

第八節 土地使用分區管制要點

本節第一項主要表述霧峰地區都市計畫土地使用分區管制要點；第二項為彙整計畫區內個別地區實施之土地管制要點以供查對。

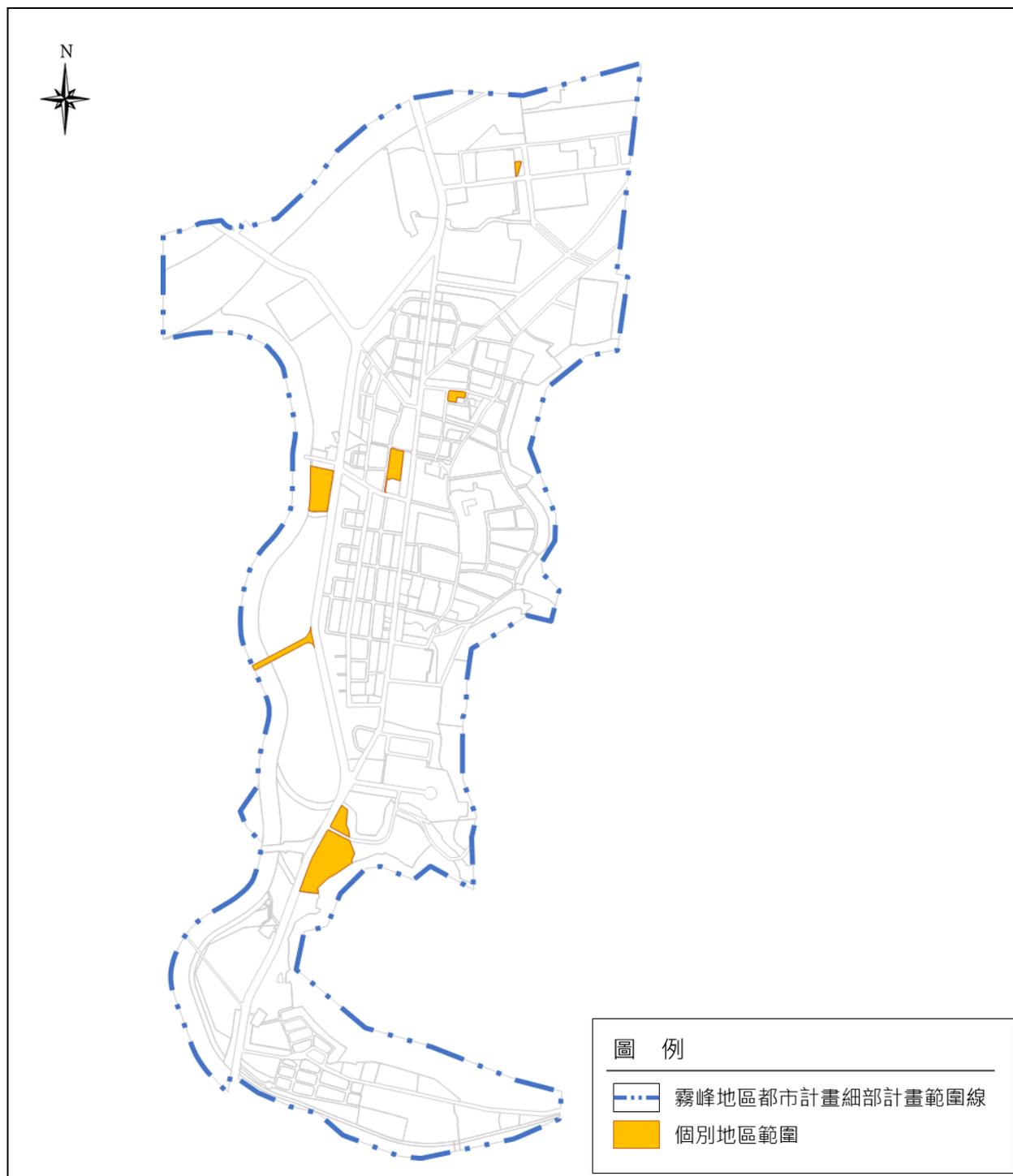


圖 6-8-1 臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫土地使用管制範圍示意圖

一、土地使用分區管制要點

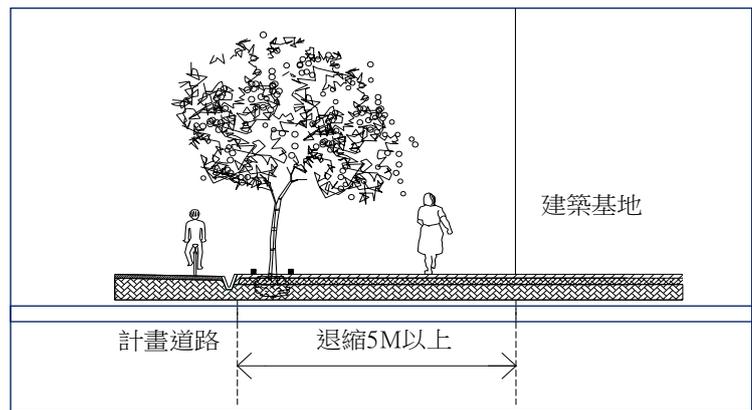
霧峰地區都市計畫土地使用分區管制要點

- 一、本要點依據都市計畫法第 22 條、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、本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率不得大於下表規定：
- | 使用分區 | 建蔽率(%) | 容積率(%) |
|-------|--------|--------|
| 住宅區 | 60 | 200 |
| 商業區 | 80 | 320 |
| 乙種工業區 | 60 | 210 |
| 宗教專用區 | 50 | 160 |
| 電信專用區 | 50 | 250 |
- 三、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、使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。
 - 四、電信專用區之土地使用項目悉依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 41 條第 1 項第 1 至 4 款規定辦理。
 - 五、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得大於下表規定：

公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)
市場用地	60	240
學校用地	國中以下	150
	高中職	200
機關用地	50	250
社教用地	50	200
汙水處理場用地	50	150
變電所用地	50	250
自來水事業用地	50	250
電力事業用地	50	250
郵政事業用地	50	250
社會福利設施用地	50	400

- 六、機關用地（霧-機 3）內議員會館及機關用地（霧-機 5）內國立臺灣交響樂團坐落範圍，依促進民間參與公共建設法相關規定辦理委外經營管理時，其使用項目得為旅館業及其附屬設施使用。
- 七、社會福利設施用地得為下列之使用：
 - （一）作社會住宅使用。
 - （二）依住宅法第 33 條規定，應保留一定空間供作社會福利服務、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園、青年創業空間、社區活動、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務或其他必要附屬設施之用。
 - （三）其他經臺中市都市計畫委員會同意容許使用項目。

八、「霧-社 2」社教用地專供設置九二一地震教育園區及其他相關附屬設施使用，提供展示空間及教育活動等，並得設置行政辦公廳舍及餐飲服務設施，且新建建築物應自基地北側計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，並應妥為植栽綠化。



「霧-社 2」社教用地建築基地退縮參考示意圖

九、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。

十、本計畫「霧-公 1」公園用地得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定優先興建地下停車場供公共停車使用。

十一、霧峰聯合辦公廳舍範圍應自道路境界線至少退縮 2 公尺建築，其退縮地不計入法定空地面積。

十二、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) 新建建築達以下規模：
 1. 新建建築樓層高度 12 層以上。
 2. 住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺者。
 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。

十四、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。

十五、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設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積 300 平方公尺以下免設汽車停車位，但至少須設置 1 輛機車（或自行車）停車位，超過 300 平方公尺部分每 150 平方公尺設置 1 輛汽車與 1 輛機車（或自行車）停車位；第二類建築物用途，樓地板面積 500 平方公尺以下免設汽車停車位，超過 500 平方公尺部分每 150 平方公尺設置 1 輛汽車停車位與 1 輛機車（或自行車）停車位。
- (二) 機車（或自行車）停車位標準為每輛之長度不得小於 1.8 公尺、寬度不得小於 0.9 公尺，其集中設置部數在 20 部（含）以上者，得以每部 4 平方公尺核計免計入總樓地板面積，機車（或自行車）停車位應設置於地面層或地下一層，必要時得延伸至地下二層。

十六、受保護樹木之保護

- (一) 為保存與維護計畫區內經本府認定並公告列管之「受保護樹木」及其必要生育地環境，應依「臺中市樹木保護自治條例」之規定辦理。
- (二) 建築基地及公共設施用地申請建築開發時，應配合受保護樹木位置集中留設開放空間，以其必要生育地環境及面積至少 50 平方公尺之範圍為原則，得計本要點第九條之應綠化面積。惟經「臺中市樹木保護委員會」審議同意無需原地保留之受保護樹木者不在此限。
- (三) 建築基地及公共設施用地申請建築開發時，應檢附基地現況植栽調查與測量資料，至少包括樹種、位置、樹徑樹冠等相關資料。

十七、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。

十八、本要點未規定事項適用都市計畫法臺中市施行自治條例及其他有關法令之規定辦理。



圖 6-8-2 霧峰地區都市計畫細部計畫指定建築退縮留設位置示意圖

附件、霧峰都市計畫(車籠埔斷層經緯地區)土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條、23 條、第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條之規定訂定。
- 二、本計畫以車籠埔斷層線兩側各 15 公尺範圍內之帶狀地區，依原都市計畫土地使用分區，規定下列管制要點。
- 三、住宅區主要供建築自用住宅為主，不得為商業、工業及其他經市政府認定足以發生噪音、震動、特殊氣味、污染或有建築結構安全、居住安寧、公共安全、衛生之使用。其建築物高度不得超過二層樓，簷高不得超過 7 公尺。
- 四、保護區內之土地，除為國土保安、水土保持、維護天然資源及保護生態功能而劃定外，不得為其他經市政府認定有礙建築結構安全、公共安全之使用。其建築物高度不得超過二層樓，簷高不得超過 7 公尺。
- 五、寺廟保存區內之土地以供寺廟及其附屬設施使用為主，但不得興建任何立體建築物。
- 六、公園用地內之土地以供公園及其附屬設施使用為主，但不得興建任何立體建築物。
- 七、兒童遊樂場用地內之土地以供兒童遊樂場及其附屬設施使用為主，但不得興建任何立體建築物。
- 八、綠地內之土地應以維持公共開放空間使用為目的。
- 九、學校用地內之土地以供學校使用及其附屬設施為主，但不得興建任何立體建築物。
- 十、社教用地內之土地以供設置九二一地震教育園區及其他相關附屬設施使用為主，但不得興建任何立體建築物。
- 十一、機關用地內之土地以供機關使用及其附屬設施為主，但不得興建任何立體建築物。
- 十二、變電所用地內之土地以供變電所使用及其附屬設施為主，但不得興建任何立體建築物。
- 十三、河道用地內之土地以供河道使用及其附屬設施為主，但不得興建任何立體建築物。
- 十四、堤防用地內之土地以供堤防及其附屬設施為主，但不得興建任何立體建築物。
- 十五、道路用地內之土地以供道路及其附屬設施使用為主。
- 十六、本要點訂定之各種公共設施用地不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」及「都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法」，申請作多目標及臨時建築使用。
- 十七、本要點未規定事項適用都市計畫法臺中市施行自治條例及其他有關法令之規定辦理。

附表 臺中市都市計畫甲、乙種工業區土地設置公共服務設施及公用事業設施申請案件
核准條件表

公共服務設施及公用事業設施		使用面積	使用細目	使用條件	管理維護事項
(一)	警察及消防機構	依各目的事業主管機關法令規定	警察局、消防機構	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道	依各目的事業主管機關法令規定
(二)	變電所、輸電線路鐵塔（連接站）及其管路。	依各目的事業主管機關法令規定	電力相關設施	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.應自基地境界線至少退縮 10 公尺以上建築，並採屋內型設計退縮部份應妥為綠美化並植栽喬木。 3.申請基地外緣與臨近住宅區（社區）公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、加油站、危險物品儲藏區應在 50 公尺以上。 4.應提請臺中市都市計畫委員會審議核可。	依各目的事業主管機關法令規定
(三)	自來水或下水道抽水站	依各目的事業主管機關法令規定	自來水：自來水處理場、加壓站、配水池、淨水場、配水設施	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(四)	自來水處理場（廠）或配水設施	依各目的事業主管機關法令規定	自來水處理場（廠）或配水設施	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(五)	煤氣、天然氣、加（整）壓站	依各目的事業主辦單位法令規定	煤氣、天然氣、加（整）壓站	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.申請基地外緣與臨近住宅區（社區）公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、加油站、危險物品儲藏區應在 50 公尺以上。	依各目的事業主管機關法令規定
(六)	加油站、液化石油氣汽車加氣站	依各目的事業主管機關法令規定	加油站、液化石油氣汽車加氣站	申請基地應臨接寬度 12 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(七)	電信機房	依各目的事業主管機關法令規定	交換機、電池、配線架、傳輸設備	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(八)	廢棄物及廢（污）水處理設施或焚化爐	基地面積不得超過一萬平方公尺	廢棄物及廢污水處理設施或焚化爐	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.申請基地外緣與臨近住宅區（社區）公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、危險物品儲藏區應在 250 公尺以上。 3.應自基地境界線至少退縮 5 公尺以上建築，退縮部份應妥為美化且於基地周圍設置實體圍牆。但以既有合法廠房申請，不受本項限制。 4.應提請臺中市都市計畫委員會審議核可。	依各目的事業主管機關法令規定
(九)	土石方資源堆置處理場	依各目的事業主管機關法令規定	土石方資源堆置場及其附屬設施	依臺中市營建賸餘土石方管理自治條例規定辦理。	依各目的事業主管機關法令規定
(十)	醫療保健設施	使用土地總	1.醫療機構。	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上道路	依各目的事

附表 臺中市都市計畫甲、乙種工業區土地設置公共服務設施及公用事業設施申請條件核准條件表（續）

公共服務設施及公用事業設施		使用面積	使用細目	使用條件	管理維護事項
	施	面積不得超過該工業區土地總面積百分之五	2.護理機構。	2.申請基地與煤氣、天燃氣、加壓站至少應有 50 公尺以上距離，與危險物品和高壓氣體儲藏區至少應有 300 公尺以上距離。	業主管機關法令規定
(十一)	社會福利設施	依各目的事業主管機關法令規定	1.兒童及少年福利機構（托嬰中心、早期療育機構）、2.老人長期照顧機構（長期照護型、養護型及失智照顧型）、3.身心障礙福利機構。」	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十二)	幼兒園或兒童照顧服務中心	依各目的事業主管機關法令規定	幼兒園、兒童照顧服務中心	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十三)	郵局	依各目的事業主管機關法令規定	郵局	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十四)	汽車駕駛訓練場	依各目的事業主管機關法令規定	汽車駕駛訓練場	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十五)	客貨運站及其附屬設施	依各目的事業主管機關法令規定	客貨運站及其附屬設施	申請基地應臨接寬度 12 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十六)	宗教設施	建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺	宗教設施	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上道路。 2.建蔽率為 60%。 3.需留設停車空間應依建築技術規則建築設計施工編第 56 條規定之設置標準停車空間加倍設置。	依各目的事業主管機關法令規定
(十七)	電業相關之維修及其服務處所	依各目的事業主管機關法令規定	電業相關之維修及其服務處所	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十八)	再生能源發電設備及其輸變電相關設施	依各目的事業主管機關法令規定	再生能源發電設施、再生能源熱能設施、再生能源衍生燃料及其相關設施、再生能源輸送管線設施、其他再生能源相關設施	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.應自基地境界線至少退縮 10 公尺以上建築，並採屋內型設計退縮部份應妥為綠美化並植栽喬木。 3.申請基地外緣與臨近住宅區（社區）公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、加油站、危險物品儲藏區應在 50 公尺以上。 4.應提請臺中市都市計畫委員會審議核可。	依各目的事業主管機關法令規定
(十九)	其他經市政府審查核准之必要公共服務設施及公用事業	不另規定	由本府主管機關視性質個案審查	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上道路。	依各目的事業主管機關法令規定

二、個別地區土地使用管制要點

本項彙整原霧峰都市計畫附帶條件地區及歷次個案變更所擬定之土地使用管制要點，包含下列計畫案件：



圖 6-8-3 臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫及個別地區土地使用管制範圍示意圖

1.1 三、霧峰都市計畫區住宅區管轄

- 一、本要點依據都市計畫法第 22 條、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、住宅以建築住宅為主，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
- 三、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。
- 四、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。
- 五、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。
- 六、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用霧峰都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

1.2 霧峰鄉農會附近管區

- 一、本要點依據都市計畫法第 22 條、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、住宅區以建築住宅為主，建蔽率不大於 60%，容積率不得大於 200%。
- 三、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。
- 四、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。
- 五、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。
- 六、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用霧峰都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

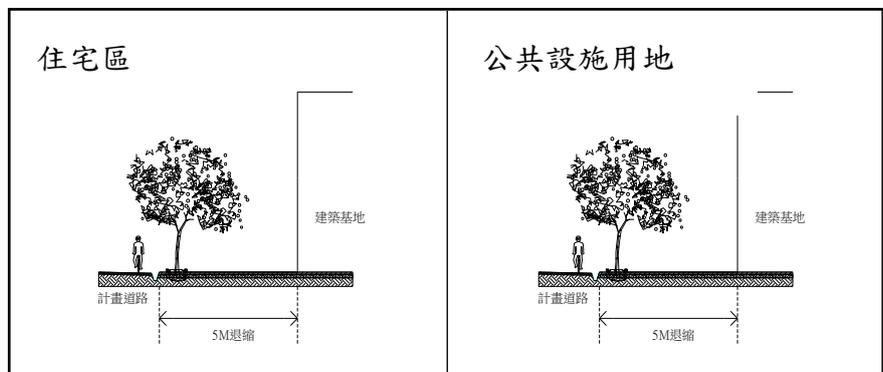
1.3 雀議會商場、球場、農人地、新舊建築

一、本要點依據都市計畫法第 22 條、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、住宅區以建築住宅為主，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。並自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮建築空間應作為無遮簷人行步道使用（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮）。設置無遮簷人行道應與二側鋪面順平，並與公有人行道齊平，不得有高低差，且須供公眾通行使用，不得設置停車空間。無遮簷人行道應予適當綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。

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。

三、公共設施用地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮建築空間均作為無遮簷人行步道使用。設置無遮簷人行道應與二側鋪面順平，並與公有人行道齊平，不得有高低差，且須供公眾通行使用，不得設置停車空間。無遮簷人行道應予適當綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。



建築基地退縮參考示意圖

四、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。

五、住宅區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 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。

六、公共設施用地綠覆率規定如下：

兒童遊樂場用地綠覆率不得低於 65%。

七、空地綠美化獎勵措施

- (一) 為維護都市景觀、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。
- (二) 前項綠美化之期間應連續 3 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。
- (三) 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。(例如：原法定容積率 280%，經獎勵後最高增為 285%)

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、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用霧峰都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

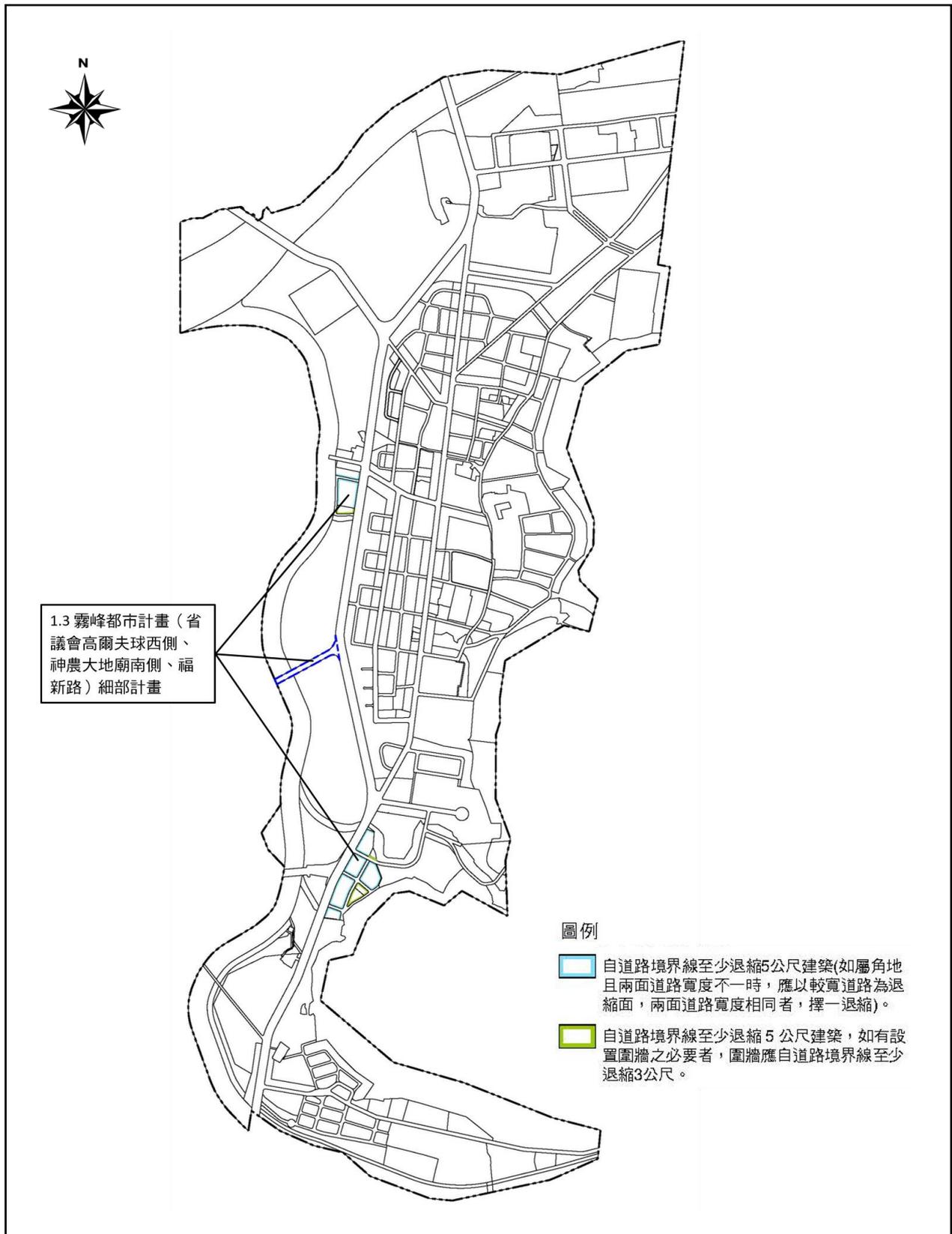


圖 6-8-4 霧峰地區個別地區指定建築退縮留設位置示意圖

1.4 郵政事業土地專案通盤檢討(第一階段)範圍

其土地使用分區管制依下列規定辦理：

- 一、第一類型郵政專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 二、第一類型郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定，得為下列之使用：
 - (一) 經營郵政事業所需設施。
 - (二) 郵政必要附屬設施。

1.5 配合新舉辦企業股份有限公開發售

為促進土地使用之合理發展利用，本計畫訂定之土地使用分區管制要點規定如下：

- 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、乙種工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。
- 三、乙種工業區建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化，並以種植原生樹種為主。
- 四、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用霧峰都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。