

1-28 變更臺中市都市計畫（水堀頭地區）細部計畫

一、本要點依都市計畫法第 22 條、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後面基地線。

(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)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。

(七)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。

(八)後院：沿後面基地線之庭院。

(九)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)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 1/2。

(十一)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。

(十二)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。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。

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。

(十三)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。

三、本計畫區內住宅區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。

四、本計畫區內住宅區之建蔽率、容積率、院落深度及最小基地面積等規定詳如下表：

項目	第六種住宅區	備註
建蔽率(%)	35	
容積率(%)	420	
前院深度(M)	4	
後院深度(M)	3	得兼做防火間隔
最小基地面積(M ²)	2,000	

註：基地於本要點修訂發布前已取得建築執照者(詳如附件、本計畫住宅區已請領建築執照基地清冊)，得依原領建築執照繼續使用，惟將來拆除新建時，除基地最小開發規模不得小於 800 平方公尺外，其餘仍應受本計畫土地使用分區管制要點相關規定之限制。

五、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率、容積率等規定詳如下表：

使用別		建蔽率(%)	容積率(%)
文小用地		50	150
公園用地		15	45
兒童遊樂場用地		15	30
市場用地		50	250
停車場 用地	平面	10	20
	立體	80	960

六、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，則僅限法定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。

七、本計畫區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。

八、建築退縮規定

(一)住宅區建築基地應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。

(二)文小 83 用地除於本要點發布實施前已取得建照之合法建築物，依其原核准內容管制外，其餘面臨計畫道路部分應退縮建築，並依下列規定辦理：

1. 應有一側退縮 10 公尺建築。

2. 其他臨道路部分應退縮 4 公尺建築。

(三)市場用地、停車場用地、兒童遊樂場用地之建築基地，應自計畫道路退縮 4 公尺建築。

前項各款退縮建築空間應與公有人行道齊平，不得有高低差，且均作為無遮簷人行道，供公眾通行使用，不得設置停車空間，並應予適當綠化，退縮部分得計入法定空地；第(二)款退縮 10 公尺部分，並得供學生接送專用區使用。

九、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，須設置汽車與機車(或自行車)停車位各一輛計算，其餘數超過 75 平方公尺者，應再增設各一輛。每一戶至少須設置一輛汽車停車位，每戶已設置汽車停車位達三輛，

得不再增設。機車(或自行車)停車位以每一戶設置一輛為原則，每戶已設置機車(或自行車)停車位達二輛，得不再增設。

(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，須設置汽車與機車(或自行車)停車位各一輛計算，其餘數超過 50 平方公尺者，應再增設各一輛。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。

(三)汽車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。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。留設於地下層之法定機車(或自行車)停車空間得以每部 4 平方公尺核計免計入容積。

(四)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。

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；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、有關計畫區內設置招牌、廣告物之限制及管理方式，由本府另訂之。

十二、計畫區內所有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」審議同意後，始准依法申請建照施工。

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。

十四、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

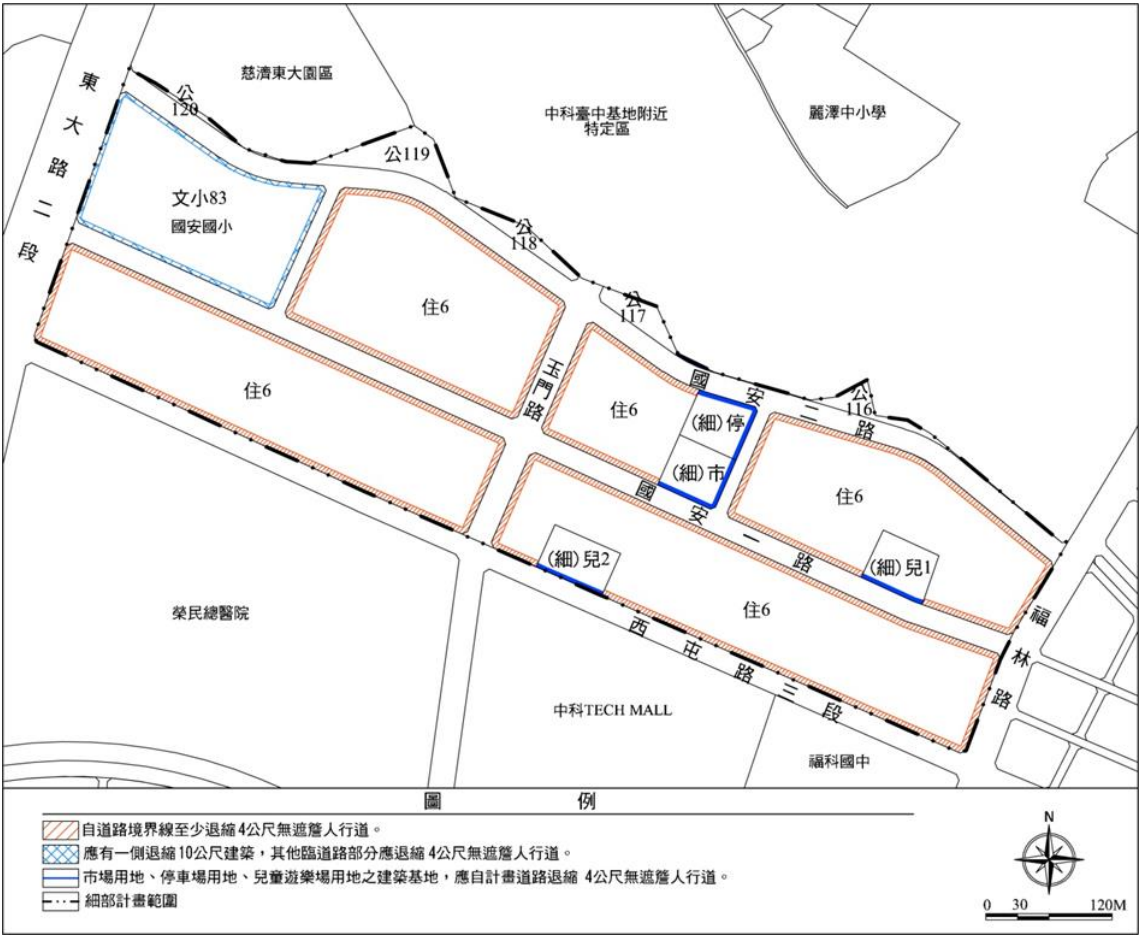
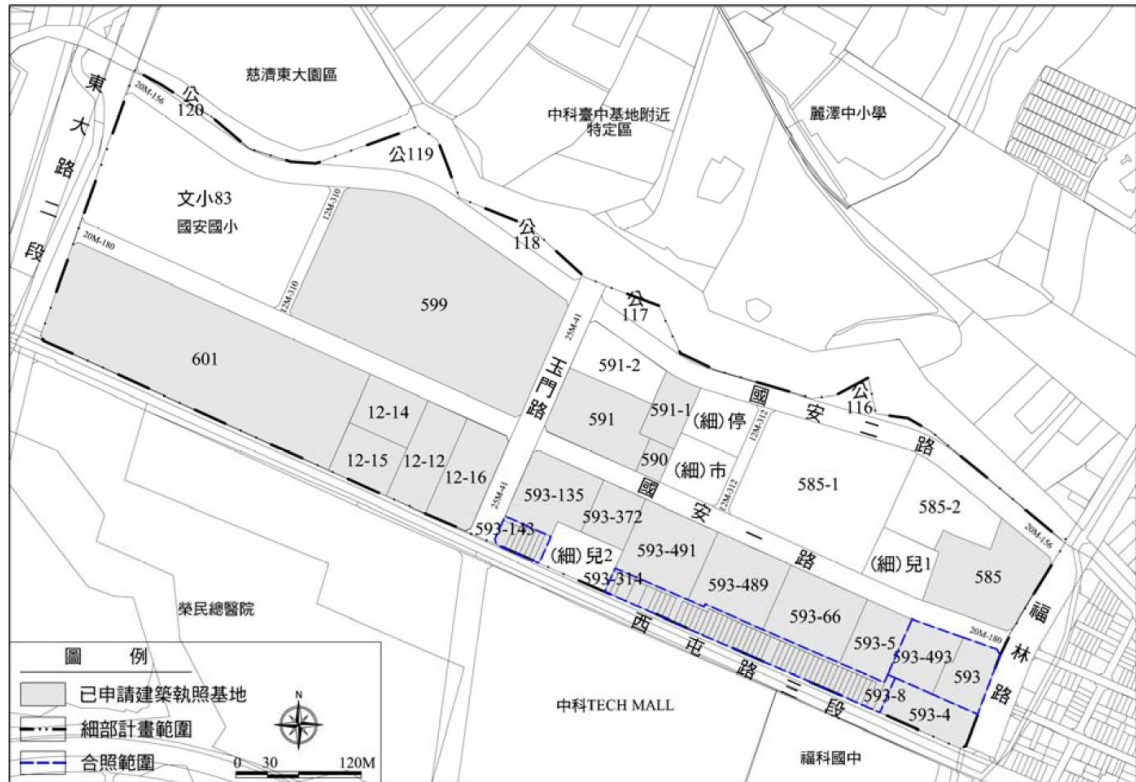


圖 7-5 指定留設無遮簷人行道位置示意圖



附圖 第六種住宅區內已請領建築執照基地位置示意圖

附表 本計畫第六種住宅區已請領建築執照基地清冊

建照號碼	建築基地面積 (M ²)	西屯區國安段 地號
81-1655	30,723.93	601
81-1656	33,810.00	599
85-413	3,159.31	593-4
93-1351	7,841.67	593-8、593-233、593-261、593-262、593-263、593-264、 593-265、593-266、593-267、593-268、593-269、593-270、 593-271、593-272、593-273、593-274、593-275、593-276、 593-277、593-278、593-279、593-280、593-281、593-283、 593-284、593-285、593-286、593-287、593-288、593-289、 593-290、593-291、593-292、593-293、593-294、593-295、 593-297、593-298、593-299、593-300、593-301、593-304、 593-305、593-306、593-307、593-309、593-311、593-313、 593-314、593-448 等 50 筆
94-326	3,092.94	593-5
94-533	1,354.88	593-136、593-137、593-138、593-139、593-140、593-141、 593-142、593-143、593-253、593-455 等 10 筆
94-746	2,374.01	593-372
94-954	5,663.77	593、593-493 等 2 筆
95-1243	5,287.84	593-489
95-200	4,711.38	593-135
95-228	868.68	590
95-686	5,354.38	593-66
95-822	5,466.45	593-491
100-688	3,045.59	12-15
100-751	4,113.65	12-12
100-752	3,043.74	12-14
101-3334	4,514.65	12-16
103-1997	5,985.12	591
104-2649	7,974.63	585
104-699	2,323.26	591-1