1-22 變更臺中市都市計畫（福星路附近地區）細部計畫

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、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。

三、住宅區及商業區之使用如下：

(一)第一種住宅區：專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼稚園、托兒所等使用。

(二)第一之一種住宅區：除限制工業使用外，其餘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)第二種住宅區：除限制工業使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。

(四)第三種住宅區：除限制工業使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。

(五)第二種商業區：依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。

(六)第三種商業區：依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。

四、保存區專供寺廟、教堂及其附屬設施使用，建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 120%。

五、機關用地建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。

六、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部份供公眾使用得計入基地面積，並依下列規定辦理：

(一)應有一側退縮 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。

(二)其他臨道路部分應退縮 4 公尺無遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用。

七、土地使用強度

本計畫區內各類住宅區及商業區街廓內建築物之(1)建蔽率、(2)容積率、(3)高度比、(4)最小院落深度、(5)最小基地面積不得超過下表規定：

項目	住宅區				商業區		備註
	一	一之一	二	三	二	三	
最高建蔽率%	50	50	60	55	70	70	
最高容積率%	140	140	220	280	350	420	
最高高度比	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	
最小前院深度(公尺)	4	4	4	4	—	—	規定應留設騎樓及無遮簷人行道者除外
最小後院深度(公尺)	3	3	3	3	2	2	
後院深度與建築物高度比	—	—	—	—	—	—	
最小側院寬度(公尺)	1.5	1.5	—	—	—	—	獨戶建築得單側留設
最小基地面積(平方公尺)	140	140	—	—	250	250	
最小面寬(公尺)	7	7	—	—	10	10	

註：基地於本要點發布前（民國 79 年 5 月 1 日）業經地政機關分割完竣：深度未達 13 公尺經市府核准得設置騎樓；面寬為 5.5 至 7 公尺者，以超過 5.5 公尺部分為側院寬度；面寬未達 5.5 公尺者免留設側院。

八、為鼓勵基地之整體建築使用、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：

(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部份依建築技術規則第 15 章有關實施都市計畫地區建築基地綜合設計之規定辦理。

(二)建築物提供部份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。

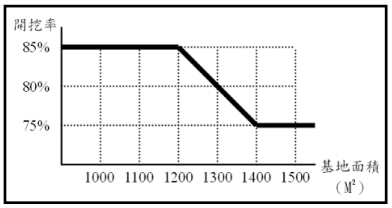
1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。

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。

九、為提升建築基地保水性，建築基地(第一種住宅區、第一之一種住宅區除外)開挖地下室應依下列規定辦理：

(一) 住宅區之基準開挖面積不得超過基地面積 75%，其他使用分區及公共設施用地不得超過建蔽率加 15%。

(二) 建築基地開挖地下室不得大於基準開挖面積，惟基地面積小於 1,400 平方公尺者，得依「開挖率與基地面積對照圖」，酌予擴大開挖規模，以使其停車位數符合經濟效益。



開挖率與基地面積對照圖

(三)基地條件特殊或地下室設計困難，經都市設計審查委員會審議通過後得酌予調整，惟其調整後之地下各層樓平均開挖面積不得高於 85%，單層不得高於 90%。

(四)高層建築依建築技術規則第 12 章辦理。

十、為塑造良好的都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設廣場、公園及兒童遊樂場外，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) 臨接台灣大道之建築用地一律退縮 10 公尺之公共開放空間，以維護本計畫區主要交通幹道之交通品質。學校用地退縮 10 公尺部分，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道使用。(詳附圖 A)

(二) 在前項規定以外的住宅區，其根據本要點修訂七-(4)所留設之 4 公尺前院，其中臨建築線之 2 公尺為人行步道，餘 2 公尺為建築物前院。如附圖 B，(2 公尺人行步道得列入前院深度及空地計算)

(三) 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 公尺設置騎樓或無遮簷人行道。

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，應由溝濱後退縮 50 公分建築。既成道路(含重劃增設道路)應由溝濱後退縮 50 公分建築。

（四）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。

十一、建築基地內之法定空地應依下列規定：

（一）開放空間庭院及空地，應栽植花、草、樹木予以綠化，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。

（二）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二分之一以下，但屋頂室內及地下開放空間不在此限。

十二、停車空間

本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

(一)住宅區建築物應附設停車空間，按以每達 150 平方公尺之樓地板面積，須設置 1 輛停車位計算，其餘數部分超過 75 平方公尺，需增設 1 輛停車位。但第一種住宅區每戶至少附設停車位 1 輛。

(二)商業區建築物應附設停車空間，按以每達 100 平方公尺之樓地板面積，需設置 1 輛停車位計算，其餘數部分超過 50 平方公尺，需增設 1 輛停車位。

(三)依前述規定計算應留設之停車位在 4 輛以下及既有建物無法增設者，得繳納代金，並依本府繳納代金辦法辦理。

(四)前述以外之規定應依建築技術規則設計施工編第 59 條之規定辦理。

十三、有關空地綠、美化及管理方式，由市政府另訂之。

十四、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

（一）基地面積達 6,000 平方公尺之廣場。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（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。

十五、位於環中路與黎明路之間，建築物高度在 15 公尺或四層樓以下者，原則上應設置斜屋頂，其斜屋頂面積不得小於建物水平投影面積的二分之一。惟若建築基地面積超過 6,000 平方公尺有其他景觀考量者，得經都市設計委員會審議不受此限。

十六、有關計畫區內設置招牌、廣告物之限制及管理方式，應依「臺中市招牌廣告物及樹立廣告設置辦法」辦理。

十七、為保存文化資產，建築基地之開發應依下列規定辦理：

（一）位於臺中市文化資產主管機關普查之遺址範圍內，或營建工程或其他開發行為進行中，發現古物、遺址等文化遺產時，應立即呈報臺中市文化資產主管機關依「文化資產保存法」暨「遺址監管保護辦法」之相關規定辦理。

（二）遺址出土之考古標本，得於現地規劃符合安全及保護條件之展示及存放空間，經臺中市文化遺產主管機關指定後，其展示及存放空間得計入法定空地或公益性設施。

十八、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。

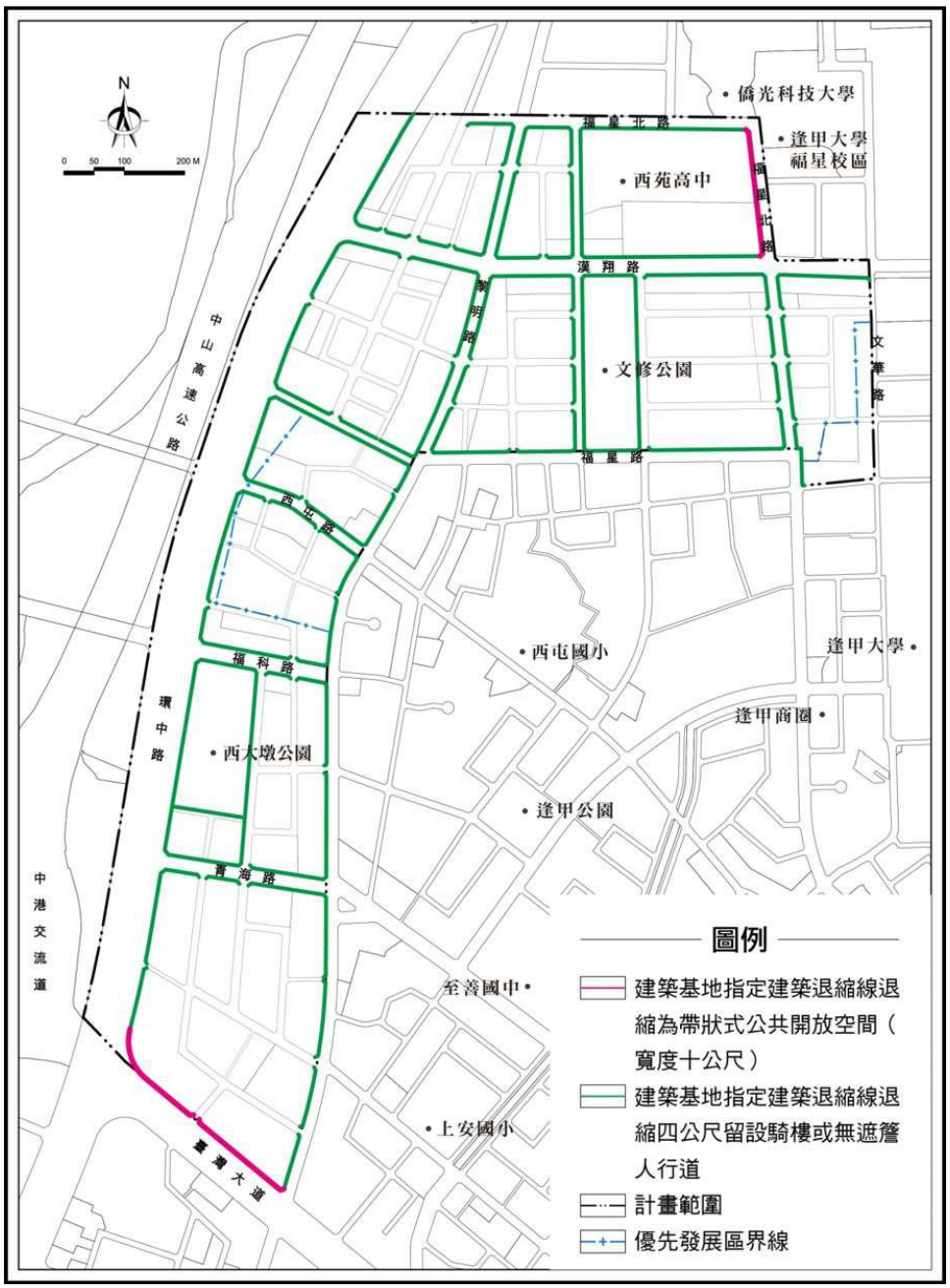
(四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。

(五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

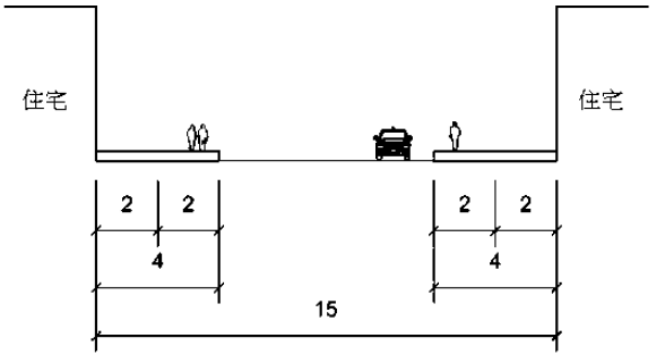
十九、其他

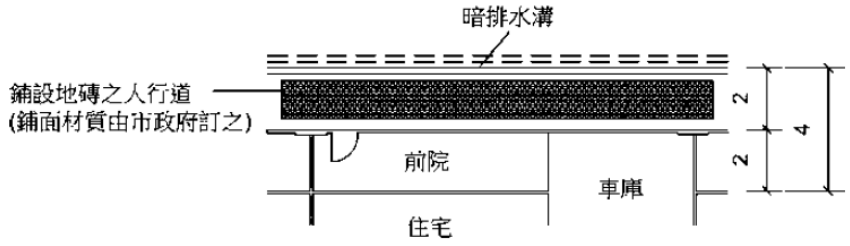
(一)不合本要點所列最小基地之寬度及深度之規定者，應依「臺中市畸零地使用自治條例」之規定辦理。

(二)本計畫區內建築物使用，除本要點發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。



附圖 A　指定留設開放空間及無遮簷人行道示意圖





附圖 B　住宅區退縮 4 公尺留設 2 公尺人行步道、2 公尺前院示意圖