

### 1-6 變更臺中市都市計畫（原大型購物中心專用區）細部計畫

第一條：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 條規定訂定之。

第二條：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。

第三條：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、基地寬度：

（一）平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。

（二）最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。

七、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。

八、後院：沿後面基地線之庭院。

九、前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。

十、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。

十一、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。

十二、離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。

第四條：計畫區內商業區及市場用地之使用管制內容規定如下：

一、第二之一種商業區及第三之一種商業區

（一）除不得為舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、飲酒店業、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他類似營業場所之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。

（二）各建築物商業設施之使用總樓地板面積不得少於 30%。

二、市場用地

(一)如依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作立體多目標使用時，其使用項目不得作「住宅」及「商業使用」。

(二)得作台中捷運行控中心使用。

#### 第五條：土地使用強度

一、本計畫區內各土地使用分區及用地之建蔽率、容積率、高度比、院落深度及最小基地規模等規定詳見下表：

表 6-5 土地使用強度管制一覽表

分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	建築物高 度比	最小前院 深度(m)	最小後院 深度(m)	最小基地 規模(m <sup>2</sup> )
第二之一種商業區	70	350	-	-	2	2,000
第三之一種商業區	70	420	-	-	2	4,000
市場用地	80	240	1.5	-	-	-
公園用地 <sup>註</sup>	15	45	1.5	-	-	-

註：公園用地（公 136）之使用不得有礙台糖公司臺中營運處歷史建築之指定。

二、建築基地之容積除不得適用增設停車場空間之相關容積獎勵外，其餘有關包含容積移轉、開放空間、提供公益性設施及綠建築之容積獎勵，不得大於該基地基準容積之 1.5 倍。

#### 第六條：開放空間

為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，除劃設公園、綠地外，應依圖 6-5 留設公共開放空間或無遮簷人行道，其位置及規模說明如下：

一、園道用地與 20M-70 計畫道路路口之商業區街角處應留設 500 平方公尺以上廣場式開放空間，其任一邊寬度至少 20 公尺，開放空間得計入法定空地。

二、商業區（不含臨樂業國小一側）及公共設施用地之建築基地，應自計畫道路及園道用地退縮 6 公尺建築，退縮部分應留設至少 4 公尺無遮簷人行步道並予植栽綠化，退縮部分得計入法定空地。且不得於該垂直範圍內設置陽台。

三、商業區臨樂業國小、公園用地一側，及市場用地臨綠帶一側之建築基地，應退縮 8 公尺建築。其中，市場用地臨綠帶一側之退縮部份得併同建築計畫規劃駐車彎及臨時停車使用之相關設施。

四、台糖公司臺中營運處已指定為歷史建築，不受上述退縮規定之限制。

五、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。

#### 第七條：開放空間綠美化

一、公園應強調多元性之空間休閒機能，其景觀設施及植栽，應與周邊相鄰景觀結合，並考量與周邊開放空間系統及人行系統之銜接。

二、本計畫區公共設施用地及建築法定空地，應依下列規定綠化：

(一)公園用地及綠地，其綠覆與水景面積所占比例不得小於 60%，其中有床基之花壇面

積不得超過綠覆面積 10%。

(二)公園用地(陸域部分)應植樹冠高 4 公尺以上之喬木，樹冠垂直投影面積不得少於 30%，且根部應保留適當之透水性表面。

(三)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。

(四)種植樹木之樹冠垂直投影面積可計入綠覆面積。

三、計畫區之人孔蓋板、消防栓、交通號誌、電信、電力箱及自來水相關公用設備等公用設施設備，應予以景觀美化處理，並盡量設置於道路中央分隔島，若無分隔島可設置者，則需設置於人行道最外緣。

第八條：離街裝卸場

一、裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場。

二、裝卸空間標準：

(一)最小裝卸空間尺度

1. 小貨車：長度 6.0 公尺，寬度 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。

2. 大貨車：長度 13.0 公尺，寬度 4.0 公尺，淨高 4.2 公尺。

3. 淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。

(二)前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。

(三)每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置 1 部大貨車之裝卸空間。

(四)裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。

(五)裝卸空間應於同一基地內設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間。

表 6-6 離街裝卸場規定一覽表

建築物用途	使用樓地板面積 FA(M <sup>2</sup> )	應附設裝卸車位數 (部)	備註
公共設施、辦公事務業、旅社	FA < 2,000	免設	建築物具有二種以上使用情況時，其離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計算，未滿 1 車位者，以 1 車位計算，並得合併設置。
	2,000 ≤ FA < 10,000	1	
	10,000 ≤ FA < 20,000	2	
	FA ≥ 20,000	3+(FA-20,000)/20,000	
零售商業、服務業	FA < 1,000	免設	
	1,000 ≤ FA < 4,000	1	
	4,000 ≤ FA < 6,000	2	
	FA ≥ 6,000	3+(FA-6,000)/6,000	
娛樂業	FA < 1,000	免設	
	1,000 ≤ FA < 10,000	1	
	FA ≥ 10,000	2+(FA-10,000)/10,000	

第九條：停車空間

計畫區內建築物設置停車空間規定如下：

- 一、本計畫區內建築物設置停車空間規定詳見「停車空間規定一覽表」，其中市場應按表列規定 1.5 倍附設停車空間。
- 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停車位在 5 輛以下無法設置者，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。
- 四、留設於地下層之法定機車停車空間得免計容積。

表 6-7 停車空間規定一覽表

類別	建築物用途	應附設小汽車位數		應附設機車位數
		樓地板面積	設置標準	
第一類	戲院、電影院、國際觀光旅館、演藝場、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物。	150 平方公尺以下部分。	免設。	每滿 35 平方公尺設置 1 輛。
		超過 150 平方公尺部分。	每 100 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛。	
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物。	150 平方公尺以下部分。	設置 1 輛。	每滿 150 平方公尺設置 1 輛。
		超過 150 平方公尺部分。	每 150 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛。	
第三類	旅館、歷史文物館、資料館、美術館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、醫院、宗教設施、福利設施、藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館、紀念性建築物、學校、體育場所、集會所等類似用途建築物。	250 平方公尺以下部分。	免設。	每滿 35 平方公尺設置 1 輛。
		超過 250 平方公尺部分。	每 250 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 125 平方公尺應設置 1 輛。	

註：同一幢建築物內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之，唯其免設部分應擇一適用。其中一類未達該設置標準時，應將各類樓地板面積合併計算依較高標準附設之。

#### 第十條：綠建築及獎勵規定

申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 3% 之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 6% 之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10% 之獎勵。申請者並應與臺中市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之 5 倍保證金。前項保證金退還依下列規定：

- 一、依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
- 二、未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還，納入臺中市都市更新及都市發展建設基金。
- 三、依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價 5 倍之金額後無息退還。

#### 第十一條：街道傢俱

- 一、計畫區的街道傢俱形式宜統一，以加強地區景觀意象。

二、街道傢具之設置應配合整體環境景觀，且不妨礙人行動線之連續性及緊急救難之通行。

#### 第十二條：招牌廣告物

計畫區內廣告招牌之設置，依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。

#### 第十三條：都市設計審議

計畫區內所有建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送「臺中市政府都市設計審議委員會」審議同意後，始准依法申請建照施工。

第十四條：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%：

- 一、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%。
- 二、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%。
- 三、經全部土地所有權人同意。
- 四、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。
- 五、不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

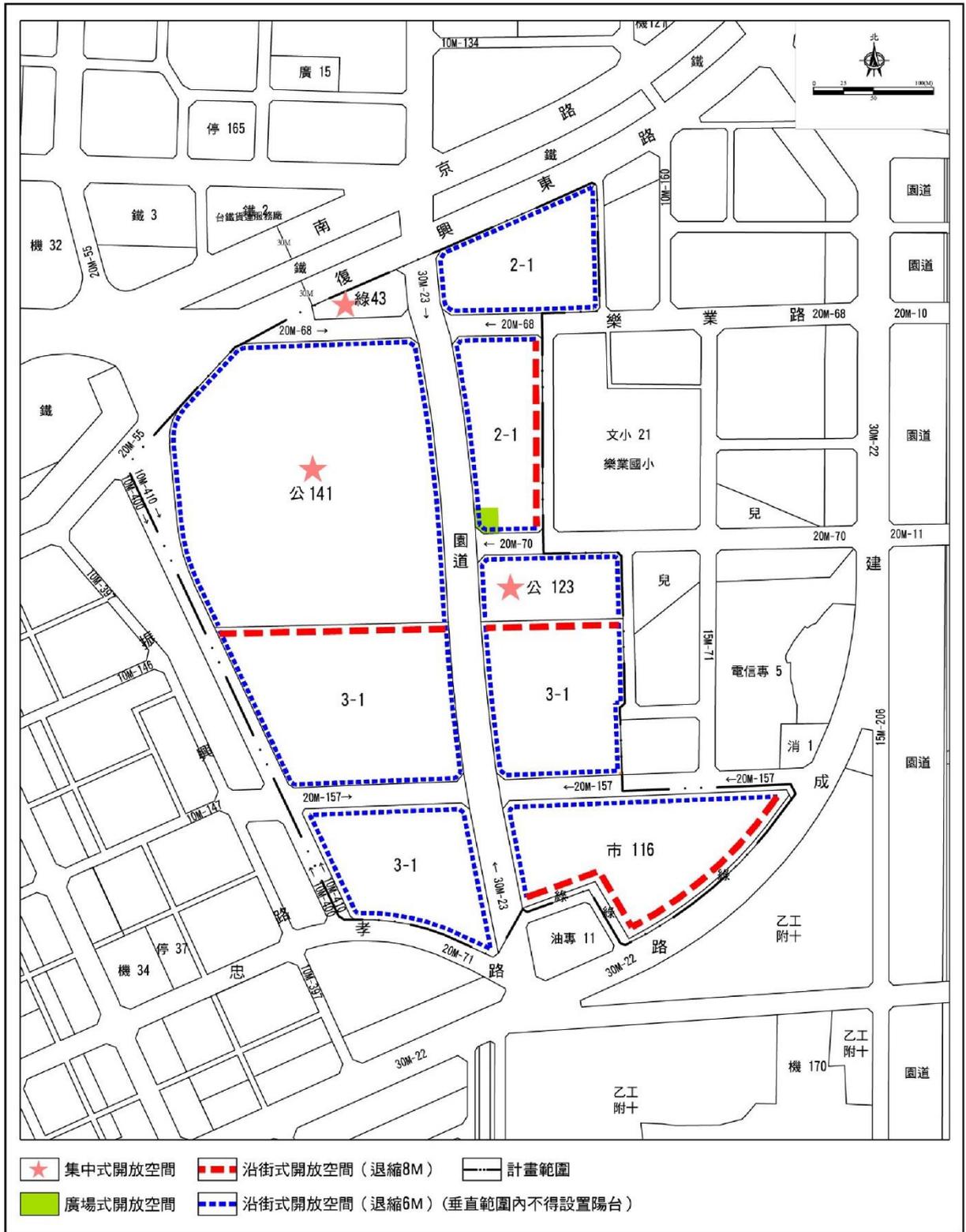


圖 6-5 開放空間系統示意圖