

臺中市各都市計畫土地使用分區管制要點 (配合通案性原則) 專案通盤檢討書

【第五冊】

公開展覽草案僅供參考

擬定機關：臺中市政府

中華民國 114 年 3 月

臺中市各都市計畫土地使用分區管制要點（配合通案性原則）專案通盤檢討書

【第五冊】

公開展覽草案僅供參考

臺中市變更都市計畫審核摘要表		
項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	臺中市各都市計畫土地使用分區管制要點（配合通案性原則）專案通盤檢討案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 26 條	
變 更 都 市 計 畫 機 關	臺中市政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	無	
本 案 公 開 展 覽 之 起 訖 日 期	公 告	臺中市政府 109 年 6 月 3 日府授都計字第 1090122461 號公告辦理通盤檢討，公告期間自 109 年 6 月 5 日起 30 天。（刊登於 109 年 6 月 5 日台灣新生報第 7 版、109 年 6 月 6 日台灣新生報第 10 版、109 年 6 月 7 日台灣新生報第 7 版）
	公 開 展 覽	
	公 開 說 明 會	
人民團體對本案之反映意見		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	

目 錄

第一章 緒論

壹、計畫緣起	1-1
貳、法令依據	1-1
參、檢討範圍	1-1
肆、計畫書編製原則	1-2

第二章 檢討分析及修訂原則

壹、現行土管要點條文異同分析	2-1
貳、執行疑義及修訂原則	2-7
參、檢討原則	2-32

第三章 臺中市通案性土地使用分區管制事項

壹、訂定構想	3-1
貳、各細部計畫土地使用分區管制要點檢討	3-7

第四章 各都市計畫變更內容【第五冊部分】

4-1. 變更臺中市大里地區都市計畫細部計畫〔土地使用分區管制要點 （配合通案性原則）〕專案通盤檢討	4-1
4-1.1 大里範圍	4-3
4-1.2 部分「機四」機關用地變更為住宅區範圍	4-15
4-1.3 大里（草湖）範圍	4-18
4-1.4 軟體產業專用區範圍	4-29
4-1.5 擴大大里（草湖）範圍	4-32
4-2. 變更臺中市太平地區都市計畫細部計畫〔土地使用分區管制要點 （配合通案性原則）〕專案通盤檢討	4-38
4-2.1 太平及擴大範圍	4-40
4-2.2 太平（中平）範圍	4-41
4-2.3 太平（新光）範圍	4-44
4-2.4 樹德路東側範圍	4-49
4-3. 變更臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫〔土地使用分區管制要點 （配合通案性原則）〕專案通盤檢討	4-51
4-3 霧峰地區都市計畫土地使用分區管制要點	4-53
4-3.1 三七號道路南側及卅號道路東側住宅區範圍	4-61
4-3.2 霧峰鄉農會附近範圍	4-63

4-3.3 省議會高爾夫球場西側、神農大地廟南側、福新路範圍	4-65
4-3.4 郵政事業土地專案通盤檢討（第一階段）範圍	4-69
4-3.5 配合新歷芳企業股份有限公司擴廠	4-70

公開展覽草案僅供參考

圖目錄

圖 1-1	臺中市轄區內各細部計畫區分布示意圖	1-3
圖 1-2	各冊計畫書涵蓋範圍示意圖	1-8
圖 2-1	高度比檢討方式示意圖	2-14
圖 2-2	建築退縮型式參考圖	2-16
圖 2-3	鏤空圍牆參考圖	2-17
圖 4-1	臺中市大里地區都市計畫細部計畫土地使用管制適用範圍示意圖	4-2
圖 4-2	臺中市太平地區都市計畫細部計畫土地使用管制適用範圍示意圖	4-39
圖 4-3	臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫及個別地區土地使用管制適用範圍 示意圖	4-52
圖 4-5	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	4-60
圖 4-6	霧峰地區個別地區指定建築退縮留設位置示意圖	4-71

表目錄

表 1-1	臺中市轄區內各細部計畫及檢討情形彙整表.....	1-4
表 1-2	各冊計畫書涵蓋之計畫案一覽表.....	1-9
表 2-1	各類型細部計畫條文架構比較表.....	2-2
表 2-2	土地使用分區使用項目訂定方式比較表.....	2-3
表 2-3	原市轄及縣轄地區分區使用強度比較表.....	2-3
表 2-4	建築退縮規定條文比較表.....	2-4
表 2-5	停車空間留設規定分類表.....	2-5
表 2-6	相同分區名稱土地使用管制差異比較表.....	2-6
表 2-7	永久性空地定義與計算方式比較表.....	2-10
表 2-8	高度比及永久性空地用語定義修訂說明表.....	2-11
表 2-9	車籠埔斷層帶沿線農業區管制條文修訂案例.....	2-23
表 2-10	街角開放空間獎勵措施條文修訂案例.....	2-25
表 2-11	景觀及綠化原則條文修訂說明表.....	2-26
表 2-12	都市設計審議條文修訂說明表.....	2-27
表 2-13	簡易都更獎勵規定條文修訂說明表.....	2-31
表 3-1	臺中市通案性土地使用分區管制事項表.....	3-2

附件

附表 1	臺中市通案性土地使用分區管制事項表	附-1
附表 2	臺中市都市計畫甲、乙種工業區土地申請公共服務設施及公用事業設 施基地設置條件表	附-6

第一章 緒論

壹、計畫緣起

土地使用分區管制之目的，係為確保都市內各分區土地使用性質、控制都市發展強度、引導土地有秩序發展、改造市容景觀及提升都市居民之安全、健康與生活品質。土地使用分區管制要點之訂定，則為落實土地使用分區管制之目的，界定各使用分區土地及建築物之使用規則，以為建築管理與工商管理之依據。

臺中市轄區內各都市計畫土地使用分區管制要點曾於 104 年 7 月配合「都市計畫法臺中市施行自治條例」之制定辦理專案通盤檢討，以消弭土地使用管制因改制升格及法規變動而衍生之執行問題。但因各計畫擬定背景、擬定機關及各地區都市發展程度之差異，部分計畫區管制內容繁雜不易查找、部分計畫區通案性管制規定用語卻存在差異，造成實際執行時因條文疑義常需確認協處，延宕民眾開發申請時程。

為達簡政便民之目的，因此進行全市各都市計畫區土地使用分區管制要點之檢討，全面清查彙整各計畫區管制要點訂定之規劃原意及執行內容，羅列執行疑義樣態，並訂定「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」，作為各細部計畫通案性規定之執行依據，故辦理本次專案通盤檢討。

貳、法令依據

都市計畫法第 26 條。

參、檢討範圍

本次通盤檢討範圍包括臺中市轄區內各都市計畫之土地使用分區管制要點。截至 114 年 1 月底，臺中市轄區內共劃設 18 處主要計畫區，包含 94 處細部計畫區（詳表 1-1）。其中大坑風景特定區為主要計畫與細部計畫合併案件，刻正辦理特定區計畫通盤檢討及主要、細部計畫分離作業，臺中港特定區清水（下湳子）工業區細部計畫其使用管制係依照臺中港特定區計畫細部

計畫土地使用分區管制要點之規定辦理，上開 2 案不納入本次專案通盤檢討變更。

臺中市轄區內各細部計畫區分布詳圖 1-1、各細部計畫檢討情形詳表 1-1。

肆、計畫書編製原則

由於本次專案通盤檢討同時辦理 92 處細部計畫土地使用分區管制要點之修訂，因係因應執行疑義樣態及臺中市通案性土地使用分區管制事項所為之修訂，檢討原則有其一致性，為利於各修訂條文之參照，因此將計畫書集結成冊。本市 18 處主要計畫，其中「臺中市主要計畫」涵蓋 53 處細部計畫，內容較為繁雜，故參酌行政轄區及整體開發地區類型分冊：中區、西區、東區、南區、北區、北屯區等行政轄區及舊有市區細部計畫列為第 1 冊；西屯區及南屯區等行政轄區列為第 2 冊；整體開發地區 14 個單元規劃為 11 處細部計畫，因具有同質性，爰統整為第 3 冊。大甲、大安、外埔等海線地區，以及東勢、新社、石岡、谷關、梨山等山城地區，則依生活圈併冊；其餘原則依主要計畫範圍分冊。本計畫書針對變更細部計畫（土地使用分區管制要點）計 92 案分為 10 冊製作，各冊計畫書之計畫案詳如表 1-2 所示。

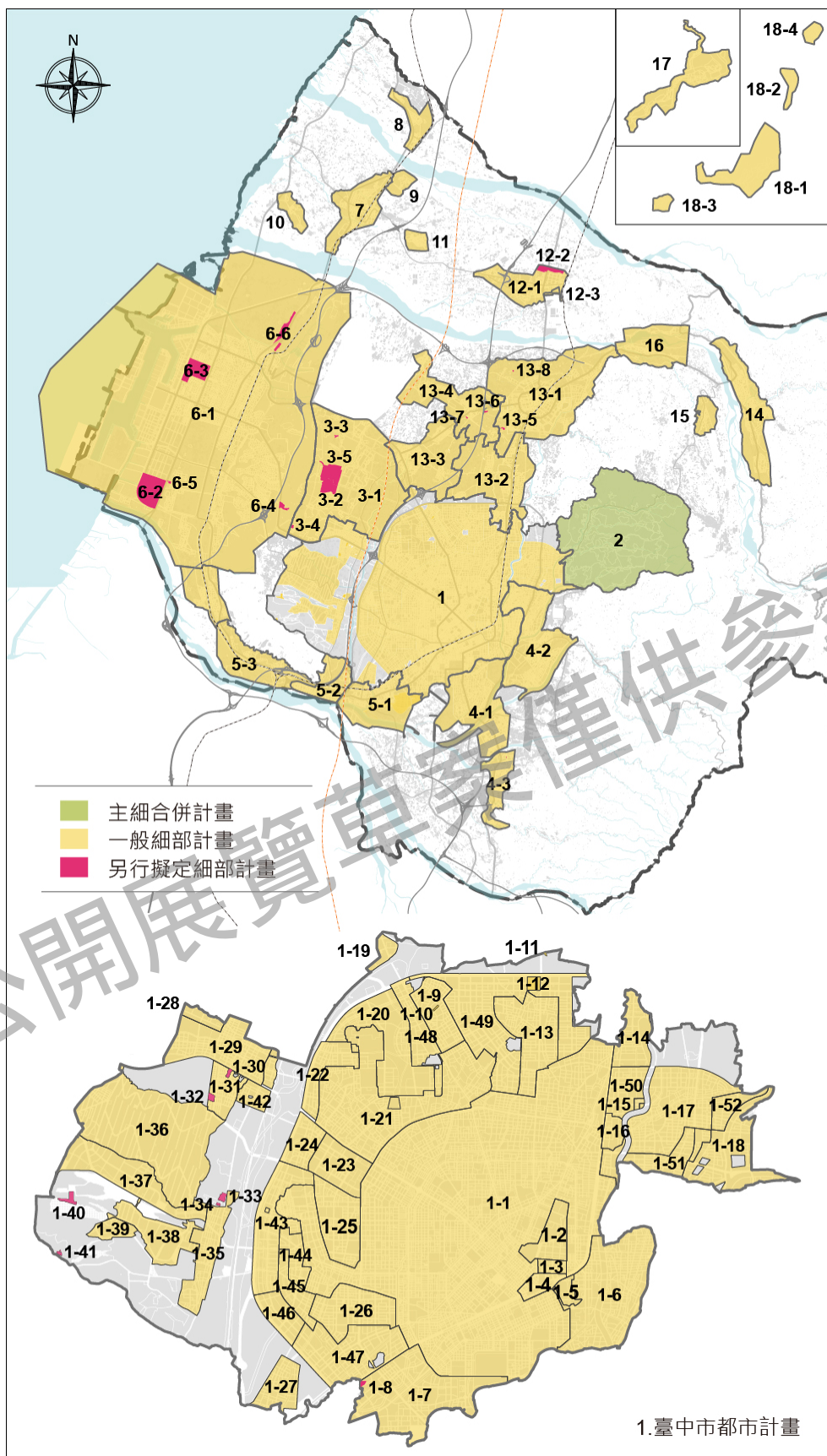


圖 1-1 臺中市轄區內各細部計畫區分布示意圖

註：各計畫區案名及編號請對照表 1-1 查閱。

表 1-1 臺中市轄區內各細部計畫及檢討情形彙整表

主要計畫	編號	細部計畫區簡稱	檢討情形	備註
1 臺中市都市計畫	1-1	舊有市區及一至五期市地重劃地區	納入本案檢討	
	1-2	臺中體育場附近地區	納入本案檢討	
	1-3	干城商業地區	納入本案檢討	
	1-4	配合臺中都會區鐵路高架捷運化計畫-臺中車站地區	納入本案檢討	
	1-5	原大型購物中心專用區	納入本案檢討	
	1-6	旱溪地區	納入本案檢討	
	1-7	樹德地區	納入本案檢討	
	1-8	樹德(番婆段 403)	納入本案檢討	
	1-9	後庄里地區	納入本案檢討	
	1-10	原部分「文小四十」學校用地變更更為住宅區	納入本案檢討	
	1-11	部分農業區為住宅區(安置九二一震災受災戶)	納入本案檢討	
	1-12	體 1 用地	納入本案檢討	
	1-13	四張犁地區	納入本案檢討	
	1-14	配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠	納入本案檢討	
	1-15	解除部分後期發展區開發限制(安置九二一震災受災戶)	納入本案檢討	
	1-16	東光、三和地區	納入本案檢討	
	1-17	軍功及水景里地區	納入本案檢討	
	1-18	臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區(含原大坑風景區部分)	納入本案檢討	
	1-19	中清路交流道附近乙種工業區	納入本案檢討	
	1-20	水湳機場原址整體開發區	納入本案檢討	
	1-21	西屯地區	納入本案檢討	
	1-22	福星路附近地區	納入本案檢討	
	1-23	新市政中心專用區	納入本案檢討	
	1-24	新市政中心專用區西側	納入本案檢討	
	1-25	新市政中心專用區南側	納入本案檢討	
	1-26	豐樂里附近地區	納入本案檢討	
	1-27	楓樹里地區	納入本案檢討	
	1-28	水堀頭地區	納入本案檢討	
	1-29	福安里附近	納入本案檢討	
	1-30	原哈林企業	納入本案檢討	
	1-31	工業住宅社區	納入本案檢討	

主要計畫	編號	細部計畫區簡稱	檢討情形	備註
1	臺中市都市計畫	1-32 原榮信紡織公司	納入本案檢討	
		1-33 南屯區寶山段 1032 等地號住宅區	納入本案檢討	
		1-34 農業區變零星工業區(天源義記擴廠)	納入本案檢討	
		1-35 文山及春社里地區	納入本案檢討	
		1-36 臺中工業區及工業住宅社區	納入本案檢討	
		1-37 寶山里及文山里地區工業區	納入本案檢討	
		1-38 精密機械科技創新園區部分	納入本案檢討	
		1-39 配合精密機械科技創新園區二期部分	納入本案檢討	
		1-40 乙種工業區(聯好環保公司)	納入本案檢討	
		1-41 原公園用地為機關用地(配合水災災害防救策進計畫—建置區域降雨雷達設施)	納入本案檢討	
		1-42 單元一	納入本案檢討	
		1-43 單元二	納入本案檢討	
		1-44 單元三	納入本案檢討	
		1-45 單元四	納入本案檢討	
		1-46 單元五	納入本案檢討	
		1-47 單元六七	納入本案檢討	
		1-48 單元八	納入本案檢討	
		1-49 單元九至十一	納入本案檢討	
		1-50 單元十二	納入本案檢討	
		1-51 單元十三	納入本案檢討	
		1-52 單元十四	納入本案檢討	
2	臺中市大坑風景特定區計畫		納入大坑一通辦理	主計一通審議中(含主細拆離)
3	中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫	3-1 中科特定區	納入本案檢討	
		3-2 原大肚山彈藥分庫	納入本案檢討	
		3-3 農變零工(配合喬山科技擴廠)	納入本案檢討	
		3-4 龍井區東海段 98 地號等土地	納入本案檢討	
		3-5 配合台中園區擴建二期	納入本案檢討	
4	臺中市大平霧地區都市計畫	4-1 臺中市大里地區 4-1.1 大里範圍 4-1.2 部分「機四」機關用地變更為住宅區 4-1.3 大里(草湖) 4-1.4 軟體產業專用區 4-1.5 擴大大里(草湖)	納入本案檢討	
		4-2 臺中市太平地區	納入本案檢討	

主要計畫		編號	細部計畫區簡稱	檢討情形	備註
			4-2.1 太平及擴大 4-2.2 太平(中平) 4-2.3 太平(新光) 4-2.4 樹德路東側		
		4-3	臺中市霧峰地區 4-3 霧峰地區 4-3.1 三七號道路南側及 30 號 道路東側住宅區 4-3.2 霧峰鄉農會附近 4-3.3 省議會高爾夫球場西側、 神農大帝廟南側、福新路 4-3.4 郵政事業土地專案通盤檢 討(第一階段)範圍 4-3.5 擬定霧峰細計(新歷芳擴 廠)	納入本案檢討	
5	臺中市烏 日大肚地 區都市計 畫主要計 畫	5-1	烏日地區細部計畫	納入本案檢討	
		5-2	高鐵站區細部計畫	納入本案檢討	
		5-3	大肚地區細部計畫	納入本案檢討	
6	臺中港特 定區計畫	6-1	土地使用分區管制要點	納入本案檢討	
		6-2	關連工業區第三期	納入本案檢討	
		6-3	市鎮中心	納入本案檢討	
		6-4	臺中中港路工商綜合專用區	納入本案檢討	
		6-5	三塊厝地區	納入本案檢討	
		6-6	清水(下湳子)工業區	依臺中港特定區計 畫細部計畫辦理	
7	大甲都市 計畫	7-1	土地使用分區管制要點	納入本案檢討	
8	大甲(日南 地區)都市 計畫	8-1	大甲(日南地區)細部計畫	納入本案檢討	
9	鐵砧山風 景特定區 計畫	9-1	土地使用分區管制要點	納入本案檢討	
10	大安都市 計畫	10-1	土地使用分區管制要點	納入本案檢討	
11	外埔都市 計畫	11-1	土地使用分區管制要點	納入本案檢討	
12	后里都市 計畫	12-1	土地使用分區管制要點	納入本案檢討	
		12-2	中科三期后里基地-后里農場部 分	納入本案檢討	

主要計畫		編號	細部計畫區簡稱	檢討情形	備註
		12-3	后里森林園區	納入本案檢討	
13	臺中市豐潭雅神地區都市計畫	13-1	臺中市豐原地區 5-1.1 豐原範圍 5-1.2 豐交範圍	納入本案檢討	
		13-2	臺中市潭子地區	納入本案檢討	
		13-3	臺中市大雅地區	納入本案檢討	
		13-4	臺中市神岡地區	納入本案檢討	
		13-5	豐原細計(東龍工業擴廠)	納入本案檢討	
		13-6	神岡細計(銀泰科技擴廠)	納入本案檢討	
		13-7	神岡細計(遠貿企業擴廠)	納入本案檢討	
		13-8	豐原細計(鼎聖機械擴廠)	納入本案檢討	
14	東勢都市計畫	14-1	東勢細部計畫	納入本案檢討	
15	新社都市計畫	15-1	新社細部計畫	納入本案檢討	
16	石岡水壩特定區計畫	16-1	石岡水壩特定區計畫細部計畫	納入本案檢討	
17	谷關風景特定區計畫	17-1	土地使用分區管制要點	納入本案檢討	
18	梨山風景特定區計畫	18-1	梨山地區	納入本案檢討	
		18-2	松茂地區(土地使用分區管制要點)	納入本案檢討	
		18-3	新佳陽地區	納入本案檢討	
		18-4	環山地區	納入本案檢討	
合計		94		共 92 處	

資料來源：各都市計畫擬定計畫書、通盤檢討計畫書及臺中市政府都市發展局官方網站公告公開展覽資訊；規劃單位彙整（彙整時間：114 年 2 月 7 日）。

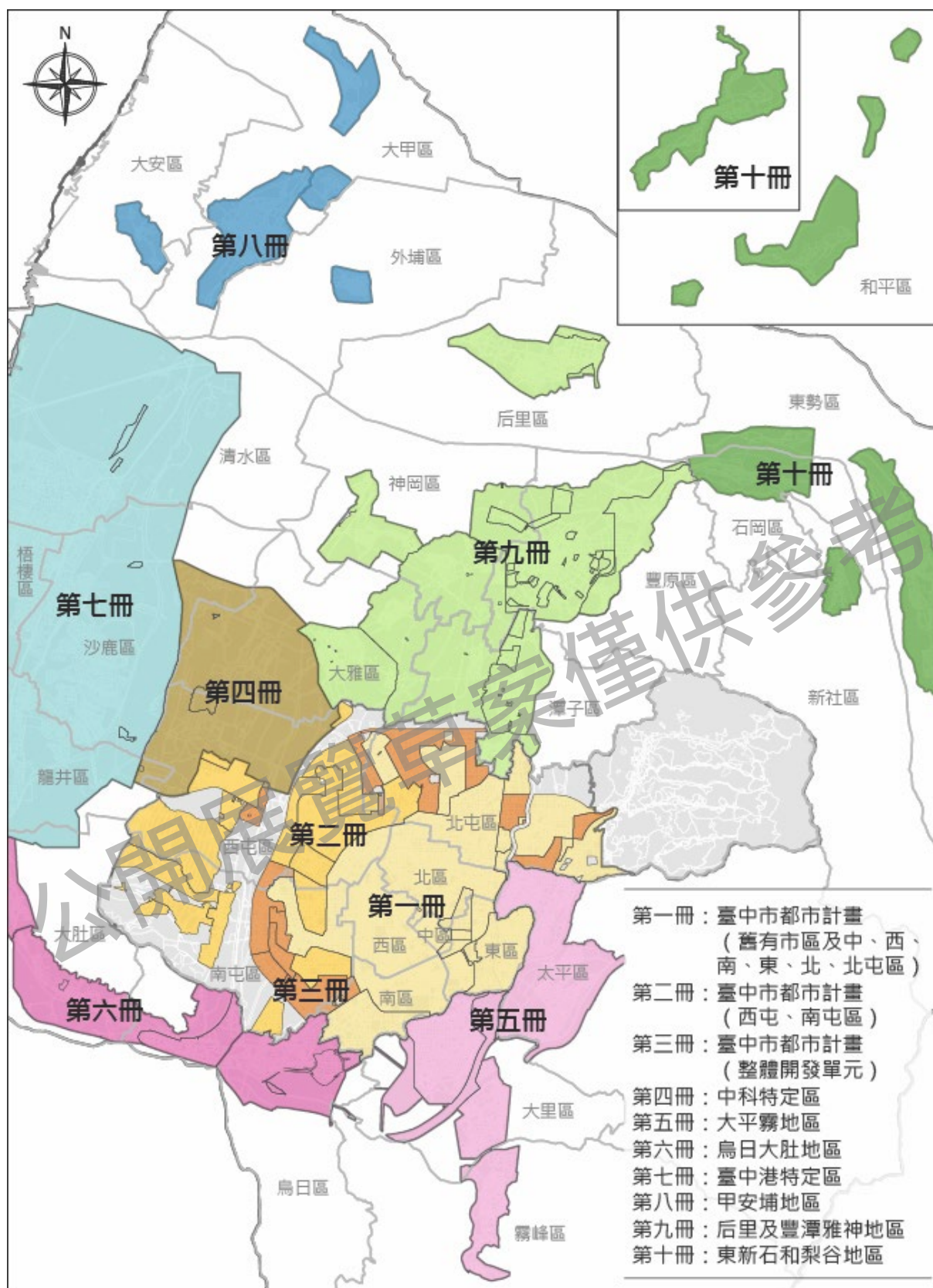


圖 1-2 各冊計畫書涵蓋範圍示意圖

表 1-2 各冊計畫書涵蓋之計畫案一覽表

分冊	主要計畫	編號	細部計畫區簡稱
第一冊	1 臺中市 都市計畫 (舊有市區及 中、西、南、東、 北、北屯區)	1-1	舊有市區及一至五期市地重劃地區
		1-2	臺中體育場附近地區
		1-3	千城商業地區
		1-4	配合臺中都會區鐵路高架捷運化計畫-臺中車站地區
		1-5	原大型購物中心專用區
		1-6	旱溪地區
		1-7	樹德地區
		1-8	樹德地區(番婆段 403 地號)
		1-9	後庄里地區
		1-10	原部分「文小四十」學校用地變更為住宅區
		1-11	部分農業區為住宅區(安置九二一震災受災戶)
		1-12	體 1 用地
		1-13	四張犁地區
		1-14	配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠
		1-15	解除部分後期發展區開發限制(安置九二一震災受災戶)
		1-16	東光、三和地區
		1-17	軍功及水景里地區
		1-18	臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區 (含原大坑風景區部分)
第二冊	1 臺中市 都市計畫 (西屯、南屯)	1-19	中清路交流道附近乙種工業區
		1-20	水湳機場原址整體開發區
		1-21	西屯地區
		1-22	福星路附近地區
		1-23	新市政中心專用區
		1-24	新市政中心專用區西側
		1-25	新市政中心專用區南側
		1-26	豐樂里附近地區
		1-27	楓樹里地區
		1-28	水堀頭地區
		1-29	福安里附近
		1-30	原哈林企業
		1-31	工業住宅社區
		1-32	原榮信紡織公司
		1-33	南屯區寶山段 1032 等地號住宅區
		1-34	農業區變零星工業區 (天源義記擴廠)
		1-35	文山及春社里地區
		1-36	臺中工業區及工業住宅社區

分冊	主要計畫		編號	細部計畫區簡稱
			1-37	寶山里及文山里地區工業區
			1-38	精密機械科技創新園區部分
			1-39	配合精密機械科技創新園區二期部分
			1-40	乙種工業區（聯好環保公司）
			1-41	原公園用地為機關用地(配合水災災害防救策進計畫－建置區域降雨雷達設施)
第三冊	1	臺中市 都市計畫 (整體開發單元)	1-42	整體開發地區單元一
			1-43	整體開發地區單元二
			1-44	整體開發地區單元三
			1-45	整體開發地區單元四
			1-46	整體開發地區單元五
			1-47	整體開發單元六、七(大慶車站附近)
			1-48	開發地區單元八
			1-49	整體開發地區單元九、十、十一
			1-50	整體開發地區單元十二
			1-51	整體開發地區單元十三
			1-52	整體開發地區單元十四
第四冊	3	中部科學工業 園區臺中基地 附近特定區計 畫	3-1	中科特定區
			3-2	原大肚山彈藥分庫
			3-3	農變零工(配合喬山科技擴廠)
			3-4	龍井區東海段 98 地號等 11 筆土地
			3-5	配合台中園區擴建二期
第五冊	4	臺中市大平霧 地區都市計畫	4-1	臺中市大里地區 4-1.1 大里範圍 4-1.2 部分「機四」機關用地變更為住宅區 4-1.3 大里(草湖) 4-1.4 軟體產業專用區 4-1.5 擴大大里(草湖)
				臺中市太平地區 4-2.1 太平及擴大範圍 4-2.2 太平(中平) 4-2.3 太平(新光) 4-2.4 樹德路東側
				臺中市霧峰地區 4-3 霧峰地區 4-3.1 三七號道路南側及卅號道路東側住宅區 4-3.2 霧峰鄉農會附近 4-3.3 省議會高爾夫球場西側、神農大帝廟南側、福新路 4-3.4 郵政事業土地專案通盤檢討（第一階段）範圍 4-3.5 擬定霧峰細計（新歷芳擴廠）

分冊	主要計畫		編號	細部計畫區簡稱
第六冊	5	烏日大肚都市計畫	5-1	烏日地區細部計畫
			5-2	高鐵地區細部計畫
			5-3	大肚地區細部計畫
第七冊	6	臺中港特定區計畫	6-1	土地使用分區管制要點
			6-2	關連工業區第三期
			6-3	市鎮中心
			6-4	臺中中港路工商綜合專用區
			6-5	三塊厝地區
第八冊	7	大甲都市計畫	7-1	土地使用分區管制要點
	8	大甲(日南地區)都市計畫	8-1	大甲(日南地區)細部計畫
	9	鐵砧山風景特定區計畫	9-1	土地使用分區管制要點
	10	大安都市計畫	10-1	土地使用分區管制要點
	11	外埔都市計畫	11-1	土地使用分區管制要點
第九冊	12	后里都市計畫	12-1	土地使用分區管制要點
			12-2	中科三期后里基地-后里農場部分
			12-3	后里森林園區
	13	臺中市豐潭雅神地區都市計畫	13-1	臺中市豐原地區 5-1.1 豐原範圍 5-1.2 豐交範圍
			13-2	臺中市潭子地區
			13-3	臺中市大雅地區
			13-4	臺中市神岡地區
			13-5	豐原細計(東龍工業擴廠)
			13-6	神岡細計(銀泰科技擴廠)
			13-7	神岡細計(遠貿企業擴廠)
			13-8	豐原細計(鼎聖機械擴廠)
第十冊	14	東勢都市計畫	14-1	東勢細部計畫
	15	新社都市計畫	15-1	新社細部計畫
	16	石岡水壩特定區計畫	16-1	石岡水壩特定區計畫細部計畫
	17	谷關風景特定區計畫	17-1	土地使用分區管制要點
	28	梨山風景特定區計畫	18-1	梨山地區
			18-2	松茂地區(土地使用分區管制要點)
			18-3	新佳陽地區
			18-4	環山地區
	合計		92	

第二章 檢討分析及修訂原則

壹、現行土管要點條文異同分析

一、條文架構

依據都市計畫性質、規模與特性不同，土地使用分區管制要點（以下簡稱土管要點）之條文架構概略可分為一般型、簡化型及特殊型等3類，一般型又依原縣、市轄區而略有差異。

（一）一般型

原市轄一般型細部計畫因建築型態差異程度與都市活動複雜程度較高，為引導整體土地使用，故土管要點具有較完整的條文架構與因應不同目的之容積獎勵規定；而原縣轄細部計畫之土管要點相較之下較為簡化，多未訂定用語定義、空地綠美化獎勵及廣告招牌管制等內容，且住宅區、商業區之使用項目依《都市計畫法臺中市施行自治條例》相關規定，不於土管要點另訂較嚴格之規定。

（二）簡化型

簡化型細部計畫大部分屬於早期公共設施保留地變更為可建築用地後另行擬定之細部計畫，其土地使用內容單純，故管制規定更為簡化。

（三）特殊型

特殊型條文內容，因土地使用特質特殊，針對與基地開發直接相關之管制規定，例如容許使用項目、開發強度、退縮規定、停車空間設置、景觀綠化、都市設計等，訂定較符合個別特殊開發管制需要之規定。

表 2-1 各類型細部計畫條文架構比較表

一般型		簡化型
原臺中市	原臺中縣	
1.法令依據	1.法令依據	1.法令依據
2.用語定義	-	-
3.分區使用項目	-	-
4.分區使用強度	2.分區使用強度	2.分區使用強度
5.公共設施使用強度	3.公共設施使用強度	-
6.容積獎勵規定	4.容積獎勵規定	3.容積獎勵規定
7.騎樓與建築退縮規定	5.建築退縮規定	4.建築退縮規定
8.停車空間	6.停車空間	-
9.景觀綠化原則	7.基地綠化原則	5.基地綠化原則
10.空地綠美化獎勵	-	-
11.廣告招牌管制	-	-
12.都市設計審議範圍	8.都市設計審議範圍	6.都市設計審議範圍
13.簡易都更獎勵	9.簡易都更獎勵	-
14.各細部計畫區特殊規定	10.各細部計畫區特殊規定	-
15.附則	11.附則	7.附則

二、使用項目

針對各土地使用分區之允許使用項目，可分為負面表列、正面表列及未訂定等3種類型，其中《都市計畫法臺中市施行自治條例》已有規定之使用分區係採負面表列方式，而特定專用區則多採正面表列管制，如新市政中心專用區、工商綜合專用區等，部分細部計畫區僅訂定各分區使用強度，未訂定使用項目，各分區之使用則回歸自治條例管制。

三、使用強度

原市轄地區細部計畫因早期擬定機關為縣市合併前之臺中市政府，且細部計畫於歷次通盤檢討已參酌 96 年土管要點專案通盤檢討之原則表修訂，故各使用分區之使用強度規定大致相同；而原縣轄地區細部計畫之原擬定機關多為鄉鎮市公所，各擬定機關考量其地區發展需求或特殊性訂定不同使用強度，使得各細部計畫儘管分區名稱相同，但使用強度差異較大。

表 2-2 土地使用分區使用項目訂定方式比較表

負面表列	正面表列					未訂定
臺中市都市計畫(楓樹里地區)細部計畫	臺中市都市計畫(新市政中心專用區)細部計畫					新社細部計畫
(一)住宅區 1.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。 2.第二-2 種住宅區：除限制工業及殯葬業（含辦公室）使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區之相關規定管制之。	各種新市政中心專用區之使用組別，摘要如下：					-
(二)第一種商業區 第一種商業區依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區之相關規定管制之。	分區別組別	新一	新二	新三	新四	
	(第一組) 獨立雙戶住宅	O				
	(第二組) 集合住宅	O	B	B		
	(第三組) 教育設施	A			A	
	(第四組) 社區遊憩設施		O		O	
	(第五組) 衛生及福利設施		O	O		
	(第六組) 電力、郵政及通訊設施		O	O		

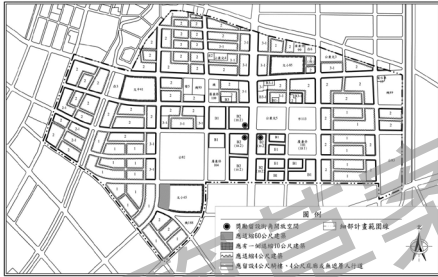
表 2-3 原市轄及縣轄地區分區使用強度比較表

使用分區	原市轄		原縣轄	
	建蔽率(%)	容積率(%)	建蔽率(%)	容積率(%)
住宅區	—	—	40~60	100~300
住 1	50	140	50~60	100~180
住 2	60	220	50~60	150~240
住 3	55	280	55~60	180~240
住 4	50	300	50~55	200~280
住 5	50	340~400	55	330
商業區	—	—	40~80	200~400
商 1	70	280	60~80	150~300
商 2	70	350	60~80	180~320
商 3	70	420	80	400~500
商 4	60	500	80	600
商 5	60	180	—	—

四、建築退縮規定

檢視現行土地使用分區管制要點之建築退縮規定，主要係依各細部計畫區之發展歷程、開發規定、地區特性等訂定，故於退縮深度及型態均有所差異，大致可分為原市轄早期發展區、原市轄新市區、整體開發單元、原縣轄一般地區、特殊規定地區及未規定地區。

表 2-4 建築退縮規定條文比較表

常見適用地區	條文內容摘要											
原市轄 早期發展區	1.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(含重劃增設道路)之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築。 2.工業區基地應自建築線退縮 4 公尺建築，退縮部分得計入法定空地。											
原市轄 新市區	 豐樂里細計建築退縮規定示意圖	1.住 2、住 2-1、住 3-1 面臨 20 公尺以上道路者與商業區，應留設 4 公尺騎樓、4 公尺庇廊或無遮簷人行步道，以供行人通行為原則。 2.前項以外住宅區應自建築線向內側退縮 4 公尺，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。										
原市轄 整體開發單元	<table><tr><th>使用分區</th><th>住宅區</th><th>商業區</th></tr><tr><td>前院深度(M)</td><td>6</td><td>5</td></tr><tr><td>後院深度(M)</td><td>3</td><td>2</td></tr></table>	使用分區	住宅區	商業區	前院深度(M)	6	5	後院深度(M)	3	2	住宅區及商業區依左列所留設之前院中，住宅區臨建築線部分應留設 4 公尺作為無遮簷人行道；商業區臨建築線部份應留設 5 公尺作為無遮簷人行步道。	
使用分區	住宅區	商業區										
前院深度(M)	6	5										
後院深度(M)	3	2										
原縣轄 一般地區	實施區段徵收或市地重劃及 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，其退縮建築應依下表之規定辦理： <table><tr><th>分區及用地別</th><th>退縮建築規定</th></tr><tr><td>住宅區 商業區</td><td>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)。</td></tr><tr><td>工業區</td><td>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。</td></tr><tr><td>公共設施用地及 公用事業設施</td><td>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。</td></tr></table>			分區及用地別	退縮建築規定	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，則擇一退縮)。	工業區	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。	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。	
分區及用地別	退縮建築規定											
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，則擇一退縮)。											
工業區	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。											
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。											
特殊規定地區	以臺中港特定區為例： 第 2 種住宅區(不含 60 及 67 鄰里內之第 2 種住宅區)面臨未達 15 公尺寬計畫道路之基地，應設置前院，前院深度不得小於 4 公尺，其中											

常見適用地區	條文內容摘要
	外側 2 公尺部份應予綠化且不得設置圍籬。
未規定地區	原縣轄(豐原、潭子、大雅等)另擬細計地區。(依臺中市建築管理自治條例及臺中市騎樓及無遮簷人行道設置標準規定辦理。)

五、停車空間留設規定

現行計畫停車空間留設規定大致分為依《建築技術規則建築設計施工編》第 59 條所列之建築物用途，或依建築基地所在之使用分區進行管制，部分計畫區未訂定者係回歸建築技術規則規定管制，少數計畫區則依據計畫區需要有特別之規範。

表 2-5 停車空間留設規定分類表

停車空間 規定類別	條文內容摘要		
依建築物 用途留設	(一)建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積每 100 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛；第二類建築物用途，樓地板面積每 150 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛。....(以下略)		
依使用分 區留設	(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)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。		
依計畫區 特性規定	本計畫區內建築基地之附設停車空間應依下表辦理。		
	使用分區及用地別		應設置停車位數量
	園區事業專用 區(廠房用地)	廠房或作 業場所	樓地板面積每超過 112.5 平方公尺或其零數應增設 1 停車位，因實際特殊需求或原因經專案向園區管理單位申請同意，得依個案予以彈性調整。
		儲藏及運 輸設施	至少需備有營業車輛所需全數之停車位。因實際特殊需求或原因經專案向園區管理單位申請同意，得依個案予以彈性調整，惟應依樓地板面積每超過 112.5 平方公尺增設 1 停車位為最高上限
	公共設施用地	公園	每處至少設 10 個停車位，服務設施建築樓地板面積每超過 112.5 平方公尺設 1 停車位。
未規定	(未規定者回歸建築技術規則規定辦理)		

六、土地使用細分區名稱

不同細部計畫區，相同細分區名稱，除使用強度可能不同外，容許使用項目與劃設目的亦有差異。以「第一種住宅區」為例，原市轄地區規定係專供獨戶或雙併型態之純住宅使用，而大雅地區細部計畫則未加以限制；另「第二種住宅區」於臺中港特定區計畫為山坡地住宅及農村聚落，亦未另訂使用管制。

表 2-6 相同分區名稱土地使用管制差異比較表

使用分區	管制項目	原市轄	原縣轄	
		臺中市都市計畫 (新市政中心專用區南側)	臺中市豐潭雅神 地區都市計畫(大 雅地區)	臺中港 特定區計畫
住 1	建蔽率(%)	50	60	無劃設
	容積率(%)	140	180	無劃設
	使用管制	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、托兒所使用。	未規定	無劃設
住 2	建蔽率(%)	60	60	50
	容積率(%)	220	200	150
	使用管制	除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，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。	未規定 (回歸都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區規定管制)	未規定 (回歸都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區規定管制)

貳、執行疑義及修訂原則

一、用語定義部分

(一)「連棟住宅」分隔住宅單位之定義不夠明確

說明：

依據各細部計畫土管要點「連棟住宅」之用語定義為：「含三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。」依據《建築技術規則建築設計施工編》第1條用語定義，「牆」又分為外牆、分間牆、分戶牆、承重牆、帷幕牆等種類，分屬不同功能，應用於建築物空氣音隔音設計、防火區劃等，亦分別有不同之構造規定。為使實務執行更為明確，爰修訂為「分戶牆」。

修訂原則：

為使定義更為明確並與建築相關法規一致，「連棟住宅」之用語定義修訂為：「含三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以分戶牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。」

(二)「前面基地線」定義未統一

說明：

104年7月配合《都市計畫法臺中市施行自治條例》制定修訂之各細部計畫土管要點（以下簡稱大土管案）統一「前面基地線」之用語定義為「基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。」該用語主要應用於前院深度之規範，惟少數細部計畫土管要點之用語定義「前面基地線：基地臨接道路之基地線。」是否意謂基地無論臨接計畫道路或現有巷道，皆應依院落規定辦理，爰衍生執行疑義。

修訂原則：

為一致性執行原則，「前面基地線」之用語定義統一為：「基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前

面基地線。」

(三)「側院寬度」之定義不夠完備

說明：

96 年 3 月 12 日發布實施之「變更臺中市部分細部計畫（土地使用分區管制要點）專案通盤檢討案」訂定之「臺中市都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點訂定原則表」第五條備註三敘明：「側院寬度最小淨寬不得小於 1 公尺。」但後續各細部計畫土管要點修訂僅敘明「側院寬度：為建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。」未明訂最小淨寬。此係條文遺漏或無須規範並未闡述，衍生執行疑義。

修訂原則：

考量規劃原意，且基於維護都市品質，有關院落平均深度之計算，建議增列側院最小淨寬度不得小於 1 公尺之規定。

(四)「基準開挖面積」定義不一

說明：

1. 部分細部計畫土管要點訂有「基準開挖面積」或「地下層開挖面積」，且依據用語定義內容，係以地下室外牆外緣計算基準開挖面積；但部分細部計畫土管要點雖有規定「開挖率」卻未明訂地下層開挖核計方式，實務上多依建築技術規則採計外牆中心線或代替柱中心線核計，兩者認定不一，執行上易造成混淆。

計算基準	適用計畫區
用語定義： 基準開挖面積：地下室外牆 <u>外緣</u> （含外柱）所圍成之最大面積。	舊市區、後庄里、干城商業地區、廊子地區、豐樂里、新市政中心專用區西側、新市政中心專用區南側、四張犁、楓樹里
新市政中心專用區都市設計審議規範： 以外牆 <u>外緣</u> 計算	新市政中心專用區
建築技術規則：以外牆 <u>牆心</u> 核計	水湳機場原址整體開發區、高鐵臺中車站地區

2. 現行土管要點中，除提及基準開挖面積以外，尚有「開挖率」之名詞，且

文中述及「…不得超過建蔽率加 15%」，用語定義採用之名詞與土管要點內文用語不甚一致。

修訂原則：

1. 考量建築管理實務上皆以外牆中心線做為面積計算基準，地下建築面積採用相同之定義，邏輯上較具有一致性，故開挖面積計算基準由「地下室外牆外緣」修訂為「地下各層外牆中心線以內之最大水平投影面積」。
2. 實務執行上大多以建蔽率為基準去界定開挖率。為求統一，用語定義由「基準開挖面積」修訂為「開挖率」，內文一併修訂。

(五)「高度比」檢討範圍及建築物高度計算不夠明確

說明：

1. 現行建築物高度比用語定義為「建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。」目前全市細部計畫中計有 43 處訂有高度比管制規定，建築基地如僅臨接現有巷道，是否須檢討高度比，不夠明確，且「但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討」屬高度比之執行方式及適用範圍，非屬用語定義範疇。
2. 另有關建築物高度之計算，現行用語定義為「建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。」依內政部 100 年 4 月 15 日臺內營字第 10008022591 號令，建築物造型及立面景觀而於建築物外牆設置之裝飾板或裝飾物，非屬建築技術規則建築設計施工編第一條第三款及第 162 條第一項第一款免計入建築面積之雨遮構造形式，仍依各直轄市、縣（市）政府規定辦理，建築物外牆設計裝飾物（柱、牆、板）是否得不受建築高度限制尚不明確。

修訂原則：

1. 高度比限制排除現有巷道之基地，用語定義內容修訂為僅規範面臨計畫道路之基地，並刪除「但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討」之規定。
2. 建築物不計建築物高度及不計建築面積之構造物項目於建築技術規則及臺中市政府建築物外牆設計裝飾物（柱、牆、板）執行處理原則已有規定，

土管要點無需羅列項目類別，由建管單位依相關規定認定不計建築面積之定義及項目，以達管制規定化繁為簡之目的。

(六)「永久性空地」定義未統一

說明：

永久性空地之規定係為補充建築物高度比之計算方式，目前全市細部計畫中僅舊有市區、後庄里地區、廊子地區、新市政中心專用區西側、新市政中心專用區南側及整體開發地區單元十三等 6 處明訂永久性空地夾有綠帶或河川等特殊情形之計算方式，惟永久性空地之定義與建築技術規則略有差異。未訂高度比定義者（如福星路附近地區），或未明訂永久性空地夾有綠帶或河川之計算方式者，實際申請開發時，其建築物高度比之檢討方式，是否比照已有定義之計畫區容易衍生執行疑義。

表 2-7 永久性空地定義與計算方式比較表

建築技術規則	土管要點案例 1	土管要點案例 2
永久性空地：指下列依法不得建築或因實際天然地形不能建築之土地（不包括道路）： 1. 都市計畫法或其他法律劃定並已開闢之公園、廣場、體育場、兒童遊戲場、河川、綠地、綠帶及其他類似之空地。 2. 海洋、湖泊、水堰、河川等。 3. 前二目之河川、綠帶等除夾於道路或二條道路中間者外，其寬度或寬度之和應達 4 公尺。	建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，<u>其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。</u>	建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者<u>(且應符合法定建蔽率未逾 15%，其性質與公園相近，始得視為永久性空地)</u>，其建築物得依下列規定擇一計算高度比： (一)<u>得將該等寬度計入，該空地對側如有臨接其他道路者，該道路之寬度不得計入。</u> (二)<u>基地臨接道路中間如夾有綠帶或河川，並得以該綠帶或河川兩側道路寬度之總和，視為基地之面前道路，但以該基地直接臨接一側道路寬度之二倍為限。</u>

修訂原則：

1. 考量執行之一致性，增訂建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地或類似空地時之計算方式，並將該部分併入高度比之用語定義。

2. 為區別建築技術規則永久性空地之定義，爰參考全市一致性執行原則，羅列得計入高度比之空地類型，以茲明確。
3. 考量都市發展趨勢，停車場用地均以立體化使用為主，不適宜計入高度比計算，故刪除平面式停車場項目；廣場兼停車場用地需經都市計畫確定廣場範圍界線者始得視為永久性空地。

表 2-8 高度比及永久性空地用語定義修訂說明表

案例原條文	本次檢討建議之通案性條文	說明
【臺中體育場附近地區】 三、本要點用語定義如下： (十)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。<u>但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。</u> 建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、<u>平面式停車場</u>、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。	一、本要點用語定義如下： (十七)高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接<u>計畫</u>道路對側道路境界線之最小水平距離之比。 建築物不計建築物高度及不計建築面積之<u>構造物者</u>，得不受建築物高度比之限制。 建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、<u>廣場兼停（經都市計畫確定之廣場範圍）</u>、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、行水區或其他類似空地者，其建築物得依下列規定擇一計算高度比： <u>1.得將該等寬度計入，該空地對側如有臨接其他道路者，該道路之寬度不得計入。</u> <u>2.基地臨接道路中間如夾有綠帶或河川，並得以該綠帶或河川兩側道路寬度之和，視為基地之面前道路，但以該基地直接臨接一側道路寬度之二倍為限。</u>	1.修訂建築物高度比為僅規範面臨計畫道路之基地；高度比之執行方式及適用範圍，非屬用語定義，故予以刪除。 2.建築物不計建築物高度及不計建築面積之構造物項目於建築技術規則及臺中市政府建築物外牆設計裝飾物（柱、牆、板）執行處理原則已有規定，土管要點無需羅列項目類別，由建管單位依相關規定認定不計建築面積之定義及項目，以達管制規定化繁為簡之目的。 3.考量執行之一致性，除增訂建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地或類似空地時之計算方式，並將該部分併入高度比之用語定義。 4.為區別建築技術規則永久性空地之定義，爰參考全市一致性執行原則，羅列得計入高度比之空地類型，以茲明確。

二、院落及高度比規定部分

(一)「基地面臨現有巷道免留設後院」解讀不同

說明：

1. 現行土管要點規定「基地面臨現有巷道免留設後院」，多為 96 年土管專案通檢時所增訂（包括樹德、工業住宅社區、東光、三光地區、臺中體育場附近地區、西屯地區、文山及春社里地區、臺中工業區及工業住宅社區等 7 處計畫區，舊有市區因未規定留設前、後院，故未增訂）。當時「前院」、「後院」係指沿前面基地線或後面基地線之庭院，而「前面基地線」則係指臨接道路之基地線。
2. 有關現有巷道是否視為「道路」並需退縮院落及檢討高度比之執行疑義，經 104 年 6 月 11 日臺中市都市計畫委員會第 45 次會議決議修訂用語定義，無需再將「現有巷道」視為道路檢討院落規定，並納入 104 年大土管案修訂前面基地線之用語定義，但尚未將「基地面臨現有巷道免留設後院」等相關條文一併刪除。

96 年用語定義	104 年用語定義
三、本要點用語定義如下： (六) 前面基地線：基地臨接道路之基地線，臨接二條以上道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。 (七) 後面基地線：基地線之延長線與前面基地線（或其延長線）平行或形成之內角未滿四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。	三、本要點用語定義如下： (六) 前面基地線：基地臨接 <u>計畫</u> 道路之基地線，臨接二條以上 <u>計畫</u> 道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。 (七) 後面基地線：基地線之延長線與前面基地線（或其延長線）平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。

修訂原則：

104 年大土管案業已修訂用語定義，無需再將「現有巷道」視為道路檢討院落規定，96 年為放寬院落規定而增訂之「基地面臨現有巷道免留設後院」條文已無實質必要，故予以刪除。

(二) 早期細分基地院落留設困難

說明：

1. 部分細部計畫土管要點針對要點公布前已分割完成之基地，倘若不合要點所列最小基地之寬度及深度之規定者，得依「臺中市畸零地使用自治條例」之規定申請建築許可。
2. 上開條文僅放寬基地得申請建築許可，惟不合最小限制之基地條件對於要點所訂院落規定仍窒礙難行，因此部分細部計畫增訂除外條款，例如旱溪地區：「基地於本要點發佈前（民國 78 年 9 月 21 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或留設 2 公尺無遮簷人行道，面寬為 5.5 至 7 公尺者，以超過 5.5 公尺部份為側院寬度；面寬未達 5.5 公尺者免留設側院。」各細部計畫地區規定不盡相同。
3. 有關院落執行疑義，業於 109 年提請本市都市計畫委員會第 110 次會議報告案討論，結論為建議納入「臺中市土地使用分區管制要點檢討規劃案」修訂原則，並依都市計畫法定程序審慎研議。

修訂原則：

1. 考量舊有建成區早期已分割基地面寬或深度不足，依規留設院落後難以建築，建議參酌相關案例，考量基地深度、面寬，增訂減設或免設之通案性原則如下：

非屬整體開發地區早期細分基地院落留設放寬規定如下：

基地於各細部計畫土地使用分區管制要點發布前業經地政機關分割完竣，前面基地線距後面基地線深度，經扣除法定退縮空間（前院、騎樓或無遮簷人行道）及後院深度不足 6 公尺者，免留設後院，但僅一側臨路之基地，應沿側面基地線任選一側增設寬度 1.5 公尺之側院。依規定應留設側院者，面寬未達 5.5 公尺者免留設側院，面寬為 5.5 至 7 公尺者，以扣除 5.5 公尺後剩餘部分作為側院。

2. 適用時間依各細部計畫發布日期為準，故應於各細部計畫土管要點載明發布日期，以茲明確。
3. 適用範圍以非屬整體開發辦理完竣地區為限，重劃或區段徵收完成地區不得適用。
4. 尚未訂定減設或免設院落規定之計畫區，通案性增訂條文；現行計畫已訂有相關條文者，修訂為一致。

(三) 臨接二條以上道路基地高度比執行疑義

說明：

1. 有關訂有高度比之基地，其建築物高度實務執行上採都市計畫規定及建築技術規則重疊管制，除依都市計畫規定檢討高度比以外，同時仍應依《建築技術規則建築設計施工編》第 164 條檢討建築物對面前道路投影陰影面積；建築基地臨接二條以上道路者，任選一側檢討都市計畫高度比，其餘側仍應依建築技術規則第 164 條檢討。
2. 然 109 年 7 月 13 日內政部以內授營建管字第 1090812109 號函釋，都市計畫法令另有相關規定者，自應優先適用，以利土地使用管制之執行，因此，如都市計畫對於建築物高度已有相關規定，自得依據第 160 條規定免適用上開第 164 條，如否，則仍應依第 164 條檢討建築物對面前道路投影陰影面積。因此 109 年 7 月 13 日之後，本市訂有都市計畫高度比且臨接二條以上道路之建築基地，僅任選一側檢討高度比，其餘側則缺乏適當法規工具據以要求檢討建築物高度。

修訂原則：

為維護都市環境品質，爰增訂高度比檢討方式，依 109 年內政部函釋前臺中市原來之執行方式辦理；又考量部分基地整界致未臨接道路有不受高度管制之疑慮，因而針對基地未臨接道路但位於鄰近道路中心線深進 10 公尺範圍內部分一併規範。故針對訂有高度比之計畫區，增訂備註：「基地臨接二條以上計畫道路者，得任選一條檢討高度比。其臨接其他側道路或基地未臨接道路但位於鄰近道路中心線深進 10 公尺範圍內之建築物高度部分，應檢討符合建築技術規則建築設計施工編第 164 條規定。」(如圖 2-1)

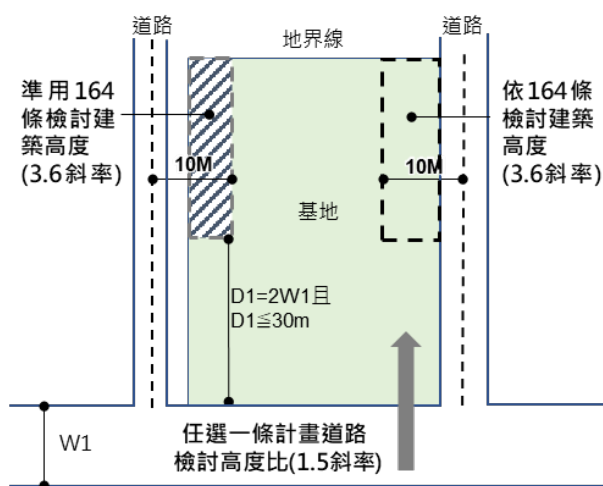


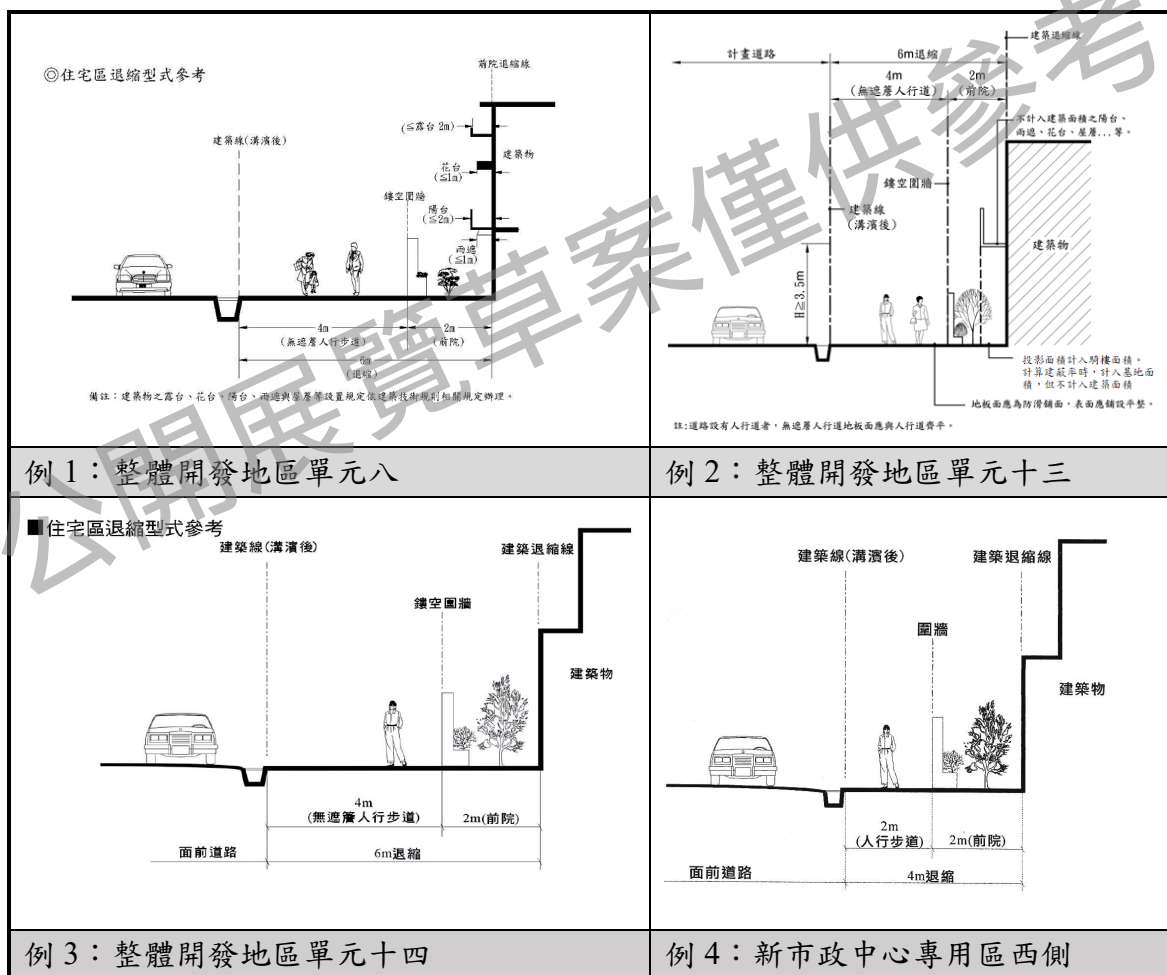
圖 2-1 高度比檢討方式示意圖

三、建築退縮規定部分

(一) 建築退縮參考圖型式不一

說明：

1. 依照現行計畫規定，針對建築基地前院之留設型式，大多以建築退縮型式參考圖方式呈現，然而不同計畫區之間示意圖呈現方式有所差異，以整體開發地區單元八、十三、十四為例，住宅區臨建築線部分應退縮 6 公尺，並留設 4 公尺作為無遮簷人行道，惟有關前院之型式參考圖呈現不盡相同，因無條文訂定之原意說明，如單元十四未敘明不計入建築面積之構造是否不得突出建築物，造成建築管理認定之疑義。



2. 考量建築突出物屬於建築管理範疇，且依內政部 92 年 4 月 30 日內授營都字第 0920086275 號函釋：「都市計畫書規定應退縮建築並得計入法定空地之住宅區土地上空得否設置陽臺、花臺或不得設置相關設施案...，悉依建築法令規定辦理。」

3. 此外，臺中市政府於 107 年 11 月 2 日修訂《都市計畫法臺中市施行自治條例》第 50 條規定，臺中市宜居建築所設置之垂直綠化設施、複層式露臺、雙層遮陽牆體、植生牆體及造型遮陽牆版等設施，得不計入容積樓地板面積、建築面積及建築物高度；並於 108 年 3 月 28 日公告訂定《臺中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法》，明確定義宜居建築附設設施之規範，惟土管要點建築退縮示意圖亦未能呈現其複雜之規範內容。

修訂原則：

1. 退縮型式參考圖僅為退縮規定之輔助說明，為避免過多細節造成限制建築突出物或附屬設施物之誤解與執行疑義，故僅繪製建築線、圍牆、建築退縮線、突出物位置等必要資訊。各細部計畫倘無特殊規定，則統一修訂退縮型式參考圖（如圖 2-2；人行步道寬度及前院深度依各計畫規定繪製），原計畫未附圖者維持原樣，不增加附圖。
2. 考量宜居建築設置垂直綠化或造型遮陽板等設施，得超出建築物外牆 3～4 公尺，為提升開放空間品質，爰規定前院範圍（非屬依規應留設無遮簷人行道部分）設置依規定不計入建築面積之構造物，其突出深度不得超過 2 公尺。
3. 建築退縮型式參考圖如下：

■ 住宅區退縮型式示意圖

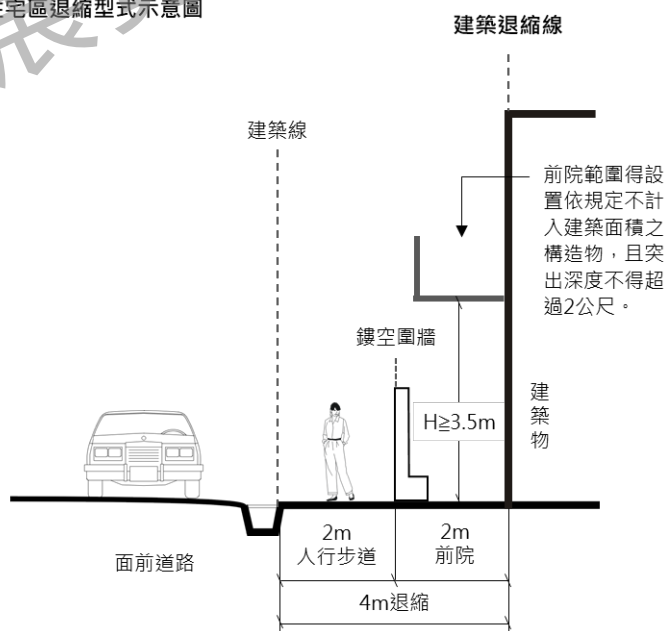


圖 2-2 建築退縮型式參考圖

（二）鏤空圍牆管制不一

說明：

1. 有關建築基地圍牆設置規範，大多以圍牆高度 2 公尺、實牆高度 0.6 公尺、以及視覺穿透率 40% 做為設置條件，在執行上尚無疑義，惟不同計畫區條文內容不盡相同，部分未規定圍牆形式、部分未定義視覺穿透率、部分繪製示意圖、部分細部計畫加註不含大門及車道入口等細節。
2. 另外，臺中體育場附近地區限制圍牆高度 1.5 公尺、水湳機場原址整體開發區細部計畫鏤空圍牆係屬景觀及綠美化規定，係屬較為特殊之規定。

修訂原則：

1. 有關建築基地圍牆設置規範，除水湳機場原址整體開發區細部計畫鏤空圍牆係屬景觀及綠美化規定仍維持原條文，其餘相關條文統一修訂，並繪製鏤空圍牆示意圖。
2. 考量全市執行一致性，統一修訂條文為：「建築物如有設置圍牆之必要者，除分戶圍牆以外，其圍牆應採鏤空設計，所設之圍牆高度不得超過 2 公尺（不含大門及車道入口），其中實牆部分最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%（請參見圖 2-3）。」

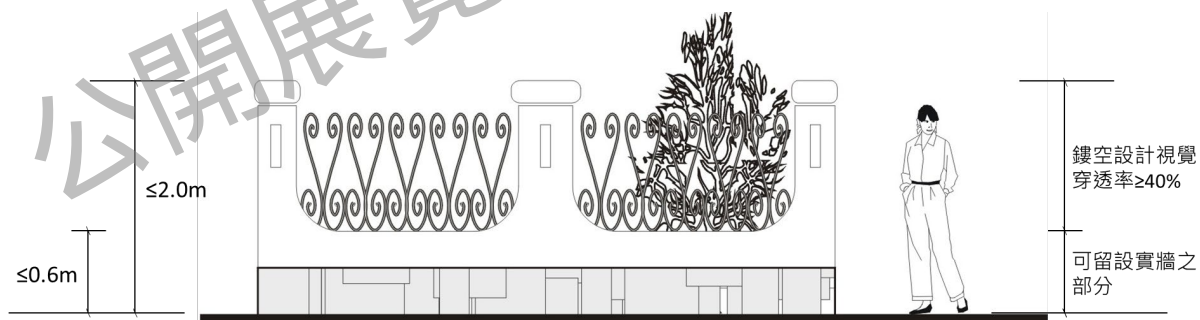


圖 2-3 鏤空圍牆參考圖

（三）建築退縮空間使用管制未能明確

說明：

1. 依照現行土管要點中指定建築退縮部分（不包括騎樓），大部分要求作為「無遮簷人行道」或「人行步道」使用，然而部分地區僅規範退縮深度或敘明應植栽綠化，退縮空間未明確規定是否應設置人行道，及人行道留設之淨寬，管制規定之差異亦衍生建築管理執行疑義；指定留設之公共開放

空間未明訂人行步道留設寬度者，是否需留設人行空間亦未盡明確。

2. 有關建築退縮規定應留設之「無遮簷人行道」，實務執行上係依《臺中市騎樓及無遮簷人行道設置標準》及《臺中市騎樓開放空間綠美化設施及街道傢俱設置管理辦法》規定，可供通行之空間淨寬度至少留設 2.5 公尺，其餘空間始得綠化或設置街道傢俱。現行土管要點建築退縮規定之「無遮簷人行道」，與相關法規「可供通行之淨寬度」語意不同，應於條文中詳加敘明。

修訂原則：

1. 指定留設之公共開放空間未明訂人行步道留設寬度者，應至少留設淨寬 2.5 公尺之人行步道，其餘空間始得綠化或設置街道傢俱。
2. 條文中實際規範人行空間淨寬部分之用語，由「無遮簷人行道」統一修訂為「人行步道」，以與建築法規中「無遮簷人行道（實則可設人行空間、綠化設施及街道傢俱）」區隔。

四、停車空間留設規定部分

（一）停車空間留設條文容易衍生不同解讀

說明：

1. 現行計畫停車空間留設數量以條文敘述，因解讀方式不同，造成執行疑義。以第二類為例：樓地板面積每 150 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分滿 75 平方公尺應設置 1 輛。對於該條文是否含有免設條件以及應設置 1 輛停車位之最小面積，在解讀上各有不同。
2. 因都市計畫土管要點僅針對部分類別另訂較嚴格之規定，其餘仍回歸建築技術規則辦理，為簡化執行方式，也增加設計彈性，後續建議依建築物用途進行規範，並參採《建築技術規則建築設計施工編》第 59 條所列之表格做為參考，明訂免設之樓地板面積規模及停車空間計算方式，使條文較為簡明易懂。

修訂原則：

考量停車空間留設標準應因地制宜，建議後續各計畫辦理通盤檢討時再依地區特性檢討調整，本次專案通盤檢討維持各計畫現行規定，並參酌現行

條文意旨，敘明免設條件及餘數計算方式、製作附表，以減少條文解讀落差。

(二) 限制停車空間免計容積上限不符實際

說明：

1. 100 年 6 月 30 日《建築技術規則建築設計施工編》第 162 條修訂前，僅法定停車空間得不計入容積總樓地板面積，故部分細部計畫規定：「...停車空間以汽車坡道集中留設於地下室且停車數量在前開設置標準兩倍以內留設者，其樓地板面積得不計入容積計算」以及「機車(或自行車)...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」，以鼓勵自行增設停車空間，提高住宅區停車空間自足性，使停車空間外部成本內部化。
2. 為避免浮濫設置及地下層開挖過大，及為防杜設置地面層之停車空間違規使用情形，100 年 6 月 30 日修訂《建築技術規則建築設計施工編》第 162 條為：「...建築物依都市計畫法令或本編第 59 條規定設置之停車空間、獎勵增設停車空間及未設置獎勵增設停車空間之自行增設停車空間，得不計入容積總樓地板面積。但面臨超過 12 公尺道路之一棟一戶連棟建築物，除汽車車道外，其設置於地面層之停車空間，應計入容積總樓地板面積。」自此，符合《建築技術規則建築設計施工編》第 162 條規定設置之停車空間，均得不計入容積總樓地板面積。
3. 為明確規範機車或自行車停車位不計容積樓地板面積，107 年 11 月 2 日修訂《都市計畫法臺中市施行自治條例》，已增訂第 50 條第一項第三款為「機車或自行車停車位集中增設 20 輛以上者，得以每輛 4 平方公尺核計免計入容積樓地板面積。」

修訂原則：

原條文係為鼓勵自行增設停車空間，於 100 年建築技術規則及 107 年都市計畫法臺中市施行自治條例修法後已無保留之必要，故刪除「...但停車空間以汽車坡道集中留設於地下室且停車數量在前開設置標準兩倍以內留設者，其樓地板面積得不計入容積計算」以及「留設於地下層之法定機車停車空間得免計入容積」或「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」等鼓勵設置停車空間之條文。

(三) 工業區停車空間留設標準窒礙難行

說明：

1. 現行土地使用分區管制要點規定：「工業區建築基地內之法定空地應留設二分之一以上作為停車場及裝卸貨物使用。」以及「綠化及景觀原則：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。」實務上現今許多廠房設計已將停車位集中留設於屋頂或地下室，而裝卸位置也應視工廠性質自行設計，土管要點指定將車位及裝卸空間留在法定空地，已不符實際。
2. 又多數細部計畫土管要點未規定裝卸空間之最小面積及位置，致使實務留設之裝卸空間未能發揮停車及裝卸功能。

修訂原則：

1. 土管要點指定將車位及裝卸空間留在法定空地，已不符實際，爰刪除工業區建築基地內之法定空地二分之一應留設停車場及裝卸空間之規定。
2. 建議後續各細部計畫通盤檢討時配合實際發展需要，另行增訂工業區應設置離街裝卸場或另訂工業區停車空間留設之規定。

五、配合法規修訂部分

(一) 幼稚園及托兒所依現行法規已改制為幼兒園

說明：

1. 100 年 6 月 29 日總統華總一義字第 10000133881 號令制定公布《幼兒教育及照顧法》，將原公、私立幼稚園以及公、私立托兒所改制為幼兒園，現行法規已無「托兒所」，該法所稱幼兒係指 2 歲以上至入國民小學前之兒童。另兒童及少年福利機構設置標準第 2 條第 1 項第 1 款規定，「托嬰中心」係指辦理未滿 2 歲兒童托育服務之機構，爰托嬰中心與幼兒園二者其收托對象不同，係屬不同機構。
2. 現行細部計畫土管要點對於第一種住宅區規定「專供興建獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼稚園、托兒所使用。」為避免認定之疑義，應配合法規修訂容許使用項目名稱。

修訂原則：

為營造有利生育、養育之環境，且托嬰中心尚不影響住宅區之住宅品質，故酌予修訂第一種住宅區之容許使用項目，針對土地使用管制內容規定「供幼稚園及托兒所使用」，配合法令修訂名稱為「供幼兒園及托嬰中心使用」。

（二）配合本市施行自治條例乙種工業區使用項目，修訂相關規定

說明：

1. 本市於 104 年辦理全市土地使用分區管制要點通盤檢討，並配合「都市計畫法臺中市施行自治條例」之制定，於各細部計畫增訂「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」。本市施行自治條例自 103 年 2 月 6 日公布以來，因應實務需求及現代人身心健康之所需，針對乙種工業區容許使用進行 3 次修訂，分別於 105 年增列汽車、機車定期檢驗及代檢設施；109 年增加銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構及倉儲批發業等允許使用項目及使用面積限制；113 年增列「其他醫事機構」容許使用。
2. 現行土管要點針對甲、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施之核准條件表尚未配合增列允許使用項目以及其使用限制，恐有認定疑義。

修訂原則：

配合「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 25 條允許使用項目修訂「臺中市都市計畫甲、乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施基地設置條件表」，增加汽車、機車定期檢驗及代檢設施、銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構、倉儲批發業及其他醫事機構之允許使用項目及使用條件。

（三）招牌廣告物已有專法規範

說明：

1. 大部分細部計畫土管要點均規定「設置廣告招牌應依臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法之規定辦理」，僅少數計畫區針對該地區設置招牌、廣告物另訂特殊規定。

2. 臺中市政府於 100 年 4 月 27 日訂定發布《臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法》，100 年 12 月 22 日修正，108 年 12 月 3 日為務實合理執行建築法之廣告物管理，爰修訂該辦法正面式、騎樓式、屋頂樹立廣告設置等相關規定。招牌廣告物之設置規範、申請許可程序、申請書件等規範已有專法管制。

修訂原則：

為化繁為簡，除部分計畫區針對招牌廣告物另有特殊規定外，其餘回歸專法，不另於土管要點訂定。

（四）停車空間繳納代金

1. 現行細部計畫土管要點，於停車空間管制規定「依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在 5 輛以下無法設置者，得繳納代金，並依《臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例》辦理。」
2. 臺中市政府業於 100 年 7 月 25 日頒訂《臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例》，規定依都市計畫法令或建築技術規則規定，應附建法定停車空間數量在五輛以下、或因基地地形特殊或都市計畫限制，車輛無法通行進入者，得由起造人申請以繳納代金替代應附建停車空間。

修訂原則：

為化繁為簡，法定停車空間得改以繳納代金之規定，回歸專法，不另於土管要點訂定。

（五）車籠埔斷層帶沿線農業區管制

1. 因應民國 88 年九二一集集大地震，為保障斷層帶毗鄰地區建物及人身安全，針對車籠埔斷層帶沿線兩側各 15 公尺範圍內土地訂定特殊管制規定，涉及之計畫區計有臺中市（不包括大坑風景地區）、臺中市（大坑風景地區）、石岡水壩特定區、豐原、太平、霧峰及東勢等七處都市計畫區。

計畫區簡稱	發布日期	管制類型
1.石岡水壩	92.1.2	A.依分區/用地管制
2.豐原	92.1.6	A.依分區/用地管制
3.霧峰	92.1.10	A.依分區/用地管制
4.東勢	92.12.30	A.依分區/用地管制
5.太平	92.4.8	B.管制建築高度，不限定用途
6.大坑 7.臺中市	91.4.10	C.公地不得興建，私地限作自用住宅或農舍，並管制高度

2. 其中，管制範圍屬於農業區且依分區進行差別管制之石岡水壩特定區、豐原及東勢等3處都市計畫區，規定車籠埔斷層帶經過之農業區僅得申請建築農舍及經政府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置場、廢棄物資源回收貯存場等，相較同一計畫區環境條件相似之其他分區（如車籠埔斷層帶經過之住宅區得作2層樓之自用住宅、加油站專用區得建築2層樓），農建地未容許自用住宅管制標準似有不一致。
3. 此外，石岡水壩特定區及東勢二處都市計畫區，其車籠埔斷層帶農業區申請農舍之條件原係參酌《都市計畫法臺灣省施行細則》農業區相關規定訂定，惟《都市計畫法臺中市施行自治條例》103年2月6日公告制定後，現行農業區申請建築農舍之申請人條件、農舍與計畫道路境界線之距離以及農業區容許使用項目名稱等，已與91年當時《都市計畫法臺灣省施行細則》略有差異，衍生執行疑義。

修訂原則：

1. 參酌原規劃意旨並配合《都市計畫法臺中市施行自治條例》農業區相關規定，修訂斷層帶農業區容許使用項目名稱（如：「營建剩餘土石方資源堆積場」修訂「土石方資源堆置處理場」），且除規定建築高度不得超過2層樓、簷高不得超過7公尺外，其餘依《都市計畫法臺中市施行自治條例》農業區相關規定辦理，免於土管要點重複訂定。
2. 參酌斷層帶住宅區之管制，斷層帶農業區增列建地目得申請興建自用住宅之規定。

表 2-9 車籠埔斷層帶沿線農業區管制條文修訂案例

現行條文	建議修訂後條文
【東勢都市計畫細部計畫】 十、車籠埔斷層帶： 計畫區內車籠埔斷層帶兩側各 15 公尺範	【東勢都市計畫細部計畫】 十、車籠埔斷層帶： 計畫區內車籠埔斷層帶兩側各 15

現行條文	建議修訂後條文
圍內帶狀地區都市計畫土地使用分區管制如下： (一)～(二) (略) ... (三) 農業區除供農業生產之使用外，<u>僅得申請建築農舍</u>，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，<u>並依下列規定辦理</u>。但經市政府審查核准之農業產銷必要設施、公用事業設施、<u>營建剩餘土石方資源堆積場</u>、廢棄物資源回收貯存場等，<u>不在此限</u>： 1. <u>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。</u> 2. <u>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。</u> 3. <u>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。</u> 4. <u>申請之農舍不得擅自變更使用。</u>	公尺範圍內帶狀地區都市計畫土地使用分區管制如下： (一)～(二) (略) ... (三) 農業區除供農業生產之使用外，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。但經市政府審查核准得為<u>下列之使用，其建築物高度不得超過二層樓，簷高不得超過 7 公尺，並應依都市計畫法臺中市施行自治條例農業區相關規定辦理</u>： 1. 建築農舍。 2. 農業產銷必要設施。 3. 公用事業設施。 4. 土石方資源堆置處理場。 5. 廢棄物資源回收、貯存場。 6. <u>都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地或已建築供居住使用之合法建築物基地者，得供建築自用住宅。</u>

六、其他執行疑義

(一) 街角開放空間獎勵規定不夠明確

說明：

1. 現行土管要點除訂有院落規定及騎樓與建築退縮規定，部分細部計畫另訂有街角開放空間獎勵措施，然街角開放空間倘與指定退縮範圍重疊部分得否納入獎勵空間計算並不明確。經查僅豐樂里及廊子地區訂有「依前項規定留設之街角開放空間，不得與依相關規定留設之開放空間重複計算。」之規定，其餘未規定。
2. 部分計畫區街角開放空間獎勵措施僅指定最小寬度及面積，未規定開放空間兩邊長寬比，亦未明訂須供公眾使用，且除了整體開發地區單元四、單元五、單元六七、單元十三規定街角最小寬度不含騎樓或人行道部分，其

餘均未敘明，致使實務留設時利用退縮建築空間留設為帶狀式開放空間，是否符合獎勵條件，造成執行疑義。

修訂原則：

為避免重複獎勵，土管要點內容若另訂街角（或廣場式）開放空間獎勵，應載明街角開放空間兩邊長寬比不得小於三分之二、不得設置圍籬且供公眾使用、其範圍得包含法定退縮部分(前院或無遮簷人行道等)，但不得與其他相關獎勵重複計算等規定，始得增加興建總樓地板面積。

表 2-10 街角開放空間獎勵措施條文修訂案例

現行條文	建議修訂後條文
【整體開發地區單元四】 (四)街角開放空間獎勵措施 1.於本計畫指定建築基地留設街角開放空間，其基地面積在 1,000 平方公尺以上，於街角設置任一邊最小寬度 8 公尺以上(不含騎樓或人行道部分)無頂蓋廣場式開放空間，留設之最小面積為 100 平方公尺以上，未設置圍籬且供公眾使用者，得增加興建樓地板面積以不超過依本款留設之街角開放空間面積乘以基準容積率之 60% 為限，所留設之街角開放空間得作為法定空地計算(指定位置詳圖五)。	【整體開發地區單元四】 (四)街角開放空間獎勵措施 1.於本計畫指定建築基地留設街角開放空間，其基地面積在 1,000 平方公尺以上，於街角設置任一邊最小寬度 8 公尺以上(得包含法定退縮部分(前院或無遮簷人行道等))且兩邊寬度比不得小於三分之二之無頂蓋廣場式開放空間，留設之最小面積為 100 平方公尺以上，未設置圍籬且供公眾使用者，得增加興建樓地板面積以不超過依本款留設之街角開放空間面積乘以基準容積率之 60% 為限，所留設之街角開放空間得作為法定空地計算，但不得與其他相關獎勵重複計算(指定位置詳圖五)。

(二) 景觀及綠化原則，改以法定空地檢討

說明：

1. 104 年大土管案通案修訂全市各細部計畫土管要點有關綠化檢討標準，改以實設空地檢討，並增訂以綠化總固碳當量檢討計算。
2. 惟以實設空地檢討綠化及喬木設計，恐因大基地分期分區開發造成後續開發時已種植之喬木及綠地需移植或移除之疑慮，故自 105 年 8 月 25 日臺中市都市計畫委員會第 59 次會議開始，陸續針對細部計畫通盤檢討案件修正為以法定空地檢討綠化及喬木量，但迄今尚未辦理通盤檢討之細部計畫區，仍維持以實設空地檢討之規定，尚未配合都市計畫委員會通案性決

議一併修正。

修訂原則：

配合臺中市都市計畫委員會通案性決議修正以法定空地檢討綠化面積。

表 2-11 景觀及綠化原則條文修訂說明表

原條文【104 年大土管專案通檢】	本次檢討建議之通案性條文	說明
■ 景觀及綠化原則： 建築基地內之<u>實設空地</u>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；<u>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。</u>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。	五、景觀及綠化原則： 建築基地內之<u>法定空地</u>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。<u>法定空地</u>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。因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致<u>法定空地</u>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<u>綠化總固碳當量基準值</u>檢討。	1. 配合臺中市都市計畫委員會通案性決議以法定空地檢討。 2. 依據建築技術規則綠建築基準之用詞修訂，並調整前後文順序，以使管制內容更為清晰。

（三）都市設計審議範圍規範應於細部計畫土地使用分區管制明文規定

說明：

1. 104 年大土管案，因應《都市計畫法臺中市施行自治條例》第 49 條第 1 項之規定，為利都市設計審議作業之執行，增訂應提送都市設計審議之範圍及審議項目。《臺中市都市設計審議規範》陸續於 105 年、107 年及 109 年進行修訂，現行土管與前開規範應提送都市設計審議不一致，產生執行疑義。例如：104 年通案原則規定應提送都市設計審議之規模為「新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者」，與《臺中市都市設計審議規範》修訂為「住宅區及商業區新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者」不一致。

2. 依現行審議規範及通案原則，對於公有建築應送都市設計審議之範疇，需另查找《臺中市公有建築應送都市設計審議委員會審議要點》，依其所列規模辦理；針對申請容積移轉案件須提送都市設計審議之情形，亦需另查找《臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點》，資訊較不完備。

修訂原則：

1. 考量執法一致性，應送都市設計審議範圍依 109 年修訂《臺中市都市設計審議規範》第二點內容予以調整，並參酌《臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點》之內容，將公有建築應送都市設計審議之範疇合理配置於條文內容，以及《臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點》第九點有關容積移轉應提送都市設計審議之規定，納入全市通案原則，以確保土地使用分區管制要點資訊完整、利於查考。
2. 因應計畫區特性已有都市設計特殊規定者，從其規定，超出通案性審議範圍部分仍於各該土管要點敘明。

表 2-12 都市設計審議條文修訂說明表

原條文【104 年大土管專案通檢】	本次檢討建議之通案性條文	說明
■ <u>本計畫區內應提送都市設計審議範圍：</u> (一)<u>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。</u> (二)<u>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。</u> (三)<u>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。</u> (四)<u>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。</u> (五)<u>實施容積管制前已申請或領有</u>	六、應提送都市設計審議範圍： (一)<u>新建建築物達以下規模：</u> 1.<u>新建建築物層數超過 12 層(不含 12 層)。</u> 2.<u>住宅區之建築基地面積超過 6,000 平方公尺。</u> 3.<u>商業區之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者。</u> 4.<u>住宅區及商業區新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。</u> (二)<u>總樓地板面積達 10,000 平方公尺之公用事業(包括航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、電信局、電信設施、電信線路中心及機房設施、警察及消防機構、變電所、煤氣、天然氣加(整)壓站、加油站、液化石油氣汽車加氣站、郵政局所及郵件處理場、自來水設施等)、能源或輸變電工程設施、文大及文教區開發案。</u>	1. 考量執法一致性，應送都市設計審議範圍依 109 年修訂《臺中市都市設計審議規範》第二點內容予以調整，並參酌《臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點》及《臺中市實施都市計畫

原條文【104 年大土管專案通檢】	本次檢討建議之通案性條文	說明
<u>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。</u> (六)經主要計畫指定之商業許可地區依其開發審議規範或相關回饋辦法規定應辦理者。 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。	(三)公有新建建築物或設施達以下規模： 1.公共設施用地採多目標使用之建築基地面積達 3,000 平方公尺且新建總樓地板面積達 1,000 平方公尺者。 2.市區高架道路、市區人行陸橋、地下道出入口、街道傢俱及景觀設施；但上述設施如屬道路主管機關審議通過者，不在此限。 3.基地面積達 10,000 平方公尺公園用地且新建總樓地板面積達 2,000 平方公尺者。 4.新建校舍總樓地板面積達 3,000 平方公尺或進行校區整體開發之學校；但依臺中市立高級中等以下學校校園規劃審議小組設置及作業要點審議通過者，不在此限。 5.新建總樓地板面積達 3,000 平方公尺之政府機關、體育館、博物館、圖書館、美術館、陳列館、集會堂、演藝廳、立體停車場者。 6.捷運系統開發案及其附屬設施或採聯合開發之申請案。 7.古蹟保存區之公共工程。 (四)都市計畫指定地區。 (五)基地面積 6,000 平方公尺以上之新闢立體停車場。但建築物附屬停車場，不在此限。 (六)實施容積管制前已申請或領有建造執照，於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 規定提出之申請案。 (七)申請容積移轉案件達以下規模，應經都市設計審議通過，始得辦理容積移轉： 1.接受基地之移入容積超過 3,000 平方公尺。 2.整體開發地區各單元細部計畫	容積移轉審查許可條件及作業要點》之內容，增列公有建築及容積移轉應送都市設計審議之範圍，納入全市通案原則，以茲完備。 2.因應計畫區特性已有都市設計特殊規定者，從其規定，超出通案性審議範圍部分仍於各該土管要點敘明。

原條文【104 年大土管專案通檢】	本次檢討建議之通案性條文	說明
	<u>區之土地申請容積移轉量達基準容積之 20% 者。</u> 3. <u>「臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫」及「臺中市都市計畫(後庄里地區)細部計畫」申請移入容積數量，加計都市更新條例、都市計畫法或其他法規規定給予之獎勵容積總量，超過其基準容積 40% 者。</u> 4. <u>其他細部計畫地區申請移入容積數量，加計都市更新條例、都市計畫法或其他法規規定給予之獎勵容積總量，超過其基準容積 60% 者。</u> (八) <u>其他依法令規定須經臺中市政府都市設計審議委員會審議之案件。</u> <u>第一項各款建築基地之建築基地細分規模、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(含自然天際線檢討)、景觀計畫、環境保護設施、氣候變遷減緩及調適、管理維護計畫等都市設計相關事項，經經都市設計審議通過後，始核發建造執照。</u>	

(四)「簡易都更」與「危老重建」是否競合

說明：

1. 市府於 103 年 4 月辦理原市轄各細部計畫獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點(通稱簡易都更規定)，中央於 106 年 5 月公布《都市危險及老舊建築物加速重建條例》(通稱危老條例)，依「危老條例」申請建築容積獎勵者，不得同時適用其他法令規定之建築容積獎勵項目，故兩者並無競合關係。考量「危老條例」於 116 年 5 月 31 日後不再提供容積獎勵及稅捐減免優惠，為持續鼓勵都市老舊地區重建，「簡易都更」仍有保留之必要。
2. 考量老舊建物通常經長年增、改建，非僅一種構造，為避免認定執行困難，故酌予修正認定條件，並參考臺中市建築物造價標準表修正建築物構造類別。
3. 簡易都更現行申辦條件僅要求應自基地退縮二側且退縮淨寬至少 1.5 公尺，重建後常增加鄰地壓迫感。

修訂原則：

1. 參考臺中市建築物造價標準表修訂簡易都更獎勵認定條件，第一項第(一)款修訂為「30 年以上主要構造為鋼筋混凝土造、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...」，第(二)款修訂為「基地面積 500 平方公尺以上，主要構造為土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之鋼筋混凝土加強磚造(加強磚造)及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地」，以符建築物構造類別，以利執行。
2. 為減少鄰地壓迫感，增加開放空間，參酌「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」之規定，修訂基地退縮淨寬為至少 2 公尺。

表 2-13 簡易都更獎勵規定條文修訂說明表

原條文【104 年大土管專案通檢】	本次檢討建議之通案性條文	說明
■ 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<u>加強磚造</u>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 <u>1.5</u> 公尺。 (五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。	七、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，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<u>主要構造為</u>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，<u>主要構造為</u>土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之<u>鋼筋混凝土加強磚造</u>(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 <u>2</u> 公尺。 (五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。	1. 考量老舊建物通常經長年增、改建，非僅一種構造，為避免認定執行困難，故酌予修正認定條件，並參考臺中市建築物造價標準表修正建築物構造類別。 2. 為減少鄰地壓迫感，增加開放空間，參酌「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」之規定，修訂基地退縮淨寬為至少 2 公尺

參、檢討原則

一、化繁為簡：制訂「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」

為改善現有土管要點條文繁雜不易查閱，且部分通案性管制規定用語差異造成後續執行疑義之情形，故彙整通案性條文訂定「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」，做為各細部計畫通案性條文之執行依據，除可避免個別細部計畫檢討涉及通案性條文修訂而造成歧異之情形，並可簡化各細部計畫土管要點條文內容。

二、因地制宜：保有個別細部計畫之特殊性

配合「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」之訂定，將通案性管制規定從各細部計畫土管要點抽離，細部計畫僅保留因地制宜之規定或特殊規定事項，以塑造地方發展特色；而針對「特殊型」及「簡化型」之土管要點，考量都市計畫之規劃原意，現行土管條文多具有特殊管制目的，因此除條文內容具執行疑義部分配合修正外，原則維持原有條文管制規定。

三、釐清疑義：參酌相關執行單位意見修正

針對部分條文內容規定與建築管理相關法令有執行疑義者，彙整執行疑義，納入通盤檢討修訂並統一文字內容，以供後續新擬定之細部計畫訂定土管要點參考。

四、保障權益：不進行分區名稱及條文內容實質修訂

為避免影響民眾權益，本次通盤檢討不進行開發強度修訂、退縮標準調整以及土地使用分區之名稱整併。

第三章 臺中市通案性土地使用分區管制 事項

壹、訂定構想

訂定「臺中市通案性土地使用分區管制事項表(如表 3-1)」,以為各細部計畫通案性規定之執行依據,訂定構想如下:

一、訂定通用性之用語定義

針對各計畫現行較常用之用語定義,有執行疑義者統一修訂用語定義,並訂定通用性之用語定義 19 項,各計畫仍得依實際需求另訂其他用語定義。執行疑義部分統一修訂原則如下:

1. 定義前面基地線為臨接計畫道路之基地線。
2. 增訂側院最小淨寬度,以維護都市品質。
3. 修訂建築物高度比僅規範臨接計畫道路之基地、增訂建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地或類似空地時之計算方式,以及不計建築物高度及不計建築面積之構造物者,得不受建築物高度比之限制等規定。
4. 基準開挖面積改以外牆中心線做為計算基準,並修訂為「開挖率」。

二、通案性管制規定統一訂定

本市於 104 年配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定辦理各計畫土地使用分區管制要點修訂時,已針對景觀及綠化原則、都市設計審議範圍、甲乙種工業區容許使用申請規定、基地地形特殊無法留設騎樓或退縮建築等內容訂定一致性規定,並增訂老舊建物重建獎勵規定(簡易都更),爰將各計畫現行管制較具一致性之規定納入通案原則,各計畫仍得依實際需求另訂其他規定。

針對 104 年大土管案所訂之一致性原則,檢討執行疑義並統一修訂:

1. 景觀及綠化原則:配合臺中市都市計畫委員會通案性決議修正以法定空地檢討。
2. 都市設計審議範圍:公有建築、容積移轉達一定規模納入全市通案性都市

設計審議範圍。

3. 甲、乙種工業區容許使用申請規定：配合都市計畫法臺中市施行自治條例
乙種工業區修訂規定增列允許使用項目及使用條件。

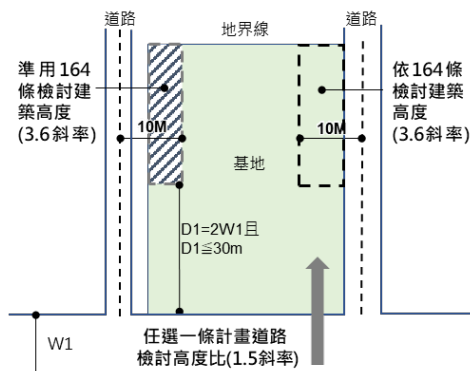
三、保留計畫差異性條文

容許使用項目、開發強度、退縮規定、容積獎勵、停車空間留設、基地保水等規定，保留細部計畫個別訂定之差異性。

表 3-1 臺中市通案性土地使用分區管制事項表

條文內容	備註
一、本要點用語定義如下： (一) 獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。 (二) 雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平行面基地相連之建築物。 (三) 連棟住宅：含三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以分戶牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。 (四) 集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。 (五) 基地線：建築基地之界線。 (六) 前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。 (七) 後面基地線：基地線之延長線與前面基地線（或其延長線）平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。 (八) 側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。 (九) 基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。 (十) 基地最小面寬：基地臨接道路之兩側面基地線間最小水平距離。 (十一) 前院：沿前面基地線之庭院。 其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。 (十二) 後院：沿後面基地線之庭院。 (十三) 側院：沿側面基地線留設一側之庭院。 (十四) 前院深度：建築物前牆中心線或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。 (十五) 後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離，但最小淨深度不得小於後院深度二分之一。 (十六) 側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離，但最小淨寬度不得小於 1 公尺。 (十七) 高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接計畫道路對側道路境界線之最小水平距離之比。	各細部計畫得依實際需求增訂其他用語定義。

條文內容	備註
建築物不計建築物高度及不計建築面積之構造物者，得不受建築物高度比之限制。 建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、廣兼停（經都市計畫確定之廣場範圍）、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、行水區或其他類似空地者，其建築物得依下列規定擇一計算高度比： 1.得將該等寬度計入，該空地對側如有臨接其他道路者，該道路之寬度不得計入。 2.基地臨接道路中間如夾有綠帶或河川，並得以該綠帶或河川兩側道路寬度之和，視為基地之面前道路，但以該基地直接臨接一側道路寬度之二倍為限。 （十八）開挖率：地下各層外牆中心線以內之最大水平投影面積，除以基地面積之比值。 （十九）離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。	
二、使用項目與開發強度 （一）各土地使用分區及公共設施用地之使用項目與開發強度依各細部計畫土地使用分區管制要點規定管制，未規定者依都市計畫法臺中市施行自治條例規定管制。 （二）甲、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 2；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。 （三）訂有高度比之計畫區，高度比檢討方式如下： 基地臨接二條以上計畫道路者，得任選一條檢討高度比。其臨接其他側道路或基地未臨接道路但位於鄰近道路中心線深進 10 公尺範圍內之建築物高度部分，應檢討符合建築技術規則建築設計施工編第 164 條規定。（如附圖 1） （四）訂有前、後、側院留設規定之計畫區，其非屬整體開發地區早期細分基地院落留設放寬規定如下： 基地於各細部計畫土地使用分區管制要點發布前業經地政機關分割完竣，前面基地線距後面基地線深度，經扣除法定退縮空間（前院、騎樓或無遮簷人行道）及後院深度後不足 6 公尺者，免留設後院，但僅一側臨路之基地，應沿側面基地線任選一側增設寬度 1.5 公尺之側院。依規定應留設側院者，面寬未達 5.5 公尺者免留設側院，面寬為 5.5 至 7 公尺者，以扣除 5.5 公尺後剩餘	1.各細部計畫得依實際發展情形訂定。 2.本點係全市通案性原則。 3.考量各細部計畫訂定土地使用分區管制要點之日期不一，訂有前、後、側院留設規定且非屬整體開發地區之細部計畫，仍應於個別土管要點載明發布日期，以茲明確。



附圖 1 高度比檢討方式示意圖

條文內容	備註
部分作為側院。	
三、騎樓與建築退縮規定 (一) 騎樓與建築退縮依各細部計畫土地使用分區管制要點管制，未規定者依臺中市建築管理自治條例及臺中市騎樓及無遮簷人行道設置標準規定辦理。 (二) 公共開放空間及前院範圍依以下全市通案性原則辦理： 1. 指定留設之公共開放空間未明訂人行步道留設寬度者，應至少留設淨寬 2.5 公尺之人行步道，其餘空間始得綠化或設置街道傢俱。 2. 前院範圍得設置依規定不計入建築面積之構造物，且突出深度不得超過 2 公尺。 (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。	各細部計畫得依實際發展情形訂定。
四、容積獎勵規定 (一) 依各細部計畫土地使用分區管制要點規定管制，惟不得超過都市計畫法臺中市施行自治條例有關增加建築容積上限之規定。 (二) 訂有街角開放空間獎勵者，不得設置圍籬且應供公眾使用，其範圍得包含法定退縮部分（前院或無遮簷人行道等），但不得與其他相關獎勵重複計算，始得增加興建總樓地板面積。	各細部計畫得依實際需求訂定。
五、景觀及綠化原則 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。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。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綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總固碳當量基準值檢討。	各細部計畫得依實際需求增訂其他規定。
六、應提送都市設計審議範圍： (一) 新建建築物達以下規模： 1. 新建建築物層數超過 12 層(不含 12 層)。 2. 住宅區之建築基地面積超過 6,000 平方公尺。 3. 商業區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。 (二) 總樓地板面積達 10,000 平方公尺之公用事業(包括航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、電信局、電信設施、電信線路中心及機房設施、警察及消防機構、變電所、煤氣、天然氣加(整)壓站、加油站、液化石油氣汽車加氣站、郵政局所及郵件處理場、自來水設施等)、能源或輸變電工程設施、文大及文教區開發案。	各細部計畫得依實際需求增訂其他規定。

條文內容	備註
(三) 公有新建建築物或設施達以下規模： 1. 公共設施用地採多目標使用之建築基地面積達 3,000 平方公尺且新建總樓地板面積達 1,000 平方公尺者。 2. 市區高架道路、市區人行陸橋、地下道出入口、街道傢俱及景觀設施；但上述設施如屬道路主管機關審議通過者，不在此限。 3. 基地面積達 10,000 平方公尺公園用地且新建總樓地板面積達 2,000 平方公尺者。 4. 新建校舍總樓地板面積達 3,000 平方公尺或進行校區整體開發之學校；但依臺中市立高級中等以下學校校園規劃審議小組設置及作業要點審議通過者，不在此限。 5. 新建總樓地板面積達 3,000 平方公尺之政府機關、體育館、博物館、圖書館、美術館、陳列館、集會堂、演藝廳、立體停車場者。 6. 捷運系統開發案及其附屬設施或採聯合開發之申請案。 7. 古蹟保存區之公共工程。 (四) 都市計畫指定地區。 (五) 基地面積 6,000 平方公尺以上之新闢立體停車場。但建築物附屬停車場，不在此限。 (六) 實施容積管制前已申請或領有建造執照，於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 規定提出之申請案。 (七) 申請容積移轉案件達以下規模，應經都市設計審議通過，始得辦理容積移轉： 1. 接受基地之移入容積超過 3,000 平方公尺。 2. 整體開發地區各單元細部計畫區之土地申請容積移轉量達基準容積之 20% 者。 3. 「臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫」及「臺中市都市計畫（後庄里地區）細部計畫」申請移入容積數量，加計都市更新條例、都市計畫法或其他法規規定給予之獎勵容積總量，超過其基準容積 40% 者。 4. 其他細部計畫地區申請移入容積數量，加計都市更新條例、都市計畫法或其他法規規定給予之獎勵容積總量，超過其基準容積 60% 者。 (八) 其他依法令規定須經臺中市政府都市設計審議委員會審議之案件。 第一項各款建築基地之建築基地細分規模、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(含自然天際線檢討)、景觀計畫、環境保護設施、氣候變遷減緩及調適、管理維護計畫等都市設計相關事項，經都市設計審議通過後，始核發建造執照。	
七、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，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 年以上主要構造為鋼筋混凝土造、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	

條文內容	備註
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，主要構造為土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之鋼筋混凝土加強磚造(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 2 公尺。 (五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。	
八、附則 (一) 基地於都市計畫擬定或變更前業經地政機關分割完竣，或因都市計畫公共設施用地逕為分割完竣者，不合現行都市計畫規定最小面積或最小深度、寬度之限制，應依「臺中市畸零地使用自治條例」辦理。 (二) 各細部計畫區內建築物使用，除各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。	各細部計畫得依實際需求增訂其他規定。

貳、各細部計畫土地使用分區管制要點檢討

一、增訂區內使用應依本通案性管制事項

由於本通案性管制事項表尚屬於土管要點之一部分，因此實施建築管理時，仍需同時參照本通案性管制事項表及個別細部計畫土管要點，故於各細部計畫增（修）訂：「本計畫區內之建築及土地使用，應依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」及本要點之規定管制，未規定事項適用其他有關法令之規定。」以茲周全。

二、刪除與通案性管制事項重複之條文

為簡化細部計畫土管要點內容，避免個別細部計畫管制規定之差異造成執行疑義，針對通案性管制規定內容予以統一訂定，並將重複之條文予以刪除，包括用語定義、永久性空地定義、景觀綠化原則、甲乙種工業區容許使用申請規定、獎勵老舊建物重建（簡易都更）、基地地形特殊無法留設騎樓或退縮建築除外條款、應送都市設計審議範圍及要點發布前建築使用規定等事項。

三、依循通案性管制事項修訂相關條文

為保留細部計畫個別訂定之差異性，針對各細部計畫依實際需求增訂之規定，依檢討原則予以修訂及刪除。

（一）修訂條文：法令依據、容許使用項目與開發強度（院落減設規定、高度比檢討方式）、建築與退縮規定（修訂退縮型式參考示意圖、鏤空圍牆統一型式）、停車空間規定（改寫餘數條件、製作附表並增列備註）、街角廣場開放空間獎勵條件、地下室開挖率、依實際需求增訂之景觀綠化原則及應送都市設計審議範圍等項目，依通案原則修訂。

（二）刪除條文：基地面臨現有巷道免留設後院之備註事項、停車空間免計容積條件、工業區建築基地法定空地二分之一應設置停車空間等規定，經檢討已無訂定之必要，故依檢討原則予以刪除。

四、中央或地方已訂有專法規定者予以刪除

100 年 12 月 2 日訂定《臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法》、100 年 7 月 25 日訂定《臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例》、100 年 11 月 17 日發布《地質法》、113 年 1 月 9 日修訂《地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則》及建築技術規則第 15 章《實施都市計畫地區建築基地綜合設計》等均依專法規定辦理，無需再於土管要點訂定，故予以刪除。

公開展覽草案僅供參考

第四章 各都市計畫變更內容

【第五冊部分】

4-1. 變更臺中市大里地區都市計畫細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合通案性原則）〕專案通盤檢討

（一）計畫範圍

本計畫區範圍包括原大里（含擴大）都市計畫、大里（草湖地區）都市計畫及擴大大里（草湖地區）都市計畫，其中「擴大大里都市計畫」刻正另案辦理，爰擴大大里都市計畫整合部分，先保留其都市計畫範圍線，俟擴大大里都市計畫土地使用內容審定發布實施後再予以整併。

本計畫範圍北至南區、東至太平區與瑞城國小東側，南至草湖溪北側，西至草湖國小西側與爽文路，行政區包括祥興、南門、積善、日新、東信、東昇、大明、永隆、東興、西榮、長榮、內新、新里、大里、國光、中新、大元、立仁、立德、仁化、仁德、金城、瑞城、東湖、西湖、夏田、五福及樹王等里全部或部分，面積約為 1,355.93 公頃。

（二）計畫歷程

原「大里都市計畫」於 62 年 11 月公告實施，74 年 9 月、80 年 8 月、91 年 1 月分別辦理三次通盤檢討，其後 103 年 7 月、106 年 6 月分兩階段公告實施第四次通盤檢討；原「擴大大里都市計畫」則是配合大里溪治理計畫及臺中生活圈道路交通系統建設計畫，自 83 年奉准同意辦理擴大都市計畫，目前刻正另案研議開發方式及內容；原「大里（草湖地區）都市計畫」於 70 年 5 月公告實施，82 年 4 月、92 年 1 月、102 年 12 月分別辦理三次通盤檢討。前述大里地區都市計畫於 107 年 4 月 19 日整併至「臺中市太平霧地區都市計畫主要計畫」，並辦理主、細計分離作業，於 107 年 4 月 19 日由臺中市政府以府授都計字第 10700799511 號公告發布實施「擬定臺中市大里地區都市計畫細部計畫」，整合大里地區相關土地使用分區管制內容。

自 107 年 4 月擬定臺中市大里地區都市計畫細部計畫後，迄今辦理 3 次個案變更，均涉及土地使用分區管制要點修訂。本計畫發布實施歷程如下表，現行土地使用管制適用範圍分為 5 大地區，詳圖 4-1。

臺中市大里地區都市計畫細部計畫發布實施歷程一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
一	擬定臺中市大里地區都市計畫細部計畫案	臺中市政府 107.4.19 府授都計字第 10700799511 號
二	變更大里都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合大里區聯合行政中心周邊地區整體開發)案	臺中市政府 107.10.5 府授都計字第 1070235877 號
三	變更臺中市大里地區都市計畫細部計畫(配合中華民國農會總部改建計畫)案	臺中市政府 111.1.12 府授都計字第 11003459171 號
四	變更臺中市大里地區都市計畫細部計畫(配合大新福德祠遷移)案	臺中市政府 111.10.19 府授都計字第 11102706161 號

(三) 土地使用分區管制適用範圍

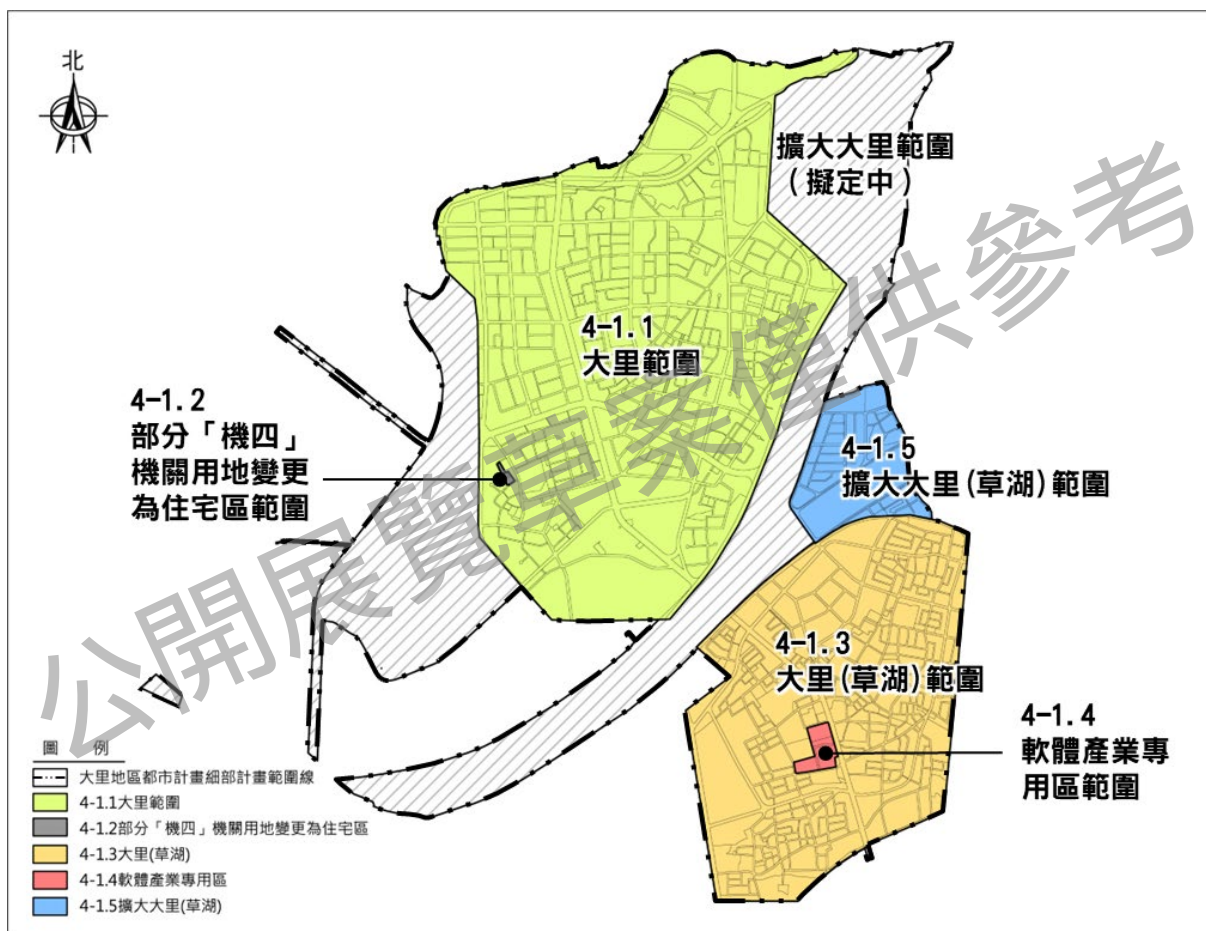


圖 4-1 臺中市大里地區都市計畫細部計畫土地使用管制適用範圍示意圖

(四) 變更內容及理由

4-1.1 大里範圍

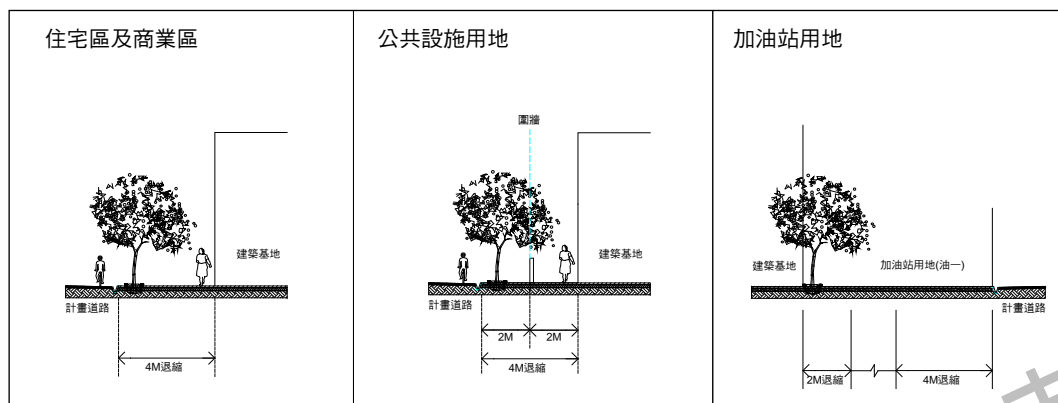
原條文				修訂後條文				說明
一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。				一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。				都市計畫法第 22 條規定細部計畫應表明事項包含土地使用分區管制，故予以修訂。
				二、本計畫區內之建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其建築及土地使用，悉依該細部計畫之規定辦理，其餘應依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」(以下簡稱通案原則)(詳附表 1)及本要點之規定管制，未規定事項適用其他有關法令之規定。				1. 新增條文。 2. 配合「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」之訂定，明定本計畫應適用通案性管制事項，並整併原條文第十五點、第十六點內容。
二、本要點用語定義如下： (一) 基地線：建築基地之界線。 (二) 前面基地線：基地臨接道路之基地線。 (三) 前院：沿前面基地線之庭院。 (四) 基準開挖面積：基地內以人工地盤最大可開挖之面積。 (五) 庇廊：建築物地面層外牆面至道路境界線間之空間，其上方有遮蔽物覆蓋者。				三、本要點用語定義除依通案原則辦理，其餘用語定義如下： (一) 庇廊：建築物地面層外牆面至道路境界線間之空間，其上方有遮蔽物覆蓋者。				1. 點次調整。 2. 用語定義除於「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第一點已有規定者不再重複訂定，其餘屬本計畫區另訂之用語定義仍予保留。
三、本計畫區內各種土地使用分區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列規定：				四、本計畫區內各種土地使用分區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列規定：				1. 點次調整。 2. 整併 111 年配合大新福德祠遷移變更案
使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	上限容積率(%)	使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	上限容積率(%)	

原條文					修訂後條文					說明
住宅區	60	臨接未達 15 公尺計畫道路	180	270	住宅區	60	臨接未達 15 公尺計畫道路	180	270	宗教專用區相關管制內容，非為增訂規定。
		臨接 15 公尺以上計畫道路縱深 30 公尺以內	240	360			臨接 15 公尺以上計畫道路縱深 30 公尺以內	240	360	
商業區	80	臨接人行廣場或未達 15 公尺計畫道路	320	480	商業區	80	臨接人行廣場或未達 15 公尺計畫道路	320	480	
		臨接 15 公尺以上計畫道路縱深 30 公尺以內	480	720			臨接 15 公尺以上計畫道路縱深 30 公尺以內	480	720	
乙種工業區	70	210		--			乙種工業區	70	210	
農會專用區	40	180		--	農會專用區	40	180		--	
農會專用區(註)	50	250		--	宗教專用區	60	160		--	
註：上限容積率：即加上各種獎勵容積與容積移轉後之上限容積率；辦理都市更新者，不受此限。					註：上限容積率：即加上各種獎勵容積與容積移轉後之上限容積率；辦理都市更新者，不受此限。					
變更臺中市大里地區都市計畫細部計畫(配合大新福德祠遷移)案(111.10.19)										
2.宗教專用區(里-宗)之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 160%。										
四、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。					(刪除)					乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第二點第(二)款規定辦理，爰刪除本條文。
五、農會專用區限定為農會及相關設施使用。 農會專用區(註)為農會事業經營發展，得為下列事業或場所使用： (一)農會事業經營發展所需場所： 1.供農會業務需要之辦公廳舍。 2.農業推廣、訓練相關場所。					五、農會專用區限定為農會及相關設施使用。 農會專用區(註)為農會事業經營發展，得為下列事業或場所使用： (一)農會事業經營發展所需場所： 1.供農會業務需要之辦公廳舍。 2.農業推廣、訓練相關場所。					同原條文。

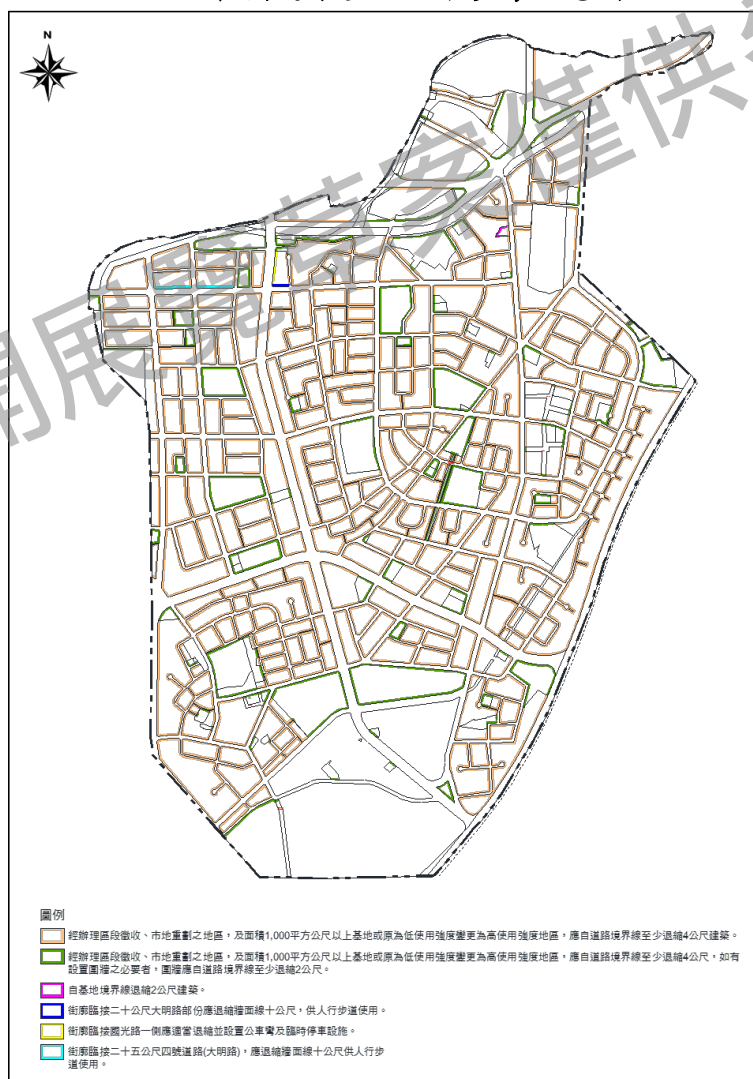
原條文	修訂後條文	說明																
3.農畜產品之運銷、倉儲之場所。 4.農業生產資材之進出口、配售場所。 5.農業倉庫及會員共同利用事業。 6.會員金融事業，農業及農民保險事業。 7.其他符合農會法規範，經主管機關特准辦理之事業或場所。 (二)農會事業經營發展必要附屬事業或場所： 1.農畜產品批發、零售市場之場所。 2.農業生產資材及會員生活用品之供銷之場所。 3.農民農舍輔建服務業，農村合作及社會服務事業，農業災害之防治及救濟事業，農村文化、醫療衛生事業、福利及救濟事業。 4.農地利用、農村副業及農村工業之倡導與輔導場所。 5.農業旅遊及農村休閒事業與場所。 6.代理公庫或政府之委託事項與場所。 (三)商業場所：包括一般批發業、一般零售業、商場、健身休閒服務業與餐飲業。 作前項第三款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該農會專用區容積總樓地板面積二分之一使用限制。	3.農畜產品之運銷、倉儲之場所。 4.農業生產資材之進出口、配售場所。 5.農業倉庫及會員共同利用事業。 6.會員金融事業，農業及農民保險事業。 7.其他符合農會法規範，經主管機關特准辦理之事業或場所。 (二)農會事業經營發展必要附屬事業或場所： 1.農畜產品批發、零售市場之場所。 2.農業生產資材及會員生活用品之供銷之場所。 3.農民農舍輔建服務業，農村合作及社會服務事業，農業災害之防治及救濟事業，農村文化、醫療衛生事業、福利及救濟事業。 4.農地利用、農村副業及農村工業之倡導與輔導場所。 5.農業旅遊及農村休閒事業與場所。 6.代理公庫或政府之委託事項與場所。 (三)商業場所：包括一般批發業、一般零售業、商場、健身休閒服務業與餐飲業。 作前項第三款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該農會專用區容積總樓地板面積二分之一使用限制。																	
變更臺中市大里地區都市計畫細部計畫(配合大新福德祠遷移)案(111.10.19) 1.宗教專用區(里-宗)之土地使用項目僅容許寺廟及其附屬建築物使用。	六、宗教專用區(里-宗)僅容許寺廟及其附屬建築物使用。	整併 111 年配合大新福德祠遷移變更案宗教專用區相關管制內容，非為增訂規定。																
六、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： <table><tr><th>公共設施種類</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr><tr><td>機關用地</td><td>50</td><td>250</td><td>一樓如全部開放作停車使用時，其容積率</td></tr></table>	公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	機關用地	50	250	一樓如全部開放作停車使用時，其容積率	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： <table><tr><th>公共設施種類</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr><tr><td>機關用地</td><td>50</td><td>250</td><td>一樓如全部開放作停車使用時，其容積率</td></tr></table>	公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	機關用地	50	250	一樓如全部開放作停車使用時，其容積率	點次調整。
公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)	備註															
機關用地	50	250	一樓如全部開放作停車使用時，其容積率															
公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)	備註															
機關用地	50	250	一樓如全部開放作停車使用時，其容積率															

原條文				修訂後條文				說明
			可提高為300%。				可提高為300%。	
社教用地	60	250		社教用地	60	250		
學校用地	50	250		學校用地	50	250		
市場用地	60	240		市場用地	60	240		
七、退縮建築規定				八、退縮建築規定				1.點次調整。 2.整併111年配合大新福德祠遷移變更案宗教專用區相關管制內容，非為增訂規定。 3.基地地形特殊無法留設騎樓或退縮建築依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第三點第(三)款規定辦理，爰刪除原條文第(四)款規定。
(一) 本次通盤檢討發布實施後，經辦理區段徵收、市地重劃之地區，及面積1,000平方公尺以上基地或原為低使用強度變更為高使用強度地區，其退縮建築應依下表規定辦理：				(一) 本次通盤檢討發布實施後，經辦理區段徵收、市地重劃之地區，及面積1,000平方公尺以上基地或原為低使用強度變更為高使用強度地區，其退縮建築應依下表規定辦理：				
分區及用地別	退縮建築規定		備註	分區及用地別	退縮建築規定		備註	
住宅區及商業區	自道路境界線至少退縮4公尺建築。		退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。	住宅區及商業區	自道路境界線至少退縮4公尺建築。		退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。	
農會專用區(註)	除臨中興路二段乙側應自道路境界線至少退縮10公尺建築；德芳路一段及新仁路二段應自道路境界線至少退縮6公尺建築。		臨接道路側應至少設置2公尺人行步道，其餘退縮建築之空地，不得設置圍牆，但得計入法定空地。	宗教專用區(里-宗)	自道路境界線退縮4公尺建築。		退縮建築之空地不得設置圍牆，得計入法定空地。	
	自道路境界線至少退縮4公尺，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。	公共設施用地	自道路境界線至少退縮4公尺，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。	
公共設施用地	自道路境界線至少退縮4公尺，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。	(二) 前項規定以外地區，其退縮建築應依「建築技術規則」等相關法令辦理。				
(二) 前項規定以外地區，其退縮建築應依「建築技術規則」等相關法令辦理。				(三) 油1加油站用地臨道路境界線部分應退縮4公尺建築，其餘應自基地境界線退縮2公尺建築；前開退縮部分應妥予植栽綠化，並得計入法定空地。				
(三) 油1加油站用地臨道路境界線部分應退縮4公尺建築，其餘應自基地境界線退縮2公尺建築；前開退縮部分應妥予植栽綠化，並得計入法定空地。				(四) 刪除。				
(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。								

原條文	修訂後條文	說明
變更臺中市大里地區都市計畫細部計畫 (配合大新福德祠遷移)案(111.10.19) 3.宗教專用區(里-宗)建築時，應自道路境界線退縮4公尺，退縮建築之空地不得設置圍牆，得計入法定空地。		



大里範圍建築基地退縮參考示意圖

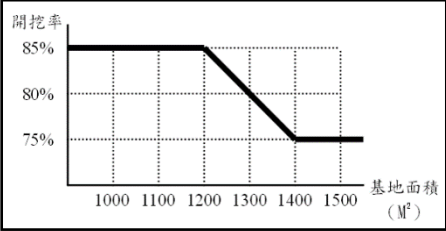
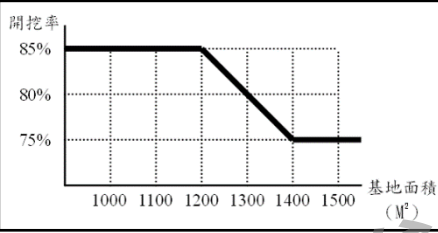


大里範圍指定建築退縮留設位置示意圖

原條文	修訂後條文	說明
八、停車空間 停車空間留設則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。	九、停車空間 停車空間留設則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。	點次調整。
九、「公 6」公園用地內 660 平方公尺得容許供林太師公廟及福德祠使用。	十、「公 6」公園用地內 660 平方公尺得容許供林太師公廟及福德祠使用。	點次調整。
十、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。	(刪除)	景觀及綠化原則依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第五點規定辦理，爰刪除本條文。
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。	十一、本計畫區內應提送都市設計審議範圍除依通案原則辦理，農會專用區(註)新建之建築基地應提送都市設計審議。 農會專用區(註)建築基地其建築物應實施屋頂綠化，屋頂層扣除屋突等構造物之面積，其屋頂綠化之綠化比例至少應達 1/2 以上。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，經都市設計審查通過者不在此限。另應送交通影響評估審查委員會，且應取得智慧建築及綠建築銀級以上標章。	依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第六點規定修訂。

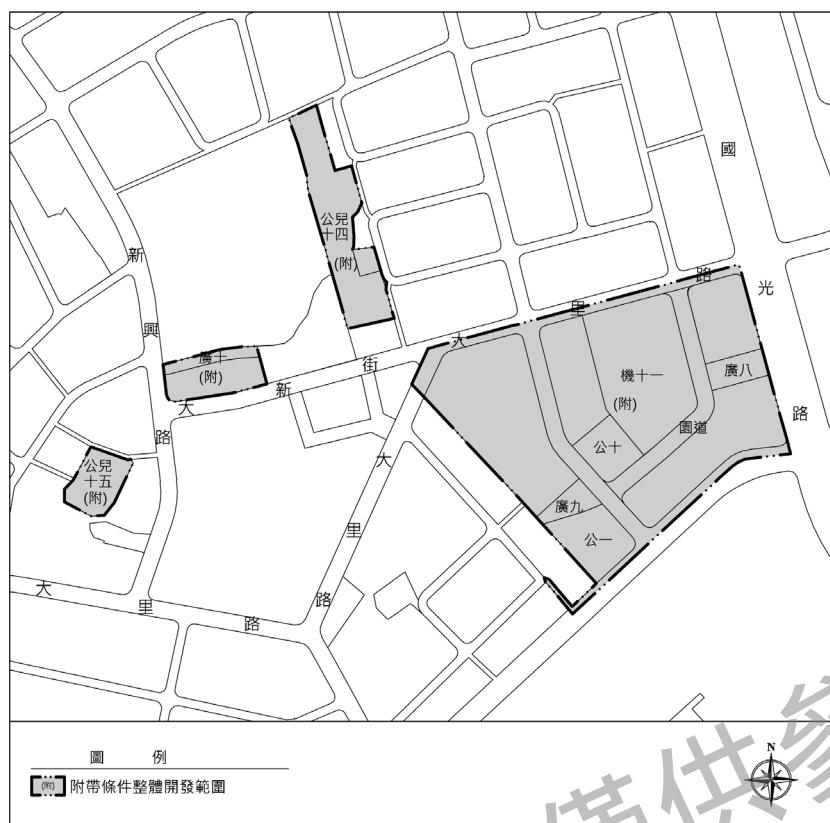
原條文	修訂後條文	說明
(六) 農會專用區(註)新建之建築基地。 <u>前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。</u> <u>第 1 項第 6 款建築基地其建築物應實施屋頂綠化，屋頂層扣除屋突等構造物之面積，其屋頂綠化之綠化比例至少應達 1/2 以上。倘因屋頂設置再生能源設備，致使綠化面積比例未符本規定者，經都市設計審查通過者不在此限。另應送交通影響評估審查委員會，且應取得智慧建築及綠建築銀級以上標章。</u>		
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	(刪除)	簡易都更依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第七點規定辦理，爰刪除本條文。

原條文	修訂後條文	說明
放空間獎勵。		
十三、為營造「大里區聯合行政中心周邊地區整體開發區」空間品質，除上述各點規定外，另針對「大里區聯合行政中心周邊地區整體開發區」規範下列管制事項，有關計畫範圍詳附圖 1： (一) 指定留設公共開放空間及建築退縮 1. 區內各種土地使用分區及公共設施用地內指定退縮建築或留設供公眾使用之帶狀式開放空間，包括沿街式開放空間及街廓內開放空間，其位置詳如附圖 2 所示。 2. 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。 3. 建築基地依附圖 2 指定留設騎樓、庇廊或無遮簷人行步道者，不得設置圍牆、柵欄等障礙物，除設置街道家具及植栽綠美化設施外，以供行人通行為原則；但考量整體景觀與配置，經臺中市都市設計審議委員會審查通過後得留設前院。 4. 指定留設之公共開放空間（含庇廊使用部分）得計入法定空地計算。 5. 為營造休閒園林道及行人友善街道空間，區內 15M-園道計畫道路除設置雙向各一線混合車道外，其餘空間西側臨公十、機十一用地部分應規劃 3 公尺公共開放空間，作為人行道及植栽綠帶使用。 (二) 基地透水面積及建築基地地下室開挖率 1. 區內公園用地與鄰里公園兼兒童遊樂場用地等除得依「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設施者外，不得申請其他多目標使用。此外，公園用地與鄰里公園兼兒童遊樂場用地之透水面積不得小於該用地面積 60%。 2. 為提升建築基地保水性，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%，且最高	十二、為營造「大里區聯合行政中心周邊地區整體開發區」空間品質，除上述各點規定外，另針對「大里區聯合行政中心周邊地區整體開發區」規範下列管制事項，有關計畫範圍詳附圖 1： (一) 指定留設公共開放空間及建築退縮 1. 區內各種土地使用分區及公共設施用地內指定退縮建築或留設供公眾使用之帶狀式開放空間，包括沿街式開放空間及街廓內開放空間，其位置詳如附圖 2 所示。 2. 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。 3. 建築基地依附圖 2 指定留設騎樓、庇廊或無遮簷人行步道者，不得設置圍牆、柵欄等障礙物，除設置街道家具及植栽綠美化設施外，以供行人通行為原則；但考量整體景觀與配置，經臺中市都市設計審議委員會審查通過後得留設前院。 4. 指定留設之公共開放空間（含庇廊使用部分）得計入法定空地計算。 5. 為營造休閒園林道及行人友善街道空間，區內 15M-園道計畫道路除設置雙向各一線混合車道外，其餘空間西側臨公十、機十一用地部分應規劃 3 公尺公共開放空間，作為人行道及植栽綠帶使用。 (二) 基地透水面積及建築基地地下室開挖率 1. 區內公園用地與鄰里公園兼兒童遊樂場用地等除得依「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設施者外，不得申請其他多目標使用。此外，公園用地與鄰里公園兼兒童遊樂場用地之透水面積不得小於該用地面積 60%。 2. 為提升建築基地保水性，住宅區	1. 點次調整。 2. 因發現文化資產致使延誤之建築工期，仍應依規向目的事業主管機關申請展期，以利管理。

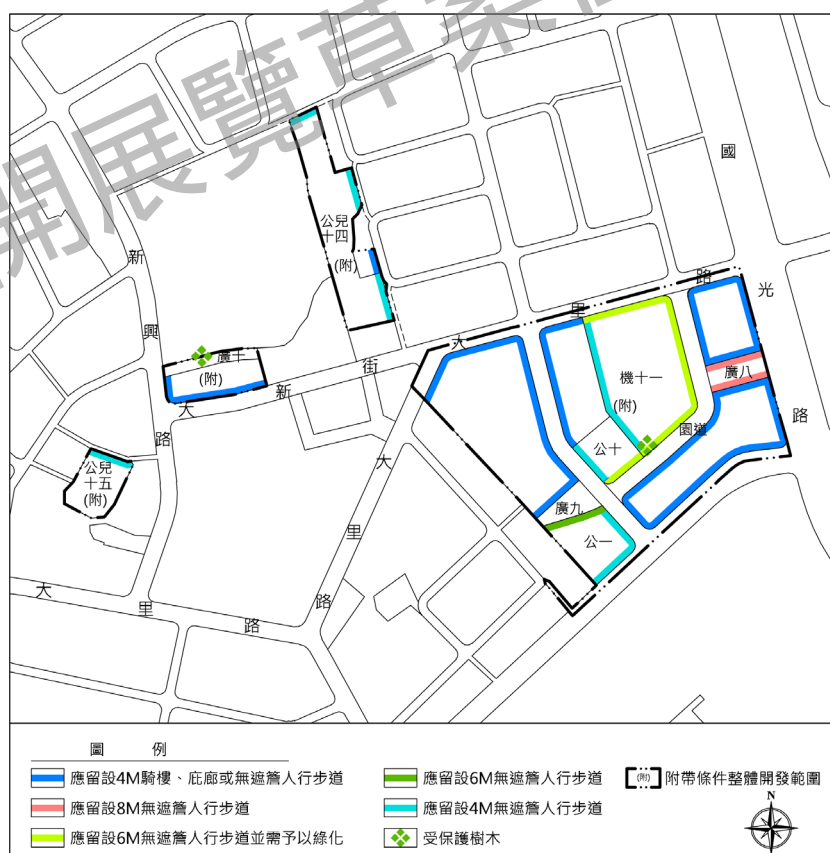
原條文	修訂後條文	說明
不得超過基地面積之 85%。 3.建築基地開挖地下室不得大於基準開挖面積，惟基地面積小於 1,400 平方公尺者，得依「附圖 3 開挖率與基地面積對照圖」，酌予擴大開挖規模，以使其停車位數符合經濟效益。  附圖 3 開挖率與基地面積對照圖 4.基地條件特殊或地下室設計困難，經都市設計審議委員會審議通過後得酌予調整，惟其調整後之地下各層樓平均開挖面積不得高於 85%，單層不得高於 90%。 5.高層建築依建築技術規則辦理。 6.建築基地開發之透水面積比例，應符合「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」之基準。 (三) 景觀綠美化 1.綠建築： (1)區內公共設施與公有建築適用「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準有關建築基地綠化、建築基地保水、建築物節約能源、建築物雨水及生活雜排水回收再利用等規定。 (2)依規定應辦理都市設計審議之建築，於辦理都市設計審議應符合綠建築 9 大評估指標至少 3 項以上指標。 2.建築基地景觀綠美化： (1)建築基地內空地綠化悉依前述第十條規定辦理。 (2)全區應實施建築屋頂綠化，屋頂層扣除屋突等構造物之面積，其屋頂綠化之綠化比例至少應達三分之一以上。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，經都市設計審議通過者不在此限。 (3)為減緩都市熱島效應及補充不足之綠化空間，提升固碳效益，區內	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%，且最高不得超過基地面積之 85%。 3.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「附圖 3 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。  附圖 3 開挖率與基地面積對照圖 4.基地條件特殊或地下室設計困難，經都市設計審議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%。 5.高層建築依建築技術規則辦理。 6.建築基地開發之透水面積比例，應符合「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」之基準。 (三) 景觀綠美化 1.綠建築： (1)區內公共設施與公有建築適用「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準有關建築基地綠化、建築基地保水、建築物節約能源、建築物雨水及生活雜排水回收再利用等規定。 (2)依規定應辦理都市設計審議之建築，於辦理都市設計審議應符合綠建築 9 大評估指標至少 3 項以上指標。 2.建築基地景觀綠美化： (1)建築基地內空地綠化悉依前述第十條規定辦理。 (2)全區應實施建築屋頂綠化，屋頂層扣除屋突等構造物之面積，其屋頂綠化之綠化比例至少應達三分之一以上。倘因屋頂設置再	

原條文	修訂後條文	說明
公有建築整體立面應採取立體綠化設計。其中綠化面積計算應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，並應至少達建築立面之四分之一以上。 (4)建築基地與公共設施用地應予綠化之開放空間、庭院及空地，其不透水鋪面所佔面積合計應在二分之一以下，但屋頂、室內及地下開放空間不在此限。 (四)文化資產保存 1.位於臺中市文化資產主管機關公告之文化遺址敏感地區者，均應進行開發場址以及可能受影響區域之文化資產調查，評估其受開發行為影響之程度，擬定<u>可能</u>之保護或減輕影響對策，並將其調查、評估結果報臺中市文化資產主管機關審查，並將審查結果供作都市設計審議之依據。 2.營建工程或其他開發行為進行中，發現古物、遺址等文化資產時，應即停止工程或開發行為之進行，並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」之規定辦理；其因而造成工期延誤之時間<u>得不計入建造執照之申請期限</u>。 3.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，經臺中市文化資產主管機關指定後，其展示及存放空間得計入法定空地、開放空間或公益性設施。 (五)老樹保存 1.為保留區內珍貴之受保護樹木，街廓內應配合受保護樹木位置留設至少 50 平方公尺之開放空間為原則。惟經「臺中市樹木保護委員會」審議同意無需原地保留之受保護樹木者不在此限。 2.建築基地及公共設施用地申請建築開發時，應檢附基地現況植栽調查與測量資料，至少包括樹種、位置、樹徑、樹冠等相關資料。 (六)為保存大里杙古道歷史紋理意象，區內機十一、公十、廣八、廣九及	生能源設備，致使綠化面積比例未符本規定者，經都市設計審議通過者不在此限。 (3)為減緩都市熱島效應及補充不足之綠化空間，提升固碳效益，區內公有建築整體立面應採取立體綠化設計。其中綠化面積計算應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，並應至少達建築立面之四分之一以上。 (4)建築基地與公共設施用地應予綠化之開放空間、庭院及空地，其不透水鋪面所佔面積合計應在二分之一以下，但屋頂、室內及地下開放空間不在此限。 (四)文化資產保存 1.位於臺中市文化資產主管機關公告之文化遺址敏感地區者，均應進行開發場址以及可能受影響區域之文化資產調查，評估其受開發行為影響之程度，擬定<u>可能</u>之保護或減輕影響對策，並將其調查、評估結果報臺中市文化資產主管機關審查，並將審查結果供作都市設計審議之依據。 2.營建工程或其他開發行為進行中，發現古物、遺址等文化資產時，應即停止工程或開發行為之進行，並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」之規定辦理；其因而造成工期延誤之時間，<u>應依規向目的事業主管機關申請展期</u>。 3.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，經臺中市文化資產主管機關指定後，其展示及存放空間得計入法定空地、開放空間或公益性設施。 (五)老樹保存 1.為保留區內珍貴之受保護樹木，街廓內應配合受保護樹木位置留設至少 50 平方公尺之開放空間為原則。惟經「臺中市樹木保護委員會」審議同意無需原地保留之受保護樹木者不在此限。	

原條文	修訂後條文	說明
園道等公共設施用地，工程設計應適度營造古道景觀意象（如鋪面、指示牌等），並納入都市設計審議辦理。 （七）為促進區內整體商業活動與使用，商業區建築物第一層至第三層樓不得作住宅使用。	2.建築基地及公共設施用地申請建築開發時，應檢附基地現況植栽調查與測量資料，至少包括樹種、位置、樹徑、樹冠等相關資料。 （六）為保存大里杙古道歷史紋理意象，區內機十一、公十、廣八、廣九及園道等公共設施用地，工程設計應適度營造古道景觀意象（如鋪面、指示牌等），並納入都市設計審議辦理。 （七）為促進區內整體商業活動與使用，商業區建築物第一層至第三層樓不得作住宅使用。	
十四、本計畫區申請容積移轉以移轉至「臺中市大里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。	十三、本計畫區申請容積移轉以移轉至「臺中市大里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。	點次調整。
十五、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。	（刪除）	併入修訂後條文第二點。
十六、本要點未規定者，適用都市計畫法臺中市施行自治條例及相關規定。	（刪除）	併入修訂後條文第二點。



附圖 1 「大里區聯合行政中心周邊地區整體開發區」計畫範圍示意圖



附圖 2 指定留設開放空間及建築退縮規定示意圖

4-1.2 部分「機四」機關用地變更為住宅區範圍

原條文	修訂後條文	說明
一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。	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。	都市計畫法第 22 條規定細部計畫應表明事項包含土地使用分區管制，故予以修訂。
—	二、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「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」(以下簡稱通案原則)(詳附表 1)及「臺中市大里地區都市計畫細部計畫(大里範圍)」之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。	1. 新增條文。 2. 配合「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」之訂定，明定本計畫應適用通案性管制事項，並整併原條文第七點內容。
二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。 機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，惟一樓如全部開放作停車使用時，其容積率可提高至 300%。	三、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。 機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，惟一樓如全部開放作停車使用時，其容積率可提高至 300%。	點次調整。
三、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。 (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。	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。 (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。	點次調整。
四、建築基地內之法定空地扣除依相關	(刪除)	景觀及綠化

原條文	修訂後條文	說明
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。		原則依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第五點規定辦理，爰刪除本條文。
<u>五、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：</u> (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	(刪除)	都市設計審議依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第六點規定辦理，爰刪除本條文。

原條文	修訂後條文	說明
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。		
六、本計畫區申請容積移轉以移轉至「臺中市大里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。	五、本計畫區申請容積移轉以移轉至「臺中市大里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。	點次調整。
七、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，適用大里都市計畫細部計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。	(刪除)	併入修訂後條文第二點。

公開展覽草案僅供參考

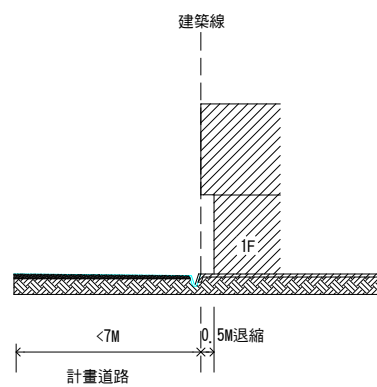
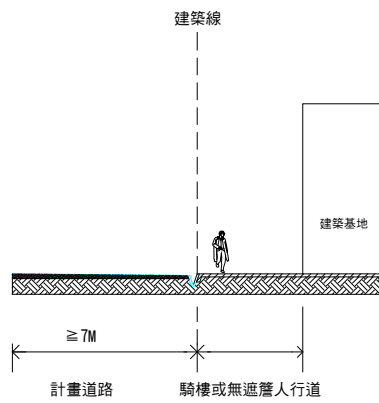
4-1.3 大里（草湖）範圍

原條文	修訂後條文	說明				
第一點：本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。	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。	都市計畫法第 22 條規定細部計畫應表明事項包含土地使用分區管制，故予以修訂。				
第二點：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，適用有關法令之規定，其用語亦同。	二、本計畫區內之建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其建築及土地使用，悉依該細部計畫之規定辦理，其餘應依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」（以下簡稱通案原則）（詳附表 1）」及本要點之規定管制，未規定事項適用其他有關法令之規定。	配合「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」之訂定，明定本計畫應適用通案性管制事項，並整併原條文第十八點內容。				
第三點：住宅區、商業區及工業區之使用依「都市計畫法臺中市施行自治條例」相關規定管制。	三、住宅區、商業區及工業區之使用依「都市計畫法臺中市施行自治條例」相關規定管制。	同原條文。				
第四點：本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率、上限容積率及高度比等規定詳如下表： (修訂前土地使用強度表)	四、本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率、上限容積率及高度比等規定詳如下表： (修訂後土地使用強度表)	高度比用語定義依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第一點規定辦理，爰予以刪除備註事項。				
修訂前土地使用強度表						
項目	住宅區	住宅區(供安置九二一震災受災戶)	商業區	乙種工業區	宗教專用區	備註
建蔽率(%)	60	60	80	70	60	
容積率(%)	180	300	320	210	160	
上限容積率(%)	270	450	480	310	--	即基地可建築之總容積率；辦理都市更新者不受此限。
高度比	1.5	1.5	--	--	--	建築物高度比係指建築物各部分高度與自各該部分起量至面前道路對側道路境界線之最小水平距離之比。建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。建築基地臨接

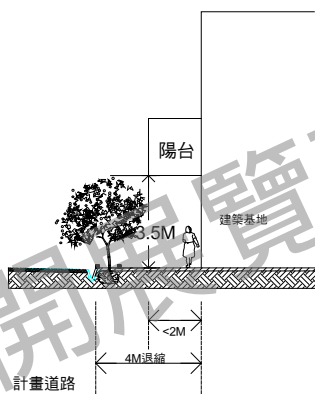
原條文				修訂後條文			說明
						或面前道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。	
修訂後土地使用強度表							
項目	住宅區	住宅區(供安置九二一震災受災戶)	商業區	乙種工業區	宗教專用區		
建蔽率(%)	60	60	80	70	60		
容積率(%)	180	300	320	210	160		
上限容積率(%)	270	450	480	310	--		
高度比	1.5	1.5	--	--	--		
註：上限容積率：即基地可建築之總容積率；辦理都市更新者不受此限。							
第五點：本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率等規定詳如下表：				五、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率等規定詳如下表：			同原條文。
公共設施項目		建蔽率(%)	容積率(%)	公共設施項目		建蔽率(%)	容積率(%)
機關用地		50	250	機關用地		50	250
社教用地		50	250	社教用地		50	250
學校用地	高中	50	200	學校用地	高中	50	200
	國中	50	150		國中	50	150
	國小	50	150		國小	50	150
市場用地		60	240	市場用地		60	240
停車場用地	平面	10	20	停車場用地	平面	10	20
	立體	80	400		立體	80	400
加油站用地		40	120	加油站用地		40	120
污水處理廠用地		60	400	污水處理廠用地		60	400
第六點：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、兒童遊樂場及公園外，本計畫區內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)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(含重劃增設道路)之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築。 (二)住宅區(供安置九二一震災受災戶)建築基地應自道路境界線起退縮				六、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、兒童遊樂場及公園外，本計畫區內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)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(含重劃增設道路)之建築基地，應由建築線退縮 0.5 公尺建築。 (二)住宅區(供安置九二一震災受災戶)建築基地應自道路境界線起退縮 4 公尺指定牆面線，退縮建築之空			1. 現行建築線指定執行位置已統一，故將原條文「溝濱後」等文字刪除。 2. 基地地形特殊無法留設騎樓或退縮建築依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第

原條文	修訂後條文	說明
4 公尺指定牆面線，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。惟突出牆面線之陽台不得大於 2 公尺，且其下緣離地淨高不得小於 3.5 公尺。 (三) 工業區基地應自建築線退縮 4 公尺作為無遮簷人行道，退縮部分得計入法定空地。 (四) 新開闢學校用地申請建築執照時，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，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。2.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。 (五) 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 公尺為無遮簷人行道。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，應由建築線(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築。 (六) 因基地地形特殊致無法依規定留	地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。惟突出牆面線之陽台不得大於 2 公尺，且其下緣離地淨高不得小於 3.5 公尺。 (三) 工業區基地應自建築線退縮 4 公尺作為無遮簷人行道，退縮部分得計入法定空地。 (四) 新開闢學校用地申請建築執照時，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，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。2.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。 (五) 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 公尺為無遮簷人行道。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，應由建築線退縮 0.5 公尺建築。 (六) (刪除)	三 點 第 (三) 款規定辦理，爰刪除原條文第 (六) 款規定。
<u>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。</u>		

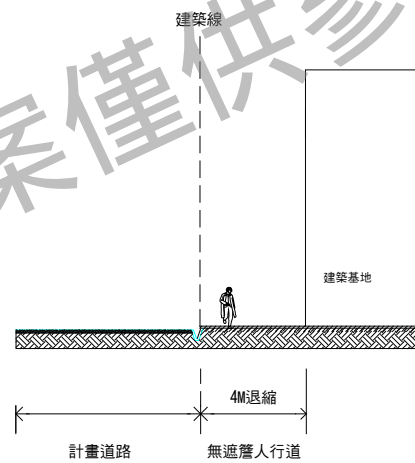
住宅區及商業區



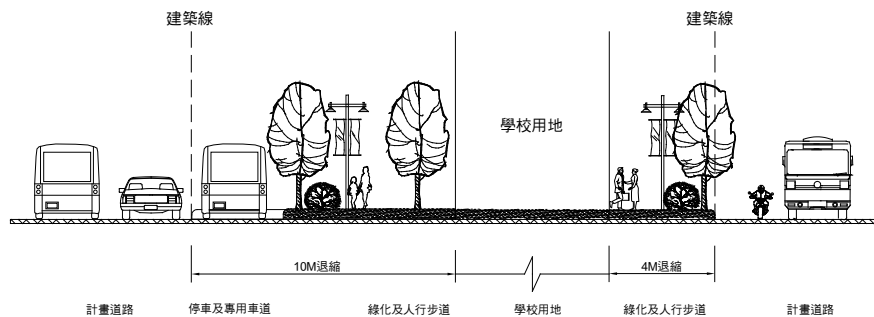
住宅區(供安置921震災受災戶)



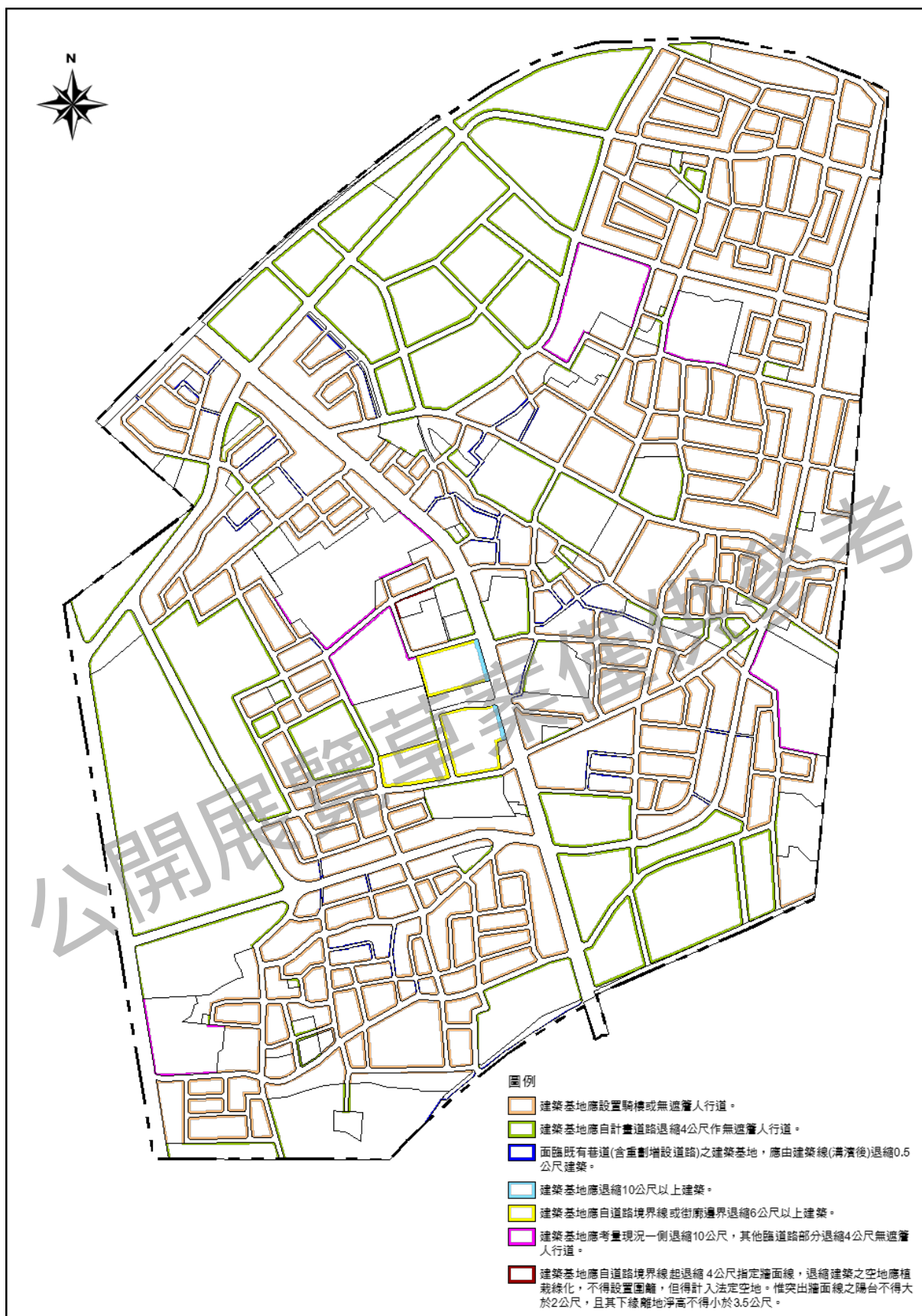
工業區



學校用地



大里（草湖）範圍建築基地退縮參考示意圖



大里（草湖）範圍指定建築退縮留設位置示意圖

原條文	修訂後條文	說明
第七點：停車空間 (一) 本計畫區建築物附設停車空間設置標準依建築技術規則之規定。 (二) 住宅區(供安置九二一震災受災戶)內建築樓地板面積在 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。 (三) 依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在 5 輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。 (四) 工業區建築基地內法定空地應留設二分之一以上作為停車場及裝卸貨物使用。	七、停車空間 (一) 本計畫區建築物附設停車空間設置標準依建築技術規則之規定。 (二) 住宅區(供安置九二一震災受災戶)內建築樓地板面積在 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。 (三) (刪除) (四) (刪除)	1. 附建法定停車空間改以代金繳納依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」規定辦理，免再納入土管要點訂定。 2. 工業區建築基地法定空地二分之一以上留設停車場及裝卸空間之規定恐與法定空地留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化之規定競合，考量廠房停車位及裝卸車位之留設視工廠性質而設計，故刪除該點規定。
第八點：景觀及綠化原則 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 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。	(刪除)	景觀及綠化原則依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第五點規定辦理，爰刪除本條文。

原條文	修訂後條文	說明
第九點：為促進都市更新及獎勵舊市區之整體再發展，住宅區及商業區之建築基地，得依以下規定辦理整體開發： (一) 建築基地符合下列規定之一者，得擬具開發計畫申請整體開發並提高其容積率： 1. 為一完整之既有街廓且將毗鄰之現有巷道或私設道路納入規劃合併考慮，經臺中市政府都市設計審議委員會審議同意者。 2. 基地臨接寬度 8 公尺以上之計畫道路，其連續臨接長度在 20 公尺以上或達週界總長度六分之一以上，且面積達 1,000 平方公尺以上者。 (二) 符合前款規定者，土地權利關係人得擬具開發計畫提交臺中市政府都市設計審議委員會審議通過後，再分別依相關法令向主管建築機關申請開發建築。 (三) 開發計畫應以書、圖載明下列事項： 1. 申請人姓名、身分證字號及地址。 2. 開發地區範圍、面積及土地與建物使用現況。 3. 土地使用及公共設施計畫，其圖面比例尺不得小於六百分之一。 4. 土地使用管制計畫。 5. 都市設計事項，得視實際需要依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第八條第二項之內容予以述明。 6. 土地及地上物處理計畫。 7. 事業及財務計畫。 8. 實施進度。 9. 全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及私有土地所有權人同意書。 10. 套繪土地使用計畫之地籍圖，其比例尺不得小於一千二百之一。 前項之開發地區範圍若因整體規劃需要須將公有土地納入時，應於開發計畫中述明其處理方式。 (四) 依本要點申請整體開發時，住宅區須提供不小於申請開發總面	八、為促進都市更新及獎勵舊市區之整體再發展，住宅區及商業區之建築基地，得依以下規定辦理整體開發： (一) 建築基地符合下列規定之一者，得擬具開發計畫申請整體開發並提高其容積率： 1. 為一完整之既有街廓且將毗鄰之現有巷道或私設道路納入規劃合併考慮，經臺中市政府都市設計審議委員會審議同意者。 2. 基地臨接寬度 8 公尺以上之計畫道路，其連續臨接長度在 20 公尺以上或達週界總長度六分之一以上，且面積達 1,000 平方公尺以上者。 (二) 符合前款規定者，土地權利關係人得擬具開發計畫提交臺中市政府都市設計審議委員會審議通過後，再分別依相關法令向主管建築機關申請開發建築。 (三) 開發計畫應以書、圖載明下列事項： 1. 申請人姓名、身分證字號及地址。 2. 開發地區範圍、面積及土地與建物使用現況。 3. 土地使用及公共設施計畫，其圖面比例尺不得小於六百分之一。 4. 土地使用管制計畫。 5. 都市設計事項，得視實際需要依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第八條第二項之內容予以述明。 6. 土地及地上物處理計畫。 7. 事業及財務計畫。 8. 實施進度。 9. 全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及私有土地所有權人同意書。 10. 套繪土地使用計畫之地籍圖，其比例尺不得小於一千二百之一。 前項之開發地區範圍若因整體規劃需要須將公有土地納入時，應於開發計畫中述明其處理方式。 (四) 依本要點申請整體開發時，住宅區須提供不小於申請開發總面	點次調整。

原條文	修訂後條文	說明
積之 20%之土地作為公共設施用地；商業區須提供不小於申請開發總面積之 15%之土地作為公共設施用地。前開公共設施用地應於請領建造執照前將產權移轉為當地地方政府所有，並於取得建築物之使用執照前開闢完成。 (五) 凡申請整體開發者，得依下列容積獎勵公式開發建築： $V = [V_0 / (1 - V_1)] \times (1 + V_1 / 2)$ 其中 V：扣除公共設施用地後，建築基地接受獎勵後之容積率 V₀：該分區之基準容積 V₁：無償提供公共設施之比例 (六) 住宅區及商業區內已建築使用之合法建物得為必要之維護及修繕，並得申請個別建築，其容積率不得大於本計畫土地使用分區管制要點第四點之規定。 (七) 政府於住宅區及商業區內興辦之都市更新計畫或國宅計畫得依相關法令規定辦理，不受本要點之限制。	積之 20%之土地作為公共設施用地；商業區須提供不小於申請開發總面積之 15%之土地作為公共設施用地。前開公共設施用地應於請領建造執照前將產權移轉為當地地方政府所有，並於取得建築物之使用執照前開闢完成。 (五) 凡申請整體開發者，得依下列容積獎勵公式開發建築： $V = [V_0 / (1 - V_1)] \times (1 + V_1 / 2)$ 其中 V：扣除公共設施用地後，建築基地接受獎勵後之容積率 V₀：該分區之基準容積 V₁：無償提供公共設施之比例 (六) 住宅區及商業區內已建築使用之合法建物得為必要之維護及修繕，並得申請個別建築，其容積率不得大於本計畫土地使用分區管制要點第四點之規定。 (七) 政府於住宅區及商業區內興辦之都市更新計畫或國宅計畫得依相關法令規定辦理，不受本要點之限制。	
第十點：依本要點第九點規定以整體開發方式留設之公共設施用地不得計入法定空地，其使用項目限定作為綠地、停車場或廣場，並應直接面臨道路供公眾使用，不得設置圍籬及障礙物。	九、依本要點第八點規定以整體開發方式留設之公共設施用地不得計入法定空地，其使用項目限定作為綠地、停車場或廣場，並應直接面臨道路供公眾使用，不得設置圍籬及障礙物。	1. 點次調整。 2. 配合條文點次調整文字。
第十一點：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	十、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，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者，	點次調整。

原條文	修訂後條文	說明
公尺以上，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者，或准用公益性基金管理認定者。 (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。 (三) 應以該公益性團體為起造人，並設置獨立進出口，以供通行，並於建築物入口處設置標示牌，敘明供社區公眾使用。	或准用公益性基金管理認定者。 (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。 (三) 應以該公益性團體為起造人，並設置獨立進出口，以供通行，並於建築物入口處設置標示牌，敘明供社區公眾使用。	
<u>第十二點</u> ：為維護景觀並加強綠化，有關景觀與綠化應依下列規定辦理： (一) 同一棟建築物之電視天線應設置共同天線。 (二) 公園、綠地內所留設之人行步道，其鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設。 (三) 污水處理廠於面臨計畫道路部分應自道路境界線起留設寬度5公尺之隔離綠帶，其留設部分得計入法定空地。	<u>十一、</u> 為維護景觀並加強綠化，有關景觀與綠化應依下列規定辦理： (一) 同一棟建築物之電視天線應設置共同天線。 (二) 公園、綠地內所留設之人行步道，其鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設。 (三) 污水處理廠於面臨計畫道路部分應自道路境界線起留設寬度5公尺之隔離綠帶，其留設部分得計入法定空地。	點次調整。
<u>第十三點</u> ：計畫區內設置廣告招牌應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。	(刪除)	招牌廣告物依專法管制，故予以刪除。
<u>第十四點</u> ：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、大客運運輸業之轉運站、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	(刪除)	都市設計審議依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第六點規定辦理，爰刪除本條文。

原條文	修訂後條文	說明
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。		
<u>第十五點：</u>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、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。	(刪除)	乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第二點第(二)款規定辦理，爰刪除本條文。
<u>第十六點：</u>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	(刪除)	簡易都更依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第七點規定辦理，爰刪除本條文。

原條文	修訂後條文	說明
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。		
第十七點：本計畫區申請容積移轉以移轉至「臺中市大里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。	十二、本計畫區申請容積移轉以移轉至「臺中市大里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。	點次調整。
第十八點：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。	(刪除)	併入修訂後條文第二點內容。
第十九點：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。	(刪除)	要點發布前已取得建築執照者，依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第八點第(二)款規定辦理，爰刪除本條文。

4-1.4 軟體產業專用區範圍

原條文	修訂後條文	說明
一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。	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。	都市計畫法第 22 條規定細部計畫應表明事項包含土地使用分區管制，故予以修訂。
—	二、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「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」(以下簡稱通案原則)(詳附表 1)及「臺中市大里地區都市計畫細部計畫(大里(草湖)範圍)」之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。	1. 新增條文。 2. 配合「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」之訂定，明定本計畫應適用通案性管制事項，並整併原條文第十點內容。
二、軟體產業專用區以發展軟體科技相關之媒體、資訊、電子、通訊產業、商務、文化創意及其他經目的事業主管機關核准之產業為主，其容許使用項目如下： (一) 產業辦公室：供有關軟體科技、媒體、資訊、電子、通訊產業、商務、文化創意等產業之辦公使用，以及關聯之創投、法律服務、貿易、運輸、顧問、技術服務業等相關產業使用。 (二) 企業營運總部：含企業總部及其分支機構，以及與職業訓練(含創業輔導及研究發展)期間有關必要之住宿設施。 (三) 一般商業服務業：供軟體產業專用區內之相關商業及服務為主，包括郵局、金融證券、保險、餐飲、零售業、健身休閒等相關使用。其使用總樓地板面積不得超過軟體產業專用區總樓地板面積之 30 %。 (四) 與軟體產業、文化創意發展有關之職業訓練、創業輔導、研究發展、展覽等設施使用，並得從事業務相關產業產品之研發、設計、修理、國際貿易等，及與經濟部頒公	三、軟體產業專用區以發展軟體科技相關之媒體、資訊、電子、通訊產業、商務、文化創意及其他經目的事業主管機關核准之產業為主，其容許使用項目如下： (一) 產業辦公室：供有關軟體科技、媒體、資訊、電子、通訊產業、商務、文化創意等產業之辦公使用，以及關聯之創投、法律服務、貿易、運輸、顧問、技術服務業等相關產業使用。 (二) 企業營運總部：含企業總部及其分支機構，以及與職業訓練(含創業輔導及研究發展)期間有關必要之住宿設施。 (三) 一般商業服務業：供軟體產業專用區內之相關商業及服務為主，包括郵局、金融證券、保險、餐飲、零售業、健身休閒等相關使用。其使用總樓地板面積不得超過軟體產業專用區總樓地板面積之 30 %。 (四) 與軟體產業、文化創意發展有關之職業訓練、創業輔導、研究發展、展覽等設施使用，並得從事業務相關產業產品之研發、設計、修理、國際貿易等，及與經濟部頒公	點次調整。

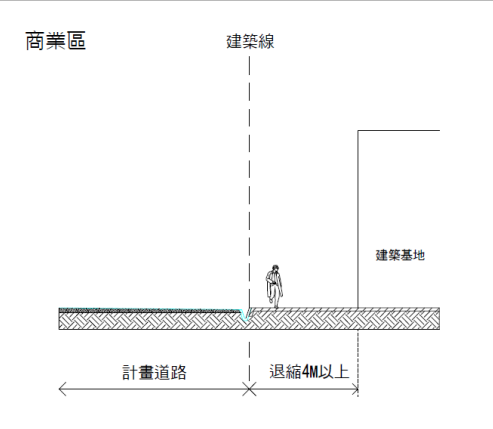
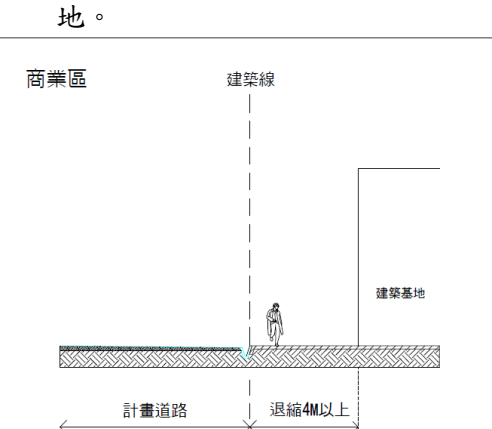
原條文	修訂後條文	說明
司行號營業項目同一種類產業之批發業務。 (五) 經目的事業主管機關核准之相關產業。	司行號營業項目同一種類產業之批發業務。 (五) 經目的事業主管機關核准之相關產業。	
三、軟體產業專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 340%。	四、軟體產業專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 340%。	點次調整。
四、軟體產業專用區應附設停車空間，其建築物樓地板面積每 112.5 平方公尺或其零數應至少留設 1 部汽車停車空間；惟為因應其引進產業特性，如有特殊情形由開發申請人擬定停車空間設置計畫，經經濟部加工出口區管理處審查同意者，不在此限。	五、軟體產業專用區應附設停車空間，其建築物樓地板面積每 112.5 平方公尺或其零數應至少留設 1 部汽車停車空間；惟為因應其引進產業特性，如有特殊情形由開發申請人擬定停車空間設置計畫，經經濟部加工出口區管理處審查同意者，不在此限。	點次調整。
五、本計畫公園用地除得依都市計畫公共設施多目標使用辦法辦理外，並得利用現有閒置空間作管理服務設施、餐飲、展示及可供生活服務機能之零售業使用，以利其活化及再利用。	六、本計畫公園用地除得依都市計畫公共設施多目標使用辦法辦理外，並得利用現有閒置空間作管理服務設施、餐飲、展示及可供生活服務機能之零售業使用，以利其活化及再利用。	點次調整。
六、本計畫區毗鄰 A-I-001 計畫道路(台 3 線中興路)之建築基地，應退縮 10 公尺以上建築，其餘建築基地均應自道路境界線或街廓邊界退縮 6 公尺以上建築，並於臨計畫道路之退縮範圍內，至少留設 4 公尺之人行或自行車道，其退縮部分得計入法定空地(圖 4-4 為建築基地應退縮部分示意圖)。	七、本計畫區毗鄰 A-I-001 計畫道路(台 3 線中興路)之建築基地，應退縮 10 公尺以上建築，其餘建築基地均應自道路境界線或街廓邊界退縮 6 公尺以上建築，並於臨計畫道路之退縮範圍內，至少留設 4 公尺之人行或自行車道，其退縮部分得計入法定空地(圖 4-4 為建築基地應退縮部分示意圖)。	點次調整。
七、為力行節能減碳，軟體產業專用區開發建築時，應取得綠建築候選證書。	八、為力行節能減碳，軟體產業專用區開發建築時，應取得綠建築候選證書。	點次調整。
八、為促使本計畫區土地合理有效利用，符合公共安全與環境保育，塑造文化創意產業之景觀與建築風格，經濟部加工出口區管理處得就本細部計畫之建築開發強度、都市設計基準(如建築退縮、開放空間、停車空間；或景觀設計、標示物設置或綠化原則等事項)、以及申請審查書件要項等，訂定建築暨景觀管制規範，由起造人於申請建造執照前，依該規範規定向經濟部加工出口區管理處申請建築暨景觀預審。	九、為促使本計畫區土地合理有效利用，符合公共安全與環境保育，塑造文化創意產業之景觀與建築風格，經濟部加工出口區管理處得就本細部計畫之建築開發強度、都市設計基準(如建築退縮、開放空間、停車空間；或景觀設計、標示物設置或綠化原則等事項)、以及申請審查書件要項等，訂定建築暨景觀管制規範，由起造人於申請建造執照前，依該規範規定向經濟部加工出口區管理處申請建築暨景觀預審。	點次調整。
九、本計畫區申請容積移轉以移轉至「臺中市大里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、本計畫區申請容積移轉以移轉至「臺中市大里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。	點次調整。
十、本計畫區內土地及建築物之使用應	(刪除)	併入修訂後

原條文	修訂後條文	說明
依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用大里(草湖地區)都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。		條文第二點。



圖 4-4 建築基地應退縮部分示意圖

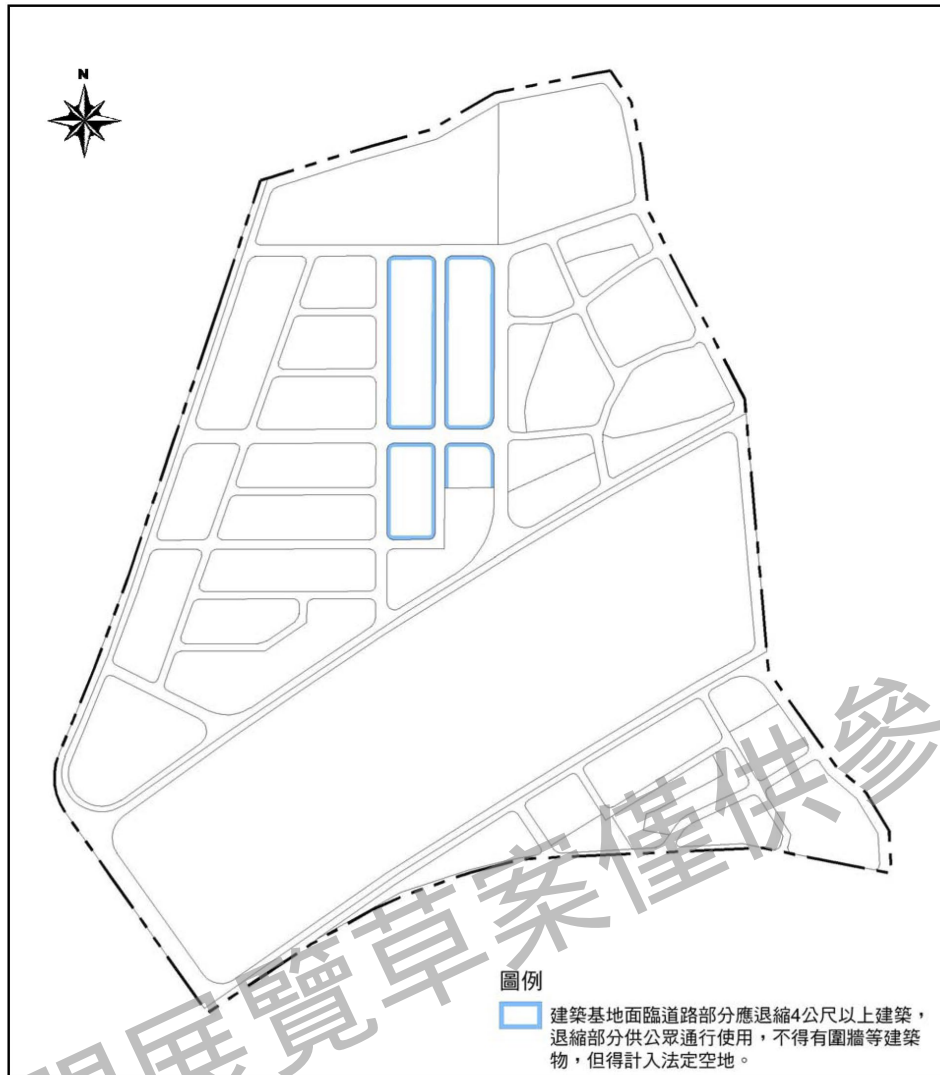
4-1.5 擴大大里（草湖）範圍

原條文	修訂後條文	說明																		
一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。	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。	都市計畫法第 22 條規定細部計畫應表明事項包含土地使用分區管制，故予以修訂																		
—	二、本計畫區內之建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其建築及土地使用，悉依該細部計畫之規定辦理，其餘應依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」(以下簡稱通案原則)(詳附表 1)及本要點之規定管制，未規定事項適用其他有關法令之規定。	1. 新增條文。 2. 配合「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」之訂定，明定本計畫應適用通案性管制事項，並整併原條文第十二點、第十三點內容。																		
二、住宅區之建蔽率及容積率不得大於下表之規定：	三、住宅區之建蔽率及容積率不得大於下表之規定：	點次調整。																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅區種類</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區</td><td>60</td><td>120</td></tr> <tr> <td>第二種住宅區</td><td>60</td><td>200</td></tr> </tbody> </table>	住宅區種類	建蔽率(%)	容積率(%)	第一種住宅區	60	120	第二種住宅區	60	200	<table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅區種類</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區</td><td>60</td><td>120</td></tr> <tr> <td>第二種住宅區</td><td>60</td><td>200</td></tr> </tbody> </table>	住宅區種類	建蔽率(%)	容積率(%)	第一種住宅區	60	120	第二種住宅區	60	200	
住宅區種類	建蔽率(%)	容積率(%)																		
第一種住宅區	60	120																		
第二種住宅區	60	200																		
住宅區種類	建蔽率(%)	容積率(%)																		
第一種住宅區	60	120																		
第二種住宅區	60	200																		
三、商業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 350%，其建築基地面臨道路部份應退縮 4 公尺以上建築， <u>退縮部分供公眾通行使用</u> ，不得有圍牆等建築物，但得計入法定空地。	四、商業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 350%，其建築基地面臨道路部份應退縮 4 公尺以上 <u>為無遮簷人行道</u> ，供公眾通行使用，不得有圍牆等建築物，但得計入法定空地。	1. 點次調整。 2. 明訂退縮建築範圍應留設之人行步道空間，以營造友善行人之步道系統。																		
商業區  建築線 建築基地 計畫道路 退縮4M以上	商業區  建築線 建築基地 計畫道路 退縮4M以上																			
擴大大里(草湖)範圍商業區建築基地退縮參考示意圖	擴大大里(草湖)範圍商業區建築基地退縮參考示意圖																			

原條文	修訂後條文	說明
四、學校用地面臨 12m-03 號道路部分，應留設 6 公尺做為人行空間，供接送學童之用。	五、學校用地面臨 12m-03 號道路部分，應留設 6 公尺做為人行空間，供接送學童之用。	點次調整。
五、第一種住宅區之建築基地符合下列規定之一者，得擬具開發計畫申請整體開發並提高其容積率： (1)為一完整之既有街廓且將毗鄰之現有巷道或私設道路納入規劃合併考慮經臺中市政府都市設計審議委員會審議同意者。 (2)基地臨接寬度 8 公尺以上之計畫道路，其連續鄰接長度在 20 公尺以上或達周界總長度六分之一以上，且面積達 1,000 平方公尺以上者。 為審議依前項規定申請之開發建築案件，另訂第一種住宅區容積獎勵與土地開發管理要點如附錄二。	六、第一種住宅區之建築基地符合下列規定之一者，得擬具開發計畫申請整體開發並提高其容積率： (1)為一完整之既有街廓且將毗鄰之現有巷道或私設道路納入規劃合併考慮經臺中市政府都市設計審議委員會審議同意者。 (2)基地臨接寬度 8 公尺以上之計畫道路，其連續鄰接長度在 20 公尺以上或達周界總長度六分之一以上，且面積達 1,000 平方公尺以上者。 為審議依前項規定申請之開發建築案件，另訂第一種住宅區容積獎勵與土地開發管理要點如附錄二。	1.點次調整。 2.配合調整附錄二相對應之條文點次及內容。
六、學校用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	七、學校用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	點次調整。
七、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。 (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。	八、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。 (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。	點次調整。
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	(刪除)	都市設計審議依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第六點規定辦理，爰刪除本條文。

原條文	修訂後條文	說明
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、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。	(刪除)	景觀及綠化原則依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第五點規定辦理，爰刪除本條文。
十、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	(刪除)	簡易都更依「臺中市通案性土地使用分區管制事項

原條文	修訂後條文	說明
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。		表」第七點規定辦理，爰刪除本條文。
十一、本計畫區申請容積移轉以移轉至「臺中市大里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。	九、本計畫區申請容積移轉以移轉至「臺中市大里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。	點次調整。
十二、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。	(刪除)	併入修訂後條文第二點內容。
十三、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	(刪除)	併入修訂後條文第二點。



擴大大里(草湖)範圍指定建築退縮留設位置示意圖

附錄二、臺中市大里地區都市計畫細部計畫（擴大大里（草湖）範圍）第一種住宅區容積獎勵與土地開發管理要點

- 一、為促進都市更新及獎勵舊市區之整體再發展，特依臺中市大里地區都市計畫細部計畫（擴大大里（草湖）範圍）土地使用分區管制要點第六點之規定，訂定本要點。
- 二、第一種住宅區如符合土地使用分區管制要點第六點規定者，土地權利關係人得擬具開發計畫提交臺中市政府都市設計審議委員會審議通過後，再分別依相關法令向主管建築機關申請開發建築。
- 三、開發計畫應以書、圖載明左列事項：
 - (一)申請人姓名、身分證字號及地址。
 - (二)開發地區範圍、面積及土地與建物使用現況。
 - (三)土地使用及公共設施計畫，其圖面比例尺不得小於六百分之一。
 - (四)土地使用管制計畫。
 - (五)都市設計事項，得視實際需要依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第八條第二項之內容予以述明。
 - (六)土地及地上物處理計畫。
 - (七)事業及財務計畫。
 - (八)實施進度。
 - (九)全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及私有土地所有權人同意書。
 - (十)套繪土地使用計畫之地籍圖，其比例尺不得小於一千二百之一。前項之開發地區範圍若因整體規劃需要須將公有土地納入時，應於開發計畫中述明其處理方式。
- 四、依本要點申請整體開發時，須提供不小於申請開發總面積之百分之廿之土地作為公共設施用地，前開公共設施用地應於請領建造執照前將產權移轉為當地地方政府所有，並於取得建築物之使用執照前開闢完成。
- 五、凡依本要點申請整體開發者，得依下列容積獎勵公式核算其申請開發建築之獎勵容積率：

$$V=V0(1+V1+V2)/(1-V1)$$

其中 V：獎勵後之容積率

V0：120%

V1：提供公共設施之比例

V2：獎勵係數(原編定甲、乙種建築用地者為 0.2，其餘為 0.1)

- 六、第一種住宅區內已建築使用之合法建物得為必要之維護及修繕，並得申請個別建築，其容積率不得大於本計畫土地使用分區管制要點第三點之規定。
- 七、政府於第一種住宅區內興辦之都市更新計畫或國宅計畫得依相關法令規定辦理，不受本要點之限制。
- 八、本要點未規定事項及獎勵措施，悉依其他法令規定辦理。

4-2. 變更臺中市太平地區都市計畫細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合通案性原則）〕專案通盤檢討

（一）計畫範圍

本計畫區範圍包括原太平都市計畫、太平（中平地區）都市計畫及太平（新光地區）都市計畫，東至廬子溪及頭汴坑溪，南與大里區相銜接，西以旱溪、廬子溪及大里溪鄰接臺中市市區及大里區，北至臺中市北屯區，包括水景、廬子、建成、合作、新興、新光、新福、新高、新坪、新城、新吉、東英、宜昌、宜欣、宜佳、光華、光明、中山、豐年、東和、東平、東信、中興、永平、成功、中政、中平、建興、建國、中平、平安、太平、永成、長億、新仁、東昇、立仁、聖和、福隆、興隆、光隆、永隆及德隆等里全部或部分，計畫面積為 1,378.15 公頃。

（二）計畫歷程

原太平（中平地區）都市計畫於 69 年 10 月公告實施，第一次通盤檢討於 80 年 12 月公告實施；「太平都市計畫」於 64 年 1 月公告實施，74 年 3 月辦理第一次通盤檢討，96 年 12 月擴大合併太平（中平地區）都市計畫範圍，並於 104 年 1 月公告實施擴大及變更太平都市計畫(第二次通盤檢討保留案)；太平(新光地區)都市計畫於 64 年 1 月公告實施，80 年 7 月、86 年 8 月分別完成第一次及第二次通盤檢討，88 年 4 月公告發布實施第二次通盤檢討（擴大都市計畫範圍）。前述太平地區都市計畫於 107 年 4 月 19 日整併至「臺中市太平霧地區都市計畫主要計畫」，並辦理主、細計分離作業，於 107 年 4 月 19 日由臺中市政府以府授都計字第 10700799511 號公告發布實施「擬定臺中市太平地區都市計畫細部計畫」，整合太平地區相關土地使用分區管制內容。

自 107 年 4 月擬定臺中市太平地區都市計畫細部計畫後，迄今無新增細部計畫變更案，惟 107 年 3 月發布實施之「變更太平都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」增訂郵政專用區之土地使用分區管制要點，尚未整併至現行土地使用分區管制要點。本計畫發布實施歷程如下表，現行土地使用管制適用範圍分為 4 大地區，詳圖 4-2。

臺中市太平地區都市計畫細部計畫發布實施歷程一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
一	擬定臺中市太平地區都市計畫細部計畫案	臺中市政府 107.4.19 府授都計字第 10700799511 號
主要計畫變更涉及增訂土地使用管制事項		
二	變更太平都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案	臺中市政府 107.3.20 府授都計字第 1070054823 號

(三) 土地使用分區管制適用範圍

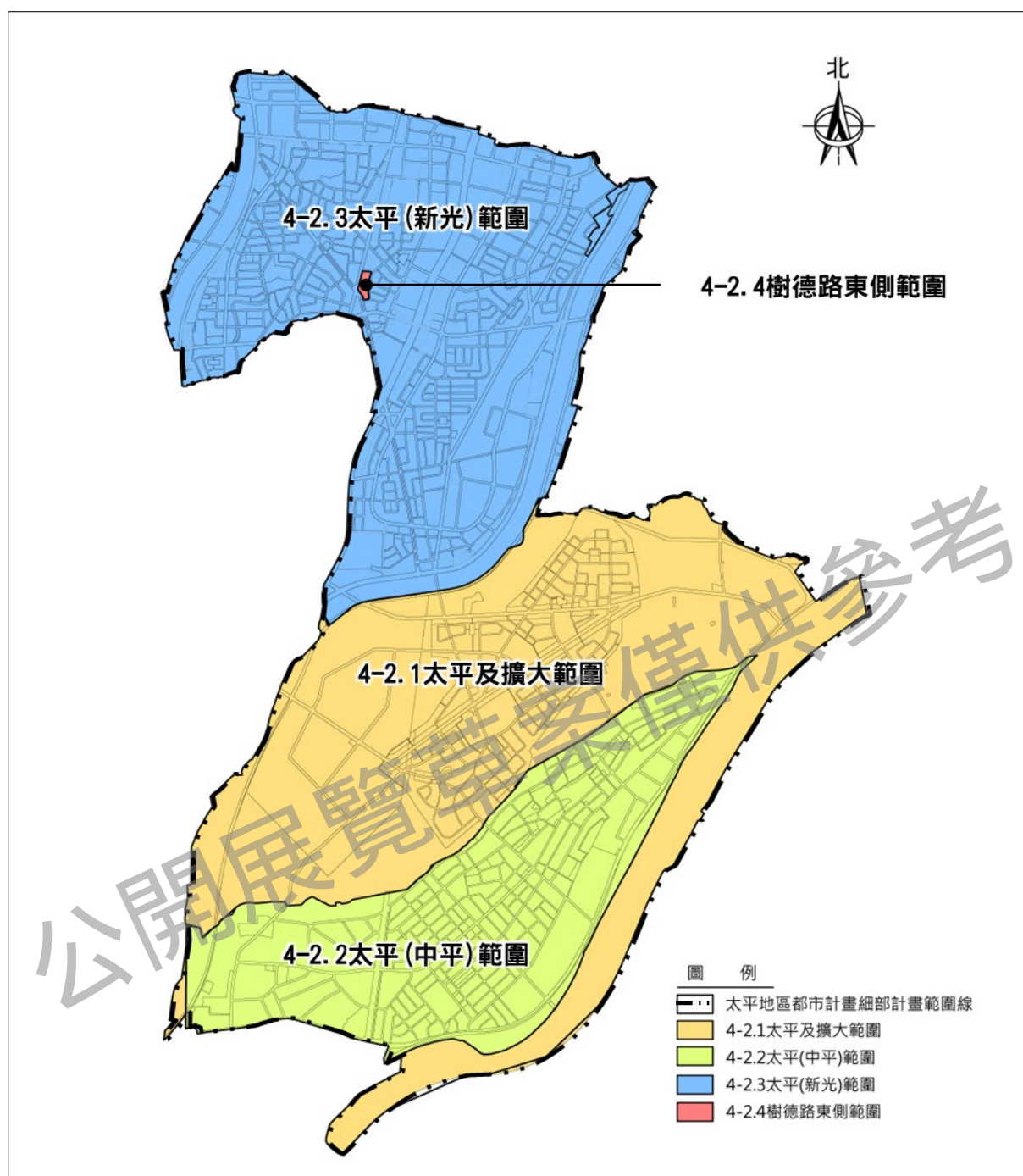


圖 4-2 臺中市太平地區都市計畫細部計畫土地使用管制適用範圍示意圖

(四) 變更內容及理由

4-2.1 太平及擴大範圍

原條文	修訂後條文	說明
一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。	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 條之規定訂定之。	都市計畫法第 22 條規定細部計畫應表明事項包含土地使用分區管制，故予以修訂。
—	二、本計畫區內之建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其建築及土地使用，悉依該細部計畫之規定辦理，其餘應依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」(以下簡稱通案原則)(詳附表 1)及本要點之規定管制，未規定事項適用其他有關法令之規定。	1. 新增條文。 2. 配合「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」之訂定，明定本計畫應適用通案性管制事項，並整併原條文第六點內容。
二、電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，其土地使用項目悉依「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。	三、電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，其土地使用項目悉依「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。	點次調整。
三、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	四、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	點次調整。
變更太平都市計畫(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%。 (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。	五、第一類型郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，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。	整併 107 年「變更太平都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案」相關管制規定內容，非為增訂規定。
四、車籠埔斷層帶沿線兩側各 15 公尺經過範圍內之土地其建築物高度不得超過 2 層樓，簷高不得超過 7 公尺。	六、車籠埔斷層帶沿線兩側各 15 公尺經過範圍內之土地其建築物高度不得超過 2 層樓，簷高不得超過 7 公尺。	點次調整。
五、本計畫區申請容積移轉以移轉至「臺中市太平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。	七、本計畫區申請容積移轉以移轉至「臺中市太平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。	點次調整。
六、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。	(刪除)	併入修訂後條文第二點。

4-2.2 太平（中平）範圍

原條文				修訂後條文				說明
一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。				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 條之規定訂定。				都市計畫法第 22 條規定細部計畫應表明事項包含土地使用分區管制，故予以修訂。
—				二、本計畫區內之建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其建築及土地使用，悉依該細部計畫之規定辦理，其餘應依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」（以下簡稱通案原則）（詳附表 1）」及本要點之規定管制，未規定事項適用其他有關法令之規定。				1. 新增條文。 2. 配合「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」之訂定，明定本計畫應適用通案性管制事項，並整併原條文第九點內容。
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：				三、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：				點次調整。
使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	
住宅區	60	180	臨接 20 公尺以上道路「兩旁縱深各 30 公尺內」之建築基地，容積率得提高至 240%。	住宅區	60	180	臨接 20 公尺以上道路「兩旁縱深各 30 公尺內」之建築基地，容積率得提高至 240%。	
商業區	80	300		商業區	80	300		
乙種工業區	70	210		乙種工業區	70	210		
保存區	60	160	以供宗教建築及其相關設施為限。	保存區	60	160	以供宗教建築及其相關設施為限。	
三、工業區為乙種工業區，以供公害輕微之工廠使用為限。 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、工業區為乙種工業區，以供公害輕微之工廠使用為限。 (刪除)				1. 點次調整。 2. 乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第二點第(二)款規定辦理，爰刪除原條文第三點第二項規定。

原條文	修訂後條文	說明																								
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 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，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。	(刪除)	景觀及綠化原則依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第五點規定辦理，爰刪除本條文。																								
五、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： <table border="1"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關用地</td><td>50</td><td>300</td></tr> <tr> <td>學校用地</td><td>50</td><td>200</td></tr> <tr> <td>市場用地</td><td>50</td><td>240</td></tr> </tbody> </table>	公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)	機關用地	50	300	學校用地	50	200	市場用地	50	240	五、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： <table border="1"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關用地</td><td>50</td><td>300</td></tr> <tr> <td>學校用地</td><td>50</td><td>200</td></tr> <tr> <td>市場用地</td><td>50</td><td>240</td></tr> </tbody> </table>	公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)	機關用地	50	300	學校用地	50	200	市場用地	50	240	同原條文。
公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)																								
機關用地	50	300																								
學校用地	50	200																								
市場用地	50	240																								
公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)																								
機關用地	50	300																								
學校用地	50	200																								
市場用地	50	240																								
六、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	(刪除)	都市設計審議依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第六點規定辦理，爰刪除本條文。																								

原條文	修訂後條文	說明
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。		
七、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。	(刪除)	簡易都更依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第七點規定辦理，爰刪除本條文。
八、本計畫區申請容積移轉以移轉至「臺中市太平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。	六、本計畫區申請容積移轉以移轉至「臺中市太平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。	點次調整。
九、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。	(刪除)	併入修訂後條文第二點。

4-2.3 太平（新光）範圍

原條文				修訂後條文				說明
一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。				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 條之規定訂定。				都市計畫法第 22 條規定細部計畫應表明事項包含土地使用分區管制，故予以修訂。
—				二、本計畫區內之建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其建築及土地使用，悉依該細部計畫之規定辦理，其餘應依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」（以下簡稱通案原則）（詳附表 1）」及本要點之規定管制，未規定事項適用其他有關法令之規定。				1. 新增條文。 2. 配合「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」之訂定，明定本計畫應適用通案性管制事項，並整併原條文第十三點、第十四點內容。
二、本計畫區內各種土地使用分區之建築率、容積率不得大於下表規定：				三、本計畫區內各種土地使用分區之建築率、容積率不得大於下表規定：				點次調整。
使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	
住宅區	60	180	1. 臨接 20 公尺以上道路兩旁縱深各 30 公尺內之建築基地，容積率得提高至 240%。 2. 剔除於區段徵收範圍外之住宅區其容積率不得大於 120%。(註)	住宅區	60	180	1. 臨接 20 公尺以上道路兩旁縱深各 30 公尺內之建築基地，容積率得提高至 240%。 2. 剔除於區段徵收範圍外之住宅區其容積率不得大於 120%。(註)	
商業區	80	320	臨接 20 公尺以上道路兩旁縱深各 30 公尺內之建築基地，容積率得提高至 400%。	商業區	80	320	臨接 20 公尺以上道路兩旁縱深各 30 公尺內之建築基地，容積率得提高至 400%。	
工業區	70	210		工業區	70	210		
電信專	50	250		電信專用區	50	250		

原條文				修訂後條文				說明
用區				宗教專用區	50	160		註：剔除於區段徵收範圍外之住宅區範圍詳參「變更太平（新光地區）都市計畫（第二次通盤檢討）書」及「變更太平市（新光地區）都市計畫（配合太平市新光地區區段徵收專案變更）書」。
宗教專用區	50	160						
註：剔除於區段徵收範圍外之住宅區範圍詳參「變更太平（新光地區）都市計畫（第二次通盤檢討）書」及「變更太平市（新光地區）都市計畫（配合太平市新光地區區段徵收專案變更）書」。				註：剔除於區段徵收範圍外之住宅區範圍詳參「變更太平（新光地區）都市計畫（第二次通盤檢討）書」及「變更太平市（新光地區）都市計畫（配合太平市新光地區區段徵收專案變更）書」。				
三、工業區以供乙種工業區使用為限，其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、工業區以供乙種工業區使用為限。 <u>（刪除）</u>				1. 點次調整。 2. 乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第二點第（二）款規定辦理，爰刪除原條文相關內容。
四、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。				五、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。				點次調整。
五、宗教專用區以供宗教建築及其附屬設施使用為主。				六、宗教專用區以供宗教建築及其附屬設施使用為主。				點次調整。
六、順應民意及宗教信仰之需要，遊(16)兒童遊樂場用地及公(12)公園用地內得安置具有歷史文化及民俗價值意義之建築，惟安置面積以不超過福德祠建物主體為限，並不影響原有用地使用功能。				七、順應民意及宗教信仰之需要，遊(16)兒童遊樂場用地及公(12)公園用地內得安置具有歷史文化及民俗價值意義之建築，惟安置面積以不超過福德祠建物主體為限，並不影響原有用地使用功能。				點次調整。
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：				八、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：				點次調整。
公共設施種類		建蔽率(%)	容積率(%)	公共設施種類		建蔽率(%)	容積率(%)	
市場用地		60	240	市場用地		60	240	
機關用地		50	250	機關用地		50	250	
國小、國中用地		40	150	國小、國中用地		40	150	
八、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				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				點次調整。

原條文	修訂後條文	說明
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。 (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。	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。 (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。	
九、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 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。	(刪除)	景觀及綠化原則依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第五點規定辦理，爰刪除本條文。
十、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。	(刪除)	都市設計審議依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第六點規定辦理，爰刪除本條文。

原條文	修訂後條文	說明
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。		
十一、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。	(刪除)	簡易都更依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第七點規定辦理，爰刪除本條文。

原條文	修訂後條文	說明
(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。		
十二、本計畫區申請容積移轉以移轉至「臺中市太平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、本計畫區申請容積移轉以移轉至「臺中市太平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。	點次調整。
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。	(刪除)	併入修訂後條文第二點。
十四、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。	(刪除)	併入修訂後條文第二點。

公開展覽草案僅供參考

4-2.4 樹德路東側範圍

原條文	修訂後條文	說明
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 條規定訂定之。	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 條之規定訂定。	都市計畫法第 22 條規定細部計畫應表明事項包含土地使用分區管制，故予以修訂。
--	二、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「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」(以下簡稱通案原則)(詳附表 1)及「臺中市太平地區都市計畫細部計畫(太平(新光)範圍)」之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。	1. 新增條文。 2. 配合「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」之訂定，明定本計畫應適用通案性管制事項，並整併原條文第六點內容。
二、住宅區容積率不得超過 180%，建蔽率不得超過 60%，臨接 20 公尺以上道路兩旁縱深各 30 公尺內之建築基地，容積率得提高至不超過 240%。	三、住宅區容積率不得超過 180%，建蔽率不得超過 60%，臨接 20 公尺以上道路兩旁縱深各 30 公尺內之建築基地，容積率得提高至不超過 240%。	點次調整。
三、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 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。	(刪除)	景觀及綠化原則依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第五點規定辦理，爰刪除本條文。
四、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、	(刪除)	都市設計審議依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第六點規定辦

原條文	修訂後條文	說明
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。		理，爰刪除本條文。
<u>五、本計畫區申請容積移轉以移轉至「臺中市太平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。</u>	<u>四、本計畫區申請容積移轉以移轉至「臺中市太平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。</u>	點次調整。
<u>六、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，適用太平（新光地區）都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。</u>	(刪除)	併入修訂後條文第二點內容。

4-3. 變更臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合通案性原則）〕專案通盤檢討

（一）計畫範圍

本計畫區範圍北側緊臨草湖溪，西及南側緊臨乾溪，東至山麓丘陵，行政區劃包括瑞城、東湖、西湖、吉峰、甲寅、本鄉、北柳、南柳、中正、本堂、錦榮、萊園、坑口、六股及峰谷等里全部或部份，計畫區呈狹長形，計畫面積為 424.92 公頃。

（二）計畫歷程

原「霧峰都市計畫」於 55 年 7 月發布實施，第一次通盤檢討於 68 年 4 月發布實施，第二次通盤檢討暨擴大都市計畫範圍於 86 年 7 月發布實施，第三次通盤檢討於 95 年 4 月發布實施。107 年 4 月 19 日府授都計字第 1070079951 號發布實施「臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫案」，將原大里、太平、霧峰等行政區所構成之「大平霧」地區之都市計畫進行整併作業，並辦理主、細計分離作業，於 107 年 4 月 19 日由臺中市政府以府授都計字第 10700799511 號公告發布實施「擬定臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫」，整合霧峰地區相關土地使用分區管制內容。

自 107 年 4 月擬定臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫後，迄今辦理 1 次個案變更，另配合新歷芳企業股份有限公司擴廠另行擬定細部計畫，並於 112 年 6 月配合主要計畫通盤檢討完成細部計畫第一次通盤檢討。本計畫發布實施歷程如下表。

現行土地使用分區管制要點，除適用霧峰地區之土地使用管制內容，另已彙整 5 處個別地區土地使用管制內容。現行土地使用管制適用範圍詳圖 4-3。

臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫發布實施歷程一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
一	擬定臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫案	臺中市政府 107.4.19 府授都計字第 10700799511 號
二	變更臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫（增訂機關用地（霧-機 5）土地使用分區管制要點）案	臺中市政府 109.2.21 府授都計字第 1090040245 號
三	變更臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）案	臺中市政府 112.6.29 府授都計字第 11201636921 號
主要計畫變更涉及增訂土地使用管制事項		
四	變更霧峰都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）（第一階段）案	臺中市政府 107.3.20 府授都計字第 1070054823 號
另行擬定細部計畫		
五	擬定霧峰都市計畫（部分農業區為乙種工業區）（配合新歷芳企業股份有限公司擴廠）細部計畫案	臺中市政府 107.9.11 府授都計字第 1070208201 號

(三) 土地使用分區管制適用範圍

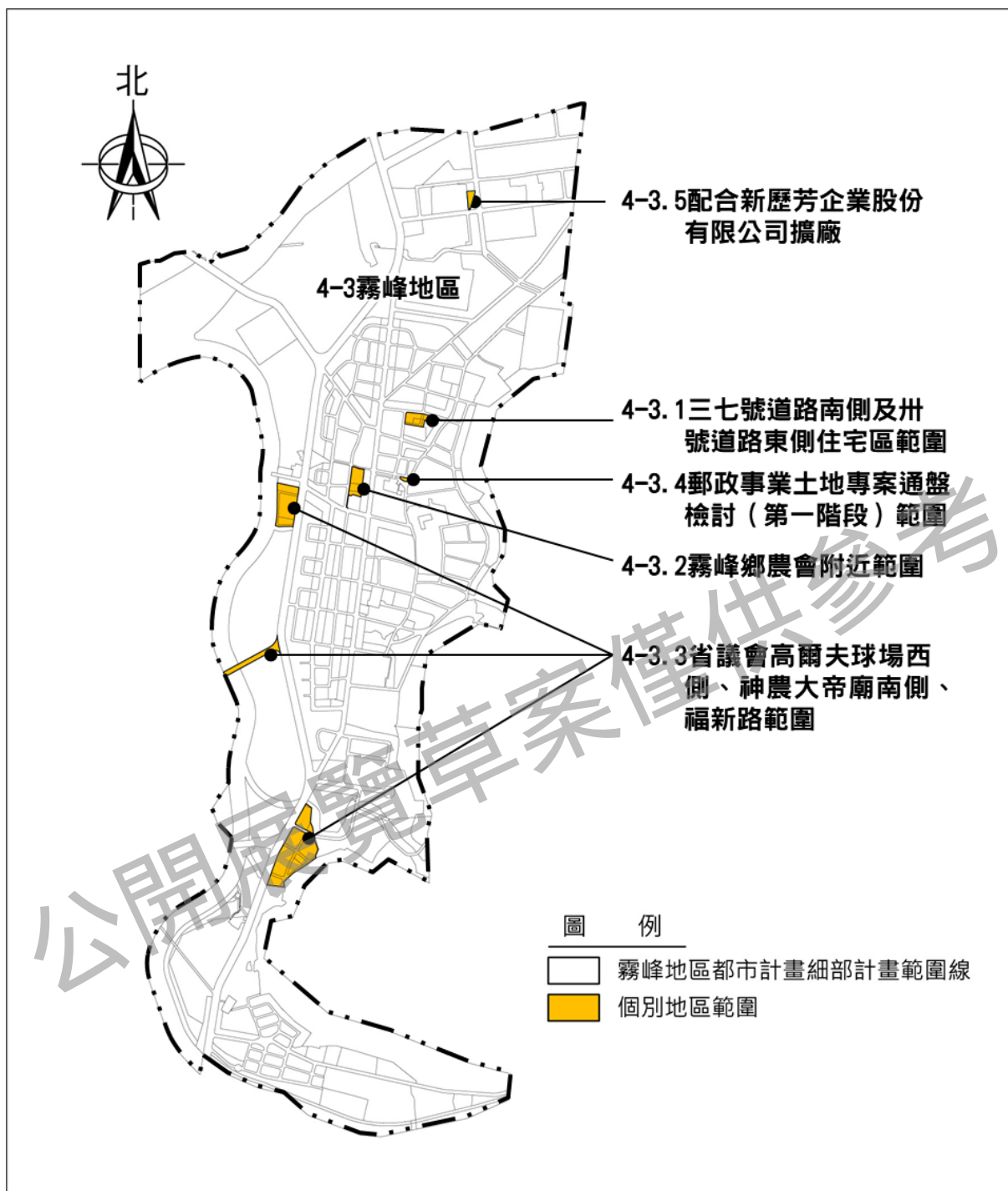


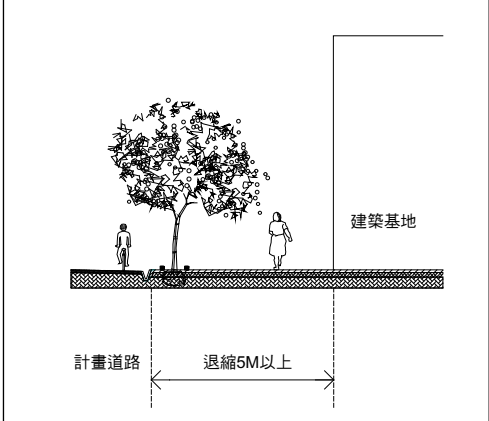
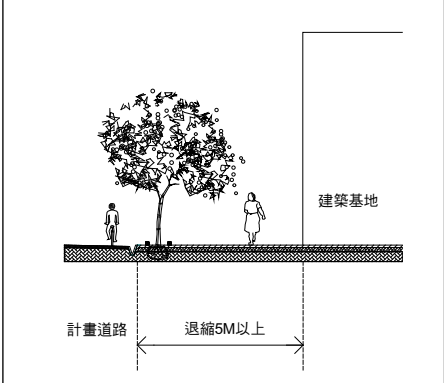
圖 4-3 臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫及個別地區土地使用管制適用範圍示意圖

(四) 變更內容及理由

4-3 霧峰地區都市計畫土地使用分區管制要點

原條文	修訂後條文	說明																																				
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。	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。	同原條文。																																				
—	二、本計畫區內之建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其建築及土地使用，悉依該細部計畫之規定辦理，其餘應依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」(以下簡稱通案原則)(詳附表 1)及本要點之規定管制，未規定事項適用其他有關法令之規定。	1. 新增條文。 2. 配合「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」之訂定，明定本計畫應適用通案性管制事項，並整併原條文第十七點、第十八點內容。																																				
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：	三、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：	點次調整。																																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td><td>60</td><td>200</td></tr> <tr> <td>商業區</td><td>80</td><td>320</td></tr> <tr> <td>乙種工業區</td><td>60</td><td>210</td></tr> <tr> <td>宗教專用區</td><td>50</td><td>160</td></tr> <tr> <td>電信專用區</td><td>50</td><td>250</td></tr> </tbody> </table>	使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	住宅區	60	200	商業區	80	320	乙種工業區	60	210	宗教專用區	50	160	電信專用區	50	250	<table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td><td>60</td><td>200</td></tr> <tr> <td>商業區</td><td>80</td><td>320</td></tr> <tr> <td>乙種工業區</td><td>60</td><td>210</td></tr> <tr> <td>宗教專用區</td><td>50</td><td>160</td></tr> <tr> <td>電信專用區</td><td>50</td><td>250</td></tr> </tbody> </table>	使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	住宅區	60	200	商業區	80	320	乙種工業區	60	210	宗教專用區	50	160	電信專用區	50	250	
使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)																																				
住宅區	60	200																																				
商業區	80	320																																				
乙種工業區	60	210																																				
宗教專用區	50	160																																				
電信專用區	50	250																																				
使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)																																				
住宅區	60	200																																				
商業區	80	320																																				
乙種工業區	60	210																																				
宗教專用區	50	160																																				
電信專用區	50	250																																				
三、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。	(刪除)	乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第二點第(二)款規定辦理，爰刪除本條文。																																				

原條文	修訂後條文	說明																																																																																														
四、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。	四、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。	同原條文。																																																																																														
五、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：	五、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：	同原條文。																																																																																														
<table><tr><th colspan="2">公共設施種類</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr><tr><td colspan="2">市場用地</td><td>60</td><td>240</td></tr><tr><td rowspan="2">學校用地</td><td>國中以下</td><td>40</td><td>150</td></tr><tr><td>高中職</td><td>40</td><td>200</td></tr><tr><td colspan="2">機關用地</td><td>50</td><td>250</td></tr><tr><td colspan="2">社教用地</td><td>50</td><td>200</td></tr><tr><td colspan="2">污水處理場用地</td><td>50</td><td>150</td></tr><tr><td colspan="2">變電所用地</td><td>50</td><td>250</td></tr><tr><td colspan="2">自來水事業用地</td><td>50</td><td>250</td></tr><tr><td colspan="2">電力事業用地</td><td>50</td><td>250</td></tr><tr><td colspan="2">郵政事業用地</td><td>50</td><td>250</td></tr><tr><td colspan="2">社會福利設施用地</td><td>50</td><td>400</td></tr></table>	公共設施種類		建蔽率(%)	容積率(%)	市場用地		60	240	學校用地	國中以下	40	150	高中職	40	200	機關用地		50	250	社教用地		50	200	污水處理場用地		50	150	變電所用地		50	250	自來水事業用地		50	250	電力事業用地		50	250	郵政事業用地		50	250	社會福利設施用地		50	400	<table><tr><th colspan="2">公共設施種類</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr><tr><td colspan="2">市場用地</td><td>60</td><td>240</td></tr><tr><td rowspan="2">學校用地</td><td>國中以下</td><td>40</td><td>150</td></tr><tr><td>高中職</td><td>40</td><td>200</td></tr><tr><td colspan="2">機關用地</td><td>50</td><td>250</td></tr><tr><td colspan="2">社教用地</td><td>50</td><td>200</td></tr><tr><td colspan="2">污水處理場用地</td><td>50</td><td>150</td></tr><tr><td colspan="2">變電所用地</td><td>50</td><td>250</td></tr><tr><td colspan="2">自來水事業用地</td><td>50</td><td>250</td></tr><tr><td colspan="2">電力事業用地</td><td>50</td><td>250</td></tr><tr><td colspan="2">郵政事業用地</td><td>50</td><td>250</td></tr><tr><td colspan="2">社會福利設施用地</td><td>50</td><td>400</td></tr></table>	公共設施種類		建蔽率(%)	容積率(%)	市場用地		60	240	學校用地	國中以下	40	150	高中職	40	200	機關用地		50	250	社教用地		50	200	污水處理場用地		50	150	變電所用地		50	250	自來水事業用地		50	250	電力事業用地		50	250	郵政事業用地		50	250	社會福利設施用地		50	400	
公共設施種類		建蔽率(%)	容積率(%)																																																																																													
市場用地		60	240																																																																																													
學校用地	國中以下	40	150																																																																																													
	高中職	40	200																																																																																													
機關用地		50	250																																																																																													
社教用地		50	200																																																																																													
污水處理場用地		50	150																																																																																													
變電所用地		50	250																																																																																													
自來水事業用地		50	250																																																																																													
電力事業用地		50	250																																																																																													
郵政事業用地		50	250																																																																																													
社會福利設施用地		50	400																																																																																													
公共設施種類		建蔽率(%)	容積率(%)																																																																																													
市場用地		60	240																																																																																													
學校用地	國中以下	40	150																																																																																													
	高中職	40	200																																																																																													
機關用地		50	250																																																																																													
社教用地		50	200																																																																																													
污水處理場用地		50	150																																																																																													
變電所用地		50	250																																																																																													
自來水事業用地		50	250																																																																																													
電力事業用地		50	250																																																																																													
郵政事業用地		50	250																																																																																													
社會福利設施用地		50	400																																																																																													
六、機關用地(霧-機 3)內議員會館及機關用地(霧-機 5)內國立臺灣交響樂團坐落範圍，依促進民間參與公共建設法相關規定辦理委外經營管理時，其使用項目得為旅館業及其附屬設施使用。	六、機關用地(霧-機 3)內議員會館及機關用地(霧-機 5)內國立臺灣交響樂團坐落範圍，依促進民間參與公共建設法相關規定辦理委外經營管理時，其使用項目得為旅館業及其附屬設施使用。	同原條文。																																																																																														
七、社會福利設施用地得為下列之使用： (一) 作社會住宅使用。 (二) 依住宅法第 33 條規定，應保留一定空間供作社會福利服務、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園、青年創業空間、社區活動、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務或其他必要附屬設施之用。 (三) 其他經臺中市都市計畫委員會同意容許使用項目。	七、社會福利設施用地得為下列之使用： (一) 作社會住宅使用。 (二) 依住宅法第 33 條規定，應保留一定空間供作社會福利服務、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園、青年創業空間、社區活動、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務或其他必要附屬設施之用。 (三) 其他經臺中市都市計畫委員會同意容許使用項目。	同原條文。																																																																																														
八、「霧-社 2」社教用地專供設置九二一地震教育園區及其他相關附屬設施使用，提供展示空間及教育活動等，並得設置行政辦公廳舍及餐飲服務設施，且新建建築物應自基地北側計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，並應妥為植栽綠化。	八、「霧-社 2」社教用地專供設置九二一地震教育園區及其他相關附屬設施使用，提供展示空間及教育活動等，並得設置行政辦公廳舍及餐飲服務設施，且新建建築物應自基地北側計畫道路境界線至少退縮 5 公尺為無遮簷人行道，退縮部分得計入法定空地，並應妥為植栽綠化。	明訂退縮建築範圍應留設之人行步道空間，以營造友善行人之步道系統。																																																																																														

原條文	修訂後條文	說明
 「霧-社 2」社教用地建築基地退縮參考示意圖	 「霧-社 2」社教用地建築基地退縮參考示意圖	
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，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。 (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。	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，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。 (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。	同原條文。
十、本計畫「霧-公 1」公園用地得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定優先興建地下停車場供公共停車使用。	十、本計畫「霧-公 1」公園用地得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定優先興建地下停車場供公共停車使用。	同原條文。
十一、霧峰聯合辦公廳舍範圍應自道路境界線至少退縮 2 公尺建築，其退縮地不計入法定空地面積。	十一、霧峰聯合辦公廳舍範圍應自道路境界線至少退縮 2 公尺為無遮簷人行道，其退縮地不計入法定空地面積。	明訂退縮建築範圍應留設之人行步道空間，以營造友善行人之步道系統。
十二、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	(刪除)	景觀及綠化原則依「臺中市通案性土地使用分

原條文	修訂後條文	說明
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 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。		區管制事項表」第五點規定辦理，爰刪除本條文。
十三、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 12 層以上。 2.住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺者。 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。	(刪除)	都市設計審議依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第六點規定辦理，爰刪除本條文。
十四、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	(刪除)	簡易都更依「臺中市通

原條文	修訂後條文	說明
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。		案性土地使用分區管制事項表」第七點規定辦理，爰刪除本條文。
十五、停車空間 (一) 本計畫區建築物附設停車空間設置標準依建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積 300 平方公尺以下免設汽車停車位，但至少須設置 1 輛機車(或自行車)停車位，超過 300 平方公尺部分每 150 平方公尺設置 1 輛汽車與 1 輛機車(或自行車)停車位；第二類建築物用途，樓地板面積 500 平方公尺以下免設汽車停車位，超過 500 平方公尺部分每 150 平方公尺設置 1 輛汽車停車位與 1 輛機車(或自行車)停車位。 (二) 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，<u>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，機車</u>	十二、停車空間 (一) 本計畫區建築物附設停車空間設置標準依建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積 300 平方公尺以下免設汽車停車位，但至少須設置 1 輛機車(或自行車)停車位，超過 300 平方公尺部分每 150 平方公尺設置 1 輛汽車與 1 輛機車(或自行車)停車位；第二類建築物用途，樓地板面積 500 平方公尺以下免設汽車停車位，超過 500 平方公尺部分每 150 平方公尺設置 1 輛汽車停車位與 1 輛機車(或自行車)停車位。 (二) 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。機車(或自行車)停車位應設置於地面層	1. 點次調整。 2. 依停車空間留設標準原意，調整條文內容，並於附表詳列計算式，減少條文解讀之落差。 3. 敘明總樓地板面積及供二類以上用途使用者計算標準，以茲明

原條文	修訂後條文	說明																																
(或自行車)停車位應設置於地面層或地下一層，必要時得延伸至地下二層。	或地下一層，必要時得延伸至地下二層。 <table><tr><th rowspan="2">建築物用途</th><th rowspan="2">總樓地板面積 FA(m²)</th><th colspan="2">停車空間設置標準</th></tr><tr><th>汽車</th><th>機車或自行車</th></tr><tr><td rowspan="4">第一類</td><td>0<FA≤300</td><td>免設</td><td>設 1 輛</td></tr><tr><td>300<FA≤450</td><td>設 1 輛</td><td>設 2 輛</td></tr><tr><td>450<FA≤600</td><td>設 2 輛</td><td>設 3 輛</td></tr><tr><td>FA>600</td><td>(FA-300)/150</td><td>1+(FA-300)/150</td></tr><tr><td rowspan="4">第二類</td><td>0<FA≤500</td><td>免設</td><td>免設</td></tr><tr><td>500<FA≤650</td><td>設 1 輛</td><td>設 1 輛</td></tr><tr><td>650<FA≤800</td><td>設 2 輛</td><td>設 2 輛</td></tr><tr><td>FA>800</td><td>(FA-500)/150</td><td>(FA-500)/150</td></tr></table> 註 1：表列總樓地板面積(FA)，依據建築技術規則第 59 條附表說明一計算之。 註 2：同一幢建築物內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之，唯其免設部分應擇一適用。	建築物用途	總樓地板面積 FA(m ²)	停車空間設置標準		汽車	機車或自行車	第一類	0<FA≤300	免設	設 1 輛	300<FA≤450	設 1 輛	設 2 輛	450<FA≤600	設 2 輛	設 3 輛	FA>600	(FA-300)/150	1+(FA-300)/150	第二類	0<FA≤500	免設	免設	500<FA≤650	設 1 輛	設 1 輛	650<FA≤800	設 2 輛	設 2 輛	FA>800	(FA-500)/150	(FA-500)/150	確。 4.機車或自行車停車位得免計入容積樓地板面積依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 50 條第一項第三款規定辦理，爰刪除原條文第(二)款相關規定。
建築物用途	總樓地板面積 FA(m ²)			停車空間設置標準																														
		汽車	機車或自行車																															
第一類	0<FA≤300	免設	設 1 輛																															
	300<FA≤450	設 1 輛	設 2 輛																															
	450<FA≤600	設 2 輛	設 3 輛																															
	FA>600	(FA-300)/150	1+(FA-300)/150																															
第二類	0<FA≤500	免設	免設																															
	500<FA≤650	設 1 輛	設 1 輛																															
	650<FA≤800	設 2 輛	設 2 輛																															
	FA>800	(FA-500)/150	(FA-500)/150																															
十六、受保護樹木之保護 (一) 為保存與維護計畫區內經本府認定並公告列管之「受保護樹木」及其必要生育地環境，應依「臺中市樹木保護自治條例」之規定辦理。 (二) 建築基地及公共設施用地申請建築開發時，應配合受保護樹木位置集中留設開放空間，以其必要生育地環境及面積至少 50 平方公尺之範圍為原則，得計本要點第九條之應綠化面積。惟經「臺中市樹木保護委員會」審議同意無需原地保留之受保護樹木者不在此限。 (三) 建築基地及公共設施用地申請建築開發時，應檢附基地現況植栽調查與測量資料，至少包括樹種、位置、樹徑樹冠等相關資料。	十三、受保護樹木之保護 (一) 為保存與維護計畫區內經本府認定並公告列管之「受保護樹木」及其必要生育地環境，應依「臺中市樹木保護自治條例」之規定辦理。 (二) 建築基地及公共設施用地申請建築開發時，應配合受保護樹木位置集中留設開放空間，以其必要生育地環境及面積至少 50 平方公尺之範圍為原則，得計本要點第九條之應綠化面積。惟經「臺中市樹木保護委員會」審議同意無需原地保留之受保護樹木者不在此限。 (三) 建築基地及公共設施用地申請建築開發時，應檢附基地現況植栽調查與測量資料，至少包括樹種、位置、樹徑樹冠等相關資料。	點次調整。																																
十七、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。	(刪除)	併入修訂後條文第二點內容。																																
十八、本要點未規定事項適用都市計畫法臺中市施行自治條例及其他有關法令之規定辦理。	(刪除)	併入修訂後條文第二點內容。																																
附件、霧峰都市計畫(車籠埔斷層經過地區)土地使用分區管制要點	十四、車籠埔斷層線兩側各 15 公尺範圍內土地，管制事項如下：	將「附件、霧峰都市計																																

原條文	修訂後條文	說明
一、本要點依都市計畫法第 32 條、23 條及、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。 二、本計畫以車籠埔斷層線兩側各 15 公尺範圍內之帶狀地區，依原都市計畫土地使用分區，規定下列管制要點。 三、住宅區主要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二層樓，簷高不得超過 7 公尺。 四、保護區內之土地，除為國土保安、水土保持、維護天然資源及保護生態功能而劃定外，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。其建築物高度不得超過二層樓，簷高不得超過 7 公尺。 五、寺廟保存區內之土地以供寺廟及其附屬設施使用為主，但不得興建任何立體建築物。 六、公園用地內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。 七、兒童遊樂場用地內之土地以供兒童遊樂場及其附屬設施使用為主，但不得興建任何立體建築物。 八、綠地內之土地應以維持公共開放空間使用為目的。 九、學校用地內之土地以供學校使用及其附屬設施為主，但不得興建任何立體建築物。 十、社教用地內之土地以供設置九二一地震教育園區及其他相關附屬設施使用為主，但不得興建任何立體建築物。 十一、機關用地內之土地以供機關使用及其附屬設施為主，但不得興建任何立體建築物。 十二、變電所用地內之土地以供變電所使用及其附屬設施為主，但不得興建任何立體建築物。 十三、河道用地內之土地以供河道使用及其附屬設施為主，但不得興建任何立體建築物。 十四、堤防用地內之土地以供堤防及其附屬設施為主，但不得興建任何立體建築物。	(一) 住宅區主要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二層樓，簷高不得超過 7 公尺。 (二) 保護區內之土地，除為國土保安、水土保持、維護天然資源及保護生態功能而劃定外，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。其建築物高度不得超過二層樓，簷高不得超過 7 公尺。 (三) 寺廟保存區內之土地以供寺廟及其附屬設施使用為主，但不得興建任何立體建築物。 (四) 公園用地內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。 (五) 兒童遊樂場用地內之土地以供兒童遊樂場及其附屬設施使用為主，但不得興建任何立體建築物。 (六) 綠地內之土地應以維持公共開放空間使用為目的。 (七) 學校用地內之土地以供學校使用及其附屬設施為主，但不得興建任何立體建築物。 (八) 社教用地內之土地以供設置九二一地震教育園區及其他相關附屬設施使用為主，但不得興建任何立體建築物。 (九) 機關用地內之土地以供機關使用及其附屬設施為主，但不得興建任何立體建築物。 (十) 變電所用地內之土地以供變電所使用及其附屬設施為主，但不得興建任何立體建築物。 (十一) 河道用地內之土地以供河道使用及其附屬設施為主，但不得興建任何立體建築物。 (十二) 堤防用地內之土地以供堤防及其附屬設施為主，但不得興建任何立體建築物。 (十四) 道路用地內之土地以供道路及其附屬設施使用為主。 (十五) 各種公共設施用地不得依「都	畫(車籠埔斷層經過地區)土地使用分區管制要點」納入土管要點彙整，非為增訂規定。

原條文	修訂後條文	說明
十五、道路用地內之土地以供道路及其附屬設施使用為主。 十六、本要點訂定之各種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」，申請作多目標及臨時建築使用。 十七、本要點未規定事項，應從其相關法令之規定。	<u>市計畫公共設施用地多目標使用辦法</u>及「<u>都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法</u>」，申請作多目標及臨時建築使用。	

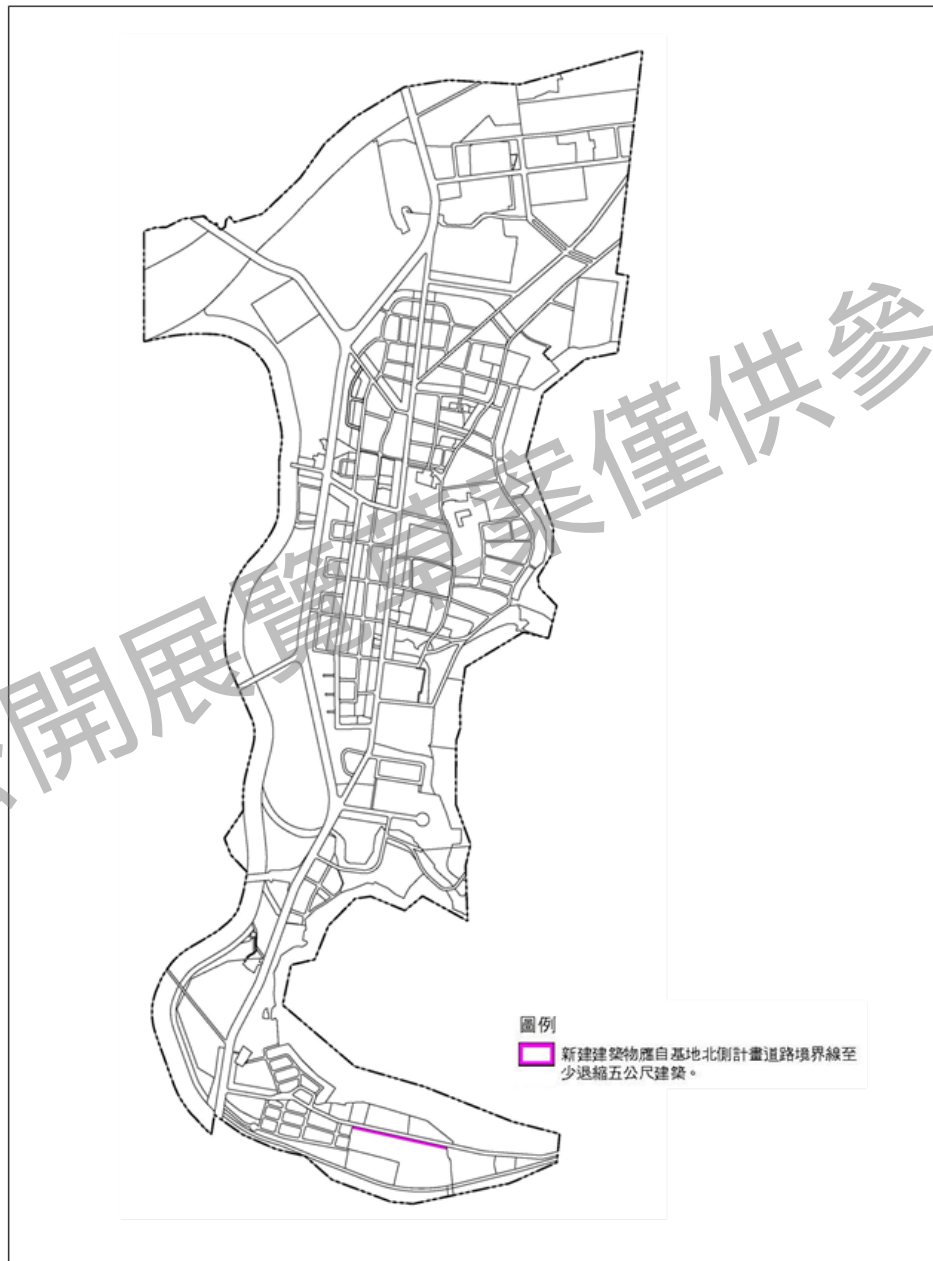


圖 4-4 霧峰地區都市計畫細部計畫指定建築退縮留設位置示意圖

4-3.1 三七號道路南側及卅號道路東側住宅區範圍

原條文	修訂後條文	說明
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。	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。	同原條文。
—	二、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「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」(以下簡稱通案原則)(詳附表 1)及「臺中市霧峰地區都市計畫土地使用分區管制要點」及其他有關法令規定。	1. 新增條文。 2. 配合「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」之訂定，明定本計畫應適用通案性管制事項，並整併原條文第六點內容。
二、住宅以建築住宅為主，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	三、住宅區以建築住宅為主，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	1. 點次調整。 2. 漏字勘誤。
三、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。	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。	點次調整。
四、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錄建築基準之建築基	(刪除)	景觀及綠化原則依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第五點規定辦理，爰刪除本條文。

原條文	修訂後條文	說明
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。		
五、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。	(刪除)	都市設計審議依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第六點規定辦理，爰刪除本條文。
六、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。	(刪除)	併入修訂後條文第二點內容。

4-3.2 霧峰鄉農會附近範圍

原條文	修訂後條文	說明
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。	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。	同原條文。
—	二、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「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」(以下簡稱通案原則)(詳附表 1)及「臺中市霧峰地區都市計畫土地使用分區管制要點」及其他有關法令規定。	1. 新增條文。 2. 配合「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」之訂定，明定本計畫應適用通案性管制事項，並整併原條文第六點內容。
二、住宅區以建築住宅為主，建蔽率不大於 60%，容積率不得大於 200%。	三、住宅區以建築住宅為主，建蔽率不大於 60%，容積率不得大於 200%。	點次調整。
三、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。	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。	點次調整。
四、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	(刪除)	景觀及綠化原則依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第五點規定辦理，爰刪除本條文。

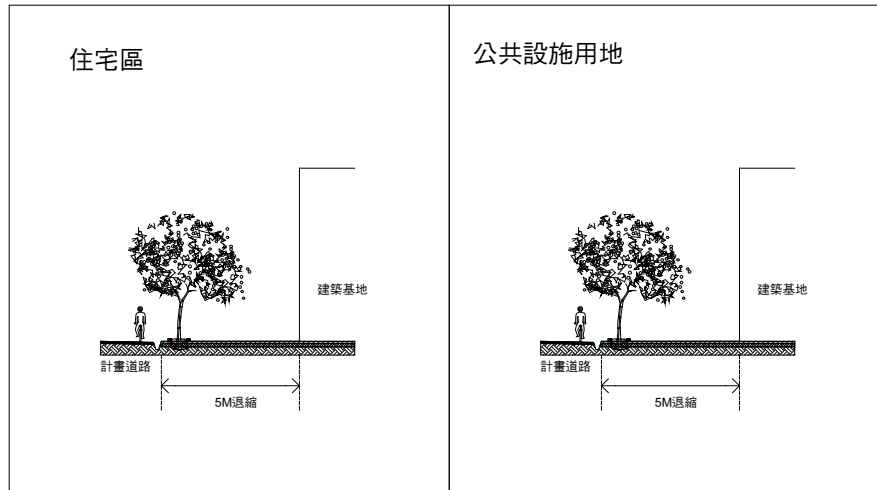
原條文	修訂後條文	說明
檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。		
五、本計畫區內應提送都市設計審議範圍： (一) 公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。 (二) 公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。 (三) 新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 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。	(刪除)	都市設計審議依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第六點規定辦理，爰刪除本條文。
六、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。	(刪除)	併入修訂後條文第二點內容。

4-3.3 省議會高爾夫球場西側、神農大地廟南側、福新路範圍

原條文	修訂後條文	說明
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。	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。	同原條文。
—	二、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「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」(以下簡稱通案原則)(詳附表 1)及「臺中市霧峰地區都市計畫土地使用分區管制要點」及其他有關法令規定。	1. 新增條文。 2. 配合「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」之訂定，明定本計畫應適用通案性管制事項，並整併原條文第九點內容。
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。 <u>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。</u>	三、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。	1. 點次調整。 2. 基地地形特殊無法留設騎樓或退縮建築依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第三點第(三)款規定辦理，爰刪除原條文第二項規定。
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。	四、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。	點次調整。
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	五、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	點次調整。

原條文	修訂後條文	說明										
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。	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、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。 <table><tr><th>總樓地板面積 FA(m²)</th><th>設置標準</th></tr><tr><td>0<FA≤250</td><td>設 1 部</td></tr><tr><td>250<FA≤400</td><td>設 2 部</td></tr><tr><td>400<FA≤550</td><td>設 3 部</td></tr><tr><td>FA>550</td><td>1+(FA-250)/150</td></tr></table> 註：表列總樓地板面積(FA)，依據建築技術規則第 59 條附表說明一計算之。	總樓地板面積 FA(m ²)	設置標準	0<FA≤250	設 1 部	250<FA≤400	設 2 部	400<FA≤550	設 3 部	FA>550	1+(FA-250)/150	1.點次調整。 2.依停車空間留設標準原意，調整條文內容，並修正附表，減少條文解讀之落差。 3.敘明總樓地板面積計算標準，以茲明確。
總樓地板面積 FA(m ²)	設置標準											
0<FA≤250	設 1 部											
250<FA≤400	設 2 部											
400<FA≤550	設 3 部											
FA>550	1+(FA-250)/150											
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、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%。	點次調整。										
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	八、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	點次調整。										

原條文	修訂後條文	說明
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%)	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、大客運運輸業之轉運站、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。	(刪除)	都市設計審議依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第六點規定辦理，爰刪除本條文。
九、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。	(刪除)	併入修訂後條文第二點內容。



建築基地退縮參考示意圖

公開展覽草案僅供參考

4-3.4 郵政事業土地專案通盤檢討（第一階段）範圍

原條文	修訂後條文	說明
—	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 條之規定訂定之。	1.新增條文。 2.敘明本要點訂定之法令依據。
—	二、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「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」（以下簡稱通案原則）（詳附表 1）」及「臺中市霧峰地區都市計畫土地使用分區管制要點」及其他有關法令規定。	1.新增條文。 2.配合「臺中市土地使用分區管制事項通案原則」之訂定，明定本計畫應適用通案原則。
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、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%。	點次調整。
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： （一）經營郵政事業所需設施。 （二）郵政必要附屬設施。	四、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： （一）經營郵政事業所需設施。 （二）郵政必要附屬設施。	點次調整。

4-3.5 配合新歷芳企業股份有限公司擴廠

原條文	修訂後條文	說明
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。	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 條之規定訂定之。	同原條文。
—	二、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「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」(以下簡稱通案原則)(詳附表 1)及「臺中市霧峰地區都市計畫土地使用分區管制要點」及其他有關法令規定。	1.新增條文。 2.配合「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」之訂定，明定本計畫應適用通案性管制事項，並整併原條文第四點內容。
二、乙種工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。	三、乙種工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。	點次調整。
三、乙種工業區建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化，並以種植原生樹種為主。	(刪除)	景觀及綠化原則依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第五點規定辦理，爰刪除本條文。
四、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。	(刪除)	併入修訂後條文第二點內容。



圖 4-5 霧峰地區個別地區指定建築退縮留設位置示意圖

附件

附表 1 臺中市通案性土地使用分區管制事項表

附表 2 臺中市都市計畫甲、乙種工業區土地申請公共服務
設施及公用事業設施基地設置條件表

附表 1 臺中市通案性土地使用分區管制事項表

條文內容	備註
一、本要點用語定義如下： (一) 獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。 (二) 雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平行面基地相連之建築物。 (三) 連棟住宅：含三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以分戶牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。 (四) 集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。 (五) 基地線：建築基地之界線。 (六) 前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。 (七) 後面基地線：基地線之延長線與前面基地線（或其延長線）平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。 (八) 側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。 (九) 基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。 (十) 基地最小面寬：基地臨接道路之兩側面基地線間最小水平距離。 (十一) 前院：沿前面基地線之庭院。 其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。 (十二) 後院：沿後面基地線之庭院。 (十三) 側院：沿側面基地線留設一側之庭院。 (十四) 前院深度：建築物前牆中心線或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。 (十五) 後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離，但最小淨深度不得小於後院深度二分之一。 (十六) 側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離，但最小淨寬度不得小於 1 公尺。 (十七) 高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接計畫道路對側道路境界線之最小水平距離之比。 建築物不計建築物高度及不計建築面積之構造物者，得不受建築物高度比之限制。 建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、廣兼停（經都市計畫確定之廣場範圍）、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、行水區或其他類似空地者，其建築物得依下列規定擇一計算高度比： 1.得將該等寬度計入，該空地對側如有臨接其他道路者，該道路之寬度不得計入。 2.基地臨接道路中間如夾有綠帶或河川，並得以該綠帶或河川兩側道路寬度之和，視為基地之面前道路，但以該基地直接臨接一側道路寬度之二倍為限。	各細部計畫得依實際需求增訂其他用語定義。

條文內容	備註
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。	
四、容積獎勵規定 (一) 依各細部計畫土地使用分區管制要點規定管制，惟不得超過都市計畫法臺中市施行自治條例有關增加建築容積上限之規定。 (二) 訂有街角開放空間獎勵者，不得設置圍籬且應供公眾使用，其範圍得包含法定退縮部分（前院或無遮簷人行道等），但不得與其他相關獎勵重複計算，始得增加興建總樓地板面積。	各細部計畫得依實際需求訂定。
五、景觀及綠化原則 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。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。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固碳當量基準值檢討。	各細部計畫得依實際需求增訂其他規定。
六、應提送都市設計審議範圍： (一) 新建建築物達以下規模： 1. 新建建築物層數超過 12 層(不含 12 層)。 2. 住宅區之建築基地面積超過 6,000 平方公尺。 3. 商業區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。 (二) 總樓地板面積達 10,000 平方公尺之公用事業(包括航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、電信局、電信設施、電信線路中心及機房設施、警察及消防機構、變電所、煤氣、天然氣加(整)壓站、加油站、液化石油氣汽車加氣站、郵政局所及郵件處理場、自來水設施等)、能源或輸變電工程設施、文大及文教區開發案。 (三) 公有新建建築物或設施達以下規模： 1. 公共設施用地採多目標使用之建築基地面積達 3,000 平方公尺且新建總樓地板面積達 1,000 平方公尺者。 2. 市區高架道路、市區人行陸橋、地下道出入口、街道傢俱及景觀設施；但上述設施如屬道路主管機關審議通過者，不在此限。 3. 基地面積達 10,000 平方公尺公園用地且新建總樓地板面積達 2,000 平方公尺者。 4. 新建校舍總樓地板面積達 3,000 平方公尺或進行校區整體開發之學校；但依臺中市立高級中等以下學校校園規劃審議小組設置及作業要點審議通過者，不在此限。 5. 新建總樓地板面積達 3,000 平方公尺之政府機關、體育館、博物	各細部計畫得依實際需求增訂其他規定。

條文內容	備註
館、圖書館、美術館、陳列館、集會堂、演藝廳、立體停車場者。 6.捷運系統開發案及其附屬設施或採聯合開發之申請案。 7.古蹟保存區之公共工程。 (四)都市計畫指定地區。 (五)基地面積 6,000 平方公尺以上之新闢立體停車場。但建築物附屬停車場，不在此限。 (六)實施容積管制前已申請或領有建造執照，於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 規定提出之申請案。 (七)申請容積移轉案件達以下規模，應經都市設計審議通過，始得辦理容積移轉： 1.接受基地之移入容積超過 3,000 平方公尺。 2.整體開發地區各單元細部計畫區之土地申請容積移轉量達基準容積之 20%者。 3.「臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫」及「臺中市都市計畫(後庄里地區)細部計畫」申請移入容積數量，加計都市更新條例、都市計畫法或其他法規規定給予之獎勵容積總量，超過其基準容積 40%者。 4.其他細部計畫地區申請移入容積數量，加計都市更新條例、都市計畫法或其他法規規定給予之獎勵容積總量，超過其基準容積 60%者。 (八)其他依法令規定須經臺中市政府都市設計審議委員會審議之案件。 第一項各款建築基地之建築基地細分規模、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(含自然天際線檢討)、景觀計畫、環境保護設施、氣候變遷減緩及調適、管理維護計畫等都市設計相關事項，經都市設計審議通過後，始核發建造執照。	
七、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，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 年以上主要構造為鋼筋混凝土造、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，主要構造為土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之鋼筋混凝土加強磚造(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	

條文內容	備註
選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 2 公尺。 (五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。	
八、附則 (一) 基地於都市計畫擬定或變更前業經地政機關分割完竣，或因都市計畫公共設施用地逕為分割完竣者，不合現行都市計畫規定最小面積或最小深度、寬度之限制，應依「臺中市畸零地使用自治條例」辦理。 (二) 各細部計畫區內建築物使用，除各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。	各細部計畫得依實際需求增訂其他規定。

公開展覽草案僅供參考

**附表 2 臺中市都市計畫甲、乙種工業區土地申請公共服務設施及公用事業設施
基地設置條件表**

公共服務設施及 公用事業設施		使用面積	使用細目	基地使用條件	管理維護 事項
(一)	警察及消防 機構	依各目的 事業主管 機關法令 規定	警察局、消 防機構	申請基地應臨接寬度八公尺以上 計畫道路或現有巷道	依各目的 事業主管 機關法令 規定
(二)	變電所、輸 電線路鐵塔 (連接站) 及其管路	依各目的 事業主管 機關法令 規定	電力相關設 施	1.申請基地應臨接寬度八公尺以 上計畫道路或現有巷道。 2.應自基地境界線至少退縮十公 尺以上建築，並採屋內型設計 退縮部份應妥為綠美化並植栽 喬木。 3.申請基地外緣與臨近住宅區 (社區)公務機關、名勝古 蹟、學校醫院、幼稚園、社會 福利設施、加油站、危險物品 儲藏區應在五十公尺以上。 4.應提請臺中市都市計畫委員會 審議核可。	依各目的 事業主管 機關法令 規定
(三)	自來水或下 水道抽水站	依各目的 事業主管 機關法令 規定	自來水：自 來水處理 場、加壓 站、配水 池、淨水 場、配水設 施	申請基地應臨接寬度八公尺以上 計畫道路或現有巷道。	依各目的 事業主管 機關法令 規定
(四)	自來水處理 場(廠)或 配水設施	依各目的 事業主管 機關法令 規定	自來水處理 場(廠)或 配水設施	申請基地應臨接寬度八公尺以上 計畫道路或現有巷道。	依各目的 事業主管 機關法令 規定
(五)	煤氣、天然 氣加(整) 壓站	依各目的 事業主辦 單位法令 規定	煤氣、天然 氣加(整) 壓站	1.申請基地應臨接寬度八公尺以 上計畫道路或現有巷道。 2.申請基地外緣與臨近住宅區 (社區)公務機關、名勝古 蹟、學校醫院、幼稚園、社會 福利設施、加油站、危險物品 儲藏區應在五十公尺以上。	依各目的 事業主管 機關法令 規定
(六)	加油站、液 化石油氣汽	依各目的 事業主管	加油站、液 化石油氣汽	申請基地應臨接寬度十二公尺以 上計畫道路或現有巷道。	依各目的 事業主管

公共服務設施及公用事業設施		使用面積	使用細目	基地使用條件	管理維護事項
	車加氣站（含汽車、機車定期檢驗及代檢設施）及其附屬設施	機關法令規定	車加氣站		機關法令規定
(七)	電信設施	依各目的事業主管機關法令規定	交換機、電池、配線架、傳輸設備	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(八)	廢棄物及廢（污）水處理設施或焚化爐	基地面積不得超過一萬平方公尺	廢棄物及廢污水處理設施或焚化爐	1.申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.申請基地外緣與臨近住宅區（社區）公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、危險物品儲藏區應在二百五十公尺以上。 3.應自基地境界線至少退縮五公尺以上建築，退縮部份應妥為美化且於基地周圍設置實體圍牆。但以既有合法廠房申請，不受本項限制。 4.應提請臺中市都市計畫委員會審議核可。	依各目的事業主管機關法令規定
(九)	土石方資源堆置處理場	依各目的事業主管機關法令規定	土石方資源堆置場及其附屬設施	依臺中市營建賸餘土石方管理自治條例規定辦理。	依各目的事業主管機關法令規定
(十)	醫療保健設施	使用土地總面積不得超過該工業區土地總面積百分之五	1.醫療機構 2.護理機構 3.其他醫事機構	1.申請基地應臨接寬度八公尺以上道路 2.申請基地與煤氣、天燃氣、加壓站至少應有五十公尺以上距離，與危險物品和高壓氣體儲藏區至少應有三百公尺以上距離。	依各目的事業主管機關法令規定
(十一)	社會福利設施	依各目的事業主管機關法令規定	1.兒童及少年福利機構（托嬰中心、早期療育機構）、	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定

公共服務設施及公用事業設施		使用面積	使用細目	基地使用條件	管理維護事項
			2.老人長期照顧機構（長期照護型、養護型及失智照顧型）、3.身心障礙福利機構		
(十二)	幼兒園或兒童照顧服務中心	依各目的事業主管機關法令規定	幼兒園、兒童照顧服務中心	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十三)	郵局、銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構	使用總樓地板面積不得超過單一建築基地之樓地板面積百分之十五	郵局、銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十四)	汽車駕駛訓練場	依各目的事業主管機關法令規定	汽車駕駛訓練場	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十五)	客貨運站及其附屬設施	依各目的事業主管機關法令規定	客貨運站及其附屬設施	申請基地應臨接寬度十二公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十六)	宗教設施	建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺	宗教設施	1.申請基地應臨接寬度八公尺以上道路。 2.建蔽率為百分之六十。 3.需留設停車空間應依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定之設置標準停車空間加倍設置。	依各目的事業主管機關法令規定
(十七)	電業相關之維修及其服務處所	依各目的事業主管機關法令規定	電業相關之維修及其服務處所	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定

公共服務設施及公用事業設施		使用面積	使用細目	基地使用條件	管理維護事項
(十八)	再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)	依各目的事業主管機關法令規定	再生能源發電設施、再生能源熱能設施、再生能源衍生燃料及其相關設施、再生能源輸送管線設施、其他再生能源相關設施	1.申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.應自基地境界線至少退縮十公尺以上建築，並採屋內型設計退縮部份應妥為綠美化並植栽喬木。 3.申請基地外緣與臨近住宅區(社區)公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、加油站、危險物品儲藏區應在五十公尺以上。 4.應提請臺中市都市計畫委員會審議核可。	依各目的事業主管機關法令規定
(十九)	倉儲批發業	使用土地面積在一公頃以上五公頃以下	倉儲批發業	1.申請基地應面臨寬度十二公尺以上道路。 2.其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經本府審查通過者。	依各目的事業主管機關法令規定
(二十)	其他經市政府審查核准之必要公共服務設施及公用事業	不另規定	由本府主管機關視性質個案審查	申請基地應臨接寬度八公尺以上道路。	依各目的事業主管機關法令規定

公开展覽草案僅供參考

業務承辦人員	
業務單位主管	

擬定機關：臺中市政府