

# 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

## 【第四冊】

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

【第四冊】

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【第四冊部分】

3-1. 變更中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫細部計畫〔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
3-1-1. 變更中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫細部計畫（不含科學工業園區部分）土地使用及都市設計管制要點 .....	4-3
3-1-2. 變更中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫細部計畫（科學工業園區部分）土地使用及都市設計管制要點 .....	4-15
3-1-3. 附錄一中部科學工業園區台中基地附近特定區細部計畫已發展區開發管理要點 .....	4-24
3-1-3. 附錄二臺中市政府 88 年 10 月 22 日府工都字第 93933 號文發布實施之「擬定臺中市都市計畫（原農業區變更為工商綜合專用區、生態綠地）細部計畫」案土地使用分區管制要點暨都市設計準則（節錄） .....	4-26
3-1-3. 附錄三臺中市政府 92 年 1 月 2 日府工都字第 0910189385 號文發布實施之「變更臺中市都市計畫（部分農業區為文教區（供宜寧中學使用）、兒童遊樂場用地）」案土地使用分區管制要點（節錄） .....	4-32
3-1-3. 附錄四臺中市政府 94 年 10 月 25 日府都計字第 0940193171 號文發布實施之「擬定臺中市都市計畫（原部分農業區變更為文教區（供	

私立麗澤國小使用)、文教區(供私立麗澤國中使用)、停車場用地及道路用地)細部計畫」案土地使用分區管制要點(節錄) .....	4-34
3-1-3.附錄五臺中市政府 98 年 6 月 23 日府都計字第 0980143674 號文發布實施之「擬定臺中市都市計畫【社會福利專用區(供慈濟志業中心臺中東大園區使用)】細部計畫」案土地使用分區管制要點(節錄) .....	4-36
3-1-3.附錄六臺中市政府 99 年 5 月 18 日府都計字第 0990130902 號文發布實施之「擬定臺中市都市計畫(社會福利專用區(供財團法人法鼓山社會福利慈善事業基金會使用))細部計畫」案土地使用分區管制要點(節錄) .....	4-38
3-1-3.附錄七臺中市政府 95 年 1 月 3 日府都計字第 0940250023 號文發布實施之「擬定臺中市都市計畫(原部分農業區變更為醫療專用區及道路用地)細部計畫」案土地使用分區管制要點(節錄) .....	4-40
3-1-3.附錄八臺中市政府 94 年 8 月 5 日府都計字第 0940124736 號文發布實施之「擬定臺中市都市計畫(醫療專用區(供福安醫院及附設長期照護中心使用))細部計畫」案土地使用分區管制要點(節錄) .....	4-44
3-1-3.附錄九 殯葬專用區地籍套繪示意圖.....	4-45
3-1-3.附錄十 中科特定區計畫殯葬專用區劃設檢討變更處理原則.....	4-46
3-1-3.附錄十一 臺中市政府 102 年 12 月 23 日府授都計字第 10202417611 號文發布實施之「擬定臺中市都市計畫(原農業區為文小用地)細部計畫」案土地使用分區管制要點(節錄) .....	4-47
3-2. 變更中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫(配合中部科學工業園區台中園區擴建-原大肚山彈藥分庫)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.....	4-48
3-3. 變更中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫(部分農業區變更為零星工業區)(配合喬山健康科技股份有限公司擴廠)細部計畫〔土地使用分區管制要點(配合通案性原則)〕專案通盤檢討.....	4-56
3-4. 變更中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫(龍井區東海段 98 地號等 11 筆土地)細部計畫〔土地使用分區管制要點(配合通案性原則)〕專案通盤檢討.....	4-58
3-5. 變更中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫(配合台中園區擴建二期)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.....	4-63

## 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。

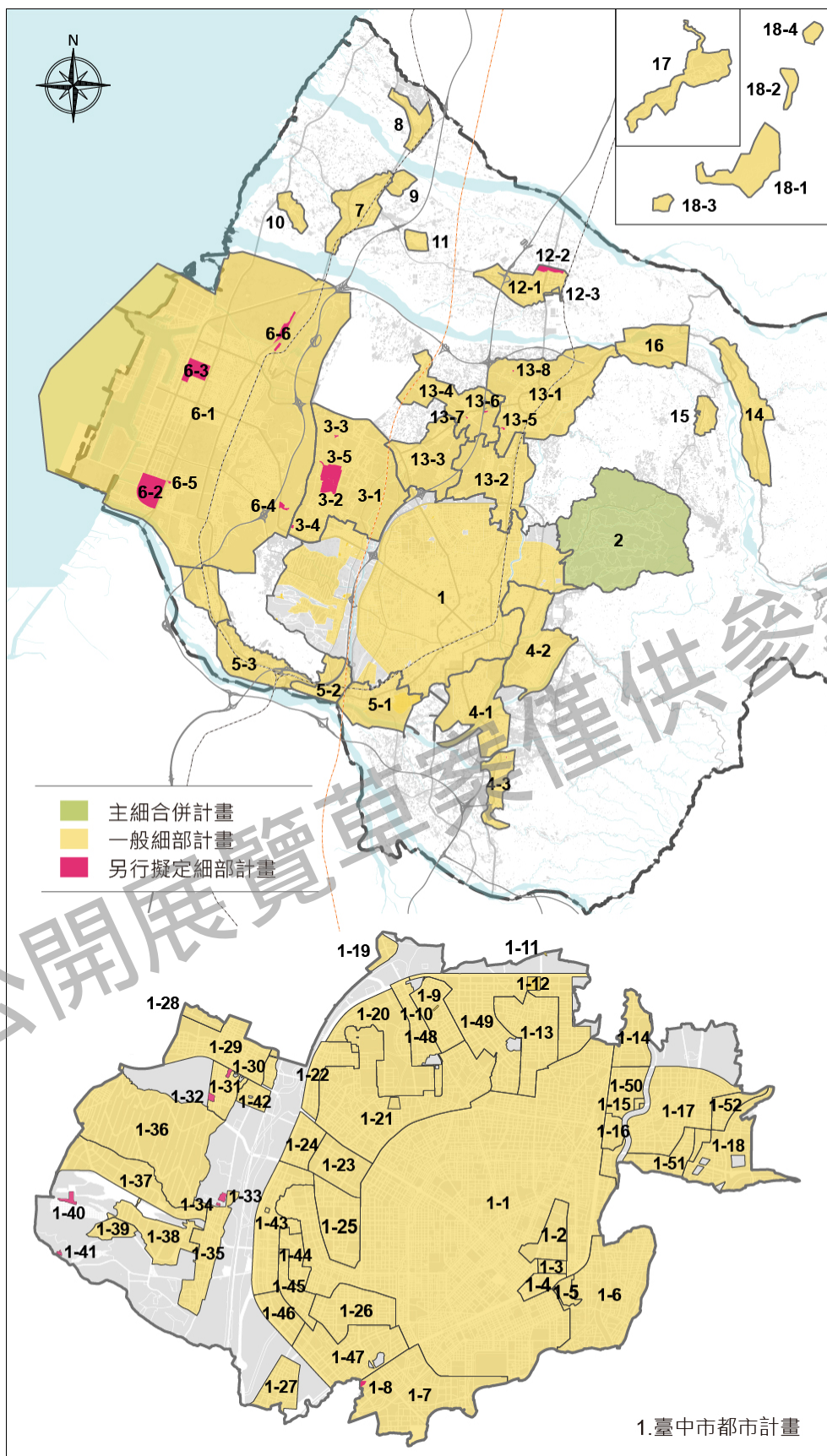


圖 1-1 臺中市轄區內各細部計畫區分布示意圖

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）。



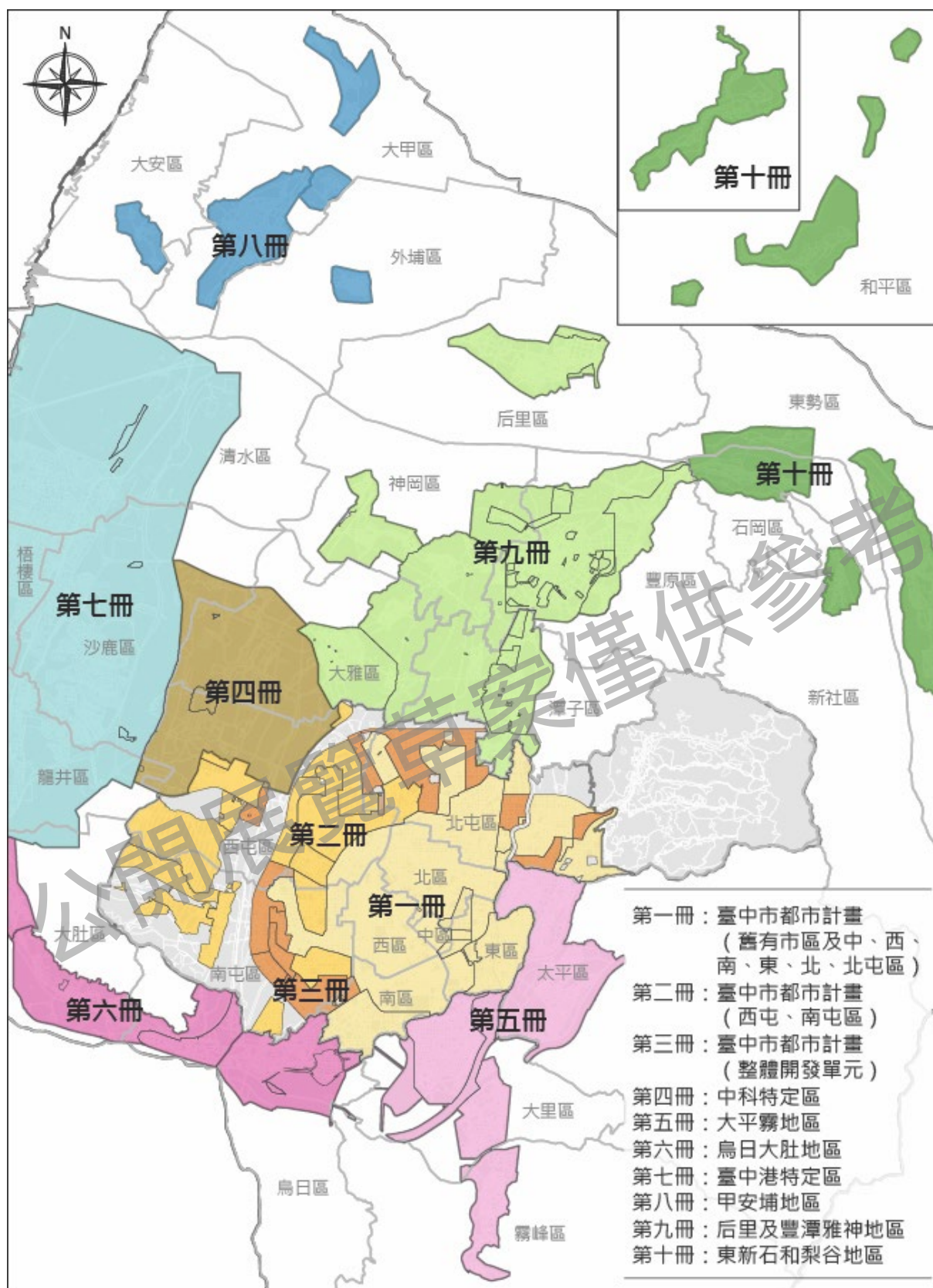


圖 1-2 各冊計畫書涵蓋範圍示意圖

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
<p>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）：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2.海洋、湖泊、水堰、河川等。</li> <li>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。</li> </ol>	<p>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></p>	<p>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：</p> <p><u>(一)得將該等寬度計入，該空地對側如有臨接其他道路者，該道路之寬度不得計入。</u></p> <p><u>(二)基地臨接道路中間如夾有綠帶或河川，並得以該綠帶或河川兩側道路寬度之總和，視為基地之面前道路，但以該基地直接臨接一側道路寬度之二倍為限。</u></p>

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
<p><b>【臺中體育場附近地區】</b></p> <p>三、本要點用語定義如下：</p> <p>(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></p> <p>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。</p>	<p>一、本要點用語定義如下：</p> <p>(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。</p> <p>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。</p> <p>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：</p> <p><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></p> <p><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></p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

## 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)

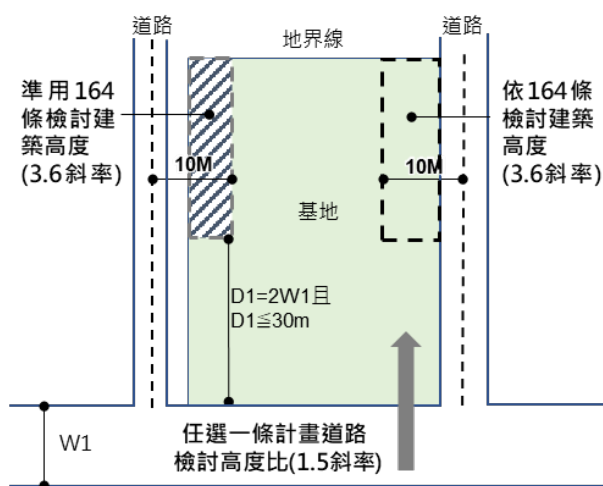


圖 2-1 高度比檢討方式示意圖

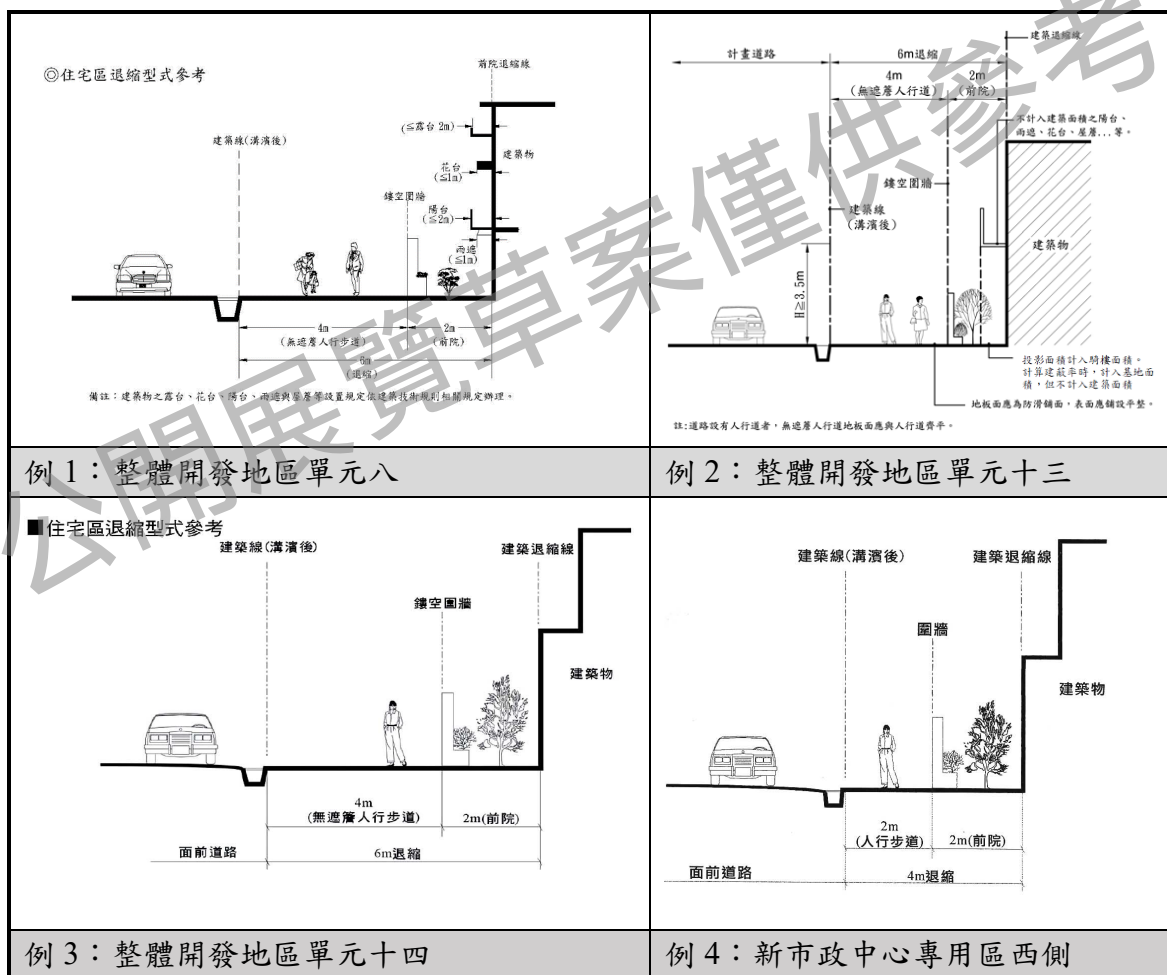


### 三、建築退縮規定部分

#### (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：

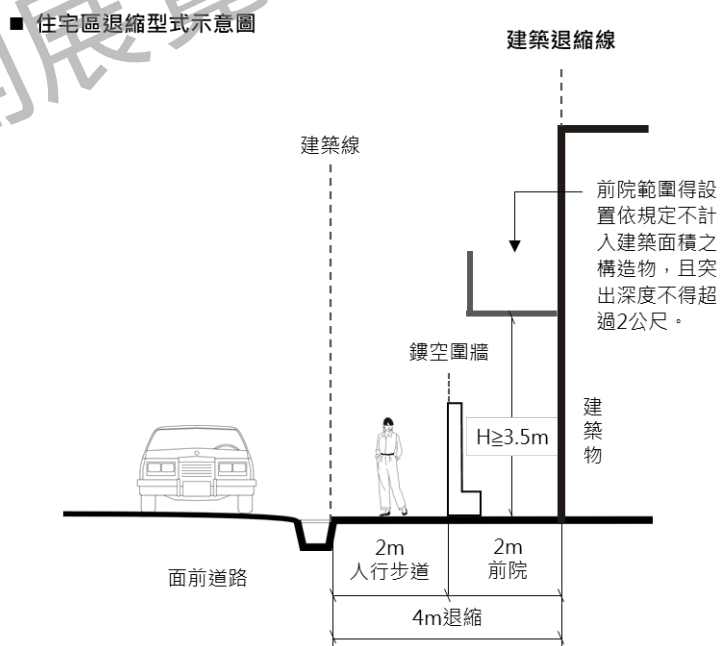


圖 2-2 建築退縮型式參考圖

## （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）。」

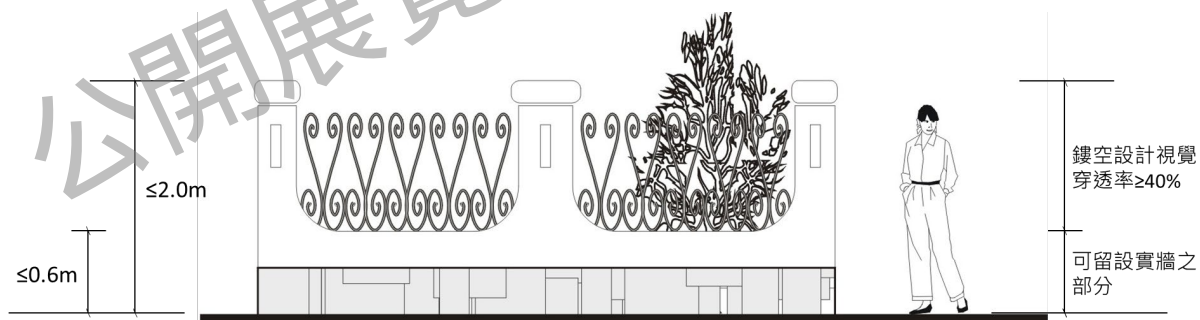


圖 2-3 鏤空圍牆參考圖

## （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
<b>【東勢都市計畫細部計畫】</b> 十、車籠埔斷層帶： 計畫區內車籠埔斷層帶兩側各 15 公尺範	<b>【東勢都市計畫細部計畫】</b> 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
<p>圍內帶狀地區都市計畫土地使用分區管制如下：</p> <p>(一)～(二) (略) ...</p> <p>(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：</p> <p>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>。</p> <p>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%</u>，<u>與都市計畫道路境界之距離不得小於15公尺</u>。</p> <p>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>，<u>嗣後不論該十分之九農地是否分割</u>，均不得再申請建築。</p> <p>4.申請之農舍不得擅自變更使用。</p>	<p>公尺範圍內帶狀地區都市計畫土地使用分區管制如下：</p> <p>(一)～(二) (略) ...</p> <p>(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>，<u>其建築物高度不得超過二層樓</u>，<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：</p> <p>1.建築農舍。</p> <p>2.農業產銷必要設施。</p> <p>3.公用事業設施。</p> <p>4.土石方資源堆置處理場。</p> <p>5.廢棄物資源回收、貯存場。</p> <p>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。</p>

## 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
<p><b>【整體開發地區單元四】</b></p> <p>(四)街角開放空間獎勵措施</p> <p>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)。</p>	<p><b>【整體開發地區單元四】</b></p> <p>(四)街角開放空間獎勵措施</p> <p>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)。</p>

## (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
<p>■ 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。</p>	<p>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。</p>	<p>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。</p>

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

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
<p><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></p> <p><b>(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。</b></p> <p>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。</p>	<p><b>(三)公有新建建築物或設施達以下規模：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>6.捷運系統開發案及其附屬設施或採聯合開發之申請案。</li> <li>7.古蹟保存區之公共工程。</li> </ol> <p><b>(四)都市計畫指定地區。</b></p> <p><b>(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。</b></p> <p><b>(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。</b></p> <p><b>(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：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.接受基地之移入容積超過 3,000 平方公尺。</li> <li>2.整體開發地區各單元細部計畫</li> </ol>	<p>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。</p> <p>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。</p>

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
	<p><u>區之土地申請容積移轉量達基準容積之 20% 者。</u></p> <p>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」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。</u></p> <p>4. <u>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。</u></p> <p>(八) <u>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。</u></p> <p><u>第一項各款建築基地之建築基地細分規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩(含自然天際線檢討)、景觀計畫、環境保護設施、氣候變遷減緩及調適、管理維護計畫等都市設計相關事項，經經都市設計審議通過後，始核發建造執照。</u></p>	

#### (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
<p>■ 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%：</p> <p>(一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。</p> <p>(二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之<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%。</p> <p>(三)經全部土地所有權人同意。</p> <p>(四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 <u>1.5</u> 公尺。</p> <p>(五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。</p>	<p>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%：</p> <p>(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%。</p> <p>(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%。</p> <p>(三)經全部土地所有權人同意。</p> <p>(四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 <u>2</u> 公尺。</p> <p>(五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。</p>	<p>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。</p> <p>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</p>

## 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。

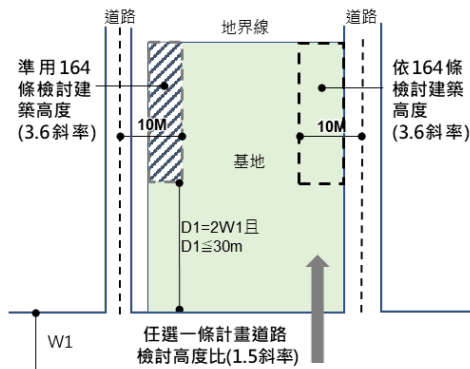
### 三、保留計畫差異性條文

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
<p>一、本要點用語定義如下：</p> <p>(一) 獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(五) 基地線：建築基地之界線。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(八) 側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(十二) 後院：沿後面基地線之庭院。</p> <p>(十三) 側院：沿側面基地線留設一側之庭院。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	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
<p>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。</p> <p>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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> <p>（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。</p> <p>（十九）離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。</p>	
<p>二、使用項目與開發強度</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（三）訂有高度比之計畫區，高度比檢討方式如下：</p> <p>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）</p> <p>（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：</p> <p>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</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.各細部計畫得依實際發展情形訂定。</li> <li>2.本點係全市通案性原則。</li> <li>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。</li> </ol>



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。	
<p>三、騎樓與建築退縮規定</p> <p>(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。</p> <p>(二) 公共開放空間及前院範圍依以下全市通案性原則辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> <p>(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。</p>	各細部計畫得依實際發展情形訂定。
<p>四、容積獎勵規定</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	各細部計畫得依實際需求訂定。
<p>五、景觀及綠化原則</p> <p>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。</p>	各細部計畫得依實際需求增訂其他規定。
<p>六、應提送都市設計審議範圍：</p> <p>(一) 新建建築物達以下規模：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 新建建築物層數超過 12 層(不含 12 層)。</li> <li>2. 住宅區之建築基地面積超過 6,000 平方公尺。</li> <li>3. 商業區之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者。</li> <li>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。</li> </ol> <p>(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。</p>	各細部計畫得依實際需求增訂其他規定。

條文內容	備註
<p>(三) 公有新建建築物或設施達以下規模：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>6. 捷運系統開發案及其附屬設施或採聯合開發之申請案。</li> <li>7. 古蹟保存區之公共工程。</li> </ol> <p>(四) 都市計畫指定地區。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 接受基地之移入容積超過 3,000 平方公尺。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> <p>(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。</p> <p>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。</p>	
<p>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%：</p> <p>(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</p>	

條文內容	備註
<p>其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。</p> <p>(二) 基地面積 500 平方公尺以上，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%。</p> <p>(三) 經全部土地所有權人同意。</p> <p>(四) 建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 2 公尺。</p> <p>(五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。</p>	
<p>八、附則</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>各細部計畫得依實際需求增訂其他規定。</p>



## 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

## 【第四冊部分】

### 3-1. 變更中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫細部計畫〔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

計畫範圍北至臺中國際機場南側臺 10 號省道（包含臺 10 號省道），東至國道 1 號、大雅都市計畫區及中清路乙種工業區界，西至臺中港特定區計畫區界，南至西屯區福安里附近細部計畫區、水堀頭細部計畫區及西屯路以北之農業區，以及臺灣大道、東大路。計畫面積 2,969.15 公頃，涵蓋西屯、大雅、沙鹿及龍井等 4 個行政區。

#### （二）計畫歷程

「擬定中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫細部計畫案」於 103 年 8 月 20 日由臺中市政府以府授都計字第 1030151931 號函公告發布實施，其土地使用及都市設計管制要點分為兩部分，第一為計畫區（不含科學園區部分），第二為科學園區部分，惟尚未整併 103 年 7 月發布實施之「變更臺中市都市計畫（中部科學工業園區台中基地）細部計畫〔部分綠地（綠 8）為道路用地、部分道路用地為廣場用地暨修訂土地使用管制要點〕案」增訂之土地使用管制事項。

「中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫細部計畫案」自 103 年 8 月擬定後，辦理 1 次訂正案，並配合園區道路銜接、綠帶緩衝區及滯洪池增加公園使用之用途，辦理 1 次個案變更。另外分別於 103 年 6 月配合原大肚山彈藥分庫擴建園區、105 年 11 月配合喬山公司擴廠（110 年 5 月變更）、108 年 9 月龍井區東海段 98 地號及 113 年 3 月配合台中園區擴建二期等辦理 4 處另行擬定細部計畫，考量係屬於中科特定區細部計畫內另行擬定之細部計畫，在中部科學工業園區台中基地特定區計畫下次通盤檢討整併計畫內容前，建議暫不納入本細部計畫區彙整，仍分別就其土地使用分區及都市設計管制要點具執行疑義部分依通案性原則修訂（詳本章 3-2~3-5 內容）。

中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫細部計畫都市計畫發布實施歷程詳下表。

中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫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	擬定中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫細部計畫案	臺中市政府 103.8.20 府授都計字第 1030151931 號
二	變更臺中市都市計畫（中部科學工業園區台中基地）細部計畫〔部分綠地（綠 8）為道路用地、部分道路	臺中市政府 103.7.14 府授都計字第 1030126951 號

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
	用地為廣場用地暨修訂土地使用管制要點〕案	
三	訂正中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫細部計畫【機關用地（五）範圍】案	臺中市政府 106.2.20 府授都計字第 10600323791 號
四	變更中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫細部計畫（部分道路用地為綠地（科綠 8）、部分綠地（科綠 8）為道路用地、部分園區事業專用區為綠地（細綠 2）暨修訂土地使用管制要點）案	臺中市政府 106.7.17 府授都計字第 1060146724 號
另行擬定細部計畫		
一	擬定中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫（配合中部科學工業園區台中園區擴建-原大肚山彈藥分庫）細部計畫案	臺中市政府 103.6.27 府授都計字第 1030117670 號
二	擬定中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫（部分農業區變更為零星工業區）（配合喬山健康科技股份有限公司擴廠）細部計畫案	臺中市政府 105.11.7 府授都企字第 10502352691 號
三	擬定中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫（龍井區東海段 98 地號等 11 筆土地）細部計畫	臺中市政府 108.9.2 府授都計字第 1080202316 號
四	變更中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫（部分農業區變更為零星工業區）（配合喬山健康科技股份有限公司擴廠）細部計畫案	臺中市政府 110.4.30 府授都企字第 1100096292 號
五	擬定中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫（配合台中園區擴建二期）細部計畫案	臺中市政府 113.3.6 府授都企字第 11300493891 號

### （三）變更內容及理由

本細部計畫土地使用分區管制要點共分兩部分。第一部分為中部科學工業園區臺中基地附近特定區（不含科學工業園區部分）土地使用及都市設計管制要點，第二部分為科學工業園區部分。其中科學工業園區部分之土地使用及都市設計管制要點，係為促使科學工業園區土地進行合理有效之利用，達到兼顧公共安全、環境衛生與寧適之土地使用發展目標所訂定，屬於「特殊型」之管制規定，其土地使用分區管制及建築管理機關均由中部科學工業園區管理，無須再適用「臺中市土地使用分區管制事項通案原則」，故除配合 103 年 7 月 14 日、106 年 7 月 17 日個案變更整併現行計畫條文外，原則維持原有條文管制規定。不含科學工業園區部分，則配合通案性原則修訂。

### 3-1-1.變更中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫細部計畫（不含科學工業園區部分）土地使用及都市設計管制要點

中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫細部計畫（不含科學工業園區部分）土地使用及都市設計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，並因應都市計畫法地方自治條例，配合修正法源依據。
二、本要點不適用科學工業園區範圍內之建築及土地使用。	二、本要點不適用科學園區範圍內之建築及土地使用。	因應 107 年 6 月「科學園區設置管理條例」修法刪除「工業」二字，科學園區已配合改名，故配合組織及園區改名調整相關條文內容。
三、本要點管制範圍內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定，其用語亦同。	三、本計畫區內之建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其建築及土地使用，悉依該細部計畫之規定辦理，其餘應依「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，並整併原條文第三十八點內容。
四、本要點用語定義如下： (一)基地線：建築基地之界線。 (二)前面基地線：基地臨接道路之基地線。 (三)後面基地線：基地線之延長線與前面基地線（或其延長線）平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準；基地臨接二條以上道路者由建築基地申請人任選未臨接道路之其他一側為後面基地線。 (四)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。 (五)基地深度：基地前面基地線與後面	(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																				
<p>基地線間之平均水平距離。</p> <p>(六)前院：沿前面基地線之庭院。</p> <p>(七)後院：沿後面基地線之庭院。</p> <p>(八)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。</p> <p>(九)後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離，但最小淨深度不得小於後院深度 1/2。</p> <p>(十)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至面前道路對側道路境界線之最小水平距離之比。建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。</p> <p>建築基地臨接或面前道路對側有公園、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。</p>																						
<p>五、住宅區之使用管制如下：</p> <p>(一)第一之一種住宅區（住 1-1）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。</p> <p>(二)第一之二種住宅區（住 1-2）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。</p> <p>(三)第二之一種住宅區（住 2）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。</p> <p>(四)第三種住宅區（住 3）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。</p> <p>(五)本計畫區內各類住宅區建蔽率、容積率、高度比、院落深度等規定詳如下表：</p> <table><tr><th>項目</th><th>住 1-1</th><th>住 1-2</th><th>住 2</th><th>住 3</th></tr><tr><td>建蔽率</td><td>40</td><td>40</td><td>60</td><td>60</td></tr></table>	項目	住 1-1	住 1-2	住 2	住 3	建蔽率	40	40	60	60	<p>四、住宅區之使用管制如下：</p> <p>(一)第一之一種住宅區（住 1-1）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。</p> <p>(二)第一之二種住宅區（住 1-2）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。</p> <p>(三)第二種住宅區（住 2）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。</p> <p>(四)第三種住宅區（住 3）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。</p> <p>(五)本計畫區內各類住宅區建蔽率、容積率、高度比、院落深度等規定詳如下表：</p> <table><tr><th>項目</th><th>住 1-1</th><th>住 1-2</th><th>住 2</th><th>住 3</th></tr><tr><td>建蔽率（%）</td><td>40</td><td>40</td><td>60</td><td>60</td></tr></table>	項目	住 1-1	住 1-2	住 2	住 3	建蔽率（%）	40	40	60	60	<p>1.點次調整。</p> <p>2.原條文誤植第二種住宅區為第二之一種住宅區，予以更正。</p> <p>3.為利於閱讀，條文內容具一般數字意義者，改以阿拉伯數字表示。</p> <p>4.104 年「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」</p>
項目	住 1-1	住 1-2	住 2	住 3																		
建蔽率	40	40	60	60																		
項目	住 1-1	住 1-2	住 2	住 3																		
建蔽率（%）	40	40	60	60																		

原條文					修訂後條文					說明
(%)					容積率 (%)	120	120	180	240	已修訂前面基地線等用語定義，無需再將「現有巷道」視為道路檢討院落規定，「基地面臨現有巷道免留設後院」條文已無實質必要，故予以刪除原條文備註。 5.依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第二點第(四)款規定，修訂早期細分基地院落減設條件，以具一致性。
容積率 (%)	120	120	180	240	上限容積率 (%)	各使用分區於法定容積增加建築容積後，不得超過下列規定： 一、依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地 <u>1.5</u> 倍之法定容積或各該建築基地 <u>0.3</u> 倍之法定容積再加其原建築容積。 二、前款以外之地區：建築基地 <u>1.2</u> 倍之法定容積。				
上限容積率 (%)	各使用分區於法定容積增加建築容積後，不得超過下列規定： 一、依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。 二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之法定容積。					高度比	≤1.5	≤1.5	≤1.5	
高度比	≤1.5	≤1.5	≤1.5	≤1.5	前院深度 (公尺)	4	6	4	4	
前院深度 (公尺)	4	6	4	4	後院深度 (公尺)	3	3	3	3	
後院深度 (公尺)	3	3	3	3	註：基地於本要點發布前(103年8月20日)業經地政機關分割完竣，前面基地線距後面基地線深度，經扣除法定退縮空間(前院、騎樓或無遮簷人行道)及後院深度後不足 6 公尺者，免留設後院，但僅一側臨路之基地，應沿側面基地線任選一側增設寬度 1.5 公尺之側院。					
註：基地面臨現有巷道者免留設後院。 (六)第一之一種住宅區、第一之二種住宅區及第二種住宅區(以下簡稱已發展區)，不得作為容積移轉之接受基地。					(六)第一之一種住宅區、第一之二種住宅區及第二種住宅區(以下簡稱已發展區)，不得作為容積移轉之接受基地。					
六、零星工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。					五、零星工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。					點次調整。
七、工商綜合專用區之使用管制如下： (一)工商綜合專用區 1(購物中心分區)主要提供購物、休閒、文化、娛樂、飲食、展示、資訊、旅館等設施於一體之大型購物中心分區。得為下列各項使用： 1.一般商品販售：指食品、衣飾、鞋類、傢俱用品、家庭設備、電器、樂器、建築及庭園材料、休閒藝品、禮品、珠寶飾品、化妝品、酒精飲料、藥品、農產品及動植物、其它零售品之販售。 2.大型商品展售：指汽車、機車、大型機器、傢俱等需大型展覽空間之商業服務。 3.餐飲服務。 4.金融保險服務。 5.休閒娛樂服務。					六、工商綜合專用區之使用管制如下： (一)工商綜合專用區 1(購物中心分區)主要提供購物、休閒、文化、娛樂、飲食、展示、資訊、旅館等設施於一體之大型購物中心分區。得為下列各項使用： 1.一般商品販售：指食品、衣飾、鞋類、傢俱用品、家庭設備、電器、樂器、建築及庭園材料、休閒藝品、禮品、珠寶飾品、化妝品、酒精飲料、藥品、農產品及動植物、其它零售品之販售。 2.大型商品展售：指汽車、機車、大型機器、傢俱等需大型展覽空間之商業服務。 3.餐飲服務。 4.金融保險服務。 5.休閒娛樂服務。					點次調整。

原條文	修訂後條文	說明																																				
<p>6.日常服務。</p> <p>7.文化服務。</p> <p>8.旅館服務。</p> <p>9.公務機關及公用事業。</p> <p>10.人民團體集會所。</p> <p>11.一般事務所。</p> <p>12.自由職業事務所。</p> <p>(二)工商綜合專用區 2 供區內留設必要性服務設施使用。</p> <p>(三)工商綜合專用區之建蔽率及容積率不得超過下表之規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th><th>建蔽率 (%)</th><th>容積率 (%)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工商綜合專用區 1(購物中心分區)</td><td>60</td><td>360</td></tr> <tr> <td>工商綜合專用區 2-1(停車場)</td><td>80</td><td>640</td></tr> <tr> <td>工商綜合專用區 2-3(污水處理場)</td><td>50</td><td>250</td></tr> <tr> <td>工商綜合專用區 2-4(公用設備)</td><td>60</td><td>60</td></tr> <tr> <td>工商綜合專用區 2-5(管理中心)</td><td>60</td><td>60</td></tr> </tbody> </table> <p>(四)其他未表明事項，應依臺中市政府 88 年 10 月 22 日府工都字第 93933 號文發布實施之「擬定臺中市都市計畫（原農業區變更為工商綜合專用區、生態綠地）細部計畫」為準（節錄如附錄二）。</p>	土地使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	工商綜合專用區 1(購物中心分區)	60	360	工商綜合專用區 2-1(停車場)	80	640	工商綜合專用區 2-3(污水處理場)	50	250	工商綜合專用區 2-4(公用設備)	60	60	工商綜合專用區 2-5(管理中心)	60	60	<p>6.日常服務。</p> <p>7.文化服務。</p> <p>8.旅館服務。</p> <p>9.公務機關及公用事業。</p> <p>10.人民團體集會所。</p> <p>11.一般事務所。</p> <p>12.自由職業事務所。</p> <p>(二)工商綜合專用區 2 供區內留設必要性服務設施使用。</p> <p>(三)工商綜合專用區之建蔽率及容積率不得超過下表之規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th><th>建蔽率 (%)</th><th>容積率 (%)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工商綜合專用區 1(購物中心分區)</td><td>60</td><td>360</td></tr> <tr> <td>工商綜合專用區 2-1(停車場)</td><td>80</td><td>640</td></tr> <tr> <td>工商綜合專用區 2-3(污水處理場)</td><td>50</td><td>250</td></tr> <tr> <td>工商綜合專用區 2-4(公用設備)</td><td>60</td><td>60</td></tr> <tr> <td>工商綜合專用區 2-5(管理中心)</td><td>60</td><td>60</td></tr> </tbody> </table> <p>(四)其他未表明事項，應依臺中市政府 88 年 10 月 22 日府工都字第 93933 號文發布實施之「擬定臺中市都市計畫（原農業區變更為工商綜合專用區、生態綠地）細部計畫」為準（節錄如附錄二）。</p>	土地使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	工商綜合專用區 1(購物中心分區)	60	360	工商綜合專用區 2-1(停車場)	80	640	工商綜合專用區 2-3(污水處理場)	50	250	工商綜合專用區 2-4(公用設備)	60	60	工商綜合專用區 2-5(管理中心)	60	60	
土地使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)																																				
工商綜合專用區 1(購物中心分區)	60	360																																				
工商綜合專用區 2-1(停車場)	80	640																																				
工商綜合專用區 2-3(污水處理場)	50	250																																				
工商綜合專用區 2-4(公用設備)	60	60																																				
工商綜合專用區 2-5(管理中心)	60	60																																				
土地使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)																																				
工商綜合專用區 1(購物中心分區)	60	360																																				
工商綜合專用區 2-1(停車場)	80	640																																				
工商綜合專用區 2-3(污水處理場)	50	250																																				
工商綜合專用區 2-4(公用設備)	60	60																																				
工商綜合專用區 2-5(管理中心)	60	60																																				
<p>八、文教區之使用管制如下：</p> <p>(一)文教區 1 供臺中日本人學校（日僑學校）使用。</p> <p>(二)文教區 2 供宜寧中學使用。</p> <p>(三)文教區 3-1 供私立麗澤國小使用。</p> <p>(四)文教區 3-2 供私立麗澤國中使用。</p> <p>(五)文教區 3-3 供私立麗澤國小及私立麗澤國中之區內廣場、體育場所、停車場、綠地、道路、沉砂滯洪池及環保設施等區內必要性公共設施及公用設備使用。</p> <p>(六)文教區之建蔽率及容積率不得超過下表之規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th><th>建蔽率 (%)</th><th>容積率 (%)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>文教區 1</td><td>60</td><td>250</td></tr> <tr> <td>文教區 2</td><td>50</td><td>200</td></tr> <tr> <td>文教區 3-1</td><td>50</td><td>150</td></tr> <tr> <td>文教區 3-2</td><td>50</td><td>150</td></tr> </tbody> </table>	土地使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	文教區 1	60	250	文教區 2	50	200	文教區 3-1	50	150	文教區 3-2	50	150	<p>七、文教區之使用管制如下：</p> <p>(一)文教區 1 供臺中日本人學校（日僑學校）使用。</p> <p>(二)文教區 2 供宜寧中學使用。</p> <p>(三)文教區 3-1 供私立麗澤國小使用。</p> <p>(四)文教區 3-2 供私立麗澤國中使用。</p> <p>(五)文教區 3-3 供私立麗澤國小及私立麗澤國中之區內廣場、體育場所、停車場、綠地、道路、沉砂滯洪池及環保設施等區內必要性公共設施及公用設備使用。</p> <p>(六)文教區之建蔽率及容積率不得超過下表之規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th><th>建蔽率 (%)</th><th>容積率 (%)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>文教區 1</td><td>60</td><td>250</td></tr> <tr> <td>文教區 2</td><td>50</td><td>200</td></tr> <tr> <td>文教區 3-1</td><td>50</td><td>150</td></tr> <tr> <td>文教區 3-2</td><td>50</td><td>150</td></tr> </tbody> </table>	土地使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	文教區 1	60	250	文教區 2	50	200	文教區 3-1	50	150	文教區 3-2	50	150	點次調整。						
土地使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)																																				
文教區 1	60	250																																				
文教區 2	50	200																																				
文教區 3-1	50	150																																				
文教區 3-2	50	150																																				
土地使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)																																				
文教區 1	60	250																																				
文教區 2	50	200																																				
文教區 3-1	50	150																																				
文教區 3-2	50	150																																				



原條文			修訂後條文			說明
文教區 3-3	30	60	文教區 3-3	30	60	
(七)其他未表明事項，應依臺中市政府 92 年 1 月 2 日府工都字第 0910189385 號文發布實施之「變更臺中市都市計畫（部分農業區為文教區（供宜寧中學使用）、兒童遊樂場用地）」案及臺中市政府 94 年 10 月 25 日府都計字第 0940193171 號文發布實施之「擬定臺中市都市計畫（原部分農業區變更為文教區（供私立麗澤國小使用）、文教區（供私立麗澤國中使用）、停車場用地及道路用地）細部計畫案」為準（節錄如附錄三及附錄四）。			(七)其他未表明事項，應依臺中市政府 92 年 1 月 2 日府工都字第 0910189385 號文發布實施之「變更臺中市都市計畫（部分農業區為文教區（供宜寧中學使用）、兒童遊樂場用地）」案及臺中市政府 94 年 10 月 25 日府都計字第 0940193171 號文發布實施之「擬定臺中市都市計畫（原部分農業區變更為文教區（供私立麗澤國小使用）、文教區（供私立麗澤國中使用）、停車場用地及道路用地）細部計畫案」為準（節錄如附錄三及附錄四）。			
九、社會福利專用區之使用管制如下： (一)社會福利專用區 1-1 得興建經目的事業主管機關許可設立，以興辦社會服務及社會救助為主要目的之設施使用。 (二)社會福利專用區 1-2 供作計畫區內設置停車場、廣場、公園、綠地、兒童遊樂場、出入通路、滯洪池及環保設施等區內必要性服務設施及公用設備使用；開放供公眾使用，並於明顯處立牌告示，且自行負責管理與維護。 (三)社會福利專用區 2-1 得興建經目的事業主管機關許可設立，以興辦社會服務及社會救助為主要目的之設施使用。 (四)社會福利專用區 2-2 供作計畫區內設置停車場、廣場、公園、綠地、出入道路、滯洪池及環保設施等區內必要性服務設施及公用設備使用；並預留未來規劃計畫道路使用。 (六)社會福利專用區之建蔽率及容積率不得超過下表之規定：			八、社會福利專用區之使用管制如下： (一)社會福利專用區 1-1 得興建經目的事業主管機關許可設立，以興辦社會服務及社會救助為主要目的之設施使用。 (二)社會福利專用區 1-2 供作計畫區內設置停車場、廣場、公園、綠地、兒童遊樂場、出入通路、滯洪池及環保設施等區內必要性服務設施及公用設備使用；開放供公眾使用，並於明顯處立牌告示，且自行負責管理與維護。 (三)社會福利專用區 2-1 得興建經目的事業主管機關許可設立，以興辦社會服務及社會救助為主要目的之設施使用。 (四)社會福利專用區 2-2 供作計畫區內設置停車場、廣場、公園、綠地、出入道路、滯洪池及環保設施等區內必要性服務設施及公用設備使用；並預留未來規劃計畫道路使用。 (五)社會福利專用區之建蔽率及容積率不得超過下表之規定：			1.點次調整。 2.款次跳編，予以順編。
土地使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	土地使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	
社會福利專用區 1-1	50	200	社會福利專用區 1-1	50	200	
社會福利專用區 1-2	—	—	社會福利專用區 1-2	—	—	
社會福利專用區 2-1	50	180	社會福利專用區 2-1	50	180	
社會福利專用區 2-2	—	—	社會福利專用區 2-2	—	—	
(七)其他未表明事項，應依臺中市政府 98 年 6 月 23 日府都計字第 0980143674 號文發布實施之「擬定			(六)其他未表明事項，應依臺中市政府 98 年 6 月 23 日府都計字第 0980143674 號文發布實施之「擬定			

原條文	修訂後條文	說明																																				
臺中市都市計畫【社會福利專用區（供慈濟志業中心臺中東大園區使用）】細部計畫」及臺中市政府 99 年 5 月 18 日府都計字第 0990130902 號文發布實施之「擬定臺中市都市計畫（社會福利專用區（供財團法人法鼓山社會福利慈善事業基金會使用）細部計畫」為準（節錄如附錄五及附錄六）。	臺中市都市計畫【社會福利專用區（供慈濟志業中心臺中東大園區使用）】細部計畫」及臺中市政府 99 年 5 月 18 日府都計字第 0990130902 號文發布實施之「擬定臺中市都市計畫（社會福利專用區（供財團法人法鼓山社會福利慈善事業基金會使用）細部計畫」為準（節錄如附錄五及附錄六）。																																					
<p>十、醫療專用區之使用管制如下：</p> <p>(一)醫療專用區 1-1 除供醫療事業之醫院建築及其附屬建築（如員工宿舍、餐廳等）、衛生設施、福利設施等使用外，其餘不得使用。</p> <p>(二)醫療專用區 1-2 除供因開發行為衍生所需之出入道路、公共停車場、公園、綠地、體育場所、兒童遊樂場、廣場、消防、上下水道、污水處理廠、垃圾焚化爐等環保設施及其他必要性服務設施外，其餘不得使用。</p> <p>(三)醫療專用區 2-1：作為醫院及照護機構建築使用。</p> <p>(四)醫療專用區 2-2：作為隔離綠帶使用。</p> <p>(五)醫療專用區 2-3：作為滯洪沈砂池使用。</p> <p>(六)醫療專用區之建蔽率及容積率不得超過下表之規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>醫療專用區 1-1</td><td>40</td><td>180</td></tr> <tr> <td>醫療專用區 1-2</td><td>30</td><td>150</td></tr> <tr> <td>醫療專用區 2-1</td><td>50</td><td>200</td></tr> <tr> <td>醫療專用區 2-2</td><td>—</td><td>—</td></tr> <tr> <td>醫療專用區 2-3</td><td>—</td><td>—</td></tr> </tbody> </table>	土地使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	醫療專用區 1-1	40	180	醫療專用區 1-2	30	150	醫療專用區 2-1	50	200	醫療專用區 2-2	—	—	醫療專用區 2-3	—	—	<p>九、醫療專用區之使用管制如下：</p> <p>(一)醫療專用區 1-1 除供醫療事業之醫院建築及其附屬建築（如員工宿舍、餐廳等）、衛生設施、福利設施等使用外，其餘不得使用。</p> <p>(二)醫療專用區 1-2 除供因開發行為衍生所需之出入道路、公共停車場、公園、綠地、體育場所、兒童遊樂場、廣場、消防、上下水道、污水處理廠、垃圾焚化爐等環保設施及其他必要性服務設施外，其餘不得使用。</p> <p>(三)醫療專用區 2-1：作為醫院及照護機構建築使用。</p> <p>(四)醫療專用區 2-2：作為隔離綠帶使用。</p> <p>(五)醫療專用區 2-3：作為滯洪沈砂池使用。</p> <p>(六)醫療專用區之建蔽率及容積率不得超過下表之規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>醫療專用區 1-1</td><td>40</td><td>180</td></tr> <tr> <td>醫療專用區 1-2</td><td>30</td><td>150</td></tr> <tr> <td>醫療專用區 2-1</td><td>50</td><td>200</td></tr> <tr> <td>醫療專用區 2-2</td><td>—</td><td>—</td></tr> <tr> <td>醫療專用區 2-3</td><td>—</td><td>—</td></tr> </tbody> </table>	土地使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	醫療專用區 1-1	40	180	醫療專用區 1-2	30	150	醫療專用區 2-1	50	200	醫療專用區 2-2	—	—	醫療專用區 2-3	—	—	點次調整。
土地使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)																																				
醫療專用區 1-1	40	180																																				
醫療專用區 1-2	30	150																																				
醫療專用區 2-1	50	200																																				
醫療專用區 2-2	—	—																																				
醫療專用區 2-3	—	—																																				
土地使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)																																				
醫療專用區 1-1	40	180																																				
醫療專用區 1-2	30	150																																				
醫療專用區 2-1	50	200																																				
醫療專用區 2-2	—	—																																				
醫療專用區 2-3	—	—																																				
<p>(七)其他未表明事項，應依臺中市政府 95 年 1 月 3 日府都計字第 0940250023 號文發布實施之「擬定臺中市都市計畫（原部分農業區變更為醫療專用區及道路用地）細部計畫」及臺中市政府 94 年 8 月 5 日府都計字第 0940124736 號文發布實施之「擬定臺中市都市計畫（醫療專用區（供福安醫院及附設長期照護中心使用））細部計畫」為準（節錄如附錄七及附錄八）。</p>	<p>(七)其他未表明事項，應依臺中市政府 95 年 1 月 3 日府都計字第 0940250023 號文發布實施之「擬定臺中市都市計畫（原部分農業區變更為醫療專用區及道路用地）細部計畫」及臺中市政府 94 年 8 月 5 日府都計字第 0940124736 號文發布實施之「擬定臺中市都市計畫（醫療專用區（供福安醫院及附設長期照護中心使用））細部計畫」為準（節錄如附錄七及附錄八）。</p>																																					

原條文	修訂後條文	說明
十一、電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	十、電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	點次調整。
十二、原住民文化專用區之使用管制如下： (一)原住民文化專用區得供發展原住民文化使用，並得供行政、會議、文康、育樂、餐飲及招待所等使用。 (二)原住民文化專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	十一、原住民文化專用區之使用管制如下： (一)原住民文化專用區得供發展原住民文化使用，並得供行政、會議、文康、育樂、餐飲及招待所等使用。 (二)原住民文化專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	點次調整。
十三、航空事業專用區之使用管制如下： (一)航空事業專用區得供發展航空事業所需之研發、辦公、生產、廠區、教育訓練、會議、餐飲、文康、育樂、宿舍及其他配合政府政策所需之事業等使用。 (二)航空事業專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 210%。	十二、航空事業專用區之使用管制如下： (一)航空事業專用區得供發展航空事業所需之研發、辦公、生產、廠區、教育訓練、會議、餐飲、文康、育樂、宿舍及其他配合政府政策所需之事業等使用。 (二)航空事業專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 210%。	點次調整。
十四、殯葬專用區之使用管制如下： (一)殯葬專用區原屬非都市土地編定為墳墓用地之土地（詳見附錄九），其使用項目應依目的事業主管機關原核准內容使用；若有變更使用之需要，應先報請目的事業主管機關核准後，再依都市計畫法定程序辦理變更或擬定細部計畫。 (二)其他開發為殯葬專用區者，應依「中科特定區計畫殯葬專用區劃設檢討變更處理原則」辦理（詳見附錄十）。	十三、殯葬專用區之使用管制如下： (一)殯葬專用區原屬非都市土地編定為墳墓用地之土地（詳見附錄九），其使用項目應依目的事業主管機關原核准內容使用；若有變更使用之需要，應先報請目的事業主管機關核准後，再依都市計畫法定程序辦理變更或擬定細部計畫。 (二)其他開發為殯葬專用區者，應依「中科特定區計畫殯葬專用區劃設檢討變更處理原則」辦理（詳見附錄十）。	點次調整。
十五、農業區之使用管制如下： (一)農業區不得依都市計畫法臺中市施行自治條例第 38 條規定申請作土石方資源堆置處理場、廢棄物資源回收貯存場之使用。 (二)在都市計畫發布前為丙種建築用地者，建築物簷高不得超過 10.5 公尺，並以 3 層為限，建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。 (三)在都市計畫發布前為前款以外之建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築物基地者，建築物簷高不得超過 14 公尺，並以 4 層為限，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。	十四、農業區之使用管制如下： (一)農業區不得依都市計畫法臺中市施行自治條例第 38 條規定申請作土石方資源堆置處理場、廢棄物資源回收貯存場之使用。 (二)在都市計畫發布前為丙種建築用地者，建築物簷高不得超過 10.5 公尺，並以 3 層為限，建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。 (三)在都市計畫發布前為前款以外之建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築物基地者，建築物簷高不得超過 14 公尺，並以 4 層為限，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。	點次調整。
十六、文高用地之建蔽率不得大於 50%	十五、文高用地之建蔽率不得大於 50%	點次調整。

原條文	修訂後條文	說明																														
%，容積率不得大於 250%。	%，容積率不得大於 250%。																															
十七、文中用地之建蔽率不得大於 50 %，容積率不得大於 150%。	十六、文中用地之建蔽率不得大於 50 %，容積率不得大於 150%。	點次調整。																														
十八、文小用地之使用管制如下： (一)文小用地之建蔽率及容積率不得超過下表之規定：	十七、文小用地之使用管制如下： (一)文小用地之建蔽率及容積率不得超過下表之規定：	點次調整。																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th><th>建蔽率 (%)</th><th>容積率 (%)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>文小用地 1</td><td>50</td><td>150</td></tr> <tr> <td>文小用地 2</td><td>50</td><td>150</td></tr> <tr> <td>文小用地 3</td><td>50</td><td>150</td></tr> <tr> <td>文小用地 4</td><td>50</td><td>200</td></tr> </tbody> </table>	土地使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	文小用地 1	50	150	文小用地 2	50	150	文小用地 3	50	150	文小用地 4	50	200	<table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th><th>建蔽率 (%)</th><th>容積率 (%)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>文小用地 1</td><td>50</td><td>150</td></tr> <tr> <td>文小用地 2</td><td>50</td><td>150</td></tr> <tr> <td>文小用地 3</td><td>50</td><td>150</td></tr> <tr> <td>文小用地 4</td><td>50</td><td>200</td></tr> </tbody> </table>	土地使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	文小用地 1	50	150	文小用地 2	50	150	文小用地 3	50	150	文小用地 4	50	200	
土地使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)																														
文小用地 1	50	150																														
文小用地 2	50	150																														
文小用地 3	50	150																														
文小用地 4	50	200																														
土地使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)																														
文小用地 1	50	150																														
文小用地 2	50	150																														
文小用地 3	50	150																														
文小用地 4	50	200																														
(二)文小用地 4 其他未表明事項，應依臺中市政府 102 年 12 月 23 日府授都計字第 10202417611 號文發布實施之「擬定臺中市都市計畫（原農業區為文小用地）細部計畫」為準（節錄如附錄十一）。	(二)文小用地 4 其他未表明事項，應依臺中市政府 102 年 12 月 23 日府授都計字第 10202417611 號文發布實施之「擬定臺中市都市計畫（原農業區為文小用地）細部計畫」為準（節錄如附錄十一）。																															
十九、社教用地之建蔽率不得大於 60 %，容積率不得大於 250%。	十八、社教用地之建蔽率不得大於 60 %，容積率不得大於 250%。	點次調整。																														
二十、公園用地及公園兼兒童遊樂場用地面積在 5 公頃以下者，建蔽率不得大於 15%；用地面積超過 5 公頃者，其超過部分之建蔽率不得大於 12%。面積在 5 公頃以下者，容積率不得大於 45%；用地面積超過 5 公頃者，容積率不得大於 35%。	十九、公園用地及公園兼兒童遊樂場用地面積在 5 公頃以下者，建蔽率不得大於 15%；用地面積超過 5 公頃者，其超過部分之建蔽率不得大於 12%。面積在 5 公頃以下者，容積率不得大於 45%；用地面積超過 5 公頃者，容積率不得大於 35%。	點次調整。																														
二十一、兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30 %。	二十、兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。	點次調整。																														
二十二、停車場用地作為平面使用之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%；作為立體使用之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	二十一、停車場用地作為平面使用之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%；作為立體使用之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	點次調整。																														
二十三、機關用地之建蔽率不得大於 50 %，容積率不得大於 200%。	二十二、機關用地之建蔽率不得大於 50 %，容積率不得大於 200%。	點次調整。																														
二十四、醫療用地之建蔽率不得大於 60 %，容積率不得大於 250%。	二十三、醫療用地之建蔽率不得大於 60 %，容積率不得大於 250%。	點次調整。																														
二十五、電力事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200 %。	二十四、電力事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200 %。	點次調整。																														
二十六、自來水事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	二十五、自來水事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	點次調整。																														
二十七、污水處理廠用地之建蔽率不得	二十六、污水處理廠用地之建蔽率不得	點次調整。																														

原條文	修訂後條文	說明
大於 50%，容積率不得大於 200%。	大於 50%，容積率不得大於 200%。	
二十八、公墓用地之建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 200%，且應採公墓公園化規劃設計，臨 40M-3 道路及園道皆應退縮 10 公尺作為緩衝綠帶使用。	二十七、公墓用地之建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 200%，且應採公墓公園化規劃設計，臨 40M-3 道路及園道皆應退縮 10 公尺作為緩衝綠帶使用。	點次調整。
二十九、火化場用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。	二十八、火化場用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。	點次調整。
三十、為促進已發展區之整體更新及再發展，訂定以下獎勵措施： (一)已發展區內建築基地符合下列條件者，得擬具開發計畫申請整體開發及獎勵： 1.建築基地面積達 1,500 平方公尺以上之完整範圍，且最小基地深度應達 20 公尺者。 2.建築基地應臨接計畫道路，且連續臨接寬度在 20 公尺以上，或自行留設寬度達 8 公尺以上之通路與計畫道路相連通。 (二)為審查依前款規定申請之開發建築案件，另訂「中部科學工業園區臺中基地附近特定區細部計畫已發展區開發管理要點」(詳見附錄一)。 (三)已發展區毗鄰之其他使用分區將來若有整體規劃利用之必要者，已發展區得配合檢討變更併同擬定細部計畫。 (四)政府或經主管機關核准之民間機構於已發展區內興辦之都市更新計畫得依相關法令規定辦理，不受本點之限制。	二十九、為促進已發展區之整體更新及再發展，訂定以下獎勵措施： (一)已發展區內建築基地符合下列條件者，得擬具開發計畫申請整體開發及獎勵： 1.建築基地面積達 1,500 平方公尺以上之完整範圍，且最小基地深度應達 20 公尺者。 2.建築基地應臨接計畫道路，且連續臨接寬度在 20 公尺以上，或自行留設寬度達 8 公尺以上之通路與計畫道路相連通。 (二)為審查依前款規定申請之開發建築案件，另訂「中部科學工業園區臺中基地附近特定區細部計畫已發展區開發管理要點」(詳見附錄一)。 (三)已發展區毗鄰之其他使用分區將來若有整體規劃利用之必要者，已發展區得配合檢討變更併同擬定細部計畫。 (四)政府或經主管機關核准之民間機構於已發展區內興辦之都市更新計畫得依相關法令規定辦理，不受本點之限制。	點次調整。
三十一、為鼓勵住宅區設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： <u>住宅區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 30% 為限。</u> (一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心，兒童、青少年、勞工、老人等活動中心，景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並設置獨立出入口。且經主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請	三十、為鼓勵住宅區設置公益性設施， <u>除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10% 為限：</u> (一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心，兒童、青少年、勞工、老人等活動中心，景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並設置	1.點次調整。 2.比照 104 年「臺中市轄區內各都市計畫(含細部計畫)土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)專案通盤檢

原條文	修訂後條文	說明
<p>建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之共同起造人。</p> <p>(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經<u>交通</u>主管機關核准者。</p>	<p>獨立出入口。且經主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之共同起造人。</p> <p>(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經<u>道路</u>主管機關核准者。</p>	<p>討案」公益性設施獎勵措施修訂原則修訂。</p>
<p><u>三十二、設置騎樓與建築退縮規定</u></p> <p>為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區內退縮建築規定如下：</p> <p>(一)60M-3 道路（中科路）沿側土地使用應自計畫道路退縮 10 公尺以上建築，其中至少留設 6 公尺為無遮簷人行道，退縮部分得計入法定空地。</p> <p>(二)住宅區有關騎樓、庇廊或無遮簷人行道之設置，依「臺中市建築管理自治條例」規定辦理。但依本要點<u>第三十點</u>規定辦理整體更新及再發展者，應自計畫道路（含園道用地）退縮 6 公尺以上建築，其中至少留設 4 公尺為無遮簷人行道，退縮部分得計入法定空地。</p> <p>(三)文教區、學校用地面臨計畫道路（含園道用地）應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2.面臨其他計畫道路（含園道用地）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。</li> </ol> <p>(四)其他使用分區、公共設施用地及公用事業設施均應自計畫道路（含園道用地）退縮 6 公尺以上建築，其中至少留設 4 公尺為無遮簷人行道，其餘應植栽綠化，不得設置圍籬，退縮部分得計入法定空地。</p>	<p><u>三十一、設置騎樓與建築退縮規定</u></p> <p><u>除工商綜合專用區、文教區（文教 2、文教 3）、社會福利專用區及醫療專用區等使用分區，依原核定之計畫書規定辦理，為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區內其餘地區退縮建築規定如下：</u></p> <p>(一)60M-3 道路（中科路）沿側土地使用應自計畫道路退縮 10 公尺以上建築，其中至少留設 6 公尺為無遮簷人行道，退縮部分得計入法定空地。</p> <p>(二)住宅區有關騎樓、庇廊或無遮簷人行道之設置，依「臺中市建築管理自治條例」規定辦理。但依本要點<u>第二十九點</u>規定辦理整體更新及再發展者，應自計畫道路（含園道用地）退縮 6 公尺以上建築，其中至少留設 4 公尺為無遮簷人行道，退縮部分得計入法定空地。</p> <p>(三)文教區、學校用地面臨計畫道路（含園道用地）應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2.面臨其他計畫道路（含園道用地）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。</li> </ol> <p>(四)其他使用分區、公共設施用地及公用事業設施均應自計畫道路（含園道用地）退縮 6 公尺以上建築，其中至少留設 4 公尺為無遮簷人行道，其餘應植栽綠化，不得設置圍籬，退縮部分得計入法定空地。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.點次調整。</li> <li>2.原核定計畫書已有規定者從其規定，敘明以避免衍生執行疑義。</li> <li>3.配合條文點次調整文字。</li> </ol>
<p><u>三十三、設置停車空間規定</u></p> <p>(一)工商綜合專用區、文教區、社會福利專用區及醫療專用區等使用分</p>	<p><u>三十二、設置停車空間規定</u></p> <p>(一)工商綜合專用區、文教區（<u>文教 2、文教 3</u>）、社會福利專用區及醫療</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.點次調整</li> <li>2.原核定計畫書已有規定</li> </ol>

原條文	修訂後條文	說明
區，依原核定之計畫書規定辦理。 (二)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。	專用區等使用分區，依原核定之計畫書規定辦理。 (二)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。	者從其規定，敘明以避免衍生執行疑義。
三十四、住宅區景觀及綠化原則 住宅區建築基地內之法定空地面積 1/2 以上，應栽植花、草、樹木予以綠化，且法定空地面積每滿 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)	1.點次調整 2.景觀及綠化原則依「臺中市土地使用分區管制事項通案原則」第七點通案性規定管制，爰刪除本條文。
三十五、住宅區空地綠美化獎勵措施 (一)為維護都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之基地，住宅區基地面積超過 330 平方公尺，得由土地所有權人擬定綠、美化計畫向臺中市政府提出空地綠美化獎勵之申請。 (二)前項綠美化之期間應連續 3 年以上維持至申報開工前不得間斷，並應每半年將綠美化之情形報臺中市政府備查，綠美化應以開放供公眾使用為原則，但為管理需要經核准得設置穿透性圍籬，如鐵絲網或木格柵。 (三)前項獎勵經建造執照預審委員會核定，得於原來之法定容積率加上最高 5% 之容積率。(例如：原法定容積率 180%，經獎勵後最高增為 185%)	三十三、住宅區空地綠美化獎勵措施 (一)為維護都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之基地，住宅區基地面積超過 330 平方公尺，得由土地所有權人擬定綠、美化計畫向臺中市政府提出空地綠美化獎勵之申請。 (二)前項綠美化之期間應連續 3 年以上維持至申報開工前不得間斷，並應每半年將綠美化之情形報臺中市政府備查，綠美化應以開放供公眾使用為原則，但為管理需要經核准得設置穿透性圍籬，如鐵絲網或木格柵。 (三)前項獎勵經建造執照預審委員會核定，得於原來之法定容積率加上最高 5% 之容積率。(例如：原法定容積率 180%，經獎勵後最高增為 185%)	點次調整。
三十六、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。
三十七、都市設計審議規定 (一)應納入都市設計審議之範圍： 1.下列公有重大工程及公共建築： (1)公營或公用事業建築申請案之總樓地板面積超過 10,000 平方公尺者。 (2)依「臺中市公有建築應送都市設計審查委員會審議要點」規定應提都市設計審議之公有建築。 2.指定為景觀道路之路段，包括 60M-1(清泉路)、60M-2、60M-3(中	三十四、都市設計審議規定 (一)應提送都市設計審議範圍除依通案原則辦理，其餘應提送都市設計審議範圍如下： 1.指定為景觀道路之路段，包括 60M-1(清泉路)、60M-2、60M-3(中科路)、40 M-1(科雅路)、30M-5 以及園道 2，並需表明以下事項： (1)交通運輸系統配置事項 (2)人行空間或步道系統動線配置事項	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。

原條文	修訂後條文	說明
科路)、40 M-1 (科雅路)、30M-5 以及園道 2，並需表明以下事項： (1)交通運輸系統配置事項 (2)人行空間或步道系統動線配置 事項 (3)自行車道系統動線配置事項 3.依「臺中市不含新市政中心及干城 地區都市設計審議規範」辦理。 4.其他重大建設計畫經簽奉市長核 准，需實施都市設計審議地區者。 (二)上述應實施都市設計審議地區需 表明景觀計畫，計畫區建築量體及 高度以不得阻礙區內自然資源之 整體意象及視覺控制線為原則，以 創造區域地景之完整性及山景之 可視性。	(3)自行車道系統動線配置事項 2.其他重大建設計畫經簽奉市長核 准，需實施都市設計審議地區者。 (二)上述應實施都市設計審議地區需 表明景觀計畫，計畫區建築量體及 高度以不得阻礙區內自然資源之 整體意象及視覺控制線為原則，以 創造區域地景之完整性及山景之 可視性。	
三十八、本要點未規定者，適用其他相 關法令規定。	(刪除)	併入修訂後條 文第三點。

公開展覽草案僅供參考



### 3-1-2.變更中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫細部計畫（科學工業園區部分）土地使用及都市設計管制要點

中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫細部計畫（科學工業園區部分）土地使用及都市設計管制要點修訂前後對照表

原條文	修訂後條文	說明
壹、管制目標與原則	壹、管制目標與原則	
一、為促使科學工業園區土地進行合理有效之利用，達到兼顧公共安全、環境衛生與寧適之土地使用發展目標，茲訂定科學工業園區土地使用分區管制相關規定。	一、為促使科學園區土地進行合理有效之利用，達到兼顧公共安全、環境衛生與寧適之土地使用發展目標，茲訂定科學園區土地使用分區管制相關規定。	因應 107 年 6 月「科學園區設置管理條例」修法刪除「工業」二字，科學園區已配合改名，故配合組織及園區改名調整相關條文內容。
二、為促使中部科學工業園區台中基地於整體發展之前提下，塑造高科技產業園區之建築景觀風格及空間秩序，科學工業園區有關都市設計管制規定，由中部科學工業園區管理局另定之。	二、為促使中部科學園區台中基地於整體發展之前提下，塑造高科技產業園區之建築景觀風格及空間秩序，科學園區有關都市設計管制規定，由中部科學園區管理局另定之。	同上。
三、科學工業園區土地使用分區及都市設計管制內容係依都市計畫第 22 條及相關規定訂定之。	三、科學園區土地使用分區及都市設計管制內容係依都市計畫第 22 條及相關規定訂定之。	同上。
四、科學工業園區土地使用分區管制與建築管理機關由中部科學工業園區管理局辦理。	四、科學工業園區土地使用分區管制與建築管理機關由中部科學園區管理局辦理。	同上
五、中部科學工業園區管理局依據本管制內容及參照有關法令，得就科學工業園區內之申請建築案件進行預審作業，並得成立審議委員會審定有關疑義之土地使用分區管制與建築管理案件。	五、中部科學園區管理局依據本管制內容及參照有關法令，得就科學園區內之申請建築案件進行預審作業，並得成立審議委員會審定有關疑義之土地使用分區管制與建築管理案件。	同上
六、科學工業園區內各開發人於申請建築執照及使用執照時，需依規定由主管建築機關一併審查及勘驗。	六、科學園區內各開發人於申請建築執照及使用執照時，需依規定由主管建築機關一併審查及勘驗。	同上
七、本章管制內容未規定者，依科學工業園區設置管理條例及其他相關法令辦理。	七、本章管制內容未規定者，依科學園區設置管理條例及其他相關法令辦理。	同上
貳、管制內容	貳、管制內容	
一、土地使用分區 科學工業園區內劃定下列使用分區： （一）園區事業專用區 （二）園區事業專用區（作住宅區使用） （三）管理服務用地	一、土地使用分區 科學園區內劃定下列使用分區： （一）園區事業專用區 （二）園區事業專用區（作住宅區使用） （三）管理服務用地 （四）公共設施用地，包括：	1. 因應 107 年 6 月「科學園區設置管理條例」修法刪除「工業」二字，科學

原條文	修訂後條文	說明
<p>(四) 公共設施用地，包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.公園用地</li> <li>2.綠地</li> <li>3.宗教用地</li> <li>4.停車場用地</li> <li>5.自來水事業用地</li> <li>6.變電所用地</li> <li>7.環保設施用地</li> <li>8.滯洪池用地</li> <li>1.道路用地</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.公園用地</li> <li>2.綠地</li> <li>3.宗教用地</li> <li>4.停車場用地</li> <li>5.自來水事業用地</li> <li>6.變電所用地</li> <li>7.廣場用地</li> <li>8.環保設施用地</li> <li>9.滯洪池用地</li> <li>10.道路用地</li> </ol>	<p>園區已配合改名，故配合組織及園區改名調整相關條文內容。</p> <p>2.整併 103 年「變更臺中市都市計畫（中部科學工業園區台中基地）細部計畫〔部分綠地（綠8）為道路用地、部分道路用地為廣場用地暨修訂土地使用管制要點〕案」相關管制規定內容，非為增訂規定。</p>
<p>二、容許使用組別</p> <p>(一) 園區事業專用區係供依科學工業園區設置管理條例核准入區之園區事業使用，其容許使用項目如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.廠房或作業場所，並得供下列附屬設施，及與園區事業發展有關之設施使用： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 附屬研發、推廣及服務辦公室（場所）附屬研發、推廣及服務辦公室（場所）</li> <li>(2) 附屬倉庫、運輸倉儲等設施</li> <li>(3) 附屬生產實驗或訓練房舍</li> <li>(4) 環境保護設施</li> <li>(5) 附屬員工單身宿舍：租地面積 5 公頃以上廠商得允許興建附屬單身宿舍，其宿舍總樓地板面積不得大於作業廠房總樓地板面積 10%，宿舍建築應另外興建並與廠房有所區隔，宿舍應提供相關生活及休閒設施</li> <li>(6) 附屬員工餐廳</li> </ol> </li> </ol>	<p>二、容許使用組別</p> <p>(一) 園區事業專用區係供依科學工業園區設置管理條例核准入區之園區事業使用，其容許使用項目如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.廠房或作業場所，並得供下列附屬設施，及與園區事業發展有關之設施使用： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 附屬研發、推廣及服務辦公室（場所）附屬研發、推廣及服務辦公室（場所）</li> <li>(2) 附屬倉庫、運輸倉儲等設施</li> <li>(3) 附屬生產實驗或訓練房舍</li> <li>(4) 環境保護設施</li> <li>(5) 附屬員工單身宿舍：租地面積 5 公頃以上廠商得允許興建附屬單身宿舍，其宿舍總樓地板面積不得大於作業廠房總樓地板面積 10%，宿舍建築應另外興建並與廠房有所區隔，宿舍應提供相關生活及休閒設施</li> <li>(6) 附屬員工餐廳</li> </ol> </li> </ol>	<p>配合園區名稱及組織名稱修訂。</p>

原條文	修訂後條文	說明
(7) 附屬安全衛生、福利設施 (8) 附屬露天設施或堆置場所 (9) 附屬停車場 (10) 附屬公害防治設備 (11) 兼營工廠登記產品有關展示及買賣業務 (12) 高壓氣體製造設備及其他附屬設備 (13) 附屬變電設備 (14) 其他經中部科學工業園區管理局審查核准之必要附屬設施及生產所需設備 2. 試驗研究設施或創業育成中心：中部科學工業園區管理局、廠商或學術研究單位得視實際需要設置與研究生產相關之試驗研究設施或創業育成中心，並得供下列附屬設施： (1) 附屬餐廳 (2) 附屬單身宿舍 (3) 其他經中部科學工業園區管理局審查核准之其他必要附屬教育、培訓設施 3. 提供與海關報關作業相關之單位與服務設施使用： (1) 海關、報關服務設施 (2) 儲藏及運輸設施 (3) 金融設施 (4) 停車場設施 4. 標準廠房：由中部科學工業園區管理局直接興建模矩式標準廠房承租予中小規模廠商使用，廠房建築除為作業場所及一般公共設備使用外，得為辦公室、倉庫、生產實驗、訓練等使用，並得設置足夠之裝卸與員工、訪客停車場。 5. 其他公用設備、公共服務設施、文教服務設施：因應未來產業環境改變並兼顧園區員工及其眷屬之休閒活動、文化教育等需求，經中部科學工業園區管理局審核同意，得設置其他必要性公用設備、公共服務設施或文教設施等，以增加土地利用彈性；其中文教設施限員工及眷屬使用，設立時管制措施應送本府教育局審查。 (二) 園區事業專用區(作住宅區使用)：	(7) 附屬安全衛生、福利設施 (8) 附屬露天設施或堆置場所 (9) 附屬停車場 (10) 附屬公害防治設備 (11) 兼營工廠登記產品有關展示及買賣業務 (12) 高壓氣體製造設備及其他附屬設備 (13) 附屬變電設備 (14) 其他經中部科學工業園區管理局審查核准之必要附屬設施及生產所需設備 2. 試驗研究設施或創業育成中心：中部科學工業園區管理局、廠商或學術研究單位得視實際需要設置與研究生產相關之試驗研究設施或創業育成中心，並得供下列附屬設施： (1) 附屬餐廳 (2) 附屬單身宿舍 (3) 其他經中部科學工業園區管理局審查核准之其他必要附屬教育、培訓設施 3. 提供與海關報關作業相關之單位與服務設施使用： (1) 海關、報關服務設施 (2) 儲藏及運輸設施 (3) 金融設施 (4) 停車場設施 4. 標準廠房：由中部科學工業園區管理局直接興建模矩式標準廠房承租予中小規模廠商使用，廠房建築除為作業場所及一般公共設備使用外，得為辦公室、倉庫、生產實驗、訓練等使用，並得設置足夠之裝卸與員工、訪客停車場。 5. 其他公用設備、公共服務設施、文教服務設施：因應未來產業環境改變並兼顧園區員工及其眷屬之休閒活動、文化教育等需求，經中部科學工業園區管理局審核同意，得設置其他必要性公用設備、公共服務設施或文教設施等，以增加土地利用彈性；其中文教設施限員工及眷屬使用，設立時管制措施應送本府教育局審查。 (二) 園區事業專用區(作住宅區使用)：	

原條文	修訂後條文	說明
<p>科學<u>工業</u>園區管理局興建住宅宿舍及招待所使用。</p> <p>(三) 管理服務用地以提供中部科學<u>工業</u>園區主要行政、金融、商務、展示、研討、表演及娛樂、餐飲、購物等多功能使用為主，其容許使用項目如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.公務機關及一般事務所</li> <li>2.金融、保險分支機構</li> <li>3.產品展示陳列設施、圖書館</li> <li>4.集會堂、會議設施</li> <li>5.職業訓練教育設施</li> <li>6.創業輔導設施</li> <li>7.安全衛生、福利設施</li> <li>8.通訊設施、設備及其附屬設施使用與機構</li> <li>9.公用事業設施與營業處所</li> <li>10.招待所、員工活動中心</li> <li>11.轉運設施、停車場</li> <li>12.餐飲及零售服務業</li> <li>13.其他經中部科學<u>工業</u>園區管理局同意設置之服務設施</li> </ol> <p>(四) 公共設施用地</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.公園用地：提供園區員工及附近居民之休閒場所、留設滯洪池及生態保育利用。可供一般遊憩設施、戶外遊樂設施、運動設施、綠化景觀設施、水土保持設施、自來水事業設施、灌溉渠道、排水設施、防洪設施、滯洪池、沉砂池、生態保育設施等及其附屬設施使用。</li> <li>2.綠地：以綠化使用為主，並得為防風林、景觀綠帶、隔離綠帶、設置休閒設施、指示服務設施、自來水事業設施及其附屬設施使用，以及灌溉渠道、埋設天然氣、油氣事業等管線及其附屬設施使用、巡邏道等相關設施。</li> <li>3.宗教用地：應當地宗教信仰之需而劃設，以供宗教建築使用為限。</li> <li>4.停車場用地：供興建停車場及其附屬設施使用。</li> <li>5.自來水事業用地：提供自來水事業設施及其附屬設施使用。</li> <li>6.變電所用地：提供變電所及其附屬設施使用。</li> </ol>	<p>科學園區管理局興建住宅宿舍及招待所使用。</p> <p>(三) 管理服務用地以提供中部科學園區主要行政、金融、商務、展示、研討、表演及娛樂、餐飲、購物等多功能使用為主，其容許使用項目如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.公務機關及一般事務所</li> <li>2.金融、保險分支機構</li> <li>3.產品展示陳列設施、圖書館</li> <li>4.集會堂、會議設施</li> <li>5.職業訓練教育設施</li> <li>6.創業輔導設施</li> <li>7.安全衛生、福利設施</li> <li>8.通訊設施、設備及其附屬設施使用與機構</li> <li>9.公用事業設施與營業處所</li> <li>10.招待所、員工活動中心</li> <li>11.轉運設施、停車場</li> <li>12.餐飲及零售服務業</li> <li>13.其他經中部科學<u>工業</u>園區管理局同意設置之服務設施</li> </ol> <p>(四) 公共設施用地</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.公園用地：提供園區員工及附近居民之休閒場所、留設滯洪池及生態保育利用。可供一般遊憩設施、戶外遊樂設施、運動設施、綠化景觀設施、水土保持設施、自來水事業設施、灌溉渠道、排水設施、防洪設施、滯洪池、沉砂池、生態保育設施等及其附屬設施使用。</li> <li>2.綠地：以綠化使用為主，並得為防風林、景觀綠帶、隔離綠帶、設置休閒設施、指示服務設施、自來水事業設施及其附屬設施使用，以及灌溉渠道、埋設天然氣、油氣事業等管線及其附屬設施使用、巡邏道等相關設施。</li> <li>3.宗教用地：應當地宗教信仰之需而劃設，以供宗教建築使用為限。</li> <li>4.停車場用地：供興建停車場及其附屬設施使用。</li> <li>5.自來水事業用地：提供自來水事業設施及其附屬設施使用。</li> <li>6.變電所用地：提供變電所及其附屬設施使用。</li> </ol>	

原條文			修訂後條文			說明		
7.環保設施用地：得供污水處理設施及設備、垃圾、廢棄物處理設施及設備、焚化爐、灰渣掩埋場、環保及其他相關附屬設施，環境監測設施及設備，展示陳列設施、餐飲等服務設施及其他經中部科學工業園區管理局認定不妨礙環境保護目的用途之設施。			7.環保設施用地：得供污水處理設施及設備、垃圾、廢棄物處理設施及設備、焚化爐、灰渣掩埋場、環保及其他相關附屬設施，環境監測設施及設備，展示陳列設施、餐飲等服務設施及其他經中部科學園區管理局認定不妨礙環境保護目的用途之設施。					
8.滯洪池用地：供灌溉、排水、防洪設施、滯洪池、沉砂池、生態保育等設施及兼供公園使用。			8.滯洪池用地：供灌溉、排水、防洪設施、滯洪池、沉砂池、生態保育等設施及兼供公園使用。					
9.道路用地：供道路、管制哨及經園區管理單位審查同意之相關道路附屬設施使用。			9.道路用地：供道路、管制哨及經園區管理單位審查同意之相關道路附屬設施使用。					
三、土地使用強度管制 科學工業園區土地使用強度管制標準如下表：			三、土地使用強度管制 科學園區土地使用強度管制標準如下表：			配合園區名稱修訂。		
土地使用分區及用地別		建蔽率 (%)	容積率 (%)	土地使用分區及用地別			建蔽率 (%)	容積率 (%)
園區事業專用區		60	240	園區事業專用區			60	240
園區事業專用區 (作住宅區使用)		50	200	園區事業專用區 (作住宅區使用)			50	200
管理服務用地		60	240	管理服務用地			60	240
公共 設施 用地	停車場用地（科停1、科停2、科停3、科停8及科停9）	40	120	公共 設施 用地	停車場用地（科停1、科停2、科停3、科停8及科停9）		40	120
	停車場用地（科停5及科停6）	60	160		停車場用地（科停5及科停6）		60	160
	公園用地、綠地、宗教用地及滯洪池用地	15	30		公園用地、綠地、宗教用地及滯洪池用地		15	30
	自來水事業用地、變電所用地及環保設施用地	60	160		自來水事業用地、變電所用地及環保設施用地		60	160
四、停車空間檢討 科學工業園區內建築基地之附設停車空間應依下表辦理，且不得移作他途使用，若須變更區位及用途仍應依本章所訂標準重新檢討修正配置，並須經中部科學工業園區管理局之核准。			四、停車空間檢討 科學園區內建築基地之附設停車空間應依下表辦理，且不得移作他途使用，若須變更區位及用途仍應依本章所訂標準重新檢討修正配置，並須經中部科學園區管理局之核准。				配合園區名稱及組織名稱修訂。	
使用分區及用地別		應設置停車位數量		使用分區及用地別		應設置停車位數量		
園區事業專用區 (作住宅區使用)		家庭住戶每戶（門牌）需設1個停車位，單身宿舍及招待所以宿舍容納居住人數20%計算停車位數，並提供適量訪客停車。		園區事業專用區 (作住宅區使用)		家庭住戶每戶（門牌）需設1個停車位，單身宿舍及招待所以宿舍容納居住人數20%計算停車位數，並提供適量訪客停車。		
管理服務用地		樓地板面積每超過112.5平方公尺或其零數應增設1停車位。		管理服務用地		樓地板面積每超過112.5平方公尺或其零數應增設1停車位。		
園區事業專用區 (廠房用地)	廠房或作業場所	樓地板面積每超過112.5平方公尺或其零數應增設1停車位，因實際特殊需求或原因經專案向園區管理單位		園區事業專用區 (廠房用地)	廠房或作業場所	樓地板面積每超過112.5平方公尺或其零數應增設1停車位，因實際特殊需求或原因經專案向園區管理單位		

原條文			修訂後條文			說明
		申請同意，得依個案予以彈性調整，但不得低於建築技術規則所訂之標準。			申請同意，得依個案予以彈性調整，但不得低於建築技術規則所訂之標準。	
	儲藏及運輸設施	至少需備有營業車輛所需全數之停車位。因實際特殊需求或原因經專案向園區管理單位申請同意，得依個案予以彈性調整，惟應依樓地板面積每超過 112.5 平方公尺增設 1 停車位為最高上限。		儲藏及運輸設施	至少需備有營業車輛所需全數之停車位。因實際特殊需求或原因經專案向園區管理單位申請同意，得依個案予以彈性調整，惟應依樓地板面積每超過 112.5 平方公尺增設 1 停車位為最高上限。	
	海關、報關服務、金融設施	樓地板面積每超過 112.5 平方公尺或其零數應增設 1 停車位。因實際特殊需求或原因經專案向園區管理單位申請同意，得依個案予以彈性調整，惟應依樓地板面積每超過 112.5 平方公尺增設 1 停車位為最高上限。		海關、報關服務、金融設施	樓地板面積每超過 112.5 平方公尺或其零數應增設 1 停車位。因實際特殊需求或原因經專案向園區管理單位申請同意，得依個案予以彈性調整，惟應依樓地板面積每超過 112.5 平方公尺增設 1 停車位為最高上限。	
公共設施用地	公園用地	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。	公共設施用地	公園用地	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。	
	自來水事業用地	每處至少設 5 個停車位。		自來水事業用地	每處至少設 5 個停車位。	
	變電所用地	每處至少設 10 個停車位。		變電所用地	每處至少設 10 個停車位。	
	環保設施用地	每處至少設 10 個停車位。		環保設施用地	每處至少設 10 個停車位。	
說明：			說明：			
1.樓地板面積之計算，不包括室內停車空間、法定防空避難設備、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物等類似用途部份。			1.樓地板面積之計算，不包括室內停車空間、法定防空避難設備、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物等類似用途部份。			
2.建物應提供不少於 2%停車數量為殘障停車位（至少需提供 1 停車位）。			2.建物應提供不少於 2%停車數量為殘障停車位（至少需提供 1 停車位）。			
3.同一幢建築物或同一基地內供 2 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。			3.同一幢建築物或同一基地內供 2 類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。			
4.停車空間應設置在同一建築物內或同一基地內，但有 2 宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建照者，得經起造人及管理局之同意，將停車空間集中留設。			4.停車空間應設置在同一建築物內或同一基地內，但有 2 宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建照者，得經起造人及管理局之同意，將停車空間集中留設。			
5.停車空間之汽車出入口應銜接道路，地下室停車空間汽車出入口，並應留設寬度 2 公尺以上之無礙視線綠地。			5.停車空間之汽車出入口應銜接道路，地下室停車空間汽車出入口，並應留設寬度 2 公尺以上之無礙視線綠地。			
6.停車空間之汽車出入口應距離道路路邊交叉點或截角線、路口轉彎處圓弧起點、穿越斑馬線、橫越天橋或地下道出入口 15 公尺以上。			6.停車空間之汽車出入口應距離道路路邊交叉點或截角線、路口轉彎處圓弧起點、穿越斑馬線、橫越天橋或地下道出入口 15 公尺以上。			

原條文	修訂後條文	說明																																																																											
7.未列明之公共設施用地其服務設施建築樓地板面積每超過 112.5 平方公尺設 1 停車位。	7.未列明之公共設施用地其服務設施建築樓地板面積每超過 112.5 平方公尺設 1 停車位。																																																																												
五、建築物退縮管制 (一)科學工業園區內各建築基地之建築退縮規定如下表。	五、建築物退縮管制 (一)科學園區內各建築基地之建築退縮規定如下表。	配合園區名稱修訂。																																																																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">退縮條件</th><th>退縮規定</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">臨 60 公尺計畫道路</td><td>至少退縮 10 公尺</td></tr> <tr> <td rowspan="2">臨 40 公尺計畫道路</td><td>園專 1、園專 2、園專 3、園專 4、科公 1、科公 2</td><td>至少退縮 15 公尺</td></tr> <tr> <td>其他用地</td><td>至少退縮 8 公尺</td></tr> <tr> <td colspan="2">臨 30 公尺計畫道路</td><td>至少退縮 6 公尺</td></tr> <tr> <td colspan="2">臨 25 公尺計畫道路</td><td>至少退縮 4 公尺</td></tr> <tr> <td colspan="2">臨 20 公尺計畫道路</td><td>至少退縮 6 公尺</td></tr> <tr> <td colspan="2">臨 16 公尺計畫道路</td><td>至少退縮 4 公尺</td></tr> <tr> <td colspan="2">臨 12 公尺計畫道路</td><td>至少退縮 4 公尺</td></tr> <tr> <td colspan="2">非面臨道路側</td><td>至少退縮 4 公尺</td></tr> <tr> <td colspan="2">臨科公 9 用地</td><td>至少退縮 4 公尺</td></tr> <tr> <td>臨科綠 7 用地</td><td>園專 21</td><td>至少退縮 6 公尺</td></tr> <tr> <td colspan="2">環保設施用地及變電所用地 臨道路側</td><td>至少退縮 10 公尺</td></tr> </tbody> </table>	退縮條件		退縮規定	臨 60 公尺計畫道路		至少退縮 10 公尺	臨 40 公尺計畫道路	園專 1、園專 2、園專 3、園專 4、科公 1、科公 2	至少退縮 15 公尺	其他用地	至少退縮 8 公尺	臨 30 公尺計畫道路		至少退縮 6 公尺	臨 25 公尺計畫道路		至少退縮 4 公尺	臨 20 公尺計畫道路		至少退縮 6 公尺	臨 16 公尺計畫道路		至少退縮 4 公尺	臨 12 公尺計畫道路		至少退縮 4 公尺	非面臨道路側		至少退縮 4 公尺	臨科公 9 用地		至少退縮 4 公尺	臨科綠 7 用地	園專 21	至少退縮 6 公尺	環保設施用地及變電所用地 臨道路側		至少退縮 10 公尺	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">退縮條件</th><th>退縮規定</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">臨 60 公尺計畫道路</td><td>至少退縮 10 公尺</td></tr> <tr> <td rowspan="2">臨 40 公尺計畫道路</td><td>園專 1、園專 2、園專 3、園專 4、科公 1、科公 2</td><td>至少退縮 15 公尺</td></tr> <tr> <td>其他用地</td><td>至少退縮 8 公尺</td></tr> <tr> <td colspan="2">臨 30 公尺計畫道路</td><td>至少退縮 6 公尺</td></tr> <tr> <td colspan="2">臨 25 公尺計畫道路</td><td>至少退縮 4 公尺</td></tr> <tr> <td colspan="2">臨 20 公尺計畫道路</td><td>至少退縮 6 公尺</td></tr> <tr> <td colspan="2">臨 16 公尺計畫道路</td><td>至少退縮 4 公尺</td></tr> <tr> <td colspan="2">臨 12 公尺計畫道路</td><td>至少退縮 4 公尺</td></tr> <tr> <td colspan="2">非面臨道路側</td><td>至少退縮 4 公尺</td></tr> <tr> <td colspan="2">臨科公 9 用地</td><td>至少退縮 4 公尺</td></tr> <tr> <td>臨科綠 7 用地</td><td>園專 21</td><td>至少退縮 6 公尺</td></tr> <tr> <td colspan="2">環保設施用地及變電所用地 臨道路側</td><td>至少退縮 10 公尺</td></tr> </tbody> </table>	退縮條件		退縮規定	臨 60 公尺計畫道路		至少退縮 10 公尺	臨 40 公尺計畫道路	園專 1、園專 2、園專 3、園專 4、科公 1、科公 2	至少退縮 15 公尺	其他用地	至少退縮 8 公尺	臨 30 公尺計畫道路		至少退縮 6 公尺	臨 25 公尺計畫道路		至少退縮 4 公尺	臨 20 公尺計畫道路		至少退縮 6 公尺	臨 16 公尺計畫道路		至少退縮 4 公尺	臨 12 公尺計畫道路		至少退縮 4 公尺	非面臨道路側		至少退縮 4 公尺	臨科公 9 用地		至少退縮 4 公尺	臨科綠 7 用地	園專 21	至少退縮 6 公尺	環保設施用地及變電所用地 臨道路側		至少退縮 10 公尺
退縮條件		退縮規定																																																																											
臨 60 公尺計畫道路		至少退縮 10 公尺																																																																											
臨 40 公尺計畫道路	園專 1、園專 2、園專 3、園專 4、科公 1、科公 2	至少退縮 15 公尺																																																																											
	其他用地	至少退縮 8 公尺																																																																											
臨 30 公尺計畫道路		至少退縮 6 公尺																																																																											
臨 25 公尺計畫道路		至少退縮 4 公尺																																																																											
臨 20 公尺計畫道路		至少退縮 6 公尺																																																																											
臨 16 公尺計畫道路		至少退縮 4 公尺																																																																											
臨 12 公尺計畫道路		至少退縮 4 公尺																																																																											
非面臨道路側		至少退縮 4 公尺																																																																											
臨科公 9 用地		至少退縮 4 公尺																																																																											
臨科綠 7 用地	園專 21	至少退縮 6 公尺																																																																											
環保設施用地及變電所用地 臨道路側		至少退縮 10 公尺																																																																											
退縮條件		退縮規定																																																																											
臨 60 公尺計畫道路		至少退縮 10 公尺																																																																											
臨 40 公尺計畫道路	園專 1、園專 2、園專 3、園專 4、科公 1、科公 2	至少退縮 15 公尺																																																																											
	其他用地	至少退縮 8 公尺																																																																											
臨 30 公尺計畫道路		至少退縮 6 公尺																																																																											
臨 25 公尺計畫道路		至少退縮 4 公尺																																																																											
臨 20 公尺計畫道路		至少退縮 6 公尺																																																																											
臨 16 公尺計畫道路		至少退縮 4 公尺																																																																											
臨 12 公尺計畫道路		至少退縮 4 公尺																																																																											
非面臨道路側		至少退縮 4 公尺																																																																											
臨科公 9 用地		至少退縮 4 公尺																																																																											
臨科綠 7 用地	園專 21	至少退縮 6 公尺																																																																											
環保設施用地及變電所用地 臨道路側		至少退縮 10 公尺																																																																											
(二)園專 19 西北角屬山坡地(詳見圖 7-1),為符合透水面積管制,不得配置建築物(逕予計入法定空地面積)。	(二)園專 19 西北角屬山坡地(詳見圖 7-1),為符合透水面積管制,不得配置建築物(逕予計入法定空地面積)。																																																																												
六、建築高度管制 (一)科學工業園區建築高度依「海岸、山地及重要軍事設施管制區與禁建、限建範圍劃定、公告及管制作業規定」及「飛航安全標準暨航空站飛行場助航設備四週禁止及限制建築辦法」進行管制,免依建築技術規則第 268 條規定辦理。 (二)園區內之建築高度超過自建築物所在地面高層 60 公尺以上者,應依「航空障礙物標誌與障礙燈設置規範」規定,設置航空障礙燈警示設施。	六、建築高度管制 (一)科學園區建築高度依「海岸、山地及重要軍事設施管制區與禁建、限建範圍劃定、公告及管制作業規定」及「飛航安全標準暨航空站飛行場助航設備四週禁止及限制建築辦法」進行管制,免依建築技術規則第 268 條規定辦理。 (二)園區內之建築高度超過自建築物所在地面高程 60 公尺以上者,應依「航空障礙物標誌與障礙燈設置規範」規定,設置航空障礙燈警示設施。	1.配合園區名稱修訂。 2.文字誤繕予以更正。																																																																											
七、景觀綠化規定 (一)科學工業園區內不得有裸露土面,園區事業專用區綠化面積應大於基地總面積之 25%;公園綠地綠化面積應大於基地總面積之 80%;其它使用分區綠化面積應大於基地總面積之 35%。 (二)景觀規劃時應考量週邊及科學工業園區內原存之景觀元素,與自	七、景觀綠化規定 (一)科學園區內不得有裸露土面,園區事業專用區綠化面積應大於基地總面積之 25%;公園綠地綠化面積應大於基地總面積之 80%;其它使用分區綠化面積應大於基地總面積之 35%。 (二)景觀規劃時應考量週邊及科學工業園區內原存之景觀元素,與自	配合園區名稱修訂。																																																																											

原條文	修訂後條文	說明
<p>然植生做最適當的配合，以作最小改變為原則。</p> <p>(三) 科學<u>工業</u>園區分期開發時，應有整體景觀規劃。並配合先期建設，提前完成後期發展地區之地被綠化。</p>	<p>然植生做最適當的配合，以作最小改變為原則。</p> <p>(三) 科學園區分期開發時，應有整體景觀規劃。並配合先期建設，提前完成後期發展地區之地被綠化。</p>	
<p>八、車行出入口管制</p> <p>(一) 科學<u>工業</u>園區內各建築基地，其車行出入口非經中部科學<u>工業</u>園區管理局同意，不得設置於主要計畫道路上。</p> <p>(二) 科學<u>工業</u>園區車行出入口位置、大小及數量，須經中部科學<u>工業</u>園區管理局同意。</p> <p>(三) 建築基地內大型停車場與卸貨區以不設置於臨主要計畫道路旁為原則，並應配合適當景觀處理。</p>	<p>八、車行出入口管制</p> <p>(一) 科學園區內各建築基地，其車行出入口非經中部科學<u>科學</u>園區管理局同意，不得設置於主要計畫道路上。</p> <p>(二) 科學<u>科學</u>園區車行出入口位置、大小及數量，須經中部科學<u>科學</u>園區管理局同意。</p> <p>(三) 建築基地內大型停車場與卸貨區以不設置於臨主要計畫道路旁為原則，並應配合適當景觀處理。</p>	配合園區名稱及組織名稱修訂。
<p>九、公益性設施設置獎勵</p> <p>為鼓勵建築基地設置公益性設施，建築物提供部分樓地板面積供下列使用並經依第壹項第五點設置之審議委員會審議通過者，得不列入容積計算：</p> <p>(一) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、睦鄰設施、員工眷屬活動中心、公共景觀設施等供公眾使用，並由合法設立之公益性基金管理經營為限。</p> <p>(二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用。</p> <p>(三) 上開公益性設施不得超過法定容積 20%。</p>	<p>九、公益性設施設置獎勵</p> <p>為鼓勵建築基地設置公益性設施，建築物提供部分樓地板面積供下列使用並經依第壹項第五點設置之審議委員會審議通過者，得不列入容積計算：</p> <p>(一) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、睦鄰設施、員工眷屬活動中心、公共景觀設施等供公眾使用，並由合法設立之公益性基金管理經營為限。</p> <p>(二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用。</p> <p>(三) 上開公益性設施不得超過法定容積 20%。</p>	同原條文。
<p>十、其他</p> <p>本管制要點內所稱「原則」之規定，經依第壹項第五點設置之審議委員會審議通過者，則不受此原則性之限制。</p>	<p>十、其他</p> <p>本管制要點內所稱「原則」之規定，經依第壹項第五點設置之審議委員會審議通過者，則不受此原則性之限制。</p>	同原條文。



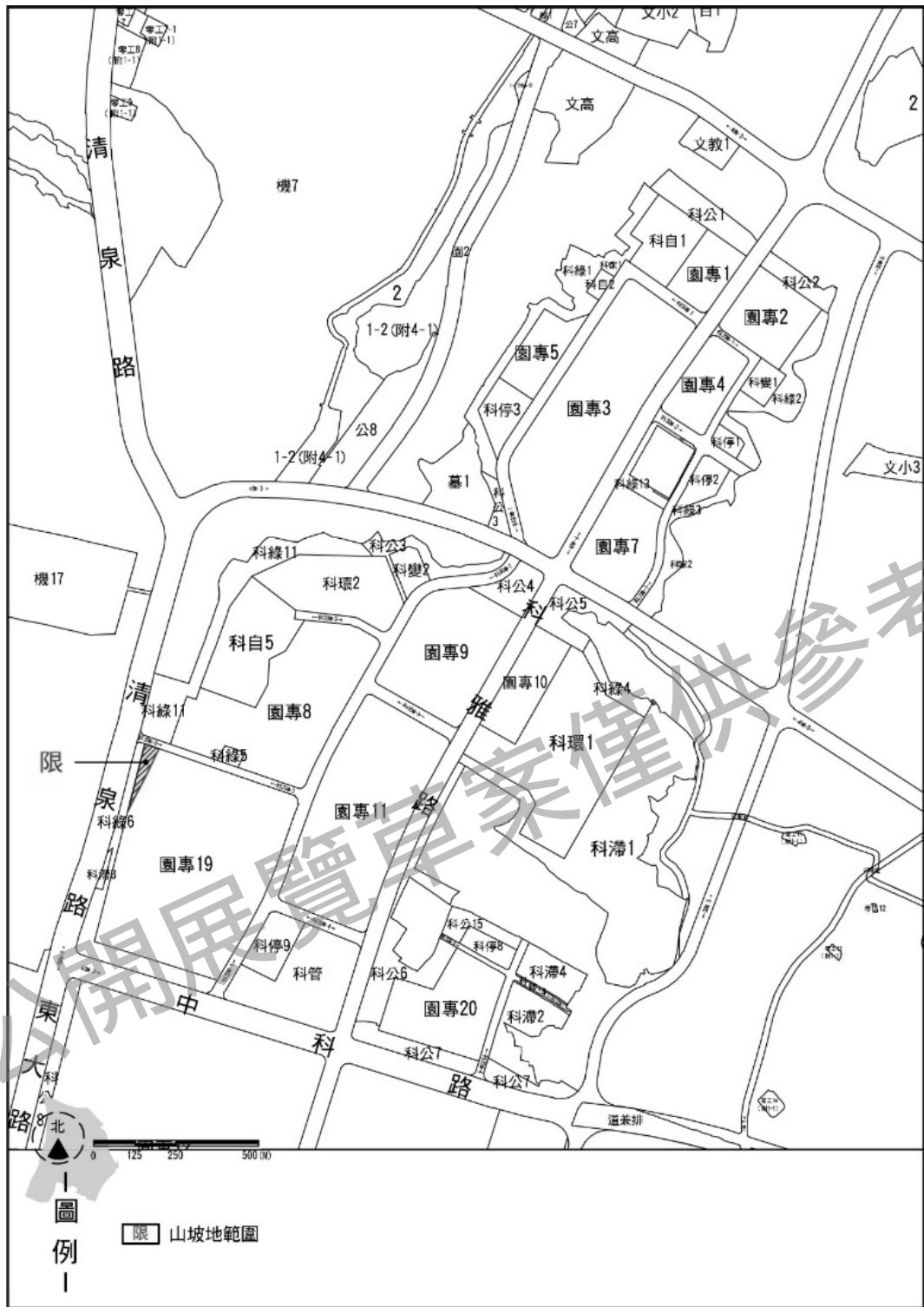


圖 7-1 科學工業園區山坡地範圍示意圖

### 3-1-3.附錄一 中部科學工業園區臺中基地附近特定區細部計畫已發展區開發管理要點

中部科學工業園區臺中基地附近特定區細部計畫已發展區開發管理要點修訂前後對照表

原條文(103.8.20)	修訂後條文	說明
一、本要點依「計畫區（不含科學工業園區部分）土地使用及都市設計管制要點規定」(簡稱土管要點)第 30 點規定訂定之。	一、本要點依「計畫區（不含科學工業園區部分）土地使用及都市設計管制要點規定」(簡稱土管要點)第 29 點規定訂定之。	配合土地使用分區管制要點點次調整修訂。
二、符合土管要點第 30 點規定者，土地權利關係人得擬具開發計畫提經都市設計審議委員會審議通過後，再分別依相關法令向主管建築機關申請開發建築。	二、符合土管要點第 29 點規定者，土地權利關係人得擬具開發計畫提經都市設計審議委員會審議通過後，再分別依相關法令向主管建築機關申請開發建築。	配合土地使用分區管制要點點次調整修訂。
三、開發計畫應以書、圖載明下列事項： (一)申請人姓名、身份證字號及地址。 (二)開發地區範圍、面積及土地與建物使用現況。 (三)土地使用及公共設施計畫，其圖面比例尺不得小於 1:500。 (四)土地使用管制計畫。 (五)都市設計事項（得視實際需要依都市計畫細部計畫審議原則第 15 條規定予以述明）。 (六)土地及地上物處理計畫。 (七)事業及財務計畫。 (八)實施進度。 (九)全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及私有土地所有權人同意書。 (十)套繪土地使用計畫之地籍圖，其比例尺不得小於 1:1000。 前項之開發地區範圍若因整體規劃需要須將公有土地納入時，應於開發計畫中述明其處理方式。	三、開發計畫應以書、圖載明下列事項： (一)申請人姓名、身份證字號及地址。 (二)開發地區範圍、面積及土地與建物使用現況。 (三)土地使用及公共設施計畫，其圖面比例尺不得小於 1:500。 (四)土地使用管制計畫。 (五)都市設計事項（得視實際需要依都市計畫細部計畫審議原則第 15 條規定予以述明）。 (六)土地及地上物處理計畫。 (七)事業及財務計畫。 (八)實施進度。 (九)全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及私有土地所有權人同意書。 (十)套繪土地使用計畫之地籍圖，其比例尺不得小於 1:1000。 前項之開發地區範圍若因整體規劃需要須將公有土地納入時，應於開發計畫中述明其處理方式。	同原條文。
四、已發展區依本要點申請整體開發時，須提供不小於申請開發總面積 <u>百分之二十</u> 之土地作為公共設施用地，前開公共設施用地應於請領建造執照前將產權移轉為擬定機關所有，並於取得建築物之使用執照前開闢完成。	四、已發展區依本要點申請整體開發時，須提供不小於申請開發總面積 <u>20%</u> 之土地作為公共設施用地，前開公共設施用地應於請領建造執照前將產權移轉為擬定機關所有，並於取得建築物之使用執照前開闢完成。	為利於閱讀，條文內容具一般數字意義者，改以阿拉伯數字表示。
五、依本要點申請整體開發者，得依下列容積獎勵公式核算其申請開發建築之獎勵容積率： $V=V_0(1+V_1+V_2)/(1-V_1)$ 其中 V：獎勵後之容積率	五、依本要點申請整體開發者，得依下列容積獎勵公式核算其申請開發建築之獎勵容積率： $V=V_0(1+V_1+V_2)/(1-V_1)$ 其中 V：獎勵後之容積率	同原條文。

原條文(103.8.20)	修訂後條文	說明
V0：該分區之基準容積率（依土管要點之規定） V1：提供公共設施用地之比例 V2：獎勵係數（設定為 0.1）	V0：該分區之基準容積率（依土管要點之規定） V1：提供公共設施用地之比例 V2：獎勵係數（設定為 0.1）	
六、依本要點第五點申請整體開發後之法定容積（V），如有再增加建築容積者，不得超過下列規定： （一）依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地 <u>一點五倍</u> 之法定容積或各該建築基地 <u>零點三倍</u> 之法定容積再加其原建築容積。 （二）前款以外之地區：建築基地 <u>一點二倍</u> 之法定容積。	六、依本要點第五點申請整體開發後之法定容積（V），如有再增加建築容積者，不得超過下列規定： （一）依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地 1.5 倍之法定容積或各該建築基地 <u>0.3</u> 倍之法定容積再加其原建築容積。 （二）前款以外之地區：建築基地 <u>1.2</u> 倍之法定容積。	為利於閱讀，條文內容具一般數字意義者，改以阿拉伯數字表示。
七、已發展區內於本計畫發布前已建築使用之合法建物，得為必要之維護及修繕，並得申請個別建築，其容積率不得大於基準容積率。	七、已發展區內於本計畫發布前已建築使用之合法建物，得為必要之維護及修繕，並得申請個別建築，其容積率不得大於基準容積率。	同原條文。
八、本要點未規定事項，悉依其它法令規定辦理。	八、本要點未規定事項，悉依其它法令規定辦理。	同原條文。

### 3-1-3.附錄二 臺中市政府 88 年 10 月 22 日府工都字第 93933 號文發布實施之「擬定臺中市都市計畫（原農業區變更為工商綜合專用區、生態綠地）細部計畫」案土地使用分區管制要點暨都市設計準則（節錄）

臺中市都市計畫（原農業區變更為工商綜合專用區、生態綠地）細部計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文(88.10.22)	修訂後條文	說明
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十一條規定訂定之。	(刪除)	依「中科特定區計畫細部計畫（不含科學工業園區部分）」土地使用及都市設計管制要點管制，免再重複訂定。
二、本計畫工商綜合專用區劃分為工商綜合專用區 1，主要提供購物、休閒、文化、娛樂、飲食、展示、資訊、旅館等設施於一體之大型購物中心分區使用；以及工商綜合專用區 2，供區內留設必要性服務設施使用。	(刪除)	已整併納入「中科特定區計畫細部計畫（不含科學工業園區部分）」土地使用及都市設計管制要點管制。
三、工商綜合專用區 1（購物中心分區）內得為下列各項使用： （一）一般商品販售：指食品、衣飾、鞋類、傢俱用品、家庭設備、電器、樂器、建築及庭園材料、休閒藝品、禮品、珠寶飾品、化妝品、酒精飲料、藥品、農產品及動植物、其它零售品之販售。 （二）大型商品展售：指汽車、機車、大型機器、傢俱等需大型展覽空間之商業服務。 （三）餐飲服務。 （四）金融保險服務。 （五）休閒娛樂服務。 （六）日常服務。 （七）文化服務。 （八）旅館服務。 （九）公務機關及公用事業。 （十）人民團體集會所。 （十一）一般事務所。 （十二）自由職業事務所。	(刪除)	已整併納入「中科特定區計畫細部計畫（不含科學工業園區部分）」土地使用及都市設計管制要點管制。

原條文(88.10.22)	修訂後條文	說明																		
<p>四、本計畫區內可建築用地之建蔽率、容積率不得超過下表之規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工商綜合專用區 1 (購物中心分區)</td><td>60%</td><td>360%</td></tr> <tr> <td>工商綜合專用區 2-1(停車場)</td><td>80%</td><td>640%</td></tr> <tr> <td>工商綜合專用區 2-3(污水處理場)</td><td>50%</td><td>250%</td></tr> <tr> <td>工商綜合專用區 2-4(公用設備)</td><td>60%</td><td>60%</td></tr> <tr> <td>工商綜合專用區 2-5(管理中心)</td><td>60%</td><td>60%</td></tr> </tbody> </table>	土地使用分區	建蔽率	容積率	工商綜合專用區 1 (購物中心分區)	60%	360%	工商綜合專用區 2-1(停車場)	80%	640%	工商綜合專用區 2-3(污水處理場)	50%	250%	工商綜合專用區 2-4(公用設備)	60%	60%	工商綜合專用區 2-5(管理中心)	60%	60%	(刪除)	已整併納入「中科特定區計畫細部計畫(不含科學工業園區部分)」土地使用及都市設計管制要點管制。
土地使用分區	建蔽率	容積率																		
工商綜合專用區 1 (購物中心分區)	60%	360%																		
工商綜合專用區 2-1(停車場)	80%	640%																		
工商綜合專用區 2-3(污水處理場)	50%	250%																		
工商綜合專用區 2-4(公用設備)	60%	60%																		
工商綜合專用區 2-5(管理中心)	60%	60%																		
<p>五、為維持自然景觀、淨化空氣、涵養水源、並落實生態保護，區內應留設土地總面積之百分之三十為生態綠地，生態綠地最小深度不得低於<u>二十</u>公尺，且應植栽綠化。生態綠地面積不得計入法定空地。</p>	<p>一、為維持自然景觀、淨化空氣、涵養水源、並落實生態保護，區內應留設土地總面積之<u>30%</u>為生態綠地，生態綠地最小深度不得低於<u>20</u>公尺，且應植栽綠化。生態綠地面積不得計入法定空地。</p>	<p>1.點次調整。 2.為利於閱讀，條文內容具一般數字意義者，改以阿拉伯數字表示。</p>																		
<p>六、區內應設置出入道路、停車場、污水處理、垃圾處理、水電供給及其它必要性服務設施，其面積不得低於土地面積之百分之二十八，由開發者自行開闢完成，產權屬土地所有權人所有。必要性服務設施面積不得計入法定空地。</p>	<p>二、區內應設置出入道路、停車場、污水處理、垃圾處理、水電供給及其它必要性服務設施，其面積不得低於土地面積之<u>28%</u>，由開發者自行開闢完成，產權屬土地所有權人所有。必要性服務設施面積不得計入法定空地。</p>	<p>1.點次調整。 2.為利於閱讀，條文內容具一般數字意義者，改以阿拉伯數字表示。</p>																		
<p>七、本計畫區公共停車場之停車位最低留設標準如下：</p> <p>(一)小客車停車位數：每滿<u>四十五</u>平方公尺樓地板面積設置<u>一</u>輛停車位，且不得低於<u>五百</u>輛。</p> <p>(二)機車停車位數：每滿<u>四十五</u>平方公尺樓地板面積設置一輛停車位(含員工機車停車位)。</p>	<p>三、本計畫區公共停車場之停車位最低留設標準如下：</p> <p>(一)小客車停車位數：每滿<u>45</u>平方公尺樓地板面積設置<u>1</u>輛停車位，且不得低於<u>500</u>輛。</p> <p>(二)機車停車位數：每滿<u>45</u>平方公尺樓地板面積設置<u>1</u>輛停車位(含員工機車停車位)。</p>	<p>1.點次調整。 2.為利於閱讀，條文內容具一般數字意義者，改以阿拉伯數字表示。</p>																		
<p>八、緊鄰<u>三十</u>米聯外道路之管理中心、公用設備用地等，其建築物應沿道路境界線退縮建築至少<u>十</u>公尺，退縮部分得計入法定空地，法定空地二分之一以上部分應予植栽綠化，增加其綠覆率。</p>	<p>四、緊鄰<u>30</u>米聯外道路之管理中心、公用設備用地等，其建築物應沿道路境界線退縮建築至少<u>10</u>公尺，退縮部分得計入法定空地，法定空地二分之一以上部分應予植栽綠化，增加其綠覆</p>	<p>1.點次調整。 2.為利於閱讀，條文內容具一般數字意義者，改以阿拉伯數字表示。</p>																		

原條文(88.10.22)	修訂後條文	說明
	率。	
九、本案之開發應確實依申請人與臺中市政府訂立之協議書內容辦理。	五、本案之開發應確實依申請人與臺中市政府訂立之協議書內容辦理。	點次調整。
十、本計畫區之建築基地規模、開放空間、建築造型及色彩、景觀、人車通行系統、廣告招牌與綠化等有關事項，應參照「遠東工商綜合區都市設計準則」及其它相關法令，於開發人提出建照申請前先送「臺中市都市設計審查委員會」審議通過。	六、本計畫區之建築基地規模、開放空間、建築造型及色彩、景觀、人車通行系統、廣告招牌與綠化等有關事項，應參照「遠東工商綜合區都市設計準則」及其它相關法令，於開發人提出建照申請前先送「臺中市政府都市設計審議委員會」審議通過。	1.點次調整。 2.都市設計審議委員會名稱統一為「臺中市政府都市設計審議委員會」。
十一、本案發布實施後，申請人如未依核准之開發計畫期程實施開發建設，或於取得建築物使用執照前有土地移轉行為者，臺中市政府得依都市計畫法第二十七條規定將其土地變更回復為原使用分區，其範圍包括設置必要性服務設施之土地。但已完成所有權移轉登記之生態綠地土地則不予發還，亦不予變更。	七、本案發布實施後，申請人如未依核准之開發計畫期程實施開發建設，或於取得建築物使用執照前有土地移轉行為者，臺中市政府得依都市計畫法第 27 條規定將其土地變更回復為原使用分區，其範圍包括設置必要性服務設施之土地。但已完成所有權移轉登記之生態綠地土地則不予發還，亦不予變更。	1.點次調整。 2.為利於閱讀，條文內容具一般數字意義者，改以阿拉伯數字表示。
十二、本要點未規定事項，依其它有關法令規定辦理。	(刪除)	依「中科特定區計畫細部計畫（不含科學工業園區部分）」土地使用及都市設計管制要點管制，免再重複訂定。

## 【第六章 都市設計準則】

為塑造本地區良好的都市空間機能，舒適的消費娛樂環境和景觀優美的大型購物中心，特制訂「遠東工商綜合區都市設計準則」，對本地區之都市設計事項加以管制。

遠東工商綜合區都市設計準則修訂前後對照表

原條文(88.10.22)	修訂後條文	說明
一、建築高度與量體 區內建築高度不得大於七十公尺，並能創造出全區建築景觀與優美天際線。	一、建築高度與量體 區內建築高度不得大於 70 公尺，並能創造出全區建築景觀與優美天際線。	為利於閱讀，條文內容具一般數字意義者，改以阿拉伯數字表示。
二、建築物外觀與造型 (一)立面：配合建築物基本量體，可適當利用休閒建築的設計語彙。	二、建築物外觀與造型 (一)立面：配合建築物基本量體，可適當利用休閒建築的設計語彙。	為利於閱讀，條文內容具一般數字意義

原條文(88.10.22)	修訂後條文	說明
<p>(二)入口：建築物之主要行人入口，應面對戶外廣場，而服務入口應設於背側為宜。</p> <p>(三)開窗：考慮本中心所在之地理位置、自然環境及內部機能，且須考慮其防曬、防雨和防風（尤其西、北向）之需要性。</p> <p>(四)材料：選用低彩度色彩系統之材質，並力求統一，以期達到整體之配合和諧，而非個別突出之表現。</p> <p>(五)建築物屋頂附加設施：如各種空調、視訊及機械設施等，應自女兒牆或簷口退縮設置，且配合建築物造型予以景觀美化處理。</p> <p>(六)廣告招牌：建築物廣告招牌不得突出道路境界線，且突出於牆面不得超過一·二公尺。</p>	<p>(二)入口：建築物之主要行人入口，應面對戶外廣場，而服務入口應設於背側為宜。</p> <p>(三)開窗：考慮本中心所在之地理位置、自然環境及內部機能，且須考慮其防曬、防雨和防風（尤其西、北向）之需要性。</p> <p>(四)材料：選用低彩度色彩系統之材質，並力求統一，以期達到整體之配合和諧，而非個別突出之表現。</p> <p>(五)建築物屋頂附加設施：如各種空調、視訊及機械設施等，應自女兒牆或簷口退縮設置，且配合建築物造型予以景觀美化處理。</p> <p>(六)廣告招牌：建築物廣告招牌不得突出道路境界線，且突出於牆面不得超過 1.2 公尺。</p>	者，改以阿拉伯數字表示。
<p>三、建築基地<u>地下層開挖規模</u> 建築基地<u>地下層開挖範圍</u>以不超過各該基地面積之<u>百分之九十</u>為原則，並加強水土保持設計。</p>	<p>三、建築基地<u>開挖率</u> 建築基地<u>開挖率</u>以不超過 90% 為原則，並加強水土保持設計。</p>	<p>1. 配合用語定義調整條文內容。</p> <p>2. 為利於閱讀，條文內容具一般數字意義者，改以阿拉伯數字表示。</p>
<p>四、建築基地交通規劃及停車空間配置標準</p> <p>(一)汽車出入口不得設置於道路交叉截角或丁字路，及其他有礙公共安全及公共交通之道路路段或場所。</p> <p>(二)基地內以私設道路連絡各建築物之出入口者，應於私設道路兩側設置至少一側之人行專用步道，且其寬度不得小於<u>一公尺</u>。</p>	<p>四、建築基地交通規劃及停車空間配置標準</p> <p>(一)汽車出入口不得設置於道路交叉截角或丁字路，及其他有礙公共安全及公共交通之道路路段或場所。</p> <p>(二)基地內以私設道路連絡各建築物之出入口者，應於私設道路兩側設置至少一側之人行專用步道，且其寬度不得小於 <u>1</u> 公尺。</p>	為利於閱讀，條文內容具一般數字意義者，改以阿拉伯數字表示。
<p>五、建築基地開放空間</p> <p>建築基地應留設公共開放空間，供公共人行專用步道使用，且需種植行道樹，每棵樹木之距離以不防礙生長為限，並整體規劃照明設施且不得設置有礙通行設施物。</p>	<p>五、建築基地開放空間</p> <p>建築基地應留設公共開放空間，供公共人行專用步道使用，且需種植行道樹，每棵樹木之距離以不防礙生長為限，並整體規劃照明設施且不得設置有礙通行設施物。</p>	同原條文。
<p>六、公共設施開放空間</p> <p>(一)公共設施：區內公用設備管線應予地下化，且區內公用設備如污水處理場、沉砂滯洪池及廢棄物堆置場應於面臨道路留設道路或開放空間，並採適當之景觀綠化與遮蔽設</p>	<p>六、公共設施開放空間</p> <p>(一)公共設施：區內公用設備管線應予地下化，且區內公用設備如污水處理場、沉砂滯洪池及廢棄物堆置場應於面臨道路留設道路或開放空間，並採適當之景觀綠化與遮蔽設</p>	同原條文。

原條文(88.10.22)	修訂後條文	說明
<p>施，且留設垃圾收集車進出之車道及操作空間。</p> <p>(二)道路：為維護來客之安全與方便性，道路系統採人車分道，以提供行人安逸的步行設施。主要道路寬十二公尺共劃設二個車道，包括一條寬四公尺之單側人行專用步道，並自道路境界線起算一·五公尺範圍內植栽喬木行道樹。</p> <p>(三)區內廣場、人行道、停車場及綠化等開放空間，其綠覆率植栽數量及設置標準、植栽性質及種類，應依建築法相關規定訂定之。</p>	<p>施，且留設垃圾收集車進出之車道及操作空間。</p> <p>(二)道路：為維護來客之安全與方便性，道路系統採人車分道，以提供行人安逸的步行設施。主要道路寬十二公尺共劃設二個車道，包括一條寬四公尺之單側人行專用步道，並自道路境界線起算一·五公尺範圍內植栽喬木行道樹。</p> <p>(三)區內廣場、人行道、停車場及綠化等開放空間，其綠覆率植栽數量及設置標準、植栽性質及種類，應依建築法相關規定訂定之。</p>	
<p>七、區內生態綠地依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」<u>第二十六</u>點規定，計畫區毗鄰區外側土地，依<u>第二十七</u>點規定規劃適當之退縮距離。</p>	<p>七、區內生態綠地依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」第<u>24</u>點規定，計畫區毗鄰區外側土地，依第<u>25</u>點規定規劃適當之退縮距離。</p>	<p>配合現行法規修正。</p>
<p>八、申請及審查程序</p> <p>(一)申請人申請都市設計審查時，應具備申請書、設計委託書、建築計畫書及設計圖樣。</p> <p>(二)申請書應載明左列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.申請人之姓名、年齡、住址及簽章。</li> <li>2.設計人之姓名、地址、營（開）業證書字號及簽章。</li> <li>3.設計標的基地座落及使用用途。</li> </ol> <p>(三)建築計畫書應包括設計目標、設計構想之說明，並就建築物之造型及色彩、景觀、人車通行系統、廣告招牌與綠化等有關事項及災害防救擬定具體計畫。</p> <p>(四)設計圖樣應能清楚表達設計概念，所需內容如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.設計標的位置圖。</li> <li>2.配置圖：比例尺不得小於五百分之一，表達建築物和周圍建築關係，及各類出入口之關係；說明建築外部空間處理，並解釋出入口、通道、綠籬與周圍道路動線之連繫關係。</li> <li>3.量體關係圖：比例尺不得小於五百分之一，以簡單透視圖、模型，表達建築物量體之組合方式與主從關係，並表達與周圍建築物之和諧關係。</li> <li>4.建築圖：比例尺不得小於二百分之一，以平面、立面或剖面圖表達建</li> </ol>	<p>八、申請及審查程序</p> <p>(一)申請人申請都市設計審查時，應具備申請書、設計委託書、建築計畫書及設計圖樣。</p> <p>(二)申請書應載明左列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.申請人之姓名、年齡、住址及簽章。</li> <li>2.設計人之姓名、地址、營（開）業證書字號及簽章。</li> <li>3.設計標的基地座落及使用用途。</li> </ol> <p>(三)建築計畫書應包括設計目標、設計構想之說明，並就建築物之造型及色彩、景觀、人車通行系統、廣告招牌與綠化等有關事項及災害防救擬定具體計畫。</p> <p>(四)設計圖樣應能清楚表達設計概念，所需內容如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.設計標的位置圖。</li> <li>2.配置圖：比例尺不得小於五百分之一，表達建築物和周圍建築關係，及各類出入口之關係；說明建築外部空間處理，並解釋出入口、通道、綠籬與周圍道路動線之連繫關係。</li> <li>3.量體關係圖：比例尺不得小於五百分之一，以簡單透視圖、模型，表達建築物量體之組合方式與主從關係，並表達與周圍建築物之和諧關係。</li> <li>4.建築圖：比例尺不得小於二百分之一，以平面、立面或剖面圖表達建</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.配合都市設計主管機關名稱調整。</li> <li>2.都市設計審議委員會名稱統一為「臺中市政府都市設計審議委員會」。</li> </ol>



原條文(88.10.22)	修訂後條文	說明
<p>建築物內部之動線連繫、空間組織、形式及其與周圍建築立面層次高度之相互配合關係，並說明外部材料之質地與色調方案，與門窗開口方式。</p> <p>5.主要開放空間設計圖：比例尺一百分之一，說明開放空間中供活動、停留的地點或庭園，並解釋其與建築物之關係，以及說明其鋪面與植生材料。</p> <p>(五)<u>臺中市政府工務局（都市計畫課）</u>為受理都市設計審查案件之主辦單位，於確定申請人提送資料符合本準則規定者，即提請<u>臺中市都市設計審查委員會</u>審查。</p> <p>(六)<u>臺中市都市設計審查委員會</u>審查時，設計人應列席說明。</p> <p>(七)<u>臺中市都市設計審查委員會</u>認為申請案件不符合本地區都市環境者，應將其不合原因或修正建議一次列舉通知申請人，供其修改後，再提複審。</p> <p>(八)申請人應於六個月內依照通知改正事項改正完竣送請複審；逾期未送審者，<u>工務局（都市計畫課）</u>得將該申請案件予以註銷。</p> <p>(九)都市設計審查案件，獲審議通過後，應於核發審定書前再提交比例尺五百分之一基地模型一座送<u>工務局都市計畫課</u>備查。（模型製作材料為硬紙板，外型、色彩、門窗、綠化植栽、開放空間配置應與審定書相符，並預留地下三層樓深度之模型基座）。</p>	<p>建築物內部之動線連繫、空間組織、形式及其與周圍建築立面層次高度之相互配合關係，並說明外部材料之質地與色調方案，與門窗開口方式。</p> <p>5.主要開放空間設計圖：比例尺一百分之一，說明開放空間中供活動、停留的地點或庭園，並解釋其與建築物之關係，以及說明其鋪面與植生材料。</p> <p>(五)<u>臺中市政府都市發展局</u>為受理都市設計審查案件之主辦單位，於確定申請人提送資料符合本準則規定者，即提請<u>臺中市政府都市設計審議委員會</u>審查。</p> <p>(六)<u>臺中市政府都市設計審議委員會</u>審查時，設計人應列席說明。</p> <p>(七)<u>臺中市政府都市設計審議委員會</u>認為申請案件不符合本地區都市環境者，應將其不合原因或修正建議一次列舉通知申請人，供其修改後，再提複審。</p> <p>(八)申請人應於六個月內依照通知改正事項改正完竣送請複審；逾期未送審者，<u>都市發展局</u>得將該申請案件予以註銷。</p> <p>(九)都市設計審查案件，獲審議通過後，應於核發審定書前再提交比例尺五百分之一基地模型一座送<u>都市發展局</u>備查。（模型製作材料為硬紙板，外型、色彩、門窗、綠化植栽、開放空間配置應與審定書相符，並預留地下三層樓深度之模型基座）。</p>	
<p>九、本準則未規定事項，悉依「<u>臺中市新市政中心專用區都市設計審查注意事項</u>」及「<u>臺中市新市政中心專用區都市設計審查委員會審議規範</u>」辦理。</p>	<p>九、本準則未規定事項，悉依「<u>臺中市都市設計審議規範</u>」辦理。</p>	<p>配合法令名稱修訂。</p>

### 3-1-3.附錄三 臺中市政府 92 年 1 月 2 日府工都字第 0910189385 號文發布實施之「變更臺中市都市計畫（部分農業區為文教區（供宜寧中學使用）、兒童遊樂場用地）」案土地使用分區管制要點（節錄）

原臺中市都市計畫（部分農業區為文教區（供宜寧中學使用）、兒童遊樂場用地）土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文(92.1.2)	修訂後條文	說明
本計畫內土地使用為文教區（供宜寧中學使用）及兒童遊樂場用地二種，其土地使用分區管制規定如左：	本計畫內土地使用為文教區（供宜寧中學使用）及兒童遊樂場用地二種，其土地使用分區管制規定如左：	同原條文。
一、本文教區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。	(刪除)	已整併納入「中科特定區計畫細部計畫（不含科學工業園區部分）」土地使用及都市設計管制要點管制。
二、本文教區內應設置之停車位數應比照建築技術規則設計施工篇第 <u>五十九</u> 條規定之公有建築物予以設置。	一、本文教區內應設置之停車位數應比照建築技術規則設計施工篇第 <u>59</u> 條規定之公有建築物予以設置。	1.點次調整。 2.為利於閱讀，條文內容具一般數字意義者，改以阿拉伯數字表示。
三、本案所劃設之兒童遊樂場用地得依都市計畫公共設施用地多目標使用方案規定，地下一層作為停車場使用；並由宜寧高級中學負責於開發完成後連同土地及其設施物無償捐贈予臺中市政府後開放供地區民眾使用，並由宜寧高級中學負責維護管理。	二、本案所劃設之兒童遊樂場用地得依都市計畫公共設施用地多目標使用方案規定，地下一層作為停車場使用；並由宜寧高級中學負責於開發完成後連同土地及其設施物無償捐贈予臺中市政府後開放供地區民眾使用，並由宜寧高級中學負責維護管理。	點次調整。
四、為回饋地方，宜寧高級中學應提供本文教區內規劃配置之停車場、運動場等服務設施供民眾使用，校方應另行訂定開放使用之管理辦法並納入協議書規定，於未來開發完成時開放供公眾使用。	三、為回饋地方，宜寧高級中學應提供本文教區內規劃配置之停車場、運動場等服務設施供民眾使用，校方應另行訂定開放使用之管理辦法並納入協議書規定，於未來開發完成時開放供公眾使用。	點次調整。
五、本計畫區內西南側毗鄰墳墓區之既成農路應依現況予以保留以供民眾使用，並自基地境界線退縮十公尺作為隔離綠帶。	四、本計畫區內西南側毗鄰墳墓區之既成農路應依現況予以保留以供民眾使用，並自基地境界線退縮 <u>10</u> 公尺作為隔離綠帶。	1.點次調整。 2.為利於閱讀，條文內容具一般數字意義者，改以阿拉伯數字表示。
六、本計畫區四周至少應自基地境界線退縮十公尺（含既成農路）設置隔離綠帶；另西、南二側鄰近墳墓區、變電所用地及西屯路北側油泵站周界位置並應利用地形變化、開放空間或堅固圍籬（高度應大於二·五公尺）等設	五、本計畫區四周至少應自基地境界線退縮 <u>10</u> 公尺（含既成農路）設置隔離綠帶；另西、南二側鄰近墳墓區、變電所用地及西屯路北側油泵站周界位置並應利用地形變化、開放空間或堅固圍籬（高度應大於 <u>2.5</u> 公尺）等設	1.點次調整。 2.為利於閱讀，條文內容具一般數字意義者，改以阿拉伯數字表示。

原條文(92.1.2)	修訂後條文	說明
施予以區隔，以避免視覺景觀及公共安全之衝擊。退縮部分得計入法定空地，並應妥予種植喬木或綠化。	予以區隔，以避免視覺景觀及公共安全之衝擊。退縮部分得計入法定空地，並應妥予種植喬木或綠化。	
七、本案都市計畫變更經發佈實施後，免再辦理細部計畫，申請人應即依規定申領開發許可及雜項執照，並於完成雜項工程及興闢完成公共設施（兒童遊樂場用地），經市政府查驗合格，辦理完成自願捐贈土地（兒童遊樂場用地）之移轉登記及農業用地變更回饋金之提供後，始得依法申領建造執照。	六、本案都市計畫變更經發佈實施後，免再辦理細部計畫，申請人應即依規定申領開發許可及雜項執照，並於完成雜項工程及興闢完成公共設施（兒童遊樂場用地），經市政府查驗合格，辦理完成自願捐贈土地（兒童遊樂場用地）之移轉登記及農業用地變更回饋金之提供後，始得依法申領建造執照。	點次調整。
八、變更基地範圍內之建築基地，不得適用實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法，及其他有關容積獎勵相關法規之規定。	七、變更基地範圍內之建築基地，不得適用實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法，及其他有關容積獎勵相關法規之規定。	點次調整。
九、依臺中市都市計畫委員會第一八三次會議本案決議：有關本農業區變更之開發使用行為，涉及之敷地計畫、污水、廢棄物處理及電力、電信設備等（即都市計畫農業區變更使用審議規範參、土地使用與公共設施計畫：廿一、廿二、廿三、廿四、廿五、卅七及肆、附帶條件：四六、四七、四八等規定事項），爾後請申請單位依都市計畫農業區變更使用審議規範規定辦理，並於山坡地開發許可審議時由山坡地開發許可審查委員會審議。	八、依臺中市都市計畫委員會第一八三次會議本案決議：有關本農業區變更之開發使用行為，涉及之敷地計畫、污水、廢棄物處理及電力、電信設備等，爾後請申請單位依都市計畫農業區變更使用審議規範規定辦理，並於山坡地開發許可審議時由山坡地開發許可審查委員會審議。	1.點次調整。 2.考量法規常有修訂情形，不予條列參照點次，依申請當時最新法規檢討辦理。

**3-1-3.附錄四 臺中市政府 94 年 10 月 25 日府都計字第 0940193171 號文  
發布實施之「擬定臺中市都市計畫（原部分農業區變更為文教區  
（供私立麗澤國小使用）、文教區（供私立麗澤國中使用）、停車場  
用地及道路用地）細部計畫」案土地使用分區管制要點（節錄）**

臺中市都市計畫（原部分農業區變更為文教區（供私立麗澤國小使用）、文教區（供私立麗澤國中使用）、停車場用地及道路用地）細部計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文(94.10.25)	修訂後條文	說明
(一)本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	(刪除)	依「中科特定區計畫細部計畫（不含科學工業園區部分）」土地使用及都市設計管制要點管制，免再重複訂定。
(二)文教區(一)得供私立麗澤國小使用，建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一五〇。	(刪除)	已整併納入「中科特定區計畫細部計畫（不含科學工業園區部分）」土地使用及都市設計管制要點管制。
(三)文教區(二)得供私立麗澤國中使用，建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一五〇。	(刪除)	已整併納入「中科特定區計畫細部計畫（不含科學工業園區部分）」土地使用及都市設計管制要點管制。
(四)文教區(三)得供私立麗澤國小及私立麗澤國中之區內廣場、體育場所、停車場、綠地、道路、沉砂滯洪池及環保設施等區內必要性公共設施及公用設備使用，建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之六十。	(刪除)	已整併納入「中科特定區計畫細部計畫（不含科學工業園區部分）」土地使用及都市設計管制要點管制。
(五)本計畫區應比照公立學校有關都市設計部分，提送都市設計委員會審查。	一、本計畫區應比照公立學校有關都市設計部分，提送都市設計委員會審查。	點次調整
(六)文教區內設置之停車位數應依照建築技術規則建築設計施工篇第 <u>五十九</u> 條規定之公有建築物設置規定予以設置。	二、文教區內設置之停車位數應依照建築技術規則建築設計施工篇第 <u>59</u> 條規定之公有建築物設置規定予以設置。	點次調整
(七)本計畫區內之停車場用地及道路用地，應由申請人取得土地所有權並於申請建造執照前完成捐贈回饋予臺中市政府，並負責開發管理維護。	三、本計畫區內之停車場用地及道路用地，應由申請人取得土地所有權並於申請建造執照前完成捐贈回饋予臺中市政府，並負責開發管理維護。	點次調整
(八)本計畫區使用範圍毗鄰農業區部分應有適當區隔，應至少退縮	四、本計畫區使用範圍毗鄰農業區部分應有適當區隔，應至少退	點次調整

原條文(94.10.25)	修訂後條文	說明
建築達十公尺，退縮部分得計入法定空地。	縮建築達 <u>10</u> 公尺，退縮部分得計入法定空地。	
(九)為配合將來附近地區新訂特定區計畫道路系統之規劃構想，可能利用本案西南側及北側既成道路進一步拓寬供附近地區出入使用，本案基地西南側臨西平南巷除由申請人負責拓寬為寬度八公尺以上道路外，建築物應自道路境界線至少退縮十五公尺建築；基地北側臨西平巷部分，建築物應自道路境界線至少退縮十公尺建築，退縮部分可計入法定空地。將來配合新訂特定區計畫，如有拓寬本案基地北側或西南側既成道路之必要時，上開退縮建築部分之土地仍應由申請人自願提供捐贈且無償登記為臺中市有。	五、為配合將來附近地區新訂特定區計畫道路系統之規劃構想，可能利用本案西南側及北側既成道路進一步拓寬供附近地區出入使用，本案基地西南側臨西平南巷除由申請人負責拓寬為寬度 <u>8</u> 公尺以上道路外，建築物應自道路境界線至少退縮 <u>15</u> 公尺建築；基地北側臨西平巷部分，建築物應自道路境界線至少退縮 <u>10</u> 公尺建築，退縮部分可計入法定空地。將來配合新訂特定區計畫，如有拓寬本案基地北側或西南側既成道路之必要時，上開退縮建築部分之土地仍應由申請人自願提供捐贈且無償登記為臺中市有。	點次調整
(十)為避免本案開發後，校門口每日上下學尖峰時刻家長接送學生之車流量，造成鄰近道路系統交通之阻塞，應確實依照都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十九條有關「學校應於主要出入口處，規劃設置深度 <u>三</u> 公尺以上，適當長度之緩衝車道」之規定辦理。	六、為避免本案開發後，校門口每日上下學尖峰時刻家長接送學生之車流量，造成鄰近道路系統交通之阻塞，應確實依照都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 <u>19</u> 條有關「學校應於主要出入口處，規劃設置深度 <u>3</u> 公尺以上，適當長度之緩衝車道」之規定辦理。	點次調整
(十一)考量本案位屬山坡地地區，為減少因本案開發所衍生之地表逕流，應配合周邊地區之排水系統及污水處理系統，於適當區位劃設滯洪沉砂池及雨水貯留及回收再利用設施。	七、考量本案位屬山坡地地區，為減少因本案開發所衍生之地表逕流，應配合周邊地區之排水系統及污水處理系統，於適當區位劃設滯洪沉砂池及雨水貯留及回收再利用設施。	點次調整
(十二)計畫區內現有墳墓應依「殯葬管理條例」規定辦理遷葬事宜。	八、計畫區內現有墳墓應依「殯葬管理條例」規定辦理遷葬事宜。	點次調整
(十三)本要點未規定事項，依其他法令規定。	(刪除)	依「中科特定區計畫細部計畫（不含科學工業園區部分）」土地使用及都市設計管制要點管制，免再重複訂定。

**3-1-3.附錄五 臺中市政府 98 年 6 月 23 日府都計字第 0980143674 號文發布實施之「擬定臺中市都市計畫【社會福利專用區（供慈濟志業中心臺中東大園區使用）】細部計畫」案土地使用分區管制要點（節錄）**

臺中市都市計畫【社會福利專用區（供慈濟志業中心臺中東大園區使用）】細部計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文(98.6.23)	修訂後條文	說明
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	(刪除)	依「中科特定區計畫細部計畫（不含科學工業園區部分）」土地使用及都市設計管制要點管制，免再重複訂定。
二、社會福利專用區（一）得興建經目的事業主管機關許可設立，以興辦社會服務及社會救助為主要目的之設施使用。	(刪除)	已整併納入「中科特定區計畫細部計畫（不含科學工業園區部分）」土地使用及都市設計管制要點管制。
三、社會福利專用區（二）供作計畫區內設置停車場、廣場、公園、綠地、兒童遊樂場、出入通路、滯洪池及環保設施等區內必要性服務設施及公用設備使用；開放供公眾使用，並於明顯處立牌告示，且自行負責管理與維護。	(刪除)	已整併納入「中科特定區計畫細部計畫（不含科學工業園區部分）」土地使用及都市設計管制要點管制。
四、社會福利專用區（一）之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	(刪除)	已整併納入「中科特定區計畫細部計畫（不含科學工業園區部分）」土地使用及都市設計管制要點管制。
五、本計畫區範圍毗鄰農業區部分應退縮建築 10 公尺以上，退縮部分得計入法定空地。	一、本計畫區範圍毗鄰農業區部分應退縮建築 10 公尺以上，退縮部分得計入法定空地。	點次調整。
六、本計畫區臨東大路部分應退縮建築 15 公尺以上，臨國安二路部分應退縮建築 10 公尺以上，退縮部分應予植栽綠化，得計入法定空地。	二、本計畫區臨東大路部分應退縮建築 15 公尺以上，臨國安二路部分應退縮建築 10 公尺以上，退縮部分應予植栽綠化，得計入法定空地。	點次調整。
七、社會福利專用區（二）內應至少留設計畫總面積 10% 以上土地供作公園、綠地、廣場或兒童遊樂場使用。	三、社會福利專用區（二）內應至少留設計畫總面積 10% 以上土地供作公園、綠地、廣場或兒童遊樂場使用。	點次調整。
八、社會福利專用區（一）內法定空地及社會福利專用區（二）合計面積二分之一以上應栽植花、草、樹木予以綠化，且面積每滿	四、社會福利專用區（一）內法定空地及社會福利專用區（二）合計面積二分之一以上應栽植花、草、樹木予以綠化，且面積每滿	點次調整。

原條文(98.6.23)	修訂後條文	說明
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。	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。	
九、本計畫區建築應進行都市設計審議。	五、本計畫區建築應進行都市設計審議。	點次調整。
十、本計畫區內之建築基地，不得適用實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法，及其他有關容積獎勵相關法規之規定。	六、本計畫區內之建築基地，不得適用實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法，及其他有關容積獎勵相關法規之規定。	點次調整。
十一、本要點未規定事項，依其他相關法令規定辦理。	(刪除)	依「中科特定區計畫細部計畫（不含科學工業園區部分）」土地使用及都市設計管制要點管制，免再重複訂定。

公開展覽草案僅供參考

### 3-1-3.附錄六 臺中市政府 99 年 5 月 18 日府都計字第 0990130902 號文發布實施之「擬定臺中市都市計畫（社會福利專用區（供財團法人法鼓山社會福利慈善事業基金會使用））細部計畫」案土地使用分區管制要點（節錄）

臺中市都市計畫（社會福利專用區（供財團法人法鼓山社會福利慈善事業基金會使用））細部計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文(99.5.18)	修訂後條文	說明
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	(刪除)	依「中科特定區計畫細部計畫（不含科學工業園區部分）」土地使用及都市設計管制要點管制，免再重複訂定。
二、本計畫社會福利專用區（一）得興建經目的事業主管機關許可設立，以興辦社會服務及社會救助為主要目的之設施使用。	(刪除)	已整併納入「中科特定區計畫細部計畫（不含科學工業園區部分）」土地使用及都市設計管制要點管制。
三、本計畫社會福利專用區（二）供作計畫區內設置停車場、廣場、公園、綠地、出入道路、滯洪池及環保設施等區內必要性服務設施及公用設備使用；並預留未來規劃計畫道路使用。	(刪除)	已整併納入「中科特定區計畫細部計畫（不含科學工業園區部分）」土地使用及都市設計管制要點管制。
四、本計畫社會福利專用區（一）之建築率不得大於 50%，容積率不得大於 180%。其中建築物興建樓層數以不超過 5 層樓為限。	一、本計畫社會福利專用區（一）之建築物興建樓層數以不超過 5 層樓為限。	1.點次調整。 2.已整併納入「中科特定區計畫細部計畫（不含科學工業園區部分）」土地使用及都市設計管制要點管制部分刪除。
五、本計畫區範圍毗鄰農業區部分應退縮 10 公尺以上建築，臨園道用地部分應退縮 4 公尺以上建築，退縮部分屬社會福利專用區（一）土地得計入法定空地。	二、本計畫區範圍毗鄰農業區部分應退縮 10 公尺以上建築，臨園道用地部分應退縮 4 公尺以上建築，退縮部分屬社會福利專用區（一）土地得計入法定空地。	點次調整。
六、社會福利專用區（二）內應至少留設計畫面積之 10%土地供作公園、綠地、廣場或兒童遊樂場使用。	三、社會福利專用區（二）內應至少留設計畫面積之 10%土地供作公園、綠地、廣場或兒童遊樂場使用。	點次調整。
七、本計畫區內建築物附設停車空間設置標準如下： (一)汽、機車停車空間應依「建築技術規則」規定設置標準之 1.5 倍留設	四、本計畫區內建築物附設停車空間設置標準如下： (一)汽、機車停車空間應依「建築技術規則」規定設置標準	點次調整。



原條文(99.5.18)	修訂後條文	說明
。 (二)大客車停車空間至少留設一位。	之 1.5 倍留設。 (二)大客車停車空間至少留設一位。	
八、社會福利專用區（一）之法定空地及社會福利專用區（二）面積至少二分之一應栽植花、草、樹木予以綠化，且每滿 64 平方公尺應至少植喬木一棵，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之。	五、社會福利專用區（一）之法定空地及社會福利專用區（二）面積至少二分之一應栽植花、草、樹木予以綠化，且每滿 64 平方公尺應至少植喬木一棵，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之。	點次調整。
九、本計畫區建築應辦理都市設計審議。	六、本計畫區建築應辦理都市設計審議。	點次調整。
十、本計畫區不適用實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法，及其他有關容積獎勵相關法規之規定。	七、本計畫區不適用實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法，及其他有關容積獎勵相關法規之規定。	點次調整。
十一、本要點未規定事項，依其他相關法令規定辦理。	(刪除)	依「中科特定區計畫細部計畫（不含科學工業園區部分）」土地使用及都市設計管制要點管制，免再重複訂定。

### 3-1-3.附錄七 臺中市政府 95 年 1 月 3 日府都計字第 0940250023 號文發布實施之「擬定臺中市都市計畫（原部分農業區變更為醫療專用區及道路用地）細部計畫」案土地使用分區管制要點（節錄）

臺中市都市計畫（原部分農業區變更為醫療專用區及道路用地）細部計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文(95.1.3)	修訂後條文	說明
(一)本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	(刪除)	依「中科特定區計畫細部計畫（不含科學工業園區部分）」土地使用及都市設計管制要點管制，免再重複訂定。
(二)本醫療專用區(一)之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百八十。	(刪除)	已整併納入「中科特定區計畫細部計畫（不含科學工業園區部分）」土地使用及都市設計管制要點管制。
(三)本醫療專用區(二)之建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之一百五十。	(刪除)	已整併納入「中科特定區計畫細部計畫（不含科學工業園區部分）」土地使用及都市設計管制要點管制。
(四)醫療專用區係供醫療事業使用，其使用項目如下： 1.醫療專用區(一)除供醫療事業之醫院建築及其附屬建築(如員工宿舍、餐廳等)、衛生設施、福利設施等使用外，其餘不得使用。 2.醫療專用區(二)除供因開發行為衍生所需之出入道路、公共停車場、公園、綠地、體育場所、兒童遊樂場、廣場、消防、上下水道、污水處理廠、垃圾焚化爐等環保設施及其他必要性服務設施外，其餘不得使用。	(刪除)	已整併納入「中科特定區計畫細部計畫（不含科學工業園區部分）」土地使用及都市設計管制要點管制。
(五)醫療專用區(一)毗鄰中部科學工業園區應設置隔離綠地或退縮建築，其距離為 10 公尺，毗鄰南側 10 公尺道路之建築物應自本道路境界線至少退縮 20 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，將來配合新特定區計畫如有拓寬本道路用地之必要時，申請人自願提供捐贈自本案道路境界線退縮	一、醫療專用區(一)毗鄰中部科學工業園區應設置隔離綠地或退縮建築，其距離為 10 公尺，毗鄰南側 10 公尺道路之建築物應自本道路境界線至少退縮 20 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，將來配合新特定區計畫如有拓寬本道路用地之必要時，申請人自願提供捐贈自本案道路境界線退縮	點次調整。

原條文(95.1.3)	修訂後條文	說明
10 公尺部分土地做為道路用地，且無償登記為臺中市有。	10 公尺部分土地做為道路用地，且無償登記為臺中市有。	
(六)醫療專用區(一)應以每 150 平方公尺樓地板面積及其零數留設一部停車空間。	二、醫療專用區(一)應以每 150 平方公尺樓地板面積及其零數留設一部停車空間。	點次調整。
(七)本案應回饋醫療專用區(一)內建築物總樓地板面積（不含室內停車場及機電設備）至少百分之十以上之室內公益性空間，供臺中市政府或區公所作為地方公共衛生或教育、文化活動使用，該室內公益性空間之建築物所有權仍屬申請人所有。	三、本案應回饋醫療專用區(一)內建築物總樓地板面積（不含室內停車場及機電設備）至少 10%以上之室內公益性空間，供臺中市政府或區公所作為地方公共衛生或教育、文化活動使用，該室內公益性空間之建築物所有權仍屬申請人所有。	點次調整。
<p>(八)本計畫區應經都市設計審議委員會審議通過，其設計原則如下：</p> <p>1.開放空間綜合設計原則</p> <p>(1)本醫療專用區(一)毗鄰中部科學工業園區應設置隔離綠地或退縮建築，其距離為 10 公尺，毗鄰南側 10 公尺道路之建築物應自本道路境界線至少退縮 20 公尺建築，以提升區內景觀品質，並可供緊急疏散使用。</p> <p>(2)本計畫提供老人、殘障者及慢性病患療養、安養、醫療及復健使用，全區環境設計除著重醫護流程動線外，特別注重整體設計及景觀意象。</p> <p>(3)開放空間內應為無障礙設計，避免受車道及出入口影響，規劃安全順暢之動線，並應依地區公眾使用需要設置座椅、照明等設施。</p> <p>(4)開放空間臨接建物部份，得設置雨庇等遮陽設施。</p> <p>(5)開放空間之鋪面應使用具有地方特色之天然材料，並整體設計其色彩與質感，其地盤面得應設置排水、防水等設施，其供人行徒步鋪面應做防滑處理。</p> <p>(6)開放空間之植被、植栽穴與土壤裸露處，應做防止土壤沖刷流失之處理。</p> <p>(7)開放空間著重景觀設計，區內水利用地設計為景觀水池，配</p>	<p>四、本計畫區應經都市設計審議委員會審議通過，其設計原則如下：</p> <p>(一)開放空間綜合設計原則</p> <p>1.本醫療專用區(一)毗鄰中部科學工業園區應設置隔離綠地或退縮建築，其距離為 10 公尺，毗鄰南側 10 公尺道路之建築物應自本道路境界線至少退縮 20 公尺建築，以提升區內景觀品質，並可供緊急疏散使用。</p> <p>2.本計畫提供老人、殘障者及慢性病患療養、安養、醫療及復健使用，全區環境設計除著重醫護流程動線外，特別注重整體設計及景觀意象。</p> <p>3.開放空間內應為無障礙設計，避免受車道及出入口影響，規劃安全順暢之動線，並應依地區公眾使用需要設置座椅、照明等設施。</p> <p>4.開放空間臨接建物部份，得設置雨庇等遮陽設施。</p> <p>5.開放空間之鋪面應使用具有地方特色之天然材料，並整體設計其色彩與質感，其地盤面得應設置排水、防水等設施，其供人行徒步鋪面應做防滑處理。</p> <p>6.開放空間之植被、植栽穴與土壤裸露處，應做防止土壤沖刷流失之處理。</p> <p>7.開放空間著重景觀設計，區內水利用地設計為景觀水池，配</p>	<p>1.點次調整。</p> <p>2.為利於閱讀，條文內容具一般數字意義者，改以阿拉伯數字表示。</p>

原條文(95.1.3)	修訂後條文	說明
<p>合基地自然地形變化產生多樣化，加強全區植栽綠化及遍設座椅，使老人及復療者享有優美景觀環境。</p> <p>2.建築物造型、量體與色彩原則</p> <p>(1)為塑造本區整體特殊建築風格與地區優美之天際線，本計畫區內各建築造型量體物依現況山坡地形採高低樓層方式設計。</p> <p>(2)配置及高度限制依建築技術規則之規定為原則。</p> <p>(3)建築物外牆顏色，應與地區山景及相鄰建築物協調配合，以中低明度、中低彩度之暖灰色系色彩為原則。</p> <p>(4)本計畫區建築物屋頂設計以斜屋頂為原則。</p> <p>3.夜間照明管制原則</p> <p>(1)車行道路燈以高明度、高光源為主。</p> <p>(2)人行步道路燈以柔和暖色、低光源為原則。</p> <p>(3)夜間照明應採用反射使指標及廣告招牌顯而易見，不得使用投射式或閃爍式之光源。</p> <p>(4)為塑造計畫區之夜間景觀，夜間得利用投光設備投射於造型特殊之建築物及地標、或廣場雕塑，投光照明設計應表現建築物之特色，並兼顧建築物周遭景觀之和諧。</p> <p>4.植栽綠化原則</p> <p>(1)建築物應留設之法定空地集中留設為原則，其綠覆率應達<u>百分之五十</u>以上。</p> <p>(2)綠化透水層面積應達法定空地之<u>百分之五十</u>以上。</p> <p>(3)植生綠化之規劃設計，依該區之氣候及土壤條件，選擇適宜當地環境且生長快速、種植容易、管理簡單之植物，且儘量保留其原生樹種，並大面積栽植，使其具環境保護功能。</p> <p>(4)較具動態性之活動空間，除鋪植草坪外，同時考慮生態綠地季節與色彩變化，植栽的素材</p>	<p>合基地自然地形變化產生多樣化，加強全區植栽綠化及遍設座椅，使老人及復療者享有優美景觀環境。</p> <p>(二)建築物造型、量體與色彩原則</p> <p>1.為塑造本區整體特殊建築風格與地區優美之天際線，本計畫區內各建築造型量體物依現況山坡地形採高低樓層方式設計。</p> <p>2.配置及高度限制依建築技術規則之規定為原則。</p> <p>3.建築物外牆顏色，應與地區山景及相鄰建築物協調配合，以中低明度、中低彩度之暖灰色系色彩為原則。</p> <p>4.本計畫區建築物屋頂設計以斜屋頂為原則。</p> <p>(三)夜間照明管制原則</p> <p>1.車行道路燈以高明度、高光源為主。</p> <p>2.人行步道路燈以柔和暖色、低光源為原則。</p> <p>3.夜間照明應採用反射使指標及廣告招牌顯而易見，不得使用投射式或閃爍式之光源。</p> <p>4.為塑造計畫區之夜間景觀，夜間得利用投光設備投射於造型特殊之建築物及地標、或廣場雕塑，投光照明設計應表現建築物之特色，並兼顧建築物周遭景觀之和諧。</p> <p>(四)植栽綠化原則</p> <p>1.建築物應留設之法定空地集中留設為原則，其綠覆率應達<u>50%</u>以上。</p> <p>2.綠化透水層面積應達法定空地之<u>50%</u>以上。</p> <p>3.植生綠化之規劃設計，依該區之氣候及土壤條件，選擇適宜當地環境且生長快速、種植容易、管理簡單之植物，且儘量保留其原生樹種，並大面積栽植，使其具環境保護功能。</p> <p>4.較具動態性之活動空間，除鋪植草坪外，同時考慮生態綠地季節與色彩變化，植栽的素材</p>	

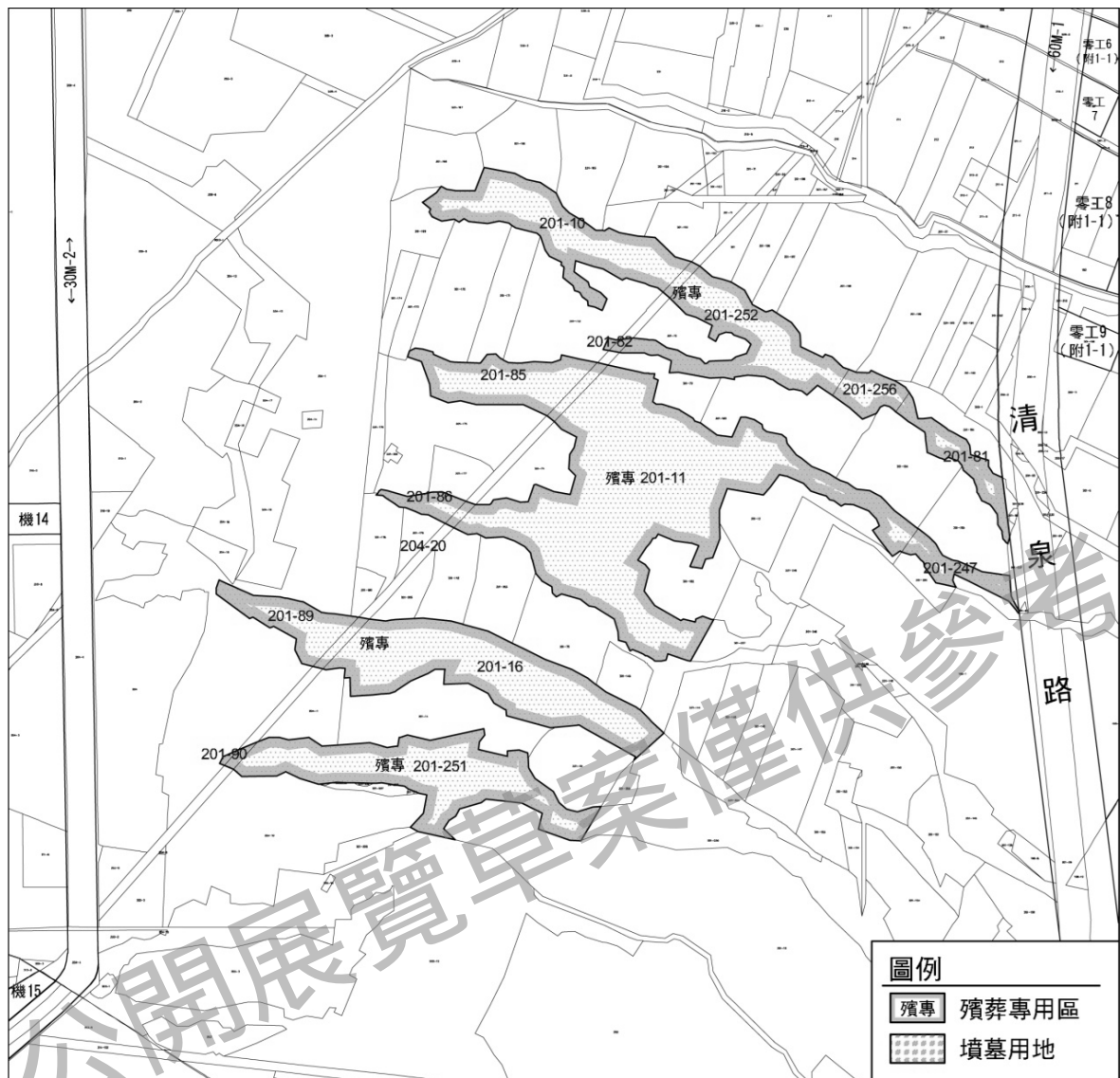
原條文(95.1.3)	修訂後條文	說明
<p>則採多樣性種植。</p> <p><u>5.廢棄物處理原則</u></p> <p>(1)本區垃圾處理採集中式垃圾貯存設置於建築物之室內或法定空地上，並有適當之景觀及公共衛生維護設施，並採用垃圾子車設備。</p> <p>(2)建築物應設置垃圾處理室，並考量資源回收分類處理，再由壓縮處理設施壓縮密封，以減少垃圾體積，再行轉運。</p> <p>(3)室內垃圾貯存空間應規劃貯存二天以上之容量為原則，且不得影響室內外環境衛生，應於室內垃圾貯存空間設置通風及排水設備。</p> <p>(4)為維護計畫區整體環境之整潔，公共場所應設置分類垃圾桶，並於各分區及各建築物之周邊適當隱密位置停放垃圾子車。</p> <p>(5)區內應留設供垃圾收集車進出之車道及操作空間。</p>	<p>則採多樣性種植。</p> <p><u>(五)廢棄物處理原則</u></p> <p>1.本區垃圾處理採集中式垃圾貯存設置於建築物之室內或法定空地上，並有適當之景觀及公共衛生維護設施，並採用垃圾子車設備。</p> <p>2.建築物應設置垃圾處理室，並考量資源回收分類處理，再由壓縮處理設施壓縮密封，以減少垃圾體積，再行轉運。</p> <p>3.室內垃圾貯存空間應規劃貯存二天以上之容量為原則，且不得影響室內外環境衛生，應於室內垃圾貯存空間設置通風及排水設備。</p> <p>4.為維護計畫區整體環境之整潔，公共場所應設置分類垃圾桶，並於各分區及各建築物之周邊適當隱密位置停放垃圾子車。</p> <p>5.區內應留設供垃圾收集車進出之車道及操作空間。</p>	
<u>(九)</u> 本計畫區之開挖率不得超過 80%，並以挖填土方平衡為原則。	<u>五、</u> 本計畫區之開挖率不得超過 80%，並以挖填土方平衡為原則。	同原條文。
<u>(十)</u> 計畫區南側劃設 10 公尺之計畫道路，應於第一期工程取得建造執照前捐贈完成。	<u>六、</u> 計畫區南側劃設 10 公尺之計畫道路，應於第一期工程取得建造執照前捐贈完成。	點次調整。
<u>(十一)</u> 區內建築基地不得適用「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」及其他有關容積獎勵相關法規之規定。	<u>七、</u> 區內建築基地不得適用「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」及其他有關容積獎勵相關法規之規定。	點次調整。
<u>(十二)</u> 本要點未規定事項，依其他法令規定。	(刪除)	依「中科特定區計畫細部計畫（不含科學工業園區部分）」土地使用及都市設計管制要點管制，免再重複訂定。

**3-1-3.附錄八 臺中市政府 94 年 8 月 5 日府都計字第 0940124736 號文發布實施之「擬定臺中市都市計畫（醫療專用區（供福安醫院及附設長期照護中心使用））細部計畫」案土地使用分區管制要點（節錄）**

臺中市都市計畫（醫療專用區（供福安醫院及附設長期照護中心使用））細部計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文(94.8.5)	修訂後條文	說明																												
一、本要點依都市計畫法第二十二條暨同法臺灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。	(刪除)	依「 <u>中科特定區計畫細部計畫</u> (不含科學工業園區部分)」土地使用及都市設計管制要點管制，免再重複訂定。																												
二、本計畫區分為左列各種使用分區及用地： (一)醫療專用區(一)：作為醫院及照護機構建築使用。 (二)醫療專用區(二)：作為隔離綠帶使用。 (三)醫療專用區(三)：作為滯洪沈砂池使用。 (四)廣場用地：主要作為廣場使用。 (五)綠地用地：主要作為綠地使用。 (六)道路用地：主要作為道路使用。	(刪除)	已整併納入「 <u>中科特定區計畫細部計畫</u> (不含科學工業園區部分)」土地使用及都市設計管制要點管制。																												
三、本計畫區內各分區及用地之建蔽率、容積率，應依下表規定辦理。	(刪除)	已整併納入「 <u>中科特定區計畫細部計畫</u> (不含科學工業園區部分)」土地使用及都市設計管制要點管制。																												
<table><tr><th>分區</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr><tr><td>醫療專用區(一)</td><td>五〇</td><td>二〇〇</td><td></td></tr><tr><td>醫療專用區(二)</td><td>—</td><td>—</td><td></td></tr><tr><td>醫療專用區(三)</td><td>—</td><td>—</td><td></td></tr><tr><td>廣場用地</td><td>—</td><td>—</td><td></td></tr><tr><td>綠地用地</td><td>—</td><td>—</td><td></td></tr><tr><td>道路用地</td><td>—</td><td>—</td><td></td></tr></table>	分區	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	醫療專用區(一)	五〇	二〇〇		醫療專用區(二)	—	—		醫療專用區(三)	—	—		廣場用地	—	—		綠地用地	—	—		道路用地	—	—			
分區	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																											
醫療專用區(一)	五〇	二〇〇																												
醫療專用區(二)	—	—																												
醫療專用區(三)	—	—																												
廣場用地	—	—																												
綠地用地	—	—																												
道路用地	—	—																												
四、本計畫範圍內之建築基地，不得適用實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法，及其他有關容積獎勵相關法規之規定。	一、本計畫範圍內之建築基地，不得適用實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法，及其他有關容積獎勵相關法規之規定。	點次調整。																												
五、本要點未規定事項，依其他有關法令規定辦理。	(刪除)	依「 <u>中科特定區計畫細部計畫</u> (不含科學工業園區部分)」土地使用及都市設計管制要點管制，免再重複訂定。																												

### 3-1-3.附錄九 殯葬專用區地籍套繪示意圖



### 3-1-3.附錄十 中科特定區計畫殯葬專用區劃設檢討變更處理原則

#### 壹、總則

- 一、為配合中科特定區計畫（以下簡稱本計畫）有關殯葬設施專用區變更案件之劃設及檢討變更作業，統一規範申設條件、土地規模、使用強度等事項，並符合公平正義，特訂定「中科特定區計畫殯葬專用區劃設檢討變更處理原則」（以下簡稱本原則）。

#### 貳、辦理條件及程序

- 二、殯葬設施專用區之規劃，應符合「臺中市殯葬管理自治條例」第4條規定。
- 三、依本原則申請者應依「臺中市殯葬管理自治條例」規定，擬具興辦事業計畫書，並取得經本府發給同意興辦事業計畫之證明文件，以作為辦理都市計畫變更或審議之參考。
- 四、經查核符合申請要件者，得依都市計畫法第26條另案辦理變更主要計畫法定程序。

#### 參、變更內容與使用機能

- 五、依本原則申請變更後之殯葬設施專用區之土地使用強度，建蔽率以20%，容積率以40%為原則。
- 六、本計畫殯葬設施專用區為供殯葬行為及活動，並僅供作下列用途：
  - （一）既有公墓之申請，不得新設公墓。
  - （二）骨灰(骸)存放設施。
  - （三）環保多元葬法-骨灰拋灑、植存及樹葬。
  - （四）殯儀館、火化場、單獨設置禮廳及靈堂。

#### 肆、回饋條件

- 七、申請變更為殯葬設施專用區應負擔回饋30%之公共設施，其中作為周邊設施隔離緩衝綠帶之公共設施不得少於全部基地之5%，回饋土地應面臨計畫道路且土地應儘量集中劃設、整地完成。



**3-1-3.附錄十一 臺中市政府 102 年 12 月 23 日府授都計字第  
10202417611 號文發布實施之「擬定臺中市都市計畫（原農業區為文  
小用地）細部計畫」案土地使用分區管制要點（節錄）**

臺中市都市計畫（原農業區為文小用地）細部計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文(102.12.23)	修訂後條文	說明
本計畫文小用地之土地使用分區管制要點詳列如下：	本計畫文小用地之土地使用分區管制要點詳列如下：	
(一)本要點依都市計畫法第 32 條及同法臺灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	(刪除)	依「中科特定區計畫細部計畫（不含科學工業園區部分）」土地使用及都市設計管制要點管制，免再重複訂定。
(二)文小用地以供興建國民小學及相關設施使用。	一、文小用地以供興建國民小學及相關設施使用。	同原條文。
(三)文小用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	(刪除)	已整併納入「中科特定區計畫細部計畫（不含科學工業園區部分）」土地使用及都市設計管制要點管制。
(四)本計畫區有關都市設計部分，應依相關規定提送審查。	二、本計畫區有關都市設計部分，應依相關規定提送審查。	點次調整。
(五)文小用地區內設置之停車位數應依照建築技術規則建築設計施工篇第五十九條規定之公有建築物設置規定予以設置。	三、文小用地區內設置之停車位數應依照建築技術規則建築設計施工篇第 59 條規定之公有建築物設置規定予以設置。	點次調整。
(六)本細部計畫區文小用地東側臨國際街部分，建築物應自道路境界線至少退縮十五公尺建築，退縮部份可計入法定空地。	四、本細部計畫區文小用地東側臨國際街部分，建築物應自道路境界線至少退縮 15 公尺建築，退縮部份可計入法定空地。	點次調整。
(七)考量本細部計畫區位屬山坡地地區，為減少因本案開發所衍生之地表逕流，應配合周邊地區之排水系統及污水處理系統，應依相關規定檢討並於適當區位劃設滯洪池及雨水儲留及回收再利用設施。	五、考量本細部計畫區位屬山坡地地區，為減少因本案開發所衍生之地表逕流，應配合周邊地區之排水系統及污水處理系統，應依相關規定檢討並於適當區位劃設滯洪池及雨水儲留及回收再利用設施。	點次調整。
(八)本要點未規定事項，依其他相關法令規定辦理。	(刪除)	依「中科特定區計畫細部計畫（不含科學工業園區部分）」土地使用及都市設計管制要點管制，免再重複訂定。

### 3-2. 變更中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫（配合中部科學工業園區台中園區擴建-原大肚山彈藥分庫）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

本計畫座落於臺中市大雅區與西屯區之交界處，緊鄰中科園區台中基地西側，計畫面積 53.08 公頃。計畫範圍東側鄰中科園區台中基地，南側為中科園區台中基地西區緩坡之園區事業專用區，主要提供設置精密機械、航太科技、通訊、生物科技及育成中心等中小型廠房，北側臺中高爾夫球場，西側為臺中都會公園。

#### （二）計畫歷程

「擬定中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫（配合中部科學工業園區台中園區擴建-原大肚山彈藥分庫）細部計畫案」於 103 年 6 月 27 日由臺中市政府以府授都計字第 1030117670 號函公告發布實施，嗣後無涉變更。

#### （三）變更內容及理由

中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫（配合中部科學工業園區台中園區擴建-原大肚山彈藥分庫）細部計畫土地使用分區暨都市設計管制要點修訂前後對照表

原條文	修訂後條文	說明
壹、管制目標與原則	壹、管制目標與原則	
一、為促使本計畫土地進行合理有效之利用，以達到兼顧公共安全、環境衛生與寧適之土地使用發展目標，茲於本章訂定本計畫區土地使用分區管制相關規定。	一、為促使本計畫土地進行合理有效之利用，以達到兼顧公共安全、環境衛生與寧適之土地使用發展目標，茲於本章訂定本計畫區土地使用分區管制相關規定。	同原條文。
二、為管理一致性，本計畫區土地使用分區管制規定係參考「擬定臺中市都市計畫（中部科學工業園區台中基地）細部計畫案」案內土地使用分區管制相關規定訂定之。	二、為管理一致性，本計畫區土地使用分區管制規定係參考「擬定臺中市都市計畫（中部科學工業園區台中基地）細部計畫案」案內土地使用分區管制相關規定訂定之。	同原條文。
三、為促使中部科學工業園區台中園區擴建用地(原大肚山彈藥分庫)於整體發展之前提下，塑造高科技產業園區之建築景觀風格及空間秩序，本計畫區有關都市設計管制規定，由 <u>行政院國家科學委員會中部科學工業園區管理局</u> (以下簡稱 <u>中科管理局</u> )另訂之。	三、為促使中部科學工業園區台中園區擴建用地(原大肚山彈藥分庫)於整體發展之前提下，塑造高科技產業園區之建築景觀風格及空間秩序，本計畫區有關都市設計管制規定，由 <u>國家科學及技術委員會中部科學園區管理局</u> (以下簡稱 <u>中科管理局</u> )另訂之。	因應 107 年 6 月「科學園區設置管理條例」修法刪除「工業」二字，科學園區已配合改名，故配合組織及園區改名調整相關條文內容。
四、本計畫區土地使用分區及都市設計管制內容係依都市計畫法第 <u>二十二</u> 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 <u>四十九</u> 條規定訂定之。	四、本計畫區土地使用分區及都市設計管制內容係依都市計畫法第 <u>22</u> 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 <u>49</u> 條規定訂定之。	為利於閱讀，條文內容具一般數字意義者，改以阿拉伯數字表示。

原條文	修訂後條文	說明
五、本計畫區土地使用分區管制與建築管理機關於內政部核定中科管理局為建築管理機關前，由本府辦理；核定後，即由中科管理局辦理。	五、本計畫區土地使用分區管制與建築管理機關於內政部核定中科管理局為建築管理機關前，由本府辦理；核定後，即由中科管理局辦理。	同原條文。
六、中科管理局依據本章管制內容及參照有關法令，得就本計畫區內之申請建築案件進行預審作業，並得成立審議委員會審定有關疑義之土地使用分區管制與建築管理案件。	六、中科管理局依據本章管制內容及參照有關法令，得就本計畫區內之申請建築案件進行預審作業，並得成立審議委員會審定有關疑義之土地使用分區管制與建築管理案件。	同原條文。
七、本管制內容未規定者，依科學工業園區設置管理條例及其他相關法令辦理。	七、本管制內容未規定者，依科學園區設置管理條例及其他相關法令辦理。	配合法令名稱修訂。
貳、管制內容	貳、管制內容	
一、土地使用分區 本計畫區內劃定下列使用分區： (一) 園區事業專用區 (二) 公共設施用地，包括： 1.公園 2.綠地 3.給水設施用地 4.停車場 5.道路用地	一、土地使用分區 本計畫區內劃定下列使用分區： (一) 園區事業專用區 (二) 公共設施用地，包括： 1.公園 2.綠地 3.給水設施用地 4.停車場 5.道路用地	同原條文。
二、容許使用組別 (一) 園區事業專用區容許使用項目如下： 1.廠房或作業場所，並得供下列附屬設施，及與園區事業發展有關之設施使用： (1) 附屬研發、推廣及服務辦公室(場所) (2) 附屬倉庫、運輸倉儲等設施 (3) 附屬生產實驗或訓練房舍 (4) 環境保護設施 (5) 附屬員工單身宿舍：租地面積 <u>五公頃</u> 以上廠商得允許興建附屬單身宿舍，其宿舍總樓地板面積不得大於作業廠房總樓地板面積 <u>百分之十</u> ，宿舍建築應另外興建並與廠房有所區隔，宿舍應提供相關生活及休閒設施。 (6) 附屬員工餐廳 (7) 附屬安全衛生、福利設施 (8) 附屬露天設施或堆置場所 (9) 附屬停車場 (10) 附屬公害防治設備 (11) 兼營工廠登記產品有關展示	二、容許使用組別 (一) 園區事業專用區容許使用項目如下： 1.廠房或作業場所，並得供下列附屬設施，及與園區事業發展有關之設施使用： (1) 附屬研發、推廣及服務辦公室(場所) (2) 附屬倉庫、運輸倉儲等設施 (3) 附屬生產實驗或訓練房舍 (4) 環境保護設施 (5) 附屬員工單身宿舍：租地面積 <u>5</u> 公頃以上廠商得允許興建附屬單身宿舍，其宿舍總樓地板面積不得大於作業廠房總樓地板面積 <u>10%</u> ，宿舍建築應另外興建並與廠房有所區隔，宿舍應提供相關生活及休閒設施。 (6) 附屬員工餐廳 (7) 附屬安全衛生、福利設施 (8) 附屬露天設施或堆置場所 (9) 附屬停車場 (10) 附屬公害防治設備 (11) 兼營工廠登記產品有關展示	為利於閱讀，條文內容具一般數字意義者，改以阿拉伯數字表示。

原條文	修訂後條文	說明
<p>及買賣業務</p> <p>(12) 高壓氣體製造設備及其他附屬設備</p> <p>(13) 附屬變電設備</p> <p>(14) 其他經中科管理局審查核准之必要附屬設施及生產所需設備</p> <p>2.試驗研究設施或創業育成中心：中科管理局、廠商或學術研究單位得視實際需要設置與研究生產相關之試驗研究設施或創業育成中心，並得供下列附屬設施：</p> <p>(1) 附屬餐廳</p> <p>(2) 附屬單身宿舍</p> <p>(3) 其他經中科管理局審查核准之其他必要附屬教育、培訓設施</p> <p>3.提供與海關報關作業相關之單位與服務設施使用：</p> <p>(1) 海關、報關服務設施</p> <p>(2) 儲藏及運輸設施</p> <p>(3) 金融設施</p> <p>(4) 停車場設施</p> <p>4.其他公用設備、公共服務設施：因應未來產業環境改變需求並兼顧園區員工及其眷屬之休閒活動、文化教育等需求，經中科管理局審核同意，允許設置其他必要性公用設備及公共服務設施，以增加土地利用彈性。</p> <p>(二) 公共設施用地</p> <p>1.停車場：供興建停車場及其附屬設施使用。</p> <p>2.公園：提供園區員工及附近居民之休閒場所、兼作防災及生態保育利用功能。可供一般遊憩設施、戶外遊樂設施、運動設施、綠化景觀設施、水土保持設施、自來水事業設施、灌溉渠道、排水設施、防洪設施、滯洪池、沉砂池、生態保育設施等及其附屬設施使用。</p> <p>3.綠地：以綠化使用為主，並得為防風林、景觀綠帶、隔離綠帶、設置休閒設施、指示服務設施、自來水事業設施及其附屬設施使用，排水設施、以及灌溉渠道、埋</p>	<p>及買賣業務</p> <p>(12) 高壓氣體製造設備及其他附屬設備</p> <p>(13) 附屬變電設備</p> <p>(14) 其他經中科管理局審查核准之必要附屬設施及生產所需設備</p> <p>2.試驗研究設施或創業育成中心：中科管理局、廠商或學術研究單位得視實際需要設置與研究生產相關之試驗研究設施或創業育成中心，並得供下列附屬設施：</p> <p>(1) 附屬餐廳</p> <p>(2) 附屬單身宿舍</p> <p>(3) 其他經中科管理局審查核准之其他必要附屬教育、培訓設施</p> <p>3.提供與海關報關作業相關之單位與服務設施使用：</p> <p>(1) 海關、報關服務設施</p> <p>(2) 儲藏及運輸設施</p> <p>(3) 金融設施</p> <p>(4) 停車場設施</p> <p>4.其他公用設備、公共服務設施：因應未來產業環境改變需求並兼顧園區員工及其眷屬之休閒活動、文化教育等需求，經中科管理局審核同意，允許設置其他必要性公用設備及公共服務設施，以增加土地利用彈性。</p> <p>(二) 公共設施用地</p> <p>1.停車場：供興建停車場及其附屬設施使用。</p> <p>2.公園：提供園區員工及附近居民之休閒場所、兼作防災及生態保育利用功能。可供一般遊憩設施、戶外遊樂設施、運動設施、綠化景觀設施、水土保持設施、自來水事業設施、灌溉渠道、排水設施、防洪設施、滯洪池、沉砂池、生態保育設施等及其附屬設施使用。</p> <p>3.綠地：以綠化使用為主，並得為防風林、景觀綠帶、隔離綠帶、設置休閒設施、指示服務設施、自來水事業設施及其附屬設施使用，排水設施、以及灌溉渠道、埋</p>	

原條文				修訂後條文				說明	
設天然氣、油氣事業等管線及其附屬設施使用、巡邏道及防災通路等相關設施。 4.道路用地：供道路、管制哨及經園區管理單位審查同意之相關道路附屬設施使用。 5.給水設施用地：提供自來水事業設施及其附屬設施使用。				設天然氣、油氣事業等管線及其附屬設施使用、巡邏道及防災通路等相關設施。 4.道路用地：供道路、管制哨及經園區管理單位審查同意之相關道路附屬設施使用。 5.給水設施用地：提供自來水事業設施及其附屬設施使用。					
三、土地使用強度管制 本計畫區土地使用強度管制標準如下表：				三、土地使用強度管制 本計畫區土地使用強度管制標準如下表：				同原條文。	
土地使用分區及用地別		建蔽率(%)	容積率(%)	土地使用分區及用地別		建蔽率(%)	容積率(%)		
園區事業專用區		60	240	園區事業專用區		60	240		
公共設施用地	停車場	60	160	公共設施用地	停車場	60	160		
	公園及綠地	15	30		公園及綠地	15	30		
	給水設施用地	60	160		給水設施用地	60	160		
四、停車空間檢討 本計畫區內建築基地之附設停車空間應依下表辦理，且不得移作他途使用，若須變更區位及用途仍應依本章所訂標準重新檢討修正配置，並須經中科管理局之核准。				四、停車空間檢討 本計畫區內建築基地之附設停車空間應依下表辦理，且不得移作他途使用，若須變更區位及用途仍應依本章所訂標準重新檢討修正配置，並須經中科管理局之核准。				為利於閱讀，條文內容具一般數字意義者，改以阿拉伯數字表示。	
使用分區及用地別		應設置停車位數量		使用分區及用地別		應設置停車位數量			
園區事業專用區	廠房或作業場所	樓地板面積每超過 <u>一一二·五</u> 平方公尺或其零數應增設 <u>一</u> 停車位。但因實際特殊需求或原因，經專案向園區管理單位申請同意，得依個案予以彈性調整。但不得低於建築技術規則所訂之標準。		園區事業專用區	廠房或作業場所	樓地板面積每超過 <u>112.5</u> 平方公尺或其零數應增設 <u>1</u> 停車位。但因實際特殊需求或原因，經專案向園區管理單位申請同意，得依個案予以彈性調整。但不得低於建築技術規則所訂之標準。			
	公園	服務設施建築樓地板面積每超過 <u>一一二·五</u> 平方公尺設 <u>一</u> 停車位。			公園	服務設施建築樓地板面積每超過 <u>112.5</u> 平方公尺設 <u>1</u> 停車位。			
	給水設施用地	每處至少設 <u>十</u> 個停車位。			給水設施用地	每處至少設 <u>10</u> 個停車位。			
說明：				說明：					
1.樓地板面積之計算，不包括室內停車空間、法定防空避難設備、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物等類似用途部份。				1.樓地板面積之計算，不包括室內停車空間、法定防空避難設備、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物等類似用途部份。					
2.建物應提供不少於法定停車位 <u>百分之二</u> 停車數量為殘障停車位（至少需提供一停車位）；並檢討設置依預估營運所需之訪客（含協力廠商）停車數量，並不得少於法定停車位 <u>百分之十</u> 。				2.建物應提供不少於法定停車位 <u>2%</u> 停車數量為殘障停車位（至少需提供一停車位）；並檢討設置依預估營運所需之訪客（含協力廠商）停車數量，並不得少於法定停車位 <u>10%</u> 。					
3.同一幢建築物或同一基地內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。				3.同一幢建築物或同一基地內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。					
4.停車空間應設置在同一建築物內或同				4.停車空間應設置在同一建築物內或同					

原條文	修訂後條文	說明																
<p>4.停車空間應設置在同一建築物內或同一基地內，但有二宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建照者，得經起造人及管理局之同意，將停車空間集中留設，並以設置於建築物內為原則，但有地面設置必要時，應經中科管理局審查同意。</p> <p>5.停車空間之汽車出入口應銜接道路，地下室停車空間汽車出入口，並應留設寬度<u>二公尺</u>以上之無礙視線綠地。</p> <p>6.停車空間之汽車出入口應距離道路路邊交叉點或截角線、路口轉彎處圓弧起點、穿越斑馬線、橫越天橋或地下道出入口<u>十五公尺</u>以上。</p> <p>7.未列明之公共設施用地其服務設施建築樓地板面積每超過<u>一一二.五</u>平方公尺設<u>一</u>停車位。</p> <p>8.機車停車需求數量，應符合員工需求且於各建築內提供至少小客車數量之二分之一以上。機車停車位尺寸不得小於<u>一公尺</u>寬<u>二公尺</u>長，車道寬度不得小於<u>二公尺</u>。</p>	<p>一基地內，但有二宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建照者，得經起造人及管理局之同意，將停車空間集中留設，並以設置於建築物內為原則，但有地面設置必要時，應經中科管理局審查同意。</p> <p>5.停車空間之汽車出入口應銜接道路，地下室停車空間汽車出入口，並應留設寬度<u>2公尺</u>以上之無礙視線綠地。</p> <p>6.停車空間之汽車出入口應距離道路路邊交叉點或截角線、路口轉彎處圓弧起點、穿越斑馬線、橫越天橋或地下道出入口 <u>15公尺</u>以上。</p> <p>7.未列明之公共設施用地其服務設施建築樓地板面積每超過 <u>112.5</u> 平方公尺設 <u>1</u> 停車位。</p> <p>8.機車停車需求數量，應符合員工需求且於各建築內提供至少小客車數量之二分之一以上。機車停車位尺寸不得小於 <u>1公尺</u>寬 <u>2公尺</u>長，車道寬度不得小於 <u>2公尺</u>。</p>																	
<p>五、建築物退縮管制</p> <p>本計畫區內各建築基地之建築退縮規定如下表及圖七之一所示。</p> <table><tr><th>退縮條件</th><th>退縮規定</th></tr><tr><td>臨<u>六〇公尺</u>計畫道路</td><td>至少退縮<u>十公尺</u></td></tr><tr><td>臨<u>二〇-十六公尺</u>計畫道路</td><td>至少退縮<u>四公尺</u></td></tr><tr><td>非臨道路側</td><td>至少退縮<u>四公尺</u></td></tr></table> <p>說明：</p> <p>1.退縮空間除出入口、停車空間及必要之服務設施外，應全面綠化或設置公共開放空間為原則；退縮帶植栽應與相鄰基地植栽之品種及種植方式自然銜接。</p> <p>2.退縮空間除公共設施用地有安全或特殊需求外，不得另設圍牆隔離。</p> <p>3.中科管理局得視需要於退縮空間佈設地下公共管線設施或標示物。</p> <p>4.經向中科管理局申請同意，得於退縮空間內設置警衛室或管制哨，並以1層樓為限。</p>	退縮條件	退縮規定	臨 <u>六〇公尺</u> 計畫道路	至少退縮 <u>十公尺</u>	臨 <u>二〇-十六公尺</u> 計畫道路	至少退縮 <u>四公尺</u>	非臨道路側	至少退縮 <u>四公尺</u>	<p>五、建築物退縮管制</p> <p>本計畫區內各建築基地之建築退縮規定如下表及圖 <u>7-1</u> 所示。</p> <table><tr><th>退縮條件</th><th>退縮規定</th></tr><tr><td>臨 <u>60公尺</u>計畫道路</td><td>至少退縮 <u>10公尺</u></td></tr><tr><td>臨 <u>20-16公尺</u>計畫道路</td><td>至少退縮 <u>4公尺</u></td></tr><tr><td>非臨道路側</td><td>至少退縮 <u>4公尺</u></td></tr></table> <p>說明：</p> <p>1.退縮空間除出入口、停車空間及必要之服務設施外，應全面綠化或設置公共開放空間為原則；退縮帶植栽應與相鄰基地植栽之品種及種植方式自然銜接。</p> <p>2.退縮空間除公共設施用地有安全或特殊需求外，不得另設圍牆隔離。</p> <p>3.中科管理局得視需要於退縮空間佈設地下公共管線設施或標示物。</p> <p>4.經向中科管理局申請同意，得於退縮空間內設置警衛室或管制哨，並以1層樓為限。</p>	退縮條件	退縮規定	臨 <u>60公尺</u> 計畫道路	至少退縮 <u>10公尺</u>	臨 <u>20-16公尺</u> 計畫道路	至少退縮 <u>4公尺</u>	非臨道路側	至少退縮 <u>4公尺</u>	<p>為利於閱讀，條文內容具一般數字意義者，改以阿拉伯數字表示。</p>
退縮條件	退縮規定																	
臨 <u>六〇公尺</u> 計畫道路	至少退縮 <u>十公尺</u>																	
臨 <u>二〇-十六公尺</u> 計畫道路	至少退縮 <u>四公尺</u>																	
非臨道路側	至少退縮 <u>四公尺</u>																	
退縮條件	退縮規定																	
臨 <u>60公尺</u> 計畫道路	至少退縮 <u>10公尺</u>																	
臨 <u>20-16公尺</u> 計畫道路	至少退縮 <u>4公尺</u>																	
非臨道路側	至少退縮 <u>4公尺</u>																	
<p>六、建築高度管制</p> <p>(一) 本計畫區建築高度依「海岸、山地及重要軍事設施管制區與禁建、限建範圍劃定、公告及管制作業規定」及「飛航安全標準暨航空站飛行場助航設備四週禁止</p>	<p>六、建築高度管制</p> <p>(一) 本計畫區建築高度依「海岸、山地及重要軍事設施管制區與禁建、限建範圍劃定、公告及管制作業規定」及「飛航安全標準暨航空站飛行場助航設備四週禁止</p>	<p>1. 為利於閱讀，條文內容具一般數字意義者，改以阿拉伯數字表示。</p>																

原條文	修訂後條文	說明
<p>及限制建築辦法」進行管制，免依建築技術規則第<u>二百六十八</u>條規定辦理。</p> <p>(二) 計畫區內之建築高度超過自建築物所在地面高<u>層六〇公尺</u>以上者，應依「航空障礙物標誌與障礙燈設置規範」規定，設置航空障礙燈警示設施。</p>	<p>及限制建築辦法」進行管制，免依建築技術規則第<u>268</u>條規定辦理。</p> <p>(二) 計畫區內之建築高度超過自建築物所在地面高程<u>60公尺</u>以上者，應依「航空障礙物標誌與障礙燈設置規範」規定，設置航空障礙燈警示設施。</p>	2. 文字誤繕予以更正。
<p>七、景觀綠化規定</p> <p>(一) 本計畫區內不得有裸露土面，園區事業專用區空地綠化面積應大於基地總面積之百分之二十五；公園綠地綠化面積應大於基地總面積之<u>百分之八十</u>；其它使用分區綠化面積應大於基地總面積之<u>百分之三十五</u>。前揭空地滲透性鋪面範圍得折減二分之一計入綠化面積。如情況特殊，經依本章第壹項第六點設置之審議委員會審議通過者，不在此限。</p> <p>(二) 景觀規劃時應考量週邊及本計畫區內原存之景觀元素，與自然植生做最適當的配合，以作最小改變為原則。</p>	<p>七、景觀綠化規定</p> <p>(一) 本計畫區內不得有裸露土面，園區事業專用區空地綠化面積應大於基地總面積之<u>25%</u>；公園綠地綠化面積應大於基地總面積之<u>80%</u>；其它使用分區綠化面積應大於基地總面積之<u>35%</u>。前揭空地滲透性鋪面範圍得折減二分之一計入綠化面積。如情況特殊，經依本章第壹項第六點設置之審議委員會審議通過者，不在此限。</p> <p>(二) 景觀規劃時應考量週邊及本計畫區內原存之景觀元素，與自然植生做最適當的配合，以作最小改變為原則。</p>	為利於閱讀，條文內容具一般數字意義者，改以阿拉伯數字表示。
<p>八、車行出入口管制</p> <p>(一) 本計畫區內各建築基地，其車行出入口位置須經中科管理局審查同意。</p> <p>(二) 本計畫區車行出入口應規劃為開放性出入口為原則，其門禁管制設施、位置、大小及數量，須經中科管理局審查同意。</p> <p>(三) 建築基地內大型停車場與卸貨區以不設置於臨主要計畫道路旁為原則，並應配合適當景觀處理。</p>	<p>八、車行出入口管制</p> <p>(一) 本計畫區內各建築基地，其車行出入口位置須經中科管理局審查同意。</p> <p>(二) 本計畫區車行出入口應規劃為開放性出入口為原則，其門禁管制設施、位置、大小及數量，須經中科管理局審查同意。</p> <p>(三) 建築基地內大型停車場與卸貨區以不設置於臨主要計畫道路旁為原則，並應配合適當景觀處理。</p>	同原條文。
<p>九、公益性設施設置獎勵</p> <p>為鼓勵建築基地設置公益性設施，建築物提供部分樓地板面積供下列使用並經依本章第壹項第六點設置之審議委員會審議通過者，得不列入容積計算：</p> <p>(一) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、睦鄰設施、員工眷屬活動中心、公共景觀設施等供公眾使用，並由合法設立之公益性基金管理經營為限。</p> <p>(二) 建築物留設空間與天橋或地下道</p>	<p>九、公益性設施設置獎勵</p> <p>為鼓勵建築基地設置公益性設施，建築物提供部分樓地板面積供下列使用並經依本章第壹項第六點設置之審議委員會審議通過者，得不列入容積計算：</p> <p>(一) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、睦鄰設施、員工眷屬活動中心、公共景觀設施等供公眾使用，並由合法設立之公益性基金管理經營為限。</p> <p>(二) 建築物留設空間與天橋或地下道</p>	為利於閱讀，條文內容具一般數字意義者，改以阿拉伯數字表示。

原條文	修訂後條文	說明
<p>連接供公眾使用。</p> <p>(三) 上開公益性設施不得超過法定容積<u>百分之二十</u>。</p>	<p>連接供公眾使用。</p> <p>(三) 上開公益性設施不得超過法定容積 <u>20%</u>。</p>	
<p>十、本計畫區內屬特殊性工業，廠商應依「特殊性工業區緩衝地帶及空氣品質監測設施設置標準」配置廠區及施作相關工程。</p>	<p>十、本計畫區內屬特殊性工業，廠商應依「特殊性工業區緩衝地帶及空氣品質監測設施設置標準」配置廠區及施作相關工程。</p>	同原條文。
<p>十一、其他</p> <p>本管制要點內所稱「原則」之規定，經依本章第壹項第六點設置之審議委員會審議通過者，則不受此原則性之限制。</p>	<p>十一、其他</p> <p>本管制要點內所稱「原則」之規定，經依本章第壹項第六點設置之審議委員會審議通過者，則不受此原則性之限制。</p>	同原條文。

公開展覽草案僅供參考



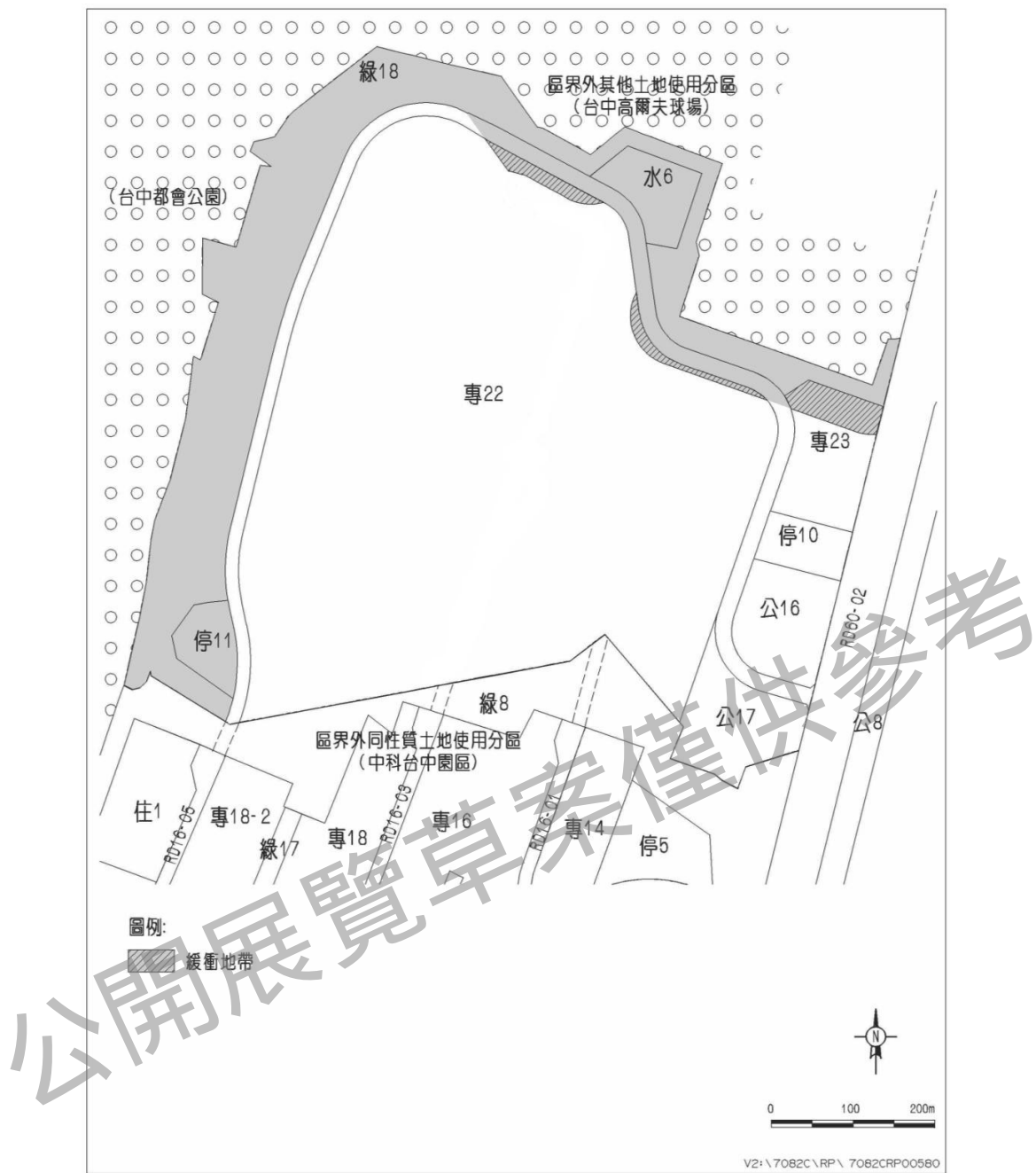


圖 7-1 緩衝地帶劃設示意圖

### 3-3. 變更中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫（部分農業區變更為零星工業區）（配合喬山健康科技股份有限公司擴廠）細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合通案性原則）〕專案通盤檢討

#### （一）計畫範圍

計畫位置座落於「中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫」西北側，計畫範圍土地東、南側均與喬山公司臺灣廠區（零工 5、零工 5-1）相毗鄰，包含大雅區忠雅段部分 955 地號等土地，面積約 16,878 平方公尺。

#### （二）計畫歷程

「擬定中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫（部分農業區變更為零星工業區）（配合喬山健康科技股份有限公司擴廠）細部計畫案」於 105 年 11 月 7 日由臺中市政府以府授都企字第 10502352691 號函公告發布實施。嗣後，110 年 4 月 30 日由臺中市政府以府授都企字第 1100096292 號發布實施「變更中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫（部分農業區變更為零星工業區）（配合喬山健康科技股份有限公司擴廠）細部計畫」變更細部計畫範圍與配置。

#### （三）變更內容及理由

中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫（部分農業區變更為零星工業區）（配合喬山健康科技股份有限公司擴廠）細部計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	修訂後條文	說明
（一）本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。	點次調整。
--	二、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」（以下簡稱通案原則）（詳附表 1）」及中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫細部計畫（不含科學工業園區部分）之規定管制，未規定事項適用其他有關法令之規定。	1. 新增條文。 2. 配合「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」之訂定，明定本計畫應適用通案性管制事項，並整併原條文第（八）點內容。
（二）零星工業區依都市計畫法臺中市施行自治條例相關規定管制。零星工業區標示（註）之範圍，應維持出入通道使用，以利與廣場用地兼作道路使用串連通行，且範圍內吊掛車架之防護網離地面淨高不得小於 5.5 公尺，並應作好安全防護措施。	三、零星工業區依都市計畫法臺中市施行自治條例相關規定管制。零星工業區標示（註）之範圍，應維持出入通道使用，以利與廣場用地兼作道路使用串連通行，且範圍內吊掛車架之防護網離地面淨高不得小於 5.5 公尺，並應作好安全防護措施。	點次調整。
（三）本計畫綠地用地得供區內設置	四、本計畫綠地用地得供區內設置沉	點次調整。

原條文	修訂後條文	說明
沉砂滯洪池等必要性公用設備使用。	砂滯洪池等必要性公用設備使用。	
(四) 零星工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	五、零星工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	點次調整。
(五) 計畫區內建築物停車空間設置標準應依「建築技術規則」規定留設。	六、計畫區內建築物停車空間設置標準應依「建築技術規則」規定留設。	點次調整。
(六) 零星工業區建築基地內法定空地應留設面積 1/2 以上栽植花、草、樹木予以綠化。	(刪除)	景觀及綠化原則依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第五點規定辦理，爰刪除本條文。
(七) 計畫區毗鄰農業區之區位應設置隔離綠地或退縮建築，其距離須在 10 公尺以上。應設置隔離綠地或退縮建築區位如為面臨具隔離功能之海、湖、河等公共水域，或山林、公園等永久性公共綠地、空地者，則得自該公共空間計算應予設置隔離綠地或退縮建築之距離。如圖 18 所示。	七、計畫區毗鄰農業區之區位應設置隔離綠地或退縮建築，其距離須在 10 公尺以上。應設置隔離綠地或退縮建築區位如為面臨具隔離功能之海、湖、河等公共水域，或山林、公園等永久性公共綠地、空地者，則得自該公共空間計算應予設置隔離綠地或退縮建築之距離。如圖 18 所示。	點次調整。
(八) 本要點未規定事項，依其他相關法令規定辦理。	(刪除)	併入修訂後條文第二點。

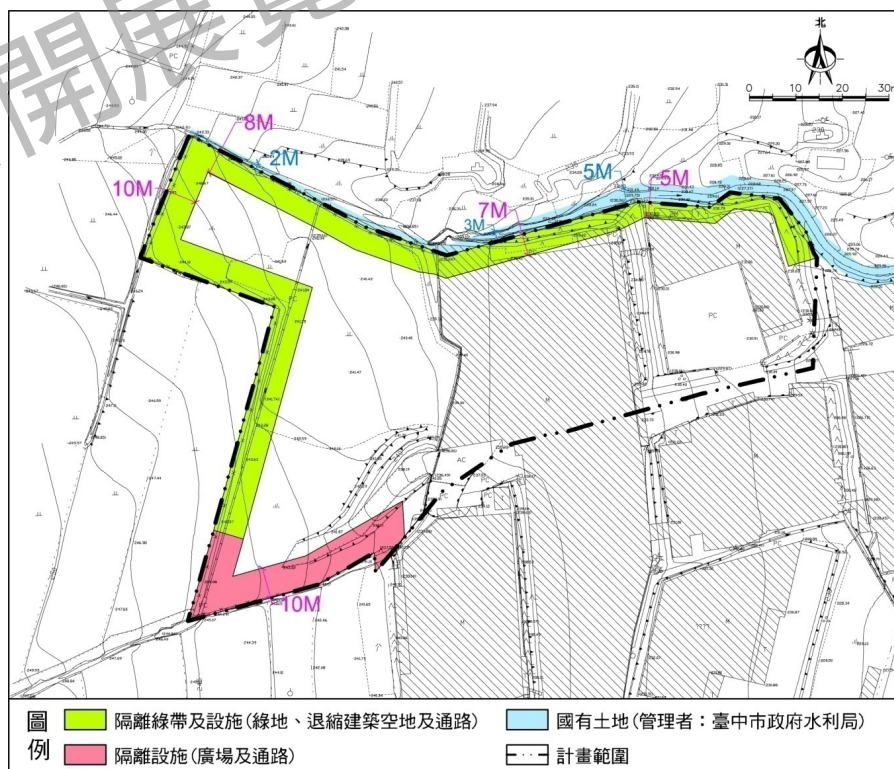


圖 18 隔離設施範圍示意圖

### 3-4. 變更中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫（龍井區東海段 98 地號等 11 筆土地）細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合通案性原則）〕專案通盤檢討

#### （一）計畫範圍

本計畫區位於東海大學西北側、中部科學園區之西南側，計畫區西側臨接遊園北路，東、南、北面皆為已興建完成之住宅，計畫範圍包含龍井區東海段 98 地號等土地，面積合計約 2.7654 公頃。

#### （二）計畫歷程

本細部計畫之擬定係依據「中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫細部計畫」附帶條件，並依都市計畫法第 24 條之相關規定辦理。本案於 108 年 9 月 2 日由臺中市政府以府授都計字第 1080202316 號函公告發布實施「擬定中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫（龍井區東海段 98 地號等 11 筆土地）細部計畫案」，嗣後無涉變更。

#### （三）變更內容及理由

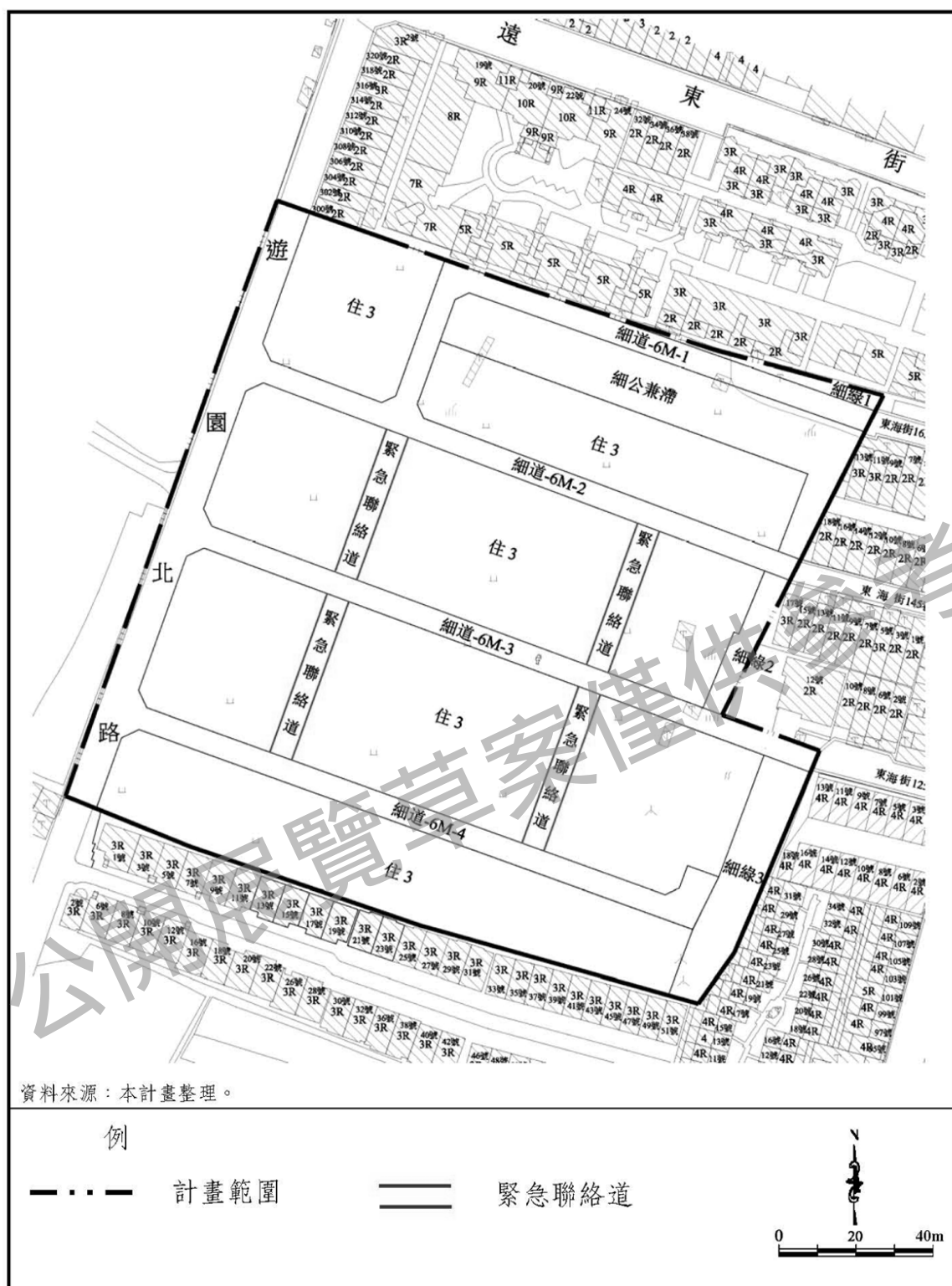
中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫（龍井區東海段 98 地號等 11 筆土地）細部計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	修訂後條文	說明
本計畫之土地使用分區管制要點，主要依據都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。由於本計畫係依循【擬定中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫細部計畫】之內容辦理，故相關管制要點將節錄上述細部計畫第七章土地使用及都市設計管制要點內容，並為利比對相關條文內容，本計畫管制要點編號將依原要點編號條列之，此外本計畫再依基地未來使用需求增列部分管制要點，相關內容分述如下：	一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。  二、本計畫區內之建築及土地使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」（以下簡稱通案原則）（詳附表 1）及中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫細部計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。	1. 新增條文。 2. 依據計畫書內容敘明本要點訂定之法源依據。  1. 新增條文。 2. 配合「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」之訂定，明定本計畫應適用通案性管制事項，並整併原條文第壹大項內容。
壹、擬定中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫細部計畫相關規定	(刪除)	併入修訂後條文第二點。
三、本要點管制範圍內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定，其用語亦同。	(刪除)	併入修訂後條文第二點。

原條文	修訂後條文	說明												
<p>四、本要點用語定義如下：</p> <p>(一)基地線：建築基地之界線。</p> <p>(二)前面基地線：基地臨接道路之基地線。</p> <p>(三)後面基地線：基地線之延長線與前面基地線（或其延長線）平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準；基地臨接二條以上道路者由建築基地申請人任選未臨接道路之其他一側為後面基地線。</p> <p>(四)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。</p> <p>(五)基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。</p> <p>(六)前院：沿前面基地線之庭院。</p> <p>(七)後院：沿後面基地線之庭院。</p> <p>(八)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。</p> <p>(九)後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離，但最小淨深度不得小於後院深度 1/2。</p> <p>(十)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至面前道路對側道路境界線之最小水平距離之比。建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。建築基地臨接或面前道路對側有公園、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。</p>	<p>(刪除)</p>	<p>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。</p>												
<p>五、住宅區之使用管制如下：</p> <p>(四)第三種住宅區（住 3）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。</p> <p>(五)本計畫區內各類住宅區建蔽率、容積率、高度比、院落深度等規定詳如下表：</p> <table><tr><th>項目</th><th>住 3</th></tr><tr><td>建蔽率(%)</td><td>60</td></tr><tr><td>容積率(%)</td><td>240</td></tr></table>	項目	住 3	建蔽率(%)	60	容積率(%)	240	<p>三、住宅區之使用管制如下：</p> <p>(一)第三種住宅區（住 3）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。</p> <p>(二)本計畫區內各類住宅區建蔽率、容積率、高度比、院落深度等規定詳如下表：</p> <table><tr><th>項目</th><th>住 3</th></tr><tr><td>建蔽率(%)</td><td>60</td></tr><tr><td>容積率(%)</td><td>240</td></tr></table>	項目	住 3	建蔽率(%)	60	容積率(%)	240	<p>1.點次調整。</p> <p>2.本計畫住 3 使用管制與中科特定區細部計畫住 3 不盡相同，保留本計畫內容，以利查考。</p>
項目	住 3													
建蔽率(%)	60													
容積率(%)	240													
項目	住 3													
建蔽率(%)	60													
容積率(%)	240													

原條文		修訂後條文		說明
高度比	≤1.5	高度比	≤1.5	
前院深度(公尺)	6	前院深度(公尺)	6	
後院深度(公尺)	3	後院深度(公尺)	3	
二十、公園用地及公園兼兒童遊樂場用地面積在 5 公頃以下者，建蔽率不得大於 15%；用地面積超過 5 公頃者，其超過部分之建蔽率不得大於 12%。面積在 5 公頃以下者，容積率不得大於 45%；用地面積超過 5 公頃者，容積率不得大於 35%。		(刪除)		本計畫未劃設公園用地及公園兼兒童遊樂場用地，爰刪除本條文。
三十三、設置停車空間規定 (一)工商綜合專用區、文教區、社會福利專用區及醫療專用區等使用分區，依原核定之計畫書規定辦理。 (二)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。		九、設置停車空間規定 本計畫建築物附設停車空間設置標準依建築技術規則停車空間相關規定辦理。		1.點次調整。 2.與本計畫無關之規定予以刪除。
三十四、住宅區景觀及綠化原則 住宅區建築基地內之法定空地面積 1/2 以上，應栽植花、草、樹木予以綠化，且法定空地面積每滿 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。
貳、本計畫增列規定		(刪除)		相關條文已彙整，免再分大項。
一、本計畫住宅區基地內緊鄰計畫道路之路側，應留設人行通行空間，人行通行空間寬度須大於 2.5 公尺。		四、本計畫住宅區基地內緊鄰計畫道路之路側，應留設人行通行空間，人行通行空間寬度須大於 2.5 公尺。		點次調整。

原條文	修訂後條文	說明																
<p>二、為使計畫區內之道路利用更具便利性，本計畫住宅區基地內應以垂直 6 公尺道路之方向，設置四條 6 公尺寬緊急聯絡道路（詳圖 4-6），該緊急聯絡道路僅供通行使用，不得為其他用途所使用，該用地未使用容積，得由土地持有人移轉至計畫區內其它住宅分區使用，並應於取得容積接受基地建築執照前先行提供公證切結文件，將該土地之使用管理權無條件交付市政府或社區管理委員會。另緊急聯絡道路應與道路施工一併完成，俾利排水順地勢流入滯洪池，避免雨水匯集後淤積。</p>	<p>五、為使計畫區內之道路利用更具便利性，本計畫住宅區基地內應以垂直 6 公尺道路之方向，設置四條 6 公尺寬緊急聯絡道路（詳圖 4-6），該緊急聯絡道路僅供通行使用，不得為其他用途所使用，該用地未使用容積，得由土地持有人移轉至計畫區內其它住宅分區使用，並應於取得容積接受基地建築執照前先行提供公證切結文件，將該土地之使用管理權無條件交付市政府或社區管理委員會。另緊急聯絡道路應與道路施工一併完成，俾利排水順地勢流入滯洪池，避免雨水匯集後淤積。</p>	點次調整。																
<p>三、本計畫公園兼滯洪池用地應依已核定之水土保持計畫相關規定，設置一座滯洪池。另本用地應設置規模適當的里民活動中心及其附屬設施，以作為圖書、集會、交誼、康樂、醫療保健及其他公共設施或必要性服務設施之使用。</p>	<p>六、本計畫公園兼滯洪池用地應依已核定之水土保持計畫相關規定，設置一座滯洪池。另本用地應設置規模適當的里民活動中心及其附屬設施，以作為圖書、集會、交誼、康樂、醫療保健及其他公共設施或必要性服務設施之使用。</p>	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>細公兼滯用地</td><td>15</td><td>45</td><td></td></tr></table>	項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	細公兼滯用地	15	45		<table><tr><th>項目</th><th>建蔽率 (%)</th><th>容積率 (%)</th><th>備註</th></tr><tr><td>細公兼滯用地</td><td>15</td><td>45</td><td></td></tr></table>	項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	細公兼滯用地	15	45		
項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註															
細公兼滯用地	15	45																
項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註															
細公兼滯用地	15	45																
<p>四、本計畫區以北側計畫範圍為界，向內 2.5 公尺範圍內不得種植深根樹種。</p>	<p>七、本計畫區以北側計畫範圍為界，向內 2.5 公尺範圍內不得種植深根樹種。</p>	點次調整。																
<p>五、本計畫區西北側住宅區基地臨風采風社區處，未來應退縮 3 公尺之空地，退縮用地部分得計入法定空地。</p>	<p>八、本計畫區西北側住宅區基地臨風采風社區處，未來應退縮 3 公尺之空地，退縮用地部分得計入法定空地。</p>	點次調整。																





### 3-5. 變更中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫（配合台中園區擴建二期）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

本計畫範圍位於中科台中園區之西側，東側隔東大路二段與既有台中園區為鄰，西至機 16、機 18 及都會園路，南至既有台中園區及都會公園，北側以天然山溝地形及地物為界，計畫面積約 89.75 公頃，均位於本案主要計畫範圍內，所在行政區主要屬臺中市大雅區，局部屬臺中市西屯區。

#### （二）計畫歷程

為配合中央產業數位轉型、研發創新樞紐之科技政策，國家科學及技術委員會中部科學園區管理局提出台中園區擴建計畫，經行政院於 111 年 1 月 22 日院臺科字第 1100041624 號函核定「台中園區擴建二期籌設計畫」在案，爰依都市計畫法第 17 條及第 22 條規定辦理變更主要計畫及擬定細部計畫。本案於 113 年 3 月 6 日由臺中市政府以府授都計字第 11300493891 號公告發布實施「擬定中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫（配合台中園區擴建二期）細部計畫案」，嗣後無涉變更。

#### （三）變更內容及理由

中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫（配合台中園區擴建二期）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
壹、管制目標與原則	壹、管制目標與原則	
一、為促使本計畫土地進行合理有效之利用，以達到兼顧公共安全、環境衛生與寧適之土地使用發展目標，茲訂定本計畫區土地使用分區暨都市設計管制要點(以下簡稱本要點)。	一、為促使本計畫土地進行合理有效之利用，以達到兼顧公共安全、環境衛生與寧適之土地使用發展目標，茲訂定本計畫區土地使用分區暨都市設計管制要點(以下簡稱本要點)。	同原條文。
二、為管理一致性，本要點係參考「擬定中部科學園區台中基地附近特定區計畫細部計畫案」之土地使用分區管制相關規定訂定之。	二、為管理一致性，本要點係參考「擬定中部科學園區台中基地附近特定區計畫細部計畫案」之土地使用分區管制相關規定訂定之。	同原條文。
三、為促使台中園區擴建二期整體發展時得塑造高科技產業園區之建築景觀風格及空間秩序，本計畫區有關都市設計管制規定，由國家科學及技術委員會中部科學園區管理局(以下簡稱中科管理局)另訂之。	三、為促使台中園區擴建二期整體發展時得塑造高科技產業園區之建築景觀風格及空間秩序，本計畫區有關都市設計管制規定，由國家科學及技術委員會中部科學園區管理局(以下簡稱中科管理局)另訂之。	同原條文。
四、本要點依據都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。	四、本要點依據都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。	同原條文。
五、本要點管制範圍內之建築及土地使	五、本要點管制範圍內之建築及土地使	同原條文。

原條文	修訂後條文	說明
用，應依本要點之規定管制；各開發人於申請建築執照及使用執照時，需依規定由主管建築機關一併審查及勘驗。	用，應依本要點之規定管制；各開發人於申請建築執照及使用執照時，需依規定由主管建築機關一併審查及勘驗。	
六、本計畫區土地使用分區管制與建築管理機關於內政部核定中科管理局為建築管理機關前，由臺中市政府辦理；核定後，即由中科管理局辦理。中科管理局依據本要點及相關法令，得就科學園區內之申請建築案件進行預審作業，並得成立審議委員會審定有關疑義之土地使用分區管制與建築管理案件。	六、本計畫區土地使用分區管制與建築管理機關於內政部核定中科管理局為建築管理機關前，由臺中市政府辦理；核定後，即由中科管理局辦理。中科管理局依據本要點及相關法令，得就科學園區內之申請建築案件進行預審作業，並得成立審議委員會審定有關疑義之土地使用分區管制與建築管理案件。	同原條文。
七、本要點未規定者，依科學園區設置管理條例及其他相關法令辦理。	七、本要點未規定者，依科學園區設置管理條例及其他相關法令辦理。	同原條文。
貳、管制內容 茲就本計畫區土地使用分區及都市設計管制內容分述如下：	貳、管制內容 茲就本計畫區土地使用分區及都市設計管制內容分述如下：	
一、土地使用分區 本計畫區內劃定下列使用分區： (一)園區事業專用區 (二)公共設施用地，包括： 1.公園用地 2.綠地 3.自來水事業用地 4.停車場用地 5.環保設施用地 6.變電所用地 7.道路用地	一、土地使用分區 本計畫區內劃定下列使用分區： (一)園區事業專用區 (二)公共設施用地，包括： 1.公園用地 2.綠地 3.自來水事業用地 4.停車場用地 5.環保設施用地 6.變電所用地 7.道路用地	同原條文。
二、容許使用組別 (一)園區事業專用區容許使用項目如下： 1.廠房或作業場所，並得供下列附屬設施，及與園區事業發展有關之設施使用： (1)附屬研發、推廣及服務辦公室(場所) (2)附屬倉庫、運輸倉儲等設施 (3)附屬生產實驗或訓練房舍 (4)環境保護設施 (5)附屬員工單身宿舍：租地面積五公頃以上廠商得允許興建附屬單身宿舍，其宿舍總樓地板面積不得大於作業廠房總樓地板面積百分之十，宿舍建築應另外興建並與廠房有所區隔，宿舍應提供相關生活及休閒設施。	二、容許使用組別 (一)園區事業專用區容許使用項目如下： 1.廠房或作業場所，並得供下列附屬設施，及與園區事業發展有關之設施使用： (1)附屬研發、推廣及服務辦公室(場所) (2)附屬倉庫、運輸倉儲等設施 (3)附屬生產實驗或訓練房舍 (4)環境保護設施 (5)附屬員工單身宿舍：租地面積5公頃以上廠商得允許興建附屬單身宿舍，其宿舍總樓地板面積不得大於作業廠房總樓地板面積10%，宿舍建築應另外興建並與廠房有所區隔，宿舍應提供相關生活及休閒設施。	為利於閱讀，條文內容具一般數字意義者，改以阿拉伯數字表示。

原條文	修訂後條文	說明
<p>(6)附屬員工餐廳 (7)附屬安全衛生、福利設施 (8)附屬露天設施或堆置場所 (9)附屬停車場 (10)附屬公害防治設備 (11)兼營工廠登記產品有關展示及買賣業務 (12)高壓氣體製造設備及其他附屬設備 (13)附屬變電設備 (14)再生水廠及其相關附屬設施使用 (15)其他經中科管理局審查核准之必要附屬設施及生產所需設備</p> <p>2.試驗研究設施或創業育成中心：中科管理局、廠商或學術研究單位得視實際需要設置與研究生產相關之試驗研究設施或創業育成中心，並得供下列附屬設施：</p> <p>(1)附屬餐廳 (2)附屬單身宿舍 (3)其他經中科管理局審查核准之其他必要附屬教育、培訓設施</p> <p>3.提供與海關報關作業相關之單位與服務設施使用：</p> <p>(1)海關、報關服務設施 (2)儲藏及運輸設施 (3)金融設施 (4)停車場設施</p> <p>4.其他公用設備、公共服務設施：因應未來產業環境改變需求並兼顧園區員工及其眷屬之休閒活動、文化教育等需求，經中科管理局審核同意，允許設置其他必要性公用設備及公共服務設施，以增加土地利用彈性。</p> <p>(二)公共設施用地</p> <p>1.停車場用地：供興建停車場及其附屬設施使用。</p> <p>2.公園用地：提供園區員工及附近居民之休閒場所、兼作防災及生態保育利用功能。可供一般遊憩設施、戶外遊樂設施、運動設施、綠化景觀設施、水土保持設施、自來水事業設施、灌溉渠道、排水設施、防洪設施、滯洪池、沉砂池、生態保育設施等及其附屬設施使用，及經</p>	<p>(6)附屬員工餐廳 (7)附屬安全衛生、福利設施 (8)附屬露天設施或堆置場所 (9)附屬停車場 (10)附屬公害防治設備 (11)兼營工廠登記產品有關展示及買賣業務 (12)高壓氣體製造設備及其他附屬設備 (13)附屬變電設備 (14)再生水廠及其相關附屬設施使用 (15)其他經中科管理局審查核准之必要附屬設施及生產所需設備</p> <p>2.試驗研究設施或創業育成中心：中科管理局、廠商或學術研究單位得視實際需要設置與研究生產相關之試驗研究設施或創業育成中心，並得供下列附屬設施：</p> <p>(1)附屬餐廳 (2)附屬單身宿舍 (3)其他經中科管理局審查核准之其他必要附屬教育、培訓設施</p> <p>3.提供與海關報關作業相關之單位與服務設施使用：</p> <p>(1)海關、報關服務設施 (2)儲藏及運輸設施 (3)金融設施 (4)停車場設施</p> <p>4.其他公用設備、公共服務設施：因應未來產業環境改變需求並兼顧園區員工及其眷屬之休閒活動、文化教育等需求，經中科管理局審核同意，允許設置其他必要性公用設備及公共服務設施，以增加土地利用彈性。</p> <p>(二)公共設施用地</p> <p>1.停車場用地：供興建停車場及其附屬設施使用。</p> <p>2.公園用地：提供園區員工及附近居民之休閒場所、兼作防災及生態保育利用功能。可供一般遊憩設施、戶外遊樂設施、運動設施、綠化景觀設施、水土保持設施、自來水事業設施、灌溉渠道、排水設施、防洪設施、滯洪池、沉砂池、生態保育設施等及其附屬設施使用，及經</p>	

原條文		修訂後條文	說明																																																
<p>園區管理局同意得設置通路。</p> <p>3.綠地：以綠化使用為主，並得為防風林、景觀綠帶、隔離綠帶、設置休閒設施、指示服務設施、自來水事業設施及其附屬設施使用，排水設施、以及灌溉渠道、埋設天然氣、油氣事業等管線及其附屬設施使用、巡邏道及防災通路等相關設施，及經園區管理局同意得設置出入口通道。</p> <p>4.自來水事業用地：提供自來水事業設施及其附屬設施使用。</p> <p>5.環保設施用地：得供污水處理設施及設備，垃圾、廢棄物處理設施及設備、焚化爐、灰渣掩埋場、環保及其他相關附屬設施，環境監測設施及設備，展示陳列設施、餐飲等服務設施及其他經中科管理局認定不妨礙環境保護目的用途之設施。</p> <p>6.變電所用地：提供變電所及其附屬設施使用。</p> <p>7.道路用地：供道路、管制哨及經園區管理單位審查同意之相關道路附屬設施使用。</p> <p>8.前開各項公共設施用地，在不影響原功能前提下，得提供再生能源設施、儲能設備其必要附屬設施使用。</p>		<p>園區管理局同意得設置通路。</p> <p>3.綠地：以綠化使用為主，並得為防風林、景觀綠帶、隔離綠帶、設置休閒設施、指示服務設施、自來水事業設施及其附屬設施使用，排水設施、以及灌溉渠道、埋設天然氣、油氣事業等管線及其附屬設施使用、巡邏道及防災通路等相關設施，及經園區管理局同意得設置出入口通道。</p> <p>4.自來水事業用地：提供自來水事業設施及其附屬設施使用。</p> <p>5.環保設施用地：得供污水處理設施及設備，垃圾、廢棄物處理設施及設備、焚化爐、灰渣掩埋場、環保及其他相關附屬設施，環境監測設施及設備，展示陳列設施、餐飲等服務設施及其他經中科管理局認定不妨礙環境保護目的用途之設施。</p> <p>6.變電所用地：提供變電所及其附屬設施使用。</p> <p>7.道路用地：供道路、管制哨及經園區管理單位審查同意之相關道路附屬設施使用。</p> <p>8.前開各項公共設施用地，在不影響原功能前提下，得提供再生能源設施、儲能設備其必要附屬設施使用。</p>																																																	
<p>三、土地使用強度管制</p> <p>本計畫區土地使用強度管制標準如下表：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">土地使用分區及用地別</th><th>建蔽率 (%)</th><th>容積率 (%)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">園區事業專用區</td><td>60</td><td>240</td></tr> <tr> <td rowspan="5">公共設施用地</td><td>停車場用地 (科停 12、13)</td><td>60</td><td>160</td></tr> <tr> <td>公園用地及綠地</td><td>15</td><td>30</td></tr> <tr> <td>自來水事業用地</td><td>60</td><td>160</td></tr> <tr> <td>變電所用地</td><td>60</td><td>160</td></tr> <tr> <td>環保設施用地</td><td>60</td><td>160</td></tr> </tbody> </table> <p>註：1.園區事業專用區(24)申請作為環保設施使用之建蔽率得予增加 5%為限，不受原建蔽率 60%上限之限制。</p> <p>2.上述增設環保設施部分，應取得目的事業主管機關認定後始得申請建築執照。</p>		土地使用分區及用地別		建蔽率 (%)	容積率 (%)	園區事業專用區		60	240	公共設施用地	停車場用地 (科停 12、13)	60	160	公園用地及綠地	15	30	自來水事業用地	60	160	變電所用地	60	160	環保設施用地	60	160	<p>三、土地使用強度管制</p> <p>本計畫區土地使用強度管制標準如下表：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">土地使用分區及用地別</th><th>建蔽率 (%)</th><th>容積率 (%)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">園區事業專用區</td><td>60</td><td>240</td></tr> <tr> <td rowspan="5">公共設施用地</td><td>停車場用地 (科停 12、13)</td><td>60</td><td>160</td></tr> <tr> <td>公園用地及綠地</td><td>15</td><td>30</td></tr> <tr> <td>自來水事業用地</td><td>60</td><td>160</td></tr> <tr> <td>變電所用地</td><td>60</td><td>160</td></tr> <tr> <td>環保設施用地</td><td>60</td><td>160</td></tr> </tbody> </table> <p>註：1.園區事業專用區(24)申請作為環保設施使用之建蔽率得予增加 5%為限，不受原建蔽率 60%上限之限制。</p> <p>2.上述增設環保設施部分，應取得目的事業主管機關認定後始得申請建築執照。</p>	土地使用分區及用地別		建蔽率 (%)	容積率 (%)	園區事業專用區		60	240	公共設施用地	停車場用地 (科停 12、13)	60	160	公園用地及綠地	15	30	自來水事業用地	60	160	變電所用地	60	160	環保設施用地	60	160	同原條文。
土地使用分區及用地別		建蔽率 (%)	容積率 (%)																																																
園區事業專用區		60	240																																																
公共設施用地	停車場用地 (科停 12、13)	60	160																																																
	公園用地及綠地	15	30																																																
	自來水事業用地	60	160																																																
	變電所用地	60	160																																																
	環保設施用地	60	160																																																
土地使用分區及用地別		建蔽率 (%)	容積率 (%)																																																
園區事業專用區		60	240																																																
公共設施用地	停車場用地 (科停 12、13)	60	160																																																
	公園用地及綠地	15	30																																																
	自來水事業用地	60	160																																																
	變電所用地	60	160																																																
	環保設施用地	60	160																																																
四、停車空間檢討		四、停車空間檢討	同原條文。																																																

原條文			修訂後條文			說明
本計畫區內建築基地之附設停車空間應依下表辦理，且不得移作他途使用，若須變更區位及用途仍應依本章所訂標準重新檢討修正配置，並須經中科管理局之核准。			本計畫區內建築基地之附設停車空間應依下表辦理，且不得移作他途使用，若須變更區位及用途仍應依本章所訂標準重新檢討修正配置，並須經中科管理局之核准。			
使用分區及用地別		應設置停車位數量	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。但因實際特殊需求或原因，經專案向園區管理單位申請同意，得依個案予以彈性調整。但不得低於建築技術規則所訂之標準。	園區事業專用區	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。但因實際特殊需求或原因，經專案向園區管理單位申請同意，得依個案予以彈性調整。但不得低於建築技術規則所訂之標準。	
公園用地		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。	公園用地		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。	
自來水事業用地		每處至少設 10 個停車位。	自來水事業用地		每處至少設 10 個停車位。	
變電所用地		每處至少設 10 個停車位。	變電所用地		每處至少設 10 個停車位。	
環保設施用地		每處至少設 10 個停車位。	環保設施用地		每處至少設 10 個停車位。	
說明：			說明：			
1.樓地板面積之計算依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定，另經管理局審核認定因高科技廠房之特殊作業行為所衍生之空間，不因增設該空間而產生停車需求者，得不計入停車樓地板面積之計算。惟應設置停車位數仍不得低於依建築技術規則設計施工編第 59 條設置標準檢討之結果。			1.樓地板面積之計算依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定，另經管理局審核認定因高科技廠房之特殊作業行為所衍生之空間，不因增設該空間而產生停車需求者，得不計入停車樓地板面積之計算。惟應設置停車位數仍不得低於依建築技術規則設計施工編第 59 條設置標準檢討之結果。			
2.建物應提供不少於法定停車位 2%停車數量為殘障停車位(至少需提供一停車位)。			2.建物應提供不少於法定停車位 2%停車數量為殘障停車位(至少需提供一停車位)。			
3.同一幢建築物或同一基地內供 2 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。			3.同一幢建築物或同一基地內供 2 類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。			
4.停車空間應設置在同一建築物內或同一基地內，但有 2 宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建照者，得經起造人及管理局之同意，將停車空間集中留設。			4.停車空間應設置在同一建築物內或同一基地內，但有 2 宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建照者，得經起造人及管理局之同意，將停車空間集中留設。			
5.停車空間之汽車出入口應銜接道路，地下室停車空間汽車出入口，並應留設寬度 2 公尺以上之無礙視線綠地。			5.停車空間之汽車出入口應銜接道路，地下室停車空間汽車出入口，並應留設寬度 2 公尺以上之無礙視線綠地。			
6.停車空間之汽車出入口應距離道路路邊交叉點或截角線、路口轉彎處圓弧起點、穿越斑馬線、橫越天橋或地下道出入口 15 公尺以上。			6.停車空間之汽車出入口應距離道路路邊交叉點或截角線、路口轉彎處圓弧起點、穿越斑馬線、橫越天橋或地下道出入口 15 公尺以上。			
7.未列明之公共設施用地其服務設施建築樓地板面積每超過 112.5 平方公尺設 1 停車			7.未列明之公共設施用地其服務設施建築樓地板面積每超過 112.5 平方公尺設 1 停車			

原條文	修訂後條文	說明																								
位。	位。																									
五、建築物退縮管制 本計畫區內各建築基地之建築退縮規定如下表及圖 6-1 所示。	五、建築物退縮管制 本計畫區內各建築基地之建築退縮規定如下表及圖 6-1 所示。	為利於閱讀，條文內容具一般數字意義者，改以阿拉伯數字表示。																								
<table><tr><th>退縮條件</th><th>退縮規定</th></tr><tr><td>臨 60 公尺計畫道路</td><td>至少退縮<u>十</u>公尺</td></tr><tr><td>臨 16-20 公尺計畫道路</td><td>至少退縮<u>六</u>公尺</td></tr><tr><td>非面臨道路側</td><td>至少退縮<u>四</u>公尺</td></tr><tr><td>自來水事業用地(自 7)臨計畫邊界側</td><td>至少退縮<u>十</u>公尺</td></tr><tr><td>變電所用地臨道路側</td><td>至少退縮<u>十</u>公尺</td></tr></table>	退縮條件		退縮規定	臨 60 公尺計畫道路	至少退縮 <u>十</u> 公尺	臨 16-20 公尺計畫道路	至少退縮 <u>六</u> 公尺	非面臨道路側	至少退縮 <u>四</u> 公尺	自來水事業用地(自 7)臨計畫邊界側	至少退縮 <u>十</u> 公尺	變電所用地臨道路側	至少退縮 <u>十</u> 公尺	<table><tr><th>退縮條件</th><th>退縮規定</th></tr><tr><td>臨 60 公尺計畫道路</td><td>至少退縮 <u>10</u> 公尺</td></tr><tr><td>臨 16-20 公尺計畫道路</td><td>至少退縮 <u>6</u> 公尺</td></tr><tr><td>非面臨道路側</td><td>至少退縮 <u>4</u> 公尺</td></tr><tr><td>自來水事業用地(自 7)臨計畫邊界側</td><td>至少退縮 <u>10</u> 公尺</td></tr><tr><td>變電所用地臨道路側</td><td>至少退縮 <u>10</u> 公尺</td></tr></table>	退縮條件	退縮規定	臨 60 公尺計畫道路	至少退縮 <u>10</u> 公尺	臨 16-20 公尺計畫道路	至少退縮 <u>6</u> 公尺	非面臨道路側	至少退縮 <u>4</u> 公尺	自來水事業用地(自 7)臨計畫邊界側	至少退縮 <u>10</u> 公尺	變電所用地臨道路側	至少退縮 <u>10</u> 公尺
退縮條件	退縮規定																									
臨 60 公尺計畫道路	至少退縮 <u>十</u> 公尺																									
臨 16-20 公尺計畫道路	至少退縮 <u>六</u> 公尺																									
非面臨道路側	至少退縮 <u>四</u> 公尺																									
自來水事業用地(自 7)臨計畫邊界側	至少退縮 <u>十</u> 公尺																									
變電所用地臨道路側	至少退縮 <u>十</u> 公尺																									
退縮條件	退縮規定																									
臨 60 公尺計畫道路	至少退縮 <u>10</u> 公尺																									
臨 16-20 公尺計畫道路	至少退縮 <u>6</u> 公尺																									
非面臨道路側	至少退縮 <u>4</u> 公尺																									
自來水事業用地(自 7)臨計畫邊界側	至少退縮 <u>10</u> 公尺																									
變電所用地臨道路側	至少退縮 <u>10</u> 公尺																									
說明： 1.退縮空間除出入口、停車空間及必要之服務設施外，應全面綠化或設置公共開放空間為原則；退縮帶植栽應與相鄰基地植栽之品種及種植方式自然銜接。 2.退縮空間除公共設施用地有安全或特殊需求外，不得另設圍牆隔離。 3.中科管理局得視需要於退縮空間佈設地下公共管線設施或標示物。 4.經向中科管理局申請同意，得於退縮空間內設置警衛室或管制哨，並以 1 層樓為限。 5.本計畫區內公園用地與園區專業專用區(園專 24)間得於退縮範圍內預留通路供環保設施用地兼供消防救災使用。 6.園區事業專用區(園專 25)及停車場用地(停 12)間至少各退縮四公尺為原則，惟應考量台水隧道實際定位位置，並依中科管理局指定之退縮寬度辦理，如未來台水隧道遷移或廢止，則不受此限。	說明： 1.退縮空間除出入口、停車空間及必要之服務設施外，應全面綠化或設置公共開放空間為原則；退縮帶植栽應與相鄰基地植栽之品種及種植方式自然銜接。 2.退縮空間除公共設施用地有安全或特殊需求外，不得另設圍牆隔離。 3.中科管理局得視需要於退縮空間佈設地下公共管線設施或標示物。 4.經向中科管理局申請同意，得於退縮空間內設置警衛室或管制哨，並以 1 層樓為限。 5.本計畫區內公園用地與園區專業專用區(園專 24)間得於退縮範圍內預留通路供環保設施用地兼供消防救災使用。 6.園區事業專用區(園專 25)及停車場用地(停 12)間至少各退縮四公尺為原則，惟應考量台水隧道實際定位位置，並依中科管理局指定之退縮寬度辦理，如未來台水隧道遷移或廢止，則不受此限。																									
六、建築高度管制 (一)本計畫區建築高度依「海岸、山地及重要軍事設施管制區與禁建、限建範圍劃定、公告及管制作業規定」及「航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」進行管制，免依建築技術規則第 268 條規定辦理。 (二)計畫區內之建築物應依「航空障礙物標誌與障礙燈設置標準」辦理。	六、建築高度管制 (一)本計畫區建築高度依「海岸、山地及重要軍事設施管制區與禁建、限建範圍劃定、公告及管制作業規定」及「航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」進行管制，免依建築技術規則第 268 條規定辦理。 (二)計畫區內之建築物應依「航空障礙物標誌與障礙燈設置標準」辦理。	同原條文。																								
七、景觀綠化規定 (一)本計畫區內不得有裸露土面，園區事業專用區空地綠化面積應大於基地總面積之 25%；公園綠地綠化	七、景觀綠化規定 (一)本計畫區內不得有裸露土面，園區事業專用區空地綠化面積應大於基地總面積之 25%；公園綠地綠化																									

原條文	修訂後條文	說明																				
面積應大於基地總面積之 80%；變電所用地綠化面積應大於基地總面積之 25%；其它使用分區綠化面積應大於基地總面積之 35%。 (二)景觀規劃時應考量周邊及本計畫區內既有景觀元素，與自然植生做最適當的配合，以作最小改變為原則。 (三)本計畫分期開發時，應有整體景觀規劃。並配合先期建設，提前完成後期發展地區之地被綠化。 (四)園區事業專用區建築設計時應優先考量垂直綠化設計，包含外牆及屋頂層。	面積應大於基地總面積之 80%；變電所用地綠化面積應大於基地總面積之 25%；其它使用分區綠化面積應大於基地總面積之 35%。 (二)景觀規劃時應考量周邊及本計畫區內既有景觀元素，與自然植生做最適當的配合，以作最小改變為原則。 (三)本計畫分期開發時，應有整體景觀規劃。並配合先期建設，提前完成後期發展地區之地被綠化。 (四)園區事業專用區建築設計時應優先考量垂直綠化設計，包含外牆及屋頂層。																					
八、車行出入口管制 (一)本計畫區內各建築基地，其車行出入口位置須經中科管理局審查同意。 (二)本計畫區車行出入口應規劃為開放性出入口為原則，其門禁管制設施、位置、大小及數量，須經中科管理局審查同意。 (三)建築基地內大型停車場與卸貨區以不設置於臨主要計畫道路旁為原則，並應配合適當景觀處理。	八、車行出入口管制 (一)本計畫區內各建築基地，其車行出入口位置須經中科管理局審查同意。 (二)本計畫區車行出入口應規劃為開放性出入口為原則，其門禁管制設施、位置、大小及數量，須經中科管理局審查同意。 (三)建築基地內大型停車場與卸貨區以不設置於臨主要計畫道路旁為原則，並應配合適當景觀處理。	同原條文。																				
九、公益性設施設置獎勵 為鼓勵建築基地設置公益性設施，建築物提供部分樓地板面積供下列使用並經依本章第壹項第六點設置之審議委員會審議通過者，得不列入容積計算： (一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、睦鄰設施、員工眷屬活動中心、公共景觀設施等供公眾使用，並由合法設立之公益性基金管理經營為限。 (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用。 (三)上開公益性設施不得超過法定容積 <u>百分之 20%</u> 。	九、公益性設施設置獎勵 為鼓勵建築基地設置公益性設施，建築物提供部分樓地板面積供下列使用並經依本章第壹項第六點設置之審議委員會審議通過者，得不列入容積計算： (一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、睦鄰設施、員工眷屬活動中心、公共景觀設施等供公眾使用，並由合法設立之公益性基金管理經營為限。 (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用。 (三)上開公益性設施不得超過法定容積 20%。	贅字刪除。																				
十、建築基地之法定空地透水率不得低於下表規定： <table><tr><th>項目</th><th>透水率(%)</th></tr><tr><td>園區事業專用區</td><td>60%</td></tr><tr><td>公園用地</td><td>65%</td></tr><tr><td>綠地用地</td><td>80%</td></tr><tr><td>變電所用地</td><td>60%</td></tr></table>	項目	透水率(%)	園區事業專用區	60%	公園用地	65%	綠地用地	80%	變電所用地	60%	十、建築基地之法定空地透水率不得低於下表規定： <table><tr><th>項目</th><th>透水率(%)</th></tr><tr><td>園區事業專用區</td><td>60%</td></tr><tr><td>公園用地</td><td>65%</td></tr><tr><td>綠地用地</td><td>80%</td></tr><tr><td>變電所用地</td><td>60%</td></tr></table>	項目	透水率(%)	園區事業專用區	60%	公園用地	65%	綠地用地	80%	變電所用地	60%	同原條文。
項目	透水率(%)																					
園區事業專用區	60%																					
公園用地	65%																					
綠地用地	80%																					
變電所用地	60%																					
項目	透水率(%)																					
園區事業專用區	60%																					
公園用地	65%																					
綠地用地	80%																					
變電所用地	60%																					





## 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
<p>一、本要點用語定義如下：</p> <p>(一) 獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(五) 基地線：建築基地之界線。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(八) 側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(十二) 後院：沿後面基地線之庭院。</p> <p>(十三) 側院：沿側面基地線留設一側之庭院。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>	<p>各細部計畫得依實際需求增訂其他用語定義。</p>



條文內容	備註
<p>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。</p>	
<p>四、容積獎勵規定</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>各細部計畫得依實際需求訂定。</p>
<p>五、景觀及綠化原則</p> <p>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。</p>	<p>各細部計畫得依實際需求增訂其他規定。</p>
<p>六、應提送都市設計審議範圍：</p> <p>(一) 新建建築物達以下規模：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 新建建築物層數超過 12 層(不含 12 層)。</li> <li>2. 住宅區之建築基地面積超過 6,000 平方公尺。</li> <li>3. 商業區之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者。</li> <li>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。</li> </ol> <p>(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。</p> <p>(三) 公有新建建築物或設施達以下規模：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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</li> </ol>	<p>各細部計畫得依實際需求增訂其他規定。</p>

條文內容	備註
<p>館、圖書館、美術館、陳列館、集會堂、演藝廳、立體停車場者。</p> <p>6.捷運系統開發案及其附屬設施或採聯合開發之申請案。</p> <p>7.古蹟保存區之公共工程。</p> <p>(四)都市計畫指定地區。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.接受基地之移入容積超過 3,000 平方公尺。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> <p>(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。</p> <p>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。</p>	
<p>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%：</p> <p>(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%。</p> <p>(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%。</p> <p>(三)經全部土地所有權人同意。</p> <p>(四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得</p>	

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