

1-32 變更臺中市都市計畫（原榮信紡織公司）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：

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. 連棟住宅：含有三個以上左右以牆相連之住宅單位，各住宅單位有單獨出入之通路，不需經過他人土地而自由進出之建築物。
4. 集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。
5. 基地線：建築基地之界線。
6. 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。
7. 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。
8. 側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
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平均水平距離。
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。
14. 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。

四、住宅區之使用限制如下：

1. 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之相關規定管制之。
2. 第三種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之。

五、兒童遊樂場用地之建蔽率不得超出 15%，容積率不得超出 40%。

六、本計畫區內各類住宅區建築物之建築密度應同時符合下列各項最高及最小之規定：

項目	住宅區		備註
	住二	住三	
最高建蔽率(%)	60	55	
基準容積率(%)	220	280	
最高高度比	1.5	1.5	
最小前院深度(公尺)	4	4	臨工業一路之基地得留設騎樓
最小後院深度(公尺)	3	3	得兼做防火間隔

七、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，並經目的事業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。

八、開放空間：

為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設兒童遊樂場用地外，另規定如下：

第三種住宅區建築時應由建築線向內側退縮 4 公尺，其中臨建築線之 2 公尺為人行步道，並得列入前院深度及法定空地計算，餘 2 公尺為建築物前院。

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：

1. 住宅區建築物應附設停車空間，按以每達 150 平方公尺之樓地板面積，須設置 1 輛停車位計算，其餘數部分超過 75 平方公尺，需增設 1 輛停車位。
2. 依前述規定計算應留設之停車位在 4 輛以下及既有建物無法增設者，得繳納代金，並依本府繳納代金辦法辦理。
3. 前述以外之規定應依建築技術規則設計施工編第 59 條之規定辦理。

十、景觀及綠化原則：

1. 建築物臨接或面向兒童遊樂場及開放空間部份，不得設置鐵窗、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。
2. 同一棟建築物之電視天線應為共同天線設置之。
3. 本計畫區公共開放空間及建築法定空地，應依下列規定實施綠化：

建築基地內之法定空地採綜合設計放寬規定所應留設之開放空間，應栽植花、草、樹木予以綠化，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，並於工程完成經勘驗合格後，始得核發使用執照。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，且應栽植高度 2 公尺以上之喬木，其數量計算以平均每 25 平方公尺種植 1 棵為原則，但屋頂、室內及地下開放空間不在此限。

十一、公共設施用地，如依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定作多目標使用時，以供作非營業性之公共使用者為限，其項目如下：A、管理單位辦公場所。B、電信、有線、無線設備、機房及天線。C、民眾活動中心。E、運動康樂設施。F、地下興建上下水道抽、揚水站、截流站、污水處理設施、雨水貯留設施及必要之機電設施，地上興建管理室。G、地下興建資源回收站。

十二、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。

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%：

1. 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%。

2. 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%。

3. 經全部土地所有權人同意。

4. 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。

5. 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

附註：

1. 本案另訂有協議書，協議書內容併同列入本管制要點。

2. 未來綠地開發時應考量排水問題。