

14-1 后里都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點

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、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	180
商業區	80	320
甲種工業區	60	210
乙種工業區	60	210
零星工業區	60	210
宗教專用區	60	160
農會專用區	50	250
糖業文化專用區 (一)	40	100
糖業文化專用區 (二)	50	100
休閒農業專用區	30	60
加油站專用區	60	120
電信專用區	50	250

變更后里都市計畫 (郵政事業土地專案通盤檢討) 案(107.3.20)

(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%。

三、甲種工業區、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、糖業文化專用區專供下列之使用：

1. 糖業文化專用區 (一) 專供糖業博物館、主題展示館、農產品加工 (釀造) 廠等相關休閒農業設施及觀光旅遊服務、餐飲、產品展售等相關設施使用。
2. 糖業文化專用區 (二) 專供停車場使用。
3. 糖業文化專用區 (三) 專供隔離綠帶使用。

五、休閒農業專用區專供下列之使用：

1. 自然健康藥草療養、溫泉理療服務設施。
2. 住宿、餐飲、農產品加工 (釀造) 廠、農產品展示 (售) 推廣及教育解說中心等相關休閒農業設施。
3. 觀光旅遊服務相關設施。

六、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。

變更后里都市計畫 (郵政事業土地專案通盤檢討) 案(107.3.20)

(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：

1. 經營郵政事業所需設施。
2. 郵政必要附屬設施。

七、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 (%)
機關用地		50	250
學校用地	國中以下	50	150
	特殊教育學校	50	200
市場用地	零售市場	60	240
	批發市場	60	120
社教用地		60	200
郵政事業用地		60	200
電力事業用地		60	200

八、退縮建築規定

(一) 於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下列規定辦理。

1. 住宅區

- (1) 自道路境界線至少退縮 5 公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，則擇一退縮）。
- (2) 退縮建築之空地應妥予植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。

2. 商業區

- (1) 自道路境界線至少退縮 5 公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，則擇一退縮）。
- (2) 退縮建築之空地應妥予植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。

3. 工業區

- (1) 自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。
- (2) 退縮建築之空地應妥予植栽綠化，但得計入法定空地。

4. 公共設施用地及公用事業設施

- (1) 自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。
 - (2) 退縮建築之空地應妥予植栽綠化，但得計入法定空地。
 - (3) 如有特殊情形者，得由臺中市都市計畫委員會審決確定。
- (二) 前項以外地區，屬舊有都市計畫，依建築法及建築技術規則等規定辦理建築退縮，不另訂退縮建築規定。
- (三) 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。

九、停車空間設置規定

於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其停車空間設置應依下列規定辦理。

(一) 住宅區

住宅區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，如超過 250 平方公尺者，則超過部份每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。(如下表)

總樓地板面積	停車空間設置標準
1-250 平方公尺	設置 1 部
251-400 平方公尺	設置 2 部
401-550 平方公尺	設置 3 部
以下類推	---

(二) 商業區

商業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，如超過 250 平方公尺者，則超過部份每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。(如下表)

總樓地板面積	停車空間設置標準
1-250 平方公尺	設置 1 部
251-400 平方公尺	設置 2 部
401-550 平方公尺	設置 3 部
以下類推	---

十、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。

十一、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。

十二、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之二分之一，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之二分之一，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。

十三、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。

十四、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。