

擬定臺中市大雅地區都市計畫
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」、以及 106 年 7 月 31 日府授都企字第 10601547191 號函公告發布實施之「變更大雅都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)(增訂社會福利設施用地土地使用分區管制要點)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。

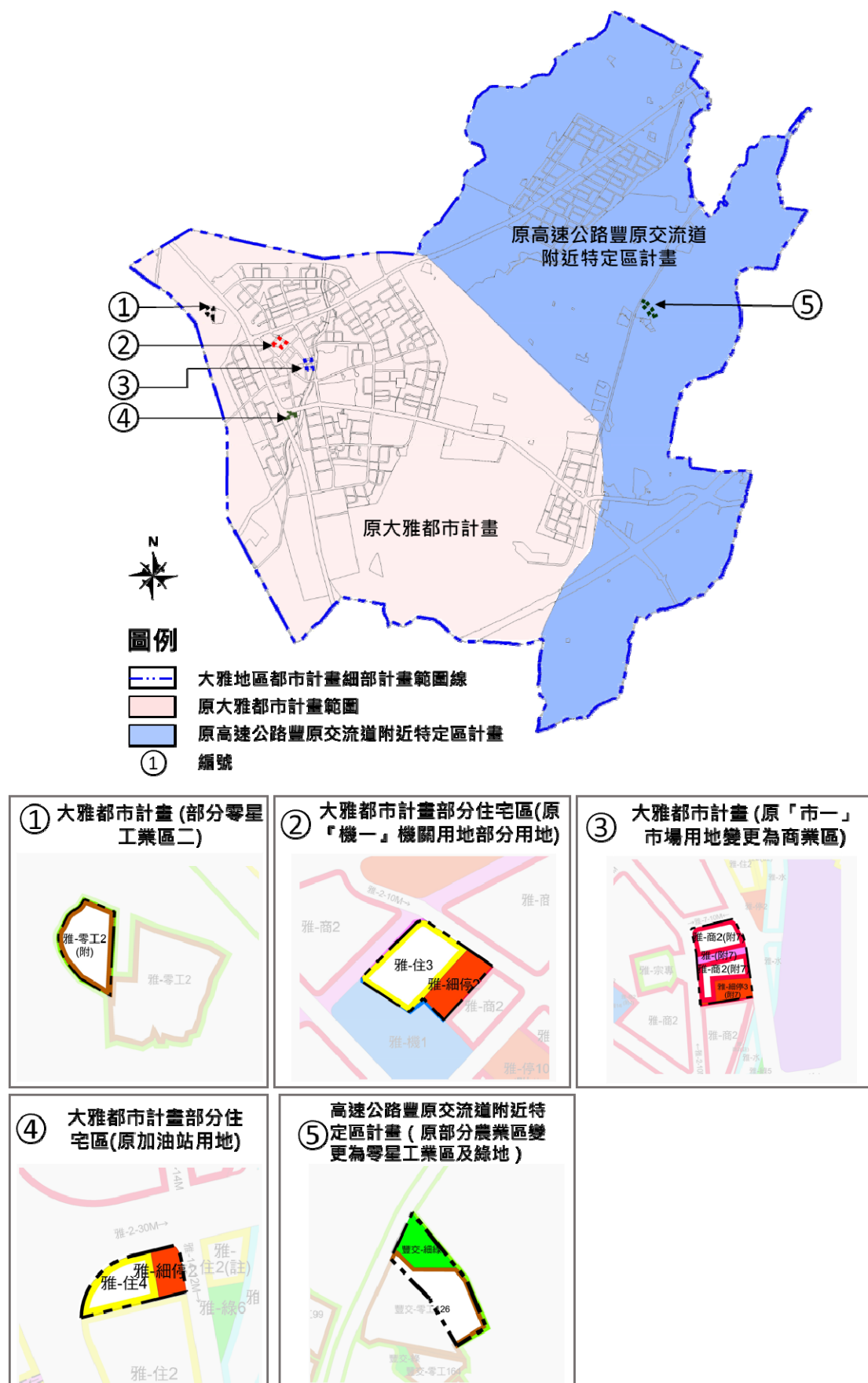


圖 4-2 臺中市大雅地區都市計畫細部計畫土地使用管制適用範圍示意圖

表 4-4 臺中市大雅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
變更大雅都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點(配合都市計畫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
變更大雅都市計畫部分住宅區(原加油站用地)細部計畫(土地使用分區管制要點(配合都市計畫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
變更大雅都市計畫部分住宅區(原『機一』機關用地部分用地)細部計畫(土地使用分區管制要點(配合都市計畫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
變更大雅都市計畫(原「市一」市場用地變更為商業區)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
變更大雅都市計畫(部分零星工業區二)細部計畫(土地使用分區管制要點(配合都市計畫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
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及綠地)細部計畫(土地使用分區管制要點(配合都市計畫臺中市施行自治條例制定))專案通盤檢討案(久裕)	民國 104 年 7 月 22 日
變更大雅都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)(增訂社會福利設施用地土地使用分區管制要點)案	民國 106 年 7 月 31 日

擬定臺中市大雅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建蔽率、容積率不得大於下表規定：

項目		建蔽率(%)	容積率(%)
自來水事業用地		50	250
機關用地		50	250
社教用地		60	250
學校用地	文中、文小、文中小	50	150
	文高	50	200
市場用地(雅-市)		50	240
市場用地(豐交-市)		60	240
公園用地		15	45

項目		建蔽率(%)	容積率(%)
公園兼兒童遊樂場用地		15	30
停車場用地	平面	10	20
	立體	80	480
電力事業用地		40	200
污水處理場用地		40	200
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：

- (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)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。
- (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。
- (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。
- (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。

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。

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、綠化及植栽設計管制：

(一)建築基地內除豐交-零工 126 外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)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%。

(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。

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、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10% 為限。

(一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。

(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

(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。