

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

【第九冊】

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

【第九冊】

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【第九冊部分】

12-1. 變更后里都市計畫細部計畫〔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
12-2. 變更后里都市計畫（中部科學工業園區第三期發展區后里基地—后里農場部分）細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合通案性原則）〕專案通盤檢討	4-8
12-3. 變更后里都市計畫（森林園區）細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合通案性原則）〕專案通盤檢討	4-16
13-1. 變更臺中市豐原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	4-20
13-2. 變更臺中市潭子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	4-41
13-3. 變更臺中市大雅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	4-54
13-4. 變更臺中市神岡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	4-62
13-5. 變更臺中市豐原地區都市計畫（配合東龍工業股份有限公司擴廠）細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合通案性原則）〕專案通盤檢討	4-71

13-6.變更臺中市神岡地區都市計畫細部計畫（配合銀泰科技股份有限公司擴廠）〔土地使用分區管制要點（配合通案性原則）〕專案通盤檢討.....	4-73
13-7.變更臺中市神岡地區都市計畫（配合遠貿企業股份有限公司擴廠）細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合通案性原則）〕專案通盤檢討.....	4-75
13-8.變更臺中市豐原地區都市計畫細部計畫（鼎聖機械股份有限公司擴廠）〔土地使用分區管制要點（配合通案性原則）〕專案通盤檢討...	4-77

公開展覽草案僅供參考

圖目錄

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

表目錄

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

附件

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

公開展覽草案僅供參考

第一章 緒論

壹、計畫緣起

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

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

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

貳、法令依據

都市計畫法第 26 條。

參、檢討範圍

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

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

臺中市轄區內各細部計畫區分布詳圖 1-1、各細部計畫檢討情形詳表 1-1。

肆、計畫書編製原則

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

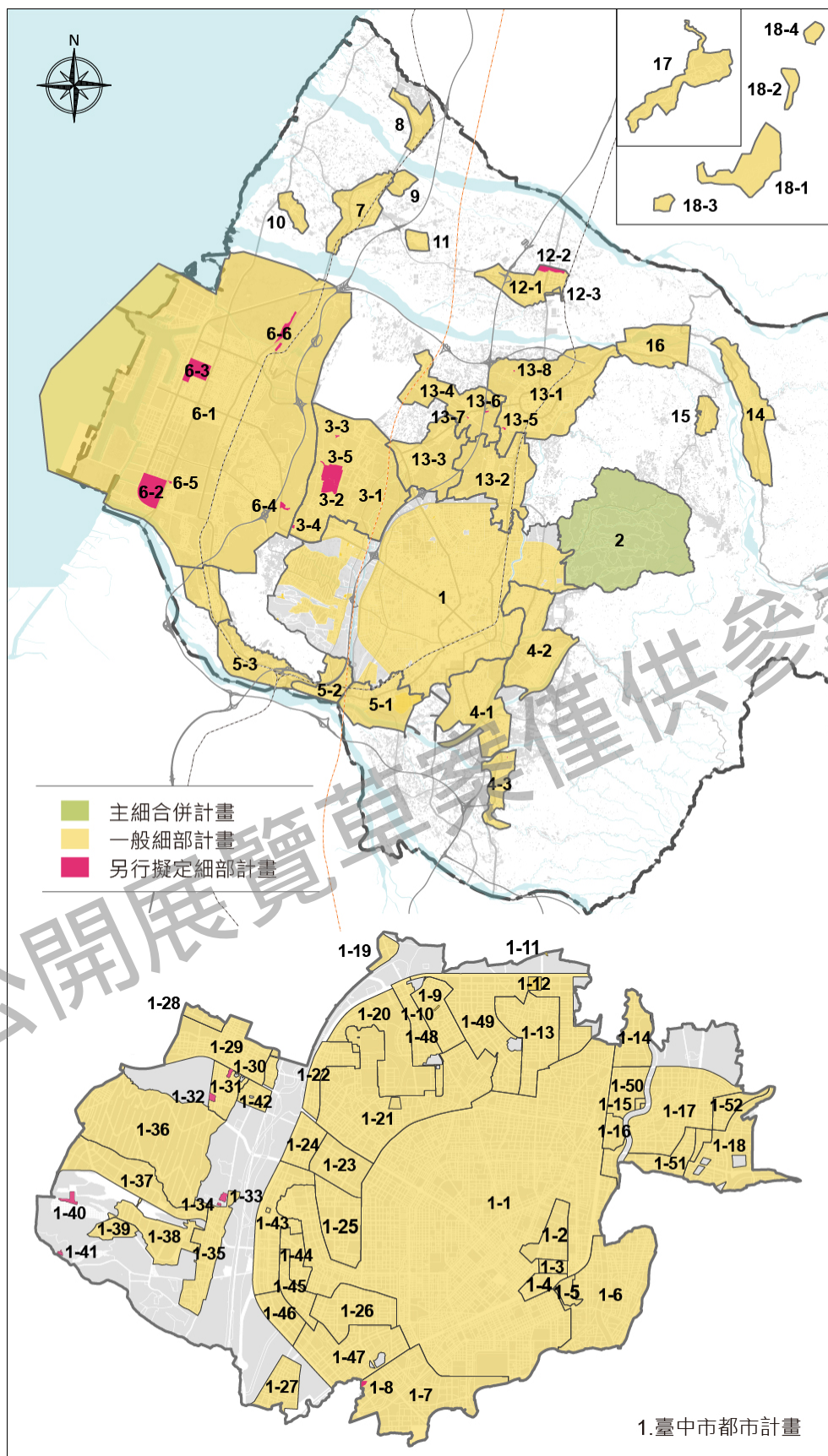


圖 1-1 臺中市轄區內各細部計畫區分布示意圖

註：各計畫區案名及編號請對照表 1-1 查閱。

表 1-1 臺中市轄區內各細部計畫及檢討情形彙整表

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

主要計畫	編號	細部計畫區簡稱	檢討情形	備註
1	臺中市都市計畫	1-32 原榮信紡織公司	納入本案檢討	
		1-33 南屯區寶山段 1032 等地號住宅區	納入本案檢討	
		1-34 農業區變零星工業區(天源義記擴廠)	納入本案檢討	
		1-35 文山及春社里地區	納入本案檢討	
		1-36 臺中工業區及工業住宅社區	納入本案檢討	
		1-37 寶山里及文山里地區工業區	納入本案檢討	
		1-38 精密機械科技創新園區部分	納入本案檢討	
		1-39 配合精密機械科技創新園區二期部分	納入本案檢討	
		1-40 乙種工業區(聯好環保公司)	納入本案檢討	
		1-41 原公園用地為機關用地(配合水災災害防救策進計畫—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(下涌子)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）。

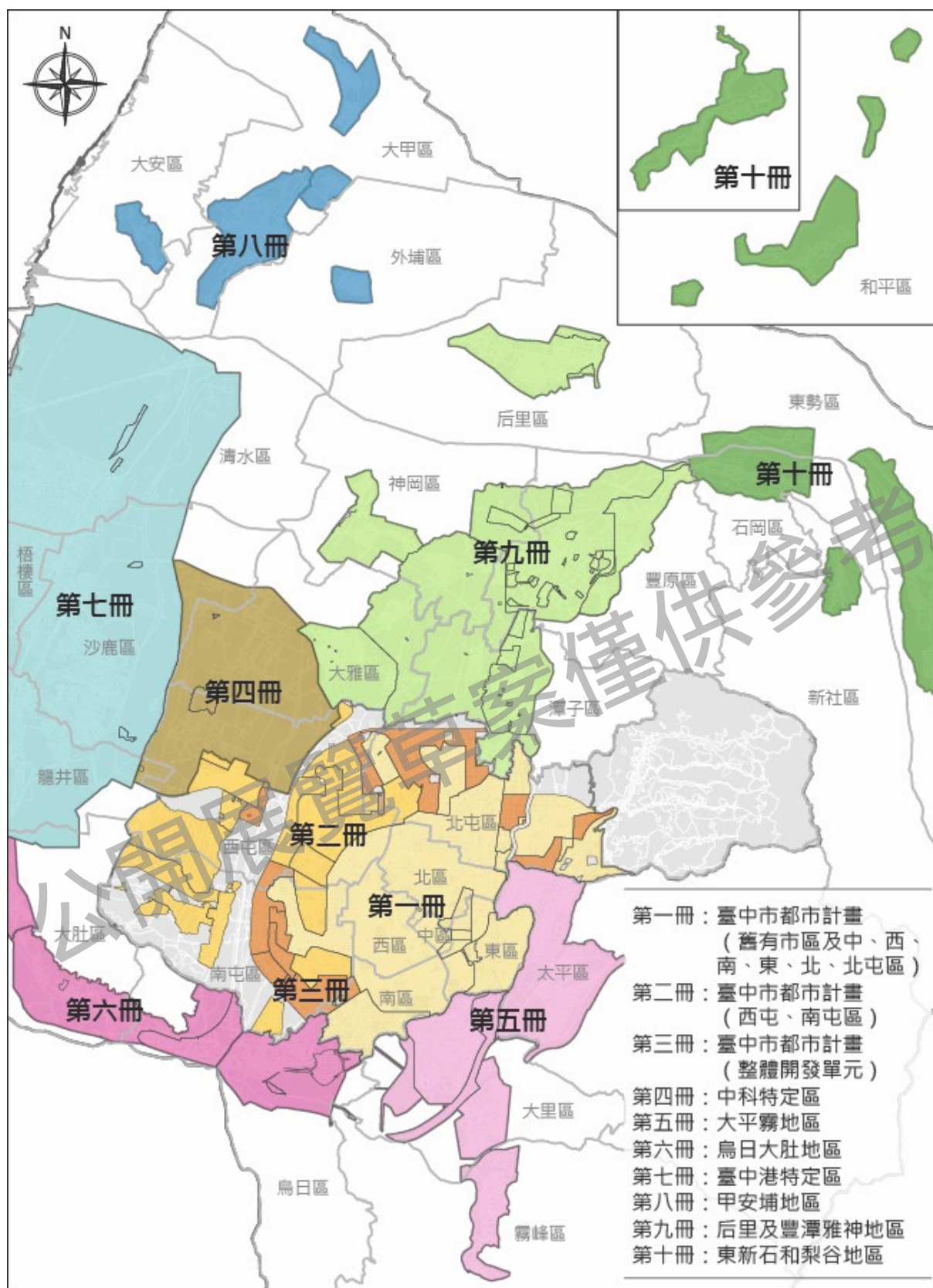


圖 1-2 各冊計畫書涵蓋範圍示意圖

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		

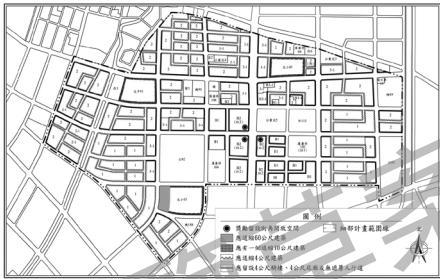
表 2-3 原市轄及縣轄地區分區使用強度比較表

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)

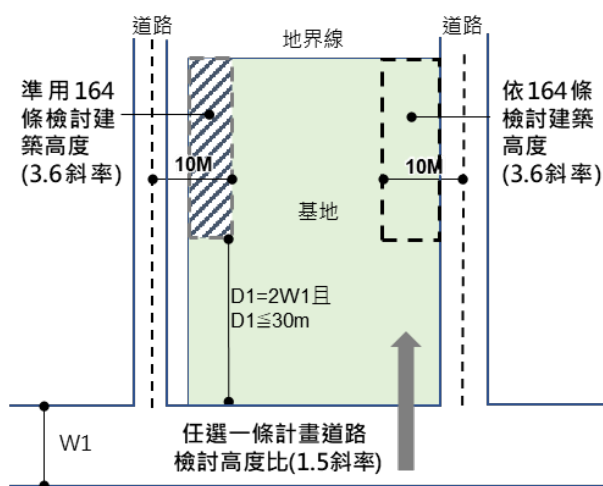


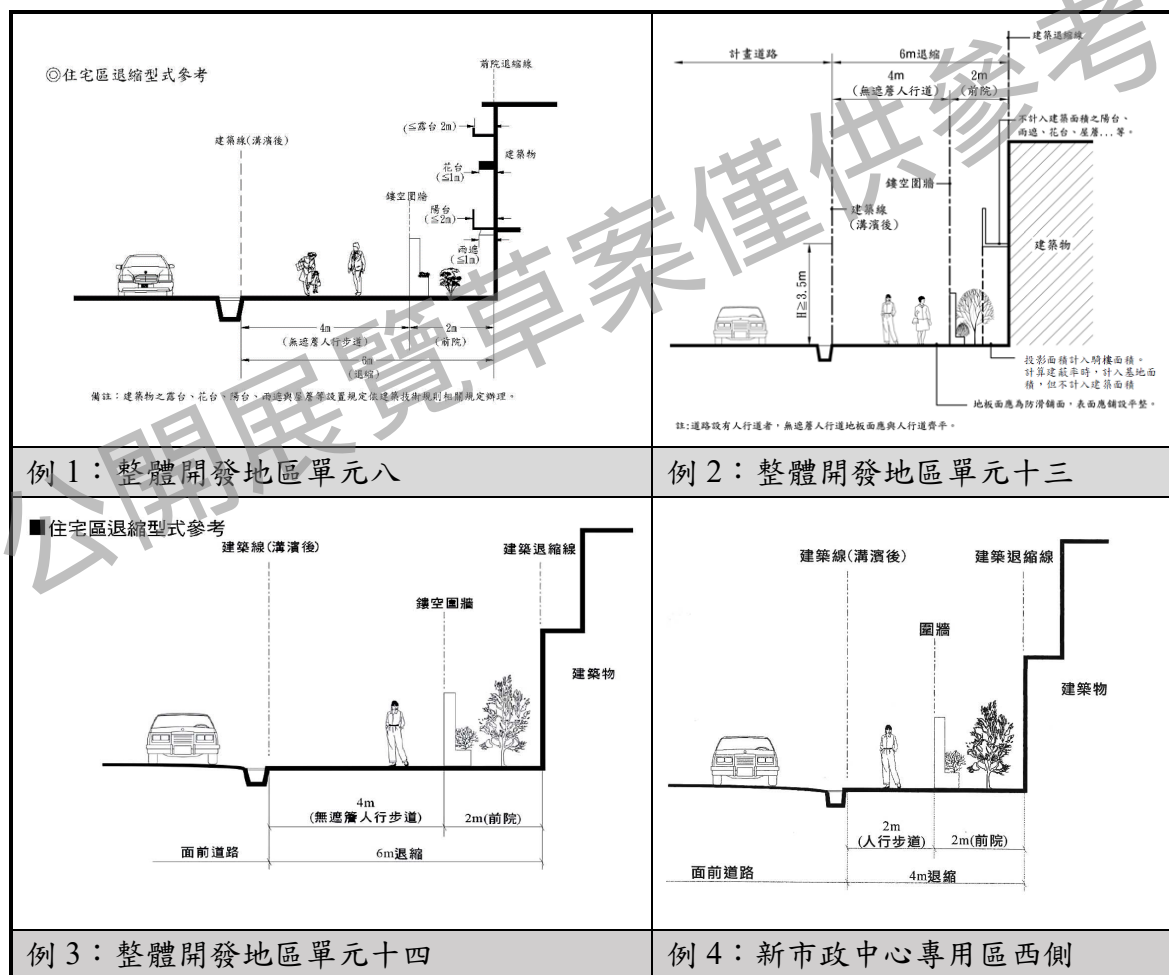
圖 2-1 高度比檢討方式示意圖

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

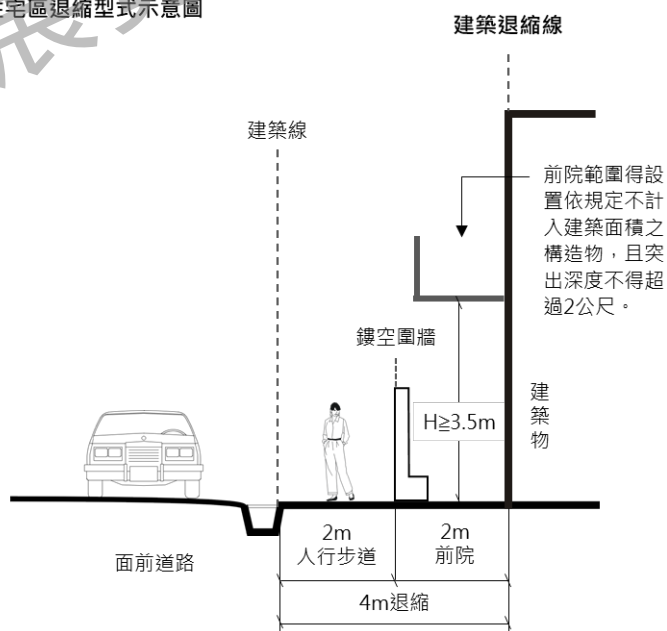


圖 2-2 建築退縮型式參考圖

（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）。」

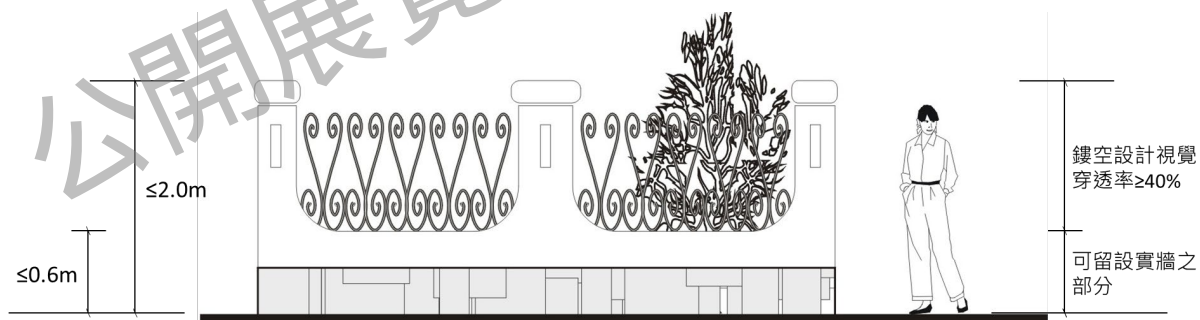


圖 2-3 鏤空圍牆參考圖

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

六、其他執行疑義

(一) 街角開放空間獎勵規定不夠明確

說明：

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

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

修訂原則：

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

表 2-10 街角開放空間獎勵措施條文修訂案例

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

(二) 景觀及綠化原則，改以法定空地檢討

說明：

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

議一併修正。

修訂原則：

配合臺中市都市計畫委員會通案性決議修正以法定空地檢討綠化面積。

表 2-11 景觀及綠化原則條文修訂說明表

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

(三) 都市設計審議範圍規範應於細部計畫土地使用分區管制明文規定

說明：

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

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

修訂原則：

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

表 2-12 都市設計審議條文修訂說明表

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

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

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

(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。

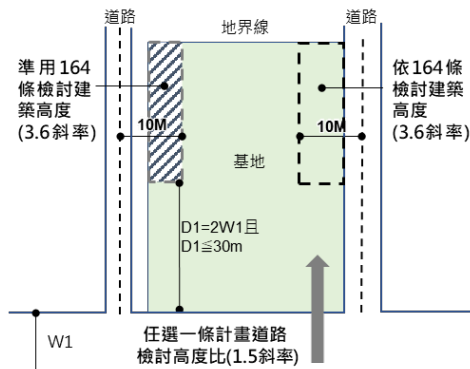
三、保留計畫差異性條文

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

【第九冊部分】

12-1. 變更后里都市計畫細部計畫〔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

本計畫範圍東以縱貫鐵路為界，南以后里國中南側為界，北以舊台糖鐵路路基及甲后路、后里圳幹線為界，西以乙種工業區(乙工五)西側為界，包括墩東等13里，計畫面積約647.0094公頃。

（二）計畫歷程

變更及擴大后里都市計畫於69年8月7日公告實施，79年1月辦理第一次通盤檢討時訂定土地使用分區管制要點，92年11月完成第二次通盤檢討，105年6月及106年11月分兩階段完成「擴大及變更后里主要計畫(第三次通盤檢討)」作業。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「擬定后里都市計畫細部計畫(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。臺中市政府於104年7月24日以府授都計字第10401569496號函發布實施「擬定后里都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)案」，迄今辦理1次郵政事業土地專案通盤檢討，涉及土地使用分區管制要點之增訂。

后里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	擬定后里都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點) (配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)案	臺中市政府 104.7.24 府授都計字第 10401569496 號
主要計畫變更涉及增訂土地使用管制事項		
二	變更后里都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案	臺中市政府 107.3.20 府授都計字第 1070054823 號

(三) 變更內容及理由

后里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、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。	同原條文。																																																																																	
—	二、本計畫內之建築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，並整併原條文第十三點、第十四點內容。																																																																																	
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：	1. 點次調整。 2. 整併 107 年「變更后里都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」相關管制規定內容，非為增訂規定。																																																																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th><th>建蔽率 (%)</th><th>容積率 (%)</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>住宅區</td><td>60</td><td>180</td></tr> <tr><td>商業區</td><td>80</td><td>320</td></tr> <tr><td>甲種工業區</td><td>60</td><td>210</td></tr> <tr><td>乙種工業區</td><td>60</td><td>210</td></tr> <tr><td>零星工業區</td><td>60</td><td>210</td></tr> <tr><td>宗教專用區</td><td>60</td><td>160</td></tr> <tr><td>農會專用區</td><td>50</td><td>250</td></tr> <tr><td>糖業文化專用區（一）</td><td>40</td><td>100</td></tr> <tr><td>糖業文化專用區（二）</td><td>50</td><td>100</td></tr> <tr><td>休閒農業專用區</td><td>30</td><td>60</td></tr> <tr><td>加油站專用區</td><td>60</td><td>120</td></tr> <tr><td>電信專用區</td><td>50</td><td>250</td></tr> </tbody> </table>	使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	住宅區	60	180	商業區	80	320	甲種工業區	60	210	乙種工業區	60	210	零星工業區	60	210	宗教專用區	60	160	農會專用區	50	250	糖業文化專用區（一）	40	100	糖業文化專用區（二）	50	100	休閒農業專用區	30	60	加油站專用區	60	120	電信專用區	50	250	<table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th><th>建蔽率 (%)</th><th>容積率 (%)</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>住宅區</td><td>60</td><td>180</td></tr> <tr><td>商業區</td><td>80</td><td>320</td></tr> <tr><td>甲種工業區</td><td>60</td><td>210</td></tr> <tr><td>乙種工業區</td><td>60</td><td>210</td></tr> <tr><td>零星工業區</td><td>60</td><td>210</td></tr> <tr><td>宗教專用區</td><td>60</td><td>160</td></tr> <tr><td>農會專用區</td><td>50</td><td>250</td></tr> <tr><td>糖業文化專用區（一）</td><td>40</td><td>100</td></tr> <tr><td>糖業文化專用區（二）</td><td>50</td><td>100</td></tr> <tr><td>休閒農業專用區</td><td>30</td><td>60</td></tr> <tr><td>加油站專用區</td><td>60</td><td>120</td></tr> <tr><td>電信專用區</td><td>50</td><td>250</td></tr> <tr><td>第一類型郵政專用區</td><td>50</td><td>250</td></tr> </tbody> </table>	使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	住宅區	60	180	商業區	80	320	甲種工業區	60	210	乙種工業區	60	210	零星工業區	60	210	宗教專用區	60	160	農會專用區	50	250	糖業文化專用區（一）	40	100	糖業文化專用區（二）	50	100	休閒農業專用區	30	60	加油站專用區	60	120	電信專用區	50	250	第一類型郵政專用區	50	250	
使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)																																																																																	
住宅區	60	180																																																																																	
商業區	80	320																																																																																	
甲種工業區	60	210																																																																																	
乙種工業區	60	210																																																																																	
零星工業區	60	210																																																																																	
宗教專用區	60	160																																																																																	
農會專用區	50	250																																																																																	
糖業文化專用區（一）	40	100																																																																																	
糖業文化專用區（二）	50	100																																																																																	
休閒農業專用區	30	60																																																																																	
加油站專用區	60	120																																																																																	
電信專用區	50	250																																																																																	
使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)																																																																																	
住宅區	60	180																																																																																	
商業區	80	320																																																																																	
甲種工業區	60	210																																																																																	
乙種工業區	60	210																																																																																	
零星工業區	60	210																																																																																	
宗教專用區	60	160																																																																																	
農會專用區	50	250																																																																																	
糖業文化專用區（一）	40	100																																																																																	
糖業文化專用區（二）	50	100																																																																																	
休閒農業專用區	30	60																																																																																	
加油站專用區	60	120																																																																																	
電信專用區	50	250																																																																																	
第一類型郵政專用區	50	250																																																																																	
變更后里都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案(107.3.20)																																																																																			
(一) 第一類型郵政專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。																																																																																			
三、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。	(刪除)	甲、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																																																																																	

原條文	修訂後條文	說明																																																															
		(二)款規定辦理，爰刪除本條文。																																																															
四、糖業文化專用區專供下列之使用： 1.糖業文化專用區（一）專供糖業博物館、主題展示館、農產品加工（釀造）廠等相關休閒農業設施及觀光旅遊服務、餐飲、產品展售等相關設施使用。 2.糖業文化專用區（二）專供停車場使用。 3.糖業文化專用區（三）專供隔離綠帶使用。	四、糖業文化專用區專供下列之使用： 1.糖業文化專用區（一）專供糖業博物館、主題展示館、農產品加工（釀造）廠等相關休閒農業設施及觀光旅遊服務、餐飲、產品展售等相關設施使用。 2.糖業文化專用區（二）專供停車場使用。 3.糖業文化專用區（三）專供隔離綠帶使用。	同原條文。																																																															
五、休閒農業專用區專供下列之使用： 1.自然健康藥草療養、溫泉理療服務設施。 2.住宿、餐飲、農產品加工（釀造）廠、農產品展示（售）推廣及教育解說中心等相關休閒農業設施。 3.觀光旅遊服務相關設施。	五、休閒農業專用區專供下列之使用： 1.自然健康藥草療養、溫泉理療服務設施。 2.住宿、餐飲、農產品加工（釀造）廠、農產品展示（售）推廣及教育解說中心等相關休閒農業設施。 3.觀光旅遊服務相關設施。	同原條文。																																																															
六、電信專用區之土地使用項目悉依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第41條第1項第1至4款規定辦理。	六、電信專用區之土地使用項目悉依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第41條第1項第1至4款規定辦理。	同原條文。																																																															
變更后里都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案(107.3.20) (二)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： 1.經營郵政事業所需設施。 2.郵政必要附屬設施。	七、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： 1.經營郵政事業所需設施。 2.郵政必要附屬設施。	整併 107 年「變更后里都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」相關管制規定內容，非為增訂規定。																																																															
七、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與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與容積率不得大於下表規定：	1.點次調整。 2.依據 107 年「變更后里都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」，檢討後本計畫區已無郵政事業用地，故配合刪除。																																																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關用地</td><td>50</td><td>250</td></tr> <tr> <td>學校</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td> 國中以下</td><td>50</td><td>150</td></tr> <tr> <td> 特殊教育學校</td><td>50</td><td>200</td></tr> <tr> <td>市場</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td> 零售市場</td><td>60</td><td>240</td></tr> <tr> <td> 批發市場</td><td>60</td><td>120</td></tr> <tr> <td>社教用地</td><td>60</td><td>200</td></tr> <tr> <td>郵政事業用地</td><td>60</td><td>200</td></tr> <tr> <td>電力事業用地</td><td>60</td><td>200</td></tr> </tbody> </table>	公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)	機關用地	50	250	學校			國中以下	50	150	特殊教育學校	50	200	市場			零售市場	60	240	批發市場	60	120	社教用地	60	200	郵政事業用地	60	200	電力事業用地	60	200	<table border="1"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關用地</td><td>50</td><td>250</td></tr> <tr> <td>學校</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td> 國中以下</td><td>50</td><td>150</td></tr> <tr> <td> 特殊教育學校</td><td>50</td><td>200</td></tr> <tr> <td>市場</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td> 零售市場</td><td>60</td><td>240</td></tr> <tr> <td> 批發市場</td><td>60</td><td>120</td></tr> <tr> <td>社教用地</td><td>60</td><td>200</td></tr> <tr> <td>電力事業用地</td><td>60</td><td>200</td></tr> </tbody> </table>	公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)	機關用地	50	250	學校			國中以下	50	150	特殊教育學校	50	200	市場			零售市場	60	240	批發市場	60	120	社教用地	60	200	電力事業用地	60	200	
公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)																																																															
機關用地	50	250																																																															
學校																																																																	
國中以下	50	150																																																															
特殊教育學校	50	200																																																															
市場																																																																	
零售市場	60	240																																																															
批發市場	60	120																																																															
社教用地	60	200																																																															
郵政事業用地	60	200																																																															
電力事業用地	60	200																																																															
公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)																																																															
機關用地	50	250																																																															
學校																																																																	
國中以下	50	150																																																															
特殊教育學校	50	200																																																															
市場																																																																	
零售市場	60	240																																																															
批發市場	60	120																																																															
社教用地	60	200																																																															
電力事業用地	60	200																																																															
八、退縮建築規定 (一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺	九、退縮建築規定 (一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺	1.點次調整。 2.基地地形特殊無法留設																																																															

原條文	修訂後條文	說明
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，其退縮建築應依下列規定辦理。 1.住宅區 (1)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)。 (2)退縮建築之空地應妥予植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2.商業區 (1)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)。 (2)退縮建築之空地應妥予植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 3.工業區 (1)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，圍牆應自道路境界至少退縮 2 公尺。 (2)退縮建築之空地應妥予植栽綠化，但得計入法定空地。 4.公共設施用地及公用事業設施 (1)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。 (2)退縮建築之空地應妥予植栽綠化，但得計入法定空地。 (3)如有特殊情形者，得由臺中市都市計畫委員會審決確定。 (二)前項以外地區，屬舊有都市計畫，依建築法及建築技術規則等規定辦理建築退縮，不另訂退縮建築規定。 (三)因基地地形特殊致無法依規定留	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，其退縮建築應依下列規定辦理。 1.住宅區 (1)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)。 (2)退縮建築之空地應妥予植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2.商業區 (1)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)。 (2)退縮建築之空地應妥予植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 3.工業區 (1)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，圍牆應自道路境界至少退縮 2 公尺。 (2)退縮建築之空地應妥予植栽綠化，但得計入法定空地。 4.公共設施用地及公用事業設施 (1)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。 (2)退縮建築之空地應妥予植栽綠化，但得計入法定空地。 (3)如有特殊情形者，得由臺中市都市計畫委員會審決確定。 (二)前項以外地區，屬舊有都市計畫，依建築法及建築技術規則等規定辦理建築退縮，不另訂退縮建築規定。 (三)(刪除)	騎樓或退縮建築依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第三點第(三)款規定辦理，爰刪除原條文第(三)款。
<u>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</u>		

原條文	修訂後條文	說明																														
<u>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>																																
<u>九、停車空間設置規定</u> 於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 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，其停車空間設置應依下列規定辦理。 <u>(一) 住宅區</u> 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，如超過 250 平方公尺者，則超過部份每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。(如下表) <table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車空間設置標準</th></tr><tr><td>1-250 平方公尺</td><td>設置 1 部</td></tr><tr><td>251-400 平方公尺</td><td>設置 2 部</td></tr><tr><td>401-550 平方公尺</td><td>設置 3 部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td>---</td></tr></table> <u>(二) 商業區</u> 商業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，如超過 250 平方公尺者，則超過部份每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。(如下表) <table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車空間設置標準</th></tr><tr><td>1-250 平方公尺</td><td>設置 1 部</td></tr><tr><td>251-400 平方公尺</td><td>設置 2 部</td></tr><tr><td>401-550 平方公尺</td><td>設置 3 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	1-250 平方公尺	設置 1 部	251-400 平方公尺	設置 2 部	401-550 平方公尺	設置 3 部	以下類推	---	總樓地板面積	停車空間設置標準	1-250 平方公尺	設置 1 部	251-400 平方公尺	設置 2 部	401-550 平方公尺	設置 3 部	以下類推	---	<u>十、停車空間設置規定</u> 於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 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， <u>其住宅區、商業區之建築基地於申請建築時</u> ，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，如超過 250 平方公尺者，則超過部份每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。(如下表) <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。	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	1.點次調整。 2.原條文住宅區，商業區停車空間留設標準並無差異，故整併條文內容，並依停車空間留設標準原意，調整附表。 3.敘明總樓地板面積計算標準，以茲明確。
總樓地板面積	停車空間設置標準																															
1-250 平方公尺	設置 1 部																															
251-400 平方公尺	設置 2 部																															
401-550 平方公尺	設置 3 部																															
以下類推	---																															
總樓地板面積	停車空間設置標準																															
1-250 平方公尺	設置 1 部																															
251-400 平方公尺	設置 2 部																															
401-550 平方公尺	設置 3 部																															
以下類推	---																															
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																															
<u>十、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於</u>	(刪除)	景觀及綠化原則依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第五點規定辦理，爰刪除本條文。																														

原條文	修訂後條文	說明
請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。		
十一、本計畫區內應提送都市設計審議範圍： (一) 公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。 (二) 公用事業（包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等）建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。 (三) 新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。 (四) 新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。 (五) 實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。 前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。	(刪除)	都市設計審議依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第六點規定辦理，爰刪除本條文。
十二、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20% 或 15%： (一) 基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請	(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
重建基地面積之二分之一，其中30年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之20%。 (二) 基地面積500平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之15%。 (三) 經全部土地所有權人同意。 (四) 建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少1.5公尺。 (五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。		
十三、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。
十四、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。	(刪除)	併入修訂後條文第二點。

12-2. 變更后里都市計畫（中部科學工業園區第三期發展區后里基地—后里農場部分）細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合通案性原則）〕專案通盤檢討

（一）計畫範圍

本計畫區範圍為中部科學工業園區第三期發展區后里基地，該基地位於后里都市計畫區北側，計畫面積共計 35.29 公頃。

（二）計畫歷程

90 年 9 月國科會勘定以臺中及雲林基地兩處作為設置中部科學工業園區用地。其中，臺中基地橫跨原臺中縣、市轄區土地，面積合計 332.58 公頃。臺中基地於 92 年 7 月正式進駐廠商後，因廠商進駐需求不斷增加，而可供設廠用地有限之狀況下，利用原臺中基地毗鄰土地進行第二期發展區擴建計畫，案經行政院 93 年 1 月原則同意，並於 93 年 6 月起陸續提供用地供廠商進駐設廠。惟因國內經濟持續成長，高科技產業前景樂觀，國際科技大廠之設廠需求仍不斷提高，且積極向國科會與中科籌備處協商核配臺中基地或鄰近用地，審視臺中基地可供核配設廠使用廠房用地所剩有限，加上臺中基地第二期發展區擴建後毗鄰地區之土地不易取得，故經評選以后里基地作為中科第三期發展區。

中部科學園區第三期發展區（后里基地—后里農場部分）之用地範圍，部分位於后里都市計畫區內，為園區開發需要，除依程序辦理都市計畫變更外，另依循主要計畫及實質發展條件，進行細部計畫之研擬，於 95 年 3 月 10 日以府建城字第 09500609562 號函發布實施。而後因配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定，故於 104 年 7 月 22 日以府授都計字第 1040156066 號函發布實施「變更后里都市計畫（中部科學工業園區第三期發展區后里基地—后里農場部分）細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）〕專案通盤檢討案」，迄今無新增變更案。

后里都市計畫（中部科學工業園區第三期發展區后里基地—后里農場部分）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	擬定后里都市計畫（中部科學工業園區第三期發展區后里基地—后里農場部分）細部計畫案	臺中縣政府 95.3.10 府建城字第 09500609562 號
二	變更后里都市計畫（中部科學工業園區第三期發展區后里基地—后里農場部分）細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）〕專案通盤檢討案	臺中市政府 104.7.22 府授都計字第 1040156066 號

(三) 變更內容及理由

后里都市計畫（中部科學工業園區第三期發展區后里基地—后里農場部分）細部計畫
土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	修訂後條文	說明
—	一、本要點依據都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。	1. 新增條文。 2. 敘明本要點訂定之法令依據。
—	二、本計畫區內之建築及土地使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，依科學園區設置管理條例及其他有關法令規定。	1. 新增條文。 2. 本計畫區土地使用分區管制及建築管理機關已由內政部授權中部科學園區管理局為建築管理機關，免再適用「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」及后里都市計畫之規定。
一、本計畫區劃設下列使用分區： （一）園區事業專用區 （二）公共設施用地，包括： 1. 停車場用地 2. 滯洪池用地（兼供公園使用） 3. 綠地 4. 道路用地（兼供滯洪池使用）	三、本計畫區劃設下列使用分區： （一）園區事業專用區 （二）公共設施用地，包括： 1. 停車場用地 2. 滯洪池用地（兼供公園使用） 3. 綠地 4. 道路用地（兼供滯洪池使用）	點次調整。
二、園區事業專用區係供依科學工業園區設置管理條例核准入區之園區事業使用，其容許使用項目及相關規定如下： （一）廠房或作業場所，並得供下列附屬設施，及與園區事業發展有關之設施使用： 1. 附屬研發、推廣及服務辦公室（場所）。 2. 附屬倉庫、運輸倉儲等設施。 3. 附屬生產實驗或訓練房舍。	四、園區事業專用區係供依科學園區設置管理條例核准入區之園區事業使用，其容許使用項目及相關規定如下： （一）廠房或作業場所，並得供下列附屬設施，及與園區事業發展有關之設施使用： 1. 附屬研發、推廣及服務辦公室（場所）。 2. 附屬倉庫、運輸倉儲等設施。 3. 附屬生產實驗或訓練房舍。	1. 點次調整。 2. 配合法規名稱及組織名稱修訂修改相關條文內容。

原條文	修訂後條文	說明
4.環境保護設施。 5.附屬員工單身宿舍：租地面積五公頃以上之廠商，得經<u>中部科學工業園區開發籌備處（管理局）</u>許可興建附屬員工單身宿舍，其有關規定如下： （1）員工單身宿舍總樓地板面積不得大於作業廠房總樓地板面積10%，建蔽率、容積率應併入該廠房用地之土地使用強度計算。 （2）宿舍建築應與廠房建築區隔，其宿舍與廠房之間棟距應至少20公尺以上。 （3）前項棟距應有整體景觀規劃，以複層植栽與廠房隔離遮蔽。並依「<u>中部科學工業園區台中基地建築與都市設計參考手冊</u>」載明建築物平面、立面、剖面、構造、空間用途、外牆顏色及材質，住宿空間及附屬服務空間分別規範說明以便達到管控員工宿舍之品質。 （4）宿舍應提供相關生活及休閒設施。 6.附屬員工餐廳。 7.附屬安全衛生、福利設施。 8.附屬露天設施或堆置場所。 9.附屬停車場 10.附屬公害防治設備。 11.兼營工廠登記產品有關展示及買賣業務。 12.高壓氣體製造設備及其他附屬設備。 13.附屬變電設備。 14.其他經<u>中部科學工業園區開發籌備處（管理局）</u>審查核准之必要附屬設施及生產所需設備。 （二）試驗研究設施 <u>中部科學工業園區開發籌備處（管理局）</u>、廠商或學術研究單位得視實際需要設置與研究生產相關之試驗研究設施。 （三）提供與海關報關作業相關之單位與服務設施使用： 1.海關、報關服務設施。 2.儲藏及運輸設施。	4.環境保護設施。 5.附屬員工單身宿舍：租地面積五公頃以上之廠商，得經<u>中部科學工業園區管理局（以下簡稱中科管理局）</u>許可興建附屬員工單身宿舍，其有關規定如下： （1）員工單身宿舍總樓地板面積不得大於作業廠房總樓地板面積10%，建蔽率、容積率應併入該廠房用地之土地使用強度計算。 （2）宿舍建築應與廠房建築區隔，其宿舍與廠房之間棟距應至少20公尺以上。 （3）前項棟距應有整體景觀規劃，以複層植栽與廠房隔離遮蔽。並依「<u>中部科學工業園區台中基地建築與都市設計參考手冊</u>」載明建築物平面、立面、剖面、構造、空間用途、外牆顏色及材質，住宿空間及附屬服務空間分別規範說明以便達到管控員工宿舍之品質。 （4）宿舍應提供相關生活及休閒設施。 6.附屬員工餐廳。 7.附屬安全衛生、福利設施。 8.附屬露天設施或堆置場所。 9.附屬停車場 10.附屬公害防治設備。 11.兼營工廠登記產品有關展示及買賣業務。 12.高壓氣體製造設備及其他附屬設備。 13.附屬變電設備。 14.其他經<u>中科管理局</u>審查核准之必要附屬設施及生產所需設備。 （二）試驗研究設施 <u>中科管理局</u>、廠商或學術研究單位得視實際需要設置與研究生產相關之試驗研究設施。 （三）提供與海關報關作業相關之單位與服務設施使用： 1.海關、報關服務設施。 2.儲藏及運輸設施。 3.金融設施。 4.停車場設施。	

原條文	修訂後條文	說明						
3.金融設施。 4.停車場設施。 (四) 標準廠房 由<u>中部科學工業園區開發籌備處(管理局)</u>直接興建模矩式標準廠房承租予中小規模廠商使用，廠房建築為作業場所及一般公共設備使用外，並可供辦公室、倉庫、生產實驗、訓練、安全衛生、員工餐廳、福利設施等使用，並得設置足夠之裝卸與員工、訪客停車場。另經<u>園區管理單位</u>審查同意者允許設置相關設施及設備。 (五) 其他公用設備及公共服務設施 因應未來產業環境改變需求，經<u>中部科學工業園區管理局</u>審核同意，允許設置其他必要性公用設備及公共服務設施，以增加土地利用彈性。	(四) 標準廠房 由<u>中科管理局</u>直接興建模矩式標準廠房承租予中小規模廠商使用，廠房建築為作業場所及一般公共設備使用外，並可供辦公室、倉庫、生產實驗、訓練、安全衛生、員工餐廳、福利設施等使用，並得設置足夠之裝卸與員工、訪客停車場。另經<u>中科管理局</u>審查同意者允許設置相關設施及設備。 (五) 其他公用設備及公共服務設施 因應未來產業環境改變需求，經<u>中科管理局</u>審核同意，允許設置其他必要性公用設備及公共服務設施，以增加土地利用彈性。							
三、公共設施用地之容許使用相關規定如下： (一) 停車場：供停車及其附屬設施使用。 (二) 滯洪池用地（兼供公園使用）：以設置滯洪池及其相關防洪設施、沉砂池、排水設施、水土保持等設施及其附屬設施使用為主，並可兼供一般遊憩設施、戶外遊樂設施、運動設施、綠化景觀設施、公用設備事業設施、灌溉渠道、生態保育設施等設施使用。 (三) 綠地：以綠化使用為主，並得為防風林、景觀綠帶、隔離綠帶、設置休閒設施、指示服務設施、自來水事業設施及其附屬設施使用，以及灌溉渠道、埋設天然氣、油氣事業等管線、公用事業及其附屬設施使用、巡邏道等相關設施。 (四) 道路用地（兼供滯洪池使用）：供道路、管制哨、兼供滯洪設施於道路下穿越及經<u>園區管理單位</u>審查同意之相關道路附屬設施使用。	五、公共設施用地之容許使用相關規定如下： (一) 停車場：供停車及其附屬設施使用。 (二) 滯洪池用地（兼供公園使用）：以設置滯洪池及其相關防洪設施、沉砂池、排水設施、水土保持等設施及其附屬設施使用為主，並可兼供一般遊憩設施、戶外遊樂設施、運動設施、綠化景觀設施、公用設備事業設施、灌溉渠道、生態保育設施等設施使用。 (三) 綠地：以綠化使用為主，並得為防風林、景觀綠帶、隔離綠帶、設置休閒設施、指示服務設施、自來水事業設施及其附屬設施使用，以及灌溉渠道、埋設天然氣、油氣事業等管線、公用事業及其附屬設施使用、巡邏道等相關設施。 (四) 道路用地（兼供滯洪池使用）：供道路、管制哨、兼供滯洪設施於道路下穿越及經<u>園區管理單位</u>審查同意之相關道路附屬設施使用。	點次調整。						
四、土地使用強度管制 本計畫區土地使用強度管制標準如下表： <table border="1" data-bbox="197 1944 707 2018"> <tr> <th>土地使用分區及用地別</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr> </table>	土地使用分區及用地別	建蔽率(%)	容積率(%)	六、土地使用強度管制 本計畫區土地使用強度管制標準如下表： <table border="1" data-bbox="722 1944 1233 2018"> <tr> <th>土地使用分區及用地別</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr> </table>	土地使用分區及用地別	建蔽率(%)	容積率(%)	點次調整。
土地使用分區及用地別	建蔽率(%)	容積率(%)						
土地使用分區及用地別	建蔽率(%)	容積率(%)						

原條文				修訂後條文				說明
園區事業專用區		60	240	園區事業專用區		60	240	
公共設	滯洪池	15	30	公共設	滯洪池	15	30	
施用地	停車場	60	180	施用地	停車場	60	180	
五、本計畫區內建築基地之附設停車空間應依下表辦理，且不得移作他途使用，若需變更區位及用途仍應依下表所訂標準重新檢討修正配置，並須經 <u>中部科學工業園區開發籌備處（管理局）</u> 核准。				七、本計畫區內建築基地之附設停車空間應依下表辦理，且不得移作他途使用，若需變更區位及用途仍應依下表所訂標準重新檢討修正配置，並須經 <u>中科管理局</u> 核准。				1.點次調整。 2.配合組織名稱修訂。
使用分區及用地別		應設置停車位數量		使用分區及用地別		應設置停車位數量		
園區事業專用區（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一停車位。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，最低不得低於建築技術規則之規定。裝卸車位設置依建築技術規則之規定。		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一停車位。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，最低不得低於建築技術規則之規定。裝卸車位設置依建築技術規則之規定。		
	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，最低不得低於建築技術規則之規定。			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，最低不得低於建築技術規則之規定。		
	海關、報關服務、金融設施	樓地板面積每超過112.5平方公尺或其零數應增設一停車位。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，最低不得低於建築技術規則之規定。			海關、報關服務、金融設施	樓地板面積每超過112.5平方公尺或其零數應增設一停車位。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，最低不得低於建築技術規則之規定。		
公共設施用地	滯洪池	至少設10個停車位。		公共設施用地	滯洪池	至少設10個停車位。		
說明：1.樓地板面積之計算，不包括室內停車空間、法定防空避難設備、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物以及自動貯存搬運系統、熔爐製程區、成品區、倉儲區等類似用途部份。 2.所謂「類似用途空間」，係指為建築物之必要附屬設備空間或因				說明：1.樓地板面積之計算，不包括室內停車空間、法定防空避難設備、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物以及自動貯存搬運系統、熔爐製程區、成品區、倉儲區等類似用途部份。 2.所謂「類似用途空間」，係指為建築物之必要附屬設備空間或因廠方之特殊作業行為所衍生之				

原條文	修訂後條文	說明																				
廠方之特殊作業行為所衍生之空間，不因增設該空間而產生停車空間需求者為限。	空間，不因增設該空間而產生停車空間需求者為限。																					
六、本計畫區內各建築基地之退縮規定如下表及圖 6-1 所示。	八、本計畫區內各建築基地之退縮規定如下表及圖 6-1 所示。	點次調整。																				
<table><tr><th>基地區位條件</th><th>退縮規定</th></tr><tr><td>臨 30 公尺計畫道路（三豐路，RD30-1）</td><td>至少自道路境界線退縮 25 公尺建築，其鄰接道路部分應至少留設 10 公尺綠帶。</td></tr><tr><td>臨 20 公尺計畫道路</td><td>至少自道路境界線退縮 6 公尺建築。</td></tr><tr><td>臨 15 公尺計畫道路</td><td>至少自道路境界線退縮 6 公尺建築。</td></tr><tr><td>非面臨道路側</td><td>自各類境界線退縮 4 公尺建築。</td></tr></table>	基地區位條件	退縮規定	臨 30 公尺計畫道路（三豐路，RD30-1）	至少自道路境界線退縮 25 公尺建築，其鄰接道路部分應至少留設 10 公尺綠帶。	臨 20 公尺計畫道路	至少自道路境界線退縮 6 公尺建築。	臨 15 公尺計畫道路	至少自道路境界線退縮 6 公尺建築。	非面臨道路側	自各類境界線退縮 4 公尺建築。	<table><tr><th>基地區位條件</th><th>退縮規定</th></tr><tr><td>臨 30 公尺計畫道路（三豐路，RD30-1）</td><td>至少自道路境界線退縮 25 公尺建築，其鄰接道路部分應至少留設 10 公尺綠帶。</td></tr><tr><td>臨 20 公尺計畫道路</td><td>至少自道路境界線退縮 6 公尺建築。</td></tr><tr><td>臨 15 公尺計畫道路</td><td>至少自道路境界線退縮 6 公尺建築。</td></tr><tr><td>非面臨道路側</td><td>自各類境界線退縮 4 公尺建築。</td></tr></table>	基地區位條件	退縮規定	臨 30 公尺計畫道路（三豐路，RD30-1）	至少自道路境界線退縮 25 公尺建築，其鄰接道路部分應至少留設 10 公尺綠帶。	臨 20 公尺計畫道路	至少自道路境界線退縮 6 公尺建築。	臨 15 公尺計畫道路	至少自道路境界線退縮 6 公尺建築。	非面臨道路側	自各類境界線退縮 4 公尺建築。	
基地區位條件	退縮規定																					
臨 30 公尺計畫道路（三豐路，RD30-1）	至少自道路境界線退縮 25 公尺建築，其鄰接道路部分應至少留設 10 公尺綠帶。																					
臨 20 公尺計畫道路	至少自道路境界線退縮 6 公尺建築。																					
臨 15 公尺計畫道路	至少自道路境界線退縮 6 公尺建築。																					
非面臨道路側	自各類境界線退縮 4 公尺建築。																					
基地區位條件	退縮規定																					
臨 30 公尺計畫道路（三豐路，RD30-1）	至少自道路境界線退縮 25 公尺建築，其鄰接道路部分應至少留設 10 公尺綠帶。																					
臨 20 公尺計畫道路	至少自道路境界線退縮 6 公尺建築。																					
臨 15 公尺計畫道路	至少自道路境界線退縮 6 公尺建築。																					
非面臨道路側	自各類境界線退縮 4 公尺建築。																					
七、景觀綠化規定如下： （一）本計畫區內不得有裸露土面，園區事業專用區綠化面積應大於基地總面積之 25%；綠地綠化面積應大於綠地總面積之 80%。 （二）景觀規劃時應考量週邊及計畫區內原存之景觀元素，與自然植生做最適當的配合，以作最小改變為原則。 （三）各基地分期開發時，應有整體景觀規劃，並配合先期建設，提前完成後期發展地區之地被綠化。	九、景觀綠化規定如下： （一）本計畫區內不得有裸露土面，園區事業專用區綠化面積應大於基地總面積之 25%；綠地綠化面積應大於綠地總面積之 80%。 （二）景觀規劃時應考量週邊及計畫區內原存之景觀元素，與自然植生做最適當的配合，以作最小改變為原則。 （三）各基地分期開發時，應有整體景觀規劃，並配合先期建設，提前完成後期發展地區之地被綠化。	點次調整。																				
八、車行出入口管制規定如下： （一）計畫區內各建築基地，其車行出入口非經管理單位同意，不得設置於主要計畫道路上。 （二）計畫區車行出入口位置、大小及數量，須經管理單位同意。 （三）建築基地內大型停車場與卸貨區以不設置於臨主要計畫道路旁為原則，並應配合適當景觀處理。	十、車行出入口管制規定如下： （一）計畫區內各建築基地，其車行出入口非經管理單位同意，不得設置於主要計畫道路上。 （二）計畫區車行出入口位置、大小及數量，須經管理單位同意。 （三）建築基地內大型停車場與卸貨區以不設置於臨主要計畫道路旁為原則，並應配合適當景觀處理。	點次調整。																				
九、本計畫區內應提送都市設計審議範圍： 圖： （一）公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。 （二）公用事業（包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等）建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。 （三）新建建築樓層高度超過 12 層，或	十一、為促使中部科學工業園區第三期發展區（后里基地—后里農場部分）整體發展之前提下，塑造高科技產業園區之建築景觀風格及空間秩序，本計畫有關都市設計管制規定，由中科管理局另訂之。	依據 95 年 3 月 10 日發布實施之「擬定后里都市計畫（中部科學工業園區第三期發展區后里基地—后里農場部分）細部計畫」土																				

原條文	修訂後條文	說明
<u>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> <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>		地使用暨都市設計管制計畫，本計畫區有關都市設計管制規定，由中部科學園區管理局另定之，故依原計畫意旨修正。
十、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用后里都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。	(刪除)	併入修訂後條文第二點。
十一、其他規定： 本管制要點內所稱「原則」之規定，經<u>中部科學工業園區開發籌備處(管理局)</u>設置之審議委員會審議通過者，可不受此原則性之限制。	十二、其他規定： 本管制要點內所稱「原則」之規定，經<u>中科管理局</u>設置之審議委員會審議通過者，可不受此原則性之限制。	1.點次調整。 2. 配合組織名稱修訂。

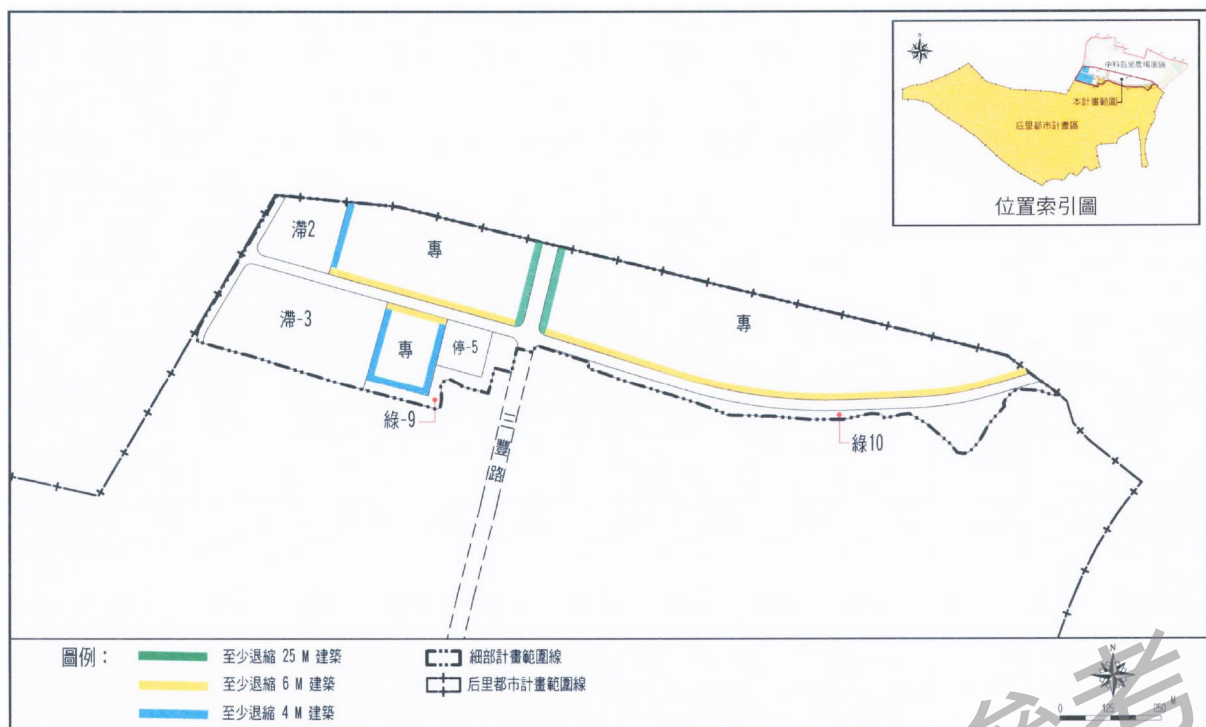


圖 6-1 建築物退縮管制示意圖

公開展覽草案僅供參考

12-3. 變更后里都市計畫(森林園區)細部計畫〔土地使用分區管制要點(配合通案性原則)〕專案通盤檢討

(一) 計畫範圍

本計畫區位於后里區，緊鄰后里都市計畫，計畫區北側、東側與西側以后里都市計畫區為界，南側則依現有陸軍 586 旅基地(廣福營區)範圍為界。計畫範圍面積 15.5188 公頃。

(二) 計畫歷程

臺中市政府於 101 年主辦「2018/2019 年 A2/B1 級臺中世界花卉博覽會」，其主場地即位於后里區后里馬場森林園區。臺中世界花卉博覽會辦理期間所營造出的景觀意象與周邊豐富的觀光特色資源相結合，已成為大臺中地區觀光遊憩新亮點，且后里車站周邊地區因山海環線、舊山線復駛、后里車站轉運機能及花馬道等相關建設投入，將成為重要觀光核心，亦提昇本計畫區觀光動能，為利土地有效利用，規劃公共設施有效保留臺中花博痕跡、延續臺中花博故事，並盡量保留既有樹木以延續森林園區意象，因此藉由擴大都市計畫併同擬定細部計畫方式進行土地管理。「擬定后里都市計畫(森林園區)細部計畫」由臺中市政府於 110 年 1 月 23 日以府授都計字第 1090119233 號函發布實施，迄今尚無其他變更。

(三) 變更內容及理由

后里都市計畫(森林園區)細部計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	修訂後條文	說明
一、本要點依都市計畫法第 22 條暨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 條暨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、公園用地倘依「促進民間參與公共建設法」作多目標使用設置之相關設施，得適用下列之容許使用組別： 第一組：社會福利設施 1.兒童、青少年、老人福利機構、托兒所、課後托育中心(安親班) 2.社會	二、本計畫區內之建築及土地使用，應依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」(以下簡稱通案原則)(詳附表 1)及本要點之規定管制，未規定事項適用其他有關法令之規定。	1.新增條文。 2.配合「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」之訂定，明定本計畫應適用通案性管制事項，並整併原條文第八點內容。
二、公園用地倘依「促進民間參與公共建設法」作多目標使用設置之相關設施，得適用下列之容許使用組別： 第一組：社會福利設施 1.兒童、青少年、老人福利機構、托兒所、課後托育中心(安親班) 2.社會	三、公園用地倘依「促進民間參與公共建設法」作多目標使用設置之相關設施，得適用下列之容許使用組別： 第一組：社會福利設施 1.兒童、青少年、老人福利機構、幼兒園、課後托育中心(安親班) 2.社會	1.點次調整。 2.「托兒所」及「幼稚園」依現行法規已改制為「幼兒園」，配合

原條文	修訂後條文	說明
住宅 3.其他公益性社會福利機構。 第二組：行政機關 第三組：公用事業設施 1.公共汽車或其他公眾運輸場站設施 2.捷運場站設施 3.有線廣播電視系統、社區電臺、廣播公司、電視公司 4.自來水或下水道抽水站 5.電信機房 6.其他公用事業設施。 第四組：文化與社教設施 1.圖書館 2.社會教育館 3.藝術館 4.紀念性建築物 5.博物館、科學館、歷史文物館、陳列館、植物園 6.音樂廳 7.體育場所、集會場所 8.文康活動中心 9.文化中心 10.流行音樂中心 11.文教研究機構 12.劇場、表演廳。 第五組：一般零售業甲組 1.鞋類零售業 2.皮包、手提袋、皮箱零售業 3.服飾品零售業 4.裝飾品零售業 5.日常用品零售業 6.清潔用品零售業 7.化粧品零售業 8.書籍、文具零售業 9.玩具、娛樂用品零售業 10.鐘錶零售業 11.眼鏡零售業 12.首飾及貴金屬零售業 13.便利商店業 14.集郵、錢幣 15.花卉零售業 16.觀賞魚零售業 17.食品、飲料零售業 18.一般百貨業。 第六組：一般零售業乙組 1.布疋零售業 2.成衣零售業 3.家具零售業 4.五金零售業 5.祭祀用品零售業 6.醫療器材零售業 7.運動器材零售業 8.家用電器零售業 9.自行車及其零件零售業 10.照相器材零售業 11.超級市場業 12.衛浴設備展售業 13.精密儀器零售業 14.度量衡器零售業 15.事務性機器設備零售業 16.其他零售業。 第七組：大型零售業 1.百貨公司 2.購物中心 3.批發商場 4.量販店。 第八組：餐飲業(營業樓地板面積 300 平方公尺以上之飲食業) 第九組：日常服務業 1.美髮服務業、2.美容服務業、3.圖書、錄影帶出租業、4.裁縫服務業、5.傘、皮鞋修補及擦鞋業。 第十組：一般服務業 1.職業介紹所、傭工介紹所、2.訓練服	住宅 3.其他公益性社會福利機構。 第二組：行政機關 第三組：公用事業設施 1.公共汽車或其他公眾運輸場站設施 2.捷運場站設施 3.有線廣播電視系統、社區電臺、廣播公司、電視公司 4.自來水或下水道抽水站 5.電信機房 6.其他公用事業設施。 第四組：文化與社教設施 1.圖書館 2.社會教育館 3.藝術館 4.紀念性建築物 5.博物館、科學館、歷史文物館、陳列館、植物園 6.音樂廳 7.體育場所、集會場所 8.文康活動中心 9.文化中心 10.流行音樂中心 11.文教研究機構 12.劇場、表演廳。 第五組：一般零售業甲組 1.鞋類零售業 2.皮包、手提袋、皮箱零售業 3.服飾品零售業 4.裝飾品零售業 5.日常用品零售業 6.清潔用品零售業 7.化粧品零售業 8.書籍、文具零售業 9.玩具、娛樂用品零售業 10.鐘錶零售業 11.眼鏡零售業 12.首飾及貴金屬零售業 13.便利商店業 14.集郵、錢幣 15.花卉零售業 16.觀賞魚零售業 17.食品、飲料零售業 18.一般百貨業。 第六組：一般零售業乙組 1.布疋零售業 2.成衣零售業 3.家具零售業 4.五金零售業 5.祭祀用品零售業 6.醫療器材零售業 7.運動器材零售業 8.家用電器零售業 9.自行車及其零件零售業 10.照相器材零售業 11.超級市場業 12.衛浴設備展售業 13.精密儀器零售業 14.度量衡器零售業 15.事務性機器設備零售業 16.其他零售業。 第七組：大型零售業 1.百貨公司 2.購物中心 3.批發商場 4.量販店。 第八組：餐飲業(營業樓地板面積 300 平方公尺以上之飲食業) 第九組：日常服務業 1.美髮服務業、2.美容服務業、3.圖書、錄影帶出租業、4.裁縫服務業、5.傘、皮鞋修補及擦鞋業。 第十組：一般服務業 1.職業介紹所、傭工介紹所、2.訓練服	修訂使用項目。

原條文	修訂後條文	說明
務業、3.裱褙(藝術品裝潢)、4.移民、留、遊學服務業、5.觀光及旅遊服務業、6.塑身美容業、7.驗光、配鏡服務業、8.仲介服務業、9.刻印、鎖匙業、10.洗衣業、11.補習班、12.水電工程服務業、13.寵物美容百貨業、14.環保服務業、15.照相及影像處理沖印業、16.產品包裝設計業、17.產品展示服務業。 第十一組：辦公事務所及工商服務業 1.技術顧問業、2.投資顧問業、3.管理顧問業、4.營養諮詢顧問業、5.藝術品資訊顧問業、6.資訊服務業、7.徵信服務業、8.速記、打字、晒圖、影印、沖印、刻印及複印業、9.翻譯業及其他工商服務業、10.律師、會計師、建築師、技師、不動產估價師、地政士等自由職業事務所、11.工程及技術服務、12.一般廣告服務業、13.基金會、人民團體、職業團體等辦事處、14.電信業門號代辦業、15.藥品檢驗業、16.就業服務業、17.公寓大廈管理服務業、18.保全服務業、19.人力派遣業、20.公益彩券業、21.其他行業辦公處所。 第十二組：文化創意產業符合文化創意產業發展法第三條規定之產業類別 第十三組：旅館業 1.旅社(旅館) 2.觀光旅館 3.國際觀光旅館。 第十四組：休閒服務業 1.休閒活動場館業、2.運動場館。 第十五組：觀光及旅遊服務業 1.旅行業、2.旅遊諮詢服務業、3.觀光旅遊業、4.民宿。 第十六組：其他經本府核定發展之策略性產業。	務業、3.裱褙(藝術品裝潢)、4.移民、留、遊學服務業、5.觀光及旅遊服務業、6.塑身美容業、7.驗光、配鏡服務業、8.仲介服務業、9.刻印、鎖匙業、10.洗衣業、11.補習班、12.水電工程服務業、13.寵物美容百貨業、14.環保服務業、15.照相及影像處理沖印業、16.產品包裝設計業、17.產品展示服務業。 第十一組：辦公事務所及工商服務業 1.技術顧問業、2.投資顧問業、3.管理顧問業、4.營養諮詢顧問業、5.藝術品資訊顧問業、6.資訊服務業、7.徵信服務業、8.速記、打字、晒圖、影印、沖印、刻印及複印業、9.翻譯業及其他工商服務業、10.律師、會計師、建築師、技師、不動產估價師、地政士等自由職業事務所、11.工程及技術服務、12.一般廣告服務業、13.基金會、人民團體、職業團體等辦事處、14.電信業門號代辦業、15.藥品檢驗業、16.就業服務業、17.公寓大廈管理服務業、18.保全服務業、19.人力派遣業、20.公益彩券業、21.其他行業辦公處所。 第十二組：文化創意產業符合文化創意產業發展法第三條規定之產業類別 第十三組：旅館業 1.旅社(旅館) 2.觀光旅館 3.國際觀光旅館。 第十四組：休閒服務業 1.休閒活動場館業、2.運動場館。 第十五組：觀光及旅遊服務業 1.旅行業、2.旅遊諮詢服務業、3.觀光旅遊業、4.民宿。 第十六組：其他經本府核定發展之策略性產業。	
三、退縮建築規定 (一)公園用地臨三豐路一側自道路境界線至少退縮 15 公尺建築、臨大山路一側自道路境界線及機關用地至少退縮 10 公尺建築(詳附圖)。 (二)退縮建築之空地應妥予植栽綠化，但得計入法定空地。 (三)如有特殊情形者，得由臺中市政府都市設計審議委員會審決確定。	四、退縮建築規定 (一)公園用地臨三豐路一側自道路境界線至少退縮 15 公尺建築、臨大山路一側自道路境界線及機關用地至少退縮 10 公尺建築(詳附圖)。 (二)退縮建築之空地應妥予植栽綠化，但得計入法定空地。 (三)如有特殊情形者，得由臺中市政府都市設計審議委員會審決確定。	點次調整。

原條文	修訂後條文	說明
四、停車空間設置規定 公園用地範圍內建築物附設停車空間設置標準，原則採建築技術規則第 59 條之各類建築物用途停車空間設置標準之 1.3 倍設置。	五、停車空間設置規定 公園用地範圍內建築物附設停車空間設置標準，原則採建築技術規則第 59 條之各類建築物用途停車空間設置標準之 1.3 倍設置。	點次調整。
五、公園用地範圍內建築物綠美化規定 (一)公園用地範圍內建築物應實施屋頂綠化，屋頂層扣除屋突等構造物之面積，其屋頂綠化之綠化比例至少應達三分之一以上。倘因屋頂設置再生能源設備，致使綠化面積比例未符本規定者，經都市設計審查通過者不在此限。 (二)為減緩都市熱島效應及補充不足之綠化空間，提升固碳效益，公園用地範圍內建築物整體立面應採取立體綠化設計。其中綠化面積計算應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，並應至少達建築立面之四分之一以上。	六、公園用地範圍內建築物綠美化規定 (一)公園用地範圍內建築物應實施屋頂綠化，屋頂層扣除屋突等構造物之面積，其屋頂綠化之綠化比例至少應達三分之一以上。倘因屋頂設置再生能源設備，致使綠化面積比例未符本規定者，經都市設計審查通過者不在此限。 (二)為減緩都市熱島效應及補充不足之綠化空間，提升固碳效益，公園用地範圍內建築物整體立面應採取立體綠化設計。其中綠化面積計算應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，並應至少達建築立面之四分之一以上。	點次調整。
六、本計畫公園用地依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條第 1 款、第 6 款辦理時，應納入都市設計審議。	七、本計畫公園用地依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條第 1 款、第 6 款辦理時，應納入都市設計審議。	點次調整。
七、樹木保留移植 建築基地內公告列管珍貴樹木及樹徑 0.8 公尺以上樹木，以原地保留為優先，並依臺中市樹木保護自治條例、臺中市公園及行道樹管理自治條例及臺中市政府建設局景觀及植栽委員會作業要點相關規定辦理。	八、樹木保留移植 建築基地內公告列管珍貴樹木及樹徑 0.8 公尺以上樹木，以原地保留為優先，並依臺中市樹木保護自治條例、臺中市公園及行道樹管理自治條例及臺中市政府建設局景觀及植栽委員會作業要點相關規定辦理。	點次調整。
八、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。	(刪除)	併入修訂後條文第二點。



附圖 退縮建築示意圖

公開展覽草案僅供參考

13-1.變更臺中市豐原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

計畫範圍北至大甲溪南岸、東至石岡區界、西臨國道1號、南至臺中市潭子地區都市計畫細部計畫範圍北界，計畫面積2,362.2758公頃。

（二）計畫歷程

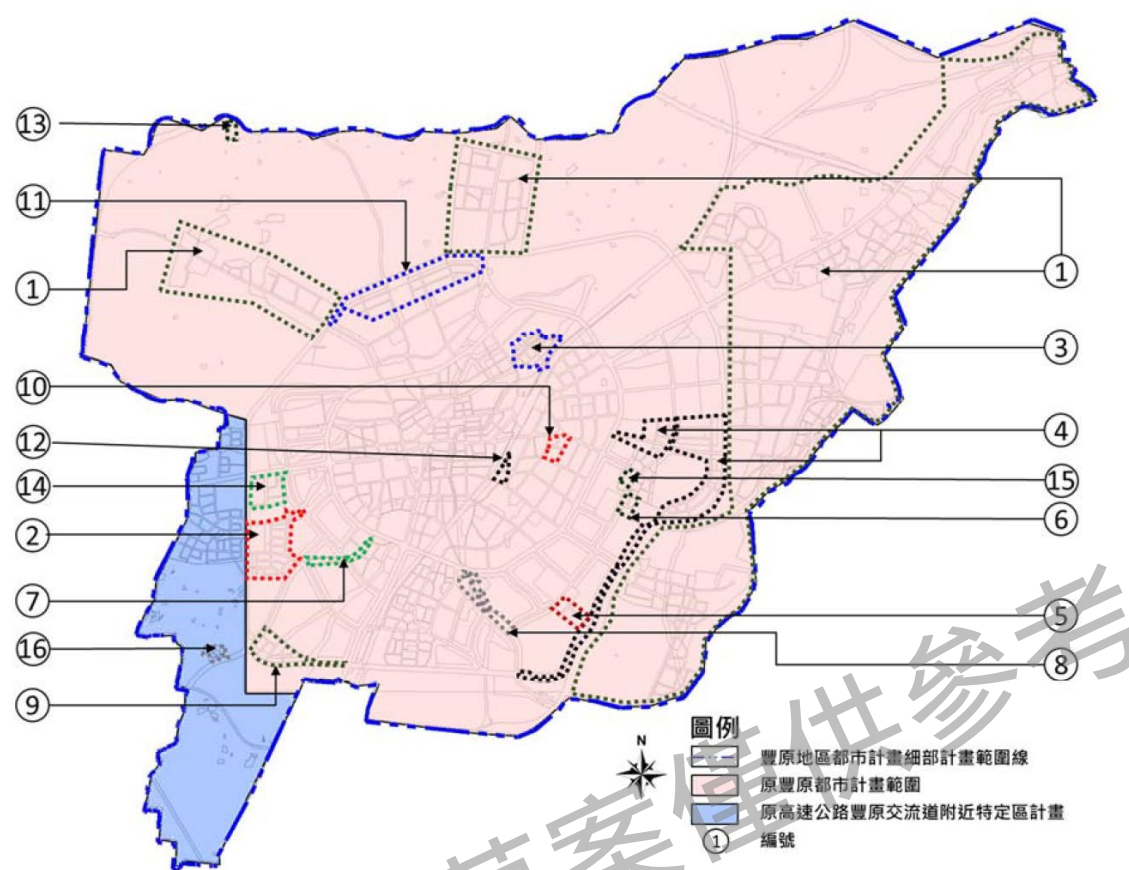
臺中市政府於108年11月14日以府授都計字第1080264255號公告發布實施「臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫案」，將原豐原都市計畫區、潭子都市計畫區、大雅都市計畫區、神岡都市計畫區及豐原交流道附近特定區等5處都市計畫區進行整併作業，並依行政轄區區分為豐原地區、潭子地區、大雅地區、神岡地區等4處細部計畫區。其中108年11月14日以府授都計字第10802642551號公告發布實施之「擬定臺中市豐原地區都市計畫細部計畫」案，其範圍包括原豐原都市計畫及部分原高速公路豐原交流道附近特定區計畫。

「臺中市豐原地區都市計畫細部計畫」自108年11月擬定後，配合原豐原都市計畫（第三次通盤檢討）於109年8月26日公告發布實施「變更臺中市豐原地區都市計畫細部計畫（配合豐原都市計畫-第三次通盤檢討）（第一階段）案」，涉及土地使用分區管制要點之修訂；另外分別於111年1月及113年4月配合2處零星工業區毗鄰擴廠另行擬定細部計畫，考量毗鄰擴廠另行擬定之細部計畫，除土地分區管制規定外，尚包含回饋計畫、開發時程控管等內容，因尚未執行完成，建議暫不納入本細部計畫區彙整。本計畫都市計畫發布實施歷程如下表。

臺中市豐原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	擬定臺中市豐原地區都市計畫細部計畫案	臺中市政府 108.11.14 府授都計字第 10802642551 號
二	變更臺中市豐原地區都市計畫細部計畫（配合豐原都市計畫-第三次通盤檢討）（第一階段）案	臺中市政府 109.8.26 府授都企字第 1090193236 號
另行擬定細部計畫		
一	擬定臺中市豐原地區都市計畫（配合東龍工業股份有限公司擴廠）細部計畫案	臺中市政府 111.1.21 府授都企字第 11100058541 號
二	擬定臺中市豐原地區都市計畫（鼎聖機械股份有限公司擴廠）細部計畫案	臺中市政府 113.4.26 府授都企字第 11300931721 號

(三) 土地使用分區管制適用範圍



臺中市豐原地區都市計畫細部計畫土地使用管制適用範圍示意圖



臺中市豐原地區都市計畫細部計畫土地使用管制適用範圍示意圖（續）

(四) 變更內容及理由

13-1.1 豐原範圍

原條文	修訂後條文	說明																																																																																																																																												
一、本要點依都市計畫法第 22、32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22、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，並整併原條文第十點內容。																																																																																																																																												
二、本計畫區內各土地使用分區之管制規定如下： (一)本計畫區內土地使用分區之建蔽率、容積率不得大於下表規定：	三、本計畫區內各土地使用分區之管制規定如下： (一)本計畫區內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。																																																																																																																																												
<table><tr><th colspan="2">使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr><tr><td rowspan="4">住宅區</td><td>第一之二種住宅區</td><td>60%</td><td>180%</td><td></td></tr><tr><td>斷層帶住宅限建區</td><td>60%</td><td>180%</td><td></td></tr><tr><td>第二種住宅區</td><td>60%</td><td>200%</td><td></td></tr><tr><td>第三種住宅區</td><td>60%</td><td>240%</td><td></td></tr><tr><td rowspan="3">商業區</td><td>第一種商業區</td><td>80%</td><td>280%</td><td></td></tr><tr><td>第二種商業區</td><td>80%</td><td>320%</td><td></td></tr><tr><td>第三種商業區</td><td>80%</td><td>400%</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">甲種工業區</td><td>70%</td><td>210%</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">乙種工業區、零星工業區</td><td>70%</td><td>210%</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">電信專用區</td><td>50%</td><td>250%</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">保存區</td><td>60%</td><td>180%</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">宗教專用區</td><td>60%</td><td>160%</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">文化專用區</td><td>60%</td><td>180%</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">金融服務專用區</td><td>55%</td><td>350%</td><td></td></tr></table>	使用分區		建蔽率	容積率	備註	住宅區	第一之二種住宅區	60%	180%		斷層帶住宅限建區	60%	180%		第二種住宅區	60%	200%		第三種住宅區	60%	240%		商業區	第一種商業區	80%	280%		第二種商業區	80%	320%		第三種商業區	80%	400%		甲種工業區		70%	210%		乙種工業區、零星工業區		70%	210%		電信專用區		50%	250%		保存區		60%	180%		宗教專用區		60%	160%		文化專用區		60%	180%		金融服務專用區		55%	350%		<table><tr><th colspan="2">使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr><tr><td rowspan="4">住宅區</td><td>第一之二種住宅區</td><td>60%</td><td>180%</td><td></td></tr><tr><td>斷層帶住宅限建區</td><td>60%</td><td>180%</td><td></td></tr><tr><td>第二種住宅區</td><td>60%</td><td>200%</td><td></td></tr><tr><td>第三種住宅區</td><td>60%</td><td>240%</td><td></td></tr><tr><td rowspan="3">商業區</td><td>第一種商業區</td><td>80%</td><td>280%</td><td></td></tr><tr><td>第二種商業區</td><td>80%</td><td>320%</td><td></td></tr><tr><td>第三種商業區</td><td>80%</td><td>400%</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">甲種工業區</td><td>70%</td><td>210%</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">乙種工業區、零星工業區</td><td>70%</td><td>210%</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">電信專用區</td><td>50%</td><td>250%</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">保存區</td><td>60%</td><td>180%</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">宗教專用區</td><td>60%</td><td>160%</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">文化專用區</td><td>60%</td><td>180%</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">金融服務專用區</td><td>55%</td><td>350%</td><td></td></tr></table>	使用分區		建蔽率	容積率	備註	住宅區	第一之二種住宅區	60%	180%		斷層帶住宅限建區	60%	180%		第二種住宅區	60%	200%		第三種住宅區	60%	240%		商業區	第一種商業區	80%	280%		第二種商業區	80%	320%		第三種商業區	80%	400%		甲種工業區		70%	210%		乙種工業區、零星工業區		70%	210%		電信專用區		50%	250%		保存區		60%	180%		宗教專用區		60%	160%		文化專用區		60%	180%		金融服務專用區		55%	350%		
使用分區		建蔽率	容積率	備註																																																																																																																																										
住宅區	第一之二種住宅區	60%	180%																																																																																																																																											
	斷層帶住宅限建區	60%	180%																																																																																																																																											
	第二種住宅區	60%	200%																																																																																																																																											
	第三種住宅區	60%	240%																																																																																																																																											
商業區	第一種商業區	80%	280%																																																																																																																																											
	第二種商業區	80%	320%																																																																																																																																											
	第三種商業區	80%	400%																																																																																																																																											
甲種工業區		70%	210%																																																																																																																																											
乙種工業區、零星工業區		70%	210%																																																																																																																																											
電信專用區		50%	250%																																																																																																																																											
保存區		60%	180%																																																																																																																																											
宗教專用區		60%	160%																																																																																																																																											
文化專用區		60%	180%																																																																																																																																											
金融服務專用區		55%	350%																																																																																																																																											
使用分區		建蔽率	容積率	備註																																																																																																																																										
住宅區	第一之二種住宅區	60%	180%																																																																																																																																											
	斷層帶住宅限建區	60%	180%																																																																																																																																											
	第二種住宅區	60%	200%																																																																																																																																											
	第三種住宅區	60%	240%																																																																																																																																											
商業區	第一種商業區	80%	280%																																																																																																																																											
	第二種商業區	80%	320%																																																																																																																																											
	第三種商業區	80%	400%																																																																																																																																											
甲種工業區		70%	210%																																																																																																																																											
乙種工業區、零星工業區		70%	210%																																																																																																																																											
電信專用區		50%	250%																																																																																																																																											
保存區		60%	180%																																																																																																																																											
宗教專用區		60%	160%																																																																																																																																											
文化專用區		60%	180%																																																																																																																																											
金融服務專用區		55%	350%																																																																																																																																											
(二)本計畫區內公共設施用地之建蔽率、容積率不得大於下表規定：	(二)本計畫區內公共設施用地之建蔽率、容積率不得大於下表規定：																																																																																																																																													
<table><tr><th colspan="2">公共設施種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td colspan="2">機關用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td colspan="2">社教機構用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td rowspan="2">學校用地</td><td>文小、文中用地</td><td>50%</td><td>150%</td></tr><tr><td>文高用地</td><td>50%</td><td>200%</td></tr><tr><td colspan="2">公園用地</td><td>15%</td><td>30%</td></tr><tr><td colspan="2">市場用地</td><td>60%</td><td>240%</td></tr><tr><td colspan="2">批發市場</td><td>60%</td><td>120%</td></tr></table>	公共設施種類		建蔽率	容積率	機關用地		50%	250%	社教機構用地		50%	250%	學校用地	文小、文中用地	50%	150%	文高用地	50%	200%	公園用地		15%	30%	市場用地		60%	240%	批發市場		60%	120%	<table><tr><th colspan="2">公共設施種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td colspan="2">機關用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td colspan="2">社教機構用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td rowspan="2">學校用地</td><td>文小、文中用地</td><td>50%</td><td>150%</td></tr><tr><td>文高用地</td><td>50%</td><td>200%</td></tr><tr><td colspan="2">公園用地</td><td>15%</td><td>30%</td></tr><tr><td colspan="2">市場用地</td><td>60%</td><td>240%</td></tr><tr><td colspan="2">批發市場</td><td>60%</td><td>120%</td></tr></table>	公共設施種類		建蔽率	容積率	機關用地		50%	250%	社教機構用地		50%	250%	學校用地	文小、文中用地	50%	150%	文高用地	50%	200%	公園用地		15%	30%	市場用地		60%	240%	批發市場		60%	120%																																																																															
公共設施種類		建蔽率	容積率																																																																																																																																											
機關用地		50%	250%																																																																																																																																											
社教機構用地		50%	250%																																																																																																																																											
學校用地	文小、文中用地	50%	150%																																																																																																																																											
	文高用地	50%	200%																																																																																																																																											
公園用地		15%	30%																																																																																																																																											
市場用地		60%	240%																																																																																																																																											
批發市場		60%	120%																																																																																																																																											
公共設施種類		建蔽率	容積率																																																																																																																																											
機關用地		50%	250%																																																																																																																																											
社教機構用地		50%	250%																																																																																																																																											
學校用地	文小、文中用地	50%	150%																																																																																																																																											
	文高用地	50%	200%																																																																																																																																											
公園用地		15%	30%																																																																																																																																											
市場用地		60%	240%																																																																																																																																											
批發市場		60%	120%																																																																																																																																											

原條文				修訂後條文				說明
變電所用地		50%	150%	變電所用地		50%	150%	
加油站用地		40%	120%	加油站用地		40%	120%	
自來水事業用地		50%	250%	自來水事業用地		50%	250%	
車站用地		40%	200% (高架月臺不計入容積)	車站用地		40%	200% (高架月臺不計入容積)	
停車場用地	作立體使用時	80%	960%	停車場用地	作立體使用時	80%	960%	
	作平面使用時	10%	建築高度不得超過3公尺		作平面使用時	10%	建築高度不得超過3公尺	
污水處理場用地		30%	60%	污水處理場用地		30%	60%	
電力事業用地		50%	250%	電力事業用地		50%	250%	
三、土地及建物之使用規定				四、土地及建物之使用規定				1.點次及款次調整。
(一)斷層帶住宅限建區內之土地以供建築自用住宅為主，不得為商業、工業及其他經市政府認定足以發生噪音、震動、特殊氣味、污染或有礙建築結構安全、居住安寧、公共安全、衛生之使用。其建築物高度不得超過2層樓，簷高不得超過7公尺。				(一)斷層帶住宅限建區內之土地以供建築自用住宅為主，不得為商業、工業及其他經市政府認定足以發生噪音、震動、特殊氣味、污染或有礙建築結構安全、居住安寧、公共安全、衛生之使用。其建築物高度不得超過2層樓，簷高不得超過7公尺。				2.參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，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。
(二)屬原豐原都市計畫(社皮地區)第一之二種住宅區係專供建築住宅使用，第三種住宅區依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。				(二)屬原豐原都市計畫(社皮地區)第一之二種住宅區係專供建築住宅使用，第三種住宅區依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。				3.參酌斷層帶住宅區之管制，斷層帶農業區增列建地目得申請
(三)斷層帶農業限建區土地除以供保持農業生產之使用外，僅得申請建築農舍，不得為其他及經市政府認定有礙建築結構安全、公共安全之使用，並依下列規定辦理。但經市政府審查核准之農業產銷必要設施、營建剩餘土石方資源堆置場、廢棄物資源回收貯存場不在此限：				(三)斷層帶農業限建區土地除以供保持農業生產之使用外，不得為其他及經市政府認定有礙建築結構安全、公共安全之使用。但經市政府審查核准得為下列之使用，其建築物高度不得超過二層樓，簷高不得超過7公尺，並應依都市計畫法臺中市施行自治條例農業區相關規定辦理：				
1.興建農舍之申請人應符合農業用地興建農舍辦法規定。				1.建築農舍。				
2.高度不得超過2層或7公尺，建築面積不得超過申請建築農舍之該宗農業用地面積百分之十，建築總樓地板面積不得超過六百六十平方公尺，與都市計畫道路境界線之距離，除合法農舍申請立體增建外，不得小於8公尺。				2.農業產銷必要設施。				
3.農業用地已申請建築者（百分之十農舍面積及百分之九十之農業用地），經本府都市發展局於地籍套繪圖上著色標示者，不論該百分之九十農業用地是否分割，均不得再行申				3.土石方資源堆置處理場。				
				4.廢棄物資源回收、貯存場。				
				5.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。				

原條文		修訂後條文	說明																														
請建築農舍。 4.農舍不得擅自變更使用。 (四)甲種、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。 (五)原豐原都市計畫(原部分農業區為零星工業區)之零星工業區係為配合原登記有案，無污染性，具有相當規模且遷廠不易之合法性工廠而劃定，其使用限制依都市計畫法臺中市施行自治條例零星工業區之規定管制之。 (六)電信專用區之土地使用項目規定如下： 1.「豐-電專二」依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第41條第1項第1至5款規定辦理，惟第5款使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。 2.「豐-電專一」、「豐-電專三」、「豐-電專四」依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第41條第1項第1至4款規定辦理。 (七)金融服務專用區以供資訊服務產業、金融及保險業、教育研究等相關之辦公、研發設計、行銷、服務、批發、零售、訓練與住宿、關聯之創投、法律服務、貿易、顧問、技術服務業等之使用為主，以及附屬商業設施及經本府產業主管機關核准之策略性產業使用。其容許使用項目如下：		(四)(刪除) (四)原豐原都市計畫(原部分農業區為零星工業區)之零星工業區係為配合原登記有案，無污染性，具有相當規模且遷廠不易之合法性工廠而劃定，其使用限制依都市計畫法臺中市施行自治條例零星工業區之規定管制之。 (五)電信專用區之土地使用項目規定如下： 1.「豐-電專二」依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第41條第1項第1至5款規定辦理，惟第5款使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。 2.「豐-電專一」、「豐-電專三」、「豐-電專四」依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第41條第1項第1至4款規定辦理。 (六)金融服務專用區以供資訊服務產業、金融及保險業、教育研究等相關之辦公、研發設計、行銷、服務、批發、零售、訓練與住宿、關聯之創投、法律服務、貿易、顧問、技術服務業等之使用為主，以及附屬商業設施及經本府產業主管機關核准之策略性產業使用。其容許使用項目如下：	興建自用住宅之規定。 4.甲、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施依「臺中市土地使用分區管制事項通案原則」第四點第(一)款通案性規定辦理，爰刪除原條文第(四)款規定。																														
<table><tr><th colspan="2">容許使用項目</th><th>使用限制</th></tr><tr><td rowspan="4">資訊服務產業</td><td>1.電腦系統設計服務業</td><td rowspan="4">不受樓層限制，但地下僅限地下一層</td></tr><tr><td>2.資訊處理服務業</td></tr><tr><td>3.資訊供應服務業</td></tr><tr><td>4.其他經主管機關認可之相關產業</td></tr><tr><td rowspan="4">金融及保險業</td><td>1.金融仲介業</td><td rowspan="4">不受樓層限制，但地下僅限地下一層</td></tr><tr><td>2.保險業</td></tr><tr><td>3.證券期貨及其他金融業</td></tr><tr><td>4.其他金融、保險業</td></tr></table>		容許使用項目		使用限制	資訊服務產業	1.電腦系統設計服務業	不受樓層限制，但地下僅限地下一層	2.資訊處理服務業	3.資訊供應服務業	4.其他經主管機關認可之相關產業	金融及保險業	1.金融仲介業	不受樓層限制，但地下僅限地下一層	2.保險業	3.證券期貨及其他金融業	4.其他金融、保險業	<table><tr><th colspan="2">容許使用項目</th><th>使用限制</th></tr><tr><td rowspan="4">資訊服務產業</td><td>1.電腦系統設計服務業</td><td rowspan="4">不受樓層限制，但地下僅限地下一層</td></tr><tr><td>2.資訊處理服務業</td></tr><tr><td>3.資訊供應服務業</td></tr><tr><td>4.其他經主管機關認可之相關產業</td></tr><tr><td rowspan="4">金融及保險業</td><td>1.金融仲介業</td><td rowspan="4">不受樓層限制，但地下僅限地下一層</td></tr><tr><td>2.保險業</td></tr><tr><td>3.證券期貨及其他金融業</td></tr><tr><td>4.其他金融、保險業</td></tr></table>	容許使用項目		使用限制	資訊服務產業	1.電腦系統設計服務業	不受樓層限制，但地下僅限地下一層	2.資訊處理服務業	3.資訊供應服務業	4.其他經主管機關認可之相關產業	金融及保險業	1.金融仲介業	不受樓層限制，但地下僅限地下一層	2.保險業	3.證券期貨及其他金融業	4.其他金融、保險業	
容許使用項目		使用限制																															
資訊服務產業	1.電腦系統設計服務業	不受樓層限制，但地下僅限地下一層																															
	2.資訊處理服務業																																
	3.資訊供應服務業																																
	4.其他經主管機關認可之相關產業																																
金融及保險業	1.金融仲介業	不受樓層限制，但地下僅限地下一層																															
	2.保險業																																
	3.證券期貨及其他金融業																																
	4.其他金融、保險業																																
容許使用項目		使用限制																															
資訊服務產業	1.電腦系統設計服務業	不受樓層限制，但地下僅限地下一層																															
	2.資訊處理服務業																																
	3.資訊供應服務業																																
	4.其他經主管機關認可之相關產業																																
金融及保險業	1.金融仲介業	不受樓層限制，但地下僅限地下一層																															
	2.保險業																																
	3.證券期貨及其他金融業																																
	4.其他金融、保險業																																

原條文			修訂後條文			說明
教育研究	1.創新育成中心 2.研究機構 3.教育機構	不受樓層限制，但地下僅限地下一層	教育研究	1.創新育成中心 2.研究機構 3.教育機構	不受樓層限制，但地下僅限地下一層	
附屬商業設施	1.餐飲 2.一般零售 3.日常服務 4.旅館	第1至第3項限地面層四樓以下，但地下僅限地下一層；第4項不受樓層限制	附屬商業設施	1.餐飲 2.一般零售 3.日常服務 4.旅館	第1至第3項限地面層四樓以下，但地下僅限地下一層；第4項不受樓層限制	
經本府產業主管機關核准之策略性產業		-	經本府產業主管機關核准之策略性產業		-	
(八)屬原擬定豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫案者 金融服務專用區範圍內經依文化資產保存法指定或登錄之文化資產應照原有形貌保存，其修護與再利用應按臺中市有關文化資產修復或再利用之相關規定辦理。			(七)屬原擬定豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫案者 金融服務專用區範圍內經依文化資產保存法指定或登錄之文化資產應照原有形貌保存，其修護與再利用應按臺中市有關文化資產修復或再利用之相關規定辦理。			
(九)文化專用區之土地使用項目規定如下： 文化專用區以供林業展示設施、教育體驗設施、文化觀光產業、零售、住宿及機關等使用為主，以及附屬商業設施使用。			(八)文化專用區之土地使用項目規定如下： 文化專用區以供林業展示設施、教育體驗設施、文化觀光產業、零售、住宿及機關等使用為主，以及附屬商業設施使用。			
(十)公共設施用地 1.除原另擬細部計畫範圍已有規定者，其餘公共設施做多目標使用時，其建蔽率及容積率經臺中市都市計畫委員會同意者，得酌予調整。 2.本計畫區內位屬「變更豐原都市計畫(車籠埔斷層經過地區專案檢討)案」車籠埔斷層帶範圍地區之公共設施用地，應依下列規定辦理： (1)公園用地之土地以供公園及其附屬設施使用為主，但不得興建任何立體建築物。 (2)綠地之土地以維持公共開放性空間使用為目的。 (3)道路之土地以供道路及其附屬設施使用為主。 (4)廣場兼停車場之土地以供公共開放性廣場兼平面停車場使用為主。 (5)不得依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」及「都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法」，申請作多目標及臨時建築使用。 3.自來水事業用地依自來水法第43條			(九)公共設施用地 1.除原另擬細部計畫範圍已有規定者，其餘公共設施做多目標使用時，其建蔽率及容積率經臺中市都市計畫委員會同意者，得酌予調整。 2.本計畫區內位屬「變更豐原都市計畫(車籠埔斷層經過地區專案檢討)案」車籠埔斷層帶範圍地區之公共設施用地，應依下列規定辦理： (1)公園用地之土地以供公園及其附屬設施使用為主，但不得興建任何立體建築物。 (2)綠地之土地以維持公共開放性空間使用為目的。 (3)道路之土地以供道路及其附屬設施使用為主。 (4)廣場兼停車場之土地以供公共開放性廣場兼平面停車場使用為主。 (5)不得依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」及「都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法」，申請作多目標及臨時建築使用。 3.自來水事業用地依自來水法第43條			

原條文	修訂後條文	說明
之規定，得設下列必要之設備： (1)淨水設備應設置適當之沉澱池、過濾池、消毒、水質控制及其他淨水設備。 (2)送水設備應設置適當之抽水機、送水管及其他設備，以輸送必需之清水。 (3)配水設備應設置適當之配水池、抽水機、配水管及其他配水設備。 4.原豐原都市計畫(社皮地區)市場用地範圍須全部開挖地下室，且地下一層之五分之二須供停車使用。 5.原豐原都市計畫永康路東南側(原公十一用地)細部計畫區、原豐原都市計畫豐東路東側(原公八用地)細部計畫區、原豐原都市計畫向陽路南側(原公十二用地)細部計畫公園依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用，地下全部作為停車場使用。 6.原豐原都市計畫(三村地區)細部計畫區公園用地簷高除紀念性建築物外，不得超過二層樓或7公尺。兒童遊樂場用地不得作多目標使用，簷高除紀念性建築物外，不得超過二層樓或7公尺。 7.原豐原都市計畫(西浦地區)細部計畫區公園用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用，其建築物之建蔽率不得超過15%，簷高除紀念性建築物外，不得超過二層樓或7公尺。兒童遊樂場用地不得作為多目標使用，其建築物之建蔽率不得超過15%，簷高除紀念性建築物外，不得超過二層樓或7公尺。 8.文高1用地得准予作臨時運動設施使用。 9.停六用地如依「促進民間參與公共設施建設法」開發，並依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用，其容許使用項目除附表規定項目外，並可作戲院、電影院使用。	之規定，得設下列必要之設備： (1)淨水設備應設置適當之沉澱池、過濾池、消毒、水質控制及其他淨水設備。 (2)送水設備應設置適當之抽水機、送水管及其他設備，以輸送必需之清水。 (3)配水設備應設置適當之配水池、抽水機、配水管及其他配水設備。 4.原豐原都市計畫(社皮地區)市場用地範圍須全部開挖地下室，且地下一層之五分之二須供停車使用。 5.原豐原都市計畫永康路東南側(原公十一用地)細部計畫區、原豐原都市計畫豐東路東側(原公八用地)細部計畫區、原豐原都市計畫向陽路南側(原公十二用地)細部計畫公園依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用，地下全部作為停車場使用。 6.原豐原都市計畫(三村地區)細部計畫區公園用地簷高除紀念性建築物外，不得超過二層樓或7公尺。兒童遊樂場用地不得作多目標使用，簷高除紀念性建築物外，不得超過二層樓或7公尺。 7.原豐原都市計畫(西浦地區)細部計畫區公園用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用，其建築物之建蔽率不得超過15%，簷高除紀念性建築物外，不得超過二層樓或7公尺。兒童遊樂場用地不得作為多目標使用，其建築物之建蔽率不得超過15%，簷高除紀念性建築物外，不得超過二層樓或7公尺。 8.文高1用地得准予作臨時運動設施使用。 9.停六用地如依「促進民間參與公共設施建設法」開發，並依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用，其容許使用項目除附表規定項目外，並可作戲院、電影院使用。	
四、本計畫區騎樓與建築退縮規定：為塑造良好都市景觀及完整之人行	五、本計畫區騎樓與建築退縮規定：為塑造良好都市景觀及完整之人行	1.點次調整。 2.明訂退縮建

原條文	修訂後條文	說明																																																
系統，本計畫區除劃設廣場、綠地及公園外，其他各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下： (一)實施區段徵收或市地重劃但於 95 年 5 月 2 日後完成配地地區（如附圖一），其退縮建築應依下列規定辦理： 1.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，擇一退縮，未退縮面仍須沿道路境界線留設 2 公尺無遮簷人行通路）。 2.其他土地使用分區及公共設施用地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 2 公尺。 (二)屬豐原大道外圍之住宅區自道路境界線至少退縮 3 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)，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 (三)前二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 4 公尺騎樓或無遮簷人行道，惟因都市計畫變更計畫道路寬度致無法兩側留設騎樓，得以較寬一側道路為退縮建築。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。 (四)屬原豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫範圍 1.土地使用分區之建築物高度比、後院深度及建築基地規模不得大於下表規定：	系統，本計畫區除劃設廣場、綠地及公園外，其他各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下： (一)實施區段徵收或市地重劃但於 95 年 5 月 2 日後完成配地地區（如附圖一），其退縮建築應依下列規定辦理： 1.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，擇一退縮，未退縮面仍須沿道路境界線留設 2 公尺無遮簷人行通路）。 2.其他土地使用分區及公共設施用地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 2 公尺。 (二)屬豐原大道外圍之住宅區自道路境界線至少退縮 3 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)，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 (三)前二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 4 公尺騎樓或無遮簷人行道，惟因都市計畫變更計畫道路寬度致無法兩側留設騎樓，得以較寬一側道路為退縮建築。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。 (四)屬原豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫範圍 1.土地使用分區之建築物高度比、後院深度及建築基地規模不得大於下表規定：	築範圍應留設之人行步道空間，以營造友善行人之步道系統。 3.基地地形特殊無法留設騎樓或退縮建築依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第三點第(三)款規定辦理，爰刪除原條文第(十二)款相關條文。																																																
<table><tr><th>分區</th><th>建築物高度比</th><th>最小後院深度(M)</th><th>基地最小開發規模(m²)</th></tr><tr><td>第一之二種住宅區</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>第二種住宅區</td><td>1.5</td><td>3</td><td>-</td></tr><tr><td>第三種住宅區</td><td>1.5</td><td>3</td><td>-</td></tr><tr><td>第二種商業區</td><td>1.5</td><td>3</td><td>-</td></tr><tr><td>金融服務專用區</td><td>-</td><td>-</td><td>全街廓(註 1)</td></tr></table>	分區	建築物高度比	最小後院深度(M)	基地最小開發規模(m ²)	第一之二種住宅區	-	-	-	第二種住宅區	1.5	3	-	第三種住宅區	1.5	3	-	第二種商業區	1.5	3	-	金融服務專用區	-	-	全街廓(註 1)	<table><tr><th>分區</th><th>高度比</th><th>最小後院深度(M)</th><th>基地最小開發規模(m²)</th></tr><tr><td>第一之二種住宅區</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>第二種住宅區</td><td>1.5</td><td>3</td><td>-</td></tr><tr><td>第三種住宅區</td><td>1.5</td><td>3</td><td>-</td></tr><tr><td>第二種商業區</td><td>1.5</td><td>3</td><td>-</td></tr><tr><td>金融服務專用區</td><td>-</td><td>-</td><td>全街廓(註 1)</td></tr></table>	分區	高度比	最小後院深度(M)	基地最小開發規模(m ²)	第一之二種住宅區	-	-	-	第二種住宅區	1.5	3	-	第三種住宅區	1.5	3	-	第二種商業區	1.5	3	-	金融服務專用區	-	-	全街廓(註 1)	
分區	建築物高度比	最小後院深度(M)	基地最小開發規模(m ²)																																															
第一之二種住宅區	-	-	-																																															
第二種住宅區	1.5	3	-																																															
第三種住宅區	1.5	3	-																																															
第二種商業區	1.5	3	-																																															
金融服務專用區	-	-	全街廓(註 1)																																															
分區	高度比	最小後院深度(M)	基地最小開發規模(m ²)																																															
第一之二種住宅區	-	-	-																																															
第二種住宅區	1.5	3	-																																															
第三種住宅區	1.5	3	-																																															
第二種商業區	1.5	3	-																																															
金融服務專用區	-	-	全街廓(註 1)																																															
註 1：指該街廓內金融服務專用區應整體規劃得分期開發。	註 1：指該街廓內金融服務專用區應整體規劃得分期開發。																																																	

原條文	修訂後條文	說明
註 2:第二種商業區臨接中正路 681 巷部分,應依既成巷道規定保留通行功能。 2.為塑造良好都市景觀及完整之人行系統,應依下圖留設公共開放空間,其位置及規模說明如下: (1)為營造開闊之門戶意象,臨中正路與 24 公尺園道用地交叉路口處,應留設 1,000 平方公尺以上廣場式開放空間,其中面臨中正路一側之寬度至少 30 公尺。 (2)金融服務專用區除經依文化資產保存法指定或登錄之文化資產外,臨豐原大道一側應自道路境界線至少退縮 16 公尺建築,第 4 樓層以上應自道路境界線至少退縮 22 公尺建築,以降低豐原大道高架陸橋造成之視域衝擊,減低陸橋車輛行經之噪音影響。 (3)建築基地臨中正路部分應自道路境界線至少退縮 10 公尺建築,臨其他計畫道路部分應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築,退縮部分應作為帶狀式開放空間。 (4)本計畫區建築基地應自毗鄰農業區之界線至少退縮 10 公尺以上建築,其退縮距離得將相鄰之公共設施用地予以併計。 3.公共開放空間需相互連通,地面高程應順平且相接處必須平順,坡度不得大於 1:12,其鋪面必須使用防滑材質。其與人行道相接處,悉依前述規定辦理。 4.公共開放空間以設置街道家具及植栽綠美化設施為原則,不得設置圍牆、柵欄等障礙物及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮等設施。臨計畫道路之公共開放空間應留設寬度 3 公尺以上之人行通道。 5.指定留設之公共開放空間得計入法定空地計算。 (五)甲種工業區、乙種工業區、零星工業區基地應自建築線退縮 3 公尺建築。 (六)新開闢學校用地面臨計畫道路部分應退縮建築,退縮部分得計入法定空地,並依下列規定辦理:1.應有 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。	註 2:第二種商業區臨接中正路 681 巷部分,應依既成巷道規定保留通行功能。 2.為塑造良好都市景觀及完整之人行系統,應依下圖留設公共開放空間,其位置及規模說明如下(如圖 5-1): (1)為營造開闊之門戶意象,臨中正路與 24 公尺園道用地交叉路口處,應留設 1,000 平方公尺以上廣場式開放空間,其中面臨中正路一側之寬度至少 30 公尺。 (2)金融服務專用區除經依文化資產保存法指定或登錄之文化資產外,臨豐原大道一側應自道路境界線至少退縮 16 公尺建築,第 4 樓層以上應自道路境界線至少退縮 22 公尺建築,以降低豐原大道高架陸橋造成之視域衝擊,減低陸橋車輛行經之噪音影響。 (3)建築基地臨中正路部分應自道路境界線至少退縮 10 公尺建築,臨其他計畫道路部分應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築,退縮部分應作為帶狀式開放空間。 (4)本計畫區建築基地應自毗鄰農業區之界線至少退縮 10 公尺以上建築,其退縮距離得將相鄰之公共設施用地予以併計。 3.公共開放空間需相互連通,地面高程應順平且相接處必須平順,坡度不得大於 1:12,其鋪面必須使用防滑材質。其與人行道相接處,悉依前述規定辦理。 4.公共開放空間以設置街道家具及植栽綠美化設施為原則,不得設置圍牆、柵欄等障礙物及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮等設施。臨計畫道路之公共開放空間應留設寬度 3 公尺以上之人行通道。 5.指定留設之公共開放空間得計入法定空地計算。 (五)甲種工業區、乙種工業區、零星工業區基地應自建築線退縮 3 公尺作為無遮簷人行道。 (六)新開闢學校用地面臨計畫道路部分應退縮建築,退縮部分得計入法定空地,並依下列規定辦理:1.應有 1 側退縮 10 公尺建築。2.其他臨道路	

原條文	修訂後條文	說明
(七)變電所用地鄰接住宅區部分應退縮 8 公尺建築，其餘應自基地境界線退縮 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。 (八)污水處理場應自基地境界線退縮 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。 (九)原「豐原都市計畫(原部分鐵路用地及工業區變更為商業區)細部計畫」鄰接帶狀公園之商業區，將來申請建築時應退縮 4 公尺建築，鄰接 4 公尺道路部分應退縮 4 公尺以上建築，退縮部分提供作公眾通行使用，但得計入法定空地。 (十)停 6 停車場用地範圍臨接豐勢路一段部分並未與豐陽路境界線順接，造成道路系統混亂，並考量人行及行車安全，本停車場用地臨接計畫道路(十)-4-15M(豐陽路)部分，依道路境界線往北延伸右側部分應依圖所示退縮建築，以利道路系統完整(如附圖二)。 (十一)其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮 4 公尺建築。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，地面層應由建築線退縮 0.5 公尺建築。 (十二)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。 設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；第六款退縮 10 公尺部分，並得供停車及學生接送專用車道等	部分應退縮 4 公尺建築。 (七)變電所用地鄰接住宅區部分應退縮 8 公尺建築，其餘應自基地境界線退縮 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。 (八)污水處理場應自基地境界線退縮 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。 (九)原「豐原都市計畫(原部分鐵路用地及工業區變更為商業區)細部計畫」鄰接帶狀公園之商業區，將來申請建築時應退縮 4 公尺建築，鄰接 4 公尺道路部分應退縮 4 公尺以上建築，退縮部分提供作公眾通行使用，但得計入法定空地。 (十)停 6 停車場用地範圍臨接豐勢路一段部分並未與豐陽路境界線順接，造成道路系統混亂，並考量人行及行車安全，本停車場用地臨接計畫道路(十)-4-15M(豐陽路)部分，依道路境界線往北延伸右側部分應依圖所示退縮建築，以利道路系統完整(如附圖二)。 (十一)其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮 4 公尺建築。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，地面層應由建築線退縮 0.5 公尺建築。 (十二)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；第六款退縮 10 公尺部分，並得供停車及學生接送專用車道等使用。	

原條文	修訂後條文	說明
使用。		

原條文	修訂後條文	說明																				
五、建築基地、停車空間留設規定 (一)屬原豐原都市計畫區範圍(不包含原豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫區)可建築土地之停車空間設置標準如下： 1.實施區段徵收或市地重劃但於95年5月2日後完成配地地區及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，依下列規定留設停車空間，並應劃設與法定汽車停車位數相同之機車(或自行車)停車位。但因基地情形特殊經提臺中市政府都市設計審議委員會(或小組)審議同意者，不在此限。 <table><tr><th>總樓地板面積(平方公尺)</th><th>停車設置標準</th></tr><tr><td>1-250(含)</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>250(不含)-400(含)</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>400(不含)-550(含)</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td>-</td></tr></table> 2.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平方公尺設置一部停車空間。數量未達整數時，其零數應設置一部停車空間。機車、自行車之停車格位，依汽車停車格位加乘2倍計算，並依臺中市發展低碳城市自治條例規定設置低碳車位及充電站。 3.其他之各使用分區及公共設施用地之停車空間設置悉依建築技術規則辦理。 4.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，但應以應留設停車位數之2倍為計算上限。 (二)屬原豐原都市計畫(金融服務專用區	總樓地板面積(平方公尺)	停車設置標準	1-250(含)	設置一部	250(不含)-400(含)	設置二部	400(不含)-550(含)	設置三部	以下類推	-	六、建築基地、停車空間留設規定 (一)屬原豐原都市計畫區範圍(不包含原豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫區)可建築土地之停車空間設置標準如下： 1.實施區段徵收或市地重劃但於95年5月2日後完成配地地區及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，依下列規定留設停車空間，並應劃設與法定汽車停車位數相同之機車(或自行車)停車位。但因基地情形特殊經提臺中市政府都市設計審議委員會(或小組)審議同意者，不在此限。 <table><tr><th>總樓地板面積(平方公尺)</th><th>停車設置標準</th></tr><tr><td>1-250(含)</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>250(不含)-400(含)</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>400(不含)-550(含)</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td>-</td></tr></table> 註：表列總樓地板面積，依據建築技術規則第59條附表說明一計算之。 2.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平方公尺設置一部停車空間。數量未達整數時，其零數應設置一部停車空間。機車、自行車之停車格位，依汽車停車格位加乘2倍計算，並依臺中市發展低碳城市自治條例規定設置低碳車位及充電站。 3.其他之各使用分區及公共設施用地之停車空間設置悉依建築技術規則辦理。 4.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)屬原豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫區 1.住宅區、商業區之建築基地供作住宅使用者，其樓地板面積在250(含)平方公尺以下者，應留設汽、機車停車空間各1輛；超過250(不含)平方	總樓地板面積(平方公尺)	停車設置標準	1-250(含)	設置一部	250(不含)-400(含)	設置二部	400(不含)-550(含)	設置三部	以下類推	-	1.點次調整。 2.敘明總樓地板面積計算標準，以茲明確。 3.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條第三項第三款規定辦理，爰刪除原條文第(一)款第4目後段規定。 4.依停車空間留設標準原意製作附表，減少條文解讀之落差。 5.原條文第(二)款第2目不計入容積計算之規定係為獎勵自行增設停車空間，於100年建築技術規則修法後已無保留之必
總樓地板面積(平方公尺)	停車設置標準																					
1-250(含)	設置一部																					
250(不含)-400(含)	設置二部																					
400(不含)-550(含)	設置三部																					
以下類推	-																					
總樓地板面積(平方公尺)	停車設置標準																					
1-250(含)	設置一部																					
250(不含)-400(含)	設置二部																					
400(不含)-550(含)	設置三部																					
以下類推	-																					

原條文	修訂後條文	說明																																
附近地區)細部計畫區 1.住宅區、商業區之建築基地供作住宅使用者，其樓地板面積在 250(含)平方公尺以下者，應留設汽、機車停車空間各 1 輛；超過 250(不含)平方公尺者，每增加 150 平方公尺及其零數應再增設汽、機車停車空間各 1 輛。其餘用途依建築技術規則之規定。 2.金融服務專用區，其樓地板面積每 200 平方公尺應留設 1 輛汽車停車空間，超過部分其餘數超過 100 平方公尺者，應再增設汽車停車空間 1 輛；其樓地板面積每 100 平方公尺應留設 1 輛機車停車空間，<u>超過部分應再增設機車停車空間 1 輛。但停車空間以坡道集中留設於地下室者，其樓地板面積得不計入容積計算。</u> 3.為鼓勵使用大眾運輸工具，非屬住宅使用之建物於建築或經營時研擬交通管制計畫、交通衝擊評估或交通維持計畫，且經市府交通局核可者，得適度減少其停車位之設置數量，其減少後之各停車位設置總數量不得低於原規定數量之 50%，減少之停車位(樓地板面積)應作為停車相關服務設施使用。	公尺者，每增加 150 平方公尺及其零數應再增設汽、機車停車空間各 1 輛。其餘用途依建築技術規則之規定。 2.金融服務專用區，<u>其樓地板面積 300 平方公尺以下須設置 1 輛汽車停車位，超過部分每 200 平方公尺設置 1 輛汽車停車位，其零數應設置 1 輛汽車停車位；其樓地板面積每 100 平方公尺應留設 1 輛機車停車空間，其零數應設置 1 輛機車停車位。</u> <table><tr><th rowspan="2">使用分區</th><th rowspan="2">總樓地板面積 FA(m²)</th><th colspan="2">設置標準</th></tr><tr><th>汽車停車位(輛)</th><th>機車停車位(輛)</th></tr><tr><td rowspan="4">住宅區 商業區 (供作住宅使用)</td><td>0<FA≤250</td><td>設 1 輛</td><td>設 1 輛</td></tr><tr><td>250<FA≤400</td><td>設 2 輛</td><td>設 2 輛</td></tr><tr><td>400<FA≤550</td><td>設 3 輛</td><td>設 3 輛</td></tr><tr><td>FA>550</td><td>1+(FA-250)/150</td><td>1+(FA-250)/150</td></tr><tr><td rowspan="4">金融服務專用區</td><td>0<FA≤300</td><td>設 1 輛</td><td>每 100 平方公尺</td></tr><tr><td>300<FA≤500</td><td>設 2 輛</td><td>留設 1</td></tr><tr><td>500<FA≤700</td><td>設 3 輛</td><td>輛，零數</td></tr><tr><td>FA>700</td><td>1+(FA-300)/200</td><td>增設 1 輛</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。 3.為鼓勵使用大眾運輸工具，非屬住宅使用之建物於建築或經營時研擬交通管制計畫、交通衝擊評估或交通維持計畫，且經市府交通局核可者，得適度減少其停車位之設置數量，其減少後之各停車位設置總數量不得低於原規定數量之 50%，減少之停車位(樓地板面積)應作為停車相關服務設施使用。	使用分區	總樓地板面積 FA(m ²)	設置標準		汽車停車位(輛)	機車停車位(輛)	住宅區 商業區 (供作住宅使用)	0<FA≤250	設 1 輛	設 1 輛	250<FA≤400	設 2 輛	設 2 輛	400<FA≤550	設 3 輛	設 3 輛	FA>550	1+(FA-250)/150	1+(FA-250)/150	金融服務專用區	0<FA≤300	設 1 輛	每 100 平方公尺	300<FA≤500	設 2 輛	留設 1	500<FA≤700	設 3 輛	輛，零數	FA>700	1+(FA-300)/200	增設 1 輛	要，故予以刪除。
使用分區	總樓地板面積 FA(m ²)			設置標準																														
		汽車停車位(輛)	機車停車位(輛)																															
住宅區 商業區 (供作住宅使用)	0<FA≤250	設 1 輛	設 1 輛																															
	250<FA≤400	設 2 輛	設 2 輛																															
	400<FA≤550	設 3 輛	設 3 輛																															
	FA>550	1+(FA-250)/150	1+(FA-250)/150																															
金融服務專用區	0<FA≤300	設 1 輛	每 100 平方公尺																															
	300<FA≤500	設 2 輛	留設 1																															
	500<FA≤700	設 3 輛	輛，零數																															
	FA>700	1+(FA-300)/200	增設 1 輛																															
六、景觀及綠化原則： (一)建築基地內之綠化應依下列規定辦理： 1.建築基地內之法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、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	七、景觀及綠化原則： (一)建築基地之綠化依通案原則辦理，其餘綠化原則如下： 1.應予綠化之開放空間、庭院及空地，其不透水鋪面所佔面積應在 1/2 以下，但屋頂、室內及地下開放空間不在此限。 2.車站用地、鐵路用地及鐵路用地兼作道路使用等用地，因基地條件及鐵路高架橋體遮蔽等限制與停車場配置需要等因素，基地綠化面積得加計高架橋體投影下之綠化面積，達法定空地面積 1/2 以上應予綠化	1.點次調整。 2.景觀及綠化原則依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第五點規定辦理，爰刪除原條文第(一)																																

原條文	修訂後條文	說明
<u>準值做檢討。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。</u> 2.應予綠化之開放空間、庭院及空地，其不透水鋪面所佔面積應在 1/2 以下，但屋頂、室內及地下開放空間不在此限。 3.車站用地、鐵路用地及鐵路用地兼作道路使用等用地，因基地條件及鐵路高架橋體遮蔽等限制與停車場配置需要等因素，基地綠化面積得加計高架橋體投影下之綠化面積，達法定空地面積 1/2 以上應予綠化植栽。 (二)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，惟情形特殊經臺中市政府都市設計審議委員會審議同意者不在此限。 (三)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%。 (四)原「豐原都市計畫成功路兩側(原綠 19 用地)細部計畫」建築基地內建築物鄰接或面向公兒、綠地、4 公尺道路用地及公共開放空間者部分，如有暴露通風、換氣、排煙出口等有礙觀瞻之設備設施，應有適當之遮蔽處理與設計。 (五)屬原豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫區 1.種植樹木之樹冠垂直投影面積可計入綠覆面積。 2.金融服務專用區除經依文化資產保存法指定或登錄之文化資產外，應實施屋頂綠化，其綠覆面積不得低於建築物頂層(含露臺)面積之三分之一。倘因屋頂設置再生能源設備，致使綠化面積比例未符本規定者，經臺中市政府都市設計審議委員會專案審議通過者，不在此限。	植栽。 (二)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，惟情形特殊經臺中市政府都市設計審議委員會審議同意者不在此限。 (三)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%。 (四)原「豐原都市計畫成功路兩側(原綠 19 用地)細部計畫」建築基地內建築物鄰接或面向公兒、綠地、4 公尺道路用地及公共開放空間者部分，如有暴露通風、換氣、排煙出口等有礙觀瞻之設備設施，應有適當之遮蔽處理與設計。 (五)屬原豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫區 1.種植樹木之樹冠垂直投影面積可計入綠覆面積。 2.金融服務專用區除經依文化資產保存法指定或登錄之文化資產外，應實施屋頂綠化，其綠覆面積不得低於建築物頂層(含露臺)面積之三分之一。倘因屋頂設置再生能源設備，致使綠化面積比例未符本規定者，經臺中市政府都市設計審議委員會專案審議通過者，不在此限。	款第 1 目內容。

原條文	修訂後條文	說明
3.金融服務專用區內應至少留設區內面積之 25%土地供作公園、綠地、廣場使用。 4.本計畫區內受保護樹木，如無妨礙開發計畫，以原地保留為原則；若與開發計畫衝突者，以移植至綠地(豐-綠 20、豐-綠 21)及園道用地內之中央綠地為優先。	3.金融服務專用區內應至少留設區內面積之 25%土地供作公園、綠地、廣場使用。 4.本計畫區內受保護樹木，如無妨礙開發計畫，以原地保留為原則；若與開發計畫衝突者，以移植至綠地(豐-綠 20、豐-綠 21)及園道用地內之中央綠地為優先。	
七、本計畫區內應提送都市設計審議範圍依「臺中市都市設計審議規範」規定辦理。	(刪除)	都市設計審議依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第六點規定辦理，爰刪除本條文。
八、本計畫區容積獎勵規定 (一)為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新單條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10%為限： 1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。 (二)為鼓勵實施都市設計審議地區之建築基地進行綠建築設計，訂定下列獎勵措施： 1.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。 2.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	八、本計畫區容積獎勵規定 (一)為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新單條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10%為限： 1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。 (二)為鼓勵實施都市設計審議地區之建築基地進行綠建築設計，訂定下列獎勵措施： 1.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。 2.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	漏字酌予修正。

原條文		修訂後條文	說明																
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，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。 (三)原豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫區內之建築基地不適用「建築技術規則建築設計施工編」有關開放空間獎勵規定，但仍得作為建築容積移轉之接受基地。 (四)為鼓勵本計畫區原大湳地區細部計畫市地重劃區土地大面積開發建設，符合下列條件者，得依下列規定予以獎勵，但不得超過該整體開發區內建築基地基準容積之 20%：申請開發之土地面積達 3,000 平方公尺以上，未達 4,000 平方公尺者，獎勵法定容積 5%；土地面積達 4,000 平方公尺以上，未達 5,000 平方公尺者，獎勵法定容積 10%；以完整街廓整體開發【5,000 平方公尺(含)以上】者，獎勵法定容積 15%。		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，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。 (三)原豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫區內之建築基地不適用「建築技術規則建築設計施工編」有關開放空間獎勵規定，但仍得作為建築容積移轉之接受基地。 (四)為鼓勵本計畫區原大湳地區細部計畫市地重劃區土地大面積開發建設，符合下列條件者，得依下列規定予以獎勵，但不得超過該整體開發區內建築基地基準容積之 20%：申請開發之土地面積達 3,000 平方公尺以上，未達 4,000 平方公尺者，獎勵法定容積 5%；土地面積達 4,000 平方公尺以上，未達 5,000 平方公尺者，獎勵法定容積 10%；以完整街廓整體開發【5,000 平方公尺(含)以上】者，獎勵法定容積 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>4,000 平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×10%</td></tr><tr><td>完整街廓整體開發【5,000 平方公尺(含)以上】</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%	4,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%	完整街廓整體開發【5,000 平方公尺(含)以上】	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>4,000 平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×10%</td></tr><tr><td>完整街廓整體開發【5,000 平方公尺(含)以上】</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%	4,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%	完整街廓整體開發【5,000 平方公尺(含)以上】	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%																		
4,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%																		
完整街廓整體開發【5,000 平方公尺(含)以上】	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%																		
4,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%																		
完整街廓整體開發【5,000 平方公尺(含)以上】	基地面積×基準容積率×15%																		
九、本計畫區申請容積移轉，以移轉至本細部計畫範圍內之其他可建築用地為限。		九、本計畫區申請容積移轉，以移轉至本細部計畫範圍內之其他可建築用地為限。	同原條文。																
十、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。		(刪除)	併入修訂後條文第二點。																

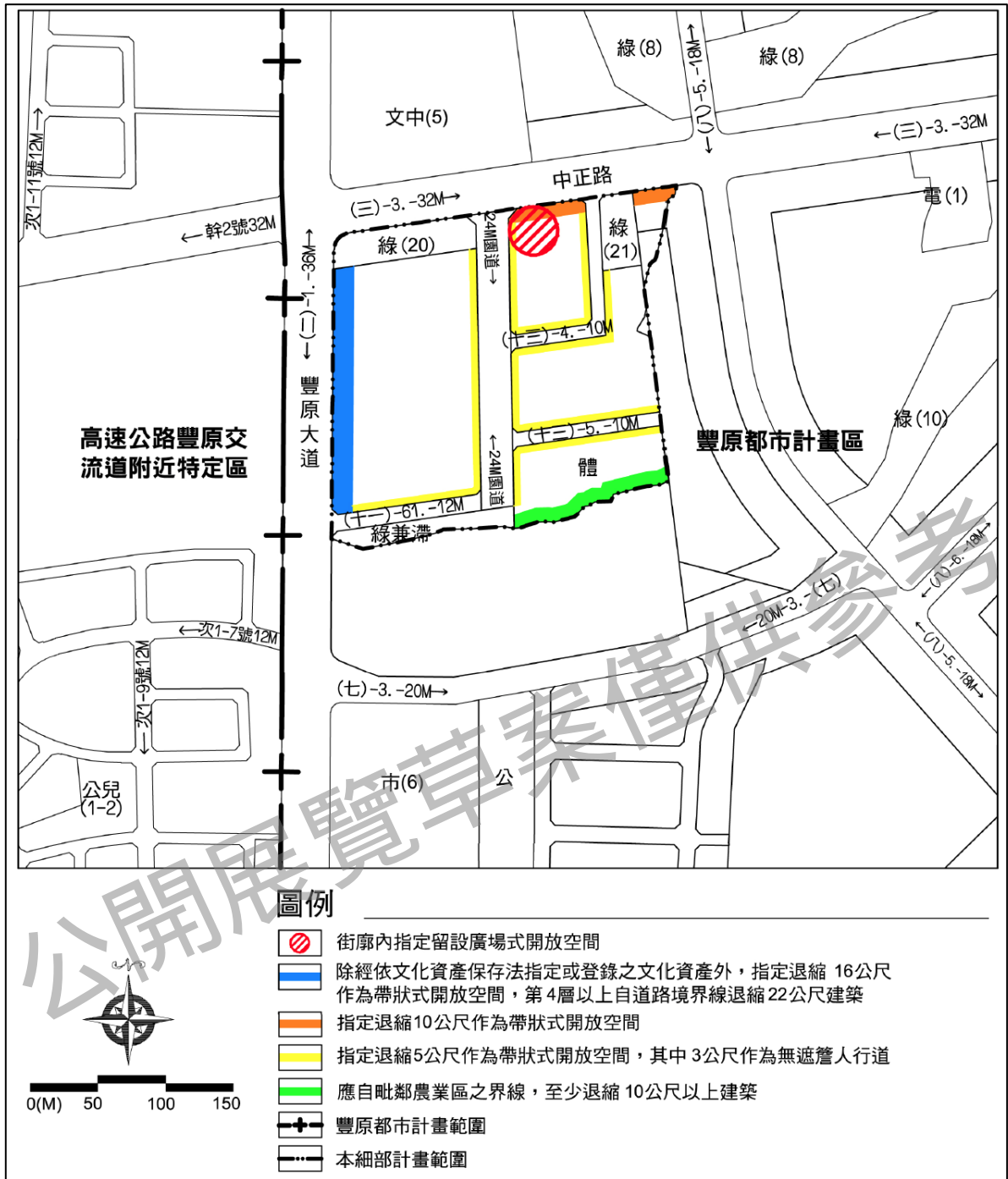
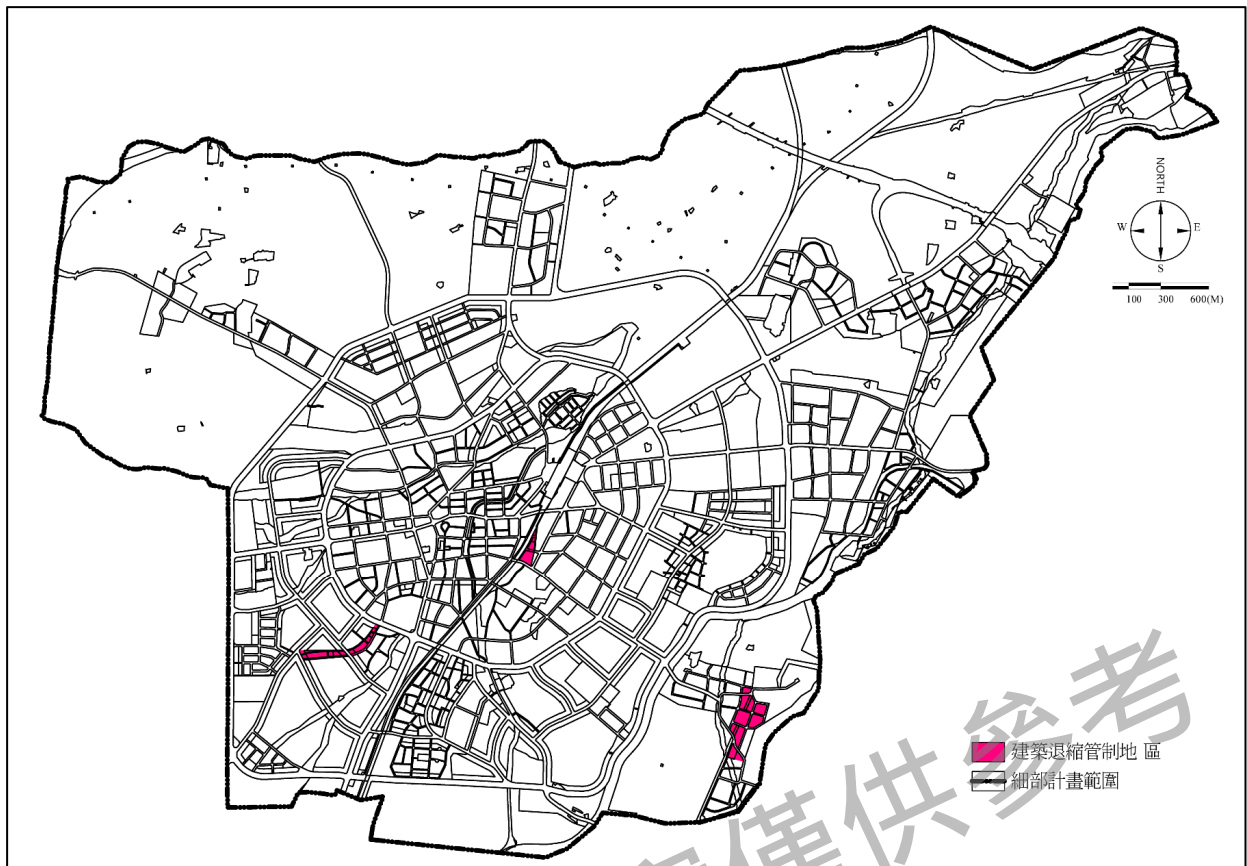
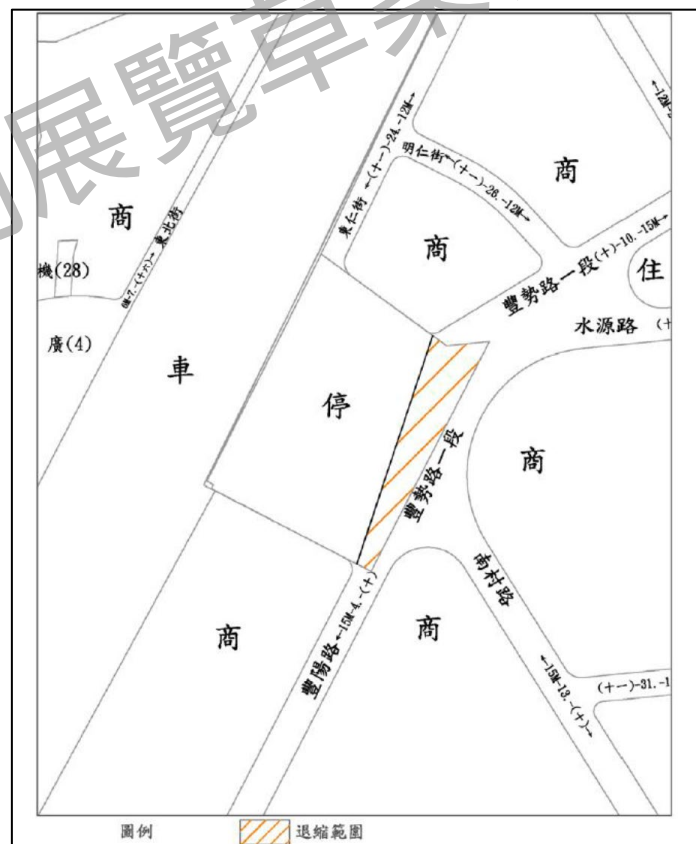


圖 5-1 原豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫開放空間系統示意圖



附圖一 95 年 5 月 2 日後完成配地之整體開發地區示意圖



附圖二 豐-停 6 停車場用地退縮建築示意圖

13-1.2 豐交範圍

原條文				修訂後條文				說明
一、本要點依都市計畫法第 22、32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。				一、本要點依都市計畫法第 22、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，並整併原條文第十點內容。
二、本計畫區內各土地使用分區之管制規定如下：				三、本計畫區內各土地使用分區之管制規定如下：				點次調整。
使用分區	建蔽率	容積率	備註	使用分區	建蔽率	容積率	備註	
第一之一種住宅區	60%	180%	建築基地面臨接 15 公尺以上計畫道路(含 15 公尺)縱深 30 公尺以內，不得大於 200%；其他住宅區不得大於 180%。	第一之一種住宅區	60%	180%	建築基地面臨接 15 公尺以上計畫道路(含 15 公尺)縱深 30 公尺以內，不得大於 200%；其他住宅區不得大於 180%。	
第四種商業區	80%	240%		第四種商業區	80%	240%		
乙種工業區、零星工業區	70%	210%		乙種工業區、零星工業區	70%	210%		
三、土地及建物之使用規定				四、土地及建物之使用規定				1. 點次及款次調整。
(一) 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件六；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。				(一) (刪除)				2. 乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第二點第(二)款規定辦理，爰刪
(二) 零星工業區係為配合原登記有案，無污染性，具有相當規模且遷廠不易之合法性工廠而劃定，其使用限制依都市計畫法臺中市施行自治條例零星工業區之相關規定				(一) 零星工業區係為配合原登記有案，無污染性，具有相當規模且遷廠不易之合法性工廠而劃定，其使用限制依都市計畫法臺中市施行自治條例零星工業區之相關規定				

原條文	修訂後條文	說明
管制之。 (三)自行車專用道用地僅供人行、自行車通行，但經本府主管機關審查後得作為自行車休憩、租賃及小型飲食店（樓地板面積 300 m²以下）之使用。	管制之。 (二)自行車專用道用地僅供人行、自行車通行，但經本府主管機關審查後得作為自行車休憩、租賃及小型飲食店（樓地板面積 300 m²以下）之使用。	除原條文第(一)款規定。
四、本計畫區騎樓與建築退縮規定： (一)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。 (二)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。 (三)其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨 7 公尺（含 7 公尺）以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮 4 公尺為無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線（溝濱後）退縮 0.5 公尺建築。	五、本計畫區騎樓與建築退縮規定： (一)住宅區及商業區，凡面臨 7 公尺（含 7 公尺）以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道（含重劃增設道路）之建築基地，應由建築線退縮 0.5 公尺建築。 (二)（刪除） (二)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。	1.點次調整。 2.現行建築線指定執行位置已統一，故將原條文「溝濱後」等文字刪除。 3.基地地形特殊無法留設騎樓或退縮建築依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第三點第(三)款規定辦理，爰刪除原條文第(二)款規定。
五、停車空間留設依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。	六、停車空間留設依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。	點次調整。
六、綠化及植栽設計管制 建築基地內之法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致法定空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。法定空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深	(刪除)	景觀及綠化原則依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第五點規定辦理，爰刪除本條文。

原條文	修訂後條文	說明
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。		
七、本計畫區內應提送都市設計審議範圍依「臺中市都市設計審議規範」規定辦理。	(刪除)	都市設計審議依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第六點規定辦理，爰刪除本條文。
八、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10% 為限： (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。	七、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10% 為限： (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。	點次調整。
九、本計畫區申請容積移轉，以移轉至本細部計畫範圍內之其他可建築用地為限。	八、本計畫區申請容積移轉，以移轉至本細部計畫範圍內之其他可建築用地為限。	點次調整。
十、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令之規定。	(刪除)	併入修訂後條文第二點。

13-2.變更臺中市潭子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

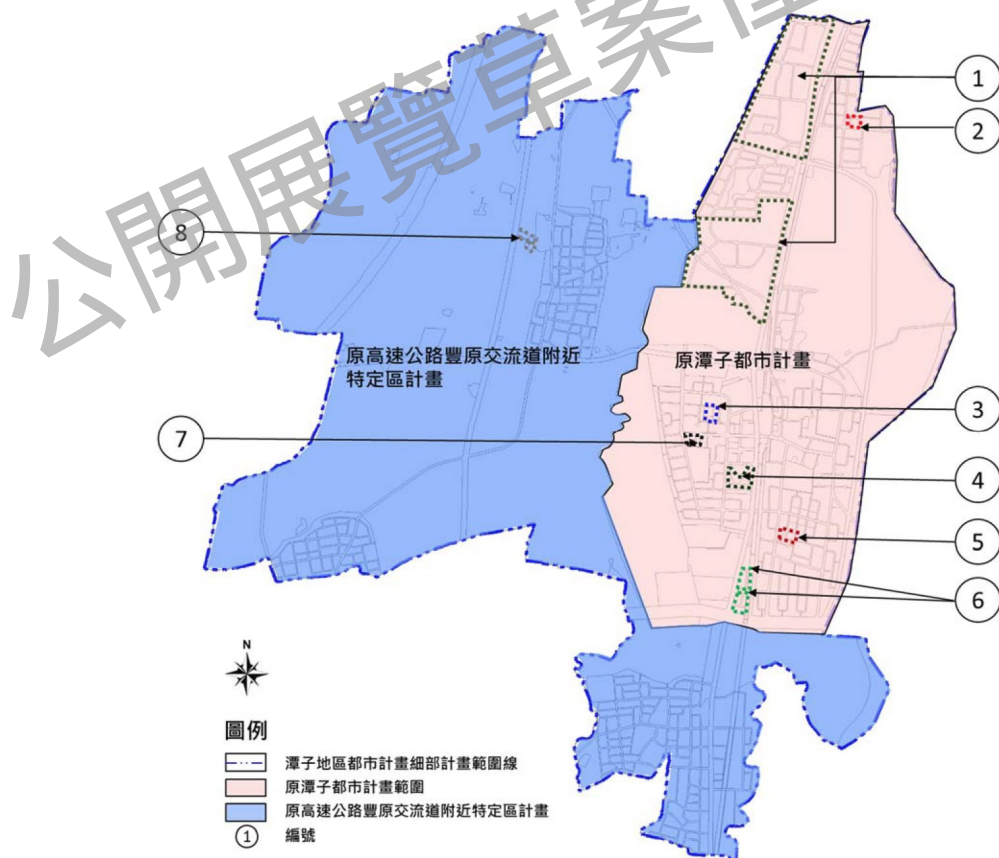
（一）計畫範圍

計畫範圍東以旱溪為界，北鄰擬定臺中市（豐原地區）都市計畫細部計畫，西界擬定臺中市（大雅地區）都市計畫細部計畫，南迄潭子區與北屯區行政界，計畫面積 1,421.5793 公頃。

（二）計畫歷程

臺中市政府於 108 年 11 月 14 日以府授都計字第 1080264255 號公告發布實施「臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫案」，將原豐原都市計畫區、潭子都市計畫區、大雅都市計畫區、神岡都市計畫區及豐原交流道附近特定區等 5 處都市計畫區進行整併作業，並依行政轄區區分為豐原地區、潭子地區、大雅地區、神岡地區等 4 處細部計畫區。其中 108 年 11 月 14 日以府授都計字第 10802642551 號公告發布實施之「擬定臺中市潭子地區都市計畫細部計畫」案，其範圍包括原潭子都市計畫及部分原高速公路豐原交流道附近特定區計畫。「臺中市潭子地區都市計畫細部計畫」自 108 年 11 月擬定後，迄今尚無新增變更案。

（三）土地使用分區管制適用範圍



臺中市潭子地區都市計畫細部計畫土地使用管制適用範圍示意圖



臺中市潭子地區都市計畫細部計畫土地使用管制適用範圍示意圖(續)

(四) 變更內容及理由

臺中市潭子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 條之規定訂定之。				同原條文。
—				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，並整併原條文第十一點內容。
二、土地使用強度規定 (一) 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、土地使用強度規定 (一) 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：				1. 點次調整。 2. 整併 106 年 9 月 7 日公告發布實施「變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）案」變更內容明細表第 2 案，降低容積率後解除整體開發限制之住宅區管制規定，非為增訂規定。
項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	
第一之一種住宅區	60	180	1. 屬原高速公路豐原交流道附近特定區計畫範圍者。 2. 建築基地面臨接 15 公尺以上計畫道路(含 15 公尺)縱深 30 公尺以內，不得大於 200%；其他住宅區不得大於 180%。	第一之一種住宅區	60	180	1. 屬原高速公路豐原交流道附近特定區計畫範圍者。 2. 建築基地面臨接 15 公尺以上計畫道路(含 15 公尺)縱深 30 公尺以內，不得大於 200%；其他住宅區不得大於 180%。	
第一之二種住宅區	60	180	建蔽率不大於 50%時，容積率得調整為不大於 200%。	第一之二種住宅區	60	180	建蔽率不大於 50%時，容積率得調整為不大於 200%。	
第二種住宅區	60	200		第一之二種住宅區(註)	60	126		
第三種住宅區	50	200		第二種住宅區	60	200		
第一之一種商業區	80	240		第三種住宅區	50	200		
第一之二種商業區	80	240	建蔽率不大於 70%時，容積率得調整為不大於 280%。	第一之一種商業區	80	240		
				第一之二種商業區	80	240	建蔽率不大於 70%時，容積率得調整為不大於	

原條文				修訂後條文				說明	
乙種工業區	70	210	粟林及潭秀工業區內其建築物之高度比不得超過1.5。	乙種工業區	70	210	280%。 粟林及潭秀工業區內其建築物之高度比不得超過1.5。		
零星工業區	70	210		零星工業區	70	210			
零星工業區(供汗水處理場使用)	60	120	與鄰近之農業區應以與環境協調之綠籬加強區隔，以減緩環境衝擊	零星工業區(供汗水處理場使用)	60	120	與鄰近之農業區應以與環境協調之綠籬加強區隔，以減緩環境衝擊		
古蹟保存區	60	160		古蹟保存區	60	160			
宗教專用區(豐交-宗專1、豐交-宗專5)	60	160		宗教專用區(豐交-宗專1、豐交-宗專5)	60	160			
宗教專用區(潭-宗專)	40	160		宗教專用區(潭-宗專)	40	160			
保存區(豐交-存)	60	160		保存區(豐交-存)	60	160			
保存區(潭-存)	40	120		保存區(潭-存)	40	120			
加油站專用區	40	120		加油站專用區	40	120			
加工出口專用區	70	300	全區容積得採總量管制。	加工出口專用區	70	300	全區容積得採總量管制。		
電信專用區	50	250		電信專用區	50	250			
第三類型郵政專用區	50	240		第三類型郵政專用區	50	240			
(二) 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：				(二) 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：					
項目		建蔽率(%)	容積率(%)	備註	項目		建蔽率(%)	容積率(%)	備註
機關用地		50	250		機關用地		50	250	
學校	文中、文小用地	50	150		學校	文中、文小用地	50	150	
用地	文高	50	200		用地	文高	50	200	
市場用地(豐交-市3、豐交-市5-1、豐交-市5-2)		60	240		市場用地(豐交-市3、豐交-市5-1、豐交-市5-2)		60	240	
市場用地(潭-市1、潭-市2、潭-市3、潭-市4、潭-市5、潭-市6)		80	240		市場用地(潭-市1、潭-市2、潭-市3、潭-市4、潭-市5、潭-市6)		80	240	
停車	平面	10	20		停車	平面	10	20	
場用	立體	80	800		場用	立體	80	800	
地	潭-停4	80	400		地	潭-停4	80	400	
自來水事業用地(豐交-自)		50	250		自來水事業用地(豐交-自)		50	250	
自來水事業用地(潭-自)		50	240		自來水事業用地(潭-自)		50	240	
郵政事業用地		50	240		郵政事業用地		50	240	
變電所用地		50	250		變電所用地		50	250	
污水處理場用地		30	60		污水處理場用地		30	60	
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
倉庫用地		70	210		倉庫用地		70	210	
電信用地		50	250		電信用地		50	250	

原條文	修訂後條文	說明
三、土地及建築物之使用規定 (一) 乙種工業區及零星工業區之使用如下： 1. 乙種工業區之使用依都市計畫法臺中市施行自治條例乙種工業區規定管制。 2. 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件七；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。 3. 乙種工業區（栗林及潭秀工業區內）者用語定義如下： (1) 基地線：建築基地之界線。 (2) 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。 (3) 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。 (4) 建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。 建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。 建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。 (二) 電信專用區之土地使用項目悉依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第41條第1項第1至5款規	四、土地及建築物之使用規定 (一) 乙種工業區之使用依都市計畫法臺中市施行自治條例乙種工業區規定管制。 (二) 電信專用區之土地使用項目悉依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第41條第1項第1至5款規	1. 點次調整。 2. 乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第二點第(二)款規定辦理，爰刪除原條文第(一)款第2目規定。 3. 用語定義依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第一點規定辦理，爰刪除原條文第(一)款第3目規定。 4. 第三類型郵政專用區之使用強度規定已於原條文第二點敘明，無須重複訂定，故予刪除。

原條文	修訂後條文	說明
定辦理。 (三) 自行車專用道用地僅供人行、自行車通行。但經本府主管機關審查後得作為自行車休憩、租賃及小型飲食店(樓地板面積 300 m² 以下)之使用。 (四) 園道用地(得兼供自行車專用道及其附屬設施使用)除兼供自行車專用道之附屬設施使用部分外之路段,不得指定建築線。 (五) 潭-細公(兒)3 用地不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作多目標使用。 (六) 潭-停3、潭-細公(兒)6 用地公共設施用地多目標使用限非營利性公共設施使用。 (七) 第三類型郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定(建蔽率不得大於 50%,容積率不得大於 240%),得為下列之使用: 1.經營郵政事業所需設施及郵政必要附屬設施。 2.一般商業設施: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,以都市計畫書載明得為該等使用者為限,其使用之樓地板面積,不得超過該郵政專用區容積總樓地板面積二分之一使用限制。 (八)電信用地之土地使用項目悉依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 41 條第 1 項第 1 至 4 款規定辦理。	定辦理。 (三) 自行車專用道用地僅供人行、自行車通行。但經本府主管機關審查後得作為自行車休憩、租賃及小型飲食店(樓地板面積 300 m² 以下)之使用。 (四) 園道用地(得兼供自行車專用道及其附屬設施使用)除兼供自行車專用道之附屬設施使用部分外之路段,不得指定建築線。 (五) 潭-細公(兒)3 用地不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作多目標使用。 (六) 潭-停3、潭-細公(兒)6 用地公共設施用地多目標使用限非營利性公共設施使用。 (七) 第三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: 1.經營郵政事業所需設施及郵政必要附屬設施。 2.一般商業設施: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,以都市計畫書載明得為該等使用者為限,其使用之樓地板面積,不得超過該郵政專用區容積總樓地板面積二分之一使用限制。 (八)電信用地之土地使用項目悉依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 41 條第 1 項第 1 至 4 款規定辦理。	
四、騎樓與建築退縮規定 (一) 屬原高速公路豐原交流道附近特定區計畫範圍者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.第一之一種住宅區及第一之一種商業區,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。	五、騎樓與建築退縮規定 (一) 屬原高速公路豐原交流道附近特定區計畫範圍者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.第一之一種住宅區及第一之一種商業區,凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地,應設置騎樓或無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路,以及面臨現有巷道(含重劃增設道路)之建築基地,應由建築線退縮 0.5 公尺建築。	1.點次調整。 2.現行建築線指定執行位置已統一,故將原條文「溝濱後」等文字刪除。 3.明訂退縮建築範圍應留設之人行步道空間,以營

原條文	修訂後條文	說明
2.豐交-宗專 1、豐交-宗專 5 為符合「臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則」第 4 條第 1 項規定，需由面前臨接道路自對面道路境界線自行退縮 6 公尺以上。 3.豐交-零工 84 之建築基地與毗鄰農業區鄰接部分，應自基地界線退縮 1.5 公尺建築。 4.自來水事業用地及機關用地應自基地境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 2 公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。 5.變電所用地應自道路境界線至少退縮 10 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。建築物與鄰地應自基地境界線至少退縮 4 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。 （二）屬原潭子都市計畫區為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設廣場、兒童遊樂場、公園兼兒童遊樂場及公園外，其他各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下： 1.94 年 3 月 23 日後，以市地重劃或區段徵收方式辦理之整體開發地區，其住宅區、商業區應自建築線退縮 5 公尺建築，其中至少留設 2 公尺之無遮簷人行道，退縮部分得計入法定空地。如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，且另一臨接道路面亦應至少留設 2 公尺之無遮簷人行道；兩面道路寬度相同者，除擇一退縮外，另一臨接道路面亦應至少留設 2 公尺之無遮簷人行道。 2.除前款外之住宅區、商業區、其他	2.豐交-宗專 1、豐交-宗專 5 為符合「臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則」第 4 條第 1 項規定，需由面前臨接道路自對面道路境界線自行退縮 6 公尺以上。 3.豐交-零工 84 之建築基地與毗鄰農業區鄰接部分，應自基地界線退縮 1.5 公尺建築。 4.自來水事業用地及機關用地應自基地境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 2 公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。 5.變電所用地應自道路境界線至少退縮 10 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。建築物與鄰地應自基地境界線至少退縮 4 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。 （二）屬原潭子都市計畫區為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設廣場、兒童遊樂場、公園兼兒童遊樂場及公園外，其他各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下： 1.94 年 3 月 23 日後，以市地重劃或區段徵收方式辦理之整體開發地區，其住宅區、商業區應自建築線退縮 5 公尺建築，其中至少留設 2 公尺之無遮簷人行道，退縮部分得計入法定空地。如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，且另一臨接道路面亦應至少留設 2 公尺之無遮簷人行道；兩面道路寬度相同者，除擇一退縮外，另一臨接道路面亦應至少留設 2 公尺之無遮簷人行道。 2.除前款外之住宅區、商業區、其他	造友善行人之步道系統。

原條文	修訂後條文	說明
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，應設置 4 公尺騎樓或無遮簷人行道。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。 3. 第三種住宅區應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，擇一退縮），臨接道路部分至少保留 2 公尺於重劃工程一併施工供人行使用；退縮部分得計入法定空地。 4. 原「潭子都市計畫（第三次通盤檢討（暫予保留）再提會討論案）（南側地區）細部計畫」之住宅區應自道路境界線或廣場用地至少退縮 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，兩面道路寬度相同者，擇一退縮；如屬角地且面臨道路及廣場用地者，亦應以較寬道路為退縮面）；退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 5. 乙種工業區基地（不包含栗林及潭秀工業區）應自建築線退縮 4 公尺建築，退縮部分得計入法定空地並應妥為植栽綠化。 6. 乙種工業區（栗林及潭秀工業區內）者 （1）與住宅區直接鄰接部份申請建築時，應自乙種工業區境界線退縮 6 公尺；建築物基地最低前院深度及深度比各為 6 公尺及 0.3。（最低前院深度比：建築物前院深度與建築物正面高度之比。） （2）建築基地臨接現有巷道部分，應自建築線再退縮 1 公尺建築，退縮部分供通行使用，並得計入法定空地。 7. 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	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，應設置 4 公尺騎樓或無遮簷人行道。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。 3. 第三種住宅區應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，擇一退縮），臨接道路部分至少保留 2 公尺於重劃工程一併施工供人行使用；退縮部分得計入法定空地。 4. 原「潭子都市計畫（第三次通盤檢討（暫予保留）再提會討論案）（南側地區）細部計畫」之住宅區應自道路境界線或廣場用地至少退縮 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，兩面道路寬度相同者，擇一退縮；如屬角地且面臨道路及廣場用地者，亦應以較寬道路為退縮面）；退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 5. 乙種工業區基地（不包含栗林及潭秀工業區）應自建築線退縮 4 公尺為無遮簷人行道，退縮部分得計入法定空地並應妥為植栽綠化。 6. 乙種工業區（栗林及潭秀工業區內）者 （1）與住宅區直接鄰接部份申請建築時，應自乙種工業區境界線退縮 6 公尺；建築物基地最低前院深度及深度比各為 6 公尺及 0.3。（最低前院深度比：建築物前院深度與建築物正面高度之比。） （2）建築基地臨接現有巷道部分，應自建築線再退縮 1 公尺建築，退縮部分供通行使用，並得計入法定空地。 7. 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	

原條文	修訂後條文	說明
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 公尺無遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用。 8.變電所用地申請建築時，應自基地境界線至少退縮 10 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 5 公尺；並採屋內型設計，退縮部分得計入法定空地並應妥為綠化及種植喬木。 9.污水處理場申請建築時，應自基地境界線至少退縮 10 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 5 公尺；退縮部分得計入法定空地並應妥為綠化及種植喬木。 10.配合潭子四通（一階），計畫區 39 處人行步道變更為道路用地部分，為確保消防救災通道安全，增列： (1) 住宅區：本計畫區 4 公尺計畫道路 2 側建築基地應各退縮 1 公尺供道路使用，得計入法定空地。 (2) 工業區：本計畫區 4 公尺計畫道路 2 側建築基地應各退縮 2 公尺供道路使用，得計入法定空地。 11.原「潭子都市計畫（原「兒四」兒童遊樂場用地變更為住宅區）細部計畫」之住宅區應自道路境界線至少退縮 5 公尺以上建築（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時，則擇一退縮），退縮部分得計入法定空地；停車場用地應自道路境界線至少退縮 5 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地，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。	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 公尺無遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用。 8.變電所用地申請建築時，應自基地境界線至少退縮 10 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 5 公尺；並採屋內型設計，退縮部分得計入法定空地並應妥為綠化及種植喬木。 9.污水處理場申請建築時，應自基地境界線至少退縮 10 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 5 公尺；退縮部分得計入法定空地並應妥為綠化及種植喬木。 10.配合潭子四通（一階），計畫區 39 處人行步道變更為道路用地部分，為確保消防救災通道安全，增列： (1) 住宅區：本計畫區 4 公尺計畫道路 2 側建築基地應各退縮 1 公尺供道路使用，得計入法定空地。 (2) 工業區：本計畫區 4 公尺計畫道路 2 側建築基地應各退縮 2 公尺供道路使用，得計入法定空地。 11.原「潭子都市計畫（原「兒四」兒童遊樂場用地變更為住宅區）細部計畫」之住宅區應自道路境界線至少退縮 5 公尺以上建築（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時，則擇一退縮），退縮部分得計入法定空地；停車場用地應自道路境界線至少退縮 5 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地，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。	
五、本計畫區內停車空間留設規定如下： (一) 屬原高速公路豐原交流道附近特定區計畫範圍者，停車空間留設	六、本計畫區內停車空間留設規定如下： (一) 屬原高速公路豐原交流道附近特定區計畫範圍者，停車空間留設	1. 點次及款次調整。 2. 依停車空

原條文	修訂後條文	說明																																																																							
依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。 (二) 屬原潭子都市計畫範圍者停車空間規定如下： 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設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積 <u>150</u> 平方公尺以下免設汽車停車位，但至少須設置 1 輛機車或自行車停車位，超過部分每 100 平方公尺設置 1 輛汽車與 1 輛機車或自行車停車位，其餘數部分<u>超過 50 平方公尺</u>應設置 1 輛汽車與 1 輛機車或自行車停車位；第二類建築物用途，樓地板面積 <u>150</u> 平方公尺以下免設汽車停車位，超過部分每 150 平方公尺設置 1 輛汽車停車位，其餘數部分<u>超過 75 平方公尺</u>應設置 1 輛汽車停車位，機車或自行車停車位以每戶設置 1 輛為原則。	依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。 (二) 屬原潭子都市計畫範圍者停車空間規定如下： 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設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積 <u>200</u> 平方公尺以下免設汽車停車位，但至少須設置 1 輛機車（或自行車）停車位，超過部分每 100 平方公尺設置 1 輛汽車與 1 輛機車（或自行車）停車位，其零數應設置 1 輛汽車與 1 輛機車（或自行車）停車位；第二類建築物用途，樓地板面積 <u>225</u> 平方公尺以下免設汽車停車位，超過部分每 150 平方公尺設置 1 輛汽車停車位，其零數應設置 1 輛汽車停車位，機車（或自行車）停車位以每戶設置 1 輛為原則。 2.（刪除） 3.（刪除） 2. 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 平方公尺設置一部停車空間。數量未達整數時，其餘數應設置一部停車空間。機車或自行車之停車格位，依汽車停車格位加乘 2 倍計算。	間留設標準原意，調整條文內容，並製作附表，減少條文解讀之落差。 3. 敘明總樓地板面積及供二類以上用途使用者計算標準，以茲明確。 4. 附建法定停車空間改以代金繳納依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」規定辦理，免再納入土管要點訂定。 5. 工業區建築基地法定空地二分之一以上留設停車場及裝卸空間之規定恐與法定空地留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化之規定競合，考量廠房停車位及裝卸車位之留設視工廠性質而設計，故刪除該點規定。 6. 機車或自																																																																							
<table><tr><th rowspan="2">分區或用地</th><th rowspan="2">總樓地板面積 (m²)</th><th colspan="2">停車設置標準</th></tr><tr><th>汽車</th><th>機車 (或自行車)</th></tr><tr><td rowspan="4">第一類建築物</td><td>1~200</td><td>免設置</td><td>1</td></tr><tr><td>超過 200-300</td><td>設 1 輛</td><td>2</td></tr><tr><td>超過 300-400</td><td>設 2 輛</td><td>3</td></tr><tr><td>以下類推</td><td>--</td><td>--</td></tr><tr><td rowspan="4">第二類建築物</td><td>1-225</td><td>免設置</td><td rowspan="4">每戶設 1 輛為原則</td></tr><tr><td>超過 225-375</td><td>設 1 輛</td></tr><tr><td>超過 375-525</td><td>設 2 輛</td></tr><tr><td>以下類推</td><td>--</td></tr></table> 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汽車停車位在 5 輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。 3. 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。 4. 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 平方公尺設置一部停車空間。數量未達整數時，其餘數應設置一部停車空間。機車或自行車之停車格位，依汽車停車格位加乘 2 倍計算。 5. 其餘依建築技術規則停車空間相	分區或用地	總樓地板面積 (m ²)	停車設置標準		汽車	機車 (或自行車)	第一類建築物	1~200	免設置	1	超過 200-300	設 1 輛	2	超過 300-400	設 2 輛	3	以下類推	--	--	第二類建築物	1-225	免設置	每戶設 1 輛為原則	超過 225-375	設 1 輛	超過 375-525	設 2 輛	以下類推	--	<table><tr><th rowspan="2">建築物用途或用地</th><th rowspan="2">總樓地板面積 FA(m²)</th><th colspan="2">設置標準</th></tr><tr><th>汽車停車位(輛)</th><th>機車(或自行車)停車位(輛)</th></tr><tr><td rowspan="4">第一類</td><td>0<FA≤200</td><td>免設</td><td>設 1 輛</td></tr><tr><td>200<FA≤300</td><td>設 1 輛</td><td>設 2 輛</td></tr><tr><td>300<FA≤400</td><td>設 2 輛</td><td>設 3 輛</td></tr><tr><td>FA>400</td><td>(FA-200)/100</td><td>1+(FA-200)/100</td></tr><tr><td rowspan="4">第二類</td><td>0<FA≤225</td><td>免設</td><td rowspan="4">每戶設 1 輛 為原則</td></tr><tr><td>225<FA≤375</td><td>設 1 輛</td></tr><tr><td>375<FA≤525</td><td>設 2 輛</td></tr><tr><td>FA>525</td><td>(FA-225)/150</td></tr><tr><td rowspan="4">車站用地</td><td>0<FA≤250</td><td>免設</td><td>免設</td></tr><tr><td>250<FA≤400</td><td>設 1 輛</td><td>設 2 輛</td></tr><tr><td>400<FA≤550</td><td>設 2 輛</td><td>設 4 輛</td></tr><tr><td>FA>550</td><td>(FA-250)/150</td><td>(FA-250)/150x2</td></tr></table> 註 1：表列總樓地板面積(FA)，依據建築技術規則第 59 條附表說明一計算之。 註 2：同一幢建築物內供二類以上用途使用者，	建築物用途或用地	總樓地板面積 FA(m ²)	設置標準		汽車停車位(輛)	機車(或自行車)停車位(輛)	第一類	0<FA≤200	免設	設 1 輛	200<FA≤300	設 1 輛	設 2 輛	300<FA≤400	設 2 輛	設 3 輛	FA>400	(FA-200)/100	1+(FA-200)/100	第二類	0<FA≤225	免設	每戶設 1 輛 為原則	225<FA≤375	設 1 輛	375<FA≤525	設 2 輛	FA>525	(FA-225)/150	車站用地	0<FA≤250	免設	免設	250<FA≤400	設 1 輛	設 2 輛	400<FA≤550	設 2 輛	設 4 輛	FA>550	(FA-250)/150	(FA-250)/150x2	
分區或用地			總樓地板面積 (m ²)	停車設置標準																																																																					
	汽車	機車 (或自行車)																																																																							
第一類建築物	1~200	免設置	1																																																																						
	超過 200-300	設 1 輛	2																																																																						
	超過 300-400	設 2 輛	3																																																																						
	以下類推	--	--																																																																						
第二類建築物	1-225	免設置	每戶設 1 輛為原則																																																																						
	超過 225-375	設 1 輛																																																																							
	超過 375-525	設 2 輛																																																																							
	以下類推	--																																																																							
建築物用途或用地	總樓地板面積 FA(m ²)	設置標準																																																																							
		汽車停車位(輛)	機車(或自行車)停車位(輛)																																																																						
第一類	0<FA≤200	免設	設 1 輛																																																																						
	200<FA≤300	設 1 輛	設 2 輛																																																																						
	300<FA≤400	設 2 輛	設 3 輛																																																																						
	FA>400	(FA-200)/100	1+(FA-200)/100																																																																						
第二類	0<FA≤225	免設	每戶設 1 輛 為原則																																																																						
	225<FA≤375	設 1 輛																																																																							
	375<FA≤525	設 2 輛																																																																							
	FA>525	(FA-225)/150																																																																							
車站用地	0<FA≤250	免設	免設																																																																						
	250<FA≤400	設 1 輛	設 2 輛																																																																						
	400<FA≤550	設 2 輛	設 4 輛																																																																						
	FA>550	(FA-250)/150	(FA-250)/150x2																																																																						

原條文	修訂後條文	說明										
關規定辦理，且應至少劃設與法定汽車停車位數相同之機車或自行車停車位。 6.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，並得以每部 4 平方公尺核算免計入總樓地板面積，但應以應留設汽車停車格位之 2 倍為計算上限。 7.原「潭子都市計畫（潭興路、勝利路與體育場用地所圍部分地區）細部計畫」內建築樓地板面積未達 100 平方公尺者，應留設 1 部停車空間，如超過 100 平方公尺，則超過部分每超過 150 平方公尺應增設 1 部停車空間。 8.原「潭子都市計畫（第三次通盤檢討（暫予保留）再提會討論案）（南側地區）細部計畫」、「潭子都市計畫（原「兒四」兒童遊樂場用地變更為住宅區）細部計畫」之住宅區建築樓地板在 250 平方公尺（含）以下者，應留設 1 部停車空間，如超過 250 平方公尺者，則超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。 9.原「潭子都市計畫（原部分公一公園用地變更為住宅區）細部計畫」之住宅區建築樓地板面積在 100 平方公尺以下者，應留設 1 部停車空間，如超過 100 平方公尺，則超過部分每超過 150 平方公尺應增設 1 部停車空間。	其設置標準分別依表列規定計算附設之，唯其免設部分應擇一適用。 3.其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理，且應至少劃設與法定汽車停車位數相同之機車或自行車停車位。 4.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。 5.原「潭子都市計畫（潭興路、勝利路與體育場用地所圍部分地區）細部計畫」、原「潭子都市計畫（第三次通盤檢討（暫予保留）再提會討論案）（南側地區）細部計畫」、「潭子都市計畫（原「兒四」兒童遊樂場用地變更為住宅區）細部計畫」之住宅區、原「潭子都市計畫（原部分公一公園用地變更為住宅區）細部計畫」之住宅區，建築樓地板在 250 平方公尺（含）以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。（如附表）。 <table><tr><th>總樓地板面積 (平方公尺)</th><th>停車設置標準</th></tr><tr><td>$0 < FA \leq 250$</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>$250 < FA \leq 400$</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>$400 < FA \leq 550$</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>$FA > 500$</td><td>$1 + (FA - 250) / 150$</td></tr></table> 註：表列總樓地板面積，依據建築技術規則第 59 條附表說明一計算之。 7.(整併至第 5 目) 8.(整併至第 5 目) 9.(整併至第 5 目)	總樓地板面積 (平方公尺)	停車設置標準	$0 < FA \leq 250$	設置一部	$250 < FA \leq 400$	設置二部	$400 < FA \leq 550$	設置三部	$FA > 500$	$1 + (FA - 250) / 150$	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(二)款第 6 目後段規定。 7.原條文第(二)款第 7、8、9 目停車空間留設標準一致但文字表述方式不同，為減少執行疑義，依計畫原意整併為修訂後條文第(二)款第 5 目。
總樓地板面積 (平方公尺)	停車設置標準											
$0 < FA \leq 250$	設置一部											
$250 < FA \leq 400$	設置二部											
$400 < FA \leq 550$	設置三部											
$FA > 500$	$1 + (FA - 250) / 150$											
六、本計畫區內綠化及植栽相關規定如下： (一)本計畫區內（除豐交-零工 84 外）建築基地內之法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致法定空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基	七、本計畫區景觀及綠化原則依通案原則辦理，其餘景觀及綠化原則如下： (一)豐交-零工 84 內綠地之綠化植栽樹種選擇應儘量種植喬木為原則，以達綠化之效。 (二)屬原潭子都市計畫範圍者為維護景觀並加強綠化，有關景觀與綠化應依下列規定辦理： 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	1.點次及款次調整。 2.景觀及綠化原則依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第五點規定辦理，爰刪除原條文第										

原條文	修訂後條文	說明
<u>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。</u> (二) 豐交-零工 84 內綠地之綠化植栽樹種選擇應儘量種植喬木為原則，以達綠化之效。 (三) 屬原潭子都市計畫範圍者為維護景觀並加強綠化，有關景觀與綠化應依下列規定辦理： 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，惟情形特殊經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過者不在此限。 2.公園、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%。	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，惟情形特殊經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過者不在此限。 2.公園、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%。	(一)款。
七、本計畫區內應提送都市設計審議範圍依「臺中市都市設計審議規範」規定辦理。	(刪除)	都市設計審議依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第六點規定辦理，爰刪除本條文。
八、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10%為限： (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	八、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10%為限： (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	同原條文。

原條文	修訂後條文	說明
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。	公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。 (二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。	
九、為鼓勵工業興辦人無償捐贈本細部計畫範圍（栗林及潭秀工業區）內之計畫道路用地，得依下列容積獎勵規定增加本細部計畫工業區建築基地容積，惟不得超過建築基地法定容積之 20%。 建築基地增加之容積=無償捐贈之計畫道路土地面積×(無償捐贈土地當期之公告土地現值／建築基地當期之公告土地現值)×210%（建築基地之容積率）	九、為鼓勵工業興辦人無償捐贈本細部計畫範圍（栗林及潭秀工業區）內之計畫道路用地，得依下列容積獎勵規定增加本細部計畫工業區建築基地容積，惟不得超過建築基地法定容積之 20%。 建築基地增加之容積=無償捐贈之計畫道路土地面積×(無償捐贈土地當期之公告土地現值／建築基地當期之公告土地現值)×210%（建築基地之容積率）	同原條文。
十、本計畫區申請容積移轉，以移轉至本細部計畫範圍內之其他可建築用地為限。	十、本計畫區申請容積移轉，以移轉至本細部計畫範圍內之其他可建築用地為限。	同原條文。
十一、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	(刪除)	併入修訂後條文第二點。

13-3.變更臺中市大雅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

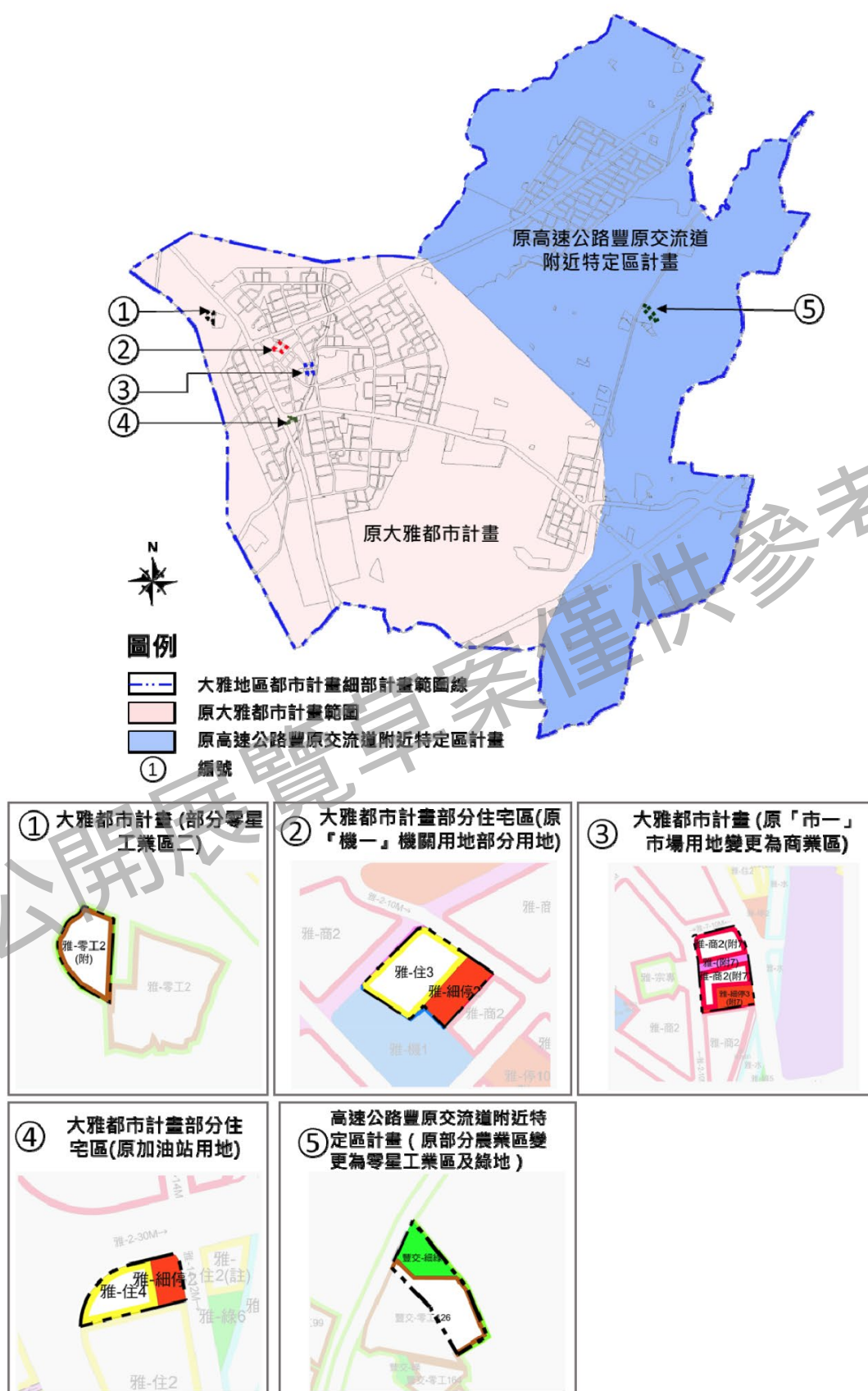
（一）計畫範圍

計畫範圍東臨南門支線、雅潭路三段 412 巷、民族路一段與擬定臺中市潭子地區都市計畫細部計畫範圍相連，西至中清南路西側約 0.5 公里處，南緊鄰臺中市清路交流道附近乙種工業區細部計畫區、員寶庄圳支線與台中市北屯區相接，北至四張圳支線、大雅區第七公墓、中山路 667 巷為界與擬定臺中市神岡地區都市計畫細部計畫範圍相連；計畫面積 1,141.5645 公頃。

（二）計畫歷程

臺中市政府於 108 年 11 月 14 日以府授都計字第 1080264255 號公告發布實施「臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫案」，將原豐原都市計畫區、潭子都市計畫區、大雅都市計畫區、神岡都市計畫區及豐原交流道附近特定區等 5 處都市計畫區進行整併作業，並依行政轄區區分為豐原地區、潭子地區、大雅地區、神岡地區等 4 處細部計畫區。其中 108 年 11 月 14 日以府授都計字第 1080264255 號公告發布實施「擬定臺中市大雅地區都市計畫細部計畫」案，其範圍包括原「大雅都市計畫」及部分原「高速公路豐原交流道附近特定區計畫」。「臺中市大雅地區都市計畫細部計畫」自 108 年 11 月擬定後，迄今尚無新增變更案。

(三) 土地使用分區管制適用範圍



臺中市大雅地區都市計畫細部計畫土地使用管制適用範圍示意圖

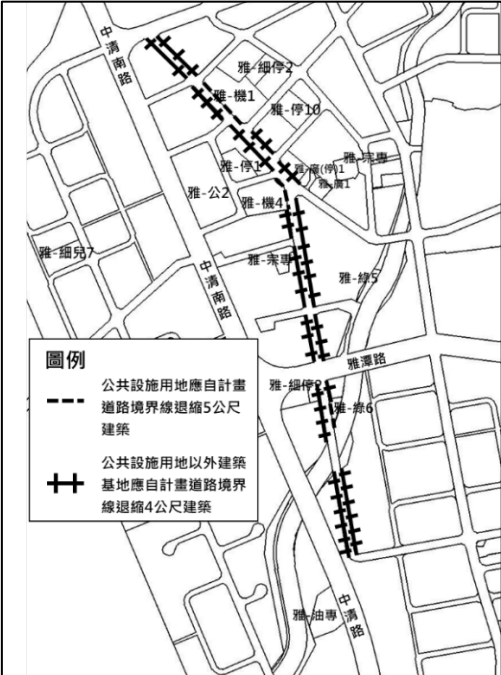
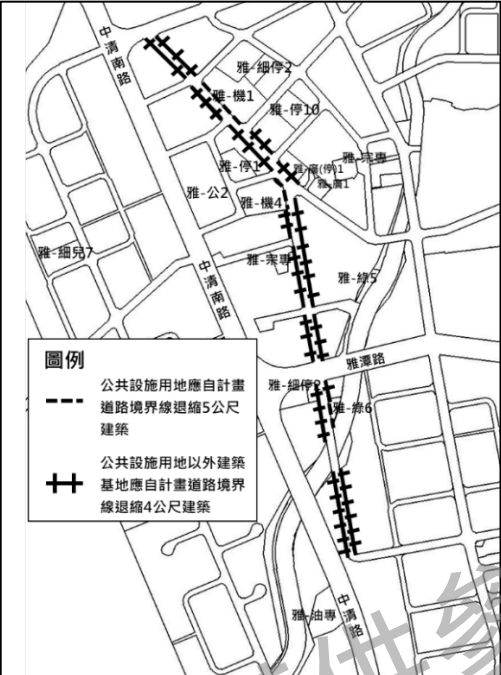
(四) 變更內容及理由

臺中市大雅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 條之規定訂定之。	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，並整併原條文第十點內容。																																																																																																								
二、 <u>土地使用強度規定：</u> (一) 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、 <u>土地使用強度規定：</u> (一) 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。																																																																																																								
<table><tr><th>項目</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr><tr><td>第一種住宅區</td><td>60</td><td>180</td><td>建築基地面臨接 15 公尺以上計畫道路(含 15 公尺)縱深 30 公尺以內，不得大於 200%；其他第一種住宅區不得大於 180%。</td></tr><tr><td>第二種住宅區</td><td>60</td><td>200</td><td></td></tr><tr><td>第三種住宅區</td><td>60</td><td>240</td><td></td></tr><tr><td>第四種住宅區</td><td>60</td><td>300</td><td></td></tr><tr><td>第一種商業區</td><td>80</td><td>240</td><td></td></tr><tr><td>第二種商業區</td><td>80</td><td>340</td><td></td></tr><tr><td>乙種工業區</td><td>70</td><td>210</td><td></td></tr><tr><td>零星工業區</td><td>70</td><td>210</td><td></td></tr><tr><td>宗教專用區</td><td>60</td><td>160</td><td></td></tr><tr><td>加油站專用區</td><td>40</td><td>60</td><td></td></tr><tr><td>社會福利事業專用區</td><td>50</td><td>200</td><td></td></tr><tr><td>電信專用區</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr></table>	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	第一種住宅區	60	180	建築基地面臨接 15 公尺以上計畫道路(含 15 公尺)縱深 30 公尺以內，不得大於 200%；其他第一種住宅區不得大於 180%。	第二種住宅區	60	200		第三種住宅區	60	240		第四種住宅區	60	300		第一種商業區	80	240		第二種商業區	80	340		乙種工業區	70	210		零星工業區	70	210		宗教專用區	60	160		加油站專用區	40	60		社會福利事業專用區	50	200		電信專用區	50	250		<table><tr><th>項目</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr><tr><td>第一種住宅區</td><td>60</td><td>180</td><td>建築基地面臨接 15 公尺以上計畫道路(含 15 公尺)縱深 30 公尺以內，不得大於 200%；其他第一種住宅區不得大於 180%。</td></tr><tr><td>第二種住宅區</td><td>60</td><td>200</td><td></td></tr><tr><td>第三種住宅區</td><td>60</td><td>240</td><td></td></tr><tr><td>第四種住宅區</td><td>60</td><td>300</td><td></td></tr><tr><td>第一種商業區</td><td>80</td><td>240</td><td></td></tr><tr><td>第二種商業區</td><td>80</td><td>340</td><td></td></tr><tr><td>乙種工業區</td><td>70</td><td>210</td><td></td></tr><tr><td>零星工業區</td><td>70</td><td>210</td><td></td></tr><tr><td>宗教專用區</td><td>60</td><td>160</td><td></td></tr><tr><td>加油站專用區</td><td>40</td><td>60</td><td></td></tr><tr><td>社會福利事業專用區</td><td>50</td><td>200</td><td></td></tr><tr><td>電信專用區</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr></table>	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	第一種住宅區	60	180	建築基地面臨接 15 公尺以上計畫道路(含 15 公尺)縱深 30 公尺以內，不得大於 200%；其他第一種住宅區不得大於 180%。	第二種住宅區	60	200		第三種住宅區	60	240		第四種住宅區	60	300		第一種商業區	80	240		第二種商業區	80	340		乙種工業區	70	210		零星工業區	70	210		宗教專用區	60	160		加油站專用區	40	60		社會福利事業專用區	50	200		電信專用區	50	250		
項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																																																																																							
第一種住宅區	60	180	建築基地面臨接 15 公尺以上計畫道路(含 15 公尺)縱深 30 公尺以內，不得大於 200%；其他第一種住宅區不得大於 180%。																																																																																																							
第二種住宅區	60	200																																																																																																								
第三種住宅區	60	240																																																																																																								
第四種住宅區	60	300																																																																																																								
第一種商業區	80	240																																																																																																								
第二種商業區	80	340																																																																																																								
乙種工業區	70	210																																																																																																								
零星工業區	70	210																																																																																																								
宗教專用區	60	160																																																																																																								
加油站專用區	40	60																																																																																																								
社會福利事業專用區	50	200																																																																																																								
電信專用區	50	250																																																																																																								
項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																																																																																							
第一種住宅區	60	180	建築基地面臨接 15 公尺以上計畫道路(含 15 公尺)縱深 30 公尺以內，不得大於 200%；其他第一種住宅區不得大於 180%。																																																																																																							
第二種住宅區	60	200																																																																																																								
第三種住宅區	60	240																																																																																																								
第四種住宅區	60	300																																																																																																								
第一種商業區	80	240																																																																																																								
第二種商業區	80	340																																																																																																								
乙種工業區	70	210																																																																																																								
零星工業區	70	210																																																																																																								
宗教專用區	60	160																																																																																																								
加油站專用區	40	60																																																																																																								
社會福利事業專用區	50	200																																																																																																								
電信專用區	50	250																																																																																																								
(二) 本計畫區內各項公共設施用地之	(二) 本計畫區內各項公共設施用地之																																																																																																									

原條文			修訂後條文			說明		
建蔽率、容積率不得大於下表規定：			建蔽率、容積率不得大於下表規定：					
項目		建蔽率 (%)	容積率 (%)	項目			建蔽率 (%)	容積率 (%)
自來水事業用地		50	250	自來水事業用地			50	250
機關用地		50	250	機關用地			50	250
社教用地		60	250	社教用地			60	250
學校 用地	文中、文小、文中小	50	150	學校 用地	文中、文小、文中小		50	150
	文高	50	200		學校 用地		文高	50
市場用地（雅-市）		50	240	市場用地（雅-市）			50	240
市場用地（豐交-市）		60	240	市場用地（豐交-市）			60	240
公園用地		15	45	公園用地			15	45
公園兼兒童遊樂場用地		15	30	公園兼兒童遊樂場用地			15	30
停車場 用地	平面	10	20	停車場 用地	平面		10	20
	立體	80	480		停車場 用地		立體	80
電力事業用地		40	200	電力事業用地			40	200
污水處理場用地		40	200	污水處理場用地			40	200
社會福利設施用地		60	250	社會福利設施用地			60	250
三、本計畫區內各土地使用分區之管制規定如下：			四、本計畫區內各土地使用分區之管制規定如下：			1. 點次及款次調整。		
(一) 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件六，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。			(一) (刪除)			2. 乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第二點第(二)款規定辦理，爰刪除原條文第(一)款內容。		
(二) 雅-零工 2 (附) 僅得為無污染之工業使用及與該工業有關之廠房、倉庫、倉儲設施、生產實驗室、單身員工宿舍或其他必要性附屬設施、道路、綠帶、公共停車場、廣場等公共設施或其他必要性服務設施。			(一) 雅-零工 2 (附) 僅得為無污染之工業使用及與該工業有關之廠房、倉庫、倉儲設施、生產實驗室、單身員工宿舍或其他必要性附屬設施、道路、綠帶、公共停車場、廣場等公共設施或其他必要性服務設施。					
(三) 電信專用區之土地使用項目悉依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 41 條第 1 項第 1 至 5 款規定辦理，惟第 5 款使用之樓地板面積，不得超過電信專用區總樓地板面積之二分之一。			(二) 電信專用區之土地使用項目悉依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 41 條第 1 項第 1 至 5 款規定辦理，惟第 5 款使用之樓地板面積，不得超過電信專用區總樓地板面積之二分之一。					
(四) 原屬大雅都市計畫範圍者人行步道用地得兼供法定停車位出入通行使用。			(三) 原屬大雅都市計畫範圍者人行步道用地得兼供法定停車位出入通行使用。					
(五) 社會福利事業專用區係供依法興辦社會福利事業所需設施使用。			(四) 社會福利事業專用區係供依法興辦社會福利事業所需設施使用。					
(六) 原屬大雅市 1 用地及原大雅部分零工 2 範圍內公共設施用地不得			(五) 原屬大雅市 1 用地及原大雅部分零工 2 範圍內公共設施用地不得					

原條文	修訂後條文	說明
依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作多目標使用。 (七) 社會福利設施用地以供社會救助機構、社會福利相關設施、兒少福利機構及其附屬設施之使用為主。	依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作多目標使用。 (六) 社會福利設施用地以供社會救助機構、社會福利相關設施、兒少福利機構及其附屬設施之使用為主。	
四、本計畫區內建築退縮規定如下： (一) 原屬大雅都市計畫範圍者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.雅-商 2 (附 7) 應依「臺中市騎樓及無遮簷人行道設置標準」規定退縮建築。 2.學校用地面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部份供公眾使用得計入基地面積，並依下列規定辦理： (1)應有一側退縮 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。 (2) 其他臨道路部分應退縮 4 公尺無遮簷人行道，供綠化或人行步道等使用。 3.建築基地面臨行水區內得指定建築線之防汛道路部分應自建築線退縮 2 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地，惟應提供公眾通行使用，並不得有圍牆等建築物。 4.社會福利事業專用區建築基地應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；該退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 5.污水處理場用地其設施至農業區應至少退縮 10 公尺做為隔離綠帶。 6.指定路段【中清東路（神林南路至民生路）】建築基地退縮規定： (1) 公共設施用地應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，退縮部分不得設置圍牆，僅得供作無遮簷人行道、綠化或自行車通行等使用；退縮部分得計入法定空地計算。 (2) 公共設施用地以外建築基地應自計畫道路境界線退縮 4 公尺建築，退縮部分不得設置圍牆，供作無遮簷人行道兼供綠化或	五、本計畫區內建築退縮規定如下： (一) 原屬大雅都市計畫範圍者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.雅-商 2 (附 7) 應依「臺中市騎樓及無遮簷人行道設置標準」規定退縮建築。 2.學校用地面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部份供公眾使用得計入基地面積，並依下列規定辦理： (1)應有一側退縮 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。 (2) 其他臨道路部分應退縮 4 公尺無遮簷人行道，供綠化或人行步道等使用。 3.建築基地面臨行水區內得指定建築線之防汛道路部分應自建築線退縮 2 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地，惟應提供公眾通行使用，並不得有圍牆等建築物。 4.社會福利事業專用區建築基地應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；該退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 5.污水處理場用地其設施至農業區應至少退縮 10 公尺做為隔離綠帶。 6.指定路段【中清東路（神林南路至民生路）】建築基地退縮規定： (1) 公共設施用地應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，退縮部分不得設置圍牆，僅得供作無遮簷人行道、綠化或自行車通行等使用；退縮部分得計入法定空地計算。 (2) 公共設施用地以外建築基地應自計畫道路境界線退縮 4 公尺建築，退縮部分不得設置圍牆，供作無遮簷人行道兼供綠化或	1.點次調整。 2.現行建築線指定執行位置已統一，故將原條文「溝濱後」等文字刪除。 3.基地地形特殊無法留設騎樓或退縮建築依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第三點第(三)款規定辦理，爰刪除原條文第(三)款。

原條文	修訂後條文	說明
自行車通行等使用；退縮部分得計入法定空地計算。  大雅都市計畫指定路段 建築基地退縮規定示意圖 7.社會福利設施用地應沿南側住宅區留設 6 公尺帶狀開放空間，供通行使用。 (二) 原屬高速公路豐原交流道附近特定區計畫範圍者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.自來水事業用地及機關用地應自基地境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 2 公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。 3.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	自行車通行等使用；退縮部分得計入法定空地計算。  大雅都市計畫指定路段 建築基地退縮規定示意圖 7.社會福利設施用地應沿南側住宅區留設 6 公尺帶狀開放空間，供通行使用。 (二) 原屬高速公路豐原交流道附近特定區計畫範圍者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.自來水事業用地及機關用地應自基地境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 2 公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。 3.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	

原條文	修訂後條文	說明
面臨現有巷道之建築基地，應由建築線（溝濱後）退縮 0.5 公尺建築。 (三) 因基地地形特殊致無法依規定留	面臨現有巷道之建築基地，應由建築線退縮 0.5 公尺建築。 (三) (刪除)	
<u>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>		
五、本計畫區內停車空間留設依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。	六、本計畫區內停車空間留設依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。	點次調整。
六、綠化及植栽設計管制： (一) 建築基地內除豐交-零工 126 外之	七、本計畫區景觀及綠化原則依通案原則辦理，其餘景觀及綠化原則如下： (一) (刪除)	1. 點次調整。 2. 景觀及綠化原則依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第五點規定辦理，爰刪除原條文第(一)款。
<u>法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致法定空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。法定空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。</u>		
(二) 雅-細停 3 (附 7) 之綠地面積所佔比例不得低於 30%，透水面積所佔比例不得低於 45%。	(一) 豐交-零工 126 綠地之綠化植栽樹種選擇應儘量種植喬木為原則，以達綠化之效。	
(三) 豐交-零工 126 內綠地用地之綠化植栽樹種選擇應儘量種植喬木為原則，以達綠化之效。	(二) 雅-細停 3 (附 7) 之綠地面積所佔比例不得低於 30%，透水面積所佔比例不得低於 45%。	
七、本計畫區內應提送都市設計審議範圍依「臺中市都市設計審議規範」規定辦理；另社會福利設施用地內所有建築開發申請案均應先提送「臺中市政府都市設計審議委員會」審議通過後，始得發照建築。	八、本計畫區內應提送都市設計審議範圍依通案原則辦理；另社會福利設施用地內所有建築開發申請案均應先提送「臺中市政府都市設計審議委員會」審議通過後，始得發照建築。	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。
八、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為	九、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為	點次調整。

原條文	修訂後條文	說明
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。 (三) 原屬大雅都市計畫範圍者應以該公益性團體為起造人，並設置獨立進出口，以供通行，並於建築物入口處設置標示牌，敘明供社區公眾使用。	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。 (三) 原屬大雅都市計畫範圍者應以該公益性團體為起造人，並設置獨立進出口，以供通行，並於建築物入口處設置標示牌，敘明供社區公眾使用。	
九、本計畫區申請容積移轉，以移轉至本細部計畫範圍內之其他可建築用地為限。	十、本計畫區申請容積移轉，以移轉至本細部計畫範圍內之其他可建築用地為限。	點次調整。
十、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。

13-4.變更臺中市神岡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

計畫範圍東鄰擬定臺中市豐原地區都市計畫細部計畫，南至大雅行政區界，西至神岡區公所向西約 900 公尺處，北自圳堵國小向北約 400 公尺處為界；計畫面積 1,129.8392 公頃。

（二）計畫歷程

臺中市政府於 108 年 11 月 14 日以府授都計字第 1080264255 號公告發布實施「臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫案」，將原豐原都市計畫區、潭子都市計畫區、大雅都市計畫區、神岡都市計畫區及豐原交流道附近特定區等 5 處都市計畫區進行整併作業，並依行政轄區區分為豐原地區、潭子地區、大雅地區、神岡地區等 4 處細部計畫區。其中 108 年 11 月 14 日府授都計字第 1080264255 號公告發布實施之「擬定臺中市神岡地區都市計畫細部計畫」案，其範圍包括原神岡都市計畫及部分原高速公路豐原交流道附近特定區計畫。

「臺中市神岡地區都市計畫細部計畫」自 108 年 11 月擬定後，迄今辦理 1 處個案變更，但無涉及土地使用分區管制要點之修訂；另外分別於 110 年 3 月及 113 年 1 月配合 2 處零星工業區毗鄰擴廠另行擬定細部計畫，考量毗鄰擴廠另行擬定之細部計畫，除土地分區管制規定外，尚包含回饋計畫、開發時程控管等內容，因尚未執行完成，建議暫不納入本細部計畫區彙整。本計畫都市計畫發布實施歷程如下表。

臺中市神岡地區都市計畫細部計畫發布實施歷程一覽表

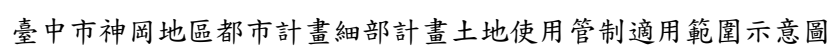
編號	計畫名稱	發布實施日期文號
一	擬定臺中市神岡地區都市計畫細部計畫案	臺中市政府 108.11.14 府授都計字第 1080264255 號
二	變更臺中市神岡地區都市計畫細部計畫（部分道路用地為乙種工業區）（配合日堡全球精密科技股份有限公司擴廠）案	臺中市政府 110.7.22 府授都企字第 1100175798 號
另行擬定細部計畫		
一	擬定臺中市神岡地區都市計畫細部計畫（配合銀泰科技股份有限公司擴廠）案	臺中市政府 110.3.8 府授都企字第 11000332491 號
二	擬定臺中市神岡地區都市計畫（配合遠貿企業股份有限公司擴廠）細部計畫案	臺中市政府 113.1.22 府授都企字第 11300027471 號

圖例

- 神岡地區都市計畫細部計畫範圍線
- 原神岡都市計畫範圍
- 原高速公路豐原交流道附近特定區計畫

①

① 神岡擴大修訂都市計畫(自強新村地區)



(四) 變更內容及理由

臺中市神岡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。
—			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，並整併原條文第十點內容。
二、土地使用強度規定 (一) 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、土地使用強度規定 (一) 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。
項目	建蔽率(%)	容積率(%)	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	
第一之一種住宅區	60	建築基地面臨 15 公尺寬以上計畫道路(含 15 公尺)縱深 30 公尺以內者，不得大於 200%；其他第一之一種住宅區不得大於 180%。	第一之一種住宅區	60	建築基地面臨 15 公尺寬以上計畫道路(含 15 公尺)縱深 30 公尺以內者，不得大於 200%；其他第一之一種住宅區不得大於 180%。	
第一之二種住宅區	60	建築基地面臨 18 公尺寬以上計畫道路兩側各 30 公尺以內者，不得大於 240%；其他第一之二種住宅區不得大於 180%。建築基地如同時面臨兩條以上不同寬度之計畫道路時以較寬者為準。	第一之二種住宅區	60	建築基地面臨 18 公尺寬以上計畫道路兩側各 30 公尺以內者，不得大於 240%；其他第一之二種住宅區不得大於 180%。建築基地如同時面臨兩條以上不同寬度之計畫道路時以較寬者為準。	
住宅區(再發展區)	60	1. 住宅區(再發展區)得採個別建築或整體開發。 2. 以個別建築開發者，其容積率不得超過 150%。 3. 以整體開發者，應以該申請位置所屬街廓內面積不得小於 1,000 平方公尺之完整土地作為其申請範圍，並依下列規定事項辦理： (1) 應提供申請範圍內總面積至少 20% 之土地，自願捐贈予臺中市政府供作公共設施使用。 (2) 得依下列容積獎勵規	住宅區(再發展區)	60	1. 住宅區(再發展區)得採個別建築或整體開發。 2. 以個別建築開發者，其容積率不得超過 150%。 3. 以整體開發者，應以該申請位置所屬街廓內面積不得小於 1,000 平方公尺之完整土地作為其申請範圍，並依下列規定事項辦理： (1) 應提供申請範圍內總面積至少 20% 之土地，自願捐贈予臺中市政府供作公共設施使用。 (2) 得依下列容積獎勵規	

原條文			修訂後條文			說明	
		定開發建築，惟扣除自願捐贈公共設施用地後之建築基地容積率不得大於 240%： 容積獎勵額度公式： $V=[V0/(1-V1)] \times (1+V1/2)$ V=扣除公共設施用地後，建築基地接受獎勵後之容積率（不得大於 240%）。 V0=基準容積率（150%）。 V1=自願捐贈公共設施用地之比例(不得少於申請範圍內總面積之 20%)。			定開發建築，惟扣除自願捐贈公共設施用地後之建築基地容積率不得大於 240%： 容積獎勵額度公式： $V=[V0/(1-V1)] \times (1+V1/2)$ V=扣除公共設施用地後，建築基地接受獎勵後之容積率（不得大於 240%）。 V0=基準容積率（150%）。 V1=自願捐贈公共設施用地之比例(不得少於申請範圍內總面積之 20%)。		
第一種商業區	80	240	第一種商業區	80	240		
第二種商業區	80	320	第二種商業區	80	320		
乙種工業區	70	210	乙種工業區	70	210		
零星工業區	70	210	零星工業區	70	210		
古蹟保存區	60	160	古蹟保存區	60	160		
保存區	60	160	保存區	60	160		
加油站專用區	40	80	加油站專用區	40	80		
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		
第一類型郵政專用區	50	250	第一類型郵政專用區	50	250		
(二) 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：			(二) 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：				
項目		建蔽率(%)	容積率(%)	項目			建蔽率(%)
機關用地		50	250	機關用地		50	250
自來水事業用地		50	250	自來水事業用地		50	250
變電所用地		50	250	變電所用地		50	250
學校用地(文中、文小用地)		50	150	學校用地(文中、文小用地)		50	150
市場用地	零售市場用地	60	240	市場用地	零售市場用地	60	240
	批發市場用地	50	120		批發市場用地	50	120
加油站用地		40	120	加油站用地		40	120
停車場用地	平面	10	20	停車場用地	平面	10	20
	立體	80	960		立體	80	960
三、土地及建築物之使用規定			四、土地及建築物之使用規定			1. 點次及款次調整。 2. 乙種工業區申請設置公共服	
(一) 乙種工業區之使用依都市計畫法臺中市施行自治條例工業區相關規定管制。乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，			(一) (刪除)				

原條文	修訂後條文	說明
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件七；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) 電信專用區土地使用項目悉依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第41條第1項第1至4款規定辦理。 (三) 加油站專用區供車輛加油及依「加油站設置管理規則」之規定使用，並得經營相關設施如下：便利商店、停車場、車用液化石油氣、代辦汽車定期檢驗、經銷公益彩券、廣告服務及其他經中央主管機關核准項目。 惟經營相關設施之項目者（代辦汽車定期檢驗除外），應以下列方式繳納回饋代金予市政府後，始得發照建築。 繳納代金＝（使用樓地板面積/專用區總樓地板面積）×加油站專用區面積×公告土地現值×140%×35% (四) 自行車專用道用地僅供人行、自行車通行。但經本府主管機關審查後得作為自行車休憩、租賃及小型飲食店（樓地板面積 300 m²以下）之使用。 (五) 高速鐵路用地應供高速鐵路及其附屬設施使用，其中高架結構體下層在不妨礙高速鐵路功能下，依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」得比照高架道路項申請作多目標使用或得視實際需要供道路使用。 (六) 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： 1.經營郵政事業所需設施。 2.郵政必要附屬設施。 (七) 綠園道用地專供自行車專用道、綠化及相關設施使用，不得據以指定建築線。 四、本計畫區內建築退縮規定如下：	(一) 電信專用區土地使用項目悉依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第41條第1項第1至4款規定辦理。 (二) 加油站專用區供車輛加油及依「加油站設置管理規則」之規定使用，並得經營相關設施如下：便利商店、停車場、車用液化石油氣、代辦汽車定期檢驗、經銷公益彩券、廣告服務及其他經中央主管機關核准項目。 惟經營相關設施之項目者（代辦汽車定期檢驗除外），應以下列方式繳納回饋代金予市政府後，始得發照建築。 繳納代金＝（使用樓地板面積/專用區總樓地板面積）×加油站專用區面積×公告土地現值×140%×35% (三) 自行車專用道用地僅供人行、自行車通行。但經本府主管機關審查後得作為自行車休憩、租賃及小型飲食店（樓地板面積 300 m²以下）之使用。 (四) 高速鐵路用地應供高速鐵路及其附屬設施使用，其中高架結構體下層在不妨礙高速鐵路功能下，依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」得比照高架道路項申請作多目標使用或得視實際需要供道路使用。 (五) 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： 1.經營郵政事業所需設施。 2.郵政必要附屬設施。 (六) 綠園道用地專供自行車專用道、綠化及相關設施使用，不得據以指定建築線。 五、本計畫區內建築退縮規定如下：	務設施及公用事業設施依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第二點第(二)款規定辦理，爰刪除原條文第(一)款規定。 1.點次調整。

原條文	修訂後條文	說明
(一) 屬原高速公路豐原交流道附近特定區計畫範圍者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.豐交-宗專4為符合「臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則」第4條第1項規定，需由面前臨接道路自對面道路境界線自行退縮6公尺以上。 3.自來水事業用地及機關用地應自基地境界線至少退縮4公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮2公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。 4.變電所用地應自道路境界線至少退縮10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。建築物與鄰地應自基地境界線至少退縮4公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 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。 (二) 屬原神岡都市計畫範圍內實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及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，其退縮建築規定如下： 1.第一之二種住宅區、住宅區(再發展區)、第二種商業區應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，兩面道路寬度相同	(一) 屬原高速公路豐原交流道附近特定區計畫範圍者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.豐交-宗專4為符合「臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則」第4條第1項規定，需由面前臨接道路自對面道路境界線自行退縮6公尺以上。 3.自來水事業用地及機關用地應自基地境界線至少退縮4公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮2公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。 4.變電所用地應自道路境界線至少退縮10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。建築物與鄰地應自基地境界線至少退縮4公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 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) 屬原神岡都市計畫範圍內實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及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，其退縮建築規定如下： 1.第一之二種住宅區、住宅區(再發展區)、第二種商業區應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，兩面道路寬度相同	2. 現行建築線指定執行位置已統一，故將原條文「溝濱後」等文字刪除。 3. 基地地形特殊無法留設騎樓或退縮建築依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第三點第(三)款規定辦理，爰刪除原條文第(三)款。

原條文	修訂後條文	說明
者，擇一退縮)；退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2.乙種工業區應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；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 3.公共設施用地及公用事業設施應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 2 公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 4.其他地區除毗連綠園道用地及公園（神-公 4）用地之農業區，其建築物牆面線應距離綠園道用地及公園用地（神-公 4）範圍線至少 8 公尺以上，餘照建築技術規則及「臺中市騎樓及無遮簷人行道設置標準」之規定辦理。 (三) 因基地地形特殊致無法依規定留	者，擇一退縮)；退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2.乙種工業區應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；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 3.公共設施用地及公用事業設施應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 2 公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 4.其他地區除毗連綠園道用地及公園（神-公 4）用地之農業區，其建築物牆面線應距離綠園道用地及公園用地（神-公 4）範圍線至少 8 公尺以上，餘照建築技術規則及「臺中市騎樓及無遮簷人行道設置標準」之規定辦理。 (三) (刪除)	
<u>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>		
五、本計畫區內建築基地停車空間留設規定如下： (一) 屬原高速公路豐原交流道附近特定區計畫範圍者停車空間留設依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。 (二) 屬原神岡都市計畫範圍者實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 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內之第一之二種住宅區、住宅區（再發展區）及第二種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」（或小組）審議同意者，不在此限。	六、本計畫區內建築基地停車空間留設規定如下： (一) 屬原高速公路豐原交流道附近特定區計畫範圍者停車空間留設依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。 (二) 屬原神岡都市計畫範圍者實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 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內之第一之二種住宅區、住宅區（再發展區）及第二種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」（或小組）審議同意者，不在此限。	1.點次調整。 2.敘明總樓地板面積計算標準，以茲明確。

原條文		修訂後條文		說明																				
<table><tr><th>總樓地板面積 (m²)</th><th>停車設置標準</th></tr><tr><td>1~250 (含)</td><td>設置 1 部</td></tr><tr><td>250 (不含)~400 (含)</td><td>設置 2 部</td></tr><tr><td>400 (不含)~550 (含)</td><td>設置 3 部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td>--</td></tr></table>		總樓地板面積 (m ²)	停車設置標準	1~250 (含)	設置 1 部	250 (不含)~400 (含)	設置 2 部	400 (不含)~550 (含)	設置 3 部	以下類推	--	<table><tr><th>總樓地板面積 (m²)</th><th>停車設置標準</th></tr><tr><td>1~250 (含)</td><td>設置 1 部</td></tr><tr><td>250 (不含)~400 (含)</td><td>設置 2 部</td></tr><tr><td>400 (不含)~550 (含)</td><td>設置 3 部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td>--</td></tr></table> 註：表列總樓地板面積，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 (m ²)	停車設置標準	1~250 (含)	設置 1 部	250 (不含)~400 (含)	設置 2 部	400 (不含)~550 (含)	設置 3 部	以下類推	--	
總樓地板面積 (m ²)	停車設置標準																							
1~250 (含)	設置 1 部																							
250 (不含)~400 (含)	設置 2 部																							
400 (不含)~550 (含)	設置 3 部																							
以下類推	--																							
總樓地板面積 (m ²)	停車設置標準																							
1~250 (含)	設置 1 部																							
250 (不含)~400 (含)	設置 2 部																							
400 (不含)~550 (含)	設置 3 部																							
以下類推	--																							
六、 <u>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。</u>		(刪除)		景觀及綠化原則依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第五點規定辦理，爰刪除本條文。																				
七、 <u>本計畫區內應提送都市設計審議範圍依「臺中市都市設計審議規範」規定辦理。</u>		(刪除)		都市設計審議依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第六點規定辦理，爰刪除本條文。																				
八、 <u>為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，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：</u> (一) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並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，前開公益性基金會為公益性設施之起造人。		七、 <u>為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，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：</u> (一) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並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，前開公益性基金會為公益性設施之起造人。		點次調整。																				

原條文	修訂後條文	說明
(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。	(二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。	
九、本計畫區申請容積移轉，以移轉至本細部計畫範圍內之其他可建築用地為限。	八、本計畫區申請容積移轉，以移轉至本細部計畫範圍內之其他可建築用地為限。	點次調整。
十、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。

公開展覽草案僅供參考

13-5.變更臺中市豐原地區都市計畫（配合東龍工業股份有限公司擴廠）細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合通案性原則）〕專案通盤檢討

（一）計畫範圍

本計畫區位於「臺中市豐原地區都市計畫細部計畫」之西南側，毗連豐交-零工(37)原廠區範圍北、西以及東側之零星工業區內。計畫範圍包括豐原區車路墘段車路墘小段 112、112-54、112-55、115-1、115-2、115-3、116-9、116-18、112-63、114、114-5、116-7 地號等 12 筆以及豐社段 954-4、954-14 地號等 2 筆土地，面積合計約 1.0228 公頃。

（二）計畫歷程

本計畫原於 94 年配合東龍工業股份有限公司業務擴展需求，依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定申請毗鄰土地辦理都市計畫變更，併同擬定細部計畫，並經原臺中縣政府分別於 96 年 1 月 19 日府建城字第 09600132832 號函發布實施「變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫(部分農業區為零星工業區)」案，與 96 年 4 月 16 日府建城字第 09600766022 號函發布實施「擬定高速公路豐原交流道附近特定區計畫(原部分農業區變更為零星工業區)細部計畫」在案。因原核准擴建計畫劃設之公共設施位於廠房密集處，經東龍公司取得經濟部核准變更原擴建計畫，故依擴大變更範圍重新擬定細部計畫並調整原核准之部分分區，於 111 年 1 月 21 日以府授都企字第 11100058541 號公告發布實施「擬定臺中市豐原地區都市計畫（配合東龍工業股份有限公司擴廠）細部計畫案」。本計畫相關辦理歷程如下：

臺中市豐原地區都市計畫（配合東龍工業股份有限公司擴廠）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	變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（部分農業區為零星工業區）案	臺中縣政府 96.1.19 府建城字第 09600132832 號
二	擬定高速公路豐原交流道附近特定區計畫（原部分農業區變更為零星工業區）細部計畫案	臺中縣政府 96.4.16 府建城字第 09600766022 號
三	變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（原部分農業區變更為零星工業區）細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）〕專案通盤檢討案	臺中市政府 104.7.22 府授都計字第 1040156066 號
四	臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫案	臺中市政府 108.11.14 府授都計字第 1080264255 號
五	擬定臺中市豐原地區都市計畫細部計畫案	臺中市政府 108.11.14 府授都計字第 10802642551 號
六	變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫（部分農業區為零星工業區）（配合東龍工業股份有限公司擴廠）案	臺中市政府 111.1.21 府授都企字第 1110005854 號
七	擬定臺中市豐原地區都市計畫（配合東龍工業股份有限公司擴廠）細部計畫案	臺中市政府 111.1.21 府授都企字第 11100058541 號

(三) 變更內容及理由

臺中市豐原地區都市計畫（配合東龍工業股份有限公司擴廠）細部計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	修訂後條文	說明
一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條之規定訂定之。	同原條文。
—	二、 <u>本計畫區內之建築及土地使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」（以下簡稱通案原則）（詳附表 1）」及臺中市豐原地區都市計畫細部計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。</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，並整併原條文第四點內容。
二、基地東側、東北側及南側臨接農業區部分，應自計畫範圍退縮 1.5 公尺寬作為隔離綠帶或設施，以及西側綠地用地臨現有巷道處，應自建築線退縮 2 公尺作人行步道使用。	三、基地東側、東北側及南側臨接農業區部分，應自計畫範圍退縮 1.5 公尺寬作為隔離綠帶或設施，以及西側綠地用地臨現有巷道處，應自建築線退縮 2 公尺作人行步道使用。	點次調整。
三、建築配置及檢討應以豐交-零工 37 全部範圍為檢討範圍(包括原核准及擴建範圍)，以確保廠區內法定空地之集中留設。	四、建築配置及檢討應以豐交-零工 37 全部範圍為檢討範圍(包括原核准及擴建範圍)，以確保廠區內法定空地之集中留設。	點次調整。
四、本要點未規定者，適用臺中市豐原地區都市計畫細部計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。	(刪除)	併入修訂後條文第二點。

13-6.變更臺中市神岡地區都市計畫細部計畫（配合銀泰科技股份有限公司擴廠）〔土地使用分區管制要點（配合通案性原則）〕專案通盤檢討

（一）計畫範圍

本計畫區位於臺中市神岡區大富段 1194、1197、1198、1198-1、1198-2、1206、1206-1、1207-1 等 8 筆地號土地，計畫範圍南鄰南門支線排水溝，東與都市計畫乙種工業區（乙工 1-2）毗連（為銀泰科技股份有限公司原廠區），北、西皆與都市計畫農業區相鄰，計畫面積為 0.9470 公頃。

（二）計畫歷程

依據「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定檢送擴建計畫書向經濟部工業局提出擴建申請，由經濟部於 105 年 8 月 18 日以經授工字第 10520420350 號函核准同意擴建，並辦理都市計畫變更及擬定細部計畫，於 110 年 3 月 8 日以府授都企字第 11000332491 號公告發布實施「擬定臺中市神岡地區都市計畫細部計畫（配合銀泰科技股份有限公司擴廠）案」。

（三）變更內容及理由

臺中市神岡地區都市計畫細部計畫（配合銀泰科技股份有限公司擴廠）土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	修訂後條文	說明
一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。	同原條文。
—	二、本計畫區內之建築及土地使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用「 <u>臺中市通案性土地使用分區管制事項表</u> 」（以下簡稱通案原則）（詳附表 1）及 <u>臺中市神岡地區都市計畫細部計畫之土地使用分區管制要點</u> 及其他有關法令規定。	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，並整併原條文第五點內容。
二、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	三、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	點次調整。
三、基地內應退縮 1.5M 建築留作隔離設施，並於法定空地留設 1/2 以上種植花草樹木做為綠美化植栽使用。	四、基地內應退縮 1.5M 建築留作隔離設施，並於法定空地留設 1/2 以上種植花草樹木做為綠美化植栽使用。	點次調整。
四、變更範圍內現況道路應維持供公眾通行使用，以維護周邊土地通行使用權益，並由銀泰科技股份有限公司維護管理，並依建築技術規則及	五、變更範圍內現況道路應維持供公眾通行使用，以維護周邊土地通行使用權益，並由銀泰科技股份有限公司維護管理，並依建築技術規則及 其	點次調整。

原條文	修訂後條文	說明
其他有關法令規定辦理。	他有關法令規定辦理。	
五、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。	(刪除)	併入修訂後條文第二點。

公開展覽草案僅供參考

13-7.變更臺中市神岡地區都市計畫（配合遠貿企業股份有限公司擴廠）細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合通案性原則）〕專案通盤檢討

（一）計畫範圍

本計畫範圍為遠貿企業股份有限公司民族廠(臺中市神岡區昌平路 5 段 257 號)西南側之臺中市神岡區社南段 1126-3、1127、1129、1131-1、1135-1、1135-5、1142、1143、1144、1145、1126-4、1135-2、1130 等 13 筆土地，面積 0.5940 公頃。

（二）計畫歷程

本案係配合遠貿企業股份有限公司擴廠需要，依據「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定檢送擴建計畫書向經濟部工業局提出擴建申請，由經濟部於 107 年 1 月 12 日經授工字第 10720400750 號函及 109 年 12 月 8 日經授工字第 10920436570 號函核准同意擴建，並辦理都市計畫變更及擬定細部計畫，於 113 年 1 月 22 日以府授都企字第 11300027471 號公告發布實施「擬定臺中市神岡地區都市計畫（配合遠貿企業股份有限公司擴廠）細部計畫案」。

（三）變更內容及理由

臺中市神岡地區都市計畫（配合遠貿企業股份有限公司擴廠）細部計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	修訂後條文	說明
一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。	同原條文。
—	二、本計畫區內之建築及土地使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」（以下簡稱通案原則）（詳附表 1）及臺中市神岡地區都市計畫細部計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。	1. 新增條文。 2. 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，並整併原條文第四點內容。
二、零星工業區僅得為低污染性之工業及與該工業有關之辦公室、倉庫、生產實驗室等設施使用為主，使用限制依都市計畫法臺中市施行自治條例第 43 條及 46 條之規定管制；其建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 210%。	三、零星工業區僅得為低污染性之工業及與該工業有關之辦公室、倉庫、生產實驗室等設施使用為主，使用限制依都市計畫法臺中市施行自治條例第 43 條及 46 條之規定管制；其建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 210%。	點次調整。
三、本案零星工業區建築基地退縮規定：	四、本案零星工業區建築基地退縮規定：	點次調整。

原條文	修訂後條文	說明
1.本案零星工業區建築基地臨農業區部分至少需退縮 1.5 公尺建築。 2.本案變更範圍臨自行車專用道用地部分，其退縮(部分範圍含隔離綠帶寬度)不得少於 3 公尺並植栽綠化。	1.本案零星工業區建築基地臨農業區部分至少需退縮 1.5 公尺建築。 2.本案變更範圍臨自行車專用道用地部分，其退縮(部分範圍含隔離綠帶寬度)不得少於 3 公尺並植栽綠化。	
四、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	(刪除)	併入修訂後條文第二點。

公開展覽草案僅供參考

13-8.變更臺中市豐原地區都市計畫細部計畫(鼎聖機械股份有限公司擴廠) 〔土地使用分區管制要點(配合通案性原則)〕專案通盤檢討

(一) 計畫範圍

計畫區位於臺中市神岡區內國道一號豐原交流道之東側，隸屬於臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫。計畫範圍為毗連零工 16 東側之土地，為臺中市神岡區大明段 422 地號，計畫面積為 4,060.45 平方公尺。

(二) 計畫歷程

本案係配合鼎聖機械股份有限公司擴廠需要，依據「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定檢送擴建計畫書向經濟部工業局提出擴建申請，由經濟部於 107 年 3 月 5 日經授工字第 10720404950 號函核准同意擴建，並辦理都市計畫變更及擬定細部計畫，於 113 年 4 月 26 日以府授都企字第 11300931721 號公告發布實施「擬定臺中市豐原地區都市計畫(鼎聖機械股份有限公司擴廠)細部計畫案」。

(三) 變更內容及理由

臺中市豐原地區都市計畫(鼎聖機械股份有限公司擴廠)細部計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	修訂後條文	說明
—	一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。	1.新增條文。 2.依「臺中市土地使用分區管制事項通案原則」通案性原則修訂。
一、本計畫區內土地及建築物之使用應依臺中市豐原地區都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點辦理。	二、本計畫區內之建築及土地使用，應依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」(以下簡稱通案原則)(詳附表 1)及臺中市豐原地區都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點之規定管制，未規定事項適用其他有關法令之規定。	1.點次調整。 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，並整併原條文第二點內容。
二、本要點未規定者，適用有關法令之規定，其用語亦同。	(刪除)	併入修訂後條文第二點。

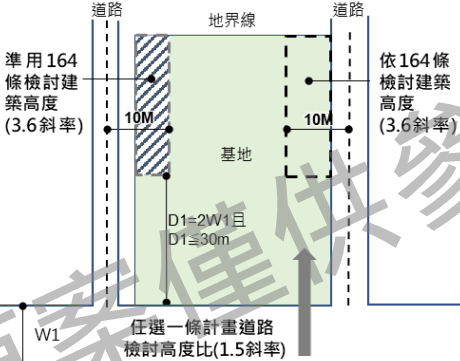
附件

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