

變更台中市都市計畫(軍功、水景里地區)細部計畫(第一次通盤檢討)

公告文號：92年1月7日 府工都字第0910194534號

壹、計畫範圍

本計畫區位於台中市主要計畫範圍內之東北方，其關係位置如圖1-3-1，計畫範圍東端鄰接本市大坑風景區，西側以編號15M-200-36計畫道路(旱溪東路)東側境界線為界，隔旱溪河道與舊市區相鄰，北面以編號30M-1-30計畫道路(松竹路)北側境界線為界與農業區毗鄰，東面及南面鄰接後期發展區之界線(詳如圖1-3-2)，可區分為第二、三、四期擴大都市計畫及優先發展區兩部分(優先發展區以市地重劃方式整體開發，列為台中市第十期重劃區，並已於民國89年2月10日公告重劃完竣)，行政區包括北屯區之軍功里、水景里及和平里三個里(如圖1-3-3)。

貳、計畫面積

總面積計約293.99公頃。

參、計畫內容

一、土地使用計畫

(一)住宅區

本計畫住宅區係依其所在區位之環境寧適性、地價、交通方便性、發展情況、鄰近之公共設施等因素劃分為第一、二、三種住宅區，原細部計畫面積合計164.13公頃，歷次變更後計畫面積為164.34公頃，本次細部計畫通盤檢討則減少為164.01公頃。

(二)商業區

本計畫商業區劃分為第一、二種商業區，原計畫面積為16.06公頃，本次細部計畫通盤檢討仍維持原計畫。

二、公共設施計畫

本細部計畫之公共設施面積檢討分析如表5-3-1，本地區之公共設施(文中、文小、公園、兒童遊樂場)除文小外，面積皆未達通盤檢討標準。本次通盤檢討公共設施不足部分，因二、三、四期都市擴大地區並無適當公有土地可供利用，且屬優先發展區部分已重劃分配完成(十期重劃區)，故計畫區內已無土地可資增設，惟在公園、兒童遊樂場面積不足之部分，由於計畫區鄰近大坑風景區及面積達103公頃之森林公園，故應足以彌補之。

表5-3-1 公共設施用地檢討分析表
頃

計畫人口數：53500人

面積單位：公

項目	檢討標準	需要面積	計畫面積			超過或不足	備註
			編號	面積	合計		
國民中學	0.1419 公頃/千人	7.59	文中2-31	3.28	6.78	-0.81	東山國中
			文中6-37	3.50			
國民小學	0.1469 公頃/千人	7.86	文小1-31	1.80	8.75	+0.89	建功國小
			文小2-31	2.38			
			文小7-37	2.35			
			文小	2.22			軍功國小(原公23)
公園	0.2325 公頃/千人	12.44	公6-36	1.03	7.10	-5.34	
			公21-31	0.50			
			公104-36	1.52			變一
			公	1.97			原市2、廣兼停4

			鄰公1-1	0.71			
			公兼兒1-30	0.69		原兒2-30	
			公兼兒8-30	0.68		原公2-30	
兒童遊樂場	0.08 公頃/千人	4.28	兒1-30	0.23	3.43	-0.85	
			兒3-31	0.22			建功公園
			兒4-31	0.24			
			兒5-31	0.22			水景公園
			兒7-35	0.62			
			兒11-36	0.18			
			兒1-1	0.28			
			兒1-3	0.54			
			兒1-4	0.50			
			綠兼兒1-26	0.40			變四

三、道路系統計畫

本次細部計畫通盤檢討在道路系統部分，為配合重劃區內因原都市計畫規劃之街廓無法符合實際需要所增設之8公尺及6公尺巷道，故於本次通盤檢討將已開闢完成之市地重劃增設巷道配合變更為都市計畫道路。

四、變更內容明細

詳見表5-5-1變更內容明細表、表5-5-2變更前後土地使用面積統計表、圖5-5-1變更位置示意圖、圖5-5-2變更後土地使用計畫示意圖。

表5-5-1 變更台中市都市計畫(軍功、水景里地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
變一	公104-36南側	公園 (0.37公頃)	道路 (0.37公頃) (8M-1-4道路)	配合市地重劃增設巷道辦理都市計畫變更為道路用地。	原計畫公104-36南側界線與實際測定樁界不符部分，配合測定樁界予以修正。
變二	計畫區西南側， 12M-9-36及15M- 200-36間住宅區	住二 (0.04公頃)	道路 (0.04公頃) (6M-1-5道路)	配合市地重劃增設巷道辦理都市計畫變更為道路用地。	
變三	文中6-37東南側 第三種住宅區	住三 (0.09公頃)	道路 (0.09公頃) (6M-1-6道路)	配合市地重劃增設巷道辦理都市計畫變更為道路用地。	
變四	綠兼兒1-26北側	綠兼兒(0.23 公頃)	道路 (0.23公頃)	原計畫道路因地形陡峭開闢困難，因此將道路向南移。	
變五	道20M-19-37與道 12M-9-36間第一 種住宅區	住一 (0.20公頃) 排水道(0.07 公頃)	機關用地 (0.27公頃) (機1-1)	原有排水道於重劃後已改道，將排水道用地及其兩側住宅區合併為完整基地，變更為機關用地，以供市政相關機關使用。	本土地為重劃抵費地，指定用途供市政相關機關使用。

變六	福隆宮(北屯區景東段349地號)	住一 (0.10公頃)	住二 (0.10公頃)	福隆宮為光復前建築之地方廟宇，辦理市地重劃時已依原址保留並分配土地，由於建築年代已久，急需重新整建，故配合變更為住二，以便重新整建後符合土地使用規定。	附帶條件：僅得為寺廟使用，且維持原住一建蔽率及容積率。
----	------------------	----------------	----------------	---	-----------------------------

註：市地重劃增設巷道變更為計畫道路範圍應以地籍圖為準。

實際變更面積應以依據核定圖分割測量面積為準。

表5-5-2 細部計畫通盤檢討前後土地使用面積分配表

土地使用項目	通盤檢討前		本次通盤檢討變更增減面積(公頃)							本次通盤檢討後	
	面積(公頃)	百分比%	變一	變二	變三	變四	變五	變六	合計	面積(公頃)	百分比%
住一	63.08	21.46					-0.20	-0.10	-0.30	62.78	21.35
住二	63.64	21.65		-0.04				+0.10	+0.06	63.70	21.67
住三	37.62	12.80			-0.09				-0.09	37.53	12.77
小計	164.34	55.90		-0.04	-0.09		-0.20	0	-0.33	164.01	55.79
商一	7.57	2.57								7.57	2.57
商二	8.49	2.89								8.49	2.89
小計	16.06	5.46								16.06	5.46
機關	0.29	0.10					+0.27		+0.27	0.56	0.19
文小	8.75	2.98								8.75	2.98
文中	6.78	2.31								6.78	2.31
文高	4.54	1.54								4.54	1.54
兒童遊樂場	3.66	1.24				-0.23			-0.23	3.43	1.17
公園	7.47	2.54	-0.37						-0.37	7.10	2.42
市場	1.52	0.52								1.52	0.52
廣場	0.30	0.10								0.30	0.10
綠地	0.14	0.05								0.14	0.05
加油站	0.25	0.09								0.25	0.09
排水道	2.43	0.83					-0.07		-0.07	2.36	0.80
停車場	2.15	0.73								2.15	0.73
道路	75.31	25.62	+0.37	+0.04	+0.09	+0.23			+0.73	76.04	25.86
合計	293.99	100	0	0	0	0	0	0	0	293.99	100.00

五、容積率管制計畫

依前「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」第四點規定，各種住宅區及商業區所定容積率平均值不得超過該都市計畫人口數乘以每人平均50平方公尺之居住樓地板面積再除以各種住宅區及商業區之建築基地百分比；但其計算所得之值(以下簡稱容積率)為未達200%者，得衡量地方實際發展需要及對居住品質之要求程度，以不減少現有公共設施用地面積原則下，酌予提高至上開數值。

因此依照前章之分析，本區之現況計畫平均容積率為168%，其平均容積率尚有調整空間，其調整方案如比照台中市其它已完成細部計畫通盤檢討的地區，在土地使用分區不變的情形下，其平均容積率之變動分析如下：

細分區	原容積率	調整後容積率
住一	120%	140%

住二	180%	220%
住三	250%	280%
商一	280%	280%
商二	350%	350%

檢討後之容積計算如下：

土地使用細分區	面積(公頃)	容積率(%)	總樓地板面積(公頃)
住一	62.78	140	87.89
住二	63.70	220	140.14
住三	37.53	280	105.08
商一	7.57	80(280減200)	6.05
商二	8.49	150(350減200)	12.73
合計	180.07	-	351.89

註：依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第三點規定，總計畫人口超過五十萬人者商業區供商業使用之容積率以200%計算。

平均容積率：351.89 / 180.07195.42% 200%

平均每人擁有樓地板面積：

351.89 × 10000 / 5350065.77(平方公尺/人)

由上述分析，平均容積率將低於200%，符合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，因此，可在此調整原則下將區內之各使用細分區容積率酌予調整，以符合地方發展需要及公平原則。

六、防災及避難計畫

由於目前都市發展快速擴展及高密度、混合使用的特性，使居住環境發生災害的機率及危害程度增加。因此，都市防災系統的規劃乃成為預防災害發生、減輕危害程度以確保居住安全的保障。為此，內政部乃於新修訂之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」將都市防災列為都市計畫檢討之要項。依前開法令第七條規定：於都市計畫通盤檢討時，應就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討。故此，本次通盤檢討特針對軍功、水景里地區都市計畫，從災害種類、防災規劃原則對本計畫作一防災規劃之檢討。

(一)災害種類：

依據計畫區之地區特性，其可能發生之災害種類包括：

1.自然災害

如地震、颱風、水災等。

2.人為災害

如都市火災、公害污染等。

(二)防災規劃原則：

防災規劃可區分為建築群防災、防災避難之動線規劃及防災避難場所等。其規劃原則如下：

1.消防安全區劃

適當配置及闢建火災延燒防止地帶(公園、綠地、寬闊道路)。

2.救災疏散動線

配合道路整建確保消防救災路線之通暢。

3.防災避難場所

計畫區中相關學校、公園、綠地、開放空間等適於提供作為避難、集結、救護之地點於規劃中作為避難集結場所。

4.排斥性公用設備

相排斥性公用設備(變電所、瓦斯填裝場、加油站等)之隔離。

5.其他

加強推動老舊建築物及木造建築物密集地區之都市整建、改建及土地混合使用之管制等。

(三)防災規劃檢討

1.防災安全區劃

本計畫區20公尺寬度以上的道路可作為防災阻隔分區。

2.救災疏散動線

(1)闊寬道路規劃為救災疏散主要動線。

(2)舊有社區既有巷道狹窄，有礙救災及疏散，應加速計畫道路之開闢。

(3)住宅區退縮留設人行步道可防止交通阻礙，利於救災疏散動線。

3.防災避難場所

園道、公園、停車場、兒童遊樂場、學校、綠地及高地等開放空間，規劃為避難場所或臨時收容中心。

4.老舊建築之更新

老舊建築物因受限於改建容積率及前後院限制等規定，致改建意願低落，檢討後可提高改建意願，加速老舊建築物之更新。

5.公害防制

住、工混合之土地使用型態將增加公害之危害，應嚴格執行土地使用管制。

肆、土地使用分區管制要點

土地使用分區管制計畫是實施都市計畫、管制人口與各種活動之分布與強度的主要工具，在被管制的地區內，任何開發方式都要依土地使用分區管制之規定辦理，以使各種活動發展的結果達到原先規劃時所預期的土地使用型態。其優點在可使土地適當的配置以供各種發展之需，公共設施能充分有效的利用，都市能健全發展，環境水準能維持一定之標準，以達到規劃之目的。

本次細部計畫通盤檢討在土地使用分區管制要點方面，基於原細部計畫發布實施後，在容積管制計畫、建築基地限制、停車空間留設及建築基地綜合設計等皆因實質發展情況、相關法令的修訂等因素而需加以檢討修訂，以適應發展的需要，故本次通盤檢討擬針對部分內容修正如下：

(一)容積率

依據前「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」之規定，加以檢討容積率，在平均容積率不超過200%之原則下，將計畫區內各住宅細分區之容積率酌予調整如下：

分區別	原容積率	調整後容積率
住一	120%	140%
住二	180%	220%
住三	250%	280%

(二)停車空間

原管制要點之停車空間僅針對第一種住宅區規定每戶應留設一輛停車位，本次擬增訂住宅區、商業區建築物附設停車空間之面積標準、計算方式及得繳納代金之規定。

(三)建築基地限制

為考慮本細部計畫發布實施前已分割完成、建築使用之基地，擬將其建築基地規模限制加以檢討修訂，以利此類建築基地之建築更新。

(四)建築基地綜合設計鼓勵

依據內政部新頒之「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」之規定加以修訂。

(五)開放空間及行人動線系統

為創造優良舒適之居住環境，除了必須具備良好的土地使用計畫外，亦必須規劃完善之開放空間與行人動線系統，以塑造良好的都市景觀及安全、便利之人行系統，本計畫區指定基地應留設公共開放空間、騎樓及無遮簷人行道等之規定如下：

1.留設寬度10公尺之帶狀式公共開放空間

學校用地臨計畫道路部分應有一側退縮10公尺留設帶狀式公共開放空間(以正面留設為原則)，以提供家

長接送子女或洽公時之接送區及停車之用，且加以綠化，提供寬廣舒適之人行空間，並藉以減低道路交通噪音對教學環境之干擾。

2.建築基地留設4公尺騎樓

計畫區內東西、南北向之主要道路東山路、40M-8道路及軍和街規定留設騎樓。

3.建築基地應退縮留設4公尺無遮簷人行道

(1)指定部分路段道路兩側之基地應退縮留設4公尺無遮簷人行道。

(2)公共設施用地臨計畫道路部分應退縮4公尺建築，以供留設無遮簷人行道。但為應實際需要經核准者，得不受此一規定之限制。

4.前述以外之住宅區，依規定應留設之4公尺前院，其臨建築線之2公尺應留設為人行步道，其餘2公尺為建築物前院。

指定基地應留設公共開放空間或騎樓、無遮簷人行道之位置如圖5-9-1所示。

表5-9-1 軍功、水景里地區細部計畫(第一次通盤檢討)土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	修訂情形	修訂後條文
第一條 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三十一條訂定之。	修訂	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。
第二條 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，依其他有關法令之規定。	同原條文	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，依其他有關法令之規定。
第三條 本計畫區內之分區使用如左： (一)住宅區： 1.第一種住宅區。(簡稱住一) 2.第二種住宅區。(簡稱住二) 3.第三種住宅區。(簡稱住三) (二)商業區： 第一種商業區。(簡稱商一) 第二種商業區。(簡稱商二)	刪除	刪除。
	增訂	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，彼此在平面基地相連之建築物。 (三)連棟住宅：含有三個以上左右以牆相連之住宅單位，各住宅單位有單獨出入之通路，不需經過他人土地而自由進出之建築物。 (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：基地臨接較寬道路之基地線，臨接道路同寬者，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45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)前院：位於兩側面基地線之間，沿前面基地線之庭院。

		<p>(十)後院：位於兩側面基地線之間，沿後面基地線之庭院。</p> <p>(十一)側院：沿側面基地線，自前院或前面基地線量至後庭之院落。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(十四)側院寬度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。</p>
<p>第四條 住宅區及商業區之使用限制如左： (一)第一種住宅區為維護高級居住環境水準，專供建築獨戶及雙併住宅使用，禁止作非住宅使用。 (二)第二種及第三種住宅區為維護基本之居住環境，依都市計畫法台灣省施行細則第十六條之規定管制之。 (三)第一、二種商業區依都市計畫法台灣省施行細則第十七條之規定使用。</p>	修訂	<p>四、住宅區及商業區之使用如左： (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)第二種住宅區：除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，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。 (三)第三種住宅區：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)第一種商業區：依都市計畫法台灣省施行細則商業區之相關規定管制之。 (五)第二種商業區：依都市計畫法台灣省施行細則商業區之相關規定管制之。</p>
	增訂	<p>五、機關用地建蔽率不得大於40%，容積率不得大於200%。</p>
	增訂	<p>六、學校用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。 面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部份供公眾使用得計入基地面積，並依下列規定辦理： 1.應有一側退縮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.其他臨道路部分應退縮4公尺無遮簷人行道，供綠化或人行步道使用。</p>
	增訂	<p>七、市場用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於240%。</p>
<p>第五條 各種使用分區土地應依<u>后表</u>規定建築使用：</p>	修訂	<p>八、土地使用強度 本計畫區內各類住宅區及商業區街廓內建築物之(1)建蔽率、(2)容積率、(3)高度比、(4)最小院落深度、(5)最小基地面積，不得超過<u>后表</u>規定： 註：基地於本要點發布前(民國78年10月21日)業經地政機關分割完竣：深度未達13公尺經市府核准得設置騎樓；面寬為5.5至7公尺者，以超過5.5公尺部分為側院寬度；面寬未達5.5公尺者免留設側院。</p>
<p>第六條 同一基地內建築二座以上之建築時，鄰棟間隔不得小於建築物高度0.2倍，且不小於3公尺但其鄰棟間隔已超過5公尺以上者，則不受上述高度比率之限制。</p>	刪除	刪除

<p>第七條</p> <p>(一)建築基地符合左列條件者，得依開放空間面積乘以容積率之二分之一增加樓地板面積。</p> <p>(二)開放空間應依左列規定留設：</p> <p>1.開放空間應面臨淨寬4公尺以上道路留設，且長時間開放供公眾通行或休憩，並不得搭蓋棚架、建築物或作其他使用。</p> <p>2.在缺少公園及綠地之住宅區內，開放空間應集中留設闢建公園。</p> <p>3.開放空間之留設應充分考慮能與現有公園、廣場、步道等連接。</p> <p>4.開放空間之留設應與鄰地留設之空地充分配合。</p> <p>(三)開放空間應於建築工程完成後設置標誌。</p>	<p>修訂</p>	<p>九、</p> <p>(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。</p> <p>(二)建築物提供部份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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p>
<p>第八條</p> <p>各種商業區內臨接7公尺以上道路之基地依本市騎樓建造標準之規定設置騎樓，如自願退縮部分得計入法定空地，住三內之基地經本府許可者得設置騎樓。</p>	<p>刪除</p>	<p>刪除。</p>
<p>第九條</p> <p>住宅區建築基地面前計畫道路為15公尺以下時，應由建築線向內側退縮4公尺，其中臨建築線之2公尺為人行步道，餘2公尺為建築前院。(2公尺人行步道得列入前院深度及空地計算)</p>	<p>修訂</p>	<p>十、為塑造良好的都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設廣場、公園及兒童遊樂場外，特指定部分街廓應留設公共開放空間或騎樓，其位置及規模如圖5-9-1所示。</p> <p>在本條規定以外的住宅區，其根據本要點修訂八-(4)所留設之4公尺前院，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。(詳圖，2公尺人行步道得列入前院深度及空地計算)</p>
<p>第十條</p> <p>建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。</p>	<p>修訂</p>	<p>十一、建築基地內之法定空地應依下列規定：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>

<p>第十一條 第一種住宅區每戶應附設一部車輛之停車位。</p>	<p>修訂</p>	<p>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，按以每達150平方公尺之樓地板面積，須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。但第一種住宅區每戶至少附設停車位一輛。 (二)商業區建築物應附設停車空間，按以每達100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50平方公尺，需增設一輛停車位。 (三)依前述規定計算應留設之停車位在四輛以下及既有建物無法增設者，得繳納代金，並依本府繳納代金辦法辦理。 (四)前述以外之規定應依建築技術規則設計施工編第五十九條之規定辦理。</p>
	<p>增訂</p>	<p>十三、公園、學校、高架道路、加油站、停車場、道路、兒童遊樂場、公園兼兒童遊樂場等公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」作立體或平面多目標使用。</p>
	<p>增訂</p>	<p>十四、有關空地綠、美化及管理方式，由市政府另訂之。</p>
	<p>增訂</p>	<p>十五、公共設施容積移轉依相關法令另訂之。</p>
	<p>增訂</p>	<p>十六、公、私有重大工程及公共建築應納入都市設計審查。 前述所稱重大工程及公共建築係指： (一)基地面積達6000平方公尺之廣場、立體停車場。 (二)基地面積達10000平方公尺之公園。 (三)基地面積達3000平方公尺採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案。 (四)市區行人陸橋。 (五)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板面積超過10000平方公尺者。 (六)體育館、博物館、圖書館、美術館、陳列館、集會堂、演藝廳等之樓地板面積超過3000平方公尺者。 (七)經本府認為建築申請案有發生違反環境保護法令或有礙公共安全、衛生、安寧或紀念性及藝術性價值建築物之保存維護或公共利益之虞者。 (八)住宅區、商業區樓層高度超過12層(不含12層)或住宅區建築基地面積超過6000平方公尺、商業區建築基地面積超過3000平方公尺者。</p>
<p>第十二條 不合本要點所列最小基地之寬度及深度之規定者，應依「台灣省畸零地合併使用規則」之規定辦理。</p>	<p>修訂</p>	<p>十七、 (一)不合本要點所列最小基地之寬度及深度之規定者，應依「台中市畸零地使用規則」之規定辦理。 (二)基地於本要點發布(民國78年10月21日)前業經地政機關分割完竣：深度未達13公尺經市府核准得設置騎樓；面寬為5.5至7公尺者，以超過5.5公尺部分為側院寬度；面寬未達5.5公尺者免留設側院。 (三)本計畫區內建築物使用，除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外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。</p>

軍功、水景里地區土地使用強度管制要點(修訂前)

項目	住宅區			商業區		備註
	一	二	三	一	二	
最高建蔽率%	50	60	55	70	70	
最高容積率%	120	180	250	280	350	
最高高度比	1	1.25	1.5	1.5	1.5	
最小前院深度(公尺)	4	4	4	-	-	住三經許可，可設置騎樓
最小後院深度(公尺)	3	3	3	2	2	
後院深度與建築物高度比	0.5	0.3	0.3	0.3	0.3	
最小側院寬度(公尺)	1.5	-	-	-	-	
側院深度與建物高度比	0.3	-	-	-	-	
平均每一單元最小基地面積(平方公尺)	140	100	250	100	500	
平均每一單元最小面寬(公尺)	7	5	12	5	20	

軍功、水景里地區土地使用強度管制要點(修訂後)

項目	住宅區			商業區		備註
	一	二	三	一	二	
最高建蔽率%	50	60	55	70	70	
最高容積率%	140	220	280	280	350	
最高高度比	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	
最小前院深度(公尺)	4	4	4	-	-	規定應留設騎樓及無遮簷人行道者除外
最小後院深度(公尺)	3	3	3	2	2	
後院深度與建築物高度比	-	-	-	-	-	
最小側院寬度(公尺)	1.5	-	-	-	-	獨戶建築得單側留設
最小基地面積(平方公尺)	140	-	-	-	-	
最小面寬(公尺)	7	-	-	-	-	

註：基地於本要點發布(民國78年10月21日)前業經地政機關分割完竣：深度未達13公尺經市府核准得設置騎樓；面寬為5.5至7公尺者，以超過5.5公尺部分為側院寬度；面寬未達5.5公尺者免留設側院。

開放空間獎勵規定(修訂前)

使用區別	第一種住宅區	第二種住宅區	第三種住宅區	第一種商業區	第二種商業區
最小空地比率	60	50	55	40	40
最小開放空間佔基地面積比(%)	50	40	45	30	30
最小基地面積(平方公尺)	2000	2000	2000	1500	2000
臨接路寬	8公尺以上	8公尺以上	8公尺以上	8公尺以上	8公尺以上
佔周界比	1/5以上	1/5以上	1/5以上	1/5以上	1/5以上

附表一 軍功及水景里地區公共設施面積表

項目及編號		種類	面積	備註
文高	文高2-35	高級中學	4.54	
	小計		4.54	
文中	文中2-31	國民中學	3.28	

	文中6-37	國民中學	3.50	東山國中
	小計		6.78	
文小	文小1-31	國民小學	1.80	
	文小2-31	國民小學	2.38	建功國小
	文小7-37	國民小學	2.35	
	文小(未編號)	國民小學	2.22	軍功國小
	小計		8.75	
公園	公6-36	公園	1.03	
	公21-31	公園	0.50	
	公104-36	公園	1.52	本次檢討變更0.37公頃為道路
	公(未編號)	公園	1.97	
	(細)鄰公1-1	鄰里公園	0.71	
	小計		5.73	
公兼兒	公兼兒1-30	公園兼兒童遊樂場	0.69	原兒-2-30
	公兼兒8-30	鄰里公園兼兒童遊樂場	0.68	原公-2-30
	小計		1.37	
兒童遊樂場	兒1-30	兒童遊樂場	0.23	
	兒3-31	兒童遊樂場	0.22	建功公園
	兒4-31	兒童遊樂場	0.24	
	兒5-31	兒童遊樂場	0.22	水景公園
	兒7-35	兒童遊樂場	0.62	
	兒11-36	兒童遊樂場	0.18	
	小計		1.71	
	(細)兒1-1	兒童遊樂場	0.28	
	(細)兒1-3	兒童遊樂場	0.54	
	(細)兒1-4	兒童遊樂場	0.50	
	小計		1.32	
合計		3.03		
綠兼兒1-26		綠地兼兒童遊樂場	0.40	本次檢討變更0.23公頃為道路
綠地	綠20-36	綠地	0.14	
市場	市1-30	市場	0.80	
	市7-36	市場	0.31	
	市8-36	市場	0.24	
	市102-31	市場	0.17	
	小計		1.52	
停車場	停3-31	停車場	0.08	
	停9-36	停車場	0.17	
	廣兼停1-30	廣場兼停車場	0.79	
	廣兼停2-30	廣場兼停車場	0.67	

	廣兼停42-30	廣場兼停車場	0.44	
	小計		2.15	
機關	機5-36	機關	0.29	指定供市政相關機關使用
	(細)機1-1	機關	0.27	本次檢討增設，並指定供市政相關機關使用
廣場	(細)廣-1-1	廣場	0.30	
加油站	油38-27	加油站	0.25	

附表二 軍功及水景里地區道路編號表

主要計畫道路

路寬及編號	起點	迄點	長度(公尺)	備註
40M-1-37	15M-200-36	20M-17-31	902	太原路
40M-8-31	30M-1-30	20M-15-31	1300	軍福路(原25M-5-31拓寬)
30M-1-30	20M-5-31	15M-200-36	2104	松竹路
30M-3-30	30M-1-30	15M-200-36	1020	
25M-3-31	15M-200-36	20M-17-31	1050	
20M-2-30	15M-200-36	40M-8-31	1000	
20M-5-31	15M-200-36	計畫區東界	2720	東山路
20M-13-31	15M-200-36	40M-8-31	950	
20M-14-31	20M-17-31	20M-16-31	553	
20M-15-31	15M-25-31	20M-16-31	1030	
20M-16-31	20M-5-31	20M-15-31	700	
20M-17-31	30M-1-30	40M-1-37	2000	軍功路
20M-18-37	15M-25-31	40M-1-37	380	
20M-19-37	15M-25-31	40M-1-37	275	
20M-150-26	30M-1-30	20M-5-31	110	
15M-5-31	20M-17-31	20M-16-31	308	
15M-6-31	20M-17-31	20M-16-31	318	
15M-8-31	15M-25-31	20M-16-31	970	
15M-9-31	15M-25-31	20M-17-31	540	
15M-11-32	12M-23-36	20M-17-31	264	
15M-21-31	20M-5-31	20M-15-31	660	
15M-23-30	30M-1-30	20M-2-30	410	
15M-24-30	30M-1-30	20M-2-30	410	
15M-25-31	15M-8-31	20M-19-37	640	
15M-113-37	15M-200-36	20M-18-37	520	
12M-3-10	20M-5-31	12M-9-36	225	
12M-9-36	20M-5-31	20M-19-37	436	

12M-10-4	20M-5-31	文中2-31	90	
12M-20-30	25M-5-31	20M-5-31	800	
12M-21-30	12M-20-30	20M-5-31	415	
12M-22-31	20M-5-31	25M-3-36	750	
12M-23-36	20M-5-31	40M-1-37	1100	
12M-24-36	30M-3-30	12M-23-36	540	
12M-213-31	20M-17-31	15M-8-31	420	
8M未編號道路			11200	
4M人行步道			115	

細部計畫道路

路寬及編號	起點	迄點	長度(公尺)	備註
15M-1-1	15M-6-31	廣-1-1	505	
15M-1-2	15M-21-31	廣-1-1	77	
15M-1-3	廣-1-1	20M-14-31	64	
15M-1-4	廣-1-1	20M-15-31	330	
12M-1-1	12M-1-2	20M-13-30	105	
12M-1-2	20M-2-30	15M-200-36	290	
12M-1-3	15M-200-36	20M-2-30	985	
12M-1-4	12M-1-3	30M-3-30	690	
12M-1-5	15M-24-30	12M-1-6	133	
12M-1-6	12M-1-3	12M-1-4	570	
12M-1-7	20M-13-30	20M-2-30	190	
12M-1-8	12M-1-27	8M未編號道路	326	
12M-1-9	30M-1-30	12M-20-30	155	
12M-1-10	12M-20-30	12M-20-30	540	
12M-1-11	25M-3-36	12M-1-13	160	
12M-1-12	12M-9-36	12M-1-13	232	
12M-1-13	15M-200-36	20M-18-37	545	
12M-1-14	20M-18-37	25M-3-36	154	
12M-1-15	15M-113-37	12M-1-13	52	
12M-1-16	12M-213-31	20M-17-31	128	
12M-1-17	15M-25-31	12M-213-31	665	
12M-1-18	12M-1-19	12M-1-20	425	
12M-1-19	12M-1-17	12M-1-26	592	
12M-1-20	12M-23-36	20M-17-31	438	
12M-1-21	15M-6-31	40M-8-31	210	
12M-1-22	20M-14-31	20M-15-31	255	
12M-1-23	12M-1-22	20M-14-31	450	

12M-1-24	12M-1-22	15M-1-4	370	
12M-1-25	15M-23-30	12M-1-3	100	
12M-1-26	15M-8-31	12M-23-36	740	
12M-1-27	30M-1-30	12M-20-30	185	
8M-1-1	15M-200-36	8M未編號道路	80	
8M-1-2	15M-200-36	8M未編號道路	90	
8M-1-3	20M-2-30	8M未編號道路	36	
8M-1-4	12M-24-36	8M未編號道路	514	本次通盤檢討增設
6M-1-3	30M-3-30	12M-24-36	328	
6M-1-4	12M-20-30	30M-1-30	124	
6M-1-5	15M-200-36	12M-9-36	70	本次通盤檢討增設
6M-1-6	40M-1-37	12M-23-36	156	本次通盤檢討增設