

1-8 變更臺中市都市計畫（樹德地區）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、本計畫區內各土地使用分區之管制規定如下：
 - (一)第二種住宅區除限制工業、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)第三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。
 - (三)第二種及第三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。
 - (四)住變商部分另依「變更台中市都市計畫(第一期公共設施保留地，干城地區道路系統除外)主要計畫(第二次通盤檢討)案暫予保留，另案辦理部份

(商業區通盤檢討部份)」管制之。

(五)乙種工業區之使用依都市計畫法臺中市施行自治條例工業區 相關規定管制。

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。

五、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(%)
文大、文高用地	50	250
文中、文小用地	50	200
市場用地	60	240
停車場用地	70	不予規定
兒童遊樂場用地	15	40
公園用地	15	40
加油站用地	40	120
機關用地	40	200
機關用地(機 66、機 63、機 58)	60	250
社教用地	60	250
變電所用地	40	200
電信事業用地	40	200

使用別	建蔽率(%)	容積率(%)
醫療衛生機構用地	40	200
污水處理場用地	40	200
車站用地	40	200 (高架月台不計入容積)

六、本計畫區內各類住宅區、商業區、乙種工業區建蔽率、容積率、高度比、院落深度及最小基地面積等規定詳如下表：

項目	住宅區		商業區		乙種工業區
	住二	住三	商二	商三	
建蔽率(%)	60	55	70	70	65
容積率(%)	220	280	350	420	200
高度比	1.5	1.5	-	-	1.5
前院深度(公尺)	-	-	-	-	4
後院深度(公尺)	3	3	-	-	-
最小基地面積(平方公尺)	-	-	-	-	250

註：1. 乙種工業區前院深度不得以平均計算。

2. 住宅區基地面臨現有巷道免留設後院。

3. 前面基地線距後面基地線深度經扣除法定退縮空間(騎樓或無遮簷人行道)及後院深度後不足 6 公尺者免留設後院，並留設單側 1.5 公尺側院。

七、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

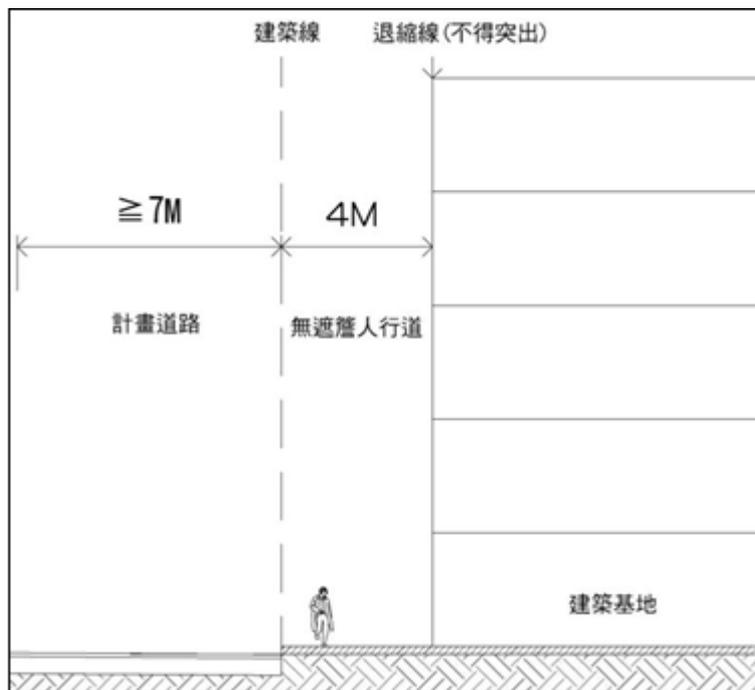
新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10%為限：

- (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。

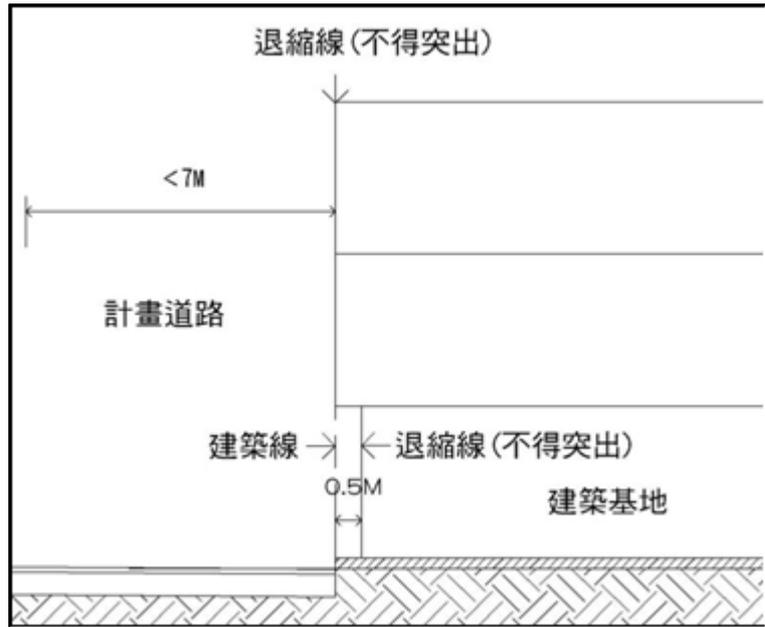
八、騎樓與建築退縮規定：

為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，除劃設廣場、兒童遊樂場、公園及公園兼兒童遊樂場外，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)住宅區、商業區及市場用地凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或 4 公尺無遮簷人行道。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，應由建築線退縮 0.5 公尺建築。

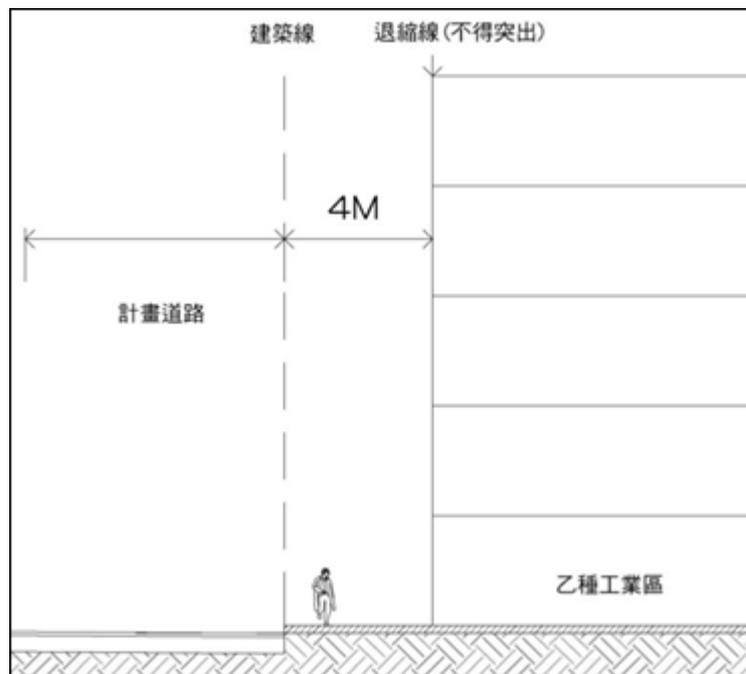


附圖一 住宅區、商業區及市場用地建築基地(選擇)無遮簷人行道退縮斷面設計示意圖(一)



附圖二 住宅區、商業區及市場用地建築基地面臨現有巷道退縮斷面設計示意圖

(二)乙種工業區基地應自建築線退縮 4 公尺建築，退縮部分得計入法定空地。

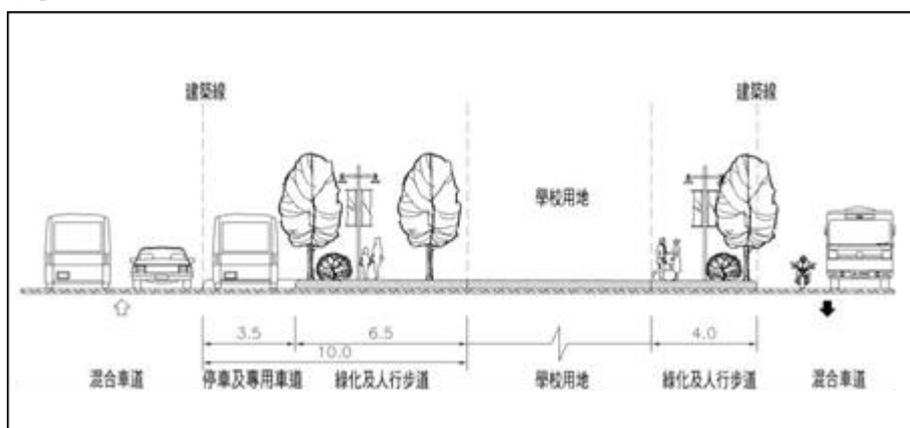


附圖三 工業區建築基地退縮斷面設計示意圖

(三)新開闢文中、文小用地申請建築執照時，面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理：

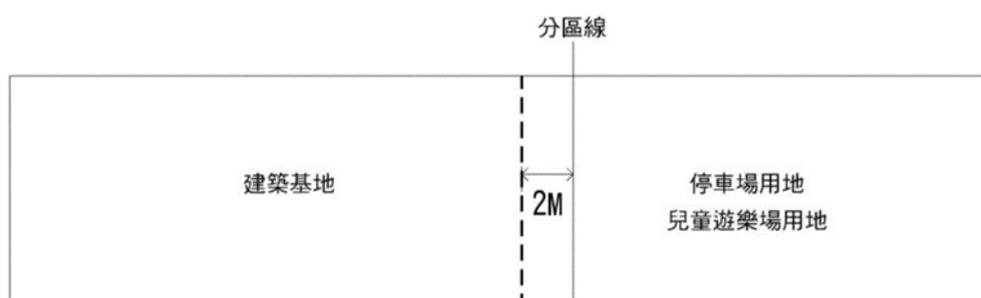
1. 應有一側退縮 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。

2. 其他臨道路部分應退縮 4 公尺無遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用。



附圖四 文中、文小用地建築基地退縮斷面設計示意圖

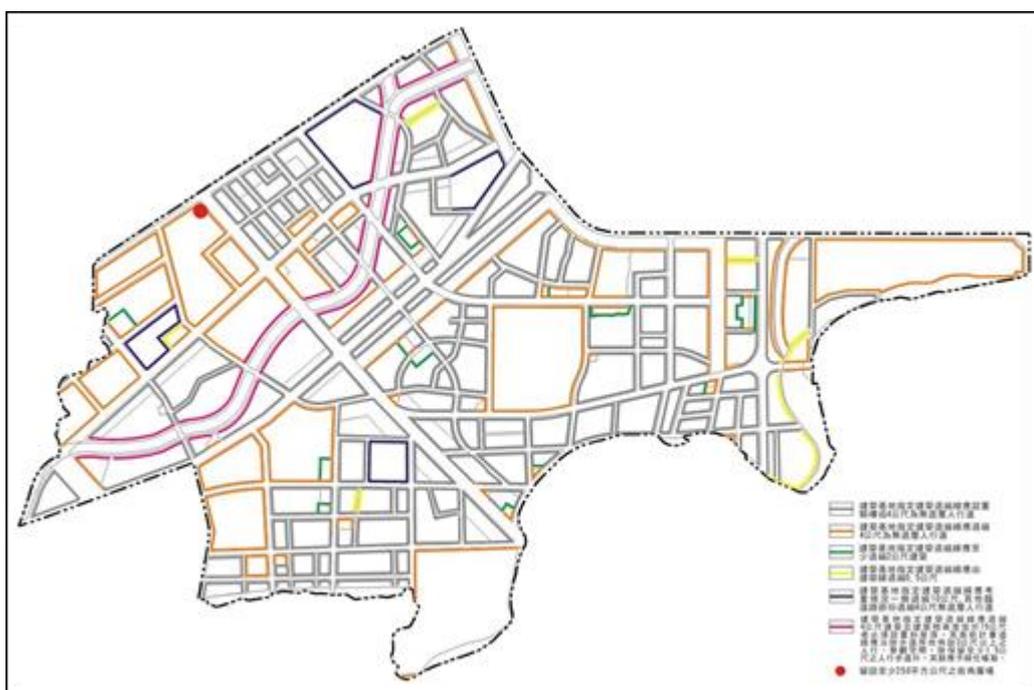
- (四)其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮 4 公尺為無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線退縮 0.5 公尺建築。
- (五)凡面臨園道用地之住宅區以及面臨排水道用地之建築基地，應設置 4 公尺無遮簷人行道，退縮部份得計入法定空地，建築基地退縮斷面設計示意圖，詳附圖七、附圖八。
- (六)土地使用分區及公共設施用地凡緊鄰停車場用地、兒童遊樂場用地之建築基地應自與停車場用地、兒童遊樂場用地緊鄰之基地線至少退縮 2 公尺建築。



附圖五 緊鄰停車場用地、兒童遊樂場用地之建築基地退縮平面示意圖

- (七)車站用地及鐵路用地兼作道路使用等用地於面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路時，因基地條件及鐵路高架橋體設計限制等因素，得不予退縮 4 公尺無遮簷人行道，惟基地內應設置淨寬 2.5 公尺(含)以上之人行步道，如基地面臨二條以上計畫道路，應設置二條淨寬 2.5 公尺(含)以上之人行步道。但因樑柱或無障礙電梯設置之限制而無法設置淨寬 2.5 公尺以上之人行步道者，不在此限，惟人行步道淨寬仍應維持 1.3 公尺以上。
- (八)本計畫指定騎樓與建築退縮規定如附圖六所示。

- (九)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)基地於「臺中市轄區內各都市計畫(含細部計畫)土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)專案通盤檢討案」發布(民國 104 年 7 月 28 日)前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，後院深度得減半留設之；面寬為 5.5 至 7 公尺者，以超過 5.5 公尺部分為側院寬度；面寬未達 5.5 公尺者免留設側院。



附圖六 指定建築退縮規定示意圖

九、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。
- (二)每 1 戶至少須設置 1 輛停車位，但連棟、獨棟或雙併等透天型態之住宅不得設置於一樓室內空間，惟經由建造執照復核會議審查通過者不在此限。
- (三)工業區建築基地內之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。
- (四)車站用地之停車供給及旅客轉運措施，於辦理都市設計審議前，應先

擬具交通衝擊評估計畫送交通局審核，其中應評估機車與自行車實際停車之需求，並於開發時依實際需求設置足量機車與自行車停車位；停車位(含機車與自行車停車位)不計入容積率計算。

(五)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。

十、景觀及綠化原則：

(一)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。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。

(二)面臨排水道用地之建築基地，應依下列規定辦理：

1. 其建築物高度面臨計畫道路7公尺深度之範圍內應不大於2層樓或7公尺。
2. 面臨排水道用地二側第一個街廓建築物高度低於15公尺者，必須設置斜屋頂(永久性構造材)，其斜屋頂之投影面積應大於建築面積之60%，且斜屋頂之設置位置應儘量面對排水道用地。
3. 為形塑水岸兩側空間之景觀特色，建築立面顏色應以低彩度高明度色系為原則。
4. 其招牌廣告之規定如下：

(1)正面型招牌

- A. 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)。
- B. 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。
- C. 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。

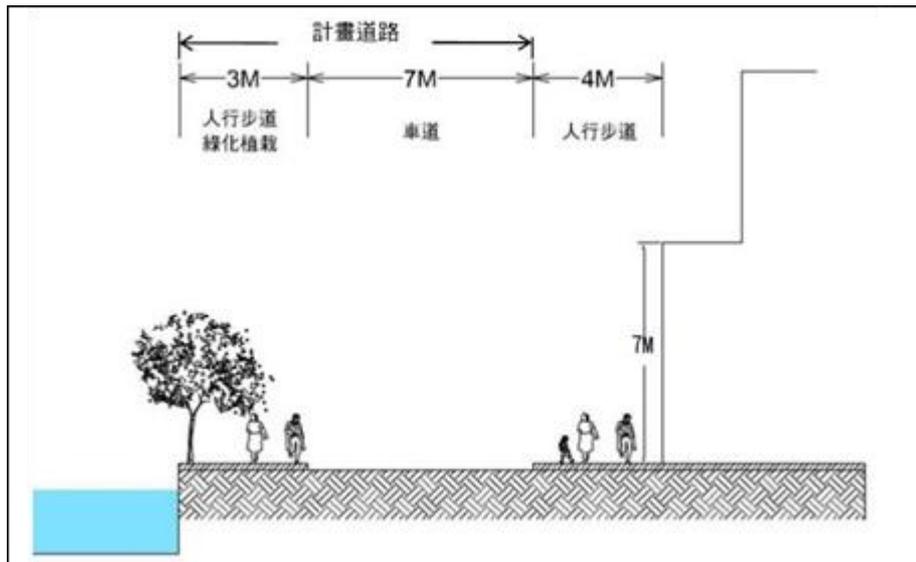
(2)側懸型招牌廣告

- A. 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。

B. 招牌廣告(含固定支撐物)不得突出建築物外牆 1.4 公尺。

C. 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。

(三)排水道用地兩側道路(綠川兩旁計畫道路除外)(10M-296、10M-297、10M-395、10M396)應沿排水道用地佈設 3 公尺以上之人行、景觀空間，除保留至少 1.5 公尺之連續性人行步道外，其餘應予綠化植栽，詳附圖七。



附圖七 排水道用地兩側道路與建築基地退縮斷面設計示意圖

(四)面臨園道用地之住宅區退縮之 4 公尺無遮簷人行空間，除設置至少 2.5 公尺之人行道外，其餘空間應予以綠化植栽，詳附圖八。

(五)面臨車站用地及鐵路用地兼作道路使用等用地之建築，應依下列規定辦理：

1. 自基地地面計量至建築物最高部份之垂直高度大於 16 公尺之建築物，其屋頂突出物必須與建築物主量體整合，做為主量體之一部份；附屬設備(如水塔、空調、廢氣排出口等)其週邊應完全遮蔽美化。
2. 自基地地面計量至建築物最高部份之垂直高度低於 15 公尺之建築物，必須設置斜屋頂之規定。

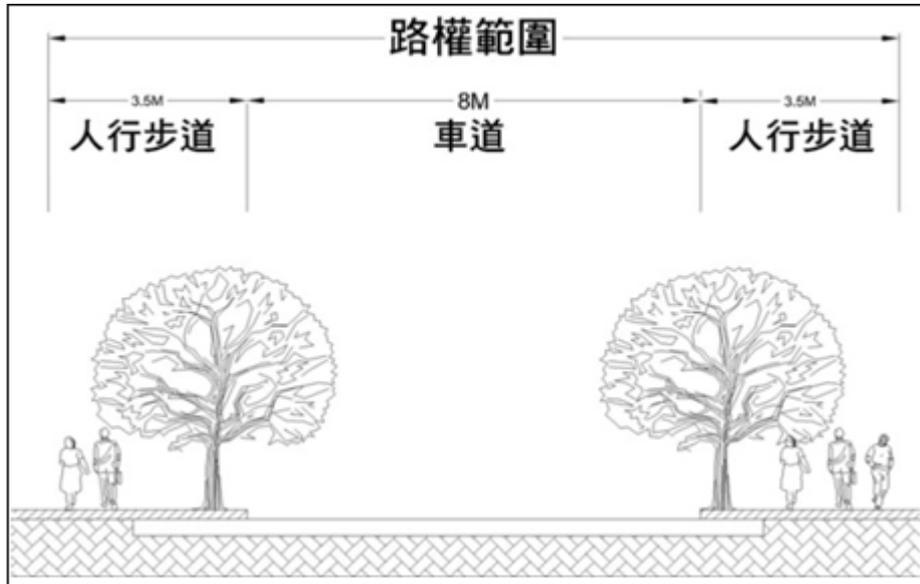
(六)細 15-1 計畫道路兩側須植栽綠化，其斷面設計依附圖九之規定辦理。

(七)40M-3 計畫道路位於樹義園道以北部分需設置自行車道，其斷面設計依附圖十之規定辦理。

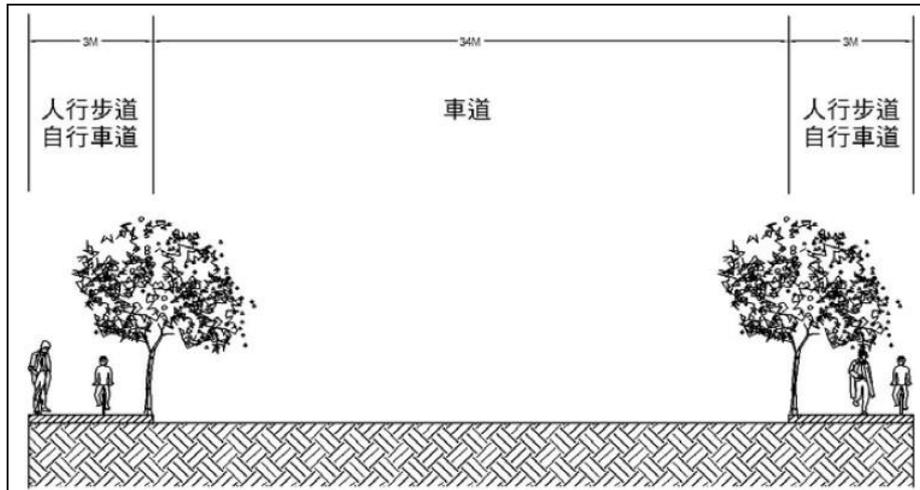
(八)建國南路與文心南路街角(位於現行計畫工業區街廓)之建築基地應留設至少 250 平方公尺之廣場式開放空間，其最小寬度不得小於

15 公尺(如附圖六)。

- (九)車站用地及鐵路用地兼作道路使用等用地，因基地條件及鐵路 高架橋體遮蔽限制與停車場配置需要等因素，基地綠化面積得 加計高架橋體投影下之綠化面積，達法定空地面積二分之一以上應予綠化植栽。



附圖九 細 15m-1 斷面設計示意圖



附圖十 40M-3 計畫道路斷面設計示意圖

十一、空地綠美化獎勵措施

- (一)為維護都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之基地，基地面積超過 330 平方公尺，土地所有權人須依「臺中市空地管理自治條例」辦理空地綠美化。
- (二)前項綠美化之期間應連續 3 年以上維持至申報開工前不得間斷，並應每半年將綠美化之情形報本府備查，綠美化應以開放供公眾使用為原則，但為管理需要經核准得設置穿透性圍籬，如鐵絲網或木格

柵。

- (三)前項獎勵經建造執照預審委員會核定，得於原來之法定容積率 加上最高 5%之容積率。(例如：原法定容積率 280%，經獎勵後最高增為 285%)

十二、基地保水原則

- (一)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%。(二)應依「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」辦理。

十三、有關計畫區內設置招牌、廣告物之限制及管理方式，除排水道用地兩旁建築基地外，其餘依據本府相關規定辦理。

十四、機 58、機 63、機 66、機 67、機 185、機 186 用地供市政相關機構使用。

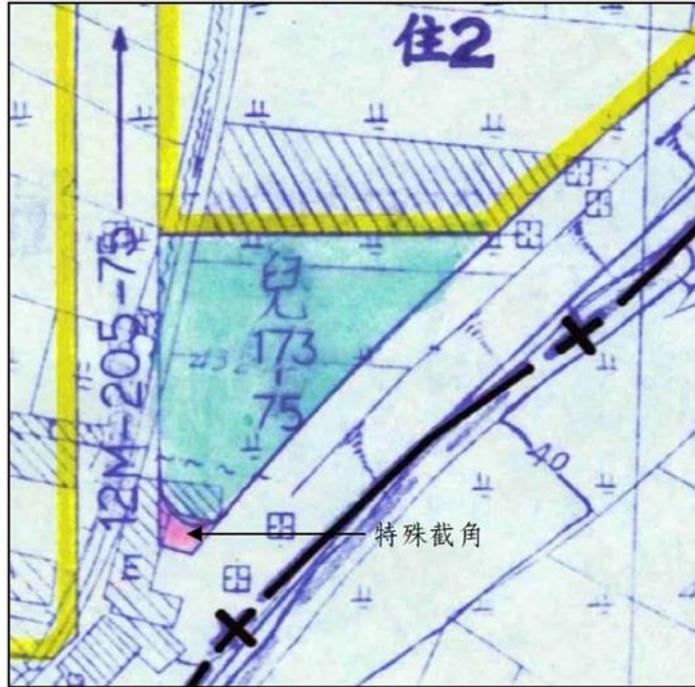
十五、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (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(不含 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。

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。

十六、油專 13 開發時必須於東南側與住宅區交接處留設 4 公尺寬之綠地，以與住宅區區隔，並須種植植栽。

十七、兒 173 將來開發時必須依附圖十二留設特殊截角作道路使用。



附圖十二 兒 173 留設特殊截角示意圖

- 十八、車站用地得作為汽車、機車、自行車之租賃與自行車之買賣與修理使用。
- 十九、26M-1 計畫道路(建國南路) 現況為園道、綠地及道路用地等土地，於配合高架化後，應以不妨礙原使用功能為原則。
- 二十、車站用地及鐵路用地兼作道路使用等用地，如因基地條件限制且經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，得不受第八點及第十點之限制。
- 二十一、面臨車站用地及鐵路用地兼作道路使用用地之建築，應送臺中市政府都市設計審議委員會審議。
- 二十二、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。

二十三、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。

(三)「景觀及綠化原則」有關原則性之規定，若因基地條件限制而無法配合規定時，得依都市設計審議委員會之決議為準。

二十四、本條文未規定事項，適用其他法令規定。