

16-1 擬定臺中市東勢都市計畫細部計畫

一、本要點依據都市計畫法第32條及都市計畫法臺中市施行自治條例第49條之規定訂定之。

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(%)	備註
第一種 住宅區	60	180	係指規定整體開發範圍之住宅區
住宅區	60	200	
住宅區(特)	50	150	
商業區	80	320	
商業區(特)	80	500	
商業區(特一)	80	240	
乙種 工業區	70	210	
零星 工業區	70	210	
林業 專用區	40	120	
電信 專用區	50	250	
文教 專用區	50	200	

三、林業專用區之土地使用項目規定如下：

- (一) 建築物應自基地境界線至少退縮 10 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，鄰接道路部分至少應退縮 5 公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥為植栽綠化。
- (二) 容許使用項目以供設置林業展示活動及其相關附屬設施為主，並得設置林業博物館、行政辦公廳舍、服務接待中心及零售餐飲住宿等相關服務設施。
- (三) 區內各項開發行為如有符合建築法、環境影響評估法及水土保持法等相關法令規定者，應按其規定辦理。

四、電信專用區之土地使用項目規定如下：

- (一)「電(專)一」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。

- (二)「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。

五、文教專用區之土地使用項目規定如下：

- (一)新建建築應自基地境界線至少退縮10公尺建築，退縮空間得為通行、綠美化、開放廣場、停車(殘障停車位及卸貨車位)等使用，鄰接道路部分至少應退縮5公尺留設無遮簷人行道，退縮部分得計入法定空地。
- (二)容許使用項目以供學校、幼兒園及其相關附屬設施為主，並得設置集會場所、社教館、藝術館、文化館、零售、餐飲、宿舍、體育場所、行政辦公室、其他與文教有關之建築物及其附屬設施。

六、乙種工業區之土地使用項目規定如下：

- (一)基地最小建築基地面積為250平方公尺，惟符合下列情形之一者，不受最小建築基地面積之限制：
- 1.中華民國82年4月13日以前完成地籍分割之建築基地，符合臺中市畸零地使用規定，其可建築之單層樓地板面積無法符合最小建築基地面積之規定。
 - 2.中華民國82年4月13日以前申請建造執照並已領得使用執照之合法工廠建築物，作業廠房單層樓地板面積不符最小建築基地面積之規定，於原建築基地範圍內申請改建或修建。
 - 3.原建築基地可建築之單層樓地板面積符合最小建築基地面積之規定，其中部分經劃設為公共設施用地致賸餘基地無法符合規定。
- (二)工廠建築物高度不得超過25公尺。
- (三)容許使用相關內容規定如下：
- 1.乙種工業區以供公害輕微之工廠及其必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施為限。
 - 2.乙種工業區內得設汽車駕駛訓練場，但應附設汽車保養場為限。
 - 3.乙種工業區不得引入電鍍、預拌混凝土等高污染產業。
 - 4.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，依「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」；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)工廠之廢污放流水不得渾濁大甲溪水質為原則，應符合水污染防治法規定河川水體用途(二級公共用水)之標準。
- (五)工廠之排放廢氣不得超出空氣污染防制法相關規定。

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 (%)	備註
市場用地		60	320	
學校	國中以下	50	150	
	高中(職)	50	200	
機關用地		50	250	
公(運動公園)		12	35	得作公園及體育場使用
公(客家文物公園)		15	45	得設置經目的事業主管機關核准之零售、餐飲業
自來水 事業用地		60	400	
電力 事業用地		60	400	
公園兼兒童遊樂場 用地		15	30	
廣場兼 停車場用地		10	20	
污水處理廠(細污 一)		50	建築物高度不得超過 20 公尺	
體育場用地		60	250	

八、機關用地之建築及土地使用規定如下：

- (一) 機一於鄰接東豐綠色走廊及勢林街部分，需各自從邊界線退縮 10 公尺後始得建築。
- (二) 機關用地（供財政部中區國稅局東勢稽徵所使用）部分，應依下列規定：
1. 建築基地應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。前述退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

2. 其他未表明事項，應依臺中市政府 100 年 8 月 26 日府授都計字第 1000158883 號函發布實施之「變更東勢都市計畫（『市十』市場用地為機關用地（供財政部臺灣省中區國稅局東勢稽徵所使用））」為準。

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。位於『台中縣東勢鎮都市計畫（原「文小二」變更為第一種住宅區）細部計畫』、『台中縣東勢鎮都市計畫（原「文中二」）變更為第一種住宅區細部計畫』、『台中縣東勢鎮都市計畫（原「機關用地七」變更為第一種住宅區）細部計畫』及『東勢都市計畫（原「機二」機關用地變更為住宅區）細部計畫』者，則以 30% 為限。位於『東勢都市計畫（原「文小一」變更為第一種住宅區）細部計畫』者，則不得依上述規定申請容積獎勵。

（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、景觀公共設施等開放一般社會大眾使用；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、車籠埔斷層帶：

計畫區內車籠埔斷層帶兩側各 15 公尺範圍內帶狀地區都市計畫土地使用分區管制如下：

（一）零星工業區主要供工業建築使用為主，其建築高度不得超過 2 層樓，簷高不得超過 7 公尺。

（二）河川區內之土地，以供河川設施為主，但不得興建任何立體建築物。

（三）農業區除供農業生產之使用外，僅得申請建築農舍，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，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、公用事業設施、營建剩餘土石方資源堆積場、廢棄物資源回收貯存場等，不在此限：

1. 興建農舍之申請人必須具備農民身分，且為該農業區內之土地所有權人。

2. 農舍之高度不得超過 2 層樓，簷高不得超過 7 公尺，建築面積不得超過申請人所有耕地（或農場）及已有建築用地合計總面積 10%，與都市計畫道路境界之距離不得小於 15 公尺。

3. 農業區內之農地，其已申請建築者（包括十分之一農舍面積及十分之九農地），主管建築機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之，嗣後不論該十分之九農地是否分割，均不得再申請建築。

4. 申請之農舍不得擅自變更使用。

（四）綠地內之土地以供公共開放空間使用為主，但不得興建任何立體建築物。

（五）於車籠埔斷層帶所劃設之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」之規定申請作多

目標使用及臨時建築使用。

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 12 層以上，或住宅區新建之建築物基地面積超過 6,000 平方公尺者、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。
- (五) 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。
- (六) 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、本計畫區之退縮建築規定如下：

- (一) 於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及 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（詳圖 4-6），其退縮建築應依下列規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
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，兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。 2. 位於『東勢都市計畫(原「機二」機關用地變更為住宅區)細部計畫』內，緊鄰兒童遊樂場用地之住宅區建築基地，申請建築時應退縮 2 公尺以上建築。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。
商業區		
公共設施用地及公用事業設施	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。惟位於『台中縣東勢鎮都市計畫(原「機關用地七」變更為第一種住宅區)細部計畫』及『台中縣東勢鎮都市計畫(原「文小二」變更為第一種住宅區)細部計畫』者，不得設置圍籬。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

(二) 乙種工業區工廠基地面臨接計畫道路，應自道路邊退縮 4 公尺建造有關工廠之建築物，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，其退縮部分得以空地計算。

乙種工業區於實施市地重劃整體開發地區，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。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

(三) 前項 (一)、(二) 以外地區，其退縮建築應依「建築技術規則」等相關法令辦理。

(四) 前項 (一)、(二) 退縮建築空間均作為無遮簷人行道使用。

(五) 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。

(六) 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。

十三、住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其樓地板在 250 平方公尺 (含) 以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間 (如下表)。

總樓地板面積	停車設置標準
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	---

十四、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，則僅限法定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。

十五、位於原細部計畫『東勢都市計畫 (原「機二」機關用地變更為住宅區) 細部計畫』者，其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』作多目標使用。

十六、本要點未規定之事項，依其他法令規定辦理。

