

擬定臺中市豐原地區都市計畫
細部計畫書

臺 中 市 政 府

中 華 民 國 一 ○ 八 年 九 月

陸、土地使用分區管制要點

為促使本計畫之土地使用作合理之利用，誘導都市作有秩序之發展，並管制土地及建築之使用與情況，使之不致妨礙公眾之衛生、安全、便利、經濟與舒適，期使計畫區內所劃定之住宅區、商業區、其他使用分區及公共設施用地等之使用種類及程度皆得以合理管制，以達成實施都市計畫之目標。

考量原各都市計畫地區現有管制內容差異及區域特性，本計畫土地使用分區管制要點，係依據臺中市政府 103 年 9 月 11 日府授都計字第 10301690501 號函公告發布實施之「擬定豐原都市計畫(「市(四)」市場用地為住宅區)細部計畫(配合 921 賑災倒榻之聯合市場都市更新)案」、104 年 3 月 11 日府授都企字第 10400535641 號函公告發布實施之「擬定高速公路豐原交流道附近特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)案」、104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫(含細部計畫)土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)專案通盤檢討案」、以及 106 年 11 月 2 日府授都企字第 10602345161 號函公告發布實施之「擬定豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫案」所彙整(詳表 4-4)，並明確界定其土地使用分區管制適用範圍，以避免整合規範或異動對民眾權益造成損失或執行上之疑義，並利於後續查閱執行。

其中，配合 107 年 1 月 26 日公告修正之「臺中市都市設計審議規範」，以及臺中市都市計畫委員會通案性決議內容，本次統一修正包括應提送都市設計審議範圍回歸本市都市設計審議規範進行管制、景觀及綠化原則中「實設空地」用語改為「法定空地」、刪除老舊建物重建容積獎勵，以及土管要點之法源依據，以符實際執行需求。另依據內政部都市計畫委員會 107 年 9 月 11 日第 930 次會議決議：「…有關原 5 處計畫整併後容積移轉部分，僅得於個別細部計畫依法定程序發布實施後，於該個別細部計畫範圍內辦理容積移轉…」，爰本計畫將容積移轉範圍相關規定納入各細部計畫土地使用分區管制內容規範，有關土地使用分區管制要點整併及修正前後對照表詳附件四。

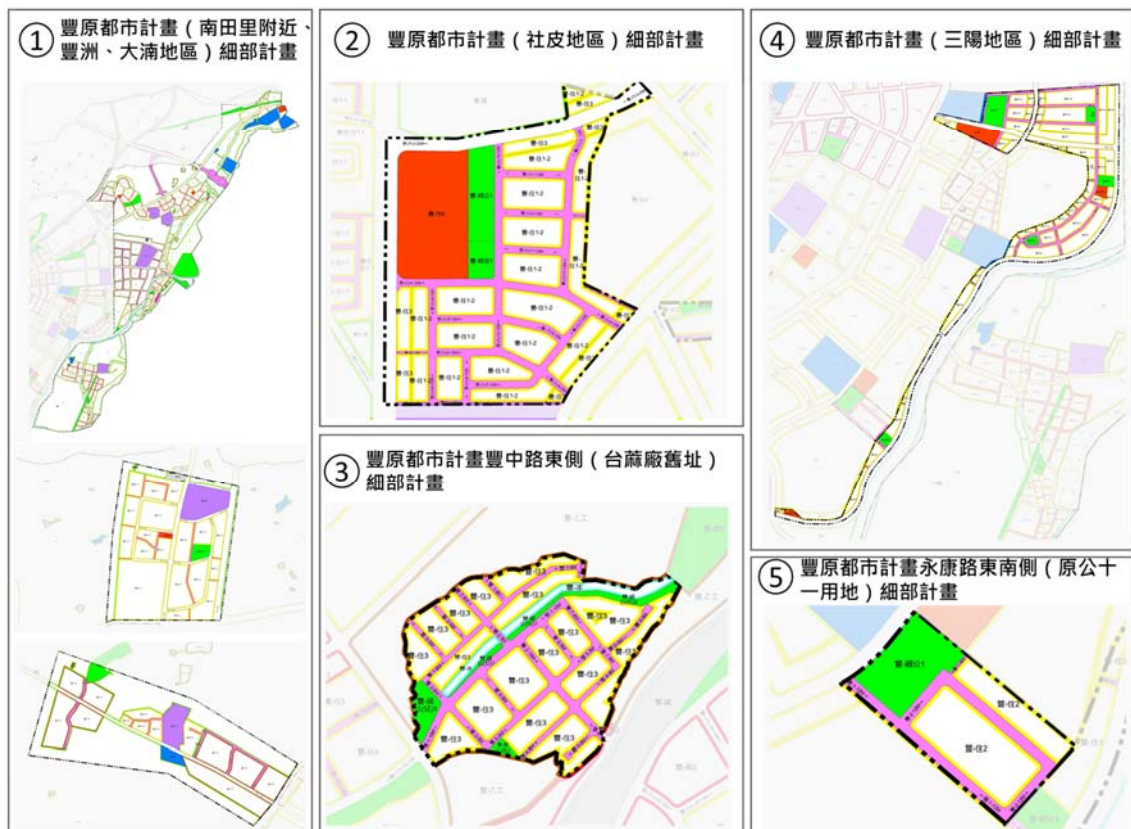
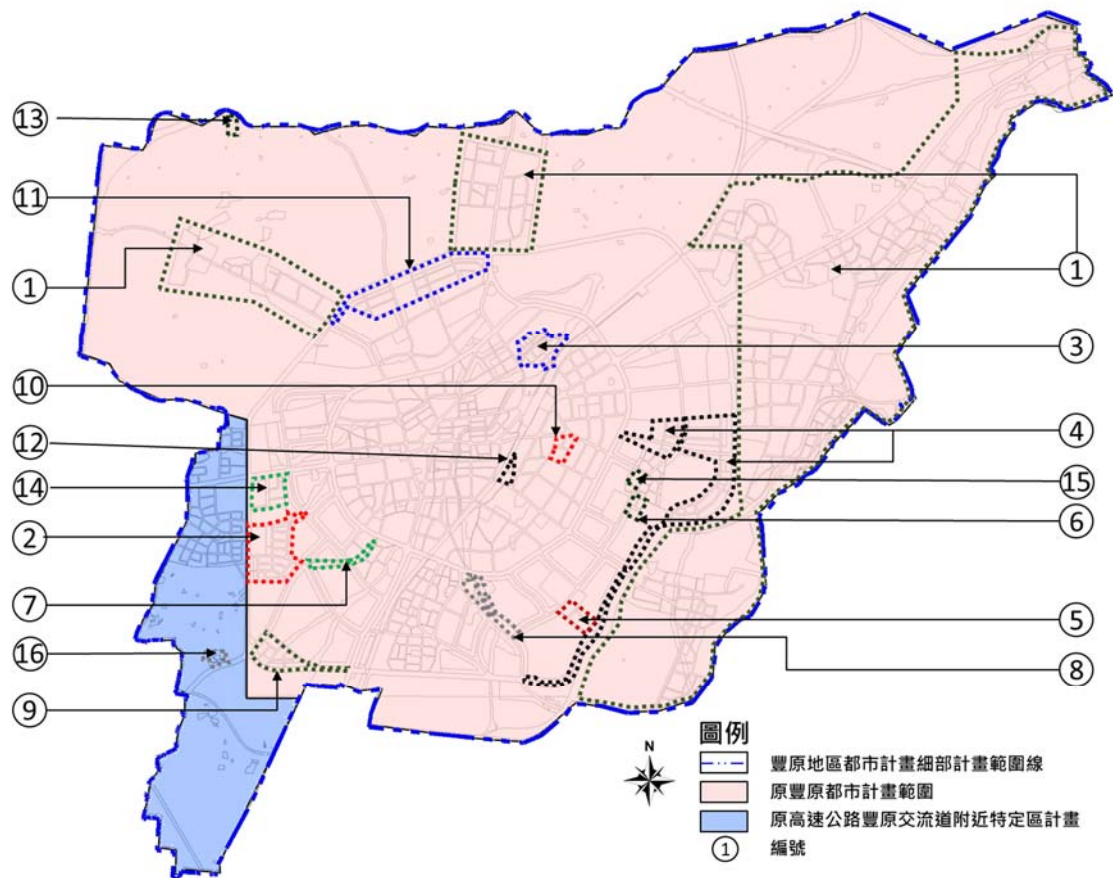


圖 4-2 臺中市豐原地區都市計畫細部計畫土地使用管制適用範圍示意圖



圖 4-2 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)

表 4-4 臺中市豐原地區都市計畫細部計畫涵蓋之土地使用管制計畫一覽表

現行土管計畫名稱	發布實施時間
擬定豐原都市計畫(「市(四)」市場用地為住宅區)細部計畫(配合 921 震災倒塌之聯合市場都市更新)	民國 103 年 9 月 11 日
擬定高速公路豐原交流道附近特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)案	民國 104 年 3 月 11 日
變更豐原都市計畫〔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	民國 104 年 7 月 22 日
變更豐原都市計畫(南田里附近、豐洲、大湍地區)細部計畫〔土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)〕專案通盤檢討	民國 104 年 7 月 22 日
變更豐原都市計畫(社皮地區)細部計畫〔土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)〕專案通盤檢討	民國 104 年 7 月 22 日
變更豐原都市計畫豐中路東側(台麻廠舊址)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	民國 104 年 7 月 22 日
變更豐原都市計畫(三陽地區)細部計畫〔土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)〕專案通盤檢討	民國 104 年 7 月 22 日
變更豐原都市計畫永康路東南側(原公十一用地)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	民國 104 年 7 月 22 日
變更豐原都市計畫豐東路東側(原公八用地)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	民國 104 年 7 月 22 日
變更豐原都市計畫成功路兩側(原綠十九用地)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	民國 104 年 7 月 22 日
變更豐原都市計畫田心路兩側(原綠十三用地)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	民國 104 年 7 月 22 日
變更豐原都市計畫(三村地區)細部計畫〔土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)〕專案通盤檢討	民國 104 年 7 月 22 日
變更豐原都市計畫向陽路南側(原公十二用地)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	民國 104 年 7 月 22 日

現行土管計畫名稱	發布實施時間
變更豐原都市計畫（西湳地區）細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）〕專案通盤檢討	民國 104 年 7 月 22 日
變更豐原都市計畫（原部份鐵路用地及工業區變更為商業區）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	民國 104 年 7 月 22 日
變更豐原都市計畫（原部分農業區為零星工業區）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	民國 104 年 7 月 22 日
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（東龍）	民國 104 年 7 月 22 日
擬定豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫	民國 106 年 11 月 2 日

擬定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如下：

1.1 豐原範圍

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。

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：

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 (原南田里附近、豐洲、大湍地區細部計畫以外地區)		70%	210%	
乙種工業區、零星工業區 (原南田里附近、豐洲、大湍地區細部計畫地區)		60%	210%	
電信專用區		50%	250%	
保存區		60%	180%	
金融服務專用區		55%	350%	金融服務專用區內如有建築物依文化資產保存法指定或登錄為文化資產，建蔽率得提高至 60%。

(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：

公共設施種類		建蔽率	容積率
機關用地		50%	250%
社教用地		50%	250%
學校用地	文小、文中用地	50%	150%
	文高用地	50%	200%
市場用地 (原社皮地區細部計畫以外地區)		60%	240%
市場用地 (原社皮地區細部計畫地區)		50%	200%

公共設施種類		建蔽率	容積率
批發市場		60%	120%
變電所用地		50%	150%
加油站用地		40%	120%
自來水事業用地		50%	250%
車站用地		40%	200% (高架月臺不計入容積)
停車場用地 (原南田里附近、豐洲、大湍地區細部計畫以外地區)	立體	80%	480%
	平面	10%	建築高度不得超過 3 公尺
停車場用地 (原南田里附近、豐洲、大湍地區細部計畫地區)	立體式	80%	360%
	平面式	10%	建築高度不得超過 3 公尺
公園用地 (原南田里附近、豐洲、大湍地區細部計畫地區)		15%	30%
墓地用地 (原南田里附近、豐洲、大湍地區細部計畫地區)		10% (作為納骨塔使用)	40%

三、土地及建物之使用規定

- (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。
- (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。
- (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：
- 1.興建農舍之申請人必須具備農民身分，且為該農業區內之土地所有權人。
 - 2.農舍之高度不得超過 2 層樓，屋簷不得超過 7 公尺，建築面積不得超過申請人所有耕地(或農場)及已有建築用地合計總面積 10%，與都市計畫道路境界之距離不得小於 15 公尺。
 - 3.農業區內之農地已申請建築者(包括十分之一農舍面積及十分之九農地)，

主管建築機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之，嗣後不論該百分之九十農地是否分割，均不得再行申請建築。

4. 申請之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。

(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：

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 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	不受樓層限制，但地下僅限地下一層
金融及保險業	1. 金融仲介業 2. 保險業 3. 證券期貨及其他金融業 4. 其他金融、保險業	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
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。

(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(西湍地區)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。

四、本計畫區騎樓與建築退縮規定：

(一)屬原豐原都市計畫區範圍

1. 實施區段徵收或市地重劃但未配地之地區及 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，其退縮建築應依下表規定辦理，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。

分區及用地別	退縮規定	備註
住宅區	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)。	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。
商業區		
甲種工業區、乙種工業區、零星工業區	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。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
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。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

2. 豐-停 6 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予退縮建築，以利道路系統完整；退縮部分得計入法定空地計算。
3. 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」、原「豐原都市計畫(南田里附近、豐洲、大湳地區)細部計畫」、原「豐原都市計畫(原「市(四)」市場用地變更為住宅區)(配合 921 震災倒塌之聯合市場都市更新)細部計畫」及原「豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫」之退縮建築規定悉依原各該土地使用分區管制要點辦理。
4. 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。

(二)屬原豐原都市計畫(原部分鐵路用地及工業區變更為商業區)細部計畫範圍

1. 鄰接帶狀公園之商業區，將來申請建築時應退縮 4 公尺以上建築並妥為綠美化，退縮部分得計入法定空地。
2. 基地鄰接 4 公尺人行步道部分應退縮 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。

(三)屬原豐原都市計畫(南田里附近、豐洲、大湳地區)細部計畫範圍

1. 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。
2. 乙種工業區及零星工業區建築基地於申請建築時，應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，但計入法定空地。
3. 機關用地之建築基地申請建築時應自道路境界線至少退縮 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。

(四)屬原豐原都市計畫(原「市(四)」市場用地變更為住宅區)(配合 921 震災倒塌之聯合市場都市更新)細部計畫範圍

鄰接計畫道路部份，應沿建築線退縮 4 公尺騎樓或無遮簷人行道。

(五)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：

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 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、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未配地地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區之住宅區及商業區建築基地申請建築時應設置之停車空間標準規定如下表，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。

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	-

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、腳踏車之停車格位，依汽車停車格位加乘 2 倍計算。

3. 其餘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。

(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，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。
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，其減少後之停車位設置總數量不得低於原規定數量之 50%。

六、綠化及植栽設計管制

- (一)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。

(二)屬原豐原都市計畫成功路兩側(原綠十九用地)細部計畫

建築基地內建築物鄰接或面向公兒、綠地、人行步道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。

(三)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。

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。

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)原豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫區，為鼓勵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。

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。

1.2 豐交範圍

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。

二、本計畫區內各土地使用分區之管制規定如下：

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%。
第四種商業區	80%	240%	
乙種工業區、零星工業區	70%	210%	

三、土地及建物之使用規定

(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。

(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。

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、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、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。

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。

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。