</td><td>0%</td><td>0%</td><td></td></tr>
<tr><td>停車場用地</td><td>70%</td><td>不予規定</td><td></td></tr>
<tr><td>（細）停車場用地 1</td><td>70%</td><td>不予規定</td><td></td></tr>
<tr><td>（細）停車場用地 2</td><td>70%</td><td>不予規定</td><td></td></tr>
<tr><td>鐵路用地</td><td>40%</td><td>200%</td><td>月台、高架橋(軌道)等設施不納入建蔽率計算。</td></tr>
<tr><td>鐵路用地兼作道路使用</td><td>0%</td><td>0%</td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>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：</td><td>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：</td><td>同原條文。</td></tr>
<tr><td colspan="3">
<table>
<tr><th colspan="2">項目</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>上限容積率</th></tr>
<tr><td rowspan="10">土地使用分區</td><td>第二種住宅區</td><td>60%</td><td>220%</td><td>320%</td></tr>
<tr><td>第一種商業區</td><td>70%</td><td>280%</td><td>400%</td></tr>
<tr><td>第二種商業區</td><td>70%</td><td>350%</td><td>500%</td></tr>
<tr><td>第一種特定商業區</td><td>40%</td><td>200%</td><td>300%</td></tr>
<tr><td>第二種特定商業區</td><td>40%</td><td>248%</td><td>372%</td></tr>
<tr><td>車站專用區</td><td>40%</td><td>200%</td><td>300%</td></tr>
<tr><td>（細）車站專用區 1</td><td>70%</td><td>600%</td><td>900%</td></tr>
<tr><td>（細）車站專用區 2</td><td>70%</td><td>530%</td><td>795%</td></tr>
<tr><td>車站專用區兼作道路使用</td><td>0%</td><td>0%</td><td>0%</td></tr>
</table>
註：1.以下設施不納入車站專用區之建蔽率計算。
(1)月臺、月臺雨遮、月臺逃生梯、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
</td></tr>
</table>

公開展覽草案僅供參考

<table>
<tr><th>原條文</th><th>修訂後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td colspan="2">陸橋、地下道、人工平臺（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、月臺、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。
2.（細）車站專用區 1 及（細）車站專用區 2 的一樓廊道、二樓廊道及天橋得不計入建築面積及容積樓地板面積。但二樓廊道上方配置建築物部分應依規計入建築面積。
3.街廓 15、16 的一樓廊道、二樓廊道及天橋得不計入建築面積及容積樓地板面積。</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">五、有關計畫區內之土地使用限制如下：
（一）第一、二種商業區、第一種特定商業區、第二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臺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。
<table>
<tr><th>使用分區</th><th colspan="2">允許使用組別</th></tr>
<tr><td rowspan="10">車站專用區</td><td>社教設施</td><td>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。</td></tr>
<tr><td>飲食業/餐飲業</td><td>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。</td></tr>
<tr><td>一般零售業</td><td>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。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。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。</td></tr>
<tr><td>社區通訊設施</td><td>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。</td></tr>
<tr><td>公務機關</td><td>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。</td></tr>
<tr><td>公共事業設施</td><td>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。</td></tr>
<tr><td>旅遊運輸服務業</td><td>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。</td></tr>
<tr><td>一般事務所</td><td>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</td></tr>
</table>
</td><td>同原條文。</td></tr>
</table>

公開展覽結束後供參考

原條文			修訂後條文	說明
車站專用區		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。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。		

（四）（細）車站專用區除公共事業設施外，其它比照車站專用區使用組別。另允許社會住宅、社會福利設施以及其他經本府同意因促進地方發展必要之使用。

公共事業設施允許使用項目詳下表所示。

使用分區	允許使用組別	
（細）車站專用區 1、（細）車站專用區 2、	公共事業設施	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。無線電或電視設施。有線廣播電視系統、有線播送系統、社區電臺、廣播公司、電視公司。電信機房。線路維修中心。其他公用事業設施。

註：因應市府捷運場站建設需求，除（細）車站專用區 1(街廓 73)須退縮留作捷運工程設施使用外，(細)車站專用區 2(街廓 74)東南側(詳圖 7-3)限作捷運場站相關設施使用。

（五）（細）停車場用地 1、（細）停車場用地 2，其容許使項目應經由本府交通主管機關認定。

（六）街廓 71、72、73、74 等相鄰之不同使用分區得合併為一宗基地申請建築許可。上述相鄰基地或街廓基地建築物得以延續空間使用功能，地下室停車場得以連通，但仍得依該用地分區檢討。

（七）街廓 71 人工平臺得設置天橋 3 連結至綠川，如圖 7-4 所示。

上述天橋 3 得於綠地用地上落柱。

公開展覽草案僅供參考

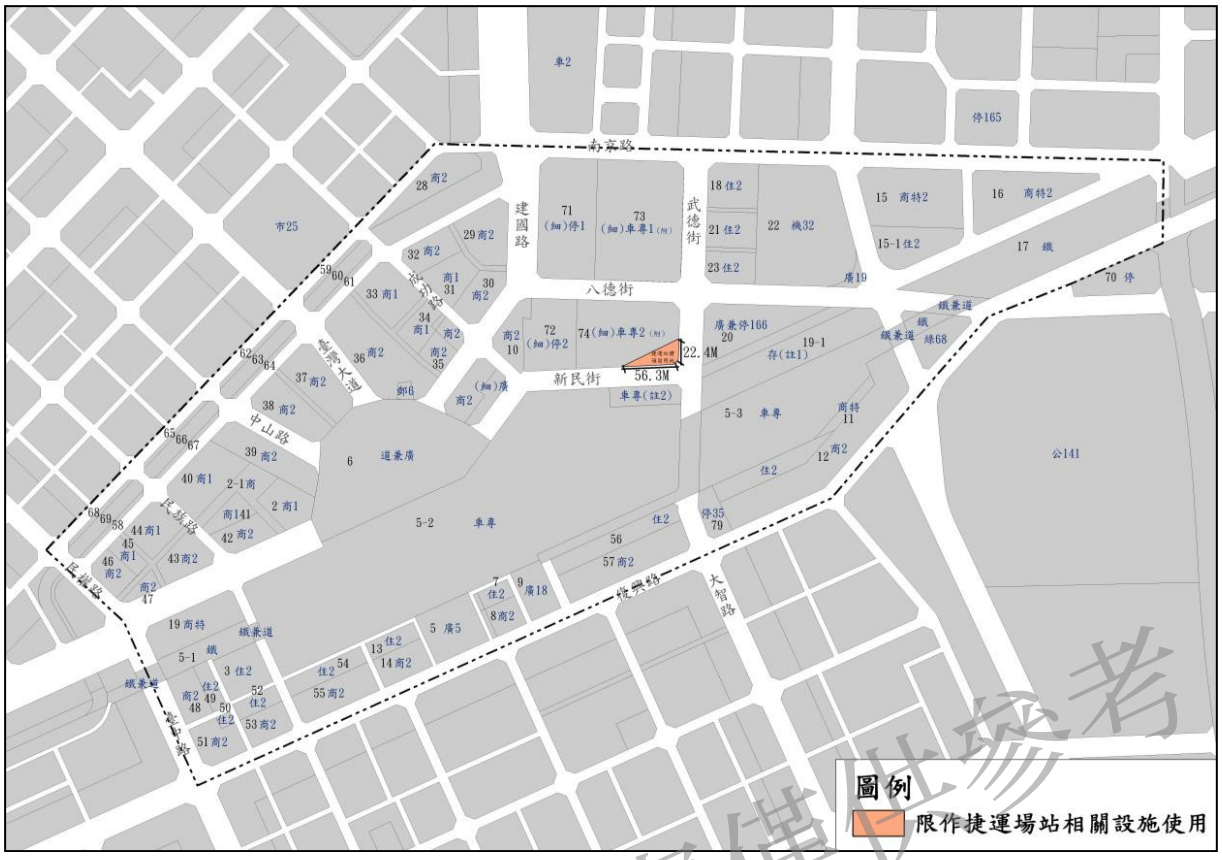


圖 7-3 （細）車站專用區 2 限作捷運場站相關設施使用之區位說明圖

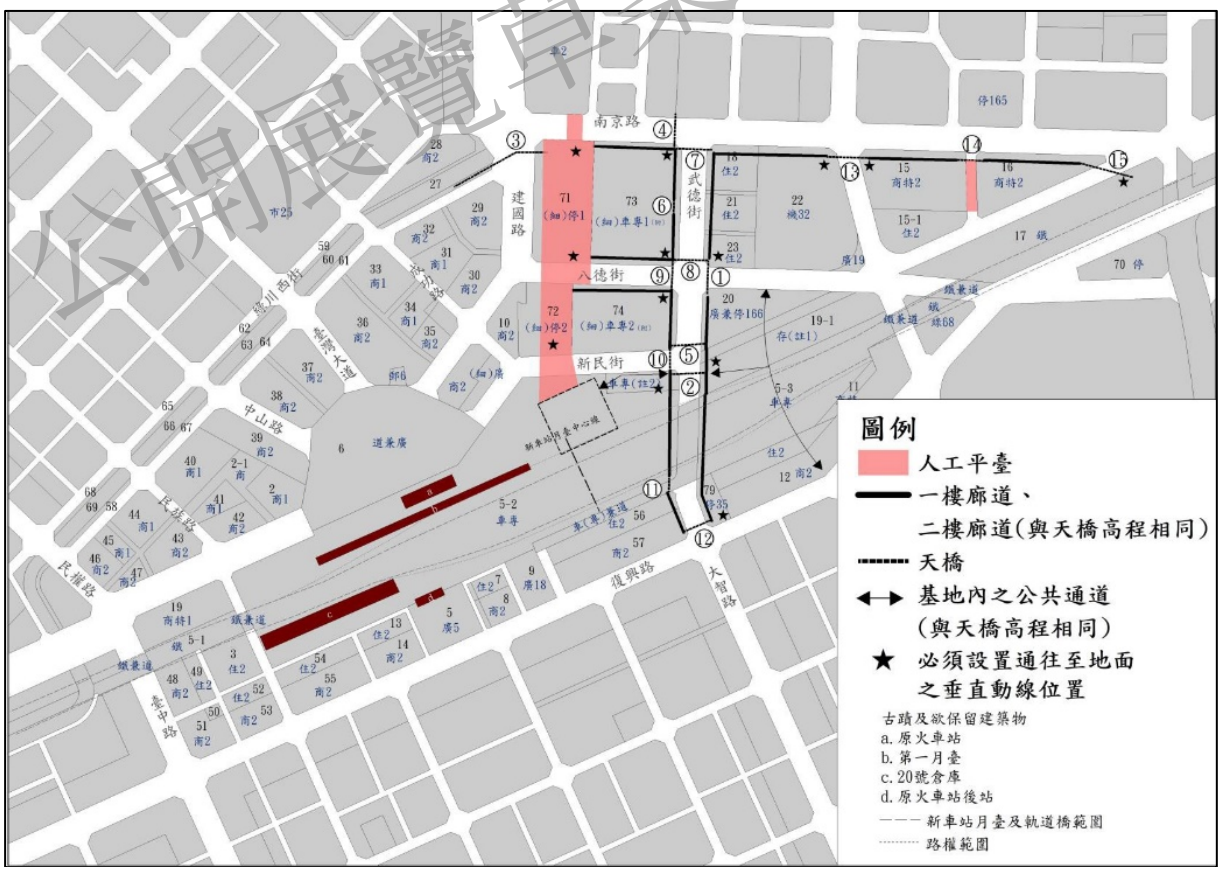


圖 7-4 留設天橋、一樓廊道、二樓廊道及人工平臺位置示意圖

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
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7-5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。	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7-5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，應由建築線退縮0.5公尺建築。 (四)(刪除)	1.現行建築線指定執行位置已統一，故將原條文「溝濱後」等文字刪除。 2.基地地形特殊無法留設騎樓或退縮建築依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第三點第(三)款規定辦理，爰刪除原條文第(四)款。
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	(刪除)	景觀及綠化原則依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第五點規定辦理，爰刪除本條文。

公開展覽草案僅供參考

<table>
<tr><th>原條文</th><th>修訂後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>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。</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>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 7-6 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 7-3 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。</td><td>七、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 7-6 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 7-3 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。</td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td colspan="3">表 7-3　交通轉運站配置臨停設施空間規定表
<table>
<tr><th>運具</th><th>小汽車(下客)</th><th>機車(下客)</th><th>公車捷運車站</th><th>一般公車</th><th>機車(上客)</th></tr>
<tr><td>臨停設施需求(席，公尺)</td><td>10 席</td><td>5 席</td><td>60 公尺</td><td>12 席</td><td>4 席</td></tr>
<tr><td>運具</td><td>計程車(下客)</td><td>計程車(上客)</td><td>計程車排班區</td><td colspan="2">小汽車(上客)</td></tr>
<tr><td>臨停設施需求(席，公尺)</td><td>4 席</td><td>4 席</td><td>40 席</td><td colspan="2">8 席</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

公開展覽草案僅供參考

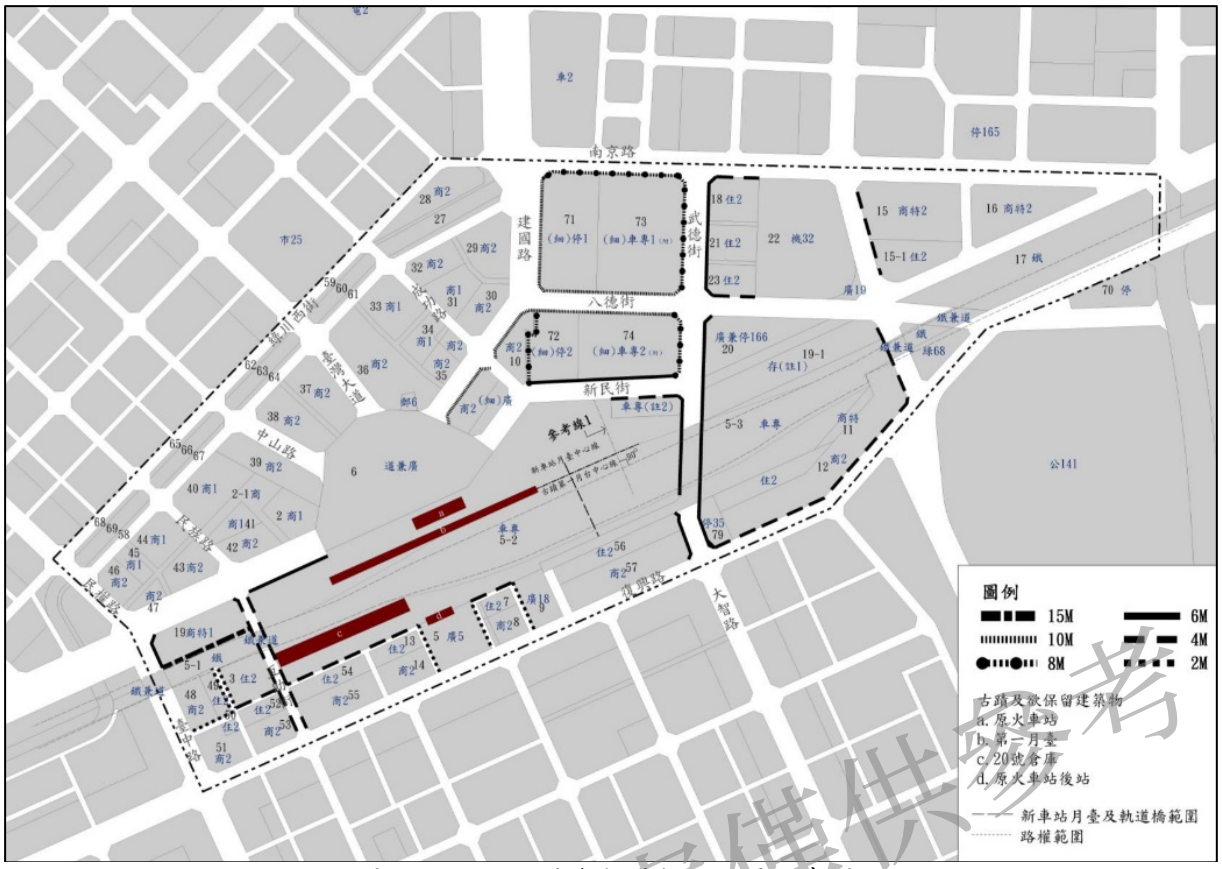


圖 7-5 退縮及開放空間留設位置示意圖

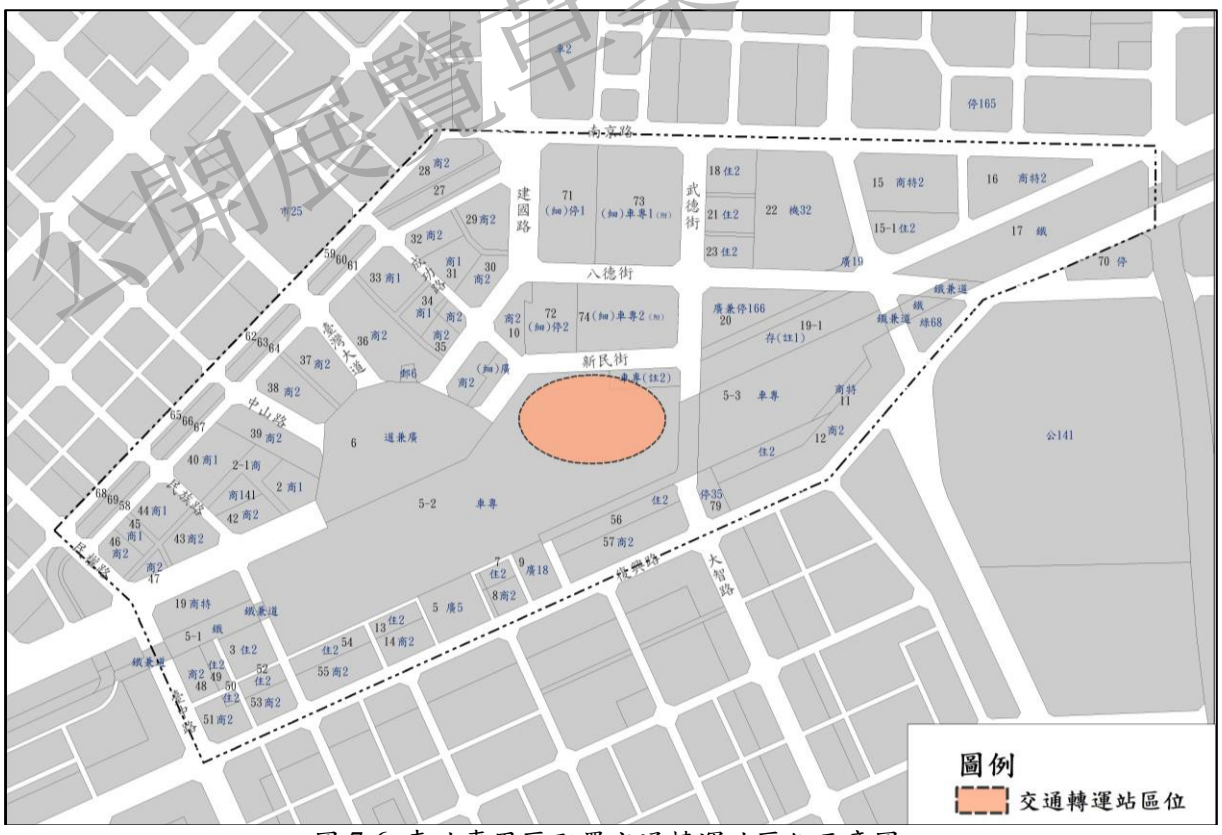


圖 7-6 車站專用區配置交通轉運站區位示意圖

公開展覽草案僅供參考

<table>
<tr><th>原條文</th><th>修訂後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>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 7-4 之規定；停車數量得設置於不同基地內合併計算數量。</td><td>八、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 7-4 之規定；停車數量得設置於不同基地內合併計算數量。</td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td colspan="2">表 7-4　車站專用區配置停車數量規定表
<table>
<tr><th rowspan="2">項目</th><th colspan="3">停車設施(位)</th></tr>
<tr><th>小汽車</th><th>機車</th><th>腳踏車</th></tr>
<tr><td>臺中車站</td><td>157</td><td>952</td><td>120</td></tr>
<tr><td>車站聯開商場</td><td>208</td><td>475</td><td>--</td></tr>
<tr><td>鐵道文化專用區</td><td>45</td><td>93</td><td>--</td></tr>
<tr><td>合計</td><td>410</td><td>1,520</td><td>120</td></tr>
</table></td><td></td></tr>
<tr><td>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。</td><td>九、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。</td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td>十一、本計畫區內有關都市設計之管制事項，依「臺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。</td><td>十、本計畫區內有關都市設計之管制事項，依「臺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。</td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td>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。</td><td>十一、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。</td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td>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 7-7)之範圍內，如配合臺中火車站改建工程完</td><td>十二、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 7-7)之範圍內，如配合臺中火車站改建工程完</td><td>1.點次及項次調整。
2.簡易都更依「臺中市通案性土地使用分區管制</td></tr>
</table>

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
成改建者，給予下列之容積獎勵： 1.自臺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.自臺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.自臺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。 (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 7-4 規定設置一樓廊道、二樓廊道、垂直動線者，得申請上述樓地板面積 1.5 倍之獎勵。街廓 5-2、5-3、15、16 不在獎勵範圍內。 (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×R DF：獎勵樓地板面積； P：留設公共設施面積；	成改建者，給予下列之容積獎勵： 1.自臺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.自臺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.自臺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。 (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 7-4 規定設置一樓廊道、二樓廊道、垂直動線者，得申請上述樓地板面積 1.5 倍之獎勵。街廓 5-2、5-3、15、16 不在獎勵範圍內。 (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×R DF：獎勵樓地板面積； P：留設公共設施面積；	事項表」第七點規定辦理，爰刪除原條文第(六)項。 2.建築容積增加上限依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 47 條規定辦理，免再重複訂定，爰刪除原條文第(七)項。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
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≦基地面臨道路寬度＜12M 2.5 12M≦基地面臨道路寬＜20M 2.0 20M≦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。 (八)為鼓勵本計畫區加速開發建設，（細）車站專用區 1、(細）車站專用區 2 自本計畫發布實施 3 年內提出申請實施都市更新事業計畫，獎勵法定容積率之 5%。 (九)為鼓勵本計畫區短期開發建設，（細）車站專用區 1、(細）車站專	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≦基地面臨道路寬度＜12M 2.5 12M≦基地面臨道路寬＜20M 2.0 20M≦基地面臨道路寬 1.5 (六)(刪除) (七)(刪除) (六)為鼓勵本計畫區加速開發建設，（細）車站專用區 1、(細）車站專用區 2 自本計畫發布實施 3 年內提出申請實施都市更新事業計畫，獎勵法定容積率之 5%。 (七)為鼓勵本計畫區短期開發建設，（細）車站專用區 1、(細）車站專用區 2 自本計畫發布實施 3 年內，提出申請實施都市更新事業計畫，且包含都市更新事業分期計畫。其第一期計畫建築物高於人工平臺至少二層，且容積率不得小於 150%，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過核備者，獎勵法定容積率之 5%，得保留計入都市更新事業第二期計畫。	

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
用區 2 自本計畫發布實施 3 年內，提出申請實施都市更新事業計畫，且包含都市更新事業分期計畫。其第一期計畫建築物高於人工平臺至少二層，且容積率不得小於 150%，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過核備者，獎勵法定容積率之 5%，得保留計入都市更新事業第二期計畫。		
十四、本計畫區內除（細）車站專用區 1 及（細）車站專用區 2，餘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。本計畫區內各建築基地不適用臺中市停車獎勵與容積移轉相關法令。	十三、本計畫區內除（細）車站專用區 1 及（細）車站專用區 2，餘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。本計畫區內各建築基地不適用臺中市停車獎勵與容積移轉相關法令。	點次調整。
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。	(刪除)	要點發布前已取得建築執照者，依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第八點第(二)款規定辦理，爰刪除本條文。

公開展覽草案僅供參考

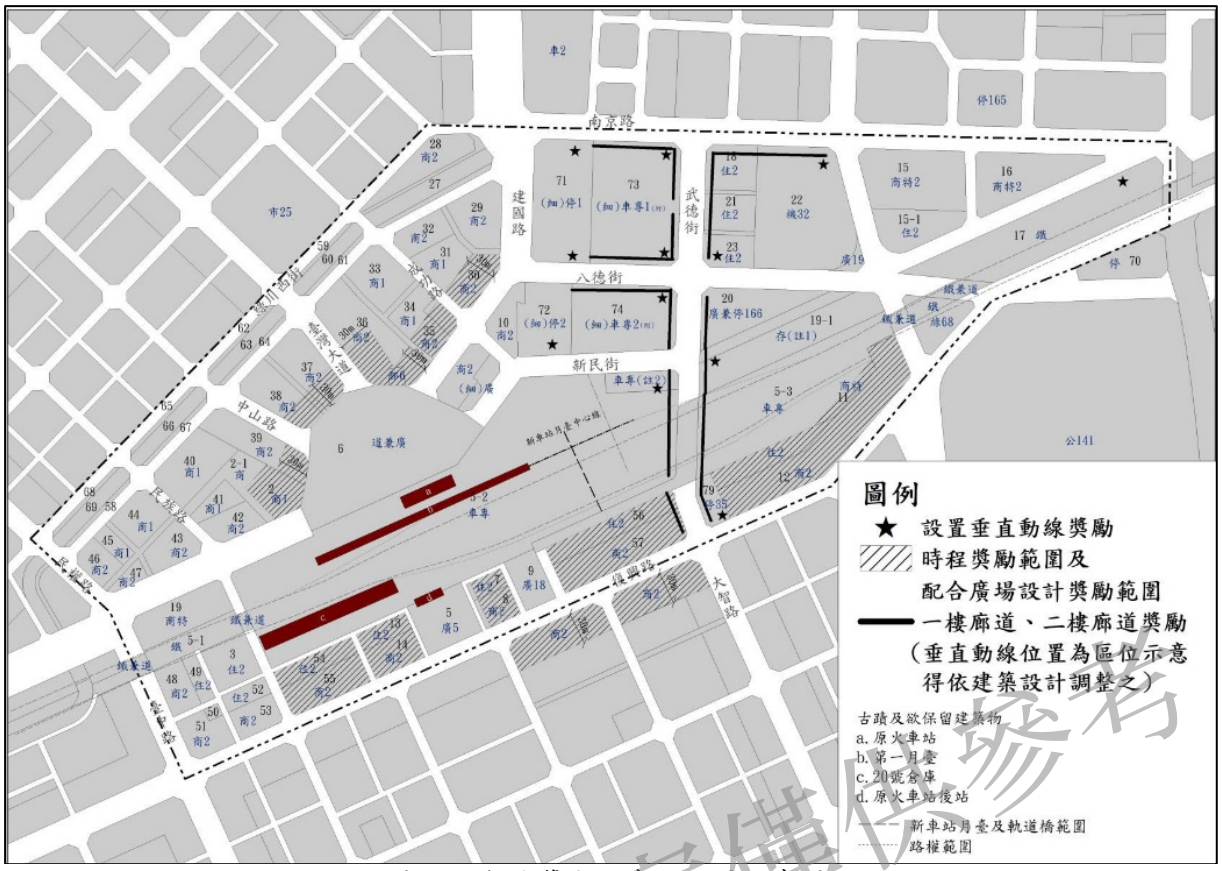


圖 7-7 容積獎勵方式及位置示意圖

公開展覽草案僅供參考

1-5. 變更臺中市都市計畫（原大型購物中心專用區）細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合通案性原則）〕專案通盤檢討

（一）計畫範圍

計畫區位於臺中火車站東南側，行政轄區屬臺中市東區。計畫範圍北臨復興東路，東接樂業國小週邊地區，南至建成路，西到 10M-400 計畫道路，計畫面積約 22.25 公頃。

（二）計畫歷程

計畫區配合國建六年計畫,於 86 年 2 月 3 日以個案變更方式變更主要計畫，並於 88 年 5 月 19 日配合擬定細部計畫。因台糖公司數次開發未果，有重新調整土地使用及開發方式之必要，因此辦理專案通盤檢討，並於 101 年 11 月 21 日公告發布實施。本計畫於 104 年 7 月發布實施「變更臺中市都市計畫（原大型購物中心專用區）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」，嗣後無涉變更。

臺中市都市計畫細部計畫（原大型購物中心專用區）都市計畫發布實施歷程一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
一	擬定臺中市都市計畫（大型購物中心專用區）細部計畫案	臺中市政府 88.5.19 府工都字第 69323 號
二	變更臺中市都市計畫細部計畫（原大型購物中心專用區專案通盤檢討）案	臺中市政府 101.11.21 府授都計字第 10102089611 號
三	變更臺中市都市計畫細部計畫（原臺中市各計畫區）（獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點）案	臺中市政府 103.4.21 府授都計字第 1030067120 號
四	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－變更臺中市都市計畫細部計畫（原大型購物中心專用區）〔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	臺中市政府 104.7.22 府授都計字第 1040156066 號

（三）變更內容及理由

臺中市都市計畫（原大型購物中心專用區）細部計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	修訂後條文	說明
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。	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。	都市計畫法第 22 條規定細部計畫應表明事項包含土地使用分區管制，故予以修訂。
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。	二、本計畫區內之建築及土地使用，應依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」（以下簡稱通案原則）（詳附表 1）」及本要點之規定管制，未規定事項適用其他有關法令之規	配合「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」之訂定，明定本計

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
	定。	畫應適用通案性管制事項。
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	(刪除)	用語定義依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第一點規定辦理，爰刪除本條文。

公開展覽草案僅供參考

<table>
<tr><th>原條文</th><th>修訂後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>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。</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>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。</td><td>三、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
1.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。
2.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
1.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」。
2.得作台中捷運行控中心使用。</td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td>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：
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。
表 6-5　土地使用強度管制一覽表(修訂前)
<table>
<tr><th>分區</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>建築物高度比</th><th>最小前院深度(m)</th><th>最小後院深度(m)</th><th>最小基地規模(m^2)</th></tr>
<tr><td>第二之一種商業區</td><td>70</td><td>350</td><td>-</td><td>-</td><td>2</td><td>2,000</td></tr>
<tr><td>第三之一種商業區</td><td>70</td><td>420</td><td>-</td><td>-</td><td>2</td><td>4,000</td></tr>
<tr><td>市場用地</td><td>80</td><td>240</td><td>1.5</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>公園用地[註]</td><td>15</td><td>45</td><td>1.5</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>
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。</td><td>四、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：
(二)建築基地之容積，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。
表 6-5　土地使用強度管制一覽表(修訂後)
<table>
<tr><th>分區</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>建築物高度比</th><th>最小後院深度(m)</th><th>最小基地規模(m^2)</th></tr>
<tr><td>第二之一種商業區</td><td>70</td><td>350</td><td>-</td><td>2</td><td>2,000</td></tr>
<tr><td>第三之一種商業區</td><td>70</td><td>420</td><td>-</td><td>2</td><td>4,000</td></tr>
<tr><td>市場用地</td><td>80</td><td>240</td><td>1.5</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>公園用地[註]</td><td>15</td><td>45</td><td>1.5</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>
註：公園用地（公 141）之使用不得有礙台糖公司臺中營運處歷史建築之指定。</td><td>1.點次調整。
2.各分區及用地均未規定最小前院深度，故予刪除;配合 107 年 10 月 19 日臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）重新整編公共設施用地編號，本計畫區原「公 136」已調整為「公 141」，故配合修訂。
3.「臺中市建築物增設停車空間鼓勵要點」已廢止，故刪除相關條文內</td></tr>
</table>

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
		容。
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。	五、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、(刪除)	1.點次調整。 2.基地地形特殊無法留設騎樓或退縮建築依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第三點第(三)款規定辦理，爰刪除原條文第五項。
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	六、本計畫區景觀及綠化原則依通案原則辦理，其餘景觀及綠化原則如下： (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： 1.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%。 2.公園用地（陸域部分）應植樹冠高 4	1.點次調整。 2.景觀及綠化原則依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第五點規定辦理，爰刪除原條文第二項第(三)款。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
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)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。	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)(刪除) 3.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。	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。 (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。	點次調整。

公開展覽草案僅供參考

<table>
<tr><th>原條文</th><th>修訂後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>表 6-6　離街裝卸場規定一覽表
<table>
<tr><th>建築物用途</th><th>使用樓地板面積
FA(M^2)</th><th>應附設裝卸車位數
(部)</th><th>備註</th></tr>
<tr><td rowspan="4">公共設施、辦公事務業、旅社</td><td>FA＜2,000</td><td>免設</td><td rowspan="12">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 1 車位者，以 1 車位計算，並得合併設置。</td></tr>
<tr><td>2,000≦FA＜10,000</td><td>1</td></tr>
<tr><td>10,000≦FA＜20,000</td><td>2</td></tr>
<tr><td>FA≧20,000</td><td>3+(FA-20,000)/20,000</td></tr>
<tr><td rowspan="4">零售商業、服務業</td><td>FA＜1,000</td><td>免設</td></tr>
<tr><td>1,000≦FA＜4,000</td><td>1</td></tr>
<tr><td>4,000≦FA＜6,000</td><td>2</td></tr>
<tr><td>FA≧6,000</td><td>3+(FA-6,000)/6,000</td></tr>
<tr><td rowspan="3">娛樂業</td><td>FA＜1,000</td><td>免設</td></tr>
<tr><td>1,000≦FA＜10,000</td><td>1</td></tr>
<tr><td>FA≧10,000</td><td>2+(FA-10,000)/10,000</td></tr>
</table></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>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。</td><td>八、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、(刪除)
(二)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。
四、(刪除)</td><td>1.點次調整。
2.依停車空間留設標準原意，調整條文內容，減少條文解讀之落差。
3.敘明總樓地板面積及供二類以上用途使用者計算標準，以茲明確。
4.附建法定停車空間改以代金繳納依「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」規定辦理，免再納入土管要點訂定。
5.機車停車位得免計入容積樓地板面積依「都市計畫法臺中市施行自治條例第 50 條</td></tr>
<tr><td>表 6-7　停車空間規定一覽表（修訂前）
<table>
<tr><th rowspan="2">類別</th><th rowspan="2">建築物用途</th><th colspan="2">應附設小汽車位數</th><th rowspan="2">應附設機車位數</th></tr>
<tr><th>樓地板面積</th><th>設置標準</th></tr>
<tr><td rowspan="2">第一類</td><td rowspan="2">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。</td><td>150 平方公尺以下部分。</td><td>免設。</td><td rowspan="2">每滿 35 平方公尺設置 1 輛。</td></tr>
<tr><td>超過 150 平方公尺部分。</td><td>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。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">第二類</td><td rowspan="2">住宅、集合住宅等居住用途建築物。</td><td>150 平方公尺以下部分。</td><td>設置 1 輛。</td><td rowspan="2">每滿 150 平方公尺設置 1 輛。</td></tr>
<tr><td>超過 150 平方公尺部分。</td><td>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。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">第三類</td><td rowspan="2">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</td><td>250 平方公尺以下部分。</td><td>免設。</td><td rowspan="2">每滿 35 平方公尺設置 1 輛。</td></tr>
<tr><td>超過 250 平方公尺部分。</td><td>每 250 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過</td></tr>
</table></td><td></td><td></td></tr>
</table>

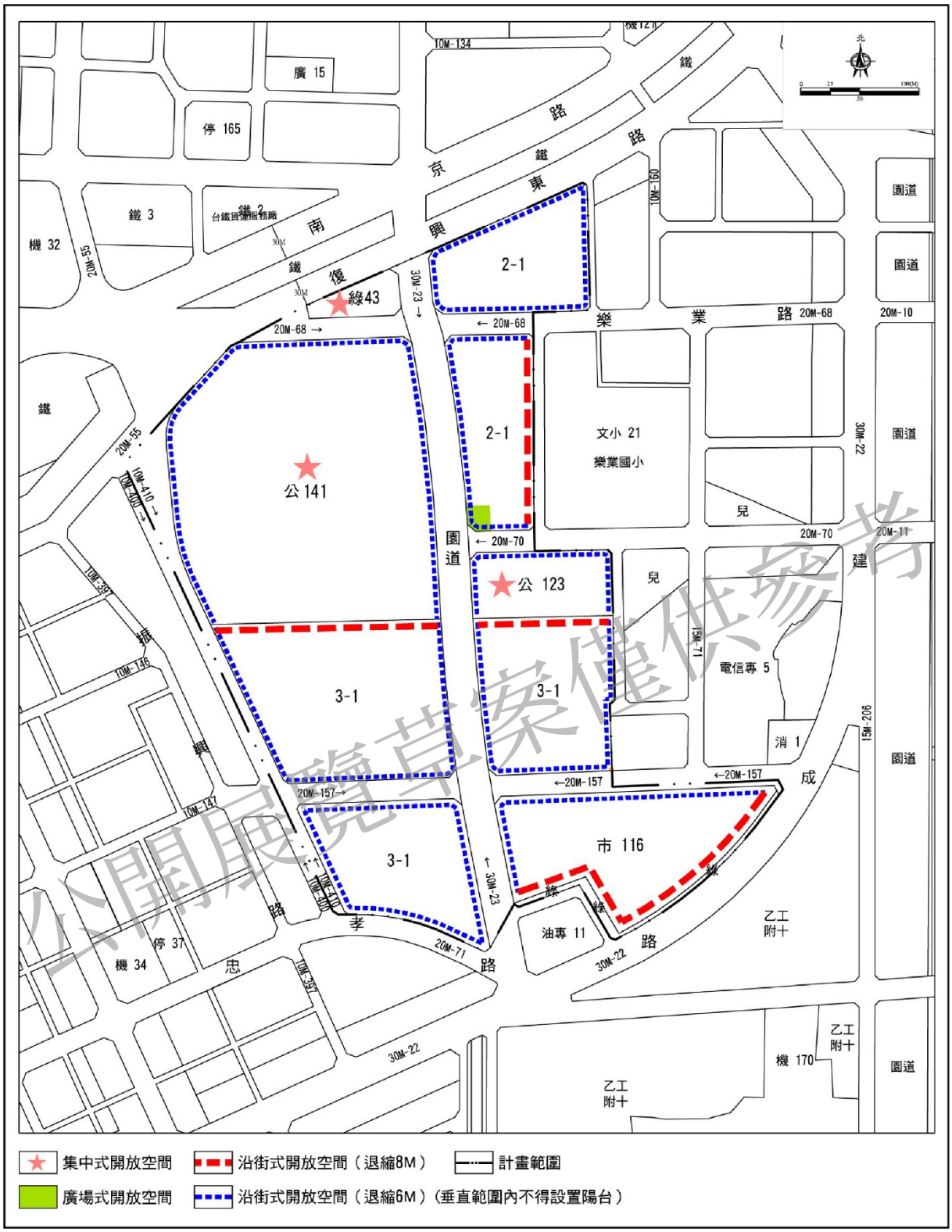
公開展覽草案僅供參考

<table>
<tr><th>原條文</th><th>修訂後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><td></td><td>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。</td><td></td><td>125 平方公尺應設置 1 輛。</td><td></td></tr>
</table>
表 6-7　停車空間規定一覽表（修訂後）
<table>
<tr><th rowspan="2">建築物用途</th><th colspan="2">應附設小汽車位數</th><th rowspan="2">應附設
機車位數</th></tr>
<tr><th>樓地板面積 FA(㎡)</th><th>設置標準</th></tr>
<tr><td rowspan="3">第一類</td><td>0<FA≤200</td><td>免設</td><td rowspan="3">每滿 35 平方公尺設置 1 輛。</td></tr>
<tr><td>200<FA≤300</td><td>設 1 輛</td></tr>
<tr><td>FA＞300</td><td>(FA-200)/100</td></tr>
<tr><td rowspan="3">第二類</td><td>0<FA≤225</td><td>設 1 輛</td><td rowspan="3">每滿 150 平方公尺設置 1 輛。</td></tr>
<tr><td>225<FA≤375</td><td>設 2 輛</td></tr>
<tr><td>FA＞375</td><td>1+(FA-225)/150</td></tr>
<tr><td rowspan="3">第三類</td><td>0<FA≤375</td><td>免設</td><td rowspan="3">每滿 35 平方公尺設置 1 輛。</td></tr>
<tr><td>375<FA≤625</td><td>設 1 輛</td></tr>
<tr><td>FA＞625</td><td>(FA-375)/250</td></tr>
</table>
註 1：表列總樓地板面積(FA)，依據建築技術規則第 59 條附表說明一計算之。
註 2：同一幢建築物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，唯其免設部分應擇一適用。
</td><td></td><td>第一項第三款規定辦理，爰刪除原條文第四項之規定。</td></tr>
<tr><td>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。</td><td>九、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。</td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td>第十一條：街道傢俱
一、計畫區的街道傢具形式宜統一，以加強地區景觀意象。
二、街道傢具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</td><td>十、街道傢俱
(一)計畫區的街道傢具形式宜統一，以加強地區景觀意象。
(二)街道傢具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</td><td>點次調整。</td></tr>
</table>

公開徵詢意見僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
緊急救難之通行。	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。	(刪除)	招牌廣告物依專法管制，故予以刪除。
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。	十一、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。	點次調整。
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。	(刪除)	簡易都更依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第七點規定辦理，爰刪除本條文。

公開展覽草案僅供參考



公開展覽草案僅供參考

圖 6-5　開放空間系統示意圖

1-6. 變更臺中市都市計畫（旱溪地區）細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合通案性原則）〕專案通盤檢討

（一）計畫範圍

計畫區位於臺中市主要計畫範圍內東南方，計畫範圍東倚大里溪與太平區相望，南鄰大里區，西至東光路、樂業國小周邊地區、振興路與大興街（不包括原大型購物中心專用區），北至精武東路附近，計畫面積合計為 386.5706 公頃。

（二）計畫歷程

旱溪地區細部計畫於 78 年 9 月 21 日發布實施，其後分別於 86 年 11 月、92 年 10 月、98 年 11 月完成第一次、第二次及第三次通盤檢討。本案於 104 年 7 月公告發布實施「變更臺中市都市計畫（旱溪地區）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」，其後於 107 年 9 月發布實施「變更臺中市都市計畫(旱溪地區)細部計畫(第四次通盤檢討)案」，嗣後無涉變更。都市計畫發布實施歷程如下表。

臺中市都市計畫（旱溪地區）細部計畫都市計畫發布實施歷程一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
一	擬定臺中市都市計畫（旱溪地區）細部計畫案	臺中市政府 78.9.21 府工都字第 82016 號
二	變更臺中市都市計畫（旱溪地區）細部計畫（部分公園用地、文中用地、停車場用地、機關用地為第二種住宅區；部分文中用地為道路用地）案	臺中市政府 85.7.8 府工都字第 87037 號
三	變更臺中市都市計畫（旱溪地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案	臺中市政府 86.11.18 府工都字第 157338 號
四	變更臺中市都市計畫（旱溪地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案	臺中市政府 92.10.6 府工都字第 152263 號
五	發布「變更臺中市都市計畫(旱溪地區)細部計畫(部分第二種住宅區、文小用地、公園用地、兒童遊樂場用地、市場用地、停車場用地為道路用地）案」	臺中市政府 97.4.8 府都計字第 0970065650 號
六	變更臺中市都市計畫（旱溪地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案	臺中市政府 98.11.9 府都計字第 0980271645 號
七	變更臺中市都市計畫細部計畫（原臺中市各計畫區）（獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點）案	臺中市政府 103.4.21 府授都計字第 1030067120 號
八	變更臺中市部分細部計畫(配合學校用地專案通盤檢討）案	臺中市政府 103.8.15 府授都計字第 10301549351 號
九	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－變更臺中市都市計畫（旱溪地區）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	臺中市政府 104.7.22 府授都計字第 1040156066 號
十	變更臺中市都市計畫（旱溪地區）細部計畫（計畫範圍專案通盤檢討）案	臺中市政府 106.5.31 府授都計字第 10601094704 號
十一	變更臺中市都市計畫（旱溪地區）細部計畫（第四次通盤檢討）案	臺中市政府 107.9.27 府授都計字第 1070228553 號

公開展覽草案僅供參考

（三）變更內容及理由

臺中市都市計畫（旱溪地區）細部計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	修訂後條文	說明
一、本要點依都市計畫法第 22、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。	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。	都市計畫法第 22 條規定細部計畫應表明事項包含土地使用分區管制，故予以修訂。
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。	二、本計畫區內之建築及土地使用，應依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」（以下簡稱通案原則）（詳附表 1）」及本要點之規定管制，未規定事項適用其他有關法令之規定。	配合「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」之訂定，明定本計畫應適用通案性管制事項。
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(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 7-4 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	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，但得為幼兒園及托嬰中心使用。 (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 7-4 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	「托兒所」及「幼稚園」依現行法規已改制為「幼兒園」，另為營造有利生育、養育之環境，且托嬰中心尚不影響住宅區之住宅品質，故酌予修訂第一種住宅區之容許使用項目。

公開展覽草案僅供參考

<table>
<tr><th>原條文</th><th>修訂後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>(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、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商業區相關規定管制。</td><td>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、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商業區相關規定管制。</td><td></td></tr>
</table>

表 7-4　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六馬力，電熱不得超過六十瓩	可，惟增加後電力合計不得逾十五馬力，電熱不得超過六十瓩	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150m^2	可，惟增加後合計不得逾300m^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。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
四、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。	(刪除)	用語定義依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第一點規定辦理，爰刪除本條文。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
(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。		
五、 (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。	四、 (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。	點次調整。
六、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%，	五、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%。	點次調整。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
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%。	(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%。	
七、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。	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。	點次調整。
八、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於240%。	七、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於240%。	點次調整。
九、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。	八、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%。	1.點次調整。 2.乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第二點第(二)款規定辦理，爰刪除原條文第二款後段內容。
十、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%。	九、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%。	點次調整。
十一、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(修訂前土地使用強度表)：	十、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(修訂後土地使用強度表)：	1.點次調整。 2.本計畫區內部分土地屬第九期重劃區，故依「臺中市通案性土地使用分

公開展覽草案僅供參考

<table>
<tr><th>原條文</th><th>修訂後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>修訂前土地使用強度表
<table><tr><th rowspan="2">項目</th><th colspan="5">住宅區</th><th colspan="3">商業區</th><th rowspan="2">備註</th></tr><tr><th>1</th><th>1-1</th><th>2</th><th>3</th><th>7</th><th>1</th><th>2</th><th>2-1</th></tr><tr><td>建蔽率(%)</td><td>50</td><td>50</td><td>60</td><td>55</td><td>50</td><td>70</td><td>70</td><td>70</td><td></td></tr><tr><td>容積率(%)</td><td>140</td><td>140</td><td>220</td><td>280</td><td>140</td><td>280</td><td>350</td><td>350</td><td></td></tr><tr><td>高度比</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td></td></tr><tr><td>前院深度(M)</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>規定應留設騎樓及無遮簷人行道者除外</td></tr><tr><td>後院深度(M)</td><td>3</td><td>3</td><td>3</td><td>3</td><td>3</td><td>2</td><td>2</td><td>2</td><td></td></tr><tr><td>側院深度(M)</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>一宗基地得單側留設側院</td></tr><tr><td>最小基地面積(M^2)</td><td>140</td><td>140</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td></td></tr><tr><td>最小基地面寬(M)</td><td>7</td><td>7</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td></td></tr></table>
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無遮簷人行道，面寬未達 5.5 公尺免留設側院。
修訂後土地使用強度表
<table><tr><th rowspan="2">項目</th><th colspan="5">住宅區</th><th colspan="3">商業區</th><th rowspan="2">備註</th></tr><tr><th>1</th><th>1-1</th><th>2</th><th>3</th><th>7</th><th>1</th><th>2</th><th>2-1</th></tr><tr><td>建蔽率(%)</td><td>50</td><td>50</td><td>60</td><td>55</td><td>50</td><td>70</td><td>70</td><td>70</td><td></td></tr><tr><td>容積率(%)</td><td>140</td><td>140</td><td>220</td><td>280</td><td>140</td><td>280</td><td>350</td><td>350</td><td></td></tr><tr><td>高度比</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td></td></tr><tr><td>前院深度(M)</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>規定應留設騎樓及無遮簷人行道者除外</td></tr><tr><td>後院深度(M)</td><td>3</td><td>3</td><td>3</td><td>3</td><td>3</td><td>2</td><td>2</td><td>2</td><td></td></tr><tr><td>側院深度(M)</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>一宗基地得單側留設側院</td></tr><tr><td>最小基地面積(M^2)</td><td>140</td><td>140</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td></td></tr><tr><td>最小基地面寬(M)</td><td>7</td><td>7</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td></td></tr></table>
註：基地非屬整體開發地區，於本要點發布前(78 年 9 月 21 日)業經地政機關分割完竣，前面基地線距後面基地線深度，經扣除法定退縮空間（前院、騎樓或無遮簷人行道）及後院深度後不足 6 公尺者，免留設後院，但僅一側臨路之基地，應沿側面基地線任選一側增設寬度 1.5 公尺之側院。依規定應留設側院者，面寬未達 5.5 公尺者免留設側院，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。</td><td>區管制事項表」第二點第(四)款規定，針對非屬整體開發地區之基地修訂早期細分基地院落減設條件，以具一致性。</td></tr>
<tr><td>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</td><td>十一、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、</td><td>點次調整。</td></tr>
</table>

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
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。	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。	
十三、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7-5。 (二)第1款及所指定留設之公共開放空間，應至少提供淨寬2.5公尺以上之無遮簷人行道，且該人行空間範圍內應淨空，不得設置樹穴、植栽、電箱、花臺等，或其他阻礙行走之設施物。 (三)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)。 (四)在本條第1款、第3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公尺為無遮簷人行道，餘2公尺為建築物前院，如圖7-6(修訂前)所示(2公尺無遮簷人行道得列入前院深度及法定空地計算)。 (五)面臨現有巷道之建築基地，應由建築線退縮0.5公尺建築。 (六)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，其餘面臨現有巷道部份，應由建築線退縮0.5公尺建築。 (七)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	十二、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7-5。 (二)第1款及所指定留設之公共開放空間，應至少提供淨寬2.5公尺以上之無遮簷人行道，且該人行空間範圍內應淨空，不得設置樹穴、植栽、電箱、花臺等，或其他阻礙行走之設施物。 (三)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)。 (四)在本條第1款、第3款規定以外住宅區，其根據本要點第10條規定留設之4公尺前院，其中臨建築線之2公尺為無遮簷人行道，餘2公尺為建築物前院，如圖7-6(修訂後)所示(2公尺無遮簷人行道得列入前院深度及法定空地計算)。 (五)面臨現有巷道之建築基地，應由建築線退縮0.5公尺建築。 (六)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，其餘面臨現有巷道部份，應由建築線退縮0.5公尺建築。 (七)依本要點留設之前院，建築物如	1.點次調整。 2.基於都市景觀之考量，明訂建築退縮留設前院所設之圍牆應採鏤空設計及視覺穿透率標準，另為兼顧圍牆入口設置需要，放寬大門及車道入口設計限制。 3.基地地形特殊無法留設騎樓或退縮建築依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第三點第(三)款規定辦理，爰刪除原條文第(十)款。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
牆部分最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆。 (八)一宗基地兩側面臨 7 公尺以上道路，兩側皆需留設騎樓或無遮簷人行道。 (九)設置騎樓及無遮簷人行道應與鄰地順平並與公有人行道齊平，不得有高低差，且須供公眾通行使用，不得設置停車空間。退縮部分得計入法定空地。 (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。	有設置圍牆之必要者，除分戶圍牆以外，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%（如圖 7-6）(修訂後)。 (八)一宗基地兩側面臨 7 公尺以上道路，兩側皆需留設騎樓或無遮簷人行道。 (九)設置騎樓及無遮簷人行道應與鄰地順平並與公有人行道齊平，不得有高低差，且須供公眾通行使用，不得設置停車空間。退縮部分得計入法定空地。 (十)(刪除)	
十四、景觀及綠化原則： (一)斜屋頂規定： 為塑造臺 74 線高架快速公路沿線都市景觀，本計畫區臨 40M-9 計畫道路之建築基地，建築物高度在 15 公尺或 4 層樓以下者應設置斜屋頂，其斜屋頂面積不得小於建築水平投影面積之二分之一，且其斜率應介於 30 度至 60 度之間，惟建築基地面積超過 6,000 平方公尺有其他景觀考量，經本府都市設計審議委員會同意者不受此限。 (二)建築基地內之法定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，致法定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。法定空地面積每滿 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。 (三)建築物除斜屋頂以外部分應實施屋	十三、斜屋頂規定： (一)為塑造臺 74 線高架快速公路沿線都市景觀，本計畫區臨 40M-9 計畫道路之建築基地，建築物高度在 15 公尺或 4 層樓以下者應設置斜屋頂，其斜屋頂面積不得小於建築水平投影面積之二分之一，且其斜率應介於 30 度至 60 度之間，惟建築基地面積超過 6,000 平方公尺有其他景觀考量或建築物實施屋頂綠化者，經本府都市設計審議委員會同意者不受此限。 (二)(刪除) (二)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。	1.點次調整。 2. 景觀及綠化原則依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第五點規定辦理，爰刪除原條文第(二)款及標題。 2. 為改善高架道路兩側空中地景與都市熱島現象，放寬實施屋頂綠化經都市設計審議同意者，得免設置斜屋頂。

公開展覽草案僅供參考

<table>
<tr><th>原條文</th><th>修訂後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>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。</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>十五、基地保水原則
(一)建築基地開發之透水面積比例，應符合地質法相關規定辦理。
(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%。
(三)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。</td><td>十四、基地保水原則
(一)建築基地開發之透水面積比例，應符合地質法相關規定辦理。
(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%。
(三)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。</td><td>點次調整</td></tr>
<tr><td>十六、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)
<table>
<tr><th rowspan="2">類別</th><th rowspan="2">建築物用途</th><th colspan="2">都市計畫內區域</th></tr>
<tr><th>樓地板面積</th><th>設置標準</th></tr>
<tr><td rowspan="2">第一類</td><td rowspan="2">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。</td><td>150 平方公尺
以下部分。</td><td>免設。</td></tr>
<tr><td>超過 150 平方
公尺部分。</td><td>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。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">第二類</td><td rowspan="2">住宅、集合住宅等居住用途建築物。</td><td>150 平方公尺
以下部分。</td><td>免設。</td></tr>
<tr><td>超過 150 平方
公尺部分。</td><td>每 150 平方公尺設置 1 輛，其餘數部</td></tr>
</table></td><td>十五、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 200 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，其零數應設置 1 輛；第二類建築物用途，樓地板面積 225 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，其零數應設置 1 輛。(參考下表)
<table>
<tr><th>建築物用途</th><th>總樓地板面積 FA(㎡)</th><th>設置標準</th></tr>
<tr><td rowspan="4">第一類</td><td>0<FA≤200</td><td>免設</td></tr>
<tr><td>200<FA≤300</td><td>設 1 輛</td></tr>
<tr><td>300<FA≤400</td><td>設 2 輛</td></tr>
<tr><td>FA＞400</td><td>(FA-200)/100</td></tr>
<tr><td rowspan="4">第二類</td><td>0<FA≤225</td><td>免設</td></tr>
<tr><td>225<FA≤375</td><td>設 1 輛</td></tr>
<tr><td>375<FA≤525</td><td>設 2 輛</td></tr>
<tr><td>FA＞525</td><td>(FA-225)/150</td></tr>
</table>
註 1：表列總樓地板面積(FA)，依據建築技術規則第 59 條附表說明一計算之。
註 2：同一幢建築物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，唯其免設部分應擇一適用。
(三)(刪除)
(四)(刪除)
(三)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。</td><td>1.點次調整
2.依停車空間留設標準原意，調整條文內容，並製作附表，減少條文解讀之落差。
3.敘明總樓地板面積及供二類以上用途使用者計算標準，以茲明確。
4.附建法定停車空間改以代金繳納依「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」規定辦理，免再納入土管要點訂定。
5.工業區建築基地法定空地二分之一以上留設停車場及裝卸空間之規定恐與法定空</td></tr>
</table>

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
<table><tr><td></td><td></td><td></td><td>分超過75平方公尺應設置1輛。</td></tr></table> (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。		地留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化之規定競合，考量廠房停車位及裝卸車位之留設視工廠性質而設計，故刪除該款規定。
十七、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。	十六、面臨旱溪、園道兩側之廣告、招牌應依下列規定： (一)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。 (二)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。	1.點次及目次調整。 2.招牌廣告物依專法管制，故予以刪除原條文第(一)款。
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	(刪除)	都市設計審議依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第六點規定辦理，爰刪除本條文。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
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	(刪除)	簡易都更依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第七點規定辦理，爰刪除本條文。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
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面積、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或留設 2 公尺無遮簷人行道，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。	(刪除)	1.畸零地之使用及要點發布前已取得建築執照者，依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第八點規定辦理，爰刪除原條文第(一)、(三)款。 2.第(二)款已於修訂後條文十、土地使用強度表備註載明，無需重複訂定，故予以刪除。

公開展覽草案僅供參考

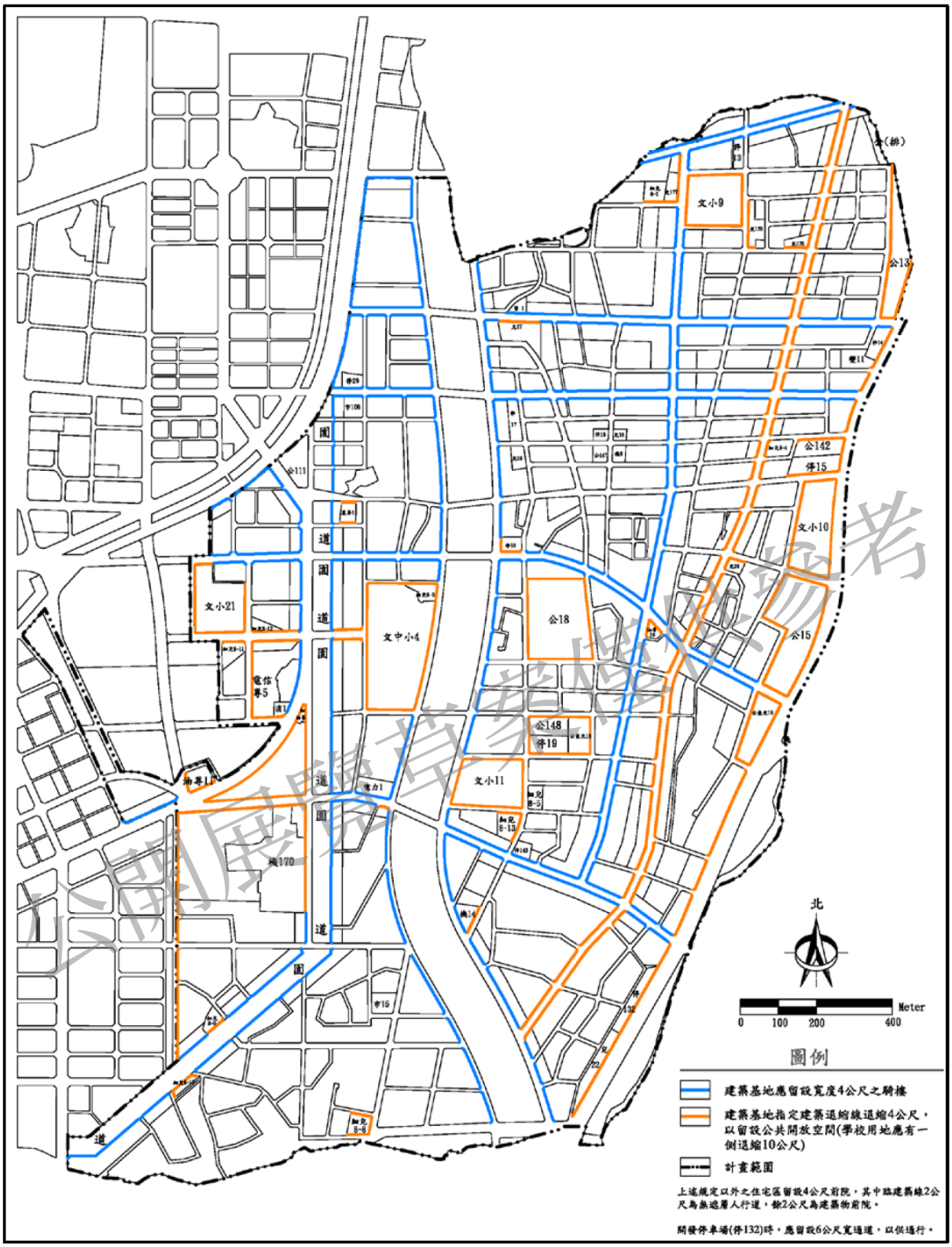
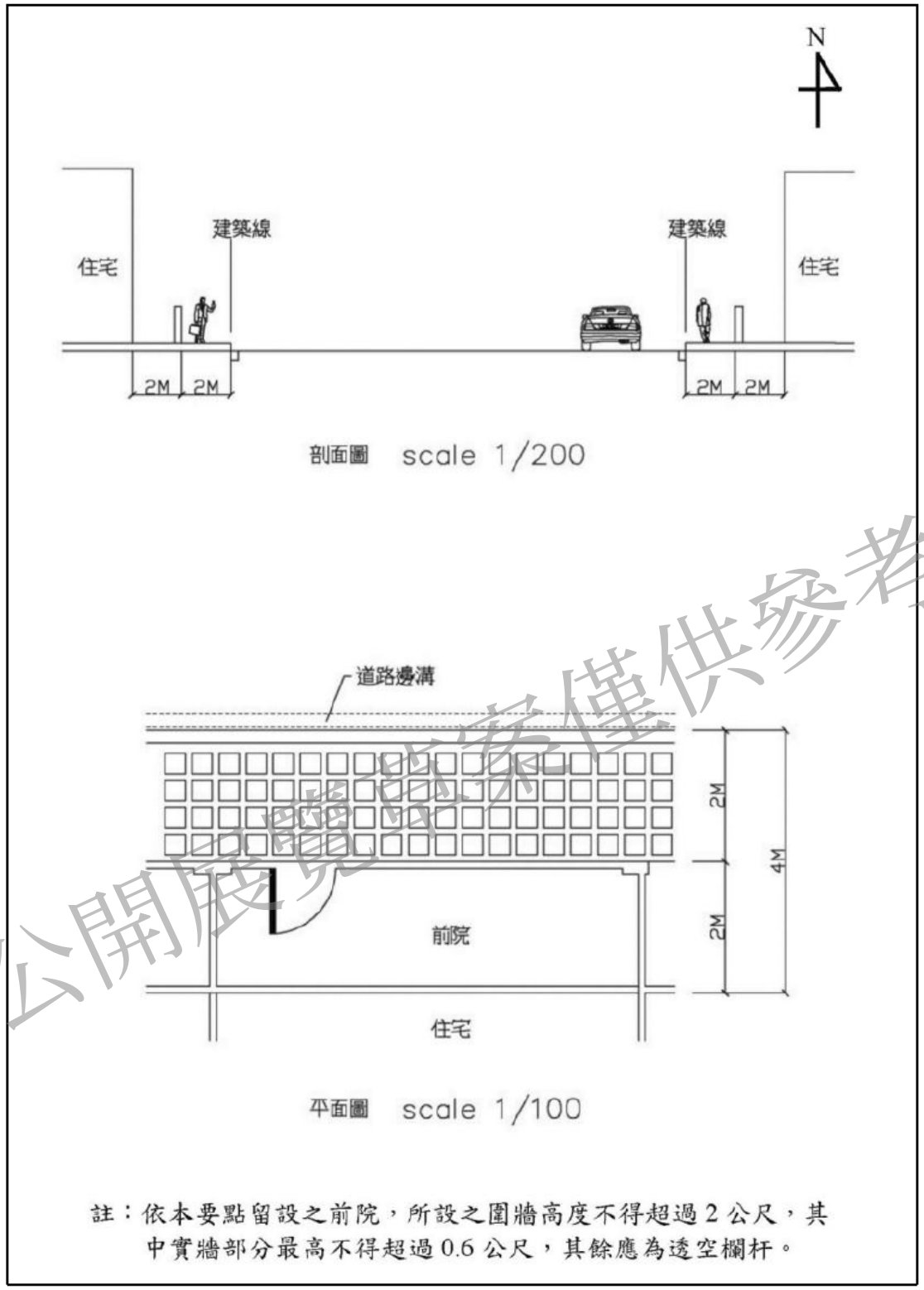
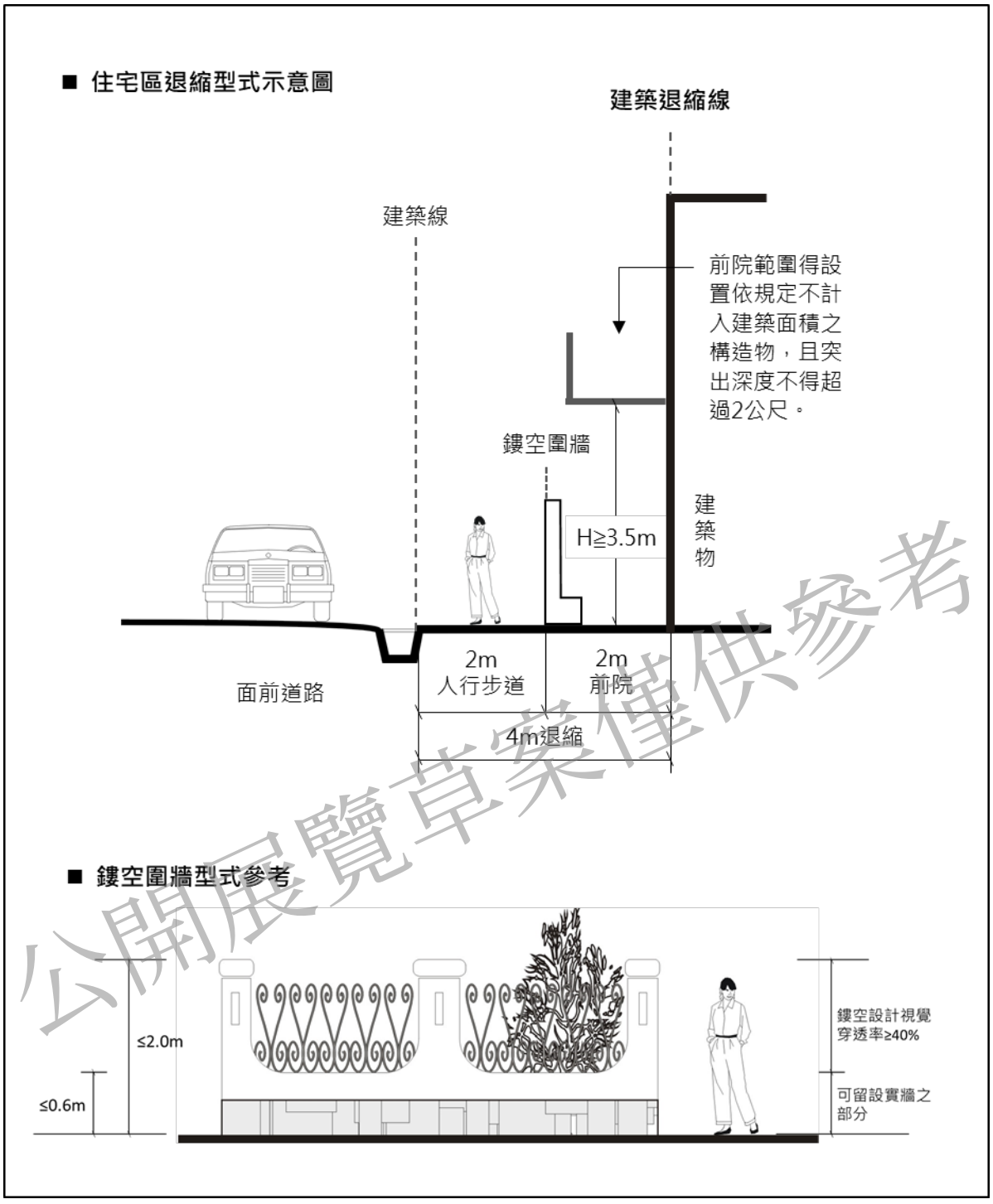


圖 7-5 變更臺中市都市計畫(旱溪地區)細部計畫(第四次通盤檢討)指定留設騎樓及公共開放空間示意圖



公開展覽資料僅供參考

圖 7-6　計畫區內住宅區建築基地退縮 4 公尺示意圖(修訂前)



公開展覽草案僅供參考

圖 7-6　計畫區內住宅區建築基地退縮 4 公尺及鏤空圍牆型式示意圖(修訂後)

1-7. 變更臺中市都市計畫（樹德地區）細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合通案性原則）〕專案通盤檢討

（一）計畫範圍

本計畫位於臺中市南側，行政區域則隸屬臺中市南區，包括樹義里、工學里、永興里、和平里、南和里、永和里之全部及樹德里、崇倫里、積善里的部分。計畫範圍北側隔忠明南路與舊有市區及一至五期市地重劃地區相接，西北側隔鐵道與整體開發地區單元六、七（第 13 期重劃區）相接，西南側及東南側則分別與臺中市烏日區及大里區相鄰，總面積約 353.6631 公頃。

（二）計畫歷程

「擬定臺中市都市計畫（樹德地區）細部計畫」係由臺中市政府於 91 年 10 月 9 日公告實施，並於 98 年 1 月及 106 年 6 月完成第一次及第二次通盤檢討。其後 107 年 6 月 26 日及 108 年 11 月 6 日辦理 2 次變更，均涉及土地使用分區管制要點之修訂。本計畫都市計畫發布實施歷程如下表。

臺中市都市計畫（樹德地區）細部計畫都市計畫發布實施歷程一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
一	擬定臺中市都市計畫（樹德地區）細部計畫案	臺中市政府 91.10.9 府工都字第 0910148436 號
二	變更臺中市都市計畫（樹德地區）細部計畫（機 63、機 66、機 58 用地）案	臺中市政府 92.4.18 府工都字第 0920047365 號
三	變更臺中市都市計畫（樹德地區）細部計畫（土地使用分區管制要點）案	臺中市政府 92.7.23 府工都計字第 0920110134 號
四	變更臺中市部分細部計畫（土地使用分區管制要點）專案通盤檢討案	臺中市政府 96.3.12 府都計字第 0960036260 號
五	變更臺中市都市計畫（樹德地區）細部計畫（配合台中都會區鐵路高架捷運化計畫）案	臺中市政府 98.1.6 府都計字第 0970318030 號
六	變更臺中市都市計畫（樹德地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案	臺中市政府 98.1.17 府都計字第 0980009778 號
七	變更臺中市都市計畫（樹德地區）細部計畫（配合臺中都會區鐵路高架捷運化計畫－修訂土地使用分區管制要點）案	臺中市政府 102.3.20 府授都計字第 1020049740 號
八	變更臺中市都市計畫細部計畫(原臺中市各計畫區)(獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點）案	臺中市政府 103.4.21 府授都計字第 1030067120 號
九	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－變更臺中市都市計畫（樹德地區）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	臺中市政府 104.7.22 府授都計字第 1040156066 號
十	變更臺中市都市計畫（樹德地區）細部計畫（計畫範圍專案通盤檢討）案	臺中市政府 106.5.31 府授都計字第 10601094705 號
十一	變更臺中市都市計畫（樹德地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案	臺中市政府 106.6.8 府授都計字第 1060116751 號

公開展覽草案僅供參考

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
十二	變更臺中市都市計畫（樹德地區）細部計畫（配合主要計畫市 68 市場用地變更為第二種住宅區）案	臺中市政府 107.6.26 府授都計字第 1070130743 號
十三	變更臺中市都市計畫（樹德地區）細部計畫（配合南區樹子腳段 670 地號土地容積調派調整部分第二種住宅區為第三種住宅區）案	臺中市政府 108.11.6 府授都計字第 1080260471 號

（三）變更內容及理由

臺中市都市計畫（樹德地區）細部計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	修訂後條文	說明
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。	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。	都市計畫法第 22 條規定細部計畫應表明事項包含土地使用分區管制，故予以修訂。
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。	二、本計畫區內之建築及土地使用，應依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」(以下簡稱通案原則)(詳附表 1)」及本要點之規定管制，未規定事項適用其他有關法令之規定。	配合「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」之訂定，明定本計畫應適用通案性管制事項。
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	(刪除)	用語定義依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第一點規定辦理，爰刪除本條文。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
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、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「變更臺中市都市計畫(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。	三、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「變更臺中市都市計畫(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。	1.點次調整。 2.乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第二點第(二)款規定辦理，爰刪除原條文第(五)款第2目規定。
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：	四、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：	點次調整。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明

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(高架月臺不計入容積)

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	住三(調)	商二	商三	
建蔽率(%)	60	55	55	70	70	65
容積率(%)	220	280	280	350	420	200
高度比	1.5	1.5	1.5	-	-	1.5
前院深度(公尺)	-	-	-	-	-	4
後院深度(公尺)	3	3	3	-	-	-
最小基地面積(平方公尺)	-	-	-	-	-	250

註：1.乙種工業區前院深度不得以平均計算。
2.住宅區基地面臨現有巷道免留設後院。
3.前面基地線距後面基地線深度經扣除法定退縮空間(騎樓或無遮簷人行道)及後院深度後不足 6 公尺者免留設後院，並留設單側 1.5 公尺側院。

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(高架月臺不計入容積)

五、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	住三(調)	商二	商三	
建蔽率(%)	60	55	55	70	70	65
容積率(%)	220	280	280	350	420	200
高度比	1.5	1.5	1.5	-	-	1.5
前院深度(公尺)			-	-	-	4
後院深度(公尺)	3	3	3	-	-	-
最小基地面積(平方公尺)	-	-	-	-	-	250

註：1.乙種工業區前院深度不得以平均計算。
2:基地於本要點發布前(91 年 10 月 9 日)業經地政機關分割完竣，前面基地線距後面基地線深度，經扣除法定退縮空間（前院、騎樓或無遮簷人行道）及後院深度後不足 6 公尺者，免留設後院，但僅一側臨路之基地，應沿側面基地線任選一側增設寬度 1.5 公尺

1.點次調整。
2.104 年「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」已修訂前面基地線等用語定義，無需再將「現有巷道」視為道路檢討院落規定，「基地面臨現有巷道免留設後院」條文已無實質必要，故予以刪除原條文註2規定。
3.依「臺中市通

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
	之側院。	案性土地使用分區管制事項表」第二點第(四)款規定修訂早期細分基地院落減設條件，以具一致性。
變更臺中市都市計畫（樹德地區）細部計畫（配合主要計畫市 68 市場用地變更為第二種住宅區）案(107.6.26) 一、市場用地申請變更為住宅區之土地不適用建築技術規則開放空間容積獎勵及「臺中市建築物增設停車空間鼓勵要點」相關容積獎勵措施。	六、市場用地申請變更為住宅區之土地不適用建築技術規則開放空間容積獎勵相關規定。	1.整併 107 年 6 月 26 日發布實施之「變更臺中市都市計畫（樹德地區）細部計畫（配合主要計畫市 68 市場用地變更為第二種住宅區案」相關管制規定內容。 2.「臺中市建築物增設停車空間鼓勵要點」已廢止，故刪除相關條文內容。
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	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	同原條文。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
准者。	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)住三(調)面臨 8 公尺計畫道路之建築基地，應退縮至少 6.5 公尺，其中臨路部分退縮 2.5 公尺作道路使用及退縮 4 公尺無遮簷人行道。(附圖一) (二)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，應由建築線退縮 0.5 公尺建築。(附圖二、附圖三) (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。(附圖四) (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。(附圖五) (五)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，應由建築線退縮 0.5 公尺建築。 (六)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，建築基地退縮斷面設計示意圖，詳附圖八、附圖九。 (七)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	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)住三(調)面臨 8 公尺計畫道路之建築基地，應退縮至少 6.5 公尺，其中臨路部分退縮 2.5 公尺作道路使用及退縮 4 公尺無遮簷人行道。(附圖一) (二)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，應由建築線退縮 0.5 公尺建築。(附圖二、附圖三) (三)乙種工業區基地應自建築線退縮 4 公尺為無遮簷人行道，退縮部分得計入法定空地。(附圖四) (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。(附圖五) (五)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，應由建築線退縮 0.5 公尺建築。 (六)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，建築基地退縮斷面設計示意圖，詳附圖八、附圖九。 (七)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	1.明訂乙種工業區退縮建築範圍應留設之人行步道空間，以營造友善行人之步道系統。 2.基地地形特殊無法留設騎樓或退縮建築依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第三點第(三)款規定辦理，爰刪除原條文第(十)款規定。 3.依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第二點第(四)款規定，修訂早期細分基地院落減設條件，以具一致性，並納入修訂後條文五-註 2，且本計畫區無留設側院之規定，故刪除原條文第(十一)款。

公開展覽草案提供參考

原條文	修訂後條文	說明
遊樂場用地緊鄰之基地線至少退縮2公尺建築。(附圖六) (八)車站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。 (九)本計畫指定騎樓與建築退縮規定如附圖七所示。 (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)基地於「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」發布(民國104年7月28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。	遊樂場用地緊鄰之基地線至少退縮2公尺建築。(附圖六) (八)車站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。 (九)本計畫指定騎樓與建築退縮規定如附圖七所示。 (十)(刪除) (十一)(刪除)	
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	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平方公尺以下須設置1輛停車位，超過部分每100平方公尺設置1輛停車位，其零數應設置1輛停車位；第二類建築物用途，樓地板面積225平方公尺以下須設置1輛停車位，超過部分每150平方公尺設	1.款次調整。 2.依停車空間留設標準原意，調整條文內容，並製作附表，減少條文解讀之落差。 3.敘明總樓地板面積及供二類以上用途使用者計算標準，

公開展覽草案僅供參考

<table>
<tr><th>原條文</th><th>修訂後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr>
<td>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。

變更臺中市都市計畫（樹德地區）細部計畫（配合主要計畫市 68 市場用地變更為第二種住宅區）案(107.6.26)
二、市場用地申請變更為第二種住宅區(住二)之停車規定：住宅區樓地板面積 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。倘其他法令另有更為嚴格規定者，適用其規定。</td>
<td>置 1 輛停車位，其零數應設置 1 輛停車位。
<table>
<tr><th>建築物用途</th><th>總樓地板面積 FA(㎡)</th><th>設置標準</th></tr>
<tr><td rowspan="4">第一類</td><td>0<FA≤150</td><td>設 1 輛</td></tr>
<tr><td>150<FA≤250</td><td>設 2 輛</td></tr>
<tr><td>250<FA≤350</td><td>設 3 輛</td></tr>
<tr><td>FA＞350</td><td>1+(FA-150)/100</td></tr>
<tr><td rowspan="4">第二類</td><td>0<FA≤225</td><td>設 1 輛</td></tr>
<tr><td>225<FA≤375</td><td>設 2 輛</td></tr>
<tr><td>375<FA≤525</td><td>設 3 輛</td></tr>
<tr><td>FA＞525</td><td>1+(FA-225)/150</td></tr>
</table>
註 1：表列總樓地板面積(FA)，依據建築技術規則第 59 條附表說明一計算之。
註 2：同一幢建築物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，唯其免設部分應擇一適用。
(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)(刪除)
(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。
(四)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。</td>
<td>以茲明確。
4.工業區建築基地法定空地二分之一以上留設停車場及裝卸空間之規定恐與法定空地留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化之規定競合，考量廠房停車位及裝卸車位之留設視工廠性質而設計，故刪除該點規定。
5.107 年 6 月 26 日市 68 市場用地變更為第二種住宅區之停車空間設置標準比照樹德地區細部計畫停車空間標準按建築物用途檢討，以求一致性。</td>
</tr>
<tr>
<td>十、景觀及綠化原則：
(一)建築基地內之法定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，致法定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。法定空地面積每滿 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。</td>
<td>十、本計畫區景觀及綠化原則依通案原則辦理，其餘景觀及綠化原則如下：
(一)(刪除)
(一)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。</td>
<td>1.款次調整。
2.景觀及綠化原則依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第五點規定辦理，爰刪除原條文第(一)款。</td>
</tr>
</table>

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
(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 公尺之連續性人行步道外，其餘應予綠化植栽，詳附圖八。 (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，詳附圖九。 (五)面臨車站用地及鐵路用地兼作道路使用等用地之建築，應依下列規定	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。 (二)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 公尺之連續性人行步道外，其餘應予綠化植栽，詳附圖八。 (三)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，詳附圖九。 (四)面臨車站用地及鐵路用地兼作道路使用等用地之建築，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)其週邊應完全遮蔽美化。 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。 (五)細 15-1 計畫道路兩側須植栽綠化，其斷面設計依附圖十之規定辦理。 (六)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	

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
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)其週邊應完全遮蔽美化。 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，其斷面設計依附圖十之規定辦理。 (七)40M-3 計畫道路位於樹義園道以北部分需設置自行車道，其斷面設計依附圖十一之規定辦理。 (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(如附圖七)。 (九)車站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。	依附圖十一之規定辦理。 (七)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 平方公尺廣場式開放空間，其最小寬度不得小於 15 公尺(如附圖七)。 (八)車站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，土地所有權人須依「臺中市空地管理自治條例」辦理空地綠美化。 (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，土地所有權人須依「臺中市空地管理自治條例」辦理空地綠美化。 (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%)	同原條文。
十二、基地保水原則 (一)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%。 (二)應依「地質敏感區基地地質調查及	十二、基地保水原則 (一)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%。 (二)應依「地質敏感區基地地質調查及	同原條文。

公開展覽草案僅供參考

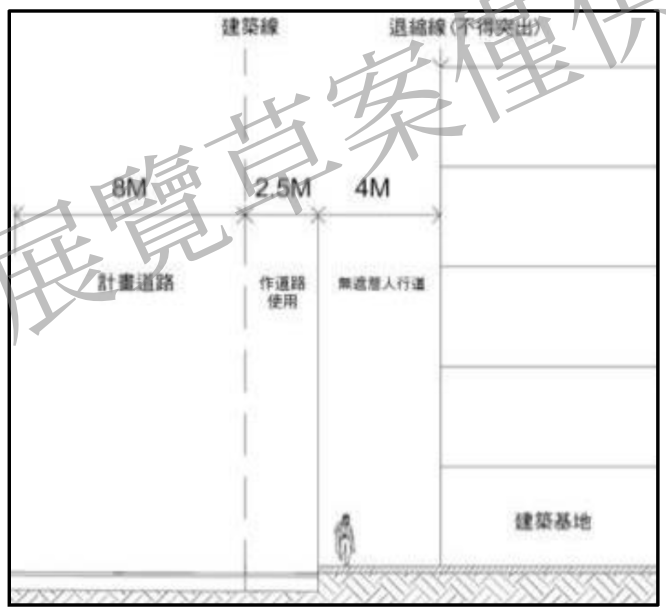
原條文	修訂後條文	說明
地質安全評估作業準則」辦理。	地質安全評估作業準則」辦理。	
十三、有關計畫區內設置招牌、廣告物之限制及管理方式，除排水道用地兩旁建築基地外，其餘依據本府相關規定辦理。	(刪除)	招牌廣告物依專法管制，故予以刪除。
十四、機 58、機 63、機 66、機 67、機 185、機 186 用地供市政相關機構使用。	十三、機 58、機 63、機 66、機 67、機 185、機 186 用地供市政相關機構使用。	點次調整。
十五、本計畫區內應提送都市設計審議範圍： (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。 (二)公用事業(包括電信局、航空站、大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(不含 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、本計畫區內應提送都市設計審議範圍除依通案原則辦理，面臨車站用地及鐵路用地兼作道路使用用地之建築應送臺中市政府都市設計審議委員會審議。	1.點次調整。 2.依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第六點規定修訂。 3.整併原條文第二十一點規定。
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。	十五、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。	點次調整。
十七、兒 173 將來開發時必須依附圖十	十六、兒 173 將來開發時必須依附圖十	點次調整。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
二留設特殊截角作道路使用。	二留設特殊截角作道路使用。	
十八、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。	十七、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。	點次調整。
十九、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。	十八、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。	點次調整。
二十、車站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。	十九、車站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。	點次調整。
二十一、面臨車站用地及鐵路用地兼作道路使用用地之建築，應送臺中市政府都市設計審議委員會審議。	(刪除)	併入修訂後條文第十四點內容。
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	(刪除)	簡易都更依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第七點規定辦理，爰刪除本條文。

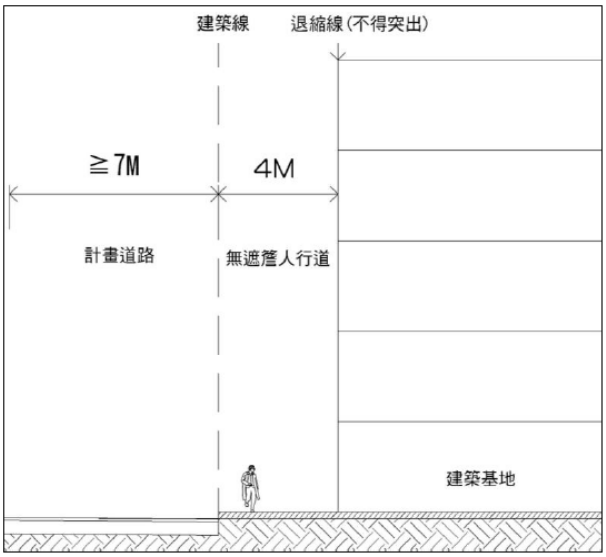
公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
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)「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。	二十、附則 「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。	1.點次調整。 2.要點發布前已分割完竣之基地及已取得建築執照者依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第八點規定辦理，爰刪除原條文第(一)、(二)款。
二十四、本條文未規定事項，適用其他法令規定。	(刪除)	併入修訂後條文第二點。

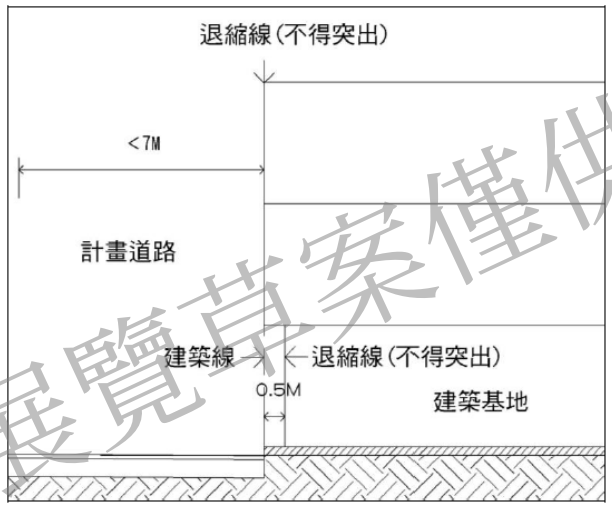


附圖一　住三(調)建築基地面臨計畫道路退縮斷面設計示意圖

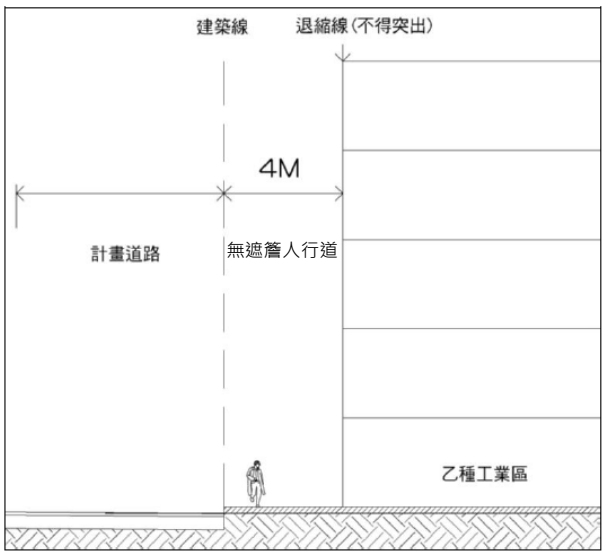
公開展覽草案僅供參考



附圖二　其餘住宅區、商業區及市場用地建築基地(選擇)無遮簷人行道退縮斷面設計示意圖(一)

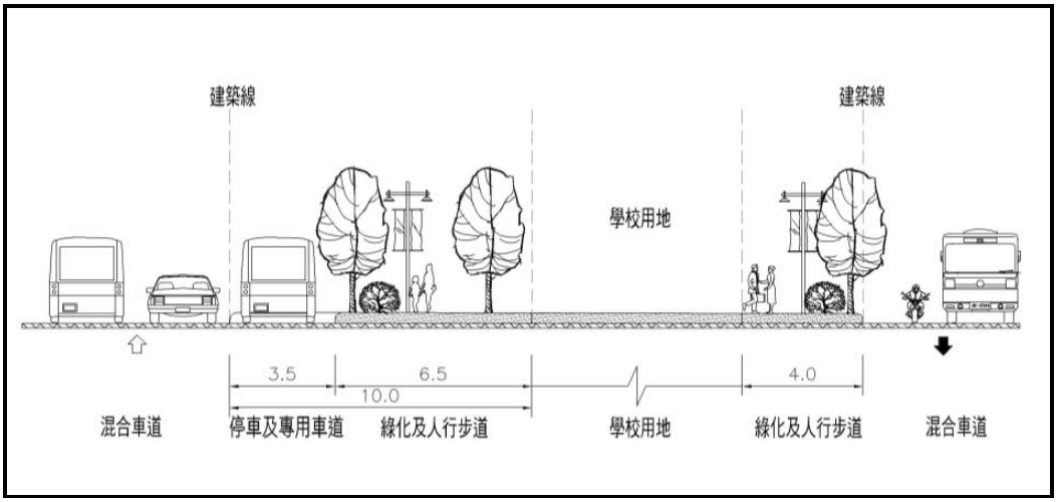


附圖三　住宅區、商業區及市場用地建築基地面臨現有巷道退縮斷面設計示意圖(二)

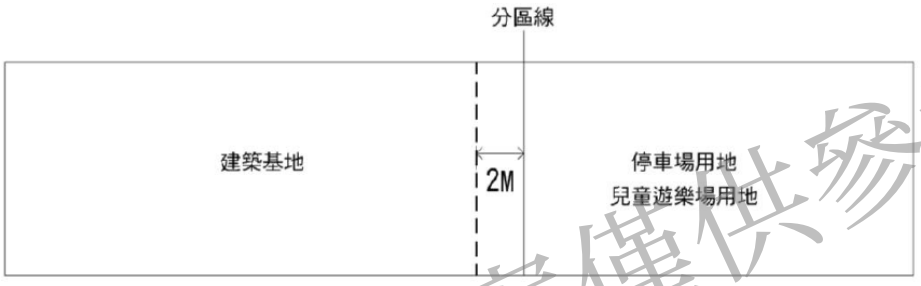


附圖四　工業區建築基地退縮斷面設計示意圖

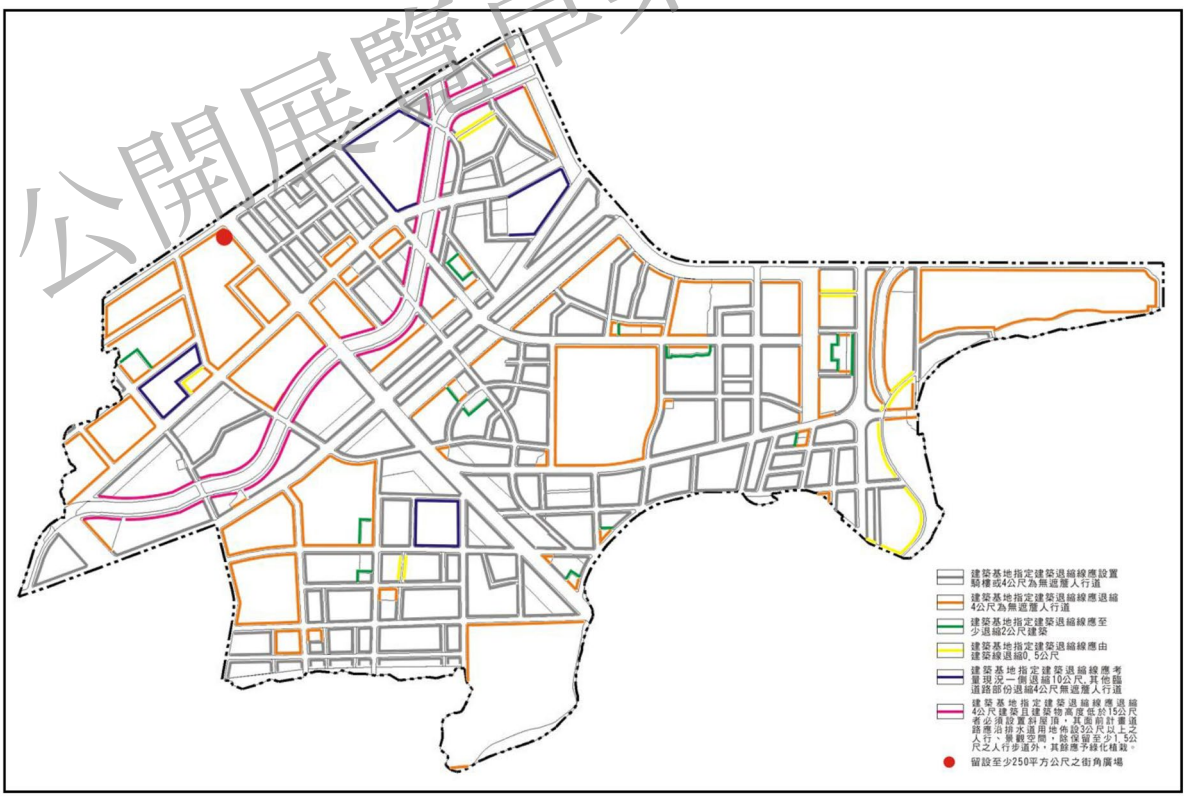
公開展覽草案僅供參考



附圖五　文中、文小用地建築基地退縮斷面設計示意圖

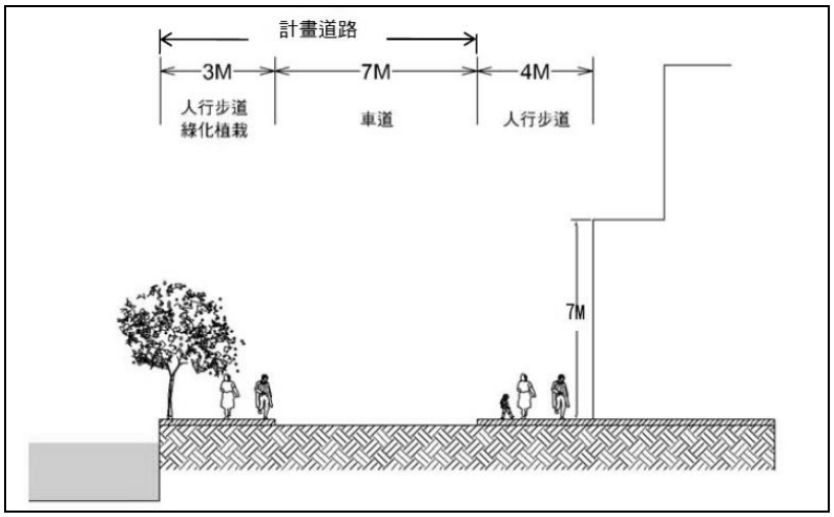


附圖六　緊鄰停車場用地、兒童遊樂場用地之建築基地退縮平面示意圖

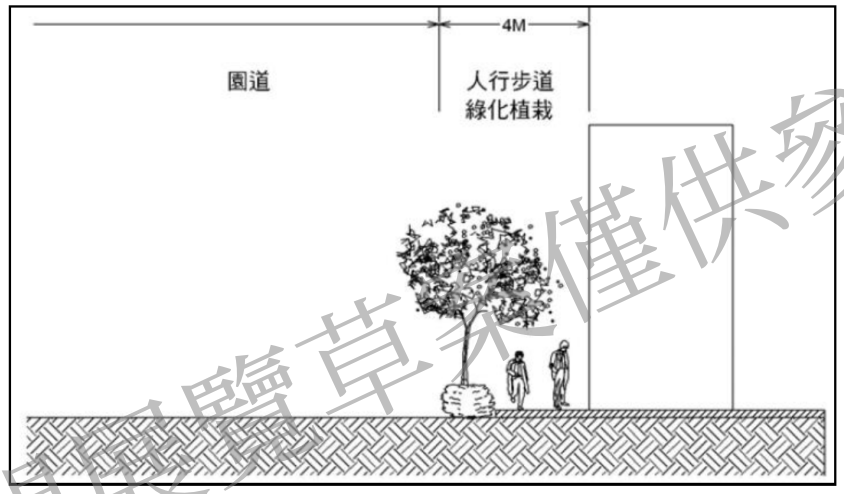


附圖七 指定建築退縮規定示意圖

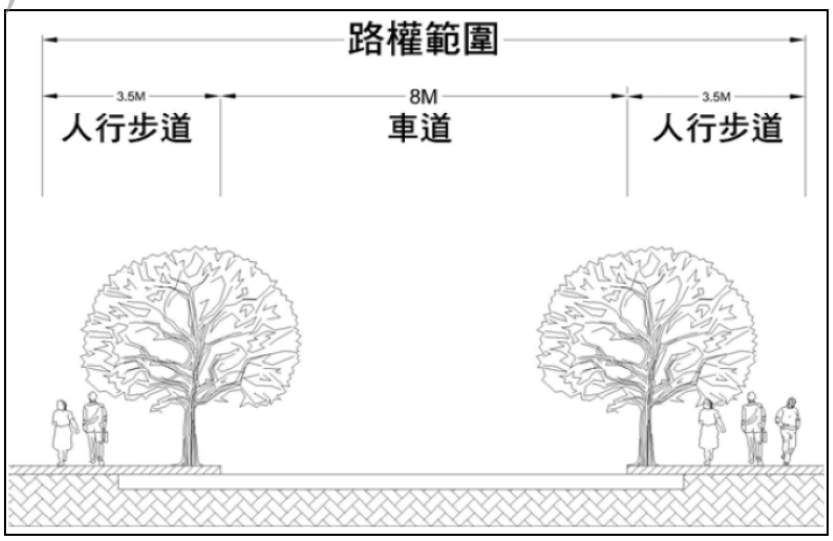
公開展覽資料僅供參考



附圖八 排水道用地兩側道路與建築基地退縮斷面設計示意圖

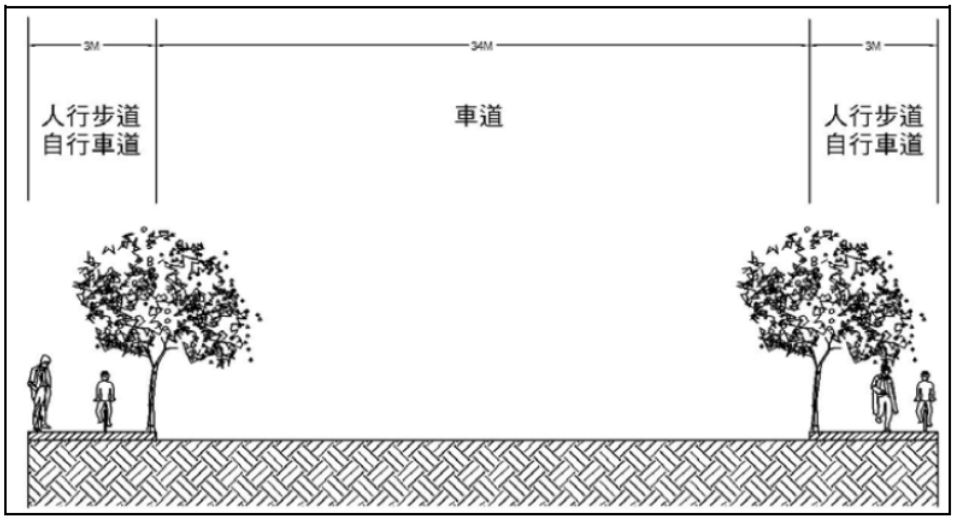


附圖九 園道兩側建築基地退縮斷面設計示意圖

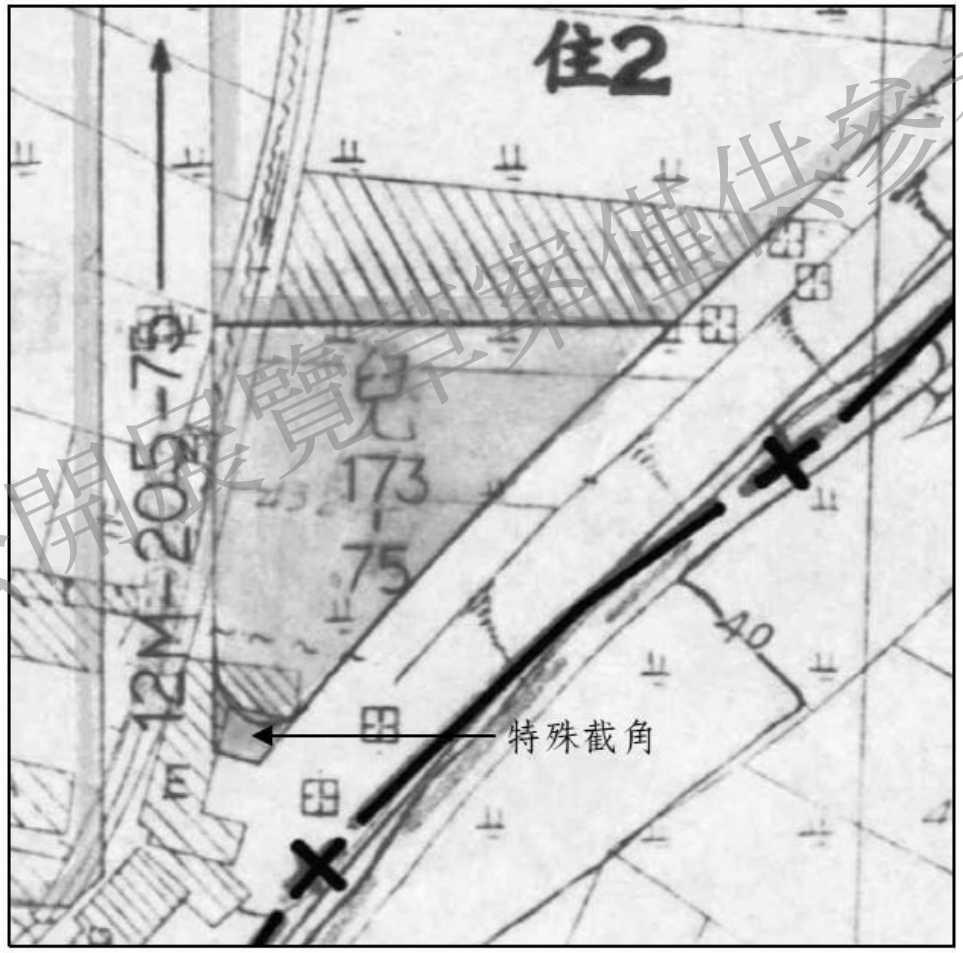


附圖十　細 15m-1 斷面設計示意圖

公開展覽草案僅供參考



附圖十一 40M-3 計畫道路斷面設計示意圖



附圖十二 兒 173 留設特殊截角示意圖

公開展覽草案僅供參考

1-8. 變更臺中市都市計畫（樹德地區）細部計畫（南區番婆段 403 地號）土地使用分區管制要點專案通盤檢討

（一）計畫範圍

本計畫區位於臺中市南區大慶車站南側，土地坐落臺中市南區番婆段 403 地號，面積約 1.04 公頃，北側緊鄰建國南路一段，南側則為 15M-183 計畫道路。

（二）計畫歷程

本案為「臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）」暫予保留案第 1 案南區大慶車站南側乙種工業區，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定變更主要計畫，並依「都市計畫法」第 24 條規定由土地權利關係人自行擬定細部計畫。本計畫於 112 年 7 月 24 日以府授都計字第 11201945041 號公告發布實施「擬定臺中市都市計畫（樹德地區）細部計畫（南區番婆段 403 地號）案」，嗣後無涉變更。

（三）變更內容及理由

臺中市都市計畫（樹德地區）細部計畫（南區番婆段 403 地號）土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	修訂後條文	說明
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。	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。	同原條文。
	二、本計畫區內之建築及土地使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」（以下簡稱通案原則）（詳附表 1）」及「臺中市都市計畫（樹德地區）細部計畫」之土地使用分區管制要點及其他有關法令之規定。	1.新增條文。 2.配合「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」之訂定，明定本計畫應適用通案原則，並整併原條文第七點內容。
二、本案住宅區為第三種住宅區，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 280%。	三、本案住宅區為第三種住宅區，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 280%。	點次調整。
三、本案公共設施用地依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作多目標使用時，以供非營利性之公共使用者為限。	四、本案公共設施用地依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作多目標使用時，以供非營利性之公共使用者為限。	點次調整。
四、本案退縮規定如下： （一）面臨 15M-183 計畫道路一側應設置 6 公尺無遮簷人行道，退縮部分得計入法定空地。 （二）西側臨灌溉水路，建議自基地邊界線留設適當空間並進行綠美化，實際情況仍依都市設計審議	五、本案退縮規定如下： （一）面臨 15M-183 計畫道路一側應設置 6 公尺無遮簷人行道，退縮部分得計入法定空地。 （二）西側臨灌溉水路，建議自基地邊界線留設適當空間並進行綠美化，實際情況仍依都市設計審議	點次調整。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
決內容為準。 (三)住宅區與廣兼停用地間應留設至少 3 公尺通路供公眾通行，並提送都市設計審議。	決內容為準。 (三)住宅區與廣兼停用地間應留設至少 3 公尺通路供公眾通行，並提送都市設計審議。	
五、建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木。	(刪除)	景觀及綠化原則依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第五點規定辦理，爰刪除本條文。
六、本案公共設施興闢計畫提送目的事業主管機關審議，並併同本建築開發申請案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、本案公共設施興闢計畫提送目的事業主管機關審議，並併同本建築開發申請案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。	同原條文。
七、本要點管制範圍內之建築及土地使用，應依本要點及『臺中市都市計畫（樹德地區）細部計畫』第三種住宅區之土地使用及都市設計管制要點規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定，其用語亦同。	(刪除)	整併至修訂後條文第二點。

公開展覽草案僅供參考

1-9. 變更臺中市都市計畫（後庄里地區）細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合通案性原則）〕專案通盤檢討

（一）計畫範圍

臺中市都市計畫(後庄里地區)細部計畫位於臺中市西屯區與北屯區之交界，南側臨接西屯地區細部計畫，西側與整體開發地區單元 8 相鄰，東側與整體開發地區單元 9 相鄰，計畫面積為 105.66 公頃。

（二）計畫歷程

後庄里地區於 73 年 5 月 18 日擬定細部計畫，民國 92 年 12 月整併臺中市「舊有市區」、「後車站地區」、「後庄里地區」、「北屯東山重劃區附近地區」、「西屯中正重劃地區附近地區」及「西南屯地區」等 6 大區塊完成第一次通盤檢討。考量後庄里地區在空間中並未與「舊有市區及一至五期市地重劃地區」相鄰，整體發展關係並不緊密，因此於 102 年 10 月 15 日府授都計字第 1020175550 號函公告發布實施之「變更臺中市都市計畫（後庄里地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案」將後庄里地區劃出原「臺中市都市計畫（舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃地區附近地區及西南屯地區）細部計畫」，並獨立為一細部計畫區，稱為「臺中市都市計畫（後庄里地區）細部計畫」。

本計畫於第二次通盤檢討後，共辦理 2 次土地使用分區管制要點之修訂。本計畫都市計畫發布實施歷程如下表。

臺中市都市計畫（後庄里地區）細部計畫都市計畫發布實施歷程一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
一	擬定臺中市擴大都市計畫後庄里地區（中國城附近）細部計畫案	臺中市政府 73.5.18 府工都字第 30193 號
二	變更臺中市都市計畫(細部計畫公共設施保留地通盤檢討）案	臺中市政府 79.9.21 府工都字第 82838 號
三	變更臺中市都市計畫（舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃地區附近地區及西南屯地區）細部計畫通盤檢討案	臺中市政府 92.12.30 府工都字第 0920204751 號
四	變更臺中市都市計畫（後庄里地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案（第一階段）	臺中市政府 101.8.20 府授都計字第 1010112365 號
五	變更臺中市都市計畫（後庄里地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案	臺中市政府 102.10.15 府授都計字第 1020175550 號
六	變更臺中市都市計畫細部計畫(原臺中市各計畫區)(獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點）案	臺中市政府 103.4.21 府授都計字第 1030067120 號
七	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－變更臺中市都市計畫（後庄里地區）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	臺中市政府 104.7.22 府授都計字第 1040156066 號

公開展覽草案僅供參考

（三）變更內容及理由

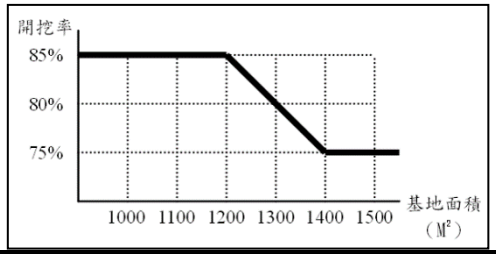
臺中市都市計畫（後庄里地區）細部計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	修訂後條文	說明
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。	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。	都市計畫法第22條規定細部計畫應表明事項包含土地使用分區管制，故予以修訂。
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。	二、本計畫區內之建築及土地使用，應依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」(以下簡稱通案原則)(詳附表1)」及本要點之規定管制，未規定事項適用其他有關法令之規定。	配合「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」之訂定，明定本計畫應適用通案性管制事項。
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。	(刪除)	用語定義依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第一點規定辦理，爰刪除本條文。

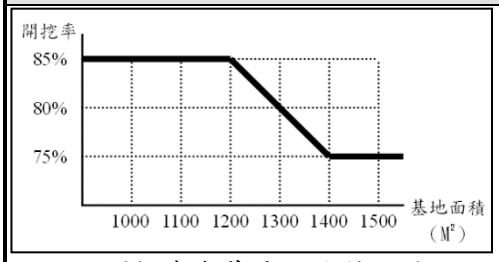
公開展覽草案僅供參考

<table>
<tr><th>原條文</th><th>修訂後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>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。</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>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。</td><td>(刪除)</td><td>永久性空地之認定與計算方式依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第一點規定辦理，爰刪除本條文。</td></tr>
<tr><td>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。</td><td>三、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。</td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td>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：
<table>
<tr><th>公共設施</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr>
<tr><td>機關用地</td><td>60</td><td>250</td></tr>
<tr><td>市場用地</td><td>60</td><td>240
350(依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」開發者)</td></tr>
<tr><td>學校用地(文小、文中)</td><td>50</td><td>200</td></tr>
<tr><td>體育場用地</td><td>40</td><td>250</td></tr>
<tr><td>公園用地</td><td>15</td><td>40</td></tr>
<tr><td>兒童遊樂場用地、公園兼兒童</td><td>15</td><td>40</td></tr>
</table></td><td>四、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：
<table>
<tr><th>公共設施</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr>
<tr><td>機關用地</td><td>60</td><td>250</td></tr>
<tr><td>市場用地</td><td>60</td><td>240
350(依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」開發者)</td></tr>
<tr><td>學校用地(文小、文中)</td><td>50</td><td>200</td></tr>
<tr><td>體育場用地</td><td>40</td><td>250</td></tr>
<tr><td>公園用地</td><td>15</td><td>40</td></tr>
<tr><td>兒童遊樂場用地、公園兼兒童</td><td>15</td><td>40</td></tr>
</table></td><td>點次調整。</td></tr>
</table>

公開展覽草案僅供參考

<table>
<tr><th>原條文</th><th>修訂後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><td>遊樂場用地</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>廣場用地</td><td>0</td><td>0</td></tr>
<tr><td>停車場用地</td><td>70</td><td>不予規定</td></tr>
</table>
</td><td>
<table>
<tr><td>遊樂場用地</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>廣場用地</td><td>0</td><td>0</td></tr>
<tr><td>停車場用地</td><td>70</td><td>不予規定</td></tr>
</table>
</td><td></td></tr>
<tr><td>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：
<table>
<tr><th>項目</th><th>細分區</th><th>建蔽率(%)</th><th>基準容積率(%)</th><th>上限容積率(%)</th><th>高度比</th><th>前院深度(M)</th><th>後院深度(M)</th></tr>
<tr><td rowspan="2">住宅區</td><td>住2</td><td>60</td><td>220</td><td>320</td><td>1.5</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>住3</td><td>55</td><td>280</td><td>400</td><td>1.5</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">商業區</td><td>商1</td><td>70</td><td>280</td><td>400</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>商2</td><td>70</td><td>350</td><td>500</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>
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。</td><td>五、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：
<table>
<tr><th>項目</th><th>細分區</th><th>建蔽率(%)</th><th>基準容積率(%)</th><th>上限容積率(%)</th><th>高度比</th></tr>
<tr><td rowspan="2">住宅區</td><td>住2</td><td>60</td><td>220</td><td>320</td><td>1.5</td></tr>
<tr><td>住3</td><td>55</td><td>280</td><td>400</td><td>1.5</td></tr>
<tr><td rowspan="2">商業區</td><td>商1</td><td>70</td><td>280</td><td>400</td><td>-</td></tr>
<tr><td>商2</td><td>70</td><td>350</td><td>500</td><td>-</td></tr>
</table>
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、大眾捷運系統土地開發辦法第29條或都市危險及老舊建築物加速重建條例辦理者，不受此限。</td><td>1.點次調整。
2.各分區均未規定前院深度及後院深度，故予刪除。
3.依內政部107.3.30營署更字第1071159777號函釋，依「危老條例」申請重建獎勵後之容積不受都市計畫法省(市)施行細則(或自治條例)與都市計畫細部計畫書容積獎勵規定之限制。為避免法規競合疑義，爰修訂土管要點予以敘明。</td></tr>
<tr><td>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。</td><td>六、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)住宅區之開挖率不得超過基地面積75%，其他使用分區及公共設施用地之開挖率不得超過建蔽率加15%，且最高不得超過85%。
(二)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。
 
</td><td>1.點次調整。
2.配合用語定義調整條文內容。</td></tr>
</table>

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
 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。	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率不得高於 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。	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。	點次調整。
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	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，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	1.點次調整。 2.現行建築線指定執行位置已統一，故將原條文「溝濱後」等文字刪除。 3.基地地形特殊無法留設騎樓或退縮建築依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第三點第

公開展覽草案僅供參考

<table>
<tr><th>原條文</th><th>修訂後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>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。</td><td>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，應由建築線退縮 0.5 公尺建築。
(四)(刪除)</td><td>(三)款規定辦理，爰刪除原條文第(四)款規定。</td></tr>
<tr><td>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。</td><td>九、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 200 平方公尺以下免設汽車停車位，但至少須設置 1 輛機車（或自行車）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，其零數應設置 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 225 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，其零數應設置 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。
<table>
<tr><th rowspan="2">建築物用途</th><th rowspan="2">總樓地板面積 FA(㎡)</th><th colspan="2">停車空間設置標準</th></tr>
<tr><th>汽車</th><th>機車(或自行車)</th></tr>
<tr><td rowspan="4">第一類</td><td>0<FA≤200</td><td>免設</td><td>設 1 輛</td></tr>
<tr><td>200<FA≤300</td><td>設 1 輛</td><td>設 2 輛</td></tr>
<tr><td>300<FA≤400</td><td>設 2 輛</td><td>設 3 輛</td></tr>
<tr><td>FA＞400</td><td>(FA-200)/100</td><td>1+(FA-200)/100</td></tr>
<tr><td rowspan="4">第二類</td><td>0<FA≤225</td><td>免設</td><td rowspan="4">每戶設 1 輛為原則</td></tr>
<tr><td>225<FA≤375</td><td>設 1 輛</td></tr>
<tr><td>375<FA≤525</td><td>設 2 輛</td></tr>
<tr><td>FA＞525</td><td>(FA-225)/150</td></tr>
</table>
註 1：表列總樓地板面積(FA)，依據建築技術規則第 59 條附表說明一計算之。</td><td>1.點次調整。
2.依停車空間留設標準原意，調整條文內容，並製作附表，減少條文解讀之落差。
3.敘明總樓地板面積及供二類以上用途使用者計算標準，以茲明確。
4.附建法定停車空間改以代金繳納依「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」規定辦理，免再納入土管要點訂定。
5.機車或自行車停車位得免</td></tr>
</table>

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
(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。	註 2：同一幢建築物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，唯其免設部分應擇一適用。 (二)(刪除) (二)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。 (三)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。	計入容積樓地板面積依「都市計畫法臺中市施行自治條例第 50 條第一項第三款規定辦理，爰刪除原條文第(四)款後段規定。
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、景觀及綠化原則： 本計畫區景觀及綠化原則依通案原則辦理，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。	1.點次調整。 2. 景觀及綠化原則依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第五點規定辦理，爰刪除原條文第(一)款。
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×R DF：獎勵樓地板面積 P：留設公共設施面積	十一、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×R DF：獎勵樓地板面積 P：留設公共設施面積	1.點次調整。 2. 備註說明獎勵係數之規劃原意，於土管要點無載明之必要，故予以刪除。

公開展覽草案僅供參考

<table>
<tr><th>原條文</th><th>修訂後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>R：獎勵係數(註)
<table><tr><th>基地面臨道路寬度</th><th>R 值</th></tr><tr><td>基地面臨道路寬度＜8M</td><td>3</td></tr><tr><td>8M ≦基地面臨道路寬度＜12M</td><td>2.5</td></tr><tr><td>12M ≦基地面臨道路寬度＜20M</td><td>2</td></tr><tr><td>20M≦基地面臨道路寬度</td><td>1.5</td></tr></table>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。</td><td>R：獎勵係數(註)
<table><tr><th>基地面臨道路寬度</th><th>R 值</th></tr><tr><td>基地面臨道路寬度＜8M</td><td>3</td></tr><tr><td>8M ≦基地面臨道路寬度＜12M</td><td>2.5</td></tr><tr><td>12M ≦基地面臨道路寬度＜20M</td><td>2</td></tr><tr><td>20M≦基地面臨道路寬度</td><td>1.5</td></tr></table>(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。</td><td></td></tr>
<tr><td>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。
<table><tr><th>法定建蔽率
－設計建蔽率</th><th>獎勵額度</th></tr><tr><td>≧ 10%</td><td>基準容積之 1%</td></tr><tr><td>≧ 15%</td><td>基準容積之 2%</td></tr><tr><td>≧ 20%</td><td>基準容積之 3%</td></tr></table>(二)建築基地自行降低開挖率得依下表增加樓地板面積。
<table><tr><th>基準開挖率
－實際開挖率</th><th>獎勵額度</th></tr><tr><td>≧ 10%</td><td>基準容積之 1%</td></tr><tr><td>≧ 15%</td><td>基準容積之 2%</td></tr><tr><td>≧ 20%</td><td>基準容積之 3%</td></tr></table></td><td>十二、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。
<table><tr><th>法定建蔽率
－設計建蔽率</th><th>獎勵額度</th></tr><tr><td>≧ 10%</td><td>基準容積之 1%</td></tr><tr><td>≧ 15%</td><td>基準容積之 2%</td></tr><tr><td>≧ 20%</td><td>基準容積之 3%</td></tr></table>(二)建築基地自行降低開挖率得依下表增加樓地板面積。
<table><tr><th>基準開挖率
－實際開挖率</th><th>獎勵額度</th></tr><tr><td>≧ 10%</td><td>基準容積之 1%</td></tr><tr><td>≧ 15%</td><td>基準容積之 2%</td></tr><tr><td>≧ 20%</td><td>基準容積之 3%</td></tr></table></td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td>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。</td><td>(刪除)</td><td>都市設計審議依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第六點規定辦理，爰刪除本條文。</td></tr>
</table>

公開展覽意見僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
(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	(刪除)	簡易都更依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第七點規定辦理，爰刪除本條文。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
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、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。	十三、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8點建築退縮規定、第9點停車空間、第10點景觀及綠化原則及公私有重大工程應納入都市設計審議等規定限制。	1.點次調整。 2.要點發布前已取得建築執照者，依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第八點第(二)款規定辦理，爰刪除本條文。 3.配合條文點次調整文字。

公開展覽草案僅供參考

1-10. 變更臺中市都市計畫(原部分「文小－四十」學校用地變更為住宅區）細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合通案性原則)〕專案通盤檢討

（一）計畫範圍

本計畫區位於臺中市都市計畫區北側，北鄰新興國小（即文小－四十），東西兩側為八公尺計畫道路，南為住宅區，全區面積合計為 0.43 公頃。

（二）計畫歷程

本計畫原計畫劃設為文小四十用地之一部分，於 84 年 2 月完成變更臺中市都市計畫（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）案時，附帶條件變更為住宅區，故依主要計畫內容之指導，依附帶條件另行擬定本細部計畫，並於 88 年 9 月 17 日以府工都字第 131415 號函公告發布實施。本計畫於 104 年 7 月發布實施「變更臺中市都市計畫（原部分「文小－四十」學校用地變更為住宅區）細部計畫〔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」，嗣後無涉變更。

臺中市都市計畫細部計畫（原部分「文小－四十」學校用地變更為住宅區）都市計畫發布實施歷程一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
一	擬定臺中市都市計畫（原部分「文小－四十」學校用地變更為住宅區）細部計畫	臺中市政府 88.9.17 府工都字第 131415 號
二	變更臺中市都市計畫細部計畫(原臺中市各計畫區)(獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點）案	臺中市政府 103.4.21 府授都計字第 1030067120 號
三	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－變更臺中市都市計畫（原部分「文小－四十」學校用地變更為住宅區）細部計畫〔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	臺中市政府 104.7.22 府授都計字第 1040156066 號

（三）變更內容及理由

臺中市都市計畫（原部分「文小－四十」學校用地變更為住宅區）細部計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	修訂後條文	說明
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。	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。	同原條文。
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。	二、本計畫區內之建築及土地使用，應依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」(以下簡稱通案原則)（詳附表 1)」及本要點之規定管制，未規定事項適用其他有關法令之規定。	配合「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」之訂定，明定本計畫應適用通案性管制

公開展覽草案僅供參考

<table>
<tr><th>原條文</th><th>修訂後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>事項。</td></tr>
<tr><td>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。</td><td>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。</td><td>同原條文。</td></tr>
<tr><td>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
<table><tr><th>項目</th><th>第二種住宅區</th></tr><tr><td>最高建蔽率%</td><td>60</td></tr><tr><td>最高容積率%</td><td>220</td></tr><tr><td>最高高度比</td><td>1.5</td></tr><tr><td>最小後院深度
(公尺)</td><td>3</td></tr></table></td><td>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
<table><tr><th>項目</th><th>第二種住宅區</th></tr><tr><td>最高建蔽率%</td><td>60</td></tr><tr><td>最高容積率%</td><td>220</td></tr><tr><td>最高高度比</td><td>1.5</td></tr><tr><td>最小後院深度
(公尺)</td><td>3</td></tr></table>註：基地於本要點發布前(88 年 9 月 17 日)業經地政機關分割完竣，前面基地線距後面基地線深度，經扣除法定退縮空間（前院、騎樓或無遮簷人行道）及後院深度後不足 6 公尺者，免留設後院，但僅一側臨路之基地，應沿側面基地線任選一側增設寬度 1.5 公尺之側院。</td><td>依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第二點第(四)款規定，修訂早期細分基地院落減設條件，以具一致性。</td></tr>
<tr><td>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。</td><td>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。</td><td>同原條文。</td></tr>
<tr><td>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：</td><td>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：</td><td>1.點次調整
2.依停車空間留設標準原</td></tr>
</table>

公開展覽草案僅供參考

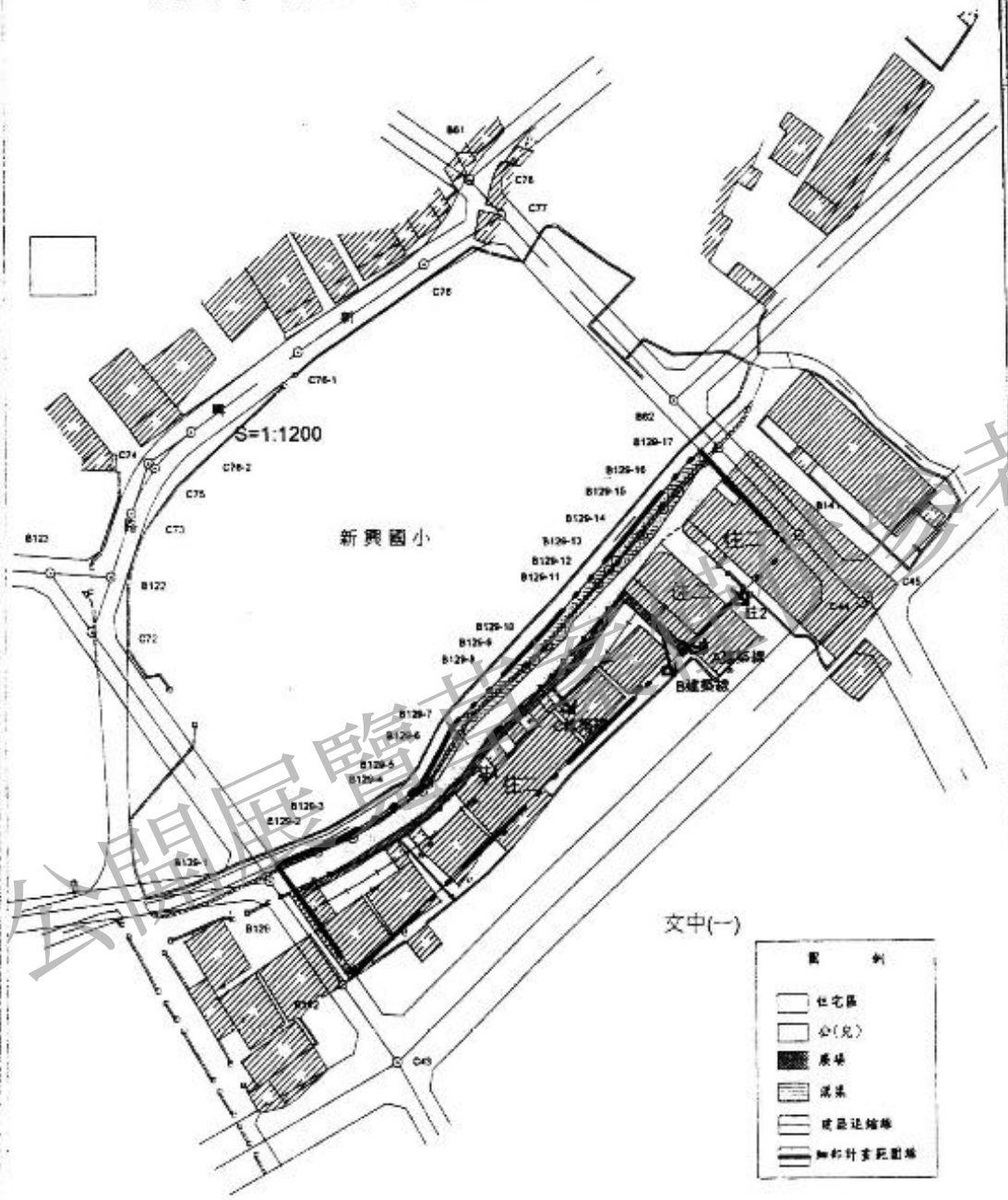
<table>
<tr><th>原條文</th><th>修訂後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>(一)住宅區內建築樓地板面積未達100平方公尺者，應留設1部停車空間，如超過100平方公尺，則每超過100平方公尺或其零數應留設1部停車空間。
(二)依前述規定計算留設之停車位在4輛以下及既有建物無法增設者，得繳納代金，並依本府繳納代金辦法辦理。
(三)前述以外之規定應依建築技術規則設計施工篇第59條之規定辦理。</td><td>(一)住宅區內建築樓地板面積100平方公尺以下須留設1輛停車位，超過部分每100平方公尺設置1輛停車位，其零數應設置1輛停車位。
<table><tr><th>使用分區</th><th>總樓地板面積FA(㎡)</th><th>設置標準</th></tr><tr><td rowspan="4">住宅區</td><td>0<FA≤100</td><td>設1輛</td></tr><tr><td>100<FA≤200</td><td>設2輛</td></tr><tr><td>200<FA≤300</td><td>設3輛</td></tr><tr><td>FA＞300</td><td>1+(FA-100)/100</td></tr></table>註：表列總樓地板面積(FA)，依據建築技術規則第59條附表說明一計算之。
(二)(刪除)
(三)前述以外之規定應依建築技術規則停車空間相關規定辦理。</td><td>意，調整條文內容，並製作附表，減少條文解讀之落差。
3.敘明總樓地板面積計算標準，以茲明確。
4.附建法定停車空間改以代金繳納依「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」規定辦理，免再納入土管要點訂定。</td></tr>
<tr><td>七、本計畫區建築物退縮規定及建築線指示詳如附圖規定。</td><td>七、本計畫區建築物退縮規定及建築線指示詳如附圖規定。</td><td>同原條文。</td></tr>
<tr><td>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</td><td>(刪除)</td><td>都市設計審議依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第六點規定辦理，爰刪除本條文。</td></tr>
</table>

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
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。	(刪除)	簡易都更依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第七點規定辦理，爰刪除本條文。
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。	(刪除)	要點發布前已取得建築執照者，依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第八點第(二)款規定辦理，爰刪除本條文。

公開展覽草案僅供參考

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.

公開展覽書籍參考

1-11.變更臺中市都市計畫(部分農業區為住宅區(安置九二一震災受災戶))細部計畫〔土地使用分區管制要點(配合通案性原則)〕專案通盤檢討

(一)計畫範圍

本計畫區位於臺中市都市計畫區之北端，東鄰近崇德路並與潭子區界相鄰，屬都市計畫區之住宅區。基地位置座落於北屯區仁美段 1349 及 1343-1 等二筆地號之土地，土地面積為 0.2326 公頃。

(二)計畫歷程

本細部計畫乃為安置九二一震災之受災居民，提供其一安置之所，並協助受災居民能早日重建家園。故本社區重建計畫，依臺中市政府 89 年 6 月 19 日八九府工發字第 77224 號文公告重建計畫書，並依「災後社區重建計畫內容及作業規範」第四項「作業規範」第二十九點第一項第一款暨「九二一震災重建暫行條例」第十六條規定辦理，於 90 年 7 月 3 日以府工都字第 90751 號函公告發布實施本案。本計畫於 104 年 7 月發布實施「變更臺中市都市計畫(部分農業區為住宅區(安置九二一震災受災戶))細部計畫〔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」，嗣後無涉變更。本計畫都市計畫發布實施歷程如下表。

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))細部計畫都市計畫發布實施歷程一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
一	擬定臺中市都市計畫(部分農業區為住宅區(安置九二一震災受災戶))細部計畫案	臺中市政府 90.7.3 府工都字第 90751 號
二	變更臺中市都市計畫細部計畫(原臺中市各計畫區)(獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點)案	臺中市政府 103.4.21 府授都計字第 1030067120 號
三	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－變更臺中市都市計畫(部分農業區為住宅區(安置九二一震災受災戶))細部計畫〔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	臺中市政府 104.7.22 府授都計字第 1040156066 號

公開展覽草案僅供參考

（三）變更內容及理由

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））細部計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

<table>
<tr><th>原條文</th><th>修訂後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>(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。</td><td>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。</td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td>--</td><td>二、本計畫區內之建築及土地使用，應依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表（以下簡稱通案原則）（詳附表 1）」及本要點之規定管制，未規定事項適用其他有關法令之規定。</td><td>1.新增條文。
2.配合「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」之訂定，明定本計畫應適用通案性管制事項。</td></tr>
<tr><td>(二)住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於200%。<table><tr><td>最高建蔽率(%)</td><td>60</td></tr><tr><td>最高容積率(%)</td><td>200</td></tr><tr><td>最小後院深度(公尺)</td><td>1.5</td></tr></table></td><td>三、住宅區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。<table><tr><td>最高建蔽率(%)</td><td>60</td></tr><tr><td>最高容積率(%)</td><td>200</td></tr><tr><td>最小後院深度(公尺)</td><td>1.5</td></tr></table></td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td>(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。</td><td>四、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。</td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td>(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</td><td>(刪除)</td><td>景觀及綠化原則依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第五點規定辦理，爰刪除本條文。</td></tr>
</table>

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
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。	(刪除)	都市設計審議依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第六點規定辦理，爰刪除本條文。
(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	(刪除)	簡易都更依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第七點規定辦理，爰刪除本條文。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
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。	(刪除)	併入修訂後條文第二點。

公開展覽草案僅供參考

1-12. 變更臺中市都市計畫（體1用地）細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合通案性原則）〕專案通盤檢討

（一）計畫範圍

本計畫區位置轄屬臺中市北屯區，位於臺中市都市計畫東北隅、環中路與崇德路交叉口西北側之體1用地，東臨30M崇德路、北接80M環中路、南至25M-8已開闢計畫道路、西以20M-38計畫道路為界，計畫面積為9.1314公頃。

（二）計畫歷程

本計畫係配合臺中市洲際棒球場，依據「促進民間參與公共建設法」以擴建、整建、營運、招商及移轉方式辦理開發，經本府委外辦理促參可行性評估及先期規劃案之評估結果，辦理「體1」及「廣兼停21」用地之都市計畫變更暨配合擬定細部計畫作業，以促進其土地多元利用及招商意願，結合洲際棒球場既有設施及周邊停車場用地，規劃為綜合棒球運動、觀光旅館、商業展示會場、奧林匹克綜合體育館、立體停車場等設施之國際級運動休閒園區。

本計畫於97年12月31日由臺中市政府以府都計字第0970311234號函公告發布實施，並於104年7月發布實施「變更臺中市都市計畫（體1用地）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」，嗣後無涉變更。本計畫都市計畫發布實施歷程如下表。

臺中市都市計畫（體1用地）細部計畫都市計畫發布實施歷程一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
一	擬定臺中市都市計畫（體1用地）細部計畫案	臺中市政府97.12.31府都計字第0970311234號
二	變更臺中市都市計畫細部計畫（原臺中市各計畫區）（獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點）案	臺中市政府103.4.21府授都計字第1030067120號
三	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－變更臺中市都市計畫（體1用地）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	臺中市政府104.7.22府授都計字第1040156066號

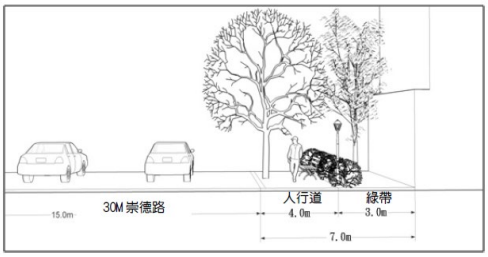
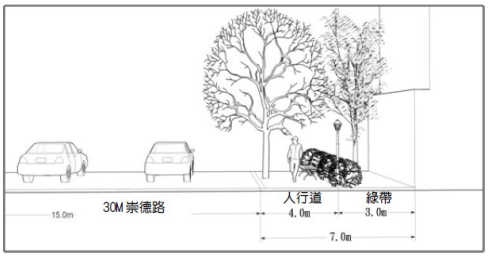
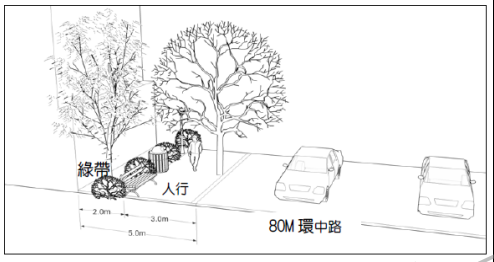
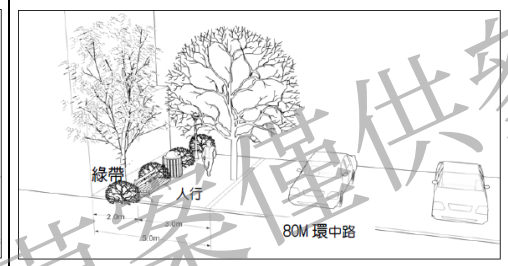
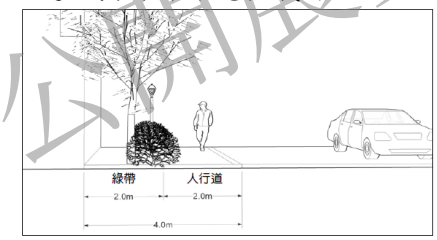
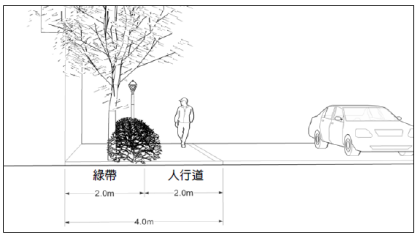
公開展覽草案僅供參考

（三）變更內容及理由

臺中市都市計畫（體1用地）細部計畫都市設計及土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	修訂後條文	說明
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。	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。	同原條文。
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。	二、本計畫區內之建築及土地使用，應依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」（以下簡稱通案原則）（詳附表 1）」及本要點之規定管制，未規定事項適用其他有關法令之規定。	配合「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」之訂定，明定本計畫應適用通案性管制事項。
三、本細部計畫區內全區維持為體育場用地。	三、本細部計畫區內全區維持為體育場用地。	同原條文。
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%。	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%。	同原條文。
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	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	同原條文。
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	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	同原條文。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
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。  	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。  	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。  	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。	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	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	同原條文。

公開展覽草案僅供參考

<table>
<tr><th>原條文</th><th>修訂後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>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。</td><td>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。</td><td></td></tr>
<tr><td>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。</td><td>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。</td><td>同原條文。</td></tr>
<tr><td>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</td><td>九、停車空間：
(一)計畫區內新建設施,依其建築樓地板面積 150 平方公尺以下須設置 1 輛停車位,超過部分每 100 平方公尺設置 1 輛停車位,其零數應設置 1 輛停車位。
<table><tr><th>使用分區</th><th>總樓地板面積 FA(㎡)</th><th>設置標準</th></tr><tr><td rowspan="4">體育場用地</td><td>0<FA≤150</td><td>設 1 輛</td></tr><tr><td>150<FA≤250</td><td>設 2 輛</td></tr><tr><td>250<FA≤350</td><td>設 3 輛</td></tr><tr><td>FA＞350</td><td>1+(FA-150)/100</td></tr></table>註：表列總樓地板面積(FA)，依據建築技術規則第 59 條附表說明一計算之。
(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</td><td>1.依停車空間留設標準原意，調整條文內容，並製作附表，減少條文解讀之落差。
2.敘明總樓地板面積計算標準，以茲明確。</td></tr>
</table>

公開展覽草案僅供參考

<table>
<tr><th>原條文</th><th>修訂後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>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。</td><td>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，應依建築技術規則停車空間相關規定辦理。</td><td></td></tr>
<tr><td>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：</td><td>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：</td><td>同原條文。</td></tr>
<tr><td colspan="3">
<table>
<tr><th>建築物用途</th><th>使用樓地板面積 FA(㎡)</th><th>裝卸車位數(部)</th><th>備註</th></tr>
<tr><td rowspan="4">第一組</td><td>FA＜2,000</td><td>免設</td><td rowspan="8">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。</td></tr>
<tr><td>2,000≦FA＜10,000</td><td>1</td></tr>
<tr><td>10,000≦FA＜20,000</td><td>2</td></tr>
<tr><td>FA≧20,000</td><td>3＋(FA－20,000)/20,000</td></tr>
<tr><td rowspan="4">第二、三、四、五、十組</td><td>FA＜1,000</td><td>免設</td></tr>
<tr><td>1,000≦FA＜4,000</td><td>1</td></tr>
<tr><td>4,000≦FA＜6,000</td><td>2</td></tr>
<tr><td>FA≧6,000</td><td>3＋(FA－6,000)/6,000</td></tr>
</table>
(二)裝卸空間標準：
1.最小裝卸空間尺度：
<table>
<tr><th>種類</th><th>長度(公尺)</th><th>寬度(公尺)</th><th>淨高(公尺)</th></tr>
<tr><td>小貨車</td><td>6.0</td><td>2.5</td><td>2.7</td></tr>
<tr><td>大貨車</td><td>13.0</td><td>4.0</td><td>4.2</td></tr>
<tr><td colspan="4">備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。</td></tr>
</table>
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</td><td>(二)裝卸空間標準：
1.最小裝卸空間尺度：
<table>
<tr><th>種類</th><th>長度(公尺)</th><th>寬度(公尺)</th><th>淨高(公尺)</th></tr>
<tr><td>小貨車</td><td>6.0</td><td>2.5</td><td>2.7</td></tr>
<tr><td>大貨車</td><td>13.0</td><td>4.0</td><td>4.2</td></tr>
<tr><td colspan="4">備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。</td></tr>
</table>
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</td><td></td></tr>
</table>

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
間及法定停車空間。	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。	同原條文。
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。	(刪除)	招牌廣告物依專法管制，故予以刪除。
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。	十二、其他 (一)本細部計畫區內所有建築基地應提送「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。	1.點次調整。 2.第(一)款有關都市設計審議項目已得依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第六點規定辦理，無須重複訂定，故予以刪除。

公開展覽草案僅供參考

1-13. 變更臺中市都市計畫（四張犁地區）細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合通案性原則）〕專案通盤檢討

（一）計畫範圍

本計畫區東起崇德路西側 30 公尺處及 20M-40（昌平東路）計畫道路，西至 25M-9（崇德路十路二段）及 30M-11（梅川東路五段）計畫道路與整體開發地區單元 10、11 之分界，南始於大連路北側 25 公尺處，北止於 20M-33（豐樂北二路）及 15M-33（長生路）計畫道路，計畫面積 201.21 公頃，行政轄區全屬北屯區。

（二）計畫歷程

四張犁地區細部計畫於 79 年 9 月 19 日發布實施，分別於 89 年 11 月、96 年 5 月、105 年 10 月完成第一次、第二次及第三次通盤檢討。第三次通盤檢討後辦理 2 次個案變更但未涉及土地使用分區管制要點之修訂。本計畫區都市計畫發布實施歷程如下表。

臺中市都市計畫（四張犁地區）細部計畫都市計畫發布實施歷程一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
一	擬定臺中市都市計畫（四張犁地區）細部計畫案	臺中市政府 79.9.19 府工都字第 79401 號
二	變更臺中市都市計畫（四張犁地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案	臺中市政府 89.11.9 府工都字第 155046 號
三	變更臺中市都市計畫（四張犁地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案	臺中市政府 96.5.16 府都計字第 0960078372 號
四	變更臺中市都市計畫（已騰空眷村土地變更）細部計畫（公共設施變更部分）－變更臺中市都市計畫（四張犁地區）（第三種住宅區為廣場兼停車場、社教機構用地）細部計畫案	臺中市政府 97.1.8 府都計字第 0970002469 號
五	變更臺中市都市計畫（已騰空眷村土地變更）細部計畫(住宅區容積調高部分)－變更臺中市都市計畫(四張犁地區)（第三種住宅區為第五種住宅區）細部計畫案	臺中市政府 98.9.1 府都計字第 0980208889 號
六	變更臺中市都市計畫細部計畫（原臺中市各計畫區）（獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點）案	臺中市政府 103.4.21 府授都計字第 1030067120 號
七	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－變更臺中市都市計畫（四張犁地區）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	臺中市政府 104.7.22 府授都計字第 1040156066 號
八	變更臺中市都市計畫（四張犁地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案	臺中市政府 105.10.18 府授都計字第 1050220902 號
九	變更臺中市都市計畫（四張犁地區）細部計畫（配合北屯區仁德段 1115 地號等 5 筆土地容積調派調整部	臺中市政府 111.3.17 府都計字第 1110050306 號

公開展覽草案僅供參考

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
	分第二種住宅區為第三種住宅區）案	
十	變更臺中市都市計畫（四張犁地區）細部計畫（配合北屯區昌平段 113、114 地號土地容積調派調整部分第三種住宅區為第五種住宅區）案	臺中市政府 111.5.19 府都計字第 1110115719 號

（三）變更內容及理由

臺中市都市計畫（四張犁地區）細部計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	修訂後條文	說明
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。	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。	都市計畫法第 22 條規定細部計畫應表明事項包含土地使用分區管制，故予以修訂。
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。	二、本計畫區內之建築及土地使用，應依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表（以下簡稱通案原則）（詳附表 1）」及本要點之規定管制，未規定事項適用其他有關法令之規定。	配合「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」之訂定，明定本計畫應適用通案性管制事項。
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 2 個住宅單位，彼此在平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。	(刪除)	用語定義依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第一點規定辦理，爰刪除本條文。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
(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、基準開挖面積：地下室外牆(含外柱)外緣所圍成之最大面積。		
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	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，但得為幼兒園及托嬰中心使用。 (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	1.點次調整。 2.「托兒所」及「幼稚園」依現行法規已改制為「幼兒園」，另為營造有利生育、養育之環境，且托嬰中心尚不影響住宅區之住

公開展覽草案僅供參考

<table>
<tr><th>原條文</th><th>修訂後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>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。
八、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。</td><td>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。
(八)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。</td><td>宅品質，故酌予修訂第一種住宅區之容許使用項目。</td></tr>
<tr><td>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(修訂前土地使用強度表)：</td><td>四、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(修訂後土地使用強度表)：</td><td>1.點次調整。
2.104年「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」已修訂前面基地線等用語定義，無需再將「現有巷道」視為道路檢討院落規定，「基地面臨現有巷道免</td></tr>
<tr><td colspan="3">修訂前土地使用強度表
<table>
<tr><th rowspan="2">項目</th><th colspan="4">住宅區</th><th colspan="3">商業區</th></tr>
<tr><th>住1、住1-1</th><th>住2</th><th>住3</th><th>住5</th><th>商1</th><th>商2</th><th>商3-1</th></tr>
<tr><td>建蔽率(%)</td><td>50</td><td>60</td><td>55</td><td>50</td><td>70</td><td>70</td><td>70</td></tr>
<tr><td>容積率(%)</td><td>120</td><td>180</td><td>250</td><td>400</td><td>280</td><td>350</td><td>420</td></tr>
<tr><td>高度比</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>前院深度(M)</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>後院深度(M)</td><td>3</td><td>3</td><td>3</td><td>3</td><td>2</td><td>2</td><td>-</td></tr>
<tr><td>側院寬度(M)</td><td>1.5</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>最小面寬(M)</td><td>7</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>最小基地面積(M^2)</td><td>140</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>
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：基地面臨現有巷道免留設後院。
備註三：側院寬度最小淨寬不得小於1公尺。</td><td></td></tr>
</table>

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
修訂後土地使用強度表 項目 | 住宅區 | | | | 商業區 | | | | 住1、住1-1 | 住2 | 住3 | 住5 | 商1 | 商2 | 商3-1 建蔽率(%) | 50 | 60 | 55 | 50 | 70 | 70 | 70 容積率(%) | 120 | 180 | 250 | 400 | 280 | 350 | 420 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 | - 側院寬度(M) | 1.5 | - | - | - | - | - | - 最小面寬(M) | 7 | - | - | - | - | - | - 最小基地面積(M^2) | 140 | - | - | - | - | - | - 註1：住宅區應留設騎樓者不受上開前院規定限制。 註2：基地非屬整體開發地區，於本要點發布前(79年9月19日)業經地政機關分割完竣，前面基地線距後面基地線深度，經扣除法定退縮空間（前院、騎樓或無遮簷人行道）及後院深度後不足6公尺者，免留設後院，但僅一側臨路之基地，應沿側面基地線任選一側增設寬度1.5公尺之側院。依規定應留設側院者，面寬未達5.5公尺者免留設側院，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。		留設後院」條文已無實質必要，故予以刪除。 3. 側院最小淨寬於「臺中市土地使用分區管制事項通案原則」第二點已有規定，無須重複訂定。 4. 本計畫區內部分土地屬第十一期重劃區，故依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第二點第(四)款規定，針對非屬整體開發地區之基地增訂早期細分基地院落減設條件，以具一致性。
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%。	五、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%。	點次調整。
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%。	六、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%。	點次調整。

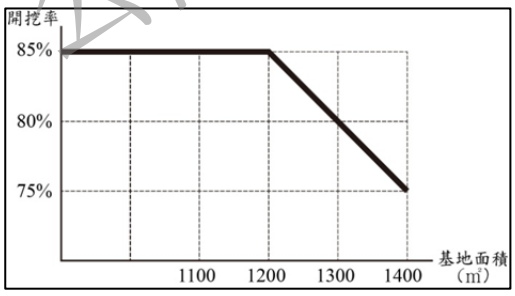
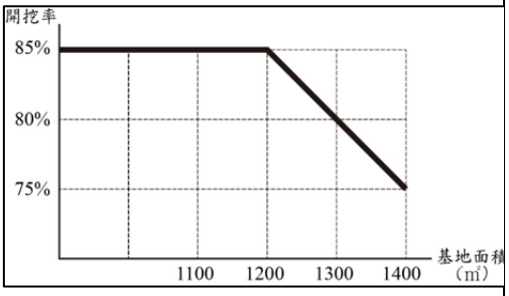
公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
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%。	(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。	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。	點次調整。
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，本計畫區除劃設廣場、兒童遊樂場及公園外，特指定部分地區應留設騎樓或 4 公尺無遮簷人行道(詳附圖 1)，未指定部分之退縮建築規定如下： 一、住宅區、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，應由建築線退縮 0.5 公尺建築。 (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。 (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	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，本計畫區除劃設廣場、兒童遊樂場及公園外，特指定部分地區應留設騎樓或 4 公尺無遮簷人行道(詳附圖 1)，未指定部分之退縮建築規定如下： (一)住宅區、商業區、市場用地 1.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，應由建築線退縮 0.5 公尺建築。 2.以市地重劃整體開發之地區，應自計畫道路退縮 4 公尺為無遮簷人行道。 3.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	1.點次調整。 2.將退縮建築範圍應留設無遮簷人行道之規定納入各款敘明，並配合刪除原條文第四款第二項規定。 3.基地地形特殊無法留設騎樓或退縮建築依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第三點第(三)款規定辦理，爰

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
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、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 公尺建築。 (二)其他臨道路部分應退縮 4 公尺建築。 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 公尺建築。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。 前項除第一款第一目外，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；第二款退縮 10 公尺部分，並得供停車及學生接送專用車道等使用。	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)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： 1.應有一側退縮 10 公尺建築。 2.其他臨道路部分應退縮 4 公尺為無遮簷人行道。 (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，應由建築線退縮 0.5 公尺建築。 (四)前項各款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；第二款退縮 10 公尺部分，並得供停車及學生接送專用車道等使用。	刪除原條文第四項第一款規定。
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 2)，應自基地線退縮至少 2 公尺作為無遮簷人行道，退縮部分得併入建築物後院深度或側院寬度計算，且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	九、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 2)，應自基地線退縮至少 2 公尺作為無遮簷人行道，退縮部分得併入建築物後院深度或側院寬度計算，且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	點次調整。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
行必要設置之橋樑外不得以任何方式加蓋或建築。	行必要設置之橋樑外不得以任何方式加蓋或建築。	
第十一條、景觀及綠化原則 建築基地內之法定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，致法定空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限法定空地須種植花草樹木，並得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。法定空地面積每滿 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。	(刪除)	景觀及綠化原則依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第五點規定辦理，爰刪除本條文。
第十二條、基地保水原則 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，經臺中市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。 五、建築基地開發之透水面積比例，應符合「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」之基準。	十、基地保水原則 (一)住宅區之開挖率不得超過 75%，其他使用分區及公共設施用地之開挖率不得超過建蔽率加 15%，且最高不得超過 85%。 (二)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，經臺中市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率不得高於 85%，單層不得高於 90%。 (四)高層建築依建築技術規則辦理。 (五)建築基地開發之透水面積比例，應符合「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」之基準。	1.點次調整。 2.配合用語定義調整條文內容。

公開展覽草案僅供參考

<table>
<tr><th>原條文</th><th>修訂後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>第十三條、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%)</td><td>十一、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%)</td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td>第十四條、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。</td><td>(刪除)</td><td>招牌廣告物依專法管制，故予以刪除。</td></tr>
<tr><td>第十五條、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(或自行車)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、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。</td><td>十二、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 200 平方公尺以下免設汽車停車位，但至少須設置 1 輛機車（或自行車）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，其零數應設置 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 225 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，其零數應設置 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。
<table>
<tr><th rowspan="2">建築物用途</th><th rowspan="2">總樓地板面積 FA(㎡)</th><th colspan="2">停車空間設置標準</th></tr>
<tr><th>汽車</th><th>機車(或自行車)</th></tr>
<tr><td rowspan="4">第一類</td><td>0<FA≤200</td><td>免設</td><td>設 1 輛</td></tr>
<tr><td>200<FA≤300</td><td>設 1 輛</td><td>設 2 輛</td></tr>
<tr><td>300<FA≤400</td><td>設 2 輛</td><td>設 3 輛</td></tr>
<tr><td>FA＞400</td><td>(FA-200)/100</td><td>1+(FA-200)/100</td></tr>
<tr><td rowspan="2">第二類</td><td>0<FA≤225</td><td>免設</td><td rowspan="2">每戶設 1 輛為原則</td></tr>
<tr><td>225<FA≤375</td><td>設 1 輛</td></tr>
</table></td><td>1.點次調整。
2.依停車空間留設標準原意，調整條文內容，並製作附表，減少條文解讀之落差。
3.敘明總樓地板面積及供二類以上用途使用者計算標準，以茲明確。
4.附建法定停車空間改以代金繳納依「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」規定辦理，免再納入土管要點</td></tr>
</table>

公開展覽資料僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
四、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。 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，機車(或自行車)停車位應設置於地面層或地下一層，必要時得延伸至地下二層。	<table><tr><td rowspan="2"></td><td>375<FA≤525</td><td>設 2 輛</td><td rowspan="2"></td></tr><tr><td>FA＞525</td><td>(FA-225)/150</td></tr></table> 註 1：表列總樓地板面積(FA)，依據建築技術規則第 59 條附表說明一計算之。 註 2：同一幢建築物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，唯其免設部分應擇一適用。 (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、(刪除)。 (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，機車(或自行車)停車位應設置於地面層或地下一層，必要時得延伸至地下二層。	訂定。 5.機車或自行車停車位得免計入容積樓地板面積依「都市計畫法臺中市施行自治條例第 50 條第一項第三款規定辦理，爰刪除原條文第五項相關規定。
第十六條、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。 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	(刪除)	都市設計審議依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第六點規定辦理，爰刪除本條文。

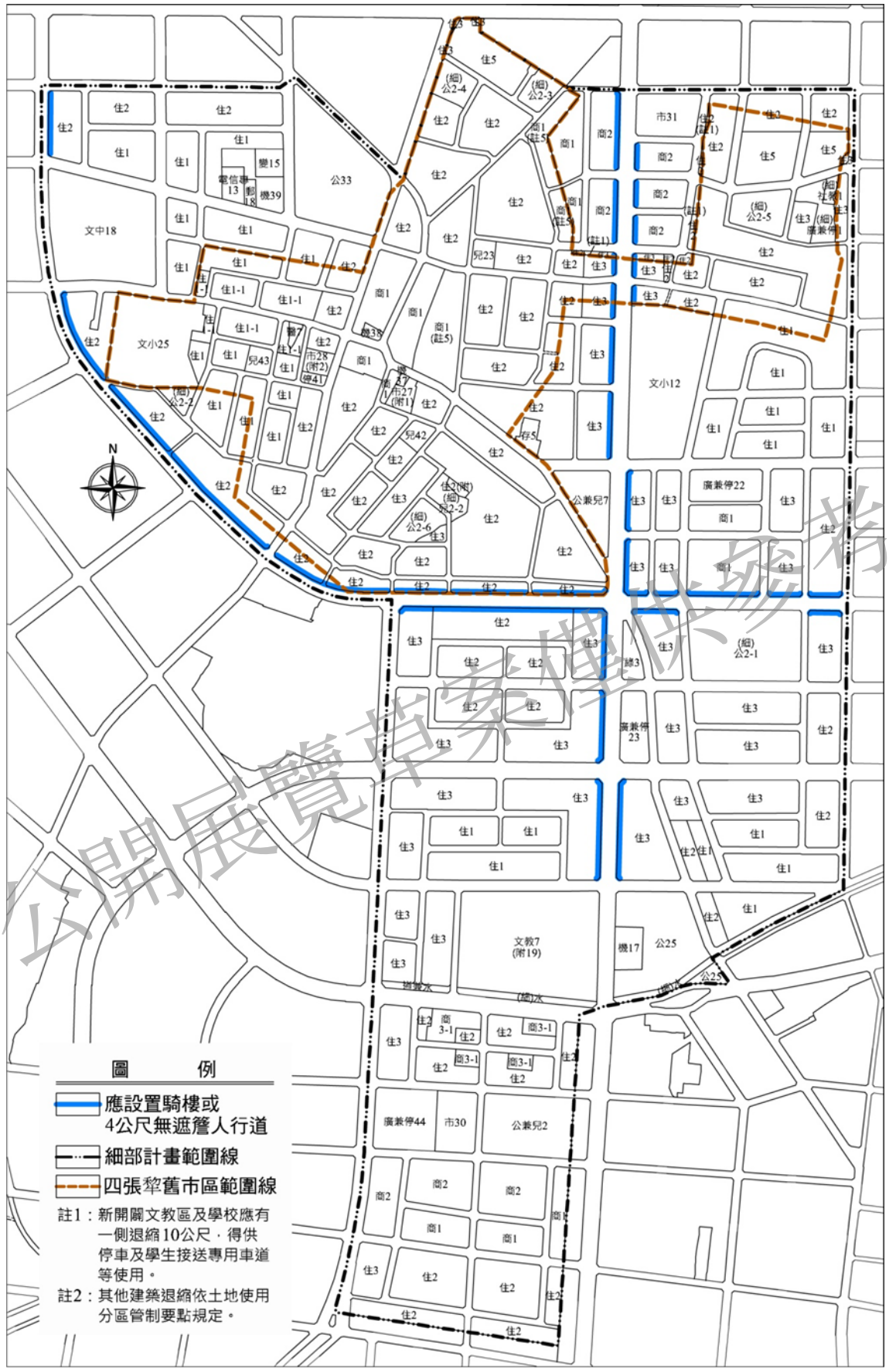
公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
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。	(刪除)	簡易都更依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第七點規定辦理，爰刪除本條文。
第十八條、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。	(刪除)	1.院落減設條件已於修訂後條文第四條土地使用強度表註 2 載明，故予以刪除本條文第一項。 2.畸零地之使用及要點發

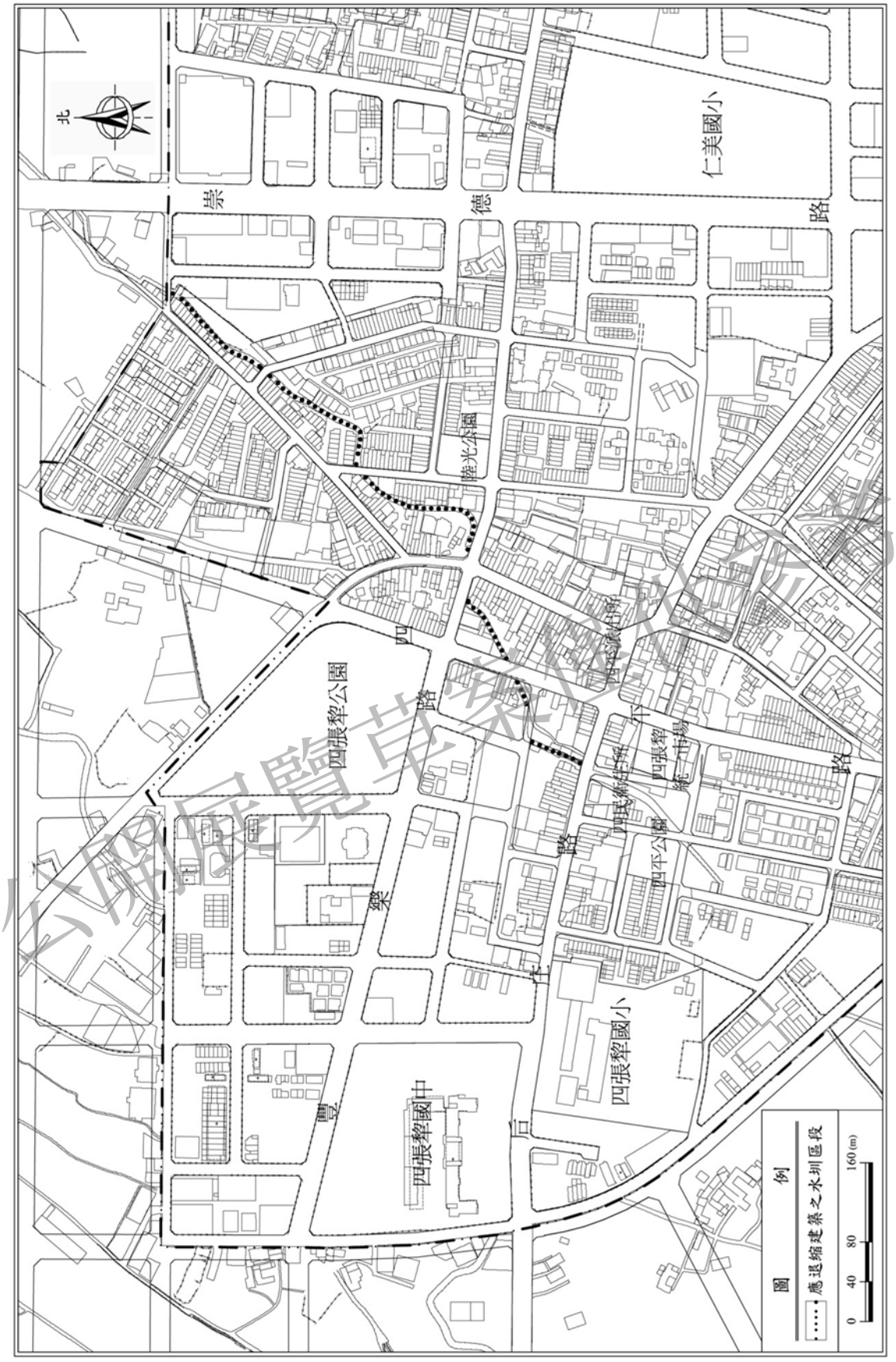
公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
(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。		布前已取得建築執照者，依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第八點規定辦理，爰刪除原條文第一項第(三)款及第二項。

公開展覽草案僅供參考



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 應退縮建築之水圳區段位置示意圖

公開展覽草案僅供參考

1-14. 變更臺中市都市計畫（配合臺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〔土地使用分區管制要點（配合通案性原則）〕專案通盤檢討

（一）計畫範圍

本計畫範圍東起旱溪，西至道路編號 40M-7 計畫道路，南以松竹路為界，北止於潭子區與北屯區交界；其範圍包括部分舊社里，行政區隸屬北屯區，總面積為 103.4317 公頃。

（二）計畫歷程

本計畫係配合「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－捷運機廠）案」辦理擬定細部計畫作業，於 101 年 1 月 2 日以府授都計字第 1000142646 號函公告發布實施，其後於 102 年 9 月至 112 年 11 月配合拆遷安置計畫、區段徵收及都市防洪、獎勵老舊建物重建、都市計畫法臺中市施行自治條例、放寬特定商業區土地使用分區管制及配合南興路及南興北二路延伸調派容積等進行變更。本計畫都市計畫發布實施歷程如下表。

臺中市都市計畫（配合臺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）細部計畫都市計畫發布實施歷程一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
一	擬定臺中市都市計畫（配合臺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）細部計畫案	臺中市政府 101.1.2 府授都計字第 1000142646 號
二	變更臺中市都市計畫（配合臺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（配合拆遷安置計畫）案	臺中市政府 102.9.13 府授都計字第 1020172068 號
三	變更臺中市都市計畫（配合臺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（配合區段徵收及都市防洪）案	臺中市政府 103.4.1 府授都計字第 10300491081 號
四	變更臺中市都市計畫細部計畫（原臺中市各計畫區）（獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點）案	臺中市政府 103.4.21 府授都計字第 1030067120 號
五	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－變更臺中市都市計畫（配合臺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〔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	臺中市政府 104.7.22 府授都計字第 1040156066 號
六	變更臺中市都市計畫（配合臺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（修正土地使用分區管制及都市設計管制要點第五點）案	臺中市政府 110.11.29 府授都計字第 1100300729 號
七	變更臺中市都市計畫（配合臺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（配合南興路及南興北二路延伸）案	臺中市政府 112.11.15 府授都計字第 1120319327 號

公開展覽資料僅供參考

（三）變更內容及理由

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）細部計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	修訂後條文	說明
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。	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。	都市計畫法第22條規定細部計畫應表明事項包含土地使用分區管制，故予以修訂。
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。	二、本計畫區內之建築及土地使用，應依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」(以下簡稱通案原則)(詳附表1)」及本要點之規定管制，未規定事項適用其他有關法令之規定。	配合「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」之訂定，明定本計畫應適用通案性管制事項。
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	三、本要點用語定義除依通案原則辦理，其餘用語定義如下： (一)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。 (二)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。 (三)前院最小淨深度不得小於2公尺。	1.用語定義除於「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第一點已有規定者不再重複訂定，其餘屬本計畫區另訂之用語定義仍予保留。 2.「住宅單位」、「鄰地境界線」、「角地」、「後院深度比」「側院寬度比」、「鄰幢間隔」、「不合規定之使用」、「不合規定之建築物」、「不合規定之基地」、「附屬使用」、「招牌廣告」、「豎立廣告」等用語於本要點修訂後無相關規定，故予

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
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		以刪除並調整款次。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
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)第二之一種住宅區(特) (三)第二種商業區 (四)特定商業區 (五)休閒服務專用區	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)第二之一種住宅區(特) (三)第二種商業區 (四)特定商業區 (五)休閒服務專用區	同原條文。
五、本細部計畫區內各種分區之使用規定如下： (一)第二之一種住宅區及第二之一種住宅區(特)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)特定商業區除依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。 1.如申請住宅使用者，三樓以下限作商業使用；另應提供 15%法定容積作社會住宅(或其他社會福利設施)使用（含相對應容積樓地板土地持	五、本細部計畫區內各種分區之使用規定如下： (一)第二之一種住宅區及第二之一種住宅區(特)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)特定商業區除依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。 1.如申請住宅使用者，三樓以下限作商業使用；另應提供 15%法定容積作社會住宅(或其他社會福利設施)使用（含相對應容積樓地板土地持	同原條文。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
分)，其樓地板應集中留設，並經本府各該主管機關同意設置接管，且將所有權及依建築技術規則第 162 條規定得不計入容積樓地板面積之部分移轉予本市後，可免計容積樓地板面積。 2.前目提供容積樓地板面積未達二千平方公尺者，得改以捐獻代金方式折算繳納，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」。 捐獻代金＝【提供作為社會住宅使用（或其他社會福利設施）法定容積樓地板面積／法定容積總樓地板面積】x【(建築基地市價 x 土地面積）+ 建築物實際工程造價】 其中建築基地市價由臺中市政府委託三家以上專業估價者查估後取最高價計算，委託估價費用由起造人負擔。 3.另建築物實際工程造價應按申請建照執照當期「臺中市總預算各機關共同費用編列基準表」之編列標準計算。 4.為維持居住安寧申請住宅使用者臨捷運系統用地須退縮 10 公尺(含 4 公尺無遮簷人行空間）建築。	分)，其樓地板應集中留設，並經本府各該主管機關同意設置接管，且將所有權及依建築技術規則第 162 條規定得不計入容積樓地板面積之部分移轉予本市後，可免計容積樓地板面積。 2.前目提供容積樓地板面積未達二千平方公尺者，得改以捐獻代金方式折算繳納，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」。 捐獻代金＝【提供作為社會住宅使用（或其他社會福利設施）法定容積樓地板面積／法定容積總樓地板面積】x【(建築基地市價 x 土地面積）+ 建築物實際工程造價】 其中建築基地市價由臺中市政府委託三家以上專業估價者查估後取最高價計算，委託估價費用由起造人負擔。 3.另建築物實際工程造價應按申請建照執照當期「臺中市總預算各機關共同費用編列基準表」之編列標準計算。 4.為維持居住安寧申請住宅使用者臨捷運系統用地須退縮 10 公尺(含 4 公尺無遮簷人行空間）建築。	
(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。	(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。	

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
17.日常用品零售業。	17.日常用品零售業。	
18.祭祀用品零售業。	18.祭祀用品零售業。	
19.清潔用品零售業。	19.清潔用品零售業。	
20.中藥零售業。	20.中藥零售業。	
21.化粧品零售業。	21.化粧品零售業。	
22.西藥零售業。	22.西藥零售業。	
23.醫療器材零售業。	23.醫療器材零售業。	
24.書籍、文具零售業。	24.書籍、文具零售業。	
25.運動器材零售業。	25.運動器材零售業。	
26.玩具、娛樂用品零售業。	26.玩具、娛樂用品零售業。	
27.鐘錶零售業。	27.鐘錶零售業。	
28.眼鏡零售業。	28.眼鏡零售業。	
29.建材零售業。	29.建材零售業。	
30.電器零售業。	30.電器零售業。	
31.事務性機器設備零售業。	31.事務性機器設備零售業。	
32.精密儀器零售業。	32.精密儀器零售業。	
33.度量衡器零售業。	33.度量衡器零售業。	
34.機械器具零售業。	34.機械器具零售業。	
35.汽車零售業。	35.汽車零售業。	
36.機車零售業。	36.機車零售業。	
37.汽、機車零件配備零售業。	37.汽、機車零件配備零售業。	
38.自行車及其零件零售業。	38.自行車及其零件零售業。	
39.首飾及貴金屬零售業。	39.首飾及貴金屬零售業。	
40.照相器材零售業。	40.照相器材零售業。	
41.百貨公司業。	41.百貨公司業。	
42.超級市場業。	42.超級市場業。	
43.一般百貨業。	43.一般百貨業。	
44.便利商店業。	44.便利商店業。	
45.飲料店業。	45.飲料店業。	
46.餐館業。	46.餐館業。	
47.集郵、錢幣。	47.集郵、錢幣。	
48.雕刻、雕塑。	48.雕刻、雕塑。	
49.其他零售業。	49.其他零售業。	
第二組：日常服務業	第二組：日常服務業	
1.洗髮業。	1.洗髮業。	
2.理髮業。	2.理髮業。	
3.美容美髮服務業。	3.美容美髮服務業。	
4.攝影業。	4.攝影業。	
5.成衣。	5.成衣。	
6.裁縫服務業。	6.裁縫服務業。	
7.傘、皮鞋修補及擦鞋。	7.傘、皮鞋修補及擦鞋。	
8.洗衣業。	8.洗衣業。	
第三組：金融、保險及不動產業	第三組：金融、保險及不動產業	
1.金融業。	1.金融業。	
2.投資典當業。	2.投資典當業。	
3.證券業。	3.證券業。	
4.期貨業。	4.期貨業。	

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
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。	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。	

公開展覽草案僅供參考

<table>
<tr><th>原條文</th><th>修訂後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>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。</td><td>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。</td><td></td></tr>
<tr><td>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。</td><td>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。</td><td>同原條文。</td></tr>
<tr><td colspan="2">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
<table>
<tr><th colspan="2">項目</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>最小建築基地面積</th><th>備註</th></tr>
<tr><td colspan="2">第二之一種住宅區</td><td>50%</td><td>250%</td><td>500 ㎡</td><td rowspan="13">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 ㎡；惟基地條件特殊經臺中市政府都市設計審議委員會</td></tr>
<tr><td colspan="2">第二之一種住宅區(特)</td><td>55%</td><td>280%</td><td>500 ㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">第二種商業區</td><td>55%</td><td>350%</td><td>1,000 ㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定商業區</td><td>55%</td><td>350%</td><td>1,500 ㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">休閒服務專用區</td><td>55%</td><td>350%</td><td>2,000 ㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">公園兼兒童遊樂場用地</td><td>15%</td><td>30%</td><td>--</td></tr>
<tr><td colspan="2">公園兼滯洪池用地</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
<tr><td colspan="2">公園用地</td><td>15%</td><td>45%</td><td>--</td></tr>
<tr><td colspan="2">綠地用地</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
<tr><td rowspan="2">捷運系統用地</td><td>捷 1、捷 G0</td><td colspan="2">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。</td><td></td></tr>
<tr><td>捷 G3</td><td>70%</td><td>350%</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">鐵路用地兼作道路使用</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
<tr><td colspan="2">捷運系統用地兼作廣場使用</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
</table></td><td>同原條文。</td></tr>
</table>

公開展覽草案僅供參考

<table>
<tr><th>原條文</th><th>修訂後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><td>道路用地</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>審議通過者，不在此限。</td></tr>
</table>
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。
</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>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
<table>
<tr><th>公共開放空間種類</th><th>留設規定</th></tr>
<tr><td rowspan="2">帶狀式開放空間</td><td>臨園 1-25M、園 1-28M 及園 2-20M 計畫道路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。</td></tr>
<tr><td>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。
第二之一種住宅區(特)臨 25M-66 計畫道路至少退縮 6M 建築，並留設 4M 以上之空間作為無遮簷之人行空間使用。臨園 3-20M 計畫道路應留設 4 公尺無遮簷人行步道。</td></tr>
<tr><td>街角退縮開放空間</td><td>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。</td></tr>
</table>
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</td><td>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
<table>
<tr><th>公共開放空間種類</th><th>留設規定</th></tr>
<tr><td rowspan="2">帶狀式開放空間</td><td>臨園 1-25M、園 1-28M 及園 2-20M 計畫道路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。</td></tr>
<tr><td>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。
第二之一種住宅區(特)臨 25M-66 計畫道路至少退縮 6M 建築，並留設 4M 以上之空間作為無遮簷之人行空間使用。臨園 3-20M 計畫道路應留設 4 公尺無遮簷人行步道。</td></tr>
<tr><td>街角退縮開放空間</td><td>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。</td></tr>
</table>
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</td><td>基地地形特殊無法留設騎樓或退縮建築依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第三點第(三)款規定辦理，爰刪除原條文第(八)款。</td></tr>
</table>

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
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。	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)(刪除)	
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：	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：	1.為明確加速開發建設獎勵起算時間，敘明該次變更計畫公告實施日期。 2.建築容積獎勵超過1.2倍法定容積部分已逾適用期限，且建築容積增加上限依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第47條規定辦理，免再重複訂定。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
<table><tr><th>整體開發建築基地規模</th><th>增加興建樓地板面積</th></tr><tr><td>3,000 平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×10%</td></tr><tr><td>4,000 平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×15%</td></tr><tr><td>完整街廓整體開發</td><td>基地面積×基準容積率×20%</td></tr></table>	<table><tr><th>整體開發建築基地規模</th><th>增加興建樓地板面積</th></tr><tr><td>3,000 平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×10%</td></tr><tr><td>4,000 平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×15%</td></tr><tr><td>完整街廓整體開發</td><td>基地面積×基準容積率×20%</td></tr></table>	
(三)為鼓勵本細部計畫區加速開發建設，第二之一種住宅區(特)以外之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。 第二之一種住宅區(特)之建築基地於本次細部計畫變更公告實施之日起算，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。	(三)為鼓勵本細部計畫區加速開發建設，第二之一種住宅區(特)以外之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。 第二之一種住宅區(特)之建築基地於本次細部計畫變更公告實施之日(112 年 11 月 20 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。	(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。)	(五)(刪除)	
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。	(刪除)	招牌廣告物依專法管制，故予以刪除。

公開展覽草案僅供參考

<table>
<tr><th>原條文</th><th>修訂後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>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)第二之一種住宅區及第二之一種住宅區(特)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。</td><td>十、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)第二之一種住宅區及第二之一種住宅區(特)建築物應附設停車空間，樓地板面積 225 平方公尺以下需設置 1 輛停車位，超過部分每 150 平方公尺設置 1 輛，其零數應設置 1 輛。
(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，樓地板面積 150 平方公尺以下需設置 1 輛停車位，超過部分每 100 平方公尺設置 1 輛，其零數應設置 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。
<table>
<tr><th>使用分區</th><th>總樓地板面積 FA(㎡)</th><th>設置標準</th></tr>
<tr><td rowspan="4">第二之一種住宅區及第二之一種住宅區(特)</td><td>0<FA≤225</td><td>設 1 輛</td></tr>
<tr><td>225<FA≤375</td><td>設 2 輛</td></tr>
<tr><td>375<FA≤525</td><td>設 3 輛</td></tr>
<tr><td>FA＞525</td><td>1+(FA-225)/150</td></tr>
<tr><td rowspan="4">第二種商業區、特定商業區及休閒服務專用區</td><td>0<FA≤150</td><td>設 1 輛</td></tr>
<tr><td>150<FA≤250</td><td>設 2 輛</td></tr>
<tr><td>250<FA≤350</td><td>設 3 輛</td></tr>
<tr><td>FA＞350</td><td>1+(FA-150)/100</td></tr>
</table>
註：表列總樓地板面積(FA)，依據建築技術規則第 59 條附表說明一計算之。</td><td>1.點次調整
2.依停車空間留設標準原意，調整條文內容，並製作附表，減少條文解讀之落差。
3.敘明總樓地板面積計算標準，以茲明確。</td></tr>
<tr><td>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。</td><td>十一、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。</td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td colspan="3">表 5-8　離街裝卸場車位數配置表
<table>
<tr><th>建築物用途</th><th>使用樓地板面積 FA (㎡)</th><th>裝卸車位數(部)</th><th>備註</th></tr>
<tr><td rowspan="5">第四、五組</td><td>FA＜2000</td><td>免設</td><td rowspan="14">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。</td></tr>
<tr><td>2000≦FA＜5000</td><td>1</td></tr>
<tr><td>5000≦FA＜10000</td><td>2</td></tr>
<tr><td>10000≦FA＜20000</td><td>3</td></tr>
<tr><td>FA＞20000</td><td>4＋(FA-20000) /20000</td></tr>
<tr><td rowspan="5">第一、二、六、七組</td><td>FA＜1000</td><td>免設</td></tr>
<tr><td>1000≦FA＜2000</td><td>1</td></tr>
<tr><td>2000≦FA＜4000</td><td>2</td></tr>
<tr><td>4000≦FA＜6000</td><td>3</td></tr>
<tr><td>FA＞6000</td><td>4＋(FA-6000)/6000</td></tr>
<tr><td rowspan="4">第三組</td><td>FA＜1000</td><td>免設</td></tr>
<tr><td>1000≦FA＜4000</td><td>1</td></tr>
<tr><td>4000≦FA＜10000</td><td>2</td></tr>
<tr><td>FA＞10000</td><td>3＋(FA-10000)/10000</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>(二)裝卸空間標準</td><td>(二)裝卸空間標準</td><td></td></tr>
</table>

公開展覽草案僅供參考

<table>
<tr><th>原條文</th><th>修訂後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>1.最小裝卸空間尺度
<table><tr><td>種類</td><td>長度
(公尺)</td><td>寬度
(公尺)</td><td>淨高
(公尺)</td></tr><tr><td>小貨車</td><td>6.0</td><td>2.5</td><td>2.7</td></tr><tr><td>大貨車</td><td>13.0</td><td>4.0</td><td>4.2</td></tr><tr><td colspan="4">備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。</td></tr></table>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。</td><td>1.最小裝卸空間尺度
<table><tr><td>種類</td><td>長度
(公尺)</td><td>寬度
(公尺)</td><td>淨高
(公尺)</td></tr><tr><td>小貨車</td><td>6.0</td><td>2.5</td><td>2.7</td></tr><tr><td>大貨車</td><td>13.0</td><td>4.0</td><td>4.2</td></tr><tr><td colspan="4">備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。</td></tr></table>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。</td><td></td></tr>
<tr><td>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。</td><td>(刪除)</td><td>「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」，已有專法管制，免再納入土管要點訂定。</td></tr>
<tr><td>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。</td><td>十二、本計畫區內應提送都市設計審議範圍除依通案原則辦理，其餘應提送都市設計審議範圍如下：
(一)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)。
(二)捷 1、捷 G0 及捷 G3 用地。</td><td>1.點次調整。
2.依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第六點規定修訂。</td></tr>
</table>

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
(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。	(刪除)	簡易都更依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第七點規定辦理，爰刪除本條文。
十六、本計畫區內之綠 1 用地應留設 20	十三、本計畫區內之綠 1 用地應留設 20	點次調整。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
公尺寬之通路銜接「臺中市潭子、大雅、神岡地區都市計畫通盤檢討案」規劃之道路系統。	公尺寬之通路銜接「臺中市潭子、大雅、神岡地區都市計畫通盤檢討案」規劃之道路系統。	
十七、本要點未規定事項，適用其他有關法令及規定辦理。	(刪除)	併入修訂後條文第二點。



圖 5-4　計畫區指定留設開放空間示意圖

公開展覽資料僅供參考

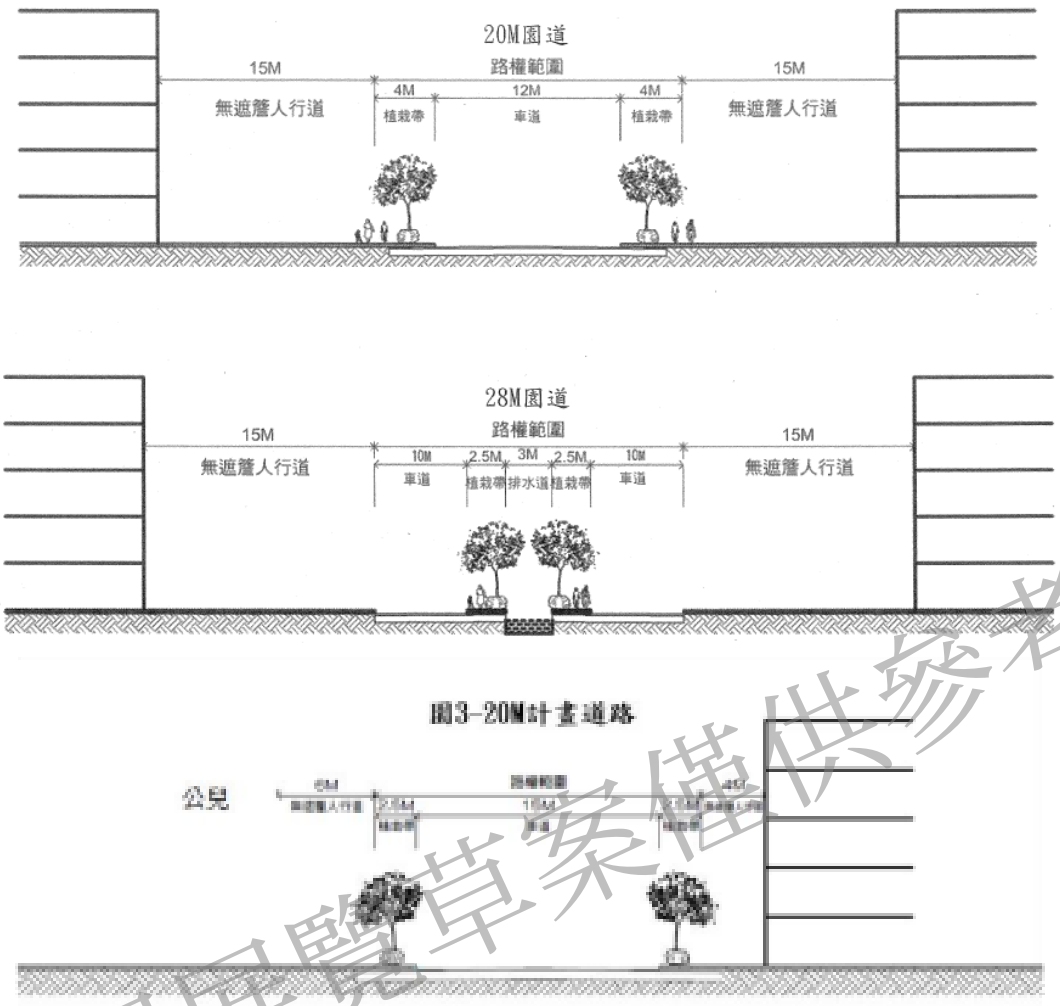


圖 5-5　園道斷面設計示意圖

公開展覽草案僅供參考

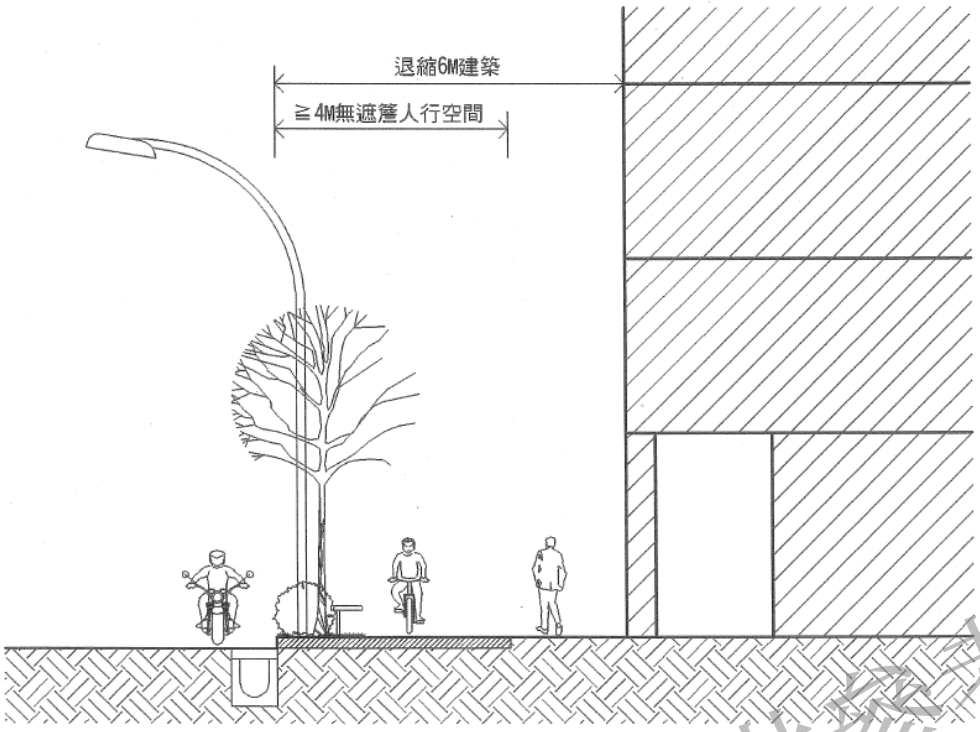


圖 5-6　退縮 6M 建築之斷面設計圖

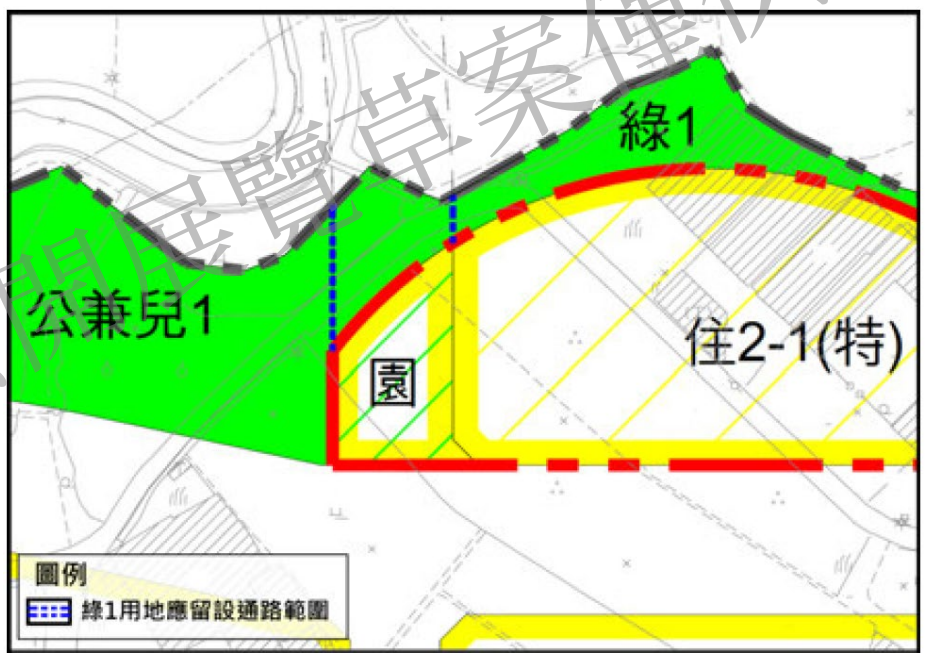


圖 5-7　綠 1 用地留設通路示意圖

公開展覽草案僅供參考

1-15. 變更臺中市都市計畫（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〔土地使用分區管制要點（配合通案性原則）〕專案通盤檢討

（一）計畫範圍

本計畫區位於臺中市北屯區長春段，及臺中市都市計畫區之東北側，原屬後期發展區範圍內之住宅區。本案基地變更範圍包括北屯區長春段 1、1-1、5、5-1、5-3、5-4、5-5、6、7、8、8-1、9、9-1、10、11、12、12-1、15、16、17、18、19、19-1、20、20-3、20-4、20-5、21、21-1、22、24、29、30、31、34、35、36 地號等 37 筆土地，計畫面積約 4.4462 公頃。

（二）計畫歷程

本細部計畫乃為安置九二一震災之受災居民，提供其一安置之所，並協助受災居民能早日重建家園。故本社區重建計畫，依臺中市重建推動委員會第一、二、四次大會審查之決議，同意依「災後社區重建計畫內容及作業規範」第四項「作業規範」第 29 點第 1 項第 1 款暨「九二一震災重建暫行條例」第 16 條規定辦理，於 90 年 10 月 29 日以府工都字第 151382 號函公告發布實施本案。本計畫於 104 年 7 月發布實施「變更臺中市都市計畫（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〔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」，嗣後無涉變更。本計畫都市計畫發布實施歷程如下表。

臺中市都市計畫（解除部分後期發展區開發限制（安置九二一震災受災戶））細部計畫都市計畫發布實施歷程一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
一	擬定臺中市都市計畫（解除部分後期發展區開發限制（安置九二一震災受災戶））細部計畫案	臺中市政府 90.10.29 府工都字第 151382 號
二	變更臺中市都市計畫細部計畫（原臺中市各計畫區）（獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點）案	臺中市政府 103.4.21 府授都計字第 1030067120 號
三	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－變更臺中市都市計畫（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〔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	臺中市政府 104.7.22 府授都計字第 1040156066 號

公開展覽草案僅供參考

（三）變更內容及理由

臺中市都市計畫（解除部分後期發展區開發限制（安置九二一震災受災戶））細部計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	修訂後條文	說明
(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。	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。	點次調整。
--	二、本計畫區內之建築及土地使用，應依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表（以下簡稱通案原則）（詳附表 1）」及本要點之規定管制，未規定事項適用其他有關法令之規定。	1.新增條文。 2.配合「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」之訂定，明定本計畫應適用通案性管制事項。
(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、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	點次調整。
(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、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。	點次調整。
(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	(刪除)	景觀及綠化原則依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第五點規定

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
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。		辦理，爰刪除本條文。
(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。	(刪除)	都市設計審議依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第六點規定辦理，爰刪除本條文。
(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%：	(刪除)	簡易都更依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第七點規定辦理，爰

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
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。		刪除本條文。
(七)本要點未規定事項，依其他法令規定。	(刪除)	併入修訂後條文第二點。

公開展覽草案僅供參考

1-16. 變更臺中市都市計畫（東光、三和地區）細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合通案性原則）〕專案通盤檢討

（一）計畫範圍

本計畫區行政上屬臺中市北屯區，包括三和里與東光里之部分，北臨整體開發地區單元 12；東側以旱溪西路三段為界；南臨整體開發地區單元 13，西側以鐵路用地為界，計畫面積約 32.30 公頃。

（二）計畫歷程

「擬定臺中市都市計畫（東光、三光地區）細部計畫」案係於 91 年 10 月 9 日府工都字第 0910148437 號函發布實施，並於 99 年 5 月完成第一次通盤檢討。本計畫於 104 年 7 月發布實施「變更臺中市都市計畫（東光、三和地區）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」，嗣後無涉變更。本計畫都市計畫發布實施歷程如下表。

臺中市都市計畫（東光、三和地區）細部計畫都市計畫發布實施歷程一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
一	擬定臺中市都市計畫（東光、三光地區）細部計畫案	臺中市政府 91.10.9 府工都字第 0910148437 號
二	變更臺中市部分細部計畫（土地使用分區管制要點）專案通盤檢討案	臺中市政府 96.3.12 府都計字第 0960036260 號
三	變更臺中市都市計畫（東光、三光地區）細部計畫（配合臺中都會區鐵路高架捷運化計畫）案	臺中市政府 98.1.6 府都計字第 0970318027 號
四	變更臺中市都市計畫（東光、三和地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案	臺中市政府 99.5.19 府都計字第 0990122075 號
五	變更臺中市都市計畫（東光、三和地區）細部計畫（配合臺中都會區鐵路高架捷運化計畫－修訂土地使用分區管制要點）案	臺中市政府 102.3.20 府授都計字第 1020049740 號
六	變更臺中市都市計畫細部計畫（原臺中市各計畫區）（獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點）案	臺中市政府 103.4.21 府授都計字第 1030067120 號
七	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－變更臺中市都市計畫（東光、三和地區）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	臺中市政府 104.7.22 府授都計字第 1040156066 號

公開展覽草案僅供參考

（三）變更內容及理由

臺中市都市計畫（東光、三和地區）細部計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	修訂後條文	說明
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。	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。	都市計畫法第22條規定細部計畫應表明事項包含土地使用分區管制，故予以修訂。
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。	二、本計畫區內之建築及土地使用，應依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表（以下簡稱通案原則）（詳附表1）」及本要點之規定管制，未規定事項適用其他有關法令之規定。	配合「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」之訂定，明定本計畫應適用通案性管制事項。
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。	(刪除)	用語定義依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第一點規定辦理，爰刪除本條文。

公開展覽草案僅供參考

<table>
<tr><th>原條文</th><th>修訂後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>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。</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>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。</td><td>三、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。</td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td>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：
<table><tr><th>使用別</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr><tr><td>市場用地</td><td>60</td><td>240</td><td></td></tr><tr><td>文小用地</td><td>50</td><td>200</td><td></td></tr><tr><td>兒童遊樂場用地</td><td>15</td><td>40</td><td></td></tr><tr><td>停車場</td><td>70</td><td>不予規定</td><td></td></tr><tr><td>車站用地</td><td>40</td><td>200</td><td>(高架月台不計入容積)</td></tr></table></td><td>四、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：</td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td>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：
<table><tr><th>項目</th><th>住二</th><th>住三</th><th>商二</th><th>商二</th><th>備註</th></tr><tr><td>建蔽率(%)</td><td>60</td><td>55</td><td>70</td><td>70</td><td></td></tr><tr><td>容積率(%)</td><td>220</td><td>280</td><td>280</td><td>350</td><td></td></tr><tr><td>上限容積率(%)</td><td>320</td><td>400</td><td>400</td><td>500</td><td>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。</td></tr><tr><td>後院深度(公尺)</td><td>3</td><td>3</td><td>2</td><td>-</td><td></td></tr><tr><td>高度比</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>-</td><td></td><td></td></tr></table>備註：基地面臨現有巷道免留設後院。</td><td>五、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：
<table><tr><th>項目</th><th>住二</th><th>住三</th><th>商一</th><th>商二</th><th>備註</th></tr><tr><td>建蔽率(%)</td><td>60</td><td>55</td><td>70</td><td>70</td><td></td></tr><tr><td>容積率(%)</td><td>220</td><td>280</td><td>280</td><td>350</td><td></td></tr><tr><td>上限容積率(%)</td><td>320</td><td>400</td><td>400</td><td>500</td><td>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。</td></tr><tr><td>後院深度(公尺)</td><td>3</td><td>3</td><td>2</td><td>-</td><td></td></tr><tr><td>高度比</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>-</td><td></td><td></td></tr></table>備註:基地於本要點發布前(91年10月9日)業經地政機關分割完竣，前面基地線距後面基地線深度，經扣除法定退縮空間（前院、騎樓或無遮簷人行道）及後院深度後不足6公尺者，免留設後院，但僅一側臨路之基地，應沿側</td><td>1.點次調整。
2.104年「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」已修訂前面基地線等用語定義，無需再將「現有巷道」視為道路檢討院落規定，「基地面臨現有巷道免留設後院」條文已無實</td></tr>
</table>

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
	面基地線任選一側增設寬度 1.5 公尺之側院。	質必要，故予以刪除原條文備註。 3.依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第二點第(四)款規定，修訂早期細分基地院落減設條件，以具一致性。
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。	六、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。	點次調整。
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)新開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	七、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，應由建築線退縮 0.5 公尺建築。 (二)新開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	1.點次調整。 2.現行建築線指定執行位置已統一，故將原條文「溝濱後」等文字刪除。 3.基地地形特殊無法留設騎樓或退縮建築依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第三點第(三)

公開展覽草案僅供參考

<table>
<tr><th>原條文</th><th>修訂後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>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。</td><td>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)(刪除)</td><td>款規定辦理，爰刪除原條文第(五)款。</td></tr>
<tr><td>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。</td><td>八、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 200 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，其零數應設置 1 輛；第二類建築物用途，樓地板面積 225 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，其零數應設置 1 輛。
<table>
<tr><th>建築物</th><th>總樓地板面積</th><th>設置標準</th></tr>
</table></td><td>1.點次調整
2.依停車空間留設標準原意，調整條文內容，並製作附表，減少條文解讀之落差。
3.敘明總樓地板面積及供二類以上用途使用者計算標準，以茲明確。</td></tr>
</table>

公開展覽草案僅供參考

<table>
<tr><th>原條文</th><th>修訂後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr>
<td>(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。</td>
<td>
<table>
<tr><th>用途</th><th>FA(㎡)</th><th></th></tr>
<tr><td rowspan="4">第一類</td><td>0<FA≤200</td><td>免設</td></tr>
<tr><td>200<FA≤300</td><td>設 1 輛</td></tr>
<tr><td>300<FA≤400</td><td>設 2 輛</td></tr>
<tr><td>FA＞400</td><td>(FA-200)/100</td></tr>
<tr><td rowspan="4">第二類</td><td>0<FA≤225</td><td>免設</td></tr>
<tr><td>225<FA≤375</td><td>設 1 輛</td></tr>
<tr><td>375<FA≤525</td><td>設 2 輛</td></tr>
<tr><td>FA＞525</td><td>(FA-225)/150</td></tr>
</table>
註 1：表列總樓地板面積(FA)，依據建築技術規則第 59 條附表說明一計算之。
註 2：同一幢建築物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，唯其免設部分應擇一適用。
(二)(刪除)
(二)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。
</td>
<td>4.附建法定停車空間改以代金繳納依「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」規定辦理，免再納入土管要點訂定。</td>
</tr>
<tr>
<td>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。</td>
<td>九、景觀及綠化原則：
本計畫區景觀及綠化原則依通案原則辦理，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。</td>
<td>1.點次調整。
2.景觀及綠化原則依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第五點規定辦理，爰刪除原條文第一款。</td>
</tr>
<tr>
<td>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</td>
<td>十、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</td>
<td>點次調整。</td>
</tr>
</table>

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
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%)	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。	(刪除)	招牌廣告物依專法管制，故予以刪除。
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	(刪除)	都市設計審議依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第六點規定辦理，爰刪除本條文。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
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。	十一、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。	點次調整。
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。	十二、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。	點次調整。
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。	十三、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。	點次調整。
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。	十四、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。	點次調整。
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。	十五、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，得不受第七點及第九點之限制。	1.點次調整。 2.配合條文點次調整文字。
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	(刪除)	簡易都更依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第七點規定辦理，爰刪除本條文。

公開閱覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
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。	(刪除)	畸零地之使用及要點發布前已取得建築執照者，依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第八點規定辦理，爰刪除本條文。

公開展覽草案僅供參考

1-17. 變更臺中市都市計畫（軍功、水景里地區）細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合通案性原則）〕專案通盤檢討

（一）計畫範圍

軍功及水景里地區之細部計畫區,位於臺中市主要計畫東北側、隸屬北屯區，東側臨接大坑風景區與整體開發地區單元 14、西側至旱溪東側道路（15M-200 旱溪東路）、北側至 30M-1（松竹路）、南側臨接整體開發地區單元 13，包括北屯區和平里、軍功里、水景里等，面積約 291.8939 公頃。

（二）計畫歷程

軍功、水景里地區細部計畫於 78 年 10 月 21 日發布實施，其後分別於 92 年 1 月及 100 年 6 月完成第一次及第二次通盤檢討。本計畫於 104 年 7 月公告發布實施「變更臺中市都市計畫（軍功、水景里地區）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」,嗣後未涉土地使用分區管制要點之修訂。都市計畫發布實施歷程如下表。

臺中市都市計畫（軍功、水景里地區）細部計畫發布實施歷程一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
一	擬定臺中市（軍功及水景里地區）細部計畫案	臺中市政府 78.10.21 府工都字第 92780 號
二	變更臺中市都市計畫（軍功及水景里地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案	臺中市政府 92.1.7 府工都字第 0910194537 號
三	變更臺中市都市計畫（軍功、水景里地區）細部計畫（部分第二種住宅區為道路用地）案	臺中市政府 92.10.1 府工都字第 0920154245 號
四	變更臺中市都市計畫（軍功及水景里地區）細部計畫（軍功路以東地區)(都市計畫圖重製專案通盤檢討）案	臺中市政府 93.8.23 府都計字第 0930130532 號
五	變更臺中市都市計畫（軍功、水景里地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案	臺中市政府 100.6.24 府授都計字第 1000110240 號
六	變更臺中市都市計畫細部計畫（原臺中市各計畫區）（獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點）案	臺中市政府 103.4.21 府授都計字第 1030067120 號
七	變更臺中市部分細部計畫(配合學校用地專案通盤檢討）案	臺中市政府 103.8.15 府授都計字第 10301549351 號
八	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－變更臺中市都市計畫（軍功、水景里地區）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	臺中市政府 104.7.22 府授都計字第 1040156066 號

公開展覽草案僅供參考

（三）變更內容及理由

臺中市都市計畫（軍功、水景里地區）細部計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	修訂後條文	說明
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。	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。	都市計畫法第22條規定細部計畫應表明事項包含土地使用分區管制，故予以修訂。
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。	二、本計畫區內之建築及土地使用，應依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」（以下簡稱通案原則）（詳附表1）」及本要點之規定管制，未規定事項適用其他有關法令之規定。	配合「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」之訂定，明定本計畫應適用通案性管制事項。
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	(刪除)	用語定義依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第一點規定辦理，爰刪除本條文。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
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。	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，但得為幼兒園及托嬰中心使用。 (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。	1.點次調整。 2.「托兒所」及「幼稚園」依現行法規已改制為「幼兒園」，另為營造有利生育、養育之環境，且托嬰中心尚不影響住宅區之住宅品質，故酌予修訂第一種住宅區之容許使用項目。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
(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)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。	四、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。	點次調整。
六、宗教專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於140%。	五、宗教專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於140%。	點次調整。
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。	六、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。	點次調整。
八、機關用地建蔽率不得大於40%，容積率不得大於200%。	七、機關用地建蔽率不得大於40%，容積率不得大於200%。	點次調整。
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)。	八、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(第四條)。	點次調整。
十、市場用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於240%。	九、市場用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於240%。	點次調整。
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、變電所用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。	點次調整。
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	十一、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	1.點次調整。 2.本計畫區內部分土地屬第十

公開展覽草案僅供參考

<table>
<tr><th>原條文</th><th>修訂後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>基地面積等規定詳如下表(修訂前土地使用強度表)：
修訂前土地使用強度表
<table>
<tr><th rowspan="2">項目</th><th colspan="4">住宅區</th><th colspan="3">商業區</th><th rowspan="2">備註</th></tr>
<tr><th>1</th><th>1-1</th><th>2</th><th>3</th><th>1</th><th>2</th><th>3-1</th></tr>
<tr><td>建蔽率(%)</td><td>50</td><td>50</td><td>60</td><td>55</td><td>70</td><td>70</td><td>70</td><td></td></tr>
<tr><td>容積率(%)</td><td>140</td><td>140</td><td>220</td><td>280</td><td>280</td><td>350</td><td>420</td><td></td></tr>
<tr><td>上限容積率(%)</td><td>200</td><td>200</td><td>320</td><td>400</td><td>400</td><td>500</td><td>600</td><td>辦理都市更新者不受此限</td></tr>
<tr><td>高度比</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td></td></tr>
<tr><td>前院深度(M)</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>規定應留設騎樓及無遮簷人行道者除外</td></tr>
<tr><td>後院深度(M)</td><td>3</td><td>3</td><td>3</td><td>3</td><td>2</td><td>2</td><td>--</td><td></td></tr>
<tr><td>側院寬度(M)</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>一宗基地得單側留設</td></tr>
<tr><td>最小基地面積(M²)</td><td>140</td><td>140</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td></td></tr>
<tr><td>基地最小面寬(M)</td><td>7</td><td>7</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td></td></tr>
</table>
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。
修訂後土地使用強度表
<table>
<tr><th rowspan="2">項目</th><th colspan="4">住宅區</th><th colspan="3">商業區</th><th rowspan="2">備註</th></tr>
<tr><th>1</th><th>1-1</th><th>2</th><th>3</th><th>1</th><th>2</th><th>3-1</th></tr>
<tr><td>建蔽率(%)</td><td>50</td><td>50</td><td>60</td><td>55</td><td>70</td><td>70</td><td>70</td><td></td></tr>
<tr><td>容積率(%)</td><td>140</td><td>140</td><td>220</td><td>280</td><td>280</td><td>350</td><td>420</td><td></td></tr>
<tr><td>上限容積率(%)</td><td>200</td><td>200</td><td>320</td><td>400</td><td>400</td><td>500</td><td>600</td><td>辦理都市更新者不受此限</td></tr>
<tr><td>高度比</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td></td></tr>
<tr><td>前院深度(M)</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>規定應留設騎樓及無遮簷人行道者除外</td></tr>
<tr><td>後院深度(M)</td><td>3</td><td>3</td><td>3</td><td>3</td><td>2</td><td>2</td><td>--</td><td></td></tr>
<tr><td>側院寬度(M)</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>一宗基地得單側留設</td></tr>
<tr><td>最小基地面積(M²)</td><td>140</td><td>140</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td></td></tr>
<tr><td>基地最小面寬(M)</td><td>7</td><td>7</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td></td></tr>
</table>
註：基地非屬整體開發地區，於本要點發布前(78 年 10 月 21 日)業經地政機關分割完竣，前面基地線距後面基地線深度，經扣除法定退縮空間（前院、騎樓或無遮簷人行道）及後院深度後不足 6 公尺者，免留設後院，但僅一側臨路之基地，應沿側面基地線任選一側增設寬度 1.5 公尺之側院。依規定應留設側院者，面寬未達 5.5 公尺者免留設側院，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。</td><td>基地面積等規定詳如下表(修訂後土地使用強度表)：</td><td>期重劃區，故依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第二點第(四)款規定，針對非屬整體開發地區之基地修訂早期細分基地院落減設條件，以具一致性。</td></tr>
<tr><td>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</td><td>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</td><td>點次調整。</td></tr>
</table>

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
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。	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，其位置及規模詳附圖 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 2(修訂前)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%。	十三、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，其位置及規模詳附圖 1 所示。 (二)在本條第 1 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，詳附圖 2(修訂後)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，應由建築線退縮 0.5 公尺建築。 (四)依本要點留設之前院，建築物如有設置圍牆之必要者，除分戶圍牆以外，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	1.點次調整。 2.為避免建築管理認定之疑義，爰修訂退縮型式參考圖。 3.基於都市景觀之考量，明訂建築退縮留設前院所設之圍牆應採鏤空設計，並明訂視覺穿透率標準，另為兼顧圍牆入口設置需要，放寬大門及車道入口設計限制。 4.現行建築線指定執行位置已統一，故將原條文「溝濱後」等文字刪除。 5.明訂退縮建築範圍應留設之人行步道空間，以營造友善行人之步道系統。

公開展覽草案供參考

原條文	修訂後條文	說明
(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。	尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%（如附圖 2）。 (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 4 公尺為無遮簷人行道。 (七)(刪除)	6.基地地形特殊無法留設騎樓或退縮建築依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第三點第(三)款規定辦理，爰刪除原條文第(七)款。
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。	(刪除)	景觀及綠化原則依「臺中市土地使用分區管制事項通案原則」第七點通案性規定管制，爰刪除本條文。
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(園道除外)，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(附圖 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。	十四、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(園道除外)，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(附圖 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。	點次調整。
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	十五、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	1.點次調整。 2.依停車空間留設標準原意，調

公開展覽草案僅供參考

<table>
<tr><th>原條文</th><th>修訂後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>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)
<table>
<tr><th rowspan="2">類別</th><th rowspan="2">建築物用途</th><th colspan="2">都市計畫區域</th></tr>
<tr><th>樓地板面積</th><th>設置標準</th></tr>
<tr><td rowspan="2">第一類</td><td rowspan="2">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。</td><td>150 平方公尺以下部分。</td><td>免設。</td></tr>
<tr><td>超過 150 平方公尺部分。</td><td>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。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">第二類</td><td rowspan="2">住宅、集合住宅等居住用途建築物。</td><td>150 平方公尺以下部分。</td><td>免設。</td></tr>
<tr><td>超過 150 平方公尺部分。</td><td>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。</td></tr>
</table>
(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。</td><td>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 200 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，其零數應設置 1 輛；第二類建築物用途，樓地板面積 225 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，其零數應設置 1 輛。(參考下表)
<table>
<tr><th>建築物用途</th><th>總樓地板面積 FA(㎡)</th><th>設置標準</th></tr>
<tr><td rowspan="4">第一類</td><td>0<FA≤200</td><td>免設</td></tr>
<tr><td>200<FA≤300</td><td>設 1 輛</td></tr>
<tr><td>300<FA≤400</td><td>設 2 輛</td></tr>
<tr><td>FA＞400</td><td>(FA-200)/100</td></tr>
<tr><td rowspan="4">第二類</td><td>0<FA≤225</td><td>免設</td></tr>
<tr><td>225<FA≤375</td><td>設 1 輛</td></tr>
<tr><td>375<FA≤525</td><td>設 2 輛</td></tr>
<tr><td>FA＞525</td><td>(FA-225)/150</td></tr>
</table>
註 1：表列總樓地板面積(FA)，依據建築技術規則第 59 條附表說明一計算之。
註 2：同一幢建築物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，唯其免設部分應擇一適用。
(三)(刪除)
(三)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。</td><td>整條文內容，並修訂附表，減少條文解讀之落差。
3. 敘明總樓地板面積及供二類以上用途使用者計算標準，以茲明確。
4. 附建法定停車空間改以代金繳納依「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」規定辦理，免再納入土管要點訂定。</td></tr>
<tr><td>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</td><td>(刪除)</td><td>都市設計審議依「臺中市通案性土地使用分區管</td></tr>
</table>

公開展覽草案僅供參考

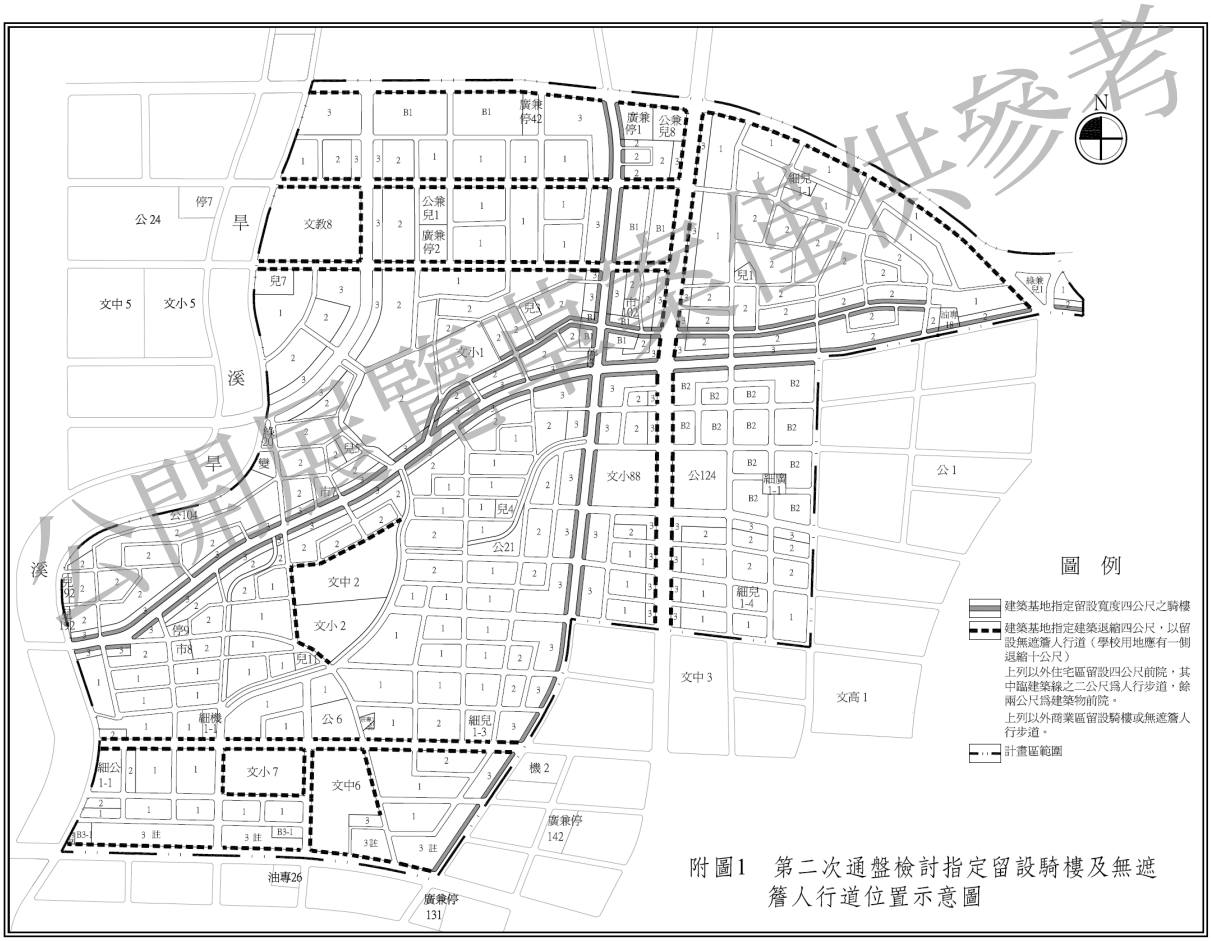
原條文	修訂後條文	說明
築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。 (二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。 (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。 (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。 (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 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。		制事項表」第六點規定辦理，爰刪除本條文。
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	(刪除)	簡易都更依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第七點規定辦理，爰刪除本條文。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
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。	(刪除)	1.畸零地之使用及要點發布前已取得建築執照者，依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第八點規定辦理，爰刪除原條文第(一)、(三)款。 2.第(二)款已於修訂後條文十一、土地使用強度表備註載明，無需重複訂定，故予以刪除。
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	十六、面臨旱溪側之廣告、招牌應依下列規定： (一)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	1.點次及目次調整。 2.招牌廣告物依專法管制，故予以刪除原條文第(一)款。

公開展覽草案僅供參考

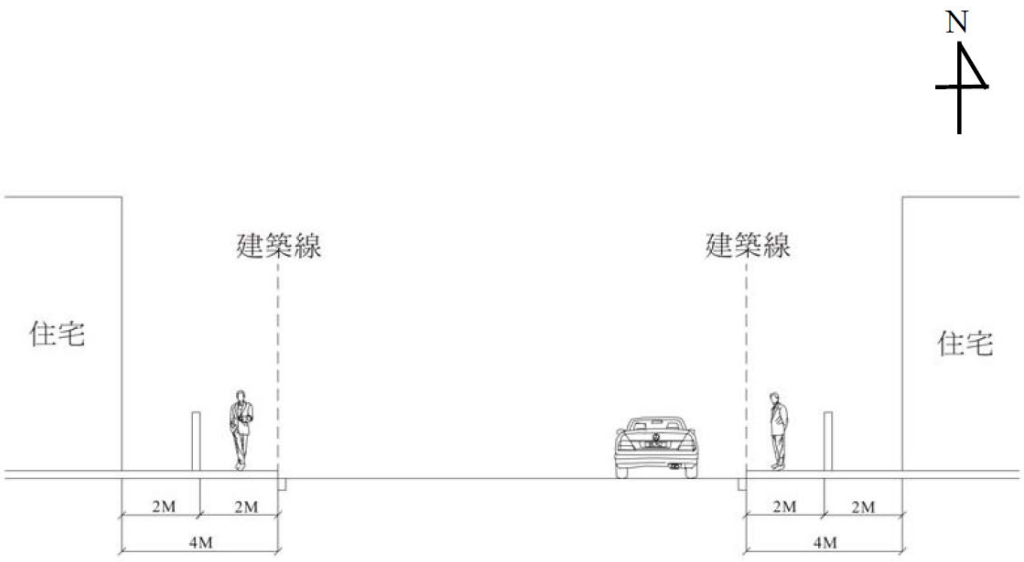
原條文	修訂後條文	說明
撐物)。 (3)建築物各層所設置正面型招牌廣告其面積不得大於該層該戶臨接外牆正面總面積四分之一，並不得封閉必要之採光逃生開口。 2.側懸型招牌廣告 (1)招牌廣告下端距地面淨高不得低於 4 公尺，且上端不得超過建築物簷口底部或女兒牆。 (2)招牌廣告(含固定支撐物)不得突出建築物外牆 1.4 公尺。 (3)招牌廣告之面積不得大於 1 平方公尺,厚度不得大於 30 公分。	得封閉必要之採光逃生開口。 (二)側懸型招牌廣告 1.招牌廣告下端距地面淨高不得低於 4 公尺，且上端不得超過建築物簷口底部或女兒牆。 2.招牌廣告(含固定支撐物)不得突出建築物外牆 1.4 公尺。 3.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。	



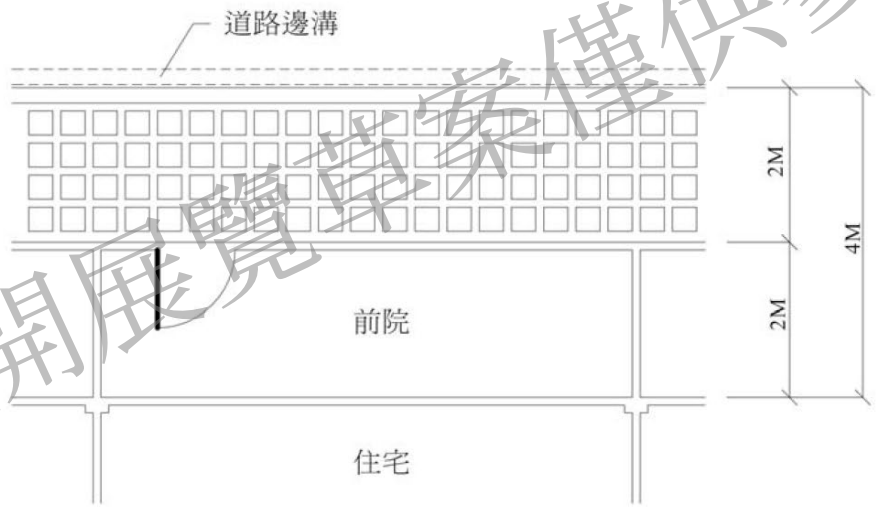
附圖1　第二次通盤檢討指定留設騎樓及無遮簷人行道位置示意圖

公開展覽參考圖

附圖 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



剖面圖　scale 1 / 200

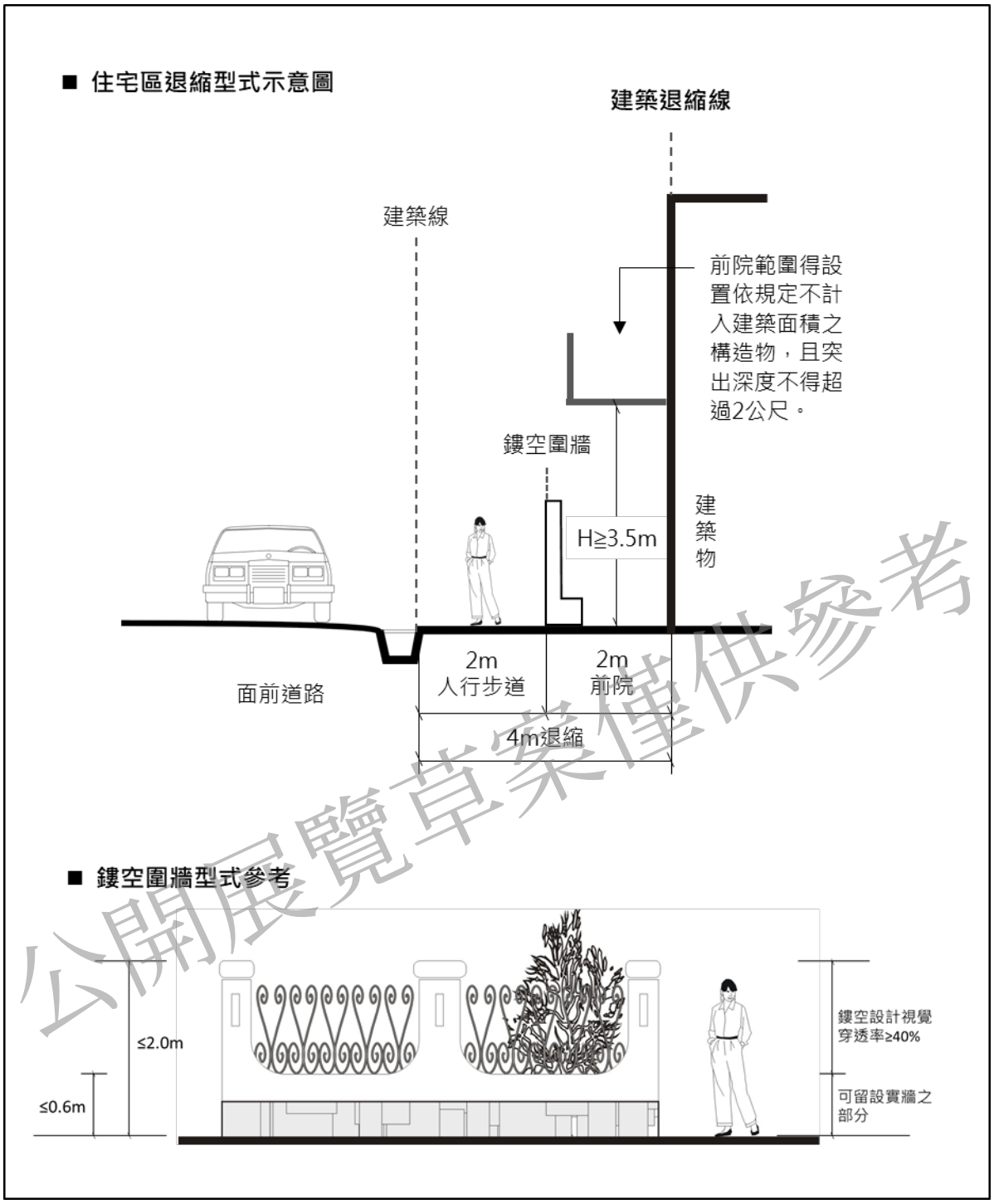


平面圖　scale 1/100

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，且透空欄杆之透空率至少 40%。

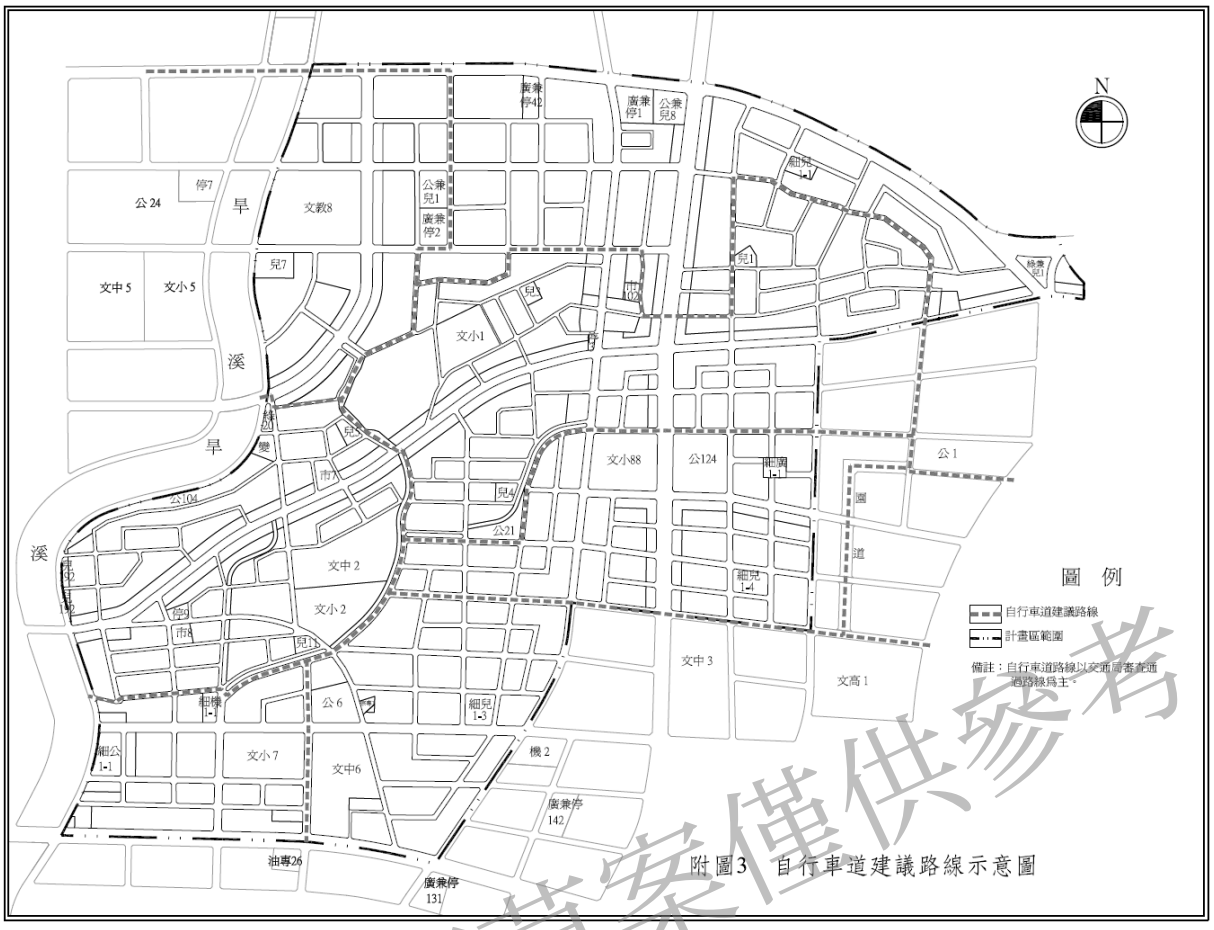
附圖 2 住宅區建築基地退縮四公尺建築設計示意圖(修訂前)

公開展覽草案僅供參考



公開展覽草案僅供參考

附圖 2 住宅區建築基地退縮四公尺建築設計示意圖(修訂後)



附圖 3 自行車建議路線示意圖

公開展覽草案僅供參考

1-18.變更臺中市都市計畫（臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍—廍子地區）細部計畫（含原大坑風景區部分）〔土地使用分區管制要點（配合通案性原則）〕專案通盤檢討

（一）計畫範圍

廍子地區位於臺中市都市計畫區東北側，過去廍子地區細部計畫分屬 2 處主要計畫區，分別為臺中市都市計畫（不包括大坑風景區）與臺中市擴大都市計畫（大坑風景地區），其中，臺中市擴大都市計畫（大坑風景地區）部分已於 103 年 4 月 25 日擬定臺中市大坑風景特定區計畫，且為考量都市行政管理之完整性，將廍子地區剔除於大坑風景特定區計畫範圍；並於 107 年 10 月 19 日發布實施之變更臺中市都市計畫（第四次通盤檢討）案納入臺中市都市計畫主要計畫範圍。綜上，廍子地區細部計畫目前已全部位屬臺中市都市計畫主要計畫範圍內，惟細部計畫內容尚未進行實質整併，現行仍維持 2 個細部計畫案，本小節將分別敘述以利查閱。

「變更臺中市都市計畫（臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍—廍子地區）細部計畫」範圍東至原臺中市擴大都市計畫（大坑風景地區）主要計畫區界，西與軍功及水景里細部計畫區、單元 14、單元 13 整體開發地區相鄰接，北面以東山路之南側道路境界線為界，南至北屯區與太平區交界處，行政區包括北屯區之部分和平里、部分廍子里及部分水景里，總面積計 34.43 公頃。

「變更臺中市（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—廍子地區）細部計畫」範圍東以廍子路與臺中市大坑風景特定區相鄰接，西接原臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）東界，北以東山路之南側道路境界線為界，南至北屯區與太平區交界處，行政區包括北屯區之部分廍子里及部分水景里，總面積計 165.77 公頃。

（二）計畫歷程

廍子地區細部計畫區位於原臺中市舊市區與大坑風景區之間，為配合前臺灣省水利局辦理大里溪整治計畫，特依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理都市計畫主要計畫個案變更，並於 84 年 7 月完成細部計畫擬定作業。104 年 7 月配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定辦理土地使用分區管制要點專案通盤檢討；其後，106 年 5 月發布實施之「變更臺中市都市計畫（台灣省實施區段徵收五年計畫範圍－廍子地區）細部計畫（計畫範圍專案通盤檢討）案」未涉及土地使用分區管制要點之修訂。112 年 11 月為配合中央住宅政策，變更文中小用地為社會福利設施用地並修訂土地使用分區管制要點。本計畫都市計畫發布實施歷程如下表。

公開展覽案僅供參考

臺中市都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍—廍子地區)細部計畫及臺中市(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—廍子地區)細部計畫都市計畫發布實施歷程一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
一	擬定臺中市(大坑風景區)都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍—廍子地區)細部計畫案	臺中市政府 84.7.25 府工都字第 99705 號
二	擬定臺中市都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍—廍子地區)細部計畫案	臺中市政府 84.7.31 府工都字第 102017 號
三	變更臺中市(大坑風景區)都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍—廍子地區)(污水處理場用地為機關用地)細部計畫案	臺中市政府 93.2.13 府工都字第 0930020579 號
四	變更臺中市(大坑風景區)都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍—廍子地區)細部計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案	臺中市政府 93.8.23 府都計字第 0930130532 號
五	變更臺中市都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍—廍子地區)細部計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案	臺中市政府 93.8.23 府都計字第 0930130532 號
六	變更臺中市都市計畫(台灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廍子地區)細部計畫(部分第二種住宅區、第三種住宅區、文小用地為道路用地)案	臺中市政府 97.4.8 府都計字第 0970065654 號
七	變更臺中市(大坑風景區)都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍—廍子地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案	臺中市政府 101.11.7 府授都計字第 1010156059 號
八	變更臺中市都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍—廍子地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案	臺中市政府 101.11.7 府授都計字第 1010156059 號
九	變更臺中市(大坑風景地區)都市計畫(台灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廍子地區)(第 3 種住宅區為第 1 種住宅區、廣場用地(廣 2))為第 3 種住宅區)細部計畫案	臺中市政府 102.11.8 府授都計字第 1020216901 號
十	變更臺中市都市計畫細部計畫(原臺中市各計畫區)(獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點)案	臺中市政府 103.4.21 府授都計字第 1030067120 號
十一	變更臺中市部分細部計畫(配合學校用地專案通盤檢討)案	臺中市政府 103.8.15 府授都計字第 10301549351 號
十二	變更臺中市都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍—廍子地區)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 變更臺中市(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—廍子地區)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	臺中市政府 104.7.22 府授都計字第 1040156066 號
十三	變更臺中市都市計畫(台灣省實施區段徵收五年計畫範圍－廍子地區)細部計畫(計畫範圍專案通盤檢討)案	臺中市政府 106.5.31 府授都計字第 10601094703 號
十四	變更臺中市都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廍子地區)細部計畫(部分文中小用地(文中小 3)為社會福利設施用地)(配合社會住宅興辦計畫)	臺中市政府 112.11.20 府授都計字第 11203399701 號

公開展覽草案僅供參考

（三）變更內容及理由

本要點共分兩部分。第一為廍子地區（原臺中市都市計畫區部分），第二為廍子地區（原大坑風景區部分）。

臺中市都市計畫（臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍—廍子地區）細部計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	修訂後條文	說明
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。	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。	都市計畫法第 22 條規定細部計畫應表明事項包含土地使用分區管制，故予以修訂。
--	二、本計畫區內之建築及土地使用，應依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」（以下簡稱通案原則）（詳附表 1）」及本要點之規定管制，未規定事項適用其他有關法令之規定。	1.新增條文。 2.配合「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」之訂定，明定本計畫應適用通案性管制事項。
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	(刪除)	用語定義依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第一點規定辦理，爰刪除本條文。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
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。	(刪除)	永久性空地之認定與計算方式依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第一點規定辦理，爰刪除本條文。
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。	三、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。	點次調整。

公開展覽草案僅供參考

<table>
<tr><th>原條文</th><th>修訂後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>五、住宅區之土地應依下表規定建築使用：
<table>
<tr><th rowspan="2">項目</th><th colspan="2">住宅區</th><th rowspan="2">備註</th></tr>
<tr><th>二</th><th>三</th></tr>
<tr><td>建蔽率（%）</td><td>60</td><td>55</td><td></td></tr>
<tr><td>容積率（%）</td><td>220</td><td>280</td><td></td></tr>
<tr><td>上限容積率（%）</td><td>330</td><td>420</td><td>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。</td></tr>
<tr><td>最高高度比</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td></td></tr>
<tr><td>最小前院深度（公尺）</td><td>5.5</td><td>5.5</td><td>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。</td></tr>
<tr><td>最小後院深度（公尺）</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td></td></tr>
<tr><td>最小側院深度（公尺）</td><td>—</td><td>—</td><td></td></tr>
</table></td><td>四、住宅區之土地應依下表規定建築使用：
<table>
<tr><th rowspan="2">項目</th><th colspan="2">住宅區</th><th rowspan="2">備註</th></tr>
<tr><th>二</th><th>三</th></tr>
<tr><td>建蔽率（%）</td><td>60</td><td>55</td><td></td></tr>
<tr><td>容積率（%）</td><td>220</td><td>280</td><td></td></tr>
<tr><td>上限容積率（%）</td><td>330</td><td>420</td><td>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。</td></tr>
<tr><td>最高高度比</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td></td></tr>
<tr><td>最小前院深度（公尺）</td><td>5.5</td><td>5.5</td><td>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。</td></tr>
<tr><td>最小後院深度（公尺）</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td></td></tr>
<tr><td>最小側院深度（公尺）</td><td>—</td><td>—</td><td></td></tr>
</table></td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td>六、學校用地應依下表規定建築使用：
<table>
<tr><th>項目</th><th>最大建蔽率(%)</th><th>最大容積率(%)</th></tr>
<tr><td>文小</td><td>50</td><td>150</td></tr>
<tr><td>文高(職)</td><td>50</td><td>200</td></tr>
</table></td><td>五、學校用地應依下表規定建築使用：
<table>
<tr><th>項目</th><th>最大建蔽率(%)</th><th>最大容積率(%)</th></tr>
<tr><td>文小</td><td>50</td><td>150</td></tr>
<tr><td>文高(職)</td><td>50</td><td>200</td></tr>
</table></td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td>112 年 11 月 20 日發布實施「變更臺中市都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廍子地區)細部計畫(部分文中小用地(文中小 3)為社會福利設施用地)(配合社會住宅興辦計畫)」
一、社會福利設施用地之土地使用分區管制要點訂定如下：
(一)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 400%。
(二)社會福利設施用地得為下列之使用
1.供社會住宅使用。
2.依住宅法第 33 條使用項目，保留一定空間供作社會福利服務、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園、青年創業空間、社區活動、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務或其他必要附屬設施之用。
(三)為確保社會住宅所在地區環境及公</td><td>六、社會福利設施用地之土地使用分區管制要點訂定如下：
(一)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 400%。
(二)社會福利設施用地得為下列之使用
1.供社會住宅使用。
2.依住宅法第 33 條使用項目，保留一定空間供作社會福利服務、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園、青年創業空間、社區活動、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務或其他必要附屬設施之用。
(三)為確保社會住宅所在地區環境及公共服務品質，於都市設計審議時應考量風廊規劃。
(四)為強化社會住宅對周邊環境之貢獻程度，並營造河岸周邊開放性，另與學校妥適區隔，臨學校用地側應</td><td>整併 112 年增訂社會福利設施用地土地使用分區管制要點案相關管制內容，非為增訂規定。</td></tr>
</table>

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
共服務品質，於都市設計審議時應考量風廊規劃。 (四)為強化社會住宅對周邊環境之貢獻程度，並營造河岸周邊開放性，另與學校妥適區隔，臨學校用地側應退縮 8 公尺建築(並應保留 4 公尺通路)，面臨排水道用地側臨建築線應退縮 10 公尺建築，其他應自建築線向內退縮 5.5 公尺，前開退縮建築至少留設 4 公尺為無遮簷人行道。	退縮 8 公尺建築(並應保留 4 公尺通路)，面臨排水道用地側臨建築線應退縮 10 公尺建築，其他應自建築線向內退縮 5.5 公尺，前開退縮建築至少留設 4 公尺為無遮簷人行道。	
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。	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。	同原條文
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	八、為鼓勵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)與街角開放空間，茲訂定下列獎勵措施： (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。 (二)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（得包含法定退縮部分(前院或無遮簷人行道等)）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	1.設置開放空間獎勵依專法管制，故刪除原條文第(一)款。 2.明訂街角開放空間得計入法定退縮部分，但不得與其他相關獎勵重複計算等規定，以茲明確。

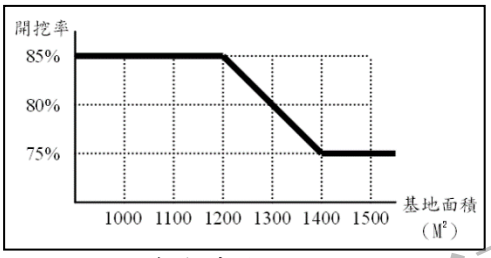
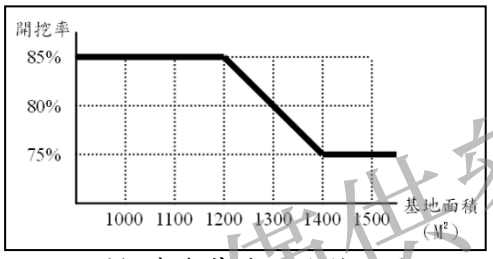
公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
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。	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，不得與其他相關獎勵重複計算。	
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。	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)(刪除)	基地地形特殊無法留設騎樓或退縮建築依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第三點第(三)款規定辦理，爰刪除原條文第(四)款。
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	十、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 200 平方公尺以下免設汽車停車位，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，其零數應設置各 1 輛；第二類建築物用途，樓	1.依停車空間留設標準原意，調整條文內容，並製作附表，減少條文解讀之落差。 2.敘明總樓地板面積及供二類以上用途使用

公開展覽草案僅供參考

<table>
<tr><th>原條文</th><th>修訂後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr>
<td>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。</td>
<td>地板面積 225 平方公尺以下免設汽車停車位，超過部分每 150 平方公尺設置汽車與機車(或自行車)停車位各 1 輛，其零數應設置各 1 輛。
<table>
<tr><th>建築物用途</th><th>總樓地板面積 FA(㎡)</th><th>汽車與機車（或自行車）設置標準</th></tr>
<tr><td rowspan="4">第一類</td><td>0<FA≤200</td><td>免設</td></tr>
<tr><td>200<FA≤300</td><td>設 1 輛</td></tr>
<tr><td>300<FA≤400</td><td>設 2 輛</td></tr>
<tr><td>FA＞400</td><td>(FA-200)/100</td></tr>
<tr><td rowspan="4">第二類</td><td>0<FA≤225</td><td>免設</td></tr>
<tr><td>225<FA≤375</td><td>設 1 輛</td></tr>
<tr><td>375<FA≤525</td><td>設 2 輛</td></tr>
<tr><td>FA＞525</td><td>(FA-225)/150</td></tr>
</table>
註 1：表列總樓地板面積(FA)，依據建築技術規則第 59 條附表說明一計算之。
註 2：同一幢建築物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，唯其免設部分應擇一適用。
(二)(刪除)
(二)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。
(三)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。</td>
<td>者計算標準，以茲明確。
3.附建法定停車空間改以代金繳納依「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」規定辦理，免再納入土管要點訂定。
4.機車或自行車停車位得免計入容積樓地板面積依「都市計畫法臺中市施行自治條例第 50 條第一項第三款規定辦理，爰刪除原條文第(四)款後段規定。</td>
</tr>
<tr>
<td>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</td>
<td>十一、景觀及綠化原則
本計畫區景觀及綠化原則依通案原則辦理，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。</td>
<td>景觀及綠化原則依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第五點規定辦理，爰刪除原條文第(一)款。</td>
</tr>
</table>

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
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	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.住宅區之開挖率不得超過 75%，其他使用分區及公共設施用地之開挖率不得超過建蔽率加 15%，且最高不得超過 85%。 2.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率不得高於 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。	配合用語定義調整條文內容。

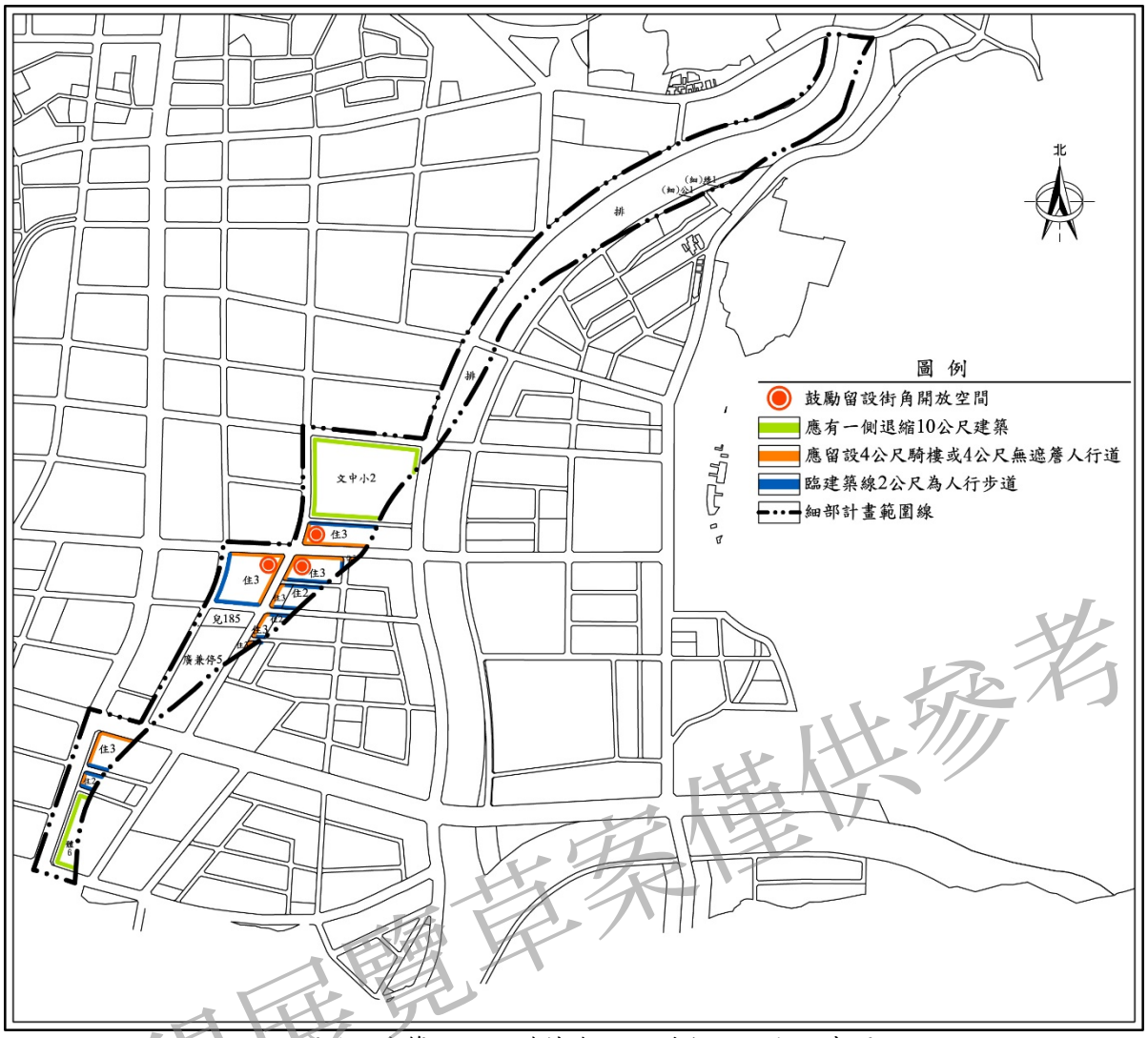
公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
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)	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)	同原條文。
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。	(刪除)	招牌廣告物依專法管制，故予以刪除。
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。	(刪除)	都市設計審議依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第六點規定辦理，爰刪除本條文。
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	(刪除)	簡易都更依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第七點規定辦理，爰

公開展覽草案僅供參考

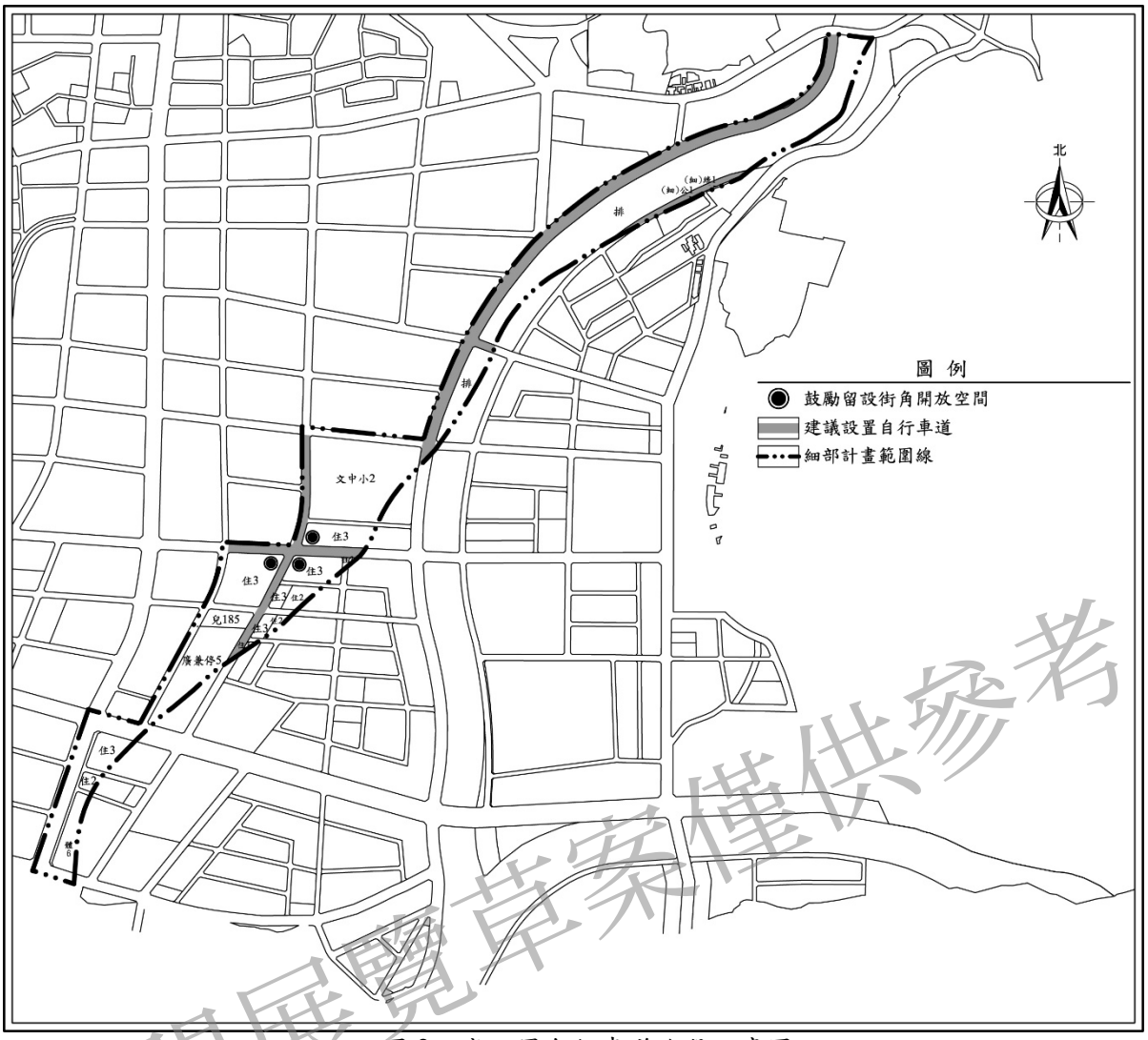
原條文	修訂後條文	說明
15%： (一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。 (二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。 (三)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。		刪除本條文。
十七、本條文未規定事項，適用其他法令規定。	(刪除)	併入修訂後條文第二點。

公開展覽草案僅供參考



附圖 1　建築退縮、騎樓與人行道留設規定示意圖

公開展覽草案僅供參考



附圖 2　應設置自行車道路段示意圖

公開展覽草案僅供參考

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—廍子地區)細部計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	修訂後條文	說明
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。	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。	都市計畫法第 22 條規定細部計畫應表明事項包含土地使用分區管制，故予以修訂。
--	二、本計畫區內之建築及土地使用，應依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」(以下簡稱通案原則)(詳附表 1)」及本要點之規定管制，未規定事項適用其他有關法令之規定。	1.新增條文。 2.配合「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」之訂定，明定本計畫應適用通案性管制事項。
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。	(刪除)	用語定義依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第一點規定辦理，爰刪除本條文。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
(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。	(刪除)	永久性空地之認定與計算方式依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第一點規定辦理，爰刪除本條文。
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。	三、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，但得為幼兒園及托嬰中心等使用。 (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。	1.點次調整。 2.「托兒所」及「幼稚園」依現行法規已改制為「幼兒園」，另為營造有利生育、養育之環境，且托嬰中心尚不影響住宅區之住宅品質，故酌予修訂第一種住宅區之容許使用項目。
五、住宅區之土地應依下表規定建築使用：	四、住宅區之土地應依下表規定建築使用：	點次調整。

公開展覽草案僅供參考

<table>
<tr><th>原條文</th><th>修訂後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th rowspan="2">項目</th><th colspan="3">住宅區</th><th rowspan="2">備註</th></tr>
<tr><th>一</th><th>二</th><th>三</th></tr>
<tr><td>建蔽率(%)</td><td>50</td><td>60</td><td>55</td><td></td></tr>
<tr><td>容積率(%)</td><td>140</td><td>220</td><td>280</td><td></td></tr>
<tr><td>上限容積率(%)</td><td>210</td><td>330</td><td>420</td><td>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。</td></tr>
<tr><td>最高高度比</td><td>1</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td></td></tr>
<tr><td>最小前院深度(公尺)</td><td>5.5</td><td>5.5</td><td>5.5</td><td>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。</td></tr>
<tr><td>最小後院深度(公尺)</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td></td></tr>
<tr><td>最小側院深度(公尺)</td><td>1.5</td><td>－</td><td>－</td><td></td></tr>
</table>
</td><td>
<table>
<tr><th rowspan="2">項目</th><th colspan="3">住宅區</th><th rowspan="2">備註</th></tr>
<tr><th>一</th><th>二</th><th>三</th></tr>
<tr><td>建蔽率(%)</td><td>50</td><td>60</td><td>55</td><td></td></tr>
<tr><td>容積率(%)</td><td>140</td><td>220</td><td>280</td><td></td></tr>
<tr><td>上限容積率(%)</td><td>210</td><td>330</td><td>420</td><td>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。</td></tr>
<tr><td>最高高度比</td><td>1</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td></td></tr>
<tr><td>最小前院深度(公尺)</td><td>5.5</td><td>5.5</td><td>5.5</td><td>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10點留設騎樓地。</td></tr>
<tr><td>最小後院深度(公尺)</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td></td></tr>
<tr><td>最小側院深度(公尺)</td><td>1.5</td><td>－</td><td>－</td><td></td></tr>
</table>
</td><td></td></tr>
<tr><td>六、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。</td><td>五、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。</td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td>七、學校用地應依下表規定建築使用：
<table>
<tr><th>項目</th><th>最大建蔽率(%)</th><th>最大容積率(%)</th></tr>
<tr><td>文小</td><td>50</td><td>150</td></tr>
<tr><td>文中</td><td>50</td><td>150</td></tr>
<tr><td>文高(職)</td><td>50</td><td>200</td></tr>
</table>
</td><td>六、學校用地應依下表規定建築使用：
<table>
<tr><th>項目</th><th>最大建蔽率(%)</th><th>最大容積率(%)</th></tr>
<tr><td>文小</td><td>50</td><td>150</td></tr>
<tr><td>文中</td><td>50</td><td>150</td></tr>
<tr><td>文高(職)</td><td>50</td><td>200</td></tr>
</table>
</td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td>八、市場用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。</td><td>七、市場用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。</td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td>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。</td><td>八、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。</td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td>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</td><td>九、為鼓勵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)與街角開放空間，茲訂定下列獎勵措</td><td>1.點次調整。
2.設置開放空間獎勵依專法管制，故刪除原</td></tr>
</table>

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
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 3) 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。	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。 (二)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(得包含法定退縮部分(前院或無遮簷人行道等))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 3) 2.依前項規定留設之街角開放空間，不得與其他相關獎勵重複計算。	條文第(一)款。 3.明訂街角開放空間得計入法定退縮部分，但不得與其他相關獎勵重複計算等規定，以茲明確。
十一、建築退縮(詳附圖 3) (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	十、建築退縮(詳附圖 3) (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。惟依第九點規定留設街角	1.點次調整。 2.基地地形特殊無法留設騎樓或退縮建築依「臺中市

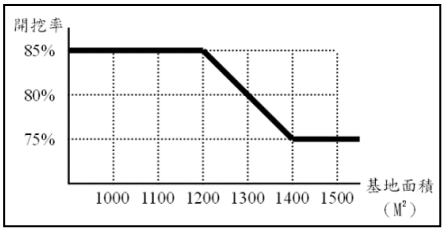
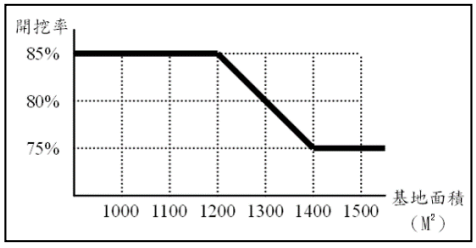
公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
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。	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)(刪除)	通案性土地使用分區管制事項表」第三點第(三)款規定辦理，爰刪除原條文第(四)款。
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)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。	十一、景觀及綠化原則 本計畫區景觀及綠化原則依通案原則辦理，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。	1.點次調整。 2.景觀及綠化原則依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第五點規定辦理，爰刪除原條文第(一)款。

公開展覽草案僅供參考

<table>
<tr><th>原條文</th><th>修訂後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>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。</td><td>十二、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 200 平方公尺以下免設汽車停車位，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，其零數應設置各 1 輛；第二類建築物用途，樓地板面積 225 平方公尺以下免設汽車停車位，超過部分每 150 平方公尺設置汽車與機車(或自行車)停車位各 1 輛，其零數應設置各 1 輛。
<table>
<tr><th>建築物用途</th><th>總樓地板面積 FA(㎡)</th><th>汽車與機車（或自行車）設置標準</th></tr>
<tr><td rowspan="4">第一類</td><td>0<FA≤200</td><td>免設</td></tr>
<tr><td>200<FA≤300</td><td>設 1 輛</td></tr>
<tr><td>300<FA≤400</td><td>設 2 輛</td></tr>
<tr><td>FA＞400</td><td>(FA-200)/100</td></tr>
<tr><td rowspan="4">第二類</td><td>0<FA≤225</td><td>免設</td></tr>
<tr><td>225<FA≤375</td><td>設 1 輛</td></tr>
<tr><td>375<FA≤525</td><td>設 2 輛</td></tr>
<tr><td>FA＞525</td><td>(FA-225)/150</td></tr>
</table>
註 1：表列總樓地板面積(FA)，依據建築技術規則第 59 條附表說明一計算之。
註 2：同一幢建築物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，唯其免設部分應擇一適用。
(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)(刪除)
(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。</td><td>1.點次調整。
2.依停車空間留設標準原意，調整條文內容，並製作附表，減少條文解讀之落差。
3.敘明總樓地板面積及供二類以上用途使用者計算標準，以茲明確。
4.附建法定停車空間改以代金繳納依「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」規定辦理，免再納入土管要點訂定。
5.機車或自行車停車位得免計入容積樓地板面積依「都市計畫法臺中市施行自治條例第 50 條第一項第三款規定辦理，爰刪除原條文第(五)款後段規定。</td></tr>
<tr><td>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</td><td>十三、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.住宅區之開挖率不得超過 75%，其他使用分區及公共設施用地之開挖率不得超過建蔽率加 15%，且最高不得超過 85%。
2.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</td><td>1.點次調整。
2.配合用語定義調整條文內容。</td></tr>
</table>

公開展覽草案僅參考

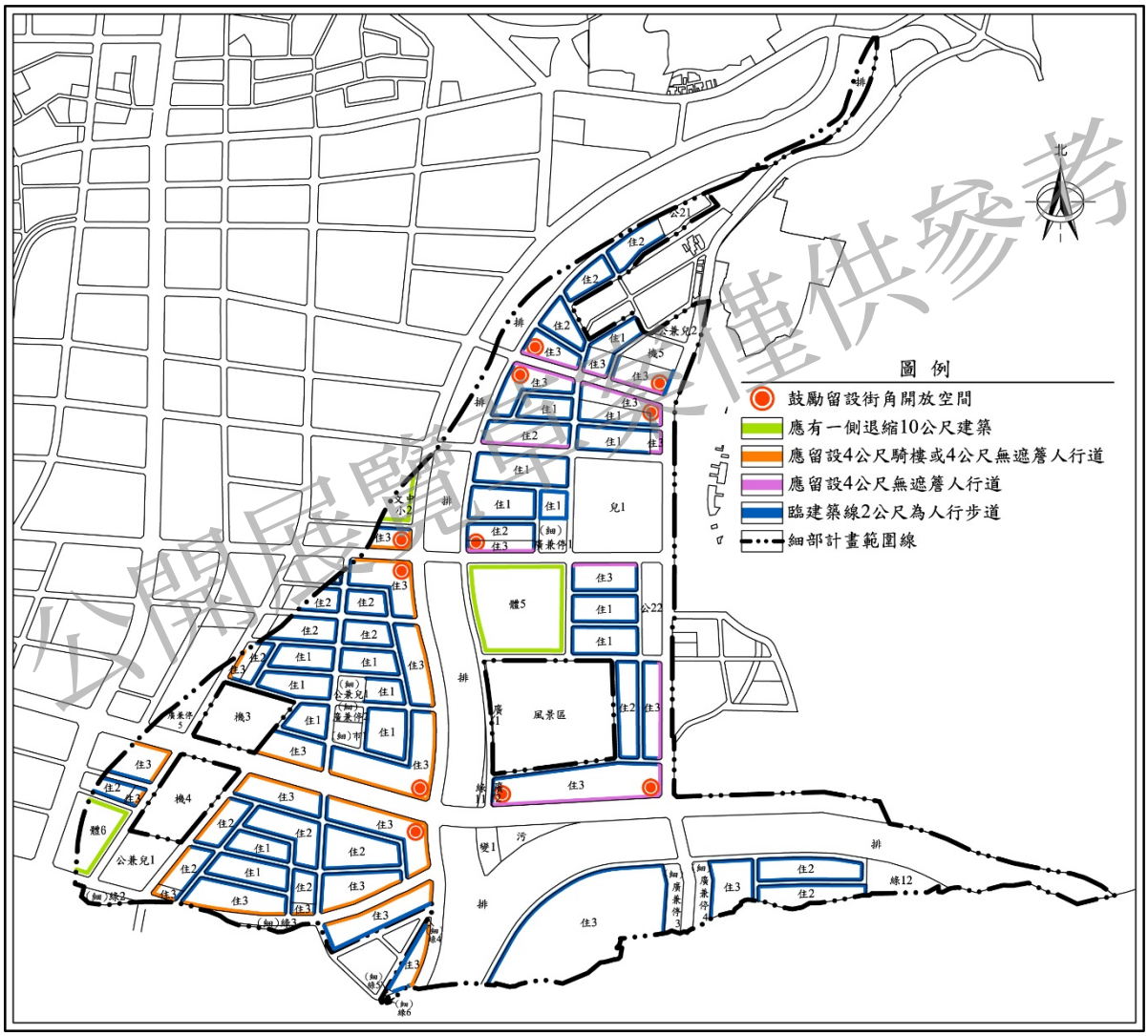
原條文	修訂後條文	說明
開挖規模，以使其停車位數符合經濟效益。  開挖率與基地面積對照圖 3.基地條件特殊或地下室設計困難，經都市設計審查委員會審議通過後得酌予調整，惟其調整後之地下各層樓平均開挖面積不得高於85%，單層不得高於90%。 4.高層建築依建築技術規則辦理。 (二)新開闢之學校用地，其法定空地之透水面積比例不得小於70%，且應避免設置不透水之運動場及跑道，操場除依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第三條規定設置滯洪設施外不得設置地下室，惟情形特殊經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過者不在此限。 (三)公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地與廣場兼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。	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率不得高於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4)	十四、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4)	點次調整。
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。	(刪除)	招牌廣告物依專法管制，故予以刪除。
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。	(刪除)	都市設計審議依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第六點規定辦

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
(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。		理，爰刪除本條文。
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	(刪除)	簡易都更依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第七點規定辦理，爰刪除本條文。

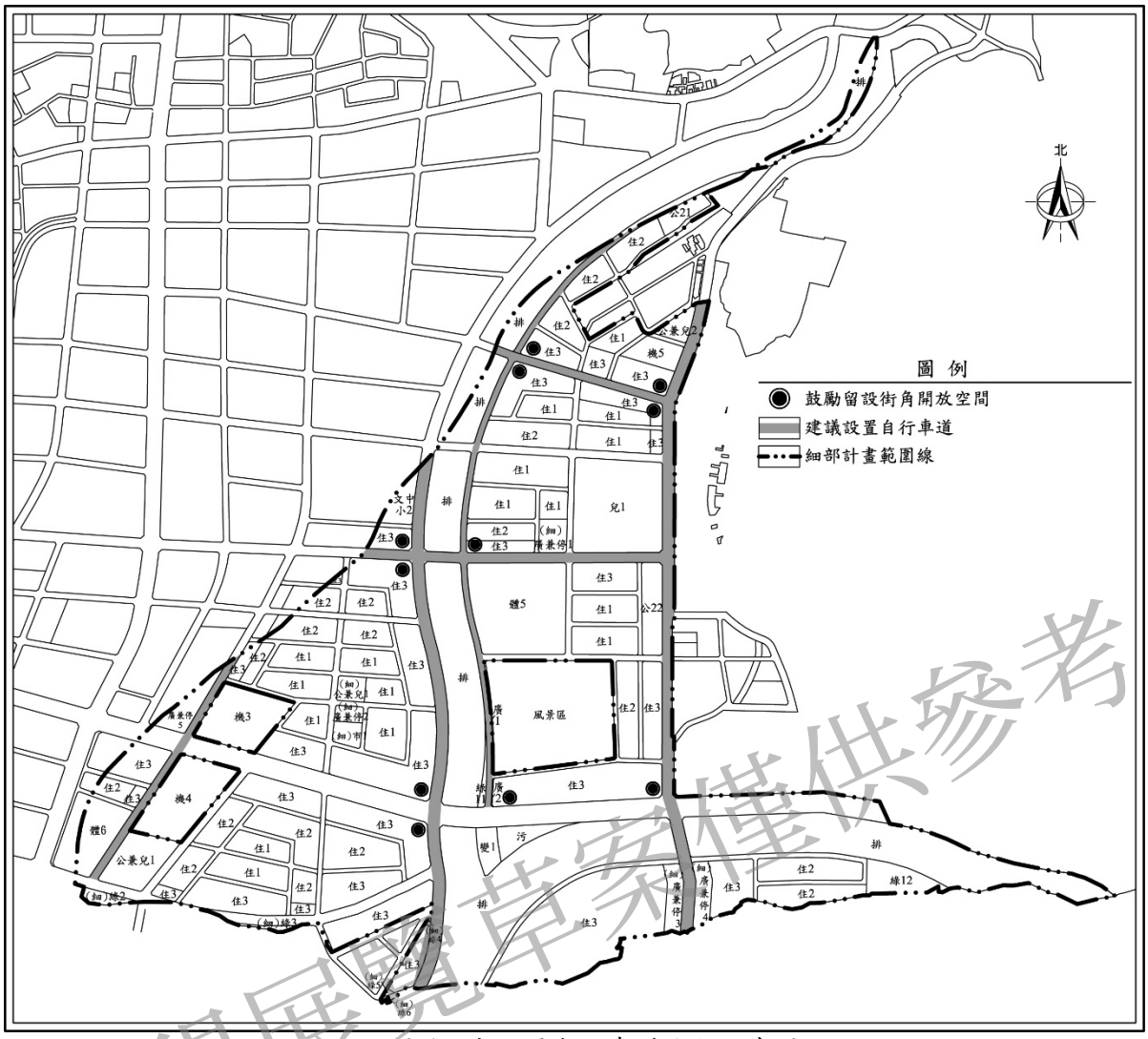
公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
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。	(刪除)	併入修訂後條文第二點。



附圖 3　建築退縮、騎樓與人行道留設規定示意圖

公開展覽資料僅供參考



附圖 4　應設置自行車道路段示意圖

公開展覽草案僅供參考

附件

附表 1　臺中市通案性土地使用分區管制事項表

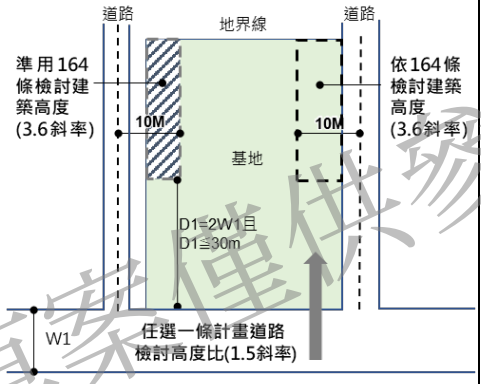
附表 2　臺中市都市計畫甲、乙種工業區土地申請公共服務設施及公用事業設施基地設置條件表

公開展覽草案僅供參考

附表 1　臺中市通案性土地使用分區管制事項表

條文內容	備註
一、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分戶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）基地最小面寬：基地臨接道路之兩側面基地線間最小水平距離。 （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，但最小淨寬度不得小於 1 公尺。 （十七）高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接計畫道路對側道路境界線之最小水平距離之比。 建築物不計建築物高度及不計建築面積之構造物者，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、廣兼停（經都市計畫確定之廣場範圍）、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、行水區或其他類似空地者，其建築物得依下列規定擇一計算高度比： 1.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。 2.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。	各細部計畫得依實際需求增訂其他用語定義。

公開展覽草案僅供參考

條文內容	備註
（十八）開挖率：地下各層外牆中心線以內之最大水平投影面積，除以基地面積之比值。 （十九）離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。	
二、使用項目與開發強度 （一）各土地使用分區及公共設施用地之使用項目與開發強度依各細部計畫土地使用分區管制要點規定管制，未規定者依都市計畫法臺中市施行自治條例規定管制。 （二）甲、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 2；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。 （三）訂有高度比之計畫區，高度比檢討方式如下： 基地臨接二條以上計畫道路者，得任選一條檢討高度比。其臨接其他側道路或基地未臨接道路但位於鄰近道路中心線深進 10 公尺範圍內之建築物高度部分，應檢討符合建築技術規則建築設計施工編第 164 條規定。(如附圖 1)  附圖 1　高度比檢討方式示意圖 （四）訂有前、後、側院留設規定之計畫區，其非屬整體開發地區早期細分基地院落留設放寬規定如下： 基地於各細部計畫土地使用分區管制要點發布前業經地政機關分割完竣，前面基地線距後面基地線深度，經扣除法定退縮空間（前院、騎樓或無遮簷人行道）及後院深度後不足 6 公尺者，免留設後院，但僅一側臨路之基地，應沿側面基地線任選一側增設寬度 1.5 公尺之側院。依規定應留設側院者，面寬未達 5.5 公尺者免留設側院，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。	1.各細部計畫得依實際發展情形訂定。 2.本點係全市通案性原則。 3.考量各細部計畫訂定土地使用分區管制要點之日期不一，訂有前、後、側院留設規定且非屬整體開發地區之細部計畫，仍應於個別土管要點載明發布日期，以茲明確。
三、騎樓與建築退縮規定 （一）騎樓與建築退縮依各細部計畫土地使用分區管制要點管制，未規定者依臺中市建築管理自治條例及臺中市騎樓及無遮簷人行道設置標準規定辦理。 （二）公共開放空間及前院範圍依以下全市通案性原則辦理： 1.指定留設之公共開放空間未明訂人行步道留設寬度者，應至少留設淨寬2.5公尺之人行步道，其餘空間始得綠化或設置街道傢俱。 2.前院範圍得設置依規定不計入建築面積之構造物，且突出深度不得超過 2 公尺。 （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	各細部計畫得依實際發展情形訂定。

公開展覽草案僅供參考

條文內容	備註
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。	
四、容積獎勵規定 （一）依各細部計畫土地使用分區管制要點規定管制，惟不得超過都市計畫法臺中市施行自治條例有關增加建築容積上限之規定。 （二）訂有街角開放空間獎勵者，不得設置圍籬且應供公眾使用，其範圍得包含法定退縮部分（前院或無遮簷人行道等），但不得與其他相關獎勵重複計算，始得增加興建總樓地板面積。	各細部計畫得依實際需求訂定。
五、景觀及綠化原則 建築基地內之法定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。法定空地面積每滿 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。因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致法定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固碳當量基準值檢討。	各細部計畫得依實際需求增訂其他規定。
六、應提送都市設計審議範圍： （一）新建建築物達以下規模： 1.新建建築物層數超過 12 層(不含 12 層)。 2.住宅區之建築基地面積超過 6,000 平方公尺。 3.商業區之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者。 4.住宅區及商業區新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。 （二）總樓地板面積達 10,000 平方公尺之公用事業(包括航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、電信局、電信設施、電信線路中心及機房設施、警察及消防機構、變電所、煤氣、天然氣加(整)壓站、加油站、液化石油氣汽車加氣站、郵政局所及郵件處理場、自來水設施等)、能源或輸變電工程設施、文大及文教區開發案。 （三）公有新建建築物或設施達以下規模： 1.公共設施用地採多目標使用之建築基地面積達 3,000 平方公尺且新建總樓地板面積達 1,000 平方公尺者。 2.市區高架道路、市區人行陸橋、地下道出入口、街道傢俱及景觀設施；但上述設施如屬道路主管機關審議通過者，不在此限。 3.基地面積達 10,000 平方公尺公園用地且新建總樓地板面積達 2,000 平方公尺者。 4.新建校舍總樓地板面積達 3,000 平方公尺或進行校區整體開發之學校;但依臺中市立高級中等以下學校校園規劃審議小組設置及作業要點審議通過者，不在此限。 5.新建總樓地板面積達 3,000 平方公尺之政府機關、體育館、博物	各細部計畫得依實際需求增訂其他規定。

公開展覽草案僅供參考

條文內容	備註
館、圖書館、美術館、陳列館、集會堂、演藝廳、立體停車場者。 6.捷運系統開發案及其附屬設施或採聯合開發之申請案。 7.古蹟保存區之公共工程。 （四）都市計畫指定地區。 （五）基地面積 6,000 平方公尺以上之新闢立體停車場。但建築物附屬停車場，不在此限。 （六）實施容積管制前已申請或領有建造執照，於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 規定提出之申請案。 （七）申請容積移轉案件達以下規模，應經都市設計審議通過，始得辦理容積移轉： 1.接受基地之移入容積超過 3,000 平方公尺。 2.整體開發地區各單元細部計畫區之土地申請容積移轉量達基準容積之 20%者。 3.「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」及「臺中市都市計畫（後庄里地區）細部計畫」申請移入容積數量，加計都市更新條例、都市計畫法或其他法規規定給予之獎勵容積總量，超過其基準容積 40%者。 4.其他細部計畫地區申請移入容積數量，加計都市更新條例、都市計畫法或其他法規規定給予之獎勵容積總量，超過其基準容積 60%者。 （八）其他依法令規定須經臺中市政府都市設計審議委員會審議之案件。 第一項各款建築基地之建築基地細分規模、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(含自然天際線檢討)、景觀計畫、環境保護設施、氣候變遷減緩及調適、管理維護計畫等都市設計相關事項，經都市設計審議通過後，始核發建造執照。	
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，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 年以上主要構造為鋼筋混凝土造、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，主要構造為土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之鋼筋混凝土加強磚造(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	

公開展覽草案僅供參考

條文內容	備註
選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 2 公尺。 （五）不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。	
八、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）各細部計畫區內建築物使用，除各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。	各細部計畫得依實際需求增訂其他規定。

公開展覽草案僅供參考

附表 2　臺中市都市計畫甲、乙種工業區土地申請公共服務設施及公用事業設施基地設置條件表

公共服務設施及公用事業設施		使用面積	使用細目	基地使用條件	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	依各目的事業主管	加油站、液化石油氣汽	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

公開展覽草案僅供參考

公共服務設施及公用事業設施		使用面積	使用細目	基地使用條件	管理維護事項
	車加氣站（含汽車、機車定期檢驗及代檢設施）及其附屬設施	機關法令規定	車加氣站		機關法令規定
(七)	電信設施	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	使用土地總面積不得超過該工業區土地總面積百分之五	1.醫療機構 2.護理機構 3.其他醫事機構	1.申請基地應臨接寬度八公尺以上道路 2.申請基地與煤氣、天燃氣、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。	依各目的事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）、	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

公開展覽草案僅供參考

公共服務設施及公用事業設施		使用面積	使用細目	基地使用條件	管理維護事項
			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		
(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、銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構	使用總樓地板面積不得超過單一建築基地之樓地板面積百分之十五	郵局、銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構	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五十九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

公開展覽草案僅供參考

公共服務設施及公用事業設施		使用面積	使用細目	基地使用條件	管理維護事項
(十八)	再生能源發電設備及其輸變電相關設施（不含沼氣發電）	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)	倉儲批發業	使用土地面積在一公頃以上五公頃以下	倉儲批發業	1.申請基地應面臨寬度十二公尺以上道路。 2.其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經本府審查通過者。	依各目的事業主管機關法令規定
(二十)	其他經市政府審查核准之必要公共服務設施及公用事業	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

公開展覽草案僅供參考

公開展覽草案僅供參考

業務承辦人員	
業務單位主管	

擬定機關：臺中市政府