

擬定台中市都市計畫(南屯路、文心路交叉口)(原「兒2」兒童遊樂場用地及「停2」停車場用地變更為住宅區)細部計畫案

公告文號：88年9月17日 88府工都字第131413號

壹、計畫範圍

本細部計畫區位於台中市南屯路、文心路交叉口南側住宅區，北鄰南屯路，南側為8米及10米計畫道路。

貳、計畫面積

計畫面積0.3580公頃。

參、計畫內容

一、土地使用

本細部計畫區除增設必要之公共設施用地外，餘保留劃設為第三-一種住宅區，面積0.2217公頃。

(詳見表六)

表六 擬定台中市都市計畫(南屯路、文心路交叉口)(原「兒2」兒童遊樂場用地及「停2」停車場用地變更為住宅區)細部計畫案土地使用面積分配表

項目		面積(公頃)	百分比%	備註
住宅區(住三-一)		0.2217	61.93	
公共設施 用地	廣場兼停車場用地	0.1150	32.12	土地取得方式為本案申請人無償提供1.195m ² ，佔私有土地35.92%，國有土地無償撥用168m ² ，佔國有土地66.40%。
	道路用地	0.0213	5.95	
	小計	0.1363	38.07	
合計		0.3580	100.00	

註：表內面積應以實地分割測量面積為準

二、公共設施

本細部計畫臨近之八期市地重劃區內公園用地及兒童遊樂場用地超過檢討標準甚多，為考慮本地區規劃廣場兼停車場用地較符合實際需要，故將公共設施用地全部劃為廣場兼停車場用地，惟應設計成景觀式廣場兼停車場，面積計0.1150公頃。

表七 擬定台中市都市計畫(南屯路、文心路交叉口)(原「兒2」兒童遊樂場用地及「停2」停車場用地變更為住宅區)細部計畫案公共設施面積劃設檢討表
計畫人口：122人

項目	檢討標準	需要面積(公頃)	劃設面積(公頃)	說明
兒童遊樂場	0.08公頃/千人	0.00976	0	本細部計畫臨近之八期市地重劃區內公園用地及兒童遊樂場用地超過檢討標準甚多，為考慮本地區規劃廣場兼停車場用地較符合實際需要，故將公共設施用地全部劃為廣場兼停車場用

公園	0.15公頃/千人	0.01830	0	地。
停車場	不得低於計畫區內車輛 預估數20%	0.01830	0.1253	依周邊停車空間供需情況考量劃設， 並兼廣場使用。

三、交通系統

本細部計畫區內依現況使用，將基地右側既有道路劃設為6米計畫道路，(詳見表八)。

表八 擬定台中市都市計畫(南屯路、文心路交叉口)(原「兒2」兒童遊樂場用地及「停2」停車場用地變更為住宅區)細部計畫案道路編號表

編號	寬度(公尺)	長度(公尺)	備註
未編號道路	6	35.5	

註：表內道路長度應以依據核定圖實地釘測之樁距為準。

肆、土地使用分區管制要點

本計畫區之土地使用管制內容，係為達到提高良好居住環境品質之規劃目的，健全本計畫區之發展而訂定，係依上級計畫指導及「台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」規定作以下之管制：

- 一、本要點依都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第卅一條規定訂定之。
- 二、本住宅區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定，其用語亦同。
- 三、本計畫區內之土地使用依下列規定予以細分：
 - (一)第三-一種住宅區(簡稱住三-一)：除限制工業使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則第十六條之規定管制之。
 - (二)廣場兼停車場：依廣場及停車場使用管制之，惟應設計成景觀式廣場兼停車場。
- 四、廣場兼停車場用地之建蔽率依都市計畫法台灣省施行細則第三十三條第三款之規定管制之。
- 五、本計畫區內住宅區土地應依左表規定建築使用：

項目	第三-一種住宅區	備註
最高建蔽率%	55	
最高容積率%	270	
最高高度比	1.5	
最小前院深度(公尺)	4	
最小後院深度(公尺)	3	

六、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：

- (一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。
- (二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，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。

(三)凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。

七、(一)基地面臨20公尺以上道路者，應留設4公尺公共開放空間。

(二)前項以外住宅區應自建築線向內側退縮4公尺，其中臨建築線之2公尺為人行步道，餘2公尺為建築物前院(2公尺人行步道得列入前院深度及法定空地計算)。

八、建築基地內之法定空地應依左列規定：

(一)開放空間庭院及空地，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。

(二)應予綠化之開放空間庭院及空地，其不透水鋪面所佔面積應在二分之一以下，但屋頂室內及地下開放空間不在此限。

九、基地右鄰之現有道路擬維持現況作為通行使用。

十、住宅區內建築樓地板面積未達100平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過100平方公尺，則每超過100平方公尺或其零數應留設一部停車空間。