

1-37 變更臺中市都市計畫（寶山里及文山里地區工業區）細部計畫

一、本要點依都市計畫法第 22 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、本計畫區內之土地使用依下列規定予以細分：

- (一)第二種住宅區
- (二)甲種工業區
- (三)第一種乙種工業區
- (四)第二之一種乙種工業區
- (五)第二之二種乙種工業區
- (六)機關用地
- (七)公園用地
- (八)公園兼兒童遊樂場用地
- (九)公園兼滯洪池用地
- (十)綠地用地
- (十一)廣場兼停車場用地
- (十二)廢棄物處理場用地
- (十三)污水處理廠用地
- (十四)園道用地
- (十五)道路用地

三、第二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，其建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 220%。

四、甲種工業區及第一種乙種工業區以供低(無)污染之機械設備製造業、金屬製品製造業、電力及電子機械器材製造業、電子零組件製造業等使用為主，以及其他經工業主管機關核准產業之產品製造、加工修理、產品或資訊軟體之研究發展、設計、檢測、驗證環境檢測、儲配運輸物流及倉儲事業使用為主，並得兼營工廠登記產品或營利事業登記之營業項目有關之買賣業務，以及工廠必要附屬設施、公共服務設施及公用事業設施使用，其建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 210%。

前項所稱工廠必要附屬設施、公共服務設施及公用事業設施係指下列設施：

- (一)工廠必要附屬設施
 - 1. 辦公室。
 - 2. 倉庫、生產實驗及訓練房舍。
 - 3. 環境保護設施。
 - 4. 單身員工宿舍、員工餐廳。
 - 5. 其他經工業主管機關核准之設施。
- (二)公共服務設施及公用事業設施
 - 1. 變電所、輸電線路鐵塔(連接站)及其管路。
 - 2. 自來水或下水道抽水站。
 - 3. 自來水處理場(廠)或配水設施。

4. 煤氣、天然氣加(整)壓站。
5. 加油站、液化石油氣汽車加氣站。
6. 電信機房。
7. 廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐。
8. 郵局。
9. 客貨運站及其附屬設施。

10. 其他經市政府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。

五、第二種乙種工業區以供工業生產有關設計、研發以及配合工業區營運所需產業之發展使用為主，其建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 210%，並得為下列土地及建築物之使用：

項目	內容
(一)第二之一種乙種工業區	1. 員工單身宿舍及員工餐廳。 2. 批發及零售業。 3. 餐飲業。 4. 運輸及通信業。 5. 金融及保險業。 6. 不動產及租賃業。 7. 專業、科學及技術服務業。 8. 教育服務業。 9. 醫療保健及社會福利服務業。 10. 文化、運動及休閒服務業。 11. 環境衛生及污染防治服務業。 12. 警政、消防及其他行政機構。 13. 其他經工業主管機關核可之產業。
(二)第二之二種乙種工業區	1. 員工單身宿舍及員工餐廳。 2. 運輸及通信業。 3. 金融及保險業。 4. 不動產及租賃業。 5. 專業、科學及技術服務業。 6. 教育服務業。 7. 醫療保健及社會福利服務業。 8. 文化、運動及休閒服務業。 9. 環境衛生及污染防治服務業。 10. 警政、消防及其他行政機構。 11. 其他經工業主管機關核可之產業。

六、本計畫區內甲種工業區、第一種乙種工業區與第二之二種乙種工業區，最小建築基地面積 250 平方公尺；第二之一種乙種工業區與第二種住宅區，最小建築基地面積 100 平方公尺，惟第二之一種乙種工業區中申請工廠使用建築者，應依建築技術規

則規定辦理。

七、本計畫區各項公共設施用地內建築物建蔽率及容積率不得大於下列規定：

項目	建蔽率	容積率
機關用地	50%	250%
廢棄物處理場用地	60%	120%
污水處理廠用地	60%	200%

八、建築基地臨接 40M 計畫道路者，面臨計畫道路部份應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，臨接其他計畫道路之建築基地，面臨計畫道路部分應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築；退縮建築部分應設置 2 公尺人行步道，並應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地，相關退縮留設空間規定詳附圖 1、2、3、4。第二種住宅區之建築基地並應留設最小 3 公尺後院。

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、計畫區內建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

(一)甲種工業區、第一種乙種工業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 112.5 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每 112.5 平方公尺及其零數應增設 1 停車位，但因實際特殊需求或原因，經都市設計審議委員會審議通過後，得依個案予以彈性調整。

(二)前款以外之建築物，依「建築技術規則」建築設計施工編第 59 條規定辦理。

十、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)及實施綠美化，訂定下列獎勵措施：

(一)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。

1. 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。
2. 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。
3. 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。

(二)為維護本計畫地區之都市景觀、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。

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。

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。

十一、建築景觀及基地綠美化：

- (一)建築物臨接或面向公園、公園兼滯洪池、公園兼兒童遊樂場、綠地、廣場兼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。
- (二)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，其不透水鋪面所佔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。
- (三)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。

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。

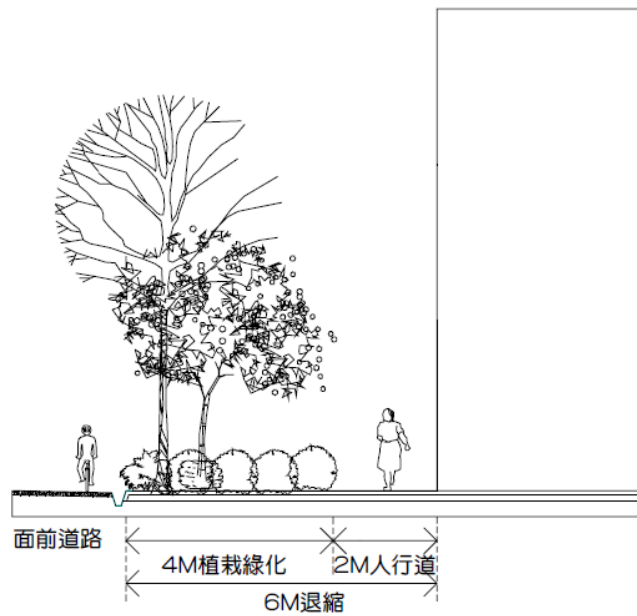
十三、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

- (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之二分之一，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之二分之一，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

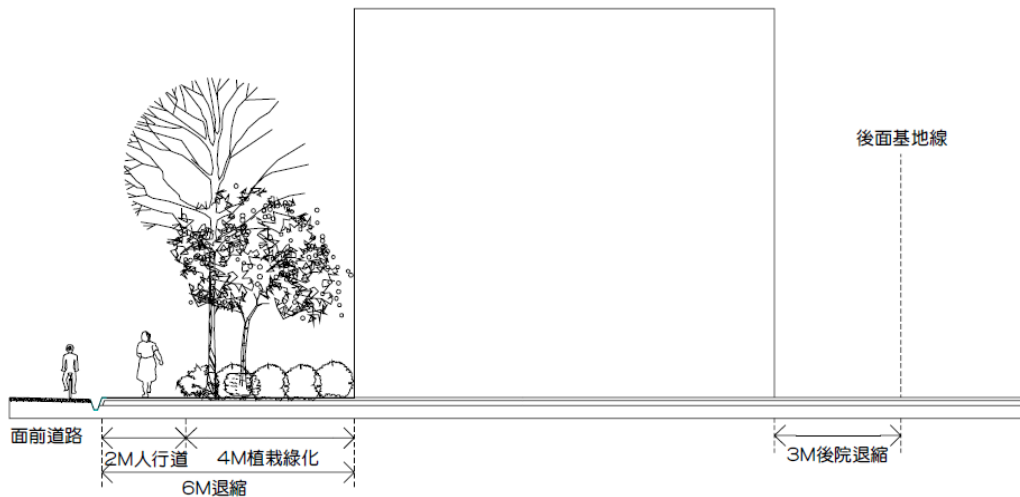
道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。

(五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

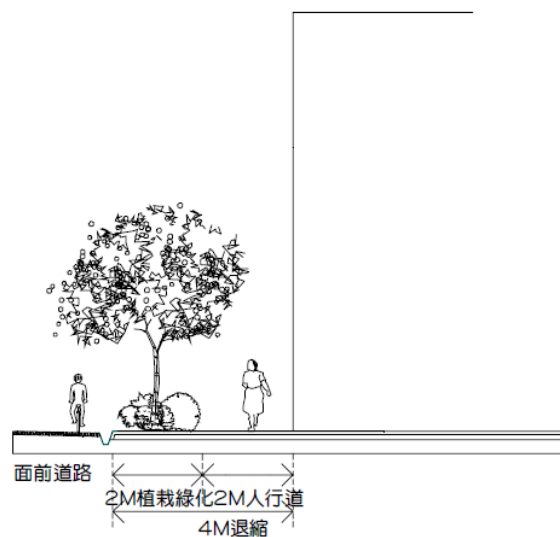
十四、本要點未規定事項，悉依其它有關法令之規定辦理。



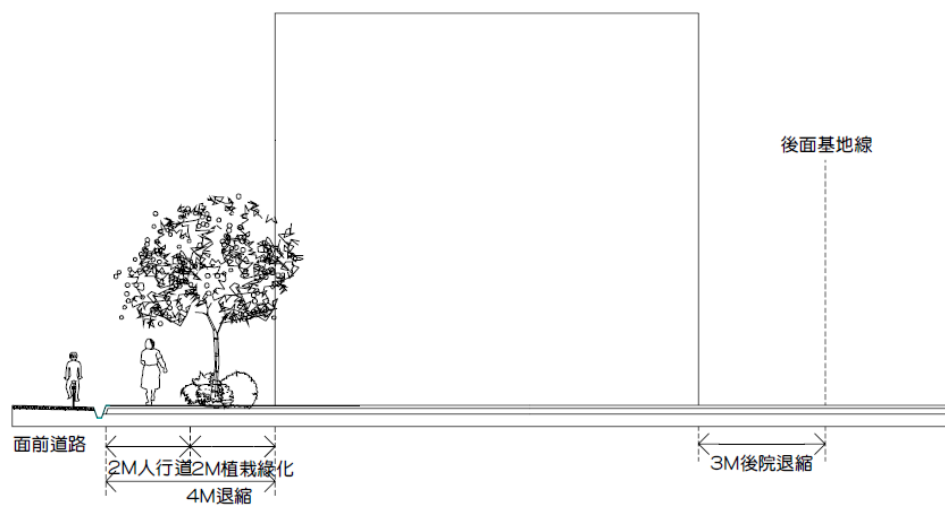
附圖 1 鄰接 40M 計畫道路之工業區及公共設施用地



附圖 2 鄰接 40M 計畫道路之住宅區



附圖 3 鄰接其他計畫道路之工業區及公共設施用地



附圖 4 鄰接其他計畫道路之住宅區