

1-17 變更臺中市都市計畫（軍功、水景里地區）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 條規定訂之。
- 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、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。

四、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：僅得供宗教及其相關使用。
- (三)第二種住宅區：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。
- (四)第三種住宅區：除限制工業、大型商場(店)、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。
- (六)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。
- (七)第三之一種商業區：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之營業場所、電子遊戲場、加油站、殯葬服務業，且建築物第一層至第三層限做商業使用，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區之相關規定管制。

五、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。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，供綠化或人行步道使用。

六、宗教專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 140%。

七、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。

八、機關用地建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。

九、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%，其餘規範同文教區(第五條)。

十、市場用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%。

十一、變電所用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

十二、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、院落深度、基地最小面寬及最小基地面積等規定詳如下表：

(土地使用強度表)

土地使用強度表

項目	住宅區				商業區			備註
	1	1-1	2	3	1	2	3-1	
建蔽率(%)	50	50	60	55	70	70	70	
容積率(%)	140	140	220	280	280	350	420	
上限容積率(%)	200	200	320	400	400	500	600	辦理都市更新者不受此限
高度比	1.5	1.5	1.5	1.5	--	--	--	
前院深度(M)	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	2	2	--	
側院寬度(M)	1.5	1.5	--	--	--	--	--	一宗基地得單側留設
最小基地面積(M ²)	140	140	--	--	--	--	--	
基地最小面寬(M)	7	7	--	--	--	--	--	

註：基地於本要點發布(民國 78 年 10 月 21 日)前業經地政機關分割完竣，或因都市計畫公共設施用地之劃定逕為分割完竣；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。

十三、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。

十四、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，其位置及規模詳附圖 1 所示。
- (二) 在本條第 1 款規定以外住宅區，其根據本要點第 12 條規定留設之 4 公尺前院，其中臨建築線之 2 公尺為人行步道，餘 2 公尺為建築物前院，詳附圖 2 所示。第 1 款規定以外之商業區應留設騎樓或無遮簷人行步道。(2 公尺人行步道得列入前院深度及法定空地計算)
- (三) 同時面臨計畫道路與現有巷道之住宅區之建築基地得於面臨計畫道路側，自建築線起退縮 4 公尺前院，其餘面臨現有道路部分，應由建築線(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築。
- (四) 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，且透空欄杆之透空率至少 40%。

(五) 凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及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。

(六) 凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，均應留設騎樓或退縮建築。

(七) 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。

十五、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。

十六、自行車道路線規範

(一) 自行車道路線經過之公共設施當側應退縮 10 公尺後建築(園道除外)，以供自行車道使用，並配合交通局實質設計規劃設置自行車道、自行車休憩設施。

(二) 本計畫為塑造綠色交通環境，規劃自行車道建議路線(附圖 3 自行車道路線建議路線示意圖)，需經交通局審查通過後執行。

十七、本計畫區建築物附設停車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) 其他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)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。

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。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之二分之一，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)基地於本要點發布(民國 78 年 10 月 21 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。
- (三)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。

二十一、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。

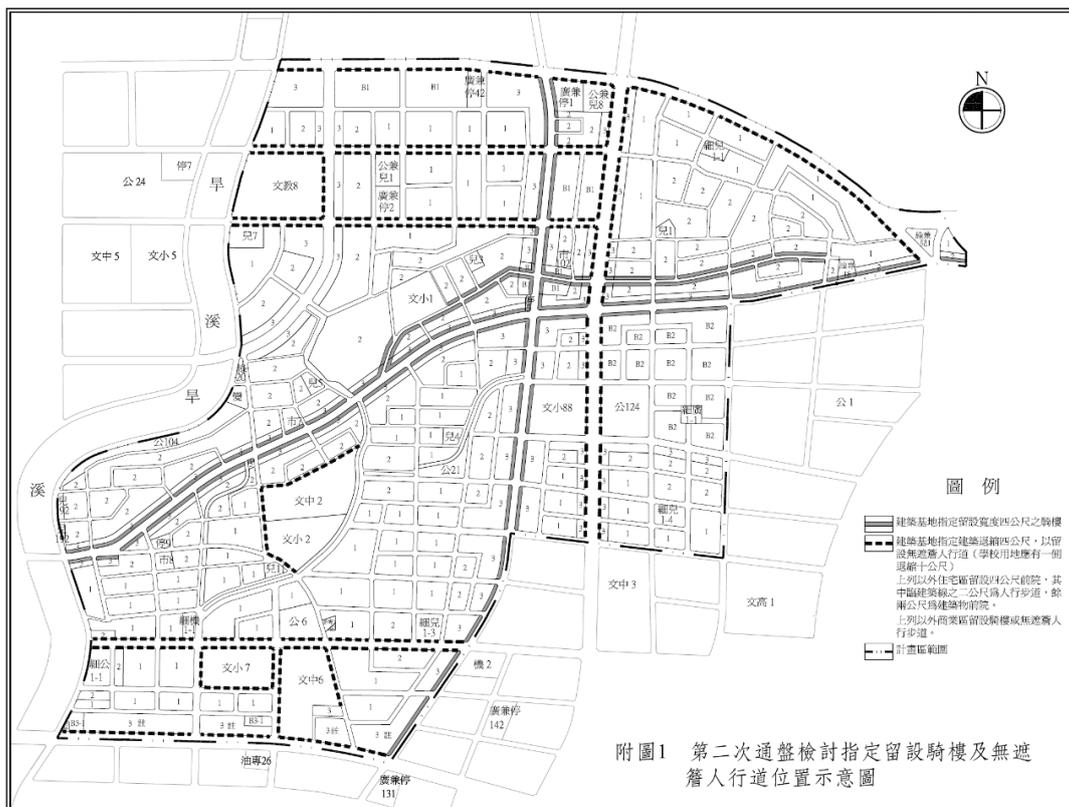
(二)面臨旱溪側之廣告、招牌應依下列規定：

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。

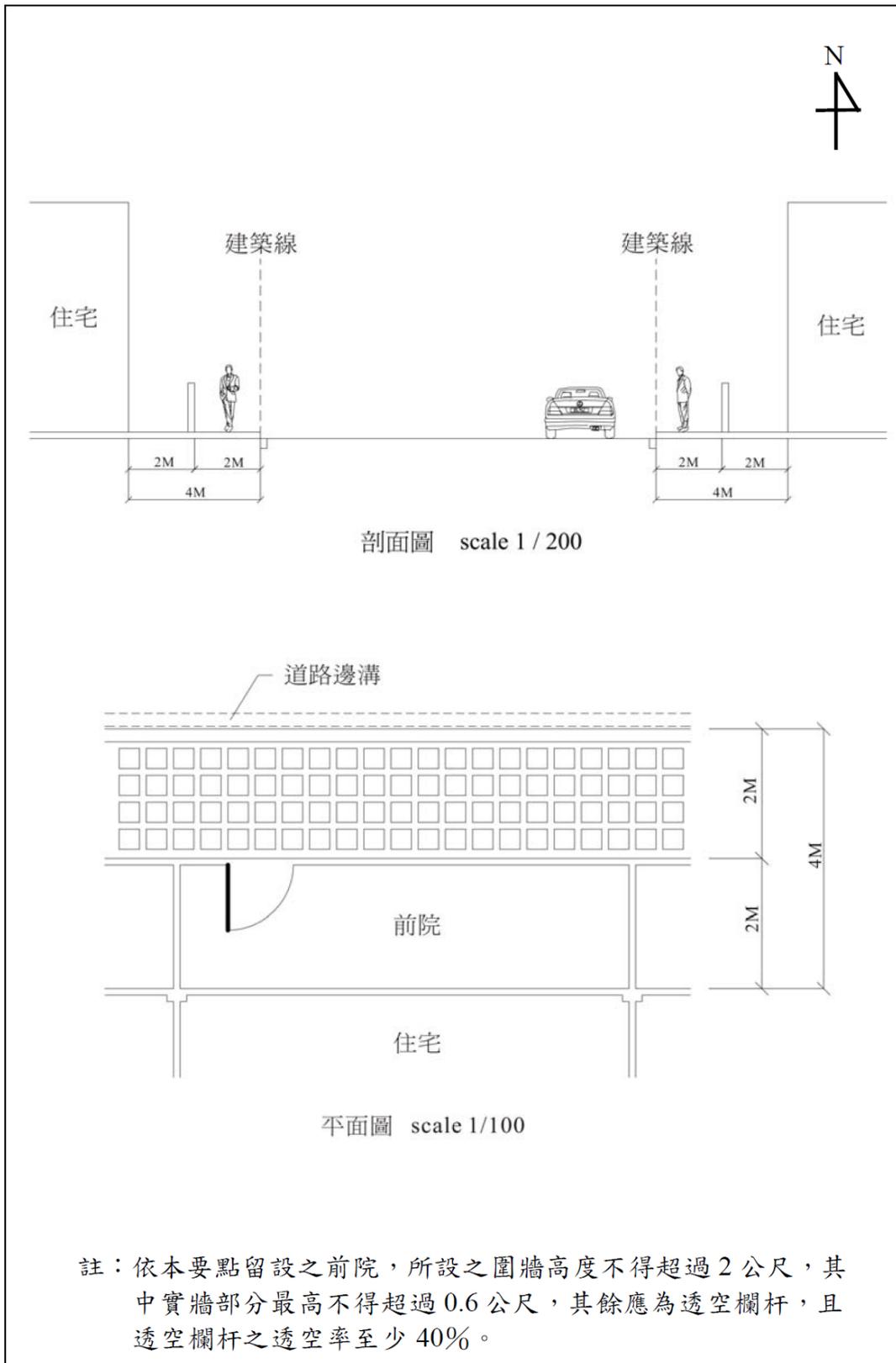
2. 側懸型招牌廣告

- (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。

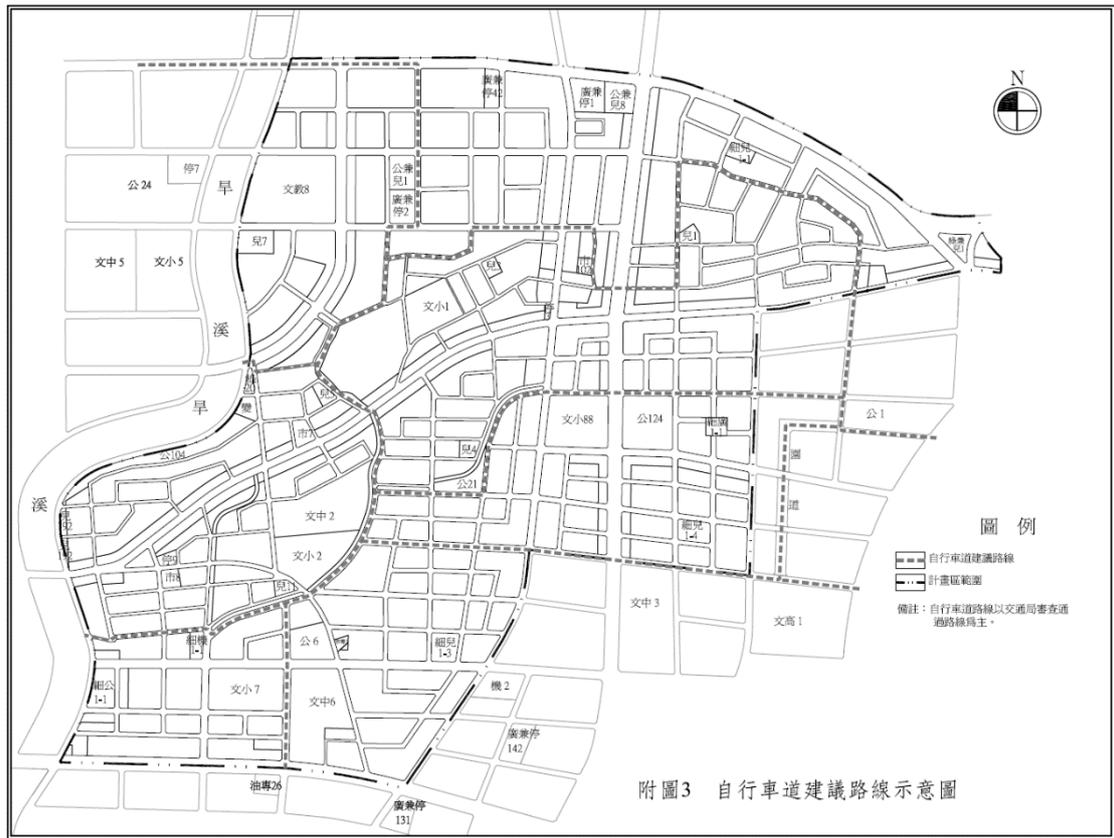


附圖1 第二次通盤檢討指定留設騎樓及無遮簷人行道位置示意圖

附圖1 第二次通盤檢討指定留設騎樓及無遮簷人行道位置示意圖



附圖 2 住宅區建築基地退縮四公尺建築設計示意圖



附圖3 自行車道建議路線示意圖

附圖3 自行車建議路線示意圖