

1-23 變更臺中市都市計畫（新市政中心專用區）細部計畫

一、本要點依都市計畫法第 22 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、本要點用語定義如下：

(一)住宅單位：含有一個以上相連之居室及非居室，有烹調、衛生設備等供家庭居住使用之建築物，並有單獨出入之通路，可供進出者。

(二)住宅樓層：三層以下為低層，四至五層為中層，六層以上為高層。

(三)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。

(四)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。

(五)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。

(六)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。

(七)共管式服務性中長期商務宿舍：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之入口、門廳，供公私團體或機構雇用人員、學生、觀光客或商務中長期住宿之建築物。

(八)旅館：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之入口、門廳，供旅客短期留宿之建築物。

(九)基地線：建築基地之界線。

(十)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。

(十一)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。

(十二)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。

(十三)鄰地境界線：相鄰基地之分界線。

(十四)角地：位於兩條以上交叉道路口之建築基地。

(十五)基地深度：建築基地前面基地線與後面基地線之平均水平距離。

(十六)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。

(十七)庭院：與建築物在同一基地上之空地。

(十八)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。

(十九)後院：沿後面基地線之庭院。

(二十)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。

(二十一)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平均水平距離，最小淨深度不得小於 2 公尺。

(二十二)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。

- (二十三)後院深度比：建築物各部分至後面基地線間之水平距離，與各該部份高度之比。
- (二十四)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，最小淨深度不得小於1公尺。
- (二十五)側院寬度比：建築物各部分至側面基地線間之水平距離，與各該部份高度之比。
- (二十六)鄰幢間隔：相鄰兩幢建築物，其外牆或代替柱中心線間(不含突出樓梯間部分)之最短水準距離。
- (二十七)不合規定之使用：自本要點發布實施起，原有合法建築物之使用不合本要點分區使用規定者。
- (二十八)不合規定之建築物：自本要點發布實施起，原有合法建築物之建蔽率、容積率、高度、庭院等形成不合本要點規定者。
- (二十九)不合規定之基地：自本要點發布實施起，原有基地之寬度、深度或面積不合本要點規定者。
- (三十)附屬使用：在同一基地內，經常附屬於主要用途之使用。
- (三十一)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。
- (三十二)招牌廣告：指公司、行號、廠場及各業本身建築物上所建之名牌市招。
- (三十三)樹立廣告：指樹立之廣告牌、電動燈光、牌坊、牌樓及汽球等廣告。

三、本計畫範圍區內，劃定下列使用分區：

(一)住宅使用

1. 第一種新市政中心專用區

(二)商住使用

1. 第二種新市政中心專用區
2. 第三種新市政中心專用區
3. 第六種新市政中心專用區
4. 第七種新市政中心專用區

(三)商業使用

1. 第四種新市政中心專用區
2. 第五種新市政中心專用區
3. 第八種新市政中心專用區

四、本計畫區範圍內土地及建物之使用，依其性質分為下列各組：

第一組：獨門獨院住宅

1. 獨戶住宅。
2. 雙併住宅。
3. 連棟住宅。

第二組：集合住宅

第三組：教育設施

1. 托兒所。
2. 幼稚園。
3. 安親班。

4. 文小、文中、文高。

5. 其他類似場所。

第四組：社區遊憩設施

1. 室內遊憩設施。

2. 公園、兒童遊戲場。

3. 室外籃球場、網球場、棒球場、游泳池、溜冰場及其他運動場。

4. 綠地、廣場。

第五組：醫療保健及福利設施

1. 診所、但不包括傳染病及精神病院。

2. 衛生所(站)。

3. 育幼院、養老院、孤兒院、盲人院、榮民之家、仁愛之家、家扶中心等。

4. 產後護理機構

5. 其他醫療保健或社會福利服務設施。

第六組：電力、郵政及通訊設施

1. 郵政支局、代辦所。

2. 電信事業營業處、辦事處。

3. 電力公司營業處、服務中心。

第七組：行政機關

1. 各級行政機關。

2. 各級民意機關。

3. 國際機構及外國駐華機構。

4. 公務機構及國防事業。

第八組：文化設施及社教設施

1. 圖書館。

2. 社會教育館。

3. 藝術館。

4. 紀念性建築物。

5. 博物館、科學館、歷史文物館、陳列館、水族館、植物園。

6. 音樂廳。

7. 體育場所、集會場所。

8. 文康活動中心。

9. 文化中心。

10. 研究機構。

第九組：零售業

1. 農產品零售業。

2. 飼料零售業。

3. 布疋零售業。

4. 魚具零售業。

5. 花卉零售業。
6. 寵物零售業。
7. 觀賞魚零售業。
8. 其他農畜水產品零售業，含種子、園藝及園藝用品。
9. 食品、飲料零售業。
10. 成衣零售業。
11. 鞋類零售業。
12. 皮包、手提袋、皮箱零售業。
13. 服飾品零售業。
14. 家具零售業。
15. 裝設品零售業。
16. 五金零售業。
17. 日常用品零售業。
18. 祭祀用品零售業。
19. 清潔用品零售業。
20. 中藥零售業。
21. 化粧品零售業。
22. 西藥零售業。
23. 醫療器材零售業。
24. 書籍、文具零售業。
25. 運動器材零售業。
26. 玩具、娛樂用品零售業。
27. 鐘錶零售業。
28. 眼鏡零售業。
29. 建材零售業。
30. 電器零售業。
31. 事務性機器設備零售業。
32. 精密儀器零售業。
33. 度量衡器零售業。
34. 機械器具零售業。
35. 汽車零售業。
36. 機車零售業。
37. 汽、機車零件配備零售業。
38. 自行車及其零件零售業。
39. 首飾及貴金屬零售業。
40. 照相器材零售業。
41. 百貨公司業。
42. 超級市場業。

43. 一般百貨業。
44. 便利商店業。
45. 飲料店業。
46. 餐館業。
47. 集郵、錢幣。
48. 雕刻、雕塑。
49. 其他零售業。

第十組：日常服務業

1. 洗髮業。
2. 理髮業。
3. 美容美髮服務業。
4. 攝影業。
5. 成衣。
6. 裁縫服務業。
7. 傘、皮鞋修補及擦鞋。
8. 洗衣業。

第十一組：一般服務業

1. 職業介紹所、傭工介紹所。
2. 病理檢驗所。
3. 廣播及電影事業。
4. 藝文業。
5. 訓練服務業。
6. 搬場業，但不包括停車所。
7. 裱褙(藝術品裝潢)。
8. 建築、土木修繕業。
9. 除蟲驅鼠業。
10. 家畜醫院。
11. 油漆、粉刷、裱糊、疊蓆包工業。
12. 環保服務業。
13. 水電及空氣調節器及修理。
14. 汽車服務業。
15. 出版事業。
16. 修理服務業。
17. 移民、留、遊學服務業。
18. 觀光及旅遊服務業。
19. 展覽服務業。
20. 氣象服務業。
21. 瘦身美容業。

22. 仲介美容業。
23. 驗光配鏡服務業。
24. 仲介服務業。
25. 婚姻媒合業。
26. 刻印、鎖匙業。

第十二組：辦公事務所及工商服務業

1. 技術顧問業。
2. 投資顧問業。
3. 管理顧問業。
4. 營養諮詢顧問業。
5. 藝術品諮詢顧問業。
6. 資訊服務業。
7. 一般廣告服務業。
8. 徵信服務業。
9. 速記、打字、晒圖、影印、油印、刻印及複印業。
10. 翻譯業及其他工商服務業。
11. 律師、會計師、建築師、技師。
12. 工程及技術服務。
13. 代書。
14. 設計業。
15. 基金會、人民團體、宗教團體等辦事處。
16. 電信業門號代辦業。
17. 藥品檢驗業。
18. 就業服務業。
19. 公寓大廈管理服務業。
20. 檢測維修業。
21. 廣播、電視公司。
22. 錄音、錄影公司。
23. 保全服務業。
24. 人力派遣業。
25. 公益彩券業。
26. 其他行業辦公處所。

第十三組：金融、保險及不動產業

1. 金融業。
2. 投資典當業。
3. 證券業。
4. 期貨業。
5. 保險業及保險輔助人業。

6. 建築開發業。
7. 建築及不動產經紀業。
8. 不動產買賣租賃業。
9. 金融控股公司業。

第十四組：休閒服務業

1. 戲院、劇院、電影院。
2. 營業性籃球、網球、桌球、羽毛球、室內高爾夫球等球類運動比賽練習場地。
3. 保齡球館、撞球房。
4. 室內溜冰場、游泳池。
5. 舞蹈、國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊、舉重等教練場所或健身房。
6. 兒童樂園、雜耍、馬戲團。
7. 橋棋社。
8. 電子遊戲場業。
9. 釣蝦場。
10. 資訊休閒業(網咖)。
11. 其他類似場所。

第十五組：運輸服務業

1. 汽車運輸業。
2. 大眾捷運系統。
3. 計程車客運服務業。
4. 停車場經營業。
5. 貨櫃出租業。
6. 航空貨運承攬業。
7. 航空站地勤業。
8. 航空貨物集散業。
9. 郵寄業。
10. 報關業。

第十六組：旅館業

1. 旅社(旅館)。
2. 觀光旅館。
3. 國際觀光旅館。
4. 汽車旅館。
5. 共管式服務性中長期商務宿舍。

第十七組：貿易展示設施

1. 貿易展售中心。
2. 貿易館。

第十八組：批發業

1. 批發市場。
2. 量販店。

第十九組：娛樂服務業

1. 歌廳經營業。
2. 舞廳業、舞場業。
3. 夜總會。
4. 酒吧業、酒家業、酒店業。
5. 營業性浴室、三溫暖業。
6. 按摩院。
7. 特種咖啡廳。
8. 視聽歌唱業。
9. 休閒活動場館業(含 SPA)。
10. 俱樂部。

五、本計畫區內各種新市政中心專用區之使用組別，詳如表七-一。各公園用地依促進民間參與公共建設法相關規定建設開發時之允許使用項目及准許條件，詳如表七-二。各專用區開發符合下列情形之一者，得提出申請並經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過後，附帶條件許可增加住宅以外之使用項目。

(一)開發面積達 0.4 公頃。(第五及第八種新市政中心專用區達最小開發規模 1.25 倍)。

(二)設置企業營運總部。

企業營運總部以中央機關「推動企業營運總部行動方案」等相關規定核定者為限。

附帶條件許可部分應依下列規定辦理。

(一)建築物 1~3 樓應以商業使用為原則，基地內建築物未臨接道路部分至少應擇一側留設至少 4 公尺寬開放空間供人通行，提供做為商業街道使用。

(二)若位於架空(地下)走廊路線者，須同意將建築基地之帶狀開放空間提供予市政府供設置架空(地下)走廊及相關設施，且經切結認證後始得核發建造執照。

(三)於臺中市政府都市設計審議委員會審議通過後一年內申請建造執照，並於申請建造執照時切結認證將依審議通過之內容實施。

(四)申請人違反具結保證之內容，得公告撤銷許可。

開發面積達 0.4 公頃(含)以上，其建築開發使用依「公寓大廈管理條例」及相關規定，為一宗基地數幢各自獨立使用之公寓大廈、同一建號或同一棟建築物作複合式使用時(住宅及其他使用、或其他使用可明確區分為二種以上)，得依「公寓大廈管理條例」第 26 條及「公寓大廈管理組織申請報備處理原則」第二條，分別設立管理委員會或選任管理負責人，並就共用部分、約定共用部分、公共基金之分配及區分所有建築物座落之基地權利等訂定管理辦法，向主管機關報備。

六、本計畫區內建築物之建蔽率、容積率、建築物高度比及建築基地規模，除下列情形者外，其餘應依圖六-一土地使用強度分區示意圖所示辦理且不得超過表八規定。

(一)各公園用地依促進民間參與公共建設法相關規定建設開發，得於公園用地內留設 10 公尺寬通道以配合設置各項允許使用項目，其位置詳如圖六-二。地下停車場出入口應分散設置，除公 1-1 公園用地得以經地下與其他公園用地相連通之方式設置外，公園兼兒童遊樂場用地應設置至少 1 處，其餘部分不含公 3 公園用地至少設置 4 處，且不得設置於臺灣大道及文心路，但經交通影響評估審議同意者不在此限。

通往地下室之通道及開口部分應設置防水設施以防患。

(二)為促進計畫區行政、商業、文化之發展目標，除第二種新市政中心專用區、第七種新市政中心專用區及本計畫公共設施用地外，於符合表七-一(新市政中心專用區使用組別分區表)容許使用項目且容積率不增加之原則下，符合下列規定，並提經本市都市設計審議通過者，得調整建蔽率至 70%，惟地面層建築面積不得超過基地面積之 50%。

1. 非作為使用組別第一組、第二組之住宅使用。
2. 取得綠建築黃金級標章以上及智慧建築銀級標章以上
3. 提出公益性回饋計畫且對本市及都市景觀、生態綠化，節能減碳等具有重大貢獻。

(三)符合前項規定，且能達到地下水補注功能者，經都市設計審議通過，其開挖率於地下第二層以下得提高至 80%。

六之一、本計畫區建築基地總容積上限值(包括法定容積增加建築容積部分，不含容積移轉)不得超過法定容積之 1.1 倍，如有提出外部性服務設施或公益性設施或景觀提升計畫，經臺中市政府都市設計審議委員會審議核可後，其總容積上限得再酌予提高，但合計不得高於法定容積之 10%。

總增加容積上限一覽表

總增加容積上限	備註
$V = (10\% + V1) \times \text{法定容積}$	1. V：總增加容積上限。 2. V1：提出外部性服務設施或公益性設施或景觀提升計畫，經臺中市政府都市設計審議委員會審議核可後，前述三個項目合計准予之增加容積上限值，最高為 10%。 3. 外部性服務設施或公益性設施或景觀提升計畫項目不得重複申請容積移轉及核計其他容積獎勵規定。

若位於架空(地下)走廊路線者，須同意將建築基地之帶狀開放空間提供予市政府供設置架空(地下)走廊及相關設施，且經切結認證後始得核發建造執照。不動產轉移予第三者時，應告知買方並於買賣合約中敘明。

表七-一 新市政中心專用區使用組別分區表

分區別 組別	第一種 新市政 中心專 用區	第二種 新市政 中心專 用區	第三種 新市政 中心專 用區	第四種 新市政 中心專 用區	第五種 新市政 中心專 用區	第六種 新市政 中心專 用區	第七種 新市政 中心專 用區	第八種 新市政 中心專 用區
(第一組) 獨立雙戶住宅	0							
(第二組)集合住宅	0	B	B			B	B	
(第三組)教育設施	A			A	A	A		A
(第四組) 社區遊憩設施		0		0		0		0
(第五組) 衛生及福利設施		0	0		0	0		
(第六組)電力、郵 政及通訊設施		0	0			0		E
(第七組)行政機關		0	0			D		
(第八組)文教設施		0	0	0		0		0
(第九組)零售業		C	C	0	0	0	C	0
(第十組) 日常服務業		C	C	0	0	C	C	
(第十一組) 一般服務業		C	C	0	0	C	C	
(第十二組)辦公事 務所及工商服務業		0	0	0	0	0	0	0
(第十三組) 金融、保險及不動 產業主要機構		0	0	0	0	0		0
(第十四組) 休閒服務業				0	0	0		0
(第十五組) 運輸服務業		0	0	0	0	C	C	0
(第十六組)旅館業		G	G	G	G	G		G
(第十七組) 貿易展示設施			0	0				0
(第十八組)批發業				0	0			0
(第十九組) 娛樂服務業					0			0
備註								

各專用區均不得設置殯葬業(含辦公處所及設施)，新增行業得提請臺中市都市計畫委員會審議同意後准予設置。

A: 只限於第二層以下，地下一層以上。

B: 只限於第三層以上，且住宅出入口必須獨立。

C: 只限於第一層至第三層及地下第一層。則若建築物地面層有獨立出入口，且設置直達最上層之專屬電梯，經都市設計審議通過，並依建築技術規則總則編3-4條之規定檢具防火避難綜合檢討報告書及評定書，或建築物防火避難性能設計計畫書及評定書，經中央主管建築機關認可者，建築物最上層得供餐館業使用。

D: 只限於第四項公務機構及國防事業。

E: 只限於第一層。

G: 允許設立，共管式服務性中長期商務宿舍只限於第四層以上設置，有共同之入口，且須研提營運管理計畫送都市設計審議，並應由旅館業業務主管機關制定申請及營運管理相關規定。

第二種新市政中心專用區及第三種新市政中心專用區以設置觀光旅館與國際觀光旅館為限。

0: 允許設立。

表七-二 公園用地依促進民間參與公共建設法相關規定建設開發時之允許使用項目及准許條件表

公共設施用地	使用項目	准許條件	備註
公 1-1、 公 1-2、 公 2-1、 公 2-2、 公 3、 公兼兒	一、停車場	1. 面臨寬度 8 公尺以上之道路，並設專用出入口、通道。 2. 應有完善之通風及消防設備。 3. 作本項使用時，應考量基地之雨水滲透，開挖面積與公園面積之比例面積未達一公頃者，開挖面積不得逾 70%；面積一公頃以上者，其超過一公頃部分開挖面積不得逾 60%；覆土深度應在 2 公尺以上。 4. 地下建築突出物之量體高度應配合公園之整體規劃設計。	
	二、兒童遊樂設施、休閒運動設施及其必需之附屬設施。	1. 面積 0.2 公頃以上，並面臨二條道路，其中一條需寬度 10 公尺以上，另一條寬度 6 公尺以上，並設專用出入口。 2. 應有完善之通風、消防及安全設備。 3. 開挖面積與公園面積之比例面積未達 1 公頃者，開挖面積不得逾 70%；面積 1 公頃以上者，其超過一公頃部分開挖面積不得逾 60%；覆土深度應在 2 公尺以上。	休閒運動設施：游泳池、溜冰場、保齡球場、撞球場、舞蹈社、極限運動場、健身房(體適能中心)、桌球館、羽球場、排球場、籃球場、網球場、壁球場、相關道場、高爾夫球推桿練習場、滑草場、滑雪場及其他經臺中市政府認可之休閒運動設施。
	三、天然氣整壓站及遮斷設施、變電所、電信機房及必要機電設施、資源回收站。	1. 面積 0.4 公頃以上。但作上下水道系統相關設施，不在此限。 2. 應有完善之通風、消防、安全設備及專用出入口通道。 3. 開挖面積與公園面積之比例面積未達一公頃者，開挖面積不得逾 70%；面積一公頃以上者，其超過一公頃部分開挖面積不得逾 60%；覆土深度應在二公尺以上。但作上下水道幹支線系統使用時，因受地盤標高或下游幹線出口涵管底高程之限制，局部用地覆土深度經核准者，不在此限。 4. 地下建築突出物之量體高度應配合公園之	

公共設施用地	使用項目	准許條件	備註
		整體規劃設計。 5. 作貯留池、截流站、污水處理設施、天然氣整壓站及資源回收站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護有關法令管理。	
	四、商場、超級市場。	1. 面積 0.4 公頃以上，並面臨二條道路，其中一條需寬度 10 公尺以上，另一條寬度 6 公尺以上，並設專用出入口。 2. 應有完善之通風、消防及安全設備，且不得妨礙鄰近使用分區及影響附近地區交通。 3. 開挖面積與公園面積之比例面積未達一公頃者，開挖面積不得逾 70%；面積一公頃以上者，其超過一公頃部分開挖面積不得逾 60%；覆土深度應在二公尺以上。 4. 不得逾地下二層樓。但供停車場、變電室及防空避難設備使用，且其構造物建築在地下二層樓以下者，不在此限。 5. 地下建築突出物之量體高度應配合公園之整體規劃設計。 6. 商場允許設立使用組別： 第六組電力、郵政及通訊設施，第八組文教設施，第九組零售業，第十組日常服務業，第十一組一般服務業，第十二組辦公事務所及工商服務業，第十三組金融、保險及不動產業主要機構，第十四組休閒服務業，第十七組貿易展示設施。	

※1. 表列使用項目以設置於地下層為限，須配合細部計畫區整體發展需要設置地下停車場，且與機一用地及機二用地相連通，公園用地周邊建築物得以地下通道與公園用地地下空間相連通。允許使用項目及地面層建築物高度需須送都市設計審議，審議通過後始可進行開發建築。

2. 須研提營運管理計畫送都市設計審議，審議通過後始可進行開發建築。

3. 須研提交通影響評估報告送交通主管機關審議(報告內容依建築物交通影響評估準則規定製作)，審議通過後始可進行開發建築。

4. 須依建築技術規則總則編第 3-4 條之規定檢具防火避難綜合檢討報告書及評定書，或建築物防火避難性能設計計畫書及評定書，經中央主管建築機關認可，且須符合建築技術規則建築設計施工編第十一章地下建築物之相關規定，並於地面出入口設置防洪閘門以防水患。

5. 開發行為如有符合其他相關法令規定者，應按其規定辦理。





表八 土地使用強度分配表

項目	街廓別	建蔽率 %	容積率 %	建築物高低 (公尺)	建築物 高度比	最小建築 規模
第一種新市政中心專用區	1-1、1-2、1-3	50	350	不予規定	1.5	1000 m ² 以上
第二種新市政中心專用區	2-1、2-2	40	320	不予規定	1.5	1500 m ² 以上
第三種新市政中心 專用區	3-1、3-2、3-3、3-4、3-5、3-6	50	400	不予規定	1.5	1500 m ² 以上
第四種新市政中心 專用區	4-1	50	650	不予規定		3000 m ² 以上
	4-2	50	650	不予規定		2000 m ² 以上
第五種新市政中心 專用區	5-1	50	600	不予規定	2.0	4000 m ² 以上
第六種新市政中心 專用區	6-1、6-2、6-3、6-4、6-5、6-6	50	600	不予規定	2.0	1000 m ² 以上
	6-7、6-8、6-9、6-10、6-11	50	600	不予規定	2.0	1000 m ² 以上
第七種新市政中心 專用區	7-1、7-2、7-3、7-4、7-5、7-6	80	480	不予規定	1.5	1000 m ² 以上
第八種新市政中心 專用區	8-1	50	600	不予規定	2.0	5000 m ² 以上
機關用地	機 1	30	300	不予規定	2.0	全街廓
	機 2	30	300	不予規定	2.0	全街廓
捷運系統用地	捷運系統用地	70	650	不予規定		全街廓
停車場用地	廣兼停 1、2、3、4	-	-		1.5	全街廓
	停 5	70	490	不超過七層	2.0	全街廓
公園用地	公 3	15	75	不予規定	1.5	全街廓
	公 1-1、公 1-2、公 2-1、公 2-2、公兼兒	-	-			-
公園用地(依促進民間參與公共建設法相關規定建設開發時)	公 3	15	75	不予規定	1.5	全街廓
	公 1-1、公 1-2、公 2-1、公 2-2、公兼兒	5	75	不予規定	1.5	全街廓

1. 上表所稱建築物高度比為建築物各部份高度與自各部份起量至臨接道路(依建築技術規則規定辦理)對側境界線之水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。

2. 公 3 之內得興建供社教、文教之建築物。

3. 公 3 及其道路兩側，公 1-1、公 1-2、公 2-1、公 2-2、公兼兒地下含道路應整體規劃興建公共停車場，以補充停車場之不足。

4. 廣停用地 1、2、3、4，地面層應全面植栽、以美化景觀。

5. 捷運系統用地

(1) 捷運系統用地得作下列使用：

A. 供捷運路線、場、站及相關附屬設施使用。

B. 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、興建之附屬事業使用，其使用項目允許第二組：集合住宅、第四組：社區遊憩設施、第八組：文教設施、第九組：零售業、第十組：日常服務業、第十一組：一般服務業、第十二組：辦公事務所及工商服務業、第十三組：金融、保險及不動產業主要機構、第十四組：休閒服務業、第十五組：運輸服務業、第十六組：旅館業、第十七組：貿易展示設施、第十八組：批發業設立，惟供捷運設施使用部分得不計入容積。

(2) 為鼓勵捷運系統用地辦理土地開發、整體設置開放空間、公益性設施及增設停車空間，捷運系統用地適用下列獎勵措施：

A. 依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及其相關獎勵規定辦理。

B. 設置公共開放空間獎勵部分得依「建築技術規則」第 15 章實施都市計畫地區建築基地綜合設計有關商業區之規定辦理。

6. 指定留設之架空(地下)走廊不計建蔽率、容積率。

7. 為改善臺灣大道之交通：

- (1)鼓勵惠國段 87、90 地號合併興建開發。
- (2)若惠國段 87 地號可分割適當土地供併入惠國段 90 地號作為車輛出入通道使用，則惠國段 87 地號土地免受最小建築規模為 3,000 m²以上之限制，惟基地至少應達 2,500 m²以上。

七、鄰幢間隔：

- (一)第一種新市政中心專用區同一基地內建築兩幢以上建築物時，其鄰幢間隔不得小於下表規定，但同一幢建築物對面部分(如天井部分)之間隔不得小於該建築物高度 0.2 倍，並不得小於 3 公尺。

鄰幢間隔規定表

前後建築物平均高度之倍數	建築物前後之鄰幢間隔	兩端建築物平均高度之倍數	建築物兩端之鄰幢間隔
0.8	達 5 公尺得免再增加	0.2	達 4 公尺得免再增加

上表所稱鄰幢間隔之認定標準，依下列原則辦理：

1. 鄰幢間隔係指相鄰兩幢建築物，其外牆或柱中心線間(不含突出樓梯間部分)之最短水平距離。
2. 相鄰兩幢建築物間相對部分之外牆面，如設置有主要出入口者其間隔應符合前後鄰幢間隔之規定。
3. 其餘相鄰兩幢建築物之間隔應符合兩端鄰幢間隔之規定。
4. 陽臺、屋簷、雨遮等自外緣算起 1 公尺範圍內及屋頂突出物，樓梯間得計入鄰幢間隔之寬度計算。
- (二)其他用地內，建築物與同一基地之其他建築物或同一幢建築物對面部分(如天井部分)之間隔不得小於該建築物高度之 0.2 倍，並不得小於 3 公尺。其鄰幢間隔已達 5 公尺以上者，得免再增加。

八、公共開放空間

- (一) 本計畫區除劃設公園外，並指定部分街廓應留設公共開放空間。
- (二) 本計畫區指定街廓內應留設之公共開放空間，其形式分為帶狀式開放空間、迴廊與騎樓等三種，位置與規模如圖七指定留設公共開放空間示意圖所示。
- (三) 經指定留設之帶狀式開放空間，其指定留設寬度為 4 公尺者，應至少提供淨寬 2.5 公尺以上之無遮簷人行道；其指定留設寬度為 4 公尺以上者，應至少提供淨寬 4 公尺以上之無遮簷人行道。建築基地留設之無遮簷人行道應能與鄰地順平暢通，且該人行空間範圍內應淨空，不得設置樹穴、植栽、電箱、花臺等，或其他阻礙行走之設施物。
- (四) 申請獎勵之開放空間，除綠化外，不得設置圍牆、欄杆、灌木綠籬、棚架、建築物等，並應留設連接計畫道路供公眾通行之設施。
- (五) 公共開放空間需相連通，地面高程齊平且相接處必須平順，其鋪面必須連續且平整，坡度不得大於 1：12。其與人行道相接處悉依前項規定辦理。
- (六) 公共開放空間不得設置障礙物，除設置捷運設施墩柱、街道家具及植栽綠美化外，僅供行人通行，但經都市設計審議委員會許可之相關設施不在此限。

(七) 本府為環境綠美化之需要，於公共開放空間上規劃設施時，土地所有權人不得拒絕。

(八) 迴廊相關規定如下：

1. 迴廊應為有蓋、有柱之構造物，不得為臨時性棚架，且鄰棟建築間之頂蓋應為連續。但經都市設計審議通過者不在此限。
2. 迴廊之投影面積可計入法定空地。
3. 迴廊或雨遮如為自行設置者(除第七種新市政中心專用區外)，在不影響觀瞻、日照、採光及通風之原則下，經都市設計審議通過者，在未超過建蔽率 5%，得計入法定空地。

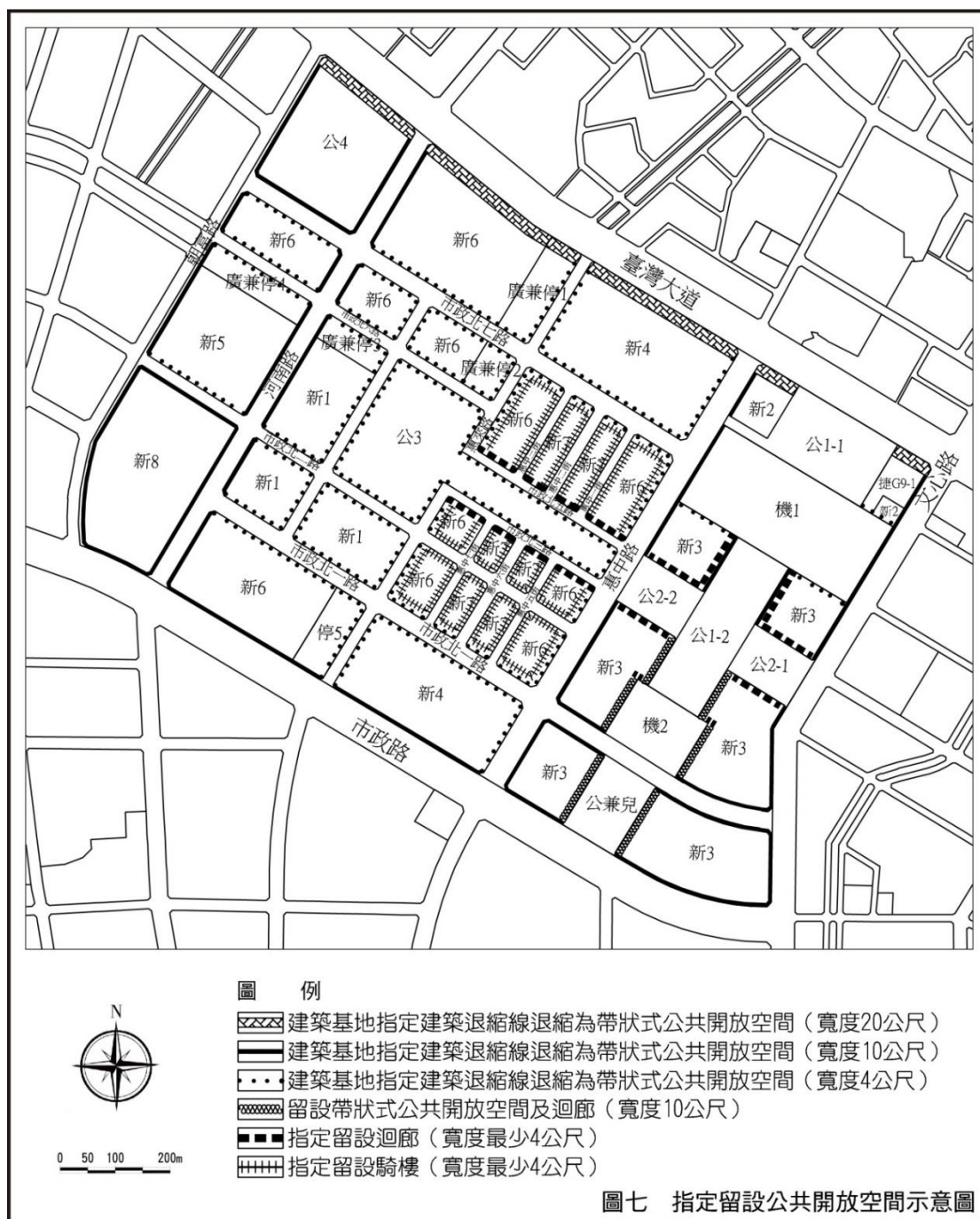
(九) 騎樓之留設應依「臺中市建築管理自治條例」辦理，但區位及構造經都市設計審議委員會同意者不在此限。

九、本計畫區預留設置架空(或地下)走廊之空間以二、三層天橋(以道路中心線高程為基準，淨高至少 4.6 公尺)及地下道連接，相接處必須平順，其鋪面必須連續且平整，若坡度大於 1/50 須設置坡道，坡道之坡度不得大於 1/12，應考量行動不便者之通行需求設置相關設施。架空(或地下)走廊得由本府興建，區位如圖八架空(地下)走廊留設區位示意圖所示，但經臺中市政府都市設計審議委員會同意者不在此限。

架空(或地下)走廊投影面積不計入建築面積，在街廓內建築物應預為留設供連接使用之空間，其位置及路線由臺中市政府都市設計審議委員會審查確認。有關連通與使用管制等相關規定由相關業務主管機關另訂之。

十、為鼓勵基地之整體建築使用，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建築設計施工編第十五章有關實施都市計畫地區建築基地綜合設計之規定辦理。
- (二) 建築基地留設架空(地下)走廊者，其於建築物內者不計入容積，於建築物外者依其設置架空(地下)走廊之樓地板面積酌予獎勵 1.5 倍樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 20%為限。
- (三) 為維護本計畫地區之都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之土地，土地所有權人及目的事業主管機關應實施綠、美化。





十一、廣告招牌：

本計畫區內廣告招牌之設置，應依下列規定：

- (一)第一種新市政中心專用區：其廣告物、廣告旗幟及招牌設置高度不得超過基地地面以上 12 公尺，且不得設置霓虹閃光燈，側懸招牌之設置突出建築物牆面不得超過 1 公尺且不得突出建築線。
- (二)第二種新市政中心專用區、第三種新市政中心專用區、第五種新市政中心專用區、第八種新市政中心專用區：其廣告物、廣告旗幟、招牌、側懸招牌一律不得突出牆面 1 公尺。除於標明該建築物之名稱外，各類廣告招牌高度不得超過基地地面以上 12 公尺，且不得設置霓虹閃光裝置。
- (三)第四種新市政中心專用區：其廣告物、廣告旗幟、招牌、側懸招牌一律不得突出牆面 1 公尺。各類廣告招牌高度不得超過基地地面以上 12 公尺。
- (四)第六種新市政中心專用區：其廣告物、廣告旗幟及招牌設置不得超過基地地面以上 12 公尺，離地淨高不得低於 3 公尺，且不得設置霓虹閃光裝置，側懸招牌之設置突出建築物牆面不得超過 1 公尺，且不得突出建築線。
- (五)第七種新市政中心專用區：其廣告物、招牌高度不得超過 12 公尺，離地淨高不得低於 3 公尺。但沿人行步道者應面向人行步道側設置霓虹閃光燈或照明裝置。
- (六)但樹立型地面招牌不受前述限制，但最高不得超過 3 公尺。

十二、停車空間：

本計畫區內建物附設停車空間設置標準依下列規定：

- (一)建築開發供住宅使用部分應附設停車空間，以每 150 平方公尺之樓地板面積，須設置 1 輛汽車停車位與 1 輛機車停車位計算，其餘數超過 75 平方公尺者，應再增設 1 輛汽車停車位與 1 輛機車停車位。每 1 戶至少須設置 1 輛汽車停車位，每戶已設置汽車停車位達 3 輛，得不再增設。機車停車位以每 1 戶設置 1 輛為原則，每戶已設置機車停車位達 2 輛，得不再增設。機車停車位不得設置於地面層，其設置機車升降機者，升降機至少須能容納 1 輛機車及機車駕駛人，每 60 輛機車停車位須設置 1 部機車升降機。而停車空間以汽車坡道集中留設於地下室，且停車數量在前開設置標準兩倍以內留設者，其樓地板面積得不計入容積計算。
- (二)前款以外之使用應附設停車空間，以每 100 平方公尺之樓地板面積，須設置 1 輛汽車停車位與 1 輛機車停車位計算，其餘數超過 50 平方公尺者，應再增設 1 輛汽車停車位與 1 輛機車停車位。作餐廳使用其停車空間至少應依前開設置標準 1.5 倍留設，機車停車位不得設置於地面層。停車空間以汽車坡道集中留設於地下室，且停車數量在前開設置標準兩倍以內留設者，其樓地板面積得不計入容積計算。
- (三)建築開發業經核准增設之停車空間須提供作公共使用，並以樓梯或坡道方式設置獨立之人行出入口。地下室之停車空間開放供公共使用者得依停車場法設立經營及依法收費，但應於入口處設置停車空間資訊看板。
- (四)相鄰或跨街廓建築基地留設於地下室之停車空間得以地下通道相連通。
- (五)公園用地依促進民間參與公共建設法相關規定建設開發，地下停車場總樓地板面積須經交通影響評估審議通過後始可進行開發建築，惟不得低於依建築技術規則表列

停車空間設置標準之二倍，且應至少劃設與汽車停車位數量相同的機車停車位。

十三、離街裝卸場：

(一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下列規定(表九)設置離街裝卸場。

(二)裝卸空間標準：

1. 最小裝卸空間尺度：

(1)小貨車：長度 6 公尺，寬度 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。

(2)大貨車：長度 13 公尺，寬度 4 公尺，淨高 4.2 公尺。

(3)淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。

2. 前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平臺等空間。

3. 每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置 1 部大貨車之裝卸空間。

4. 裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。

5. 裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。

表九 離街裝卸場車位數配置表

建築物用途	應附設裝卸車位數	備註
第六、八、十二、十三、十五、十六組	使用樓地板面積在 2,000 平方公尺以上，未達 5,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位，在 5,000 平方公尺以上，未達 10,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位；在 10,000 平方公尺以上，未達 20,000 平方公尺者，設置 3 裝卸車位；超過 20,000 平方公尺者，每增加 20,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。	建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計算，未滿 1 車位者，以 1 車位計並可合併設置。
第七、九、十、十一、十七、十八組	使用樓地板面積 1,000 平方公尺以上，未達 2,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位，在 2,000 平方公尺以上，未達 4,000 平方公尺設置 2 裝卸車位，在 4,000 平方公尺以上，未達 6,000 平方公尺者，設置 3 裝卸車位；超過 6,000 平方公尺者，每增加 6,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。	
第十四組	使用樓地板面積在 1,000 平方公尺以上，未達 4,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位，在 4,000 平方公尺以上，未達 10,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位，超過 10,000 平方公尺者，每增加 10,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。	

十四、景觀與綠化：

(一)本地區公園、綠地得兼供人行使用，建築基地鄰接公園時不受建築技術規則建築設計施工編第 3 條之 2 規定退縮建築限制。

(二)建築物鄰街或面向廣場、公園綠地、人行步道及公共空間開通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施設備，必要時應有適當之遮蔽處理與設計。

(三)同一棟建築物之電視天線應為共同天線設置之。

(四)本地區建築基地僅准建造高 2 公尺以下之透空柵欄，其牆基不得高於 45 公分，透空率 75%以上，但與鄰地地界線透空率經都市設計審議通過者不在此限。

(五)本計畫區各種專用區之建築法定空地，應依下列規定實施綠化：

1. 公園綠地之綠覆面積所占比例不得小於 60%，其中有床基之花壇面積不得超過綠覆面積 10%。
2. 公園、綠地應植樹冠高 4 公尺以上之喬木，面積不得少於 30%，且根部應保留適當之透水性表面。
3. 建築基地之法定空地包括採綜合設計放寬規定所應留設之開放空間，應以集中留設為原則，該空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，樹冠離地面淨高 2 公尺以上，且該空地綠覆所占面積不得小於該空地面積 50%。
4. 種植樹木之樹冠垂直投影面積可計入綠覆面積。
5. 本地區供公眾使用之建築物，其屋頂應予實施綠化為屋頂花園，並應於竣工前綠化完成，始得申領使用執照。

(六)面臨道路之施工圍籬與安全護網應進行立面綠美化，以美化都市景觀。

十五、本計畫區之建築基地規模、開放空間、建築造型及色彩、景觀、人車通行系統、廣告招牌與綠化、建築物設置公共藝術、夜間景觀照明與雨水貯留及其他有助改善都市景觀、強化地區特色與提升環境品質之項目等有關事項，應由臺中市政府參照有關法令制定都市設計審議規範。

本計畫區所有設計案均應先送「臺中市政府都市設計審議委員會」之審議同意後，始核准依法申請建照施工。

十六、防火巷道之規定：

本計畫區內得由臺中市政府都市設計審議委員會選定街廓劃設防火巷道，其寬度達 6 公尺，兼供車道出入及各種管線接戶使用，必要時市政府得先行鋪設路面供車輛通行，其面積得計入法定空地。

留設為防火巷道部分以道路溝邊高程為準，地面以下深度 3 公尺範圍內經土地所有權人同意，應配合預留設置管線空間，如情況特殊致管線無法連通，經臺中市政府都市設計審議委員會同意者不在此限。

十七、本要點第四點所規定各組組別之認定及管制爭議事項得提請本市都市計畫委員會審議。

十八、本要點未規定事項，依其他有關法令規定辦理。