

1-5 變更臺中市都市計畫（配合臺中都會區鐵路高架捷運化計畫—臺中車站地區）細部計畫

- 一、本要點依據都市計畫法第 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、本計畫區內各項公共設施之建蔽率與容積率不得超過下表之規定：

項目		建蔽率	容積率	備註
公共設施用地	機關用地	60%	250%	
	郵政事業用地	40%	200%	
	廣場用地	0%	0%	
	廣場兼停車場用地	0%	0%	
	停車場用地	70%	不予規定	
	（細）停車場用地 1	70%	不予規定	
	（細）停車場用地 2	70%	不予規定	
	鐵路用地	40%	200%	月台、高架橋(軌道)等設施不納入建蔽率計算。
	鐵路用地兼作道路使用	0%	0%	

- 四、本計畫區內各類土地使用分區之建蔽率、容積率等規定詳如下表：

項目		建蔽率	容積率	上限容積率
土地使用分區	第二種住宅區	60%	220%	320%
	第一種商業區	70%	280%	400%
	第二種商業區	70%	350%	500%
	第一種特定商業區	40%	200%	300%
	第二種特定商業區	40%	248%	372%
	車站專用區	40%	200%	300%
	（細）車站專用區 1	70%	600%	900%
	（細）車站專用區 2	70%	530%	795%
	車站專用區兼作道路使用	0%	0%	0%

註：1. 以下設施不納入車站專用區之建蔽率計算。

- (1)月臺、月臺雨遮、月臺逃生梯、軌道區樓地板（車站段）及高架橋（軌道段）。
- (2)地下室通風口突出物（突出地面）。
- (3)地下室出入口、緊急逃生口突出物。
- (4)地面人行通廊或上、下車停靠所需之雨遮、遮陽棚；連接鄰地之人行陸橋、地下道、人工平臺（含其垂直動線設施）、隔音遮蔽設施、雨遮、遮陽棚。
- (5)需保留古蹟或歷史建築之舊站房、月臺、倉庫建物。
- (6)有關鐵路系統機電設施空間及車站使用之機電設施空間。

(7)需保留古蹟。

2. (細)車站專用區1及(細)車站專用區2的一樓廊道、二樓廊道及天橋得不計入建築面積及容積樓地板面積。但二樓廊道上方配置建築物部分應依規計入建築面積。

3. 街廓15、16的一樓廊道、二樓廊道及天橋得不計入建築面積及容積樓地板面積。

六、騎樓及建築退縮規定：

為創造車站周邊地區舒適之人行開放空間網路，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)本計畫區內各建築基地應退縮留設帶狀開放空間與廣場式開放空間供公眾使用，留設之開放空間應加以綠化處理，並可計入法定空地。各建築基地指定應留設開放空間如圖 7-5 所示。

(二)除前項外之土地使用分區，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，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線（溝濱後）退縮 0.5 公尺建築。

(三)其他公共設施用地，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。

(四)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。

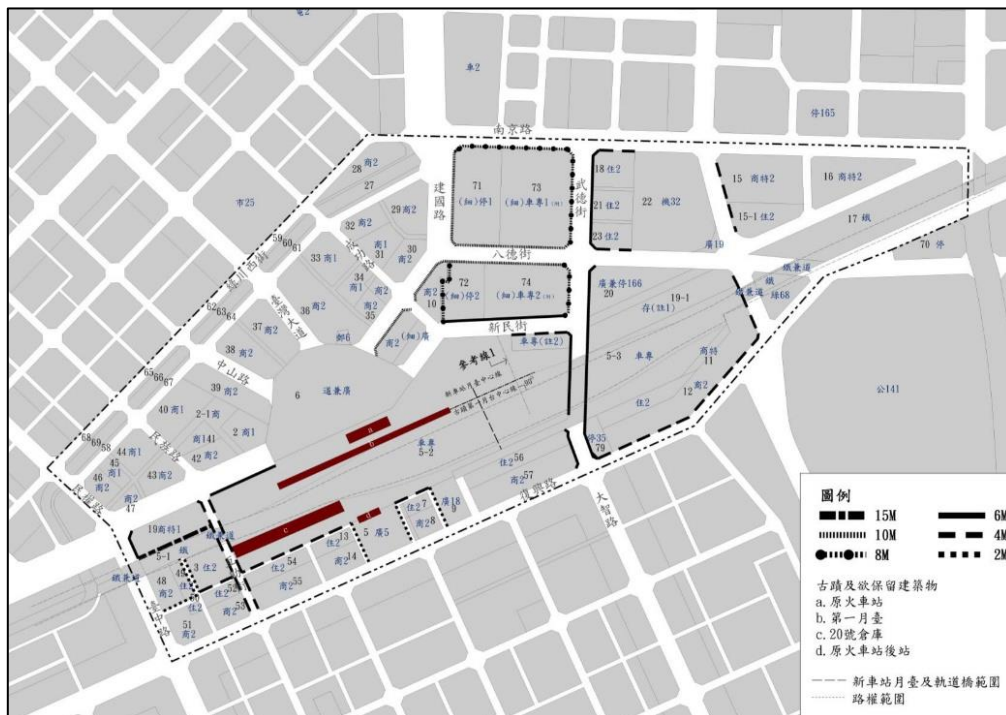


圖 7-5 退縮及開放空間留設位置示意圖

七、建築基地內之實設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，致實

設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。實設空地面積每滿 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。

八、車站專用區內應配置交通轉運站，以提供市區客運、公路客運上下客、小客車、計程車、機車到站下客之集中區域，並預留未來公車捷運停靠空間，其配置區位應鄰接 20M-56 及 20M-74 號道路，如圖 7-6 所示。車站專用區配合新站開發應配置之換乘臨停設施數量不得小於表 7-3 之規定，並以集中配置於交通轉運站內為原則，如因空間限制或出入動線考量需配置於交通轉運站範圍外，則須經臺中市政府都市設計審議委員會審議同意；其中機汽車離站上客區應設置於地下停車場內，計程車上客區與排班區可配合新站位置配置於車站專用區兼作道路使用或臨 10M-406 號道路側。

表 7-3 交通轉運站配置臨停設施空間規定表

運具	小汽車(下客)	機車(下客)	公車捷運車站	一般公車	機車(上客)
臨停設施需求 (席, 公尺)	10 席	5 席	60 公尺	12 席	4 席
運具	計程車(下客)	計程車(上客)	計程車排班區	小汽車(上客)	
臨停設施需求 (席, 公尺)	4 席	4 席	40 席	8 席	

九、車站專用區之新、舊站地區與交通轉運站應將停車場配置於地下層，其設置數量不得小於表 7-4 之規定；停車數量得設置於不同基地內合併計算數量。

表 7-4 車站專用區配置停車數量規定表

項目	停車設施(位)		
	小汽車	機車	腳踏車
臺中車站	157	952	120
車站聯開商場	208	475	--
鐵道文化專用區	45	93	--
合計	410	1,520	120

十、本計畫區內各公共設施用地與建築基地開發，應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。

十一、本計畫區內有關都市設計之管制事項，依「臺中車站地區都市設計規範」之內容執行，其餘未規定事項適用該地區都市設計審議規範之規定。

十二、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。

十三、為促進本計畫區內整體更新開發，本要點指定下列容積獎勵方式：

(一)街廓 30、35、36、37、38、39 及 2 等面臨建國路(如圖 7-7)之範圍內，如配合臺中火車站改建工程完成改建者，給予下列之容積獎勵：

1. 自臺中新火車站取得使用執照後 1 年內申請建造執照，並於申請後 7 個月內領得建照執照者，獎勵自建築線起垂直深度 30 公尺範圍內原容積之 30%。
2. 自臺中新火車站取得使用執照後 3 年內申請建造執照，並於申請後 7 個月內領得建照執照者，獎勵自建築線起垂直深度 30 公尺範圍內原容積之 20%。
3. 自臺中新火車站取得使用執照後 5 年內申請建造執照，並於申請後 7 個月內領得建照執照者，獎勵自建築線起垂直深度 30 公尺範圍內原容積之 10%。
4. 變更設計案件之時程獎勵，依申請變更時之日期計算獎勵值，超過上述規定之 5 年期限之新申請案及變更設計案皆無任何獎勵。

(二)其他適用時程獎勵之街廓如下：7、8、11、12、13、14、54、55、56、57；獎勵標準與獎勵值如本條文第 1 項第 3 款。

(三)復興路以南、面對廣 9、街廓 8、街廓 57 之兩個街廓，自復興路 30 公尺範圍以內，可有時程獎勵，其獎勵標準與獎勵值如本條文第 1 項第 3 款。

(四)如圖 7-4 規定設置一樓廊道、二樓廊道、垂直動線者，得申請上述樓地板面積 1.5 倍之獎勵。街廓 5-2、5-3、15、16 不在獎勵範圍內。

(五)本條文第 1 至 4 項所規定以外之建築基地依下列之整體開發獎勵辦理：

1. 面積規模：全街廓或基地開發 5,000 平方公尺以上者。
2. 條件：留設供公眾使用之設施達 300 平方公尺。上述供公眾使用之設施項目包括兒童遊樂場、公園、停車場、廣場、綠地等。且所留設供公眾使用之設施面積得計入法定空地。

3. 獎勵方式： $DF=P \times R$

DF：獎勵樓地板面積；

P：留設公共設施面積；

R：獎勵係數

基地面臨道路寬度	R 值
基地面臨道路寬度 < 8M	3.0
$8M \leq$ 基地面臨道路寬度 < 12M	2.5
$12M \leq$ 基地面臨道路寬 < 20M	2.0
$20M \leq$ 基地面臨道路寬	1.5

(六)為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

1. 基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。

2. 基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。

3. 經全部土地所有權人同意。

4. 建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。

5. 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

(七)自 104 年 7 月 1 日起，前述各款之容積獎勵合計不得超過都市計畫法臺中市施行自治條例第 47 條之規定。

(八)為鼓勵本計畫區加速開發建設，(細)車站專用區 1、(細)車站專用區 2 自本計畫發布實施 3 年內提出申請實施都市更新事業計畫，獎勵法定容積率之 5%。

(九)為鼓勵本計畫區短期開發建設，(細)車站專用區 1、(細)車站專用區 2 自本計畫發布實施 3 年內，提出申請實施都市更新事業計畫，且包含都市更新事業分期計畫。其第一期計畫建築物高於人工平臺至少二層，且容積率不得小於 150%，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過核備者，獎勵法定容積率之 5%，得保留計入都市更新事業第二期計畫。

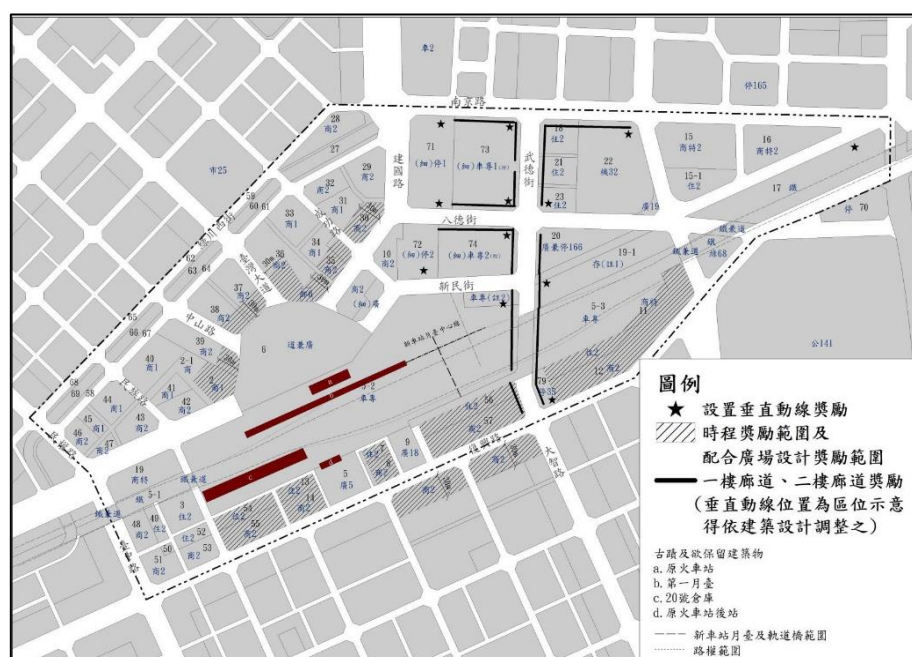


圖 7-7 容積獎勵方式及位置示意圖

- 十四、本計畫區內除（細）車站專用區 1 及（細）車站專用區 2，餘各建築基地開發不適用建築技術規則第 15 章「實施都市計畫區建築基地綜合設計」之規定。本計畫區內各建築基地不適用臺中市停車獎勵與容積移轉相關法令。
- 十五、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。