

1-2 變更臺中市都市計畫（商業區（附二十五））細部計畫

一、本要點依都市計畫法第 22 條及第 32 條暨都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。

二、本要點管制範圍內之建築及土地使用，應依本要點及「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」之土地使用及都市設計管制要點規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定，其用語亦同。

三、基地保水性原則

建築基地開發之透水面積比例，應符合「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」之基準。

四、公共開放空間

本細部計畫區設置下列公共開放空間，其位置規模與相關規定如下(詳如圖 5-4 所示)：

(一) 廣場式開放空間

1. 計畫區西南側街角部分指定留設無遮簷廣場式開放空間，留設面積不得小於 250 平方公尺，且單邊寬度不得小於 15 公尺。
2. 計畫區西北側街角與臨篤行路之福龍街端點部分指定留設無遮簷廣場式開放空間，留設面積不得小於 150 平方公尺，且單邊寬度不得小於 12 公尺。

(二) 帶狀式公共開放空間

1. 本細部計畫區臨五權路側指定留設 15 公尺寬之帶狀式公共開放空間，並應自計畫道路境界線留設 2.5 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。
2. 基地臨篤行路側指定留設 10 公尺寬之帶狀式公共開放空間，並應自計畫道路境界線留設 2.5 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。
3. 其餘道路指定留設 6 公尺寬之帶狀式公共開放空間，並應自計畫道路境界線留設 2.5 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。
4. 指定留設帶狀式開放空間者，其退縮建築之開放空間部分得計入法定空地面積，但不得設置圍牆、柵欄或其他屏障物，除設置街道家具及植栽綠美化設施外，以供行人通行為原則；惟為創造高品質、創意、悠閒的商業活動空間所必需設置之臨時性設施，或設置公共藝術品、自行車停放架等相關設施，經都市設計審議委員會審議同意者，不在此限。

(三) 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。

(四) 指定留設之公共開放空間經都市設計審議委員會審議同意者得設置庇廊。

五、停車空間：

- (一) 建築物附屬停車位應以集中設置為原則，應考量計畫區周邊道路系統，停車場出入口避免接近五權路與篤行路交叉路口，設置位置以次要幹道或巷道為原則。
- (二) 計畫區內排班計程車位、小客車臨停車位、裝卸車位、接駁車位、大客車停車位、機車與自行車位等，應於基地內部妥善處理。
- (三) 本計畫區之法定空地如設置平面式停車場，於面臨公共開放空間時，應作適當之

景觀綠化處理。

(四) 除法定停車空間外，應另設置 52 部汽車停車位，提供公眾使用為原則，以維持計畫範圍內原停車場機能。

(五) 社會住宅停車空間，機車位以一戶一機車設置為原則，並應考量無障礙汽機車停車位設置。

六、景觀及綠化原則：

(一) 建築物設置柵欄及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；應有適當之遮蔽處理與設計。

(二) 商業區不得設置圍牆且區內建築物 1 樓立面須有一定比例以上的開放性櫥窗式立面設計。

(三) 基地內建築物應加強綠化設施，透過建築物量體退縮、露臺或其它經都發局認定之設施，設置共用建築平台，其綠覆面積不得低於平台面積之 40%。高度於 10 公尺以下之建築平台作為開放空間或供公眾通行之部份，其投影面積得不計入建蔽面積，惟不計部分不得超過基地面積之 30%。

七、本計畫須依附帶條件至少興建 100 戶社會住宅，其樓地板應於同棟建物或連續樓層留設，經主管機關審查同意並將社會住宅（含附屬設施）及其對應之法定停車空間所有權移轉予臺中市政府，得免計容積。

八、本計畫社會住宅倘係由民間參與整體開發，得依實際設置社會住宅之容積樓地板面積酌予獎勵並以 1 倍為上限。

九、本計畫於後續開發階段，須依據建築物交通影響評估準則，擬具交通衝擊評估計畫送主管機關審核。

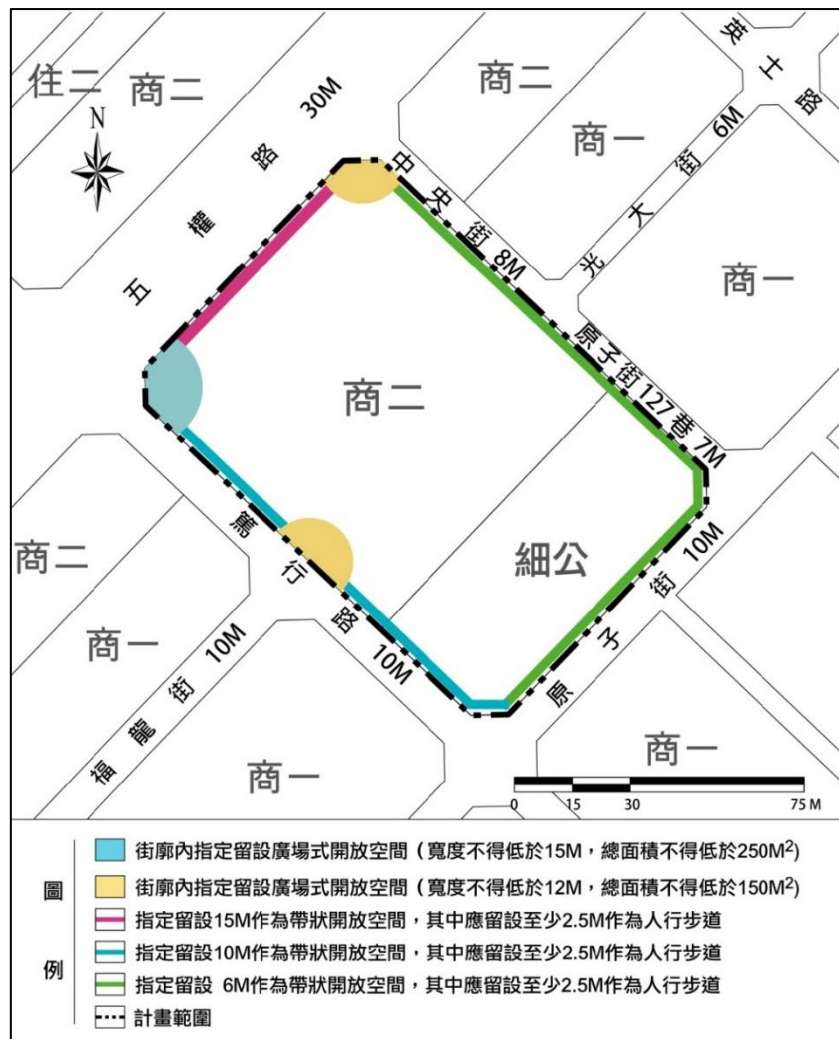


圖 5-4 指定留設公共開放空間示意圖