正　本

檔　　號：
保存年限：

臺中市政府　公告

發文日期：中華民國104年7月22日
發文字號：府授都計字第1040156066號
附件：

主旨：發布實施「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）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）專案通盤檢討案」計畫書，並自104年7月28日零時起生效。

依據：

一、都市計畫法第21條、第23條及第28條。

二、本府103年12月23日府授都計字第1030263654號函、本府104年6月24日府授都計字第1040134771號函及本府104年7月9日府授都計字第1040144801號函。

公告事項：

一、公告地點：本府公告欄（臺灣大道市政大樓）、本府都市發展局公告欄、本市中區區公所、本市東區區公所、本市西區區公所、本市南區區公所、本市北區區公所、本市西屯區公所、本市南屯區公所、本市北屯區公所、本市大甲區公所、本市大安區公所、本市后里區公所、本市神岡區公所、本市豐原區公所、本市石岡區公所、本市東勢區公所、本市潭子區公所、本市大雅區公所、本市清水區公所、本市沙鹿區公所、本市梧棲區公所、本市龍井區公所、本市烏日區公所、本市大里區公所、本市霧峰區公所及本市太平區公所公告欄。

二、公告內容：計畫書1份。

市長 林佳龍

臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）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）專案通盤檢討書

【第四冊】

擬定機關：臺中市政府

中華民國 104 年 7 月

臺中市變更都市計畫審核摘要表

項目	說明	
都市計畫名稱	臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）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）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 103 年 2 月 18 日府授都計字第 1030025433 號函公告辦理通盤檢討，公告期間自 103 年 2 月 24 日起 30 天（刊登於 103 年 2 月 24 日中國時報 E3 版、103 年 2 月 25 日中國時報 E3 版、103 年 2 月 26 日中國時報 E3 版）。
	公開展覽	103 年 6 月 6 日起 30 日（刊登於 103 年 6 月 6 日臺灣時報 22 版、103 年 6 月 7 日臺灣時報 23 版、103 年 6 月 8 日臺灣時報 19 版）。
	公開說明會	(一)訂於民國 103 年 6 月 16 日上午 9 時 30 分整假石岡區公所 2 樓會議室、民國 103 年 6 月 16 日下午 2 時 30 分整假新社區公所 3 樓禮堂舉行。 (二)訂於民國 103 年 6 月 17 日上午 9 時 30 分整假豐原區公所 4 樓第三會議室、民國 103 年 6 月 17 日下午 2 時 30 分整假神岡區公所 2 樓第一會議室舉行。 (三)訂於民國 103 年 6 月 18 日上午 9 時 30 分整假外埔區公所 3 樓會議室、民國 103 年 6 月 18 日下午 2 時 30 分整假后里區公所 2 樓第一會議室舉行。 (四)訂於民國 103 年 6 月 19 日上午 9 時 30 分整假大安區公所 2 樓中正堂、民國 103 年 6 月 19 日下午 2 時 30 分整假大甲區公所 3 樓簡報室舉行。 (五)訂於民國 103 年 6 月 20 日上午 9 時 30 分整假清水區公所 3 樓農業館、民國 103 年 6 月 20 日下午 2 時 30 分整假大雅區公所 4 樓禮堂舉行。 (六)訂於民國 103 年 6 月 23 日上午 9 時 30 分整假沙鹿區公所 5 樓禮堂、民國 103 年 6 月 23 日下午 2 時 30 分整假梧棲區公所 4 樓禮堂舉行。

	公開說明會	(七)訂於民國 103 年 6 月 24 日上午 9 時 30 分整假大肚區公所 5 樓禮堂、民國 103 年 6 月 24 日下午 2 時 30 分整假龍井區公所 3 樓會議室舉行。 (八)訂於民國 103 年 6 月 25 日上午 9 時 30 分整假大里區大新圖書館 3 樓會議室(大里區大新街 36-1 號)、民國 103 年 6 月 25 日下午 2 時 30 分整假霧峰區公所 2 樓圖書館舉行。 (九)訂於民國 103 年 6 月 26 日上午 9 時 30 分整假烏日區公所 1 樓第一會議室、民國 103 年 6 月 26 日下午 2 時 30 分整假南區區公所 4 樓簡報室舉行。 (十)訂於民國 103 年 6 月 27 日上午 9 時 30 分整假東區區公所地下一樓第二會議室、民國 103 年 6 月 27 日下午 2 時 30 分整假太平區公所 3 樓禮堂舉行。 (十一)訂於民國 103 年 6 月 30 日上午 9 時 30 分整假潭子區公所 4 樓會議室、民國 103 年 6 月 30 日下午 2 時 30 分整假北屯區公所 3 樓會議室舉行。 (十二)訂於民國 103 年 7 月 1 日上午 9 時 30 分整假東勢區公所地下室禮堂、民國 103 年 7 月 1 日下午 2 時 30 分整假和平區公所 3 樓會議室舉行。 (十三)訂於民國 103 年 7 月 2 日上午 9 時 30 分整假北區區公所 5 樓第一會議室、民國 103 年 7 月 2 日下午 2 時整假中區區公所 6 樓禮堂、民國 103 年 7 月 2 日下午 4 時整假西區區公所 4 樓禮堂舉行。 (十四)訂於民國 103 年 7 月 3 日上午 9 時 30 分整假潮洋里活動中心(西屯區市政北二路 400 號)、民國 103 年 7 月 3 日下午 2 時 30 分整假南屯區公所 3 樓第一會議室舉行。
人民團體對本案之反映意見	詳人民及團體陳情意見綜理表。	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級	臺中市都市計畫委員會 103 年 12 月 17 日第 41 次會議、104 年 6 月 11 日第 45 次會議、104 年 6 月 25 日第 46 次會議審查通過。

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.....1-4

第二章　檢討分析及變更原則

壹、檢討分析.....2-1
貳、變更原則.....2-25

第三章　各都市計畫變更內容【第四冊部分】

4-1. 變更台中市都市計畫（整體開發地區單元一）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）〕專案通盤檢討.....3-1
4-2. 變更台中市都市計畫（整體開發地區單元二）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）〕專案通盤檢討.....3-14
4-3. 變更台中市都市計畫（整體開發地區單元三）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）〕專案通盤檢討.....3-35
4-4. 變更台中市都市計畫（整體開發地區單元四）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）〕專案通盤檢討.....3-48
4-5. 變更台中市都市計畫（整體開發地區單元五）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）〕專案通盤檢討.....3-61
4-6. 變更台中市都市計畫（整體開發單元六、七）（大慶車站附近）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）〕專案通盤檢討.....3-73
4-7. 變更台中市都市計畫（整體開發地區單元八）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）〕專案通盤檢討.....3-85

4-8. 變更台中市都市計畫（整體開發地區單元九、十、十一）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）〕專案通盤檢討.....3-98
4-9. 變更台中市都市計畫（整體開發地區單元十二）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）〕專案通盤檢討.....3-112
4-10. 變更台中市都市計畫（整體開發地區單元十三）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）〕專案通盤檢討.....3-123
4-11. 變更台中市都市計畫（整體開發地區單元十四）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）〕專案通盤檢討.....3-137

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

附件　臺中市都市計畫委員會第 41 次會議（第四案）、第 45 次會議（第四案）、第 46 次會議（臨時動議第一案）會議紀錄

圖目錄

圖 1-1　臺中市各都市計畫區分布示意圖.....1-3
圖 1-2　原臺中市都市計畫各細部計畫區分布示意圖.....1-4
圖 1-3　各冊計畫書涵蓋範圍示意圖.....1-8

表目錄

表 1-1　各冊計畫書涵蓋之計畫案一覽表.....1-5
表 2-1　臺中市各都市計畫現行土地使用分區管制要點常見容積獎勵規定彙整表.....2-1
表 2-2　都市計畫法臺灣省施行細則與都市計畫法臺中市施行自治條例重要差異彙整表.....2-3
表 2-3　本市改制升格後地方自治法規及行政規則訂定情形彙整表.....2-20
表 2-4　土地使用分區管制要點常見援引之中央、地方法規修訂情形彙整表.....2-21
表 2-5　臺中市配合重大政策辦理之個案變更（含專案通盤檢討）案彙整表.....2-23

第一章　緒論

壹、計畫緣起

原臺中市、臺中縣已於 99 年 12 月 25 日合併升格為直轄市，臺中市政府為落實地方自治並完備都市計畫法之法制體系，遂依據都市計畫法第 85 條規定訂定「都市計畫法臺中市施行自治條例」，並於 103 年 2 月 6 日公布施行。

由於轄區內各都市計畫土地使用分區管制要點之訂定依據多為「都市計畫法臺灣省施行細則（以下簡稱施行細則）」，該施行細則內容與新制定之「都市計畫法臺中市施行自治條例（以下簡稱自治條例）」多所差異，造成執行都市計畫之法源依據、部分土地使用管理規定之不同。若未配合自治條例全面修訂本市轄區內各都市計畫土地使用分區管制要點，都市計畫管理將產生執行疑義，故辦理臺中市轄區內各都市計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討。

本案除配合前述自治條例之制定通案修訂各都市計畫土地使用分區管制要點相關內容外，亦將過去因都市計畫個案變更、專案通盤檢討案增、修訂之土地使用分區管制要點條文與各該所屬都市計畫區原條文加以整合，以確保各計畫區土地使用分區管制要點之完整性。另外，依據近年中央或地方法規修正情形及直轄市改制升格後地方自治法規及行政規則新訂狀況，修訂相關土管條文之內容，俾利透過本次專案通盤檢討，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。

本次專案通盤檢討範圍內，部分主要計畫及特定區計畫尚未將主要計畫及細部計畫分離，惟依都市計畫法第 22 條規定，土地使用分區管制規定係屬細部計畫應表明之事項，又同法第 23 條規定「細部計畫.....由該管直轄市、縣（市）政府核定實施」。故經內政部都市計畫委員會第 852 次會議同意，並經本市都市計畫委員會第 45 次會議決議，針對尚未完成主要、細部計畫分離作業者，另案擬定細部計畫（土地使用分區管制要點），並修正法令依據為都市計畫法第 22、23 條，由市府自行核定後實施。

貳、法令依據

都市計畫法第 26 條。

參、檢討範圍

本次專案通盤檢討範圍，係針對臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）之土地使用分區管制要點，因「都市計畫法臺中市施行自治條例」公布施行而產生競合者為主。

本市都市計畫區計有 32 處主要計畫（詳圖 1-1），其中臺中市都市計畫主要計畫內計有 60 處細部計畫（詳圖 1-2）。原臺中縣轄計 29 處主要計畫，其中 10 處已完成

主要計畫與細部計畫拆離作業並另行擬定土地使用分區管制要點。原臺中縣轄計有 14 處主要計畫區內因附帶條件或個案變更而另行擬定細部計畫計 56 案。

太平及太平（中平地區）雖已於 96 年 12 月 11 日合併變更為太平都市計畫，惟其土地使用分區管制要點尚未整併修訂，不納入本次專案通盤檢討變更；高速公路豐原交流道附近特定區計畫、高速公路王田交流道特定區計畫、臺中市都市計畫（干城商業地區）細部計畫已另案依本案專案通盤檢討原則修訂土地使用分區管制要點，故亦剔除於本次專案通盤檢討範圍外。

配合本次專案通盤檢討，針對尚未完成主要、細部計畫分離作業之計畫區，另案擬定細部計畫（土地使用分區管制要點）計 19 案，並檢討 122 處細部計畫案之土地使用分區管制要點，合計 141 案土地使用分區管制要點。

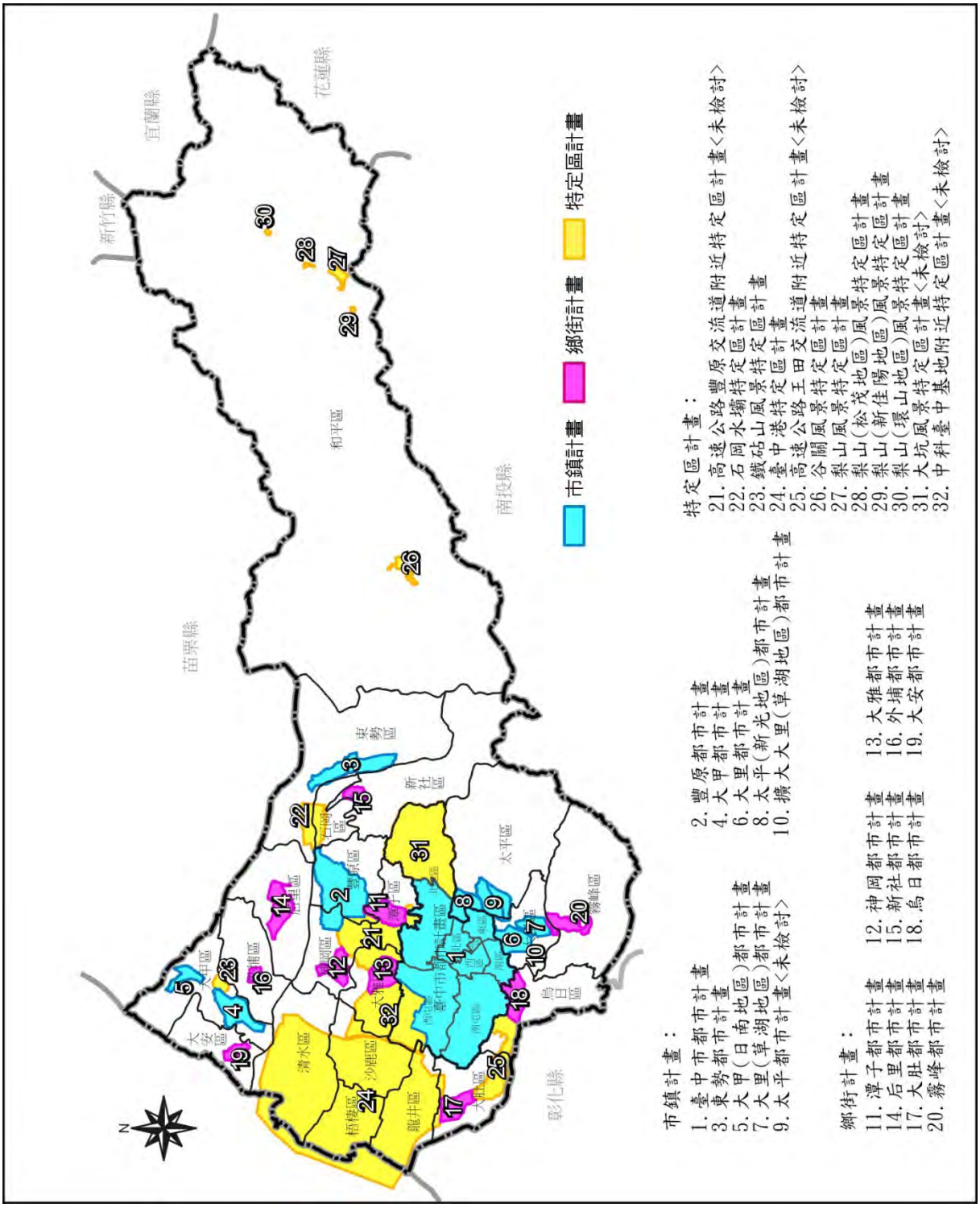


圖 1-1　臺中市各都市計畫區分布示意圖

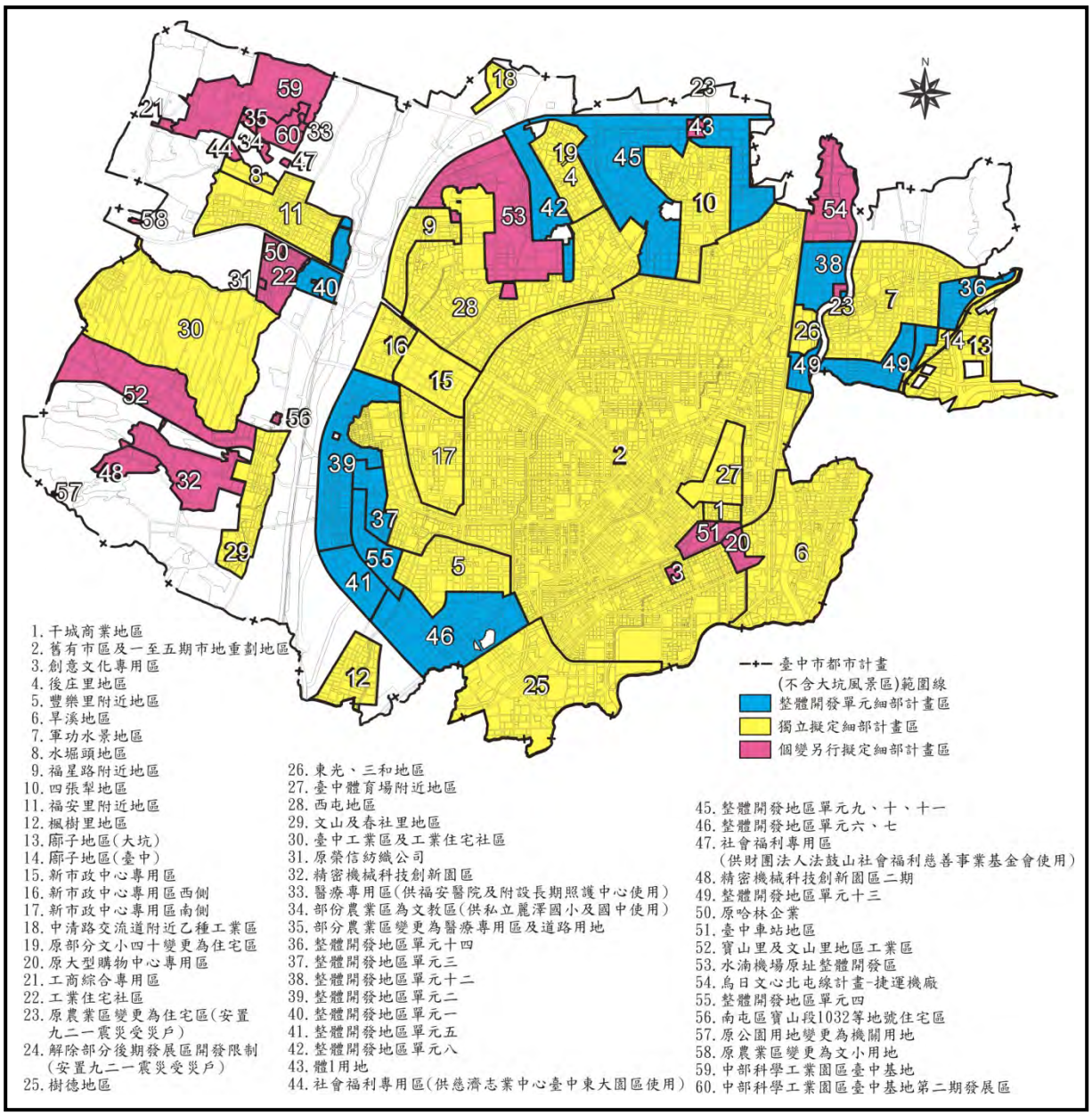


圖 1-2　原臺中市都市計畫各細部計畫區分布示意圖

肆、計畫書編製原則

由於本次專案通盤檢討同時辦理 141 案都市計畫土地使用分區管制要點之修訂，因係配合直轄市之都市計畫法施行自治條例或相關行政規則所為之修訂，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。本計畫書針對變更細部計畫（土地使用分區管制要點）部分計 122 案分為 6 冊製作，至於另案擬定細部計畫（土地使用分區管制要點）計 19 案則依個別計畫區分別製作細部計畫（土地使用分區管制要點）書，未納入本計畫書彙編。各冊計畫書之計畫案及範圍分別詳如表 1-1 及圖 1-3 所示。

表 1-1　各冊計畫書涵蓋之計畫案一覽表

分冊	主要計畫範圍	編號	計畫區簡稱
第一冊	臺中市都市計畫（各細部計畫）(舊有市區及鐵路以東)	1-1	舊有市區及一至五期市地重劃地區
		1-2	台中體育場附近地區
		1-3	配合台中都會區鐵路高架捷運化計畫-台中車站地區
		1-4	原大型購物中心專用區
		1-5	創意文化專用區
		1-6	樹德地區
		1-7	旱溪地區
		1-8	東光、三和地區
		1-9	解除部分後期發展區開發限制（安置九二一震災受災戶）
		1-10	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
		1-11	軍功及水景里地區
		1-12	台灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廍子地區（臺中）
		1-13	台灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廍子地區（大坑）
第二冊	臺中市都市計畫（各細部計畫）(筏子溪以東、舊有市區以西)	2-1	楓樹里地區
		2-2	豐樂里附近地區
		2-3	新市政中心專用區
		2-4	新市政中心專用區南側
		2-5	新市政中心專用區西側
		2-6	西屯地區
		2-7	福星路附近地區
		2-8	水湳機場原址整體開發區
		2-9	後庄里地區
		2-10	原部分「文小—四十」學校用地變更為住宅區
		2-11	中清路交流道附近乙種工業區
		2-12	體 1 用地
		2-13	四張犁地區
		2-14	原農業區變更為住宅區（安置九二一震災受災戶）
第三冊	臺中市都市計畫（各細部計畫）(筏子溪以西地區)	3-1	文山及春社里地區
		3-2	精密機械科技創新園區
		3-3	精密機械科技創新園區二期
		3-4	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)
		3-5	南屯區寶山段 1032 等地號住宅區
		3-6	寶山里及文山里地區工業區
		3-7	臺中工業區及工業住宅社區
		3-8	工業住宅社區
		3-9	原榮信紡織公司
		3-10	原哈林企業
		3-11	福安里附近地區
		3-12	水堀頭地區(興建中低收入住宅方案)
		3-13	原農業區變更為工商綜合專用區、生態綠地

分冊	主要計畫範圍		編號	計畫區簡稱
第三冊	臺中市都市計畫（細部計畫）(筏子溪以西地區）		3-14	原農業區為文小用地
			3-15	社會福利專用區(供慈濟志業中心台中東大園區使用)
			3-16	社會福利專用區(供財團法人法鼓山社會福利慈善事業基金會使用）
			3-17	原部分農業區為文教區(供私立麗澤國小使用)、文教區(供私立麗澤國中使用)、停車場用地及道路用地
			3-18	原部分農業區為醫療專用區及道路用地
			3-19	醫療專用區（供福安醫院及附設長期照護中心使用）
			3-20	中部科學工業園區臺中基地
			3-21	中部科學工業園區臺中基地第二期發展區
第四冊	臺中市都市計畫（細部計畫)(各整體開發單元）		4-1	整體開發地區單元一
			4-2	整體開發地區單元二
			4-3	整體開發地區單元三
			4-4	整體開發地區單元四
			4-5	整體開發地區單元五
			4-6	整體開發地區單元六、七（大慶車站附近）
			4-7	整體開發地區單元八
			4-8	整體開發地區單元九、十、十一
			4-9	整體開發地區單元十二
			4-10	整體開發地區單元十三
			4-11	整體開發地區單元十四
第五冊	臺中市山城九區及海線七區（細部計畫部分）	豐原都市計畫	5-1	土地使用分區管制要點
			5-2	南田里附近、豐洲、大湳地區
			5-3	社皮地區
			5-4	三陽地區
			5-5	豐中路東側(臺蘇廠舊址)
			5-6	永康路東南側(原公十一用地)
			5-7	豐東路東側(原公八用地)
			5-8	成功路兩側(原綠十九用地)
			5-9	田心路兩側(原綠十三用地)
			5-10	三村地區
			5-11	向陽路南側(原公十二用地)
			5-12	西湳地區
			5-13	原部分鐵路用地及工業區變更為商業區
			5-14	原部分農業區為零星工業區
		潭子都市計畫	5-15	工業區
			5-16	原『兒六』兒童遊樂場變更為住宅區
			5-17	原『兒一』兒童遊樂場變更為住宅區
			5-18	潭興路、勝利路與體育場用地所圍部分地區
			5-19	原部分公一公園用地變更為住宅區
			5-20	原『兒四』兒童遊樂場變更為住宅區
			5-21	第三次通盤檢討)(暫予保留）再提會討論案（南側地區）
		大雅都市計畫	5-22	土地使用分區管制要點
			5-23	部份住宅區（原加油站用地）
			5-24	部分住宅區（原『機一』機關用地部分用地）

			5-25	原「市一」市場用地變更為商業區
			5-26	部分零星工業區二
		神岡都市計畫	5-27	自強新村地區
		后里都市計畫	5-28	中部科學工業園區第三期發展區后里基地-后里農場部分
		大甲都市計畫	5-29	土地使用分區管制要點
		大安都市計畫	5-30	土地使用分區管制要點
		東勢都市計畫	5-31	工一、工二
			5-32	原「機二」機關用地變更為住宅區
			5-33	原『文小二』變更為第一種住宅區
			5-34	原[文中二]變更為第一種住宅區
			5-35	原「機關用地七」變更為第一種住宅區
		高速公路豐原交流道附近特定區計畫	5-36	原部分農業區變更為零星工業區（東龍）
			5-37	原部分農業區變更為零星工業區及綠地（矽品）
			5-38	原部分農業區變更為零星工業區及綠地（久裕）
		石岡水壩特定區計畫	5-39	原「機三」機關用地及農會專用區變更為商業區
		臺中港特定區計畫	5-40	關連工業區第三期
			5-41	市鎮中心
			5-42	臺中中港路工商綜合專用區
			5-43	三塊厝地區
第六冊	臺中市南側五區（細部計畫部分）	大里都市計畫	6-1	土地使用分區管制要點
			6-2	部分「機四」機關用地變更為住宅區
		大里（草湖地區）都市計畫	6-3	土地使用分區管制要點
			6-4	軟體產業專用區
		擴大大里（草湖）都市計畫	6-5	土地使用分區管制要點
		太平（新光）都市計畫	6-6	樹德路東側
		霧峰都市計畫	6-7	37 號道路南側及 30 號道路東側住宅區
			6-8	霧峰鄉農會附近
			6-9	省議會高爾夫球場西側、神農大地廟南側、福新路
		烏日都市計畫	6-10	第一鄰里
			6-11	第三鄰里
			6-12	原「遊七」兒童遊樂場用地變更為住宅區
			6-13	原「遊八」兒童遊樂場用地變更為住宅區
			6-14	原「遊三」兒童遊樂場用地變更為住宅區
			6-15	原「遊二」兒童遊樂場用地變更為住宅區
			6-16	部分(文小三)學校用地及四米人行步道變更為住宅區
			6-17	原「停四」停車場用地及原「市三」市場用地變更為住宅區
			6-18	原「停一」停車場及部分「廣三」人行廣場變更為住宅區
			6-19	原「遊五」兒童遊樂場用地變更為住宅區
			6-20	部分工業區、變電所用地為第三種住宅區

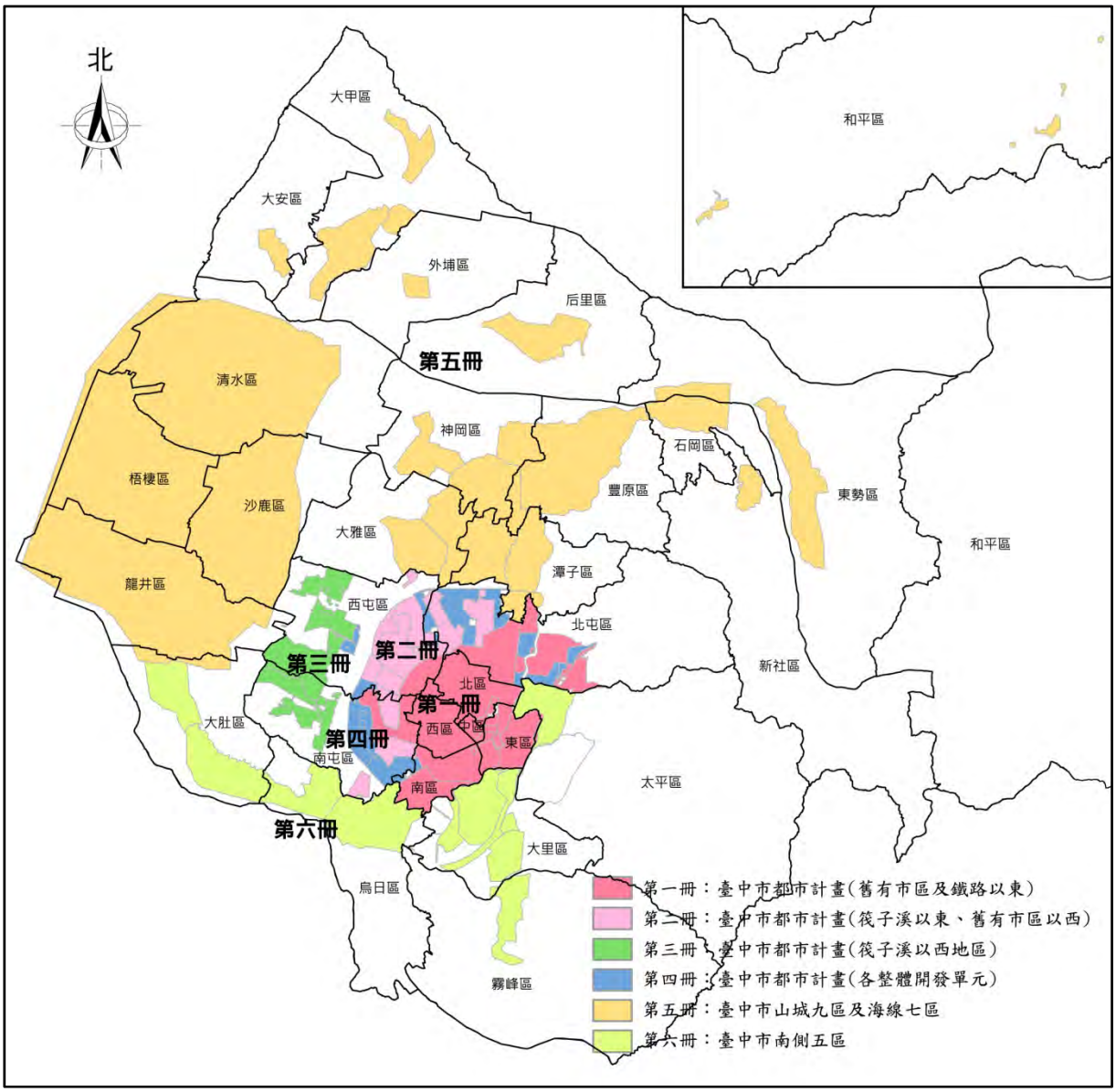


圖 1-3　各冊計畫書涵蓋範圍示意圖

第二章　檢討分析及變更原則

壹、檢討分析

一、因應本市施行自治條例之制定，針對與省施行細則差異處可能衍生土地使用分區管制要點執行競合部分，作必要之檢討修正

經研析省施行細則與本市施行自治條例之差異，檢視本市各計畫區土地使用分區管制要點內容，其中需進行修訂部分包括「訂定土地使用分區管制要點之法源依據」、「各使用分區管制之適用條文」、「建築容積增額上限之規定」、「自治條例規定得於細部計畫作必要規定之項目之因應」等，分別說明如下：。

（一）訂定土地使用分區管制要點之法源依據

現行都市計畫土地使用分區管制要點多依省施行細則第 35 條之規定訂定，配合本市施行自治條例公布施行，應修正各計畫土地使用分區管制要點之訂定法源。

（二）各土地使用分區管制之適用條文

多數計畫區之土地使用分區管制採負面列舉，並依省施行細則相關規定管制，因施行細則與自治條例兩法間對部分使用管制規定略有差異（如自治條例對大型商場(店)及飲食店之認定標準較省施行細則寬鬆；保護區之建蔽率於自治條例中規定為 10%，於省施行細則則為 20%），須修正各使用分區管制之適用條文。

（三）建築容積增額上限之規定

依據本市施行自治條例第 47 條之規定，各使用分區除依都市計畫法第 83 條之 1 規定可移入容積外，於法定容積增加建築容積額度規定之累計上限，於都市更新地區不得超過 50%，或增加後總容積不可超過各該建築基地 0.3 倍之法定容積再加其原建築容積，都市更新以外地區不得超過 20%；本條文將於 104 年 7 月 1 日施行。惟各細部計畫區多訂有多項開發獎勵規定（如鼓勵建築基地設置公益性設施、整體合併建築使用、加速開發時程、空地綠美化及街角留設開放空間等）（如表 2-1），應綜合檢討相關獎勵規定，避免逾越自治條例所訂上限標準。

表 2-1　臺中市各都市計畫現行土地使用分區管制要點常見容積獎勵規定彙整表

項目	獎勵規定	獎勵值
設置公益性設施	建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。 (一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。	10%~30%

項目	獎勵規定	獎勵值
	(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。	
合併整體開發建築	為鼓勵小建築基地合併整體開發建築，建築基地與相鄰基地合併整體建築者，得依整體開發建築基地規模（如：3000 平方公尺以上、5000 平方公尺以上、完整街廓整體開發），增加興建樓地板面積。	10%~30%
加速開發建設	為鼓勵加速開發建設，建築基地於一定時間內（如市地重劃地籍整理作業完成囑託登記並點交完畢之日起算一年之內、三年之內）申請建造執照者，得增加興建樓地板面積。	20%~30%
空地綠美化	預期三年內不開發建築，面積超過 330 平方公尺（100 坪）之私有土地，得由土地所有權人向本府建設局景觀工程課提出綠、美化計畫，經審查通過並實施至建築施工前，於開發建築時得酌予獎勵容積率。	5%
獎勵上限	合併整體開發建築、加速開發建設及空地綠美化各項容積獎勵合計不得超過基準容積率之一定比例。	40%~60%

資料來源：本案彙整。

（四）自治條例規定需於細部計畫訂定之事項

依據本市施行自治條例第 25 條第 3 項規定，本府得依據地方實際情形，針對甲、乙種工業區內之公共服務設施及公用事業設施之使用細目、使用面積、使用條件、管理維護事項及開發義務等，於細部計畫書作必要之規定。本府原依省施行細則第 18 條第 3 項、第 4 項及第 19 條第 2 項規定訂定「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公用事業設施及一般商業設施總量管制作業要點」，因自治條例規定需於細部計畫書作必要之規定，故需配合於細部計畫增訂相關規定，以為執行之依據。

另外，自治條例第 33 條規定，風景區之開發與建築物審查，相關審查作業、管理維護及開發義務，於細部計畫訂之。目前臺中市轄區內僅大坑風景特定區劃設風景區，並另訂「臺中市大坑風景特定區景觀規劃設計準則」及設置「臺中市大坑風景特定區景觀審議委員會」，尚符合自治條例之規定，無須檢討變更。

至於都市設計相關事項，自治條例第 49 條第 1 項規定，擬定細部計畫時，應於都市計畫書中訂定使用分區管制事項；並得就該地區環境之需要訂定都市設計相關事項。原臺中市轄區各都市計畫多訂有應提送都市設計審議之範圍，惟並未明訂審議項目，故透過本次專案通盤檢討予以增訂，以利都市設計審議作業之執行。

表 2-2 為都市計畫法臺灣省施行細則與都市計畫法臺中市施行自治條例重要差異彙整表。

表 2-2　都市計畫法臺灣省施行細則與都市計畫法臺中市施行自治條例重要差異彙整表

都市計畫法臺灣省施行細則 (103.1.3 修訂)	都市計畫法臺中市施行自治條例 (103.2.6 公布施行)	差異說明
第十五條　住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用： 一、第十七條規定限制之建築及使用。 二、使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備）超過**三**匹馬力，電熱超過**三**十瓩（附屬設備與電熱不得流用於作業動力）、作業廠房樓地板面積合計超過**一百**平方公尺或其地下層無自然通風口（開窗面積未達廠房面積七分之一）者。 三、經營下列事業： （一）使用乙炔從事焊切等金屬之工作者。 （二）噴漆作業者。 （三）使用動力以從事金屬之乾磨者。 （四）使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨者。 （五）從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過零點七五瓩者。 （六）彈棉作業者。 （七）醬、醬油或其他調味品之製造者。 （八）沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。 （九）鍛冶或翻砂者。 （十）汽車或機車修理業者。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務或機車修理業其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 （十一）液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。 （十二）塑膠類之製造者。 （十三）成人用品零售業。 四、汽車拖吊場、**客、貨運**行業、裝卸貨物場所、棧房及調度站。但**申請**僅供辦公室、聯絡處所使用者，或計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 五、加油（氣）站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。 六、探礦、採礦。 七、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。但**申**	**第十八條**　住宅區為保護居住環境而劃定**，除本自治條例另有規定者外**，不得為下列建築物及土地之使用： 一、第二十二條規定限制之建築物及土地之使用。 二、使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備）超過**六**匹馬力，電熱超過**六**十瓩（附屬設備與電熱不得流用於作業動力）、作業廠房樓地板面積合計超過**一百五十**平方公尺或其地下層無自然通風口（開窗面積未達廠房面積七分之一）者。 三、經營下列事業： （一）同左 （二）同左 （三）同左 （四）同左 （五）同左 （六）同左 （七）同左 （八）同左 （九）同左 （十）同左 （十一）同左 （十二）同左 **（十三）土石方資源堆置處理。** （十四）成人用品零售業。 四、汽車拖吊場、**客貨運**行業、裝卸貨物場所、棧房及調度站。但僅供辦公室、聯絡處所使用者或計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 五、同左 六、同左 七、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。但僅供辦公室、聯絡處所使用者或資源回收站者，不在此限。	1.自治條例放寬使用電力及氣體燃料或作業廠房樓地板面積上限。 2.自治條例規定不得作「土石方資源堆置處理」、「遊樂場」、「高爾夫球場」及「資訊休閒業及健身休閒場所」。 3.自治條例未限制「室內釣蝦（魚）場」設置條件。 4.自治條例條件許可「溫泉浴池使用」。 5.自治條例放寬大型商場（店）、飲食店、金融業分支機構、票券業及信用卡公司樓地板面積上限。

都市計畫法臺灣省施行細則 (103.1.3 修訂)	都市計畫法臺中市施行自治條例 (103.2.6 公布施行)	差異說明
請僅供辦公室、聯絡處所使用者或資源回收站者，不在此限。	八、殯儀館、殯葬服務業（殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業）、壽具店。但僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。	
八、殯葬服務業（殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業）、壽具店。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。	九、毒性化學物質、爆竹煙火之販賣及貯存者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業經本府實地勘查認為符合安全隔離者，不在此限。	
九、毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業經縣（市）政府實地勘查認為符合安全隔離者，不在此限。	十、戲院、電影片（映演、拍攝）業、視聽歌唱場、錄影帶節目播映業、電子遊戲場、遊樂場、動物園、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、高爾夫球場、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場及旅館。但汽車駕駛訓練場及旅館經目的事業主管機關核准者，不在此限。	
十、戲院、電影片映演業、視聽歌唱場、錄影節目帶播映場、電子遊戲場、動物園、室內釣蝦（魚）場、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場及旅館或其他經縣（市）政府認定類似之營業場所。但汽車駕駛訓練場及旅館經目的事業主管機關審查核准與室內釣蝦（魚）場其設置地點面臨十二公尺以上道路，且不妨礙居住安寧、公共安全與衛生者，不在此限。	十一、舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、飲酒店業、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他類似之營業場所。但經目的事業主管機關認定確有發展溫泉浴池使用，並訂定使用面積、使用條件及有關維護事項者，不在此限。	
十一、舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、浴室、性交易服務場所或其他類似之營業場所。	十二、樓地板面積超過一千平方公尺之商場（店）或樓地板面積超過五百平方公尺之飲食店（以下簡稱大型商場（店）及飲食店）。	
十二、飲酒店。	十三、樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業。	
十三、樓地板面積超過五百平方公尺之大型商場（店）或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。	十四、樓地板面積超過一千平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司。	
十四、樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業。	十五、人造或合成纖維或其中間物之製造者。	
十五、樓地板面積超過七百平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司。	十六、合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。	
十六、人造或合成纖或其中間物之製造者。	十七、從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。	
十七、合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。		
十八、從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。		
十九、肥料製造者。		
二十、紡織染整工業。		
二十一、拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。		
二十二、金屬表面處理業。		
二十三、其他經縣（市）政府認定足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生，並依法律或自治條例限制之建築物或		

都市計畫法臺灣省施行細則 (103.1.3 修訂)	都市計畫法臺中市施行自治條例 (103.2.6 公布施行)	差異說明
土地之使用。 未超過前**項**第二款、第三款第五目或第十三款至第十五款之限制規定，與符合前項第三款第十目但書、第四款但書、第九款但書**及第十款**但書規定許可**作為室內釣蝦（魚）場，限於使用建築物之第一層**；作為工廠（銀樓金飾加工業除外）、**商場（店）、**汽車保養所、機車修理業、計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站、貨運寄貨站、農業資材、農藥或環境用藥販售業者，限於使用建築物之第一層及地下一層；作為銀樓金飾加工業之工廠、飲食店及美容美髮服務業者，限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層；作為證券業、期貨業、金融業分支機構者，應面臨十二公尺以上道路，申請設置之樓層限於地面上第一層至第三層及地下一層**，並應有獨立之出入口**。	十八、肥料製造者。 十九、紡織染整工業。 二十、拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。 二十一、金屬表面處理業。 二十二、**資訊休閒業及室內溜冰場、室內球類運動場、室內機械遊樂場、室內兒童樂園、保健館、健身房、健身服務場所、室內操練場、撞球場、室內體育場所、少年服務機構（供休閒、育樂之服務設施）、室內高爾夫球練習場、釣蝦（魚）場、健身休閒中心、美容瘦身中心等健身休閒場所。**	
	第十九條　住宅區建築物及土地之使用未超過前條第二款、第三款第五目或第十二款至第十四款之限制規定，與符合前條第三款第十目但書、第四款但書及第九款但書規定者**得依下列規定使用：** 一、許可作為工廠（銀樓金飾加工業除外）、汽車保養所、機車修理業、計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站、貨運寄貨站、農業資材、農藥或環境用藥販售業者，限於使用建築物之第一層及地下一層。 二、許可作為**商場（店）、**銀樓金飾加工業之工廠、飲食店及美容美髮服務業者，限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層。 三、許可作為證券業、期貨業、金融業分支機構**、票券業、期貨業**者，應面臨十二公尺以上道路，申請設置之樓層限於第一層至第三層及地下一層。 **前項各款使用應有獨立之出入口，如使用共同出入口應經公寓大**	

都市計畫法臺灣省施行細則 (103.1.3 修訂)	都市計畫法臺中市施行自治條例 (103.2.6 公布施行)	差異說明
	廈區分所有權人會議之同意。	
第十六條　大型商場（店）及飲食店符合下列條件，**並經縣（市）政府審查無礙居住安寧、公共安全與衛生者，**不受前條第一項第十三款使用面積**及第二項使用樓層**之限制： 一、主要出入口面臨**十五**公尺以上之道路。 二、**申請**設置之地點位於建築物地下第一層或地面上第一層、第二層。 **三、依建築技術規則規定加倍附設停車空間。** **四、大型商場（店）或樓地板面積超過六百平方公尺之飲食店，其建築物與鄰地間保留四公尺以上之空地（不包括地下室）。**	**第二十條**　大型商場（店）及飲食店符合下列條件，不受第十八條第十二款使用面積之限制： 一、主要出入口面臨**二十**公尺以上之道路。 二、設置之地點位於建築物第一層、第二層或地下第一層。 **三、建築物應自道路境界線退縮達六公尺以上之空地（不包括地下室）。**	住宅區設置大型商場（店）及飲食店之設置條件不同（面臨道路寬度、建築退縮及與鄰地距離等）。
第十七條　商業區為促進商業發展而劃定，不得為下列建築物及土地之使用： 一、**第十八條**規定限制之建築及使用。 二、使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、抽水機及附屬設備）超過十五匹馬力、電熱超過六十瓩（附屬設備與電熱不得流用於作業動力）或作業廠房之樓地板面積合計超過三百平方公尺者。**但報業印刷及冷藏業，不在此限。** 三、經營下列事業： （一）製造爆竹或煙火類物品者。 （二）使用乙炔，其熔接裝置容量三十公升以上及壓縮氣或電力從事焊切金屬工作者。 （三）賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工者。 （四）印刷油墨或繪圖用顏料製造者。 （五）使用動力超過零點七五瓩之噴漆作業者。 （六）使用氣體亞硫酸漂白物者。 （七）骨炭或其他動物質炭之製造者。 （八）毛羽類之洗滌洗染或漂白者。 （九）碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白者。 （十）使用動力合計超過零點七五瓩、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。 （十一）**削切木作使用動力總數超過三點七五瓩者。** （十二）使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。 （十三）**使用動力研磨機三臺以上乾磨金屬，其動力超過二點二五瓩者。**	**第二十一條**　商業區為促進商業發展而劃定，不得為下列建築物及土地之使用： 一、**第二十三條至第二十五條**規定限制之建築及使用。 二、使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、抽水機及附屬設備）超過十五匹馬力、電熱超過六十瓩（附屬設備與電熱不得流用於作業動力）或作業廠房之樓地板面積合計超過三百平方公尺者。 三、經營下列事業者： （一）同左 （二）同左 （三）同左 （四）同左 （五）同左 （六）同左 （七）同左 （八）同左 （九）同左 （十）使用動力合計超過零點七五瓩從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者同左 （十一）**使用動力合計超過三點七五瓩從事削切木作者。** （十二）同左 （十三）**使用動力合計超過二點二五瓩從事研磨機乾磨金屬者。** （十四）使用動力合計超過三點七五瓩從事碾碎礦物、岩	1.施行細則規定「報業印刷及冷藏業」不受使用電力及氣體燃料或作業廠房樓地板面積之限制。 2.自治條例規定「殯葬設施、動物屍體焚化場」如單獨設置禮廳及靈堂者，得予設置。

都市計畫法臺灣省施行細則 (103.1.3 修訂)	都市計畫法臺中市施行自治條例 (103.2.6 公布施行)	差異說明
（十四）使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類，其動力超過三點七五瓩者。 （十五）煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。 （十六）使用熔爐鎔鑄之金屬加工者。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。 （十七）磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工，動力超過三點七五瓩者。 （十八）玻璃或機製毛玻璃製造者。 （十九）使用機器錘之鍛冶者。 四、**公墓、火化場及骨灰（骸）存放設施、**動物屍體焚化場。 五、廢棄物貯存、處理、轉運場；屠宰場。但廢棄物貯存場經目的事業主管機關**審查**核准者，不在此限。 六、公共危險物品、高壓氣體及毒性化學物質分裝、儲存。但加油（氣）站附設之地下油（氣）槽，不在此限。 七、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。 八、乳品工廠、堆肥舍。 九、土石方資源堆置處理場。 十、賽車場。 十一、環境用藥微生物製劑或釀（製）酒**製造者**。 **十二、其他經縣（市）政府認定有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生，並依法律或自治條例限制之建築物或土地之使用。**	石、土砂、硫磺、金屬玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類者。 （十五）同左 （十六）同左 （十七）使用動力超過三點七五瓩從事磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工者。 （十八）同左 （十九）同左 四、**殯葬設施、**動物屍體焚化場。**但單獨設置禮廳及靈堂者，不在此限。** 五、廢棄物貯存、處理、轉運場、屠宰場。但廢棄物貯存場經目的事業主管機關核准者，不在此限。 六、同左 七、同左 八、同左 九、同左 十、同左 十一、環境用藥微生物製劑製造業、釀（製）酒**業**。	
一	**第二十二條　住宅區及商業區設置補習班，其建築物除每層樓地板面積不得超過五百平方公尺外，並應符合下列規定：** **一、不得設置於第十一樓以上之樓層。** **二、建築物面前道路寬度應符合下列規定：** **（一）設置於建築物第五層、第六層者，其主要出入口應面臨寬度十公尺以上之道路。** **（二）設置於建築物第七層至第十層者，其主要出入口應面臨寬度十二公尺以上之道路。** **本自治條例公布前已核准設置之補習班，得繼續為原來之使用。**	僅自治條例訂有「補習班」設置條件。

都市計畫法臺灣省施行細則 (103.1.3 修訂)	都市計畫法臺中市施行自治條例 (103.2.6 公布施行)	差異說明
第十八條　乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施**及**工業發展有關設施**使用為主**，不得為下列建築物及土地之使用。**但公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施**，不在此限： 一、第十九條規定限制之建築及使用。 二、經營下列事業之工業： （一）火藥類、雷管類、氯酸鹽類、過氯酸鹽類、亞氯酸鹽類、次氯酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、過氧化氫、過氧化鉀、過氧化鈉、過氧化鋇、過氧化丁酮、過氧化二苯甲醯、二硫化碳、甲醇、乙醇、乙醚、苦味酸、苦味酸鹽類、醋酸鹽類、過醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、硝基苯、三硝基苯、三硝基甲苯、松節油之製造者。 （二）火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。 （三）使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。 （四）使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。 （五）煤氣或炭製造者。 （六）壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。 （七）高壓氣體之製造、儲存者。但氧、氮、氬、氦、二氧化碳之製造及高壓氣體之混合、分裝及倉儲行為，經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。 （八）氯、溴、碘、硫磺、氯化硫、氟氫酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、氫氧化鈉、氫氧化鉀、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純碱、漂白粉、硝酸鉍、亞硫酸鹽類、硫化硫酸鹽類、鉀化合物、汞化合物、鉛化合物、銅化合物、鋇化合物、氰化合物、三氯甲甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙碸、魚骸脂磺、酸銨、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯銨（胺）、合成防腐劑、農藥之調配加工分裝、農藥工業級原體之合成殺菌劑、滅鼠劑、環境衛生用藥、醋硫酸鉀、磷甲基酚、炭精棒及其他毒性化學物質之製造者。但生物農藥、生物製劑及微生物製劑等以生物為主體之發酵產物之製造者，不在此限。 （九）油、脂或油脂之製造者。但食用油或	**第二十三條**　乙種工業區以供公害輕微之工廠及其必要附屬設施**、**工業發展有關設施**、公共服務設施及公用事業設施為限，並**不得為下列建築物及土地之使用： 一、第二十六條規定限制之建築及使用。 二、經營下列事業之工業： （一）同左 （二）同左 （三）同左 （四）同左 （五）同左 （六）同左 （七）高壓氣體之製造、儲存者。但氧、氮、氬、氦、二氧化碳之製造與高壓氣體之混合、分裝及倉儲行為，經目的事業主管機關核准者，不在此限。 （八）氯、溴、碘、硫磺、氯化硫、氟氫酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、氫氧化鈉、氫氧化鉀、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純碱、漂白粉、亞硝酸鉍、亞硫酸鹽類、硫化硫酸鹽類、鉀化合物、汞化合物、鉛化合物、銅化合物、鋇化合物、氰化合物、三氯甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙碸、魚骸脂磺、酸銨、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯銨（胺）、合成防腐劑、農藥之調配加工分裝、農藥工業級原體之合成殺菌劑、滅鼠劑、環境衛生用藥、醋硫酸鉀、磷甲基酚、炭精棒及其他毒性化學物質之製造者。但生物農藥、生物製劑及微生物製劑等以生物為主體之發酵產物之製造者，不在此限。 （九）同左 （十）同左 （十一）同左 （十二）同左	1.自治條例規定容許使用項目不含「一般商業設施」。 2.自治條例第二十五條第三項規定公共服務設施及公用事業設施各款之使用細目、使用面積、使用條件、管理維護事項及開發義務等，於細部計畫書作必要之規定。

都市計畫法臺灣省施行細則 (103.1.3 修訂)	都市計畫法臺中市施行自治條例 (103.2.6 公布施行)	差異說明
脂之製造者及其他油、脂或油脂以摻配、攪拌、混合等製程之製造者，不在此限。 （十）屠宰場。 （十一）硫化油膠或可塑劑之製造者。 （十二）製紙漿及造紙者。 （十三）製革、製膠、毛皮或骨之精製者。 （十四）瀝青之精煉者。 （十五）以液化瀝青、煤柏油、木焦油、石油蒸餾產物之殘渣為原料之物品製造者。 （十六）電氣用炭素之製造者。 （十七）水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。 （十八）**石棉工業**（僅石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業）。 （十九）鎳、鎘、鉛汞電池製造工業。但鎳氫、鋰氫電池之製造工業，不在此限。 （二十）銅、鐵類之煉製者。 （二十一）放射性工業（放射性元素分裝、製造、處理）、原子能工業。 （二十二）以原油為原料之煉製工業。 （二十三）石油化學基本原料之製造工業，包括乙烯、丙烯、丁烯、丁二烯、芳香烴等基本原料之製造工業。 （二十四）以石油化學基本原料，產製中間原料或產品之工業。 （二十五）以煤為原料煉製焦炭之工業。 （二十六）經由聚合反應製造樹脂、塑膠、橡膠產品之工業。但無聚合反應者，不在此限。 三、供前款第一目、第二目、第六目及第七目規定之物品、可燃性瓦斯或電石處理者。 **四、其他經縣（市）政府依法律或自治條例限制之建築物或土地之使用。** 前**項**所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，指下列設施： 一、工廠必要附屬設施： （一）研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室（所）。 （二）倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。 （三）員工單身宿舍及員工餐廳。	（十三）同左 （十四）同左 （十五）同左 （十六）同左 （十七）同左 （十八）石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業。 （十九）同左 （二十）同左 （二十一）同左 （二十二）同左 （二十三）同左 （二十四）同左 （二十五）同左 （二十六）同左 三、供前款第一目、第二目、第六目及第七目規定之物品、可燃性瓦斯或電石處理者。 **第二十四條**　前**條**所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施，指下列設施： 一、工廠必要附屬設施： （一）同左 （二）同左 （三）同左 （四）其他經**本府**核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務或其他必要之附屬設施。 二、工業發展有關設施： （一）同左 （二）同左 （三）同左 （四）同左 （五）同左 （六）同左 （七）同左 （八）同左 （九）同左 （十）同左 （十一）同左 （十二）同左 （十三）同左 （十四）同左	

都市計畫法臺灣省施行細則 (103.1.3 修訂)	都市計畫法臺中市施行自治條例 (103.2.6 公布施行)	差異說明
（四）其他經縣**（市）政府審查**核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。 二、工業發展有關設施： （一）有線、無線及衛星廣播電視事業。 （二）環境檢驗測定業。 （三）消毒服務業。 （四）樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。 （五）廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。 （六）營造業之施工機具及材料儲放設施。 （七）倉儲業相關設施。（賣場除外） （八）冷凍空調工程業。 （九）機械設備租賃業。 （十）工業產品展示服務業。 （十一）剪接錄音工作室。 （十二）電影、電視設置及發行業。 （十三）公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。 （十四）汽車運輸業停車場及其附屬設施。 （十五）機車、汽車及機械修理業。 （十六）提供產業創意、研究發展、設計、檢驗、測試、品質管理、流程改善、製程改善、自動化、電子化、資源再利用、污染防治、環境保護、清潔生產、能源管理、創業管理等專門技術服務之技術服務業。 （十七）經核定之企業營運總部及其相關設施。 （十八）經**縣（市）政府審查**核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。 三、公共服務設施及公用事業設施： （一）警察及消防機構。 （二）變電所、輸電線路鐵塔（連接站）及其管路。 （三）自來水或下水道抽水站。 （四）自來水處理場（廠）或配水設施。 （五）煤氣、天然氣加（整）壓站。 （六）加油站、液化石油氣汽車加氣站。 （七）電信**機房**。 （八）廢棄物及廢（污）水處理設施或焚化爐。 （九）土石方資源堆置處理場。	（十五）同左 （十六）同左 （十七）同左 （十八）經**本府**核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。 前項之各款設施，應經**本府**核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。 **第二十五條**　第二十三條所稱公共服務設施及公用事業設施，指下列設施： 一、同左 二、同左 三、同左 四、同左 五、同左 六、同左 七、電信**設施**。 八、同左 九、同左 十、醫療保健設施：指下列醫療保健設施，且其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五者： （一）醫療機構。 （二）護理機構。 十一、社會福利設施： （一）兒童及少年福利機構（托嬰中心、早期療育機構）**、兒童課後照顧服務中心**。 （二）老人長期照顧機構（長期照護型、養護型及失智照顧型）。 （三）身心障礙福利機構。 十二、幼兒園。 十三、同左 十四、同左 十五、同左 十六、同左 十七、同左 十八、同左 十九、其他經**本府**核准之必要公共服務設施及公用事業。 前項之各款設施，應經**本府**核准	

都市計畫法臺灣省施行細則 (103.1.3 修訂)	都市計畫法臺中市施行自治條例 (103.2.6 公布施行)	差異說明
（十）醫療保健設施：指下列醫療保健設施，且其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五者： 1.醫療機構。 2.護理機構。 （十一）社會福利設施： 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。 （十二）幼兒園**或兒童課後照顧服務中心**。 （十三）郵局。 （十四）汽車駕駛訓練場。 （十五）客貨運站及其附屬設施。 （十六）宗教設施：其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。 （十七）電業相關之維修及其服務處所。 （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）。 （十九）其他經**縣（市）政府審查**核准之必要公共服務設施及公用事業。 **四、一般商業設施：** **（一）一般零售業、一般服務業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五。** **（二）一般事務所及自由職業事務所：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五。** **（三）運動設施：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五。** **（四）銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五。** **（五）大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經縣（市）政府審查通過者。** **（六）倉儲批發業：使用土地面積在一公頃以上五公頃以下、並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經縣（市）政府審查通過者。** **（七）旅館：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五，並以使用整**	後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。 **本府得**依據地方實際情況，對於第一項各款之使用細目、使用面積、使用條件、管理維護事項及開發義務等**，於細部計畫書**作必要之規定。 第一項之各款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十。	

都市計畫法臺灣省施行細則 (103.1.3 修訂)	都市計畫法臺中市施行自治條例 (103.2.6 公布施行)	差異說明
棟建築物為限。 前項第一款至第四款之設施，應經**縣（市）政府審查**核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。第二款至第四款設施之申請，**縣（市）政府於辦理審查時，**應依據地方實際情況，對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發義務作必要之規定。 第二項第三款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十**；第四款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之三十**。		
第十九條　甲種工業區以供輕工業及無公共危險之重工業為主，不得為下列建築物及土地之使用。但**前條第二項**各款設施，不在此限： 一、煉油工業：以原油為原料之製造工業。 二、放射性工業：包含放射性元素分裝、製造及處理工業。 三、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及相關之爆炸性工業。 四、液化石油氣製造分裝業。 甲種工業區**中建有前條第二項各款設施者，其使用應符合前條第三項之規定。**	**第二十六條**　甲種工業區以供輕工業及無公共危險之重工業為主，不得為下列建築物及土地之使用。但**第二十四條第一項及第二十五條第一項**之各款設施，不在此限： 一、同左 二、同左 三、同左 四、液化石油氣製造分裝業。 甲種工業區**內設置第二十四條第一項及第二十五條第一項之**各款設施者，**其使用應符合前條第二項至第四項之規定。**	1.自治條例規定容許使用項目不含「一般商業設施」。 2.自治條例第二十五條第三項規定公共服務設施及公用事業設施各款之使用細目、使用面積、使用條件、管理維護事項及開發義務等，於細部計畫書作必要之規定。
第二十一條　零星工業區係為配合原登記有案，無污染性，具有相當規模且遷廠不易之**合法性**工廠而劃定，**僅得為無污染性之工業及與該工業有關之**辦公室、展售設施、倉庫、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、單身員工宿舍、員工餐廳、其他經**縣（市）政府**審查核准之必要附屬設施使用**，或為**汽車運輸業停車場、客貨運站、機車、汽車及機械修理業與儲配運輸物流業及其附屬設施等**之使用**。 前項無污染性之工廠，係指工廠排放之廢水、廢氣、噪音及其他公害均符合有關管制標準規定，且其使用不包括下列危險性之工業： 一、煤氣及易燃性液體製造業。 二、劇毒性工業：包括農藥、殺蟲劑、滅鼠劑製造業。 三、放射性工業：包括放射性元素分裝、製	**第二十八條**　零星工業區**應以下列設施為限：** **一、**合法登記、無污染性，具有相當規模且遷廠不易之工廠。 **二、前款附屬之**辦公室、展售設施、倉庫、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、單身員工宿舍、員工餐廳及其他經**本府**核准之必要附屬設施。 **三、**汽車運輸業停車場、客貨運站、機車、汽車及機械修理業與儲配運輸物流業及其附屬設施等。**但其使用土地總面積不得超過該零星工業區土地總面積之百分之四十。** 前項無污染性之工廠，指工廠排放之廢水、廢氣、噪音及其他公害均符合有關管制標準規定，且其使用	自治條例限制「汽車運輸業停車場、客貨運站、機車、汽車及機械修理業與儲配運輸物流業及其附屬設施」之使用面積上限。

都市計畫法臺灣省施行細則 (103.1.3 修訂)	都市計畫法臺中市施行自治條例 (103.2.6 公布施行)	差異說明
造、處理工業，及原子能工業。 四、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及其他爆炸性類工業。 五、重化學品製造、調和、包裝業。	不包括下列危險性之工業： 一、同左 二、劇毒性工業：包括農藥、**劇毒性**殺蟲劑、滅鼠劑製造業。 三、同左 四、同左 五、同左	
第二十四條之一　體育運動區**以**供下列使用**為主**： 一、傑出運動名人館、運動博物館及紀念性建築物。 二、運動訓練設施。 三、運動設施。 四、國民運動中心。 五、其他與體育運動相關，經**縣（市）政府審查**核准者。	**第三十二條**　體育運動區供下列之使用： 一、同左 二、同左 三、同左 四、同左 五、**運動器材展售店。** 六、**飲食店。** 七、其他與體育運動相關，經**本府**核准者。	自治條例放寬供「運動器材展售店」、「飲食店」之使用。
第二十五條　風景區為保育及開發自然風景而劃定，以供下列之使用為限： 一、住宅。 二、宗祠及宗教建築。 三、招待所。 四、旅館。 五、俱樂部。 六、遊樂設施。 七、農業及農業建築。 八、紀念性建築物。 九、戶外球類運動場、運動訓練設施。**但土地面積不得超過零點三公頃。** **十、其他必要公共與公用設施及公用事業。** 前項使用之建築物，其構造造型、色彩、位置應無礙於景觀；**縣（市）政府**核准其使用前，應會同有關單位審查。 **第一項第十款其他必要公共與公用設施及公用事業之設置，應以經縣（市）政府認定有必要於風景區設置者為限。**	**第三十三條**　風景區為保育及開發自然風景而劃定，以供下列之使用為限： 一、同左 二、同左 三、同左 四、同左 五、**飲食店**。 六、俱樂部。 七、遊樂設施。 八、農業及農業建築。 九、紀念性建築物。 十、戶外球類運動場、運動訓練設施。 前項使用之建築物，其結構、造型、色彩、位置應無礙於景觀；**本府**核准其使用前，應會同有關機關審查**並由開發許可委員會審查通過。** **前項審查作業、管理維護及開發義務，於細部計畫訂之。**	1.自治條例放寬供「飲食店」之使用。 2.自治條例規定風景區使用應由開發許可委員會審查通過；審查作業、管理維護及開發義務，於細部計畫訂之。
第二十六條　保存區**為維護**名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值**應保存**之建築物**，並保全其環境景觀而劃定，以供保存、維護古物、古蹟、歷史建築、民族藝術、民俗與有關文物及自然文化景觀之使用為限**。	**第三十四條**　保存區供下列之使用： **一、**名勝古蹟。 **二、**具有**歷史、文化、**紀念性、藝術**或科學**價值之建築物**及其環境景觀。** **三、其他經本府認定之特殊景觀。**	自治條例規定得供「經本府認定之特殊景觀」使用。
第二十九條之一　農業區**經縣（市）政府審**	**第三十八條**　農業區**除都市計畫**	自治條例放寬供

都市計畫法臺灣省施行細則 (103.1.3 修訂)	都市計畫法臺中市施行自治條例 (103.2.6 公布施行)	差異說明
查核准，得設置公用事業設施、土石方資源堆置處理、廢棄物資源回收、貯存場、汽車運輸業停車場（站）、客（貨）運站與其附屬設施、汽車駕駛訓練場、社會福利事業設施、幼兒園、加油（氣）站（含汽車定期檢驗設施）、面積零點三公頃以下之戶外球類運動場及運動訓練設施、政府重大建設計畫所需之臨時性設施。核准設置之各項設施，不得擅自變更使用，並應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。 前項所定經縣（市）政府審查核准之社會福利事業設施、幼兒園、加油（氣）站及運動訓練設施，其建蔽率不得超過百分之四十。 縣（市）政府得視農業區之發展需求，於都市計畫書中調整第一項所定之各項設施，並得依地方實際需求，於都市計畫書中增列經審查核准設置之其他必要設施。 縣（市）政府於辦理第一項及前項設施之申請審查時，應依據地方實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項，作必要之規定。	書另有規定外，本府得核准為下列之使用： 一、公用事業設施。 二、土石方資源堆置處理場。 三、廢棄物資源回收、貯存場。 四、汽車運輸業停車場（站）、客貨運站與其附屬設施。 五、汽車駕駛訓練場。 六、社會福利事業設施。 七、幼兒園；但經目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用。 八、加油（氣）站（含汽車、機車定期檢驗及代檢設施）。 九、液化石油氣儲存場。 十、面積零點三公頃以下之運動場及運動場館設施。 十一、政府重大建設計畫所需之臨時性設施。 核准設置之各項設施，不得擅自變更使用，並應依農業發展條例第十二條規定辦理。 第一項第六款至第八款之設施，其建蔽率不得超過百分之四十。 第一項設施之使用面積、使用條件及管理維護事項由本府另定之。	「液化石油氣儲存場」及「國民小學兒童課後照顧服務」之使用。
第三十條　農業區土地在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，其建築物及使用，應依下列規定辦理： 一、建築物簷高不得超過十四公尺，並以四層為限，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。 二、土地及建築物除作居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。 三、原有建築物之建蔽率已超過第一款規定者，得就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第一款之規定。	第四十條　農業區土地在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，其建築物及使用，應依下列規定辦理： 一、同左 二、土地及建築物除作居住使用及建築物之第一層得作樓地板面積五百平方公尺以下之商店、樓地板面積三百平方公尺以下之飲食店、農藥或農業機械設備之零售與簡易維修外，不得違反第三十八條及第三十九條之規定。 三、原有建築物超過第一款規定者，僅得就地修建。改建、增建或拆除後新建者，應依第一款之規定。	自治條例明訂農業區作小型商店及飲食店之面積規模。
第三十條之一　電信專用區為促進電信事業	第四十一條　電信專用區為促進	兩法規容許使用

都市計畫法臺灣省施行細則 (103.1.3 修訂)	都市計畫法臺中市施行自治條例 (103.2.6 公布施行)	差異說明
之發展而劃定，得為下列之使用： 一、經營電信事業所需設施：**包括**機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電臺、自立式天線基地、海纜登陸區、基地臺、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。 二、電信必要附屬設施： （一）研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。 （二）教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍。 （三）員工托育中心、員工幼兒園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所（室）。 （四）其他經**縣（市）政府審查**核准之必要設施。 三、與電信運用發展有關設施： （一）網路加值服務業。 （二）有線、無線及電腦資訊業。 （三）資料處理服務業。 四、與電信業務經營有關設施： （一）電子資訊供應服務業。 （二）電信器材零售業。 （三）**通信**工程業。 （四）金融業派駐機構。 五、金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓。 **作**前項第五款**使用時**，以都市計畫書載明**得為該等使用**者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。	電信事業之發展而劃定，得為下列之使用： 一、經營電信事業所需設施： **（一）**機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心及動力室（電力室）。 **（二）**衛星電臺、自立式天線基地、海纜登陸區、基地臺、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。 二、電信必要附屬設施： （一）同左 （二）同左 （三）同左 （四）其他經**本府**核准之必要設施。 三、與電信運用發展有關設施： （一）同左 （二）同左 （三）同左 四、與電信業務經營有關設施： （一）同左 （二）同左 （三）**電信**工程業。 （四）同左 五、**商業、辦公設施：包括**金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓。 前項第五款**之設施**，以都市計畫書載明者為限，其使用之總樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。	項目略有差異。
第三十二條　各使用分區之建蔽率不得超過下列規定。**但本細則另有規定者外，不在此限：** 一、住宅區：百分之六十。 二、商業區：百分之八十。 三、工業區：百分之七十。 四、行政區：百分之六十。 五、文教區：百分之六十。 六、體育運動區：百分之六十。 七、風景區：百分之二十。 八、保護區：**百分之二十**。 九、農業區：百分之十。	**第四十三條**　各使用分區之建蔽率**除本自治條例另有規定者外**，不得超過下列規定： 一、同左 二、同左 三、同左 四、同左 五、同左 六、同左 七、同左 八、保護區：**百分之十**。 九、同左	1.自治條例調降保護區建蔽率。 2.自治條例未訂「出租別墅區、鹽田、漁塭區」之建蔽率。

都市計畫法臺灣省施行細則 (103.1.3 修訂)	都市計畫法臺中市施行自治條例 (103.2.6 公布施行)	差異說明
十、保存區：百分之六十。但古蹟保存區內原有建築物已超過者，不在此限。 十一、車站專用區：百分之七十。 十二、加油（氣）站專用區：百分之四十。 十三、郵政、電信、變電所專用區：百分之六十。 十四、港埠專用區：百分之七十。 十五、醫療專用區：百分之六十。 十六、露營區：百分之五。 十七、青年活動中心區：百分之二十。 十八、**出租別墅區：百分之五十。** 十九、旅館區：百分之六十。 二十、**鹽田、漁塭區：百分之五。** 二十一、倉庫區：百分之七十。 二十二、漁業專用區、農會專用區：百分之六十。 二十三、再生能源相關設施專用區：百分之七十。 二十四、其他使用分區：依都市計畫書規定。 前項各使用分區之建蔽率，**當地**都市計畫書**或土地使用分區管制規則另**有較嚴格之規定者，從其規定。	十、同左 十一、同左 十二、同左 十三、同左 十四、同左 十五、同左 十六、同左 十七、同左 十八、旅館區：百分之六十。 十九、倉庫區：百分之七十。 二十、漁業專用區、農會專用區：百分之六十。 二十一、再生能源相關設施專用區：百分之七十。 二十二、其他使用分區：依都市計畫書規定。 前項各使用分區之建蔽率，都市計畫書有較嚴格之規定者，從其規定。	
第三十三條　都市計畫地區內，為使土地合理使用，應依下列規定，於都市計畫書內訂定容積管制規定： 一、住宅區及商業區，應依計畫容納人口、居住密度、每人平均居住樓地板面積及公共設施服務水準，訂定平均容積率，並依其計畫特性、區位、面臨道路寬度、鄰近公共設施之配置情形、地形地質、發展現況及限制，分別訂定不同之容積率管制。 二、其他使用分區，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準訂定。 三、實施容積率管制前，符合分區使用之合法建築物，改建時其容積規定與建築物管理事宜，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準而訂定。 **舊市區小建築基地合併整體開發建築，或舊市區小建築基地合法建築物經縣（市）政府認定無法以都市更新或合併整體開發建築方式辦理重建者，得於法定容積百分之三十之限度內放寬其建築容積額度或依該合法建築物原建築容積建築。**	**第四十五條**　為使土地合理使用，應依下列規定，於都市計畫書內訂定容積管制規定： 一、住宅區及商業區，應依計畫容納人口、居住密度、每人平均居住樓地板面積及公共設施服務水準，訂定平均容積率，並依其計畫特性、區位、面臨道路寬度、鄰近公共設施之配置情形、地形地質、發展現況及限制，分別訂定不同之容積率管制。 二、其他使用分區，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準訂定。 三、實施容積率管制前，符合使用分區之合法建築物，改建時其容積規定與建築物管理事宜，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準而訂定。	僅施行細則針對舊市區小建築基地訂有合併整體開發建築容積放寬規定。
第三十四條之二　都市計畫範圍內屋齡三十年以上五層樓以下之公寓大廈合法建築物，	（無）	僅施行細則針對老舊公寓大廈訂

都市計畫法臺灣省施行細則 (103.1.3 修訂)	都市計畫法臺中市施行自治條例 (103.2.6 公布施行)	差異說明
經所有權人同意辦理原有建築物之重建，且無法劃定都市更新單元辦理重建者，得依該合法建築物原建築容積建築；或符合下列條件者，得於法定容積百分之二十限度內放寬其建築容積： **一、採綠建築規劃設計：建築基地及建築物採綠建築設計，取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估銀級以上。** **二、提高結構物耐震性能：耐震能力達現行規定之一點二五倍。** **三、應用智慧建築技術：建築基地及建築物採智慧建築設計，取得候選智慧建築證書，且通過智慧建築等級評估銀級以上。** **四、納入綠色能源：使用再生能源發電設備。** **五、其他對於都市環境品質有高於法規規定之具體貢獻。** **縣（市）政府辦理審查前項條件時，應就分級、細目、條件、容積額度及協議等事項作必要之規定。** **依第三十三條第二項規定辦理重建者，不得再依第一項規定申請放寬建築容積。**		有重建獎勵規定。
第三十四條之三　各土地使用分區除依本法第八十三條之一規定可移入容積外，於法定容積增加建築容積後，不得超過下列規定： 一、依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。 二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之法定容積。 **舊市區小建築基地合併整體開發建築、高氣離子鋼筋混凝土建築物及放射性污染建築物拆除重建時增加之建築容積，得依第三十三條、第四十條及放射性污染建築物事件防範及處理辦法規定辦理。**	**第四十七條**　各土地使用分區除依本法第八十三條之一規定可移入容積外，於法定容積增加建築容積後，不得超過下列規定： 一、依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。 二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之法定容積。	施行細則於103.1.6 修法增訂容積增額上限規定，自治條例亦訂有相同規定。
第三十五條　擬定細部計畫時，應於都市計畫書中訂定土地使用分區管制**要點**；並得就該地區環境之需要，訂定都市設計有關事項。**各縣（市）政府為審核前項相關規定，得邀請專家學者採合議方式協助審查。** 第一項土地使用分區管制**要點**，應**規定**區內土地及建築物之使用、最小建築基地面積、基地內應保持空地之比率、容積率、綠覆率、透水率、排水逕流平衡、基地內前後側院深度及寬度、建築物附設停車空間、建築物高度與有關交通、景觀、防災及其他管制事項。	**第四十九條**　擬定細部計畫時，應於都市計畫書中訂定使用分區管制**事項**；並得就該地區環境之需要訂定都市設計相關事項。 前項使用分區管制**事項**，應**包括**區內土地及建築物之使用、最小建築基地面積、基地內應保持空地之比率、容積率、綠覆率、透水率、排水逕流平衡、基地內前後側院深度及寬度、建築物附設停車空間、建築物高度與有關交通、景觀、防災	為土地使用分區管制要點訂定之法源依據。

都市計畫法臺灣省施行細則 (103.1.3 修訂)	都市計畫法臺中市施行自治條例 (103.2.6 公布施行)	差異說明
前項土地使用分區管制要點規定之土地及建築物使用，都市計畫擬定機關得視各都市計畫區實際發展需要，訂定較本細則嚴格之規定。	及其他管制事項，**並依本法第二十三條規定之程序報經核定施行。** **本府為審查都市設計、公共開放空間配置及管理維護，得組成審議會，並得酌收審查費用，其收費標準，由本府另定之。** 第一項使用分區管制事項規定土地及建築物之使用，得視各都市計畫實際發展需要，訂定較本自治條例嚴格之規定。	
—	**第五十條　建築基地於空地以人工地盤、架空走廊或地下通道連接供公眾使用之道路或場所並提供公眾通行，經本府核准者，得計入法定空地。但該部分不得超過基地面積百分之二十，且與實設建蔽率合計不得超過基地面積百分之八十。** **建築物設置下列設施，經本府核准者，得不計入容積樓地板面積，且該部分得不計入容積率。但該部分不得超過法定容積率百分之十：** **一、設置太陽能光電設備。** **二、建築物一樓或設置人工地盤、架空走廊、地下通道之樓層，開放提供民眾使用之廁所、休憩設施等公用設施。**	僅自治條例訂定人工地盤、架空走廊或地下通道免計建蔽、容積之規定。
第三十六條　公共設施用地建蔽率不得超過**下列**規定： 一、公園、兒童遊樂場：有頂蓋之建築物，用地面積在五公頃以下者，建蔽率不得超過百分十五；用地面積超過五公頃者，其超過部分之建蔽率不得超過百分之十二。 二、社教機構、體育場所、機關及醫療（事）衛生機構用地：百分之六十。 三、停車場： （一）平面使用：百分之十。 （二）立體使用：百分之八十。 四、郵政、電信、變電所用地：百分之六十。 五、港埠用地：百分之七十。 六、學校用地：百分之五十。 七、市場：百分之八十。 八、加油站：百分之四十。 九、火化場及殯儀館用地：百分之六十。 十、鐵路用地：百分之七十。	**第五十一條**　公共設施用地建蔽率、容積率，**依都市計畫書中所載規定；未載明者，**不得超過**附表二之**規定。	1.公共設施用地建蔽率及容積率兩法規原則相同。 2.惟施行細則訂定各類公共設施用地建蔽率上限，自治條例則規定「依都市計畫書中所載規定；未載明者，不得超過附表二之規定」。

都市計畫法臺灣省施行細則 (103.1.3 修訂)	都市計畫法臺中市施行自治條例 (103.2.6 公布施行)	差異說明
十一、屠宰場：百分之六十。 十二、墳墓用地：百分之二十。 十三、其他公共設施用地：依都市計畫書規定。		
第三十七條 都市計畫地區公共設施用地容積率，依都市計畫書中所載規定；未載明者，其容積率不得超過下列規定： 一、公園： （一）面積在五公頃以下者：百分之四十五。 （二）面積超過五公頃者：百分之三十五。 二、兒童遊樂場：百分之三十。 三、社教機構、體育場所、機關及醫療（事）衛生機構用地：百分之二百五十。 四、停車場： （一）平面使用：其附屬設施百分之二十。 （二）立體使用：百分之九百六十。 五、郵政、電信、變電所用地：百分之四百。 六、學校用地： （一）國中以下用地：百分之一百五十。 （二）高中職用地：百分之二百。 （三）大專以上用地：百分之二百五十。 七、零售市場：百分之二百四十。 八、批發市場：百分之一百二十。 九、加油站：百分之一百二十。 十、火化場及殯儀館用地：百分之一百二十。 十一、屠宰場：百分之三百。 十二、墳墓用地：百分之二百。 十三、其他公共設施用地：由各縣（市）政府依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定。		
第四十二條 本細則除中華民國一百零三年一月三日修正之第三十四條之三第一項，自一百零四年七月一日施行外，自發布日施行。	**第五十七條** 本自治條例除第四十七條規定自中華民國一百零四年七月一日施行外，自公布日施行。	容積增額上限規定兩法規均訂於104.7.1 施行。

資料來源：本案彙整。

二、檢視土管要點中所援引之相關行政規則，配合最新法規修正

（一）配合直轄市改制升格後地方自治法規及行政規則整併作業修訂

臺中縣、市合併改制升格前，針對個別轄區範圍內之基地綠化、畸零地使用、招牌廣告物之管理或公園綠地管理等具有全市（或全縣）一致性管制必要者，均訂有自治法規及行政規則。配合縣市合併升格，為解決自治法規及行政規則繼續適用後所造成「一市多制」之現象，本府已陸續完成法規整併，並公告停止適用原臺中縣市自治法規及行政規則。由於各都市計畫土地使用分區管制要點中如有相關管制者，多適用相關自治法規及行政規則辦理，應配合直轄市新訂之自治法規及行政規則修訂相關適用法規名稱。本市改制升格後地方自治法規及行政規則訂定情形彙整如表 2-3。

表 2-3　本市改制升格後地方自治法規及行政規則訂定情形彙整表

原法規名稱	新法規名稱	備註
• 臺中縣推行建築基地綠化執行要點	• 臺中市推行建築基地綠化執行要點	1.100 年 1 月 26 日起實施，原法自 99 年 12 月 25 日起失其效力。 2.僅適用於 99 年 12 月 25 日改制前之臺中縣轄區內之部分建築基地。
• 臺中市畸零地使用規則 • 臺中縣畸零地使用自治條例	• 臺中市畸零地使用自治條例	100 年 4 月 27 日起實施，原法自 100 年 4 月 29 日起失其效力。
• 臺中縣建築管理自治條例 • 臺中市建築管理自治條例	• 臺中市建築管理自治條例	101 年 5 月 7 日起實施，原法自 101 年 5 月 9 日起失其效力。
• 臺中縣招牌廣告物及樹立廣告物管理細則 • 臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法	• 臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法	100 年 4 月 27 日起實施，原法自 100 年 4 月 29 日起失其效力。
• 臺中市公園綠地園道及行道樹管理自治條例 • 臺中縣公園綠地管理辦法	• 臺中市公園及行道樹管理自治條例	101 年 12 月 20 日起實施，原法自 101 年 12 月 22 日起失其效力。
• 臺中縣都市計畫區騎樓設置標準	• 臺中市騎樓及無遮簷人行道設置標準	101 年 5 月 7 日號令訂定，原規定自 101 年 5 月 9 日起失其效力。

資料來源：本案彙整。

（二）配合中央、地方法規修訂情形調整

本次專案通盤檢討範圍涉及大臺中地區 141 個都市計畫區，由於部分都市計畫擬定後並未定期辦理通盤檢討，土地使用分區管制要點援引之中央或地方法規如已修訂或廢止，而都市計畫未配合即時修訂相關條文，則可能造成管制規定執行疑義，應配合本次土地使用分區管制要點專案通盤檢討契機，併同修訂相關條文。詳表 2-4。

表 2-4　土地使用分區管制要點常見援引之中央、地方法規修訂情形彙整表

原法規名稱	修訂情形
• 都市計畫公共設施用地多目標使用方案	• 「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」於 92 年 6 月 27 日公告施行後，原「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」已停止適用。
• 台灣省零售市場建築規則	• 業於 99 年 4 月 7 日公告廢止。
• 實施都市計畫區建築基地綜合設計	• 業於 92 年 3 月 20 日公告廢止，並納入「建築技術規則建築設計施工編」管制。
• 未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法	• 業於 85 年 6 月 26 日公告廢止，並納入「建築技術規則建築設計施工編」管制。
• 台中市空地綠美化獎勵自治條例	• 已於 101 年 4 月 30 日公告廢止。
• 建築技術規則建築設計施工編第 59 條之 2（鼓勵建築物增設營業使用之停車空間）	• 建築技術規則建築設計施工編第 59 條之 2 係為鼓勵建築物增設營業使用之停車空間，並依停車場法或相關法令規定開放供公眾停車使用，於 100 年 6 月 30 日發布修正，但施行期限至 101 年 12 月 31 日止。

資料來源：本案彙整。

三、彙整本市都市計畫委員會通案性決議事項進行必要之檢討

部分土地使用分區管制要點在實際執行時衍生疑義，經提請臺中市都市計畫委員會討論後已作成通案性決議者，則配合本次土地使用分區管制要點專案通盤檢討，一併增訂或修訂相關內容。主要通案性決議彙整如下：

（一）修訂基地綠化面積計算基準

102 年 3 月 29 日本市都市計畫委員會第 18 次會議審議臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案暨變更臺中市都市計畫（後庄里地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案時，考量建造執照申請實際辦理情形，建築基地綠化面積之計算基準應扣除依相關法令規定無法綠化之面積，且舊市區建築基地面積較小，若因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，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。並參酌建造執照複核會議相關決議，建立綠化檢討標準。

102 年 8 月 2 日本市都市計畫委員會第 23 次會議，針對關本市都市計畫內之建築基地因有無法綠化之法定空地（法定騎樓、無遮簷人行道、現有通路、巷道等），無法滿足細部計畫規定之法定空地 1/2 綠化之辦理方式進行討論，經都市計畫委員會決議：「因建築基地條件限制，其法定空地確無法綠化致不足都市計畫規定之法定空地面積之案件，其綠化面積檢討方式得依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檢討計算。」故依循該次會議通案性決議，考量建築基地條件限制，修訂基地綠化面積計算基準及針對法定空地確無法綠化致不足規定者，增訂以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值檢討計算。

（二）修訂整體開發地區開發時程獎勵規定

臺中市都市計畫整體開發地區各單元細部計畫皆有訂定開發時程獎勵，惟考慮建築執照之審查作業時間難以預估，實際作業執行面有延長之必要，經提 102 年 7 月 9 日本市都市計畫委員會第 22 次會議決議：「本市整體開發地區除單元 8 及單元 12 等細部計畫區因土管要點另有規定外，其餘各細部計畫區適用開發時程獎勵之案件，應於獎勵期限內提出申請建造執照，並於獎勵期限期滿後 7 個月內領得建造執照，且需於建照期限內建造完成，否則視同不符獎勵規定。(請於申請建造執照內加註清楚)。」故依循該次會議決議，修訂單元 8 及單元 12 以外之整體開發地區開發時程獎勵規定。

（三）修訂公益性設施獎勵措施

臺中市都市計畫委員會近年審議公益性設施獎勵措施時，已將獎勵上限值由原本之 30%調降為 10%，並明訂都市更新地區另依都市更新條例規定辦理，且公益性設施應為獨立戶，故公益性基金會應為起造人，天橋及地下道設施則屬道路主管機關管理，核准單位應由交通主管機關修訂為道路主管機關。

前述審議決議於 101 年 9 月 14 日本市都市計畫委員會第 14 次會議審議「新市政中心專用區西側、新市政中心專用區南側及廓子地區等四處細部計畫地區土地使用分區管制要點專案通盤檢討案」，以及 102 年 3 月 29 日本市都市計畫委員會第 18 次會議審議「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案暨變更臺中市都市計畫（後庄里地區）細部計畫(第二次通盤檢討)案」時，均循此原則處理，故配合通案調整各土地使用分區管制要點公益性設施獎勵措施之規定。

（四）增訂老舊建物重建獎勵規定

為加速老舊建物重建，原臺中縣各計畫區比照 103 年 4 月 21 日發布實施之「變更臺中市都市計畫細部計畫（原臺中市各計畫區）（獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點）案」，增訂老舊建物重建獎勵規定；惟原 103 年 4 月發布實施之「變更臺中市都市計畫細部計畫（原臺中市各計畫區）（獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點）案」中，不適用之計畫區（如未劃設住宅區、商業區之計畫區或新開發之整體開發地區等），應刪除前述案件增訂之規定。

（五）建蔽率、容積率改以表列方式整併條文

原臺中縣各分區及公共設施用地之建蔽率、容積率多分點條列，原臺中市則以表列，依據 103 年 12 月 17 日本市都市計畫委員會第 41 次會議決議，原臺中縣各都市計畫（不含特定區計畫）之分區及公共設施用地之建蔽率、容積率改以表列方式整併條文。

（六）土管要點條文內容具一般數字意義者，改以阿拉伯數字表示

為利於閱讀，103 年 12 月 17 日本市都市計畫委員會第 41 次會議決議，土地使

用分區管制要點條文內容具一般數字意義者，改以阿拉伯數字表示，並增加千分位分隔符號「,」；條文內之分數及單位採用國字（如：平方公尺），惟附表內之分數及單位得採阿拉伯數字或英文（如：㎡）。

（七）修訂「前面基地線」、「後面基地線」、「前院」、「側院」及「建築物高度比」之用語定義

對於「前面基地線」、「後面基地線」、「前院」、「側院」、「建築物高度比」等用詞定義，衍生現有巷道是否視為「道路」並需退縮院落及檢討高度比之執行疑義，經104年5月15日「104年度第五次建築執照審查作業及法令討論會議」提案建議，並經104年6月11日本市都市計畫委員會第45次會議決議酌予修正，以利市民遵循。

四、彙整歷次個案變更（含專案通盤檢討）修訂或新增之條文

都市計畫為一變動的過程，為了呈現計畫區現行、完整的土地使用分區管制樣貌，有必要針對各計畫擬定或前次通盤檢討後，因個案變更（含專案通盤檢討）而新增或修訂之土地使用分區管制要點條文進行整併，並作為本次專案通盤檢討之基礎。

各計畫區歷次個案變更涉及土地使用分區管制要點修訂之情形因案而異，但近年配合重大政策而跨數個計畫辦理之個案變更（含專案通盤檢討）彙整如表2-5所示。

表2-5　臺中市配合重大政策辦理之個案變更（含專案通盤檢討）案彙整表

涉及土管要點修訂之專案通盤檢討項目	計畫區
• 已騰空眷村土地變更(公共設施變更部分）	• 臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)(97.1.8) • 臺中市都市計畫（西屯地區）(97.1.8) • 臺中市都市計畫（文山及春社里地區）(97.1.8) • 臺中市都市計畫（四張犁地區）(97.1.8)
• 已騰空眷村土地變更(住宅區容積調高部分)	• 臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)(98.9.1) • 臺中市都市計畫（西屯地區）(98.9.1) • 臺中市都市計畫（文山及春社里地區）(98.9.1) • 臺中市都市計畫（四張犁地區）(98.9.1)
• 配合台中都會區鐵路高架捷運化計畫	• 臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)(98.1.6) • 臺中市都市計畫（東光、三和地區）(98.1.6) • 臺中市都市計畫（樹德地區）(98.1.6) • 烏日都市計畫(98.5.22) • 潭子都市計畫(98.9.30) • 后里都市計畫(98.11.2)
• 配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫	• 臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）(98.9.3、98.12.24、99.6.29) • 臺中市都市計畫（新市政中心專用區）(98.12.24) • 臺中市都市計畫（新市政中心專用區南側）(98.9.3)

涉及土管要點修訂之專案通盤檢討項目	計畫區
	• 烏日都市計畫(99.9.29)
• 中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討	• 石岡水壩特定區計畫(100.2.17) • 太平都市計畫(100.4.21) • 太平（新光地區）都市計畫(100.9.5) • 神岡都市計畫(100.9.5) • 烏日都市計畫(100.9.5) • 后里都市計畫(100.9.23) • 霧峰都市計畫(100.9.23) • 臺中港特定區計畫(101.1.11) • 潭子都市計畫(101.2.13) • 大甲都市計畫(101.2.13) • 大甲（日南地區）都市計畫(101.2.13) • 東勢都市計畫(101.6.13) • 大雅都市計畫(101.6.13) • 豐原都市計畫(101.10.15)
• 配合臺中都會區鐵路高架捷運化計畫－修訂土地使用分區管制要點	• 臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）(102.3.20) • 臺中市都市計畫（東光、三和地區）(102.3.20) • 臺中市都市計畫（樹德地區）(102.3.20)

資料來源：本案彙整。

五、針對原縣轄另行擬定細部計畫土管要點較不完備部分予以增訂

原臺中縣轄部分因附帶條件另行擬定之細部計畫，其土地使用分區管制要點較為簡化，大多僅訂有使用強度及空地綠美化規定，但建築退縮、容積獎勵、停車空間留設標準等基本管制事項卻付之闕如，且各主要計畫擬定之土地使用分區管制要點多未載明其與區內另行擬定細部計畫相關管制之主從與例外關係，可能衍生計畫管理之疏漏；此外，本次因應自治條例規定需於細部計畫增訂都市設計相關事項。為避免原縣轄主要計畫與細部計畫之土地使用分區管制要點疊床架屋，應增訂相關條文，以完備計畫管制效力。

六、配合直轄市機關組織名稱異動及路名調整等作必要之內容調整

縣市合併升格後，各行政區名稱（如臺中縣改為臺中市）、機關組織名稱（如都市發展處改為都市發展局）及部分道路名稱有異動者（如中正路、臺中港路、中棲路更名為臺灣大道等），應配合修正各土地使用分區管制要點相關內容。

貳、變更原則

一、因應本市施行自治條例之制定，修訂土地使用分區管制要點之訂定法源，以落實地方自治並完備都市計畫法之法制體系

現行都市計畫土地使用分區管制要點多依「都市計畫法臺灣省施行細則」第 35 條之規定訂定，配合「都市計畫法臺中市施行自治條例」於 103 年 2 月 6 日公布施行，修訂各計畫土地使用分區管制要點之訂定法源為「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 49 條，以落實地方自治並完備都市計畫法之法制體系。

二、各土地使用分區使用管制內容回歸本市施行自治條例之有關規定，避免衍生執行疑義

多數計畫區土地使用分區之容許使用項目採負面列舉，並依省施行細則相關規定管制，因省施行細則本市施行自治條例之規定略有差異， 為避免適用條文未釐正衍生將來執行疑義，各項使用分區之建築物及土地使用應回歸本市施行自治條例相關規定管制。

三、因應本市施行自治條例第 47 條建築容積增額上限之規定，針對容積獎勵單項上限或總量上限超過部分增訂適用期限

依據本市施行自治條例第 47 條規定，都市更新以外地區除依都市計畫法第 83 條之 1 規定可移入容積外,於法定容積增加之建築容積額度累計上限不得超過 20%,並將於 104 年 7 月 1 日施行。惟各細部計畫區多訂有多項開發獎勵規定，故針對容積獎勵單項上限或總量上限超過部分，增訂建築總獎勵容積率自 104 年 7 月 1 日起依都市計畫法臺中市施行自治條例規定辦理。

四、因應自治條例規定需於細部計畫另訂管制項目者，增訂相關規定

自治條例規定應於細部計畫作必要規定部分，如甲、乙種工業區內之公共服務設施及公用事業設施之使用細目、使用面積、使用條件、維護管理事項及開發義務等，配合自治條例增訂相關規定。

都市設計事項則配合訂定都市設計審議範圍,以為執行之依據,其範圍參酌「臺中市不含新市政中心及干城地區都市設計審議規範」訂定，並增訂都市設計審議項目，規定得另訂都市設計審議規範，以利都市設計審議作業之執行。

五、配合直轄市新訂法規及中央、地方法規修訂情形，調整土管要點相關內容，以符實際

土地使用分區管制要點中援引之中央或地方法規如已修訂或廢止，或適用之相關自治法規及行政規則已配合直轄市改制升格整併作業修訂者，或已另訂相關法規以為遵循無須重複規定者，應配合修訂適用之法規名稱或條文內容，以符實際。

六、參酌本市都市計畫委員會通案性決議增訂或修訂相關內容，避免執行疑義

針對部分土地使用分區管制要點因實際執行衍生疑義，經提請臺中市都市計畫委員會討論後已作成通案性決議者，配合本次土地使用分區管制要點專案通盤檢討一併增訂或修訂相關內容，避免後續執行疑義。

七、整併個案變更（含專案通盤檢討）增修條文，以利查考

為了呈現計畫區現行、完整的土地使用分區管制樣貌，作為本次專案通盤檢討之基礎，將擬定或前次通盤檢討後因個案變更（專案通盤檢討）而新增或修訂之土地使用分區管制要點條文予以整併，並參考各計畫區原土地使用分區管制要點架構，歸併因個案變更或專案通盤檢討增訂、修訂之條文內容，並調整條次、項次順序等，將其合理配置於原條文中，以確保土地使用分區管制要點資訊完整、利於查考。

八、原縣轄都市計畫土管要點增訂主細計相關管制主從關係說明，完備管制效力

原縣轄部分細部計畫之土地使用分區管制要點較為簡化，於原縣轄各主要計畫及細部計畫土地使用分區管制要點增訂相關條文，敘明各計畫區與區內另行擬定細部計畫間土地使用分區管制規定之主從與例外關係，以完備計畫管制效力。

九、配合直轄市機關組織名稱異動等情形修正土管要點相關內容，以符實際

配合本次土地使用分區管制要點專案通盤檢討，併同修正各計畫土地使用分區管制要點中之舊稱、舊名，以符實際。

第三章　各都市計畫變更內容

【第四冊部分】

4-1. 變更台中市都市計畫（整體開發地區單元一）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）〕專案通盤檢討

（一）計畫範圍

計畫範圍位於台中市西屯區，東以筏子溪為界，西沿安和路、台中港路接西屯區福安里，北迄安和路與西屯路交叉口以北約 170 公尺處，南與台中市南屯區相望，計畫面積約 55.8213 公頃。

（二）計畫歷程

本計畫源於 75 年 2 月 22 日發布實施之台中市都市計畫第一次通盤檢討案，經檢討後將原本農業區變更為其他分區之土地劃分為優先發展地區與後期發展地區，並規定附帶條件為：「農業區變更為住宅區，劃為優先發展地區部分，應依各該變更範圍，依序擬定細部計畫；其餘劃為後期發展地區部分，俟優先發展地區各變更部分開發完成及實際建築使用達百分之六十以上時，始得依將來訂定之分期分區發展計畫，劃定本部分之分期分區發展順序，次第擬定細部計畫；上開各部分於將來應配合居住密度與容納人口，訂定土地使用分區管制要點，以市地重劃方式實施整體開發，否則不得發照建築。」

然因遲遲無法依附帶條件整體開發，嚴重影響該地區民眾之權益，遂於 93 年 6 月 15 日以府工都字第 0930091958 號函公告發布實施「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分）」案，修正原附帶條件，將後期發展地區變更為整體開發地區，同時導入開發許可機制，訂定開發單元，開發方式及開發優先次序原則，並於主要計畫發布實施後，優先獎勵土地所有權人彙整開發意願，擬定細部計畫及自辦市地重劃，期藉由市場機制導引土地開發，以促進土地利用，帶動都市空間發展，並維護土地所有權人之權益。

本案即係依台中市都市計畫主要計畫內容之指導，依附帶條件另擬細部計畫案，並於 96 年 11 月 22 日以府都計字第 0960265399 號函公告發布實施。本計畫擬定後曾辦理 2 次細部計畫個案變更，其中 103 年 4 月 21 日以府授都計字第 1030067120 號函公告發布實施之「變更臺中市都市計畫細部計畫（原臺中市各計畫區）（獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點）案」，涉及土地使用分區管制要點之修訂。

台中市都市計畫（整體開發地區單元一）細部計畫都市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	擬定台中市都市計畫（整體開發地區單元一）細部計畫	臺中市政府 96.11.22 府都計字第 0960265399 號
二	變更台中市都市計畫（整體開發地區單元一）細部計畫（配合市地重劃個案變更）	臺中市政府 100.10.24 府授都計字第 1000104114 號
三	變更臺中市都市計畫細部計畫（原臺中市各計畫區）（獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點）	臺中市政府 103.4.21 府授都計字第 1030067120 號

（三）變更內容及理由

台中市都市計畫(整體開發地區單元一)細部計畫土地使用分區管制要點變更前後對照表

原條文	變更後條文	變更理由
一、本要點依都市計畫法第三十二條及都市計畫法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	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。	因應直轄市改制升格，制定都市計畫法地方自治條例，配合修正法源依據。
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，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。	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，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。	同原條文。
三、本要點用語定義如下： (一)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。 (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。 (三)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至面前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。 建築基地臨接或面前道路對側有公園、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。 (四)基地線：建築基地之界線。 (五)前面基地線：基地臨接道路之基地線，臨接兩條以上道路者，由建築基地申請人任選一側為前面	三、本要點用語定義如下： (一)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。 (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。 (三)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。 (四)基地線：建築基地之界線。 (五)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接兩條以上計畫道	參酌 104 年 5 月 15 日召開之「104 年度第五次建築執照審查作業及法令討論會議」建議，修訂前面基地線、後面基地線、前院、側院及建築物高度比等用語定義，以減少執行疑義。

原條文	變更後條文	變更理由
基地線。 (六)後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線(或其延長線)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。 (七)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。 (八)基地最小面寬：基地臨接道路之兩側基地線間最小水平距離。 (九)前院：沿前面基地線之庭院。 (十)後院：沿後面基地線之庭院。 (十一)側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。 (十二)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平均水平距離。(備註：有牆以牆中心為準，無牆以柱中心為準。) (十三)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。(備註：有牆以牆中心為準，無牆以柱中心為準。) (十四)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。	路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。 (六)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。 (七)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。 (八)基地最小面寬：基地臨接道路之兩側基地線間最小水平距離。 (九)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。 (十)後院：沿後面基地線之庭院。 (十一)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。 (十二)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平均水平距離。(備註：有牆以牆中心為準，無牆以柱中心為準。) (十三)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。(備註：有牆以牆中心為準，無牆以柱中心為準。) (十四)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。	
四、本計畫區劃設下列各種住宅區及商業區，其使用管制如下： (一)住宅區： 1.第一之 A 種住宅區：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。 2.第一之 B 種住宅區：除限制工業使用、大型商店、飲食店外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。 3.第二之 A 種住宅區：除限制工業使用、大型商店、飲食店外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。 (二)商業區(第五種商業區)：依都市計	四、本計畫區劃設下列各種住宅區及商業區，其使用管制如下： (一)住宅區： 1.第一之 A 種住宅區：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。 2.第一之 B 種住宅區：除限制工業使用、大型商店、飲食店外，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。 3.第二之 A 種住宅區：除限制工業使用、大型商店、飲食店外，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。 (二)商業區(第五種商業區)：依都市計	土地使用分區之使用管制回歸都市計畫法臺中市施行自治條例相關規定，故配合修訂適用法條。

<table>
<tr><th>原條文</th><th>變更後條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td>畫法台灣省施行細則商業區相關規定管制。</td><td>畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。</td><td></td></tr>
<tr><td>五、本計畫區內各類住宅區及商業區土地及建築物之建蔽率、容積率、最小建築基地規模及設計基準，不得超過下表規定：</td><td>五、本計畫區內各類住宅區及商業區土地及建築物之建蔽率、容積率、最小建築基地規模及設計基準，不得超過下表規定：</td><td>配合直轄市自治法規制定，修訂適用法條。</td></tr>
<tr><td colspan="2"><table>
<tr><th rowspan="2">項目</th><th colspan="3">住宅區</th><th>商業區</th><th>備註</th></tr>
<tr><th>住一之A</th><th>住一之B</th><th>住二之A</th><th>商五</th><th></th></tr>
<tr><td>最高建蔽率(%)</td><td>50</td><td>50</td><td>50</td><td>60</td><td></td></tr>
<tr><td>基準容積率(%)</td><td>120</td><td>120</td><td>220</td><td>180</td><td></td></tr>
<tr><td>上限容積率(%)</td><td>210</td><td>210</td><td>390</td><td>360</td><td></td></tr>
<tr><td>最小建築基地面積(㎡)</td><td>140</td><td>140</td><td>－</td><td>－</td><td></td></tr>
<tr><td>最高建築高度比</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>－</td><td></td></tr>
<tr><td>最小前院深度(公尺)</td><td>6</td><td>6</td><td>6</td><td>－</td><td>規定應留設騎樓或無遮簷人行道者除外</td></tr>
<tr><td>最小後院深度(公尺)</td><td>3</td><td>3</td><td>3</td><td>2</td><td>得兼做防火間隔</td></tr>
<tr><td>最小側院寬度(公尺)</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>－</td><td>－</td><td>一宗基地得單側留設</td></tr>
<tr><td>基地最小面寬(公尺)</td><td>7</td><td>7</td><td>－</td><td>－</td><td></td></tr>
</table></td><td></td></tr>
<tr><td>註：
1.本計畫區內住宅區不適用建築技術規則有關建築基地設置公共開放空間獎勵容積規定。
2.住宅區內土地及建築物之使用於本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。市地重劃後分配土地未符合最小基地寬度及深度之規定者，得依「台中市畸零地使用規則」及「台中市建築管理自治條例」之規定辦理，不受前表前院深度、後院深度、基地最小面寬、最小基地面積之限制。
3.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。
4.一宗基地跨越二個以上使用分區時，應保留空地面積，建築物高度及面積應依照各分區使用之規定分別計算，空地及建築物樓地板面積之配置不予限制，但側院應依照各分區使用之規定分別留設，惟基地單側面臨道路，前面基地線臨住1-A(或住1-B)者，其側院應依前面基地使用分區之規定留設。基地面積得合併計算，以</td><td>註：
1.本計畫區內住宅區不適用建築技術規則有關建築基地設置公共開放空間獎勵容積規定。
2.住宅區內土地及建築物之使用於本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。市地重劃後分配土地未符合最小基地寬度及深度之規定者，得依「臺中市畸零地使用自治條例」及「臺中市建築管理自治條例」之規定辦理，不受前表前院深度、後院深度、基地最小面寬、最小基地面積之限制。
3.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。
4.一宗基地跨越二個以上使用分區時，應保留空地面積，建築物高度及面積應依照各分區使用之規定分別計算，空地及建築物樓地板面積之配置不予限制，但側院應依照各分區使用之規定分別留設，惟基地單側面臨道路，前面基地線臨住1-A(或住1-B)者，其側院應依前面基地使用分區之規定留設。基地面積得合併計算，以</td><td></td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>原條文</th><th>變更後條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td>符合各分區之最小基地面積規定。</td><td>符合各分區之最小基地面積規定。</td><td></td></tr>
<tr><td>六、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表之規定：
<table><tr><th>項目</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr><tr><td>學校用地(文中、文小)</td><td>50</td><td>150</td><td></td></tr><tr><td>公園用地</td><td>15</td><td>45</td><td></td></tr><tr><td>機關用地</td><td>60</td><td>250</td><td></td></tr><tr><td>廣場兼停車場用地</td><td>—</td><td>—</td><td></td></tr></table></td><td>六、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表之規定：
<table><tr><th>項目</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr><tr><td>學校用地(文中、文小)</td><td>50</td><td>150</td><td></td></tr><tr><td>公園用地</td><td>15</td><td>45</td><td></td></tr><tr><td>機關用地</td><td>60</td><td>250</td><td></td></tr><tr><td>廣場兼停車場用地</td><td>—</td><td>—</td><td></td></tr></table></td><td>同原條文。</td></tr>
<tr><td>七、建築退縮規定
本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定原則如下(無遮簷人行步道留設位置詳見圖 5-5)：
(一)依第五點所留設之 6 公尺前院中，住宅區臨中港路部分應自建築線留設 6 公尺作為無遮簷人行步道，其餘應留設 4 公尺；商業區臨建築線部分應留設 5 公尺作為無遮簷人行步道。建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計(詳見圖 5-6)，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%。
(二)學校用地面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理：
1.應有一側退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。
2.其他臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。</td><td>七、建築退縮規定
本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定原則如下(無遮簷人行步道留設位置詳見圖 5-5)：
(一)依第五點所留設之 6 公尺前院中，住宅區臨<u>臺灣大道</u>部分應自建築線留設 6 公尺作為無遮簷人行步道，其餘應留設 4 公尺；商業區臨建築線部分應留設 5 公尺作為無遮簷人行步道。建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計(詳見圖 5-6)，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%。
(二)學校用地面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理：
1.應有一側退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。
2.其他臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。
<u>(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</u></td><td>1.配合道路更名調整。
2.增訂退縮建築之例外規定，以減少建管執行之疑義，並保留執行彈性。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>原條文</th><th>變更後條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td></td><td>理。</td><td></td></tr>
<tr><td>八、斜屋頂規定
本計畫區建築物高度在 15 公尺或 4 層樓以下者，原則上應設置斜屋頂，其斜屋頂面積不得小於建築水平投影面積的 1/2。唯若建築基地超過 6000 平方公尺有其他景觀考量者，得經都市設計審查委員會審議許可者不受此限。</td><td>八、斜屋頂規定
本計畫區建築物高度在 15 公尺或 4 層樓以下者，原則上應設置斜屋頂，其斜屋頂面積不得小於建築水平投影面積的二分之一。唯若建築基地超過 6,000 平方公尺有其他景觀考量者，得經都市設計審查委員會審議許可者不受此限。</td><td>同原條文。</td></tr>
<tr><td>九、為鼓勵建築基地之整體合併建築使用、設置公益性設施及實施綠美化，訂定下列獎勵措施：
(一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。
1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
(二)為鼓勵小建築基地合併整體開發建築，建築基地與相鄰基地合併整體建築者，得依下列規定增加興建樓地板面積：
<table><tr><th>整體開發建築基地規模</th><th>增加興建樓地板面積</th></tr><tr><td>3,000 平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×10%</td></tr><tr><td>5,000 平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×20%</td></tr><tr><td>完整街廓整體開發</td><td>基地面積×基準容積率×30%</td></tr></table>(三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃地籍整理作業完成囑託登記並點交完畢之日起算，下列期限內申請建造執照者，得依下表規定增加興建樓地板面積：
<table><tr><th>申請建造</th><th>增加興建樓地板面積</th></tr></table></td><td>九、為鼓勵建築基地之整體建築使用及設置公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外)及實施綠美化，訂定下列獎勵措施：
(一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10%為限。
1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
(二)為鼓勵小建築基地整體開發建築，建築基地如達下列整體開發建築基地規模者，得依下列規定增加興建樓地板面積：
<table><tr><th>整體開發建築基地規模</th><th>增加興建樓地板面積</th></tr><tr><td>3,000 平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×10%</td></tr><tr><td>5,000 平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×20%</td></tr><tr><td>完整街廓整體開發</td><td>基地面積×基準容積率×30%</td></tr></table>註 1：「完整街廓整體開發」獎勵規定自 104 年 7 月 1 日起停止適用。
註 2：「完整街廓」之定義係指街廓內</td><td>1.有關合併整體開發獎勵，主要獎勵依據為基地開發規模，故刪除「合併」兩字，避免審查過程認定產生爭議。
2.參酌 101 年 9 月 14 日臺中市都市計畫委員會第 14 次會議第 4 案及 102 年 3 月 29 日臺中市都市計畫委員會第 18 次會議第 3 案決議事項修訂公益性設施容積獎勵上限及起造人條件。
3.參酌本市都市計畫委員會 103 年 4 月 18 日第 32 次會議及 103 年 5 月 23 日第 33 次會議決議，將「完整街廓」定義納入臺中市都市計畫整體開發地區單元一至單元十四細部計畫之土地使用分區管制要點訂定。
4.針對容積單項獎勵上限或累計獎勵上限超過 20%者，增訂適用期</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>原條文</th><th>變更後條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><td>執照期限</td><td></td></tr>
<tr><td>一年之內</td><td>建築基地面積×基準容積率×30%</td></tr>
<tr><td>三年之內</td><td>建築基地面積×基準容積率×20%</td></tr>
</table>
備註：有關申請建造執照，依本市都委會第 222 次會臨時動議第 2 案決議之規定，應於申請後 7 個月內領得建造執照，否則視同不符獎勵規定。
(四)為維護本計畫地區之都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之公有土地，目的事業主管機關應主動實施綠、美化。而預期三年內不開發建築，面積超過三百三十平方公尺(一百坪)之私有土地，得由土地所有權人向本府建設局景觀工程課提出綠、美化計畫，經審查通過並實施至建築施工前，於開發建築時得酌予獎勵容積率。惟開發建築前須由本府都市設計審查委員會依其綠、美化成本等各項因素進行審查，且申請面積超過三千平方公尺者，另須提出交通影響評估，以決定其獎勵之容積率。
前項獎勵之容積率最高不得超過百分之五，且經本府核發都市設計審定書後，應於六個月內申請建造執照，未依期限提出申請建造執照，撤銷其容積獎勵。
(五)前述依第二、三、四款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之百分之六十。
</td><td>
之最小基地面積應超過 4,000 平方公尺，並符合下列規定之一者：(一)指四周均為都市計畫道路圍成之都市計畫範圍土地，但其內有非都市發展用地，為非完整街廓。(二)街廓內有公共設施用地者，其建築基地面臨計畫道路部分，不得小於該建築基地周長之三分之二。
(三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃地籍整理作業完成囑託登記並點交完畢之日起算，下列期限內申請建造執照者，得依下表規定增加興建樓地板面積：
<table>
<tr><td>申請建造執照期限</td><td>增加興建樓地板面積</td></tr>
<tr><td>一年之內</td><td>建築基地面積×基準容積率×30%</td></tr>
<tr><td>三年之內</td><td>建築基地面積×基準容積率×20%</td></tr>
</table>
註 1：有關申請建造執照，應於獎勵期限內提出申請建造執造，並於獎勵期限滿後 7 個月內領得建造執照，且需於建照期限內建造完成，否則視同不符獎勵規定。
註 2：「一年之內」獎勵規定自 104 年 7 月 1 日起停止適用。
(四)為維護本計畫地區之都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之公有土地，目的事業主管機關應主動實施綠、美化。而預期三年內不開發建築，面積超過 330 平方公尺(100 坪)之私有土地，得由土地所有權人向本府建設局景觀工程科提出綠、美化計畫，經審查通過並實施至建築施工前，於開發建築時得酌予獎勵容積率。惟開發建築前須由本府都市設計審查委員會依其綠、美化成本等各項因素進行審查，且申請面積超過 3,000 平方公尺者，另須提出交通影響評估，以決定其獎勵之容積率。
前項獎勵之容積率最高不得超
</td><td>
限，期滿回歸「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 47 條之規定辦理。
5.有關開發時程獎勵之請照期限參酌 102 年 7 月 9 日臺中市都市計畫委員會第 22 次會議第 4 案決議事項修訂。
6.配合機關名稱修正。
</td></tr>
</table>

原條文	變更後條文	變更理由
	過 5%，且經本府核發都市設計審定書後，應於六個月內申請建造執照，未依期限提出申請建造執照，撤銷其容積獎勵。 (五)前述依第二、三、四款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之60%。(有關建築總獎勵容積率自104年7月1日起依都市計畫法臺中市施行自治條例規定辦理。)	
十、本計畫區內除第 1-A 種住宅區以外之建築基地適用及「台中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。	十、本計畫區內除第 1-A 種住宅區以外之建築基地，適用「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。	贅字修正。
十一、停車空間： (一)住宅區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 150 平方公尺之樓地板面積需設置一輛停車位計算，其餘數部分超過 75 平方公尺須增設一輛停車位；且每戶至少設置一輛停車位。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。 (二)住宅區以外之建築物應附設停車空間，依建築技術規則設計施工編第五十九條規定辦理。	十一、停車空間： (一)住宅區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 150 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 75 平方公尺須增設 1 輛停車位；且每戶至少設置 1 輛停車位。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。 (二)住宅區以外之建築物應附設停車空間，依建築技術規則設計施工編第五十九條規定辦理。	同原條文。
十二、景觀及綠化原則： 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，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。	十二、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。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。	參酌 102 年 3 月 29 日臺中市都市計畫委員會第 18 次會議第 3 案及 102 年 8 月 2 日臺中市都市計畫委員會第 23 次會議第 5 案決議事項修訂。
十三、廣告招牌物：	十三、廣告招牌物：	文字修正。

<table>
<tr><th>原條文</th><th>變更後條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td>有關計畫區內設置招牌、廣告物之管理方式，依「台中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。</td><td>有關計畫區內設置招牌、廣告物之管理方式，依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。</td><td></td></tr>
<tr><td>十四、都市設計審查：
計畫區內下列公、私有重大工程及公共建築應納入都市設計審查。
(一)公用事業建築申請案之總樓地板面積超過一萬平方公尺者。
(二)住宅區及商業區建築高度超過十二層(不含十二層)或住宅區建築基地面積超過六千平方公尺者、商業區建築基地面積超過三千平方公尺者。
(三)依「台中市公有建築應送都市設計委員會審議要點」規定應提都市設計審議之公有建築。</td><td>十四、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。</td><td>依據自治條例第 49 條第 1 項規定，並配合都市設計業務單位執行業務需要，訂定都市設計審議範圍、審議項目及審議程序，以為執行之依據。</td></tr>
<tr><td>十五、離街裝卸場
(一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應 依下表規定設置離街裝卸場：
<table><tr><th>建築物用途</th><th>使用樓地板面積 FA(㎡)</th><th>裝卸車位數(部)</th><th>備註</th></tr><tr><td rowspan="3">公共設施、辦公事務業、旅社</td><td>FA＜2000</td><td>免設</td><td rowspan="3">建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸</td></tr><tr><td>2000≦FA＜10000</td><td>1</td></tr><tr><td>10000≦FA＜20000</td><td>2</td></tr></table></td><td>十五、離街裝卸場
(一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應 依下表規定設置離街裝卸場：</td><td>同原條文。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>原條文</th><th>變更後條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><td></td><td>FA＞20000</td><td>3＋(FA－20000)/20000</td><td rowspan="8">車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計畫後(零數均應計入)予以累加合併規劃。</td></tr>
<tr><td rowspan="4">零售商業、服務業</td><td>FA＜1000</td><td>免設</td></tr>
<tr><td>1000≦FA＜4000</td><td>1</td></tr>
<tr><td>4000≦FA＜6000</td><td>2</td></tr>
<tr><td>FA＞6000</td><td>3＋(FA－6000)/6000</td></tr>
<tr><td rowspan="3">娛樂業</td><td>FA＜1000</td><td>免設</td></tr>
<tr><td>1000≦FA＜10000</td><td>1</td></tr>
<tr><td>FA＞10000</td><td>2+(FA－10000)/10000</td></tr>
</table>
(二)裝卸空間標準：
1.最小裝卸空間尺度：
<table>
<tr><th>種類</th><th>長度(公尺)</th><th>寬度(公尺)</th><th>淨高(公尺)</th></tr>
<tr><td>小貨車</td><td>6.0</td><td>2.5</td><td>2.7</td></tr>
<tr><td>大貨車</td><td>13.0</td><td>4.0</td><td>4.2</td></tr>
<tr><td colspan="4">備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。</td></tr>
</table>
2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。
3.每滿 10 部車裝卸車位數量要求時，應於其中設置一部大貨車之裝卸空間。
4.裝卸空間之出入車道距外圍二條計畫道路境界交叉點最小應有 15 公尺。
5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指留設之公共開放空間及法定停車空間。</td>
<td>(二)裝卸空間標準：
1.最小裝卸空間尺度：
<table>
<tr><th>種類</th><th>長度(公尺)</th><th>寬度(公尺)</th><th>淨高(公尺)</th></tr>
<tr><td>小貨車</td><td>6.0</td><td>2.5</td><td>2.7</td></tr>
<tr><td>大貨車</td><td>13.0</td><td>4.0</td><td>4.2</td></tr>
<tr><td colspan="4">備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。</td></tr>
</table>
2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。
3.每滿 10 部車裝卸車位數量要求時，應於其中設置 1 部大貨車之裝卸空間。
4.裝卸空間之出入車道距外圍二條計畫道路境界交叉點最小應有 15 公尺。
5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指留設之公共開放空間及法定停車空間。</td>
<td></td></tr>
<tr><td>變更臺中市都市計畫細部計畫(原臺中市各計畫區)(獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點)案：
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</td>
<td>十六、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</td>
<td>整併 103 年 4 月發布實施之「變更臺中市都市計畫細部計畫(原臺中市各計畫區)(獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點)案」相關規定，非為增訂規定。</td></tr>
</table>

原條文	變更後條文	變更理由
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。	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。	

圖 5-5 無遮簷人行道留設示意圖

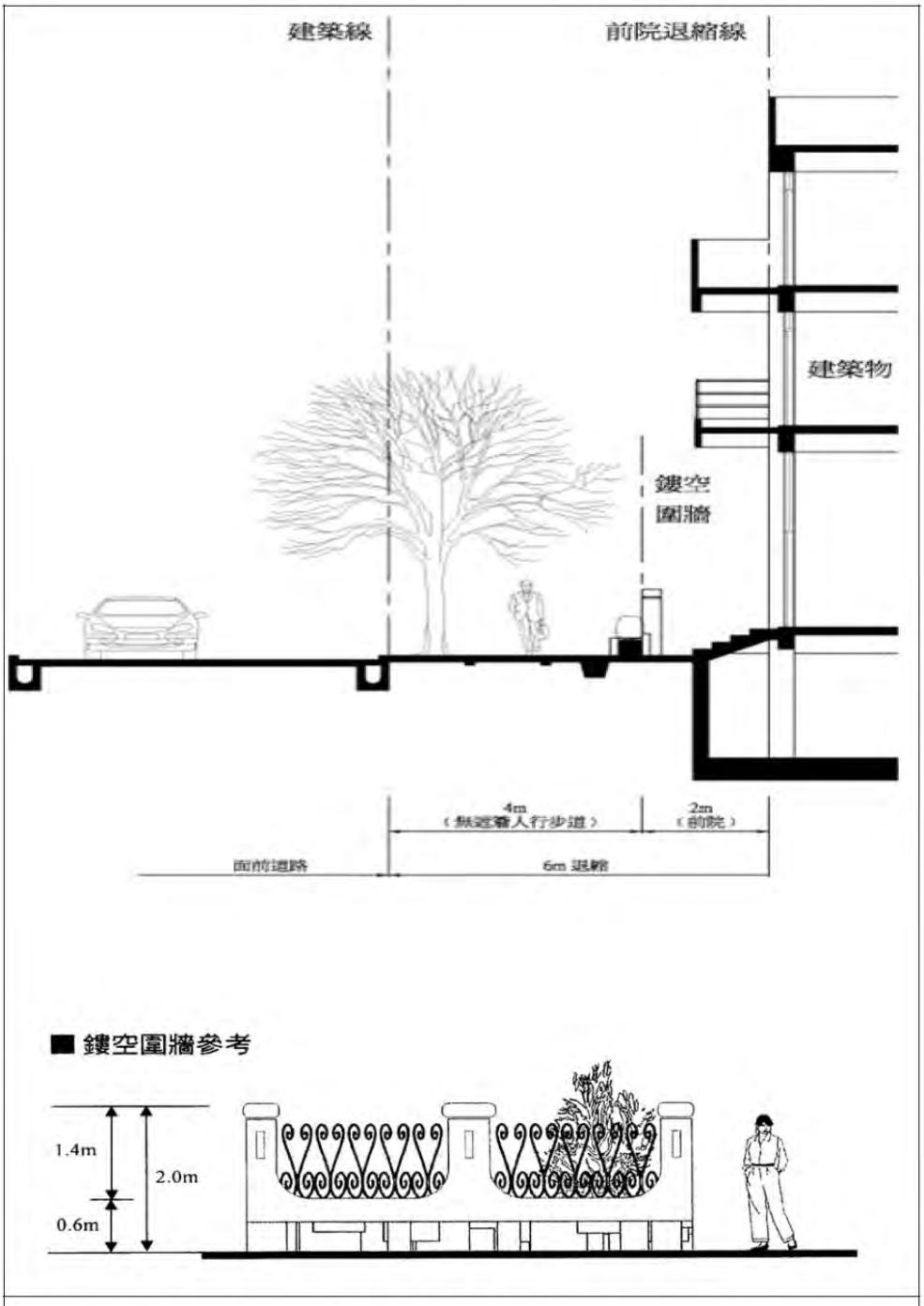


圖 5-6 建築物前院退縮示意參考圖

4-2. 變更台中市都市計畫（整體開發地區單元二）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）〕專案通盤檢討

（一）計畫範圍

計畫範圍東側從河南路道路中心線往南沿黎明社區邊界接永春東七路部分道路，沿 20M-109 號道路道路中心與 15M-116 號道路中心至 25M-31 號道路之道路中心為界；西以環中路為界；南以 20M-155 號道路之道路中心為界；北則以市政路之道路中心為界，計畫面積為 186.33 公頃。

（二）計畫歷程

本計畫源於 75 年 2 月 22 日發布實施之台中市都市計畫第一次通盤檢討案，經檢討後將原本農業區變更為其他分區之土地劃分為優先發展地區與後期發展地區，並規定附帶條件為：「農業區變更為住宅區，劃為優先發展地區部分，應依各該變更範圍，依序擬定細部計畫；其餘劃為後期發展地區部分，俟優先發展地區各變更部分開發完成及實際建築使用達百分之六十以上時，始得依將來訂定之分期分區發展計畫，劃定本部分之分期分區發展順序，次第擬定細部計畫；上開各部分於將來應配合居住密度與容納人口，訂定土地使用分區管制要點，以市地重劃方式實施整體開發，否則不得發照建築。」

然因遲遲無法依附帶條件整體開發，嚴重影響該地區民眾之權益，遂於 93 年 6 月 15 日以府工都字第 0930091958 號函公告發布實施「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分）」案，修正原附帶條件，將後期發展地區變更為整體開發地區，同時導入開發許可機制，訂定開發單元，開發方式及開發優先次序原則，並於主要計畫發布實施後，優先獎勵土地所有權人彙整開發意願，擬定細部計畫及自辦市地重劃，期藉由市場機制導引土地開發，以促進土地利用，帶動都市空間發展，並維護土地所有權人之權益。

本案即係依台中市都市計畫主要計畫內容之指導，依附帶條件另擬細部計畫案，並於 96 年 11 月 14 日以府都計字第 0960260037 號函公告發布實施；其後於 99 年 8 月 12 日，以府都計字第 0990216611 號函公告發布變更台中市都市計畫（整體開發地區單元二）細部計畫（配合市地重劃個案變更）案。本計畫擬定後曾辦理 3 次細部計畫個案變更，其中 103 年 4 月 21 日以府授都計字第 1030067120 號函公告發布實施之「變更臺中市都市計畫細部計畫（原臺中市各計畫區）（獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點）案」及 104 年 1 月 16 日以府授都計字第 1040003423 號函公告發布實施之「變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元二）細部計畫（配合市地重劃個案變更—廟宇保留）案」，涉及土地使用分區管制要點之修訂。

台中市都市計畫（整體開發地區單元二）細部計畫都市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	擬定台中市都市計畫（整體開發地區單元二）細部計畫	臺中市政府 96.11.14 府都計字第 0960260037 號
二	變更台中市都市計畫（整體開發地區單元二）細部計畫（配合市地重劃個案變更）	臺中市政府 99.8.12 府都計字第 0990216611 號
三	變更臺中市都市計畫細部計畫（原臺中市各計畫區）（獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點）	臺中市政府 103.4.21 府授都計字第 1030067120 號
四	變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元二）細部計畫（配合市地重劃個案變更—廟宇保留）	臺中市政府 104.1.16 府授都計字第 1040003423 號

（三）變更內容及理由

台中市都市計畫(整體開發地區單元二)細部計畫土地使用分區管制要點變更前後對照表

原條文	變更後條文	變更理由
一、本要點依都市計畫法第三十二條及都市計畫法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	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。	因應直轄市改制升格，制定都市計畫法地方自治條例，配合修正法源依據。
二、本計畫區之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。	二、本計畫區之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。	同原條文。
三、本要點用語定義如下： (一)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。 (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。 (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牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。 (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。 (五)基地線：建築基地之界線。 (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：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地	三、本要點用語定義如下： (一)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。 (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。 (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牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。 (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。 (五)基地線：建築基地之界線。 (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。 (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	參酌 104 年 5 月 15 日召開之「104 年度第五次建築執照審查作業及法令討論會議」建議，修訂前面基地線、後面基地線、前院、側院及建築物高度比等用語定義，以減少執行疑義

原條文	變更後條文	變更理由
線(或其延長線)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。 (八)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。 (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。 (十)基地寬度： 1.平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。 2.最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。 (十一)前院：沿前面基地線之庭院。 (十二)後院：沿後面基地線之庭院。 (十三)側院：沿側面基地線留設而不屬於前院或後院之庭院。 (十四)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平均水平距離。(備註：有牆以牆中心為準，無牆以柱中心為準。) (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。(備註：有牆以牆中心為準，無牆以柱中心為準。) (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。 (十七)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至面前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。 建築基地臨接或面前道路對側有公園、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。 (十八)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。	形成之內角未滿45度者，內角在45度以上時，以45度線為準。 (八)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。 (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。 (十)基地寬度： 1.平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。 2.最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。 (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。 (十二)後院：沿後面基地線之庭院。 (十三)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。 (十四)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平均水平距離。(備註：有牆以牆中心為準，無牆以柱中心為準。) (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。(備註：有牆以牆中心為準，無牆以柱中心為準。) (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。 (十七)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	

<table>
<tr><th>原條文</th><th>變更後條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td></td><td>算，得將該等寬度計入。
(十八)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。</td><td></td></tr>
<tr><td>四、本計畫區劃設下列各種住宅區及電信專用區，使用管制如下：
(一)第 1-A 種住宅區：專供興建獨棟或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼稚園、托兒所等使用。
(二)第 1-B 種住宅區：禁止作非住宅使用，但得為幼稚園、托兒所等使用。
(三)第 1-C 種住宅區：除限制工業、大型商場(店)及飲食店及殯葬服務業(含辦公室)之使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。
(四)電信專用區：為部分電信專 10，依都市計畫法台灣省施行細則電信專用區相關規定管制。</td><td>四、本計畫區劃設下列各種住宅區及電信專用區，使用管制如下：
(一)第 1-A 種住宅區：專供興建獨棟或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼稚園、托兒所等使用。
(二)第 1-B 種住宅區：禁止作非住宅使用，但得為幼稚園、托兒所等使用。
(三)第 1-C 種住宅區：除限制工業、大型商場(店)及飲食店及殯葬服務業(含辦公室)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。
(四)第 1-D 種住宅區：專供寺廟使用。
(五)電信專用區：為部分電信專 10，依都市計畫法臺中市施行自治條例電信專用區相關規定管制。</td><td>1.土地使用分區之使用管制回歸都市計畫法臺中市施行自治條例相關規定，故配合修訂適用法條。
2.整併 104 年 1 月發布實施之「變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元二）細部計畫（配合市地重劃個案變更—廟宇保留）案」第 1-D 種住宅區相關規定，非為增訂規定。</td></tr>
<tr><td>五、本計畫住宅區、電信專用區之建築基地應符合下列各項規定：
<table><tr><th>項目</th><th>住 1-A</th><th>住 1-B</th><th>住 1-C</th><th>電信專用區</th><th>備註</th></tr><tr><td>最高建蔽率(%)</td><td>50</td><td>50</td><td>50</td><td>40</td><td></td></tr><tr><td>最高容積率（%）</td><td>120</td><td>120</td><td>170</td><td>200</td><td></td></tr><tr><td>上限容積率(%)</td><td>210</td><td>210</td><td>300</td><td>-</td><td></td></tr><tr><td>最高高度比</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>-</td><td></td></tr><tr><td>前院深度(M)</td><td>6</td><td>6</td><td>6</td><td>-</td><td></td></tr><tr><td>後院深度(M)</td><td>3</td><td>3</td><td>3</td><td>-</td><td>得兼作防火間隔</td></tr><tr><td>側院寬度(M)</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>-</td><td>-</td><td>一宗基地得單側留設</td></tr><tr><td>基地最小面寬(M)</td><td>7</td><td>7</td><td>5</td><td>-</td><td></td></tr><tr><td>最小基地面積(M^2)</td><td>140</td><td>140</td><td>-</td><td>-</td><td></td></tr></table>註：1.住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。
2.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。
3.一宗基地跨越二個以上使用分區時，應保留空地面積，建築物樓地板面積、建築物高度及建築面積應</td><td>五、本計畫住宅區、電信專用區之建築基地應符合下列各項規定：
<table><tr><th>項目</th><th>住 1-A</th><th>住 1-B</th><th>住 1-C</th><th>住 1-D</th><th>電信專用區</th><th>備註</th></tr><tr><td>最高建蔽率(%)</td><td>50</td><td>50</td><td>50</td><td>50</td><td>40</td><td></td></tr><tr><td>最高容積率（%）</td><td>120</td><td>120</td><td>170</td><td>120</td><td>200</td><td></td></tr><tr><td>上限容積率(%)</td><td>210</td><td>210</td><td>300</td><td>210</td><td>-</td><td></td></tr><tr><td>最高高度比</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>-</td><td></td></tr><tr><td>前院深度(M)</td><td>6</td><td>6</td><td>6</td><td>4</td><td>-</td><td></td></tr><tr><td>後院深度(M)</td><td>3</td><td>3</td><td>3</td><td>-</td><td>-</td><td>得兼作防火間隔</td></tr><tr><td>側院寬度(M)</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>一宗基地得單側留設</td></tr><tr><td>基地最小面寬(M)</td><td>7</td><td>7</td><td>5</td><td>-</td><td>-</td><td></td></tr><tr><td>最小基地面積(M^2)</td><td>140</td><td>140</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td></td></tr></table>註：1.住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。
2.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。
3.一宗基地跨越二個以上使用分區</td><td>整併 104 年 1 月發布實施之「變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元二）細部計畫（配合市地重劃個案變更—廟宇保留）案」第 1-D 種住宅區相關規定，非為增訂規定。</td></tr>
</table>

原條文	變更後條文	變更理由
依照各分區使用之規定分別計算，空地及建築物樓地板面積之配置不予限制，但側院應依照各分區使用之規定分別留設，惟基地單側面臨道路，前面基地線臨住 1-A(或住 1-B)者，其側院應依前面基地使用分區之規定留設。基地面積得合併計算，以符合各分區之最小基地面積規定(相關配置情形參酌如附件一)。	時，應保留空地面積，建築物樓地板面積、建築物高度及建築面積應依照各分區使用之規定分別計算，空地及建築物樓地板面積之配置不予限制，但側院應依照各分區使用之規定分別留設，惟基地單側面臨道路，前面基地線臨住 1-A(或住 1-B)者，其側院應依前面基地使用分區之規定留設。基地面積得合併計算，以符合各分區之最小基地面積規定(相關配置情形參酌如附件一)。	
六、本計畫區劃設下列各項公共設施，使用管制如下： (一)園道用地：供結合公園與道路功能之相關設施使用，其相關設施得包含綠地、開放空間、景觀綠化、涼亭、人行步道、自行車道、汽機車道等設施使用。 (二)排水道用地：主要提供排水設施功能使用外，並得配合規劃橋樑、涼亭、親水遊憩、景觀綠化等相關設施使用。 (三)公園用地。 (四)學校用地。 (五)機關用地。 (六)公園兼兒童遊樂場用地。 (七)廣場兼停車場用地。 (八)道路用地。 (九)交通用地 1.係供交通建設之場站、轉乘設施、路線(軌道)、交流道、服務區等相關設施及附屬事業之使用。 2.交通用地得依「促進民間參與公共建設法」規定獎勵民間參與，或以一般徵收方式開發。 3.交通用地之附屬事業得作下列之使用：一般及綜合零售業、餐飲業、批發業、一般及日常服務業、金融保險業、觀光及旅遊服務業、娛樂及健身服務業、醫療保健服務業、事務所及辦公室、住宅、會議及工商展覽中心、倉儲物流業、購物中心及批發量販業、廣告業、運輸服務業、通訊服務業、停車場經營業、加油站及加氣站業、修理服務業、文化及教育設施及其他依「促進民間	六、本計畫區劃設下列各項公共設施，使用管制如下： (一)園道用地：供結合公園與道路功能之相關設施使用，其相關設施得包含綠地、開放空間、景觀綠化、涼亭、人行步道、自行車道、汽機車道等設施使用。 (二)排水道用地：主要提供排水設施功能使用外，並得配合規劃橋樑、涼亭、親水遊憩、景觀綠化等相關設施使用。 (三)公園用地。 (四)學校用地。 (五)機關用地。 (六)公園兼兒童遊樂場用地。 (七)廣場兼停車場用地。 (八)道路用地。 (九)交通用地 1.係供交通建設之場站、轉乘設施、路線(軌道)、交流道、服務區等相關設施及附屬事業之使用。 2.交通用地得依「促進民間參與公共建設法」規定獎勵民間參與，或以一般徵收方式開發。 3.交通用地之附屬事業得作下列之使用：一般及綜合零售業、餐飲業、批發業、一般及日常服務業、金融保險業、觀光及旅遊服務業、娛樂及健身服務業、醫療保健服務業、事務所及辦公室、住宅、會議及工商展覽中心、倉儲物流業、購物中心及批發量販業、廣告業、運輸服務業、通訊服務業、停車場經營業、加油站及加氣站業、修理服務業、文化及教育設施及其他依「促進民間	同原條文。

<table>
<tr><th>原條文</th><th>變更後條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td>參與公共建設法」容許項目之使用，惟住宅使用比例不得超過總樓地板面積之三分之一。
4.交通用地應整體規劃(包括土地、建築物之使用、營運管理財務計畫相關計畫等)，應符合基本需求表(詳附件二)，並經本府交通主管機關審查同意，並得分期分區開發興建，其場站之交通設施應優先開發完成。</td><td>參與公共建設法」容許項目之使用，惟住宅使用比例不得超過總樓地板面積之三分之一。
4.交通用地應整體規劃(包括土地、建築物之使用、營運管理財務計畫相關計畫等)，應符合基本需求表(詳附件二)，並經本府交通主管機關審查同意，並得分期分區開發興建，其場站之交通設施應優先開發完成。</td><td></td></tr>
<tr><td>七、本計畫區內各項公共設施之建蔽率與容積率不得超過下表之規定：
<table><tr><th>項目</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr><tr><td>交通用地</td><td>55</td><td>500</td><td></td></tr><tr><td>學校用地(部分文小68)</td><td>50</td><td>200</td><td rowspan="2">大部份文小68用地及機193用地分屬變更台中市都市計畫(舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃區附近地區及西南屯地區)細部計畫。考量執行之一致性，依該細部計畫之管制內容執行。</td></tr><tr><td>機關(部分機193)</td><td>60</td><td>250</td></tr><tr><td>公園用地(公93)</td><td>15</td><td>45</td><td></td></tr><tr><td>公園兼兒童遊樂場用地</td><td>15</td><td>30</td><td></td></tr><tr><td>廣場兼停車場用地</td><td>10</td><td>20</td><td></td></tr><tr><td>園道用地</td><td>-</td><td>-</td><td></td></tr><tr><td>排水道用地</td><td>-</td><td>-</td><td></td></tr></table></td><td>七、本計畫區內各項公共設施之建蔽率與容積率不得超過下表之規定：
<table><tr><th>項目</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr><tr><td>交通用地</td><td>55</td><td>500</td><td></td></tr><tr><td>學校用地(部分文小68)</td><td>50</td><td>200</td><td rowspan="2">大部份文小68用地及機193用地分屬變更台中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫。考量執行之一致性，依該細部計畫之管制內容執行。</td></tr><tr><td>機關(部分機193)</td><td>60</td><td>250</td></tr><tr><td>公園用地(公93)</td><td>15</td><td>45</td><td></td></tr><tr><td>公園兼兒童遊樂場用地</td><td>15</td><td>30</td><td></td></tr><tr><td>廣場兼停車場用地</td><td>10</td><td>20</td><td></td></tr><tr><td>園道用地</td><td>-</td><td>-</td><td></td></tr><tr><td>排水道用地</td><td>-</td><td>-</td><td></td></tr></table></td><td>舊有市區細部計畫名稱已於101年8月調整為「舊有市區及一至五期市地重劃地區」，配合修正相關內容。</td></tr>
<tr><td>八、前院退縮規定
本計畫區內住宅區及公共設施用地之退縮建築規定原則如下(詳附圖一)：
(一)住宅區：依第五點所留設之6公</td><td>八、前院退縮規定
本計畫區內住宅區及公共設施用地之退縮建築規定原則如下(詳附圖一)：
(一)住宅區：依第五點所留設之6公</td><td>1.整併104年1月發布實施之「變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元二）細部</td></tr>
</table>

原條文	變更後條文	變更理由
尺前院中，臨建築線部分應留設4公尺作為無遮簷人行步道。建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計(詳附圖二)，所設圍牆高度不得超過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%。 (二)交通用地：基地臨市政路至少須前院退縮15公尺，其他臨接計畫道路者，皆須前院退縮10公尺，退縮部分供停車灣、車行專用道及開放空間使用，並得計入法定空地。 (三)其他公共設施(不包含文小 68 及機 193)臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作無遮簷人行步道。	尺前院中，臨建築線部分應留設4公尺作為無遮簷人行步道。建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計(詳附圖二)，所設圍牆高度不得超過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%。而第1-D種住宅區留設之4公尺前院作為無遮簷人行步道。 (二)交通用地：基地臨市政路至少須前院退縮15公尺，其他臨接計畫道路者，皆須前院退縮10公尺，退縮部分供停車灣、車行專用道及開放空間使用，並得計入法定空地。 (三)其他公共設施(不包含文小 68 及機 193)臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作無遮簷人行步道。 (四)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。	計畫（配合市地重劃個案變更—廟宇保留）案」第1-D種住宅區相關規定，非為增訂規定。 2.增訂退縮建築之例外規定，以減少建管執行之疑義，並保留執行彈性。
九、斜屋頂規定 本計畫區建築物高度在 15 公尺或 4 層樓以下者，原則上應設置斜屋頂，其斜屋頂面積不得小於建築水平投影面積的二分之一。惟若建築基地面積超過 6000 平方公尺有其他景觀考量者，得經都市設計審查委員會審查許可者不受此限。	九、斜屋頂規定 本計畫區建築物高度在 15 公尺或 4 層樓以下者，原則上應設置斜屋頂，其斜屋頂面積不得小於建築水平投影面積的二分之一。惟若建築基地面積超過 6,000 平方公尺有其他景觀考量者，得經臺中市政府都市設計審議委員會審議許可者不受此限。	都市設計審議委員會名稱統一為「臺中市政府都市設計審議委員會」
十、停車空間 (一)住宅區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 150 平方公尺之樓地板面積需設置一輛停車位計算，其餘數部分超過 75 平方公尺須增設一輛停車位；且每戶至少設置一輛停車位。但停車空間以汽車坡道集中留設於地下	十、停車空間 (一)住宅區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 150 平方公尺之樓地板面積需設置 1 輛停車位計算，其餘數部份超過 75 平方公尺須增設 1 輛停車位；且每戶至少設置 1 輛停車位。但停車空間以汽車坡道集中留設於地下	同原條文。

<table>
<tr><th>原條文</th><th>變更後條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td>室且停車數量在前開設施標準兩倍以內留設者，其樓地板面積得不計入容積計算。
(二)住宅區以外之建築物應附設停車空間，依建築技術規則設計施工編第五十九條規定辦理。</td><td>室且停車數量在前開設施標準兩倍以內留設者，其樓地板面積得不計入容積計算。
(二)住宅區以外之建築物應附設停車空間，依建築技術規則設計施工編第 59 條規定辦理。</td><td></td></tr>
<tr><td>十一、為鼓勵建築基地之整體合併建築使用、設置公益性設施及實施綠美化，訂定下列獎勵措施：
(一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30%為限。
1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設施公益性基金管理營運者。
2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
(二)為鼓勵小建築基地合併整體開發建築，建築基地與相鄰基地合併整體建築者，得依下列規定增加興建樓地板面積：
<table><tr><th>整體開發建築基地規模</th><th>增加興建樓地板面積</th></tr><tr><td>3,000 平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×10%</td></tr><tr><td>4,000 平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×15%</td></tr><tr><td>完整街廓整體開發</td><td>基地面積×基準容積率×20%</td></tr></table>(三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於三年以內申請建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之 20%為限。整體開發建築基地規模達獎勵之規定，依公寓大廈管理條例規定以共管式開發方式辦理。
備註：有關申請建造執照，依本市都委會第 222 次會臨時動議第 2 案決議之規定，應於申請後 7</td><td>十一、為鼓勵建築基地之整體建築使用、設置公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外)及實施綠美化，訂定下列獎勵措施：
(一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10%為限。
1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設施公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
(二)為鼓勵小建築基地整體開發建築，建築基地與相鄰基地整體建築者，得依下列規定增加興建樓地板面積：
<table><tr><th>整體開發建築基地規模</th><th>增加興建樓地板面積</th></tr><tr><td>3,000 平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×10%</td></tr><tr><td>4,000 平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×15%</td></tr><tr><td>完整街廓整體開發</td><td>基地面積×基準容積率×20%</td></tr></table>備註：「完整街廓」之定義係指街廓內之最小基地面積應超過 4,000 平方公尺，並符合下列規定之一者：(一)指四周均為都市計畫道路圍成之都市計畫範圍土地，但其內有非都市發展用地，為非完整街廓。(二)街廓內有公共設施</td><td>1.有關合併整體開發獎勵，主要獎勵依據為基地開發規模，故刪除「合併」兩字，避免審查過程認定產生爭議。
2.參酌 101 年 9 月 14 日臺中市都市計畫委員會第 14 次會議第 4 案及 102 年 3 月 29 日臺中市都市計畫委員會第 18 次會議第 3 案決議事項修訂公益性設施容積獎勵上限及起造人條件。
3.參酌本市都市計畫委員會 103 年 4 月 18 日第 32 次會議及 103 年 5 月 23 日第 33 次會議決議，將「完整街廓」定義納入臺中市都市計畫整體開發地區單元一至單元十四細部計畫之土地使用分區管制要點訂定。
4.有關開發時程獎勵之請照期限參酌 102 年 7 月 9 日臺中市都市計畫委員會第 22 次會議第 4 案決議事項修訂。
5.針對容積累計獎</td></tr>
</table>

原條文	變更後條文	變更理由
個月內領得建造執照，否則視同不符獎勵規定。 (四)為維護本計畫地區之都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之公有土地，目的事業主管機關應主動實施綠、美化。而預期三年內不開發建築，面積超過330 平方公尺(100 坪)之私有土地，得由土地所有權人向本府建設局景觀工程科提出綠、美化計畫，經審查通過並實施至建築施工前，於開發建築時得酌予獎勵容積率。惟開發建築前須由本府都市設計審議委員會依其綠、美化成本等各項因素進行審查，且申請面積超過3000 平方公尺者，另須提出交通影響評估，以決定其獎勵之容積率。 前項獎勵之容積率最高不得超過 5%，且經本府核發都市設計審定書後，應於六個月內申請建築執照，未依期限提出申請建築執照，撤銷其容積獎勵。 (五)前述依第二、三、四款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之 40%。	用地者，其建築基地面臨計畫道路部分，不得小於該建築基地周長之三分之二。 (三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於三年以內申請建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之20%為限。整體開發建築基地規模達獎勵之規定，依公寓大廈管理條例規定以共管式開發方式辦理。 備註：有關申請建造執照，應於獎勵期限內提出申請建造執造，並於獎勵期限滿後 7 個月內領得建造執照，且需於建照期限內建造完成，否則視同不符獎勵規定。 (四)為維護本計畫地區之都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之公有土地，目的事業主管機關應主動實施綠、美化。而預期三年內不開發建築，面積超過330 平方公尺(100 坪)之私有土地，得由土地所有權人向本府建設局景觀工程科提出綠、美化計畫，經審查通過並實施至建築施工前，於開發建築時得酌予獎勵容積率。惟開發建築前須由本府都市設計審議委員會依其綠、美化成本等各項因素進行審查，且申請面積超過 3,000 平方公尺者，另須提出交通影響評估，以決定其獎勵之容積率。 前項獎勵之容積率最高不得超過 5%，且經本府核發都市設計審定書後，應於六個月內申請建築執照，未依期限提出申請建築執照，撤銷其容積獎勵。 (五)前述依第二、三、四款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之 40%(有關建築總獎勵容積率自 104 年 7 月 1 日起依都市計畫法臺中市施行自治條例規定辦理。)	獎勵上限規定，增訂適用期限，期滿回歸「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 47 條之規定辦理。
十二、街角開放空間獎勵措施： (一)本計畫區內臨接二條 20 公尺以上計畫道路之建築基地面積達 1000 平方公尺以上，得於街角設置任	十二、街角開放空間獎勵措施： (一)本計畫區內臨接二條 20 公尺以上計畫道路之建築基地面積達 1,000 平方公尺以上，得於街角設	同原條文。

原條文	變更後條文	變更理由
一邊最小寬度 8 公尺以上無頂蓋廣場式開放空間，且留設最小面積為 100 平方公尺以上供公眾使用者，得增加興建總樓地板面積。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。 (二)考量交通用地入口意象之塑造，於 25m-28 號道路與 15m-121 號道路交叉口之建築基地，應於街角設置任一邊最小寬度 8 公尺以上無頂蓋廣場式開放空間，且留設最小面積為 100 平方公尺以上供公眾使用者，並得增加興建總樓地板面積。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。	置任一邊最小寬度 8 公尺以上無頂蓋廣場式開放空間，且留設最小面積為 100 平方公尺以上供公眾使用者，得增加興建總樓地板面積。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。 (二)考量交通用地入口意象之塑造，於 25m-28 號道路與 15m-121 號道路交叉口之建築基地，應於街角設置任一邊最小寬度 8 公尺以上無頂蓋廣場式開放空間，且留設最小面積為 100 平方公尺以上供公眾使用者，並得增加興建總樓地板面積。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。	
十三、本計畫區除第 1-A 種住宅區以外之建築基地，適用「台中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。	十三、本計畫區除第 1-A 種住宅區以外之建築基地，適用「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。	文字修正。
十四、建築景觀及基地綠美化原則 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，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。	十四、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。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。	參酌 102 年 3 月 29 日臺中市都市計畫委員會第 18 次會議第 3 案及 102 年 8 月 2 日臺中市都市計畫委員會第 23 次會議第 5 案決議事項修訂。
十五、招牌廣告物 本計畫區內設置廣告招牌應依「台中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。	十五、招牌廣告物 本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。	配合直轄市自治法規制定，修訂適用法條。
十六、都市設計審查	十六、本計畫區內應提送都市設計審	1.依據自治條例第

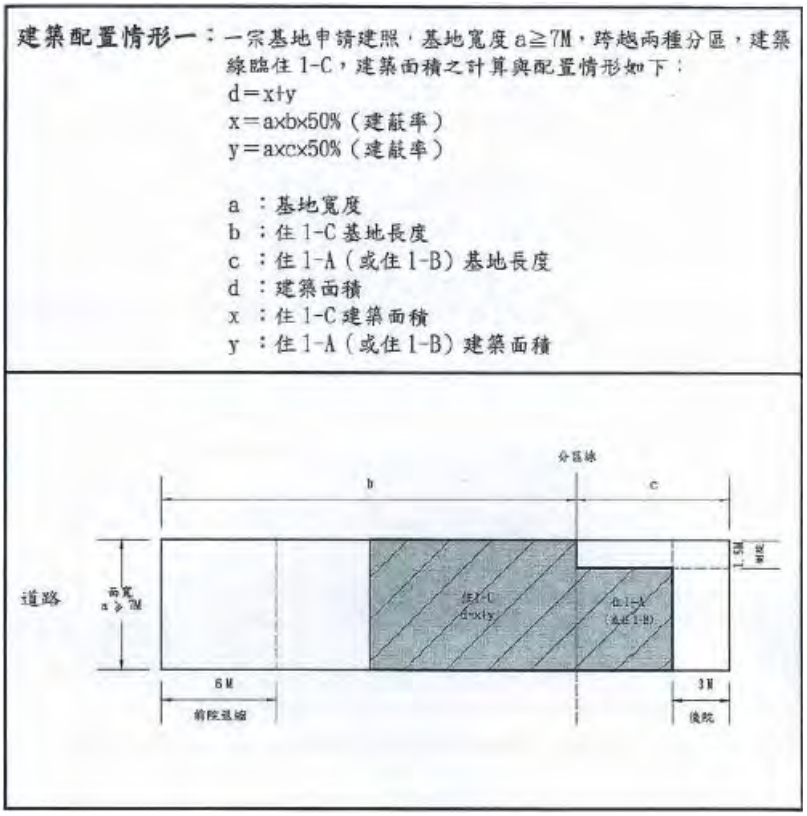
<table>
<tr><th>原條文</th><th>變更後條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td>計畫區內下列公、私有重大工程及公共建築應納入都市設計審查。
(一)公用事業建築申請案之總樓地板面積超過 10,000 平方公尺者。
(二)住宅區建築高度超過 12 層(不包含 12 層)或住宅區建築基地面積超過 6000 平方公尺者。
(三)依「台中市公有建築應送都市設計審議委員會審議要點」規定應提都市設計審議之公有建築。
(四)依本要點第十一點、第十二點或其他法規規定給予之獎勵容積，加上容積移轉移入容積，總增加容積超過其基準容積 60%者。
(五)交通用地開發及人工地盤之設置。</td><td>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 項執照之申請案。
(六)交通用地開發及人工地盤之設置。
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。</td><td>49 條第 1 項規定，並配合都市設計業務單位執行業務需要，訂定都市設計審議範圍、審議項目及審議程序，以為執行之依據。
2.「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」已訂有應提送都市設計審議之規定，不於都市計畫書另訂。</td></tr>
<tr><td>十七、離街裝卸場
(一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：
<table><tr><th>建築物用途</th><th>使用樓地板面積 FA(㎡)</th><th>裝卸車位數(部)</th><th>備註</th></tr><tr><td rowspan="4">公共設施、辦公事務業、旅社</td><td>FA＜2,000</td><td>免設</td><td rowspan="4">建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別</td></tr><tr><td>2,000≦FA＜10,000</td><td>1</td></tr><tr><td>10,000≦FA＜20,000</td><td>2</td></tr><tr><td>FA＞20,000</td><td>3＋(FA－20,000)/20,000</td></tr></table></td><td>十七、離街裝卸場
(一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：</td><td>同原條文。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>原條文</th><th>變更後條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><td rowspan="4">零售商業、服務業</td><td>FA＜1,000</td><td>免設</td><td rowspan="8">的設置標準分別計畫後(零數均應計入)予以累加合併規劃。</td></tr>
<tr><td>1,000≦FA＜4,000</td><td>1</td></tr>
<tr><td>4,000≦FA＜6,000</td><td>2</td></tr>
<tr><td>FA＞6,000</td><td>3＋(FA－6,000)/6,000</td></tr>
<tr><td rowspan="3">娛樂業</td><td>FA＜1,000</td><td>免設</td></tr>
<tr><td>1,000≦FA＜10,000</td><td>1</td></tr>
<tr><td>FA＞10,000</td><td>2+(FA－10,000)/10,000</td></tr>
</table>
(二)裝卸空間標準：
1.最小裝卸空間尺度：
<table>
<tr><th>種類</th><th>長度(公尺)</th><th>寬度(公尺)</th><th>淨高(公尺)</th></tr>
<tr><td>小貨車</td><td>6.0</td><td>2.5</td><td>2.7</td></tr>
<tr><td>大貨車</td><td>13.0</td><td>4.0</td><td>4.2</td></tr>
<tr><td colspan="4">備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。</td></tr>
</table>
2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。
3.每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置一部大貨車之裝卸空間。
4.裝卸空間之出入車道距外圍二條計畫道路境界交叉點最少應有 15 公尺。
5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。</td><td>(二)裝卸空間標準：
1.最小裝卸空間尺度：
<table>
<tr><th>種類</th><th>長度(公尺)</th><th>寬度(公尺)</th><th>淨高(公尺)</th></tr>
<tr><td>小貨車</td><td>6.0</td><td>2.5</td><td>2.7</td></tr>
<tr><td>大貨車</td><td>13.0</td><td>4.0</td><td>4.2</td></tr>
<tr><td colspan="4">備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。</td></tr>
</table>
2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。
3.每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置 1 部大貨車之裝卸空間。
4.裝卸空間之出入車道距外圍二條計畫道路境界交叉點最少應有 15 公尺。
5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。</td><td></td></tr>
<tr><td>十八、交通用地周邊得設置人工地盤及地下建築物與鄰近街廓連接。
(一)人工地盤之設置
1.人工地盤定義：架設於基地、道路上方連通建築物，且能與相鄰街廓連接之高架平台。人工地盤上方得設置採光頂蓋或陽台、屋簷(距建築物外牆或外柱中心線 1.5 公尺之構造物)、雨遮(距建築物外牆或外柱中心線 0.5 公尺之構造物)。
2.人工地盤之設置應徵得道路兩側土地所有權人及主管機關同意始得設置，且不受第八點前院退縮規定之限制，同意權部分依相關法規辦理，設置位置詳附圖三。
3.以人工地盤連接兩建築物時，得</td><td>十八、交通用地周邊得設置人工地盤及地下建築物與鄰近街廓連接。
(一)人工地盤之設置
1.人工地盤定義：架設於基地、道路上方連通建築物，且能與相鄰街廓連接之高架平台。人工地盤上方得設置採光頂蓋或陽台、屋簷(距建築物外牆或外柱中心線 1.5 公尺之構造物)、雨遮(距建築物外牆或外柱中心線 0.5 公尺之構造物)。
2.人工地盤之設置應徵得道路兩側土地所有權人及主管機關同意始得設置，且不受第八點前院退縮規定之限制，同意權部分依相關法規辦理，設置位置詳附圖三。
3.以人工地盤連接兩建築物時，得</td><td>同原條文。</td></tr>
</table>

原條文	變更後條文	變更理由
以樓梯、電扶梯或昇降梯聯繫該人工地盤。 4.人工地盤連通部份若有高低差，應設置坡道，其坡度不得超過 1 比 12。 (二)地下建築物之設置 1.地下建築物之設置應徵得道路兩側土地所有權人及主管機關同意始得設置，且不受第八點前院退縮規定之限制，同意權部分依相關法規辦理。 2.以多層地下建築物連接兩建築物時得以樓梯、電扶梯或昇降梯連接該多層地下建築物。 (三)交通用地內相鄰建築物間及其與周邊對側街廓基地建築物間因特殊需求或為方便交通動線之聯結，得設置空中穿廊、人工地盤或地下建築物供通行使用，空中穿廊、人工地盤或地下建築物得不計入建蔽率及容積率。	以樓梯、電扶梯或昇降梯聯繫該人工地盤。 4.人工地盤連通部份若有高低差，應設置坡道，其坡度不得超過 1 比 12。 (二)地下建築物之設置 1.地下建築物之設置應徵得道路兩側土地所有權人及主管機關同意始得設置，且不受第八點前院退縮規定之限制，同意權部分依相關法規辦理。 2.以多層地下建築物連接兩建築物時得以樓梯、電扶梯或昇降梯連接該多層地下建築物。 (三)交通用地內相鄰建築物間及其與周邊對側街廓基地建築物間因特殊需求或為方便交通動線之聯結，得設置空中穿廊、人工地盤或地下建築物供通行使用，空中穿廊、人工地盤或地下建築物得不計入建蔽率及容積率。	
變更臺中市都市計畫細部計畫(原臺中市各計畫區)(獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點)案： 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	十九、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。	整併 103 年 4 月發布實施之「變更臺中市都市計畫細部計畫(原臺中市各計畫區)(獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點)案」相關規定，非為增訂規定。

原條文	變更後條文	變更理由
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。	(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。	
十九、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	二十、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	點次調整。

附件一、一宗基地跨越二個以上使用分區相關配置情形圖例



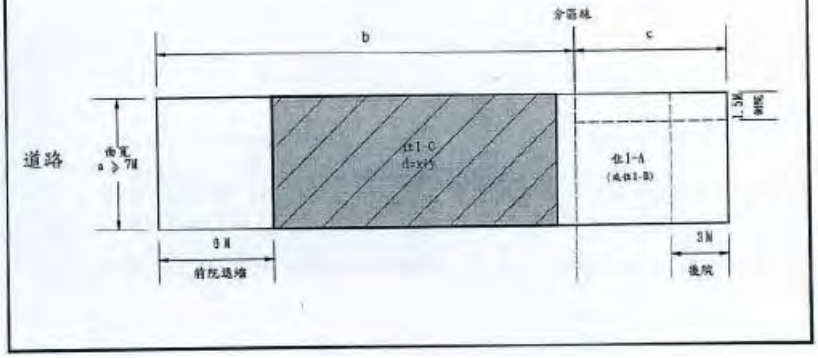
建築配置情形二：一宗基地申請建照，基地寬度a≧7M，跨越兩種分區，建築線臨住1-C，建築面積之計算與配置情形如下：

d＝x+y

x＝a×b×50%（建蔽率）

y＝a×c×50%（建蔽率）

a ：基地寬度
b ：住1-C基地長度
c ：住1-A（或住1-B）基地長度
d ：建築面積
x ：住1-C建築面積
y ：住1-A（或住1-B）建築面積



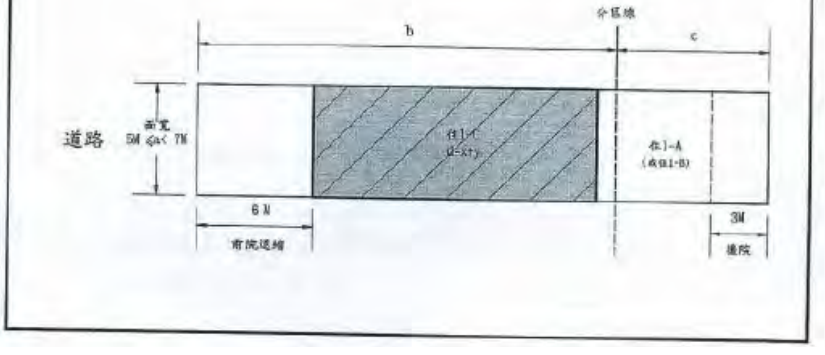
建築配置情形三：一宗基地申請建照，基地寬度5M ≦a＜7M，跨越兩種分區，建築線臨住1-C，建築面積之計算與配置情形如下：

d＝x+y

x＝a×b×50%（建蔽率）

y＝a×c×50%（建蔽率）

a ：基地寬度
b ：住1-C基地長度
c ：住1-A（或住1-B）基地長度
d ：建築面積
x ：住1-C建築面積
y ：住1-A（或住1-B）建築面積



建築配置情形四：一宗基地申請建照，基地寬度a≧7M，跨越兩種分區，建築線臨住1-A(或住1-B)，建築面積之計算與配置情形如下：

d＝x+y

x＝axbx50%（建蔽率）

y＝axcx50%（建蔽率）

a ：基地寬度

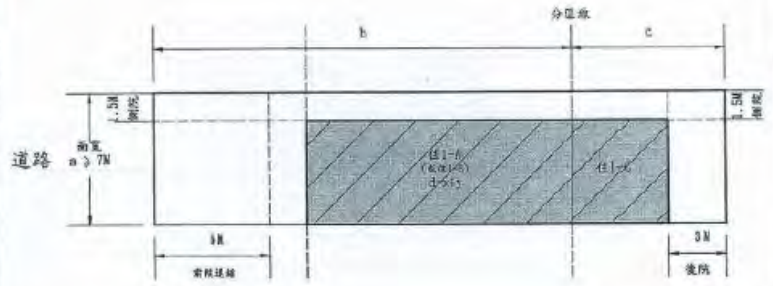
b ：住1-A（或住1-B）基地長度

c ：住1-C基地長度

d ：建築面積

x ：住1-A（或住1-B）建築面積

y ：住1-C建築面積



建築配置情形五：一宗基地申請建照，基地寬度a≧7M，跨越兩種分區，建築線臨住1-A（或住1-B）建築面積之計算與配置情形如下：

d＝x+y

x＝axbx50%（建蔽率）

y＝axcx50%（建蔽率）

a ：基地寬度

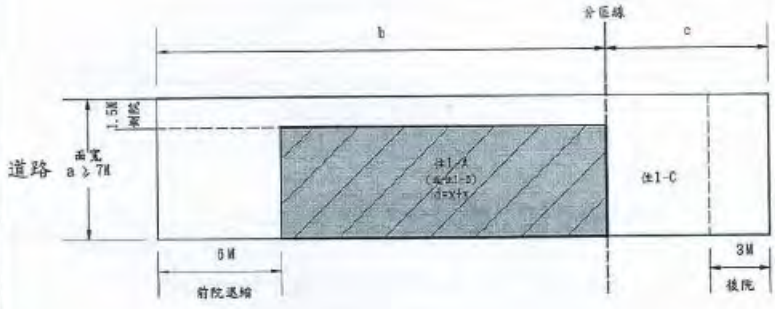
b ：住1-A（或住1-B）基地長度

c ：住1-C基地長度

d ：建築面積

x ：住1-A（或住1-B）建築面積

y ：住1-C建築面積



附件二、交 6 轉運中心基本需求表

一、轉運中心機能

（一）為維持轉運中心轉運機能，交 6 用地所需設置轉運中心相關硬體設施規模如下表：

設施		數量	面積
月臺及臨停設施	上、下車及中途休息月臺數	62 席以上	13,000m^2 以上
	大客車備用臨停車位	18 席以上	
	市區公車臨停彎	5 席以上	
	計程車臨停車位（上客）	2 席以上	
	計程車排班區	20 席以上	
	接送小客車臨停車位（下客）	11 席以上	
其他相關設施	售票窗口	15 個以上	
	售票大廳		3,000m^2 以上
	候車及人行空間		2,700m^2 以上
	汽車停車場	421 席以上	
	機車停車場	1267 席以上	
	腳踏車停車場	198 席以上	

（二）上、下車及中途休息月臺與大客車備用臨時停車位均需設置於基地內部，並留設必要之大客車通道及轉運空間。中途休息月臺寬度至少為 6 公尺，且須設置獨立空調之旅客休息室，休息室面積應不小於 25 平方公尺。

（三）非中途休息客運車之上、下車月臺應臨轉運中心後車及人行空間，並以人行通道平面連通，不得穿越車道；中途休息月臺則儘量臨轉運中心候車及人行空間，如需穿越車道，則應設置包含雙向電扶梯（或樓梯）及電梯之立體人行穿越設施。

（四）轉運中心候車及人行空間與售票大廳之空間應作區隔，避免人行動線混亂與人留交織情形。

（五）上述設施規劃設計均須符合交通部頒布之「交通工程手冊」及相關規範，並須確認轉運空間操作可行性。

二、交通規劃

（一）基地所衍生之停車需求（包括轉運中心及附屬開發），應於基地內部化處理，且機車與汽車停車空間應分別予以集中配置，車行動線亦應分別規劃，避免車輛停等空間外部化，其中腳踏車停車位應設置於平面層。

（二）有關小汽車、機車及腳踏車停車數量按法定停車數及實際需求檢討設置，並以鼓勵民眾使用大眾運輸工具，降低道路之交通負荷為原則。

（三）有關附屬開發衍生之小汽車、機車、計程車臨停車位（上、下客）及計程車排班區等需求，應按實際需求與轉運中心共同設置，且不得設至於路緣，應留設於基地內部為原則。

（四）為避免臨停上客汽、機車佔用臨時設施時間過長，影響周邊道路交通及設施週轉率，汽、機車臨停上客區應儘量設置於停車場內，滿足汽、機車臨停上客需求。

（五）有關行經基地之公車路線停靠站原則上設於轉運中心內部，且鄰近國道客運停靠站，方便城際與地區公車間之轉乘服務。但若因公車轉彎進入轉運中心對道路車流影響大，則公車停靠站仍可設於路緣或分隔島之停靠站。

（六）有關附屬開發規劃之車輛出入口應予整併設置，以避免過多之車道出入口影響人行道上行人行走之安全。

（七）本基地開發應納入本市都市設計審查。

三、大眾運輸配套計畫

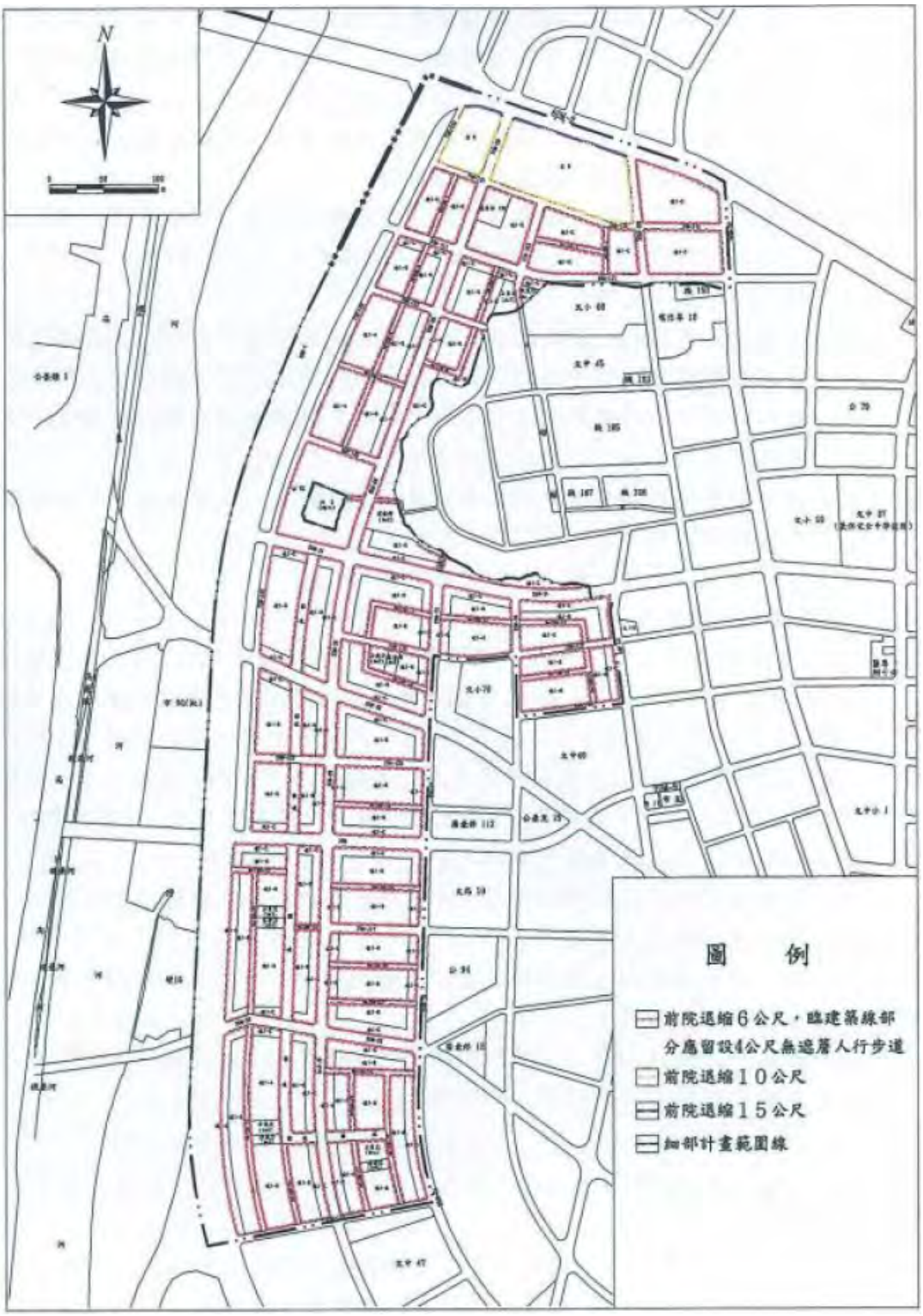
交 6 轉運中心為台中市非常重要的城際運輸轉運中心，符合政府推動大眾運輸導向發展策略。但本基地面積達到 8.3 公頃，若為落實以大眾運活動主要運輸工具情況下，基地開發衍生交通量將嚴重衝擊週邊道路服務水準。因此，為積極促成大眾運輸場站的發展，並降低基地開發的交通衝擊，開發單位必須提出「大眾運輸供給暨營運計畫」並落實執行。

（一）路線起迄至少涵蓋台中車站地區至交 6 轉運中心。

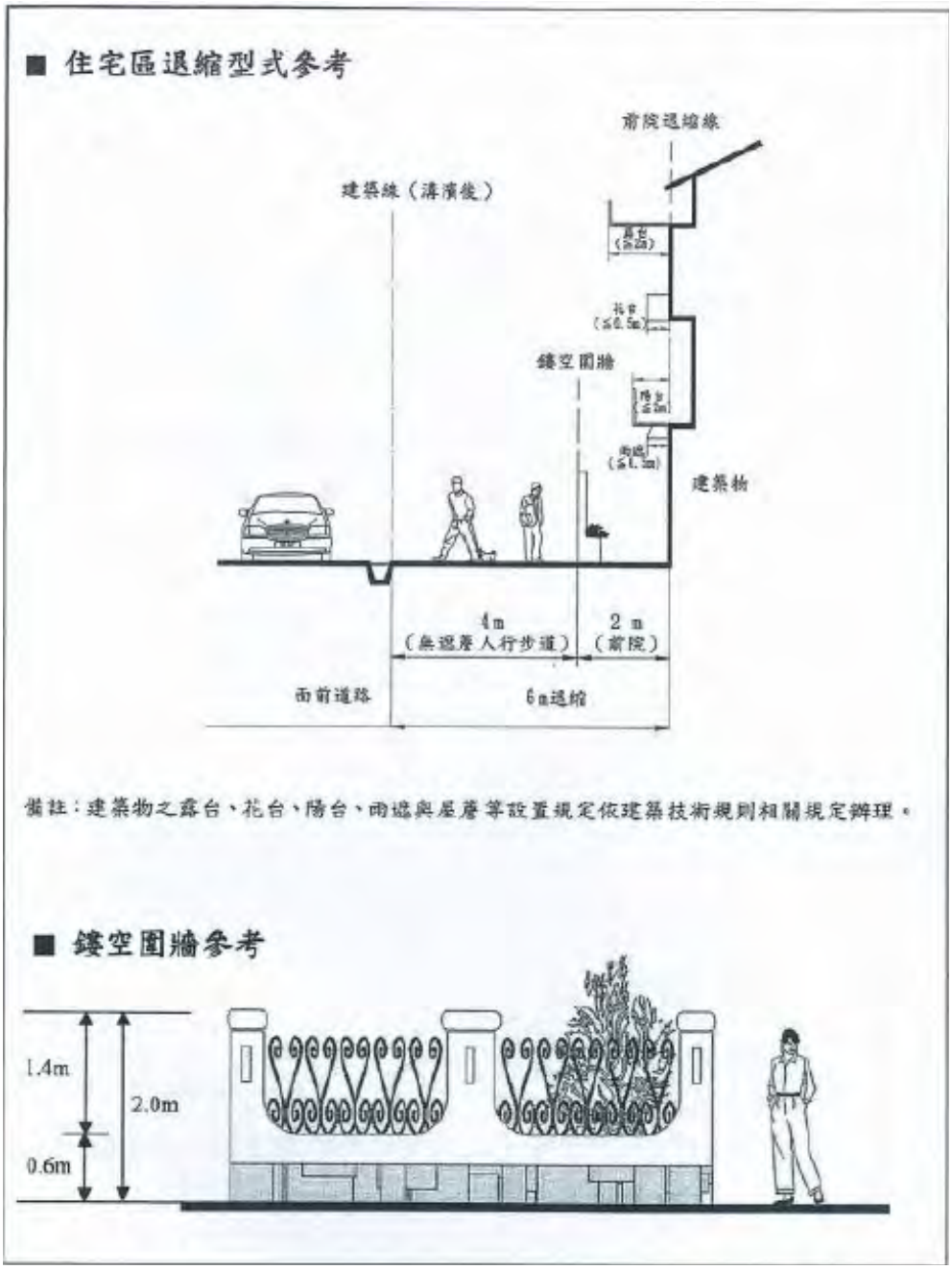
（二）系統型式可採用公車捷運系統、輕軌、捷運或其他軌道運輸系統。

（三）該計畫提供之大眾運輸系統之系統容量應達到單向 6,000 人/小時以上，但營運初期可視初期運量提供營運容量，但應載明達到系統容量營運車隊之時程。

（四）該系統興建完成得交由政府招商營運或投資人自行營運，但須於「大眾運輸供給暨營運計畫」內載明。



附圖一、前院退縮及無遮簷人行步道留設位置示意圖



附圖二、住宅區建築物前院退縮建築示意圖

附圖三、人工地盤設置及指定留設廣場式開放空間位置示意圖

4-3. 變更台中市都市計畫（整體開發地區單元三）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）〕專案通盤檢討

（一）計畫範圍

本計畫區位於台中市西側，行政轄區屬台中市南屯區，包括新生里、三厝里及永定里部份範圍。其範圍東沿永春東七路、6M 計畫溝渠接永春路為界，西以主要計畫道路編號 25M-31 沿特三號（道路寬度 30M）及編號 20M-100 計畫道路中心線為界，北側則以主要計畫道路編號 15M-116 及 20M-109 道路中心線為範圍，南邊則以永春東路道路中心線為界，面積約為 53.79 公頃。

（二）計畫歷程

本計畫源於 75 年 2 月 22 日發布實施之台中市都市計畫第一次通盤檢討案，經檢討後將原本農業區變更為其他分區之土地劃分為優先發展地區與後期發展地區，並規定附帶條件為：「農業區變更為住宅區，劃為優先發展地區部分，應依各該變更範圍，依序擬定細部計畫；其餘劃為後期發展地區部分，俟優先發展地區各變更部分開發完成及實際建築使用達百分之六十以上時，始得依將來訂定之分期分區發展計畫，劃定本部分之分期分區發展順序，次第擬定細部計畫；上開各部分於將來應配合居住密度與容納人口，訂定土地使用分區管制要點，以市地重劃方式實施整體開發，否則不得發照建築。」

然因遲遲無法依附帶條件整體開發，嚴重影響該地區民眾之權益，遂於 93 年 6 月 15 日以府工都字第 0930091958 號函公告發布實施「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分）」案，修正原附帶條件，將後期發展地區變更為整體開發地區，同時導入開發許可機制，訂定開發單元，開發方式及開發優先次序原則，並於主要計畫發布實施後，優先獎勵土地所有權人彙整開發意願，擬定細部計畫及自辦市地重劃，期藉由市場機制導引土地開發，以促進土地利用，帶動都市空間發展，並維護土地所有權人之權益。

本案即係依台中市都市計畫主要計畫內容之指導，依附帶條件另行擬定台中市都市計畫（整體開發地區單元三）細部計畫，於 95 年 9 月 18 日發布實施。俟後為配合區內宗教建築、建物及老樹保留等需求辦理個案變更，並針對之土地使用分區管制要點，檢討用語定義、空地綠化獎勵措施、建築景觀及基地綠美化等條文，以求齊一性，並利於實際執行，並於 99 年 11 月 11 日以府都計字第 0990326652 號函公告發布實施。

本計畫發布實施後，103 年 4 月 21 日發布實施之「變更臺中市都市計畫細部計畫（原臺中市各計畫區）（獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點）案」及 103 年 6 月 27 日發布實施之「變更台中市都市計畫（整體開發地區單元三）細部計畫（配合部分文中 46 用地為市場用地）案」，涉及土地使用分區管制要點之修訂。

台中市都市計畫（整體開發地區單元三）細部計畫都市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	擬定台中市都市計畫(整體開發地區單元三）細部計畫	臺中市政府 95.9.18 府都計字第 0950186311 號
二	變更臺中市都市計畫(整體開發地區單元三）細部計畫（配合市地重劃個案變更）	臺中市政府 99.11.11 府都計字第 0990326652 號
三	變更臺中市都市計畫細部計畫(原臺中市各計畫區)(獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點）	臺中市政府 103.4.21 府授都計字第 1030067120 號
四	變更台中市都市計畫(整體開發地區單元三）細部計畫（配合部分文中 46 用地為市場用地）	臺中市政府 103.6.27 府授都計字第 1030113292 號

（三）變更內容及理由

台中市都市計畫(整體開發地區單元三)細部計畫土地使用分區管制要點變更前後對照表

原條文	變更後條文	變更理由
一、本要點依都市計畫法第 32 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	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。	因應直轄市改制升格,制定都市計畫法地方自治條例,配合修正法源依據。
二、本細部計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定，本要點未規定者，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。	二、本細部計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定，本要點未規定者，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。	同原條文。
三、本要點用語定義如下： (一)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。 (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。 (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牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。 (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。 (五)基地線：建築基地之界線。 (六)前面基地線：基地臨接道路之基地線。 (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	三、本要點用語定義如下： (一)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。 (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。 (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牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。 (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。 (五)基地線：建築基地之界線。 (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。 (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	參酌 104 年 5 月 15 日召開之「104 年度第五次建築執照審查作業及法令討論會議」建議,修訂前面基地線、後面基地線、前院、側院及建築物高度比等用語定義,以減少執行疑義。

原條文	變更後條文	變更理由
度線為準；基地臨接二條以上道路者，由建築基地申請人任選未臨接道路之其他一側為後面基地線。 (八)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。 (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。 (十)基地寬度： 1.平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。 2.最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。 (十一)前院：沿前面基地線之庭院。 (十二)後院：沿後面基地線之庭院。 (十三)側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。 (十四)前院深度：建築物前牆中心線與前面基地線間之前院水平距離。 (十五)後院深度：建築物後牆中心線與後面基地線間之後院水平距離。 (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。 (十七)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至面前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。 建築基地臨接或面前道路對側有公園、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。 (十八)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。	形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。 (八)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。 (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。 (十)基地寬度： 1.平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。 2.最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。 (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。 (十二)後院：沿後面基地線之庭院。 (十三)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。 (十四)前院深度：建築物前牆中心線與前面基地線間之前院水平距離。 (十五)後院深度：建築物後牆中心線與後面基地線間之後院水平距離。 (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。 (十七)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。 (十八)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。	
四、本細部計畫區內住宅區及商業區之	四、本細部計畫區內住宅區及商業區之	土地使用分區之

<table>
<tr><th>原條文</th><th>變更後條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td>使用管制如下：
(一)第一種住宅區：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、托兒所等使用。
(二)第一之一種住宅區：除限制工業、樓地板面積超過 500 平方公尺之大型商場(店)、樓地板面積超過 300 平方公尺之大型飲食店及殮葬服務業（含辦公室）之使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。
(三)第五種商業區：依都市計畫法台灣省施行細則商業區相關規定管制。</td><td>使用管制如下：
(一)第一種住宅區：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、托兒所等使用。
(二)第一之一種住宅區：除限制工業、大型商場(店)、大型飲食店及殮葬服務業（含辦公室）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。
(三)第五種商業區：依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。</td><td>使用管制回歸都市計畫法臺中市施行自治條例相關規定，故配合修訂適用法條。</td></tr>
<tr><td>五、本計畫住宅區及商業區內之建築基地應符合下列各項規定：</td><td>五、本計畫住宅區及商業區內之建築基地應符合下列各項規定：</td><td>配合直轄市自治法規制定，修訂適用法條。</td></tr>
<tr><td colspan="3"><table>
<tr><th>項目</th><th colspan="2">住宅區</th><th>商業區</th><th rowspan="2">備註</th></tr>
<tr><th>細分區</th><th>第一種住宅區</th><th>第一之一種住宅區</th><th>第五種商業區</th></tr>
<tr><td>建蔽率(%)</td><td>50</td><td>50</td><td>60</td><td></td></tr>
<tr><td>容積率(%)</td><td>140</td><td>140</td><td>180</td><td></td></tr>
<tr><td>上限容積率(%)</td><td>210</td><td>250</td><td>360</td><td></td></tr>
<tr><td>最小基地面積(㎡)</td><td>140</td><td>140</td><td>-</td><td></td></tr>
<tr><td>高度比</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>-</td><td></td></tr>
<tr><td>前院深度(M)</td><td>6</td><td>6</td><td>5</td><td></td></tr>
<tr><td>後院深度(M)</td><td>3</td><td>3</td><td>2</td><td>得兼作防火間隔</td></tr>
<tr><td>側院寬度(M)</td><td>1.5</td><td>-</td><td>-</td><td>一宗基地得單側留設</td></tr>
<tr><td>基地最小面寬(M)</td><td>7</td><td>7</td><td>-</td><td></td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>註：
1.住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。
2.第一之一種住宅區(註)內土地及建築物之使用，於本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。市地重劃後分配土地未符合最小基地寬度及深度之規定者，得依「台中市畸零地使用規則」及「台中市建築管理自治條例」之規定辦理，不受前表前院深度、後院深度、基地最小面寬、最小基地面積之限制。
3.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。
4.配合三興福德廟保留劃設住宅區範圍，該範圍不受住宅區基地最小面寬 7 公尺及最小基地規模 140 ㎡之使用</td><td>註：
1.住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。
2.第一之一種住宅區(註)內土地及建築物之使用，於本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。市地重劃後分配土地未符合最小基地寬度及深度之規定者，得依「臺中市畸零地使用自治條例」及「臺中市建築管理自治條例」之規定辦理，不受前表前院深度、後院深度、基地最小面寬、最小基地面積之限制。
3.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。
4.配合三興福德廟保留劃設住宅區範圍，該範圍不受住宅區基地最小面寬 7 公尺及最小基地規模 140 ㎡之使用</td><td></td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>原條文</th><th>變更後條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td>限制規範。(保留範圍詳圖 5-5 所示)</td><td>限制規範。(保留範圍詳圖 5-5 所示)</td><td></td></tr>
<tr><td>六、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表之規定：
<table><tr><th>項目</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr><tr><td>學校用地(文中、文小)</td><td>50</td><td>150</td><td></td></tr><tr><td>公園兼兒童遊樂場用地</td><td>15</td><td>30</td><td></td></tr><tr><td>廣場兼停車場用地</td><td>10</td><td>20</td><td></td></tr></table></td><td>六、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表之規定：
<table><tr><th>項目</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr><tr><td>學校用地(文中、文小)</td><td>50</td><td>150</td><td></td></tr><tr><td><u>市場用地</u></td><td><u>60</u></td><td><u>240</u></td><td><u>兼供批發市場使用</u></td></tr><tr><td>公園兼兒童遊樂場用地</td><td>15</td><td>30</td><td></td></tr><tr><td>廣場兼停車場用地</td><td>10</td><td>20</td><td></td></tr></table></td><td>依照 103 年 6 月 27 日公告發布實施之「變更臺中市都市計畫(整體開發地區單元三)細部計畫(配合部分文中 46 用地為市場用地)案」整併市場用地之建蔽率與容積率規定。</td></tr>
<tr><td>七、建築退縮規定
本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定原則如下(無遮簷人行步道留設位置詳圖 5-6)：
(一)住宅區及商業區面臨計畫道路部分應退縮 6 公尺建築，其中退縮部分應臨建築線留設 4 公尺作為無遮簷人行道；商業區退縮部分應臨建築線留設 5 公尺作為無遮簷人行步道。建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計（詳圖 5-7)，所設之圍牆高度不得超過 2 公尺（不含大門及車道入口)，其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%。
(二)學校用地面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理：
1.應有一側退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。
2.其他臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線四公尺部分應作為無遮簷人行道。
(三)鄰接人行步道之住宅區未來建築物出入口不得面臨人行步道。</td><td>七、建築退縮規定
本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定原則如下(無遮簷人行步道留設位置詳圖 5-6)：
(一)住宅區及商業區面臨計畫道路部分應退縮 6 公尺建築，其中退縮部分應臨建築線留設 4 公尺作為無遮簷人行道；商業區退縮部分應臨建築線留設 5 公尺作為無遮簷人行步道。建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計（詳圖 5-7)，所設之圍牆高度不得超過 2 公尺（不含大門及車道入口)，其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%。
(二)學校用地面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理：
1.應有一側退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。
2.其他臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。
(三)鄰接人行步道之住宅區未來建築物出入口不得面臨人行步道。
<u>(四)市場用地面臨計畫道路部分應退縮 6 公尺建築，其中退縮部分應臨建築線留設 4 公尺作為無遮簷人行道。</u>
<u>(五)因基地地形特殊致無法依規定留</u></td><td>1.依照 103 年 6 月 27 日公告發布實施之「變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元三）細部計畫（配合部分文中 46 用地為市場用地）案」整併市場用地之建築退縮規定。
2.增訂退縮建築之例外規定，以減少建管執行之疑義，並保留執行彈性。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>原條文</th><th>變更後條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td></td><td>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。</td><td></td></tr>
<tr><td>八、為鼓勵建築基地之整體合併建築使用、設置公益性設施及實施綠美化，訂定下列獎勵措施：
(一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。
1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路及交通主管機關核准者。
(二)為鼓勵基地整體開發建築，得依下列規定增加興建樓地板面積：
<table><tr><th>整體開發建築基地規</th><th>增加興建樓地板面積</th></tr><tr><td>3,000 平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×10%</td></tr><tr><td>4,000 平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×15%</td></tr><tr><td>完整街廓整體開發</td><td>基地面積×基準容積率×20%</td></tr></table>(三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於三年以內申請建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之20%為限。其中申請建造執照，應於申請後 7 個月內領得建造執照，否則視同不符獎勵規定。
(四)為維護本計畫地區之都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之基地，基地面積超過 330 平方公尺，得由土地所有權人擬</td><td>八、為鼓勵建築基地之整體建築使用、設置公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外)及實施綠美化，訂定下列獎勵措施：
(一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之10%為限。
1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
(二)為鼓勵基地整體開發建築，得依下列規定增加興建樓地板面積：
<table><tr><th>整體開發建築基地規</th><th>增加興建地板面積</th></tr><tr><td>3,000 平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×10%</td></tr><tr><td>4,000 平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×15%</td></tr><tr><td>完整街廓整體開發</td><td>基地面積×基準容積率×20%</td></tr></table>(三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於 3 年以內申請建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之20%為限。(備註：有關申請建造執照，應於獎勵期限內提出申請</td><td>1.有關合併整體開發獎勵，主要獎勵依據為基地開發規模，故刪除「合併」兩字，避免審查過程認定產生爭議。
2.參酌101年9月14日臺中市都市計畫委員會第14次會議第4案及102年3月29日臺中市都市計畫委員會第18次會議第3案決議事項修訂公益性設施容積獎勵上限及起造人條件。
3.天橋及地下道設施屬道路主管機關管理，故予以修正。
4.參酌本市都市計畫委員會103年4月18日第32次會議及103年5月23日第33次會議決議，將「完整街廓」定義納入臺中市都市計畫整體開發地區單元一至單元十四細部計畫之土地使用分區管制要</td></tr>
</table>

原條文	變更後條文	變更理由
定綠、美化計畫向本府提出空地綠美化獎勵之申請。 前項綠美化之期間應連續 3 年以上維持至申報開工前不得間斷，並應每半年將綠美化之情形報本府備查，綠美化應以開放供公眾使用為原則，但為管理需要經核准得設置穿透性圍籬，如鐵絲網或木格柵。 前項獎勵經建造執照預審委員會核定，得於原來之法定容積率加上最高 5%之容積率。 (五)前述依第二、三、四款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之 40%。	建造執造，並於獎勵期限滿後 7 個月內領得建造執照，且需於建照期限內建造完成，否則視同不符獎勵規定。) (四)為維護本計畫地區之都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之基地，基地面積超過 330 平方公尺，得由土地所有權人擬定綠、美化計畫向本府提出空地綠美化獎勵之申請。 前項綠美化之期間應連續 3 年以上維持至申報開工前不得間斷，並應每半年將綠美化之情形報本府備查，綠美化應以開放供公眾使用為原則，但為管理需要經核准得設置穿透性圍籬，如鐵絲網或木格柵。 前項獎勵經建造執照預審委員會核定，得於原來之法定容積率加上最高 5%之容積率。 (五)前述依第二、三、四款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之 40%。(有關建築總獎勵容積率自 104 年 7 月 1 日起依都市計畫法臺中市施行自治條例規定辦理。)	點訂定。 5.有關開發時程獎勵之請照期限參酌 102 年 7 月 9 日臺中市都市計畫委員會第 22 次會議第 4 案決議事項修訂。 6.針對容積累計獎勵上限規定，增訂適用期限，期滿回歸「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 47 條之規定辦理。
九、本計畫區除第一種住宅區外之建築基地，適用「台中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。	九、本計畫區除第一種住宅區外之建築基地，適用「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。	文字修正。
十、停車空間 本計畫建築物附設停車空間設置標準依下列規定： (一)住宅區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 150 平方公尺之樓地板面積，需設置一輛停車位計算，其餘數部分滿 75 平方公尺需增設一輛停車位；且除第一之一種住宅區(註)內之建築物外，每戶至少設置一輛停車位。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。 (二)商業區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 100 平方公尺，需設置一輛停車位，其餘數部分滿 50 平方公尺需增設一輛	十、停車空間 本計畫建築物附設停車空間設置標準依下列規定： (一)住宅區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 150 平方公尺之樓地板面積，需設置 1 輛停車位計算，其餘數部分滿 75 平方公尺需增設 1 輛停車位；且除第一之一種住宅區(註)內之建築物外，每戶至少設置 1 輛停車位。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。 (二)商業區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 100 平方公尺，需設置 1 輛停車位，其餘數部分滿 50 平方公尺需增設 1 輛	依照 103 年 6 月 27 日公告發布實施之「變更臺中市都市計畫(整體開發地區單元三)細部計畫(配合部分文中 46 用地為市場用地)案」整併市場用地之停車空間規定。

原條文	變更後條文	變更理由
停車位。 (三)前二類以外之建築物，依建築技術規則停車空間相關規定辦理。	停車位。 (三)前二類以外之建築物，依建築技術規則停車空間相關規定辦理。 (四)市場用地應集中留設至少 10%之建築基地面積做為廣場兼停車空間使用，且不得計入法定空地。	
十一、建築景觀及基地綠美化 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。	十一、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。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。	參酌 102 年 3 月 29 日臺中市都市計畫委員會第 18 次會議第 3 案及 102 年 8 月 2 日臺中市都市計畫委員會第 23 次會議第 5 案決議事項修訂。
十二、招牌廣告物 本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。	十二、招牌廣告物 本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。	同原條文。
十三、都市設計審查 本計畫區內下列公、私有重大工程及公共建築應納入都市設計審查。 (一)公用事業建築申請案之總樓地板面積超過 10,000 平方公尺者。 (二)住宅區及商業區建築高度超過十二層(不含十二層)或住宅區建築基地面積超過 6000 平方公尺者、商業區建築基地面積超過 3000 平方公尺者。 (三)依「臺中市公有建築應送都市設計審議委員會審議要點」規定應提都市設計審議之公有建築。 (四)依本要點第九點或其他法規規定給予之獎勵容積，加上容積移轉移入容積，總增加容積超過其基準容積 60%者。 (五)古蹟及歷史建築再利用者。	十三、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。	1.依據自治條例第 49 條第 1 項規定，並配合都市設計業務單位執行業務需要，訂定都市設計審議範圍、審議項目及審議程序，以為執行之依據。 2.「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」已訂有應提送都市設計審議之規定，不於都市計畫書另訂。 3.古蹟及歷史建

<table>
<tr><th>原條文</th><th>變更後條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td></td><td>(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。
(六)市場用地（原文中 46）。
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。</td><td>築悉依古蹟及歷史建築之母法文資法規定，不於都市計畫書另訂。
4.依照 103 年 6 月 27 日公告發布實施之「變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元三）細部計畫（配合部分文中 46 用地為市場用地）案」整併市場用地應提送都市設計審議之規定。</td></tr>
<tr><td>十四、離街裝卸場
(一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：</td><td>十四、離街裝卸場
(一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：</td><td>同原條文。</td></tr>
<tr><td colspan="2"><table>
<tr><th>建築物用途</th><th>使用樓地板面積 FA(㎡)</th><th>裝卸車位數(部)</th><th>備註</th></tr>
<tr><td rowspan="4">公共設施、辦公事務業、旅社</td><td>FA＜2,000</td><td>免設</td><td rowspan="12">建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計畫後(零數均應計入)予以累加合併規劃。</td></tr>
<tr><td>2,000≦FA＜10,000</td><td>1</td></tr>
<tr><td>10,000≦FA＜20,000</td><td>2</td></tr>
<tr><td>FA＞20,000</td><td>3＋(FA－20,000)/20,000</td></tr>
<tr><td rowspan="4">零售商業、服務業</td><td>FA＜1,000</td><td>免設</td></tr>
<tr><td>1,000≦FA＜4,000</td><td>1</td></tr>
<tr><td>4,000≦FA＜6,000</td><td>2</td></tr>
<tr><td>FA＞6,000</td><td>3＋(FA－6,000)/6,000</td></tr>
<tr><td rowspan="3">娛樂業</td><td>FA＜1,000</td><td>免設</td></tr>
<tr><td>1,000≦FA＜10,000</td><td>1</td></tr>
<tr><td>FA＞10,000</td><td>2+(FA－10,000)/10,000</td></tr>
</table></td><td></td></tr>
<tr><td>(二)裝卸空間標準：
1.最小裝卸空間尺度：<table>
<tr><th>種類</th><th>長度(公尺)</th><th>寬度(公尺)</th><th>淨高(公尺)</th></tr>
<tr><td>小貨車</td><td>6.0</td><td>2.5</td><td>2.7</td></tr>
<tr><td>大貨車</td><td>13.0</td><td>4.0</td><td>4.2</td></tr>
<tr><td colspan="4">備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。</td></tr>
</table></td><td>(二)裝卸空間標準：
1.最小裝卸空間尺度：<table>
<tr><th>種類</th><th>長度(公尺)</th><th>寬度(公尺)</th><th>淨高(公尺)</th></tr>
<tr><td>小貨車</td><td>6.0</td><td>2.5</td><td>2.7</td></tr>
<tr><td>大貨車</td><td>13.0</td><td>4.0</td><td>4.2</td></tr>
<tr><td colspan="4">備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。</td></tr>
</table></td><td></td></tr>
</table>

原條文	變更後條文	變更理由
2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。 3.每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置一部大貨車之裝卸空間。 4.裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。 5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。	2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。 3.每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置一部大貨車之裝卸空間。 4.裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。 5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。	
變更臺中市都市計畫細部計畫(原臺中市各計畫區)(獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點)案： 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。	十五、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。	整併 103 年 4 月發布實施之「變更臺中市都市計畫細部計畫(原臺中市各計畫區)(獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點)案」相關規定，非為增訂規定。
(未規定)	十六、為提昇都市保水性能，市場用地之建築基地實際開挖率不得超	依照 103 年 6 月 27 日公告發布實

原條文	變更後條文	變更理由
	過建築基地面積 60%。	施之「變更臺中市都市計畫(整體開發地區單元三)細部計畫(配合部分文中 46 用地為市場用地)案」整併市場用地之基地保水規定。

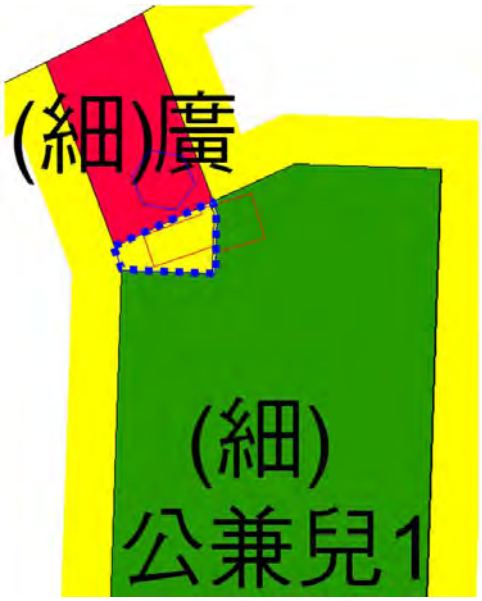
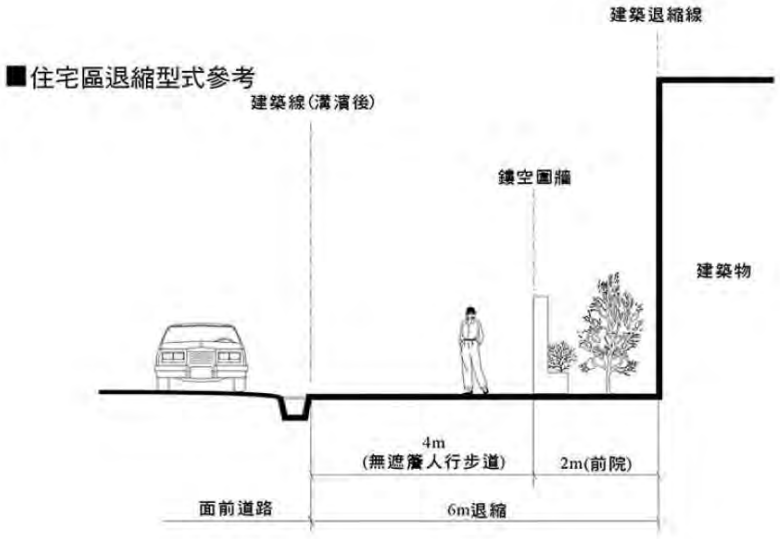
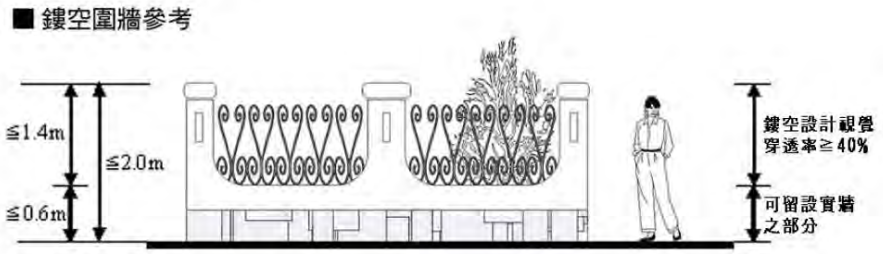


圖 5-5　三興福德廟保留劃設住宅區範圍示意圖

圖5-6　本計畫區無遮簷人行步道留設位置示意圖

圖5-7　本計畫區住宅區建築物前院退縮示意參考圖





4-4. 變更台中市都市計畫（整體開發地區單元四）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）〕專案通盤檢討

（一）計畫範圍

本計畫區行政轄區屬臺中市南屯區，包括三厝里、永定里、鎮平里及豐樂里等部分範圍。其範圍東沿黎明路、永順路及永春東三路為界，西南側以主要計畫道路編號 25M-31 計畫道路中心線為界，東北側則以永春東路及主要計畫道路編號 20M-100 計畫道路中心線為範圍，北邊則沿特三號（道路寬度 30M）道路中心線為界，計畫面積約為 62.7611 公頃。

（二）計畫歷程

本計畫源於 75 年 2 月 22 日發布實施之台中市都市計畫第一次通盤檢討案，經檢討後將原本農業區變更為其他分區之土地劃分為優先發展地區與後期發展地區，並規定附帶條件為：「農業區變更為住宅區，劃為優先發展地區部分，應依各該變更範圍，依序擬定細部計畫；其餘劃為後期發展地區部分，俟優先發展地區各變更部分開發完成及實際建築使用達百分之六十以上時，始得依將來訂定之分期分區發展計畫，劃定本部分之分期分區發展順序，次第擬定細部計畫；上開各部分於將來應配合居住密度與容納人口，訂定土地使用分區管制要點，以市地重劃方式實施整體開發，否則不得發照建築。」

然因遲遲無法依附帶條件整體開發，嚴重影響該地區民眾之權益，遂於 93 年 6 月 15 日以府工都字第 0930091958 號函公告發布實施「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分）」案，修正原附帶條件，將後期發展地區變更為整體開發地區，同時導入開發許可機制，訂定開發單元，開發方式及開發優先次序原則，並於主要計畫發布實施後，優先獎勵土地所有權人彙整開發意願，擬定細部計畫及自辦市地重劃，期藉由市場機制導引土地開發，以促進土地利用，帶動都市空間發展，並維護土地所有權人之權益。

本案即係依台中市都市計畫主要計畫內容之指導，依附帶條件另擬細部計畫案，並於 101 年 3 月 20 日以府授都計字第 1010036304 號函公告發布實施。

本計畫發布實施後，於 103 年 4 月 21 日以府授都計字第 1030067120 號函公告發布實施「變更臺中市都市計畫細部計畫（原臺中市各計畫區）（獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點）案」，涉及土地使用分區管制要點之修訂。

（三）變更內容及理由

台中市都市計畫(整體開發地區單元四)細部計畫土地使用分區管制要點變更前後對照表

原條文	變更後條文	變更理由
一、本要點依都市計畫法第三十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	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。	因應直轄市改制升格，制定都市計畫法地方自治條例，配合修正法源依據。
二、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定，本要點未規定者，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。	二、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定，本要點未規定者，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。	同原條文。
三、本要點用語定義如下： (一)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。 (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。 (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牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。 (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。 (五)基地線：建築基地之界線。 (六)前面基地線：基地臨接道路之基地線。 (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；基地臨接二條以上道路者，由建築基地申請人任選未臨接道路之其他一側為後面基地線。 (八)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。 (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。 (十)基地寬度： 1.平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。 2.最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。 (十一)前院：沿前面基地線之庭院。 (十二)後院：沿後面基地線之庭院。	三、本要點用語定義如下： (一)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。 (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。 (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牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。 (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。 (五)基地線：建築基地之界線。 (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。 (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。 (八)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。 (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。 (十)基地寬度： 1.平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。 2.最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。 (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，	參酌 104 年 5 月 15 日召開之「104 年度第五次建築執照審查作業及法令討論會議」建議，修訂前面基地線、後面基地線、前院、側院及建築物高度比等用語定義，以減少執行疑義。

原條文	變更後條文	變更理由
(十三)側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。 (十四)前院深度：建築物前牆或前柱外緣線與前面基地線間之前院水平距離。 (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。 (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，最小淨距離不得小於1公尺。 (十七)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至面前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者及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮、花臺等，得不受建築物高度比之限制。 建築基地臨接或面前道路對側有公園、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。 (十八)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。	從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。 (十二)後院：沿後面基地線之庭院。 (十三)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。 (十四)前院深度：建築物前牆或前柱外緣線與前面基地線間之前院水平距離。 (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。 (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，最小淨距離不得小於1公尺。 (十七)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、花臺等，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。 (十八)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。	
四、本計畫區內住宅區及商業區之使用管制如下： (一)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。 (二)第一之一種住宅區：除限制工業、大型商場(店)、大型飲食店及殮葬服務業(含辦公室)之使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。 (三)第五種商業區：其使用依都市計畫法台灣省施行細則商業區相關規定管制。	四、本計畫區內住宅區及商業區之使用管制如下： (一)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。 (二)第一之一種住宅區：除限制工業、大型商場(店)、大型飲食店及殮葬服務業(含辦公室)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。 (三)第五種商業區：其使用依都市計畫法臺中市施行自治條例商業	土地使用分區之使用管制回歸都市計畫法臺中市施行自治條例相關規定，故配合修訂適用法條。

<table>
<tr><th>原條文</th><th>變更後條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td></td><td>區相關規定管制。</td><td></td></tr>
<tr><td>五、本計畫住宅區及商業區內之建築基地應符合下列各項規定：</td><td>五、本計畫住宅區及商業區內之建築基地應符合下列各項規定：</td><td rowspan="4">配合直轄市自治法規制定，修訂適用法條。</td></tr>
<tr><td colspan="2"><table>
<tr><th>項目</th><th colspan="2">住宅區</th><th>商業區</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>細分區</td><td>第一種住宅區</td><td>第一之一種住宅區</td><td>第五種商業區</td><td></td></tr>
<tr><td>建蔽率(%)</td><td>50</td><td>50</td><td>60</td><td></td></tr>
<tr><td>容積率(%)</td><td>140</td><td>140</td><td>180</td><td></td></tr>
<tr><td>上限容積率(%)</td><td>210</td><td>250</td><td>360</td><td></td></tr>
<tr><td>最小基地面積(㎡)</td><td>140</td><td>140</td><td>-</td><td></td></tr>
<tr><td>高度比</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>-</td><td></td></tr>
<tr><td>前院深度(M)</td><td>6</td><td>6</td><td>5</td><td></td></tr>
<tr><td>後院深度(M)</td><td>3</td><td>3</td><td>2</td><td>得兼作防火隔間</td></tr>
<tr><td>側院寬度(M)</td><td>1.5</td><td>-</td><td>-</td><td>一宗基地得單側留設</td></tr>
<tr><td>最小面寬(M)</td><td>7</td><td>7</td><td>-</td><td></td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>註：
1.住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。
2.住宅區不適用建築技術規則有關增設停車空間獎勵容積規定。
3.第一之一種住宅區(註)內土地及建築物之使用，於本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。市地重劃後分配土地未符合最小基地寬度及深度之規定者，得依「臺中市畸零地使用規則」及「臺中市建築管理自治條例」之規定辦理，不受前表前院深度、後院深度、基地最小面寬、最小基地面積之限制。
4.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。</td><td>註：
1.住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。
2.住宅區不適用建築技術規則有關增設停車空間獎勵容積規定。
3.第一之一種住宅區(註)內土地及建築物之使用，於本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。市地重劃後分配土地未符合最小基地寬度及深度之規定者，得依「臺中市畸零地使用自治條例」及「臺中市建築管理自治條例」之規定辦理，不受前表前院深度、後院深度、基地最小面寬、最小基地面積之限制。
4.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。</td><td></td></tr>
<tr><td>六、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表之規定：</td><td>六、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表之規定：</td><td>同原條文。</td></tr>
<tr><td colspan="2"><table>
<tr><th>項目</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>學校用地(文高用地)</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr>
<tr><td>公園用地</td><td>15</td><td>45</td><td>未來配合排水系統設置滯洪池設施。</td></tr>
<tr><td>廣場用地</td><td>10</td><td>20</td><td></td></tr>
<tr><td>廣場兼停車場用地</td><td>10</td><td>20</td><td></td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>七、建築退縮規定
本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定原則如下(無遮簷人行步道留設位置</td><td>七、建築退縮規定
本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定原則如下(無遮簷人行步道留設位置</td><td>增訂退縮建築之例外規定，以減少建管執行之疑義，並保留執行彈</td></tr>
</table>

原條文	變更後條文	變更理由
詳圖三)： (一)住宅區面臨計畫道路部分應退縮 6 公尺建築，其中退縮部份應臨建築線留設 4 公尺作為無遮簷人行道；商業區部份應臨建築線退縮留設 5 公尺作為無遮簷人行步道。建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計(詳圖四)，所設之圍牆高度不得超過 2 公尺(不含大門及車道入口)，其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%。 (二)學校用地面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理： 1.面臨計畫道路任一側應退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。 2.其他臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中臨道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。 (三)其他公共設施臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中臨道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。	詳圖三)： (一)住宅區面臨計畫道路部分應退縮 6 公尺建築，其中退縮部份應臨建築線留設 4 公尺作為無遮簷人行道；商業區部份應臨建築線退縮留設 5 公尺作為無遮簷人行步道。建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計(詳圖四)，所設之圍牆高度不得超過 2 公尺(不含大門及車道入口)，其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%。 (二)學校用地面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理： 1.面臨計畫道路任一側應退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。 2.其他臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中臨道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。 (三)其他公共設施臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中臨道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。 (四)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。	性。
八、為鼓勵建築基地設置公益性設施、整體合併建築使用、加速開發時程、特定用地開發、實施綠美化及街角留設開放空間，訂定下列獎勵措施： (一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30%為限。 1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、	八、為鼓勵建築基地設置公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外)、整體建築使用、加速開發時程、特定用地開發及街角留設開放空間，訂定下列獎勵措施： (一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10%為限。 1.私人捐獻或設置圖書館、博物	1.有關合併整體開發獎勵，主要獎勵依據為基地開發規模，故刪除「合併」兩字，避免審查過程認定產生爭議。 2.參酌 101 年 9 月 14 日臺中市都市計畫委員會第 14 次會議第 4 案及

原條文	變更後條文	變更理由
勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者，或准用公益性基金管理認定者。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路及交通主管機關核准者。 3.公益性設施之興建應以該公益性團體為起造人，並設置獨立進出口，以供通行，並於建築物入口處設置標示牌，敘明供社區公眾使用。 (二)為鼓勵基地整體開發建築，得依下列規定增加興建樓地板面積： 整體開發建築基地規模：增加興建樓地板面積 3,000 平方公尺(含)以上：基地面積×基準容積率×10% 4,000 平方公尺(含)以上：基地面積×基準容積率×15% 完整街廓整體開發：基地面積×基準容積率×20% (三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於三年以內申請建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之 20%為限。其中申請建造執照，應於申請後 7 個月內領得建造執照，否則視同不符獎勵規定。 (四)空地綠美化獎勵措施 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。 (五)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	館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者，或准用公益性基金管理認定者。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。 3.公益性設施之興建應以該公益性團體為起造人，並設置獨立進出口，以供通行，並於建築物入口處設置標示牌，敘明供社區公眾使用。 (二)為鼓勵基地整體開發建築，得依下列規定增加興建樓地板面積： 整體開發建築基地規模：增加興建樓地板面積 3,000 平方公尺(含)以上：基地面積×基準容積率×10% 4,000 平方公尺(含)以上：基地面積×基準容積率×15% 完整街廓整體開發：基地面積×基準容積率×20% 備註：「完整街廓」之定義係指街廓內之最小基地面積應超過 4,000 平方公尺，並符合下列規定之一者：(一)指四周均為都市計畫道路圍成之都市計畫範圍土地，但其內有非都市發展用地，為非完整街廓。(二)街廓內有公共設施用地者，其建築基地面臨計畫道路部分，不得小於該建築基地周長之三分之二。 (三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於三年以內申請建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之 20%為限。(備註：有關申請建造執照，應於獎勵期限內提出申請建造執造，並於獎勵期限滿後 7 個月內領得建造執照，且需於建照期限內建造完成，否則視同不符獎勵規定。) (四)街角開放空間獎勵措施	102 年 3 月 29 日臺中市都市計畫委員會第 18 次會議第 3 案決議事項修訂公益性設施容積獎勵上限。 3.天橋及地下道設施屬道路主管機關管理，故予以修正。 4.參酌本市都市計畫委員會 103 年 4 月 18 日第 32 次會議及 103 年 5 月 23 日第 33 次會議決議，將「完整街廓」定義納入臺中市都市計畫整體開發地區單元一至單元十四細部計畫之土地使用分區管制要點訂定。 5.有關開發時程獎勵之請照期限參酌 102 年 7 月 9 日臺中市都市計畫委員會第 22 次會議第 4 案決議事項修訂。 6.臺中市空地綠美化獎勵自治條例已於 101 年 4 月 30 日公告廢止，配合刪除相關規定。 7.針對容積累計獎勵上限規定，增訂適用期限，期滿回歸「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 47 條之規定辦理。 8.款次調整。

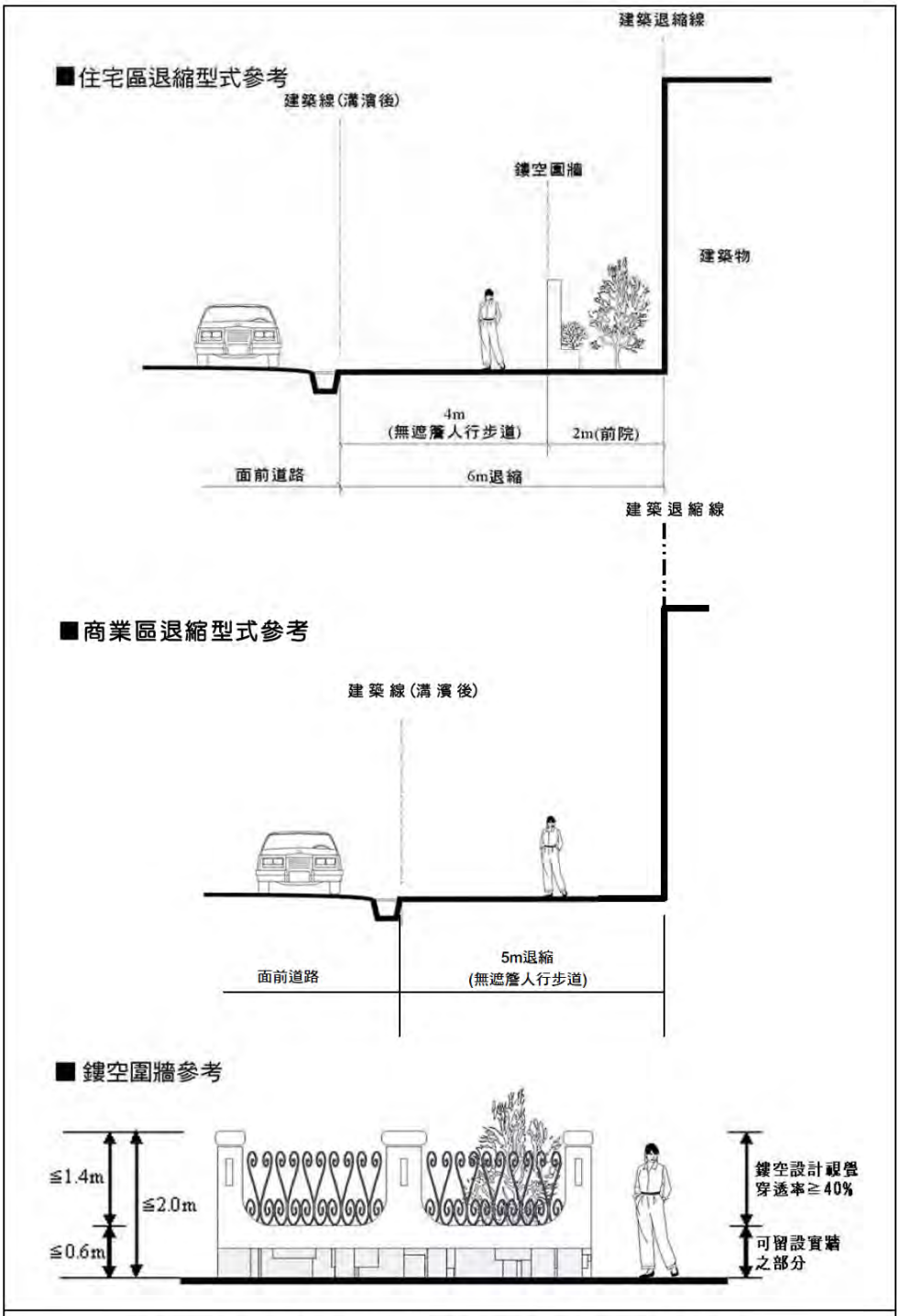
原條文	變更後條文	變更理由
60%為限，所留設之街角開放空間得作為法定空地計算(指定位置詳圖五)。 2.為利於土地所有權人依前點規定申請留設開放空間獎勵，於圖十七所指定之街角土地，其市地重劃最小分配面積以大於 1,000 平方公尺為原則。 (六)前述依第(二)、(三)、(四)款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之 40%。	1.於本計畫指定建築基地留設街角開放空間，其基地面積在 1,000 平方公尺以上，於街角設置任一邊最小寬度 8 公尺以上(不含騎樓或人行道部分)無頂蓋廣場式開放空間，留設之最小面積為 100 平方公尺以上，未設置圍籬且供公眾使用者，得增加興建樓地板面積以不超過依本款留設之街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)。 2.為利於土地所有權人依前點規定申請留設開放空間獎勵，於圖十七所指定之街角土地，其市地重劃最小分配面積以大於 1,000 平方公尺為原則。 (五)前述依第(二)、(三)款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之 40%（有關建築總獎勵容積率自 104 年 7 月 1 日起依都市計畫法臺中市施行自治條例規定辦理。）	
九、本計畫區第一之一種住宅區、第一之一種住宅區(註)及第五種商業區之建築基地，適用「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。	九、本計畫區第一之一種住宅區、第一之一種住宅區(註)及第五種商業區之建築基地，適用「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。	同原條文。
十、停車空間 本計畫建築物附設停車空間設置標準依下列規定： (一)住宅區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 150 平方公尺之樓地板面積，需設置一輛停車位計算，其餘數部分超過 75 平方公尺需增設一輛停車位；且除第一之一種住宅區(註)內之建築物外，每戶至少設置一輛停車位。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。 (二)商業區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 100 平方公尺，需設置一輛停車位，其餘數部分滿 50 平方公尺需增設一輛停車位。	十、停車空間 本計畫建築物附設停車空間設置標準依下列規定： (一)住宅區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 150 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 75 平方公尺需增設 1 輛停車位；且除第一之一種住宅區(註)內之建築物外，每戶至少設置 1 輛停車位。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。 (二)商業區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 100 平方公尺，需設置 1 輛停車位，其餘數部分滿 50 平方公尺需增設 1 輛停車位。	同原條文。

原條文	變更後條文	變更理由
(三)前二類以外之建築物，依建築技術規則停車空間相關規定辦理。	(三)前二類以外之建築物，依建築技術規則停車空間相關規定辦理。	
十一、建築景觀及基地綠美化 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。	十一、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。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。	參酌 102 年 3 月 29 日臺中市都市計畫委員會第 18 次會議第 3 案及 102 年 8 月 2 日臺中市都市計畫委員會第 23 次會議第 5 案決議事項修訂。
十二、招牌廣告物 本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。	十二、招牌廣告物 本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。	同原條文。
十三、都市設計審查 本計畫區內下列公、私有重大工程及公共建築應納入都市設計審查。 (一)公營或公用事業建築申請案之總樓地板面積超過 10,000 平方公尺者。 (二)住宅區及商業區建築高度超過 12 層(不含 12 層)或住宅區建築基地面積超過 6,000 平方公尺者、商業區建築基地面積超過 3,000 平方公尺者。 (三)依「臺中市公有建築應送都市設計審議委員會審議要點」規定應提都市設計審議之公有建築。 (四)依本要點第八點或其他法規規定給予之獎勵容積，加上容積移轉移入容積，總增加容積超過其基準容積 60%者。	十三、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	1.依據自治條例第 49 條第 1 項規定，並配合都市設計業務單位執行業務需要，訂定都市設計審議範圍、審議項目及審議程序，以為執行之依據。 2.「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」已訂有應提送都市設計審議之規定，不於都市計畫書另訂。

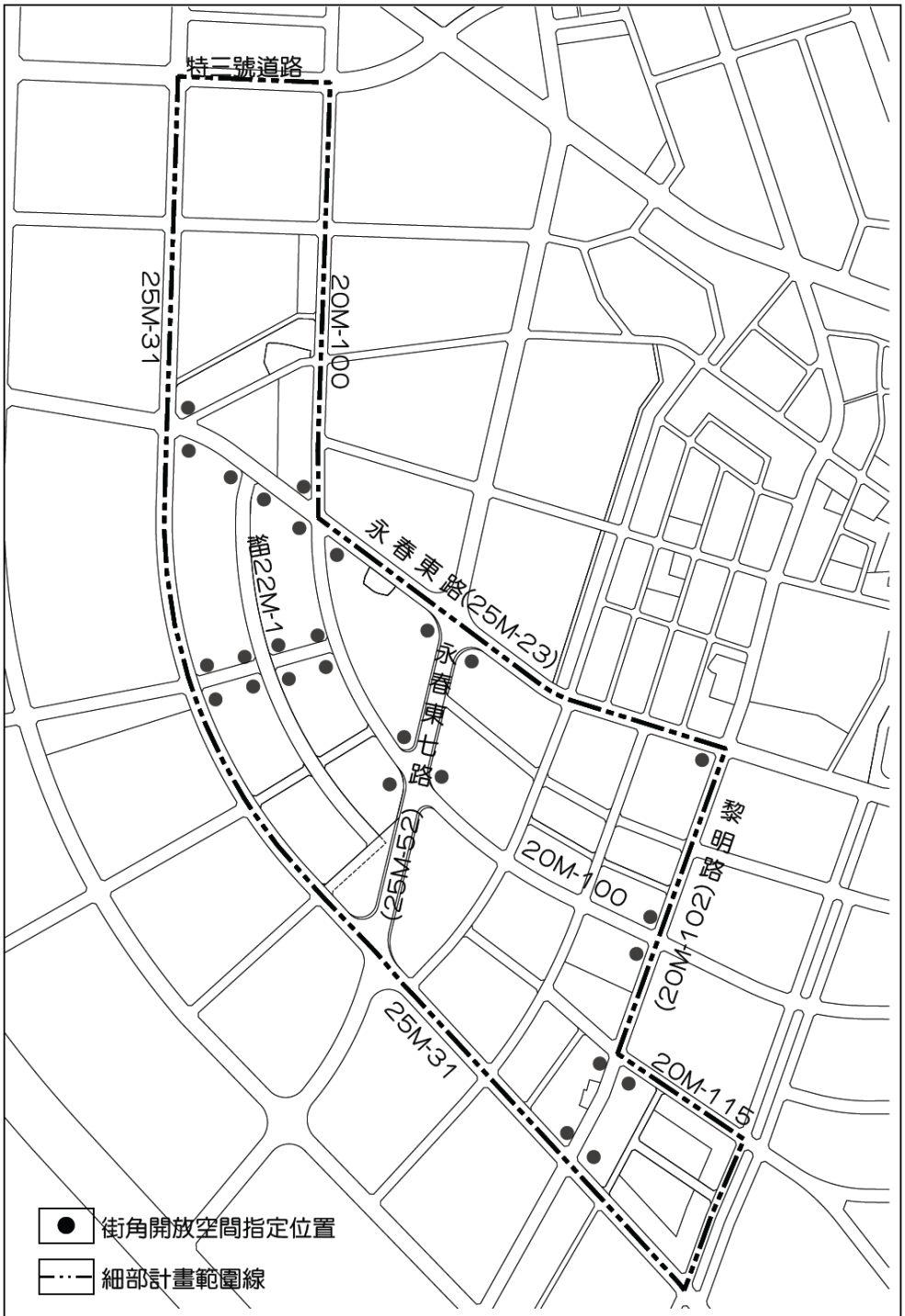
<table>
<tr><th>原條文</th><th>變更後條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td></td><td>工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。
前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。</td><td></td></tr>
<tr><td>十四、離街裝卸場
(一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：</td><td>十四、離街裝卸場
(一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：</td><td>同原條文。</td></tr>
<tr><td colspan="3">
<table>
<tr><th>建築物用途</th><th>使用樓地板面積 FA(㎡)</th><th>裝卸車位數(部)</th><th>備註</th></tr>
<tr><td rowspan="4">公共設施、辦公事務業、旅社</td><td>FA＜2,000</td><td>免設</td><td rowspan="12">建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計畫後（零數均應計入）予以累加合併規劃。</td></tr>
<tr><td>2,000≦FA＜10,000</td><td>1</td></tr>
<tr><td>10,000≦FA＜20,000</td><td>2</td></tr>
<tr><td>FA≧20,000</td><td>3＋(FA-20,000)/20,000</td></tr>
<tr><td rowspan="4">零售商業、服務業</td><td>FA＜1,000</td><td>免設</td></tr>
<tr><td>1,000≦FA＜4,000</td><td>1</td></tr>
<tr><td>4,000≦FA＜6,000</td><td>2</td></tr>
<tr><td>FA＞6,000</td><td>3＋(FA-6,000)/6,000</td></tr>
<tr><td rowspan="3">娛樂業</td><td>FA＜1,000</td><td>免設</td></tr>
<tr><td>1,000≦FA＜10,000</td><td>1</td></tr>
<tr><td>FA＞10,000</td><td>2＋(FA-10,000)/10,000</td></tr>
</table>
(二)裝卸空間標準：
1.最小裝卸空間尺度：
<table>
<tr><th>種類</th><th>長度(公尺)</th><th>寬度(公尺)</th><th>淨高(公尺)</th></tr>
<tr><td>小貨車</td><td>6.0</td><td>2.5</td><td>2.7</td></tr>
<tr><td>大貨車</td><td>13.0</td><td>4.0</td><td>4.2</td></tr>
<tr><td colspan="4">備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。</td></tr>
</table>
2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。
3.每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置一部大貨車之裝卸空間。
4.裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。
5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空</td>
<td>(二)裝卸空間標準：
1.最小裝卸空間尺度：
<table>
<tr><th>種類</th><th>長度(公尺)</th><th>寬度(公尺)</th><th>淨高(公尺)</th></tr>
<tr><td>小貨車</td><td>6.0</td><td>2.5</td><td>2.7</td></tr>
<tr><td>大貨車</td><td>13.0</td><td>4.0</td><td>4.2</td></tr>
<tr><td colspan="4">備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。</td></tr>
</table>
2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。
3.每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置 1 部大貨車之裝卸空間。
4.裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。
5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空</td>
<td></td></tr>
</table>

原條文	變更後條文	變更理由
間及法定停車空間。	間及法定停車空間。	
變更臺中市都市計畫細部計畫(原臺中市各計畫區)(獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點)案： 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。	十五、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。	整併 103 年 4 月發布實施之「變更臺中市都市計畫細部計畫(原臺中市各計畫區)(獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點)案」相關規定，非為增訂規定。
十五、本計畫區內土地及建築物之使用，除本要點修訂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。	十六、本計畫區內土地及建築物之使用，除本要點修訂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。	點次調整。

圖三 本細部計畫區無遮簷人行步道留設位置示意圖



圖四 本細部計畫區建築物前院退縮示意參考圖



圖五　本細部計畫區街角開放空間留設位置示意圖

4-5. 變更台中市都市計畫（整體開發地區單元五）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）〕專案通盤檢討

（一）計畫範圍

計畫範圍位於台中市都市計畫區之西南側，東以 25M-31 號道路與整體開發地區「單元四」為鄰，南以 20M-102 號道路（黎明路）與整體開發地區「單元六」為界，西以環中路（80M-1 號道路）與規劃中之休閒專用區為鄰，北以 20M-155 號道路與整體開發地區「單元二」為界，計畫面積約 70.18 公頃。

（二）計畫歷程

本計畫源於 75 年 2 月 22 日發布實施之台中市都市計畫第一次通盤檢討案，經檢討後將原本農業區變更為其他分區之土地劃分為優先發展地區與後期發展地區，並規定附帶條件為：「農業區變更為住宅區，劃為優先發展地區部分，應依各該變更範圍，依序擬定細部計畫；其餘劃為後期發展地區部分，俟優先發展地區各變更部分開發完成及實際建築使用達百分之六十以上時，始得依將來訂定之分期分區發展計畫，劃定本部分之分期分區發展順序，次第擬定細部計畫；上開各部分於將來應配合居住密度與容納人口，訂定土地使用分區管制要點，以市地重劃方式實施整體開發，否則不得發照建築。」

然因遲遲無法依附帶條件整體開發，嚴重影響該地區民眾之權益，遂於 93 年 6 月 15 日以府工都字第 0930091958 號函公告發布實施「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分）」案，修正原附帶條件，將後期發展地區變更為整體開發地區，同時導入開發許可機制，訂定開發單元，開發方式及開發優先次序原則，並於主要計畫發布實施後，優先獎勵土地所有權人彙整開發意願，擬定細部計畫及自辦市地重劃，期藉由市場機制導引土地開發，以促進土地利用，帶動都市空間發展，並維護土地所有權人之權益。

本案即係依台中市都市計畫主要計畫內容之指導，依附帶條件另擬細部計畫案，並於 97 年 6 月 2 日以府都計字第 0970120284 號函公告發布實施；其後於 101 年 8 月 10 日配合瑞成堂保存計畫，以府授都計字第 1010138576 號函公告發布變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元五）細部計畫（配合保存瑞成堂）案，針對瑞成堂、公園兼兒童遊樂場用地增訂土地使用分區管制規定。嗣後，於 103 年 4 月 21 日以府授都計字第 1030067120 號函公告發布實施「變更臺中市都市計畫細部計畫（原臺中市各計畫區）（獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點）案」，涉及土地使用分區管制要點之修訂。

台中市都市計畫（整體開發地區單元五）細部計畫都市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	擬定台中市都市計畫（整體開發地區單元五）細部計畫	臺中市政府 97.6.2 府都計字第 0970120284 號
二	變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元五）細部計畫（配合保存瑞成堂）	臺中市政府 101.8.10 府授都計字第 1010138576 號
三	變更臺中市都市計畫細部計畫（原臺中市各計畫區）（獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點）	臺中市政府 103.4.21 府授都計字第 1030067120 號

（三）變更內容及理由

台中市都市計畫（整體開發地區單元五）細部計畫土地使用分區管制要點變更前後對照表

原條文	變更後條文	變更理由
一、本要點依都市計畫法第三十二條及都市計畫法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	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。	因應直轄市改制升格，制定都市計畫法地方自治條例，配合修正法源依據。
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，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。	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，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。	同原條文。
三、本要點用語定義如下： (一)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。 (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。 (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牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。 (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。 (五)基地線：建築基地之界線。 (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	三、本要點用語定義如下： (一)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。 (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。 (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牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。 (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。 (五)基地線：建築基地之界線。 (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。 (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。	參酌 104 年 5 月 15 日召開之「104 年度第五次建築執照審查作業及法令討論會議」建議，修訂前面基地線、前院、側院及建築物高度比等用語定義，以減少執行疑義。

原條文	變更後條文	變更理由
度線為準。 (八)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。 (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。 (十) 基地寬度： 1.平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。 2.最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。 (十一)前院：沿前面基地線之庭院。 (十二)後院：沿後面基地線之庭院。 (十三)側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。 (十四)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。 (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水平距離。 (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，最小淨深度不得小於一公尺。 (十七)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至面前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者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮、花台等，得不受建築物高度比之限制。 建築基地臨接或面前道路對側有公園、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。 (十八)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。	(八)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。 (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。 (十) 基地寬度： 1.平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。 2.最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。 (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。 (十二)後院：沿後面基地線之庭院。 (十三)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。 (十四)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。 (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水平距離。 (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，最小淨深度不得小於 1 公尺。 (十七)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、花台等，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。 (十八)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。	
四、本細部計畫區內住宅區之使用管制如下：	四、本細部計畫區內住宅區之使用管制如下：	土地使用分區之使用管制回歸都

<table>
<tr><th>原條文</th><th>變更後條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td>(一)第一種住宅區(住 1)：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。
(二)第一之一種住宅區(住 1-1)：除限制工業、樓地板面積超過 500 平方公尺之大型商場(店)、樓地板面積超過 300 平方公尺之大型飲食店及殮葬服務業(含辦公室)之使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。</td><td>(一)第一種住宅區(住 1)：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。
(二)第一之一種住宅區(住 1-1)：除限制工業、大型商場(店)、大型飲食店及殮葬服務業(含辦公室)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。</td><td>市計畫法臺中市施行自治條例相關規定，故配合修訂適用法條。</td></tr>
<tr><td>五、本計畫區住宅區內之建築基地應符合下列各項規定：
<table><tr><th>項目</th><th>第一種住宅區(住 1)</th><th>第一之一種住宅區(住 1-1)</th><th>備註</th></tr><tr><td>建蔽率(%)</td><td>50</td><td>50</td><td></td></tr><tr><td>容積率(%)</td><td>140</td><td>140</td><td></td></tr><tr><td>上限容積率(%)</td><td>210</td><td>250</td><td></td></tr><tr><td>最小基地面積(㎡)</td><td>140</td><td>140</td><td></td></tr><tr><td>高度比</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td></td></tr><tr><td>前院深度(M)</td><td>6</td><td>6</td><td></td></tr><tr><td>後院深度(M)</td><td>3</td><td>3</td><td>得兼作防火間隔</td></tr><tr><td>側院寬度(M)</td><td>1.5</td><td>-</td><td>一宗基地得單側留設</td></tr><tr><td>最小面寬(M)</td><td>7</td><td>7</td><td></td></tr></table>註：
1.住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。
2.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。</td><td>五、本計畫區住宅區內之建築基地應符合下列各項規定：</td><td>同原條文。</td></tr>
<tr><td>六、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</td><td>六、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</td><td>同原條文。</td></tr>
<tr><td>七、公園兼兒童遊樂場用地
(一)應提供 20%以上面積作為停車空間，以提供休閒遊憩、古蹟參訪及鄉土教學之停車需求。
(二)透水面積不得小於 60%，且應配合整體地形地勢及排水系統規劃設置生態滯洪池。
(三)應配合瑞成堂進行整體規劃，除瑞成堂古蹟範圍外應提送都市設計委員會審議通過。</td><td>七、公園兼兒童遊樂場用地
(一)應提供 20%以上面積作為停車空間，以提供休閒遊憩、古蹟參訪及鄉土教學之停車需求。
(二)透水面積不得小於 60%，且應配合整體地形地勢及排水系統規劃設置生態滯洪池。
(三)應配合瑞成堂進行整體規劃，除瑞成堂古蹟範圍外應提送都市設計委員會審議通過。</td><td>同原條文。</td></tr>
<tr><td>八、瑞成堂座落土地不得適用容積移轉相關規定。</td><td>八、瑞成堂座落土地不得適用容積移轉相關規定。</td><td>同原條文。</td></tr>
<tr><td>九、建築退縮規定
本計畫區內土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定原則如下(建築退縮情形詳圖 6-1)：
(一)住宅區依第五點所留設之前院</td><td>九、建築退縮規定
本計畫區內土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定原則如下(建築退縮情形詳圖 6-1)：
(一)住宅區依第五點所留設之前院</td><td>增訂退縮建築之例外規定，以減少建管執行之疑義，並保留執行彈性。</td></tr>
</table>

原條文	變更後條文	變更理由
中，除依圖三指定應留設 6 公尺無遮簷人行道之路段外，其他臨建築線部分應留設 4 公尺作為無遮簷人行道。建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計(詳圖 6-2)，所設之圍牆高度不得超過 2 公尺(不含大門及車道入口)，其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%。 (二)學校用地面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理： 1.應選擇一側退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。 2.面臨其他計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。	中，除依圖三指定應留設 6 公尺無遮簷人行道之路段外，其他臨建築線部分應留設 4 公尺作為無遮簷人行道。建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計(詳圖 6-2)，所設之圍牆高度不得超過 2 公尺(不含大門及車道入口)，其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%。 (二)學校用地面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理： 1.應選擇一側退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。 2.面臨其他計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。 (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。	
十、為鼓勵建築基地之整體合併建築使用、設置公益性設施及實施綠美化，訂定下列獎勵措施： (一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30%為限。 1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路交通主管機關核准者。 (二)為鼓勵基地整體開發建築，得依	十、為鼓勵建築基地之整體建築使用、設置公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外)及實施綠美化，訂定下列獎勵措施： (一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10%為限。 1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造	1.有關合併整體開發獎勵，主要獎勵依據為基地開發規模，故刪除「合併」兩字，避免審查過程認定產生爭議。 2.參酌 101 年 9 月 14 日臺中市都市計畫委員會第 14 次會議第 4 案及 102 年 3 月 29 日臺中市都市計畫委員會第 18 次會議第 3 案決議事項修訂公益性設

原條文	變更後條文	變更理由
下列規定增加興建樓地板面積： 整體開發建築基地規模 / 增加興建樓地板面積 3,000 平方公尺(含)以上 / 基地面積×基準容積率×10% 4,000 平方公尺(含)以上 / 基地面積×基準容積率×15% 完整街廓整體開發 / 基地面積×基準容積率×20% (三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於三年以內申請建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之20%為限。(備註：有關申請建造執照，依本市都委會第 222 次會臨時動議第 2 案決議之規定，應於申請後 7 個月內領得建造執照，否則視同不符獎勵規定。) (四)為維護都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之基地，基地面積超過 330 平方公尺，得由土地所有權人擬定綠、美化計畫向本府提出空地綠美化獎勵之申請。 前項綠美化之期間應連續三年以上維持至申報開工前不得間斷，並應每半年將綠美化之情形報本府備查，綠美化應以開放供公眾使用為原則，但為管理需要經核准得設置穿透性圍籬，如鐵絲網或木格柵。 前項獎勵經建造執照預審委員會核定，得於原來之法定容積率加上最高 5%之容積率。 (五)街角開放空間獎勵措施：下列路口街角住宅區基地面積 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：	人。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。 (二)為鼓勵基地整體開發建築，得依下列規定增加興建樓地板面積： 整體開發建築基地規模 / 增加興建樓地板面積 3,000 平方公尺(含)以上 / 基地面積×基準容積率×10% 4,000 平方公尺(含)以上 / 基地面積×基準容積率×15% 完整街廓整體開發 / 基地面積×基準容積率×20% 備註：「完整街廓」之定義係指街廓內之最小基地面積應超過 4,000 平方公尺，並符合下列規定之一者：(一)指四周均為都市計畫道路圍成之都市計畫範圍土地，但其內有非都市發展用地，為非完整街廓。(二)街廓內有公共設施用地者，其建築基地面臨計畫道路部分，不得小於該建築基地周長之三分之二。 (三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於三年以內申請建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之20%為限。(備註：有關申請建造執照，應於獎勵期限內提出申請建造執造，並於獎勵期限滿後 7 個月內領得建造執照，且需於建照期限內建造完成，否則視同不符獎勵規定。) (四)為維護都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之基地，基地面積超過 330 平方公尺，得由土地所有權人擬定綠、美化計畫向本府提出空地綠美化獎勵之申請。 前項綠美化之期間應連續 3 年以上維持至申報開工前不得間斷，並應每半年將綠美化之情形報本府備查，綠美化應以開放供公眾使用為原則，但為管理需要經核准得設置穿透性圍籬，如鐵絲網	施容積獎勵上限及起造人條件。 3.天橋及地下道設施屬道路主管機關管理，故予以修正。 4.參酌本市都市計畫委員會 103 年 4 月 18 日第 32 次會議及 103 年 5 月 23 日第 33 次會議決議，將「完整街廓」定義納入臺中市都市計畫整體開發地區單元一至單元十四細部計畫之土地使用分區管制要點訂定。 5.有關開發時程獎勵之請照期限參酌 102 年 7 月 9 日臺中市都市計畫委員會第 22 次會議第 4 案決議事項修訂。 6.針對容積累計獎勵上限規定，增訂適用期限，期滿回歸「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 47 條之規定辦理。

原條文	變更後條文	變更理由
1.25M-52 號道路與 80M-1 號道路交叉路口。 2.25M-52 號道路與 25M-28 號道路交叉路口。 3.25M-52 號道路與 25M-31 號道路交叉路口。 (六)前述依第(二)、(三)、(四)款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之 40%。	或木格柵。 前項獎勵經建造執照預審委員會核定，得於原來之法定容積率加上最高 5%之容積率。 (五)街角開放空間獎勵措施：下列路口街角住宅區基地面積 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： 1.25M-52 號道路與 80M-1 號道路交叉路口。 2.25M-52 號道路與 25M-28 號道路交叉路口。 3.25M-52 號道路與 25M-31 號道路交叉路口。 (六)前述依第(二)、(三)、(四)款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之 40%（有關建築總獎勵容積率自 104 年 7 月 1 日起依都市計畫法臺中市施行自治條例規定辦理。）	
十一、第一之一種住宅區之建築基地，適用「台中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。	十一、第一之一種住宅區之建築基地，適用「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。	同原條文。
十二、停車空間 本計畫建築物附設停車空間設置標準依下列規定： (一)住宅區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 150 平方公尺之樓地板面積，需設置一輛停車位計算，其餘數部分超過 75 平方公尺需增設一輛停車位；且每戶至少設置一輛停車位。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。 (二)前款以外之建築物，依建築技術規則停車空間相關規定辦理。	十二、停車空間 本計畫建築物附設停車空間設置標準依下列規定： (一)住宅區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 150 平方公尺之樓地板面積，需設置一輛停車位計算，其餘數部分超過 75 平方公尺需增設一輛停車位；且每戶至少設置一輛停車位。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 2 倍以內留設者，其樓地板面積得不計入容積計算。 (二)前款以外之建築物，依建築技術規則停車空間相關規定辦理。	同原條文。

原條文	變更後條文	變更理由
十三、建築景觀及基地綠美化 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。	十三、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。實設空地面積每滿 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。	參酌 102 年 3 月 29 日臺中市都市計畫委員會第 18 次會議第 3 案及 102 年 8 月 2 日臺中市都市計畫委員會第 23 次會議第 5 案決議事項修訂。
十四、招牌廣告物 本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。	十四、招牌廣告物 本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。	同原條文。
十五、都市設計審查 計畫區內下列公、私有重大工程及公共建築應納入都市設計審查： (一)公營或公用事業建築申請案之總樓地板面積超過一萬平方公尺者。 (二)住宅區建築高度超過十二層(不含十二層)或建築基地面積超過六千平方公尺者。 (三)依本要點第八點或其他法規規定給予之獎勵容積，加上容積移轉移入容積，總增加容積超過其基準容積 60%者。 (四)依「臺中市公有建築應送都市設計審查委員會審議要點」規定應提都市設計審議之公有建築。	十五、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 項執照之申請案。 前項各款建築基地之建築基地規	1.依據自治條例第 49 條第 1 項規定，並配合都市設計業務單位執行業務需要，訂定都市設計審議範圍、審議項目及審議程序，以為執行之依據。 2.「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」已訂有應提送都市設計審議之規定，不於都市計畫書另訂。

<table>
<tr><th>原條文</th><th>變更後條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td></td><td>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。</td><td></td></tr>
<tr><td>十六、離街裝卸場
(一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：</td><td>十六、離街裝卸場
(一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：</td><td>同原條文。</td></tr>
<tr><td colspan="3">
<table>
<tr><th>建築物用途</th><th>使用樓地板面積
FA(㎡)</th><th>裝卸車位數(部)</th><th>備註</th></tr>
<tr><td rowspan="4">公共設施、辦公事務業、旅社</td><td>FA＜2,000</td><td>免設</td><td rowspan="12">建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計畫後(零數均應計入)予以累加合併規劃。</td></tr>
<tr><td>2,000≦FA＜10,000</td><td>1</td></tr>
<tr><td>10,000≦FA＜20,000</td><td>2</td></tr>
<tr><td>FA≧20,000</td><td>3＋(FA－20,000)/20,000</td></tr>
<tr><td rowspan="4">零售商業、服務業</td><td>FA＜1,000</td><td>免設</td></tr>
<tr><td>1,000≦FA＜4,000</td><td>1</td></tr>
<tr><td>4,000≦FA＜6,000</td><td>2</td></tr>
<tr><td>FA≧6,000</td><td>3＋(FA－6,000)/6,000</td></tr>
<tr><td rowspan="3">娛樂業</td><td>FA＜1,000</td><td>免設</td></tr>
<tr><td>1,000≦FA＜10,000</td><td>1</td></tr>
<tr><td>FA≧10,000</td><td>2+(FA－10,000)/10,000</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>(二)裝卸空間標準：
1.最小裝卸空間尺度：
<table>
<tr><th>種類</th><th>長度
(公尺)</th><th>寬度
(公尺)</th><th>淨高
(公尺)</th></tr>
<tr><td>小貨車</td><td>6.0</td><td>2.5</td><td>2.7</td></tr>
<tr><td>大貨車</td><td>13.0</td><td>4.0</td><td>4.2</td></tr>
<tr><td colspan="4">備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。</td></tr>
</table>
2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。
3.每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置一部大貨車之裝卸空間。
4.裝卸空間之出入車道距外圍二條計畫道路境界交叉點最少應有 15 公尺。
5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空</td><td>(二)裝卸空間標準：
1.最小裝卸空間尺度：
<table>
<tr><th>種類</th><th>長度
(公尺)</th><th>寬度
(公尺)</th><th>淨高
(公尺)</th></tr>
<tr><td>小貨車</td><td>6.0</td><td>2.5</td><td>2.7</td></tr>
<tr><td>大貨車</td><td>13.0</td><td>4.0</td><td>4.2</td></tr>
<tr><td colspan="4">備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。</td></tr>
</table>
2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。
3.每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置 1 部大貨車之裝卸空間。
4.裝卸空間之出入車道距外圍 2 條計畫道路境界交叉點最少應有 15 公尺。
5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空</td><td></td></tr>
</table>

原條文	變更後條文	變更理由
間及法定停車空間。	間及法定停車空間。	
變更臺中市都市計畫細部計畫(原臺中市各計畫區)(獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點)案： 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。	十七、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，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。	整併 103 年 4 月發布實施之「變更臺中市都市計畫細部計畫(原臺中市各計畫區)(獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點)案」相關規定，非為增訂規定。

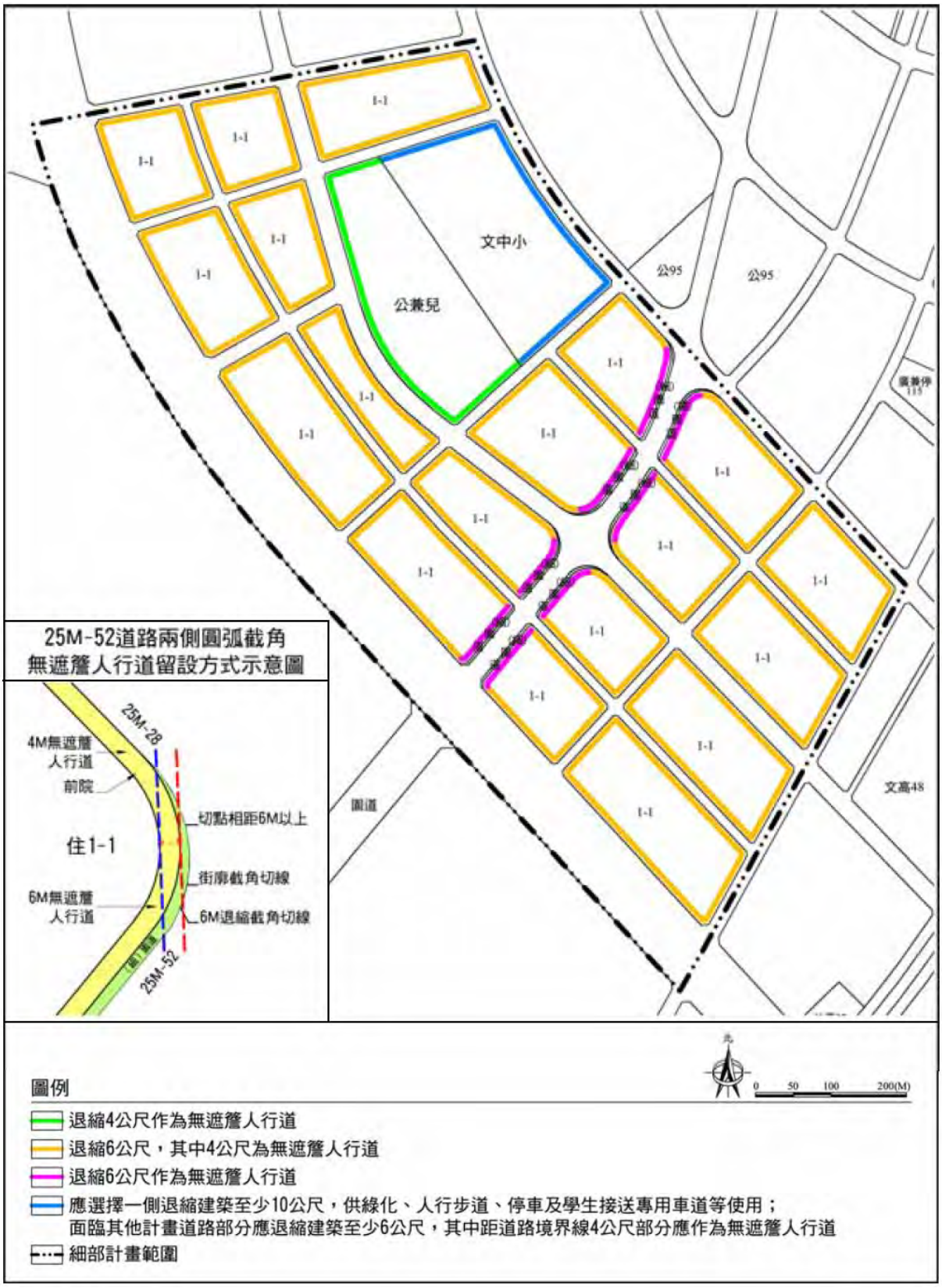


圖 6-1　計畫區建築退縮示意圖

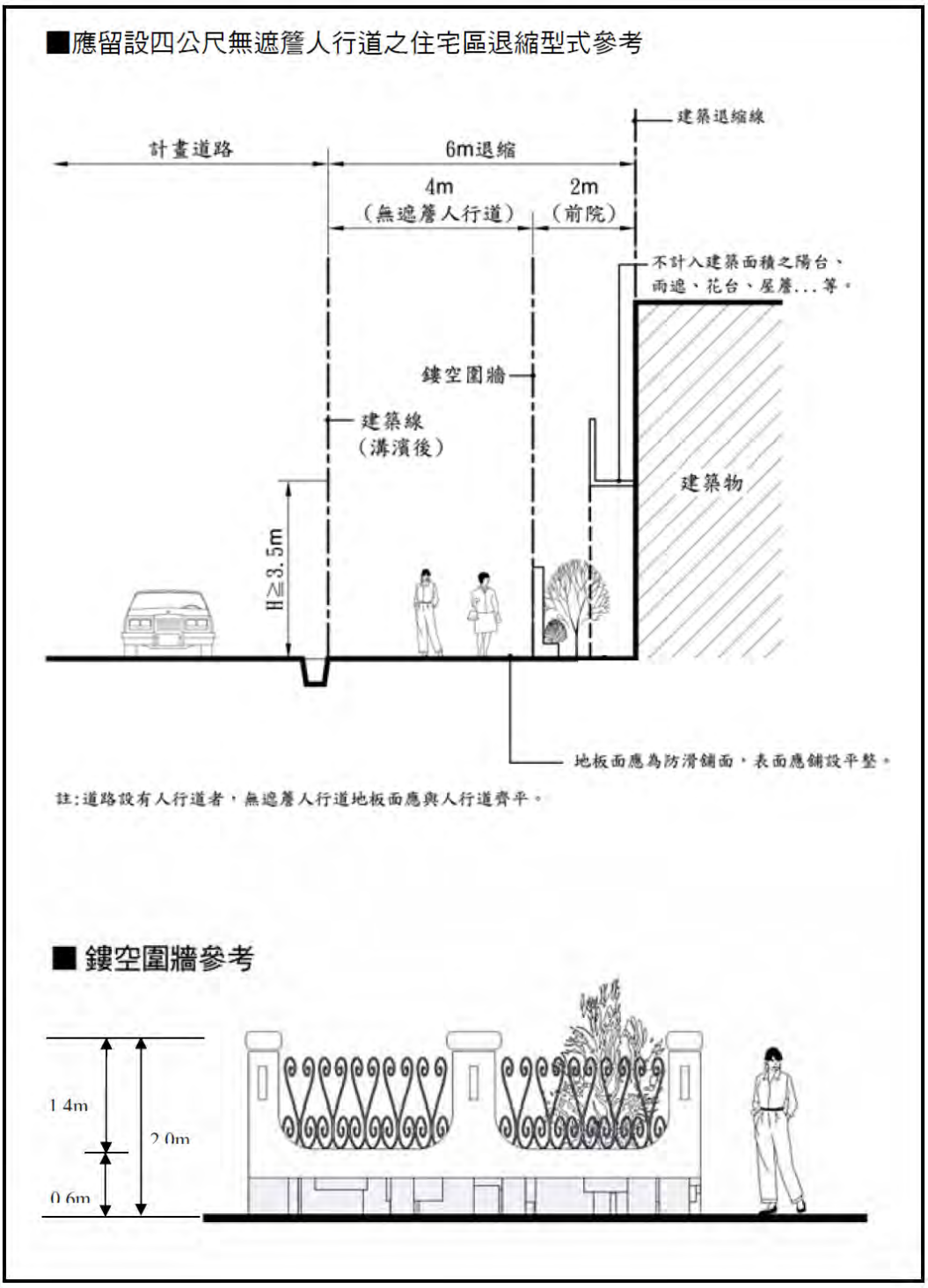


圖 6-2　應留設四公尺無遮簷人行道之住宅區建築物前院退縮型式參考圖

4-6. 變更台中市都市計畫（整體開發單元六、七）(大慶車站附近）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)〕專案通盤檢討

（一）計畫範圍

本計畫區位於台中市南屯區南端，豐樂里附近地區細部計畫區(八期重劃區）南側，楓樹里地區細部計畫區東北側，樹德地區細部計畫區北側。計畫範圍位於整體開發地區第六、七單元，計畫範圍東起西川一路，西至環中路及南屯溪之分界，南至建國北路，北抵文心南七路，總面積約為 229.62683 公頃，包括部份豐樂里、楓樹里、樹德里、崇倫里及鎮平里，行政上全區屬南屯區及南區之行政範圍。

（二）計畫歷程

本計畫源於 75 年 2 月 22 日發布實施之台中市都市計畫第一次通盤檢討案，經檢討後將原本農業區變更為其他分區之土地劃分為優先發展地區與後期發展地區，並規定附帶條件為：「農業區變更為住宅區，劃為優先發展地區部分，應依各該變更範圍，依序擬定細部計畫；其餘劃為後期發展地區部分，俟優先發展地區各變更部分開發完成及實際建築使用達百分之六十以上時，始得依將來訂定之分期分區發展計畫，劃定本部分之分期分區發展順序，次第擬定細部計畫；上開各部分於將來應配合居住密度與容納人口，訂定土地使用分區管制要點，以市地重劃方式實施整體開發，否則不得發照建築。」

然因遲遲無法依附帶條件整體開發，嚴重影響該地區民眾之權益，遂於 93 年 6 月 15 日以府工都字第 0930091958 號函公告發布實施「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）(第三次通盤檢討)(有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分)」案，修正原附帶條件，將後期發展地區變更為整體開發地區，同時導入開發許可機制，訂定開發單元，開發方式及開發優先次序原則，並於主要計畫發布實施後，優先獎勵土地所有權人彙整開發意願，擬定細部計畫及自辦市地重劃，期藉由市場機制導引土地開發，以促進土地利用，帶動都市空間發展，並維護土地所有權人之權益。

本案即係依台中市都市計畫主要計畫內容之指導，依附帶條件另擬細部計畫案，並於 98 年 10 月 30 日以府都計字第 0980276886 號函公告發布實施。本計畫發布實施後，於 103 年 4 月 21 日以府授都計字第 1030067120 號函公告發布實施「變更臺中市都市計畫細部計畫（原臺中市各計畫區)(獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點）案」，涉及土地使用分區管制要點之修訂。

（三）變更內容及理由

台中市都市計畫（整體開發單元六、七）（大慶車站附近）細部計畫土地使用分區管制要點變更前後對照表

原條文	變更後條文	變更理由
一、本要點依據都市計畫法第 32 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	一、本要點依據都市計畫法第 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。	因應直轄市改制升格，制定都市計畫法地方自治條例，配合修正法源依據。
二、本計畫區內之建物與土地使用，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。	二、本計畫區內之建物與土地使用，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。	同原條文。
三、本要點用語定義如下： (一)獨戶住宅：僅含 1 個住宅單位之獨立建築物。 (二)雙併住宅：含有 2 個住宅單位，彼此在平行面基地相連之建築物。 (三)連棟住宅：含有 3 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。 (四)集合住宅：含有 3 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。 (五)基地線：建築基地之界線。 (六)前面基地線：基地臨接道路之基地線，臨接 2 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：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線(或延長線)形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。 (八)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。 (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。 (十)基地寬度： 1.平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。 2.最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。 (十一)前院：沿前面基地線之庭院。	三、本要點用語定義如下： (一)獨戶住宅：僅含 1 個住宅單位之獨立建築物。 (二)雙併住宅：含有 2 個住宅單位，彼此在平行面基地相連之建築物。 (三)連棟住宅：含有 3 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。 (四)集合住宅：含有 3 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。 (五)基地線：建築基地之界線。 (六)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接 2 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。 (七)後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線(或延長線)形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。 (八)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。 (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。 (十)基地寬度： 1.平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。 2.最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。 (十一)前院：沿前面基地線之庭院。	參酌 104 年 5 月 15 日召開之「104 年度第五次建築執照審查作業及法令討論會議」建議，修訂前面基地線、前院、側院及建築物高度比等用語定義，以減少執行疑義。

原條文	變更後條文	變更理由
(十二)後院：沿後面基地線之庭院。 (十三)側院：沿側面基地線留設，而不屬前院或後院之庭院。 (十四)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。(註：有牆以牆中心為主，無牆以柱中心為準) (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。(註：有牆以牆中心為主，無牆以柱中心為準) (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。 (十七)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至面前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。 建築基地臨接或面前道路對側有公園、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。 (十八)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。	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。 (十二)後院：沿後面基地線之庭院。 (十三)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。 (十四)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。(註：有牆以牆中心為主，無牆以柱中心為準) (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。(註：有牆以牆中心為主，無牆以柱中心為準) (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。 (十七)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。 (十八)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。	
四、本計畫區劃設下列各種住宅區，其使用限制如下： (一)第 1 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。 (二)第 1-1 種住宅區：除限制工業、大型商場(店)、飲食店及斂葬服務業(含辦公室)之使用外，餘依都市計畫法台灣省施行細則住宅區之相關規定管制之。	四、本計畫區劃設下列各種住宅區，其使用限制如下： (一)第 1 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。 (二)第 1-1 種住宅區：除限制工業、大型商場(店)、飲食店及斂葬服務業(含辦公室)之使用外，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。	土地使用分區之使用管制回歸都市計畫法臺中市施行自治條例相關規定，故配合修訂適用法條。

<table>
<tr><th>原條文</th><th>變更後條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td>(三)第 1-3 種住宅區：除限制工業之使用外，餘依都市計畫法台灣省施行細則住宅區之相關規定管制之。</td><td>(三)第 1-3 種住宅區：除限制工業之使用外，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。</td><td></td></tr>
<tr><td>五、本計畫區內各類住宅區之建築基地應符合下列各項規定：</td><td>五、本計畫區內各類住宅區之建築基地應符合下列各項規定：</td><td>配合直轄市自治法規制定，修訂適用法條。</td></tr>
<tr><td colspan="3">
<table>
<tr><th rowspan="2">項目</th><th colspan="3">住宅區</th><th rowspan="2">備註</th></tr>
<tr><th>住 1</th><th>住 1-1</th><th>住 1-3</th></tr>
<tr><td>最高建蔽率(%)</td><td>50</td><td>50</td><td>50</td><td></td></tr>
<tr><td>基準容積率(%)</td><td>140</td><td>140</td><td>140</td><td></td></tr>
<tr><td>上限容積率(%)</td><td>210</td><td>250</td><td>250</td><td>即加上獎勵容積後之上限容積率；辦理都市更新者不受此限。</td></tr>
<tr><td>最小基地面積(㎡)</td><td>140</td><td>140</td><td>800</td><td></td></tr>
<tr><td>最高高度比</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td></td></tr>
<tr><td>前院深度(M)</td><td>6</td><td>6</td><td>6</td><td></td></tr>
<tr><td>後院深度(M)</td><td>3</td><td>3</td><td>3</td><td>得兼作防火間隔</td></tr>
<tr><td>側院寬度(M)</td><td>1.5</td><td>-</td><td>1.5</td><td>一宗基地得單側留設</td></tr>
<tr><td>基地最小面寬(M)</td><td>7</td><td>7</td><td></td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>註：
1.住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。
2.第 1-3 種住宅區內土地及建築物之使用，於本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。市地重劃後分配土地未符合最小基地寬度及深度之規定者，得依「台中市畸零地使用規則」及「台中市建築管理自治條例」之規定辦理，不受前表前院深度、後院深度、基地最小面寬、最小基地面積之限制。
3.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。</td><td>註：
1.住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。
2.第 1-3 種住宅區內土地及建築物之使用，於本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。市地重劃後分配土地未符合最小基地寬度及深度之規定者，得依「臺中市畸零地使用自治條例」及「臺中市建築管理自治條例」之規定辦理，不受前表前院深度、後院深度、基地最小面寬、最小基地面積之限制。
3.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。</td><td></td></tr>
<tr><td>六、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。</td><td>六、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。</td><td>同原條文。</td></tr>
<tr><td>七、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表之規定：</td><td>七、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表之規定：</td><td>都市設計審議委員會名稱統一為「臺中市政府都市設計審議委員會」。</td></tr>
<tr><td colspan="3">
<table>
<tr><th>公共設施</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>使用項目</th></tr>
<tr><td>機關用地</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr>
<tr><td>電力事業用地</td><td>40</td><td>200</td><td></td></tr>
<tr><td>綠地用地兼作捷運系統使用</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td><td>供捷運路線、場、站、相關附屬設施及事業使用。</td></tr>
<tr><td>廣場兼捷運系統用地</td><td>不予規定(註)</td><td>不予規定(註)</td><td>供捷運路線、場、站、相關附屬設施及事業使用。</td></tr>
<tr><td>學校用地(文高)</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

原條文	變更後條文	變更理由
學校用地(文中、文小) 50 200 公園兼兒童遊樂場用地 15 45 兒童遊樂場用地 15 30 廣場用地 不予規定 不予規定 廣場兼停車場用地停車場用地 10(平面) 80(立體) 20(平面) 960(立體) 註:廣場兼捷運系統用地建蔽率及容積率送都市設計委員會審議。	註:廣場兼捷運系統用地建蔽率及容積率送臺中市政府都市設計審議委員會審議。	
八、建築退縮規定： 本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定原則如下：(圖三) (一)住宅區依第五點所留設之前院中，臨建築線部分應留設 4 公尺作為無遮簷人行道(詳圖四)。建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計所設圍牆高度不得超過 2 公尺(不含大門及車道入口)，其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，其視覺穿透率不得低於 40%。 (二)學校用地面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理： 1.應有一側退縮至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。 2.文小 52、文中 40、文中 48、文高 48 與園道銜接側應退縮 15 公尺，於重劃工程施工時，先行與園道工程一併施作。 3.其他臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺,其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。 (三)加油站專用區及其他公共設施用地面臨計畫道路及園道部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。 (四)公兼兒 10 與計畫道路 15M-100 銜接側應退縮 15 公尺，於重劃工程施工時，先行與園道及計畫道路 15M-100 一併施作。	八、建築退縮規定： 本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定原則如下：(圖三) (一)住宅區依第五點所留設之前院中，臨建築線部分應留設 4 公尺作為無遮簷人行道(詳圖四)。建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計所設圍牆高度不得超過 2 公尺(不含大門及車道入口)，其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，其視覺穿透率不得低於 40%。 (二)學校用地面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理： 1.應有一側退縮至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。 2.文小 52、文中 40、文中 48、文高 48 與園道銜接側應退縮 15 公尺，於重劃工程施工時，先行與園道工程一併施作。 3.其他臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺,其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。 (三)加油站專用區及其他公共設施用地面臨計畫道路及園道部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。 (四)公兼兒 10 與計畫道路 15M-100 銜接側應退縮 15 公尺，於重劃工程施工時，先行與園道及計畫道路 15M-100 一併施作。 (五)因基地地形特殊致無法依規定留	增訂退縮建築之例外規定,以減少建管執行之疑義,並保留執行彈性。

<table>
<tr><th>原條文</th><th>變更後條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td></td><td>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。</td><td></td></tr>
<tr><td>九、為鼓勵建築基地之整體合併建築使用、設置公益性設施及實施綠美化，訂定下列獎勵措施：
(一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。
1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。
(二)為鼓勵小建築基地合併整體開發建築，建築基地與相鄰基地合併整體建築者，得依下列規定增加興建樓地板面積：
<table><tr><th>整體開發
建築基地規模</th><th>增加興建
樓地板面積</th></tr><tr><td>3,000平方公尺
(含)以上</td><td>基地面積×基準
容積率×10%</td></tr><tr><td>4,000平方公尺
(含)以上</td><td>基地面積×基準
容積率×15%</td></tr><tr><td>完整街廓整體開發</td><td>基地面積×基準
容積率×20%</td></tr></table>(三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起，於3年以內申請建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之20%為限。整體開發建築基地規模達獎勵之規定，依公寓大廈管理條例規定以共管式開發方式辦理。
備註：有關申請建造執照，依本</td><td>九、為鼓勵建築基地之整體建築使用、設置公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外)及實施綠美化，訂定下列獎勵措施：
(一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之10%為限。
1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
(二)為鼓勵小建築基地整體開發建築，建築基地如達下列整體開發建築基地規模者，得依下列規定增加興建樓地板面積：
<table><tr><th>整體開發
建築基地規模</th><th>增加興建
樓地板面積</th></tr><tr><td>3,000平方公尺
(含)以上</td><td>基地面積×基準
容積率×10%</td></tr><tr><td>4,000平方公尺
(含)以上</td><td>基地面積×基準
容積率×15%</td></tr><tr><td>完整街廓整體開發</td><td>基地面積×基準
容積率×20%</td></tr></table>備註：「完整街廓」之定義係指街廓內之最小基地面積應超過4,000平方公尺，並符合下列規定之一者：(一)指四周均為都市計畫道路圍成之都市計畫範圍土地，但其</td><td>1.有關合併整體開發獎勵，主要獎勵依據為基地開發規模，故刪除「合併」兩字，避免審查過程認定產生爭議。
2.參酌101年9月14日臺中市都市計畫委員會第14次會議第4案及102年3月29日臺中市都市計畫委員會第18次會議第3案決議事項修訂公益性設施容積獎勵上限及起造人條件。
3.天橋及地下道設施屬道路主管機關管理，故予以修正。
4.參酌本市都市計畫委員會103年4月18日第32次會議及103年5月23日第33次會議決議，將「完整街廓」定義納入臺中市都市計畫整體開發地區單元一至單元十四細部計畫之土地使用分區管制要點訂</td></tr>
</table>

原條文	變更後條文	變更理由
市都委會第222次會臨時動議第2案決議之規定，應於申請後 7 個月內領得建造執照，否則視同不符獎勵規定。 (四)為維護本計畫地區之都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之公有土地，目的事業主管機關應主動實施綠、美化。而預期三年內不開發建築，面積超過 330 平方公尺(100 坪)之私有土地，得由土地所有權人向本府建設處景觀工程科提出綠、美化計畫，經審查通過並實施至建築施工前，於開發建築時得酌予獎勵容積率。惟開發建築前須由本府都市設計審議委員會依其綠、美化成本等各項因素進行審查，且申請面積超過 3,000 平方公尺者，另須提出交通影響評估，以決定其獎勵之容積率。 前項獎勵之容積率最高不得超過5%，且經本府核發都市設計審定書後，應於六個月內申請建築執照，未依期限提出申請建築執照，撤銷其容積獎勵。 (五)街角開放空間獎勵措施：下列路口街角住宅區基地面積 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項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： 1.30M-30(三民西路)與 25M-22(大墩南路)交叉路口。 2.30M-30(三民西路)與 40M-3(文心南路)交叉路口。 3.30M-30(三民西路)與 20M-115 交叉路口。 4.30M-30(三民西路)與 25M-28 交叉路口。 (六)為配合未來各項都市開發建設工作之進行，如興建捷運站、大型	內有非都市發展用地，為非完整街廓。(二)街廓內有公共設施用地者，其建築基地面臨計畫道路部分，不得小於該建築基地周長之三分之二。 (三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起，於三年以內申請建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之20%為限。整體開發建築基地規模達獎勵之規定，依公寓大廈管理條例規定以共管式開發方式辦理。 備註：有關申請建造執照，應於獎勵期限內提出申請建造執造，並於獎勵期限滿後 7 個月內領得建造執照，且需於建照期限內建造完成，否則視同不符獎勵規定。 (四)為維護本計畫地區之都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之公有土地，目的事業主管機關應主動實施綠、美化。而預期三年內不開發建築，面積超過 330 平方公尺(100 坪)之私有土地，得由土地所有權人向本府建設處景觀工程科提出綠、美化計畫，經審查通過並實施至建築施工前，於開發建築時得酌予獎勵容積率。惟開發建築前須由本府都市設計審議委員會依其綠、美化成本等各項因素進行審查，且申請面積超過 3,000 平方公尺者，另須提出交通影響評估，以決定其獎勵之容積率。 前項獎勵之容積率最高不得超過5%，且經本府核發都市設計審定書後，應於六個月內申請建築執照，未依期限提出申請建築執照，撤銷其容積獎勵。 (五)街角開放空間獎勵措施：下列路口街角住宅區基地面積 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	定。 5.有關開發時程獎勵之請照期限參酌 102 年 7 月 9 日臺中市都市計畫委員會第 22 次會議第 4 案決議事項修訂。 6.針對容積獎勵累計上限超過20%者，增訂適用期限，期滿回歸「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 47 條之規定辦理。

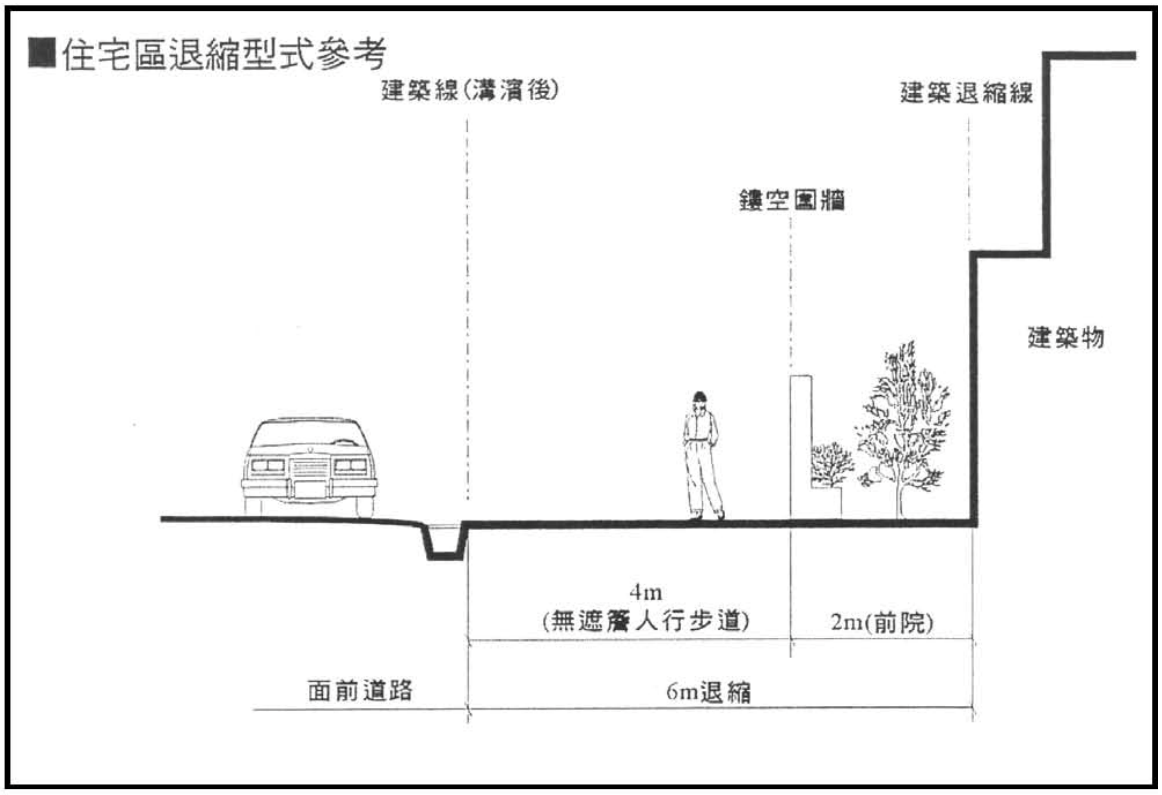
原條文	變更後條文	變更理由
整體開發案等，得視實際需要酌予獎勵增加容積強度，其詳細辦法由市府另訂之。 (七)前述第(二)、(三)、(四)款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之40%。	使用者，得增加興建樓地板面積以不超過依本項留設之街角開放空間面積乘以基準容積率之 60%為限，所留設之街角開放空間得作為法定空地計算： 1.30M-30(三民西路)與 25M-22(大墩南路)交叉路口。 2.30M-30(三民西路)與 40M-3(文心南路)交叉路口。 3.30M-30(三民西路)與 20M-115 交叉路口。 4.30M-30(三民西路)與 25M-28 交叉路口。 (六)為配合未來各項都市開發建設工作之進行，如興建捷運站、大型整體開發案等，得視實際需要酌予獎勵增加容積強度，其詳細辦法由市府另訂之。 (七)前述第(二)、(三)、(四)款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之40%（有關建築總獎勵容積率自104年7月1日起依都市計畫法臺中市施行自治條例規定辦理。）	
十、本計畫區除第一種住宅區外之建築基地，適用「台中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。	十、本計畫區除第一種住宅區外之建築基地，適用「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。	文字修正。
十一、斜屋頂規定： 本計畫區建築物高度在 15 公尺或 4 層樓以下者，原則上應設置斜屋頂，其斜屋頂面積不得小於建築水平投影面積的二分之一。惟若建築基地面積超過 6,000 平方公尺有其他景觀考量者，得經都市設計審查委員會許可者不受此限。	十一、斜屋頂規定： 本計畫區建築物高度在 15 公尺或 4 層樓以下者，原則上應設置斜屋頂，其斜屋頂面積不得小於建築水平投影面積的二分之一。惟若建築基地面積超過 6,000 平方公尺有其他景觀考量者，得經臺中市政府都市設計審議委員會許可者不受此限。	都市設計審議委員會名稱統一為「臺中市政府都市設計審議委員會」。
十二、停車空間： 本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定： (一)住宅區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 150 平方公尺之樓地板面積，需設置一輛停車位計算，其餘數部分超過 75 平方公尺需增設一輛停車位；且第1種住宅區及第1-1種住宅區每戶至少設置一輛停車位。但停車空間以汽車坡道集中留設於地下	十二、停車空間： 本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定： (一)住宅區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 150 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 75 平方公尺需增設 1 輛停車位；且第1種住宅區及第1-1種住宅區每戶至少設置 1 輛停車位。但停車空間以汽車坡道集中留設於地下	同原條文。

原條文	變更後條文	變更理由
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。 (二)前款以外之建築物，依建築技術規則設計施工編第 59 條規定辦理。	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。 (二)前款以外之建築物，依建築技術規則設計施工編第 59 條規定辦理。	
十三、建築景觀及基地綠美化原則： 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，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。	十三、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。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。	參酌 102 年 3 月 29 日臺中市都市計畫委員會第 18 次會議第 3 案及 102 年 8 月 2 日臺中市都市計畫委員會第 23 次會議第 5 案決議事項修訂。
十四、本計畫區設置廣告招牌應依「台中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」規定辦理。	十四、本計畫區設置廣告招牌應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」規定辦理。	同原條文。
十五、都市設計審查 計畫區內下列公、私有重大工程及公共建築應納入都市設計審查。 (一)公用事業建築申請案之總樓地板面積超過 10,000 平方公尺者。 (二)住宅區建築高度超過十二層(不含十二層)或住宅區建築基地面積超過 6,000 平方公尺者。 (三)依「台中市公有建築應送都市設計委員會審議要點」規定應提都市設計審議之公有建築。 (四)依本要點第九點或其他法規規定給予之獎勵容積，加上容積移轉移入容積，總增加容積超過其基準容積 60%者。	十五、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	1.依據自治條例第 49 條第 1 項規定，並配合都市設計業務單位執行業務需要，訂定都市設計審議範圍、審議項目及審議程序，以為執行之依據。 2.「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」已訂有應提送都市設計審議之規定，不於都市計畫書另訂。

<table>
<tr><th>原條文</th><th>變更後條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td></td><td>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。</td><td></td></tr>
<tr><td>十六、離街裝卸場
(一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：</td><td>十六、離街裝卸場
(一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：</td><td>同原條文。</td></tr>
<tr><td colspan="2"><table>
<tr><th>建築物用途</th><th>使用樓地板面積 FA(㎡)</th><th>裝卸車位數(部)</th><th>備註</th></tr>
<tr><td rowspan="4">公共設施、辦公事務業、旅社</td><td>FA＜2,000</td><td>免設</td><td rowspan="12">建築物具有2種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計畫後(零數均應計入)予以累加合併規劃。</td></tr>
<tr><td>2,000≦FA＜10,000</td><td>1</td></tr>
<tr><td>10,000≦FA＜20,000</td><td>2</td></tr>
<tr><td>FA＞20,000</td><td>3＋(FA－20,000)/20,000</td></tr>
<tr><td rowspan="4">零售商業、服務業</td><td>FA＜1,000</td><td>免設</td></tr>
<tr><td>1,000≦FA＜4,000</td><td>1</td></tr>
<tr><td>4,000≦FA＜6,000</td><td>2</td></tr>
<tr><td>FA＞6,000</td><td>3＋(FA－6,000)/6,000</td></tr>
<tr><td rowspan="3">娛樂業</td><td>FA＜1,000</td><td>免設</td></tr>
<tr><td>1,000≦FA＜10,000</td><td>1</td></tr>
<tr><td>FA＞10,000</td><td>2+(FA－10,000)/10,000</td></tr>
</table></td><td></td></tr>
<tr><td>(二)裝卸空間標準：
1.最小裝卸空間尺度：<table>
<tr><th>種類</th><th>長度(公尺)</th><th>寬度(公尺)</th><th>淨高(公尺)</th></tr>
<tr><td>小貨車</td><td>6.0</td><td>2.5</td><td>2.7</td></tr>
<tr><td>大貨車</td><td>13.0</td><td>4.0</td><td>4.2</td></tr>
<tr><td colspan="4">備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。</td></tr>
</table>2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。
3.每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置一部大貨車之裝卸空間。
4.裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。</td><td>(二)裝卸空間標準：
1.最小裝卸空間尺度：<table>
<tr><th>種類</th><th>長度(公尺)</th><th>寬度(公尺)</th><th>淨高(公尺)</th></tr>
<tr><td>小貨車</td><td>6.0</td><td>2.5</td><td>2.7</td></tr>
<tr><td>大貨車</td><td>13.0</td><td>4.0</td><td>4.2</td></tr>
<tr><td colspan="4">備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。</td></tr>
</table>2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。
3.每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置 1 部大貨車之裝卸空間。
4.裝卸空間之出入車道距外圍 2 條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。</td><td></td></tr>
</table>

原條文	變更後條文	變更理由
5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。	5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。	
變更臺中市都市計畫細部計畫(原臺中市各計畫區)(獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點)案： 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。	十七、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，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。	整併 103 年 4 月發布實施之「變更臺中市都市計畫細部計畫(原臺中市各計畫區)(獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點)案」相關規定，非為增訂規定。

圖三 留設無遮簷人行步道示意圖



圖四 住宅區建築物前院退縮示意參考圖

4-7. 變更台中市都市計畫（整體開發地區單元八）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）〕專案通盤檢討

（一）計畫範圍

計畫範圍為一南北狹長的區塊，北以 80 米環中路北側道路境界線為界，南以中平路道路中心線為界，東以中清路道路境界線西側及市 114 西側為界，西以水湳機場原址整體開發區為界，計畫範圍總面積約 90.01 公頃。

（二）計畫歷程

本計畫源於 75 年 2 月 22 日發布實施之台中市都市計畫第一次通盤檢討案，經檢討後將原本農業區變更為其他分區之土地劃分為優先發展地區與後期發展地區，並規定附帶條件為：「農業區變更為住宅區，劃為優先發展地區部分，應依各該變更範圍，依序擬定細部計畫；其餘劃為後期發展地區部分，俟優先發展地區各變更部分開發完成及實際建築使用達百分之六十以上時，始得依將來訂定之分期分區發展計畫，劃定本部分之分期分區發展順序，次第擬定細部計畫；上開各部分於將來應配合居住密度與容納人口，訂定土地使用分區管制要點，以市地重劃方式實施整體開發，否則不得發照建築。」

然因遲遲無法依附帶條件整體開發，嚴重影響該地區民眾之權益，遂於 93 年 6 月 15 日以府工都字第 0930091958 號函公告發布實施「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分）」案，修正原附帶條件，將後期發展地區變更為整體開發地區，同時導入開發許可機制，訂定開發單元，開發方式及開發優先次序原則，並於主要計畫發布實施後，優先獎勵土地所有權人彙整開發意願，擬定細部計畫及自辦市地重劃，期藉由市場機制導引土地開發，以促進土地利用，帶動都市空間發展，並維護土地所有權人之權益。

本案即係依台中市都市計畫主要計畫內容之指導，依附帶條件另擬細部計畫案，並於 97 年 9 月 8 日以府都計字第 0970205246 號函公告發布實施。本計畫擬定後曾辦理 2 次細部計畫個案變更，其中 103 年 4 月 21 日以府授都計字第 1030067120 號函公告發布實施之「變更臺中市都市計畫細部計畫（原臺中市各計畫區）（獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點）案」，涉及土地使用分區管制要點之修訂。

台中市都市計畫（整體開發地區單元八）細部計畫都市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	擬定台中市都市計畫（整體開發地區單元八）細部計畫	臺中市政府 97.9.8 府都計字第 0970205246 號
二	變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元八）細部計畫（配合市地重劃個案變更）	臺中市政府 100.10.28 府授都計字第 10002016181 號
三	變更臺中市都市計畫細部計畫(原臺中市各計畫區)(獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點)	臺中市政府 103.4.21 府授都計字第 1030067120 號

（三）變更內容及理由

台中市都市計畫(整體開發地區單元八)細部計畫土地使用分區管制要點變更前後對照表

原條文	變更後條文	變更理由
一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	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。	因應直轄市改制升格,制定都市計畫法地方自治條例,配合修正法源依據。
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,適用其他有關法令之規定，其用語亦同。	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,適用其他有關法令之規定，其用語亦同。	同原條文。
三、本要點用語定義如下: (一)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。 (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。 (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牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。 (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。 (五)基地線：建築基地之界線。 (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。 (八)側面基地線：基地線之非屬前面	三、本要點用語定義如下: (一)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。 (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。 (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牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。 (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。 (五)基地線：建築基地之界線。 (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。 (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。 (八)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。	參酌 104 年 5 月 15 日召開之「104 年度第五次建築執照審查作業及法令討論會議」建議,修訂前面基地線、前院、側院及建築物高度比等用語定義,以減少執行疑義。

原條文	變更後條文	變更理由
基地線或後面基地線者。 (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。 (十)基地寬度： 1.平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。 2.最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。 (十一)前院：沿前面基地線之庭院。 (十二)後院：沿後面基地線之庭院。 (十三)側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。 (十四)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。(備註：有牆以牆中心為準，無牆以柱中心為準。) (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水平距離。(備註：有牆以牆中心為準，無牆以柱中心為準。) (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。 (十七)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至面前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者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮、花台等，得不受建築物高度比之限制。 建築基地臨接或面前道路對側有公園、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。 (十八)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。	(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。 (十)基地寬度： 1.平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。 2.最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。 (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。 (十二)後院：沿後面基地線之庭院。 (十三)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。 (十四)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。(備註：有牆以牆中心為準，無牆以柱中心為準。) (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水平距離。(備註：有牆以牆中心為準，無牆以柱中心為準。) (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。 (十七)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、花台等，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。 (十八)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。	
四、本計畫劃設下列各種住宅區及商業區，其使用管制如下： (一)第一之一種住宅區：除限制工	四、本計畫劃設下列各種住宅區及商業區，其使用管制如下： (一)第一之一種住宅區：除限制工	土地使用分區之使用管制回歸都市計畫法臺中市

<table>
<tr><th>原條文</th><th>變更後條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td>業、大型商場(店)、飲食店及殮葬服務業(含辦公室)之使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。
(二)第五種商業區：依都市計畫法台灣省施行細則商業區相關規定管制。</td><td>業、大型商場(店)、飲食店及殮葬服務業(含辦公室)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。
(二)第五種商業區：依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。</td><td>施行自治條例相關規定，故配合修訂適用法條。</td></tr>
<tr><td>五、本計畫住宅區及商業區內之建築基地應符合下列各項規定：
<table><tr><th>項目</th><th>第一之一種住宅區</th><th>第五種商業區</th><th>備註</th></tr><tr><td>最高建蔽率(%)</td><td>50</td><td>60</td><td></td></tr><tr><td>最高容積率(%)</td><td>140</td><td>180</td><td></td></tr><tr><td>上限容積率(%)</td><td>250</td><td>360</td><td></td></tr><tr><td>最小基地面積(㎡)</td><td>140</td><td>-</td><td></td></tr><tr><td>最高高度比</td><td>1.5</td><td>-</td><td></td></tr><tr><td>前院深度(M)</td><td>6</td><td>5</td><td></td></tr><tr><td>後院深度(M)</td><td>3</td><td>2</td><td>得兼作防火間隔</td></tr><tr><td>基地最小面寬(M)</td><td>7</td><td>-</td><td></td></tr></table>備註：
1.住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。
2.本計畫區內土地及建築物之使用，於本要點發佈前已取得建築執照者或於民國 62 年前合法建物，得原地原分配使用，未來新建、改建時得適用「台中市畸零地使用規則」之規定辦理，且不受前表之最小基地面積、基地最小面寬等規定之限制」。
3.面臨中清路之住宅區，得依照都市計畫法台灣省施行細則第 16 條規定，申請為大型商場(店)及飲食店使用，不受本要點第四點第一項規定限制。
4.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。</td><td>五、本計畫住宅區及商業區內之建築基地應符合下列各項規定：
備註：
1.住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。
2.本計畫區內土地及建築物之使用，於本要點發佈前已取得建築執照者或於民國 62 年前合法建物，得原地原分配使用，未來新建、改建時得適用「臺中市畸零地使用自治條例」之規定辦理，且不受前表之最小基地面積、基地最小面寬等規定之限制。
3.面臨中清路之住宅區，得依照都市計畫法臺中市施行自治條例第20條規定，申請為大型商場(店)及飲食店使用，不受本要點第四點第一項規定限制。
4.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。</td><td>1.配合直轄市自治法規制定，修訂適用法條。
2.土地使用分區之使用管制回歸都市計畫法臺中市施行自治條例相關規定，故配合修訂適用法條。</td></tr>
<tr><td>六、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表之規定：
<table><tr><th>項目</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr><tr><td>公園用地</td><td>15</td><td>45</td><td></td></tr><tr><td>電力用地</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr><tr><td>廣場兼停車場用地</td><td>10</td><td>20</td><td></td></tr></table></td><td>六、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表之規定：
<table><tr><th>項目</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr><tr><td>公園用地</td><td>15</td><td>45</td><td></td></tr><tr><td>電力用地</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr><tr><td>廣場兼停車場用地</td><td>10</td><td>20</td><td></td></tr></table></td><td>同原條文。</td></tr>
<tr><td>七、建築退縮規定</td><td>七、建築退縮規定</td><td>增訂退縮建築之</td></tr>
</table>

原條文	變更後條文	變更理由
本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定原則如下：(如圖 6-1 留設無遮簷人行道示意圖) (一)住宅區及商業區依第五點所留設之前院中，住宅區臨建築線部分應留設 4 公尺作為無遮簷人行道；商業區臨建築線部分應留設 5 公尺作為無遮簷人行道。建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計(如圖 6-2、6-3)，所設之圍牆高度不得超過 2 公尺(不含大門及車道出入口)，其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%。 (二)公共設施用地面臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。	本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定原則如下：(如圖 6-1 留設無遮簷人行道示意圖) (一)住宅區及商業區依第五點所留設之前院中，住宅區臨建築線部分應留設 4 公尺作為無遮簷人行道；商業區臨建築線部分應留設 5 公尺作為無遮簷人行道。建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計(如圖 6-2、6-3)，所設之圍牆高度不得超過 2 公尺(不含大門及車道出入口)，其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%。 (二)公共設施用地面臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。 (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。	例外規定，以減少建管執行之疑義，並保留執行彈性。
八、為鼓勵建築基地之整體合併建築使用、設置公益性設施及實施綠化，訂定下列獎勵措施： (一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30%為限。 1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用;其集中留設之樓地板面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 (二)為鼓勵小建築基地合併整體開發	八、為鼓勵建築基地之整體建築使用、設置公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外)及實施綠化，訂定下列獎勵措施： (一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10%為限。 1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用;其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。	1.有關合併整體開發獎勵，主要獎勵依據為基地開發規模，故刪除「合併」兩字，避免審查過程認定產生爭議。 2.參酌 101 年 9 月 14 日臺中市都市計畫委員會第 14 次會議第 4 案及 102 年 3 月 29 日臺中市都市計畫委員會第 18 次會議第 3 案決議事項修訂公益性設

原條文	變更後條文	變更理由
建築，建築基地與相鄰基地合併整體建築者，得依下列規定增加興建樓地板面積： 整體開發建築基地規模 / 增加興建樓地板面積 3,000 平方公尺（含）以上 / 基地面積×基準容積率×10% 4,000 平方公尺（含）以上 / 基地面積×基準容積率×15% 完整街廓整體開發 / 基地面積×基準容積率×20% (三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於三年內領得建造執照者及本要點發佈前已取得建築執照者或於民國 62 年前合法建物於五年內因新建、改建領得建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率 20%為限。 (四)為維護本計畫地區之都市景觀、環境衛生及公共安全，預期三年內不開發建築，面積超過三百三十平方公尺(一百坪)之土地，得由土地所有權人向本府建設處景觀工程科提出綠、美化計畫，經審查通過並實施至建築施工前，於開發建築時得酌予獎勵容積率。惟開發建築前須由本府都市設計審議委員會依其綠、美化成本等各項因素進行審查，且申請面積超過三千平方公尺者，另須提出交通影響評估，以決定其獎勵之容積率。 前項獎勵之容積率最高不得超過 5%，且經本府核發都市設計審定書後，應於六個月內申請建築執照，未依期限提出申請建築執照，撤銷其容積獎勵。 (五)前述依第二、三、四款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之 40%。	2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。 (二)為鼓勵小建築基地整體開發建築，建築基地如達下列整體開發建築基地規模者，得依下列規定增加興建樓地板面積： 整體開發建築基地規模 / 增加興建樓地板面積 3,000 平方公尺（含）以上 / 基地面積×基準容積率×10% 4,000 平方公尺（含）以上 / 基地面積×基準容積率×15% 完整街廓整體開發 / 基地面積×基準容積率×20% 備註：「完整街廓」之定義係指街廓內之最小基地面積應超過 4,000 平方公尺，並符合下列規定之一者：(一)指四周均為都市計畫道路圍成之都市計畫範圍土地，但其內有非都市發展用地，為非完整街廓。(二)街廓內有公共設施用地者，其建築基地面臨計畫道路部分，不得小於該建築基地周長之三分之二。 (三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於三年內領得建造執照者及本要點發佈前已取得建築執照者或於民國 62 年前合法建物於五年內因新建、改建領得建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率 20%為限。 (四)為維護本計畫地區之都市景觀、環境衛生及公共安全，預期 3 年內不開發建築，面積超過 330 平方公尺(100 坪)之土地，得由土地所有權人向本府建設處景觀工程科提出綠、美化計畫，經審查通過並實施至建築施工前，於開發建築時得酌予獎勵容積率。惟開發建築前須由本府都市設計審議委員會依其綠、美化成本等各項因素進行審查，且申請面積超過 3,000 平方公尺者，另須提出交通影響評估，以決定其獎勵之容積	施容積獎勵上限及起造人條件。 3. 天橋及地下道設施屬道路主管機關管理，故予以修正。 4. 參酌本市都市計畫委員會 103 年 4 月 18 日第 32 次會議及 103 年 5 月 23 日第 33 次會議決議，將「完整街廓」定義納入臺中市都市計畫整體開發地區單元一至單元十四細部計畫之土地使用分區管制要點訂定。 5. 針對容積累計獎勵上限規定，增訂適用期限，期滿回歸「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 47 條之規定辦理。

原條文	變更後條文	變更理由
	率。 前項獎勵之容積率最高不得超過5%，且經本府核發都市設計審定書後，應於6個月內申請建築執照，未依期限提出申請建築執照，撤銷其容積獎勵。 (五)前述依第二、三、四款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之40%（有關建築總獎勵容積率自104年7月1日起依都市計畫法臺中市施行自治條例規定辦理。）	
九、停車空間 本計畫建築物附設停車空間設置標準依下列規定 (一)住宅區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每一百五十平方公尺之樓地板面積，需設置一輛停車位計算，其餘數部分超過七十五平方公尺需增設一輛停車位；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。 (二)商業區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每一百平方公尺，需設置一輛停車位，其餘數部分超過五十平方公尺需增設一輛停車位。 (三)前二類以外之建築物，依建築技術規則設計施工編第五十九條規定辦理。	九、停車空間 本計畫建築物附設停車空間設置標準依下列規定 (一)住宅區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每150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75平方公尺需增設1輛停車位；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。 (二)商業區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每100平方公尺，需設置1輛停車位，其餘數部分超過50平方公尺需增設1輛停車位。 (三)前二類以外之建築物，依建築技術規則設計施工編第59條規定辦理。	同原條文。
十、建築景觀及基地綠美化 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，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二十公分、灌木應至少五十公分、喬木應至少一百公分。	十、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。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	參酌102年3月29日臺中市都市計畫委員會第18次會議第3案及102年8月2日臺中市都市計畫委員會第23次會議第5案決議事項修訂。

<table>
<tr><th>原條文</th><th>變更後條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td></td><td>木應至少 120 公分。</td><td></td></tr>
<tr><td>十一、招牌廣告物
本計畫區內設置廣告招牌應依「台中市申請設置招牌廣告物及豎立廣告物執行要點」之規定辦理。</td><td>十一、招牌廣告物
本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。</td><td>配合直轄市自治法規制定，修訂適用法條。</td></tr>
<tr><td>十二、都市設計審查
本計畫區內下列公、私有重大工程及公共建築應納入都市設計審查。
(一)公用事業建築申請案之總樓地板面積超過一萬平方公尺者。
(二)住宅區及商業區建築高度超過十二層(不含十二層)或住宅區建築基地面積超過六千平方公尺者、商業區建築基地面積超過三千平方公尺者。
(三)依「臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點」規定應提都市設計審議之公有建築。
(四)依本要點第九點或其他法規規定給予之獎勵容積，加上容積移轉移入容積，總增加容積超過其基準容積 60%者。
(五)古蹟及歷史建築再利用者。</td><td>十二、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。</td><td>1.依據自治條例第 49 條第 1 項規定，並配合都市設計業務單位執行業務需要，訂定都市設計審議範圍、審議項目及審議程序，以為執行之依據。
2.「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」已訂有應提送都市設計審議之規定，不於都市計畫書另訂。
3.古蹟及歷史建築悉依古蹟及歷史建築之母法文資法規定，不於都市計畫書另訂。</td></tr>
<tr><td>十三、離街裝卸場
(一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：</td><td>十三、離街裝卸場
(一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：</td><td>同原條文。</td></tr>
<tr><td colspan="3"><table>
<tr><th>建築物用途</th><th>使用樓地板面積 FA(㎡)</th><th>裝卸車位數(部)</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>公共設施、</td><td>FA＜2,000</td><td>免設</td><td>建築物具有</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>原條文</th><th>變更後條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><td rowspan="3">辦公事務業、旅社</td><td>2,000≦FA＜10,000</td><td>1</td><td rowspan="10">兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計畫後(零數均應計入)予以累加合併規劃。</td></tr>
<tr><td>10,000≦FA＜20,000</td><td>2</td></tr>
<tr><td>FA＞20,000</td><td>3＋(FA－20,000)/20,000</td></tr>
<tr><td rowspan="4">零售商業、服務業</td><td>FA＜1,000</td><td>免設</td></tr>
<tr><td>1,000≦FA＜4,000</td><td>1</td></tr>
<tr><td>4,000≦FA＜6,000</td><td>2</td></tr>
<tr><td>FA≧6,000</td><td>3＋(FA－6,000)/6,000</td></tr>
<tr><td rowspan="3">娛樂業</td><td>FA＜1,000</td><td>免設</td></tr>
<tr><td>1,000≦FA＜10,000</td><td>1</td></tr>
<tr><td>FA≧10,000</td><td>2+(FA－10,000)/10,000</td></tr>
</table>
(二)裝卸空間標準
1.最小裝卸空間尺度。
<table>
<tr><th>種類</th><th>長度(公尺)</th><th>寬度(公尺)</th><th>淨高(公尺)</th></tr>
<tr><td>小貨車</td><td>6.0</td><td>2.5</td><td>2.7</td></tr>
<tr><td>大貨車</td><td>13.0</td><td>4.0</td><td>4.2</td></tr>
<tr><td colspan="4">備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。</td></tr>
</table>
2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。
3.裝卸空間之出入車道距外圍二條計畫道路境界交叉點最少應有 15 公尺。
4.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。
</td><td>
(二)裝卸空間標準
1.最小裝卸空間尺度。
<table>
<tr><th>種類</th><th>長度(公尺)</th><th>寬度(公尺)</th><th>淨高(公尺)</th></tr>
<tr><td>小貨車</td><td>6.0</td><td>2.5</td><td>2.7</td></tr>
<tr><td>大貨車</td><td>13.0</td><td>4.0</td><td>4.2</td></tr>
<tr><td colspan="4">備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。</td></tr>
</table>
2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。
3.裝卸空間之出入車道距外圍二條計畫道路境界交叉點最少應有 15 公尺。
4.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。
</td><td></td></tr>
<tr><td>變更臺中市都市計畫細部計畫(原臺中市各計畫區)(獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點)案：
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</td><td>十四、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</td><td>整併 103 年 4 月發布實施之「變更臺中市都市計畫細部計畫(原臺中市各計畫區)(獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點)案」相關規定，非為增訂規定。</td></tr>
</table>

原條文	變更後條文	變更理由
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。	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。	

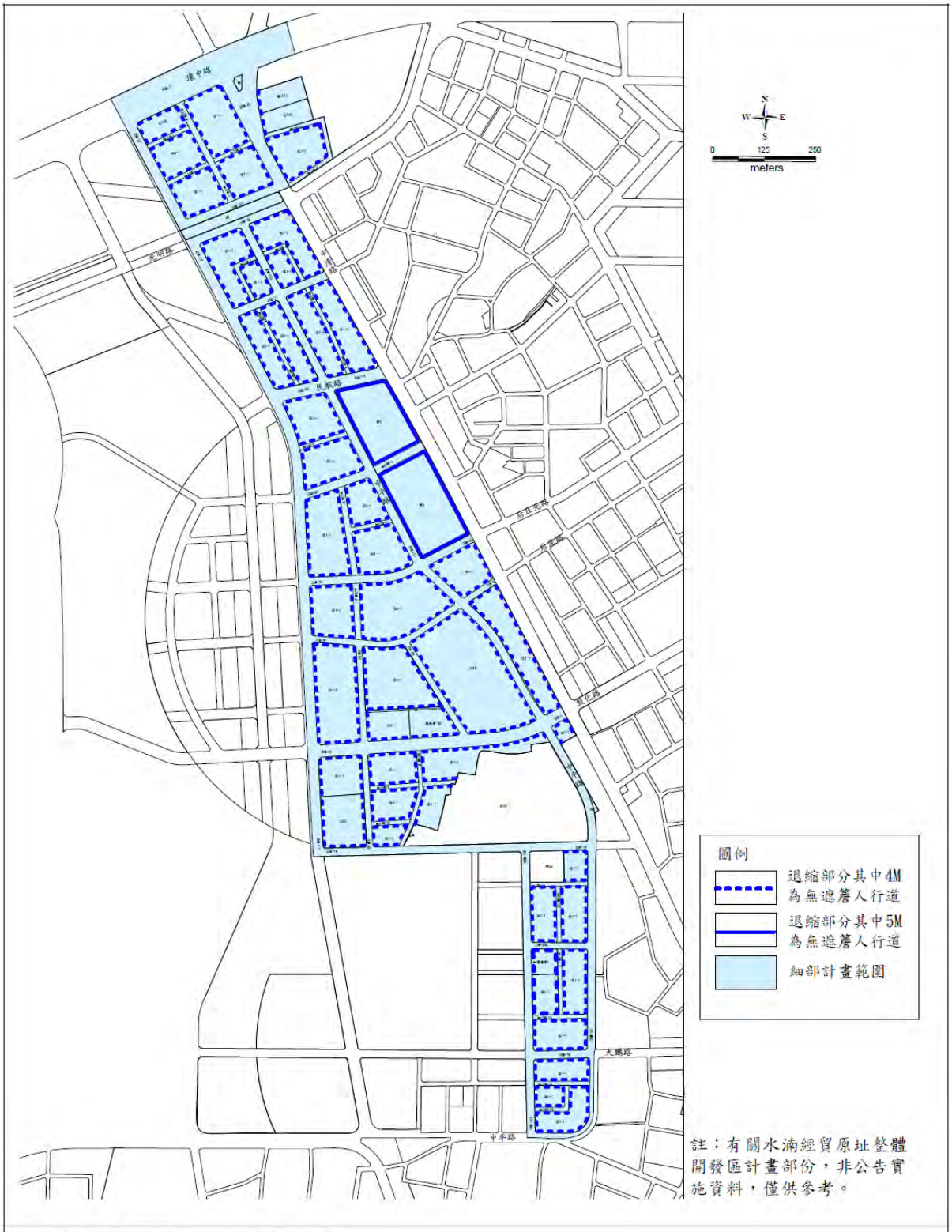
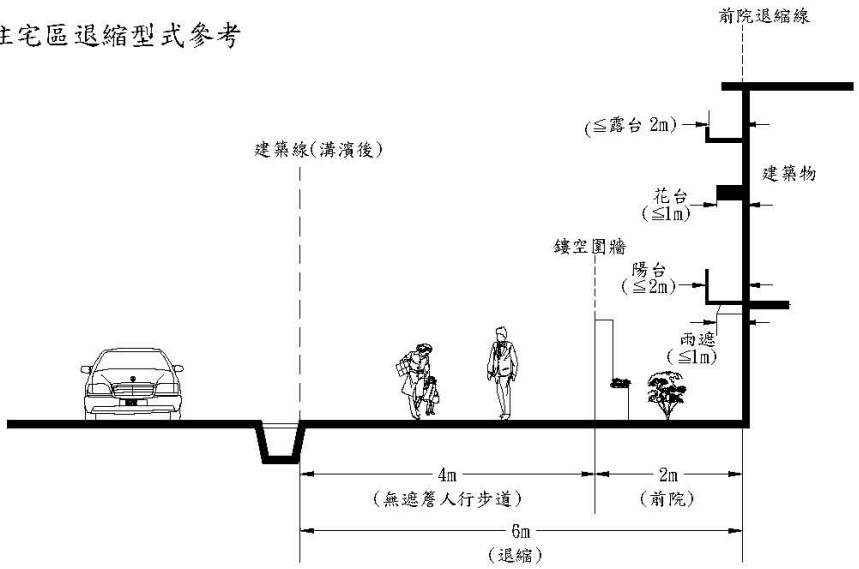


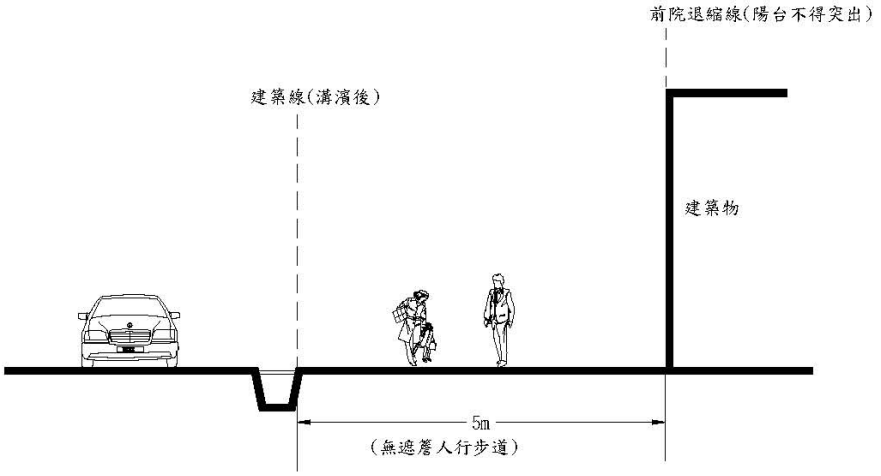
圖 6-1 留設無遮簷人行道示意圖

◎住宅區退縮型式參考



備註：建築物之露台、花台、陽台、雨遮與屋簷等設置規定依建築技術規則相關規定辦理。

◎商業區退縮型式參考



備註：建築物之露台、花台、陽台、雨遮與屋簷等設置規定依建築技術規則相關規定辦理。

圖 6-2 建築物前院退縮建築示意圖

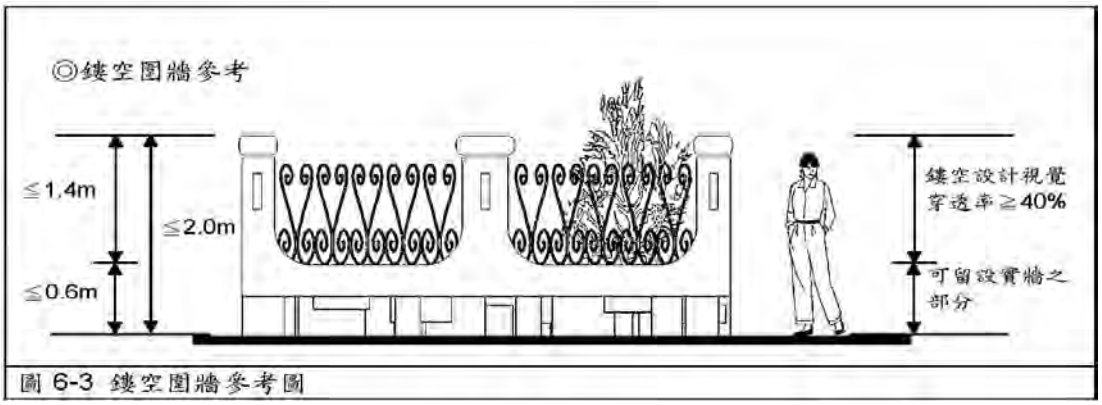


圖 6-3 鏤空圍牆參考圖

4-8. 變更台中市都市計畫（整體開發地區單元九、十、十一）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）〕專案通盤檢討

（一）計畫範圍

本計畫範圍北以 80 米環中路道路北側境界線為界、東以 30M-8～20M-29 道路境界線為界、南以梅川北街道路境界線、昌平東六路道路中心線、長生路道路中心線、停車場用地西南側、20M-38 道路境界線、12M-220（昌平路）道路中心線、豐樂北二路道路中心線、25M-9（崇德十路）道路中心線、30M-11（梅川東路）為界、西以市 114 北側為界，計畫範圍總面積約 403.48 公頃。

（二）計畫歷程

本計畫源於 75 年 2 月 22 日發布實施之台中市都市計畫第一次通盤檢討案，經檢討後將原本農業區變更為其他分區之土地劃分為優先發展地區與後期發展地區，並規定附帶條件為：「農業區變更為住宅區，劃為優先發展地區部分，應依各該變更範圍，依序擬定細部計畫；其餘劃為後期發展地區部分，俟優先發展地區各變更部分開發完成及實際建築使用達百分之六十以上時，始得依將來訂定之分期分區發展計畫，劃定本部分之分期分區發展順序，次第擬定細部計畫；上開各部分於將來應配合居住密度與容納人口，訂定土地使用分區管制要點，以市地重劃方式實施整體開發，否則不得發照建築。」

然因遲遲無法依附帶條件整體開發，嚴重影響該地區民眾之權益，遂於 93 年 6 月 15 日以府工都字第 0930091958 號函公告發布實施「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分）」案，修正原附帶條件，將後期發展地區變更為整體開發地區，同時導入開發許可機制，訂定開發單元，開發方式及開發優先次序原則，並於主要計畫發布實施後，優先獎勵土地所有權人彙整開發意願，擬定細部計畫及自辦市地重劃，期藉由市場機制導引土地開發，以促進土地利用，帶動都市空間發展，並維護土地所有權人之權益。

本案即係依台中市都市計畫主要計畫內容之指導，依附帶條件另擬細部計畫案，將原本三處單元整併為一細部計畫區，於 98 年 6 月 26 日以府都計字第 0980157643 號函公告發布實施。本計畫發布實施後，103 年 4 月 21 日以府授都計字第 1030067120 號函公告發布實施之「變更臺中市都市計畫細部計畫（原臺中市各計畫區）（獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點）案」及 103 年 12 月 8 日以府授都計字第 10302404611 號函公告發布實施之「變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元九、十、十一）細部計畫（配合土庫溪排水治理規劃及長生巷老芒果樹保留）案」，涉及土地使用分區管制要點之修訂。

（三）變更內容及理由

台中市都市計畫（整體開發地區單元九、十、十一）細部計畫土地使用分區管制要點變更前後對照表

原條文	變更後條文	變更理由
一、本要點依都市計畫法第三十二條及都市計畫法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	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。	因應直轄市改制升格，制定都市計畫法地方自治條例，配合修正法源依據。
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，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。	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，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。	同原條文。
三、用語定義 (一)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。 (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。 (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牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。 (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。 (五)基地線：建築基地之界線。 (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：與前面基地線平行或角度四十五度以內並行而不相交之基地線。 (八)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。 (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。 (十)基地寬度： 1.平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。 2.最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。 (十一)前院：沿前面基地線之庭院。 (十二)後院：沿後面基地線之庭院。 (十三)側院：沿側面基地線留設而不	三、用語定義 (一)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。 (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。 (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牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。 (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。 (五)基地線：建築基地之界線。 (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。 (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。 (八)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。 (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。 (十)基地寬度： 1.平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。 2.最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。 (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，	參酌 104 年 5 月 15 日召開之「104 年度第五次建築執照審查作業及法令討論會議」建議，修訂前面基地線、後面基地線、前院、側院及建築物高度比等用語定義，以減少執行疑義。

原條文	變更後條文	變更理由
屬前院或後院之庭院。 (十四)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。 (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。 (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。 (十七)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至面前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。建築基地臨接或面前道路對側有公園、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。 (十八)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。	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。 (十二)後院：沿後面基地線之庭院。 (十三)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。 (十四)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。 (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。 (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。 (十七)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。 (十八)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。	
四、本細部計畫區內住宅區及商業區之使用管制如下： (一)第 1 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、托兒所使用。 (二)第 1-1 種住宅區：除限制禁止工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。但基地臨80米環中路且面積為1000平方公尺以上，得依都市計畫法台灣省施行細則第16條規定作大型商場(店)及飲食店使用。	四、本細部計畫區內住宅區及商業區之使用管制如下： (一)第 1 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、托兒所使用。 (二)第 1-1 種住宅區：除限制禁止工業、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。但基地臨 80 米環中路且面積為 1,000 平方公尺以上，得依都市計畫法臺中市施行自治條例第 20 條規定作大型商場(店)及飲食店	土地使用分區之使用管制回歸都市計畫法臺中市施行自治條例相關規定，故配合修訂適用法條。

<table>
<tr><th>原條文</th><th>變更後條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td>(三)第 5 種商業區：依都市計畫法台灣省施行細則商業區相關規定管制。</td><td>使用。
(三)第 5 種商業區：依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。</td><td></td></tr>
<tr><td>五、本計畫住宅區及商業區內之建築基地應符合下列各項規定：</td><td>五、本計畫住宅區及商業區內之建築基地應符合下列各項規定：</td><td>配合直轄市自治法規制定，修訂適用法條。</td></tr>
<tr><td colspan="2"><table>
<tr><th>項目</th><th colspan="2">住宅區</th><th>商業區</th><th rowspan="2">備註</th></tr>
<tr><th>細分區</th><th>第 1 種住宅區</th><th>第 1-1 種住宅區</th><th>第 5 種商業區</th></tr>
<tr><td>最高建蔽率(%)</td><td>50</td><td>50</td><td>60</td><td></td></tr>
<tr><td>基準容積率(%)</td><td>140</td><td>140</td><td>180</td><td></td></tr>
<tr><td>上限容積率(%)</td><td>210</td><td>250</td><td>360</td><td></td></tr>
<tr><td>最小基地面積(㎡)</td><td>140</td><td>140</td><td>-</td><td></td></tr>
<tr><td>最高高度比</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>-</td><td></td></tr>
<tr><td>前院深度(M)</td><td>6</td><td>6</td><td>5</td><td></td></tr>
<tr><td>後院深度(M)</td><td>3</td><td>3</td><td>2</td><td></td></tr>
<tr><td>側院深度(M)</td><td>1.5</td><td>-</td><td>-</td><td>一宗基地得單側留設</td></tr>
<tr><td>基地最小面寬(M)</td><td>7</td><td>-</td><td>-</td><td></td></tr>
</table></td><td></td></tr>
<tr><td>註：
1.住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。
2.第 1-1 種住宅區內土地及建築物之使用，於本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。市地重劃後分配土地未符合最小基地寬度及深度之規定者，得依「台中市畸零地使用規則」及「台中市建築管理自治條例」之規定辦理，不受前表前院深度、後院深度、基地最小面寬、最小基地面積之限制。
3.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。</td><td>註：
1.住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。
2.第 1-1 種住宅區內土地及建築物之使用，於本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。市地重劃後分配土地未符合最小基地寬度及深度之規定者，得依「臺中市畸零地使用自治條例」及「臺中市建築管理自治條例」之規定辦理，不受前表前院深度、後院深度、基地最小面寬、最小基地面積之限制。
3.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。</td><td></td></tr>
<tr><td>六、本計畫區內各項公共設施用地之使用管制如下：
(一)公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表規定：<table>
<tr><th>項目</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr>
<tr><td>學校用地(文中、文小、文中小)</td><td>50</td><td>200</td></tr>
<tr><td>機關用地</td><td>50</td><td>250</td></tr>
<tr><td>公園用地</td><td>15</td><td>40</td></tr>
<tr><td>公園兼滯洪</td><td>15</td><td>40</td></tr>
</table></td><td>六、本計畫區內各項公共設施用地之使用管制如下：
(一)公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表規定：<table>
<tr><th>項目</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr>
<tr><td>學校用地(文中、文小、文中小)</td><td>50</td><td>200</td></tr>
<tr><td>機關用地</td><td>50</td><td>250</td></tr>
<tr><td>公園用地</td><td>15</td><td>40</td></tr>
<tr><td>公園兼滯洪</td><td>15</td><td>40</td></tr>
</table></td><td>同原條文。</td></tr>
</table>

原條文			變更後條文			變更理由
池用地			池用地			
公園兼兒童遊樂場用地	15	40	公園兼兒童遊樂場用地	15	40	
兒童遊樂場用地	15	40	兒童遊樂場用地	15	40	
廣場兼停車場用地	10	20	廣場兼停車場用地	10	20	
停車場用地	平面使用:10 立體使用:80	平面使用:20 立體使用:960	停車場用地	平面使用:10 立體使用:80	平面使用:20 立體使用:960	
(二)計畫區內文小、文中、文中小用地於尚未開闢或設校前，得准予作文教或體育設施使用。			(二)計畫區內文小、文中、文中小用地於尚未開闢或設校前，得准予作文教或體育設施使用。			
七、建築退縮規定 本計畫區內土地使用分區及公共設施用地，面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，退縮建築規定如下（建築退縮情形詳圖四）： (一)住宅區： 1.住宅區鄰接 80 公尺環中路側，應退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車等使用，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道，其餘作為開放空間，開放供公眾使用。 2.住宅區依第五點所留設之前院中，除指定應退縮 10 公尺路段之外，其他臨建築線部分應留設 4 公尺作為無遮簷人行道，並不得停放車輛。建築物如有設置圍牆之必要者，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)，其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%。 (二)商業區：商業區依第五點所留設之前院中，臨建築線部分應留設 5 公尺作為無遮簷人行道。 (三)學校用地： 1.學校用地應依下表臨路範圍退縮建築，該退縮範圍除部份配合園道系統施作外，其餘應作為公園等開放空間使用，並依「臺中市公園綠地園道及行道樹管理自治條例」規範，於重劃階段施作完			七、建築退縮規定 本計畫區內土地使用分區及公共設施用地，面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，退縮建築規定如下（建築退縮情形詳圖四）： (一)住宅區： 1.住宅區鄰接 80 公尺環中路側，應退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車等使用，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道，其餘作為開放空間，開放供公眾使用。 2.住宅區依第五點所留設之前院中，除指定應退縮 10 公尺路段之外，其他臨建築線部分應留設 4 公尺作為無遮簷人行道，並不得停放車輛。建築物如有設置圍牆之必要者，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)，其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%。 (二)商業區：商業區依第五點所留設之前院中，臨建築線部分應留設 5 公尺作為無遮簷人行道。 (三)學校用地： 1.學校用地應依下表臨路範圍退縮建築，該退縮範圍除部份配合園道系統施作外，其餘應作為公園等開放空間使用，並依「臺中市公園及行道樹管理自治條例」規範，於重劃階段施作完成。	1.配合直轄市自治法規制定，修訂適用法條。 2.增訂退縮建築之例外規定，以減少建管執行之疑義，並保留執行彈性。

原條文	變更後條文	變更理由

成。

項目	退縮距離	面積(公頃)
文中小 3	自 30M-8 道路退縮 80 米	1.01
文小 17	自 30M-8 道路退縮 50 米	0.72
文中 10	自 30M-9 道路退縮 30 米	0.61
文中 25	自 20M-43 道路退縮 30 米	0.39
文小 39	自 20M-43 道路退縮 30 米	0.39
文中 19	自 20M-43 道路退縮 50 米	1.21
文小 81	自 20M-43 道路退縮 50 米	0.86
總 計		5.19

2.文小 39、文小 81、文中 19、文中 25 與園道銜接側，其前項指定開放空間退縮範圍內，應先行留設 10 公尺，於重劃工程施工時，先行與園道工程一併施作。

3.除前述規定面臨道路應退縮距離外，應另選擇一側退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。

4.其他臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。

(四)其他公共設施用地：

1.廣兼停 140、公 34 與園道銜接側應退縮 10 公尺，於重劃工程施工時，先行與園道工程一併施作。

2.機 40 用地(供市政相關機關使用)與園道銜接側應退縮 10 公尺，於重劃工程施工時，先行與園道工程一併施作。

3.除園道用地外之其他公共設施用地面臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。

項目	退縮距離	面積(公頃)
文中小 3	自 30M-8 道路退縮 80 米	1.01
文小 17	自 30M-8 道路退縮 50 米	0.72
文中 10	自 30M-9 道路退縮 30 米	0.61
文中 25	自 20M-43 道路退縮 30 米	0.39
文小 39	自 20M-43 道路退縮 30 米	0.39
文中 19	自 20M-43 道路退縮 50 米	1.21
文小 81	自 20M-43 道路退縮 50 米	0.86
總 計		5.19

2.文小 39、文小 81、文中 19、文中 25 與園道銜接側，其前項指定開放空間退縮範圍內，應先行留設 10 公尺，於重劃工程施工時，先行與園道工程一併施作。

3.除前述規定面臨道路應退縮距離外，應另選擇一側退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。

4.其他臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。

(四)其他公共設施用地：

1.廣兼停 140、公 34 與園道銜接側應退縮 10 公尺，於重劃工程施工時，先行與園道工程一併施作。

2.機 40 用地(供市政相關機關使用)與園道銜接側應退縮 10 公尺，於重劃工程施工時，先行與園道工程一併施作。

3.除園道用地外之其他公共設施用地面臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。

(五)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

<table>
<tr><th>原條文</th><th>變更後條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td></td><td>審議會審議通過者，依其決議辦理。</td><td></td></tr>
<tr><td>八、為鼓勵建築基地之整體合併建築使用、設置公益性設施及實施綠美化，訂定下列獎勵措施：
(一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。
1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。
(二)為鼓勵基地整體開發建築，得依下列規定增加興建樓地板面積：
<table><tr><th>整體開發建築基地規模</th><th>增加興建樓地板面積</th></tr><tr><td>3,000平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×10%</td></tr><tr><td>4,000平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×15%</td></tr><tr><td>完整街廓整體開發</td><td>基地面積×基準容積率×20%</td></tr></table>(三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於三年以內申請建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之20%為限。(備註：有關申請建造執照，依本市都委會第222次會臨時動議第2案決議之規定，應於申請後7個月內領得建造執照，否則視同不符獎勵規定。)
(四)為維護都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之基地，基地面積超過330平方公尺，得由土地所有權人擬定綠、美化計畫向本府提出空地綠美化獎勵之申請。
前項綠美化之期間應連續三年以上維持至申報開工前不得間斷，</td><td>八、為鼓勵建築基地之整體建築使用、設置公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外)及實施綠美化，訂定下列獎勵措施：
(一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之10%為限。
1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
(二)為鼓勵基地整體開發建築，得依下列規定增加興建樓地板面積：
<table><tr><th>整體開發建築基地規模</th><th>增加興建樓地板面積</th></tr><tr><td>3,000平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×10%</td></tr><tr><td>4,000平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×15%</td></tr><tr><td>完整街廓整體開發</td><td>基地面積×基準容積率×20%</td></tr></table>備註：「完整街廓」之定義係指街廓內之最小基地面積應超過4,000平方公尺，並符合下列規定之一者：(一)指四周均為都市計畫道路圍成之都市計畫範圍土地，但其內有非都市發展用地，為非完整街廓。(二)街廓內有公共設施用地者，其建築基地面臨計畫道路部分，不得小於該建築基地周長之三分之二。
(三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於三年以內申請建造執照者</td><td>1.有關合併整體開發獎勵，主要獎勵依據為基地開發規模，故刪除「合併」兩字，避免審查過程認定產生爭議。
2.參酌101年9月14日臺中市都市計畫委員會第14次會議第4案及102年3月29日臺中市都市計畫委員會第18次會議第3案決議事項修訂公益性設施容積獎勵上限及起造人條件。
3.天橋及地下道設施屬道路主管機關管理，故予以修正。
4.參酌本市都市計畫委員會103年4月18日第32次會議及103年5月23日第33次會議決議，將「完整街廓」定義納入臺中市都市計畫整體開發地區單元一至單元十四細部計畫之土地使用分區管制要點訂定。
5.有關開發時程獎勵之請照期限參酌102年7月9日臺中市都市計畫委員會</td></tr>
</table>

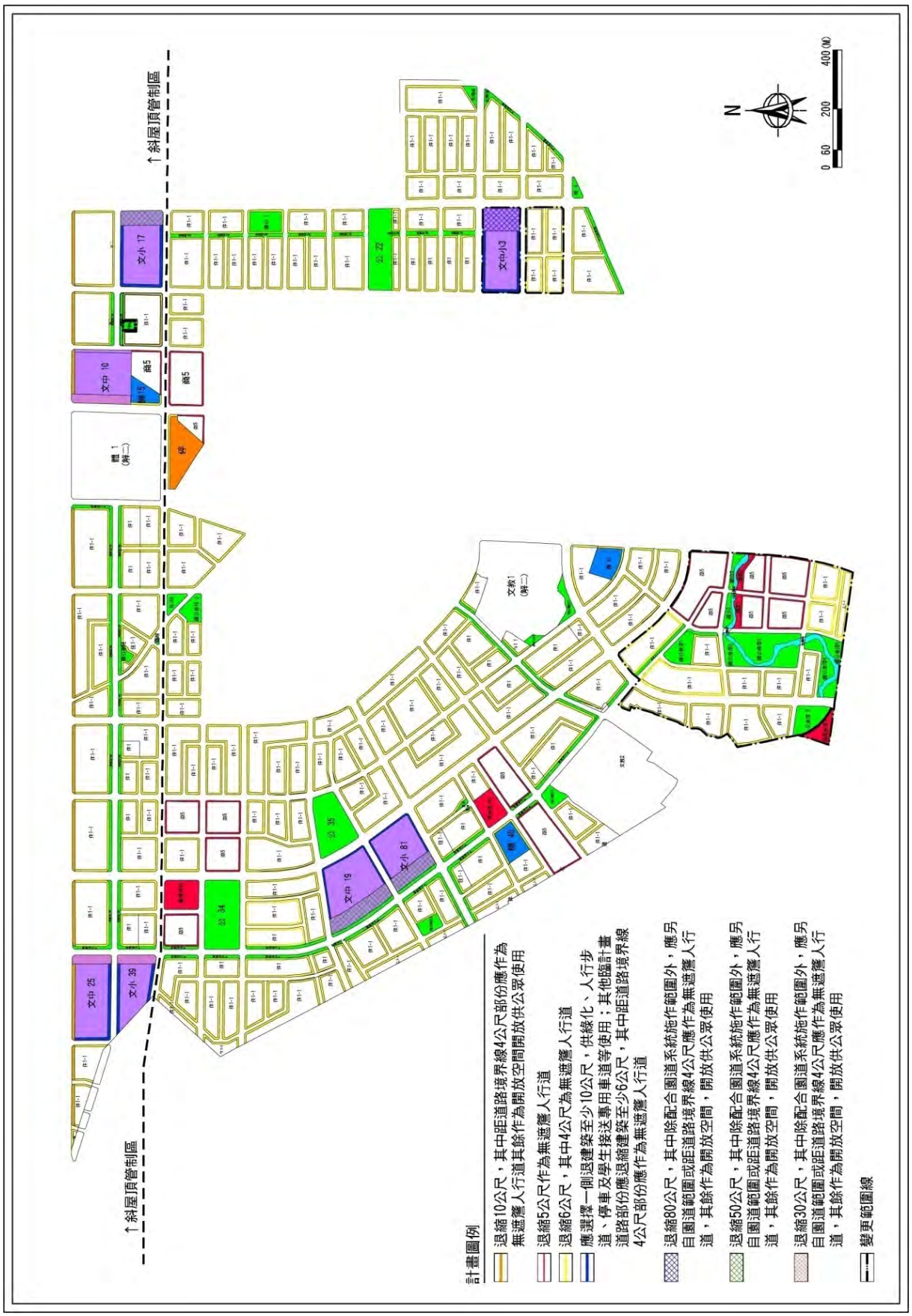
原條文	變更後條文	變更理由
並應每半年將綠美化之情形報本府備查，綠美化應以開放供公眾使用為原則，但為管理需要經核准得設置穿透性圍籬，如鐵絲網或木格柵。 前項獎勵經建造執照預審委員會核定，得於原來之法定容積率加上最高5%之容積率。 (五)前述依第(二)、(三)、(四)款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之40%。	得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之20%為限。(備註：有關申請建造執照，應於獎勵期限內提出申請建造執造，並於獎勵期限滿後7個月內領得建造執照，且需於建照期限內建造完成，否則視同不符獎勵規定。) (四)為維護都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之基地，基地面積超過330平方公尺，得由土地所有權人擬定綠、美化計畫向本府提出空地綠美化獎勵之申請。 前項綠美化之期間應連續三年以上維持至申報開工前不得間斷，並應每半年將綠美化之情形報本府備查，綠美化應以開放供公眾使用為原則，但為管理需要經核准得設置穿透性圍籬，如鐵絲網或木格柵。 前項獎勵經建造執照預審委員會核定，得於原來之法定容積率加上最高5%之容積率。 (五)前述依第(二)、(三)、(四)款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之40%（有關建築總獎勵容積率自104年7月1日起依都市計畫法臺中市施行自治條例規定辦理。）	第22次會議第4案決議事項修訂。 6.針對容積累計獎勵上限規定，增訂適用期限，期滿回歸「都市計畫法臺中市施行自治條例」第47條之規定辦理。
九、街角開放空間獎勵措施： (一)本計畫區內臨接二條20公尺以上計畫道路之建築基地面積達1000平方公尺以上，得於街角設置任一邊最小寬度8公尺以上無頂蓋廣場式開放空間，且留設最小面積為100平方公尺以上供公眾使用者，得增加興建總樓地板面積。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。 (二)考量體育場用地入口意象塑造，於20m-38號道路與20m-27號道路(園道系統)交叉口建築基地，指定應比照前述規範設置廣場。	九、街角開放空間獎勵措施： (一)本計畫區內臨接2條20公尺以上計畫道路之建築基地面積達1,000平方公尺以上，得於街角設置任一邊最小寬度8公尺以上無頂蓋廣場式開放空間，且留設最小面積為100平方公尺以上供公眾使用者，得增加興建總樓地板面積。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。 (二)考量體育場用地入口意象塑造，於20m-38號道路與20m-27號道路(園道系統)交叉口建築基地，指定應比照前述規範設置廣場。	同原條文。
十、本計畫區除第一種住宅區外之建築	十、本計畫區除第一種住宅區外之建築	同原條文。

原條文	變更後條文	變更理由
基地，適用「台中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。	基地，適用「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。	
十一、停車空間 本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定： (一)建築技術規則設計施工篇第五十九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，超過部份每 100 平方公尺設置一輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置一輛；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，超過部份每 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。 (二)本計畫區第 1 種及第 1-1 種住宅區每戶至少附設停車位一輛。 (三)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五輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「台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。 (四)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。	十一、停車空間 本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定： (一)建築技術規則設計施工篇第 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，超過部份每 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，超過部份每 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)本計畫區第 1 種及第 1-1 種住宅區每戶至少附設停車位 1 輛。 (三)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。 (四)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。	同原條文。
十二、建築景觀及基地綠美化 (一)斜屋頂規定： 配合未來環中路高架化，本計畫區於 25M-8 計畫道路以北區域內建築基地，建築物高度在 15 公尺或 4 層樓以下者，原則上應設置斜屋頂，其斜屋頂面積不得小於建築水平投影面積的二分之一。惟若建築基地面積超過 6000 平方公尺有其他景觀考量者，得經都市設計審查委員會審查許可者不受此限。 (二)本計畫區內建築基地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	十二、建築景觀及基地綠美化 (一)斜屋頂規定： 配合未來環中路高架化，本計畫區於 25M-8 計畫道路以北區域內建築基地，建築物高度在 15 公尺或 4 層樓以下者，原則上應設置斜屋頂，其斜屋頂面積不得小於建築水平投影面積的二分之一。惟若建築基地面積超過 6,000 平方公尺有其他景觀考量者，得經本府都市設計審議委員會審議許可者不受此限。 (二)本計畫區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	1.都市設計審議委員會名稱統一為「本府都市設計審議委員會」。 2.參酌 102 年 3 月 29 日臺中市都市計畫委員會第 18 次會議第 3 案及 102 年 8 月 2 日臺中市都市計畫委員會第 23 次會議第 5 案決議事項修訂。

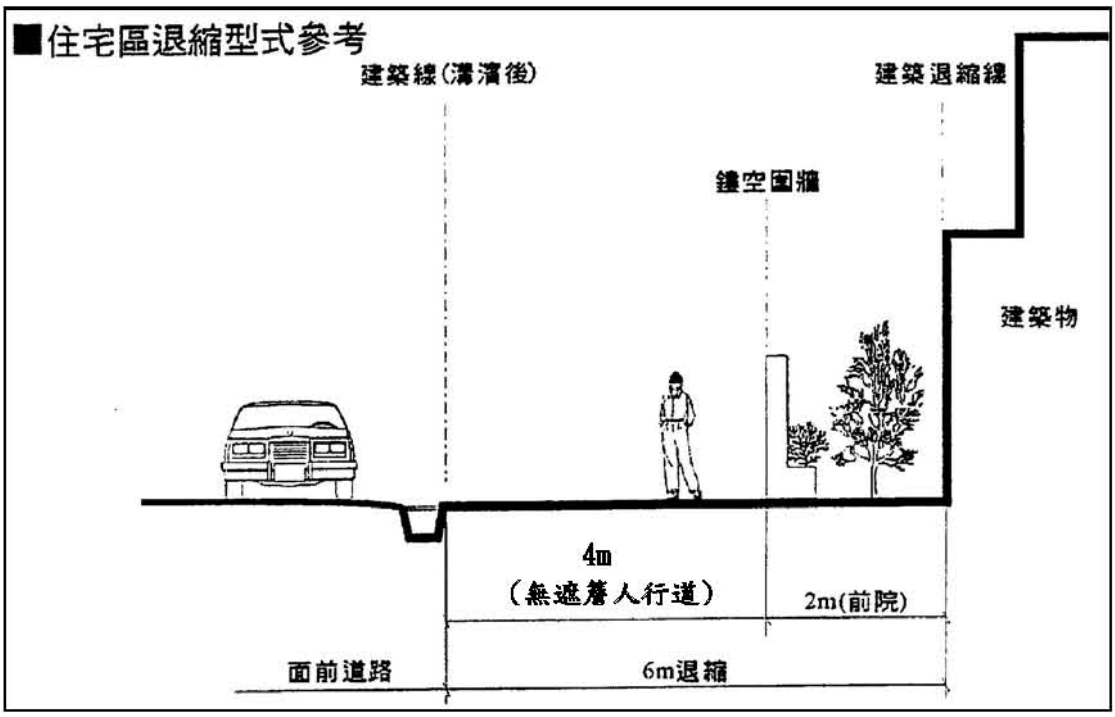
原條文	變更後條文	變更理由
應至少 120 公分。	術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。	
十三、招牌廣告物 有關計畫區內設置招牌、廣告物之限制及管理方式，參照本府招牌廣告及樹立廣告設置辦法。	十三、招牌廣告物 有關計畫區內設置招牌、廣告物之限制及管理方式，參照「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」。	配合直轄市自治法規制定，修訂適用法條。
十四、都市設計審查 計畫區內下列公、私有重大工程及公共建築應納入都市設計審查： (一)公營或公用事業建築申請案之總樓地板面積超過 10,000 平方公尺者。 (二)住宅區及商業區建築高度超過十二層(不含十二層)或住宅區建築基地面積超過 6,000 平方公尺者、商業區建築基地面積超過 3,000 平方公尺者。 (三)依「臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點」規定應提都市設計審議之公有建築。 (四)依本要點第八、九點或其他法規規定給予之獎勵容積，加上容積移轉移入容積，總增加容積超過其基準容積 60%者。	十四、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	1.依據自治條例第 49 條第 1 項規定，並配合都市設計業務單位執行業務需要，訂定都市設計審議範圍、審議項目及審議程序，以為執行之依據。 2.「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」已訂有應提送都市設計審議之規定，不於都市計畫書另訂。

<table>
<tr><th>原條文</th><th>變更後條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td></td><td>核發建照。</td><td></td></tr>
<tr><td>十五、離街裝卸場
(一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：</td><td>十五、離街裝卸場
(一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：</td><td>同原條文。</td></tr>
<tr><td colspan="3"><table>
<tr><th>建築物用途</th><th>使用樓地板面積 FA(㎡)</th><th>裝卸車位數(部)</th><th>備註</th></tr>
<tr><td rowspan="4">公共設施、辦公事務業、旅社</td><td>FA＜2,000</td><td>免設</td><td rowspan="12">建築物具有 2 種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計畫後(零數均應計入)予以累加合併規劃。</td></tr>
<tr><td>2,000≦FA＜10,000</td><td>1</td></tr>
<tr><td>10,000≦FA＜20,000</td><td>2</td></tr>
<tr><td>FA≧20,000</td><td>3＋(FA－20,000)/20,000</td></tr>
<tr><td rowspan="4">零售商業、服務業</td><td>FA＜1,000</td><td>免設</td></tr>
<tr><td>1,000≦FA＜4,000</td><td>1</td></tr>
<tr><td>4,000≦FA＜6,000</td><td>2</td></tr>
<tr><td>FA≧6,000</td><td>3＋(FA－6,000)/6,000</td></tr>
<tr><td rowspan="3">娛樂業</td><td>FA＜1,000</td><td>免設</td></tr>
<tr><td>1,000≦FA＜10,000</td><td>1</td></tr>
<tr><td>FA≧10,000</td><td>2+(FA－10,000)/10,000</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>(二)裝卸空間標準：
1.最小裝卸空間尺度：<table>
<tr><th>種類</th><th>長度(公尺)</th><th>寬度(公尺)</th><th>淨高(公尺)</th></tr>
<tr><td>小貨車</td><td>6.0</td><td>2.5</td><td>2.7</td></tr>
<tr><td>大貨車</td><td>13.0</td><td>4.0</td><td>4.2</td></tr>
<tr><td colspan="4">備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。</td></tr>
</table>2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。
3.每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置一部大貨車之裝卸空間。
4.裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。
5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車位。</td><td>(二)裝卸空間標準：
1.最小裝卸空間尺度：<table>
<tr><th>種類</th><th>長度(公尺)</th><th>寬度(公尺)</th><th>淨高(公尺)</th></tr>
<tr><td>小貨車</td><td>6.0</td><td>2.5</td><td>2.7</td></tr>
<tr><td>大貨車</td><td>13.0</td><td>4.0</td><td>4.2</td></tr>
<tr><td colspan="4">備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。</td></tr>
</table>2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。
3.每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置一部大貨車之裝卸空間。
4.裝卸空間之出入車道距外圍 2 條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。
5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車位。</td><td></td></tr>
<tr><td>變更臺中市都市計畫細部計畫(原臺中市各計畫區)(獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點)案：
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</td><td>十六、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</td><td>整併 103 年 4 月發布實施之「變更臺中市都市計畫細部計畫(原臺中市各計畫區)(獎勵老舊建物重建增列土地使用管制</td></tr>
</table>

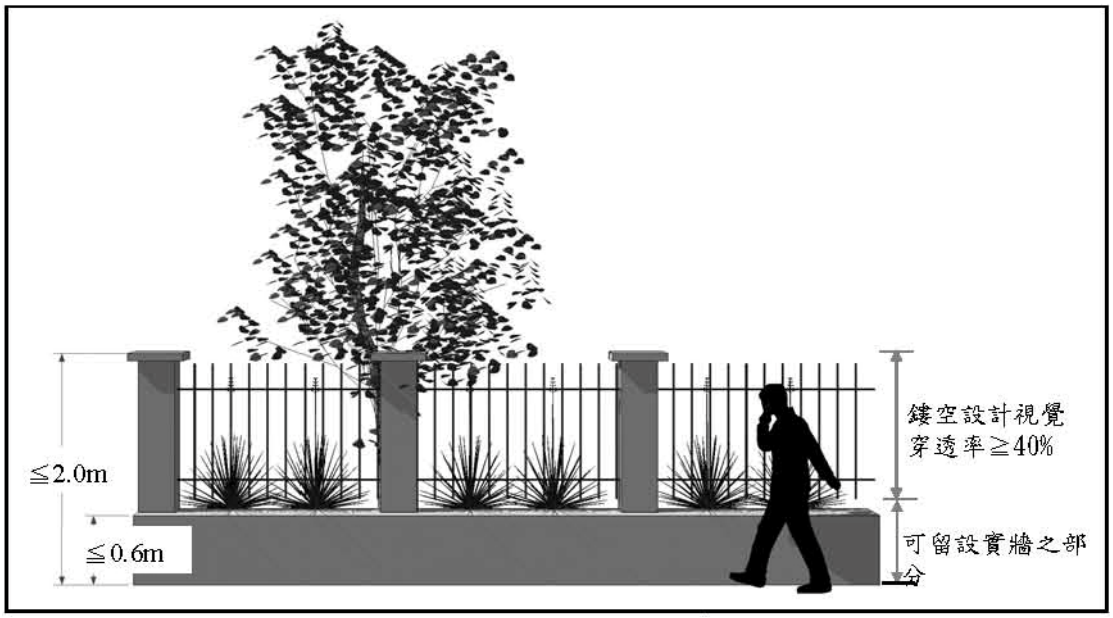
原條文	變更後條文	變更理由
之 20%或 15%： (一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。 (二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 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。	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。	要點)案」相關規定，非為增訂規定。



圖四　指定留設開放空間示意圖



圖五　住宅區建築物前院退縮示意參考圖



圖六　鏤空圍牆示意參考圖

4-9. 變更台中市都市計畫（整體開發地區單元十二）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）〕專案通盤檢討

（一）計畫範圍

本計畫範圍北側以 30M-1 號計畫道路（松竹路一段）外緣為界；東及東南側以 15M-27 號計畫道路（旱溪西路三段）內緣為界；西以縱貫鐵路東側之 40M-7 號計畫道路內緣為界；南以部份 20M-4 號計畫道路內緣、8M 計畫道路內緣及擴大住宅區界線等為界。計畫區因九二一震災安置區之分隔為大區（75.79 公頃）與小區（1.11 公頃），面積合計 76.8989 公頃

（二）計畫歷程

本計畫源於 75 年 2 月 22 日發布實施之台中市都市計畫第一次通盤檢討案，經檢討後將原本農業區變更為其他分區之土地劃分為優先發展地區與後期發展地區，並規定附帶條件為：「農業區變更為住宅區，劃為優先發展地區部分，應依各該變更範圍，依序擬定細部計畫；其餘劃為後期發展地區部分，俟優先發展地區各變更部分開發完成及實際建築使用達百分之六十以上時，始得依將來訂定之分期分區發展計畫，劃定本部分之分期分區發展順序，次第擬定細部計畫；上開各部分於將來應配合居住密度與容納人口，訂定土地使用分區管制要點，以市地重劃方式實施整體開發，否則不得發照建築。」

然因遲遲無法依附帶條件整體開發，嚴重影響該地區民眾之權益，遂於 93 年 6 月 15 日以府工都字第 0930091958 號函公告發布實施「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分）」案，修正原附帶條件，將後期發展地區變更為整體開發地區，同時導入開發許可機制，訂定開發單元，開發方式及開發優先次序原則，並於主要計畫發布實施後，優先獎勵土地所有權人彙整開發意願，擬定細部計畫及自辦市地重劃，期藉由市場機制導引土地開發，以促進土地利用，帶動都市空間發展，並維護土地所有權人之權益。

本案即係依台中市都市計畫主要計畫內容之指導，依附帶條件另擬細部計畫案，於 96 年 4 月 24 日以府都計字第 0960078105 號函公告發布實施。本計畫發布實施後，於 103 年 4 月 21 日以府授都計字第 1030067120 號函公告發布實施「變更臺中市都市計畫細部計畫（原臺中市各計畫區）（獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點）案」，涉及土地使用分區管制要點之修訂。

（三）變更內容及理由

台中市都市計畫（整體開發地區單元十二）細部計畫土地使用分區管制要點變更前後對照表

原條文	變更後條文	變更理由
一、本要點依都市計畫法第三十二條及都市計畫法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	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。	因應直轄市改制升格，制定都市計畫法地方自治條例，配合修正法源依據。
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，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。	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，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。	同原條文。
三、本要點用語定義如下： (一)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。 (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。 (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牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。 (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。 (五)基地線：建築基地之界線。 (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：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線(或其延長線)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。 (八)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。 (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。 (十)基地寬度： 1.平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。 2.最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。 (十一)前院：沿前面基地線之庭院。	三、本要點用語定義如下： (一)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。 (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。 (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牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。 (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。 (五)基地線：建築基地之界線。 (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。 (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。 (八)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。 (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。 (十)基地寬度： 1.平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。 2.最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。 (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，	參酌 104 年 5 月 15 日召開之「104 年度第五次建築執照審查作業及法令討論會議」建議，修訂前面基地線、後面基地線、前院、側院及建築物高度比等用語定義，以減少執行疑義。

原條文	變更後條文	變更理由
(十二)後院：沿後面基地線之庭院。 (十三)側院：沿側面基地線留設而不屬於前院或後院之庭院。 (十四)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平均水平距離。(備註：有牆以牆中心為準，無牆以柱中心為準。) (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。(備註：有牆以牆中心為準，無牆以柱中心為準。) (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。 (十七)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至面前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。 建築基地臨接或面前道路對側有公園、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。 (十八)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。	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。 (十二)後院：沿後面基地線之庭院。 (十三)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。 (十四)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平均水平距離。(備註：有牆以牆中心為準，無牆以柱中心為準。) (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。(備註：有牆以牆中心為準，無牆以柱中心為準。) (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。 (十七)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。 (十八)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。	
四、本計畫住宅區之使用管制如下： (一)第一種住宅區(住 1)：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。 (二)第一之一種住宅區(住 1-1)：除限制工業、大型商場(店)、飲食店及殮葬服務業(含辦公室)之使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。	四、本計畫住宅區之使用管制如下： (一)第一種住宅區(住 1)：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。 (二)第一之一種住宅區(住 1-1)：除限制工業、大型商場(店)、飲食店及殮葬服務業(含辦公室)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	土地使用分區之使用管制回歸都市計畫法臺中市施行自治條例相關規定，故配合修訂適用法條。

<table>
<tr><th>原條文</th><th>變更後條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td>(三)第一之三種住宅區(住 1-3)：除限制工業及殮葬服務業(含辦公室)之使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。</td><td>制。
(三)第一之三種住宅區(住 1-3)：除限制工業及殮葬服務業(含辦公室)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。</td><td></td></tr>
<tr><td>五、本計畫住宅區土地使用強度應符合下列各項規定：
<table><tr><th>項目</th><th colspan="3">住宅區</th><th>備註</th></tr><tr><td>細分區</td><td>住 1</td><td>住 1-1</td><td>住 1-3</td><td></td></tr><tr><td>最高建蔽率(%)</td><td>50</td><td>50</td><td>50</td><td></td></tr><tr><td>基準容積率(%)</td><td>140</td><td>140</td><td>140</td><td></td></tr><tr><td>上限容積率(%)</td><td>210</td><td>250</td><td>250</td><td></td></tr><tr><td>最小基地面積(㎡)</td><td>140</td><td>140</td><td>1000</td><td></td></tr><tr><td>基地最小面寬(M)</td><td>7</td><td>7</td><td>-</td><td></td></tr><tr><td>最高高度比</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td></td></tr><tr><td>前院深度(M)</td><td>6</td><td>6</td><td>6</td><td></td></tr><tr><td>後院深度(M)</td><td>3</td><td>3</td><td>3</td><td>得兼作防火間隔</td></tr><tr><td>側院寬度(M)</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>1.淨寬度不得小於 1 公尺。
2.一宗基地得單側留設。</td></tr></table>註：
1.住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。
2.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。</td><td>五、本計畫住宅區土地使用強度應符合下列各項規定：
同左。</td><td>同原條文。</td></tr>
<tr><td>六、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表之規定：
<table><tr><th colspan="2">項目</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr><tr><td colspan="2">學校用地(文中、文小)</td><td>50</td><td>150</td></tr><tr><td rowspan="2">公園用地</td><td>5 公頃以下部份</td><td>15</td><td>45</td></tr><tr><td>超過 5 公頃部份</td><td>12</td><td>35</td></tr><tr><td colspan="2">兒童遊樂場用地</td><td>15</td><td>30</td></tr><tr><td rowspan="2">停車場用地</td><td>平面使用</td><td>10</td><td>20</td></tr><tr><td>立體使用</td><td>80</td><td>960</td></tr><tr><td colspan="2">廣場兼停車場用地</td><td>10</td><td>20</td></tr></table></td><td>六、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表之規定：
<table><tr><th colspan="2">項目</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr><tr><td colspan="2">學校用地(文中、文小)</td><td>50</td><td>150</td></tr><tr><td rowspan="2">公園用地</td><td>5 公頃以下部份</td><td>15</td><td>45</td></tr><tr><td>超過 5 公頃部份</td><td>12</td><td>35</td></tr><tr><td colspan="2">兒童遊樂場用地</td><td>15</td><td>30</td></tr><tr><td rowspan="2">停車場用地</td><td>平面使用</td><td>10</td><td>20</td></tr><tr><td>立體使用</td><td>80</td><td>960</td></tr><tr><td colspan="2">廣場兼停車場用地</td><td>10</td><td>20</td></tr></table></td><td>同原條文。</td></tr>
<tr><td>七、建築退縮規定
本計畫住宅區及公共設施用地面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，規定如下：
(一)住宅區依第五點所留設之前院中，臨建築線部分應留設 4 公尺作為無遮簷人行道(請參見圖五)。
(二)學校用地(文中、文小)依下列規定</td><td>七、建築退縮規定
本計畫住宅區及公共設施用地面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，規定如下：
(一)住宅區依第五點所留設之前院中，臨建築線部分應留設 4 公尺作為無遮簷人行道(請參見圖五)。
(二)學校用地(文中、文小)依下列規定</td><td>增訂退縮建築之例外規定，以減少建管執行之疑義，並保留執行彈性。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>原條文</th><th>變更後條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td>辦理：
1.應有一側退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。
2.其他臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。
(三)其它公共設施用地面臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。</td><td>辦理：
1.應有一側退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。
2.其他臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。
(三)其它公共設施用地面臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。
(四)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。</td><td></td></tr>
<tr><td>八、為鼓勵建築基地之整體合併建築使用、設置公益性設施及實施綠美化，訂定下列獎勵措施：
(一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地基準容積率之 30%為限。
1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。
(二)為鼓勵基地體開發建築，得依下列規定增加興建樓地板面積：
<table><tr><th>整體開發建築基地規模</th><th>增加興建樓地板面積</th></tr><tr><td>3,000 平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×10%</td></tr><tr><td>4,000 平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×15%</td></tr><tr><td>完整街廓整體開發</td><td>基地面積×基準容積率×20%</td></tr></table></td><td>八、為鼓勵建築基地之整體建築使用、設置公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外)及實施綠美化，訂定下列獎勵措施：
(一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地基準容積率之 10%為限。
1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
(二)為鼓勵基地體開發建築，得依下列規定增加興建樓地板面積：
<table><tr><th>整體開發建築基地規模</th><th>增加興建樓地板面積</th></tr><tr><td>3,000 平方公尺</td><td>基地面積×基準容</td></tr></table></td><td>1.有關合併整體開發獎勵，主要獎勵依據為基地開發規模，故刪除「合併」兩字，避免審查過程認定產生爭議。
2.參酌 101 年 9 月 14 日臺中市都市計畫委員會第 14 次會議第 4 案及 102 年 3 月 29 日臺中市都市計畫委員會第 18 次會議第 3 案決議事項修訂公益性設施容積獎勵上限及起造人條件。
3.天橋及地下道設施屬道路主管機關管理，故予以修正。
4.參酌本市都市計畫委員會</td></tr>
</table>

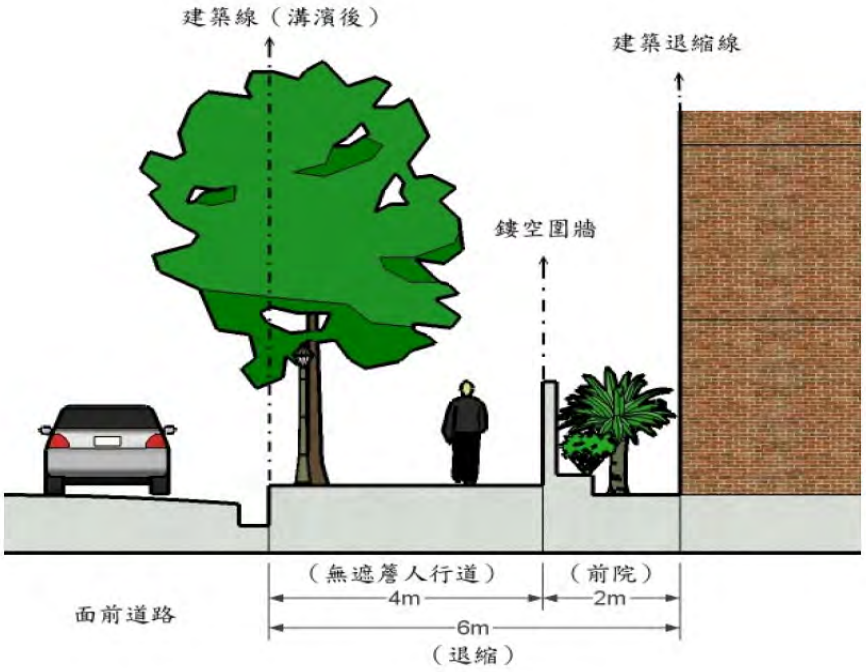
原條文	變更後條文		變更理由
(三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於三年以內領得建照執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之20%。 (四)為維護本計畫區之都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之公有土地，目的事業主管機關應主動實施綠、美化。而預期三年內不開發建築，面積超過330平方公尺(一百坪)之私有土地，得由土地所有權人向本府建設局景觀工程課提出綠、美化計畫，經審查通過並實施至建築施工前，於開發建築時得酌予獎勵容積率。惟開發建築前須由本府都市設計審議委員會依其綠、美化成本等各項因素進行審查，且申請面積超過3,000平方公尺者，另須提出交通影響評估，以決定其獎勵之容積率。 前項獎勵之容積率最高不得超過5%，且經本府核發都市設計審定書後，應於六個月內申請建築執照，未依期限提出建築執照，撤銷其容積獎勵。 (五)前述依第(二)、(三)、(四)款之容積獎勵合計不超過基準容積率之40%。	(含)以上	積率×10%	103年4月18日第32次會議及103年5月23日第33次會議決議，將「完整街廓」定義納入臺中市都市計畫整體開發地區單元一至單元十四細部計畫之土地使用分區管制要點訂定。 5.配合組織名稱調整。 6.針對容積累計獎勵上限規定，增訂適用期限，期滿回歸「都市計畫法臺中市施行自治條例」第47條之規定辦理。
	4,000平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%	
	完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×20%	
	備註：「完整街廓」之定義係指街廓內之最小基地面積應超過4,000平方公尺，並符合下列規定之一者：(一)指四周均為都市計畫道路圍成之都市計畫範圍土地，但其內有非都市發展用地，為非完整街廓。(二)街廓內有公共設施用地者，其建築基地面臨計畫道路部分，不得小於該建築基地周長之三分之二。		
	(三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於3年以內領得建照執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之20%。 (四)為維護本計畫區之都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之公有土地，目的事業主管機關應主動實施綠、美化。而預期3年內不開發建築，面積超過330平方公尺(100坪)之私有土地，得由土地所有權人向本府建設局景觀工程科提出綠、美化計畫，經審查通過並實施至建築施工前，於開發建築時得酌予獎勵容積率。惟開發建築前須由本府都市設計審議委員會依其綠、美化成本等各項因素進行審查，且申請面積超過3,000平方公尺者，另須提出交通影響評估，以決定其獎勵之容積率。 前項獎勵之容積率最高不得超過5%，且經本府核發都市設計審定書後，應於6個月內申請建築執照，未依期限提出建築執照，撤銷其容積獎勵。 (五)前述依第(二)、(三)、(四)款之容積獎勵合計不超過基準容積率之40%（有關建築總獎勵容積率自104年7月1日起依都市計畫法臺中市施行自治條例規定辦理。）。		

原條文	變更後條文	變更理由
九、本計畫除第一種住宅區(住 1)外之建築基地，適用「台中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。	九、本計畫除第一種住宅區(住 1)外之建築基地，適用「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。	同原條文。
十、停車空間 本計畫建築物應附設停車空間，設置標準依下列規定： (一)住宅區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 150 平方公尺之樓地板面積，需設置一輛停車位計算，其餘數部分滿 75 平方公尺需增設一輛停車位，且每戶至少設置一輛停車位。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。 (二)其餘建築物，依建築技術規則設計施工編第五十九條規定辦理。	十、停車空間 本計畫建築物應附設停車空間，設置標準依下列規定： (一)住宅區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 150 平方公尺之樓地板面積，需設置 1 輛停車位計算，其餘數部分滿 75 平方公尺需增設 1 輛停車位，且每戶至少設置 1 輛停車位。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。 (二)其餘建築物，依建築技術規則設計施工編第 59 條規定辦理。	同原條文。
十一、建築景觀及基地綠美化 (一)建築物如有設置圍牆之必要者，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%(請參見圖六)。 (二)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，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。	十一、建築景觀及基地綠美化 (一)建築物如有設置圍牆之必要者，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%(請參見圖六)。 (二)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。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。	參酌 102 年 3 月 29 日臺中市都市計畫委員會第 18 次會議第 3 案及 102 年 8 月 2 日臺中市都市計畫委員會第 23 次會議第 5 案決議事項修訂。
十二、招牌廣告物 本計畫區內設置廣告招牌應依	十二、招牌廣告物 本計畫區內設置廣告招牌應依	配合直轄市自治法規制定，修訂適

<table>
<tr><th>原條文</th><th>變更後條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td>「台中市申請設置招牌廣告物及豎立廣告物執行要點」之規定辦理。</td><td>「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。</td><td>用法條。</td></tr>
<tr><td>十三、都市設計審查
本計畫區內下列公、私有重大工程及公共建築應納入都市設計審查。
(一)公用事業建築申請案之總樓地板面積超過一萬平方公尺者。
(二)住宅區建築高度超過十二層(不含十二層)或住宅區建築基地面積超過六千平方公尺者。
(三)依「台中市公有建築應送都市設計委員會審議要點」規定應提都市設計審議之公有建築。
(四)依本要點第八點或其他法規規定給予之獎勵容積，加上容積移轉移入容積，總增加容積超過其基準容積 60%者。</td><td>十三、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。</td><td>1.依據自治條例第 49 條第 1 項規定，並配合都市設計業務單位執行業務需要，訂定都市設計審議範圍、審議項目及審議程序，以為執行之依據。
2.「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」已訂有應提送都市設計審議之規定，不於都市計畫書另訂。</td></tr>
<tr><td>十四、離街裝卸場：
(一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：</td><td>十四、離街裝卸場：
(一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：</td><td>同原條文。</td></tr>
<tr><td colspan="3"><table>
<tr><th>建築物用途</th><th>使用樓地板面積 FA(㎡)</th><th>裝卸車位數(部)</th><th>備註</th></tr>
<tr><td rowspan="4">公共設施、辦公事務業、旅社</td><td>FA＜2,000</td><td>免設</td><td rowspan="4">建築物具有 2 種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依</td></tr>
<tr><td>2,000≦FA＜10,000</td><td>1</td></tr>
<tr><td>10,000≦FA＜20,000</td><td>2</td></tr>
<tr><td>FA＞20,000</td><td>3＋(FA－20,000)/20,000</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>原條文</th><th>變更後條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><td rowspan="4">零售商業、服務業</td><td>FA＜1,000</td><td>免設</td><td rowspan="7">各使用組別的設置標準分別計畫後(零數均應計入)予以累加合併規劃。</td></tr>
<tr><td>1,000≦FA＜4,000</td><td>1</td></tr>
<tr><td>4,000≦FA＜6,000</td><td>2</td></tr>
<tr><td>FA＞6,000</td><td>3＋(FA－6,000)/6,000</td></tr>
<tr><td rowspan="3">娛樂業</td><td>FA＜1,000</td><td>免設</td></tr>
<tr><td>1,000≦FA＜10,000</td><td>1</td></tr>
<tr><td>FA＞10,000</td><td>2+(FA－10,000)/10,000</td></tr>
</table>
(二)裝卸空間標準：
1.最小裝卸空間尺度：
<table>
<tr><th></th><th>長度(公尺)</th><th>寬度(公尺)</th><th>淨高(公尺)</th></tr>
<tr><td>小貨車</td><td>6.0</td><td>2.5</td><td>2.7</td></tr>
<tr><td>大貨車</td><td>13.0</td><td>4.0</td><td>4.2</td></tr>
<tr><td colspan="4">備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。</td></tr>
</table>
2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。
3.每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置一部大貨車之裝卸空間。
4.裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。
5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。</td><td>
(二)裝卸空間標準：
1.最小裝卸空間尺度：
<table>
<tr><th></th><th>長度(公尺)</th><th>寬度(公尺)</th><th>淨高(公尺)</th></tr>
<tr><td>小貨車</td><td>6.0</td><td>2.5</td><td>2.7</td></tr>
<tr><td>大貨車</td><td>13.0</td><td>4.0</td><td>4.2</td></tr>
<tr><td colspan="4">備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。</td></tr>
</table>
2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。
3.每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置一部大貨車之裝卸空間。
4.裝卸空間之出入車道距外圍 2 條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。
5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。</td><td></td></tr>
<tr><td>變更臺中市都市計畫細部計畫(原臺中市各計畫區)(獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點)案：
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</td><td>十五、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</td><td>整併 103 年 4 月發布實施之「變更臺中市都市計畫細部計畫(原臺中市各計畫區)(獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點)案」相關規定，非為增訂規定。</td></tr>
</table>

原條文	變更後條文	變更理由
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。	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。	



圖五　住宅區建築退縮形式參考圖

圖六　住宅區鏤空圍牆參考圖

4-10. 變更台中市都市計畫（整體開發地區單元十三）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）〕專案通盤檢討

（一）計畫範圍

計畫範圍因旱溪南北向縱切而過劃分為二區，西側區塊西以東光路為界，北至東光路 724 巷、東山路一段 140 巷，東至旱溪西路，南至天祥街；東側區塊西以旱溪東路、軍功路為界，東至 40M-8 號道路為界，北至太原路三段與軍福九路，南至太平區新光地區區段徵收區，計畫面積約 102.5372 公頃。

（二）計畫歷程

本計畫源於 75 年 2 月 22 日發布實施之台中市都市計畫第一次通盤檢討案，經檢討後將原本農業區變更為其他分區之土地劃分為優先發展地區與後期發展地區，並規定附帶條件為：「農業區變更為住宅區，劃為優先發展地區部分，應依各該變更範圍，依序擬定細部計畫；其餘劃為後期發展地區部分，俟優先發展地區各變更部分開發完成及實際建築使用達百分之六十以上時，始得依將來訂定之分期分區發展計畫，劃定本部分之分期分區發展順序，次第擬定細部計畫；上開各部分於將來應配合居住密度與容納人口，訂定土地使用分區管制要點，以市地重劃方式實施整體開發，否則不得發照建築。」

然因遲遲無法依附帶條件整體開發，嚴重影響該地區民眾之權益，遂於 93 年 6 月 15 日以府工都字第 0930091958 號函公告發布實施「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分）」案，修正原附帶條件，將後期發展地區變更為整體開發地區，同時導入開發許可機制，訂定開發單元，開發方式及開發優先次序原則，並於主要計畫發布實施後，優先獎勵土地所有權人彙整開發意願，擬定細部計畫及自辦市地重劃，期藉由市場機制導引土地開發，以促進土地利用，帶動都市空間發展，並維護土地所有權人之權益。

本案即係依台中市都市計畫主要計畫內容之指導，依附帶條件另擬細部計畫案，並於 100 年 1 月 19 日以府授都計字第 1000003024 號文公告發布實施。

本計畫發布實施後，於 103 年 4 月 21 日以府授都計字第 1030067120 號函公告發布實施「變更臺中市都市計畫細部計畫（原臺中市各計畫區）（獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點）案」，涉及土地使用分區管制要點之修訂。

（三）變更內容及理由

台中市都市計畫（整體開發地區單元十三）細部計畫土地使用分區管制要點變更前後對照表

原條文	變更後條文	變更理由
一、本要點依據都市計畫法第三十二條及都市計畫法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	一、本要點依據都市計畫法第 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。	因應直轄市改制升格，制定都市計畫法地方自治條例，配合修正法源依據。
二、本計畫區內之建物及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用其他有關法令之規定；其用語亦同。	二、本計畫區內之建物及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用其他有關法令之規定；其用語亦同。	同原條文。
三、本要點用語定義如下： (一)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。 (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。 (三)連棟住宅：含有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。 (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。 (五)基地線：建築基地之界線。 (六)前面基地線：基地臨接道路之基地線。 (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；基地臨接二條以上道路者由建築基地申請人任選未臨接道路之其他一側為後面基地線。 (八)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。 (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。 (十)基地寬度： 1.平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。 2.最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。	三、本要點用語定義如下： (一)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。 (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。 (三)連棟住宅：含有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。 (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。 (五)基地線：建築基地之界線。 (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。 (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。 (八)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。 (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。 (十)基地寬度： 1.平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。 2.最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。 (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，	參酌 104 年 5 月 15 日召開之「104 年度第五次建築執照審查作業及法令討論會議」建議，修訂前面基地線、後面基地線、前院、側院及建築物高度比等用語定義，以減少執行疑義。

原條文	變更後條文	變更理由
(十一)前院：沿前面基地線之庭院。 (十二)後院：沿後面基地線之庭院。 (十三)側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。 (十四)前院深度：建築物前牆或前柱外緣線與前面基地線間之前院水平距離。 (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。 (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，最小淨深度不得小於一公尺。 (十七)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至面前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者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮、花台等，得不受建築物高度比之限制。 建築基地臨接或面前道路對側有已開闢完成公園、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、水堰或其他類似永久性空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。 (十八)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。	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。 (十二)後院：沿後面基地線之庭院。 (十三)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。 (十四)前院深度：建築物前牆或前柱外緣線與前面基地線間之前院水平距離。 (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。 (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，最小淨深度不得小於 1 公尺。 (十七)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、花台等，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已開闢完成公園、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、水堰或其他類似永久性空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。 (十八)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。	
四、本計畫區劃設下列各種住宅區及商業區，其使用限制如下： (一)住宅區 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。 2.第一之一種住宅區：除限制工業、大型商場(店)、大型飲食店及斂葬服務業(含辦公室)之使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。	四、本計畫區劃設下列各種住宅區及商業區，其使用限制如下： (一)住宅區 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。 2.第一之一種住宅區：除限制工業、大型商場(店)、大型飲食店及斂葬服務業(含辦公室)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	土地使用分區之使用管制回歸都市計畫法臺中市施行自治條例相關規定，故配合修訂適用法條。

<table>
<tr><th>原條文</th><th>變更後條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td>(二)商業區
1.第五種商業區：為沿街商業區，其使用依都市計畫法台灣省施行細則商業區相關規定管制。
2.第五之一種商業區：為鄰里商業區，除不得為加油站、殮葬服務業(含辦公室)、舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、妓女戶或其他類似場所之娛樂營業場所之使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則商業區相關規定管制。</td><td>制。
(二)商業區
1.第五種商業區：為沿街商業區，其使用依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。
2.第五之一種商業區：為鄰里商業區，除不得為加油站、殮葬服務業(含辦公室)、舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、飲酒店業、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他類似場所之營業場所之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。</td><td></td></tr>
<tr><td>五、本計畫區內各類住宅區之建築基地應符合下列各項規定：</td><td>五、本計畫區內各類住宅區之建築基地應符合下列各項規定：</td><td>配合直轄市自治法規制定，修訂適用法條。</td></tr>
<tr><td colspan="3">
<table>
<tr><th>項目</th><th colspan="2">住宅區</th><th colspan="2">商業區</th><th>備住</th></tr>
<tr><th>細分區</th><th>第一種住宅區</th><th>第一之一種住宅區</th><th>第五種商業區</th><th>第五之一種商業區</th><th></th></tr>
<tr><td>建蔽率(%)</td><td>50</td><td>50</td><td>60</td><td>60</td><td></td></tr>
<tr><td>容積率(%)</td><td>140</td><td>140</td><td>180</td><td>180</td><td></td></tr>
<tr><td>上限容積率(%)</td><td>210</td><td>250</td><td>360</td><td>360</td><td></td></tr>
<tr><td>最小基地面積(㎡)</td><td>140</td><td>140</td><td>250</td><td>-</td><td></td></tr>
<tr><td>高度比</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>-</td><td>-</td><td></td></tr>
<tr><td>前院深度(M)</td><td>6</td><td>6</td><td>6</td><td>6</td><td></td></tr>
<tr><td>後院深度(M)</td><td>3</td><td>3</td><td>2</td><td>2</td><td>得兼作防火間隔</td></tr>
<tr><td>側院寬度(M)</td><td>1.5</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>一宗基地得單側留設</td></tr>
<tr><td>最小面寬(M)</td><td>7</td><td>7</td><td></td><td>-</td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>註：1.住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。
2.住宅區不適用建築技術規則有關增設停車空間獎勵容積規定。
3.『第一之一種住宅區(註)』內土地及建築物之使用，於本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。市地重劃後分配土地未符合最小基地寬度及深度之規定者，得依『台中市畸零地使用規則』及『台中市建築管理自治條例』之規定辦理，不受前表前院深度、後院深度、基地最小面寬、最小基地面積之限制。
4.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。</td><td>註：1.住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。
2.住宅區不適用建築技術規則有關增設停車空間獎勵容積規定。
3.『第一之一種住宅區(註)』內土地及建築物之使用，於本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。市地重劃後分配土地未符合最小基地寬度及深度之規定者，得依『臺中市畸零地使用自治條例』及『臺中市建築管理自治條例』之規定辦理，不受前表前院深度、後院深度、基地最小面寬、最小基地面積之限制。
4.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。</td><td></td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>原條文</th><th>變更後條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td>六、加油站專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%；並得適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」有關加油站之規定辦理。</td><td>六、加油站專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%；並得適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」有關加油站之規定辦理。</td><td>同原條文。</td></tr>
<tr><td>七、本計畫區內各項公共設施用地使用管制如下：
(一)公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表之規定：
<table><tr><th>項目</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr><tr><td>學校用地(文中、文小)</td><td>50</td><td>200</td><td></td></tr><tr><td>公園用地</td><td>15</td><td>45</td><td></td></tr><tr><td>兒童遊樂場用地</td><td>15</td><td>40</td><td></td></tr><tr><td>廣場兼停車場用地</td><td>10</td><td>20</td><td></td></tr><tr><td>機關用地</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr></table>(二)計畫區內文小、文中用地於尚未開闢或設校前，得准予作文教或體育設施使用。
(三)文小8用地及文中7用地得提供作為上下游水圳銜接使用。</td><td>七、本計畫區內各項公共設施用地使用管制如下：
(一)公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表之規定：
<table><tr><th>項目</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr><tr><td>學校用地(文中、文小)</td><td>50</td><td>200</td><td></td></tr><tr><td>公園用地</td><td>15</td><td>45</td><td></td></tr><tr><td>兒童遊樂場用地</td><td>15</td><td>40</td><td></td></tr><tr><td>廣場兼停車場用地</td><td>10</td><td>20</td><td></td></tr><tr><td>機關用地</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr></table>(二)計畫區內文小、文中用地於尚未開闢或設校前，得准予作文教或體育設施使用。
(三)文小8用地及文中7用地得提供作為上下游水圳銜接使用。</td><td>同原條文。</td></tr>
<tr><td>八、建築退縮規定：
本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定原則如下(建築退縮情形詳圖三)：
(一)面臨40M-1道路之各種土地使用分區及公共設施用地應退縮6公尺，其中臨接道路境界線2公尺部分應作為自行車道使用，並應以路緣石或高差設計，設置具專用路權之自行車道，其餘部分應作為無遮簷人行道或開放空間，開放供公眾使用。
(二)住宅區及商業區依第五點所留設之前院中，住宅區臨建築線部分應退縮6公尺，其中4公尺作為無遮簷人行道；商業區退縮部分應作為無遮簷人行道，不得設置圍籬。住宅區建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計(詳圖四)，所設之圍牆高度不得超過2公尺(不含大門及車道入口)，其中實牆部份最高不得超過0.6公尺，其餘應為透空欄杆，且</td><td>八、建築退縮規定：
本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定原則如下(建築退縮情形詳圖三)：
(一)面臨40M-1道路之各種土地使用分區及公共設施用地應退縮6公尺，其中臨接道路境界線2公尺部分應作為自行車道使用，並應以路緣石或高差設計，設置具專用路權之自行車道，其餘部分應作為無遮簷人行道或開放空間，開放供公眾使用。
(二)住宅區及商業區依第五點所留設之前院中，住宅區臨建築線部分應退縮6公尺，其中4公尺作為無遮簷人行道；商業區退縮部分應作為無遮簷人行道，不得設置圍籬。住宅區建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計(詳圖四)，所設之圍牆高度不得超過2公尺(不含大門及車道入口)，其中實牆部份最高不得超過0.6公尺，其餘應為透空欄杆，且</td><td>1.配合直轄市自治法規制定，修訂適用法條。
2.增訂退縮建築之例外規定，以減少建管執行之疑義，並保留執行彈性。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>原條文</th><th>變更後條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr>
<td>視覺透空率不得低於 40%。
(三)加油站專用區面臨第(一)款規定以外計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮 4 公尺為無遮簷人行道。
(四)學校用地應依下列規定退縮建築，退縮部分得計入法定空地：
1.學校用地應依下表臨路範圍退縮建築，該退縮範圍應作為公園等開放空間使用，並依「臺中市公園綠地園道及行道樹管理自治條例」規範，於重劃階段施作完成。
<table>
<tr><th>項目</th><th>退縮距離</th><th>面積(公頃)</th></tr>
<tr><td>文中 7</td><td>自 40M-1 道路退縮 15 公尺、自 25M-1 道路退縮 75 公尺</td><td>1.1571</td></tr>
<tr><td>文小 3</td><td>自 12M-211 道路退縮 16 公尺</td><td>0.2736</td></tr>
<tr><td>文小 8</td><td>自 25M-1 道路退縮 35 公尺</td><td>0.4789</td></tr>
<tr><td colspan="2">總計</td><td>1.9096</td></tr>
</table>
2.文小 3 與 12M-211 道路銜接側，其前項指定開放空間退縮範圍內，應先行留設 12 公尺，於重劃工程施工時，先行與園道工程一併施作。
3.文小用地除前述規定面臨道路應退縮距離外，應另選擇一側退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。
4.其他臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。
(五)其他公共設施用地：
1.廣兼停 142 與 15M-22 道路銜接側應退縮 16 公尺，其中 10 公尺與園道工程一併施作。
2.除園道用地外之其他公共設施用地面臨第(一)款規定以外計畫道路之建築基地，面臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺作為無遮簷人行道。</td>
<td>視覺透空率不得低於 40%。
(三)加油站專用區面臨第(一)款規定以外計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮 4 公尺為無遮簷人行道。
(四)學校用地應依下列規定退縮建築，退縮部分得計入法定空地：
1.學校用地應依下表臨路範圍退縮建築，該退縮範圍應作為公園等開放空間使用，並依「臺中市公園及行道樹管理自治條例」規範，於重劃階段施作完成。
<table>
<tr><th>項目</th><th>退縮距離</th><th>面積(公頃)</th></tr>
<tr><td>文中 7</td><td>自 40M-1 道路退縮 15 公尺、自 25M-1 道路退縮 75 公尺</td><td>1.1571</td></tr>
<tr><td>文小 3</td><td>自 12M-211 道路退縮 16 公尺</td><td>0.2736</td></tr>
<tr><td>文小 8</td><td>自 25M-1 道路退縮 35 公尺</td><td>0.4789</td></tr>
<tr><td colspan="2">總計</td><td>1.9096</td></tr>
</table>
2.文小 3 與 12M-211 道路銜接側，其前項指定開放空間退縮範圍內，應先行留設 12 公尺，於重劃工程施工時，先行與園道工程一併施作。
3.文小用地除前述規定面臨道路應退縮距離外，應另選擇一側退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。
4.其他臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。
(五)其他公共設施用地：
1.廣兼停 142 與 15M-22 道路銜接側應退縮 16 公尺，其中 10 公尺與園道工程一併施作。
2.除園道用地外之其他公共設施用地面臨第(一)款規定以外計畫道路之建築基地，面臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺作為無遮簷人行道。
(六)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</td>
<td></td>
</tr>
</table>

<table>
<tr><th>原條文</th><th>變更後條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td></td><td>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。</td><td></td></tr>
<tr><td>九、為鼓勵建築基地設置公益性設施、整體合併建築使用、加速開發時程、特定用地開發、實施綠美化及街角留設開放空間，訂定下列獎勵措施：
(一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。
1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路交通主管機關核准者。
(二)為鼓勵基地整體開發建築，得依下列規定增加興建樓地板面積：
<table><tr><th>整體開發建築基地規模</th><th>增加興建樓地板面積</th></tr><tr><td>3,000 平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×10%</td></tr><tr><td>4,000 平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×15%</td></tr><tr><td>完整街廓整體開發</td><td>基地面積×基準容積率×20%</td></tr></table>(三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起，於三年以內申請建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之20%為限。(備註：有關申請建造執照，依本市都委會第 222 次會臨時動議第 2 案決議之規定，應於申請後 7 個月內領得建造執照，否則視同不符獎勵規定。)
(四)空地綠美化獎勵措施
本計畫區內建築基地得依「台中</td><td>九、為鼓勵建築基地設置公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外)、整體建築使用、加速開發時程、特定用地開發及街角留設開放空間，訂定下列獎勵措施：
(一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之10%為限。
1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
(二)為鼓勵基地整體開發建築，得依下列規定增加興建樓地板面積：
<table><tr><th>整體開發建築基地規模</th><th>增加興建樓地板面積</th></tr><tr><td>3,000 平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×10%</td></tr><tr><td>4,000 平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×15%</td></tr><tr><td>完整街廓整體開發</td><td>基地面積×基準容積率×20%</td></tr></table>備註：「完整街廓」之定義係指街廓內之最小基地面積應超過 4,000 平方公尺，並符合下列規定之一者：(一)指四周均為都市計畫道路圍成之都市計畫範圍土地，但其內有非都市發展用地，為非完整街廓。(二)街廓內有公共設施用地者，其建築基地面臨計畫道路部</td><td>1.有關合併整體開發獎勵，主要獎勵依據為基地開發規模，故刪除「合併」兩字，避免審查過程認定產生爭議。
2.參酌 101 年 9 月 14 日臺中市都市計畫委員會第 14 次會議第 4 案及 102 年 3 月 29 日臺中市都市計畫委員會第 18 次會議第 3 案決議事項修訂公益性設施容積獎勵上限及起造人條件。
3.天橋及地下道設施屬道路主管機關管理，故予以修正。
4.參酌本市都市計畫委員會 103 年 4 月 18 日第 32 次會議及 103 年 5 月 23 日第 33 次會議決議，將「完整街廓」定義納入臺中市都市計畫整體開發地區單元一至單元十四細部計畫之土地使用分區管制要點訂定。
5.有關開發時程</td></tr>
</table>

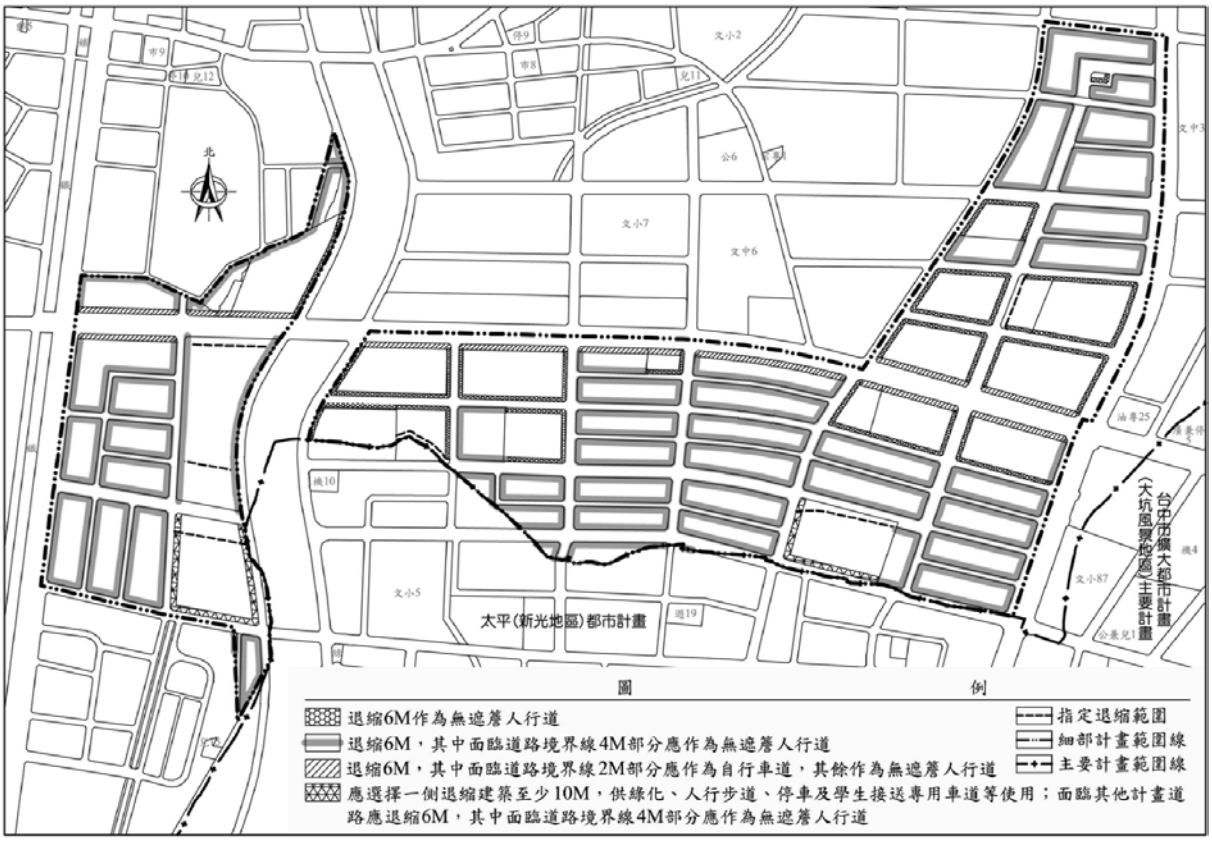
原條文	變更後條文	變更理由
市空地綠美化獎勵自治條例」之規定辦理。 (五)街角開放空間獎勵措施 1.於本計畫指定建築基地留設街角開放空間，其基地面積在 1,000 平方公尺以上，於街角設置任一邊最小寬度 8 公尺以上(不含騎樓或人行步道部分)無頂蓋廣場式開放空間，留設之最小面積為 100 平方公尺以上，未設置圍籬且供公眾使用者，得增加興建樓地板面積以不超過依本款留設之街角開放空間面積乘以基準容積之 60％為限，所留設之街角開放空間得作為法定空地計算(指定位置詳圖五)。 2.為利於土地所有權人依前點規定申請留設開放空間獎勵，於圖五所指定之街角土地，其市地重劃最小分配面積以大於 1,000 平方公尺為原則。 (六)前述依第(二)、(三)、(四)款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之 40%。	分，不得小於該建築基地周長之三分之二。 (三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起，於 3 年以內申請建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之 20％為限。(備註：有關申請建造執照，應於獎勵期限內提出申請建造執造，並於獎勵期限滿後 7 個月內領得建造執照，且需於建照期限內建造完成，否則視同不符獎勵規定。) (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(不含騎樓或人行步道部分)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)。 2.為利於土地所有權人依前點規定申請留設開放空間獎勵，於圖五所指定之街角土地，其市地重劃最小分配面積以大於 1,000 平方公尺為原則。 (五)前述依第(二)、(三)、(四)款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之 40%（有關建築總獎勵容積率自 104 年 7 月 1 日起依都市計畫法臺中市施行自治條例規定辦理。）	獎勵之請照期限參酌 102 年 7 月 9 日臺中市都市計畫委員會第 22 次會議第 4 案決議事項修訂。 6.臺中市空地綠美化獎勵自治條例已於 101 年 4 月 30 日公告廢止，配合刪除相關規定。 7.針對容積累計獎勵上限規定，增訂適用期限，期滿回歸「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 47 條之規定辦理。 8.款次調整。
十、第一之一種住宅區、第五種商業區及第五之一種商業區之建築基地，適用「台中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。	十、第一之一種住宅區、第五種商業區及第五之一種商業區之建築基地，適用「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。	文字修正。
十一、停車空間： 本計畫建築物附設停車空間設置標準依下列規定： (一)住宅區建築物應附設停車空間，	十一、停車空間： 本計畫建築物附設停車空間設置標準依下列規定： (一)住宅區建築物應附設停車空間，	同原條文。

原條文	變更後條文	變更理由
依其建築樓地板面積每 150 平方公尺之樓地板面積，需設置一輛停車位計算，其餘數部分超過 75 平方公尺需增設一輛停車位；且每戶至少設置一輛停車位。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。 (二)商業區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 100 平方公尺，需設置 1 輛停車位，其餘數部分超過 50 平方公尺需增設 1 輛停車位。 (三)前二類以外之建築物，依建築技術規則停車空間相關規定辦理。	依其建築樓地板面積每 150 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 75 平方公尺需增設 1 輛停車位；且每戶至少設置 1 輛停車位。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。 (二)商業區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 100 平方公尺，需設置 1 輛停車位，其餘數部分超過 50 平方公尺需增設 1 輛停車位。 (三)前二類以外之建築物，依建築技術規則停車空間相關規定辦理。	
十二、建築景觀及基地綠美化原則 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造時一併核定之，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。	十二、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。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。	參酌 102 年 3 月 29 日臺中市都市計畫委員會第 18 次會議第 3 案及 102 年 8 月 2 日臺中市都市計畫委員會第 23 次會議第 5 案決議事項修訂。
十三、斜屋頂規定 位於 20M-17 號計畫道路(軍功路)與 40M-8 號計畫道路(生活圈四號道路，軍福路)間街廓，與 15M-159 號、12M-211 號計畫道路及園道用地兩側街廓(實施範圍詳圖 1-4)，建築物高度在 15 公尺或 4 層樓以下者，原則上應設置斜屋頂，其斜屋頂面積不得小於建築水平投影面積的二分之一。惟若建築基地面積超過 6,000 平方公尺有其他景觀考量者，得經都市設計審查委員會	十三、斜屋頂規定 位於 20M-17 號計畫道路(軍功路)與 40M-8 號計畫道路(生活圈四號道路，軍福路)間街廓，與 15M-159 號、12M-211 號計畫道路及園道用地兩側街廓(實施範圍詳圖 1-4)，建築物高度在 15 公尺或 4 層樓以下者，原則上應設置斜屋頂，其斜屋頂面積不得小於建築水平投影面積的二分之一。惟若建築基地面積超過 6,000 平方公尺有其他景觀考量者，得經臺中市政府都市設計	都市設計審議委員會名稱統一為「臺中市政府都市設計審議委員會」。

<table>
<tr><th>原條文</th><th>變更後條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td>審查許可者不在此限。</td><td>審議委員會審議許可者不在此限。</td><td></td></tr>
<tr><td>十四、招牌廣告物
本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。</td><td>十四、招牌廣告物
本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。</td><td>同原條文。</td></tr>
<tr><td>十五、都市設計審查
計畫區內下列公、私有重大工程及公共建築應納入都市設計審查。
(一)公營或公用事業建築申請案之總樓地板面積超過 10,000 平方公尺者。
(二)住宅區及商業區建築高度超過 12 層(不含 12 層)或住宅區建築基地面積超過 6,000 平方公尺者、商業區建築基地面積超過 3,000 平方公尺者。
(三)依本要點第九點或其他法規規定給予之獎勵容積，加上容積移轉移入容積，總增加容積超過其基準容積 60%者。
(四)依「臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點」規定應提都市設計審議之公有建築。</td><td>十五、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。</td><td>1.依據自治條例第 49 條第 1 項規定，並配合都市設計業務單位執行業務需要，訂定都市設計審議範圍、審議項目及審議程序，以為執行之依據。
2.「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」已訂有應提送都市設計審議之規定，不於都市計畫書另訂。</td></tr>
<tr><td>十六、離街裝卸場
(一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：</td><td>十六、離街裝卸場
(一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：</td><td>同原條文。</td></tr>
<tr><td colspan="3"><table>
<tr><th>建築物用途</th><th>使用樓地板面積 FA(㎡)</th><th>裝卸車位數(部)</th><th>備註</th></tr>
<tr><td rowspan="2">公共設施、辦公事務</td><td>FA＜2,000</td><td>免設</td><td rowspan="2">建築物具有2種以上使用</td></tr>
<tr><td>2,000≦FA＜10,000</td><td>1</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

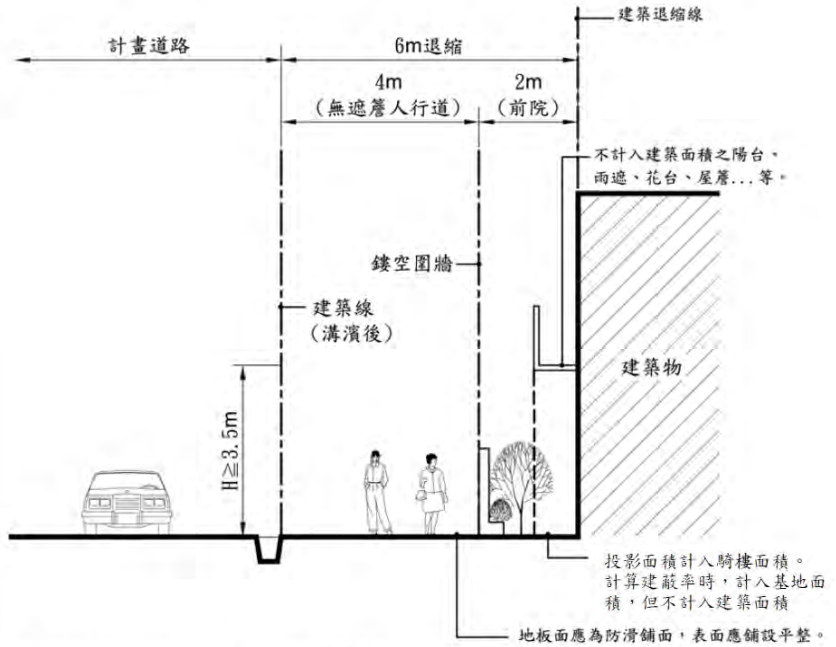
<table>
<tr><th>原條文</th><th>變更後條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><td rowspan="2">業、旅社</td><td>10,000≦FA＜20,000</td><td>2</td><td rowspan="8">情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計畫後(零數均應計入)予以累加合併規劃。</td></tr>
<tr><td>FA＞20,000</td><td>3＋(FA－20,000)/20,000</td></tr>
<tr><td rowspan="4">零售商業、服務業</td><td>FA＜1,000</td><td>免設</td></tr>
<tr><td>1,000≦FA＜4,000</td><td>1</td></tr>
<tr><td>4,000≦FA＜6,000</td><td>2</td></tr>
<tr><td>FA＞6,000</td><td>3＋(FA－6,000)/6,000</td></tr>
<tr><td rowspan="3">娛樂業</td><td>FA＜1,000</td><td>免設</td></tr>
<tr><td>1,000≦FA＜10,000</td><td>1</td></tr>
<tr><td>FA＞10,000</td><td>2+(FA－10,000)/10,000</td></tr>
</table>
(二)裝卸空間標準：
1.最小裝卸空間尺度：
<table>
<tr><th>種類</th><th>長度(公尺)</th><th>寬度(公尺)</th><th>淨高(公尺)</th></tr>
<tr><td>小貨車</td><td>6.0</td><td>2.5</td><td>2.7</td></tr>
<tr><td>大貨車</td><td>13.0</td><td>4.0</td><td>4.2</td></tr>
<tr><td colspan="4">備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。</td></tr>
</table>
2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。
3.每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置一部大貨車之裝卸空間。
4.裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。
5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。</td><td>(二)裝卸空間標準：
1.最小裝卸空間尺度：
<table>
<tr><th>種類</th><th>長度(公尺)</th><th>寬度(公尺)</th><th>淨高(公尺)</th></tr>
<tr><td>小貨車</td><td>6.0</td><td>2.5</td><td>2.7</td></tr>
<tr><td>大貨車</td><td>13.0</td><td>4.0</td><td>4.2</td></tr>
<tr><td colspan="4">備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。</td></tr>
</table>
2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。
3.每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置 1 部大貨車之裝卸空間。
4.裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。
5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。</td><td></td></tr>
<tr><td>變更臺中市都市計畫細部計畫(原臺中市各計畫區)(獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點)案：
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</td><td>十七、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，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</td><td>整併 103 年 4 月發布實施之「變更臺中市都市計畫細部計畫(原臺中市各計畫區)(獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點)案」相關規定，非為增訂規定。</td></tr>
</table>

原條文	變更後條文	變更理由
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。	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 2 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。	
十七、本計畫區內土地及建築物之使用，除本要點修訂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。	十八、本計畫區內土地及建築物之使用，除本要點修訂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。	點次調整。



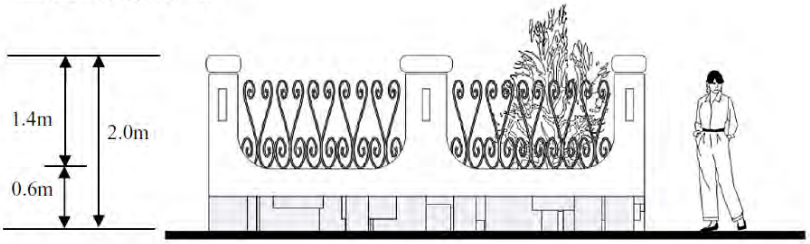
圖三　計畫區建築退縮示意圖

■ 應留設四公尺無遮簷人行道之住宅區退縮形式參考

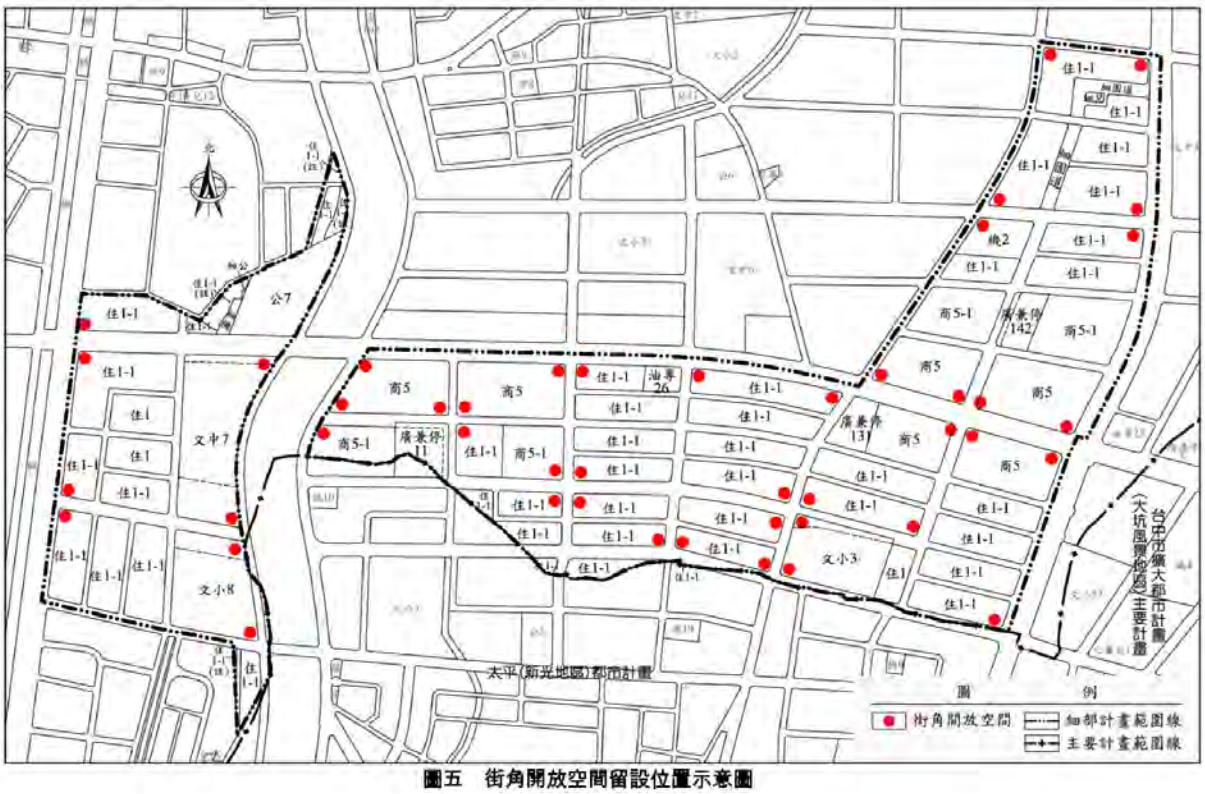


註:道路設有人行道者，無遮簷人行道地板面應與人行道齊平。

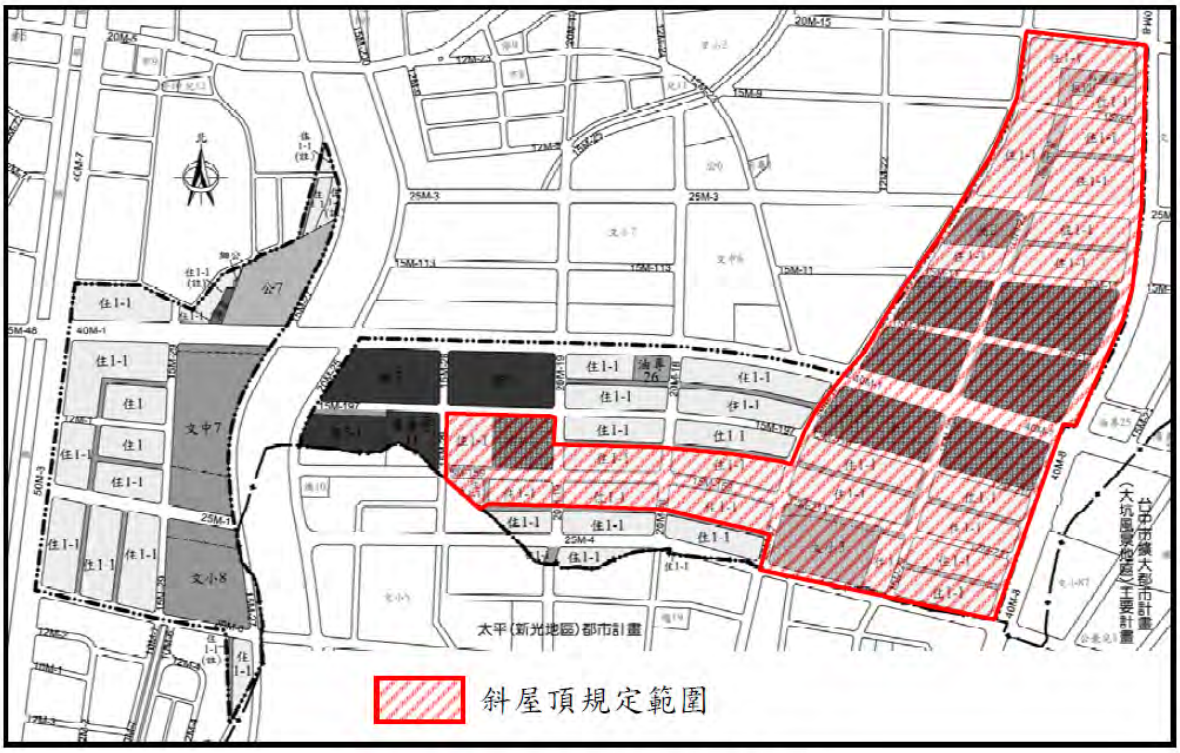
■ 鏤空圍牆參考



圖四　住宅區建築物前院退縮形式參考圖



圖五　街角開放空間留設位置示意圖



圖六　斜屋頂規定實施範圍示意圖

4-11. 變更台中市都市計畫（整體開發地區單元十四）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）〕專案通盤檢討

（一）計畫範圍

本計畫範圍概分為東北側及西南側兩個區塊：東北側區塊北以東山路為界，東以 30M-4 號道路與大里溪相望，南以 20M-15 號道路與廍子區段徵收區為鄰，西至建和路(20M-16 號道路)；西南側區塊北以 20M-15 號道路為界，東以 20M-16 號道路與廍子區段徵收區為界，南至太原路（40M-1 號道路），西以 40M-8 號道路中心線與整體開發地區單元十三毗鄰，計畫面積為 65.45 公頃。

（二）計畫歷程

本計畫源於 75 年 2 月 22 日發布實施之台中市都市計畫第一次通盤檢討案，經檢討後將原本農業區變更為其他分區之土地劃分為優先發展地區與後期發展地區，並規定附帶條件為：「農業區變更為住宅區，劃為優先發展地區部分，應依各該變更範圍，依序擬定細部計畫；其餘劃為後期發展地區部分，俟優先發展地區各變更部分開發完成及實際建築使用達百分之六十以上時，始得依將來訂定之分期分區發展計畫，劃定本部分之分期分區發展順序，次第擬定細部計畫；上開各部分於將來應配合居住密度與容納人口，訂定土地使用分區管制要點，以市地重劃方式實施整體開發，否則不得發照建築。」

然因遲遲無法依附帶條件整體開發，嚴重影響該地區民眾之權益，遂於 93 年 6 月 15 日以府工都字第 0930091958 號函公告發布實施「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）(第三次通盤檢討)(有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分)」案，修正原附帶條件，將後期發展地區變更為整體開發地區，同時導入開發許可機制，訂定開發單元，開發方式及開發優先次序原則，並於主要計畫發布實施後，優先獎勵土地所有權人彙整開發意願，擬定細部計畫及自辦市地重劃，期藉由市場機制導引土地開發，以促進土地利用，帶動都市空間發展，並維護土地所有權人之權益。

本案即係依台中市都市計畫主要計畫內容之指導，依附帶條件另行擬定台中市都市計畫（整體開發地區單元十四）細部計畫，於 97 年 12 月 24 日發布實施。嗣後為配合區內由本府列管編號第 36 號 7 株珍貴老芒果樹之遷移養護計畫及全市細部計畫土地使用分區管制原則之統一，辦理第一次通盤檢討，並已於 97 年 12 月 24 日以府都計字第 0970305300 號函公告發布實施。第一次通盤檢討後辦理 2 次細部計畫個案變更，其中 103 年 4 月 21 日以府授都計字第 1030067120 號函公告發布實施「變更臺中市都市計畫細部計畫（原臺中市各計畫區）(獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點）案」，涉及土地使用分區管制要點之修訂。

台中市都市計畫（整體開發地區單元十四）細部計畫都市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	擬定台中市都市計畫(整體開發地區單元十四)細部計畫	臺中市政府 95.4.27 府都計字第 0950078383 號
二	變更臺中市都市計畫(整體開發地區單元十四)細部計畫(部分第一之一種住宅區、第五種商業區、加油站專用區、文中用地、為道路用地)	臺中市政府 97.4.8 府都計字第 0970065653 號
三	變更台中市都市計畫(整體開發地區單元十四)細部計畫(第一次通盤檢討)	臺中市政府 97.12.24 府都計字第 0970305300 號
四	變更台中市都市計畫(整體開發地區單元十四)細部計畫(訂正細 6M-1 計畫道路書圖不符部分)	臺中市政府 102.1.14 府授都計字第 1020001913 號
五	變更臺中市都市計畫細部計畫（原臺中市各計畫區）(獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點）	臺中市政府 103.4.21 府授都計字第 1030067120 號

（三）變更內容及理由

台中市都市計畫（整體開發地區單元十四）細部計畫土地使用分區管制要點變更前後對照表

原條文	變更後條文	變更理由
一、本要點依都市計畫法第三十二條及都市計畫法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	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。	因應直轄市改制升格，制定都市計畫法地方自治條例，配合修正法源依據。
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，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。	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，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。	同原條文。
三、本要點用語定義如下： (一)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。 (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。 (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牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。 (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。 (五)基地線：建築基地之界線。 (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。	三、本要點用語定義如下： (一)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。 (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。 (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牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。 (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。 (五)基地線：建築基地之界線。 (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。	參酌 104 年 5 月 15 日召開之「104 年度第五次建築執照審查作業及法令討論會議」建議，修訂前面基地線、前院、側院及建築物高度比等用語定義，以減少執行疑義。

原條文	變更後條文	變更理由
(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。 (八)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。 (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。 (十)基地寬度： 1.平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。 2.最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。 (十一)前院：沿前面基地線之庭院。 (十二)後院：沿後面基地線之庭院。 (十三)側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。 (十四)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。 (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水平距離。 (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。 (十七)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至面前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。 建築基地臨接或面前道路對側有公園、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。 (十八)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。	(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。 (八)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。 (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。 (十)基地寬度： 1.平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。 2.最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。 (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。 (十二)後院：沿後面基地線之庭院。 (十三)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。 (十四)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。 (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水平距離。 (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。 (十七)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。 (十八)離街裝卸場：道路外供貨車裝	

<table>
<tr><th>原條文</th><th>變更後條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td></td><td>卸貨物之場所或空間。</td><td></td></tr>
<tr><td>四、本計畫劃設下列各種住宅區及商業區，其使用管制如下：
(一)住宅區
1.第一種住宅區：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、托兒所等使用。
2.第一之一種住宅區：除限制工業、樓地板面積超過 500 平方公尺之大型商場(店)、樓地板面積超過 300 平方公尺之大型飲食店及殮葬服務業(含辦公室)之使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。
(二)商業區(第五種商業區)：依都市計畫法台灣省施行細則商業區相關規定管制。</td><td>四、本計畫劃設下列各種住宅區及商業區，其使用管制如下：
(一)住宅區
1.第一種住宅區：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、托兒所等使用。
2.第一之一種住宅區：除限制工業、大型商場(店)、大型飲食店及殮葬服務業(含辦公室)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。
(二)商業區(第五種商業區)：依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。</td><td>土地使用分區之使用管制回歸都市計畫法臺中市施行自治條例相關規定，故配合修訂適用法條。</td></tr>
<tr><td>五、本計畫住宅區及商業區內之建築基地應符合下列各項規定：</td><td>五、本計畫住宅區及商業區內之建築基地應符合下列各項規定：</td><td>配合直轄市自治法規制定，修訂適用法條。</td></tr>
<tr><td colspan="3"><table>
<tr><th>項目</th><th colspan="2">住宅區</th><th>商業區</th><th rowspan="2">備註</th></tr>
<tr><th>細分區</th><th>第一種住宅區</th><th>第一之一種住宅區</th><th>第五種商業區</th></tr>
<tr><td>建蔽率(%)</td><td>50</td><td>50</td><td>60</td><td></td></tr>
<tr><td>容積率(%)</td><td>140</td><td>140</td><td>180</td><td></td></tr>
<tr><td>上限容積率(%)</td><td>210</td><td>250</td><td>360</td><td></td></tr>
<tr><td>最小基地面積(㎡)</td><td>140</td><td>140</td><td>-</td><td></td></tr>
<tr><td>高度比</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>-</td><td></td></tr>
<tr><td>前院深度(M)</td><td>6</td><td>6</td><td>5</td><td></td></tr>
<tr><td>後院深度(M)</td><td>3</td><td>3</td><td>2</td><td>得兼作防火間隔</td></tr>
<tr><td>側院寬度(M)</td><td>1.5</td><td>-</td><td>-</td><td>一宗基地得單側留設</td></tr>
<tr><td>基地最小面寬(M)</td><td>7</td><td>7</td><td>-</td><td></td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>註：
1.住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。
2.第一之一種住宅區(註)內土地及建築物之使用，於本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。市地重劃後分配土地未符合最小基地寬度及深度之規定者，得依「台中市畸零地使用規則」及「台中市建築管理自治條例」之規定辦理，不受前表前院深度、後院深度、基地最小面寬、最小基地面積之限制。
3.上限容積率包含實施容積移轉及</td><td>註：
1.住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。
2.第一之一種住宅區(註)內土地及建築物之使用，於本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。市地重劃後分配土地未符合最小基地寬度及深度之規定者，得依「臺中市畸零地使用自治條例」及「臺中市建築管理自治條例」之規定辦理，不受前表前院深度、後院深度、基地最小面寬、最小基地面積之限制。</td><td></td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>原條文</th><th>變更後條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td>其他容積獎勵規定之總計。</td><td>3.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。</td><td></td></tr>
<tr><td>六、加油站專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%；並得適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」有關加油站之規定辦理。</td><td>六、加油站專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%；並得適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」有關加油站之規定辦理。</td><td>同原條文。</td></tr>
<tr><td>七、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表之規定：
<table>
<tr><th>項目</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>學校用地(文中)</td><td>50</td><td>150</td><td></td></tr>
<tr><td>公園用地</td><td>15</td><td>45</td><td></td></tr>
<tr><td>兒童遊樂場用地</td><td>15</td><td>30</td><td></td></tr>
<tr><td>廣場兼停車場用地</td><td>10</td><td>20</td><td></td></tr>
<tr><td>機關用地</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr>
</table></td><td>七、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表之規定：
<table>
<tr><th>項目</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>學校用地(文中)</td><td>50</td><td>150</td><td></td></tr>
<tr><td>公園用地</td><td>15</td><td>45</td><td></td></tr>
<tr><td>兒童遊樂場用地</td><td>15</td><td>30</td><td></td></tr>
<tr><td>廣場兼停車場用地</td><td>10</td><td>20</td><td></td></tr>
<tr><td>機關用地</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr>
</table></td><td>同原條文。</td></tr>
<tr><td>八、建築退縮規定
本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定原則如下(無遮簷人行步道留設位置詳圖 1)：
(一)住宅區及商業區依第五點所留設之前院中，住宅區臨建築線部分應留設四公尺作為無遮簷人行道；商業區臨建築線部份應留設五公尺作為無遮簷人行步道。
建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計(詳圖 2)，所設之圍牆高度不得超過 2 公尺(不含大門及車道入口)，其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%。
(二)學校用地面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理：
1.應有一側退縮建築至少十公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。
2.其他臨計畫道路部分應退縮建築至少六公尺，其中距道路境界線四公尺部分應作為無遮簷人行道。
(三)加油站專用區及其他公共設施用地面臨計畫道路部分應退縮建築至少六公尺，其中距道路境界線</td><td>八、建築退縮規定
本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定原則如下(無遮簷人行步道留設位置詳圖 1)：
(一)住宅區及商業區依第五點所留設之前院中，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。
建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計(詳圖 2)，所設之圍牆高度不得超過 2 公尺(不含大門及車道入口)，其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%。
(二)學校用地面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理：
1.應有一側退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。
2.其他臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。
(三)加油站專用區及其他公共設施用地面臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。</td><td>增訂退縮建築之例外規定，以減少建管執行之疑義，並保留執行彈性。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>原條文</th><th>變更後條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td>四公尺部分應作為無遮簷人行道。</td><td>(四)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。</td><td></td></tr>
<tr><td>九、為鼓勵建築基地之整體合併建築使用、設置公益性設施及實施綠美化，訂定下列獎勵措施：
(一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。
1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路及交通主管機關核准者。
(二)為鼓勵基地整體開發建築，得依下列規定增加興建樓地板面積：
<table><tr><th>整體開發建築基地規</th><th>增加興建樓地板面積</th></tr><tr><td>3,000平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×10%</td></tr><tr><td>4,000平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×15%</td></tr><tr><td>完整街廓整體開發</td><td>基地面積×基準容積率×20%</td></tr></table>(三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於三年以內申請建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之20%為限。(備註：有關申請建造執照，依本市都委會第222次會臨時動議第2案決議之規定，應於申請後7個月內領得建造執照，否則視同不符獎勵規定。)
(四)為維護都市景觀、環境衛生及公</td><td>九、為鼓勵建築基地之整體建築使用、設置公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外)及實施綠美化，訂定下列獎勵措施：
(一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之10%為限。
1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
(二)為鼓勵基地整體開發建築，得依下列規定增加興建樓地板面積：
<table><tr><th>整體開發建築基地規</th><th>增加興建樓地板面積</th></tr><tr><td>3,000平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×10%</td></tr><tr><td>4,000平方公尺(含)以上</td><td>基地面積×基準容積率×15%</td></tr><tr><td>完整街廓整體開發</td><td>基地面積×基準容積率×20%</td></tr></table>備註：「完整街廓」之定義係指街廓內之最小基地面積應超過4,000平方公尺，並符合下列規定之一者：(一)指四周均為都市計畫道路圍成之都市計畫範圍土地，但其內有非都市發展用地，為非完整</td><td>1.有關合併整體開發獎勵，主要獎勵依據為基地開發規模，故刪除「合併」兩字，避免審查過程認定產生爭議。
2.參酌101年9月14日臺中市都市計畫委員會第14次會議第4案及102年3月29日臺中市都市計畫委員會第18次會議第3案決議事項修訂公益性設施容積獎勵上限及起造人條件。
3.天橋及地下道設施屬道路主管機關管理，故予以修正。
4.參酌本市都市計畫委員會103年4月18日第32次會議及103年5月23日第33次會議決議，將「完整街廓」定義納入臺中市都市計畫整體開發地區單元一至單元十四細部計畫之土地使</td></tr>
</table>

原條文	變更後條文	變更理由
共安全，尚未開發建築之基地，基地面積超過 330 平方公尺，得由土地所有權人擬定綠、美化計畫向本府提出空地綠美化獎勵之申請。 前項綠美化之期間應連續三年以上維持至申報開工前不得間斷，並應每半年將綠美化之情形報本府備查，綠美化應以開放供公眾使用為原則，但為管理需要經核准得設置穿透性圍籬，如鐵絲網或木格柵。 前項獎勵經建造執照預審委員會核定，得於原來之法定容積率加上最高 5%之容積率。 (五)前述依第二、三、四款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之 40%。	街廓。(二)街廓內有公共設施用地者，其建築基地面臨計畫道路部分，不得小於該建築基地周長之三分之二。 (三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於三年以內申請建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之 20%為限。(備註：有關申請建造執照，應於獎勵期限內提出申請建造執造，並於獎勵期限滿後 7 個月內領得建造執照，且需於建照期限內建造完成，否則視同不符獎勵規定。) (四)為維護都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之基地，基地面積超過 330 平方公尺，得由土地所有權人擬定綠、美化計畫向本府提出空地綠美化獎勵之申請。 前項綠美化之期間應連續三年以上維持至申報開工前不得間斷，並應每半年將綠美化之情形報本府備查，綠美化應以開放供公眾使用為原則，但為管理需要經核准得設置穿透性圍籬，如鐵絲網或木格柵。 前項獎勵經建造執照預審委員會核定，得於原來之法定容積率加上最高 5%之容積率。 (五)前述依第二、三、四款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之 40%（有關建築總獎勵容積率自 104 年 7 月 1 日起依都市計畫法臺中市施行自治條例規定辦理。）	用分區管制要點訂定。 5.有關開發時程獎勵之請照期限參酌 102 年 7 月 9 日臺中市都市計畫委員會第 22 次會議第 4 案決議事項修訂。 6.針對容積累計獎勵上限規定，增訂適用期限，期滿回歸「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 47 條之規定辦理。
十、本計畫區除第一種住宅區外之建築基地，適用「台中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。	十、本計畫區除第一種住宅區外之建築基地，適用「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。	文字修正。
十一、停車空間 本計畫建築物附設停車空間設置標準依下列規定： (一)住宅區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每一百五十平方公尺之樓地板面積，需設置一輛停車位計算，其餘數部分滿	十一、停車空間 本計畫建築物附設停車空間設置標準依下列規定： (一)住宅區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 150 平方公尺之樓地板面積，需設置 1 輛停車位計算，其餘數部分滿 75 平	同原條文。

原條文	變更後條文	變更理由
七十五平方公尺需增設一輛停車位；且除第一之一種住宅區(註)內之建築物外，每戶至少設置一輛停車位。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。 (二)商業區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每一百平方公尺，需設置一輛停車位，其餘數部分滿五十平方公尺需增設一輛停車位。 (三)前二類以外之建築物，依建築技術規則停車空間相關規定辦理。	方公尺需增設 1 輛停車位；且除第一之一種住宅區(註)內之建築物外，每戶至少設置 1 輛停車位。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。 (二)商業區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 100 平方公尺，需設置 1 輛停車位，其餘數部分滿 50 平方公尺需增設 1 輛停車位。 (三)前二類以外之建築物，依建築技術規則停車空間相關規定辦理。	
十二、建築景觀及基地綠美化 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六十四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三十公分、灌木應至少六十公分、喬木應至少一百二十公分。	十二、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。實設空地面積每滿 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。	參酌 102 年 3 月 29 日臺中市都市計畫委員會第 18 次會議第 3 案及 102 年 8 月 2 日臺中市都市計畫委員會第 23 次會議第 5 案決議事項修訂。
十三、招牌廣告物 本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。	十三、招牌廣告物 本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。	同原條文。
十四、都市設計審查 本計畫區內下列公、私有重大工程及公共建築應納入都市設計審查。 (一)公用事業建築申請案之總樓地板面積超過一萬平方公尺者。 (二)住宅區及商業區建築高度超過十二層(不含十二層)或住宅區建築基地面積超過六千平方公尺者、商業區建築基地面積超過三千平	十四、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。	1.依據自治條例第 49 條第 1 項規定，並配合都市設計業務單位執行業務需要，訂定都市設計審議範圍、審議項目及審議程序，以為執行之依據。

<table>
<tr><th>原條文</th><th>變更後條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td>方公尺者。
(三)依「臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點」規定應提都市設計審議之公有建築。
(四)依本要點第九點或其他法規規定給予之獎勵容積，加上容積移轉移入容積，總增加容積超過其基準容積 80%者。
(五)古蹟及歷史建築再利用者。</td><td>(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。</td><td>2.「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」已訂有應提送都市設計審議之規定，不於都市計畫書另訂。
3. 古蹟及歷史建築悉依古蹟及歷史建築之母法文資法規定，不於都市計畫書另訂。</td></tr>
<tr><td>十五、離街裝卸場
(一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：</td><td>十五、離街裝卸場
(一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：</td><td>同原條文。</td></tr>
<tr><td colspan="3"><table>
<tr><th>建築物用途</th><th>使用樓地板面積 FA(㎡)</th><th>裝卸車位數(部)</th><th>備註</th></tr>
<tr><td rowspan="4">公共設施、辦公事務業、旅社</td><td>FA＜2,000</td><td>免設</td><td rowspan="12">建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計畫後(零數均應計入)予以累加合併規劃。</td></tr>
<tr><td>2,000≦FA＜10,000</td><td>1</td></tr>
<tr><td>10,000≦FA＜20,000</td><td>2</td></tr>
<tr><td>FA＞20,000</td><td>3＋(FA－20,000)/20,000</td></tr>
<tr><td rowspan="4">零售商業、服務業</td><td>FA＜1,000</td><td>免設</td></tr>
<tr><td>1,000≦FA＜4,000</td><td>1</td></tr>
<tr><td>4,000≦FA＜6,000</td><td>2</td></tr>
<tr><td>FA＞6,000</td><td>3＋(FA－6,000)/6,000</td></tr>
<tr><td rowspan="3">娛樂業</td><td>FA＜1,000</td><td>免設</td></tr>
<tr><td>1,000≦FA＜10,000</td><td>1</td></tr>
<tr><td>FA＞10,000</td><td>2+(FA－10,000)/10,000</td></tr>
</table>
(二)裝卸空間標準：
1.最小裝卸空間尺度：
<table>
<tr><th>種類</th><th>長度(公尺)</th><th>寬度(公尺)</th><th>淨高(公尺)</th></tr>
</table></td><td colspan="2">(二)裝卸空間標準：
1.最小裝卸空間尺度：
<table>
<tr><th>種類</th><th>長度(公尺)</th><th>寬度(公尺)</th><th>淨高(公尺)</th></tr>
</table></td></tr>
</table>

原條文				變更後條文				變更理由
小貨車	6.0	2.5	2.7	小貨車	6.0	2.5	2.7	
大貨車	13.0	4.0	4.2	大貨車	13.0	4.0	4.2	
備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。				備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。				
2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。 3.每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置一部大貨車之裝卸空間。 4.裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。 5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。				2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。 3.每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置 1 部大貨車之裝卸空間。 4.裝卸空間之出入車道距外圍 2 條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。 5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。				
變更臺中市都市計畫細部計畫(原臺中市各計畫區)(獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點)案： 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。				十六、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。		整併 103 年 4 月發布實施之「變更臺中市都市計畫細部計畫(原臺中市各計畫區)(獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點)案」相關規定，非為增訂規定。

原條文	變更後條文	變更理由
(五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。		

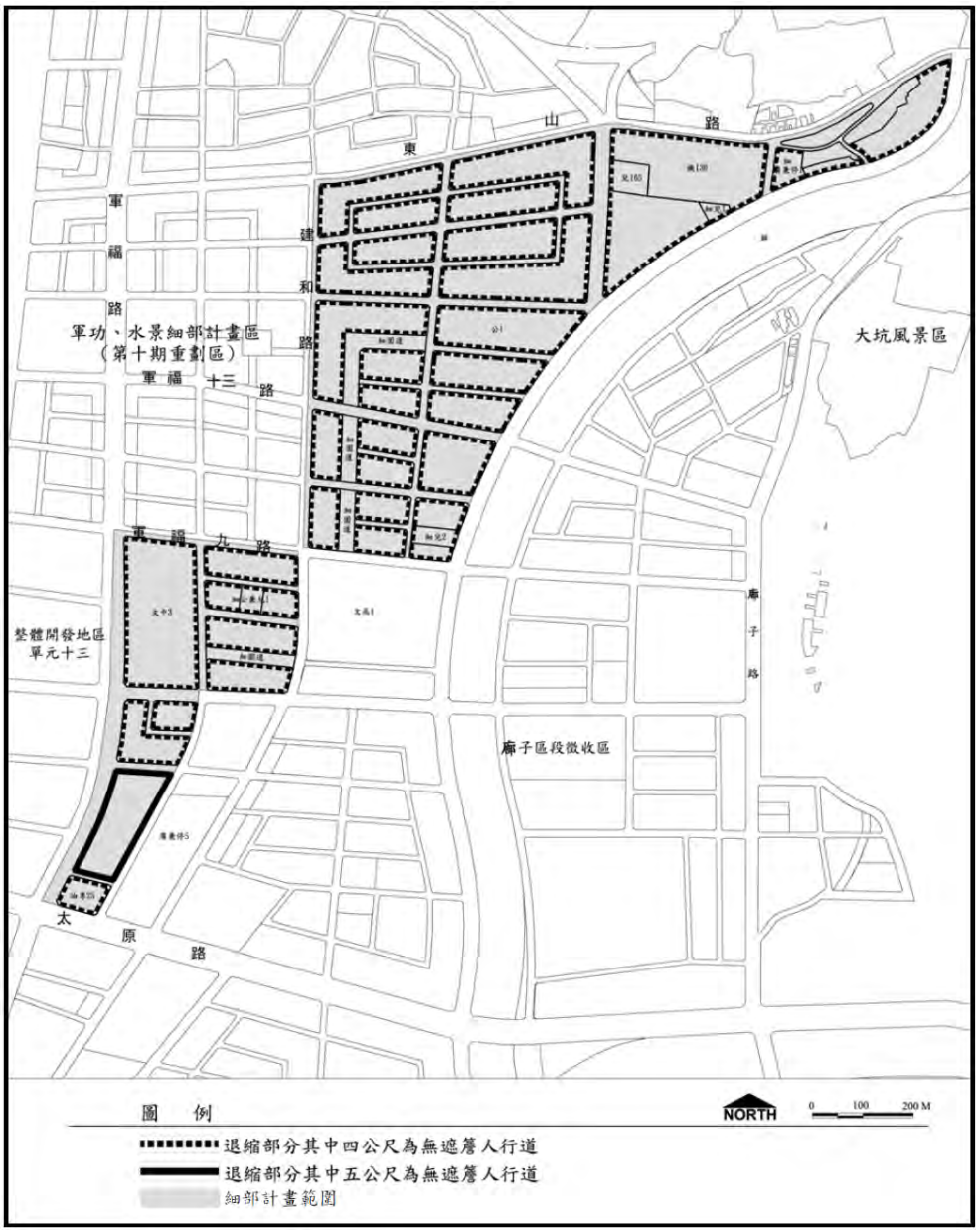


圖 1　留設無遮簷人行步道示意圖

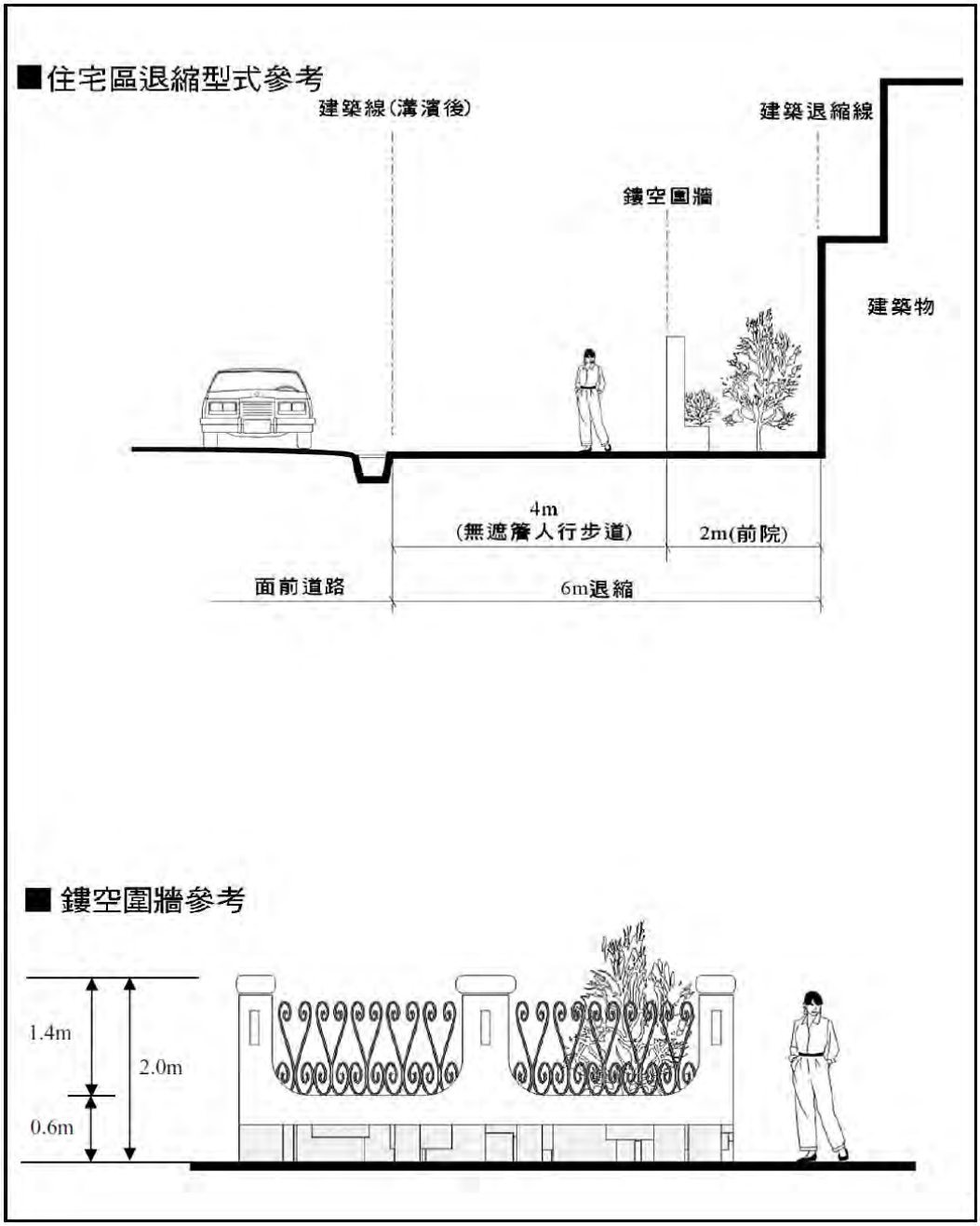


圖 2　住宅區建築物前院退縮示意參考圖

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

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、天燃氣、加（整）壓站	依各目的事業主辦單位法令規定	煤氣、天燃氣、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、液化石油氣汽車加氣站	依各目的事業主管機關法令規定	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
(七)	電信機房	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	使用土地總	1.醫療機構。	1.申請基地應臨接寬度八公尺以上道路	依各目的事

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
	施	面積不得超過該工業區土地總面積百分之五	2.護理機構。	2.申請基地與煤氣、天然氣、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。	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	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五十六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
(十八)	再生能源發電設備及其輸變電相關設施	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)	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

附件　臺中市都市計畫委員會第41次會議(第四案)、第45次會議（第四案)、第46次會議（臨時動議第一案）會議紀錄

臺中市都市計畫委員會第 41 次會議紀錄

一、開會時間：中華民國 103 年 12 月 17 日上午 9 時

二、開會地點：臺灣大道市政大樓文心樓 3 樓 3-8 會議室(建設局緊急應變小組會議室)

三、主持人：黃主任委員國榮

記錄彙整：馬惠玲

四、出席委員：(詳會議簽到簿)。

五、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)。

六、確認上次會議紀錄（第 40 次）及執行情形

決定：准予備查。

七、討論案件：

第一案：變更東勢都市計畫（部分河川區為河川區兼供道路使用、部分公園用地為道路用地)（配合東勢-豐原生活圈快速道路工程）案

第二案：變更豐原都市計畫（部分鐵路用地及車站用地為鐵路用地兼供道路使用、部分甲種工業區為道路用地）案

第三案：變更豐原都市計畫（15-21 號計畫道路開發方式）案

第四案：臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）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）專案通盤檢討案

第五案：擬定高速公路豐原交流道附近特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)案

第六案：高速公路豐原交流道附近特定區計畫-變更宗教專用區回饋改代金抵繳案

第七案：變更中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫（部分農業區為零星工業區)(配合喬山健康科技股份有限公司擴廠)案暨擬定中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫(部分農業區變更為零星工業區)(配合喬山健康科技股份有限公司擴廠)細部計畫案

第八案：有關本市「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」第十八點基地臨接道路寬度認定疑義

第九案：變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（高速鐵路台中車站地區）專案通盤檢討(配合辦理主要計畫及細部計畫分離）案

第十案：變更臺中市都市計畫（干城商業地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案

第十一案：變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫(部分第二種住宅區及第三種住宅區為公園兼兒童遊樂場用地)案

八、散會：下午 2 時 05 分。

討論事項	第四案	所屬行政區	臺中市
案由	臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）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）專案通盤檢討案		
說明	**一、計畫緣起** 原臺中市、臺中縣已於 99 年 12 月 25 日合併升格為直轄市，臺中市政府為落實地方自治並完備都市計畫法之法制體系，遂依據都市計畫法第 85 條規定訂定「都市計畫法臺中市施行自治條例」，並於 103 年 2 月 6 日公布施行。 由於全市轄內各都市計畫有關土地使用分區管制要點之訂定依據多為「都市計畫法臺灣省施行細則（以下簡稱施行細則）」，該施行細則內容與新制定之「都市計畫法臺中市施行自治條例（以下簡稱自治條例）」多所差異，造成執行都市計畫之法源依據、部分土地使用管理規定之不同。若未配合自治條例全面修訂本市轄內各都市計畫土地使用分區管制要點，都市計畫管理將產生執行疑義，故辦理臺中市轄區內各都市計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討。 本案除配合前述自治條例之制定通案修訂各都市計畫土地使用分區管制要點相關內容外，亦將過去因都市計畫個案變更、專案通盤檢討案增、修訂之土地使用分區管制要點條文與各該所屬都市計畫區原條文加以整合，以確保各計畫區土地使用分區管制要點之完整性。另外，依據近年中央或地方法規修正情形及直轄市改制升格後地方自治法規及行政規則新訂狀況，修訂相關土管條文之內容，俾利透過本次專案通盤檢討，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。 **二、辦理機關：臺中市政府** **三、法令依據：都市計畫法第 26 條** **四、檢討範圍** 本次專案通盤檢討範圍，係針對臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）之土地使用分區管制要點，因「都市計畫法臺中市施行自治條例」公布施行而產生競合者為主。 本市都市計畫區計有 32 處主要計畫（詳圖 1），其中臺中市都市計畫主要計畫內計有 60 處細部計畫（詳圖 2）。原臺中縣轄計 29 處主要計畫，其中 7 處已完成主要計畫與細部計畫拆離作業並另行擬定土地使用分區管制要點；而太平及太平（中平地區）雖已於 96 年 12 月 11 日合併變更為太平都市計畫，惟其土地使用分區管制要點尚未整併修訂，不納入本次專案通盤檢討變更；此外，原臺中縣轄計有 14 處主要計畫區內因附帶條件或個案變更而另行擬定細部計畫計 56 案。總計本次專案通盤檢討共計檢討 21 處主要計畫及 123 處細部計畫（含已完成主細拆離案件）合計 144 案之土地使用分區管制要點。		

由於本次專案通盤檢討同時辦理 144 案都市計畫土地使用分區管制要點之修訂，因係配合直轄市之都市計畫法施行自治條例或相關行政規則所為之修訂，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，並分為 8 冊製作。各冊計畫書之計畫案及範圍分別詳如表 1。

五、變更原則

(一)因應本市施行自治條例之制定，修訂土地使用分區管制要點之訂定法源，以落實地方自治並完備都市計畫法之法制體系

現行都市計畫土地使用分區管制要點多依「都市計畫法臺灣省施行細則」第 35 條之規定訂定，配合「都市計畫法臺中市施行自治條例」於 103 年 2 月 6 日公布施行，修訂各計畫土地使用分區管制要點之訂定法源為「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 49 條，以落實地方自治並完備都市計畫法之法制體系。

(二)各土地使用分區使用管制內容回歸本市施行自治條例之有關規定，避免衍生執行疑義

多數計畫區土地使用分區之容許使用項目採負面列舉，並依省施行細則相關規定管制，因省施行細則本市施行自治條例之規定略有差異，為避免適用條文未釐正衍生將來執行疑義，各項使用分區之建築物及土地使用應回歸本市施行自治條例相關規定管制。

(三)因應本市施行自治條例第 47 條建築容積增額上限之規定，針對容積獎勵單項上限或總量上限超過部分增訂適用期限

依據本市施行自治條例第 47 條規定，都市更新以外地區除依都市計畫法第 83 條之 1 規定可移入容積外，於法定容積增加之建築容積額度累計上限不得超過 20%，並將於 104 年 7 月 1 日施行。惟各細部計畫區多訂有多項開發獎勵規定，故針對容積獎勵單項上限或總量上限超過部分增訂適用期限，超過容積增額上限部分自 104 年 7 月 1 日起停止適用相關獎勵措施。

(四)因應自治條例規定需於細部計畫另訂管制項目者，增訂相關規定

自治條例規定應於細部計畫作必要規定部分，如甲、乙種工業區內之公共服務設施及公用事業設施之使用細目、使用面積、使用條件、維護管理事項及開發義務等，配合自治條例增訂相關規定。

都市設計事項則配合訂定都市設計審議範圍，以為執行之依據，其範圍參酌「臺中市不含新市政中心及干城地區都市設計審議規範」訂定，並增訂都市設計審議項目，規定得另訂都市設計審議規範，以利都市設計審議作業之執行。

(五)配合直轄市新訂法規及中央、地方法規修訂情形，調整土管要點相關內容，

以符實際

土地使用分區管制要點中援引之中央或地方法規如已修訂或廢止，或適用之相關自治法規及行政規則已配合直轄市改制升格整併作業修訂者，或已另訂相關法規以為遵循無須重複規定者，應配合修訂適用之法規名稱或條文內容，以符實際。

(六)參酌本市都市計畫委員會通案性決議增訂或修訂相關內容，避免執行疑義

針對部分土地使用分區管制要點因實際執行衍生疑義，經提請臺中市都市計畫委員會討論後已作成通案性決議者，配合本次土地使用分區管制要點專案通盤檢討一併增訂或修訂相關內容，避免後續執行疑義。

(七)整併個案變更（含專案通盤檢討）增修條文，以利查考

為了呈現計畫區現行、完整的土地使用分區管制樣貌，作為本次專案通盤檢討之基礎，將擬定或前次通盤檢討後因個案變更（專案通盤檢討）而新增或修訂之土地使用分區管制要點條文予以整併，並參考各計畫區原土地使用分區管制要點架構，歸併因個案變更或專案通盤檢討增訂、修訂之條文內容，並調整條次、項次順序等，將其合理配置於原條文中，以確保土地使用分區管制要點資訊完整、利於查考。

(八)原縣轄都市計畫土管要點增訂主細計相關管制主從關係說明，完備管制效力

原縣轄部分細部計畫之土地使用分區管制要點較為簡化，於原縣轄各主要計畫及細部計畫土地使用分區管制要點增訂相關條文，敘明各計畫區與區內另行擬定細部計畫間土地使用分區管制規定之主從與例外關係，以完備計畫管制效力。

(九)配合直轄市機關組織名稱異動等情形修正土管要點相關內容，以符實際

配合本次土地使用分區管制要點專案通盤檢討，併同修正各計畫土地使用分區管制要點中之舊稱、舊名，以符實際。

六、變更計畫內容

詳附表各計畫土地使用分區管制要點修訂前後條文對照表。

七、公展期間人民及團體陳情意見

(一)公告徵求意見

本府於 103 年 2 月 18 日府授都計字第 1030025433 號函公告辦理通盤檢討，公告期間自 103 年 2 月 24 日起 30 天（刊登於 103 年 2 月 24 日中國時報 E3 版、103 年 2 月 25 日中國時報 E3 版、103 年 2 月 26 日中國時報 E3 版）。

(二)公開展覽

本府於 103 年 5 月 28 日府授都計字第 1030089897 號函公告公開展覽，公開展覽日期自 103 年 6 月 6 日起 30 日(刊登於 103 年 6 月 6 日臺灣時報 22 版、103 年 6 月 7 日臺灣時報 23 版、103 年 6 月 8 日臺灣時報 19 版)，並自 103 年 6 月 16 日至 7 月 3 日於各區舉辦公開說明會，公開說明會時間與地點如下：

1.民國 103 年 6 月 16 日上午 9 時 30 分整假石岡區公所 2 樓會議室舉行。
2.民國 103 年 6 月 16 日下午 2 時 30 分整假新社區公所 3 樓禮堂舉行。
3.民國 103 年 6 月 17 日上午 9 時 30 分整假豐原區公所 4 樓第三會議室舉行。
4.民國 103 年 6 月 17 日下午 2 時 30 分整假神岡區公所 2 樓第一會議室舉行。
5.民國 103 年 6 月 18 日上午 9 時 30 分整假外埔區公所 3 樓會議室舉行。
6.民國 103 年 6 月 18 日下午 2 時 30 分整假后里區公所 2 樓第一會議室舉行。
7.民國 103 年 6 月 19 日上午 9 時 30 分整假大安區公所 2 樓中正堂舉行。
8.民國 103 年 6 月 19 日下午 2 時 30 分整假大甲區公所 3 樓簡報室舉行。
9.民國 103 年 6 月 20 日上午 9 時 30 分整假清水區公所 3 樓農業館舉行。
10.民國 103 年 6 月 20 日下午 2 時 30 分整假大雅區公所 4 樓禮堂舉行。
11.民國 103 年 6 月 23 日上午 9 時 30 分整假沙鹿區公所 5 樓禮堂舉行。
12.民國 103 年 6 月 23 日下午 2 時 30 分整假梧棲區公所 4 樓禮堂舉行。
13.民國 103 年 6 月 24 日上午 9 時 30 分整假大肚區公所 5 樓禮堂舉行。
14.民國 103 年 6 月 24 日下午 2 時 30 分整假龍井區公所 3 樓會議室舉行。
15.民國 103 年 6 月 25 日上午 9 時 30 分整假大里區大新圖書館 3 樓會議室舉行。
16.民國 103 年 6 月 25 日下午 2 時 30 分整假霧峰區公所 2 樓圖書館舉行。
17.民國 103 年 6 月 26 日上午 9 時 30 分整假烏日區公所 1 樓第一會議室舉行。
18.民國 103 年 6 月 26 日下午 2 時 30 分整假南區區公所 4 樓簡報室舉行。
19.民國 103 年 6 月 27 日上午 9 時 30 分整假東區區公所地下一樓第二會議室舉行。
20.民國 103 年 6 月 27 日下午 2 時 30 分整假太平區公所 3 樓禮堂舉行。
21.民國 103 年 6 月 30 日上午 9 時 30 分整假潭子區公所 4 樓會議室舉行。
22.民國 103 年 6 月 30 日下午 2 時 30 分整假北屯區公所 3 樓會議室舉行。
23.民國 103 年 7 月 1 日上午 9 時 30 分整假東勢區公所地下室禮堂舉行。
24.民國 103 年 7 月 1 日下午 2 時 30 分整假和平區公所 3 樓會議室舉行。
25.民國 103 年 7 月 2 日上午 9 時 30 分整假北區區公所 5 樓第一會議室舉行。
26.民國 103 年 7 月 2 日下午 2 時整假中區區公所 6 樓禮堂舉行。
27.民國 103 年 7 月 2 日下午 4 時整假西區區公所 4 樓禮堂舉行。
28.民國 103 年 7 月 3 日上午 9 時 30 分整假潮洋里活動中心舉行。
29.民國 103 年 7 月 3 日下午 2 時 30 分整假南屯區公所 3 樓第一會議室舉行。

(三)人民及團體陳情意見

本案公開展覽期間接受人民及團體陳情意見共計 15 案（詳表 2)。

專案小組意見	本案經本市都市計畫委員會沐委員桂新、曾委員國鈞、吳委員世瑋、周委員嫦玫及林委員宗敏等五人組成專案小組，分別於103年9月5日、10月2日、10月30日、11月20日及12月3日召開會議聽取簡報，獲致具體建議意見，並建議修正通過。專案小組綜合建議如下： 一、本次專案通盤檢討所提九項共通性變更原則，建議原則通過，惟各土地使用分區管制要點變更內容仍應依個案情形酌予調整。 二、公開展覽期間人民及團體陳情意見專案小組建議意見詳表2「專案小組建議意見」欄。 三、各計畫除依下列各點意見及附冊各計畫土地使用分區管制要點變更前後對照表「專案小組建議意見」欄修正外，其餘照公展草案通過(其中第 21 案福星路附近地區細部計畫照新發布現行條文通過)。 (一)有關都市設計審議規定，本次專案通盤檢討係配合都市計畫法臺中市施行自治條例之制定，針對「土地使用分區管制要點」部分辦理專案通盤檢討，並不涉及都市設計準則或都市設計審議標準之訂定。都市設計審議相關事項應依據之標準，建議後續各案辦理全面通盤檢討時，再配合該地區環境之需要訂定之。各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點都市設計審議規定修訂原則詳表3。 (二)原臺中縣各分區及公共設施用地之建蔽率、容積率多分點條列，原臺中市則以表列，建議原臺中縣各都市計畫（不含特定區計畫）之分區及公共設施用地之建蔽率、容積率改以表列方式整併條文。 (三)為利於閱讀，土地使用分區管制要點條文內容具一般數字意義者，改以阿拉伯數字表示，並增加千分位分隔符號「,」;條文內之分數及單位採用國字(如：平方公尺)，惟附表內之分數及單位得採阿拉伯數字或英文（如：㎡）。 (四)各計畫於本案公開展覽後因個案變更或完成通盤檢討而修訂土地使用分區管制要點者，請配合更新現行管制內容。 (五)配合本市都市計畫委員會 103 年 5 月 23 日第 33 次會議決議，將「完整街廓」定義納入臺中市都市計畫整體開發地區單元一至單元十四細部計畫之土地使用分區管制要點訂定。 (六)有關臺中市都市計畫整體開發單元一至單元十四細部計畫土地使用分區管制要點，鼓勵建築基地整體開發建築使用最末款「本款規定自 104 年 7 月 1 日起停止適用」一語，建議修正為「有關建築總獎勵容積率自 104 年 7 月 1 日起依都市計畫法臺中市施行自治條例規定辦理。」 (七)針對 103 年 4 月發布實施之「變更臺中市都市計畫細部計畫（原臺中市各計畫區)(獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點）案」中，不適用之計畫區（如未劃設住宅區、商業區之計畫區或新開發之整體開發地區等)，刪除前述案件增訂之規定。 (八)因應「擬定臺中市大坑風景特定區計畫」於 103 年 4 月 25 日公告發布實施，「臺中市（大坑風景區）都市計畫（臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍－廍子地區）細部計畫」之案名請修正為「臺中市（原大坑風景區部分）都市計畫（臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍－廍子地區）細部計畫」。

	(九)第 139 案表名請修正為「高速公路王田交流道附近特定區計畫（高速鐵路臺中車站地區）土地使用分區管制要點變更前後對照表」。 (十)第 129 案及第 130 案屬於高速公路豐原交流道附近特定區計畫內配合零星工業區利用毗鄰農業區擴廠變更另行擬定之細部計畫案，分別由矽品精密工業股份有限公司及永裕興業科技股份有限公司申請辦理，因兩案案名相同，為利於區分，請於土管要點變更前後對照表以備註方式說明申請單位及公告發布實施日期。
業務單位初核意見	一、變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）案經內政部都市計畫委員會 103 年 5 月 27 日第 828 次會議審議通過，依前開會議決議，該案通盤檢討應依都市計畫法第 22 條規定，將土地使用分區管制及都市設計等相關內容納入細部計畫辦理，故由本府另行擬定高速公路豐原交流道附近特定區計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）案，提請本次都市計畫委員會審議。 二、變更臺中市都市計畫（干城商業地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案甫於 103 年 12 月 4 日經本市都市計畫委員會專案小組審竣。 三、建議前述兩案參考本案專案通盤檢討原則修訂土地使用分區管制要點，本次專案通盤檢討範圍則剔除高速公路豐原交流道附近特定區計畫及臺中市都市計畫（干城商業地區）細部計畫兩案。
市都委會決議	一、各計畫土地使用分區管制要點除都市設計審議項目增列「氣候調適」項目外，其餘照本案專案小組建議意見修正通過。 二、高速公路豐原交流道附近特定區計畫及臺中市都市計畫（干城商業地區）細部計畫已另案依本案專案通盤檢討原則修訂土地使用分區管制要點，故採納業務單位初核意見於本次專案通盤檢討範圍剔除。 三、土地使用分區管制要點應屬細部計畫範疇，建議向內政部爭取配合本次專案通盤檢討，將原臺中縣轄尚未完成主要計畫與細部計畫拆離作業之案件改納入細部計畫由本府自行核定。

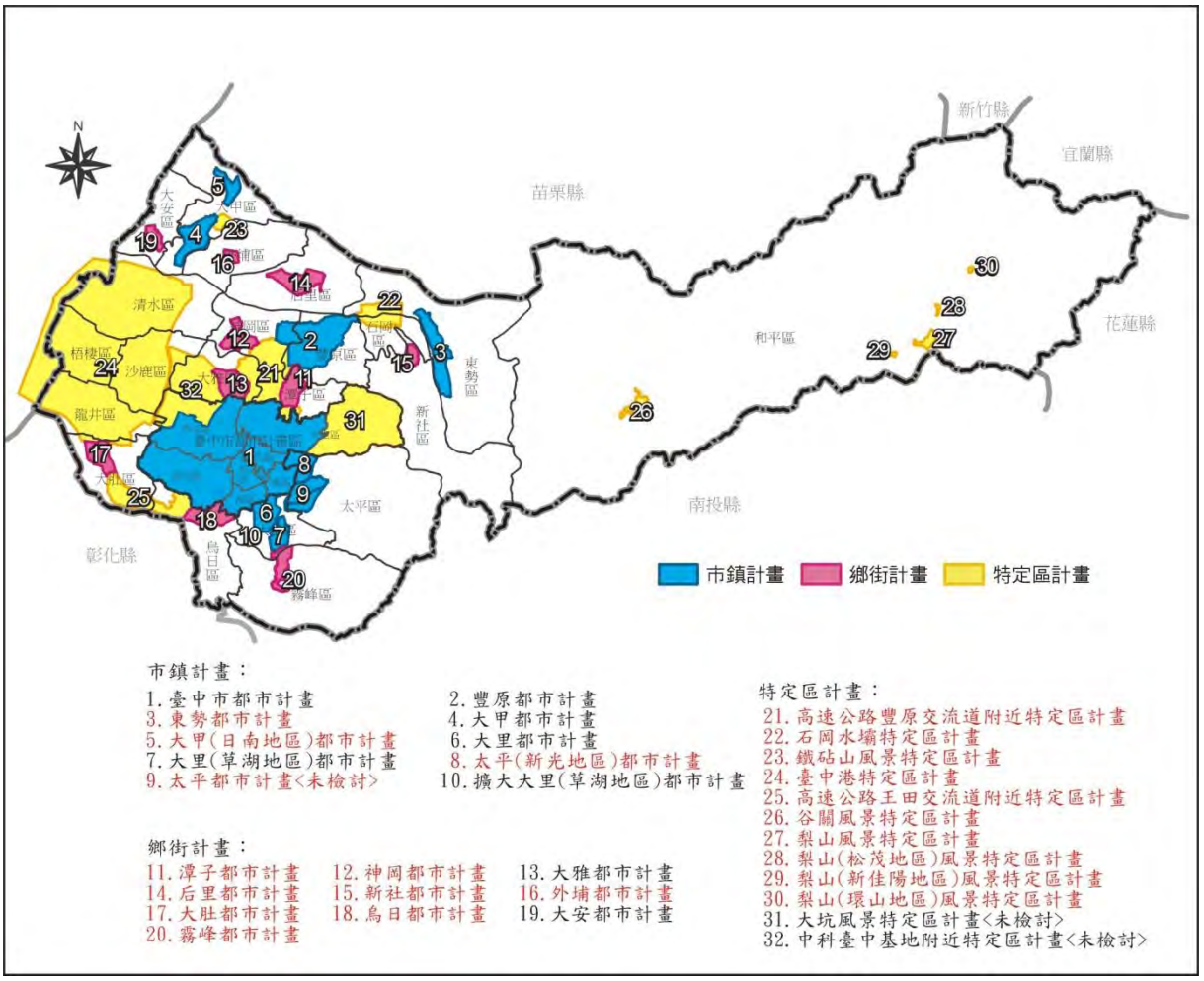


圖 1　臺中市各都市計畫區分布示意圖

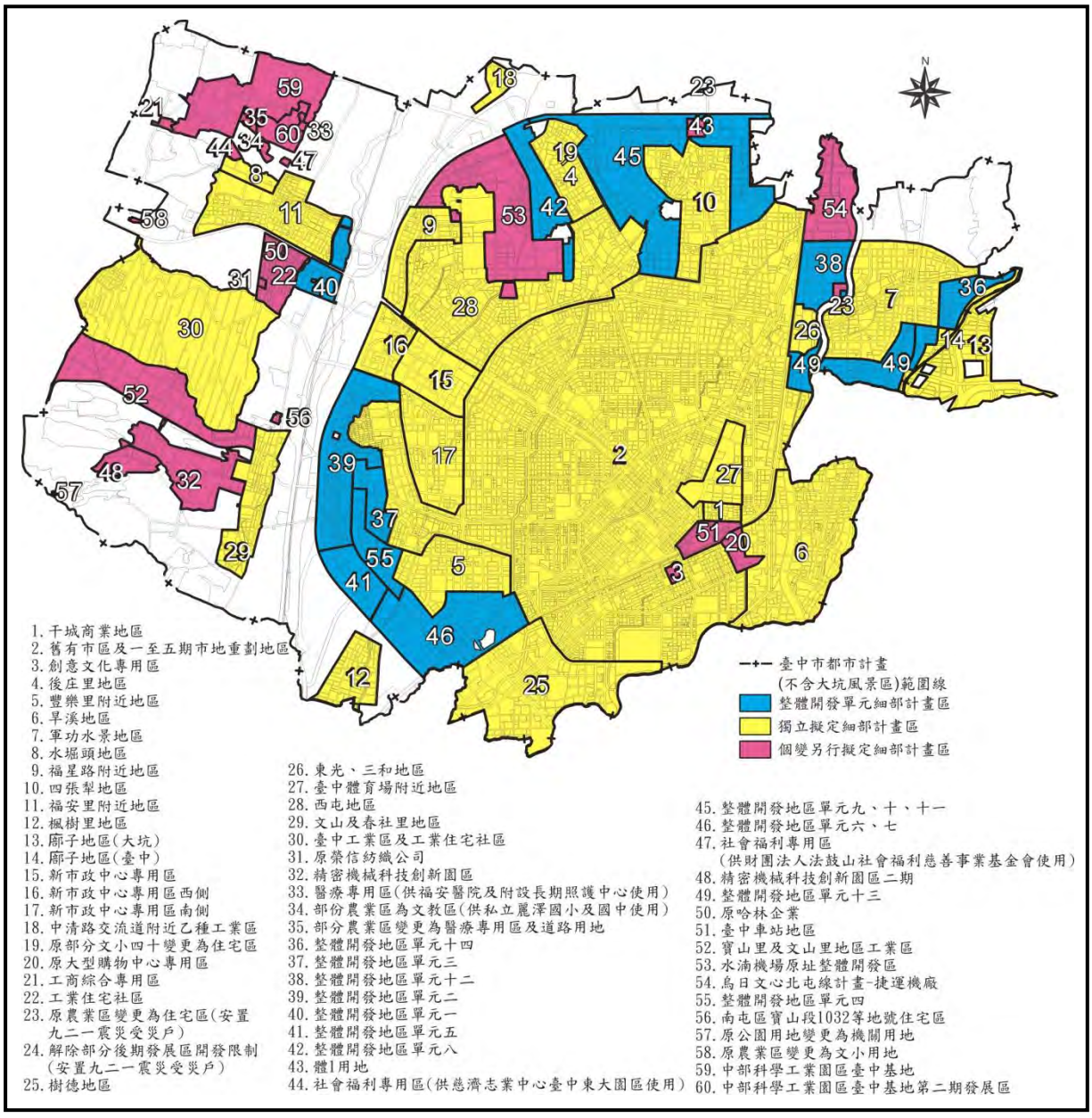


圖 2　原臺中市都市計畫各細部計畫區分布示意圖

表 1　各冊計畫書涵蓋之計畫案一覽表

分冊	主要計畫範圍	編號	計畫區簡稱
第一冊	臺中市都市計畫（各細部計畫）(舊有市區及鐵路以東）	1-1	舊有市區及一至五期市地重劃地區
		1-2	台中體育場附近地區
		1-3	干城商業地區
		1-4	配合台中都會區鐵路高架捷運化計畫-台中車站地區
		1-5	原大型購物中心專用區
		1-6	創意文化專用區
		1-7	樹德地區
		1-8	旱溪地區
		1-9	東光、三和地區
		1-10	解除部分後期發展區開發限制（安置九二一震災受災戶）
		1-11	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
		1-12	軍功及水景里地區
		1-13	台灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廍子地區（臺中）
		1-14	台灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廍子地區（大坑）
第二冊	臺中市都市計畫（各細部計畫）(筏子溪以東、舊有市區以西）	2-1	楓樹里地區
		2-2	豐樂里附近地區
		2-3	新市政中心專用區
		2-4	新市政中心專用區南側
		2-5	新市政中心專用區西側
		2-6	西屯地區
		2-7	福星路附近地區
		2-8	水湳機場原址整體開發區
		2-9	後庄里地區
		2-10	原部分「文小—四十」學校用地變更為住宅區
		2-11	中清路交流道附近乙種工業區
		2-12	體 1 用地
		2-13	四張犁地區
		2-14	原農業區變更為住宅區（安置九二一震災受災戶）
第三冊	臺中市都市計畫（各細部計畫）(筏子溪以西地區）	3-1	文山及春社里地區
		3-2	精密機械科技創新園區
		3-3	精密機械科技創新園區二期
		3-4	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)
		3-5	南屯區寶山段 1032 等地號住宅區
		3-6	寶山里及文山里地區工業區
		3-7	臺中工業區及工業住宅社區
		3-8	工業住宅社區
		3-9	原榮信紡織公司
		3-10	原哈林企業
		3-11	福安里附近地區
		3-12	水堀頭地區(興建中低收入住宅方案)
		3-13	原農業區變更為工商綜合專用區、生態綠地

分冊	主要計畫範圍	編號	計畫區簡稱
第三冊	臺中市都市計畫（細部計畫）(筏子溪以西地區）	3-14	原農業區為文小用地
		3-15	社會福利專用區(供慈濟志業中心台中東大園區使用)
		3-16	社會福利專用區(供財團法人法鼓山社會福利慈善事業基金會使用）
		3-17	原部分農業區為文教區(供私立麗澤國小使用)、文教區(供私立麗澤國中使用)、停車場用地及道路用地
		3-18	原部分農業區為醫療專用區及道路用地
		3-19	醫療專用區（供福安醫院及附設長期照護中心使用）
		3-20	中部科學工業園區臺中基地
		3-21	中部科學工業園區臺中基地第二期發展區
第四冊	臺中市都市計畫（細部計畫）(各整體開發單元）	4-1	整體開發地區單元一
		4-2	整體開發地區單元二
		4-3	整體開發地區單元三
		4-4	整體開發地區單元四
		4-5	整體開發地區單元五
		4-6	整體開發地區單元六、七（大慶車站附近）
		4-7	整體開發地區單元八
		4-8	整體開發地區單元九、十、十一
		4-9	整體開發地區單元十二
		4-10	整體開發地區單元十三
		4-11	整體開發地區單元十四
第五冊	臺中市山城九區及海線七區（主要計畫部分）	5-1	潭子都市計畫
		5-2	神岡都市計畫
		5-3	后里都市計畫
		5-4	外埔都市計畫
		5-5	大甲(日南)都市計畫
		5-6	東勢都市計畫
		5-7	新社都市計畫
		5-8	高速公路豐原交流道附近特定區計畫
		5-9	石岡水壩特定區計畫
		5-10	臺中港特定區計畫
		5-11	谷關風景特定區計畫
		5-12	梨山風景特定區計畫(梨山地區)
		5-13	梨山風景特定區計畫(新佳陽地區)
		5-14	梨山風景特定區計畫(松茂地區)
		5-15	梨山風景特定區計畫(環山地區)
		5-16	鐵砧山風景特定區計畫

分冊	主要計畫範圍		編號	計畫區簡稱
第六冊	臺中市山城九區及海線七區（細部計畫部分）	豐原都市計畫	6-1	土地使用分區管制要點
			6-2	南田里附近、豐洲、大湳地區
			6-3	社皮地區
			6-4	三陽地區
			6-5	豐中路東側(臺蘇廠舊址)
			6-6	永康路東南側(原公十一用地)
			6-7	豐東路東側(原公八用地)
			6-8	成功路兩側(原綠十九用地)
			6-9	田心路兩側(原綠十三用地)
			6-10	三村地區
			6-11	向陽路南側(原公十二用地)
			6-12	西湳地區
			6-13	原部分鐵路用地及工業區變更為商業區
			6-14	原部分農業區為零星工業區
		潭子都市計畫	6-15	工業區
			6-16	原『兒六』兒童遊樂場變更為住宅區
			6-17	原『兒一』兒童遊樂場變更為住宅區
			6-18	潭興路、勝利路與體育場用地所圍部分地區
			6-19	原部分公一公園用地變更為住宅區
			6-20	原『兒四』兒童遊樂場變更為住宅區
			6-21	第三次通盤檢討)(暫予保留）再提會討論案（南側地區）
		大雅都市計畫	6-22	土地使用分區管制要點
			6-23	部份住宅區（原加油站用地）
			6-24	部分住宅區（原『機一』機關用地部分用地）
			6-25	原「市一」市場用地變更為商業區
			6-26	部分零星工業區二
		神岡都市計畫	6-27	自強新村地區
		后里都市計畫	6-28	中部科學工業園區第三期發展區后里基地-后里農場部分
		大甲都市計畫	6-29	土地使用分區管制要點
		大安都市計畫	6-30	土地使用分區管制要點
		東勢都市計畫	6-31	工一、工二
			6-32	原「機二」機關用地變更為住宅區
			6-33	原『文小二』變更為第一種住宅區
			6-34	原[文中二]變更為第一種住宅區
			6-35	原「機關用地七」變更為第一種住宅區
		高速公路豐原交流道附近特定區計畫	6-36	原部分農業區變更為零星工業區（東龍）
			6-37	原部分農業區變更為零星工業區及綠地（矽品）
			6-38	原部分農業區變更為零星工業區及綠地（久裕）
		石岡水壩特定區計畫	6-39	原「機三」機關用地及農會專用區變更為商業區
		臺中港特定區計畫	6-40	關連工業區第三期
			6-41	市鎮中心
			6-42	臺中中港路工商綜合專用區
			6-43	三塊厝地區

分冊	主要計畫範圍		編號	計畫區簡稱
第七冊	臺中市南側五區（主要計畫部分）		7-1	太平(新光地區)都市計畫
			7-2	霧峰都市計畫
			7-3	大肚都市計畫
			7-4	烏日都市計畫
			7-5	高速公路王田交流道附近特定區計畫
			7-6	高速公路王田交流道附近特定區計畫(高速鐵路臺中車站地區)
第八冊	臺中市南側五區（細部計畫部分）	大里都市計畫	8-1	土地使用分區管制要點
			8-2	部分「機四」機關用地變更為住宅區
		大里（草湖地區）都市計畫	8-3	土地使用分區管制要點
			8-4	軟體產業專用區
		擴大大里（草湖）都市計畫	8-5	土地使用分區管制要點
		太平（新光）都市計畫	8-6	樹德路東側
		霧峰都市計畫	8-7	37 號道路南側及 30 號道路東側住宅區
			8-8	霧峰鄉農會附近
			8-9	省議會高爾夫球場西側、神農大地廟南側、福新路
		烏日都市計畫	8-10	第一鄰里
			8-11	第三鄰里
			8-12	原「遊七」兒童遊樂場用地變更為住宅區
			8-13	原「遊八」兒童遊樂場用地變更為住宅區
			8-14	原「遊三」兒童遊樂場用地變更為住宅區
			8-15	原「遊二」兒童遊樂場用地變更為住宅區
			8-16	部分(文小三)學校用地及四米人行步道變更為住宅區
			8-17	原「停四」停車場用地及原「市三」市場用地變更為住宅區
			8-18	原「停一」停車場及部分「廣三」人行廣場變更為住宅區
			8-19	原「遊五」兒童遊樂場用地變更為住宅區
			8-20	部分工業區、變電所用地為第三種住宅區

表 2　臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）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）專案通盤檢討案人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見
1	西屯區福恩里里長陳桂香 興闢「30M-80」計畫道路	1.本里前已於民國 100 年 8 月 18 日函檢附「福恩里民市政路延伸路段異議連署書」，由西屯區公所轉陳臺中市政府在案。 2.本里居住型態泰半為高樓林立的住宅區，計畫中打通市政路經由本里延伸至中港路，並無法發揮紓解工業區一路交通壅塞作用，反而將住戶恍若置於安全島上被二條大路夾圍，嚴重影響居民生活環境與安全。	建議興闢由工業區一路沿東大溪至東園巷替代道路，方能真正疏解台灣大道工業區一路尖峰時段交通問題。	建議不予討論。 理由： 陳情內容非屬本次專案通盤檢討範疇，另錄案納入臺中市都市計畫主要計畫第四次通盤檢討案考量辦理。
2	石岡區金星里張朝漢里長 石岡區石岡段金星面小段 213 地號	目前本里現有道路巷弄已足夠本里居民使用，無須徵收民地開闢新路，造成居民不便及財產損失，建請檢討廢除此新闢道路之都市計畫案。	建議廢除本里金川巷通往張家伙房環狀道路開闢之都市計畫案。	建議不予討論。 理由： 陳情內容非屬本次專案通盤檢討範疇，另錄案納入石岡水壩特定區計畫第四次通盤檢討案考量辦理。
3	吳瑩峯等 22 人 后里區后豐段農業區	1.后豐段農業區為 17 等則旱地，且緊臨中科后里基地，並無農田水利灌溉設施被破壞之疑慮，交通、地理位置、經濟價值，最符合都市土地開發條件。 2.臺中縣都委會第 27 屆第 4 次會議(89.12.4)審議「變更及擴大后里都市計畫(第二次通盤檢討)案」時，決議將后豐段農業區變更為住宅區。 3.內政部都委會第 539 次會議(91.7.30)核定案第四案「變更后里都市計畫(第二次通盤檢討)案」建議暫予保留，並請臺中縣政府會同后里鄉公所另依法定程序辦理。 4.事隔多年，如今中科進駐后里，后豐段農業區變更為住宅區案已經符合內政部都委會當年指示變更之條件。 5.后豐段土地所有權人(八成以上，有意願以區段徵收方式變更為住宅區)，善良百姓迫切之需要與期待的民意，未知能獲得尊重否？ 6.所謂良田變為住宅區，高等則	將后里區后豐段農業區變更為住宅區，使土地有效利用。	建議不予討論。 理由： 陳情內容非屬本次專案通盤檢討範疇，另錄案納入后里都市計畫第三次通盤檢討案考量辦理。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見
		旱地變為農業區，普遍存在於全國各地，對於因土地不能善加利用而荒廢幾十年的善良百姓，都有申訴求助無門之苦。		
4	廖天選 西屯區協安段農業區(筏子溪以東、環中路以西、臺灣大道以南、五權西路以北)	1.西屯區協安段農業區，即筏子溪以東、環中路以西、臺灣大道以南、五權西路以北約 70 公頃之土地，市府過去擬以區段徵收方式開發轉運站及捷運機廠，經公民團體及地主表達不適合地盡其利而反對。 2.第七期、第十二期重劃，高樓大廈林立，為大臺中市新地標。因過去建設開挖地下室抽水泥砂，灌溉水路暗溝堵塞無法清理，西屯區協安段農業區已被破壞不適合再作農業經營使用，應予變更，循七期高品質重劃方式開發擴大大臺中新地標美景。 3.市政路(東西向)延伸用地取得問題亦可一舉解決。	變更西屯區協安段農業區，並循七期高品質重劃方式開發。	建議不予討論。 理由： 陳情內容非屬本次專案通盤檢討範疇，另錄案納入臺中市都市計畫主要計畫第四次通盤檢討案考量辦理。
5	張獻豐、陳冠鳴、張清文里長 西屯區協安段農業區(筏子溪以東、環中路以西、臺灣大道以南、五權西路以北)	1.臺中市政府及臺中市議會均已遷入第七期市政中心辦公，市政建設捷運、快捷公車業已動工，其餘建設市政府陸續規劃完成中，因此轉運站專用區重劃整體開發確有必要。 2.配合筏子溪整治河灘綠化，自行車道等增加市民生活遊憩休閒之場所。 3.本地區附近土地皆已市地重劃並逐步完成，基於交通建設、經濟發展，市政府有必要加速重劃整體開發此地區，以帶動地方更繁榮，朝國際化大都市邁進，如此實乃百姓之福！	為促進縣市合併成效及遠景，敬請市政府規劃原轉運站專用區重劃整體開發案，並配合筏子溪整治，使其功效加倍。	建議不予討論。 理由： 陳情內容非屬本次專案通盤檢討範疇，另錄案納入臺中市都市計畫主要計畫第四次通盤檢討案考量辦理。
6	許明忠 東區復興段三小段 6-3、6-4 地號(臺中市都市計畫廣五用地)	1.新站已有「廣九」且已定案，是以「廣五」應無必要性。 2.為帶動東區繁榮，最缺的是商業用地，而非廣場用地。 3.「廣五」用地約 90%以上為公有土地，強行徵收私有土地有失公允公義原則。 4.「廣五」用地並無面積為整體規範。	1.「廣五」用地恢復商業區。 2.避免徵收私人土地，舊後站通道北側可作為廣場綠地，南側保留停車場用地。 3.20 號倉庫緊鄰高架鐵道，為視野安全	建議不予討論。 理由： 陳情內容非屬本次專案通盤檢討範疇，另錄案納入臺中市都市計畫主要計畫第四次通盤檢討案考量辦理。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見
		5.民居住於此近 50 載，生命與居所已是不可分之共同體。 6.此地一草一木、氣息、火車動靜多自然自由自在。 7.綜以上理由，民必誓言極力爭取變更，絕不輕易放棄。	考量，及舊有鐵路局宿舍適用性，可考慮變更為廣場或綠地。	
7	林木慶、林李敏、張簡修容西屯區中仁段 92、93 地號(河南工業區)	1.臺中市政府於 75 年 3 月 14 日公告「中市第四期市地重劃抵費地」，標售公告中並沒有說明不能做商業類之零售業使用，爾後更自設自治條例。請問設立自治條例是要把老百姓置於何種境地！ 2.文心路上乙種工業區是經過貴府重劃後標售，而現在又在做捷運系統工程的路段，為何沒檢討做「文心路工商綜合專用區」使用，而自設「自治條例」，絆死善良的老百姓！	將面向文心路之河南工業區地段變更為文心路工商綜合專用區。	建議不予討論。 理由： 陳情內容非屬本次專案通盤檢討範疇，另錄案納入臺中市都市計畫主要計畫第四次通盤檢討案考量辦理。
8	臺中市不動產開發商業同業公會	1.建議自行增設機車停車位納入免計容積之檢討。		建議酌予採納，並針對已訂有機車位留設標準且未規定免計容積之計畫案，增訂「留設於地下層之法定機車停車空間得免計容積」之規定。 理由： 建築技術規則未明定機車停車位免計容積，明訂免計容積規定以減少建管執行疑義。
		2.隨大臺中都市發展，都市化已造成停車空間缺乏，來賓停車空間確定可以減少都市公有停車空間負荷，為鼓勵設置，建議納入臺中市都市計畫法令以獎勵設置。	2.規劃非所有權人使用之來賓停車獎勵。	建議未便採納。 理由： 建築技術規則停車空間增設獎勵規定已於 101 年 12 月 31 日停止適用，無需訂定來賓停車獎勵規定。
		3.臺中市建築管理自治條例第十七條已有規定「經臺中市都市設計審議委員會或臺中市都市更新審議委員會審議通過者，依其決議辦理。」細部計畫土地使用分區管制要點規定應與之一致。	3.有關騎樓與建築退縮規定，建議增列：「但因地形特殊及都市景觀需要，經臺中市都市設計審議委員會或臺中市都市更新審議委員會審議通過者，依其決議辦理。」	建議酌予採納，並於各土管要點增訂：「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

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見
				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。」之規定。 理由： 減少建管執行之疑義，並保留執行彈性。
		4.臺中市老舊市區都市更新進度過於緩慢，都市空間多處老舊建物已造成公共安全之疑慮及有礙都市觀瞻，建議縮短老舊建物 30 年以上之年限，以加速都市更新。	4.建議老舊建物重建獎勵之老舊建物條件，30 年以上之年限者，修正為「…20 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…。」	建議未便採納。 理由： 老舊建物認定標準係參考「臺中市都市更新自治條例」自行劃定都市更新單元建築物及地區環境評估標準訂定。
		5.用語定義有關「基地面前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面前道路，但以該基地直接臨接一側道路寬度之二倍為限」之規定，原條文乃建築技術規則第十四條之條文，屬非屬實施容積率時期對於建築物高度之限制，現已實施容積管制，應以第九章之規定辦理。	5.建議刪除用語定義「基地面前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面前道路，但以該基地直接臨接一側道路寬度之二倍為限」之規定。	建議未便採納。 理由： 建築技術規則容積管制專章並未排除適用第十四條有關面前道路寬度之定義，故執行上並無疑義。
		6.人車共存道路系統劃設及圖例老舊，請更新圖例及先前已核准改變現況的個案作延續性之決策。		建議酌予採納，並請更新計畫書內人車共存道路系統示意圖。 理由： 更新圖面以利參照。
		7.各細部計畫有關都市設計審查內文：「新建建築物高度十二層以上（不含十二層）」建議修正為「超過十二層」。		建議酌予採納。 理由： 法規用語「超過」即不含本數，修正後不影響原條文意旨。
		8.太平（新光地區）都市計畫土地使用分區管制要點: (1)第十二條「建築基地內之實設空地扣除依相關…」建議修改「實設空地」為「法定空地」。 (2)建議刪除第十三條「第二款、第三款」之條文。		建議未便採納。 理由： 1.基地綠化標準係參酌本市都委會第 18 次、第 23 次會議決議事項訂定。 2.第十三條係規範都市設計審議範圍，基於全市一致性，

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見
				建議維持原條文。
		9.編號 8-13 至 8-20 等烏日都市計畫細部計畫區，建議整併為同一細部計畫區。		建議不予討論。 理由： 本次專案通盤檢討範疇不涉及細部計畫區之整併，另錄案納入烏日都市計畫第四次通盤檢討案考量辦理。
		10.都市計畫法臺中市施行自治條例第 57 條「本自治條例除第四十七條規定自中華民國一百零四年七月一日施行外，自公布日施行。」建議修改為：「本自治條例除第四十七條規定自內政部公告日期實施外，自公布日施行。」		建議未便採納。 理由： 都市計畫法臺中市施行自治條例已於 103 年 2 月 6 日公告施行，並已訂定增額容積上限施行日為 104 年 7 月 1 日，不宜再修改。
		11.目前正在【公告公開展覽「變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（高速鐵路台中車站地區）專案通盤檢討（配合辦理主要計畫及細部計畫分離）案」】，檢討內容未納入本次都市計畫變更中討論，建議併為檢討。		建議未便採納，並移請「擬定高速公路王田交流道附近特定區計畫（高速鐵路台中車站地區）細部計畫案」參考本案通案性變更原則修訂土地使用分區管制要點相關內容，本案不另行檢討。 理由： 兩案辦理目的不同，為避免重複作業，仍由該案參酌本案通案性變更原則修訂。
		12.有關私人捐獻設置公益性設施現行辦法擬增加規範須以「公益性基金會」作為申請建造執照之起造人。惟因辦理土地及營建融資時，金融業者多要求起造人連帶保證清償債務責任，惟非營利之「公益性基金會」辦理連帶保證有實質之困難，且與設立基金會宗旨不符，難以獲得目的事業主管機關之同意。建請刪除「申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人」相	12.全市各土管要點中，皆有有關為鼓勵基地之整體建築使用、設置公益性設施…訂定獎勵措施之條次，建議刪除下列文字：「申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人」。	建議未便採納。 理由： 依據金融監督管理委員會 103 年 10 月 21 日函復意見，擔任起造人之公益性基金會如無法擔任連帶保證人，可與承貸銀行磋商有關提供債權確保之方法。為確保公益性設施後續確由公益性基金會營運，故仍維持原條文。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見
		關規定，以利私人捐獻公益性事務之推動。		
		13.因容積管制首重管制開發強度，故在不改變建蔽率、容積率之使用項目條件下，對都市開發總量及使用項目並無增減及變動。本市整體開發單元原為後期發展地區，為因應民眾實際需求，兼顧居住品質及降低房屋銷售價格，以照顧廣大民眾，建議刪除土管要點之「獨戶(棟)或雙併住宅、側院」限制規定。	13.建議本市整體開發單元(單元一至十四)住一及住一之A用地，在不改變建蔽率、容積率之使用項目條件下，刪除土管要點之「獨戶(棟)或雙併住宅、側院」限制規定，以符合民眾購屋實際需要。	建議不予討論。 理由： 本次專案通盤檢討未涉及住宅類型之調整，建議俟各該細部計畫辦理通盤檢討時再依實際發展需要檢討。
9	響的股份有限公司負責人陳定國 辦公大樓持有人林立浩、王振茂、陳正郎、謝春蘭 西屯區中仁段91地號 「長安路以南文心路三段以北」之乙種工業區	文心路三段部分土地規劃未能與時並進，使土地持有人在使用上面臨極大的困境，懇請市府相關人員在年底通盤檢討時明察，以將臺中市重要幹道上之土地規劃更臻完善，同時解決該處土地持有人面臨之困境。 1.因未明緣由，文心路三段整段惟甘肅路至河南路保持為乙種工業區。 2.本人在對土地使用區分不熟悉的情況下，於20年前採買文心路155-1號之土地並規劃興建辦公大樓，爾後承租戶申請公司使用執照屢被駁回後才發現乙種工業區之諸多限制與不便。乙種工業區使用上需與工業發展相關，然而工業發展相關之辦公處多設置於廠房內，無須另外承租辦公室；而近20年來中港文心路段商業發展情況無需贅言，諸多需要店面的餐飲業、金融業、服務業想承租時屢被拒於門外。承租戶總疑惑：同文心路段對面可以租銀行，你們怎麼不可以？50公尺遠的甘肅路文心路口就是日本料理餐廳，你們怎麼不可以租給我？而這便是本人20年來的痛，符合條件能承租的人無此需求，而迫切想承租的人卻不符合資格，而土地與人民未能適得其所，誠然不也是一個城市	建議年底之通盤檢討計畫中對「長安路以南文心路三段以北」此路段之土地使用分區作為「工商綜合區」審慎評估。	建議不予討論。 理由： 陳情內容非屬本次專案通盤檢討範疇，另錄案納入臺中市都市計畫主要計畫第四次通盤檢討案考量辦理。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見
		發展之損失？ 3.本路段為臺中市南北向非常重要之主要幹道，目前臺中市唯一一條捷運也已在興建中，以都市土地規劃之最大效益而言，此處原先之乙種工業區之設定已然非與時並進之規劃，懇請於年底之通盤檢討計畫中對「長安路以南文心路三段以北」此路段之土地使用分區作為「工商綜合區」審慎評估，為臺中市都市發展、土地持有人及此處居民作最大效益之三贏規劃。		
10	王惠文 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 (豐原區水源路 258 巷 12 號)	1.有關都市計畫法臺中市施行自治條例公共服務設施及公用事業設施地方可依實際情況，對於使用細目、使用面積、使用條件、管理維護事項及開發義務等作必要之規定，市府於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第七點規定訂有以完整街廓為作總量管制及應整體開發或其他附帶條件限制使用之工業區，應俟完成該等限制條件後始得受理申請。以要點方式訂定限制事項有違法規規定，牴觸中央標準法屬無效法規。 2.目前正辦理個都市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)通盤檢討,就工業區部分管制規定說明申請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，如有需要應於本次通盤檢討書規定，非以說明申請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，而予以限制，否則應該刪除。	建議廢除「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」第七點第二項「...『應整體開發或其他附帶條件』限制使用之工業區者，應俟完成該等限制條件後始得受理申請」之規定或考量對整體開發衝擊訂定限制條文。	建議不予討論。 理由： 陳情內容非屬本次專案通盤檢討範疇，另錄案移由本市法規修訂參考。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見
		3.依都市計畫法第 17 條規定未發布細部計畫地區，應限制其建築使用及變更地形，但主要計畫發布已逾二年以上，而能確定建築線或主要公共設施已照主要計畫興建完成者，得依有關建築法令之規定，由主管機關指定建築線，核發建築執照。顯見都市計畫發布實施後 2 年內均可申請建築，作業要點訂定應整體開發或其他附帶條件限制使用之工業區，應俟完成該等限制條件後始得受理申請，顯不合理。		
11	廖光亮 臺中市都市計畫(福安里附近)細部計畫區內，福科路、福安路、福順路、福順路 208 巷及福科路 397 巷所圍二街廓 西屯區信安段 691、692、694、696、696-1、698、698-1、 698-2、 698-3、 698-4、 698-5、 698-6、 699-1、 699-2、 699-3、 700-4、 700-2、 701-3、717 等 19 筆地號	茲因陳情地點隨都市發展，已成高強度使用市街地區，東側 20M 福安路已成為統聯中港轉運站進站動線，大型車輛班次密集全日進出，噪音振動嚴重，南側 15M 福順路則已成為西屯路、福科路、臺灣大道平行之東西向穿越型主要計畫道路，致陳情位置土地已無「第一種住宅區」低層靜巷透天獨戶雙併住宅之條件，建請調整分區以利街廓之更新開發。	1.建請將西屯路及福順路沿線等部分街廓原編定為「第一種住宅區」部分，於使用強度不變，亦即建蔽率 50%與容積率 140%、前後院管制、最小面寬與最小基地面積皆不改變的前提下，將使用分區變更為「第一之一種住宅區」。 2.藉由「第一之一種住宅區」容許建築物高層化，降低福安路大型車輛噪音振動之衝擊，維持市民基本居住環境安寧之需求，並提供大小適中的宜居住宅社區予市民大眾之機會。	建議不予討論。 理由： 陳情內容非屬本次專案通盤檢討範疇，另錄案納入臺中市都市計畫（福安里附近）細部計畫第三次通盤檢討案考量辦理。
12	臺中市建築經營協會(103 年 11 月 11 日 103 年度第 4 次都市發展局建築管理座談會提	目前臺中市自辦重劃整體開發地區土管皆有關於設置斜屋頂之規定「...建築物高度在 15 公尺或 4 層樓以下者，原則上應設置斜屋頂...」，建議取消此規定，給規劃者更多的設計彈性且讓臺中市的建築物呈現更多元的美學價值。		建議不予討論。 理由： 陳情內容非屬本次專案通盤檢討範疇，建議俟各該細部計畫辦理通盤檢討時再依實際發展需要檢討。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見
	案四決議交下)			
13	臺中市不動產開發商業同業公會(103 年 11 月 11 日 103 年度第 4 次都市發展局建築管理座談會提案五決議交下)	近年來臺中市單元開發區皆規定"4M 無遮簷人行道"，本意雖好但卻設於老百姓之私人土地內，建議取消，若該地區有人行道之需要，建議併同道路系統整體規劃設計。		建議不予討論。 理由： 陳情內容非屬本次專案通盤檢討範疇，建議俟各該細部計畫辦理通盤檢討時再依實際發展需要檢討。
14	臺中市不動產開發商業同業公會(103 年 11 月 11 日 103 年度第 4 次都市發展局建築管理座談會提案六決議交下)	建議修正整體開發單元地下開挖率管制。		建議酌予採納，並針對訂有開挖率之計畫區，修訂或增訂用語定義如下:「基準開挖面積：地下室外牆外緣（含外柱）所圍成之最大面積。」 理由： 明訂基準開挖面積用語定義以為執行之依據。
15	朱豐成 北屯區軍和段 212 地號	1.北屯區軍和段 212 地號土地，領有(90)中工建始字第 0440 號使用執照，其設計內容建蔽率為 69.7%（法定建蔽率為 70%),臨接計畫道路邊留設 4 米退縮騎樓地，作為法定空地，符合 78 年 10 月 21 日發布臺中市都市計畫（軍功、水景里地區）細部計畫當時之規定。 2.現擬依原使照面積垂直增建，卻因都市計畫變更，即變更臺中市都市計畫（軍功、水景里地區）細部計畫（第二次通盤檢討）內容，則強制應設置騎樓，如此建蔽率將會超過法定規範，無法辦理。 3.如依第二次通盤檢討內容設置騎樓，勢必要拆除部分原有合法房屋，破壞原有合法房屋功能性才得增建。	人民原有財產權益因都市計畫變更，無形中已然受到傷害。且房屋一磚一瓦，著實得來不易，皆依法辦理豈能說拆就拆。祈望能依原使照面積垂直增建。懇請體恤民苦，實感德便。	建議不予討論。 理由： 陳情內容非屬本次專案通盤檢討範疇，建議俟該細部計畫辦理通盤檢討時再依實際發展需要檢討。

表 3　臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點都市設計審議規定修訂原則綜理表

類型	適用情形	專案小組建議意見
類型 A	• 原計畫訂有都市設計審議規定，公展草案修訂通案性規定者 • 原計畫未訂都市設計審議規定，公展草案增訂通案性規定者 • 原縣另擬細計且未訂都市設計審議規定，公展草案亦未增訂通案性規定者	• 配合都市設計業務單位執行業務需要修訂或增訂通案性都市設計審議規定如下： 「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。」
類型 B	現行土管訂有特定都市設計審議範圍者 (例如：規定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。)	• 除比照類型 A 規定都市設計審議項目、審議程序及通案性審議範圍外，並保留原都市計畫書規定應辦理都市設計審議之特定範圍。 • 修訂條文範例： 「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一萬平方公尺者。 (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 項執照之申請案。 (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。

類型	適用情形	專案小組建議意見
		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。」
類型 C	原計畫規定全區應送都市設計審議者	• 考量全區規定應送都市設計審議者，如以通案性條文規範無法呼應地區環境塑造之目的，因此，原計畫規定全區應送都市設計審議者，已明訂審議項目及審議程序之計畫區，除將都市設計審議委員會名稱統一為「臺中市政府都市設計審議委員會」外，其餘維持原條文。其他則配合業務單位執行業務需要增訂都市設計審議項目及審議程序。 • 增訂審議項目及審議程序條文範例如下： 「本計畫區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。」

臺中市都市計畫委員會第 45 次會議紀錄

一、開會時間：中華民國 104 年 6 月 11 日下午 2 時

二、開會地點：臺灣大道市政大樓文心樓 303 會議室

三、主持人：林主任委員陵三

記錄彙整：馬惠玲

四、出席委員：(詳會議簽到簿)。

五、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)。

六、確認上次會議紀錄（第 44 次）及執行情形

決定：確定。

七、討論案件：

第一案：擬定高速公路王田交流道附近特定區計畫（高速鐵路台中車站地區）細部計畫案

第二案：擬定臺中市都市計畫（配合台中都會區鐵路高架捷運化計畫—台中車站地區）細部計畫（第二階段）案

第三案：變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）(變更內容明細表編號第 12 及第 16）案

第四案：臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）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）專案通盤檢討案再提會討論

八、散會：下午 4 時 10 分。

討論事項	第四案	所屬行政區	臺中市
案由	臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）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）專案通盤檢討案再提會討論		
說明	**一、計畫緣起** 原臺中市、臺中縣已於 99 年 12 月 25 日合併升格為直轄市，臺中市政府為落實地方自治並完備都市計畫法之法制體系，遂依據都市計畫法第 85 條規定訂定「都市計畫法臺中市施行自治條例」，並於 103 年 2 月 6 日公布施行。 由於全市轄內各都市計畫有關土地使用分區管制要點之訂定依據多為「都市計畫法臺灣省施行細則（以下簡稱施行細則）」，該施行細則內容與新制定之「都市計畫法臺中市施行自治條例（以下簡稱自治條例）」多所差異，造成執行都市計畫之法源依據、部分土地使用管理規定之不同。若未配合自治條例全面修訂本市轄內各都市計畫土地使用分區管制要點，都市計畫管理將產生執行疑義，故辦理臺中市轄區內各都市計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討。 本案除配合前述自治條例之制定通案修訂各都市計畫土地使用分區管制要點相關內容外，亦將過去因都市計畫個案變更、專案通盤檢討案增、修訂之土地使用分區管制要點條文與各該所屬都市計畫區原條文加以整合，以確保各計畫區土地使用分區管制要點之完整性。另外，依據近年中央或地方法規修正情形及直轄市改制升格後地方自治法規及行政規則新訂狀況，修訂相關土管條文之內容，俾利透過本次專案通盤檢討，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。 **二、辦理機關：臺中市政府** **三、法令依據：都市計畫法第 26 條** **四、再提會討論緣由** 本次專案通盤檢討範圍，係針對臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）之土地使用分區管制要點，因「都市計畫法臺中市施行自治條例」公布施行而產生競合者為主，共計檢討 21 處主要計畫及 123 處細部計畫（含已完成主細拆離案件）合計 144 案之土地使用分區管制要點。案經本市都市計畫委員會 103 年 12 月 17 日第 41 次會議審議通過，其中「高速公路豐原交流道附近特定區計畫」及「臺中市都市計畫（干城商業地區）細部計畫」因已另案依本案專案通盤檢討原則修訂土地使用分區管制要點，故經市都委會決議於本次專案通盤檢討範圍剔除。 由於部分主要計畫及特定區計畫尚未將主要、細部計畫分離（詳圖 1），故由本府以 104 年 2 月 2 日府授都計字第 1040022499 號函請內政部審議，惟查都市計畫法第 22 條規定，「土地使用分區管制」規定係屬細部計畫應表明之事項，又同法第 23 條規定「細部計畫...由該管直轄市、縣(市)政府核定實		

	施。」故依循內政部指示，針對前開主要、細部計畫尚未分離案件改依都市計畫法第 22 條、第 23 條規定擬定各都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點），因涉及法令依據及計畫案名之調整，故再提會討論。 另外，依據 104 年 5 月 15 日召開之「104 年度第五次建築執照審查作業及法令討論會議」，對於現行土地使用分區管制要點部分用語定義，衍生現有巷道是否視為「道路」並需退縮院落及檢討高度比之執行疑義，提出修正建議（現有土管要點用語定義執行疑義及修正建議詳附件）。因提案內容涉及本案經本市都市計畫委員會第 41 次會議審定之內容，故再提會討論。 **五、再提會討論事項** （一）計畫名稱及法令依據修訂 本案係依都市計畫法第 26 條規定辦理之專案通盤檢討案件，惟依都市計畫法第 22、23 條之規定，「土地使用分區管制」規定係屬細部計畫範疇並應本府核定實施。針對本市都市計畫主要、細部計畫尚未分離案件（詳圖 1），改依都市計畫法第 22、23 條規定擬定各都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點），並由市府自行核定後實施，爰修正法令依據為都市計畫法第 22、23 條，並修訂計畫名稱（計畫名稱修訂情形詳表 1）。 （二）用語定義修訂 各都市計畫土地使用分區管制要點訂有「前面基地線」、「後面基地線」、「前院」、「側院」及「建築物高度比」等用語定義者，建議酌予修訂條文，以利市民遵循。變更前後條文對照詳表 2。 （三）檢討範圍調整 「擬定高速公路王田交流道特定區計畫（不包括高速鐵路台中車站地區）細部計畫（土地使用分區管制要點）案」暨「擬定高速公路王田交流道特定區計畫（高速鐵路台中車站地區）細部計畫（土地使用分區管制要點）案」均已依本案專案通盤檢討原則擬定土地使用分區管制要點，前案並經本市都市計畫委員會 104 年 4 月 30 日第 44 次會議審議通過，近期將發布實施，故建議本次專案通盤檢討範圍剔除高速公路王田交流道特定區計畫。
市都委會決議	一、「擬定高速公路王田交流道特定區計畫（不包括高速鐵路台中車站地區）細部計畫（土地使用分區管制要點）案」暨「擬定高速公路王田交流道特定區計畫（高速鐵路台中車站地區）細部計畫（土地使用分區管制要點）案」已另案依本案專案通盤檢討原則修訂土地使用分區管制要點，故同意於本次專案通盤檢討範圍剔除。 二、因土地使用分區管制要點係屬細部計畫範疇，本案同意修正法令依據為都市計畫法第 22、23 條並修訂計畫名稱，並由市府自行核定後實施。 三、各都市計畫土地使用分區管制要點訂有「前面基地線」、「後面基地線」、「前院」、「側院」及「建築物高度比」等用語定義者同意依建議修訂條文通過（如表 2）。

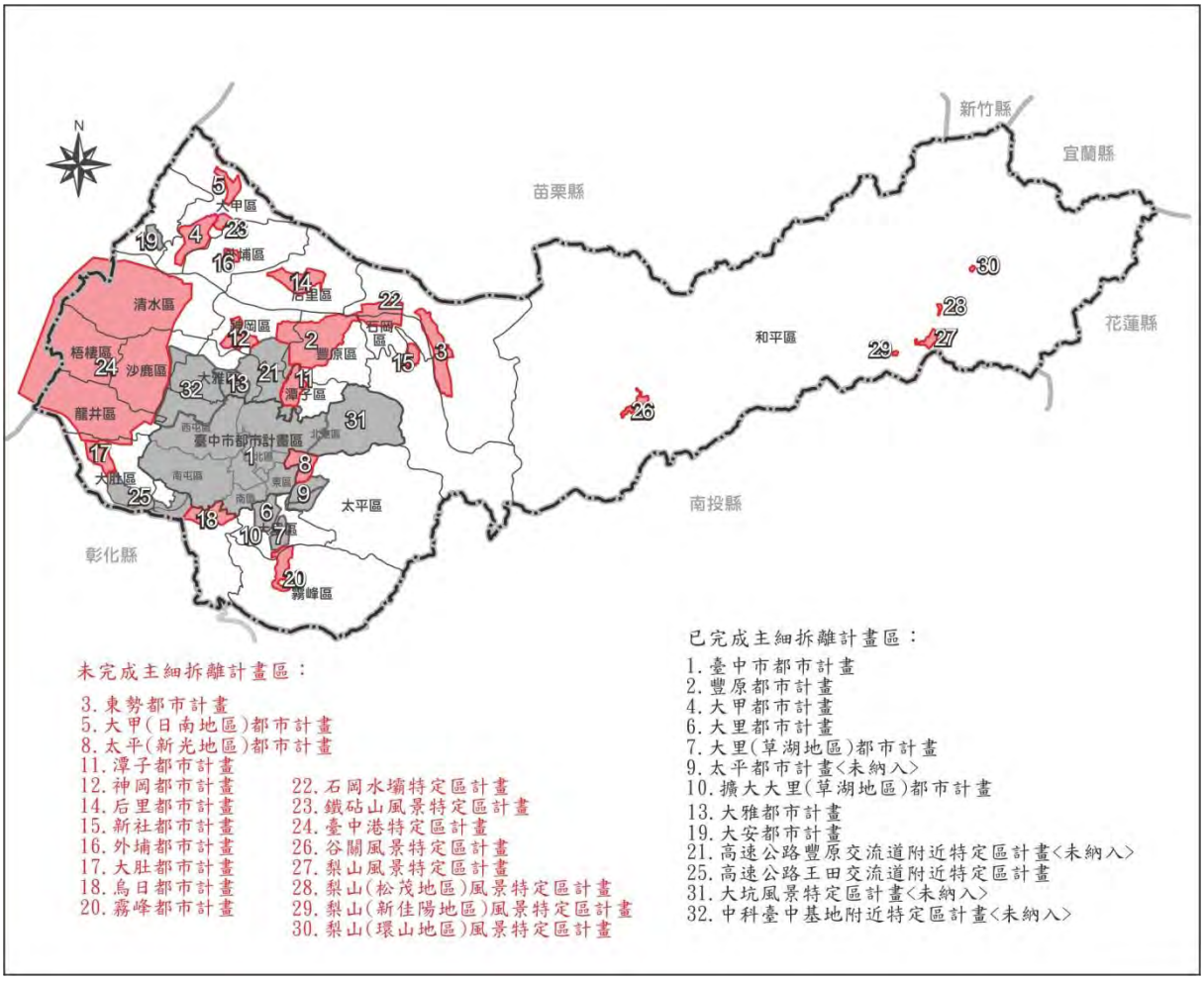


圖 1　再提會討論計畫區（未完成主細拆離計畫區）分布示意圖

表 1　計畫名稱修訂前後對照表

編號	公展草案計畫名稱	修訂後計畫名稱
1	變更潭子都市計畫〔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）〕專案通盤檢討案	擬定潭子都市計畫細部計畫（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
2	變更神岡擴大修訂都市計畫〔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）〕專案通盤檢討案	擬定神岡都市計畫細部計畫（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
3	變更后里都市計畫〔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）〕專案通盤檢討案	擬定后里都市計畫細部計畫（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
4	變更外埔都市計畫〔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）〕專案通盤檢討案	擬定外埔都市計畫細部計畫（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
5	變更大甲（日南地區）都市計畫〔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）〕專案通盤檢討案	擬定大甲（日南地區）都市計畫細部計畫（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
6	變更台中縣東勢鎮都市計畫〔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）〕專案通盤檢討案	擬定東勢都市計畫細部計畫（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
7	變更新社都市計畫〔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）〕專案通盤檢討案	擬定新社都市計畫細部計畫（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
8	變更太平（新光地區）都市計畫〔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）〕專案通盤檢討案	擬定太平（新光地區）都市計畫細部計畫（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
9	變更霧峰都市計畫〔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）〕專案通盤檢討案	擬定霧峰都市計畫細部計畫（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
10	變更大肚都市計畫〔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）〕專案通盤檢討案	擬定大肚都市計畫細部計畫（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
11	變更烏日都市計畫〔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）〕專案通盤檢討案	擬定烏日都市計畫細部計畫（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
12	變更石岡水壩特定區計畫〔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）〕專案通盤檢討案	擬定石岡水壩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
13	變更台中港特定區計畫〔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）〕專案通盤檢討案	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
14	變更谷關風景特定區計畫〔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）〕專案通盤檢討案	擬定谷關風景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
15	變更梨山風景特定區計畫（梨山地區）〔	擬定梨山風景特定區計畫（梨山地區）

編號	公展草案計畫名稱	修訂後計畫名稱
	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)〕專案通盤檢討案	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
16	變更梨山風景特定區計畫（新佳陽地區）〔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)〕專案通盤檢討案	擬定梨山風景特定區計畫（新佳陽地區)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
17	變更梨山風景特定區計畫（松茂地區)〔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)〕專案通盤檢討）案	擬定梨山風景特定區計畫（松茂地區）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
18	變更梨山風景特定區計畫（環山地區)〔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)〕專案通盤檢討案	擬定梨山風景特定區計畫（環山地區）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
19	變更鐵砧山風景特定區計畫〔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)〕專案通盤檢討案	擬定鐵砧山風景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

表 2　各都市計畫土地使用分區管制要點「前面基地線」、「後面基地線」、「前院」、「側院」及「建築物高度比」用語定義變更前後對照表

原條文	變更後條文
(一)基地線：建築基地之界線。 (二)前面基地線：基地臨接道路之基地線。 (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；基地臨接二條以上道路者，由建築基地申請人任選未臨接道路之其他一側為後面基地線。 (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)前院：沿前面基地線之庭院。 (六)後院：沿後面基地線之庭院。 (七)側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。 (八)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至面前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。 建築基地臨接或面前道路對側有公園、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。	(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)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。 (六)後院：沿後面基地線之庭院。 (七)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。 (八)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。

附件　臺中市土地使用分區管制要點用語定義執行疑義及修正建議

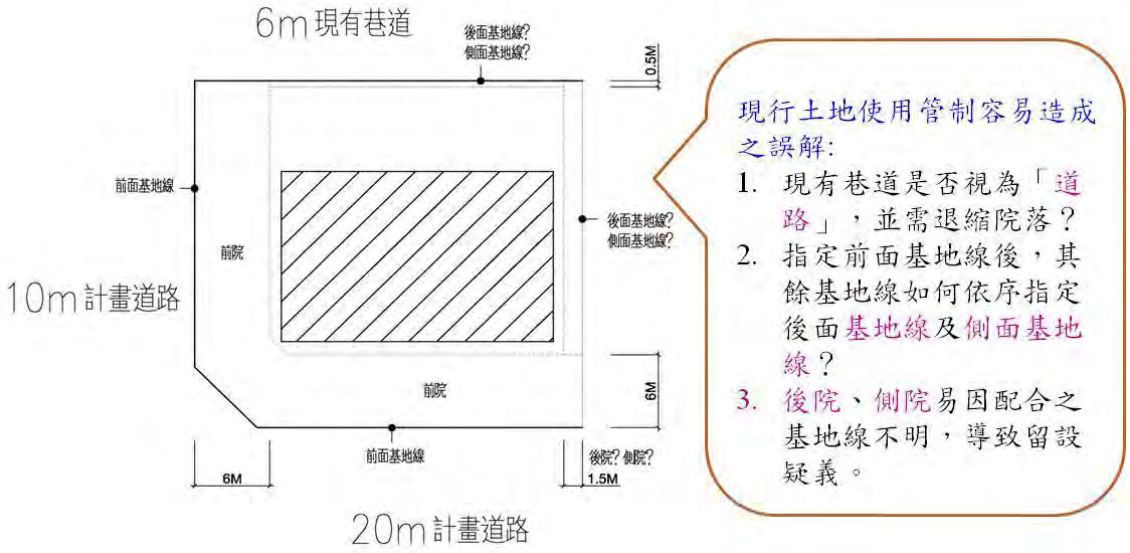
一、現行部分土地使用分區管制要點用語定義

(一) 基地線：建築基地之界線。

(二) 前面基地線：基地臨接道路之基地線。

(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四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。

(四) 側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。



二、用語定義修正建議

(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四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。

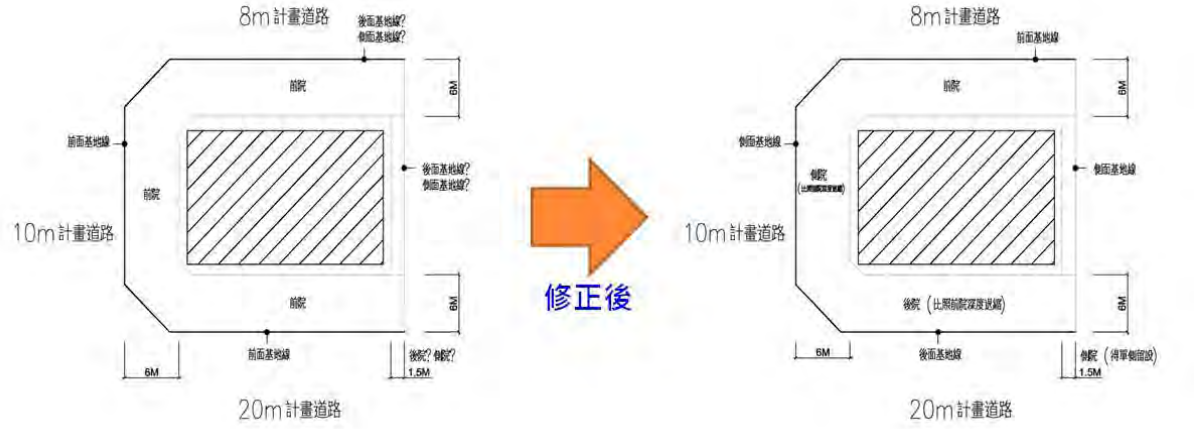
(四) 側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。

(五) 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。

(六) 後院：沿後面基地線之庭院。

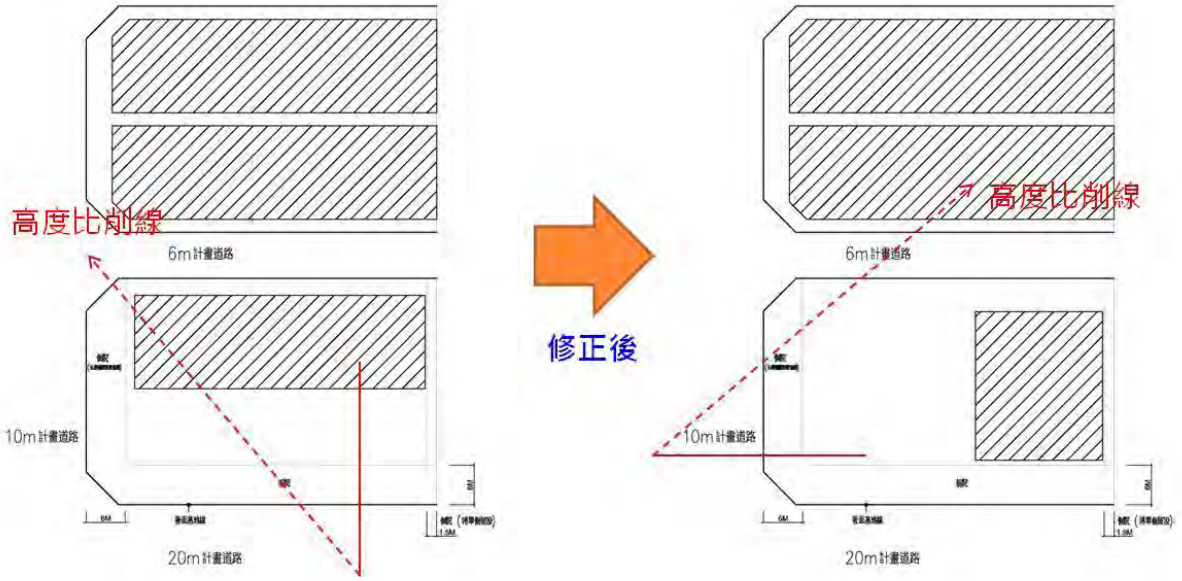
(七) 側院：沿側面基地線留設一側而不屬前院或後院之庭院。



(八)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~~面前~~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~~面前~~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。



臺中市都市計畫委員會第 46 次會議紀錄

一、開會時間：中華民國 104 年 6 月 25 日上午 9 時 30 分

二、開會地點：臺灣大道市政大樓惠中樓 901 會議室

三、主持人：林主任委員陵三

記錄彙整：馬惠玲

四、出席委員：(詳會議簽到簿)。

五、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)。

六、確認上次會議紀錄（第 45 次）及執行情形

決定：確定。

七、討論案件：

第一案：臺中市都市計畫人行步道用地檢討變更處理原則

第二案：修正臺中市都市計畫土地使用分區變更回饋得繳納回饋金原則

第三案：變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案－變更內容明細表編號第 31、33 案回饋方案再提會

第四案：變更東勢都市計畫(部分農業區為河川水溝用地)(配合東勢旱坑排水系統治理規劃)案

第五案：擬定高速公路王田交流道附近特定區計畫（高速鐵路台中車站地區）細部計畫案再提會討論案

第六案：變更臺中市都市計畫【部分農業區為社會福利專用區（供慈濟志業中心台中東大園區使用)】案展延實施進度再提會討論

臨時動議：

第一案：臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）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）專案通盤檢討案再提會討論

八、報告案：

第一案：擬定烏日都市計畫(第二次通盤檢討變更內容明細表編號五案原工業區變更為住宅區部分)細部計畫案，有關公共設施回饋部分提會討論

九、散會：下午 12 時 45 分。

臨時動議	第一案	所屬行政區	臺中市

案由	臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）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）專案通盤檢討案再提會討論
說明	**一、計畫緣起** 原臺中市、臺中縣已於 99 年 12 月 25 日合併升格為直轄市，臺中市政府為落實地方自治並完備都市計畫法之法制體系，遂依據都市計畫法第 85 條規定訂定「都市計畫法臺中市施行自治條例」，並於 103 年 2 月 6 日公布施行。 由於全市轄內各都市計畫有關土地使用分區管制要點之訂定依據多為「都市計畫法臺灣省施行細則（以下簡稱施行細則）」，該施行細則內容與新制定之「都市計畫法臺中市施行自治條例（以下簡稱自治條例）」多所差異，造成執行都市計畫之法源依據、部分土地使用管理規定之不同。若未配合自治條例全面修訂本市轄內各都市計畫土地使用分區管制要點，都市計畫管理將產生執行疑義，故辦理臺中市轄區內各都市計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討。 本案除配合前述自治條例之制定通案修訂各都市計畫土地使用分區管制要點相關內容外，亦將過去因都市計畫個案變更、專案通盤檢討案增、修訂之土地使用分區管制要點條文與各該所屬都市計畫區原條文加以整合，以確保各計畫區土地使用分區管制要點之完整性。另外，依據近年中央或地方法規修正情形及直轄市改制升格後地方自治法規及行政規則新訂狀況，修訂相關土管條文之內容，俾利透過本次專案通盤檢討，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。 **二、辦理機關：臺中市政府** **三、法令依據：都市計畫法第 26 條** **四、再提會討論事項** 本案業經本市都市計畫委員會 103 年 12 月 17 日第 41 次會議及 104 年 6 月 11 日第 45 次會議審議通過，其中原縣轄部分都市計畫範圍因具有主細合併性質，且含另行擬定細部計畫地區，惟考量部分細部計畫地區土管要點較為簡化且二者管制內容不盡相同，故於原縣轄各主要計畫土地使用分區管制要點增訂相關條文予以規範，以界定其主從與例外關係（包括豐原、潭子、大雅、神岡、后里、大甲、大甲（日南地區）、大安、東勢、新社、外埔、大里、大里（草湖地區）、擴大大里（草湖地區）、太平（新光地區）、霧峰、大肚、烏日等都市計畫及石岡水壩、台中港、谷關、梨山（梨山地區）、梨山（新佳陽地區）、梨山（松茂地區）、梨山（環山地區）、鐵砧山等特定區計畫）。 前開各計畫增訂條文規定：「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.....。」然而，由於原縣轄部分細部計畫（如台中港特定區市鎮中心細部計畫）之土

	管要點規定依主要計畫之土管要點管制，為避免本次增訂條文造成依主要計畫土管要點管制之整體開發地區細部計畫無所依循，建議酌予修正原經本市都市計畫委員會第 41 次會議審定之內容，故再提會討論。修正前後條文對照情形詳表 1。
市都委會決議	照案通過。

表 1　原縣轄各都市計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	市都委會第 41 次會議審定條文	建議修訂條文	修訂說明
(未規定)	十八、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。	十八、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。	為避免本次增訂條文造成參照主要計畫土管要點管制之整體開發地區細部計畫無所依循，故酌予修正。