

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

【第七冊】

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

【第七冊】

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【第七冊部分】	
6-1. 台中港特定區計畫細部計畫〔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
6-2. 變更台中港特定區（關連工業區第三期）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 .....	4-27
6-3. 變更台中港特定區（市鎮中心）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 .....	4-29
6-4. 變更台中港特定區（台中中港路工商綜合專用區）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 .....	4-34
6-5. 台中港特定區（三塊厝地區）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 .....	4-40

## 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

## 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

公開展覽草案僅供參考

# 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。

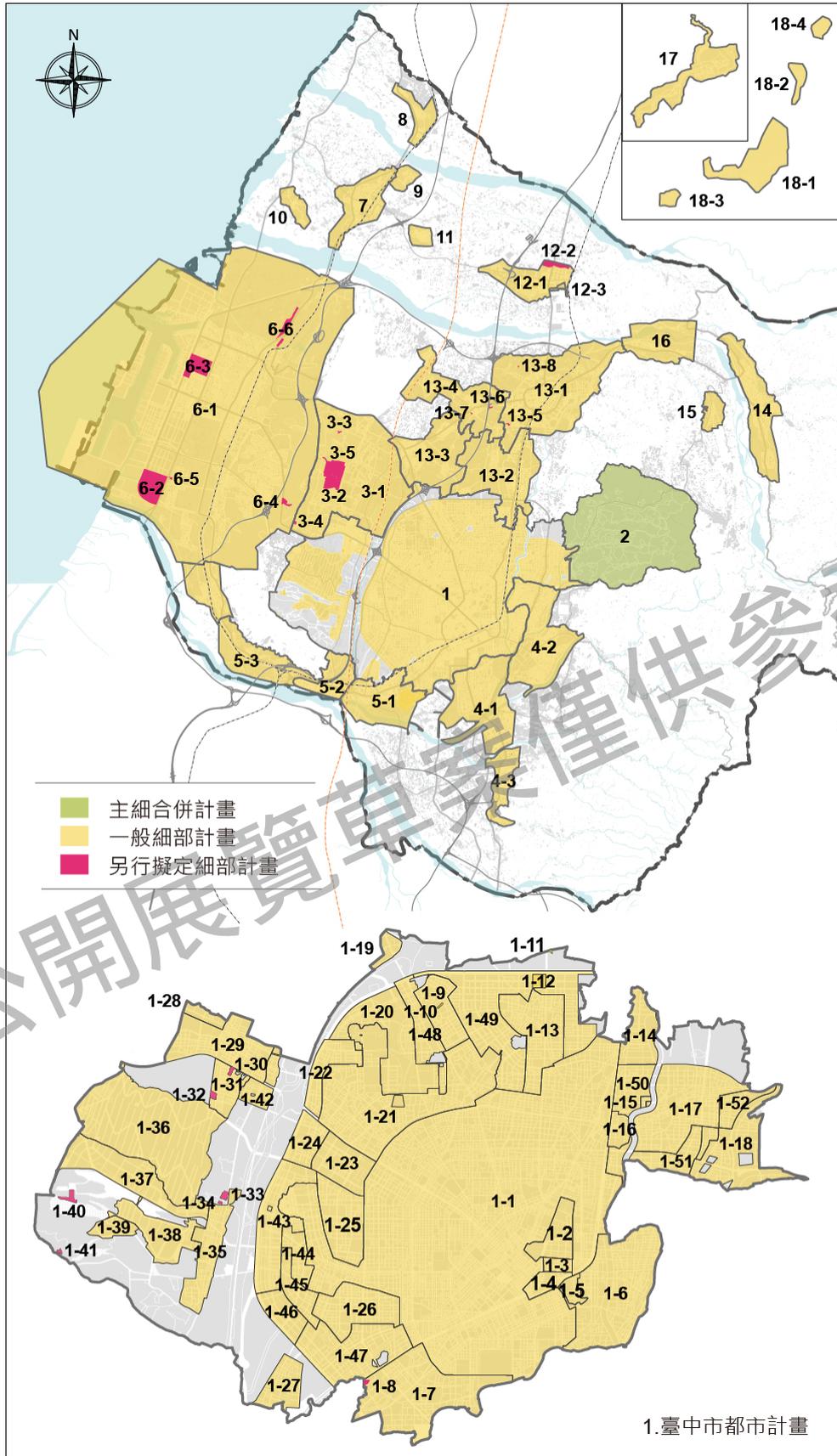


圖 1-1 臺中市轄區內各細部計畫區分布示意圖

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	千城商業地區	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	納入本案檢討	
		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)				
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		
		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(下涌子)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	臺中市豐原地區	納入本案檢討	
		13-1 5-1.1 豐原範圍 5-1.2 豐交範圍		
		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）。

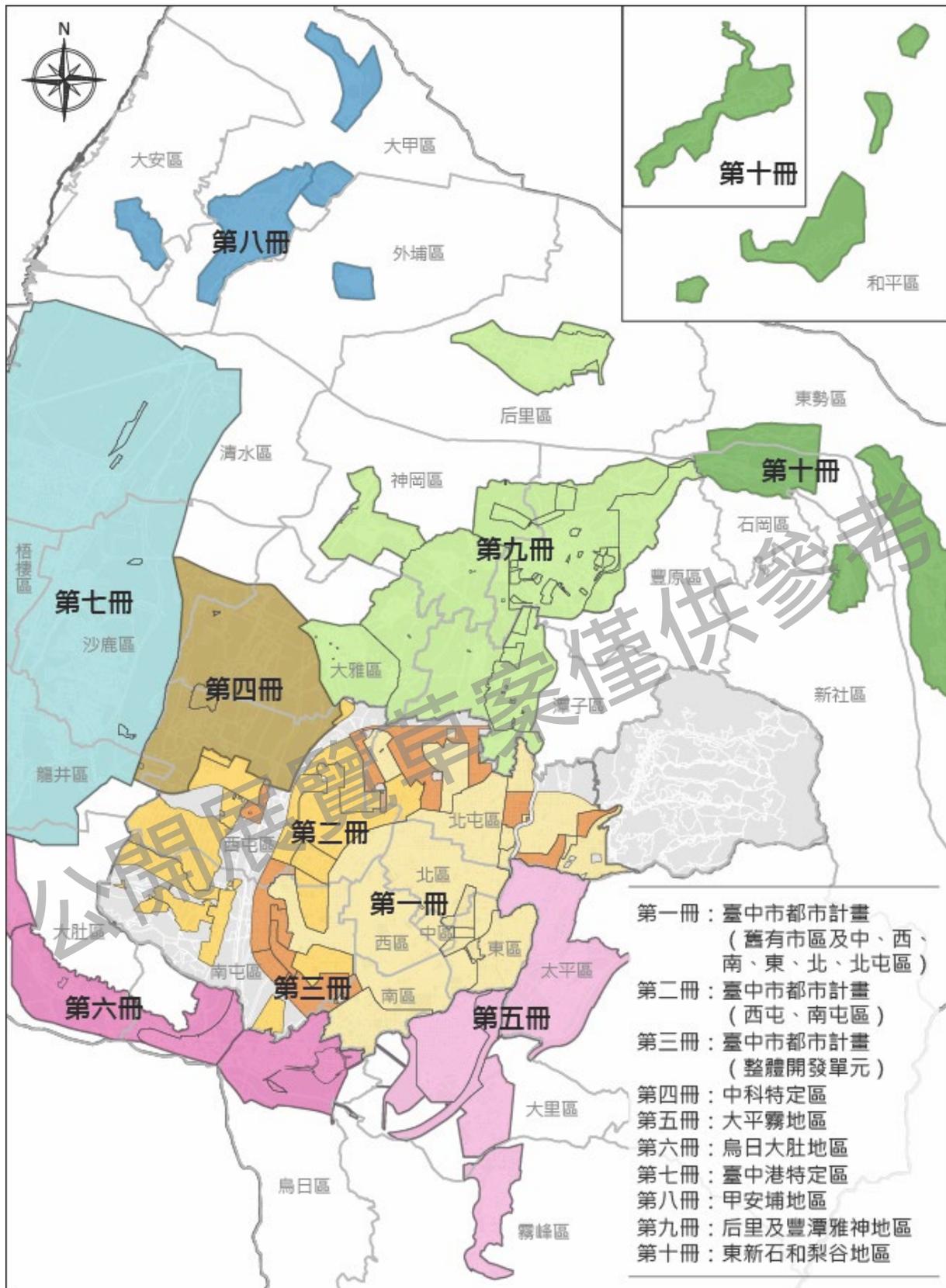


圖 1-2 各冊計畫書涵蓋範圍示意圖

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	早溪地區
		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
		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
		4-2	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)
4-3	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																																			
<p>(一)住宅區</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(二)第一種商業區</p> <p>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。</p>	<p>各種新市政中心專用區之使用組別，摘要如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區別組別</th> <th>新一</th> <th>新二</th> <th>新三</th> <th>新四</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(第一組) 獨立雙戶住宅</td> <td>O</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>(第二組) 集合住宅</td> <td>O</td> <td>B</td> <td>B</td> <td></td> </tr> <tr> <td>(第三組) 教育設施</td> <td>A</td> <td></td> <td></td> <td>A</td> </tr> <tr> <td>(第四組) 社區遊憩設施</td> <td></td> <td>O</td> <td></td> <td>O</td> </tr> <tr> <td>(第五組) 衛生及福利設施</td> <td></td> <td>O</td> <td>O</td> <td></td> </tr> <tr> <td>(第六組) 電力、郵政及通訊設施</td> <td></td> <td>O</td> <td>O</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	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		-
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																																		

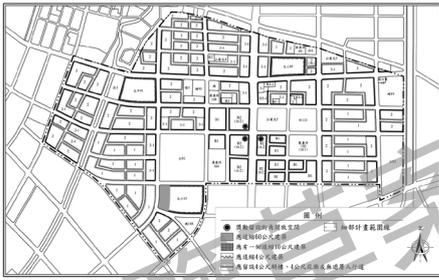
表 2-3 原市轄及縣轄地區分區使用強度比較表

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	<p>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。</p> <p>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。</p>									
原市轄 新市區	 <p>豐樂里細計建築退縮規定示意圖</p> <p>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。</p> <p>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。</p>									
原市轄 整體開發單元	<table border="1" data-bbox="430 1265 869 1422"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>住宅區</th> <th>商業區</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table> <p>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。</p>	使用分區	住宅區	商業區	前院深度(M)	6	5	後院深度(M)	3	2
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	<p>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：</p> <table border="1" data-bbox="430 1545 1364 1915"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </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	<p>以臺中港特定區為例：</p> <p>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</p>									

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。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">使用分區及用地別</th> <th>應設置停車位數量</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">園區事業專用區(廠房用地)</td> <td>廠房或作業場所</td> <td>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。</td> </tr> <tr> <td>儲藏及運輸設施</td> <td>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</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td>公園</td> <td>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。</td> </tr> </tbody> </table>	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。
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
<p>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）：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2. 海洋、湖泊、水堰、河川等。</li> <li>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。</li> </ol>	<p>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></p>	<p>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：</p> <p><u>(一)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></p> <p><u>(二)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></p>

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
<p><b>【臺中體育場附近地區】</b></p> <p>三、本要點用語定義如下：</p> <p>(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></p> <p>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。</p>	<p>一、本要點用語定義如下：</p> <p>(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。</p> <p>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。</p> <p>建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、<u>廣兼停（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：</p> <p><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></p> <p><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></p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

## 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，例如早溪地區：「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)

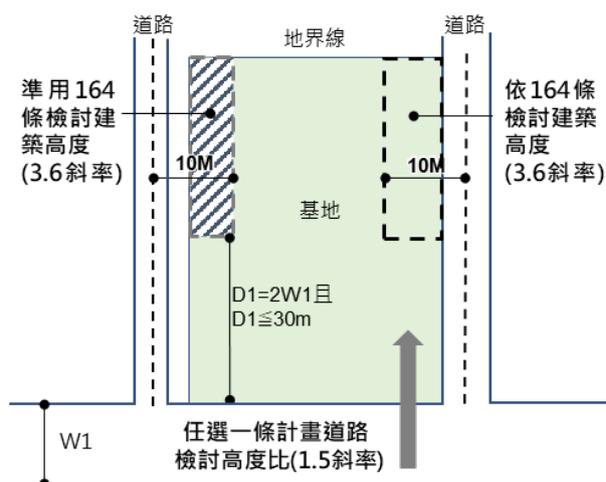


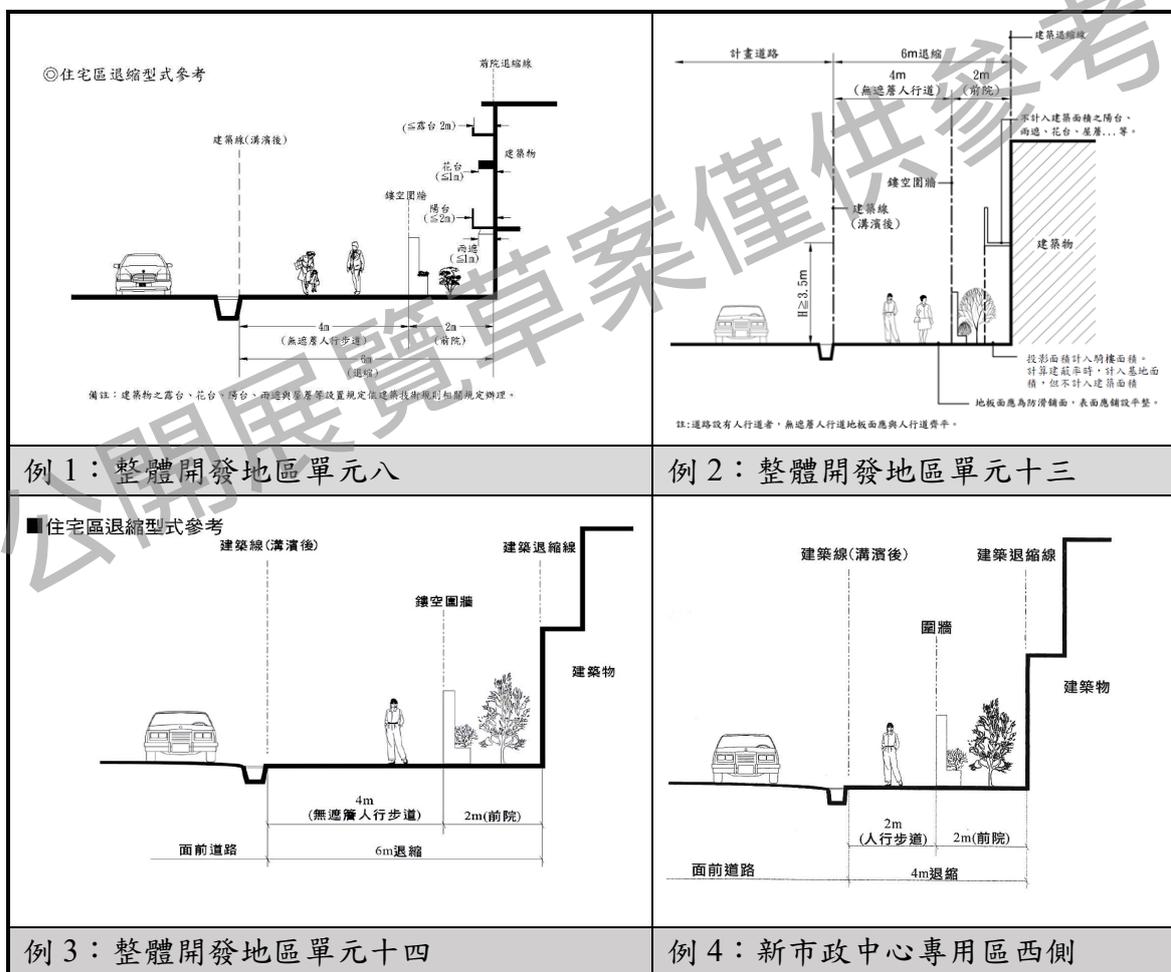
圖 2-1 高度比檢討方式示意圖

### 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：

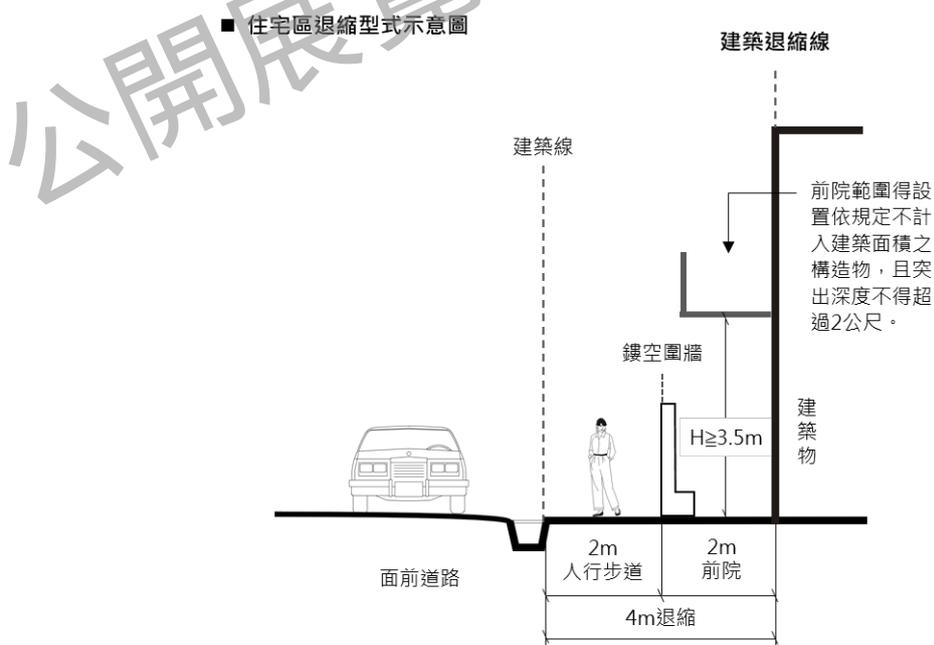


圖 2-2 建築退縮型式參考圖

## (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）。」

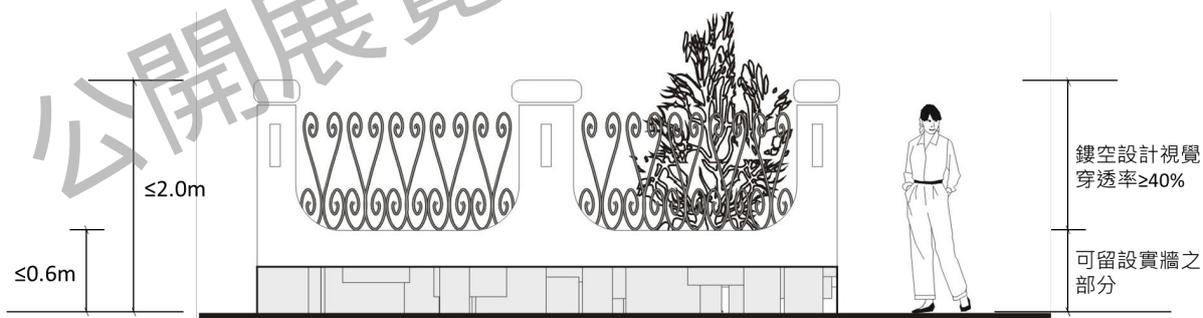


圖 2-3 鏤空圍牆參考圖

## (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

- 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。
- 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：

- 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。
- 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
<p><b>【東勢都市計畫細部計畫】</b> 十、車籠埔斷層帶： 計畫區內車籠埔斷層帶兩側各 15 公尺範</p>	<p><b>【東勢都市計畫細部計畫】</b> 十、車籠埔斷層帶： 計畫區內車籠埔斷層帶兩側各 15</p>

現行條文	建議修訂後條文
<p>圍內帶狀地區都市計畫土地使用分區管制如下：</p> <p>(一)~(二) (略) ...</p> <p>(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、廢棄物資源回收貯存場等</u>，不在此限：</p> <p>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></p> <p>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></p> <p>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></p> <p>4. <u>申請之農舍不得擅自變更使用。</u></p>	<p>公尺範圍內帶狀地區都市計畫土地使用分區管制如下：</p> <p>(一)~(二) (略) ...</p> <p>(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>：</p> <p>1. 建築農舍。</p> <p>2. 農業產銷必要設施。</p> <p>3. 公用事業設施。</p> <p>4. 土石方資源堆置處理場。</p> <p>5. 廢棄物資源回收、貯存場。</p> <p>6. 都市計畫發布前已為建地目、<u>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></p>

## 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
<p><b>【整體開發地區單元四】</b>            (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)。</p>	<p><b>【整體開發地區單元四】</b>            (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<u>三分之二</u>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，<u>但不得與其他相關獎勵重複計算</u>(指定位置詳圖五)。</p>

**(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
<p>■ 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。</p>	<p>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</u>基準值檢討。</p>	<p>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。</p>

(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
<p>■ <u>本計畫區內應提送都市設計審議範圍：</u></p> <p>(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></p> <p>(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面積超過 10,000 平方公尺者。</u></p> <p>(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></p> <p>(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></p> <p>(五)<u>實施容積管制前已申請或領有</u></p>	<p>六、應提送都市設計審議範圍：</p> <p>(一)<u>新建建築物達以下規模：</u></p> <p>1.<u>新建建築物層數超過 12 層(不含 12 層)。</u></p> <p>2.<u>住宅區之建築基地面積超過 6,000 平方公尺。</u></p> <p>3.<u>商業區之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者。</u></p> <p>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></p> <p>(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></p>	<p>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</p>

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
<p><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></p> <p><b>(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。</b></p> <p>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。</p>	<p><b>(三)公有新建建築物或設施達以下規模：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>6.捷運系統開發案及其附屬設施或採聯合開發之申請案。</li> <li>7.古蹟保存區之公共工程。</li> </ol> <p><b>(四)都市計畫指定地區。</b></p> <p><b>(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。</b></p> <p><b>(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。</b></p> <p><b>(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：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.接受基地之移入容積超過3,000平方公尺。</li> <li>2.整體開發地區各單元細部計畫</li> </ol>	<p>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。</p> <p>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。</p>

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
	<p><u>區之土地申請容積移轉量達基準容積之20%者。</u></p> <p>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</u>」及「<u>臺中市都市計畫(後庄里地區)細部計畫</u>」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。</p> <p>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。</p> <p>(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></p> <p><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></p>	

#### (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
<p>■ 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%：</p> <p>(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%。</p> <p>(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%。</p> <p>(三) 經全部土地所有權人同意。</p> <p>(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。</p> <p>(五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。</p>	<p>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%：</p> <p>(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%。</p> <p>(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%。</p> <p>(三) 經全部土地所有權人同意。</p> <p>(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。</p> <p>(五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。</p>	<p>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。</p> <p>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</p>

## 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
<p>一、本要點用語定義如下：</p> <p>(一) 獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(五) 基地線：建築基地之界線。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(八) 側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(十二) 後院：沿後面基地線之庭院。</p> <p>(十三) 側院：沿側面基地線留設一側之庭院。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>各細部計畫得依實際需求增訂其他用語定義。</p>

條文內容	備註
<p>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。</p> <p>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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> <p>（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。</p> <p>（十九）離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。</p>	
<p>二、使用項目與開發強度</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（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）</p> <div data-bbox="746 1234 1225 1608" data-label="Diagram"> </div> <p>附圖 1 高度比檢討方式示意圖</p> <p>（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</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.各細部計畫得依實際發展情形訂定。</li> <li>2.本點係全市通案性原則。</li> <li>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。</li> </ol>

條文內容	備註
<p>部分作為側院。</p>	
<p>三、騎樓與建築退縮規定</p> <p>(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。</p> <p>(二) 公共開放空間及前院範圍依以下全市通案性原則辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> <p>(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。</p>	<p>各細部計畫得依實際發展情形訂定。</p>
<p>四、容積獎勵規定</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>各細部計畫得依實際需求訂定。</p>
<p>五、景觀及綠化原則</p> <p>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。</p>	<p>各細部計畫得依實際需求增訂其他規定。</p>
<p>六、應提送都市設計審議範圍：</p> <p>(一) 新建建築物達以下規模：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 新建建築物層數超過 12 層(不含 12 層)。</li> <li>2. 住宅區之建築基地面積超過 6,000 平方公尺。</li> <li>3. 商業區之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者。</li> <li>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。</li> </ol> <p>(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。</p>	<p>各細部計畫得依實際需求增訂其他規定。</p>

條文內容	備註
<p>(三) 公有新建建築物或設施達以下規模：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>6. 捷運系統開發案及其附屬設施或採聯合開發之申請案。</li> <li>7. 古蹟保存區之公共工程。</li> </ol> <p>(四) 都市計畫指定地區。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 接受基地之移入容積超過 3,000 平方公尺。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> <p>(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。</p> <p>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。</p>	
<p>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%：</p> <p>(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</p>	

條文內容	備註
<p>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%。</p> <p>(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%。</p> <p>(三) 經全部土地所有權人同意。</p> <p>(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。</p> <p>(五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。</p>	
<p>八、附則</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>各細部計畫得依實際需求增訂其他規定。</p>

## 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

## 【第七冊部分】

### 6-1. 台中港特定區計畫細部計畫〔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

臺中港特定區計畫範圍北以大甲溪南岸為界，南至大肚溪北岸，東倚大肚山，西側至臺灣海峽止；南北長約 17 公里、東西寬約 13 公里，包括梧棲區全部，清水區、沙鹿區、龍井區大部分及大肚區一小部分，總面積約為 19,668.6858 公頃。

#### （二）計畫歷程

早期政府為配合臺中港開闢及因應區域發展之需要，擬定「台中港特定區計畫」，並於 61 年 1 月公布實施。其後於 71 年 7 月及 75 年 2 月分區完成第一次通盤檢討，87 年 5 月辦理第二次通盤檢討，94 年 4 月辦理土地使用分區管制要點專案通盤檢討，並於 100 年 2 月、103 年 12 月、104 年 6 月、104 年 9 月、107 年 9 月、109 年 6 月分數階段發布實施第三次通盤檢討。

臺中港特定區原土地使用分區管制要點係納入主要計畫內容，104 年 7 月 24 日配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定辦理全市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點專案通盤檢討時，因土地使用分區管制規定係屬細部計畫應表明之事項，而以「擬定台中港特定區計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）」之方式，將土地使用分區管制要點自主要計畫中拆離。自 104 年 7 月擬定細部計畫後，本細部計畫迄今辦理 4 次變更，均涉及土地使用管制要點之修訂，另外主要計畫變更涉及增訂土地使用管制事項者有 2 案。台中港特定區計畫細部計畫發布實施歷程詳下表。

台中港特定區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	擬定台中港特定區計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）案	臺中市政府 104.7.24 府授都計字第 10401569493 號
二	變更台中港特定區計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合臺中清水眷村文化園區）案	臺中市政府 105.12.15 府授都計字第 10502647741 號
三	變更台中港特定區計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合市場用地（市 61）變更案）	臺中市政府 106.11.22 府授都計字第 10602549601 號
四	變更台中港特定區計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合第三次通盤檢討）案	臺中市政府 106.11.23 府授都計字第 1060248980 號
五	變更台中港特定區計畫（土地使用分區管制要點）（配合市場用地（市 64-2）案	臺中市政府 109.6.19 府授都計字第 10901355811 號

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
主要計畫變更涉及增訂土地使用管制事項		
六	變更台中港特定區計畫(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
七	變更台中港特定區計畫(文小用地(文小 67)為文中小用地(文中小 1))案	臺中市政府 108.4.30 府授都計字第 1080086546 號

(三) 變更內容及理由

台中港特定區計畫細部計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	修訂後條文	說明
第一點 本要點依都市計畫法第 22 條、第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條之規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條、第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條之規定訂定之。	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，並整併原條文第四十點、第四十一點內容。
第二點 本特定區劃定下列各種使用分區 一、第二種住宅區 二、第三種住宅區 三、第四種住宅區 四、第四種住宅區(特) 五、第五種住宅區 六、第一種商業區 七、第二種商業區 八、第三種商業區 九、第四種商業區 十、關連工業區 十一、乙種工業區 十二、零星工業區 十三、醫療專用區 十四、農會專用區 十五、文事研究中心區 十六、文教區	三、本特定區劃定下列各種使用分區 (一)第二種住宅區 (二)第三種住宅區 (三)第四種住宅區 (四)第四種住宅區(特) (五)第五種住宅區 (六)第一種商業區 (七)第二種商業區 (八)第三種商業區 (九)第四種商業區 (十)關連工業區 (十一)乙種工業區 (十二)零星工業區 (十三)醫療專用區 (十四)農會專用區 (十五)文事研究中心區 (十六)文教區 (十七)加油站專用區	1. 點次調整。 2. 配合 107 年 3 月發布實施之「變更台中港特定區計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)(第一階段)案」增列第一類型郵政專用區。

原條文	修訂後條文	說明
<p>十七、加油站專用區  十八、車站專用區  十九、宗教專用區  二十、港埠專用區  二十一、農業區  二十二、防風林區  二十三、保護區  二十四、電力專用區  二十五、電信專用區  二十六、工商綜合專用區  二十七、河川區  二十八、海堤專用區  二十九、眷村文化專用區</p>	<p>(十八)車站專用區  (十九)宗教專用區  (二十)港埠專用區  (二十一)農業區  (二十二)防風林區  (二十三)保護區  (二十四)電力專用區  (二十五)電信專用區  (二十六)工商綜合專用區  (二十七)河川區  (二十八)海堤專用區  (二十九)眷村文化專用區  (三十)第一類型郵政專用區</p>	
<p>第三點 本計畫區內之各種分區劃設如下：  一、住宅區：  (一)第二種住宅區：大肚山坡地上之住宅區及部分農村聚落劃設為第二種住宅區。  (二)第三種住宅區：大肚山坡地上地勢較平緩且為現有聚落之第五八鄰里。  (三)第四種住宅區：除前述二種住宅區外，平原上發展之住宅區劃設為第四種住宅區。  (四)第四種住宅區(特)：為辦理臺中清水眷村文化保存計畫所劃設之容積調派接受基地範圍。  (五)第五種住宅區：西濱快速道路兩側縱深30公尺範圍內之住宅區。  二、商業區：  (一)第一種商業區：鄰里中心商業區劃設為第一種商業區。  (二)第二種商業區：(1)次要商業區中心(2)龍井舊市街中心部分劃設為第二種商業區。  (三)第三種商業區：沙鹿、梧棲、清水等現有聚落及檢討前已辦理市地重劃之商業區劃設第三種商業區。  (四)第四種商業區：市鎮中心內之商業區劃設為第四種商業區。  三、工業區：  (一)關連工業區：配合港區重工業設置後為引導關連工業及其他工業需要而劃設之工業區。  (二)乙種工業區：除關連工業外為提供</p>	<p>四、本計畫區內之各種分區劃設如下：  (一)住宅區：  1.第二種住宅區：大肚山坡地上之住宅區及部分農村聚落劃設為第二種住宅區。  2.第三種住宅區：大肚山坡地上地勢較平緩且為現有聚落之第五八鄰里。  3.第四種住宅區：除前述二種住宅區外，平原上發展之住宅區劃設為第四種住宅區。  4.第四種住宅區(特)：為辦理臺中清水眷村文化保存計畫所劃設之容積調派接受基地範圍。  5.第五種住宅區：西濱快速道路兩側縱深30公尺範圍內之住宅區。  (二)商業區：  1.第一種商業區：鄰里中心商業區劃設為第一種商業區。  2.第二種商業區：(1)次要商業區中心(2)龍井舊市街中心部分劃設為第二種商業區。  3.第三種商業區：沙鹿、梧棲、清水等現有聚落及檢討前已辦理市地重劃之商業區劃設第三種商業區。  4.第四種商業區：市鎮中心內之商業區劃設為第四種商業區。  (三)工業區：  1.關連工業區：配合港區重工業設置後為引導關連工業及其他工業需要而劃設之工業區。  2.乙種工業區：除關連工業外為提供公害較輕微之工業及現有工廠需要而劃設之工業區。</p>	<p>1.點次調整。  2.配合107年3月發布實施之「變更台中港特定區計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)(第一階段)案」增列第一類型郵政專用區。</p>

原條文	修訂後條文	說明
<p>公害較輕微之工業及現有工廠需要而劃設之工業區。</p>	<p>3.零星工業區：將核准有案之工廠且符合零星工業區設置條件者，劃設為零星工業區。</p>	
<p>(三)零星工業區：將核准有案之工廠且符合零星工業區設置條件者，劃設為零星工業區。</p>	<p>(四)醫療專用區：為配合均衡醫療分佈所獎勵設置之民間醫療機構而劃設之分區。</p>	
<p>四、醫療專用區：為配合均衡醫療分佈所獎勵設置之民間醫療機構而劃設之分區。</p>	<p>(五)農會專用區：為供農會相關設施及農糧儲存使用而劃設之分區。</p>	
<p>五、農會專用區：為供農會相關設施及農糧儲存使用而劃設之分區。</p>	<p>(六)文事研究中心區：為學術研究機構、大學等設立之需要，將特二號道路東側土地劃設為文事研究中心區。</p>	
<p>六、文事研究中心區：為學術研究機構、大學等設立之需要，將特二號道路東側土地劃設為文事研究中心區。</p>	<p>(七)文教區：為供社區教育設施及文教設施使用而劃設之分區。</p>	
<p>七、文教區：為供社區教育設施及文教設施使用而劃設之分區。</p>	<p>(八)加油站專用區：為提供公、民營加油站及其附屬設施使用之分區。</p>	
<p>八、加油站專用區：為提供公、民營加油站及其附屬設施使用之分區。</p>	<p>(九)車站專用區：為提供客運班車停靠及其附屬設施使用而劃設之分區。</p>	
<p>九、車站專用區：為提供客運班車停靠及其附屬設施使用而劃設之分區。</p>	<p>(十)宗教專用區：為配合既有寺廟及其管理輔導之需而劃設之分區。</p>	
<p>十、宗教專用區：為配合既有寺廟及其管理輔導之需而劃設之分區。</p>	<p>(十一)港埠專用區：台中港區用地範圍劃設為港埠專用區。</p>	
<p>十一、港埠專用區：台中港區用地範圍劃設為港埠專用區。</p>	<p>(十二)農業區：沿海平原南北兩端及大肚山上之農地，保留為農業使用，劃設為農業區。</p>	
<p>十二、農業區：沿海平原南北兩端及大肚山上之農地，保留為農業使用，劃設為農業區。</p>	<p>(十三)防風林區：為防風及遊憩需要將現有防風林及沿住宅區北端外緣劃設為防風林區。</p>	
<p>十三、防風林區：為防風及遊憩需要將現有防風林及沿住宅區北端外緣劃設為防風林區。</p>	<p>(十四)保護區：大肚山麓陡峻坡地上之現有林木，且有水土保持作用故劃設為保護區。</p>	
<p>十四、保護區：大肚山麓陡峻坡地上之現有林木，且有水土保持作用故劃設為保護區。</p>	<p>(十五)工商綜合專用區：獲經濟部商業司同意推薦，依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」規定劃設之分區。</p>	
<p>十五、工商綜合專用區：獲經濟部商業司同意推薦，依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」規定劃設之分區。</p>	<p>(十六)電力專用區：為利電力設備合理使用及管制，以台灣電力股份有限公司所有土地為主，並配合發展區塊之完整性，變更為電力專用區。</p>	
<p>十六、電力專用區：為利電力設備合理使用及管制，以台灣電力股份有限公司所有土地為主，並配合發展區塊之完整性，變更為電力專用區。</p>	<p>(十七)電信專用區：電信事業用地變為電信專用區供中華電信使用。</p>	
<p>十七、電信專用區：電信事業用地變為電信專用區供中華電信使用。</p>	<p>(十八)河川區：以大肚溪流域範圍劃設為河川區。</p>	
<p>十八、河川區：以大肚溪流域範圍劃設為河川區。</p>	<p>(十九)海堤專用區：依據經濟部水利署公告之海堤用地劃設。</p>	
<p>十九、海堤專用區：依據經濟部水利署公告之海堤用地劃設。</p>	<p>(二十)眷村文化專用區：為保存眷村文化所劃設之「臺中清水眷村文化園</p>	

原條文	修訂後條文	說明												
二十、眷村文化專用區：為保存眷村文化所劃設之「臺中清水眷村文化園區」(不含鎮政路)範圍。	區」(不含鎮政路)範圍。 (二十一)第一類型郵政專用區：為促進郵政事業之發展而劃定。													
<p>第四點 本要點用語定義如下：</p> <p>(一) 基地線：建築基地之界線。</p> <p>(二) 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。</p> <p>(三) 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。</p> <p>(四) 側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。</p> <p>(五) 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。</p> <p>(六) 前院：沿前面基地線之庭院。其他臨接計畫道路之基地線，依臺中市建築管理自治條例規定辦理。</p> <p>(七) 後院：沿後面基地線之庭院。</p> <p>(八) 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。</p> <p>(九) 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。</p> <p>(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距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。</p> <p>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。</p> <p>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，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。</p>	(刪除)	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，爰刪除本條文。												
<p>第五點</p> <p>一、住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列之規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅區別</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>50%</td> <td>150%</td> </tr> </tbody> </table>	住宅區別	建蔽率	容積率	第二種住宅區	50%	150%	<p>五、</p> <p>(一)住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列之規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅區別</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>50%</td> <td>150%</td> </tr> </tbody> </table>	住宅區別	建蔽率	容積率	第二種住宅區	50%	150%	同原條文。
住宅區別	建蔽率	容積率												
第二種住宅區	50%	150%												
住宅區別	建蔽率	容積率												
第二種住宅區	50%	150%												

原條文			修訂後條文			說明
第三種住宅區	55%	180%	第三種住宅區	55%	180%	
第四種住宅區	55%	200%	第四種住宅區	55%	200%	
第四種住宅區(特)	55%	323%	第四種住宅區(特)	55%	323%	
第五種住宅區	55%	330%	第五種住宅區	55%	330%	
註：第四種住宅區(特)不得作為容積移轉接受基地。			註：第四種住宅區(特)不得作為容積移轉接受基地。			
二、以市地重劃方式開發者其住宅區之建蔽率及容積率不得超過下表之規定：			(二)以市地重劃方式開發者其住宅區之建蔽率及容積率不得超過下表之規定：			
住宅區別	建蔽率	容積率	住宅區別	建蔽率	容積率	
第二種住宅區	50%	200%	第二種住宅區	50%	200%	
第三種住宅區	55%	220%	第三種住宅區	55%	220%	
第四種住宅區	55%	240%	第四種住宅區	55%	240%	
但本計畫區之平均容積率達到 200%時則不再適用。			但本計畫區之平均容積率達到 200%時則不再適用。			
第六點 住宅區依都市計畫法臺中市施行自治條例第 20 條作大型商場(店)及飲食店使用,以第四種、第四種住宅區(特)及第五種住宅區為限。			六、住宅區依都市計畫法臺中市施行自治條例第 20 條作大型商場(店)及飲食店使用,以第四種、第四種住宅區(特)及第五種住宅區為限。			同原條文。
第七點 第二種住宅區(不含六十鄰里內之第二種住宅區)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,其中外側 2 公尺部份應為無遮簷人行步道。			七、第二種住宅區(不含六十鄰里內之第二種住宅區)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,其中外側 2 公尺部份應為無遮簷人行步道。			同原條文。
第八點 商業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列之規定：			八、商業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列之規定：			同原條文。
商業區別	建蔽率	容積率	商業區別	建蔽率	容積率	
第一種商業區	70%	300%	第一種商業區	70%	300%	
第二種商業區	80%	300%	第二種商業區	80%	300%	
第三種商業區	80%	500%	第三種商業區	80%	500%	
第四種商業區	80%	600%	第四種商業區	80%	600%	
第九點 關連工業區內土地及建築應依都市計畫法臺中市施行自治條例第 26 條規定辦理。但依產業創新條例、原獎勵投資條例或促進產業升級條例規定編定開發者,得適用都市計畫法臺中市施行自治條例第 29 條規定。			九、關連工業區內土地及建築應依都市計畫法臺中市施行自治條例第 26 條規定辦理。但依產業創新條例、原獎勵投資條例或促進產業升級條例規定編定開發者,得適用都市計畫法臺中市施行自治條例第 29 條規定。			同原條文。
第十點 工業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列之規定：			十、工業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列之規定：			關連工業區、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施依「臺中市通
工業區別	建蔽率	容積率	工業區別	建蔽率	容積率	
關連工業區	70%	150%	關連工業區	70%	150%	
乙種工業區	70%	210%	乙種工業區	70%	210%	
零星工業區	70%	210%	零星工業區	70%	210%	
關連工業區內之設廠申請,屬地方主管			關連工業區內之設廠申請,屬地方主管			

原條文	修訂後條文	說明								
<p>機關依產業政策指導核准之產業或屬經整體開發或原依『獎勵投資條例』、『促進產業升級條例』開發完竣者，且其設廠計畫經都市設計審議委員會通過，用水及用電計畫經目的事業主管機關核准者，其容積率得提高惟不得超過210%。</p> <p>關連工業區、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。</p> <p>屬「變更台中港特定區計畫（第二次通盤檢討變更內容明細表第25案變更工業區範圍（詳附圖1），變更後之工業區改建時，其毗鄰住宅區部份應至少退縮6公尺以上建築，並應予植栽綠化隔離，以維居住環境品質。</p>	<p>機關依產業政策指導核准之產業或屬經整體開發或原依『獎勵投資條例』、『促進產業升級條例』開發完竣者，且其設廠計畫經都市設計審議委員會通過，用水及用電計畫經目的事業主管機關核准者，其容積率得提高惟不得超過210%。</p> <p>關連工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，依通案原則第二點規定辦理。</p> <p>屬「變更台中港特定區計畫（第二次通盤檢討變更內容明細表第25案變更工業區範圍（詳附圖1），變更後之工業區改建時，其毗鄰住宅區部份應至少退縮6公尺以上建築，並應予植栽綠化隔離，以維居住環境品質。</p>	<p>案性土地使用分區管制事項表」第二點第(二)款規定辦理，爰調整原條文第三項規定。</p>								
<p>第十一點 醫療專用區之土地及建築物使用，應依下列規定：</p> <p>一、建築物應距離建築基地之境界線5公尺以上建築，且應種植喬木作為綠化與隔離之用，並請市政府於核發使用執照時一併查驗。</p> <p>二、產生廢水及廢棄物之處理應妥為規劃，並應符合環保規定。而醫院之設計應針對醫療行為與住宅社區之相容性妥為規劃。</p>	<p>十一、醫療專用區之土地及建築物使用，應依下列規定：</p> <p>(一)建築物應距離建築基地之境界線5公尺以上建築，且應種植喬木作為綠化與隔離之用，並請市政府於核發使用執照時一併查驗。</p> <p>(二)產生廢水及廢棄物之處理應妥為規劃，並應符合環保規定。而醫院之設計應針對醫療行為與住宅社區之相容性妥為規劃。</p>	<p>同原條文。</p>								
<p>第十二點</p> <p>一、農會專用區限供農會相關業務之辦公廳舍、農業糧食儲存及附屬設施使用。</p> <p>二、農會專用區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：</p> <table border="1" data-bbox="196 1653 708 1720"> <thead> <tr> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>60%</td> <td>250%</td> </tr> </tbody> </table>	建蔽率	容積率	60%	250%	<p>十二、</p> <p>(一)農會專用區限供農會相關業務之辦公廳舍、農業糧食儲存及附屬設施使用。</p> <p>(二)農會專用區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：</p> <table border="1" data-bbox="721 1653 1227 1720"> <thead> <tr> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>60%</td> <td>250%</td> </tr> </tbody> </table>	建蔽率	容積率	60%	250%	<p>同原條文。</p>
建蔽率	容積率									
60%	250%									
建蔽率	容積率									
60%	250%									
<p>第十三點</p> <p>一、文事研究中心區除依都市計畫法臺中市施行自治條例文教區相關規定外，另可供做下列使用，但第(一)目至第(十)目應經該目的事業主管機關核准。</p> <p>(一)社區遊憩設施。</p> <p>1.室內遊憩設施。</p>	<p>十三、</p> <p>(一)文事研究中心區除依都市計畫法臺中市施行自治條例文教區相關規定外，另可供做下列使用，但第1目至第10目應經該目的事業主管機關核准。</p> <p>1.社區遊憩設施。</p> <p>(1)室內遊憩設施。</p>	<p>同原條文。</p>								

原條文	修訂後條文	說明								
<p>2.公園、兒童遊戲場。</p> <p>3.室外籃球場、網球場、棒球場、游泳池、溜冰場及其他運動場。</p> <p>4.綠地、廣場。</p> <p>(二) 醫療保健及福利設施</p> <p>1.診所、但不包括傳染病及精神病院。</p> <p>2.衛生所(站)。</p> <p>3.育幼院、養老院、孤兒院、盲人院、榮民之家、仁愛之家、家扶中心等。</p> <p>4.產後護理機構。</p> <p>5.其他醫療保健或社會福利服務設施。</p> <p>(三) 社區安全設施。</p> <p>(四) 公用事業設施。</p> <p>(五) 電力、郵政及通訊設施</p> <p>1.電力公司營業處、服務中心。</p> <p>2.郵政支局、代辦所。</p> <p>3.電信事業營業處、辦事處。</p> <p>(六) 宗祠及宗教設施。</p> <p>(七) 文化設施及社教設施</p> <p>1.歷史文物館、陳列館、水族館、植物園。</p> <p>2.音樂廳。</p> <p>3.文康活動中心。</p> <p>4.文化中心。</p> <p>5.研究機構。</p> <p>(八) 金融業</p> <p>(九) 貿易展示設施</p> <p>1.貿易展售中心。</p> <p>2.貿易館。</p> <p>(十) 零售業</p> <p>1.書籍、文具零售業。</p> <p>2.便利商店業。</p> <p>(十一) 行政機關。</p> <p>1.各級行政機關。</p> <p>2.各級民意機關。</p> <p>3.國際機構及外國駐華機構。</p> <p>4.公務機構及國防事業。</p>	<p>(2)公園、兒童遊戲場。</p> <p>(3)室外籃球場、網球場、棒球場、游泳池、溜冰場及其他運動場。</p> <p>(4)綠地、廣場。</p> <p>2.醫療保健及福利設施</p> <p>(1)診所、但不包括傳染病及精神病院。</p> <p>(2)衛生所(站)。</p> <p>(3)育幼院、養老院、孤兒院、盲人院、榮民之家、仁愛之家、家扶中心等。</p> <p>(4)產後護理機構。</p> <p>(5)其他醫療保健或社會福利服務設施。</p> <p>3.社區安全設施。</p> <p>4.公用事業設施。</p> <p>5.電力、郵政及通訊設施</p> <p>(1)電力公司營業處、服務中心。</p> <p>(2)郵政支局、代辦所。</p> <p>(3)電信事業營業處、辦事處。</p> <p>6.宗祠及宗教設施。</p> <p>7.文化設施及社教設施</p> <p>(1)歷史文物館、陳列館、水族館、植物園。</p> <p>(2)音樂廳。</p> <p>(3)文康活動中心。</p> <p>(4)文化中心。</p> <p>(5)研究機構。</p> <p>8.金融業</p> <p>9.貿易展示設施</p> <p>(1)貿易展售中心。</p> <p>(2)貿易館。</p> <p>10.零售業</p> <p>(1)書籍、文具零售業。</p> <p>(2)便利商店業。</p> <p>11.行政機關。</p> <p>(1)各級行政機關。</p> <p>(2)各級民意機關。</p> <p>(3)國際機構及外國駐華機構。</p> <p>(4)公務機構及國防事業。</p>									
<p>二、文事研究中心區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：</p>										
<table border="1"> <tr> <td>建蔽率</td> <td>容積率</td> </tr> <tr> <td>40%</td> <td>200%</td> </tr> </table>	建蔽率	容積率	40%	200%		<p>(二)文事研究中心區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：</p>				
建蔽率	容積率									
40%	200%									
<table border="1"> <tr> <td>建蔽率</td> <td>容積率</td> </tr> <tr> <td>40%</td> <td>200%</td> </tr> </table>	建蔽率	容積率	40%	200%		<table border="1"> <tr> <td>建蔽率</td> <td>容積率</td> </tr> <tr> <td>40%</td> <td>200%</td> </tr> </table>	建蔽率	容積率	40%	200%
建蔽率	容積率									
40%	200%									
建蔽率	容積率									
40%	200%									

原條文	修訂後條文	說明								
<p>第十四點 文教區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> </tbody> </table>	建蔽率	容積率	50%	250%	<p>十四、文教區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> </tbody> </table>	建蔽率	容積率	50%	250%	同原條文。
建蔽率	容積率									
50%	250%									
建蔽率	容積率									
50%	250%									
<p>第十五點</p> <p>一、加油站專用區供車輛加油、加氣及依『加油站設置管理規則』、『加氣站設置管理規則』之規定使用，並得依規定申請設置兼營設施。</p> <p>二、依前項規定申請設置兼營便利商店及廣告服務等營利事項，應回饋 20% 的公共設施。其回饋方式得以應回饋之公共設施用地面積乘以變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地之平均三年公告現值折算代金方式抵充。</p> <p>三、加油站專用區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>40%</td> <td>120%</td> </tr> </tbody> </table>	建蔽率	容積率	40%	120%	<p>十五、</p> <p>(一)加油站專用區供車輛加油、加氣及依『加油站設置管理規則』、『加氣站設置管理規則』之規定使用，並得依規定申請設置兼營設施。</p> <p>(二)依前項規定申請設置兼營便利商店及廣告服務等營利事項，應回饋 20% 的公共設施。其回饋方式得以應回饋之公共設施用地面積乘以變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地之平均三年公告現值折算代金方式抵充。</p> <p>(三)加油站專用區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>40%</td> <td>120%</td> </tr> </tbody> </table>	建蔽率	容積率	40%	120%	同原條文。
建蔽率	容積率									
40%	120%									
建蔽率	容積率									
40%	120%									
<p>第十六點</p> <p>一、車站專用區得為下列各項土地及建築之使用，但作第(三)目至第(六)目使用，應經市政府核准。</p> <p>(一)公眾運輸車站，及其附屬零售、服務設施。</p> <p>(二)車輛停靠站及其附屬設施。</p> <p>(三)自來水或雨、污水下水道之必要設施。</p> <p>(四)電力變壓站等設施。</p> <p>(五)無線電或電視塔設施。</p> <p>(六)電信機房。</p> <p>(七)得依『都市計畫公共設施用地多目標使用辦法』之規定辦理。</p> <p>二、車站專用區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>50%</td> <td>300%</td> </tr> </tbody> </table>	建蔽率	容積率	50%	300%	<p>十六、</p> <p>(一)車站專用區得為下列各項土地及建築之使用，但作第 3 目至第 6 目使用，應經市政府核准。</p> <p>1.公眾運輸車站，及其附屬零售、服務設施。</p> <p>2.車輛停靠站及其附屬設施。</p> <p>3.自來水或雨、污水下水道之必要設施。</p> <p>4.電力變壓站等設施。</p> <p>5.無線電或電視塔設施。</p> <p>6.電信機房。</p> <p>7.得依『都市計畫公共設施用地多目標使用辦法』之規定辦理。</p> <p>(二)車站專用區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>50%</td> <td>300%</td> </tr> </tbody> </table>	建蔽率	容積率	50%	300%	同原條文。
建蔽率	容積率									
50%	300%									
建蔽率	容積率									
50%	300%									
<p>第十七點 宗教專用區得為下列各項土地及建築之使用：</p> <p>一、宗祠(祠堂、家廟)。</p> <p>二、教會(堂)、寺廟。</p> <p>三、其他宗教有關建築物。</p> <p>四、附屬前三款非營業項目之文康活動設施、托兒所、幼稚園。</p>	<p>十七、宗教專用區得為下列各項土地及建築之使用：</p> <p>(一)宗祠(祠堂、家廟)。</p> <p>(二)教會(堂)、寺廟。</p> <p>(三)其他宗教有關建築物。</p> <p>(四)附屬前三款非營業項目之文康活動設施及<u>幼兒園</u>。</p>	「托兒所」及「幼稚園」依現行法規已改制為「幼兒園」故酌予修訂條文內容。								

原條文	修訂後條文	說明								
<p>第十八點 宗教專用區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>50%</td> <td>160%</td> </tr> </tbody> </table>	建蔽率	容積率	50%	160%	<p>十八、宗教專用區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>50%</td> <td>160%</td> </tr> </tbody> </table>	建蔽率	容積率	50%	160%	同原條文。
建蔽率	容積率									
50%	160%									
建蔽率	容積率									
50%	160%									
<p>第十九點 港埠專用區應依商港法有關規定辦理，以供商港設施使用為主，並得按實際情形劃分各種專業區及設置加工出口區、自由貿易港區，其規劃、興建由臺灣港務股份有限公司臺中港務分公司擬定計畫報請主管機關核准，並依商港法、加工出口區設置管理條例、自由貿易港區設置管理條例及其他有關規定管理。</p>	<p>十九、港埠專用區應依商港法有關規定辦理，以供商港設施使用為主，並得按實際情形劃分各種專業區及設置加工出口區、自由貿易港區，其規劃、興建由臺灣港務股份有限公司臺中港務分公司擬定計畫報請主管機關核准，並依商港法、加工出口區設置管理條例、自由貿易港區設置管理條例及其他有關規定管理。</p>	同原條文。								
<p>第二十點</p> <p>一、港埠專用區內建築物之建蔽率、平均容積率不得超過下列之規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>70%</td> <td>210%</td> </tr> </tbody> </table> <p>二、港埠專用區尚未擬定細部計畫之前，區內各項分區或用地之差別容積管制，得由目的事業主管機關向臺中市政府申請並經臺中市都市計畫委員會審議決定之。</p>	建蔽率	容積率	70%	210%	<p>二十、</p> <p>(一)港埠專用區內建築物之建蔽率、平均容積率不得超過下列之規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>70%</td> <td>210%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)港埠專用區尚未擬定細部計畫之前，區內各項分區或用地之差別容積管制，得由目的事業主管機關向臺中市政府申請並經臺中市都市計畫委員會審議決定之。</p>	建蔽率	容積率	70%	210%	同原條文。
建蔽率	容積率									
70%	210%									
建蔽率	容積率									
70%	210%									
<p>第二十一點</p> <p>一、防風林區內土地，以供保養天然資源及國土保安為主，禁止砍伐竹木破壞地形或改變地貌，但經本府審查核准得為下列之使用。</p> <p>(一) 國防所需之各種設施。</p> <p>(二) 警衛、保安、保防設施。</p> <p>(三) 公用事業所必需之設施。</p> <p>(四) 造林與水土保持之設施。</p> <p>(五) 為保護區內地形、地物所為之工程。</p> <p>二、防風林區內經本府依前款審查核准興建之建築物，其建蔽率及容積率不得超過下列之規定，其高度不得超過二層或7公尺。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>20%</td> <td>20%</td> </tr> </tbody> </table>	建蔽率	容積率	20%	20%	<p>二十一、</p> <p>(一)防風林區內土地，以供保養天然資源及國土保安為主，禁止砍伐竹木破壞地形或改變地貌，但經本府審查核准得為下列之使用。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.國防所需之各種設施。</li> <li>2.警衛、保安、保防設施。</li> <li>3.公用事業所必需之設施。</li> <li>4.造林與水土保持之設施。</li> <li>5.為保護區內地形、地物所為之工程。</li> </ol> <p>(二)防風林區內經本府依前款審查核准興建之建築物，其建蔽率及容積率不得超過下列之規定，其高度不得超過二層或7公尺。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>20%</td> <td>20%</td> </tr> </tbody> </table>	建蔽率	容積率	20%	20%	同原條文。
建蔽率	容積率									
20%	20%									
建蔽率	容積率									
20%	20%									
<p>第二十二點 工商綜合專用區之土地使用管制要點，詳見工商綜合專用區細部計畫說明書。</p>	<p>二十二、工商綜合專用區之土地使用管制要點，詳見工商綜合專用區細部計畫說明書。</p>	同原條文。								

原條文	修訂後條文	說明
<p><b>第二十三點</b></p> <p>一、電力專用區作為電力相關設施使用，其建蔽率不得超過 30%，容積率不得超過 60%。</p> <p>二、電力專用區與周圍相鄰土地間應設置寬度 20 公尺以上之適當隔離設施。</p> <p>三、前二款係指「變更台中港特定區計畫（部分港埠專用區（工業專業區 II）劃出港區範圍）案」變更後之電力專用區。</p>	<p><b>二十三、</b></p> <p>(一)電力專用區作為電力相關設施使用，其建蔽率不得超過 30%，容積率不得超過 60%。</p> <p>(二)電力專用區與周圍相鄰土地間應設置寬度 20 公尺以上之適當隔離設施。</p> <p>(三)前二款係指「變更台中港特定區計畫（部分港埠專用區（工業專業區 II）劃出港區範圍）案」變更後之電力專用區。</p>	同原條文。
<p><b>第二十四點</b></p> <p>一、電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</p> <p>二、本計畫「電（專）一」、「電（專）七」等電信專用區，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 5 款規定辦理，惟第 5 款使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。</p> <p>三、本計畫「電（專）二」、「電（專）三」、「電（專）四」、「電（專）五」、「電（專）六」、「電（專）八」等電信專用區，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。</p> <p>四、其他未表明事項，應依臺中市政府 101 年 1 月 11 日府授都計字第 1000254322 號函發布實施之「變更臺中港特定區計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」為準。</p>	<p><b>二十四、</b></p> <p>(一)電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</p> <p>(二)本計畫「電（專）一」、「電（專）七」等電信專用區，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 5 款規定辦理，惟第 5 款使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。</p> <p>(三)本計畫「電（專）二」、「電（專）三」、「電（專）四」、「電（專）五」、「電（專）六」、「電（專）八」等電信專用區，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。</p> <p>(四)其他未表明事項，應依臺中市政府 101 年 1 月 11 日府授都計字第 1000254322 號函發布實施之「變更臺中港特定區計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」為準。</p>	同原條文。
<p><b>第二十五點</b> 海堤專用區及海堤用地之使用依「水利法」及「海堤管理辦法」之規定為準。</p>	<p><b>二十五、</b>海堤專用區及海堤用地之使用依「水利法」及「海堤管理辦法」之規定為準。</p>	同原條文。
<p><b>第二十六點</b></p> <p>一、眷村文化專用區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 120%。</p> <p>二、眷村文化專用區以供信義新村眷舍及中社遺址保存活化再利用及文化藝術相關使用為主，並得為眷村及藝術文化產業展售、表演、展覽、交流等相關使用，其允許使用項目如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 社區休憩設施。</li> <li>2. 社教設施。</li> </ol>	<p><b>二十六、</b></p> <p>(一)眷村文化專用區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 120%。</p> <p>(二)眷村文化專用區以供信義新村眷舍及中社遺址保存活化再利用及文化藝術相關使用為主，並得為眷村及藝術文化產業展售、表演、展覽、交流等相關使用，其允許使用項目如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 社區休憩設施。</li> <li>2. 社教設施。</li> </ol>	同原條文。

原條文	修訂後條文	說明																																																										
<p>3.文康設施。 4.日常用品零售業。 5.餐飲業。 6.娛樂服務業。 7.日常服務業。 8.一般事務所。 9.一般旅館業。 10.其他經本府主管機關核定之文化及教育產業相關設施。</p> <p>三、眷村文化專用區內一切建築行為須提修復或再利用計畫送經臺中市文化資產審議委員會審議完成後始得為之。涉及建造執照申請部分須經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過後，始得發照、建築、施工。</p> <p>四、眷村文化專用區內既有建物及圍牆改建、修建，得免受退縮建築相關規定限制。</p>	<p>3.文康設施。 4.日常用品零售業。 5.餐飲業。 6.娛樂服務業。 7.日常服務業。 8.一般事務所。 9.一般旅館業。 10.其他經本府主管機關核定之文化及教育產業相關設施。</p> <p>(三)眷村文化專用區內一切建築行為須提修復或再利用計畫送經臺中市文化資產審議委員會審議完成後始得為之。涉及建造執照申請部分須經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過後，始得發照、建築、施工。</p> <p>(四)眷村文化專用區內既有建物及圍牆改建、修建，得免受退縮建築相關規定限制。</p>																																																											
<p>變更台中港特定區計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）（第一階段）案 (107.3.20)</p> <p>(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%。</p> <p>(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。</p>	<p>二十七、</p> <p>(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%。</p> <p>(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。</p>	<p>整併107年3月發布實施之「變更台中港特定區計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）（第一階段）案」相關管制規定內容，非為增訂規定。</p>																																																										
<p>第二十七點 公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得超過下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="199 1496 703 2033"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率/容積率</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關</td> <td></td> <td>50</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">學校</td> <td>文小、文九及文中</td> <td>50</td> <td>150</td> <td></td> </tr> <tr> <td>文高職</td> <td>50</td> <td>200</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公園</td> <td></td> <td>15</td> <td>--</td> <td>1.超過5公頃部分容積率為35%。 2.5公頃以下容積率為45% 3.公43、公46、公50、公51、公54等公園用地供作兒童遊樂場使用面積比例為1/3。 4.得依促進民間</td> </tr> <tr> <td>都會公園</td> <td></td> <td>12</td> <td>--</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	項目	建蔽率/容積率	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	機關		50	250		學校	文小、文九及文中	50	150		文高職	50	200		公園		15	--	1.超過5公頃部分容積率為35%。 2.5公頃以下容積率為45% 3.公43、公46、公50、公51、公54等公園用地供作兒童遊樂場使用面積比例為1/3。 4.得依促進民間	都會公園		12	--		<p>二十八、公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得超過下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="726 1467 1225 2033"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率/容積率</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關</td> <td></td> <td>50</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">學校</td> <td>文小、文九、文中及文中小</td> <td>50</td> <td>150</td> <td></td> </tr> <tr> <td>文高職</td> <td>50</td> <td>200</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公園</td> <td></td> <td>15</td> <td>--</td> <td>1.超過5公頃部分容積率為35%。 2.5公頃以下容積率為45% 3.公43、公46、公50、公51、公54等公園用地供作兒童遊樂場使用面積比例為1/3。 4.得依促進民間</td> </tr> <tr> <td>都會公園</td> <td></td> <td>12</td> <td>--</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	項目	建蔽率/容積率	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	機關		50	250		學校	文小、文九、文中及文中小	50	150		文高職	50	200		公園		15	--	1.超過5公頃部分容積率為35%。 2.5公頃以下容積率為45% 3.公43、公46、公50、公51、公54等公園用地供作兒童遊樂場使用面積比例為1/3。 4.得依促進民間	都會公園		12	--		<p>1.點次調整。 2.整併108年4月發布實施之「變更台中港特定區計畫(文小用地(文小67)為文中小用地(文中小1)案」相關管制規定內容，非為增訂規定。</p>
項目	建蔽率/容積率	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註																																																								
機關		50	250																																																									
學校	文小、文九及文中	50	150																																																									
	文高職	50	200																																																									
公園		15	--	1.超過5公頃部分容積率為35%。 2.5公頃以下容積率為45% 3.公43、公46、公50、公51、公54等公園用地供作兒童遊樂場使用面積比例為1/3。 4.得依促進民間																																																								
都會公園		12	--																																																									
項目	建蔽率/容積率	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註																																																								
機關		50	250																																																									
學校	文小、文九、文中及文中小	50	150																																																									
	文高職	50	200																																																									
公園		15	--	1.超過5公頃部分容積率為35%。 2.5公頃以下容積率為45% 3.公43、公46、公50、公51、公54等公園用地供作兒童遊樂場使用面積比例為1/3。 4.得依促進民間																																																								
都會公園		12	--																																																									

原條文				修訂後條文				說明
			參與公共建設法相關規定設置「一般零售業」、「餐飲業」。				參與公共建設法相關規定設置「一般零售業」、「餐飲業」。	
市鎮公園	5	10	1.得鼓勵私人或團體投資開發但其開發面積至少達 20 公頃。 2.得依促進民間參與公共建設法相關規定設置「一般零售業」、「餐飲業」。	市鎮公園	5	10	1.得鼓勵私人或團體投資開發但其開發面積至少達 20 公頃。 2.得依促進民間參與公共建設法相關規定設置「一般零售業」、「餐飲業」。	
體育場(不含體育場十六)	60	250	1.各體育場用地將來開闢時應保留十分之一土地作停車場用地。 2.得依促進民間參與公共建設法相關規定設置「一般零售業」、「餐飲業」。	體育場(不含體育場十六)	60	250	1.各體育場用地將來開闢時應保留十分之一土地作停車場用地。 2.得依促進民間參與公共建設法相關規定設置「一般零售業」、「餐飲業」。	
體育場十六	30	--		體育場十六	30	--		
零售市場	60	240		零售市場	60	240		
批發市場	60	120		批發市場	60	120		
停車一般	10	20		停車一般	10	20		
場 立體	80	960		場 立體	80	960		
軍事機關用地	50	250		軍事機關用地	50	250		
加油站	40	120		加油站	40	120		
電信事業用地	50	250		電信事業用地	50	250		
郵政用地	50	250		郵政用地	50	250		
變電所	50	250		變電所	50	250		
自來水事業用地	50	250		自來水事業用地	50	250		
污水處理場	40	120		污水處理場	40	120		
垃圾處理場	30	90		垃圾處理場	30	90		
鐵路用地	70	--	1.事業主管機關考量公共安全、都市景觀及公害防治等公益有關之事項，得自行規定辦理。 2.配合車站改建之需要，限3樓以下高度使用，如有超過3樓以上使用需要時，應提請臺中市都市計畫委員會審議通過後，始可使用。	鐵路用地	70	--	1.事業主管機關考量公共安全、都市景觀及公害防治等公益有關之事項，得自行規定辦理。 2.配合車站改建之需要，限3樓以下高度使用，如有超過3樓以上使用需要時，應提請臺中市都市計畫委員會審議通過後，始可使用。	
公墓用地	20	40	公墓用地均應予公園化，並僅得興建骨灰(骸)存放設施不准土葬。	公墓用地	20	40	公墓用地均應予公園化，並僅得興建骨灰(骸)存放設施不准土葬。	
環保用地	30	90		環保用地	30	90		
燈塔用地	50	150		燈塔用地	50	150		

原條文				修訂後條文				說明
遊憩服務用地	40	120		遊憩服務用地	40	120		
車站用地	70	--	配合沙鹿火車站改建之需要，限3樓以下高度使用，如有超過3樓以上使用需要時，應提請臺中市都市計畫委員會審議通過後，始可使用。	車站用地	70	--	配合沙鹿火車站改建之需要，限3樓以下高度使用，如有超過3樓以上使用需要時，應提請臺中市都市計畫委員會審議通過後，始可使用。	
<b>第二十八點</b>				<b>二十九、</b>				點次調整。
一、市鎮公園為綜合性之遊憩地區，經本府之同意得設置各種遊樂、休憩、景觀、解說及服務管理等設施，並不得破壞自然景觀及水土保持。				(一)市鎮公園為綜合性之遊憩地區，經本府之同意得設置各種遊樂、休憩、景觀、解說及服務管理等設施，並不得破壞自然景觀及水土保持。				
二、市鎮公園得設置「一般零售業」及「餐飲業」使用，並另依促進民間參與公共建設法相關規定辦理。				(二)市鎮公園得設置「一般零售業」及「餐飲業」使用，並另依促進民間參與公共建設法相關規定辦理。				
三、市鎮公園之開發應擬具開發計畫送請本府核准後實施。				(三)市鎮公園之開發應擬具開發計畫送請本府核准後實施。				
<b>第二十九點</b> 公墓用地應予公園化，並依「臺中市殯葬管理自治條例」相關規定辦理。				<b>三十、</b> 公墓用地應予公園化，並依「臺中市殯葬管理自治條例」相關規定辦理。				點次調整。
<b>第三十點</b> 鐵路用地供作燃煤儲運場使用部分，應加強環保措施增設遮蔽物防止煤塵污染，並於周圍至少留設 10 公尺以上綠帶植栽供隔離使用。				<b>三十一、</b> 鐵路用地供作燃煤儲運場使用部分，應加強環保措施增設遮蔽物防止煤塵污染，並於周圍至少留設 10 公尺以上綠帶植栽供隔離使用。				點次調整。
<b>第三十一點</b>				<b>三十二、</b>				點次調整。
一、環保用地供垃圾焚化、衛生掩埋、資源回收利用、能源再次處理及其他環保設施之使用。其規劃管理應依目的事業主管機關之相關法令辦理。				(一)環保用地供垃圾焚化、衛生掩埋、資源回收利用、能源再次處理及其他環保設施之使用。其規劃管理應依目的事業主管機關之相關法令辦理。				
二、環保用地除管理中心及工具車運路徑外，與周圍相鄰土地應有寬度 5 公尺以上之植栽綠化。				(二)環保用地除管理中心及工具車運路徑外，與周圍相鄰土地應有寬度 5 公尺以上之植栽綠化。				
三、前二款係指「變更台中港特定區計畫（部分港埠專用區（工業專業區 II）劃出港區範圍）案」變更後之環保用地。				(三)前二款係指「變更台中港特定區計畫（部分港埠專用區（工業專業區 II）劃出港區範圍）案」變更後之環保用地。				
<b>第三十二點</b>				<b>三十三、</b>				點次調整。
一、特六號道路西側 40 米園道用地係為美化環境而劃設之綠化道路，其植栽綠化面積不得低於 50%。				(一)特六號道路西側 40 米園道用地係為美化環境而劃設之綠化道路，其植栽綠化面積不得低於 50%。				
二、前款園道用地之汽、機車道應規劃於用地西側；其綠帶部分應於用地東側集中劃設，並留設自行車專用道。				(二)前款園道用地之汽、機車道應規劃於用地西側；其綠帶部分應於用地東側集中劃設，並留設自行車專用道。				
三、前二款係指「變更台中港特定區計畫				(三)前二款係指「變更台中港特定區計畫				

原條文	修訂後條文	說明										
(部分港埠專用區(工業專業區II)劃出港區範圍)案」變更後之園道用地。	(部分港埠專用區(工業專業區II)劃出港區範圍)案」變更後之園道用地。											
<b>第三十三點</b> 一、燈塔用地得為燈塔設施、辦公、展示(售)服務設施、觀景設施、教育解說中心、餐飲販賣(僅得作為便餐、簡易餐點等使用)及其他相關附屬設施使用。 二、前款係指「變更臺中港特定區計畫(配合濱海遊憩公園及高美溼地週邊公共服務設施整體規劃)(第一階段)案」變更後之燈塔用地。	<b>三十四、</b> (一)燈塔用地得為燈塔設施、辦公、展示(售)服務設施、觀景設施、教育解說中心、餐飲販賣(僅得作為便餐、簡易餐點等使用)及其他相關附屬設施使用。 (二)前款係指「變更臺中港特定區計畫(配合濱海遊憩公園及高美溼地週邊公共服務設施整體規劃)(第一階段)案」變更後之燈塔用地。	點次調整。										
<b>第三十四點</b> 一、遊憩服務用地得為停車場、展示(售)服務設施、觀景設施、教育解說站、餐飲販賣(僅得作為便餐、簡易餐點等使用)、車輛租賃中心及其他相關附屬設施使用。 二、前款係指「變更臺中港特定區計畫(配合濱海遊憩公園及高美溼地週邊公共服務設施整體規劃)(第一階段)案」變更後之遊憩服務用地。	<b>三十五、</b> (一)遊憩服務用地得為停車場、展示(售)服務設施、觀景設施、教育解說站、餐飲販賣(僅得作為便餐、簡易餐點等使用)、車輛租賃中心及其他相關附屬設施使用。 (二)前款係指「變更臺中港特定區計畫(配合濱海遊憩公園及高美溼地週邊公共服務設施整體規劃)(第一階段)案」變更後之遊憩服務用地。	點次調整。										
變更台中港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合市場用地(市 61)變更案)(106.11.22) (一)本變更計畫之第四種住宅區之土地不適用建築技術規則開放空間容積獎勵及「臺中市建築物增設停車空間鼓勵要點」相關容積獎勵措施。 (二)本變更計畫區住宅區規定建築基地樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 150 平方公尺設置一輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置一輛。倘其他法令另有更為嚴格規定者，適用其規定。 (三)本變更計畫東側現有巷道應依臺中市建築管理自治條例規定退縮，保留通行使用。 變更台中港特定區計畫(土地使用分區管制要點)(配合市場用地(市 64-2))案(109.6.19) 一、本要點依都市計畫法第 22、32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。	<b>三十六、依「台中港特定區計畫私有未開闢市場用地檢討變更處理原則」由市場用地變更之第四種住宅區規定如下：</b> (一)不適用建築技術規則開放空間容積獎勵。 (二)建築基地樓地板面積 225 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。 <table border="1" data-bbox="715 1503 1230 1688"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積 FA(m<sup>2</sup>)</th> <th>設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0&lt;FA≤225</td> <td>免設</td> </tr> <tr> <td>225&lt;FA≤375</td> <td>設1部</td> </tr> <tr> <td>375&lt;FA≤525</td> <td>設2部</td> </tr> <tr> <td>FA&gt;525</td> <td>(FA-225)/150</td> </tr> </tbody> </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。 (三)原市 61 用地變更之第四種住宅區東側現有巷道應依臺中市建築管理自治條例規定退縮，保留通行使用。 (四)原市 64-2 用地變更之第四種住宅區面臨東側 5 公尺計畫道路之建築基地應自該計畫道路境界線退縮 1 公尺建築，供公眾通行，退縮部分得併	總樓地板面積 FA(m <sup>2</sup> )	設置標準	0<FA≤225	免設	225<FA≤375	設1部	375<FA≤525	設2部	FA>525	(FA-225)/150	1. 整併 106 年 11 月發布實施之「變更台中港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合市場用地(市 61)變更案)」及 109 年 6 月發布實施之「變更台中港特定區計畫(土地使用分區管制要點)(配合市場用地(市 64-2))案」相關管制
總樓地板面積 FA(m <sup>2</sup> )	設置標準											
0<FA≤225	免設											
225<FA≤375	設1部											
375<FA≤525	設2部											
FA>525	(FA-225)/150											

原條文	修訂後條文	說明
<p>二、本計畫區內之第四種住宅區土地不適用建築技術規則開放空間容積獎勵及「臺中市建築物增設停車空間鼓勵要點」相關容積獎勵措施。</p> <p>三、本計畫區內之建築基地樓地板面積150平方公尺以下免設停車位，超過部分每150平方公尺設置一輛，其餘數部分超過75平方公尺應設置一輛。倘其他法令另有更為嚴格規定者，適用其規定。</p> <p>四、本計畫區內之第四種住宅區面臨東側5公尺計畫道路之建築基地應自該計畫道路境界線退縮1公尺建築，供公眾通行，退縮部分得併入法定空地計算。</p> <p>五、本計畫區之建物與土地使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用台中港特定區細部計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。</p>	<p><u>入法定空地計算。</u></p>	<p>規定內容，非為增訂規定。</p> <p>2.「臺中市建築物增設停車空間鼓勵要點」已廢止，故刪除相關條文內容。</p> <p>3.依停車空間留設標準原意，調整條文內容，並製作附表，減少條文解讀之落差。</p> <p>4.敘明總樓地板面積計算標準，以茲明確。</p>
<p>第三十五點 本特定區內各土地或建築物所附設之停車空間或裝卸場，依表十、表十一辦理，停車空間及裝卸場不得移作他種用途，或被占用。</p>	<p>三十七、本特定區內各土地或建築物所附設之停車空間或裝卸場，依表十、表十一辦理，停車空間及裝卸場不得移作他種用途，或被占用。</p>	<p>點次調整。</p>
<p>第三十六點</p> <p>一、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<u>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。</u></p> <p>二、港埠專用區內修造船區、工作船渠、淺水船渠、碼頭區、突堤區、貨櫃中心、海堤及其他用地等建築基地因</p>	<p>三十八、港埠專用區內修造船區、工作船渠、淺水船渠、碼頭區、突堤區、貨櫃中心、海堤及其他用地等建築基地因情況特殊，法定空地應綠化部分得集中留設於低度發展區，並得不適用通案原則有關景觀及綠化原則之規定。</p>	<p>1.點次調整。</p> <p>2.港埠專用區以外之建築基地，其景觀及綠化原則依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」第五點規定辦理，爰刪除原條文第一項。</p>

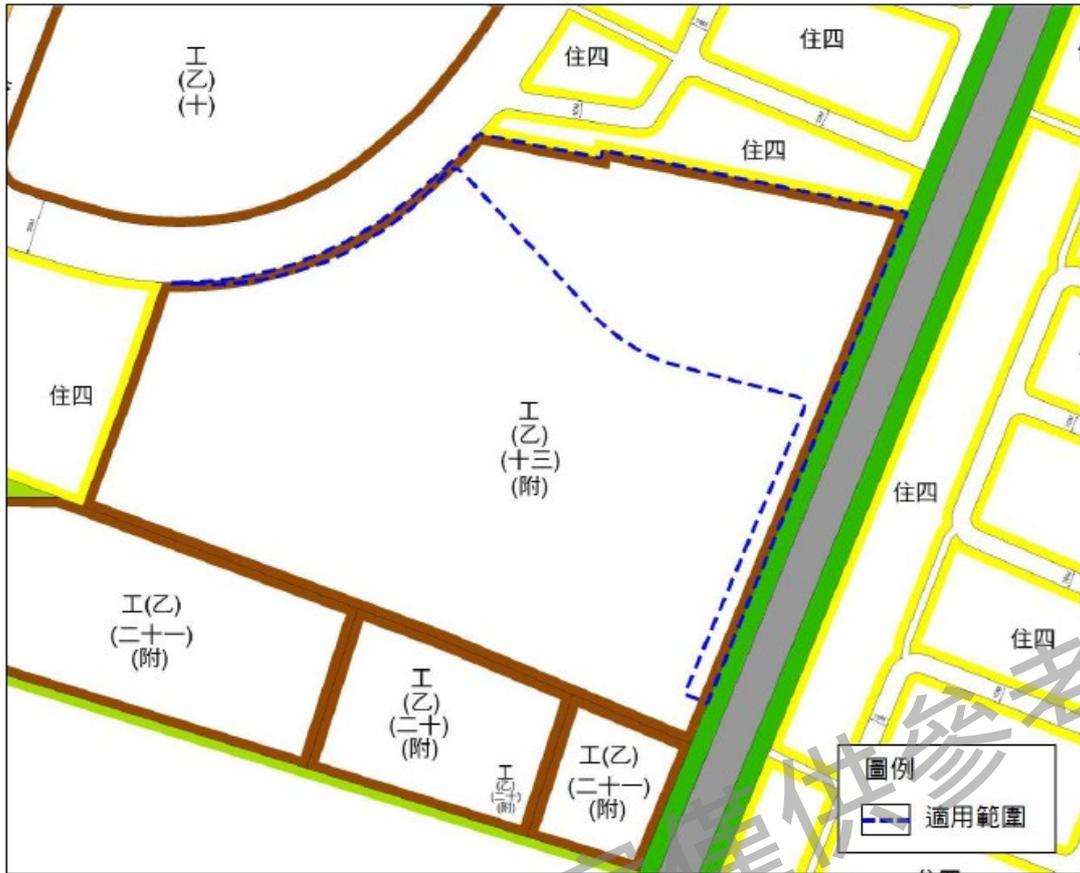
原條文	修訂後條文	說明
<p>情況特殊，法定空地應綠化部分得集中留設於低度發展區，並得不適用本點之規定。</p>		
<p>第三十七點 本計畫區內應提送都市設計審議範圍：</p> <p>一、公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。</p> <p>二、公用事業建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。</p> <p>三、新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或住宅區及商業區新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。</p> <p>四、新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。</p> <p>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。</p>	(刪除)	<p>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。</p>
<p>第三十八點 有關土地使用分區之管制爭議事項得提請本市都市計畫委員會審定。</p>	<p>三十九、有關土地使用分區之管制爭議事項得提請本市都市計畫委員會審定。</p>	<p>點次調整。</p>
<p>第三十九點 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%：</p> <p>(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</p>	(刪除)	<p>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。</p>

原條文	修訂後條文	說明
<p>地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。</p> <p>(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%。</p> <p>(三) 經全部土地所有權人同意。</p> <p>(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。</p> <p>(五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。</p>		
<p>第四十點 建築基地屬整體開發地區之細部計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；非屬整體開發地區之細部計畫，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。</p> <p>前項整體開發地區之細部計畫，係指以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫。</p>	(刪除)	併入修訂後條文第二點。
<p>第四十一點 本要點未規定事項及細部計畫地區另有規定者，應適用其他法令及相關細部計畫之規定。</p>	(刪除)	併入修訂後條文第二點。
<p><b>臺中港特定區計畫(配合沙鹿火車站場站調整規劃)【第一階段：站西地區及車站用地】案增列管制要點如下：</b></p> <p>第四點 <u>車站用地內建築物之建蔽率不得超過 70%，且配合車站改建之需要，限三樓以下高度使用，如有超過三樓以上使用需要時，應提請臺中市都市計畫委員會審議通過後，始可使用。</u></p> <p>第五點 <u>車站用地為提供鐵、公路客運及大眾捷運班車停靠，以及其附屬</u></p>	<p>四十、沙鹿火車站站西地區及車站用地之土地及建築物，應依下列規定：</p> <p>第四點 (刪除)</p> <p>(一) 車站用地 1. 車站用地為提供鐵、公路客運及大</p>	<p>1. 整併 100 年 12 月發布實施之「變更臺中港特定區計畫(配合沙鹿火車站場站調整規劃)【第一階段：站西地</p>

原條文	修訂後條文	說明
<p>設施使用。</p> <p>車站用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定辦理。</p> <p>車站用地內建築物應距離西側鄰接計畫道路之境界線 20 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地。</p> <p>車站用地應提供 25% 以上之土地供作區內必要性公共設施使用，包含廣場、停車場、綠地等設施；其設置區位應鄰接計畫道路，俟將來車站增設月台及股道後，由臺鐵整體規劃興闢之。</p> <p>前項必要性公共設施之土地面積二分之一以上，應予植栽綠化。</p> <p>車站用地配合火車站區轉運需求，至少應有償提供 0.4 公頃土地規劃設置轉運設施。</p>	<p>眾捷運班車停靠，以及其附屬設施使用。</p> <p>2.車站用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定辦理。</p> <p>3.車站用地內建築物應距離西側鄰接計畫道路之境界線 20 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地。</p> <p>4.車站用地應提供 25% 以上之土地供作區內必要性公共設施使用，包含廣場、停車場、綠地等設施；其設置區位應鄰接計畫道路，俟將來車站增設月台及股道後，由臺鐵整體規劃興闢之。</p> <p>5.前款項必要性公共設施之土地面積二分之一以上，應予植栽綠化。</p> <p>6.車站用地配合火車站區轉運需求，至少應有償提供 0.4 公頃土地規劃設置轉運設施。</p>	<p>區及車站用地】案相關管制規定內容，非為增訂規定。</p> <p>2.車站用地之使用強度已於修訂後條文第二十八點敘明，無須重複規定。</p> <p>3.表號誤繕酌予修正。</p> <p>4.配合調整項次及目次。</p>
<p>第六點 本計畫指定建築基地留設公共開放空間之規定如下：</p> <p>1.本計畫區內街廓及建築基地指定留設供公眾使用之沿街式開放空間，指定位置詳如圖 15 所示。</p> <p>(1)指定留設開放空間的位置及面積須符合表 18 之規定，並與周邊景觀共同設計之。</p> <p>(2)依表 17 指定留設之開放空間得計入法定空地面積。</p> <p>(3)建築基地如同時臨接兩條以上計畫道路時，仍應依上表規定進行建築物之退縮；但因建築基地面積之限制，經臺中市都市設計審議委員會審議通者，不受此限。</p> <p>2.指定留設之開放空間應與相鄰之人行道併同設計，並應與相鄰基地之鋪面連續，後建需配合先建者，如遇高程不同時應以坡道相連接。</p>	<p>(二)公共開放空間留設規定：</p> <p>1.本計畫區內街廓及建築基地指定留設供公眾使用之沿街式開放空間，指定位置詳如圖 15 所示。</p> <p>(1)指定留設開放空間的位置及面積須符合表 17 之規定，並與周邊景觀共同設計之。</p> <p>(2)依表 17 指定留設之開放空間得計入法定空地面積。</p> <p>(3)建築基地如同時臨接兩條以上計畫道路時，仍應依上表規定進行建築物之退縮；但因建築基地面積之限制，經臺中市都市設計審議委員會審議通者，不受此限。</p> <p>2.指定留設之開放空間應與相鄰之人行道併同設計，並應與相鄰基地之鋪面連續，後建需配合先建者，如遇高程不同時應以坡道相連接。</p>	

原條文			修訂後條文			說明
表 17 指定建築基地留設公共開放空間規定表			表 17 指定建築基地留設公共開放空間規定表			
留設規定 公共開放 空間種類	最小寬度(m)	其他留 設規定	留設規定 公共開放 空間種類	最小寬度(m)	其他留 設規定	
指定留設 4 公尺沿街式 開放空間	住宅區及鄰里公 園用地兼供兒童 遊樂場使用臨計 畫道路部分應退 縮 4 公尺以上之 開放空間。	退縮部 分不得 設置圍 牆。	指定留設 4 公尺沿街式 開放空間	住宅區及鄰里公 園用地兼供兒童 遊樂場使用臨計 畫道路部分應退 縮 4 公尺以上之 開放空間。	退縮部 分不得 設置圍 牆。	
指定留設 10 公尺沿街 式開放空間	車站用地東側臨 計畫道路及住宅 區部分應退縮 10 公尺以上之開放 空間。	退縮部 分不得 設置圍 牆。	指定留設 10 公尺沿街 式開放空間	車站用地東側臨 計畫道路及住宅 區部分應退縮 10 公尺以上之開放 空間。	退縮部 分不得 設置圍 牆。	
指定留設 20 公尺沿街式 開放空間	車站用地西側臨 計畫道路部分應 退縮 20 公尺以上 之開放空間。	退縮部 分不得 設置圍 牆。	指定留設 20 公尺沿街式 開放空間	車站用地西側臨 計畫道路部分應 退縮 20 公尺以上 之開放空間。	退縮部 分不得 設置圍 牆。	
第七點 公共設施之綠化應符合表 18 之原則： 表 18 公共設施綠化規定表			(三)公共設施之綠化應符合表 18 之原則： 表 18 公共設施綠化規定表			
項目	綠化 面積	備註	項目	綠化 面積	備註	
鄰里公園用地兼 供兒童遊樂場使 用	40%	面臨計畫道路 部份，至少每 10 公尺種植 1 株喬木。	鄰里公園用地兼 供兒童遊樂場使 用	40%	面臨計畫道路 部份，至少每 10 公尺種植 1 株喬木。	
園道用地	50%	—	園道用地	50%	—	
第八點 鄰里公園用地兼供兒童遊樂場 使用應配合三條圳改道工程，部 分供作溝渠使用，且將之納入整 體規劃設計。			(四)鄰里公園用地兼供兒童遊樂場使用 應配合三條圳改道工程，部分供 作溝渠使用，且將之納入整體規 劃設計。			





附圖 1 「變更台中港特定區計畫（第二次通盤檢討變更內容明細表第 25 案變更工業區範圍示意圖

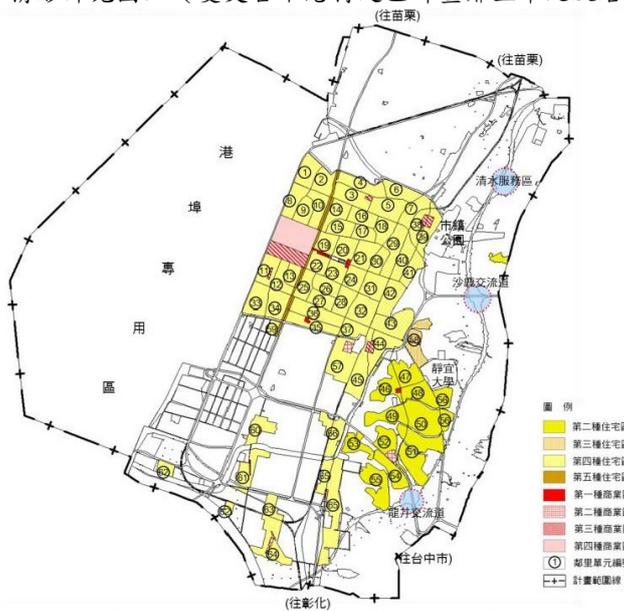
公開展覽草案

表九 台中港特定區住宅區居住密度分布明細表

鄰里單位 編號	第二種住宅區	第三種住宅區	第四種住宅區	第四種住宅區(特)	第五種住宅區	鄰里單位 編號	第二種住宅區	第三種住宅區	第四種住宅區	第五種住宅區	鄰里單位 編號	第二種住宅區	第三種住宅區	第四種住宅區	第四種住宅區(特)	第五種住宅區
第1鄰里			0			第24鄰里			0		第47鄰里	0				
第2鄰里			△		△	第25鄰里			△	△	第48鄰里	0				
第3鄰里			△		△	第26鄰里			0		第49鄰里	0				
第4鄰里			△		△	第27鄰里			0		第50鄰里	0				
第5鄰里			0			第28鄰里			0		第51鄰里	0				
第6鄰里			0			第29鄰里			0		第52鄰里	0				
第7鄰里			0			第30鄰里			0		第53鄰里	0				
第8鄰里			0			第31鄰里			0		第54鄰里	0				
第9鄰里			0			第32鄰里			0		第55鄰里	0				
第10鄰里			△	△	△	第33鄰里			0		第56鄰里	0				
第11鄰里			0			第34鄰里			△	△	第57鄰里			0		
第12鄰里			0			第35鄰里			△	△	第58鄰里	0		0		
第13鄰里			△		△	第36鄰里			△	△	第59鄰里			△		△
第14鄰里			△	△	△	第37鄰里			0		第60鄰里	△		△		
第15鄰里			0			第38鄰里			0		第61鄰里			0		
第16鄰里			0	△		第39鄰里			0		第62鄰里			0		
第17鄰里			0			第40鄰里			0		第63鄰里			0		
第18鄰里			0	△		第41鄰里			0		第64鄰里			0		
第19鄰里			△		△	第42鄰里			0		第65鄰里			0		
第20鄰里			0			第43鄰里			0		第66鄰里			0		
第21鄰里			0			第44鄰里			0							
第22鄰里			△		△	第45鄰里			0							
第23鄰里			0			第46鄰里	0									

註：1.表內符號代表意義如次，0：表示全部鄰里，△：表示部分鄰里。

2.上述居住密度分布情形詳見圖三（變更台中港特定區計畫鄰里單元及居住密度分區示意圖）



圖三 變更台中港特定區計畫鄰里單元及居住密度分區示意圖

表十 停車空間規定

土地及建築物用途	修(增)訂後規定
一、住宅等類似用途建築物。	總樓地板面積未超過 250 平方公尺者免設停車位。250 平方公尺以上者，每超過 150 平方公尺或其零數應增設一停車位。 但基地情形特殊經提臺中市政府都市設計審議委員會審議通過者，從其規定。
二、戲院、電影院、演藝場、歌廳、夜總會、咖啡廳、俱樂部、體育館、室內遊藝場所等類似用途建築物。	總樓地板面積 100 平方公尺以下者，附設一停車位，超過部份每 70 平方公尺樓地板面積或其零數應增設一停車位。
三、百貨公司、商場(店)、餐廳、飲食店、超級市場、市場、辦公廳、事務所等類似用途建築物。	總樓地板面積 200 平方公尺以下者，附設 1 停車位，超過部份每 100 平方公尺樓地板面積或其零數應增設一停車位。 但辦公室作車輛保險業使用時，應加設第十一項規定之停車位。
四、旅館、國際觀光旅館。	除依建築技術規則規定外，每七個房間或零數應附設一停車位。
五、文教設施等建築物。	總樓地板面積 200 平方公尺以下者，附設一停車位，超過部份每 100 平方公尺樓地板面積或其零數應附設一停車位。
六、醫院。	除依建築技術規則規定外，總床數達 20 床者，每 5 個床位或零數應附設一停車位。
七、學校。	除依建築技術規則規定外，大專學校至少應留設 20 個停車位，高中、高職學校至少應留設 10 個停車位，中、小學校至少應留設 5 個停車位。
八、兒童遊樂場、騎馬場、射箭場、戶外遊憩設施等類似場所。	總樓地板面積 250 平方公尺以下者，附設一停車位，超過部份每 100 平方公尺樓地板面積或其零數應增設一停車位。
九、殯儀館。	總樓地板面積 300 平方公尺以下者，附設一停車位，超過部份每 100 平方公尺樓地板面積應增設一停車位，零數不計。
十、其他建築物。	總樓地板面積達 300 平方公尺者，每 300 平方公尺樓地板面積或其零數應附設一停車位。
十一、車輛保險業。	應於前述法定停車位外，附設 5 個停車位。
十二、旅遊及運輸服務業。	旅行社、報關行、貨運行、搬運業及託運行辦事處、鐵路、航空、海運運輸代理、汽車客運公司、遊覽公司等業者，至少需備有營業車輛半數之停車位。

說明：

- (一) 總樓地板面積之計算，不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物、保齡球館之球道等類似用途部份。
- (二) 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予以累加合併計算。
- (三) 第一項至第十一項停車空間應設置在建築物內或同一基地內，但二宗以上在同一街廊或相鄰街廊之基地同時請領建照者，得經起造人之同意，將停車空間集中留設。
- (四) 停車空間之汽車出入口應銜接道路，地下室停車空間之汽車出入口應留設深度 2 公尺以上之緩衝車道，其出入口鄰接騎樓(或人行道)，應留設之緩衝道自該騎樓(人行道)內側境界線起退讓。
- (五) 國際觀光旅館應於基地面層或法定空地上按其客房數每滿五十間設置一輛大型客車停車位，每設置 1 輛大型客車停車位減設上表 3 輛停車位。
- (六) 第十一、十二項需於營業登記時提出證明文件。

表十一 裝卸場規定表

土地及建築物使用種類	修(增)訂後規定	
一、百貨公司、商場、超級市場、餐廳、零售業、服務業、批發業及商業事務所。	設置裝卸場規定如下：	
	總樓地板面積(平方公尺)	裝卸位設置標準
	1,500以上至3,000以下	設置1部裝卸位
	超過3,000至6,000以下	設置2部裝卸位
	超過6,000至12,000以下	設置3部裝卸位
超過12,000後，每增加6,000增設1部		
二、旅館	設置裝卸場規定如下：	
	總樓地板面積(平方公尺)	裝卸位設置標準
	2,500以上至7,500以下	設置1部裝卸位
	超過7,500至15,000以下	設置2部裝卸位
	超過15,000後，每增加7,500增設1部	
三、醫院	總樓地板面積滿3,000平方公尺者應附設一裝卸位。	
四、工廠	總樓地板面積達1,000平方公尺者至少附設一裝卸位。	

說明：

- (一) 每一裝卸位寬度不得小於3.5公尺，長度不得小於9公尺，有頂蓋者之高度不得少於4.2公尺。
- (二) 裝卸位應設置在建築物內或同一基地內，同一幢建築物內供二類以上用除使用者，設置標準分別計算附設之。
- (三) 裝卸位之出入口應銜接道路，總樓地板面積之計算同停車場規定。

公開展覽草案僅供參考

表十二 台中港特定區土地及建築物密度管制表

項目 使用分區	最大建蔽率(%)	最大容積率(%)	最小前院深度 (公尺)	最高高度 (公尺)
第二種住宅區	50	150(註 2)	4	--
第三種住宅區	55	180(註 2)	--	--
第四種住宅區	55	200(註 2)	--	--
第四種住宅區(特)	55	323(註 3)	--	--
第五種住宅區	55	330	--	--
第一種商業區	70	300	--	--
第二種商業區	80	300	--	--
第三種商業區	80	500	--	--
第四種商業區	80	600	--	--
關連工業區	70	150(註 4)	--	--
乙種工業區	70	210	--	--
零星工業區	70	210	--	--
農會專用區	60	250	--	--
文事研究中心區	40	200	--	--
文教區	50	250	--	--
加油站專用區	40	120	--	--
車站專用區	50	300	--	--
宗教專用區	50	160	--	--
港埠專用區	70	210(註 5)	--	--
防風林區	20	20	--	--
電力專用區	30	60	--	--
電信專用區	50	250	--	--
眷村文化專用區	60	120	--	--
第一類型郵政專用區	50	250	--	--

註：1.本表須與本要點有關條文參考使用，本要點未規定者，依一般有關法令規定。

2.各種住宅區如採市地重劃開發者，其容積率規定詳見本要點規定。

3.第四種住宅區(特)不得作為容積移轉接受基地。

4.關連工業區相關容積率提高規定詳見本要點。

5.港埠專用區平均容積率不得超過 210%。

6.各種建築物高度限制依據建築技術規則及其它有關法令辦理。

## 6-2. 變更台中港特定區（關連工業區第三期）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

本計畫區位於台中港特定區之西南側，以特六號（臨港路）與特七號（西濱快速道路）道路之間及工業路以南地區為範圍，面積合計 197.91 公頃。

### （二）計畫歷程

本計畫屬於關連工業區之第三期，於 76 年 5 月 6 日發布實施「擬定台中港特定區（關連工業區第三期）細部計畫」案，於 93 年 2 月 17 日完成第一次通盤檢討，並由原臺中縣政府以府建城字第 0930042910-2 號函公告發布實施。後因配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定，臺中市政府於 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函發布實施「變更台中港特定區（關連工業區第三期）細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）〕案」。

### （三）變更內容及理由

台中港特定區（關連工業區第三期）細部計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

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。	1. 新增條文。 2. 敘明本要點訂定之法令依據。
—	二、本計畫區內之建築及土地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）及台中港特定區細部計畫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)內容。
(一)在未興闢污水處理廠前欲先設廠興辦工業人應自行處理達放流水標準並取得環保主管機關核准後始得排放。有關污水處理廠之興建、代金之繳交及處理費等相關事宜由主管機關儘速規劃並作合理規劃。	三、在未興闢污水處理廠前欲先設廠興辦工業人應自行處理達放流水標準並取得環保主管機關核准後始得排放。有關污水處理廠之興建、代金之繳交及處理費等相關事宜由主管機關儘速規劃並作合理規劃。	點次調整。
(二)污水加壓站之使用項目依目的事業主管單位核准事業計畫內容為準，建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 120%，申請建築應自計畫道路境界線至少退縮	四、污水加壓站之使用項目依目的事業主管單位核准事業計畫內容為準，建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 120%，	點次調整。

原條文	修訂後條文	說明
5 公尺，退縮部分由起造人進行植栽綠化與維護。	申請建築應自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺，退縮部分由起造人進行植栽綠化與維護。	
(三) 關連工業區土地應自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如面臨兩條計畫道路，擇一退縮，其退縮部分由起造人進行植栽綠化與維護。	五、關連工業區土地應自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如面臨兩條計畫道路，擇一退縮，其退縮部分由起造人進行植栽綠化與維護。	點次調整。
(四) 本細部計畫於未依平均地權條例第 61 條辦理土地交換分合完竣前，土地所有權人得在不影響土地之分配情形下，切結同意參加重劃，申請建築。	六、本細部計畫於未依平均地權條例第 61 條辦理土地交換分合完竣前，土地所有權人得在不影響土地之分配情形下，切結同意參加重劃，申請建築。	點次調整。
(五) 本計畫區內應提送都市設計審議範圍： 1. 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。 2. 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。 3. 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。 4. 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。 5. 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，適用台中港特定區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。

### 6-3. 變更台中港特定區(市鎮中心)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

本細部計畫區位於台中港特定區西側，為台中港埠之門戶，計畫範圍東至特七號道路(西濱公路)西側，西至特六號道路(臨港路)東側為界，北以五號道路北側為界，南以市-2(大仁路)、市-4號道路(八德路)中心線及六號道路(大智路)西段南側境界為界，面積合計約116.77公頃。

#### (二) 計畫歷程

「台中港特定區(市鎮中心)細部計畫案」為台中港特定區主要商業中心區之一部分，為促進台中港特定區早日發展及配合原臺中縣政府辦理市地重劃開發而擬定細部計畫，本細部計畫於85年12月12日以八五府工都字第311888函公告發布實施；「變更台中港特定區(市鎮中心)細部計畫(第一次通盤檢討)案」於93年10月14日以府建城字第0930265768-2號函公告發布實施，並於102年12月26日以府授都計字第1020251870號函公告發布實施「變更台中港特定區(市鎮中心)細部計畫土地使用分區管制要點通盤檢討案」。後因配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定，臺中市政府於104年7月22日府授都計字第1040156066號函發布實施「變更台中港特定區(市鎮中心)細部計畫〔土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)〕案」。

#### (三) 變更內容及理由

台中港特定區(市鎮中心)細部計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

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條規定訂定之。	同原條文。
二、本計畫區土地及建築物使用管制依「台中港特定區土地使用分區管制要點」之規定辦理。	二、本計畫區內之建築及土地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)及台中港特定區細部計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。	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，並整併原條文第九點內容。
三、本計畫區內土地使用不得超過下表規定(詳附表1)(修訂前)：	三、本計畫區內土地使用不得超過下表規定(詳附表1)(修訂後)：	增加備註附圖，以利土管規定對照街廓區位。
四、有關設置公共開放空間獎勵部份，依「建築技術規則」建築設計施工編規定辦理。	(刪除)	設置開放空間獎勵依專法管制，故予以刪除。
五、機關及變電所面臨公園部分應至少退縮4公尺，作為人行廣場之使用。	四、機關及變電所面臨公園部分應至少退縮4公尺，作為人行廣場之使用。	點次調整。

原條文	修訂後條文	說明
<p>六、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	(刪除)	<p>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。</p>
<p>七、面臨人行廣場之建築基地必須退縮 4 公尺指定牆面線，退縮部分得併入法定空地計算，鋪面應與鄰地齊平，並與人行廣場相互配合。</p>	<p>五、面臨人行廣場之建築基地必須退縮 4 公尺指定牆面線，退縮部分得併入法定空地計算，鋪面應與鄰地齊平，並與人行廣場相互配合。</p>	<p>點次調整。</p>
<p>八、人行廣場之設置，以供行人通行及休憩為主；惟為便於面臨人行廣場之建築基地其所留設法定停車空間之有效利用，得視各街廓最小建築基地面積之規定酌設車道。有關人行廣場內設置車</p>	<p>六、人行廣場之設置，以供行人通行及休憩為主；惟為便於面臨人行廣場之建築基地其所留設法定停車空間之有效利用，得視各街廓最小建築基地面積之規定酌設車道。有關人行廣場內設置車</p>	<p>點次調整。</p>

原條文	修訂後條文	說明
道之施工平面及斷面建議圖示 請參見附錄，供設計單位參考。	道之施工平面及斷面建議圖示 請參見附錄，供設計單位參考。	
九、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。

附表 1 (修訂前)

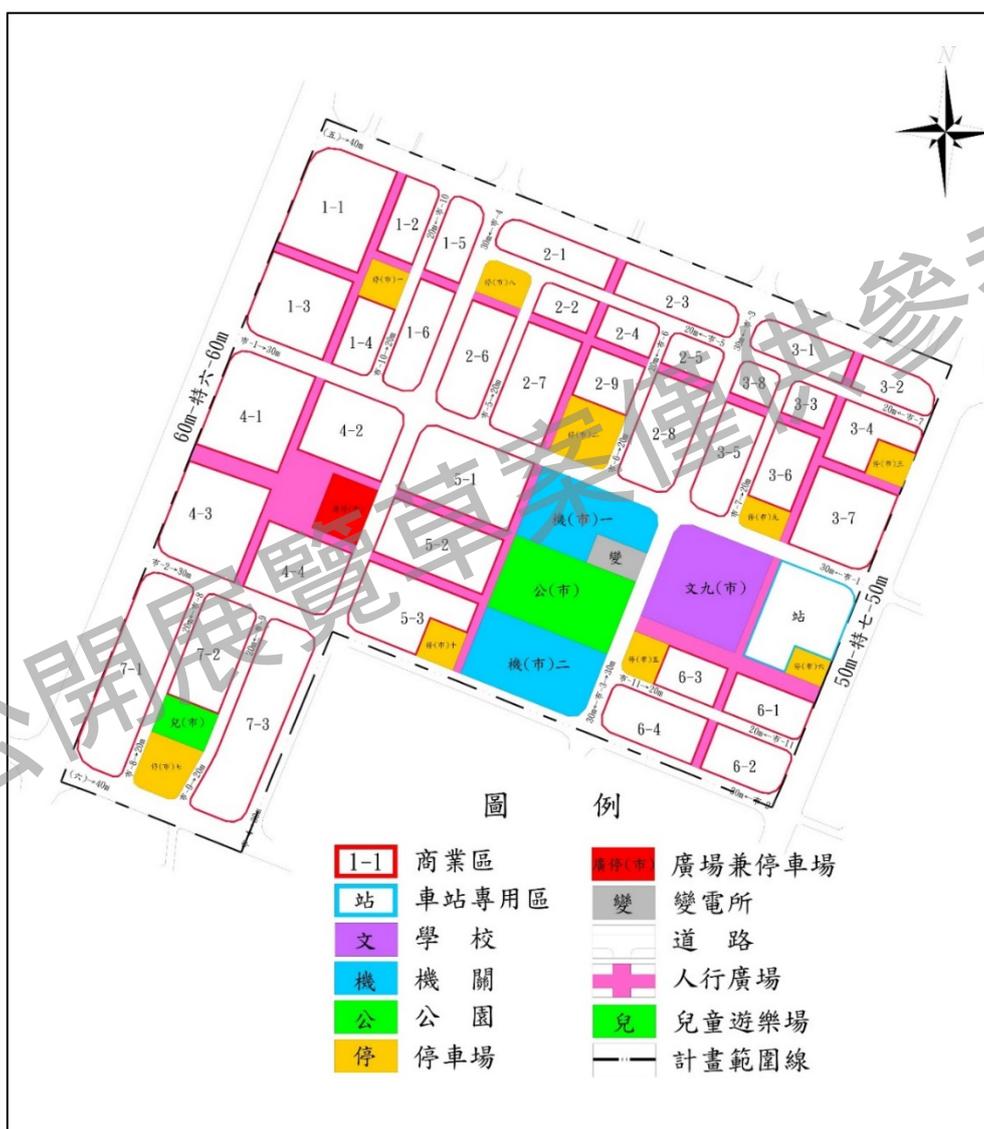
項目	街廓別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	最小建築 基地(m <sup>2</sup> )	建築物高 度(公尺)	建築物 高度比	最小後院 深度(公尺)			
第三種 商業區	7-2 7-3	80	500	—	—	1.5	4			
	7-1	80	500	5000						
第四種 商業區	1-1 1-2 1-3 1-4 1-5 1-6 2-1 2-2 2-3 2-4 2-5 2-6 2-8 2-9 3-1 3-2 3-3 3-4 3-5 3-7 3-8 4-1 6-1 6-2 6-3 6-4	80	600	—	—	1.5				
	2-7 3-6	80	600	1000						
	4-2 4-4 5-1 5-2 5-3	80	600	2000						
	4-3	80	600	5000						
	車站 專用區	站	50	300				全街廓	—	—
	機關	機(市)一、機(市)二	50	250				全街廓	—	1.5
	學校	文九(市)	—	—				全街廓	—	—
公園	公(市)	15	60	全街廓	—	—				
兒童 遊樂場	兒(市)	—	—	—	—	—				
停車場	停(市)一 停(市)二 停(市)三 停(市)五 停(市)六 停(市)七 停(市)八 停(市)九 停(市)十	50	250	全街廓	建築物高 度不超過 七層樓或 21 公尺	1.5				
變電所	變(市)	50	250	—	—	—				

附表 1 (修訂後)

項目	街廓別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	最小建築 基地(m <sup>2</sup> )	建築物高 度(公尺)	建築物 高度比	最小後院深 度(公尺)			
第三種 商業區	7-2 7-3	80	500	—	—	—	4			
	7-1	80	500	5000						
第四種 商業區	1-1 1-2 1-3 1-4 1-5 1-6 2-1 2-2 2-3 2-4 2-5 2-6 2-8 2-9 3-1 3-2 3-3 3-4 3-5 3-7 3-8 4-1 6-1 6-2 6-3 6-4	80	600	—	—	—				
	2-7 3-6	80	600	1000						
	4-2 4-4 5-1 5-2 5-3	80	600	2000						
	4-3	80	600	5000						
	車站 專用區	站	50	300				全街廓	—	—

機關	機(市)一、機(市)二	50	250	全街廓	—	1.5
學校	文九(市)			全街廓	—	—
公園	公(市)	15	60	全街廓	—	—
兒童遊樂場	兒(市)	—	—	—	—	—
停車場	停(市)一 停(市)三 停(市)六 停(市)八 停(市)十	50	250	全街廓	建築物高度不超過七層樓或21公尺	1.5
變電所	變(市)	50	250	—	—	—

註：表內街廓別詳見圖三。

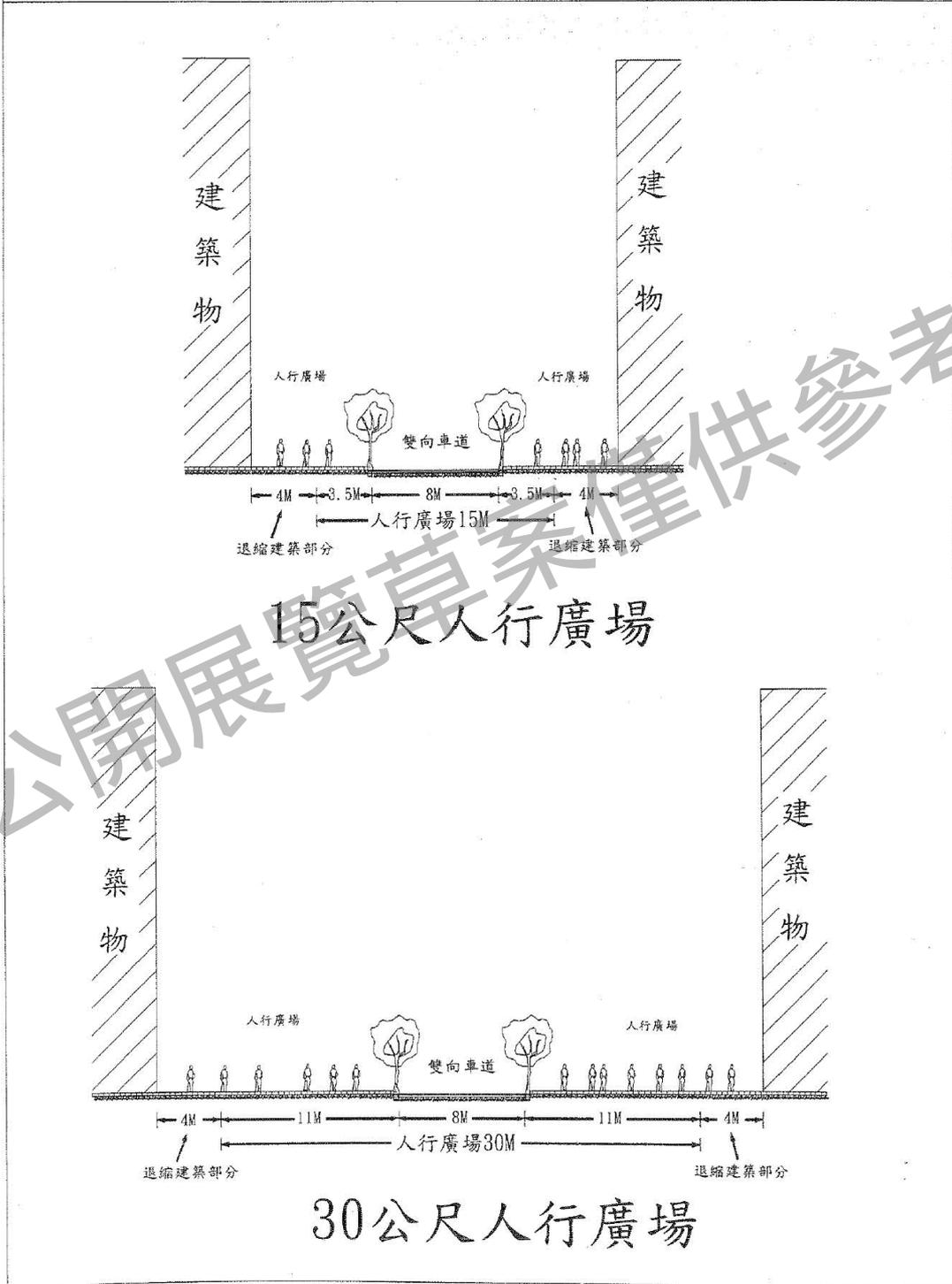


圖三 台中港特定區(市鎮中心)細部計畫示意圖

資料來源：變更台中港特定區(市鎮中心)細部計畫(第一次通盤檢討)書

附錄、台中港特定區(市鎮中心)細部計畫人行廣場內設置車道施工斷面建議圖

台中港特定區(市鎮中心)細部計畫人行廣場內設置車道施工斷面參考圖



#### 6-4. 變更台中港特定區（台中中港路工商綜合專用區）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

本細部計畫區位於台中港特定區東南方，靠近沙鹿區、龍井區及西屯區交界處附近，緊鄰 50 米臺灣大道路側，行政轄區隸屬於臺中市沙鹿區，距離臺中市中心 15 公里、臺中港新鎮 7 公里、沙鹿區 4 公里、榮總分院（東海大學）5 公里，總面積約 10.09 公頃。

##### （二）計畫歷程

為因應政府推動「振興經濟方案」和減緩區域間不均衡發展之政策，並配合臺中都會區整體經濟發展、臺中港新市鎮之開發，特依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」將位於臺中大肚山地區沙鹿區約 10 公頃土地申請開發設置工商綜合區，並於 93 年 7 月 22 日以府建城字第 0930192374-2 號函公告發布實施。後因配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定，臺中市政府於 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函發布實施「變更台中港特定區（台中中港路工商綜合專用區）細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）〕案」。

##### （三）變更內容及理由

台中港特定區（台中中港路工商綜合專用區）細部計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	修訂後條文	說明
<p><b>第一條 法源依據</b> 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；本要點未規定者，適用其他有關法令。</p>	<p>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。</p>	<p>適用其他有關法令內容併入修訂後條文第二點。</p>
—	<p>二、本計畫區內之建築及土地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）及台中港特定區細部計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。</p>	<p>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，並整併原條文第七條內容。</p>
<p><b>第二條 土地及建築物使用</b> 本專用區內土地使用依性質細分為下列分區，各分區內土地及建築物容許使用組別如表四—十：</p>	<p>三、土地及建築物使用 本專用區內土地使用依性質細分為下列分區，各分區內土地及建築物容許使用組別如表四—十：</p>	<p>點次調整。</p>

原條文	修訂後條文	說明
<p>(一) 專一(購物中心分區):為提供大型購物中心或倉儲量販中心使用。</p> <p>(二) 專二(停車場):為因應區內開發事業需求及環境特性之需要,而衍生所需之必要性服務設施分區,專供停車場使用。</p> <p>(三) 專三(水保用地):為因應開發事業需求及環境特性之需要,而衍生所需之必要性服務設施分區。</p> <p>(四) 專四(綠地):為因應區內開發事業需求及環境特性之需要,而衍生所需之必要性服務設施分區。</p> <p>(五) 專五(道路):為因應區內開發事業需求及環境特性之需要,而衍生所需之必要性服務設施分區。</p>	<p>(一) 專一(購物中心分區):為提供大型購物中心或倉儲量販中心使用。</p> <p>(二) 專二(停車場):為因應區內開發事業需求及環境特性之需要,而衍生所需之必要性服務設施分區,專供停車場使用。</p> <p>(三) 專三(水保用地):為因應開發事業需求及環境特性之需要,而衍生所需之必要性服務設施分區。</p> <p>(四) 專四(綠地):為因應區內開發事業需求及環境特性之需要,而衍生所需之必要性服務設施分區。</p> <p>(五) 專五(道路):為因應區內開發事業需求及環境特性之需要,而衍生所需之必要性服務設施分區。</p>	
<p><b>第三條</b> 本專用區內土地及建築物使用性質、用途之組別</p> <p>第一組：百貨公司業</p> <p>第二組：日常用品零售業</p> <p>(一) 飲食成品</p> <p>(二) 日用百貨</p> <p>(三) 糧食</p> <p>(四) 水果</p> <p>第三組：超級市場</p> <p>第四組：一般零售業</p> <p>(一) 中西藥品</p> <p>(二) 書籍、紙張、文具及體育用品</p> <p>(三) 化妝美容用品及清潔器材</p> <p>(四) 水電器材</p> <p>(五) 日用百貨</p> <p>(六) 古玩、藝品</p> <p>(七) 地毯</p> <p>(八) 鮮花、禮品</p> <p>(九) 鐘錶、眼鏡</p> <p>(十) 照相器材</p> <p>(十一) 縫紉用品</p> <p>(十二) 珠寶、首飾</p> <p>(十三) 呢絨、綢緞及其他布料</p> <p>(十四) 皮件及皮箱</p> <p>(十五) 醫療用品及一般環境衛生用藥</p> <p>(十六) 茶葉及茶具</p> <p>(十七) 集郵、錢幣</p> <p>(十八) 種子、園藝及其用品</p> <p>(十九) 觀賞魚類</p> <p>(二十) 假髮</p>	<p><b>四、</b>本專用區內土地及建築物使用性質、用途之組別</p> <p>第一組：百貨公司業</p> <p>第二組：日常用品零售業</p> <p>(一) 飲食成品</p> <p>(二) 日用百貨</p> <p>(三) 糧食</p> <p>(四) 水果</p> <p>第三組：超級市場</p> <p>第四組：一般零售業</p> <p>(一) 中西藥品</p> <p>(二) 書籍、紙張、文具及體育用品</p> <p>(三) 化妝美容用品及清潔器材</p> <p>(四) 水電器材</p> <p>(五) 日用百貨</p> <p>(六) 古玩、藝品</p> <p>(七) 地毯</p> <p>(八) 鮮花、禮品</p> <p>(九) 鐘錶、眼鏡</p> <p>(十) 照相器材</p> <p>(十一) 縫紉用品</p> <p>(十二) 珠寶、首飾</p> <p>(十三) 呢絨、綢緞及其他布料</p> <p>(十四) 皮件及皮箱</p> <p>(十五) 醫療用品及一般環境衛生用藥</p> <p>(十六) 茶葉及茶具</p> <p>(十七) 集郵、錢幣</p> <p>(十八) 種子、園藝及其用品</p> <p>(十九) 觀賞魚類</p> <p>(二十) 假髮</p>	<p>點次調整。</p>

原條文	修訂後條文	說明
(二十一) 瓷器、陶瓷、搪器 (二十二) 水晶、玻璃製品 (二十三) 電器、自行車及其零組件 展示及出售 (二十四) 運動器材展示及出售 (二十五) 汽車及其零件組展示及出 售 (二十六) 音響視聽器材及唱片、錄 音帶、錄影節目帶展示及 出售 (二十七) 電腦軟硬體及其周邊設備 展示及出售 (二十八) 瓦斯爐、熱水器、廚具展 示及出售 (二十九) 傢俱展示及出售 (三十) 手工藝品及佛具展示及出售 (三十一) 玩具、電視遊樂器及其周 邊設備展示及出售 (三十二) 通訊器材及其周邊設備展 示及出售	(二十一) 瓷器、陶瓷、搪器 (二十二) 水晶、玻璃製品 (二十三) 電器、自行車及其零組件 展示及出售 (二十四) 運動器材展示及出售 (二十五) 汽車及其零件組展示及出 售 (二十六) 音響視聽器材及唱片、錄 音帶、錄影節目帶展示及 出售 (二十七) 電腦軟硬體及其周邊設備 展示及出售 (二十八) 瓦斯爐、熱水器、廚具展 示及出售 (二十九) 傢俱展示及出售 (三十) 手工藝品及佛具展示及出售 (三十一) 玩具、電視遊樂器及其周 邊設備展示及出售 (三十二) 通訊器材及其周邊設備展 示及出售	
第五組：小吃店業	第五組：小吃店業	
(一) 冰果店 (二) 點心店 (三) 飲食店 (四) 麵食店 (五) 咖啡店	(一) 冰果店 (二) 點心店 (三) 飲食店 (四) 麵食店 (五) 咖啡店	
第六組：餐飲業	第六組：餐飲業	
(一) 餐廳 (二) 咖啡廳 (三) 酒店 (四) 茶藝廊	(一) 餐廳 (二) 咖啡廳 (三) 酒店 (四) 茶藝廊	
第七組：日常服務業	第七組：日常服務業	
(一) 洗衣 (二) 理髮 (三) 美容 (四) 皮鞋修補及擦鞋 (五) 修配鑰匙	(一) 洗衣 (二) 理髮 (三) 美容 (四) 皮鞋修補及擦鞋 (五) 修配鑰匙	
第八組：一般服務業	第八組：一般服務業	
(一) 小說出租 (二) 錄影節目帶出租 (三) 照相及軟片沖洗 (四) 禮服及其用品出租	(一) 小說出租 (二) 錄影節目帶出租 (三) 照相及軟片沖洗 (四) 禮服及其用品出租	
第九組：娛樂服務業	第九組：娛樂服務業	
(一) 戲院、劇院、電影院 (二) 歌廳 (三) 夜總會、俱樂部 (四) 電動玩具店	(一) 戲院、劇院、電影院 (二) 歌廳 (三) 夜總會、俱樂部 (四) 電動玩具店	

原條文	修訂後條文	說明																																								
<p>(五) 兒童遊樂場 (六) 戶內、外遊憩設施 (七) 錄影節目帶播映業及視聽歌唱業</p> <p>第十組：運動、健身服務業 (一) 健身房、韻律房 (二) 室內、外射擊練習場 (三) 保齡球館、撞球館 (四) 溜冰場、游泳池 (五) 營業性浴室、三溫暖 (六) 室內外運動設施</p> <p>第十一組：特種服務業 (一) 酒家 (二) 酒吧 (三) 舞廳 (四) 按摩院</p> <p>第十二組：公用服務設施 (一) 公共汽車或其他公眾運輸場站設施 (二) 變電所 (三) 煤氣、天然氣整壓站 (四) 電信機房 (五) 自來水或下水道抽水站 (六) 自來水配水設施 (七) 污水處理設施 (八) 洗車業 (九) 其他公用事業設施</p> <p>第十三組：必要性水保設施 (一) 防洪防汛設施 (二) 自動澆灌系統揚水設施 (三) 擋土牆及邊坡穩定設施</p> <p>第十四組：旅館業 (一) 旅館 (二) 觀光旅館 (三) 國際觀光旅館</p>	<p>(五) 兒童遊樂場 (六) 戶內、外遊憩設施 (七) 錄影節目帶播映業及視聽歌唱業</p> <p>第十組：運動、健身服務業 (一) 健身房、韻律房 (二) 室內、外射擊練習場 (三) 保齡球館、撞球館 (四) 溜冰場、游泳池 (五) 營業性浴室、三溫暖 (六) 室內外運動設施</p> <p>第十一組：特種服務業 (一) 酒家 (二) 酒吧 (三) 舞廳 (四) 按摩院</p> <p>第十二組：公用服務設施 (一) 公共汽車或其他公眾運輸場站設施 (二) 變電所 (三) 煤氣、天然氣整壓站 (四) 電信機房 (五) 自來水或下水道抽水站 (六) 自來水配水設施 (七) 污水處理設施 (八) 洗車業 (九) 其他公用事業設施</p> <p>第十三組：必要性水保設施 (一) 防洪防汛設施 (二) 自動澆灌系統揚水設施 (三) 擋土牆及邊坡穩定設施</p> <p>第十四組：旅館業 (一) 旅館 (二) 觀光旅館 (三) 國際觀光旅館</p>																																									
<p>第四條 建蔽率、容積率、高度限制 本專用區之總容積率不得大於300%，各次分區內建築物之建蔽率及容積率規定如下：</p>	<p>五、建蔽率、容積率、高度限制 本專用區之總容積率不得大於300%，各次分區內建築物之建蔽率及容積率規定如下：</p>	點次調整。																																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="196 1729 328 1787">使用分區</th> <th colspan="4" data-bbox="328 1729 702 1787">工商綜合專用區</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="196 1787 328 1928">次分區</td> <td data-bbox="328 1787 424 1928">專一 (購物中心分區)</td> <td data-bbox="424 1787 520 1928">專二 (停車場)</td> <td data-bbox="520 1787 616 1928">專三 (水保用地)</td> <td data-bbox="616 1787 702 1928">專四 (綠地)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="196 1928 328 1995">建蔽率(%)</td> <td data-bbox="328 1928 424 1995">60</td> <td data-bbox="424 1928 520 1995">80</td> <td data-bbox="520 1928 616 1995">—</td> <td data-bbox="616 1928 702 1995">15</td> </tr> <tr> <td data-bbox="196 1995 328 2029">容積率</td> <td data-bbox="328 1995 424 2029">300</td> <td data-bbox="424 1995 520 2029">300</td> <td data-bbox="520 1995 616 2029">—</td> <td data-bbox="616 1995 702 2029">—</td> </tr> </tbody> </table>	使用分區	工商綜合專用區				次分區	專一 (購物中心分區)	專二 (停車場)	專三 (水保用地)	專四 (綠地)	建蔽率(%)	60	80	—	15	容積率	300	300	—	—	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="715 1729 847 1787">使用分區</th> <th colspan="4" data-bbox="847 1729 1219 1787">工商綜合專用區</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="715 1787 847 1928">次分區</td> <td data-bbox="847 1787 943 1928">專一 (購物中心分區)</td> <td data-bbox="943 1787 1038 1928">專二 (停車場)</td> <td data-bbox="1038 1787 1134 1928">專三 (水保用地)</td> <td data-bbox="1134 1787 1219 1928">專四 (綠地)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="715 1928 847 1995">建蔽率(%)</td> <td data-bbox="847 1928 943 1995">60</td> <td data-bbox="943 1928 1038 1995">80</td> <td data-bbox="1038 1928 1134 1995">—</td> <td data-bbox="1134 1928 1219 1995">15</td> </tr> <tr> <td data-bbox="715 1995 847 2029">容積率</td> <td data-bbox="847 1995 943 2029">300</td> <td data-bbox="943 1995 1038 2029">300</td> <td data-bbox="1038 1995 1134 2029">—</td> <td data-bbox="1134 1995 1219 2029">—</td> </tr> </tbody> </table>	使用分區	工商綜合專用區				次分區	專一 (購物中心分區)	專二 (停車場)	專三 (水保用地)	專四 (綠地)	建蔽率(%)	60	80	—	15	容積率	300	300	—	—	
使用分區	工商綜合專用區																																									
次分區	專一 (購物中心分區)	專二 (停車場)	專三 (水保用地)	專四 (綠地)																																						
建蔽率(%)	60	80	—	15																																						
容積率	300	300	—	—																																						
使用分區	工商綜合專用區																																									
次分區	專一 (購物中心分區)	專二 (停車場)	專三 (水保用地)	專四 (綠地)																																						
建蔽率(%)	60	80	—	15																																						
容積率	300	300	—	—																																						

原條文				修訂後條文				說明
(%)				(%)				
備註	工商綜合專用區之總容積率為300%，建築物高度應依『建築技術規則』建築設計施工編第十三章山坡地建築相關規定辦理。			備註	工商綜合專用區之總容積率為300%，建築物高度應依『建築技術規則』建築設計施工編第十三章山坡地建築相關規定辦理。			
<b>第五條</b> 購物中心分區等候空間設置規定 (一) 建築物供戲院、劇院、電影院、歌廳、或夜總會使用者，應依下表規定設置等候空間供觀眾排隊購票及等候進場等之使用。 (二) 二類或二家使用合併設置等，得按其設置面積總和乘以0.8計算。 (三) 三類(含三類)或三家(含三家)以上使用合併設置等，得按其設置面積總和乘以0.7計算。				<b>六、購物中心分區等候空間設置規定</b> (一) 建築物供戲院、劇院、電影院、歌廳、或夜總會使用者，應依下表規定設置等候空間供觀眾排隊購票及等候進場等之使用。 (二) 二類或二家使用合併設置等，得按其設置面積總和乘以0.8計算。 (三) 三類(含三類)或三家(含三家)以上使用合併設置等，得按其設置面積總和乘以0.7計算。				點次調整。
觀眾席樓地板面積(平方公尺)	300以下	超過200未滿1,000之部份	1,000以上部份	觀眾席樓地板面積(平方公尺)	300以下	超過200未滿1,000之部份	1,000以上部份	
應設置等候空間面積	30平方公尺	每滿100平方公尺增設5平方公尺	每滿100平方公尺增設3平方公尺	應設置等候空間面積	30平方公尺	每滿100平方公尺增設5平方公尺	每滿100平方公尺增設3平方公尺	
<b>第六條</b> 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				<b>七、本計畫區之開放空間、人行步道系統、無障礙環境、交通運輸系統、建築量體配置、高度、造型、色彩與風格、環境保護設施、防災計畫、綠化植栽及景觀計畫、氣候調適與管理維護計畫等都市設計原則，應參照原臺中縣政府93年7月22日府建城字第0930192374-2號公告實施之「擬定台中港特定區(台中中港路工商綜合專用區)細部計畫書」之內容，本案於請領建照前應經都市設計審議委員會審議通過，配合訂正本點內容。</b>				依據93年7月22日發布實施「擬定台中港特定區(台中中港路工商綜合專用區)細部計畫書」之內容，本案於請領建照前應經都市設計審議委員會審議通過，配合訂正本點內容。

原條文	修訂後條文	說明
<p>案。</p> <p><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></p>		
<p>第七條 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，適用臺中港特定區計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。</p>	(刪除)	併入修訂後條文第二點。

表四一十

次分區 使用組別	專一 (購物中心分區)	專二 (停車場)	專三 (水保用地)	專四 (綠地)	專五 (道路)
第一組：百貨公司業	○				
第二組：日常用品零售業	○				
第三組：超級市場	○				
第四組：一般零售業	○				
第五組：小吃店業	○				
第六組：餐飲業	○				
第七組：日常服務業	○				
第八組：一般服務業	○				
第九組：娛樂服務業	○				
第十組：健身服務業	○				
第十一組：特種服務業	○				
第十二組：公用服務設施		○	○		○
第十三組：必要性水保設施			○	○	
第十四組：旅館業	○				

## 6-5. 台中港特定區（三塊厝地區）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

計畫區位於台中港特定區西南側，南山區截水溝以北及特七號道路以東之三塊厝地區，為緊臨中央路西側住宅區之現況聚落，依工業路兩側發展。計畫範圍北側以現行農業區及既有聚落建物為界；南側以既成道路邊界（工業路）及現行農業區為界；西側以農業區為界，東側臨接既有住宅區為界，計畫區總面積約 1.56 公頃。

### （二）計畫歷程

本案係依據 87 年 5 月公告之「變更台中港特定區計畫（第二次通盤檢討）案」變更內容明細表編號第 12 案：「沙鹿鎮西勢寮地區及龍井鄉三塊厝地區由農業區變更為第二種住宅區，並附帶條件：『1.變更範圍應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施與擬具具體公平合理之事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築。...』」故擬定本案，於 94 年 11 月 1 日以府建城字第 09402995242 號函公告發布實施。後因配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定，臺中市政府於 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函發布實施「變更台中港特定區（三塊厝地區）細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）〕案」。

### （三）變更內容及理由

台中港特定區（三塊厝地區）細部計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

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 條規定訂之。	同原條文。
—	二、本計畫區內之建築及土地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）」及台中港特定區細部計畫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，並整併原條文第五點內容。
二、依台中港特定區計畫本計畫住宅區為第二種住宅區，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	三、依台中港特定區計畫本計畫住宅區為第二種住宅區，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	點次調整。
三、未發展區內住宅區之建築物退縮建築規定，應依下列規定辦理：	四、未發展區內住宅區之建築物退縮建築規定，應依下列規定辦理：	1. 點次調整。 2. 基地地形特

原條文			修訂後條文			說明
區位	退縮建築規定	備註	區位	退縮建築規定	備註	
計畫區北側之未發展區	面臨計畫道路之基地，應設置前院，前院深度為 4 公尺，其中外側 2 公尺部分應予綠化，且不得設置圍籬，但得計入法定空地。		計畫區北側之未發展區	面臨計畫道路之基地，應設置前院，前院深度為 4 公尺，其中外側 2 公尺部分應予綠化，且不得設置圍籬，但得計入法定空地。		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，爰刪除原條文第三款規定。
計畫區南側之未發展區	面臨計畫道路之基地，一樓部分應自道路境界線退縮 1.2 公尺設置前院，且不得設置圍籬，但得計入法定空地。		計畫區南側之未發展區	面臨計畫道路之基地，一樓部分應自道路境界線退縮 1.2 公尺設置前院，且不得設置圍籬，但得計入法定空地。		
<p>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。</p>						
<p>四、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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</p>			(刪除)			<p>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。</p>

原條文	修訂後條文	說明
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。		
五、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，適用臺中港特定區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

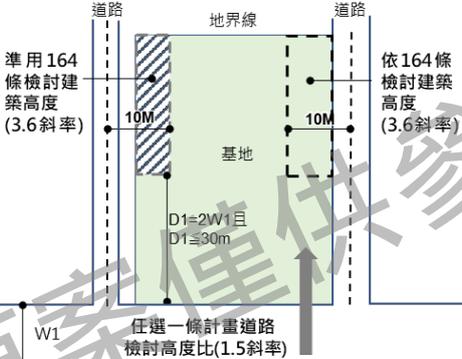
## 附件

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
<p>一、本要點用語定義如下：</p> <p>(一) 獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(五) 基地線：建築基地之界線。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(八) 側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(十二) 後院：沿後面基地線之庭院。</p> <p>(十三) 側院：沿側面基地線留設一側之庭院。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>	<p>各細部計畫得依實際需求增訂其他用語定義。</p>

條文內容	備註
<p>(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。</p> <p>(十九) 離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。</p>	
<p>二、使用項目與開發強度</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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)</p>  <p>附圖 1 高度比檢討方式示意圖</p> <p>(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 公尺後剩餘部分作為側院。</p>	<p>1. 各細部計畫得依實際發展情形訂定。</p> <p>2. 本點係全市通案性原則。</p> <p>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。</p>
<p>三、騎樓與建築退縮規定</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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</p>	<p>各細部計畫得依實際發展情形訂定。</p>

條文內容	備註
<p>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。</p>	
<p>四、容積獎勵規定</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>各細部計畫得依實際需求訂定。</p>
<p>五、景觀及綠化原則</p> <p>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。</p>	<p>各細部計畫得依實際需求增訂其他規定。</p>
<p>六、應提送都市設計審議範圍：</p> <p>(一) 新建建築物達以下規模：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 新建建築物層數超過 12 層(不含 12 層)。</li> <li>2. 住宅區之建築基地面積超過 6,000 平方公尺。</li> <li>3. 商業區之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者。</li> <li>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。</li> </ol> <p>(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。</p> <p>(三) 公有新建建築物或設施達以下規模：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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</li> </ol>	<p>各細部計畫得依實際需求增訂其他規定。</p>

條文內容	備註
<p>館、圖書館、美術館、陳列館、集會堂、演藝廳、立體停車場者。</p> <p>6.捷運系統開發案及其附屬設施或採聯合開發之申請案。</p> <p>7.古蹟保存區之公共工程。</p> <p>(四) 都市計畫指定地區。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 接受基地之移入容積超過 3,000 平方公尺。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> <p>(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。</p> <p>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。</p>	
<p>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%：</p> <p>(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%。</p> <p>(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%。</p> <p>(三) 經全部土地所有權人同意。</p> <p>(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</p>	

條文內容	備註
<p>選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 2 公尺。</p> <p>(五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。</p>	
<p>八、附則</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>各細部計畫得依實際需求增訂其他規定。</p>

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

公開展覽草案僅供參考

業務承辦人員	
業務單位主管	

擬定機關：臺中市政府