

1-27 變更臺中市都市計畫（楓樹里地區）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：

1. 獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。

2. 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。

3. 建築物高度比：建築物各部分高度與自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。

4. 基地線：建築基地之界線。

5. 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。

6. 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。

7. 側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。

8. 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。

9. 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。

10. 後院：沿後面基地線之庭院。

11. 側院：沿側面基地線留設一側之庭院。

12. 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。

13. 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。

14. 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。

15. 離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。

16. 基準開挖面積：地下室外牆(含外柱)外緣所圍成之最大面積。

四、本計畫劃設下列各種住宅區及商業區，其使用管制如下：

(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，但得為幼稚園、托兒所等使用。

2. 第二-2 種住宅區：除限制工業及殯葬業(含辦公室)使用外，其餘依都市計畫法臺

中市施行自治條例住宅區之相關規定管制之。

(二)第一種商業區

第一種商業區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。

五、機關用地建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 240%。

六、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

七、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

八、土地使用強度

本計畫區內各類住宅區及商業區街廓內建築物之

1. 建蔽率

2. 容積率

3. 高度比

4. 最小院落深度

5. 最小基地面積

不得超過下表規定：

項目	住宅區		商業區	備註
	一	二-2	一	
建蔽率%	50	60	70	
容積率%	140	210	280	
高度比	1.5	1.5	1.5	
前院深度(M)	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	2	
側院寬度(M)	1.5	—	—	獨戶建築得單側留設
最小基地面積(M ²)	140	—	—	
基地最小面寬(M)	7	—	—	
註 1. 基地於本要點發布前(民國 80 年 5 月 1 日)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，面寬未達 6 公尺免留設側院。 2. 「住一」在本要點發布前業經分割完竣，面寬得適用「臺中市畸零地使用自治條例」之規定。 3. 面臨現有巷道免留設前、後院，地面層應由建築線退縮 0.5 公尺建築。				

九、為鼓勵基地之整體建築使用、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)及實施綠美化，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 15 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眾使用。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之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)為維護本計畫地區之都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之公有土地，目的事業主管機關應主動實施綠、美化。而預期三年內不開發建築，面積超過 330 平方公尺(100 坪)之私有土地，得由土地所有權人向本府建設局景觀工程科提出綠、美化計畫，經審查通過並實施至建築施工前，於開發建築時得酌予獎勵容積率。惟開發建築前須由本府都市設計審議委員會依其綠、美化成本等各項因素進行審查，且申請面積超過 3,000 平方公尺者，另須提出交通影響評估，以決定其獎勵之容積率。

前項獎勵之容積率最高不得超過 5%，且經本府核發都市設計審定書後，應於六個月內申請建築執照，未依期限提出申請建築執照，撤銷其容積獎勵。

十、騎樓與建築退縮規定

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、兒童遊樂場及其他公共設施外，本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(如圖 7-5)：

(一)住宅區及商業區凡面臨 20M-102 (黎明路)、15M-169(楓和路)計畫道路之建築基地，應留設寬度 4 公尺之騎樓或無遮簷人行道。

(二)新開闢學校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 1 側退縮 10 公尺建築。2. 其他臨道路部分應退縮 4 公尺建築。

(三)面臨現有巷道之建築基地，地面層應由建築線退縮 0.5 公尺建築。

(四)其他土地使用分區及公共設施用地之建築基地應自計畫道路退縮 4 公尺建築。

(五)前項第(二)、(四)款退縮建築空間，除公 7-1、公 7-3 及公 7-4 面臨 4 公尺計畫道路退縮之空間作為防災道路使用，無需再留設 4 公尺無遮簷人行道外，其餘退縮建築空間均作為無遮簷人行道。

(六)設置騎樓及無遮簷人行道應與公有人行道齊平，不得有高低差，且須供公眾通行使用，不得設置停車空間。無遮簷人行道應予適當綠化，退縮部分得計入法定空地。

(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。

十一、建築景觀及基地綠美化：

(一)建築物臨接或面向公園、兒童遊樂場、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：

1. 開放空間、庭院及空地，應栽植花、草、樹木予以綠化。
2. 應予綠化之開放空間、庭院及空地，其不透水鋪面所佔面積應在二分之一以下，但現有通路、私設通道、屋頂、室內及地下開放空間不在此限。

(三)前二項有關建築物立面景觀及基地綠化工程應納入建築設計圖說於請領建築執照時一併核定之。

(四)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，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。

十二、本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

(一)商業區建築物應附設停車空間，按以每 100 平方公尺之樓地板面積，需設置一輛停車位計算，其餘數部分滿 50 平方公尺需增設一輛停車位。

(二)住宅區建築物應附設停車空間，按以每 150 平方公尺之樓地板面積，需設置一輛停車位計算，其餘數部分滿 75 平方公尺需增設一輛停車位；但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)前二類以外之建築物，依建築技術規則設計施工編第 59 條規定辦理。

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(附表)規定設置離街裝卸場：

附表 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，設置一裝卸車位；樓地板面積達 10,000 平方公尺者，設置二裝卸車位；樓地板面積達 20,000 平方公尺者，設置三裝卸車位；超過 20,000 平方公尺者，每增加 20,000 平方公尺應增設一裝卸車位。	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，設置一裝卸車位；樓地板面積達 4,000 平方公尺者，設置二裝卸車位；樓地板面積達 6,000 平方公尺者，設置三裝卸車位；超過 6,000 平方公尺者，每增加 6,000 平方公尺應增設一裝卸車位。	
市場	使用樓地板面積未達 500 平方公尺者，設置一裝卸車位；樓地板面積在 500 平方公尺以上，未達 2,000 平方公尺者，設置二裝卸車位；超過 2,000 平方公尺者，每增加 2,000 平方公尺應增設一裝卸車位。	
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，設置一裝卸車位；超過 10,000 平方公尺者，每增加 10,000 平方公尺應增設一裝卸車位。	

(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、操作空間及裝卸平臺等空間。

3. 每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置一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。

十四、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。

十五、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。

(七)依本要點第九點第三款申請容積獎勵及第十一點第四款屋頂綠化面積比例調降之開發案件。

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。

十六、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。

十七、本計畫區內土地及建築物之使用，除本要點修訂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。

十八、停 7-1 用地為配合都市防災計畫之臨時避難場所及收容場所所需，規定採平面開發，並限定僅能做地下之多目標使用。

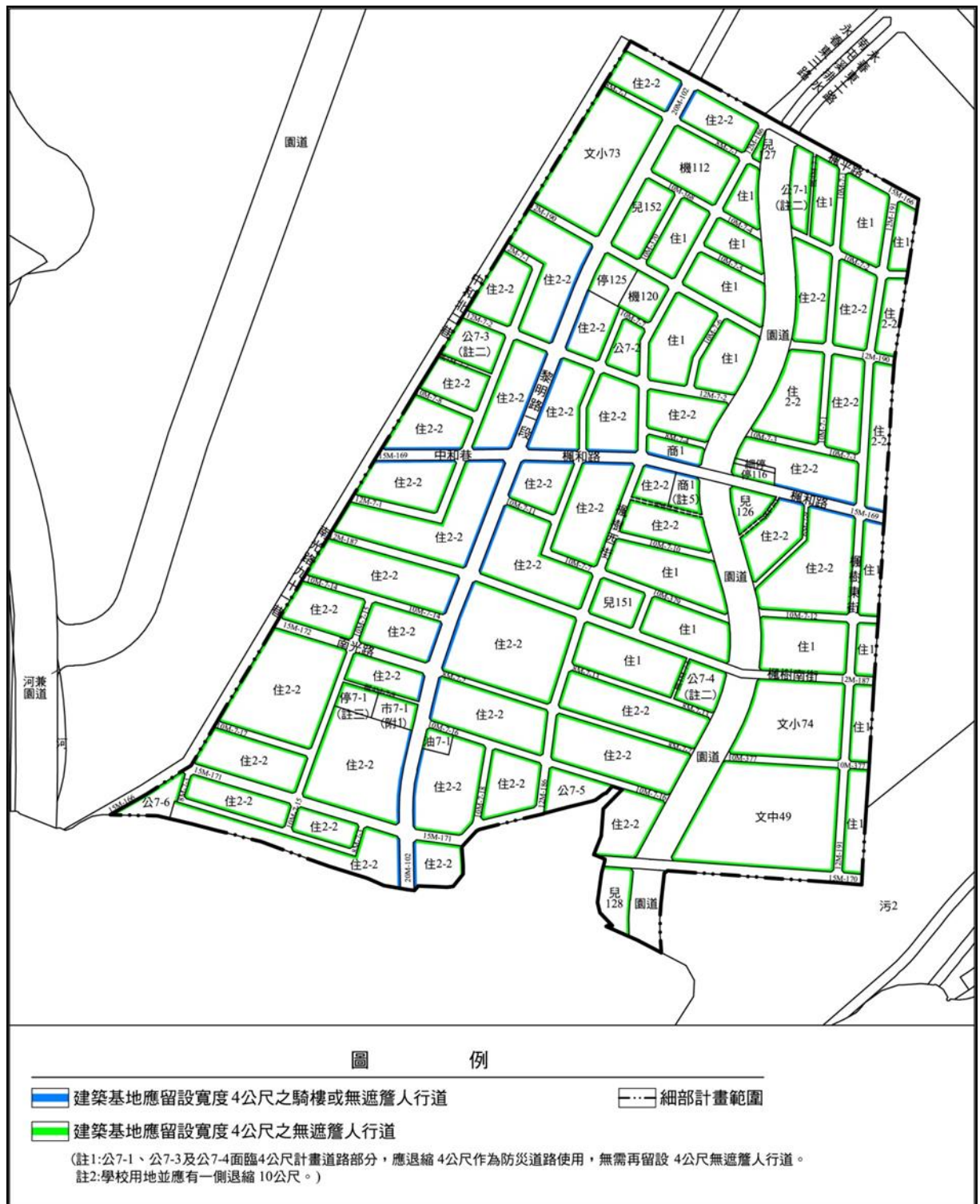


圖 7-5 指定留設開放空間及騎樓、無遮簷人行道示意圖