

### 1-31 變更臺中市都市計畫（工業住宅社區）細部計畫

- 一、依據都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條訂定之。
- 二、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。

三、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 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。
- (三)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。
- (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)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。
- (七)後院：沿後面基地線之庭院。
- (八)前院深度：建築物前牆中心線或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。
- (九)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)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 2 條以上道路者，得任選 1 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。

四、本計畫區劃分下列各種分區，其劃設目的如下：

- (一)第二種住宅區(簡稱住二)：為維護較高之實質居住環境水準，供設置各式住宅及日常用品零售業或服務業等使用，並禁止工業與大型之商業等使用而劃定之住宅區。
- (二)第三種住宅區(簡稱住三)：為維護中等之實質居住環境水準，供設置各式住宅及一般零售業等使用，維持稍高之人口密度與建築密度而劃定之住宅區。

五、住宅區使用限制如下：

- (一)第二種住宅區除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，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)第三種住宅區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、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率等規定詳如下表：

公共設施	建蔽率(%)	容積率(%)
機關、變電所用地	40	200
市場用地	60	240
文中用地	50	150
公園、兒童遊樂場用地	15	30
停車場	70	不予規定

七、本計畫區內各類住宅區、加油站專用區之建蔽率、容積率、高度比及院落深度等規定詳如下表：

項目	住宅區		加油站專用區
	住二	住三	
建蔽率(%)	60	55	40
容積率(%)	220	280	120
高度比	1.5	1.5	-
後院深度(M)	3	3	-

備註：基地面臨現有巷道免留設後院。

八、騎樓與建築退縮規定：

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：

- (一)住宅區及市場用地凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或 4 公尺無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線退縮 0.5 公尺建築。
- (二)公共設施用地凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮 4 公尺為無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線退縮 0.5 公尺建築。
- (三)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。

#### 九、停車空間：

本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

- (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 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 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 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛。
- (二)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五輛以下無法設置者，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。
- (三)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。

#### 十、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 1/2 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，並得依建築技術規則建築設計施工篇綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總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。

#### 十一、空地綠美化獎勵措施：

- (一)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、美化計畫向本府提出空地綠美化獎勵之申請。
- (二)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本府備查，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。
- (三)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%)

#### 十二、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。

#### 十三、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。

十四、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 1/2，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 1/2，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 1/2，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和 1/2，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 2 側，包括基地後側及側面，側面得選擇 1 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。

十五、附則

(一)基地於都市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，不合現行都市計畫規定最小面積或最小深度、寬度之限制，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。