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

【第二冊】

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

【第二冊】

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【第二冊部分】

1-19.變更臺中市都市計畫（中清交流道附近乙種工業區）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
1-20. 變更臺中市都市計畫（水湳機場原址整體開發區）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 4-7
1-21.變更臺中市都市計畫（西屯地區）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 4-41
1-22.變更臺中市都市計畫（福星路附近地區）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 4-54
1-23.變更臺中市都市計畫（新市政中心專用區）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 4-64
1-24.變更臺中市都市計畫（新市政中心專用區西側）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 4-94
1-25.變更臺中市都市計畫（新市政中心專用區南側）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 4-108
1-26.變更臺中市都市計畫（豐樂里附近地區）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 4-126
1-27. 變更臺中市都市計畫（楓樹里地區）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 4-144

公開展覽等案僅供參考

1-28.變更臺中市都市計畫（水堀頭地區）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.....4-154
1-29.變更臺中市都市計畫（福安里附近）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.....4-163
1-30.變更臺中市都市計畫（原哈林企業）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.....4-177
1-31.變更臺中市都市計畫（工業住宅社區）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.....4-186
1-32.變更臺中市都市計畫（原榮信紡織公司）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.....4-193
1-33. 變更臺中市都市計畫（南屯區寶山段1032等地號住宅區）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.4-199
1-34. 變更臺中市都市計畫(部分農業區為零星工業區)(配合天源義記機械股份有限公司擴廠）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.....4-206
1-35.變更臺中市都市計畫（文山及春社里地區）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.....4-207
1-36. 變更臺中市都市計畫(臺中工業區及工業住宅社區)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.....4-219
1-37. 變更臺中市都市計畫(寶山里及文山里地區工業區)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.....4-229
1-38.變更臺中市都市計畫（精密機械科技創新園區部分）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.....4-238
1-39. 變更臺中市都市計畫(配合精密機械科技創新園區二期部份)細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合通案性原則）〕專案通盤檢討.....4-246
1-40. 變更臺中市都市計畫【乙種工業區（供聯好環保股份有限公司使用）】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.....4-254
1-41.變更臺中市都市計畫（原公園用地為機關用地）（配合水災災害防救策進計畫—建置區域降雨雷達設施）細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合通案性原則）〕專案通盤檢討.....4-256

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

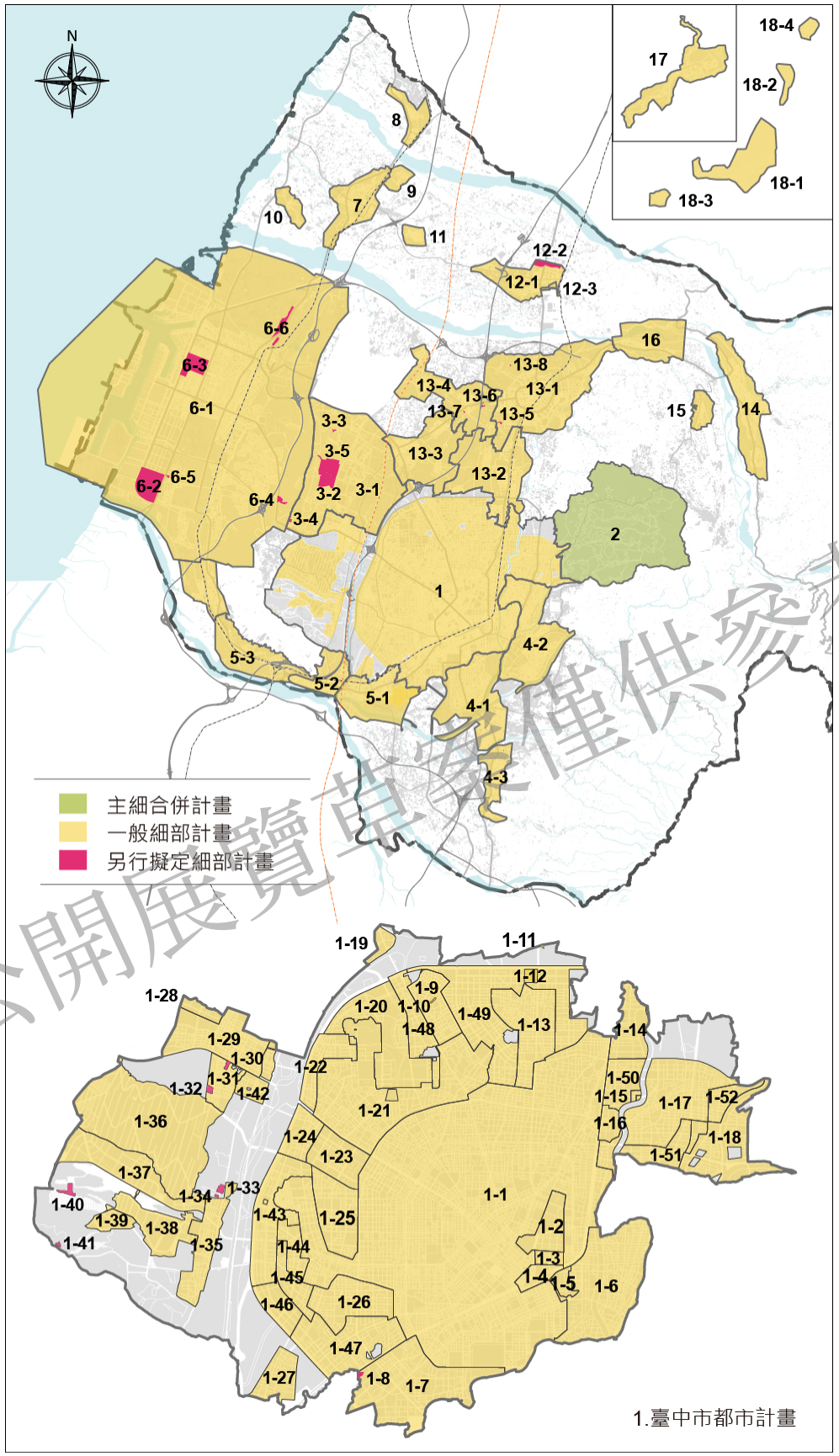
計畫土地使用分區管制要點之規定辦理，上開 2 案不納入本次專案通盤檢討變更。

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



公開展覽草案僅供參考

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。

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

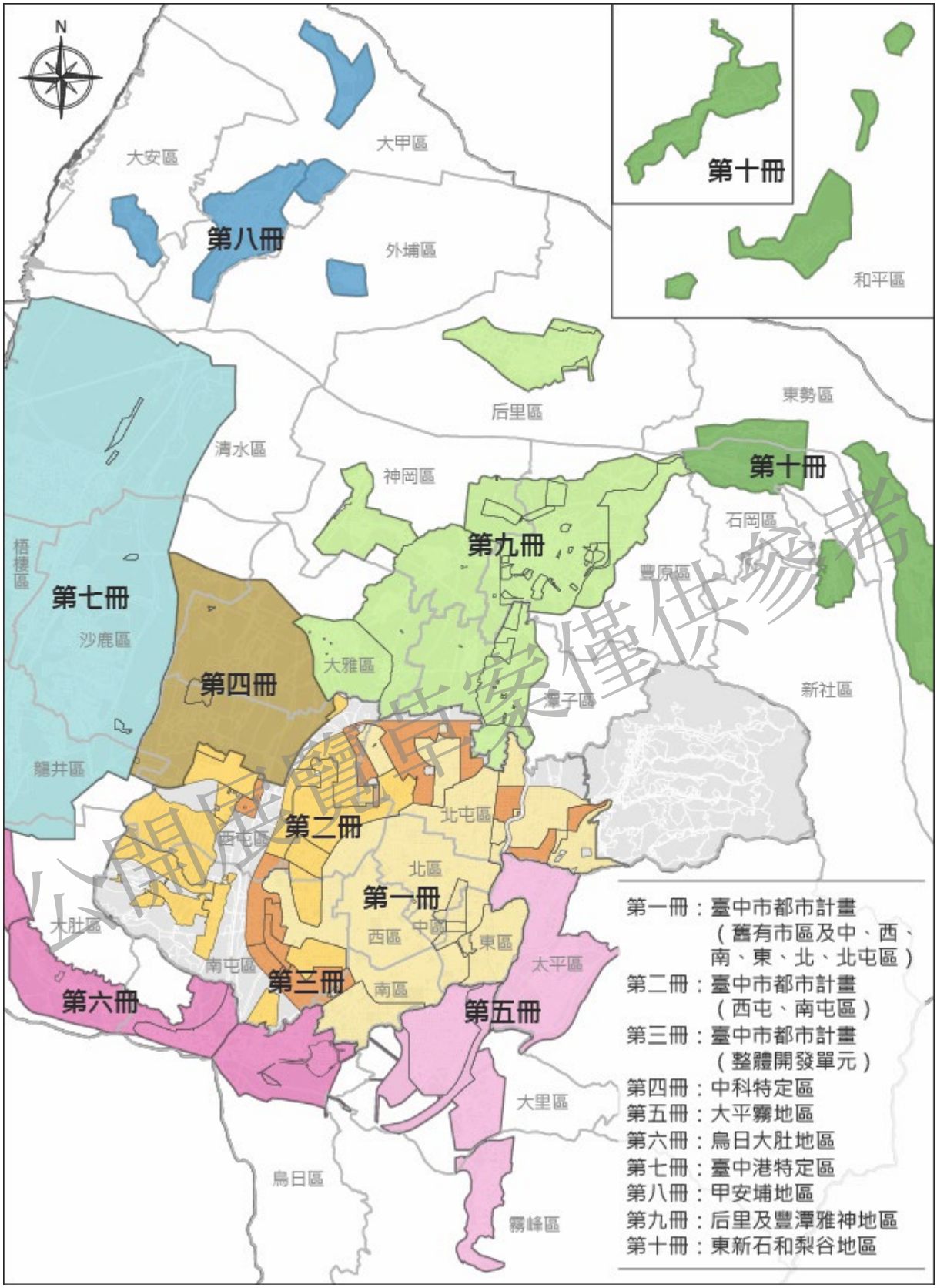


圖 1-2　各冊計畫書涵蓋範圍示意圖

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

公開展覽資料僅供參考

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	

公開展覽專案僅供參考

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。

公開展覽草案僅供參考

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

公開展覽草案僅供參考

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。

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

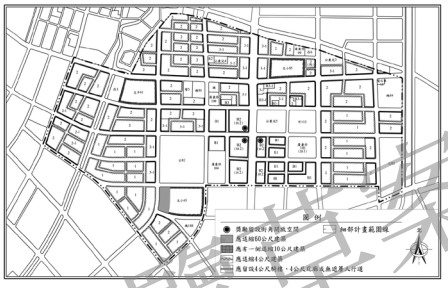
使用分區	原市轄		原縣轄	
	建蔽率(%)	容積率(%)	建蔽率(%)	容積率(%)
住宅區	—	—	40~60	100~300
住 1	50	140	50~60	100~180
住 2	60	220	50~60	150~240
住 3	55	280	55~60	180~240
住 4	50	300	50~55	200~280
住 5	50	340~400	55	330
商業區	—	—	40~80	200~400
商 1	70	280	60~80	150~300
商 2	70	350	60~80	180~320
商 3	70	420	80	400~500
商 4	60	500	80	600
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

公開展覽暨業權說參考

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 colspan="3">條文內容摘要</th></tr>
<tr><td>依建築物用途留設</td><td colspan="3">(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 colspan="3">(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 colspan="3">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 colspan="3">（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、廓子地區、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，**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。」**(如圖 2-1)

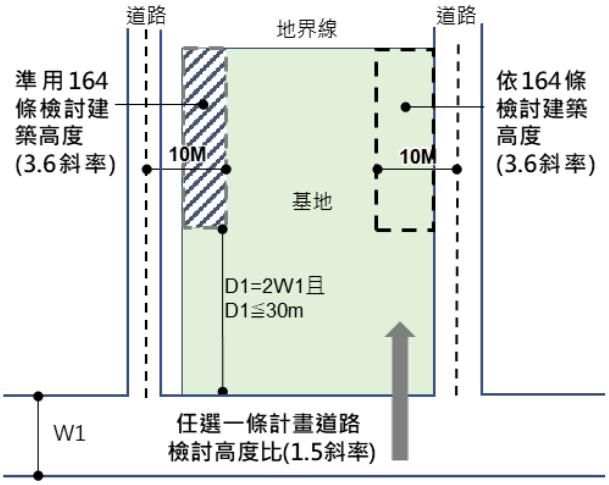


圖 2-1　高度比檢討方式示意圖

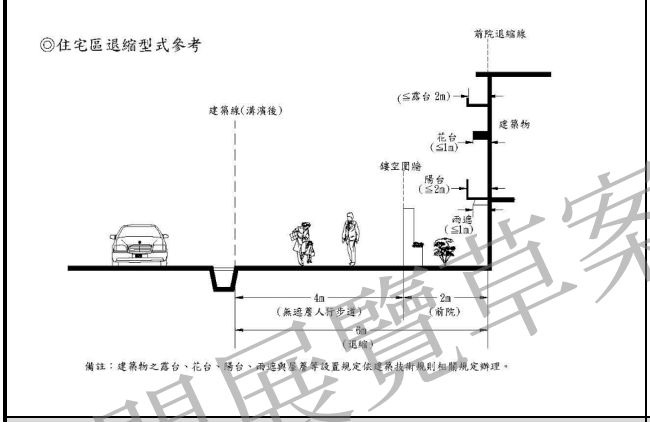
公開展覽草案僅供參考

三、建築退縮規定部分

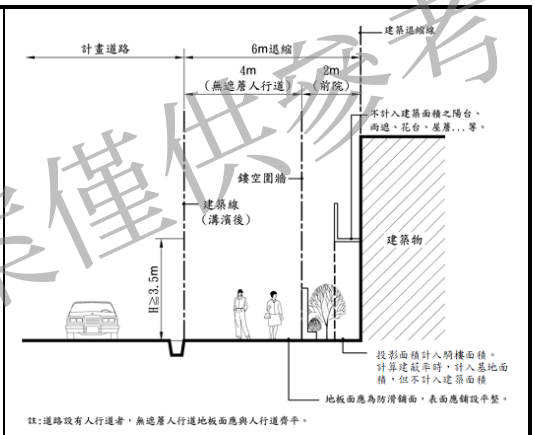
（一）建築退縮參考圖型式不一

說明：

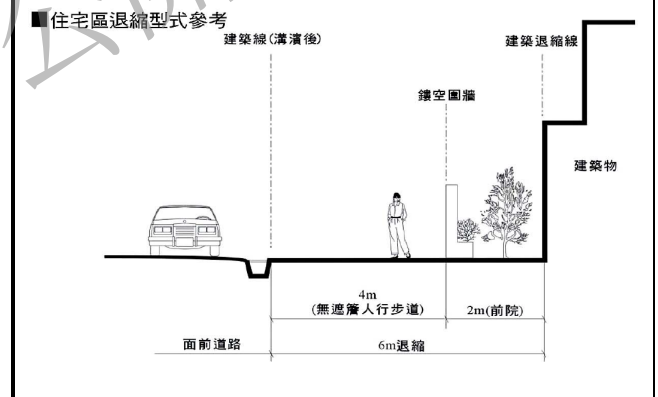
1. 依照現行計畫規定，針對建築基地前院之留設型式，大多以建築退縮型式參考圖方式呈現，然而不同計畫區之間示意圖呈現方式有所差異，以整體開發地區單元八、十三、十四為例，住宅區臨建築線部分應退縮 6 公尺，並留設 4 公尺作為無遮簷人行道，惟有關前院之型式參考圖呈現不盡相同，因無條文訂定之原意說明，如單元十四未敘明不計入建築面積之構造是否不得突出建築物，造成建築管理認定之疑義。



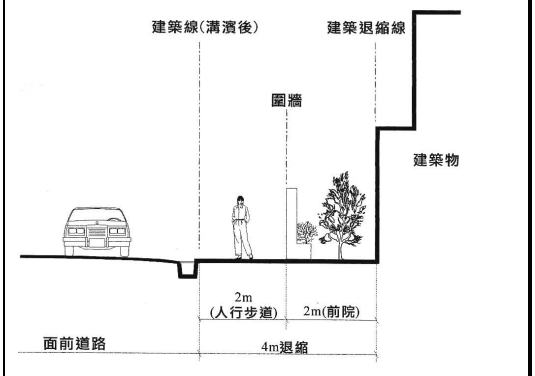
例 1：整體開發地區單元八



例 2：整體開發地區單元十三



例 3：整體開發地區單元十四



例 4：新市政中心專用區西側

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：

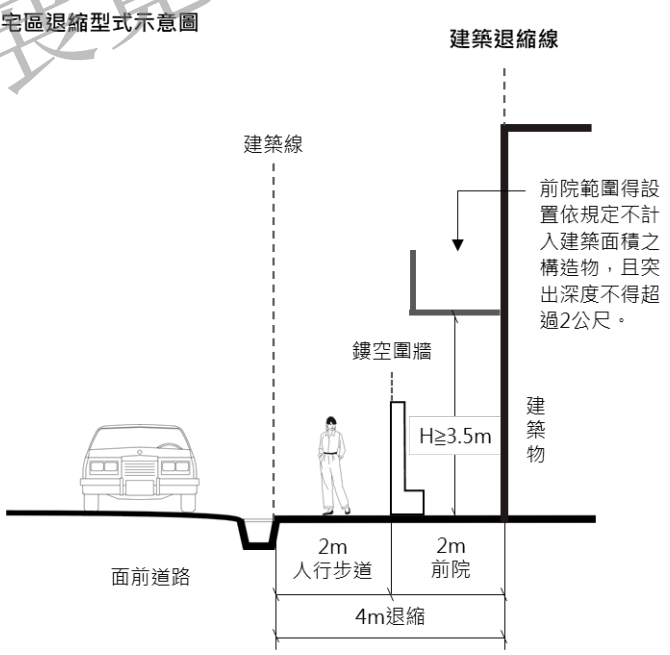


圖 2-2　建築退縮型式參考圖

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）。**」

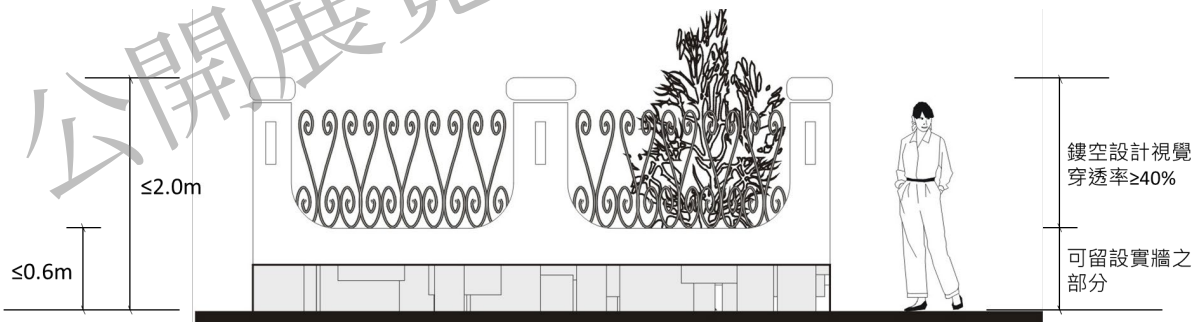


圖 2-3　鏤空圍牆參考圖

（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。

公開展覽草案僅供參考

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

公開展覽草案僅供參考

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。

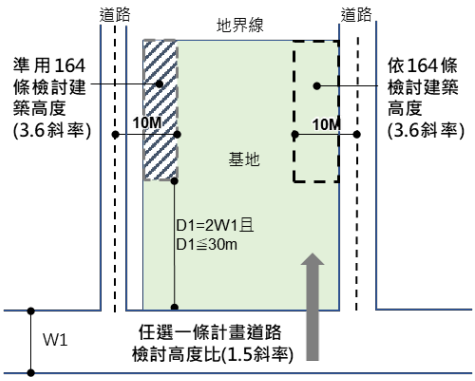
三、保留計畫差異性條文

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

【第二冊部分】

1-19. 變更臺中市都市計畫（中清交流道附近乙種工業區）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

計畫區範圍於西屯區北端，北以大雅區為界，西以「中部科學工業園區台中基地附近特定區」為界，東側及南側臨高速公路中清交流道，計畫面積為25.6989公頃。

（二）計畫歷程

本計畫區原計畫為農業區，依據主要計畫第一次通盤檢討及第二次通盤檢討之指導，於87年11月24日府工都字第133788號函公告實施「擬定臺中市都市計畫（中清交流道附近乙種工業區）細部計畫」，於94年3月完成第一次通盤檢討，於109年6月3日完成第二次通盤檢討，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（中清交流道附近乙種工業區）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（中清交流道附近乙種工業區）細部計畫案	臺中市政府87.11.24府工都字第133788號
二	變更臺中市都市計畫（中清交流道附近乙種工業區）細部計畫（第一次通盤檢討）案	臺中市政府94.3.29府都計字第0940049704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（中清交流道附近乙種工業區）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
五	變更臺中市都市計畫（中清路交流道附近乙種工業區）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10601094701號
六	變更臺中市都市計畫（中清交流道附近乙種工業區）細部計畫（第二次通盤檢討）案	臺中市政府109.6.3府都計字第10901224791090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（中清交流道附近乙種工業區）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 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、本計畫區中之建物與土地使用，應依本要點規定管制，本要點未規定者，適用有關法令規定；其用語亦同。	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、本計畫區內乙種工業區及倉儲批發專用區之建蔽率與容積率等規定詳如下： (一)乙種工業區之建物與附屬設施，建蔽率不得大於 70%，基準容積率不得大於 140%，上限容積率不得大於 210%。建築物高度比 1.5。(已完成回饋土地及原零星工業區位置詳附圖 1) (二)倉儲批發專用區之建物與附屬設施，建蔽率不得大於 65%，容積率不得大於 200%，建築物高度比 1.5。 (三)上開建築物高度比係指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。	三、本計畫區內乙種工業區及倉儲批發專用區之建蔽率與容積率等規定詳如下： (一)乙種工業區之建物與附屬設施，建蔽率不得大於 70%，基準容積率不得大於 140%，上限容積率不得大於 210%。建築物高度比 1.5。(已完成回饋土地及原零星工業區位置詳附圖 1) (二)倉儲批發專用區之建物與附屬設施，建蔽率不得大於 65%，容積率不得大於 200%，建築物高度比 1.5。 (三)(刪除)	高度比用語定義依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第一點規定辦理，爰刪除原條文第(三)款。
四、乙種工業區之建築物應自建築線退縮 4 公尺以上設置無遮簷人行道(退縮部分得列入法定空地計算)並加綠化。	四、乙種工業區之建築物應自建築線退縮 4 公尺以上設置無遮簷人行道(退縮部分得列入法定空地計算)並加綠化。	同原條文。
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	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	乙種工業區申請設置公共服

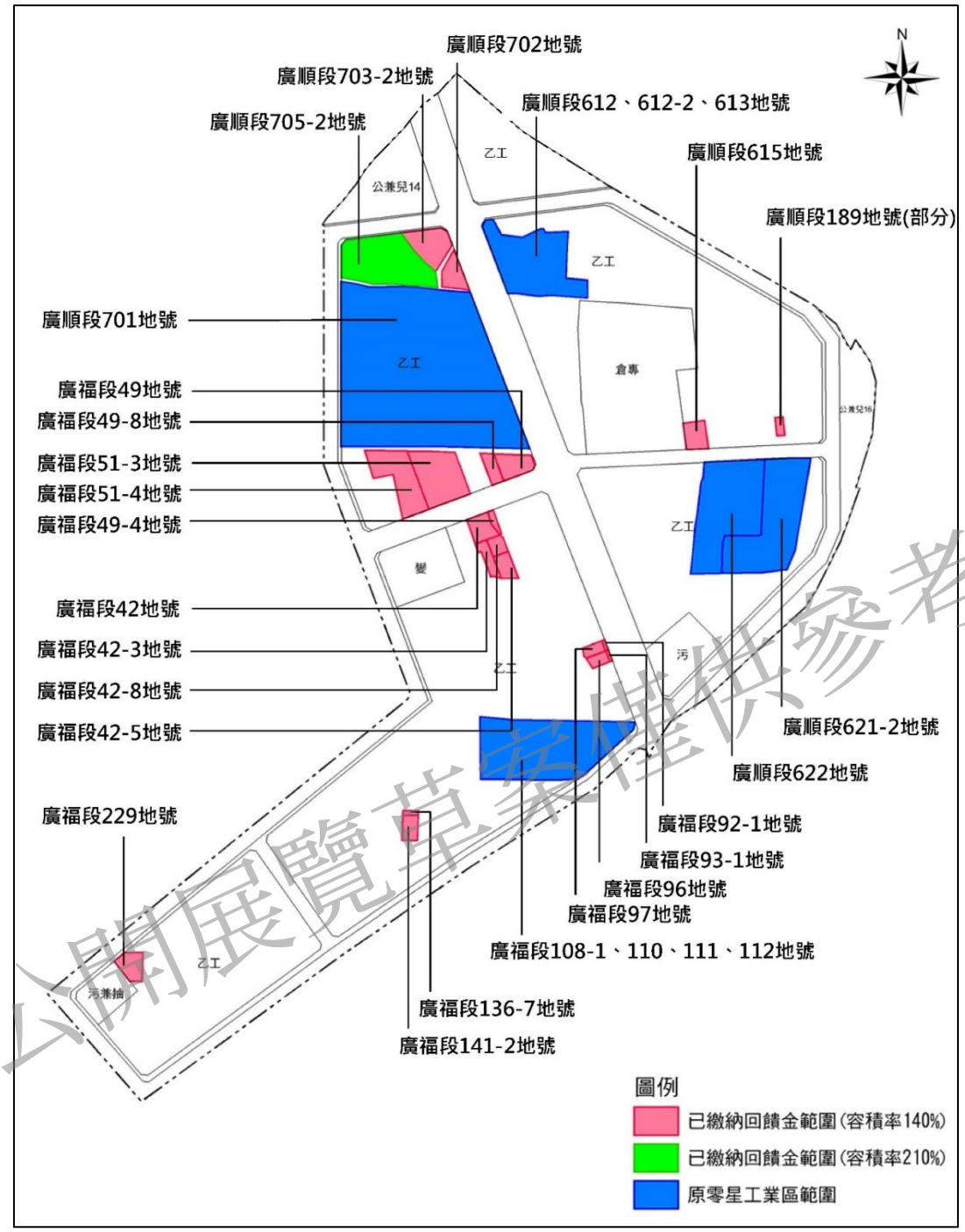
公開展覽草案僅供參考

<table>
<tr><th>原條文</th><th>修訂後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>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。</td><td>定管制。</td><td>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，爰刪除原條文第二項。</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不得超過如下表之規定：
<table><tr><th>公共設施</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr><tr><td>公園兼兒童遊樂場用地</td><td>15</td><td>30</td></tr><tr><td>污水處理場、污水處理場兼抽水站用地</td><td>40</td><td>200</td></tr><tr><td>變電所用地</td><td>40</td><td>200</td></tr></table></td><td>六、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過如下表之規定：
<table><tr><th>公共設施</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr><tr><td>公園兼兒童遊樂場用地</td><td>15</td><td>30</td></tr><tr><td>污水處理場、污水處理場兼抽水站用地</td><td>40</td><td>200</td></tr><tr><td>變電所用地</td><td>40</td><td>200</td></tr></table></td><td>同原條文。</td></tr>
<tr><td>七、建築基地內的法定空地應留設 1/2 以上作為停車場及裝卸貨物使用，並配合退縮之 4 公尺集中留設使用，其餘部分應予綠化、 美化。</td><td>(刪除)</td><td>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。</td></tr>
<tr><td>八、本計畫區不適用任何容積獎勵規定。</td><td>七、本計畫區不適用任何容積獎勵規定。</td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td>九、建築景觀及基地綠美化
(一)建築物臨接或面向公園兼兒童遊樂場、人行步道及開放空間，原則上不得設置鐵窗、柵欄及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。
(二)為確保地下水補注及增加透水性面積，建築基地內之法定空地應留設 50%以上進行植栽綠美化，其不透水鋪面所佔面積應在 1/2 以下。</td><td>八、建築景觀及基地綠美化依通案原則辦理，其餘景觀及綠化原則如下：
(一)建築物臨接或面向公園兼兒童遊樂場、人行步道及開放空間，原則上不得設置鐵窗、柵欄及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。
(二)(刪除)
(二)綠化面積應連續且完整，以創造良好視覺及環境品質。</td><td>1.點次調整。
2.法定空地綠化原則依「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。</td></tr>
</table>

公開展覽草案僅供參考

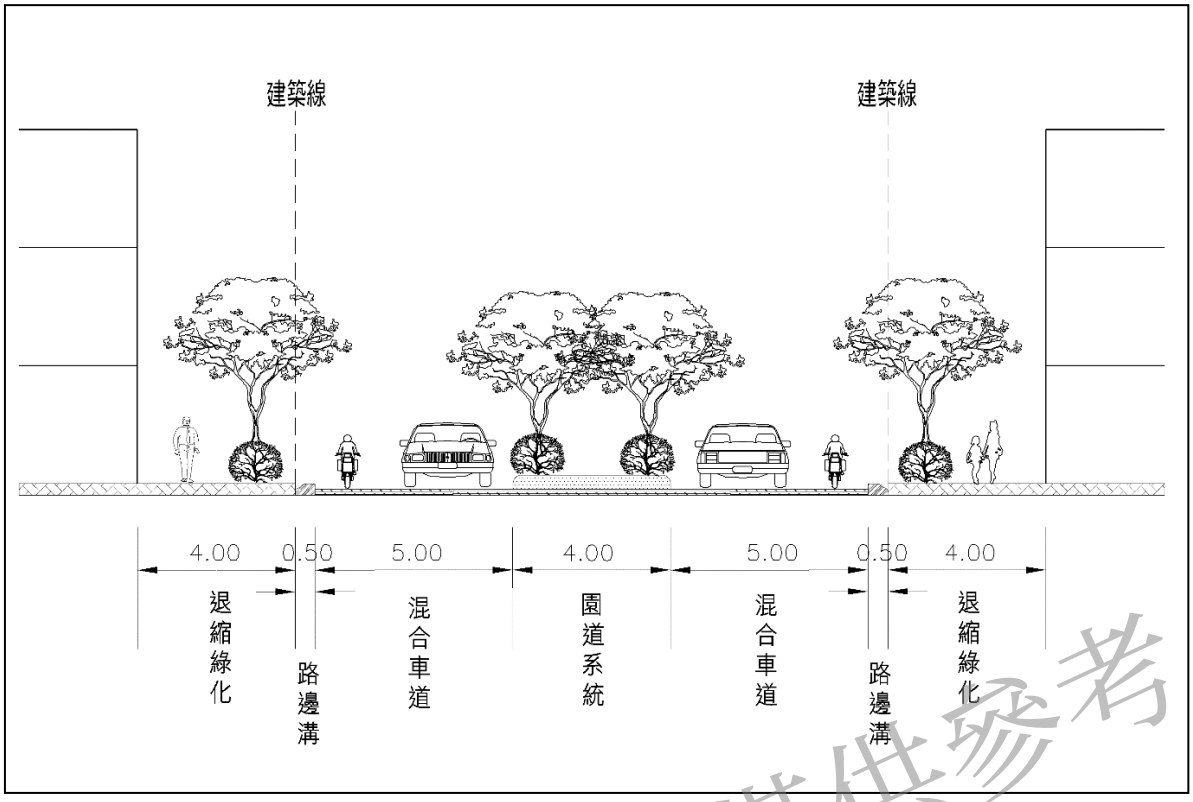
原條文	修訂後條文	說明
(三)綠化面積應連續且完整，以創造良好視覺及環境品質。		
十、本計畫區回饋依「財務計畫執行要點」辦理，應繳納回饋金者，應於領取建造執照或變更使用執照第一階段核准圖說前繳納。	九、本計畫區回饋依「財務計畫執行要點」辦理，應繳納回饋金者，應於領取建造執照或變更使用執照第一階段核准圖說前繳納。	點次調整。
十一、已依「財務計畫執行要點」繳交回饋金者，不得要求退回，於改建、重建時應依本計畫財務計畫執行要點繳交差額。	十、已依「財務計畫執行要點」繳交回饋金者，不得要求退回，於改建、重建時應依本計畫財務計畫執行要點繳交差額。	點次調整。
十二、整條計畫道路土地所有權人提出同意書，同意讓市政府開闢時，市政府可優先編列經費開闢，不受計畫道路分期分段開闢計畫限制。	十一、整條計畫道路土地所有權人提出同意書，同意讓市政府開闢時，市政府可優先編列經費開闢，不受計畫道路分期分段開闢計畫限制。	點次調整。
十三、乙種工業區容積提高部分，依本計畫財務計畫執行要點辦理。	十二、乙種工業區容積提高部分，依本計畫財務計畫執行要點辦理。	點次調整。
十四、乙種工業區以基準容積申請開發，違規使用或超出原核定容積者適用都市計畫法第 79 條及第 80 條之處罰規定。	十三、乙種工業區以基準容積申請開發，違規使用或超出原核定容積者適用都市計畫法第 79 條及第 80 條之處罰規定。	點次調整。
十五、本計畫區內應依「臺中市都市設計審議規範」及其相關規定辦理都市設計審議。	(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、本計畫區內土地及建築物使用，除本要點修訂發布前(民國 94 年 3 月 29 日)已取得建築執照者得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。	十四、本計畫區內土地及建築物使用，除本要點修訂發布前(民國 94 年 3 月 29 日)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。	點次調整。
十七、本計畫區乙種工業區臨高速公路用地範圍應退縮八公尺建築。	十五、本計畫區乙種工業區臨高速公路用地範圍應退縮八公尺建築。	點次調整。
十八、本計畫區內 15M-1、15M-2、15M-3 及 15M-4 計畫道路須植栽綠化，並以園道系統方式施作，其斷面設計依附圖 2 及附圖 3 規定辦理。	十六、本計畫區內 15M-1、15M-2、15M-3 及 15M-4 計畫道路須植栽綠化，並以園道系統方式施作，其斷面設計依附圖 2 及附圖 3 規定辦理。	點次調整。

公開展覽草案僅供參考

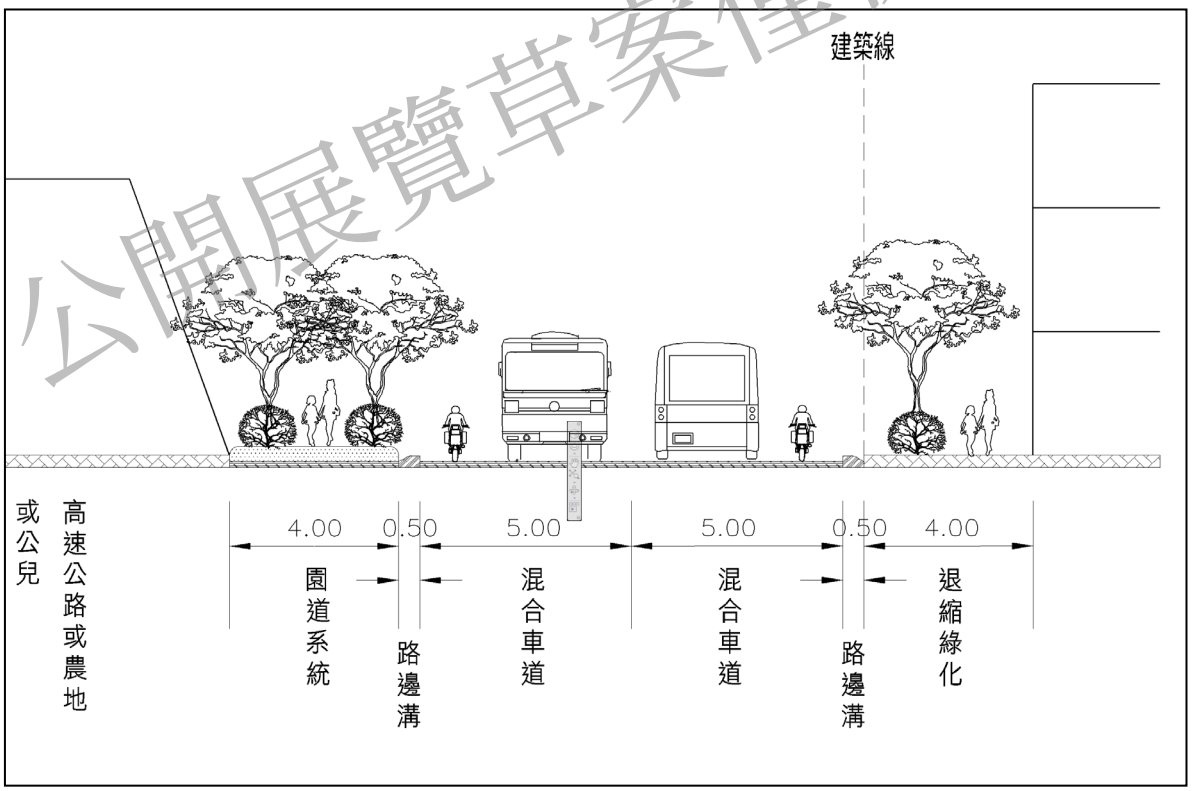


附圖 1　已完成回饋土地及原零星工業區位置示意圖

公開展覽草案僅供參考



附圖 2　15M-2 計畫道路(兩側鄰乙種工業區部分)規劃剖面示意圖



附圖 3　15M 計畫道路(其他路段)規劃剖面示意圖

公開展覽草案僅供參考

1-20. 變更臺中市都市計畫（水湳機場原址整體開發區）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西屯區與北屯區交界處，介於環中路、中清路、文心路、第十二期重劃區及西屯舊市區之間。計畫範圍北至 80M 外環道（環中路）、東接整體開發地區單元八細部計畫區、南略以河南路及「公 51」公園用地為界、西側緊鄰僑光科技大學、國防部中山科學研究院、漢翔公司及逢甲大學等機構，並與第十二期重劃區為鄰，細部計畫區總面積合計約 253.34 公頃。

（二）計畫歷程

本計畫係因應水湳機場於 93 年 3 月 6 日遷建至清泉崗機場，針對水湳機場原址及其周邊地區進行整體規劃，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理主要計畫個案變更併同擬定細部計畫，於 100 年 11 月 29 日由臺中市政府公告發布實施「擬定臺中市都市計畫（水湳機場原址整體開發區）細部計畫」。本計畫擬定後歷經 5 次個案變更與 1 次土地使用分區管制要點修訂，並於 105 年 10 月及 113 年 9 月完成第一次與第二次通盤檢討。本計畫都市計畫發布實施歷程如下表。

臺中市都市計畫（水湳機場原址整體開發區）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（水湳機場原址整體開發區）細部計畫案	臺中市政府 100.11.29 府授都計字第 1000220048 號
二	變更臺中市都市計畫（水湳機場原址整體開發區）細部計畫（細 10M-2 計畫道路調整）案	臺中市政府 101.11.20 府授都計字第 1010199503 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	變更臺中市都市計畫（水湳機場原址整體開發區）細部計畫（「公 139」公園用地配合中臺灣電影推廣園區-電影館、臺灣塔暨城市願景（博物）館增訂土地使用管制要點）案	臺中市政府 103.6.10 府授都計字第 1030104485 號
五	變更臺中市都市計畫（水湳機場原址整體開發區）細部計畫（配合宗教專用區增訂土地使用管制要點）案	臺中市政府 103.10.6 府授都計字第 10301945261 號
六	變更臺中市都市計畫（水湳機場原址整體開發區）細部計畫（配合第二種經貿專用區（泊嵐匯會展中心）修訂土地使用分區管制要點）案	臺中市政府 103.10.27 府授都計字第 1030211579 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（水湳機場原址整體開發區）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
八	變更臺中市都市計畫（水湳機場原址整體開發區）細部計畫（第一次通盤檢討）案	臺中市政府 105.10.24 府授都計字第 1050227041 號
九	變更臺中市都市計畫（水湳機場原址整體開發區）細部計畫（第二次通盤檢討）案	臺中市政府 113.9.16 府授都計字第 1130252238 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（水湳機場原址整體開發區）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「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：含有二個住宅單位，彼此在平行面基地相連之建築物。 (三)連棟住宅：含三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以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)商務住宅：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之入口、門廳，供公私團體或機構雇用人員、學生、觀光客或商務中長期住宿之建築物。 (六)旅館：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之入口、門廳，供旅客短期留宿之建築物。 (七)基地線：建築基地之界線。 (八)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。 (九)後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。 (十)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。 (十一)基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。	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)商務住宅：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之入口、門廳，供公私團體或機構雇用人員、學生、觀光客或商務中長期住宿之建築物。 (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)鄰棟間隔：相鄰二棟建築物，其外牆或代替柱中心線間(不含突出樓梯間部分)之最短水平距離。	1.點次及款次調整。 2.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。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
(十二)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。 (十三)前院：沿前面基地線之庭院。其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。 (十四)後院：沿後面基地線之庭院。 (十五)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。 (十六)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。 (十七)後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離。 (十八)側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離，最小淨距離不得小於 1 公尺。 (十九)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、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。 (二十)鄰棟間隔：相鄰二棟建築物，其外牆或代替柱中心線間(不含突出樓梯間部分)之最短水平距離。 (二十一)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。		
三、本計畫區內，劃定下列使用分區：	四、本計畫區內，劃定下列使用分區：	點次調整。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
(一)第一種生態住宅專用區 (二)第二種生態住宅專用區 (三)第三種生態住宅專用區 (四)第一種文化商業專用區 (五)第二種文化商業專用區 (六)第三種文化商業專用區 (七)第一種創新研發專用區 (八)第二種創新研發專用區 (九)第三種創新研發專用區 (十)第一種經貿專用區 (十一)第二種經貿專用區 (十二)文教區 (十三)宗教專用區	(一)第一種生態住宅專用區 (二)第二種生態住宅專用區 (三)第三種生態住宅專用區 (四)第一種文化商業專用區 (五)第二種文化商業專用區 (六)第三種文化商業專用區 (七)第一種創新研發專用區 (八)第二種創新研發專用區 (九)第三種創新研發專用區 (十)第一種經貿專用區 (十一)第二種經貿專用區 (十二)文教區 (十三)宗教專用區	
四、本計畫區內土地及建物之使用，依其性質分為下列各組： 第一組：獨門獨院住宅 1.獨戶住宅 2.雙併住宅 第二組：連棟住宅 第三組：集合住宅 第四組：商務住宅 第五組：兒童教育設施 1.幼兒園 2.兒童課後照顧服務中心 第六組:社區遊憩設施(各種生態住宅專用區內禁止做營業性活動使用) 1.戶內遊憩設施 2.公園、兒童遊戲場 3.戶外籃球場、網球場、棒球場、游泳池、溜冰場及其他運動場 4.綠地、廣場 第七組：醫療保健設施 1.醫院、診所、藥局，但不包括傳染病及精神病院 2.衛生所(站) 3.產後護理機構 4.醫事技術業 第八組：社會福利設施 1.兒童及少年福利機構(托嬰中心、早期療育機構) 2.老人長期照顧機構 3.其他公益性社會福利機構及設施 第九組：行政機關 1.各級行政機關 2.各級民意機關 3.國際組織機構、外國駐華機構 4.公務機構及國防事業	五、本計畫區內土地及建物之使用，依其性質分為下列各組： 第一組：獨門獨院住宅 1.獨戶住宅 2.雙併住宅 第二組：連棟住宅 第三組：集合住宅 第四組：商務住宅 第五組：兒童教育設施 1.幼兒園 2.兒童課後照顧服務中心 第六組:社區遊憩設施(各種生態住宅專用區內禁止做營業性活動使用) 1.戶內遊憩設施 2.公園、兒童遊戲場 3.戶外籃球場、網球場、棒球場、游泳池、溜冰場及其他運動場 4.綠地、廣場 第七組：醫療保健設施 1.醫院、診所、藥局，但不包括傳染病及精神病院 2.衛生所(站) 3.產後護理機構 4.醫事技術業 第八組：社會福利設施 1.兒童及少年福利機構(托嬰中心、早期療育機構) 2.老人長期照顧機構 3.其他公益性社會福利機構及設施 第九組：行政機關 1.各級行政機關 2.各級民意機關 3.國際組織機構、外國駐華機構 4.公務機構及國防事業	點次調整。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
第十組：公用事業設施 1.公共汽車或其他公眾運輸場站設施 2.捷運場站設施 3.有線廣播電視系統、社區電臺、廣播公司、電視公司 4.自來水或下水道抽水站 5.電信機房 6.再生能源相關設施 7.其他經主管機關核准之公用事業設施	第十組：公用事業設施 1.公共汽車或其他公眾運輸場站設施 2.捷運場站設施 3.有線廣播電視系統、社區電臺、廣播公司、電視公司 4.自來水或下水道抽水站 5.電信機房 6.再生能源相關設施 7.其他經主管機關核准之公用事業設施	
第十一組：文化社教與休閒運動設施 1.圖書館 2.社會教育館 3.藝術館 4.紀念性建築物 5.博物館、科學館、歷史文物館、陳列館、水族館、植物園 6.音樂廳 7.體育場所、集會場所 8.文康活動中心 9.文化中心 10.流行音樂中心 11.文教研究機構 12.劇場、表演廳 13.其他經主管機關核准設置之文化社教與休閒運動設施	第十一組：文化社教與休閒運動設施 1.圖書館 2.社會教育館 3.藝術館 4.紀念性建築物 5.博物館、科學館、歷史文物館、陳列館、水族館、植物園 6.音樂廳 7.體育場所、集會場所 8.文康活動中心 9.文化中心 10.流行音樂中心 11.文教研究機構 12.劇場、表演廳 13.其他經主管機關核准設置之文化社教與休閒運動設施	
第十二組：一般零售業甲組 1.布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業 2.日常用品零售業 3.清潔用品零售業 4.化粧品零售業 5.文教、樂器、育樂用品零售業 6.鐘錶零售業 7.眼鏡零售業 8.首飾及貴金屬零售業 9.便利商店業 10.花卉零售業 11.觀賞魚零售業 12.食品什貨、飲料零售業 13.無店面零售業 14.其他經主管機關會商目的事業主管機關核准設置之日用品零售業	第十二組：一般零售業甲組 1.布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業 2.日常用品零售業 3.清潔用品零售業 4.化粧品零售業 5.文教、樂器、育樂用品零售業 6.鐘錶零售業 7.眼鏡零售業 8.首飾及貴金屬零售業 9.便利商店業 10.花卉零售業 11.觀賞魚零售業 12.食品什貨、飲料零售業 13.無店面零售業 14.其他經主管機關會商目的事業主管機關核准設置之日用品零售業	
第十三組：一般零售業乙組 1.家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業 2.五金零售業	第十三組：一般零售業乙組 1.家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業 2.五金零售業	

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
3.祭祀用品零售業 4.醫療器材零售業 5.電器零售業 6.自行車及其零件零售業 7.照相器材零售業 8.超級市場業 9.精密儀器零售業 10.度量衡器零售業 11.電腦及事務性機器設備零售業 12.寵物食品及其用品零售業 13.其他零售業 14.其他經主管機關會商目的事業主管機關核准設置之一般零售業	3.祭祀用品零售業 4.醫療器材零售業 5.電器零售業 6.自行車及其零件零售業 7.照相器材零售業 8.超級市場業 9.精密儀器零售業 10.度量衡器零售業 11.電腦及事務性機器設備零售業 12.寵物食品及其用品零售業 13.其他零售業 14.其他經主管機關會商目的事業主管機關核准設置之一般零售業	
第十四組：大型零售業 1.百貨公司 2.購物中心 3.批發商場 4.量販店	第十四組：大型零售業 1.百貨公司 2.購物中心 3.批發商場 4.量販店	
第十五組：飲食業(樓地板面積不超過500平方公尺) 1.飲料店業 2.餐館業	第十五組：飲食業(樓地板面積不超過500平方公尺) 1.飲料店業 2.餐館業	
第十六組：餐飲業 1.樓地板面積超過500平方公尺之飲食業 2.飲酒店業	第十六組：餐飲業 1.樓地板面積超過500平方公尺之飲食業 2.飲酒店業	
第十七組：日常服務業 1.美容美髮服務業 2.裁縫服務業 3.其他經主管機關會商目的事業主管機關核准設置之日常服務業	第十七組：日常服務業 1.美容美髮服務業 2.裁縫服務業 3.其他經主管機關會商目的事業主管機關核准設置之日常服務業	
第十八組：一般服務業 1.就業服務業 2.短期補習班業 3.移民、留、遊學服務業 4.旅行業 5.瘦身美容業 6.仲介服務業 7.刻印、鎖匙業 8.洗衣業 9.水電工程服務業 10.寵物美容服務業 11.環保服務業 12.攝影業 13.其他經主管機關會商目的事業主管機關核准設置之一般服務業	第十八組：一般服務業 1.就業服務業 2.短期補習班業 3.移民、留、遊學服務業 4.旅行業 5.瘦身美容業 6.仲介服務業 7.刻印、鎖匙業 8.洗衣業 9.水電工程服務業 10.寵物美容服務業 11.環保服務業 12.攝影業 13.其他經主管機關會商目的事業主管機關核准設置之一般服務業	
第十九組：辦公事務所及工商服務業	第十九組：辦公事務所及工商服務業	

公開展覽僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
1.技術顧問業 2.投資顧問業 3.管理顧問業 4.藝術品資訊顧問業 5.資訊服務業 6.工商徵信服務業 7.打字業、影印業 8.翻譯業及其他工商服務業 9.律師、會計師、建築師、技師、不動產估價師、地政士等自由職業事務所 10.一般廣告服務業 11.基金會、人民團體、職業團體等辦事處 12.電信業門號代辦業 13.藥品檢驗業 14.就業服務業 15.公寓大廈管理服務業 16.保全業 17.人力派遣業 18.公益彩券業 19.能源技術服務業 20.產業育成業 21.其他行業辦公處所 22.其他經主管機關會商目的事業主管機關核准設置之辦公事務所及工商服務業	1.技術顧問業 2.投資顧問業 3.管理顧問業 4.藝術品資訊顧問業 5.資訊服務業 6.工商徵信服務業 7.打字業、影印業 8.翻譯業及其他工商服務業 9.律師、會計師、建築師、技師、不動產估價師、地政士等自由職業事務所 10.一般廣告服務業 11.基金會、人民團體、職業團體等辦事處 12.電信業門號代辦業 13.藥品檢驗業 14.就業服務業 15.公寓大廈管理服務業 16.保全業 17.人力派遣業 18.公益彩券業 19.能源技術服務業 20.產業育成業 21.其他行業辦公處所 22.其他經主管機關會商目的事業主管機關核准設置之辦公事務所及工商服務業	
第二十組：會展產業 1.大型會議中心 2.大型展覽中心 3.會議及展覽服務業 4.國際貿易業	第二十組：會展產業 1.大型會議中心 2.大型展覽中心 3.會議及展覽服務業 4.國際貿易業	
第二十一組：文化創意產業 符合文化創意產業發展法第三條規定之產業類別。	第二十一組：文化創意產業 符合文化創意產業發展法第三條規定之產業類別。	
第二十二組：創新研發產業 1.創新育成中心 2.研究機構 3.教育機構 4.企業營運總部 5.企業研發中心	第二十二組：創新研發產業 1.創新育成中心 2.研究機構 3.教育機構 4.企業營運總部 5.企業研發中心	
第二十三組：金融、保險及不動產業 1.金融業 2.投資典當業 3.證券業 4.期貨業 5.保險業	第二十三組：金融、保險及不動產業 1.金融業 2.投資典當業 3.證券業 4.期貨業 5.保險業	

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
6.金融控股公司業 7.不動產投資業 8.不動產經紀業 9.不動產買賣租賃業 第二十四組：運輸服務業 1.公路汽車客運業 2.市區汽車客運業 3.大眾捷運系統運輸業 4.計程車客運業 5.小客車租賃業 6.停車場經營業 7.郵政業 8.報關業 9.其他經主管機關會商目的事業主管機關核准設置之運輸服務業 第二十五組：旅館業 1.觀光旅館業 2.一般旅館業 第二十六組：休閒服務業 1.休閒活動場館業 2.競技及休閒運動場館業 3.民俗調理業 4.互動式情境體驗業 5.其他經主管機關會商目的事業主管機關核准設置之休閒服務業 第二十七組：其他經本府核定發展之策略性產業	6.金融控股公司業 7.不動產投資業 8.不動產經紀業 9.不動產買賣租賃業 第二十四組：運輸服務業 1.公路汽車客運業 2.市區汽車客運業 3.大眾捷運系統運輸業 4.計程車客運業 5.小客車租賃業 6.停車場經營業 7.郵政業 8.報關業 9.其他經主管機關會商目的事業主管機關核准設置之運輸服務業 第二十五組：旅館業 1.觀光旅館業 2.一般旅館業 第二十六組：休閒服務業 1.休閒活動場館業 2.競技及休閒運動場館業 3.民俗調理業 4.互動式情境體驗業 5.其他經主管機關會商目的事業主管機關核准設置之休閒服務業 第二十七組：其他經本府核定發展之策略性產業	
五、本計畫區內各種專用區之容許使用組別，詳如表 7-5(修訂前)所示。	六、本計畫區內各種專用區之容許使用組別，詳如表 7-5(修訂後)所示。	1.點次調整。 2.併同修正參照條文之點次與備註項次。
六、本計畫區內建築基地之使用強度應符合表 7-6(修訂前)之規定。	七、本計畫區內建築基地之使用強度應符合表 7-6(修訂前)之規定。	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，爰刪除原條文備註第 7 點。
七、本計畫區內各種土地使用分區內建築基地之後院深度為 3 公尺。	八、本計畫區內各種土地使用分區內建築基地之後院深度為 3 公尺。	點次調整。

公開展覽草案僅供參考

表 7-5 水湳機場原址整體開發區各種專用區及公 139 公園用地內土地及建築物使用組別容許表

(修訂前)

	第一種生態住宅專用區	第二種生態住宅專用區	第三種生態住宅專用區	第一種文化商業專用區	第二種文化商業專用區	第三種文化商業專用區	第一種創新研發專用區	第二種創新研發專用區	第三種創新研發專用區	第一種經貿專用區	第二種經貿專用區	第二種經貿專用區(水湳國際會展中心)	公139公園用地(註二)
第一組：獨門獨院住宅	■	■	■										
第二組：連棟住宅	■	■	■					■					
第三組：集合住宅		■	■	■	C	C	▲	■					
第四組：商務住宅		■	■	■	C	C	▲	■					
第五組：兒童教育設施	■	■	■		■		■	■					
第六組：社區遊憩設施	■	■	■	■	■	■		■					
第七組：醫療保健設施	●	●	■		◆			■					
第八組：社會福利設施	■	■	■		■		▲	■	■				
第九組：行政機關							■		■		■	■	■
第十組：公用事業設施	○	○	○	○	○	○	■		■		■	■	■
第十一組：文化社教與休閒運動設施		■	■		■	B	■		■	■	■	■	■
第十二組：一般零售業甲組	A	A	A	A	B	■	A	A	■				■
第十三組：一般零售業乙組			A		B	B		A	■				■
第十四組：大型零售業					■	■			■	■	■	■	
第十五組：飲食業	A	A	A	A	■	■	A	A	■	■	■	■	■
第十六組：餐飲業					■	■			■	■	■	■	■
第十七組：日常服務業	A	A	A		■	■	A	A	■				B
第十八組：一般服務業		A	A		■	■	A	A	■		■	■	■
第十九組：辦公事務所及工商服務業		■	■		■	■		■	■		■	■	■
第二十組：會展產業							■		■	■	■	■	B
第二十一組：文化創意產業	■	■	■	B	■	■		■	■	■	■	■	■
第二十二組：創新研發產業							■	■	■		■	■	■
第二十三組：金融、保險及不動產業					■	■	■		■	■	■	■	
第二十四組：運輸服務業				□	□	□	□	□	■	■/□	■	■	
第二十五組：旅館業				■	■	■			■	■	■	■	
第二十六組：休閒服務業						■			■	■	■	■	
第二十七組：其他經本府核定發展之策略性產業							■	■	■			■	■

註：一、A：限於地面第一層及地下第一層。

B：限於地面第三層（含）以下，地下第一層以上。

C：限於地面第六層（含）以上。

■：允許使用（倘設置第十組之再生能源相關設施應經目的事業主管機關同意〈除屋頂型再生能源設施外〉）。

□：建築基地依本要點表 7-6「土地及建築物使用強度管制表」註 8 規定申請放寬最高建築高度或依據本要點第十三點規定申請容積獎勵者，所提供之「公共停車位」限

公開展覽草案僅供參考

作第二十四組：運輸服務業之停車場經營業使用；且應經都市設計審議委員會審議通過並於建造執照加註其設置位置。

申請人應於建造執照核准前與本府簽訂協議書，內容敘明保證金繳交時間、營運管理計畫、繳交金額與退還方式，並於使用執照取得後 8 個月內依停車場法規定領得停車場登記證，開放供公眾使用。

◆：不得作醫院使用。

●：限作診所、藥局使用。

○：除屋頂型再生能源設施免經主管機關同意外，設置第十組之再生能源相關設施應經目的事業主管機關同意。

▲：依下列規定辦理者，得允許使用：

1.第三組：集合住宅及第四組：商務住宅之使用面積不得超過容積總樓地板面積三分之一。

2.第五組：兒童教育設施、第十一組：文化社教與休閒運動設施、第十二組：一般零售業甲組、第十五組：飲食業、第十七組：日常服務業、第十八組：一般服務業之使用面積應至少達容積總樓地板面積三分之一。

3.第二十組：會展產業、第二十二組：創新研發產業、第二十三組：金融、保險及不動產業、第二十七組：其他經本府核定發展之策略性產業之使用面積至少佔容積總樓地板面積三分之一。

4.應於地面第三層（含）以下回饋不小於建築基地乘以基準容積率乘以2%之樓地板面積（含相對應容積樓地板應有土地持分），供集中留設作以下公益性設施使用，並經本府指定之管理機關同意接管：

(1)公益性設施項目包含產業育成設施、社會住宅、幼兒園、社區關懷據點、市民活動中心、長期照顧服務機構、托嬰中心及其他經本府各目的事業主管機關認定之公益性設施。

(2)前項各款設施應繳納管理維護經費予接管機關。但申請人承諾負責管理維護者，免予繳納；其管理維護經費計算方式，由本府另定之。

(3)公益性設施所有權移轉予臺中市者，得免計容積。

二、「公 139」公園用地倘依「促進民間參與公共建設法」作多目標使用設置之相關設施，得適用表列之容許使用組別。

三、建築基地作第十五組：飲食業或第十六組：餐飲業使用者，應預留油脂、油煙截留相關設施所需空間，並納入建築設計圖說請領建築執照。

四、第三種創新研發專用區作第十九組：辦公事務所及工商服務業、第二十一組：文化創意產業、第二十二組：創新研發產業、第二十三組：金融、保險及不動產業、第二十七組：其他經本府核定發展之策略性產業之使用面積至少占容積總樓地板面積三分之一，並應無償提供一定之容積樓地板面積供本府作產業育成設施、社會福利設施或其他供公眾使用設施及機關辦公相關設施。

公開展覽草案僅供參考

表 7-5 水湳機場原址整體開發區各種專用區及公 139 公園用地內土地及建築物使用組別容許表(修訂後)

	第一種生態住宅專用區	第二種生態住宅專用區	第三種生態住宅專用區	第一種文化商業專用區	第二種文化商業專用區	第三種文化商業專用區	第一種創新研發專用區	第二種創新研發專用區	第三種創新研發專用區	第一種經貿專用區	第二種經貿專用區	第二種經貿專用區(水湳國際會展中心)	公139公園用地(註二)
第一組：獨門獨院住宅	■	■	■										
第二組：連棟住宅	■	■	■					■					
第三組：集合住宅		■	■	■	C	C	▲	■					
第四組：商務住宅		■	■	■	C	C	▲	■					
第五組：兒童教育設施	■	■	■		■		■	■					
第六組：社區遊憩設施	■	■	■	■	■	■		■					
第七組：醫療保健設施	●	●	■		◆			■					
第八組：社會福利設施	■	■	■		■		▲	■	■				
第九組：行政機關							■		■		■	■	■
第十組：公用事業設施	○	○	○	○	○	○	■		■		■	■	■
第十一組：文化社教與休閒運動設施		■	■		■	B	■		■	■	■	■	■
第十二組：一般零售業甲組	A	A	A	A	B	■	A	A	■				■
第十三組：一般零售業乙組			A		B	B		A	■				■
第十四組：大型零售業					■	■			■	■	■	■	
第十五組：飲食業	A	A	A	A	■	■	A	A	■	■	■	■	■
第十六組：餐飲業					■	■			■	■	■	■	■
第十七組：日常服務業	A	A	A		■	■	A	A	■				B
第十八組：一般服務業		A	A		■	■	A	A	■		■	■	■
第十九組：辦公事務所及工商服務業		■	■		■	■		■	■		■	■	■
第二十組：會展產業							■		■	■	■	■	B
第二十一組：文化創意產業	■	■	■	B	■	■		■	■	■	■	■	■
第二十二組：創新研發產業							■	■	■		■	■	■
第二十三組：金融、保險及不動產業					■	■	■		■	■	■	■	
第二十四組：運輸服務業				□	□	□	□	□	■	■/□	■	■	
第二十五組：旅館業				■	■	■			■	■	■	■	
第二十六組：休閒服務業						■			■	■	■	■	
第二十七組：其他經本府核定發展之策略性產業							■	■	■			■	■

註：一、A：限於地面第一層及地下第一層。

B：限於地面第三層（含）以下，地下第一層以上。

C：限於地面第六層（含）以上。

■：允許使用（倘設置第十組之再生能源相關設施應經目的事業主管機關同意〈除屋頂型再生能源設施外〉）。

□：建築基地依本要點表 7-6「土地及建築物使用強度管制表」註 7 規定申請放寬最高建築高度或依據本要點第十四點規定申請容積獎勵者，所提供之「公共停車位」限

公開展覽草案僅供參考

作第二十四組：運輸服務業之停車場經營業使用；且應經都市設計審議委員會審議通過並於建造執照加註其設置位置。

申請人應於建造執照核准前與本府簽訂協議書，內容敘明保證金繳交時間、營運管理計畫、繳交金額與退還方式，並於使用執照取得後 8 個月內依停車場法規定領得停車場登記證，開放供公眾使用。

◆：不得作醫院使用。

●：限作診所、藥局使用。

○：除屋頂型再生能源設施免經主管機關同意外，設置第十組之再生能源相關設施應經目的事業主管機關同意。

▲：依下列規定辦理者，得允許使用：

1.第三組：集合住宅及第四組：商務住宅之使用面積不得超過容積總樓地板面積三分之一。

2.第五組：兒童教育設施、第十一組：文化社教與休閒運動設施、第十二組：一般零售業甲組、第十五組：飲食業、第十七組：日常服務業、第十八組：一般服務業之使用面積應至少達容積總樓地板面積三分之一。

3.第二十組：會展產業、第二十二組：創新研發產業、第二十三組：金融、保險及不動產業、第二十七組：其他經本府核定發展之策略性產業之使用面積至少佔容積總樓地板面積三分之一。

4.應於地面第三層（含）以下回饋不小於建築基地乘以基準容積率乘以2%之樓地板面積（含相對應容積樓地板應有土地持分），供集中留設作以下公益性設施使用，並經本府指定之管理機關同意接管：

(1)公益性設施項目包含產業育成設施、社會住宅、幼兒園、社區關懷據點、市民活動中心、長期照顧服務機構、托嬰中心及其他經本府各目的事業主管機關認定之公益性設施。

(2)前項各款設施應繳納管理維護經費予接管機關。但申請人承諾負責管理維護者，免予繳納；其管理維護經費計算方式，由本府另定之。

(3)公益性設施所有權移轉予臺中市者，得免計容積。

二、「公 139」公園用地倘依「促進民間參與公共建設法」作多目標使用設置之相關設施，得適用表列之容許使用組別。

三、建築基地作第十五組：飲食業或第十六組：餐飲業使用者，應預留油脂、油煙截留相關設施所需空間，並納入建築設計圖說請領建築執照。

四、第三種創新研發專用區作第十九組：辦公事務所及工商服務業、第二十一組：文化創意產業、第二十二組：創新研發產業、第二十三組：金融、保險及不動產業、第二十七組：其他經本府核定發展之策略性產業之使用面積至少占容積總樓地板面積三分之一，並應無償提供一定之容積樓地板面積供本府作產業育成設施、社會福利設施或其他供公眾使用設施及機關辦公相關設施。

公開展覽草案僅供參考

表 7-6　水湳機場原址整體開發區土地及建築物使用強度管制表(修訂前)

使用分區	建蔽率（%）	容積率（%）	最高建築高度（M）	容積移轉接受基地	基地最小開發規模	高度比	基地最小面寬
第一種生態住宅專用區	50	140	–	–	150 ㎡	1.5	7M
第二種生態住宅專用區	50	200	–	V	500 ㎡	1.5	7M
第三種生態住宅專用區	50	280	–	V	1,000 ㎡	1.5	7M
第一種文化商業專用區	40	500	如圖 7-6 規定	V	1,500 ㎡	–	–
第二種文化商業專用區	40	500	如圖 7-6 規定	V	1,500 ㎡	–	–
第三種文化商業專用區	60	300	如圖 7-6 規定	V	全街廓（註 1）	1.5	–
第一種創新研發專用區	50	250	–	V	全街廓	1.5	–
第二種創新研發專用區	50	200	–	V	500 ㎡	1.5	7M
第三種創新研發專用區	50	630	–	–	全街廓	–	–
第一種經貿專用區	80	360	–	V	全街廓	–	–
第二種經貿專用區	80	500	–	V	全街廓（註 2）	–	–
文教區（供私立大專院校使用）	40	250	–	–	全街廓	1.5	–
文教區（供中小學使用）	40	150	–	–	全街廓	1.5	–
宗教專用區	60	160	–	–	–	–	–
機關用地	40	200	–	–	–	1.5	–

註：1.指該街廓內第三種文化商業專用區之全部範圍。

2.第二種經貿專用區街廓因「道路用地兼供經貿服務設施使用」土地分隔者，得整併二塊街廓整體開發，其所夾之「道路用地兼供經貿服務設施使用」地下層適用第二種經貿專用區之容許使用組別，得免計容積，該整體開發之第二種經貿專用區建築基地得視為一宗基地合併檢討。

3.各種生態住宅專用區內經區段徵收後保留之既有建物及其所定著之土地，得依原領建築執照繼續使用，其建物因政府興辦公共設施拆除後賸餘部分得依原核准保留合法建物範圍整建，不受退縮建築相關限制，惟將來拆除新建時，除基地最小開發規模不得小於 100 平方公尺，且不受前表基地最小面寬之限制外，其餘仍應受本計畫土地使用分區管制要點相關規定之限制。

4.宗教專用區後續開發時，其戶外空間應與公 51 公園用地整體考量採開放式設計，並減少圍牆等視覺阻隔設施，以公園綠地完整延續為原則。

5.全街廓開發應整體規劃，得視實際需要訂定分期分區開發計畫，並送經都市設計審議通過。

6.未來市府取得之第一、二種文化商業專用區辦理設定地上權招商，應於委託合約載明其不得申請容積移轉。

7.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。

8.各種文化商業專用區之建築基地，增設公共停車位開放供不特定公眾使用並經都市設計審議同意其配置者，得放寬圖 7-6 所訂之最高建築高度：增設不低於法定停車位 10%之公共停車位者，最高建築高度得放寬 10 公尺；增設不低於法定停車位 20%之公共停車位者，最高建築高度得放寬 20 公尺；增設不低於法定停車位 30%之公共停車位者，最

公開展覽草案僅供參考

高建築高度得放寬 30 公尺；增設不低於法定停車位 40%之公共停車位者，最高建築高度得放寬 40 公尺。

前項增加最高建築物高度部分，得免予檢討高度比

表 7-6　水湳機場原址整體開發區土地及建築物使用強度管制表(修訂後)

使用分區	建蔽率（%）	容積率（%）	最高建築高度（M）	容積移轉接受基地	基地最小開發規模	高度比	基地最小面寬
第一種生態住宅專用區	50	140	–	–	150 ㎡	1.5	7M
第二種生態住宅專用區	50	200	–	V	500 ㎡	1.5	7M
第三種生態住宅專用區	50	280	–	V	1,000 ㎡	1.5	7M
第一種文化商業專用區	40	500	如圖 7-6 規定	V	1,500 ㎡	–	–
第二種文化商業專用區	40	500	如圖 7-6 規定	V	1,500 ㎡	–	–
第三種文化商業專用區	60	300	如圖 7-6 規定	V	全街廓（註 1）	1.5	–
第一種創新研發專用區	50	250	–	V	全街廓	1.5	–
第二種創新研發專用區	50	200	–	V	500 ㎡	1.5	7M
第三種創新研發專用區	50	630	–	–	全街廓	–	–
第一種經貿專用區	80	360	–	V	全街廓	–	–
第二種經貿專用區	80	500	–	V	全街廓（註 2）	–	–
文教區（供私立大專院校使用）	40	250	–	–	全街廓	1.5	–
文教區（供中小學使用）	40	150	–	–	全街廓	1.5	–
宗教專用區	60	160	–	–	–	–	–
機關用地	40	200	–	–	–	1.5	–

註：1.指該街廓內第三種文化商業專用區之全部範圍。

2.第二種經貿專用區街廓因「道路用地兼供經貿服務設施使用」土地分隔者，得整併二塊街廓整體開發，其所夾之「道路用地兼供經貿服務設施使用」地下層適用第二種經貿專用區之容許使用組別，得免計容積，該整體開發之第二種經貿專用區建築基地得視為一宗基地合併檢討。

3.各種生態住宅專用區內經區段徵收後保留之既有建物及其所定著之土地，得依原領建築執照繼續使用，其建物因政府興辦公共設施拆除後賸餘部分得依原核准保留合法建物範圍整建，不受退縮建築相關限制，惟將來拆除新建時，除基地最小開發規模不得小於 100 平方公尺，且不受前表基地最小面寬之限制外，其餘仍應受本計畫土地使用分區管制要點相關規定之限制。

4.宗教專用區後續開發時，其戶外空間應與公 51 公園用地整體考量採開放式設計，並減少圍牆等視覺阻隔設施，以公園綠地完整延續為原則。

5.全街廓開發應整體規劃，得視實際需要訂定分期分區開發計畫，並送經都市設計審議通過。

6.未來市府取得之第一、二種文化商業專用區辦理設定地上權招商，應於委託合約載明其不得申請容積移轉。

7.各種文化商業專用區之建築基地，增設公共停車位開放供不特定公眾使用並經都市設計審議同意其配置者，得放寬圖 7-6 所訂之最高建築高度：增設不低於法定停車位 10%之公共停車位者，最高建築高度得放寬 10 公尺；增設不低於法定停車位 20%之公共停車位者，最高建築高度得放寬 20 公尺；增設不低於法定停車位 30%之公共停車位者，最

公開展覽草案僅供參考

高建築高度得放寬 30 公尺；增設不低於法定停車位 40%之公共停車位者，最高建築高度得放寬 40 公尺。

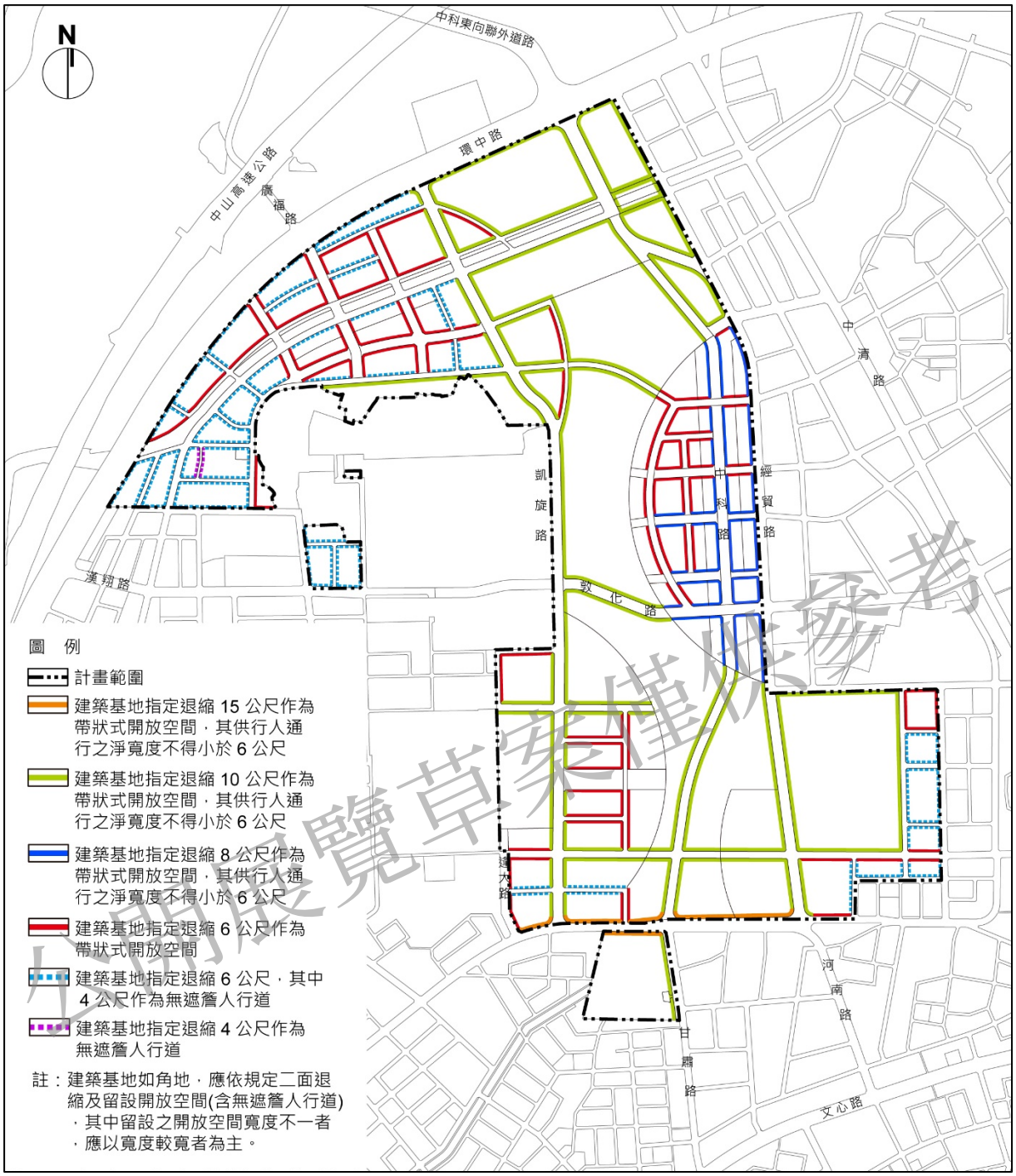
前項增加最高建築物高度部分，得免予檢討高度比

圖 7-6　各種文化商業專用區最高建築高度管制圖

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
八、公共開放空間	九、公共開放空間	點次調整。
(一)本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地內指定沿街面留設公共開放空間之寬度及型式，詳如圖 7-7 所示；街廓內應留設帶狀性公共開放空間之位置與規模，詳如圖 7-8 所示。	(一)本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地內指定沿街面留設公共開放空間之寬度及型式，詳如圖 7-7 所示;街廓內應留設帶狀性公共開放空間之位置與規模,詳如圖 7-8 所示。	
(二)公共開放空間需相互順平連通、與公有人行道應齊平不得有高低差，鋪面必須使用防滑材質，且需供公眾通行使用。	(二)公共開放空間需相互順平連通、與公有人行道應齊平不得有高低差，鋪面必須使用防滑材質，且需供公眾通行使用。	
(三)建築基地所留設之帶狀式開放空間、廣場式開放空間及無遮簷人行道等公共開放空間,不得設置圍牆、柵欄等障礙物及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮等設施,除另有規定者外，其供行人通行之淨寬度不得小於 4 公尺；8 公尺以上之帶狀式開放空間則應留設至少 6 公尺人行淨寬,惟為創造高品質、創意、悠閒的商業活動空間所必需設置之臨時性設施，經都市設計審議許可者，不在此限。	(三)建築基地所留設之帶狀式開放空間、廣場式開放空間及無遮簷人行道等公共開放空間,不得設置圍牆、柵欄等障礙物及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮等設施,除另有規定者外，其供行人通行之淨寬度不得小於 4 公尺；8 公尺以上之帶狀式開放空間則應留設至少 6 公尺人行淨寬,惟為創造高品質、創意、悠閒的商業活動空間所必需設置之臨時性設施，經都市設計審議許可者，不在此限。	
(四)為環境綠美化及推動人本交通之需要，應於建築基地內留設之公共開放空間上妥為植栽綠美化並設置街道家具、自行車停車架...等相關設施，其規劃設計應經都市設計審議同意。	(四)為環境綠美化及推動人本交通之需要，應於建築基地內留設之公共開放空間上妥為植栽綠美化並設置街道家具、自行車停車架...等相關設施，其規劃設計應經都市設計審議同意。	
(五)指定留設之公共開放空間得計入法定空地計算。	(五)指定留設之公共開放空間得計入法定空地計算。	
(六)人工地盤、架空走廊及其他採立體化設計之連通設施供公眾使用者，不計容積率。	(六)人工地盤、架空走廊及其他採立體化設計之連通設施供公眾使用者，不計容積率。	
九、本計畫區指定部分地區設置架空走廊、人行通道,其設置位置與規模等規定如圖 7-9 所示。	十、本計畫區指定部分地區設置架空走廊、人行通道，其設置位置與規模等規定如圖 7-9 所示。	點次調整。

公開展覽草案僅供參考



公開展覽草案僅供參考

圖 7-7　指定沿街面留設公共開放空間示意圖

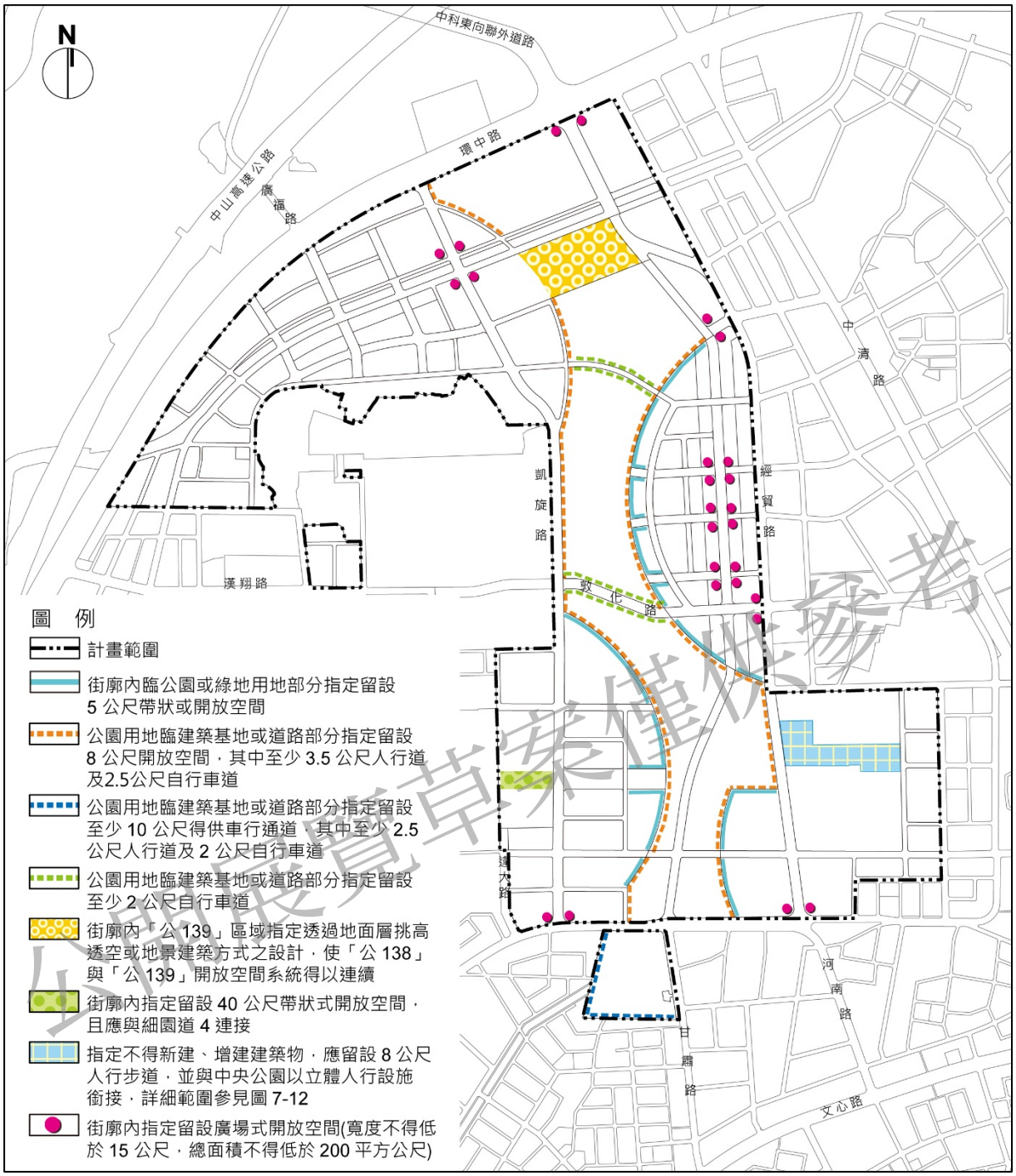
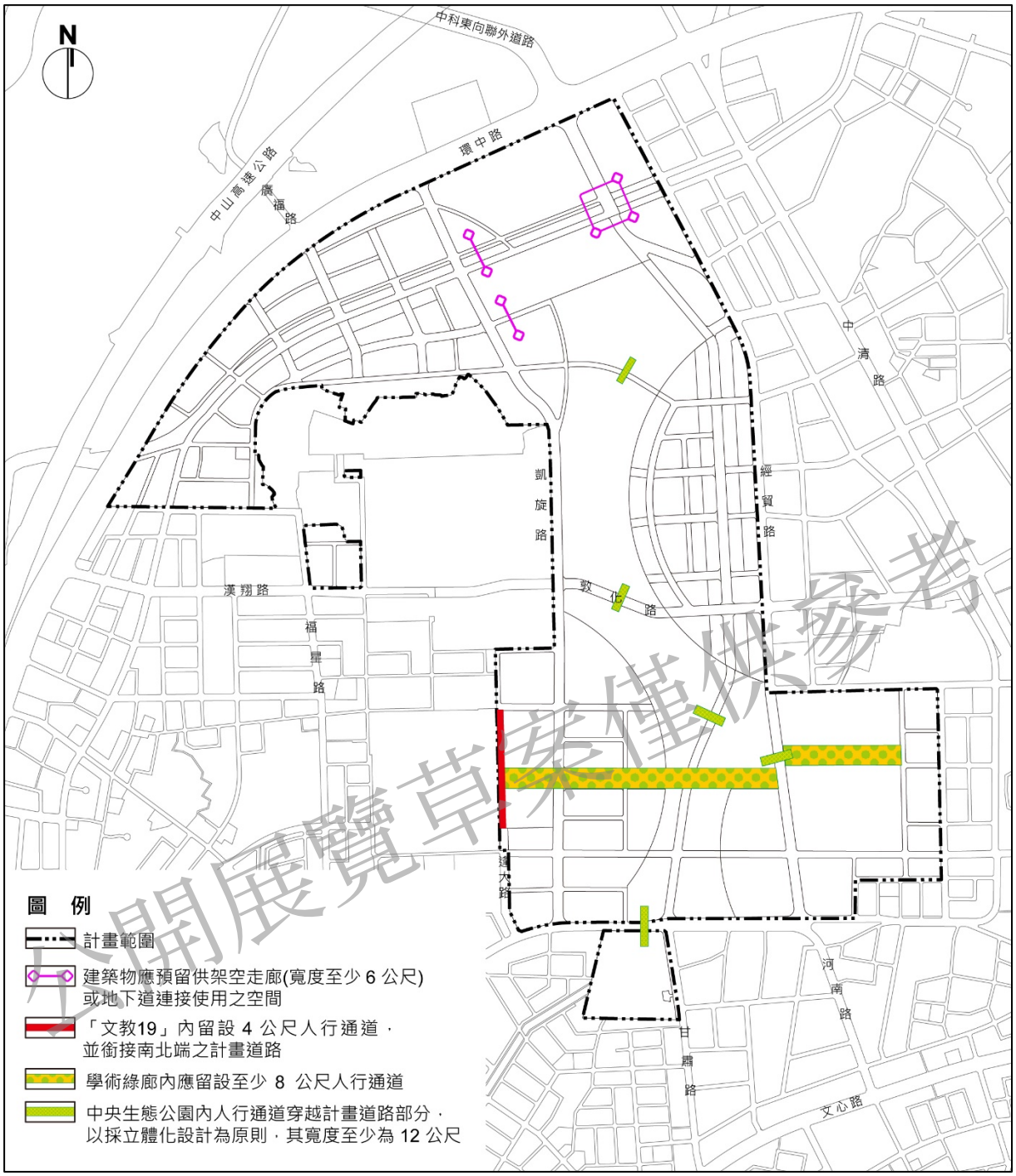


圖 7-8　指定街廓內留設公共開放空間示意圖

公開展覽草案僅供參考



公開展覽草案僅供參考

圖 7-9　指定留設架空走廊、人行通道示意圖

原條文	修訂後條文	說明
十、綠建築與建築碳足跡揭露 (一)公有建築物總樓地板面積達 10,000 平方公尺以上者，建築樓層 16 層以上或高度在 50 公尺以上之私有建築物，或屬申請增加容積（容積獎勵及容積移轉）者，應取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估銀級以上，並取得建築碳足跡揭露之碳標籤或相關認證。 (二)前款以外之各土地使用分區開發建築時，適用「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準有關建築基地綠化、建築基地保水、建築物節約能源、綠建材等規定。 (三)供公眾使用建築物，其建築樓地板面積達 5,000 平方公尺以上者，除適用第(二)款規定外，另適用「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準有關建築物雨水或生活雜排水回收再利用之規定，同時應取得建築碳足跡揭露之碳標籤或相關認證。	十一、綠建築與建築碳足跡揭露 (一)公有建築物總樓地板面積達 10,000 平方公尺以上者，建築樓層 16 層以上或高度在 50 公尺以上之私有建築物，或屬申請增加容積（容積獎勵及容積移轉）者，應取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估銀級以上，並取得建築碳足跡揭露之碳標籤或相關認證。 (二)前款以外之各土地使用分區開發建築時，適用「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準有關建築基地綠化、建築基地保水、建築物節約能源、綠建材等規定。 (三)供公眾使用建築物，其建築樓地板面積達 5,000 平方公尺以上者，除適用第(二)款規定外，另適用「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準有關建築物雨水或生活雜排水回收再利用之規定，同時應取得建築碳足跡揭露之碳標籤或相關認證。	點次調整。
十一、智慧建築 (一)計畫區內建築基地面積達 1,000 平方公尺以上者及供公眾使用之建築物，應取得候選智慧建築證書及通過智慧建築分級評估合格級以上，且皆應符合「節能管理指標」之規定，並應於使用前裝設建築能源管理系統(BEMS)。 (二)依前款規定取得智慧建築候選證書者，應於使用執照核發後 18 個月內領得智慧建築標章，並於領得智慧建築標章後三個月內報臺中市政府備查。	十二、智慧建築 (一)計畫區內建築基地面積達 1,000 平方公尺以上者及供公眾使用之建築物，應取得候選智慧建築證書及通過智慧建築分級評估合格級以上，且皆應符合「節能管理指標」之規定，並應於使用前裝設建築能源管理系統(BEMS)。 (二)依前款規定取得智慧建築候選證書者，應於使用執照核發後 18 個月內領得智慧建築標章，並於領得智慧建築標章後三個月內報臺中市政府備查。	點次調整。
十二、建築能效 (一)公有新建建築物、建築樓層 16 層以上或高度在 50 公尺以上之私有建築物，以及申請增加容積者(容積獎勵及容積移轉)，應取得建築能效評估候選證書及通過建築能效評估分級評估 1 級以上 (二)公有新建建築物及第一種創新研發專用區之建築物，自 119 年起需達近零碳建築(1+級)。	十三、建築能效 (一)公有新建建築物、建築樓層 16 層以上或高度在 50 公尺以上之私有建築物，以及申請增加容積者(容積獎勵及容積移轉)，應取得建築能效評估候選證書及通過建築能效評估分級評估 1 級以上 (二)公有新建建築物及第一種創新研發專用區之建築物，自 119 年起需達近零碳建築(1+級)。	點次調整。
十三、為鼓勵建築基地設置公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外)、加速	十四、為鼓勵建築基地設置公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外)、加速	1.點次調整。 2.依照第二次通盤檢

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
開發建設、整體開發建築及實踐淨零建築，訂定下列獎勵措施： (一)設置文化與社教設施、立體連通設施及公共停車位等公益性設施供公眾使用，符合下列規定者得增加興建樓地板面積： 1.第二種、第三種生態住宅專用區及第二種文化商業專用區設置本要點第四點第十一組文化社教與休閒運動設施供公眾使用，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，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之10%為限；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.第三種文化商業專用區於地面第二層（含）以下、地下第一層以上設置本要點第四點第十一組文化社教與休閒運動設施或第二十一組文化創意產業之藝術創作與展示等設施，其設置之樓地板面積占該建築物總樓地板面積五分之一以上者，得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之7%為限。 3.計畫區以人工地盤、架空走廊、人行空橋或地下通道連接串聯建築物之商業空間，經道路交通主管機關核准且24小時無償開放供公眾使用者，其捐建立體連通設施之投影面積得不計入容積樓地板面積，並得以其投影面積2倍增加樓地板面積。 4.各種文化商業專用區、第一種經貿專用區、第一種創新研發專用區及基地面積達5,000平方公尺之第二種創新研發專用區之建築基地，增設法定汽車停車位數至少 20%之公共停車位開放供不特定公眾使用者，得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之5%為限。供公眾使用之停車位應集中設置並規劃專用樓梯、升降梯，其人行出入口應臨接開放空間或人行道。 (二)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於區段徵收土地交付之日起算，於三年以內申請建造執照者，得增加	開發建設、整體開發建築及實踐淨零建築，訂定下列獎勵措施： (一)設置文化與社教設施、立體連通設施及公共停車位等公益性設施供公眾使用，符合下列規定者得增加興建樓地板面積： 1.第二種、第三種生態住宅專用區及第二種文化商業專用區設置本要點第五點第十一組文化社教與休閒運動設施供公眾使用，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，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之10%為限；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.第三種文化商業專用區於地面第二層（含）以下、地下第一層以上設置本要點第五點第十一組文化社教與休閒運動設施或第二十一組文化創意產業之藝術創作與展示等設施，其設置之樓地板面積占該建築物總樓地板面積五分之一以上者，得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之7%為限。 3.計畫區以人工地盤、架空走廊、人行空橋或地下通道連接串聯建築物之商業空間，經道路交通主管機關核准且24小時無償開放供公眾使用者，其捐建立體連通設施之投影面積得不計入容積樓地板面積，並得以其投影面積2倍增加樓地板面積。 4.各種文化商業專用區、第一種經貿專用區、第一種創新研發專用區及基地面積達5,000平方公尺之第二種創新研發專用區之建築基地，增設法定汽車停車位數至少 20%之公共停車位開放供不特定公眾使用者，得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之5%為限。供公眾使用之停車位應集中設置並規劃專用樓梯、升降梯，其人行出入口應臨接開放空間或人行道。 (二)加速開發建設符合下列規定者得增加興建樓地板面積： 1.本計畫第二次通盤檢討發布實施	討修訂意旨，調整加速開發建設獎勵及綠建築獎勵之條文內容，僅作段落順序之調整及補充參照之表名，不涉及獎勵額度及獎勵條件之變更。 3.併同修正參照條文之點次及表號。

公開展覽草案提供參考

<table>
<tr><th>原條文</th><th>修訂後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr>
<td>興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之15%為限；如依前述期限內申請建造執照，且申請綠建築設計取得銀級以上綠建築候選證書，並取得建築碳足跡揭露之碳標籤或相關認證者，得依下表規定增加興建樓地板面積，但不得與本點第(三)款重複申請獎勵。
(備註：1.有關申請建造執照，應於獎勵期限內提出申請建造執造，並於獎勵期限滿後7個月內領得建造執照。
2.前揭併同時程獎勵申請綠建築獎勵應繳交保證金，保證金繳交方式依本點第(三)款附表註3規定。
3.本次通盤檢討發布實施後交付之土地，於土地交付之日起算三年內申請建造執照，並於獎勵期限滿後7個月內領得建造執照者，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率之10%為限；申請綠建築獎勵者另依本點第(三)款辦理。但尚未完成抵價地點交者（如附件一清冊）於土地交付後仍適用第一次通盤檢討加速開發建設獎勵規定。)
<table>
<tr><th colspan="3">取得綠建築候選證書之分級</th></tr>
<tr><th>銀級</th><th>黃金級</th><th>鑽石級</th></tr>
<tr><td>基地面積×基準容積率×16%</td><td>基地面積×基準容積率×18%</td><td>基地面積×基準容積率×20%</td></tr>
</table>
註：建築物應同時取得建築碳足跡揭露之碳標籤或相關認證。
(三)為鼓勵基地整體開發建築及實踐淨零建築，建築基地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且建築能效分級達近零碳建築（1+級），得依表7-7規定增加興建樓地板面積。
(四)本計畫區內之建築基地不適用「建築技術規則建築設計施工編」有關開放空間獎勵與本市增設停車空間獎勵之規定。
(五)前述依第(一)、(二)、(三)款增額之建築容積，獎勵上限不得超過法定基準容積率之20%。</td>
<td>（113年9月19日）前交付之土地，建築基地於區段徵收土地交付之日起算，於三年以內申請建造執照，並於獎勵期限滿後7個月內領得建造執照者，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率之15%為限。
2.本計畫第二次通盤檢討發布實施（113年9月19日）後交付之土地，於土地交付之日起算三年內申請建造執照，並於獎勵期限滿後7個月內領得建造執照者，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率之10%為限；但尚未完成抵價地點交者（如附件一清冊）於土地交付後仍適用前目加速開發建設獎勵規定。
(三)為鼓勵基地整體開發建築及實踐淨零建築，符合下列規定者得增加興建樓地板面積：
1.本計畫第二次通盤檢討發布實施（113年9月19日）前交付之土地，如於開發時程獎勵期限內申請建造執照，且申請綠建築設計取得銀級以上綠建築候選證書，並取得建築碳足跡揭露之碳標籤或相關認證者，得依表7-7規定增加興建樓地板面積，但不得與本款第2目重複申請獎勵。
2.建築基地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且建築能效分級達近零碳建築（1+級），得依表7-8規定增加興建樓地板面積。
(四)本計畫區內之建築基地不適用「建築技術規則建築設計施工編」有關開放空間獎勵與本市增設停車空間獎勵之規定。
(五)前述依第(一)、(二)、(三)款增額之建築容積，獎勵上限不得超過法定基準容積率之20%。
表7-7　土管要點第十四點(三)第1目綠建築容積獎勵表
<table>
<tr><th colspan="3">取得綠建築候選證書之分級</th></tr>
<tr><th>銀級</th><th>黃金級</th><th>鑽石級</th></tr>
<tr><td>基地面積×基準容積率×1%</td><td>基地面積×基準容積率×3%</td><td>基地面積×基準容積率×5%</td></tr>
</table>
</td>
<td></td>
</tr>
</table>

公開展覽草案僅參考

原條文	修訂後條文	說明
表 7-7　土管要點第十三點(三)整體開發與綠建築獎勵表(修訂前) **適用土地使用分區**：第一種文化商業專用區、第二種文化商業專用區 **整體開發建築基地規模**：5,000㎡(含)以上 **增加興建樓地板面積 取得綠建築候選證書之分級** 銀級：基地面積×基準容積率×3% 黃金級：基地面積×基準容積率×6% 鑽石級：基地面積×基準容積率×9% **適用土地使用分區**：第一種文化商業專用區、第二種文化商業專用區、第三種文化商業專用區 **整體開發建築基地規模**：完整街廓(街廓規模小於5,000㎡者不得適用) 銀級：基地面積×基準容積率×6% 黃金級：基地面積×基準容積率×9% 鑽石級：基地面積×基準容積率×12% **適用土地使用分區**：各種生態住宅專用區、第二種創新研發專用區 **整體開發建築基地規模**：－ 銀級：基地面積×基準容積率×2% 黃金級：基地面積×基準容積率×5% 鑽石級：基地面積×基準容積率×8% 註：1.建築物應同時取得建築碳足跡揭露之碳標籤或相關認證，且建築能效分級應達近零碳建築（1+級）。 2.「完整街廓」係指四周被計畫道路或公共設施用地圍成之基地。 3 申請綠建築獎勵者，應於建造執照核准前與臺中市政府簽訂協議書，承諾繳交保證金（保證金金額＝綠建築獎勵容積樓地板面積 x 申請建築執照當期公告土地現值 x0.7），並於使用執照核准前繳納完成。申請人應保證於使用執照核發後二年內取得相關綠建築標章，依限取得綠建築標章者，保證金無息退還，未依限取得或未達獎勵基準者，保證金不予退還。	備註：1.建築物應同時取得建築碳足跡揭露之碳標籤或相關認證。 2.前揭併同時程獎勵申請綠建築獎勵應繳交保證金，保證金繳交方式依本款第 2 目附表(表 7-8)註 3 規定。 表 7-8　土管要點第十四點(三)第 2 目整體開發與綠建築獎勵表(修訂後) **適用土地使用分區**：第一種文化商業專用區、第二種文化商業專用區 **整體開發建築基地規模**：5,000㎡(含)以上 **增加興建樓地板面積 取得綠建築候選證書之分級** 銀級：基地面積×基準容積率×3% 黃金級：基地面積×基準容積率×6% 鑽石級：基地面積×基準容積率×9% **適用土地使用分區**：第一種文化商業專用區、第二種文化商業專用區、第三種文化商業專用區 **整體開發建築基地規模**：完整街廓(街廓規模小於5,000㎡者不得適用) 銀級：基地面積×基準容積率×6% 黃金級：基地面積×基準容積率×9% 鑽石級：基地面積×基準容積率×12% **適用土地使用分區**：各種生態住宅專用區、第二種創新研發專用區 **整體開發建築基地規模**：－ 銀級：基地面積×基準容積率×2% 黃金級：基地面積×基準容積率×5% 鑽石級：基地面積×基準容積率×8% 註：1.建築物應同時取得建築碳足跡揭露之碳標籤或相關認證，且建築能效分級應達近零碳建築（1+級）。 2.「完整街廓」係指四周被計畫道路或公共設施用地圍成之基地。 3 申請綠建築獎勵者，應於建造執照核准前與臺中市政府簽訂協議書，承諾繳交保證金（保證金金額＝綠建築獎勵容積樓地板面積 x 申請建築執照當期公告土地現值 x0.7），並於使用執照核准前繳納完成。申請人應保證於使用執照核發後二年內取得相關綠建築標章，依限取得綠建築標章者，保證金無息退還，未依限取得或未達獎勵基準者，保證金不予退還。	

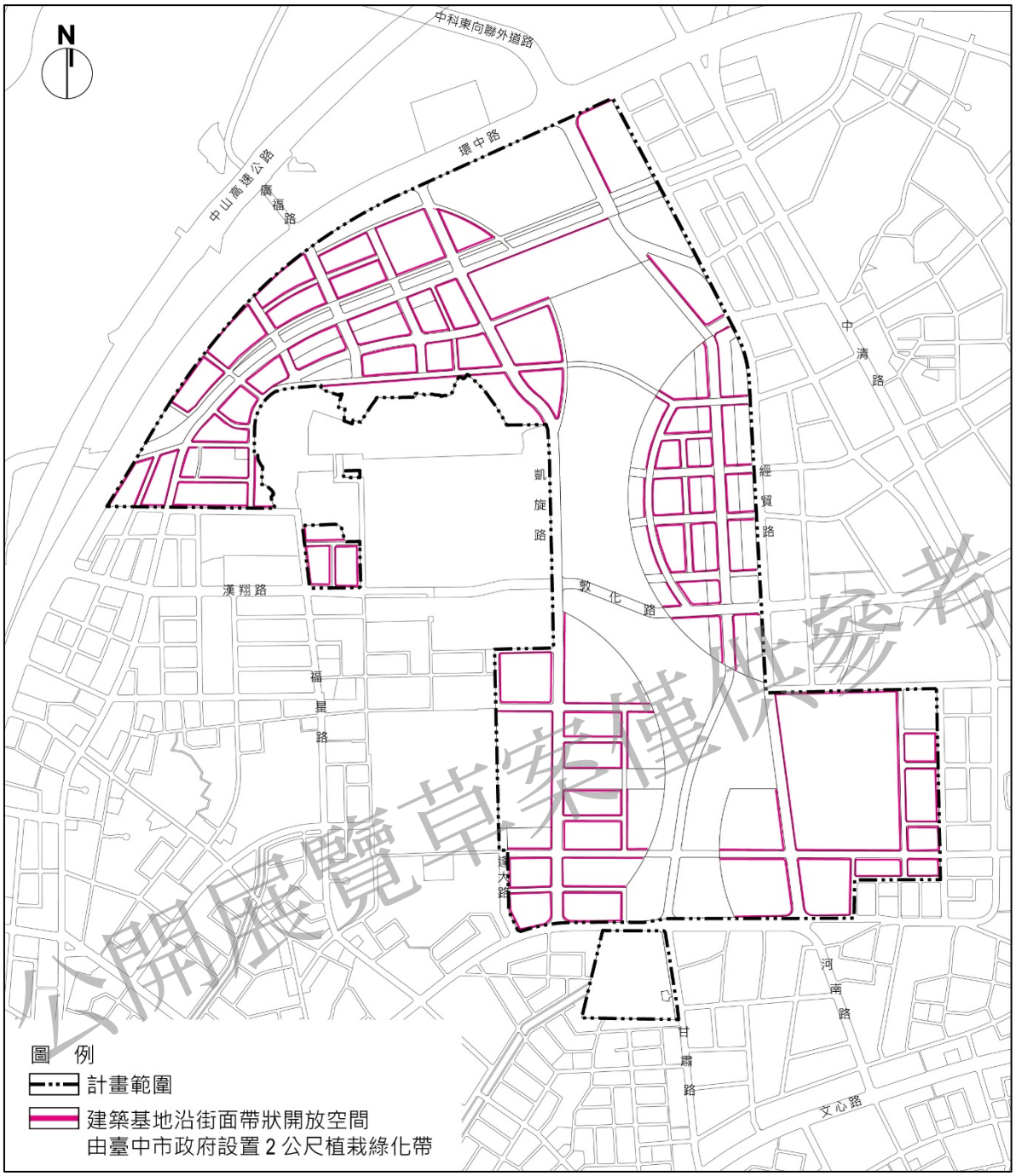
公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
十四、景觀及綠美化 (一)本計畫區內綠色公共設施用地之規劃、設計及施工除需考量地區防洪、治水之功能外，應朝向親水、生態設計之原則辦理，兼顧生態環境之保育、生態廊道之延續、整體景觀之要求，並應考量與周邊街廓活動之延續，與開放空間系統、人行及自行車道系統之完整銜接。 (二)建築物鄰接或面向公園、綠地、園道及其他公共開放空間，其廢氣排出口、通風口、冷氣主機等有礙觀瞻之設施設備，應有適當之遮蔽處理與設計；且廢氣排出口、通風口不得面對上述公共開放空間設置。 (三)建築基地內之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；覆土深度應依照內政部建築研究所公告最新版「綠建築評估手冊」辦理。 (四)本計畫區內「公 138」、「公 139」及「公 51」等公園用地，以及港尾溪北側綠帶系統應整體規劃設計，並應納入都市設計審議。 (五)本計畫區內之人孔蓋板、消防栓、交通號誌、電信、電力箱及自來水相關公用設備等公用設施設備需予以景觀美化處理，並盡量設置於道路中央分隔島，若無分隔島可設置者，則需設置於人行道最外緣。 (六)建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計，所設之圍牆高度不得超過 1.5 公尺(不含大門及車道入口)，其中實牆部分最高不得超過 0.5 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 30%；惟採綠圍籬設計	十五、本計畫區景觀及綠化原則除依通案原則辦理，其餘景觀及綠化原則如下： (一)本計畫區內綠色公共設施用地之規劃、設計及施工除需考量地區防洪、治水之功能外，應朝向親水、生態設計之原則辦理，兼顧生態環境之保育、生態廊道之延續、整體景觀之要求，並應考量與周邊街廓活動之延續，與開放空間系統、人行及自行車道系統之完整銜接。 (二)建築物鄰接或面向公園、綠地、園道及其他公共開放空間，其廢氣排出口、通風口、冷氣主機等有礙觀瞻之設施設備，應有適當之遮蔽處理與設計；且廢氣排出口、通風口不得面對上述公共開放空間設置。 (三) (刪除) (三)本計畫區內「公 138」、「公 139」及「公 51」等公園用地，以及港尾溪北側綠帶系統應整體規劃設計，並應納入都市設計審議。 (四)本計畫區內之人孔蓋板、消防栓、交通號誌、電信、電力箱及自來水相關公用設備等公用設施設備需予以景觀美化處理，並盡量設置於道路中央分隔島，若無分隔島可設置者，則需設置於人行道最外緣。 (五)建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計，所設之圍牆高度不得超過 1.5 公尺(不含大門及車道入口)，其中實牆部分最高不得超過 0.5 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 30%；惟採綠圍籬設計者，不受前述視覺穿透率之限制。 (六)各種經貿專用區、各種文化商業專用區、各種創新研發專用區、文教區、第二、三種生態住宅區內建築物應實施屋頂綠化，其綠覆面積不得低於建築物頂層(含露臺)面積之 40%。倘因屋頂設置再生能源設備，致使綠化面積比例未符本規定者，經都市設計審議通過者，不在此限。 (七)「公 51」用地設置水資源回收設施應以地下化方式施設。 (八)生態住宅專用區 25 公尺園道用地內應施設寬度至少 4 公尺之河道景觀設	1.點次及款次調整。 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(三)款。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
者，不受前述視覺穿透率之限制。 (七)各種經貿專用區、各種文化商業專用區、各種創新研發專用區、文教區、第二、三種生態住宅區內建築物應實施屋頂綠化，其綠覆面積不得低於建築物頂層(含露臺)面積之 40%。倘因屋頂設置再生能源設備，致使綠化面積比例未符本規定者，經都市設計審議通過者，不在此限。 (八)「公 51」用地設置水資源回收設施應以地下化方式施設。 (九)生態住宅專用區 25 公尺園道用地內應施設寬度至少 4 公尺之河道景觀設施，以引入親水功能，營造水岸生活之地區特色。 (十)為落實本計畫區生態環境構想，提升植樹固碳效益，建築基地沿街面留設之公共開放空間由臺中市政府併區段徵收工程施作 2 公尺植栽綠化帶，栽植喬木；建築基地開發時經都市設計審議許可，得暫時移植前述喬木，並於取得使用執照前予以復原，如需改植其他大型喬木，應檢討改植前後之植栽數量、綠覆面積與固碳量，並考慮景觀協調性，經都市設計審議許可。其設置位置如圖 7-10 所示。	施，以引入親水功能，營造水岸生活之地區特色。 (九)為落實本計畫區生態環境構想，提升植樹固碳效益，建築基地沿街面留設之公共開放空間由臺中市政府併區段徵收工程施作 2 公尺植栽綠化帶，栽植喬木；建築基地開發時經都市設計審議許可，得暫時移植前述喬木，並於取得使用執照前予以復原，如需改植其他大型喬木，應檢討改植前後之植栽數量、綠覆面積與固碳量，並考慮景觀協調性，經都市設計審議許可。其設置位置如圖 7-10 所示。	

公開展覽草案僅供參考

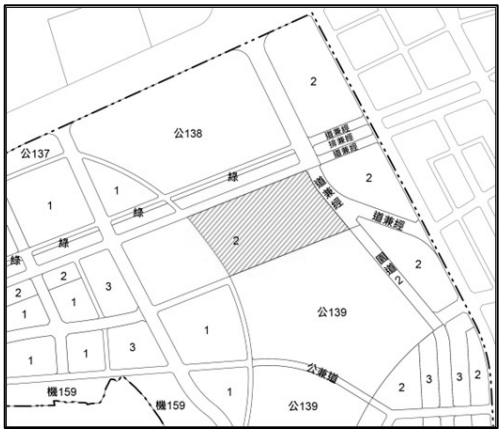
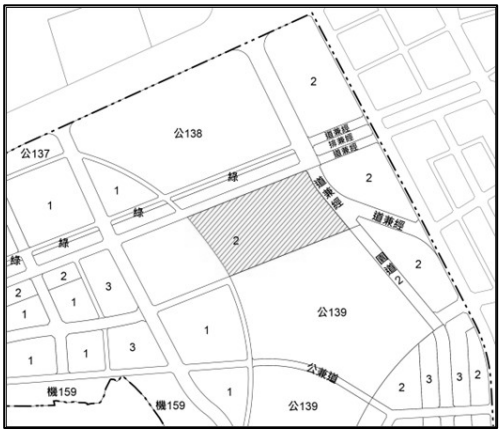


公開展覽草案僅供參考

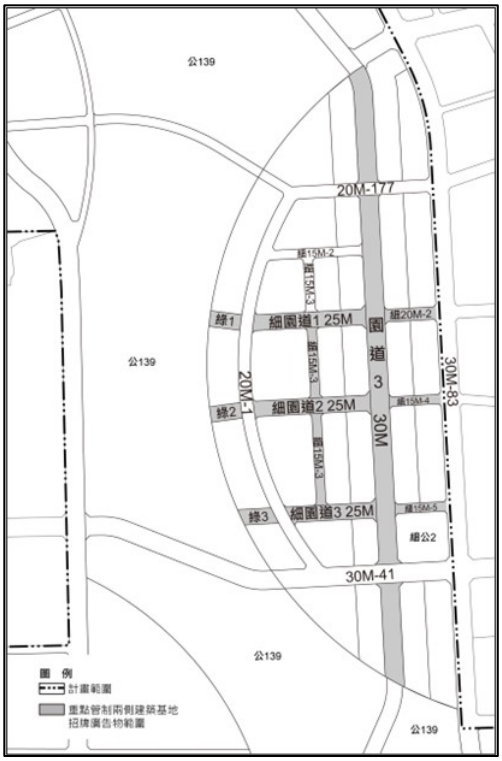
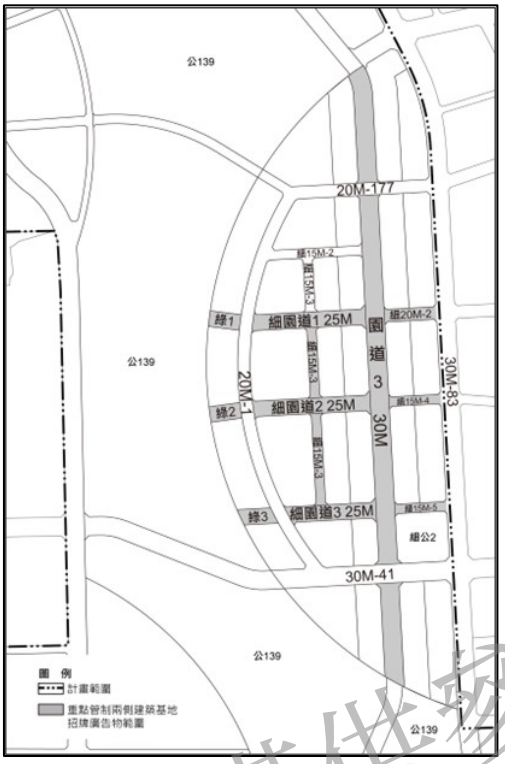
圖 7-10　指定建築基地沿街面設置植栽綠化帶位置示意圖

原條文	修訂後條文	說明
十五、招牌廣告物 本計畫區內設置廣告招牌除園道3、細園道1、細園道2、細園道3、細20M-2、細15M-4、細15M-5、綠1、綠2、綠3兩側建築基地另有規定外，其餘地區應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理，且不得設置側懸式招牌廣告物。	十六、招牌廣告物 本計畫區內設置廣告招牌除園道3、細園道1、細園道2、細園道3、細20M-2、細15M-4、細15M-5、綠1、綠2、綠3兩側建築基地另有規定外，其餘地區應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理，且不得設置側懸式招牌廣告物。	點次調整。
十六、集中式垃圾貯存空間 (一)建築物應於基地地面層室內、外或其上下一層之室內無妨礙衛生及觀瞻處以集中方式設置垃圾貯存空間，並按每滿500平方公尺樓地板面積設置0.5平方公尺之貯存空間附設之(餘數應計入)。 (二)做商業使用者應依前項規定加倍留設。 (三)集中式室內垃圾貯存空間之附設面積以各棟建築物為計算單位，且應設置通風處理及排水設備接通排水溝，其最低淨高應為2.4公尺以上。 (四)集中式垃圾貯存空間設置於法定空地者，應有適當之景觀及公共衛生維護設施，且其場所需接通建築線或基地內通路。 (五)集中式垃圾貯存空間如採用垃圾子車設備者，應留設供垃圾收集車進出之車道及操作空間。 (六)集中式垃圾貯存空間應注意垃圾分類及資源回收。	十七、集中式垃圾貯存空間 (一)建築物應於基地地面層室內、外或其上下一層之室內無妨礙衛生及觀瞻處以集中方式設置垃圾貯存空間，並按每滿500平方公尺樓地板面積設置0.5平方公尺之貯存空間附設之(餘數應計入)。 (二)做商業使用者應依前項規定加倍留設。 (三)集中式室內垃圾貯存空間之附設面積以各棟建築物為計算單位，且應設置通風處理及排水設備接通排水溝，其最低淨高應為2.4公尺以上。 (四)集中式垃圾貯存空間設置於法定空地者，應有適當之景觀及公共衛生維護設施，且其場所需接通建築線或基地內通路。 (五)集中式垃圾貯存空間如採用垃圾子車設備者，應留設供垃圾收集車進出之車道及操作空間。 (六)集中式垃圾貯存空間應注意垃圾分類及資源回收。	點次調整。
十七、基地開挖 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。	十八、基地開挖 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。	點次調整。
十八、重點地區管制 (一)第二種經貿專用區之建築物應整體規劃設計，其中「公139」公園用地北側街廓之建築應透過地面層挑高透空或地景建築方式之設計，使「公138」、「公139」所形成的中央公園系統予以連接，其連接部分不得小於與「公139」銜接面土地面積之40%(詳下圖)；其中建築物倘採地面層挑高透空方式設計，其挑高高度不得小於15公尺。	十九、重點地區管制 (一)第二種經貿專用區之建築物應整體規劃設計，其中「公139」公園用地北側街廓之建築應透過地面層挑高透空或地景建築方式之設計，使「公138」、「公139」所形成的中央公園系統予以連接，其連接部分不得小於與「公139」銜接面土地面積之40%(詳下圖)；其中建築物倘採地面層挑高透空方式設計，其挑高高度不得小於15公尺。	1.點次調整。 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。

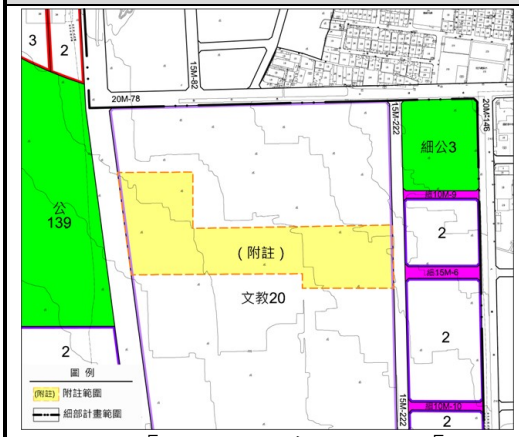
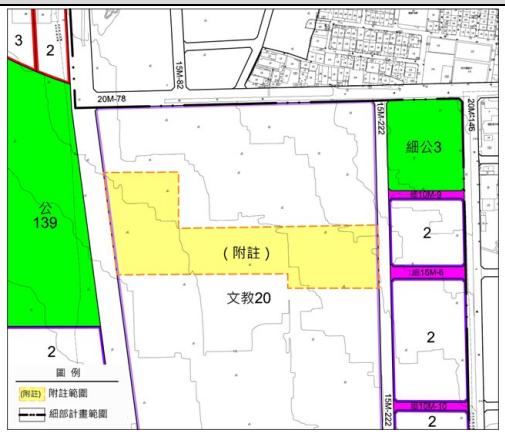
公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
 與「公 139」銜接面之第二種經貿專用區範圍示意圖	 與「公 139」銜接面之第二種經貿專用區範圍示意圖	
(二)臺中林蔭大道(園道 3)及其兩側建築基地，為形塑精品商業及休閒購物氛圍，相關規定如下： 1.臺中林蔭大道(園道 3)內喬木植栽樹間距不得大於 10 公尺且不得小於 8 公尺，樹冠底離地淨高 2.5 公尺以上，根部應保留適當透水面積，樹種應以抗汙染性、枝葉濃密、樹型優美且有花期之喬木為原則，以形塑本地區之林蔭大道之景觀意象。 2.臺中林蔭大道(園道 3)兩側之建築物地面層立面需有 50%以上之開放性櫥窗立面設計，以增加本計畫區之獨特消費空間感。	(二)臺中林蔭大道(園道 3)及其兩側建築基地，為形塑精品商業及休閒購物氛圍，相關規定如下： 1.臺中林蔭大道(園道 3)內喬木植栽樹間距不得大於 10 公尺且不得小於 8 公尺，樹冠底離地淨高 2.5 公尺以上，根部應保留適當透水面積，樹種應以抗汙染性、枝葉濃密、樹型優美且有花期之喬木為原則，以形塑本地區之林蔭大道之景觀意象。 2.臺中林蔭大道(園道 3)兩側之建築物地面層立面需有 50%以上之開放性櫥窗立面設計，以增加本計畫區之獨特消費空間感。	
(三)園道 3、細園道 1、細園道 2、細園道 3、細 20M-2、細 15M-4、細 15M-5、綠 1、綠 2、綠 3 兩側建築基地之招牌廣告物設置標準如下： 1.正面型招牌廣告物設置面積，不得大於該建築物該層該戶臨接外牆正面總面積之三分之一，並不得封閉必要之採光及逃生開口；建築物各層招牌得合併整體設計，則不受前述分層檢討之規定。招牌廣告物設置高度不得超過自基地地面量起 15 公尺或 4 層樓，其招牌下端離地淨高度不得低於 3 公尺。 2.建築物禁止設置側懸式招牌廣告物，屋頂禁止設置招牌廣告。 3.經都市設計審議通過者，不在此限。	(三)園道 3、細園道 1、細園道 2、細園道 3、細 20M-2、細 15M-4、細 15M-5、綠 1、綠 2、綠 3 兩側建築基地之招牌廣告物設置標準如下： 1.正面型招牌廣告物設置面積，不得大於該建築物該層該戶臨接外牆正面總面積之三分之一，並不得封閉必要之採光及逃生開口；建築物各層招牌得合併整體設計，則不受前述分層檢討之規定。招牌廣告物設置高度不得超過自基地地面量起 15 公尺或 4 層樓，其招牌下端離地淨高度不得低於 3 公尺。 2.建築物禁止設置側懸式招牌廣告物，屋頂禁止設置招牌廣告。 3.經都市設計審議通過者，不在此限。	

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
 圖 7-11 重點管制兩側建築基地 招牌廣告物範圍示意圖	 圖 7-11 重點管制兩側建築基地 招牌廣告物範圍示意圖	
(四)計畫區內具歷史意義之建築物或紀念性地景之保留與維護規定如下： 1.「文教 20」範圍內經依文化資產保存法指定之歷史建築及周邊環境劃定之區域(計畫圖上標有附註者，詳圖 7-12)，不得新建、增建建築物，但除已建築之基地範圍外，得計入法定空地計算;該範圍內應留設8公尺人行通道，並與中央公園以立體人行設施銜接。 2.歷史建築應照原有形貌保存，其修護與再利用應按臺中市有關歷史建築修復或再利用之相關規定辦理；如經臺中市政府文化局同意，依規由進駐之大專院校認養再利用。其建築樓地板面積得不納入該街廓允建容積計算。 3.原機場跑道應配合「公 139」公園用地整體規劃設計，予以適度保留及再利用，以保留除役機場之歷史記憶。	(四)計畫區內具歷史意義之建築物或紀念性地景之保留與維護規定如下： 1.「文教 20」範圍內經依文化資產保存法指定之歷史建築及周邊環境劃定之區域(計畫圖上標有附註者，詳圖 7-12)，不得新建、增建建築物，但除已建築之基地範圍外，得計入法定空地計算;該範圍內應留設8公尺人行通道，並與中央公園以立體人行設施銜接。 2.歷史建築應照原有形貌保存，其修護與再利用應按臺中市有關歷史建築修復或再利用之相關規定辦理；如經臺中市政府文化局同意，依規由進駐之大專院校認養再利用。其建築樓地板面積得不納入該街廓允建容積計算。 3.原機場跑道應配合「公 139」公園用地整體規劃設計，予以適度保留及再利用，以保留除役機場之歷史記憶。	

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
 圖 7-12 「文教 20」範圍內標示「附註」範圍示意圖	 圖 7-12 「文教 20」範圍內標示「附註」範圍示意圖	
(五)位於 20M-76 號道路(黎明路)以西北之生態住宅專用區內建築基地，建築物高度在 16 公尺或 4 層樓以下者，原則上應設置斜屋頂，其斜屋頂面積不得小於建築水平投影面積的二分之一。惟若建築基地面積超過 6,000 平方公尺有其他景觀考量者，得經都市設計審議許可者不受此限。	(五)位於 20M-76 號道路(黎明路)以西北之生態住宅專用區內建築基地，建築物高度在 16 公尺或 4 層樓以下者，原則上應設置斜屋頂，其斜屋頂面積不得小於建築水平投影面積的二分之一。惟若建築基地面積超過 6,000 平方公尺有其他景觀考量或建築物實施屋頂綠化者，得經都市設計審議許可者不受此限。	
(六)為維護文化商業專用區內建築物對中央公園視覺景觀之通透性及整體風場環境，第一種文化商業專用區內建築物立面最大寬度（即面向中央公園外牆之寬度，並以建築物各部分垂直投影到面向中央公園側之建築物外牆面或延伸線之最大投影寬度）與基地臨接中央公園用地邊長之比例不得超過 70%且應自基地境界線至少退縮 3 公尺後建築。	(六)為維護文化商業專用區內建築物對中央公園視覺景觀之通透性及整體風場環境，第一種文化商業專用區內建築物立面最大寬度（即面向中央公園外牆之寬度，並以建築物各部分垂直投影到面向中央公園側之建築物外牆面或延伸線之最大投影寬度）與基地臨接中央公園用地邊長之比例不得超過 70%且應自基地境界線至少退縮 3 公尺後建築。	
(七)「公 138」、「公 139」用地依促進民間參與公共建設法作多目標使用設置之相關設施，相關規定如下： 1.範圍內建蔽率及容積率不得超過「公 138」、「公 139(加計公兼道)」用地個別面積之8%及35%為原則。 2.範圍內主體事業總容積樓地板面積應佔 70%以上為原則。 3.「公 139」用地範圍內設施之交通動線應與電影推廣及智慧營運相關設施整合，景觀設計應與學術廊道整合。 4.「公 139」用地範圍內戶外公共活動區應考慮智慧營運相關設施巨大量體所造成風與日照之影響。	(七)「公 138」、「公 139」用地依促進民間參與公共建設法作多目標使用設置之相關設施，相關規定如下： 1.範圍內建蔽率及容積率不得超過「公 138」、「公 139(加計公兼道)」用地個別面積之8%及35%為原則。 2.範圍內主體事業總容積樓地板面積應佔 70%以上為原則。 3.「公 139」用地範圍內設施之交通動線應與電影推廣及智慧營運相關設施整合，景觀設計應與學術廊道整合。 4.「公 139」用地範圍內戶外公共活動區應考慮智慧營運相關設施巨大量體所造成風與日照之影響。	

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>5.範圍內建築物附設停車空間設置標準，原則採建築技術規則第 59 條表之各類建築物用途停車空間設置標準之 1.3 倍設置，不受該條附表說明(五)：「建築基地達 1,500 平方公尺應按表列規定加倍附設停車空間」之限制。另得以「公 138」、「公 139」用地個別範圍內各公共建設案合併檢討後之停車數量設置之。</td><td>5.範圍內建築物附設停車空間設置標準，原則採建築技術規則第 59 條表之各類建築物用途停車空間設置標準之 1.3 倍設置，不受該條附表說明(五)：「建築基地達 1,500 平方公尺應按表列規定加倍附設停車空間」之限制。另得以「公 138」、「公 139」用地個別範圍內各公共建設案合併檢討後之停車數量設置之。</td><td></td></tr>
<tr><td>十九、建築物外觀夜間照明
(一)本計畫範圍內之第二種經貿專用區、臺中林蔭大道(園道 3)及兩側建築物應設置建築物外觀夜間照明。
(二)指定實施建築物外觀夜間照明建築物，其底層部距地面二至三層範圍內之沿街行人尺度範圍，其照明應配合街道燈光，並考量行人之視覺與活動，塑造舒適之行人光環境。
(三)建築物外觀及夜間照明不得對鄰近建築物及都市空間造成光害，亦應考慮其本身及使用者之舒適性。</td><td>二十、建築物外觀夜間照明
(一)本計畫範圍內之第二種經貿專用區、臺中林蔭大道(園道 3)及兩側建築物應設置建築物外觀夜間照明。
(二)指定實施建築物外觀夜間照明建築物，其底層部距地面二至三層範圍內之沿街行人尺度範圍，其照明應配合街道燈光，並考量行人之視覺與活動，塑造舒適之行人光環境。
(三)建築物外觀及夜間照明不得對鄰近建築物及都市空間造成光害，亦應考慮其本身及使用者之舒適性。</td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td>二十、停車空間
本計畫區內建築物附設停車空間設置標準規定如下：
(一)第一、二、三種生態住宅專用區、第一、二種創新研發專用區，其建築樓地板面積在 225 平方公尺以下者，應留設汽車、自行車停車空間各 1 輛，超過部分每 150 平方公尺設置各 1 輛，其零數應設置各 1 輛。
(二)第一、二、三種文化商業專用區、第一、二種經貿專用區、第三種創新研發專用區，其建築樓地板面積在 150 平方公尺以下者，應留設汽車、自行車停車空間各 1 輛，超過部分每 100 平方公尺設置各 1 輛，其零數應設置各 1 輛。
第二種經貿專用區(水湳國際會展中心)及第三種創新研發專用區如能提供交通影響評估及因應措施並經都市設計審議通過者，不在此限。
<table>
<tr><th>土地使用分區</th><th>總樓地板面積 FA(㎡)</th><th>汽車與自行車設置標準</th></tr>
<tr><td rowspan="4">第一、二、三種生態住宅專用區、第一、二種創新研發專用區</td><td>0<FA≤225</td><td>各設 1 輛</td></tr>
<tr><td>225<FA≤375</td><td>各設 2 輛</td></tr>
<tr><td>375<FA≤525</td><td>各設 3 輛</td></tr>
<tr><td>FA＞525</td><td>1+(FA-225)/150</td></tr>
</table></td><td>二十一、停車空間
本計畫區內建築物附設停車空間設置標準規定如下：
(一)第一、二、三種生態住宅專用區、第一、二種創新研發專用區，其建築樓地板面積在 225 平方公尺以下者，應留設汽車、自行車停車空間各 1 輛，超過部分每 150 平方公尺設置各 1 輛，其零數應設置各 1 輛。
(二)第一、二、三種文化商業專用區、第一、二種經貿專用區、第三種創新研發專用區，其建築樓地板面積在 150 平方公尺以下者，應留設汽車、自行車停車空間各 1 輛，超過部分每 100 平方公尺設置各 1 輛，其零數應設置各 1 輛。
第二種經貿專用區(水湳國際會展中心)及第三種創新研發專用區如能提供交通影響評估及因應措施並經都市設計審議通過者，不在此限。
<table>
<tr><th>土地使用分區</th><th>總樓地板面積 FA(㎡)</th><th>汽車與自行車設置標準</th></tr>
<tr><td rowspan="4">第一、二、三種生態住宅專用區、第一、二種創新研發專用區</td><td>0<FA≤225</td><td>各設 1 輛</td></tr>
<tr><td>225<FA≤375</td><td>各設 2 輛</td></tr>
<tr><td>375<FA≤525</td><td>各設 3 輛</td></tr>
<tr><td>FA＞525</td><td>1+(FA-225)/150</td></tr>
</table></td><td>1.點次調整。
2.敘明總樓地板面積計算標準，以茲明確。</td></tr>
</table>

公開展覽意見僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
<table><tr><td rowspan="4">第一、二、三種文化商業專用區、第一、二種經貿專用區、第三種創新研發專用區</td><td>0<FA≤150</td><td>各設 1 輛</td></tr><tr><td>150<FA≤250</td><td>各設 2 輛</td></tr><tr><td>250<FA≤350</td><td>各設 3 輛</td></tr><tr><td>FA＞350</td><td>1+(FA-150)/100</td></tr></table> (三)作為住宅使用者，每 1 戶至少須留設汽車、自行車停車空間各 1 輛，每戶已設置達 3 輛汽車停車位及 2 輛自行車停車位者，得不再增設。 (四)自行車停車空間標準為每輛之長度不得小於 2 公尺、寬度不得小於 0.8 公尺。自行車停車位得改設電動機車停車位替代。 (五)建築物應依低碳車位設備需求，增加台電受電室及錶箱室面積，並留設垂直管道間及充電線架。	<table><tr><td rowspan="4">第一、二、三種文化商業專用區、第一、二種經貿專用區、第三種創新研發專用區</td><td>0<FA≤150</td><td>各設 1 輛</td></tr><tr><td>150<FA≤250</td><td>各設 2 輛</td></tr><tr><td>250<FA≤350</td><td>各設 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。 (三)作為住宅使用者，每 1 戶至少須留設汽車、自行車停車空間各 1 輛，每戶已設置達 3 輛汽車停車位及 2 輛自行車停車位者，得不再增設。 (四)自行車停車空間標準為每輛之長度不得小於 2 公尺、寬度不得小於 0.8 公尺。自行車停車位得改設電動機車停車位替代。 (五)建築物應依低碳車位設備需求，增加台電受電室及錶箱室面積，並留設垂直管道間及充電線架。	
二十一、離街裝卸場 (一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依表 7-8 規定設置離街裝卸場。 (二)裝卸空間標準： 1.最小裝卸空間尺度： (1)小貨車：長度 6 公尺，寬度 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。 (2)大貨車：長度 13 公尺，寬度 4 公尺，淨高 4.2 公尺。 (3)淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。 2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平臺等空間。 3.每設置 10 部裝卸車位時，應於其中設置 1 部大貨車之裝卸空間。 4.裝卸空間之出入車道距該街廓之道路境界交叉點至少應有 15 公尺。 5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。	二十二、離街裝卸場 (一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依表 7-9 規定設置離街裝卸場。 (二)裝卸空間標準： 1.最小裝卸空間尺度： (1)小貨車：長度 6 公尺，寬度 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。 (2)大貨車：長度 13 公尺，寬度 4 公尺，淨高 4.2 公尺。 (3)淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。 2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平臺等空間。 3.每設置 10 部裝卸車位時，應於其中設置 1 部大貨車之裝卸空間。 4.裝卸空間之出入車道距該街廓之道路境界交叉點至少應有 15 公尺。 5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。	點次及表號調整。
表 7-9　離街裝卸場車位數配置表 <table><tr><th>建築物用途</th><th>應附設裝卸車位數</th><th>備註</th></tr><tr><td>第七、八、九、十、十一、十九、二十一、二十二、二十三、二十四、二十五組</td><td>使用樓地板面積在 2,000 平方公尺以上，未達 5,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位。在 5,000 平方公尺以上，未達 10,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位。在 10,000 平方公尺以上，未達 20,000 平方公尺者，設置 3 裝卸車位。超過 20,000 平</td><td>建築物具有二種以上使用情況時，其離街裝卸車位設置數</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>方公尺者，每增加 20,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。</td><td rowspan="3">量，應依各使用組別的設置標準分別計算，未滿一車位者，以一車位計算，並得合併設置。</td></tr><tr><td>第十二、十三、十四、十六、二十組</td><td>使用樓地板面積在 1,000 平方公尺以上，未達 2,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位。在 2,000 平方公尺以上，未達 4,000 平方公尺設置 2 裝卸車位。在 4,000 平方公尺以上，未達 6,000 平方公尺者，設置 3 裝卸車位。超過 6,000 平方公尺者，每增加 6,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。</td></tr><tr><td>第十七、十八、二十、二十六組</td><td>使用樓地板面積在 1000 平方公尺以上，未達 4,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位。在 4,000 平方公尺以上，未達 10,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位。超過 10,000 平方公尺者，每增加 10,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。</td></tr></table>		
二十二、本計畫區地面上各種開發建設之設計案均應提送都市設計審議同意後，始得依法核發建照。	二十三、本計畫區地面上各種開發建設之設計案均應提送都市設計審議同意後，始得依法核發建照。	點次調整。
二十三、本計畫得另行訂定都市設計準則、都市設計審議規範，進行全區都市設計管理。 為達成本計畫朝向低碳生活之目標，得於都市設計準則內訂定各種開發建設使用再生能源之規範。	二十四、本計畫得另行訂定都市設計準則、都市設計審議規範，進行全區都市設計管理。 為達成本計畫朝向低碳生活之目標，得於都市設計準則內訂定各種開發建設使用再生能源之規範。	點次調整。
二十四、本要點第四點所規定各組組別之認定及管制爭議事項得提請本市都市計畫委員會審議。	二十五、本要點第五點所規定各組組別之認定及管制爭議事項得提請本市都市計畫委員會審議。	1.點次調整。 2.併同修正參照條文之點次。
二十五、為提升地區公共設施服務水準，建立便捷、順暢之地區人行動線系統，本計畫區之立體人行設施及其他公共設施之規劃、設計與建設，得以「平均地權基金」支應。	二十六、為提升地區公共設施服務水準，建立便捷、順暢之地區人行動線系統，本計畫區之立體人行設施及其他公共設施之規劃、設計與建設，得以「平均地權基金」支應。	點次調整。
二十六、本計畫區內各項開發建設應參考主要計畫訂定之「生態環境營造原則」內容(詳附件二)辦理。	二十七、本計畫區內各項開發建設應參考主要計畫訂定之「生態環境營造原則」內容(詳本細部計畫第二次通盤檢討計畫書附件二)辦理。	點次調整。
二十七、本計畫得由臺中市政府成立專責開發營運機構，進行區內開發建設、營運、經營管理工作。	二十八、本計畫得由臺中市政府成立專責開發營運機構，進行區內開發建設、營運、經營管理工作。	點次調整。
二十八、計畫區內各建築基地之澆灌及沖廁用水應優先採用再生水，並應配合全區再生水系統預留再生水進水管線，納入建築設計圖說請領建築執照。	二十九、計畫區內各建築基地之澆灌及沖廁用水應優先採用再生水，並應配合全區再生水系統預留再生水進水管線，納入建築設計圖說請領建築執照。	點次調整。
二十九、本要點未規定事項，依其他相	(刪除)	併入修訂後

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
關法令及規定辦理。		條文第二點。

附件一　土地使用分區管制要點第十三點第（二）款尚未完成抵價地點交土地清冊

區	段名	地號
西屯區	生態段	155
西屯區	生態段	157
西屯區	生態段	158
西屯區	生態段	159
西屯區	生態段	160
西屯區	生態段	168
西屯區	生態段	169
西屯區	生態段	170
西屯區	生態段	171
西屯區	生態段	171-1
西屯區	生態段	183
西屯區	生態段	183-1
西屯區	生態段	183-2
西屯區	生態段	183-3
西屯區	生態段	229
西屯區	生態段	229-1
西屯區	生態段	229-2
西屯區	生態段	253
西屯區	生態段	255

公開展覽草案僅供參考

1-21. 變更臺中市都市計畫（西屯地區）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

計畫範圍東起中清路及臺電公司配電中心附近，西迄黎明路3段，南抵臺灣大道及文心路，北與水湳機場原址整體開發區接壤，總面積約541.40公頃。計畫區行政上屬臺中市西屯區及北屯區，西屯區包括至善里、上安里、上德里、上石里、逢甲里、逢福里、大鵬里及大福里全部，鵬程里、西墩里、西安里、西平里、港尾里、大石里、惠來里、何安里、何仁里、何源里及大河里的一部分；北屯區包括仁愛里全部，陳平里、新平里、忠平里、大德里、仁和里及水湳里的一部分。

（二）計畫歷程

西屯地區細部計畫於91年10月23日發布實施，96年3月配合全市土地使用分區管制原則表之訂定，辦理土地使用分區管制要點專案通盤檢討，99年12月21日完成該細部計畫第一次通盤檢討，104年配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定辦理專案通盤檢討，並於109年12月22日、111年8月18日分二階段發布實施細部計畫第二次通盤檢討。本計畫都市計畫發布實施歷程如下表。

臺中市都市計畫（西屯地區）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（西屯地區）細部計畫案	臺中市政府 91.10.23 府工都第0910156476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（已騰空眷村土地變更）細部計畫（公共設施部分）案	臺中市政府 97.1.8 府都計字第0970002469號
四	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）案	臺中市政府 98.9.1 府都計字第0980208889號
五	變更臺中市都市計畫（西屯地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案	臺中市政府 99.12.21 府都計字第0990351535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（西屯地區)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（西屯地區）細部計畫（第二次通盤檢討)(第一階段）案	臺中市政府 109.12.22 府授都計字第1090301932號
九	變更臺中市都市計畫（西屯地區）細部計畫（第二次通盤檢討)(第二階段）案	臺中市政府 111.8.18 府授都計字第1110206236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（西屯地區）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、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、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

原條文	修訂後條文	說明
建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。 建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。		
四、住宅區、商業區及乙種工業區之使用限制如下： (一)第一之一種、第二種住宅區除不得為工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。 (二)第三之二種、第五種、第五之一種及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)第一種、第二種、第三種及第四種商業區依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。 (四)第二之一種及第三之一種商業區除不得為舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、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。 (五)主要計畫第一、二次通盤檢討變更之商業區(計畫圖標示「附11」者)，未依「臺中市都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點」提出回饋者，其土地使用分區管制依「第二種住宅區」所訂之各項規定辦理。 (六)依「臺中市都市計畫住宅區變更為商業區檢討變更處理原則」變更之各種商業區，如有其他使用限制規定，應以經本府核定發布實施之各該計畫書為準。 (七)乙種工業區依都市計畫法臺中市施行自治條例乙種工業區相關規定管制。 乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項	三、住宅區、商業區及乙種工業區之使用限制如下： (一)第一之一種、第二種住宅區除不得為工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。 (二)第三之二種、第五種、第五之一種及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)第一種、第二種、第三種及第四種商業區依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。 (四)第二之一種及第三之一種商業區除不得為舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、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。 (五)主要計畫第一、二次通盤檢討變更之商業區(計畫圖標示「附11」者)，未依「臺中市都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點」提出回饋者，其土地使用分區管制依「第二種住宅區」所訂之各項規定辦理。 (六)依「臺中市都市計畫住宅區變更為商業區檢討變更處理原則」變更之各種商業區，如有其他使用限制規定，應以經本府核定發布實施之各該計畫書為準。 (七)乙種工業區依都市計畫法臺中市施行自治條例乙種工業區相關規定管制。	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(七)款第二目內容。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。		
五、航空事業專用區得為下列各項使用： (一)國內外軍用、民用航空及相關工業及相關工業產品之發展、製造、裝修及銷售。 (二)協助國內航空工業建立中心衛星體系與制度。 (三)提供對航空工業系統之規劃、製造、整合、發展、及管理之技術服務。 (四)各型航太器材之租賃服務。 (五)產品之進出口業務及代理國內外廠商航太產品之經銷，報價及投標業務。 其他未表明事項，應依臺中市政府87年11月26日府工都字第136316號函發布實施之「變更臺中市都市計畫(部分機關用地為航空事業專用區、道路用地、廣場兼停車場用地、部分道路用地為航空事業專用區、廣場兼停車場用地)」為準。	四、航空事業專用區得為下列各項使用： (一)國內外軍用、民用航空及相關工業及相關工業產品之發展、製造、裝修及銷售。 (二)協助國內航空工業建立中心衛星體系與制度。 (三)提供對航空工業系統之規劃、製造、整合、發展、及管理之技術服務。 (四)各型航太器材之租賃服務。 (五)產品之進出口業務及代理國內外廠商航太產品之經銷，報價及投標業務。 其他未表明事項，應依臺中市政府87年11月26日府工都字第136316號函發布實施之「變更臺中市都市計畫(部分機關用地為航空事業專用區、道路用地、廣場兼停車場用地)」為準。	點次調整。
六、捷運系統用地得為下列各項使用： (一)供捷運路線、場、站及相關附屬設施使用。 (二)依大眾捷運法辦理土地開發或依促進民間參與公共建設法開發、興建供附屬事業使用，其使用管制應依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區之相關規定管制之，惟供捷運設施使用部分得不計入容積。 其他未表明事項，應依臺中市政府98年8月18日府都計字第0980200394號函發布實施之「變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫)書(第一階段)」為準。	五、捷運系統用地得為下列各項使用： (一)供捷運路線、場、站及相關附屬設施使用。 (二)依大眾捷運法辦理土地開發或依促進民間參與公共建設法開發、興建供附屬事業使用，其使用管制應依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區之相關規定管制之，惟供捷運設施使用部分得不計入容積。 其他未表明事項，應依臺中市政府98年8月18日府都計字第0980200394號函發布實施之「變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫)書(第一階段)」為準。	點次調整。
七、計畫區內文教區、各種專用區及各項公共設施用地之建蔽率與容積率等規定詳如下表：	六、計畫區內文教區、各種專用區及各項公共設施用地之建蔽率與容積率等規定詳如下表：	點次調整。

使用別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
文教區	50	250	-
航空事業專用區	60	250	-
電信專用區	50	250	-

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>加油站專用區</td><td>40</td><td>120</td><td>-</td></tr>
<tr><td>機關、社教機構用地</td><td>40</td><td>200</td><td>-</td></tr>
<tr><td>機關用地（機 208）</td><td>40</td><td>420</td><td>-</td></tr>
<tr><td>電力、郵政事業、變電所用地</td><td>40</td><td>200</td><td>-</td></tr>
<tr><td>市場用地</td><td>60</td><td>240</td><td>-</td></tr>
<tr><td>文高用地</td><td>50</td><td>250</td><td>-</td></tr>
<tr><td>文小、文中用地</td><td>50</td><td>200</td><td>-</td></tr>
<tr><td>公園、公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場用地</td><td>15</td><td>40</td><td>-</td></tr>
<tr><td>停車場、廣場兼停車場用地</td><td>70</td><td>不予規定</td><td>-</td></tr>
<tr><td>捷運系統用地</td><td>70</td><td>500</td><td>-</td></tr>
</table>
備註：機 208 用地之一樓、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><td></td></tr>
<tr><td>八、計畫區內各類住宅區、商業區、乙種工業區之建蔽率、容積率、高度比、院落深度及最小基地面積等規定詳如下表：(修訂前土地使用強度表)</td><td>七、計畫區內各類住宅區、商業區、乙種工業區之建蔽率、容積率、高度比、院落深度及最小基地面積等規定詳如下表：(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，修訂早期細分基地院落減設條件，以具一致性。</td></tr>
<tr><td>
修訂前土地使用強度表
<table>
<tr><th>項目</th><th>細分區</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>上限容積率(%)</th><th>高度比</th><th>後院深度(M)</th><th>前院深度(M)</th><th>最小基地面積(M²)</th></tr>
<tr><td rowspan="6">住宅區</td><td>住一之一</td><td>50</td><td>140</td><td>250</td><td>1.5</td><td>3</td><td>6</td><td>140</td></tr>
<tr><td>住二</td><td>60</td><td>220</td><td>330</td><td>1.5</td><td>3</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>住三之二</td><td>55</td><td>280</td><td>420</td><td>1.5</td><td>3</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>住五</td><td>55</td><td>340</td><td>510</td><td>1.5</td><td>3</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>住五之一</td><td>50</td><td>400</td><td>600</td><td>1.5</td><td>3</td><td>4</td><td>-</td></tr>
<tr><td>住丙</td><td>60</td><td>180</td><td>250</td><td>-</td><td>3</td><td>4</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="6">商業區</td><td>商一</td><td>70</td><td>280</td><td>420</td><td>-</td><td>2</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>商二</td><td>70</td><td>350</td><td>525</td><td>-</td><td>2</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>商二之一</td><td>70</td><td>350</td><td>525</td><td>-</td><td>2</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>商三</td><td>70</td><td>420</td><td>630</td><td>-</td><td>2</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>商三之一</td><td>70</td><td>420</td><td>630</td><td>-</td><td>2</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>商四</td><td>60</td><td>500</td><td>750</td><td>-</td><td>2</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">乙種工業區</td><td>65</td><td>200</td><td>300</td><td>1.5</td><td>-</td><td>4</td><td>250</td></tr>
</table>
備註：一、乙種工業區前院深度不得以平均計算。
二、基地面臨現有巷道免留設後院。
三、上限容積率：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。
修訂後土地使用強度表
<table>
<tr><th>項目</th><th>細分區</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>上限容積率(%)</th><th>高度比</th><th>後院深度(M)</th><th>前院深度(M)</th><th>最小基地面積(M²)</th></tr>
<tr><td rowspan="6">住宅區</td><td>住一之一</td><td>50</td><td>140</td><td>250</td><td>1.5</td><td>3</td><td>6</td><td>140</td></tr>
<tr><td>住二</td><td>60</td><td>220</td><td>330</td><td>1.5</td><td>3</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>住三之二</td><td>55</td><td>280</td><td>420</td><td>1.5</td><td>3</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>住五</td><td>55</td><td>340</td><td>510</td><td>1.5</td><td>3</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>住五之一</td><td>50</td><td>400</td><td>600</td><td>1.5</td><td>3</td><td>4</td><td>-</td></tr>
<tr><td>住丙</td><td>60</td><td>180</td><td>250</td><td>-</td><td>3</td><td>4</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="6">商業區</td><td>商一</td><td>70</td><td>280</td><td>420</td><td>-</td><td>2</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>商二</td><td>70</td><td>350</td><td>525</td><td>-</td><td>2</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>商二之一</td><td>70</td><td>350</td><td>525</td><td>-</td><td>2</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>商三</td><td>70</td><td>420</td><td>630</td><td>-</td><td>2</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>商三之一</td><td>70</td><td>420</td><td>630</td><td>-</td><td>2</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>
</td><td></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
<table><tr><td></td><td>商四</td><td>60</td><td>500</td><td>750</td><td>-</td><td>2</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">乙種工業區</td><td>65</td><td>200</td><td>300</td><td>1.5</td><td>-</td><td>4</td><td>250</td></tr></table>註1：乙種工業區前院深度不得以平均計算。 註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，依都市更新條例或大眾捷運系統土地開發辦法第29條辦理者，不受此限。 註3：基地於本要點發布前(91年10月23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。		
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，除劃設廣場、兒童遊樂場及公園外，計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下(詳圖7-5)： (一)住宅區、電信專用區、電力用地臨排水道用地之一側，自境界線退縮建築或留設後院深度部分應至少設置2公尺無遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用。 (二)住宅區、商業區及市場用地凡面臨7公尺(含7公尺)以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或4公尺無遮簷人行道。凡面臨未達7公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線退縮0.5公尺建築。 (三)乙種工業區凡面臨河南路、甘肅路及文心路之建築基地，應設置5公	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，除劃設廣場、兒童遊樂場及公園外，計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下(詳圖7-5)： (一)住宅區、電信專用區、電力用地臨排水道用地之一側，自境界線退縮建築或留設後院深度部分應至少設置2公尺無遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用。 (二)住宅區、商業區及市場用地凡面臨7公尺(含7公尺)以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或4公尺無遮簷人行道。凡面臨未達7公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線退縮0.5公尺建築。 (三)乙種工業區凡面臨河南路、甘肅路及文心路之建築基地，應設置5公	1.點次調整。 2.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。 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(十一)款。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
尺無遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用；其他乙種工業區基地應自建築線退縮 4 公尺建築，退縮部分得計入法定空地。 (四)航空事業專用區臨接水湳機場原址整體開發區之一側，應退縮 10 公尺作為帶狀式開放空間。 (五)其他土地使用分區，凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮 4 公尺為無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線退縮 0.5 公尺建築。 (六)捷運系統用地面臨計畫道路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 (七)新開闢文中、文小用地申請建築執照時，面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理： 1.應有一側退縮 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。 2.其他臨道路部分應退縮 4 公尺無遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用。 (八)面臨廣場用地(細廣 1 及細廣 2)之建築基地，廣場用地寬度不足 6 公尺者，應以廣場用地中心線為準向兩側各退縮 3 公尺建築。 (九)機 208、文高 17 及機 82 用地，應自惠中路東側道路及臨臺灣大道邊界至少退縮 10 公尺建築。 (十)其他公共設施用地之建築基地應自計畫道路退縮 4 公尺為無遮簷人行道。 (十一)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。	尺無遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用；其他乙種工業區基地應自建築線退縮 4 公尺為無遮簷人行道，退縮部分得計入法定空地。 (四)航空事業專用區臨接水湳機場原址整體開發區之一側，應退縮 10 公尺作為帶狀式開放空間（至少留設淨寬 2.5 公尺之人行步道）。 (五)其他土地使用分區，凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮 4 公尺為無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線退縮 0.5 公尺建築。 (六)捷運系統用地面臨計畫道路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 (七)新開闢文中、文小用地申請建築執照時，面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理： 1.應有一側退縮 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。 2.其他臨道路部分應退縮 4 公尺無遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用。 (八)面臨廣場用地(細廣 1 及細廣 2)之建築基地，廣場用地寬度不足 6 公尺者，應以廣場用地中心線為準向兩側各退縮 3 公尺建築。 (九)機 208、文高 17 及機 82 用地，應自惠中路東側道路及臨臺灣大道邊界至少退縮 10 公尺建築（至少留設淨寬 2.5 公尺之人行步道）。 (十)其他公共設施用地之建築基地應自計畫道路退縮 4 公尺為無遮簷人行道。 (十一)(刪除)	
十一、停車空間 計畫區建築物附設停車空間設置標	十、停車空間 計畫區建築物附設停車空間設置標	1.點次調整。 2.依停車空間

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>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 colspan="2" rowspan="2">總樓地板面積（㎡）</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>1-200</td><td>免設置</td><td>1</td></tr>
<tr><td>超過 200-300</td><td>設 1 輛</td><td>2</td></tr>
<tr><td>超過 300-400</td><td>設 2 輛</td><td>3</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>1-225</td><td>免設置</td><td rowspan="4">每戶設 1 輛為原則</td></tr>
<tr><td>超過 225-375</td><td>設 1 輛</td></tr>
<tr><td>超過 375-525</td><td>設 2 輛</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停車位在 5 輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。
(三)乙種工業區建築基地內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)機車或自行車停車空間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。
(五)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理，且應至少劃設與法定汽車停車位數相同之機車或自行車停車位。</td>
<td>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。
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)(刪除)
(二)機車或自行車停車空間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。
(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，並修正附表，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，故刪除該項規定。</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</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</td>
</tr>
</table>

原開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
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。		條文。
十三、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或15%： (一)基地面積500平方公尺以上，30年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中30年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之20%。 (二)基地面積500平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之15%。 (三)經全部土地所有權人同意。 (四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少1.5公尺。 (五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。	(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)	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
		理，爰刪除本條文。
十五、為塑造良好都市藍帶系統，計畫區應依下列規定辦理： (一)排水道用地範圍內之溝渠應以維持明渠形式為原則，且設置綠化與人行步道空間。 (二)臨排水道一側之計畫道路應設置綠化與人行步道空間。	十一、為塑造良好都市藍帶系統，計畫區應依下列規定辦理： (一)排水道用地範圍內之溝渠應以維持明渠形式為原則，且設置綠化與人行步道空間。 (二)臨排水道一側之計畫道路應設置綠化與人行步道空間。	點次調整。
十六、計畫區內逢甲大學周邊道路透過下列方式(詳圖 7-6)，建立人車共存道路： (一)人行空間與車道空間路面應齊平，以維持不同時段道路使用之彈性。 (二)路面得配合人車空間配置及街道特色，在色彩及材質作適當變化，以突顯街道景觀及功能特性。 (三)道路鋪面應採用易清掃、耐油污、防滑之材質。 (四)於道路節點處作適當之設計並得設置必要之警示設施，以塑造節點特色及提高道路安全性。 (五)公有人行步道應與建築基地設置之騎樓或人行步道平順銜接，以提供寧適之徒步空間。 (六)街道家具應考量街道特色做整合性設計。 (七)文華路與兒 94 用地間之 8M-169 號道路以供人行步道使用為原則，禁止機動車輛通行。 (八)人車共存道路得配合市政府及社區活動進行時段性管制。	十二、計畫區內逢甲大學周邊道路透過下列方式(詳圖 7-6)，建立人車共存道路： (一)人行空間與車道空間路面應齊平，以維持不同時段道路使用之彈性。 (二)路面得配合人車空間配置及街道特色，在色彩及材質作適當變化，以突顯街道景觀及功能特性。 (三)道路鋪面應採用易清掃、耐油污、防滑之材質。 (四)於道路節點處作適當之設計並得設置必要之警示設施，以塑造節點特色及提高道路安全性。 (五)公有人行步道應與建築基地設置之騎樓或人行步道平順銜接，以提供寧適之徒步空間。 (六)街道家具應考量街道特色做整合性設計。 (七)文華路與兒 94 用地間之 8M-169 號道路以供人行步道使用為原則，禁止機動車輛通行。 (八)人車共存道路得配合市政府及社區活動進行時段性管制。	點次調整。
十七、計畫區容積移轉接受基地以下列土地為限(詳圖 7-7)： (一)臨接臺灣大道或文心路街廓完整之住宅區、商業區、特定專用區及捷運系統用地之土地。 (二)以興建計畫經行政院核定並經目的事業主管機關確定場站位置之大眾捷運場站基地中心為圓心，半徑 500 公尺範圍內，街廓完整之住宅區、商業區、特定專用區及捷運系統用地之土地。但範圍外之街廓剩餘面積不足原面積二分之一者，全街廓納入。 (三)於民國 94 年 6 月 30 日前已建築完成，屬擅自建造之建築物申請補照	十三、計畫區容積移轉接受基地以下列土地為限(詳圖 7-7)： (一)臨接臺灣大道或文心路街廓完整之住宅區、商業區、特定專用區及捷運系統用地之土地。 (二)以興建計畫經行政院核定並經目的事業主管機關確定場站位置之大眾捷運場站基地中心為圓心，半徑 500 公尺範圍內，街廓完整之住宅區、商業區、特定專用區及捷運系統用地之土地。但範圍外之街廓剩餘面積不足原面積二分之一者，全街廓納入。 (三)於民國 94 年 6 月 30 日前已建築完成，屬擅自建造之建築物申請補照	點次調整。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
者，仍得依「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」辦理，不受上述範圍之限制。 (四)其餘依照「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」規定辦理。	者，仍得依「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」辦理，不受上述範圍之限制。 (四)其餘依照「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」規定辦理。	
十八、「停 87」用地西北側規定應留設 8 公尺通道，以維持上石北二巷與西屯路之連通性。	十四、「停 87」用地西北側規定應留設 8 公尺通道，以維持上石北二巷與西屯路之連通性。	點次調整。
十九、四平路以北至計畫範圍界之排水道用地(詳圖 7-8)得兼供道路使用。	十五、四平路以北至計畫範圍界之排水道用地(詳圖 7-8)得兼供道路使用。	點次調整。
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)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

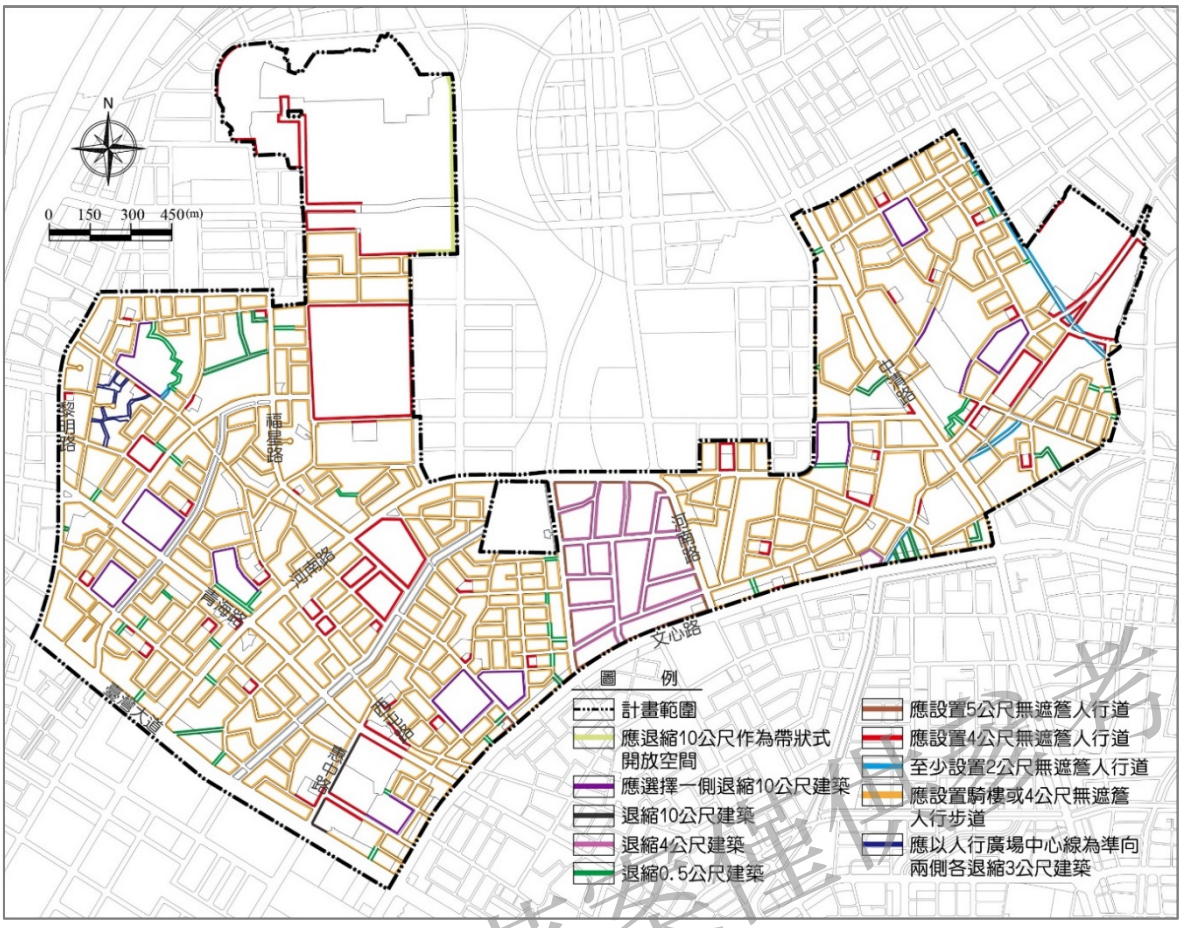


圖 7-5　計畫區騎樓與建築退縮範圍示意圖

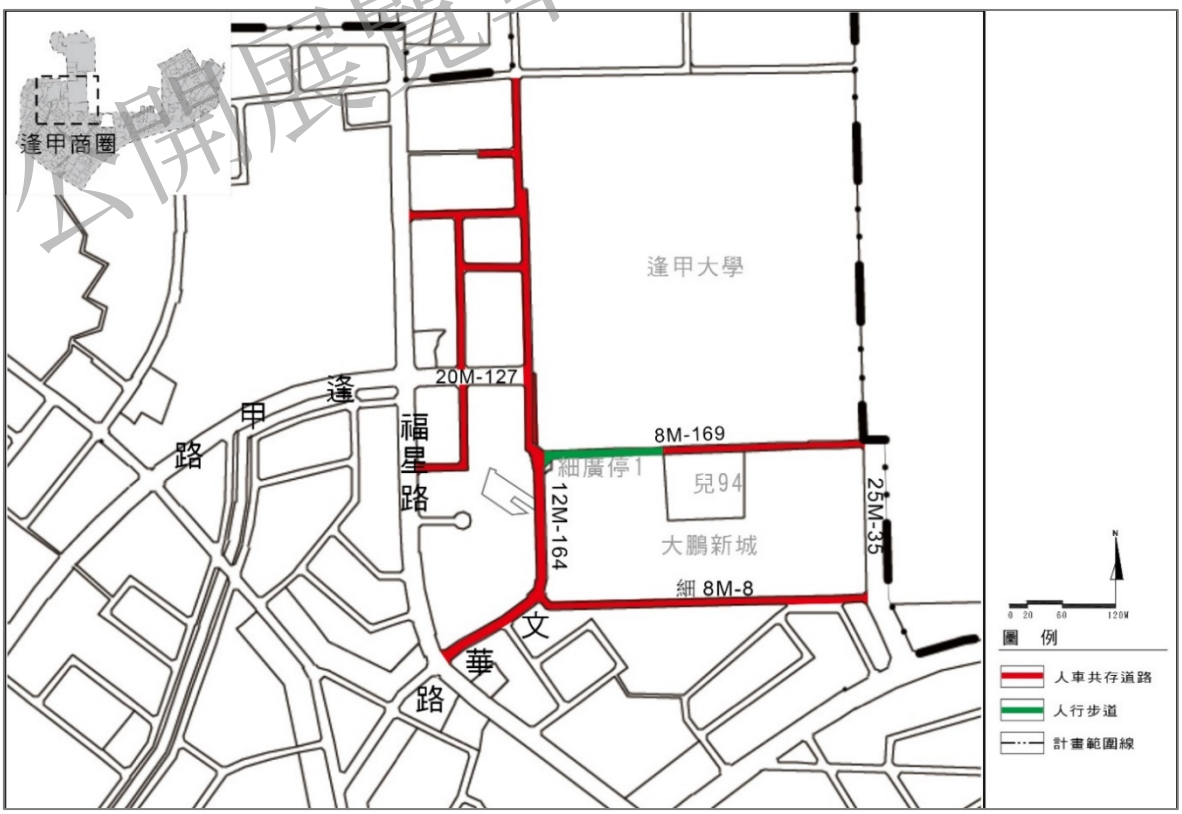


圖 7-6　計畫區人車共存道路示意圖

本開展覽草案僅供參考

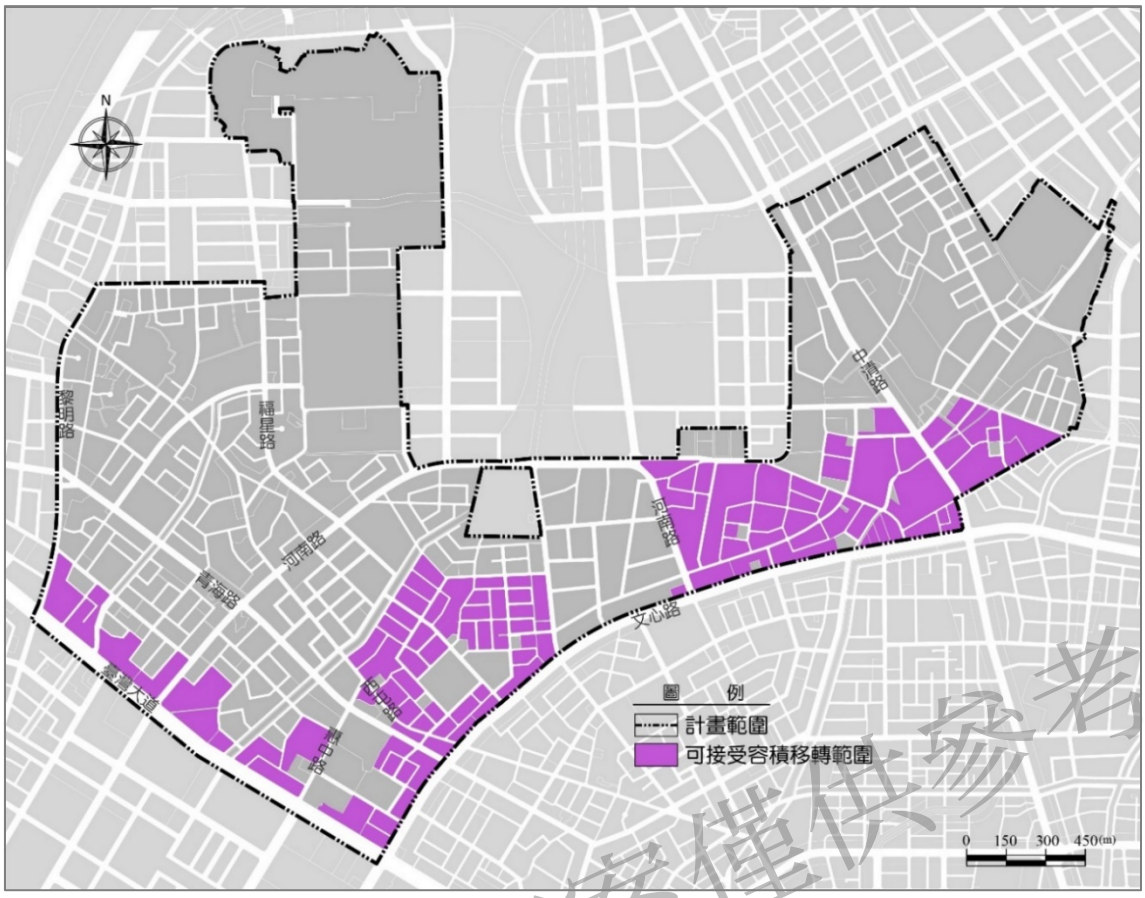


圖 7-7　計畫區可接受容積移轉範圍示意圖

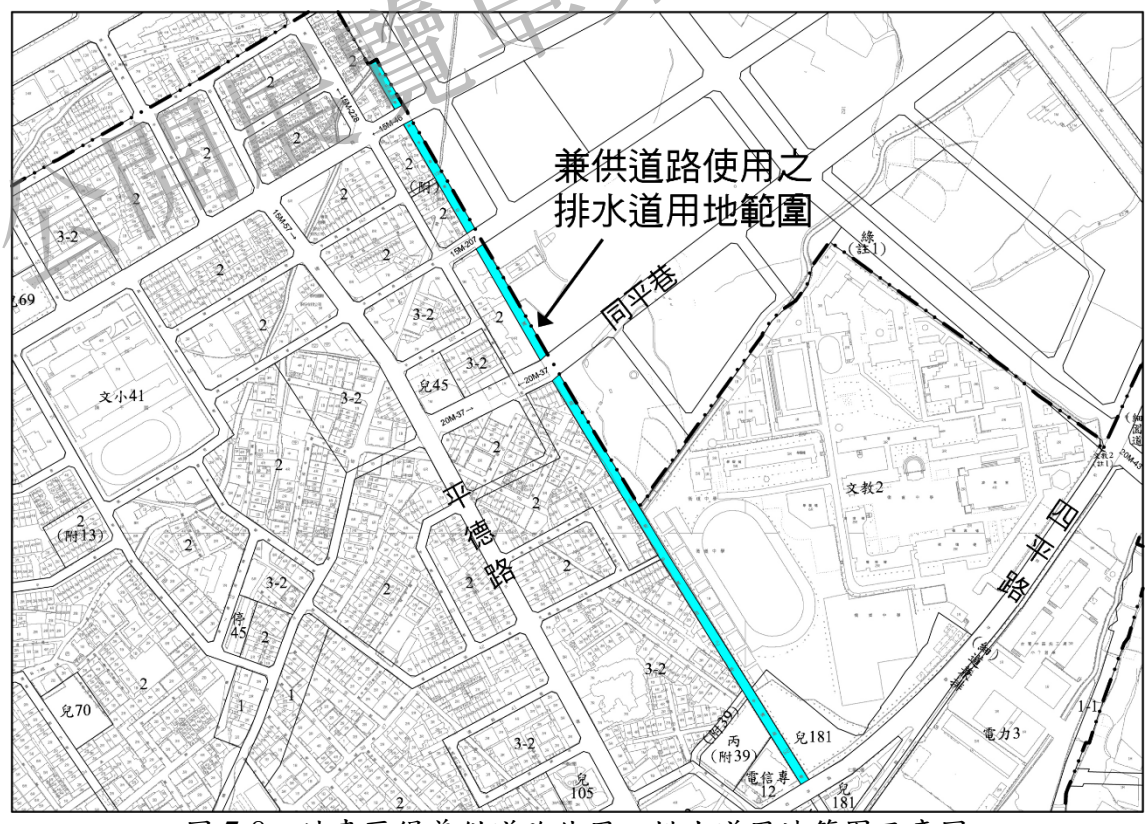


圖 7-8　計畫區得兼供道路使用之排水道用地範圍示意圖

僅供閱覽

1-22. 變更臺中市都市計畫（福星路附近地區）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

本計畫區位於臺中市都市計畫區範圍內西北方，行政轄區轄屬臺中市西屯區，包括西平里、西安里、西墩里及潮洋里等四個里之一部分。計畫範圍東臨文華路、西接環中路（含）、北起福星北路（含）、南迄福星路與臺灣大道所圍街廓，計畫面積合計 89.12 公頃。

（二）計畫歷程

「擬定臺中市都市計畫（同心路附近地區）細部計畫」係於 79 年 5 月 1 日依 79 府工都字第 31899 號函發布實施，其後因應同心路改名為黎明路，為符合情形，修訂計畫名稱，並於 93 年 6 月及 103 年 6 月完成本細部計畫第一次及第二次通盤檢討。本計畫於 104 年 7 月 22 日公告發布實施「變更臺中市都市計畫（福星路附近地區）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」，嗣後未涉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（福星路附近地區）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（同心路附近地區）細部計畫案	臺中市政府 79.5.1 府工都字第 31899 號
二	變更臺中市都市計畫（福星路附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案	臺中市政府 93.6.16 府工都字第 0930094821 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	變更臺中市都市計畫（福星路附近地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案	臺中市政府 103.6.25 府授都計字第 1030115760 號
五	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
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(福星路附近地區)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

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（福星路附近地區）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 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、住宅區及商業區之使用如下： (一)第一種住宅區：專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼稚園、托兒所等使用。 (二)第一之一種住宅區：除限制工業使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。 (三)第二種住宅區：除限制工業使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。 (四)第三種住宅區：除限制工業使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。 (五)第二種商業區：依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。 (六)第三種商業區：依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。	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：除限制工業使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。 (三)第二種住宅區：除限制工業使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。 (四)第三種住宅區：除限制工業使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。 (五)第二種商業區：依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。 (六)第三種商業區：依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。	「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。
四、保存區專供寺廟、教堂及其附屬設施使用，建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 120%。	四、保存區專供寺廟、教堂及其附屬設施使用，建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 120%。	同原條文。
五、機關用地建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。	五、機關用地建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。	同原條文。
六、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部份供公眾使用得計入基地面積，並依下列規定辦理： (一)應有一側退縮 10 公尺，供綠化、	六、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部份供公眾使用得計入基地面積，並依下列規定辦理： (一)應有一側退縮 10 公尺，供綠化、	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>人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。
(二)其他臨道路部分應退縮 4 公尺無遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用。</td><td>人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。
(二)其他臨道路部分應退縮 4 公尺無遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用。</td><td></td></tr>
<tr><td>七、土地使用強度
本計畫區內各類住宅區及商業區街廓內建築物之(1)建蔽率、(2)容積率、(3)高度比、(4)最小院落深度、(5)最小基地面積不得超過下表土地使用強度管制要點表(修訂前)之規定：</td><td>七、土地使用強度
本計畫區內各類住宅區及商業區街廓內建築物之(1)建蔽率、(2)容積率、(3)高度比、(4)最小院落深度、(5)最小基地面積不得超過下表土地使用強度管制要點表(修訂後)之規定：</td><td>本計畫區內部分土地屬第十二期重劃區，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>
</table>

土地使用強度管制要點表(修訂前)

項目	住宅區				商業區		備註
	一	一之一	二	三	二	三	
最高建蔽率(%)	50	50	60	55	70	70	
最高容積率(%)	140	140	220	280	350	420	
最高高度比	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	
最小前院深度(公尺)	4	4	4	4	—	—	規定應留設騎樓及無遮簷人行道者除外
最小後院深度(公尺)	3	3	3	3	2	2	
後院深度與建築物高度比	—	—	—	—	—	—	
最小側院寬度(公尺)	1.5	1.5	—	—	—	—	獨戶建築得單側留設
最小基地面積(平方公尺)	140	140	—	—	250	250	
最小面寬(公尺)	7	7	—	—	10	10	

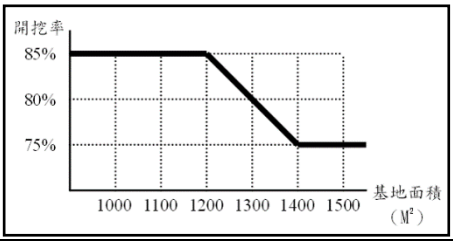
註：基地於本要點發布前（民國 79 年 5 月 1 日）業經地政機關分割完竣：深度未達 13 公尺經市府核准得設置騎樓；面寬為 5.5 至 7 公尺者，以超過 5.5 公尺部分為側院寬度；面寬未達 5.5 公尺者免留設側院。

土地使用強度管制要點表(修訂後)

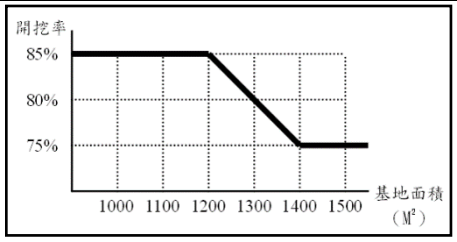
項目	住宅區				商業區		備註
	一	一之一	二	三	二	三	
最高建蔽率(%)	50	50	60	55	70	70	
最高容積率(%)	140	140	220	280	350	420	
最高高度比	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	
最小前院深度(公尺)	4	4	4	4	—	—	規定應留設騎樓及無遮簷人行道者除外
最小後院深度(公尺)	3	3	3	3	2	2	
最小側院寬度(公尺)	1.5	1.5	—	—	—	—	獨戶建築得單側留設
最小基地面積(平方公尺)	140	140	—	—	250	250	
最小面寬(公尺)	7	7	—	—	10	10	

註：基地非屬整體開發地區，於本要點發布前(79 年 5 月 1 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

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
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。		
八、為鼓勵基地之整體建築使用、設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施： (一)建築基地設置公共開放空間獎勵部份依建築技術規則第 15 章有關實施都市計畫地區建築基地綜合設計之規定辦理。 (二)建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10%為限。 1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。	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，訂定下列獎勵措施；其建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10%為限： (一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。 (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。	設置開放空間獎勵依專法管制，故刪除原條文第(一)款規定。
九、為提升建築基地保水性，建築基地(第一種住宅區、第一之一種住宅區除外)開挖地下室應依下列規定辦理： (一)住宅區之基準開挖面積不得超過基地面積 75%，其他使用分區及公共設施用地不得超過建蔽率加 15%。 (二)建築基地開挖地下室不得大於基準開挖面積，惟基地面積小於 1,400 平方公尺者，得依「開挖率與基地面積對照圖」，酌予擴大開挖規模，以使其停車位數符合經濟效益。	九、為提升建築基地保水性，建築基地(第一種住宅區、第一之一種住宅區除外)開挖地下室應依下列規定辦理： (一)住宅區之開挖率不得超過 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%。 (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。  	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
 開挖率與基地面積對照圖 (三)基地條件特殊或地下室設計困難，經都市設計審查委員會審議通過後得酌予調整，惟其調整後之地下各層樓平均開挖面積不得高於 85%，單層不得高於 90%。 (四)高層建築依建築技術規則第 12 章辦理。	開挖率與基地面積對照圖 (三)基地條件特殊或地下室設計困難，經都市設計審查委員會審議通過後得酌予調整，惟其調整後之地下各層樓平均開挖率不得高於 85%，單層不得高於 90%。 (四)高層建築依建築技術規則辦理。	
十、為塑造良好的都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設廣場、公園及兒童遊樂場外，其他各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下： (一)臨接台灣大道之建築用地一律退縮 10 公尺之公共開放空間，以維護本計畫區主要交通幹道之交通品質。學校用地退縮 10 公尺部分，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道使用。(詳附圖 A) (二)在前項規定以外的住宅區，其根據本要點修訂七-(4)所留設之 4 公尺前院，其中臨建築線之 2 公尺為人行步道，餘 2 公尺為建築物前院。如附圖 B(修訂前)，(2 公尺人行步道得列入前院深度及空地計算) (三)其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮 4 公尺設置騎樓或無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由溝濱後退縮 50 公分建築。既成道路(含重劃增設道路)應由溝濱後退縮 50 公分建築。 (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	十、為塑造良好的都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設廣場、公園及兒童遊樂場外，其他各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下： (一)臨接台灣大道之建築用地一律退縮 10 公尺之公共開放空間，以維護本計畫區主要交通幹道之交通品質。學校用地退縮 10 公尺部分，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道使用。(詳附圖 A) (二)在前項規定以外的住宅區，其根據本要點修訂七-(4)所留設之 4 公尺前院，其中臨建築線之 2 公尺為人行步道，餘 2 公尺為建築物前院。如附圖 B(修訂後)，(2 公尺人行步道得列入前院深度及空地計算) (三)其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮 4 公尺設置騎樓或無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線退縮 50 公分建築。既成道路(含重劃增設道路)應由建築線退縮 50 公分建築。 (四)(刪除)	1.為避免建築管理認定之疑義，爰修訂退縮型式參考圖。 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)款規定辦理，爰刪除原條文第(四)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>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></td><td></td></tr>
<tr><td>十一、建築基地內之法定空地應依下列規定：
(一)開放空間庭院及空地，應栽植花、草、樹木予以綠化，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之。
(二)應予綠化之開放空間庭院及空地，其不透水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。</td><td>十一、建築基地內之法定空地應依下列規定：
(一)開放空間庭院及空地，應栽植花、草、樹木予以綠化，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之。
(二)應予綠化之開放空間庭院及空地，其不透水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。</td><td>同原條文。</td></tr>
<tr><td>十二、停車空間
本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定：
(一)住宅區建築物應附設停車空間，按以每達150平方公尺之樓地板面積，須設置1輛停車位計算，其餘數部分超過75平方公尺，需增設1輛停車位。但第一種住宅區每戶至少附設停車位1輛。
(二)商業區建築物應附設停車空間，按以每達100平方公尺之樓地板面積，需設置1輛停車位計算，其餘數部分超過50平方公尺，需增設1輛停車位。
(三)依前述規定計算應留設之停車位在4輛以下及既有建物無法增設者，得繳納代金，並依本府繳納代金辦法辦理。
(四)前述以外之規定應依建築技術規則設計施工編第59條之規定辦理。</td><td>十二、停車空間
本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定：
(一)住宅區建築物樓地板面積225平方公尺以下須設置1輛停車位，超過部分每150平方公尺設置1輛停車位，其零數應設置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。
(三)(刪除)
(三)其餘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">住宅區</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">商業區</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.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。
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。</td></tr>
<tr><td>十三、有關空地綠、美化及管理方式，由市政府另訂之。</td><td>(刪除)</td><td>空地綠、美化依專法管制，故予以刪除。</td></tr>
<tr><td>十四、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：
(一)基地面積達6,000平方公尺之廣</td><td>(刪除)</td><td>都市設計審議依「臺中市通案性土地使用分</td></tr>
</table>

公開展覽草案僅供參考

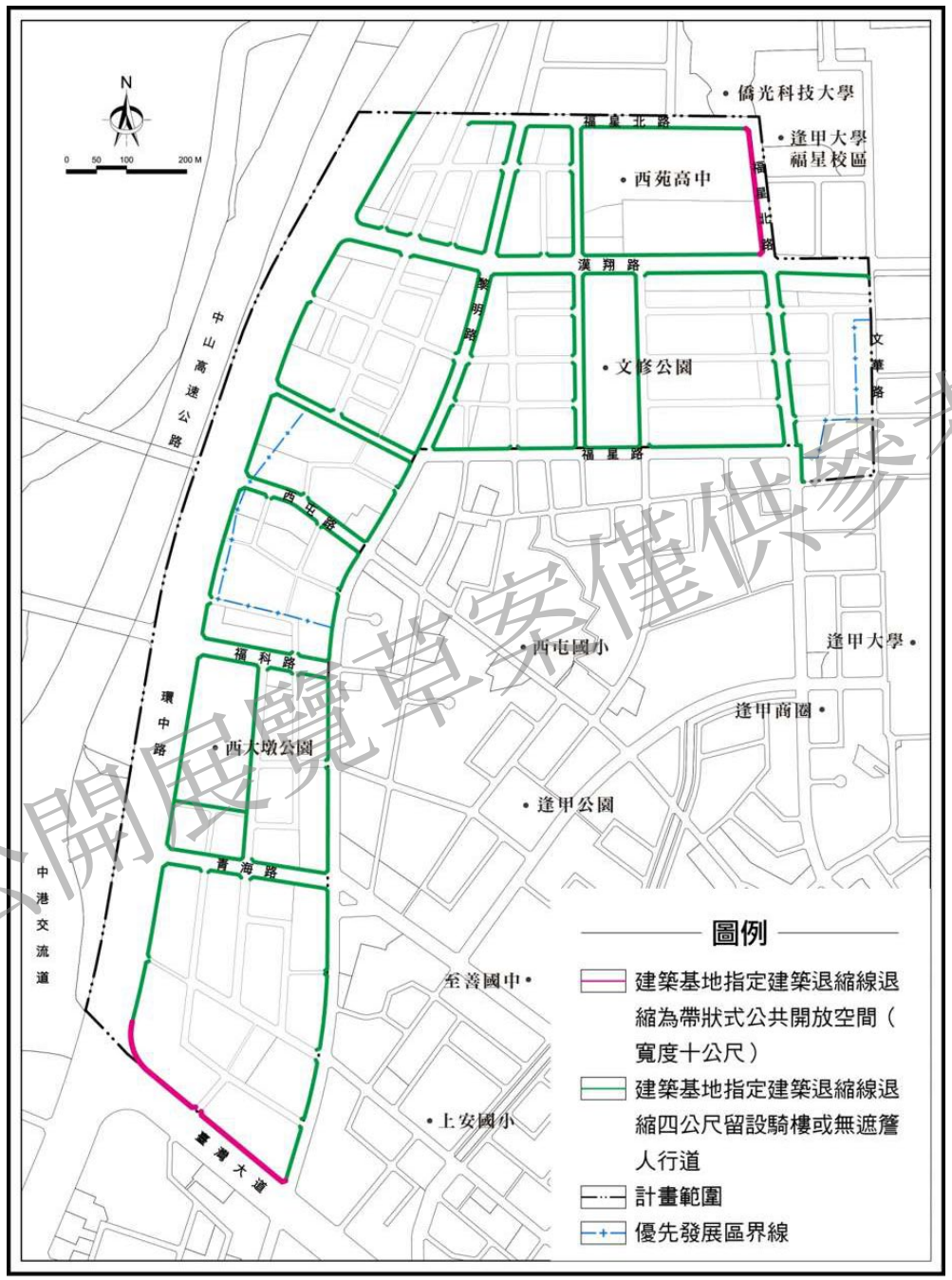
原條文	修訂後條文	說明
場。 (二)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。 (三)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。 (四)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。 (五)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。 (六)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。 前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。		區管制事項表」第六點規定辦理，爰刪除本條文。
十五、位於環中路與黎明路之間，建築物高度在 15 公尺或四層樓以下者，原則上應設置斜屋頂，其斜屋頂面積不得小於建物水平投影面積的二分之一。惟若建築基地面積超過 6,000 平方公尺有其他景觀考量者，得經都市設計委員會審議不受此限。	十三、位於環中路與黎明路之間，建築物高度在 15 公尺或四層樓以下者，原則上應設置斜屋頂，其斜屋頂面積不得小於建物水平投影面積的二分之一。惟若建築基地面積超過 6,000 平方公尺有其他景觀考量或建築物實施屋頂綠化者，得經都市設計委員會審議不受此限。	1.點次調整。 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。
十六、有關計畫區內設置招牌、廣告物之限制及管理方式，應依「臺中市招牌廣告物及樹立廣告設置辦法」辦理。	(刪除)	招牌廣告物依專法管制，故予以刪除。
十七、為保存文化資產，建築基地之開發應依下列規定辦理： (一)位於臺中市文化資產主管機關普	十四、為保存文化資產，建築基地之開發應依下列規定辦理： (一)位於臺中市文化資產主管機關普	點次調整。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
查之遺址範圍內，或營建工程或其他開發行為進行中，發現古物、遺址等文化遺產時，應立即呈報臺中市文化資產主管機關依「文化資產保存法」暨「遺址監管保護辦法」之相關規定辦理。 (二)遺址出土之考古標本，得於現地規劃符合安全及保護條件之展示及存放空間，經臺中市文化遺產主管機關指定後，其展示及存放空間得計入法定空地或公益性設施。	查之遺址範圍內，或營建工程或其他開發行為進行中，發現古物、遺址等文化遺產時，應立即呈報臺中市文化資產主管機關依「文化資產保存法」暨「遺址監管保護辦法」之相關規定辦理。 (二)遺址出土之考古標本，得於現地規劃符合安全及保護條件之展示及存放空間，經臺中市文化遺產主管機關指定後，其展示及存放空間得計入法定空地或公益性設施。	
十八、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或15%： (一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，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。
十九、其他 (一)不合本要點所列最小基地之寬度及深度之規定者，應依「臺中市畸零地使用自治條例」之規定辦理。 (二)本計畫區內建築物使用，除本要點	(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

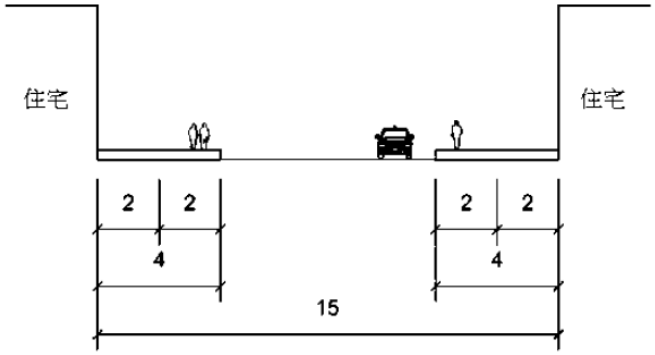
公開展覽草案僅供參考

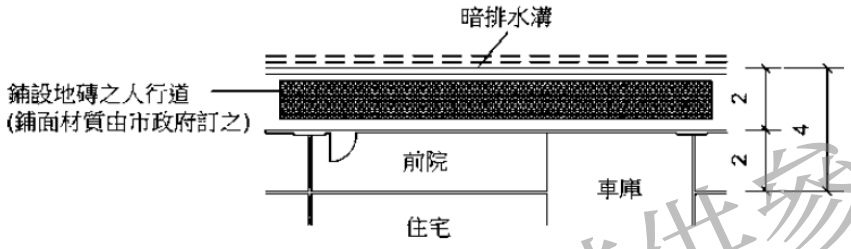
原條文	修訂後條文	說明
發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。		使用分區管制事項表」第八點規定辦理，爰刪除本條文。



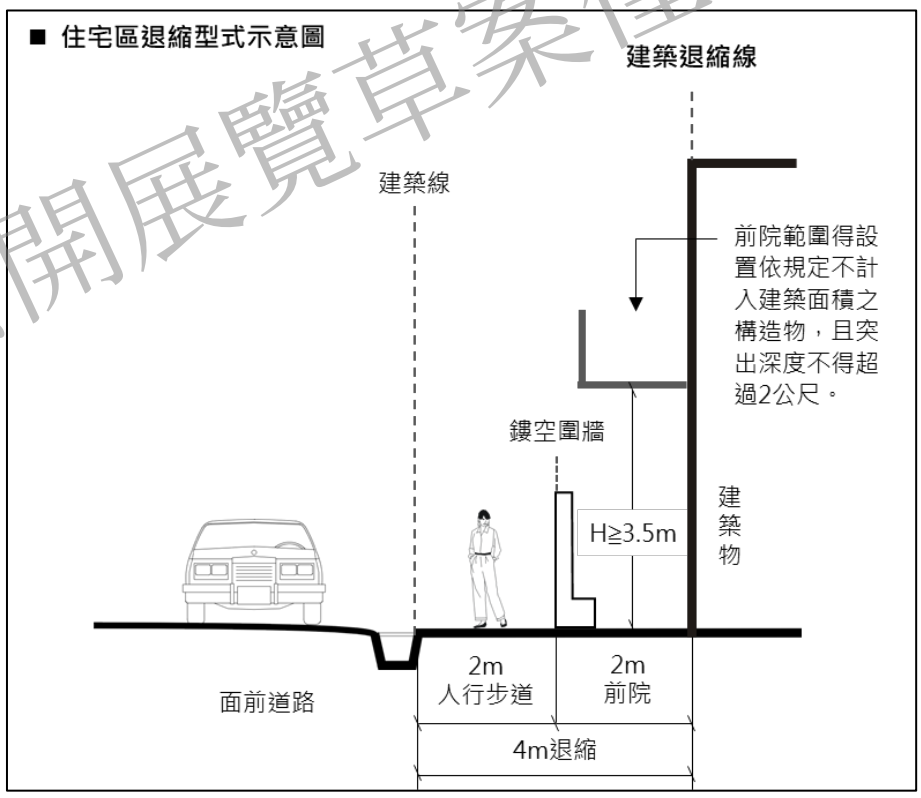
附圖 A　指定留設開放空間及無遮簷人行道示意圖

公開展覽草案僅供參考





附圖 B　住宅區退縮 4 公尺留設 2 公尺人行步道、2 公尺前院示意圖(修訂前)



附圖 B　住宅區退縮 4 公尺留設 2 公尺人行步道、2 公尺前院示意圖(修訂後)

公開展覽草案僅供參考

1-23. 變更臺中市都市計畫（新市政中心專用區）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

新市政中心專用區細部計畫範圍，北以 60 公尺寬之臺灣大道為界，南至 60 公尺寬之市政路，西以 30 公尺寬之朝富路為界，東至 40 公尺寬之文心路，與本市第五期重劃區相鄰。包括臺中市西屯區之惠來里及潮洋里之部分地區，計畫面積 108.1063 公頃。

（二）計畫歷程

本計畫區所在之新市政中心專用區，於 78 年 10 月發布實施「臺中市都市計畫（副都市中心專用區）細部計畫」，其後於 85 年 5 月變更細部計畫區名稱並完成「變更臺中市都市計畫（新市政中心專用區）細部計畫（第一次通盤檢討）」，其後分別於 94 年 8 月及 101 年 4 月完成第二次及第三次通盤檢討。本計畫於 104 年 7 月發布實施「變更臺中市都市計畫（新市政中心專用區）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」並於 106 年 1 月完成第四次通盤檢討，嗣後無涉變更。歷次都市計畫發布實施歷程如下表。

臺中市都市計畫（新市政中心專用區）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（副都市中心專用區）細部計畫案	臺中市政府 78.10.12 府工都字第 89484 號
二	變更臺中市都市計畫（新市政中心專用區）細部計畫（第一次通盤檢討）案	臺中市政府 85.5.28 府工都字第 070315 號
三	變更臺中市都市計畫（新市政中心專用區）細部計畫（部分交通用地為經貿展演用地）案	臺中市政府 91.9.26 府工都字第 0910144217 號
四	變更臺中市都市計畫（新市政中心專用區）（第二次通盤檢討）（土地使用分區管制要點第六點及第八點部份）案	臺中市政府 93.4.12 府工都字第 0930054370 號
五	變更臺中市都市計畫（新市政中心專用區）細部計畫（第二次通盤檢討）案	臺中市政府 94.8.16 府都計字 0940148260 號
六	變更臺中市都市計畫（新市政中心專用區）細部計畫（土地使用分區管制要點第五點、第六點及十二點部份）案	臺中市政府 97.9.1 府都計字第 0970197283 號
七	變更臺中市都市計畫（新市政中心專用區）細部計畫（配合台中都會區大眾架捷運系統烏日文心北屯線建設計畫）案	臺中市政府 98.12.24 府都計字第 0980332055 號
八	變更臺中市都市計畫（新市政中心專用區）細部計畫（第三次通盤檢討）案	臺中市政府 101.4.3 府授都計字第 1010043533 號
九	變更臺中市都市計畫（新市政中心專用區）細部計畫（交通用地、經貿展演用地為公園用地）案	臺中市政府 103.3.11 府授都計字第 1030037229 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

公開展覽專案僅供參考

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
十一	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（新市政中心專用區）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	臺中市政府 104.7.22 府授都計字第 1040156066 號
十二	變更臺中市都市計畫（新市政中心專用區）細部計畫（第四次通盤檢討）案	臺中市政府 106.1.4 府授都計字第 1050275760 號

（三）變更內容及理由

臺中市都市計畫（新市政中心專用區）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
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「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)住宅單位：含有一個以上相連之居室及非居室，有烹調、衛生設備等供家庭居住使用之建築物，並有單獨出入之通路，可供進出者。 (二)住宅樓層：三層以下為低層，四至五層為中層，六層以上為高層。 (三)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。 (四)雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平行面基地相連之建築物。 (五)連棟住宅：含三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。 (六)集合住宅:含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。 (七)共管式服務性中長期商務宿舍：具有生活及睡眠之設備及服務，有共	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)住宅單位：含有一個以上相連之居室及非居室，有烹調、衛生設備等供家庭居住使用之建築物，並有單獨出入之通路，可供進出者。 (二)住宅樓層：三層以下為低層，四至五層為中層，六層以上為高層。 (三)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。 (四)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。 (五)鄰地境界線：相鄰基地之分界線。 (六)角地：位於兩條以上交叉道路口之建築基地。 (七)庭院：與建築物在同一基地上之空	1.款次調整。 2.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。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
同之入口、門廳，供公私團體或機構雇用人員、學生、觀光客或商務中長期住宿之建築物。 (八)旅館：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之入口、門廳，供旅客短期留宿之建築物。 (九)基地線：建築基地之界線。 (十)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。 (十一)後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。 (十二)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。 (十三)鄰地境界線：相鄰基地之分界線。 (十四)角地：位於兩條以上交叉道路口之建築基地。 (十五)基地深度：建築基地前面基地線與後面基地線之平均水平距離。 (十六)基地寬度： 1.平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。 2.最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。 (十七)庭院：與建築物在同一基地上之空地。 (十八)前院：沿前面基地線之庭院。其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。 (十九)後院：沿後面基地線之庭院。 (二十)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。 (二十一)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離，最小淨深度不得小於 2 公尺。 (二十二)後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離。但最小淨深度不得小於後院深度二分之一。 (二十三)後院深度比：建築物各部分至	地。 (八)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。 (九)側院寬度比：建築物各部分至側面基地線間之水平距離，與各該部份高度之比。 (十)鄰幢間隔：相鄰兩幢建築物，其外牆或代替柱中心線間(不含突出樓梯間部分)之最短水準距離。 (十一)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。 (十二)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。 (十三)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。 (十四)附屬使用：在同一基地內，經常附屬於主要用途之使用。 (十五)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。 (十六)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。	

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
後面基地線間之水平距離，與各該部份高度之比。 (二十四)側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離，最小淨深度不得小於1公尺。 (二十五)側院寬度比：建築物各部分至側面基地線間之水平距離，與各該部份高度之比。 (二十六)鄰幢間隔：相鄰兩幢建築物，其外牆或代替柱中心線間(不含突出樓梯間部分)之最短水準距離。 (二十七)不合規定之使用：自本要點發布實施起，原有合法建築物之使用不合本要點分區使用規定者。 (二十八)不合規定之建築物：自本要點發布實施起，原有合法建築物之建蔽率、容積率、高度、庭院等形成不合本要點規定者。 (二十九)不合規定之基地：自本要點發布實施起，原有基地之寬度、深度或面積不合本要點規定者。 (三十)附屬使用：在同一基地內，經常附屬於主要用途之使用。 (三十一)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。 (三十二)招牌廣告：指公司、行號、廠場及各業本身建築物上所建之名牌市招。 (三十三)樹立廣告：指樹立之廣告牌、電動燈光、牌坊、牌樓及汽球等廣告。		
三、本計畫範圍區內，劃定下列使用分區： (一)住宅使用 1.第一種新市政中心專用區 (二)商住使用 1.第二種新市政中心專用區 2.第三種新市政中心專用區 3.第六種新市政中心專用區 4.第七種新市政中心專用區 (三)商業使用 1.第四種新市政中心專用區 2.第五種新市政中心專用區	四、本計畫範圍區內，劃定下列使用分區： (一)住宅使用 1.第一種新市政中心專用區 (二)商住使用 1.第二種新市政中心專用區 2.第三種新市政中心專用區 3.第六種新市政中心專用區 4.第七種新市政中心專用區 (三)商業使用 1.第四種新市政中心專用區 2.第五種新市政中心專用區	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.第八種新市政中心專用區	3.第八種新市政中心專用區	
四、本計畫區範圍內土地及建物之使用，依其性質分為下列各組： 第一組：獨門獨院住宅 1.獨戶住宅。 2.雙併住宅。 3.連棟住宅。 第二組：集合住宅 第三組：教育設施 1.托兒所。 2.幼稚園。 3.安親班。 4.文小、文中、文高。 5.其他類似場所。 第四組：社區遊憩設施 1.室內遊憩設施。 2.公園、兒童遊戲場。 3.室外籃球場、網球場、棒球場、游泳池、溜冰場及其他運動場。 4.綠地、廣場。 第五組：醫療保健及福利設施 1.診所、但不包括傳染病及精神病院。 2.衛生所(站)。 3.育幼院、養老院、孤兒院、盲人院、榮民之家、仁愛之家、家扶中心等。 4.產後護理機構 5.其他醫療保健或社會福利服務設施。 第六組：電力、郵政及通訊設施 1.郵政支局、代辦所。 2.電信事業營業處、辦事處。 3.電力公司營業處、服務中心。 第七組：行政機關 1.各級行政機關。 2.各級民意機關。 3.國際機構及外國駐華機構。 4.公務機構及國防事業。 第八組：文化設施及社教設施 1.圖書館。 2.社會教育館。 3.藝術館。 4.紀念性建築物。 5.博物館、科學館、歷史文物	五、本計畫區範圍內土地及建物之使用，依其性質分為下列各組： 第一組：獨門獨院住宅 1.獨戶住宅。 2.雙併住宅。 3.連棟住宅。 第二組：集合住宅 第三組：教育設施 1.托嬰中心。 2.幼兒園。 3.安親班。 4.文小、文中、文高。 5.其他類似場所。 第四組：社區遊憩設施 1.室內遊憩設施。 2.公園、兒童遊戲場。 3.室外籃球場、網球場、棒球場、游泳池、溜冰場及其他運動場。 4.綠地、廣場。 第五組：醫療保健及福利設施 1.診所、但不包括傳染病及精神病院。 2.衛生所(站)。 3.育幼院、養老院、孤兒院、盲人院、榮民之家、仁愛之家、家扶中心等。 4.產後護理機構 5.其他醫療保健或社會福利服務設施。 第六組：電力、郵政及通訊設施 1.郵政支局、代辦所。 2.電信事業營業處、辦事處。 3.電力公司營業處、服務中心。 第七組：行政機關 1.各級行政機關。 2.各級民意機關。 3.國際機構及外國駐華機構。 4.公務機構及國防事業。 第八組：文化設施及社教設施 1.圖書館。 2.社會教育館。 3.藝術館。 4.紀念性建築物。 5.博物館、科學館、歷史文物	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，故酌予修訂第三組之容許使用項目。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
館、陳列館、水族館、植物園。 6.音樂廳。 7.體育場所、集會場所。 8.文康活動中心。 9.文化中心。 10.研究機構。	館、陳列館、水族館、植物園。 6.音樂廳。 7.體育場所、集會場所。 8.文康活動中心。 9.文化中心。 10.研究機構。	
第九組：零售業 1.農產品零售業。 2.飼料零售業。 3.布疋零售業。 4.魚具零售業。 5.花卉零售業。 6.寵物零售業。 7.觀賞魚零售業。 8.其他農畜水產品零售業，含種子、園藝及園藝用品。 9.食品、飲料零售業。 10.成衣零售業。 11.鞋類零售業。 12.皮包、手提袋、皮箱零售業。 13.服飾品零售業。 14.家具零售業。 15.裝設品零售業。 16.五金零售業。 17.日常用品零售業。 18.祭祀用品零售業。 19.清潔用品零售業。 20.中藥零售業。 21.化粧品零售業。 22.西藥零售業。 23.醫療器材零售業。 24.書籍、文具零售業。 25.運動器材零售業。 26.玩具、娛樂用品零售業。 27.鐘錶零售業。 28.眼鏡零售業。 29.建材零售業。 30.電器零售業。 31.事務性機器設備零售業。 32.精密儀器零售業。 33.度量衡器零售業。 34.機械器具零售業。 35.汽車零售業。 36.機車零售業。 37.汽、機車零件配備零售業。	第九組：零售業 1.農產品零售業。 2.飼料零售業。 3.布疋零售業。 4.魚具零售業。 5.花卉零售業。 6.寵物零售業。 7.觀賞魚零售業。 8.其他農畜水產品零售業，含種子、園藝及園藝用品。 9.食品、飲料零售業。 10.成衣零售業。 11.鞋類零售業。 12.皮包、手提袋、皮箱零售業。 13.服飾品零售業。 14.家具零售業。 15.裝設品零售業。 16.五金零售業。 17.日常用品零售業。 18.祭祀用品零售業。 19.清潔用品零售業。 20.中藥零售業。 21.化粧品零售業。 22.西藥零售業。 23.醫療器材零售業。 24.書籍、文具零售業。 25.運動器材零售業。 26.玩具、娛樂用品零售業。 27.鐘錶零售業。 28.眼鏡零售業。 29.建材零售業。 30.電器零售業。 31.事務性機器設備零售業。 32.精密儀器零售業。 33.度量衡器零售業。 34.機械器具零售業。 35.汽車零售業。 36.機車零售業。 37.汽、機車零件配備零售業。	

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
38.自行車及其零件零售業。 39.首飾及貴金屬零售業。 40.照相器材零售業。 41.百貨公司業。 42.超級市場業。 43.一般百貨業。 44.便利商店業。 45.飲料店業。 46.餐館業。 47.集郵、錢幣。 48.雕刻、雕塑。 49.其他零售業。	38.自行車及其零件零售業。 39.首飾及貴金屬零售業。 40.照相器材零售業。 41.百貨公司業。 42.超級市場業。 43.一般百貨業。 44.便利商店業。 45.飲料店業。 46.餐館業。 47.集郵、錢幣。 48.雕刻、雕塑。 49.其他零售業。	
第十組：日常服務業 1.洗髮業。 2.理髮業。 3.美容美髮服務業。 4.攝影業。 5.成衣。 6.裁縫服務業。 7.傘、皮鞋修補及擦鞋。 8.洗衣業。	第十組：日常服務業 1.洗髮業。 2.理髮業。 3.美容美髮服務業。 4.攝影業。 5.成衣。 6.裁縫服務業。 7.傘、皮鞋修補及擦鞋。 8.洗衣業。	
第十一組：一般服務業 1.職業介紹所、傭工介紹所。 2.病理檢驗所。 3.廣播及電影事業。 4.藝文業。 5.訓練服務業。 6.搬場業，但不包括停車所。 7.裱褙(藝術品裝潢)。 8.建築、土木修繕業。 9.除蟲驅鼠業。 10.家畜醫院。 11.油漆、粉刷、裱糊、疊蓆包工業。 12.環保服務業。 13.水電及空氣調節器及修理。 14.汽車服務業。 15.出版事業。 16.修理服務業。 17.移民、留、遊學服務業。 18.觀光及旅遊服務業。 19.展覽服務業。 20.氣象服務業。 21.瘦身美容業。 22.仲介美容業。 23.驗光配鏡服務業。	第十一組：一般服務業 1.職業介紹所、傭工介紹所。 2.病理檢驗所。 3.廣播及電影事業。 4.藝文業。 5.訓練服務業。 6.搬場業，但不包括停車所。 7.裱褙(藝術品裝潢)。 8.建築、土木修繕業。 9.除蟲驅鼠業。 10.家畜醫院。 11.油漆、粉刷、裱糊、疊蓆包工業。 12.環保服務業。 13.水電及空氣調節器及修理。 14.汽車服務業。 15.出版事業。 16.修理服務業。 17.移民、留、遊學服務業。 18.觀光及旅遊服務業。 19.展覽服務業。 20.氣象服務業。 21.瘦身美容業。 22.仲介美容業。 23.驗光配鏡服務業。	

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
24.仲介服務業。 25.婚姻媒合業。 26.刻印、鎖匙業。 第十二組：辦公事務所及工商服務業 1.技術顧問業。 2.投資顧問業。 3.管理顧問業。 4.營養諮詢顧問業。 5.藝術品諮詢顧問業。 6.資訊服務業。 7.一般廣告服務業。 8.徵信服務業。 9.速記、打字、晒圖、影印、油印、刻印及複印業。 10.翻譯業及其他工商服務業。 11.律師、會計師、建築師、技師。 12.工程及技術服務。 13.代書。 14.設計業。 15.基金會、人民團體、宗教團體等辦事處。 16.電信業門號代辦業。 17.藥品檢驗業。 18.就業服務業。 19.公寓大廈管理服務業。 20.檢測維修業。 21.廣播、電視公司。 22.錄音、錄影公司。 23.保全服務業。 24.人力派遣業。 25.公益彩券業。 26.其他行業辦公處所。 第十三組：金融、保險及不動產業 1.金融業。 2.投資典當業。 3.證券業。 4.期貨業。 5.保險業及保險輔助人業。 6.建築開發業。 7.建築及不動產經紀業。 8.不動產買賣租賃業。 9.金融控股公司業。 第十四組：休閒服務業 1.戲院、劇院、電影院。 2.營業性籃球、網球、桌球、	24.仲介服務業。 25.婚姻媒合業。 26.刻印、鎖匙業。 第十二組：辦公事務所及工商服務業 1.技術顧問業。 2.投資顧問業。 3.管理顧問業。 4.營養諮詢顧問業。 5.藝術品諮詢顧問業。 6.資訊服務業。 7.一般廣告服務業。 8.徵信服務業。 9.速記、打字、晒圖、影印、油印、刻印及複印業。 10.翻譯業及其他工商服務業。 11.律師、會計師、建築師、技師。 12.工程及技術服務。 13.代書。 14.設計業。 15.基金會、人民團體、宗教團體等辦事處。 16.電信業門號代辦業。 17.藥品檢驗業。 18.就業服務業。 19.公寓大廈管理服務業。 20.檢測維修業。 21.廣播、電視公司。 22.錄音、錄影公司。 23.保全服務業。 24.人力派遣業。 25.公益彩券業。 26.其他行業辦公處所。 第十三組：金融、保險及不動產業 1.金融業。 2.投資典當業。 3.證券業。 4.期貨業。 5.保險業及保險輔助人業。 6.建築開發業。 7.建築及不動產經紀業。 8.不動產買賣租賃業。 9.金融控股公司業。 第十四組：休閒服務業 1.戲院、劇院、電影院。 2.營業性籃球、網球、桌球、	

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
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。	羽毛球、室內高爾夫球等球類運動比賽練習場地。 3.保齡球館、撞球房。 4.室內溜冰場、游泳池。 5.舞蹈、國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊、舉重等教練場所或健身房。 6.兒童樂園、雜耍、馬戲團。 7.橋棋社。 8.電子遊戲場業。 9.釣蝦場。 10.資訊休閒業(網咖)。 11.其他類似場所。	
第十五組：運輸服務業 1.汽車運輸業。 2.大眾捷運系統。 3.計程車客運服務業。 4.停車場經營業。 5.貨櫃出租業。 6.航空貨運承攬業。 7.航空站地勤業。 8.航空貨物集散業。 9.郵寄業。 10.報關業。	第十五組：運輸服務業 1.汽車運輸業。 2.大眾捷運系統。 3.計程車客運服務業。 4.停車場經營業。 5.貨櫃出租業。 6.航空貨運承攬業。 7.航空站地勤業。 8.航空貨物集散業。 9.郵寄業。 10.報關業。	
第十六組：旅館業 1.旅社(旅館)。 2.觀光旅館。 3.國際觀光旅館。 4.汽車旅館。 5.共管式服務性中長期商務宿舍。	第十六組：旅館業 1.旅社(旅館)。 2.觀光旅館。 3.國際觀光旅館。 4.汽車旅館。 5.共管式服務性中長期商務宿舍。	
第十七組：貿易展示設施 1.貿易展售中心。 2.貿易館。	第十七組：貿易展示設施 1.貿易展售中心。 2.貿易館。	
第十八組：批發業 1.批發市場。 2.量販店。	第十八組：批發業 1.批發市場。 2.量販店。	
第十九組：娛樂服務業 1.歌廳經營業。 2.舞廳業、舞場業。 3.夜總會。 4.酒吧業、酒家業、酒店業。 5.營業性浴室、三溫暖業。 6.按摩院。 7.特種咖啡廳。 8.視聽歌唱業。	第十九組：娛樂服務業 1.歌廳經營業。 2.舞廳業、舞場業。 3.夜總會。 4.酒吧業、酒家業、酒店業。 5.營業性浴室、三溫暖業。 6.按摩院。 7.特種咖啡廳。 8.視聽歌唱業。	

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
9.休閒活動場館業(含 SPA)。 10.俱樂部。	9.休閒活動場館業(含 SPA)。 10.俱樂部。	
五、本計畫區內各種新市政中心專用區之使用組別，詳如表七-一。各公園用地依促進民間參與公共建設法相關規定建設開發時之允許使用項目及准許條件，詳如表七-二。各專用區開發符合下列情形之一者，得提出申請並經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過後，附帶條件許可增加住宅以外之使用項目。 (一)開發面積達 0.4 公頃。(第五及第八種新市政中心專用區達最小開發規模 1.25 倍)。 (二)設置企業營運總部。 企業營運總部以中央機關「推動企業營運總部行動方案」等相關規定核定者為限。 附帶條件許可部分應依下列規定辦理。 (一)建築物 1～3 樓應以商業使用為原則，基地內建築物未臨接道路部分至少應擇一側留設至少 4 公尺寬開放空間供人通行，提供做為商業街道使用。 (二)若位於架空(地下)走廊路線者，須同意將建築基地之帶狀開放空間提供予市政府供設置架空(地下)走廊及相關設施，且經切結認證後始得核發建造執照。 (三)於臺中市政府都市設計審議委員會審議通過後一年內申請建造執照，並於申請建造執照時切結認證將依審議通過之內容實施。 (四)申請人違反具結保證之內容，得公告撤銷許可。 開發面積達 0.4 公頃(含)以上，其建築開發使用依「公寓大廈管理條例」及相關規定，為一宗基地數幢各自獨立使用之公寓大廈、同一建號或同一棟建築物作複合式使用時(住宅及其他使用、或其他使用可明確區分為二種以上)，得依「公寓大廈管理條例」第 26 條及「公寓大廈管理組織申請報備處理原則」第二條，分別設立管理委員會或選任管理負責人，並就共用部分、約定共用部	六、本計畫區內各種新市政中心專用區之使用組別，詳如表七-一。各公園用地依促進民間參與公共建設法相關規定建設開發時之允許使用項目及准許條件，詳如表七-二。各專用區開發符合下列情形之一者，得提出申請並經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過後，附帶條件許可增加住宅以外之使用項目。 (一)開發面積達 0.4 公頃。(第五及第八種新市政中心專用區達最小開發規模 1.25 倍)。 (二)設置企業營運總部。 企業營運總部以中央機關「推動企業營運總部行動方案」等相關規定核定者為限。 附帶條件許可部分應依下列規定辦理。 (一)建築物 1～3 樓應以商業使用為原則，基地內建築物未臨接道路部分至少應擇一側留設至少 4 公尺寬開放空間供人通行，提供做為商業街道使用。 (二)若位於架空(地下)走廊路線者，須同意將建築基地之帶狀開放空間提供予市政府供設置架空(地下)走廊及相關設施，且經切結認證後始得核發建造執照。 (三)於臺中市政府都市設計審議委員會審議通過後一年內申請建造執照，並於申請建造執照時切結認證將依審議通過之內容實施。 (四)申請人違反具結保證之內容，得公告撤銷許可。 開發面積達 0.4 公頃(含)以上，其建築開發使用依「公寓大廈管理條例」及相關規定，為一宗基地數幢各自獨立使用之公寓大廈、同一建號或同一棟建築物作複合式使用時(住宅及其他使用、或其他使用可明確區分為二種以上)，得依「公寓大廈管理條例」第 26 條及「公寓大廈管理組織申請報備處理原則」第二條，分別設立管理委員會或選任管理負責人，並就共用部分、約定共用部	點次調整。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
分、公共基金之分配及區分所有建築物座落之基地權利等訂定管理辦法，向主管機關報備。	分、公共基金之分配及區分所有建築物座落之基地權利等訂定管理辦法，向主管機關報備。	
六、本計畫區內建築物之建蔽率、容積率、建築物高度比及建築基地規模，除下列情形者外，其餘應依圖六-一土地使用強度分區示意圖所示辦理且不得超過表八(修訂前)規定。	七、本計畫區內建築物之建蔽率、容積率、建築物高度比及建築基地規模，除下列情形者外，其餘應依圖六-一土地使用強度分區示意圖所示辦理且不得超過表八(修訂後)規定。	1.點次調整。 2.高度比用語定義及檢討方式分別依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第一點及第二點第(三)款規定辦理，爰刪除原條文表八註1。
(一)各公園用地依促進民間參與公共建設法相關規定建設開發，得於公園用地內留設 10 公尺寬通道以配合設置各項允許使用項目，其位置詳如圖六-二。地下停車場出入口應分散設置，除公 1-1 公園用地得以經地下與其他公園用地相連通之方式設置外，公園兼兒童遊樂場用地應設置至少 1 處，其餘部分不含公 3 公園用地至少設置 4 處，且不得設置於臺灣大道及文心路，但經交通影響評估審議同意者不在此限。 通往地下室之通道及開口部分應設置防水設施以防水患。	(一)各公園用地依促進民間參與公共建設法相關規定建設開發，得於公園用地內留設 10 公尺寬通道以配合設置各項允許使用項目，其位置詳如圖六-二。地下停車場出入口應分散設置，除公 1-1 公園用地得以經地下與其他公園用地相連通之方式設置外，公園兼兒童遊樂場用地應設置至少 1 處，其餘部分不含公 3 公園用地至少設置 4 處，且不得設置於臺灣大道及文心路，但經交通影響評估審議同意者不在此限。 通往地下室之通道及開口部分應設置防水設施以防水患。	
(二)為促進計畫區行政、商業、文化之發展目標，除第二種新市政中心專用區、第七種新市政中心專用區及本計畫公共設施用地外，於符合表七-一(新市政中心專用區使用組別分區表)容許使用項目且容積率不增加之原則下，符合下列規定，並提經本市都市設計審議通過者，得調整建蔽率至 70%，惟地面層建築面積不得超過基地面積之 50%。 1.非作為使用組別第一組、第二組之住宅使用。 2.取得綠建築黃金級標章以上及智慧建築銀級標章以上。 3.提出公益性回饋計畫且對本市及都市景觀、生態綠化，節能減碳等具有重大貢獻。	(二)為促進計畫區行政、商業、文化之發展目標，除第二種新市政中心專用區、第七種新市政中心專用區及本計畫公共設施用地外，於符合表七-一(新市政中心專用區使用組別分區表)容許使用項目且容積率不增加之原則下，符合下列規定，並提經本市都市設計審議通過者，得調整建蔽率至 70%，惟地面層建築面積不得超過基地面積之 50%。 1.非作為使用組別第一組、第二組之住宅使用。 2.取得綠建築黃金級標章以上及智慧建築銀級標章以上。 3.提出公益性回饋計畫且對本市及都市景觀、生態綠化，節能減碳等具有重大貢獻。	
(三)符合前項規定，且能達到地下水補注功能者，經都市設計審議通過，其開挖率於地下第二層以下得提高至 80%。	(三)符合前項規定，且能達到地下水補注功能者，經都市設計審議通過，其開挖率於地下第二層以下得提高至 80%。	
六之一、本計畫區建築基地總容積上限值(包括法定容積增加建築容積部	七之一、本計畫區建築基地總容積上限值(包括法定容積增加建築容積部	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>分，不含容積移轉)不得超過法定容積之 1.1 倍，如有提出外部性服務設施或公益性設施或景觀提升計畫，經臺中市政府都市設計審議委員會審議核可後，其總容積上限得再酌予提高，但合計不得高於法定容積之 10%。
總增加容積上限一覽表
<table>
<tr><th>總增加容積上限</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>V＝(10%+V1)×法定容積</td><td>1.V：總增加容積上限。
2.V1：提出外部性服務設施或公益性設施或景觀提升計畫，經臺中市政府都市設計審議委員會審議核可後，前述三個項目合計准予之增加容積上限值，最高為10%。
3.外部性服務設施或公益性設施或景觀提升計畫項目不得重複申請容積移轉及核計其他容積獎勵規定。</td></tr>
</table>
若位於架空(地下)走廊路線者，須同意將建築基地之帶狀開放空間提供予市政府供設置架空(地下)走廊及相關設施，且經切結認證後始得核發建造執照。不動產轉移予第三者時，應告知買方並於買賣合約中敘明。</td>
<td>分，不含容積移轉)不得超過法定容積之 1.1 倍，如有提出外部性服務設施或公益性設施或景觀提升計畫，經臺中市政府都市設計審議委員會審議核可後，其總容積上限得再酌予提高，但合計不得高於法定容積之 10%。
總增加容積上限一覽表
<table>
<tr><th>總增加容積上限</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>V＝(10%+V1)×法定容積</td><td>1.V：總增加容積上限。
2.V1：提出外部性服務設施或公益性設施或景觀提升計畫，經臺中市政府都市設計審議委員會審議核可後，前述三個項目合計准予之增加容積上限值，最高為10%。
3.外部性服務設施或公益性設施或景觀提升計畫項目不得重複申請容積移轉及核計其他容積獎勵規定。</td></tr>
</table>
若位於架空(地下)走廊路線者，須同意將建築基地之帶狀開放空間提供予市政府供設置架空(地下)走廊及相關設施，且經切結認證後始得核發建造執照。不動產轉移予第三者時，應告知買方並於買賣合約中敘明。</td>
<td></td>
</tr>
</table>

公開展覽草案僅供參考

表七-一　新市政中心專用區使用組別分區表

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

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

A:只限於第二層以下，地下一層以上。

B:只限於第三層以上，且住宅出入口必須獨立。

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

D:只限於第四項公務機構及國防事業。

E:只限於第一層。

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

O:允許設立。

公開展覽草案僅供參考

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

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

公開展覽草案僅供參考

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

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

2.須研提營運管理計畫送都市設計審議，審議通過後始可進行開發建築。

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

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

5.開發行為如有符合其他相關法令規定者，應按其規定辦理。

公開展覽書案僅供參考

圖六-一 土地使用強度分區示意圖

公開展覽草案僅供參考

圖六-二 得留設通道位置示意圖

公開展覽草案僅供參考

表八　土地使用強度分配表(修訂前)

項目	街廓別	建蔽率%	容積率%	建築物高低(公尺)	建築物高度比	最小建築規模
第一種新市政中心專用區	1-1、1-2、1-3	50	350	不予規定	1.5	1000 ㎡以上
第二種新市政中心專用區	2-1、2-2	40	320	不予規定	1.5	1500 ㎡以上
第三種新市政中心專用區	3-1、3-2、3-3、3-4、3-5、3-6	50	400	不予規定	1.5	1500 ㎡以上
第四種新市政中心專用區	4-1	50	650	不予規定		3000 ㎡以上
	4-2	50	650	不予規定		2000 ㎡以上
第五種新市政中心專用區	5-1	50	600	不予規定	2.0	4000 ㎡以上
第六種新市政中心專用區	6-1、6-2、6-3、6-4、6-5、6-6	50	600	不予規定	2.0	1000 ㎡以上
	6-7、6-8、6-9、6-10、6-11	50	600	不予規定	2.0	1000 ㎡以上
第七種新市政中心專用區	7-1、7-2、7-3、7-4、7-5、7-6	80	480	不予規定	1.5	1000 ㎡以上
第八種新市政中心專用區	8-1	50	600	不予規定	2.0	5000 ㎡以上
機關用地	機 1	30	300	不予規定	2.0	全街廓
	機 2	30	300	不予規定	2.0	全街廓
捷運系統用地	捷運系統用地	70	650	不予規定		全街廓
停車場用地	廣兼停 1、2、3、4	-	-		1.5	全街廓
	停 5	70	490	不超過七層	2.0	全街廓
公園用地	公 3	15	75	不予規定	1.5	全街廓
	公 1-1、公 1-2、公 2-1、公 2-2、公兼兒	-	-			-
公園用地(依促進民間參與公共建設法相關規定建設開發時)	公 3	15	75	不予規定	1.5	全街廓
	公 1-1、公 1-2、公 2-1、公 2-2、公兼兒	5	75	不予規定	1.5	全街廓

1.上表所稱建築物高度比為建築物各部份高度與自各部份起量至臨接道路(依建築技術規則規定辦理)對側境界線之水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。

2.公 3 之內得興建供社教、文教之建築物。

3.公 3 及其道路兩側，公 1-1、公 1-2、公 2-1、公 2-2、公兼兒地下含道路應整體規劃興建公共停車場，以補充停車場之不足。

4.廣停用地 1、2、3、4，地面層應全面植栽、以美化景觀。

5.捷運系統用地

(1)捷運系統用地得作下列使用：

A.供捷運路線、場、站及相關附屬設施使用。

B.依大眾捷運法辦理土地開發或依促進民間參與公共建設法開發、興建之附屬事業使用，其使用項目允許第二組：集合住宅、第四組：社區遊憩設施、第八組：文教設施、第九組：零售業、第十組：日常服務業、第十一組：一般服務業、第十二組：辦公事務所及工商服務業、第十三組：金融、保險及不動產業主要機構、第十四組：休閒服務業、第十五組：運輸服務業、第十六組：旅館業、第十七組：貿易展示設施、第十八組：批發業設立，惟供捷運設施使用部分得不計入容積。

公開展覽草案僅供參考

(2)為鼓勵捷運系統用地辦理土地開發、整體設置開放空間、公益性設施及增設停車空間，捷運系統用地適用下列獎勵措施：

A.依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及其相關獎勵規定辦理。

B.設置公共開放空間獎勵部分得依「建築技術規則」第 15 章實施都市計畫地區建築基地綜合設計有關商業區之規定辦理。

6.指定留設之架空(地下)走廊不計建蔽率、容積率。

7.為改善臺灣大道之交通：

(1)鼓勵惠國段 87、90 地號合併興建開發。

(2)若惠國段 87 地號可分割適當土地供併入惠國段 90 地號作為車輛出入通道使用，則惠國段 87 地號土地免受最小建築規模為 3,000 ㎡以上之限制，惟基地至少應達 2,500 ㎡以上。

表八　土地使用強度分配表(修訂後)

項目	街廓別	建蔽率%	容積率%	建築物高低(公尺)	高度比	最小建築規模
第一種新市政中心專用區	1-1、1-2、1-3	50	350	不予規定	1.5	1000 ㎡以上
第二種新市政中心專用區	2-1、2-2	40	320	不予規定	1.5	1500 ㎡以上
第三種新市政中心專用區	3-1、3-2、3-3、3-4、3-5、3-6	50	400	不予規定	1.5	1500 ㎡以上
第四種新市政中心專用區	4-1	50	650	不予規定		3000 ㎡以上
	4-2	50	650	不予規定		2000 ㎡以上
第五種新市政中心專用區	5-1	50	600	不予規定	2.0	4000 ㎡以上
第六種新市政中心專用區	6-1、6-2、6-3、6-4、6-5、6-6	50	600	不予規定	2.0	1000 ㎡以上
	6-7、6-8、6-9、6-10、6-11	50	600	不予規定	2.0	1000 ㎡以上
第七種新市政中心專用區	7-1、7-2、7-3、7-4、7-5、7-6	80	480	不予規定	1.5	1000 ㎡以上
第八種新市政中心專用區	8-1	50	600	不予規定	2.0	5000 ㎡以上
機關用地	機 1	30	300	不予規定	2.0	全街廓
	機 2	30	300	不予規定	2.0	全街廓
捷運系統用地	捷運系統用地	70	650	不予規定		全街廓
停車場用地	廣兼停 1、2、3、4	-	-		1.5	全街廓
	停 5	70	490	不超過七層	2.0	全街廓
公園用地	公 3	15	75	不予規定	1.5	全街廓
	公 1-1、公 1-2、公 2-1、公 2-2、公兼兒	-	-			-
公園用地(依促進民間參與公共建設法相關規定建設開發時)	公 3	15	75	不予規定	1.5	全街廓
	公 1-1、公 1-2、公 2-1、公 2-2、公兼兒	5	75	不予規定	1.5	全街廓

1.公 3 之內得興建供社教、文教之建築物。

2.公 3 及其道路兩側，公 1-1、公 1-2、公 2-1、公 2-2、公兼兒地下含道路應整體規劃興建公共停車場，以補充停車場之不足。

3.廣停用地 1、2、3、4，地面層應全面植栽、以美化景觀。

公開展覽草案僅供參考

4.捷運系統用地

(1)捷運系統用地得作下列使用：

A.供捷運路線、場、站及相關附屬設施使用。

B.依大眾捷運法辦理土地開發或依促進民間參與公共建設法開發、興建之附屬事業使用，其使用項目允許第二組：集合住宅、第四組：社區遊憩設施、第八組：文教設施、第九組：零售業、第十組：日常服務業、第十一組：一般服務業、第十二組：辦公事務所及工商服務業、第十三組：金融、保險及不動產業主要機構、第十四組：休閒服務業、第十五組：運輸服務業、第十六組：旅館業、第十七組：貿易展示設施、第十八組：批發業設立，惟供捷運設施使用部分得不計入容積。

(2)為鼓勵捷運系統用地辦理土地開發、整體設置開放空間、公益性設施及增設停車空間，捷運系統用地適用下列獎勵措施：

A.依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及其相關獎勵規定辦理。

B.設置公共開放空間獎勵部分得依「建築技術規則」第 15 章實施都市計畫地區建築基地綜合設計有關商業區之規定辦理。

5.指定留設之架空(地下)走廊不計建蔽率、容積率。

6.為改善臺灣大道之交通：

(1)鼓勵惠國段 87、90 地號合併興建開發。

(2)若惠國段 87 地號可分割適當土地供併入惠國段 90 地號作為車輛出入通道使用，則惠國段 87 地號土地免受最小建築規模為 3,000 ㎡以上之限制，惟基地至少應達 2,500 ㎡以上。

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>七、鄰幢間隔：
(一)第一種新市政中心專用區同一基地內建築兩幢以上建築物時，其鄰幢間隔不得小於下表規定，但同一幢建築物對面部分(如天井部分)之間隔不得小於該建築物高度 0.2 倍，並不得小於 3 公尺。
鄰幢間隔規定表
<table>
<tr><th>前後建築物平均高度之倍數</th><th>建築物前後之鄰幢間隔</th><th>兩端建築物平均高度之倍數</th><th>建築物兩端之鄰幢間隔</th></tr>
<tr><td>0.8</td><td>達 5 公尺得免再增加</td><td>0.2</td><td>達 4 公尺得免再增加</td></tr>
</table>
上表所稱鄰幢間隔之認定標準，依下列原則辦理：
1.鄰幢間隔係指相鄰兩幢建築物，其外牆或柱中心線間(不含突出樓梯間部分)之最短水平距離。
2.相鄰兩幢建築物間相對部分之外牆面，如設置有主要出入口者其間隔應符合前後鄰幢間隔之規定。
3.其餘相鄰兩幢建築物之間隔應符合兩端鄰幢間隔之規定。
4.陽臺、屋簷、雨遮等自外緣算起 1 公尺範圍內及屋頂突出物，樓梯間得計入鄰幢間隔之寬度計算。
(二)其他用地內，建築物與同一基地之其他建築物或同一幢建築物對面部分(如天井部分)之間隔不得小於該建築物高度之 0.2 倍，並不得小於 3 公尺。其鄰幢間隔已達 5 公尺以上者，得免再增加。</td><td>八、鄰幢間隔：
(一)第一種新市政中心專用區同一基地內建築兩幢以上建築物時，其鄰幢間隔不得小於下表規定，但同一幢建築物對面部分(如天井部分)之間隔不得小於該建築物高度 0.2 倍，並不得小於 3 公尺。
鄰幢間隔規定表
<table>
<tr><th>前後建築物平均高度之倍數</th><th>建築物前後之鄰幢間隔</th><th>兩端建築物平均高度之倍數</th><th>建築物兩端之鄰幢間隔</th></tr>
<tr><td>0.8</td><td>達 5 公尺得免再增加</td><td>0.2</td><td>達 4 公尺得免再增加</td></tr>
</table>
上表所稱鄰幢間隔之認定標準，依下列原則辦理：
1.鄰幢間隔係指相鄰兩幢建築物，其外牆或柱中心線間(不含突出樓梯間部分)之最短水平距離。
2.相鄰兩幢建築物間相對部分之外牆面，如設置有主要出入口者其間隔應符合前後鄰幢間隔之規定。
3.其餘相鄰兩幢建築物之間隔應符合兩端鄰幢間隔之規定。
4.陽臺、屋簷、雨遮等自外緣算起 1 公尺範圍內及屋頂突出物，樓梯間得計入鄰幢間隔之寬度計算。
(二)其他用地內，建築物與同一基地之其他建築物或同一幢建築物對面部分(如天井部分)之間隔不得小於該建築物高度之 0.2 倍，並不得小於 3 公尺。其鄰幢間隔已達 5 公尺以上者，得免再增加。</td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td>八、公共開放空間
(一)本計畫區除劃設公園外，並指定部分街廓應留設公共開放空間。
(二)本計畫區指定街廓內應留設之公共開放空間，其形式分為帶狀式開放空間、迴廊與騎樓等三種，位置與規模如圖七指定留設公共開放空間示意圖所示。
(三)經指定留設之帶狀式開放空間，其指定留設寬度為 4 公尺者，應至少提供淨寬 2.5 公尺以上之無遮簷人行道；其指定留設寬度為 4 公尺以上者，應至少提供淨寬 4 公尺以上</td><td>九、公共開放空間
(一)本計畫區除劃設公園外，並指定部分街廓應留設公共開放空間。
(二)本計畫區指定街廓內應留設之公共開放空間，其形式分為帶狀式開放空間、迴廊與騎樓等三種，位置與規模如圖七指定留設公共開放空間示意圖所示。
(三)經指定留設之帶狀式開放空間，其指定留設寬度為 4 公尺者，應至少提供淨寬 2.5 公尺以上之無遮簷人行道；其指定留設寬度為 4 公尺以上者，應至少提供淨寬 4 公尺以上</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
之無遮簷人行道。建築基地留設之無遮簷人行道應能與鄰地順平暢通，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。 (四)申請獎勵之開放空間，除綠化外，不得設置圍牆、欄杆、灌木綠籬、棚架、建築物等，並應留設連接計畫道路供公眾通行之設施。 (五)公共開放空間需相連通，地面高程齊平且相接處必須平順，其鋪面必須連續且平整，坡度不得大於 1：12。其與人行道相接處悉依前項規定辦理。 (六)公共開放空間不得設置障礙物，除設置捷運設施墩柱、街道家具及植栽綠美化外，僅供行人通行，但經都市設計審議委員會許可之相關設施不在此限。 (七)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。 (八)迴廊相關規定如下： 1.迴廊應為有蓋、有柱之構造物，不得為臨時性棚架，且鄰棟建築間之頂蓋應為連續。但經都市設計審議通過者不在此限。 2.迴廊之投影面積可計入法定空地。 3.迴廊或雨遮如為自行設置者(除第七種新市政中心專用區外)，在不影響觀瞻、日照、採光及通風之原則下，經都市設計審議通過者，在未超過建蔽率 5%，得計入法定空地。 (九)騎樓之留設應依「臺中市建築管理自治條例」辦理，但區位及構造經都市設計審議委員會同意者不在此限。	之無遮簷人行道。建築基地留設之無遮簷人行道應能與鄰地順平暢通，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。 (四)申請獎勵之開放空間，除綠化外，不得設置圍牆、欄杆、灌木綠籬、棚架、建築物等，並應留設連接計畫道路供公眾通行之設施。 (五)公共開放空間需相連通，地面高程齊平且相接處必須平順，其鋪面必須連續且平整，坡度不得大於1:12。其與人行道相接處悉依前項規定辦理。 (六)公共開放空間不得設置障礙物，除設置捷運設施墩柱、街道家具及植栽綠美化外，僅供行人通行，但經都市設計審議委員會許可之相關設施不在此限。 (七)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。 (八)迴廊相關規定如下： 1.迴廊應為有蓋、有柱之構造物，不得為臨時性棚架，且鄰棟建築間之頂蓋應為連續。但經都市設計審議通過者不在此限。 2.迴廊之投影面積可計入法定空地。 3.迴廊或雨遮如為自行設置者(除第七種新市政中心專用區外)，在不影響觀瞻、日照、採光及通風之原則下，經都市設計審議通過者，在未超過建蔽率 5%，得計入法定空地。 (九)騎樓之留設應依「臺中市建築管理自治條例」辦理，但區位及構造經都市設計審議委員會同意者不在此限。	
九、本計畫區預留設置架空(或地下)走廊之空間以二、三層天橋(以道路中心線高程為基準，淨高至少 4.6 公尺)及地下道連接，相接處必須平順，其鋪面必須連續且平整，若坡度大於 1/50 須設置坡道，坡道之坡度不得大於 1/12，應考量行動不便者之通行需求設置相關設施。架空(或地下)走廊得由本府興建，	十、本計畫區預留設置架空(或地下)走廊之空間以二、三層天橋(以道路中心線高程為基準，淨高至少 4.6 公尺)及地下道連接，相接處必須平順，其鋪面必須連續且平整，若坡度大於 1/50 須設置坡道，坡道之坡度不得大於 1/12，應考量行動不便者之通行需求設置相關設施。架空(或地下)走廊得由本府興建，區位	點次調整。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
區位如圖八架空(地下)走廊留設區位示意圖所示，但經臺中市政府都市設計審議委員會同意者不在此限。 架空(或地下)走廊投影面積不計入建築面積，在街廓內建築物應預為留設供連接使用之空間，其位置及路線由臺中市政府都市設計審議委員會審查確認。有關連通與使用管制等相關規定由相關業務主管機關另訂之。	如圖八架空(地下)走廊留設區位示意圖所示，但經臺中市政府都市設計審議委員會同意者不在此限。 架空(或地下)走廊投影面積不計入建築面積，在街廓內建築物應預為留設供連接使用之空間，其位置及路線由臺中市政府都市設計審議委員會審查確認。有關連通與使用管制等相關規定由相關業務主管機關另訂之。	
十、為鼓勵基地之整體建築使用，訂定下列獎勵措施： (一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依建築技術規則建築設計施工編第十五章有關實施都市計畫地區建築基地綜合設計之規定辦理。 (二)建築基地留設架空(地下)走廊者，其於建築物內者不計入容積，於建築物外者依其設置架空(地下)走廊之樓地板面積酌予獎勵1.5倍樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之20%為限。 (三)為維護本計畫地區之都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之土地，土地所有權人及目的事業主管機關應實施綠、美化。	十一、為鼓勵基地留設架空(地下)走廊，訂定下列獎勵措施： (一)建築基地留設架空(地下)走廊者，其於建築物內者不計入容積，於建築物外者依其設置架空(地下)走廊之樓地板面積酌予獎勵1.5倍樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之20%為限。 (二)為維護本計畫地區之都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之土地，土地所有權人及目的事業主管機關應實施綠、美化。	1.點次調整。 2.設置開放空間獎勵依專法管制，故予以刪除原條文第(一)款。

公開展覽草案僅供參考

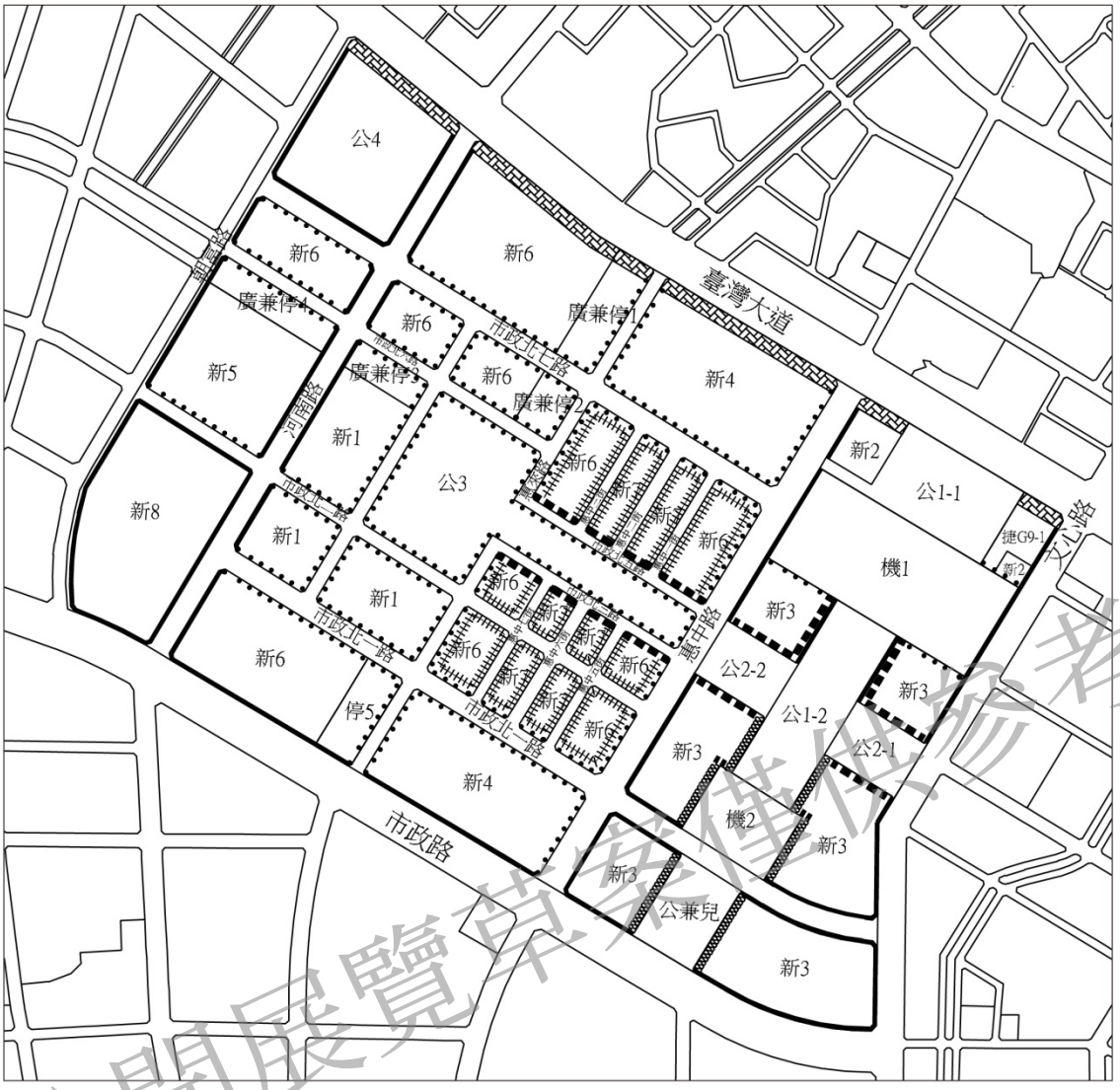


圖　例

- 建築基地指定建築退縮線退縮為帶狀式公共開放空間（寬度20公尺）
- 建築基地指定建築退縮線退縮為帶狀式公共開放空間（寬度10公尺）
- 建築基地指定建築退縮線退縮為帶狀式公共開放空間（寬度4公尺）
- 留設帶狀式公共開放空間及迴廊（寬度10公尺）
- 指定留設迴廊（寬度最少4公尺）
- 指定留設騎樓（寬度最少4公尺）

N

0　50　100　200m

圖七　指定留設公共開放空間示意圖

公開展覽草案僅供參考

圖八　指定留設架空（地下）走廊區位示意圖

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
十一、廣告招牌： 本計畫區內廣告招牌之設置，應依下列規定： (一)第一種新市政中心專用區：其廣告物、廣告旗幟及招牌設置高度不得超過基地地面以上 12 公尺，且不得設置霓虹閃光燈，側懸招牌之設置突出建築物牆面不得超過 1 公尺且不得突出建築線。 (二)第二種新市政中心專用區、第三種新市政中心專用區、第五種新市政中心專用區、第八種新市政中心專用區：其廣告物、廣告旗幟、招牌、側懸招牌一律不得突出牆面 1 公尺。除於標明該建築物之名稱外，各類廣告招牌高度不得超過基地地面以上 12 公尺，且不得設置霓虹閃光裝置。 (三)第四種新市政中心專用區：其廣告物、廣告旗幟、招牌、側懸招牌一律不得突出牆面 1 公尺。各類廣告招牌高度不得超過基地地面以上 12 公尺。 (四)第六種新市政中心專用區：其廣告物、廣告旗幟及招牌設置不得超過基地地面以上 12 公尺，離地淨高不得低於 3 公尺，且不得設置霓虹閃光裝置，側懸招牌之設置突出建築物牆面不得超過 1 公尺，且不得突出建築線。 (五)第七種新市政中心專用區：其廣告物、招牌高度不得超過 12 公尺，離地淨高不得低於 3 公尺。但沿人行步道者應面向人行步道側設置霓虹閃光燈或照明裝置。 (六)但樹立型地面招牌不受前述限制，但最高不得超過 3 公尺。	十二、廣告招牌： 本計畫區內廣告招牌之設置，應依下列規定： (一)第一種新市政中心專用區：其廣告物、廣告旗幟及招牌設置高度不得超過基地地面以上 12 公尺，且不得設置霓虹閃光燈，側懸招牌之設置突出建築物牆面不得超過 1 公尺且不得突出建築線。 (二)第二種新市政中心專用區、第三種新市政中心專用區、第五種新市政中心專用區、第八種新市政中心專用區：其廣告物、廣告旗幟、招牌、側懸招牌一律不得突出牆面 1 公尺。除於標明該建築物之名稱外，各類廣告招牌高度不得超過基地地面以上 12 公尺，且不得設置霓虹閃光裝置。 (三)第四種新市政中心專用區：其廣告物、廣告旗幟、招牌、側懸招牌一律不得突出牆面 1 公尺。各類廣告招牌高度不得超過基地地面以上 12 公尺。 (四)第六種新市政中心專用區：其廣告物、廣告旗幟及招牌設置不得超過基地地面以上 12 公尺，離地淨高不得低於 3 公尺，且不得設置霓虹閃光裝置，側懸招牌之設置突出建築物牆面不得超過 1 公尺，且不得突出建築線。 (五)第七種新市政中心專用區：其廣告物、招牌高度不得超過 12 公尺，離地淨高不得低於 3 公尺。但沿人行步道者應面向人行步道側設置霓虹閃光燈或照明裝置。 (六)但樹立型地面招牌不受前述限制，但最高不得超過 3 公尺。	點次調整。
十二、停車空間： 本計畫區內建物附設停車空間設置標準依下列規定： (一)建築開發供住宅使用部分應附設停車空間，以每 150 平方公尺之樓地板面積，須設置 1 輛汽車停車位與 1 輛機車停車位計算，其餘數超過 75 平方公尺者，應再增設 1 輛汽車停車位與 1 輛機車停車位。每 1 戶至少須設置 1 輛汽車停車位，每戶	十三、停車空間： 本計畫區內建物附設停車空間設置標準依下列規定： (一)建築開發供住宅使用部分應附設停車空間，樓地板面積 225 平方公尺以下須設置 1 輛汽車停車位與 1 輛機車停車位，超過部分每 150 平方公尺設置 1 輛汽車停車位與 1 輛機車停車位，其零數應再設置各 1 輛。每 1 戶至少須設置 1 輛汽車停車	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

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>已設置汽車停車位達 3 輛，得不再增設。機車停車位以每 1 戶設置 1 輛為原則，每戶已設置機車停車位達 2 輛，得不再增設。機車停車位不得設置於地面層，其設置機車升降機者，升降機至少須能容納 1 輛機車及機車駕駛人，每 60 輛機車停車位須設置 1 部機車升降機。而停車空間以汽車坡道集中留設於地下室，且停車數量在前開設置標準兩倍以內留設者，其樓地板面積得不計入容積計算。
(二)前款以外之使用應附設停車空間，以每 100 平方公尺之樓地板面積，須設置 1 輛汽車停車位與 1 輛機車停車位計算，其餘數超過 50 平方公尺者，應再增設 1 輛汽車停車位與 1 輛機車停車位。作餐廳使用其停車空間至少應依前開設置標準 1.5 倍留設，機車停車位不得設置於地面層。停車空間以汽車坡道集中留設於地下室，且停車數量在前開設置標準兩倍以內留設者，其樓地板面積得不計入容積計算。
(三)建築開發業經核准增設之停車空間須提供作公共使用，並以樓梯或坡道方式設置獨立之人行出入口。地下室之停車空間開放供公共使用者得依停車場法設立經營及依法收費，但應於入口處設置停車空間資訊看板。
(四)相鄰或跨街廓建築基地留設於地下室之停車空間得以地下通道相連通。
(五)公園用地依促進民間參與公共建設法相關規定建設開發，地下停車場總樓地板面積須經交通影響評估審議通過後始可進行開發建築，惟不得低於依建築技術規則表列停車空間設置標準之二倍，且應至少劃設與汽車停車位數量相同的機車停車位。</td>
<td>位，每戶已設置汽車停車位達 3 輛，得不再增設。機車停車位以每 1 戶設置 1 輛為原則，每戶已設置機車停車位達 2 輛，得不再增設。機車停車位不得設置於地面層，其設置機車升降機者，升降機至少須能容納 1 輛機車及機車駕駛人，每 60 輛機車停車位須設置 1 部機車升降機。
(二)前款以外之使用應附設停車空間，樓地板面積 150 平方公尺以下須設置 1 輛汽車停車位與 1 輛機車停車位，超過部分每 100 平方公尺設置 1 輛汽車停車位與 1 輛機車停車位，其零數應再設置各 1 輛。作餐廳使用其停車空間至少應依前開設置標準 1.5 倍留設，機車停車位不得設置於地面層。
<table>
<tr><th>使用用途</th><th>總樓地板面積 FA(㎡)</th><th>汽車與機車設置標準</th><th>備註</th></tr>
<tr><td rowspan="4">住宅使用</td><td>0<FA≤225</td><td>各設 1 輛</td><td rowspan="4">汽車停車位每戶至少設置 1 輛，每戶設置達 3 輛，得不再增設。機車停車位每戶設置 1 輛為原則，每戶達 2 輛，得不再增設。</td></tr>
<tr><td>225<FA≤375</td><td>各設 2 輛</td></tr>
<tr><td>375<FA≤525</td><td>各設 3 輛</td></tr>
<tr><td>FA＞525</td><td>1+(FA-225)/150</td></tr>
<tr><td rowspan="4">其他</td><td>0<FA≤150</td><td>各設 1 輛</td><td rowspan="4">作餐廳使用應依前開標準 1.5 倍留設。</td></tr>
<tr><td>150<FA≤250</td><td>各設 2 輛</td></tr>
<tr><td>250<FA≤350</td><td>各設 3 輛</td></tr>
<tr><td>FA＞350</td><td>1+(FA-150)/100</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)建築開發業經核准增設之停車空間須提供作公共使用，並以樓梯或坡道方式設置獨立之人行出入口。地下室之停車空間開放供公共使用者得依停車場法設立經營及依法收費，但應於入口處設置停車空間資訊看板。
(四)相鄰或跨街廓建築基地留設於地下室之停車空間得以地下通道相連通。</td>
<td>二類以上用途使用者計算標準，以茲明確。
4. 原條文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>
</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></td><td>(五)公園用地依促進民間參與公共建設法相關規定建設開發，地下停車場總樓地板面積須經交通影響評估審議通過後始可進行開發建築，惟不得低於依建築技術規則表列停車空間設置標準之二倍，且應至少劃設與汽車停車位數量相同的機車停車位。</td><td></td></tr>
<tr><td>十三、離街裝卸場：
(一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下列規定(表九)設置離街裝卸場。
(二)裝卸空間標準：
1.最小裝卸空間尺度：
(1)小貨車：長度 6 公尺，寬度 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。
(2)大貨車：長度 13 公尺，寬度 4 公尺，淨高 4.2 公尺。
(3)淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。
2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平臺等空間。
3.每滿 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>十四、離街裝卸場：
(一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下列規定(表九)設置離街裝卸場。
(二)裝卸空間標準：
1.最小裝卸空間尺度：
(1)小貨車：長度 6 公尺，寬度 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。
(2)大貨車：長度 13 公尺，寬度 4 公尺，淨高 4.2 公尺。
(3)淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。
2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平臺等空間。
3.每滿 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>點次調整。</td></tr>
<tr><td colspan="3">表九　離街裝卸場車位數配置表
<table>
<tr><th>建築物用途</th><th>應附設裝卸車位數</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>第六、八、十二、十三、十五、十六組</td><td>使用樓地板面積在 2,000 平方公尺以上，未達 5,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位，在 5,000 平方公尺以上，未達 10,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位；在 10,000 平方公尺以上，未達 20,000 平方公尺者，設置 3 裝卸車位；超過 20,000 平方公尺者，每增加 20,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。</td><td rowspan="2">建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計算，未滿 1 車位者，以 1 車位計並可合併設置。</td></tr>
<tr><td>第七、九、十、十一、十七、十八組</td><td>使用樓地板面積 1,000 平方公尺以上，未達 2,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位，在 2,000 平方公尺以上，未達 4,000 平方公尺設置 2 裝卸車位，在 4,000 平方公尺以上，未達 6,000 平方公尺者，設置 3 裝卸車位；超過 6,000 平方公尺者，每增加 6,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。</td></tr>
</table></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
第十四組 使用樓地板面積在 1,000 平方公尺以上，未達 4,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位，在 4,000 平方公尺以上，未達 10,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位，超過 10,000 平方公尺者，每增加 10,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。		
十四、景觀與綠化： (一)本地區公園、綠地得兼供人行使用，建築基地鄰接公園時不受建築技術規則建築設計施工編第 3 條之 2 規定退縮建築限制。 (二)建築物鄰街或面向廣場、公園綠地、人行步道及公共空間開通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施設備，必要時應有適當之遮蔽處理與設計。 (三)同一棟建築物之電視天線應為共同天線設置之。 (四)本地區建築基地僅准建造高 2 公尺以下之透空柵欄，其牆基不得高於 45 公分，透空率 75%以上，但與鄰地地界線透空率經都市設計審議通過者不在此限。 (五)本計畫區各種專用區之建築法定空地，應依下列規定實施綠化： 1.公園綠地之綠覆面積所占比例不得小於 60%，其中有床基之花壇面積不得超過綠覆面積 10%。 2.公園、綠地應植樹冠高 4 公尺以上之喬木，面積不得少於 30%，且根部應保留適當之透水性表面。 3.建築基地之法定空地包括採綜合設計放寬規定所應留設之開放空間，應以集中留設為原則，該空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，樹冠離地面淨高 2 公尺以上，且該空地綠覆所占面積不得小於該空地面積 50%。 4.種植樹木之樹冠垂直投影面積可計入綠覆面積。 5.本地區供公眾使用之建築物，其屋頂應予實施綠化為屋頂花園，並應於竣工前綠化完成，始得申領使用執照。 (六)面臨道路之施工圍籬與安全護網應進行立面綠美化，以美化都市景觀。	十五、景觀與綠化： (一)本地區公園、綠地得兼供人行使用，建築基地鄰接公園時不受建築技術規則建築設計施工編第 3 條之 2 規定退縮建築限制。 (二)建築物鄰街或面向廣場、公園綠地、人行步道及公共空間開通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施設備，必要時應有適當之遮蔽處理與設計。 (三)同一棟建築物之電視天線應為共同天線設置之。 (四)本地區建築基地僅准建造高 2 公尺以下之透空柵欄，其牆基不得高於 45 公分，透空率 75%以上，但與鄰地地界線透空率經都市設計審議通過者不在此限。 (五)本計畫區各種專用區之建築法定空地，應依下列規定實施綠化： 1.公園綠地之綠覆面積所占比例不得小於 60%，其中有床基之花壇面積不得超過綠覆面積 10%。 2.公園、綠地應植樹冠高 4 公尺以上之喬木，面積不得少於 30%，且根部應保留適當之透水性表面。 3.建築基地之法定空地包括採綜合設計放寬規定所應留設之開放空間，應以集中留設為原則，該空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，樹冠離地面淨高 2 公尺以上，且該空地綠覆所占面積不得小於該空地面積 50%。 4.種植樹木之樹冠垂直投影面積可計入綠覆面積。 5.本地區供公眾使用之建築物，其屋頂應予實施綠化為屋頂花園，並應於竣工前綠化完成，始得申領使用執照。 (六)面臨道路之施工圍籬與安全護網應進行立面綠美化，以美化都市景觀。	點次調整。
十五、本計畫區之建築基地規模、開放空間、建築造型及色彩、景觀、	十六、本計畫區之建築基地規模、開放空間、建築造型及色彩、景觀、	點次調整。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
人車通行系統、廣告招牌與綠化、建築物設置公共藝術、夜間景觀照明與雨水貯留及其他有助改善都市景觀、強化地區特色與提升環境品質之項目等有關事項，應由臺中市政府參照有關法令制定都市設計審議規範。 本計畫區所有設計案均應先送「臺中市政府都市設計審議委員會」之審議同意後，始核准依法申請建照施工。	人車通行系統、廣告招牌與綠化、建築物設置公共藝術、夜間景觀照明與雨水貯留及其他有助改善都市景觀、強化地區特色與提升環境品質之項目等有關事項，應由臺中市政府參照有關法令制定都市設計審議規範。 本計畫區所有設計案均應先送「臺中市政府都市設計審議委員會」之審議同意後，始核准依法申請建照施工。	
十六、防火巷道之規定： 本計畫區內得由臺中市政府都市設計審議委員會選定街廓劃設防火巷道，其寬度達6公尺，兼供車道出入及各種管線接戶使用，必要時市政府得先行舖設路面供車輛通行，其面積得計入法定空地。 留設為防火巷道部分以道路溝邊高程為準，地面以下深度3公尺範圍內經土地所有權人同意，應配合預留設置管線空間，如情況特殊致管線無法連通，經臺中市政府都市設計審議委員會同意者不在此限。	十七、防火巷道之規定： 本計畫區內得由臺中市政府都市設計審議委員會選定街廓劃設防火巷道，其寬度達6公尺，兼供車道出入及各種管線接戶使用，必要時市政府得先行舖設路面供車輛通行，其面積得計入法定空地。 留設為防火巷道部分以道路溝邊高程為準，地面以下深度3公尺範圍內經土地所有權人同意，應配合預留設置管線空間，如情況特殊致管線無法連通，經臺中市政府都市設計審議委員會同意者不在此限。	點次調整。
十七、本要點第四點所規定各組組別之認定及管制爭議事項得提請本市都市計畫委員會審議。	十八、本要點第五點所規定各組組別之認定及管制爭議事項得提請本市都市計畫委員會審議。	1.點次調整。 2.併同修正參照條文之點次。
十八、本要點未規定事項，依其他有關法令規定辦理。	(刪除)	併入修訂後條文第二點。

公開展覽草案僅供參考

1-24. 變更臺中市都市計畫（新市政中心專用區西側）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

本細部計畫區位於臺中市都市計畫之新市政中心專用區西側，計畫範圍北側至 60 公尺臺灣大道南界，西至 80 公尺環中路西側道路境界線，東以 20 公尺朝富路道路中心線為界，南至 60 公尺市政路道路中心線，與「整體開發地區單元二」細部計畫相鄰，包括臺中市西屯區之潮洋里及龍潭里，計畫面積為 73.41 公頃。

（二）計畫歷程

原「臺中市都市計畫（副都市中心專用區西側）細部計畫」係於 78 年 9 月發布實施，85 年辦理第一次通盤檢討時，為配合臺中市政府行政中心遷移預定地之劃設，計畫名稱修改為「變更臺中市都市計畫（新市政中心專用區西側）細部計畫（第一次通盤檢討）」案。本計畫於 93 年完成第二次通盤檢討，104 年 7 月發布實施「變更臺中市都市計畫（新市政中心專用區西側）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」，並於 106 年 9 月完成第三次通盤檢討，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（新市政中心專用區西側）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（副都市中心專用區西側）細部計畫案	臺中市政府 78.9.22 府工都字第 81509 號
二	變更臺中市都市計畫（新市政中心專用區西側）細部計畫（第一次通盤檢討）案	臺中市政府 85.5.28 府工都字第 070313 號
三	變更臺中市都市計畫（新市政中心專用區西側）細部計畫（第二次通盤檢討）案	臺中市政府 93.4.28 府工都字第 0930065097 號
四	變更臺中市都市計畫（新市政中心專用區西側）（市 4-1、停 4-1 為機關用地）（供西屯區公所使用）案	臺中市政府 94.4.4 府都計字第 0940056127 號
五	變更臺中市都市計畫（新市政中心專用區西側）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 1010155697 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（新市政中心專用區西側）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（新市政中心專用區西側）細部計畫（第三次通盤檢討）案	臺中市政府 106.9.13 府授都計字第 1060196073 號

公開展覽案僅供參考

（三）變更內容及理由

臺中市都市計畫（新市政中心專用區西側）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、本計畫內之建築物及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。	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）獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。 （二）雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平行面基地相連之建築物。 （三）基地線：建築基地之界線。 （四）前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。 （五）後面基地線：基地線之延長線與前面基地線（或其延長線）平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。 （六）側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。 （七）基地最小面寬：基地臨接道路之兩側面基地線間最小水平距離。 （八）前院：沿前面基地線之庭院。其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。 （九）後院：沿後面基地線之庭院。 （十）側院：沿側面基地線留設一側之庭院。 （十一）前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前	(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
院水平距離。 （十二）後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離，但最小淨深度不得小於後院深度二分之一。 （十三）側院寬度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。 （十四）建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。 建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。 （十五）離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。 （十六）基準開挖面積：地下室外牆外緣（含外柱）所圍成之最大面積。		
四、建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者（且應符合法定建蔽率未逾15%，其性質與公園相近，始得視為永久性空地），其建築物得依下列規定擇一計算高度比： （一）得將該等寬度計入，該空地對側如有臨接其他道路者，該道路之寬度不得計入。 （二）基地臨接道路中間如夾有綠帶或河川，並得以該綠帶或河川兩側道路寬度之總和，視為基地之面前道路，但以該基地直接臨接一側道路寬度之二倍為限。	(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。
五、住宅區之使用如下： （一）第一種住宅區：專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼稚園、托兒所等使用。 （二）第一之一種住宅區：除限制工業、	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使用。 （二）第一之一種住宅區：除限制工業、	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

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>大型商場（店）及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
（三）第二種住宅區：除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
（四）第三種住宅區：除限制工業使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。</td><td>大型商場（店）及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
（三）第二種住宅區：除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
（四）第三種住宅區：除限制工業使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。</td><td>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。</td></tr>
<tr><td>六、住宅區變更為商業區建築基地之使用如下：
（一）第三種商業區：依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區管制規定使用，且申請基地三樓以下限作商業使用。
（二）第四之一種商業區：除不得為舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、飲酒店業、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他類似之營業場所、電子遊戲場、加油站、殯葬服務業之建築物及土地使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區管制規定使用，且申請基地三樓以下限作商業使用。</td><td>四、住宅區變更為商業區建築基地之使用如下：
（一）第三種商業區：依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區管制規定使用，且申請基地三樓以下限作商業使用。
（二）第四之一種商業區：除不得為舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、飲酒店業、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他類似之營業場所、電子遊戲場、加油站、殯葬服務業之建築物及土地使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區管制規定使用，且申請基地三樓以下限作商業使用。</td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td>七、土地使用強度：
（一）本計畫區內各類住宅區及商業區建築物之建蔽率、容積率、上限容積率、最小建築基地及設計基準，不得超過下表(修訂前)規定：</td><td>五、土地使用強度：
（一）本計畫區內各類住宅區及商業區建築物之建蔽率、容積率、上限容積率、最小建築基地及設計基準，不得超過下表(修訂後)規定：</td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td colspan="2">土地使用強度表(修訂前)
<table>
<tr><th rowspan="2">項目</th><th colspan="3">住宅區</th><th colspan="2">商業區</th><th rowspan="2">備註</th></tr>
<tr><th>住一、住一之一</th><th>住二</th><th>住三</th><th>商三</th><th>商四之一</th></tr>
<tr><td>建蔽率(%)</td><td>50</td><td>60</td><td>55</td><td>70</td><td>60</td><td></td></tr>
<tr><td>容積率(%)</td><td>140</td><td>220</td><td>280</td><td>420</td><td>500</td><td></td></tr>
<tr><td>上限容積率(%)</td><td>210</td><td>330</td><td>420</td><td>630</td><td>750</td><td>即加上各種獎勵容積率及容積移轉後之上限容積率，辦理都市更新或依大眾捷運系統土地開發辦法第 29 條辦理者不受此限。</td></tr>
<tr><td>最小基地面積(m^2)</td><td>140</td><td>100</td><td>250</td><td>-</td><td>-</td><td></td></tr>
<tr><td>高度比</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>2.0</td><td>2.0</td><td></td></tr>
<tr><td>前院深度(公尺)</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td>-</td><td>-</td><td>規定應留設騎樓、無遮簷人行道</td></tr>
</table></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</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></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>或帶狀式公共開放空間者除外。</td></tr>
<tr><td>後院深度(公尺)</td><td>3</td><td>3</td><td>3</td><td>2</td><td>2</td><td></td></tr>
<tr><td>側院深度(公尺)</td><td>1.5</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>一宗基地得單側留設。</td></tr>
<tr><td>最小面寬(公尺)</td><td>7</td><td>-</td><td>-</td><td></td><td></td><td>建築基地凡於民國 85 年 5 月 28 日前經地政機關辦理分割完竣，而未達最小面寬規定者，其面寬得適用「臺中市畸零地使用自治條例」之規定辦理。</td></tr>
</table>
備註：基地面臨現有巷道免留設後院

土地使用強度表(修訂後)
<table>
<tr><th rowspan="2">項目</th><th colspan="3">住宅區</th><th colspan="2">商業區</th><th rowspan="2">備註</th></tr>
<tr><th>住一、住一之一</th><th>住二</th><th>住三</th><th>商三</th><th>商四之一</th></tr>
<tr><td>建蔽率(%)</td><td>50</td><td>60</td><td>55</td><td>70</td><td>60</td><td></td></tr>
<tr><td>容積率(%)</td><td>140</td><td>220</td><td>280</td><td>420</td><td>500</td><td></td></tr>
<tr><td>上限容積率(%)</td><td>210</td><td>330</td><td>420</td><td>630</td><td>750</td><td>即加上各種獎勵容積率及容積移轉後之上限容積率，辦理都市更新或依大眾捷運系統土地開發辦法第 29 條辦理者不受此限。</td></tr>
<tr><td>最小基地面積(m^2)</td><td>140</td><td>100</td><td>250</td><td>-</td><td>-</td><td></td></tr>
<tr><td>高度比</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>2.0</td><td>2.0</td><td></td></tr>
<tr><td>前院深度(公尺)</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td>-</td><td>-</td><td>規定應留設騎樓、無遮簷人行道或帶狀式公共開放空間者除外。</td></tr>
<tr><td>後院深度(公尺)</td><td>3</td><td>3</td><td>3</td><td>2</td><td>2</td><td></td></tr>
<tr><td>側院深度(公尺)</td><td>1.5</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>一宗基地得單側留設。</td></tr>
<tr><td>最小面寬(公尺)</td><td>7</td><td>-</td><td>-</td><td></td><td></td><td>建築基地凡於民國 85 年 5 月 28 日前經地政機關辦理分割完竣，而未達最小面寬規定者，其面寬得適用「臺中市畸零地使用自治條例」之規定辦理。</td></tr>
</table>
</td><td>
<table>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>後院深度(公尺)</td><td>3</td><td>3</td><td>3</td><td>2</td><td>2</td><td></td></tr>
<tr><td>側院深度(公尺)</td><td>1.5</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td></td></tr>
<tr><td>最小面寬(公尺)</td><td>7</td><td>-</td><td>-</td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>
</td><td>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。</td></tr>
<tr><td>（二）本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表規定：
<table>
<tr><th colspan="2">公共設施</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr>
<tr><td rowspan="2">學校</td><td>國中</td><td rowspan="2">50</td><td rowspan="2">150</td></tr>
<tr><td>國小</td></tr>
<tr><td colspan="2">機關用地</td><td>60</td><td>250</td></tr>
</table></td><td>（二）本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表規定：
<table>
<tr><th colspan="2">公共設施</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr>
<tr><td rowspan="2">學校</td><td>國中</td><td rowspan="2">50</td><td rowspan="2">150</td></tr>
<tr><td>國小</td></tr>
<tr><td colspan="2">機關用地</td><td>60</td><td>250</td></tr>
</table></td><td></td></tr>
<tr><td>八、開放空間：
（一）為塑造良好的都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設道路兼廣場用地、公園及鄰里公園兼兒童遊樂場外，特指定部分街廓應留設帶狀式公共開放空間、騎樓及無遮簷人行道，其位置與規模如附圖 1 所示。</td><td>六、開放空間：
（一）為塑造良好的都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設道路兼廣場用地、公園及鄰里公園兼兒童遊樂場外，特指定部分街廓應留設帶狀式公共開放空間、騎樓及無遮簷人行道，其位置與規模如附圖 1 所示。</td><td>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.併同修正參照條文之點次。</td></tr>
</table>

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
（二）在前項規定以外的住宅區，其根據本要點第七點所留設之4公尺前院中，臨建築線之2公尺為人行步道，餘2公尺為建築物前院，2公尺人行步道得列入前院深度及空地計算（詳附圖2）。	（二）在前項規定以外的住宅區，其根據本要點第五點所留設之4公尺前院中，臨建築線之2公尺為人行步道，餘2公尺為建築物前院，2公尺人行步道得列入前院深度及空地計算（詳附圖2）。	4.本條文第(六)款「無遮簷人行道」修訂為「人行空間」，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。
（三）為避免市區高架道路影響居住品質及視覺景觀，住宅區及商業區建築基地臨60M-1道路(臺灣大道）及80M-1道路（環中路）應退縮建築至少10公尺作為帶狀式公共開放空間使用，並應種植喬木。	（三）為避免市區高架道路影響居住品質及視覺景觀，住宅區及商業區建築基地臨60M-1道路(臺灣大道）及80M-1道路（環中路）應退縮建築至少10公尺作為帶狀式公共開放空間使用，並應種植喬木。	
（四）基地臨60M-1道路（臺灣大道）之建築退縮地應保持與左右鄰地步道之延續性及完整淨寬，地面無梯階或阻礙人行之凹凸物，鋪面應平整，且能與鄰地形成整體感且平順銜接（不得有明顯高差）。	（四）基地臨60M-1道路（臺灣大道）之建築退縮地應保持與左右鄰地步道之延續性及完整淨寬，地面無梯階或阻礙人行之凹凸物，鋪面應平整，且能與鄰地形成整體感且平順銜接（不得有明顯高差）。	
（五）學校用地面臨計畫道路及排水道用地應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理： 1.面臨80M-1道路應退縮建築至少10公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。 2.其他應退縮建築至少4公尺作為帶狀式公共開放空間使用。	（五）學校用地面臨計畫道路及排水道用地應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理： 1.面臨80M-1道路應退縮建築至少10公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。 2.其他應退縮建築至少4公尺作為帶狀式公共開放空間使用。	
（六）經指定留設之帶狀式公共開放空間，應沿面前道路至少提供淨寬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。	（六）經指定留設之帶狀式公共開放空間，應沿面前道路至少提供淨寬2.5公尺以上之人行空間，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。	
（七）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。	（七）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。	
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：	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：	點次調整。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
(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。	(一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心，兒童、青少年、勞工、老人等活動中心，景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。 (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。	
十、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。	八、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。	點次調整。
十一、建築景觀、基地綠美化及保水規定： (一)建築物屋頂形式： 1.建築物頂層附設之視訊、通訊、水塔、空調及機電設備等設施物，應與建築物屋頂突出物或配合斜屋頂之設置作整體規劃設計，並應配合建築物造型予以美化處理。 2.建築物高度在 15 公尺或 4 層樓以下者，原則上應設置斜屋頂，斜屋頂得於建築物各層分散設置，累計面積不得小於建築面積的二分之一，且其斜率應介於 30 度至 60 度之間。惟若建築基地面積超過 6,000 平方公尺有其他景觀考量者，得經都市設計委員會審議不受此限。 (二)建築物臨接或面向公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、綠帶、排水道等開放空間，不得設置鐵窗、柵欄及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。 (三)建築基地內之法定空地應依下列規定辦理： 1.建築基地內之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	九、建築景觀、基地綠美化及保水規定依通案原則辦理，其餘景觀及綠化原則如下：： (一)建築物屋頂形式： 1.建築物頂層附設之視訊、通訊、水塔、空調及機電設備等設施物，應與建築物屋頂突出物或配合斜屋頂之設置作整體規劃設計，並應配合建築物造型予以美化處理。 2.建築物高度在 15 公尺或 4 層樓以下者，原則上應設置斜屋頂，斜屋頂得於建築物各層分散設置，累計面積不得小於建築面積的二分之一，且其斜率應介於 30 度至 60 度之間。惟若建築基地面積超過 6,000 平方公尺有其他景觀考量或建築物實施屋頂綠化者，得經都市設計委員會審議不受此限。 (二)建築物臨接或面向公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、綠帶、排水道等開放空間，不得設置鐵窗、柵欄及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。 (三)建築基地內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	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(三)款第 1 目。 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

原條文	修訂後條文	說明
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。 2.應予綠化之開放空間、庭院及空地，其不透水鋪面所佔面積應在二分之一以下，但屋頂、室內及地下開放空間不在此限。 （四）建築物除斜屋頂以外部分應實施屋頂綠化，屋頂層扣除屋突等構造物之面積，其屋頂綠化之綠化比例至少應達三分之一以上。倘因屋頂設置再生能源設備，致使綠化面積比例未符本規定者，經都市設計審議通過者不在此限。 （五）學校用地之法定空地透水面積比例不得小於 70%，且應避免設置不透水之運動場及跑道，操場及戶外開放空間除依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條規定設置滯洪設施外，不得設置地下室，惟情形特殊經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過者不在此限。 （六）公園用地及鄰里公園兼兒童遊樂場用地除得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條規定設置滯洪設施者外，不得申請其他多目標使用，且透水面積不得小於該用地面積 60%。 （七）前六項有關建築物屋頂綠化、立面景觀、基地綠化及保水工程應納入建築設計圖說於請領建築執照時一併核定之。 （八）排水道用地之溝渠應以維持明渠形式為原則。	此限。 （四）建築物除斜屋頂以外部分應實施屋頂綠化，屋頂層扣除屋突等構造物之面積，其屋頂綠化之綠化比例至少應達三分之一以上。倘因屋頂設置再生能源設備，致使綠化面積比例未符本規定者，經都市設計審議通過者不在此限。 （五）學校用地之法定空地透水面積比例不得小於 70%，且應避免設置不透水之運動場及跑道，操場及戶外開放空間除依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條規定設置滯洪設施外，不得設置地下室，惟情形特殊經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過者不在此限。 （六）公園用地及鄰里公園兼兒童遊樂場用地除得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條規定設置滯洪設施者外，不得申請其他多目標使用，且透水面積不得小於該用地面積 60%。 （七）前六項有關建築物屋頂綠化、立面景觀、基地綠化及保水工程應納入建築設計圖說於請領建築執照時一併核定之。 （八）排水道用地之溝渠應以維持明渠形式為原則。	
十二、計畫區內設置廣告招牌應依「臺	(刪除)	招牌廣告物依

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>中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。</td><td></td><td>專法管制，故予以刪除。</td></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）第一種及第一之一種住宅區每戶至少附設汽車與機車（或自行車）停車位各 1 輛。
（三）依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在 5 輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。
（四）其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。
（五）機車（或自行車）停車位標準為每輛之長度不得小於 1.8 公尺、寬度不得小於 0.9 公尺，其集中設置部數在 20 部（含）以上者，得以每部 4 平方公尺核計免計入總樓地板面積。</td><td>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 rowspan="2">建築物用途</th><th rowspan="2">總樓地板面積 FA(㎡)</th><th>設置標準</th></tr>
<tr><th>汽車與機車(或自行車)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>各設 1 輛</td></tr>
<tr><td>300<FA≤400</td><td>各設 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>各設 1 輛</td></tr>
<tr><td>375<FA≤525</td><td>各設 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。
(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、離街裝卸場：
（一）裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下列（附表 1）規定設置離街裝卸場：</td><td>十一、離街裝卸場：
（一）裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下列（附表 1）規定設置離街裝卸場：</td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td colspan="3">附表 1　離街裝卸場車位數配置表
<table>
<tr><th>建築物用途</th><th>應附設裝卸車位數</th><th>備註</th></tr>
</table>
</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>公共設施、辦公事務業、旅社</td><td>使用樓地板面積在 2,000 平方公尺以上，未達 10,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位；樓地板面積達 10,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位；樓地板面積達 20,000 平方公尺者，設置 3 裝卸車位；超過 20,000 平方公尺者，每增加 20,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。</td></tr><tr><td>零售商業、服務業</td><td>使用樓地板面積在 1,000 平方公尺以上，未達 4,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位；樓地板面積達 4,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位；樓地板面積達 6,000 平方公尺者，設置 3 裝卸車位；超過 6,000 平方公尺者，每增加 6,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。</td></tr><tr><td>市場</td><td>使用樓地板面積未達 500 平方公尺者，設置 1 裝卸車位；樓地板面積在 500 平方公尺以上，未達 2,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位；超過 2,000 平方公尺者，每增加 2,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。</td></tr><tr><td>娛樂業</td><td>使用樓地板面積在 1,000 平方公尺以上，未達 10,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位；超過 10,000 平方公尺者，每增加 10,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。</td></tr></table>	建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計畫後（零數均應計入）予以累加合併規劃。	
（二）裝卸空間標準： 1.最小裝卸空間尺度： （1）小貨車：長度 6.0 公尺，寬度 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。 （2）大貨車：長度 13.0 公尺，寬度 4.0 公尺，淨高 4.2 公尺。 （3）淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。 2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。 3.每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置一部大貨車之裝卸空間。 4.裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。 5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。	（二）裝卸空間標準： 1.最小裝卸空間尺度： （1）小貨車：長度 6.0 公尺，寬度 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。 （2）大貨車：長度 13.0 公尺，寬度 4.0 公尺，淨高 4.2 公尺。 （3）淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。 2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。 3.每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置一部大貨車之裝卸空間。 4.裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。 5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。	
十五、為保存文化資產，建築基地之開發應依下列規定辦理： （一）位於臺中市文化資產主管機關公告之文化遺址敏感地區者，均應進行開發場址以及可能受影響區域之文化資產調查，評估其受開發行為影響之程度，擬定可能之保護或減輕影響對策，並將其調查、評估結果報臺中市文化資	十二、為保存文化資產，建築基地之開發應依下列規定辦理： （一）位於臺中市文化資產主管機關公告之文化遺址敏感地區者，均應進行開發場址以及可能受影響區域之文化資產調查，評估其受開發行為影響之程度，擬定可能之保護或減輕影響對策，並將其調查、評估結果報臺中市文化資	1.點次調整。 2.因發現文化資產致使延誤之建築工期，仍應依規向目的事業主管機關申請展期，以利管理。

公開展覽草案僅供參考

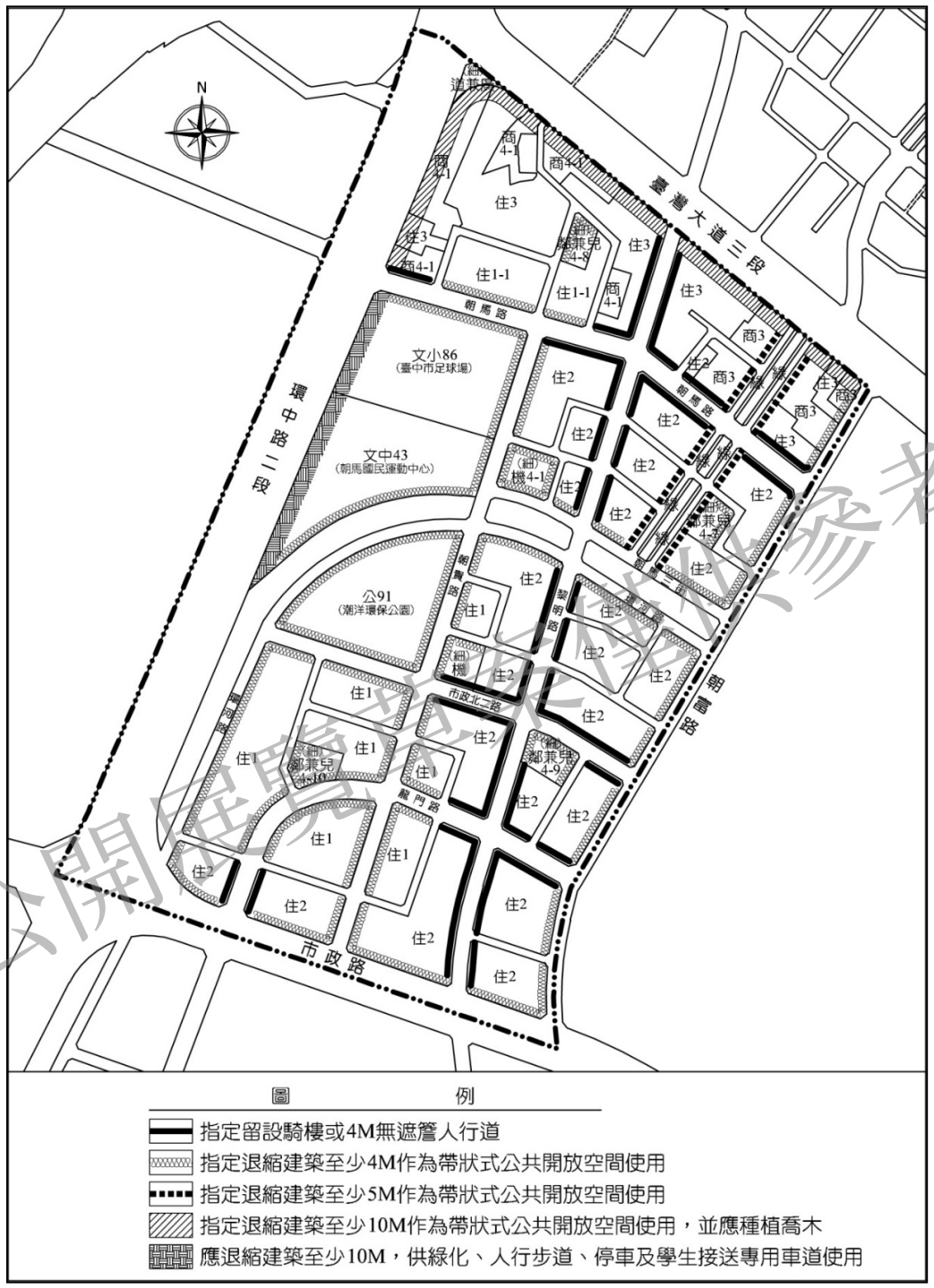
原條文	修訂後條文	說明
產主管機關審查，並將審查結果供作都市設計審議之依據。 （二）營建工程或其他開發行為進行中，發現古物、遺址等文化資產時，應即停止工程或開發行為之進行，並報臺中市文化資產主管機關依「文化資產保存法」暨「遺址監管保護辦法」之規定辦理；其因而造成工期延誤之時間得不計入建造執照之申請期限。 （三）遺址出土之考古標本，得於現地規劃符合安全及保護條件之展示及存放空間，經臺中市文化資產主管機關指定後，其展示及存放空間得計入法定空地、開放空間或公益性設施。	產主管機關審查，並將審查結果供作都市設計審議之依據。 （二）營建工程或其他開發行為進行中，發現古物、遺址等文化資產時，應即停止工程或開發行為之進行，並報臺中市文化資產主管機關依「文化資產保存法」暨「遺址監管保護辦法」之規定辦理；其因而造成工期延誤之時間，應依規向目的事業主管機關申請展期。 （三）遺址出土之考古標本，得於現地規劃符合安全及保護條件之展示及存放空間，經臺中市文化資產主管機關指定後，其展示及存放空間得計入法定空地、開放空間或公益性設施。	
十六、本計畫區內應提送都市設計審議範圍： （一）公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。 （二）公用事業（包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等）建築申請案之總樓地板超過10,000平方公尺者。 （三）新建建築樓層高度超過12層，或住宅區新建之建築基地面積超過6,000平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過3,000平方公尺者，或新建總樓地板面積超過30,000平方公尺者。 （四）新闢立體停車場基地面積 6,000平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。 （五）實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第166條之1第2項執照之申請案。 （六）經主要計畫指定之商業許可地區依其開發審議規範或相關回饋辦法規定應辦理者。 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	(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
色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。		
十七、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。
十八、本計畫區內建築物之使用，除本要點發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。	(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

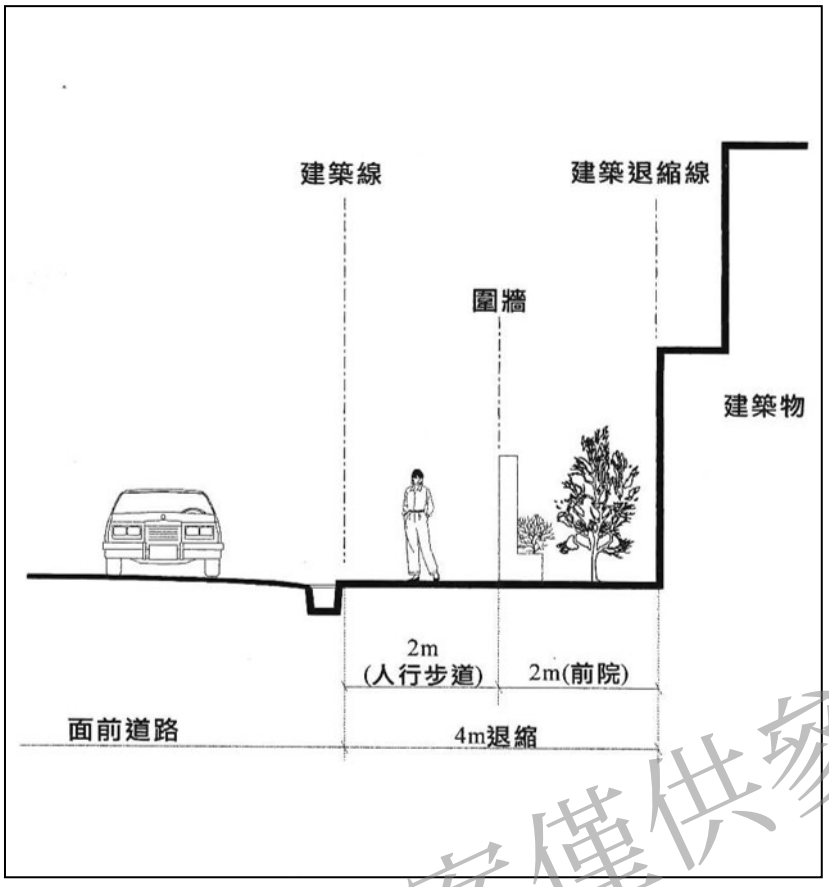
公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
		文。

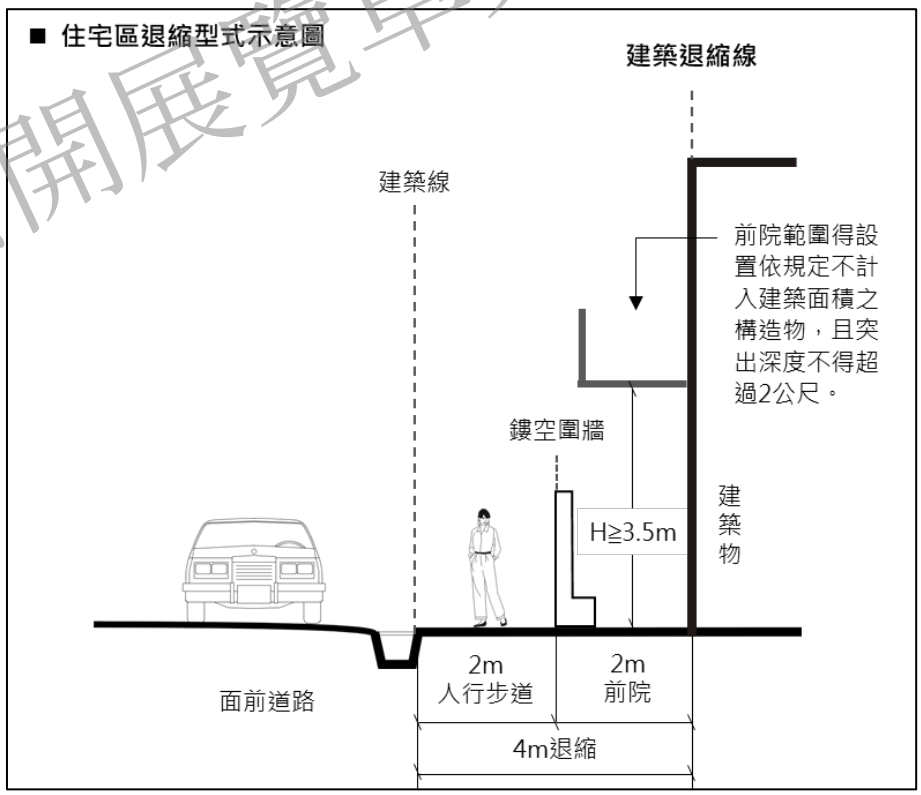


附圖 1　指定留設公共開放空間示意圖

公開展覽草案 僅供參考



附圖 2　建築物前院退縮示意參考圖(修訂前)



附圖 2　建築物前院退縮示意參考圖(修訂後)

公開展覽草案僅供參考

1-25. 變更臺中市都市計畫（新市政中心專用區南側）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

本計畫區橫跨臺中市西屯區及南屯區之部分，計畫範圍北以 60 公尺市政路與新市政中心專用區為鄰，西以 30 公尺河南路為界，東側為 40 公尺文心路，南至 15 公尺大墩四街，行政轄區包含西屯區之惠來里、南屯區之溝墘里、三義里、三和里、三厝里、惠中里、田心里及南屯里等里之部分地區，計畫面積約為 154.06 公頃。

（二）計畫歷程

原「臺中市都市計畫（副都市中心專用區南側）細部計畫」係於 78 年 9 月發布實施，85 年辦理第一次通盤檢討時，為配合臺中市政府行政中心遷移預定地之劃設，計畫名稱修改為「臺中市都市計畫（新市政中心專用區南側）細部計畫（第一次通盤檢討）」案。本計畫於 93 年完成第二次通盤檢討，104 年 7 月發布實施「變更臺中市都市計畫（新市政中心專用區南側）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」，並於 106 年 10 月完成第三次通盤檢討，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（新市政中心專用區南側）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（副都市中心專用區南側）細部計畫案	臺中市政府 78.9.23 府工都字第 82499 號
二	變更臺中市都市計畫（新市政中心專用區南側）細部計畫（第一次通盤檢討）案	臺中市政府 85.5.28 府工都字第 070313 號
三	變更臺中市都市計畫（新市政中心專用區南側）細部計畫（第二次通盤檢討）案	臺中市政府 93.4.29 府工都字第 0930065796 號
四	變更臺中市都市計畫（新市政中心專用區南側）細部計畫（配合台中都會區大眾架捷運系統烏日文心北屯線建設計畫）案	臺中市政府 98.9.3 府都計字第 0980221090 號
五	變更臺中市都市計畫（新市政中心專用區南側）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 1010155697 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（新市政中心專用區南側）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（新市政中心專用區南側）細部計畫（第三次通盤檢討）案案	臺中市政府 106.10.16 府授都計字第 1060224971 號

公開展覽專案使用參考

（三）變更內容及理由

臺中市都市計畫（新市政中心專用區南側）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、本計畫內之建築物及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。	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)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。 (二)雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平行面基地相連之建築物。 (三)基地線：建築基地之界線。 (四)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。 (五)後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。 (六)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。 (七)基地最小面寬：基地臨接道路之兩側面基地線間最小水平距離。 (八)前院：沿前面基地線之庭院。 其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。 (九)後院：沿後面基地線之庭院。 (十)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。 (十一)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離 (十二)後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平	(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
均水平距離，但最小淨深度不得小於後院深度二分之一。 (十三)側院寬度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。 (十四)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。 建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。 (十五)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。 (十六)基準開挖面積：地下室外牆外緣(含外柱)所圍成之最大面積。		
四、建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者(且應符合法定建蔽率未逾15%，其性質與公園相近，始得視為永久性空地)，其建築物得依下列規定擇一計算高度比： (一)得將該等寬度計入，該空地對側如有臨接其他道路者，該道路之寬度不得計入。 (二)基地臨接道路中間如夾有綠帶或河川，並得以該綠帶或河川兩側道路寬度之總和，視為基地之面前道路，但以該基地直接臨接一側道路寬度之二倍為限。	(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。
五、住宅區及商業區之使用如下： (一)住宅區 1.第一種住宅區：專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼兒園使用。 2.第一之四種住宅區得為下列之使用： (1)住宅。 (2)幼兒園。 (3)商場(店)(樓地板面積不得超過一千平方公尺)。 (4)飲食店(樓地板面積不得超過五百平方公尺)。	三、住宅區及商業區之使用如下： (一)住宅區 1.第一種住宅區：專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼兒園及托嬰中心使用。 2.第一之四種住宅區得為下列之使用： (1)住宅。 (2)幼兒園及托嬰中心。 (3)商場(店)(樓地板面積不得超過一千平方公尺)。 (4)飲食店(樓地板面積不得超過五百平方公尺)。	1.點次調整。 2.托嬰中心尚不影響住宅區之住宅品質，為營造有利生育、養育之環境，故酌予修訂第一種及第一之四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
(5)辦公事務所及工商服務業 A.技術顧問業 B.投資顧問業 C.管理顧問業 D.藝術品資訊顧問業 E.翻譯業 F.律師、會計師、建築師、技師、不動產估價師、地政士等自由職業事務所 G.工程服務及相關技術顧問業 H.基金會、人民團體、職業團體等辦事處 I. 電信業務門號代辦業 J. 公寓大廈管理服務業 K.保全服務業	(5)辦公事務所及工商服務業 A.技術顧問業 B.投資顧問業 C.管理顧問業 D.藝術品資訊顧問業 E.翻譯業 F.律師、會計師、建築師、技師、不動產估價師、地政士等自由職業事務所 G.工程服務及相關技術顧問業 H.基金會、人民團體、職業團體等辦事處 I. 電信業務門號代辦業 J. 公寓大廈管理服務業 K.保全服務業	
3.第二種住宅區：除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。	3.第二種住宅區：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。	
4.第三種住宅區：除限制工業使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。	4.第三種住宅區：除限制工業使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。	
5.第四種住宅區：除限制工業使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。	5.第四種住宅區：除限制工業使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。	
(二)商業區 第一、二種商業區依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。	(二)商業區 第一、二種商業區依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。	
六、住宅區變更為商業區建築基地之使用如下： (一)第三之一種商業區：除不得為舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、飲酒店業、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他類似之營業場所、電子遊戲場、加油站、殯葬服務業之建築物及土地使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區管制規定使用，且申請基地三樓以下限作商業使用。 (二)第四之一種商業區：除不得為舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、飲酒店業、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他類似之營業場所、電子遊戲場、加油站、殯葬服務業之建築物及土地使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區管制	四、住宅區變更為商業區建築基地之使用如下： (一)第三之一種商業區：除不得為舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、飲酒店業、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他類似之營業場所、電子遊戲場、加油站、殯葬服務業之建築物及土地使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區管制規定使用，且申請基地三樓以下限作商業使用。 (二)第四之一種商業區：除不得為舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、飲酒店業、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他類似之營業場所、電子遊戲場、加油站、殯葬服務業之建築物及土地使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區管制	點次調整。

公開展覽僅供參考

<table>
<tr><th>原條文</th><th>修訂後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>規定使用，且申請基地三樓以下限作商業使用。</td><td>規定使用，且申請基地三樓以下限作商業使用。</td><td></td></tr>
<tr><td>七、醫療專用區之使用如下：
(一)供經醫療主管機關核准之醫療院所使用。
(二)南屯區惠智段 52 地號範圍僅限作以下使用：
1.嬰兒、幼兒的保育服務。
2.坐月子中心。
3.高級健檢中心。
4.辦公室。</td><td>五、醫療專用區之使用如下：
(一)供經醫療主管機關核准之醫療院所使用。
(二)南屯區惠智段 52 地號範圍僅限作以下使用：
1.嬰兒、幼兒的保育服務。
2.坐月子中心。
3.高級健檢中心。
4.辦公室。</td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td>八、土地使用強度：
(一)本計畫區內各類住宅區及其他使用分區建築物之建蔽率、容積率、上限容積率、最小基地面積及設計基準，不得超過下表規定(如表 6-5)（修訂前）：
(二)本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表規定：
<table>
<tr><th>公共設施種類</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr>
<tr><td>郵政事業用地</td><td>40</td><td>240</td></tr>
<tr><td>國中、國小</td><td>50</td><td>150</td></tr>
<tr><td>高(中)職</td><td>50</td><td>200</td></tr>
<tr><td>市場用地</td><td>60</td><td>240</td></tr>
<tr><td>捷運系統用地</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td></tr>
</table>
前項捷運系統用地係供捷運路線、場、站、相關附屬設施及事業使用。</td><td>六、土地使用強度：
(一)本計畫區內各類住宅區及其他使用分區建築物之建蔽率、容積率、上限容積率、最小基地面積及設計基準，不得超過下表規定(如表 6-5)（修訂後）：
(二)本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表規定：
<table>
<tr><th>公共設施種類</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr>
<tr><td>郵政事業用地</td><td>40</td><td>240</td></tr>
<tr><td>國中、國小</td><td>50</td><td>150</td></tr>
<tr><td>高(中)職</td><td>50</td><td>200</td></tr>
<tr><td>市場用地</td><td>60</td><td>240</td></tr>
<tr><td>捷運系統用地</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td></tr>
</table>
前項捷運系統用地係供捷運路線、場、站、相關附屬設施及事業使用。</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。</td></tr>
</table>

公開展覽資料僅供參考

表 6-5　土地及建築物使用強度管制表（修訂前）

項目	住宅區					商業區				電信專用區	醫療專用區	備註
	住一	住一之四	住二	住三	住四	商一	商二	商三之一	商四之一			
建蔽率(%)	50	50	60	55	50	70	70	70	60	40	60	
容積率(%)	140	140	220	280	300	280	350	420	500	240	420	
上限容積率(%)	210	210	330	420	450	420	525	630	750	360	630	即加上各種獎勵容積率及容積移轉後之上限容積率，辦理都市更新或依大眾捷運系統土地開發辦法第 29 條辦理者不受此限。
最小基地面積(㎡)	140	140	100	250	1000	-	250	-	-	-	-	
高度比	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	2.0	2.0	-	-	
前院深度(公尺)	4	4	4	4	4	-	-	-	-	-	-	規定應留設騎樓、無遮簷人行道或帶狀式公共開放空間者除外。
後院深度(公尺)	3	3	3	3	3	2	2	-	-	-	-	
側院寬度(公尺)	1.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	一宗基地得單側留設。
最小面寬(公尺)	7	7	-	-	-	-	10	-	-	-	-	建築基地凡於民國 85 年 5 月 28 日前經地政機關辦理分割完竣，而未達最小面寬規定者，其面寬得適用「臺中市畸零地使用自治條例」之規定辦理。

備註：基地面臨現有巷道免留設後院。

公開展覽草案僅供參考

表 6-5　土地及建築物使用強度管制表（修訂後）

項目	住宅區					商業區				電信專用區	醫療專用區	備註
	住一	住一之四	住二	住三	住四	商一	商二	商三之一	商四之一			
建蔽率(%)	50	50	60	55	50	70	70	70	60	40	60	
容積率(%)	140	140	220	280	300	280	350	420	500	240	420	
上限容積率(%)	210	210	330	420	450	420	525	630	750	360	630	即加上各種獎勵容積率及容積移轉後之上限容積率，辦理都市更新或依大眾捷運系統土地開發辦法第 29 條辦理者不受此限。
最小基地面積(㎡)	140	140	100	250	1000	-	250	-	-	-	-	
高度比	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	2.0	2.0	-	-	
前院深度(公尺)	4	4	4	4	4	-	-	-	-	-	-	規定應留設騎樓、無遮簷人行道或帶狀式公共開放空間者除外。
後院深度(公尺)	3	3	3	3	3	2	2	-	-	-	-	
側院寬度(公尺)	1.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	一宗基地得單側留設。
最小面寬(公尺)	7	7	-	-	-	-	10	-	-	-	-	建築基地凡於民國 85 年 5 月 28 日前經地政機關辦理分割完竣，而未達最小面寬規定者，其面寬得適用「臺中市畸零地使用自治條例」之規定辦理。

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)為塑造良好的都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設廣場、公園及鄰里公園兼兒童遊樂場外，特指定部分街廓應留設公共開放空間，其位置與規模如圖 7-8 所示。 (二)在前項規定以外的住宅區，其根據本規定修訂第八點所留設之 4 公尺前院中，臨建築線之 2 公尺為人行步道，餘 2 公尺為建築物前院，2 公尺人行步道得列入前院深度及空地計算(詳圖 7-9)(修訂前)。 (三)經指定留設之帶狀式公共開放空間，應沿面前道路至少提供淨寬 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。 (四)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。 (五)捷運系統用地面臨文心路側，基於捷運設施整體結構安全考量，捷運設施墩柱不受本點第(三)款限制。 (六)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。	七、開放空間： (一)為塑造良好的都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設廣場、公園及鄰里公園兼兒童遊樂場外，特指定部分街廓應留設公共開放空間，其位置與規模如圖 7-8 所示。 (二)在前項規定以外的住宅區，其根據本規定修訂第六點所留設之 4 公尺前院中，臨建築線之 2 公尺為人行步道，餘 2 公尺為建築物前院，2 公尺人行步道得列入前院深度及空地計算(詳圖 7-9) (修訂後)。 (三)經指定留設之帶狀式公共開放空間，應沿面前道路至少提供淨寬 2.5 公尺以上之人行空間，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。 (四)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。 (五)捷運系統用地面臨文心路側，基於捷運設施整體結構安全考量，捷運設施墩柱不受本點第(三)款限制。 (六)(刪除)	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.併同修正參照條文之點次。 4.本條文第(三)款「無遮簷人行道」修訂為「人行空間」，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。 5.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。
十、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，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	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	點次調整。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
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。	營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。 (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。	
十一、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。	九、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。	點次調整。
十二、建築景觀、基地綠美化及保水規定： (一)建築物臨接或面向公園、體育場、鄰里公園兼兒童遊樂場、廣場、排水道等開放空間，不得設置鐵窗、柵欄及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。 (二)建築基地內之法定空地應依下列規定辦理：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頂綠化，屋頂層扣除屋突等構造物之面積，其屋頂綠化之綠化比例至少應達三分之一以上。倘因屋頂設置再生能源設備，致使綠化面積比例未符本規定者，經都市設計審議通過者不在此限。 (四)前三項有關建築物屋頂綠化、立面景觀、基地綠化及保水工程應納入建築設計圖說於請領建築執照時	十、建築景觀、基地綠美化及保水規定，依通案原則辦理，其餘景觀及綠化原則如下： (一)建築物臨接或面向公園、體育場、鄰里公園兼兒童遊樂場、廣場、排水道等開放空間，不得設置鐵窗、柵欄及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。 (二)(刪除) (三)建築物除斜屋頂以外部分應實施屋頂綠化，屋頂層扣除屋突等構造物之面積，其屋頂綠化之綠化比例至少應達三分之一以上。倘因屋頂設置再生能源設備，致使綠化面積比例未符本規定者，經都市設計審議通過者不在此限。 (四)前二項有關建築物屋頂綠化、立面景觀、基地綠化及保水工程應納入建築設計圖說於請領建築執照時一併核定之。 (五)排水道用地之溝渠應以維持明渠形式為原則，且在不影響排水功能及安全之前提下，宜以透水材料鋪設渠底及護岸。	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。

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>一併核定之。
(五)排水道用地之溝渠應以維持明渠形式為原則，且在不影響排水功能及安全之前提下，宜以透水材料鋪設渠底及護岸。</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>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。</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>十四、停車空間：
(一)建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 100 平方公尺設置汽車與機車(或自行車)停車位各 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應再設置各 1 輛；第二類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 150 平方公尺設置汽車與機車（或自行車）停車位各 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應再設置各 1 輛。
(二)第一種及第一之四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)醫療專用區應依申請樓地板面積每 125 平方公尺設置 1 部停車位數(未達整數時其零數應設置 1 部)。
(四)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。
(五)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。
(六)機車(或自行車)停車位標準為每輛之長度不得小於 1.8 公尺、寬度不得小於 0.9 公尺，其集中設置部數在 20 部(含)以上者，得以每部 4 平方公尺核計免計入總樓地板面積。</td><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 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 rowspan="2">建築物用途</th><th rowspan="2">總樓地板面積 FA(㎡)</th><th>設置標準</th></tr>
<tr><th>汽車與機車(或自行車)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>各設 1 輛</td></tr>
<tr><td>300<FA≤400</td><td>各設 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>各設 1 輛</td></tr>
<tr><td>375<FA≤525</td><td>各設 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)第一種及第一之四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)醫療專用區應依申請樓地板面積每 125 平方公尺設置 1 部停車位數(未達整數時其零數應設置 1 部)。
(四)(刪除)
(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。</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(六)款後段規定。</td></tr>
<tr><td>十五、「廣兼停 95」廣場兼停車用地得</td><td>十二、「廣兼停 95」廣場兼停車用地得</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>依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作多目標使用，其中倘作為停車場用地多目標使用時，其面積不得超過該廣場兼停車場用地計畫面積之 50%。</td><td>依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作多目標使用，其中倘作為停車場用地多目標使用時，其面積不得超過該廣場兼停車場用地計畫面積之 50%。</td><td></td></tr>
<tr><td>十六、離街裝卸場：
(一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下列(表 6-6)規定設置離街裝卸場：</td><td>十三、離街裝卸場：
(一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下列(表 6-6)規定設置離街裝卸場：</td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td colspan="3">表 6-6　離街裝卸場車位數配置表
<table>
<tr><th>建築物用途</th><th>應附設裝卸車位數</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>公共設施、辦公事務業、旅社</td><td>使用樓地板面積在 2,000 平方公尺以上，未達 10,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位；樓地板面積達 10,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位；樓地板面積達 20,000 平方公尺者，設置 3 裝卸車位；超過 20,000 平方公尺者，每增加 20,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。</td><td rowspan="4">建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計畫後(零數均應計入)予以累加合併規劃。</td></tr>
<tr><td>零售商業、服務業</td><td>使用樓地板面積在 1,000 平方公尺以上，未達 4,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位；樓地板面積達 4,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位；樓地板面積達 6,000 平方公尺者，設置 3 裝卸車位；超過 6,000 平方公尺者，每增加 6,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。</td></tr>
<tr><td>市場</td><td>使用樓地板面積未達 500 平方公尺者，設置 1 裝卸車位；樓地板面積在 500 平方公尺以上，未達 2,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位；超過 2,000 平方公尺者，每增加 2,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。</td></tr>
<tr><td>娛樂業</td><td>使用樓地板面積在 1,000 平方公尺以上，未達 10,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位；超過 10,000 平方公尺者，每增加 10,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>(二)裝卸空間標準：
1.最小裝卸空間尺度：
(1)小貨車：長度 6.0 公尺，寬度 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。
(2)大貨車：長度 13.0 公尺，寬度 4.0 公尺，淨高 4.2 公尺。
(3)淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。
2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。
3.每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置 1 部大貨車之裝卸空間。
4.裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。
5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法</td><td>(二)裝卸空間標準：
1.最小裝卸空間尺度：
(1)小貨車：長度 6.0 公尺，寬度 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。
(2)大貨車：長度 13.0 公尺，寬度 4.0 公尺，淨高 4.2 公尺。
(3)淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。
2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。
3.每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置 1 部大貨車之裝卸空間。
4.裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。
5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法</td><td></td></tr>
</table>

公開展覽僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
定停車空間。	定停車空間。	
十七、人車共存道路 計畫區內 10M-4-10、8M-4-1、8M-4-2、8M-4-3、8M-4-4、6M-4-1、6M-4-5 及 6M-4-6 等道路得透過下列方式，建立人車共存道路系統(詳圖 7-10)，於指定建築線時依計畫道路方式辦理： (一)藉由特殊之槽化設計方式，構成曲折車道，降低機動車輛行車速度。 (二)於道路入口處作適當之設計，以減低車速，並預警道路線形之變化。 (三)公有人行步道得與建築基地前院留設之人行步道共構，以提供寧適之徒步空間。 (四)得以透水材質作為道路路面，並得採用不同材質之變化。 (五)以花壇作為道路線型之引導時，則花壇之高度不得超過 0.6 公尺，以免阻礙行車視線。 (六)本地區得配合市政府及社區活動進行時段性管制。	十四、人車共存道路 計畫區內 10M-4-10、8M-4-1、8M-4-2、8M-4-3、8M-4-4、6M-4-1、6M-4-5 及 6M-4-6 等道路得透過下列方式，建立人車共存道路系統(詳圖 7-10)，於指定建築線時依計畫道路方式辦理： (一)藉由特殊之槽化設計方式，構成曲折車道，降低機動車輛行車速度。 (二)於道路入口處作適當之設計，以減低車速，並預警道路線形之變化。 (三)公有人行步道得與建築基地前院留設之人行步道共構，以提供寧適之徒步空間。 (四)得以透水材質作為道路路面，並得採用不同材質之變化。 (五)以花壇作為道路線型之引導時，則花壇之高度不得超過 0.6 公尺，以免阻礙行車視線。 (六)本地區得配合市政府及社區活動進行時段性管制。	點次調整。
十八、通勤通學自行車道系統 計畫區內 20M-114、25M-27、20M-108、20M-109、30M-32 等計畫道路建議設置自行車道(圖 7-11)，需經交通局審查通過後執行。	十五、通勤通學自行車道系統 計畫區內 20M-114、25M-27、20M-108、20M-109、30M-32 等計畫道路建議設置自行車道(圖 7-11)，需經交通局審查通過後執行。	點次調整。
十九、為保存文化資產，建築基地之開發應依下列規定辦理： (一)位於臺中市文化資產主管機關公告之文化遺址敏感地區者，均應進行開發場址以及可能受影響區域之文化資產調查，評估其受開發行為影響之程度，擬定可能之保護或減輕影響對策，並將其調查、評估結果報臺中市文化資產主管機關審查，並將審查結果供作都市設計審議之依據。 (二)營建工程或其他開發行為進行中，發現古物、遺址等文化資產時，應即停止工程或開發行為之進行，並報臺中市文化資產主管機關依「文化資產保存法」暨「遺址監管保護辦法」之規定辦理；其因而造成工期延誤之時間得不計入建造執照之申請期限。 (三)遺址出土之考古標本，得於現地規	十六、為保存文化資產，建築基地之開發應依下列規定辦理： (一)位於臺中市文化資產主管機關公告之文化遺址敏感地區者，均應進行開發場址以及可能受影響區域之文化資產調查，評估其受開發行為影響之程度，擬定可能之保護或減輕影響對策，並將其調查、評估結果報臺中市文化資產主管機關審查，並將審查結果供作都市設計審議之依據。 (二)營建工程或其他開發行為進行中，發現古物、遺址等文化資產時，應即停止工程或開發行為之進行，並報臺中市文化資產主管機關依「文化資產保存法」暨「遺址監管保護辦法」之規定辦理；其因而造成工期延誤之時間，應依規向目的事業主管機關申請展期。 (三)遺址出土之考古標本，得於現地規	1.點次調整。 2. 因發現文化資產致使延誤之建築工期，仍應依規向目的事業主管機關申請展期，以利管理。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
劃符合安全及保護條件之展示及存放空間，經臺中市文化資產主管機關指定後，其展示及存放空間得計入法定空地、開放空間或公益性設施。	劃符合安全及保護條件之展示及存放空間，經臺中市文化資產主管機關指定後，其展示及存放空間得計入法定空地、開放空間或公益性設施。	
二十、本計畫區內應提送都市設計審議範圍： (一)捷運建設計畫之場、站建築。 (二)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。 (三)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。 (四)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。 (五)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。 (六)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。 (七)經主要計畫指定之商業許可地區依其開發審議規範或相關回饋辦法規定應辦理者。 前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。	(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。
二十一、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)基地面積 500 平方公尺以上,30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。 (二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。 (三)經全部土地所有權人同意。 (四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。 (五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。		
二十二、本計畫區內建築物之使用，除本要點發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。	(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

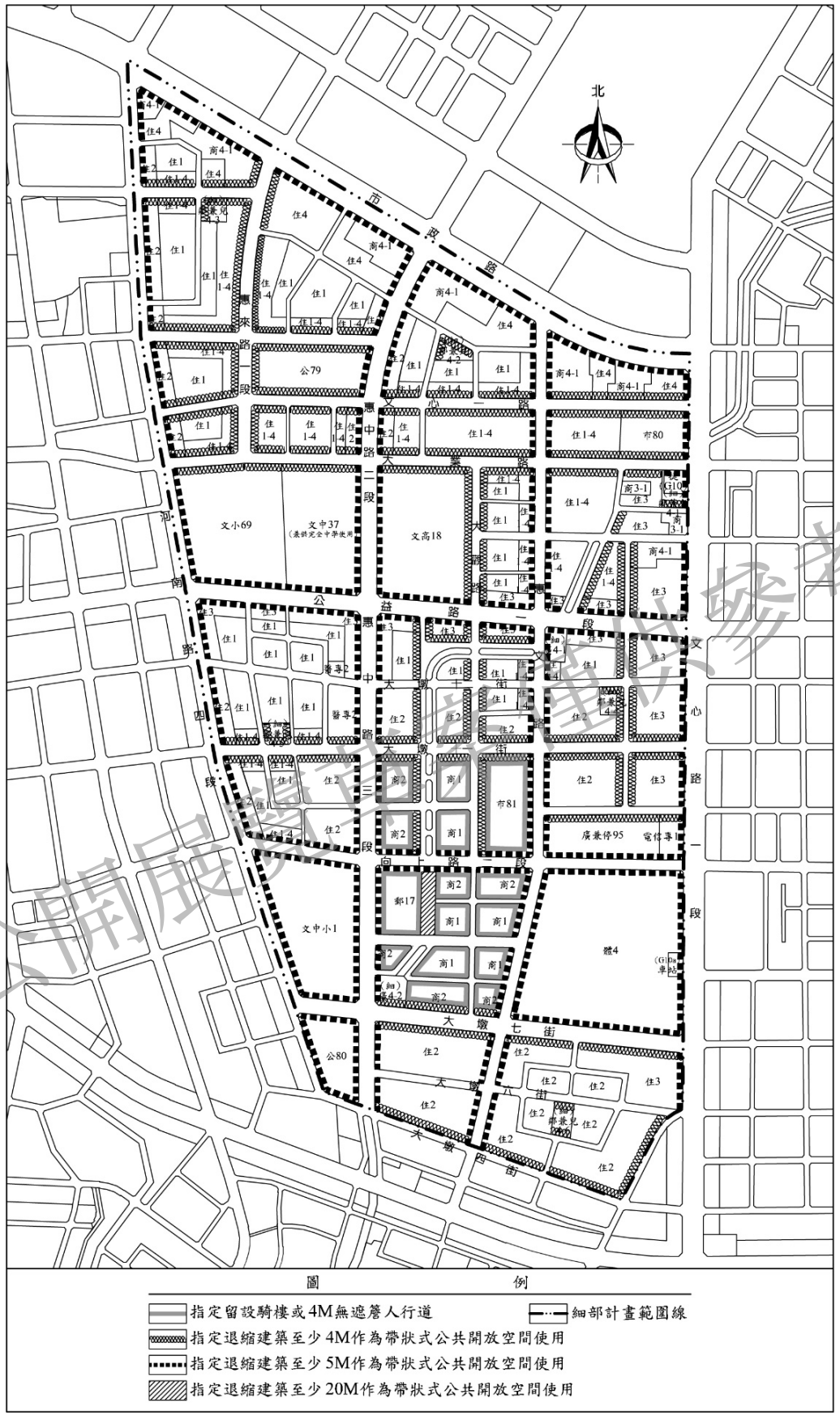


圖 7-8　指定留設公共開放空間示意圖

公開展覽資料僅供參考

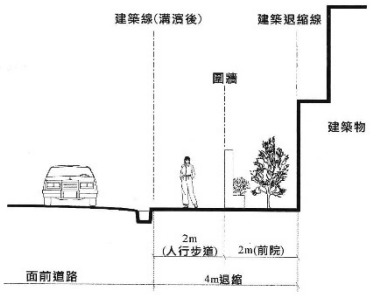


圖 7-9　指定留設公共開放空間示意圖(修訂前)

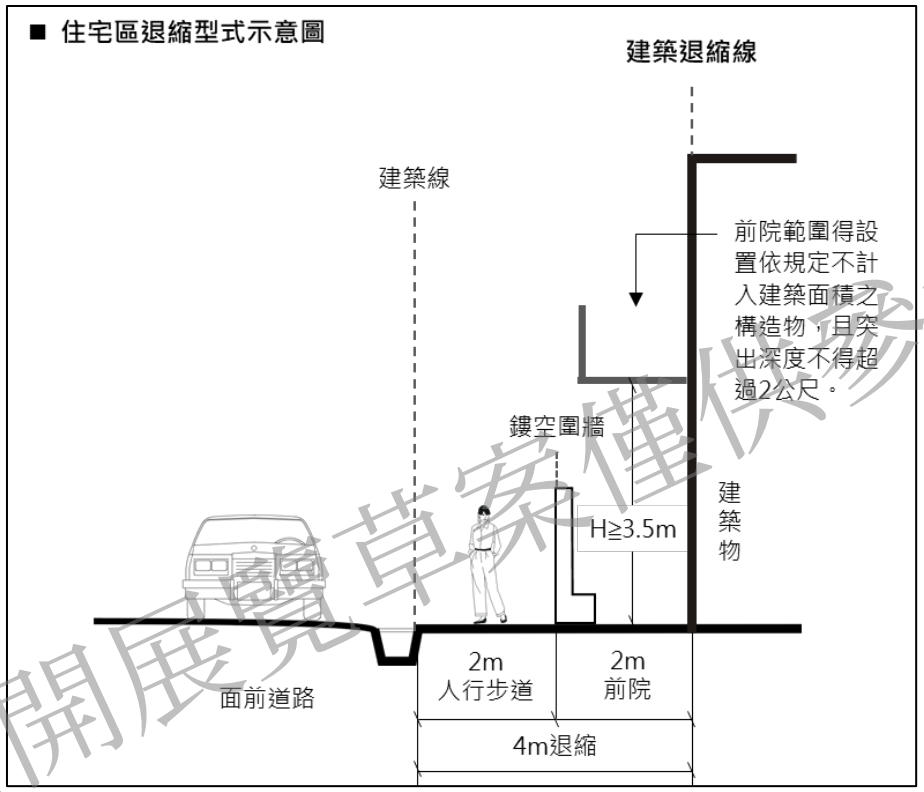


圖 7-9　指定留設公共開放空間示意圖(修訂後)

公開展覽草案僅供參考

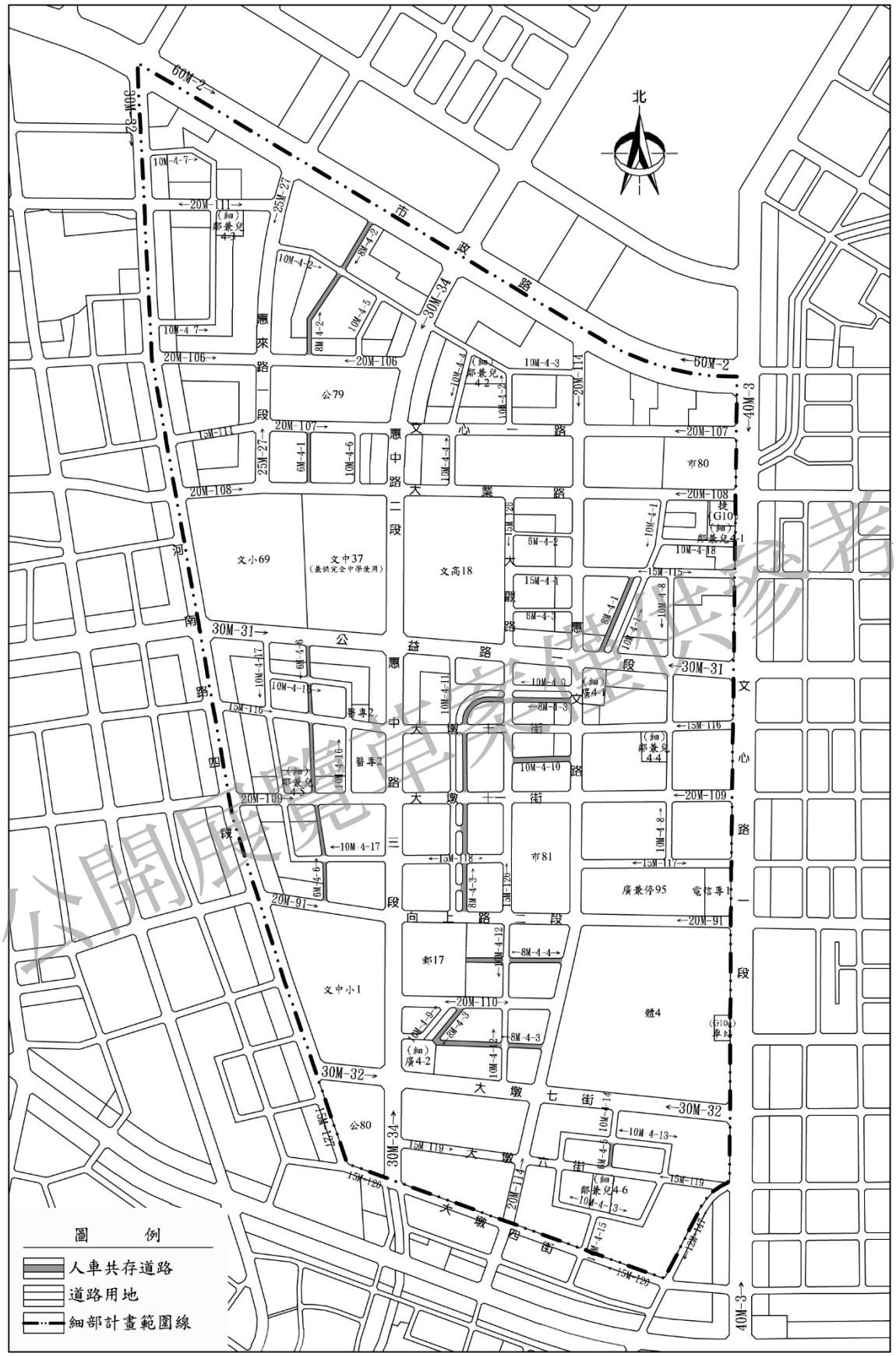


圖 7-10　人車共存道路系統示意圖

公開展覽中資料非正式書

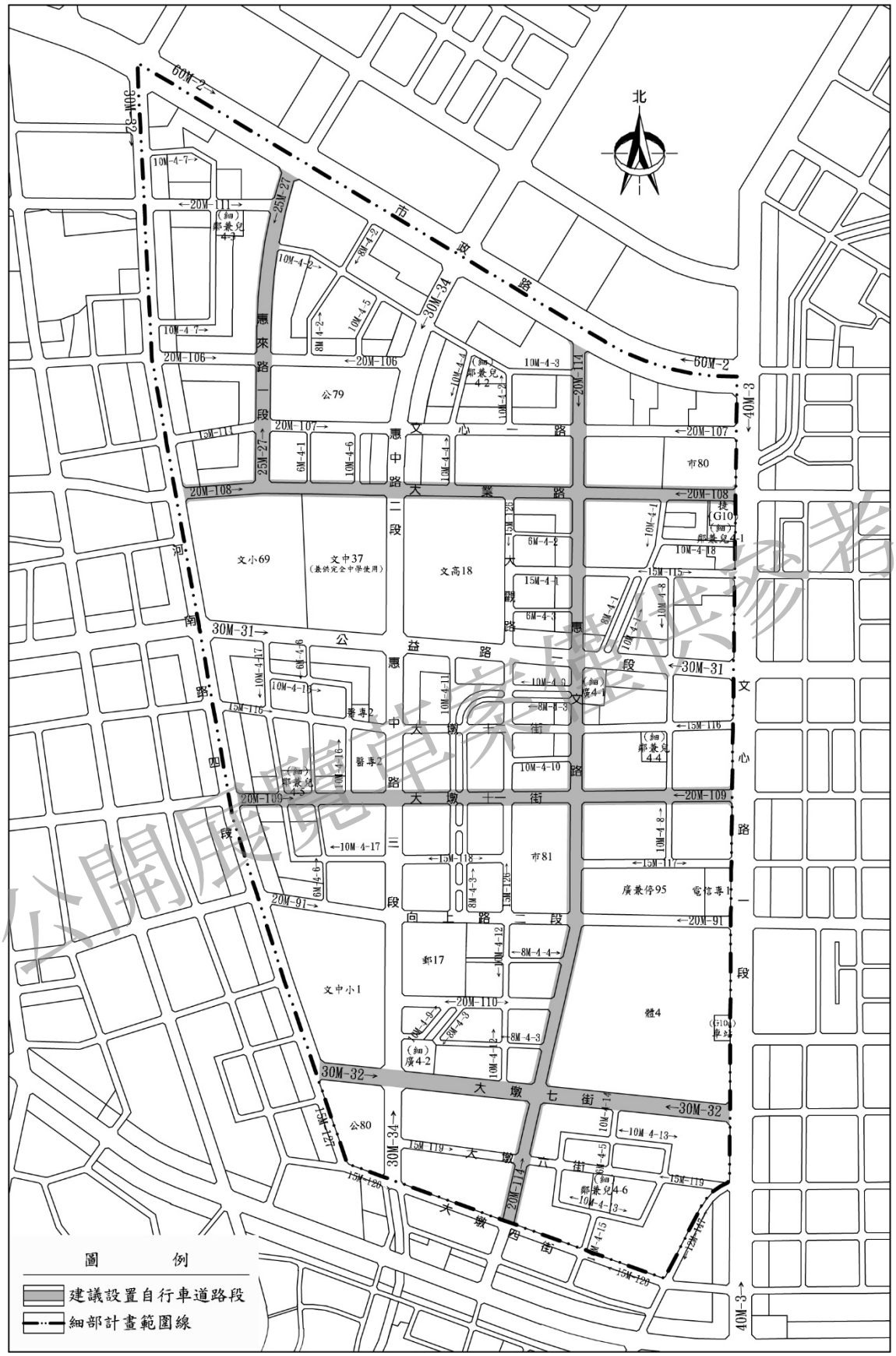


圖 7-11　建議設置自行車道路段示意圖

公開展覽中資料勿外傳

1-26. 變更臺中市都市計畫（豐樂里附近地區）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

計畫範圍東起麻園頭溪畔、西至黎明路一段、南迄永順路與文心南七路，北止南屯路南側 35 公尺處，計畫範圍包括南屯區南屯里、向心里、大興里與豐樂里等部分地區，面積 156.97 公頃。

（二）計畫歷程

豐樂里附近地區細部計畫於 77 年 2 月 15 日發布實施，93 年 4 月及 102 年 3 月分別完成第一次及第二次通盤檢討，並於 104 年 7 月 22 日公告發布實施「變更臺中市都市計畫（豐樂里附近地區）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」，其後 108 年 11 月及 113 年 9 月分別針對「廣兼停 99」及「文小 65」用地，進行土地使用分區管制內容之修訂。本計畫都市計畫發布實施歷程如下表。

臺中市都市計畫（豐樂里附近地區）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（豐樂里附近地區）細部計畫案	臺中市政府 77.2.15 府工都字第 11654 號
二	變更臺中市都市計畫(豐樂里地區細部計畫)(土地使用管制規定通盤檢討）案	臺中市政府 82.2.3 府工都字第 9468 號
三	變更臺中市都市計畫（豐樂里附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案	臺中市政府 93.4.29 府工都字第 0930065089 號
四	變更臺中市都市計畫（豐樂里附近地區）細部計畫（增訂「廣兼停 101」廣場兼停車場用地依都市計畫公共設施用地多目標使用原則）案	臺中市政府 99.8.25 府都計字第 0990243037 號
五	變更臺中市都市計畫（豐樂里附近地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案	臺中市政府 102.3.27 府授都計字第 1020035697 號
六	變更臺中市都市計畫（豐樂里附近地區）細部計畫（南屯區豐功段 252、253、255、257 等地號申請變更第二種商業區為第四種商業區）案	臺中市政府 102.7.2 府授都計字第 10200111013 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	變更臺中市都市計畫（豐樂里附近地區）細部計畫（第二次通盤檢討）(南屯區豐功段 263、264、265、267、268、269 等地號申請變更第二種商業區為第四種商業區）案	臺中市政府 103.11.12 府授都計字第 1030222517 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（豐樂里附近地區）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
十	變更臺中市都市計畫(豐樂里附近地區)細部計畫(增訂「廣兼停 99」土地使用分區管制要點)案	臺中市政府 108.11.5 府授都計字第 1080255787 號
十一	變更臺中市都市計畫（豐樂里附近地區）細部計畫（學校	臺中市政府 113.9.12 府授

公開展覽草案僅供參考

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
	用地（文小 65）土地使用分區管制要點）案	都計字第 1130250228 號

（三）變更內容及理由

臺中市都市計畫（豐樂里附近地區）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、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	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)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。	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)庇廊：建築物地面層外牆面至道路境界線間之空間，其上方有遮蔽物覆蓋者。 (二)視覺穿透率：係指圍牆面積(不含大門及車道入口部分)之視覺可穿透部分不得低於該面積之比例。	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。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。 (十)後院：沿後面基地線之庭院。 (十一)前院深度：建築物前牆中心線或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。 (十二)後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離，但最小淨深度不得小於後院深度二分之一。 (十三)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。 建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。 (十四)庇廊：建築物地面層外牆面至道路境界線間之空間，其上方有遮蔽物覆蓋者。 (十五)基準開挖面積：地下室外牆外緣（含外柱）所圍成之最大面積。 (十六)視覺穿透率：係指圍牆面積(不含大門及車道入口部分)之視覺可穿透部分不得低於該面積之比例。		
四、本計畫區內之土地使用依下列規定予以細分： (一)住宅區 1.第一種住宅區(簡稱住一) 2.第二種住宅區(簡稱住二) 3.第二之一種住宅區(簡稱住二之一) 4.第三之一種住宅區(簡稱住三之一) (二)商業區 1.第一種商業區(簡稱商一) 2.第二種商業區(簡稱商二) 3.第三種商業區(簡稱商三) 4.第三之一種商業區(簡稱商三之一) 5.第四種商業區(簡稱商四) (三)保存區 (四)電信專用區 (五)變電所用地 (六)消防用地 (七)機關用地 (八)公園用地	四、本計畫區內之土地使用依下列規定予以細分： (一)住宅區 1.第一種住宅區(簡稱住一) 2.第二種住宅區(簡稱住二) 3.第二之一種住宅區(簡稱住二之一) 4.第三之一種住宅區(簡稱住三之一) (二)商業區 1.第一種商業區(簡稱商一) 2.第二種商業區(簡稱商二) 3.第三種商業區(簡稱商三) 4.第三之一種商業區(簡稱商三之一) 5.第四種商業區(簡稱商四) (三)保存區 (四)電信專用區 (五)變電所用地 (六)消防用地 (七)機關用地 (八)公園用地	同原條文。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
(九)公園兼兒童遊樂場用地(簡稱公兼兒) (十)學校用地 (十一)市場用地 (十二)廣場兼停車場用地(簡稱廣兼停) (十三)排水道用地 (十四)道路用地	(九)公園兼兒童遊樂場用地(簡稱公兼兒) (十)學校用地 (十一)市場用地 (十二)廣場兼停車場用地(簡稱廣兼停) (十三)排水道用地 (十四)道路用地	
五、住宅區及商業區之使用如下： (一)第一種住宅區：專供建築獨戶或雙併住宅使用，並得供幼稚園及托兒所使用。 (二)第二種住宅區：除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。 (三)第二之一種住宅區：除限制大型商場(店)及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。 (四)第三之一種住宅區：除限制工業使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。 (五)第一、二種商業區依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。 (六)第三種商業區(指由住宅區變更者)：依都市計畫法臺中市施行自治條例規定使用，申請基地三樓以下限作商業使用。 (七)第三之一種商業區(指由住宅區變更者)：除不得為舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、飲酒店業、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他類似之營業場所、電子遊戲場、加油站、殯葬服務業等之建築物及土地使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例規定使用，申請基地三樓以下限作商業使用。 (八)第四種商業區：依都市計畫法臺中市施行自治條例規定管制。	五、住宅區及商業區之使用如下： (一)第一種住宅區：專供建築獨戶或雙併住宅使用，並得供幼兒園及托嬰中心使用。 (二)第二種住宅區：除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。 (三)第二之一種住宅區：除限制大型商場(店)及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。 (四)第三之一種住宅區：除限制工業使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。 (五)第一、二種商業區依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。 (六)第三種商業區(指由住宅區變更者)：依都市計畫法臺中市施行自治條例規定使用，申請基地三樓以下限作商業使用。 (七)第三之一種商業區(指由住宅區變更者)：除不得為舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、飲酒店業、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他類似之營業場所、電子遊戲場、加油站、殯葬服務業等之建築物及土地使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例規定使用，申請基地三樓以下限作商業使用。 (八)第四種商業區：依都市計畫法臺中市施行自治條例規定管制。	「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。
六、保存區專供寺廟、教堂及附屬設施使用，建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 120%。	六、保存區專供寺廟、教堂及附屬設施使用，建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 120%。	同原條文。
七、電信專用區之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 250%。	七、電信專用區之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 250%。	同原條文。
八、變電所用地之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 200%。	八、變電所用地之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 200%。	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>九、機關用地與消防用地之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 250%。</td><td>九、機關用地與消防用地之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 250%。</td><td>同原條文。</td></tr>
<tr><td>十、學校用地之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 150%。應自道路境界線退縮建築，退縮部份供公眾使用得計入基地面積，並依下列規定辦理：
(一)學校用地應有一側退縮 10 公尺供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。
(二)指定文小 65 臨 20M-116 計畫道路一側應退縮 60 公尺建築，其退縮部分距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道，其餘得供公園、兒童遊樂場、綠地等綠化空間或雨水貯留設施等使用，並開放供公眾使用。前述退縮空間配合公共設施多目標整體規劃，得調降為退縮 40 公尺建築，其退縮空間倘經公共設施多目標使用審查或都市設計審議通過者，得設置相關附屬設施。
(三)其餘應退縮 4 公尺無遮簷人行道，供綠化或人行步道等使用。</td><td>十、學校用地之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 150%。應自道路境界線退縮建築，退縮部份供公眾使用得計入基地面積，並依下列規定辦理：
(一)學校用地應有一側退縮 10 公尺供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。
(二)指定文小 65 臨 20M-116 計畫道路一側應退縮 60 公尺建築，其退縮部分距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道，其餘得供公園、兒童遊樂場、綠地等綠化空間或雨水貯留設施等使用，並開放供公眾使用。前述退縮空間配合公共設施多目標整體規劃，得調降為退縮 40 公尺建築，其退縮空間倘經公共設施多目標使用審查或都市設計審議通過者，得設置相關附屬設施。
(三)其餘應退縮 4 公尺無遮簷人行道，供綠化或人行步道等使用。</td><td>同原條文。</td></tr>
<tr><td>十一、市場用地之建蔽率不得超過 80%，容積率不得超過 240%。</td><td>十一、市場用地之建蔽率不得超過 80%，容積率不得超過 240%。</td><td>同原條文。</td></tr>
<tr><td>十二、住宅區與商業區等各使用分區土地應依下表規定建築使用：</td><td>十二、住宅區與商業區等各使用分區土地應依下表規定建築使用：</td><td>同原條文。</td></tr>
</table>

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

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
	29 條辦理者，不受此限。	

原條文	修訂後條文	說明
十三、建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物得依下列規定擇一計算高度比： (一)得將該等寬度計入，該空地對側如有臨接其他道路者，該道路之寬度不得計入。 (二)基地臨接道路中間如夾有綠帶或河川，並得以該綠帶或河川兩側道路寬度之總和，視為基地之面前道路，但以該基地直接臨接一側道路寬度之二倍為限。	(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。
十四、建築基地設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」第 15 章實施都市計畫區建築基地綜合設計之規定辦理。	(刪除)	設置開放空間獎勵依專法管制，故予以刪除。
十五、符合街角開放空間留設規定者得獎勵容積： 40M-3 與 20M-100 交叉口兩側之第二種商業區指定留設街角開放空間(詳附圖 1)，建築基地於街角設置任一邊最小寬度 12 公尺以上且兩邊寬度比不得小於三分之二之無頂蓋廣場式開放空間，留設之最小面積為 150 平方公尺以上，未設置圍籬且供公眾使用者，得增加興建樓地板面積以不超過依本款留設之街角開放空間面積乘以基準容積之 60%為限，所留設之街角開放空間得計入法定空地計算。依前項規定留設之街角開放空間，不得與依相關規定留設之開放空間重複計算。	十三、符合街角開放空間留設規定者得獎勵容積： 40M-3 與 20M-100 交叉口兩側之第二種商業區指定留設街角開放空間(詳附圖 1)，建築基地於街角設置任一邊最小寬度 12 公尺以上（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，但不得與其他相關獎勵重複計算。	1.點次調整。 2.明訂街角廣場得包含法定退縮部分，以茲明確。
十六、住宅區與商業區之建築退縮與斜屋頂規定(詳附圖 1) (一)住二、住二之一、住三之一面臨二十公尺以上道路者與商業區，應留設 4 公尺騎樓、4 公尺庇廊或無遮簷人行步道，以供行人通行為原則，但考量整體景觀與配置，經臺中市政府都市設計審議委員會審查通過後得留	十四、住宅區與商業區之建築退縮與斜屋頂規定(詳附圖 1) (一)住二、住二之一、住三之一面臨二十公尺以上道路者與商業區，應留設 4 公尺騎樓、4 公尺庇廊或無遮簷人行步道，以供行人通行為原則，但考量整體景觀與配置，經臺中市政府都市設計審議委員會審查通過後得留	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

公開閱覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
設前院。 (二)前項以外住宅區應自建築線向內側退縮 4 公尺，其中臨建築線之 2 公尺為人行步道，餘 2 公尺為建築物前院(2 公尺人行步道得列入深度及空地計算)。(詳附圖 2)(修訂前) (三)依本要點留設之前院，所設之圍牆高度不得超過 2 公尺(不含大門及車道入口)，其中實牆部分最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%。 (四)住一以及住二、住二之一之建築基地興建建築物高度在 15 公尺或四層樓以下者均應設計斜屋頂，斜屋頂投影面積應佔屋頂總面積三分之一以上。 (五)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。	設前院。 (二)前項以外住宅區應自建築線向內側退縮 4 公尺，其中臨建築線之 2 公尺為人行步道，餘 2 公尺為建築物前院(2 公尺人行步道得列入深度及空地計算)。(詳附圖 2)(修訂後) (三)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 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%。 (四)住一以及住二、住二之一之建築基地興建建築物高度在 15 公尺或四層樓以下者均應設計斜屋頂，斜屋頂投影面積應佔屋頂總面積三分之一以上。 (五)(刪除)	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。 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(五)款規定。
十七、建築基地內之法定空地應依下列規定： (一)建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編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。	(刪除)	1. 法定空地綠化原則依「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。 2. 原條文第(二)款納入修訂後條文第十八點。
十八、建築物除斜屋頂以外部分應實施	十五、建築物除斜屋頂以外部分應實施	點次調整。

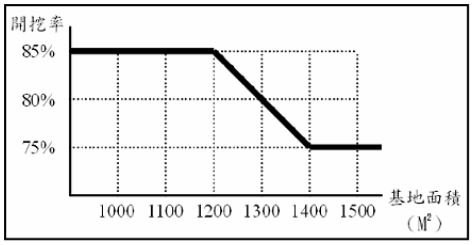
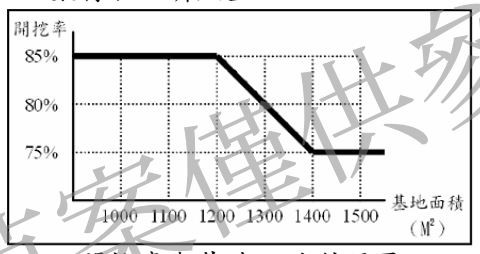
公開展覽草案僅供參考

<table>
<tr><th>原條文</th><th>修訂後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>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>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></td></tr>
<tr><td>十九、停車空間
(一)建築技術規則設計施工編第59條所列第一類建築物用途，樓地板面積150平方公尺以下免設停車位，超過部分每100平方公尺設置汽車與機車(或自行車)停車位各1輛，其餘數部分超過50平方公尺應再設置各1輛；第二類建築物用途，樓地板面積150平方公尺以下免設停車位，超過部分每150平方公尺設置汽車與機車(或自行車)停車位各1輛，其餘數部分超過75平方公尺應再設置各1輛。
(二)第一種住宅區每戶至少附設汽車與機車(或自行車)停車位各1輛。
(三)依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在5輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。
(四)其餘建築物使用類別依建築技術規則停車空間相關規定辦理。
(五)機車(或自行車)停車位標準為每輛之長度不得小於1.8公尺、寬度不得小於0.9公尺，其集中設置部數在20部(含)以上者，得以每部4平方公尺核計免計入總樓地板面積。</td><td>十六、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平方公尺設置汽車與機車(或自行車)停車位各1輛，其零數應再設置各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，其零數應再設置各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設置汽車與機車(或自行車)停車位各1輛。
(三)(刪除)
(三)其餘建築物使用類別依建築技術規則停車空間相關規定辦理。
(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.點次及款次調整。
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，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</td></tr>
</table>

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
		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。
二十、人車共存道路系統(詳附圖3) (一)計畫區內部分20M-120、部分15M-139、(細)12M-5-1、(細)12M-5-2、(細)12M-5-3、(細)12M-5-4、(細)6M-5-1、(細)6M-5-2、(細)6M-5-3、(細)6M-5-8與(細)6M-5-9等道路透過下列方式，建立人車共存道路系統，於指定建築線時依計畫道路方式辦理： 1.藉由特殊之槽化設計方式，構成曲折車道，降低機動車輛行車速度。 2.於道路入口處作適當之設計，以減低車速，並預警道路線形之變化。 3.公有人行步道得與建築基地前院留設之人行步道共構，以提供寧適之徒步空間。 4.得以透水材質作為道路路面，並得採用不同材質之變化。 5.以花壇作為道路線型之引導時，則花壇之高度不得超過0.6公尺，以免阻礙行車視線。 6.本計畫得配合市政府及社區活動進行時段性管制。 (二)計畫區內20M-99、20M-100、20M-116、15M-129、15M-130等計畫道路建議設置自行車道，其需經交通局審查通過後執行。(詳附圖3)	十七、人車共存道路系統(詳附圖3) (一)計畫區內部分20M-120、部分15M-139、(細)12M-5-1、(細)12M-5-2、(細)12M-5-3、(細)12M-5-4、(細)6M-5-1、(細)6M-5-2、(細)6M-5-3、(細)6M-5-8與(細)6M-5-9等道路透過下列方式，建立人車共存道路系統，於指定建築線時依計畫道路方式辦理： 1.藉由特殊之槽化設計方式，構成曲折車道，降低機動車輛行車速度。 2.於道路入口處作適當之設計，以減低車速，並預警道路線形之變化。 3.公有人行步道得與建築基地前院留設之人行步道共構，以提供寧適之徒步空間。 4.得以透水材質作為道路路面，並得採用不同材質之變化。 5.以花壇作為道路線型之引導時，則花壇之高度不得超過0.6公尺，以免阻礙行車視線。 6.本計畫得配合市政府及社區活動進行時段性管制。 (二)計畫區內20M-99、20M-100、20M-116、15M-129、15M-130等計畫道路建議設置自行車道，其需經交通局審查通過後執行。(詳附圖3)	點次調整。
二十一、景觀、綠化與保水原則： (一)建築物臨接或面向廣場、公園、綠地、兒童遊樂場、人行步道及開放空間部份，原則上不得設置鐵窗、及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。 (二)同一棟建築物之電視天線應為共同天線設置之。 (三)本計畫區建築基地屬商業使用者不	十八、景觀、綠化與保水原則： (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、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。 (二)建築物臨接或面向廣場、公園、綠地、兒童遊樂場、人行步道及開放空間部份，原則上不得設置鐵窗、及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣	1.點次及款次調整。 2.整併原條文第十七點第(二)款規定。 3.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
得設置圍牆。 (四)為提升建築基地保水性，建築基地開挖地下室應依下列規定辦理： 1.住宅區之基準開挖面積不得超過基地面積 75%，其他使用分區及公共設施用地不得超過建蔽率加 15%，且最高不得超過基地面積之 85%。 2.建築基地開挖地下室不得大於基準開挖面積，惟基地面積小於 1,400 平方公尺者，得依「開挖率與基地面積對照圖」，酌予擴大開挖規模，以使其停車位數符合經濟效益。  開挖率與基地面積對照圖 3.基地條件特殊或地下室設計困難，經都市設計審議委員會審議通過後得酌予調整，惟其調整後之地下各層樓平均開挖面積不得高於 85%，單層不得高於 90%。 4.高層建築依建築技術規則辦理。 (五)新開闢之學校用地，其法定空地之透水面積比例不得小於 70%，且應避免設置不透水之運動場及跑道，操場除依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第三條規定設置滯洪設施外，不得設置地下室，惟情形特殊經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過者不在此限。 (六)除公兼兒 5 之公園兼兒童遊樂場用地外，公園用地與公園兼兒童遊樂場用地等除得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第三條規定設置滯洪設施者外，不得申請其他多目標使用。此外，除公兼兒 5 之公園兼兒童遊樂場用地外，公園用地與公園兼兒童遊樂場用地之透水面積不得小於該用地面積 60%。 (七)排水道用地範圍內之溝渠應以維持明渠形式為原則。	機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。 (三)同一棟建築物之電視天線應為共同天線設置之。 (四)本計畫區建築基地屬商業使用者不得設置圍牆。 (五)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%，且最高不得超過基地面積之 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」，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。 (六)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。 (七)除公兼兒 5 之公園兼兒童遊樂場用地外，公園用地與公園兼兒童遊樂場用地等除得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第三條規定設置滯洪設施者外，不得申請其他多目標使用。此外，除公兼兒 5 之公園兼兒童遊樂場用地外，公園用地與公園兼兒童遊樂場用地之透水面積不得小於該用地面積 60%。	

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
	(八)排水道用地範圍內之溝渠應以維持明渠形式為原則。	
二十二、本計畫區設置廣告招牌應依照「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」規定辦理。	(刪除)	招牌廣告物依專法管制，故予以刪除。
二十三、本計畫區內應提送都市設計審議範圍： (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。 (二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。 (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。 (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。 (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。 (六)經主要計畫指定之商業許可地區依其開發審議規範或相關回饋辦法規定辦理者。 (七)依本要點第十五點申請容積獎勵之開發案件。 (八)由第二種商業區申請變更為第四種商業區之建築基地者。 前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。	十九、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)依本要點第十三點申請容積獎勵之開發案件。 (二)由第二種商業區申請變更為第四種商業區之建築基地者。	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.配合土管條文點次調整修訂。
二十四、為保存文化資產，建築基地之開發應依下列規定辦理： (一)位於臺中市文化資產主管機關公告	二十、為保存文化資產，建築基地之開發應依下列規定辦理： (一)位於臺中市文化資產主管機關公告	1.點次調整。 2.因發現文化資產致

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
之文化遺址敏感地區者，均應進行開 發場址以及可能受影響區域之文化資產調查，評估其受開發行為影響之程度，擬定可能之保護或減輕影響對策，並將其調查、評估結果報臺中市文化資產主管機關審查，並將審查結果供作都市設計審議之依據。	之文化遺址敏感地區者，均應進行開 發場址以及可能受影響區域之文化資產調查，評估其受開發行為影響之程度，擬定可能之保護或減輕影響對策，並將其調查、評估結果報臺中市文化資產主管機關審查，並將審查結果供作都市設計審議之依據。	使延誤之建築工期，仍應依規向目的事業主管機關申請展期，以利管理。
(二)營建工程或其他開發行為進行中，發現古物、遺址等文化資產時，應即停止工程或開發行為之進行，並報臺中市文化資產主管機關依「文化資產保存法」暨「遺址監管保護辦法」之規定辦理；其因而造成工期延誤之時間得不計入建造執照之申請期限。	(二)營建工程或其他開發行為進行中，發現古物、遺址等文化資產時，應即停止工程或開發行為之進行，並報臺中市文化資產主管機關依「文化資產保存法」暨「遺址監管保護辦法」之規定辦理；其因而造成工期延誤之時間，應依規向目的事業主管機關申請展期。	
(三)遺址出土之考古標本，得於現地規劃符合安全及保護條件之展示及存放空間，經臺中市文化資產主管機關指定後，其展示及存放空間得計入法定空地、開放空間或公益性設施。	(三)遺址出土之考古標本，得於現地規劃符合安全及保護條件之展示及存放空間，經臺中市文化資產主管機關指定後，其展示及存放空間得計入法定空地、開放空間或公益性設施。	
二十五、「廣兼停 99」廣場兼停車場用地應依下列規定辦理：	二十一、「廣兼停 99」廣場兼停車場用地應依下列規定辦理：	點次調整。
(一)「廣兼停 99」廣場兼停車場用地倘興建為立體停車場使用時，建築物所占基地面積不得超過該廣場兼停車場用地計畫面積之 50%。供停車場使用部分應依「都市計畫法臺中市施行自治條例」停車場用地建蔽率與容積率等相關規定檢討。	(一)「廣兼停 99」廣場兼停車場用地倘興建為立體停車場使用時，建築物所占基地面積不得超過該廣場兼停車場用地計畫面積之 50%。供停車場使用部分應依「都市計畫法臺中市施行自治條例」停車場用地建蔽率與容積率等相關規定檢討。	
(二)建築物臨計畫道路應退縮建築至少 8 公尺，且維持與鄰地人行動線之連續性，臨保存區(存 6)側應退縮建築至少 4 公尺，並加強綠美化設計。	(二)建築物臨計畫道路應退縮建築至少 8 公尺，且維持與鄰地人行動線之連續性，臨保存區(存 6)側應退縮建築至少 4 公尺，並加強綠美化設計。	
(三)建築物地下層開挖規模不得超過基地面積之 70%。	(三)建築物地下層開挖規模不得超過基地面積之 70%。	
(四)建築物之車道出入口應避免影響現有永春國小活動中心及其車道出入口通行。	(四)建築物之車道出入口應避免影響現有永春國小活動中心及其車道出入口通行。	
(五)供廣場使用部分應留設於北側、西側及南側並連通供人行使用。	(五)供廣場使用部分應留設於北側、西側及南側並連通供人行使用。	
二十六、「廣兼停 101」廣場兼停車場用地依都市計畫公共設施用地多目標使用原則：	二十二、「廣兼停 101」廣場兼停車場用地依都市計畫公共設施用地多目標使用原則：	點次調整。
(一)「廣兼停 101」廣場兼停車用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使	(一)「廣兼停 101」廣場兼停車用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使	

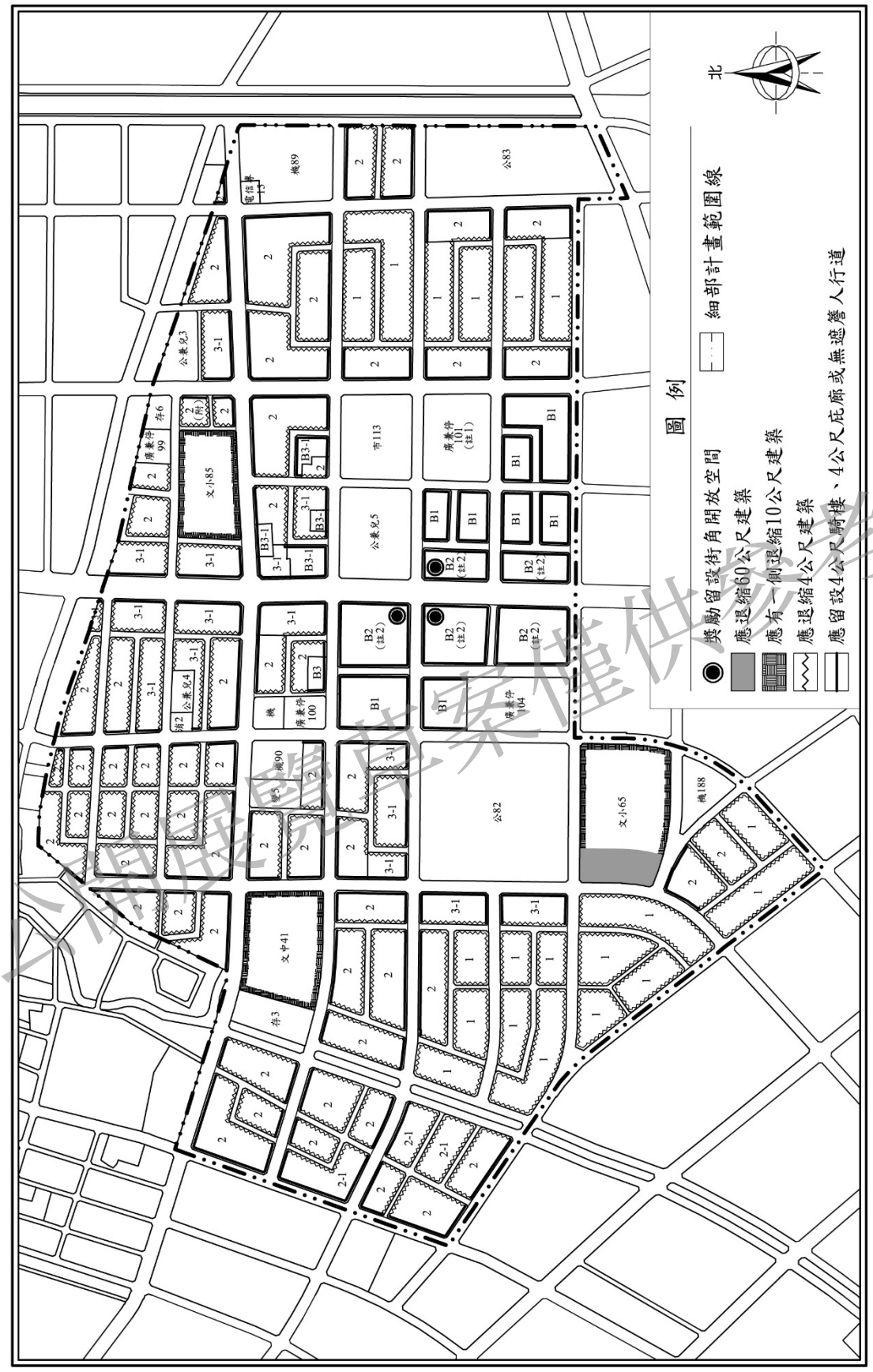
公開展覽書案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
用辦法」作多目標使用，其中倘作為停車場用地多目標使用時，建築物所佔基地面積不得超過該廣場兼停車場用地計畫面積之 50%。 (二)建築物屋頂(含露臺)景觀綠美化比例應達 40%以上，並設計施作牆面綠化，其牆面扣除採光及開口面積後綠化比例以二分之一為原則，且其建築物高度不得超過 15 公尺或 3 層樓，以增加整體景觀品質。 (三)未來開發除需維持南苑停車場原有 324 個停車位數外，其開發附屬設施所衍生之停車需求應自行提供，且其數量之檢討不得小於建築技術規則之規定。以上停車位應全面對外開放使用。 (四)未來停車場管理應依據臺中市政府路外停車收費費率辦理，且應維持原南苑停車場優惠周遭居民之方式。 (五)建築物面臨計畫道路部分應退縮建築至少 10 公尺。 (六)建築物地下層開挖規模不得超過基地面積之 60%。 (七)基地戶外開放空間禁止設置封閉式運動設施。 (八)建築物之車道出入口應避免影響現有集合住宅大樓及其車道出入口通行。	用辦法」作多目標使用，其中倘作為停車場用地多目標使用時，建築物所佔基地面積不得超過該廣場兼停車場用地計畫面積之 50%。 (二)建築物屋頂(含露臺)景觀綠美化比例應達 40%以上，並設計施作牆面綠化，其牆面扣除採光及開口面積後綠化比例以二分之一為原則，且其建築物高度不得超過 15 公尺或 3 層樓，以增加整體景觀品質。 (三)未來開發除需維持南苑停車場原有 324 個停車位數外，其開發附屬設施所衍生之停車需求應自行提供，且其數量之檢討不得小於建築技術規則之規定。以上停車位應全面對外開放使用。 (四)未來停車場管理應依據臺中市政府路外停車收費費率辦理，且應維持原南苑停車場優惠周遭居民之方式。 (五)建築物面臨計畫道路部分應退縮建築至少 10 公尺。 (六)建築物地下層開挖規模不得超過基地面積之 60%。 (七)基地戶外開放空間禁止設置封閉式運動設施。 (八)建築物之車道出入口應避免影響現有集合住宅大樓及其車道出入口通行。	
二十七、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%： (一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。 (二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法	(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

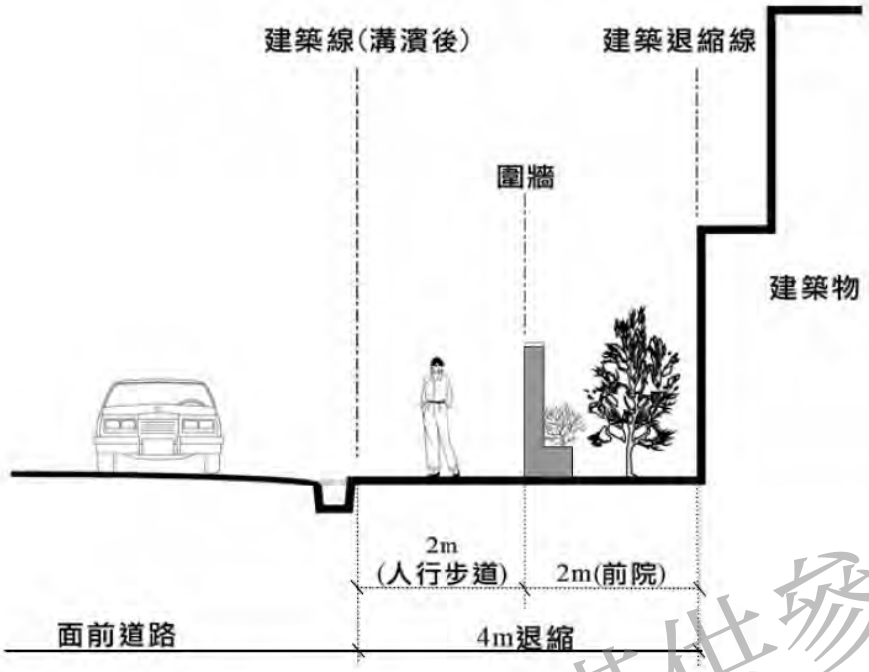
原條文	修訂後條文	說明
建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之15%。 (三)經全部土地所有權人同意。 (四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少1.5公尺。 (五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。		
二十八、本要點公布前已分割完成之基地，得依「臺中市畸零地使用自治條例」之規定申請建築許可或合併使用。	(刪除)	要點發布前已分割完竣之基地，依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第八點第(一)款規定辦理，爰刪除本條文。
二十九、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

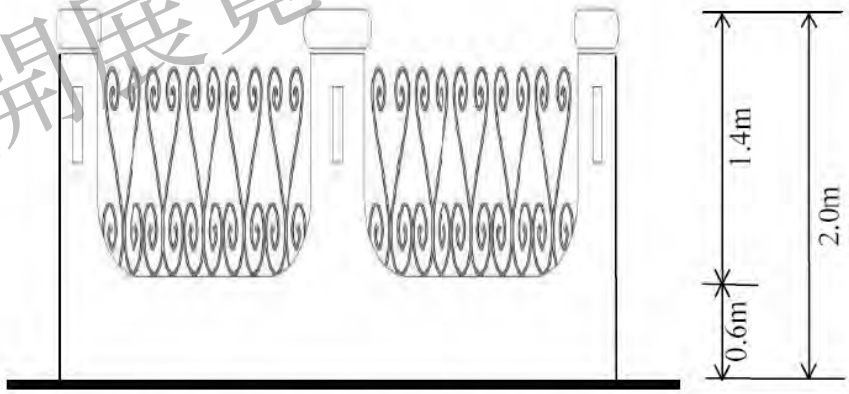


附圖 1　建築退縮規定示意圖

公開展覽草案僅供參考



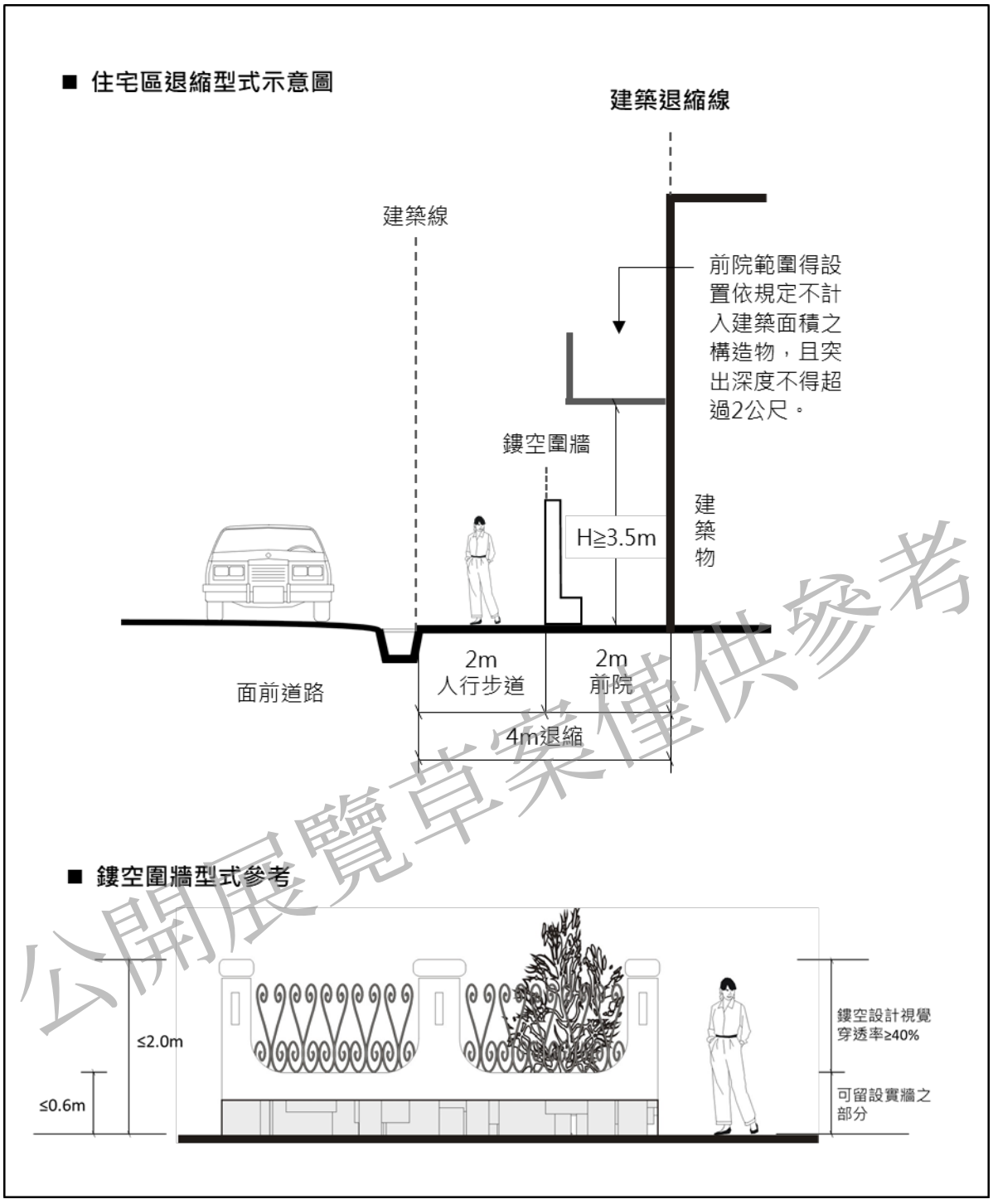
剖面圖



註：依本要點留設之前院，所設之圍牆高度不得超過 2 公尺（不含大門及車道入口），其中實牆部分最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%。

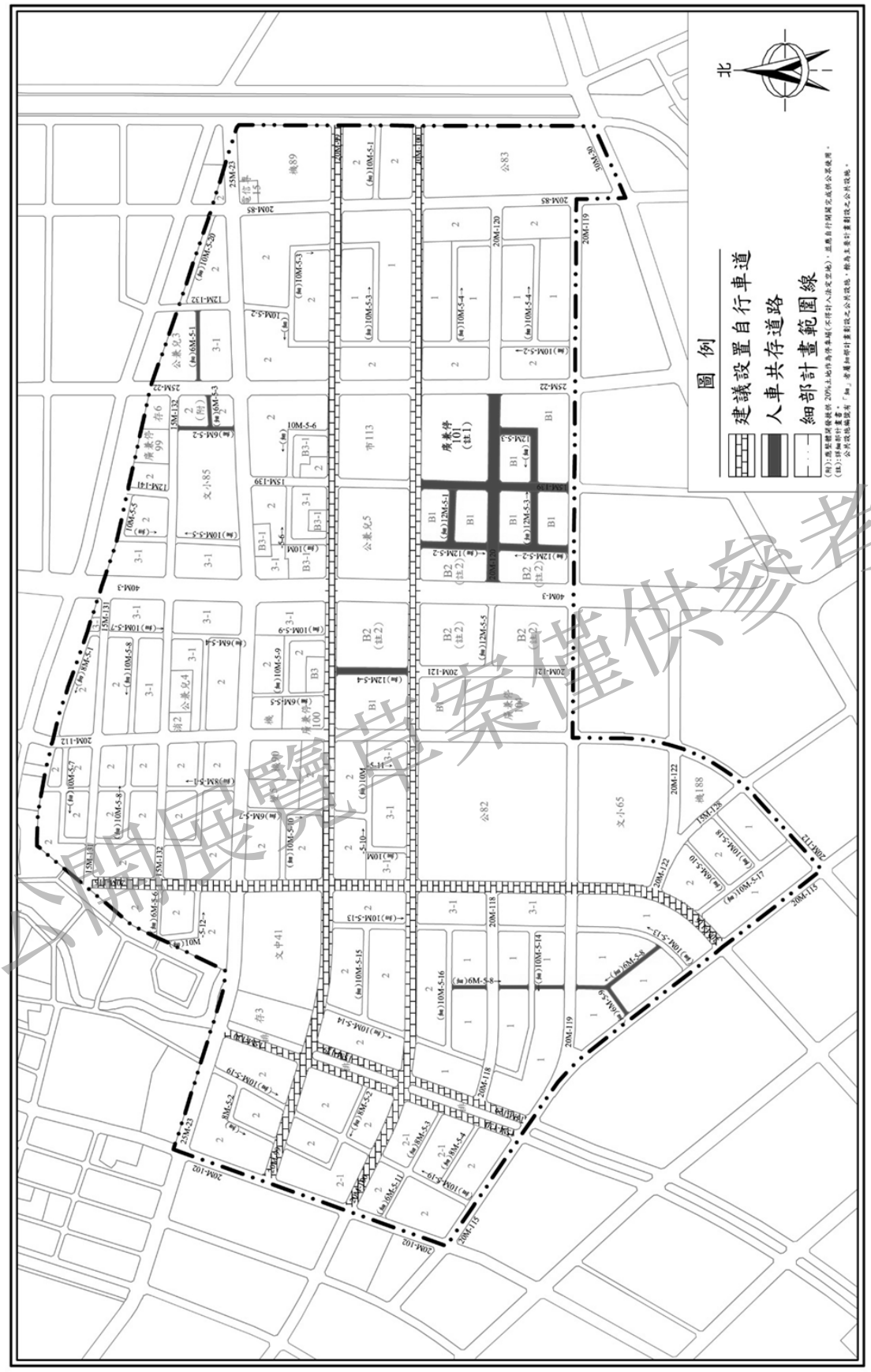
公開展覽草案僅供參考

附圖 2　計畫區內住宅區建築基地退縮四公尺參考示意圖(修訂前)



公開展覽草案僅供參考

附圖 2　計畫區內住宅區建築基地退縮四公尺參考示意圖(修訂後)



公開展覽草案僅供參考

附圖 3　人車共存道路與建議設置自行車道路段示意圖

1-27. 變更臺中市都市計畫（楓樹里地區）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

本計畫區位於臺中市南屯區南側，東起楓樹里舊聚落東側約 30 公尺處，西界至中和北二巷、南光路 91 巷東側道路境界線，南始於南屯區與烏日區行政區分界，北止於鎮平國小北側約 70 公尺處，行政區包括楓樹里、中和里及鎮平里，計畫面積約為 84.13 公頃。

（二）計畫歷程

楓樹里地區細部計畫於 80 年 5 月 1 日發布實施，其後分別於 88 年 5 月、94 年 3 月及 105 年 11 月完成第一次、第二次及第三次通盤檢討。第三次通盤檢討發布實施後，臺中市政府辦理之「變更臺中市都市計畫（楓樹里附近地區）細部計畫（計畫範圍專案通盤檢討）案」影響楓樹里地區細部計畫內容，惟並未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（楓樹里地區）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	擬定臺中市都市計畫（楓樹里地區）細部計畫案	臺中市政府 80.5.1 府工都字第 40446 號
二	變更臺中市都市計畫（楓樹里地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案	臺中市政府 88.5.13 府工都字第 66101 號
三	變更臺中市都市計畫（楓樹里地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案	臺中市政府 94.3.17 府都計字第 0940041112 號
四	變更臺中市都市計畫（市場用地專案通盤檢討）（細部計畫部分）案	臺中市政府 100.2.17 府都計字第 1000015352 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（楓樹里地區）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
七	變更臺中市都市計畫（楓樹里地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案	臺中市政府 105.11.17 府都計字第 1050241104 號
八	變更臺中市都市計畫（楓樹里附近地區）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 10601094706 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（楓樹里地區）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 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、本計畫內之建築物及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。	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： 1.獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。 2.雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平面基地相連之建築物。 3.建築物高度比：建築物各部分高度與自該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。 建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽臺、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。 4.基地線：建築基地之界線。 5.前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。 6.後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。 7.側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。 8.基地最小面寬：基地臨接道路之兩側面基地線間最小水平距離。 9.前院：沿前面基地線之庭院。 其他臨接計畫道路之基地線，另有	(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
設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。 10.後院：沿後面基地線之庭院。 11.側院：沿側面基地線留設一側之庭院。 12.前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。 13.後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離，但最小淨深度不得小於後院深度二分之一。 14.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。 15.離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。 16.基準開挖面積：地下室外牆(含外柱)外緣所圍成之最大面積。		
四、本計畫劃設下列各種住宅區及商業區，其使用管制如下： (一)住宅區 1.第一種住宅區：專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼稚園、托兒所等使用。 2.第二-2 種住宅區：除限制工業及殯葬業(含辦公室)使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區之相關規定管制之。 (二)第一種商業區 第一種商業區依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區之相關規定管制之。	三、本計畫劃設下列各種住宅區及商業區，其使用管制如下： (一)住宅區 1.第一種住宅區：專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼兒園及托嬰中心使用。 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。	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、機關用地建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 240%。	四、機關用地建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 240%。	點次調整。
六、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	五、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	點次調整。
七、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	六、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。
八、土地使用強度 本計畫區內各類住宅區及商業區街廓內建築物之 1.建蔽率 2.容積率 3.高度比 4.最小院落深度	七、土地使用強度 本計畫區內各類住宅區及商業區街廓內建築物之 1.建蔽率 2.容積率 3.高度比 4.最小院落深度	1.點次調整 2.依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第二點第(四)款規定修訂

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>5.最小基地面積
不得超過下表規定：
<table>
<tr><th rowspan="2">項目</th><th colspan="2">住宅區</th><th>商業區</th><th rowspan="2">備註</th></tr>
<tr><th>一</th><th>二-2</th><th>一</th></tr>
<tr><td>建蔽率%</td><td>50</td><td>60</td><td>70</td><td></td></tr>
<tr><td>容積率%</td><td>140</td><td>210</td><td>280</td><td></td></tr>
<tr><td>高度比</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td></td></tr>
<tr><td>前院深度(M)</td><td>4</td><td>4</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>2</td><td></td></tr>
<tr><td>側院寬度(M)</td><td>1.5</td><td>—</td><td>—</td><td>獨戶建築得單側留設</td></tr>
<tr><td>最小基地面積(M^2)</td><td>140</td><td>—</td><td>—</td><td></td></tr>
<tr><td>基地最小面寬(M)</td><td>7</td><td>—</td><td>—</td><td></td></tr>
</table>
註 1.基地於本要點發布前(民國 80 年 5 月 1 日)業經地政機關分割完竣，深度未達 13 公尺經市府核准得設置騎樓，面寬未達 6 公尺免留設側院。
2.「住一」在本要點發布前業經分割完竣，面寬得適用「臺中市畸零地使用自治條例」之規定。
3.面臨現有巷道免留設前、後院，地面層應由建築線退縮 0.5 公尺建築。</td><td>5.最小基地面積
不得超過下表規定：
<table>
<tr><th rowspan="2">項目</th><th colspan="2">住宅區</th><th>商業區</th><th rowspan="2">備註</th></tr>
<tr><th>一</th><th>二-2</th><th>一</th></tr>
<tr><td>建蔽率%</td><td>50</td><td>60</td><td>70</td><td></td></tr>
<tr><td>容積率%</td><td>140</td><td>210</td><td>280</td><td></td></tr>
<tr><td>高度比</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td></td></tr>
<tr><td>前院深度(M)</td><td>4</td><td>4</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>2</td><td></td></tr>
<tr><td>側院寬度(M)</td><td>1.5</td><td>—</td><td>—</td><td>獨戶建築得單側留設</td></tr>
<tr><td>最小基地面積(M^2)</td><td>140</td><td>—</td><td>—</td><td></td></tr>
<tr><td>基地最小面寬(M)</td><td>7</td><td>—</td><td>—</td><td></td></tr>
</table>
註：基地於本要點發布前(80 年 5 月 1 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>早期細分基地院落減設條件，以具一致性。
3.要點發布前已分割完竣之基地，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，爰刪除原條文註 2。
4.前面基地線等用語定義已修訂，無需再將「現有巷道」視為道路檢討院落規定，且現有巷道地面層應由建築線退縮 0.5 公尺建築於修訂後條文九第(三)款已有明定，故予以刪除原條文註 3。</td></tr>
<tr><td>九、為鼓勵基地之整體建築使用、設置公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外)及實施綠美化，訂定下列獎勵措施：
(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依建築技術規則第 15 章有關實施都市計畫地區建築基地綜合設計之規定辦理。
(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10%為限。
1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用。其集中留設之樓地板</td><td>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)及實施綠美化，訂定下列獎勵措施：
(一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10%為限。
1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用。其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立之公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。</td><td>1.點次及款次調整。
2.設置開放空間獎勵依專法管制，故予以刪除原條文第(一)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
面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立之公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。 (三)為維護本計畫地區之都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之公有土地，目的事業主管機關應主動實施綠、美化。而預期三年內不開發建築，面積超過 330 平方公尺(100 坪)之私有土地，得由土地所有權人向本府建設局景觀工程科提出綠、美化計畫，經審查通過並實施至建築施工前，於開發建築時得酌予獎勵容積率。惟開發建築前須由本府都市設計審議委員會依其綠、美化成本等各項因素進行審查，且申請面積超過 3,000 平方公尺者，另須提出交通影響評估，以決定其獎勵之容積率。 前項獎勵之容積率最高不得超過 5%，且經本府核發都市設計審定書後，應於六個月內申請建築執照，未依期限提出申請建築執照，撤銷其容積獎勵。	2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。 (二)為維護本計畫地區之都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之公有土地，目的事業主管機關應主動實施綠、美化。而預期三年內不開發建築，面積超過 330 平方公尺(100 坪)之私有土地，得由土地所有權人向本府建設局景觀工程科提出綠、美化計畫，經審查通過並實施至建築施工前，於開發建築時得酌予獎勵容積率。惟開發建築前須由本府都市設計審議委員會依其綠、美化成本等各項因素進行審查，且申請面積超過 3,000 平方公尺者，另須提出交通影響評估，以決定其獎勵之容積率。 前項獎勵之容積率最高不得超過 5%，且經本府核發都市設計審定書後，應於六個月內申請建築執照，未依期限提出申請建築執照，撤銷其容積獎勵。	
十、騎樓與建築退縮規定 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、兒童遊樂場及其他公共設施外，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(如圖 7-5)： (一)住宅區及商業區凡面臨 20M-102(黎明路)、15M-169(楓和路)計畫道路之建築基地，應留設寬度 4 公尺之騎樓或無遮簷人行道。 (二)新開闢學校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 1 側退縮 10 公尺建築。2.其他臨道路部分應退縮 4 公尺建築。 (三)面臨現有巷道之建築基地，地面層應由建築線退縮 0.5 公尺建築。	九、騎樓與建築退縮規定 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、兒童遊樂場及其他公共設施外，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(如圖 7-5)： (一)住宅區及商業區凡面臨 20M-102(黎明路)、15M-169(楓和路)計畫道路之建築基地，應留設寬度 4 公尺之騎樓或無遮簷人行道。 (二)新開闢學校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 1 側退縮 10 公尺建築。2.其他臨道路部分應退縮 4 公尺建築。 (三)面臨現有巷道之建築基地，地面層應由建築線退縮 0.5 公尺建築。	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(七)款規定。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
(四)其他土地使用分區及公共設施用地之建築基地應自計畫道路退縮 4 公尺建築。 (五)前項第(二)、(四)款退縮建築空間，除公 7-1、公 7-3 及公 7-4 面臨 4 公尺計畫道路退縮之空間作為防災道路使用，無需再留設 4 公尺無遮簷人行道外，其餘退縮建築空間均作為無遮簷人行道。 (六)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。 (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。	(四)其他土地使用分區及公共設施用地之建築基地應自計畫道路退縮 4 公尺建築。 (五)前項第(二)、(四)款退縮建築空間，除公 7-1、公 7-3 及公 7-4 面臨 4 公尺計畫道路退縮之空間作為防災道路使用，無需再留設 4 公尺無遮簷人行道外，其餘退縮建築空間均作為無遮簷人行道。 (六)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。 (七)(刪除)	
十一、建築景觀及基地綠美化： (一)建築物臨接或面向公園、兒童遊樂場、排水道等開放空間，不得設置鐵窗、柵欄及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。 (二)建築基地內之法定空地應依下列規定辦理： 1.開放空間、庭院及空地，應栽植花、草、樹木予以綠化。 2.應予綠化之開放空間、庭院及空地，其不透水鋪面所佔面積應在二分之一以下，但現有通路、私設通道、屋頂、室內及地下開放空間不在此限。 (三)前二項有關建築物立面景觀及基地綠化工程應納入建築設計圖說於請領建築執照時一併核定之。 (四)本地區供公眾使用之建築物，其屋頂應予實施綠化為屋頂花園，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	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)建築物臨接或面向公園、兒童遊樂場、排水道等開放空間，不得設置鐵窗、柵欄及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。 (二)建築基地內之法定空地應依下列規定辦理： 1.開放空間、庭院及空地，應栽植花、草、樹木予以綠化。 2.應予綠化之開放空間、庭院及空地，其不透水鋪面所佔面積應在二分之一以下，但現有通路、私設通道、屋頂、室內及地下開放空間不在此限。 (三)前二項有關建築物立面景觀及基地綠化工程應納入建築設計圖說於請領建築執照時一併核定之。 (四)本地區供公眾使用之建築物，其屋頂應予實施綠化為屋頂花園，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	點次調整。

公開展覽書案僅供參考

<table>
<tr><th>原條文</th><th>修訂後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>定者，經都市設計審議通過者不在此限。</td><td>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></td></tr>
<tr><td>十二、本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定：
(一)商業區建築物應附設停車空間，按以每 100 平方公尺之樓地板面積，需設置一輛停車位計算，其餘數部分滿 50 平方公尺需增設一輛停車位。
(二)住宅區建築物應附設停車空間，按以每 150 平方公尺之樓地板面積，需設置一輛停車位計算，其餘數部分滿 75 平方公尺需增設一輛停車位；但停車空間以汽車坡道集中留設於地下室，且停車數量在前開設置標準兩倍以內留設者，其樓地板面積得不計入容積計算。
(三)前二類以外之建築物，依建築技術規則設計施工編第 59 條規定辦理。</td><td>十一、本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定：
(一)商業區建築物樓地板面積 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。
(二)住宅區建築物樓地板面積 225 平方公尺以下須設置 1 輛停車位，超過部分每 150 平方公尺設置 1 輛停車位，其零數應設置 1 輛停車位。
(三)其餘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">商業區</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><tr><td rowspan="4">住宅區</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：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。
4.原條文第(二)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>十三、離街裝卸場
(一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下列(附表)規定設置離街裝卸場：
(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，應於其中設置一部大貨車之裝卸空間。
4.裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。
5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間</td><td>十二、離街裝卸場
(一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下列(附表)規定設置離街裝卸場：
(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，應於其中設置一部大貨車之裝卸空間。
4.裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。
5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間</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>及法定停車空間。</td><td>及法定停車空間。</td><td rowspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="2">附表　離街裝卸場車位數配置表
<table>
<tr><th>建築物用途</th><th>應附設裝卸車位數</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>公共設施、辦公事務業、旅社</td><td>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。</td><td rowspan="4">建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計畫後(零數均應計入)予以累加合併規劃。</td></tr>
<tr><td>零售商業、服務業</td><td>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。</td></tr>
<tr><td>市場</td><td>使用樓地板面積未達 500 平方公尺者，設置一裝卸車位；樓地板面積在 500 平方公尺以上，未達 2,000 平方公尺者，設置二裝卸車位；超過 2,000 平方公尺者，每增加 2,000 平方公尺應增設一裝卸車位。</td></tr>
<tr><td>娛樂業</td><td>使用樓地板面積在 1,000 平方公尺以上，未達 10,000 平方公尺者，設置一裝卸車位；超過 10,000 平方公尺者，每增加 10,000 平方公尺應增設一裝卸車位。</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>十四、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>十三、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。</td><td>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，其餘應提送都市設計審議範圍如下：
(一)依本要點第八點第二款申請容積獎勵之開發案件。
(二)依本要點第十點第四款屋頂綠化面積比例調降之開發案件。</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。
3.配合條文點次調整文字。</td></tr>
</table>

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
(六)經主要計畫指定之商業許可地區依其開發審議規範或相關回饋辦法規定應辦理者。 (七)依本要點第九點第三款申請容積獎勵及第十一點第四款屋頂綠化面積比例調降之開發案件。 前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。		
十六、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或15%： (一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。 (二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。 (三)經全部土地所有權人同意。 (四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。 (五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。	(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。
十七、本計畫區內土地及建築物之使用	(刪除)	要點發布前已

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
，除本要點修訂發布前已取得建築執照者得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。		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。
十八、停 7-1 用地為配合都市防災計畫之臨時避難場所及收容場所所需，規定採平面開發，並限定僅能做地下之多目標使用。	十五、停 7-1 用地為配合都市防災計畫之臨時避難場所及收容場所所需，規定採平面開發，並限定僅能做地下之多目標使用。	點次調整。

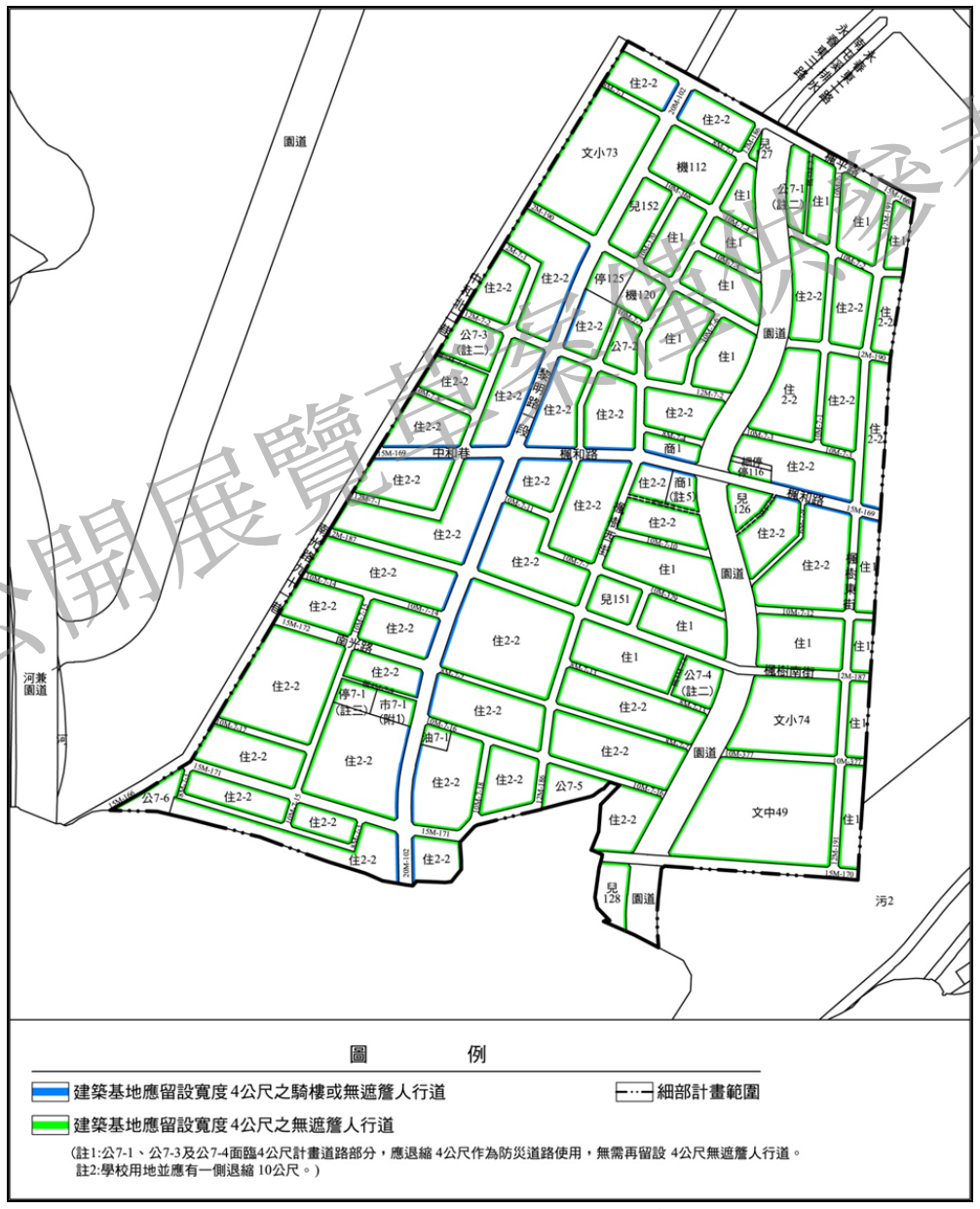


圖 7-5　指定留設開放空間及騎樓、無遮簷人行道示意圖

公開展覽草案僅供參考

1-28. 變更臺中市都市計畫（水堀頭地區）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都市計畫區之西北方，其南側緊臨福安里附近地區細部計畫區。本計畫區範圍大致為西屯路、東大路、福林路、國安二路所圍之範圍以及國安二路北側零星數處公園，計畫面積共計 26.15 公頃。

（二）計畫歷程

65 至 70 年間，政府依據六年經建計畫廣建國宅，至 89 年行政院發布「改善當前住宅問題重要措施」，將「中低收入住宅方案」併入「新社區發展計畫」，以期透過新市鎮的開發，興建中低收入住宅以解決國民居住問題，水堀頭地區都市計畫即為此背景下因應政府部門大力推動國民住宅時代之示範計畫而訂定。臺中市政府配合主要計畫個案變更，擬定「臺中市（水堀頭地區）（興建中低收入住宅方案）細部計畫」，並於 79 年 3 月 7 日以府工都字第 15850 號函公告發布實施。本計畫於 104 年 7 月公告發布實施「變更臺中市（水堀頭地區）（興建中低收入住宅方案）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」，並於 105 年 10 月完成第一次通盤檢討，嗣後未涉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。

變更臺中市都市計畫（水堀頭地區）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（水堀頭地區）（興建中低收入住宅方案）細部計畫案	臺中市政府 79.3.7 府工都字第 15850 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（水堀頭地區）（興建中低收入住宅方案）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
四	變更臺中市都市計畫（水堀頭地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案	臺中市政府 105.10.3 府授都計字第 1050205731 號

公開展覽書案僅供參考

（三）變更內容及理由

臺中市都市計畫（水堀頭地區）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、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)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。 (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： 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。 (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。	(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>(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 1/2。
(十一)側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。
(十二)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。
建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。
(十三)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>三、本計畫區內住宅區依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區之相關規定管制。</td><td>三、本計畫區內住宅區依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區之相關規定管制。</td><td>同原條文。</td></tr>
<tr><td>四、本計畫區內住宅區之建蔽率、容積率、院落深度及最小基地面積等規定詳如下表：
<table><tr><th>項目</th><th>第六種住宅區</th><th>備註</th></tr><tr><td>建蔽率(%)</td><td>35</td><td></td></tr><tr><td>容積率(%)</td><td>420</td><td></td></tr><tr><td>前院深度(M)</td><td>4</td><td></td></tr><tr><td>後院深度(M)</td><td>3</td><td>得兼做防火間隔</td></tr><tr><td>最小基地面積(M^2)</td><td>2,000</td><td></td></tr></table>註：基地於本要點修訂發布前已取得建築執照者(詳如附件、本計畫住宅區已請領建築執照基地清冊)，得依原領建築執照繼續使用，惟將來拆除新建時，除基地最小開發規模不得小於 800 平方公尺外，其餘仍應受本計畫土地使用分區管制要點相關規定之限制。</td><td>四、本計畫區內住宅區之建蔽率、容積率、院落深度及最小基地面積等規定詳如下表：
<table><tr><th>項目</th><th>第六種住宅區</th><th>備註</th></tr><tr><td>建蔽率(%)</td><td>35</td><td></td></tr><tr><td>容積率(%)</td><td>420</td><td></td></tr><tr><td>前院深度(M)</td><td>4</td><td></td></tr><tr><td>後院深度(M)</td><td>3</td><td>得兼做防火間隔</td></tr><tr><td>最小基地面積(M^2)</td><td>2,000</td><td></td></tr></table>註：基地於本要點修訂發布前（民國 105 年 10 月 3 日）已取得建築執照者(詳如附圖及附表、本計畫住宅區已請領建築執照基地清冊)，得依原領建築執照繼續使用，惟將來拆除新建時，除基地最小開發規模不得小於 800 平方公尺外，其餘仍應受本計畫土地使用分區管制要點相關規定之限制。</td><td>備註事項係105年第一次通盤檢討增訂規定，敘明發布日期，以茲明確。</td></tr>
<tr><td>五、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率、容積率等規定詳如下表：</td><td>五、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率、容積率等規定詳如下表：</td><td>同原條文。</td></tr>
</table>

公開展覽資案僅供參考

原條文				修訂後條文				說明
使用別		建蔽率(%)	容積率(%)	使用別		建蔽率(%)	容積率(%)	
文小用地		50	150	文小用地		50	150	
公園用地		15	45	公園用地		15	45	
兒童遊樂場用地		15	30	兒童遊樂場用地		15	30	
市場用地		50	250	市場用地		50	250	
停車場用地	平面	10	20	停車場用地	平面	10	20	
	立體	80	960		立體	80	960	
六、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。
七、本計畫區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。				六、本計畫區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。				點次調整。
八、建築退縮規定 (一)住宅區建築基地應自道路境界線至少退縮4公尺建築。 (二)文小83用地除於本要點發布實施前已取得建照之合法建築物，依其原核准內容管制外，其餘面臨計畫道路部分應退縮建築，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公尺建築。 (三)市場用地、停車場用地、兒童遊樂場用地之建築基地，應自計畫道路退縮4公尺建築。 前項各款退縮建築空間應與公有人行道齊平，不得有高低差，且均作為無遮簷人行道，供公眾通行使用，				七、建築退縮規定 (一)住宅區建築基地應自道路境界線至少退縮4公尺為無遮簷人行道。 (二)文小83用地除於本要點發布實施前（民國105年10月3日）已取得建照之合法建築物，依其原核准內容管制外，其餘面臨計畫道路部分應退縮建築，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)市場用地、停車場用地、兒童遊樂場用地之建築基地，應自計畫道路退縮4公尺為無遮簷人行道。 前項各款退縮建築空間應與公有人行道齊平，不得有高低差，且均作為無遮簷人行道，供公眾通行使用，不				1.點次調整。 2.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。 3.文小83用第建築退縮規定係105年第一次通盤檢討增訂規定，敘明發布日期，以茲明確。

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>不得設置停車空間，並應予適當綠化，退縮部分得計入法定空地；第(二)款退縮 10 公尺部分，並得供學生接送專用區使用。</td><td>得設置停車空間，並應予適當綠化，退縮部分得計入法定空地；第(二)款退縮 10 公尺部分，並得供學生接送專用區使用。</td><td></td></tr>
<tr><td>九、停車空間
本計畫區內建物附設停車空間設置標準依下列規定：
(一)建築開發供住宅使用部分應附設停車空間，以每 150 平方公尺之樓地板面積，須設置汽車與機車(或自行車)停車位各一輛計算，其餘數超過 75 平方公尺者，應再增設各一輛。每一戶至少須設置一輛汽車停車位，每戶已設置汽車停車位達三輛，得不再增設。機車(或自行車)停車位以每一戶設置一輛為原則，每戶已設置機車(或自行車)停車位達二輛，得不再增設。
(二)前款以外之使用應附設停車空間，以每 100 平方公尺之樓地板面積，須設置汽車與機車(或自行車)停車位各一輛計算，其餘數超過 50 平方公尺者，應再增設各一輛。作餐廳使用其停車空間至少應依前開設置標準 1.5 倍留設。
(三)汽車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。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。留設於地下層之法定機車(或自行車)停車空間得以每部 4 平方公尺核計免計入容積。
(四)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。</td><td>八、停車空間
本計畫區內建物附設停車空間設置標準依下列規定：
(一)建築開發供住宅使用部分應附設停車空間，樓地板面積 225 平方公尺以下須設置汽車與機車(或自行車)停車位各 1 輛，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，其零數應再設置各 1 輛。每戶至少須設置 1 輛汽車停車位，每戶已設置汽車停車位達 3 輛，得不再增設。機車(或自行車)停車位以每戶設置 1 輛為原則，每戶已設置機車(或自行車)停車位達 2 輛，得不再增設。
(二)前款以外之使用應附設停車空間，樓地板面積 150 平方公尺以下須設置汽車與機車(或自行車)停車位各 1 輛，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，其零數應再設置各 1 輛。作餐廳使用其停車空間至少應依前開設置標準 1.5 倍留設。
<table>
<tr><th>使用用途</th><th>總樓地板面積 FA(㎡)</th><th>汽車與機車(或自行車)停車位(輛)</th><th>備註</th></tr>
<tr><td rowspan="4">住宅使用</td><td>0<FA≤225</td><td>各設 1 輛</td><td rowspan="4">汽車停車位每戶至少設置 1 輛，每戶設置達 3 輛，得不再增設。機車停車位每戶設置 1 輛為原則，每戶達 2 輛，得不再增設。</td></tr>
<tr><td>225<FA≤375</td><td>各設 2 輛</td></tr>
<tr><td>375<FA≤525</td><td>各設 3 輛</td></tr>
<tr><td>FA＞525</td><td>1+(FA-225)/150</td></tr>
<tr><td rowspan="4">其他</td><td>0<FA≤150</td><td>各設 1 輛</td><td rowspan="4">作餐廳使用應依前開標準 1.5 倍留設。</td></tr>
<tr><td>150<FA≤250</td><td>各設 2 輛</td></tr>
<tr><td>250<FA≤350</td><td>各設 3 輛</td></tr>
<tr><td>FA＞350</td><td>1+(FA-150)/100</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>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.原條文第(三)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。
5.機車或自行車停車位免計入容積樓地板面積之規定已得依「都市計畫法臺中市施行自治條例第 50 條第一項第三款辦理，無須重複訂定，爰刪除原條文第(三)款後段規定。</td></tr>
</table>

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
	(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。 (四)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。	
十、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；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。	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；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。
十一、有關計畫區內設置招牌、廣告物之限制及管理方式，由本府另訂之。	(刪除)	招牌廣告物依專法管制，故予以刪除。
十二、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、計畫區內所有建築基地之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。	1.點次調整。 2.都市設計審議項目依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第六點規定修訂。
十三、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%： (一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面	(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
積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。 (二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。 (三)經全部土地所有權人同意。 (四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。 (五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。		
十四、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	(刪除)	本要點未規定事項已於修訂後第二點明定，故予以刪除。

公開展覽草案僅供參考

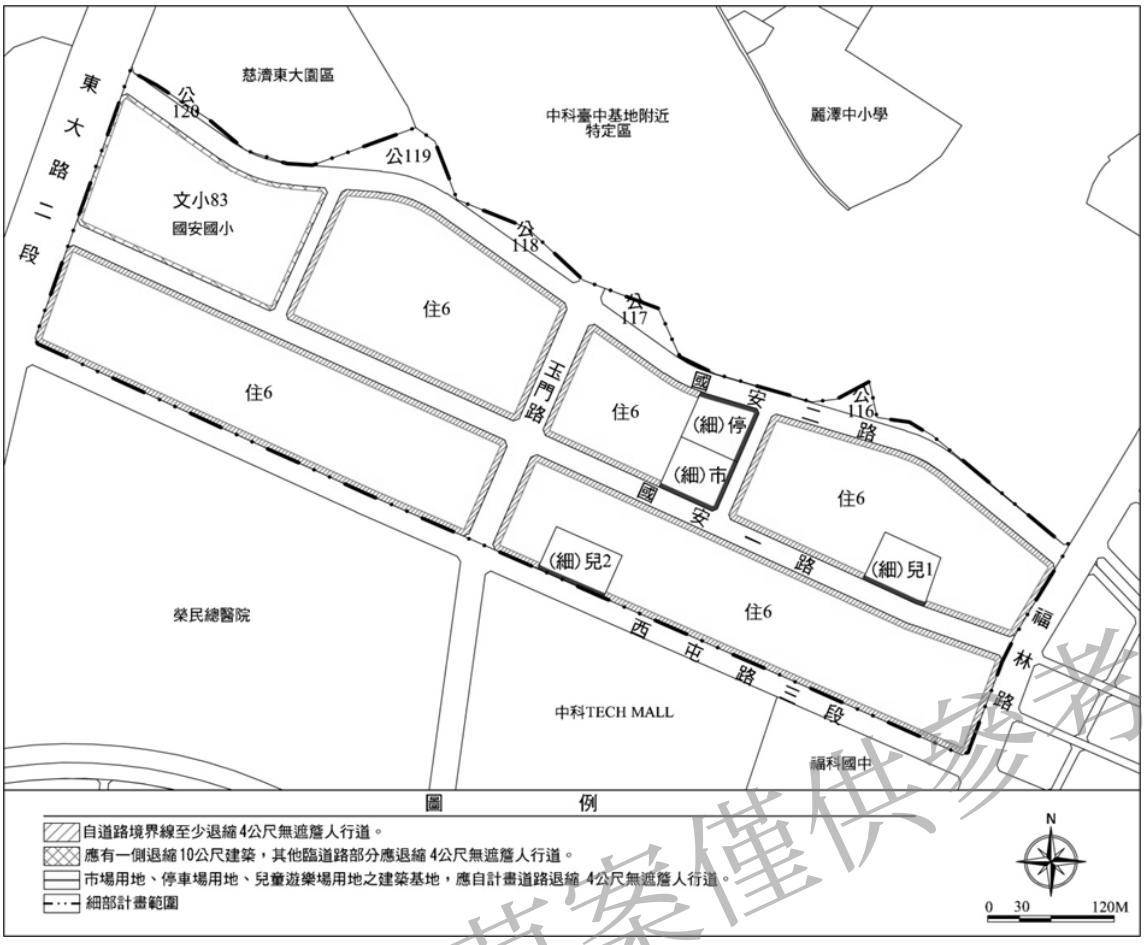
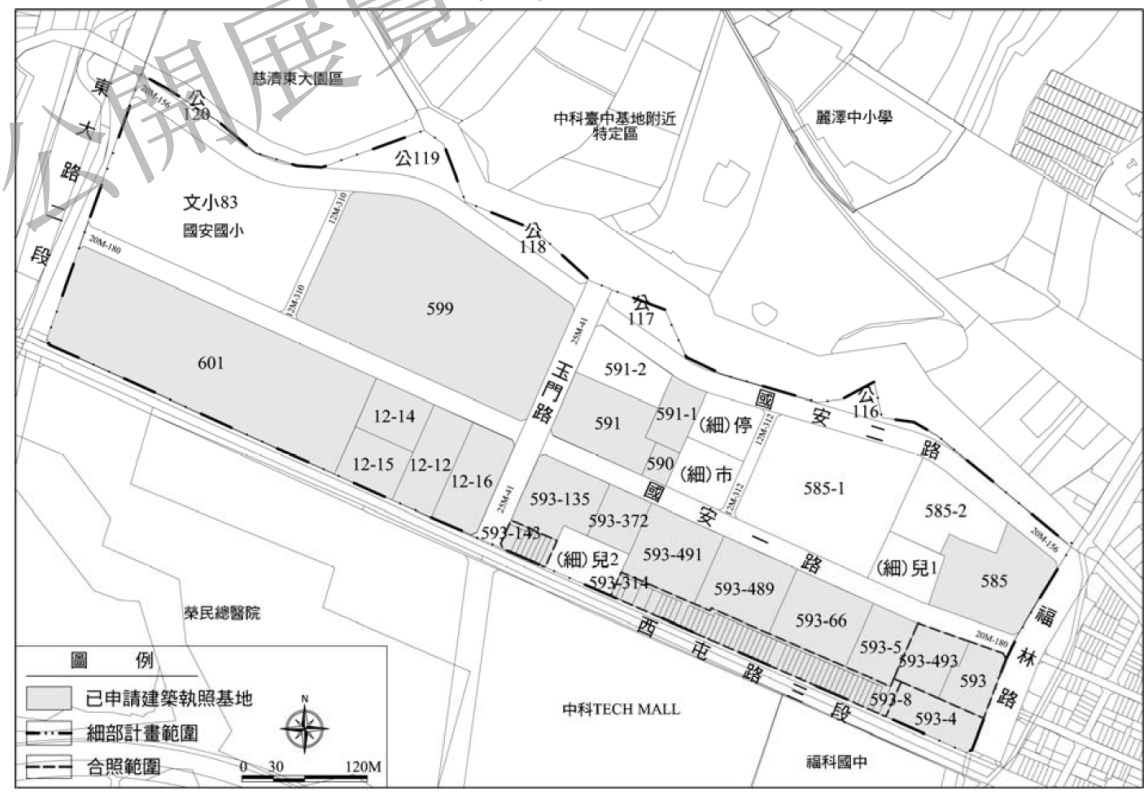


圖 7-5 指定留設無遮簷人行道位置示意圖



附圖 第六種住宅區內已請領建築執照基地位置示意圖

公開展覽草案僅供參考

附表　本計畫第六種住宅區已請領建築執照基地清冊

建照號碼	建築基地面積（M^2）	西屯區國安段 地號
81-1655	30,723.93	601
81-1656	33,810.00	599
85-413	3,159.31	593-4
93-1351	7,841.67	593-8、593-233、593-261、593-262、593-263、593-264、593-265、593-266、593-267、593-268、593-269、593-270、593-271、593-272、593-273、593-274、593-275、593-276、593-277、593-278、593-279、593-280、593-281、593-283、593-284、593-285、593-286、593-287、593-288、593-289、593-290、593-291、593-292、593-293、593-294、593-295、593-297、593-298、593-299、593-300、593-301、593-304、593-305、593-306、593-307、593-309、593-311、593-313、593-314、593-448 等 50 筆
94-326	3,092.94	593-5
94-533	1,354.88	593-136、593-137、593-138、593-139、593-140、593-141、593-142、593-143、593-253、593-455 等 10 筆
94-746	2,374.01	593-372
94-954	5,663.77	593、593-493 等 2 筆
95-1243	5,287.84	593-489
95-200	4,711.38	593-135
95-228	868.68	590
95-686	5,354.38	593-66
95-822	5,466.45	593-491
100-688	3,045.59	12-15
100-751	4,113.65	12-12
100-752	3,043.74	12-14
101-3334	4,514.65	12-16
103-1997	5,985.12	591
104-2649	7,974.63	585
104-699	2,323.26	591-1

公開展覽草案僅供參考

1-29. 變更臺中市都市計畫（福安里附近）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

本計畫範圍東起安和路，西以 60M-5 計畫道路（東大路）為界；南始於臺灣大道四段，北止於 20 公尺計畫水溝、西屯路及文小 75 用地北側約 50 公尺處，計畫面積約為 198.49 公頃。

（二）計畫歷程

「擬定臺中市都市計畫（福安里附近）細部計畫」於 80 年 4 月 1 日發布實施，其後分別於 91 年 7 月、98 年 2 月及 105 年 12 月完成第一次、第二次及第三次通盤檢討。嗣後，於 106 年 4 月 28 日府授都計字第 1060082137 號公告發布實施「訂正臺中市都市計畫（福安里附近）細部計畫（第二種住宅區為第二種住宅區<附帶條件>）案」，影響福安里地區細部計畫內容，惟並未涉及土地使用分區管制要點之修訂。本案都市計畫發布實施歷程如下表。

臺中市都市計畫（福安里附近）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（福安里附近）細部計畫案	臺中市政府 80.4.1 工都字第 00361 號
二	變更臺中市都市計畫（福安里附近）細部計畫（第一次通盤檢討）案	臺中市政府 91.7.1 府工都字第 0910094115 號
三	變更臺中市都市計畫（福安里附近）細部計畫（第一次通盤檢討）（另案辦理）案	臺中市政府 92.5.28 府工都字第 0920080001 號
四	變更臺中市都市計畫（福安里附近）細部計畫（第二次通盤檢討）案	臺中市政府 98.2.25 府都計字第 0980029292 號
五	擬定臺中市都市計畫(福安里附近)醫療專用區(供澄清綜合醫院中港分院使用）細部計畫案	臺中市政府 98.4.6 府都計字第 0980061330 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（福安里附近）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（福安里附近）細部計畫（第三次通盤檢討）案	臺中市政府 105.12.29 府授都計字第 1050281162 號
九	訂正臺中市都市計畫（福安里附近）細部計畫（第二種住宅區為第二種住宅區<附帶條件>）案	臺中市政府 106.4.28 府授都計字第 1060082137 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（福安里附近）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。 (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。	(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、側院：沿側面基地線留設一側之庭院。 十三、前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。 十四、後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距 離，但最小淨深度不得小於後院深度二分之一。 十五、側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。 十六、建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。 建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。 建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。 十七、離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。		
第四條 住宅區及商業區之使用如下： 一、第一種住宅區：專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼稚園、托兒所等使用。 二、第一之一種住宅區：除限制工業、大型商場(店)及大型飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。 三、第二種住宅區：除限制工業、大型商場(店)及大型飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。 四、第二之三種住宅區：除限制工業使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。 五、第三之一種住宅區：除限制工業使用外，其餘依都市計畫法臺中市施	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)及大型飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。 (三)第二種住宅區：除限制工業、大型商場(店)及大型飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。 (四)第二之三種住宅區：除限制工業使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。 (五)第三之一種住宅區：除限制工業使用外，其餘依都市計畫法臺中市施	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。 3.依據「變更臺中市都市計畫主要計畫(不

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>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娛樂場所、電子遊戲場、加油站、殯葬服務業等之建築物及土地使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例規定使用，申請基地三樓以下限作商業使用。
八、第三之一種商業區：除不得為舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、飲酒店業、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他類似營業場所之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。</td><td>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娛樂場所、電子遊戲場、加油站、殯葬服務業等之建築物及土地使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例規定使用，申請基地三樓以下限作商業使用。
(八)第三之一種商業區：除不得為舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、飲酒店業、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他類似營業場所、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。</td><td>包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(經內政部都市計畫委員會第 615 次會議審決部分)」案「臺中市都市計畫住宅區變更為商業區檢討變更處理原則」，修訂第三之一種商業區之容許使用規定。</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)：</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)：</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。
3.104 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</td></tr>
<tr><td colspan="3">(修訂前)
<table>
<tr><th rowspan="2">項目</th><th colspan="5">住宅區</th><th colspan="3">商業區</th></tr>
<tr><th>一</th><th>一之一</th><th>二</th><th>二之三</th><th>三之一</th><th>一</th><th>二之一</th><th>三之一</th></tr>
<tr><td>建蔽率(%)</td><td>50</td><td>50</td><td>60</td><td>60</td><td>55</td><td>70</td><td>70</td><td>70</td></tr>
<tr><td>容積率(%)</td><td>140</td><td>140</td><td>220</td><td>220</td><td>280</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>1.5</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>前院深度(公尺)</td><td>4</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(公尺)</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></tr>
<tr><td>側院深度(公尺)</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>最小面寬(公尺)</td><td>7</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(平方公尺)</td><td>140</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：商業區建築高度限制依建築技術規則相關規定辦理。
備註三：基地面臨現有巷道免留設後院。
備註四：側院寬度最小淨寬不得小於 1 公尺。</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>(修訂後)
<table><tr><th rowspan="2">項目</th><th colspan="5">住宅區</th><th colspan="3">商業區</th></tr><tr><th>一</th><th>一之一</th><th>二</th><th>二之三</th><th>三之一</th><th>一</th><th>二之一</th><th>三之一</th></tr><tr><td>建蔽率(%)</td><td>50</td><td>50</td><td>60</td><td>60</td><td>55</td><td>70</td><td>70</td><td>70</td></tr><tr><td>容積率(%)</td><td>140</td><td>140</td><td>220</td><td>220</td><td>280</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>1.5</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>前院深度(公尺)</td><td>4</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(公尺)</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></tr><tr><td>側院深度(公尺)</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>最小面寬(公尺)</td><td>7</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(平方公尺)</td><td>140</td><td>140</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></table>
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(80年4月1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></td><td>現有巷道免留設後院」條文已無實質必要，故予以刪除。
4.備註四側院寬度之定義已納入「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第一點內容，無須重複規定，故予刪除。</td></tr>
<tr><td>第六條 醫療專用區係供經醫療主管機關核准之醫療院所使用，建蔽率不得大於60%，容積率不得大於420%。</td><td>五、醫療專用區係供經醫療主管機關核准之醫療院所使用，建蔽率不得大於60%，容積率不得大於420%。</td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td>第七條 各種公共設施用地之建蔽率與容積率規定
一、學校用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。
二、市場用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於240%。
三、「醫5」醫療衛生機構用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於250%。
四、「醫6」醫療衛生機構用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於400%。</td><td>六、各種公共設施用地之建蔽率與容積率規定
(一)學校用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。
(二)市場用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於240%。
(三)「醫5」醫療衛生機構用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於250%。
(四)「醫6」醫療衛生機構用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於400%。</td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td>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、</td><td>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</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
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。	供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在100平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。 (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。	
第九條 騎樓與建築退縮規定 為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，除劃設人行廣場、人行步道、公園及兒童遊樂場外，特指定部分街廓應留設公共開放空間、騎樓、迴廊或無遮簷人行道(附圖1)，其位置及規模說明如下： 一、臨接臺灣大道、東大路、西屯路、玉門路、福林路及福雅路之公園用地、學校用地及醫療衛生機構用地之建築基地，一律退縮10公尺之公共開放空間，以維護本計畫區主要交通幹道之交通品質。學校用地退縮10公尺部分，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道使用。 二、面臨20公尺以上計畫道路之住一之一、住二、住二之三、住三之一、商一及市場用地部分之建築基地，應留設寬度4公尺之騎樓或迴廊。 三、臺灣大道與安和路、福雅路、福順路456巷、福林路、玉門路及東大路口兩側街廓內，應留設廣場式開放空間，寬度不得小於10公尺，總面積不得低於100平方公尺。依本款規定所留設之廣場式開放空間，未設置圍籬且供公眾使用者，得增加興建樓地板面積以不超過依本款留設之廣場式開放空間面積乘以基準容積之60%為限，所留設之廣場式開放空間得作為法定空地計算。 四、面臨20公尺以上計畫道路之公共設施用地及非屬本條第二項規定之其他建築基地，應留設寬度4公尺之無遮簷人行道。	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，除劃設人行廣場、人行步道、公園及兒童遊樂場外，特指定部分街廓應留設公共開放空間、騎樓、迴廊或無遮簷人行道(附圖1)，其位置及規模說明如下： (一)臨接臺灣大道、東大路、西屯路、玉門路、福林路及福雅路之公園用地、學校用地及醫療衛生機構用地之建築基地，一律退縮10公尺之公共開放空間，以維護本計畫區主要交通幹道之交通品質。學校用地退縮10公尺部分，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道使用。 (二)面臨20公尺以上計畫道路之住一之一、住二、住二之三、住三之一、商一及市場用地部分之建築基地，應留設寬度4公尺之騎樓或迴廊。 (三)臺灣大道與安和路、福雅路、福順路456巷、福林路、玉門路及東大路口兩側街廓內，應留設廣場式開放空間，寬度不得小於10公尺，總面積不得低於100平方公尺(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。依本款規定所留設之廣場式開放空間，未設置圍籬且供公眾使用者，得增加興建樓地板面積以不超過依本款留設之廣場式開放空間面積乘以基準容積之60%為限，所留設之廣場式開放空間得作為法定空地計算，但不得與其他相關獎勵重複計算。 (四)面臨20公尺以上計畫道路之公共	1.點次調整。 2.明訂街角開放空間兩邊長寬比、不得設置圍籬且供公眾使用、其範圍得包含法定退縮部分，但不得與其他相關獎勵重複計算等規定，以茲明確。 3.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。 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，爰刪除原條文第十二款規定。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
五、面臨排水道用地之公共設施應自指定建築線退縮 10 公尺為帶狀式公共開放空間，並自指定建築線退縮 4 公尺留設無遮簷人行道。 六、在第二至四項以外的住宅區及商業區所留設之 4 公尺前院，其中臨建築線之 2 公尺為人行步道，餘 2 公尺為建築物前院。(2 公尺人行步道得列入前院深度及空地計算) 七、經依現有巷道指定建築線之建築基地，應自建築線退縮 2 公尺建築，退縮部分應作為人行步道，以提升人行空間品質。 八、凡面臨計畫人行步道之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築。 九、醫療專用區應自 10M-318、20M-40(福雅路)、20M-136(福康路)計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，退縮建築部分作為無遮簷人行步道使用，供公眾通行，不得設置障礙物，並得計入法定空地計算，應於請領使用執照前自行興闢完成。 十、迴廊相關規定如下： 1.迴廊應為有蓋、有柱之構造物，不得為臨時性棚架，且鄰棟建築間之頂蓋應為連續。但經都市設計審議通過者不在此限。 2.迴廊之投影面積可計入法定空地。 十一、指定留設騎樓或迴廊之地區經申請完整街廓整體開發且其景觀經整體規劃設計獲臺中市政府都市設計審議委員會同意者，得改以留設無遮簷人行道。 十二、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。	設施用地及非屬本條第二項規定之其他建築基地，應留設寬度 4 公尺之無遮簷人行道。 (五)面臨排水道用地之公共設施應自指定建築線退縮 10 公尺為帶狀式公共開放空間，並自指定建築線退縮 4 公尺留設無遮簷人行道。 (六)在第二至四項以外的住宅區及商業區所留設之 4 公尺前院，其中臨建築線之 2 公尺為人行步道，餘 2 公尺為建築物前院。(2 公尺人行步道得列入前院深度及空地計算) (七)經依現有巷道指定建築線之建築基地，應自建築線退縮 2 公尺建築，退縮部分應作為人行步道，以提升人行空間品質。 (八)凡面臨計畫人行步道之建築基地，應由建築線退縮 0.5 公尺建築。 (九)醫療專用區應自 10M-318、20M-40(福雅路)、20M-136(福康路)計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，退縮建築部分作為無遮簷人行步道使用，供公眾通行，不得設置障礙物，並得計入法定空地計算，應於請領使用執照前自行興闢完成。 (十)迴廊相關規定如下： 1.迴廊應為有蓋、有柱之構造物，不得為臨時性棚架，且鄰棟建築間之頂蓋應為連續。但經都市設計審議通過者不在此限。 2.迴廊之投影面積可計入法定空地。 (十一)指定留設騎樓或迴廊之地區經申請完整街廓整體開發且其景觀經整體規劃設計獲臺中市政府都市設計審議委員會同意者，得改以留設無遮簷人行道。 十二、(刪除)	
第十條 為求醫療專用區人行與車行動線連通，並因應都市防災需求，規定醫療專用區內建物得於	九、為求醫療專用區人行與車行動線連通，並因應都市防災需求，規定醫療專用區內建物得於 10M-318 號	點次調整。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
10M-318 號道路設計架空走廊及地下通道，以便連通南側原院區之醫療大樓。 一、架空走廊應於地面層第 3 層以上選定 2 個樓層設置，且得視該樓層實際需求分開設置。 二、架空走廊部分應提送臺中市都市設計審查委員會審議。 三、該地下通道與架空走廊不得妨礙公共安全、交通及景觀，並應徵得道路主管機關核准，興建完成後由申請人自行認養維護。 四、餘依建築技術規則及臺中市道路管理規則相關規定辦理。	道路設計架空走廊及地下通道，以便連通南側原院區之醫療大樓。 (一)架空走廊應於地面層第 3 層以上選定 2 個樓層設置，且得視該樓層實際需求分開設置。 (二)架空走廊部分應提送臺中市都市設計審查委員會審議。 (三)該地下通道與架空走廊不得妨礙公共安全、交通及景觀，並應徵得道路主管機關核准，興建完成後由申請人自行認養維護。 (四)餘依建築技術規則及臺中市道路管理規則相關規定辦理。	
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。	(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 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 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。	點次調整。
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、美化計畫向臺中市政府提出空地綠美化獎勵之申請。但臺中市政府另有規定者，從其規定。 前項綠美化之期間應連續 3 年以上維持至申報開工前不得間斷，並應每半年將綠美化之情形報臺中	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、美化計畫向臺中市政府提出空地綠美化獎勵之申請。但臺中市政府另有規定者，從其規定。 前項綠美化之期間應連續 3 年以上維持至申報開工前不得間斷，並應每半年將綠美化之情形報臺中市	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>市政府備查，綠美化應以開放供公眾使用為原則，但為管理需要經核准得設置穿透性圍籬，如鐵絲網或木格柵。
前項獎勵經建造執照預審委員會核定，得於原來之法定容積率加上最高5%之容積率。(例如：原法定容積率280%，經獎勵後最高增為285%)</td><td>政府備查，綠美化應以開放供公眾使用為原則，但為管理需要經核准得設置穿透性圍籬，如鐵絲網或木格柵。
前項獎勵經建造執照預審委員會核定，得於原來之法定容積率加上最高5%之容積率。(例如：原法定容積率 280%，經獎勵後最高增為285%)</td><td></td></tr>
<tr><td>第十四條 招牌廣告物
本計畫區設置招牌廣告物除依臺中市申請招牌廣告物及樹立廣告物之相關規定辦理外，其設置高度在基地地面起算7層樓或21公尺以上者不得設置，惟經臺中市政府都市設計審議委員會審議同意者，不在此限。</td><td>十二、招牌廣告物
本計畫區設置招牌廣告物除依臺中市申請招牌廣告物及樹立廣告物之相關規定辦理外，其設置高度在基地地面起算7層樓或21公尺以上者不得設置，惟經臺中市政府都市設計審議委員會審議同意者，不在此限。</td><td>點次調整。</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，其代金計算及繳交方式依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。
四、符合共管形式起造之建築物(即構</td><td>十三、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">設置標準</th></tr>
<tr><th>汽車停車位(輛)</th><th>機車(或自行車)停車位(輛)</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</td></tr>
</table>

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地)，其停車空間應集中留設，否則不得設置於平面層。集中留設之停車空間應以分間牆區劃用途，且享有共同車道及出入口。 五、本計畫區醫療專用區及作醫院使用之建築物，應依申請樓地板面積每 125 平方公尺設置各 1 部汽車與機車(或自行車)停車位數(未達整數時其零數應設置各 1 部汽車與機車(或自行車)停車位數)。 六、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。 七、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。	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)符合共管形式起造之建築物(即構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地)，其停車空間應集中留設，否則不得設置於平面層。集中留設之停車空間應以分間牆區劃用途，且享有共同車道及出入口。 (四)本計畫區醫療專用區及作醫院使用之建築物，應依申請樓地板面積每 125 平方公尺設置各 1 部汽車與機車(或自行車)停車位數(未達整數時其零數應設置各 1 部汽車與機車(或自行車)停車位數)。 (五)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理，且應至少劃設與法定汽車停車位數相同之機車(或自行車)停車位。 (六)機車(或自行車)停車位標準為每輛之長度不得小於 1.8 公尺、寬度不得小於 0.9 公尺。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。	項第三款規定辦理，爰刪除原條文第七項相關規定。
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	(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

<table>
<tr><th>原條文</th><th>修訂後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>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。</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>第十七條 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：</td><td>十四、離街裝卸場
(一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：</td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td colspan="3"><table>
<tr><th>建築物用途</th><th>使用樓地板面積
A(㎡)</th><th>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">建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計畫後(零數均應計入)予以累加合併規劃。</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></tr>
<tr><td>二、裝卸空間標準：
(一)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>(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。</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</td><td></td></tr>
</table>

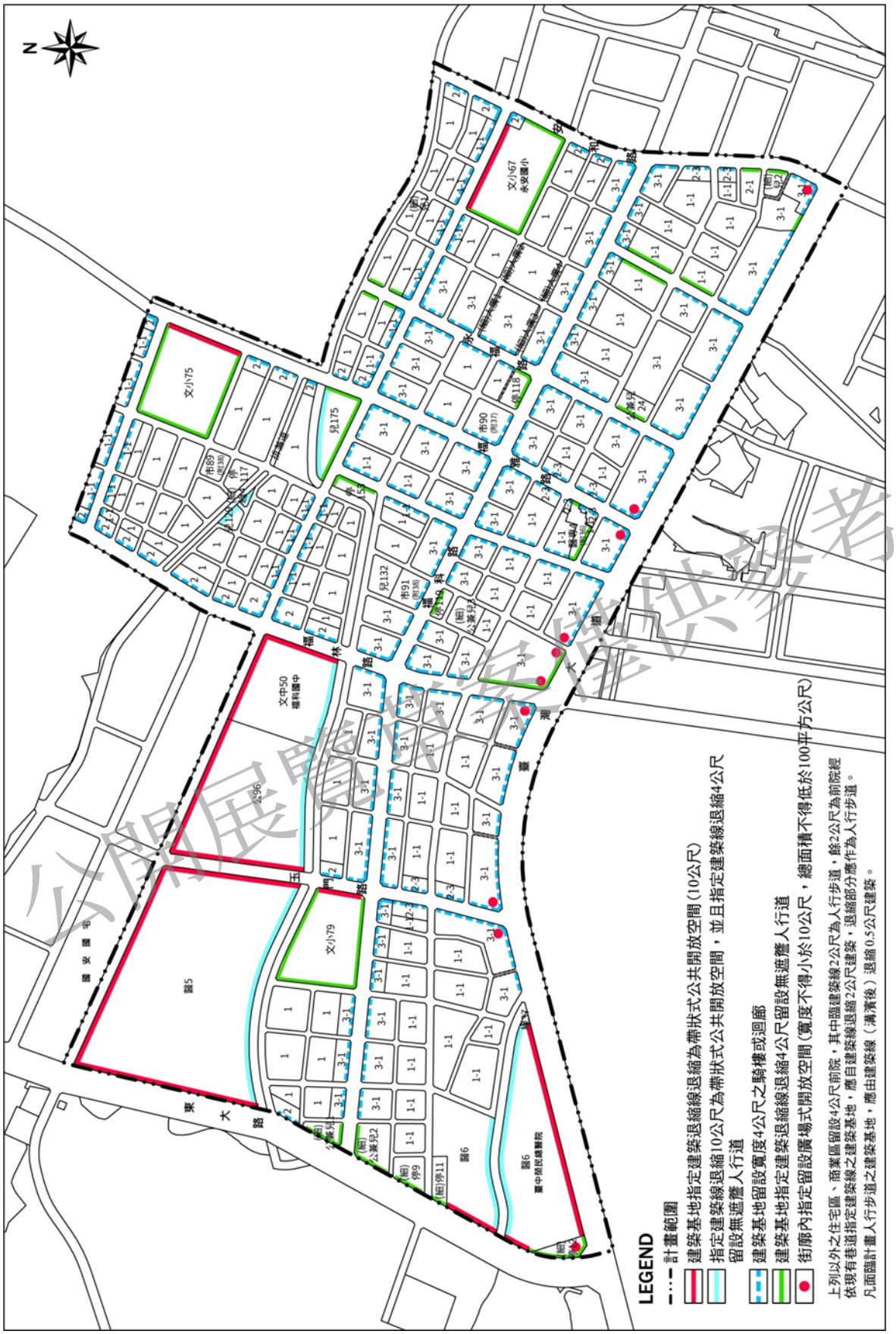
公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
(四)裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。 (五)裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。	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。	
第十八條 為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%： 一、基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，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。
第十九條 本計畫區不得做為容積移轉接受基地。	十五、本計畫區不得做為容積移轉接受基地。	點次調整。
第二十條 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	(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。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
者，面寬未達 5.5 公尺免留設側院；面寬為 5.5 至 7 公尺者，以扣除 5.5 公尺後剩餘部分作為側院。 (二)非屬重劃地區依規定應留設前院者，基地平均深度未達 13 公尺，面臨 7 公尺以上道路，經市府核准得留設騎樓，面臨未達 7 公尺道路，經市府核准得免退縮前院。 (三)未規定者另應依「臺中市畸零地使用自治條例」辦理。 二、本計畫區內建築物使用，除本要點發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。		2.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，爰刪除原條文第第一項第(三)及第二項。

公開展覽草案僅供參考



附圖 1　指定留設開放空間或騎樓、無遮簷人行道示意圖

1-30. 變更臺中市都市計畫（原哈林企業）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

本計畫區位置屬臺中市西屯區，位於西屯區市場用地（92）東南側，座落於西屯區福安段 223、224、222 地號等三筆土地，除北側緊鄰 50M-2（臺灣大道）外，其餘皆被綠地、住宅社區包圍，計畫面積 1.2125 公頃。

（二）計畫歷程

早期常有配合現況發展而規劃之零星工業區，且多夾雜在都市發展用地間，影響生活環境與都市發展，故為促進整體環境品質，市府著手進行「臺中市都市計畫工業區發展檢討規劃案」，將分布在臺中捷運路線旁之零星分布工業區與都市核心區工業區，列為優先檢討變更區，以改善環境並促進中部科學園區、臺中工業區、精密機械園區之聚集發展。本案係屬「臺中市都市計畫工業區發展檢討規劃案」優先檢討變更區，於 97 年 9 月 1 日經臺中市政府核准依「都市計畫法」第 27 條第 1 項第 4 款「為配合縣（市）興建之重大建設」辦理個案變更，後於 100 年 1 月 20 日由臺中市政府以府授都計字第 1000012037 號函公告發布實施細部計畫。

本計畫於 104 年 7 月發布實施「變更臺中市都市計畫（原哈林企業）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（原哈林企業）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（原哈林企業）細部計畫案	臺中市政府 100.1.20 府都計字第 1000012037 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（原哈林企業）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（原哈林企業）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 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、本要點依據都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。	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： 1.獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。 2.雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平行面基地相連之建築物。 3.連棟住宅：含有三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。 4.集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。 5.基地線：建築基地之界線。 6.前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。 7.後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。 8.側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。 9.基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。 10.基地寬度： (1)平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。 (2)最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。 11.前院：沿前面基地線之庭院。 其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度	(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
退縮。 12.後院：沿後面基地線之庭院。 13.側院：沿側面基地線留設一側之庭院。 14.前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。 15.後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離，但最小淨深度不得小於後院深度二分之一。 16.側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。 17.建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。 建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。 建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。		
(四)計畫區內之土地使用依下列規定予以細分： 1.第二種住宅區 2.第三種住宅區 3.公園兼兒童遊樂場用地 4.綠地用地 5.道路用地	三、計畫區內之土地使用依下列規定予以細分： (一)第二種住宅區 (二)第三種住宅區 (三)公園兼兒童遊樂場用地 (四)綠地用地 (五)道路用地	點次調整。
(五)住宅區之使用規定如下： 1.第二種住宅區：除限制工業、大型商場(店)、大型飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。 2.第三種住宅區：除限制工業、大型商場(店)、大型飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。	四、住宅區之使用規定如下： (一)第二種住宅區：除限制工業、大型商場(店)、大型飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。 (二)第三種住宅區：除限制工業、大型商場(店)、大型飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。	點次調整。
(六)各種使用分區土地應依下表規定建築使用：	五、各種使用分區土地應依下表規定建築使用：	1.點次調整。 2. 104 年「臺中市轄區內各都市計畫（含

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
<table><tr><th>項目</th><th>第二種住宅區</th><th>第三種住宅區</th></tr><tr><td>建蔽率(%)</td><td>60</td><td>55</td></tr><tr><td>容積率(%)</td><td>220</td><td>280</td></tr><tr><td>上限容積率(%)</td><td>330</td><td>420</td></tr><tr><td>高度比</td><td>1.5</td><td>1.5</td></tr><tr><td>前院深度(M)</td><td>4</td><td>4</td></tr><tr><td>後院深度(M)</td><td>3</td><td>3</td></tr><tr><td>備註</td><td colspan="2">1.基地面臨現有巷道免留設後院。 2.得與鄰近建築基地合併開發。</td></tr></table>	<table><tr><th>項目</th><th>第二種住宅區</th><th>第三種住宅區</th></tr><tr><td>建蔽率(%)</td><td>60</td><td>55</td></tr><tr><td>容積率(%)</td><td>220</td><td>280</td></tr><tr><td>上限容積率(%)</td><td>330</td><td>420</td></tr><tr><td>高度比</td><td>1.5</td><td>1.5</td></tr><tr><td>前院深度(M)</td><td>4</td><td>4</td></tr><tr><td>後院深度(M)</td><td>3</td><td>3</td></tr></table>註：得與鄰近建築基地合併開發。	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，故予以刪除原條文備註。
(七)留設開放空間之相關規定： 1.第三種住宅區面臨 50M-2 計畫道路側，應自建築線至少退縮 20 公尺以上作為開放空間使用；其餘應自建築線至少退縮 4 公尺以上作為無遮簷人行道。 2.建築物或建築群主要出入口應至少留設長寬 6 公尺以上之廣場式開放空間，且廣場式開放空間面積不得小於 200 平方公尺。 3.臨接綠地或公園兼兒童遊樂場用地部分，應至少留設一處廣場式開放空間，留設面積不得小於 100 平方公尺。廣場式開放空間總面積不得少於住宅區法定空地面積之 33%。 4.自計畫道路 50M-2 退縮 20 公尺至通路式開放空間等空間，最高僅得興建 3 層樓或 12 公尺以下之建築物。在通路式開放空間後始得興建高層建築。 5.通路式開放空間以連接鄰近道路系統，並供人車通行使用。為促進整體開發需要，應留設 8 公尺寬通路式開放空間(詳圖 5-2 道路系統規劃示意圖、圖 5-3 8 公尺寬之	六、留設開放空間之相關規定： (一)第三種住宅區面臨 50M-2 計畫道路側，應自建築線至少退縮 20 公尺以上作為開放空間使用；其餘應自建築線至少退縮 4 公尺以上作為無遮簷人行道。 (二)建築物或建築群主要出入口應至少留設長寬 6 公尺以上之廣場式開放空間，且廣場式開放空間面積不得小於 200 平方公尺。 (三)臨接綠地或公園兼兒童遊樂場用地部分，應至少留設一處廣場式開放空間，留設面積不得小於 100 平方公尺。廣場式開放空間總面積不得少於住宅區法定空地面積之 33%。 (四)自計畫道路 50M-2 退縮 20 公尺至通路式開放空間等空間，最高僅得興建 3 層樓或 12 公尺以下之建築物。在通路式開放空間後始得興建高層建築。 (五)通路式開放空間以連接鄰近道路系統，並供人車通行使用。為促進整體開發需要，應留設 8 公尺寬通路式開放空間(詳圖 5-2 道路系統規劃示意圖、圖 5-3 8 公尺寬之通路式開放空間剖面示意圖)。通路式開	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>通路式開放空間剖面示意圖)。通路式開放空間得允許作跨越設施使用，且該通路需符合「公路設計規範」之市區道路次要道路設計，縱坡度不得大於 12%、穿越最小淨高至少 4.6 公尺，如有變更設計時，須提經都市設計審查委員會審議。並無條件供民眾使用，及配合公用設備、市政建設需要提供工程建設使用，並由開發業者負擔管理維護責任。
6.通路式開放空間上空僅得作通道使用，並在使用執照註明。
7.開放空間應能與公園兼兒童遊樂場用地、綠地等公共設施連接(詳圖 6-1 留設開放空間位置示意圖)，若變更開放空間留設位置需提經臺中市政府都市設計審議委員會審議。</td><td>放空間得允許作跨越設施使用，且該通路需符合「公路設計規範」之市區道路次要道路設計，縱坡度不得大於 12%、穿越最小淨高至少 4.6 公尺，如有變更設計時，須提經都市設計審查委員會審議。並無條件供民眾使用，及配合公用設備、市政建設需要提供工程建設使用，並由開發業者負擔管理維護責任。
(六)通路式開放空間上空僅得作通道使用，並在使用執照註明。
(七)開放空間應能與公園兼兒童遊樂場用地、綠地等公共設施連接(詳圖 6-1 留設開放空間位置示意圖)，若變更開放空間留設位置需提經臺中市政府都市設計審議委員會審議。</td><td></td></tr>
<tr><td>(八)停車空間設置標準依下列規定：
1.建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 100 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛；第二類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺設置 1 輛，超過部分每 150 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛。
2.依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在 5 輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。
3.其餘依「建築技術規則」停車空間相關規定辦理。
<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、</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</td></tr>
</table></td><td>七、停車空間設置標準依下列規定：
(一)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。
2.(刪除)
(二)其餘依「建築技術規則」停車空間相關規定辦理。
<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。</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。</td></tr>
</table>

公開展覽草案供參考

原條文				修訂後條文	說明
	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。		50 平方公尺應設置 1 輛。		
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物。	150 平方公尺以下部分。	免設。		
		超過 150 平方公尺部分。	每 150 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛。		
(九)景觀及綠化原則： 1.建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。 2.建築基地內之法定空地所栽植之樹種，需依「臺中市適用的行道樹樹種核定表」選取。				八、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，建築基地內之法定空地所栽植之樹種，需依「臺中市適用的行道樹樹種核定表」選取。	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 1 款。
(十)有關計畫區內設置招牌、廣告物依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」相關規定辦理。				(刪除)	招牌廣告物依專法管制，故予以刪除。
(十一)容積獎勵之相關規定： 1.為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10%為限。 (1)私人捐獻或設置圖書館、博物				九、容積獎勵之相關規定： (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，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、	點次調整。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
館、藝術中心，兒童、青少年、勞工、老人等活動中心，景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在100平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。 (2)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。 2.建築基地之容積包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於基準容積之1.5倍。 3.不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定。	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。 (二)建築基地之容積包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於基準容積之1.5倍。 (三)不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定。	
(十二)本計畫區劃設之公共設施用地、建築用地及臨接綠地之建築開發行為，其建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送「臺中市政府都市設計審議委員會」審議同意後，始准依法申請建照施工。	十、本計畫區劃設之公共設施用地、建築用地及臨接綠地之建築開發行為，其建築基地細分規模、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。	1.點次調整。 2.都市設計審議項目依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第六點規定修訂。
(十三)為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之20%或15%： 1.基地面積500平方公尺以上，30年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中30年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，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	(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
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。		

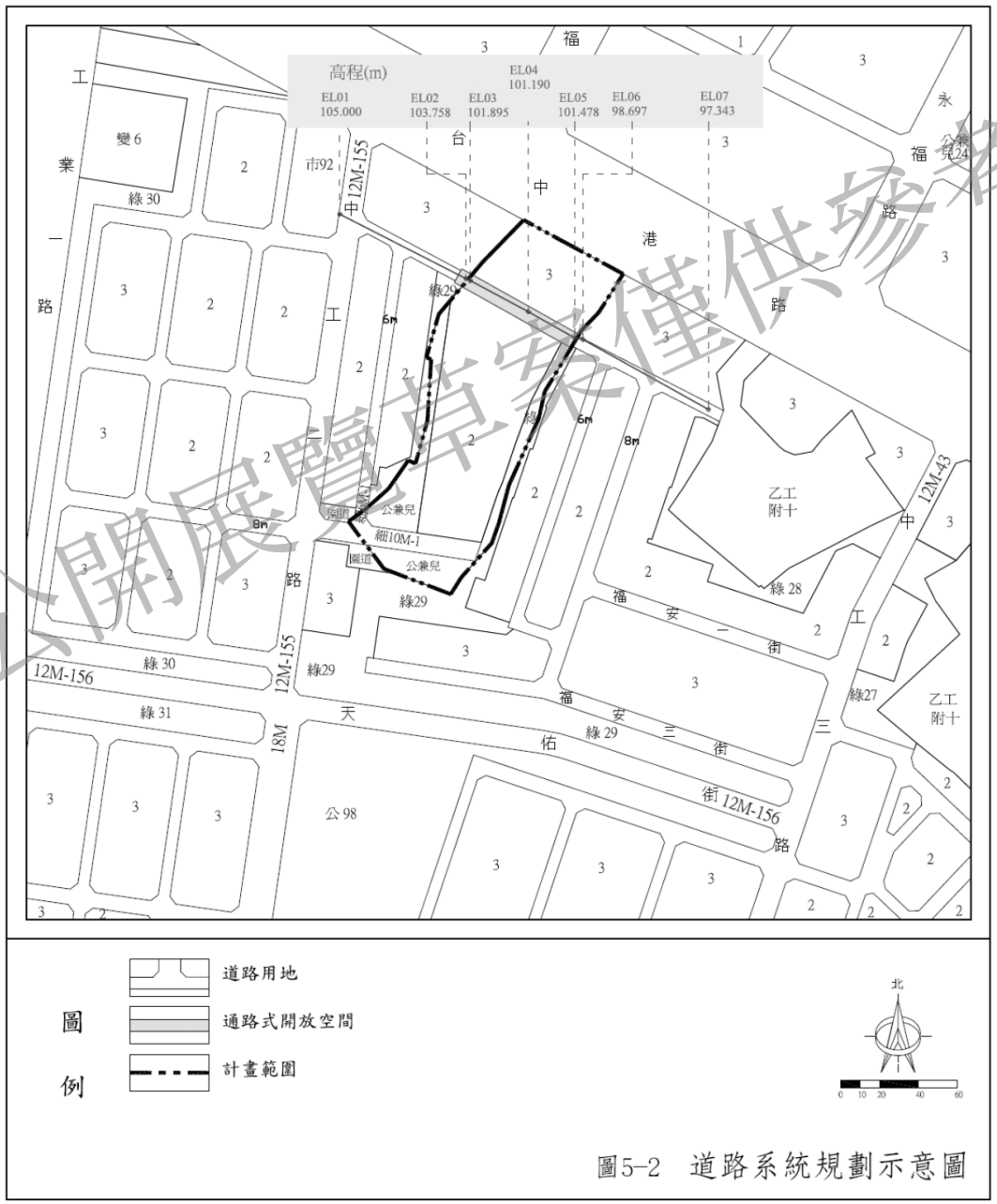


圖5–2　道路系統規劃示意圖

公開展覽草案僅供參考

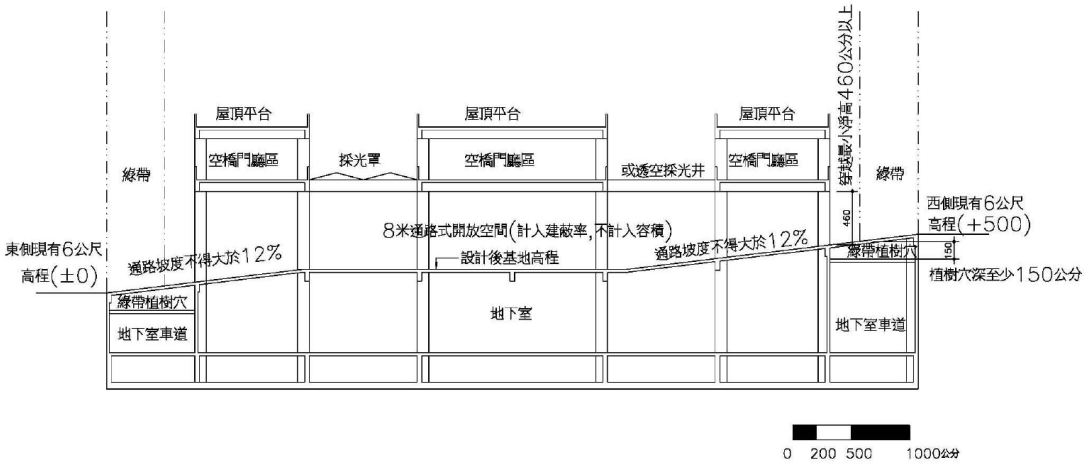
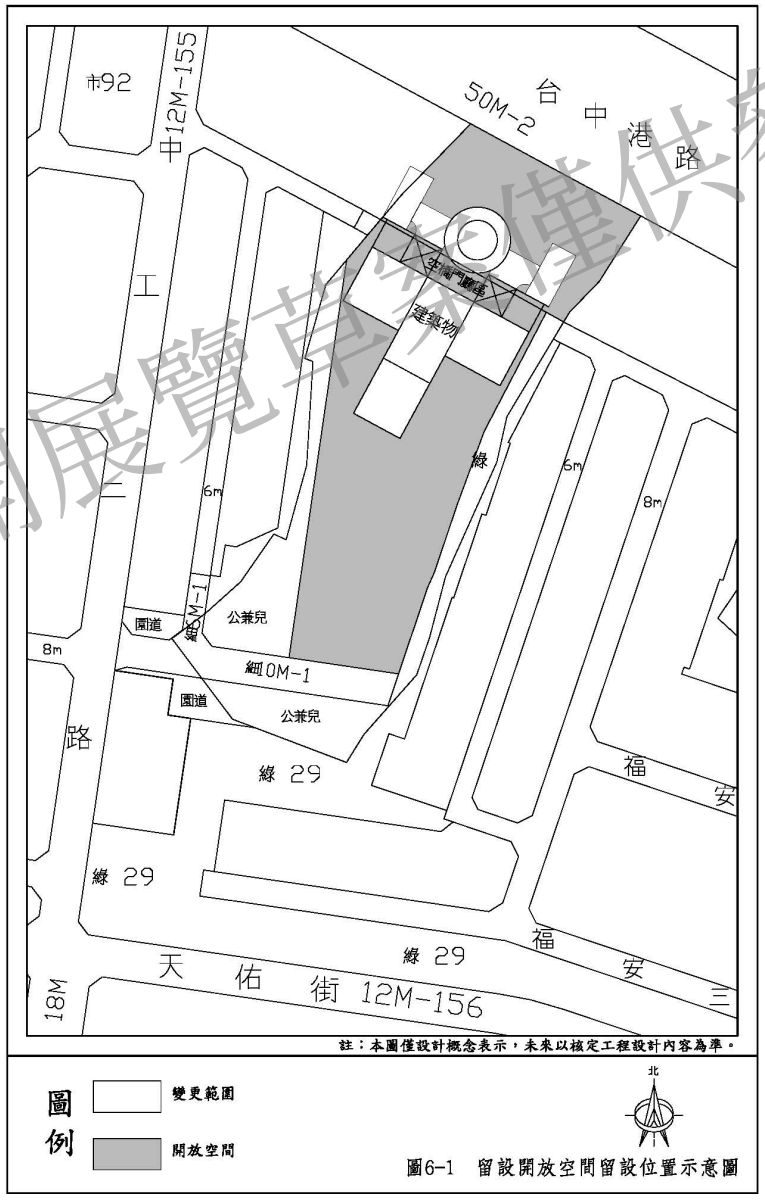


圖 5-3　8 公尺寬之通路式開放空間剖面示意圖



公開展覽專案僅供參考

1-31. 變更臺中市都市計畫（工業住宅社區）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西屯區，南以台中工業區為界，西邊臨接東海大學，北與臺灣大道相接，東以廟前圳為界，面積約為 68.66 公頃。

（二）計畫歷程

本細部計畫於 90 年 5 月 14 日以府工都字第 59994 號函發布實施，其後曾辦理 2 次土地使用分區管制要點專案通盤檢討，並於 106 年 11 月完成第一次通盤檢討，嗣後無涉變更。

臺中市都市計畫（工業住宅社區）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（工業住宅社區）細部計畫案	臺中市政府 90.5.14 府工都字第 59994 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（工業住宅社區）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
五	變更臺中市都市計畫（工業住宅社區）細部計畫（第一次通盤檢討）案	臺中市政府 106.11.15 府授都計字第 1060245323 號

（三）變更內容及理由

臺中市都市計畫（工業住宅社區）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、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：	(刪除)	用語定義依「臺

公開展覽資料僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
(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 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。 (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 1/2。 (十)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 2 條以上道路者，得任選 1 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。		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、本計畫區劃分下列各種分區，其劃設目的如下： (一)第二種住宅區(簡稱住二)：為維護較高之實質居住環境水準，供設置各式住宅及日常用品零售業或服務業等使用，並禁止工業與大型之商業等使用而劃定之住宅區。 (二)第三種住宅區(簡稱住三)：為維護	三、本計畫區劃分下列各種分區，其劃設目的如下： (一)第二種住宅區(簡稱住二)：為維護較高之實質居住環境水準，供設置各式住宅及日常用品零售業或服務業等使用，並禁止工業與大型之商業等使用而劃定之住宅區。 (二)第三種住宅區(簡稱住三)：為維護中等之實質居住環境水準，供設置	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>中等之實質居住環境水準，供設置各式住宅及一般零售業等使用，維持稍高之人口密度與建築密度而劃定之住宅區。</td><td>各式住宅及一般零售業等使用，維持稍高之人口密度與建築密度而劃定之住宅區。</td><td></td></tr>
<tr><td>五、住宅區使用限制如下：
(一)第二種住宅區除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
(二)第三種住宅區依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。</td><td>四、住宅區使用限制如下：
(一)第二種住宅區除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
(二)第三種住宅區依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。</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、變電所用地</td><td>40</td><td>200</td></tr><tr><td>市場用地</td><td>60</td><td>240</td></tr><tr><td>文中用地</td><td>50</td><td>150</td></tr><tr><td>公園、兒童遊樂場用地</td><td>15</td><td>30</td></tr><tr><td>停車場</td><td>70</td><td>不予規定</td></tr></table></td><td>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：
<table><tr><th>公共設施</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr><tr><td>機關、變電所用地</td><td>40</td><td>200</td></tr><tr><td>市場用地</td><td>60</td><td>240</td></tr><tr><td>文中用地</td><td>50</td><td>150</td></tr><tr><td>公園、兒童遊樂場用地</td><td>15</td><td>30</td></tr><tr><td>停車場</td><td>70</td><td>不予規定</td></tr></table></td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td>七、本計畫區內各類住宅區、加油站專用區之建蔽率、容積率、高度比及院落深度等規定詳如下表：
<table><tr><th rowspan="2">項目</th><th colspan="2">住宅區</th><th rowspan="2">加油站專用區</th></tr><tr><th>住二</th><th>住三</th></tr><tr><td>建蔽率(%)</td><td>60</td><td>55</td><td>40</td></tr><tr><td>容積率(%)</td><td>220</td><td>280</td><td>120</td></tr><tr><td>高度比</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>-</td></tr><tr><td>後院深度(M)</td><td>3</td><td>3</td><td>-</td></tr></table>備註：基地面臨現有巷道免留設後院。</td><td>六、本計畫區內各類住宅區、加油站專用區之建蔽率、容積率、高度比及院落深度等規定詳如下表：
<table><tr><th rowspan="2">項目</th><th colspan="2">住宅區</th><th rowspan="2">加油站專用區</th></tr><tr><th>住二</th><th>住三</th></tr><tr><td>建蔽率(%)</td><td>60</td><td>55</td><td>40</td></tr><tr><td>容積率(%)</td><td>220</td><td>280</td><td>120</td></tr><tr><td>高度比</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>-</td></tr><tr><td>後院深度(M)</td><td>3</td><td>3</td><td>-</td></tr></table>備註:基地於本要點發布前(90 年 5 月 14 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>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，故予以刪除原條文備註。
3.依「臺中市通</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></td><td></td><td>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>八、騎樓與建築退縮規定：
本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下：
(一)住宅區及市場用地凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或 4 公尺無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線退縮 0.5 公尺建築。
(二)公共設施用地凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮 4 公尺為無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線退縮 0.5 公尺建築。
(三)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。</td><td>七、騎樓與建築退縮規定：
本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下：
(一)住宅區及市場用地凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或 4 公尺無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線退縮 0.5 公尺建築。
(二)公共設施用地凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮 4 公尺為無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線退縮 0.5 公尺建築。
(三)(刪除)</td><td>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(三)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 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。</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 FA(㎡)</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</td></tr>
</table>

公開展覽草案理由參考

<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><td>用途</td><td></td><td></td></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>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、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 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，並得依建築技術規則建築設計施工篇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>(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>
<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。</td><td>九、空地綠美化獎勵措施：
(一)為維護都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之基地，基地面積超過 330 平方公尺，得由土地所有權人擬定綠、美化計畫向本府提出空地綠美化獎勵之申請。
(二)前項綠美化之期間應連續 3 年以上維持至申報開工前不得間斷，並應每半年將綠美化之情形報本府備查，綠美化應以開放供公眾使用為原則，但為管理需要經核准得設置穿透性圍籬，如鐵絲網或木格柵。
(三)前項獎勵經建造執照預審委員會核定，得於原來之法定容積率加上最</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
(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%)	高 5%之容積率。(例如：原法定容積率 280%，經獎勵後最高增為 285%)	
十二、有關計畫區內設置招牌、廣告物之限制及管理方式，由本府另訂之。	(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。
十四、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設	(刪除)	簡易都更依「臺中市通案性土地使用分區管

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
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 1/2，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 1/2，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 1/2，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和 1/2，得申請獎勵基準容積之 15%。 (三)經全部土地所有權人同意。 (四)建築配置時，應自基地退縮 2 側，包括基地後側及側面，側面得選擇 1 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。		制事項表」第七點規定辦理，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，爰刪除原條文。

公開展覽草案僅供參考

1-32. 變更臺中市都市計畫（原榮信紡織公司）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海大學牧場東側，工業區一路與天保街交接處附近，即原為榮信紡織廠及嗣後之遠太運動器材公司，包括西屯區福安段 788-1 等 24 筆地號之全部土地及 791 地號之部分土地，面積約為 1.5194 公頃。

（二）計畫歷程

本計畫係 94 年依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及都市計畫工業區檢討變更審議規範，辦理「臺中市都市計畫變更工業區為住宅區（原榮信紡織公司）案」暨「擬定臺中市都市計畫（原榮信紡織公司）細部計畫」。本計畫於 104 年 7 月發布實施「變更臺中市都市計畫（原榮信紡織公司）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（原榮信紡織公司）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（原榮信紡織公司）細部計畫案	臺中市政府 94.2.2 府都計字第 0940019722 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（原榮信紡織公司）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（原榮信紡織公司）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。

公開展覽版參考

原條文	修訂後條文	說明
三、本要點用語定義如下： 1.獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。 2.雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平面基地相連之建築物。 3.連棟住宅：含有三個以上左右以牆相連之住宅單位，各住宅單位有單獨出入之通路，不需經過他人土地而自由進出之建築物。 4.集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。 5.基地線：建築基地之界線。 6.前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。 7.後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。 8.側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。 9.前院：沿前面基地線之庭院。其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。 10.後院：沿後面基地線之庭院。 11.側院：沿側面基地線留設一側之庭院。 12.前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。 13.後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離。 14.側院寬度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。	(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。
四、住宅區之使用限制如下： 1.第二種住宅區除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區之相關規定管制之。 2.第三種住宅區依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區之相關規定管制之。	三、住宅區之使用限制如下： 1.第二種住宅區除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區之相關規定管制之。 2.第三種住宅區依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區之相關規定管制之。	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、兒童遊樂場用地之建蔽率不得超出15%，容積率不得超出40%。</td><td>四、兒童遊樂場用地之建蔽率不得超出15%，容積率不得超出40%。</td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td>六、本計畫區內各類住宅區建築物之建築密度應同時符合下列各項最高及最小之規定：
<table>
<tr><th rowspan="2">項目</th><th colspan="2">住宅區</th><th rowspan="2">備註</th></tr>
<tr><th>住二</th><th>住三</th></tr>
<tr><td>最高建蔽率(%)</td><td>60</td><td>55</td><td></td></tr>
<tr><td>基準容積率(%)</td><td>220</td><td>280</td><td></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>4</td><td>4</td><td>臨工業一路之基地得留設騎樓</td></tr>
<tr><td>最小後院深度(公尺)</td><td>3</td><td>3</td><td>得兼做防火間隔</td></tr>
</table></td><td>五、本計畫區內各類住宅區建築物之建築密度應同時符合下列各項最高及最小之規定：
<table>
<tr><th rowspan="2">項目</th><th colspan="2">住宅區</th><th rowspan="2">備註</th></tr>
<tr><th>住二</th><th>住三</th></tr>
<tr><td>最高建蔽率(%)</td><td>60</td><td>55</td><td></td></tr>
<tr><td>基準容積率(%)</td><td>220</td><td>280</td><td></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>4</td><td>4</td><td>臨工業一路之基地得留設騎樓</td></tr>
<tr><td>最小後院深度(公尺)</td><td>3</td><td>3</td><td>得兼做防火間隔</td></tr>
</table></td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td>七、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之10%為限：
(一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。</td><td>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>點次調整。</td></tr>
<tr><td>八、開放空間：
為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設兒童遊樂場用地外，另規定如下：
第三種住宅區建築時應由建築線向內側退縮4公尺，其中臨建築線之2公尺為人行步道，並得列入前院深度及法定空地計算，餘2公尺為建築物前院。</td><td>七、開放空間：
為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設兒童遊樂場用地外，另規定如下：
第三種住宅區建築時應由建築線向內側退縮4公尺，其中臨建築線之2公尺為人行步道，並得列入前院深度及法定空地計算，餘2公尺為建築物前院。</td><td>點次調整。</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：
1.住宅區建築物應附設停車空間，按</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：
1.住宅區建築物樓地板面積225平方</td><td>1.點次調整。
2.依停車空間留設標準原意，調整條文</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>以每達 150 平方公尺之樓地板面積，須設置 1 輛停車位計算，其餘數部分超過 75 平方公尺，需增設 1 輛停車位。
2.依前述規定計算應留設之停車位在 4 輛以下及既有建物無法增設者，得繳納代金，並依本府繳納代金辦法辦理。
3.前述以外之規定應依建築技術規則設計施工編第 59 條之規定辦理。</td><td>公尺以下須設置 1 輛停車位，超過部分每 150 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≤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：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。
2.(刪除)
3.前述以外之規定應依建築技術規則相關規定辦理。</td><td>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>十、景觀及綠化原則：
1.建築物臨接或面向兒童遊樂場及開放空間部份，不得設置鐵窗、及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。
2.同一棟建築物之電視天線應為共同天線設置之。
3.本計畫區公共開放空間及建築法定空地，應依下列規定實施綠化：建築基地內之法定空地採綜合設計放寬規定所應留設之開放空間，應栽植花、草、樹木子以綠化，其綠化工程應納入建築設計圖說，於請領建造執照時一併核定之，並於工程完成經勘驗合格後，始得核發使用執照。應予綠化之開放空間庭院及空地，其不透水舖面所佔面積應在二分之一以下，且應栽植高度 2 公尺以上之喬木，其數量計算以平均每 25 平方公尺種植 1 棵為原則，但屋頂、室內及地下開放空間不在此限。</td><td>九、景觀及綠化原則：
1.建築物臨接或面向兒童遊樂場及開放空間部份，不得設置鐵窗、及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。
2.同一棟建築物之電視天線應為共同天線設置之。
3.本計畫區公共開放空間及建築法定空地，應依下列規定實施綠化：建築基地內之法定空地採綜合設計放寬規定所應留設之開放空間，應栽植花、草、樹木子以綠化，其綠化工程應納入建築設計圖說，於請領建造執照時一併核定之，並於工程完成經勘驗合格後，始得核發使用執照。應予綠化之開放空間庭院及空地，其不透水舖面所佔面積應在二分之一以下，且應栽植高度 2 公尺以上之喬木，其數量計算以平均每 25 平方公尺種植 1 棵為原則，但屋頂、室內及地下開放空間不在此限。</td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td>十一、公共設施用地，如依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定作多目標使用時，以供作非營業性之公共使用者為限，其項目如下：A、管理單位辦公場所。B、</td><td>十、公共設施用地，如依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定作多目標使用時，以供作非營業性之公共使用者為限，其項目如下：A、管理單位辦公場所。B、電信、有線、</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
電信、有線、無線設備、機房及天線。C、民眾活動中心。E、運動康樂設施。F、地下興建上下水道抽、揚水站、截流站、污水處理設施、雨水貯留設施及必要之機電設施，地上興建管理室。G、地下興建資源回收站。	無線設備、機房及天線。C、民眾活動中心。E、運動康樂設施。F、地下興建上下水道抽、揚水站、截流站、污水處理設施、雨水貯留設施及必要之機電設施，地上興建管理室。G、地下興建資源回收站。	
十二、本計畫區內應提送都市設計審議範圍： (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。 (二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。 (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。 (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。 (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。 前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。	(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。
十三、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%： 1.基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造	(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
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。		
附註： l.本案另訂有協議書，協議書內容併同列入本管制要點。 2.未來綠地開發時應考量排水問題。	附註： l.本案另訂有協議書，協議書內容併同列入本管制要點。 2.未來綠地開發時應考量排水問題。	同原條文。

公開展覽草案僅供參考

1-33. 變更臺中市都市計畫（南屯區寶山段 1032 等地號住宅區）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南屯區之北側，北側臨文山北巷、西側為農業區、南側臨近五權西路三段、東側臨忠勇路，本計畫區鄰近南屯交流道，以及文山春社地區細部計畫範圍，計畫範圍包括臺中市南屯區寶山段 1032 地號等 10 筆土地，計畫面積約 2.1380 公頃。

（二）計畫歷程

本計畫區位於高速公路南屯交流道附近，周邊並有 6.52 公頃之公園兼體育場用地，原為民國 60 年間所興建之老舊廠房，係於民國 75 年第一次通盤檢討時由農業區變更為零星工業區。由於產業變遷及工業區集中管理趨勢，工廠遷移土地閒置，廠區破舊廠房亦與環境景觀格格不入，因此辦理主要計畫變更土地使用分區，由零星工業區變更為住宅區，並配合擬定細部計畫，於 101 年 10 月 2 日以府授都計字第 1010165538 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（南屯區寶山段 1032 等地號住宅區）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」，並於 108 年 2 月完成第一次通盤檢討案。本計畫都市計畫發布實施歷程如下表。

臺中市都市計畫（南屯區寶山段 1032 等地號住宅區）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（南屯區寶山段 1032 等地號住宅區）細部計畫案	臺中市政府 101.10.02 府授都計字第 1010165538 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（南屯區寶山段 1032 等地號住宅區）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)〕專案通盤檢討案	臺中市政府 104.7.22 府授都計字第 1040156066 號
四	變更臺中市都市計畫（南屯區寶山段 1032 等地號住宅區）細部計畫（第一次通盤檢討）案	臺中市政府 108.2.15 府授都計字第 1070322694 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（南屯區寶山段 1032 等地號住宅區細部計畫）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 32 條、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、用語定義 (一)基地線：建築基地之界線。 (二)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。 (三)後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。 (四)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。 (五)前院：沿前面基地線之庭院。其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。 (六)後院：沿後面基地線之庭院。 (七)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。 (八)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。 (九)後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離，但最小淨深度不得小於後院深度二分之一。 (十)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一	(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>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。</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>四、本細部計畫區內住宅區，皆劃設為第三種住宅區，除限制工業、大型商場(店)、飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區之相關規定管制。</td><td>三、本細部計畫區內住宅區，皆劃設為第三種住宅區，除限制工業、大型商場(店)、飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區之相關規定管制。</td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td>五、本計畫住宅區之建築基地應符合下列各項規定：
<table><tr><th>項目</th><th>第三種住宅區(住3)</th><th>備註</th></tr><tr><td>最高建蔽率(%)</td><td>55</td><td></td></tr><tr><td>基準容積率(%)</td><td>280</td><td></td></tr><tr><td>上限容積率(%)</td><td>420</td><td></td></tr><tr><td>最高高度比</td><td>1.5</td><td></td></tr><tr><td>最小前院深度(m)</td><td>4</td><td></td></tr><tr><td>最小後院深度(m)</td><td>3</td><td>得兼做防火間隔</td></tr></table></td><td>四、本計畫住宅區之建築基地應符合下列各項規定：
<table><tr><th>項目</th><th>第三種住宅區(住3)</th><th>備註</th></tr><tr><td>最高建蔽率(%)</td><td>55</td><td></td></tr><tr><td>基準容積率(%)</td><td>280</td><td></td></tr><tr><td>上限容積率(%)</td><td>420</td><td></td></tr><tr><td>最高高度比</td><td>1.5</td><td></td></tr><tr><td>最小前院深度(m)</td><td>4</td><td></td></tr><tr><td>最小後院深度(m)</td><td>3</td><td>得兼做防火間隔</td></tr></table></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使用管制如下：
<table><tr><th>項目</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr><tr><td>兒童遊樂場用地</td><td>15</td><td>40</td><td>得供農路通行使用</td></tr><tr><td>廣場兼停車場用地</td><td>10</td><td>20</td><td>1.得供農路通行使用
2.至少應提供16部汽車停車格位</td></tr></table></td><td>五、本計畫區內各項公共設施用地之使用管制如下：
<table><tr><th>項目</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr><tr><td>兒童遊樂場用地</td><td>15</td><td>40</td><td>得供農路通行使用</td></tr><tr><td>廣場兼停車場用地</td><td>10</td><td>20</td><td>1.得供農路通行使用
2.至少應提供16部汽車停車格位</td></tr></table></td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td>七、為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區內住宅區，應自計畫道路退縮4公尺以上建築，並留設為無遮簷人行道；鄰接公共設施範圍應配合留設人行空間。</td><td>六、為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區內住宅區，應自計畫道路退縮4公尺以上建築，並留設為無遮簷人行道；鄰接公共設施範圍應配合留設人行空間。</td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td>八、本計畫區建築基地得適用「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定，移入容積以基準容積30%為上限；但不得適用建築技術規則有關開放空間及增</td><td>七、本計畫區建築基地得適用「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定，移入容積以基準容積30%為上限；但不得適用建築技術規則有關開放空間及增</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
設停車空間容積獎勵規定。	設停車空間容積獎勵規定。	
九、本計畫區位於公園兼體育場用地對面，為符合重大建設週邊環境景觀改善，並推動節能減碳綠建築，基地開發經臺中市政府都市設計審議委員會審查同意後，適用下列容積獎勵措施： (一)公益性設施獎勵措施(除經劃設為都市更新單元之地區外，另依都市更新條例規定辦理外)：私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益或設施之起造人。其獎勵額度以基準容積 10%為上限。 (二)景觀住宅獎勵措施：為提高建築視野景觀，提高基地綠覆率，本計畫區建築基地建蔽率縮減至 40%以下，其餘空間並有 60%以上植栽綠化者，得給予容積獎勵，其獎勵額度以基準容積 10%為上限。 (三)節能減碳綠建築獎勵措施：建築基地及建築物採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，得給予容積獎勵，其獎勵額度以基準容積 10%為上限。	八、本計畫區位於公園兼體育場用地對面，為符合重大建設週邊環境景觀改善，並推動節能減碳綠建築，基地開發經臺中市政府都市設計審議委員會審查同意後，適用下列容積獎勵措施： (一)公益性設施獎勵措施(除經劃設為都市更新單元之地區外，另依都市更新條例規定辦理外)：私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益或設施之起造人。其獎勵額度以基準容積 10%為上限。 (二)景觀住宅獎勵措施：為提高建築視野景觀，提高基地綠覆率，本計畫區建築基地建蔽率縮減至 40%以下，其餘空間並有 60%以上植栽綠化者，得給予容積獎勵，其獎勵額度以基準容積 10%為上限。 (三)節能減碳綠建築獎勵措施：建築基地及建築物採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，得給予容積獎勵，其獎勵額度以基準容積 10%為上限。	點次調整。
十、停車空間 本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定： (一)建築技術規則設計施工篇第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部份每 100 平方公尺設置一輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置一輛。 (二)第二類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部份每 150 平方公尺設置一輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置一輛。 (三)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。	九、停車空間 本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定： (一)建築技術規則設計施工篇第 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。 (二)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。 建築物用途 | 總樓地板面積 FA(㎡) | 設置標準	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。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
	<table><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。	
十一、景觀及綠化原則 (一)建築物臨接或面向廣場、公園、兒童遊樂場、公園兼兒童遊樂場、綠地、人行步道及開放空間部份，不得設置鐵窗、及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。 (二)本計畫區公共開放空間及建築法定空地應實施綠化。建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。其綠化工程應納入建築設計圖說，於請領建造執照時一併核定之，並於工程完成經勘驗合格後，始得核發使用執照。 (三)建築物如有設置圍牆必要者，其圍牆應採鏤空設計，所設之圍牆高度不得超過 2 公尺，其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆且視覺穿透率不得低於 40%。	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)建築物臨接或面向廣場、公園、兒童遊樂場、公園兼兒童遊樂場、綠地、人行步道及開放空間部份，不得設置鐵窗、及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。 (二)(刪除) (二)建築物如有設置圍牆必要者，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），其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆且視覺穿透率不得低於 40%。	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。 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。
十二、招牌廣告物 有關計畫區內設置招牌、廣告物	(刪除)	招牌廣告物依專法管制，故予

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
之限制及管理方式，依臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法相關規定辦理。		以刪除。
十三、計畫區內所有建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送「臺中市政府都市設計審議委員會」審議同意後，始准依法申請建照施工。	十一、計畫區內所有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。	1.點次調整。 2.都市設計審議項目依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第六點規定修訂。
十四、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%： (一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。 (二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。 (三)經全部土地所有權人同意。 (四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。 (五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。	(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。
十五、本案計畫範圍如有文化資產請依下列方式辦理： (一)依據文化資產保存法第 50 條及遺址監管保護辦法第 8 條規定營建工程	十二、本案計畫範圍如有文化資產請依下列方式辦理： (一)依據文化資產保存法第 50 條及遺址監管保護辦法第 8 條規定營建工程	點次調整。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
或其他開發行為進行前，發現疑似遺址時，應即停止工程或開發行為之進行，並通報臺中市政府邀請考古學者專家、學術或專業機構進行會勘或專案研究評估。 (二)另依文化資產保存法第75條營建工程或其他開發行為進行中，發現具古物價值者，應即停止工程或開發行為之進行，並報請臺中市政府依有關程序辦理。 (三)計畫範圍外「寶山洗衣窟」考量其地方文化特色、社區外通路開闢應以不影響保存洗衣窟為原則(包括保存洗衣行為及洗衣處所)。	或其他開發行為進行前，發現疑似遺址時，應即停止工程或開發行為之進行，並通報臺中市政府邀請考古學者專家、學術或專業機構進行會勘或專案研究評估。 (二)另依文化資產保存法第75條營建工程或其他開發行為進行中，發現具古物價值者，應即停止工程或開發行為之進行，並報請臺中市政府依有關程序辦理。 (三)計畫範圍外「寶山洗衣窟」考量其地方文化特色、社區外通路開闢應以不影響保存洗衣窟為原則(包括保存洗衣行為及洗衣處所)。	
十六、住宅區得視需要分街廓或適當基地規模開發，惟應於本計畫年期民國115年12月31日前取得使用執照完成相關建設開發，若未能於期限內開闢使用，應配合主要計畫通盤檢討為原使用分區或適當之使用分區。	十三、住宅區得視需要分街廓或適當基地規模開發，惟應於本計畫年期民國115年12月31日前取得使用執照完成相關建設開發，若未能於期限內開闢使用，應配合主要計畫通盤檢討為原使用分區或適當之使用分區。	點次調整。

公開展覽草案僅供參考

圖 6-6 鏤空圍牆示意參考圖

1-34. 變更臺中市都市計畫（部分農業區為零星工業區）(配合天源義記機械股份有限公司擴廠）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

本計畫區位於臺中市南屯區、南屯交流道附近，計畫範圍包括臺中市南屯區寶山段 990、991、992 地號等 3 筆土地，計畫面積為 0.2283 公頃。

（二）計畫歷程

為提昇生產力，擴大廠區土地，申請人「天源義記機械股份有限公司」基於廠區內土地使用空間已達飽和狀態,已無工業區可供擴建,經取得毗鄰土地 990、991、992 地號等 3 筆土地所有權人同意後，向經濟部提出擴廠計畫，經經濟部民國 98 年 10 月 1 日經授工字第 09820414370 號函認定符合「附加產值高之投資事業」之標準，遂依「都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款」之規定，辦理個案變更都市計畫併同擬定細計畫。

本計畫於 103 年 10 月 27 日由臺中市政府以府授都計字第 10302119691 號公告發布實施「擬定臺中市都市計畫（部分農業區為零星工業區)(配合天源義記機械股份有限公司擴廠）細部計畫案」，嗣後無涉變更。

（三）變更內容及理由

臺中市都市計畫（部分農業區為零星工業區)(配合天源義記機械股份有限公司擴廠）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 22 條及都市計畫法臺灣省施行細則第 35 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。	因應直轄市改制升格，制定都市計畫法地方自治條例，配合修正法源依據。
--	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、零星工業區之建蔽率不得超過 65%，容積率不得超過 200%。	三、零星工業區之建蔽率不得超過 65%，容積率不得超過 200%。	點次調整。
三、綠地應植栽綠化，以複層植栽方式種植草皮、灌木及喬木，以收隔音與綠美化之效益。綠地之規劃設計內容應於發布實施前，送經臺中市政府建設局審核通過並興闢完成。	四、綠地應植栽綠化，以複層植栽方式種植草皮、灌木及喬木，以收隔音與綠美化之效益。綠地之規劃設計內容應於發布實施前，送經臺中市政府建設局審核通過並興闢完成。	點次調整。
四、本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。	(刪除)	併入修訂後條文第二點。

公開展覽草案僅供參考

1-35. 變更臺中市都市計畫（文山及春社里地區）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

本計畫區行政範圍屬臺中市南屯區，包括寶山里、文山里、春社里及春安里之部分，北臨五權西路三段、東側鄰接農業區與部分山子腳幹線排水，南至同安厝坑幹線排水，西與精密機械科技創新園區相鄰，計畫面積約 129.91 公頃。

（二）計畫歷程

文山及春社里地區細部計畫於 91 年 11 月 6 日發布實施，於 99 年 5 月及 107 年 6 月完成第一次及第二次通盤檢討。第二次通盤檢討後，迄今辦理 1 件個案變更案。都市計畫發布實施歷程如下表。

臺中市都市計畫（文山及春社里地區）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	擬定臺中市都市計畫（文山及春社里地區）細部計畫案	臺中市政府 91.11.6 府工都字第 0910166031 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（已騰空眷村土地變更）細部計畫（公共設施部分）案	臺中市政府 97.1.8 府都計字第 0970002469 號
四	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）案	臺中市政府 98.9.1 府都計字第 0980208889 號
五	變更臺中市都市計畫（文山及春社里地區）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 0990122095 號
六	變更臺中市都市計畫（文山及春社里地區）細部計畫（配合建功自辦市地重劃區個案變更）案	臺中市政府 100.10.13 府授都計字第 1000101658 號
七	變更臺中市都市計畫（文山及春社里地區）細部計畫（配合建功自辦市地重劃區修正計畫道路寬度及土地使用管制要點）案	臺中市政府 102.3.12 府授都計字第 1020038376 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（文山及春社里地區）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
十	變更臺中市都市計畫（文山及春社里地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案	臺中市政府 107.6.12 府授都計字第 1070124668 號
十一	變更臺中市都市計畫（文山及春社里地區）細部計畫（配合南屯區春安段 293 地號等 6 筆土地容積調派調整部分第二種住宅區為第三之二種住宅區）案	臺中市政府 109.2.10 府授都計字第 1090023004 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（文山及春社里地區）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)第二種住宅區除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
(二)第三之二種住宅區與第五種住宅區依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
(三)第一種商業區依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。</td><td>三、住宅區及商業區之使用限制如下：
(一)第二種住宅區除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
(二)第三之二種住宅區與第五種住宅區依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
(三)第一種商業區依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。</td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td>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：
<table>
<tr><th>使用別</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr>
<tr><td>機關用地</td><td>40</td><td>200</td></tr>
<tr><td>市場用地</td><td>60</td><td>240</td></tr>
<tr><td>文大用地</td><td>50</td><td>250</td></tr>
<tr><td>文小、文中用地</td><td>50</td><td>200</td></tr>
<tr><td>公園兼體育場用地</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</td><td>15</td><td>40</td></tr>
<tr><td>廣場兼停車場用地與停車場用地</td><td>70</td><td>不予規定</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>使用別</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr>
<tr><td>機關用地</td><td>40</td><td>200</td></tr>
<tr><td>市場用地</td><td>60</td><td>240</td></tr>
<tr><td>文大用地</td><td>50</td><td>250</td></tr>
<tr><td>文小、文中用地</td><td>50</td><td>200</td></tr>
<tr><td>公園兼體育場用地</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</td><td>15</td><td>40</td></tr>
<tr><td>廣場兼停車場用地與停車場用地</td><td>70</td><td>不予規定</td></tr>
</table></td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td>六、本計畫區內各項使用分區建蔽率、容積率、高度比及院落深度等規定詳如下表(修訂前)：
(修訂前)
<table>
<tr><th colspan="2">使用別</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>上限容積率(%)</th><th>高度比</th><th>前院深度(公尺)</th><th>後院深度(公尺)</th></tr>
<tr><td rowspan="3">住宅區</td><td>住二</td><td>60</td><td>220</td><td>320</td><td>1.5</td><td>-</td><td>3</td></tr>
<tr><td>住三之二</td><td>55</td><td>280</td><td>400</td><td>1.5</td><td>-</td><td>3</td></tr>
<tr><td>住五</td><td>50</td><td>400</td><td>-</td><td>1.5</td><td>4</td><td>3</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>商一</td><td>70</td><td>280</td><td>400</td><td>-</td><td>-</td><td>2</td></tr>
<tr><td colspan="2">文教區</td><td>50</td><td>250</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">加油站專用區</td><td>40</td><td>120</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>
備註：1.第五種住宅區應留設騎樓者不受上開前院規定限制。
2.基地面臨現有巷道免留設後院。
3.第五種住宅區不得做為容積移轉接受基地。</td><td>五、本計畫區內各項使用分區建蔽率、容積率、高度比及院落深度等規定詳如下表(修訂後)：</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</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>4.上限容積率：即加上各種獎勵容積與容積移轉後之容積率，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。

(修訂後)
<table><tr><th colspan="2">使用別</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>上限容積率(%)</th><th>高度比</th><th>前院深度(公尺)</th><th>後院深度(公尺)</th></tr><tr><td rowspan="3">住宅區</td><td>住二</td><td>60</td><td>220</td><td>320</td><td>1.5</td><td>-</td><td>3</td></tr><tr><td>住三之二</td><td>55</td><td>280</td><td>400</td><td>1.5</td><td>-</td><td>3</td></tr><tr><td>住五</td><td>50</td><td>400</td><td>-</td><td>1.5</td><td>4</td><td>3</td></tr><tr><td>商業區</td><td>商一</td><td>70</td><td>280</td><td>400</td><td>-</td><td>-</td><td>2</td></tr><tr><td colspan="2">文教區</td><td>50</td><td>250</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">加油站專用區</td><td>40</td><td>120</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></table>註 1：第五種住宅區應留設騎樓者不受上開前院規定限制。
註 2：第五種住宅區不得做為容積移轉接受基地。
註 3：上限容積率：即加上各種獎勵容積與容積移轉後之容積率，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。
註 4：基地於本要點發布前(91 年 11 月 6 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></td><td>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。
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。</td></tr>
<tr><td>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、社會福利設施，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。</td><td>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、社會福利設施，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。</td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td>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</td><td>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</td><td>1.點次調整。
2.基地地形特</td></tr>
</table>

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
系統，本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下： (一)住宅區與文教區臨排水道用地一側，自境界線應退縮建築或留設後院深度部分應至少設置 2 公尺無遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用。 (二)臨 40M (向上路五段)、30M-28、25M-6、25M-33、25M-44、20M-137、20M-138、15M-162、15M-163、15M-164、15M-165、15M-216、文山五街、12M-179、12M-180、12M-183、12M-223、10M-335 與細 5M-1 等計畫道路之住宅區、商業區及市場用地之建築基地，應設置 4 公尺無遮簷人行道(詳附圖 1 所示)。其餘住宅區、商業區及市場用地凡面臨未達 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)細公 1 東側住宅區街廓內之建築基地，應依附圖 2 所示至少留設 8 公尺步道式或廣場式開放空間，其留設部分得計入法定空地。 (四)新開闢文中、文小用地申請建築執照時，面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理： 1.應有一側退縮 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。 2.其他臨道路部分應退縮 4 公尺無遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用。 (五)文大 9 開闢時，面臨嶺東路一側應自道路境界線退縮 10 公尺建築，其餘應自基地境界線退縮 4 公尺建築，退縮部分距道路(基地)境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道使用並妥予植栽綠化，其餘部分亦應妥予植栽綠化，且不得設置圍籬。 (六)其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮 4 公尺為無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面	系統，本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下： (一)住宅區與文教區臨排水道用地一側，自境界線應退縮建築或留設後院深度部分應至少設置 2 公尺無遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用。 (二)臨 40M (向上路五段)、30M-28、25M-6、25M-33、25M-44、20M-137、20M-138、15M-162、15M-163、15M-164、15M-165、15M-216、文山五街、12M-179、12M-180、12M-183、12M-223、10M-335 與細 5M-1 等計畫道路之住宅區、商業區及市場用地之建築基地，應設置 4 公尺無遮簷人行道(詳附圖 1 所示)。其餘住宅區、商業區及市場用地凡面臨未達 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)細公 1 東側住宅區街廓內之建築基地，應依附圖 2 所示至少留設 8 公尺步道式或廣場式開放空間，其留設部分得計入法定空地。 (四)新開闢文中、文小用地申請建築執照時，面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理： 1.應有一側退縮 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。 2.其他臨道路部分應退縮 4 公尺無遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用。 (五)文大 9 開闢時，面臨嶺東路一側應自道路境界線退縮 10 公尺建築，其餘應自基地境界線退縮 4 公尺建築，退縮部分距道路(基地)境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道使用並妥予植栽綠化，其餘部分亦應妥予植栽綠化，且不得設置圍籬。 (六)其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮 4 公尺為無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面	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。

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>臨現有巷道之建築基地，應由建築線退縮 0.5 公尺建築。
(七)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。</td><td>臨現有巷道之建築基地，應由建築線退縮 0.5 公尺建築。
(七)(刪除)</td><td></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 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛；第二類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 150 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛。
(二)依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在 5 輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。
(三)文教區與文大 9 用地，除依建築技術規則之停車空間相關規定辦理外，於建築物新建、增建或改建時，應辦理交通影響評估，重新檢討其校區之整體停車供需情形附設之。
(四)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。</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。
(二)(刪除)
(三)文教區與文大 9 用地，除依建築技術規則之停車空間相關規定辦理外，於建築物新建、增建或改建時，應辦理交通影響評估，重新檢討其校區之整體停車供需情形附設之。
(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。</td></tr>
<tr><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>九、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>
</table>

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
十一、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。	(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。
十二、空地綠美化獎勵措施 (一)為維護都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之基地，基地面積超過330平方公尺，得由土地所有權人擬定綠、美化計畫向本府提出空地綠美化獎勵之申請。 (二)前項綠美化之期間應連續3年以上維持至申報開工前不得間斷，並應每半年將綠美化之情形報本府備查，綠美化應以開放供公眾使用為原則，但為管理需要經核准得設置穿透性圍籬，如鐵絲網或木格柵。 (三)前項獎勵經建造執照預審委員會核定，得於原來之法定容積率加上最高5%之容積率。(例如：原法定容積率280%，經獎勵後最高增為285%)	十、空地綠美化獎勵措施 (一)為維護都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之基地，基地面積超過330平方公尺，得由土地所有權人擬定綠、美化計畫向本府提出空地綠美化獎勵之申請。 (二)前項綠美化之期間應連續3年以上維持至申報開工前不得間斷，並應每半年將綠美化之情形報本府備查，綠美化應以開放供公眾使用為原則，但為管理需要經核准得設置穿透性圍籬，如鐵絲網或木格柵。 (三)前項獎勵經建造執照預審委員會核定，得於原來之法定容積率加上最高5%之容積率。(例如：原法定容積率280%，經獎勵後最高增為285%)	點次調整。
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、機117用地指定供市政相關機構使用。	十一、機117用地指定供市政相關機構使用。	點次調整。
十五、彩虹村座落之公共設施用地，其土地由公共設施主管機關管理，保留之彩虹村地上物由文化局管理。	十二、彩虹村座落之公共設施用地，其土地由公共設施主管機關管理，保留之彩虹村地上物由文化局管理。	點次調整。
十六、本計畫區內應提送都市設計審議範圍： (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定	(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」

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
辦理。 (二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。 (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。 (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。 (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。 (六)經主要計畫指定之商業許可地區依其開發審議規範或相關回饋辦法規定應辦理者。 前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。		第六點規定辦理，爰刪除本條文。
十七、為塑造良好都市藍帶系統，計畫區應依下列規定辦理： (一)排水道用地範圍內之溝渠應維持明渠形式為原則，且在不影響排水功能及安全之前提下，宜以生態工法鋪設渠底及護岸，並設置綠化與人行步道空間。 (二)臨排水道用地一側之計畫道路應設置綠化與人行步道空間。	十三、為塑造良好都市藍帶系統，計畫區應依下列規定辦理： (一)排水道用地範圍內之溝渠應維持明渠形式為原則，且在不影響排水功能及安全之前提下，宜以生態工法鋪設渠底及護岸，並設置綠化與人行步道空間。 (二)臨排水道用地一側之計畫道路應設置綠化與人行步道空間。	點次調整。
十八、人行步道用地得兼供作建築物停車空間之車道出入通行使用。	十四、人行步道用地得兼供作建築物停車空間之車道出入通行使用。	點次調整。
十九、馬祖二村、台貿五村、干城六村等眷改基地市地重劃後分配為國防部總政治作戰局管轄國有地應提供 15%基準容積及該部分依建築技術規則第 162 條規定得不計入容積樓地板面積作社會住宅(或	十五、馬祖二村、台貿五村、干城六村等眷改基地市地重劃後分配為國防部總政治作戰局管轄國有地應提供 15%基準容積及該部分依建築技術規則第 162 條規定得不計入容積樓地板面積作社會住宅(或	點次調整。

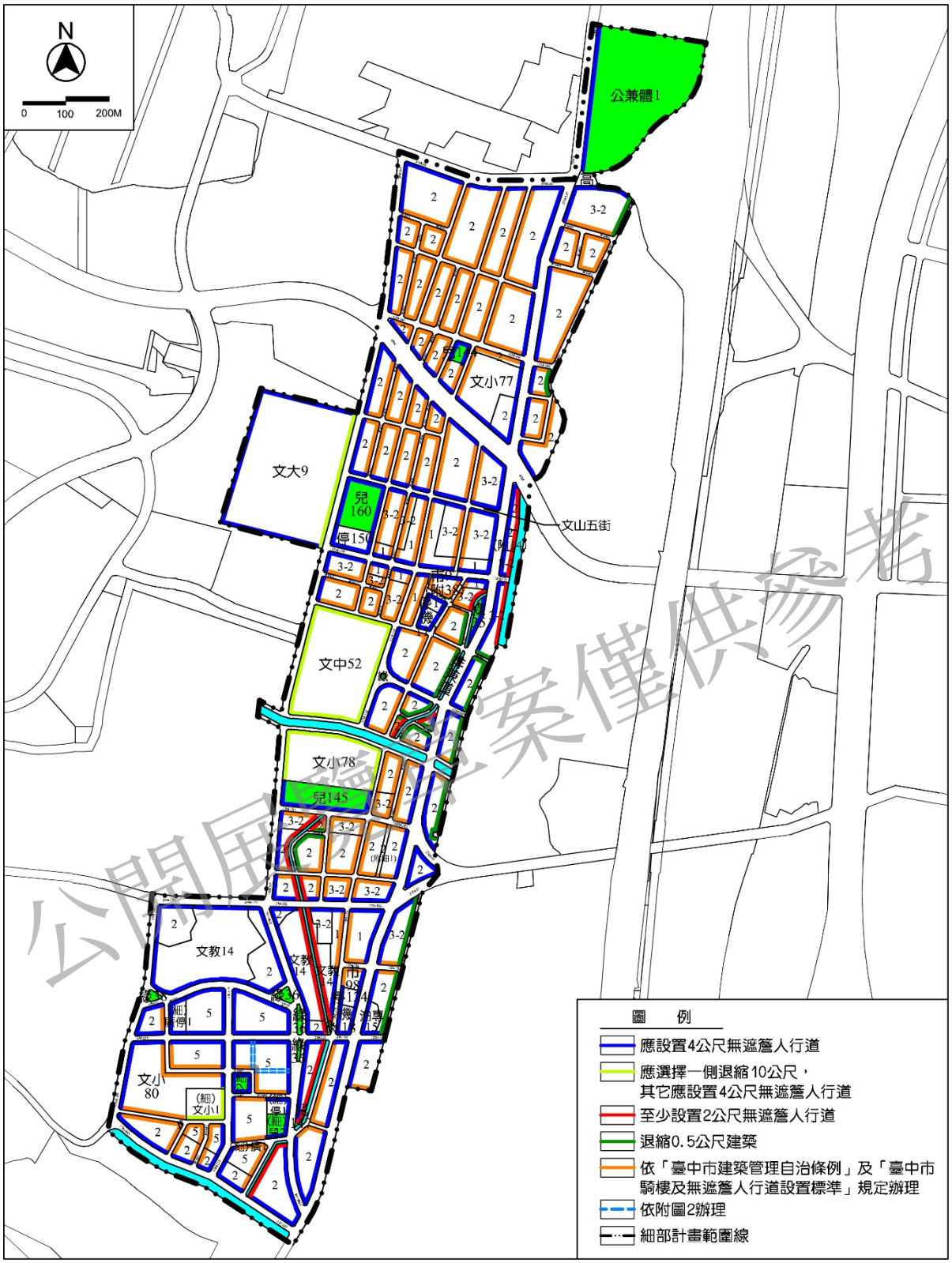
公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
其他社會福利設施)使用(含相對應容積樓地板土地持分)，並將所有權移轉予臺中市，其樓地板集中留設並應經本府都市發展局核准及本府指定之管理機關同意接管，得免計容積樓地板面積。 前項提供樓地板面積作為社會住宅(或其他社會福利設施)使用部分，面積未達六百平方公尺以上者，經都市計畫委員會同意後，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「臺中市住宅基金」。 前項代金專供興辦臺中市政府社會住宅之用，代金計算公式如下：繳交代金＝(提供作為社會住宅使用樓地板面積/總樓地板面積)×(建築基地市價×土地面積+建築物實際工程造價)。 前項建築基地市價及建築物實際工程造價由本府社會住宅主管機關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。	其他社會福利設施)使用(含相對應容積樓地板土地持分)，並將所有權移轉予臺中市，其樓地板集中留設並應經本府都市發展局核准及本府指定之管理機關同意接管，得免計容積樓地板面積。 前項提供樓地板面積作為社會住宅(或其他社會福利設施)使用部分，面積未達六百平方公尺以上者，經都市計畫委員會同意後，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「臺中市住宅基金」。 前項代金專供興辦臺中市政府社會住宅之用，代金計算公式如下：繳交代金＝(提供作為社會住宅使用樓地板面積/總樓地板面積)×(建築基地市價×土地面積+建築物實際工程造價)。 前項建築基地市價及建築物實際工程造價由本府社會住宅主管機關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。	
二十、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或15%： (一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。 (二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵	(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

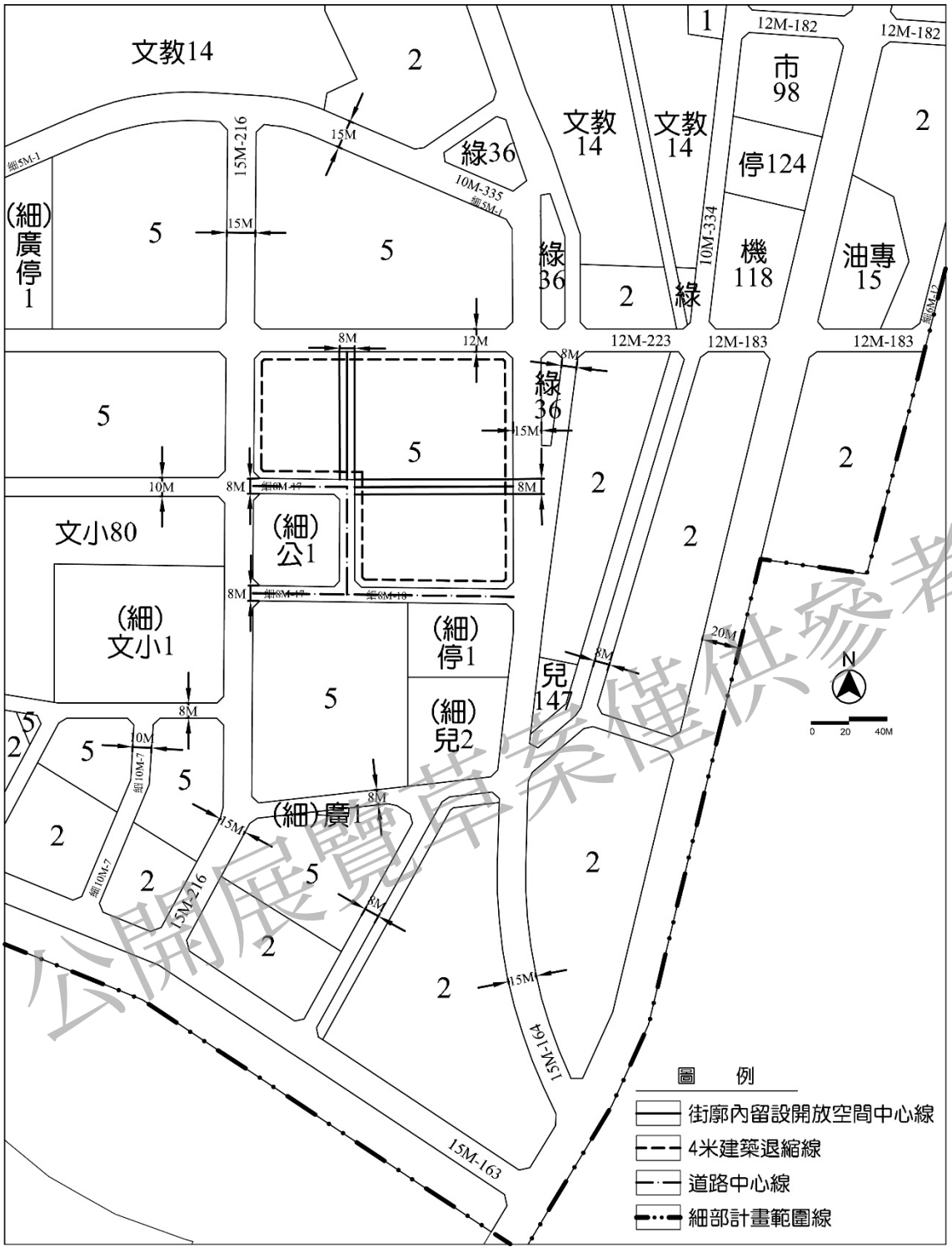
原條文	修訂後條文	說明
基準容積之 15%。 (三)經全部土地所有權人同意。 (四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。 (五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。		
二十一、附則 (一)基地於都市計畫擬定或變更前業經地政機關分割完竣，或因都市計畫公共設施用地逕為分割完竣者，不合現行都市計畫規定最小面積或最小深度、寬度之限制，應依「臺中市畸零地使用自治條例」辦理。 (二)本計畫區內建築物使用，除本要點發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。	(刪除)	畸零地之使用及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



附圖 1 建築退縮規定示意圖

公開展覽案僅供參考



公開展覽草案僅供參考

附圖 2 街廓內指定留設開放空間示意圖

1-36. 變更臺中市都市計畫（臺中工業區及工業住宅社區）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

本計畫區位在臺中市西屯區與南屯區，東面與農業區相臨接，西邊與龍井區為界，南接五權西路(25 公尺計畫道路)農業區邊緣，北邊與私立東海大學相望，計畫面積約 535.05 公頃。

（二）計畫歷程

本細部計畫於 92 年 4 月 23 日公告發布實施，96 年 3 月 12 日辦理之「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」，亦將本計畫土地使用分區管制要點納入檢討修訂。本計畫於 104 年 7 月發布實施「變更臺中市都市計畫（臺中工業區及工業住宅社區）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」，並於 106 年 11 月完成第一次通盤檢討案。

臺中市都市計畫（臺中工業區及工業住宅社區）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	擬定臺中市都市計畫（臺中工業區及工業住宅社區）細部計畫案	臺中市政府 92.4.23 府工都字第 0920055338 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	變更臺中市都市計畫(臺中工業區及工業住宅社區)(三期工業區尚未徵收整體開發地區）細部計畫案	臺中市政府 103.6.11 府授都計字第 1030103439 號
五	訂正變更臺中市都市計畫(臺中工業區及工業住宅社區)（三期工業區尚未徵收整體開發地區）細部計畫（計畫範圍部分）案	臺中市政府 103.11.20 府授都計字第 1030234121 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（臺中工業區及工業住宅社區）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（臺中工業區及工業住宅社區）細部計畫（第一次通盤檢討）案	臺中市政府 106.11.15 府授都計字 1060245325 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（臺中工業區及工業住宅社區）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2條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選1側為前面基地線。 (三)後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿45度者，內角在45度以上時，以45度線為準。 (四)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。 (五)基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。 (六)前院：沿前面基地線之庭院。 其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。 (七)後院：沿後面基地線之庭院。 (八)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。 (九)前院深度：建築物前牆中心線或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。 (十)後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離，但最小淨深度不得小於後院深度1/2。 (十一)側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平	(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>距離。
(十二)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。
建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。
(十三)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>四、住宅區及乙種工業區之使用限制如下：
(一)第二種住宅區除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
(二)乙種工業區依都市計畫法臺中市施行自治條例乙種工業區相關規定管制為原則，如有產業創新條例之相關事項應經主管機關審核。
(三)乙種工業區禁止電鍍、預拌混凝土等產業使用。</td><td>三、住宅區及乙種工業區之使用限制如下：
(一)第二種住宅區除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
(二)乙種工業區依都市計畫法臺中市施行自治條例乙種工業區相關規定管制為原則，如有產業創新條例之相關事項應經主管機關審核。
(三)乙種工業區禁止電鍍、預拌混凝土等產業使用。</td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td>五、本計畫區內各類住宅區、乙種工業區及電信專用區之建蔽率、容積率、高度比及院落深度等規定詳如下表：
<table><tr><th>項目</th><th>第二種住宅區</th><th>乙種工業區</th><th>電信專用區</th></tr><tr><td>建蔽率(%)</td><td>60</td><td>70</td><td>40</td></tr><tr><td>容積率(%)</td><td>220</td><td>210</td><td>200</td></tr><tr><td>高度比</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>—</td></tr><tr><td>前院深度(M)</td><td>—</td><td>4</td><td>—</td></tr><tr><td>後院深度(M)</td><td>3</td><td>4.5</td><td>—</td></tr><tr><td>側院寬度(M)</td><td>—</td><td>1.5</td><td>—</td></tr></table>備註：
(一)乙種工業區前院深度、後院深度及側院寬度，不得以平均計算。</td><td>四、本計畫區內各類住宅區、乙種工業區及電信專用區之建蔽率、容積率、高度比及院落深度等規定詳如下表：
<table><tr><th>項目</th><th>第二種住宅區</th><th>乙種工業區</th><th>電信專用區</th></tr><tr><td>建蔽率(%)</td><td>60</td><td>70</td><td>40</td></tr><tr><td>容積率(%)</td><td>220</td><td>210</td><td>200</td></tr><tr><td>高度比</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>—</td></tr><tr><td>前院深度(M)</td><td>—</td><td>4</td><td>—</td></tr><tr><td>後院深度(M)</td><td>3</td><td>4.5</td><td>—</td></tr><tr><td>側院寬度(M)</td><td>—</td><td>1.5</td><td>—</td></tr></table>註1：乙種工業區前院深度、後院深度及側院寬度，不得以平均計算。
(二)(刪除)</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</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)住宅區基地面臨現有巷道免留設後院。
(三)「三期工業區尚未徵收整體開發地區」範圍之建築基地，其退縮管制內容應依本要點第十七點規定辦理。</td><td>註 2：「三期工業區尚未徵收整體開發地區」範圍之建築基地，其退縮管制內容應依本要點第十三點規定辦理。
註 3：基地於本要點發布前(92 年 4 月 23 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>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。
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。</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>公園、公園兼滯洪池用地</td><td>15</td><td>40</td></tr><tr><td>郵政用地</td><td>40</td><td>200</td></tr><tr><td>變電所用地</td><td>40</td><td>200</td></tr><tr><td>社教機構用地</td><td>40</td><td>200</td></tr><tr><td>機關用地</td><td>40</td><td>200</td></tr><tr><td>市場用地</td><td>60</td><td>240</td></tr><tr><td>停車場、廣場兼停車場用地</td><td>70</td><td>不予規定</td></tr></table></td><td>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：
<table><tr><th>公共設施</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr><tr><td>公園、公園兼滯洪池用地</td><td>15</td><td>40</td></tr><tr><td>郵政用地</td><td>40</td><td>200</td></tr><tr><td>變電所用地</td><td>40</td><td>200</td></tr><tr><td>社教機構用地</td><td>40</td><td>200</td></tr><tr><td>機關用地</td><td>40</td><td>200</td></tr><tr><td>市場用地</td><td>60</td><td>240</td></tr><tr><td>停車場、廣場兼停車場用地</td><td>70</td><td>不予規定</td></tr></table></td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td>七、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10%為限：
(一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用;其集中留設之面積在 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</td><td>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</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>准者。</td><td>准者。</td><td></td></tr>
<tr><td>八、騎樓與建築退縮規定：
為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，除劃設綠地、公園及公園兼滯洪池用地外，本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下：
(一)住宅區及市場用地凡面臨7公尺(含7公尺)以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或4公尺無遮簷人行道。凡面臨未達7公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線退縮0.5公尺建築。
(二)其他公共設施用地，凡面臨7公尺(含7公尺)以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮4公尺無遮簷人行道。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)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>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，除劃設綠地、公園及公園兼滯洪池用地外，本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下：
(一)住宅區及市場用地凡面臨7公尺(含7公尺)以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或4公尺無遮簷人行道。凡面臨未達7公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線退縮0.5公尺建築。
(二)其他公共設施用地，凡面臨7公尺(含7公尺)以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮4公尺無遮簷人行道。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)(刪除)</td><td>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(三)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1輛，其餘數部分超過50平方公尺應設置1輛；第二類建築物用途，樓地板面積150平方公尺以下免設停車位，超過部分每150平方公尺設置1輛，其餘數部分超過75平方公尺應設置1輛。
(二)依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在5輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。
(三)工業區建築基地內之法定空地應留</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></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</td></tr>
</table>

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
設 1/2 以上作為停車場及裝卸貨物使用。 (四)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。	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)(刪除) (二)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。	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。
十、景觀及綠化原則： 「三期工業區尚未徵收整體開發地區(如圖 7-6)」範圍外之建築基地，其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 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。	九、景觀及綠化原則： 「三期工業區尚未徵收整體開發地區(如圖 7-6)」範圍外之建築基地，景觀及綠化原則依通案原則辦理。	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，爰修訂本條文。
十一、空地綠美化獎勵措施： (一)為維護都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之基地，基地面積超過 330 平方公尺，得由土地所有權人擬定綠、美化計畫向本府提出空地綠美化獎勵之申請。 (二)前項綠美化之期間應連續三年以上維持至申報開工前不得間斷，並應	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三年以上維持至申報開工前不得間斷，並應	點次調整。

本簡報僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
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)。	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。
十四、細機一、細機二用地指定供市政相關機構使用。	十一、細機一、細機二用地指定供市政相關機構使用。	點次調整。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
十五、細公二、細公三內現有軍事設施未搬遷前，仍依現況繼續使用。	十二、細公二、細公三內現有軍事設施未搬遷前，仍依現況繼續使用。	點次調整。
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 1/2，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 1/2，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 1/2，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和 1/2，得申請獎勵基準容積之 15。 (三)經全部土地所有權人同意。 (四)建築配置時，應自基地退縮 2 側，包括基地後側及側面，側面得選擇 1 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。
十七、有關本計畫區內「三期工業區尚未徵收整體開發地區」之相關管制內容，除上述各點規定外，另規範下列管制事項： (一)適用範圍：如圖 7-6。 (二)適用範圍內之道路剖面設計原則：如圖 7-7。 (三)建築退縮規定：建築基地應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，不得設置圍籬，並應退縮留設最小 4 公尺後院。退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 (四)建築景觀及基地綠美化： 1.建築物臨接或面向公園、綠地、停車場等開放空間部份，原則上不得	十三、有關本計畫區內「三期工業區尚未徵收整體開發地區」之相關管制內容，除上述各點規定外，另規範下列管制事項： (一)適用範圍：如圖 7-6。 (二)適用範圍內之道路剖面設計原則：如圖 7-7。 (三)建築退縮規定：建築基地應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，不得設置圍籬，並應退縮留設最小 4 公尺後院。退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 (四)建築景觀及基地綠美化： 1.建築物臨接或面向公園、綠地、停車場等開放空間部份，原則上不得	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)款內容。 3.改以阿拉伯

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
設置鐵窗、及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。 2.建築基地內之法定空地應依下列規定辦理： (1)開放空間庭院及空地，應栽植花、草、樹木予以綠化。 (2)應予綠化之開放空間庭院及空地，其不透水鋪面所占面積應在二分之一以下，但屋頂室內及地下開放空間不在此限。 3.前二款有關建築物立面景觀及基地綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之。 (五)乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。 (六)新闢建公園及公園兼滯洪池之透水率，不得少於百分之六十五。	設置鐵窗、及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。 2.建築基地內之法定空地應依下列規定辦理： (1)開放空間庭院及空地，應栽植花、草、樹木予以綠化。 (2)應予綠化之開放空間庭院及空地，其不透水鋪面所占面積應在二分之一以下，但屋頂室內及地下開放空間不在此限。 3.前二款有關建築物立面景觀及基地綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之。 (五)(刪除) (五)新闢建公園及公園兼滯洪池之透水率，不得少於65%。	數字表示，以利閱讀。
十八、本計畫區後續建築基地開發時，應依「文化資產保存法」暨「遺址監管保護辦法」之相關規定。	十四、本計畫區後續建築基地開發時，應依「文化資產保存法」暨「遺址監管保護辦法」之相關規定。	點次調整。
十九、附則 (一)基地於都市計畫擬定或變更前業經地政機關分割完竣，或因都市計畫公共設施用地逕為分割完竣者，不合現行都市計畫規定最小面積或最小深度、寬度之限制，應依「臺中市畸零地使用規則」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

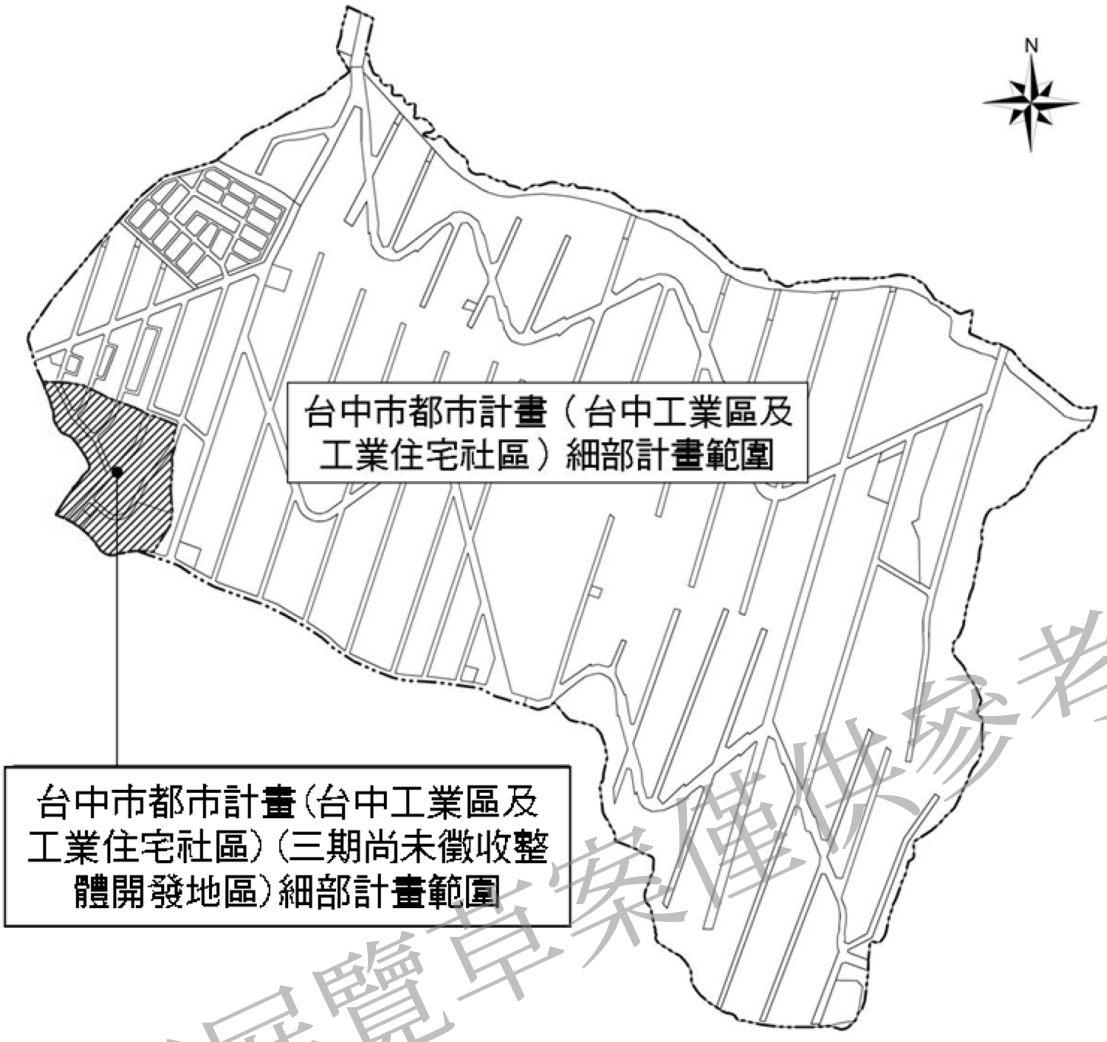


圖 7-6 三期工業區尚未徵收整體開發地區管制內容適用範圍示意圖

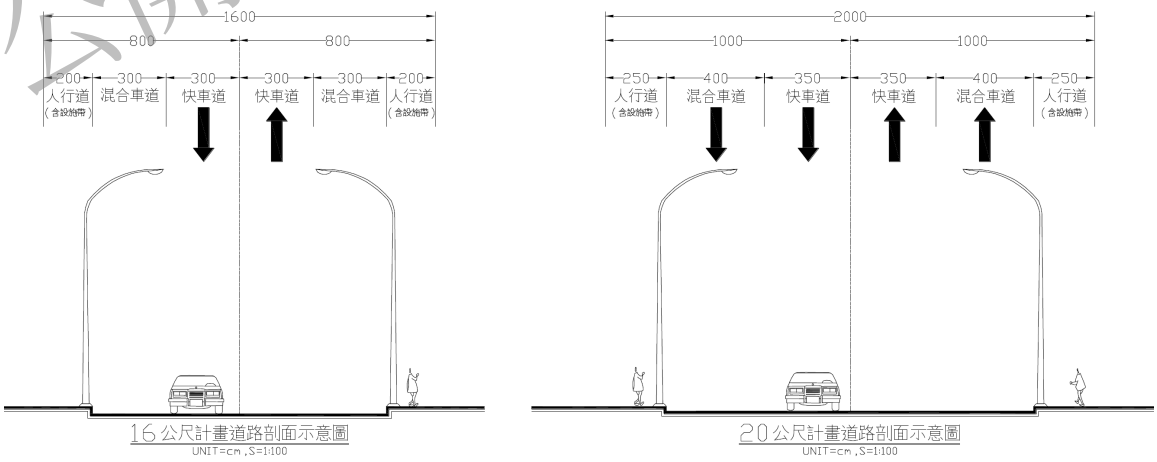


圖 7-7 三期工業區尚未徵收整體開發地區道路剖面設計原則示意圖

公開展覽草案僅供參考

1-37. 變更臺中市都市計畫（寶山里及文山里地區工業區）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

本計畫區即本市第四期工業區，位於臺中市主要計畫範圍內之西方，計畫範圍北以本市第二、三期工業區及五權西路（原南屯路）為界，南至 20M-3 計畫道路與特三號道路，東至嶺東路，西至主要計畫範圍界，計畫面積為 193.1325 公頃。

（二）計畫歷程

本計畫區原屬早期台中工業區第四期規劃範圍，並經臺中市府於 85 年 1 月 13 日八四府工都字第 175774 號函公告實施「變更臺中市都市計畫（部分農業區為工業區、住宅區、機關、公園、廢棄物處理廠、污水處理廠、綠地及道路用地）案」變更原農業區為工業區及其他必要性設施用地，同時附帶條件應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地及以區段徵收方式開發）。爰此，依循主要計畫規定擬定細部計畫，並於 100 年 11 月 8 日以府授都計字第 1000112725 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（寶山里及文山里地區工業區）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（寶山里及文山里地區工業區）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（寶山里及文山里地區工業區）細部計畫案	臺中市政府 100.11.08 府授都計字第 1000112725 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（寶山里及文山里地區工業區）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

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（寶山里及文山里地區工業區）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「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、本計畫區內之土地使用依下列規定予以細分： (一)第二種住宅區 (二)甲種工業區 (三)第一種乙種工業區 (四)第二之一種乙種工業區 (五)第二之二種乙種工業區 (六)機關用地 (七)公園用地 (八)公園兼兒童遊樂場用地 (九)公園兼滯洪池用地 (十)綠地用地 (十一)廣場兼停車場用地 (十二)廢棄物處理場用地 (十三)污水處理廠用地 (十四)園道用地 (十五)道路用地	三、本計畫區內之土地使用依下列規定予以細分： (一)第二種住宅區 (二)甲種工業區 (三)第一種乙種工業區 (四)第二之一種乙種工業區 (五)第二之二種乙種工業區 (六)機關用地 (七)公園用地 (八)公園兼兒童遊樂場用地 (九)公園兼滯洪池用地 (十)綠地用地 (十一)廣場兼停車場用地 (十二)廢棄物處理場用地 (十三)污水處理廠用地 (十四)園道用地 (十五)道路用地	點次調整。
三、第二種住宅區依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制，其建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 220%。	四、第二種住宅區依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制，其建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 220%。	點次調整。
四、甲種工業區及第一種乙種工業區以供低(無)污染之機械設備製造業、金屬製品製造業、電力及電子機械器材製造業、電子零組件製造業等使用為主，以及其他經工業主管機關核准產業之產品製造、加工修理、產品或資訊軟體之研究發展、設計、檢測、驗證環境檢測、儲配運輸物流及倉儲事業使用為主，並得兼營工廠登記產品或營利事業	五、甲種工業區及第一種乙種工業區以供低(無)污染之機械設備製造業、金屬製品製造業、電力及電子機械器材製造業、電子零組件製造業等使用為主，以及其他經工業主管機關核准產業之產品製造、加工修理、產品或資訊軟體之研究發展、設計、檢測、驗證環境檢測、儲配運輸物流及倉儲事業使用為主，並得兼營工廠登記產品或營利事業	點次調整。

公開展覽書參考供參考

<table>
<tr><th>原條文</th><th>修訂後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>登記之營業項目有關之買賣業務，以及工廠必要附屬設施、公共服務設施及公用事業設施使用，其建蔽率不得大於60%、容積率不得大於210%。
前項所稱工廠必要附屬設施、公共服務設施及公用事業設施係指下列設施：
(一)工廠必要附屬設施
1.辦公室。
2.倉庫、生產實驗及訓練房舍。
3.環境保護設施。
4.單身員工宿舍、員工餐廳。
5.其他經工業主管機關核准之設施。
(二)公共服務設施及公用事業設施
1.變電所、輸電線路鐵塔(連接站)及其管路。
2.自來水或下水道抽水站。
3.自來水處理場(廠)或配水設施。
4.煤氣、天然氣加(整)壓站。
5.加油站、液化石油氣汽車加氣站。
6.電信機房。
7.廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐。
8.郵局。
9.客貨運站及其附屬設施。
10.其他經市政府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。</td><td>登記之營業項目有關之買賣業務，以及工廠必要附屬設施、公共服務設施及公用事業設施使用，其建蔽率不得大於60%、容積率不得大於210%。
前項所稱工廠必要附屬設施、公共服務設施及公用事業設施係指下列設施：
(一)工廠必要附屬設施
1.辦公室。
2.倉庫、生產實驗及訓練房舍。
3.環境保護設施。
4.單身員工宿舍、員工餐廳。
5.其他經工業主管機關核准之設施。
(二)公共服務設施及公用事業設施
1.變電所、輸電線路鐵塔(連接站)及其管路。
2.自來水或下水道抽水站。
3.自來水處理場(廠)或配水設施。
4.煤氣、天然氣加(整)壓站。
5.加油站、液化石油氣汽車加氣站。
6.電信機房。
7.廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐。
8.郵局。
9.客貨運站及其附屬設施。
10.其他經市政府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。</td><td></td></tr>
<tr><td>五、第二種乙種工業區以供工業生產有關設計、研發以及配合工業區營運所需產業之發展使用為主，其建蔽率不得大於60%、容積率不得大於210%，並得為下列土地及建築物之使用：
<table><tr><th>項目</th><th>內容</th></tr><tr><td>(一)第二之一種乙種工業區</td><td>1.員工單身宿舍及員工餐廳。
2.批發及零售業。
3.餐飲業。
4.運輸及通信業。
5.金融及保險業。
6.不動產及租賃業。
7.專業、科學及技術服務業。
8.教育服務業。
9.醫療保健及社會福利服務業。
10.文化、運動及休閒服務業。
11.環境衛生及污染防治服務業。
12.警政、消防及其他行政機構。
13.其他經工業主管機關核可之產業。</td></tr><tr><td>(二)第二之</td><td>1.員工單身宿舍及員工餐廳。</td></tr></table></td><td>六、第二種乙種工業區以供工業生產有關設計、研發以及配合工業區營運所需產業之發展使用為主，其建蔽率不得大於60%、容積率不得大於210%，並得為下列土地及建築物之使用：
<table><tr><th>項目</th><th>內容</th></tr><tr><td>(一)第二之一種乙種工業區</td><td>1.員工單身宿舍及員工餐廳。
2.批發及零售業。
3.餐飲業。
4.運輸及通信業。
5.金融及保險業。
6.不動產及租賃業。
7.專業、科學及技術服務業。
8.教育服務業。
9.醫療保健及社會福利服務業。
10.文化、運動及休閒服務業。
11.環境衛生及污染防治服務業。
12.警政、消防及其他行政機構。
13.其他經工業主管機關核可之產業。</td></tr><tr><td>(二)第二之</td><td>1.員工單身宿舍及員工餐廳。</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>二種乙種工業區
2.運輸及通信業。
3.金融及保險業。
4.不動產及租賃業。
5.專業、科學及技術服務業。
6.教育服務業。
7.醫療保健及社會福利服務業。
8.文化、運動及休閒服務業。
9.環境衛生及污染防治服務業。
10.警政、消防及其他行政機構。
11.其他經工業主管機關核可之產業。</td><td>二種乙種工業區
2.運輸及通信業。
3.金融及保險業。
4.不動產及租賃業。
5.專業、科學及技術服務業。
6.教育服務業。
7.醫療保健及社會福利服務業。
8.文化、運動及休閒服務業。
9.環境衛生及污染防治服務業。
10.警政、消防及其他行政機構。
11.其他經工業主管機關核可之產業。</td><td></td></tr>
<tr><td>六、本計畫區內甲種工業區、第一種乙種工業區與第二之二種乙種工業區，最小建築基地面積250平方公尺；第二之一種乙種工業區與第二種住宅區，最小建築基地面積100平方公尺，惟第二之一種乙種工業區中申請工廠使用建築者，應依建築技術規則規定辦理。</td><td>七、本計畫區內甲種工業區、第一種乙種工業區與第二之二種乙種工業區，最小建築基地面積250平方公尺；第二之一種乙種工業區與第二種住宅區，最小建築基地面積100平方公尺，惟第二之一種乙種工業區中申請工廠使用建築者，應依建築技術規則規定辦理。</td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td>七、本計畫區各項公共設施用地內建築物建蔽率及容積率不得大於下列規定：
<table><tr><th>項目</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>機關用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td>廢棄物處理場用地</td><td>60%</td><td>120%</td></tr><tr><td>污水處理廠用地</td><td>60%</td><td>200%</td></tr></table></td><td>八、本計畫區各項公共設施用地內建築物建蔽率及容積率不得大於下列規定：
<table><tr><th>項目</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>機關用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td>廢棄物處理場用地</td><td>60%</td><td>120%</td></tr><tr><td>污水處理廠用地</td><td>60%</td><td>200%</td></tr></table></td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td>八、建築基地臨接40M計畫道路者，面臨計畫道路部份應自道路境界線至少退縮6公尺建築，臨接其他計畫道路之建築基地，面臨計畫道路部分應自道路境界線至少退縮4公尺建築；退縮建築部分應設置2公尺人行步道，並應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地，相關退縮留設空間規定詳附圖1、2、3、4。第二種住宅區之建築基地並應留設最小3公尺後院。
因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。</td><td>九、建築基地臨接40M計畫道路者，面臨計畫道路部份應自道路境界線至少退縮6公尺建築，臨接其他計畫道路之建築基地，面臨計畫道路部分應自道路境界線至少退縮4公尺建築；退縮建築部分應設置2公尺人行步道，並應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地，相關退縮留設空間規定詳附圖1、2、3、4。第二種住宅區之建築基地並應留設最小3公尺後院。</td><td>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，爰刪除原條文第二款。</td></tr>
<tr><td>九、計畫區內建築物附設停車空間設置標準依下列規定：
(一)甲種工業區、第一種乙種工業區之建築基地於申請建築時，其建築樓</td><td>十、計畫區內建築物附設停車空間設置標準依下列規定：
(一)甲種工業區、第一種乙種工業區之建築基地於申請建築時，其建築樓</td><td>1.點次調整。
2.依停車空間留設標準原意，調整條文</td></tr>
</table>

公開展覽意見僅供參考

<table>
<tr><th>原條文</th><th>修訂後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>地板面積在 112.5 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每 112.5 平方公尺及其零數應增設 1 停車位，但因實際特殊需求或原因，經都市設計審議委員會審議通過後，得依個案予以彈性調整。
(二)前款以外之建築物，依「建築技術規則」建築設計施工編第 59 條規定辦理。</td><td>地板面積在 112.5 平方公尺（含）以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每 112.5 平方公尺及其零數應增設 1 停車位，但因實際特殊需求或原因，經都市設計審議委員會審議通過後，得依個案予以彈性調整。
<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">甲種工業區、第一種乙種工業區</td><td>0<FA≤112.5</td><td>設 1 輛</td></tr><tr><td>112.5<FA≤225</td><td>設 2 輛</td></tr><tr><td>225<FA≤337.5</td><td>設 3 輛</td></tr><tr><td>FA＞337.5</td><td>1+(FA-112.5)/112.5</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)前款以外之建築物，依「建築技術規則」停車空間相關規定辦理。</td><td>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、為鼓勵設置公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外) 及實施綠美化，訂定下列獎勵措施：
(一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10%為限。
1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
3.應以該公益性團體為起造人，並設置獨立進出口，以供通行，並於建築物入口處設置標示牌，敘明供社區公眾使用。
(二)為維護本計畫地區之都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之基地，基地面積超過 330 平方公尺，得由土地所有權人擬定綠、美化計畫向本府提出空地綠美化獎勵之申請。
前項綠美化之期間應連續三年以上維持至申報開工前不得間斷，並</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) 及實施綠美化，訂定下列獎勵措施：
(一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10%為限。
1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
3.應以該公益性團體為起造人，並設置獨立進出口，以供通行，並於建築物入口處設置標示牌，敘明供社區公眾使用。
(二)為維護本計畫地區之都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之基地，基地面積超過 330 平方公尺，得由土地所有權人擬定綠、美化計畫向本府提出空地綠美化獎勵之申請。
前項綠美化之期間應連續三年以上維持至申報開工前不得間斷，並</td><td>點次調整。</td></tr>
</table>

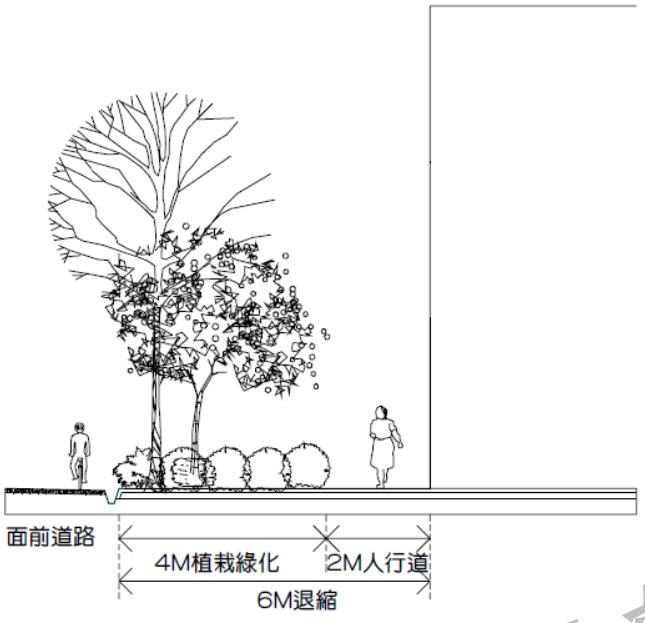
公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
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。	應每半年將綠美化之情形報本府備查，綠美化應以開放供公眾使用為原則，但為管理需要經核准得設置穿透性圍籬，如鐵絲網或木格柵。 前項獎勵經建造執照預審委員會核定，得於原來之法定容積率加上最高5%之容積率。	
十一、建築景觀及基地綠美化： (一)建築物臨接或面向公園、公園兼滯洪池、公園兼兒童遊樂場、綠地、廣場兼停車場等開放空間部份，原則上不得設置鐵窗、及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。 (二)建築基地內之法定空地應依下列規定辦理： 1.開放空間庭院及空地，應栽植花、草、樹木予以綠化。 2.應予綠化之開放空間庭院及空地，其不透水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)前二款有關建築物立面景觀及基地綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之。	十二、建築景觀及基地綠美化： (一)建築物臨接或面向公園、公園兼滯洪池、公園兼兒童遊樂場、綠地、廣場兼停車場等開放空間部份，原則上不得設置鐵窗、及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。 (二)建築基地內之法定空地應依下列規定辦理： 1.開放空間庭院及空地，應栽植花、草、樹木予以綠化。 2.應予綠化之開放空間庭院及空地，其不透水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)前二款有關建築物立面景觀及基地綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之。	點次調整。
十二、本計畫區內應提送都市設計審議範圍： (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。 (二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。 (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。 (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。 (五)實施容積管制前已申請或領有建	(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。

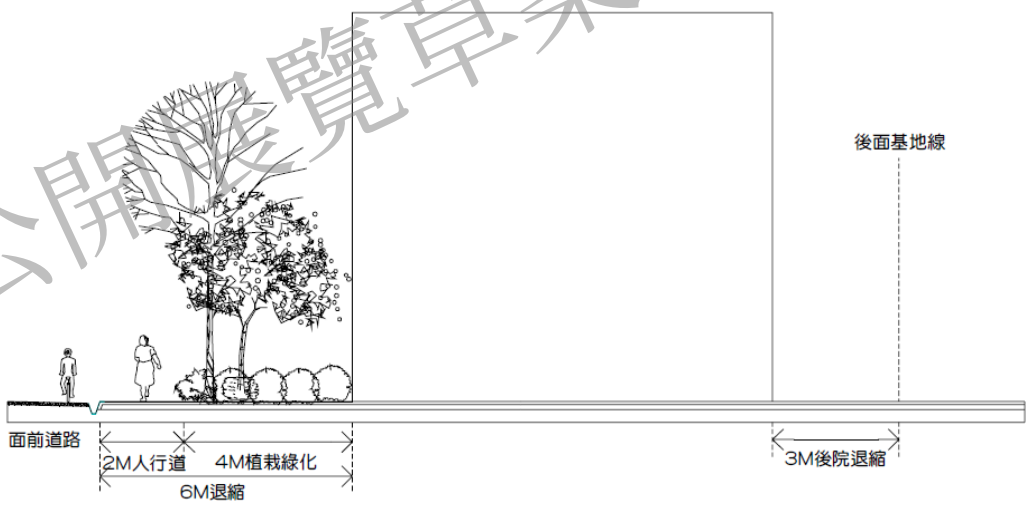
公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。 前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。		
十三、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%： (一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。 (二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。 (三)經全部土地所有權人同意。 (四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。 (五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。	(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。
十四、本要點未規定事項，悉依其它有關法令之規定辦理。	(刪除)	併入修訂後條文第二點。

公開展覽草案僅供參考

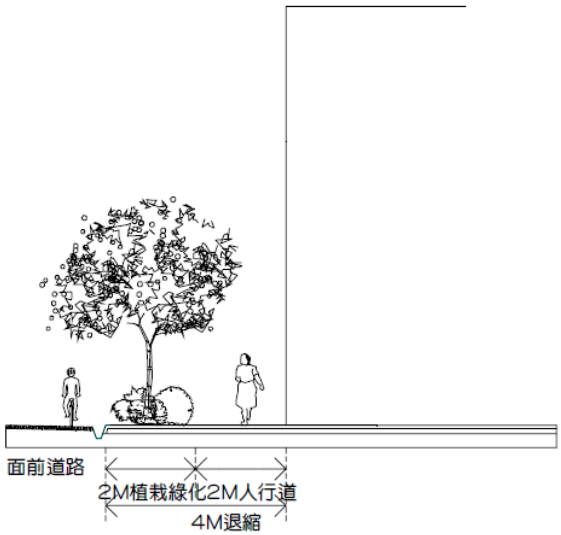


附圖 1　鄰接 40M 計畫道路之工業區及公共設施用地

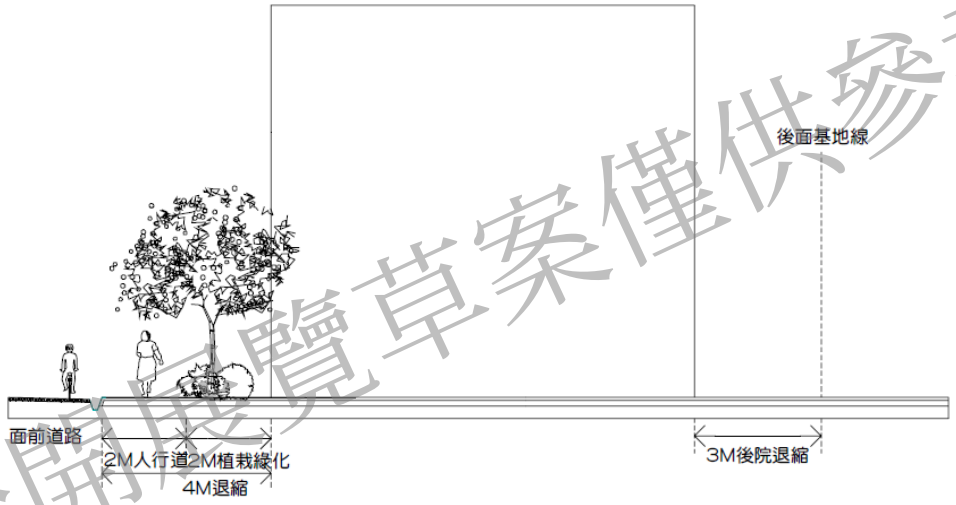


附圖 2　鄰接 40M 計畫道路之住宅區

公開展覽草案僅供參考



附圖 3　鄰接其他計畫道路之工業區及公共設施用地



附圖 4　鄰接其他計畫道路之住宅區

公開展覽草案僅供參考

1-38. 變更臺中市都市計畫（精密機械科技創新園區部分）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南屯區文山工業區南側，用地涵蓋臺糖公司之山子腳農場。範圍東以嶺東路及文大九用地為界，東南鄰南屯區第二十公墓，北與臺中市垃圾處理場相鄰，西南抵同安坑厝排水幹線及培德路，面積共 125.7336 公頃。

（二）計畫歷程

為配合國家推動機械產業技術提升政策，並與中部科學工業園區形成相輔相成之分工體系與相關專業技術暨市場之互通支援，發展良性且有助產業體質改善之競合關係之前提下，臺中市政府遂依據「促進產業升級條例」規定，將臺中市南屯區之文山工業區南側臺糖公司山子腳農場，規劃為「臺中市精密機械科技創新園區」。臺中市都市計畫（精密機械科技創新園區部分）細部計畫於 94 年 6 月 27 日以府都計字第 0940019722 號函公告發布實施，該計畫於 104 年 7 月發布實施「變更臺中市都市計畫（精密機械科技創新園區部分）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（精密機械科技創新園區部分）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（精密機械科技創新園區部分）細部計畫案	臺中市政府 94.6.27 府都計字第 0940112222 號
二	變更臺中市都市計畫（精密機械科技創新園區部分）（部分停車場用地、兒童遊樂場用地為道路用地、部分道路用地為住宅區、部分公園用地、部分住宅區為道路用地）細部計畫案	臺中市政府 96.7.17 府都計字第 0960147126 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	變更臺中市都市計畫（精密機械科技創新園區部分）細部計畫（修訂土地使用分區管制要點）案	臺中市政府 103.8.26 府授都計字第 1030158348 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（精密機械科技創新園區部分）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

公開展覽專案僅供參考

（三）變更內容及理由

臺中市都市計畫（精密機械科技創新園區部分）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「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、本計畫區內之土地使用依下列規定予以細分： (一)乙種工業區 (二)產業專用區 (三)第二種住宅區(工業住宅社區) (四)第三種住宅區(工業住宅社區) (五)電信事業專用區 (六)機關用地 (七)公園用地 (八)綠地用地 (九)兒童遊樂場用地 (十)廢棄物處理場用地 (十一)污水處理廠用地 (十二)垃圾處理場兼道路用地 (十三)停車場用地 (十四)自來水事業用地 (十五)電力用地 (十六)道路用地	三、本計畫區內之土地使用依下列規定予以細分： (一)乙種工業區 (二)產業專用區 (三)第二種住宅區(工業住宅社區) (四)第三種住宅區(工業住宅社區) (五)電信事業專用區 (六)機關用地 (七)公園用地 (八)綠地用地 (九)兒童遊樂場用地 (十)廢棄物處理場用地 (十一)污水處理廠用地 (十二)垃圾處理場兼道路用地 (十三)停車場用地 (十四)自來水事業用地 (十五)電力用地 (十六)道路用地	點次調整。
三、乙種工業區以供精密機械及具技術提升潛力之機械業、機械業鏈結地方高科技產業衍生之高新科技產業，具創新潛力科技產業，以及其他經工業主管機關核准產業之產品製造、加工修理、產品或資訊軟體之研究發展、設計、檢測、驗證環境檢測、儲配運輸物流及倉儲事業使用為主，並得兼營工廠登記產品或營利事業登記之營業項目有關之買賣業務，以及工廠必要附屬設施、公共服	四、乙種工業區以供精密機械及具技術提升潛力之機械業、機械業鏈結地方高科技產業衍生之高新科技產業，具創新潛力科技產業，以及其他經工業主管機關核准產業之產品製造、加工修理、產品或資訊軟體之研究發展、設計、檢測、驗證環境檢測、儲配運輸物流及倉儲事業使用為主，並得兼營工廠登記產品或營利事業登記之營業項目有關之買賣業務，以及工廠必要附屬設施、公共服	點次調整。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
務設施及公用事業設施使用，其建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 210%。 前項所稱工廠必要附屬設施係指下列設施： (一)辦公室。 (二)倉庫、生產實驗及訓練房舍。 (三)環境保護設施。 (四)單身員工宿舍、員工餐廳。 (五)其他經工業主管機關核准之設施。 第一項所稱之公共服務設施及公用事業設施係指下列設施： (一)變電所、輸電線路鐵塔(連接站)及其管路。 (二)自來水或下水道抽水站。 (三)自來水處理場(廠)或配水設施。 (四)煤氣、天然氣加(整)壓站。 (五)加油站、液化石油氣汽車加氣站。 (六)電信機房。 (七)廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐。 (八)郵局。 (九)客貨運站及其附屬設施。 (十)其他經市政府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。	務設施及公用事業設施使用，其建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 210%。 前項所稱工廠必要附屬設施係指下列設施： (一)辦公室。 (二)倉庫、生產實驗及訓練房舍。 (三)環境保護設施。 (四)單身員工宿舍、員工餐廳。 (五)其他經工業主管機關核准之設施。 第一項所稱之公共服務設施及公用事業設施係指下列設施： (一)變電所、輸電線路鐵塔(連接站)及其管路。 (二)自來水或下水道抽水站。 (三)自來水處理場(廠)或配水設施。 (四)煤氣、天然氣加(整)壓站。 (五)加油站、液化石油氣汽車加氣站。 (六)電信機房。 (七)廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐。 (八)郵局。 (九)客貨運站及其附屬設施。 (十)其他經市政府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。	
四、產業專用區以供工業生產有關設計、研發以及配合工業區營運所需產業之發展使用為主，並得為下列土地及建築物之使用，其建蔽率、不得大於 50%、容積率不得大於 300%。 (一)研發實驗機構、產品檢測機構、育成中心、生產實驗室、工商創業服務諮詢機構、職業訓練機構、資訊軟體技術服務機構等。 (二)專業辦公室、金融機構、工商服務及保險業辦公室、專業服務機構等。 (三)會展中心(大型展覽館、會議室、宴會廳)、商務會館(旅館、出租住宅)、運動休憩娛樂設施等。 (四)倉儲、批發、零售及餐飲等設施、公用事業營業所、衛生及安全設施、停車場，以及其他附屬使用設施等。 (五)其它經工業主管機關核准之設施。 (六)以供精密機械及具技術提升潛力之機械業、機械業鏈結地方高科技產業衍生之高新科技產業，具創新潛力科技產業，以及其他經工業主管	五、產業專用區以供工業生產有關設計、研發以及配合工業區營運所需產業之發展使用為主，並得為下列土地及建築物之使用，其建蔽率、不得大於 50%、容積率不得大於 300%。 (一)研發實驗機構、產品檢測機構、育成中心、生產實驗室、工商創業服務諮詢機構、職業訓練機構、資訊軟體技術服務機構等。 (二)專業辦公室、金融機構、工商服務及保險業辦公室、專業服務機構等。 (三)會展中心(大型展覽館、會議室、宴會廳)、商務會館(旅館、出租住宅)、運動休憩娛樂設施等。 (四)倉儲、批發、零售及餐飲等設施、公用事業營業所、衛生及安全設施、停車場，以及其他附屬使用設施等。 (五)其它經工業主管機關核准之設施。 (六)以供精密機械及具技術提升潛力之機械業、機械業鏈結地方高科技產業衍生之高新科技產業，具創新潛力科技產業，以及其他經工業主管	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>機關核准產業之產品製造、加工修理、產品或資訊軟體之研究發展、設計、檢測、驗證環境檢測、儲配運輸物流及倉儲事業使用為主，並得兼營工廠登記產品或營利事業登記之營業項目有關之買賣業務以及工廠必要附屬設施使用。
前款所稱工廠必要附屬設施係指下列設施：
1.辦公室。
2.倉庫、生產實驗及訓練房舍。
3.環境保護設施。
4.單身員工宿舍、員工餐廳。
5.其他經工業主管機關核准之設施。
(七)第(一)至(五)項之使用土地總面積不得低於產業專用區總面積之 15%；前述使用土地應臨接計畫道路並集中規劃，且不得同時作為第(六)項之使用。</td><td>機關核准產業之產品製造、加工修理、產品或資訊軟體之研究發展、設計、檢測、驗證環境檢測、儲配運輸物流及倉儲事業使用為主，並得兼營工廠登記產品或營利事業登記之營業項目有關之買賣業務以及工廠必要附屬設施使用。
前款所稱工廠必要附屬設施係指下列設施：
1.辦公室。
2.倉庫、生產實驗及訓練房舍。
3.環境保護設施。
4.單身員工宿舍、員工餐廳。
5.其他經工業主管機關核准之設施。
(七)第(一)至(五)項之使用土地總面積不得低於產業專用區總面積之 15%；前述使用土地應臨接計畫道路並集中規劃，且不得同時作為第(六)項之使用。</td><td></td></tr>
<tr><td>五、第二種住宅區(工業住宅社區)及第三種住宅區(工業住宅社區)以供建築住宅及提供工業區部分員工住宅使用為原則，第二種住宅區(工業住宅社區)除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，並得依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區之相關規定管制之，其建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 220%。第三種住宅區(工業住宅社區)應依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區之相關規定管制之，其建蔽率不得大於 55%、容積率不得大於 280%。</td><td>六、第二種住宅區(工業住宅社區)及第三種住宅區(工業住宅社區)以供建築住宅及提供工業區部分員工住宅使用為原則，第二種住宅區(工業住宅社區)除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，並得依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區之相關規定管制之，其建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 220%。第三種住宅區(工業住宅社區)應依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區之相關規定管制之，其建蔽率不得大於 55%、容積率不得大於 280%。</td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td>六、電信事業專用區以供電信事業設施及其附屬設施使用為主，其管制依都市計畫法臺中市施行自治條例第 41 條規定辦理，建蔽率不得大於 50%、容積率不得大於 250%。</td><td>七、電信事業專用區以供電信事業設施及其附屬設施使用為主，其管制依都市計畫法臺中市施行自治條例第 41 條規定辦理，建蔽率不得大於 50%、容積率不得大於 250%。</td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td>七、本計畫區內各項公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定：
<table>
<tr><th>項目</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>機關用地</td><td>50%</td><td>250%</td><td></td></tr>
<tr><td>自來水事業用地</td><td>50%</td><td>250%</td><td></td></tr>
<tr><td>電力用地</td><td>50%</td><td>250%</td><td></td></tr>
<tr><td>廢棄物處理場用地</td><td>60%</td><td>120%</td><td></td></tr>
</table></td><td>八、本計畫區內各項公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定：
<table>
<tr><th>項目</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>機關用地</td><td>50%</td><td>250%</td><td></td></tr>
<tr><td>自來水事業用地</td><td>50%</td><td>250%</td><td></td></tr>
<tr><td>電力用地</td><td>50%</td><td>250%</td><td></td></tr>
<tr><td>廢棄物處理場用地</td><td>60%</td><td>120%</td><td></td></tr>
</table></td><td>點次調整。</td></tr>
</table>

公開展覽草案提供參考

<table>
<tr><th>原條文</th><th>修訂後條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><td>污水處理廠用地</td><td>60%</td><td>200%</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">停車場用地</td><td>10%</td><td>20%</td><td>平面使用</td></tr>
<tr><td>80%</td><td>560%</td><td>立體使用</td></tr>
</table>
</td><td>
<table>
<tr><td>污水處理廠用地</td><td>60%</td><td>200%</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">停車場用地</td><td>10%</td><td>20%</td><td>平面使用</td></tr>
<tr><td>80%</td><td>560%</td><td>立體使用</td></tr>
</table>
</td><td></td></tr>
<tr><td>八、臨接工-40M-1 計畫道路兩側之建築基地，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築；其餘之建築基地，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築(住宅區之退縮部分應為 2 公尺前院、2 公尺人行步道)，退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。住宅區之建築基地並應留設最小 3 公尺後院。</td><td>九、臨接工-40M-1 計畫道路兩側之建築基地，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築；其餘之建築基地，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築(住宅區之退縮部分應為 2 公尺前院、2 公尺人行步道)，退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。住宅區之建築基地並應留設最小 3 公尺後院。</td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td>九、計畫區內建築物附設停車空間設置標準依下列規定：
(一)乙種工業區及產業專用區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積每超過 112.5 平方公尺或其零數應增設 1 停車位，但因實際特殊需求或原因，經專案向工業主管機關申請同意，得依個案予以彈性調整。
(二)住宅區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積每超過 150 平方公尺者，應留設 1 部停車空間，其餘數部分每滿 75 平方公尺需增設 1 部停車空間。
(三)前二款以外之建築物，依「建築技術規則」設計施工編第 19 條規定辦理。</td><td>十、計畫區內建築物附設停車空間設置標準依下列規定：
(一)乙種工業區及產業專用區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積每超過 112.5 平方公尺或其零數應增設 1 停車位，但因實際特殊需求或原因，經專案向工業主管機關申請同意，得依個案予以彈性調整。
(二)住宅區建築物樓地板面積 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 輛停車位，其零數應設置 1 輛停車位。
(三)前二款以外之建築物，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">乙種工業區及產業專用區</td><td>0<FA≤112.5</td><td>免設</td></tr>
<tr><td>112.5<FA≤225</td><td>設 1 輛</td></tr>
<tr><td>225<FA≤337.5</td><td>設 2 輛</td></tr>
<tr><td>FA＞337.5</td><td>(FA-112.5)/112.5</td></tr>
<tr><td rowspan="4">住宅區</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：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。
4.原條文第(三)款適用建築技術規則條號誤植，配合修正。</td></tr>
<tr><td>十、為鼓勵設置公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外)及實施綠美化，訂定下列獎勵措施：
(一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面</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)及實施綠美化，訂定下列獎勵措施：
(一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面</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
積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之10%為限。 1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用。其集中留設之樓地板面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立之公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。 (二)為維護本計畫區之都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之公有土地，目的事業主管機關應主動實施綠、美化。而預期三年內不開發建築，面積超過330平方公尺(100坪)之私有土地，得由土地所有權人向本府建設局景觀工程科提出綠、美化計畫，經審查通過並實施至建築施工前者，於開發建築時得酌予獎勵容積率。惟開發建築前須由本府都市設計審議委員會依其綠、美化成本等各項因素進行審查，且申請面積超過3,000平方公尺者，另須提出交通影響評估，以決定其獎勵之容積率。 前項獎勵之容積率最高不得超過5%，且經本府核發都市設計審定書後，應於六個月內申請建築執照，未依限提出申請建築執照，撤銷其容積獎勵。	積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之10%為限。 1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用。其集中留設之樓地板面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立之公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。 (二)為維護本計畫區之都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之公有土地，目的事業主管機關應主動實施綠、美化。而預期三年內不開發建築，面積超過330平方公尺(100坪)之私有土地，得由土地所有權人向本府建設局景觀工程科提出綠、美化計畫，經審查通過並實施至建築施工前者，於開發建築時得酌予獎勵容積率。惟開發建築前須由本府都市設計審議委員會依其綠、美化成本等各項因素進行審查，且申請面積超過3,000平方公尺者，另須提出交通影響評估，以決定其獎勵之容積率。 前項獎勵之容積率最高不得超過5%，且經本府核發都市設計審定書後，應於六個月內申請建築執照，未依限提出申請建築執照，撤銷其容積獎勵。	
十一、建築景觀及基地綠美化： (一)建築物臨接或面向公園、綠地、兒童遊樂場、文大、機關、停車場等開放空間部份，原則上不得設置鐵窗、及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。 (二)建築基地內之法定空地應依下列規定辦理： 1.開放空間庭院及空地，應栽植花、草、樹木予以綠化。 2.應予綠化之開放空間庭院及空地，	十二、建築景觀及基地綠美化： (一)建築物臨接或面向公園、綠地、兒童遊樂場、文大、機關、停車場等開放空間部份，原則上不得設置鐵窗、及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。 (二)建築基地內之法定空地應依下列規定辦理： 1.開放空間庭院及空地，應栽植花、草、樹木予以綠化。 2.應予綠化之開放空間庭院及空地，	點次調整。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
其不透水鋪面所佔面積應在二分之一以下，但屋頂室內及地下開放空間不在此限。 (三)前二款有關建築物立面景觀及基地綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之。	其不透水鋪面所佔面積應在二分之一以下，但屋頂室內及地下開放空間不在此限。 (三)前二款有關建築物立面景觀及基地綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之。	
十二、本計畫區內應提送都市設計審議範圍： (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。 (二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。 (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。 (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。 (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。 (六)依本要點第十點第(二)項申請容積獎勵之開發案件。 前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。	十三、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： 依本要點第十一點第(二)項申請容積獎勵之開發案件。	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.配合條文點次調整文字。
十三、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%： (一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造	(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
及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。 (二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。 (三)經全部土地所有權人同意。 (四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。 (五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。		
十四、本要點未規定事項，悉依其它有關法令之規定辦理。	(刪除)	併入修訂後條文第二點。

公開展覽草案僅供參考

1-39. 變更臺中市都市計畫（配合精密機械科技創新園區二期部份）細部計畫〔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

本計畫基地係以精機園區一期西南界外之公有地及台糖土地為主，略成等腰三角形。計畫區北至東北界倚同安厝坑幹線排水北岸與精機園區一期西南界相鄰，東接機關用地及寬 30 公尺之都市計畫道路，南側緊鄰臺中監獄及寶文段 492、台安段 165 地號等土地北界，西北界沿台安段 157 號公有地北界與示範公墓為鄰；計畫基地面積共 36.9177 公頃。

（二）計畫歷程

臺中市政府推動臺中市精密機械科技創新園區二期開發計畫，循精機園區一期之開發模式申請編定開發為工業區，並依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理都市計畫變更作業，另依都市計畫法第 17 條及第 22 條之規定，進行細部計畫擬定，以推動工業區之建設開發。本案細部計畫已於 99 年 8 月 3 日以府都計字第 0990211602 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（配合精密機械科技創新園區二期部份）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（配合精密機械科技創新園區二期部份）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（配合精密機械科技創新園區二期部分）細部計畫案	臺中市政府 99.8.3 府都計字第 0990211602 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（配合精密機械科技創新園區二期部分）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（配合精密機械科技創新園區二期部份）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「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、本計畫區內之土地使用依下列規定予以細分： (一)乙種工業區 (二)產業專用區 (三)公園用地 (四)綠地用地 (五)廢棄物處理場用地 (六)自來水事業用地 (七)停車場用地 (八)道路兼停車場用地 (九)道路用地	三、本計畫區內之土地使用依下列規定予以細分： (一)乙種工業區 (二)產業專用區 (三)公園用地 (四)綠地用地 (五)廢棄物處理場用地 (六)自來水事業用地 (七)停車場用地 (八)道路兼停車場用地 (九)道路用地	點次調整。
三、乙種工業區以供精密機械、具技術提升潛力之機械業、機械業鏈結地方高科技產業衍生之高新科技產業、具創新潛力科技產業以及其他經工業主管機關核准產業等生產、加工修理、設計、研究發展、環境檢測、產品檢驗、儲配運輸物流及倉儲事業使用為主，並得兼營工廠登記產品或營利事業登記之營業項目有關之買賣業務，及供工廠必要附屬設施、公共服務設施及公用事業設施使用，其建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 210%。 前項所稱工廠必要附屬設施、公共服務設施及公用事業設施得包含下列設施： (一)工廠必要附屬設施 1.辦公室。 2.倉庫、生產實驗及訓練房舍。 3.環境保護設施。	四、乙種工業區以供精密機械、具技術提升潛力之機械業、機械業鏈結地方高科技產業衍生之高新科技產業、具創新潛力科技產業以及其他經工業主管機關核准產業等生產、加工修理、設計、研究發展、環境檢測、產品檢驗、儲配運輸物流及倉儲事業使用為主，並得兼營工廠登記產品或營利事業登記之營業項目有關之買賣業務，及供工廠必要附屬設施、公共服務設施及公用事業設施使用，其建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 210%。 前項所稱工廠必要附屬設施、公共服務設施及公用事業設施得包含下列設施： (一)工廠必要附屬設施 1.辦公室。 2.倉庫、生產實驗及訓練房舍。 3.環境保護設施。	點次調整。

公開展覽書僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
4.單身員工宿舍、員工餐廳。 5.其他經工業主管機關核准之設施。 (二)公共服務設施及公用事業設施 1.變電所、輸電線路鐵塔(連接站)及其管路。 2.自來水或下水道抽水站。 3.自來水處理場(廠)或配水設施。 4.煤氣、天然氣加(整)壓站。 5.加油站、液化石油氣汽車加氣站。 6.電信機房。 7.廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐。 8.郵局。 9.客貨運站及其附屬設施。 10.其他經市政府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。 街廓編號乙工-6 及乙工-9(如附圖 1、2)除供乙種工業區可進駐產業或設施使用外，並得容許作下列策略性產業使用： (一)從事資訊軟體或網際網路之規劃、設計、開發、研究、分析、建置、組合、測試及維護。 (二)電腦、電子、通訊、電信、精密機械、精密光學、醫療器材等製造業之研發單位、自動化規劃設計公司、IC 設計公司、系統整合公司等。 (三)支援前述業別之共同資訊設施服務、軟體工具應用、軟體工程及管理訓練業等。 (四)支援服務設施 下列產業限設立於地面層第二層以下，因屬商業營業使用性質，故設立者應於申請使用執照時，依照其申請使用之樓地板面積與當期土地公告現值乘積的 5%繳納回饋金辦理回饋。 1.餐飲業(營業樓地板面積 100 ㎡以上) (1)餐廳。 (2)咖啡廳。 (3)茶藝館。 2.日常服務業 (1)洗衣。 (2)理髮。 (3)美容。 3.一般服務業	4.單身員工宿舍、員工餐廳。 5.其他經工業主管機關核准之設施。 (二)公共服務設施及公用事業設施 1.變電所、輸電線路鐵塔(連接站)及其管路。 2.自來水或下水道抽水站。 3.自來水處理場(廠)或配水設施。 4.煤氣、天然氣加(整)壓站。 5.加油站、液化石油氣汽車加氣站。 6.電信機房。 7.廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐。 8.郵局。 9.客貨運站及其附屬設施。 10.其他經市政府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。 街廓編號乙工-6 及乙工-9(如附圖 1、2)除供乙種工業區可進駐產業或設施使用外，並得容許作下列策略性產業使用： (一)從事資訊軟體或網際網路之規劃、設計、開發、研究、分析、建置、組合、測試及維護。 (二)電腦、電子、通訊、電信、精密機械、精密光學、醫療器材等製造業之研發單位、自動化規劃設計公司、IC 設計公司、系統整合公司等。 (三)支援前述業別之共同資訊設施服務、軟體工具應用、軟體工程及管理訓練業等。 (四)支援服務設施 下列產業限設立於地面層第二層以下，因屬商業營業使用性質，故設立者應於申請使用執照時，依照其申請使用之樓地板面積與當期土地公告現值乘積的 5%繳納回饋金辦理回饋。 1.餐飲業(營業樓地板面積 100 ㎡以上) (1)餐廳。 (2)咖啡廳。 (3)茶藝館。 2.日常服務業 (1)洗衣。 (2)理髮。 (3)美容。 3.一般服務業	

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
(1)中西藥品。 (2)書籍、紙張、文具及體育用品。 (3)日用百貨。 (4)打字機及其他事務用機器。 (5)資訊器材及周邊設備。 (6)照相及軟片沖洗印業。 下列產業申購設立使用不受樓層限制，但地下僅限地下一層。 1.公用事業設施 (1)無線電或電視設施。 (2)有線廣播電視系統、有線播送系統、社區電台、廣播公司、電視台。 (3)電信機房。 2.一般服務業 (1)職業介紹所、雇工介紹所。 (2)環境衛生服務業。 3.自由職業事務所 (1)律師。 (2)建築師。 (3)會計師。 (4)技師。 4.金融保險業 5.公務機關 6.一般事務所 (1)買賣、租賃、經記業。 (2)建築公司及營造業。 (3)開發、投資公司。 (4)貿易業。 (5)經銷代理業。 (6)報社、通訊社、雜誌社、圖書出版業、有聲出版業。 (7)廣告業。 (8)徵信業及保全業。 (9)顧問服務業。 (10)翻譯業。 (11)代書、公證業。 (12)其他工商管理服務業。 下列產業申購設立使用僅限地面層以上第 1 至 4 層。 1.醫療保健服務業 (1)醫院、診所。但不包含傳染病及精神病院。 (2)醫事技術業。 2.社區通訊設施 (1)郵政支局、代辦所。 (2)電信分支局、辦事處。	(1)中西藥品。 (2)書籍、紙張、文具及體育用品。 (3)日用百貨。 (4)打字機及其他事務用機器。 (5)資訊器材及周邊設備。 (6)照相及軟片沖洗印業。 下列產業申購設立使用不受樓層限制，但地下僅限地下一層。 1.公用事業設施 (1)無線電或電視設施。 (2)有線廣播電視系統、有線播送系統、社區電台、廣播公司、電視台。 (3)電信機房。 2.一般服務業 (1)職業介紹所、雇工介紹所。 (2)環境衛生服務業。 3.自由職業事務所 (1)律師。 (2)建築師。 (3)會計師。 (4)技師。 4.金融保險業 5.公務機關 6.一般事務所 (1)買賣、租賃、經記業。 (2)建築公司及營造業。 (3)開發、投資公司。 (4)貿易業。 (5)經銷代理業。 (6)報社、通訊社、雜誌社、圖書出版業、有聲出版業。 (7)廣告業。 (8)徵信業及保全業。 (9)顧問服務業。 (10)翻譯業。 (11)代書、公證業。 (12)其他工商管理服務業。 下列產業申購設立使用僅限地面層以上第 1 至 4 層。 1.醫療保健服務業 (1)醫院、診所。但不包含傳染病及精神病院。 (2)醫事技術業。 2.社區通訊設施 (1)郵政支局、代辦所。 (2)電信分支局、辦事處。	

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)其他經工業主管機關特准有提升產品競爭力、提高附加價值或本園區有迫切需求而同意引進之產業。</td><td>(五)其他經工業主管機關特准有提升產品競爭力、提高附加價值或本園區有迫切需求而同意引進之產業。</td><td></td></tr>
<tr><td>四、產業專用區以配合工業區營運所需產業之發展使用為主，其建蔽率不得大於50%、容積率不得大於300%，並得為下列土地及建築物之使用。
(一)批發及零售業。
(二)住宿及餐飲業。
(三)運輸及通信業。
(四)金融及保險業。
(五)不動產及租賃業。
(六)專業、科學及技術服務業。
(七)教育服務業。
(八)醫療保健及社會福利服務業。
(九)文化、運動及休閒服務業。
(十)環境衛生及污染防治服務業。
(十一)警政、消防及其他行政機構。
(十二)其他經工業主管機關核可之產業。</td><td>五、產業專用區以配合工業區營運所需產業之發展使用為主，其建蔽率不得大於50%、容積率不得大於300%，並得為下列土地及建築物之使用。
(一)批發及零售業。
(二)住宿及餐飲業。
(三)運輸及通信業。
(四)金融及保險業。
(五)不動產及租賃業。
(六)專業、科學及技術服務業。
(七)教育服務業。
(八)醫療保健及社會福利服務業。
(九)文化、運動及休閒服務業。
(十)環境衛生及污染防治服務業。
(十一)警政、消防及其他行政機構。
(十二)其他經工業主管機關核可之產業。</td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td>五、本計畫區內各項公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定：<table><tr><th>項目</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr><tr><td>自來水事業用地</td><td>50%</td><td>250%</td><td></td></tr><tr><td>廢棄物處理場用地</td><td>60%</td><td>120%</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">停車場用地</td><td>10%</td><td>20%</td><td>平面使用</td></tr><tr><td>80%</td><td>560%</td><td>立體使用</td></tr></table></td><td>六、本計畫區內各項公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定：<table><tr><th>項目</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr><tr><td>自來水事業用地</td><td>50%</td><td>250%</td><td></td></tr><tr><td>廢棄物處理場用地</td><td>60%</td><td>120%</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">停車場用地</td><td>10%</td><td>20%</td><td>平面使用</td></tr><tr><td>80%</td><td>560%</td><td>立體使用</td></tr></table></td><td>點次調整。</td></tr>
<tr><td>六、建築基地應自道路境界線至少退縮4公尺建築，不得設置圍籬，並應退縮留設最小4公尺後院。退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。</td><td>七、建築基地應自道路境界線至少退縮4公尺為無遮簷人行道，不得設置圍籬，並應退縮留設最小4公尺後院。退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。</td><td>1.點次調整。
2.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。</td></tr>
<tr><td>七、計畫區內建築物附設停車空間設置標準依下列規定：
(一)乙種工業區及產業專用區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積每超過112.5平方公尺或其零數應增設一停車位，但因實際特殊需求或原因，經專案向工業主管機關申請同意，得依個案予以彈性調</td><td>八、計畫區內建築物附設停車空間設置標準依下列規定：
(一)乙種工業區及產業專用區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積每超過112.5平方公尺或其零數應增設一停車位，但因實際特殊需求或原因，經專案向工業主管機關申請同意，得依個案予以彈性調</td><td>1.點次調整。
2.依停車空間留設標準原意製作附表，減少條文解讀之落差。
3.敘明總樓地板面積計算標</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>整。
(二)前款以外之建築物，依「建築技術規則」設計施工編第 59 條規定辦理。</td><td>整。<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">乙種工業區及產業專用區</td><td>0<FA≤112.5</td><td>免設</td></tr><tr><td>112.5<FA≤225</td><td>設 1 輛</td></tr><tr><td>225<FA≤337.5</td><td>設 2 輛</td></tr><tr><td>FA＞337.5</td><td>(FA-112.5)/112.5</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)前款以外之建築物，依建築技術規則停車空間相關規定辦理。</td><td>準，以茲明確。</td></tr>
<tr><td>八、為鼓勵設置公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外) 及實施綠美化，訂定下列獎勵措施：
(一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10%為限。
1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用。其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立之公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
(二)為維護本計畫區之都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之公有土地，目的事業主管機關應主動實施綠、美化。而預期三年內不開發建築，面積超過 330 平方公尺(100 坪)之私有土地，得由土地所有權人向臺中市政府提出綠、美化計畫，經審查通過並實施至建築施工前者，於開發建築時得酌予獎勵容積率。惟開發建築前須由臺中市政府都市設計審議委員會依其綠、美化成本等各項因素進行審查，且申請面積超過 3,000 平方公尺者，另須提出交通影響評估，以決定其獎勵之容積率。
前項獎勵之容積率最高不得超過 5</td><td>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) 及實施綠美化，訂定下列獎勵措施：
(一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10%為限。
1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用。其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立之公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
(二)為維護本計畫區之都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之公有土地，目的事業主管機關應主動實施綠、美化。而預期三年內不開發建築，面積超過 330 平方公尺(100 坪)之私有土地，得由土地所有權人向臺中市政府提出綠、美化計畫，經審查通過並實施至建築施工前者，於開發建築時得酌予獎勵容積率。惟開發建築前須由臺中市政府都市設計審議委員會依其綠、美化成本等各項因素進行審查，且申請面積超過 3,000 平方公尺者，另須提出交通影響評估，以決定其獎勵之容積率。
前項獎勵之容積率最高不得超過 5</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
%，且經臺中市政府核發都市設計審定書後，應於六個月內申請建築執照，未依限提出申請建築執照，撤銷其容積獎勵。	%，且經臺中市政府核發都市設計審定書後，應於六個月內申請建築執照，未依限提出申請建築執照，撤銷其容積獎勵。	
九、建築景觀及基地綠美化： (一)建築物臨接或面向公園、綠地、停車場等開放空間部份，原則上不得設置鐵窗、及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。 (二)建築基地內之法定空地應依下列規定辦理： 1.開放空間庭院及空地，應栽植花、草、樹木予以綠化。 2.應予綠化之開放空間庭院及空地，其不透水舖面所占面積應在二分之一以下，但屋頂室內及地下開放空間不在此限。 (三)前二款有關建築物立面景觀及基地綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之。	十、建築景觀及基地綠美化： (一)建築物臨接或面向公園、綠地、停車場等開放空間部份，原則上不得設置鐵窗、及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。 (二)建築基地內之法定空地應依下列規定辦理： 1.開放空間庭院及空地，應栽植花、草、樹木予以綠化。 2.應予綠化之開放空間庭院及空地，其不透水舖面所占面積應在二分之一以下，但屋頂室內及地下開放空間不在此限。 (三)前二款有關建築物立面景觀及基地綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之。	點次調整。
十、本計畫區內應提送都市設計審議範圍： (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。 (二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。 (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。 (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。 (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。 (六)依本要點第八點第(二)項申請容積	十一、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： 依本要點第九點第(二)項申請容積獎勵之開發案件。	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.配合條文點次調整文字。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
獎勵之開發案件。 前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。		
十一、計畫區內因構造或用途之必要，經工業主管機關同意者，其建築物高度管制得依「建築技術規則建築設計施工編」第九章「容積管制」之相關規定辦理，免受同編第十三章「山坡地建築」相關規定之限制。	十二、計畫區內因構造或用途之必要，經工業主管機關同意者，其建築物高度管制得依「建築技術規則建築設計施工編」第九章「容積管制」之相關規定辦理，免受同編第十三章「山坡地建築」相關規定之限制。	點次調整。
十二、本要點未規定事項，悉依其它有關法令之規定辦理。	(刪除)	併入修訂後條文第二點。

附圖 1 乙工-6 街廓示意圖

附圖 2 乙工-9 街廓示意圖

公開展覽草案僅供參考

1-40. 變更臺中市都市計畫【乙種工業區(供聯好環保股份有限公司使用)】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

本計畫區範圍轄屬臺中市南屯區，位於臺中市都市計畫西南隅，計畫區西鄰臺中監理所及遊園路一段、東鄰臺中精密機械科技創新園區、南北兩側則分別緊臨公墓用地及文山垃圾掩埋場，計畫範圍包括南屯區台安段 57-2 地號等 6 筆土地，面積合計約 3.8684 公頃。

(二)計畫歷程

本案為既有之未登記工廠（聯好環保股份有限公司），為使工廠得以合法，遂循經濟部推動之輔導未登記工廠合法經營政策，進行劃定特定地區暨補辦臨時工廠登記之申請，並經臺中市政府 103 年 7 月 28 日府授經工字第 1030142480 號函核符都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款「為適應經濟發展之需要」，辦理都市計畫個案變更及擬定細部計畫。

本計畫於 106 年 3 月 27 日以府授都計字第 1060057385 號函公告發布實施「擬定臺中市都市計畫【乙種工業區（供聯好環保股份有限公司使用)】細部計畫案」，嗣後無涉變更。

(三)變更內容及理由

臺中市都市計畫【乙種工業區（供聯好環保股份有限公司使用)】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 條及同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 條及同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「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、乙種工業區之使用除作現況預拌混凝土廠、鋼鐵加工廠及碎解洗選場使用外，並得為下列設施之申請：1.廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐。2.土石方資源堆置處理場。3.再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)。4.其他經本府工業主管機關核准之必要公	三、乙種工業區之使用除作現況預拌混凝土廠、鋼鐵加工廠及碎解洗選場使用外，並得為下列設施之申請：1.廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐。2.土石方資源堆置處理場。3.再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)。4.其他經本府工業主管機關核准之必要公	點次調整。

公開展覽草案僅供參考

原條文	修訂後條文	說明
共服務設施及公用事業。 本計畫範圍未來不得申請變更為住宅區或商業區，如有變更其他工業項目使用之需要，應提經臺中市都市計畫委員會審議。	共服務設施及公用事業。 本計畫範圍未來不得申請變更為住宅區或商業區，如有變更其他工業項目使用之需要，應提經臺中市都市計畫委員會審議。	
三、本計畫綠地用地得供區內設置滯洪池及環保設施等區內必要性公用設備使用。	四、本計畫綠地用地得供區內設置滯洪池及環保設施等區內必要性公用設備使用。	點次調整。
四、乙種工業區之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。其中建築物興建高度以不超過 20 公尺為限。	五、乙種工業區之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。其中建築物興建高度以不超過 20 公尺為限。	點次調整。
五、本計畫區範圍毗鄰農業區部分應退縮 10 公尺以上建築(隔離綠地及現況道路寬度均得計入)，退縮部分得計入法定空地。	六、本計畫區範圍毗鄰農業區部分應退縮 10 公尺以上建築(隔離綠地及現況道路寬度均得計入)，退縮部分得計入法定空地。	點次調整。
六、乙種工業區建築基地內法定空地應留設面積 1/2 以上栽植花、草、樹木予以綠化，且每滿 64 平方公尺應至少植喬木一棵，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之。	(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。
七、本計畫區不適用建築技術規則與其他有關容積獎勵相關法規之規定。	七、本計畫區不適用建築技術規則與其他有關容積獎勵相關法規之規定。	同原條文。
八、本要點未規定事項，依其他相關法令規定辦理。	(刪除)	併入修訂後條文第二點。

公開展覽草案僅供參考

1-41. 變更臺中市都市計畫（原公園用地為機關用地）（配合水災災害防救策進計畫─建置區域降雨雷達設施）細部計畫〔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

本計畫範圍轄屬臺中市南屯區，基地位於臺中市都市計畫主要計畫範圍西南隅之機關用地內，計畫範圍南側緊鄰中台路，面積為 5,316.21 平方公尺。

（二）計畫歷程

在極端氣候日趨明顯的環境下，更突顯強化災害預警與水災災情監控的重要性。爰此，由經濟部提報行政院「水災災害防救策進計畫（100~104 年）」獲准執行，本案即為「建置區域降雨雷達網及水災災情監控網，精進降雨及淹水預警能力」之相關計畫，並奉行政院函示由中央氣象局辦理，經內政部同意以個案變更方式變更主要計畫，併同擬定細部計畫。本細部計畫業於 102 年 12 月 17 日以府授都計字第 10202370771 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（原公園用地為機關用地）（配合水災災害防救策進計畫─建置區域降雨雷達設施）細部計畫〔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（原公園用地為機關用地）（配合水災災害防救策進計畫─建置區域降雨雷達設施）細部計畫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（原公園用地為機關用地）（配合水災災害防救策進計畫─建置區域降雨雷達設施）細部計畫案	臺中市政府 102.12.17 府授都計字第 10202370771 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（原公園用地為機關用地）（配合水災災害防救策進計畫─建置區域降雨雷達設施）細部計畫〔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(原公園用地為機關用地)(配合水災災害防救策進計畫─建置區域降雨雷達設施）細部計畫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「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、本計畫機關用地係供氣象局設置區域降雨雷達站設施使用。	三、本計畫機關用地係供氣象局設置區域降雨雷達站設施使用。	點次調整。
三、本計畫機關用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。	四、本計畫機關用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。	點次調整。
四、本計畫範圍應自臨現有道路之地界線，退縮 5 公尺以上建築，退縮部分土地除留設 2.5 公尺人行通道外，宜應植栽綠化並得計入法定空地。	五、本計畫範圍應自臨現有道路之地界線，退縮 5 公尺以上建築，退縮部分土地除留設 2.5 公尺人行通道外，宜應植栽綠化並得計入法定空地。	點次調整。
五、計畫區內所有建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送「臺中市政府都市設計審議委員會」審議同意後，始准依法申請建照施工。	六、計畫區內所有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。	1.點次調整。 2.都市設計審議項目依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第六點規定修訂。
六、本要點未規定事項，依其他相關法令規定辦理。	(刪除)	併入修訂後條文第二點。

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

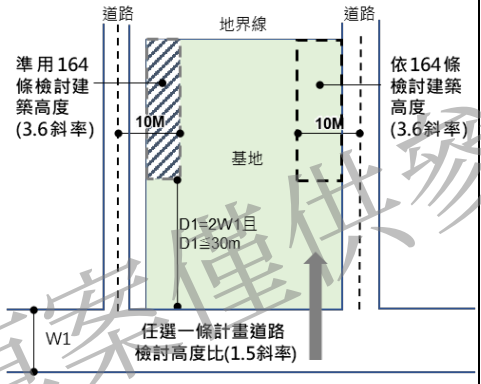
附表 2　臺中市都市計畫甲、乙種工業區土地申請公共服務設施及公用事業設施基地設置條件表

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