

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

公開展覽說明會

APR
2025



擬定機關：臺中市政府

說明會辦理緣由

都市計畫法第19條、第23條及第28條

都市計畫擬定後，送該管政府都市計畫委員會審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府及鄉、鎮、縣轄市公所公開展覽30天及舉行說明會，並應將公開展覽及說明會之日期及地點刊登新聞紙或新聞電子報周知；任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向該管政府提出意見，由該管政府都市計畫委員會予以參考審議。



本案經臺中市政府114. 03. 27府授都計字第1140058786號公告
自114. 04. 01起公開展覽30天

公告事項

■ 公開展覽期間 自114.4.1起30天

■ 公告地點

書面

- 1.本府公告欄(臺灣大道市政大樓)
- 2.本府都市發展局城鄉計畫科、綜合企劃科(文心路二段588號)
- 3.本市29行政區區公所

網路

本府都市發展局網站

<http://www.ud.taichung.gov.tw/>

計畫書圖及意見表檔案
請掃描QR Code下載



■ 意見提供方式

公開展覽期間如有意見，以書面載明姓名(單位)、聯絡地址、建議事項、變更位置理由、地籍圖說等資料向本府提出，供本市都市計畫委員會審議之參考

簡報大綱



壹、計畫背景

貳、變更計畫概要

參、意見反映

壹

計畫背景

- 一、計畫緣起
- 二、法令依據
- 三、檢討範圍

公開展覽草案提供參考

一、計畫緣起



現行土管問題

1. 條文結構具明顯差異

2. 管制內容有所不同

3. 內容繁雜易產生疑義

4. 確認調處疑義致使開發申請時間延宕

全面清查臺中市各都市計畫
土地使用分區管制要點



釐清規劃原意及內容



羅列執行疑義樣態



訂定土管事項通案原則



製作專案通檢草案&辦理都市計畫法定程序

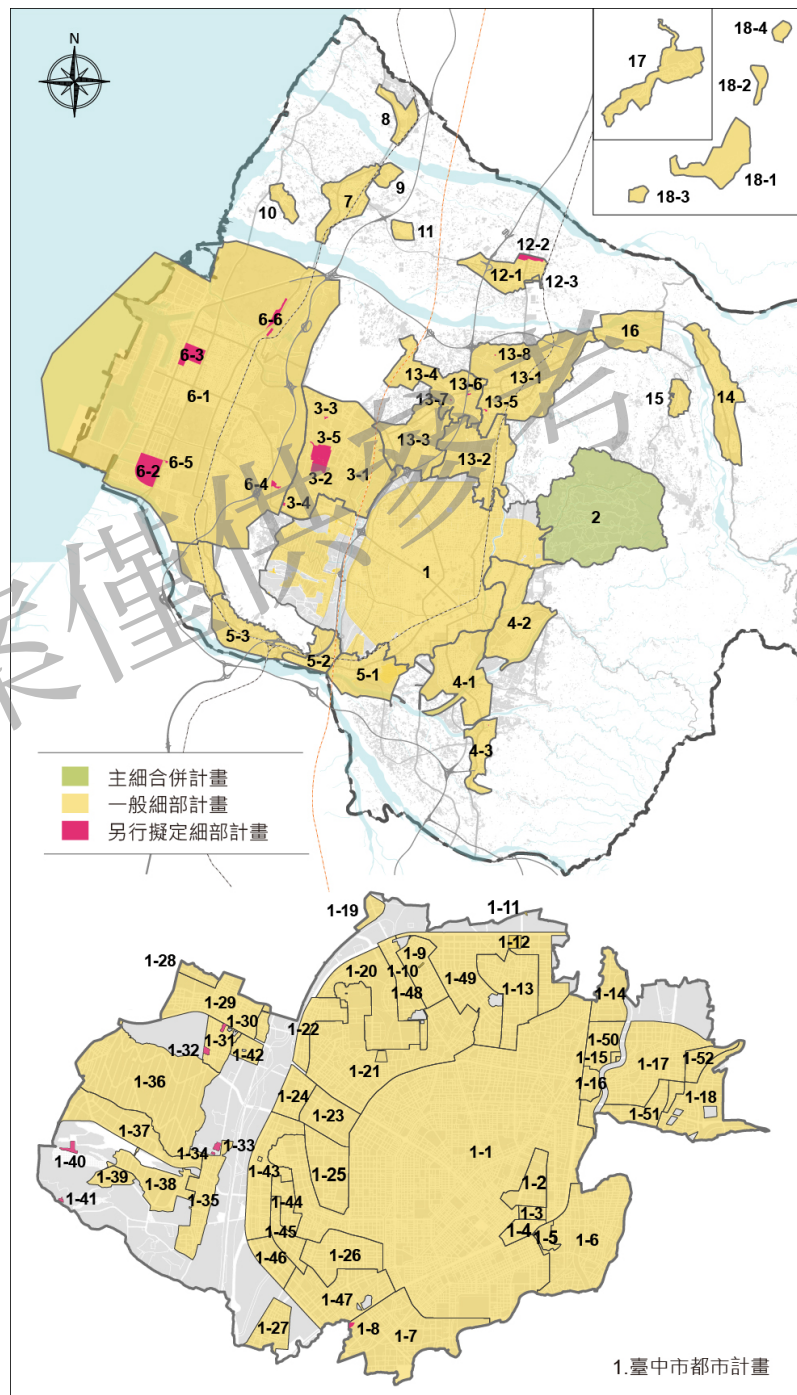
二、法令依據

□ 都市計畫法第26條

三、檢討範圍

- 截至114年2月全市共計94處細部計畫區
- 除大坑刻正辦理主細計拆離、清水（下湳子）工業區依臺中港特定區土管規定管制，其餘細部計畫均納入本次專案通盤檢討，共計92處。

編號	主要計畫	細計處數
1	臺中市都市計畫	52
2	臺中市大坑風景特定區計畫	0
3	臺中科學園區臺中基地附近特定區計畫	5
4	大平霧地區都市計畫	3
5	臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫	3
6	臺中港特定區計畫	5
7	大甲都市計畫	1
8	大甲(日南地區)都市計畫	1
9	鐵砧山風景特定區計畫	1
10	大安都市計畫	1
11	外埔都市計畫	1
12	后里都市計畫	3
13	豐潭雅神地區都市計畫	8
14	東勢都市計畫	1
15	新社都市計畫	1
16	石岡水壩特定區計畫	1
17	谷關風景特定區計畫	1
18	梨山都市計畫	4
	合計	92



貳

變更計畫概要

- 一、檢討原則
- 二、通案性土管事項架構
- 三、通案原則與現行管制主要差異
- 四、其他修訂重點
- 五、各土管要點修訂方式
- 六、計畫書編製

一、檢討原則

土管事項通案原則

- 1.用語定義
- 2.使用項目與強度
- 3.騎樓與建築退縮
- 4.容積獎勵規定
- 5.景觀及綠化原則
- 6.都市設計審議範圍
- 7.簡易都更
- 8.附則

參酌有關單位意見

釐清並統一文字內容
納入通盤檢討修訂

土管檢討

化繁
為簡

因地
制宜

釐清
疑義

保障
權益

保有個別細計特殊性

「特殊型」及「簡化型」
原則維持原有條文架構

不進行實質修訂

避免影響民眾權益
不進行開發強度修
訂、退縮標準調整、
分區名稱整併

二、通案性土管事項架構

項目		通案性管制事項
一	用語定義	1.通用性之用語定義19項 2.得依實際需求增訂
二	使用項目 與開發強度	1.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 2.高度比檢討方式（臨接二條以上計畫道路者） 3.早期細分基地院落留設放寬條件
三	騎樓與建築退縮	1.公共開放空間及前院範圍之人行步道淨寬 2.地形特殊基地無法依規定退縮建築之處理方式
四	容積獎勵	已訂街角開放空間獎勵，界定獎勵條件
五	景觀及綠化原則	法定空地綠化通案性管制事項
六	都市設計審議	1.應提送都市設計審議範圍及審議項目 2.得依實際需求增訂
七	簡易都更	為鼓勵老舊地區申辦獎勵重建，簡易都更條文納入通案原則
八	附則	1.基地於都市計畫擬定前業經地政機關分割完竣不合最小面積或深度之處理 2.要點發布前已取得建築執照得依原領執照繼續使用

三、通案原則與現行管制主要差異

1 增列側院最小淨寬度規定

- ▶ 側院最小淨寬度不得小於1公尺

2 羅列永久性空地類型

- ▶ 停車場不計入、廣兼停（經確定之廣場範圍）始得視為永久性空地

↑ 與建築技術規則之
永久性空地有所區別

3 修訂開挖率定義

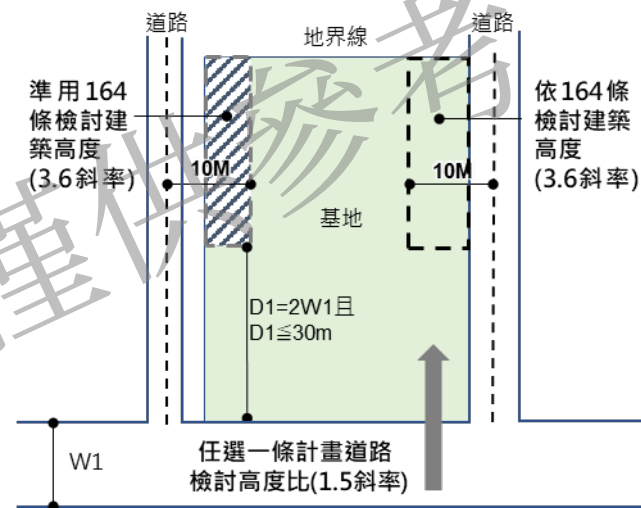
- ▶ 由地下室外牆外緣（含外柱）所圍成之最大面積
改為地下各層外牆中心線以內之最大水平投影面積，除以基地面積之比值

↑ 回歸建築技術規則計算方式

三、通案原則與現行管制主要差異

4 修訂高度比檢討方式（符合現況執行方式）

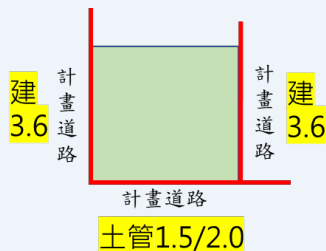
- ▶ 基地臨接二條以上計畫道路者，得任選一條檢討高度比。其臨接其他側道路或基地未臨接道路但位於鄰近道路中心線深進10公尺範圍內之建築物高度部分，應檢討符合建築技術規則建築設計施工編第164條規定。



附圖1 高度比檢討方式示意圖

內政部109.7.13函釋：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。

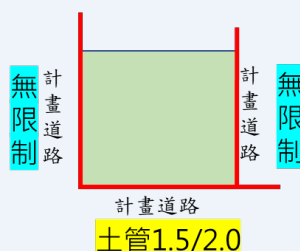
~ 109.7.13函釋前



基地三面臨路，臨計畫道路側擇一檢討高度比1.5，同時依164條檢討3.6斜率。



109.7.13函釋後



基地三面臨路，臨計畫道路側擇一檢討高度比1.5，其餘免檢討斜率。

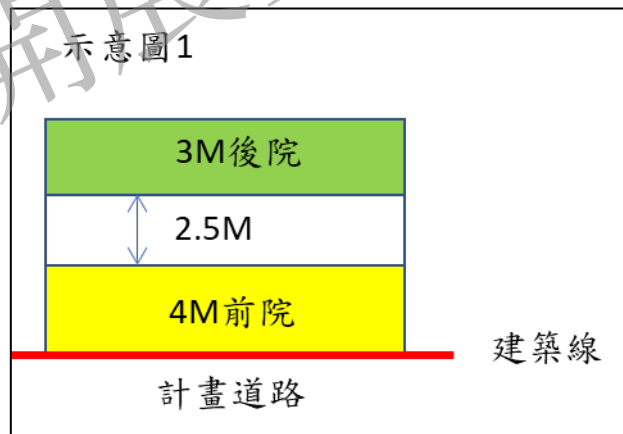
➔ 為維護都市品質，比照函釋前執行方式，增訂臨接其他道路側檢討高度之規定。

三、通案原則與現行管制主要差異

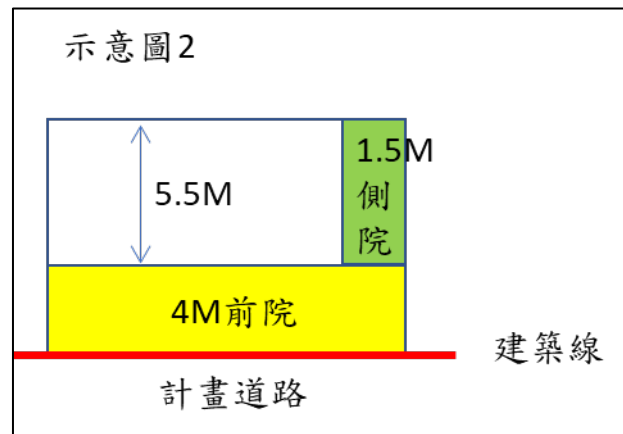
5 統一修訂早期細分基地院落減設條件

- ▶ 依109.4.24臺中市都市計畫委員會第110次會議決定辦理。
- ▶ 放寬條件
 - 適用時間：依各細部計畫發布日期為準。
 - 適用範圍：以非屬整體開發辦理完竣地區為限。
 - 放寬規定：前面基地線距後面基地線深度，經扣除法定退縮空間（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。

案例



現行規定



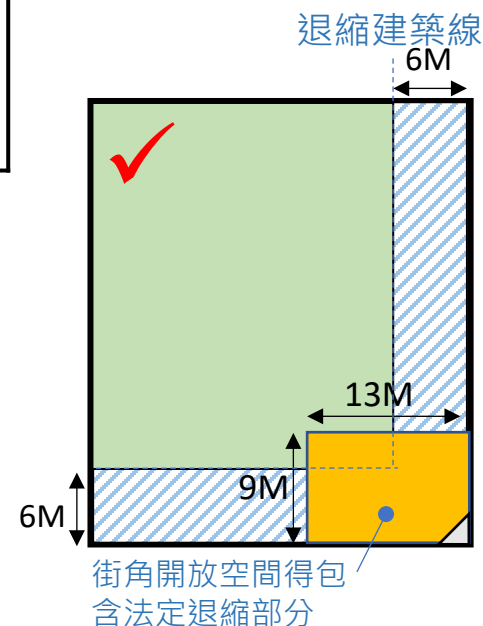
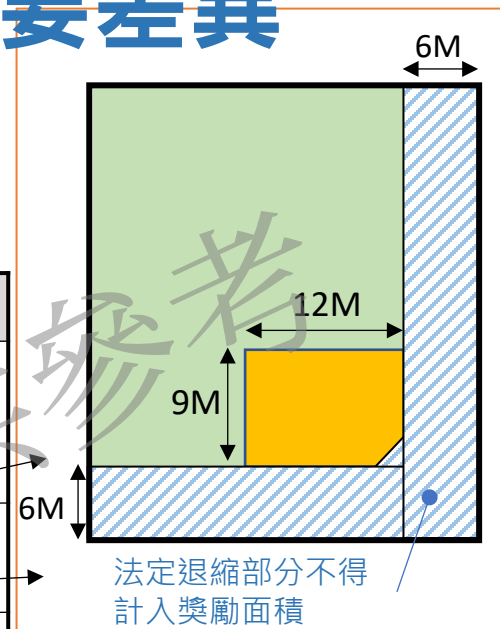
放寬規定

三、通案原則與現行管制主要差異

6 街角開放空間獎勵，界定獎勵條件

現行街角開放空間規定樣態

計畫區	備註
單元四、單元五、單元六七、單元十三	...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，...得獎勵樓地板面積
豐樂里、廊子	...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 。
福安里、干城、樹德地區、單元二、單元九十十一...(等)	...獎勵之總樓地板面積以留設之街角開放空間面積乘以基準容積之60%計算，所留設之街角開放空間得計入法定空地。 (未規定不含退縮部分、未明定不得重複獎勵)



►符合以下條件始得增加興建總樓地板面積

- 不得設置圍籬且供公眾使用
- 得包含法定退縮/前院或無遮簷人行道寬度
- 不得與相關獎勵重複計算

三、通案原則與現行管制主要差異

7 景觀及綠化原則，由實設空地改以法定空地檢討綠化面積

- ▶配合都委會通案性決議
- ▶配合建築技術規則之用詞修訂為「固碳當量」

■ 檢討案例

原條文	修訂後條文
七、景觀及綠化原則 建築基地內之法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致法定空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編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>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>	七、景觀及綠化原則 建築基地內之法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化。<u>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>因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致法定空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以<u>綠化總固碳當量基準值檢討</u>。

三、通案原則與現行管制主要差異

8 應提送都市設計審議範圍及審議項目

- ▶ 通案規定應送都市設計審議範圍
- ▶ 參酌《臺中市都市設計審議規範》
- ▶ 彙整《臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點》、
《臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點》
- ▶ 超出全市通案性規定，仍於各該土管要點敘明
- ▶ 因應計畫區特性已有都市設計特殊規定者，從其規定

應送都設審議範圍

- (一)新建建築物(一定規模)
- (二)總樓地板面積達1萬m²之公用事業
- (三)公有新建建築物或設施(一定規模)
- (四)都市計畫指定地區
- (五)基地面積6,000m²新闢立體停車場
- (六)實施容積管制前建照辦理變更設計
- (七)申請容積移轉案件(一定規模)

都市設計審議項目

- 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

四、其他修訂重點

1 停車空間留設標準，維持各計畫區現行規定，並參酌現行條文意旨，製作附表及敘明免設條件。

►原計畫規定：

依建築技術規則設計施工編第59條所列第一類建築物用途，樓地板面積150平方公尺以下免設停車位，超過部分每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150平方公尺以下免設停車位，超過部分每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。

►補充附表：

建築物用途	總樓地板面積 FA(m ²)	汽車設置標準
第一類 建築物	$0 < FA \leq 200$	免設
	$200 < FA \leq 300$	設1輛
	$300 < FA \leq 400$	設2輛
	$FA > 400$	$(FA - 200) / 100$
第二類 建築物	$0 < FA \leq 225$	免設
	$225 < FA \leq 375$	設1輛
	$375 < FA \leq 525$	設2輛
	$FA > 525$	$(FA - 225) / 150$

註1：表列總樓地板面積(FA)，依據建築技術規則第59條附表說明一計算之。

註2：同一幢建築物內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之，唯其免設部分應擇一適用。

四、其他修訂重點

2 刪除停車空間免計容積上限

- ▶100.6.30修訂建築技術規則162條，自行增設之停車空間，得不計入容積總樓地板面積。
- ▶原條文「...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。」已無需要，故予以刪除。

3 刪除工業區停車空間留設標準

- ▶現行規定「工業區建築基地內之法定空地應留設1/2以上作為停車場及裝卸貨物使用」與「建築基地內之法定空地...應留設1/2綠化...」之規定有所競合，不符實際需求，故予以刪除。

四、其他修訂重點

4 配合法規修訂

▷100年6月29日制定公布「幼兒教育及照顧法」

▶土地使用管制內容規定「供幼稚園及托兒所使用」者，配合法令修訂為「**供幼兒園及托嬰中心使用**」。

▷100年4月27日訂定「**臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法**」

▶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。

▷民國109年12月23日修訂公布「都市計畫法臺中市施行自治條例」

▶配合修訂「**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表**」，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之允許使用項目及條件。

▷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**」

▶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。

四、其他修訂重點

4 配合法規修訂

- ▷石岡水壩、東勢等計畫區，其車籠埔斷層帶經過之農業區容許使用項目及申請農舍之條件係參酌《都市計畫法臺灣省施行細則》訂定，與現行「都市計畫法臺中市施行自治條例」農業區規定有異。
- ▶參酌斷層帶住宅區之管制，農業區增列建地目得申請興建自用住宅之規定。

■ 檢討案例

原條文（東勢都市計畫）	修訂後條文
（三）農業區除保持農業生產外，<u>僅得申請建築農舍</u>，不得為其他及經市政府認定有礙建築結構安全、公共安全及衛生之使用，<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、<u>營建剩餘</u>土石方資源堆置場、廢棄物資源回收貯存場等，不在此限： <u>1.興建農舍之申請人必須具備農民身分，且為農業區之土地所有權人。</u> <u>2.農舍之高度不得超過二層樓，簷高不得超過7公尺，建築面積不得超過申請所有耕地（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> <u>3.農業區內之土地，其已申請建築者（包括十分之一農舍面積及十分之九之農地），主管建築機關應於都市計畫及地籍圖套繪圖上著色標示之，嗣後不論該90%農地是否分割，均不得再行申請建築。</u> <u>4.申請之農舍不得擅自變更使用。</u>	（三）農業區除保持農業生產外，不得為其他及經市政府認定有礙建築結構安全、公共安全之使用。但經市政府審查得為下列之使用，<u>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> <u>1.建築農舍。</u> <u>2.農業產銷必要設施。</u> <u>3.土石方資源堆置處理場。</u> <u>4.廢棄物資源回收、貯存場。</u> <u>5.都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地或已建築供居住使用之合法建築物基地者，得供建築自用住宅。</u>

五、各土管要點修訂方式

■ 增訂區內使用應依本通案性管理事項管制

「本計畫內之建築物及土地使用，應依「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」及本要點之規定辦理，未規定事項適用其他有關法令之規定。」

■ 刪除與通案性管制事項重複之條文

- 1.用語定義
- 2.景觀綠化原則
- 3.甲乙種工業區容許使用申請規定
- 4.獎勵老舊建物重建(簡易都更)
- 5.基地地形特殊
- 6.都市設計審議範圍
- 7.要點發布前建築使用規定

■ 中央或地方已訂有專法之規定，予以刪除

■ 依循通案性管制事項修訂相關條文

(一) 修訂條文

- 1.法令依據
- 2.容許使用項目與開發強度(院落、高度比)
- 3.建築與退縮規定(退縮型式、鏤空圍牆)
- 4.停車空間(改寫餘數、附表、備註)
- 5.地下室開挖率
- 6.依實際需求增訂之景觀綠化原則
- 7.依實際需求增訂之應送都市設計審議範圍

(二) 刪除條文

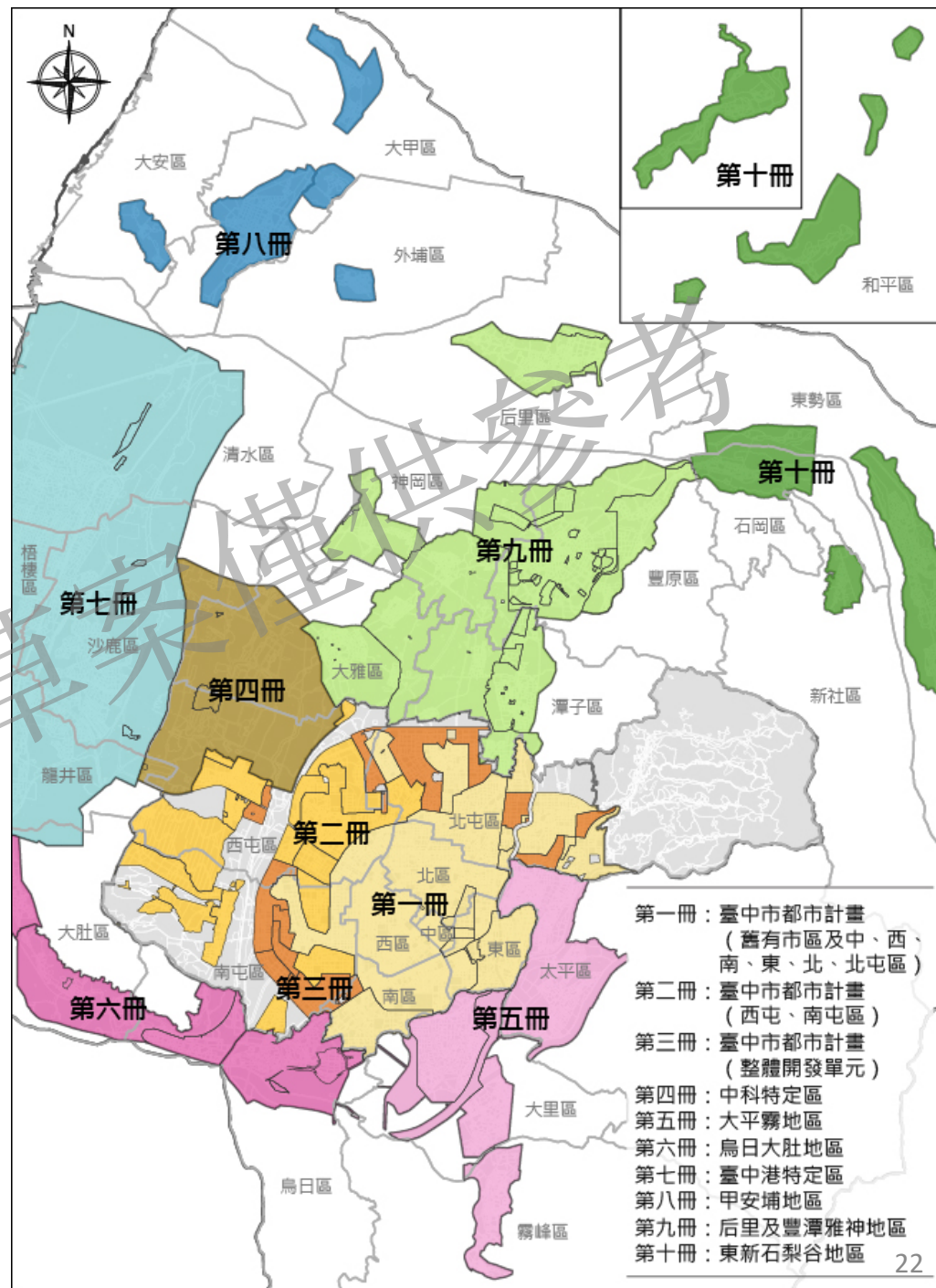
- 1.刪除「基地面臨現有巷道免留設後院」
- 2.刪除停車空間免計容積條件
- 3.刪除工業區建築基地法定空地二分之一應設置停車空間規定

六、計畫書編製

■ 10冊 / 92處細計

參酌主要計畫範圍分為10冊，
每冊均包含前三章共同內容。

章節	內容概述
第一章、緒論	包含計畫緣起、法令依據、檢討範圍、計畫書編製原則（表明各冊涵蓋之細部計畫區範圍）等。
第二章、檢討分析及變更原則	包含檢討分析、變更原則訂定等。
第三章、土地使用分區管制事項通案原則	彙整各細部計畫土管要點通案性條文，訂定「臺中市通案性土地使用分區管制事項表」，供修訂檢討之參考。
第四章、各都市計畫土管要點修訂內容	各冊細部計畫土管要點修訂前後條文對照表。





意見 反映

一、辦理流程

二、意見表達方式

公開展覽草案僅供參考

一、辦理流程

■ 草案公開展覽階段

公開展覽階段舉行說明會，
公民或團體可針對草案內容
提出意見

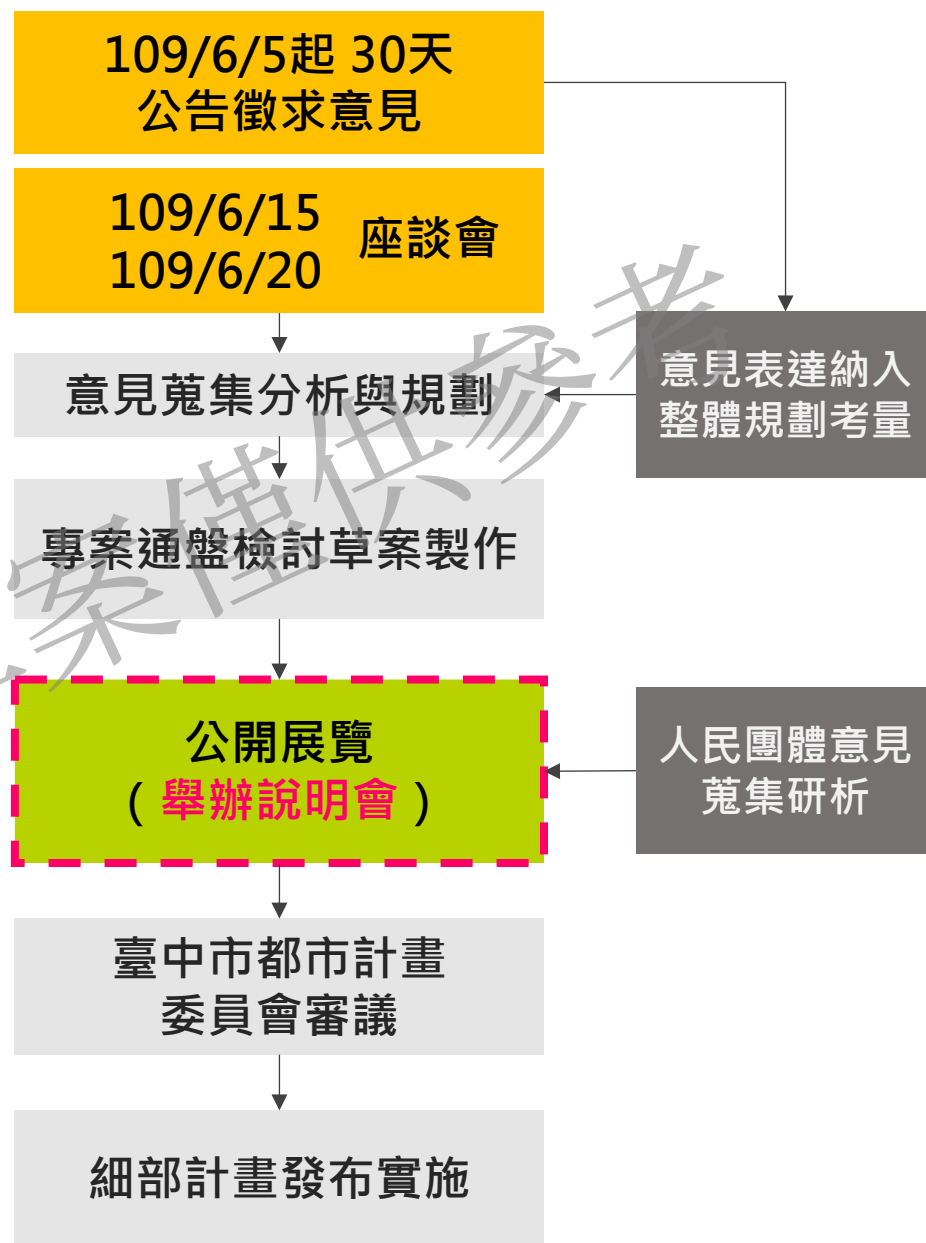
■ 公開展覽時間地點

114.4.1至114.5.1，共30日
臺中市政府公告欄、都市發展局、
本市29行政區區公所

■ 公開展覽說明會

第1場次：文心第二市政大樓

第2場次：豐原區公所



二、意見表達方式

- 可電詢或親洽本府都市發展局城鄉計畫科。
- 任何公民或團體對於本案如有意見，得於**114年4月1日起30日內**，以書面載明姓名（單位）、聯絡地址及建議事項、變更理由等資料1式3份，向本府都市發展局提出意見，俾供通盤檢討之參考。
- 陳情意見表得自行列印或至臺中市政府都市發展局及各區公所領取。

計畫書圖及意見
表檔案請掃描
QR Code下載



「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」
公民或團體陳情意見表

編號	陳情位置	陳情理由	建議事項
(免填)	一、土地標示： 段 小段 地號 二、門牌號碼： 區 路 段 街 巷 弄 號 樓		

填表時請注意：

- 一、本意見表不必另備文。
- 二、建議理由及事項請針對計畫範圍內儘量以簡要文字條列。
- 三、「編號」欄請免填。
- 四、任何公民或團體對本案如有相關意見，得於公開展覽期間內，以書面載明姓名（單位）、聯絡地址、建議事項、變更位置理由、地籍圖說等資料1式3份，向本府都市發展局提出意見，俾供本市都市計畫委員會審議之參考。
- 五、陳情意見可親送或寄至臺中市政府都市發展局城鄉計畫科，地址：臺中市西屯區文心路二段588號，電話：(04) 22289111轉分機65200。

是否列席都市計畫委員會 ☐ 是 ☐ 否

陳情人或團體代表：

簽章

聯絡電話：

聯絡地址：

民國 年 月 日



簡報結束 敬請指導

公開展覽草案僅供參考