

15-1 變更臺中市豐原地區都市計畫細部計畫

1.1 配合豐原都市計畫-第三次通盤檢討（第一階段）

一、本要點依都市計畫法第 22、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、本計畫區內各土地使用分區之管制規定如下：

（一）本計畫區內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	備註
住宅區	第一之二種住宅區	60%	180%	
	斷層帶住宅限建區	60%	180%	
	第二種住宅區	60%	200%	
	第三種住宅區	60%	240%	
商業區	第一種商業區	80%	280%	
	第二種商業區	80%	320%	
	第三種商業區	80%	400%	
甲種工業區		70%	210%	
乙種工業區、零星工業區		70%	210%	
電信專用區		50%	250%	
保存區		60%	180%	
宗教專用區		60%	160%	
文化專用區		60%	180%	
金融服務專用區		55%	350%	

（二）本計畫區內公共設施用地之建蔽率、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%
社教機構用地		50%	250%
學校用地	文小、文中用地	50%	150%
	文高用地	50%	200%
公園用地		15%	30%
市場用地		60%	240%
批發市場		60%	120%
變電所用地		50%	150%
加油站用地		40%	120%
自來水事業用地		50%	250%
車站用地		40%	200% （高架月臺不計入容積）
停車場用地	作立體使用時	80%	960%
	作平面使用時	10%	建築高度不得超過 3 公尺
污水處理場用地		30%	60%
電力事業用地		50%	250%

三、土地及建物之使用規定

（一）斷層帶住宅限建區內之土地以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、污染或有礙建築結構安全、居住安寧、公共安全、衛生之使用。其建築物高度不得超過 2 層樓，簷高不得超過 7 公

尺。

- (二)屬原豐原都市計畫(社皮地區)第一之二種住宅區係專供建築住宅使用，第三種住宅區依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
- (三)斷層帶農業限建區土地除以供保持農業生產之使用外，僅得申請建築農舍，不得為其他及經市政府認定有礙建築結構安全、公共安全之使用，並依下列規定辦理。但經市政府審查核准之農業產銷必要設施、營建剩餘土石方資源堆置場、廢棄物資源回收貯存場不在此限：
- 1.興建農舍之申請人應符合農業用地興建農舍辦法規定。
 - 2.高度不得超過2層或7公尺，建築面積不得超過申請建築農舍之該宗農業用地面積百分之十，建築總樓地板面積不得超過六百六十平方公尺，與都市計畫道路境界線之距離，除合法農舍申請立體增建外，不得小於8公尺。
 - 3.農業用地已申請建築者（百分之十農舍面積及百分之九十之農業用地），經本府都市發展局於地籍套繪圖上著色標示者，不論該百分之九十農業用地是否分割，均不得再行申請建築農舍。
 - 4.農舍不得擅自變更使用。
- (四)甲種、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。
- (五)原豐原都市計畫(原部分農業區為零星工業區)之零星工業區係為配合原登記有案，無污染性，具有相當規模且遷廠不易之合法性工廠而劃定，其使用限制依都市計畫法臺中市施行自治條例零星工業區之規定管制之。
- (六)電信專用區之土地使用項目規定如下：
- 1.「豐-電專二」依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第41條第1項第1至5款規定辦理，惟第5款使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。
 - 2.「豐-電專一」、「豐-電專三」、「豐-電專四」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。
- (七)金融服務專用區以供資訊服務產業、金融及保險業、教育研究等相關之辦公、研發設計、行銷、服務、批發、零售、訓練與住宿、關聯之創投、法律服務、貿易、顧問、技術服務業等之使用為主，以及附屬商業設施及經本府產業主管機關核准之策略性產業使用。其容許使用項目如下：

容許使用項目		使用限制
資訊服務產業	1. 電腦系統設計服務業 2. 資訊處理服務業 3. 資訊供應服務業 4. 其他經主管機關認可之相關產業	不受樓層限制，但地下僅限地下一層
金融及保險業	1. 金融仲介業 2. 保險業 3. 證券期貨及其他金融業	不受樓層限制，但地下僅限地下一層

	4. 其他金融、保險業	
教育 研究	1. 創新育成中心 2. 研究機構 3. 教育機構	不受樓層限制，但地下僅限地下一層
附 屬 商 業 設 施	1. 餐飲 2. 一般零售 3. 日常服務 4. 旅館	第 1 至第 3 項限地面層四樓以下，但地下僅限地下一層；第 4 項不受樓層限制
經本府產業主管機關核准之策略性產業		-

(八)屬原擬定豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫案者

金融服務專用區範圍內經依文化資產保存法指定或登錄之文化資產應照原有形貌保存，其修護與再利用應按臺中市有關文化資產修復或再利用之相關規定辦理。

(九)文化專用區之土地使用項目規定如下：

文化專用區以供林業展示設施、教育體驗設施、文化觀光產業、零售、住宿及機關等使用為主，以及附屬商業設施使用。

(十)公共設施用地

1. 除原另擬細部計畫範圍已有規定者，其餘公共設施做多目標使用時，其建蔽率及容積率經臺中市都市計畫委員會同意者，得酌予調整。
2. 本計畫區內位屬「變更豐原都市計畫(車籠埔斷層經過地區專案檢討)案」車籠埔斷層帶範圍地區之公共設施用地，應依下列規定辦理：
 - (1)公園用地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。
 - (2)綠地之土地以維持公共開放性空間使用為目的。
 - (3)道路之土地以供道路及其附屬設施使用為主。
 - (4)廣場兼停車場之土地以供公共開放性廣場兼平面停車場使用為主。
 - (5)不得依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」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。
3. 自來水事業用地依自來水法第 43 條之規定，得設下列必要之設備：
 - (1)淨水設備應設置適當之沉澱池、過濾池、消毒、水質控制及其他淨水設備。
 - (2)送水設備應設置適當之抽水機、送水管及其他設備，以輸送必需之清水。
 - (3)配水設備應設置適當之配水池、抽水機、配水管及其他配水設備。
4. 原豐原都市計畫(社皮地區)市場用地範圍須全部開挖地下室，且地下一層之五分之一須供停車使用。
5. 原豐原都市計畫永康路東南側(原公十一用地)細部計畫區、原豐原都市計畫豐東路東側(原公八用地)細部計畫區、原豐原都市計畫向陽路南側(原公十二用地)細部計畫公園依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用，地下全部作為停車場使用。
6. 原豐原都市計畫(三村地區)細部計畫區公園用地簷高除紀念性建築物外，不得超過二層樓或 7 公尺。兒童遊樂場用地不得作多目標使用，簷高除紀念性建築物外，不得超過二層樓或 7 公尺。
7. 原豐原都市計畫(西湳地區)細部計畫區公園用地得依「都市計畫公共設施用地多

目標使用辦法」之規定作多目標使用，其建築物之建蔽率不得超過 15%，簷高除紀念性建築物外，不得超過二層樓或 7 公尺。兒童遊樂場用地不得作為多目標使用，其建築物之建蔽率不得超過 15%，簷高除紀念性建築物外，不得超過二層樓或 7 公尺。

8. 文高 1 用地得准予作臨時運動設施使用。

9. 停六用地如依「促進民間參與公共設施建設法」開發，並依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用，其容許使用項目除附表規定項目外，並可作戲院、電影院使用。

四、本計畫區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、綠地及公園外，其他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)實施區段徵收或市地重劃但於 95 年 5 月 2 日後完成配地地區（如附圖一），其退縮建築應依下列規定辦理：

1. 住宅區、商業區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，擇一退縮，未退縮面仍須沿道路境界線留設 2 公尺無遮簷人行通路）。

2. 其他土地使用分區及公共設施用地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 2 公尺。

(二)屬豐原大道外圍之住宅區自道路境界線至少退縮 3 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），退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

(三)前二款以外住宅區及商業區，凡面臨 7 公尺（含 7 公尺）以上計畫道路之建築基地，應設置 4 公尺騎樓或無遮簷人行道，惟因都市計畫變更計畫道路寬度致無法兩側留設騎樓，得以較寬一側道路為退縮建築。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，地面層應由建築線退縮 0.5 公尺建築。

(四)屬原豐原都市計畫（金融服務專用區附近地區）細部計畫範圍

1. 土地使用分區之建築物高度比、後院深度及建築基地規模不得大於下表規定：

分區	建築物高度比	最小後院深度(M)	基地最小開發規模(m ²)
第一之二種住宅區	-	-	-
第二種住宅區	1.5	3	-
第三種住宅區	1.5	3	-
第二種商業區	1.5	3	-
金融服務專用區	-	-	全街廓(註 1)

註 1：指該街廓內金融服務專用區應整體規劃得分期開發。

註 2：第二種商業區臨接中正路 681 巷部分，應依既成巷道規定保留通行功能。

2. 為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，應依下圖留設公共開放空間，其位置及規模說明如下：
- (1) 為營造開闊之門戶意象，臨中正路與 24 公尺園道用地交叉路口處，應留設 1,000 平方公尺以上廣場式開放空間，其中面臨中正路一側之寬度至少 30 公尺。
 - (2) 金融服務專用區除經依文化資產保存法指定或登錄之文化資產外，臨豐原大道一側應自道路境界線至少退縮 16 公尺建築，第 4 樓層以上應自道路境界線至少退縮 22 公尺建築，以降低豐原大道高架陸橋造成之視域衝擊，減低陸橋車輛行經之噪音影響。
 - (3) 建築基地臨中正路部分應自道路境界線至少退縮 10 公尺建築，臨其他計畫道路部分應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮部分應作為帶狀式開放空間。
 - (4) 本計畫區建築基地應自毗鄰農業區之界線至少退縮 10 公尺以上建築，其退縮距離得將相鄰之公共設施用地予以併計。
3. 公共開放空間需相互連通，地面高程應順平且相接處必須平順，坡度不得大於 1：12，其鋪面必須使用防滑材質。其與人行道相接處，悉依前述規定辦理。
4. 公共開放空間以設置街道家具及植栽綠美化設施為原則，不得設置圍牆、柵欄等障礙物及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮等設施。臨計畫道路之公共開放空間應留設寬度 3 公尺以上之人行通道。
5. 指定留設之公共開放空間得計入法定空地計算。
- (五) 甲種工業區、乙種工業區、零星工業區基地應自建築線退縮 3 公尺建築。
 - (六) 新開闢學校用地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 公尺建築。2. 其他臨道路部分應退縮 4 公尺建築。
 - (七) 變電所用地鄰接住宅區部分應退縮 8 公尺建築，其餘應自基地境界線退縮 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。
 - (八) 污水處理場應自基地境界線退縮 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。
 - (九) 原「豐原都市計畫(原部分鐵路用地及工業區變更為商業區)細部計畫」鄰接帶狀公園之商業區，將來申請建築時應退縮 4 公尺建築，鄰接 4 公尺道路部分應退縮 4 公尺以上建築，退縮部分提供作公眾通行使用，但得計入法定空地。
 - (十) 停 6 停車場用地範圍臨接豐勢路一段部分並未與豐陽路境界線順接，造成道路系統混亂，並考量人行及行車安全，本停車場用地臨接計畫道路(十)-4-15M(豐陽路)部分，依道路境界線往北延伸右側部分應依圖所示退縮建築，以利道路系統完整(如附圖二)。
 - (十一) 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 公尺建築。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，地面層應由建築線退縮 0.5 公尺建築。
 - (十二) 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。設置騎樓及無遮簷人行道應與公有人行道齊平，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，退縮部分得計入法定空地；第六款退縮 10 公尺部分，並得供停車及學生接送專用車道等使用。

五、建築基地、停車空間留設規定

(一)屬原豐原都市計畫區範圍(不包含原豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫區)可建築土地之停車空間設置標準如下：

1. 實施區段徵收或市地重劃但於 95 年 5 月 2 日後完成配地地區及 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之住宅區及商業區建築基地申請建築時，依下列規定留設停車空間，並應劃設與法定汽車停車位數相同之機車(或自行車)停車位。但因基地情形特殊經提臺中市政府都市設計審議委員會(或小組)審議同意者，不在此限。

總樓地板面積 (平方公尺)	停車設置標準
1-250(含)	設置一部
250(不含)-400(含)	設置二部
400(不含)-550(含)	設置三部
以下類推	-

2. 車站用地內作車站站體及相關附屬設施之樓地板面積超過 250 平方公尺部分，每 150 平方公尺設置一部停車空間。數量未達整數時，其零數應設置一部停車空間。機車、自行車之停車格位，依汽車停車格位加乘 2 倍計算，並依臺中市發展低碳城市自治條例規定設置低碳車位及充電站。
3. 其他之各使用分區及公共設施用地之停車空間設置悉依建築技術規則辦理。
4. 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，但應以應留設停車位數之 2 倍為計算上限。

(二)屬原豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫區

1. 住宅區、商業區之建築基地供作住宅使用者，其樓地板面積在 250(含)平方公尺以下者，應留設汽、機車停車空間各 1 輛；超過 250(不含)平方公尺者，每增加 150 平方公尺及其零數應再增設汽、機車停車空間各 1 輛。其餘用途依建築技術規則之規定。
2. 金融服務專用區，其樓地板面積每 200 平方公尺應留設 1 輛汽車停車空間，超過部分其餘數超過 100 平方公尺者，應再增設汽車停車空間 1 輛；其樓地板面積每 100 平方公尺應留設 1 輛機車停車空間，超過部分應再增設機車停車空間 1 輛。但停車空間以坡道集中留設於地下室者，其樓地板面積得不計入容積計算。
3. 為鼓勵使用大眾運輸工具，非屬住宅使用之建物於建築或經營時研擬交通管制計畫、交通衝擊評估或交通維持計畫，且經市府交通局核可者，得適度減少其停車位之設置數量，其減少後之各停車位設置總數量不得低於原規定數量之 50%，減少之停車位(樓地板面積)應作為停車相關服務設施使用。

六、景觀及綠化原則：

(一)建築基地內之綠化應依下列規定辦理：

1. 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一棵，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。
2. 應予綠化之開放空間、庭院及空地，其不透水鋪面所佔面積應在 1/2 以下，但屋頂、室內及地下開放空間不在此限。
3. 車站用地、鐵路用地及鐵路用地兼作道路使用等用地，因基地條件及鐵路高架橋體遮蔽等限制與停車場配置需要等因素，基地綠化面積得加計高架橋體投影下之綠化面積，達法定空地面積 1/2 以上應予綠化植栽。

(二)新開闢學校用地，其法定空地之透水面積比例不得小於 70%，且應避免設置不透水之運動場及跑道，操場除得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第三條規定設置滯洪池外，不得設置地下室，惟情形特殊經臺中市政府都市設計審議委員會審議同意者不在此限。

(三)公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場及綠地等用地，其透水面積不得小於該用地面積 60%。

(四)原「豐原都市計畫成功路兩側(原綠 19 用地)細部計畫」建築基地內建築物鄰接或面向公兒、綠地、4 公尺道路用地及公共開放空間者部分，如有暴露通風、換氣、排煙出口等有礙觀瞻之設備設施，應有適當之遮蔽處理與設計。

(五)屬原豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫區

1. 種植樹木之樹冠垂直投影面積可計入綠覆面積。
2. 金融服務專用區除經依文化資產保存法指定或登錄之文化資產外，應實施屋頂綠化，其綠覆面積不得低於建築物頂層(含露臺)面積之三分之一。倘因屋頂設置再生能源設備，致使綠化面積比例未符本規定者，經臺中市政府都市設計審議委員會專案審議通過者，不在此限。
3. 金融服務專用區內應至少留設區內面積之 25% 土地供作公園、綠地、廣場使用。
4. 本計畫區內受保護樹木，如無妨礙開發計畫，以原地保留為原則；若與開發計畫衝突者，以移植至綠地(豐-綠 20、豐-綠 21)及園道用地內之中央綠地為優先。

七、本計畫區內應提送都市設計審議範圍依「臺中市都市設計審議規範」規定辦理。

八、本計畫區容積獎勵規定

(一)為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新單條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，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：

1. 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。

2. 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。

(二)為鼓勵實施都市設計審議地區之建築基地進行綠建築設計，訂定下列勵措施：

1. 申請綠建築設計取得綠建築標章及通過綠建築分級評估黃金級以上者，給予基準容積 6%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10%之獎勵。
2. 申請者應於都市設計審議通過後與臺中市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章；且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之 5 倍保證金。

前項保證金退還依下列規定：

1. 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
2. 未依限取得黃金級以上綠建築標章者，保證金不予退還，納入臺中市都市更新及都市發展建設基金。
3. 依限取得黃金級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價 5 倍之金額後無息退還。

(三)原豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫區內之建築基地不適用「建築技術規則建築設計施工編」有關開放空間獎勵規定，但仍得作為建築容積移轉之接受基地。

(四)為鼓勵本計畫區原大湳地區細部計畫市地重劃區土地大面積開發建設，符合下列條件者，得依下列規定予以獎勵，但不得超過該整體開發區內建築基地基準容積之 20%：申請開發之土地面積達 3,000 平方公尺以上，未達 4,000 平方公尺者，獎勵法定容積 5%；土地面積達 4,000 平方公尺以上，未達 5,000 平方公尺者，獎勵法定容積 10%；以完整街廓整體開發【5,000 平方公尺(含)以上】者，獎勵法定容積 15%。

整體開發 建築基地規模	增加興建樓地板面積
3,000 平方公尺 (含)以上	基地面積×基準容積率×5%
4,000 平方公尺 (含)以上	基地面積×基準容積率×10%
完整街廓整體開發 【5,000 平方公尺 (含)以上】	基地面積×基準容積率×15%

九、本計畫區申請容積移轉，以移轉至本細部計畫範圍內之其他可建築用地為限。

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

其他有關法令規定。

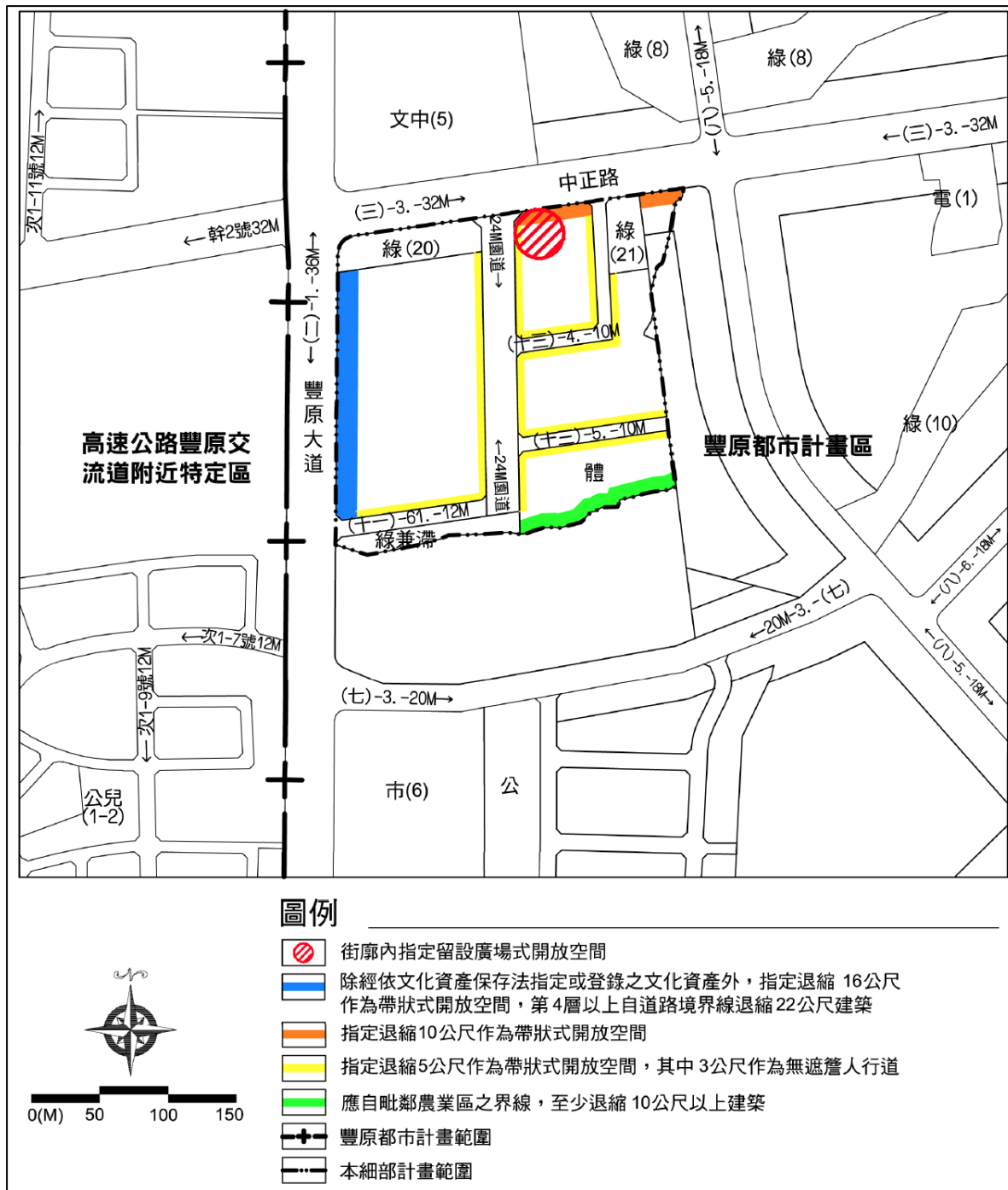
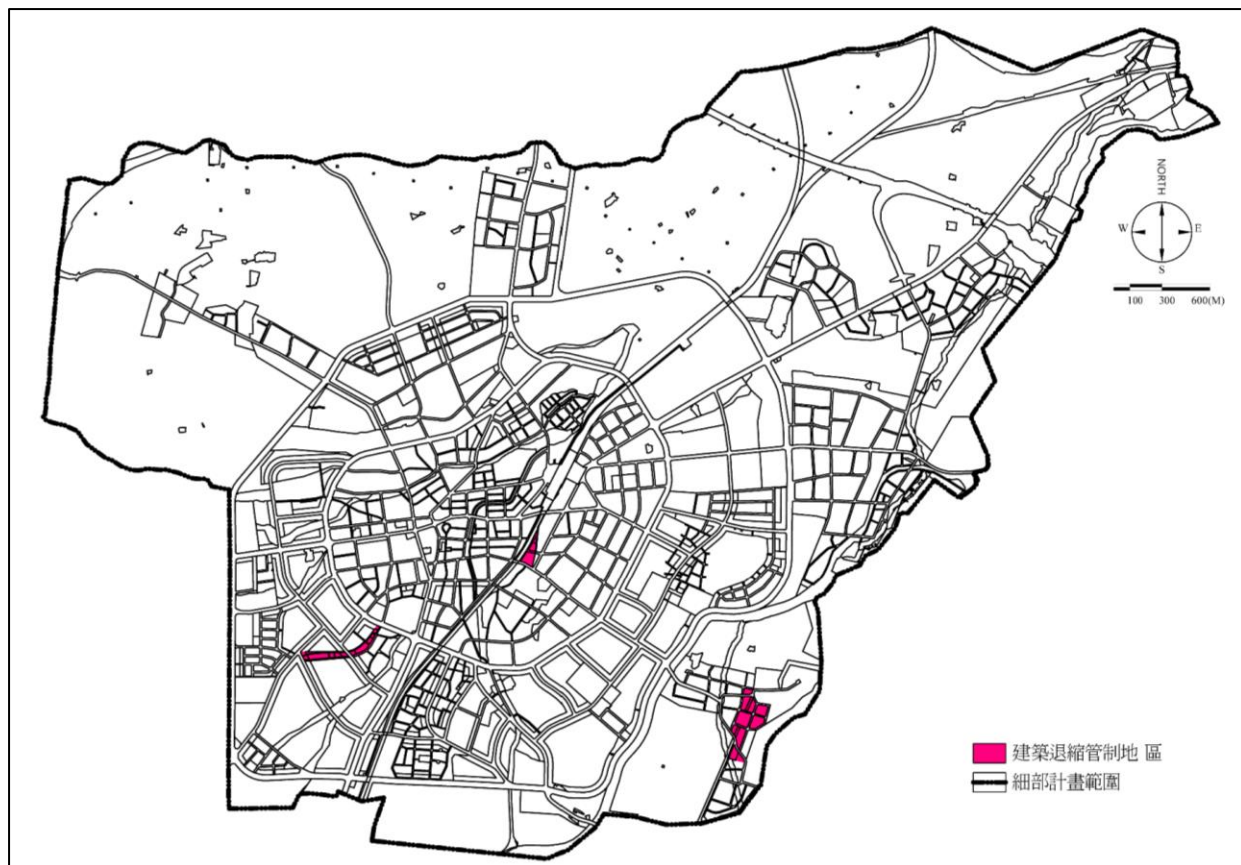


圖 5-1 原豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫開放空間系統示意圖



附圖一 95 年 5 月 2 日後完成配地之整體開發地區示意圖



附圖二 豐-停 6 停車場用地退縮建築示意圖