

1-25 變更臺中市都市計畫（新市政中心專用區南側）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、本計畫內之建築物及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。
- 三、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，彼此在平行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)基地最小面寬：基地臨接道路之兩側面基地線間最小水平距離。
 - (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。
 - (九)後院：沿後面基地線之庭院。
 - (十)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。
 - (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)側院寬度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。
 - (十四)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。
 - (十五)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。
 - (十六)基準開挖面積：地下室外牆外緣(含外柱)所圍成之最大面積。
- 四、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(且應符合法定建蔽率未逾 15%，其性質與公園相近，始得視為永久性空地)，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。
- 五、住宅區及商業區之使用如下：

(一)住宅區

1. 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，但得為幼兒園使用。
2. 第一之四種住宅區得為下列之使用：
 - (1)住宅。
 - (2)幼兒園。
 - (3)商場(店)(樓地板面積不得超過一千平方公尺)。
 - (4)飲食店(樓地板面積不得超過五百平方公尺)。
 - (5)辦公事務所及工商服務業
 - A. 技術顧問業
 - B. 投資顧問業
 - C. 管理顧問業
 - D. 藝術品資訊顧問業
 - E. 翻譯業
 - F. 律師、會計師、建築師、技師、不動產估價師、地政士等自由職業事務所
 - G. 工程服務及相關技術顧問業
 - H. 基金會、人民團體、職業團體等辦事處
 - I. 電信業務門號代辦業
 - J. 公寓大廈管理服務業
 - K. 保全服務業
3. 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。
4. 第三種住宅區：除限制工業使用外，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。
5. 第四種住宅區：除限制工業使用外，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)商業區

第一、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。

六、住宅區變更為商業區建築基地之使用如下：

- (一)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、殯葬服務業之建築物及土地使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區管制規定使用，且申請基地三樓以下限作商業使用。
- (二)第四之一種商業區：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、殯葬服務業之建築物及土地使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區管制規定使用，且申請基地三樓以下限作商業使用。

七、醫療專用區之使用如下：

- (一)供經醫療主管機關核准之醫療院所使用。
- (二)南屯區惠智段 52 地號範圍僅限作以下使用：
 1. 嬰兒、幼兒的保育服務。

2. 坐月子中心。
3. 高級健檢中心。
4. 辦公室。

八、土地使用強度：

(一)本計畫區內各類住宅區及其他使用分區建築物之建蔽率、容積率、上限容積率、最小基地面積及設計基準，不得超過下表規定(如表 6-5)：

(二)本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表規定：

公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)
郵政事業用地	40	240
國中、國小	50	150
高(中)職	50	200
市場用地	60	240
捷運系統用地	不予規定	不予規定

前項捷運系統用地係供捷運路線、場、站、相關附屬設施及事業使用。

項目	住宅區					商業區				電信 專用 區	醫療 專用 區	備註
	住 一	住一 之四	住 二	住 三	住 四	商 一	商 二	商三 之一	商四 之一			
建蔽率(%)	50	50	60	55	50	70	70	70	60	40	60	
容積率(%)	140	140	220	280	300	280	350	420	500	240	420	
上限容積率(%)	210	210	330	420	450	420	525	630	750	360	630	即加上各種獎勵容積率及容積移轉後之上限容積率，辦理都市更新或依大眾捷運系統土地開發辦法第29條辦理者不受此限。
最小基地面積 (m ²)	140	140	100	250	1000	-	250	-	-	-	-	
高度比	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	2.0	2.0	-	-	
前院深度 (公尺)	4	4	4	4	4	-	-	-	-	-	-	規定應留設騎樓、無遮簷人行道或帶狀式公共開放空間者除外。
後院深度 (公尺)	3	3	3	3	3	2	2	-	-	-	-	
側院寬度 (公尺)	1.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	一宗基地得單側留設。
最小面寬 (公尺)	7	7	-	-	-	-	10	-	-	-	-	建築基地凡於民國85年5月28日前經地政機關辦理分割完竣，而未達最小面寬規定者，其面寬得適用「臺中市畸零地使用自治條例」之規定辦理。

備註：基地面臨現有巷道免留設後院。

九、開放空間：

- (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、公園及鄰里公園兼兒童遊樂場外，特指定部分街廓應留設公共開放空間，其位置與規模如圖 7-8 所示。
- (二)在前項規定以外的住宅區，其根據本規定修訂第八點所留設之 4 公尺前院中，臨建築線之 2 公尺為人行步道，餘 2 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(詳圖 7-9)。
- (三)經指定留設之帶狀式公共開放空間，應沿面前道路至少提供淨寬 2.5 公尺以上之無遮簷人行道，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)設置騎樓及無遮簷人行道應與鄰地順平並與公有人行道齊平，不得有高低差，且須供公眾通行使用，不得設置停車空間。退縮部分得計入法定空地。
- (五)捷運系統用地面臨文心路側，基於捷運設施整體結構安全考量，捷運設施墩柱不受本點第(三)款限制。
- (六)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、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。

十一、基地保水原則

建築基地開發之透水面積比例，應符合「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」之基準。

十二、建築景觀、基地綠美化及保水規定：

- (一)建築物臨接或面向公園、體育場、鄰里公園兼兒童遊樂場、廣場、排水道等開放空間，不得設置鐵窗、柵欄及暴露通風、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。
- (二)建築基地內之法定空地應依下列規定辦理：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。

- (三)建築物除斜屋頂以外部分應實施屋頂綠化，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。
- (四)前三項有關建築物屋頂綠化、立面景觀、基地綠化及保水工程應納入建築設計圖說於請領建築執照時一併核定之。
- (五)排水道用地之溝渠應以維持明渠形式為原則，且在不影響排水功能及安全之前提下，宜以透水材料鋪設渠底及護岸。

十三、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。

十四、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)第一種及第一之四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)醫療專用區應依申請樓地板面積每 125 平方公尺設置 1 部停車位數(未達整數時其零數應設置 1 部)。
- (四)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。
- (五)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。
- (六)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。

十五、「廣兼停 95」廣場兼停車用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作多目標使用，其中倘作為停車場用地多目標使用時，其面積不得超過該廣場兼停車場用地計畫面積之 50%。

十六、離街裝卸場：

- (一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下列(表 6-6)規定設置離街裝卸場：

表 7-5 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
公共設施、辦公事務業、旅社	使用樓地板面積在 2,000 平方公尺以上，未達 10,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位；樓地板面積達 10,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位；樓地板面積達 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畫後(零數均應計入)予以累加合併規劃。
零售商業、服務業	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；樓地板面積達 4,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位；樓地板面積達 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。	
市場	使用樓地板面積未達 500 平方公尺者，設置 1 裝卸車位；樓地板面積在 500 平方公尺以上，未達 2,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位；超過 2,000 平方公尺者，每增加 2,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。	
娛樂業	使用樓地板面積在 1,000 平方公尺以上，未達 10,000 平方公尺者，設置 1 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。	

(二)裝卸空間標準：

1. 最小裝卸空間尺度：

(1)小貨車：長度 6.0 公尺，寬度 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。

(2)大貨車：長度 13.0 公尺，寬度 4.0 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、操作空間及裝卸平台等空間。

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。

十七、人車共存道路

計畫區內 10M-4-10、8M-4-1、8M-4-2、8M-4-3、8M-4-4、6M-4-1、6M-4-5 及 6M-4-6 等道路得透過下列方式，建立人車共存道路系統(詳圖 7-10)，於指定建築線時依計畫道路方式辦理：

(一)藉由特殊之槽化設計方式，構成曲折車道，降低機動車輛行車速度。

(二)於道路入口處作適當之設計，以減低車速，並預警道路線形之變化。

- (三)公有人行步道得與建築基地前院留設之人行步道共構，以提供寧適之徒步空間。
- (四)得以透水材質作為道路路面，並得採用不同材質之變化。
- (五)以花壇作為道路線型之引導時，則花壇之高度不得超過 0.6 公尺，以免阻礙行車視線。
- (六)本地區得配合市政府及社區活動進行時段性管制。

十八、通勤通學自行車道系統

計畫區內 20M-114、25M-27、20M-108、20M-109、30M-32 等計畫道路建議設置自行車道(圖 7-11)，需經交通局審查通過後執行。

十九、為保存文化資產，建築基地之開發應依下列規定辦理：

- (一)位於臺中市文化資產主管機關公告之文化遺址敏感地區者，均應進行開發場址以及可能受影響區域之文化資產調查，評估其受開發行為影響之程度，擬定可能之保護或減輕影響對策，並將其調查、評估結果報臺中市文化資產主管機關審查，並將審查結果供作都市設計審議之依據。
- (二)營建工程或其他開發行為進行中，發現古物、遺址等文化資產時，應即停止工程或開發行為之進行，並報臺中市文化資產主管機關依「文化資產保存法」暨「遺址監管保護辦法」之規定辦理；其因而造成工期延誤之時間得不計入建造執照之申請期限。
- (三)遺址出土之考古標本，得於現地規劃符合安全及保護條件之展示及存放空間，經臺中市文化資產主管機關指定後，其展示及存放空間得計入法定空地、開放空間或公益性設施。

二十、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (一)捷運建設計畫之場、站建築。
- (二)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。
- (三)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。
- (四)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。
- (五)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。
- (六)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。
- (七)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。

二十一、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。

二十二、本計畫區內建築物之使用，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。

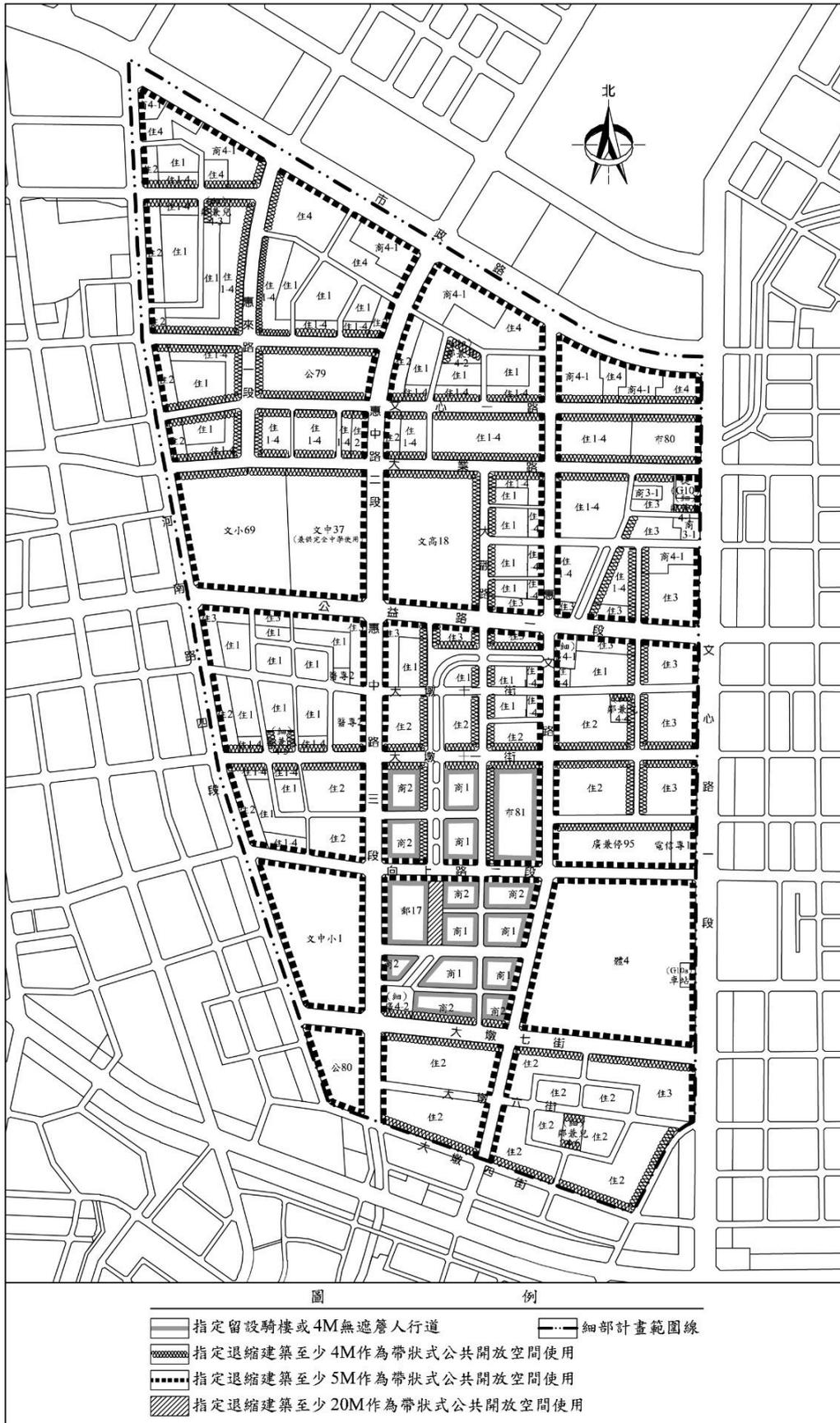


圖 7-8 指定留設公共開放空間示意圖

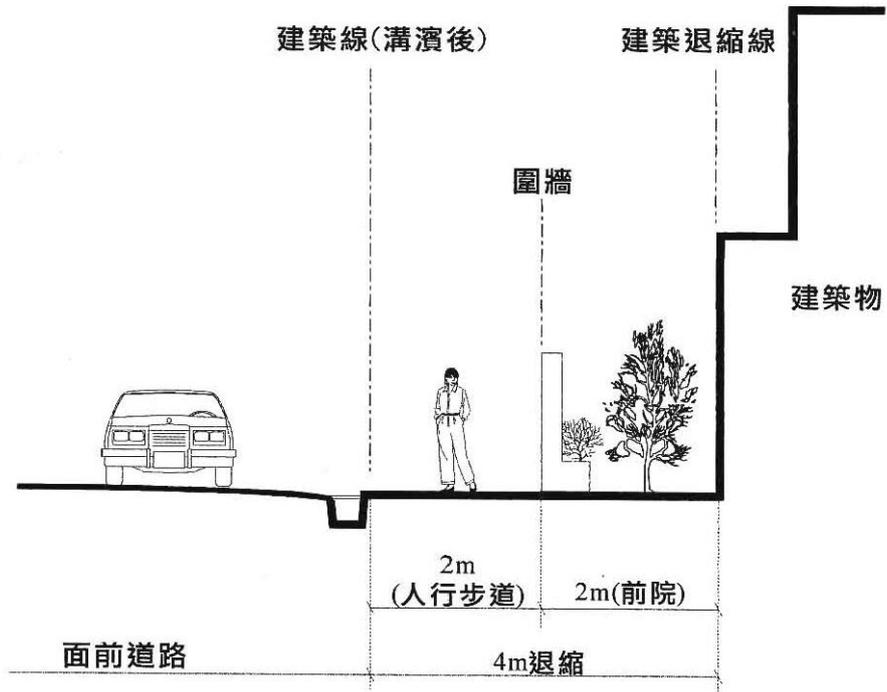


圖 7-9 指定留設公共開放空間示意圖

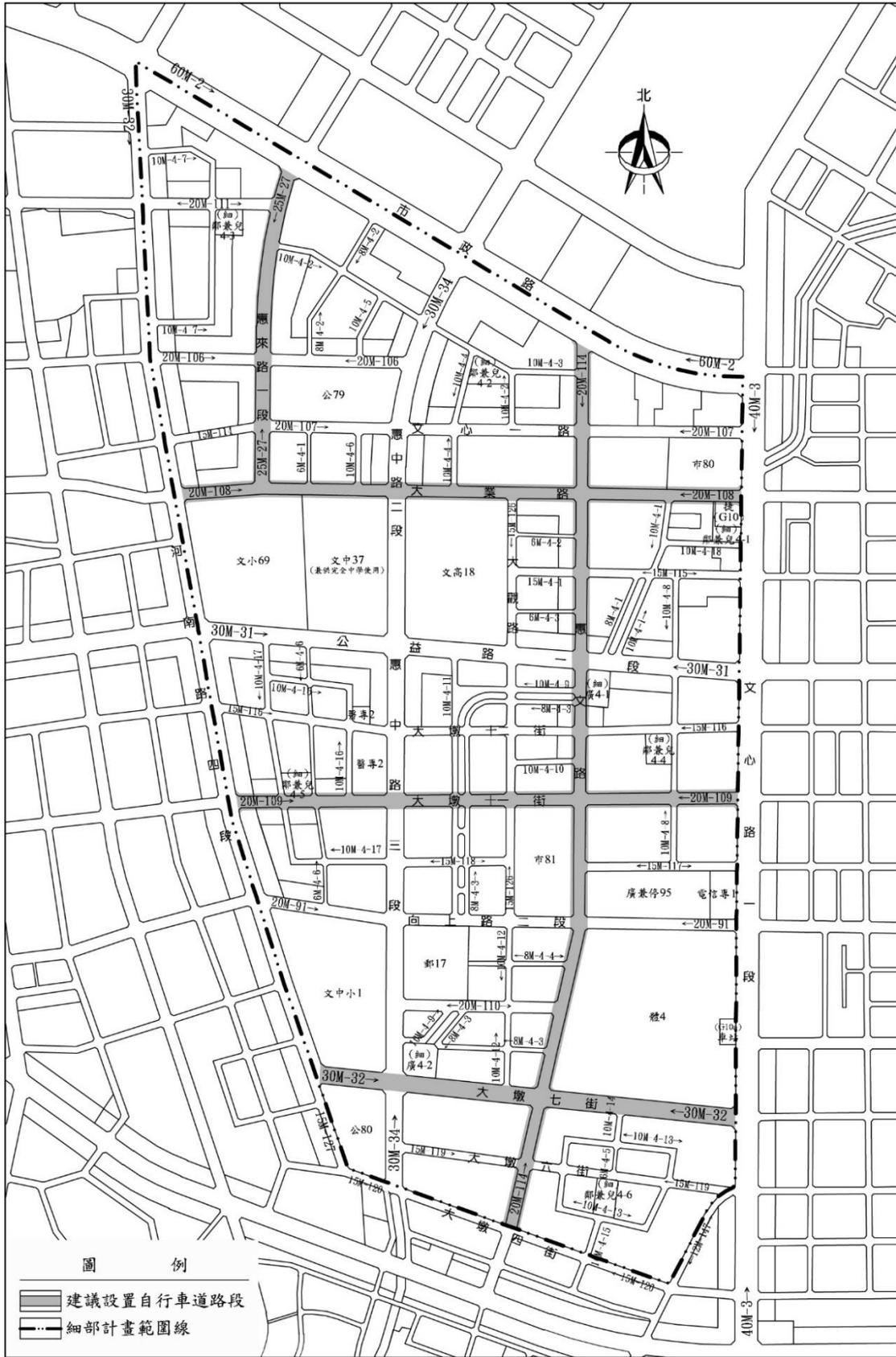


圖 7-11 建議設置自行車道路段示意圖