

4-1 變更臺中市大里地區都市計畫細部計畫

1.5 擴大大里（草湖）範圍

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、住宅區之建蔽率及容積率不得大於下表之規定：

住宅區 種類	建蔽率(%)	容積率(%)
第一種 住宅區	60	120
第二種 住宅區	60	200

三、商業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 350%，其建築基地面臨道路部份應退縮 4 公尺以上建築，退縮部分供公眾通行使用，不得有圍牆等建築物，但得計入法定空地。

四、學校用地面臨 12m-03 號道路部分，應留設 6 公尺做為人行空間，供接送學童之用。

五、第一種住宅區之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，其連續鄰接長度在 20 公尺以上或達周界總長度六分之一以上，且面積達 1,000 平方公尺以上者。

為審議依前項規定申請之開發建築案件，另訂第一種住宅區容積獎勵與土地開發管理要點如附錄二。

六、學校用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

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。

(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、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。

九、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、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。

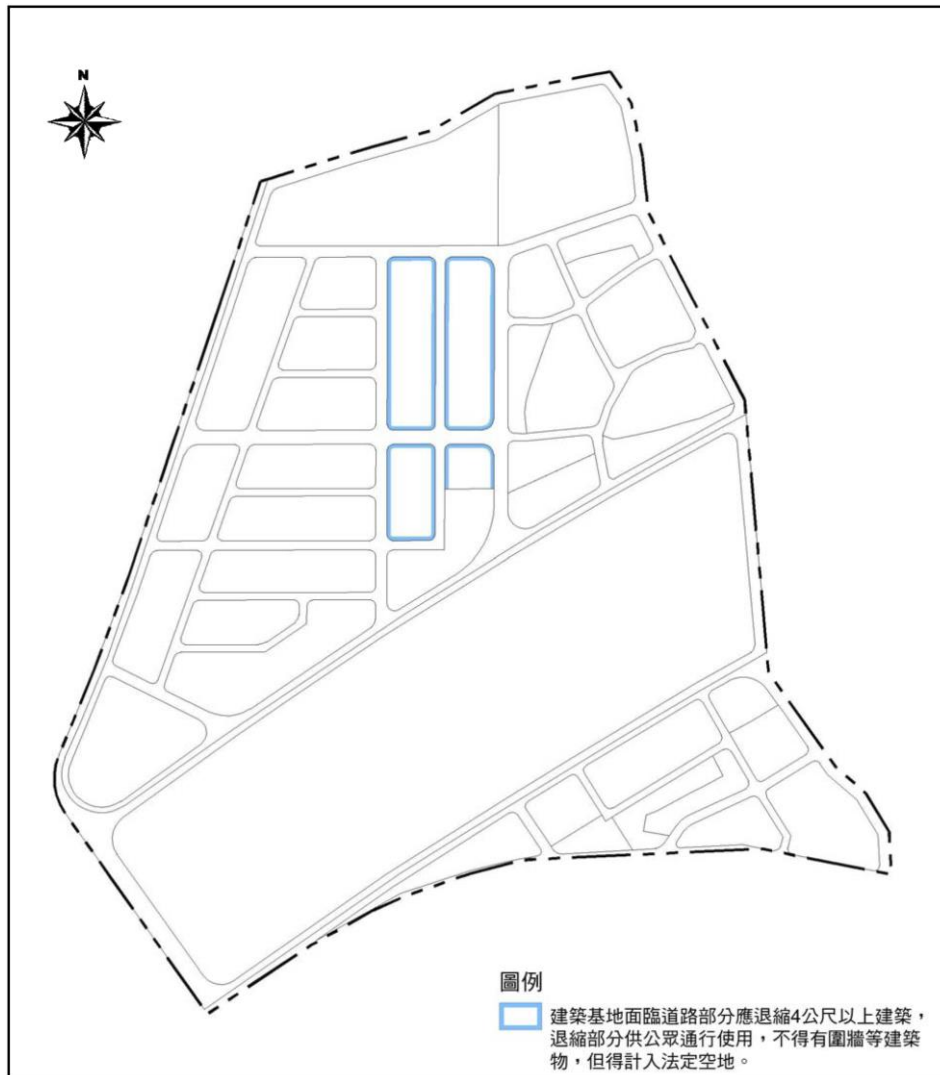
(四) 建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。

(五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

十一、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。

十二、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。

十三、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。



擴大大里(草湖)範圍指定建築退縮留設位置示意圖

臺中市大里地區都市計畫細部計畫（大里（草湖）範圍）第一種住宅區 容積獎勵與土地開發管理要點

- 一、為促進都市更新及獎勵舊市區之整體再發展，特依臺中市大里地區都市計畫細部計畫（大里（草湖）範圍）土地使用分區管制要點第六點之規定，訂定本要點。
- 二、第一種住宅區如符合土地使用分區管制要點第六點規定者，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、圖載明左列事項：
 - （一）申請人姓名、身分證字號及地址。
 - （二）開發地區範圍、面積及土地與建物使用現況。
 - （三）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。
 - （四）土地使用管制計畫。
 - （五）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。
 - （六）土地及地上物處理計畫。
 - （七）事業及財務計畫。
 - （八）實施進度。
 - （九）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。
 - （十）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，須提供不小於申請開發總面積之百分之廿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、凡依本要點申請整體開發者，得依下列容積獎勵公式核算其申請開發建築之獎勵容積率：

$$V=V0(1+V1+V2)/(1-V1)$$

其中 V：獎勵後之容積率

V0：120%

V1：提供公共設施之比例

V2：獎勵係數(原編定甲、乙種建築用地者為 0.2，其餘為 0.1)

六、第一種住宅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三點之規定。

七、政府於第一種住宅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。

八、本要點未規定事項及獎勵措施，悉依其他法令規定辦理。