

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)書

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。

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
- 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

第三點 本計畫區內之各種分區及劃設如下：

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公害較輕微之工業及現有工廠需要而劃設之工業區。

(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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

十一、港埠專用區：台中港區用地範圍劃設為港埠專用區。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

十八、河川區：以大肚河流域範圍劃設為河川區。

十九、海堤專用區：依據經濟部水利署公告之海堤用地劃設。

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。

## 第四點 本要點用語定義如下：

(一)基地線：建築基地之界線。

(二)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，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)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。
- (四)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
- (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。
- (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。
- (七)後院：沿後面基地線之庭院。
- (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。
- (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。
- (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。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、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。

#### 第五點

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：

住宅區別	建蔽率	容積率
第二種住宅區	50%	150%
第三種住宅區	55%	180%
第四種住宅區	55%	200%
第四種住宅區(特)	55%	323%
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。

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
第二種住宅區	50%	200%
第三種住宅區	55%	220%
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。

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。

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。

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：

商業區別	建蔽率	容積率
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%

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。

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：

工業區別	建蔽率	容積率
關連工業區	70%	150%
乙種工業區	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%。

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。

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。

第十一點 醫療專用區之土地及建築物使用，應依下列規定：

- 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。
- 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。

第十二點

- 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。
- 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：

建蔽率	容積率
60%	250%

第十三點

- 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。

(一)社區遊憩設施。

1. 室內遊憩設施。
2. 公園、兒童遊戲場。
3. 室外籃球場、網球場、棒球場、游泳池、溜冰場及其他運動場。
4. 綠地、廣場。

(二)醫療保健及福利設施

1. 診所、但不包括傳染病及精神病院。
2. 衛生所(站)。

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。
  4. 產後護理機構。
  5. 其他醫療保健或社會福利服務設施。
- (三) 社區安全設施。
- (四) 公用事業設施。
- (五) 電力、郵政及通訊設施
1. 電力公司營業處、服務中心。
  2. 郵政支局、代辦所。
  3. 電信事業營業處、辦事處。
- (六) 宗祠及宗教設施。
- (七) 文化設施及社教設施
1. 歷史文物館、陳列館、水族館、植物園。
  2. 音樂廳。
  3. 文康活動中心。
  4. 文化中心。
  5. 研究機構。
- (八) 金融業
- (九) 貿易展示設施
1. 貿易展售中心。
  2. 貿易館。
- (十) 零售業
1. 書籍、文具零售業。
  2. 便利商店業。
- (十一) 行政機關。
1. 各級行政機關。
  2. 各級民意機關。
  3. 國際機構及外國駐華機構。
  4. 公務機構及國防事業。

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：

建蔽率	容積率
40%	200%

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：

建蔽率	容積率
50%	250%

第十五點

- 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。
- 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。
- 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：

建蔽率	容積率
40%	120%

第十六點

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。

- (一)公眾運輸車站，及其附屬零售、服務設施。
- (二)車輛停靠站及其附屬設施。
- (三)自來水或雨、污水下水道之必要設施。
- (四)電力變壓站等設施。
- (五)無線電或電視塔設施。
- (六)電信機房。

(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。

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：

建蔽率	容積率
50%	300%

第十七點 宗教專用區得為下列各項土地及建築之使用：

- 一、宗祠(祠堂、家廟)。
- 二、教會(堂)、寺廟。
- 三、其他宗教有關建築物。
- 四、附屬前三款非營業項目之文康活動設施、托兒所、幼稚園。

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：

建蔽率	容積率
50%	160%

第十九點 港埠專用區應依商港法有關規定辦理，以商港設施使用為主，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。

第二十點

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：

建蔽率	容積率
70%	210%

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。

第二十一點

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。

- (一)國防所需之各種設施。
- (二)警衛、保安、保防設施。
- (三)公用事業所必需之設施。

(四)造林與水土保持之設施。

(五)為保護區內地形、地物所為之工程。

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。

建蔽率	容積率
20%	20%

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。

第二十三點

- 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%。
- 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。
- 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。

第二十四點

- 一、電信專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。
- 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。
- 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。
- 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。

第二十五點 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。

第二十六點

- 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%。
- 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：
  1. 社區休憩設施。
  2. 社教設施。
  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。
- 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。

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。

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：

項目	建蔽率/容積率		容積率(%)	備註
	建蔽率(%)			
機關	50		250	
學校	文小、文九及文中	50	150	
	文高職	50	200	
公園	15		—	
都會公園	12		—	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		—	
零售市場	60		240	
批發市場	60		120	
停車場	一般	10	20	
	立體	80	960	
軍事機關用地	50		250	
加油站	40		120	
電信事業用地	50		250	
郵政用地	50		250	
變電所	50		250	
自來水事業用地	50		250	
污水處理場	40		120	
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。
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	
燈塔用地	50		150	
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。

第二十八點

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。

三、市鎮公園之開發應擬具開發計畫送請本府核准後實施。

第二十九點 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。

第三十點 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。

第三十一點

- 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行路徑外，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。

第三十二點

- 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。
- 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」變更後之園道用地。

第三十三點

- 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。

第三十四點

- 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。

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。

第三十六點

- 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。
- 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。

第三十七點 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，或住宅區及商業區新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
  - 四、新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
  - 五、實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。
- 前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

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。

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%：

- (一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。
- (二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。
- (三)經全部土地所有權人同意。
- (四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。
- (五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

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。

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。

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。

另有關本計畫區沙鹿火車站站西地區及車站用地，依臺中市政府 100 年 12 月 14 日府授都計字第 1000236891 號函發布實施之「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：站西地區及車站用地】案」，其增列之土地使用分區管制要點如下：

- 第四點 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。
- 第五點 車站用地為提供鐵、公路客運及大眾捷運班車停靠，以及其附屬設施使用。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。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。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。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。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。
- 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：
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。
    - (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。
    - (2) 依表 17 指定留設之開放空間得計入法定空地面積。
    - (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過者，不受此限。
  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。

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
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 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

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。
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。

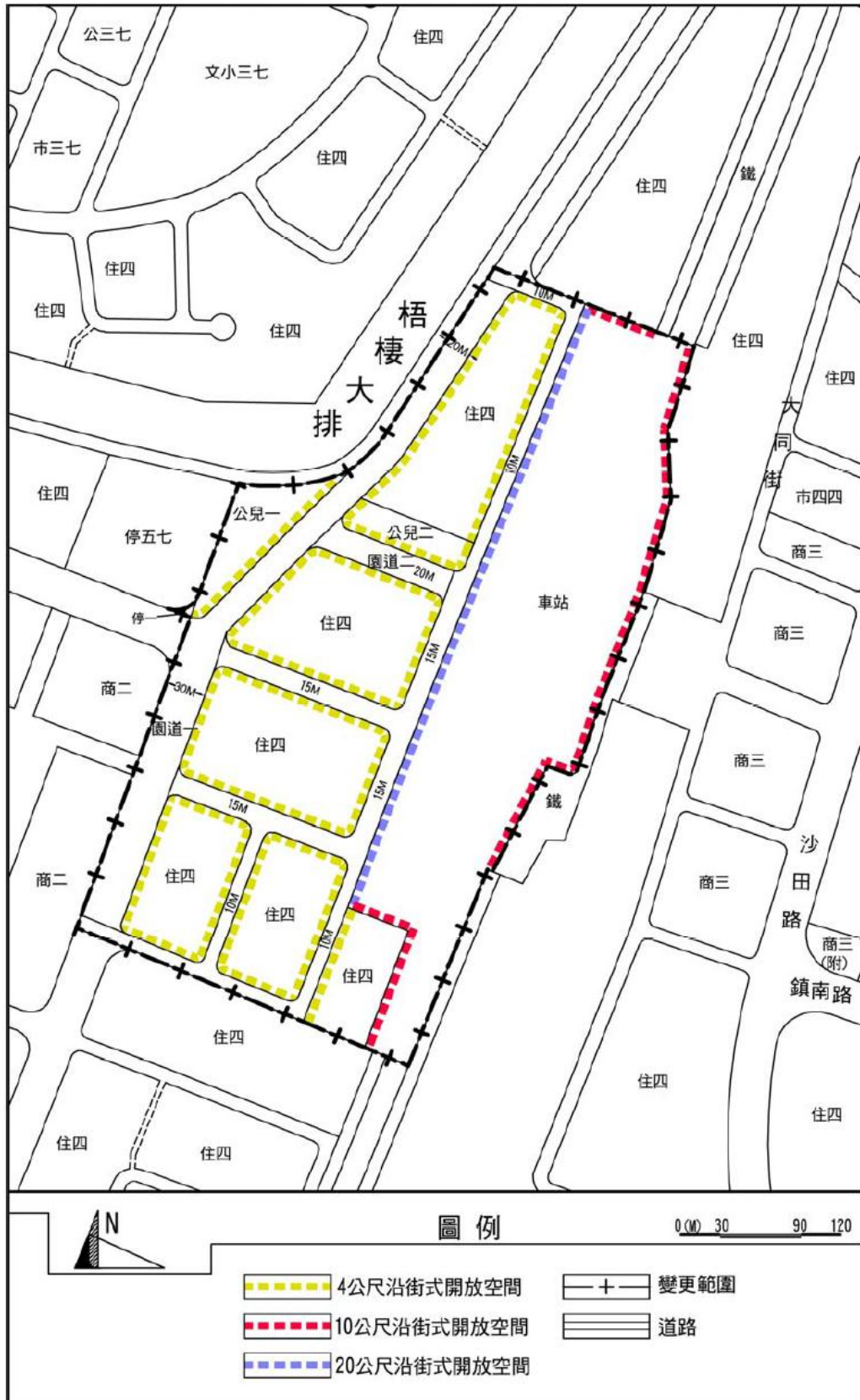


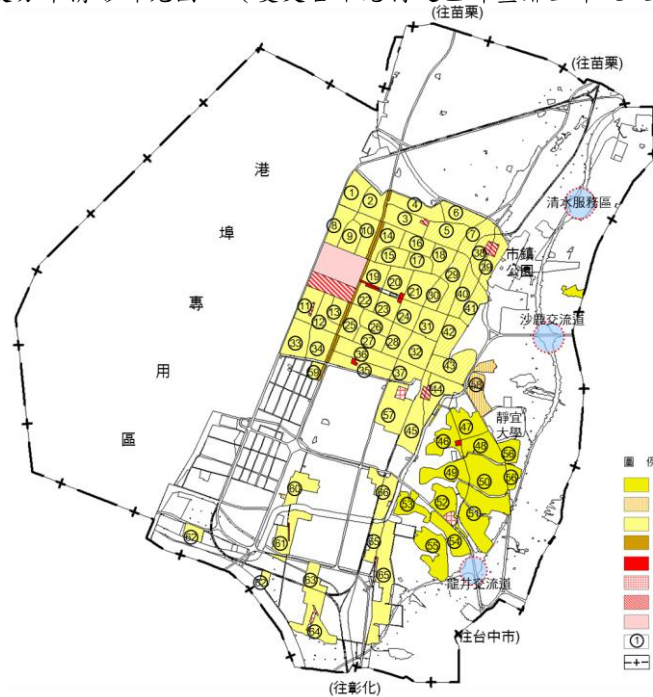
圖 15 指定留設公共開放空間位置示意圖

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 (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 (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		
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。 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，附設五個停車位。
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。

表十二 台中港特定區土地及建築物密度管制表

使用分區	項目	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	--	--

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。

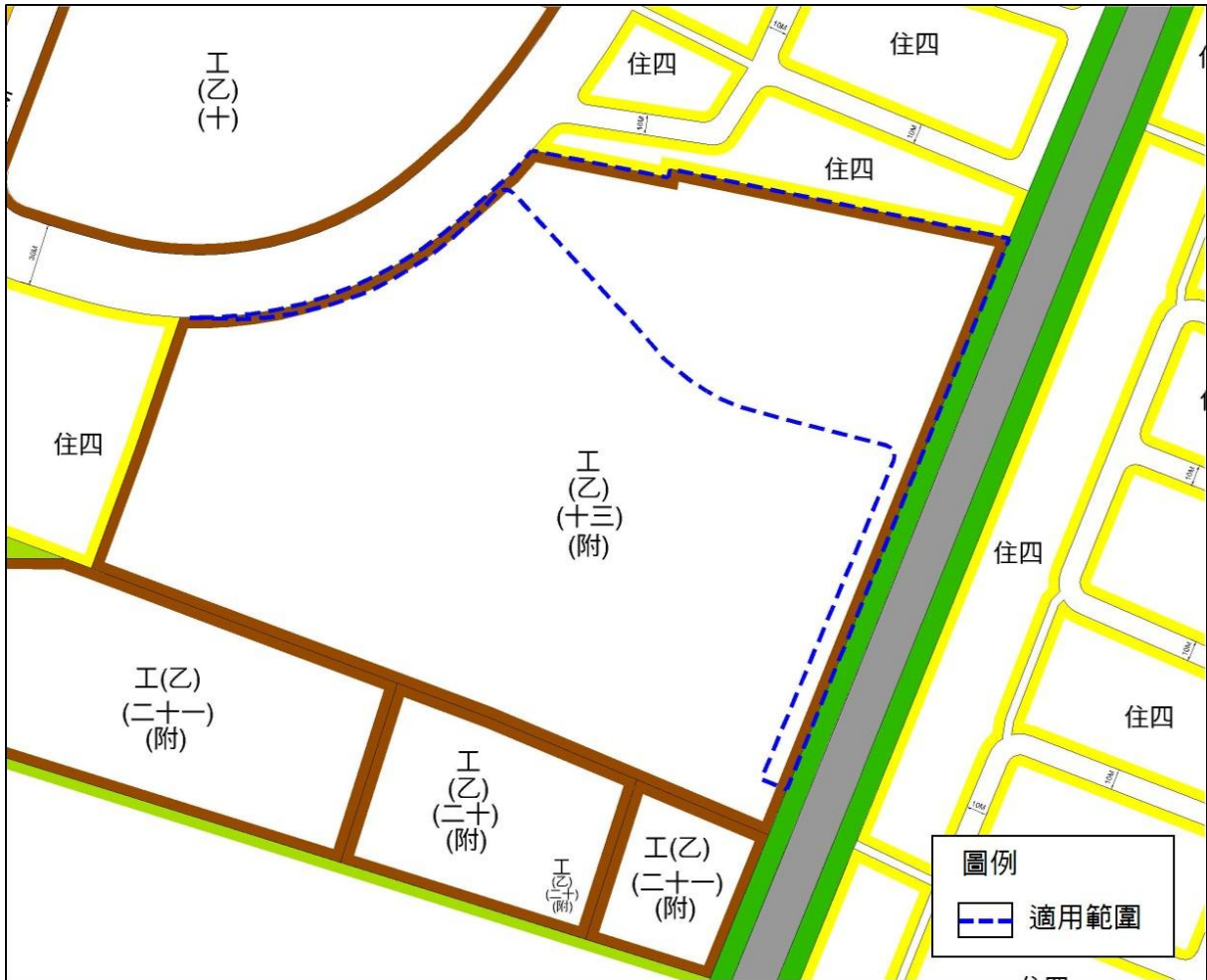
5. 港埠專用區平均容積率不得超過210%。

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。

附表 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

公共服務設施及公用事業設施		使用面積	使用細目	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 8 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 8 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 10 公尺以上建築,並採屋內型設計退縮部分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 50 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 8 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 8 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 8 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 50 公尺以上。	依各目的事業主管機關法令規定
(六)	加油站、液化石油氣汽車加氣站	依各目的事業主辦單位法令規定	加油站、液化石油氣汽車加氣站	申請基地應臨接寬度 12 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
(七)	電信機房	依各目的事業主辦單位法令規定	交換機、電池、配線架、傳輸設備	申請基地應臨接寬度 8 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 8 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 250 公尺以上。 3. 應自基地境界線至少退縮 5 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

公共服務設施及公用事業設施		使用面積	使用細目	使用條件	管理維護事項
(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。	1. 申請基地應臨接寬度 8 公尺以上道路 2. 申請基地與煤氣、天燃氣、加壓站至少應有 50 公尺以上距離，與危險物品和高壓氣體儲藏區至少應有 300 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）、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。	申請基地應臨接寬度 8 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 8 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	依各目的事業主管機關法令規定	郵局	申請基地應臨接寬度 8 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 8 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 12 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 8 公尺以上道路。 2. 建蔽率為 60%。 3. 需留設停車空間應依建築技術規則建築設計施工編第 56 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 8 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
(十八)	再生能源發電設備及其輸電相關設施	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 8 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 10 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 50 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)	其他經市政府核准之必要公用設施	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 8 公尺以上道路。	依各目的事業主管機關法令規定



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