

1-3 變更臺中市都市計畫（臺中體育場附近地區）細部計畫

- 一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條訂定之。
- 二、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定，其用語亦同。
- 三、本要點用語定義如下：
 - (一)基地線：建築基地之界線。
 - (二)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。
 - (三)後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。
 - (四)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
 - (五)基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。
 - (六)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。
 - (七)後院：沿後面基地線之庭院。
 - (八)前院深度：建築物前牆中心線或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。
 - (九)後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離，但最小淨深度不得小於後院深度二分之一。
 - (十)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。
- 四、住宅區之使用限制如下：
 - (一)第 2 種、丁類住宅區除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
 - (二)第 5 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。
- 五、自來水事業專用區相關管制如下：
 - (一)自來水事業專用區建蔽率 40%、容積率 250%。
 - (二)自來水事業專用區土地及建築物容許使用組別如下：
 1. 自來水經營業。
 2. 零售業
 - (1) 度量衡器零售業。
 - (2) 書籍、文具零售業。
 - (3) 便利商店業。

- (4) 一般百貨業。
 - 3. 文化設施及社教設施
 - (1) 紀念性建築物。
 - (2) 博物館、科學館、歷史文物館、陳列館。
 - (3) 研究機構。
 - 4. 餐飲業
 - (1) 餐廳（樓地板面積 500 平方公尺以下）。
 - (2) 咖啡茶藝館。
 - 5. 辦公事務所及工商服務業
 - 6. 社區遊憩設施
 - (1) 戶內遊憩設施。
 - (2) 公園、兒童遊戲場。
 - (3) 戶外籃球場、網球場、棒球場、游泳池、溜冰場及其他運動場。
 - (4) 綠地、廣場。
 - 7. 第 2、4、5 目使用樓地板面積合計不得超過 3,300 平方公尺。
 - (三) 自來水事業專用區內之建築基地應整體規劃並經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過始得核發建造執照，變更建造執照時亦同。
 - (四) 歷史建築保存與維護
 - 為維護自來水事業專用區內之歷史建物「水源地水塔」之文化意義與價值，於歷史建物管制範圍內（圖一）之建築物以全部保存為原則，其建築物重建、改建、修建，應先會本府文化局同意後始可送建管單位。
 - (五) 自來水事業專用區開放空間綠美化應與周邊體育場用地及臺中放送局結合。
 - (六) 自來水事業專用區內建築物附設停車空間設置標準除應依建築技術規則設計施工編第 59 條之規定加倍設置外；至少應另外增設 200 個停車位供公眾使用。
 - (七) 自來水事業專用區面臨 25M-51 計畫道路，應自道路退縮 10 公尺為公共開放空間（含 4 公尺無遮簷人行道）；面臨 10M 計畫道路（電台街）應退縮 4 公尺無遮簷人行道，退縮建築部分得計入法定空地且不得施設圍牆，以維護歷史建築水源地水塔及臺中放送局觀覽通道之暢通。
 - (八) 自來水事業專用區不適用建築技術規則開放空間容積獎勵、「臺中市建築物增設停車空間獎勵要點」相關容積獎勵措施及都市計畫容積移轉實施辦法規定。
 - (九) 其他未表明事項，應依臺中市政府 99 年 10 月 8 日府都計字第 09902833031 號函發布實施之「變更臺中市都市計畫（臺中體育場附近地區）（增訂自來水事業專用區土地使用管制要點）細部計畫」為準。
- 六、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率等規定詳如下表規定：

使用別	建蔽率(%)	容積率(%)
公園用地	15 註	40
公園兼兒童遊樂場用地	15	30
綠地用地	0	0
廣場用地	0	0
廣場兼停車場用地	10	20
體育場用地	40	250
機關用地	40	200
社教機構用地	40	200
社會福利設施用地	60	250
文中用地	50	200
市場用地	60	240
停車場用地	70	不予規定
變電所用地	40	200

註：有頂蓋之建築物，用地面積在 5 公頃以下者，建蔽率不得超過 15%；用地面積超過 5 公頃者，其超過部分之建蔽率不得超過 12%。

七、本計畫區內各類住宅區建蔽率、容積率、高度比、院落深度等詳如下表：

使用別	住宅區				
	住 2	住 5	住丁-1	住丁-2	住丁-3
建蔽率(%)	60	50	60	60	55
容積率(%)	220	400	100	150	依「丁類住宅區開發管理要點」第五點及第九點辦理。
上限容積率(%)	320	560	100	150	
高度比	1.5	1.5	-	-	-
後院深度(公尺)	3	3	-	-	-

備註：

1. 基地面臨現有巷道免留設後院。
2. 上限容積率：即加上各種獎勵容積與容積移轉後之上限容積率，依都市更新條例、都市危險及老舊建築物加速重建條例或大眾捷運系統土地開發辦法第 29 條辦理者，不受此限。
3. 丁類住宅區建築基地得依「丁類住宅區開發管理要點」規定申請整合開發建築提高開發強度。

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共同起造人。

(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、騎樓與建築退縮規定：

為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下：

(一)第2種及第5種住宅區及市場用地凡面臨計畫道路之建築基地，除精武路及雙十路應設置4公尺無遮簷人行道外，其餘應設置騎樓或4公尺無遮簷人行道。

(二)丁類住宅區之建築退縮規定如下：

1. 面臨計畫道路、廣場用地、廣場兼停車場用地及「道兼排」之建築基地，應設置4公尺無遮簷人行道。

2. 退縮建築部分得計入法定空地。

(三)變電所用地及其相關附屬設施凡面臨東、南側應自基地境界線退縮6公尺建築，臨道路境界線部分應退縮8公尺建築；前開退縮部分距道路(基地)境界線4公尺部分應作為無遮簷人行道使用並妥予植栽綠化，其餘部分亦應妥予植栽綠化；退縮建築部分得計入法定空地。

(四)體育場用地之退縮規定：

1. 體育場用地面臨25M-51計畫道路，應自道路境界線退縮10公尺建築，以留設帶狀式開放空間；面臨8公尺計畫道路部分應自道路境界線退縮2公尺為無遮簷人行道，餘應自計畫道路境界線退縮4公尺建築。退縮寬度達4公尺(含)以上部分，距道路境界線4公尺部分應作為無遮簷人行道使用並妥予植栽綠化，其餘部分亦應妥予植栽綠化；退縮建築部分得計入法定空地。

2. 體育場用地面臨25M-51、30M-15及10M計畫道路(電台街)，不得設置圍牆等阻礙人之障礙物，但得以鏤空或柵欄式等穿透性綠籬代替之(其視覺穿透率不得低於60%，高度不得高於1.5公尺)，且應自道路境界線至少退縮5公尺以上始得設置。

3. 體育場用地臨接精武路與雙十路交叉口處應留設500平方公尺以上之街角廣場空間。

4. 體育場用地面臨「道兼排」應留設永久性帶狀式開放空間(其位置詳附圖1)，並應予植栽綠化，不得設置圍籬等設施阻隔視覺。

(五)其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨計畫道路及「道兼排」，應自計畫道路退縮4公尺為無遮簷人行道。

(六)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

過者，依其決議辦理。

十、停車空間：

本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

- (一)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 輛機車停車位，超過部分每 100 平方公尺設置 1 輛汽車與 1 輛機車停車位，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，而機車停車位以每 1 戶設置 1 輛為原則。

總樓地板面積 (平方公尺)		停車空間設置標準	
		汽車	機車
第一類建築物	200 以下	免設置	設置 1 部
	超過 200 -300	設置 1 部	設置 2 部
	超過 300 -400	設置 2 部	設置 3 部
	以下類推	-	-
第二類建築物	225 以下	免設置	以每戶設置 1 部 為原則
	超過 225 -375	設置 1 部	
	超過 375 -525	設置 2 部	
	以下類推	-	

- (二)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 輛以下建築物無法設置者，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。
- (三)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停車位。
- (四)留設於地下層之法定機車停車空間得免計容積。

十一、基地保水原則：

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。

十二、景觀及綠化原則：

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。

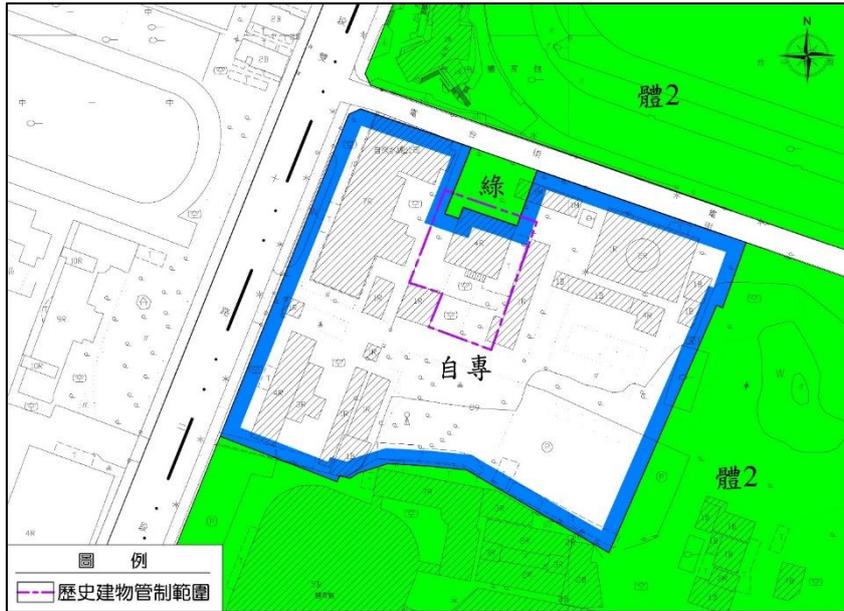
十三、計畫區內設置廣告招牌應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。

十四、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。

十五、附則

(一)基地於都市計畫擬定或變更前業經地政機關分割完竣，或因都市計畫公共設施用地逕為分割完竣者，不合現行都市計畫規定最小面積或最小深度、寬度之限制，應依「臺中市畸零地使用自治條例」辦理。

(二)本計畫區內建築物使用，除本要點發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。



圖一 自來水事業專用區內歷史建物管制範圍示意圖



附圖 1 體育場用地留設永久性帶狀式開放空間示意圖



附圖 2 騎樓與建築退縮示意圖

丁類住宅區開發管理要點

一、為促進丁類住宅區土地之開發利用，提升地區環境品質，故訂定本要點。

二、依本要點申請再開發範圍應符合下列條件：

- (一)完整街廓或住宅區基地面積 1,000 平方公尺以上。
- (二)申請開發範圍應臨接計畫道路、廣場用地、廣場兼停車場用地或道路用地兼作排水道使用。
- (三)申請開發範圍不得包含依文化資產保存法公告登錄之古蹟或歷史建築定著之土地。
- (四)申請開發範圍得將臨接之私有細部計畫道路用地、廣場用地納入。
- (五)三、依本要點申請開發範圍及其土地使用計畫不得影響鄰近未納入再開發土地之出入通行權益。

四、未申請開發之土地得依住宅區附帶條件規定申請個別建築，不受本要點之限制。

五、依本要點申請整合開發之建築基地，應依下列規定辦理：

- (一)面積 1,000 平方公尺以上未達 2,000 平方公尺者，應至少留設開發面積 15% 之公共設施，其建蔽率為 55%，容積率為 220%，不得適用相關容積獎勵及作為容積移轉接受基地。
- (二)面積 2,000 平方公尺以上未達 3,000 平方公尺者，應至少留設開發面積 25% 之公共設施，其建蔽率為 55%，容積率為 280%，得適用相關容積獎勵規定，但不得作為容積移轉接受基地。
- (三)面積 3,000 平方公尺以上者，應至少留設開發面積 25% 之公共設施，其建蔽率為 55%，容積率為 280%，得適用相關容積獎勵規定，並得作為容積移轉接受基地。

六、依第五點規定應留設之公共設施應依下列規定留設：

- (一)申請開發範圍面臨私有細部計畫道路用地或細部計畫廣場用地者，得將再開用地納入應留設之公共設施面積計算，一併由申請人自行開闢完成後捐贈予臺中市政府。
- (二)申請開發範圍如有影響鄰地之出入通路者，應留設供公眾通行使用道路，其寬度應符合「臺中市建築管理自治條例」有關規定，並由申請人自行開闢完成後捐贈予臺中市政府。
- (三)申請開發範圍非屬前 2 款情形者，得於沿街面集中留設廣場、綠地、停車場等塊狀公共設施，並由申請人自行開闢完成後捐贈予臺中市政府。

七、依本要點申請整合開發，並協助開闢申請範圍周邊之主要計畫公共設施用地者，得依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以基準容積 10% 為上限。

協助開闢周邊公共設施之獎勵容積 = $\{[(\text{公共設施工程費} + \text{地上物拆遷費用}) / (\text{申請開發當期之開發範圍土地公告現值} \times 1.4)] \times \text{建築基地之容積率}\}$

公共設施工程費用需經公共設施主管機關審認；地上物拆遷費用應依「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」計算，並納入開發計畫書圖敘明。

八、申請人應製作開發計畫書圖，提送臺中市政府都市發展局邀集相關單位召開會議審認，且至少應表明下列事項：

- (一) 申請人姓名、身份證字號及地址。
- (二) 開發地區範圍之地號、面積。
- (三) 土地與建物使用現況。
- (四) 是否影響鄰地出入通行之說明。
- (五) 土地使用計畫及公共設施規劃情形(含公共設施之設計書圖)，並出具「捐贈公共設施同意書」。
- (六) 事業及財務計畫、開發期程。
- (七) 全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及私有土地及建物所有權人同意書。開發範圍若因整體規劃需要須將公有土地納入時，應於開發計畫中述明其處理方式。
- (八) 套繪土地使用計畫之地籍圖，其比例尺不得小於一千分之一。

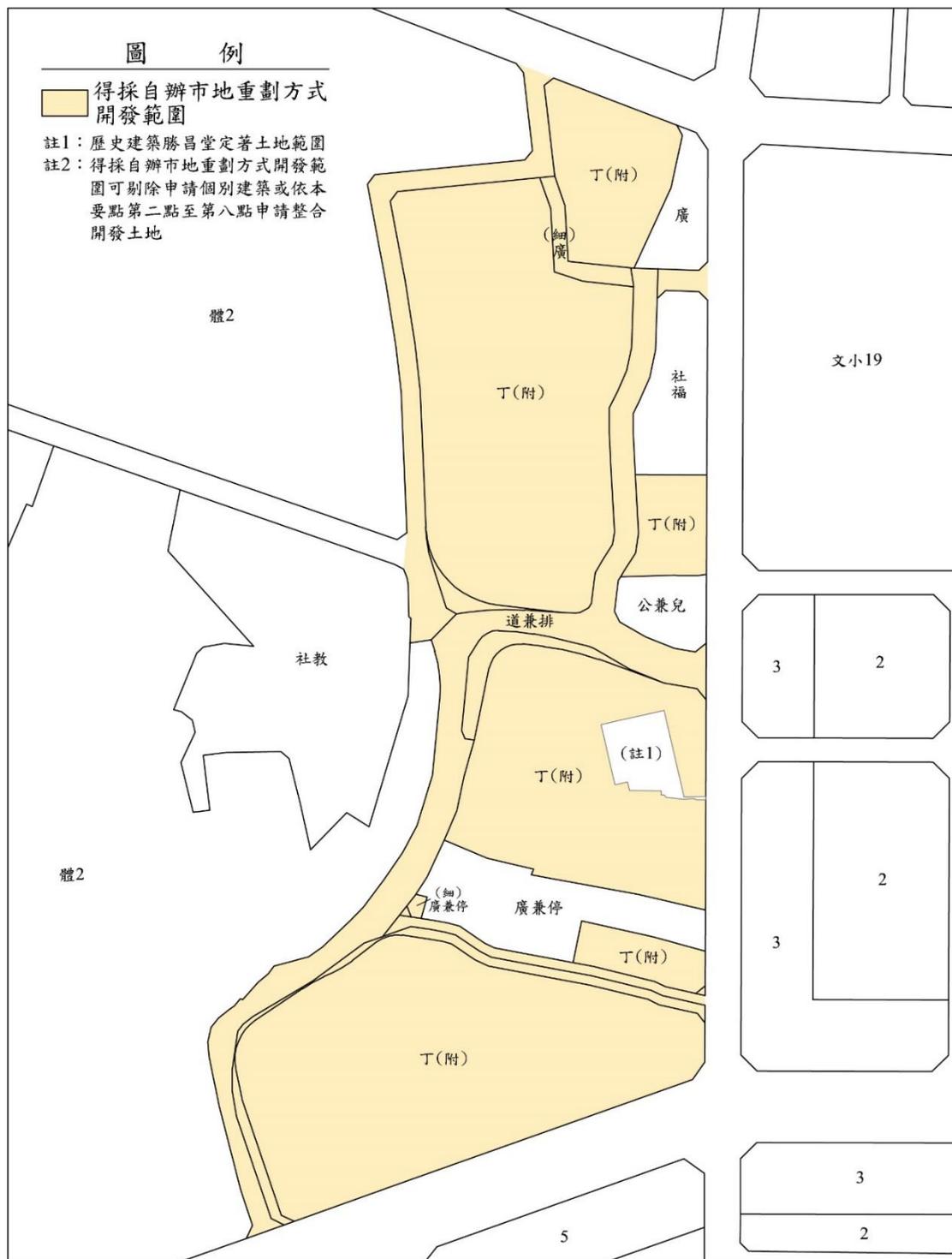
開發計畫書圖應經審認通過，並與臺中市政府簽訂協議書。

九、以自辦市地重劃方式開發者，應依下列規定辦理（不適用第五~八點規定）：

- (一) 自辦市地重劃應以附圖 3 所示之範圍辦理整體開發，但街廓內已依丁類住宅區附帶條件規定申請個別建築或依本要點第二點至第八點申請整合開發者，得剔除市地重劃範圍，剔除後附圖 3 之範圍併同修正。
- (二) 採自辦市地重劃方式開發者，其建蔽率為 55%，容積率為 280%，得適用相關容積獎勵規定，並得作為容積移轉接受基地。
- (三) 配合市地重劃土地分配及劃設公共設施用地需要，土地所有權人得依都市計畫法第 24 條及第 27 條規定申請變更細部計畫，變更細部計畫內容應俟市地重劃計畫書核定後發布實施。

十、建築基地規模達 3,000 平方公尺以上應提送都市設計審議。

十一、本要點未規定事項，悉依其它法令規定辦理。



附圖 3 得採自辦市地重劃方式開發範圍示意圖