

1-36 變更臺中市都市計畫（臺中工業區及工業住宅社區）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 1 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)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。
 - (九)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。
 - (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。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。
 - (十三)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。
- 四、住宅區及乙種工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，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)乙種工業區依都市計畫法臺中市施行自治條例乙種工業區相關規定管制為原則，如有產業創新條例之相關事項應經主管機關審核。
 - (三)乙種工業區禁止電鍍、預拌混凝土等產業使用。
- 五、本計畫區內各類住宅區、乙種工業區及電信專用區之建蔽率、容積率、高度比及院落深度等規定詳如下表：

項目	第二種住宅區	乙種工業區	電信專用區
建蔽率(%)	60	70	40
容積率(%)	220	210	200
高度比	1.5	1.5	—
前院深度(M)	—	4	—
後院深度(M)	3	4.5	—
側院寬度(M)	—	1.5	—

備註：

- (一)乙種工業區前院深度、後院深度及側院寬度，不得以平均計算。
- (二)住宅區基地面臨現有巷道免留設後院。
- (三)「三期工業區尚未徵收整體開發地區」範圍之建築基地，其退縮管制內容應依本要點第十七點規定辦理。

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(%)
公園、公園兼滯洪池用地	15	40
郵政用地	40	200
變電所用地	40	200
社教機構用地	40	200
機關用地	40	200
市場用地	60	240
停車場、廣場兼停車場用地	70	不予規定

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。

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，除劃設綠地、公園及公園兼滯洪池用地外，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)其他公共設施用地，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 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)工業區建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上作為停車場及裝卸貨物使用。

(四)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：

「三期工業區尚未徵收整體開發地區(如圖 7-6)」範圍外之建築基地，其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，並依建築技術規則建築設計施工編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三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、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、細機一、細機二用地指定供市政相關機構使用。

十五、細公二、細公三內現有軍事設施未搬遷前，仍依現況繼續使用。

十六、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。

十七、有關本計畫區內「三期工業區尚未徵收整體開發地區」之相關管制內容，除上述各點規定外，另規範下列管制事項：

- (一)適用範圍：如圖 7-6。
- (二)適用範圍內之道路剖面設計原則：如圖 7-7。
- (三)建築退縮規定：建築基地應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，不得設置圍籬，並應退縮留設最小 4 公尺後院。退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。
- (四)建築景觀及基地綠美化：

1. 建築物臨接或面向公園、綠地、停車場等開放空間部份，原則上不得設置鐵窗、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. 建築基地內之法定空地應依下列規定辦理：

(1) 開放空間庭院及空地，應栽植花、草、樹木予以綠化。

(2) 應予綠化之開放空間庭院及空地，其不透水鋪面所占面積應在二分之一以下，但屋頂室內及地下開放空間不在此限。

3. 前二款有關建築物立面景觀及基地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。

(五) 乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。

(六) 新闢建公園及公園兼滯洪池之透水率，不得少於百分之六十五。

十八、本計畫區後續建築基地開發時，應依「文化資產保存法」暨「遺址監管保護辦法」之相關規定。

十九、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「臺中市畸零地使用規則」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。

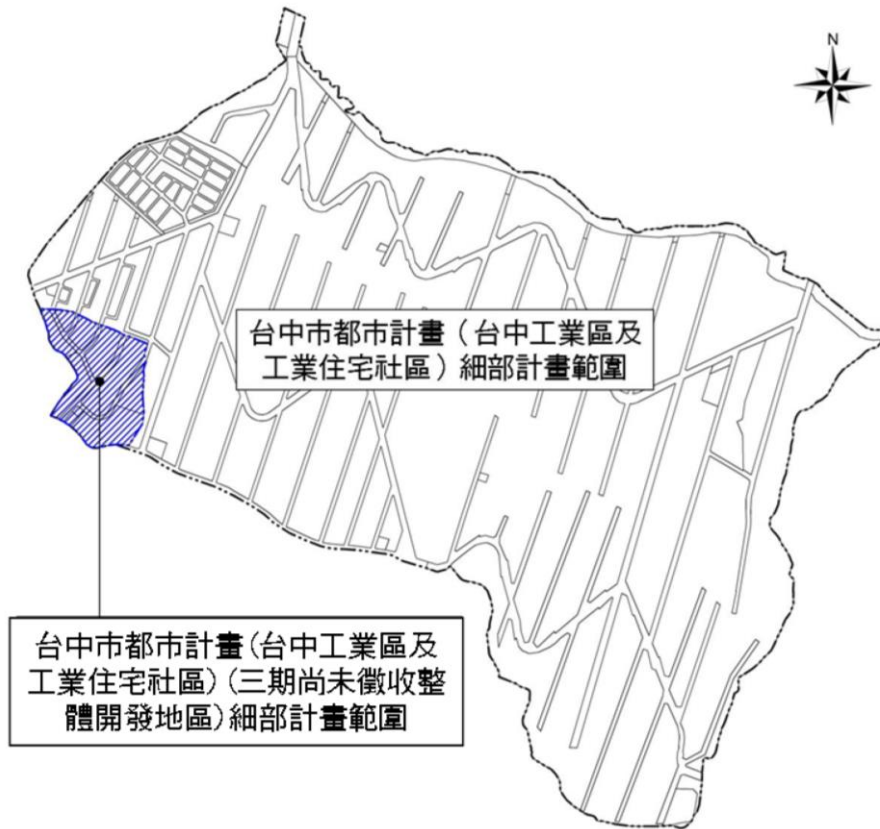


圖 7-6 三期工業區尚未徵收整體開發地區管制內容適用範圍示意圖

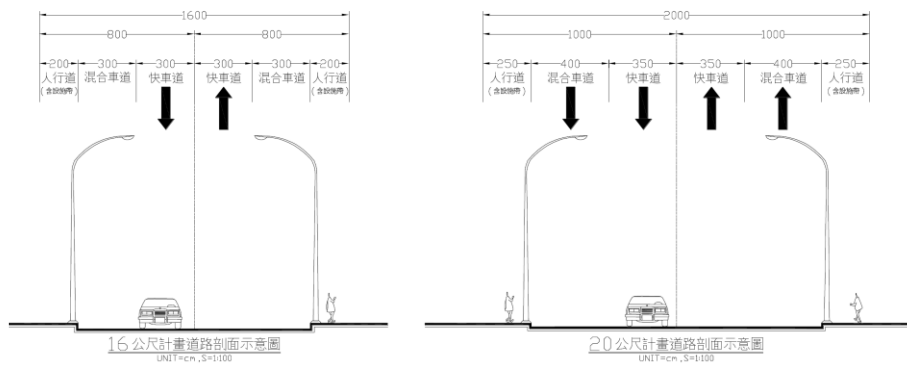


圖 7-7 三期工業區尚未徵收整體開發地區道路剖面設計原則示意圖