

1-42 變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元一）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，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。

三、本要點用語定義如下：

（一）獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。

（二）雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平行面基地相連之建築物。

（三）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臺、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）基地線：建築基地之界線。

（五）前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接兩條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。

（六）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。

（七）側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。

（八）基地最小面寬：基地臨接道路之兩側基地線間最小水平距離。

（九）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。

（十）後院：沿後面基地線之庭院。

（十一）側院：沿側面基地線留設一側之庭院。

（十二）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。（備註：有牆以牆中心為準，無牆以柱中心為準。）

（十三）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。（備註：有牆以牆中心為準，無牆以柱中心為準。）

（十四）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。

四、本計畫區劃設下列各種住宅區及商業區，其使用管制如下：

（一）住宅區：

1. 第一之 A 種住宅區：專供興建獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼稚園、托兒所使用。

2. 第一之 B 種住宅區：除限制工業使用、大型商店、飲食店外，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。

3. 第二之 A 種住宅區：除限制工業使用、大型商店、飲食店外，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) 商業區（第五種商業區）：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、本計畫區內各類住宅區及商業區土地及建築物之建蔽率、容積率、最小建築基地規模及設計基準，不得超過下表規定：

項目	住宅區			商業區	備註
	住一之 A	住一之 B	住二之 A	商五	
最高建蔽率(%)	50	50	50	60	
基準容積率(%)	120	120	220	180	
上限容積率(%)	210	210	390	360	
最小建築基地面積(m ²)	140	140	—	—	
最高建築高度比	1.5	1.5	1.5	—	
最小前院深度(公尺)	6	6	6	—	規定應留設騎樓或無遮簷人行道者除外
最小後院深度(公尺)	3	3	3	2	得兼做防火間隔
最小側院寬度(公尺)	1.5	1.5	—	—	一宗基地得單側留設
基地最小面寬(公尺)	7	7	—	—	

註：

1. 本計畫區內住宅區不適用建築技術規則有關建築基地設置公共開放空間獎勵容積規定。
2. 住宅區內土地及建築物之使用於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。市地重劃後分配土地未符合最小基地寬度及深度之規定者，得依「臺中市畸零地使用自治條例」及「臺中市建築管理自治條例」之規定辦理，不受前表前院深度、後院深度、基地最小面寬、最小基地面積之限制。
3. 上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。
4. 一宗基地跨越二個以上使用分區時，應保留空地面積，建築物高度及面積應依照各分區使用之規定分別計算，空地及建築物樓地板面積之配置不予限制，但側院應依照各分區使用之規定分別留設，惟基地單側面臨道路，前面基地線臨住 1-A（或住 1-B）者，其側院應依前面基地使用分區之規定留設。基地面積得合併計算，以符合各分區之最小基地面積規定。

六、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表之規定：

項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
學校用地（文中、文小）	50	150	
公園用地	15	45	
機關用地	60	250	
廣場兼停車場用地	—	—	

七、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原則如下（無遮簷人行步道留設位置詳見圖 5-5）：

- (一) 依第五點所留設之 6 公尺前院中，住宅區臨臺灣大道部分應自建築線留設 6 公尺作為無遮簷人行步道，其餘應留設 4 公尺；商業區臨建築線部分應留設 5 公尺作為無遮簷人行步道。建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計（詳見

圖 5-6)，所設之圍牆高度不得超過 2 公尺（不含大門及車道入口），其中實牆部分最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%。

（二）學校用地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. 應有一側退縮建築至少 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. 其他臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。

（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。

八、斜屋頂規定

本計畫區建築物高度在 15 公尺或 4 層樓以下者，原則上應設置斜屋頂，其斜屋頂面積不得小於建築水平投影面積的二分之一。唯若建築基地超過 6,000 平方公尺有其他景觀考量者，得經都市設計審查委員會審議許可者不受此限。

九、為鼓勵建築基地之整體建築使用及設置公益性設施（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。
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。

（二）為鼓勵小建築基地整體開發建築，建築基地如達下列整體開發建築基地規模者，得依下列規定增加興建樓地板面積：

整體開發建築 基地規模	增加興建樓地板面積
3,000 平方公尺 (含) 以上	基地面積×基準容積率 ×10%
5,000 平方公尺 (含) 以上	基地面積×基準容積率 ×20%
完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率 ×30%

註 1：「完整街廓整體開發」獎勵規定自 104 年 7 月 1 日起停止適用。

註 2：「完整街廓」之定義係指街廓內之最小基地面積應超過 4,000 平方公尺，並符合下列規定之一者：（一）指四周均為都市計畫道路圍成之都市計畫範圍土地，但其

內有非都市發展用地，為非完整街廓。(二)街廓內有公共設施用地者，其建築基地面臨計畫道路部分，不得小於該建築基地周長之三分之二。

- (三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃地籍整理作業完成囑託登記並點交完畢之日起算，下列期限內申請建造執照者，得依下表規定增加興建樓地板面積：

申請建造執照期限	增加興建樓地板面積
一年之內	建築基地面積×基準容積率×30%
三年之內	建築基地面積×基準容積率×20%

註1：有關申請建造執照，應於獎勵期限內提出申請建造執照，並於獎勵期限滿後7個月內領得建造執照，且需於建照期限內建造完成，否則視同不符獎勵規定。

註2：「一年之內」獎勵規定自104年7月1日起停止適用。

- (四)為維護本計畫地區之都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之公有土地，目的事業主管機關應主動實施綠、美化。而預期三年內不開發建築，面積超過330平方公尺(100坪)之私有土地，得由土地所有權人向本府建設局景觀工程科提出綠、美化計畫，經審查通過並實施至建築施工前，於開發建築時得酌予獎勵容積率。惟開發建築前須由本府都市設計審查委員會依其綠、美化成本等各項因素進行審查，且申請面積超過3,000平方公尺者，另須提出交通影響評估，以決定其獎勵之容積率。

前項獎勵之容積率最高不得超過5%，且經本府核發都市設計審定書後，應於六個月內申請建造執照，未依期限提出申請建造執照，撤銷其容積獎勵。

- (五)前述依第二、三、四款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之60%。(有關建築總獎勵容積率自104年7月1日起依都市計畫法臺中市施行自治條例規定辦理。)

十、本計畫區內除第1-A種住宅區以外之建築基地，適用「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。

十一、停車空間：

- (一)住宅區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每150平方公尺之樓地板面積需設置1輛停車位計算，其餘數部分超過75平方公尺須增設1輛停車位；且每戶至少設置1輛停車位。但停車空間以汽車坡道集中留設於地下室且停車數量在前開設置標準兩倍以內留設者，其樓地板面積得不計入容積計算。

- (二)住宅區以外之建築物應附設停車空間，依建築技術規則設計施工編第五十九條規定辦理。

十二、建築基地內之實設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，致實設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。實設空地面積每滿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。

十三、廣告招牌物：

有關計畫區內設置招牌、廣告物之管理方式，依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。

十四、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面積超過 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。

十五、離街裝卸場

- (一) 裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：

建築物用途	使用樓地板面積 FA (m ²)	裝卸車位數 (部)	備註
公共設施、辦公事務業、旅社	FA < 2000	免設	建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計畫後（零數均應計入）予以累加合併規劃。
	2000 ≤ FA < 10000	1	
	10000 ≤ FA < 20000	2	
	FA > 20000	3 + (FA - 20000) / 20000	
零售商業、服務業	FA < 1000	免設	
	1000 ≤ FA < 4000	1	
	4000 ≤ FA < 6000	2	
	FA > 6000	3 + (FA - 6000) / 6000	
娛樂業	FA < 1000	免設	
	1000 ≤ FA < 10000	1	
	FA > 10000	2 + (FA - 10000) / 10000	

- (二) 裝卸空間標準：

1. 最小裝卸空間尺度：

種類	長度(公尺)	寬度(公尺)	淨高(公尺)
小貨車	6.0	2.5	2.7
大貨車	13.0	4.0	4.2
備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。			

2. 前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平臺等空間。

3. 每滿 10 部車裝卸車位數量要求時，應於其中設置 1 部大貨車之裝卸空間。

4. 裝卸空間之出入車道距外圍二條計畫道路境界交叉點最小應有 15 公尺。

5. 裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指留設之公共開放空間及法定停車空間。

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。



圖 5-5 無遮簷人行道留設示意圖



