

1-18 臺中市（原大坑風景區部分）都市計畫（臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍—廬子地區）細部計畫

一、本要點依據都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條訂定之。

二、本要點用語定義如下：

（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，彼此在平面基地相連之建築物。

（三）基地線：建築基地之界線。

（四）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。

（五）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。

（六）側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。

（七）基地深度：建築基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。

（八）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。

（九）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）後院：沿後面基地線之庭院。

（十一）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。

（十二）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。

（十三）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臺、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。

（十四）騎樓：建築物地面層外牆面或外至道路境界線間之空間，其上方有樓層覆蓋者。

（十五）基準開挖面積：地下室外牆外緣（含外柱）所圍成之最大面積。

三、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，其建築物得依下列規定擇一計算高度比：

(一)得將該等寬度計入，該空地對側如有臨接其他道路者，該道路之寬度不得計入。

(二)基地臨接道路中間如夾有綠帶或河川，並得以該綠帶或河川兩側道路寬度之總和，視為基地之面前道路，但以該基地直接臨接一側道路寬度之二倍為限。

四、住宅區之使用如下：

(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。

(三)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、住宅區之土地應依下表規定建築使用：

項目	住宅區			備註
	一	二	三	
建蔽率(%)	50	60	55	
容積率(%)	140	220	280	
上限容積率(%)	210	330	420	即加上各種獎勵容積率與容積移轉後之上限容積率，依都市更新條例或大眾捷運系統土地開發辦法第 29 條辦理者，不受此限。
最高高度比	1	1.5	1.5	
最小前院深度(公尺)	5.5	5.5	5.5	1. 留設前院可供停車使用。 2. 面臨 20 公尺以上道路者，可留設前院或依第 11 點留設騎樓地。
最小後院深度(公尺)	1.5	1.5	1.5	
最小側院深度(公尺)	1.5	—	—	

六、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

七、學校用地應依下表規定建築使用：

項目	最大建蔽率(%)	最大容積率(%)
文小	50	150
文中	50	150
文高(職)	50	200

八、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

九、同一基地內建築物二座以上之建築物時，其鄰棟間隔不得小於建築物高度 0.2 倍，並不得小於 3 公尺，但鄰棟間隔已超過 5 公尺以上者，免再追加。

十、為鼓勵基地設置公共開放空間、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)與街角開放空間，茲訂定下列獎勵措施：

(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」第十五章實施都市計畫區建築基地綜合設計之規定辦理。

(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，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。

1. 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共使用；其集中留設之樓地板面積在100平方公尺以上，並經目的事業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。

2. 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)50M-001 與 30M-005、50M-001 與 30M-4、50M-001 與 15M-200-1、30M-005 與 20M-14、30M-4 與 25M-3、25M-3 與 15M-300-1、20M-14 與 15M-300-1、20M-14 與 (細)15M-1-11 等路口之住宅區指定留設街角開放空間，得依下列規定辦理：

1. 建築基地於街角設置任一邊最小寬度12公尺以上且兩邊寬度比不得小於三分之二之無頂蓋廣場式開放空間，留設之最小面積為150平方公尺以上，未設置圍籬且供公眾使用者，得增加興建樓地板面積以不超過依本款留設之街角開放空間面積乘以基準容積之60%為限，所留設之街角開放空間得計入法定空地計算。(詳附圖3)

2. 依前項規定留設之街角開放空間，不得與依相關規定留設之開放空間重複計算。

十一、建築退縮(詳附圖3)

(一)住二、住三面臨20公尺以上道路者，應留設4公尺騎樓或4公尺無遮簷人行道，以供行人通行為原則。惟依第十點規定留設街角開放空間且以4公尺無遮簷人行道與基地周邊騎樓妥予銜接者，得免設置騎樓。

(二)前項以外住宅區應自建築線向內側退縮5.5公尺，其中臨建築線之2公尺為人行步道，餘3.5公尺為建築物前院(2公尺人行步道得列入前院深度及空地計算)。

(三)學校用地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. 應選擇一側退縮建築至少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. 其他應退縮建築至少4公尺作為無遮簷人行道使用。

(四)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。

十二、景觀及綠化原則

(一)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。

- (二) 建築物應實施屋頂綠化，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。倘因屋頂設置再生能源設備，致使綠化面積比例未符本規定者，經都市設計審議通過者不在此限。

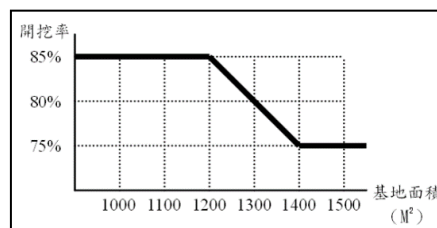
十三、停車空間

- (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 平方公尺設置汽車與機車(或自行車)停車位各 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應再設置各 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 平方公尺設置汽車與機車(或自行車)停車位各 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應再設置各 1 輛。
- (二) 第一種住宅區每戶至少附設汽車與機車(或自行車)停車位各 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。
- (五) 機車(或自行車)停車位標準為每輛之長度不得小於 1.8 公尺、寬度不得小於 0.9 公尺，其集中設置部數在 20 部(含)以上者，得以每部 4 平方公尺核計免計入總樓地板面積。

十四、基地保水原則

- (一) 為提升建築基地保水性，建築基地開挖地下室應依下列規定辦理：

1. 住宅區之基準開挖面積不得超過基地面積之 75%，其他使用分區及公共設施用地不得超過建蔽率加 15%，且最高不得超過基地面積之 85%。
2. 建築基地開挖地下室不得大於基準開挖面積，惟基地面積小於 1,400 平方公尺者，得依「開挖率與基地面積對照圖」(詳下圖)，酌予擴大開挖規模，以使其停車位數符合經濟效益。



開挖率與基地面積對照圖

3. 基地條件特殊或地下室設計困難，經都市設計審查委員會審議通過後得酌予調整，惟其調整後之地下各層樓平均開挖面積不得高於 85%，單層不得高於 90%。

4. 高層建築依建築技術規則辦理。

(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%，且應避免設置不透水之運動場及跑道，操場除依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第三條規定設置滯洪設施外不得設置地下室，惟情形特殊經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過者不在此限。

(三)公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地與廣場兼停車場用地等除得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第三條規定設置滯洪設施者外，不得申請其他多目標使用，且透水面積不得小於該用地面積 60%。

(四)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。

十五、計畫區內 30M-4、30M-005、25M-005、25M-3、20M-14、20M-16、15M-200-1、15M-300-1 與(細)15M-1-11 等計畫道路建議設置自行車道，需經交通局審查通過後執行。(詳附圖 4)

十六、本計畫區設置廣告招牌應依照「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」規定辦理。

十七、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。

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。

十八、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%。

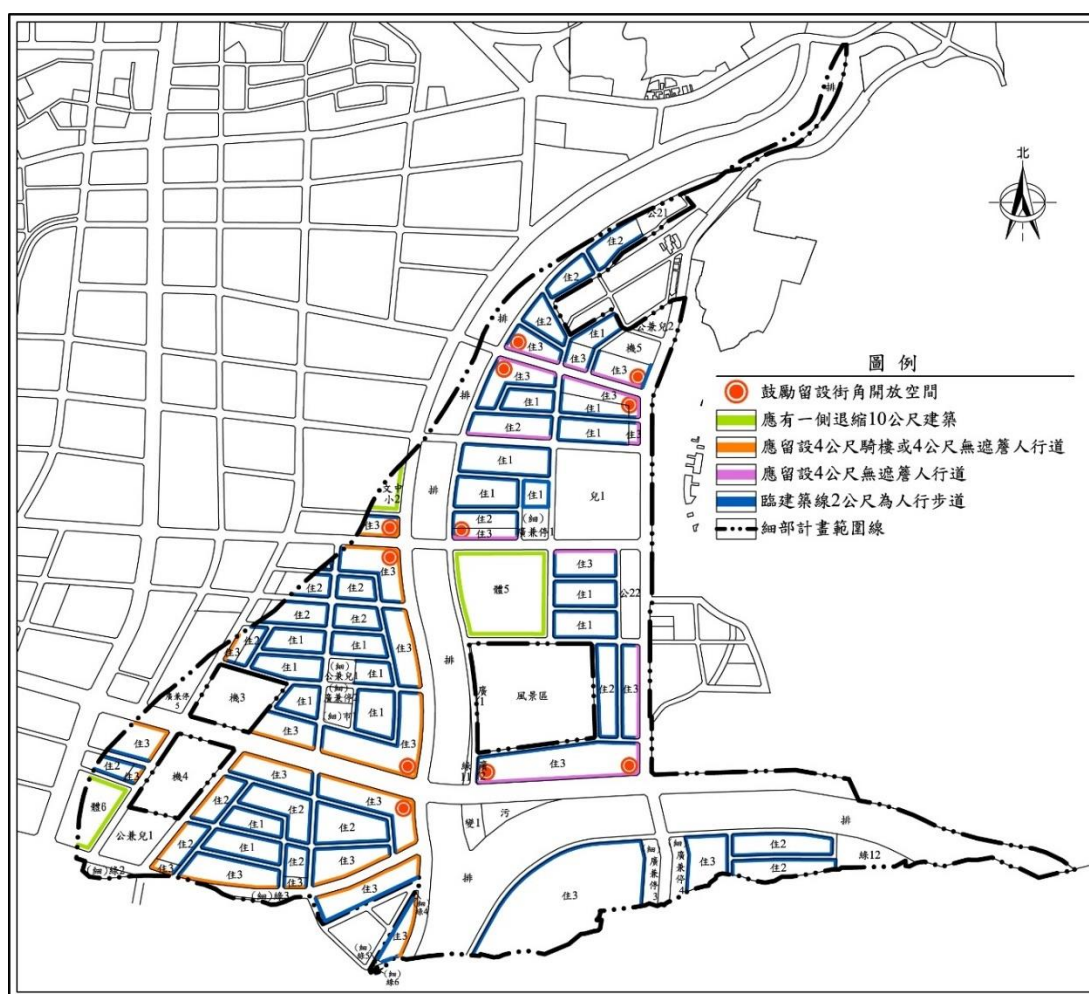
(二) 基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。

(三) 經全部土地所有權人同意。

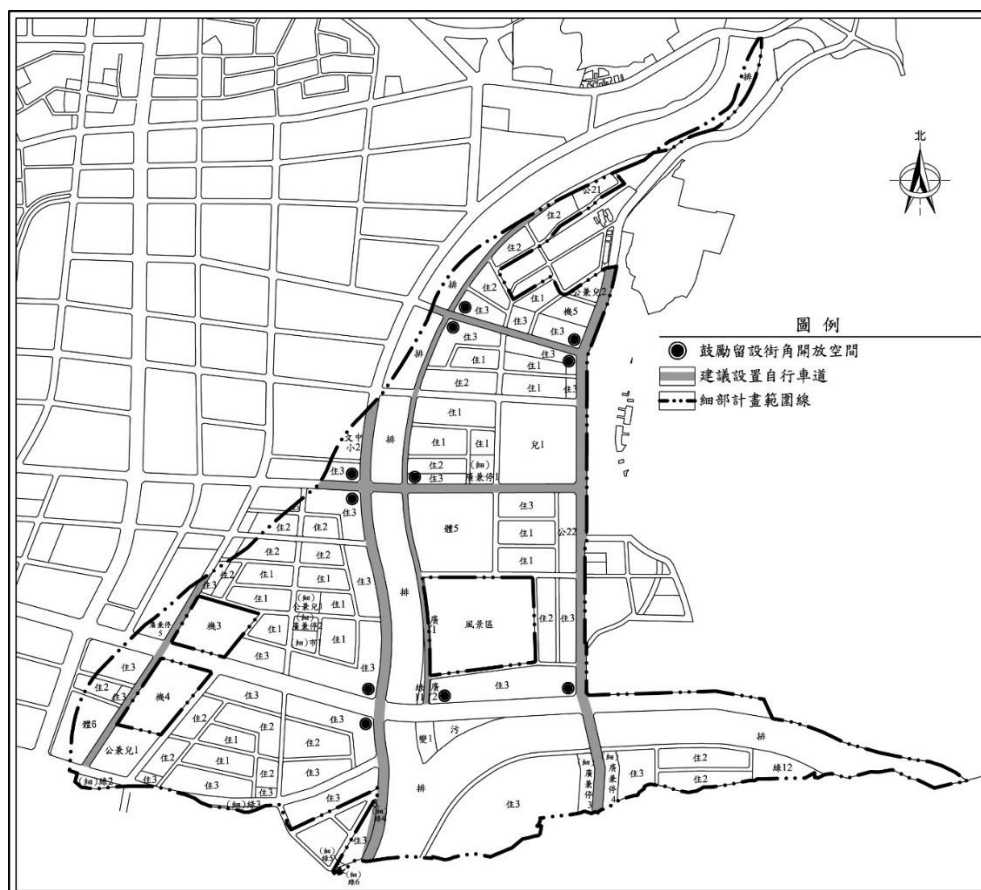
(四) 建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。

(五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

十九、本條文未規定事項，適用其他法令規定。



附圖 3 建築退縮、騎樓與人行道留設規定示意圖



附圖 4 應設置自行車道路段示意圖

112 年 11 月 20 日公告發布實施「變更臺中市都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)細部計畫(部分文中小用地(文中小 3)為社會福利設施用地)(配合社會住宅興辦計畫)」

一、社會福利設施用地之土地使用分區管制要點訂定如下：

(一)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 400%。

(二)社會福利設施用地得為下列之使用：

1. 供社會住宅使用。

2. 依住宅法第 33 條使用項目，保留一定空間供作社會福利服務、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園、青年創業空間、社區活動、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務或其他必要附屬設施之用。

(三)為確保社會住宅所在地區環境及公共服務品質，於都市設計審議時應考量風廊規劃。

(四)為強化社會住宅對周邊環境之貢獻程度，並營造河岸周邊開放性，另與學校妥適區隔，臨學校用地側應退縮 8 公尺建築(並應保留 4 公尺通路)，面臨排水道用地側臨建築線應退縮 10 公尺建築，其他應自建築線向內退縮 5.5 公尺，前開退縮建築至少留設 4 公尺為無遮簷人行道。

二、本次個案變更未規定者，仍應依原細部計畫之土地使用分區管制要點規定辦理。