

1-45 變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元四）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，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)連棟住宅：含三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。
 - (四)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。
 - (五)基地線：建築基地之界線。
 - (六)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。
 - (七)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。
 - (八)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
 - (九)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。
 - (十)基地寬度：
 1. 平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。
 2. 最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。
 - (十一)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。
 - (十二)後院：沿後面基地線之庭院。
 - (十三)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。
 - (十四)前院深度：建築物前牆或前柱外緣線與前面基地線間之前院水平距離。
 - (十五)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。
 - (十六)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，最小淨距離不得小於 1 公尺。
 - (十七)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、花臺等，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。
 - (十八)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。

四、本計畫區內住宅區及商業區之使用管制如下：

(一)第一種住宅區：專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼稚園、托兒所等使用。

(二)第一之一種住宅區：除限制工業、大型商場(店)、大型飲食店及殮葬服務業(含辦公室)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。

(三)第五種商業區：其使用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、本計畫住宅區及商業區內之建築基地應符合下列各項規定：

項目	住宅區		商業區	備註
細分區	第一種住宅區	第一之一種住宅區	第五種商業區	
建蔽率(%)	50	50	60	
容積率(%)	140	140	180	
上限容積率(%)	210	250	360	
最小基地面積(m ²)	140	140	-	
高度比	1.5	1.5	-	
前院深度(M)	6	6	5	
後院深度(M)	3	3	2	得兼作防火隔間
側院寬度(M)	1.5	-	-	一宗基地得單側留設
最小面寬(M)	7	7	-	

註：

1. 住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。
2. 住宅區不適用建築技術規則有關增設停車空間獎勵容積規定。
3. 第一之一種住宅區(註)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。
4. 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。

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(文高用地)	50	250	
公園用地	15	45	未來配合排水系統設置滯洪池設施。
廣場用地	10	20	
廣場兼停車場用地	10	20	

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圖三)：

- (一)住宅區面臨計畫道路部分應退縮 6 公尺建築，其中退縮部份應臨建築線留設 4 公尺作為無遮簷人行道；商業區部份應臨建築線退縮留設 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(詳圖四)，所設之圍牆高度不得超過 2 公尺(不含大門及車道入口)，其中實牆部份最高不得超過 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. 面臨計畫道路任一側應退縮建築至少 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，其中臨道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。
- (三)其他公共設施臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中臨道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。
- (四)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、為鼓勵建築基地設置公益性設施(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)、整體建築使用、加速開發時程、特定用地開發及街角留設開放空間，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，或准用公益性基金管理認定者。
 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. 公益性設施之興建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)為鼓勵基地整體開發建築，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%
4,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%
完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×20%

備註：「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完成之日起算，於三年以內申請建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之20%為限。(備註：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。)

(四)街角開放空間獎勵措施

1. 於本計畫指定建築基地留設街角開放空間，其基地面積在1,000平方公尺以上，於街角設置任一邊最小寬度8公尺以上(不含騎樓或人行道部分)無頂蓋廣場式開放空間，留設之最小面積為100平方公尺以上，未設置圍籬且供公眾使用者，得增加興建樓地板面積以不超過依本款留設之街角開放空間面積乘以基準容積率之60%為限，所留設之街角開放空間得作為法定空地計算(指定位置詳圖五)。

2. 為利於土地所有權人依前點規定申請留設開放空間獎勵，於圖五所指定之街角土地，其市地重劃最小分配面積以大於1,000平方公尺為原則。

(五)前述依第(二)、(三)款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之40%(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。)

九、本計畫區第一之一種住宅區、第一之一種住宅區(註)及第五種商業區之建築基地，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、停車空間

本計畫建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

(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平方公尺需增設1輛停車位；且除第一之一種住宅區(註)內之建築物外，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)商業區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每100平方公尺，需設置1輛停車位，其餘數部分滿50平方公尺需增設1輛停車位。

(三)前二類以外之建築物，依建築技術規則停車空間相關規定辦理。

十一、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。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。

十二、招牌廣告物

本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。

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、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 < 2,000	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。
	2,000 ≤ FA < 10,000	1	
	10,000 ≤ FA < 20,000	2	
	FA ≥ 20,000	3 + (FA - 20,000) / 20,000	
零售商業、服務 業	FA < 1,000	免設	
	1,000 ≤ FA < 4,000	1	
	4,000 ≤ FA < 6,000	2	
	FA > 6,000	3 + (FA - 6,000) / 6,000	
娛樂業	FA < 1,000	免設	
	1,000 ≤ FA < 10,000	1	
	FA > 10,000	2 + (FA - 10,000) / 10,000	

(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道路境界交叉點最少應有 15 公尺。

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

十五、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%。

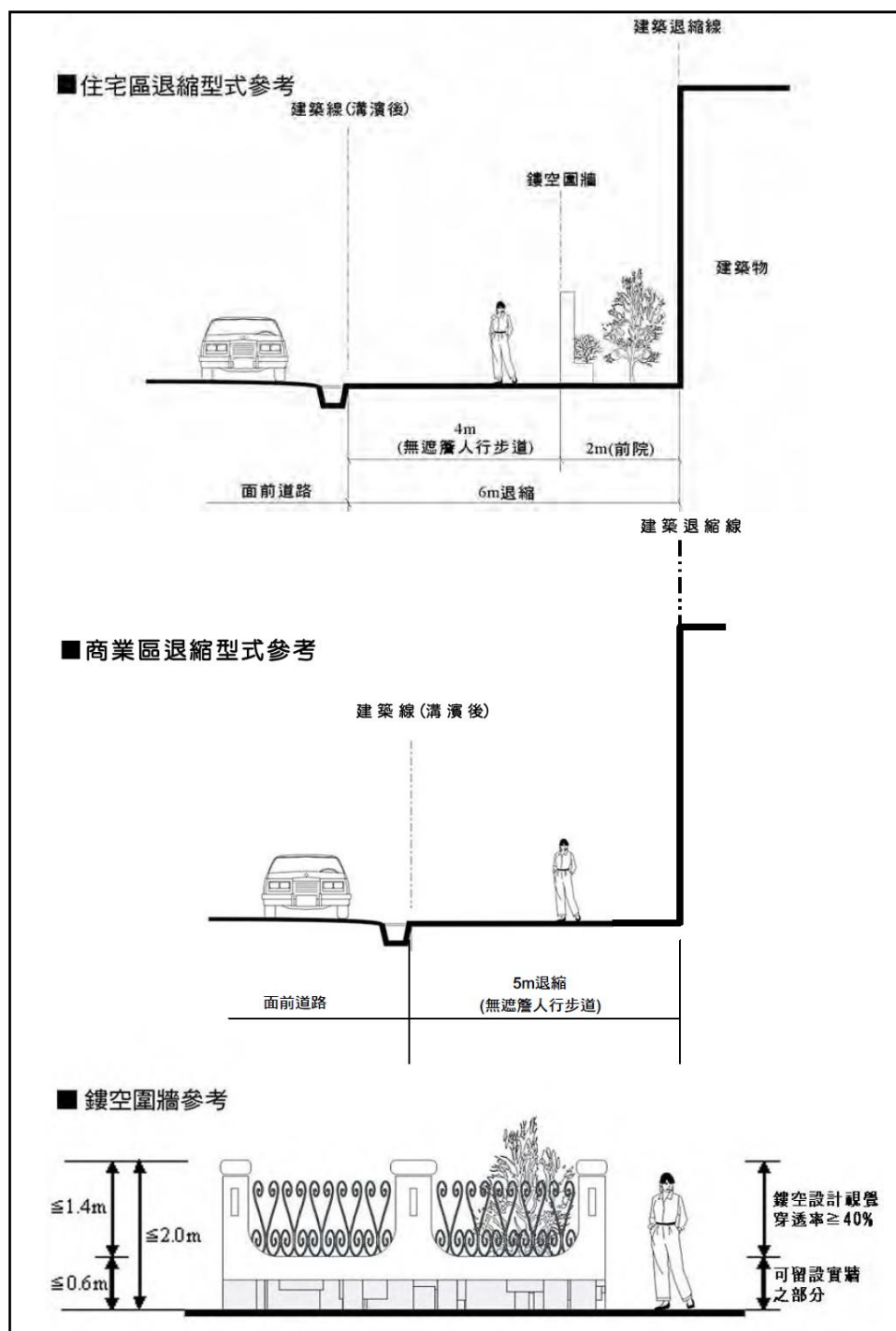
(三)經全部土地所有權人同意。

(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。

十六、本計畫區內土地及建築物之使用，除本要點修訂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。





圖四 本細部計畫建築物前院退縮示意參考圖

