第六章　土地使用分區管制要點

第一條：本要點依都市計畫法第 32 條及同法臺灣省施行細則第 35 條規定訂定之。

第二條：創新服務專用區以供資訊服務產業、金融、保險及不動產業及文化創意產業等相關產業之研發設計、行銷、服務之使用為主，並兼具商業與運輸服務之使用，其容許使用項目如下：

表 6-1-1　創新服務專用區容許使用規定表

容許使用項目		使用限制
資訊服務產業	1.資訊軟體服務業 2.資料處理服務業 3.電子資訊供應服務業 4.其他經主管機關認可之相關產業	不受樓層限制，但地下僅限地下一層
金融、保險及不動產業	1.金融業 2.投資典當業 3.證券業 4.期貨業 5.保險業 6.金融控股公司業 7.證券期貨控股業 8.其他金融、保險及不動產業	不受樓層限制，但地下僅限地下一層
文化創意產業	1.視覺藝術業 2.音樂及表演藝術業 3.工藝業 4.文化展演設施業 5.電影業 6.廣播電視業 7.出版業 8.廣告業 9.建築設計業 10.設計業 11.數位休閒娛樂業 12.創意生活業 13.其他經主管機關認可之相關產業	不受樓層限制，但地下僅限地下一層
商業服務設施	1.餐飲業 2.一般零售業 3.大型零售業 4.日常服務業 5.旅館業	第 1 至第 4 項限地面層四樓以下，但地下僅限地下一層；第 5 項不受樓層限制

容許使用項目		使用限制
運輸服務業	1.轉運站設施 2.汽車運輸業 3.大眾捷運系統 4.計程車客運服務業 5.停車場經營業 6.郵寄業	限地面層三樓以下

第三條：1.本計畫區內建築物之建蔽率、容積率、建築高度比及建築基地規模應不得超過表 6-1-2 規定：

表 6-1-2　土地使用強度管制一覽表

分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	建築物 高度比	最小後院 深度 (M)	基地最小開 發規模 (㎡)
創新服務專用區	40	350	—	—	全街廓(註 1)
第三種住宅區	60	240	1.5	3	—

註：1.指該街廓內創新服務專用區之全部範圍應整體規劃得分期開發。
2.如經「臺中市都市設計審查委員會」專案審查同意者，不受本表所訂最高建築高度之限制。
3.第三種住宅區內經區段徵收後保留之既有建物及其所定著之土地，得依原領建築執照繼續使用。惟將來拆除新建時，仍應受本計畫土地使用分區管制要點相關規定之限制。

2.計畫區內之建築基地不適用「建築技術規則建築設計施工編」有關開放空間獎勵與本市增設停車空間獎勵等規定，但仍得作為建築容積移轉之接受基地。

第四條：公共開放空間

1.為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，應依圖 5-6-1 留設公共開放空間，其位置及規模說明如下：

(1)為營造開闊之門戶意象，臨豐原大道與中正路交叉路口處，應留設 3,000 平方公尺以上廣場式開放空間，其任一邊寬度至少 50 公尺。

(2)為塑造完整之帶狀式開放空間，創新服務專用區臨綠地一側應自街廓分界線至少退縮 5 公尺建築，第 4 樓層以上牆面線應自街廓分界線至少退縮 10 公尺建築，以降低豐原大道高架陸橋造成之視域衝擊，減低陸橋車輛行經之噪音影響。其餘三面部分應自道路境界線或街廓分界線至少退縮 15 公尺建築，惟屬同一宗基地因街廓分界者不在此限。

(3)第三種住宅區應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。

2.公共開放空間需相互連通，地面高程應順平且相接處必須平順，坡度不得大於 1：12，其鋪面必須使用防滑材質。其與人行道相接處，悉依前述規定辦理。

3.公共開放空間以設置街道家具及植栽綠美化設施為原則，不得設置圍牆、柵欄等障礙物及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮等設施。臨計畫道路之公共開放空間應留設寬度 3 公尺以上之人行通道。

4.指定留設之公共開放空間得計入法定空地計算。

第五條：停車空間

本計畫區內建築物附設停車空間設置標準規定如下：

1.創新服務專用區，其樓地板面積在 100 平方公尺以下者，應留設一輛汽車停車空間及機車停車空間，超過部分每 100 平方公尺或其餘數超過 50 平方公尺者，應再增設汽、機車空間各一輛。但停車空間以汽車坡道集中留設於地下室者，其樓地板面積得不計入容積計算。

2.作為住宅使用者，每一戶至少須留設汽、機車空間各一輛。

3.為鼓勵使用大眾運輸工具，非屬住宅使用之建物於建築或經營時研擬交通管制計畫、交通衝擊評估或交通維持計畫，且經市府交通局核可者，得適度減少其停車位之設置數量，其減少後之停車位設置總數量不得低於原規定數量之 50% 。

第六條：為鼓勵建築基地實施綠美化及進行綠建築設計，訂定下列獎勵措施：

1.為維護都市景觀、環境衛生及公共安全，本計畫區內建築基地得依「臺中市空地綠美化獎勵自治條例」之規定辦理。

2.申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 3%之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 6%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10%之獎勵。申請者並應與臺中市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之 5 倍保證金。前項保證金退還依下列規定：

(1)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。

(2)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還，納入臺中市都市更新及都市發展建設基金。

(3)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價 5 倍之金額後無息退還。

第七條：景觀及綠美化

本計畫區建築法定空地，應依下列規定綠化：

1.建築基地內之法定空地面積二分之一以上應栽植花、草、樹木予以綠化，且法定空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木一棵，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。

2.種植樹木之樹冠垂直投影面積可計入綠覆面積。

3.創新服務專用區應實施屋頂綠化，其綠覆面積不得低於建築物頂層（含露臺）面積之 40%。倘因屋頂設置再生能源設備，致使綠化面積比例未符本規定者，經都市設計專案審查通過者，不在此限。

4.創新服務專用區內應至少留設區內面積之 25％土地供作公園、綠地、廣場使用。

第八條：創新服務專用區內開發建築應辦理都市設計審議。

第九條：本要點未規定事項依其他相關法令及規定辦理。