

1-7 變更臺中市都市計畫（旱溪地區）細部計畫

- 一、本要點依都市計畫法第 22、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、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、住宅區及商業區之使用如下：
 - (一)第一種住宅區：專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼稚園、托兒所等使用。
 - (二)第一之一種住宅區：除限制(禁止)工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，其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。
 - (三)第二種住宅區：除限制(禁止)工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，其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。
 - (四)第三種住宅區：除限制(禁止)工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，其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。
 - (五)第七種住宅區：除限制(禁止)大型商場(店)及飲食店之使用外，其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。
 - (六)本計畫區內不合分區使用規定之已有工廠，依「已准設立登記之工廠申請變更可否准許項目一覽表」規定辦理(詳表 7-4 已准設立登記之工廠申請變更可否准許項目一覽表)。
 - (七)第一種商業區：依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。
 - (八)第二種商業區：依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。
 - (九)第二之一種商業區：除不得作舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、飲酒店業、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其它類似營業場所、電子遊戲場、加油站、殯葬服務業等之建築物及土地使用外，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。

表 7-4 已准設立登記之工廠申請變更可否准許項目一覽表

變更項目		符合分區使用規定之 已有工廠		不合分區使用規定之 已有工廠			備註
		住宅區	商業區	住宅區	商業區	農業區等其 他地區	
1	廠名	可變更	可變更	可變更	可變更	可變更	
2	代表人	可變更	可變更	可變更	可變更	可變更	
3	資本額	可變更	可變更	可變更	可變更	可變更	
4	產品項目	可變更	可變更	可變更	可變更	可變更	
5	機械設備	可變更	可變更	可變更	可變更	可變更	不得增加機械設備， 如變更機械設備亦不得 加重妨礙分區使用之規定。
6	電力設備	可，惟增加 後電力合計不得逾 六馬力，電熱不得超 過六十瓩	可，惟增加 後電力合計不得逾 十五馬力，電熱不得 超過六十瓩	不可變更	不可變更	不可變更	
7	廠地面積	可變更	可變更	可變更	可變更	不可變更	
8	廠地面積 (平面)	可，惟增加 後合計不得逾 150m ²	可，惟增加 後合計不得逾 300m ²	維持原登記 廠房面積， 或縮減原廠 房面積	維持原登 記廠房面 積，或縮減 原廠房面 積	維持原登記 廠房面積， 或縮減原廠 房面積	
9	其他建築面 積(平面)	可，惟增加 後建蔽率 不得逾 60%	可，惟增加 後建蔽率 不得逾 80%	可，惟增加 後建蔽率不 得逾 60%	可，惟增加 後建蔽率 不得逾 80%	不可變更	只准許建築倉庫、辦 公廳，不得建築廠房， 但減少不受限制。
10	增加二樓以 上廠房面積	不可變更	不可變更	不可變更	不可變更	不可變更	

說明：

1. 「不合分區使用規定」係指不合『都市計畫法臺中市施行自治條例』第 18、19、20、21、22、30、31、33、34、35、36、37、38、39、40、41 條之規範。
2. 「其他地區」係指『都市計畫法臺中市施行自治條例』所稱之保存區、電信專用區、農會專用區、加油站專用區。

四、用語定義

- (一)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。
- (二)雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平行面基地相連之建築物。
- (三)連棟住宅：含三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。
- (四)集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。
- (五)基地線：建築基地之界線。
- (六)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。
- (七)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。
- (八)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
- (九)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。
- (十)基地寬度：
 - 1. 平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。
 - 2. 最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。
- (十一)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。
- (十二)後院：沿後面基地線之庭院。
- (十三)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。
- (十四)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。
- (十五)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。
- (十六)側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。
- (十七)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。

五、

- (一)保存區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。保存區為維護名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應保存之建築物，並保全其環境景觀而劃定，以供保存、維護古物、古蹟、歷史建築、民族藝術、民俗與有關文物及自然文化景觀之使用為限。
- (二)加油站專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。但上層如作加油站有關之辦公室，應另設專用出入口、樓梯、通道等設施。土地使用項目依「加油站設置管理規則」規定使用。
- (三)農會專用區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於250%。農會專用區限供農會

相關業務之辦公廳舍、農業糧食儲存及附屬設施使用。

(四)電信專用區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 400%。電信專用區依都市計畫法臺中市施行自治條例第 41 條第 1 項第 1 款至第 4 款規定使用。

六、下列公共設施面臨計畫道路部分，應退縮 4 公尺作無遮簷人行道，供綠化或人行步道等使用。退縮建築部分供公眾使用得計入基地面積。其建蔽率與容積率規定如後：

(一)機關用地建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。

(二)變電所用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

(三)電力事業用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 400%。

(四)醫療衛生機構用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。

(五)消防用地建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。

七、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分供公眾使用得計入基地面積，並依下列規定辦理：

(一)應有一側退縮 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。

(二)其他臨道路部分應退縮 4 公尺無遮簷人行道，供綠化或人行步道等使用。

八、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

九、乙種工業區之使用依都市計畫法臺中市施行自治條例乙種工業區相關規定管制。

乙種工業區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。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表；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。

十、停車場用地建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%；作立體停車場使用時，建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 480%。

十一、土地使用強度

本計畫區內各類住宅區及商業區之建蔽率、容積率、高度比、最小院落深度、最小基地面積等規定詳如下表：

土地使用強度表

項目	住宅區					商業區			備註
	1	1-1	2	3	7	1	2	2-1	
建蔽率(%)	50	50	60	55	50	70	70	70	
容積率(%)	140	140	220	280	140	280	350	350	
高度比	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	--	--	--	
前院深度(M)	4	4	4	4	4	--	--	--	規定應留設騎樓及無遮簷人行道者除外
後院深度(M)	3	3	3	3	3	2	2	2	
側院深度(M)	1.5	1.5	--	--	--	--	--	--	一宗基地得單側留設側院
最小基地面積(M ²)	140	140	--	--	--	--	--	--	
最小基地面寬(M)	7	7	--	--	--	--	--	--	

註：基地於本要點發布前(78 年 9 月 21 日)業經地政機關分割完竣後，深度未達 13 公尺經市府核准得設置騎樓或留設無遮簷人行道，面寬未達 5.5 公尺免留設側院。

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，或准用公益性基金管理認定者。
- (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。
- (三) 應以該公益性團體為起造人，並設置獨立進出口，以供通行，並於建築物入口處設置標示牌，敘明供社區公眾使用。

十三、騎樓與建築退縮規定

- (一) 為塑造良好的都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設廣場、公園及兒童遊樂場外，特指定部分街廓應留設公共開放空間或騎樓，其位置如圖7-5。
- (二) 第1款及所指定留設之公共開放空間，應至少提供淨寬2.5公尺以上之無遮簷人行道，且該人行空間範圍內應淨空，不得設置樹穴、植栽、電箱、花臺等，或其他阻礙行走之設施物。
- (三) 為促進交通通行便利，本計畫區內臨接6公尺以下計畫道路及人行步道之住宅區，應自建建築線起退縮4公尺，作為公共開放空間(退縮部分，得列入前院深度及法定空地計算)。
- (四) 在本條第1款、第3款規定以外住宅區，其根據本要點第11條規定留設之4公尺前院，其中臨建築線之2公尺為無遮簷人行道，餘2公尺為建築物前院，如圖7-6所示(2公尺無遮簷人行道得列入前院深度及法定空地計算)。
- (五) 面臨現有巷道之建築基地，應由建築線退縮0.5公尺建築。
- (六) 同時面臨計畫道路與現有巷道之住宅區內建築基地得於面臨計畫道路側，自建建築線起退縮4公尺前院，其餘面臨現有巷道部份，應由建築線退縮0.5公尺建築。
- (七) 依本要點留設之前院，所設之圍牆高度最高不得超過2公尺，其中實牆部分最高不得超過0.6公尺，其餘應為透空欄杆。
- (八) 一宗基地兩側面臨7公尺以上道路，兩側皆需留設騎樓或無遮簷人行道。
- (九) 設置騎樓及無遮簷人行道應與鄰地順平並與公有人行道齊平，不得有高低差，且須供公眾通行使用，不得設置停車空間。退縮部分得計入法定空地。
- (十) 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。

十四、景觀及綠化原則：

- (一) 斜屋頂規定：
- (二) 為塑造臺74線高架快速公路沿線都市景觀，本計畫區臨40M-9計畫道路之建築基地，建築物高度在15公尺或4層樓以下者應設置斜屋頂，其斜屋頂面積不得小於建築水平投影面積之二分之一，且其斜率應介於30度至60度之間，惟建築基地面

積超過 6,000 平方公尺有其他景觀考量，經本府都市設計審議委員會同意者不受此限。

- (三) 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。
- (四) 建築物除斜屋頂以外部分應實施屋頂綠化，屋頂層扣除屋突等構造物之面積，其屋頂綠化之綠化比例至少應達三分之一以上。

十五、基地保水原則

- (一) 建築基地開發之透水面積比例，應符合地質法相關規定辦理。
- (二) 新開闢之學校用地，其法定空地之透水面積比例不得小於 70%。
- (三) 排水道用地範圍內之溝渠應以維持明渠形式與透水性溝渠為原則。

十六、本計畫區建築物附設停車場空間設置標準依下列規定：

- (一) 第一種住宅區每戶至少附設停車位乙輛。
- (二) 其它使用分區依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 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 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；第二類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 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。
(參考下表)

類別	建築物用途	都市計畫內區域	
		樓地板面積	設置標準
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、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。
		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。	免設。
		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。

(三)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。

(四)乙種工業區建築基地內法定空地應留設二分之一以上作為停車場及裝卸貨物使用。

(五)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。

十七、招牌、廣告物

(一)有關計畫區內設置招牌、廣告物應依照「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」規定。

(二)面臨旱溪、園道兩側之廣告、招牌應依下列規定：

1. 正面型招牌

(1)招牌廣告不得設於建築物第三層以上，且其下端距地面淨高不得低於 4 公尺。

(2)招牌廣告之設置不得突出建築物外牆 30 公分以上(含固定支撐物)。

(3)建築物各層所設置正面型招牌廣告其面積不得大於該層該戶臨接外牆正面總面積四分之一，並不得封閉必要之採光逃生開口。

2. 側懸型招牌廣告

(1)招牌廣告下端距地面淨高不得低於 4 公尺，且上端不得超過建築物簷口底部或女兒牆。

(2)招牌廣告(含固定支撐物)不得突出建築物外牆 1.4 公尺。

(3)招牌廣告之面積不得大於 1 平方公尺，厚度不得大於 30 公分。

十八、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

(一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。

(二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。

(三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，

商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。

- (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。
- (六)經主要計畫指定之商業許可地區依其開發審議規範或相關回饋辦法規定應辦理者。
- (七)前項各款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，經審議通過後，始依法核發建照。

十九、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。

二十、

- (一)不合本要點所列最小基地之面積、寬度及深度之規定者，應依「臺中市畸零地使用自治條例」之規定辦理。
- (二)基地於本要點發佈前(民國 78 年 9 月 21 日)業經地政機關分割完竣，深度未達 13 公尺經市府核准得設置騎樓或留設 2 公尺無遮簷人行道，面寬為 5.5 至 7 公尺者，以超過 5.5 公尺部份為側院寬度；面寬未達 5.5 公尺者免留設側院。
- (三)本計畫區內建築物使用，除本要點發佈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。

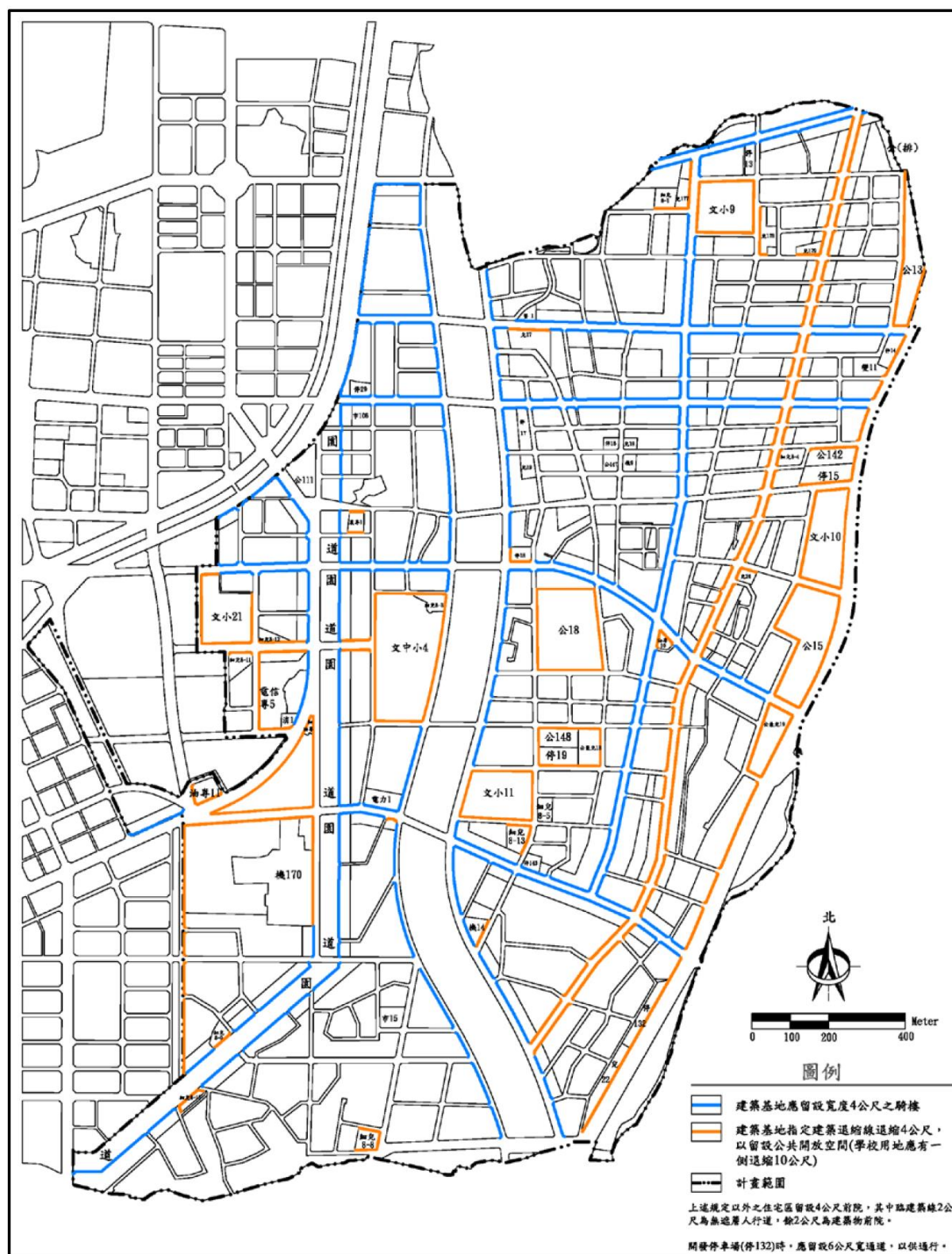
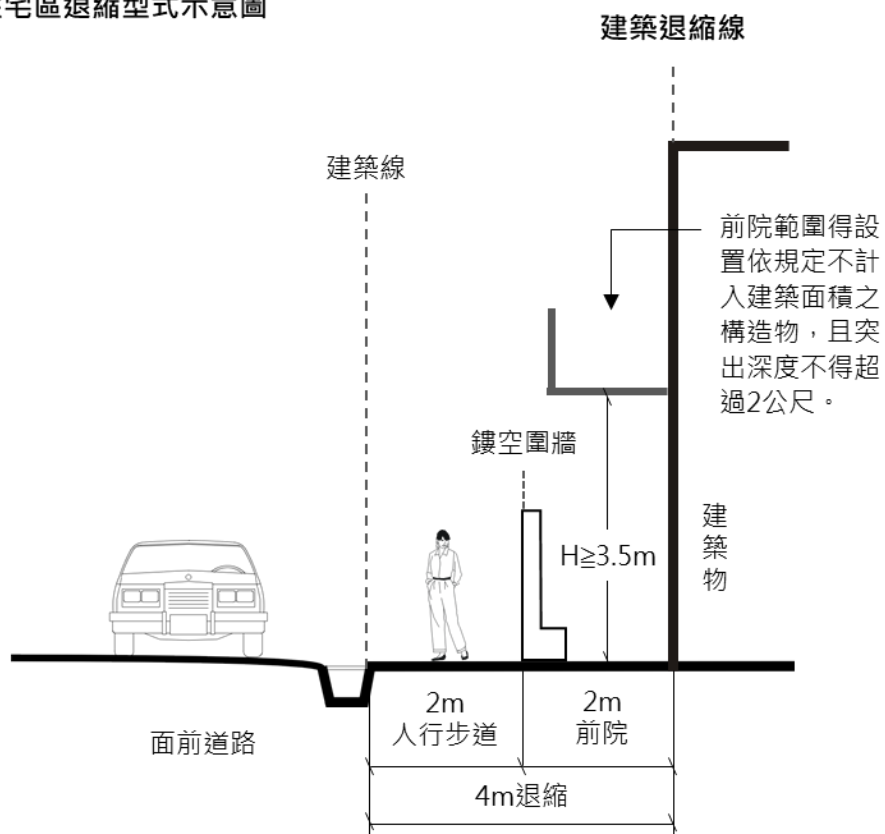


圖 7-5 變更臺中市都市計畫(旱溪地區)細部計畫(第四次通盤檢討)指定留設騎樓及公共開放空間示意圖

■ 住宅區退縮型式示意圖



■ 鑲空圍牆型式參考

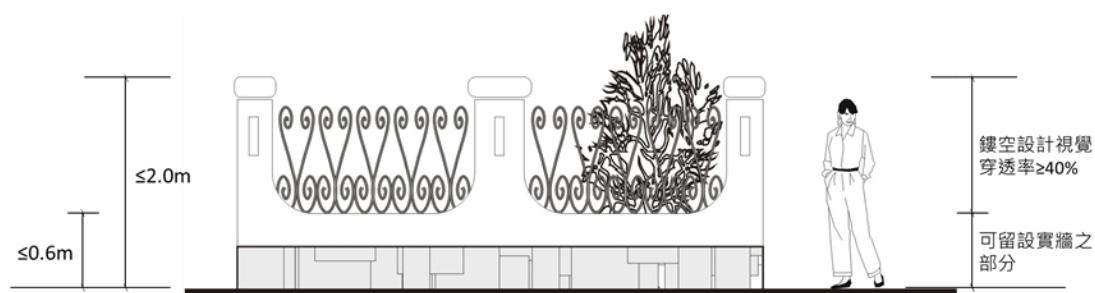


圖 7-6 計畫區內住宅區建築基地退縮 4 公尺及鑲空圍牆型式示意圖