

4-1 變更臺中市大里地區都市計畫細部計畫

1.3 大里(草湖)範圍

第一點：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。

第二點：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。

第三點：住宅區、商業區及工業區之使用依「都市計畫法臺中市施行自治條例」相關規定管制。

第四點：本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率、上限容積率及高度比等規定詳如下表：

項目	住宅區	住宅區 (供安置 九二一 震災受 災戶)	商業區	乙種 工業區	宗教專 用區	備註
建蔽率(%)	60	60	80	70	60	
容積率(%)	180	300	320	210	160	
上限容積 率 (%)	270	450	480	310	--	即基地可建築之總容積率；辦理都市更新者不受此限。
高度比	1.5	1.5	--	--	--	建築物高度比係指建築物各部分高度與自各該部分起量至面前道路對側道路境界線之最小水平距離之比。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。建築基地臨接或面前道路對側有公園、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。

第五點：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：

公共設施項目		建蔽率(%)	容積率(%)
機關用地		50	250
社教用地		50	250
學校 用地	高中	50	200
	國中	50	150
	國小	50	150
市場用地		60	240
停車場 用地	平面	10	20
	立體	80	400
加油站用地		40	120
污水處理廠用地		60	400

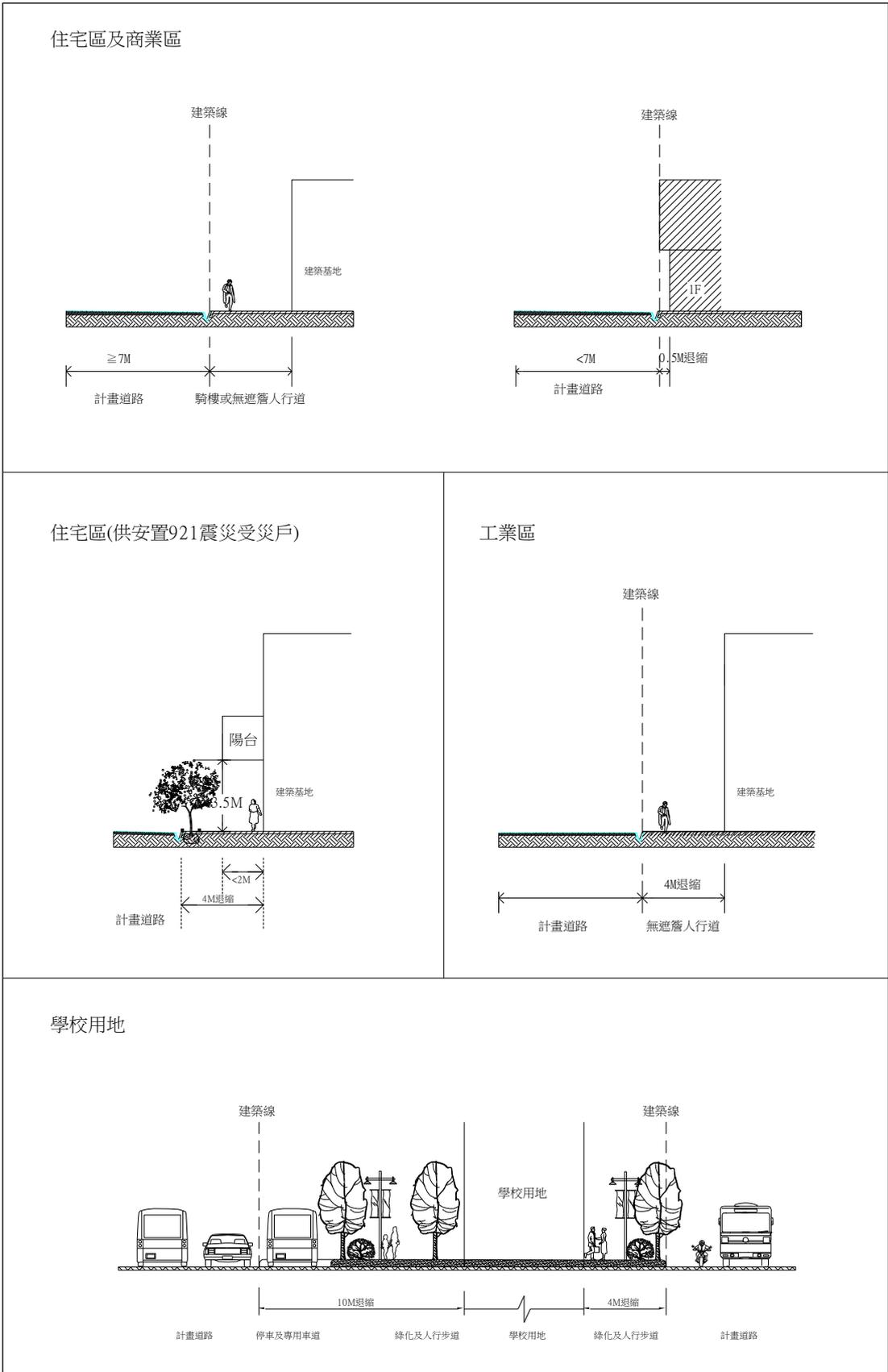
第六點：騎樓與建築退縮規定

為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設廣場、兒童遊樂場及公園外，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：

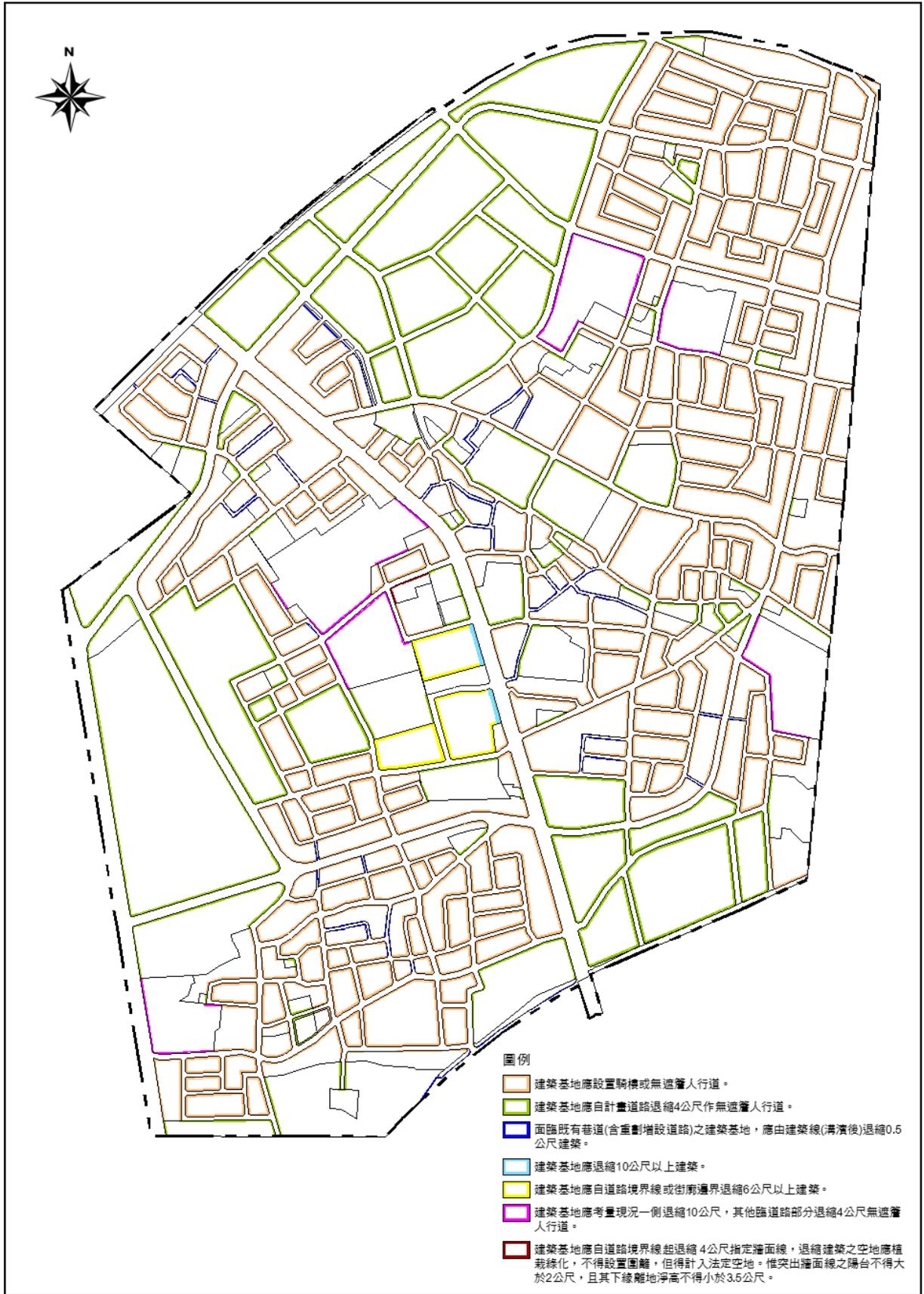
- (一) 住宅區及商業區，凡面臨7公尺(含7公尺)以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或無遮簷人行道。凡面臨未達7公尺計畫道路，以及面臨現有巷道(含重劃增設道路)之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮0.5公尺建築。
- (二) 住宅區(供安置九二一震災受災戶)建築基地應自道路境界線起退縮4公尺指定牆面線，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。惟突出牆面線之陽台不得大於2公尺，且其下緣離地淨高不得小於3.5公尺。
- (三) 工業區基地應自建築線退縮4公尺作為無遮簷人行道，退縮部分得計入法定空地。
- (四) 新開闢學校用地申請建築執照時，面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理：1. 應有1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) 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(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築。

- (六) 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。



大里(草湖)範圍建築基地退縮參考示意圖



大里(草湖)範圍指定建築退縮留設位置示意圖

第七點：停車空間

- (一) 本計畫區建築物附設停車空間設置標準依建築技術規則之規定。
- (二) 住宅區(供安置九二一震災受災戶)內建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。
- (三) 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。
- (四) 工業區建築基地內法定空地應留設二分之一以上作為停車場及裝卸貨物使用。

第八點：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。

第九點：為促進都市更新及獎勵舊市區之整體再發展，住宅區及商業區之建築基地，得依以下規定辦理整體開發：

- (一) 建築基地符合下列規定之一者，得擬具開發計畫申請整體開發並提高其容積率：
 1. 為一完整之既有街廓且將毗鄰之現有巷道或私設道路納入規劃合併考慮，經臺中市政府都市設計審議委員會審議同意者。
 2. 基地臨接寬度 8 公尺以上之計畫道路，其連續臨接長度在 20 公尺以上或達週界總長度六分之一以上，且面積達 1,000 平方公尺以上者。
- (二) 符合前款規定者，土地權利關係人得擬具開發計畫提交臺中市政府都市設計審議委員會審議通過後，再分別依相關法令向主管建築機關申請開發建築。
- (三) 開發計畫應以書、圖載明下列事項：
 1. 申請人姓名、身分證字號及地址。
 2. 開發地區範圍、面積及土地與建物使用現況。
 3. 土地使用及公共設施計畫，其圖面比例尺不得小於六百分之一。
 4. 土地使用管制計畫。
 5. 都市設計事項，得視實際需要依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第八條第二項之內容予以述明。
 6. 土地及地上物處理計畫。
 7. 事業及財務計畫。
 8. 實施進度。
 9. 全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及私有土地所有權人同意書。

10. 套繪土地使用計畫之地籍圖，其比例尺不得小於一千二百之一。

前項之開發地區範圍若因整體規劃需要須將公有土地納入時，應於開發計畫中述明其處理方式。

(四) 依本要點申請整體開發時，住宅區須提供不小於申請開發總面積之 20% 之土地作為公共設施用地；商業區須提供不小於申請開發總面積之 15% 之土地作為公共設施用地。前開公共設施用地應於請領建造執照前將產權移轉為當地地方政府所有，並於取得建築物之使用執照前開闢完成。

(五) 凡申請整體開發者，得依下列容積獎勵公式開發建築：

$$V = [V_0 / (1 - V_1)] \times (1 + V_1 / 2)$$

其中 V：扣除公共設施用地後，建築基地接受獎勵後之容積率

V₀：該分區之基準容積

V₁：無償提供公共設施之比例

(六) 住宅區及商業區內已建築使用之合法建物得為必要之維護及修繕，並得申請個別建築，其容積率不得大於本計畫土地使用分區管制要點第四點之規定。

(七) 政府於住宅區及商業區內興辦之都市更新計畫或國宅計畫得依相關法令規定辦理，不受本要點之限制。

第十點：依本要點第九點規定以整體開發方式留設之公共設施用地不得計入法定空地，其使用項目限定作為綠地、停車場或廣場，並應直接面臨道路供公眾使用，不得設置圍籬及障礙物。

第十一點：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，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。

第十二點：為維護景觀並加強綠化，有關景觀與綠化應依下列規定辦理：

(一) 同一棟建築物之電視天線應設置共同天線。

(二) 公園、綠地內所留設之人行步道，其鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設。

(三) 污水處理廠於面臨計畫道路部分應自道路境界線起留設寬度 5 公尺之隔離綠帶，其留設部分得計入法定空地。

第十三點：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。

第十四點：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) 新建建築達以下規模：
 1. 新建建築樓層高度超過 12 層(不含 12 層)。
 2. 住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺。
 3. 商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者。
 4. 住宅區及商業區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。

第十五點：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、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。

第十六點：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。

第十七點：本計畫區申請容積移轉以移轉至「臺中市大里地區都市計畫細部計畫」範圍內之其他可建築用地建築為限。

第十八點：建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。

第十九點：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。