

1-35 變更臺中市都市計畫（文山及春社里地區）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 條規定訂定之。

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二分之一。

（十）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。

四、住宅區及商業區之使用限制如下：

（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，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。

（二）第三之二種住宅區與第五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。

（三）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。

五、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：

使用別	建蔽率 (%)	容積率 (%)
機關用地	40	200
市場用地	60	240
文大用地	50	250
文小、文中用地	50	200
公園兼體育場用地	40	250
公園用地	15	40
兒童遊樂場用地	15	40
廣場兼停車場用地 與停車場用地	70	不予 規定

六、本計畫區內各項使用分區建蔽率、容積率、高度比及院落深度等規定詳如下表：
(土地使用強度表)

土地使用強度表

使用別		建蔽率 (%)	容積率 (%)	上限容積 率(%)	高度比	前院深度 (公尺)	後院深度 (公尺)
住宅區	住二	60	220	320	1.5	-	3
	住三之二	55	280	400	1.5	-	3
	住五	50	400	-	1.5	4	3
商業區	商一	70	280	400	-	-	2
文教區		50	250	-	-	-	-
加油站專用區		40	120	-	-	-	-

備註：1. 第五種住宅區應留設騎樓者不受上開前院規定限制。

2. 基地面臨現有巷道免留設後院。

3. 第五種住宅區不得做為容積移轉接受基地。

4. 上限容積率：即加上各種獎勵容積與容積移轉後之容積率，依都市更新條例或大眾捷運系統土地開發辦法第 29 條辦理者，不受此限。

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、社會福利設施，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，或准用公益性基金管理認定者。

(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。

(三) 應以該公益性團體為起造人，並設置獨立進出口，以供通行，並於建築物入口處設置標示牌，敘明供社區公眾使用。

八、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，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)住宅區與文教區臨排水道用地一側，自境界線應退縮建築或留設後院深度部分應至少設置 2 公尺無遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用。
- (二)臨 40M (向上路五段)、30M-28、25M-6、25M-33、25M-44、20M-137、20M-138、15M-162、15M-163、15M-164、15M-165、15M-216、文山五街、12M-179、12M-180、12M-183、12M-223、10M-335 與細 5M-1 等計畫道路之住宅區、商業區及市場用地之建築基地，應設置 4 公尺無遮簷人行道(詳附圖 1 所示)。其餘住宅區、商業區及市場用地凡面臨未達 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)細公 1 東側住宅區街廓內之建築基地，應依附圖 2 所示至少留設 8 公尺步道式或廣場式開放空間，其留設部分得計入法定空地。
- (四)新開闢文中、文小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. 應有一側退縮 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。
 - 2. 其他臨道路部分應退縮 4 公尺無遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用。
- (五)文大 9 開闢時，面臨嶺東路一側應自道路境界線退縮 10 公尺建築，其餘應自基地境界線退縮 4 公尺建築，退縮部分距道路(基地)境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道使用並妥予植栽綠化，其餘部分亦應妥予植栽綠化，且不得設置圍籬。
- (六)其他土地使用分區及公共設施用地，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。
- (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。

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 5 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)文教區與文大 9 用地，除依建築技術規則之停車空間相關規定辦理外，於建築物新建、增建或改建時，應辦理交通影響評估，重新檢討其校區之整體停車供需情形附設之。

(四)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。

十、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。

十一、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。

十二、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%)

十三、計畫區內設置廣告招牌應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。

十四、機 117 用地指定供市政相關機構使用。

十五、彩虹村座落之公共設施用地，其土地由公共設施主管機關管理，保留之彩虹村地上物由文化局管理。

十六、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、大客運運輸業之轉運站、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。

十七、為塑造良好都市藍帶系統，計畫區應依下列規定辦理：

(一)排水道用地範圍內之溝渠應維持明渠形式為原則，且在不影響排水功能及安全之前提下，宜以生態工法鋪設渠底及護岸，並設置綠化與人行步道空間。

(二)臨排水道用地一側之計畫道路應設置綠化與人行步道空間。

十八、人行步道用地得兼供作建築物停車空間之車道出入通行使用。

十九、馬祖二村、台貿五村、干城六村等眷改基地市地重劃後分配為國防部總政治作戰局管轄國有地應提供 15%基準容積及該部分依建築技術規則第 162 條規定得不計入容積樓地板面積作社會住宅(或其他社會福利設施)使用(含相對應容積樓地板土地持分)，並將所有權移轉予臺中市，其樓地板集中留設並應經本府都市發展局核准及本府指定之管理機關同意接管，得免計容積樓地板面積。

前項提供樓地板面積作為社會住宅(或其他社會福利設施)使用部分，面積未達六百平方公尺以上者，經都市計畫委員會同意後，得改以捐獻代金方式折算繳納，其代金之繳納應於核准使用執照前繳入「臺中市住宅基金」。

前項代金專供興辦臺中市政府社會住宅之用，代金計算公式如下：繳交代金＝(提供作為社會住宅使用樓地板面積/總樓地板面積)×(建築基地市價×土地面積+建築物實際工程造價)。

前項建築基地市價及建築物實際工程造價由本府社會住宅主管機關委託三家以上專業估價者查估後取最高價計算，委託估價費用由起造人負擔。

二十、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。

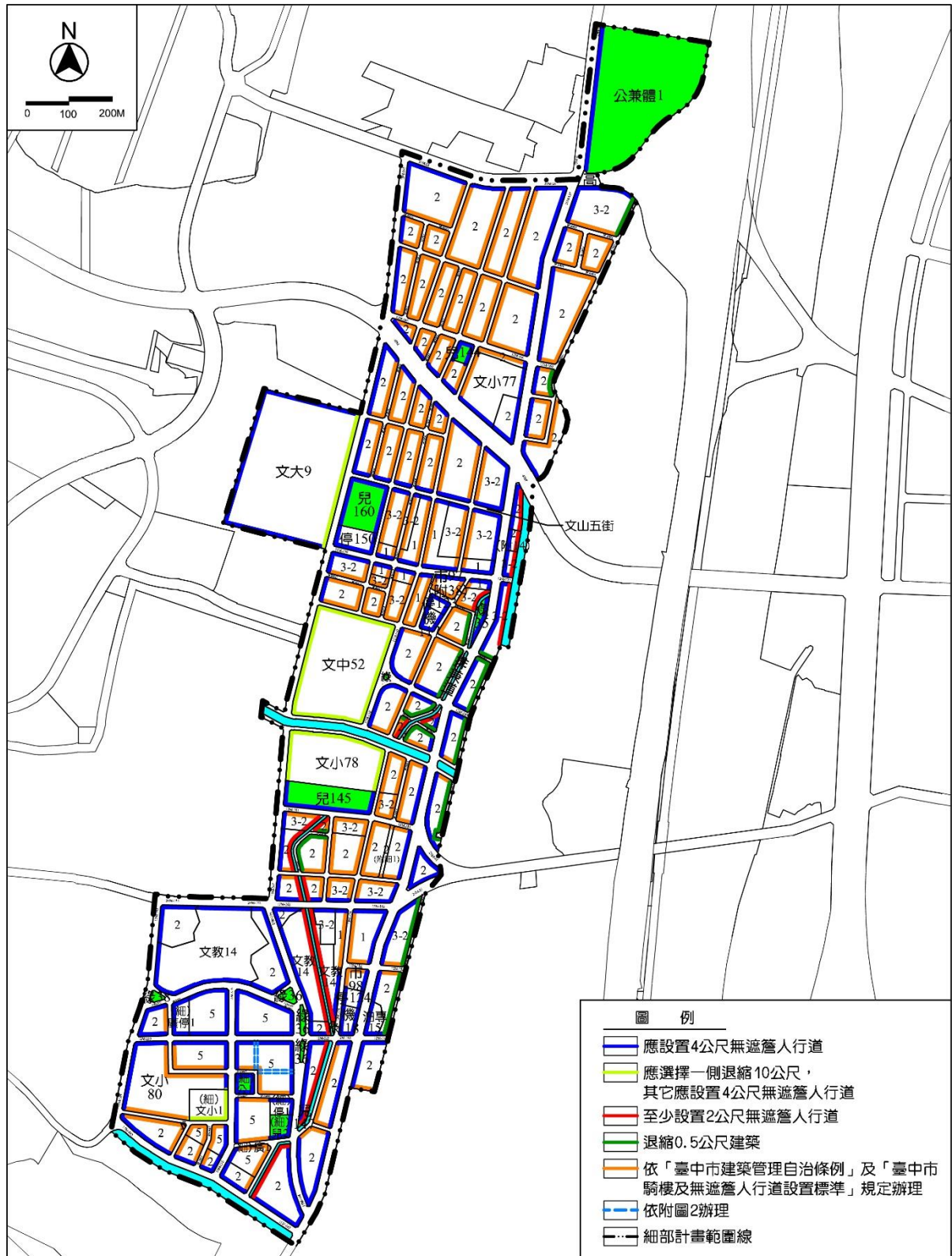
(四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。

(五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

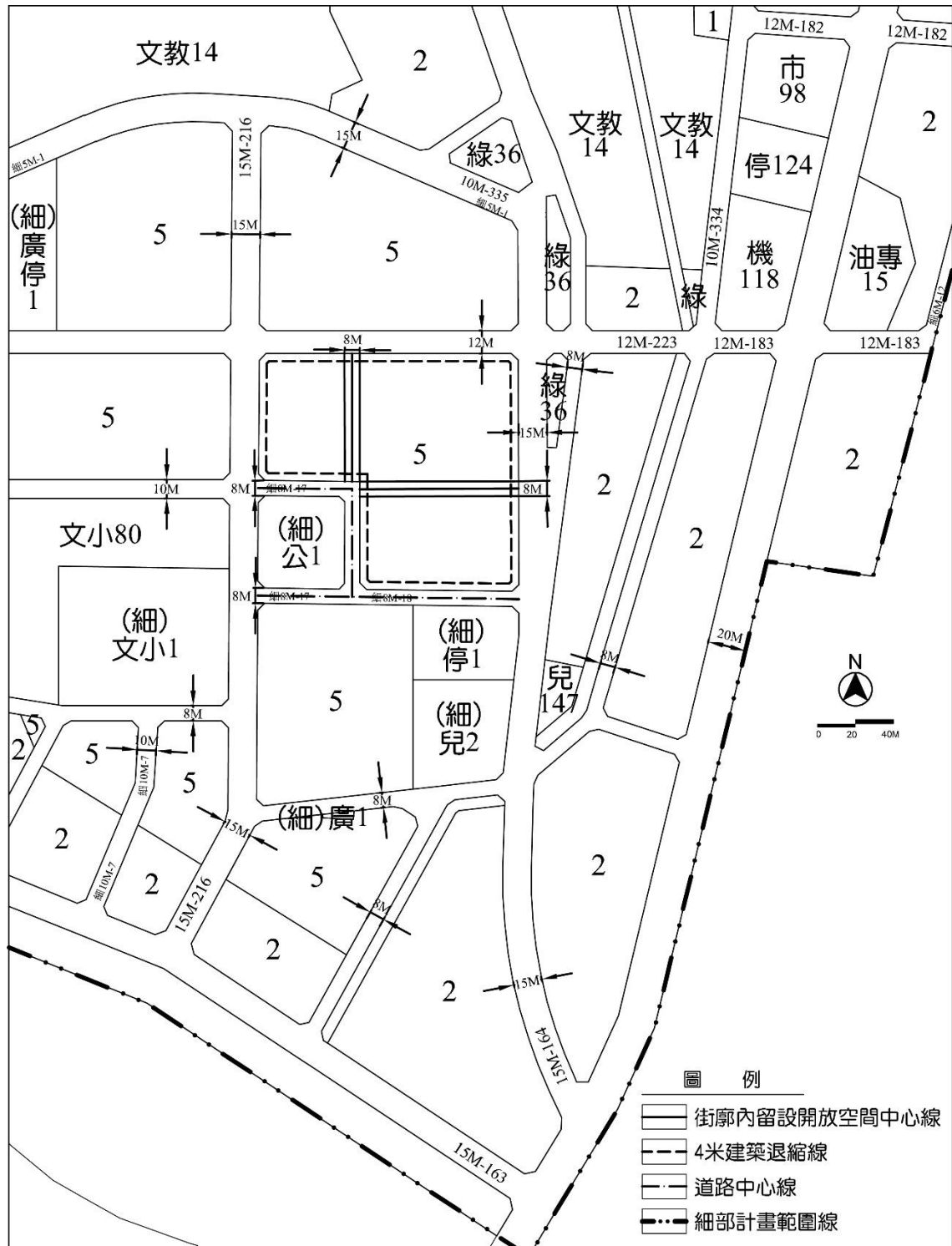
二十一、附則

(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。



附圖 1 建築退縮規定示意圖



附圖 2 街廓內指定留設開放空間示意圖