

1-16 變更臺中市都市計畫（東光、三和地區）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、住宅區及商業區之使用限制如下：

（一）第二種及第三種住宅區除限制工業、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。

（二）第一種及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。

五、本計畫區內公共設施用地之建蔽率與容積率等規定詳如下表：

使用別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
市場用地	60	240	
文小用地	50	200	
兒童遊樂場用地	15	40	
停車場	70	不予規定	
車站用地	40	200	(高架月台不計入容積)

使用別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
市場用地	60	240	
文小用地	50	200	
兒童遊樂場用地	15	40	
停車場	70	不予規定	
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、商業區建蔽率、容積率、上限容積率、高度比、院落深度等規定詳如下表：

土地使用強度表

項目	住二	住三	商一	商二	備註
建蔽率(%)	60	55	70	70	
容積率(%)	220	280	280	350	
上限容積率(%)	320	400	400	500	即加上獎勵容積率後之上限容積率，辦理都市更新者不受此限。
後院深度(公尺)	3	3	2	-	
高度比	1.5	1.5	-		

備註：基地面臨現有巷道免留設後院。

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。

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(溝濱後)退縮0.5公尺建築。
- (二) 新開闢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。

- (三)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(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築。
- (四)車站用地、鐵路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。
- (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。

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 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 100 平方公尺設置一輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置一輛；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 平方公尺設置一輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置一輛。
- (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五輛以下無法設置者，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。

十、景觀及綠化原則：

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。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。

車站用地、鐵路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。

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，得由土地所有權人擬定綠、美化計畫向本府提出空地綠美化獎勵之申請。

(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、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。

十三、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。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。

十四、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。

十五、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處審核，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。

十六、40M-7 計畫道路(東光路)現況作為自行車道、園道、綠地及道路使用等土地，於配合鐵路高架化後，應以不妨礙原使用功能為原則。

十七、4 公尺人行步道用地得兼供作停車空間之車道出入通行使用。

十八、車站用地、鐵路用地與鐵路用地兼作道路使用，如因基地條件限制且經本市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。

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之二分之一，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、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。