

1-29 變更臺中市都市計畫（福安里附近）細部計畫

第一條 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條訂定之。

第二條 本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。

第三條 用語定義

一、獨戶住宅：僅含1個住宅單位之獨立建築物。

二、雙併住宅：含有2個住宅單位，彼此在平面基地相連之建築物。

三、集合住宅：含有3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。

四、基地線：建築基地之界線。

五、前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接2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。

六、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。

七、側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。

八、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。

九、基地寬度：

(一)平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。

(二)最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。

十、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。

十一、後院：沿後面基地線之庭院。

十二、側院：沿側面基地線留設一側之庭院。

十三、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。

十四、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。

十五、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。

十六、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。

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。

十七、離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。

第四條 住宅區及商業區之使用如下：

一、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。

- 二、第一之一種住宅區：除限制工業、大型商場(店)及大型飲食店之使用外，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。
- 三、第二種住宅區：除限制工業、大型商場(店)及大型飲食店之使用外，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。
- 四、第二之三種住宅區：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。
- 五、第三之一種住宅區：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。
- 六、第一種商業區：依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。
- 七、第二之一種商業區：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娛樂場所、電子遊戲場、加油站、殯葬服務業等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規定使用，申請基地三樓以下限作商業使用。
- 八、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營業場所之使用外，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。

第五條 住宅區及商業區土地使用強度：

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

土地使用強度表

項目	住宅區					商業區		
	一	一之一	二	二之三	三之一	一	二之一	三之一
建蔽率(%)	50	50	60	60	55	70	70	70
容積率(%)	140	140	220	220	280	280	350	420
高度比	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	-	-	-
前院深度(公尺)	4	4	4	4	4	-	-	-
後院深度(公尺)	3	3	3	3	3	2	2	2
側院深度(公尺)	1.5	1.5	-	-	-	-	-	-
最小面寬(公尺)	7	7	-	-	-	-	-	-
最小基地面積(平方公尺)	140	140	-	-	-	-	-	-

備註一：住宅區應留設騎樓者不受上開前院規定限制。

備註二：商業區建築高度限制依建築技術規則相關規定辦理。

備註三：基地面臨現有巷道免留設後院。

備註四：側院寬度最小淨寬不得小於1公尺。

第六條 醫療專用區係供經醫療主管機關核准之醫療院所使用，建蔽率不得大於60%，容積率不得大於420%。

第七條 各種公共設施用地之建蔽率與容積率規定

- 一、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。
- 二、市場用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%。
- 三、「醫 5」醫療衛生機構用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 250%。
- 四、「醫 6」醫療衛生機構用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 400%。

第八條 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。

第九條 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，除劃設人行廣場、人行步道、公園及兒童遊樂場外，特指定部分街廓應留設公共開放空間、騎樓、迴廊或無遮簷人行道(附圖 1)，其位置及規模說明如下：

- 一、臨接臺灣大道、東大路、西屯路、玉門路、福林路及福雅路之公園用地、學校用地及醫療衛生機構用地之建築基地，一律退縮 10 公尺之公共開放空間，以維護本計畫區主要交通幹道之交通品質。學校用地退縮 10 公尺部分，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道使用。
- 二、面臨 20 公尺以上計畫道路之住一之一、住二、住二之三、住三之一、商一及市場用地部分之建築基地，應留設寬度 4 公尺之騎樓或迴廊。
- 三、臺灣大道與安和路、福雅路、福順路 456 巷、福林路、玉門路及東大路口兩側街廓內，應留設廣場式開放空間，寬度不得小於 10 公尺，總面積不得低於 100 平方公尺。依本款規定所留設之廣場式開放空間，未設置圍籬且供公眾使用者，得增加興建樓地板面積以不超過依本款留設之廣場式開放空間面積乘以基準容積之 60%為限，所留設之廣場式開放空間得作為法定空地計算。
- 四、面臨 20 公尺以上計畫道路之公共設施用地及非屬本條第二項規定之其他建築基地，應留設寬度 4 公尺之無遮簷人行道。
- 五、面臨排水道用地之公共設施應自指定建築線退縮 10 公尺為帶狀式公共開放空間，並自指定建築線退縮 4 公尺留設無遮簷人行道。
- 六、在第二至四項以外的住宅區及商業區所留設之 4 公尺前院，其中臨建築線之 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)
- 七、經依現有巷道指定建築線之建築基地，應自建築線退縮 2 公尺建築，退縮部分應作為人行步道，以提升人行空間品質。

八、凡面臨計畫人行步道之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築。

九、醫療專用區應自 10M-318、20M-40(福雅路)、20M-136(福康路)計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，退縮建築部分作為無遮簷人行步道使用，供公眾通行，不得設置障礙物，並得計入法定空地計算，應於請領使用執照前自行興闢完成。

十、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。

十一、指定留設騎樓或迴廊之地區經申請完整街廓整體開發且其景觀經整體規劃設計獲臺中市政府都市設計審議委員會同意者，得改以留設無遮簷人行道。

十二、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。

第十條 為求醫療專用區人行與車行動線連通，並因應都市防災需求，規定醫療專用區內建物得於 10M-318 號道路設計架空走廊及地下通道，以便連通南側原院區之醫療大樓。

- 一、架空走廊應於地面層第 3 層以上選定 2 個樓層設置，且得視該樓層實際需求分開設置。
- 二、架空走廊部分應提送臺中市都市設計審查委員會審議。
- 三、該地下通道與架空走廊不得妨礙公共安全、交通及景觀，並應徵得道路主管機關核准，興建完成後由申請人自行認養維護。
- 四、餘依建築技術規則及臺中市道路管理規則相關規定辦理。

第十一條 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。

第十二條 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。

第十三條 空地綠美化獎勵措施

為維護都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之基地，基地面積超過 330 平方公尺，得由土地所有權人擬定綠、美化計畫向臺中市政府提出空地綠美化獎勵之申請。但臺中市政府另有規定者，從其規定。

前項綠美化之期間應連續 3 年以上維持至申報開工前不得間斷，並應每半年將綠美化之情形報臺中市政府備查，綠美化應以開放供公眾使用為原則，但為管理需要經核准得設置穿透性圍籬，如鐵絲網或木格柵。

前項獎勵經建造執照預審委員會核定，得於原來之法定容積率加上最高 5%之容積率。(例如：原法定容積率 280%，經獎勵後最高增為 285%)

第十四條 招牌廣告物

本計畫區設置招牌廣告物除依臺中市申請招牌廣告物及樹立廣告物之相關規定辦理外，其設置高度在基地地面起算 7 層樓或 21 公尺以上者不得設置，惟經臺中市政府都市設計審議委員會審議同意者，不在此限。

第十五條 停車空間

- 一、本計畫區建築物附設停車空間設置標準依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。
- 二、第一種及第一之一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、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，其代金計算及繳交方式依「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。
- 四、符合共管形式起造之建築物(即構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地)，其停車空間應集中留設，否則不得設置於平面層。集中留設之停車空間應以分間牆區劃用途，且享有共同車道及出入口。
- 五、本計畫區醫療專用區及作醫院使用之建築物，應依申請樓地板面積每 125 平方公尺設置各 1 部汽車與機車(或自行車)停車位數(未達整數時其零數應設置各 1 部汽車與機車(或自行車)停車位數)。
- 六、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。
- 七、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，機車(或自行車)停車位應設置於地面層或地下一層，必要時得延伸至地下二層。

第十六條 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。

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。

第十七條 離街裝卸場

一、裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：

建築物用途	使用樓地板面積 A(m ²)	裝卸車位數(部)	備註
公共設施、辦公事務業、旅社	FA<2,000	免設	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。
	2,000≤FA<10,000	1	
	10,000≤FA<20,000	2	
	FA>20,000	3+(FA-20,000)/20,000	
零售商業、服務業	FA<1,000	免設	
	1,000≤FA<4,000	1	
	4,000≤FA<6,000	2	
	FA>6,000	3+(FA-6,000)/6,000	
娛樂業	FA<1,000	免設	
	1,000≤FA<10,000	1	
	FA>10,000	2+(FA-10,000)/10,000	

二、裝卸空間標準：

(一)最小裝卸空間尺度：

種類	長度 (公尺)	寬度 (公尺)	淨高 (公尺)
小貨車	6.0	2.5	2.7
大貨車	13.0	4.0	4.2
備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。			

(二)前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。

(三)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。

(四)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。

(五)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。

第十八條 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，

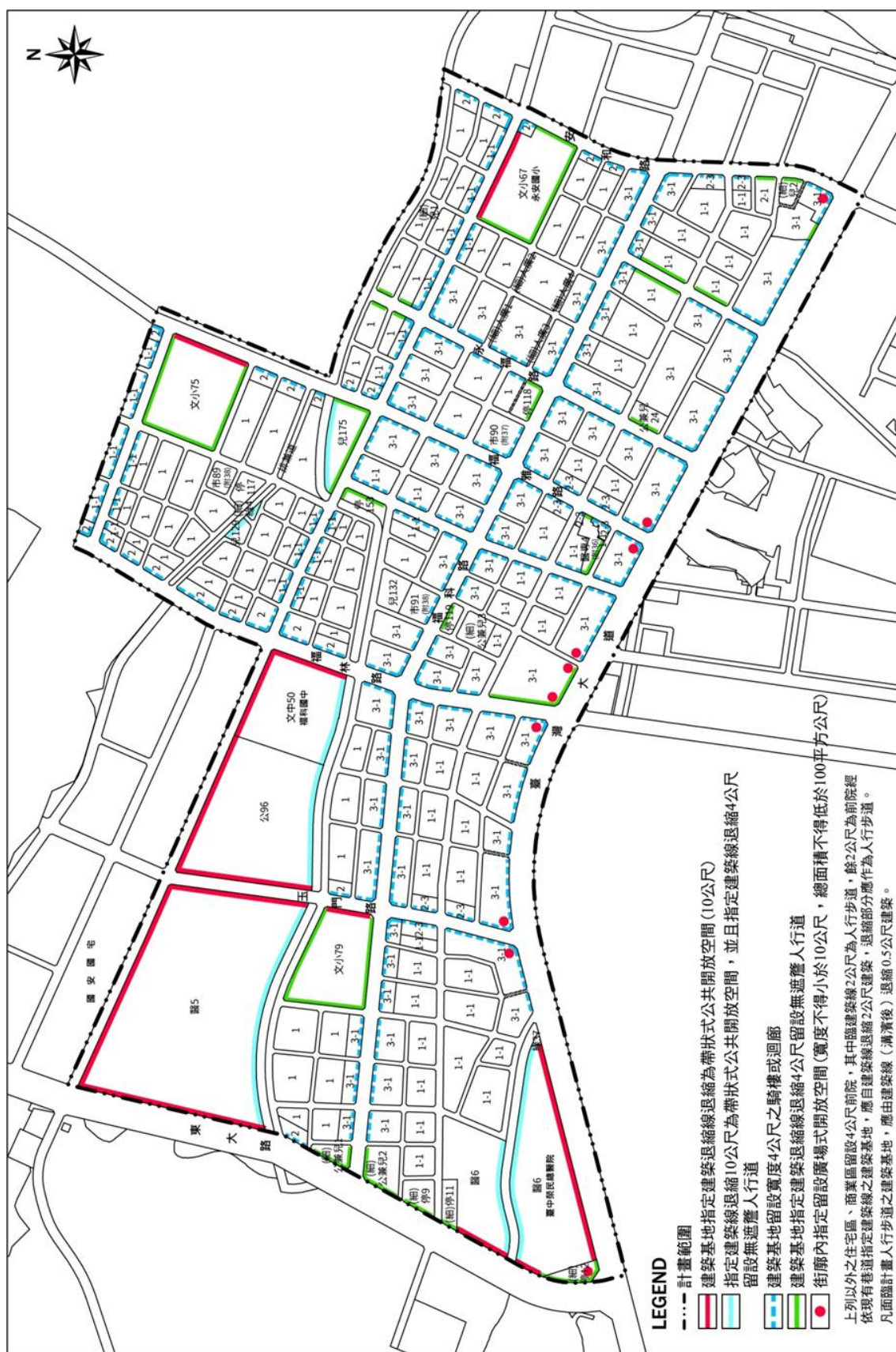
其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20% 或 15%：

- 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。

第十九條 本計畫區不得做為容積移轉接受基地。

第二十條 附則

- 一、基地於本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，不合現行計畫規定最小面積或最小深度、寬度之限制，依下列規定辦理：
 - (一)非屬重劃地區依規定應留設側院者，面寬未達 5.5 公尺免留設側院；面寬為 5.5 至 7 公尺者，以扣除 5.5 公尺後剩餘部分作為側院。
 - (二)非屬重劃地區依規定應留設前院者，基地平均深度未達 13 公尺，面臨 7 公尺以上道路，經市府核准得留設騎樓，面臨未達 7 公尺道路，經市府核准得免退縮前院。
 - (三)未規定者另應依「臺中市畸零地使用自治條例」辦理。
- 二、本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。



附圖 1 指定留設開放空間或騎樓、無遮簷人行道示意圖