

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

【第三冊】

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

【第三冊】

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	

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【第三冊部分】

1-42. 變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元一）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
1-43. 變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元二）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	4-15
1-44. 變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元三）細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合通案性原則）〕專案通盤檢討	4-37
1-45. 變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元四）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	4-50
1-46. 變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元五）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
1-47. 變更臺中市都市計畫（整體開發單元六、七）（大慶車站附近）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	4-77
1-48. 變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元八）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
1-49. 變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元九、十、十一）細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合通案性原則）〕專案通盤檢討	4-106
1-50. 變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元十二）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	4-123

1-51. 變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元十三）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.....	4-134
1-52. 變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元十四）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.....	4-149

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

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

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。

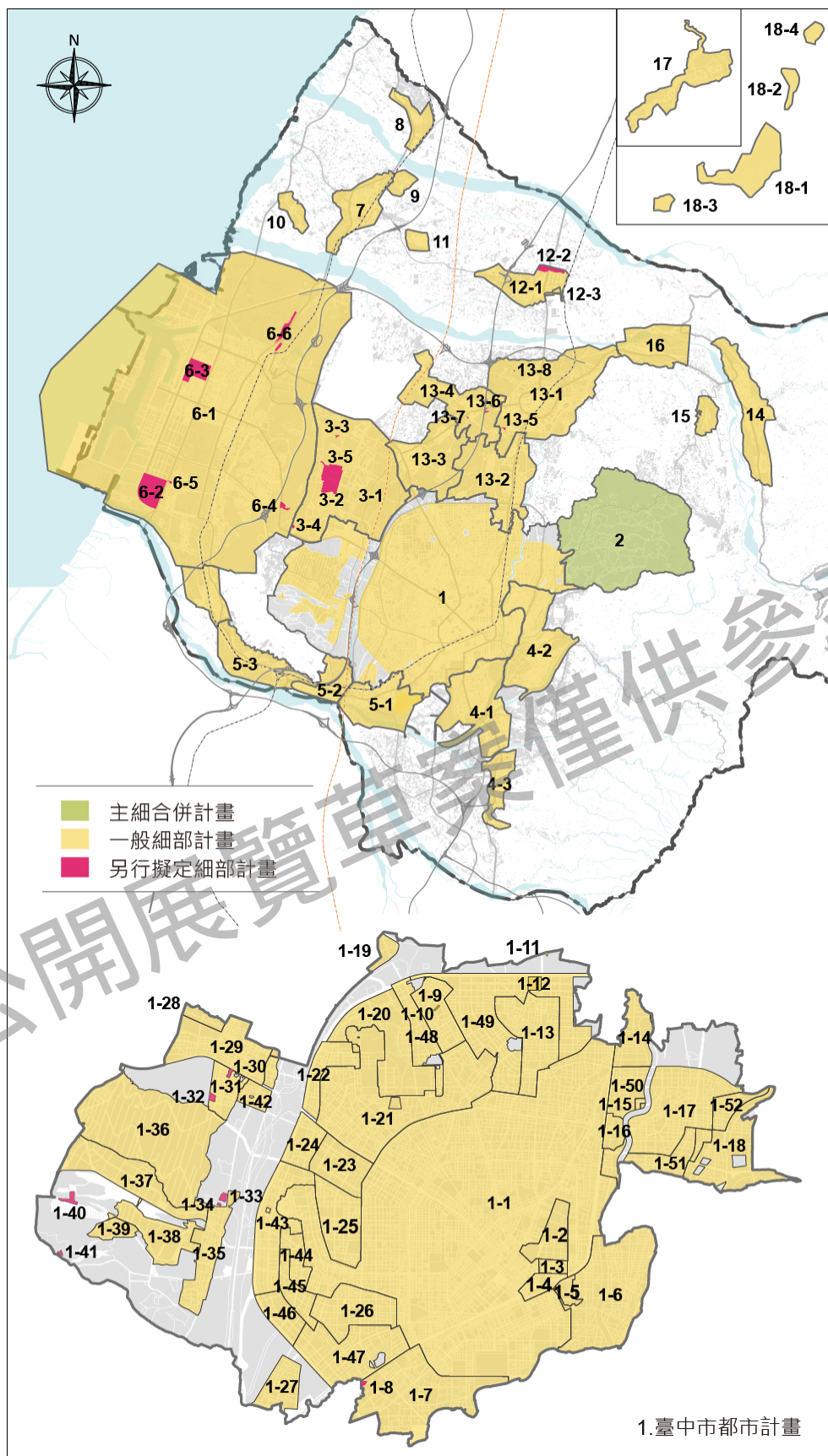


圖 1-1 臺中市轄區內各細部計畫區分布示意圖

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-廊子地區(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	

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一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 單元九至十一	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	

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	

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）。

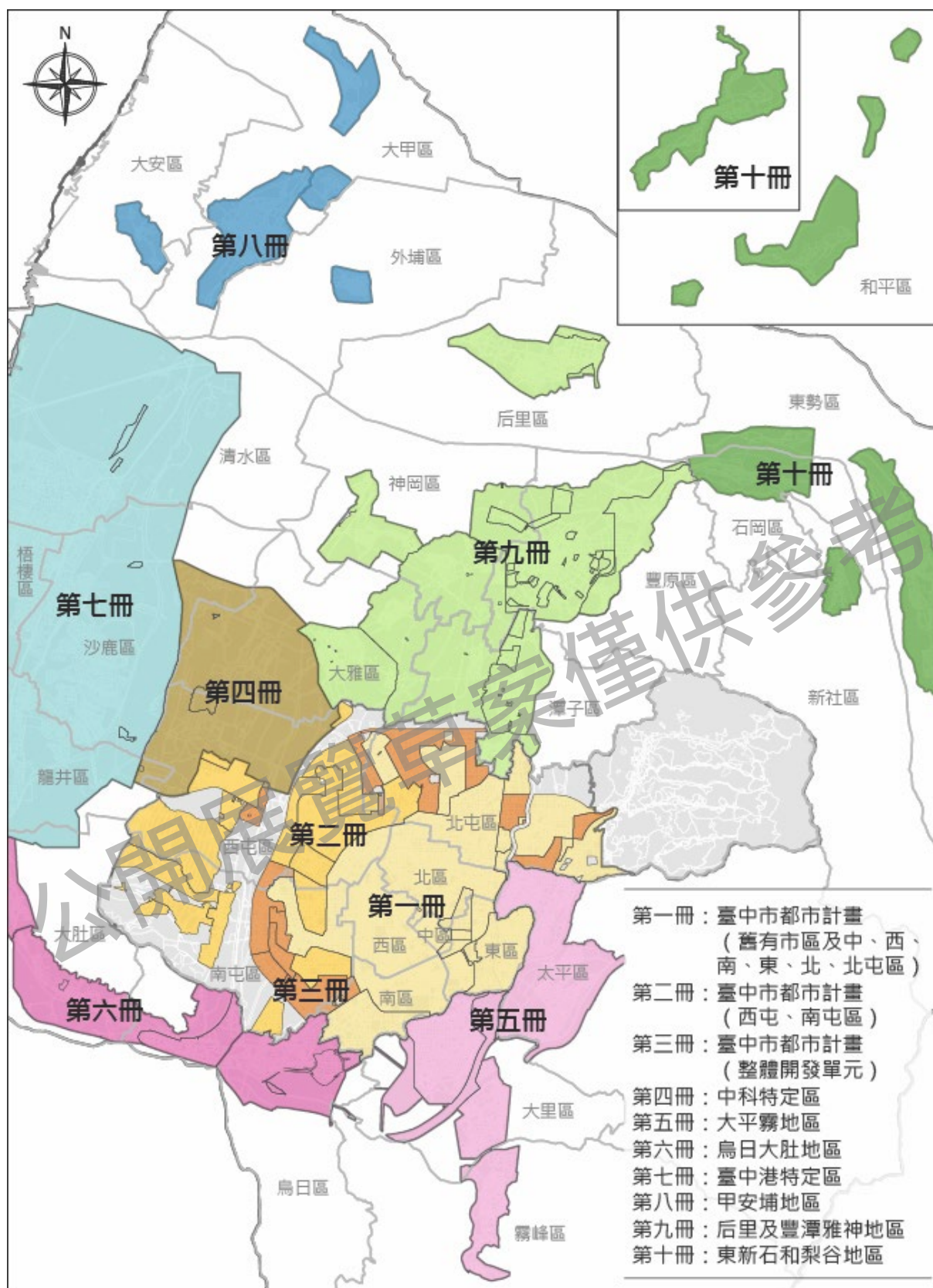


圖 1-2 各冊計畫書涵蓋範圍示意圖

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	千城商業地區
		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-廊子地區 (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

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)
				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
				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）

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	

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。

表 2-1 各類型細部計畫條文架構比較表

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

二、使用項目

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

三、使用強度

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

表 2-2 土地使用分區使用項目訂定方式比較表

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

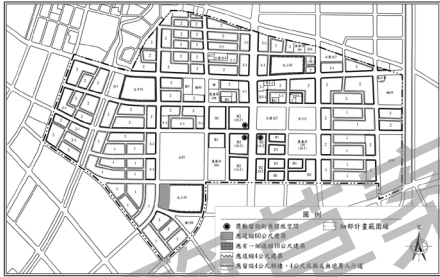
表 2-3 原市轄及縣轄地區分區使用強度比較表

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	—	—

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

常見適用地區	條文內容摘要											
原市轄 早期發展區	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。											
原市轄 新市區	 豐樂里細計建築退縮規定示意圖	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。										
原市轄 整體開發單元	<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>	使用分區	住宅區	商業區	前院深度(M)	6	5	後院深度(M)	3	2	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。	
使用分區	住宅區	商業區										
前院深度(M)	6	5										
後院深度(M)	3	2										
原縣轄 一般地區	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>			分區及用地別	退縮建築規定	住宅區 商業區	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)。	工業區	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。	公共設施用地及 公用事業設施	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。	
分區及用地別	退縮建築規定											
住宅區 商業區	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)。											
工業區	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。											
公共設施用地及 公用事業設施	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。											
特殊規定地區	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											

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

停車空間 規定類別	條文內容摘要		
依建築物 用途留設	(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)		
依使用分 區留設	(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。		
依計畫區 特性規定	本計畫區內建築基地之附設停車空間應依下表辦理。		
	使用分區及用地別		應設置停車位數量
	園區事業專用 區(廠房用地)	廠房或作 業場所	樓地板面積每超過 112.5 平方公尺或其零數應增設 1 停車位，因實際特殊需求或原因經專案向園區管理單位申請同意，得依個案予以彈性調整。
		儲藏及運 輸設施	至少需備有營業車輛所需全數之停車位。因實際特殊需求或原因經專案向園區管理單位申請同意，得依個案予以彈性調整，惟應依樓地板面積每超過 112.5 平方公尺增設 1 停車位為最高上限
	公共設施用地	公園	每處至少設 10 個停車位，服務設施建築樓地板面積每超過 112.5 平方公尺設 1 停車位。
未規定	(未規定者回歸建築技術規則規定辦理)		

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)

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

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 <u>外緣</u> （含外柱）所圍成之最大面積。	舊市區、後庄里、干城商業地區、廊子地區、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 <u>外緣</u> 計算	新市政中心專用區
建築技術規則：以外牆 <u>牆心</u> 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

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，

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

(六)「永久性空地」定義未統一

說明：

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

表 2-7 永久性空地定義與計算方式比較表

建築技術規則	土管要點案例 1	土管要點案例 2
永久性空地：指下列依法不得建築或因實際天然地形不能建築之土地（不包括道路）： 1.都市計畫法或其他法律劃定並已開闢之公園、廣場、體育場、兒童遊戲場、河川、綠地、綠帶及其他類似之空地。 2.海洋、湖泊、水堰、河川等。 3.前二目之河川、綠帶等除夾於道路或二條道路中間者外，其寬度或寬度之和應達 4 公尺。	建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，<u>其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。</u>	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<u>(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)</u>，其建築物得依下列規定擇一計算高度比： (一)<u>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。</u> (二)<u>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。</u>

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。

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。<u>但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。</u> 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、<u>平面式停車場</u>、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<u>計畫</u>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<u>構造物者</u>，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、<u>廣場兼停（經都市計畫確定之廣場範圍）</u>、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： <u>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。</u> <u>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。</u>	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。

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 <u>計畫</u> 道路之基地線，臨接二條以上 <u>計畫</u> 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。

(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。

(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)

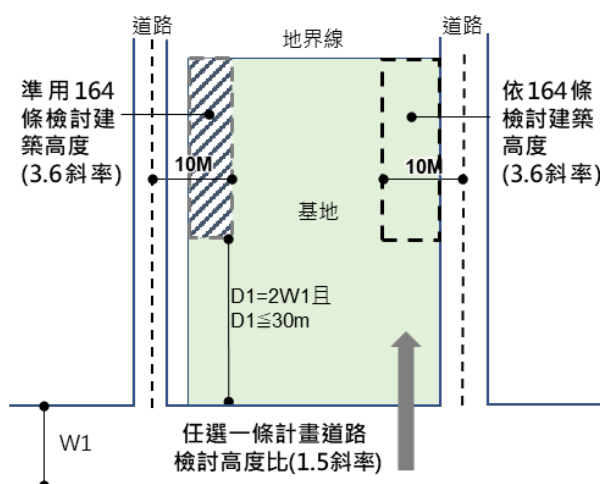


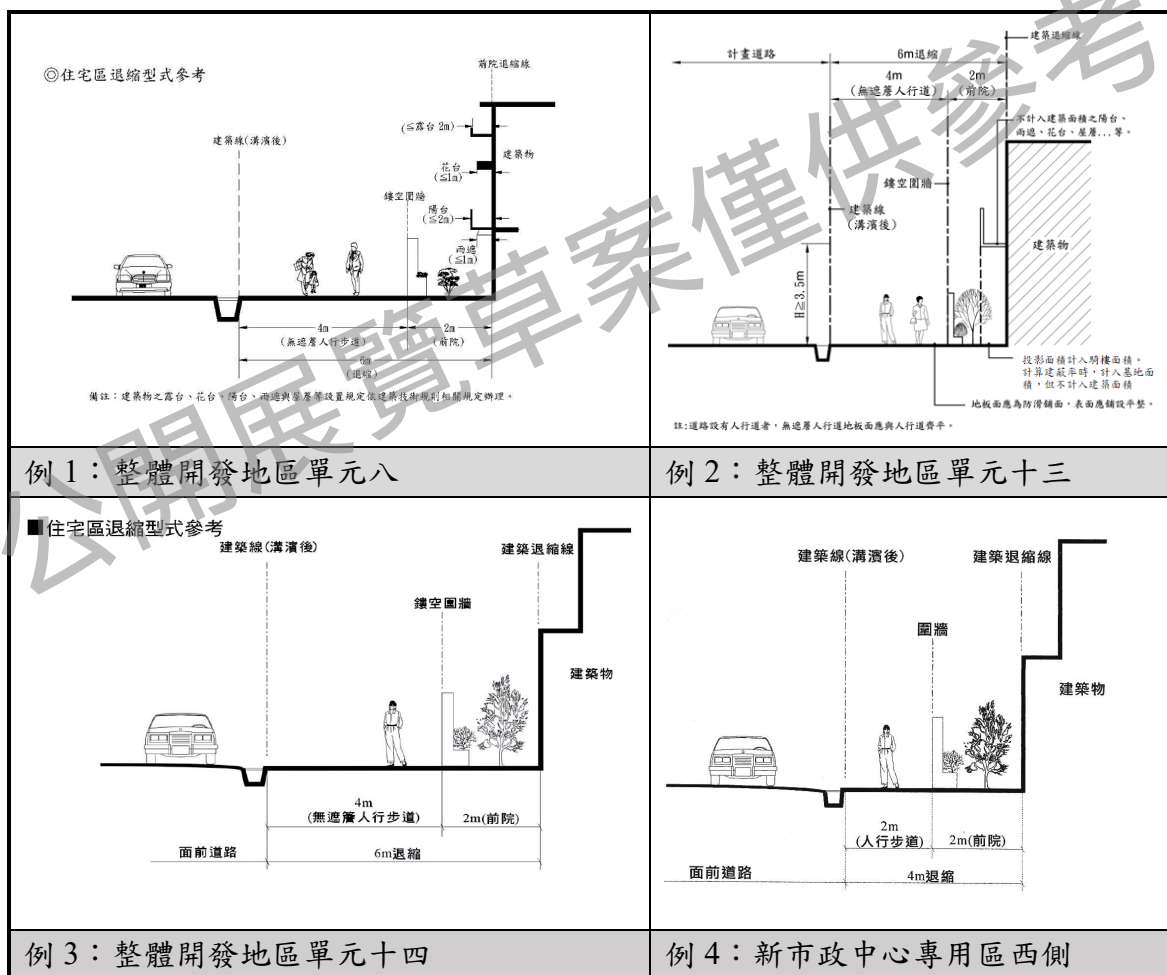
圖 2-1 高度比檢討方式示意圖

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。



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。」

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：

■ 住宅區退縮型式示意圖

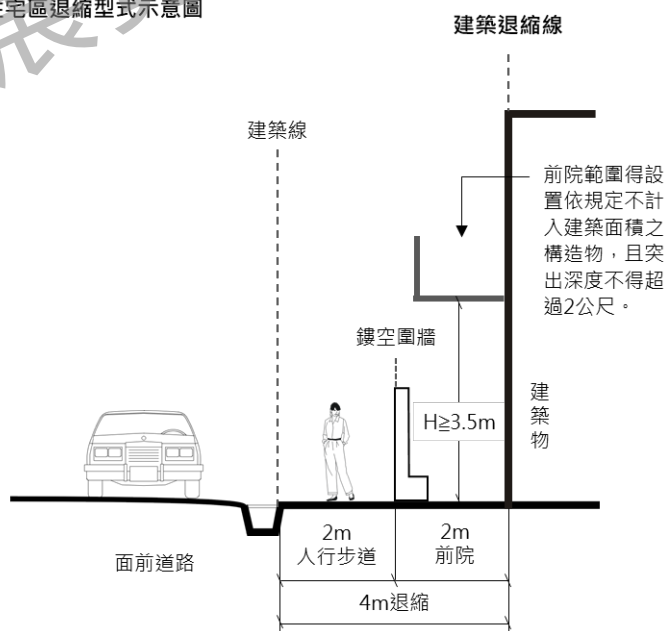


圖 2-2 建築退縮型式參考圖

（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）。」

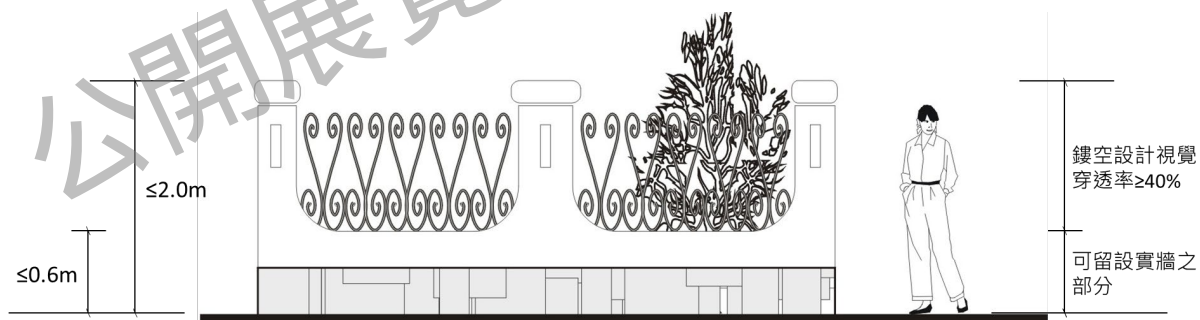


圖 2-3 鏤空圍牆參考圖

（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

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

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。

(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。

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。

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 日頒訂《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。

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

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，<u>僅得申請建築農舍</u>，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，<u>並依下列規定辦理</u>。但經市政府審查核准之農業產銷必要設施、公用事業設施、<u>營建剩餘土石方資源堆積場</u>、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，<u>且為該農業區內之土地所有權人</u>。 2.農舍之高度不得超過2層樓，<u>簷高不得超過7公尺</u>，<u>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</u>。 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），<u>主管建築機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之</u>，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<u>下列之使用</u>，其建築物高度不得超過二層樓，<u>簷高不得超過7公尺</u>，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、<u>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</u>，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：

- 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。
- 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

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

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<u>實設空地</u>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；<u>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。</u>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<u>法定空地</u>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。<u>法定空地</u>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<u>法定空地</u>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<u>綠化總固碳當量基準值</u>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。

（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
■ <u>本計畫區內應提送都市設計審議範圍：</u> (一)<u>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。</u> (二)<u>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。</u> (三)<u>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。</u> (四)<u>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。</u> (五)<u>實施容積管制前已申請或領有</u>	六、應提送都市設計審議範圍： (一)<u>新建建築物達以下規模：</u> 1.<u>新建建築物層數超過 12 層(不含 12 層)。</u> 2.<u>住宅區之建築基地面積超過 6,000 平方公尺。</u> 3.<u>商業區之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者。</u> 4.<u>住宅區及商業區新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。</u> (二)<u>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。</u>	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

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
<u>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。</u> (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。

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
	<u>區之土地申請容積移轉量達基準容積之 20%者。</u> 3.「<u>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</u>」及「<u>臺中市都市計畫(後庄里地區)細部計畫</u>」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<u>建造執照</u>。	

(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。

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之二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。 (二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之<u>加強磚造</u>及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。 (三)經全部土地所有權人同意。 (四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 <u>1.5</u> 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<u>主要構造為</u>鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。 (二)基地面積 500 平方公尺以上，<u>主要構造為</u>土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之<u>鋼筋混凝土加強磚造</u>(加強磚造)及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。 (三)經全部土地所有權人同意。 (四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 <u>2</u> 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

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。

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

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。

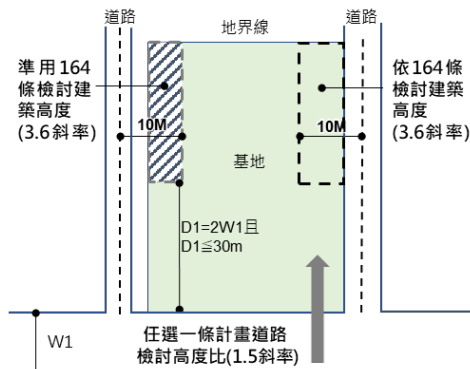
三、保留計畫差異性條文

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。

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） （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。



附圖 1 高度比檢討方式示意圖

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。

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	

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。

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。

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

【第三冊部分】

1-42. 變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元一）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

計畫範圍位於臺中市西屯區，東以筏子溪為界，西沿安和路、臺灣大道接西屯區福安里，北迄安和路與西屯路交叉口以北約 170 公尺處，南與臺中市南屯區相望，計畫面積約 55.8213 公頃。

（二）計畫歷程

本計畫源於 75 年 2 月 22 日發布實施之臺中市都市計畫第一次通盤檢討案，由農業區變更為其他分區並劃為後期發展地區，因受優先發展地區開發進度影響，遲遲無法依附帶條件整體開發，嚴重影響該地區民眾之權益，遂於 93 年 6 月 15 日以府工都字第 0930091958 號函公告發布實施「變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分）」案，修正原附帶條件，將後期發展地區變更為整體開發地區，同時導入開發許可機制，訂定開發單元，開發方式及開發優先次序原則，並於主要計畫發布實施後，優先獎勵土地所有權人彙整開發意願，擬定細部計畫及自辦市地重劃。

本案即係依臺中市都市計畫主要計畫內容之指導，依附帶條件另擬細部計畫案，並於 96 年 11 月 22 日以府都計字第 0960265399 號函公告發布實施。本計畫於 104 年 7 月配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定修訂土地使用分區管制要點，迄今無涉變更。本計畫都市計畫發布實施歷程如下表。

臺中市都市計畫（整體開發地區單元一）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（整體開發地區單元一）細部計畫案	臺中市政府 96.11.22 府都計字第 0960265399 號
二	變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元一）細部計畫（配合市地重劃個案變更）案	臺中市政府 100.10.24 府授都計字第 1000104114 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（整體開發地區單元一）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（整體開發地區單元一）細部計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	修訂後條文	說明
一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。	都市計畫法第 22 條規定細部計畫應表明事項包含土地使用分區管制，故予以修訂。
二、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制， <u>本要點未規定者，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。</u>	二、本計畫區內之建築及土地使用，應依「 <u>臺中市通案性土地使用分區管制事項表</u> 」(以下簡稱 <u>通案原則</u>)(詳附表 1)及本要點之規定管制，未規定 <u>事項</u> 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)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。 建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。 建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。 (四)基地線：建築基地之界線。 (五)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接兩條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。 (六)後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。 (七)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。	(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。

原條文	修訂後條文	說明
(八) 基地最小面寬：基地臨接道路之兩側基地線間最小水平距離。 (九) 前院：沿前面基地線之庭院。 其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。 (十) 後院：沿後面基地線之庭院。 (十一) 側院：沿側面基地線留設一側之庭院。 (十二) 前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。(備註：有牆以牆中心為準，無牆以柱中心為準。) (十三) 後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離。(備註：有牆以牆中心為準，無牆以柱中心為準。) (十四) 側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。		
四、本計畫區劃設下列各種住宅區及商業區，其使用管制如下： (一) 住宅區： 1. 第一之 A 種住宅區：專供興建獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為<u>幼稚園、托兒所</u>使用。 2. 第一之 B 種住宅區：除限制工業使用、大型商店、飲食店外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。 3. 第二之 A 種住宅區：除限制工業使用、大型商店、飲食店外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。 (二) 商業區（第五種商業區）：依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。	三、本計畫區劃設下列各種住宅區及商業區，其使用管制如下： (一) 住宅區： 1. 第一之 A 種住宅區：專供興建獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為<u>幼兒園及托嬰中心</u>使用。 2. 第一之 B 種住宅區：除限制工業使用、大型商店、飲食店外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。 3. 第二之 A 種住宅區：除限制工業使用、大型商店、飲食店外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。 (二) 商業區（第五種商業區）：依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。	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，故酌予修訂第一之 A 種住宅區之容許使用項目。
五、本計畫區內各類住宅區及商業區土地及建築物之建蔽率、容積率、最小建築基地規模及設計基準，不得超過下表規定：	四、本計畫區內各類住宅區及商業區土地及建築物之建蔽率、容積率、最小建築基地規模及設計基準，不得超過下表規定：	1. 點次調整。 2. 依要點發布日期敘明適用時間以茲明確。

原條文						修訂後條文						說明
項目	住宅區			商業區	備註	項目	住宅區			商業區	備註	
	住一 之A	住一 之B	住二 之A	商五			住一 之A	住一 之B	住二 之A	商五		
最高建蔽率(%)	50	50	50	60		最高建蔽率(%)	50	50	50	60		
基準容積率(%)	120	120	220	180		基準容積率(%)	120	120	220	180		
上限容積率(%)	210	210	390	360		上限容積率(%)	210	210	390	360		
最小建築基地面積(m ²)	140	140	—	—		最小建築基地面積(m ²)	140	140	—	—		
最高建築高度比	1.5	1.5	1.5	—		最高高度比	1.5	1.5	1.5	—		
最小前院深度(公尺)	6	6	6	—	規定應留設騎樓或人行道者除外	最小前院深度(公尺)	6	6	6	—	規定應留設騎樓或人行道者除外	
最小後院深度(公尺)	3	3	3	2	得兼做防火間隔	最小後院深度(公尺)	3	3	3	2	得兼做防火間隔	
最小側院寬度(公尺)	1.5	1.5	—	—	一宗基地得單側留設	最小側院寬度(公尺)	1.5	1.5	—	—	一宗基地得單側留設	
基地最小面寬(公尺)	7	7	—	—		基地最小面寬(公尺)	7	7	—	—		
註：						註：						
1.本計畫區內住宅區不適用建築技術規則有關建築基地設置公共開放空間獎勵容積規定。						1.本計畫區內住宅區不適用建築技術規則有關建築基地設置公共開放空間獎勵容積規定。						
2.住宅區內土地及建築物之使用於本要點發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用。市地重劃後分配土地未符合最小基地寬度及深度之規定者，得依「臺中市畸零地使用自治條例」及「臺中市建築管理自治條例」之規定辦理，不受前表前院深度、後院深度、基地最小面寬、最小基地面積之限制。						2.住宅區內土地及建築物之使用於本要點發布前(民國96年11月22日)已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用。市地重劃後分配土地未符合最小基地寬度及深度之規定者，得依「臺中市畸零地使用自治條例」及「臺中市建築管理自治條例」之規定辦理，不受前表前院深度、後院深度、基地最小面寬、最小基地面積之限制。						
3.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。						3.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。						
4.一宗基地跨越二個以上使用分區時，應保留空地面積，建築物高度及面積應依照各分區使用之規定分別計算，空地及建築物樓地板面積之配置不予限制，但側院應依照各分區使用之規定分別留設，惟基地單側面臨道路，前面基地線臨住1-A(或住1-B)者，其側院應依前面基地使用分區之規定留設。基地面積得合併計算，以符合各分區之最小基地面積規定。						4.一宗基地跨越二個以上使用分區時，應保留空地面積，建築物高度及面積應依照各分區使用之規定分別計算，空地及建築物樓地板面積之配置不予限制，但側院應依照各分區使用之規定分別留設，惟基地單側面臨道路，前面基地線臨住1-A(或住1-B)者，其側院應依前面基地使用分區之規定留設。基地面積得合併計算，以符合各分區之最小基地面積規定。						

原條文				修訂後條文				說明
六、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表之規定：				五、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表之規定：				點次調整。
項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	
學校用地(文中、文小)	50	150		學校用地(文中、文小)	50	150		
公園用地	15	45		公園用地	15	45		
機關用地	60	250		機關用地	60	250		
廣場兼停車場用地	—	—		廣場兼停車場用地	—	—		
七、建築退縮規定 本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定原則如下(無遮簷人行步道留設位置詳見圖5-5)：				六、建築退縮規定 本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定原則如下(無遮簷人行步道留設位置詳見圖5-5)：				1.點次調整。
(一)依第五點所留設之6公尺前院中，住宅區臨臺灣大道部分應自建築線留設6公尺作為無遮簷人行步道，其餘應留設4公尺；商業區臨建築線部分應留設5公尺作為無遮簷人行步道。建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計(詳見圖5-6)(修訂前)，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%。				(一)依第四點所留設之6公尺前院中，住宅區臨臺灣大道部分應自建築線留設6公尺作為無遮簷人行步道，其餘應留設4公尺；商業區臨建築線部分應留設5公尺作為無遮簷人行步道。建築物如有設置圍牆之必要者，除分戶圍牆以外，其圍牆應採鏤空設計(詳見圖5-6)(修訂後)，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%。				2.為避免建築管理認定之疑義，爰修訂退縮型式參考圖及鏤空圍牆型式參考圖。
(二)學校用地面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理：				(二)學校用地面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理：				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(三)款規定。
1.應有一側退縮建築至少10公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。				1.應有一側退縮建築至少10公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。				
2.其他臨計畫道路部分應退縮建築至少6公尺，其中距道路境界線4公尺部分應作為無遮簷人行道。				2.其他臨計畫道路部分應退縮建築至少6公尺，其中距道路境界線4公尺部分應作為無遮簷人行道。				
(三)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。				(三)(刪除)				
八、斜屋頂規定 本計畫區建築物高度在15公尺或4層樓以下者，原則上應設置斜屋頂，其斜屋頂面積不得小於建築水平投				七、斜屋頂規定 本計畫區建築物高度在15公尺或4層樓以下者，原則上應設置斜屋頂，其斜屋頂面積不得小於建築水平投				1.點次調整。
								2.為改善高架道路兩側空中地景與都

原條文	修訂後條文	說明														
影面積的二分之一。唯若建築基地超過 6,000 平方公尺有其他景觀考量者，得經都市設計審查委員會審議許可者不受此限。	影面積的二分之一。唯若建築基地超過 6,000 平方公尺有其他景觀考量 <u>或建築物實施屋頂綠化</u> 者，得經都市設計審查委員會審議許可者不受此限。	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。														
九、為鼓勵建築基地之整體建築使用及設置公益性設施（除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外）及實施綠美化，訂定下列獎勵措施： （一）建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10% 為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。 （二）為鼓勵小建築基地整體開發建築，建築基地如達下列整體開發建築基地規模者，得依下列規定增加興建樓地板面積：	八、為鼓勵建築基地之整體建築使用及設置公益性設施（除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外）及實施綠美化，訂定下列獎勵措施： （一）建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10% 為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。 （二）為鼓勵小建築基地整體開發建築，建築基地如達下列整體開發建築基地規模者，得依下列規定增加興建樓地板面積：	1.點次調整。 2. 建築容積獎勵超過 1.2 倍法定容積部分已逾適用期限，且建築容積增加上限依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 47 條規定辦理，免再重複訂定。														
<table><tr><th>整體開發建築基地規模</th><th>增加興建樓地板面積</th></tr><tr><td>3,000 平方公尺（含）以上</td><td>基地面積×基準容積率×10%</td></tr><tr><td>5,000 平方公尺（含）以上</td><td>基地面積×基準容積率×20%</td></tr><tr><td>完整街廓整體開發</td><td>基地面積×基準容積率×30%</td></tr></table>	整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積	3,000 平方公尺（含）以上	基地面積×基準容積率×10%	5,000 平方公尺（含）以上	基地面積×基準容積率×20%	完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×30%	<table><tr><th>整體開發建築基地規模</th><th>增加興建樓地板面積</th></tr><tr><td>3,000 平方公尺（含）以上</td><td>基地面積×基準容積率×10%</td></tr><tr><td>5,000 平方公尺（含）以上<u>或完整街廓整體開發</u></td><td>基地面積×基準容積率×20%</td></tr></table>	整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積	3,000 平方公尺（含）以上	基地面積×基準容積率×10%	5,000 平方公尺（含）以上 <u>或完整街廓整體開發</u>	基地面積×基準容積率×20%	
整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積															
3,000 平方公尺（含）以上	基地面積×基準容積率×10%															
5,000 平方公尺（含）以上	基地面積×基準容積率×20%															
完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×30%															
整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積															
3,000 平方公尺（含）以上	基地面積×基準容積率×10%															
5,000 平方公尺（含）以上 <u>或完整街廓整體開發</u>	基地面積×基準容積率×20%															
註 1：「完整街廓整體開發」獎勵規定自 104 年 7 月 1 日起停止適用。 註 2：「完整街廓」之定義係指街廓內之最小基地面積應超過 4,000 平方公尺，並符合下列規定之一者：（一）指四周均為都市計畫道路圍成之都市計畫範圍土地，但其內有非都市發展用地，為非完整街廓。（二）街廓內有公共設施用地者，其建築	註：「完整街廓」之定義係指街廓內之最小基地面積應超過 4,000 平方公尺，並符合下列規定之一者：（一）指四周均為都市計畫道路圍成之都市計畫範圍土地，但其內有非都市發展用地，為非完整街廓。（二）街廓內有公共設施用地者，其建築基地面臨計畫道路部分，不得小於該建築基地周長之三分之二。															

原條文	修訂後條文	說明										
基地面臨計畫道路部分，不得小於該建築基地周長之三分之二。 (三) 為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃地籍整理作業完成囑託登記並點交完畢之日起算，下列期限內申請建造執照者，得依下表規定增加興建樓地板面積： <table><tr><th>申請建造執照期限</th><th>增加興建樓地板面積</th></tr><tr><td>一年之內</td><td>建築基地面積×基準容積率×30%</td></tr><tr><td>三年之內</td><td>建築基地面積×基準容積率×20%</td></tr></table> 註 1：有關申請建造執照，應於獎勵期限內提出申請建造執照，並於獎勵期限滿後 7 個月內領得建造執照，且需於建照期限內建造完成，否則視同不符獎勵規定。 註 2：「一年之內」獎勵規定自 104 年 7 月 1 日起停止適用。 (四) 為維護本計畫地區之都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之公有土地，目的事業主管機關應主動實施綠、美化。而預期三年內不開發建築，面積超過 330 平方公尺（100 坪）之私有土地，得由土地所有權人向本府建設局景觀工程科提出綠、美化計畫，經審查通過並實施至建築施工前，於開發建築時得酌予獎勵容積率。惟開發建築前須由本府都市設計審查委員會依其綠、美化成本等各項因素進行審查，且申請面積超過 3,000 平方公尺者，另須提出交通影響評估，以決定其獎勵之容積率。前項獎勵之容積率最高不得超過 5%，且經本府核發都市設計審定書後，應於六個月內申請建造執照，未依期限提出申請建造執照，撤銷其容積獎勵。 (五) 前述依第二、三、四款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之 60%。 (有關建築總獎勵容積率自 104 年 7 月 1 日起依都市計畫法臺中市施行自治條例規定辦理。)	申請建造執照期限	增加興建樓地板面積	一年之內	建築基地面積×基準容積率×30%	三年之內	建築基地面積×基準容積率×20%	(三) 為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃地籍整理作業完成囑託登記並點交完畢之日起算，下列期限內申請建造執照者，得依下表規定增加興建樓地板面積： <table><tr><th>申請建造執照期限</th><th>增加興建樓地板面積</th></tr><tr><td>三年之內</td><td>建築基地面積×基準容積率×20%</td></tr></table> 註：有關申請建造執照，應於獎勵期限內提出申請建造執照，並於獎勵期限滿後 7 個月內領得建造執照，且需於建照期限內建造完成，否則視同不符獎勵規定。 (四) 為維護本計畫地區之都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之公有土地，目的事業主管機關應主動實施綠、美化。而預期三年內不開發建築，面積超過 330 平方公尺（100 坪）之私有土地，得由土地所有權人向本府建設局景觀工程科提出綠、美化計畫，經審查通過並實施至建築施工前，於開發建築時得酌予獎勵容積率。惟開發建築前須由本府都市設計審查委員會依其綠、美化成本等各項因素進行審查，且申請面積超過 3,000 平方公尺者，另須提出交通影響評估，以決定其獎勵之容積率。前項獎勵之容積率最高不得超過 5%，且經本府核發都市設計審定書後，應於六個月內申請建造執照，未依期限提出申請建造執照，撤銷其容積獎勵。 (五) (刪除)	申請建造執照期限	增加興建樓地板面積	三年之內	建築基地面積×基準容積率×20%	
申請建造執照期限	增加興建樓地板面積											
一年之內	建築基地面積×基準容積率×30%											
三年之內	建築基地面積×基準容積率×20%											
申請建造執照期限	增加興建樓地板面積											
三年之內	建築基地面積×基準容積率×20%											
十、本計畫區內除第 1-A 種住宅區以外之建築基地，適用「臺中市實施都市	九、本計畫區內除第 1-A 種住宅區以外之建築基地，適用「臺中市實施都市	點次調整。										

原條文	修訂後條文	說明												
計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。	計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。													
十一、停車空間： (一)住宅區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 150 平方公尺之樓地板面積需設置 1 輛停車位計算，其餘數部分超過 75 平方公尺須增設 1 輛停車位；且每戶至少設置 1 輛停車位。但停車空間以汽車坡道集中留設於地下室且停車數量在前開設置標準兩倍以內留設者，其樓地板面積得不計入容積計算。 (二)住宅區以外之建築物應附設停車空間，依建築技術規則設計施工編第五十九條規定辦理。	十、停車空間： (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；且每戶至少設置 1 輛停車位。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th><th>總樓地板面積 FA(m²)</th><th>停車位(輛)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">住宅區</td><td>0<FA≤225</td><td>1</td></tr> <tr> <td>225<FA≤375</td><td>2</td></tr> <tr> <td>375<FA≤525</td><td>3</td></tr> <tr> <td>FA>525</td><td>1+(FA-225)/150</td></tr> </tbody> </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)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。	使用分區	總樓地板面積 FA(m ²)	停車位(輛)	住宅區	0<FA≤225	1	225<FA≤375	2	375<FA≤525	3	FA>525	1+(FA-225)/150	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(一)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。
使用分區	總樓地板面積 FA(m ²)	停車位(輛)												
住宅區	0<FA≤225	1												
	225<FA≤375	2												
	375<FA≤525	3												
	FA>525	1+(FA-225)/150												
十二、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。	(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。												
十三、廣告招牌物： 有關計畫區內設置招牌、廣告物之管理方式，依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦	(刪除)	招牌廣告物依專法管制，故予以刪除。												

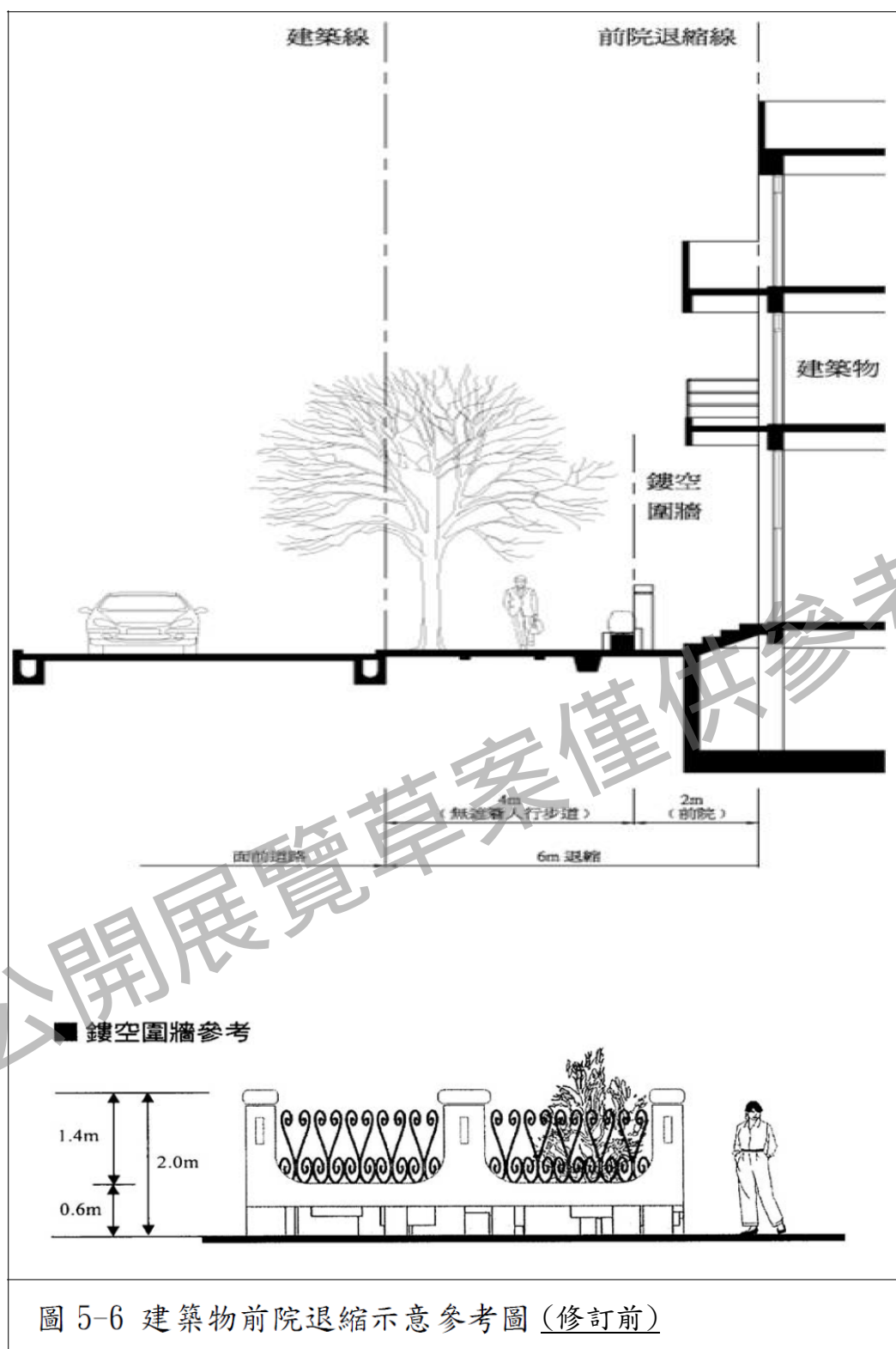
原條文				修訂後條文				說明
理。								
十四、本計畫區內應提送都市設計審議範圍： (一) 公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。 (二) 公用事業（包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等）建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。 (三) 新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。 (四) 新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。 (五) 實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。 前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。				(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。
十五、離街裝卸場 (一) 裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應 依下表規定設置離街裝卸場：				十一、離街裝卸場 (一) 裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應 依下表規定設置離街裝卸場：				點次調整。
建築物用途	使用樓地板面積 FA (m ²)	裝卸車位數 (部)	備註	建築物用途	使用樓地板面積 FA (m ²)	裝卸車位數 (部)	備註	
公共設施、辦公事務業、旅社	FA<2000	免設	建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用	公共設施、辦公事務業、旅社	FA<2000	免設	建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用	
	2000≤FA<10000	1			2000≤FA<10000	1		
	10000≤FA<20000	2			10000≤FA<20000	2		
	FA>20000	3+（FA-20000）			FA>20000	3+（FA-20000）		

原條文				修訂後條文				說明
零售商業、服務業	FA<1000	/20000 免設		零售商業、服務業	FA<1000	/20000 免設		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。
	1000≤FA<4000	1			1000≤FA<4000	1		
	4000≤FA<6000	2			4000≤FA<6000	2		
	FA>6000	3+（FA-6000）/6000			FA>6000	3+（FA-6000）/6000		
娛樂業	FA<1000	免設		娛樂業	FA<1000	免設		
	1000≤FA<10000	1			1000≤FA<10000	1		
	FA>10000	2+（FA-10000）/10000			FA>10000	2+（FA-10000）/10000		
(二) 裝卸空間標準：				(二) 裝卸空間標準：				
1.最小裝卸空間尺度：				1.最小裝卸空間尺度：				
種類	長度(公尺)	寬度(公尺)	淨高(公尺)	種類	長度(公尺)	寬度(公尺)	淨高(公尺)	
小貨車	6.0	2.5	2.7	小貨車	6.0	2.5	2.7	
大貨車	13.0	4.0	4.2	大貨車	13.0	4.0	4.2	
備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。				備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。				
2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平臺等空間。				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 部車裝卸車位數量要求時，應於其中設置 1 部大貨車之裝卸空間。				3.每滿 10 部車裝卸車位數量要求時，應於其中設置 1 部大貨車之裝卸空間。				
4.裝卸空間之出入車道距外圍二條計畫道路境界交叉點最小應有 15 公尺。				4.裝卸空間之出入車道距外圍二條計畫道路境界交叉點最小應有 15 公尺。				
5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指留設之公共開放空間及法定停車空間。				5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指留設之公共開放空間及法定停車空間。				
十六、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：				(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。
(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								

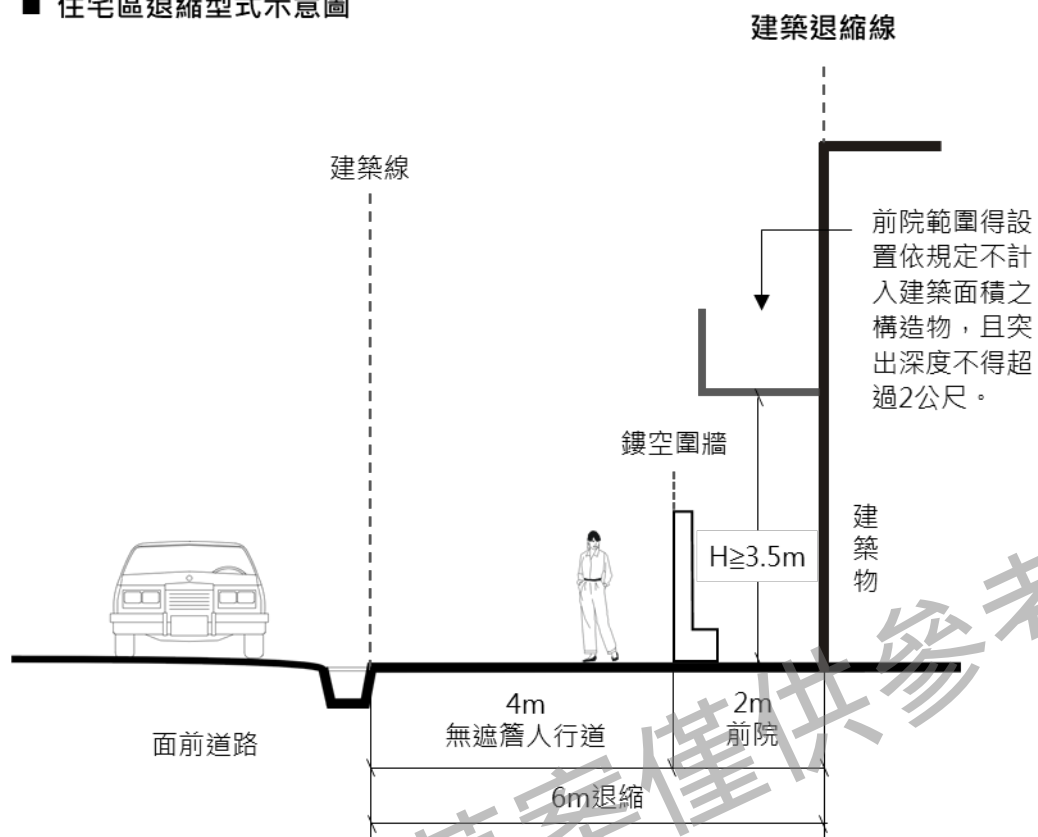
原條文	修訂後條文	說明
造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之15%。 (三) 經全部土地所有權人同意。 (四) 建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。 (五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。		

公開展覽草案僅供參考





■ 住宅區退縮型式示意圖



■ 鏤空圍牆型式參考

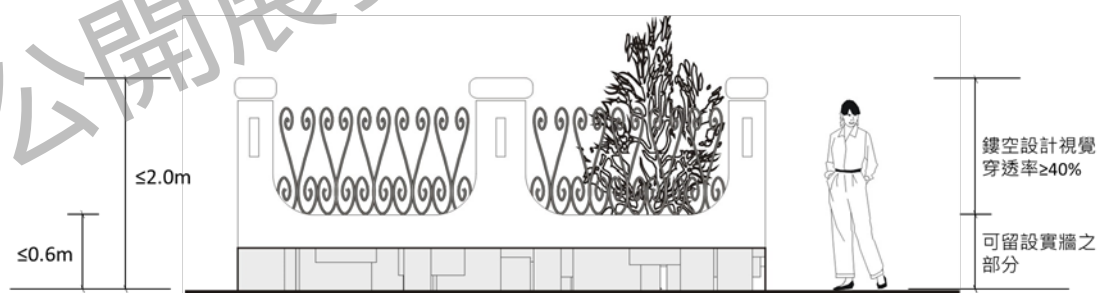


圖 5-6 建築物前院退縮示意參考圖(修訂後)

1-43. 變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元二）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

計畫範圍東側從河南路道路中心線往南沿黎明社區邊界接永春東七路部分道路，沿 20M-109 號道路之道路中心與 15M-116 號道路中心至 25M-31 號道路之道路中心為界；西以環中路為界；南以 20M-155 號道路之道路中心為界；北則以市政路之道路中心為界，計畫面積為 186.3273 公頃。

（二）計畫歷程

本計畫源於 75 年 2 月 22 日發布實施之臺中市都市計畫第一次通盤檢討案，由農業區變更為其他分區並劃為後期發展地區，因受優先發展地區開發進度影響，遲遲無法依附帶條件整體開發，嚴重影響該地區民眾之權益，遂於 93 年 6 月 15 日以府工都字第 0930091958 號函公告發布實施「變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分）」案，修正原附帶條件，將後期發展地區變更為整體開發地區，同時導入開發許可機制，訂定開發單元，開發方式及開發優先次序原則，並於主要計畫發布實施後，優先獎勵土地所有權人彙整開發意願，擬定細部計畫及自辦市地重劃。

本案即係依臺中市都市計畫主要計畫內容之指導，依附帶條件另擬細部計畫案，並於 96 年 11 月 14 日以府都計字第 0960260037 號函公告發布實施。本計畫於 104 年 7 月配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定修訂土地使用分區管制要點，迄今無涉變更。本計畫都市計畫發布實施歷程如下表。

臺中市都市計畫（整體開發地區單元二）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（整體開發地區單元二）細部計畫案	臺中市政府 96.11.14 府都計字第 0960260037 號
二	變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元二）細部計畫（配合市地重劃個案變更）案	臺中市政府 99.8.12 府都計字第 0990216611 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（整體開發地區單元二）細部計畫（配合市地重劃個案變更一廟宇保留）案	臺中市政府 104.1.16 府授都計字第 1040003423 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（整體開發地區單元二）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（整體開發地區單元二）細部計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	修訂後條文	說明
一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。	都市計畫法第 22 條規定細部計畫應表明事項包含土地使用分區管制，故予以修訂。
二、本計畫區之建築及土地使用，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，並整併原條文第二十點內容。
三、本要點用語定義如下： （一）獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。 （二）雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平行面基地相連之建築物。 （三）連棟住宅：含三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。 （四）集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。 （五）基地線：建築基地之界線。 （六）前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。 （七）後面基地線：基地線之延長線與前面基地線（或其延長線）平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。 （八）側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。 （九）基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。 （十）基地寬度：	（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。

原條文	修訂後條文	說明
1.平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。 2.最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。 (十一)前院：沿前面基地線之庭院。 其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。 (十二)後院：沿後面基地線之庭院。 (十三)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。 (十四)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。(備註：有牆以牆中心為準，無牆以柱中心為準。) (十五)後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離。(備註：有牆以牆中心為準，無牆以柱中心為準。) (十六)側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。 (十七)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。 建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。 建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。 (十八)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。		
四、本計畫區劃設下列各種住宅區及電信專用區，使用管制如下： (一)第 1-A 種住宅區：專供興建獨棟或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為<u>幼稚園、托兒所</u>等使用。 (二)第 1-B 種住宅區：禁止作非住宅使用，但得為<u>幼稚園、托兒所</u>等使用。 (三)第 1-C 種住宅區：除限制工業、大型	三、本計畫區劃設下列各種住宅區及電信專用區，使用管制如下： (一)第 1-A 種住宅區：專供興建獨棟或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為<u>幼兒園及托嬰中心</u>等使用。 (二)第 1-B 種住宅區：禁止作非住宅使用，但得為<u>幼兒園及托嬰中心</u>等使用。	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

原條文							修訂後條文							說明
商場(店)及飲食店及殯葬服務業(含辦公室)之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。							(三)第 1-C 種住宅區：除限制工業、大型商場(店)及飲食店及殯葬服務業(含辦公室)之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。							育之環境，且托嬰中心尚不影響住宅區之住宅品質，故酌予修訂第一之 A 種住宅區與第一之 B 種住宅區之容許使用項目。
(四)第 1-D 種住宅區：專供寺廟使用。							(四)第 1-D 種住宅區：專供寺廟使用。							
(五)電信專用區：為部分電信專 10，依都市計畫法臺中市施行自治條例電信專用區相關規定管制。							(五)電信專用區：為部分電信專 10，依都市計畫法臺中市施行自治條例電信專用區相關規定管制。							
五、本計畫住宅區、電信專用區之建築基地應符合下列各項規定：							四、本計畫住宅區、電信專用區之建築基地應符合下列各項規定：							點次調整。
項目	住 1-A	住 1-B	住 1-C	住 1-D	電信專用區	備註	項目	住 1-A	住 1-B	住 1-C	住 1-D	電信專用區	備註	
最高建蔽率(%)	50	50	50	50	40		最高建蔽率(%)	50	50	50	50	40		
最高容積率(%)	120	120	170	120	200		最高容積率(%)	120	120	170	120	200		
上限容積率(%)	210	210	300	210	-		上限容積率(%)	210	210	300	210	-		
最高高度比	1.5	1.5	1.5	1.5	-		最高高度比	1.5	1.5	1.5	1.5	-		
前院深度(M)	6	6	6	4	-		前院深度(M)	6	6	6	4	-		
後院深度(M)	3	3	3	-	-	得兼作防火間隔	後院深度(M)	3	3	3	-	-	得兼作防火間隔	
側院寬度(M)	1.5	1.5	-	-	-	一宗基地得單側留設	側院寬度(M)	1.5	1.5	-	-	-	一宗基地得單側留設	
基地最小面寬(M)	7	7	5	-	-		基地最小面寬(M)	7	7	5	-	-		
最小基地面積(M ²)	140	140	-	-	-		最小基地面積(M ²)	140	140	-	-	-		
註：1.住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。							註：1.住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。							
2.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。							2.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。							
3.一宗基地跨越二個以上使用分區時，應保留空地面積，建築物樓地板面積、建築物高度及建築面積應依照各分區使用之規定分別計算，空地及建築物樓地板面積之配置不予限制，但側院應依照各分區使用之規定分別留設，惟基地單側面臨道路，前面基地線臨住 1-A(或住 1-B)者，其側院應依前面基地使用分區之規定留設。基地面積得合併計算，以符合各分區之最小基地面積規定(相關配置情形參酌如附件							3.一宗基地跨越二個以上使用分區時，應保留空地面積，建築物樓地板面積、建築物高度及建築面積應依照各分區使用之規定分別計算，空地及建築物樓地板面積之配置不予限制，但側院應依照各分區使用之規定分別留設，惟基地單側面臨道路，前面基地線臨住 1-A(或住 1-B)者，其側院應依前面基地使用分區之規定留設。基地面積得合併計算，以符合各分區之最小基地面積規定(相關配置情形參酌如附件一)。							

原條文	修訂後條文	說明
一)。		
六、本計畫區劃設下列各項公共設施，使用管制如下： (一)園道用地：供結合公園與道路功能之相關設施使用，其相關設施得包含綠地、開放空間、景觀綠化、涼亭、人行步道、自行車道、汽機車道等設施使用。 (二)排水道用地：主要提供排水設施功能使用外，並得配合規劃橋樑、涼亭、親水遊憩、景觀綠化等相關設施使用。 (三)公園用地。 (四)學校用地。 (五)機關用地。 (六)公園兼兒童遊樂場用地。 (七)廣場兼停車場用地。 (八)道路用地。 (九)交通用地 1.係供交通建設之場站、轉乘設施、路線(軌道)、交流道、服務區等相關設施及附屬事業之使用。 2.交通用地得依「促進民間參與公共建設法」規定獎勵民間參與，或以一般徵收方式開發。 3.交通用地之附屬事業得作下列之使用：一般及綜合零售業、餐飲業、批發業、一般及日常服務業、金融保險業、觀光及旅遊服務業、娛樂及健身服務業、醫療保健服務業、事務所及辦公室、住宅、會議及工商展覽中心、倉儲物流業、購物中心及批發量販業、廣告業、運輸服務業、通訊服務業、停車場經營業、加油站及加氣站業、修理服務業、文化及教育設施及其他依「促進民間參與公共建設法」容許項目之使用，惟住宅使用比例不得超過總樓地板面積之三分之一。 4.交通用地應整體規劃(包括土地、建築物之使用、營運管理財務計畫相關計畫等)，應符合基本需求表(詳附件二)，並經本府交通主管機關審查同意，並得分期分區開發興建，其場站之交通設施應優先開發完成。	五、本計畫區劃設下列各項公共設施，使用管制如下： (一)園道用地：供結合公園與道路功能之相關設施使用，其相關設施得包含綠地、開放空間、景觀綠化、涼亭、人行步道、自行車道、汽機車道等設施使用。 (二)排水道用地：主要提供排水設施功能使用外，並得配合規劃橋樑、涼亭、親水遊憩、景觀綠化等相關設施使用。 (三)公園用地。 (四)學校用地。 (五)機關用地。 (六)公園兼兒童遊樂場用地。 (七)廣場兼停車場用地。 (八)道路用地。 (九)交通用地 1.係供交通建設之場站、轉乘設施、路線(軌道)、交流道、服務區等相關設施及附屬事業之使用。 2.交通用地得依「促進民間參與公共建設法」規定獎勵民間參與，或以一般徵收方式開發。 3.交通用地之附屬事業得作下列之使用：一般及綜合零售業、餐飲業、批發業、一般及日常服務業、金融保險業、觀光及旅遊服務業、娛樂及健身服務業、醫療保健服務業、事務所及辦公室、住宅、會議及工商展覽中心、倉儲物流業、購物中心及批發量販業、廣告業、運輸服務業、通訊服務業、停車場經營業、加油站及加氣站業、修理服務業、文化及教育設施及其他依「促進民間參與公共建設法」容許項目之使用，惟住宅使用比例不得超過總樓地板面積之三分之一。 4.交通用地應整體規劃(包括土地、建築物之使用、營運管理財務計畫相關計畫等)，應符合基本需求表(詳附件二)，並經本府交通主管機關審查同意，並得分期分區開發興建，其場站之交通設施應優先開發完成。	點次調整。
七、本計畫區內各項公共設施之建蔽率與容積率不得超過下表之規定：	六、本計畫區內各項公共設施之建蔽率與容積率不得超過下表之規定：	點次調整。

原條文				修訂後條文				說明
項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	
交通用地	55	500		交通用地	55	500		
學校用地(部分文小 68)	50	200	大部份文小 68 用地及機 193 用地分屬變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫。考量執行之一致性，依該細部計畫之管制內容執行。	學校用地(部分文小 68)	50	200	大部份文小 68 用地及機 193 用地分屬變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫。考量執行之一致性，依該細部計畫之管制內容執行。	
機關 (部分機 193)	60	250		機關 (部分機 193)	60	250		
公園用地 (公 93)	15	45		公園用地 (公 93)	15	45		
公園兼兒童遊樂場用地	15	30		公園兼兒童遊樂場用地	15	30		
廣場兼停車場用地	10	20		廣場兼停車場用地	10	20		
園道用地	-	-		園道用地	-	-		
排水道用地	-	-		排水道用地	-	-		
八、前院退縮規定 本計畫區內住宅區及公共設施用地之退縮建築規定原則如下(詳附圖一)(修訂前)： (一)住宅區：依第五點所留設之 6 公尺前院中，臨建築線部分應留設 4 公尺作為無遮簷人行步道。建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計(詳附圖二)(修訂前)，所設圍牆高度不得超過 2 公尺(不含大門及車道入口)，其中實牆部分最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%。而第 1-D 種住宅區留設之 4 公尺前院作為無遮簷人行步道。 (二)交通用地：基地臨市政路至少須前院退縮 15 公尺，其他臨接計畫道路者，皆須前院退縮 10 公尺，退縮部分供停車灣、車行專用道及開放空間使用，並得計入法定空地。 (三)其他公共設施(不包含文小 68 及機 193)臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作無遮簷人行步道。 (四)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因				七、前院退縮規定 本計畫區內住宅區及公共設施用地之退縮建築規定原則如下(詳附圖一)(修訂後)： (一)住宅區：依第四點所留設之 6 公尺前院中，臨建築線部分應留設 4 公尺作為無遮簷人行步道。建築物如有設置圍牆之必要者，除分戶圍牆以外，其圍牆應採鏤空設計(詳附圖二)(修訂後)，所設圍牆高度不得超過 2 公尺(不含大門及車道入口)，其中實牆部分最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%。而第 1-D 種住宅區留設之 4 公尺前院作為無遮簷人行步道。 (二)交通用地：基地臨市政路至少須前院退縮 15 公尺，其他臨接計畫道路者，皆須前院退縮 10 公尺，退縮部分供停車灣、車行專用道及開放空間使用，並得計入法定空地。 (三)其他公共設施(不包含文小 68 及機 193)臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作無遮簷人行步道。 (四)(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及鏤空圍牆型式參考圖。 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)款規定。

原條文	修訂後條文	說明												
都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。														
九、斜屋頂規定 本計畫區建築物高度在 15 公尺或 4 層樓以下者，原則上應設置斜屋頂，其斜屋頂面積不得小於建築水平投影面積的二分之一。惟若建築基地面積超過 6,000 平方公尺有其他景觀考量者，得經臺中市政府都市設計審議委員會審議許可者不受此限。	八、斜屋頂規定 本計畫區建築物高度在 15 公尺或 4 層樓以下者，原則上應設置斜屋頂，其斜屋頂面積不得小於建築水平投影面積的二分之一。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，得經臺中市政府都市設計審議委員會審議許可者不受此限。	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、停車空間 (一)住宅區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 150 平方公尺之樓地板面積需設置 1 輛停車位計算，其餘數部份超過 75 平方公尺須增設 1 輛停車位；且每戶至少設置 1 輛停車位。但停車空間以汽車坡道集中留設於地下室且停車數量在前開設施標準兩倍以內留設者，其樓地板面積得不計入容積計算。 (二)住宅區以外之建築物應附設停車空間，依建築技術規則設計施工編第 59 條規定辦理。	九、停車空間： (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；且每戶至少設置 1 輛停車位。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th><th>總樓地板面積 FA(m²)</th><th>停車位(輛)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">住宅區</td><td>0<FA≤225</td><td>1</td></tr> <tr> <td>225<FA≤375</td><td>2</td></tr> <tr> <td>375<FA≤525</td><td>3</td></tr> <tr> <td>FA>525</td><td>1+(FA-225)/150</td></tr> </tbody> </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)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。	使用分區	總樓地板面積 FA(m ²)	停車位(輛)	住宅區	0<FA≤225	1	225<FA≤375	2	375<FA≤525	3	FA>525	1+(FA-225)/150	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(一)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。
使用分區	總樓地板面積 FA(m ²)	停車位(輛)												
住宅區	0<FA≤225	1												
	225<FA≤375	2												
	375<FA≤525	3												
	FA>525	1+(FA-225)/150												
十一、為鼓勵建築基地之整體建築使用、設置公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外)及實施綠美化，訂定下列獎勵措施： (一)建築物提供部分樓地板面積供下列	十、為鼓勵建築基地之整體建築使用、設置公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外)及實施綠美化，訂定下列獎勵措施： (一)建築物提供部分樓地板面積供下列	1.點次調整。 2.建築容積增加上限依「都市計畫法臺中市施行自治條												

原條文	修訂後條文	說明																
使用，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10%為限。 1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設施公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。 (二)為鼓勵小建築基地整體開發建築，建築基地與相鄰基地整體建築者，得依下列規定增加興建樓地板面積： <table><tr><th>整體開發建築基地規模</th><th>增加興建樓地板面積</th></tr><tr><td>3,000 平方公尺 (含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×10%</td></tr><tr><td>4,000 平方公尺 (含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×15%</td></tr><tr><td>完整街廓整體開發</td><td>基地面積×基準容積率×20%</td></tr></table> 備註：「完整街廓」之定義係指街廓內之最小基地面積應超過 4,000 平方公尺，並符合下列規定之一者：(一)指四周均為都市計畫道路圍成之都市計畫範圍土地，但其內有非都市發展用地，為非完整街廓。(二)街廓內有公共設施用地者，其建築基地面臨計畫道路部分，不得小於該建築基地周長之三分之二。 (三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於三年以內申請建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之 20%為限。整體開發建築基地規模達獎勵之規定，依公寓大廈管理條例規定以共管式開發方式辦理。 備註：有關申請建造執照，應於獎勵期限內提出申請建造執照，並於獎勵期限滿後 7 個月內領得建造執照，且需於建照期限內建造完成，否則視同不符獎勵規定。 (四)為維護本計畫地區之都市景觀、環境	整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積	3,000 平方公尺 (含)以上	基地面積×基準容積率×10%	4,000 平方公尺 (含)以上	基地面積×基準容積率×15%	完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×20%	使用，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10%為限。 1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設施公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。 (二)為鼓勵小建築基地整體開發建築，建築基地與相鄰基地整體建築者，得依下列規定增加興建樓地板面積： <table><tr><th>整體開發建築基地規模</th><th>增加興建樓地板面積</th></tr><tr><td>3,000 平方公尺 (含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×10%</td></tr><tr><td>4,000 平方公尺 (含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×15%</td></tr><tr><td>完整街廓整體開發</td><td>基地面積×基準容積率×20%</td></tr></table> 備註：「完整街廓」之定義係指街廓內之最小基地面積應超過 4,000 平方公尺，並符合下列規定之一者：(一)指四周均為都市計畫道路圍成之都市計畫範圍土地，但其內有非都市發展用地，為非完整街廓。(二)街廓內有公共設施用地者，其建築基地面臨計畫道路部分，不得小於該建築基地周長之三分之二。 (三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於三年以內申請建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之 20%為限。整體開發建築基地規模達獎勵之規定，依公寓大廈管理條例規定以共管式開發方式辦理。 備註：有關申請建造執照，應於獎勵期限內提出申請建造執照，並於獎勵期限滿後 7 個月內領得建造執照，且需於建照期限內建造完成，否則視同不符獎勵規定。 (四)為維護本計畫地區之都市景觀、環境	整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積	3,000 平方公尺 (含)以上	基地面積×基準容積率×10%	4,000 平方公尺 (含)以上	基地面積×基準容積率×15%	完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×20%	例」第 47 條規定辦理，免再重複訂定。
整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積																	
3,000 平方公尺 (含)以上	基地面積×基準容積率×10%																	
4,000 平方公尺 (含)以上	基地面積×基準容積率×15%																	
完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×20%																	
整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積																	
3,000 平方公尺 (含)以上	基地面積×基準容積率×10%																	
4,000 平方公尺 (含)以上	基地面積×基準容積率×15%																	
完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×20%																	

原條文	修訂後條文	說明
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。 <u>(五)前述依第二、三、四款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之 40% (有關建築總獎勵容積率自 104 年 7 月 1 日起依都市計畫法臺中市施行自治條例規定辦理。)</u>	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。 <u>(五)(刪除)</u>	
十二、街角開放空間獎勵措施： (一)本計畫區內臨接二條 20 公尺以上計畫道路之建築基地面積達 1,000 平方公尺以上，得於街角設置任一邊最小寬度 8 公尺以上無頂蓋廣場式開放空間，且留設最小面積為 100 平方公尺以上供公眾使用者，得增加興建總樓地板面積。獎勵之總樓地板面積以留設之街角開放空間面積乘以基準容積之 60%計算，所留設之街角開放空間得計入法定空地。 (二)考量交通用地入口意象之塑造，於 25m-28 號道路與 15m-121 號道路交叉口之建築基地，應於街角設置任一邊最小寬度 8 公尺以上無頂蓋廣場式開放空間，且留設最小面積為 100 平方公尺以上供公眾使用者，並得增加興建總樓地板面積。獎勵之總樓地板面積以留設之街角開放空間面積乘以基準容積之 60%計算，所留設之街角開放空間得計入法定空地。	十一、街角開放空間獎勵措施： (一)本計畫區內臨接二條 20 公尺以上計畫道路之建築基地面積達 1,000 平方公尺以上，得於街角設置任一邊最小寬度 8 公尺以上<u>(得包含法定退縮部分(前院或無遮簷人行道等))</u>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，且留設最小面積為 100 平方公尺以上，<u>未設置圍籬</u>且供公眾使用者，得增加興建總樓地板面積。獎勵之總樓地板面積以留設之街角開放空間面積乘以基準容積之 60%計算，所留設之街角開放空間得計入法定空地，<u>但不得與其他相關獎勵重複計算。</u> (二)考量交通用地入口意象之塑造，於 25m-28 號道路與 15m-121 號道路交叉口之建築基地，應於街角設置任一邊最小寬度 8 公尺以上<u>(得包含法定退縮部分(前院或無遮簷人行道等))</u>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，且留設最小面積為 100 平方公尺以上，<u>未設置圍籬</u>且供公眾使用者，並得增加興建總	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、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。

原條文	修訂後條文	說明
	樓地板面積。獎勵之總樓地板面積以留設之街角開放空間面積乘以基準容積之 60%計算，所留設之街角開放空間得計入法定空地， <u>但不得與其他相關獎勵重複計算。</u>	
十三、本計畫區除第 1-A 種住宅區以外之建築基地，適用「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。	十二、本計畫區除第 1-A 種住宅區以外之建築基地，適用「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。	點次調整。
十四、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。	(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。
十五、招牌廣告物 本計畫區內設置廣告招牌應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。	(刪除)	招牌廣告物依專法管制，故予以刪除。
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。	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，交通用地開發及人工地盤之設置，應送臺中市政府都市設計審議委員會審議。	1.點次及款次調整。 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。

原條文				修訂後條文				說明																								
(五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。 (六)交通用地開發及人工地盤之設置。前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。																																
十七、離街裝卸場				十四、離街裝卸場				點次調整。																								
(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：				(一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：																												
建築物用途	使用樓地板面積 FA(m ²)	裝卸車位數(部)	備註	建築物用途	使用樓地板面積 FA(m ²)	裝卸車位數(部)	備註																									
公共設施、辦公事務業、旅社	FA < 2,000	免設	建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計畫後(零數均應計入)予以累加併規劃。	公共設施、辦公事務業、旅社	FA < 2,000	免設	建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計畫後(零數均應計入)予以累加併規劃。																									
	2,000 ≤ FA < 10,000	1			2,000 ≤ FA < 10,000	1																										
	10,000 ≤ FA < 20,000	2			10,000 ≤ FA < 20,000	2																										
	FA > 20,000	3 + (FA - 20,000)/20,000			FA > 20,000	3 + (FA - 20,000)/20,000																										
零售商業、服務業	FA < 1,000	免設		零售商業、服務業	FA < 1,000	免設																										
	1,000 ≤ FA < 4,000	1			1,000 ≤ FA < 4,000	1																										
	4,000 ≤ FA < 6,000	2			4,000 ≤ FA < 6,000	2																										
	FA > 6,000	3 + (FA - 6,000)/6,000			FA > 6,000	3 + (FA - 6,000)/6,000																										
娛樂業	FA < 1,000	免設		娛樂業	FA < 1,000	免設																										
	1,000 ≤ FA < 10,000	1			1,000 ≤ FA < 10,000	1																										
	FA > 10,000	2 + (FA - 10,000)/10,000	FA > 10,000		2 + (FA - 10,000)/10,000																											
(二)裝卸空間標準： 1.最小裝卸空間尺度： <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></table> 備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。 2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平臺等空間。 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計畫道路境界交叉點最少應有 15 公				種類	長度(公尺)	寬度(公尺)	淨高(公尺)	小貨車	6.0	2.5	2.7	大貨車	13.0	4.0	4.2	(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></table> 備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。 2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平臺等空間。 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計畫道路境界交叉點最少應有 15 公				種類	長度(公尺)	寬度(公尺)	淨高(公尺)	小貨車	6.0	2.5	2.7	大貨車	13.0	4.0	4.2	
種類	長度(公尺)	寬度(公尺)	淨高(公尺)																													
小貨車	6.0	2.5	2.7																													
大貨車	13.0	4.0	4.2																													
種類	長度(公尺)	寬度(公尺)	淨高(公尺)																													
小貨車	6.0	2.5	2.7																													
大貨車	13.0	4.0	4.2																													

原條文	修訂後條文	說明
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。	尺。 5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。	
十八、交通用地周邊得設置人工地盤及地下建築物與鄰近街廓連接。 (一)人工地盤之設置 1.人工地盤定義：架設於基地、道路上方連通建築物，且能與相鄰街廓連接之高架平臺。人工地盤上方得設置採光頂蓋或陽臺、屋簷(距建築物外牆或外柱中心線 1.5 公尺之構造物)、雨遮(距建築物外牆或外柱中心線 0.5 公尺之構造物)。 2.人工地盤之設置應徵得道路兩側土地所有權人及主管機關同意始得設置，且不受第八點前院退縮規定之限制，同意權部分依相關法規辦理，設置位置詳附圖三。 3.以人工地盤連接兩建築物時，得以樓梯、電扶梯或升降梯聯繫該人工地盤。 4.人工地盤連通部份若有高低差，應設置坡道，其坡度不得超過 1 比 12。 (二)地下建築物之設置 1.地下建築物之設置應徵得道路兩側土地所有權人及主管機關同意始得設置，且不受第八點前院退縮規定之限制，同意權部分依相關法規辦理。 2.以多層地下建築物連接兩建築物時得以樓梯、電扶梯或升降梯連接該多層地下建築物。 (三)交通用地內相鄰建築物間及其與周邊對側街廓基地建築物間因特殊需求或為方便交通動線之聯結，得設置空中穿廊、人工地盤或地下建築物供通行使用，空中穿廊、人工地盤或地下建築物得不計入建蔽率及容積率。	十五、交通用地周邊得設置人工地盤及地下建築物與鄰近街廓連接。 (一)人工地盤之設置 1.人工地盤定義：架設於基地、道路上方連通建築物，且能與相鄰街廓連接之高架平臺。人工地盤上方得設置採光頂蓋或陽臺、屋簷(距建築物外牆或外柱中心線 1.5 公尺之構造物)、雨遮(距建築物外牆或外柱中心線 0.5 公尺之構造物)。 2.人工地盤之設置應徵得道路兩側土地所有權人及主管機關同意始得設置，且不受第七點前院退縮規定之限制，同意權部分依相關法規辦理，設置位置詳附圖三。 3.以人工地盤連接兩建築物時，得以樓梯、電扶梯或升降梯聯繫該人工地盤。 4.人工地盤連通部份若有高低差，應設置坡道，其坡度不得超過 1 比 12。 (二)地下建築物之設置 1.地下建築物之設置應徵得道路兩側土地所有權人及主管機關同意始得設置，且不受第八點前院退縮規定之限制，同意權部分依相關法規辦理。 2.以多層地下建築物連接兩建築物時得以樓梯、電扶梯或升降梯連接該多層地下建築物。 (三)交通用地內相鄰建築物間及其與周邊對側街廓基地建築物間因特殊需求或為方便交通動線之聯結，得設置空中穿廊、人工地盤或地下建築物供通行使用，空中穿廊、人工地盤或地下建築物得不計入建蔽率及容積率。	點次調整。
十九、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%： (一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建	(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。

原條文	修訂後條文	說明
築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。 (二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。 (三)經全部土地所有權人同意。 (四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。 (五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。		
二十、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	(刪除)	併入修訂後條文第二點。

附件一、一宗基地跨越二個以上使用分區相關配置情形圖例

建築配置情形一：一宗基地申請建照，基地寬度 $a \geq 7M$ ，跨越兩種分區，建築線臨住 1-C，建築面積之計算與配置情形如下：

$$d = x + y$$

$$x = a \times b \times 50\% \text{ (建蔽率)}$$

$$y = a \times c \times 50\% \text{ (建蔽率)}$$

a ：基地寬度

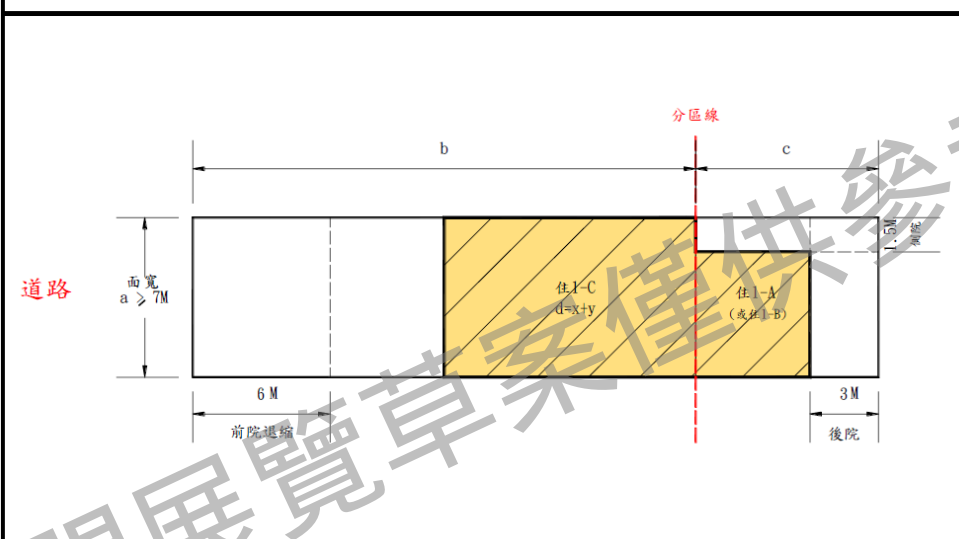
b ：住 1-C 基地長度

c ：住 1-A (或住 1-B) 基地長度

d ：建築面積

x ：住 1-C 建築面積

y ：住 1-A (或住 1-B) 建築面積



建築配置情形二：一宗基地申請建照，基地寬度 $a \geq 7M$ ，跨越兩種分區，建築線臨住 1-C，建築面積之計算與配置情形如下：

$$d = x + y$$

$$x = a \times b \times 50\% \text{ (建蔽率)}$$

$$y = a \times c \times 50\% \text{ (建蔽率)}$$

a：基地寬度

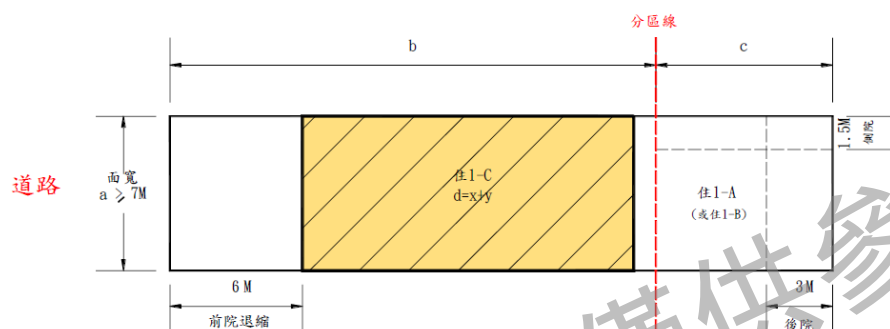
b：住 1-C 基地長度

c：住 1-A (或住 1-B) 基地長度

d：建築面積

x：住 1-C 建築面積

y：住 1-A (或住 1-B) 建築面積



建築配置情形三：一宗基地申請建照，基地寬度 $5M \leq a < 7M$ ，跨越兩種分區，建築線臨住 1-C，建築面積之計算與配置情形如下：

$$d = x + y$$

$$x = a \times b \times 50\% \text{ (建蔽率)}$$

$$y = a \times c \times 50\% \text{ (建蔽率)}$$

a：基地寬度

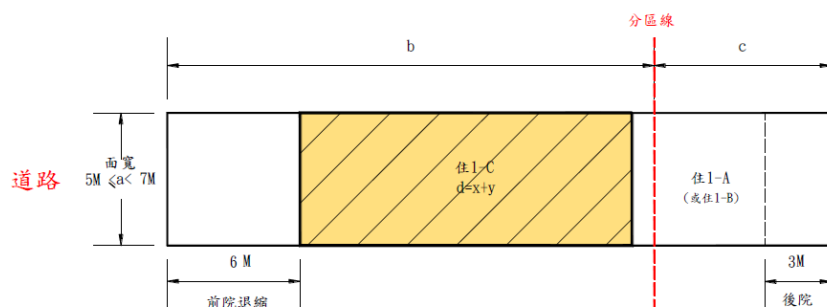
b：住 1-C 基地長度

c：住 1-A (或住 1-B) 基地長度

d：建築面積

x：住 1-C 建築面積

y：住 1-A (或住 1-B) 建築面積



建築配置情形四：一宗基地申請建照，基地寬度 $a \geq 7M$ ，跨越兩種分區，建築線臨住 1-A（或住 1-B），建築面積之計算與配置情形如下：

$$d = x + y$$

$$x = a \times b \times 50\% \text{ (建蔽率)}$$

$$y = a \times c \times 50\% \text{ (建蔽率)}$$

a：基地寬度

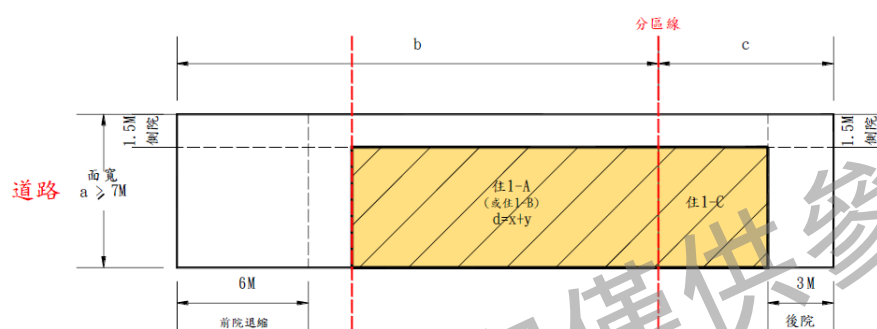
b：住 1-A（或住 1-B）基地長度

c：住 1-C 基地長度

d：建築面積

x：住 1-A（或住 1-B）建築面積

y：住 1-C 建築面積



建築配置情形五：一宗基地申請建照，基地寬度 $a \geq 7M$ ，跨越兩種分區，建築線臨住 1-A（或住 1-B）建築面積之計算與配置情形如下：

$$d = x + y$$

$$x = a \times b \times 50\% \text{ (建蔽率)}$$

$$y = a \times c \times 50\% \text{ (建蔽率)}$$

a：基地寬度

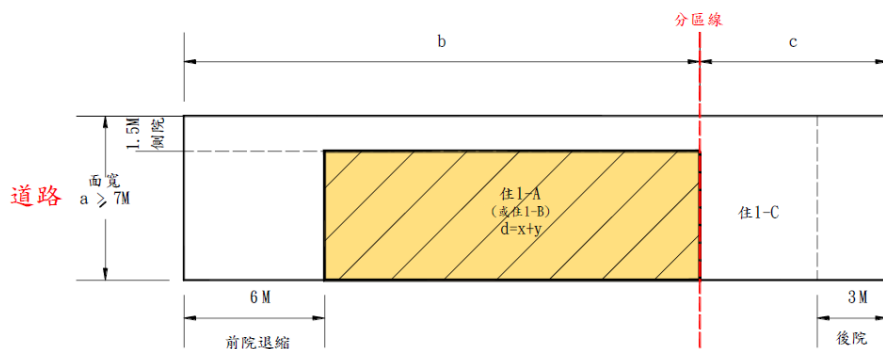
b：住 1-A（或住 1-B）基地長度

c：住 1-C 基地長度

d：建築面積

x：住 1-A（或住 1-B）建築面積

y：住 1-C 建築面積



附件二、交 6 轉運中心基本需求表

一、轉運中心機能

(一) 為維持轉運中心轉運機能，交 6 用地所需設置轉運中心相關硬體設施規模如下表：

設施		數量	面積
月臺及臨 停設施	上、下車及中途休息月臺數	62 席以上	13,000m ² 以上
	大客車備用臨時停車位	18 席以上	
	市區公車臨時停彎	5 席以上	
	計程車臨時停車位（上客）	2 席以上	
	計程車排班區	20 席以上	
	接送小客車臨時停車位（下客）	11 席以上	
其他相關 設施	售票窗口	15 個以上	
	售票大廳		3,000m ² 以上
	候車及人行空間		2,700m ² 以上
	汽車停車場	421 席以上	
	機車停車場	1267 席以上	
	腳踏車停車場	198 席以上	

- (二) 上、下車及中途休息月臺與大客車備用臨時停車位均需設置於基地內部，並留設必要之大客車通道及轉運空間。中途休息月臺寬度至少為 6 公尺，且須設置獨立空調之旅客休息室，休息室面積應不小於 25 平方公尺。
- (三) 非中途休息客運車之上、下車月臺應臨轉運中心後車及人行空間，並以人行通道平面連通，不得穿越車道；中途休息月臺則儘量臨轉運中心候車及人行空間，如需穿越車道，則應設置包含雙向電扶梯（或樓梯）及電梯之立體人行穿越設施。
- (四) 轉運中心候車及人行空間與售票大廳之空間應作區隔，避免人行動線混亂與人留交織情形。
- (五) 上述設施規劃設計均須符合交通部頒布之「交通工程手冊」及相關規範，並須確認轉運空間操作可行性。

二、交通規劃

- (一) 基地所衍生之停車需求（包括轉運中心及附屬開發），應於基地內部化處理，且機車與汽車停車空間應分別予以集中配置，車行動線亦應分別規劃，避免車輛停等空間外部化，其中腳踏車停車位應設置於平面層。
- (二) 有關小汽車、機車及腳踏車停車數量按法定停車數及實際需求檢討設置，並以鼓勵民眾使用大眾運輸工具，降低道路之交通負荷為原則。
- (三) 有關附屬開發衍生之小汽車、機車、計程車臨時停車位（上、下客）及計程車排班區等需求，應按實際需求與轉運中心共同設置，且不得設至於路緣，應留設於基地內部為原則。
- (四) 為避免臨時上客汽、機車佔用臨時設施時間過長，影響周邊道路交通及設施週轉率，汽、機車臨時上客區應儘量設置於停車場內，滿足汽、機車臨時上客需求。
- (五) 有關行經基地之公車路線停靠站原則上設於轉運中心內部，且鄰近國道客運停靠站，方便城際與地區公車間之轉乘服務。但若因公車轉彎進入轉運中心對道路車流影響大，則公車停靠站仍可設於路緣或分隔島之停靠站。
- (六) 有關附屬開發規劃之車輛出入口應予整併設置，以避免過多之車道出入口影響人行道上行人行走之安全。
- (七) 本基地開發應納入本市都市設計審查。

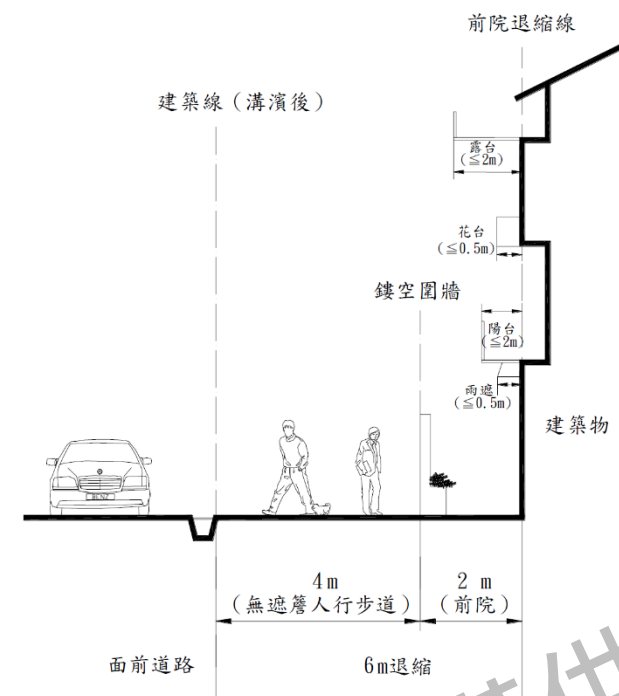
三、大眾運輸配套計畫

交 6 轉運中心為臺中市非常重要的城際運輸轉運中心，符合政府推動大眾運輸導向發展策略。但本基地面積達到 8.3 公頃，若為落實以大眾運輸活動主要運輸工具情況下，基地開發衍生交通量將嚴重衝擊週邊道路服務水準。因此，為積極促成大眾運輸場站的發展，並降低基地開發的交通衝擊，開發單位必須提出「大眾運輸供給暨營運計畫」並落實執行。

- (一) 路線起迄至少涵蓋臺中車站地區至交 6 轉運中心。
- (二) 系統型式可採用公車捷運系統、輕軌、捷運或其他軌道運輸系統。
- (三) 該計畫提供之大眾運輸系統之系統容量應達到單向 6,000 人/小時以上，但營運初期可視初期運量提供營運容量，但應載明達到系統容量營運車隊之時程。
- (四) 該系統興建完成得交由政府招商營運或投資人自行營運，但須於「大眾運輸供給暨營運計畫」內載明。

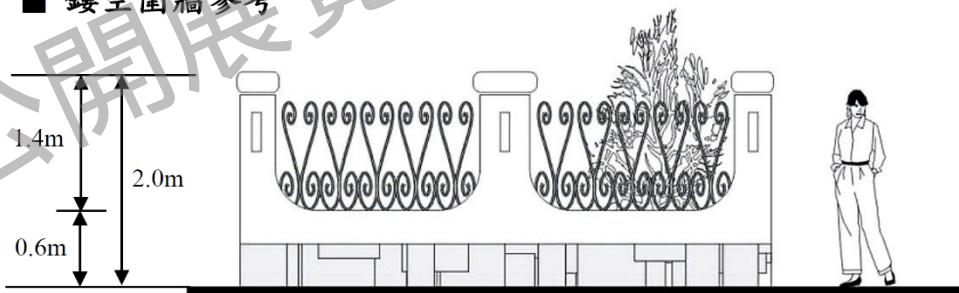
公開展覽草案僅供參考

■ 住宅區退縮型式參考

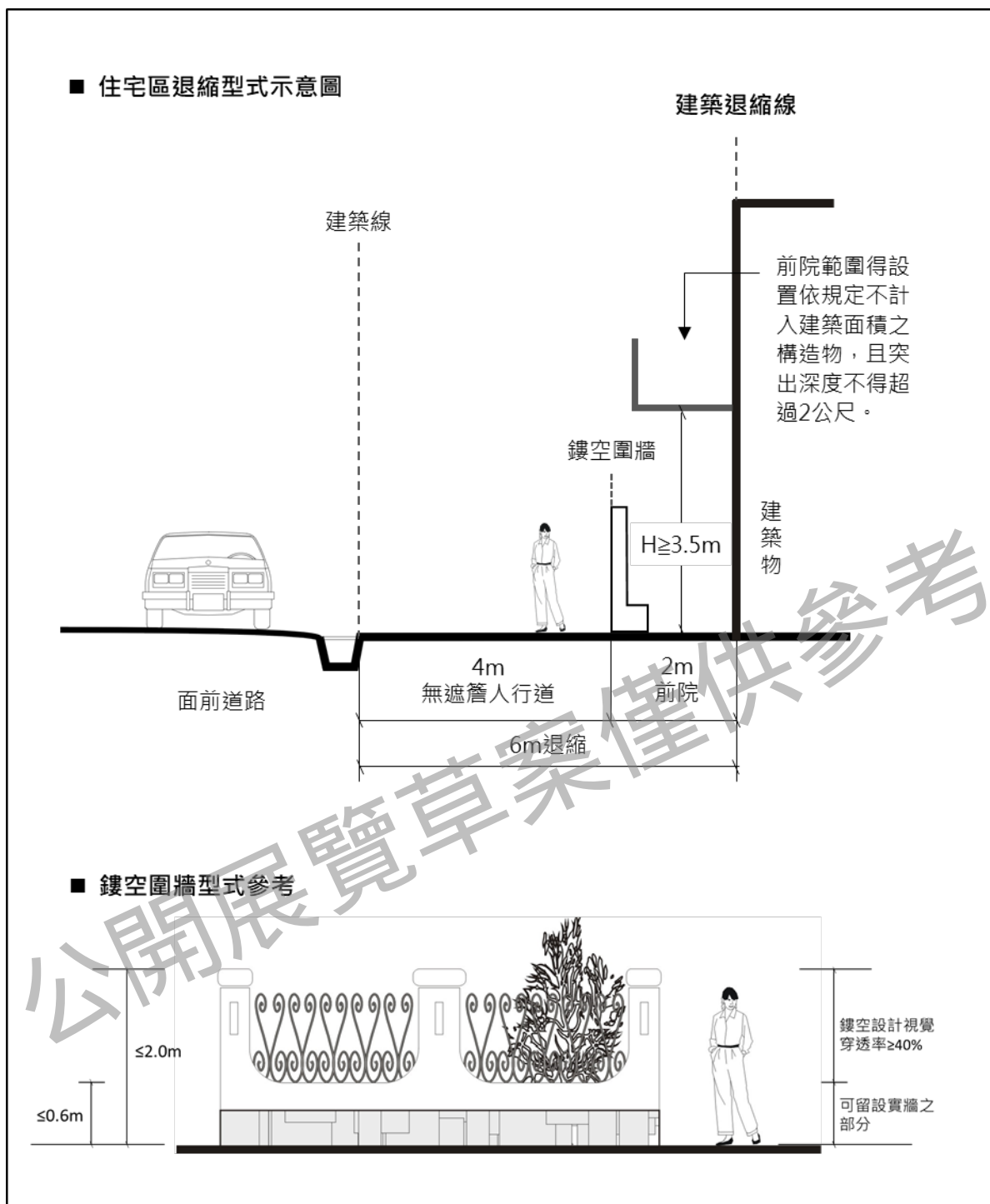


備註：建築物之露台、花台、陽台、雨遮與屋簷等設置規定依建築技術規則相關規定辦理。

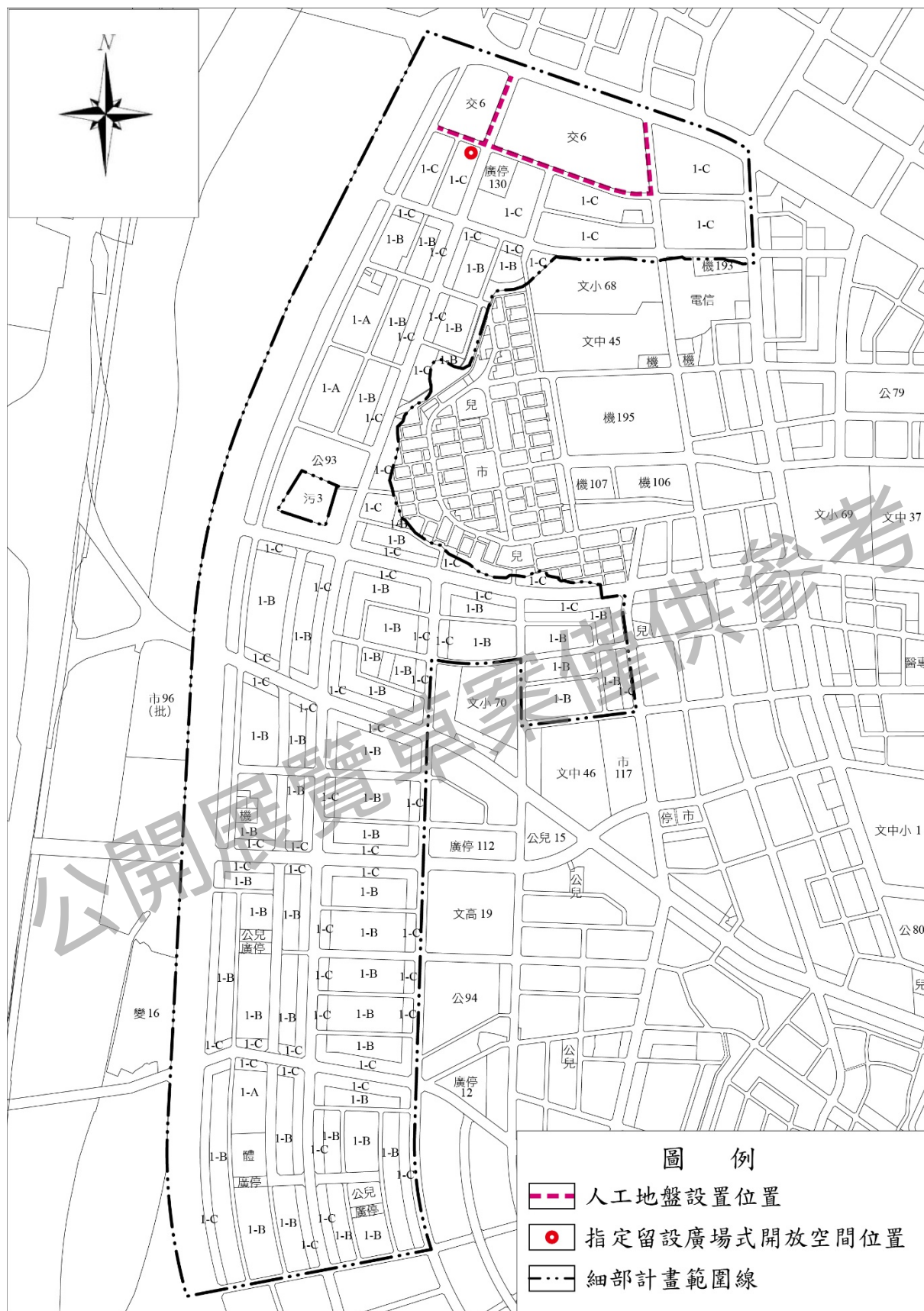
■ 鏤空圍牆參考



附圖二、住宅區建築物前院退縮建築示意圖(修訂前)



附圖二、住宅區建築物前院退縮建築示意圖(修訂後)



附圖三、人工地盤設置及指定留設廣場式開放空間位置示意圖

1-44. 變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元三）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側，行政轄區屬臺中市南屯區，包括新生里、三厝里及永定里部份範圍。其範圍東沿永春東七路、6M 計畫溝渠接永春路為界，西以主要計畫道路編號 25M-31 沿特三號（道路寬度 30M）及編號 20M-100 計畫道路中心線為界，北側則以主要計畫道路編號 15M-116 及 20M-109 道路中心線為範圍，南邊則以永春東路道路中心線為界，面積約為 53.79 公頃。

（二）計畫歷程

本計畫源於 75 年 2 月 22 日發布實施之臺中市都市計畫第一次通盤檢討案，由農業區變更為其他分區並劃為後期發展地區，因受優先發展地區開發進度影響，遲遲無法依附帶條件整體開發，嚴重影響該地區民眾之權益，遂於 93 年 6 月 15 日以府工都字第 0930091958 號函公告發布實施「變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分）」案，修正原附帶條件，將後期發展地區變更為整體開發地區，同時導入開發許可機制，訂定開發單元，開發方式及開發優先次序原則，並於主要計畫發布實施後，優先獎勵土地所有權人彙整開發意願，擬定細部計畫及自辦市地重劃。

本案即係依臺中市都市計畫主要計畫內容之指導，依附帶條件另行擬定臺中市都市計畫（整體開發地區單元三）細部計畫，於 95 年 9 月 18 日發布實施。本計畫於 104 年 7 月配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定修訂土地使用分區管制要點，迄今無涉變更。本計畫都市計畫發布實施歷程如下表。

臺中市都市計畫（整體開發地區單元三）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（整體開發地區單元三）細部計畫案	臺中市政府 95.9.18 府都計字第 0950186311 號
二	變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元三）細部計畫（配合市地重劃個案變更）案	臺中市政府 99.11.11 府都計字第 0990326652 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（整體開發地區單元三）細部計畫（配合部分文中 46 用地為市場用地）案	臺中市政府 103.6.27 府授都計字第 1030113292 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（整體開發地區單元三）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

(三) 變更內容及理由

臺中市都市計畫（整體開發地區單元三）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、本細部計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定， <u>本要點未規定者，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。</u>	二、本計畫區內之建築及土地使用，應依「 <u>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）</u> 」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)連棟住宅：含三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。 (四)集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。 (五)基地線：建築基地之界線。 (六)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。 (七)後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。 (八)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。 (九)基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。 (十)基地寬度： 1.平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。 2.最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。	(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。

原條文	修訂後條文	說明
(十一)前院：沿前面基地線之庭院。 其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。 (十二)後院：沿後面基地線之庭院。 (十三)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。 (十四)前院深度：建築物前牆中心線與前面基地線間之前院水平距離。 (十五)後院深度：建築物後牆中心線與後面基地線間之後院水平距離。 (十六)側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。 (十七)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。 建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。 建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。 (十八)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。		
四、本細部計畫區內住宅區及商業區之使用管制如下： (一)第一種住宅區：專供興建獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為<u>幼稚園</u>、<u>托兒所</u>等使用。 (二)第一之一種住宅區：除限制工業、大型商場(店)、大型飲食店及殮葬服務業(含辦公室)之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。 (三)第五種商業區：依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。	三、本細部計畫區內住宅區及商業區之使用管制如下： (一)第一種住宅區：專供興建獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為<u>幼兒園</u>及<u>托嬰中心</u>等使用。 (二)第一之一種住宅區：除限制工業、大型商場(店)、大型飲食店及殮葬服務業(含辦公室)之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。 (三)第五種商業區：依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。	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

原條文					修訂後條文					說明
										許使用項目。
五、本計畫住宅區及商業區內之建築基地應符合下列各項規定：					四、本計畫住宅區及商業區內之建築基地應符合下列各項規定：					1.點次調整。 2.依要點發布日期敘明適用時間以茲明確。
項目	住宅區		商業區	備註	項目	住宅區		商業區	備註	
細分區	第一種住宅區	第一之一種住宅區	第五種商業區		細分區	第一種住宅區	第一之一種住宅區	第五種商業區		
建蔽率(%)	50	50	60		建蔽率(%)	50	50	60		
容積率(%)	140	140	180		容積率(%)	140	140	180		
上限容積率(%)	210	250	360		上限容積率(%)	210	250	360		
最小基地面積(m ²)	140	140	-		最小基地面積(m ²)	140	140	-		
高度比	1.5	1.5	-		高度比	1.5	1.5	-		
前院深度(M)	6	6	5		前院深度(M)	6	6	5		
後院深度(M)	3	3	2	得兼作防火間隔	後院深度(M)	3	3	2	得兼作防火間隔	
側院寬度(M)	1.5	-	-	一宗基地得單側留設	側院寬度(M)	1.5	-	-	一宗基地得單側留設	
基地最小面寬(M)	7	7	-		基地最小面寬(M)	7	7	-		
註：					註：					
1.住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。					1.住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。					
2.第一之一種住宅區(註)內土地及建築物之使用，於本要點發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用。市地重劃後分配土地未符合最小基地寬度及深度之規定者，得依「臺中市畸零地使用自治條例」及「臺中市建築管理自治條例」之規定辦理，不受前表前院深度、後院深度、基地最小面寬、最小基地面積之限制。					2.第一之一種住宅區(註)內土地及建築物之使用，於本要點發布前(民國95年9月18日)已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用。市地重劃後分配土地未符合最小基地寬度及深度之規定者，得依「臺中市畸零地使用自治條例」及「臺中市建築管理自治條例」之規定辦理，不受前表前院深度、後院深度、基地最小面寬、最小基地面積之限制。					
3.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。					3.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。					
4.配合三興福德廟保留劃設住宅區範圍，該範圍不受住宅區基地最小面寬7公尺及最小基地規模140 m ² 之使用限制規範。(保留範圍詳圖四所示)					4.配合三興福德廟保留劃設住宅區範圍，該範圍不受住宅區基地最小面寬7公尺及最小基地規模140 m ² 之使用限制規範。(保留範圍詳圖四所示)					
六、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表之規定：					五、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表之規定：					點次調整。
項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註		項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註		
學校用地(文中、文小)	50	150			學校用地(文中、文小)	50	150			
市場用地	60	240	兼供批發		市場用地	60	240	兼供批發		

原條文				修訂後條文				說明
			市場使用				市場使用	
公園兼兒童遊樂場用地	15	30		公園兼兒童遊樂場用地	15	30		
廣場兼停車場用地	10	20		廣場兼停車場用地	10	20		
七、建築退縮規定				六、建築退縮規定				1.點次調整。
本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定原則如下(無遮簷人行步道留設位置詳圖五)： (一)住宅區及商業區面臨計畫道路部分應退縮 6 公尺建築，其中退縮部分應臨建築線留設 4 公尺作為無遮簷人行道；商業區退縮部分應臨建築線留設 5 公尺作為無遮簷人行步道。建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計(詳圖六)(修訂前)，所設之圍牆高度不得超過 2 公尺(不含大門及車道入口)，其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%。 (二)學校用地面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理： 1.應有一側退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。 2.其他臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。 (三)鄰接人行步道之住宅區未來建築物出入口不得面臨人行步道。 (四)市場用地面臨計畫道路部分應退縮 6 公尺建築，其中退縮部分應臨建築線留設 4 公尺作為無遮簷人行道。 (五)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。				本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定原則如下(無遮簷人行步道留設位置詳圖五)： (一)住宅區及商業區面臨計畫道路部分應退縮 6 公尺建築，其中退縮部分應臨建築線留設 4 公尺作為無遮簷人行道；商業區退縮部分應臨建築線留設 5 公尺作為無遮簷人行步道。建築物如有設置圍牆之必要者，<u>除分戶圍牆以外</u>，其圍牆應採鏤空設計(詳圖六)(修訂後)，所設之圍牆高度不得超過 2 公尺(不含大門及車道入口)，其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%。 (二)學校用地面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理： 1.應有一側退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。 2.其他臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。 (三)鄰接人行步道之住宅區未來建築物出入口不得面臨人行步道。 (四)市場用地面臨計畫道路部分應退縮 6 公尺建築，其中退縮部分應臨建築線留設 4 公尺作為無遮簷人行道。 (五)(刪除)				2.為避免建築管理認定之疑義，爰修訂退縮型式參考圖及鏤空圍牆型式參考圖。
八、為鼓勵建築基地之整體建築使用、設置公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條				七、為鼓勵建築基地之整體建築使用、設置公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條				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(五)款規定。
								1.點次調整。
								2.建築容積增加上限依「都

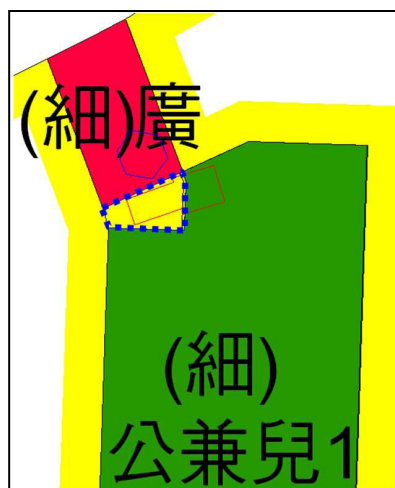
原條文		修訂後條文	說明
例規定辦理外)及實施綠美化,訂定下列獎勵措施: (一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用,得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之10%為限。 1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用;其集中留設之樓地板面積在100平方公尺以上,並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外,申請建造執照時,前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用,經道路主管機關核准者。 (二)為鼓勵基地整體開發建築,得依下列規定增加興建樓地板面積:		例規定辦理外)及實施綠美化,訂定下列獎勵措施: (一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用,得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之10%為限。 1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用;其集中留設之樓地板面積在100平方公尺以上,並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外,申請建造執照時,前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用,經道路主管機關核准者。 (二)為鼓勵基地整體開發建築,得依下列規定增加興建樓地板面積:	市計畫法臺中市施行自治條例」第47條規定辦理,免再重複訂定。
整體開發建築 基地規模	增加興建樓地板面積	整體開發建築 基地規模	
3,000平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%	3,000平方公尺(含)以上	
4,000平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%	4,000平方公尺(含)以上	
完整街廓 整體開發	基地面積×基準容積率×20%	完整街廓 整體開發	
(三)為鼓勵本計畫區加速開發建設,建築基地於市地重劃完成之日起算,於3年以內申請建造執照者得增加興建樓地板面積,但以不超過基地面積乘以基準容積率之20%為限。(備註:有關申請建造執照,應於獎勵期限內提出申請建造執照,並於獎勵期限滿後7個月內領得建造執照,且需於建照期限內建造完成,否則視同不符獎勵規定。) (四)為維護本計畫地區之都市景觀、環境衛生及公共安全,尚未開發建築之基地,基地面積超過330平方公尺,得由土地所有權人擬定綠、美化計畫向本府提出空地綠美化獎勵之申請。 前項綠美化之期間應連續3年以上維持至申報開工前不得間斷,並應每半年將綠美化之情形報本府備查,綠美化應以開放供公眾使用為		(三)為鼓勵本計畫區加速開發建設,建築基地於市地重劃完成之日起算,於3年以內申請建造執照者得增加興建樓地板面積,但以不超過基地面積乘以基準容積率之20%為限。(備註:有關申請建造執照,應於獎勵期限內提出申請建造執照,並於獎勵期限滿後7個月內領得建造執照,且需於建照期限內建造完成,否則視同不符獎勵規定。) (四)為維護本計畫地區之都市景觀、環境衛生及公共安全,尚未開發建築之基地,基地面積超過330平方公尺,得由土地所有權人擬定綠、美化計畫向本府提出空地綠美化獎勵之申請。 前項綠美化之期間應連續3年以上維持至申報開工前不得間斷,並應每半年將綠美化之情形報本府備查,綠美化應以開放供公眾使用為	

原條文	修訂後條文	說明																					
原則，但為管理需要經核准得設置穿透性圍籬，如鐵絲網或木格柵。前項獎勵經建造執照預審委員會核定，得於原來之法定容積率加上最高 5% 之容積率。 (五) 前述依第二、三、四款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之 40%。(有關建築總獎勵容積率自 104 年 7 月 1 日起依都市計畫法臺中市施行自治條例規定辦理。)	原則，但為管理需要經核准得設置穿透性圍籬，如鐵絲網或木格柵。前項獎勵經建造執照預審委員會核定，得於原來之法定容積率加上最高 5% 之容積率。 (五) (刪除)																						
九、本計畫區除第一種住宅區外之建築基地，適用「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。	八、本計畫區內除第一種住宅區外之建築基地，適用「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。	點次調整。																					
十、停車空間 本計畫建築物附設停車空間設置標準依下列規定： (一) 住宅區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 150 平方公尺之樓地板面積，需設置 1 輛停車位計算，其餘數部分滿 75 平方公尺需增設 1 輛停車位；且除第一之一種住宅區(註)內之建築物外，每戶至少設置 1 輛停車位。但停車空間以汽車坡道集中留設於地下室且停車數量在前開設置標準兩倍以內留設者，其樓地板面積得不計入容積計算。 (二) 商業區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 100 平方公尺，需設置 1 輛停車位，其餘數部分滿 50 平方公尺需增設 1 輛停車位。 (三) 前二類以外之建築物，依建築技術規則停車空間相關規定辦理。 (四) 市場用地應集中留設至少 10% 之建築基地面積做為廣場兼停車空間使用，且不得計入法定空地。	九、停車空間 本計畫建築物附設停車空間設置標準依下列規定： (一) 住宅區建築物樓地板面積 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；且除第一之一種住宅區(註)內之建築物外，每戶至少設置 1 輛停車位。 (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。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th><th>總樓地板面積 FA(m²)</th><th>停車位(輛)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">住宅區</td><td>0<FA≤225</td><td>1</td></tr> <tr> <td>225<FA≤375</td><td>2</td></tr> <tr> <td>375<FA≤525</td><td>3</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>1</td></tr> <tr> <td>150<FA≤250</td><td>2</td></tr> <tr> <td>250<FA≤350</td><td>3</td></tr> <tr> <td>FA>350</td><td>1+(FA-150)/100</td></tr> </tbody> </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) 其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。 (四) 市場用地應集中留設至少 10% 之建築基地面積做為廣場兼停車空間使用，且不得計入法定空地。	使用分區	總樓地板面積 FA(m ²)	停車位(輛)	住宅區	0<FA≤225	1	225<FA≤375	2	375<FA≤525	3	FA>525	1+(FA-225)/150	商業區	0<FA≤150	1	150<FA≤250	2	250<FA≤350	3	FA>350	1+(FA-150)/100	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(一)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。
使用分區	總樓地板面積 FA(m ²)	停車位(輛)																					
住宅區	0<FA≤225	1																					
	225<FA≤375	2																					
	375<FA≤525	3																					
	FA>525	1+(FA-225)/150																					
商業區	0<FA≤150	1																					
	150<FA≤250	2																					
	250<FA≤350	3																					
	FA>350	1+(FA-150)/100																					
十一、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木	(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																					

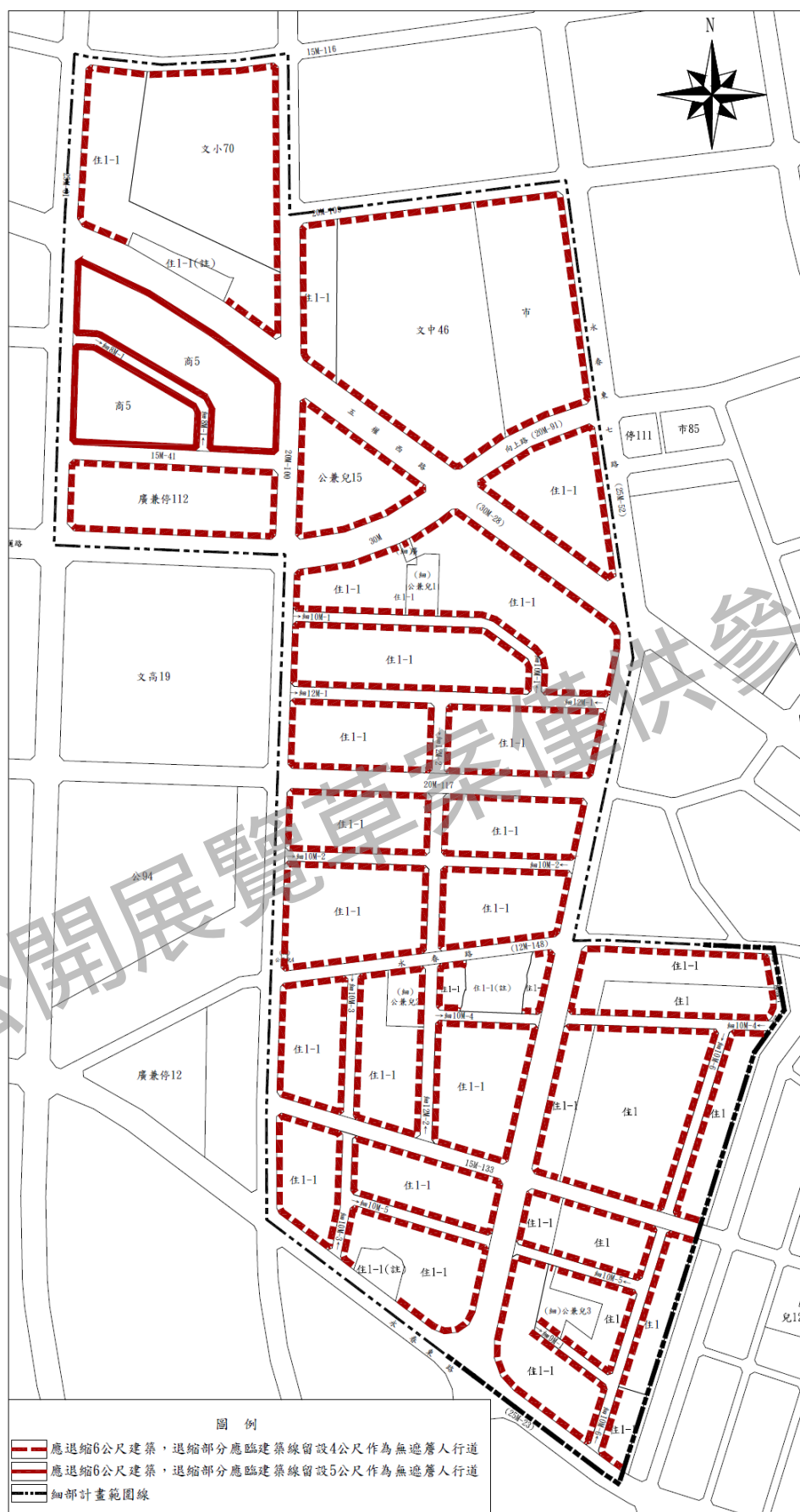
原條文	修訂後條文	說明
面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。		刪除本條文。
十二、招牌廣告物 本計畫區內設置廣告招牌應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。	(刪除)	招牌廣告物依專法管制，故予以刪除。
十三、本計畫區內應提送都市設計審議範圍： (一)公有建築之審議依臺中市公有建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)市場用地(原文中 46)。 前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，	十、本計畫區內應提送都市設計審議範圍除依通案原則辦理，市場用地(原文中 46)應送臺中市政府都市設計審議委員會審議。	1.點次調整。 2.依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第六點規定修訂。 3.配合原條文第(六)款之規定，敘明市場用地(原文中 46)需提送都市設計審議，以茲明確。

原條文				修訂後條文				說明
經審議通過後，始依法核發建照。								
十四、離街裝卸場				十一、離街裝卸場				點次調整。
(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：				(一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：				
建築物用途	使用樓地板面積 FA(m ²)	裝卸車位數(部)	備註	建築物用途	使用樓地板面積 FA(m ²)	裝卸車位數(部)	備註	
公共設施、辦公事務業、旅社	FA<2,000	免設	建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計畫後(零數均應計入)予以累加合併規劃。	公共設施、辦公事務業、旅社	FA<2,000	免設	建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計畫後(零數均應計入)予以累加合併規劃。	
	2,000≤FA<10,000	1			2,000≤FA<10,000	1		
	10,000≤FA<20,000	2			10,000≤FA<20,000	2		
	FA>20,000	3+(FA-20,000)/20,000			FA>20,000	3+(FA-20,000)/20,000		
零售商業、服務業	FA<1,000	免設	依各使用組別的設置標準分別計畫後(零數均應計入)予以累加合併規劃。	零售商業、服務業	FA<1,000	免設	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。	
	1,000≤FA<4,000	1			1,000≤FA<4,000	1		
	4,000≤FA<6,000	2			4,000≤FA<6,000	2		
	FA>6,000	3+(FA-6,000)/6,000			FA>6,000	3+(FA-6,000)/6,000		
娛樂業	FA<1,000	免設		娛樂業	FA<1,000	免設		
	1,000≤FA<10,000	1			1,000≤FA<10,000	1		
	FA>10,000	2+(FA-10,000)/10,000			FA>10,000	2+(FA-10,000)/10,000		
(二)裝卸空間標準：				(二)裝卸空間標準：				
1.最小裝卸空間尺度：				1.最小裝卸空間尺度：				
種類	長度(公尺)	寬度(公尺)	淨高(公尺)	種類	長度(公尺)	寬度(公尺)	淨高(公尺)	
小貨車	6.0	2.5	2.7	小貨車	6.0	2.5	2.7	
大貨車	13.0	4.0	4.2	大貨車	13.0	4.0	4.2	
備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。				備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。				
2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平臺等空間。				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。				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。				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。				5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。				
十五、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：				(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。
(一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年								

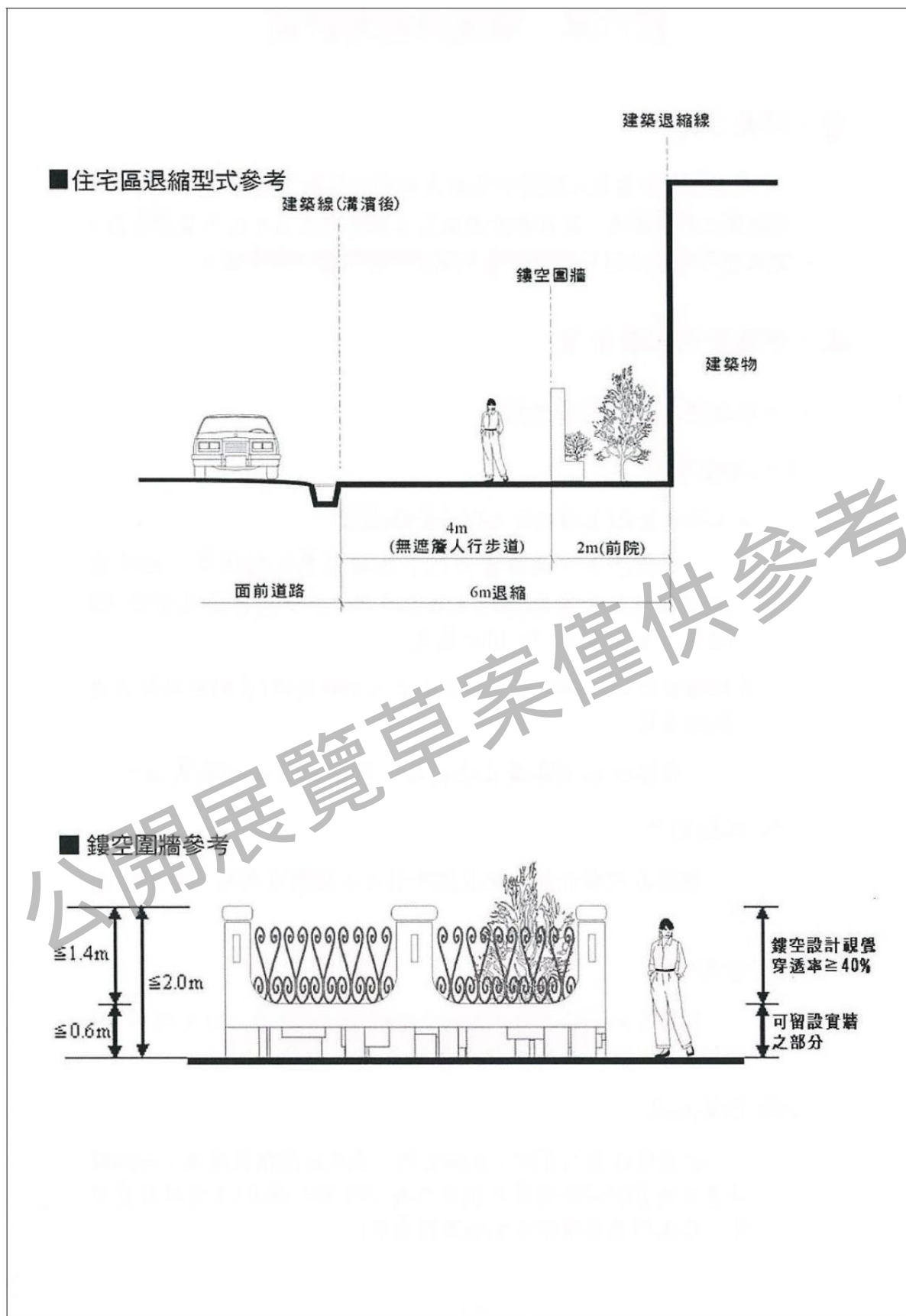
原條文	修訂後條文	說明
以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。 (二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。 (三)經全部土地所有權人同意。 (四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。 (五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。		
十六、為提昇都市保水性能，市場用地之建築基地實際開挖率不得超過建築基地面積 60%。	十二、為提昇都市保水性能，市場用地之建築基地實際開挖率不得超過建築基地面積 60%。	點次調整。



圖四 三興福德廟保留劃設住宅區範圍示意圖

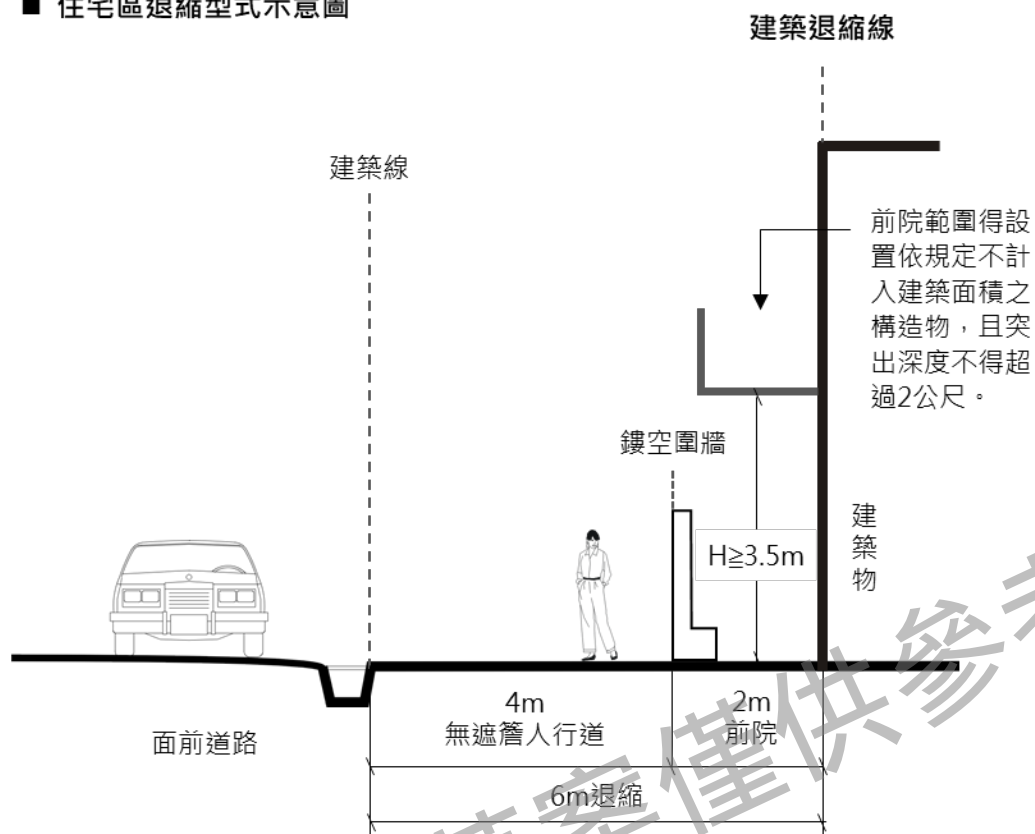


圖五、本計畫區無遮簷人行步道留設位置示意圖

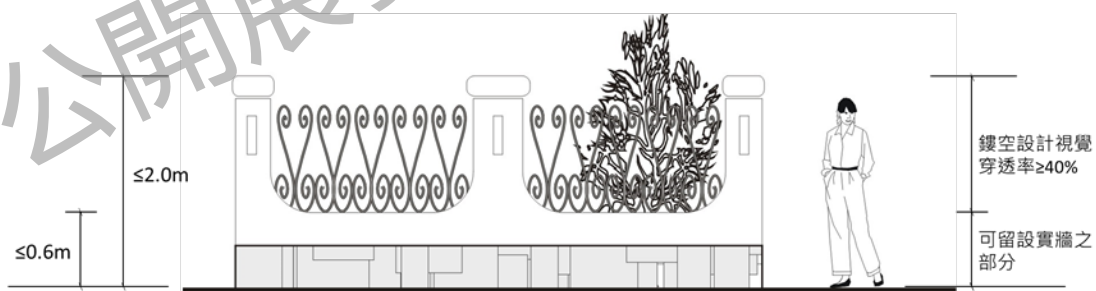


圖六、本計畫住宅區建築物前院退縮示意參考圖(修訂前)

■ 住宅區退縮型式示意圖



■ 鑲空圍牆型式參考



圖六、本計畫住宅區建築物前院退縮示意參考圖(修訂後)

1-45. 變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元四）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

本計畫區行政轄區屬臺中市南屯區，包括三厝里、永定里、鎮平里及豐樂里等部分範圍。其範圍東沿黎明路、永順路及永春東三路為界，西南側以主要計畫道路編號 25M-31 計畫道路中心線為界，東北側則以永春東路及主要計畫道路編號 20M-100 計畫道路中心線為範圍，北邊則沿特三號（道路寬度 30M）道路中心線為界，計畫面積約為 62.7611 公頃。

（二）計畫歷程

本計畫源於 75 年 2 月 22 日發布實施之臺中市都市計畫第一次通盤檢討案，由農業區變更為其他分區並劃為後期發展地區，因受優先發展地區開發進度影響，遲遲無法依附帶條件整體開發，嚴重影響該地區民眾之權益，遂於 93 年 6 月 15 日以府工都字第 0930091958 號函公告發布實施「變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分）」案，修正原附帶條件，將後期發展地區變更為整體開發地區，同時導入開發許可機制，訂定開發單元，開發方式及開發優先次序原則，並於主要計畫發布實施後，優先獎勵土地所有權人彙整開發意願，擬定細部計畫及自辦市地重劃。

本案即係依臺中市都市計畫主要計畫內容之指導，依附帶條件另擬細部計畫案，並於 101 年 3 月 20 日以府授都計字第 1010036304 號函公告發布實施。本計畫於 104 年 7 月配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定修訂土地使用分區管制要點，迄今無涉變更。本計畫都市計畫發布實施歷程如下表。

臺中市都市計畫（整體開發地區單元四）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（整體開發地區單元四）細部計畫案	臺中市政府 101.3.20 府授都計字第 1010036304 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 日府授都計字第 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（單元四）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（整體開發地區單元四）細部計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	修訂後條文	說明
一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。	都市計畫法第 22 條規定細部計畫應表明事項包含土地使用分區管制，故予以修訂。
二、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定， <u>本要點未規定者，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。</u>	二、本計畫區內之建築及土地使用，應依「 <u>臺中市通案性土地使用分區管制事項表</u> 」（以下簡稱 <u>通案原則</u> ）（詳附表 1）」及本要點之規定管制， <u>未規定事項</u> 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)連棟住宅：含三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。 (四)集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。 (五)基地線：建築基地之界線。 (六)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。 (七)後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。 (八)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。 (九)基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。 (十)基地寬度： 1.平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。 2.最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。 (十一)前院：沿前面基地線之庭院。	(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。

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。 (十二)後院：沿後面基地線之庭院。 (十三)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。 (十四)前院深度：建築物前牆或前柱外緣線與前面基地線間之前院水平距離。 (十五)後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離。 (十六)側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離，最小淨距離不得小於1公尺。 (十七)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。 建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮、花臺等，得不受建築物高度比之限制。 建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。 (十八)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。		
四、本計畫區內住宅區及商業區之使用管制如下： (一)第一種住宅區：專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為<u>幼稚園</u>、托兒所等使用。 (二)第一之一種住宅區：除限制工業、大型商場(店)、大型飲食店及殮葬服務業(含辦公室)之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。 (三)第五種商業區：其使用依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相	三、本計畫區內住宅區及商業區之使用管制如下： (一)第一種住宅區：專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為<u>幼兒園及托嬰中心</u>等使用。 (二)第一之一種住宅區：除限制工業、大型商場(店)、大型飲食店及殮葬服務業(含辦公室)之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。 (三)第五種商業區：其使用依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相	1.點次調整。 2.「托兒所」及「幼稚園」依現行法規已改制為「<u>幼兒園</u>」，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

原條文					修訂後條文					說明
關規定管制。					關規定管制。					種住宅區之容許使用項目。
五、本計畫住宅區及商業區內之建築基地應符合下列各項規定：					四、本計畫住宅區及商業區內之建築基地應符合下列各項規定：					1.點次調整。 2.依要點發布日期敘明適用時間以茲明確。
項目	住宅區		商業區	備註	項目	住宅區		商業區	備註	
細分區	第一種住宅區	第一之一種住宅區	第五種商業區		細分區	第一種住宅區	第一之一種住宅區	第五種商業區		
建蔽率(%)	50	50	60		建蔽率(%)	50	50	60		
容積率(%)	140	140	180		容積率(%)	140	140	180		
上限容積率(%)	210	250	360		上限容積率(%)	210	250	360		
最小基地面積(㎡)	140	140	-		最小基地面積(㎡)	140	140	-		
高度比	1.5	1.5	-		高度比	1.5	1.5	-		
前院深度(M)	6	6	5		前院深度(M)	6	6	5		
後院深度(M)	3	3	2	得兼作防火隔間	後院深度(M)	3	3	2	得兼作防火隔間	
側院寬度(M)	1.5	-	-	一宗基地得單側留設	側院寬度(M)	1.5	-	-	一宗基地得單側留設	
最小面寬(M)	7	7	-		最小面寬(M)	7	7	-		
註： 1.住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。 2.住宅區不適用建築技術規則有關增設停車空間獎勵容積規定。 3.第一之一種住宅區(註)內土地及建築物之使用，於本要點發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用。市地重劃後分配土地未符合最小基地寬度及深度之規定者，得依「臺中市畸零地使用自治條例」及「臺中市建築管理自治條例」之規定辦理，不受前表前院深度、後院深度、基地最小面寬、最小基地面積之限制。 4.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。					註： 1.住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。 2.住宅區不適用建築技術規則有關增設停車空間獎勵容積規定。 3.第一之一種住宅區(註)內土地及建築物之使用，於本要點發布前(民國 101 年 3 月 20 日)已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用。市地重劃後分配土地未符合最小基地寬度及深度之規定者，得依「臺中市畸零地使用自治條例」及「臺中市建築管理自治條例」之規定辦理，不受前表前院深度、後院深度、基地最小面寬、最小基地面積之限制。 4.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。					
六、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表之規定：					五、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表之規定：					點次調整。

原條文				修訂後條文				說明
項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	
學校用地 (文高用地)	50	250		學校用地 (文高用地)	50	250		
公園用地	15	45	未來配合排水系統設置滯洪池設施。	公園用地	15	45	未來配合排水系統設置滯洪池設施。	
廣場用地	10	20		廣場用地	10	20		
廣場兼停車場用地	10	20		廣場兼停車場用地	10	20		
七、建築退縮規定				六、建築退縮規定				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及鏤空圍牆型式參考圖。 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)款規定。
本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定原則如下(無遮簷人行步道留設位置詳圖三)： (一)住宅區面臨計畫道路部分應退縮6公尺建築，其中退縮部份應臨建築線留設4公尺作為無遮簷人行道；商業區部份應臨建築線退縮留設5公尺作為無遮簷人行步道。建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計(詳圖四)(修訂前)，所設之圍牆高度不得超過2公尺(不含大門及車道入口)，其中實牆部份最高不得超過0.6公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於40%。 (二)學校用地面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理： 1.面臨計畫道路任一側應退縮建築至少10公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。 2.其他臨計畫道路部分應退縮建築至少6公尺，其中臨道路境界線4公尺部分應作為無遮簷人行道。 (三)其他公共設施臨計畫道路部分應退縮建築至少6公尺，其中臨道路境界線4公尺部分應作為無遮簷人行道。 (四)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。				本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定原則如下(無遮簷人行步道留設位置詳圖三)： (一)住宅區面臨計畫道路部分應退縮6公尺建築，其中退縮部份應臨建築線留設4公尺作為無遮簷人行道；商業區部份應臨建築線退縮留設5公尺作為無遮簷人行步道。建築物如有設置圍牆之必要者，<u>除分戶圍牆以外</u>，其圍牆應採鏤空設計(詳圖四)(修訂後)，所設之圍牆高度不得超過2公尺(不含大門及車道入口)，其中實牆部份最高不得超過0.6公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於40%。 (二)學校用地面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理： 1.面臨計畫道路任一側應退縮建築至少10公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。 2.其他臨計畫道路部分應退縮建築至少6公尺，其中臨道路境界線4公尺部分應作為無遮簷人行道。 (三)其他公共設施臨計畫道路部分應退縮建築至少6公尺，其中臨道路境界線4公尺部分應作為無遮簷人行道。 (四)(刪除)				
八、為鼓勵建築基地設置公益性設施				七、為鼓勵建築基地設置公益性設施				1.點次調整。

原條文	修訂後條文	說明																
(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外)、整體建築使用、加速開發時程、特定用地開發及街角留設開放空間，訂定下列獎勵措施： (一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10% 為限。 1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者，或准用公益性基金管理認定者。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。 3.公益性設施之興建應以該公益性團體為起造人，並設置獨立進出口，以供通行，並於建築物入口處設置標示牌，敘明供社區公眾使用。 (二)為鼓勵基地整體開發建築，得依下列規定增加興建樓地板面積：	(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外)、整體建築使用、加速開發時程、特定用地開發及街角留設開放空間，訂定下列獎勵措施： (一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10% 為限。 1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者，或准用公益性基金管理認定者。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。 3.公益性設施之興建應以該公益性團體為起造人，並設置獨立進出口，以供通行，並於建築物入口處設置標示牌，敘明供社區公眾使用。 (二)為鼓勵基地整體開發建築，得依下列規定增加興建樓地板面積：	2.明訂街角開放空間兩邊長寬比、得計入法定退縮部分，但不得與其他相關獎勵重複計算等規定，以茲明確。 3.建築容積增加上限依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 47 條規定辦理，免再重複訂定。																
<table><tr><th>整體開發建築基地規模</th><th>增加興建樓地板面積</th></tr><tr><td>3,000 平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×10%</td></tr><tr><td>4,000 平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×15%</td></tr><tr><td>完整街廓整體開發</td><td>基地面積×基準容積率×20%</td></tr></table>	整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積	3,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%	4,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%	完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×20%	<table><tr><th>整體開發建築基地規模</th><th>增加興建樓地板面積</th></tr><tr><td>3,000 平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×10%</td></tr><tr><td>4,000 平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×15%</td></tr><tr><td>完整街廓整體開發</td><td>基地面積×基準容積率×20%</td></tr></table>	整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積	3,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%	4,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%	完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×20%	
整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積																	
3,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%																	
4,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%																	
完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×20%																	
整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積																	
3,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%																	
4,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%																	
完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×20%																	
備註：「完整街廓」之定義係指街廓內之最小基地面積應超過 4,000 平方公尺，並符合下列規定之一者： (一)指四周均為都市計畫道路圍成之都市計畫範圍土地，但其內有非都市發展用地，為非完整街廓。(二)街廓內有公共設施用地者，其建築基地面臨計畫道路部分，不得小於該建築基地周長之三分之二。 (三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於三年以內申請建造執照者得增	備註：「完整街廓」之定義係指街廓內之最小基地面積應超過 4,000 平方公尺，並符合下列規定之一者： (一)指四周均為都市計畫道路圍成之都市計畫範圍土地，但其內有非都市發展用地，為非完整街廓。(二)街廓內有公共設施用地者，其建築基地面臨計畫道路部分，不得小於該建築基地周長之三分之二。 (三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於三年以內申請建造執照者得增																	

原條文	修訂後條文	說明
加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之 20% 為限。(備註：有關申請建造執照，應於獎勵期限內提出申請建造執造，並於獎勵期限滿後 7 個月內領得建造執照，且需於建照期限內建造完成，否則視同不符獎勵規定。) (四)街角開放空間獎勵措施 1.於本計畫指定建築基地留設街角開放空間，其基地面積在 1,000 平方公尺以上，於街角設置任一邊最小寬度 8 公尺以上(不含騎樓或人行道部分)無頂蓋廣場式開放空間，留設之最小面積為 100 平方公尺以上，未設置圍籬且供公眾使用者，得增加興建樓地板面積以不超過依本款留設之街角開放空間面積乘以基準容積率之 60% 為限，所留設之街角開放空間得作為法定空地計算(指定位置詳圖五)。 2.為利於土地所有權人依前點規定申請留設開放空間獎勵，於圖五所指定之街角土地，其市地重劃最小分配面積以大於 1,000 平方公尺為原則。 (五)前述依第(二)、(三)款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之 40% (有關建築總獎勵容積率自 104 年 7 月 1 日起依都市計畫法臺中市施行自治條例規定辦理。)	加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之 20% 為限。(備註：有關申請建造執照，應於獎勵期限內提出申請建造執造，並於獎勵期限滿後 7 個月內領得建造執照，且需於建照期限內建造完成，否則視同不符獎勵規定。) (四)街角開放空間獎勵措施 1.於本計畫指定建築基地留設街角開放空間，其基地面積在 1,000 平方公尺以上，於街角設置任一邊最小寬度 8 公尺以上(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)。 2.為利於土地所有權人依前點規定申請留設開放空間獎勵，於圖五所指定之街角土地，其市地重劃最小分配面積以大於 1,000 平方公尺為原則。 (五)(刪除)	
九、本計畫區第一之一種住宅區、第一之一種住宅區(註)及第五種商業區之建築基地，適用「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。	八、本計畫區第一之一種住宅區、第一之一種住宅區(註)及第五種商業區之建築基地，適用「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。	點次調整。
十、停車空間 本計畫建築物附設停車空間設置標準依下列規定： (一)住宅區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 150 平方公尺之樓地板面積，需設置 1 輛停車位計算，其餘數部分超過 75 平方公尺需增設 1 輛停車位；且除第一之一種住宅區(註)內之建築物外，每戶至少設置 1 輛停車位。但停車空間以汽車坡道集中留設於地下室且停車數量在前開設置標準兩	九、停車空間 本計畫建築物附設停車空間設置標準依下列規定： (一)住宅區建築物樓地板面積 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；且除第一之一種住宅區(註)內之建築物外，每戶至少設置 1 輛停車位。 (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	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(一)款不計入容積

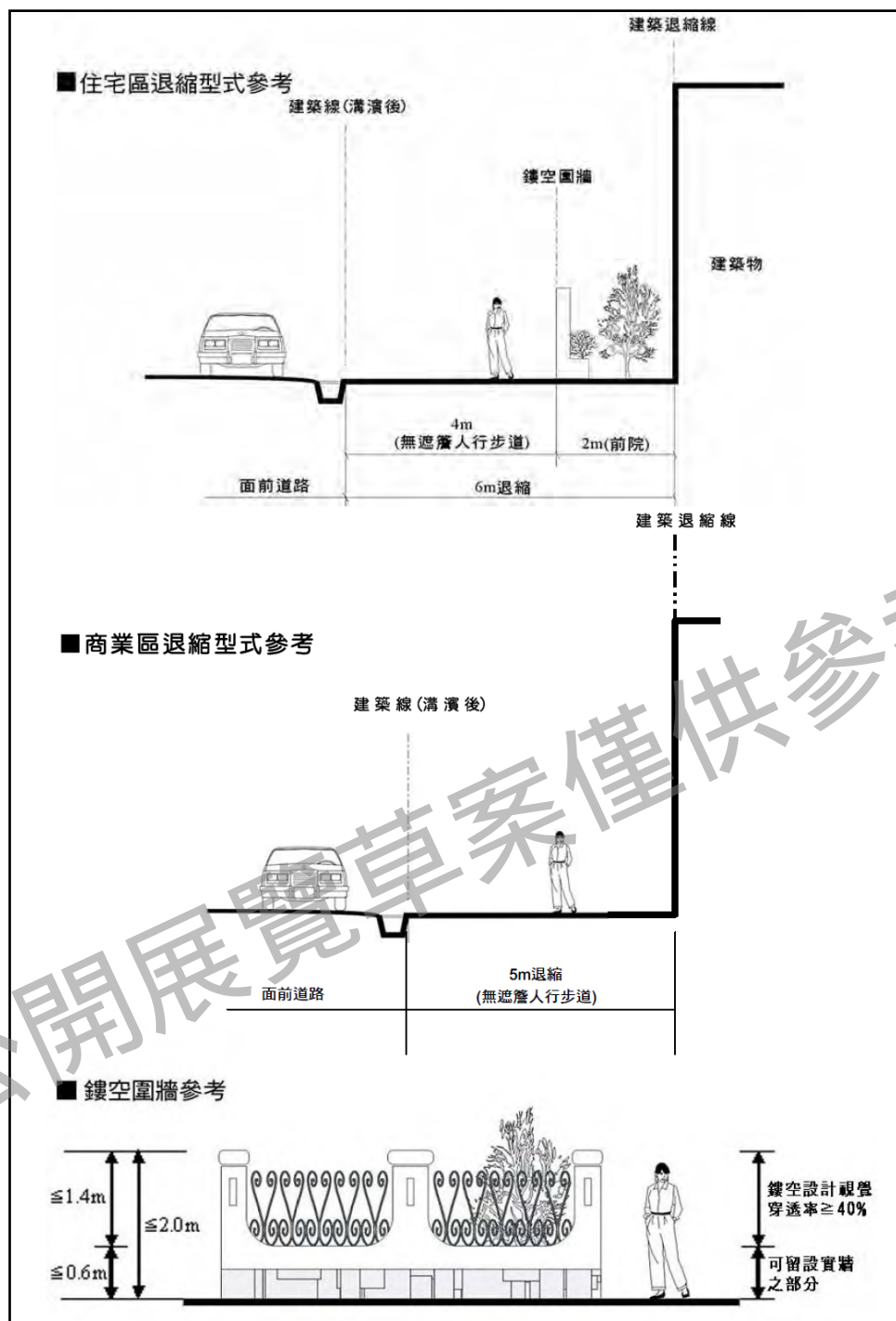
原條文	修訂後條文	說明																					
倍以內留設者，其樓地板面積得不計入容積計算。 (二)商業區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 100 平方公尺，需設置 1 輛停車位，其餘數部分滿 50 平方公尺需增設 1 輛停車位。 (三)前二類以外之建築物，依建築技術規則停車空間相關規定辦理。	過部分每 100 平方公尺設置 1 輛停車位，其零數應設置 1 輛停車位。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th><th>總樓地板面積 FA(m²)</th><th>停車位(輛)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">住宅區</td><td>0<FA≤225</td><td>1</td></tr> <tr> <td>225<FA≤375</td><td>2</td></tr> <tr> <td>375<FA≤525</td><td>3</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>1</td></tr> <tr> <td>150<FA≤250</td><td>2</td></tr> <tr> <td>250<FA≤350</td><td>3</td></tr> <tr> <td>FA>350</td><td>1+(FA-150)/100</td></tr> </tbody> </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)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。	使用分區	總樓地板面積 FA(m ²)	停車位(輛)	住宅區	0<FA≤225	1	225<FA≤375	2	375<FA≤525	3	FA>525	1+(FA-225)/150	商業區	0<FA≤150	1	150<FA≤250	2	250<FA≤350	3	FA>350	1+(FA-150)/100	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。
使用分區	總樓地板面積 FA(m ²)	停車位(輛)																					
住宅區	0<FA≤225	1																					
	225<FA≤375	2																					
	375<FA≤525	3																					
	FA>525	1+(FA-225)/150																					
商業區	0<FA≤150	1																					
	150<FA≤250	2																					
	250<FA≤350	3																					
	FA>350	1+(FA-150)/100																					
十一、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。	(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、招牌廣告物 本計畫區內設置廣告招牌應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。	(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、大客運運輸業之轉運站、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	(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。																					

原條文				修訂後條文				說明
住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。 (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。 (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。 前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。								
十四、離街裝卸場 (一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：				十、離街裝卸場 (一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：				點次調整。
建築物用途	使用樓地板面積 FA(m ²)	裝卸車位數 (部)	備註	建築物用途	使用樓地板面積 FA(m ²)	裝卸車位數 (部)	備註	
公共設施、辦公事務業、旅社	FA < 2,000	免設	建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計畫後（零數均應計入）予以累加合併規劃。	公共設施、辦公事務業、旅社	FA < 2,000	免設	建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計畫後（零數均應計入）予以累加合併規劃。	
	2,000 ≤ FA < 10,000	1			2,000 ≤ FA < 10,000	1		
	10,000 ≤ FA < 20,000	2			10,000 ≤ FA < 20,000	2		
	FA ≥ 20,000	3 + (FA - 20,000) / 20,000			FA ≥ 20,000	3 + (FA - 20,000) / 20,000		
零售商業、服務業	FA < 1,000	免設		零售商業、服務業	FA < 1,000	免設		
	1,000 ≤ FA < 4,000	1			1,000 ≤ FA < 4,000	1		
	4,000 ≤ FA < 6,000	2			4,000 ≤ FA < 6,000	2		
	FA > 6,000	3 + (FA - 6,000) / 6,000			FA > 6,000	3 + (FA - 6,000) / 6,000		
娛樂業	FA < 1,000	免設		娛樂業	FA < 1,000	免設		
	1,000 ≤ FA < 10,000	1			1,000 ≤ FA < 10,000	1		
	FA > 10,000	2 + (FA - 10,000) / 10,000			FA > 10,000	2 + (FA - 10,000) / 10,000		
(二)裝卸空間標準： 1.最小裝卸空間尺度：				(二)裝卸空間標準： 1.最小裝卸空間尺度：				
種類	長度(公尺)	寬度(公尺)	淨高(公尺)	種類	長度(公尺)	寬度(公尺)	淨高(公尺)	

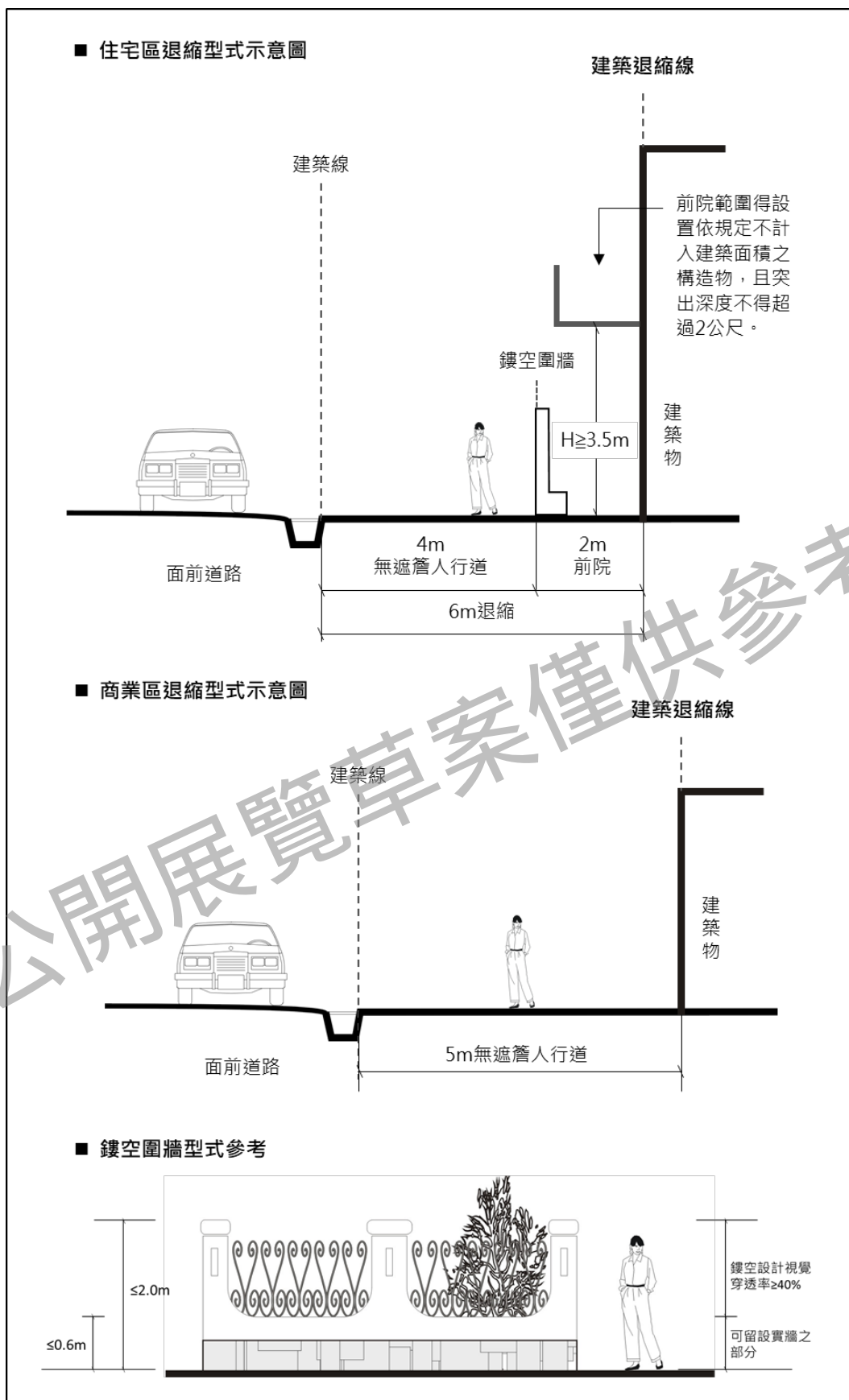
原條文				修訂後條文				說明
小貨車	6.0	2.5	2.7	小貨車	6.0	2.5	2.7	
大貨車	13.0	4.0	4.2	大貨車	13.0	4.0	4.2	
備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。				備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。				
2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平臺等空間。 3.每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置 1 部大貨車之裝卸空間。 4.裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。 5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。				2.前述最小空間不包括車道、操作空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。				
十五、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%： (一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。 (二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。 (三)經全部土地所有權人同意。 (四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。 (五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。				(刪除)				簡易都更依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第七點規定辦理，爰刪除本條文。
十六、本計畫區內土地及建築物之使用，除本要點修訂發布前已取得				(刪除)				要點發布前已取得建築執照者，

原條文	修訂後條文	說明
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。		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。

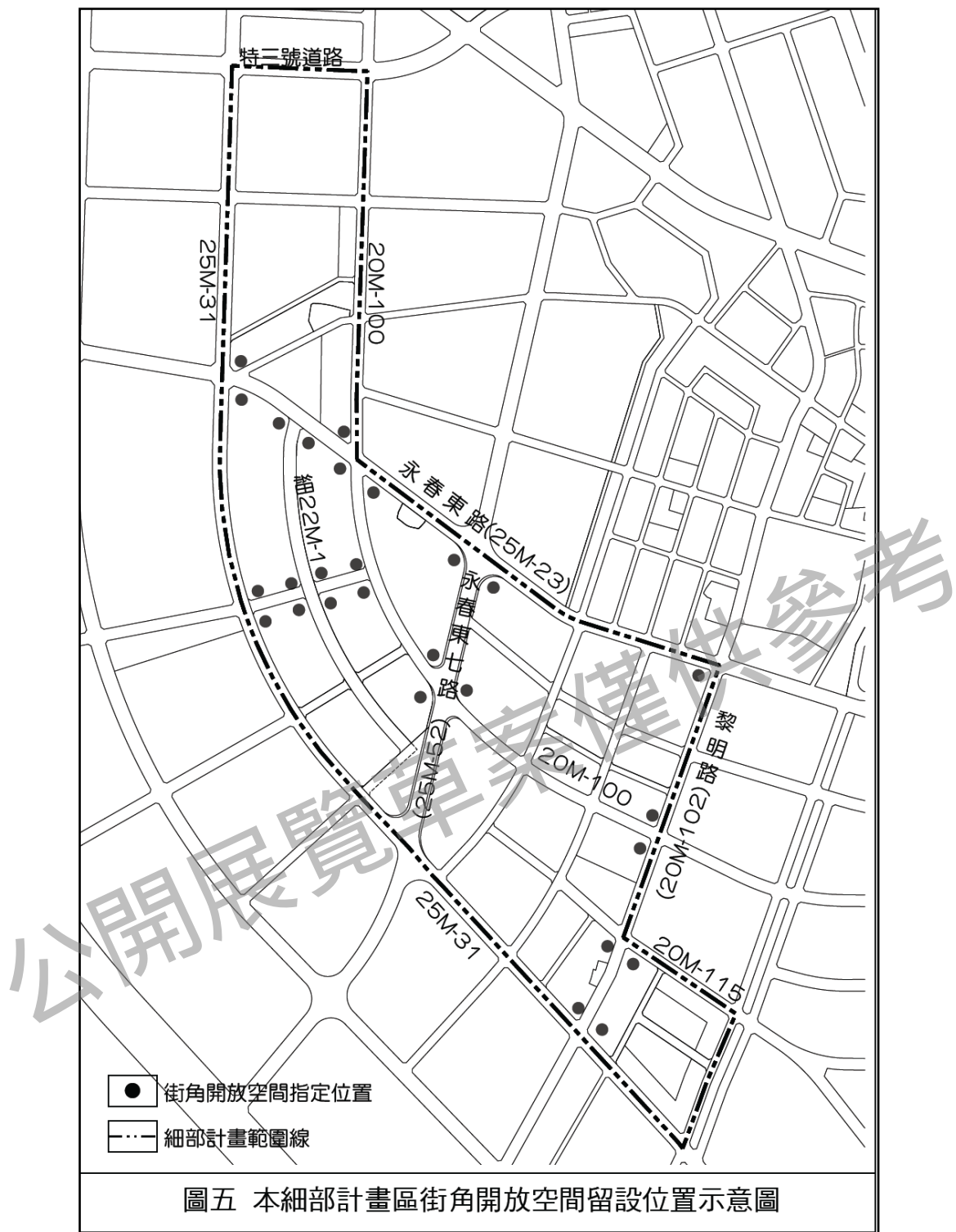




圖四 本細部計畫建築物前院退縮示意參考圖(修訂前)



圖四 本細部計畫建築物前院退縮示意參考圖(修訂後)



1-46. 變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元五）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

計畫範圍位於臺中市都市計畫區之西南側，東以 25M-31 號道路與整體開發地區「單元四」為鄰，南以 20M-102 號道路（黎明路）與整體開發地區「單元六」為界，西迄環中路（80M-1 號道路），北以 20M-155 號道路與整體開發地區「單元二」為界，計畫面積約 70.18 公頃。

（二）計畫歷程

本計畫源於 75 年 2 月 22 日發布實施之臺中市都市計畫第一次通盤檢討案，由農業區變更為其他分區並劃為後期發展地區，因受優先發展地區開發進度影響，遲遲無法依附帶條件整體開發，嚴重影響該地區民眾之權益，遂於 93 年 6 月 15 日以府工都字第 0930091958 號函公告發布實施「變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分）」案，修正原附帶條件，將後期發展地區變更為整體開發地區，同時導入開發許可機制，訂定開發單元，開發方式及開發優先次序原則，並於主要計畫發布實施後，優先獎勵土地所有權人彙整開發意願，擬定細部計畫及自辦市地重劃。

本案即係依臺中市都市計畫主要計畫內容之指導，依附帶條件另擬細部計畫案，並於 97 年 6 月 2 日以府都計字第 0970120284 號函公告發布實施。本計畫於 104 年 7 月配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定修訂土地使用分區管制要點，迄今無涉變更。本計畫都市計畫發布實施歷程如下表。

臺中市都市計畫（整體開發地區單元五）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（整體開發地區單元五）細部計畫案	臺中市政府 97.6.2 府都計字第 0970120284 號
二	變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元五）細部計畫（配合保存瑞成堂）案	臺中市政府 101.8.10 府授都計字第 1010138576 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（整體開發地區單元五）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（整體開發地區單元五）細部計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	修訂後條文	說明
一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。	都市計畫法第 22 條規定細部計畫應表明事項包含土地使用分區管制，故予以修訂。
二、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用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)連棟住宅：含三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。 (四)集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。 (五)基地線：建築基地之界線。 (六)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。 (七)後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。 (八)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。 (九)基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。 (十) 基地寬度： 1.平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。	(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。

原條文	修訂後條文	說明
2.最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。 (十一)前院：沿前面基地線之庭院。 其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。 (十二)後院：沿後面基地線之庭院。 (十三)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。 (十四)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。 (十五)後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院水平距離。 (十六)側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離，最小淨深度不得小於 1 公尺。 (十七)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。 建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮、花臺等，得不受建築物高度比之限制。 建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。 (十八)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。		
四、本細部計畫區內住宅區之使用管制如下： (一)第一種住宅區(住 1)：專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為<u>幼稚園、托兒所</u>等使用。 (二)第一之一種住宅區(住 1-1)：除限制工業、大型商場(店)、大型飲食店及殮葬服務業(含辦公室)之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。	三、本細部計畫區內住宅區之使用管制如下： (一)第一種住宅區(住 1)：專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為<u>幼兒園及托嬰中心</u>等使用。 (二)第一之一種住宅區(住 1-1)：除限制工業、大型商場(店)、大型飲食店及殮葬服務業(含辦公室)之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例	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

原條文				修訂後條文				說明
				例住宅區相關規定管制。				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、本計畫區住宅區內之建築基地應符合下列各項規定：				四、本計畫區住宅區內之建築基地應符合下列各項規定：				點次調整。
項目	第一種住宅區(住 1)	第一之一種住宅區(住 1-1)	備註	項目	第一種住宅區(住 1)	第一之一種住宅區(住 1-1)	備註	
建蔽率(%)	50	50		建蔽率(%)	50	50		
容積率(%)	140	140		容積率(%)	140	140		
上限容積率(%)	210	250		上限容積率(%)	210	250		
最小基地面積(m ²)	140	140		最小基地面積(m ²)	140	140		
高度比	1.5	1.5		高度比	1.5	1.5		
前院深度(M)	6	6		前院深度(M)	6	6		
後院深度(M)	3	3	得兼作防火間隔	後院深度(M)	3	3	得兼作防火間隔	
側院寬度(M)	1.5	-	一宗基地得單側留設	側院寬度(M)	1.5	-	一宗基地得單側留設	
最小面寬(M)	7	7		最小面寬(M)	7	7		
註： 1.住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。 2.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。				註： 1.住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。 2.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。				
六、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。				五、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。				點次調整。
七、公園兼兒童遊樂場用地 (一)應提供 20%以上面積作為停車空間，以提供休閒遊憩、古蹟參訪及鄉土教學之停車需求。 (二)透水面積不得小於 60%，且應配合整體地形地勢及排水系統規劃設置生態滯洪池。 (三)應配合瑞成堂進行整體規劃，除瑞成堂古蹟範圍外應提送都市設計委員會審議通過。				六、公園兼兒童遊樂場用地 (一)應提供 20%以上面積作為停車空間，以提供休閒遊憩、古蹟參訪及鄉土教學之停車需求。 (二)透水面積不得小於 60%，且應配合整體地形地勢及排水系統規劃設置生態滯洪池。 (三)應配合瑞成堂進行整體規劃，除瑞成堂古蹟範圍外應提送都市設計委員會審議通過。				點次調整。
八、瑞成堂座落土地不得適用容積移轉相關規定。				七、瑞成堂座落土地不得適用容積移轉相關規定。				點次調整。
九、建築退縮規定 本計畫區內土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定原則如下(建築退縮情形詳圖 6-1)：				八、建築退縮規定 本計畫區內土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定原則如下(建築退縮情形詳圖 6-1)：				1.點次調整。 2.為避免建築管理認定之疑義，爰修

原條文	修訂後條文	說明
(一)住宅區依第五點所留設之前院中，除依圖 6-1 指定應留設 6 公尺無遮簷人行道之路段外，其他臨建築線部分應留設 4 公尺作為無遮簷人行道。建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計(詳圖 6-2)(修訂前)，所設之圍牆高度不得超過 2 公尺(不含大門及車道入口)，其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%。 (二)學校用地面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理： 1.應選擇一側退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。 2.面臨其他計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。 (三)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。	(一)住宅區依第四點所留設之前院中，除依圖 6-1 指定應留設 6 公尺無遮簷人行道之路段外，其他臨建築線部分應留設 4 公尺作為無遮簷人行道。建築物如有設置圍牆之必要者，<u>除分戶圍牆以外</u>，其圍牆應採鏤空設計(詳圖 6-2)(修訂後)，所設之圍牆高度不得超過 2 公尺(不含大門及車道入口)，其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%。 (二)學校用地面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理： 1.應選擇一側退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。 2.面臨其他計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。 (三)(刪除)	訂退縮型式參考圖及鏤空圍牆型式參考圖。 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(三)款規定。
十、為鼓勵建築基地之整體建築使用、設置公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外)及實施綠美化，訂定下列獎勵措施： (一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10%為限。 1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連	九、為鼓勵建築基地之整體建築使用、設置公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外)及實施綠美化，訂定下列獎勵措施： (一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10%為限。 1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連	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、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.建築容積增加上限依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 47 條

原條文	修訂後條文	說明																
接供公眾使用，經道路主管機關核准者。 (二)為鼓勵基地整體開發建築，得依下列規定增加興建樓地板面積：	接供公眾使用，經道路主管機關核准者。 (二)為鼓勵基地整體開發建築，得依下列規定增加興建樓地板面積：	規定辦理，免再重複訂定。																
<table><tr><th>整體開發建築基地規模</th><th>增加興建樓地板面積</th></tr><tr><td>3,000 平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×10%</td></tr><tr><td>4,000 平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×15%</td></tr><tr><td>完整街廓整體開發</td><td>基地面積×基準容積率×20%</td></tr></table>	整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積	3,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%	4,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%	完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×20%	<table><tr><th>整體開發建築基地規模</th><th>增加興建樓地板面積</th></tr><tr><td>3,000 平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×10%</td></tr><tr><td>4,000 平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×15%</td></tr><tr><td>完整街廓整體開發</td><td>基地面積×基準容積率×20%</td></tr></table>	整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積	3,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%	4,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%	完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×20%	
整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積																	
3,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%																	
4,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%																	
完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×20%																	
整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積																	
3,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%																	
4,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%																	
完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×20%																	
備註：「完整街廓」之定義係指街廓內之最小基地面積應超過 4,000 平方公尺，並符合下列規定之一者：(一)指四周均為都市計畫道路圍成之都市計畫範圍土地，但其內有非都市發展用地，為非完整街廓。(二)街廓內有公共設施用地者，其建築基地面臨計畫道路部分，不得小於該建築基地周長之三分之二。	備註：「完整街廓」之定義係指街廓內之最小基地面積應超過 4,000 平方公尺，並符合下列規定之一者：(一)指四周均為都市計畫道路圍成之都市計畫範圍土地，但其內有非都市發展用地，為非完整街廓。(二)街廓內有公共設施用地者，其建築基地面臨計畫道路部分，不得小於該建築基地周長之三分之二。																	
(三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於三年以內申請建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之 20% 為限。 (備註：有關申請建造執照，應於獎勵期限內提出申請建造執照，並於獎勵期限滿後 7 個月內領得建造執照，且需於建照期限內建造完成，否則視同不符獎勵規定。)	(三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於三年以內申請建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之 20% 為限。 (備註：有關申請建造執照，應於獎勵期限內提出申請建造執照，並於獎勵期限滿後 7 個月內領得建造執照，且需於建照期限內建造完成，否則視同不符獎勵規定。)																	
(四)為維護都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之基地，基地面積超過 330 平方公尺，得由土地所有權人擬定綠、美化計畫向本府提出空地綠美化獎勵之申請。 前項綠美化之期間應連續 3 年以上維持至申報開工前不得間斷，並應每半年將綠美化之情形報本府備查，綠美化應以開放供公眾使用為原則，但為管理需要經核准得設置穿透性圍籬，如鐵絲網或木格柵。 前項獎勵經建造執照預審委員會核定，得於原來之法定容積率加上最高 5% 之容積率。	(四)為維護都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之基地，基地面積超過 330 平方公尺，得由土地所有權人擬定綠、美化計畫向本府提出空地綠美化獎勵之申請。 前項綠美化之期間應連續 3 年以上維持至申報開工前不得間斷，並應每半年將綠美化之情形報本府備查，綠美化應以開放供公眾使用為原則，但為管理需要經核准得設置穿透性圍籬，如鐵絲網或木格柵。 前項獎勵經建造執照預審委員會核定，得於原來之法定容積率加上最高 5% 之容積率。																	
(五)街角開放空間獎勵措施：下列路口街角住宅區基地面積 1,000 平方公尺以上，於街角設置任一邊最小寬	(五)街角開放空間獎勵措施：下列路口街角住宅區基地面積 1,000 平方公尺以上，於街角設置任一邊最小寬																	

原條文	修訂後條文	說明												
度 8 公尺以上(不含騎樓或人行道部分)無頂蓋廣場式開放空間，留設之最小面積為 100 平方公尺以上，未設置圍籬且供公眾使用者，得增加興建樓地板面積以不超過依本款留設之街角開放空間面積乘以基準容積率之 60% 為限，所留設之街角開放空間得作為法定空地計算： 1.25M-52 號道路與 80M-1 號道路交叉路口。 2.25M-52 號道路與 25M-28 號道路交叉路口。 3.25M-52 號道路與 25M-31 號道路交叉路口。 (六)前述依第(二)、(三)、(四)款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之 40% (有關建築總獎勵容積率自 104 年 7 月 1 日起依都市計畫法臺中市施行自治條例規定辦理。)	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： 1.25M-52 號道路與 80M-1 號道路交叉路口。 2.25M-52 號道路與 25M-28 號道路交叉路口。 3.25M-52 號道路與 25M-31 號道路交叉路口。 (六)(刪除)													
十一、第一之一種住宅區之建築基地，適用「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。	十、第一之一種住宅區之建築基地，適用「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。	點次調整。												
十二、停車空間 本計畫建築物附設停車空間設置標準依下列規定： (一)住宅區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 150 平方公尺之樓地板面積，需設置一輛停車位計算，其餘數部分超過 75 平方公尺需增設一輛停車位；且每戶至少設置一輛停車位。但停車空間以汽車坡道集中留設於地下室且停車數量在前開設置標準 2 倍以內留設者，其樓地板面積得不計入容積計算。 (二)前款以外之建築物，依建築技術規則停車空間相關規定辦理。	十一、停車空間 本計畫建築物附設停車空間設置標準依下列規定： (一)住宅區建築物樓地板面積 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；且每戶至少設置 1 輛停車位。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th><th>總樓地板面積 FA(m²)</th><th>停車位(輛)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">住宅區</td><td>0<FA≤225</td><td>1</td></tr> <tr> <td>225<FA≤375</td><td>2</td></tr> <tr> <td>375<FA≤525</td><td>3</td></tr> <tr> <td>FA>525</td><td>1+(FA-225)/150</td></tr> </tbody> </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)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。	使用分區	總樓地板面積 FA(m ²)	停車位(輛)	住宅區	0<FA≤225	1	225<FA≤375	2	375<FA≤525	3	FA>525	1+(FA-225)/150	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(一)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。
使用分區	總樓地板面積 FA(m ²)	停車位(輛)												
住宅區	0<FA≤225	1												
	225<FA≤375	2												
	375<FA≤525	3												
	FA>525	1+(FA-225)/150												

原條文	修訂後條文	說明
十三、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木一棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。	(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。
十四、招牌廣告物 本計畫區內設置廣告招牌應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。	(刪除)	招牌廣告物依專法管制，故予以刪除。
十五、本計畫區內應提送都市設計審議範圍： (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。 (二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。 (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。 (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。 (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。 前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景	十二、本計畫區內應提送都市設計審議範圍除依通案原則辦理，瑞成堂古蹟範圍外之公園兼兒童遊樂場用地(公兼兒 25)應送臺中市政府都市設計審議委員會審議。	1.點次調整。 2.依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第六點規定修訂。 3.配合原條文第七點之規定，敘明公兼兒 25 用地需提送都市設計審議，以茲明確。

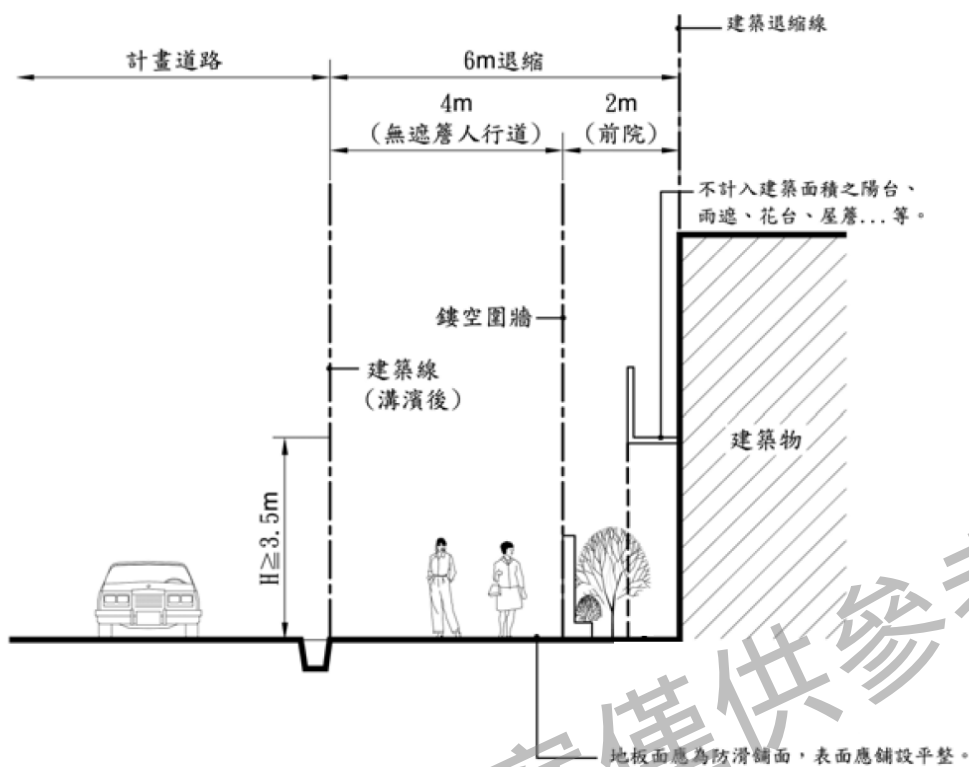
原條文				修訂後條文				說明
<u>觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。</u>								
十六、離街裝卸場 (一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：				十三、離街裝卸場 (一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：				點次調整。
建築物用途	使用樓地板面積 FA(m ²)	裝卸車位數 (部)	備註	建築物用途	使用樓地板面積 FA(m ²)	裝卸車位數 (部)	備註	
公共設施、辦公事務業、旅社	FA < 2,000	免設	建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計畫後(零數均應計入)予以累加合併規劃。	公共設施、辦公事務業、旅社	FA < 2,000	免設	建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計畫後(零數均應計入)予以累加合併規劃。	
	2,000 ≤ FA < 10,000	1			2,000 ≤ FA < 10,000	1		
	10,000 ≤ FA < 20,000	2			10,000 ≤ FA < 20,000	2		
	FA ≥ 20,000	3 + (FA - 20,000)/20,000			FA ≥ 20,000	3 + (FA - 20,000)/20,000		
零售商業、服務業	FA < 1,000	免設		零售商業、服務業	FA < 1,000	免設		
	1,000 ≤ FA < 4,000	1			1,000 ≤ FA < 4,000	1		
	4,000 ≤ FA < 6,000	2			4,000 ≤ FA < 6,000	2		
	FA ≥ 6,000	3 + (FA - 6,000)/6,000			FA ≥ 6,000	3 + (FA - 6,000)/6,000		
娛樂業	FA < 1,000	免設		娛樂業	FA < 1,000	免設		
	1,000 ≤ FA < 10,000	1			1,000 ≤ FA < 10,000	1		
	FA ≥ 10,000	2 + (FA - 10,000)/10,000			FA ≥ 10,000	2 + (FA - 10,000)/10,000		
(二)裝卸空間標準： 1.最小裝卸空間尺度：				(二)裝卸空間標準： 1.最小裝卸空間尺度：				
種類	長度 (公尺)	寬度 (公尺)	淨高 (公尺)	種類	長度 (公尺)	寬度 (公尺)	淨高 (公尺)	
小貨車	6.0	2.5	2.7	小貨車	6.0	2.5	2.7	
大貨車	13.0	4.0	4.2	大貨車	13.0	4.0	4.2	
備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。				備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。				
2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平臺等空間。 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 2 條計畫道路境界交叉點最少應有 15 公尺。 5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。				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 2 條計畫道路境界交叉點最少應有 15 公尺。 5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。				
十七、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議				(刪除)				簡易都更依「臺中市通案性土地使

原條文	修訂後條文	說明
規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20% 或 15%： (一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。 (二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。 (三)經全部土地所有權人同意。 (四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。 (五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。		用分區管制事項表」第七點規定辦理，爰刪除本條文。



圖 6-1 計畫區建築退縮示意圖

■應留設四公尺無遮簷人行道之住宅區退縮型式參考



註：道路設有人行道者，無遮簷人行道地板面應與人行道齊平。

■鏤空圍牆參考

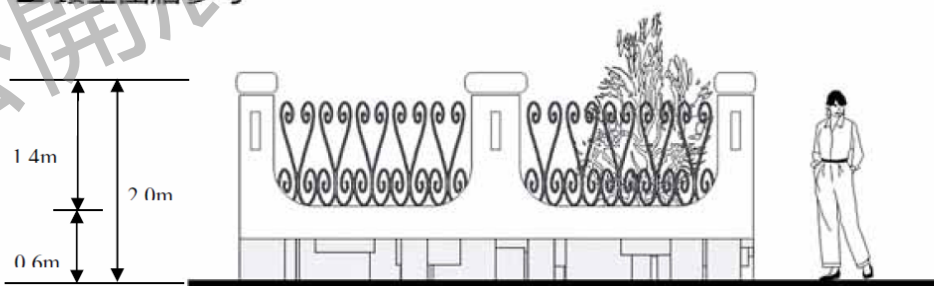


圖 6-2 應留設四公尺無遮簷人行道之住宅區建築物前院退縮型式參考圖(修訂前)

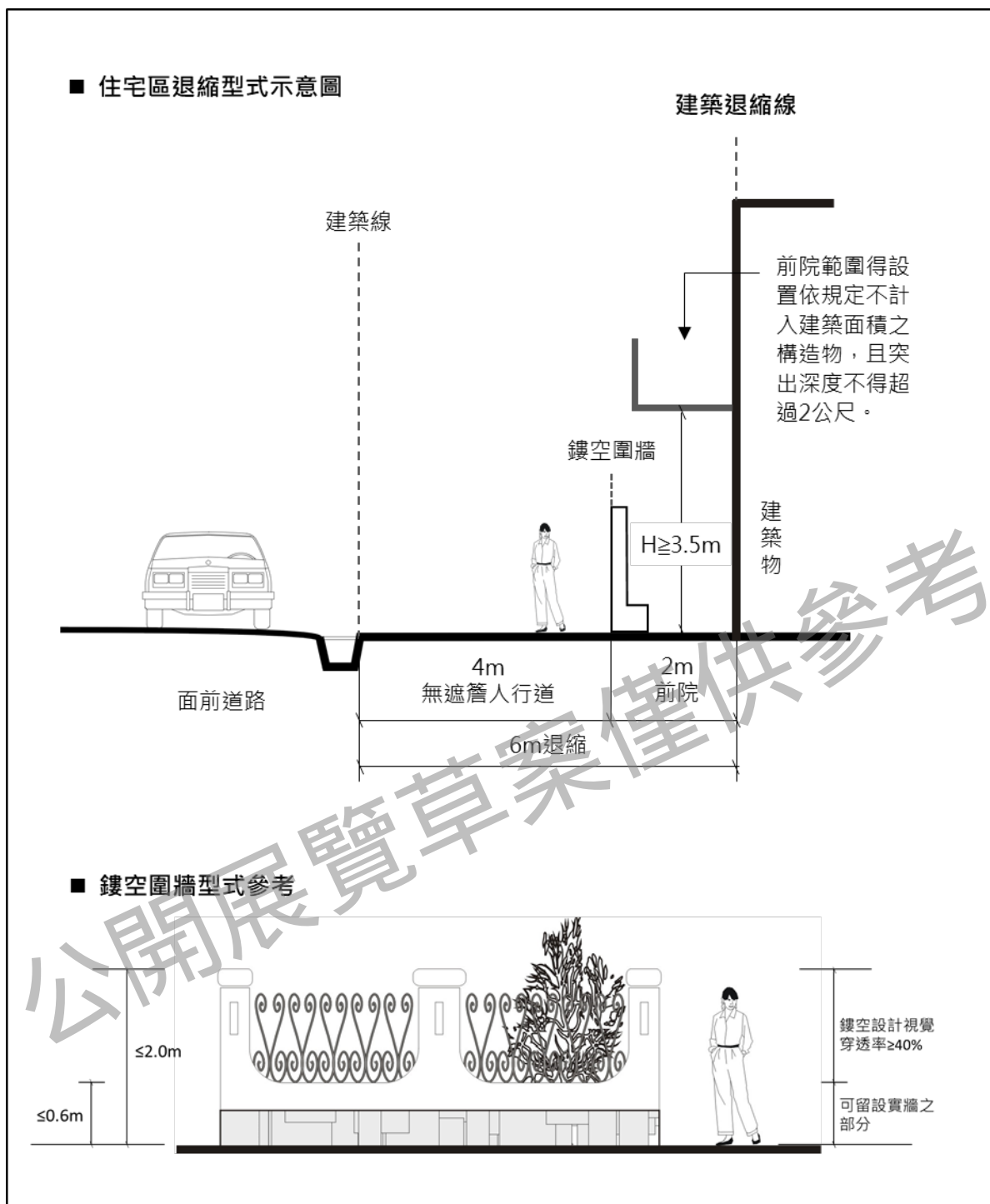


圖 6-2 應留設四公尺無遮簷人行道之住宅區建築物前院退縮型式參考圖(修訂後)

1-47. 變更臺中市都市計畫（整體開發單元六、七）（大慶車站附近）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

本計畫區位於臺中市南屯區南端，豐樂里附近地區細部計畫區（八期重劃區）之南側、楓樹里地區細部計畫區之東北側，以及樹德地區細部計畫區之北側。計畫範圍東起西川一路，西至環中路及黎明路一段，南至建國北路，北抵文心南七路，總面積約為 229.57 公頃，包括部分豐樂里、楓樹里、樹德里、崇倫里及鎮平里，行政上分屬南屯區及南區。

（二）計畫歷程

本計畫源於 75 年 2 月 22 日發布實施之臺中市都市計畫第一次通盤檢討案，由農業區變更為其他分區並劃為後期發展地區，因受優先發展地區開發進度影響，遲遲無法依附帶條件整體開發，嚴重影響該地區民眾之權益，遂於 93 年 6 月 15 日以府工都字第 0930091958 號函公告發布實施「變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分）」案，修正原附帶條件，將後期發展地區變更為整體開發地區，同時導入開發許可機制，訂定開發單元，開發方式及開發優先次序原則，並於主要計畫發布實施後，優先獎勵土地所有權人彙整開發意願，擬定細部計畫及自辦市地重劃。

本案即係依臺中市都市計畫主要計畫內容之指導，依附帶條件另擬細部計畫案，並於 98 年 10 月 30 日以府都計字第 0980276886 號函公告發布實施。本計畫於 104 年 7 月配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定修訂土地使用分區管制要點，於 107 年 12 月配合麻糍埔遺址及舊南屯溪文化景觀保存辦理個案變更，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（整體開發單元六、七）（大慶車站附近）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（整體開發單元六、七）（大慶車站附近）細部計畫案	臺中市政府 98.10.30 府都計字第 0980276886 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（整體開發單元六、七）（大慶車站附近）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
四	變更臺中市都市計畫（整體開發單元六、七）（大慶車站附近）細部計畫（配合麻糍埔遺址及舊南屯溪文化景觀保存）案	臺中市政府 107.12.20 府授都計字第 10703078921 號

(三) 變更內容及理由

臺中市都市計畫(整體開發地區單元六、七)(大慶車站附近)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
一、本要點依據都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。	都市計畫法第 22 條規定細部計畫應表明事項包含土地使用分區管制，故予以修訂。
二、本計畫區內之建物與土地使用，應依本要點之規定管制， <u>本要點未規定者，適用有關法令之規定；其用語亦同。</u>	二、本計畫區內之建物與土地使用，應依「 <u>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)</u> 」及本要點之規定管制， <u>未規定事項適用其他有關法令之規定。</u>	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 1 個住宅單位之獨立建築物。 (二)雙併住宅：含有 2 個住宅單位，彼此在平行面基地相連之建築物。 (三)連棟住宅：含有 3 個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。 (四)集合住宅：含有 3 個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。 (五)基地線：建築基地之界線。 (六)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接 2 條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。 (七)後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線(或延長線)形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。 (八)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。 (九)基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。 (十)基地寬度： 1.平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。 2.最小寬度：同一基地內兩側面基地	(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。

原條文	修訂後條文	說明
線間之最小水平距離。 (十一)前院：沿前面基地線之庭院。 其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。 (十二)後院：沿後面基地線之庭院。 (十三)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。 (十四)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。(註：有牆以牆中心為主，無牆以柱中心為準) (十五)後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離。(註：有牆以牆中心為主，無牆以柱中心為準) (十六)側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。 (十七)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。 建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。 建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。 (十八)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。		
四、本計畫區劃設下列各種住宅區，其使用限制如下： (一)第 1-1 種住宅區：除限制工業、大型商場(店)、飲食店及殯葬服務業(含辦公室)之使用外，餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區之相關規定管制之。 (二)第 1-3 種住宅區：除限制工業之使用外，餘依都市計畫法臺中市施行	三、本計畫區劃設下列各種住宅區，其使用限制如下： (一)第 1-1 種住宅區：除限制工業、大型商場(店)、飲食店及殯葬服務業(含辦公室)之使用外，餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區之相關規定管制之。 (二)第 1-3 種住宅區：除限制工業之使用外，餘依都市計畫法臺中市施行自	點次調整。

原條文				修訂後條文				說明
自治條例住宅區之相關規定管制之。				治條例住宅區之相關規定管制之。				
五、本計畫區內各類住宅區之建築基地應符合下列各項規定：				四、本計畫區內各類住宅區之建築基地應符合下列各項規定：				1.點次調整。 2.依要點發布日期敘明適用時間以茲明確。
項 目		住宅區		項 目		住宅區		
		住 1-1	住 1-3			住 1-1	住 1-3	
最高建蔽率(%)		50	50	最高建蔽率(%)		50	50	
基準容積率(%)		140	140	基準容積率(%)		140	140	
上限容積率(%)		250	250	上限容積率(%)		250	250	
最小基地面積(m ²)		140	800	最小基地面積(m ²)		140	800	
最高高度比		1.5	1.5	最高高度比		1.5	1.5	
前院深度(M)		6	6	前院深度(M)		6	6	
後院深度(M)		3	3	後院深度(M)		3	3	
側院寬度(M)		-	1.5	側院寬度(M)		-	1.5	
基地最小面寬(M)		7		基地最小面寬(M)		7		
註：1.住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。 2.第 1-3 種住宅區內土地及建築物之使用，於本要點發布前已取得建築執照者得依原領建築執照繼續使用。市地重劃後分配土地未符合最小基地寬度及深度之規定者，得依「臺中市畸零地使用自治條例」及「臺中市建築管理自治條例」之規定辦理，不受前表前院深度、後院深度、基地最小面寬、最小基地面積之限制。 3.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。				註：1.住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。 2.第 1-3 種住宅區內土地及建築物之使用，於本要點發布前(民國 98 年 10 月 30 日)已取得建築執照者得依原領建築執照繼續使用。市地重劃後分配土地未符合最小基地寬度及深度之規定者，得依「臺中市畸零地使用自治條例」及「臺中市建築管理自治條例」之規定辦理，不受前表前院深度、後院深度、基地最小面寬、最小基地面積之限制。 3.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。				
六、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列之規定：				五、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列之規定：				點次調整。
公共設施		建蔽率(%)	容積率(%)	公共設施		建蔽率(%)	容積率(%)	
社教機構		40	250	社教機構		40	250	

原條文				修訂後條文				說明
用地				用地				
機關用地	50	250		機關用地	50	250		
電力用地	40	200		電力用地	40	200		
綠地用地兼作捷運系統使用	不予規定	不予規定	供捷運路線、場、站、相關附屬設施及事業使用。	綠地用地兼作捷運系統使用	不予規定	不予規定	供捷運路線、場、站、相關附屬設施及事業使用。	
廣場兼捷運系統用地	不予規定(註)	不予規定(註)	供捷運路線、場、站、相關附屬設施及事業使用。	廣場兼捷運系統用地	不予規定(註)	不予規定(註)	供捷運路線、場、站、相關附屬設施及事業使用。	
學校用地(文中小)	50	200		學校用地(文中小)	50	200		
公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、公園兼滯洪池用地	15	45		公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、公園兼滯洪池用地	15	45		
兒童遊樂場用地、兒童遊樂場兼滯洪池用地	15	30		兒童遊樂場用地、兒童遊樂場兼滯洪池用地	15	30		
廣場兼停車場用地 停車場用地	10(平面) 80(立體)	20(平面) 960(立體)		廣場兼停車場用地 停車場用地	10(平面) 80(立體)	20(平面) 960(立體)		註：廣場兼捷運系統用地建蔽率及容積率送臺中市政府都市設計審議委員會審議。
註：廣場兼捷運系統用地建蔽率及容積率送臺中市政府都市設計審議委員會審議。				註：廣場兼捷運系統用地建蔽率及容積率送臺中市政府都市設計審議委員會審議。				
七、麻糍埔遺址及舊南屯溪文化景觀登錄範圍內之公共設施用地，其使用限制如下： (一)社教 9、社教 10 等社教機構用地得供遺址文物移地保存之用，其開發建設應依文化資產保存法、遺址監管保護辦法相關規定辦理。 (二)公 163、公 164、公 165 等公園用地及公兼滯 11 用地，應經遺址審議委員會或文化資產主管機關之同意，始得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法作多目標使用。				六、麻糍埔遺址及舊南屯溪文化景觀登錄範圍內之公共設施用地，其使用限制如下： (一)社教 9、社教 10 等社教機構用地得供遺址文物移地保存之用，其開發建設應依文化資產保存法、遺址監管保護辦法相關規定辦理。 (二)公 163、公 164、公 165 等公園用地及公兼滯 11 用地，應經遺址審議委員會或文化資產主管機關之同意，始得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法作多目標使用。				點次調整。
八、建築退縮規定： 本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築規定原則如下：(圖 7-1) (一)住宅區依第五點所留設之前院中，臨建築線部分應留設 4 公尺作為無遮簷人行道(詳圖 7-2)(修訂前)。建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計所設圍牆高度不得超過 2 公尺(不含大門及車道入口)，				七、建築退縮規定： 本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築規定原則如下：(圖 7-1) (一)住宅區依第四點所留設之前院中，臨建築線部分應留設 4 公尺作為無遮簷人行道(詳圖 7-2)(修訂後)。建築物如有設置圍牆之必要者， <u>除分戶圍牆以外</u> ，其圍牆應採鏤空設計，所設圍牆高度不得超過 2 公尺(不				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及鏤空圍牆型式參考圖。 3.基地地形特

原條文	修訂後條文	說明
其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，其視覺穿透率不得低於 40%。 (二)學校用地面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理： 1.應有一側退縮至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。 2.其他臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。 (三)其他公共設施用地面臨計畫道路及園道部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。 (四)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。	含大門及車道入口)，其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，其視覺穿透率不得低於 40%。 (二)學校用地面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理： 1.應有一側退縮至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。 2.其他臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。 (三)其他公共設施用地面臨計畫道路及園道部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。 (四) (刪除)	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)款規定。
九、為鼓勵建築基地之整體建築使用、設置公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外)及實施綠美化，訂定下列獎勵措施： (一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10%為限。 1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。 (二)為鼓勵小建築基地整體開發建築，建築基地如達下列整體開發建築基	八、為鼓勵建築基地之整體建築使用、設置公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外)及實施綠美化，訂定下列獎勵措施： (一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10%為限。 1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。 (二)為鼓勵小建築基地整體開發建築，建築基地如達下列整體開發建築基	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、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.建築容積增加上限依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 47 條規定辦理，免再重複訂定。 4.配合組織名

原條文	修訂後條文	說明																
地規模者，得依下列規定增加興建樓地板面積：	地規模者，得依下列規定增加興建樓地板面積：	稱酌修。																
<table><tr><th>整體開發建築基地規模</th><th>增加興建樓地板面積</th></tr><tr><td>3,000 平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×10%</td></tr><tr><td>4,000 平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×15%</td></tr><tr><td>完整街廓 整體開發</td><td>基地面積×基準容積率×20%</td></tr></table>	整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積	3,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%	4,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%	完整街廓 整體開發	基地面積×基準容積率×20%	<table><tr><th>整體開發建築基地規模</th><th>增加興建樓地板面積</th></tr><tr><td>3,000 平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×10%</td></tr><tr><td>4,000 平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×15%</td></tr><tr><td>完整街廓 整體開發</td><td>基地面積×基準容積率×20%</td></tr></table>	整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積	3,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%	4,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%	完整街廓 整體開發	基地面積×基準容積率×20%	
整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積																	
3,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%																	
4,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%																	
完整街廓 整體開發	基地面積×基準容積率×20%																	
整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積																	
3,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%																	
4,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%																	
完整街廓 整體開發	基地面積×基準容積率×20%																	
備註：「完整街廓」之定義係指街廓內之最小基地面積應超過 4,000 平方公尺，並符合下列規定之一者：(一)指四周均為都市計畫道路圍成之都市計畫範圍土地，但其內有非都市發展用地，為非完整街廓。(二)街廓內有公共設施用地者，其建築基地面臨計畫道路部分，不得小於該建築基地周長之三分之二。	備註：「完整街廓」之定義係指街廓內之最小基地面積應超過 4,000 平方公尺，並符合下列規定之一者：(一)指四周均為都市計畫道路圍成之都市計畫範圍土地，但其內有非都市發展用地，為非完整街廓。(二)街廓內有公共設施用地者，其建築基地面臨計畫道路部分，不得小於該建築基地周長之三分之二。																	
(三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起，於三年以內申請建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之 20% 為限。整體開發建築基地規模達獎勵之規定，依公寓大廈管理條例規定以共管式開發方式辦理。 備註：有關申請建造執照，應於獎勵期限內提出申請建造執照，並於獎勵期限滿後 7 個月內領得建造執照，且需於建照期限內建造完成，否則視同不符獎勵規定。	(三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起，於三年以內申請建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之 20% 為限。整體開發建築基地規模達獎勵之規定，依公寓大廈管理條例規定以共管式開發方式辦理。 備註：有關申請建造執照，應於獎勵期限內提出申請建造執照，並於獎勵期限滿後 7 個月內領得建造執照，且需於建照期限內建造完成，否則視同不符獎勵規定。																	
(四)為維護本計畫地區之都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之公有土地，目的事業主管機關應主動實施綠、美化。而預期三年內不開發建築，面積超過 330 平方公尺(100 坪)之私有土地，得由土地所有權人向本府建設處景觀工程科提出綠、美化計畫，經審查通過並實施至建築施工前，於開發建築時得酌予獎勵容積率。惟開發建築前須由本府都市設計審議委員會依其綠、美化成本等各項因素進行審查，且申請面積超過 3,000 平方公尺者，另須提出交通影響評估，以決定其獎勵之容積率。 前項獎勵之容積率最高不得超過	(四)為維護本計畫地區之都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之公有土地，目的事業主管機關應主動實施綠、美化。而預期三年內不開發建築，面積超過 330 平方公尺(100 坪)之私有土地，得由土地所有權人向本府建設局景觀工程科提出綠、美化計畫，經審查通過並實施至建築施工前，於開發建築時得酌予獎勵容積率。惟開發建築前須由本府都市設計審議委員會依其綠、美化成本等各項因素進行審查，且申請面積超過 3,000 平方公尺者，另須提出交通影響評估，以決定其獎勵之容積率。 前項獎勵之容積率最高不得超過																	

原條文	修訂後條文	說明
5%，且經本府核發都市設計審定書後，應於六個月內申請建築執照，未依期限提出申請建築執照，撤銷其容積獎勵。 (五)街角開放空間獎勵措施：下列路口街角住宅區基地面積 1,000 平方公尺以上，於街角設置任一邊最小寬度 8 公尺以上(不含騎樓或人行道部分)無頂蓋廣場式開放空間，留設之最小面積為 100 平方公尺以上，未設置圍籬且供公眾使用者，得增加興建樓地板面積以不超過依本項留設之街角開放空間面積乘以基準容積率之 60%為限，所留設之街角開放空間得作為法定空地計算： 1.30M-30(三民西路)與 25M-22(大墩南路)交叉路口。 2.30M-30(三民西路)與 40M-3(文心南路)交叉路口。 3.30M-30(三民西路)與 20M-115 交叉路口。 4.30M-30(三民西路)與 25M-28 交叉路口。 (六)為配合未來各項都市開發建設工作之進行，如興建捷運站、大型整體開發案等，得視實際需要酌予獎勵增加容積強度，其詳細辦法由市府另訂之。 (七)前述第(二)、(三)、(四)款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之 40% (有關建築總獎勵容積率自 104 年 7 月 1 日起依都市計畫法臺中市施行自治條例規定辦理。)	5%，且經本府核發都市設計審定書後，應於六個月內申請建築執照，未依期限提出申請建築執照，撤銷其容積獎勵。 (五)街角開放空間獎勵措施：下列路口街角住宅區基地面積 1,000 平方公尺以上，於街角設置任一邊最小寬度 8 公尺以上(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項留設之街角開放空間面積乘以基準容積率之 60%為限，所留設之街角開放空間得作為法定空地計算，但不得與其他相關獎勵重複計算： 1.30M-30(三民西路)與 25M-22(大墩南路)交叉路口。 2.30M-30(三民西路)與 40M-3(文心南路)交叉路口。 3.30M-30(三民西路)與 20M-115 交叉路口。 4.30M-30(三民西路)與 25M-28 交叉路口。 (六)為配合未來各項都市開發建設工作之進行，如興建捷運站、大型整體開發案等，得視實際需要酌予獎勵增加容積強度，其詳細辦法由市府另訂之。 (七)(刪除)	
十、綠 60 及細綠 3 用地得兼供道路及建築基地車輛出入通行使用。	九、綠 60 及細綠 3 用地得兼供道路及建築基地車輛出入通行使用。	點次調整。
十一、斜屋頂規定： 本計畫區建築物高度在 15 公尺或 4 層樓以下者，原則上應設置斜屋頂，其斜屋頂面積不得小於建築水平投影面積的二分之一。惟若建築基地面積超過 6,000 平方公尺有其他景觀考量者，得經臺中市政府都市設計審議委員會許可者不受此限。	十、斜屋頂規定： 本計畫區建築物高度在 15 公尺或 4 層樓以下者，原則上應設置斜屋頂，其斜屋頂面積不得小於建築水平投影面積的二分之一。惟若建築基地面積超過 6,000 平方公尺有其他景觀考量或建築物實施屋頂綠化者，得經臺中市政府都市設計審議委員會許可者不受此限。	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。

原條文	修訂後條文	說明																													
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)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，其建築樓地板面積每 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，其建築樓地板面積每 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。但停車空間以汽車坡道集中留設於地下室，且停車數量在前開設置標準兩倍以內留設者，其樓地板面積得不計入容積計算。 (二)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理，且應至少劃設與法定汽車停車位數相同之機車(或自行車)停車位。 (三)依前述規定計算，屬建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築用途者，其應留設之汽車停車位在 5 輛(含)以下及既有建物無法增設者，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)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 平方公尺核計不計入容積計算。 (五)「機關用地(細機 3)」應增設 60%之法定停車位、「社教機構用地(社教 9、10)」應增設 20%之法定停車位，而前述增設之停車位係供不特定之公眾使用，除不計入容積計算外，其所需經費得由「臺中市公有停車場基金」補助支應。而供公眾使用之停車空間得併同公共建築整體規劃興建，興建完成後亦得由交通主管機關管理維護。 (六)社教 9、社教 10 及公 163、公 164、	十一、停車空間 本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定： (一)建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，其建築樓地板面積 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；第二類建築物用途，其建築樓地板面積 225 平方公尺以下須設置 1 輛汽車停車位，超過部分每 150 平方公尺設置 1 輛汽車停車位，其零數應再設置 1 輛，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(m²)</th><th colspan="2">停車位(輛)</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≤150</td><td>1</td><td>1</td></tr><tr><td>150<FA≤250</td><td>2</td><td>2</td></tr><tr><td>250<FA≤350</td><td>3</td><td>3</td></tr><tr><td>FA>350</td><td>1+(FA-150)/100</td><td>1+(FA-150)/100</td></tr><tr><td rowspan="4">第二類</td><td>0<FA≤225</td><td>1</td><td rowspan="4">每戶設置 1 輛為原則</td></tr><tr><td>225<FA≤375</td><td>2</td></tr><tr><td>375<FA≤525</td><td>3</td></tr><tr><td>FA>525</td><td>1+(FA-225)/150</td></tr></table> 註 1：表列總樓地板面積(FA)，依據建築技術規則第 59 條附表說明一計算之。 註 2：同一幢建築物內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之，唯其免設部分應擇一適用。 (二)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理，且應至少劃設與法定汽車停車位數相同之機車(或自行車)停車位。 (三)(刪除) (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)機關用地(細機 3)」應增設 60%之法定停車位、「社教機構用地(社教 9、10)」應增設 20%之法定停車位，而前述增設之停車位係供不特定之公眾使用，除不計入容積計算外，其所需經費得由「臺中市公有停車場基金」補助支應。而供公眾使用之停車空間得併同公共建築整體規劃興建，興建完成後亦得由	建築物用途	總樓地板面積 FA(m ²)	停車位(輛)		汽車	機車 (或自行車)	第一類	0<FA≤150	1	1	150<FA≤250	2	2	250<FA≤350	3	3	FA>350	1+(FA-150)/100	1+(FA-150)/100	第二類	0<FA≤225	1	每戶設置 1 輛為原則	225<FA≤375	2	375<FA≤525	3	FA>525	1+(FA-225)/150	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.原條文第(一)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.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。 6.機車或自行車停車位得免計入容積樓地板面積依「都市計
建築物用途	總樓地板面積 FA(m ²)			停車位(輛)																											
		汽車	機車 (或自行車)																												
第一類	0<FA≤150	1	1																												
	150<FA≤250	2	2																												
	250<FA≤350	3	3																												
	FA>350	1+(FA-150)/100	1+(FA-150)/100																												
第二類	0<FA≤225	1	每戶設置 1 輛為原則																												
	225<FA≤375	2																													
	375<FA≤525	3																													
	FA>525	1+(FA-225)/150																													

原條文	修訂後條文	說明
公兼滯 11 用地得合併檢討停車位數量後集中留設。 (七)為引導大眾運輸導向發展，位於捷運或鐵路各車站出入口半徑 200 公尺範圍內之建築基地經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過後得減少小汽車停車位之提供或設置，將該空間改作為供公眾使用之機車及自行車停車位之用，倘經都市設計審議委員會審議後得調整機車及汽車車位數量，並設置獨立出入口由申請者負責管理維護。 (八)基地條件特殊、設置社會住宅或屬宿舍類型者，經都市設計審議通過後，得改以繳納代金、停車空間全以汽車或機車(自行車)停車空間計算，或由前開會議決議內容替代之，並加註於建造及使用執照中。	交通主管機關管理維護。 (五)社教 9、社教 10 及公 163、公 164、公兼滯 11 用地得合併檢討停車位數量後集中留設。 (六)為引導大眾運輸導向發展，位於捷運或鐵路各車站出入口半徑 200 公尺範圍內之建築基地經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過後得減少小汽車停車位之提供或設置，將該空間改作為供公眾使用之機車及自行車停車位之用，倘經都市設計審議委員會審議後得調整機車及汽車車位數量，並設置獨立出入口由申請者負責管理維護。 (七)基地條件特殊、設置社會住宅或屬宿舍類型者，經都市設計審議通過後，得改以繳納代金、停車空間全以汽車或機車(自行車)停車空間計算，或由前開會議決議內容替代之，並加註於建造及使用執照中。	畫法臺中市施行自治條例第 50 條第一項第三款規定辦理，爰刪除原條文第(四)款後段規定。
十三、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錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。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。
十四、本計畫區設置廣告招牌應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」規定辦理。	(刪除)	招牌廣告物依專法管制，故予以刪除。
十五、本計畫區內應提送都市設計審議範圍： (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。 (二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型	(刪除)	依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第六點規定辦理，爰刪除本條文。

原條文	修訂後條文	說明																																																												
醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。 (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。 (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。 (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。																																																														
十六、離街裝卸場 (一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場： <table><tr><th>建築物用途</th><th>使用樓地板面積 FA(m²)</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="11">建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計算後(零數均應計入)予以累加合併規劃。</td></tr><tr><td>2,000 ≤ FA < 10,000</td><td>1</td></tr><tr><td>10,000 ≤ FA < 20,000</td><td>2</td></tr><tr><td>FA ≥ 20,000</td><td>3 + (FA - 20,000) / 20,000</td></tr><tr><td rowspan="4">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> (二)裝卸空間標準：	建築物用途	使用樓地板面積 FA(m ²)	裝卸車位數(部)	備註	公共設施、辦公事務業、旅社	FA < 2,000	免設	建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計算後(零數均應計入)予以累加合併規劃。	2,000 ≤ FA < 10,000	1	10,000 ≤ FA < 20,000	2	FA ≥ 20,000	3 + (FA - 20,000) / 20,000	零售商業、服務業	FA < 1,000	免設	1,000 ≤ FA < 4,000	1	4,000 ≤ FA < 6,000	2	FA ≥ 6,000	3 + (FA - 6,000) / 6,000	娛樂業	FA < 1,000	免設	1,000 ≤ FA < 10,000	1	FA ≥ 10,000	2 + (FA - 10,000) / 10,000	十二、離街裝卸場 (一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場： <table><tr><th>建築物用途</th><th>使用樓地板面積 FA(m²)</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="11">建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計算後(零數均應計入)予以累加合併規劃。</td></tr><tr><td>2,000 ≤ FA < 10,000</td><td>1</td></tr><tr><td>10,000 ≤ FA < 20,000</td><td>2</td></tr><tr><td>FA ≥ 20,000</td><td>3 + (FA - 20,000) / 20,000</td></tr><tr><td rowspan="4">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> (二)裝卸空間標準：	建築物用途	使用樓地板面積 FA(m ²)	裝卸車位數(部)	備註	公共設施、辦公事務業、旅社	FA < 2,000	免設	建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計算後(零數均應計入)予以累加合併規劃。	2,000 ≤ FA < 10,000	1	10,000 ≤ FA < 20,000	2	FA ≥ 20,000	3 + (FA - 20,000) / 20,000	零售商業、服務業	FA < 1,000	免設	1,000 ≤ FA < 4,000	1	4,000 ≤ FA < 6,000	2	FA ≥ 6,000	3 + (FA - 6,000) / 6,000	娛樂業	FA < 1,000	免設	1,000 ≤ FA < 10,000	1	FA ≥ 10,000	2 + (FA - 10,000) / 10,000	點次調整。
建築物用途	使用樓地板面積 FA(m ²)	裝卸車位數(部)	備註																																																											
公共設施、辦公事務業、旅社	FA < 2,000	免設	建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計算後(零數均應計入)予以累加合併規劃。																																																											
	2,000 ≤ FA < 10,000	1																																																												
	10,000 ≤ FA < 20,000	2																																																												
	FA ≥ 20,000	3 + (FA - 20,000) / 20,000																																																												
零售商業、服務業	FA < 1,000	免設																																																												
	1,000 ≤ FA < 4,000	1																																																												
	4,000 ≤ FA < 6,000	2																																																												
	FA ≥ 6,000	3 + (FA - 6,000) / 6,000																																																												
娛樂業	FA < 1,000	免設																																																												
	1,000 ≤ FA < 10,000	1																																																												
	FA ≥ 10,000	2 + (FA - 10,000) / 10,000																																																												
建築物用途	使用樓地板面積 FA(m ²)	裝卸車位數(部)	備註																																																											
公共設施、辦公事務業、旅社	FA < 2,000	免設	建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計算後(零數均應計入)予以累加合併規劃。																																																											
	2,000 ≤ FA < 10,000	1																																																												
	10,000 ≤ FA < 20,000	2																																																												
	FA ≥ 20,000	3 + (FA - 20,000) / 20,000																																																												
零售商業、服務業	FA < 1,000	免設																																																												
	1,000 ≤ FA < 4,000	1																																																												
	4,000 ≤ FA < 6,000	2																																																												
	FA ≥ 6,000	3 + (FA - 6,000) / 6,000																																																												
娛樂業	FA < 1,000	免設																																																												
	1,000 ≤ FA < 10,000	1																																																												
	FA ≥ 10,000	2 + (FA - 10,000) / 10,000																																																												

原條文				修訂後條文				說明
1.最小裝卸空間尺度：				1.最小裝卸空間尺度：				
種類	長度 (公尺)	寬度 (公尺)	淨高 (公尺)	種類	長度 (公尺)	寬度 (公尺)	淨高 (公尺)	
小貨車	6.0	2.5	2.7	小貨車	6.0	2.5	2.7	
大貨車	13.0	4.0	4.2	大貨車	13.0	4.0	4.2	
備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。				備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。				
2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平臺等空間。				2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平臺等空間。				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。
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。				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。				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。				5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。				
十七、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：				(刪除)				
(一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。								
(二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。								
(三)經全部土地所有權人同意。								
(四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。								
(五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。								
十八、為減緩建築開發對舊南屯溪文化				十三、為減緩建築開發對舊南屯溪文化				點次調整。

原條文	修訂後條文	說明
景觀之視覺衝擊，臨接公 163、公 165 公園用地之住 1-1 建築基地管制如下(詳圖 7-3、圖 7-4)： (一)臨接公園用地一側之基地境界線應至少退縮 4 公尺以上建築，其中臨公園用地之 2 公尺部分應設置無遮簷人行道，不得設置圍牆，得由市地重劃工程先行施作簡易路面供人行通行，並納入公園用地整體規劃設計；其餘 2 公尺部分應妥予綠化。退縮部分得計入法定空地。但不得開挖地下室。因基地條件限制，地下開挖部分經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。 (二)臨接公園用地之建築基地，其後院如有設置圍牆之需要，圍牆高度不得大於 2 公尺。 (三)建築基地臨接公園用地進深 7 公尺範圍內，其建築物高度應不大於 2 層樓或 7 公尺。	景觀之視覺衝擊，臨接公 163、公 165 公園用地之住 1-1 建築基地管制如下(詳圖 7-3、圖 7-4)： (一)臨接公園用地一側之基地境界線應至少退縮 4 公尺以上建築，其中臨公園用地之 2 公尺部分應設置無遮簷人行道，不得設置圍牆，得由市地重劃工程先行施作簡易路面供人行通行，並納入公園用地整體規劃設計；其餘 2 公尺部分應妥予綠化。退縮部分得計入法定空地。但不得開挖地下室。因基地條件限制，地下開挖部分經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。 (二)臨接公園用地之建築基地，其後院如有設置圍牆之需要，圍牆高度不得大於 2 公尺。 (三)建築基地臨接公園用地進深 7 公尺範圍內，其建築物高度應不大於 2 層樓或 7 公尺。	
十九、文中小用地得配合排水系統設置滯洪池設施，必要時得採地下化方式設計。	十四、文中小用地得配合排水系統設置滯洪池設施，必要時得採地下化方式設計。	點次調整。
二十、本計畫區經列管受保護樹木所定著之公共設施用地申請建築開發或景觀營造時，除須依「臺中市樹木保護自治條例」規定辦理外，應盡可能維護保留原有老樹，並配合其位置整體規劃設計基地開放空間。	十五、本計畫區經列管受保護樹木所定著之公共設施用地申請建築開發或景觀營造時，除須依「臺中市樹木保護自治條例」規定辦理外，應盡可能維護保留原有老樹，並配合其位置整體規劃設計基地開放空間。	點次調整。
二十一、為保存文化資產，建築基地之開發應依下列規定辦理： (一)麻糍埔「指定遺址」範圍內(詳圖 7-5)，應依據「文化資產保存法」、「遺址監管保護辦法」及「遺址發掘資格條件審查辦法」之相關規定進行管理維護。 (二)位於「列冊遺址」公告範圍者(詳圖 7-5)，工程施作前應依「文化資產保存法」、「遺址監管保護辦法」及「遺址發掘資格條件審查辦法」之相關規定辦理。 (三)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	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)麻糍埔「指定遺址」範圍內(詳圖 7-5)，應依據「文化資產保存法」、「遺址監管保護辦法」及「遺址發掘資格條件審查辦法」之相關規定進行管理維護。 (二)位於「列冊遺址」公告範圍者(詳圖 7-5)，工程施作前應依「文化資產保存法」、「遺址監管保護辦法」及「遺址發掘資格條件審查辦法」之相關規定辦理。 (三)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	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。

原條文	修訂後條文	說明
管保護辦法」之相關規定辦理；其因而造成工期延誤之時間<u>得不計入建造執照之申請期限</u>。 (四)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或公益性設施；或移至經臺中市文化資產主管機關指定之地點保存。 (五)屬於公告指定(含列冊)遺址範圍土地，於申請建造執照前應取得文化資產主管機關同意文件，始得依建築相關法令審查後發照建築。	管保護辦法」之相關規定辦理；其因而造成工期延誤之時間，應依<u>規向目的事業主管機關申請展期</u>。 (四)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或公益性設施；或移至經臺中市文化資產主管機關指定之地點保存。 (五)屬於公告指定(含列冊)遺址範圍土地，於申請建造執照前應取得文化資產主管機關同意文件，始得依建築相關法令審查後發照建築。	

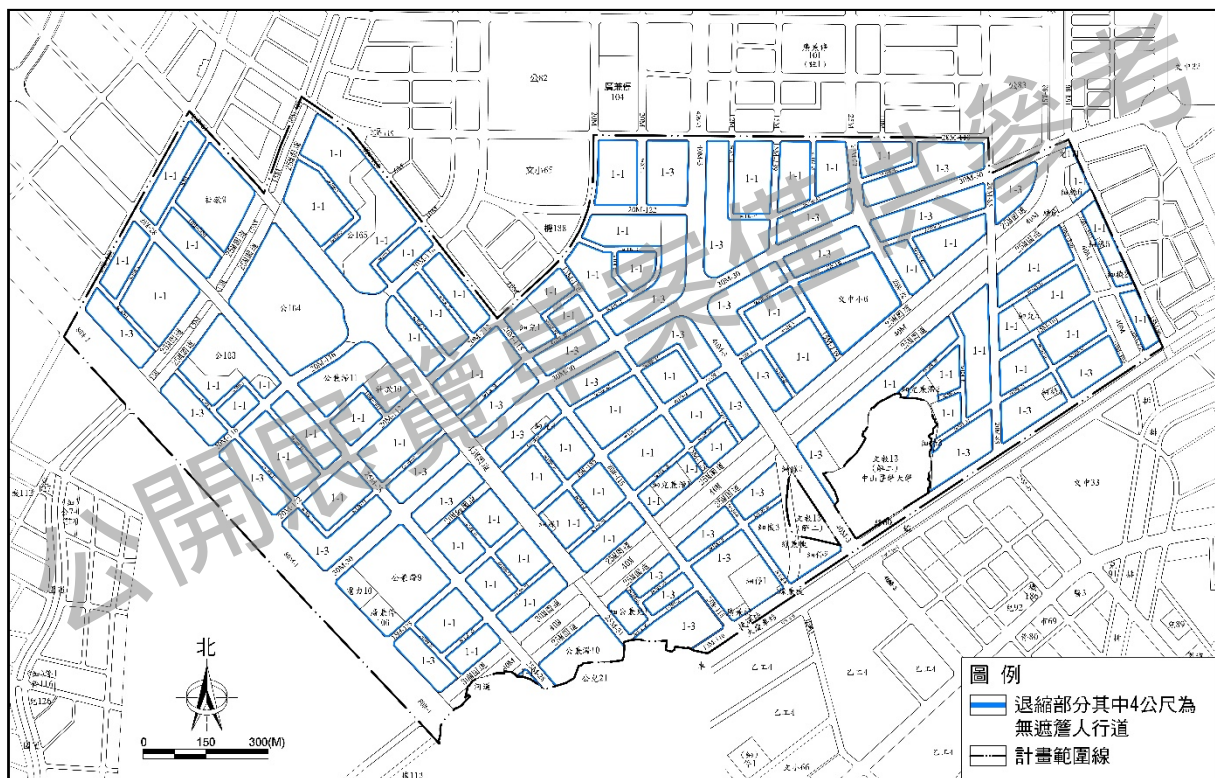


圖 7-1 留設無遮簷人行步道示意圖

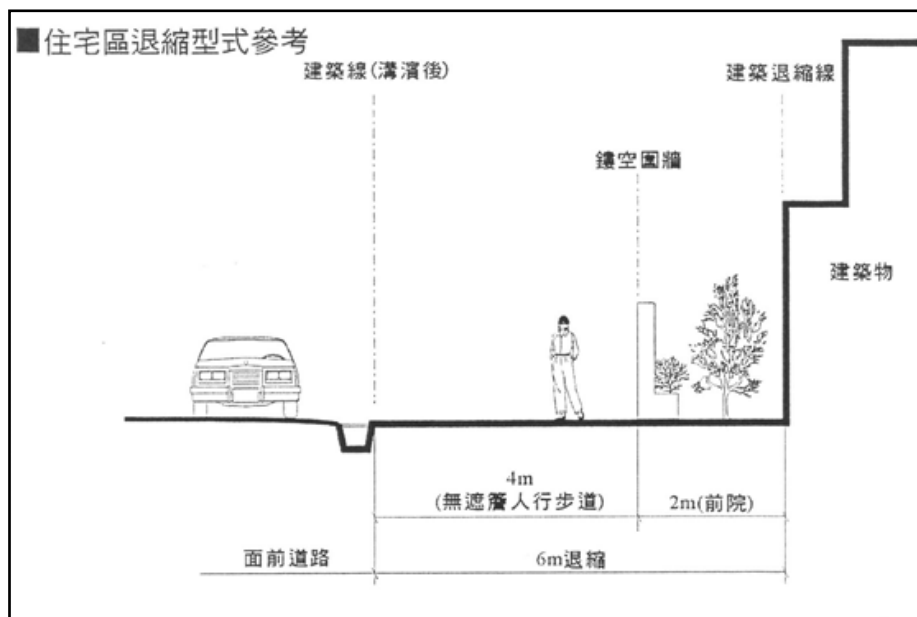


圖 7-2 住宅區建築物前院退縮示意參考圖(修訂前)

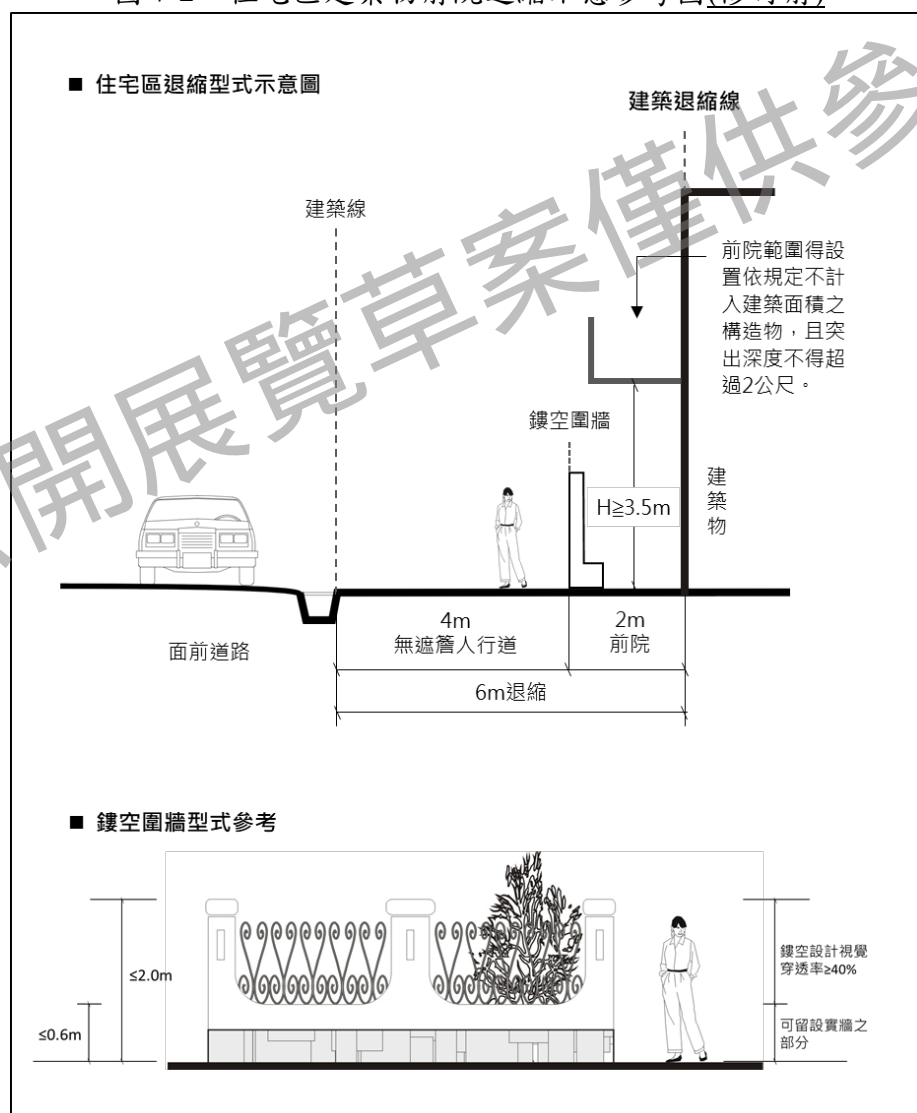


圖 7-2、住宅區建築物前院退縮建築示意圖(修訂後)

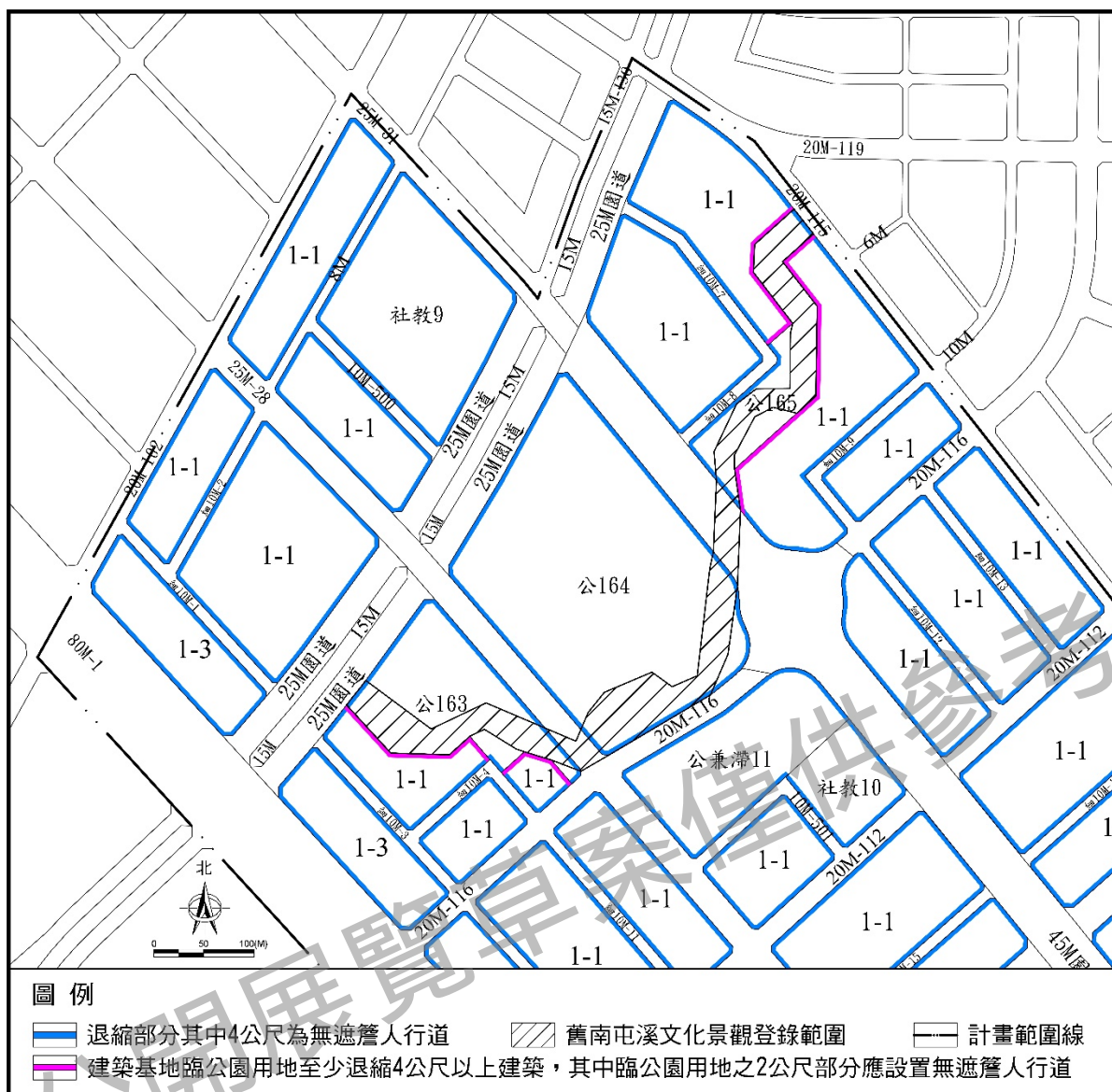


圖 7-3 舊南屯溪文化景觀範圍周邊無遮簷人行道留設範圍示意圖

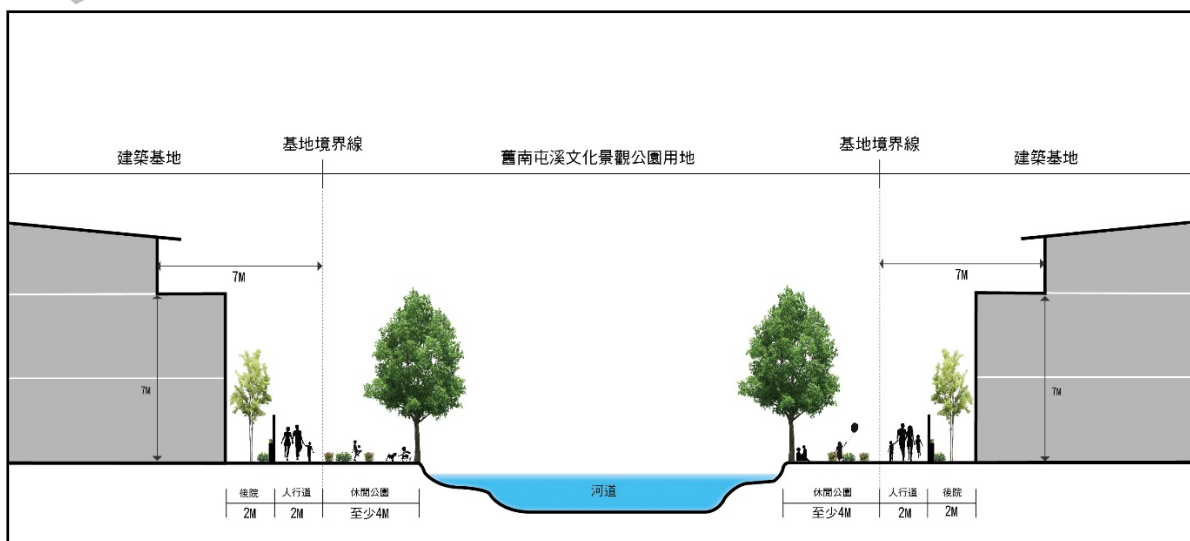


圖 7-4 舊南屯溪文化景觀範圍兩側建築基地帶狀式開放空間留設示意圖

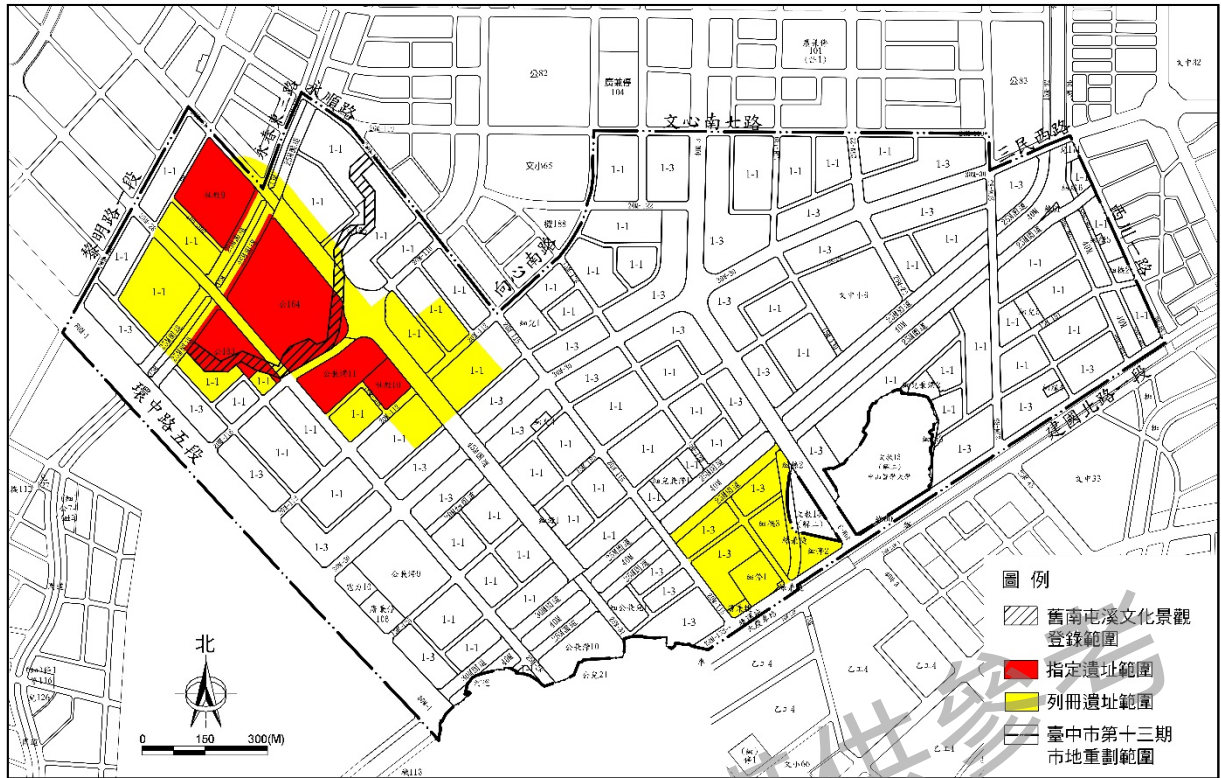


圖 7-5 遺址指定及列冊範圍示意圖

公開展覽草案僅供參考

1-48. 變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元八）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

計畫範圍為一南北狹長的區塊，北以 80 米環中路北側道路境界線為界，南以中平路道路中心線為界，東以中清路道路境界線西側及市 114 西側為界，西以水湳機場原址整體開發區為界，計畫範圍總面積約 90.01 公頃。

（二）計畫歷程

本計畫源於 75 年 2 月 22 日發布實施之臺中市都市計畫第一次通盤檢討案，由農業區變更為其他分區並劃為後期發展地區，因受優先發展地區開發進度影響，遲遲無法依附帶條件整體開發，嚴重影響該地區民眾之權益，遂於 93 年 6 月 15 日以府工都字第 0930091958 號函公告發布實施「變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分）」案，修正原附帶條件，將後期發展地區變更為整體開發地區，同時導入開發許可機制，訂定開發單元，開發方式及開發優先次序原則，並於主要計畫發布實施後，優先獎勵土地所有權人彙整開發意願，擬定細部計畫及自辦市地重劃。

本案即係依臺中市都市計畫主要計畫內容之指導，依附帶條件另擬細部計畫案，並於 97 年 9 月 8 日以府都計字第 0970205246 號函公告發布實施。本計畫於 104 年 7 月配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定修訂土地使用分區管制要點，嗣後，105 年發布實施之「變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元八）細部計畫（鑫新平段 111 地號第 1-1 種住宅區為機關用地）案」，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（整體開發地區單元八）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（整體開發地區單元八）細部計畫案	臺中市政府 97.9.8 府都計字第 0970205246 號
二	變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元八）細部計畫（配合市地重劃個案變更）案	臺中市政府 100.10.28 府授都計字第 10002016181 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（整體開發地區單元八）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（整體開發地區單元八）細部計畫（鑫新平段 111 地號第 1-1 種住宅區為機關用地）案	臺中市政府 105.9.14 府授都計字第 1050196327 號

(三) 變更內容及理由

臺中市都市計畫（整體開發地區單元八）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 <u>22</u> 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， <u>本要點未規定者，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。</u>	二、本計畫區內之建築及土地使用，應依「 <u>臺中市通案性土地使用分區管制事項表</u> 」（以下簡稱 <u>通案原則</u> ）（詳附表 1）」及本要點之規定管制，未規定 <u>事項</u> 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）連棟住宅：含三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。 （四）集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。 （五）基地線：建築基地之界線。 （六）前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。 （七）後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。 （八）側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。 （九）基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。 （十）基地寬度： 1. 平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。 2. 最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。	(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。

原條文	修訂後條文	說明
(十一)前院：沿前面基地線之庭院。 其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。 (十二)後院：沿後面基地線之庭院。 (十三)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。 (十四)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。(備註：有牆以牆中心為準，無牆以柱中心為準。) (十五)後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院水平距離。(備註：有牆以牆中心為準，無牆以柱中心為準。) (十六)側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。 (十七)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。 建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮、花臺等，得不受建築物高度比之限制。 建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。 (十八)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。		
四、本計畫劃設下列各種住宅區及商業區，其使用管制如下： (一)第一之一種住宅區：除限制工業、大型商場(店)、飲食店及殮葬服務業(含辦公室)之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。 (二)第五種商業區：依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。	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)第一之一種住宅區：除限制工業、大型商場(店)、飲食店及殮葬服務業(含辦公室)之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。 (二)第五種商業區：依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。	點次調整。

原條文				修訂後條文				說明
五、本計畫住宅區及商業區內之建築基地應符合下列各項規定：				四、本計畫住宅區及商業區內之建築基地應符合下列各項規定：				1.點次調整。 2.依要點發布日期敘明適用時間以茲明確。
項目	第一之一種住宅區	第五種商業區	備註	項目	第一之一種住宅區	第五種商業區	備註	
最高建蔽率(%)	50	60		最高建蔽率(%)	50	60		
最高容積率(%)	140	180		最高容積率(%)	140	180		
上限容積率(%)	250	360		上限容積率(%)	250	360		
最小基地面積(m²)	140	-		最小基地面積(m²)	140	-		
最高高度比	1.5	-		最高高度比	1.5	-		
前院深度(M)	6	5		前院深度(M)	6	5		
後院深度(M)	3	2	得兼作防火間隔	後院深度(M)	3	2	得兼作防火間隔	
基地最小面寬(M)	7	-		基地最小面寬(M)	7	-		
備註：				備註：				
1.住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。				1.住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。				
2.本計畫區內土地及建築物之使用，於本要點發佈前已取得建築執照者或於民國 62 年前合法建物，得原地原分配使用，未來新建、改建時得適用「臺中市畸零地使用自治條例」之規定辦理，且不受前表之最小基地面積、基地最小面寬等規定之限制。				2.本計畫區內土地及建築物之使用，於本要點發布前(民國 97 年 9 月 8 日)已取得建築執照者或於民國 62 年前合法建物，得原地原分配使用，未來新建、改建時得適用「臺中市畸零地使用自治條例」之規定辦理，且不受前表之最小基地面積、基地最小面寬等規定之限制。				
3.面臨中清路之住宅區，得依照都市計畫法臺中市施行自治條例第 20 條規定，申請為大型商場(店)及飲食店使用，不受本要點第四點第一項規定限制。				3.面臨中清路之住宅區，得依照都市計畫法臺中市施行自治條例第 20 條規定，申請為大型商場(店)及飲食店使用，不受本要點第三點第一項規定限制。				
4.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。				4.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。				
六、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表之規定：				五、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表之規定：				點次調整。
項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	
公園用地	15	45		公園用地	15	45		
電力用地	50	250		電力用地	50	250		
廣場兼停車場用地	10	20		廣場兼停車場用地	10	20		
機關用地	60	250		機關用地	60	250		
七、建築退縮規定 本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定原則				六、建築退縮規定 本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定原則				1.點次調整。 2.為避免建築管理認定之

原條文	修訂後條文	說明
如下：(如圖 6-1 留設無遮簷人行道示意圖) (一)住宅區及商業區依第五點所留設之前院中，住宅區臨建築線部分應留設 4 公尺作為無遮簷人行道；商業區臨建築線部分應留設 5 公尺作為無遮簷人行道。建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計(如圖 6-2、6-3)(修訂前)，所設之圍牆高度不得超過 2 公尺(不含大門及車道出入口)，其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%。 (二)機關用地臨建築線部分應留設 4 公尺作為無遮簷人行道，其餘公共設施用地面臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。 (三)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。	如下：(如圖 6-1 留設無遮簷人行道示意圖) (一)住宅區及商業區依第四點所留設之前院中，住宅區臨建築線部分應留設 4 公尺作為無遮簷人行道；商業區臨建築線部分應留設 5 公尺作為無遮簷人行道。建築物如有設置圍牆之必要者，<u>除分戶圍牆以外</u>，其圍牆應採鏤空設計(如圖 6-2、6-3)(修訂後)，所設之圍牆高度不得超過 2 公尺(不含大門及車道出入口)，其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%。 (二)機關用地臨建築線部分應留設 4 公尺作為無遮簷人行道，其餘公共設施用地面臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。 (三)(刪除)	疑義，爰修訂退縮型式參考圖及鏤空圍牆型式參考圖。 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(三)款規定。
八、為鼓勵建築基地之整體建築使用、設置公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外)及實施綠化，訂定下列獎勵措施： (一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10%為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關	七、為鼓勵建築基地之整體建築使用、設置公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外)及實施綠化，訂定下列獎勵措施： (一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10%為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關	1. 點次調整。 2. 建築容積獎勵超過 1.2 倍法定容積部分已逾適用期限，且建築容積增加上限依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 47 條規定辦理，免再重複訂定。 3. 配合組織名稱酌修。

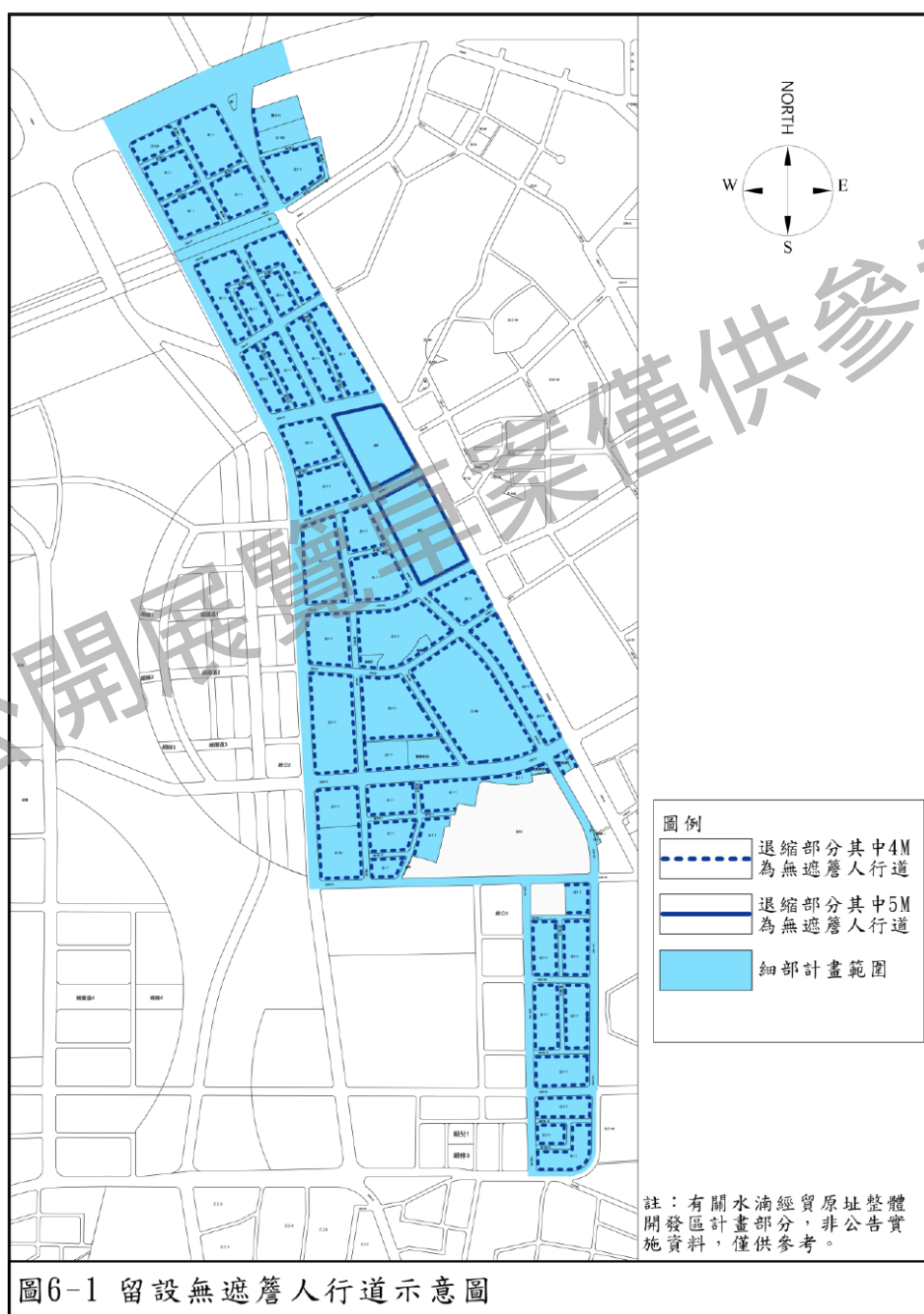
原條文	修訂後條文	說明																
核准者。 (二)為鼓勵小建築基地整體開發建築，建築基地如達下列整體開發建築基地規模者，得依下列規定增加興建樓地板面積： <table><tr><th>整體開發建築基地規模</th><th>增加興建樓地板面積</th></tr><tr><td>3,000 平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×10%</td></tr><tr><td>4,000 平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×15%</td></tr><tr><td>完整街廓整體開發</td><td>基地面積×基準容積率×20%</td></tr></table> 備註：「完整街廓」之定義係指街廓內之最小基地面積應超過 4,000 平方公尺，並符合下列規定之一者：(一)指四周均為都市計畫道路圍成之都市計畫範圍土地，但其內有非都市發展用地，為非完整街廓。(二)街廓內有公共設施用地者，其建築基地面臨計畫道路部分，不得小於該建築基地周長之三分之二。 (三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於三年內領得建造執照者及本要點發佈前已取得建築執照者或於民國 62 年前合法建物於五年內因新建、改建領得建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率 20%為限。 (四)為維護本計畫地區之都市景觀、環境衛生及公共安全，預期 3 年內不開發建築，面積超過 330 平方公尺(100 坪)之土地，得由土地所有權人向本府建設處景觀工程科提出綠、美化計畫，經審查通過並實施至建築施工前，於開發建築時得酌予獎勵容積率。惟開發建築前須由本府都市設計審議委員會依其綠、美化成本等各項因素進行審查，且申請面積超過 3,000 平方公尺者，另須提出交通影響評估，以決定其獎勵之容積率。 前項獎勵之容積率最高不得超過 5%，且經本府核發都市設計審定書後，應於 6 個月內申請建築執照，未依期限提出申請建築執照，撤銷其容積獎勵。	整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積	3,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%	4,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%	完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×20%	核准者。 (二)為鼓勵小建築基地整體開發建築，建築基地如達下列整體開發建築基地規模者，得依下列規定增加興建樓地板面積： <table><tr><th>整體開發建築基地規模</th><th>增加興建樓地板面積</th></tr><tr><td>3,000 平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×10%</td></tr><tr><td>4,000 平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×15%</td></tr><tr><td>完整街廓整體開發</td><td>基地面積×基準容積率×20%</td></tr></table> 備註：「完整街廓」之定義係指街廓內之最小基地面積應超過 4,000 平方公尺，並符合下列規定之一者：(一)指四周均為都市計畫道路圍成之都市計畫範圍土地，但其內有非都市發展用地，為非完整街廓。(二)街廓內有公共設施用地者，其建築基地面臨計畫道路部分，不得小於該建築基地周長之三分之二。 (三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於三年內領得建造執照者及本要點發布前已取得建築執照者或於民國 62 年前合法建物於五年內因新建、改建領得建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率 20%為限。 (四)為維護本計畫地區之都市景觀、環境衛生及公共安全，預期 3 年內不開發建築，面積超過 330 平方公尺(100 坪)之土地，得由土地所有權人向本府建設局景觀工程科提出綠、美化計畫，經審查通過並實施至建築施工前，於開發建築時得酌予獎勵容積率。惟開發建築前須由本府都市設計審議委員會依其綠、美化成本等各項因素進行審查，且申請面積超過 3,000 平方公尺者，另須提出交通影響評估，以決定其獎勵之容積率。 前項獎勵之容積率最高不得超過 5%，且經本府核發都市設計審定書後，應於 6 個月內申請建築執照，未依期限提出申請建築執照，撤銷其容積獎勵。	整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積	3,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%	4,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%	完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×20%	
整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積																	
3,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%																	
4,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%																	
完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×20%																	
整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積																	
3,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%																	
4,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%																	
完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×20%																	

原條文	修訂後條文	說明																					
(五)前述依第二、三、四款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之40%(有關建築總獎勵容積率自104年7月1日起依都市計畫法臺中市施行自治條例規定辦理。)	(五)(刪除)																						
九、停車空間 本計畫建築物附設停車空間設置標準依下列規定 (一)住宅區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每150平方公尺之樓地板面積，需設置1輛停車位計算，其餘數部分超過75平方公尺需增設1輛停車位；但停車空間以汽車坡道集中留設於地下室且停車數量在前開設置標準兩倍以內留設者，其樓地板面積得不計入容積計算。 (二)商業區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每100平方公尺，需設置1輛停車位，其餘數部分超過50平方公尺需增設1輛停車位。 (三)前二類以外之建築物，依建築技術規則設計施工編第59條規定辦理。	八、停車空間 本計畫建築物附設停車空間設置標準依下列規定 (一)住宅區建築物樓地板面積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。 (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。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th><th>總樓地板面積 FA(m²)</th><th>停車位(輛)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">住宅區</td><td>0<FA≤225</td><td>1</td></tr> <tr> <td>225<FA≤375</td><td>2</td></tr> <tr> <td>375<FA≤525</td><td>3</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>1</td></tr> <tr> <td>150<FA≤250</td><td>2</td></tr> <tr> <td>250<FA≤350</td><td>3</td></tr> <tr> <td>FA>350</td><td>1+(FA-150)/100</td></tr> </tbody> </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)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。	使用分區	總樓地板面積 FA(m ²)	停車位(輛)	住宅區	0<FA≤225	1	225<FA≤375	2	375<FA≤525	3	FA>525	1+(FA-225)/150	商業區	0<FA≤150	1	150<FA≤250	2	250<FA≤350	3	FA>350	1+(FA-150)/100	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(一)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。
使用分區	總樓地板面積 FA(m ²)	停車位(輛)																					
住宅區	0<FA≤225	1																					
	225<FA≤375	2																					
	375<FA≤525	3																					
	FA>525	1+(FA-225)/150																					
商業區	0<FA≤150	1																					
	150<FA≤250	2																					
	250<FA≤350	3																					
	FA>350	1+(FA-150)/100																					
十、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿64平方公尺應至少植喬木1棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少30公分、灌木應至少60公分、喬木應至少120公分。	(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。																					
十一、招牌廣告物 本計畫區內設置廣告招牌應依「臺	(刪除)	招牌廣告物依專法管制，故																					

原條文	修訂後條文	說明																																								
中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。		予以刪除。																																								
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，爰刪除本條文。																																								
十三、離街裝卸場 (一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：	九、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：	點次調整。																																								
<table><tr><th>建築物用途</th><th>使用樓地板面積 FA (㎡)</th><th>裝卸車位數 (部)</th><th>備註</th></tr><tr><td rowspan="4">公共設施、辦公事務業、旅社</td><td>FA < 2,000</td><td>免設</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</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>零售商</td><td>FA < 1,000</td><td>免設</td><td></td></tr></table>	建築物用途	使用樓地板面積 FA (㎡)	裝卸車位數 (部)	備註	公共設施、辦公事務業、旅社	FA < 2,000	免設	建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置	2,000 ≤ FA < 10,000	1	10,000 ≤ FA < 20,000	2	FA > 20,000	3 + (FA - 20,000) / 20,000	零售商	FA < 1,000	免設		<table><tr><th>建築物用途</th><th>使用樓地板面積 FA (㎡)</th><th>裝卸車位數 (部)</th><th>備註</th></tr><tr><td rowspan="4">公共設施、辦公事務業、旅社</td><td>FA < 2,000</td><td>免設</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</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>零售商業、服務</td><td>FA < 1,000</td><td>免設</td><td></td></tr><tr><td></td><td>1,000 ≤ FA</td><td>1</td><td></td></tr></table>	建築物用途	使用樓地板面積 FA (㎡)	裝卸車位數 (部)	備註	公共設施、辦公事務業、旅社	FA < 2,000	免設	建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別	2,000 ≤ FA < 10,000	1	10,000 ≤ FA < 20,000	2	FA > 20,000	3 + (FA - 20,000) / 20,000	零售商業、服務	FA < 1,000	免設			1,000 ≤ FA	1		
建築物用途	使用樓地板面積 FA (㎡)	裝卸車位數 (部)	備註																																							
公共設施、辦公事務業、旅社	FA < 2,000	免設	建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置																																							
	2,000 ≤ FA < 10,000	1																																								
	10,000 ≤ FA < 20,000	2																																								
	FA > 20,000	3 + (FA - 20,000) / 20,000																																								
零售商	FA < 1,000	免設																																								
建築物用途	使用樓地板面積 FA (㎡)	裝卸車位數 (部)	備註																																							
公共設施、辦公事務業、旅社	FA < 2,000	免設	建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別																																							
	2,000 ≤ FA < 10,000	1																																								
	10,000 ≤ FA < 20,000	2																																								
	FA > 20,000	3 + (FA - 20,000) / 20,000																																								
零售商業、服務	FA < 1,000	免設																																								
	1,000 ≤ FA	1																																								

原條文				修訂後條文				說明			
業、服務業	$1,000 \leq FA < 4,000$	1	標準分別計畫後（零數均應計入）予以累加合併規劃。	業	$< 4,000$		計畫後（零數均應計入）予以累加合併規劃。				
	$4,000 \leq FA < 6,000$	2			$4,000 \leq FA < 6,000$	2					
	$FA \geq 6,000$	$3 + (FA - 6,000) / 6,000$			$FA \geq 6,000$	$3 + (FA - 6,000) / 6,000$					
娛樂業	$FA < 1,000$	免設		娛樂業	$FA < 1,000$	免設					
	$1,000 \leq FA < 10,000$	1			$1,000 \leq FA < 10,000$	1					
	$FA \geq 10,000$	$2 + (FA - 10,000) / 10,000$			$FA \geq 10,000$	$2 + (FA - 10,000) / 10,000$					
(二)裝卸空間標準				(二)裝卸空間標準					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。		
1.最小裝卸空間尺度。				1.最小裝卸空間尺度。							
種類	長度 (公尺)	寬度 (公尺)	淨高 (公尺)	種類	長度 (公尺)	寬度 (公尺)	淨高 (公尺)				
小貨車	6.0	2.5	2.7	小貨車	6.0	2.5	2.7				
大貨車	13.0	4.0	4.2	大貨車	13.0	4.0	4.2				
備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。				備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。							
2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平臺等空間。				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.裝卸空間之出入車道距外圍二條計畫道路境界交叉點最少應有 15 公尺。				3.裝卸空間之出入車道距外圍二條計畫道路境界交叉點最少應有 15 公尺。							
4.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。				4.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。							
十四、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：				(刪除)							
(一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。											
(二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基											

原條文	修訂後條文	說明
地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。 (三)經全部土地所有權人同意。 (四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。 (五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。		



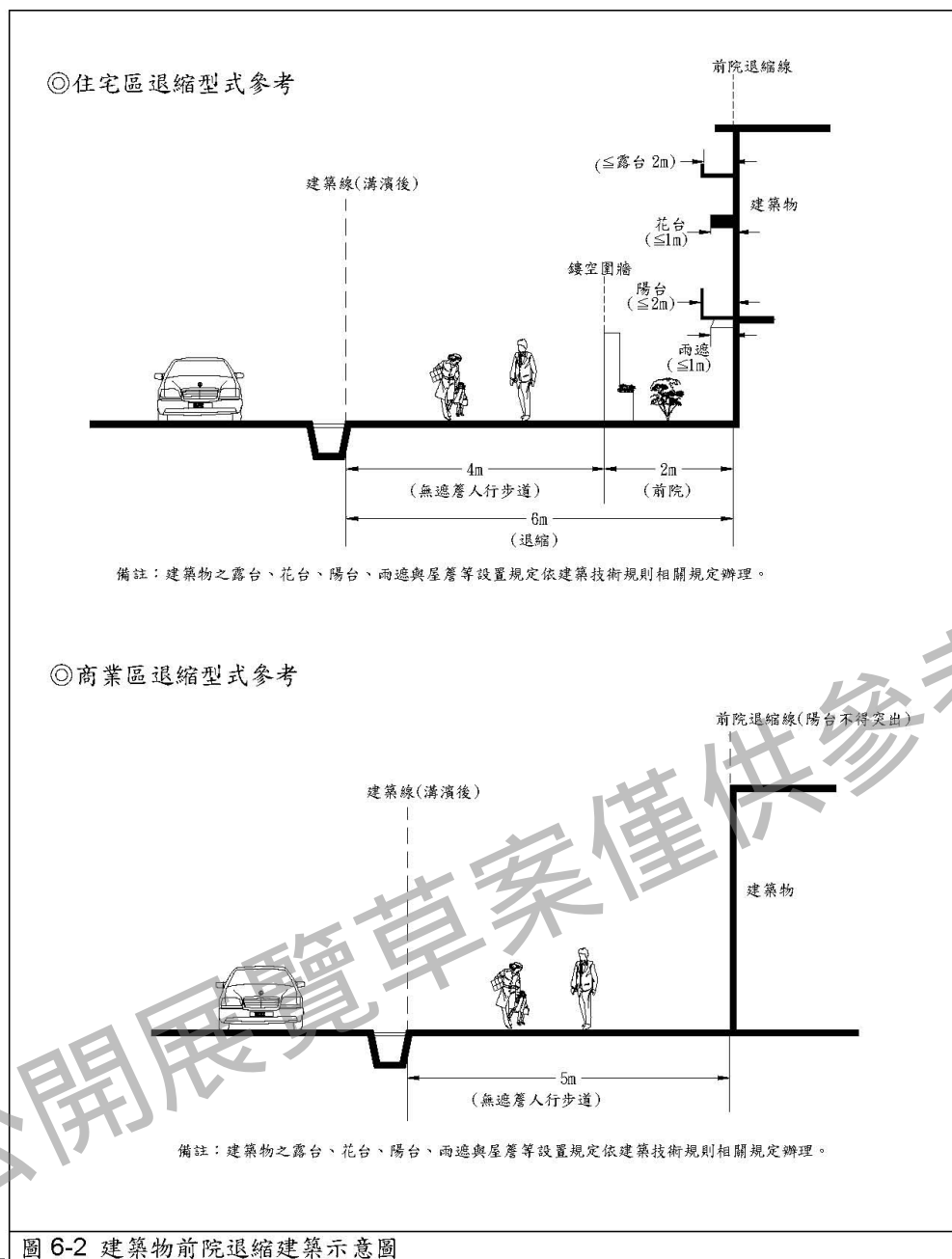


圖 6-2 建築物前院退縮建築示意圖

圖 6-2、住宅區建築物前院退縮建築示意圖(修訂前)

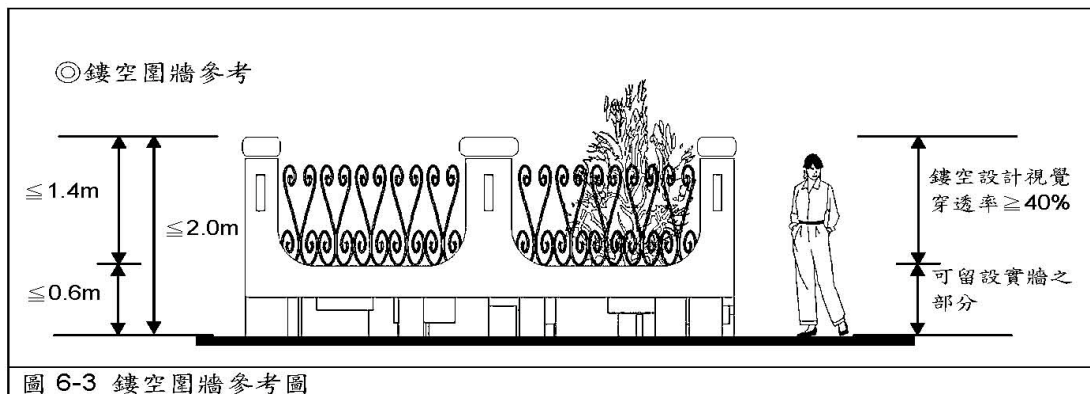


圖 6-3、住宅區建築物前院鑲空圍牆示意圖(修訂前)

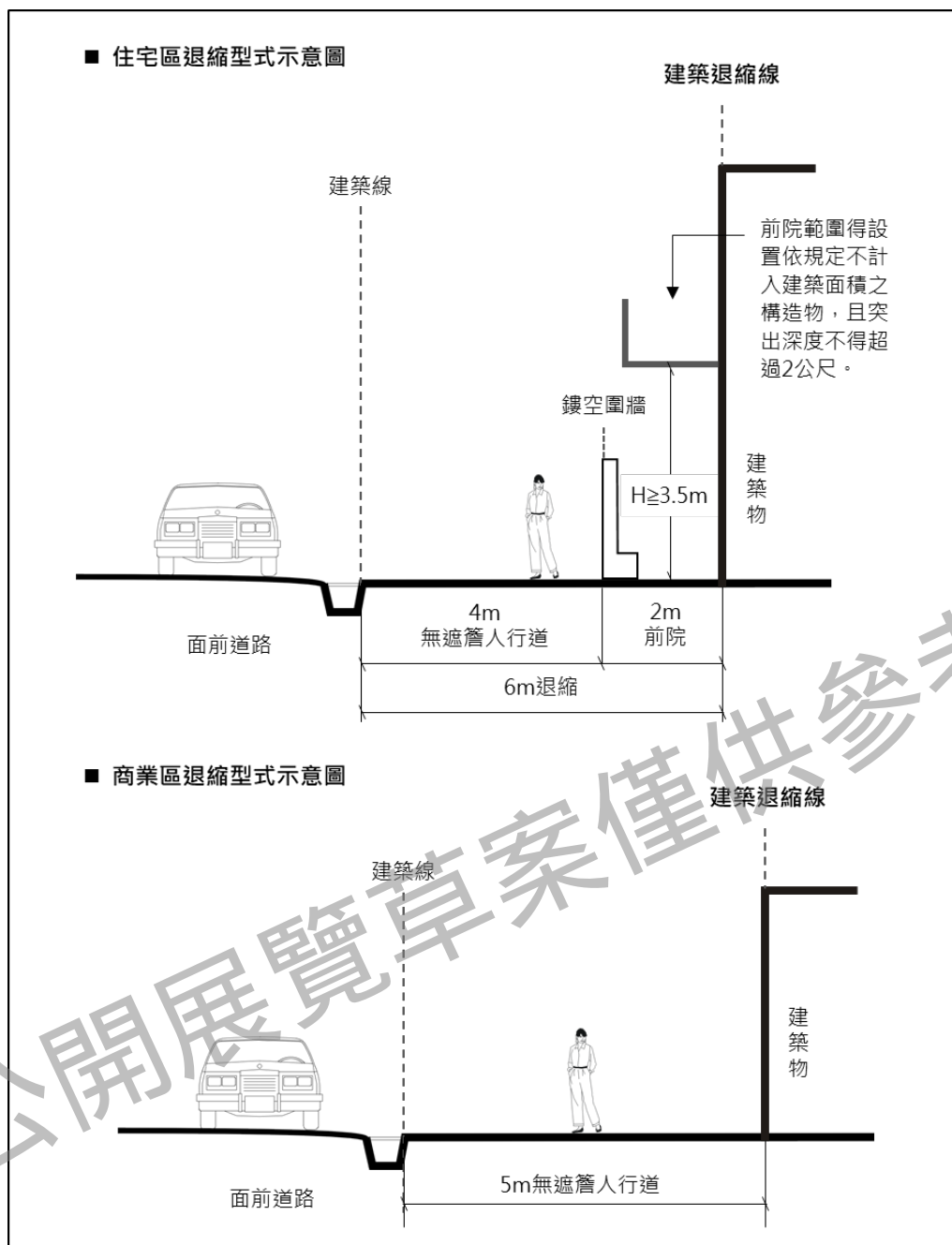


圖 6-2、建築物前院退縮建築示意圖(修訂後)

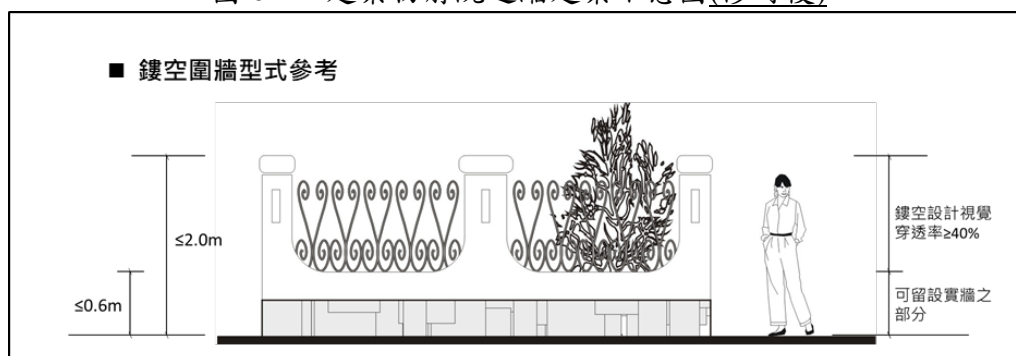


圖 6-3、住宅區建築物前院鏤空圍牆示意圖(修訂後)

1-49. 變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元九、十、十一）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

本計畫範圍北以 80 米環中路道路北側境界線為界、東以 30M-8~20M-29 道路境界線為界、南以梅川北街道路境界線、昌平東六路道路中心線、長生路道路中心線、停車場用地西南側、20M-38 道路境界線、12M-220（昌平路）道路中心線、豐樂北二路道路中心線、25M-9（崇德十路）道路中心線、30M-11（梅川東路）為界、西以市 114 北側為界，計畫範圍總面積約 403.52 公頃。

（二）計畫歷程

本計畫源於 75 年 2 月 22 日發布實施之臺中市都市計畫第一次通盤檢討案，由農業區變更為其他分區並劃為後期發展地區，因受優先發展地區開發進度影響，遲遲無法依附帶條件整體開發，嚴重影響該地區民眾之權益，遂於 93 年 6 月 15 日以府工都字第 0930091958 號函公告發布實施「變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分）」案，修正原附帶條件，將後期發展地區變更為整體開發地區，同時導入開發許可機制，訂定開發單元，開發方式及開發優先次序原則，並於主要計畫發布實施後，優先獎勵土地所有權人彙整開發意願，擬定細部計畫及自辦市地重劃。

本案即係依臺中市都市計畫主要計畫內容之指導，依附帶條件另擬細部計畫案，將原本三處單元整併為一細部計畫區，於 98 年 6 月 26 日以府都計字第 0980157643 號函公告發布實施「擬定臺中市都市計畫（整體開發地區單元九、十、十一）細部計畫案」。本計畫於 104 年 7 月配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定修訂土地使用分區管制要點，嗣後，105 年配合水湳菸樓歷史建築保存變更案、106 年配合第十四期市地重劃區範圍調整、108 年配合老樹修正園道用地及土地公廟保留變更案、109 年修訂學校用地土地使用分區管制要點及 113 年機關用地『機 15』變更為社會福利設施用地案，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（整體開發地區單元九、十、十一）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（整體開發地區單元九、十、十一）細部計畫案	臺中市政府 98.6.26 府都計字第 0980157643 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	變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元九、十、十一）細部計畫（配合土庫溪排水治理規劃及長生巷老芒果樹保留）案	臺中市政府 103.12.8 府授都計字第 10302404611 號
四	臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區	臺中市政府 104.7.22 府授都

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
	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（整體開發地區單元九、十、十一）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	計字第 1040156066 號
五	變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元九、十、十一）細部計畫（配合水湳於樓歷史建築保存）案	臺中市政府 105.11.14 府授都計字第 1050243215 號
六	變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元九、十、十一）細部計畫（配合第十四期市地重劃區範圍調整）案	臺中市政府 106.1.17 府授都計字第 10600035741 號
七	變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元九、十、十一）細部計畫（配合同平巷老樹修正園道用地及同平巷、同榮里、永和巷土地公廟保留）案	臺中市政府 108.5.1 府授都計字第 1080102672 號
八	變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元九、十、十一）細部計畫（修訂學校用地土地使用分區管制要點）案	臺中市政府 109.6.30 府授都計字第 1090149355 號
九	變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元九、十、十一）細部計畫（部分細公兼兒 8 用地為第 1-1 種住宅區）案	臺中市政府 112.6.19 府授都計字第 1120159543 號
十	變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元九、十、十一）細部計畫（機關用地『機 15』為社會福利設施用地）案	臺中市政府 113.2.26 府授都計字第 11300398251 號

（三）變更內容及理由

臺中市都市計畫（整體開發地區單元九、十、十一）細部計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	修訂後條文	說明
一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。	都市計畫法第 22 條規定細部計畫應表明事項包含土地使用分區管制，故予以修訂。
二、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制， <u>本要點未規定者，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。</u>	二、本計畫區內之建築及土地使用，應依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」（以下簡稱通案原則）（詳附表 1）」及本要點之規定管制，未規定事項適用其他有關法令之規定。	配合「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」之訂定，明定本計畫應適用通案性管制事項。
三、用語定義 (一)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。 (二)雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平行面基地相連之建築物。 (三)連棟住宅：含三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以	(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

原條文	修訂後條文	說明
牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。 (四)集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。 (五)基地線：建築基地之界線。 (六)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。 (七)後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿45度者，內角在45度以上時，以45度線為準。 (八)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。 (九)基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。 (十)基地寬度： 1.平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。 2.最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。 (十一)前院：沿前面基地線之庭院。其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。 (十二)後院：沿後面基地線之庭院。 (十三)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。 (十四)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。 (十五)後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離，但最小淨深度不得小於後院深度二分之一。 (十六)側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。 (十七)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。 建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮等，		文。

原條文						修訂後條文						說明	
得不受建築物高度比之限制。 建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。 (十八)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。													
四、本細部計畫區內住宅區及商業區之使用管制如下： (一)第 1 種住宅區：專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為 <u>幼稚園</u> 、 <u>托兒所</u> 使用。 (二)第 1-1 種住宅區：除限制禁止工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。但基地臨 80 米環中路且面積為 1,000 平方公尺以上，得依都市計畫法臺中市施行自治條例第 20 條規定作大型商場(店)及飲食店使用。 (三)第 1-D 種住宅區：專供寺廟使用。 (四)第 5 種商業區：依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。						三、本細部計畫區內住宅區及商業區之使用管制如下： (一)第 1 種住宅區：專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為 <u>幼兒園</u> 及 <u>托嬰中心</u> 使用。 (二)第 1-1 種住宅區：除限制禁止工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。但基地臨 80 米環中路且面積為 1,000 平方公尺以上，得依都市計畫法臺中市施行自治條例第 20 條規定作大型商場(店)及飲食店使用。 (三)第 1-D 種住宅區：專供寺廟使用。 (四)第 5 種商業區：依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。						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 1 種住宅區之容許使用項目。	
五、本計畫住宅區及商業區內之建築基地應符合下列各項規定：						四、本計畫住宅區及商業區內之建築基地應符合下列各項規定：						1.點次調整。 2.依要點發布日期敘明適用時間以茲明確。	
項目		住宅區			商業區	備註	項目		住宅區			商業區	備註
細分區	第 1 種住宅區	第 1-1 種住宅區	第 1-D 種住宅區	第 5 種商業區	細分區		第 1 種住宅區	第 1-1 種住宅區	第 1-D 種住宅區	第 5 種商業區			
最高建蔽率(%)	50	50	50	60		最高建蔽率(%)	50	50	50	60			
基準容積率(%)	140	140	100	180		基準容積率(%)	140	140	100	180			
上限容積率(%)	210	250	150	360		上限容積率(%)	210	250	150	360			
最小基地面積(m²)	140	140	-	-		最小基地面積(m²)	140	140	-	-			
最高高度比	1.5	1.5	1.5	-		最高高度比	1.5	1.5	1.5	-			
前院深度(M)	6	6	6	5		前院深度(M)	6	6	6	5			
後院深度(M)	3	3	-	2		後院深度(M)	3	3	-	2			
側院深度(M)	1.5	-	-	-	一宗基地得單側留設	側院深度(M)	1.5	-	-	-	一宗基地得單側留設		
基地最	7	-	-	-		基地最	7	-	-	-			

原條文						修訂後條文						說明
小面寬 (M)						小面寬 (M)						
註： 1.住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。 2.第 1-1 種住宅區內土地及建築物之使用，於本要點發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用。市地重劃後分配土地未符合最小基地寬度及深度之規定者，得依「臺中市畸零地使用自治條例」及「臺中市建築管理自治條例」之規定辦理，不受前表前院深度、後院深度、基地最小面寬、最小基地面積之限制。 3.第 1-D 種住宅區內建築物高度不得超過二層樓，簷高不得超過 7 公尺。 4.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。						註： 1.住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。 2.第 1-1 種住宅區內土地及建築物之使用，於本要點發布前(民國 98 年 6 月 26 日)已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用。市地重劃後分配土地未符合最小基地寬度及深度之規定者，得依「臺中市畸零地使用自治條例」及「臺中市建築管理自治條例」之規定辦理，不受前表前院深度、後院深度、基地最小面寬、最小基地面積之限制。 3.第 1-D 種住宅區內建築物高度不得超過二層樓，簷高不得超過 7 公尺。 4.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。						
六、本計畫區內各項公共設施用地之使用管制如下： (一)公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表規定：						五、本計畫區內各項公共設施用地之使用管制如下： (一)公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表規定：						1.點次調整。 2.整併 113 年「變更臺中市都市計畫(整體開發地區單元九、十、十一)細部計畫(機關用地『機 15』為社會福利設施用地)」相關管制規定內容，非為增訂規定。
項目		建蔽率 (%)	容積率 (%)		項目		建蔽率 (%)	容積率 (%)				
學校用地 (文中、文小、文中小)		50	200		學校用地 (文中、文小、文中小)		50	200				
文中小 6		50	280		文中小 6		50	280				
機關用地		50	250		機關用地		50	250				
公園用地		15	40		社會福利設施用地		50	400				
公園兼滯洪池用地		15	40		公園用地		15	40				
公園兼兒童遊樂場用地		15	40		公園兼滯洪池用地		15	40				
兒童遊樂場用地		15	40		公園兼兒童遊樂場用地		15	40				
廣場兼停車場用地		10	20		兒童遊樂場用地		15	40				
停車場用地		平面使用 :10	平面使用 :20		停車場用地		平面使用 :10	平面使用 :20				
		立體使用 :80	立體使用 :960				立體使用 :80	立體使用 :960				
(二)計畫區內文小、文中、文中小用地於尚未開闢或設校前，得准予作文教或體育設施使用。 (三)文中小 6 用地得依促進民間參與公共建設法相關規定辦理，其附屬事業得作為下列項目使用： 1.綜合零售業 2.餐飲業 3.電影片映演業 4.藝文業 5.休閒服務業						(二)計畫區內文小、文中、文中小用地於尚未開闢或設校前，得准予作文教或體育設施使用。 (三)文中小 6 用地得依促進民間參與公共建設法相關規定辦理，其附屬事業得作為下列項目使用： 1.綜合零售業 2.餐飲業 3.電影片映演業 4.藝文業						

原條文	修訂後條文	說明
6.運動服務業 7.觀光及旅遊服務業 8.會議及展覽服務業 9.其他經目的事業主管機關核定有助文教或體育發展所需之相關設施 變更臺中市都市計畫(整體開發地區單元九、十、十一)細部計畫(機關用地『機15』為社會福利設施用地)案(113.2.26) 一、社會福利設施用地之土地使用分區管制要點訂定如下： (一)建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 400%。 (二)社會福利設施用地得為下列之使用： 1.供社會住宅使用。 2.依住宅法第 33 條使用項目，保留一定空間供作社會福利服務、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園、青年創業空間、社區活動、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務或其他必要附屬設施之用。 (三)社會福利設施用地全部供作社會住宅及其必要附屬設施使用，該建築基地得增加建築容積至一點五倍法定容積，不適用其他容積獎勵規定。 二、本次個案變更未規定者，仍應依原細部計畫之土地使用分區管制要點規定辦理。	5.休閒服務業 6.運動服務業 7.觀光及旅遊服務業 8.會議及展覽服務業 9.其他經目的事業主管機關核定有助文教或體育發展所需之相關設施 (四)社會福利設施用地得為下列之使用： 1.供社會住宅使用。 2.依住宅法第 33 條使用項目，保留一定空間供作社會福利服務、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園、青年創業空間、社區活動、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務或其他必要附屬設施之用。 (五)社會福利設施用地全部供作社會住宅及其必要附屬設施使用，該建築基地得增加建築容積至 1.5 倍法定容積，不適用其他容積獎勵規定。	
七、建築退縮規定 本計畫區內土地使用分區及公共設施用地，面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，退縮建築規定如下(附圖一)(修訂前)： (一)住宅區： 1.住宅區鄰接 80 公尺環中路側，應退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車等使用，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道，其餘作為開放空間，開放供公眾使用。 2.住宅區依第五點所留設之前院中，除指定應退縮 10 公尺路段之外，其他臨建築線部分應留設 4 公尺作為無遮簷人行道，並不得停放車輛(附圖二)(修訂前)。建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤	六、建築退縮規定 本計畫區內土地使用分區及公共設施用地，面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，退縮建築規定如下(附圖一)(修訂後)： (一)住宅區： 1.住宅區鄰接 80 公尺環中路側，應退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車等使用，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道，其餘作為開放空間，開放供公眾使用。 2.住宅區依第四點所留設之前院中，除指定應退縮 10 公尺路段之外，其他臨建築線部分應留設 4 公尺作為無遮簷人行道，並不得停放車輛(附圖二)(修訂後)。建築物如有設置圍牆之必要者，除分戶圍牆以	1.點次調整。 2.配合歷次變更內容更新指定留設開放空間示意圖。 3.為避免建築管理認定之疑義，爰修訂退縮型式參考圖及鏤空圍牆型式參考圖。 4.基地地形特殊無法留設騎樓或退縮

原條文	修訂後條文	說明																																																
空設計(附圖三)(修訂前),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 %。 3.為維持公共開放空間之整體性與開放性,第 1-D 種住宅區建築基地之法定空地不得設置圍牆、欄杆、圍籬及其他妨礙公眾通行之設施,且須開放供公眾使用。 (二)商業區:商業區依第五點所留設之前院中,臨建築線部分應留設 5 公尺作為無遮簷人行道。 (三)學校用地: 1.學校用地應依下表臨路範圍退縮建築,該退縮範圍除部份配合園道系統施作外,其餘應作為公園等開放空間使用,並依「臺中市公園及行道樹管理自治條例」規範,於重劃階段施作完成。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th><th>退縮距離</th><th>面積(公頃)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>文中小 5</td><td>自 30M-8 道路退縮 80 米</td><td>1.01</td></tr> <tr> <td>文中小 6</td><td>自 20M-43 道路退縮 30 米</td><td>0.85</td></tr> <tr> <td>文小 17</td><td>自 30M-8 道路退縮 50 米</td><td>0.72</td></tr> <tr> <td>文中 10</td><td>自 30M-9 道路退縮 30 米</td><td>0.61</td></tr> <tr> <td>文中 19</td><td>自 20M-43 道路退縮 50 米</td><td>1.21</td></tr> <tr> <td>文小 81</td><td>自 20M-43 道路退縮 50 米</td><td>0.86</td></tr> <tr> <td colspan="2">總 計</td><td>5.26</td></tr> </tbody> </table> 2.文中小 6、文小 81、文中 19 與園道銜接側,其前項指定開放空間退縮範圍內,應先行留設 10 公尺,於重劃工程施工時,先行與園道工程一併施作。 3.除前述規定面臨道路應退縮距離外,應另選擇一側退縮建築至少 10 公尺,供綠化、人行步道、停車或學生接送專用車道等使用。 4.其他臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺,其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。 (四)其他公共設施用地: 1.廣兼停 140、公 34 與園道銜接側應	項目	退縮距離	面積(公頃)	文中小 5	自 30M-8 道路退縮 80 米	1.01	文中小 6	自 20M-43 道路退縮 30 米	0.85	文小 17	自 30M-8 道路退縮 50 米	0.72	文中 10	自 30M-9 道路退縮 30 米	0.61	文中 19	自 20M-43 道路退縮 50 米	1.21	文小 81	自 20M-43 道路退縮 50 米	0.86	總 計		5.26	外,其圍牆應採鏤空設計(附圖二)(修訂後),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 %。 3.為維持公共開放空間之整體性與開放性,第 1-D 種住宅區建築基地之法定空地不得設置圍牆、欄杆、圍籬及其他妨礙公眾通行之設施,且須開放供公眾使用。 (二)商業區:商業區依第四點所留設之前院中,臨建築線部分應留設 5 公尺作為無遮簷人行道。 (三)學校用地: 1.學校用地應依下表臨路範圍退縮建築,該退縮範圍除部份配合園道系統施作外,其餘應作為公園等開放空間使用,並依「臺中市公園及行道樹管理自治條例」規範,於重劃階段施作完成。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th><th>退縮距離</th><th>面積(公頃)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>文中小 5</td><td>自 30M-8 道路退縮 80 米</td><td>1.01</td></tr> <tr> <td>文中小 6</td><td>自 20M-43 道路退縮 30 米</td><td>0.85</td></tr> <tr> <td>文小 17</td><td>自 30M-8 道路退縮 50 米</td><td>0.72</td></tr> <tr> <td>文中 10</td><td>自 30M-9 道路退縮 30 米</td><td>0.61</td></tr> <tr> <td>文中 19</td><td>自 20M-43 道路退縮 50 米</td><td>1.21</td></tr> <tr> <td>文小 81</td><td>自 20M-43 道路退縮 50 米</td><td>0.86</td></tr> <tr> <td colspan="2">總 計</td><td>5.26</td></tr> </tbody> </table> 2.文中小 6、文小 81、文中 19 與園道銜接側,其前項指定開放空間退縮範圍內,應先行留設 10 公尺,於重劃工程施工時,先行與園道工程一併施作。 3.除前述規定面臨道路應退縮距離外,應另選擇一側退縮建築至少 10 公尺,供綠化、人行步道、停車或學生接送專用車道等使用。 4.其他臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺,其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。 (四)其他公共設施用地: 1.廣兼停 140、公 34 與園道銜接側應	項目	退縮距離	面積(公頃)	文中小 5	自 30M-8 道路退縮 80 米	1.01	文中小 6	自 20M-43 道路退縮 30 米	0.85	文小 17	自 30M-8 道路退縮 50 米	0.72	文中 10	自 30M-9 道路退縮 30 米	0.61	文中 19	自 20M-43 道路退縮 50 米	1.21	文小 81	自 20M-43 道路退縮 50 米	0.86	總 計		5.26	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。
項目	退縮距離	面積(公頃)																																																
文中小 5	自 30M-8 道路退縮 80 米	1.01																																																
文中小 6	自 20M-43 道路退縮 30 米	0.85																																																
文小 17	自 30M-8 道路退縮 50 米	0.72																																																
文中 10	自 30M-9 道路退縮 30 米	0.61																																																
文中 19	自 20M-43 道路退縮 50 米	1.21																																																
文小 81	自 20M-43 道路退縮 50 米	0.86																																																
總 計		5.26																																																
項目	退縮距離	面積(公頃)																																																
文中小 5	自 30M-8 道路退縮 80 米	1.01																																																
文中小 6	自 20M-43 道路退縮 30 米	0.85																																																
文小 17	自 30M-8 道路退縮 50 米	0.72																																																
文中 10	自 30M-9 道路退縮 30 米	0.61																																																
文中 19	自 20M-43 道路退縮 50 米	1.21																																																
文小 81	自 20M-43 道路退縮 50 米	0.86																																																
總 計		5.26																																																

原條文		修訂後條文	說明
退縮 10 公尺，於重劃工程施工時，先行與園道工程一併施作。 2.機 40 用地(供市政相關機關使用)與園道銜接側應退縮 10 公尺，於重劃工程施工時，先行與園道工程一併施作。 3.除細公 4 用地及園道用地外之其他公共設施用地面臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。 4.細公 4 用地距道路境界線 2 公尺部分應做為無遮簷人行道。 (五)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。		退縮 10 公尺，於重劃工程施工時，先行與園道工程一併施作。 2.機 40 用地(供市政相關機關使用)與園道銜接側應退縮 10 公尺，於重劃工程施工時，先行與園道工程一併施作。 3.除細公 4 用地及園道用地外之其他公共設施用地面臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。 4.細公 4 用地距道路境界線 2 公尺部分應做為無遮簷人行道。 (五)(刪除)	
八、為鼓勵建築基地之整體建築使用、設置公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外)及實施綠美化，訂定下列獎勵措施： (一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10% 為限。 1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。 (二)為鼓勵基地整體開發建築，得依下列規定增加興建樓地板面積：		七、為鼓勵建築基地之整體建築使用、設置公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外)及實施綠美化，訂定下列獎勵措施： (一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10% 為限。 1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。 (二)為鼓勵基地整體開發建築，得依下列規定增加興建樓地板面積：	1.點次調整。 2.建築容積增加上限依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 47 條規定辦理，免再重複訂定。
整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積	整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積
3,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%	3,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%

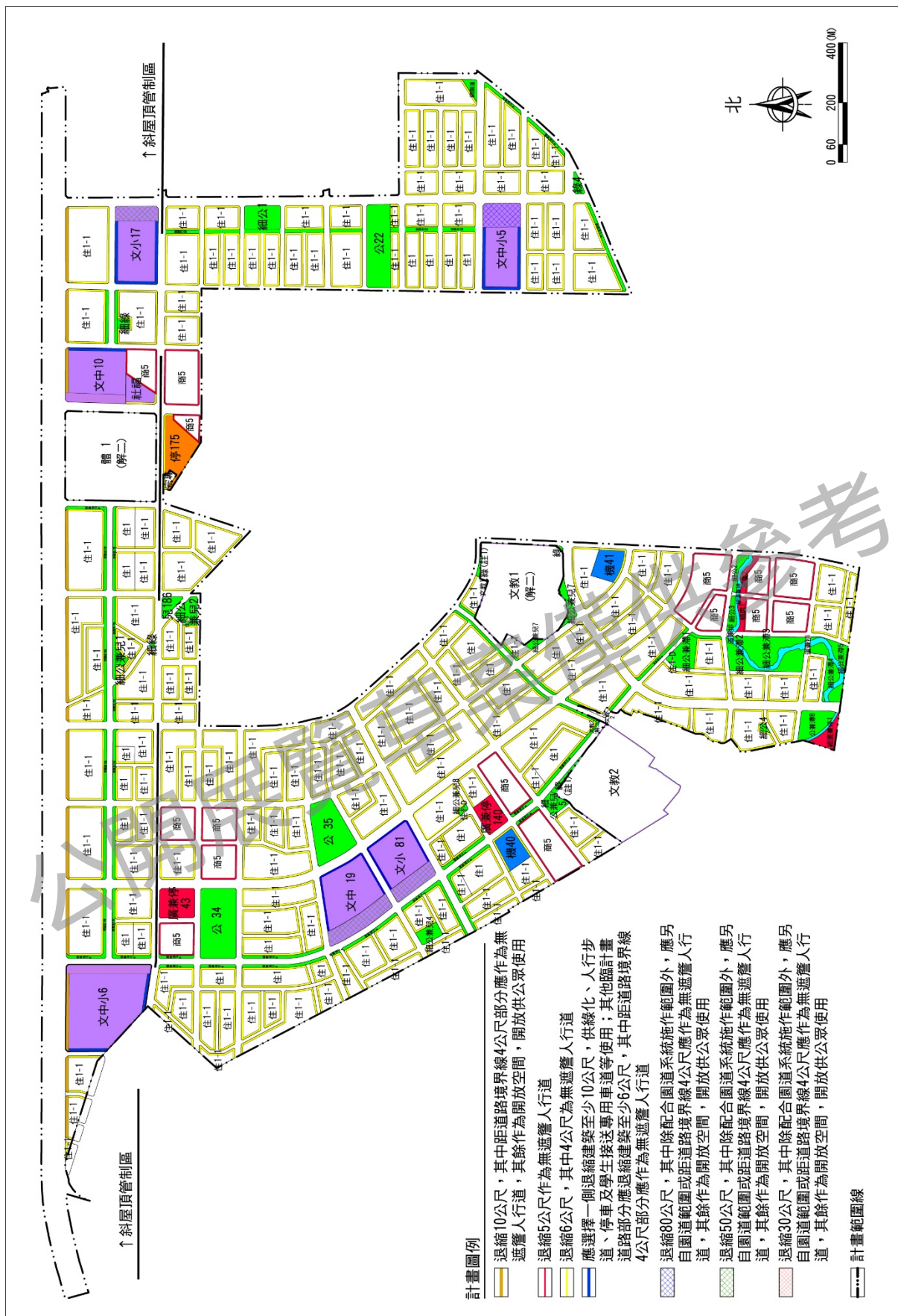
原條文		修訂後條文		說明
4,000 平方公尺 (含)以上	基地面積×基準容積率 ×15%	4,000 平方公尺 (含)以上	基地面積×基準容積 率×15%	
完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率 ×20%	完整街廓整體開發	基地面積×基準容積 率×20%	
備註：「完整街廓」之定義係指街廓內之最小基地面積應超過 4,000 平方公尺，並符合下列規定之一者：(一)指四周均為都市計畫道路圍成之都市計畫範圍土地，但其內有非都市發展用地，為非完整街廓。(二)街廓內有公共設施用地者，其建築基地面臨計畫道路部分，不得小於該建築基地周長之三分之二。		備註：「完整街廓」之定義係指街廓內之最小基地面積應超過 4,000 平方公尺，並符合下列規定之一者：(一)指四周均為都市計畫道路圍成之都市計畫範圍土地，但其內有非都市發展用地，為非完整街廓。(二)街廓內有公共設施用地者，其建築基地面臨計畫道路部分，不得小於該建築基地周長之三分之二。		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
(三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於三年以內申請建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之 20% 為限。(備註：有關申請建造執照，應於獎勵期限內提出申請建造執照，並於獎勵期限滿後 7 個月內領得建造執照，且需於建照期限內建造完成，否則視同不符獎勵規定。)		(三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於三年以內申請建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之 20% 為限。(備註：有關申請建造執照，應於獎勵期限內提出申請建造執照，並於獎勵期限滿後 7 個月內領得建造執照，且需於建照期限內建造完成，否則視同不符獎勵規定。)		
(四)為維護都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之基地，基地面積超過 330 平方公尺，得由土地所有權人擬定綠、美化計畫向本府提出空地綠美化獎勵之申請。 前項綠美化之期間應連續三年以上維持至申報開工前不得間斷，並應每半年將綠美化之情形報本府備查，綠美化應以開放供公眾使用為原則，但為管理需要經核准得設置穿透性圍籬，如鐵絲網或木格柵。 前項獎勵經建造執照預審委員會核定，得於原來之法定容積率加上最高 5% 之容積率。		(四)為維護都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之基地，基地面積超過 330 平方公尺，得由土地所有權人擬定綠、美化計畫向本府提出空地綠美化獎勵之申請。 前項綠美化之期間應連續三年以上維持至申報開工前不得間斷，並應每半年將綠美化之情形報本府備查，綠美化應以開放供公眾使用為原則，但為管理需要經核准得設置穿透性圍籬，如鐵絲網或木格柵。 前項獎勵經建造執照預審委員會核定，得於原來之法定容積率加上最高 5% 之容積率。		
(五)前述依第(二)、(三)、(四)款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之 40% (有關建築總獎勵容積率自 104 年 7 月 1 日起依都市計畫法臺中市施行自治條例規定辦理。)		(五)(刪除)		
九、街角開放空間獎勵措施： (一)本計畫區內臨接 2 條 20 公尺以上計畫道路之建築基地面積達 1,000 平方公尺以上，得於街角設置任一邊最小寬度 8 公尺以上無頂蓋廣場式開放空間，且留設最小面積為 100		八、街角開放空間獎勵措施： (一)本計畫區內臨接 2 條 20 公尺以上計畫道路之建築基地面積達 1,000 平方公尺以上，得於街角設置任一邊最小寬度 8 公尺以上(得包含法定退縮部分(前院或無遮簷人行道等))		

原條文	修訂後條文	說明																					
平方公尺以上供公眾使用者，得增加興建總樓地板面積。獎勵之總樓地板面積以留設之街角開放空間面積乘以基準容積之 60% 計算，所留設之街角開放空間得計入法定空地。 (二)考量體育場用地入口意象塑造，於 20m-38 號道路與 20m-27 號道路(園道系統)交叉口建築基地，指定應比照前述規範設置廣場。	<u>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，且留設最小面積為 100 平方公尺以上，未設置圍籬且供公眾使用者，得增加興建總樓地板面積。獎勵之總樓地板面積以留設之街角開放空間面積乘以基準容積之 60% 計算，所留設之街角開放空間得計入法定空地，但不得與其他相關獎勵重複計算。</u> (二)考量體育場用地入口意象塑造，於 20m-39 號道路與 20m-27 號道路(園道系統)交叉口建築基地，指定應比照前述規範設置廣場。	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.配合臺中市都市計畫主要計畫第四次通盤檢討圖整編之道路編號調整。																					
十、本計畫區除第一種住宅區外之建築基地，適用「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。	九、本計畫區除第一種住宅區外之建築基地，適用「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。	點次調整。																					
十一、停車空間 本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定： (一)建築技術規則設計施工篇第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部份每 100 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛；第二類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部份每 150 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛。 (二)本計畫區第 1 種及第 1-1 種住宅區每戶至少附設停車位 1 輛。 (三)依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在 5 輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。 (四)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。	十、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 1 輛，其零數應再設置各 1 輛 <table border="1"> <thead> <tr> <th>建築物用途</th><th>總樓地板面積 FA(m²)</th><th>停車位(輛)</th></tr> </thead> <tbody> <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>1</td></tr> <tr> <td>300<FA≤400</td><td>2</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>1</td></tr> <tr> <td>375<FA≤525</td><td>2</td></tr> <tr> <td>以下類推</td><td>(FA-225)/150</td></tr> </tbody> </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)本計畫區第 1 種及第 1-1 種住宅區	建築物用途	總樓地板面積 FA(m ²)	停車位(輛)	第一類	0<FA≤200	免設	200<FA≤300	1	300<FA≤400	2	FA>400	(FA-200)/100	第二類	0<FA≤225	免設	225<FA≤375	1	375<FA≤525	2	以下類推	(FA-225)/150	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。 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
建築物用途	總樓地板面積 FA(m ²)	停車位(輛)																					
第一類	0<FA≤200	免設																					
	200<FA≤300	1																					
	300<FA≤400	2																					
	FA>400	(FA-200)/100																					
第二類	0<FA≤225	免設																					
	225<FA≤375	1																					
	375<FA≤525	2																					
	以下類推	(FA-225)/150																					

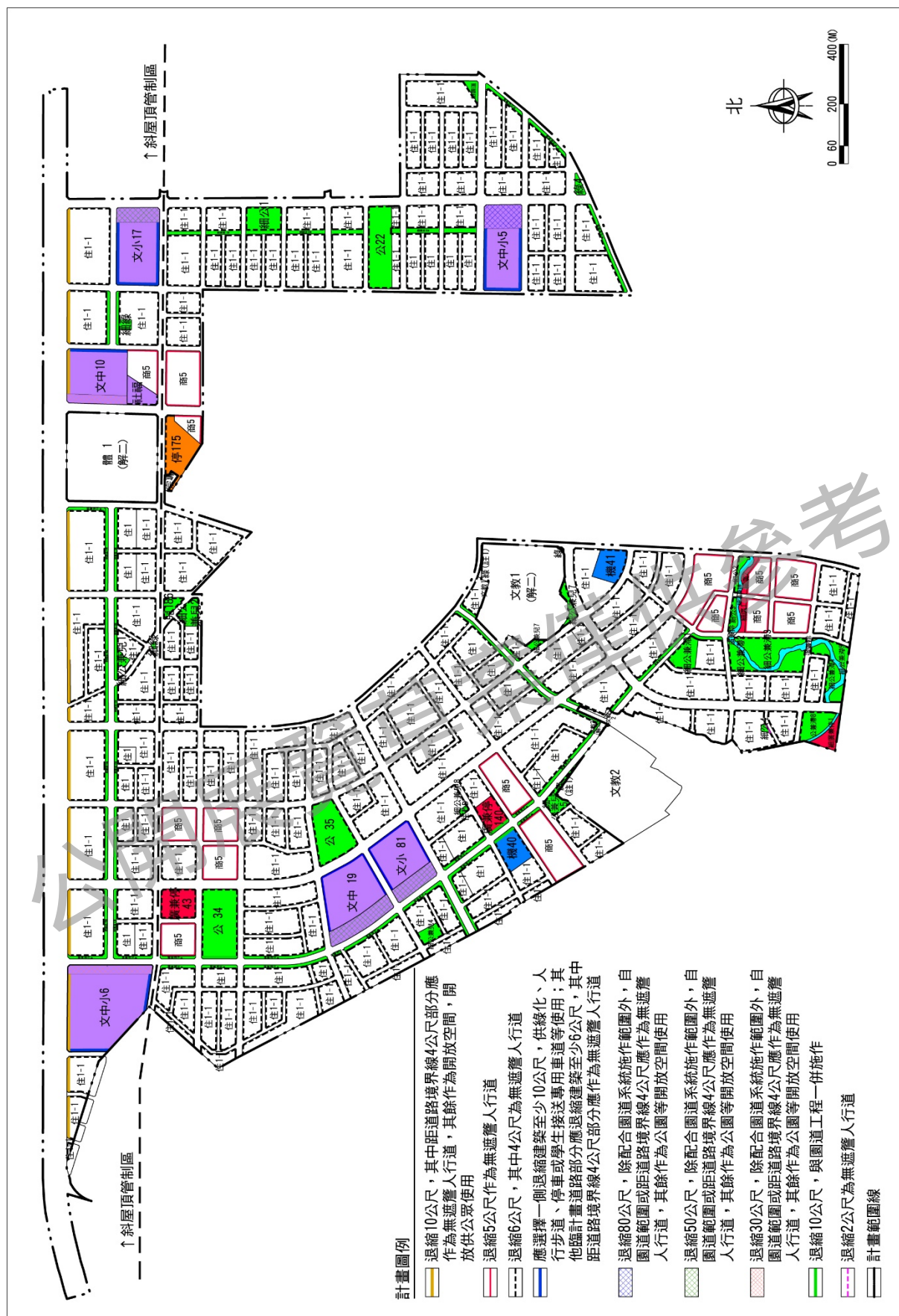
原條文	修訂後條文	說明
	每戶至少附設停車位 1 輛。 (三)(刪除) (三)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。	定辦理，免再納入土管要點訂定。
十二、建築景觀及基地綠美化 (一)斜屋頂規定： 配合未來環中路高架化，本計畫區於 25M-8 計畫道路以北區域內建築基地，建築物高度在 15 公尺或 4 層樓以下者，原則上應設置斜屋頂，其斜屋頂面積不得小於建築水平投影面積的二分之一。惟若建築基地面積超過 6,000 平方公尺有其他景觀考量者，得經本府都市設計審議委員會審議許可者不受此限。 (二)本計畫區建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。	十一、配合未來環中路高架化，本計畫區於 25M-8 計畫道路以北區域內建築基地，建築物高度在 15 公尺或 4 層樓以下者，原則上應設置斜屋頂，其斜屋頂面積不得小於建築水平投影面積的二分之一。惟若建築基地面積超過 6,000 平方公尺有其他景觀考量或建築物實施屋頂綠化者，得經本府都市設計審議委員會審議許可者不受此限。 (二)(刪除)	1.點次調整。 2.景觀及綠化原則依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第五點規定辦理，爰刪除原條文第(二)款及相關標題。 3.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。
十三、招牌廣告物 有關計畫區內設置招牌、廣告物之限制及管理方式，參照「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」。	(刪除)	招牌廣告物依專法管制，故予以刪除。
十四、本計畫區內應提送都市設計審議範圍： (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。	(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。

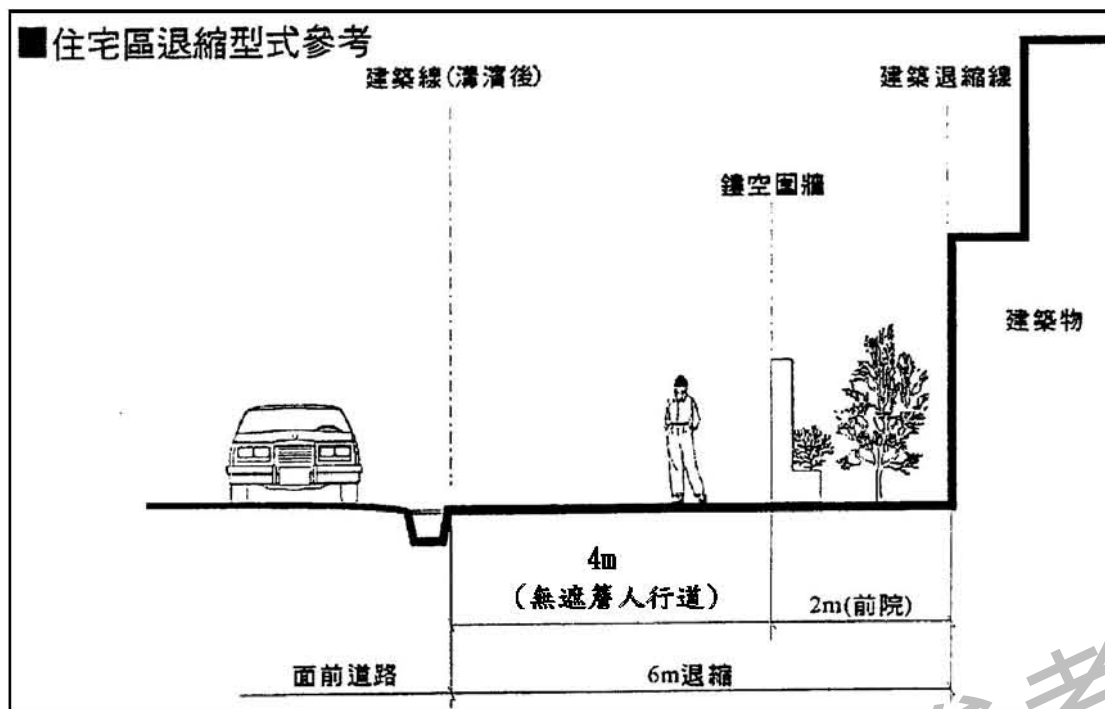
原條文				修訂後條文				說明
(三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。 (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。 (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。 前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。								
十五、離街裝卸場 (一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：				十二、離街裝卸場 (一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：				點次調整。
建築物用途	使用樓地板面積 FA(m ²)	裝卸車位數 (部)	備註	建築物用途	使用樓地板面積 FA(m ²)	裝卸車位數 (部)	備註	
公共設施、辦公事務業、旅社	FA < 2,000	免設	建築物具有 2 種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計畫後(零數均應計入)予以累加合併規劃。	公共設施、辦公事務業、旅社	FA < 2,000	免設	建築物具有 2 種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計畫後(零數均應計入)予以累加合併規劃。	
	2,000 ≤ FA < 10,000	1			2,000 ≤ FA < 10,000	1		
	10,000 ≤ FA < 20,000	2			10,000 ≤ FA < 20,000	2		
	FA ≥ 20,000	3 + (FA - 20,000)/20,000			FA ≥ 20,000	3 + (FA - 20,000)/20,000		
零售商業、服務業	FA < 1,000	免設		零售商業、服務業	FA < 1,000	免設		
	1,000 ≤ FA < 4,000	1			1,000 ≤ FA < 4,000	1		
	4,000 ≤ FA < 6,000	2			4,000 ≤ FA < 6,000	2		
	FA ≥ 6,000	3 + (FA - 6,000)/6,000			FA ≥ 6,000	3 + (FA - 6,000)/6,000		
娛樂業	FA < 1,000	免設		娛樂業	FA < 1,000	免設		
	1,000 ≤ FA < 10,000	1			1,000 ≤ FA < 10,000	1		
	FA ≥ 10,000	2+(FA - 10,000)/10,000			FA ≥ 10,000	2+(FA - 10,000)/10,000		
(二)裝卸空間標準： 1.最小裝卸空間尺度：				(二)裝卸空間標準： 1.最小裝卸空間尺度：				
種類	長度 (公尺)	寬度 (公尺)	淨高 (公尺)	種類	長度 (公尺)	寬度 (公尺)	淨高 (公尺)	
小貨車	6.0	2.5	2.7	小貨車	6.0	2.5	2.7	
大貨車	13.0	4.0	4.2	大貨車	13.0	4.0	4.2	

原條文	修訂後條文	說明
備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。 2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平臺等空間。 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 2 條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。 5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車位。	備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。 2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平臺等空間。 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 2 條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。 5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車位。	
十六、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20% 或 15%： (一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。 (二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。 (三)經全部土地所有權人同意。 (四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。 (五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。	(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。

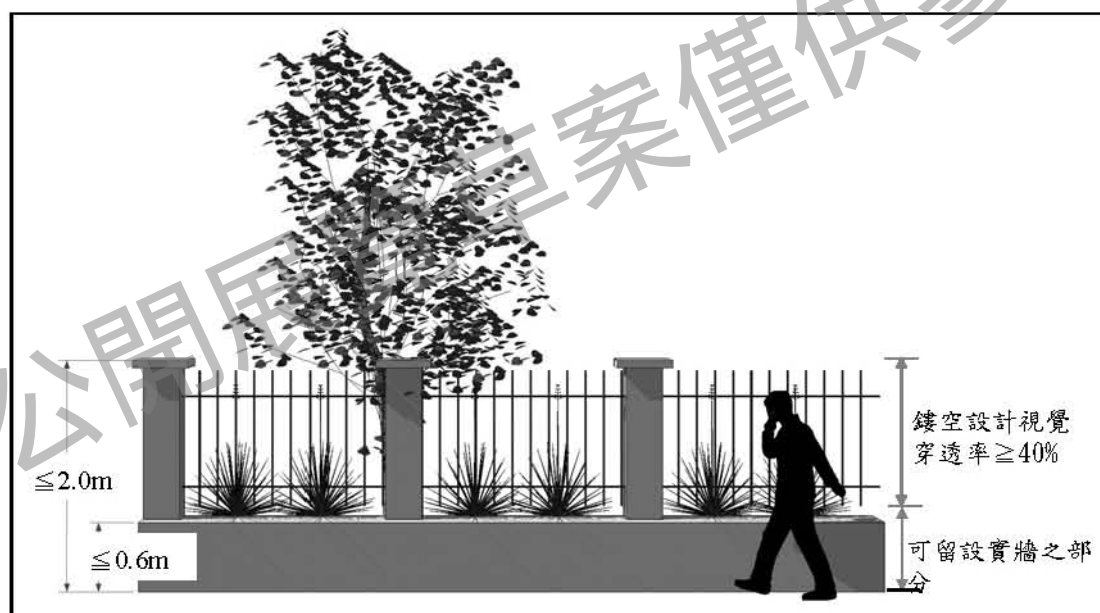


附圖一 指定留設開放空間示意圖(修訂前)



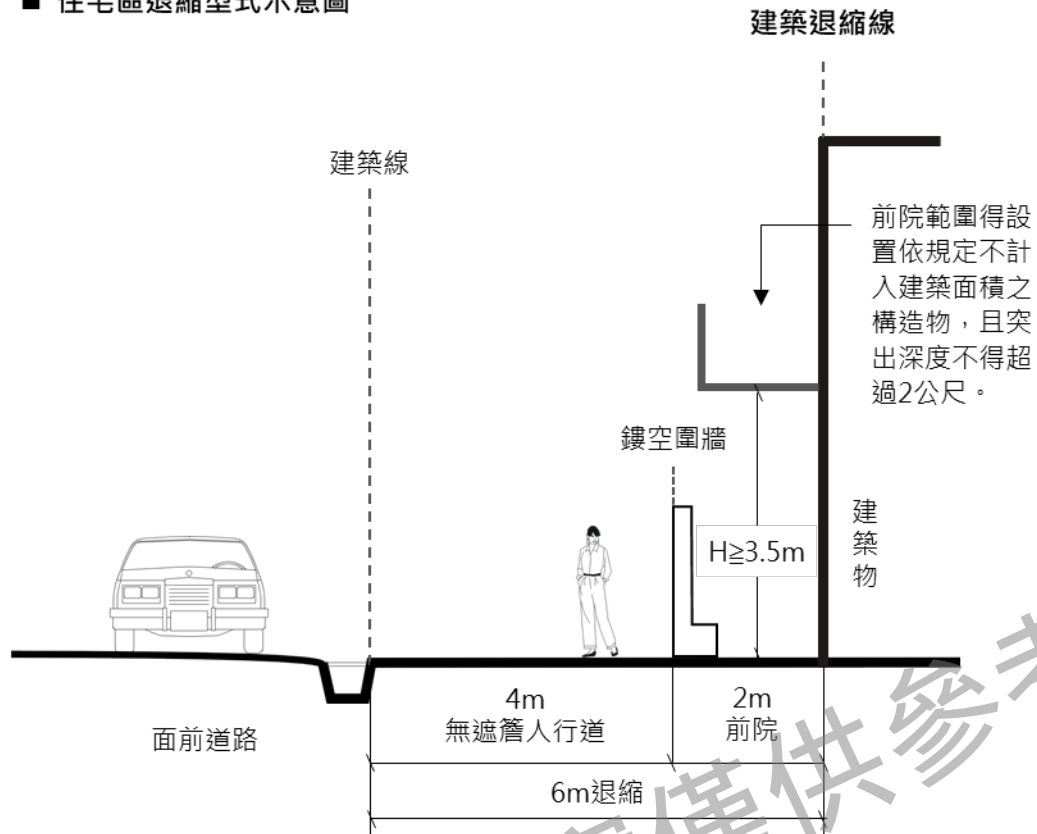


附圖二 住宅區建築物前院退縮示意參考圖(修訂前)



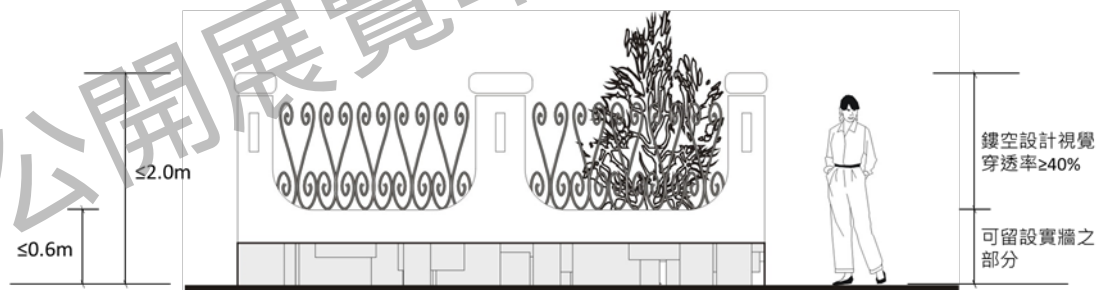
附圖三 鑲空圍牆示意參考圖(修訂前)

■ 住宅區退縮型式示意圖



附圖二 住宅區建築物前院退縮建築示意圖(修訂後)

■ 鏤空圍牆型式參考



附圖三 住宅區建築物前院鏤空圍牆示意圖(修訂後)

1-50. 變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元十二）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

本計畫範圍北側以 30M-1 號計畫道路（松竹路一段）外緣為界；東及東南側以 15M-27 號計畫道路（旱溪西路三段）內緣為界；西以縱貫鐵路東側之 40M-7 號計畫道路內緣為界；南以部份 20M-4 號計畫道路內緣、8M 計畫道路內緣及擴大住宅區界線等為界。計畫區因九二一震災安置區之分隔為大區（75.79 公頃）與小區（1.11 公頃），面積合計 76.8989 公頃。

（二）計畫歷程

本計畫源於 75 年 2 月 22 日發布實施之臺中市都市計畫第一次通盤檢討案，由農業區變更為其他分區並劃為後期發展地區，因受優先發展地區開發進度影響，遲遲無法依附帶條件整體開發，嚴重影響該地區民眾之權益，遂於 93 年 6 月 15 日以府工都字第 0930091958 號函公告發布實施「變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分）」案，修正原附帶條件，將後期發展地區變更為整體開發地區，同時導入開發許可機制，訂定開發單元，開發方式及開發優先次序原則，並於主要計畫發布實施後，優先獎勵土地所有權人彙整開發意願，擬定細部計畫及自辦市地重劃。

本案即係依臺中市都市計畫主要計畫內容之指導，依附帶條件另擬細部計畫案，於 96 年 4 月 24 日以府都計字第 0960078105 號函公告發布實施。本計畫於 104 年 7 月配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定修訂土地使用分區管制要點，迄今無涉變更。本計畫都市計畫發布實施歷程如下表。

臺中市都市計畫（整體開發地區單元十二）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（整體開發地區單元十二）細部計畫案	臺中市政府 96.4.24 府都計字第 0960078105 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（整體開發地區單元十二）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（整體開發地區單元十二）細部計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	修訂後條文	說明
一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。	都市計畫法第 22 條規定細部計畫應表明事項包含土地使用分區管制，故予以修訂。
二、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制， <u>本要點未規定者，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。</u>	二、本計畫區內之建築及土地使用，應依「 <u>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）</u> 」及本要點之規定管制， <u>未規定事項適用其他有關法令之規定。</u>	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)連棟住宅：含三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。 (四)集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。 (五)基地線：建築基地之界線。 (六)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。 (七)後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。 (八)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。 (九)基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。 (十)基地寬度： 1.平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。 2.最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。	(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。

原條文	修訂後條文	說明
(十一)前院：沿前面基地線之庭院。 其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。 (十二)後院：沿後面基地線之庭院。 (十三)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。 (十四)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。(備註：有牆以牆中心為準，無牆以柱中心為準。) (十五)後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離。(備註：有牆以牆中心為準，無牆以柱中心為準。) (十六)側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。 (十七)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。 建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。 建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。 (十八)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。		
四、本計畫住宅區之使用管制如下： (一)第一種住宅區(住1)：專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼稚園、托兒所等使用。 (二)第一之一種住宅區(住1-1)：除限制工業、大型商場(店)、飲食店及殯葬服務業(含辦公室)之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。 (三)第一之三種住宅區(住1-3)：除限制	三、本計畫住宅區之使用管制如下： (一)第一種住宅區(住1)：專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為<u>幼兒園及托嬰中心</u>等使用。 (二)第一之一種住宅區(住1-1)：除限制工業、大型商場(店)、飲食店及殯葬服務業(含辦公室)之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。	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

原條文					修訂後條文					說明
工業及殮葬服務業(含辦公室)之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。					(三)第一之三種住宅區(住 1-3)：除限制工業及殮葬服務業(含辦公室)之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。					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、本計畫住宅區土地使用強度應符合下列各項規定：					四、本計畫住宅區土地使用強度應符合下列各項規定：					點次調整。
項目		住宅區			項目		住宅區			點次調整。
細分區		住 1	住 1-1	住 1-3	細分區		住 1	住 1-1	住 1-3	
最高建蔽率(%)		50	50	50	最高建蔽率(%)		50	50	50	
基準容積率(%)		140	140	140	基準容積率(%)		140	140	140	
上限容積率(%)		210	250	250	上限容積率(%)		210	250	250	
最小基地面積(㎡)		140	140	1000	最小基地面積(㎡)		140	140	1000	
基地最小面寬(M)		7	7	-	基地最小面寬(M)		7	7	-	
最高高度比		1.5	1.5	1.5	最高高度比		1.5	1.5	1.5	
前院深度(M)		6	6	6	前院深度(M)		6	6	6	
後院深度(M)		3	3	3	後院深度(M)		3	3	3	
側院寬度(M)		1.5	1.5	1.5	側院寬度(M)		1.5	1.5	1.5	
				1.淨寬度不得小於 1 公尺。 2.一宗基地得單側留設。					1.淨寬度不得小於 1 公尺。 2.一宗基地得單側留設。	
註： 1.住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。 2.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。					註： 1.住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。 2.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。					
六、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表之規定：					五、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表之規定：					點次調整。
項目		建蔽率(%)		容積率(%)	項目		建蔽率(%)		容積率(%)	點次調整。 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
學校用地(文中、文小)		50		150	學校用地(文中、文小)		50		150	
公園		15		45	公園		15		45	
用地		12		35	用地		12		35	
兒童遊樂場用地		15		30	兒童遊樂場用地		15		30	
停車場		10		20	停車場		10		20	
用地		80		960	用地		80		960	
廣場兼停車場用地		10		20	廣場兼停車場用地		10		20	
七、建築退縮規定 本計畫住宅區及公共設施用地面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，規定如下： (一)住宅區依第五點所留設之前院中，					六、建築退縮規定 本計畫住宅區及公共設施用地面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，規定如下： (一)住宅區依第四點所留設之前院中，					

原條文	修訂後條文	說明
臨建築線部分應留設 4 公尺作為無遮簷人行道(請參見圖五)(<u>修訂前</u>)。 (二)學校用地(文中、文小)依下列規定辦理： 1.應有一側退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。 2.其他臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。 (三)其它公共設施用地面臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。 (四)<u>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。</u>	臨建築線部分應留設 4 公尺作為無遮簷人行道(請參見圖五)(<u>修訂後</u>)。<u>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%(請參見圖六)(修訂後)。</u> (二)學校用地(文中、文小)依下列規定辦理： 1.應有一側退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。 2.其他臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。 (三)其它公共設施用地面臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。 (四)(刪除)	考圖及鏤空圍牆型式參考圖。 3.鏤空圍牆設置係屬建築退縮相關規定，整併原條文第十一點第(一)款規定。 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(四)款規定。
八、為鼓勵建築基地之整體建築使用、設置公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外)及實施綠美化，訂定下列獎勵措施： (一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地基準容積率之 10%為限。 1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。 (二)為鼓勵基地體開發建築，得依下列規定增加興建樓地板面積：	七、為鼓勵建築基地之整體建築使用、設置公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外)及實施綠美化，訂定下列獎勵措施： (一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地基準容積率之 10%為限。 1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。 (二)為鼓勵基地體開發建築，得依下列規定增加興建樓地板面積：	1.點次調整。 2.建築容積增加上限依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 47 條規定辦理，免再重複訂定。

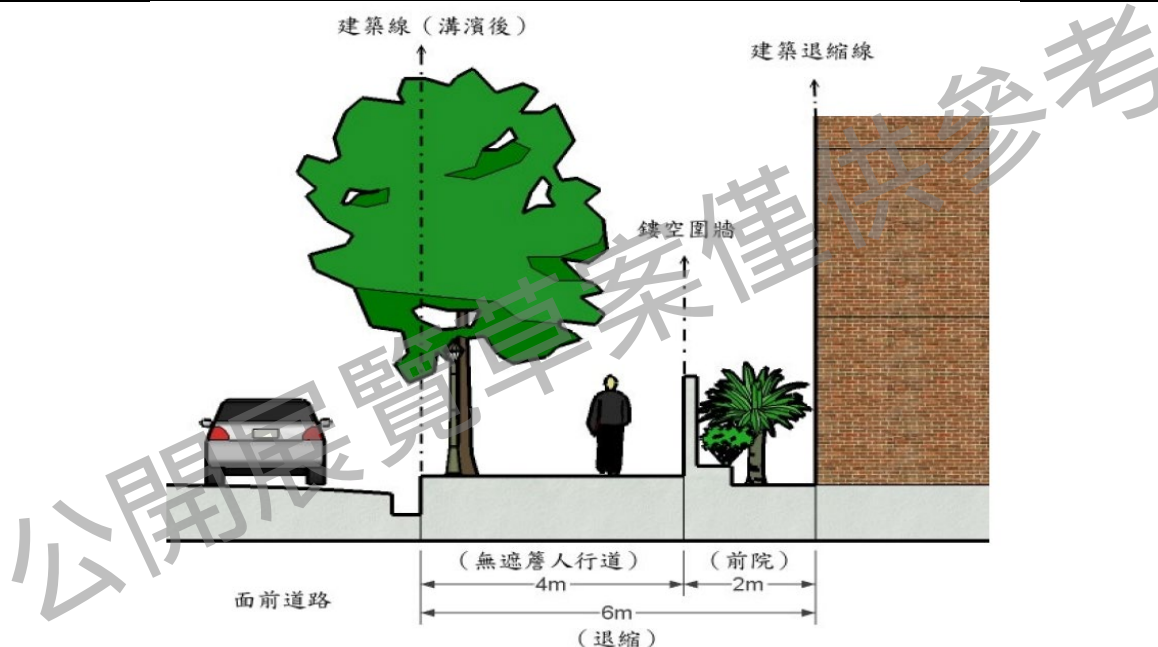
原條文		修訂後條文		說明
整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積	整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積	
3,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%	3,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%	
4,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%	4,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%	
完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×20%	完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×20%	
備註：「完整街廓」之定義係指街廓內之最小基地面積應超過 4,000 平方公尺，並符合下列規定之一者：(一)指四周均為都市計畫道路圍成之都市計畫範圍土地，但其內有非都市發展用地，為非完整街廓。(二)街廓內有公共設施用地者，其建築基地面臨計畫道路部分，不得小於該建築基地周長之三分之二。 (三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於 3 年以內領得建照執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之 20%。 (四)為維護本計畫區之都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之公有土地，目的事業主管機關應主動實施綠、美化。而預期 3 年內不開發建築，面積超過 330 平方公尺(100 坪)之私有土地，得由土地所有權人向本府建設局景觀工程科提出綠、美化計畫，經審查通過並實施至建築施工前，於開發建築時得酌予獎勵容積率。惟開發建築前須由本府都市設計審議委員會依其綠、美化成本等各項因素進行審查，且申請面積超過 3,000 平方公尺者，另須提出交通影響評估，以決定其獎勵之容積率。 前項獎勵之容積率最高不得超過 5%，且經本府核發都市設計審定書後，應於 6 個月內申請建築執照，未依期限提出建築執照，撤銷其容積獎勵。 (五)前述依第(二)、(三)、(四)款之容積獎勵合計不超過基準容積率之 40% (有關建築總獎勵容積率自 104 年 7 月 1 日起依都市計畫法臺中市施行自治條例規定辦理。)。		備註：「完整街廓」之定義係指街廓內之最小基地面積應超過 4,000 平方公尺，並符合下列規定之一者：(一)指四周均為都市計畫道路圍成之都市計畫範圍土地，但其內有非都市發展用地，為非完整街廓。(二)街廓內有公共設施用地者，其建築基地面臨計畫道路部分，不得小於該建築基地周長之三分之二。 (三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於 3 年以內領得建照執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之 20%。 (四)為維護本計畫區之都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之公有土地，目的事業主管機關應主動實施綠、美化。而預期 3 年內不開發建築，面積超過 330 平方公尺(100 坪)之私有土地，得由土地所有權人向本府建設局景觀工程科提出綠、美化計畫，經審查通過並實施至建築施工前，於開發建築時得酌予獎勵容積率。惟開發建築前須由本府都市設計審議委員會依其綠、美化成本等各項因素進行審查，且申請面積超過 3,000 平方公尺者，另須提出交通影響評估，以決定其獎勵之容積率。 前項獎勵之容積率最高不得超過 5%，且經本府核發都市設計審定書後，應於 6 個月內申請建築執照，未依期限提出建築執照，撤銷其容積獎勵。 (五)(刪除)。		
九、本計畫除第一種住宅區(住 1)外之建		八、本計畫除第一種住宅區(住 1)外之建		1.點次調整。

原條文	修訂後條文	說明												
築基地，適用「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。	築基地，適用「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。													
十、停車空間 本計畫建築物應附設停車空間，設置標準依下列規定： (一)住宅區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 150 平方公尺之樓地板面積，需設置 1 輛停車位計算，其餘數部分滿 75 平方公尺需增設 1 輛停車位，且每戶至少設置 1 輛停車位。但停車空間以汽車坡道集中留設於地下室，且停車數量在前開設置標準兩倍以內留設者，其樓地板面積得不計入容積計算。 (二)其餘建築物，依建築技術規則設計施工編第 59 條規定辦理。	九、停車空間： 本計畫建築物應附設停車空間，設置標準依下列規定： (一)住宅區建築物樓地板面積 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；且每戶至少設置 1 輛停車位。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th><th>總樓地板面積 FA(m²)</th><th>停車位(輛)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">住宅區</td><td>0<FA≤225</td><td>1</td></tr> <tr> <td>225<FA≤375</td><td>2</td></tr> <tr> <td>375<FA≤525</td><td>3</td></tr> <tr> <td>FA>525</td><td>1+(FA-225)/150</td></tr> </tbody> </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)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。	使用分區	總樓地板面積 FA(m ²)	停車位(輛)	住宅區	0<FA≤225	1	225<FA≤375	2	375<FA≤525	3	FA>525	1+(FA-225)/150	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(一)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。
使用分區	總樓地板面積 FA(m ²)	停車位(輛)												
住宅區	0<FA≤225	1												
	225<FA≤375	2												
	375<FA≤525	3												
	FA>525	1+(FA-225)/150												
十一、建築景觀及基地綠美化 (一)建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計，所設之圍牆高度不得超過 2 公尺(不含大門及車道入口)，其中實牆部分最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%(請參見圖六)(修訂前)。 (二)建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建	(刪除)	1.原條文第(一)款整併至修訂後條文第六點第(一)款。 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。												

原條文				修訂後條文				說明
<u>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。</u>								
十二、招牌廣告物 本計畫區內設置廣告招牌應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。				(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。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、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：				十、離街裝卸場： (一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：				點次調整。
建築物用途	使用樓地板面積 FA(m ²)	裝卸車位數(部)	備註	建築物用途	使用樓地板面積 FA(m ²)	裝卸車位數(部)	備註	
公共設施、辦公事務	FA < 2,000 2,000 ≤ FA < 10,000	免設 1	建築物具有 2 種以上	公共設施、辦公事務	FA < 2,000 2,000 ≤ FA < 10,000	免設 1	建築物具有 2 種以上	

原條文				修訂後條文				說明		
業、旅社	$10,000 \leq FA < 20,000$	2	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。	業、旅社	$10,000 \leq FA < 20,000$	2	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。			
	$FA > 20,000$	$3 + (FA - 20,000) / 20,000$			$FA > 20,000$	$3 + (FA - 20,000) / 20,000$				
零售商業、服務業	$FA < 1,000$	免設		零售商業、服務業	$FA < 1,000$	免設				
	$1,000 \leq FA < 4,000$	1			$1,000 \leq FA < 4,000$	1				
	$4,000 \leq FA < 6,000$	2			$4,000 \leq FA < 6,000$	2				
	$FA > 6,000$	$3 + (FA - 6,000) / 6,000$			$FA > 6,000$	$3 + (FA - 6,000) / 6,000$				
娛樂業	$FA < 1,000$	免設		娛樂業	$FA < 1,000$	免設				
	$1,000 \leq FA < 10,000$	1			$1,000 \leq FA < 10,000$	1				
	$FA > 10,000$	$2 + (FA - 10,000) / 10,000$			$FA > 10,000$	$2 + (FA - 10,000) / 10,000$				
(二)裝卸空間標準：				(二)裝卸空間標準：						
1.最小裝卸空間尺度：				1.最小裝卸空間尺度：						
	長度(公尺)	寬度(公尺)	淨高(公尺)		長度(公尺)	寬度(公尺)	淨高(公尺)			
小貨車	6.0	2.5	2.7	小貨車	6.0	2.5	2.7			
大貨車	13.0	4.0	4.2	大貨車	13.0	4.0	4.2			
備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。				備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。						
2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平臺等空間。				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。				3.每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置一部大貨車之裝卸空間。						
4.裝卸空間之出入車道距外圍 2 條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。				4.裝卸空間之出入車道距外圍 2 條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。						
5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。				5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。						
十五、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20% 或 15%：				(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。		
(一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。										
(二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚										

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

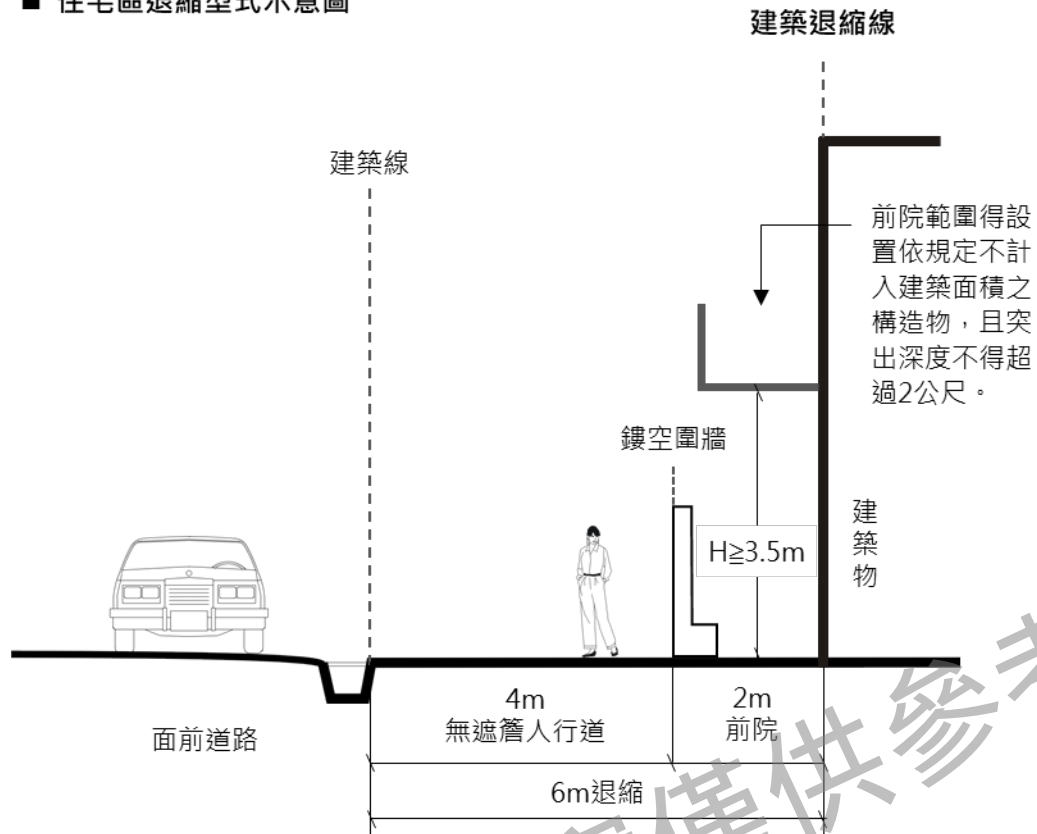


圖五 住宅區建築退縮形式參考圖(修訂前)



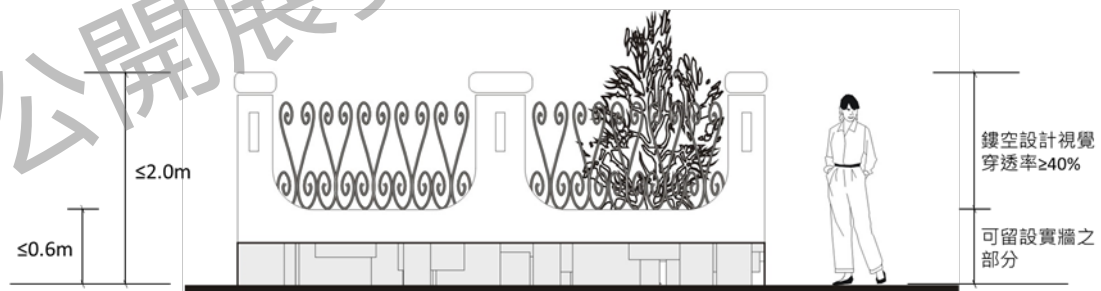
圖六 住宅區鏤空圍牆參考圖(修訂前)

■ 住宅區退縮型式示意圖



圖五、住宅區建築物前院退縮建築示意圖(修訂後)

■ 鏤空圍牆型式參考



圖六、住宅區建築物前院鏤空圍牆示意圖(修訂後)

1-51. 變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元十三）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

計畫範圍因旱溪南北向縱切而過劃分為二區，西側區塊西以東光路為界，北至東光路 724 巷、東山路一段 140 巷，東至旱溪西路，南至天祥街；東側區塊西以旱溪東路、軍功路為界，東至 40M-8 號道路為界，北至太原路三段與軍福九路，南至太平區新光地區區段徵收區，計畫面積約 102.5372 公頃。

（二）計畫歷程

本計畫源於 75 年 2 月 22 日發布實施之臺中市都市計畫第一次通盤檢討案，由農業區變更為其他分區並劃為後期發展地區，因受優先發展地區開發進度影響，遲遲無法依附帶條件整體開發，嚴重影響該地區民眾之權益，遂於 93 年 6 月 15 日以府工都字第 0930091958 號函公告發布實施「變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分）」案，修正原附帶條件，將後期發展地區變更為整體開發地區，同時導入開發許可機制，訂定開發單元，開發方式及開發優先次序原則，並於主要計畫發布實施後，優先獎勵土地所有權人彙整開發意願，擬定細部計畫及自辦市地重劃。

本案即係依臺中市都市計畫主要計畫內容之指導，依附帶條件另擬細部計畫案，並於 100 年 1 月 19 日以府授都計字第 1000003024 號文公告發布實施。本計畫於 104 年 7 月配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定修訂土地使用分區管制要點，迄今無涉變更。本計畫都市計畫發布實施歷程如下表。

臺中市都市計畫（整體開發地區單元十三）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（整體開發地區單元十三）細部計畫案	臺中市政府 100.01.19 府授都計字第 1000003024 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（整體開發地區單元十三）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（整體開發地區單元十三）細部計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	修訂後條文	說明
一、本要點依據都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。	都市計畫法第 22 條規定細部計畫應表明事項包含土地使用分區管制，故予以修訂。
二、本計畫區內之建物及土地使用，應依本要點之規定管制， <u>本要點</u> 未規定者，適用其他有關法令之規定；其用語亦同。	二、本計畫區內之建物及土地使用，應依「 <u>臺中市通案性土地使用分區管制事項表</u> 」(以下簡稱 <u>通案原則</u>)(詳附表 1)及本要點之規定管制，未規定 <u>事項</u> 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)連棟住宅：含有三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。 (四)集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。 (五)基地線：建築基地之界線。 (六)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。 (七)後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。 (八)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。 (九)基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。 (十)基地寬度： 1.平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。 2.最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。	(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。

原條文	修訂後條文	說明
(十一)前院：沿前面基地線之庭院。 其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。 (十二)後院：沿後面基地線之庭院。 (十三)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。 (十四)前院深度：建築物前牆或前柱外緣線與前面基地線間之前院水平距離。 (十五)後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離。 (十六)側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離，最小淨深度不得小於 1 公尺。 (十七)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。 建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮、花臺等，得不受建築物高度比之限制。 建築基地臨接或臨接道路對側有已開闢完成公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似永久性空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。 (十八)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。		
四、本計畫區劃設下列各種住宅區及商業區，其使用限制如下： (一)住宅區 1.第一種住宅區：專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為<u>幼稚園、托兒所</u>等使用。 2.第一之一種住宅區：除限制工業、大型商場(店)、大型飲食店及殯葬服務業(含辦公室)之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。	三、本計畫區劃設下列各種住宅區及商業區，其使用限制如下： (一)住宅區 1.第一種住宅區：專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為<u>幼兒園及托嬰中心</u>等使用。 2.第一之一種住宅區：除限制工業、大型商場(店)、大型飲食店及殯葬服務業(含辦公室)之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。	1.點次調整。 2.「托兒所」及「幼稚園」依現行法規已改制為「<u>幼兒園</u>」，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

原條文						修訂後條文						說明
(二)商業區 1.第五種商業區：為沿街商業區，其使用依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。 2.第五之一種商業區：為鄰里商業區，除不得為加油站、殮葬服務業(含辦公室)、舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、飲酒店業、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他類似場所之營業場所之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。						(二)商業區 1.第五種商業區：為沿街商業區，其使用依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。 2.第五之一種商業區：為鄰里商業區，除不得為加油站、殮葬服務業(含辦公室)、舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、飲酒店業、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他類似場所之營業場所之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。						酌予修訂第一種住宅區之容許使用項目。
五、本計畫區內各類住宅區之建築基地應符合下列各項規定：						四、本計畫區內各類住宅區之建築基地應符合下列各項規定：						1.點次調整。 2.依要點發布日期敘明適用時間以茲明確。
項目		住宅區		商業區		項目		住宅區		商業區		備註
細分區		第一種住宅區	第一之一種住宅區	第五種商業區	第五之一種商業區	細分區		第一種住宅區	第一之一種住宅區	第五種商業區	第五之一種商業區	
建蔽率(%)		50	50	60	60	建蔽率(%)		50	50	60	60	
容積率(%)		140	140	180	180	容積率(%)		140	140	180	180	
上限容積率(%)		210	250	360	360	上限容積率(%)		210	250	360	360	
最小基地面積(m ²)		140	140	250	-	最小基地面積(m ²)		140	140	250	-	
高度比		1.5	1.5	-	-	高度比		1.5	1.5	-	-	
前院深度(M)		6	6	6	6	前院深度(M)		6	6	6	6	
後院深度(M)		3	3	2	2	後院深度(M)		3	3	2	2	得兼作防火間隔
側院寬度(M)		1.5	-	-	-	側院寬度(M)		1.5	-	-	-	一宗基地得單側留設
最小面寬(M)		7	7	-	-	最小面寬(M)		7	7	-	-	
註：1.住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。 2.住宅區不適用建築技術規則有關增設停車空間獎勵容積規定。 3.『第一之一種住宅區(註)』內土地及建築物之使用，於本要點發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用。市地重劃後分配土地未符合最小基地寬度及深度之規定者，得依『臺中市畸零地使用自治條例』及『臺中市建築管理自治條例』之規定辦理，不受前表前院深度、後院深度、基地最小面寬、最小基地面積之限制。						註：1.住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。 2.住宅區不適用建築技術規則有關增設停車空間獎勵容積規定。 3.『第一之一種住宅區(註)』內土地及建築物之使用，於本要點發布前(民國 100 年 1 月 19 日)已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用。市地重劃後分配土地未符合最小基地寬度及深度之規定者，得依『臺中市畸零地使用自治條例』及『臺中市建築管理自治條例』之規定辦理，不受前表前院深度、後院深度、基地最小面寬、最小基地						

原條文	修訂後條文	說明																																																
4.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。	面積之限制。 4.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。																																																	
六、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%；並得適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」有關加油站之規定辦理。	五、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%；並得適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」有關加油站之規定辦理。	點次調整。																																																
七、本計畫區內各項公共設施用地使用管制如下： (一)公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表之規定：	六、本計畫區內各項公共設施用地使用管制如下： (一)公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表之規定：	點次調整。																																																
<table><tr><th>項目</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr><tr><td>學校用地(文中、文小)</td><td>50</td><td>200</td><td></td></tr><tr><td>公園用地</td><td>15</td><td>45</td><td></td></tr><tr><td>兒童遊樂場用地</td><td>15</td><td>40</td><td></td></tr><tr><td>廣場兼停車場用地</td><td>10</td><td>20</td><td></td></tr><tr><td>機關用地</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr></table>	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	學校用地(文中、文小)	50	200		公園用地	15	45		兒童遊樂場用地	15	40		廣場兼停車場用地	10	20		機關用地	50	250		<table><tr><th>項目</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr><tr><td>學校用地(文中、文小)</td><td>50</td><td>200</td><td></td></tr><tr><td>公園用地</td><td>15</td><td>45</td><td></td></tr><tr><td>兒童遊樂場用地</td><td>15</td><td>40</td><td></td></tr><tr><td>廣場兼停車場用地</td><td>10</td><td>20</td><td></td></tr><tr><td>機關用地</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr></table>	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	學校用地(文中、文小)	50	200		公園用地	15	45		兒童遊樂場用地	15	40		廣場兼停車場用地	10	20		機關用地	50	250		
項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																															
學校用地(文中、文小)	50	200																																																
公園用地	15	45																																																
兒童遊樂場用地	15	40																																																
廣場兼停車場用地	10	20																																																
機關用地	50	250																																																
項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																															
學校用地(文中、文小)	50	200																																																
公園用地	15	45																																																
兒童遊樂場用地	15	40																																																
廣場兼停車場用地	10	20																																																
機關用地	50	250																																																
(二)計畫區內文小、文中用地於尚未開闢或設校前，得准予作文教或體育設施使用。 (三)文小 8 用地及文中 7 用地得提供作為上下游水圳銜接使用。	(二)計畫區內文小、文中用地於尚未開闢或設校前，得准予作文教或體育設施使用。 (三)文小 8 用地及文中 7 用地得提供作為上下游水圳銜接使用。																																																	
八、建築退縮規定： 本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定原則如下(建築退縮情形詳圖三)：	七、建築退縮規定： 本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定原則如下(建築退縮情形詳圖三)：	1.點次調整。																																																
(一)面臨 40M-1 道路之各種土地使用分區及公共設施用地應退縮 6 公尺，其中臨接道路境界線 2 公尺部分應作為自行車道使用，並應以路緣石或高差設計，設置具專用路權之自行車道，其餘部分應作為無遮簷人行道或開放空間，開放供公眾使用。	(一)面臨 40M-1 道路之各種土地使用分區及公共設施用地應退縮 6 公尺，其中臨接道路境界線 2 公尺部分應作為自行車道使用，並應以路緣石或高差設計，設置具專用路權之自行車道，其餘部分應作為無遮簷人行道或開放空間，開放供公眾使用。	2.為避免建築管理認定之疑義，爰修訂退縮型式參考圖及鏤空圍牆型式參考圖。																																																
(二)住宅區及商業區依第五點所留設之前院中，住宅區臨建築線部分應退縮 6 公尺，其中 4 公尺作為無遮簷人行道；商業區退縮部分應作為無遮簷人行道，不得設置圍籬。住宅區建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計(詳圖四)(修訂前)，所設之圍牆高度不得超過 2 公尺(不含大門及車道入口)，其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺透空率不得低於 40%。	(二)住宅區及商業區依第四點所留設之前院中，住宅區臨建築線部分應退縮 6 公尺，其中 4 公尺作為無遮簷人行道；商業區退縮部分應作為無遮簷人行道，不得設置圍籬。住宅區建築物如有設置圍牆之必要者，除分戶圍牆以外，其圍牆應採鏤空設計(詳圖四)(修訂後)，所設之圍牆高度不得超過 2 公尺(不含大門及車道入口)，其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺透空率不得低於 40%。	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(六)款規定。																																																

原條文	修訂後條文	說明																														
(三)加油站專用區面臨第(一)款規定以外計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮 4 公尺為無遮簷人行道。 (四)學校用地應依下列規定退縮建築，退縮部分得計入法定空地： 1.學校用地應依下表臨路範圍退縮建築，該退縮範圍應作為公園等開放空間使用，並依「臺中市公園及行道樹管理自治條例」規範，於重劃階段施作完成。 <table border="1" data-bbox="194 613 675 837"> <thead> <tr> <th>項目</th><th>退縮距離</th><th>面積(公頃)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>文中 7</td><td>自 40M-1 道路退縮 15 公尺、 自 25M-1 道路退縮 75 公尺</td><td>1.1571</td></tr> <tr> <td>文小 3</td><td>自 12M-211 道路退縮 16 公尺</td><td>0.2736</td></tr> <tr> <td>文小 8</td><td>自 25M-1 道路退縮 35 公尺</td><td>0.4789</td></tr> <tr> <td colspan="2">總計</td><td>1.9096</td></tr> </tbody> </table> 2.文小 3 與 12M-211 道路銜接側，其前項指定開放空間退縮範圍內，應先行留設 12 公尺，於重劃工程施工時，先行與園道工程一併施作。 3.文小用地除前述規定面臨道路應退縮距離外，應另選擇一側退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。 4.其他臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。 (五)其他公共設施用地： 1.廣兼停 142 與 15M-22 道路銜接側應退縮 16 公尺，其中 10 公尺與園道工程一併施作。 2.除園道用地外之其他公共設施用地面臨第(一)款規定以外計畫道路之建築基地，面臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺作為無遮簷人行道。 (六)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。	項目	退縮距離	面積(公頃)	文中 7	自 40M-1 道路退縮 15 公尺、 自 25M-1 道路退縮 75 公尺	1.1571	文小 3	自 12M-211 道路退縮 16 公尺	0.2736	文小 8	自 25M-1 道路退縮 35 公尺	0.4789	總計		1.9096	(三)加油站專用區面臨第(一)款規定以外計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮 4 公尺為無遮簷人行道。 (四)學校用地應依下列規定退縮建築，退縮部分得計入法定空地： 1.學校用地應依下表臨路範圍退縮建築，該退縮範圍應作為公園等開放空間使用，並依「臺中市公園及行道樹管理自治條例」規範，於重劃階段施作完成。 <table border="1" data-bbox="716 613 1197 837"> <thead> <tr> <th>項目</th><th>退縮距離</th><th>面積(公頃)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>文中 7</td><td>自 40M-1 道路退縮 15 公尺、 自 25M-1 道路退縮 75 公尺</td><td>1.1571</td></tr> <tr> <td>文小 3</td><td>自 12M-211 道路退縮 16 公尺</td><td>0.2736</td></tr> <tr> <td>文小 8</td><td>自 25M-1 道路退縮 35 公尺</td><td>0.4789</td></tr> <tr> <td colspan="2">總計</td><td>1.9096</td></tr> </tbody> </table> 2.文小 3 與 12M-211 道路銜接側，其前項指定開放空間退縮範圍內，應先行留設 12 公尺，於重劃工程施工時，先行與園道工程一併施作。 3.文小用地除前述規定面臨道路應退縮距離外，應另選擇一側退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。 4.其他臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。 (五)其他公共設施用地： 1.廣兼停 142 與 15M-22 道路銜接側應退縮 16 公尺，其中 10 公尺與園道工程一併施作。 2.除園道用地外之其他公共設施用地面臨第(一)款規定以外計畫道路之建築基地，面臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺作為無遮簷人行道。 (六)(刪除)。	項目	退縮距離	面積(公頃)	文中 7	自 40M-1 道路退縮 15 公尺、 自 25M-1 道路退縮 75 公尺	1.1571	文小 3	自 12M-211 道路退縮 16 公尺	0.2736	文小 8	自 25M-1 道路退縮 35 公尺	0.4789	總計		1.9096	
項目	退縮距離	面積(公頃)																														
文中 7	自 40M-1 道路退縮 15 公尺、 自 25M-1 道路退縮 75 公尺	1.1571																														
文小 3	自 12M-211 道路退縮 16 公尺	0.2736																														
文小 8	自 25M-1 道路退縮 35 公尺	0.4789																														
總計		1.9096																														
項目	退縮距離	面積(公頃)																														
文中 7	自 40M-1 道路退縮 15 公尺、 自 25M-1 道路退縮 75 公尺	1.1571																														
文小 3	自 12M-211 道路退縮 16 公尺	0.2736																														
文小 8	自 25M-1 道路退縮 35 公尺	0.4789																														
總計		1.9096																														
九、為鼓勵建築基地設置公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外)、整體	八、為鼓勵建築基地設置公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外)、整體	1.點次調整。 2.建築容積增加上限依「都市																														

原條文		修訂後條文	說明
建築使用、加速開發時程、特定用地開發及街角留設開放空間，訂定下列獎勵措施： (一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10% 為限。 1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。 (二)為鼓勵基地整體開發建築，得依下列規定增加興建樓地板面積：		建築使用、加速開發時程、特定用地開發及街角留設開放空間，訂定下列獎勵措施： (一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10% 為限。 1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。 (二)為鼓勵基地整體開發建築，得依下列規定增加興建樓地板面積：	計畫法臺中市施行自治條例」第 47 條規定辦理，免再重複訂定。 3.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、其得計路法定退縮部分，但不得與其他相關獎勵重複計算等規定，以茲明確。
整體開發建築 基地規模	增加興建 樓地板面積	整體開發建築 基地規模	增加興建 樓地板面積
3,000 平方公尺 (含)以上	基地面積×基準容積率×10%	3,000 平方公尺 (含)以上	基地面積×基準容積率×10%
4,000 平方公尺 (含)以上	基地面積×基準容積率×15%	4,000 平方公尺 (含)以上	基地面積×基準容積率×15%
完整街廓 整體開發	基地面積×基準容積率×20%	完整街廓 整體開發	基地面積×基準容積率×20%
備註：「完整街廓」之定義係指街廓內之最小基地面積應超過 4,000 平方公尺，並符合下列規定之一者：(一)指四周均為都市計畫道路圍成之都市計畫範圍土地，但其內有非都市發展用地，為非完整街廓。(二)街廓內有公共設施用地者，其建築基地面臨計畫道路部分，不得小於該建築基地周長之三分之二。		備註：「完整街廓」之定義係指街廓內之最小基地面積應超過 4,000 平方公尺，並符合下列規定之一者：(一)指四周均為都市計畫道路圍成之都市計畫範圍土地，但其內有非都市發展用地，為非完整街廓。(二)街廓內有公共設施用地者，其建築基地面臨計畫道路部分，不得小於該建築基地周長之三分之二。	
(三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起，於 3 年以內申請建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之 20% 為限。(備註：有關申請建造執照，應於獎勵期限內提出申請建造執照，並於獎勵期限滿後 7 個月內領得建造執照，且需於建照期限內建造完成，否則視同不符獎勵規定。)		(三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起，於 3 年以內申請建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之 20% 為限。(備註：有關申請建造執照，應於獎勵期限內提出申請建造執照，並於獎勵期限滿後 7 個月內領得建造執照，且需於建照期限內建造完成，否則視同不符獎勵規定。)	

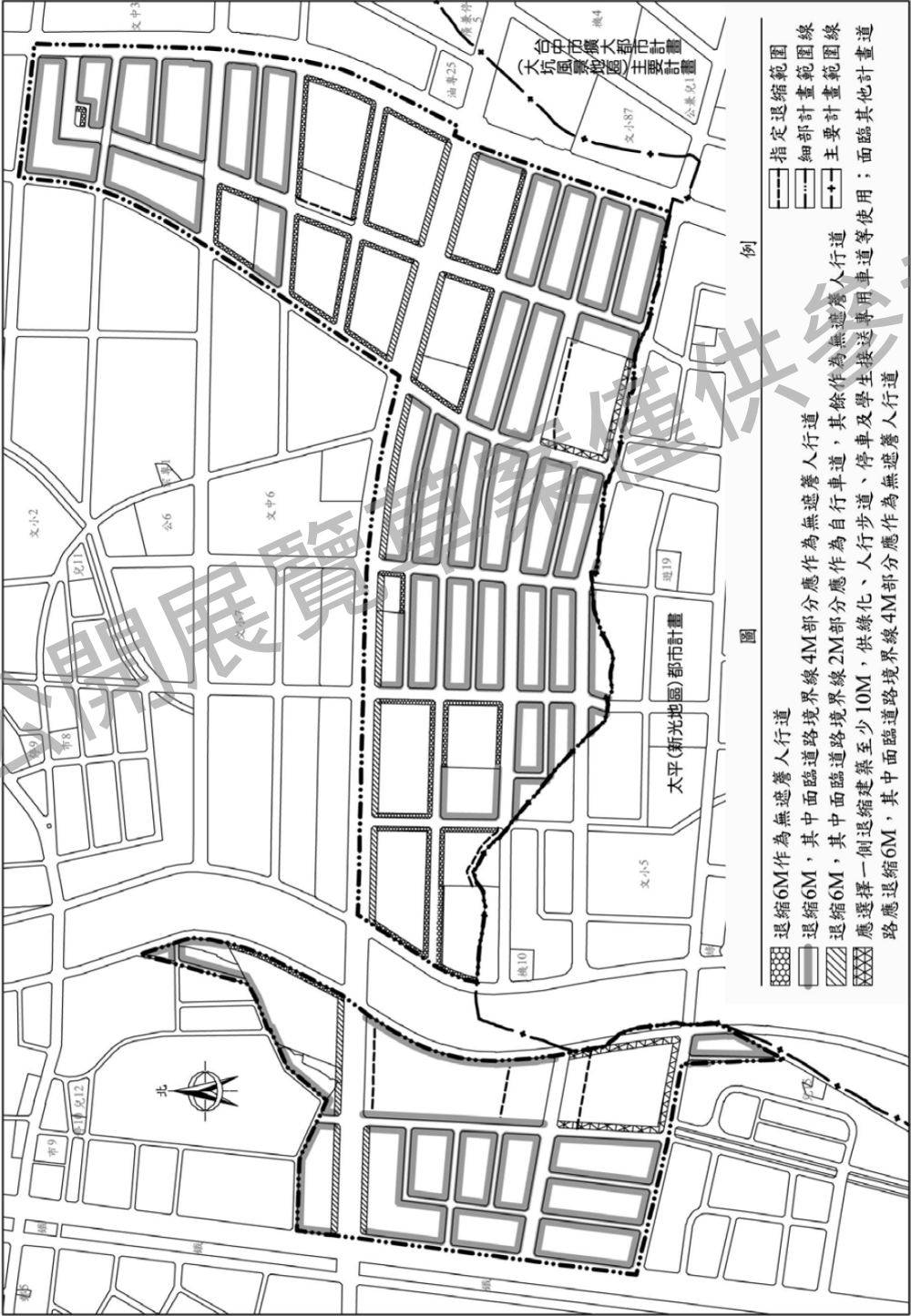
原條文	修訂後條文	說明																						
(四)街角開放空間獎勵措施 1.於本計畫指定建築基地留設街角開放空間，其基地面積在 1,000 平方公尺以上，於街角設置任一邊最小寬度 8 公尺以上(不含騎樓或人行步道部分)無頂蓋廣場式開放空間，留設之最小面積為 100 平方公尺以上，未設置圍籬且供公眾使用者，得增加興建樓地板面積以不超過依本款留設之街角開放空間面積乘以基準容積之 60% 為限，所留設之街角開放空間得作為法定空地計算(指定位置詳圖五)。 2.為利於土地所有權人依前點規定申請留設開放空間獎勵，於圖五所指定之街角土地，其市地重劃最小分配面積以大於 1,000 平方公尺為原則。 (五)前述依第(二)、(三)、(四)款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之 40% (有關建築總獎勵容積率自 104 年 7 月 1 日起依都市計畫法臺中市施行自治條例規定辦理。)	(四)街角開放空間獎勵措施 1.於本計畫指定建築基地留設街角開放空間，其基地面積在 1,000 平方公尺以上，於街角設置任一邊最小寬度 8 公尺以上(不含騎樓或人行步道部分) <u>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</u>，留設之最小面積為 100 平方公尺以上，未設置圍籬且供公眾使用者，得增加興建樓地板面積以不超過依本款留設之街角開放空間面積乘以基準容積之 60% 為限，所留設之街角開放空間得作為法定空地計算(指定位置詳圖五)，<u>但不得與其他相關獎勵重複計算。</u> 2.為利於土地所有權人依前點規定申請留設開放空間獎勵，於圖五所指定之街角土地，其市地重劃最小分配面積以大於 1,000 平方公尺為原則。 <u>(五)(刪除)</u>																							
十、第一之一種住宅區、第五種商業區及第五之一種商業區之建築基地，適用「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。	九、第一之一種住宅區、第五種商業區及第五之一種商業區之建築基地，適用「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。	點次調整。																						
十一、停車空間： 本計畫建築物附設停車空間設置標準依下列規定： (一)住宅區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 150 平方公尺之樓地板面積，需設置 1 輛停車位計算，其餘數部分超過 75 平方公尺需增設 1 輛停車位；且每戶至少設置 1 輛停車位。但停車空間以汽車坡道集中留設於地下室且停車數量在前開設置標準兩倍以內留設者，其樓地板面積得不計入容積計算。 (二)商業區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 100 平方公尺，需設置 1 輛停車位，其餘數部分超過 50 平方公尺需增設 1 輛停車位。 (三)前二類以外之建築物，依建築技術規則停車空間相關規定辦理。	十、停車空間 本計畫建築物附設停車空間設置標準依下列規定： (一)住宅區建築物樓地板面積 <u>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；</u>且每戶至少設置 1 輛停車位。 (二)商業區建築物樓地板面積 <u>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。</u> <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th><th>總樓地板面積 FA(m²)</th><th>停車位(輛)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">住宅區</td><td>0<FA≤225</td><td>1</td></tr> <tr> <td>225<FA≤375</td><td>2</td></tr> <tr> <td>375<FA≤525</td><td>3</td></tr> <tr> <td rowspan="4">商業區</td><td>FA>525</td><td>1+(FA-225)/150</td></tr> <tr> <td>0<FA≤150</td><td>1</td></tr> <tr> <td>150<FA≤250</td><td>2</td></tr> <tr> <td>250<FA≤350</td><td>3</td></tr> <tr> <td></td><td>FA>350</td><td>1+(FA-150)/100</td></tr> </tbody> </table>	使用分區	總樓地板面積 FA(m ²)	停車位(輛)	住宅區	0<FA≤225	1	225<FA≤375	2	375<FA≤525	3	商業區	FA>525	1+(FA-225)/150	0<FA≤150	1	150<FA≤250	2	250<FA≤350	3		FA>350	1+(FA-150)/100	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(一)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
使用分區	總樓地板面積 FA(m ²)	停車位(輛)																						
住宅區	0<FA≤225	1																						
	225<FA≤375	2																						
	375<FA≤525	3																						
商業區	FA>525	1+(FA-225)/150																						
	0<FA≤150	1																						
	150<FA≤250	2																						
	250<FA≤350	3																						
	FA>350	1+(FA-150)/100																						

原條文	修訂後條文	說明
	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)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。	刪除。
十二、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 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。
十三、斜屋頂規定 位於 20M-17 號計畫道路(軍功路)與 40M-8 號計畫道路(生活圈四號道路、軍福路)間街廓，與 15M-159 號、12M-211 號計畫道路及園道用地兩側街廓(實施範圍詳圖六)，建築物高度在 15 公尺或 4 層樓以下者，原則上應設置斜屋頂，其斜屋頂面積不得小於建築水平投影面積的二分之一。惟若建築基地面積超過 6,000 平方公尺有其他景觀考量者，得經臺中市政府都市設計審議委員會審議許可者不在此限。	十一、斜屋頂規定 位於 20M-17 號計畫道路(軍功路)與 40M-8 號計畫道路(生活圈四號道路、軍福路)間街廓，與 15M-159 號、12M-211 號計畫道路及園道用地兩側街廓(實施範圍詳圖六)，建築物高度在 15 公尺或 4 層樓以下者，原則上應設置斜屋頂，其斜屋頂面積不得小於建築水平投影面積的二分之一。惟若建築基地面積超過 6,000 平方公尺有其他景觀考量或建築物實施屋頂綠化者，得經臺中市政府都市設計審議委員會審議許可者不在此限。	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。
十四、招牌廣告物 本計畫區內設置廣告招牌應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。	(刪除)	招牌廣告物依專法管制，故予以刪除。
十五、本計畫區內應提送都市設計審議範圍： (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。 (二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案	(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。

原條文				修訂後條文				說明		
之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。 (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。 (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。 (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。 前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。										
十六、離街裝卸場 (一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：				十二、離街裝卸場 (一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：				點次調整。		
建築物用途	使用樓地板面積FA(m²)	裝卸車位數(部)	備註	建築物用途	使用樓地板面積FA(m²)	裝卸車位數(部)	備註			
公共設施、辦公事務業、旅社	FA<2,000	免設	建築物具有 2 種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計畫後(零數均應計入)予以累加合併規劃。	公共設施、辦公事務業、旅社	FA<2,000	免設	建築物具有 2 種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計畫後(零數均應計入)予以累加合併規劃。			
	2,000≤FA<10,000	1			2,000≤FA<10,000	1				
	10,000≤FA<20,000	2			10,000≤FA<20,000	2				
	FA>20,000	3+(FA-20,000)/20,000			FA>20,000	3+(FA-20,000)/20,000				
零售商業、服務業	FA<1,000	免設		零售商業、服務業	FA<1,000	免設		零售商業、服務業	FA<1,000	免設
	1,000≤FA<4,000	1			1,000≤FA<4,000	1				
	4,000≤FA<6,000	2			4,000≤FA<6,000	2				
	FA>6,000	3+(FA-6,000)/6,000			FA>6,000	3+(FA-6,000)/6,000				
娛樂業	FA<1,000	免設		娛樂業	FA<1,000	免設		娛樂業	FA<1,000	免設
	1,000≤FA<10,000	1			1,000≤FA<10,000	1				
	FA>10,000	2+(FA-10,000)/10,000			FA>10,000	2+(FA-10,000)/10,000				
(二)裝卸空間標準： 1.最小裝卸空間尺度：				(二)裝卸空間標準： 1.最小裝卸空間尺度：						

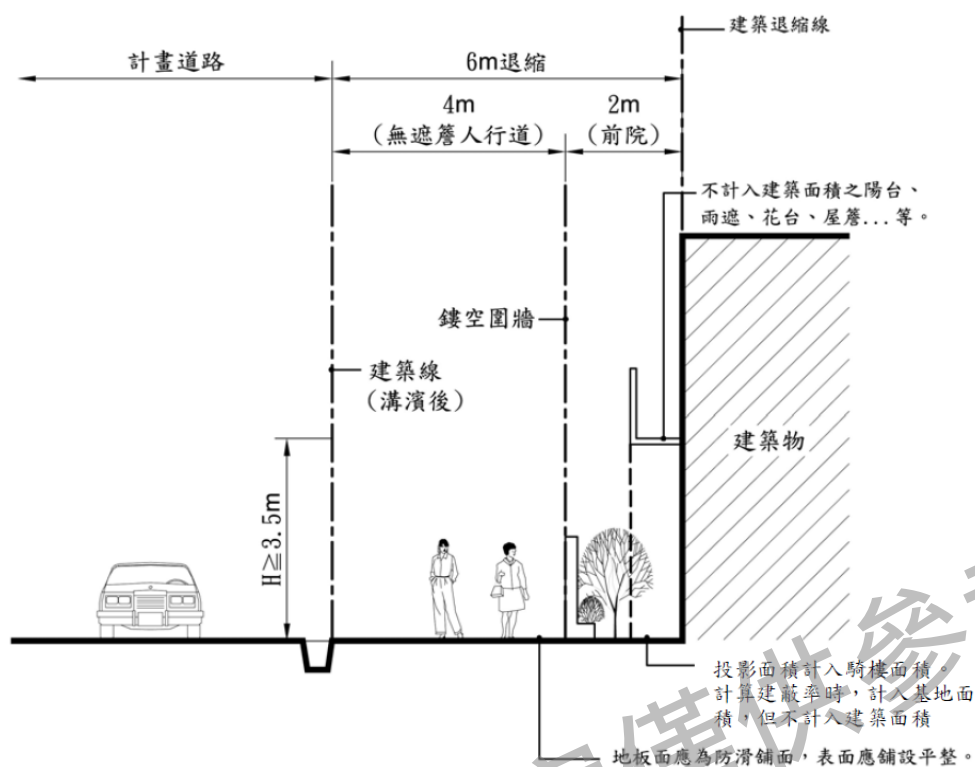
原條文				修訂後條文				說明
種類	長度 (公尺)	寬度 (公尺)	淨高 (公尺)	種類	長度 (公尺)	寬度 (公尺)	淨高 (公尺)	
小貨車	6.0	2.5	2.7	小貨車	6.0	2.5	2.7	
大貨車	13.0	4.0	4.2	大貨車	13.0	4.0	4.2	
備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。				備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。				
2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平臺等空間。 3.每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置 1 部大貨車之裝卸空間。 4.裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。 5.裝卸空間應單獨設置，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。				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。				
十七、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20% 或 15%： (一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。 (二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。 (三)經全部土地所有權人同意。 (四)建築配置時，應自基地退縮 2 側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。 (五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。				(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、本計畫區內土地及建築物之使用，				(刪除)				要點發布前已

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。

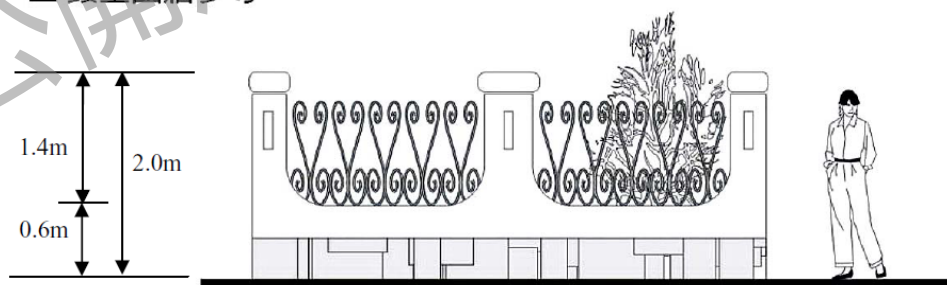


圖三 計畫區建築退縮示意圖

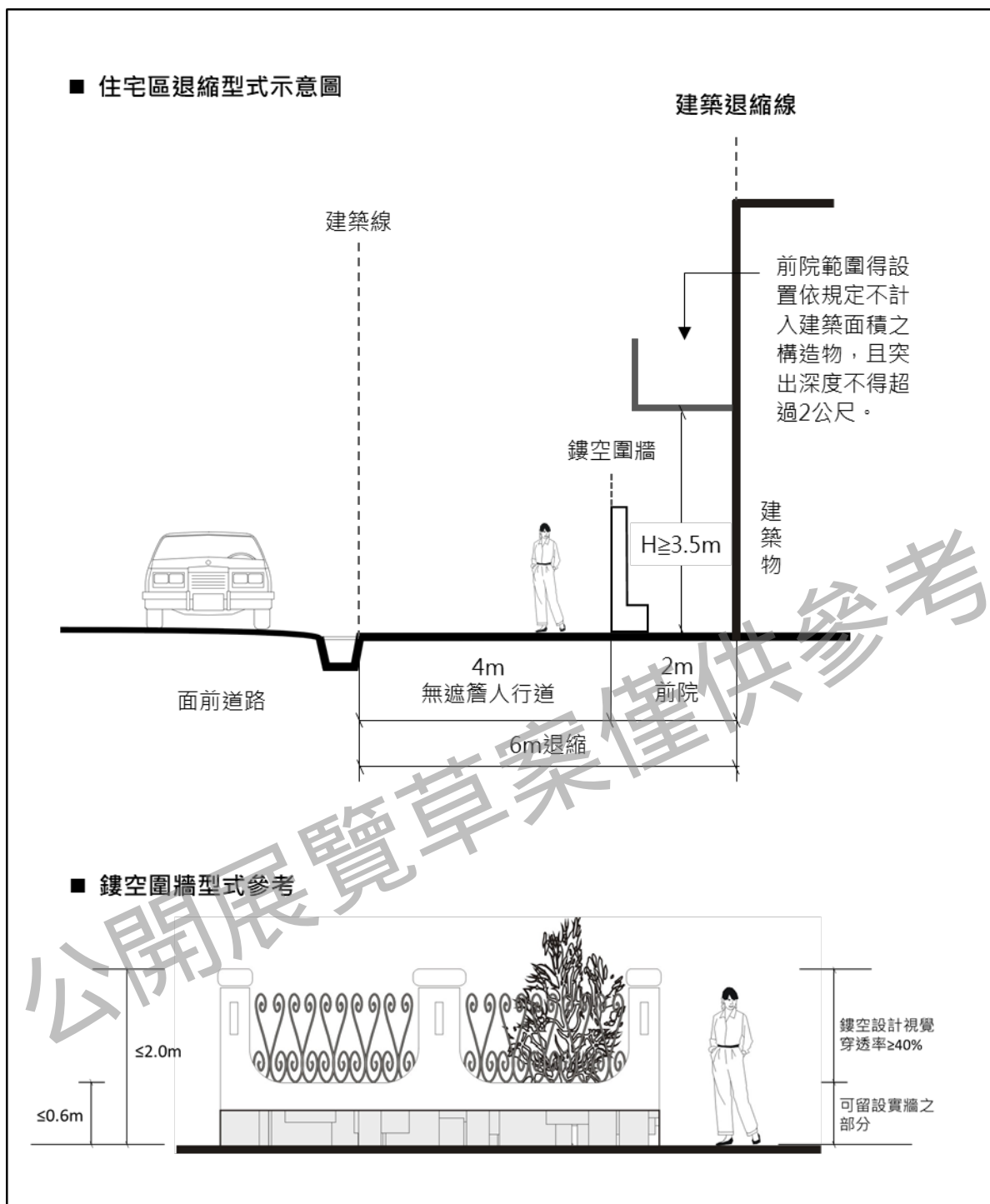
■ 應留設四公尺無遮簷人行道之住宅區退縮形式參考



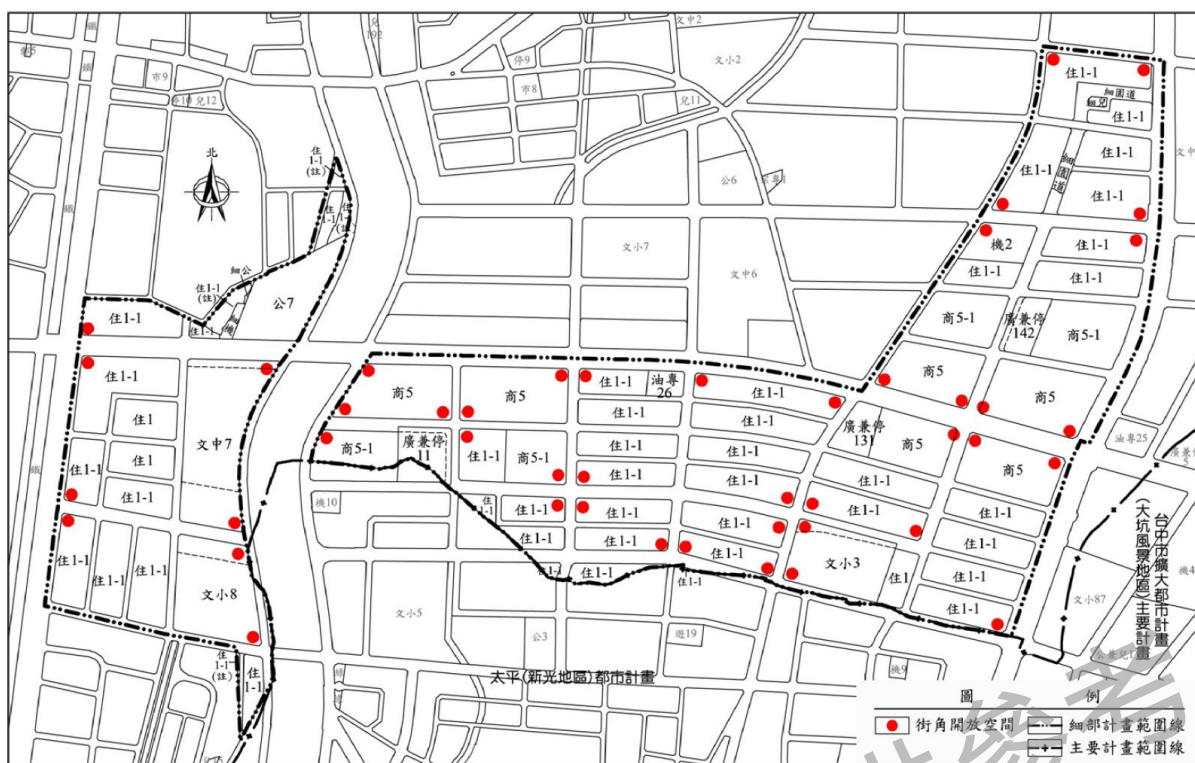
■ 鑲空圍牆參考



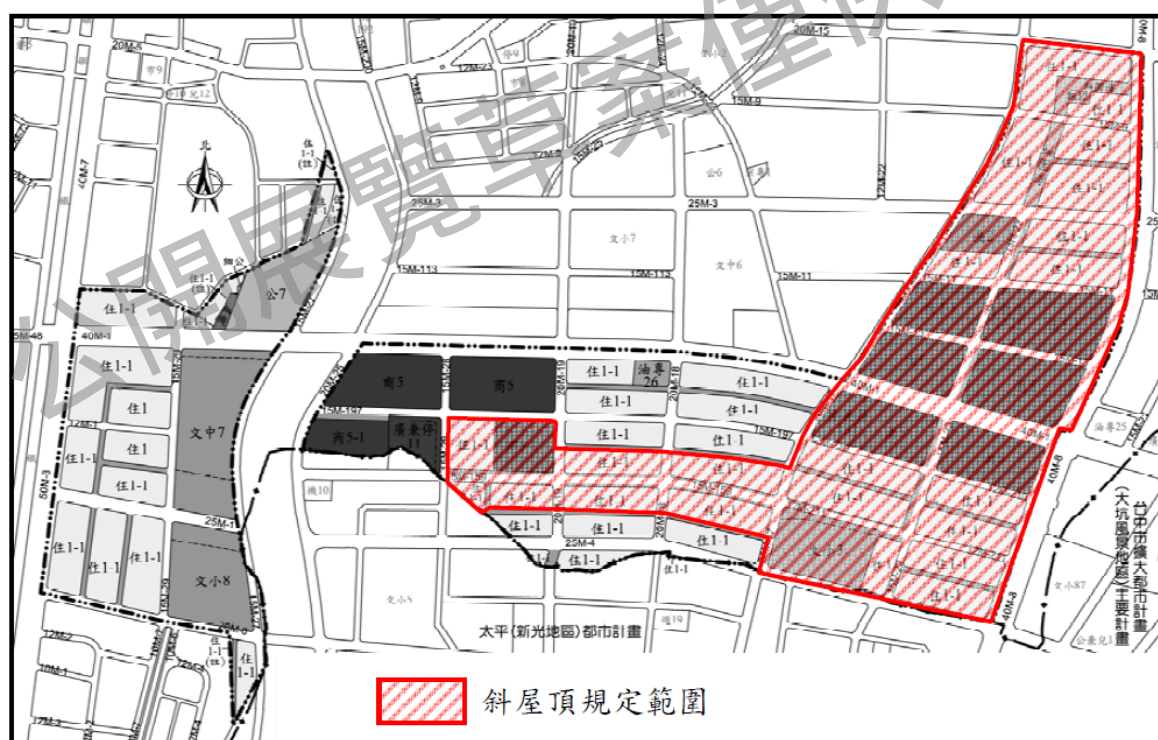
圖四 住宅區建築物前院退縮形式參考圖 (修訂前)



圖四 住宅區建築物前院退縮形式示意圖(修訂後)



圖五 街角開放空間留設位置示意圖



圖六 斜屋頂規定實施範圍示意圖

1-52. 變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元十四）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

本計畫範圍概分為東北側及西南側兩個區塊：東北側區塊北以東山路為界，東以 30M-4 號道路與大里溪相望，南以 20M-15 號道路與廬子區段徵收區為鄰，西至建和路(20M-16 號道路)；西南側區塊北以 20M-15 號道路為界，東以 20M-16 號道路與廬子區段徵收區為界，南至太原路（40M-1 號道路），西以 40M-8 號道路中心線與整體開發地區單元十三毗鄰，計畫面積為 65.45 公頃。

（二）計畫歷程

本計畫源於 75 年 2 月 22 日發布實施之臺中市都市計畫第一次通盤檢討案，由農業區變更為其他分區並劃為後期發展地區，因受優先發展地區開發進度影響，遲遲無法依附帶條件整體開發，嚴重影響該地區民眾之權益，遂於 93 年 6 月 15 日以府工都字第 0930091958 號函公告發布實施「變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分）」案，修正原附帶條件，將後期發展地區變更為整體開發地區，同時導入開發許可機制，訂定開發單元，開發方式及開發優先次序原則，並於主要計畫發布實施後，優先獎勵土地所有權人彙整開發意願，擬定細部計畫及自辦市地重劃。

本案即係依臺中市都市計畫主要計畫內容之指導，依附帶條件另行擬定臺中市都市計畫（整體開發地區單元十四）細部計畫，並於 97 年 12 月完成第一次通盤檢討。本計畫於 104 年 7 月配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定修訂土地使用分區管制要點，嗣後，107 年發布實施之個案變更無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（整體開發地區單元十四）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（整體開發地區單元十四）細部計畫案	臺中市政府 95.4.27 府都計字第 0950078383 號
二	變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元十四）細部計畫（部分第一之一種住宅區、第五種商業區、加油站專用區、文中用地、為道路用地）案	臺中市政府 97.4.8 府都計字第 0970065653 號
三	變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元十四）細部計畫（第一次通盤檢討）案	臺中市政府 97.12.24 府都計字第 0970305300 號
四	變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元十四）細部計畫（訂正細 6M-1 計畫道路書圖不符部分）案	臺中市政府 102.1.14 府授都計字第 1020001913 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	臺中市政府 104.7.22 府授都計字第 1040156066 號

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
	例制定)專案通盤檢討案－變更臺中市都市計畫(整體開發地區單元十四)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	
七	變更臺中市都市計畫(整體開發地區單元十四)細部計畫(文中用地(文中3)為文中小用地(文中小7))案	臺中市政府 107.2.2 府授都計字第 1070022176 號

(三) 變更內容及理由

臺中市都市計畫(整體開發地區單元十四)細部計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	修訂後條文	說明
一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。	都市計畫法第 22 條規定細部計畫應表明事項包含土地使用分區管制，故予以修訂。
二、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制， <u>本要點未規定者，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。</u>	二、本計畫區內之建築及土地使用，應依「 <u>臺中市通案性土地使用分區管制事項表</u> 」(以下簡稱 <u>通案原則</u>)(詳附表 1)及本要點之規定管制， <u>未規定事項</u> 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)連棟住宅：含三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。 (四)集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。 (五)基地線：建築基地之界線。 (六)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。 (七)後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。 (八)側面基地線：基地線之非屬前面	(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。

原條文	修訂後條文	說明
基地線或後面基地線者。 (九)基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。 (十)基地寬度： 1.平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。 2.最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。 (十一)前院：沿前面基地線之庭院。其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。 (十二)後院：沿後面基地線之庭院。 (十三)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。 (十四)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。 (十五)後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院水平距離。 (十六)側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。 (十七)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。 (十八)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。		
四、本計畫劃設下列各種住宅區及商業區，其使用管制如下： (一)住宅區 1.第一種住宅區：專供興建獨戶或	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：專供興建獨戶或	1.點次調整。 2.「托兒所」及「幼稚園」依現行法規已改制為「幼

原條文					修訂後條文					說明
雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為 <u>幼稚園、托兒所</u> 等使用。					雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為 <u>幼兒園及托嬰中心</u> 等使用。					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。
2.第一之一種住宅區：除限制工業、大型商場(店)、大型飲食店及殯葬服務業(含辦公室)之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。					2.第一之一種住宅區：除限制工業、大型商場(店)、大型飲食店及殯葬服務業(含辦公室)之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。					
(二)商業區(第五種商業區)：依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。					(二)商業區(第五種商業區)：依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。					
五、本計畫住宅區及商業區內之建築基地應符合下列各項規定：					四、本計畫住宅區及商業區內之建築基地應符合下列各項規定：					1.點次調整。 2.依要點發布日期敘明適用時間以茲明確。
項目		住宅區		商業區	項目		住宅區		商業區	
細分區	第一種住宅區	第一之一種住宅區	第五種商業區	備註	細分區	第一種住宅區	第一之一種住宅區	第五種商業區	備註	
建蔽率(%)	50	50	60		建蔽率(%)	50	50	60		
容積率(%)	140	140	180		容積率(%)	140	140	180		
上限容積率(%)	210	250	360		上限容積率(%)	210	250	360		
最小基地面積(m ²)	140	140	-		最小基地面積(m ²)	140	140	-		
高度比	1.5	1.5	-		高度比	1.5	1.5	-		
前院深度(M)	6	6	5		前院深度(M)	6	6	5		
後院深度(M)	3	3	2	得兼作防火間隔	後院深度(M)	3	3	2	得兼作防火間隔	
側院寬度(M)	1.5	-	-	一宗基地得單側留設	側院寬度(M)	1.5	-	-	一宗基地得單側留設	
基地最小面寬(M)	7	7	-		基地最小面寬(M)	7	7	-		
註：					註：					
1.住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。					1.住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。					
2.第一之一種住宅區(註)內土地及建築物之使用，於本要點發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用。市地重劃後分配土地未符合最小基地寬度及深度之規定者，得依「臺中市畸零地使用自治條例」及「臺中市建築管理自治條例」之規定辦理，不受前表前院深度、後院深度、基地最小面寬、最小基地面積之限制。					2.第一之一種住宅區(註)內土地及建築物之使用，於本要點發布前(民國 98 年 4 月 27 日)已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用。市地重劃後分配土地未符合最小基地寬度及深度之規定者，得依「臺中市畸零地使用自治條例」及「臺中市建築管理自治條例」之規定辦理，不受前表前院深度、後院深度、基地最小面寬、最小基地面積之限制。					
3.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。					3.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。					

原條文	修訂後條文	說明																																																
六、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%；並得適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」有關加油站之規定辦理。	五、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%；並得適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」有關加油站之規定辦理。	點次調整。																																																
七、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表之規定：	六、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表之規定：	1.點次調整。 2.配合 107 年 2 月發布實施之「變更臺中市都市計畫(整體開發地區單元十四)細部計畫(文中用地(文中 3)為文中小用地(文中小 7))案」，增訂相關管制規定。																																																
<table><tr><th>項目</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr><tr><td>學校用地(文中)</td><td>50</td><td>150</td><td></td></tr><tr><td>公園用地</td><td>15</td><td>45</td><td></td></tr><tr><td>兒童遊樂場用地</td><td>15</td><td>30</td><td></td></tr><tr><td>廣場兼停車場用地</td><td>10</td><td>20</td><td></td></tr><tr><td>機關用地</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr></table>	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	學校用地(文中)	50	150		公園用地	15	45		兒童遊樂場用地	15	30		廣場兼停車場用地	10	20		機關用地	50	250		<table><tr><th>項目</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr><tr><td>學校用地(文中、<u>文中小</u>)</td><td>50</td><td>150</td><td></td></tr><tr><td>公園用地</td><td>15</td><td>45</td><td></td></tr><tr><td>兒童遊樂場用地</td><td>15</td><td>30</td><td></td></tr><tr><td>廣場兼停車場用地</td><td>10</td><td>20</td><td></td></tr><tr><td>機關用地</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr></table>	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	學校用地(文中、 <u>文中小</u>)	50	150		公園用地	15	45		兒童遊樂場用地	15	30		廣場兼停車場用地	10	20		機關用地	50	250		
項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																															
學校用地(文中)	50	150																																																
公園用地	15	45																																																
兒童遊樂場用地	15	30																																																
廣場兼停車場用地	10	20																																																
機關用地	50	250																																																
項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																															
學校用地(文中、 <u>文中小</u>)	50	150																																																
公園用地	15	45																																																
兒童遊樂場用地	15	30																																																
廣場兼停車場用地	10	20																																																
機關用地	50	250																																																
八、建築退縮規定 本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定原則如下(無遮簷人行步道留設位置詳圖 1)： (一)住宅區及商業區依 <u>第五點</u> 所留設之前院中，住宅區臨建築線部分應留設 4 公尺作為無遮簷人行道；商業區臨建築線部份應留設 5 公尺作為無遮簷人行步道。 建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計(詳圖 2)(<u>修訂前</u>)，所設之圍牆高度不得超過 2 公尺(不含大門及車道入口)，其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%。 (二)學校用地面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理： 1.應有一側退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。 2.其他臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。 (三)加油站專用區及其他公共設施用地面臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。	七、建築退縮規定 本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定原則如下(無遮簷人行步道留設位置詳圖 1)： (一)住宅區及商業區依 <u>第四點</u> 所留設之前院中，住宅區臨建築線部分應留設 4 公尺作為無遮簷人行道；商業區臨建築線部份應留設 5 公尺作為無遮簷人行步道。 建築物如有設置圍牆之必要者， <u>除分戶圍牆以外</u> ，其圍牆應採鏤空設計(詳圖 2)(<u>修訂後</u>)，所設之圍牆高度不得超過 2 公尺(不含大門及車道入口)，其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%。 (二)學校用地面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理： 1.應有一側退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。 2.其他臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。 (三)加油站專用區及其他公共設施用地面臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4	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及鏤空圍牆型式參考圖。 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)款規定。																																																

原條文	修訂後條文	說明																
(四)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。	公尺部分應作為無遮簷人行道。 (四)(刪除)																	
九、為鼓勵建築基地之整體建築使用、設置公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外)及實施綠美化，訂定下列獎勵措施： (一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之10%為限。 1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。 (二)為鼓勵基地整體開發建築，得依下列規定增加興建樓地板面積： <table><tr><th>整體開發建築基地規模</th><th>增加興建樓地板面積</th></tr><tr><td>3,000平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×10%</td></tr><tr><td>4,000平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×15%</td></tr><tr><td>完整街廓整體開發</td><td>基地面積×基準容積率×20%</td></tr></table> 備註：「完整街廓」之定義係指街廓內之最小基地面積應超過4,000平方公尺，並符合下列規定之一者： (一)指四周均為都市計畫道路圍成之都市計畫範圍土地，但其內有非都市發展用地，為非完整街廓。 (二)街廓內有公共設施用地者，其建築基地面臨計畫道路部分，不得小於該建築基地周長之	整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積	3,000平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%	4,000平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%	完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×20%	八、為鼓勵建築基地之整體建築使用、設置公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外)及實施綠美化，訂定下列獎勵措施： (一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之10%為限。 1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。 (二)為鼓勵基地整體開發建築，得依下列規定增加興建樓地板面積： <table><tr><th>整體開發建築基地規模</th><th>增加興建樓地板面積</th></tr><tr><td>3,000平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×10%</td></tr><tr><td>4,000平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×15%</td></tr><tr><td>完整街廓整體開發</td><td>基地面積×基準容積率×20%</td></tr></table> 備註：「完整街廓」之定義係指街廓內之最小基地面積應超過4,000平方公尺，並符合下列規定之一者： (一)指四周均為都市計畫道路圍成之都市計畫範圍土地，但其內有非都市發展用地，為非完整街廓。 (二)街廓內有公共設施用地者，其建築基地面臨計畫道路部分，不得小於該建築基地周長之	整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積	3,000平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%	4,000平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%	完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×20%	1.點次調整。 2.建築容積增加上限依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第47條規定辦理，免再重複訂定。
整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積																	
3,000平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%																	
4,000平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%																	
完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×20%																	
整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積																	
3,000平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%																	
4,000平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%																	
完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×20%																	

原條文	修訂後條文	說明
三分之二。 (三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於三年以內申請建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之20%為限。(備註：有關申請建造執照，應於獎勵期限內提出申請建造執照，並於獎勵期限滿後7個月內領得建造執照，且需於建照期限內建造完成，否則視同不符獎勵規定。) (四)為維護都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之基地，基地面積超過 330 平方公尺，得由土地所有權人擬定綠、美化計畫向本府提出空地綠美化獎勵之申請。 前項綠美化之期間應連續三年以上維持至申報開工前不得間斷，並應每半年將綠美化之情形報本府備查，綠美化應以開放供公眾使用為原則，但為管理需要經核准得設置穿透性圍籬，如鐵絲網或木格柵。 前項獎勵經建造執照預審委員會核定，得於原來之法定容積率加上最高5%之容積率。 (五)前述依第二、三、四款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之 40% (有關建築總獎勵容積率自 104 年 7 月 1 日起依都市計畫法臺中市施行自治條例規定辦理。)	三分之二。 (三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於三年以內申請建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之20%為限。(備註：有關申請建造執照，應於獎勵期限內提出申請建造執照，並於獎勵期限滿後7個月內領得建造執照，且需於建照期限內建造完成，否則視同不符獎勵規定。) (四)為維護都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之基地，基地面積超過 330 平方公尺，得由土地所有權人擬定綠、美化計畫向本府提出空地綠美化獎勵之申請。 前項綠美化之期間應連續三年以上維持至申報開工前不得間斷，並應每半年將綠美化之情形報本府備查，綠美化應以開放供公眾使用為原則，但為管理需要經核准得設置穿透性圍籬，如鐵絲網或木格柵。 前項獎勵經建造執照預審委員會核定，得於原來之法定容積率加上最高5%之容積率。 (五)(刪除)	
十一、本計畫區除第一種住宅區外之建築基地，適用「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。	九、本計畫區除第一種住宅區外之建築基地，適用「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。	點次調整。
十一、停車空間 本計畫建築物附設停車空間設置標準依下列規定： (一)住宅區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 150 平方公尺之樓地板面積，需設置 1 輛停車位計算，其餘數部分滿 75 平方公尺需增設 1 輛停車位；且除第一之一種住宅區(註)內之建築物外，每戶至少設置 1 輛停車位。	十、停車空間 本計畫建築物附設停車空間設置標準依下列規定： (一)住宅區建築物樓地板面積 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；且除第一之一種住宅區(註)內之建築物外，每戶至少設置 1 輛停車位。	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。

原條文	修訂後條文	說明																					
但停車空間以汽車坡道集中留設於地下室且停車數量在前開設置標準兩倍以內留設者，其樓地板面積得不計入容積計算。 (二)商業區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 100 平方公尺，需設置 1 輛停車位，其餘數部分滿 50 平方公尺需增設 1 輛停車位。 (三)前二類以外之建築物，依建築技術規則停車空間相關規定辦理。	(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。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th><th>總樓地板面積 FA(m²)</th><th>停車位(輛)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">住宅區</td><td>0<FA≤225</td><td>1</td></tr> <tr> <td>225<FA≤375</td><td>2</td></tr> <tr> <td>375<FA≤525</td><td>3</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>1</td></tr> <tr> <td>150<FA≤250</td><td>2</td></tr> <tr> <td>250<FA≤350</td><td>3</td></tr> <tr> <td>FA>350</td><td>1+(FA-150)/100</td></tr> </tbody> </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)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。	使用分區	總樓地板面積 FA(m ²)	停車位(輛)	住宅區	0<FA≤225	1	225<FA≤375	2	375<FA≤525	3	FA>525	1+(FA-225)/150	商業區	0<FA≤150	1	150<FA≤250	2	250<FA≤350	3	FA>350	1+(FA-150)/100	4.原條文第(一)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。
使用分區	總樓地板面積 FA(m ²)	停車位(輛)																					
住宅區	0<FA≤225	1																					
	225<FA≤375	2																					
	375<FA≤525	3																					
	FA>525	1+(FA-225)/150																					
商業區	0<FA≤150	1																					
	150<FA≤250	2																					
	250<FA≤350	3																					
	FA>350	1+(FA-150)/100																					
十二、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木一棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。	(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。																					
十三、招牌廣告物 本計畫區內設置廣告招牌應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。	(刪除)	招牌廣告物依專法管制，故予以刪除。																					
十四、本計畫區內應提送都市設計審議範圍： (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	(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。																					

原條文				修訂後條文				說明
方公尺者。 (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。 (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。 (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。 前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。								
十五、離街裝卸場 (一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：				十一、離街裝卸場 (一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：				點次調整。
建築物用途	使用樓地板面積 FA(m ²)	裝卸車位數(部)	備註	建築物用途	使用樓地板面積 FA(m ²)	裝卸車位數(部)	備註	
公共設施、辦公事務業、旅社	FA < 2,000	免設	建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計畫後(零數均應計入)予以累加合併規劃。	公共設施、辦公事務業、旅社	FA < 2,000	免設	建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計畫後(零數均應計入)予以累加合併規劃。	
	2,000 ≤ FA < 10,000	1			2,000 ≤ FA < 10,000	1		
	10,000 ≤ FA < 20,000	2			10,000 ≤ FA < 20,000	2		
	FA > 20,000	3 + (FA - 20,000) / 20,000			FA > 20,000	3 + (FA - 20,000) / 20,000		
零售商業、服務業	FA < 1,000	免設		零售商業、服務業	FA < 1,000	免設		
	1,000 ≤ FA < 4,000	1			1,000 ≤ FA < 4,000	1		
	4,000 ≤ FA < 6,000	2			4,000 ≤ FA < 6,000	2		
	FA > 6,000	3 + (FA - 6,000) / 6,000			FA > 6,000	3 + (FA - 6,000) / 6,000		
娛樂業	FA < 1,000	免設		娛樂業	FA < 1,000	免設		
	1,000 ≤ FA < 10,000	1			1,000 ≤ FA < 10,000	1		
	FA > 10,000	2 + (FA - 10,000) / 10,000			FA > 10,000	2 + (FA - 10,000) / 10,000		

原條文	修訂後條文	說明																								
(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></table> 備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。 2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平臺等空間。 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 2 條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。 5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。	種類	長度 (公尺)	寬度 (公尺)	淨高 (公尺)	小貨車	6.0	2.5	2.7	大貨車	13.0	4.0	4.2	(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></table> 備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。 2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平臺等空間。 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 2 條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。 5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。	種類	長度 (公尺)	寬度 (公尺)	淨高 (公尺)	小貨車	6.0	2.5	2.7	大貨車	13.0	4.0	4.2	
種類	長度 (公尺)	寬度 (公尺)	淨高 (公尺)																							
小貨車	6.0	2.5	2.7																							
大貨車	13.0	4.0	4.2																							
種類	長度 (公尺)	寬度 (公尺)	淨高 (公尺)																							
小貨車	6.0	2.5	2.7																							
大貨車	13.0	4.0	4.2																							
十六、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%： (一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。 (二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。 (三)經全部土地所有權人同意。 (四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨	(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。																								

原條文	修訂後條文	說明
寬至少 1.5 公尺。 (五)不得再申請建築技術規則所訂定 開放空間獎勵。		

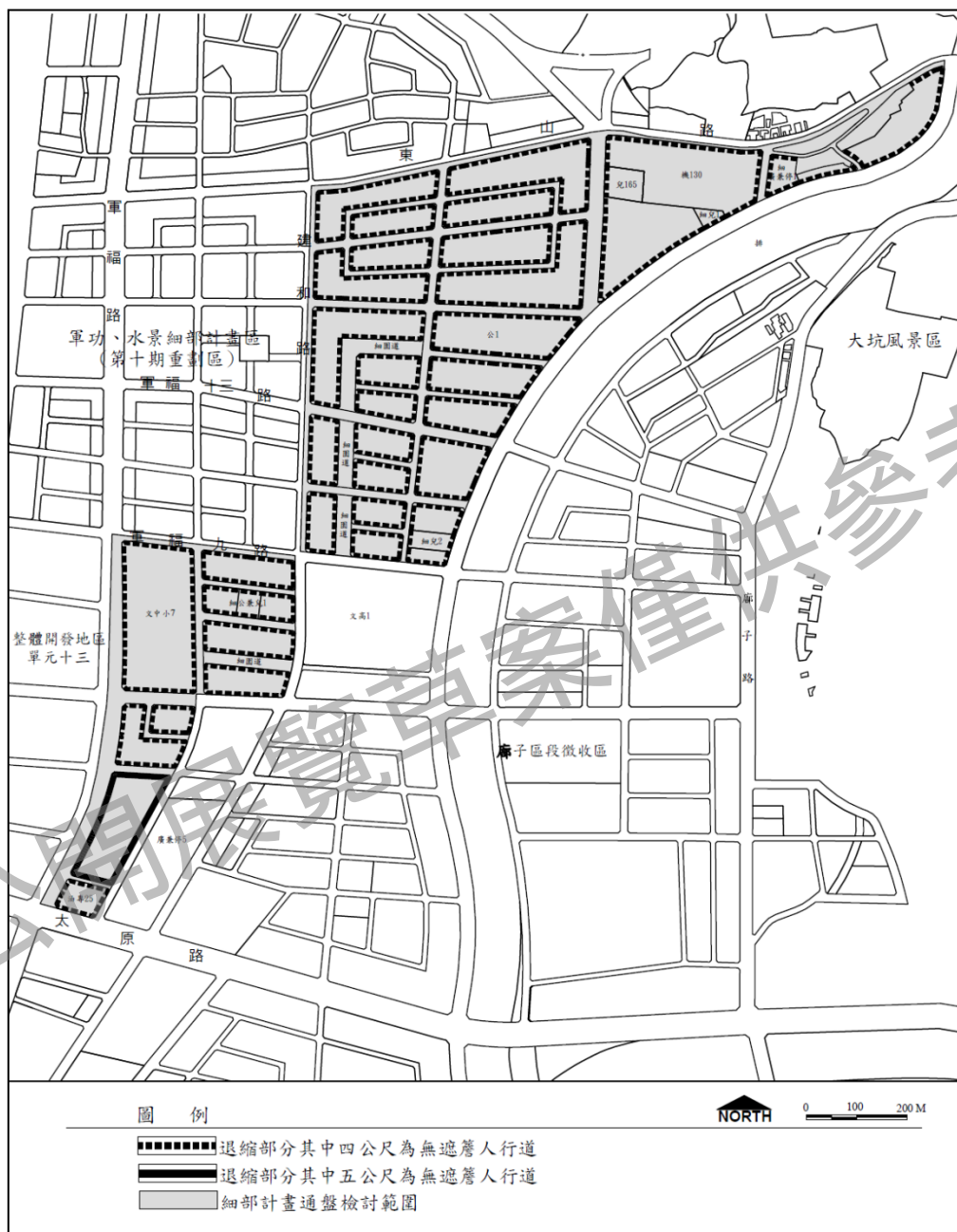


圖 1 留設無遮簷人行步道示意圖

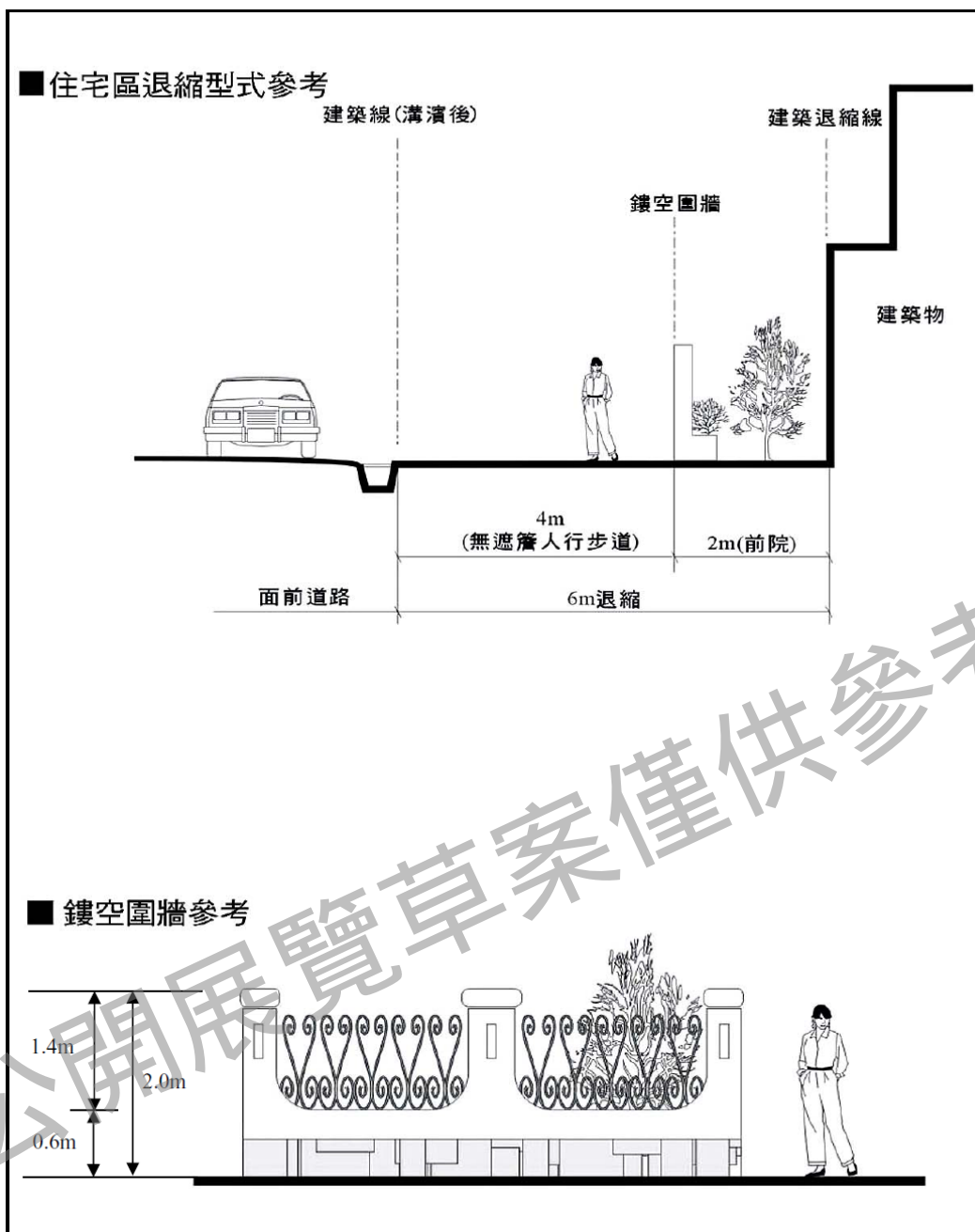


圖 2 住宅區建築物前院退縮示意參考圖(修訂前)

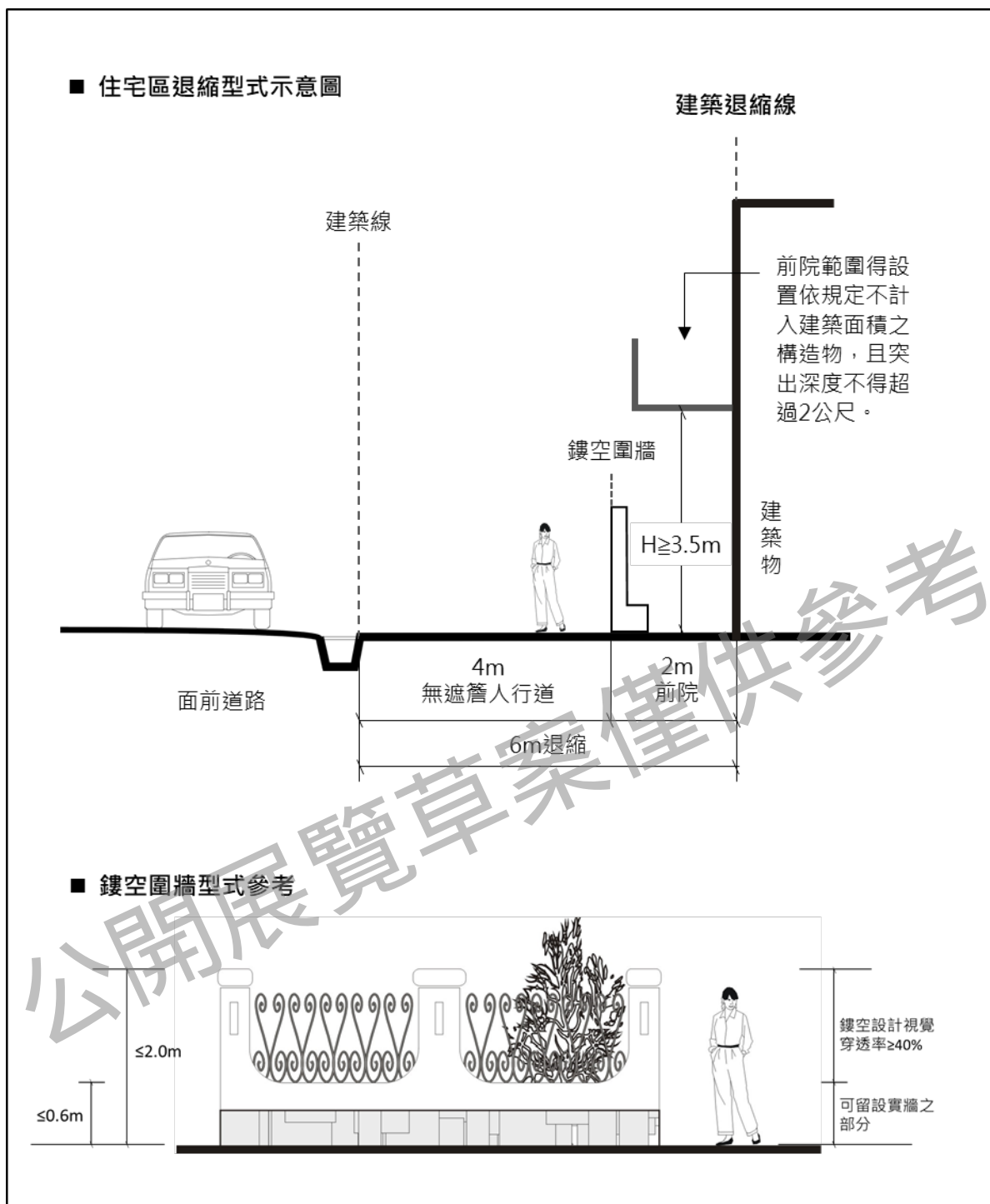


圖 2、住宅區建築物前院退縮示意參考圖 (修訂後)

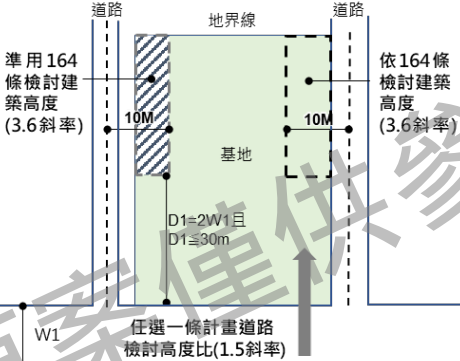
附件

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

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。

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。

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錄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。

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	

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

公开展覽草案僅供參考

業務承辦人員	
業務單位主管	

擬定機關：臺中市政府