

中華民國九十三年四月

變更台中市都市計畫

（新市政中心專用區南側）細部計畫（第二次通盤檢討）書概要



本細部計畫通盤檢討案依民國九十三年四月二十九日府工都字第○九三○○六五七九六號函發布實施（註：本概要為摘錄部分計畫書內容供市民參閱，詳細計畫內容請詳閱核定計畫書圖）



台中市政府

目

錄

壹、前言	1
貳、計畫範圍	1
參、計畫年期、人口與密度	11
肆、土地使用計畫	11
伍、公共設施計畫	11
陸、道路系統計畫	11
柒、事業及財務計畫	11
捌、本次通盤檢討變更內容明細	四
玖、土地使用分區管制要點	四

圖 目 錄

圖一	通盤檢討後土地使用計畫示意圖	六
圖二	變更位置示意圖	一〇
圖三	指定留設公共開放空間示意圖（修訂前）	一二
圖四	建築物前院退縮示意圖（修訂前）	一三
圖五	指定留設公共開放空間示意圖（修訂後）	一四
圖六	建築物前院退縮示意參考圖（修訂後）	一五
圖七	人車共存道路系統示意圖	一六

表 目 錄

表一	通盤檢討前後土地使用面積對照表	五
表二	事業及財務計畫表	七
表三	變更計畫內容綜理表	八
表四	土地使用分區管制要點條文修訂前後對照表	一一

壹、前言

「變更台中市都市計畫（新市政中心專用區南側）細部計畫（第一次通盤檢討）」案係民國八十五年五月二十八日依府工都字第○七○三一四號函發布實施，由於計畫發布實施已屆七年，為檢核本細部計畫是否合乎實際發展需要，故依《都市計畫法》第二十六條及《都市計畫定期通盤檢討實施辦法》規定辦理「變更台中市都市計畫（新市政中心專用區南側）細部計畫（第二次通盤檢討）」案，經公告、公開展覽、公開說明會、審議、核定等相關法定程序後，本案已於民國九十三年四月二十九日依府工都字第○九三○○六五七九六號公告函發布實施。

本概要之編制係簡要摘錄「變更台中市都市計畫（新市政中心專用區南側）細部計畫（第二次通盤檢討）」案核定計畫書部分內容，以使攸關市民權益之都市計畫資訊能廣泛流通，達便民及保障民眾「知」的權利之目的，惟詳細計畫內容仍請詳閱核定計畫書、圖為準。

如后「貳」至「玖」項為本次通盤檢討後之計畫內容概要及檢討變更計畫內容明細。

貳、計畫範圍

本計畫區位於新市政中心專用區之南側，計畫範圍北側至六○米市政路，西至三○米河南路，東至四○米文心路，南至十五米大墩四街，計畫面積約為一五四．○六二九公頃。

參、計畫年期、人口與密度

一、計畫年期

計畫年期為民國一百一十五年。

二、計畫人口及居住密度

計畫人口為二九、〇〇〇，人口淨密度約為每公頃三八七人。

肆、土地使用計畫

一、住宅區

本計畫住宅區面積為六八・二五〇九公頃，佔計畫區面積四四・三〇%，並細分為以下四種：

- (一) 第一種住宅區：面積為二八・六一三九公頃。
- (二) 第二種住宅區：面積為一九・九八七一公頃。
- (三) 第三種住宅區：面積為一〇・九六五三公頃。
- (四) 第四種住宅區：面積為八・六八四七公頃。

二、商業區

本計畫商業區面積為六・七二七三公頃，佔計畫區面積四・三七%，並細分為以下二種：

- (一) 第一種商業區：面積為三・〇二〇九公頃。
- (二) 第二種商業區：面積為三・七〇六四公頃。

三、電信事業專用區

面積為〇·三九七一公頃，佔計畫區面積〇·二六％。

表一為通盤檢討前後土地使用面積對照表，圖一為通盤檢討後土地使用計畫示意圖。

伍、公共設施計畫

本地區之公共設施包括文高、文中、文小、公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、廣場兼停車場、廣場、市場、體育場、加油站、排水道及郵政事業用地等。依《都市計畫定期通盤檢討實施辦法》規定之檢討標準，其中除文小用地不足一·四二八一公頃、鄰里公園兼兒童遊樂場用地不足〇·八四〇八公頃外，其餘公共設施用地皆可滿足計畫人口之需求。而計畫區內公園及體育場用地之規模應可彌補鄰里公園兼兒童遊樂場設施之不足。

陸、道路系統計畫

本次通盤檢討變更計畫區內八條人行步道為一般道路用地，以解決其與土地使用分區管制要點留設停車空間規定之衝突問題。檢討後道路用地面積為四〇·〇〇二八公頃，佔計畫區面積二五·九六％。

柒、事業及財務計畫

本計畫區內之各項公共設施用地均已透過市地重劃方式取得，計畫區內未開闢公共設施用地之建設經費及來源如表二所示。

捌、本次通盤檢討變更內容明細

參見表三 變更計畫內容綜理表及圖二 變更位置示意圖。

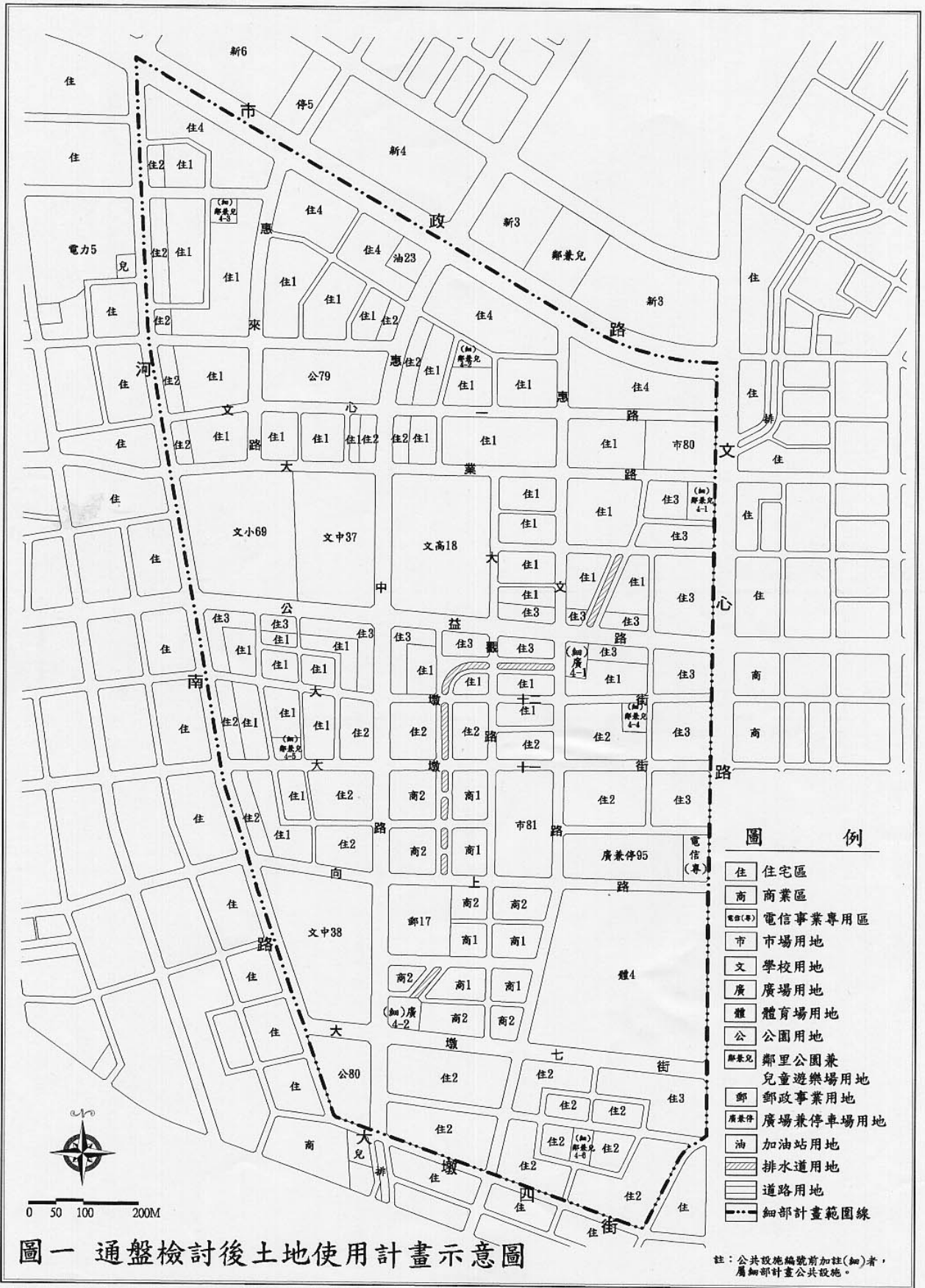
玖、土地使用分區管制要點

參見表四 土地使用分區管制要點條文修訂前後對照表。

表一 通盤檢討前後土地使用面積對照表

使用項目		現行計畫面積 (公頃)	通盤檢討增減面積 (公頃)	通盤檢討後	
				面積(公頃)	估計畫區面積 百分比(%)
住宅區	住一	28.6139	0.00	28.6139	18.57
	住二	19.9871	0.00	19.9871	12.97
	住三	10.9652	0.00	10.9652	7.12
	住四	8.6847	0.00	8.6847	5.64
	小計	68.2509	0.00	68.2509	44.30
商業區	商一	3.0209	0.00	3.0209	1.96
	商二	3.7064	0.00	3.7064	2.41
	小計	6.7273	0.00	6.7273	4.37
電信事業專用區		0.3971	0.00	0.3971	0.26
道路用地		39.9996	+0.0032	40.0028	25.97
學校用地	文高	4.5437	0.00	4.5437	2.95
	文中	7.6924	0.00	7.6924	4.99
	文小	4.3719	0.00	4.3719	2.84
	小計	16.6080	0.00	16.6080	10.78
公園用地	公79	2.1176	0.00	2.1176	1.37
	公80	1.3608	0.00	1.3608	0.88
	小計	3.4784	0.00	3.4784	2.26
鄰里公園 兼兒童遊 樂場用地	鄰兼兒 4-1	0.3456	0.00	0.3456	0.22
	鄰兼兒 4-2	0.2425	0.00	0.2425	0.16
	鄰兼兒 4-3	0.2133	0.00	0.2133	0.14
	鄰兼兒 4-4	0.2388	0.00	0.2388	0.16
	鄰兼兒 4-5	0.2027	0.00	0.2027	0.13
	鄰兼兒 4-6	0.2363	0.00	0.2363	0.15
	小計	1.4792	0.00	1.4792	0.96
溝渠用地		0.8128	-0.8128	0	0.00
排水道用地		0	+0.8128	0.8128	0.53
市場用地		3.1882	0.00	3.1882	2.07
廣場兼停車場用地		1.8064	0.00	1.8064	1.17
廣場 用地	廣 4-1	0.2580	0.00	0.2580	0.17
	廣 4-2	0.3430	-0.0032	0.3398	0.22
	小計	0.6010	-0.0032	0.5978	0.39
體育場用地		8.8545	0.00	8.8545	5.57
加油站用地		0.3919	0.00	0.3919	0.25
郵政事業用地		1.4676	0.00	1.4676	0.95
總計		154.0629	0.00	154.0629	100.00

註：表內面積應以依據核定圖實際分割測量面積為準。



圖一 通盤檢討後土地使用計畫示意圖

表二 事業及財務計畫表

公共設施用地	編號	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢經費(單位:萬元)				主辦單位	完成期限	經費來源
			徵收	無償提供	市地重劃	區段徵收	其他	土地徵購費及地上物補償費	整地費	工程費	合計			
學校用地	文中 38	4.2028			~			-	-	58,000	58,000	台中市政府	依工程設計進度完成	市地重劃基金或市府編列預算
市場用地	市 80	1.1734			~			-	-	2,176	2,176	台中市政府		獎勵民間投資、市地重劃基金或市府編列預算
廣場兼停車場用地		1.8064			~			-	-	2,896	2,896			
體育場用地		8.8545			~			-	-	64,911	64,911			
加油站用地		0.3919			~			-	-	624	624	中國石油公司或民間投資		獎勵民間投資
道路用地	10M-4-10	0.1060			~			-	-	212	212	台中市政府		市地重劃基金或市府編列預算
	8M-4-1	0.1185			~			-	-	237	237			
	8M-4-2	0.2103			~			-	-	420	420			
	8M-4-3	0.6231			~			-	-	1,246	1,246			
	8M-4-4	0.1317			~			-	-	263	263			
	6M-4-1	0.0562			~			-	-	112	112			
	6M-4-5	0.0280			~			-	-	56	56			
6M-4-6	0.2516			~			-	-	503	503				

註：1.公共設施用地土地取得方式「~」者，表示已透過該方式取得土地。

2.「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」(草案)變更部分文中 38 用地為文小 90，其中文中 38 開闢工程費約為 3 億元，文小 90 開闢工程費約為 2 億 8 千萬元，故合計為 5 億 8 千萬元。

3.本表僅列公共設施工程費，不含工程設計費、土地徵收及地上物補償、行政作業費及路燈、管線等費用。

4.本表為概算之結果，實際之工程費仍須以施工當時之利率及物價實際計算為準。

5.本計畫區內道路用地皆已開闢，而上表所列之道路用地工程費用乃人行步道變更為人車共存道路之建設費用。

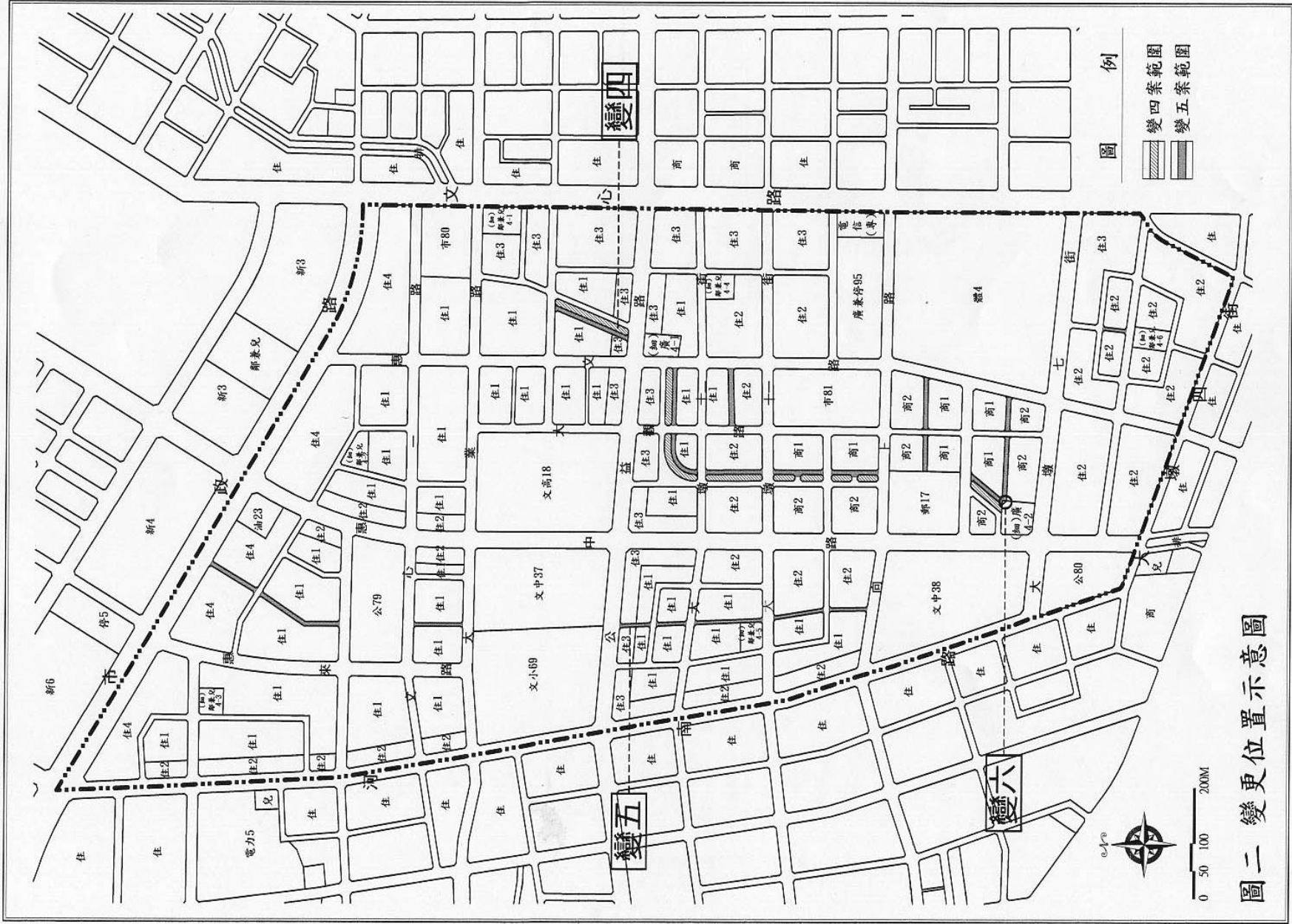
6.本表得視本府財務狀況酌予調整之。

表二 變更計畫內容綜理表

號編	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
一	計畫年期	民國九十五年	民國二百一十五年	考量計畫年期將屆及主要計畫第三次通盤檢討調整其計畫年期至民國二百一十五年，故遵循主要計畫之指導調整計畫年期為民國二百一十五年。	
二	都市計畫圖	比例尺一千二百分之一	比例尺二千分之一	現行計畫圖係民國六十二年測繪，精度不足，且計畫圖上之地形地貌與現地實際發展相去甚遠。本次通盤檢討配合台中市政府民國九十一年八月十六日府工都字第○九一○一二○九九五號函公告之比例尺二千分之一台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）圖（民國八十七年航測數值地形圖），將本細部計畫地形基本圖予以更新，藉以提高法定計畫圖之精確度。	
三	土地使用面積	計畫總面積 (一五四·三五公頃) 住宅區 (六八·二四公頃) 商業區 (六·六五公頃) 電信事業專用區 (○·三八公頃) 道路用地 (四○·四二公頃) 學校用地 (一六·四二公頃) 公園用地 (三·五二公頃) 鄰里公園兼兒童遊樂場 (一·四八公頃)	計畫總面積 (一五四·○六二九公頃) 住宅區 (六八·二五○九公頃) 商業區 (六·七二七三公頃) 電信事業專用區 (○·三九七一公頃) 道路用地 (三九·九九九六公頃) 學校用地 (一六·六○八○公頃) 公園用地 (三·四七八四頃) 鄰里公園兼兒童遊樂場 (一·四七九二公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 配合計畫基本圖之更新，重新計算各項土地使用面積。 民國八十四年二月主要計畫第二次通盤檢時，變更內容綜理表第十四案為變更本計畫區內部分住宅區為道路用地，惟第一次通盤檢討時未將前開變更面積納入整理；另本計畫於第一次通盤檢討時之土地使用面積分配表部分計畫面積亦有誤植情形，本計畫皆予以還原，以利計畫管理。 	

表三 (續)

號編	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
三		溝渠用地 (一·〇二公頃)	溝渠用地 (〇·八二二八公頃)		
		市場用地 (三·一六公頃)	市場用地 (三·一八八二公頃)		
		廣場兼停車場用地 (一·七五公頃)	廣場兼停車場用地 (一·八〇六四公頃)		
		廣場用地 (〇·六〇公頃)	廣場用地 (〇·六〇一〇公頃)		
		體育場用地 (八·九三公頃)	體育場用地 (八·八五四五公頃)		
		加油站用地 (〇·三八公頃)	加油站用地 (〇·三九一九公頃)		
		郵政事業用地 (一·四二公頃)	郵政事業用地 (一·四六七六公頃)		
四	用地名稱	溝渠用地 (〇·八二二八公頃)	排水道用地 (〇·八二二八公頃)	配合全市都市計畫區內公共設施用地名稱之統一，故修正之。	
五	人行步道	人行步道 (一·五二五四公頃)	道路用地 (一·五二五四公頃)	為解決人行步道禁止車輛通行與本計畫土地使用分區管制要點應設置停車空間之規定相互衝突問題，致部分建築基地面臨無法建築之窘境，故將其變更為道路用地。	
六	廣四一二	廣場用地 (〇·〇〇三三公頃)	道路用地 (〇·〇〇三三公頃)	為解決廣場用地與道路產生之交通衝突問題，故變更部分廣場用地為道路用地。	
七	修訂土地使用分區管制要點	原土地使用分區管制要點(詳表四之原條文)	增修訂土地使用分區管制要點(詳表四之修訂後條文)		



表四 土地使用分區管制要點條文修訂前後對照表

原 條 文	修訂情形	修 訂 後 條 文
<p>一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。</p>	<p>修訂</p>	<p>一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。</p>
<p>二、本計畫內之建築物及土地使用，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。</p>	<p>同原條文</p>	<p>二、本計畫內之建築物及土地使用，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。</p>
	<p>增訂</p>	<p>三、本要點用語定義如下：</p> <p>(一) 獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。</p> <p>(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。</p> <p>(三) 建築高度比：建築物各部分高度與自該部分至對側道路境界線水平距離之比。</p> <p>(四) 基地線：建築基地之界線。</p> <p>(五) 前面基地線：基地臨接較寬道路之基地線，臨接道路同寬者，由建築基地申請人選一側為前面基地線。</p> <p>(六) 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。</p> <p>(七) 側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。</p> <p>(八) 基地最小面寬：基地臨接道路之兩側面基地線間最小水平距離。</p> <p>(九) 前院：位於兩側基地線之間，沿前面基地線之庭院。</p> <p>(十) 後院：位於兩側基地線之間，沿後面基地線之庭院。</p>

原 條 文	修 訂 情 形	修 訂 後 條 文
		<p>(十一) 側院：沿側面基地線，自前院或前面基地線量至後院之庭院。</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>三、本計畫劃設下列各種住宅區及商業區，其使用管理如下：</p> <p>(一) 住宅區</p> <p>1．第一種住宅區：專供興建獨戶或雙併住宅使用。</p> <p>2．第二種住宅區：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。</p> <p>3．第三種住宅區：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。</p> <p>4．第四種住宅區：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。</p> <p>(二) 商業區</p> <p>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>	<p>修 訂</p>	<p>四、本計畫劃設下列各種住宅區及商業區，其使用管理如下：</p> <p>(一) 住宅區</p> <p>1．第一種住宅區：專供興建獨戶或雙併住宅使用，並得為幼稚園及托兒所等使用。</p> <p>2．第二種住宅區：除限制工業使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則第十五條住宅區之相關規定管制之。</p> <p>3．第三種住宅區：除限制工業使用外，其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。</p> <p>4．第四種住宅區：除限制工業使用外，其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。</p> <p>(二) 商業區</p> <p>第一、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>

原 條 文							
四、土地使用強度							
(一) 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、最小建築基地及設計基準，不得超過左表規定：							
項目	住宅區				商業區		備註
	一	二	三	四	一	二	
最大建蔽率%	50	60	55	50	70	70	
最大容積率%	140	220	280	300	280	350	
最小建築基地規模 m	140	／	／	1000	／	250	
建築最大高度比	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	
M 最小前院深度	4	4	4	4	／	／	者遮騎規 除簷樓定 外入地應 行或留 道無設
M 最小後院深度	3	3	3	3	2	2	
M 最小側院深度	1.5	／	／	／	／	／	單獨 側戶 留建築 得
M 基地最小面寬	7	／	／	／	／	10	

修訂情形

修訂

修 訂 後 條 文								
五、土地使用強度								
(一) 本計畫區內各類住宅區、商業區及電信事業專用區土地及建築物之建蔽率、容積率、最小建築基地及設計基準，不得超過下表規定：								
項目	住宅區				商業區		電信事業專用區	備註
	一	二	三	四	一	二		
最大建蔽率%	50	60	55	50	70	70	40	
最大容積率%	140	220	280	300	280	350	240	
最小建築基地規模 m	140	／	／	1000	／	250	／	
建築最大高度比	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	／	
M 最小前院深度	4	4	4	4	／	／	／	規 除式遮 外公管 共人應 開行設 放空或 間帶、 者狀無
M 最小後院深度	3	3	3	3	2	2	／	
M 最小側院深度	1.5	／	／	／	／	／	／	設 宗基地 得單側 留
M 基地最小面寬	7	／	／	／	／	10	／	則中， 達辦八 市其最 崎面理 零寬日 地十 使用經 。規五 定。年 一。地 規基 定址 。地 。凡 。政 。月 。於 。民 。國

原 條 文	修 訂 情 形	修 訂 後 條 文																																				
<p>(二) 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左表規定：</p> <table border="1" data-bbox="271 331 987 675"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率%</th> <th>容積率%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關用地</td> <td>40</td> <td>240</td> </tr> <tr> <td>國中、國小</td> <td>50</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>高(中)職</td> <td>50</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>60</td> <td>240</td> </tr> <tr> <td>加油站用地</td> <td>50</td> <td>200</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施種類	建蔽率%	容積率%	機關用地	40	240	國中、國小	50	150	高(中)職	50	200	市場用地	60	240	加油站用地	50	200		<p>(二) 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規定：</p> <table border="1" data-bbox="1263 331 2002 659"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率%</th> <th>容積率%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>郵政事業用地</td> <td>40</td> <td>240</td> </tr> <tr> <td>國中、國小</td> <td>50</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>高(中)職</td> <td>50</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>60</td> <td>240</td> </tr> <tr> <td>加油站用地</td> <td>50</td> <td>200</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施種類	建蔽率%	容積率%	郵政事業用地	40	240	國中、國小	50	150	高(中)職	50	200	市場用地	60	240	加油站用地	50	200
公共設施種類	建蔽率%	容積率%																																				
機關用地	40	240																																				
國中、國小	50	150																																				
高(中)職	50	200																																				
市場用地	60	240																																				
加油站用地	50	200																																				
公共設施種類	建蔽率%	容積率%																																				
郵政事業用地	40	240																																				
國中、國小	50	150																																				
高(中)職	50	200																																				
市場用地	60	240																																				
加油站用地	50	200																																				
<p>五、開放空間</p> <p>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，其位置與規模如圖三所示。</p> <p>在本條規定以外的住宅區，其根據本規定修訂第四點所留設之四公尺前院中，臨建築線之二公尺為人行步道，餘二公尺為建築物前院，二公尺人行步道得列入前院深度及空地計算（詳圖四）。</p>	修 訂	<p>六、開放空間</p> <p>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、公園及鄰里公園兼兒童遊樂場外，特指定部分街廓應留設公共開放空間，其位置與規模如圖五所示。</p> <p>在本條規定以外的住宅區，其根據本規定修訂第五點所留設之四公尺前院中，臨建築線之二公尺為人行步道，餘二公尺為建築物前院，二公尺人行步道得列入前院深度及空地計算（詳圖六）。</p>																																				
<p>六、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定左列獎勵措施：</p> <p>(一) 凡建築基地為完整之街廓或符合左列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第七點之規定增加興建樓地板面積。</p> <p>1. 基地有一面臨街寬度在八公尺以上之道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之</p>	增 修 訂	<p>七、為鼓勵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：</p> <p>(一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依建築技術規則第十五章有關實施都市計畫地區建築基地綜合設計之規定辦理。</p> <p>(二) 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。但以不超過基地面積乘以該基地</p>																																				

原 條 文	修 訂 情 形	修 訂 後 條 文
<p>一以上者。</p> <p>2．基地面積在商業區為一千平方公尺以上，在住宅區、機關用地為一千五百平方公尺以上者。</p> <p>(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容積率之百分之三十為限。</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。</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>容積率之百分之三十為限。</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一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立之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) 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。</p> <p>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築執照，未依期限提出申請建築執照，撤銷其容積獎勵。</p>
<p>七、依第六點第一款所得增加之樓地板面積（ΔF_A）按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十。</p> $\Delta F_A \leq S \times I$ <p>A：基地面積</p>	刪除	—

原 條 文	修 訂 情 形	修 訂 後 條 文
<p>S：開放空間有效總面積</p> <p>I：鼓勵係數，依左列規定計算：</p> <p>1．商業區：$I=2.89\sqrt{S/A-1.0}$</p> <p>2．住宅區及機關用地：$I=2.04\sqrt{S/A-1.0}$</p> <p>前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依內政部頒定「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。</p>		
<p>八、依第六點第一款規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為二十公尺以上，且基地面積在商業區為一千五百平方公尺以上，在住宅區及機關用地為二千平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積（△FA）得依第七點規定核算之增加樓地板面積乘以百分之二百二十五。</p>	刪除	—
<p>九、建築基地內之法定空地應依左列規定：</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築執照時一併核定之。</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>	增修訂	<p>八、建築景觀及基地綠美化：</p> <p>（一）建築物臨接或面向公園、體育場、鄰里公園兼兒童遊樂場、廣場、排水道等開放空間，不得設置鐵窗、柵欄及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。</p> <p>（二）建築基地內之法定空地應依下列規定辦理：</p> <p>1．開放空間、庭院及空地，應栽植花、草、樹木予以綠化。</p> <p>2．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>

原 條 文	修 訂 情 形	修 訂 後 條 文
<p>十、廣告招牌</p> <p>本計畫區設置廣告招牌應依左列規定：</p> <p>(一) 第一、二、三種住宅區其廣告物、廣告旗幟及招牌設置高度不得超過基地地面以上四公尺，且不得設置霓虹燈閃光設置；側懸招牌之設置突出建築物牆面不得超過五〇公分且不得突出建築線。</p> <p>(二) 第四種住宅區其廣告物、廣告旗幟及招牌設置不得超過基地地面層以上十公尺，離地淨高不得低於三公尺，且不得設置霓虹燈閃光設施；側懸招牌之設置突出建築物牆面不得超過一公尺且不得突出建築線。</p> <p>(三) 商業區沿人行步道者，其廣告物、招牌應面向人行步道側設置霓虹閃光或照明設施，但其招牌高度不得超過一公尺。</p>	<p>修訂</p>	<p>(三) 前二項有關建築物立面景觀及基地綠化工程應納入建築設計圖說於請領建築執照時一併核定之。</p> <p>九、廣告招牌</p> <p>本計畫區設置廣告招牌應依「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。</p>
<p>十一、本計畫區建築物附設停車空間設置標準依左列規定：</p> <p>(一) 商業區建築物應附設停車空間，按以每一百平方公尺之樓地板面積，需設置一輛停車位計算。</p> <p>(二) 住宅區建築物應附設停車空間，按以每一五〇平方公尺之樓地板面積，需設置一輛停車位計算；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。</p>	<p>修訂</p>	<p>十、本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定：</p> <p>(一) 商業區建築物應附設停車空間，按以每一百平方公尺之樓地板面積，需設置一輛停車位計算，其餘數部分滿五〇平方公尺需增設一輛停車位。</p> <p>(二) 住宅區建築物應附設停車空間，按以每一五〇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</p>

原 條 文	修 訂 情 形	修 訂 後 條 文
<p>(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。</p>		<p>計算。</p> <p>(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。</p>
<p>十二、離街裝卸場</p> <p>(一) 裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依左列(附表)規定設置離街裝卸場：</p> <p>(二) 裝卸空間標準：</p> <p>1. 最小裝卸空間尺度：</p> <p>(1) 小貨車：長度六．〇公尺，寬度二．五公尺，淨高二．七公尺。</p> <p>(2) 大貨車：長度二三．〇公尺，寬度四．〇公尺，淨高四．二公尺。</p> <p>(3) 淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。</p> <p>2. 前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。</p> <p>3. 每滿一〇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。</p> <p>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一五公尺。</p> <p>5. 裝卸空間應於同一基地內設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間。</p>	<p>修 訂</p>	<p>十一、離街裝卸場</p> <p>(一) 裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下列(附表)規定設置離街裝卸場：</p> <p>(二) 裝卸空間標準：</p> <p>1. 最小裝卸空間尺度：</p> <p>(1) 小貨車：長度六．〇公尺，寬度二．五公尺，淨高二．七公尺。</p> <p>(2) 大貨車：長度二三．〇公尺，寬度四．〇公尺，淨高四．二公尺。</p> <p>(3) 淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。</p> <p>2. 前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。</p> <p>3. 每滿一〇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。</p> <p>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一五公尺。</p> <p>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。</p>

原 條 文

附表 離街裝卸場車位數配置表

建築物用途	應附設裝卸車位數	備註
娛樂業	使用樓地板面積在一、〇〇〇平方公尺以上，未達四、〇〇〇平方公尺者，設置一裝卸車位；在四、〇〇〇平方公尺以上，未達一〇、〇〇〇平方公尺者，設置二裝卸車位；超過一〇、〇〇〇平方公尺者，每增加一〇、〇〇〇平方公尺應增設一裝卸車位。	建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別之設置標準分別計畫後予以併入予合併規劃。
市場	使用樓地板面積未達五〇〇平方公尺者，設置一裝卸車位；在五〇〇平方公尺以上，未達一、〇〇〇平方公尺者，設置二裝卸車位；在一、〇〇〇平方公尺以上，未達二、〇〇〇平方公尺者，每增加二、〇〇〇平方公尺應增設一裝卸車位。	
零售業、服務業	使用樓地板面積在一、〇〇〇平方公尺以上，未達二、〇〇〇平方公尺者，設置一裝卸車位；在二、〇〇〇平方公尺以上，未達四、〇〇〇平方公尺者，設置二裝卸車位；在四、〇〇〇平方公尺以上，未達六、〇〇〇平方公尺者，設置三裝卸車位；超過六、〇〇〇平方公尺者，每增加六、〇〇〇平方公尺應增設一裝卸車位。	
商業、公共事務、辦公、旅社	使用樓地板面積在二、〇〇〇平方公尺以上，未達五、〇〇〇平方公尺者，設置一裝卸車位；在五、〇〇〇平方公尺以上，未達一〇、〇〇〇平方公尺者，設置二裝卸車位；在一〇、〇〇〇平方公尺以上，未達二〇、〇〇〇平方公尺者，設置三裝卸車位；超過二〇、〇〇〇平方公尺者，每增加二〇、〇〇〇平方公尺應增設一裝卸車位。	
建築物用途	應附設裝卸車位數	

修 訂 情 形

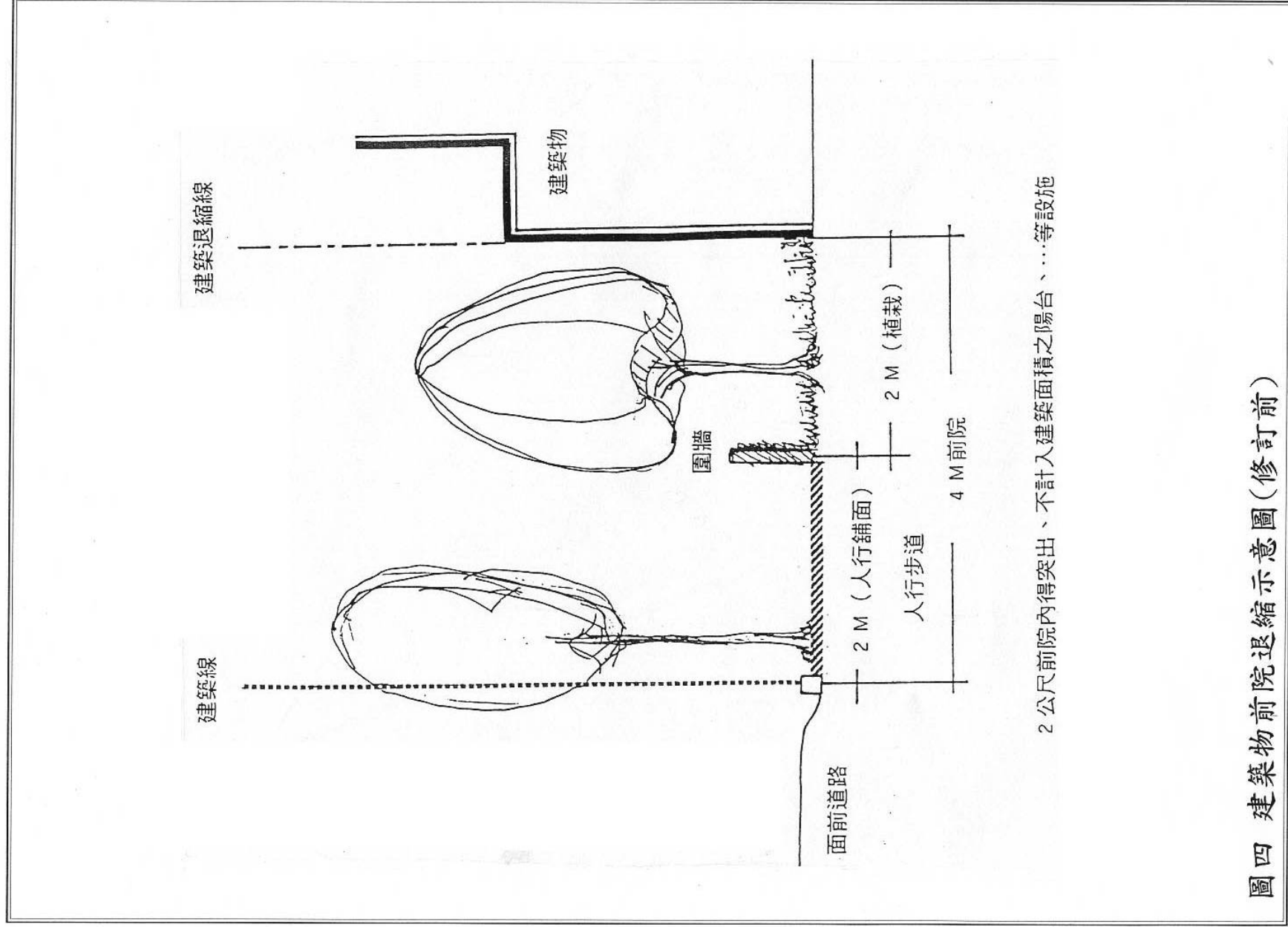
修 訂 後 條 文

附表 離街裝卸場車位數配置表

建築物用途	應附設裝卸車位數	備註
娛樂業	使用樓地板面積在一、〇〇〇平方公尺以上，未達一〇、〇〇〇平方公尺者，設置一裝卸車位；超過一〇、〇〇〇平方公尺應增設一裝卸車位。	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之設置標準分別計畫後予以併入予合併規劃。
市場	使用樓地板面積未達五〇〇平方公尺者，設置一裝卸車位；樓地板面積在五〇〇平方公尺以上，未達二、〇〇〇平方公尺者，設置二裝卸車位；超過二、〇〇〇平方公尺者，每增加二、〇〇〇平方公尺應增設一裝卸車位。	
零售業、服務業	使用樓地板面積在一、〇〇〇平方公尺以上，未達四、〇〇〇平方公尺者，設置一裝卸車位；樓地板面積達四、〇〇〇平方公尺者，設置二裝卸車位；樓地板面積達六、〇〇〇平方公尺者，設置三裝卸車位；超過六、〇〇〇平方公尺者，每增加六、〇〇〇平方公尺應增設一裝卸車位。	
商業、公共事務、辦公、旅社	使用樓地板面積在二、〇〇〇平方公尺以上，未達一〇、〇〇〇平方公尺者，設置一裝卸車位；樓地板面積達一〇、〇〇〇平方公尺者，設置二裝卸車位；樓地板面積達二〇、〇〇〇平方公尺者，設置三裝卸車位；超過二〇、〇〇〇平方公尺者，每增加二〇、〇〇〇平方公尺應增設一裝卸車位。	
建築物用途	應附設裝卸車位數	

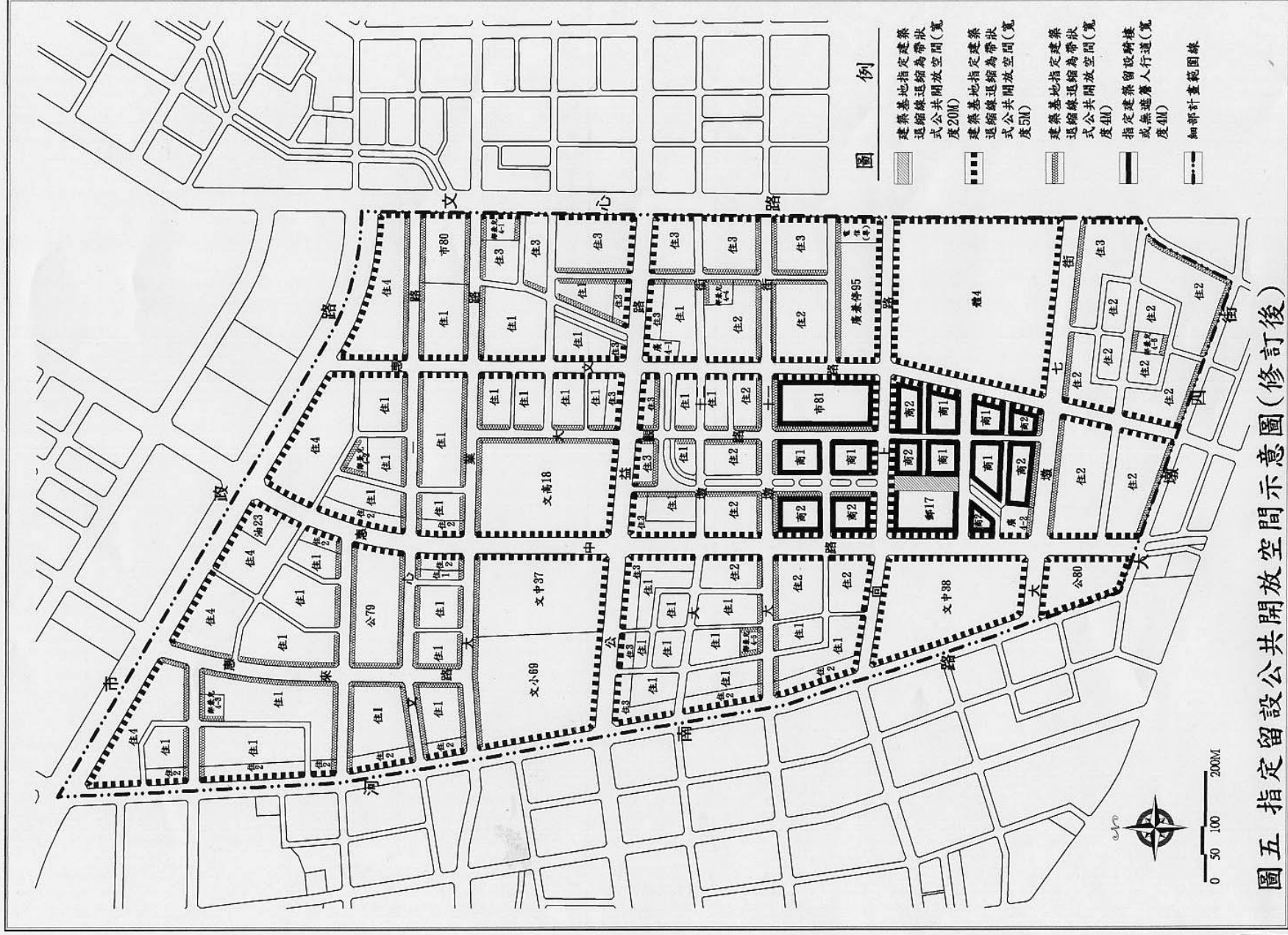
原 條 文	修 訂 情 形	修 訂 後 條 文
	增 訂	<p>十二、人車共存道路</p> <p>計畫區內 10M-4.1.0、8M-4.1、8M-4.2、8M-4.3、8M-4.4、6M-4.1、6M-4.5 及 6M-4.6 等道路透過下列方式，建立人車共存道路系統（詳圖七），於指定建築線時依計畫道路方式辦理：</p> <ul style="list-style-type: none"> （一）藉由特殊之槽化設計方式，構成曲折車道，降低機動車輛行車速度。 （二）於道路入口處作適當之設計，以減低車速，並預警道路線形之變化。 （三）公有人行步道得與建築基地前院留設之人行步道共構，以提供寧適之徒步空間。 （四）得以透水材質作為道路路面，並得採用不同材質之變化。 （五）以花壇作為道路線型之引導時，則花壇之高度不得超過〇·六公尺，以免阻礙行車視線。 （六）本地區得配合市政府及社區活動進行時段性管制。
	增 訂	<p>十三、本計畫區公、私有重大工程及公共建築應納入都市設計審查。</p> <p>前述所稱重大工程及公共建築係指：</p> <ul style="list-style-type: none"> （一）公用事業建築申請案之總樓地板面積申請案之總樓地板面積超過一萬平方公尺者。 （二）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、安寧或紀念性或藝術價值建築物之保存維護或公共利益之虞者。 （三）住宅區及商業區樓層高度超過十二層（不含十二層）

原 條 文	修 訂 情 形	修 訂 後 條 文
		<p>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。</p> <p>(四) 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提都市設計審議案件。</p> <p>(五) 依本要點第七點第三款申請容積獎勵之開發案件。</p> <p>(六) 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。</p>
	增 訂	<p>十四、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。</p>



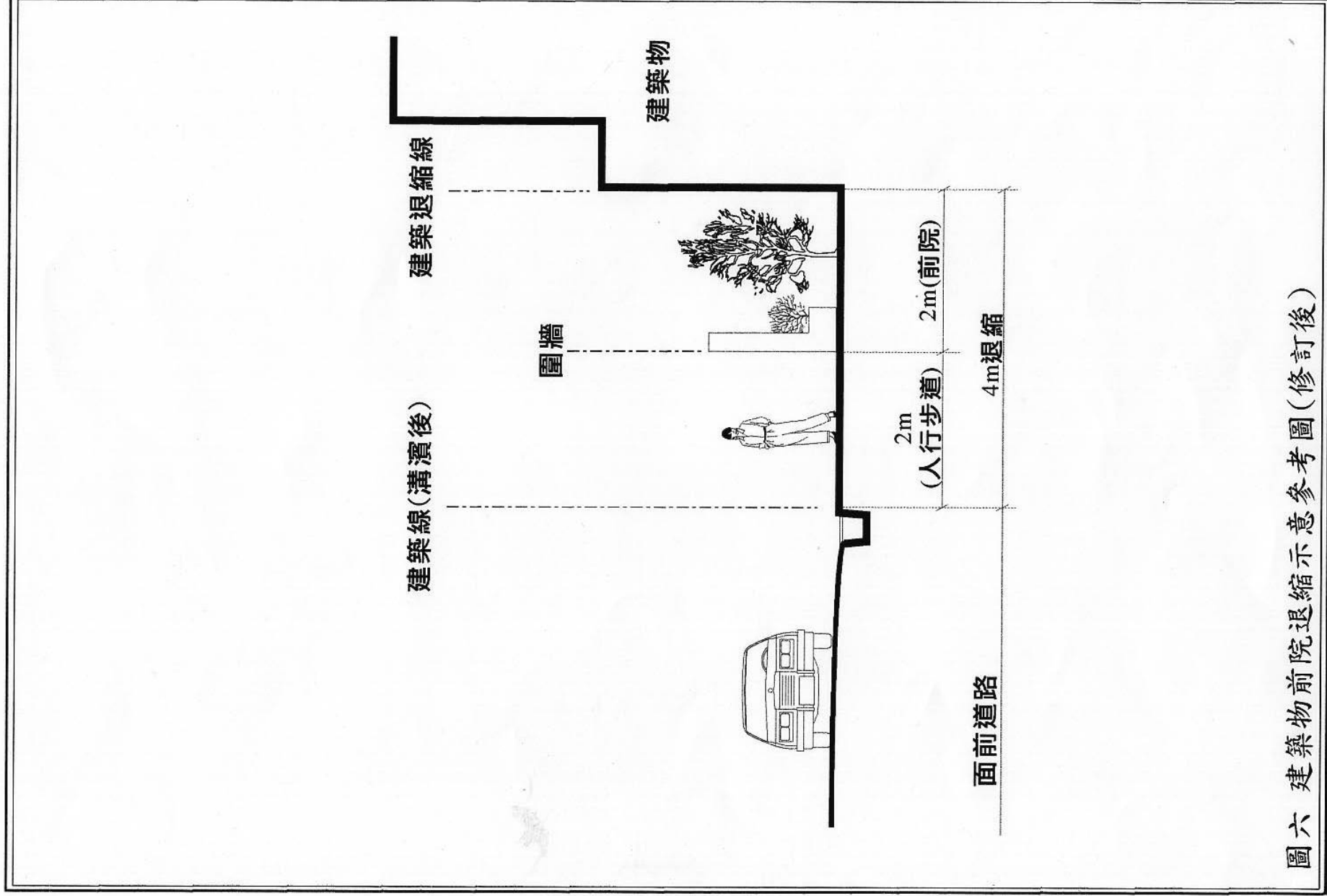
2 公尺前院內得突出、不計入建築面積之陽台、…等設施

圖四 建築物前院退縮示意圖(修訂前)

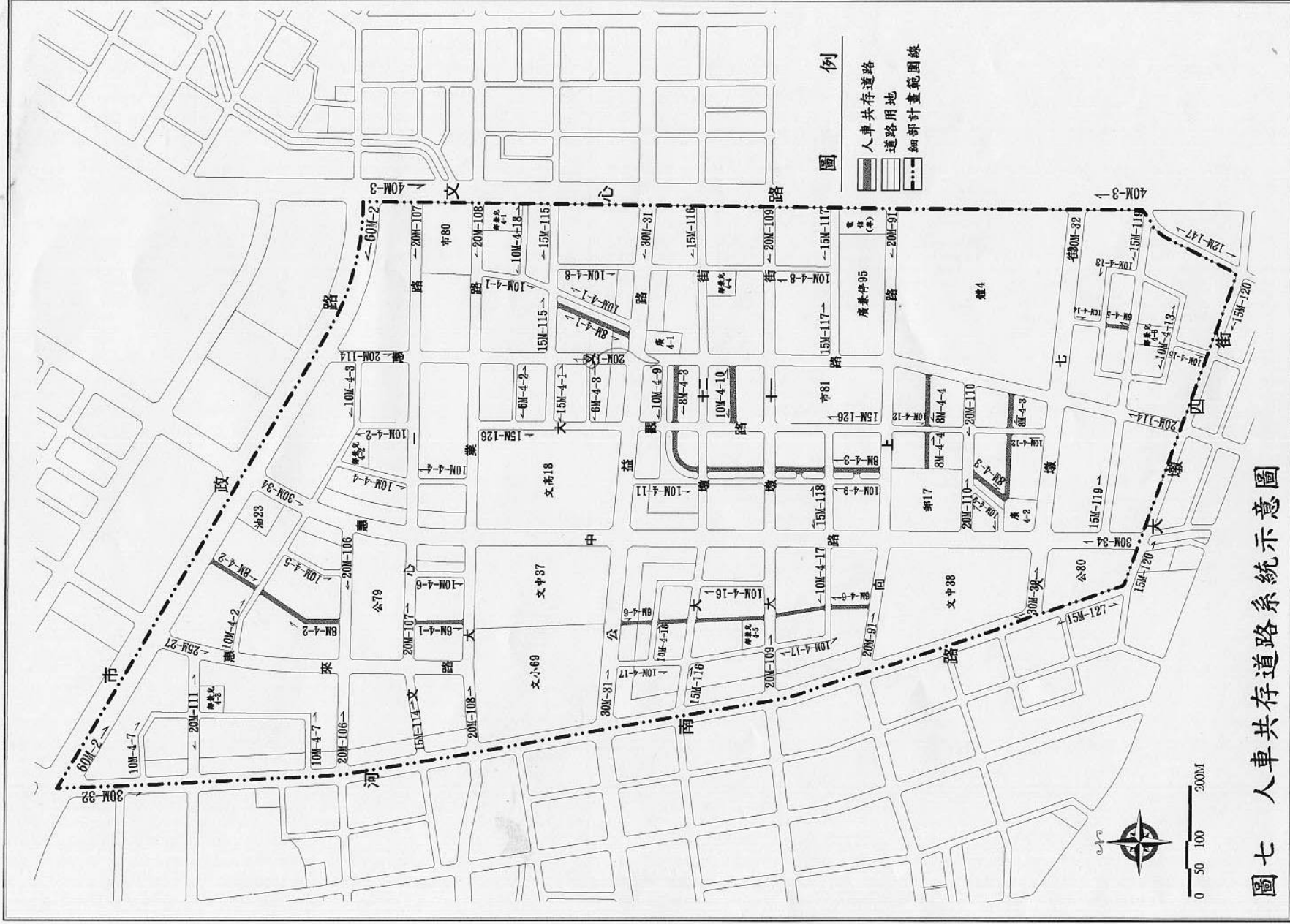


- 圖例
-  建築基地指定建築退縮線退縮為帶狀式公共開放空間(寬度20M)
 -  建築基地指定建築退縮線退縮為帶狀式公共開放空間(寬度5M)
 -  建築基地指定建築退縮線退縮為帶狀式公共開放空間(寬度4M)
 -  指定建築留設騎樓或無遮簷人行道(寬度4M)
 -  細部計畫範圍線

圖五 指定留設公共開放空間示意圖(修訂後)



圖六 建築物前院退縮示意參考圖(修訂後)



圖七 人車共存道路系統示意圖