

4-3 臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫

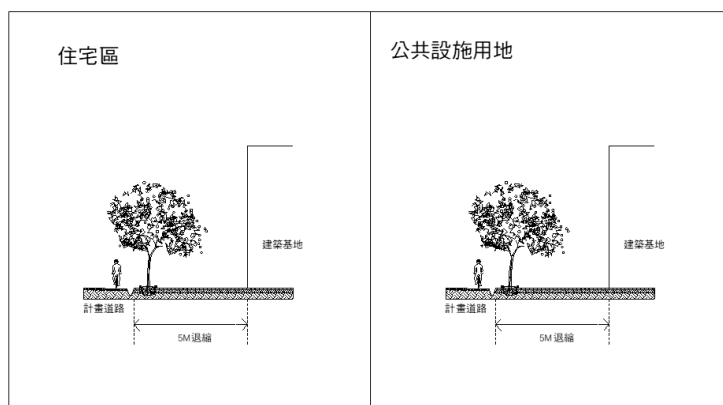
1.4 省議會高爾夫球場西側、神農大地廟南側、福新路範圍

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

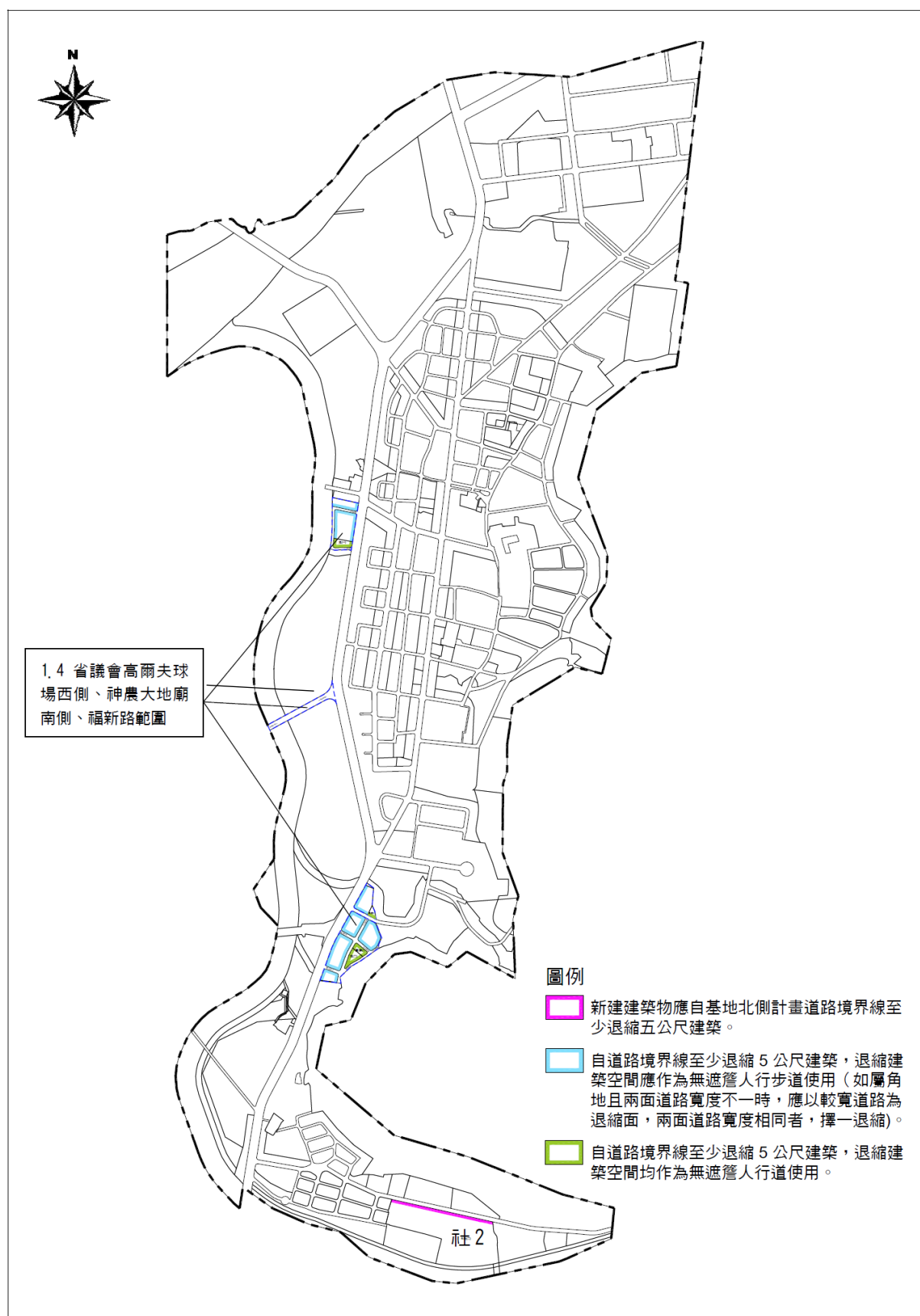
- (一) 為維護都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之基地，基地面積超過 330 平方公尺，得由土地所有權人擬定綠、美化計畫向本府提出空地綠美化獎勵之申請。
- (二) 前項綠美化之期間應連續 3 年以上維持至申報開工前不得間斷，並應每半年將綠美化之情形報本府備查，綠美化應以開放供公眾使用為原則，但為管理需要經核准得設置穿透性圍籬，如鐵絲網或木格柵。
- (三) 前項獎勵經建造執照預審委員會核定，得於原來之法定容積率加上最高 5%之容積率。(例如：原法定容積率 280%，經獎勵後最高增為 285%)

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、本計畫區申請容積移轉以移轉至「臺中市霧峰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、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。



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