

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

【第六冊】

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

【第六冊】

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【第六冊部分】

5-1. 變更烏日地區都市計畫細部計畫〔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
5-2. 變更臺中市高鐵站區都市計畫細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合通案性原則）〕專案通盤檢討	4-29
5-3. 變更臺中市大肚地區都市計畫細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合通案性原則）〕專案通盤檢討	4-59

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。

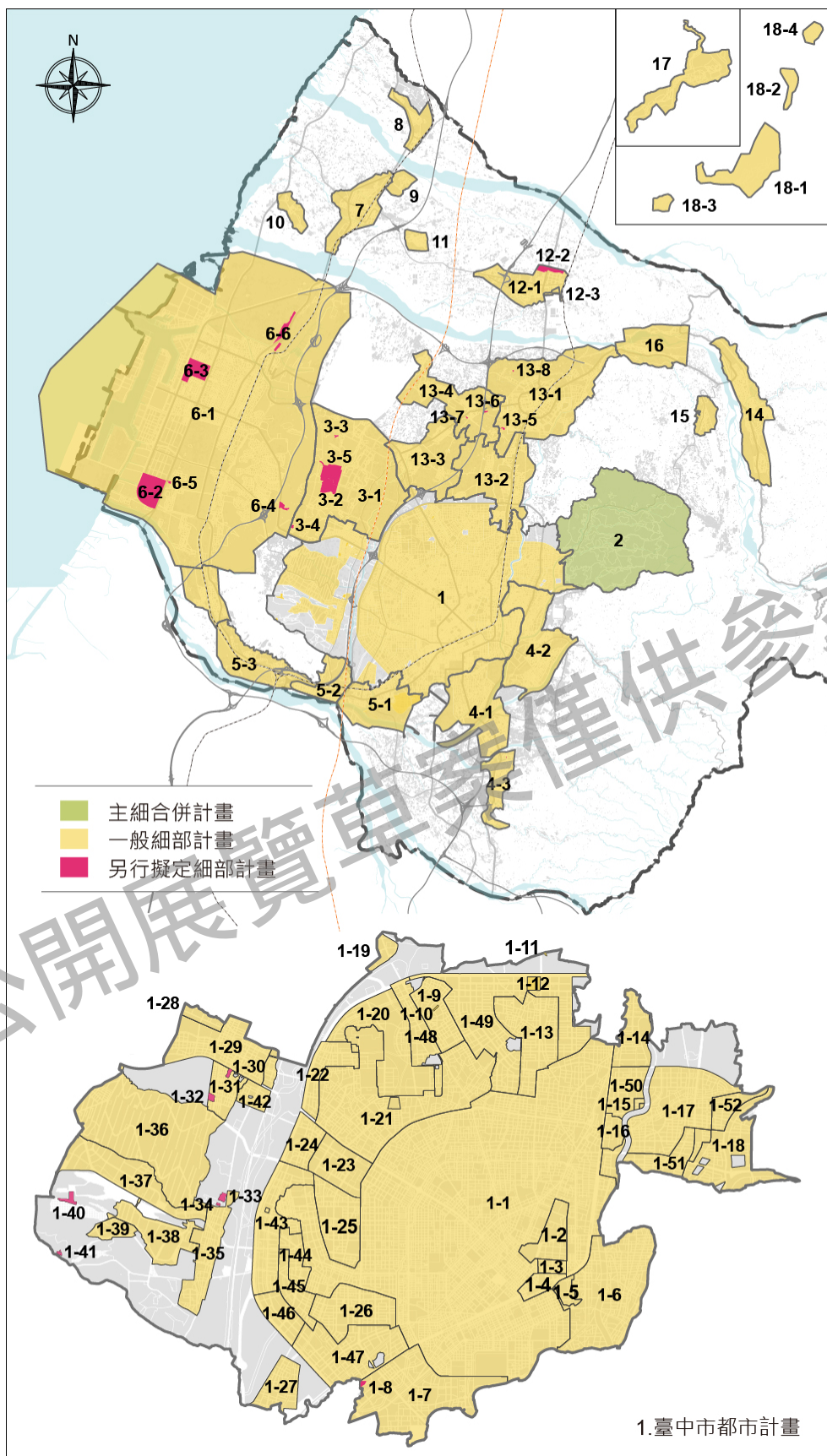


圖 1-1 臺中市轄區內各細部計畫區分布示意圖

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—建置區域降雨雷達設施)	納入本案檢討	
		1-42 單元一	納入本案檢討	
		1-43 單元二	納入本案檢討	
		1-44 單元三	納入本案檢討	
		1-45 單元四	納入本案檢討	
		1-46 單元五	納入本案檢討	
		1-47 單元六七	納入本案檢討	
		1-48 單元八	納入本案檢討	
		1-49 單元九至十一	納入本案檢討	
		1-50 單元十二	納入本案檢討	
		1-51 單元十三	納入本案檢討	
		1-52 單元十四	納入本案檢討	
2	臺中市大坑風景特定區計畫		納入大坑一通辦理	主計一通審議中(含主細拆離)
3	中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫	3-1 中科特定區	納入本案檢討	
		3-2 原大肚山彈藥分庫	納入本案檢討	
		3-3 農變零工(配合喬山科技擴廠)	納入本案檢討	
		3-4 龍井區東海段 98 地號等土地	納入本案檢討	
		3-5 配合台中園區擴建二期	納入本案檢討	
4	臺中市大平霧地區都市計畫	4-1 臺中市大里地區 4-1.1 大里範圍 4-1.2 部分「機四」機關用地變更為住宅區 4-1.3 大里(草湖) 4-1.4 軟體產業專用區 4-1.5 擴大大里(草湖)	納入本案檢討	
		4-2 臺中市太平地區	納入本案檢討	

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

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

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

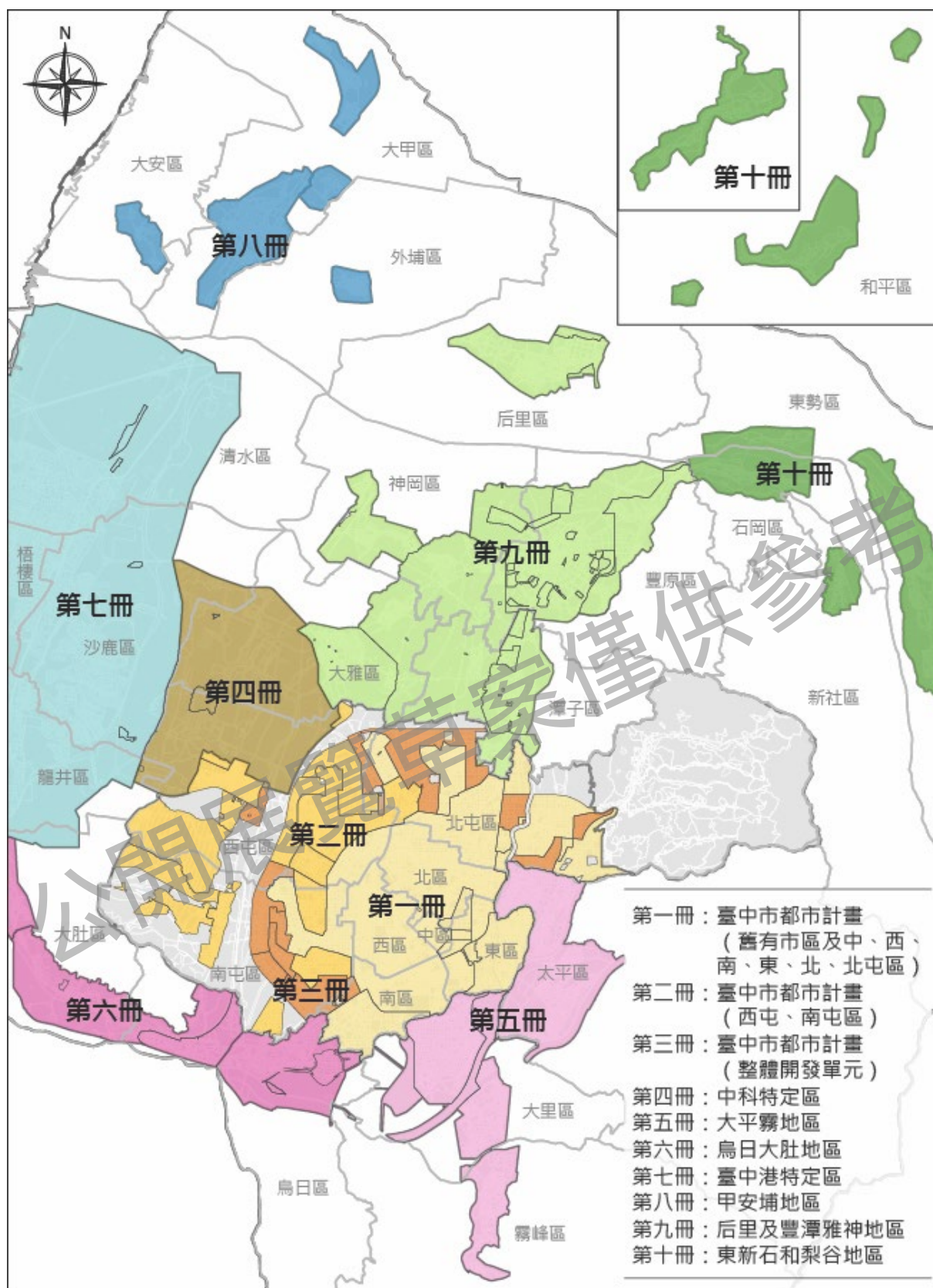


圖 1-2 各冊計畫書涵蓋範圍示意圖

表 1-2 各冊計畫書涵蓋之計畫案一覽表

分冊	主要計畫	編號	細部計畫區簡稱
第一冊	1 臺中市 都市計畫 (舊有市區及 中、西、南、東、 北、北屯區)	1-1	舊有市區及一至五期市地重劃地區
		1-2	臺中體育場附近地區
		1-3	千城商業地區
		1-4	配合臺中都會區鐵路高架捷運化計畫-臺中車站地區
		1-5	原大型購物中心專用區
		1-6	旱溪地區
		1-7	樹德地區
		1-8	樹德地區(番婆段 403 地號)
		1-9	後庄里地區
		1-10	原部分「文小四十」學校用地變更為住宅區
		1-11	部分農業區為住宅區(安置九二一震災受災戶)
		1-12	體 1 用地
		1-13	四張犁地區
		1-14	配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠
		1-15	解除部分後期發展區開發限制(安置九二一震災受災戶)
		1-16	東光、三和地區
		1-17	軍功及水景里地區
		1-18	臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區 (含原大坑風景區部分)
第二冊	1 臺中市 都市計畫 (西屯、南屯)	1-19	中清路交流道附近乙種工業區
		1-20	水湳機場原址整體開發區
		1-21	西屯地區
		1-22	福星路附近地區
		1-23	新市政中心專用區
		1-24	新市政中心專用區西側
		1-25	新市政中心專用區南側
		1-26	豐樂里附近地區
		1-27	楓樹里地區
		1-28	水堀頭地區
		1-29	福安里附近
		1-30	原哈林企業
		1-31	工業住宅社區
		1-32	原榮信紡織公司
		1-33	南屯區寶山段 1032 等地號住宅區
		1-34	農業區變零星工業區 (天源義記擴廠)
		1-35	文山及春社里地區
		1-36	臺中工業區及工業住宅社區

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

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

第二章 檢討分析及修訂原則

壹、現行土管要點條文異同分析

一、條文架構

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

（一）一般型

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

（二）簡化型

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

（三）特殊型

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

表 2-1 各類型細部計畫條文架構比較表

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

二、使用項目

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

三、使用強度

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

表 2-2 土地使用分區使用項目訂定方式比較表

負面表列	正面表列					未訂定
臺中市都市計畫(楓樹里地區)細部計畫	臺中市都市計畫(新市政中心專用區)細部計畫					新社細部計畫
(一)住宅區 1.第一種住宅區：專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼稚園、托兒所等使用。 2.第二-2 種住宅區：除限制工業及殯葬業（含辦公室）使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區之相關規定管制之。	各種新市政中心專用區之使用組別，摘要如下：					-
(二)第一種商業區 第一種商業區依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區之相關規定管制之。	分區別組別	新一	新二	新三	新四	
	(第一組) 獨立雙戶住宅	O				
	(第二組) 集合住宅	O	B	B		
	(第三組) 教育設施	A			A	
	(第四組) 社區遊憩設施		O		O	
	(第五組) 衛生及福利設施		O	O		
	(第六組) 電力、郵政及通訊設施		O	O		

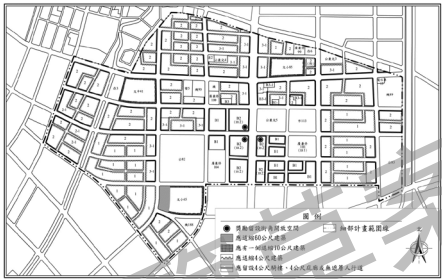
表 2-3 原市轄及縣轄地區分區使用強度比較表

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

四、建築退縮規定

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

表 2-4 建築退縮規定條文比較表

常見適用地區	條文內容摘要											
原市轄 早期發展區	1.住宅區及商業區，凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道(含重劃增設道路)之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築。 2.工業區基地應自建築線退縮 4 公尺建築，退縮部分得計入法定空地。											
原市轄 新市區	 豐樂里細計建築退縮規定示意圖	1.住 2、住 2-1、住 3-1 面臨 20 公尺以上道路者與商業區，應留設 4 公尺騎樓、4 公尺庇廊或無遮簷人行步道，以供行人通行為原則。 2.前項以外住宅區應自建築線向內側退縮 4 公尺，其中臨建築線之 2 公尺為人行步道，餘 2 公尺為建築物前院。										
原市轄 整體開發單元	<table><tr><th>使用分區</th><th>住宅區</th><th>商業區</th></tr><tr><td>前院深度(M)</td><td>6</td><td>5</td></tr><tr><td>後院深度(M)</td><td>3</td><td>2</td></tr></table>	使用分區	住宅區	商業區	前院深度(M)	6	5	後院深度(M)	3	2	住宅區及商業區依左列所留設之前院中，住宅區臨建築線部分應留設 4 公尺作為無遮簷人行道；商業區臨建築線部份應留設 5 公尺作為無遮簷人行步道。	
使用分區	住宅區	商業區										
前院深度(M)	6	5										
後院深度(M)	3	2										
原縣轄 一般地區	實施區段徵收或市地重劃及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表之規定辦理： <table><tr><th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th></tr><tr><td>住宅區 商業區</td><td>自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，則擇一退縮)。</td></tr><tr><td>工業區</td><td>自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。</td></tr><tr><td>公共設施用地及 公用事業設施</td><td>自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。</td></tr></table>			分區及用地別	退縮建築規定	住宅區 商業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，則擇一退縮)。	工業區	自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。	公共設施用地及 公用事業設施	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	
分區及用地別	退縮建築規定											
住宅區 商業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，則擇一退縮)。											
工業區	自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。											
公共設施用地及 公用事業設施	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。											
特殊規定地區	以臺中港特定區為例： 第 2 種住宅區(不含 60 及 67 鄰里內之第 2 種住宅區)面臨未達 15 公尺寬計畫道路之基地，應設置前院，前院深度不得小於 4 公尺，其中											

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

五、停車空間留設規定

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

表 2-5 停車空間留設規定分類表

停車空間 規定類別	條文內容摘要		
依建築物 用途留設	(一)建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積每 100 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛；第二類建築物用途，樓地板面積每 150 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛。....(以下略)		
依使用分 區留設	(一)住宅區建築物應附設停車空間，按以每達 150 平方公尺之樓地板面積，須設置 1 輛停車位計算，其餘數部分超過 75 平方公尺，需增設 1 輛停車位。但第一種住宅區每戶至少附設停車位 1 輛。 (二)商業區建築物應附設停車空間，按以每達 100 平方公尺之樓地板面積，需設置 1 輛停車位計算，其餘數部分超過 50 平方公尺，需增設 1 輛停車位。 (三)前述以外之規定應依建築技術規則設計施工編第 59 條之規定辦理。		
依計畫區 特性規定	本計畫區內建築基地之附設停車空間應依下表辦理。		
	使用分區及用地別		應設置停車位數量
	園區事業專用 區(廠房用地)	廠房或作 業場所	樓地板面積每超過 112.5 平方公尺或其零數應增設 1 停車位，因實際特殊需求或原因經專案向園區管理單位申請同意，得依個案予以彈性調整。
		儲藏及運 輸設施	至少需備有營業車輛所需全數之停車位。因實際特殊需求或原因經專案向園區管理單位申請同意，得依個案予以彈性調整，惟應依樓地板面積每超過 112.5 平方公尺增設 1 停車位為最高上限
	公共設施用地	公園	每處至少設 10 個停車位，服務設施建築樓地板面積每超過 112.5 平方公尺設 1 停車位。
未規定	(未規定者回歸建築技術規則規定辦理)		

六、土地使用細分區名稱

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

表 2-6 相同分區名稱土地使用管制差異比較表

使用分區	管制項目	原市轄	原縣轄	
		臺中市都市計畫 (新市政中心專用區南側)	臺中市豐潭雅神 地區都市計畫(大雅地區)	臺中港 特定區計畫
住 1	建蔽率(%)	50	60	無劃設
	容積率(%)	140	180	無劃設
	使用管制	專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼稚園、托兒所使用。	未規定	無劃設
住 2	建蔽率(%)	60	60	50
	容積率(%)	220	200	150
	使用管制	除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。	未規定 (回歸都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區規定管制)	未規定 (回歸都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區規定管制)

貳、執行疑義及修訂原則

一、用語定義部分

(一)「連棟住宅」分隔住宅單位之定義不夠明確

說明：

依據各細部計畫土管要點「連棟住宅」之用語定義為：「含三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。」依據《建築技術規則建築設計施工編》第1條用語定義，「牆」又分為外牆、分間牆、分戶牆、承重牆、帷幕牆等種類，分屬不同功能，應用於建築物空氣音隔音設計、防火區劃等，亦分別有不同之構造規定。為使實務執行更為明確，爰修訂為「分戶牆」。

修訂原則：

為使定義更為明確並與建築相關法規一致，「連棟住宅」之用語定義修訂為：「含三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以分戶牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。」

(二)「前面基地線」定義未統一

說明：

104年7月配合《都市計畫法臺中市施行自治條例》制定修訂之各細部計畫土管要點（以下簡稱大土管案）統一「前面基地線」之用語定義為「基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。」該用語主要應用於前院深度之規範，惟少數細部計畫土管要點之用語定義「前面基地線：基地臨接道路之基地線。」是否意謂基地無論臨接計畫道路或現有巷道，皆應依院落規定辦理，爰衍生執行疑義。

修訂原則：

為一致性執行原則，「前面基地線」之用語定義統一為：「基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前

面基地線。」

(三)「側院寬度」之定義不夠完備

說明：

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

修訂原則：

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

(四)「基準開挖面積」定義不一

說明：

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

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

2. 現行土管要點中，除提及基準開挖面積以外，尚有「開挖率」之名詞，且

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

修訂原則：

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

(五)「高度比」檢討範圍及建築物高度計算不夠明確

說明：

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

修訂原則：

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

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

(六)「永久性空地」定義未統一

說明：

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

表 2-7 永久性空地定義與計算方式比較表

建築技術規則	土管要點案例 1	土管要點案例 2
永久性空地：指下列依法不得建築或因實際天然地形不能建築之土地（不包括道路）： 1. 都市計畫法或其他法律劃定並已開闢之公園、廣場、體育場、兒童遊戲場、河川、綠地、綠帶及其他類似之空地。 2. 海洋、湖泊、水堰、河川等。 3. 前二目之河川、綠帶等除夾於道路或二條道路中間者外，其寬度或寬度之和應達 4 公尺。	建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，<u>其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。</u>	建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者<u>(且應符合法定建蔽率未逾 15%，其性質與公園相近，始得視為永久性空地)</u>，其建築物得依下列規定擇一計算高度比： <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> <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>

修訂原則：

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

2. 為區別建築技術規則永久性空地之定義，爰參考全市一致性執行原則，羅列得計入高度比之空地類型，以茲明確。
3. 考量都市發展趨勢，停車場用地均以立體化使用為主，不適宜計入高度比計算，故刪除平面式停車場項目；廣場兼停車場用地需經都市計畫確定廣場範圍界線者始得視為永久性空地。

表 2-8 高度比及永久性空地用語定義修訂說明表

案例原條文	本次檢討建議之通案性條文	說明
【臺中體育場附近地區】 三、本要點用語定義如下： (十)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。<u>但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。</u> 建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、<u>平面式停車場</u>、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。	一、本要點用語定義如下： (十七)高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接<u>計畫</u>道路對側道路境界線之最小水平距離之比。 建築物不計建築物高度及不計建築面積之<u>構造物者</u>，得不受建築物高度比之限制。 建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、<u>廣場兼停（經都市計畫確定之廣場範圍）</u>、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、行水區或其他類似空地者，其建築物得依下列規定擇一計算高度比： <u>1.得將該等寬度計入，該空地對側如有臨接其他道路者，該道路之寬度不得計入。</u> <u>2.基地臨接道路中間如夾有綠帶或河川，並得以該綠帶或河川兩側道路寬度之和，視為基地之面前道路，但以該基地直接臨接一側道路寬度之二倍為限。</u>	1.修訂建築物高度比為僅規範面臨計畫道路之基地；高度比之執行方式及適用範圍，非屬用語定義，故予以刪除。 2.建築物不計建築物高度及不計建築面積之構造物項目於建築技術規則及臺中市政府建築物外牆設計裝飾物（柱、牆、板）執行處理原則已有規定，土管要點無需羅列項目類別，由建管單位依相關規定認定不計建築面積之定義及項目，以達管制規定化繁為簡之目的。 3.考量執行之一致性，除增訂建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地或類似空地時之計算方式，並將該部分併入高度比之用語定義。 4.為區別建築技術規則永久性空地之定義，爰參考全市一致性執行原則，羅列得計入高度比之空地類型，以茲明確。

二、院落及高度比規定部分

(一)「基地面臨現有巷道免留設後院」解讀不同

說明：

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

96 年用語定義	104 年用語定義
三、本要點用語定義如下： (六) 前面基地線：基地臨接道路之基地線，臨接二條以上道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。 (七) 後面基地線：基地線之延長線與前面基地線（或其延長線）平行或形成之內角未滿四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。	三、本要點用語定義如下： (六) 前面基地線：基地臨接 <u>計畫</u> 道路之基地線，臨接二條以上 <u>計畫</u> 道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。 (七) 後面基地線：基地線之延長線與前面基地線（或其延長線）平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。

修訂原則：

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

(二) 早期細分基地院落留設困難

說明：

1. 部分細部計畫土管要點針對要點公布前已分割完成之基地，倘若不合要點所列最小基地之寬度及深度之規定者，得依「臺中市畸零地使用自治條例」之規定申請建築許可。
2. 上開條文僅放寬基地得申請建築許可，惟不合最小限制之基地條件對於要點所訂院落規定仍窒礙難行，因此部分細部計畫增訂除外條款，例如旱溪地區：「基地於本要點發佈前（民國 78 年 9 月 21 日）業經地政機關分割完竣，深度未達 13 公尺經市府核准得設置騎樓或留設 2 公尺無遮簷人行道，面寬為 5.5 至 7 公尺者，以超過 5.5 公尺部份為側院寬度；面寬未達 5.5 公尺者免留設側院。」各細部計畫地區規定不盡相同。
3. 有關院落執行疑義，業於 109 年提請本市都市計畫委員會第 110 次會議報告案討論，結論為建議納入「臺中市土地使用分區管制要點檢討規劃案」修訂原則，並依都市計畫法定程序審慎研議。

修訂原則：

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

非屬整體開發地區早期細分基地院落留設放寬規定如下：

基地於各細部計畫土地使用分區管制要點發布前業經地政機關分割完竣，前面基地線距後面基地線深度，經扣除法定退縮空間（前院、騎樓或無遮簷人行道）及後院深度不足 6 公尺者，免留設後院，但僅一側臨路之基地，應沿側面基地線任選一側增設寬度 1.5 公尺之側院。依規定應留設側院者，面寬未達 5.5 公尺者免留設側院，面寬為 5.5 至 7 公尺者，以扣除 5.5 公尺後剩餘部分作為側院。

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

(三) 臨接二條以上道路基地高度比執行疑義

說明：

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

修訂原則：

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

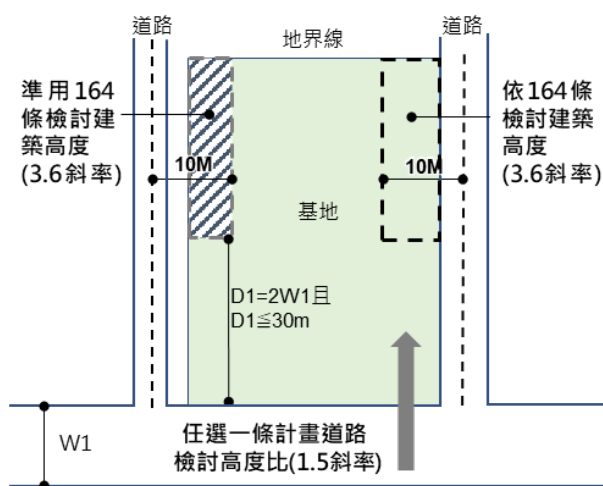


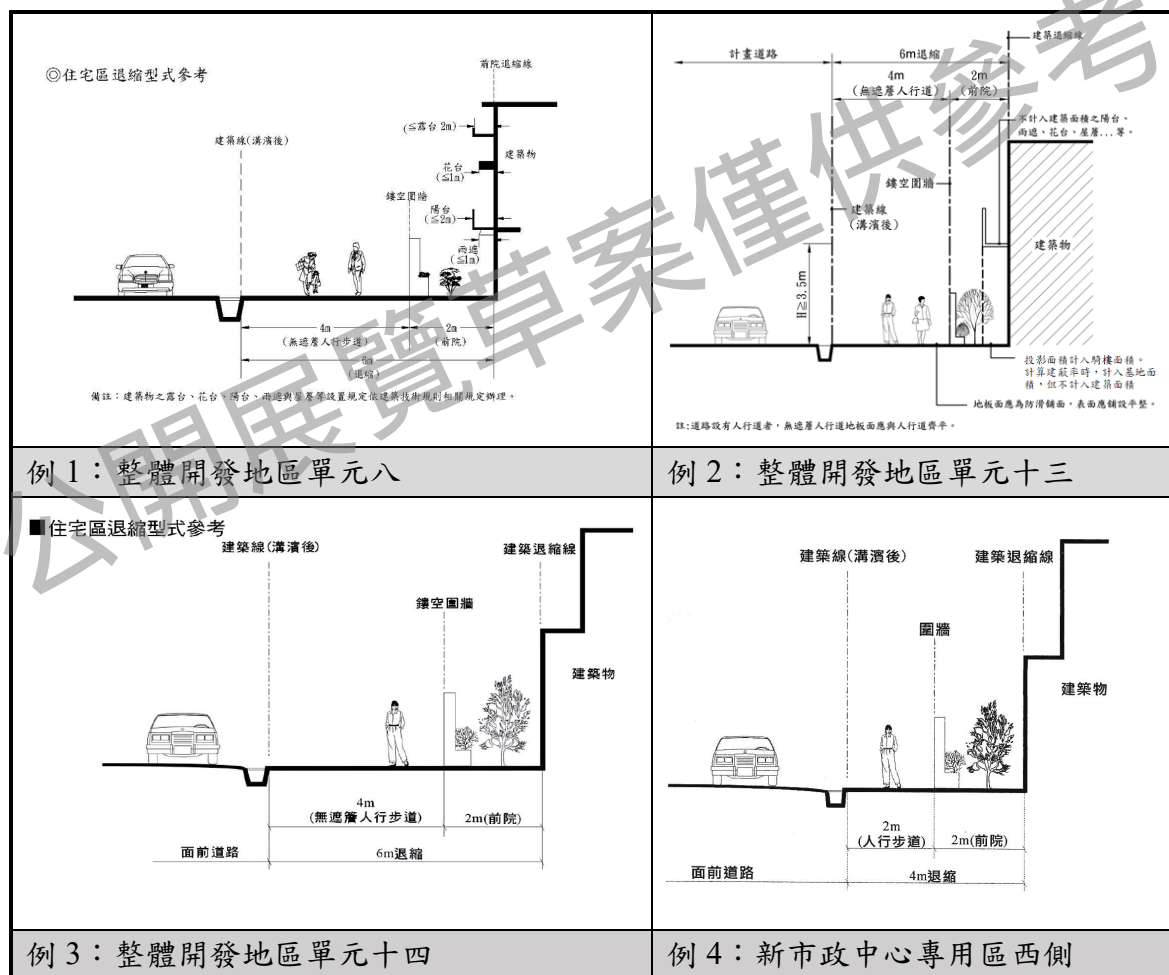
圖 2-1 高度比檢討方式示意圖

三、建築退縮規定部分

(一) 建築退縮參考圖型式不一

說明：

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



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

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

修訂原則：

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

■ 住宅區退縮型式示意圖

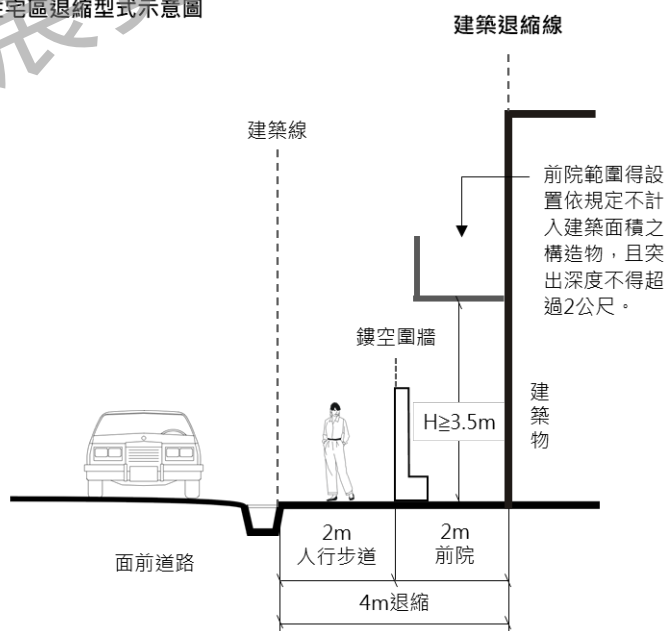


圖 2-2 建築退縮型式參考圖

（二）鏤空圍牆管制不一

說明：

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

修訂原則：

1. 有關建築基地圍牆設置規範，除水湳機場原址整體開發區細部計畫鏤空圍牆係屬景觀及綠美化規定仍維持原條文，其餘相關條文統一修訂，並繪製鏤空圍牆示意圖。
2. 考量全市執行一致性，統一修訂條文為：「建築物如有設置圍牆之必要者，除分戶圍牆以外，其圍牆應採鏤空設計，所設之圍牆高度不得超過 2 公尺（不含大門及車道入口），其中實牆部分最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%（請參見圖 2-3）。」

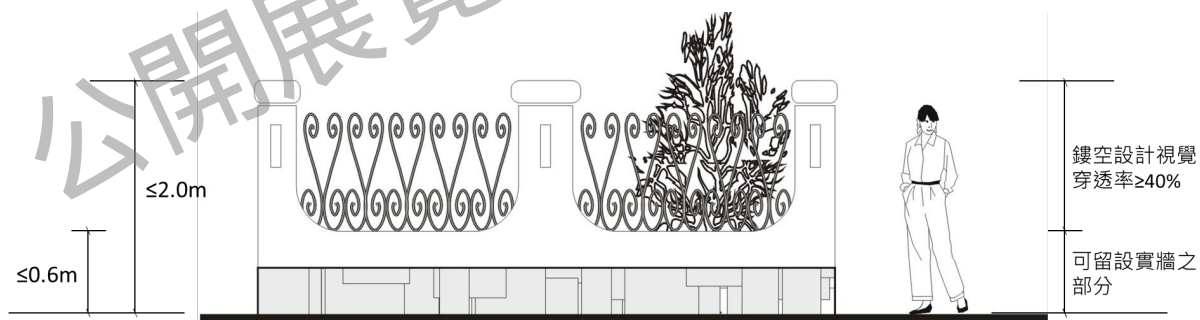


圖 2-3 鏤空圍牆參考圖

（三）建築退縮空間使用管制未能明確

說明：

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

空間未明訂人行步道留設寬度者，是否需留設人行空間亦未盡明確。

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

修訂原則：

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

四、停車空間留設規定部分

（一）停車空間留設條文容易衍生不同解讀

說明：

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

修訂原則：

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

條文意旨，敘明免設條件及餘數計算方式、製作附表，以減少條文解讀落差。

（二）限制停車空間免計容積上限不符實際

說明：

1. 100 年 6 月 30 日《建築技術規則建築設計施工編》第 162 條修訂前，僅法定停車空間得不計入容積總樓地板面積，故部分細部計畫規定：「...停車空間以汽車坡道集中留設於地下室且停車數量在前開設置標準兩倍以內留設者，其樓地板面積得不計入容積計算」以及「機車(或自行車)...集中設置部數在 20 部(含)以上者，得以每部 4 平方公尺核計免計入總樓地板面積」，以鼓勵自行增設停車空間，提高住宅區停車空間自足性，使停車空間外部成本內部化。
2. 為避免浮濫設置及地下層開挖過大，及為防杜設置地面層之停車空間違規使用情形，100 年 6 月 30 日修訂《建築技術規則建築設計施工編》第 162 條為：「...建築物依都市計畫法令或本編第 59 條規定設置之停車空間、獎勵增設停車空間及未設置獎勵增設停車空間之自行增設停車空間，得不計入容積總樓地板面積。但面臨超過 12 公尺道路之一棟一戶連棟建築物，除汽車車道外，其設置於地面層之停車空間，應計入容積總樓地板面積。」自此，符合《建築技術規則建築設計施工編》第 162 條規定設置之停車空間，均得不計入容積總樓地板面積。
3. 為明確規範機車或自行車停車位不計容積樓地板面積，107 年 11 月 2 日修訂《都市計畫法臺中市施行自治條例》，已增訂第 50 條第一項第三款為「機車或自行車停車位集中增設 20 輛以上者，得以每輛 4 平方公尺核計免計入容積樓地板面積。」

修訂原則：

原條文係為鼓勵自行增設停車空間，於 100 年建築技術規則及 107 年都市計畫法臺中市施行自治條例修法後已無保留之必要，故刪除「...但停車空間以汽車坡道集中留設於地下室且停車數量在前開設置標準兩倍以內留設者，其樓地板面積得不計入容積計算」以及「留設於地下層之法定機車停車空間得免計入容積」或「其集中設置部數在 20 部(含)以上者，得以每部 4 平方公尺核計免計入總樓地板面積」等鼓勵設置停車空間之條文。

(三) 工業區停車空間留設標準窒礙難行

說明：

1. 現行土地使用分區管制要點規定：「工業區建築基地內之法定空地應留設二分之一以上作為停車場及裝卸貨物使用。」以及「綠化及景觀原則：建築基地內之法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化。」實務上現今許多廠房設計已將停車位集中留設於屋頂或地下室，而裝卸位置也應視工廠性質自行設計，土管要點指定將車位及裝卸空間留在法定空地，已不符實際。
2. 又多數細部計畫土管要點未規定裝卸空間之最小面積及位置，致使實務留設之裝卸空間未能發揮停車及裝卸功能。

修訂原則：

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

五、配合法規修訂部分

(一) 幼稚園及托兒所依現行法規已改制為幼兒園

說明：

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

修訂原則：

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

（二）配合本市施行自治條例乙種工業區使用項目，修訂相關規定

說明：

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

修訂原則：

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

（三）招牌廣告物已有專法規範

說明：

1. 大部分細部計畫土管要點均規定「設置廣告招牌應依臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法之規定辦理」，僅少數計畫區針對該地區設置招牌、廣告物另訂特殊規定。

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

修訂原則：

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

（四）停車空間繳納代金

1. 現行細部計畫土管要點，於停車空間管制規定「依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在 5 輛以下無法設置者，得繳納代金，並依《臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例》辦理。」
2. 臺中市政府業於 100 年 7 月 25 日頒訂《臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例》，規定依都市計畫法令或建築技術規則規定，應附建法定停車空間數量在五輛以下、或因基地地形特殊或都市計畫限制，車輛無法通行進入者，得由起造人申請以繳納代金替代應附建停車空間。

修訂原則：

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

（五）車籠埔斷層帶沿線農業區管制

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

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

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

修訂原則：

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

表 2-9 車籠埔斷層帶沿線農業區管制條文修訂案例

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

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

六、其他執行疑義

(一) 街角開放空間獎勵規定不夠明確

說明：

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

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

修訂原則：

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

表 2-10 街角開放空間獎勵措施條文修訂案例

現行條文	建議修訂後條文
【整體開發地區單元四】 (四)街角開放空間獎勵措施 1.於本計畫指定建築基地留設街角開放空間，其基地面積在 1,000 平方公尺以上，於街角設置任一邊最小寬度 8 公尺以上(不含騎樓或人行道部分)無頂蓋廣場式開放空間，留設之最小面積為 100 平方公尺以上，未設置圍籬且供公眾使用者，得增加興建樓地板面積以不超過依本款留設之街角開放空間面積乘以基準容積率之 60% 為限，所留設之街角開放空間得作為法定空地計算(指定位置詳圖五)。	【整體開發地區單元四】 (四)街角開放空間獎勵措施 1.於本計畫指定建築基地留設街角開放空間，其基地面積在 1,000 平方公尺以上，於街角設置任一邊最小寬度 8 公尺以上(得包含法定退縮部分(前院或無遮簷人行道等))且兩邊寬度比不得小於三分之二之無頂蓋廣場式開放空間，留設之最小面積為 100 平方公尺以上，未設置圍籬且供公眾使用者，得增加興建樓地板面積以不超過依本款留設之街角開放空間面積乘以基準容積率之 60% 為限，所留設之街角開放空間得作為法定空地計算，但不得與其他相關獎勵重複計算(指定位置詳圖五)。

(二) 景觀及綠化原則，改以法定空地檢討

說明：

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

議一併修正。

修訂原則：

配合臺中市都市計畫委員會通案性決議修正以法定空地檢討綠化面積。

表 2-11 景觀及綠化原則條文修訂說明表

原條文【104 年大土管專案通檢】	本次檢討建議之通案性條文	說明
■ 景觀及綠化原則： 建築基地內之<u>實設空地</u>扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；<u>但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。</u>實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。	五、景觀及綠化原則： 建築基地內之<u>法定空地</u>扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化。<u>法定空地</u>面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致<u>法定空地</u>未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以<u>綠化總固碳當量基準值</u>檢討。	1. 配合臺中市都市計畫委員會通案性決議以法定空地檢討。 2. 依據建築技術規則綠建築基準之用詞修訂，並調整前後文順序，以使管制內容更為清晰。

（三）都市設計審議範圍規範應於細部計畫土地使用分區管制明文規定

說明：

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

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

修訂原則：

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

表 2-12 都市設計審議條文修訂說明表

原條文【104 年大土管專案通檢】	本次檢討建議之通案性條文	說明
■ <u>本計畫區內應提送都市設計審議範圍：</u> (一)<u>公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。</u> (二)<u>公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。</u> (三)<u>新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。</u> (四)<u>新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。</u> (五)<u>實施容積管制前已申請或領有</u>	六、應提送都市設計審議範圍： (一)<u>新建建築物達以下規模：</u> 1.<u>新建建築物層數超過 12 層(不含 12 層)。</u> 2.<u>住宅區之建築基地面積超過 6,000 平方公尺。</u> 3.<u>商業區之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者。</u> 4.<u>住宅區及商業區新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。</u> (二)<u>總樓地板面積達 10,000 平方公尺之公用事業(包括航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、電信局、電信設施、電信線路中心及機房設施、警察及消防機構、變電所、煤氣、天然氣加(整)壓站、加油站、液化石油氣汽車加氣站、郵政局所及郵件處理場、自來水設施等)、能源或輸變電工程設施、文大及文教區開發案。</u>	1. 考量執法一致性，應送都市設計審議範圍依 109 年修訂《臺中市都市設計審議規範》第二點內容予以調整，並參酌《臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點》及《臺中市實施都市計畫

原條文【104 年大土管專案通檢】	本次檢討建議之通案性條文	說明
<u>建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。</u> (六)經主要計畫指定之商業許可地區依其開發審議規範或相關回饋辦法規定應辦理者。 前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。	(三)公有新建建築物或設施達以下規模： 1.公共設施用地採多目標使用之建築基地面積達 3,000 平方公尺且新建總樓地板面積達 1,000 平方公尺者。 2.市區高架道路、市區人行陸橋、地下道出入口、街道傢俱及景觀設施；但上述設施如屬道路主管機關審議通過者，不在此限。 3.基地面積達 10,000 平方公尺公園用地且新建總樓地板面積達 2,000 平方公尺者。 4.新建校舍總樓地板面積達 3,000 平方公尺或進行校區整體開發之學校；但依臺中市立高級中等以下學校校園規劃審議小組設置及作業要點審議通過者，不在此限。 5.新建總樓地板面積達 3,000 平方公尺之政府機關、體育館、博物館、圖書館、美術館、陳列館、集會堂、演藝廳、立體停車場者。 6.捷運系統開發案及其附屬設施或採聯合開發之申請案。 7.古蹟保存區之公共工程。 (四)都市計畫指定地區。 (五)基地面積 6,000 平方公尺以上之新闢立體停車場。但建築物附屬停車場，不在此限。 (六)實施容積管制前已申請或領有建造執照，於建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 規定提出之申請案。 (七)申請容積移轉案件達以下規模，應經都市設計審議通過，始得辦理容積移轉： 1.接受基地之移入容積超過 3,000 平方公尺。 2.整體開發地區各單元細部計畫	容積移轉審查許可條件及作業要點》之內容，增列公有建築及容積移轉應送都市設計審議之範圍，納入全市通案原則，以茲完備。 2.因應計畫區特性已有都市設計特殊規定者，從其規定，超出通案性審議範圍部分仍於各該土管要點敘明。

原條文【104 年大土管專案通檢】	本次檢討建議之通案性條文	說明
	<u>區之土地申請容積移轉量達基準容積之 20%者。</u> 3.「<u>臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫</u>」及「<u>臺中市都市計畫(後庄里地區)細部計畫</u>」申請移入容積數量，加計都市更新條例、都市計畫法或其他法規規定給予之獎勵容積總量，超過其基準容積 40%者。 4.其他細部計畫地區申請移入容積數量，加計都市更新條例、都市計畫法或其他法規規定給予之獎勵容積總量，超過其基準容積 60%者。 (八)其他依法令規定須經臺中市政府都市設計審議委員會審議之案件。 第一項各款建築基地之建築基地細分規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩(含自然天際線檢討)、景觀計畫、環境保護設施、氣候變遷減緩及調適、管理維護計畫等都市設計相關事項，經經都市設計審議通過後，始核發<u>建造執照</u>。	

(四)「簡易都更」與「危老重建」是否競合

說明：

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

修訂原則：

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

表 2-13 簡易都更獎勵規定條文修訂說明表

原條文【104 年大土管專案通檢】	本次檢討建議之通案性條文	說明
■ 為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%： (一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。 (二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之<u>加強磚造</u>及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。 (三)經全部土地所有權人同意。 (四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 <u>1.5</u> 公尺。 (五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。	七、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%： (一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上<u>主要構造為</u>鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。 (二)基地面積 500 平方公尺以上，<u>主要構造為</u>土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之<u>鋼筋混凝土加強磚造</u>(加強磚造)及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。 (三)經全部土地所有權人同意。 (四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 <u>2</u> 公尺。 (五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。	1. 考量老舊建物通常經長年增、改建，非僅一種構造，為避免認定執行困難，故酌予修正認定條件，並參考臺中市建築物造價標準表修正建築物構造類別。 2. 為減少鄰地壓迫感，增加開放空間，參酌「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」之規定，修訂基地退縮淨寬為至少 2 公尺

參、檢討原則

一、化繁為簡：制訂「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」

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

二、因地制宜：保有個別細部計畫之特殊性

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

三、釐清疑義：參酌相關執行單位意見修正

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

四、保障權益：不進行分區名稱及條文內容實質修訂

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

第三章 臺中市通案性土地使用分區管制 事項

壹、訂定構想

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

一、訂定通用性之用語定義

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

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

二、通案性管制規定統一訂定

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

針對 104 年大土管案所訂之一致性原則,檢討執行疑義並統一修訂:

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

設計審議範圍。

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

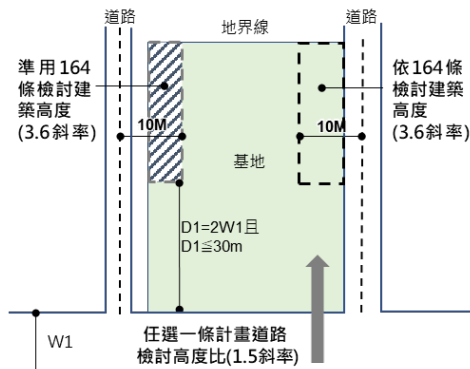
三、保留計畫差異性條文

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

表 3-1 臺中市通案性土地使用分區管制事項表

條文內容	備註
一、本要點用語定義如下： (一) 獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。 (二) 雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平行面基地相連之建築物。 (三) 連棟住宅：含三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以分戶牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。 (四) 集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。 (五) 基地線：建築基地之界線。 (六) 前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。 (七) 後面基地線：基地線之延長線與前面基地線（或其延長線）平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。 (八) 側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。 (九) 基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。 (十) 基地最小面寬：基地臨接道路之兩側面基地線間最小水平距離。 (十一) 前院：沿前面基地線之庭院。 其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。 (十二) 後院：沿後面基地線之庭院。 (十三) 側院：沿側面基地線留設一側之庭院。 (十四) 前院深度：建築物前牆中心線或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。 (十五) 後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離，但最小淨深度不得小於後院深度二分之一。 (十六) 側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離，但最小淨寬度不得小於 1 公尺。 (十七) 高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接計畫道路對側道路境界線之最小水平距離之比。	各細部計畫得依實際需求增訂其他用語定義。

條文內容	備註
建築物不計建築物高度及不計建築面積之構造物者，得不受建築物高度比之限制。 建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、廣兼停（經都市計畫確定之廣場範圍）、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、行水區或其他類似空地者，其建築物得依下列規定擇一計算高度比： 1.得將該等寬度計入，該空地對側如有臨接其他道路者，該道路之寬度不得計入。 2.基地臨接道路中間如夾有綠帶或河川，並得以該綠帶或河川兩側道路寬度之和，視為基地之面前道路，但以該基地直接臨接一側道路寬度之二倍為限。 （十八）開挖率：地下各層外牆中心線以內之最大水平投影面積，除以基地面積之比值。 （十九）離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。	
二、使用項目與開發強度 （一）各土地使用分區及公共設施用地之使用項目與開發強度依各細部計畫土地使用分區管制要點規定管制，未規定者依都市計畫法臺中市施行自治條例規定管制。 （二）甲、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表 2；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。 （三）訂有高度比之計畫區，高度比檢討方式如下： 基地臨接二條以上計畫道路者，得任選一條檢討高度比。其臨接其他側道路或基地未臨接道路但位於鄰近道路中心線深進 10 公尺範圍內之建築物高度部分，應檢討符合建築技術規則建築設計施工編第 164 條規定。（如附圖 1） （四）訂有前、後、側院留設規定之計畫區，其非屬整體開發地區早期細分基地院落留設放寬規定如下： 基地於各細部計畫土地使用分區管制要點發布前業經地政機關分割完竣，前面基地線距後面基地線深度，經扣除法定退縮空間（前院、騎樓或無遮簷人行道）及後院深度後不足 6 公尺者，免留設後院，但僅一側臨路之基地，應沿側面基地線任選一側增設寬度 1.5 公尺之側院。依規定應留設側院者，面寬未達 5.5 公尺者免留設側院，面寬為 5.5 至 7 公尺者，以扣除 5.5 公尺後剩餘	1.各細部計畫得依實際發展情形訂定。 2.本點係全市通案性原則。 3.考量各細部計畫訂定土地使用分區管制要點之日期不一，訂有前、後、側院留設規定且非屬整體開發地區之細部計畫，仍應於個別土管要點載明發布日期，以茲明確。



附圖 1 高度比檢討方式示意圖

條文內容	備註
部分作為側院。	
三、騎樓與建築退縮規定 (一) 騎樓與建築退縮依各細部計畫土地使用分區管制要點管制，未規定者依臺中市建築管理自治條例及臺中市騎樓及無遮簷人行道設置標準規定辦理。 (二) 公共開放空間及前院範圍依以下全市通案性原則辦理： 1. 指定留設之公共開放空間未明訂人行步道留設寬度者，應至少留設淨寬 2.5 公尺之人行步道，其餘空間始得綠化或設置街道傢俱。 2. 前院範圍得設置依規定不計入建築面積之構造物，且突出深度不得超過 2 公尺。 (三) 因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。	各細部計畫得依實際發展情形訂定。
四、容積獎勵規定 (一) 依各細部計畫土地使用分區管制要點規定管制，惟不得超過都市計畫法臺中市施行自治條例有關增加建築容積上限之規定。 (二) 訂有街角開放空間獎勵者，不得設置圍籬且應供公眾使用，其範圍得包含法定退縮部分（前院或無遮簷人行道等），但不得與其他相關獎勵重複計算，始得增加興建總樓地板面積。	各細部計畫得依實際需求訂定。
五、景觀及綠化原則 建築基地內之法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化。法定空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致法定空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總固碳當量基準值檢討。	各細部計畫得依實際需求增訂其他規定。
六、應提送都市設計審議範圍： (一) 新建建築物達以下規模： 1. 新建建築物層數超過 12 層(不含 12 層)。 2. 住宅區之建築基地面積超過 6,000 平方公尺。 3. 商業區之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者。 4. 住宅區及商業區新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。 (二) 總樓地板面積達 10,000 平方公尺之公用事業(包括航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、電信局、電信設施、電信線路中心及機房設施、警察及消防機構、變電所、煤氣、天然氣加(整)壓站、加油站、液化石油氣汽車加氣站、郵政局所及郵件處理場、自來水設施等)、能源或輸變電工程設施、文大及文教區開發案。	各細部計畫得依實際需求增訂其他規定。

條文內容	備註
(三) 公有新建建築物或設施達以下規模： 1.公共設施用地採多目標使用之建築基地面積達 3,000 平方公尺且新建總樓地板面積達 1,000 平方公尺者。 2.市區高架道路、市區人行陸橋、地下道出入口、街道傢俱及景觀設施；但上述設施如屬道路主管機關審議通過者，不在此限。 3.基地面積達 10,000 平方公尺公園用地且新建總樓地板面積達 2,000 平方公尺者。 4.新建校舍總樓地板面積達 3,000 平方公尺或進行校區整體開發之學校；但依臺中市立高級中等以下學校校園規劃審議小組設置及作業要點審議通過者，不在此限。 5.新建總樓地板面積達 3,000 平方公尺之政府機關、體育館、博物館、圖書館、美術館、陳列館、集會堂、演藝廳、立體停車場者。 6.捷運系統開發案及其附屬設施或採聯合開發之申請案。 7.古蹟保存區之公共工程。 (四) 都市計畫指定地區。 (五) 基地面積 6,000 平方公尺以上之新闢立體停車場。但建築物附屬停車場，不在此限。 (六) 實施容積管制前已申請或領有建造執照，於建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 規定提出之申請案。 (七) 申請容積移轉案件達以下規模，應經都市設計審議通過，始得辦理容積移轉： 1.接受基地之移入容積超過 3,000 平方公尺。 2.整體開發地區各單元細部計畫區之土地申請容積移轉量達基準容積之 20%者。 3.「臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫」及「臺中市都市計畫（後庄里地區）細部計畫」申請移入容積數量，加計都市更新條例、都市計畫法或其他法規規定給予之獎勵容積總量，超過其基準容積 40%者。 4.其他細部計畫地區申請移入容積數量，加計都市更新條例、都市計畫法或其他法規規定給予之獎勵容積總量，超過其基準容積 60%者。 (八) 其他依法令規定須經臺中市政府都市設計審議委員會審議之案件。 第一項各款建築基地之建築基地細分規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩(含自然天際線檢討)、景觀計畫、環境保護設施、氣候變遷減緩及調適、管理維護計畫等都市設計相關事項，經都市設計審議通過後，始核發建造執照。	
七、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%： (一) 基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上主要構造為鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與	

條文內容	備註
其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。 (二) 基地面積 500 平方公尺以上，主要構造為土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之鋼筋混凝土加強磚造(加強磚造)及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。 (三) 經全部土地所有權人同意。 (四) 建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 2 公尺。 (五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。	
八、附則 (一) 基地於都市計畫擬定或變更前業經地政機關分割完竣，或因都市計畫公共設施用地逕為分割完竣者，不合現行都市計畫規定最小面積或最小深度、寬度之限制，應依「臺中市畸零地使用自治條例」辦理。 (二) 各細部計畫區內建築物使用，除各要點發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。	各細部計畫得依實際需求增訂其他規定。

貳、各細部計畫土地使用分區管制要點檢討

一、增訂區內使用應依本通案性管制事項

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

二、刪除與通案性管制事項重複之條文

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

三、依循通案性管制事項修訂相關條文

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

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

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

四、中央或地方已訂有專法規定者予以刪除

100 年 12 月 2 日訂定《臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法》、100 年 7 月 25 日訂定《臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例》、100 年 11 月 17 日發布《地質法》、113 年 1 月 9 日修訂《地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則》及建築技術規則第 15 章《實施都市計畫地區建築基地綜合設計》等均依專法規定辦理，無需再於土管要點訂定，故予以刪除。

公開展覽草案僅供參考

第四章 各都市計畫變更內容

【第六冊部分】

5-1. 變更烏日地區都市計畫細部計畫〔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

本計畫範圍為東臨臺中市南區、大里區及霧峰區，西以筏子溪及烏溪為界，南以現有興農巷、福泰街及溪南路為界，北與臺中市南屯區相銜接。行政區域包括湖日、烏日、九德、仁德、前竹、五光、光明、東園、溪壩及螺潭等里全部或部分地區，計畫面積 909.8805 公頃。

（二）計畫歷程

烏日都市計畫於 61 年 11 月發布實施，77 年、84 年及 91 年分別辦理三次通盤檢討，並於 104 年 12 月 16 日公告發布實施「擬定臺中市烏日都市計畫細部計畫」案，完成主要計畫與細部計畫分離作業，其後於 111 年 1 月及 111 年 11 月分兩階段發布「變更烏日都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）」案，已將 104 年 12 月擬定細部計畫至 111 年 1 月細部計畫第一次通盤檢討期間另行擬定 3 處細部計畫之管制規定納入整併（包括 106 年 1 月「第二次通盤檢討變更內容明細表編號五案原工業區變更為住宅區部分」、108 年 3 月「明傳產業園區部分」，以及 108 年 10 月「配合前竹地區區段徵收開發」等細部計畫案）。

為解決邊緣化問題，打造中台灣重要的轉運基地，臺中市政府於 112 年 8 月 11 日以府授都計字第 1120215189 號公告發布實施「臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫」案，將原「烏日都市計畫」、「高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路台中車站地區）」、「高速公路王田交流道附近特定區計畫（高速鐵路台中車站地區）」及「大肚都市計畫」等 4 處都市計畫區進行整併作業，並分為「烏日地區」、「高鐵站區」、「大肚地區」等 3 處細部計畫區。

其中「擬定臺中市烏日地區都市計畫細部計畫」於 112 年 8 月發布實施後，辦理 1 次更正公告，並於 113 年 3 月 22 日配合前竹地區區段徵收開發進行第二次專案變更，涉及之土地使用分區管制要點之修訂。本計畫都市計畫發布實施歷程如下表。

臺中市烏日地區都市計畫細部計畫發布實施歷程一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
一	擬定臺中市烏日地區都市計畫細部計畫案	臺中市政府 112.8.11 府授都計字第 1120215189 號
二	更正「擬定臺中市烏日地區都市計畫細部計畫」案	臺中市政府 112.12.12 府授都計字第 1120340760 號
三	變更臺中市烏日地區都市計畫細部計畫（配合前竹地區區段徵收開發）（第二次專案變更）案	臺中市政府 113.3.22 府授都計字第 1130049383 號

(三) 變更內容及理由

烏日地區都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文				修訂後條文				說明		
一、本要點依據都市計畫法第 22 條、第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。				一、本要點依都市計畫法第 22 條、第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。				同原條文。		
一				二、本計畫內之建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，其餘建築物及土地使用，應依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」(以下簡稱通案原則)(詳附表 1)」及本要點之規定辦理，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，並整併原條文第二十一點、第二十三點內容。		
二、本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率不得大於下表規定：				三、本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率不得大於下表規定：				點次調整。		
使用分區		建蔽率(%)	容積率(%)	使用分區		建蔽率(%)	容積率(%)			
住宅區	第一之一種住宅區(住1-1)	60	120	住宅區	第一之一種住宅區(住1-1)	60	120			
	第一種住宅區(住1)	60	165		住宅區	第一種住宅區(住1)	60	165		
	第二種住宅區(住2)	60	180			第二種住宅區(住2)	60	180		
	第三種住宅區(住3)	60	200			第三種住宅區(住3)	60	200		
	第四種住宅區(住4)	50	280			第四種住宅區(住4)	50	280		
商業區		80	320	商業區		80	320			
購物專用區		40	180	購物專用區		40	180			
產業專用區一		60	210	產業專用區一		60	210			
產業專用區二		60	300	產業專用區二		60	300			
產業專用區(供園區管理機構使用)		50	250	產業專用區(供園區管理機構使用)		50	250			
產業專用區(供污水處理廠使用)		60	200	產業專用區(供污水處理廠使用)		60	200			
乙種工業區		60	210	乙種工業區		60	210			
零星工業區		60	210	零星工業區		60	210			
宗教專用區		60	160	宗教專用區		60	160			
電信專用區		50	250	電信專用區		50	250			
郵政專用區		50	250	郵政專用區		50	250			
公用事業專用區		50	250	公用事業專用區		50	250			
註：購物專用區之停車場如以立體化方式與購物中心整體規劃採全區一期興建，建蔽率得提高為 60%，惟各層商業建築面				註：購物專用區之停車場如以立體化方式與購物中心整體規劃採全區一期興建，建蔽率得提高為 60%，惟各層商業建築面						

原條文	修訂後條文	說明
積以不超過 40%之基地面積為原則，且法定空地不得留設停車位。	積以不超過 40%之基地面積為原則，且法定空地不得留設停車位。	
三、第一之一種住宅區（住 1-1）得採下列方式申請開發建築： （一）申請整體開發者 1.開發規模不得低於 0.2 公頃。 2.應留設總開發面積 30%以上之公共設施用地，並於申請建照前捐贈予市政府。 3.所捐獻公共設施用地應配合建築行為完成建設，並應以設置必要之廣場、鄰里公園、兒童遊樂場為限。前述三項公共設施用地應集中留設，其每處公共設施用地最小規模應在 200 平方公尺以上。 4.為鼓勵整體開發，申請者得依下列容積獎勵辦法給予容積獎勵。容積獎勵額度公式： $V=[(V_0+20\%)/(1-V_1)]$ V=扣除公共設施用地後，建築基地接受獎勵後之容積率（但不得大於 240%）。 V₀=基準容積率（提供公共設施用地前，原申請開發建築基地之容積率，即 120%）。 V₁=無償提供公共設施用地之比例（不得少於申請開發基地總面積之 30%）。 （二）採個別建築者 1.建築基地面臨現有巷道者，應自建築線再退縮 1 公尺建築，退縮部分供道路使用，並得計入法定空地。 2.應於建造執照核發前繳納代金，代金之計算式為申請基地土地面積之 30%乘以當時土地公告現值加四成。	四、第一之一種住宅區（住 1-1）得採下列方式申請開發建築： （一）申請整體開發者 1.開發規模不得低於 0.2 公頃。 2.應留設總開發面積 30%以上之公共設施用地，並於申請建照前捐贈予市政府。 3.所捐獻公共設施用地應配合建築行為完成建設，並應以設置必要之廣場、鄰里公園、兒童遊樂場為限。前述三項公共設施用地應集中留設，其每處公共設施用地最小規模應在 200 平方公尺以上。 4.為鼓勵整體開發，申請者得依下列容積獎勵辦法給予容積獎勵。容積獎勵額度公式： $V=[(V_0+20\%)/(1-V_1)]$ V=扣除公共設施用地後，建築基地接受獎勵後之容積率（但不得大於 240%）。 V₀=基準容積率（提供公共設施用地前，原申請開發建築基地之容積率，即 120%）。 V₁=無償提供公共設施用地之比例（不得少於申請開發基地總面積之 30%）。 （二）採個別建築者 1.建築基地面臨現有巷道者，應自建築線再退縮 1 公尺建築，退縮部分供道路使用，並得計入法定空地。 2.應於建造執照核發前繳納代金，代金之計算式為申請基地土地面積之 30%乘以當時土地公告現值加四成。	點次調整。
四、購物專用區 （一）購物專用區範圍內土地及建築物之容許使用項目如下： 1.零售業 2.休閒服務業 3.娛樂服務業 4.日常服務業 5.一般服務業 6.金融保險及不動產業 7.停車場 （二）為提升建築基地保水性，購物專用	五、購物專用區 （一）購物專用區範圍內土地及建築物之容許使用項目如下： 1.零售業 2.休閒服務業 3.娛樂服務業 4.日常服務業 5.一般服務業 6.金融保險及不動產業 7.停車場 （二）為提升建築基地保水性，購物專用	點次調整。

原條文	修訂後條文	說明
區之基準開挖面積不得超過基地面積之 75%。	區之基準開挖面積不得超過基地面積之 75%。	
五、產業專用區 (一)產業專用區一以供與工業生產直接或相關之下列各行業使用為限。 1.低(無)污染製造業，並經主管機關同意。 2.倉儲業(含儲配運輸物流)。 3.資訊及通訊傳播業(不含影片放映業、傳播及節目播送業、電信業)。 4.專業、科學及技術服務業中之企業總管理機構及管理顧問業、研究發展服務業、專門設計服務業、工程服務及相關技術顧問業、技術檢測及分析服務業。 前項各款所列行業使用之土地，得併供下列附屬設施使用： 1.辦公室。 2.倉庫。 3.生產實驗及訓練房舍。 4.環境保護設施。 5.單身員工宿舍。 6.員工餐廳。 7.從事觀光工廠或文化創意產業之相關設施。 產業專用區一之建築物及土地之使用不得逾越「都市計畫法臺中市施行自治條例」中「乙種工業區」之規定。 (二)產業專用區二以支援工業園區營運所需產業之發展使用為主，並得為下列土地及建築物之使用。 1.餐飲業。 2.機電、管道及其他建築設備安裝業。 3.電信業。 4.前條第一項第四款以外之專業、科學及技術服務業(不含獸醫服務業、藝人及模特兒等經紀業)。 前項供支援產業使用之土地，於符合建築、消防及其他安全法規規範要件下，得與前條第一項所列行業於同一建築物內混合使用，但其所占樓地板面積，不得超過該建築物總樓地板面積<u>百分之三十</u>。 (三)產業專用區(供園區管理機構使用)以供設置園區管理服務中心使用。 (四)產業專用區(供污水處理廠使用)以供設置園區污水處理所需之相關	六、產業專用區 (一)產業專用區一以供與工業生產直接或相關之下列各行業使用為限。 1.低(無)污染製造業，並經主管機關同意。 2.倉儲業(含儲配運輸物流)。 3.資訊及通訊傳播業(不含影片放映業、傳播及節目播送業、電信業)。 4.專業、科學及技術服務業中之企業總管理機構及管理顧問業、研究發展服務業、專門設計服務業、工程服務及相關技術顧問業、技術檢測及分析服務業。 前項各款所列行業使用之土地，得併供下列附屬設施使用： 1.辦公室。 2.倉庫。 3.生產實驗及訓練房舍。 4.環境保護設施。 5.單身員工宿舍。 6.員工餐廳。 7.從事觀光工廠或文化創意產業之相關設施。 產業專用區一之建築物及土地之使用不得逾越「都市計畫法臺中市施行自治條例」中「乙種工業區」之規定。 (二)產業專用區二以支援工業園區營運所需產業之發展使用為主，並得為下列土地及建築物之使用。 1.餐飲業。 2.機電、管道及其他建築設備安裝業。 3.電信業。 4.前條第一項第四款以外之專業、科學及技術服務業(不含獸醫服務業、藝人及模特兒等經紀業)。 前項供支援產業使用之土地，於符合建築、消防及其他安全法規規範要件下，得與前條第一項所列行業於同一建築物內混合使用，但其所占樓地板面積，不得超過該建築物總樓地板面積 <u>30%</u>。 (三)產業專用區(供園區管理機構使用)以供設置園區管理服務中心使用。 (四)產業專用區(供污水處理廠使用)以供設置園區污水處理所需之相關	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				修訂後條文				說明	
設施使用。				設施使用。					
六、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。				(刪除)				乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第二點第(二)款規定辦理，爰刪除本條文。	
七、公用事業專用區以供電力、電信或郵政事業使用為限。				七、公用事業專用區以供電力、電信或郵政事業使用為限。				同原條文。	
八、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率、容積率不得大於下表規定：				八、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率、容積率不得大於下表規定：				同原條文。	
公共設施種類		建蔽率 (%)	容積率 (%)	公共設施種類		建蔽率 (%)	容積率 (%)		
機關用地		50	250	機關用地		50	250		
公園兼滯洪池用地		15	45	公園兼滯洪池用地		15	45		
公園兼兒童遊樂場用地		15	45	公園兼兒童遊樂場用地		15	45		
市場用地		60	240	市場用地		60	240		
停車場 用地 (停2)	平面 使用	10	20	停車場 用地 (停2)	平面 使用	10	20		
	立體 使用	80	200		立體 使用	80	200		
加油站用地		40	120	加油站用地		40	120		
污水處理廠用地		60	160	污水處理廠用地		60	160		
環保設施用地		50	160	環保設施用地		50	160		
車站用地		40	200 (高架月台不計入容積)	車站用地		40	200 (高架月台不計入容積)		
捷運系統用地(捷G14-1、捷G14-2、捷G15-1、捷G16-1、捷G16-2、捷1、捷2、捷3、捷運系統用地兼供公園使用、捷運系統用地兼供道路使用、捷運系統用地兼供鐵路使用、鐵路用地(得供捷運設施使用))		不予規定	不予規定	捷運系統用地(捷G14-1、捷G14-2、捷G15-1、捷G16-1、捷G16-2、捷1、捷2、捷3、捷運系統用地兼供公園使用、捷運系統用地兼供道路使用、捷運系統用地兼供鐵路使用、鐵路用地(得供捷運設施使用))		不予規定	不予規定		
註：「擬定臺中市烏日都市計畫細部計畫(明傳產業園區部分)」內「廣場兼停車場用地」申請多目標使用時，其建蔽率及容積率比照上表停車場用地之規定，其中停車場用地使用面積，及以停車場用地申請作多目標使用面積，不得超過「廣				註：「擬定臺中市烏日都市計畫細部計畫(明傳產業園區部分)」內「廣場兼停車場用地」申請多目標使用時，其建蔽率及容積率比照上表停車場用地之規定，其中停車場用地使用面積，及以停車場用地申請作多目標使用面積，不得超過「廣					

原條文		修訂後條文	說明
場兼停車場用地」計畫面積之 50%。		場兼停車場用地」計畫面積之 50%。	
九、車站用地內作車站站體及相關附屬設施之樓地板面積超過 250 平方公尺部分，每 150 平方公尺設置 1 部停車空間。數量未達整數時，其零數應設置 1 部停車空間。機車、自行車之停車格位，依汽車停車格位加乘 2 倍計算。		九、車站用地內作車站站體及相關附屬設施之樓地板面積超過 250 平方公尺部分，每 150 平方公尺設置 1 部停車空間。數量未達整數時，其零數應設置 1 部停車空間。機車、自行車之停車格位，依汽車停車格位加乘 2 倍計算。	同原條文。
十、捷運系統用地（捷 G14-1、捷 G14-2、捷 G15-1、捷 G16-1、捷 G16-2、捷 1、捷 2、捷 3）、捷運系統用地兼供公園使用、捷運系統用地兼供道路使用、捷運系統用地兼供鐵路使用、鐵路用地（得供捷運設施使用）供捷運路線、場、站、變電站、相關附屬設施及事業使用。		十、捷運系統用地（捷 G14-1、捷 G14-2、捷 G15-1、捷 G16-1、捷 G16-2、捷 1、捷 2、捷 3）、捷運系統用地兼供公園使用、捷運系統用地兼供道路使用、捷運系統用地兼供鐵路使用、鐵路用地（得供捷運設施使用）供捷運路線、場、站、變電站、相關附屬設施及事業使用。	同原條文。
十一、「擬定臺中市烏日都市計畫細部計畫（明傳產業園區部分）」內公共設施用地相關規定如下： （一）廣場兼停車場用地、公園兼滯洪池用地、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地等公共設施用地依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請使用，並以下列非營業性之公共使用設施為限。		十一、「擬定臺中市烏日都市計畫細部計畫（明傳產業園區部分）」內公共設施用地相關規定如下： （一）廣場兼停車場用地、公園兼滯洪池用地、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地等公共設施用地依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請使用，並以下列非營業性之公共使用設施為限。	同原條文。
項目	使用項目	項目	使用項目
廣場兼停車場用地	1.廣場地下作下列使用： （1）停車場、電動汽機車充電站及電池交換站。 （2）電信設施、配電場所、變電所及其必要機電設施。 （3）集會所及民眾活動中心。 （4）資源回收站。 （5）天然氣整壓站及遮斷設施。	廣場兼停車場用地	1.廣場地下作下列使用： （1）停車場、電動汽機車充電站及電池交換站。 （2）電信設施、配電場所、變電所及其必要機電設施。 （3）集會所及民眾活動中心。 （4）資源回收站。 （5）天然氣整壓站及遮斷設施。
	2.停車場 （1）電信、有線、無線設備、機房及天線。 （2）電動汽機車充電站及電池交換站。 （3）配電場所、變電所及其必要機電設施。 （4）公共使用之民眾活動中心。 （5）天然氣整壓站及遮斷設施。 （6）地上興建自來水、再生水、下水道系統相關設施。 （7）地下興建資源回收站。		2.停車場 （1）電信、有線、無線設備、機房及天線。 （2）電動汽機車充電站及電池交換站。 （3）配電場所、變電所及其必要機電設施。 （4）公共使用之民眾活動中心。 （5）天然氣整壓站及遮斷設施。 （6）地上興建自來水、再生水、下水道系統相關設施。 （7）地下興建資源回收站。
	3.地下自來水、再生水、下水道系統相關設施或滯洪設施使用。		3.地下自來水、再生水、下水道系統相關設施或滯洪設施使用。

原條文	修訂後條文	說明
公園兼滯洪池用地 地下作下列使用： 1.停車場、電動汽機車充電站及電池交換站。 2.天然氣整壓站及遮斷設施、電信設施、配電場所、變電所及必要機電設施、資源回收站。 平面多目標使用： 1.集會所、民眾活動中心。 2.停車場、電動汽機車充電站及電池交換站。 3.自來水、下水道系統相關設施、電信設施、資源回收站等所需之必要設施。	公園兼滯洪池用地 地下作下列使用： 1.停車場、電動汽機車充電站及電池交換站。 2.天然氣整壓站及遮斷設施、電信設施、配電場所、變電所及必要機電設施、資源回收站。 平面多目標使用： 1.集會所、民眾活動中心。 2.停車場、電動汽機車充電站及電池交換站。 3.自來水、下水道系統相關設施、電信設施、資源回收站等所需之必要設施。	
公園兼兒童遊樂場用地 地下作下列使用： 1.停車場、電動汽機車充電站及電池交換站。 2.天然氣整壓站及遮斷設施、電信設施、配電場所、變電所及必要機電設施、資源回收站。 平面多目標使用： 1.集會所、民眾活動中心。 2.停車場、電動汽機車充電站及電池交換站。 3.自來水、下水道系統相關設施、電信設施、資源回收站等所需之必要設施。	公園兼兒童遊樂場用地 地下作下列使用： 1.停車場、電動汽機車充電站及電池交換站。 2.天然氣整壓站及遮斷設施、電信設施、配電場所、變電所及必要機電設施、資源回收站。 平面多目標使用： 1.集會所、民眾活動中心。 2.停車場、電動汽機車充電站及電池交換站。 3.自來水、下水道系統相關設施、電信設施、資源回收站等所需之必要設施。	
停車場用地 1.電信、有線、無線設備、機房及天線。 2.電動汽機車充電站及電池交換站。 3.配電場所、變電所及其必要機電設施。 4.公共使用之民眾活動中心。 5.天然氣整壓站及遮斷設施。 6.地上興建自來水、再生水、下水道系統相關設施。 7.地下興建資源回收站。	停車場用地 1.電信、有線、無線設備、機房及天線。 2.電動汽機車充電站及電池交換站。 3.配電場所、變電所及其必要機電設施。 4.公共使用之民眾活動中心。 5.天然氣整壓站及遮斷設施。 6.地上興建自來水、再生水、下水道系統相關設施。 7.地下興建資源回收站。	
(二)綠地用地(詳附圖9位置)於工程設計時,應維持五光路631巷之通行。	(二)綠地用地(詳附圖9位置)於工程設計時,應維持五光路631巷之通行。	
十二、環保設施用地之容許使用項目如下： (一)污水處理設施及設備。 (二)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等。 (三)環境監測設施及設備。 (四)其他經臺中市政府環境保護局審查同意設置之相關辦公及服務設施。	十二、環保設施用地之容許使用項目如下： (一)污水處理設施及設備。 (二)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等。 (三)環境監測設施及設備。 (四)其他經臺中市政府環境保護局審查同意設置之相關辦公及服務設施。	同原條文。
十三、本計畫區內可建築土地之停車空間設置標準如下： (一)實施區段徵收或市地重劃但104年12月24日未完成配地地區及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之住宅區及商業區建築基地,申請建築時應設置之停車空間標準規定如	十三、本計畫區內可建築土地之停車空間設置標準如下： (一)實施區段徵收或市地重劃但104年12月24日未完成配地地區及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之住宅區及商業區建築基地,申請建築時應設置之停車空間標準規定如	1.酌予調整第(一)款停車空間留設附表,以茲明確。 2.機車或自行車停車位得免計

原條文		修訂後條文		說明
下表，但因基地情形特殊經提臺中市政府都市設計審議委員會審查同意者，不在此限。		下表，但因基地情形特殊經提臺中市政府都市設計審議委員會審查同意者，不在此限。		入容積樓地板面積依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第50條第一項第三款規定辦理，爰刪除原條文第(二)款及第(七)款-2後段規定。 3.依原條文第(四)、(六)、(七)款停車空間留設標準原意，調整條文內容，並製作附表，減少條文解讀之落差。 4.敘明總樓地板面積計算標準，以茲明確。
總地板面積 (m ²)	停車設置標準	總樓地板面積 FA(m ²)	設置標準	
1~250	設置一部	0<FA≤250	設1部	
251~400	設置二部	250<FA≤400	設2部	
401~550	設置三部	400<FA≤550	設3部	
以下類推	—	FA>550	1+(FA-250)/150	
(二)機車（或自行車）停車位標準為每輛之長度不得小於 1.8 公尺、寬度不得小於 0.9 公尺，其集中設置部數在 20 部（含）以上者，得以每部 4 平方公尺核計免計入總樓地板面積。		註：表列總樓地板面積(FA)，依據建築技術規則第 59 條附表說明一計算之。		
(三)購物專用區應整體規劃且至少必需留設 20%之基地面積作為停車場使用，惟基於彈性商業功能設計，得以立體化方式與購物中心整體規劃，但各層商業建築面積不超過 40%之基地面積為原則，並應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議。		(二)機車（或自行車）停車位標準為每輛之長度不得小於 1.8 公尺、寬度不得小於 0.9 公尺。 (三)購物專用區應整體規劃且至少必需留設 20%之基地面積作為停車場使用，惟基於彈性商業功能設計，得以立體化方式與購物中心整體規劃，但各層商業建築面積不超過 40%之基地面積為原則，並應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議。		
(四)原「擬定烏日都市計畫（部分工業區、變電所用地為第 3 種住宅區）細部計畫案」（詳附圖 1）之住宅區建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設 1 部停車空間；超過 250 平方公尺以上部份，每滿 150 平方公尺，設置 1 部，其餘數超過 75 平方公尺，則增設 1 部。		(四)原「擬定烏日都市計畫（部分工業區、變電所用地為第 3 種住宅區）細部計畫案」（詳附圖 1）之住宅區建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 325 平方公尺（含）以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。		
(五)原「變更烏日都市計畫（配合九德地區區段徵收開發）案」（詳附圖 1）之商業區依「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置標準」之 2 倍辦理，並至少劃設申請建築基地面積的 10 %土地供作平面式停車空間使用，該供停車使用土地得計入法定空地，並應保持至少 1/2 以上透水性，及妥為植栽綠化。其餘土地使用分區及公共設施用地依部訂「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置標準」辦理。		總樓地板面積 FA(m ²)	設置標準	
(六)「擬定烏日都市計畫（第二次通盤檢討變更內容明細表編號五案原工業區變更為住宅區部分）細部計畫		0<FA≤325	設1部	
		325<FA≤475	設2部	
		475<FA≤625	設3部	
		FA>625	1+(FA-325)/150	
		註：表列總樓地板面積(FA)，依據建築技術規則第 59 條附表說明一計算之。		
		(五)原「變更烏日都市計畫（配合九德地區區段徵收開發）案」（詳附圖 1）之商業區依「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置標準」之 2 倍辦理，並至少劃設申請建築基地面積的 10 %土地供作平面式停車空間使用，該供停車使用土地得計入法定空地，並應保持至少 1/2 以上透水性，及妥為植栽綠化。其餘土地使用分		

原條文	修訂後條文	說明																						
案」(詳附圖 1)之住宅區建築基地申請建築時，其樓地板在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，超過部份每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。 (七)「擬定臺中市烏日都市計畫細部計畫(明傳產業園區部分)」內之停車空間設置規定如下： 1.產業專用區一及產業專用區二之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積每超過 250 平方公尺或其零數應設置一輛汽車停車位與一輛機車停車位，但因實際特殊需求或原因，經專案向工業主管機關申請同意，得依個案予以彈性調整。 2.機車(或自行車)停車位標準為每輛之長度不得小於 1.8 公尺、寬度不得小於 0.9 公尺，<u>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。</u> 3.前款以外之建築物，依「建築技術規則」設計施工編第 59 條規定辦理。	區及公共設施用地依部訂「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置標準」辦理。 (六)「擬定烏日都市計畫(第二次通盤檢討變更內容明細表編號五案原工業區變更為住宅區部分)細部計畫案」(詳附圖 1)之住宅區建築基地申請建築時，其樓地板在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，超過部份每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。 <table><tr><th>總樓地板面積 FA(m²)</th><th>設置標準</th></tr><tr><td>0<FA≤250</td><td>設1部</td></tr><tr><td>250<FA≤400</td><td>設2部</td></tr><tr><td>400<FA≤550</td><td>設3部</td></tr><tr><td>FA>550</td><td>1+(FA-250)/150</td></tr></table> 註：表列總樓地板面積(FA)，依據建築技術規則第 59 條附表說明一計算之。 (七)「擬定臺中市烏日都市計畫細部計畫(明傳產業園區部分)」內之停車空間設置規定如下： 1.產業專用區一及產業專用區二之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積每超過 250 平方公尺或其零數應設置一輛汽車停車位與一輛機車停車位，但因實際特殊需求或原因，經專案向工業主管機關申請同意，得依個案予以彈性調整。 <table><tr><th>使用分區</th><th>總樓地板面積 FA(m²)</th><th>汽車及機車 設置標準</th></tr><tr><td rowspan="4">產業專用區一及產業專用區二</td><td>0<FA≤250</td><td>免設</td></tr><tr><td>250<FA≤500</td><td>設1部</td></tr><tr><td>500<FA≤750</td><td>設2部</td></tr><tr><td>FA>750</td><td>(FA-250)/250</td></tr></table> 註：表列總樓地板面積(FA)，依據建築技術規則第 59 條附表說明一計算之。 2.機車(或自行車)停車位標準為每輛之長度不得小於 1.8 公尺、寬度不得小於 0.9 公尺。 3.前款以外之建築物，依「建築技術規則」設計施工編第 59 條規定辦理。	總樓地板面積 FA(m ²)	設置標準	0<FA≤250	設1部	250<FA≤400	設2部	400<FA≤550	設3部	FA>550	1+(FA-250)/150	使用分區	總樓地板面積 FA(m ²)	汽車及機車 設置標準	產業專用區一及產業專用區二	0<FA≤250	免設	250<FA≤500	設1部	500<FA≤750	設2部	FA>750	(FA-250)/250	
總樓地板面積 FA(m ²)	設置標準																							
0<FA≤250	設1部																							
250<FA≤400	設2部																							
400<FA≤550	設3部																							
FA>550	1+(FA-250)/150																							
使用分區	總樓地板面積 FA(m ²)	汽車及機車 設置標準																						
產業專用區一及產業專用區二	0<FA≤250	免設																						
	250<FA≤500	設1部																						
	500<FA≤750	設2部																						
	FA>750	(FA-250)/250																						
十四、本計畫區內可建築土地之退縮建築標準如下： (一)計畫區內建築基地除已另有擬定細部計畫或區段徵收計畫範圍並已訂	十四、本計畫區內可建築土地之退縮建築標準如下： (一)計畫區內建築基地除已另有擬定細部計畫或區段徵收計畫範圍並已訂	1.基地地形特殊無法留設騎樓																						

原條文	修訂後條文	說明
有退縮標準應依該規定辦理外，其餘地區之分區及公共設施用地應依下列規定辦理： 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4公尺騎樓或無遮簷人行道。凡面臨未達7公尺計畫道路，以及面臨現有巷道（含重劃增設道路）之建築基地，應由建築線退縮0.5公尺建築。 2.工業區基地應自建築線退縮4公尺作為無遮簷人行道，退縮部分得計入法定空地。 3.購物專用區自道路境界線至少退縮5公尺建築，不得設置圍籬及停車空間，但得計入法定空地。退縮部分應予植栽綠化，並提供4公尺作為無遮簷人行道供公眾通行使用。 4.變電所用地四周應自道路境界線退縮6米供作緩衝綠帶使用。 5.捷運系統用地： （1）為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，捷運系統用地（捷G14-1、捷G14-2、捷G16-1、捷G16-2）面臨計畫道路，應設置4公尺騎樓地或無遮簷人行道；捷運系統用地（捷G15-1）臨建國南路一側應退縮11公尺（其中北側面臨計畫道路應退縮7公尺，以配合建國南路拓寬使用且不得建築，其餘4公尺應設置騎樓地或無遮簷人行道），其餘面臨計畫道路部分應設置4公尺騎樓地或無遮簷人行道。 （2）G15車站出入口（1）（捷G15-1）應設置至少4公尺寬之無遮簷或有遮簷之通道，以連通南、北兩側計畫道路，供乘客通行使用。 6.捷運系統用地兼供公園使用、捷運系統用地兼供道路使用、捷運系統用地兼供鐵路使用及鐵路用地（得供捷運設施使用）屬捷運路線墩柱（含基礎）及連通道（平面及空橋）之範圍，故無需退縮建築。 7.其他土地使用分區及公共設施用	有退縮標準應依該規定辦理外，其餘地區之分區及公共設施用地應依下列規定辦理： 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4公尺騎樓或無遮簷人行道。凡面臨未達7公尺計畫道路，以及面臨現有巷道（含重劃增設道路）之建築基地，應由建築線退縮0.5公尺建築。 2.工業區基地應自建築線退縮4公尺作為無遮簷人行道，退縮部分得計入法定空地。 3.購物專用區自道路境界線至少退縮5公尺建築，不得設置圍籬及停車空間，但得計入法定空地。退縮部分應予植栽綠化，並提供4公尺作為無遮簷人行道供公眾通行使用。 4.變電所用地四周應自道路境界線退縮6米供作緩衝綠帶使用。 5.捷運系統用地： （1）為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，捷運系統用地（捷G14-1、捷G14-2、捷G16-1、捷G16-2）面臨計畫道路，應設置4公尺騎樓地或無遮簷人行道；捷運系統用地（捷G15-1）臨建國南路一側應退縮11公尺（其中北側面臨計畫道路應退縮7公尺，以配合建國南路拓寬使用且不得建築，其餘4公尺應設置騎樓地或無遮簷人行道），其餘面臨計畫道路部分應設置4公尺騎樓地或無遮簷人行道。 （2）G15車站出入口（1）（捷G15-1）應設置至少4公尺寬之無遮簷或有遮簷之通道，以連通南、北兩側計畫道路，供乘客通行使用。 6.捷運系統用地兼供公園使用、捷運系統用地兼供道路使用、捷運系統用地兼供鐵路使用及鐵路用地（得供捷運設施使用）屬捷運路線墩柱（含基礎）及連通道（平面及空橋）之範圍，故無需退縮建築。 7.其他土地使用分區及公共設施用	或退縮建築依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第三點第(三)款規定辦理，爰刪除原條文第(七)款規定。 2.調整對照圖號以茲明確。

原條文	修訂後條文	說明
地，凡面臨 7 公尺（含 7 公尺）以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮 4 公尺作為無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線退縮 0.5 公尺建築。 (二)原「擬定烏日都市計畫（第三鄰里）細部計畫案」(詳附圖 1)之住宅區，其建築基地前計畫道路為 15 公尺以下時，應由建築線向內側退縮 4 公尺，其中臨建築線之 2 公尺為人行步道，餘 2 公尺為建築物前院（2 公尺人行步道得列入前院深度及空地計算）(詳附圖 4)。 (三)原「擬定烏日都市計畫（部分工業區、變電所用地為第 3 種住宅區）細部計畫案」(詳附圖 1)退縮規定如下（詳附圖 5）： 1.住宅區 (1) 建築基地北側應自 4 公尺人行步道用地境界線至少退縮 10 公尺建築，不得設置圍牆及圍籬，但得計入法定空地。退縮部分應予植栽綠化，並至少提供 5 公尺供人行使用。 (2) 建築基地東側、西側及南側臨接道路部分，應自道路用地境界線至少退縮 5 公尺建築，不得設置圍牆及圍籬，但得計入法定空地。退縮部分應予植栽綠化，並至少提供 2.5 公尺供人行使用。 (3) 建築基地東南側臨乙種工業區部分，應退縮 8 公尺建築，但得計入法定空地，退縮部分應予植栽綠化。 2.公園兼兒童遊樂場用地臨北側長春街(25M-1)、東側 10M 計畫道路及西側(20M-15)計畫道路，應自道路境界線退縮 5 公尺建築。 (四)原「變更烏日都市計畫（配合九德地區區段徵收開發）案」(詳附圖 2)退縮規定如下： 1.住宅區（詳附圖 6）： (1) 建築基地應自建築線至少退縮 5 公尺建築（位屬角地者，其側院應退縮 3 公尺建築，留設為	地，凡面臨 7 公尺（含 7 公尺）以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮 4 公尺作為無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線退縮 0.5 公尺建築。 (二)原「擬定烏日都市計畫（第三鄰里）細部計畫案」(詳附圖 1)之住宅區，其建築基地前計畫道路為 15 公尺以下時，應由建築線向內側退縮 4 公尺，其中臨建築線之 2 公尺為人行步道，餘 2 公尺為建築物前院（2 公尺人行步道得列入前院深度及空地計算）(詳附圖 4)。 (三)原「擬定烏日都市計畫（部分工業區、變電所用地為第 3 種住宅區）細部計畫案」(詳附圖 1)退縮規定如下（詳附圖 5）： 1.住宅區 (1) 建築基地北側應自 4 公尺人行步道用地境界線至少退縮 10 公尺建築，不得設置圍牆及圍籬，但得計入法定空地。退縮部分應予植栽綠化，並至少提供 5 公尺供人行使用。 (2) 建築基地東側、西側及南側臨接道路部分，應自道路用地境界線至少退縮 5 公尺建築，不得設置圍牆及圍籬，但得計入法定空地。退縮部分應予植栽綠化，並至少提供 2.5 公尺供人行使用。 (3) 建築基地東南側臨乙種工業區部分，應退縮 8 公尺建築，但得計入法定空地，退縮部分應予植栽綠化。 2.公園兼兒童遊樂場用地臨北側長春街(25M-1)、東側 10M 計畫道路及西側(20M-15)計畫道路，應自道路境界線退縮 5 公尺建築。 (四)原「變更烏日都市計畫（配合九德地區區段徵收開發）案」(詳附圖 2)退縮規定如下： 1.住宅區（詳附圖 6）： (1) 建築基地應自建築線至少退縮 5 公尺建築（位屬角地者，其側院應退縮 3 公尺建築，留設為	

原條文	修訂後條文	說明
無遮簷人行道)，退縮部分得計入法定空地。 (2)退縮之空地，應自建築線留設3公尺作為無遮簷人行道，其餘退縮地應予植栽綠化。 (3)退縮植栽綠化空地得設置圍牆，該圍牆應採鏤空設計，其高度不得超過2公尺(不含大門及車道入口)，其中實牆部份最高不得超過0.6公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於40%。 2.商業區 (1)建築基地應自建築線至少退縮6公尺建築，(位屬角地者，兩側應退縮6公尺建築，留設為無遮簷人行道)，退縮部分得計入法定空地。 (2)退縮建築之空地，應留設為人行道，並植栽綠化，不得設置圍籬。 3.公共設施用地 (1)公共設施用地應自建築線至少退縮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。 (2)退縮建築之空地應植栽綠化，並得計入法定空地。 (五)原「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收開發)案」(詳附圖3)除第1-1種住宅區面臨現有巷道外，各種土地使用分區及公共設施用地臨接計畫道路之退縮建築規定如下： 1.住宅區(詳附圖6) (1)第1種住宅區(註)之建築基地臨接8公尺以上道路者，應自建築線至少退縮5公尺建築(如建築基地平均深度在30公尺(含)以下且臨接二條以上道路者，應以較寬道路一側退縮5公尺建築，其餘側應自建築線至少退縮3公尺建築，留設為無遮簷人行道)，退縮部分得計入法定空地。(詳附圖10) (2)其餘住宅區之建築基地臨接8	無遮簷人行道)，退縮部分得計入法定空地。 (2)退縮之空地，應自建築線留設3公尺作為無遮簷人行道，其餘退縮地應予植栽綠化。 (3)退縮植栽綠化空地得設置圍牆，該圍牆應採鏤空設計(詳附圖8)，其高度不得超過2公尺(不含大門及車道入口)，其中實牆部份最高不得超過0.6公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於40%。 2.商業區(詳附圖7) (1)建築基地應自建築線至少退縮6公尺建築，(位屬角地者，兩側應退縮6公尺建築，留設為無遮簷人行道)，退縮部分得計入法定空地。 (2)退縮建築之空地，應留設為人行道，並植栽綠化，不得設置圍籬。 3.公共設施用地 (1)公共設施用地應自建築線至少退縮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。 (2)退縮建築之空地應植栽綠化，並得計入法定空地。 (五)原「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收開發)案」(詳附圖3)除第1-1種住宅區面臨現有巷道外，各種土地使用分區及公共設施用地臨接計畫道路之退縮建築規定如下： 1.住宅區 (1)第1種住宅區(註)之建築基地臨接8公尺以上道路者，應自建築線至少退縮5公尺建築(如建築基地平均深度在30公尺(含)以下且臨接二條以上道路者，應以較寬道路一側退縮5公尺建築，其餘側應自建築線至少退縮3公尺建築，留設為無遮簷人行道)，退縮部分得計入法定空地。(詳附圖10) (2)其餘住宅區之建築基地臨接8	

原條文	修訂後條文	說明
公尺以上道路者，應自建築線至少退縮 5 公尺建築（位屬角地者，其側院應退縮 3 公尺建築，留設為無遮簷人行道），退縮部分得計入法定空地。	公尺以上道路者，應自建築線至少退縮 5 公尺建築（位屬角地者，其側院應退縮 3 公尺建築，留設為無遮簷人行道），退縮部分得計入法定空地。 <u>（詳附圖 6）</u>	
(3) 退縮之空地，應自建築線留設 3 公尺作為無遮簷人行道，其餘退縮地應予植栽綠化。	(3) 退縮之空地，應自建築線留設 3 公尺作為無遮簷人行道，其餘退縮地應予植栽綠化。	
(4) 退縮植栽綠化空地得設置圍牆，該圍牆應採鏤空設計（詳附圖 8），其高度不得超過 2 公尺（不含大門及車道入口），其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%。	(4) 退縮植栽綠化空地得設置圍牆，該圍牆應採鏤空設計（詳附圖 8），其高度不得超過 2 公尺（不含大門及車道入口），其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%。	
2.商業區（詳附圖 7）	2.商業區（詳附圖 7）	
(1) 基地應自建築線至少退縮 6 公尺建築（位屬角地者，兩側應退縮 6 公尺建築，留設為無遮簷人行道），退縮部分得計入法定空地。	(1) 基地應自建築線至少退縮 6 公尺建築（位屬角地者，兩側應退縮 6 公尺建築，留設為無遮簷人行道），退縮部分得計入法定空地。	
(2) 退縮建築之空地，應留設為人行道，並植栽綠化，不得設置圍籬。	(2) 退縮建築之空地，應留設為人行道，並植栽綠化，不得設置圍籬。	
3.宗教專用區	3.宗教專用區	
(1) 宗專 2 之建築基地，應自建築線至少退縮 3 公尺建築，退縮部分應留設為無遮簷人行道，沿河道用地境界線應至少退縮 2 公尺建築；前開退縮部分得計入法定空地。（詳附圖 11）	(1) 宗專 2 之建築基地，應自建築線至少退縮 3 公尺建築，退縮部分應留設為無遮簷人行道，沿河道用地境界線應至少退縮 2 公尺建築；前開退縮部分得計入法定空地。（詳附圖 11）	
(2) 其餘宗教專用區之建築基地，應比照住宅區規定退縮建築。	(2) 其餘宗教專用區之建築基地，應比照住宅區規定退縮建築。	
4.其他使用分區之土地臨接計畫道路部分，應比照住宅區規定退縮建築。	4.其他使用分區之土地臨接計畫道路部分，應比照住宅區規定退縮建築。	
5.公共設施用地	5.公共設施用地	
(1) 學校用地：應有一側自建築線退縮至少 10 公尺，供綠化、人行步道及學生接送專用車道等使用；其他臨計畫道路部分，應自建築線退縮至少 6 公尺建築，並免設置騎樓，其中距建築線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。	(1) 學校用地：應有一側自建築線退縮至少 10 公尺，供綠化、人行步道及學生接送專用車道等使用；其他臨計畫道路部分，應自建築線退縮至少 6 公尺建築，並免設置騎樓，其中距建築線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。	
(2) 電路鐵塔用地：應配合設施設計於週邊留設適當人行動線及防護空間，設施立面並應適當	(2) 電路鐵塔用地：應配合設施設計於週邊留設適當人行動線及	

原條文	修訂後條文	說明
美化，其設置需經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過。 (3) 除園道用地、學校用地及電路鐵塔用地外之其他公共設施用地臨接計畫道路部分，應自建築線退縮 6 公尺建築；其中臨接建築線 4 公尺部分，應作為無遮簷人行道。 (六)「擬定臺中市烏日都市計畫細部計畫(明傳產業園區部分)」內各種土地使用分區及公共設施用地退縮規定如下(詳附圖 9)： 1. 產業專用區二、產業專用區(供園區管理機構使用)及廣停 9 用地臨接 40M-10 計畫道路建築基地應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築；臨接 15M-36、12M 及 10M 計畫道路 2 側之土地使用分區及公共設施用地，以及其餘產業專用區一及產業專用區二臨接計畫道路建築基地，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2. 本計畫土地使用分區及公共設施用地毗鄰外側農業區部分，應自計畫範圍界線設置至少 10 公尺之隔離綠地或退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並應植栽綠化。 <u>(七)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。</u>	防護空間，設施立面並應適當美化，其設置需經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過。 (3) 除園道用地、學校用地及電路鐵塔用地外之其他公共設施用地臨接計畫道路部分，應自建築線退縮 6 公尺建築；其中臨接建築線 4 公尺部分，應作為無遮簷人行道。 (六)「擬定臺中市烏日都市計畫細部計畫(明傳產業園區部分)」內各種土地使用分區及公共設施用地退縮規定如下(詳附圖 9)： 1. 產業專用區二、產業專用區(供園區管理機構使用)及廣停 9 用地臨接 40M-10 計畫道路建築基地應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築；臨接 15M-36、12M 及 10M 計畫道路 2 側之土地使用分區及公共設施用地，以及其餘產業專用區一及產業專用區二臨接計畫道路建築基地，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2. 本計畫土地使用分區及公共設施用地毗鄰外側農業區部分，應自計畫範圍界線設置至少 10 公尺之隔離綠地或退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並應植栽綠化。 <u>(七)(刪除)</u>	
十五、為鼓勵基地設置公共開放空間、設置公益性設施及整體合併建築使用及加速開發建設，訂定下列獎勵措施： (一)建築物(購物專用區之建築物除外)提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10% 為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、	十五、為鼓勵基地設置公共開放空間、設置公益性設施及整體合併建築使用及加速開發建設，訂定下列獎勵措施： (一)建築物(購物專用區之建築物除外)提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10% 為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、	同原條文。

原條文	修訂後條文	說明																
藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 m²以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公共使用，經道路主管機關核准者。 (二)配合原「擬定烏日都市計畫(部分工業區、變電所用地為第 3 種住宅區)細部計畫案」(詳附圖 1)建築基地設置公共開放空間、整體合併建築使用及加速開發建設，訂定下列獎勵措施： 1.建築基地設置公共開放空間之獎勵，得依「建築技術管理規則建築設計施工編第十五章實施都市計畫區建築基地綜合設計」相關規定辦理。 2.為鼓勵小基地合併整體開發建築，建築基地與相鄰基地合併整體建築者，得依下列規定增加興建樓地板面積：	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 m²以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公共使用，經道路主管機關核准者。 (二)配合原「擬定烏日都市計畫(部分工業區、變電所用地為第 3 種住宅區)細部計畫案」(詳附圖 1)建築基地設置公共開放空間、整體合併建築使用及加速開發建設，訂定下列獎勵措施： 1.建築基地設置公共開放空間之獎勵，得依「建築技術管理規則建築設計施工編第十五章實施都市計畫區建築基地綜合設計」相關規定辦理。 2.為鼓勵小基地合併整體開發建築，建築基地與相鄰基地合併整體建築者，得依下列規定增加興建樓地板面積：																	
<table><tr><th>整體開發建築 基地規模</th><th>增加興建 樓地板面積</th></tr><tr><td>3,000 平方公尺(含)以上</td><td>基地面積× 基準容積率×5%</td></tr><tr><td>5,000 平方公尺(含)以上</td><td>基地面積× 基準容積率×10%</td></tr><tr><td>本細部計畫區 整體開發</td><td>基地面積× 基準容積率×15%</td></tr></table>	整體開發建築 基地規模	增加興建 樓地板面積	3,000 平方公尺(含)以上	基地面積× 基準容積率×5%	5,000 平方公尺(含)以上	基地面積× 基準容積率×10%	本細部計畫區 整體開發	基地面積× 基準容積率×15%	<table><tr><th>整體開發建築 基地規模</th><th>增加興建 樓地板面積</th></tr><tr><td>3,000 平方公尺(含)以上</td><td>基地面積× 基準容積率×5%</td></tr><tr><td>5,000 平方公尺(含)以上</td><td>基地面積× 基準容積率×10%</td></tr><tr><td>本細部計畫區 整體開發</td><td>基地面積× 基準容積率×15%</td></tr></table>	整體開發建築 基地規模	增加興建 樓地板面積	3,000 平方公尺(含)以上	基地面積× 基準容積率×5%	5,000 平方公尺(含)以上	基地面積× 基準容積率×10%	本細部計畫區 整體開發	基地面積× 基準容積率×15%	
整體開發建築 基地規模	增加興建 樓地板面積																	
3,000 平方公尺(含)以上	基地面積× 基準容積率×5%																	
5,000 平方公尺(含)以上	基地面積× 基準容積率×10%																	
本細部計畫區 整體開發	基地面積× 基準容積率×15%																	
整體開發建築 基地規模	增加興建 樓地板面積																	
3,000 平方公尺(含)以上	基地面積× 基準容積率×5%																	
5,000 平方公尺(含)以上	基地面積× 基準容積率×10%																	
本細部計畫區 整體開發	基地面積× 基準容積率×15%																	
3.為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，下列期限內申請建築執照者，得依下表規定增加興建樓地板面積：	3.為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，下列期限內申請建築執照者，得依下表規定增加興建樓地板面積：																	
<table><tr><th>申請建造執照期限</th><th>增加興建 樓地板面積</th></tr><tr><td>一年以內</td><td>基地面積× 基準容積率×10%</td></tr><tr><td>三年以內</td><td>基地面積× 基準容積率×5%</td></tr></table>	申請建造執照期限	增加興建 樓地板面積	一年以內	基地面積× 基準容積率×10%	三年以內	基地面積× 基準容積率×5%	<table><tr><th>申請建造執照期限</th><th>增加興建 樓地板面積</th></tr><tr><td>一年以內</td><td>基地面積× 基準容積率×10%</td></tr><tr><td>三年以內</td><td>基地面積× 基準容積率×5%</td></tr></table>	申請建造執照期限	增加興建 樓地板面積	一年以內	基地面積× 基準容積率×10%	三年以內	基地面積× 基準容積率×5%					
申請建造執照期限	增加興建 樓地板面積																	
一年以內	基地面積× 基準容積率×10%																	
三年以內	基地面積× 基準容積率×5%																	
申請建造執照期限	增加興建 樓地板面積																	
一年以內	基地面積× 基準容積率×10%																	
三年以內	基地面積× 基準容積率×5%																	
(三)「擬定臺中市烏日都市計畫細部計畫(明傳產業園區部分)」內建築基地不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。	(三)「擬定臺中市烏日都市計畫細部計畫(明傳產業園區部分)」內建築基地不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。																	

原條文	修訂後條文	說明
十六、「擬定烏日都市計畫(第二次通盤檢討變更內容明細表編號五案原工業區變更為住宅區部分)細部計畫」(詳附圖1)不得適用都市更新相關獎勵，且建築基地之容積移轉及其他容積獎勵規定之合計，不得超過基準容積率之1.5倍。	十六、「擬定烏日都市計畫(第二次通盤檢討變更內容明細表編號五案原工業區變更為住宅區部分)細部計畫」(詳附圖1)不得適用都市更新相關獎勵，且建築基地之容積移轉及其他容積獎勵規定之合計，不得超過基準容積率之1.5倍。	同原條文。
十七、景觀及綠化原則 (一)建築基地(購物專用區除外)內之法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設1/2以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致法定空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿64平方公尺應至少植喬木1棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少30公分、灌木應至少60公分、喬木應至少120公分。 (二)捷運系統用地之環境景觀計畫須符合「變更烏日都市計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫)案」之環境影響說明書所載內容及審查結論(行政院環境保護署93.12.20環署綜字第0930093755號函)之要求。 (三)原「擬定烏日都市計畫(部分工業區、變電所用地為第3種住宅區)細部計畫」(詳附圖1)之公園兼兒童遊樂場用地，應考量中和紡織產業文化意象之延續，保留1根煙囪之部分結構(至少3公尺)，以都市設計及景觀意象方式留存歷史記憶，並提送都市設計審議委員會審議通過後始得興建。 (四)園道用地為景觀道路，即道路兼作一定比例之綠化使用，其植栽綠化面積不得小於園道總面積1/5。 (五)「擬定臺中市烏日都市計畫細部計畫(明傳產業園區部分)」內應予綠	十三、本計畫區景觀及綠化原則除購物專用區外，依通案原則辦理，其餘景觀及綠化原則如下： (一)捷運系統用地之環境景觀計畫須符合「變更烏日都市計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫)案」之環境影響說明書所載內容及審查結論(行政院環境保護署93.12.20環署綜字第0930093755號函)之要求。 (二)原「擬定烏日都市計畫(部分工業區、變電所用地為第3種住宅區)細部計畫」(詳附圖1)之公園兼兒童遊樂場用地，應考量中和紡織產業文化意象之延續，保留1根煙囪之部分結構(至少3公尺)，以都市設計及景觀意象方式留存歷史記憶，並提送都市設計審議委員會審議通過後始得興建。 (三)園道用地為景觀道路，即道路兼作一定比例之綠化使用，其植栽綠化面積不得小於園道總面積1/5。 (四)「擬定臺中市烏日都市計畫細部計畫(明傳產業園區部分)」內應予綠化之開放空間及空地，其不透水鋪面所佔面積應在1/2以下。	除購物專用區及特殊規定外，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，故予以刪除原條文第(一)款內容。

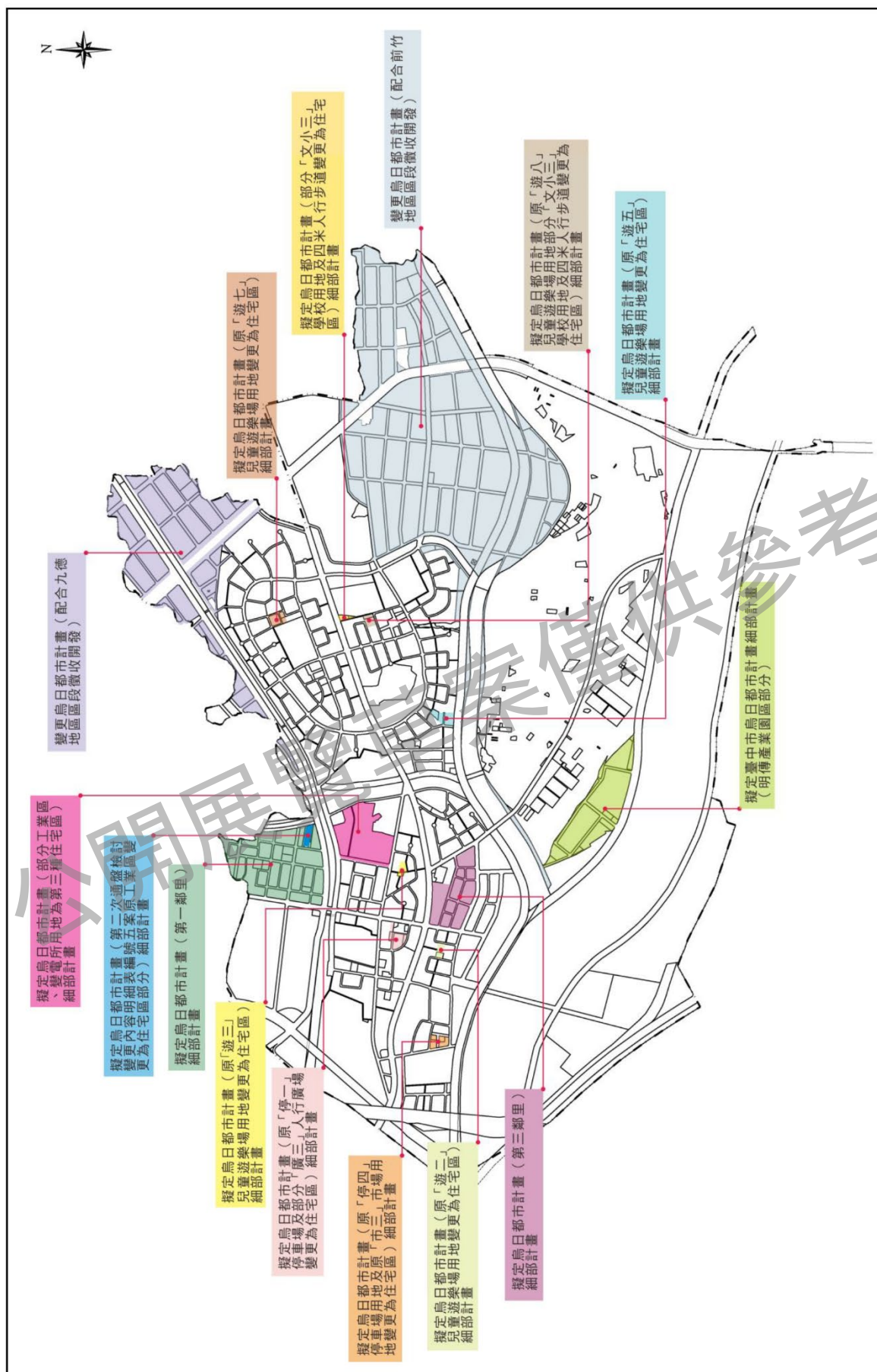
原條文	修訂後條文	說明
化之開放空間及空地，其不透水鋪面所佔面積應在 1/2 以下。		
十八、本計畫區內應提送都市設計審議範圍： (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。 (二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。 (三)新建建築達以下規模： 1.新建建築樓層高度超過 12 層。 2.住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺。 3.商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者。 4.住宅區及商業區新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。 (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。 (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。 (六)捷運建設計畫之場、站建築。 (七)原「變更烏日都市計畫(配合九德地區區段徵收開發)案」(詳附圖 1)之「捷 G14-1」捷運系統用地東側毗鄰之商業區及 30M-7 與 17.5M-1 號計畫道路兩側第一街廓。 (八)擬定烏日都市計畫(第二次通盤檢討變更內容明細表編號五案原工業區變更為住宅區部分)細部計畫地區(詳附圖 1)。 前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。	十八、本計畫區內應提送都市設計審議範圍除依通案原則辦理，其餘應提送都市設計審議範圍如下： (一)捷運建設計畫之場、站建築。 (二)購物專用區。 (三)原「擬定烏日都市計畫(部分工業區、變電所用地為第 3 種住宅區)細部計畫」之公園兼兒童遊樂場用地。 (四)原「變更烏日都市計畫(配合九德地區區段徵收開發)案」(詳附圖 1)之「捷 G14-1」捷運系統用地東側毗鄰之商業區及 30M-7 與 17.5M-1 號計畫道路兩側第一街廓。 (五)擬定烏日都市計畫(第二次通盤檢討變更內容明細表編號五案原工業區變更為住宅區部分)細部計畫地區(詳附圖 1)。	1.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。 2.彙整原條文第十三點第(三)款及第十七點第(三)款應送都市設計審議規定。
十九、「擬定臺中市烏日都市計畫細部計畫(明傳產業園區部分)」內相關都市設計管制事項如下：	十九、「擬定臺中市烏日都市計畫細部計畫(明傳產業園區部分)」內相關都市設計管制事項如下：	同原條文。

原條文	修訂後條文	說明
(一)公共開放空間系統 1.廣停9應於環河路二段、15M-36號道路之交叉口處，利用設計手法塑造計畫區入口廣場意象。 2.公園兼滯洪池用地、廣停9應利用設計手法佈設串連的開放空間系統，並使前述之入口廣場亦可與公園兼滯洪池用地連結。 (二)人行空間或步道系統 1.計畫區內12公尺以上計畫道路，包括15M-36、12M計畫道路應採人車分離之原則劃設人行步道，且步道寬度不得小於1.5公尺。 2.臨計畫道路之各建築退縮空間應至少留設2.5公尺之人行空間，其餘退縮空間應提供公眾通行或休憩使用；各基地留設之人行空間應連續且不得有高低差，臨接道路之人行步道時，其鋪面之形式、材質、紋理應與道路之人行步道整合。 (三)建築量體配置、色彩、風格 1.建築物臨接或面向公園兼兒童遊樂場用地、公園兼滯洪池用地、綠地用地、停車場用地、廣場用地及廣場兼停車場用地等開放空間部份，原則上不得設置鐵窗、及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。前述內容應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之。 2.建築基地應就地質承載安全無虞之地區儘量集中配置，並使法定空地儘量集中留設並與開放空間相聯貫，以發揮最大保育、休憩與防災功能。 3.產業專用區（供園區管理機構使用），其法定空地面積之70%應集中並面臨環河路二段、15M-36號道路為原則，以塑造計畫區入口廣場意象。 4.建築物立面色彩應依建築物用途，選擇與基地環境調和之設計。 (四)交通及停車規劃 1.本計畫區內計畫道路於工程設計時不得劃設路邊停車格位。 2.為避免計畫區內大型車輛出入利用	(一)公共開放空間系統 1.廣停9應於環河路二段、15M-36號道路之交叉口處，利用設計手法塑造計畫區入口廣場意象。 2.公園兼滯洪池用地、廣停9應利用設計手法佈設串連的開放空間系統，並使前述之入口廣場亦可與公園兼滯洪池用地連結。 (二)人行空間或步道系統 1.計畫區內12公尺以上計畫道路，包括15M-36、12M計畫道路應採人車分離之原則劃設人行步道，且步道寬度不得小於1.5公尺。 2.臨計畫道路之各建築退縮空間應至少留設2.5公尺之人行空間，其餘退縮空間應提供公眾通行或休憩使用；各基地留設之人行空間應連續且不得有高低差，臨接道路之人行步道時，其鋪面之形式、材質、紋理應與道路之人行步道整合。 (三)建築量體配置、色彩、風格 1.建築物臨接或面向公園兼兒童遊樂場用地、公園兼滯洪池用地、綠地用地、停車場用地、廣場用地及廣場兼停車場用地等開放空間部份，原則上不得設置鐵窗、及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。前述內容應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之。 2.建築基地應就地質承載安全無虞之地區儘量集中配置，並使法定空地儘量集中留設並與開放空間相聯貫，以發揮最大保育、休憩與防災功能。 3.產業專用區（供園區管理機構使用），其法定空地面積之70%應集中並面臨環河路二段、15M-36號道路為原則，以塑造計畫區入口廣場意象。 4.建築物立面色彩應依建築物用途，選擇與基地環境調和之設計。 (四)交通及停車規劃 1.本計畫區內計畫道路於工程設計時不得劃設路邊停車格位。 2.為避免計畫區內大型車輛出入利用	

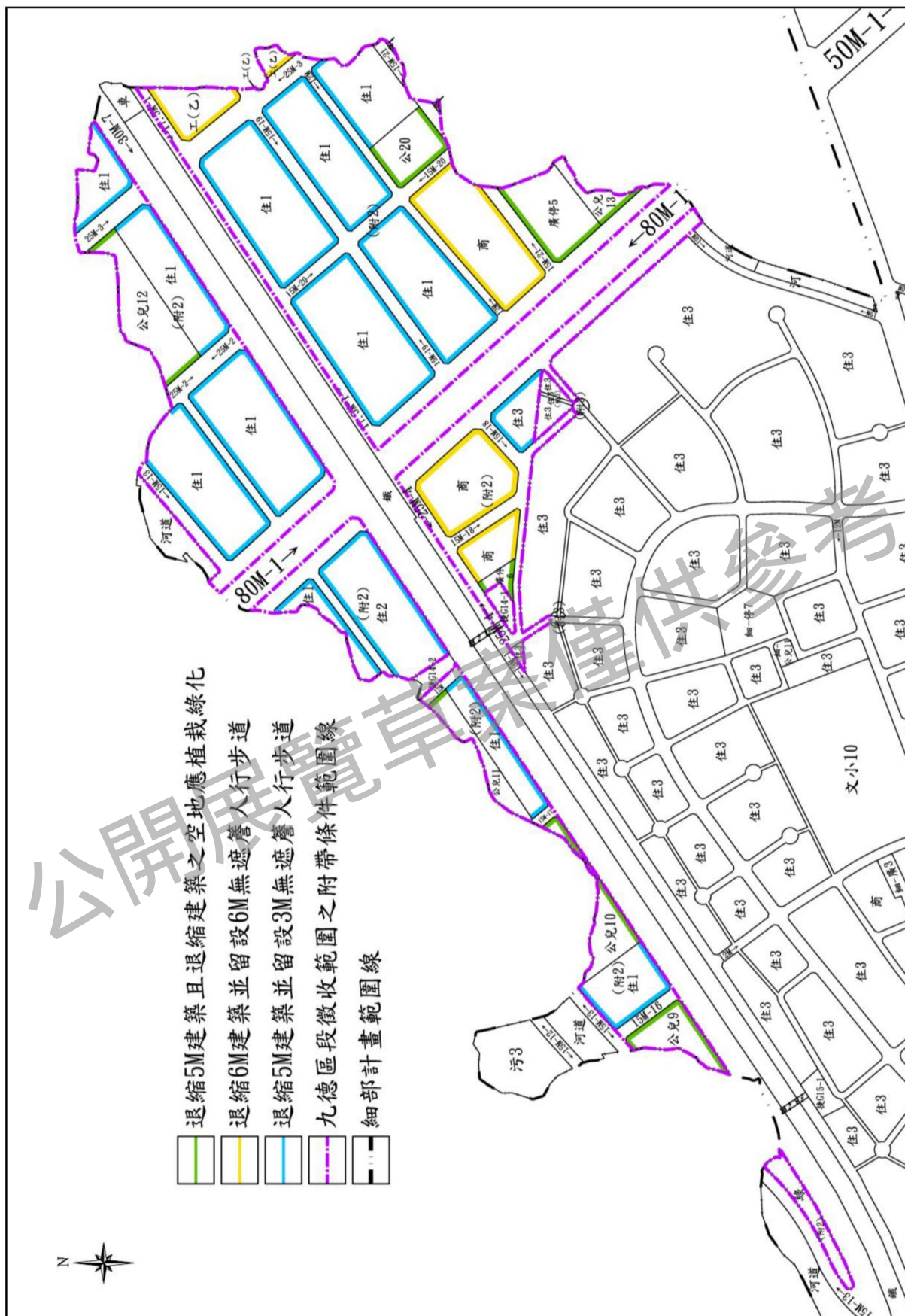
原條文	修訂後條文	說明
道路作為緩衝空間，延滯道路車流，應於廣停 9 用地及停 2 用地內留設車輛進出停等空間。 3.12M 及 8M 道路未來施工時應配合五光路 961 巷、五光路 805 巷現況寬度進行設計，以維安全。 (五)本計畫區之建築物應於建築基地內設置集中垃圾貯存區，且應依下列規定辦理： 1.集中式垃圾貯存空間設置於法定空地者，應有適當之景觀及公共衛生維護設施。 2.集中式垃圾貯存空間應注意垃圾分類及資源回收。 (六)本計畫區之公共管線應以地下化為原則，若管線暴露於公共主要道路線上時，應加以美化處理。	道路作為緩衝空間，延滯道路車流，應於廣停 9 用地及停 2 用地內留設車輛進出停等空間。 3.12M 及 8M 道路未來施工時應配合五光路 961 巷、五光路 805 巷現況寬度進行設計，以維安全。 (五)本計畫區之建築物應於建築基地內設置集中垃圾貯存區，且應依下列規定辦理： 1.集中式垃圾貯存空間設置於法定空地者，應有適當之景觀及公共衛生維護設施。 2.集中式垃圾貯存空間應注意垃圾分類及資源回收。 (六)本計畫區之公共管線應以地下化為原則，若管線暴露於公共主要道路線上時，應加以美化處理。	
二十、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%： (一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之 1/2，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和 1/2，得申請獎勵基準容積之 20%。 (二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之 1/2，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和 1/2，得申請獎勵基準容積之 15%。 (三)經全部土地所有權人同意。 (四)建築配置時，應自基地退縮 2 側，包括基地後側及側面，側面得選擇 1 側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。 (五)不得再申請建築技術規則所訂定開	(刪除)	簡易都更依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第七點規定辦理，爰刪除本條文。

原條文	修訂後條文	說明
放空間獎勵。		
二十一、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。	(刪除)	併入修訂後條文第二點。
二十二、原「變更烏日都市計畫(配合九德地區區段徵收開發)案」(詳附圖1)及原「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收開發)案」(詳附圖1)留設之帶狀開放空間得計入法定空地及開放空間計算，但不得依建築技術規則第十五章申請建築基地綜合設計獎勵。	十九、原「變更烏日都市計畫(配合九德地區區段徵收開發)案」(詳附圖1)及原「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收開發)案」(詳附圖1)留設之帶狀開放空間得計入法定空地及開放空間計算，但不得依建築技術規則第十五章申請建築基地綜合設計獎勵。	點次調整。
二十三、本要點未規定之事項，依其他法定規定辦理。	(刪除)	併入修訂後條文第二點。

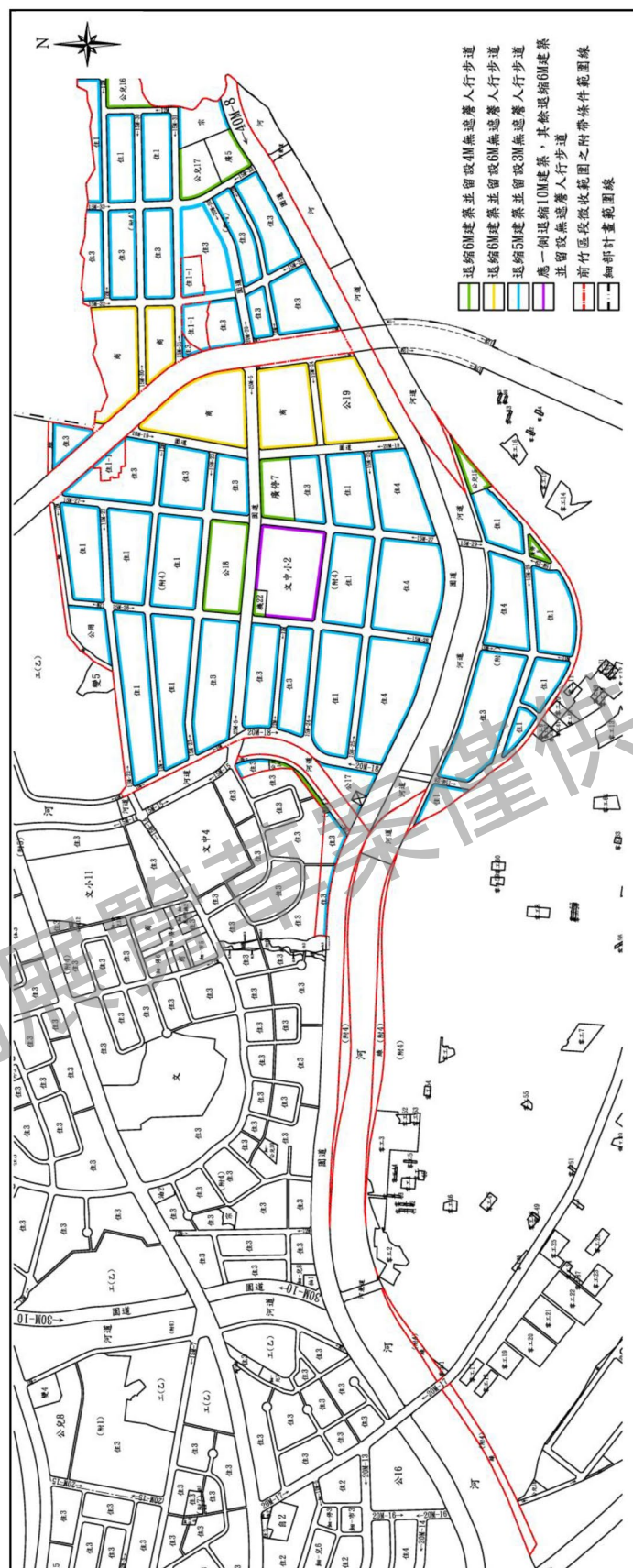
公開展覽草案僅供參考



附圖 1 烏日都市計畫各細部計畫及區段徵收地區位置示意圖



附圖 2 原「變更烏日都市計畫（配合九德地區區段徵收開發）案」之退縮建築規定示意圖



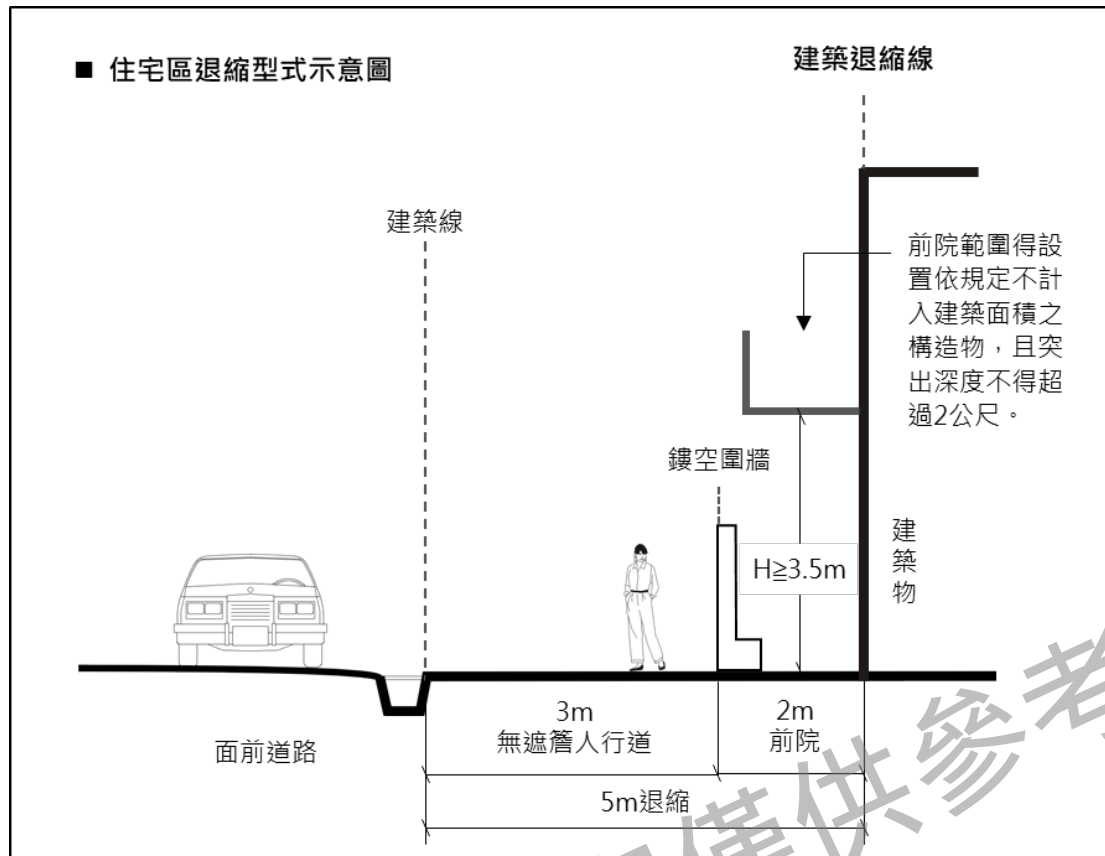
附圖3 原「變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收開發）案」之退縮建築規定示意圖



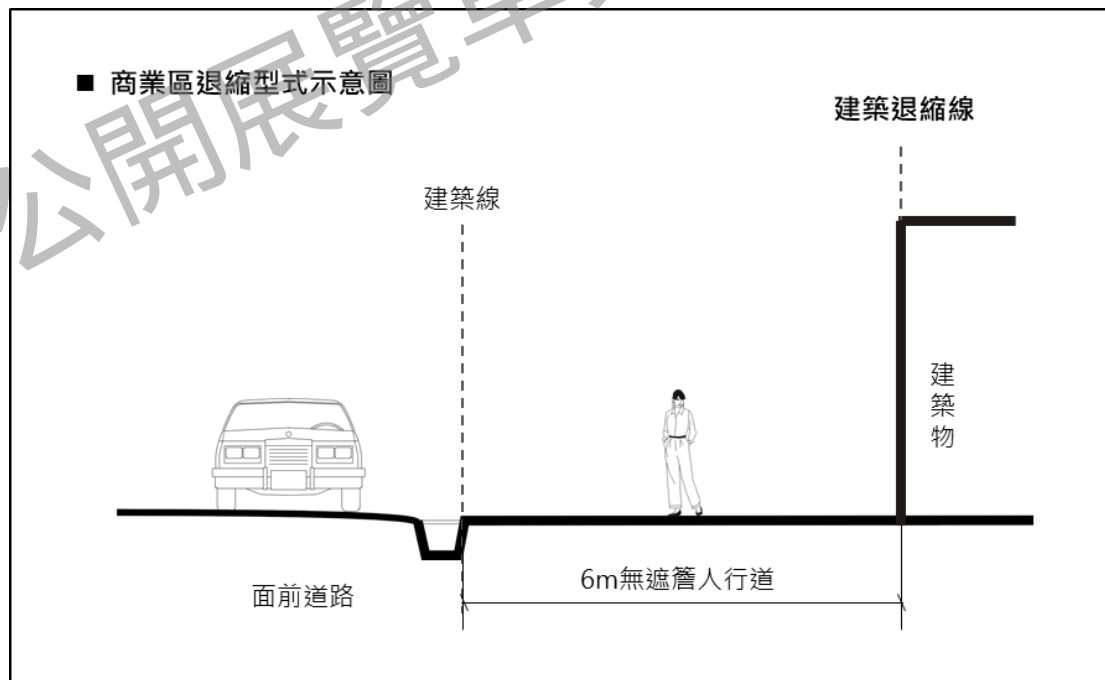
附圖 4 原「擬定烏日都市計畫(第三鄰里)細部計畫案」之住宅區退縮建築示意圖



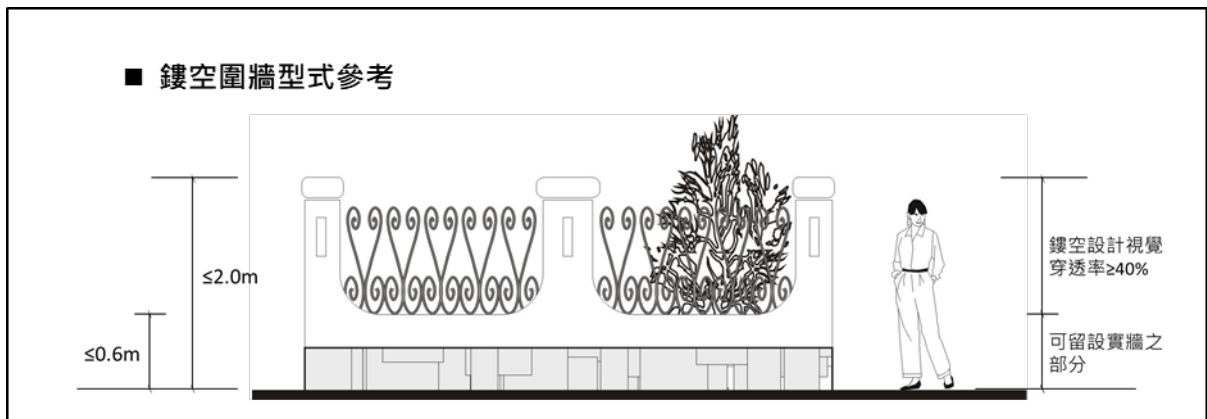
附圖 5 原「擬定烏日都市計畫(部分工業區、變電所用地為第3種住宅區)細部計畫」之住宅區退縮建築示意圖



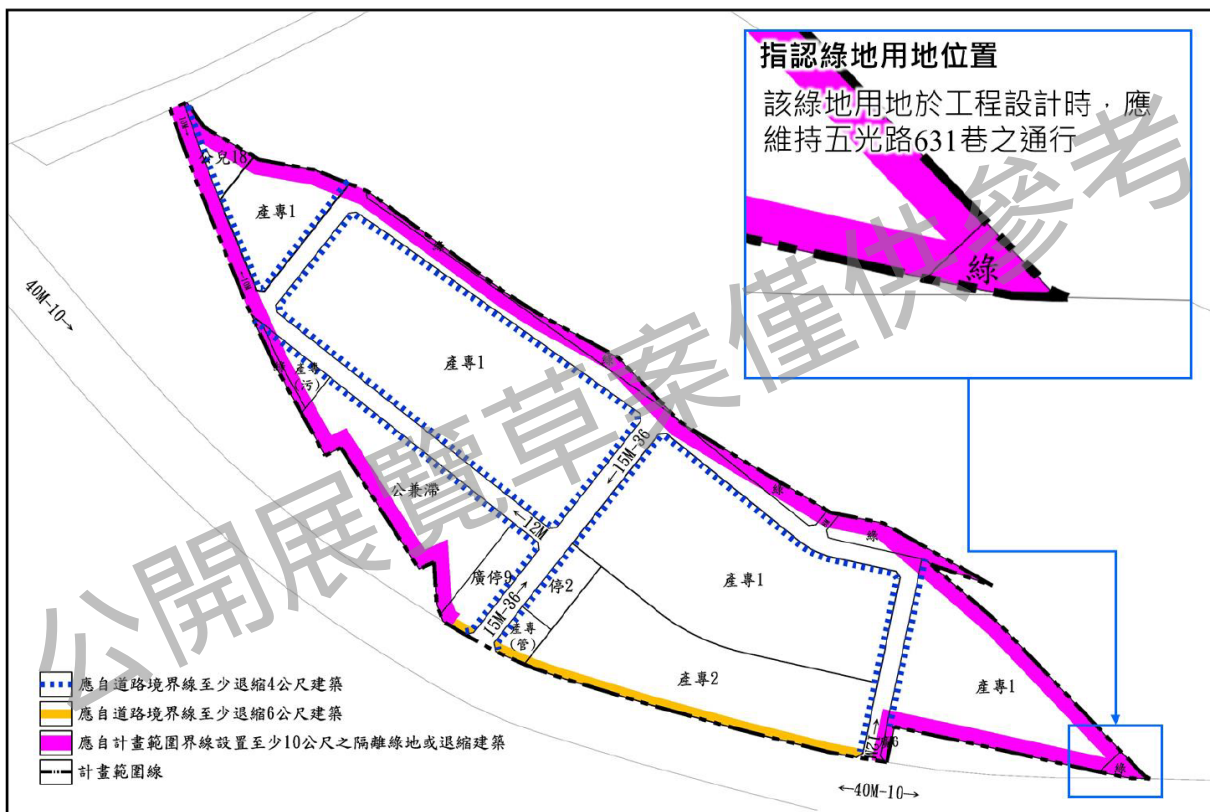
附圖 6 原「變更烏日都市計畫（配合九德地區區段徵收開發）案」及原變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收開發）案」之住宅區退縮型式參考圖



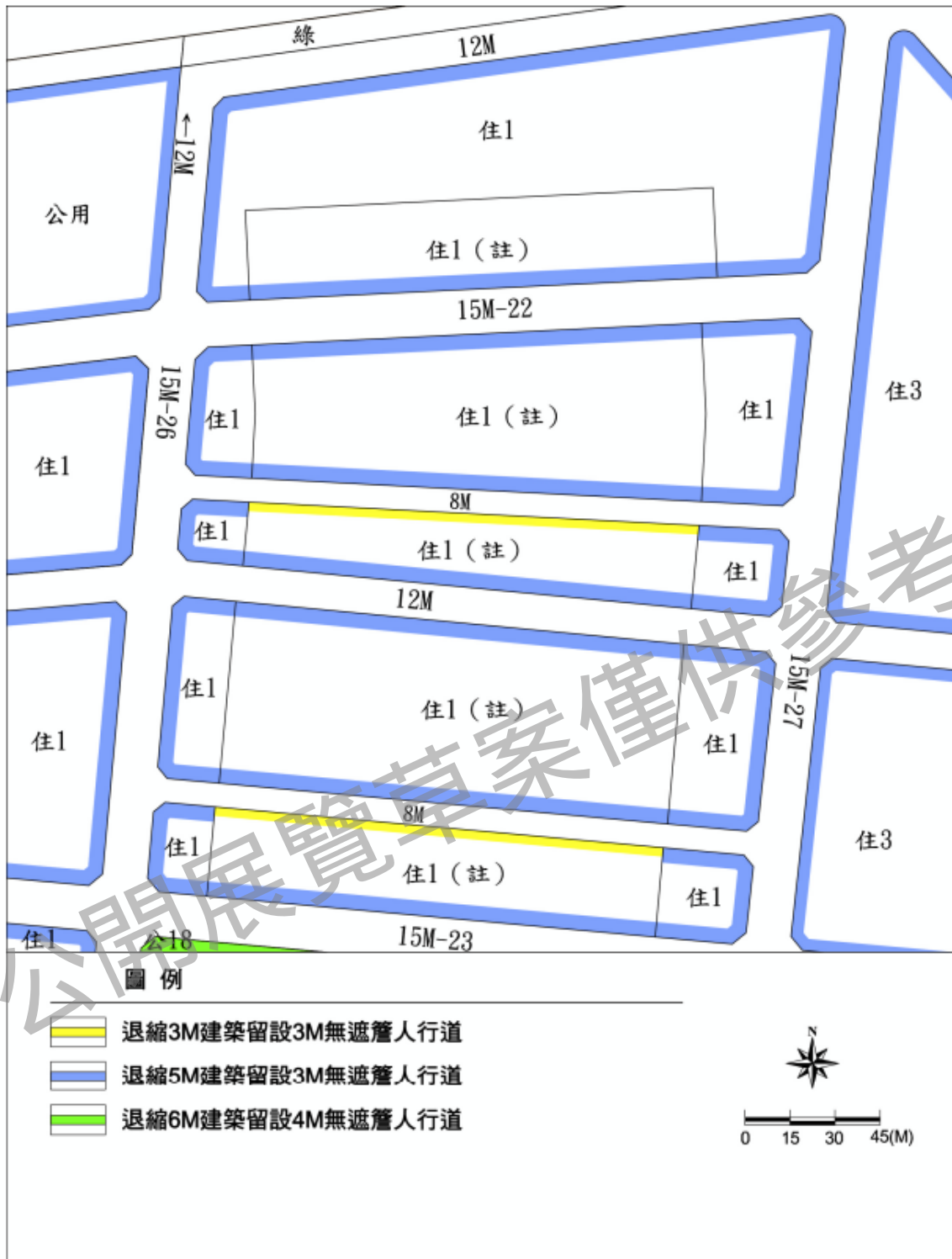
附圖 7 原「變更烏日都市計畫（配合九德地區區段徵收開發）案」及原「變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收開發）案」之商業區退縮型式參考圖



附圖 8 原「變更烏日都市計畫（配合九德地區區段徵收開發）案」及原「變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收開發）案」之圍牆鏤空示意圖



附圖 9 「擬定臺中市烏日都市計畫細部計畫（明傳產業園區部分）」之退縮規定示意圖



附圖 10 「變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收開發）案」之第一種住宅區（註）
建築基地退縮寬度示意圖



附圖 11 「變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收開發）案」之宗專2 建築基地退縮寬度示意圖

5-2. 變更臺中市高鐵站區都市計畫細部計畫〔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

計畫區全區隸屬臺中市烏日區，包括烏日區三和里、榮泉里、學田里及湖日里部分。北以臺中市都市計畫區為界，東以烏日都市計畫區為界，南以臺中生活圈4號線為界，西臨大肚地區細部計畫，面積436.8056公頃。

（二）計畫歷程

本細部計畫範圍包括原高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路台中車站地區）東側部分範圍及原高速公路王田交流道附近特定區計畫（高速鐵路台中車站地區）之全部。

「高速公路王田交流道附近特定區計畫」於67年3月8日發布實施，第一次通盤檢討案於73年11月30日發布實施。俟後，為配合「台灣西部走廊高速鐵路」高速鐵路台中車站計畫，以個案變更方式辦理「變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（高速鐵路台中車站地區）」，並針對高速鐵路台中車站地區另擬定土地使用分區管制要點，該案於88年10月20日以府工都字第285648號公告發布實施。高速公路王田交流道附近特定區計畫第二次通盤檢討於91年3月6日發布實施，104年5月26日配合「變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路台中車站地區）（第三次通盤檢討）案」，將涉及土地使用分區管制要點部分，納入細部計畫內容進行規範，並於104年5月26日公告發布「擬定高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路台中車站地區）細部計畫（土地使用分區管制要點）案」；高速鐵路台中站區部分則於104年8月14日府授都計字第10401834161號公告發布實施「擬定高速公路王田交流道附近特定區計畫（高速鐵路台中車站地區）細部計畫案」，完成主要計畫與細部計畫分離作業，並於109年3月完成第一次通盤檢討。

為解決邊緣化問題，打造中台灣重要的轉運基地，臺中市政府於112年8月11日以府授都計字第1120215189號公告發布實施「臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫」案，將原「烏日都市計畫」、「高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路台中車站地區）」、「高速公路王田交流道附近特定區計畫（高速鐵路台中車站地區）」及「大肚都市計畫」等4處都市計畫區進行整併作業，並分為「烏日地區」、「高鐵站區」、「大肚地區」等3處細部計畫區。

其中「擬定臺中市高鐵站區都市計畫細部計畫」於112年8月發布實施後，迄今尚無新增變更案。本計畫都市計畫發布實施歷程如下表。

臺中市高鐵站區都市計畫細部計畫發布實施歷程一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
一	擬定臺中市高鐵站區都市計畫細部計畫案	臺中市政府 112.8.11 府授都計字第 1120215189 號

(三) 變更內容及理由

臺中市高鐵站區都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	修訂後條文	說明																								
第一章 總則 一、本要點依都市計畫法第 22 條、第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條訂定之。	第一章 總則 一、本要點依都市計畫法第 22 條、第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條訂定之。	同原條文。																								
—	二、 <u>本計畫內之建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，其餘建築物及土地使用，應依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」（以下簡稱通案原則）（詳附表 1）」及本要點之規定辦理，未規定事項適用其他有關法令之規定。</u>	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，並整併原條文第七十四點、第七十六點內容。																								
二、本要點包括下列四大部分： (一) 土地使用分區管制及都市設計管制事項(第二章) (二) 高鐵車站專用區土地使用管制及都市設計管制事項(第三章) (三) 再開發地區開發管理規定(第四章) (四) 附則(第五章)	三、本要點包括下列四大部分： (一) 土地使用分區管制及都市設計管制事項(第二章) (二) 高鐵車站專用區土地使用管制及都市設計管制事項(第三章) (三) 再開發地區開發管理規定(第四章) (四) 附則(第五章)	點次調整。																								
三、本要點各章之適用範圍如下： (一) 本站區除「 <u>高鐵車站專用區</u> 」外，其餘地區均應依本要點第二章「 <u>土地使用分區管制及都市設計管制事項</u> 」、第四章「 <u>再發展地區開發管理規定</u> 」等規定辦理。 (二) 「 <u>高鐵車站專用區</u> 」其開發管制應依本要點第三章「 <u>高鐵車站專用區土地使用管制及都市設計管制事項</u> 」之規定辦理。	四、本要點各章之適用範圍如下： (一) 本站區除「 <u>高鐵車站專用區</u> 」外，其餘地區均應依本要點第二章「 <u>土地使用分區管制及都市設計管制事項</u> 」、第四章「 <u>再發展地區開發管理規定</u> 」等規定辦理。 (二) 「 <u>高鐵車站專用區</u> 」其開發管制應依本要點第三章「 <u>高鐵車站專用區土地使用管制及都市設計管制事項</u> 」之規定辦理。	點次調整。																								
第二章 土地使用分區管制及都市設計管制事項 四、本計畫區內住宅區之建蔽率、容積率、上限容積率等規定詳如下表。	第二章 土地使用分區管制及都市設計管制事項 五、本計畫區內住宅區之建蔽率、容積率、上限容積率等規定詳如下表。	點次調整。																								
<table><tr><th>項目</th><th>第一種住宅區</th><th>第二種住宅區</th><th>第三種住宅區</th><th>第四種住宅區</th><th>備註</th></tr><tr><td>建蔽率 %</td><td>50</td><td>50</td><td>50</td><td>60</td><td></td></tr></table>	項目	第一種住宅區	第二種住宅區	第三種住宅區	第四種住宅區	備註	建蔽率 %	50	50	50	60		<table><tr><th>項目</th><th>第一種住宅區</th><th>第二種住宅區</th><th>第三種住宅區</th><th>第四種住宅區</th><th>備註</th></tr><tr><td>建蔽率 %</td><td>50</td><td>50</td><td>50</td><td>60</td><td></td></tr></table>	項目	第一種住宅區	第二種住宅區	第三種住宅區	第四種住宅區	備註	建蔽率 %	50	50	50	60		
項目	第一種住宅區	第二種住宅區	第三種住宅區	第四種住宅區	備註																					
建蔽率 %	50	50	50	60																						
項目	第一種住宅區	第二種住宅區	第三種住宅區	第四種住宅區	備註																					
建蔽率 %	50	50	50	60																						

原條文						修訂後條文						說明
容積率 %	150	180	180	240		容積率 %	150	180	180	240		
上限容 積率%			270	360	即基地 可建築 之總容 積率； 辦理都 市更新 者不受 此限。	上限容 積率%			270	360	即基地 可建築 之總容 積率； 辦理都 市更新 者不受 此限。	
備註：1.第一種住宅區（住1）係原高速公路王田交流道附近特定區計畫（高速鐵路台中車站地區）劃設之住宅區。 2.第二種住宅區（住2）係除原高速公路王田交流道附近特定區計畫（高速鐵路台中車站地區）劃設之住1外之住宅區，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於180%。但（再發展地區）經區段徵收主管機關認定剔除於區段徵收範圍外之住2現有合法建物其容積率不得大於150%。						備註：1.第一種住宅區（住1）係原高速公路王田交流道附近特定區計畫（高速鐵路台中車站地區）劃設之住宅區。 2.第二種住宅區（住2）係除原高速公路王田交流道附近特定區計畫（高速鐵路台中車站地區）劃設之住1外之住宅區，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於180%。但（再發展地區）經區段徵收主管機關認定剔除於區段徵收範圍外之住2現有合法建物其容積率不得大於150%。						
<u>五</u> 、第一種商業區（商1）土地使用強度及相關獎勵措施，依下列規定辦理： （一）第一種商業區之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於320%。 1.位於鐵路用地以北之商業區每宗建築基地面積不得小於2,000平方公尺。 2.經區段徵收主管機關認定剔除於區段徵收範圍外之現有合法建物其容積率不得大於150%。 （二）第一種商業區除不得為舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、飲酒店業、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他類似之營業場所、電子遊戲場、殯葬服務業之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。 （三）為鼓勵整體開發及加速開發時程獎勵規定如下： 1.為鼓勵商業區大規模開發建設，區內建築基地面積超過5,000㎡者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積5%；超過10,000㎡者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積10						<u>六</u> 、商業區土地使用強度及相關獎勵措施，依下列規定辦理： （一）第一種商業區之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於320%。 1.位於鐵路用地以北之商業區每宗建築基地面積不得小於2,000平方公尺。 2.經區段徵收主管機關認定剔除於區段徵收範圍外之現有合法建物其容積率不得大於150%。 （二）第一種商業區除不得為舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、飲酒店業、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他類似之營業場所、電子遊戲場、殯葬服務業之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。 （三）為鼓勵整體開發及加速開發時程獎勵規定如下： 1.為鼓勵商業區大規模開發建設，區內建築基地面積超過5,000㎡者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積5%；超過10,000㎡者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積10						點次調整。

原條文	修訂後條文	說明																												
%；超過 15,000 m²者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積 15%。 <table><tr><th>基地規模</th><th>獎勵容積/基準容積(%)</th></tr><tr><td>超過 5,000</td><td>5</td></tr><tr><td>超過 10,000</td><td>10</td></tr><tr><td>超過 15,000</td><td>15</td></tr></table> 2.第一種商業區於民國 104 年 8 月 14 日起算，符合下列期限經臺中市都市設計審議委員會審議通過者，並取得建造執照或變更設計者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。 <table><tr><th>申請期限</th><th>獎勵容積/基準容積(%)</th></tr><tr><td>1 年以內</td><td>10</td></tr><tr><td>3 年以內</td><td>5</td></tr></table>	基地規模	獎勵容積/基準容積(%)	超過 5,000	5	超過 10,000	10	超過 15,000	15	申請期限	獎勵容積/基準容積(%)	1 年以內	10	3 年以內	5	%；超過 15,000 m²者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積 15%。 <table><tr><th>基地規模</th><th>獎勵容積/基準容積(%)</th></tr><tr><td>超過 5,000</td><td>5</td></tr><tr><td>超過 10,000</td><td>10</td></tr><tr><td>超過 15,000</td><td>15</td></tr></table> 2.第一種商業區於民國 104 年 8 月 14 日起算，符合下列期限經臺中市都市設計審議委員會審議通過者，並取得建造執照或變更設計者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。 <table><tr><th>申請期限</th><th>獎勵容積/基準容積(%)</th></tr><tr><td>1 年以內</td><td>10</td></tr><tr><td>3 年以內</td><td>5</td></tr></table>	基地規模	獎勵容積/基準容積(%)	超過 5,000	5	超過 10,000	10	超過 15,000	15	申請期限	獎勵容積/基準容積(%)	1 年以內	10	3 年以內	5	
基地規模	獎勵容積/基準容積(%)																													
超過 5,000	5																													
超過 10,000	10																													
超過 15,000	15																													
申請期限	獎勵容積/基準容積(%)																													
1 年以內	10																													
3 年以內	5																													
基地規模	獎勵容積/基準容積(%)																													
超過 5,000	5																													
超過 10,000	10																													
超過 15,000	15																													
申請期限	獎勵容積/基準容積(%)																													
1 年以內	10																													
3 年以內	5																													
六、第二種商業區（商 2）係除商 1 外之商業區，其建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%，上限容積率不得大於 480%（即基地可建築之總容積率；辦理都市更新者不受此限）。	七、第二種商業區（商 2）係除商 1 外之商業區，其建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%，上限容積率不得大於 480%（即基地可建築之總容積率；辦理都市更新者不受此限）。	點次調整。																												
七、產業專用區專供高鐵車站地區相關產業發展使用，產業專用區包括「第一種產業專用區」（產 1）及「第二種產業專用區」（產 2）二種。 （一）產 1 係原計畫劃設之乙種工業區，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%；產 1 可為低污染之工業使用，所稱低污染之工業，指非屬附表所列之行業(詳附表)。另可依第四章再發展地區土地再開發管理規定辦理。 （二）產 1 應配合高鐵車站及本計畫地區之特色，以下列使用為主。 1.管理顧問、技術顧問、諮詢服務、會議中心、金融等業務辦公性質使用設施。 2.商業服務及商品展覽等商業性質使用設施。 3.物流配送、快遞等物流運輸性質使用設施。 4.技術研發性質、低污染之工業使用設施。 5.文教休憩設施。 6.媒體電台及其相關使用設施。 7.衛生及社會福利設施。 8.其他經臺中市政府核准，可配合本車站產業發展之有關設施。	八、產業專用區專供高鐵車站地區相關產業發展使用，產業專用區包括「第一種產業專用區」（產 1）及「第二種產業專用區」（產 2）二種。 （一）產 1 係原計畫劃設之乙種工業區，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%；產 1 可為低污染之工業使用，所稱低污染之工業，指非屬附表所列之行業(詳附表)。另可依第四章再發展地區土地再開發管理規定辦理。 （二）產 1 應配合高鐵車站及本計畫地區之特色，以下列使用為主。 1.管理顧問、技術顧問、諮詢服務、會議中心、金融等業務辦公性質使用設施。 2.商業服務及商品展覽等商業性質使用設施。 3.物流配送、快遞等物流運輸性質使用設施。 4.技術研發性質、低污染之工業使用設施。 5.文教休憩設施。 6.媒體電台及其相關使用設施。 7.衛生及社會福利設施。 8.其他經臺中市政府核准，可配合本車站產業發展之有關設施。	點次調整。																												

原條文	修訂後條文	說明
(三)產 2 係除產 1 以外之產業專用區，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。 (四)產 2 為配合高鐵車站及本計畫地區之特色，以下列使用為主。 1.研發、創新產業辦公室：供有關軟體科技、媒體、資訊、電子、通訊產業、商務、文化創意或其他高科技、新興等產業之辦公使用，以及關聯之創投、法律服務、貿易、運輸、顧問、技術服務業等相關產業使用。 2.企業營運總部：含企業總部及其分支機構，以及與職業訓練(含創業輔導及研究發展)期間有關之必要之住宿設施等。 3.工商服務及會展使用：供設置金融、工商服務、媒體視訊傳播及相關行業之辦公建築、旅館、會議廳、商品展覽中心(場)等相關設施使用。 4.購物中心及商業使用：供設置結合購物、運動、休閒娛樂、文化、飲食、展示、資訊等設施之大型購物中心或結合倉儲與批發之倉儲量販中心使用。 5.物流運輸：物流配送、快遞等物流運輸使用設施 6.文教休憩：供設置文化教育、休閒遊憩、大型運動等設施並兼具大型活動表演及文教展覽等相關設施使用。 7.社會福利設施與中央市政相關設施使用。 8.其他使用：經臺中市政府審查核准得供與產業發展有密切關聯，且無污染性之相關設施使用。 前項無污染性之設施，係指設施所排放之廢水、廢氣、噪音及其他公害，均符合有關管制標準者而言。 (五)為鼓勵整體開發及加速開發時程獎勵規定如下： 1.為鼓勵產 2 大規模開發建設，區內建築基地面積超過 5,000 m²者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積 5%；超過 10,000 m²者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積 10%；超過 15,000 m²者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積 15%。	(三)產 2 係除產 1 以外之產業專用區，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。 (四)產 2 為配合高鐵車站及本計畫地區之特色，以下列使用為主。 1.研發、創新產業辦公室：供有關軟體科技、媒體、資訊、電子、通訊產業、商務、文化創意或其他高科技、新興等產業之辦公使用，以及關聯之創投、法律服務、貿易、運輸、顧問、技術服務業等相關產業使用。 2.企業營運總部：含企業總部及其分支機構，以及與職業訓練(含創業輔導及研究發展)期間有關之必要之住宿設施等。 3.工商服務及會展使用：供設置金融、工商服務、媒體視訊傳播及相關行業之辦公建築、旅館、會議廳、商品展覽中心(場)等相關設施使用。 4.購物中心及商業使用：供設置結合購物、運動、休閒娛樂、文化、飲食、展示、資訊等設施之大型購物中心或結合倉儲與批發之倉儲量販中心使用。 5.物流運輸：物流配送、快遞等物流運輸使用設施 6.文教休憩：供設置文化教育、休閒遊憩、大型運動等設施並兼具大型活動表演及文教展覽等相關設施使用。 7.社會福利設施與中央市政相關設施使用。 8.其他使用：經臺中市政府審查核准得供與產業發展有密切關聯，且無污染性之相關設施使用。 前項無污染性之設施，係指設施所排放之廢水、廢氣、噪音及其他公害，均符合有關管制標準者而言。 (五)為鼓勵整體開發及加速開發時程獎勵規定如下： 1.為鼓勵產 2 大規模開發建設，區內建築基地面積超過 5,000 m²者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積 5%；超過 10,000 m²者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積 10%；超過 15,000 m²者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積 15%。	

原條文		修訂後條文		說明
基地規模	獎勵容積/基準容積(%)	基地規模	獎勵容積/基準容積(%)	
超過 5,000	5	超過 5,000	5	
超過 10,000	10	超過 10,000	10	
超過 15,000	15	超過 15,000	15	
2.產 2 於本修訂計畫案公告實施日(104 年 8 月 14 日)起算，符合下列期限經臺中市都市設計審議委員會審議通過者，並取得建造執照或變更設計者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。		2.產 2 於本修訂計畫案公告實施日(104 年 8 月 14 日)起算，符合下列期限經臺中市都市設計審議委員會審議通過者，並取得建造執照或變更設計者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。		
申請期限	獎勵容積/基準容積(%)	申請期限	獎勵容積/基準容積(%)	
1 年以內	10	1 年以內	10	
3 年以內	5	3 年以內	5	
八、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%，且不得辦理容積轉移。 <u>乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。</u>		九、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%，且不得辦理容積轉移。		乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第二點第(二)款規定辦理，爰刪除相關條文內容。
九、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。		十、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。		點次調整。
十、醫療專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 420%。 基地南側臨綠地用地應退縮 6 公尺建築，東側臨第二種住宅區應退縮 6 公尺建築，其餘臨路部分則依第 23 點退縮規定辦理。		十一、醫療專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 420%。 基地南側臨綠地用地應退縮 6 公尺建築，東側臨第二種住宅區應退縮 6 公尺建築，其餘臨路部分則依第二十四點退縮規定辦理。		1.點次調整。 2. 配合條文點次調整文字。
十一、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。		十二、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。		點次調整。
十二、第三類型郵政專用區為促進郵政事業發展而劃定，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，得為下列使用： (一)經營郵政事業所需設施及郵政必要附屬設施。 (二)一般商業設施：包括金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓之商業使用。 作前項第二款使用時，其使用之樓地板面積，不得超過該郵政專用區容積		十三、第三類型郵政專用區為促進郵政事業發展而劃定，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，得為下列使用： (一)經營郵政事業所需設施及郵政必要附屬設施。 (二)一般商業設施：包括金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓之商業使用。 作前項第二款使用時，其使用之樓地板面積，不得超過該郵政專用區容積		點次調整。

原條文	修訂後條文	說明
總樓地板面積二分之一使用限制。	總樓地板面積二分之一使用限制。	
十三、高速鐵路用地為供高鐵車站專用區外之高鐵路線使用。	十四、高速鐵路用地為供高鐵車站專用區外之高鐵路線使用。	點次調整。
十四、機關及公用事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	十五、機關及公用事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	點次調整。
十五、學校用地(文小及文中小)之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%，並得兼供幼兒園使用。學校位於計畫道路之出入口處應退縮 6 公尺以上，其中 3 公尺供緩衝車道使用，其餘作為綠化人行空間，且緩衝車道長度不得少於 80 公尺。	十六、學校用地(文小及文中小)之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%，並得兼供幼兒園使用。學校位於計畫道路之出入口處應退縮 6 公尺以上，其中 3 公尺供緩衝車道使用，其餘作為綠化人行空間，且緩衝車道長度不得少於 80 公尺。	點次調整。
十六、環保設施用地之建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 40%，並應加以綠化。	十七、環保設施用地之建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 40%，並應加以綠化。	點次調整。
十七、電力事業用地及天然氣設施用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%，並應加以綠化。	十八、電力事業用地及天然氣設施用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%，並應加以綠化。	點次調整。
十八、市場用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%。	十九、市場用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%。	點次調整。
十九、鐵路用地兼供排水設施使用為供排水管路使用，其地面若為提供人行通行使用，地面設計鋪面應有活動式鋪面，以提供管道維修之用。	二十、鐵路用地兼供排水設施使用為供排水管路使用，其地面若為提供人行通行使用，地面設計鋪面應有活動式鋪面，以提供管道維修之用。	點次調整。
二十、老榕樹公園(細-公 4)係為保存老榕樹並提供其成長所需條件規劃保留之空間，公園(細-公 4)應維護都市綠色景觀資源；並為確保老榕樹生長環境及日照等生態要件，緊鄰公園(細-公 4)周邊之商業區建築應退縮留設開放性帶狀 <u>五</u> 公尺寬空間。	二十一、老榕樹公園(細-公 4)係為保存老榕樹並提供其成長所需條件規劃保留之空間，公園(細-公 4)應維護都市綠色景觀資源；並為確保老榕樹生長環境及日照等生態要件，緊鄰公園(細-公 4)周邊之商業區建築應退縮留設開放性帶狀 <u>5</u> 公尺寬空間。	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。
二十一、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施： (一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10%為限。 1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管	二十二、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施： (一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10%為限。 1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管	點次調整。

原條文	修訂後條文	說明												
理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。 2.私人捐建(含相對應容積樓地板應有土地持分)作社會住宅使用，其容積樓地板面積在 600 平方公尺以上者，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接管者(如其他法令另有規定，則從其規定)。 3.建築物留設空間與天橋、地下道、空中通廊或人工地盤等設施連接，並供公眾 24 小時通行，經道路主管機關核准者。 4.為鼓勵基地設置天橋、地下道、空中通廊或人工地盤等設施，不計入建蔽率及容積率並得獎勵容積其面積總和乘以 2。 (二)為配合臺中市政府之低碳政策，鐵路以北之第一種商業區(商 1)、第二種產業專用區及高鐵車站專用區內申請興建之建築，皆需取得綠建築合格級以上標章，且為鼓勵基地申請興建綠建築，訂定下列綠建築獎勵措施： 1.申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估取得黃金級以上者，給予基準容積 8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10%之獎勵。	理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。 2.私人捐建(含相對應容積樓地板應有土地持分)作社會住宅使用，其容積樓地板面積在 600 平方公尺以上者，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接管者(如其他法令另有規定，則從其規定)。 3.建築物留設空間與天橋、地下道、空中通廊或人工地盤等設施連接，並供公眾 24 小時通行，經道路主管機關核准者。 4.為鼓勵基地設置天橋、地下道、空中通廊或人工地盤等設施，不計入建蔽率及容積率並得獎勵容積其面積總和乘以 2。 (二)為配合臺中市政府之低碳政策，鐵路以北之第一種商業區(商 1)、第二種產業專用區及高鐵車站專用區內申請興建之建築，皆需取得綠建築合格級以上標章，且為鼓勵基地申請興建綠建築，訂定下列綠建築獎勵措施： 1.申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估取得黃金級以上者，給予基準容積 8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10%之獎勵。													
<table><tr><th>綠建築分級</th><th>獎勵容積/基準容積(%)</th></tr><tr><td>黃金級</td><td>8</td></tr><tr><td>鑽石級</td><td>10</td></tr></table>	綠建築分級	獎勵容積/基準容積(%)	黃金級	8	鑽石級	10	<table><tr><th>綠建築分級</th><th>獎勵容積/基準容積(%)</th></tr><tr><td>黃金級</td><td>8</td></tr><tr><td>鑽石級</td><td>10</td></tr></table>	綠建築分級	獎勵容積/基準容積(%)	黃金級	8	鑽石級	10	
綠建築分級	獎勵容積/基準容積(%)													
黃金級	8													
鑽石級	10													
綠建築分級	獎勵容積/基準容積(%)													
黃金級	8													
鑽石級	10													
2.申請者並應與臺中市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之 5 倍保證金。 前項保證金退還依下列規定： (1)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。 (2)未依限取得黃金級以上綠建築標章者，保證金不予退還。 (3)依限取得黃金級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價 5 倍之金額後無息退還。	2.申請者並應與臺中市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之 5 倍保證金。 前項保證金退還依下列規定： (1)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。 (2)未依限取得黃金級以上綠建築標章者，保證金不予退還。 (3)依限取得黃金級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價 5 倍之金額後無息退還。													

原條文	修訂後條文	說明
二十二、廣場兼停車場作多目標使用時，以廣場為其公共設施類別。	二十三、廣場兼停車場作多目標使用時，以廣場為其公共設施類別。	點次調整。
二十三、騎樓與建築退縮規定 (一)為維護交通功能及美化景觀，鐵路北側第一種商業區(商1)沿街面之建築基地應依指定建築線退縮 8 公尺以上留設帶狀式開放空間，第二種產業專用區建築基地面臨計畫寬度 15 公尺以上道路之沿街面建築基地應依指定建築線退縮 6 公尺以上留設帶狀開放空間，其他建築基地面臨計畫寬度 15 公尺以上道路之沿街面建築基地應依指定建築線退縮 5 公尺以上留設帶狀開放空間。各街廓留設之帶狀開放空間應為連續性無遮簷人行道，不得有高低差，且須供公眾通行使用，不得設置停車空間，退縮部分得計入法定空地，但不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵(詳附圖 1 及附圖 3 範圍)。 (二)為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區(詳附圖 2)除劃設廣場、兒童遊樂場及公園外，本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下： 1.經以市地重劃或區段徵收整體開發且尚未完成配地之地區，住宅區及第二種商業區基地應自計畫道路退縮 4 公尺建築。 2.前款以外住宅區及商業區，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，地面層應由建築線退縮 0.5 公尺建築。 3.工業區基地應自建築線退縮 4 公尺建築。 4.新開闢學校用地申請建築執照時，面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理：1.應有 1 側退縮 10 公尺建築。2.其他臨道路部分應退縮 4 公尺建築。 5.其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應自計畫道	二十四、騎樓與建築退縮規定 (一)為維護交通功能及美化景觀，鐵路北側第一種商業區(商1)沿街面之建築基地應依指定建築線退縮 8 公尺以上留設帶狀式開放空間，第二種產業專用區建築基地面臨計畫寬度 15 公尺以上道路之沿街面建築基地應依指定建築線退縮 6 公尺以上留設帶狀開放空間，其他建築基地面臨計畫寬度 15 公尺以上道路之沿街面建築基地應依指定建築線退縮 5 公尺以上留設帶狀開放空間。各街廓留設之帶狀開放空間應為連續性無遮簷人行道，不得有高低差，且須供公眾通行使用，不得設置停車空間，退縮部分得計入法定空地，但不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵(詳附圖 1 及附圖 3 範圍)。 (二)為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區(詳附圖 2)除劃設廣場、兒童遊樂場及公園外，本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下： 1.經以市地重劃或區段徵收整體開發且尚未完成配地之地區，住宅區及第二種商業區基地應自計畫道路退縮 4 公尺建築。 2.前款以外住宅區及商業區，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，地面層應由建築線退縮 0.5 公尺建築。 3.工業區基地應自建築線退縮 4 公尺建築。 4.新開闢學校用地申請建築執照時，面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理：1.應有 1 側退縮 10 公尺建築。2.其他臨道路部分應退縮 4 公尺建築。 5.其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應自計畫道	點次調整。

原條文	修訂後條文	說明
路退縮 4 公尺建築。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，地面層應由建築線退縮 0.5 公尺建築。 前項 1、3、4、5 款退縮建築空間均作為無遮簷人行道使用。 設置騎樓及無遮簷人行道應與公有人行道齊平，不得有高低差，且須供公眾通行使用，不得設置停車空間。無遮簷人行道應予適當綠化，退縮部分得計入法定空地；第 4 款退縮 10 公尺部分，並得供停車及學生接送專用車道等使用。	路退縮 4 公尺建築。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，地面層應由建築線退縮 0.5 公尺建築。 前項 1、3、4、5 款退縮建築空間均作為無遮簷人行道使用。 設置騎樓及無遮簷人行道應與公有人行道齊平，不得有高低差，且須供公眾通行使用，不得設置停車空間。無遮簷人行道應予適當綠化，退縮部分得計入法定空地；第 4 款退縮 10 公尺部分，並得供停車及學生接送專用車道等使用。	
二十四、建築基地內之法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 1/2 以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致法定空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。 (一)計畫區（詳附圖 3）建築基地之開放空間系統依下列規定辦理： 1.法定空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。 2.法定空地與帶狀式開放空間及人行道之間應直接連接，若無法接壤則應設置通路連通供行人使用。 (二)計畫區（詳附圖 2）實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。	二十五、計畫區（詳附圖 3）建築基地之法定空地與帶狀式開放空間及人行道之間應直接連接，若無法接壤則應設置通路連通供行人使用。	1.點次調整。 2.景觀及綠化原則依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第五點規定辦理，爰刪除本條文相關規定。
二十五、園道用地為景觀道路，即道路兼作一定比例之綠化使用，其植栽綠化面積不得小於園道總面積 1/5。	二十六、園道用地為景觀道路，即道路兼作一定比例之綠化使用，其植栽綠化面積不得小於園道總面積 1/5。	點次調整。
二十六、為利於本計畫區（詳附圖 3）地	二十七、為利於本計畫區（詳附圖 3）地	點次調整。

原條文	修訂後條文	說明
面商業活動及人行動線縫合，平面鐵道兩側得設置天橋、空中通廊或人工地盤等設施，並得考慮與高鐵車站銜接。 其相接處必須平順，鋪面必須連續且平整，並應考量行動不便者之通行需求設置相關設施。 街廓內建築物應預為留設供連接使用之空間，其位置由臺中市政府都市設計審議委員會審查確認。並由建築管理、道路、交通、都市計畫...等相關業務主管機關會同制定連通與使用管制等相關規定。	面商業活動及人行動線縫合，平面鐵道兩側得設置天橋、空中通廊或人工地盤等設施，並得考慮與高鐵車站銜接。 其相接處必須平順，鋪面必須連續且平整，並應考量行動不便者之通行需求設置相關設施。 街廓內建築物應預為留設供連接使用之空間，其位置由臺中市政府都市設計審議委員會審查確認。並由建築管理、道路、交通、都市計畫...等相關業務主管機關會同制定連通與使用管制等相關規定。	
<u>二十七</u>、建築基地沿街面得視需要留設騎樓或有遮簷人行道，其地坪應與所連接的人行道、指定留設帶狀式開放空間的地坪齊平，地坪表面應平整，所用之材質應有耐壓、防滑的功能，並配合無障礙環境系統規劃設置導盲設施。	<u>二十八</u>、建築基地沿街面得視需要留設騎樓或有遮簷人行道，其地坪應與所連接的人行道、指定留設帶狀式開放空間的地坪齊平，地坪表面應平整，所用之材質應有耐壓、防滑的功能，並配合無障礙環境系統規劃設置導盲設施。	點次調整。
<u>二十八</u>、公有路權範圍內人行通道臨接車道部分之 1/2 為街道傢俱設施帶，有關美化都市景觀、提供人行使用或維持建築物機能的街道傢俱及設施物應整體設置於街道傢俱設施帶範圍。 (一)允許於街道傢俱設施帶上設置之街道傢俱及設施物包括： 1.植穴、花壇、座椅、人孔蓋、垃圾桶、照明燈具、及其他公共使用之街道傢俱及設施物等，並應整體規劃設計。 2.電力設備、電信箱、公共電話亭、公用電訊設施、消防栓及其他供公眾使用之電力，電信及消防設備，惟其高度不得超過 2 公尺，設施物外部應加以美化綠化。 3.公車亭及公車招牌、指示標誌及指示牌或其他指標系統，其中公車亭及公車站牌之設置不得影響整體環境景觀。 (二)允許於街道傢俱設施帶下方設置之設施物包括： 1.建築基地內之排管線。例如：給水管線、排水管線、瓦斯管線、有線電視配線、消防水管、污水處理管	<u>二十九</u>、公有路權範圍內人行通道臨接車道部分之 1/2 為街道傢俱設施帶，有關美化都市景觀、提供人行使用或維持建築物機能的街道傢俱及設施物應整體設置於街道傢俱設施帶範圍。 (一)允許於街道傢俱設施帶上設置之街道傢俱及設施物包括： 1.植穴、花壇、座椅、人孔蓋、垃圾桶、照明燈具、及其他公共使用之街道傢俱及設施物等，並應整體規劃設計。 2.電力設備、電信箱、公共電話亭、公用電訊設施、消防栓及其他供公眾使用之電力，電信及消防設備，惟其高度不得超過 2 公尺，設施物外部應加以美化綠化。 3.公車亭及公車招牌、指示標誌及指示牌或其他指標系統，其中公車亭及公車站牌之設置不得影響整體環境景觀。 (二)允許於街道傢俱設施帶下方設置之設施物包括： 1.建築基地內之排管線。例如：給水管線、排水管線、瓦斯管線、有線電視配線、消防水管、污水處理管	點次調整。

原條文	修訂後條文	說明																																				
線、共同管溝支管等。 2.建築基地內建築物電訊及電力設施之連外管線。例如電腦網路、光纖、電話線、電力線等。 3.管線設施帶之鋪面，應為活動式鋪面，以提供管線裝設或維修之用。 (三)街道傢俱與設施物之設置，應配合整體環境景觀及步行功能作整體設計，且不得妨礙人行動線之連續及緊急救護之通行。	線、共同管溝支管等。 2.建築基地內建築物電訊及電力設施之連外管線。例如電腦網路、光纖、電話線、電力線等。 3.管線設施帶之鋪面，應為活動式鋪面，以提供管線裝設或維修之用。 (三)街道傢俱與設施物之設置，應配合整體環境景觀及步行功能作整體設計，且不得妨礙人行動線之連續及緊急救護之通行。																																					
二十九、建築基地個別開發時，其沿街規定退縮供人行使用之帶狀開放空間及所留設之鋪面，應配合所臨接道路之人行道之鋪面形式、材質及紋理，以創造整體鋪面之延續性。	三十、建築基地個別開發時，其沿街規定退縮供人行使用之帶狀開放空間及所留設之鋪面，應配合所臨接道路之人行道之鋪面形式、材質及紋理，以創造整體鋪面之延續性。	點次調整。																																				
三十、本計畫區內之人行道或建築基地依法留設之騎樓、迴廊、有遮簷人行道、無遮簷人行道或其他開放空間，凡提供公眾使用之步道環境，其步道鋪面應齊平設置，以利行動不便者通行使用。	三十一、本計畫區內之人行道或建築基地依法留設之騎樓、迴廊、有遮簷人行道、無遮簷人行道或其他開放空間，凡提供公眾使用之步道環境，其步道鋪面應齊平設置，以利行動不便者通行使用。	點次調整。																																				
三十一、為塑造本地區無障礙步道系統之整體性，下列地區與設施所臨接人行道如設有無障礙導盲步道，則應予連接。 (一)公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、學校等大型開放空間。 (二)人行通道、天橋、地下道、無遮簷人行道、騎樓、迴廊。 (三)公有建築物、供公眾使用建築物之出入口。	三十二、為塑造本地區無障礙步道系統之整體性，下列地區與設施所臨接人行道如設有無障礙導盲步道，則應予連接。 (一)公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、學校等大型開放空間。 (二)人行通道、天橋、地下道、無遮簷人行道、騎樓、迴廊。 (三)公有建築物、供公眾使用建築物之出入口。	點次調整。																																				
三十二、供行動不便者使用之坡道其坡度不得超過1比12。道路交叉口及各類步道轉角處等其他高低差未達75公分者，其坡度不得超過下表之規定。 <table><tr><td>高差 (公分)</td><td>75 以下</td><td>50 以下</td><td>35 以下</td><td>25 以下</td><td>20 以下</td><td>12 以下</td><td>8 以下</td><td>6 以下</td></tr><tr><td>坡度</td><td>1/ 10</td><td>1/ 9</td><td>1/ 8</td><td>1/ 7</td><td>1/ 6</td><td>1/ 5</td><td>1/ 4</td><td>1/ 3</td></tr></table>	高差 (公分)	75 以下	50 以下	35 以下	25 以下	20 以下	12 以下	8 以下	6 以下	坡度	1/ 10	1/ 9	1/ 8	1/ 7	1/ 6	1/ 5	1/ 4	1/ 3	三十三、供行動不便者使用之坡道其坡度不得超過1比12。道路交叉口及各類步道轉角處等其他高低差未達75公分者，其坡度不得超過下表之規定。 <table><tr><td>高差 (公分)</td><td>75 以下</td><td>50 以下</td><td>35 以下</td><td>25 以下</td><td>20 以下</td><td>12 以下</td><td>8 以下</td><td>6 以下</td></tr><tr><td>坡度</td><td>1/ 10</td><td>1/ 9</td><td>1/ 8</td><td>1/ 7</td><td>1/ 6</td><td>1/ 5</td><td>1/ 4</td><td>1/ 3</td></tr></table>	高差 (公分)	75 以下	50 以下	35 以下	25 以下	20 以下	12 以下	8 以下	6 以下	坡度	1/ 10	1/ 9	1/ 8	1/ 7	1/ 6	1/ 5	1/ 4	1/ 3	點次調整。
高差 (公分)	75 以下	50 以下	35 以下	25 以下	20 以下	12 以下	8 以下	6 以下																														
坡度	1/ 10	1/ 9	1/ 8	1/ 7	1/ 6	1/ 5	1/ 4	1/ 3																														
高差 (公分)	75 以下	50 以下	35 以下	25 以下	20 以下	12 以下	8 以下	6 以下																														
坡度	1/ 10	1/ 9	1/ 8	1/ 7	1/ 6	1/ 5	1/ 4	1/ 3																														
三十三、建築物附屬停車空間之設置，應依照下列規定辦理： (一)建築物附屬停車位以集中設置為原則，停車出入口應避免影響重要道路及人行動線。 (二)建築基地不得設置二個(含)以上之	三十四、建築物附屬停車空間之設置，應依照下列規定辦理： (一)建築物附屬停車位以集中設置為原則，停車出入口應避免影響重要道路及人行動線。 (二)建築基地不得設置二個(含)以上之	1.點次調整。 2.機車或自行車停車位得免計入容積樓地板面積																																				

原條文	修訂後條文	說明
汽車出入口，但基地面積超過 3,000 平方公尺以上者，或基地內建築物依法設置之停車面積總和達 3,000 平方公尺或停車數量總和達 100 部以上者，不在此限。 (三)醫療專用區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 100 平方公尺需設置 1 輛停車位，未達整數時，其零數應設置一部。 (四)機關用地應設置地面層停車位提供短時洽公或行動不便者使用。 (五)機車(或自行車)停車位標準為每輛之長度不得小於 1.8 公尺、寬度不得小於 0.9 公尺，<u>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。</u> <u>(六)乙種工業區建築基地內法定空地應留設二分之一以上作為停車場及裝卸貨物使用。</u>	汽車出入口，但基地面積超過 3,000 平方公尺以上者，或基地內建築物依法設置之停車面積總和達 3,000 平方公尺或停車數量總和達 100 部以上者，不在此限。 (三)醫療專用區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 100 平方公尺需設置 1 輛停車位，未達整數時，其零數應設置一部。 (四)機關用地應設置地面層停車位提供短時洽公或行動不便者使用。 (五)機車(或自行車)停車位標準為每輛之長度不得小於 1.8 公尺、寬度不得小於 0.9 公尺。 (六)(刪除)	依「都市計畫法臺中市施行自治條例第 50 條第一項第三款規定辦理，爰刪除原條文第(五)款後段規定，爰刪除原條文第(五)款後段規定。 3. 工業區建築基地法定空地二分之一以上留設停車場及裝卸空間之規定恐與法定空地留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化之規定競合，考量廠房停車位及裝卸車位之留設視工廠性質而設計，故刪除該款規定。
<u>三十四、住宅區內得於符合下列各項規定設置廣告物、廣告旗幟及招牌。</u> (一)正面型廣告招牌高度不得超過基地地面以上 10 公尺或 3 層樓，離地淨高不得低於 3 公尺且不得設置霓紅、閃光裝置。 (二)臨路面側懸型廣告招牌不得突出於建築線，突出牆面部分不得超過 0.8 公尺，其高度不得超過基地地面以上 7.5 公尺或 2 層樓，招牌下端離地淨	<u>三十五、住宅區內得於符合下列各項規定設置廣告物、廣告旗幟及招牌。</u> (一)正面型廣告招牌高度不得超過基地地面以上 10 公尺或 3 層樓，離地淨高不得低於 3 公尺且不得設置霓紅、閃光裝置。 (二)臨路面側懸型廣告招牌不得突出於建築線，突出牆面部分不得超過 0.8 公尺，其高度不得超過基地地面以上 7.5 公尺或 2 層樓，招牌下端離地淨	點次調整。

原條文	修訂後條文	說明
高不得低於 3 公尺。 (三)採光通廊、有遮簷人行道及騎樓內不得設置懸吊式標示物。 (四)不同店面之廣告招牌應以合併整體設計為原則。	高不得低於 3 公尺。 (三)採光通廊、有遮簷人行道及騎樓內不得設置懸吊式標示物。 (四)不同店面之廣告招牌應以合併整體設計為原則。	
三十五、商業區及產業專用區內廣告招牌、旗幟、廣告物之設置應符合下列各項規定。 (一)正面型招牌除建築物大樓名稱外，其高度不得超過基地地面以上 10 公尺或 3 層樓，離地淨高不得低於 3 公尺。 (二)臨路面側懸型廣告招牌不得突出於建築線，突出於牆面部分不得超過 0.8 公尺，其高度不得高於 10 公尺或 3 層樓，招牌下端離地淨高不得低於 3 公尺。 (三)採光通廊及騎樓內得設置懸吊標示物，惟其下端離地淨面不得低於 2.5 公尺，且建築物各層應採整體設計。 (四)樹立型廣告應設置於私有空地上，其總高度不得超過 4 公尺，且其水平投影面積不得超過 3 平方公尺。	三十六、商業區及產業專用區內廣告招牌、旗幟、廣告物之設置應符合下列各項規定。 (一)正面型招牌除建築物大樓名稱外，其高度不得超過基地地面以上 10 公尺或 3 層樓，離地淨高不得低於 3 公尺。 (二)臨路面側懸型廣告招牌不得突出於建築線，突出於牆面部分不得超過 0.8 公尺，其高度不得高於 10 公尺或 3 層樓，招牌下端離地淨高不得低於 3 公尺。 (三)採光通廊及騎樓內得設置懸吊標示物，惟其下端離地淨面不得低於 2.5 公尺，且建築物各層應採整體設計。 (四)樹立型廣告應設置於私有空地上，其總高度不得超過 4 公尺，且其水平投影面積不得超過 3 平方公尺。	點次調整。
三十六、本計畫區內每宗建築基地，其基地面積達 600 平方公尺或總樓地板面積達 1,200 平方公尺以上者，為集中收集處理垃圾至少應設置垃圾儲存空間一處，且需避開建築主要入口及避免破壞景觀。	三十七、本計畫區內每宗建築基地，其基地面積達 600 平方公尺或總樓地板面積達 1,200 平方公尺以上者，為集中收集處理垃圾至少應設置垃圾儲存空間一處，且需避開建築主要入口及避免破壞景觀。	點次調整。
三十七、本計畫區所有建築物中央空調及其他相關設備之廢氣排出口、通風口，以及其他地面層有礙市容景觀之設施，不得設置於面對主要出入口之道路，或建築物主要出入口附近，並應加以美化或綠化。	三十八、本計畫區所有建築物中央空調及其他相關設備之廢氣排出口、通風口，以及其他地面層有礙市容景觀之設施，不得設置於面對主要出入口之道路，或建築物主要出入口附近，並應加以美化或綠化。	點次調整。
三十八、本計畫區內建築物附屬之冷氣孔、鐵窗、雨庇或其他影響建築立面之設施物，應考慮整體景觀而共同設置，如已成立公寓大廈管理委員會等相關委員會等相關組織，須經該委員會同意後始得設置。	三十九、本計畫區內建築物附屬之冷氣孔、鐵窗、雨庇或其他影響建築立面之設施物，應考慮整體景觀而共同設置，如已成立公寓大廈管理委員會等相關委員會等相關組織，須經該委員會同意後始得設置。	點次調整。
第三章 高鐵車站專用區土地使用管制及都市設計管制事項 三十九、為發揮高速鐵路運輸功能，整合	第三章 高鐵車站專用區土地使用管制及都市設計管制事項 四十、為發揮高速鐵路運輸功能，整合高	點次調整。

原條文	修訂後條文	說明																										
高鐵路車站專用區(以下簡稱站區)內的交通設施及都市設施,以提升站區整體之運作效率,並創造站區優美的都市景觀及獨特的都市意象,應依本章規定辦理。	鐵路車站專用區(以下簡稱站區)內的交通設施及都市設施,以提升站區整體之運作效率,並創造站區優美的都市景觀及獨特的都市意象,應依本章規定辦理。																											
四十、高鐵路車站站區之土地,係依據「獎勵民間參與交通建設條例」(以下簡稱獎參條例)進行土地之取得、開發、使用及經營管理。	四十一、高鐵路車站站區之土地,係依據「獎勵民間參與交通建設條例」(以下簡稱獎參條例)進行土地之取得、開發、使用及經營管理。	點次調整。																										
四十一、為落實站區土地使用區分管制及都市設計規定事項,應由「臺中市政府都市設計審議委員會」,依據本章規定進行審議。 站區應依據本章各項規定予以妥善規劃,並應擬訂站區整體計畫及分期開發計畫,提請臺中市政府都市設計審議委員會審議通過後,始得發照建築。	四十二、為落實站區土地使用區分管制及都市設計規定事項,應由「臺中市政府都市設計審議委員會」,依據本章規定進行審議。 站區應依據本章各項規定予以妥善規劃,並應擬訂站區整體計畫及分期開發計畫,提請臺中市政府都市設計審議委員會審議通過後,始得發照建築。	點次調整。																										
四十二、站區各種土地使用面積及使用強度如下表規定: 站區土地使用面積及使用強度表	四十三、站區各種土地使用面積及使用強度如下表規定: 站區土地使用面積及使用強度表	點次調整。																										
<table><tr><th>使用類別</th><th>面積(公頃)</th><th>建蔽率</th><th>站區供附屬事業使用之最大總樓地板面積(㎡)</th><th>備註</th></tr><tr><td>交通設施</td><td>18.13</td><td>不予規定</td><td rowspan="2">546,010</td><td rowspan="2">其中 3,610 ㎡供臺灣鐵路局使用</td></tr><tr><td>附屬事業</td><td>11.30</td><td>70%</td></tr></table>	使用類別	面積(公頃)	建蔽率	站區供附屬事業使用之最大總樓地板面積(㎡)	備註	交通設施	18.13	不予規定	546,010	其中 3,610 ㎡供臺灣鐵路局使用	附屬事業	11.30	70%	<table><tr><th>使用類別</th><th>面積(公頃)</th><th>建蔽率</th><th>站區供附屬事業使用之最大總樓地板面積(㎡)</th><th>備註</th></tr><tr><td>交通設施</td><td>18.13</td><td>不予規定</td><td rowspan="2">546,010</td><td rowspan="2">其中 3,610 ㎡供臺灣鐵路局使用</td></tr><tr><td>附屬事業</td><td>11.30</td><td>70%</td></tr></table>	使用類別	面積(公頃)	建蔽率	站區供附屬事業使用之最大總樓地板面積(㎡)	備註	交通設施	18.13	不予規定	546,010	其中 3,610 ㎡供臺灣鐵路局使用	附屬事業	11.30	70%	
使用類別	面積(公頃)	建蔽率	站區供附屬事業使用之最大總樓地板面積(㎡)	備註																								
交通設施	18.13	不予規定	546,010	其中 3,610 ㎡供臺灣鐵路局使用																								
附屬事業	11.30	70%																										
使用類別	面積(公頃)	建蔽率	站區供附屬事業使用之最大總樓地板面積(㎡)	備註																								
交通設施	18.13	不予規定	546,010	其中 3,610 ㎡供臺灣鐵路局使用																								
附屬事業	11.30	70%																										
(一)交通設施得包括下列使用項目: 1.鐵路車站 供高鐵路車站、台鐵車站及捷運車站共站站體與路軌,必要之安全措施、服務設施使用。 2.停車場 供鐵路車站轉乘所需之停車及相關設施使用。 3.交通廣場 供站區廣場及相關設施使用。 4.轉運站 供長、短程客運車站及相關設施使用。 5.道路 供站區道路使用。 (二)附屬事業除限制舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、飲酒店業、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他類似之營業場所、電子遊戲場、殯葬服務業之使用外,其餘依下列使用項目:商業設	(一)交通設施得包括下列使用項目: 1.鐵路車站 供高鐵路車站、台鐵車站及捷運車站共站站體與路軌,必要之安全措施、服務設施使用。 2.停車場 供鐵路車站轉乘所需之停車及相關設施使用。 3.交通廣場 供站區廣場及相關設施使用。 4.轉運站 供長、短程客運車站及相關設施使用。 5.道路 供站區道路使用。 (二)附屬事業除限制舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、飲酒店業、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他類似之營業場所、電子遊戲場、殯葬服務業之使用外,其餘依下列使用項目:商業設																											

原條文	修訂後條文	說明
施、旅館設施、會議及工商展覽中心、娛樂事業、餐飲業、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公、及其他經臺中市政府審查核准與站區發展相關之項目使用。	施、旅館設施、會議及工商展覽中心、娛樂事業、餐飲業、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公、及其他經臺中市政府審查核准與站區發展相關之項目使用。	
四十三、站區之規劃設計應滿足下列原則： (一)土地使用 1. 高鐵車站專用區得適度供做人工地盤使用。 2. 站區應配置交通廣場，其總面積不得少於 2.94 公頃，做為公眾活動之空間，並兼具防災疏散功能。 3. 轉運站應儘量鄰近鐵路車站配置，其面積不得少於 9,820 m²。轉運站應規劃足夠之候車月台及車輛調度空間，並應規劃便捷之人行動線連接至鐵路車站。 4. 站區應提供 2,980 個小汽車停車位及 4,630 個機車停車位；停車場區位應儘量靠近鐵路車站，原則上應配置於高鐵月台下方或地下，轉運站上方、下方或地下，交通廣場下方，或鐵路車站地下，並考量旅客轉乘之便利性。若考慮設置立體停車場時，應注意其建築造型、外觀不致破壞整體都市景觀意象。供附屬事業使用之建築物，應於其建築基地內自行留設足夠之停車空間。 5. 車站站體周邊應提供 70 輛計程車等候空間，並與人行動線及車流動線整體考量，方便旅客之轉乘。 6. 捷運車站及路軌應配合高鐵車站共站規劃佈設，且不得妨礙站區車行及人行動線系統之功能及暢通。 7. 站區之交通廣場及道路下方，除本準則另有規定外，不得做為商業使用。惟經臺中市政府都市設計審議委員會審查同意，不在此限。 8. 前述有關停車之數量需求，得依運量分析並經臺中市政府都市設計審議委員會同意後調整之，並得以分期分區設置。 (二)人行動線 1. 站區內地上、地面或地下的人行動線規劃應與鐵路車站、轉運站、停車	四十四、站區之規劃設計應滿足下列原則： (一)土地使用 1. 高鐵車站專用區得適度供做人工地盤使用。 2. 站區應配置交通廣場，其總面積不得少於 2.94 公頃，做為公眾活動之空間，並兼具防災疏散功能。 3. 轉運站應儘量鄰近鐵路車站配置，其面積不得少於 9,820 m²。轉運站應規劃足夠之候車月台及車輛調度空間，並應規劃便捷之人行動線連接至鐵路車站。 4. 站區應提供 2,980 個小汽車停車位及 4,630 個機車停車位；停車場區位應儘量靠近鐵路車站，原則上應配置於高鐵月台下方或地下，轉運站上方、下方或地下，交通廣場下方，或鐵路車站地下，並考量旅客轉乘之便利性。若考慮設置立體停車場時，應注意其建築造型、外觀不致破壞整體都市景觀意象。供附屬事業使用之建築物，應於其建築基地內自行留設足夠之停車空間。 5. 車站站體周邊應提供 70 輛計程車等候空間，並與人行動線及車流動線整體考量，方便旅客之轉乘。 6. 捷運車站及路軌應配合高鐵車站共站規劃佈設，且不得妨礙站區車行及人行動線系統之功能及暢通。 7. 站區之交通廣場及道路下方，除本準則另有規定外，不得做為商業使用。惟經臺中市政府都市設計審議委員會審查同意，不在此限。 8. 前述有關停車之數量需求，得依運量分析並經臺中市政府都市設計審議委員會同意後調整之，並得以分期分區設置。 (二)人行動線 1. 站區內地上、地面或地下的人行動線規劃應與鐵路車站、轉運站、停車	1. 點次調整。 2. 開挖率計算方式依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第一點第(十八)款規定辦理，免再重複訂定。

原條文	修訂後條文	說明
場、交通廣場以及附屬事業用地等站區主要建築與設施物順暢銜接。 2.人行動線應構成連續之系統。 3.人行動線之高低落差應儘量緩和，並應減少不必要之垂直動線。 (三)交通系統 1.站區內之道路系統應與周邊特定區之計畫道路順暢銜接。 2.車站站體周邊適當位置應配置服務旅客上下車之臨停車道。其總長不得少於 830 公尺，且應儘量靠近站體，臨停車道總長度得依交通計畫之運量分析酌予調整。 (四)景觀意象 1.車站大廳之設計，應保持與交通廣場之通視性。 2.站區應創造其地標意象。 (五)站區內供鐵路車站、轉運站、停車場使用之建築基地，其地下層得全基地開挖。站區內其餘建築基地，其地下層開挖規模以各建築基地面積的 80 % 為上限；地下層開挖面積以外牆牆心核計。	場、交通廣場以及附屬事業用地等站區主要建築與設施物順暢銜接。 2.人行動線應構成連續之系統。 3.人行動線之高低落差應儘量緩和，並應減少不必要之垂直動線。 (三)交通系統 1.站區內之道路系統應與周邊特定區之計畫道路順暢銜接。 2.車站站體周邊適當位置應配置服務旅客上下車之臨停車道。其總長不得少於 830 公尺，且應儘量靠近站體，臨停車道總長度得依交通計畫之運量分析酌予調整。 (四)景觀意象 1.車站大廳之設計，應保持與交通廣場之通視性。 2.站區應創造其地標意象。 (五)站區內供鐵路車站、轉運站、停車場使用之建築基地，其地下層得全基地開挖。站區內其餘建築基地，其地下層開挖規模以各建築基地面積的 80 % 為上限。	
四十四、站區內各街廓指定留設帶狀式開放空間之規定 (一)站區面臨二號計畫道路沿街面之建築基地應依指定建築線退縮 15 公尺留設帶狀式開放空間，增加與高速公路的緩衝空間。該帶狀式開放空間得計入法定空地面積。 (二)站區內其餘各街廓應依指定建築線退縮留設帶狀式開放空間，寬度 8 公尺，各街廓所留設之帶狀式開放空間得計入法定空地面積。 (三)帶狀式開放空間範圍內應設置連續性的人行通道，其平均寬度不小於 3 公尺。 (四)帶狀式開放空間不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。	四十五、站區內各街廓指定留設帶狀式開放空間之規定 (一)站區面臨二號計畫道路沿街面之建築基地應依指定建築線退縮 15 公尺留設帶狀式開放空間，增加與高速公路的緩衝空間。該帶狀式開放空間得計入法定空地面積。 (二)站區內其餘各街廓應依指定建築線退縮留設帶狀式開放空間，寬度 8 公尺，各街廓所留設之帶狀式開放空間得計入法定空地面積。 (三)帶狀式開放空間範圍內應設置連續性的人行通道，其平均寬度不小於 3 公尺。 (四)帶狀式開放空間不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。	點次調整。
四十五、站區建築基地所留設之法定空地應依下列規定辦理 (一)除依前條規定所留設的帶狀式開放空間之外，建築基地所留設之法定空地應考慮防災與緊急救護通行之需求。 (二)法定空地與帶狀式開放空間及人行道之間應直接連接，若無法接壤則應	四十六、站區建築基地所留設之法定空地應依下列規定辦理 (一)除依前條規定所留設的帶狀式開放空間之外，建築基地所留設之法定空地應考慮防災與緊急救護通行之需求。 (二)法定空地與帶狀式開放空間及人行道之間應直接連接，若無法接壤則應	點次調整。

原條文	修訂後條文	說明
設置通路連通供行人使用。 (三)法定空地內得留設適當數量的自行車停車位。	設置通路連通供行人使用。 (三)法定空地內得留設適當數量的自行車停車位。	
四十六、交通廣場之規劃應滿足下列原則 (一)交通廣場內應有足夠的開放休閒空間供大型活動使用。 (二)廣場內應規劃可供戲水之親水性水景設施或休閒開放性景觀設施，儘量維持其透水性，並適當配置綠地與植栽，其綠覆率不得小於40%。	四十七、交通廣場之規劃應滿足下列原則 (一)交通廣場內應有足夠的開放休閒空間供大型活動使用。 (二)廣場內應規劃可供戲水之親水性水景設施或休閒開放性景觀設施，儘量維持其透水性，並適當配置綠地與植栽，其綠覆率不得小於40%。	點次調整。
四十七、站區內道路應於路權範圍內留設人行道，其單側寬度不得少於2.5公尺，並應適當栽植行道樹，兼顧景觀及遮蔭功能。	四十八、站區內道路應於路權範圍內留設人行道，其單側寬度不得少於2.5公尺，並應適當栽植行道樹，兼顧景觀及遮蔭功能。	點次調整。
四十八、站區內所留設之騎樓或有遮簷人行道的地坪應與其所連接的人行道、指定留設帶狀式開放空間的地坪齊平，地坪表面應平整，所用之材質應有耐壓、防滑的功能，並配合無障礙環境系統規劃設置導盲設施。	四十九、站區內所留設之騎樓或有遮簷人行道的地坪應與其所連接的人行道、指定留設帶狀式開放空間的地坪齊平，地坪表面應平整，所用之材質應有耐壓、防滑的功能，並配合無障礙環境系統規劃設置導盲設施。	點次調整。
四十九、建築物間人行動線之連通應依以下規定辦理： (一)相鄰兩棟建築物之間因特殊需求或為方便人行動線之連結，經臺中市政府都市設計審議委員會同意，得設置空中穿廊、人工地盤或人行地下道，專供人行使用。空中穿廊及人行道得不計入建蔽率及容積率。 (二)設置空中穿廊及人工地盤應注意其結構上的安全性與適當尺度，且不得破壞站區整體景觀。	五十、建築物間人行動線之連通應依以下規定辦理： (一)相鄰兩棟建築物之間因特殊需求或為方便人行動線之連結，經臺中市政府都市設計審議委員會同意，得設置空中穿廊、人工地盤或人行地下道，專供人行使用。空中穿廊及人行道得不計入建蔽率及容積率。 (二)設置空中穿廊及人工地盤應注意其結構上的安全性與適當尺度，且不得破壞站區整體景觀。	點次調整。
五十、站區建築物附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理： (一)站區建築基地(含站區停車場)的停車出入口之位置應避免影響車站進出或妨礙重要道路之車流及人行動線。 (二)建築基地不得設置二個(含)以上之汽車出入口，但基地面積超過3,000平方公尺以上者，或基地內建築物依法應設置之停車面積總和達3,000平方公尺或停車數量達150部以上者，或經由臺中市政府都市設計審議委員會認可者，不在此限。 (三)除基地條件限制外，停車場出入口不得設置於下列道路及場所：	五十一、站區建築物附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理： (一)站區建築基地(含站區停車場)的停車出入口之位置應避免影響車站進出或妨礙重要道路之車流及人行動線。 (二)建築基地不得設置二個(含)以上之汽車出入口，但基地面積超過3,000平方公尺以上者，或基地內建築物依法應設置之停車面積總和達3,000平方公尺或停車數量達150部以上者，或經由臺中市政府都市設計審議委員會認可者，不在此限。 (三)除基地條件限制外，停車場出入口不得設置於下列道路及場所：	點次調整。

原條文	修訂後條文	說明
1.自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離 20 公尺範圍內。 2.丁字路口及其他有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。	1.自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離 20 公尺範圍內。 2.丁字路口及其他有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。	
五十一、建築基地開發時應依下列規定設置機車及自行車停車位： (一)每宗建築基地於建築開發時，應留設適當數量之機車及自行車停車位，機車(或自行車)停車位標準為每輛之長度不得小於 1.8 公尺、寬度不得小於 0.9 公尺， <u>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。</u> (二)自行車停車位之設置應考慮與各站區各建築物與設施物連通之便利性，且不得妨礙人行動線之順暢。 (三)機車停車位之設置應以集中留設為原則，並得考慮與汽車停車空間合併整體設計。	五十二、建築基地開發時應依下列規定設置機車及自行車停車位： (一)每宗建築基地於建築開發時，應留設適當數量之機車及自行車停車位，機車(或自行車)停車位標準為每輛之長度不得小於 1.8 公尺、寬度不得小於 0.9 公尺。 (二)自行車停車位之設置應考慮與各站區各建築物與設施物連通之便利性，且不得妨礙人行動線之順暢。 (三)機車停車位之設置應以集中留設為原則，並得考慮與汽車停車空間合併整體設計。	1.點次調整。 2.機車或自行車停車位得免計入容積樓地板面積，依「都市計畫法臺中市施行自治條例第 50 條第一項第三款規定辦理，爰刪除原條文第(一)款後段規定。
五十二、建築基地應設置適當數量之貨車裝卸空間 (一)裝卸空間不得佔用人行道與指定留設之帶狀式開放空間。 (二)裝卸空間之車道出入口不得設於主要道路旁，與道路交叉口的距離至少在 20 公尺以上。	五十三、建築基地應設置適當數量之貨車裝卸空間 (一)裝卸空間不得佔用人行道與指定留設之帶狀式開放空間。 (二)裝卸空間之車道出入口不得設於主要道路旁，與道路交叉口的距離至少在 20 公尺以上。	點次調整。
五十三、街道傢俱及設施物之管制 (一)屬於政府建設或全區整體所需之街道傢俱及設施物，應配合整體環境景觀及步行功能作整體設計。 (二)各類設施物及街道傢俱之設置位置，不得妨礙人行動線之連續及緊急救護之通行。	五十四、街道傢俱及設施物之管制 (一)屬於政府建設或全區整體所需之街道傢俱及設施物，應配合整體環境景觀及步行功能作整體設計。 (二)各類設施物及街道傢俱之設置位置，不得妨礙人行動線之連續及緊急救護之通行。	點次調整。

原條文	修訂後條文	說明																																				
五十四、無障礙環境鋪面處理原則 (一)站區應於下列地點設置無障礙步道及設施,並應和人行道或各類步行通道之無障礙導盲步道互相連接。 1.交通廣場及其他大型公共開放空間。 2.各類供人行使用之人行道、人行天橋、人行地下道、綠帶、騎樓或有遮簷人行道、指定退縮留設之帶狀式開放空間等。 3.供公眾使用之建築物出入口。 (二)供行動不便者使用之坡道,其坡度不得大於1:12。道路交叉口及各類步行通道轉角處高低差未達 75 公分者,其坡度不得超過下表之規定。	五十五、無障礙環境鋪面處理原則 (一)站區應於下列地點設置無障礙步道及設施,並應和人行道或各類步行通道之無障礙導盲步道互相連接。 1.交通廣場及其他大型公共開放空間。 2.各類供人行使用之人行道、人行天橋、人行地下道、綠帶、騎樓或有遮簷人行道、指定退縮留設之帶狀式開放空間等。 3.供公眾使用之建築物出入口。 (二)供行動不便者使用之坡道,其坡度不得大於1:12。道路交叉口及各類步行通道轉角處高低差未達 75 公分者,其坡度不得超過下表之規定。	點次調整。																																				
<table><tr><td>高差 (公分)</td><td>75 以下</td><td>50 以下</td><td>35 以下</td><td>25 以下</td><td>20 以下</td><td>12 以下</td><td>8 以下</td><td>6 以下</td></tr><tr><td>坡度</td><td>1/ 10</td><td>1/ 9</td><td>1/ 8</td><td>1/ 7</td><td>1/ 6</td><td>1/ 5</td><td>1/ 4</td><td>1/ 3</td></tr></table>	高差 (公分)	75 以下	50 以下	35 以下	25 以下	20 以下	12 以下	8 以下	6 以下	坡度	1/ 10	1/ 9	1/ 8	1/ 7	1/ 6	1/ 5	1/ 4	1/ 3	<table><tr><td>高差 (公分)</td><td>75 以下</td><td>50 以下</td><td>35 以下</td><td>25 以下</td><td>20 以下</td><td>12 以下</td><td>8 以下</td><td>6 以下</td></tr><tr><td>坡度</td><td>1/ 10</td><td>1/ 9</td><td>1/ 8</td><td>1/ 7</td><td>1/ 6</td><td>1/ 5</td><td>1/ 4</td><td>1/ 3</td></tr></table>	高差 (公分)	75 以下	50 以下	35 以下	25 以下	20 以下	12 以下	8 以下	6 以下	坡度	1/ 10	1/ 9	1/ 8	1/ 7	1/ 6	1/ 5	1/ 4	1/ 3	
高差 (公分)	75 以下	50 以下	35 以下	25 以下	20 以下	12 以下	8 以下	6 以下																														
坡度	1/ 10	1/ 9	1/ 8	1/ 7	1/ 6	1/ 5	1/ 4	1/ 3																														
高差 (公分)	75 以下	50 以下	35 以下	25 以下	20 以下	12 以下	8 以下	6 以下																														
坡度	1/ 10	1/ 9	1/ 8	1/ 7	1/ 6	1/ 5	1/ 4	1/ 3																														
五十五、站區內建築基地廣告招牌、旗幟、廣告物等設施應整體規劃設計,其設置不得妨礙行人通行、整體景觀及公共安全。	五十六、站區內建築基地廣告招牌、旗幟、廣告物等設施應整體規劃設計,其設置不得妨礙行人通行、整體景觀及公共安全。	點次調整。																																				
五十六、站區內建築基地一律不得設置圍牆,但基於景觀、安全之必要所設置之圍籬不在此限。	五十七、站區內建築基地一律不得設置圍牆,但基於景觀、安全之必要所設置之圍籬不在此限。	點次調整。																																				
五十七、每一宗建築基地應集中收集處理垃圾。其垃圾貯存空間應至少 1 處,其位置應考慮下列因素: (一)與服務動線相互結合。 (二)不得破壞景觀或污染環境。 (三)避開建築物主要出入口。	五十八、每一宗建築基地應集中收集處理垃圾。其垃圾貯存空間應至少 1 處,其位置應考慮下列因素: (一)與服務動線相互結合。 (二)不得破壞景觀或污染環境。 (三)避開建築物主要出入口。	點次調整。																																				
五十八、站區之車站站體應於建築物外牆設置適當之夜間照明設施,強調其夜間地標意象。	五十九、站區之車站站體應於建築物外牆設置適當之夜間照明設施,強調其夜間地標意象。	點次調整。																																				
五十九、其他規定事項 (一)大樓空調設備及其他相關設備之廢氣排出通風口,以及其他地面層部分中有礙市容景觀之設施,不得設置於站區主要道路沿街面,或建築物主要出入口附近,並應加以美化或綠化。 (二)冷氣機孔、鐵窗、雨庇或其他影響建築物立面設施物,應考慮整體景觀而共同設計。 (三)建築物或其他工程興建時,施工期間之假設工程、施工圍籬、大樓各層之施工防護網、工地事務所、宿舍等應	六十、其他規定事項 (一)大樓空調設備及其他相關設備之廢氣排出通風口,以及其他地面層部分中有礙市容景觀之設施,不得設置於站區主要道路沿街面,或建築物主要出入口附近,並應加以美化或綠化。 (二)冷氣機孔、鐵窗、雨庇或其他影響建築物立面設施物,應考慮整體景觀而共同設計。 (三)建築物或其他工程興建時,施工期間之假設工程、施工圍籬、大樓各層之施工防護網、工地事務所、宿舍等應	點次調整。																																				

原條文	修訂後條文	說明
美化處理。 (四)站區尚未開發使用之空地應以簡易鋪面處理，並適當植栽綠化。	美化處理。 (四)站區尚未開發使用之空地應以簡易鋪面處理，並適當植栽綠化。	
六十、本章係執行站區土地使用開發及建築管制事項之依據，凡涉及開發強度或使用類別之變更者，必須依都市計畫法定程序辦理變更，其餘規定除現行相關法令辦理外，經臺中市政府都市設計審議委員會審議決議者，應以該決議為準。	六十一、本章係執行站區土地使用開發及建築管制事項之依據，凡涉及開發強度或使用類別之變更者，必須依都市計畫法定程序辦理變更，其餘規定除現行相關法令辦理外，經臺中市政府都市設計審議委員會審議決議者，應以該決議為準。	點次調整。
第四章 再發展地區開發管理規定 六十一、為有效誘導改善並提升已發展地區之生活環境品質，促進該地區之再發展，應依本章規定辦理。	第四章 再發展地區開發管理規定 六十二、為有效誘導改善並提升已發展地區之生活環境品質，促進該地區之再發展，應依本章規定辦理。	點次調整。
六十二、本規定所稱之「再發展地區」，係指經區段徵收主管機關認定剔除於區段徵收範圍外之土地(詳附圖 4)。	六十三、本規定所稱之「再發展地區」，係指經區段徵收主管機關認定剔除於區段徵收範圍外之土地(詳附圖 4)。	點次調整。
六十三、再發展地區之開發可採行個別建築開發或整體開發，惟採行整體開發地區依本要點獎勵規定獎勵之。	六十四、再發展地區之開發可採行個別建築開發或整體開發，惟採行整體開發地區依本要點獎勵規定獎勵之。	點次調整。
六十四、本章規定事項之主管機關為臺中市政府。	六十五、本章規定事項之主管機關為臺中市政府。	點次調整。
六十五、再發展地區之開發，以土地權利關係人申請自行辦理為主，並由主管機關提供區外公共設施優先興建等協助事項。	六十六、再發展地區之開發，以土地權利關係人申請自行辦理為主，並由主管機關提供區外公共設施優先興建等協助事項。	點次調整。
六十六、再發展地區申請整體開發者，應符合下列規定： (一)最小開發規模於住宅區不得低於 0.2 公頃；於產業專用區、商業區不得低於 1 公頃。 (二)申請者需擬具整體開發計畫提交臺中市政府都市設計審議委員會審查，並得視實際需要調整其最小開發規模及範圍。 (三)產業專用區申請整體開發者，其開發目的事業應符合 <u>第七條第二項</u> 使用類別規定。 符合上述規定後，始得再分別依相關法令向主管單位申請開發建築。	六十七、再發展地區申請整體開發者，應符合下列規定： (一)最小開發規模於住宅區不得低於 0.2 公頃；於產業專用區、商業區不得低於 1 公頃。 (二)申請者需擬具整體開發計畫提交臺中市政府都市設計審議委員會審查，並得視實際需要調整其最小開發規模及範圍。 (三)產業專用區申請整體開發者，其開發目的事業應符合 <u>第八點第(二)款</u> 使用類別規定。 符合上述規定後，始得再分別依相關法令向主管單位申請開發建築。	1.點次調整。 2. 配合條文點次調整文字。
六十七、開發計畫書、圖應表明下列事項： (一)計畫地區範圍及面積。 (二)開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。	六十八、開發計畫書、圖應表明下列事項： (一)計畫地區範圍及面積。 (二)開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。	點次調整。

原條文	修訂後條文	說明
(三)發展現況分析。 (四)土地及地上物處理計畫。 (五)土地使用計畫,含都市設計及建築物配置初步構想。 (六)公共設施建設計畫。 (七)事業及財務計畫。 (八)實施進度。 (九)街廓內部安全設計、維生系統及防災規劃設計。 (十)其他應配合辦理事項	(三)發展現況分析。 (四)土地及地上物處理計畫。 (五)土地使用計畫,含都市設計及建築物配置初步構想。 (六)公共設施建設計畫。 (七)事業及財務計畫。 (八)實施進度。 (九)街廓內部安全設計、維生系統及防災規劃設計。 (十)其他應配合辦理事項	
六十八、再發展地區申請開發之獎勵及管理內容如下： (一)申請整體開發者，得依下列獎勵規定開發建築： 容積獎勵額度公式： $V=[V0/(1-V1)]*(1+V1+V2)$ V=扣除公共設施用地後，建築基地接受獎勵後之容積率 V0=基準容積率(訂為 120%) V1=提供公共設施之比例(不得少於申請開發總面積之 20%，且需扣除公有土地抵充之比例) V2=採整體開發之獎勵係數(訂為 0.2) (二)申請放棄整體開發，採行個別建築開發者，其建蔽率及容積率依原分區之規定。 (三)再發展地區得合併毗鄰之相同分區土地整體開發，合併整體開發之總樓地板面積分別依各區之規定容積率計算。	六十九、再發展地區申請開發之獎勵及管理內容如下： (一)申請整體開發者，得依下列獎勵規定開發建築： 容積獎勵額度公式： $V=[V0/(1-V1)]*(1+V1+V2)$ V=扣除公共設施用地後，建築基地接受獎勵後之容積率 V0=基準容積率(訂為 120%) V1=提供公共設施之比例(不得少於申請開發總面積之 20%，且需扣除公有土地抵充之比例) V2=採整體開發之獎勵係數(訂為 0.2) (二)申請放棄整體開發，採行個別建築開發者，其建蔽率及容積率依原分區之規定。 (三)再發展地區得合併毗鄰之相同分區土地整體開發，合併整體開發之總樓地板面積分別依各區之規定容積率計算。	點次調整。
六十九、再發展地區申請整體開發所捐獻公共設施用地應配合建築行為完成建設，依其實際需要設置必要之公共設施，其中公園、綠地、兒童遊樂場及廣場等不得少於申請面積之 5%，公共設施用地總面積不得少於申請面積之 20%。該項土地於開發計畫核定後，應於發給建造執照前將所提供之公共設施用地無償登記為臺中市有。	七十、再發展地區申請整體開發所捐獻公共設施用地應配合建築行為完成建設，依其實際需要設置必要之公共設施，其中公園、綠地、兒童遊樂場及廣場等不得少於申請面積之 5%，公共設施用地總面積不得少於申請面積之 20%。該項土地於開發計畫核定後，應於發給建造執照前將所提供之公共設施用地無償登記為臺中市有。	點次調整。
七十、整體開發計畫內容應由臺中市政府都市設計審議委員會審查。如整體開發計畫內涉及都市計畫變更，應另依法定程序辦理。	七十一、整體開發計畫內容應由臺中市政府都市設計審議委員會審查。如整體開發計畫內涉及都市計畫變更，應另依法定程序辦理。	點次調整。

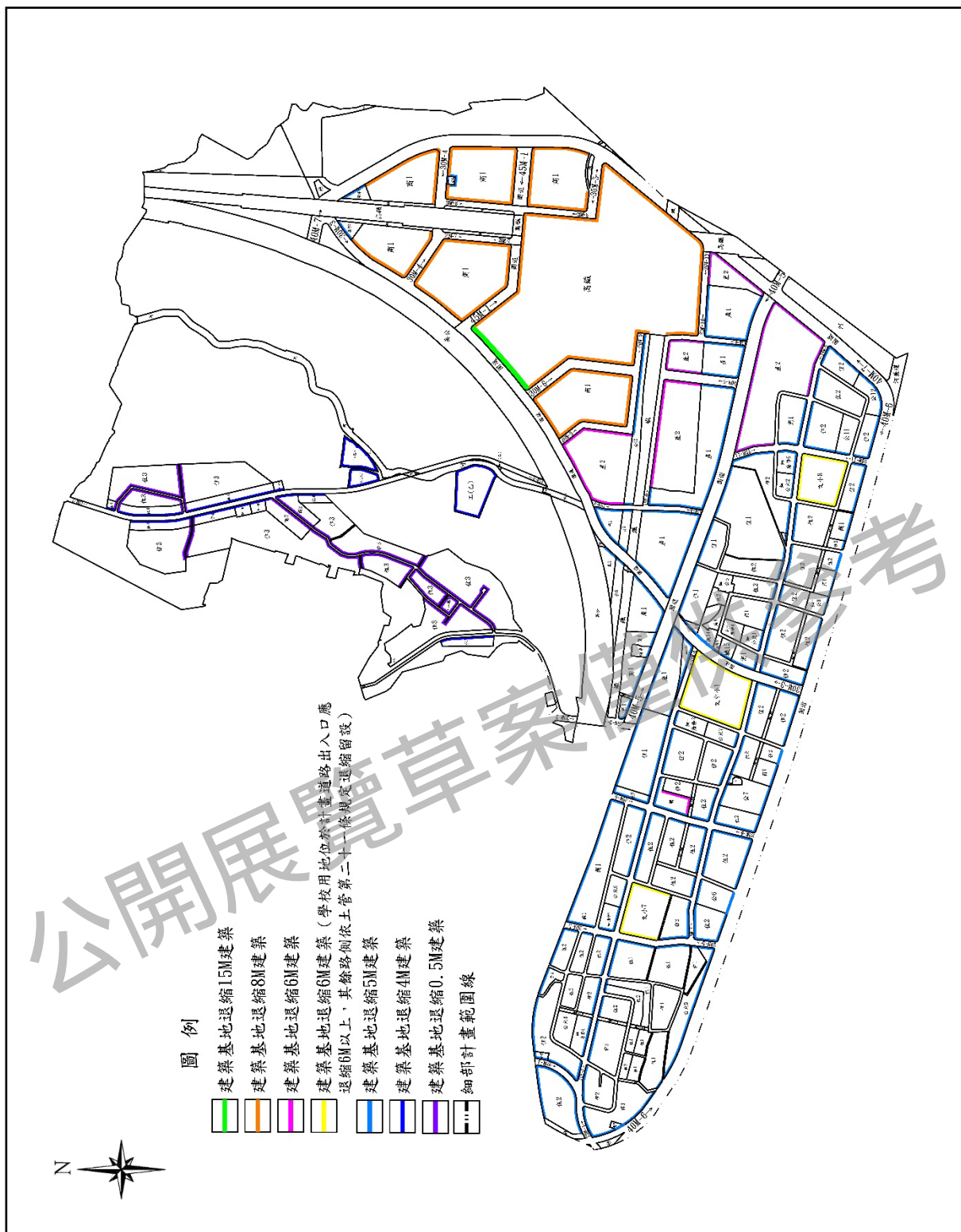
原條文	修訂後條文	說明
七十一、已適用本章規定申請整體開發獎勵者，不得再適用其他開發獎勵。	七十二、已適用本章規定申請整體開發獎勵者，不得再適用其他開發獎勵。	點次調整。
第五章 附則 七十二、本計畫區內除高鐵車站專用區外，以高速公路為界共分為 2 區。(詳附圖 5)： (一)高速公路用地以南計畫區(詳附圖 3)且不包含高鐵車站專用區應依「臺中市都市設計審議規範」及其相關規定提送都市設計審議。 (二)高速公路用地以北計畫區(詳附圖 2)應提送都市設計審議範圍： 1.公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。 2.公用事業建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。 3.新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。 4.新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。 5.實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。 前款各目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。 依都市計畫法臺中市施行自治條例第五十七條，自民國 104 年 7 月 1 日起，依本要點及其他依法取得之容積獎勵(除都市更新法規實施都市更新事業之地區外)不得超過建築基地 0.2 倍之法定容積。	第五章 附則 七十二、(刪除)	1.都市設計審議依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第六點規定辦理，爰刪除本條文。 2.容積獎勵上限依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 47 條規定辦理，免再重複訂定。
七十三、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區	(刪除)	簡易都更依「臺中市通

原條文	修訂後條文	說明
<u>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%：</u> (一) <u>基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之 1/2，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和 1/2，得申請獎勵基準容積之 20%。</u> (二) <u>基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之 1/2，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和 1/2，得申請獎勵基準容積之 15%。</u> (三) <u>經全部土地所有權人同意。</u> (四) <u>建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。</u> (五) <u>不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。</u>		案性土地使用分區管制事項表」第七點規定辦理，爰刪除本條文。
七十四、本計畫區（詳附圖 2）建築基地屬整體開發地區之細部計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；非屬整體開發地區之細部計畫，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。 前項整體開發地區之細部計畫，係指以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地（代金）開發方式之細部計畫。	（刪除）	併入修訂後條文第二點。
七十五、本計畫區（詳附圖 2）內建築物使用，除 104 年 5 月 26 日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。	七十二、本計畫區（詳附圖 2）內建築物使用，除 104 年 5 月 26 日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。	點次調整。

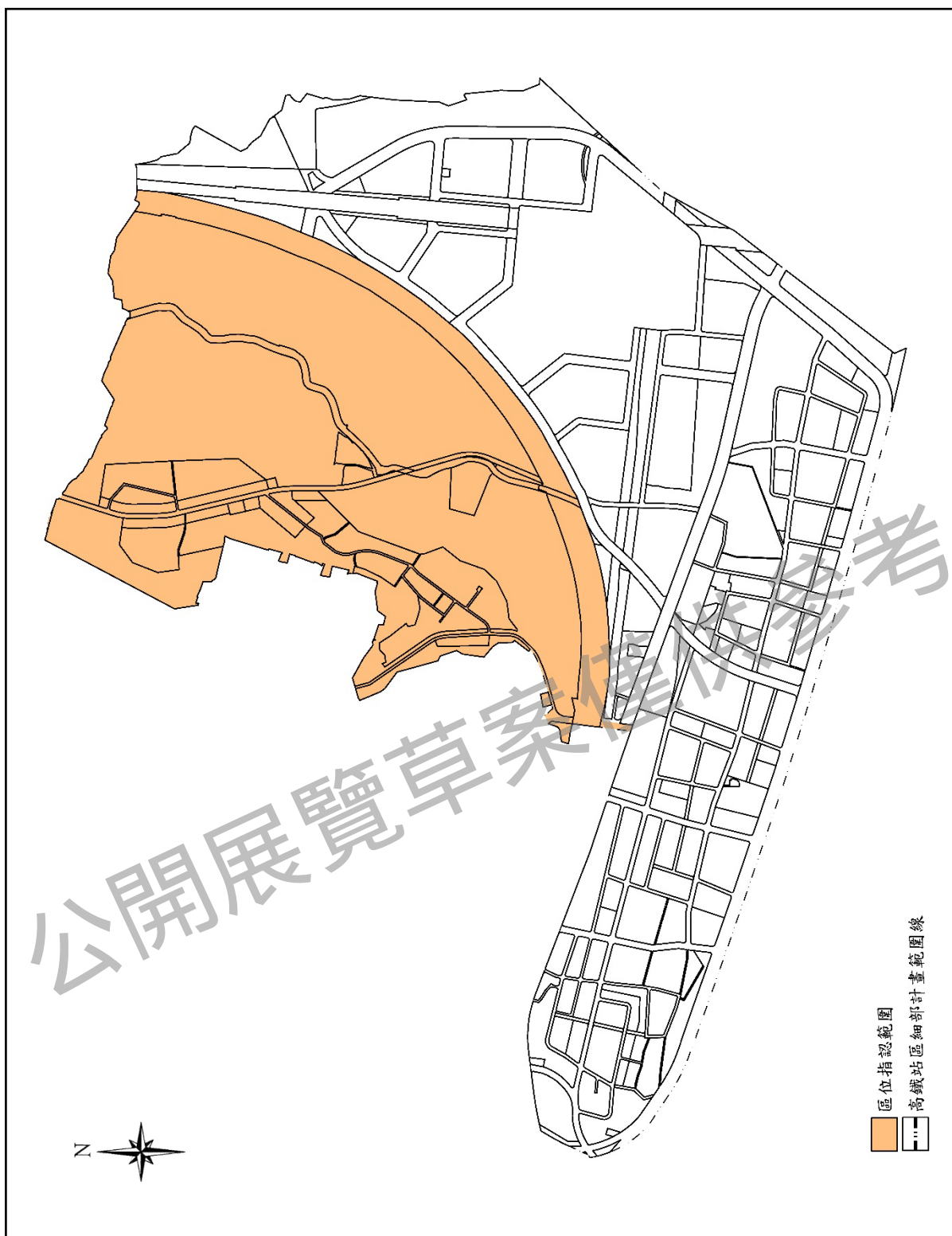
原條文	修訂後條文	說明
七十六、本要點未規定事項適用都市計畫法臺中市施行自治條例及其他有關法令之規定辦理。	(刪除)	併入修訂後條文第二點。

附表 非低污染事業認定基準項目表

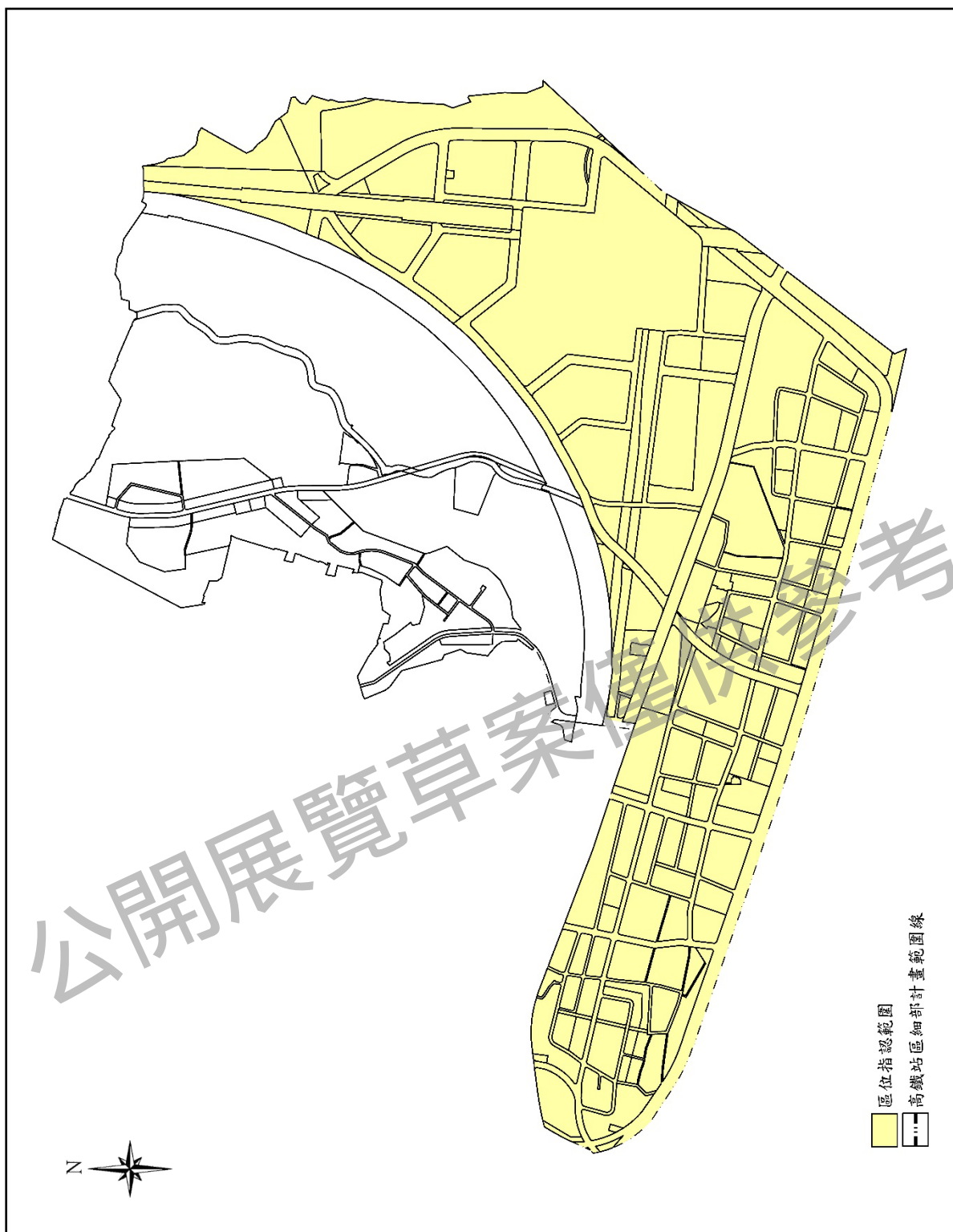
編號	非低污染事業認定基準項目	編號	非低污染事業認定基準項目
1	0811屠宰業。	36	2311010平板玻璃。
2	0813肉品製造業。	37	2311020強化玻璃。
3	0896010味精(麩胺酸鈉)。	38	2313玻璃纖維製造業。
4	0896020高鮮味精。	39	2322黏土建築材料製造業。
5	0896090其他胺基酸。	40	2331水泥製造業。
6	0899610酵母粉。	41	2332預拌混凝土製造業。
7	1140印染整理業。	42	2333水泥製品製造業。
8	1301皮革、毛皮整製業。	43	2399未分類其他非金屬礦物製品製造業(具砂石碎解、洗選非金屬礦物製品製造業)。
9	1309其他皮革、毛皮製品製造業。	44	2399010石棉水泥板(瓦)。
10	1401製材業(僅以製程包含木材乾燥、浸漬防腐等保存處理之事業為限)。	45	2399090其他石棉製品。
11	1511紙漿製造業。	46	2399940瀝青混凝土。
12	1599未分類其他紙製品製造業。	47	2411鋼鐵冶煉業。
13	1611印刷業。	48	2412鋼鐵鑄造業。
14	1612印刷輔助業。	49	2421鍊鋁業。
15	1700石油及煤製品製造業。	50	2422鋁鑄造業。
16	1810基本化學材料製造業。	51	2431鍊銅業。
17	1820石油化工原料製造業。	52	2432銅鑄造業。
18	1830肥料製造業。	53	2491其他基本金屬鑄造業。
19	1841合成樹脂及塑膠製造業。	54	2543金屬熱處理業。
20	1842合成橡膠製造業。	55	2544金屬表面處理業。
21	1850人造纖維製造業。	56	2611積體電路製造業。
22	1910農藥及環境衛生用藥製造業。	57	2612分離式元件製造業。
23	1920塗料、染料及顏料製造業。	58	2620被動電子元件製造業。
24	1990其他化學製品製造業。	59	2630印刷電路板製造業。
25	2001原料藥製造業。	60	2641液晶面板及其組件製造業。
26	2003生物藥品製造業。	61	2649其他光電材料及元件製造業。
27	2005體外檢驗試劑製造業。	62	2691印刷電路板組件製造業。
28	2101輪胎製造業。	63	2692電子管製造業。
29	2102工業用橡膠製品製造業。	64	2820電池製造業。
30	2109其他橡膠製品製造業。	65	2841電燈泡及燈管製造業。
31	2201塑膠皮、板、管材製造業。	66	3211木製家具製造業。
32	2202塑膠膜袋製造業。	67	3219其他非金屬家具製造業。
33	2203塑膠日用品製造業。	68	其他經中央主管機關專案認定者。
34	2204工業用塑膠製品製造業。	-	-
35	2209其他塑膠製品製造業。	-	-



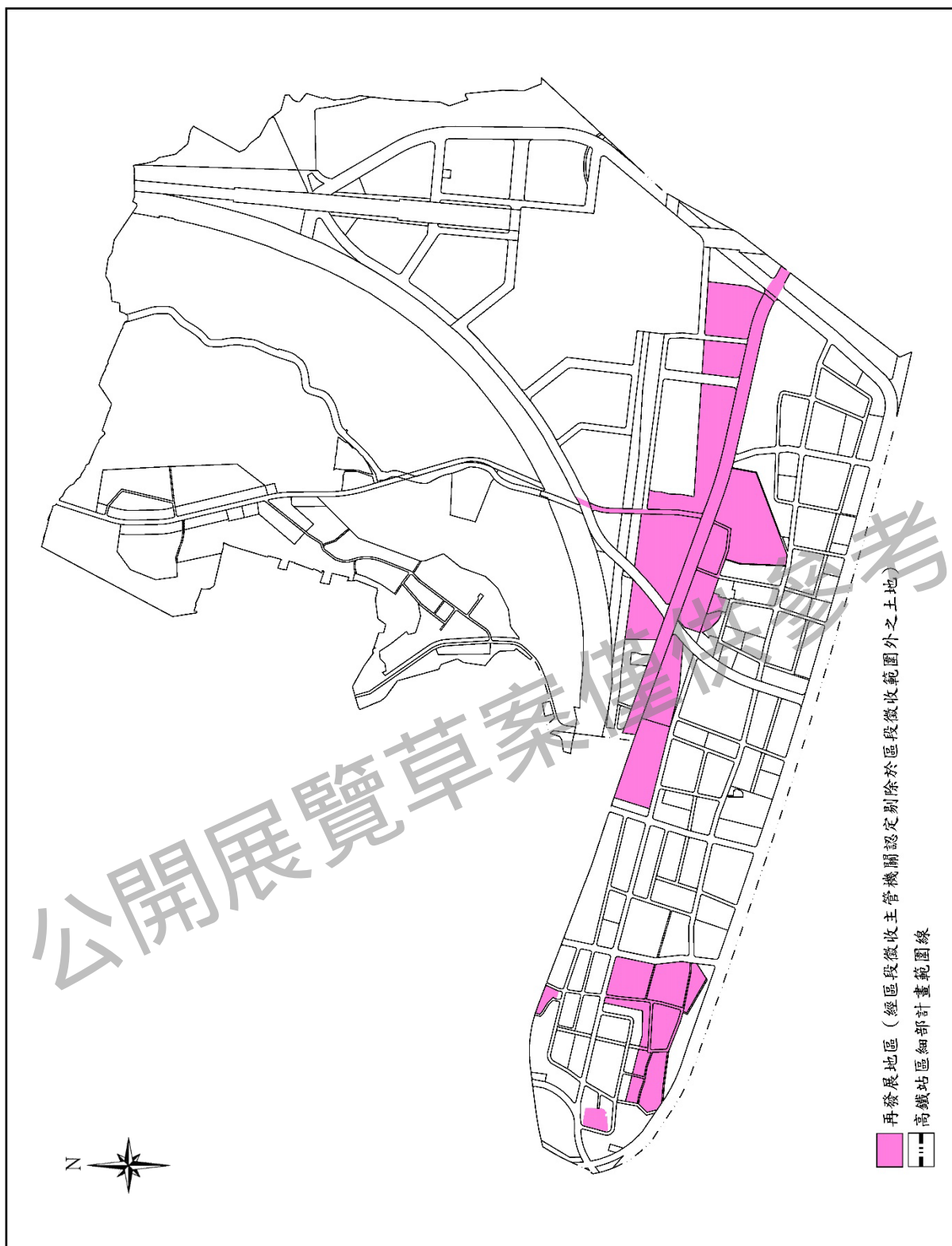
附圖 1 建築退縮規定示意圖



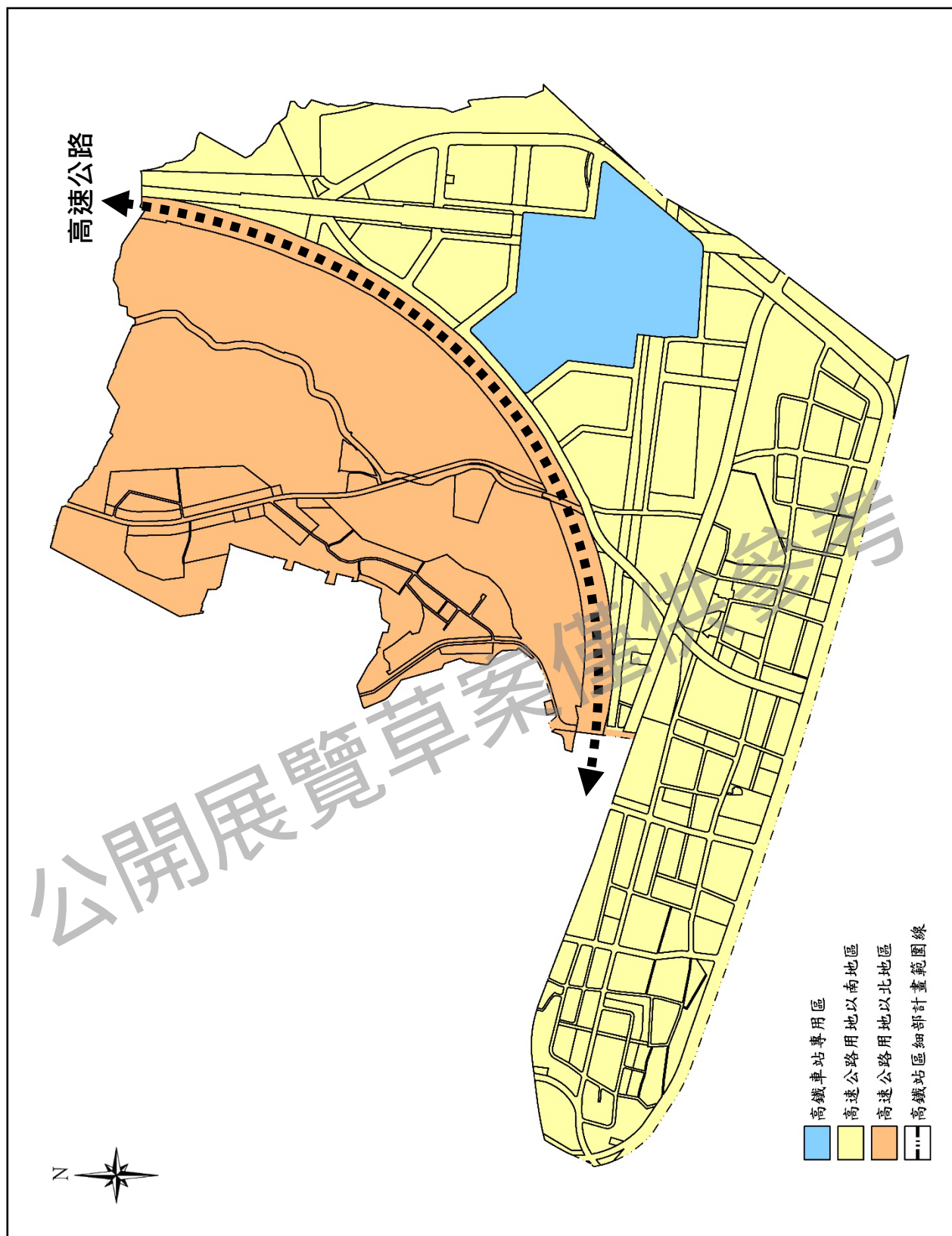
附圖 2 區位指認範圍示意圖



附圖 3 區位指認範圍示意圖



附圖 4 再發展地區範圍示意圖



附圖 5 臺中市都市設計審議規範區域示意圖

5-3. 變更臺中市大肚地區都市計畫細部計畫〔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

本計畫範圍東至高速鐵路臺中車站地區，西臨大肚本圳，南至大肚溪，北以台中港特定區計畫為界，計畫面積約 1,357.1641 公頃。

（二）計畫歷程

本細部計畫範圍包括原大肚都市計畫之全部及部分原高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路台中車站地區）。

大肚都市計畫於 63 年 2 月公告實施，77 年 3 月辦理第一次通盤檢討，86 年 11 月完成第二次通盤檢討，並訂定土地使用分區管制要點。104 年 7 月 24 日配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定辦理全市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點專案通盤檢討時，因土地使用分區管制規定係屬細部計畫應表明之事項，而以「擬定大肚都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）」之方式，將土地使用分區管制要點自主要計畫中拆離，嗣後配合大肚都市計畫於 107 年 4 月發布主要計畫（第三次通盤檢討），於 108 年 12 月 4 日以府授都計字第 1080281825 號公告發布「變更大肚都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合第三次通盤檢討）案。

「高速公路王田交流道附近特定區計畫」於 67 年 3 月 8 日發布實施，分別於 73 年 11 月、91 年 3 月完成第一次及第二次通盤檢討，於 104 年 4 月、104 年 8 月分兩階段完成第三次通盤檢討，並配合高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路台中車站地區）第三次通盤檢討，辦理主要計畫與細部計畫分離作業，於 104 年 5 月 26 日以府授都計字第 1040116853 號公告發布實施「擬定高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路台中車站地區）細部計畫（土地使用分區管制要點）案。

為解決邊緣化問題，打造中台灣重要的轉運基地，臺中市政府於 112 年 8 月 11 日以府授都計字第 1120215189 號公告發布實施「臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫」案，將原「烏日都市計畫」、「高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路台中車站地區）」、「高速公路王田交流道附近特定區計畫（高速鐵路台中車站地區）」及「大肚都市計畫」等 4 處都市計畫區進行整併作業，並分為「烏日地區」、「高鐵站區」、「大肚地區」等 3 處細部計畫區。

其中「擬定臺中市大肚地區都市計畫細部計畫」於 112 年 8 月發布實施後，迄今尚無新增變更案。本計畫都市計畫發布實施歷程如下表。

臺中市大肚地區都市計畫細部計畫發布實施歷程一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
一	擬定臺中市大肚地區都市計畫細部計畫案	臺中市政府 112.8.11 府授都計字第 1120215189 號

(三) 變更內容及理由

臺中市大肚都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	修訂後條文	說明																																																																																																																																												
一、本要點依據都市計畫法第 22、32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22、32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。	同原條文。																																																																																																																																												
—	二、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。	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，並整併原條文第十四點、第十六點內容。																																																																																																																																												
二、本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率、上限容積率及高度比等規定詳如下表：	三、本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率、上限容積率及高度比等規定詳如下表：	1.點次調整。 2.建築物高度比之用語定義依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第一點規定辦理，爰刪除原條文備註(一)。																																																																																																																																												
<table><tr><th>使用分區</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>上限容積率(%)</th><th>高度比</th></tr><tr><td>第一種住宅區(住1)</td><td>50</td><td>180</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>第二種住宅區(住2)</td><td>50</td><td>180</td><td>270</td><td>-</td></tr><tr><td>第三種住宅區(住3)</td><td>60</td><td>200</td><td>-</td><td>1.5</td></tr><tr><td>第四種住宅區(住4)</td><td>60</td><td>240</td><td>360</td><td>-</td></tr><tr><td>第一種商業區(商1)</td><td>80</td><td>320</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>第二種商業區(商2)</td><td>80</td><td>320</td><td>480</td><td>-</td></tr><tr><td>工業區</td><td>70</td><td>210</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>零星工業區</td><td>70</td><td>210</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>產業服務專用區</td><td>50</td><td>300</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>第一類型郵政專用區</td><td>50</td><td>250</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>保存區</td><td>40</td><td>120</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>宗教專用區</td><td>60</td><td>160</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>加油站專用區</td><td>40</td><td>120</td><td>-</td><td>-</td></tr></table>	使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	上限容積率(%)	高度比	第一種住宅區(住1)	50	180	-	-	第二種住宅區(住2)	50	180	270	-	第三種住宅區(住3)	60	200	-	1.5	第四種住宅區(住4)	60	240	360	-	第一種商業區(商1)	80	320	-	-	第二種商業區(商2)	80	320	480	-	工業區	70	210	-	-	零星工業區	70	210	-	-	產業服務專用區	50	300	-	-	第一類型郵政專用區	50	250	-	-	保存區	40	120	-	-	宗教專用區	60	160	-	-	加油站專用區	40	120	-	-	<table><tr><th>使用分區</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>上限容積率(%)</th><th>高度比</th></tr><tr><td>第一種住宅區(住1)</td><td>50</td><td>180</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>第二種住宅區(住2)</td><td>50</td><td>180</td><td>270</td><td>-</td></tr><tr><td>第三種住宅區(住3)</td><td>60</td><td>200</td><td>-</td><td>1.5</td></tr><tr><td>第四種住宅區(住4)</td><td>60</td><td>240</td><td>360</td><td>-</td></tr><tr><td>第一種商業區(商1)</td><td>80</td><td>320</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>第二種商業區(商2)</td><td>80</td><td>320</td><td>480</td><td>-</td></tr><tr><td>工業區</td><td>70</td><td>210</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>零星工業區</td><td>70</td><td>210</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>產業服務專用區</td><td>50</td><td>300</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>第一類型郵政專用區</td><td>50</td><td>250</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>保存區</td><td>40</td><td>120</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>宗教專用區</td><td>60</td><td>160</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>加油站專用區</td><td>40</td><td>120</td><td>-</td><td>-</td></tr></table>	使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	上限容積率(%)	高度比	第一種住宅區(住1)	50	180	-	-	第二種住宅區(住2)	50	180	270	-	第三種住宅區(住3)	60	200	-	1.5	第四種住宅區(住4)	60	240	360	-	第一種商業區(商1)	80	320	-	-	第二種商業區(商2)	80	320	480	-	工業區	70	210	-	-	零星工業區	70	210	-	-	產業服務專用區	50	300	-	-	第一類型郵政專用區	50	250	-	-	保存區	40	120	-	-	宗教專用區	60	160	-	-	加油站專用區	40	120	-	-	
使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	上限容積率(%)	高度比																																																																																																																																										
第一種住宅區(住1)	50	180	-	-																																																																																																																																										
第二種住宅區(住2)	50	180	270	-																																																																																																																																										
第三種住宅區(住3)	60	200	-	1.5																																																																																																																																										
第四種住宅區(住4)	60	240	360	-																																																																																																																																										
第一種商業區(商1)	80	320	-	-																																																																																																																																										
第二種商業區(商2)	80	320	480	-																																																																																																																																										
工業區	70	210	-	-																																																																																																																																										
零星工業區	70	210	-	-																																																																																																																																										
產業服務專用區	50	300	-	-																																																																																																																																										
第一類型郵政專用區	50	250	-	-																																																																																																																																										
保存區	40	120	-	-																																																																																																																																										
宗教專用區	60	160	-	-																																																																																																																																										
加油站專用區	40	120	-	-																																																																																																																																										
使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	上限容積率(%)	高度比																																																																																																																																										
第一種住宅區(住1)	50	180	-	-																																																																																																																																										
第二種住宅區(住2)	50	180	270	-																																																																																																																																										
第三種住宅區(住3)	60	200	-	1.5																																																																																																																																										
第四種住宅區(住4)	60	240	360	-																																																																																																																																										
第一種商業區(商1)	80	320	-	-																																																																																																																																										
第二種商業區(商2)	80	320	480	-																																																																																																																																										
工業區	70	210	-	-																																																																																																																																										
零星工業區	70	210	-	-																																																																																																																																										
產業服務專用區	50	300	-	-																																																																																																																																										
第一類型郵政專用區	50	250	-	-																																																																																																																																										
保存區	40	120	-	-																																																																																																																																										
宗教專用區	60	160	-	-																																																																																																																																										
加油站專用區	40	120	-	-																																																																																																																																										

原條文	修訂後條文	說明
備註： (一) 計畫範圍（詳附圖 1）內第三種住宅區、<u>第一種商業區、乙種工業區、零星工業區、產業服務專用區、保存區及宗教專用區建築物高度比：</u> 1.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寬者及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮等，得不受建築物高寬比之限制。 2.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（且應符合法定建蔽率未逾 15%，其性質與公園相近，始得視為永久性空地），其建築物得依下列規定擇一計算高度比： (1)得將該等寬度計入，該空地對側如有臨接其他道路者，該道路之寬度不得計入。 (2)基地面前道路中間如夾有綠帶或河川，並得以該綠帶或河川兩側道路寬度之和，視為基地之面前道路，但以該基地直接臨接一側道路寬度之二倍為限。 (二) 計畫範圍（詳附圖 2）內第二種住宅區、第四種住宅區、第二種商業區、工業區之上限容積率應依以下規定辦理。 1.即基地可建築之總容積率；辦理都市更新者不受此限。 2.工業區不得辦理容積轉移。	備註：計畫範圍（詳附圖 2）內第二種住宅區、第四種住宅區、第二種商業區、工業區之上限容積率應依以下規定辦理。 1.即基地可建築之總容積率；辦理都市更新者不受此限。 2.工業區不得辦理容積轉移。	
三、工業區規定如下： (一) 計畫範圍（詳附圖 1）工業區（不包括零星工業區）申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。 (二) 計畫範圍（詳附圖 2）甲種工業區、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。 原倉儲批發專用區變更為乙種工業區部分（詳附圖 5），不得作為	四、工業區規定如下： (一) (刪除) (二) (刪除) 原倉儲批發專用區變更為乙種工業區部分（詳附圖 5），不得作為都市計畫法臺中市施行自治條例第 25 條規定之使用。	1.點次調整。 2.工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第二點第(二)款規定辦理，爰刪除原條文(一)、(二)。

原條文	修訂後條文	說明																																																				
都市計畫法臺中市施行自治條例第 25 條規定之使用。																																																						
四、計畫範圍（詳附圖 1）產業服務專用區規定如下： （一）產業服務專用區以提供文化創意、金融服務、數位經貿及公害輕微之工廠等相關產業使用。 1.文化創意係指符合文化創意產業發展法第三條規定之產業類別。 2.金融服務係指金融服務業（貨幣中介業；控股業；信託、基金及類似金融實體；其他金融服務業）等相關產業類別。 3.數位經貿係指電腦程式設計、諮詢及相關服務業（電腦程式設計業；電腦諮詢及設備管理業；其他電腦相關服務業），資訊服務業（入口網站經營、資料處理、主機及網站代管服務業；其他資訊服務業），及企業總管理機構及管理顧問（企業總管理機構、管理顧問業）等相關產業類別。 4.公害輕微之工廠指非屬都市計畫法臺中市施行自治條例第二十三條限制之建築及使用。 （二）產業服務專用區應整體規劃，得視實際需要訂定分期分區開發計畫，並送經本市都市設計審議委員會審查同意；另應於建築物取得使用執照前成立管理機構，辦理區內相關服務輔導事宜。	五、計畫範圍（詳附圖 1）產業服務專用區規定如下： （一）產業服務專用區以提供文化創意、金融服務、數位經貿及公害輕微之工廠等相關產業使用。 1.文化創意係指符合文化創意產業發展法第 3 條規定之產業類別。 2.金融服務係指金融服務業（貨幣中介業；控股業；信託、基金及類似金融實體；其他金融服務業）等相關產業類別。 3.數位經貿係指電腦程式設計、諮詢及相關服務業（電腦程式設計業；電腦諮詢及設備管理業；其他電腦相關服務業），資訊服務業（入口網站經營、資料處理、主機及網站代管服務業；其他資訊服務業），及企業總管理機構及管理顧問（企業總管理機構、管理顧問業）等相關產業類別。 4.公害輕微之工廠指非屬都市計畫法臺中市施行自治條例第 23 條限制之建築及使用。 （二）產業服務專用區應整體規劃，得視實際需要訂定分期分區開發計畫，並送經本市都市設計審議委員會審查同意；另應於建築物取得使用執照前成立管理機構，辦理區內相關服務輔導事宜。	1.點次調整。 2.配合本要點引用其他條文之條號多採用阿拉伯數字表示，為利於閱讀及基於一致性酌予調整。																																																				
五、計畫範圍（詳附圖 1）第一類型郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定，得為下列之使用： （一）經營郵政事業所需設施。 （二）郵政必要附屬設施。	六、計畫範圍（詳附圖 1）第一類型郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定，得為下列之使用： （一）經營郵政事業所需設施。 （二）郵政必要附屬設施。	點次調整。																																																				
六、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率等規定詳如下表：	七、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率等規定詳如下表：	點次調整。																																																				
<table><tr><th>公共設施項目</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th><th>備註</th></tr><tr><td>機關用地</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr><tr><td rowspan="3">學校用地</td><td>高中職</td><td>50</td><td>200 詳附圖 1</td></tr><tr><td>國中</td><td>50</td><td>150 詳附圖 1</td></tr><tr><td>國小</td><td>50</td><td>150</td></tr><tr><td>兒童遊樂場用地（細-兒 5）</td><td>15</td><td>30</td><td></td></tr><tr><td>公園兼滯洪池用地（細-公兼滯 1 及細-公兼滯 2）</td><td>15</td><td>30</td><td></td></tr></table>	公共設施項目	建蔽率（%）	容積率（%）	備註	機關用地	50	250		學校用地	高中職	50	200 詳附圖 1	國中	50	150 詳附圖 1	國小	50	150	兒童遊樂場用地（細-兒 5）	15	30		公園兼滯洪池用地（細-公兼滯 1 及細-公兼滯 2）	15	30		<table><tr><th>公共設施項目</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th><th>備註</th></tr><tr><td>機關用地</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr><tr><td rowspan="3">學校用地</td><td>高中職</td><td>50</td><td>200 詳附圖 1</td></tr><tr><td>國中</td><td>50</td><td>150 詳附圖 1</td></tr><tr><td>國小</td><td>50</td><td>150</td></tr><tr><td>兒童遊樂場用地（細-兒 5）</td><td>15</td><td>30</td><td></td></tr><tr><td>公園兼滯洪池用地（細-公兼滯 1 及細-公兼滯 2）</td><td>15</td><td>30</td><td></td></tr></table>	公共設施項目	建蔽率（%）	容積率（%）	備註	機關用地	50	250		學校用地	高中職	50	200 詳附圖 1	國中	50	150 詳附圖 1	國小	50	150	兒童遊樂場用地（細-兒 5）	15	30		公園兼滯洪池用地（細-公兼滯 1 及細-公兼滯 2）	15	30		
公共設施項目	建蔽率（%）	容積率（%）	備註																																																			
機關用地	50	250																																																				
學校用地	高中職	50	200 詳附圖 1																																																			
	國中	50	150 詳附圖 1																																																			
	國小	50	150																																																			
兒童遊樂場用地（細-兒 5）	15	30																																																				
公園兼滯洪池用地（細-公兼滯 1 及細-公兼滯 2）	15	30																																																				
公共設施項目	建蔽率（%）	容積率（%）	備註																																																			
機關用地	50	250																																																				
學校用地	高中職	50	200 詳附圖 1																																																			
	國中	50	150 詳附圖 1																																																			
	國小	50	150																																																			
兒童遊樂場用地（細-兒 5）	15	30																																																				
公園兼滯洪池用地（細-公兼滯 1 及細-公兼滯 2）	15	30																																																				

原條文				修訂後條文				說明
市場用地一 (市1)	50	240	詳附圖2	市場用地一 (市1)	50	240	詳附圖2	
市場用地二 (市2)	60	240	詳附圖1	市場用地二 (市2)	60	240	詳附圖1	
加油站用地	40	120		加油站用地	40	120		
社教用地	50	250		社教用地	50	250		
變電所用地 (變1)	40	200	詳附圖1	變電所用地 (變1)	40	200	詳附圖1	
變電所用地 (變2)	50	250	詳附圖2	變電所用地 (變2)	50	250	詳附圖2	
屠宰場用地	50	250		屠宰場用地	50	250		
備註： (一) 計畫範圍(詳附圖1)學校用地兼作幼兒園使用。 (二) 公園兼滯洪池用地(細-公兼滯1及細-公兼滯2)及兒童遊樂場用地(細-兒5)之滯洪池設置規模及設計規範應依核定之水土保持計畫書辦理。				備註： (一) 計畫範圍(詳附圖1)學校用地兼作幼兒園使用。 (二) 公園兼滯洪池用地(細-公兼滯1及細-公兼滯2)及兒童遊樂場用地(細-兒5)之滯洪池設置規模及設計規範應依核定之水土保持計畫書辦理。				
七、騎樓與建築退縮規定 (一) 為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，計畫範圍(詳附圖1)除劃設廣場、兒童遊樂場、鄰里公園兼兒童遊樂場及公園外，本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下： 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4公尺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。退縮部分得計入法定空地。 2.乙種工業區基地應自建築線退縮4公尺作為無遮簷人行道，退縮部分得計入法定空地。 3.產業服務專用區臨細-12M-1道路應自建築線退縮10公尺建築，臨主要計畫12M道路及30M園道應自建築線退縮6公尺建築；退縮建築之空地，臨道路部分至少保留2.5公尺為無遮簷人行步道，其餘部分應植栽綠化，退縮部分得計入法定空地。 4.新開闢學校用地申請建築時，面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理： (1)應有1側退縮10公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。 (2)其他臨道路部分應退縮4公尺無				八、騎樓與建築退縮規定 (一) 為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，計畫範圍(詳附圖1)除劃設廣場、兒童遊樂場、鄰里公園兼兒童遊樂場及公園外，本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下： 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4公尺騎樓或無遮簷人行道；凡面臨未達7公尺計畫道路，以及面臨現有巷道(含重劃增設道路)之建築基地，應由建築線退縮0.5公尺建築。退縮部分得計入法定空地。 2.乙種工業區基地應自建築線退縮4公尺作為無遮簷人行道，退縮部分得計入法定空地。 3.產業服務專用區臨細-12M-1道路應自建築線退縮10公尺建築，臨主要計畫12M道路及30M園道應自建築線退縮6公尺建築；退縮建築之空地，臨道路部分至少保留2.5公尺為無遮簷人行步道，其餘部分應植栽綠化，退縮部分得計入法定空地。 4.新開闢學校用地申請建築時，面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理： (1)應有1側退縮10公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。 (2)其他臨道路部分應退縮4公尺無				1.點次調整。 2.現行建築線指定執行位置已統一，故將原條文「溝濱後」等文字刪除。

原條文	修訂後條文	說明
遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用。 5.社教用地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 6.其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨 7 公尺（含 7 公尺）以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮 4 公尺為無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線（溝濱後）退縮 0.5 公尺建築，退縮部分得計入法定空地。 7.4 公尺計畫道路為確保消防救災通道安全，兩側建築基地應各退縮 1 公尺供道路使用，得計入法定空地。 （二）為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，計畫範圍（詳附圖 2）除劃設廣場、兒童遊樂場及公園外，本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下： 1.經以市地重劃或區段徵收整體開發且尚未完成配地之地區，住宅區及第二種商業區基地應自計畫道路退縮 4 公尺建築。 2.前款以外住宅區及商業區，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，地面層應由建築線退縮 0.5 公尺建築。 3.工業區基地應自建築線退縮 4 公尺建築。 4.新開闢學校用地申請建築執照時，面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理：1.應有 1 側退縮 10 公尺建築。2.其他臨道路部分應退縮 4 公尺建築。 5.其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨 7 公尺（含 7 公尺）以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮 4 公尺建築。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷	遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用。 5.社教用地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 6.其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨 7 公尺（含 7 公尺）以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮 4 公尺為無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線退縮 0.5 公尺建築，退縮部分得計入法定空地。 7.4 公尺計畫道路為確保消防救災通道安全，兩側建築基地應各退縮 1 公尺供道路使用，得計入法定空地。 （二）為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，計畫範圍（詳附圖 2）除劃設廣場、兒童遊樂場及公園外，本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下： 1.經以市地重劃或區段徵收整體開發且尚未完成配地之地區，住宅區及第二種商業區基地應自計畫道路退縮 4 公尺建築。 2.前款以外住宅區及商業區，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，地面層應由建築線退縮 0.5 公尺建築。 3.工業區基地應自建築線退縮 4 公尺建築。 4.新開闢學校用地申請建築執照時，面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理：1.應有 1 側退縮 10 公尺建築。2.其他臨道路部分應退縮 4 公尺建築。 5.其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨 7 公尺（含 7 公尺）以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮 4 公尺建築。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷	

原條文	修訂後條文	說明																				
道之建築基地，地面層應由建築線退縮 0.5 公尺建築。 前項 1、3、4、5 款退縮建築空間均作為無遮簷人行道使用。 設置騎樓及無遮簷人行道應與公有人行道齊平，不得有高低差，且須供公眾通行使用，不得設置停車空間。無遮簷人行道應予適當綠化，退縮部分得計入法定空地；第 4 款退縮 10 公尺部分，並得供停車及學生接送專用車道等使用。 (三) 為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，計畫範圍（詳附圖 3）之退縮建築規定如下： 1.第一種住宅區基地及公共設施用地應自計畫道路退縮 4 公尺建築。 2.前款退縮建築空間應與公有人行道齊平，不得有高低差，並供公眾通行使用，不得設置停車空間，且均作為無遮簷人行道，並應予適當綠化，退縮部分得計入法定空地。	道之建築基地，地面層應由建築線退縮 0.5 公尺建築。 前項 1、3、4、5 款退縮建築空間均作為無遮簷人行道使用。 設置騎樓及無遮簷人行道應與公有人行道齊平，不得有高低差，且須供公眾通行使用，不得設置停車空間。無遮簷人行道應予適當綠化，退縮部分得計入法定空地；第 4 款退縮 10 公尺部分，並得供停車及學生接送專用車道等使用。 (三) 為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，計畫範圍（詳附圖 3）之退縮建築規定如下： 1.第一種住宅區基地及公共設施用地應自計畫道路退縮 4 公尺建築。 2.前款退縮建築空間應與公有人行道齊平，不得有高低差，並供公眾通行使用，不得設置停車空間，且均作為無遮簷人行道，並應予適當綠化，退縮部分得計入法定空地。																					
八、停車空間 (一)除計畫範圍（詳附圖 3）以外地區之停車空間規定如下： 1.本計畫區建築物附設停車空間設置標準依建築技術規則之規定。 2.依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在 5 輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。 3.工業區（詳附圖 2）建築基地內法定空地應留設 1/2 以上作為停車場及裝卸貨物使用。 (二)計畫範圍（詳附圖 3）之停車空間規定為建築基地於申請建築時，其樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺或其餘數超過 75 平方公尺應增設一部停車空間。	九、停車空間 (一)除計畫範圍（詳附圖 3）以外地區，建築物附設停車空間設置標準依建築技術規則之規定。 (二)計畫範圍（詳附圖 3）之停車空間規定為建築基地於申請建築時，其樓地板面積在 325 平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。	1.點次調整。 2.附建法定停車空間改以代金繳納依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」規定辦理，免再納入土管要點訂定。 3.工業區建築基地法定空地二分之一以上留設停車場及裝卸空間之規定恐與法定空地留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化之規定競合，																				
<table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車空間設置標準</th></tr><tr><td>1—325 平方公尺</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>326—475 平方公尺</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>476—625 平方公尺</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td>—</td></tr></table>	總樓地板面積	停車空間設置標準	1—325 平方公尺	設置一部	326—475 平方公尺	設置二部	476—625 平方公尺	設置三部	以下類推	—	<table><tr><th>總樓地板面積 FA(m²)</th><th>設置標準</th></tr><tr><td>0<FA≤325</td><td>設 1 部</td></tr><tr><td>325<FA≤475</td><td>設 2 部</td></tr><tr><td>475<FA≤625</td><td>設 3 部</td></tr><tr><td>FA>625</td><td>1+(FA-325)/150</td></tr></table> 註：表列總樓地板面積(FA)，依據建築技術規則第 59 條附表說明一計算之。	總樓地板面積 FA(m ²)	設置標準	0<FA≤325	設 1 部	325<FA≤475	設 2 部	475<FA≤625	設 3 部	FA>625	1+(FA-325)/150	
總樓地板面積	停車空間設置標準																					
1—325 平方公尺	設置一部																					
326—475 平方公尺	設置二部																					
476—625 平方公尺	設置三部																					
以下類推	—																					
總樓地板面積 FA(m ²)	設置標準																					
0<FA≤325	設 1 部																					
325<FA≤475	設 2 部																					
475<FA≤625	設 3 部																					
FA>625	1+(FA-325)/150																					

原條文	修訂後條文	說明
		考量廠房停車位及裝卸車位之留設視工廠性質而設計，故刪除該款規定。 4.依停車空間留設標準原意，調整條文內容及附表，減少條文解讀之落差。 5.敘明總樓地板面積計算標準，以茲明確。
九、建築基地內之法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致法定空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定，以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。法定空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。 (一)計畫範圍(詳附圖 1)建築基地之開放空間系統依下列規定辦理： 1.法定空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。 2.新開闢學校用地，其法定空地之透水面積比例不得小於 70%，且應避免設置不透水之運動場及跑道，操場除得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第三條規定設置滯洪池外，不得設置地下室，惟情形特殊經本市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。	九、景觀及綠化原則 (一)計畫範圍(詳附圖 1)建築基地之開放空間系統依下列規定辦理： 1.(刪除) 1.新開闢學校用地，其法定空地之透水面積比例不得小於 70%，且應避免設置不透水之運動場及跑道，操場除得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第三條規定設置滯洪池外，不得設置地下室，惟情形特殊經本市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。 2.公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場及綠地等用地，其透水面積不得小於該用地面積 60%，惟情形特殊經本市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。 3.產業服務專用區之法定空地應儘量集中留設並與綠地連貫，以發揮保育及隔離功能。 (二)(刪除) (二)計畫範圍(詳附圖 3)兒童遊樂場用地與廣場用地之綠覆率不得低於 60%。	1.點次調整。 2.景觀及綠化原則依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第五點規定辦理，爰刪除相關條文內容。

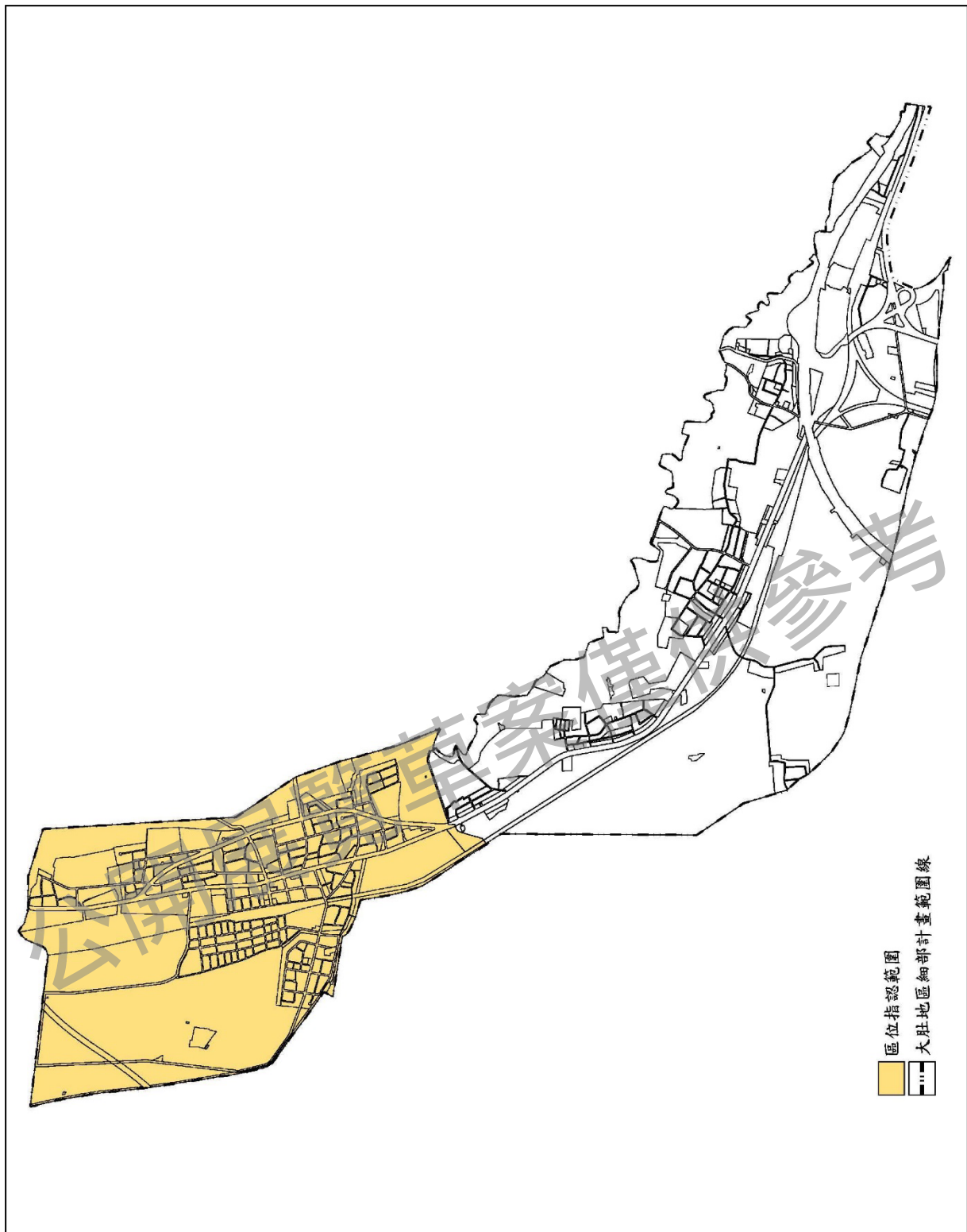
原條文	修訂後條文	說明
多目標使用辦法」第三條規定設置滯洪池外，不得設置地下室，惟情形特殊經本市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。 3.公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場及綠地等用地，其透水面積不得小於該用地面積 60%，惟情形特殊經本市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。 4.產業服務專用區之法定空地應儘量集中留設並與綠地連貫，以發揮保育及隔離功能。 (二)計畫範圍(詳附圖 2)實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。 (三)計畫範圍(詳附圖 3)法定空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木一棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。另兒童遊樂場用地與廣場用地之綠覆率不得低於 60%。		
十、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10%為限： (一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。 (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。	十一、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10%為限： (一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。 (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。	1.點次調整。 2.建築容積增加上限依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 47 條規定辦理，免再重複訂定。

原條文	修訂後條文	說明																																
(三)針對計畫範圍（詳附圖 3）之其他規定如下： 1.為鼓勵小建築基地整體開發建築，建築基地如達下列整體開發建築基地規模者，得依下列規定增加興建樓地板面積： <table><tr><th>整體開發建築基地規模</th><th>增加興建樓地板面積</th></tr><tr><td>3,000 平方公尺（含）以上</td><td>基地面積×基準容積率×10%</td></tr><tr><td>4,000 平方公尺（含）以上</td><td>基地面積×基準容積率×15%</td></tr><tr><td>完整街廓整體開發</td><td>基地面積×基準容積率×20%</td></tr></table> 備註：「完整街廓」之定義係指街廓內之最小基地面積應超過 4,000 平方公尺，並符合下列規定之一者：(一)指四周均為都市計畫道路 圍成之都市計畫範圍土地，但其內有非都市發展用地，為非完整街廓。(二)街廓內有公共設施用地者，其建築基地面臨計畫道 路部分，不得小於該建築基地周長之三分之二。 2.為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於下列期限內申請建造執照者，得依下表規定增加興建樓地板面積： <table><tr><th>申請建造執照期限</th><th>增加興建樓地板面積</th></tr><tr><td>一年之內</td><td>建築基地面積×基準容積率×15</td></tr><tr><td>二年之內</td><td>建築基地面積×基準容積率×10%</td></tr><tr><td>三年之內</td><td>建築基地面積×基準容積率×5%</td></tr></table> 備註：有關申請建造執照，應於獎勵期限內提出申請建造執造，並於獎勵期限滿後 7 個月內領得建造執照，且需於建照期限內建造完成，否則視同不符獎勵規定。 3.申請綠建築設計取得綠建築標章及通過綠建築分級評估黃金級以上者，給予基準容積 6%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10%之獎勵。申請者應於都市設計審議通過後與臺中市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章；且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之 5 倍保證金。前項保證金退還依下列規	整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積	3,000 平方公尺（含）以上	基地面積×基準容積率×10%	4,000 平方公尺（含）以上	基地面積×基準容積率×15%	完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×20%	申請建造執照期限	增加興建樓地板面積	一年之內	建築基地面積×基準容積率×15	二年之內	建築基地面積×基準容積率×10%	三年之內	建築基地面積×基準容積率×5%	(三)針對計畫範圍（詳附圖 3）之其他規定如下： 1.為鼓勵小建築基地整體開發建築，建築基地如達下列整體開發建築基地規模者，得依下列規定增加興建樓地板面積： <table><tr><th>整體開發建築基地規模</th><th>增加興建樓地板面積</th></tr><tr><td>3,000 平方公尺（含）以上</td><td>基地面積×基準容積率×10%</td></tr><tr><td>4,000 平方公尺（含）以上</td><td>基地面積×基準容積率×15%</td></tr><tr><td>完整街廓整體開發</td><td>基地面積×基準容積率×20%</td></tr></table> 備註：「完整街廓」之定義係指街廓內之最小基地面積應超過 4,000 平方公尺，並符合下列規定之一者：(一)指四周均為都市計畫道路 圍成之都市計畫範圍土地，但其內有非都市發展用地，為非完整街廓。(二)街廓內有公共設施用地者，其建築基地面臨計畫道 路部分，不得小於該建築基地周長之三分之二。 2.為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於下列期限內申請建造執照者，得依下表規定增加興建樓地板面積： <table><tr><th>申請建造執照期限</th><th>增加興建樓地板面積</th></tr><tr><td>一年之內</td><td>建築基地面積×基準容積率×15</td></tr><tr><td>二年之內</td><td>建築基地面積×基準容積率×10%</td></tr><tr><td>三年之內</td><td>建築基地面積×基準容積率×5%</td></tr></table> 備註：有關申請建造執照，應於獎勵期限內提出申請建造執造，並於獎勵期限滿後 7 個月內領得建造執照，且需於建照期限內建造完成，否則視同不符獎勵規定。 3.申請綠建築設計取得綠建築標章及通過綠建築分級評估黃金級以上者，給予基準容積 6%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10%之獎勵。申請者應於都市設計審議通過後與臺中市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章；且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之 5 倍保證金。前項保證金退還依下列規	整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積	3,000 平方公尺（含）以上	基地面積×基準容積率×10%	4,000 平方公尺（含）以上	基地面積×基準容積率×15%	完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×20%	申請建造執照期限	增加興建樓地板面積	一年之內	建築基地面積×基準容積率×15	二年之內	建築基地面積×基準容積率×10%	三年之內	建築基地面積×基準容積率×5%	
整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積																																	
3,000 平方公尺（含）以上	基地面積×基準容積率×10%																																	
4,000 平方公尺（含）以上	基地面積×基準容積率×15%																																	
完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×20%																																	
申請建造執照期限	增加興建樓地板面積																																	
一年之內	建築基地面積×基準容積率×15																																	
二年之內	建築基地面積×基準容積率×10%																																	
三年之內	建築基地面積×基準容積率×5%																																	
整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積																																	
3,000 平方公尺（含）以上	基地面積×基準容積率×10%																																	
4,000 平方公尺（含）以上	基地面積×基準容積率×15%																																	
完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×20%																																	
申請建造執照期限	增加興建樓地板面積																																	
一年之內	建築基地面積×基準容積率×15																																	
二年之內	建築基地面積×基準容積率×10%																																	
三年之內	建築基地面積×基準容積率×5%																																	

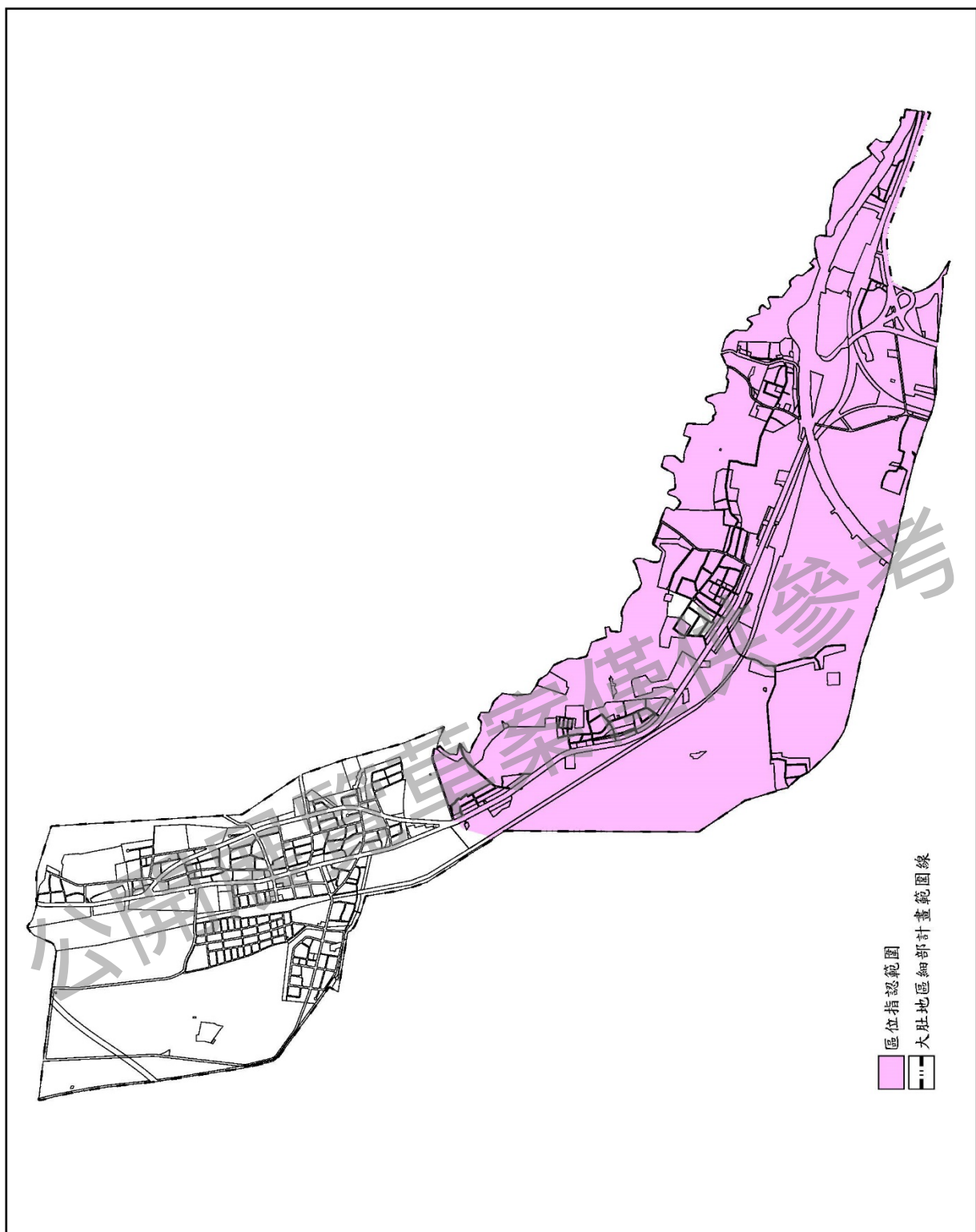
原條文	修訂後條文	說明
定： (1)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。 (2)未依限取得黃金級以上綠建築標章者，保證金不予退還，納入臺中市都市更新及都市發展建設基金。 (3)依限取得黃金級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價5倍之金額後無息退還。 <u>4.前述各款容積獎勵合計不得超過基準容積率之20%。</u>	定： (1)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。 (2)未依限取得黃金級以上綠建築標章者，保證金不予退還，納入臺中市都市更新及都市發展建設基金。 (3)依限取得黃金級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價5倍之金額後無息退還。 <u>4. (刪除)</u>	
十一、計畫區內設置招牌廣告物設置廣告招牌應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」規定辦理。	(刪除)	招牌廣告物依專法管制，故予以刪除。
十二、<u>計畫區內應提送都市設計審議範圍及規定</u> (一)計畫範圍(詳附圖1)應依「臺中市都市設計審議規範」及其相關規定辦理都市設計審議。 (二)計畫範圍(詳附圖2) <u>1.公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。</u> <u>2.公用事業建築申請案之總樓地板超過10,000平方公尺者。</u> <u>3.新建建築樓層高度超過12層，或住宅區新建之建築基地面積超過6,000平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過3,000平方公尺者，或新建總樓地板面積超過30,000平方公尺者。</u> <u>4.新闢立體停車場基地面積6,000平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。</u> <u>5.實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，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> <u>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</u>	十二、計畫範圍(詳附圖3)依本要點申請綠建築容積獎勵之開發案件應<u>提送都市設計審議。</u>	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
<u>審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。</u> (三) 計畫範圍 (詳附圖 3) 1. <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> 2. <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，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。</u> 3. <u>依本要點申請綠建築容積獎勵之開發案件。</u> <u>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。</u>		
十三、<u>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%：</u> (一) <u>基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之 1/2，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和 1/2，得申請獎勵基準容積之 20%。</u> (二) <u>基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之 1/2，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和 1/2，得申請獎勵基準容積之 15%。</u> (三) <u>經全部土地所有權人同意。</u> (四) <u>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</u>	(刪除)	簡易都更依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第七點規定辦理，爰刪除本條文。

原條文	修訂後條文	說明
擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。 (五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。		
十四、計畫範圍(詳附圖 4)建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。	(刪除)	併入修訂後條文第二點。
十五、本計畫範圍(詳附圖 1)內建築基地屬 108 年 12 月 5 日發布之細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。 本計畫範圍(詳附圖 4)內建築物使用，除 104 年 5 月 26 日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。	十三、本計畫範圍(詳附圖 4)內建築物使用，除 104 年 5 月 26 日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。	1.點次調整。 2.除保留要點發布前已取得建築執照之規定以利查考外，其餘併入修訂後條文第二點。
十六、本要點未規定事項適用都市計畫法臺中市施行自治條例及其他有關法令之規定辦理。	(刪除)	併入修訂後條文第二點。



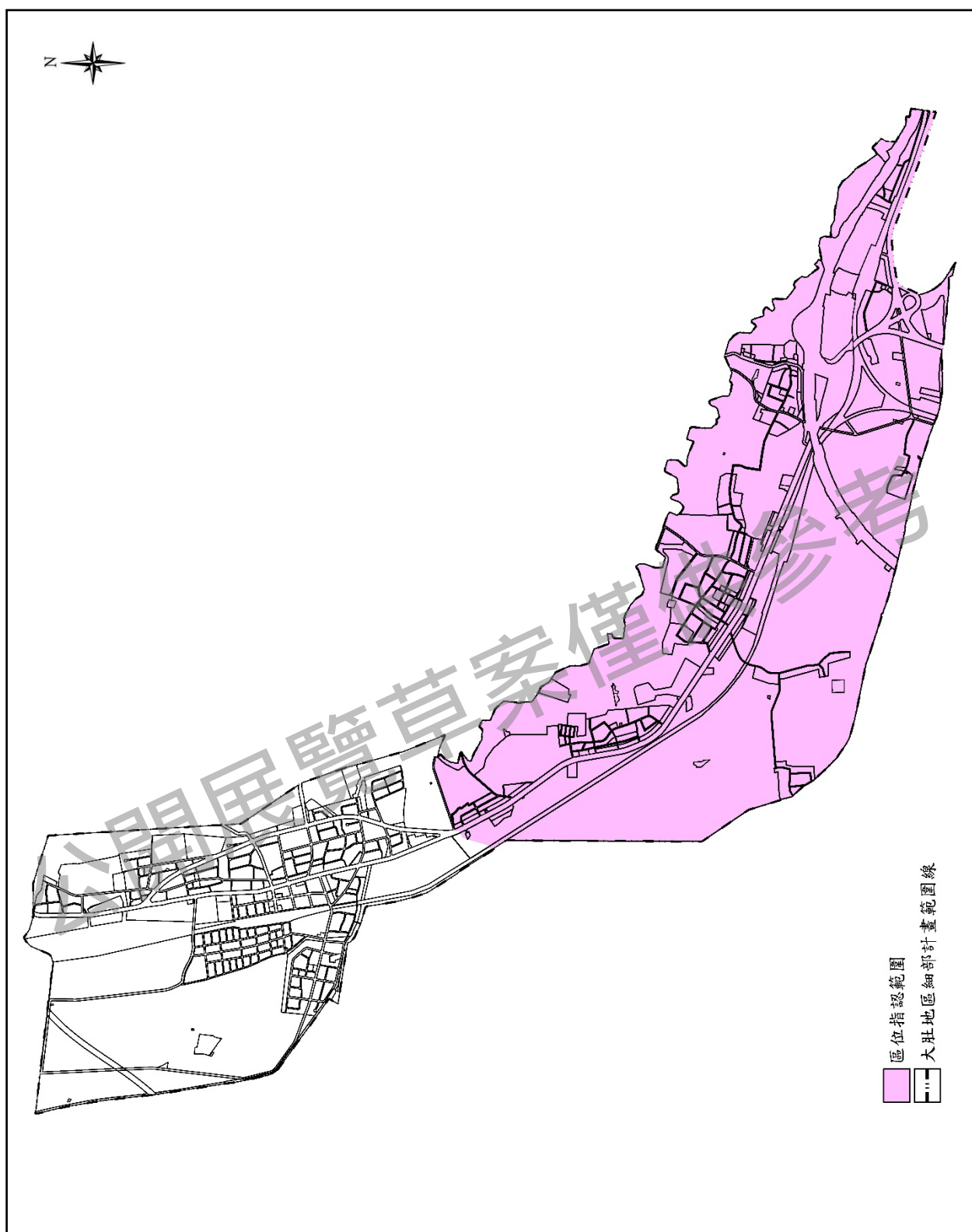
附圖 1 區位指認範圍示意圖



附圖 2 區位指認範圍示意圖



附圖 3 區位指認範圍示意圖



附圖 4 區位指認範圍示意圖



附圖 5 原倉儲批發專用區變更為乙種工業區之位置示意圖

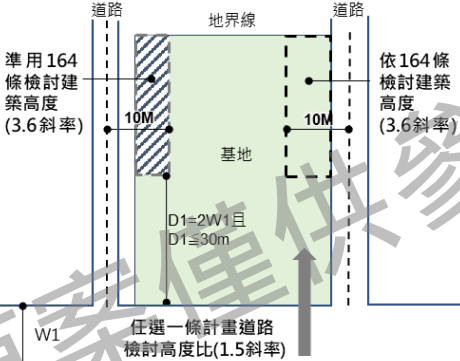
附件

附表 1 臺中市通案性土地使用分區管制事項表

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

附表 1 臺中市通案性土地使用分區管制事項表

條文內容	備註
一、本要點用語定義如下： (一) 獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。 (二) 雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平行面基地相連之建築物。 (三) 連棟住宅：含三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以分戶牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。 (四) 集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。 (五) 基地線：建築基地之界線。 (六) 前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。 (七) 後面基地線：基地線之延長線與前面基地線（或其延長線）平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。 (八) 側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。 (九) 基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。 (十) 基地最小面寬：基地臨接道路之兩側面基地線間最小水平距離。 (十一) 前院：沿前面基地線之庭院。 其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。 (十二) 後院：沿後面基地線之庭院。 (十三) 側院：沿側面基地線留設一側之庭院。 (十四) 前院深度：建築物前牆中心線或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。 (十五) 後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離，但最小淨深度不得小於後院深度二分之一。 (十六) 側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離，但最小淨寬度不得小於 1 公尺。 (十七) 高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接計畫道路對側道路境界線之最小水平距離之比。 建築物不計建築物高度及不計建築面積之構造物者，得不受建築物高度比之限制。 建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、廣兼停（經都市計畫確定之廣場範圍）、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、行水區或其他類似空地者，其建築物得依下列規定擇一計算高度比： 1.得將該等寬度計入，該空地對側如有臨接其他道路者，該道路之寬度不得計入。 2.基地臨接道路中間如夾有綠帶或河川，並得以該綠帶或河川兩側道路寬度之和，視為基地之面前道路，但以該基地直接臨接一側道路寬度之二倍為限。	各細部計畫得依實際需求增訂其他用語定義。

條文內容	備註
(十八) 開挖率：地下各層外牆中心線以內之最大水平投影面積，除以基地面積之比值。 (十九) 離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。	
二、使用項目與開發強度 (一) 各土地使用分區及公共設施用地之使用項目與開發強度依各細部計畫土地使用分區管制要點規定管制，未規定者依都市計畫法臺中市施行自治條例規定管制。 (二) 甲、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表 2；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。 (三) 訂有高度比之計畫區，高度比檢討方式如下： 基地臨接二條以上計畫道路者，得任選一條檢討高度比。其臨接其他側道路或基地未臨接道路但位於鄰近道路中心線深進 10 公尺範圍內之建築物高度部分，應檢討符合建築技術規則建築設計施工編第 164 條規定。(如附圖 1)  附圖 1 高度比檢討方式示意圖 (四) 訂有前、後、側院留設規定之計畫區，其非屬整體開發地區早期細分基地院落留設放寬規定如下： 基地於各細部計畫土地使用分區管制要點發布前業經地政機關分割完竣，前面基地線距後面基地線深度，經扣除法定退縮空間（前院、騎樓或無遮簷人行道）及後院深度後不足 6 公尺者，免留設後院，但僅一側臨路之基地，應沿側面基地線任選一側增設寬度 1.5 公尺之側院。依規定應留設側院者，面寬未達 5.5 公尺者免留設側院，面寬為 5.5 至 7 公尺者，以扣除 5.5 公尺後剩餘部分作為側院。	1. 各細部計畫得依實際發展情形訂定。 2. 本點係全市通案性原則。 3. 考量各細部計畫訂定土地使用分區管制要點之日期不一，訂有前、後、側院留設規定且非屬整體開發地區之細部計畫，仍應於個別土管要點載明發布日期，以茲明確。
三、騎樓與建築退縮規定 (一) 騎樓與建築退縮依各細部計畫土地使用分區管制要點管制，未規定者依臺中市建築管理自治條例及臺中市騎樓及無遮簷人行道設置標準規定辦理。 (二) 公共開放空間及前院範圍依以下全市通案性原則辦理： 1. 指定留設之公共開放空間未明訂人行步道留設寬度者，應至少留設淨寬 2.5 公尺之人行步道，其餘空間始得綠化或設置街道傢俱。 2. 前院範圍得設置依規定不計入建築面積之構造物，且突出深度不得超過 2 公尺。 (三) 因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市	各細部計畫得依實際發展情形訂定。

條文內容	備註
容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。	
四、容積獎勵規定 (一) 依各細部計畫土地使用分區管制要點規定管制，惟不得超過都市計畫法臺中市施行自治條例有關增加建築容積上限之規定。 (二) 訂有街角開放空間獎勵者，不得設置圍籬且應供公眾使用，其範圍得包含法定退縮部分（前院或無遮簷人行道等），但不得與其他相關獎勵重複計算，始得增加興建總樓地板面積。	各細部計畫得依實際需求訂定。
五、景觀及綠化原則 建築基地內之法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化。法定空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致法定空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總固碳當量基準值檢討。	各細部計畫得依實際需求增訂其他規定。
六、應提送都市設計審議範圍： (一) 新建建築物達以下規模： 1. 新建建築物層數超過 12 層(不含 12 層)。 2. 住宅區之建築基地面積超過 6,000 平方公尺。 3. 商業區之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者。 4. 住宅區及商業區新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。 (二) 總樓地板面積達 10,000 平方公尺之公用事業(包括航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、電信局、電信設施、電信線路中心及機房設施、警察及消防機構、變電所、煤氣、天然氣加(整)壓站、加油站、液化石油氣汽車加氣站、郵政局所及郵件處理場、自來水設施等)、能源或輸變電工程設施、文大及文教區開發案。 (三) 公有新建建築物或設施達以下規模： 1. 公共設施用地採多目標使用之建築基地面積達 3,000 平方公尺且新建總樓地板面積達 1,000 平方公尺者。 2. 市區高架道路、市區人行陸橋、地下道出入口、街道傢俱及景觀設施；但上述設施如屬道路主管機關審議通過者，不在此限。 3. 基地面積達 10,000 平方公尺公園用地且新建總樓地板面積達 2,000 平方公尺者。 4. 新建校舍總樓地板面積達 3,000 平方公尺或進行校區整體開發之學校；但依臺中市立高級中等以下學校校園規劃審議小組設置及作業要點審議通過者，不在此限。 5. 新建總樓地板面積達 3,000 平方公尺之政府機關、體育館、博物	各細部計畫得依實際需求增訂其他規定。

條文內容	備註
館、圖書館、美術館、陳列館、集會堂、演藝廳、立體停車場者。 6.捷運系統開發案及其附屬設施或採聯合開發之申請案。 7.古蹟保存區之公共工程。 (四)都市計畫指定地區。 (五)基地面積 6,000 平方公尺以上之新闢立體停車場。但建築物附屬停車場，不在此限。 (六)實施容積管制前已申請或領有建造執照，於建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 規定提出之申請案。 (七)申請容積移轉案件達以下規模，應經都市設計審議通過，始得辦理容積移轉： 1.接受基地之移入容積超過 3,000 平方公尺。 2.整體開發地區各單元細部計畫區之土地申請容積移轉量達基準容積之 20%者。 3.「臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫」及「臺中市都市計畫(後庄里地區)細部計畫」申請移入容積數量，加計都市更新條例、都市計畫法或其他法規規定給予之獎勵容積總量，超過其基準容積 40%者。 4.其他細部計畫地區申請移入容積數量，加計都市更新條例、都市計畫法或其他法規規定給予之獎勵容積總量，超過其基準容積 60%者。 (八)其他依法令規定須經臺中市政府都市設計審議委員會審議之案件。 第一項各款建築基地之建築基地細分規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩(含自然天際線檢討)、景觀計畫、環境保護設施、氣候變遷減緩及調適、管理維護計畫等都市設計相關事項，經都市設計審議通過後，始核發建造執照。	
七、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%： (一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上主要構造為鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。 (二)基地面積 500 平方公尺以上，主要構造為土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之鋼筋混凝土加強磚造(加強磚造)及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。 (三)經全部土地所有權人同意。 (四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得	

條文內容	備註
選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 2 公尺。 (五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。	
八、附則 (一) 基地於都市計畫擬定或變更前業經地政機關分割完竣，或因都市計畫公共設施用地逕為分割完竣者，不合現行都市計畫規定最小面積或最小深度、寬度之限制，應依「臺中市畸零地使用自治條例」辦理。 (二) 各細部計畫區內建築物使用，除各要點發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。	各細部計畫得依實際需求增訂其他規定。

公開展覽草案僅供參考

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

公共服務設施及 公用事業設施		使用面積	使用細目	基地使用條件	管理維護 事項
(一)	警察及消防 機構	依各目的 事業主管 機關法令 規定	警察局、消 防機構	申請基地應臨接寬度八公尺以上 計畫道路或現有巷道	依各目的 事業主管 機關法令 規定
(二)	變電所、輸 電線路鐵塔 (連接站) 及其管路	依各目的 事業主管 機關法令 規定	電力相關設 施	1.申請基地應臨接寬度八公尺以 上計畫道路或現有巷道。 2.應自基地境界線至少退縮十公 尺以上建築，並採屋內型設計 退縮部份應妥為綠美化並植栽 喬木。 3.申請基地外緣與臨近住宅區 (社區)公務機關、名勝古 蹟、學校醫院、幼稚園、社會 福利設施、加油站、危險物品 儲藏區應在五十公尺以上。 4.應提請臺中市都市計畫委員會 審議核可。	依各目的 事業主管 機關法令 規定
(三)	自來水或下 水道抽水站	依各目的 事業主管 機關法令 規定	自來水：自 來水處理 場、加壓 站、配水 池、淨水 場、配水設 施	申請基地應臨接寬度八公尺以上 計畫道路或現有巷道。	依各目的 事業主管 機關法令 規定
(四)	自來水處理 場(廠)或 配水設施	依各目的 事業主管 機關法令 規定	自來水處理 場(廠)或 配水設施	申請基地應臨接寬度八公尺以上 計畫道路或現有巷道。	依各目的 事業主管 機關法令 規定
(五)	煤氣、天然 氣加(整) 壓站	依各目的 事業主辦 單位法令 規定	煤氣、天然 氣加(整) 壓站	1.申請基地應臨接寬度八公尺以 上計畫道路或現有巷道。 2.申請基地外緣與臨近住宅區 (社區)公務機關、名勝古 蹟、學校醫院、幼稚園、社會 福利設施、加油站、危險物品 儲藏區應在五十公尺以上。	依各目的 事業主管 機關法令 規定
(六)	加油站、液 化石油氣汽	依各目的 事業主管	加油站、液 化石油氣汽	申請基地應臨接寬度十二公尺以 上計畫道路或現有巷道。	依各目的 事業主管

公共服務設施及公用事業設施		使用面積	使用細目	基地使用條件	管理維護事項
	車加氣站（含汽車、機車定期檢驗及代檢設施）及其附屬設施	機關法令規定	車加氣站		機關法令規定
(七)	電信設施	依各目的事業主管機關法令規定	交換機、電池、配線架、傳輸設備	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(八)	廢棄物及廢（污）水處理設施或焚化爐	基地面積不得超過一萬平方公尺	廢棄物及廢污水處理設施或焚化爐	1.申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.申請基地外緣與臨近住宅區（社區）公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、危險物品儲藏區應在二百五十公尺以上。 3.應自基地境界線至少退縮五公尺以上建築，退縮部份應妥為美化且於基地周圍設置實體圍牆。但以既有合法廠房申請，不受本項限制。 4.應提請臺中市都市計畫委員會審議核可。	依各目的事業主管機關法令規定
(九)	土石方資源堆置處理場	依各目的事業主管機關法令規定	土石方資源堆置場及其附屬設施	依臺中市營建賸餘土石方管理自治條例規定辦理。	依各目的事業主管機關法令規定
(十)	醫療保健設施	使用土地總面積不得超過該工業區土地總面積百分之五	1.醫療機構 2.護理機構 3.其他醫事機構	1.申請基地應臨接寬度八公尺以上道路 2.申請基地與煤氣、天燃氣、加壓站至少應有五十公尺以上距離，與危險物品和高壓氣體儲藏區至少應有三百公尺以上距離。	依各目的事業主管機關法令規定
(十一)	社會福利設施	依各目的事業主管機關法令規定	1.兒童及少年福利機構（托嬰中心、早期療育機構）、	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定

公共服務設施及公用事業設施		使用面積	使用細目	基地使用條件	管理維護事項
			2.老人長期照顧機構（長期照護型、養護型及失智照顧型）、3.身心障礙福利機構		
(十二)	幼兒園或兒童照顧服務中心	依各目的事業主管機關法令規定	幼兒園、兒童照顧服務中心	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十三)	郵局、銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構	使用總樓地板面積不得超過單一建築基地之樓地板面積百分之十五	郵局、銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十四)	汽車駕駛訓練場	依各目的事業主管機關法令規定	汽車駕駛訓練場	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十五)	客貨運站及其附屬設施	依各目的事業主管機關法令規定	客貨運站及其附屬設施	申請基地應臨接寬度十二公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十六)	宗教設施	建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺	宗教設施	1.申請基地應臨接寬度八公尺以上道路。 2.建蔽率為百分之六十。 3.需留設停車空間應依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定之設置標準停車空間加倍設置。	依各目的事業主管機關法令規定
(十七)	電業相關之維修及其服務處所	依各目的事業主管機關法令規定	電業相關之維修及其服務處所	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定

公共服務設施及公用事業設施		使用面積	使用細目	基地使用條件	管理維護事項
(十八)	再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)	依各目的事業主管機關法令規定	再生能源發電設施、再生能源熱能設施、再生能源衍生燃料及其相關設施、再生能源輸送管線設施、其他再生能源相關設施	1.申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.應自基地境界線至少退縮十公尺以上建築，並採屋內型設計退縮部份應妥為綠美化並植栽喬木。 3.申請基地外緣與臨近住宅區(社區)公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、加油站、危險物品儲藏區應在五十公尺以上。 4.應提請臺中市都市計畫委員會審議核可。	依各目的事業主管機關法令規定
(十九)	倉儲批發業	使用土地面積在一公頃以上五公頃以下	倉儲批發業	1.申請基地應面臨寬度十二公尺以上道路。 2.其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經本府審查通過者。	依各目的事業主管機關法令規定
(二十)	其他經市政府審查核准之必要公共服務設施及公用事業	不另規定	由本府主管機關視性質個案審查	申請基地應臨接寬度八公尺以上道路。	依各目的事業主管機關法令規定

公开展覽草案僅供參考

業務承辦人員	
業務單位主管	

擬定機關：臺中市政府