

擬定臺中市潭子地區都市計畫
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 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」、106 年 8 月 4 日府授都企字第 1060160945 號函公告發布實施之「變更潭子都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合第四次通盤檢討)案」、以及 106 年 12 月 4 日府授都企字第 1060261319 號函公告發布實施之「變更潭子都市計畫工業區細部計畫(第二次通盤檢討)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。

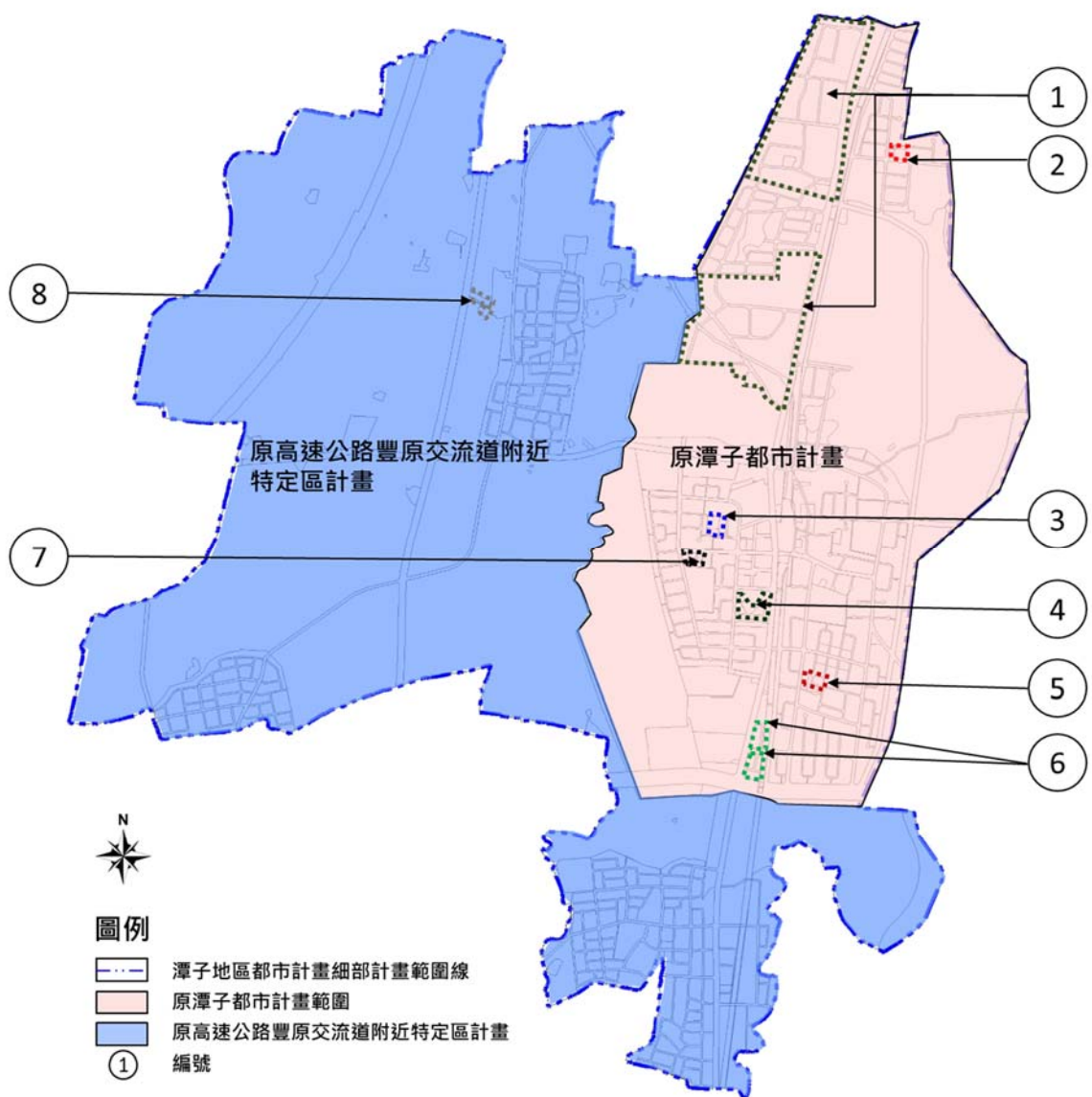


圖 4-2 臺中市潭子地區都市計畫細部計畫土地使用管制適用範圍示意圖



圖 4-2 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)

表 4-4 臺中市潭子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
變更潭子都市計畫(原「兒六」兒童遊樂場變更為住宅區)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	民國 104 年 7 月 22 日
變更潭子都市計畫(原「兒一」兒童遊樂場用地變更為住宅區)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	民國 104 年 7 月 22 日
變更潭子都市計畫(潭興路、勝利路與體育場用地所圍部分地區)細部計畫〔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	民國 104 年 7 月 22 日
變更潭子都市計畫(原部分公一公園用地變更為住宅區)細部計畫〔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	民國 104 年 7 月 22 日
變更潭子都市計畫(原「兒四」兒童遊樂場用地變更為住宅區)細部計畫〔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	民國 104 年 7 月 22 日
變更潭子都市計畫(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〔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	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及綠地)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(矽品)案	民國 104 年 7 月 22 日
變更潭子都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合第四次通盤檢討)案	民國 106 年 8 月 4 日
變更潭子都市計畫工業區細部計畫(第二次通盤檢討)案	民國 106 年 12 月 4 日
變更潭子都市計畫計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案	民國 107 年 3 月 20 日

擬定臺中市潭子地區都市計畫細部計畫之土地使用分區管制要點如下：

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。

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：

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	
第三種住宅區	50	200	
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 280%。
乙種工業區	70	210	栗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(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	
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	
保存區(豐交-存)	60	160	
保存區(潭-存)	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。
電信專用區	50	250	
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：

項目		建蔽率 (%)	容積率(%)	備註
機關用地		50	250	
學校用地	文中、文小用地	50	150	
	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(潭-市1、潭-市2、潭-市3、潭-市4、潭-市5、潭-市6)		80	240	
停車場用地	平面	10	20	
	立體	80	800	
	潭-停4	80	400	
自來水事業用地(豐交-自)		50	250	
自來水事業用地(潭-自)		50	240	
郵政事業用地		50	240	
變電所用地		50	250	
污水處理場用地		30	60	
車站用地		40	200	高架月台不計入容積
倉庫用地		70	210	
電信用地		50	250	

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：

- 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。
- 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。
- 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。

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。

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 150 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，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛汽車與 1 輛機車或自行車停車位；第二類建築物用途，樓地板面積 150 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，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛汽車停車位，機車或自行車停車位以每戶設置 1 輛為原則。

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	--	

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。

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。
- (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%。

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、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)

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。

十一、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。