

第三節 變更後土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。

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

三、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，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。

（七）後院：沿後面基地線之庭院。

（八）前院深度：建築物前牆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）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。

（十一）離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。

（十二）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臺、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。

（十三）基準開挖面積：地下室外牆外緣（含外柱）所圍成之最大面積。

四、商業區土地細分及編號如下圖 1 所示，其使用分區類別及使用如下：

- (一) 第 4-1 種商業區。
- (二) 第 4-2 種商業區。
- (三) 第 6 種商業區。
- (四) 第 7 種商業區。
- (五) 第 8 種商業區。
- (六) 第 9 種商業區。

上述(一)至(六)項商業區除不得為舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他類似營業場所之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區規定管制。

計畫區內商業區供作商業使用部分之樓地板面積，應不得低於該宗建築基地總樓地板面積之 50%且其三樓以下限作商業使用。另由政府機關興辦社會住宅者不在此限，社會住宅得依實際需求規劃商業使用比例及使用樓層。

為促進站前商業核心發展，本計畫指定鄰接復興路編號 6、8、9、10-2、11、19、20、24 之 8 處商業區申請下列策略性產業使用者，得調降商業使用樓地板面積之比例，其上限為法定容積樓地板面積之 10%。

1. 依文化創意產業發展法申請文化創意產業者。
2. 依公司行號及有限合夥營業項目申請會議及展覽服務業、觀光及旅遊服務業。
3. 依「營運總部認定辦法」辦理，取得經濟部營運總部認定函者。

前述街廓申請策略性產業者，應經目的事業主管機關認定，並提出策略性產業使用面積及調降商業使用樓地板面積之比例，送臺中市政府都市設計審議委員會審議，於建造執照加註。

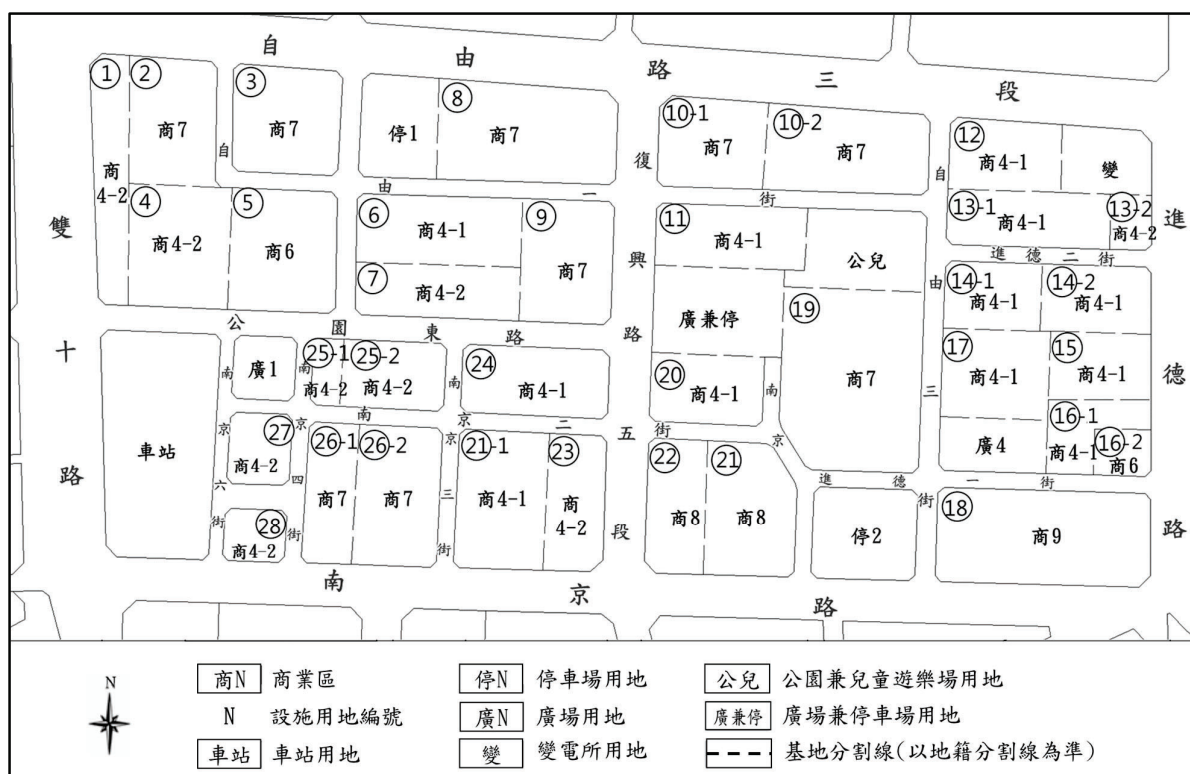


圖 1 臺中市干城地區土地細分與設施用地編號圖

五、土地使用強度

(一) 本計畫區內各類商業區之建蔽率及容積率規定如下表規定辦理。

項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)
商4-1	60	500
商4-2	70	500
商6	65	560
商7	60	600
商8	65	620
商9	60	680

(二) 本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率及容積率等規定詳如下表：

項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)
停車場用地	70	420
廣場兼停車場用地	80	100
變電所用地	40	400
車站用地	45	600

六、最小基地面積

本地區內各編號之基地，應以一宗土地申請建築為限，如營建前必須分割者，應經臺中市政府之核准始得向地政機關辦理分割，且分割後之最小基地面積規定如下：

- (一) 原基地面積在 3,000 平方公尺以上者，分割後之最小基地面積不得小於原基地面積之五分之一。
- (二) 原基地面積小於 3,000 平方公尺者，分割後之最小基地面積不得小於原基地面積之三分之一。

七、鄰幢間隔

- (一) 本地區內建築物之背面應設置後院，其最小後院深度不得小於 3 公尺。
- (二) 本地區內建築物與同一基地內之其他建築物或同一幢建築物對面部分（如天井部分）之淨寬不得小於該建築物高度的 0.15 倍，並不得小於 3 公尺；但其鄰幢間隔已達 5 公尺以上者得免再增加。

八、本計畫區應於街廓 9、11、18、19、20、21、21-1、22、23、24、26-1、26-2、28 及公共設施用地（廣兼停及停二），設置一樓廊道、二樓廊道及天橋連接，另為配合臺中大車站計畫人工平臺相接，應於車站用地設置一樓廊道、二樓廊道，本計畫一樓廊道、二樓廊道及天橋設置如下圖 2 所示，連接說明如下：

- (一) 相接處必須平順，其鋪面必須連續且平整，並應考量行動不便者之通行需求，依據建築物無障礙設施設計規範設置相關設施。
- (二) 街廓內建築物應預為留設供一樓廊道、二樓廊道及天橋連接使用之空間。前述設置淨寬不得小於 3 公尺，目的事業主管機關並應容許落柱在中央分隔島或道路人行道上。為利各式車輛順暢通行，天橋離地面淨高不得小於 4.6 公尺，惟人行道上至少應留設 1.5 公尺通行寬度，並依本市相關規定辦理，向目的事業主管機關提出申請。
- (三) 設置供公眾通行之一樓廊道、二樓廊道及天橋，樓地板面積得不計入建築面積及容積樓地板面積，並酌予獎勵 1.5 倍樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 20% 為限。
- (四) 天橋連接之兩個街廓或建築基地若同時開發，由兩個街廓或建築基地共同負擔興建費用；若是先後開發，則後開發之街廓或建築基地，應興建天橋連接兩個街廓。前項天橋因故無法完成時，經臺中市政府都市設計審議委員會審議同意者，得以繳納興建費用予市府統籌辦理。
- (五) 有關一樓廊道、二樓廊道及天橋設置位置、細部設計方案、施作方式以及其管理維護計畫，起造人應於申請建造執照時提出立體廊道計畫，送臺中市政府都市設計審議委員會審議，為審議之需要，得訂定都市設計審議規範，以為審議時之依據。

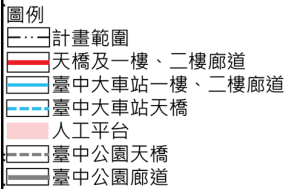


圖2 臺中市干城地區一樓廊道、二樓廊道及天橋位置示意圖

九、開放空間

- (一) 本地區各基地依規定所需留設之法定空地，應作為開放空間供公眾使用，並不得設置屋簷、雨遮、圍牆或其他障礙物。
- (二) 開放空間之設置應儘量面臨道路、廣場留設並充份考慮與現有廣場、綠地、步道、鄰地留設之空地連接。
- (三) 退縮建築
1. 本地區內之基地，臨接復興路五段（25 公尺）均應退縮至少 6 公尺始得建築，車站用地臨雙十路一段（40 公尺）均應退縮至少 10 公尺始得建築，其餘凡面臨

7 公尺（含 7 公尺）以上計畫道路之建築基地，均應退縮至少 5 公尺始得建築，退縮部分得計入法定空地，其位置及退縮留設之斷面參考如下圖 3 至圖 6 所示。

2. 退縮建築空間均作為無遮簷人行道通行，指定街廓設置天橋者不在此限。
3. 退縮建築空間應自最外側植行道樹，並至少留設 2.5 公尺寬人行道供公眾通行。

（四）指定留設街角廣場

依下圖 3 指定位置留設街角廣場，其規劃設計原則如下：

1. 指定留設街角廣場之開放空間，其廣場鋪面材質應採透水性材料，鋪面造型與色彩應加以變化排列。
2. 指定留設街角廣場內得配設景觀設施及植栽，利用水、雕塑、照明等，共同創造空間景觀，其以不妨礙駕駛之視線為原則。
3. 指定留設街角廣場內不得設置任何建築構造物，但依第 8 點規定應設置天橋或廊道並經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。
4. 指定留設街角廣場面積不得小於 200 平方公尺，寬度不得小 12 公尺，如情況特殊經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過者不在此限，本計畫指定街角廣場設置參考如下圖 7 所示。



圖 3 臺中市干城地區退縮及開放空間留設位置示意圖

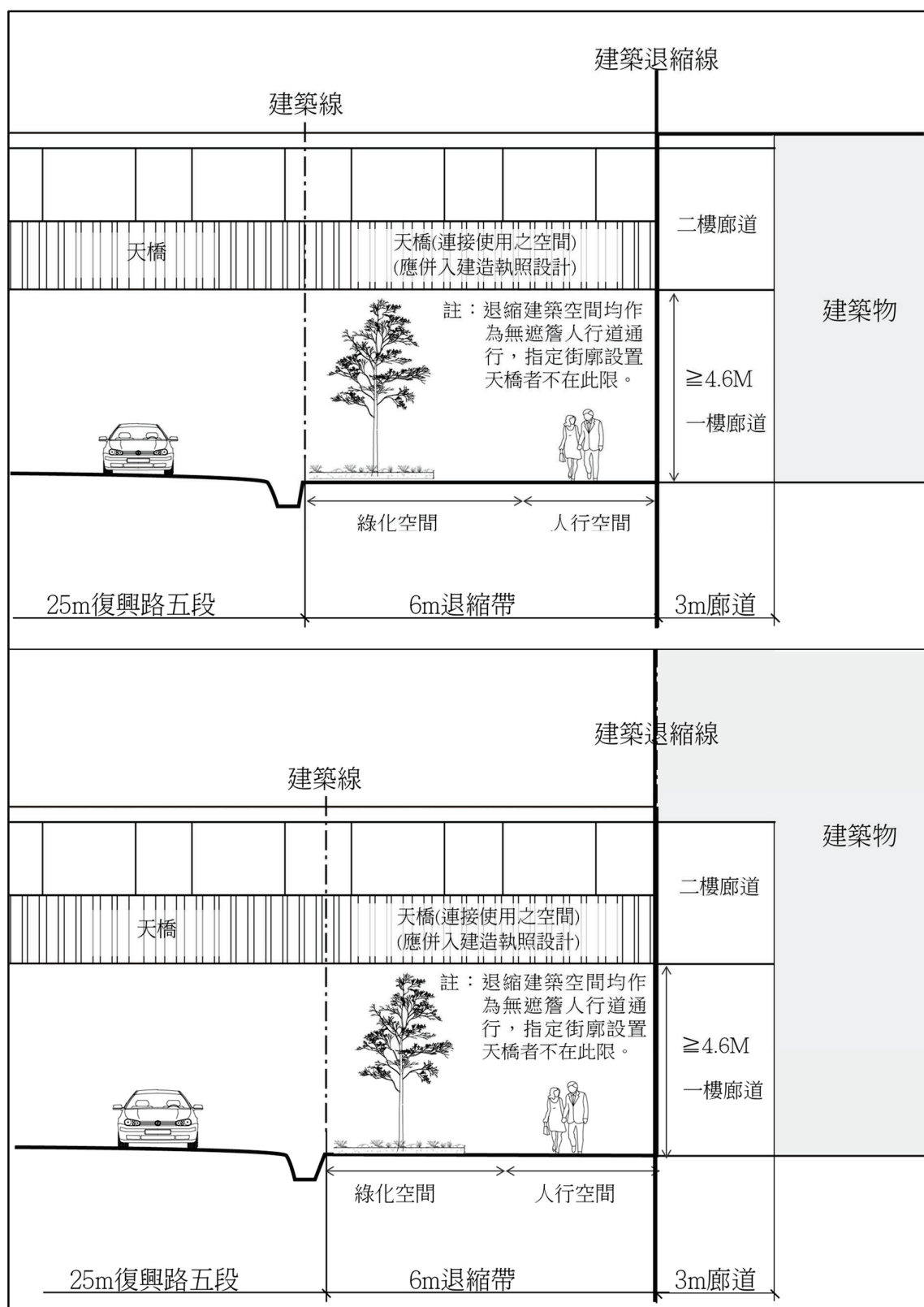


圖 4 臨接復興路五段退縮空間斷面參考示意圖

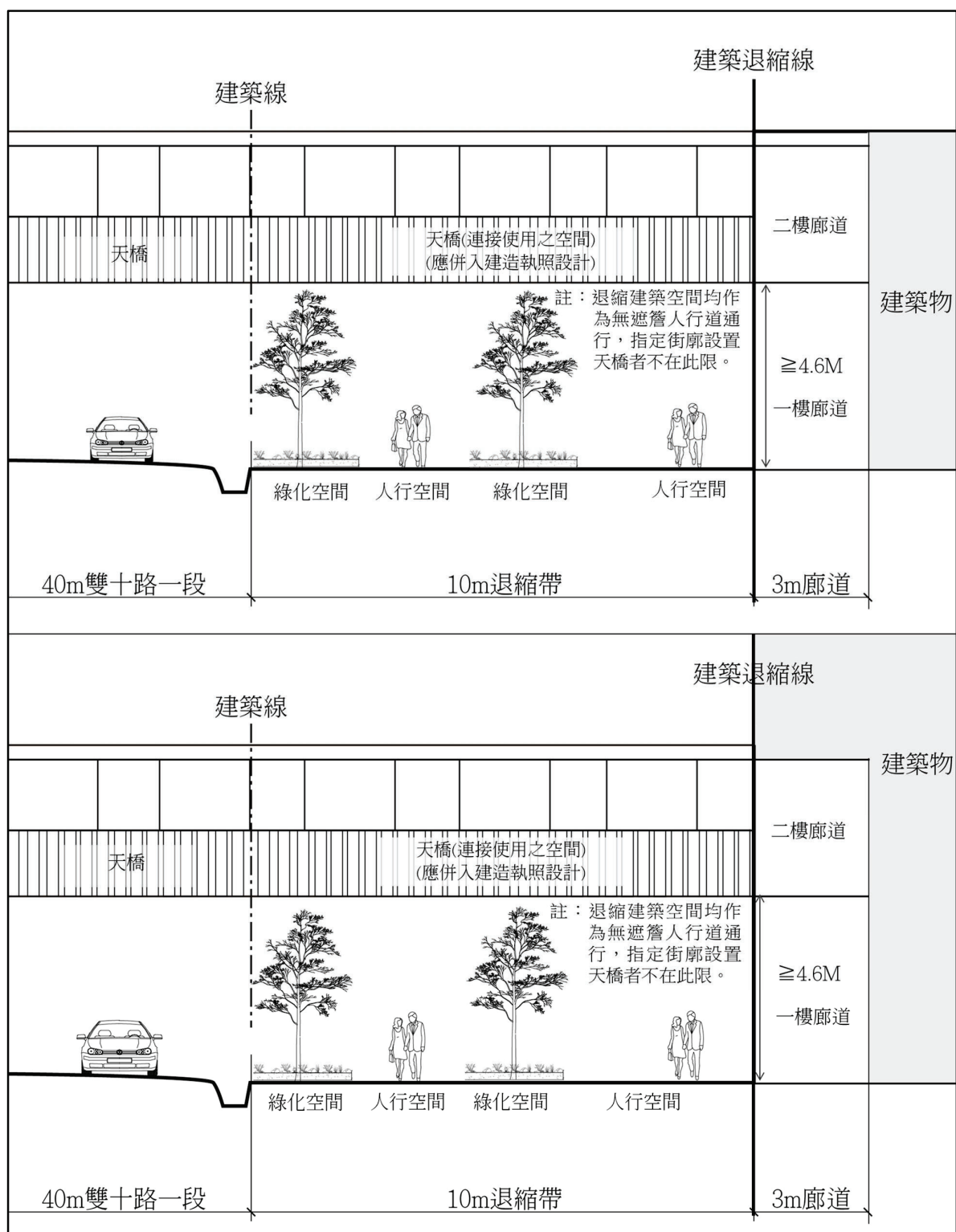


圖 5 車站用地臨雙十路一段退縮空間斷面參考示意圖

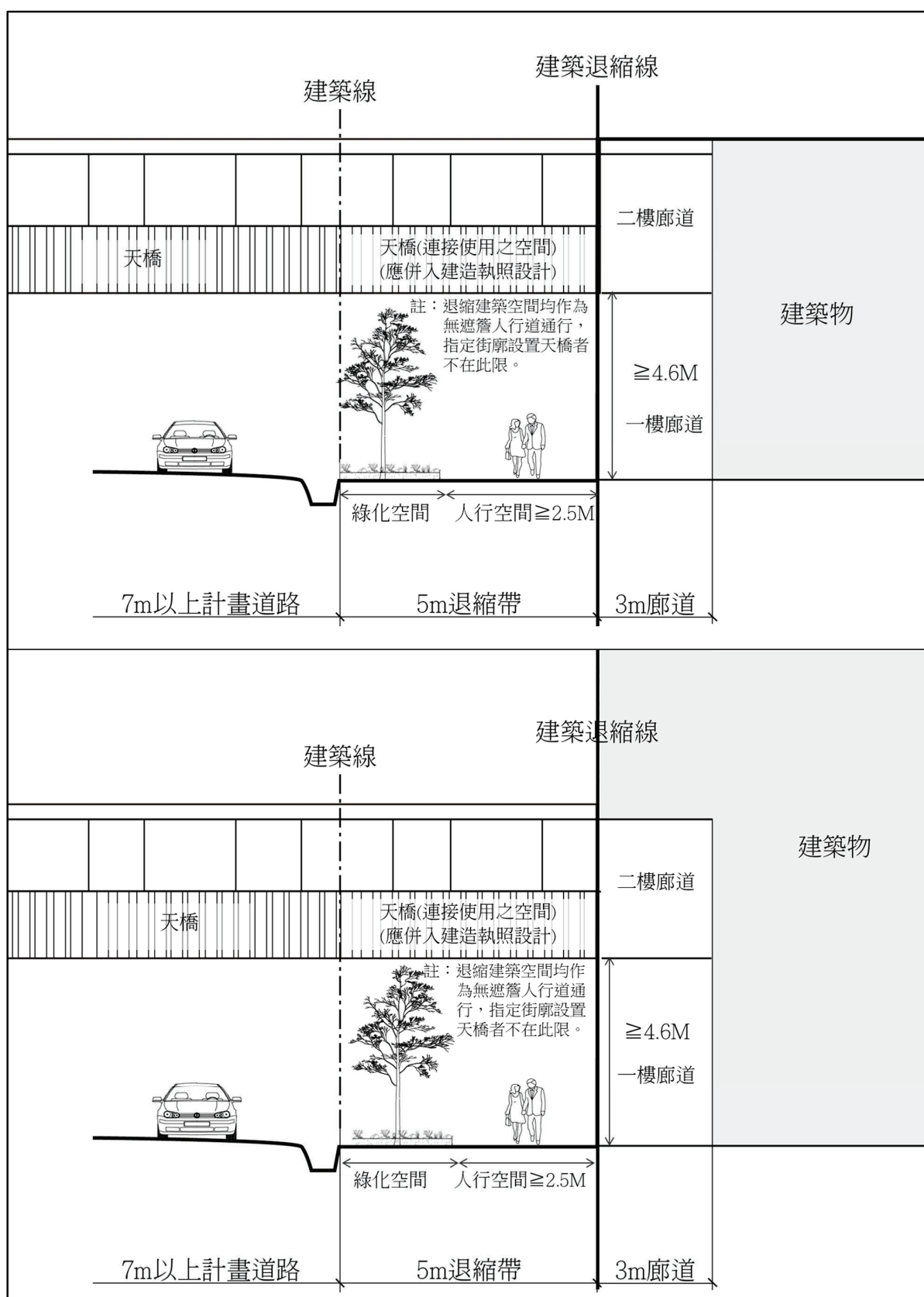


圖 6 臨接臨 7 公尺（含 7 公尺）以上計畫道路退縮空間斷面參考示意圖

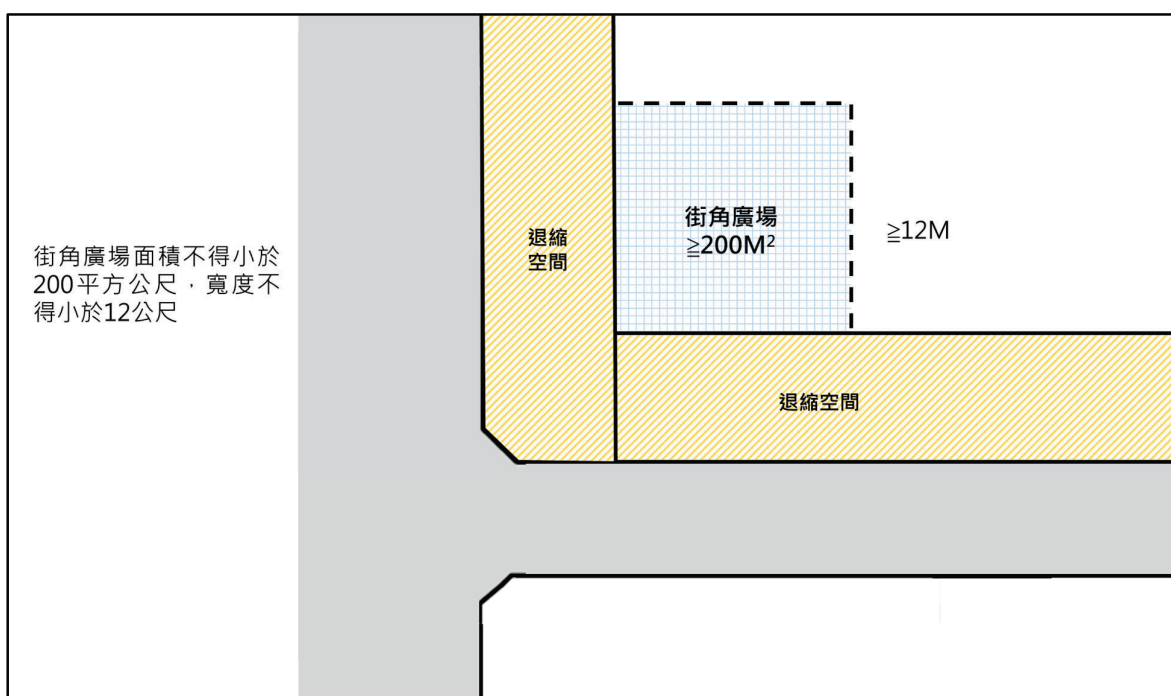


圖 7 指定街角廣場劃設參考示意圖

十、為建立以綠建築為基礎的永續都市已為全球城市發展趨勢，基地內申請興建之建築，皆需取得綠建築標章合格級以上。

十一、本計畫區內基地除依第 8 點及第 18 點之規定申請建築容積獎勵外，不得申請其他相關建築容積獎勵及不得為容積移轉地區。

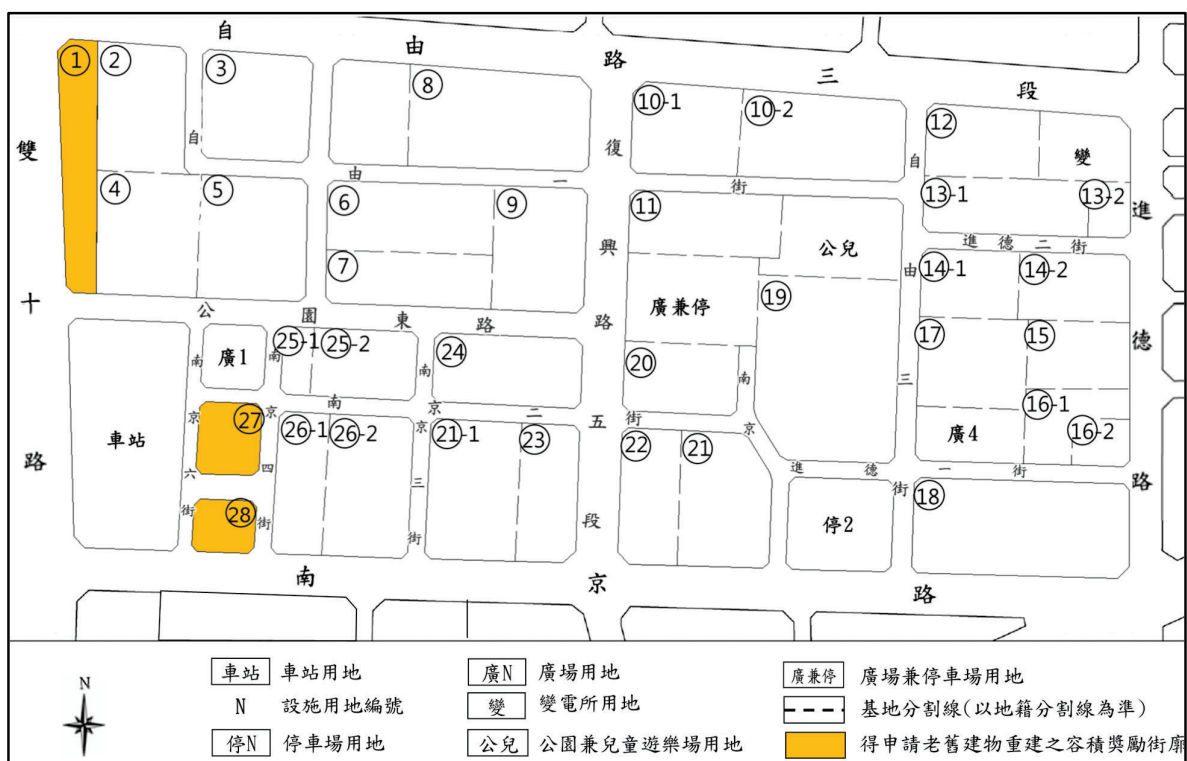


圖 8 臺中市干城地區得申請老舊建物重建之容積獎勵街廓位置示意圖

十二、停車空間

- (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 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，如下表 1 所示。

表 1 停車空間表

類別	建築物用途	都市計畫內區域	
		樓地板面積	樓地板面積
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物。	150平方公尺以下部分。	免設。
		超過150平方公尺部分。	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	住宅、集合住宅等居住用途建築物。	150平方公尺以下部分。	免設。
		超過150平方公尺部分。	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。

- (二) 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。
- (三) 其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。

十三、本地區內有關裝卸場之設置，應依下表 2「裝卸場規定」之規定，在同一基地內設置離街裝卸場。

表 2 臺中市干城地區設置裝卸場規定

土地及建築物使用種類	應附設裝卸單位數
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。	總樓地板面積1,500平方公尺以上至3,000平方公尺以下者，應附設一裝卸位；超過3,000平方公尺總樓地板面積者，每超過3,000平方公尺或其零數應添設一裝卸位。
二、旅社	總樓地板面積2,500平方公尺以上至7,500平方公尺以下者，應附設一裝卸位；超過7,500平方公尺總樓地板面積者，每超過2,000平方公尺或其零數應添設一裝卸位。

- 註：1.每一裝卸位面積平均以35平方公尺計，露天或有頂蓋均可，有頂蓋者之高度不得小於4.2公尺。
- 2.同一建築物內供二類以上用途適用者，設置標準分別計算。
- 3.各裝卸位需與服務道路系統連通。

十四、計畫區內設置廣告招牌應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。

十五、本地區之建築物設計、使用種類、容積、高度、一樓廊道、二樓廊道、天橋、廣兼停用地、街道加蓋、景觀設計、退縮建築、廣告招牌之設置及地下停車場之連通等有關事項，應經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過後，始准依法申請建照施工。

十六、景觀及綠化原則

- (一) 建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- (二) 建築物鄰接或面向公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、綠帶、排水道等開放空間，不得設置鐵窗、欄杆及暴露通風、通氣、廢棄排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。
- (三) 建築物屋頂皆應實施屋頂綠化，其綠覆面積不得低於建築物頂層（含露臺）面積之三分之一，倘因屋頂設置再生能源設備，致使綠化面積比例未符本規定者，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過者不在此限。
- (四) 前三項有關建築物屋頂綠化、立面景觀及基地綠化工程應納入建築設計圖說於請領建照執照時一併核定之。

十七、為提升建築基地保水性，基地開挖地下室應依下列規定辦理：

- (一) 建築基地之基準開挖面積最高不得超過基地面積之 85%。
- (二) 基地條件特殊或地下室設計困難，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過後得酌予調整，惟其調整後之地下各層樓平均開挖面積不得高於 85%，單層不得高於 90%。
- (三) 高層建築依建築技術規則辦理。

十八、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20% 或 15%：

- (一) 基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。

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