

### 1-21 變更臺中市都市計畫（西屯地區）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 條規定訂定之。
- 二、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臺、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、商業區及乙種工業區之使用限制如下：
  - (一)第一之一種、第二種住宅區除不得為工業、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)第三之二種、第五種、第五之一種及丙類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)第一種、第二種、第三種及第四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)第二之一種及第三之一種商業區除不得為舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、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、殯葬服務業之使用外，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。
  - (五)主要計畫第一、二次通盤檢討變更之商業區(計畫圖標示「附 11」者)，未依「臺

中市都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點」提出回饋者，其土地使用分區管制依「第二種住宅區」所訂之各項規定辦理。

(六)依「臺中市都市計畫住宅區變更為商業區檢討變更處理原則」變更之各種商業區，如有其他使用限制規定，應以經本府核定發布實施之各該計畫書為準。

(七)乙種工業區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、航空事業專用區得為下列各項使用：

(一)國內外軍用、民用航空及相關工業及相關工業產品之發展、製造、裝修及銷售。

(二)協助國內航空工業建立中心衛星體系與制度。

(三)提供對航空工業系統之規劃、製造、整合、發展、及管理之技術服務。

(四)各型航太器材之租賃服務。

(五)產品之進出口業務及代理國內外廠商航太產品之經銷，報價及投標業務。

其他未表明事項，應依臺中市政府 87 年 11 月 26 日府工都字第 136316 號函發布實施之「變更臺中市都市計畫(部分機關用地為航空事業專用區、道路用地、廣場兼停車場用地、部分道路用地為航空事業專用區、廣場兼停車場用地)」為準。

六、捷運系統用地得為下列各項使用：

(一)供捷運路線、場、站及相關附屬設施使用。

(二)依大眾捷運法辦理土地開發或依促進民間參與公共建設法開發、興建供附屬事業使用，其使用管制應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之，惟供捷運設施使用部分得不計入容積。

其他未表明事項，應依臺中市政府 98 年 8 月 18 日府都計字第 0980200394 號函發布實施之「變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫)書(第一階段)」為準。

七、計畫區內文教區、各種專用區及各項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
文教區	50	250	-
航空事業專用區	60	250	-
電信專用區	50	250	-
加油站專用區	40	120	-
機關、社教機構用地	40	200	-
機關用地(機 208)	40	420	-
電力、郵政事業、變電所用地	40	200	-
市場用地	60	240	-
文高用地	50	250	-
文小、文中用地	50	200	-

公園、公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場用地	15	40	-
停車場、廣場兼停車場用地	70	不予規定	-
捷運系統用地	70	500	-

備註：機 208 用地之一樓、二樓廊道及天橋得不計入建築面積及容積樓地板面積。

八、計畫區內各類住宅區、商業區、乙種工業區之建蔽率、容積率、高度比、院落深度及最小基地面積等規定詳如下表：(土地使用強度表)

九、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。

十、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、兒童遊樂場及公園外，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(詳圖 7-5)：

(一)住宅區、電信專用區、電力用地臨排水道用地之一側，自境界線退縮建築或留設後院深度部分應至少設置 2 公尺無遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用。

(二)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。

(三)乙種工業區凡面臨河南路、甘肅路及文心路之建築基地，應設置 5 公尺無遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用；其他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。

(四)航空事業專用區臨接水湳機場原址整體開發區之一側，應退縮 10 公尺作為帶狀式開放空間。

(五)其他土地使用分區，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。

(六)捷運系統用地面臨計畫道路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。

(七)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。

(八)面臨廣場用地(細廣 1 及細廣 2)之建築基地，廣場用地寬度不足 6 公尺者，應以廣場用地中心線為準向兩側各退縮 3 公尺建築。

(九)機 208、文高 17 及機 82 用地，應自惠中路東側道路及臨臺灣大道邊界至少退縮

10 公尺建築。

(十)其他公共設施用地之建築基地應自計畫道路退縮 4 公尺為無遮簷人行道。

(十一)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。

#### 十一、停車空間

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 平方公尺以下免設汽車停車位，但至少須設置 1 輛機車或自行車停車位，超過部分每 100 平方公尺設置 1 輛汽車與 1 輛機車或自行車停車位，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛汽車與 1 輛機車或自行車停車位；第二類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設汽車停車位，超過部分每 150 平方公尺設置 1 輛汽車停車位，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛汽車停車位，機車或自行車停車位以每戶設置 1 輛為原則。

總樓地板面積 (m <sup>2</sup> )		停車空間設置標準	
		汽車	機車或自行車
第一類建築物	1-200	免設置	1
	超過 200-300	設 1 輛	2
	超過 300-400	設 2 輛	3
	以下類推	--	--
第二類建築物	1-225	免設置	每戶設 1 輛為 原則
	超過 225-375	設 1 輛	
	超過 375-525	設 2 輛	
	以下類推	--	

(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 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。

(三)乙種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)機車或自行車停車空間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。

(五)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理，且應至少劃設與法定汽車停車位數相同之機車或自行車停車位。

#### 十二、景觀及綠化原則

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。

十三、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。

十四、本計畫區內應提送都市設計審議範圍依「臺中市都市設計審議規範」規定辦理。

十五、為塑造良好都市藍帶系統，計畫區應依下列規定辦理：

- (一) 排水道用地範圍內之溝渠應以維持明渠形式為原則，且設置綠化與人行步道空間。
- (二) 臨排水道一側之計畫道路應設置綠化與人行步道空間。

十六、計畫區內逢甲大學周邊道路透過下列方式(詳圖 7-6)，建立人車共存道路：

- (一) 人行空間與車道空間路面應齊平，以維持不同時段道路使用之彈性。
- (二) 路面得配合人車空間配置及街道特色，在色彩及材質作適當變化，以突顯街道景觀及功能特性。
- (三) 道路鋪面應採用易清掃、耐油污、防滑之材質。
- (四) 於道路節點處作適當之設計並得設置必要之警示設施，以塑造節點特色及提高道路安全性。
- (五) 公有人行步道應與建築基地設置之騎樓或人行步道平順銜接，以提供寧適之徒步空間。
- (六) 街道家具應考量街道特色做整合性設計。
- (七) 文華路與兒 94 用地間之 8M-169 號道路以供人行步道使用為原則，禁止機動車輛通行。
- (八) 人車共存道路得配合市政府及社區活動進行時段性管制。

十七、計畫區容積移轉接受基地以下列土地為限(詳圖 7-7)：

- (一) 臨接臺灣大道或文心路街廓完整之住宅區、商業區、特定專用區及捷運系統用地

之土地。

(二)以興建計畫經行政院核定並經目的事業主管機關確定場站位置之大眾捷運場站基地中心為圓心，半徑 500 公尺範圍內，街廓完整之住宅區、商業區、特定專用區及捷運系統用地之土地。但範圍外之街廓剩餘面積不足原面積二分之一者，全街廓納入。

(三)於民國 94 年 6 月 30 日前已建築完成，屬擅自建造之建築物申請補照者，仍得依「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」辦理，不受上述範圍之限制。

(四)其餘依照「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」規定辦理。  
十八、「停 87」用地西北側規定應留設 8 公尺通道，以維持上石北二巷與西屯路之連通性。

十九、四平路以北至計畫範圍界之排水道用地(詳圖 7-8)得兼供道路使用。

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)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。

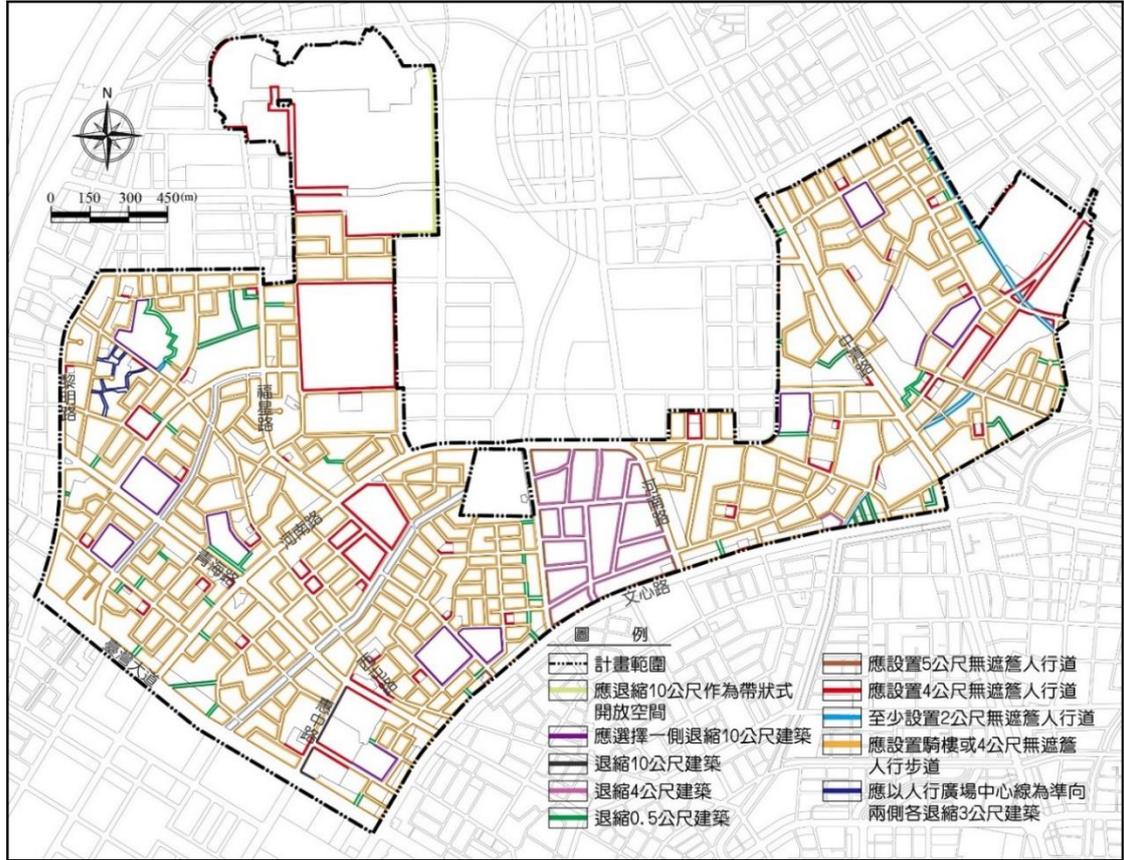


圖 7-5 計畫區騎樓與建築退縮範圍示意圖

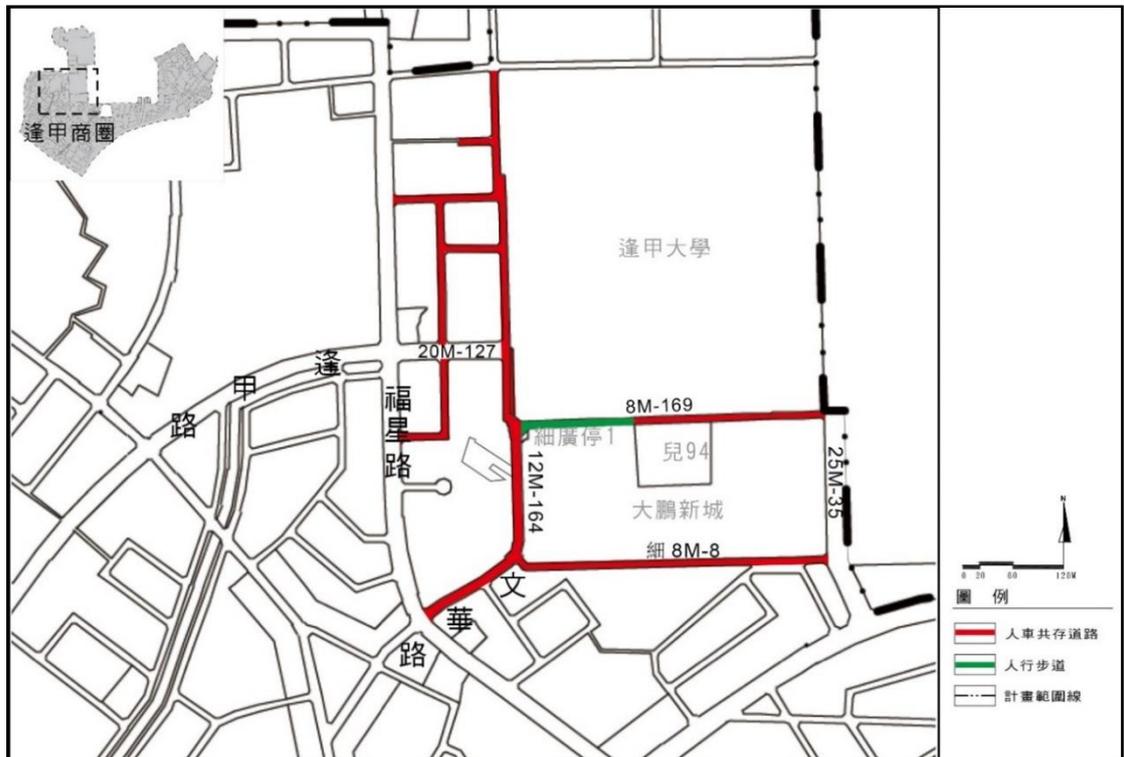


圖 7-6 計畫區人車共存道路示意圖

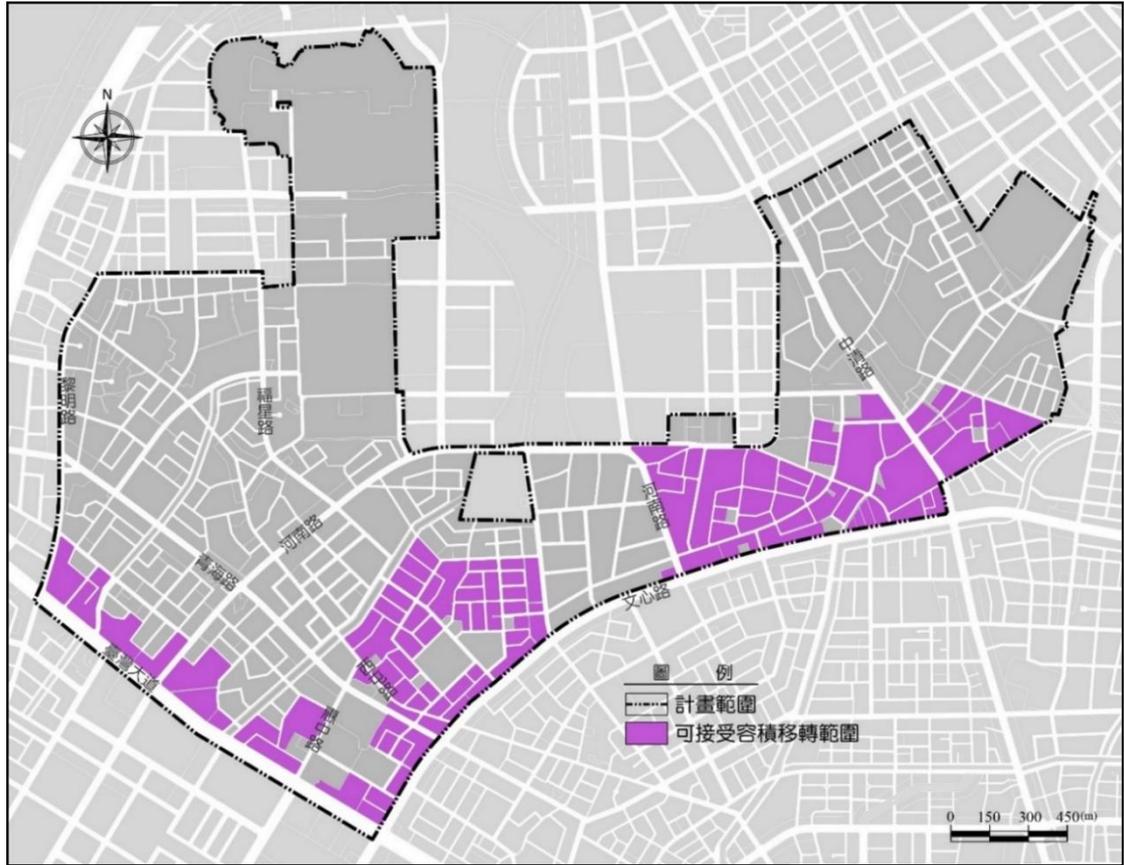


圖 7-7 計畫區可接受容積移轉範圍示意圖



圖 7-8 計畫區得兼供道路使用之排水道用地範圍示意圖