

擬定臺中市神岡地區都市計畫
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」、104 年 7 月 24 日府授都計字第 1040156949A 號函公告發布實施之「擬定神岡都市計畫細部計畫(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」、以及 107 年 3 月 20 日府授都計字第 1070054823 號函公告發布實施之「變更神岡擴大修訂都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案」、「變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)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。

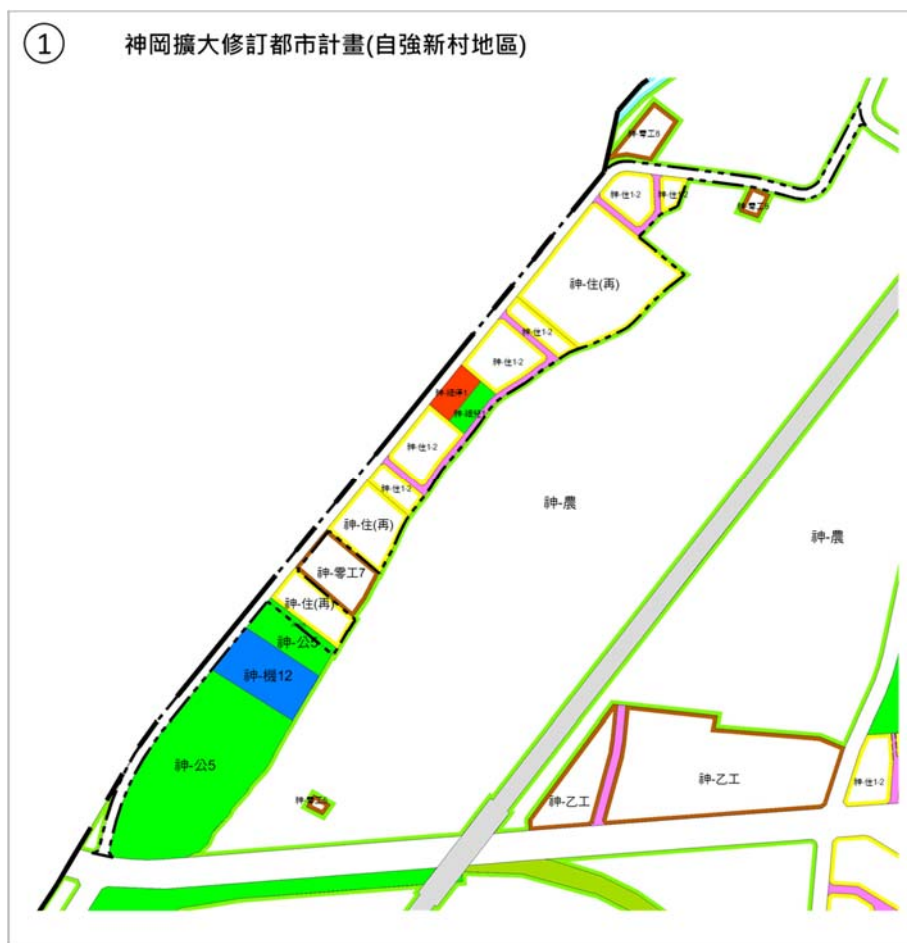
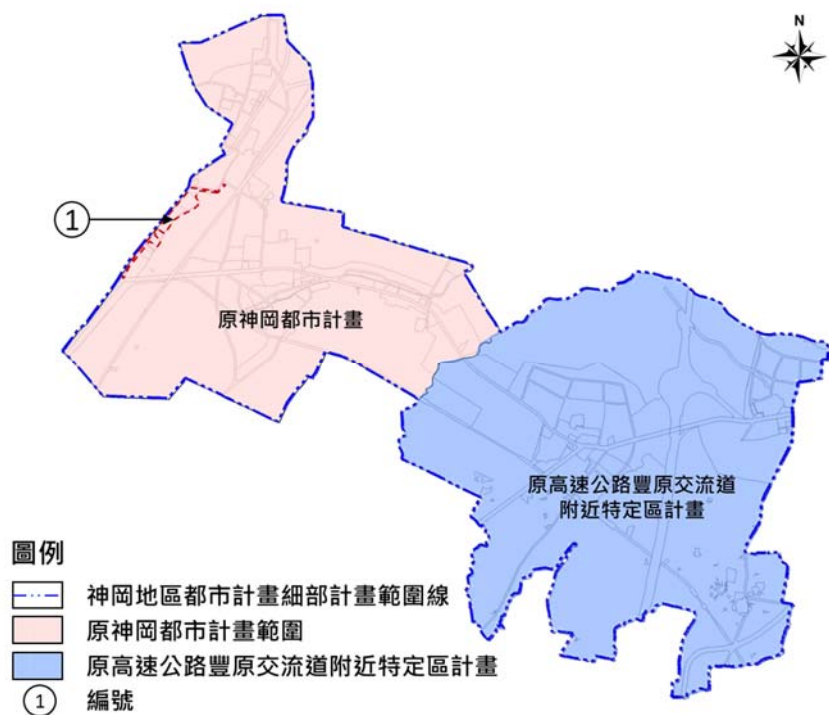


圖 4-2 臺中市神岡地區都市計畫細部計畫土地使用管制適用範圍示意圖

表 4-4 臺中市神岡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
變更神岡擴大修訂都市計畫(自強新村地區)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))專案通盤檢討案	民國 104 年 7 月 22 日
擬定神岡都市計畫細部計畫(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	民國 104 年 7 月 24 日
變更神岡擴大修訂都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案	民國 107 年 3 月 20 日
變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案	民國 107 年 3 月 20 日

擬定臺中市神岡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(%)
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。
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： $V=[V_0/(1-V_1)]\times(1+V_1/2)$ 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
第二種商業區	80	320
乙種工業區	70	210
零星工業區	70	210
古蹟保存區	60	160

項目	建蔽率(%)	容積率(%)
保存區	60	160
加油站專用區	40	80
宗教專用區	60	160
電信專用區	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：

項目		建蔽率(%)	容積率(%)
機關用地		50	250
自來水事業用地		50	250
變電所用地		50	250
學校用地(文中、文小用地)		50	150
市場 用地	零售市場用地	60	240
	批發市場用地	50	120
加油站用地		40	120
停車場用地	平面	10	20
	立體	80	960

三、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，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 $\times 140\% \times 35\%$

(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)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。

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、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。

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。