

壹、前言

有鑑於舊市區中心無法引導台中市未來之整體發展，因此選定七期重劃區內鄰近中港路、文心路口以及高速公路中港交流道之交通輻輳處，劃定為未來之台中市之副都心(新市政中心區)，扮演分散舊都市中心機能之角色，並根據台中市發展重心西移之趨勢，促進台中市西北向軸線及南屯、西屯區的發展。

時至今日，新市政中心專用區業已完成基礎建設，部分用地亦陸續開發使用，為促進新市政中心專用區之土地合理利用，健全土地使用分區管制內容，創造都市新風貌，故進行本次新市政專用區細部計畫(第二次通盤檢討)作業。

依都市計畫法第二十六條規定，都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。

綜上，由於本計畫區都市計畫第一次通盤檢討發布實施為民國八十五年，迄今已屆五年法定檢討期限，為檢核現行計畫內容是否符合地區實際發展需要，爰依都市計畫法第二十六條規定辦理本次細部計畫通盤檢討作業。

貳、計畫範圍

包括台中市都市計畫之新市政中心專用區，北以六十公尺寬之中港路為界，南至六十公尺寬之主要計畫道路（市政路），西以二十公尺寬之計畫道路（朝富路）為界，東至四十公尺寬之文心路，與本市第五期重劃區相鄰。包括台中市西屯區之惠來里、上石里、潮洋里及何厝里之部份地區，計畫面積107.26公頃。

參、計畫年期、人口與密度

計畫年期為民國115年，計畫人口為13,000人，計畫居住淨密度每公頃約為218人（計畫人口除以住宅區、商業區面積和）。

肆、土地使用、公共設施及道路系統計畫

參見附表一新市政中心專用區細部計畫(第二次通盤檢討)變更前後面積對照表及附圖一變更台中市都市計畫（新市政中心專用區）細部計畫（第二次通盤檢討）示意圖。

伍、土地使用分區管制要點

參見附表二土地使用分區管制要點修訂前後對照。

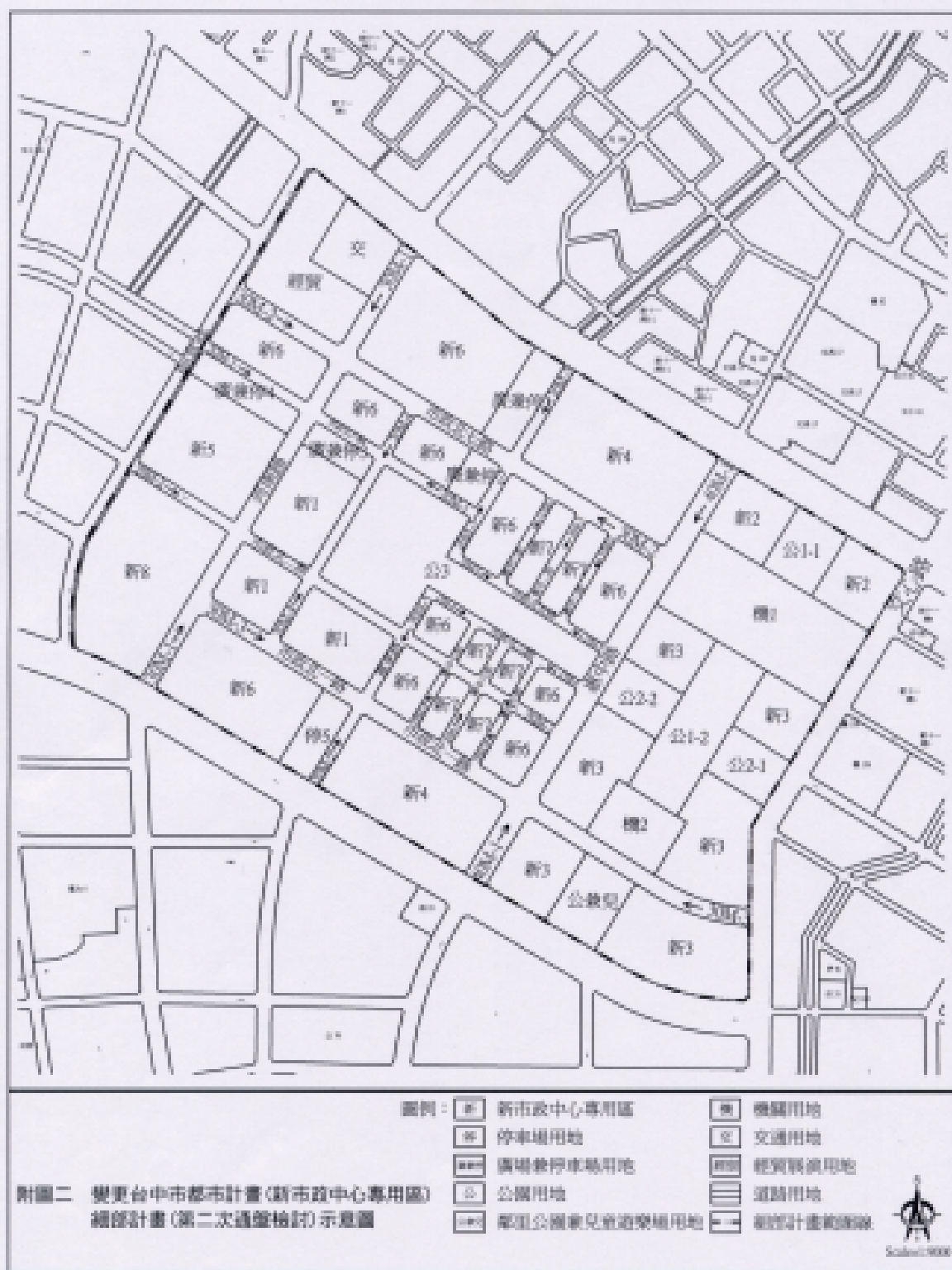
陸、事業及財務計畫

參見附表三事業及財務計畫表。

附表一 新市政中心專用區細部計畫(第二次通盤檢討)變更前後面積對照表

項目		現行計畫 (公頃)	占計畫面積 百分比(%)	本次通盤檢討 後面積(公頃)	占計畫面積 百分比(%)
土地 使用 分 區	第一種新市政中心專用區	5.473	5.10	5.3878	4.98
	第二種新市政中心專用區	2.935	2.74	2.9315	2.71
	第三種新市政中心專用區	12.733	11.87	12.5293	11.59
	第四種新市政中心專用區	9.581	8.93	9.4992	8.79
	第五種新市政中心專用區	3.582	3.34	3.5223	3.26
	第六種新市政中心專用區	17.605	16.41	17.4868	16.18
	第七種新市政中心專用區	3.077	2.87	3.0795	2.85
	第八種新市政中心專用區	5.466	5.10	5.5648	5.15
	小 計	60.452	56.36	60.0012	55.50
公 共 設 施 用 地	公園用地	11.687	10.90	11.9098	11.13
	鄰里公園兼兒童遊樂場	1.535	1.43	1.3743	1.27
	停車場用地	0.907	0.85	0.8860	0.82
	廣場兼停車場用地	3.096	2.89	3.0023	2.78
	道路用地	18.587	17.33	19.7738	18.29
	機關用地	6.626	6.18	6.5959	6.10
	交通用地	1.370	1.28	1.4375	1.33
	經貿展演用地	3.000	2.80	3.0039	2.78
	小計	46.808	43.64	48.1052	44.50
總 計		107.26	100.00	108.1046	100.00

註：表內面積應以依據核定圖分割測量面積為準。



附表二土地使用分區管制要點變更前後對照

原條文	修訂後條文
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 <u>三十一</u> 條規定訂 定之。	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 <u>三十五</u> 條規定訂 定之。
二、本要點用語定義如左： （一）住宅單位：含有一個以上相連之 居室及非居室，有烹調及衛生設備， 專供一個家庭使用之建築物，並有單 獨出入之通路，不需經過他人住宅而 自由進出者。 （二）住宅樓層：三層以下為低層，四 至五層為中層，六層以上為高層。 （三）獨戶住宅：僅含一個住宅單位之 獨立建築物。 （四）雙併住宅：含有兩個住宅單位元， 彼此在平面基地相連之建築物。 （五）連棟住宅：含有三個以上左右以 牆相連住宅單位，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。 （六）集合住宅：含有三個以上住宅單 位元，具有共同基地及共用空間或設 備之建築物。 （七） <u>寄宿舍</u> ：具有生活及睡眠之設備 及服務，有共同之入口、門廳，供公 私團體或機構雇用人員或學生長期 住宿之建築物。 （八）旅館：具有生活及睡眠之設備及 服務，有共同之入口、門廳，供旅客 短期留宿之建築物。 （九）基地線：建築基地之界線。 （十）前面基地線：基地鄰接較寬道路 之基地線，鄰接道路同寬者， <u>應配合 相鄰基地指定之。</u> （十一）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。 （十二）側面基地線：基地線之非屬前 面基地線或後面基地線者。	二、本要點用語定義如下： （一）住宅單 <u>元</u> ：含有一個以上相連之 居室及非居室，有烹調及衛生設備， 專供一個家庭使用之建築物，並有單 獨出入之通路，不需經過他人住宅而 自由進出者。 （二）住宅樓層：三層以下為低層，四 至五層為中層，六層以上為高層。 （三）獨戶住宅：僅含一個住宅單位之 獨立建築物。 （四）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。 （五）連棟住宅：含有三個以上左右以 牆相連住宅單位，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。 （六）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。 （七） <u>共管式服務性中長期商務宿舍</u> ：具 有生活及睡眠之設備及服務，有共同 之入口、門廳，供公私團體或機構雇 用人員、學生、 <u>觀光客或商務中長期</u> 住宿之建築物。 （八）旅館：具有生活及睡眠之設備及 服務，有共同之入口、門廳，供旅客 短期留宿之建築物。 （九）基地線：建築基地之界線。 （十）前面基地線： <u>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。</u> （十一）後面基地線： <u>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。</u> （十二）側面基地線：基地線之非屬前 面基地線或後面基地線者。

附表二土地使用分區管制要點變更前後對照表（續一）

原條文	修訂後條文
(十三) 鄰地境界線：相鄰基地之分界線。 (十四) 角地：位於兩條以上交叉道路路口之建築基地。 (十五) 基地深度：建築基地前面基地線與後面基地線之平均水準距離。 (十六) 基地寬度：建築基地兩側基地線間平均水準距離。(最小基地深度與寬度不得違反「台灣省畸零地使用規則」之規定)。 (十七) 庭院：與建築物在同一基地上之空地。 (十八) 前院：位於兩側面基地線之間，沿前面基地線之庭院。 (十九) 後院：位於兩側面基地線之間，沿後面基地線全長之庭院。 (二十) 側院：沿側面基地線，自前院或前面基地線量至後院之院落。 (二十一) 前院深度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與前面基地線間之水準距離，但陽台、屋簷突出超過一點五公尺或雨遮突出超過零點五公尺時應自其外緣分別扣除一點五公尺或零點五公尺作為中心線。 (二十二) 後院深度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與後面基地線間之水準距離，但陽台、屋簷突出超過一點五公尺或雨遮突出超過零點五公尺時應自其外緣分別扣除一點五公尺或零點五公尺作為中心線。 (二十三) 後院深度比：建築物各部分至後面基地線間之水準距離，與各該部份高度之比。 (二十四) 側院寬度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與該側基地線之水準距離，但陽台、屋簷突出超過一點五公尺，雨遮突出超過零點五公尺時，應自其外緣分別扣除一點五公尺或零點五公尺作為中心線。 (二十五) 側院寬度比：建築物各部分至側面基地線間之水準距離，與各該部份高度比。	(十三) 鄰地境界線：相鄰基地之分界線。 (十四) 角地：位於兩條以上交叉道路路口之建築基地。 (十五) 基地深度：建築基地前面基地線與後面基地線之平均水準距離。 (十六) 基地寬度：建築基地兩側基地線間平均水準距離。(最小基地深度與寬度不得違反「台灣省畸零地使用規則」之規定)。 (十七) 庭院：與建築物在同一基地上之空地。 (十八) 前院：<u>沿前面基地線之庭院。</u> (十九) 後院：<u>沿後面基地線之庭院。</u> (二十) 側院：<u>沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。</u> (二十一) 前院深度：<u>建築物前牆中心線與前面基地線間之前院平均水平距離，最小淨深度不得小於二公尺。</u> (二十二) 後院深度：<u>建築物後牆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。</u> (二十三) 後院深度比：建築物各部分至後面基地線間之水準距離，與各該部份高度之比。 (二十四) 側院寬度：<u>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。</u> (二十五) 側院寬度比：建築物各部分至側面基地線間之水準距離，與各該部份高度比。

附表二土地使用分區管制要點變更前後對照表（續二）

原條文	修訂後條文
（二十六）鄰棟間隔：相鄰兩棟建築物，其外牆或代替柱中心線間（不含突出樓梯間部分）之最短水準距離。 （二十七）不合規定之使用：自本要點發布實施起，原有合法建築物之使用不合本要點分區使用規定者。 （二十八）不合規定之建築物：自本要點發布實施起，原有合法建築物之建蔽率、容積率、高度、庭院等形成不合本要點規定者。 （二十九）不合規定之基地：自本要點發布實施起，原有基地之寬度、深度或面積不合本要點規定者。 （三十）附屬使用：在同一基地內，經常附屬於主要用途之使用。 （三十一）裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所。 （三十二）招牌廣告：指公司、行號、廠場及各業本身建築物上所建之名牌市招。 （三十三）樹立廣告：指樹立之廣告牌、電動燈光、牌坊、牌樓及汽球等廣告。	（二十六）鄰棟間隔：相鄰兩棟建築物，其外牆或代替柱中心線間（不含突出樓梯間部分）之最短水準距離。 （二十七）不合規定之使用：自本要點發布實施起，原有合法建築物之使用不合本要點分區使用規定者。 （二十八）不合規定之建築物：自本要點發布實施起，原有合法建築物之建蔽率、容積率、高度、庭院等形成不合本要點規定者。 （二十九）不合規定之基地：自本要點發布實施起，原有基地之寬度、深度或面積不合本要點規定者。 （三十）附屬使用：在同一基地內，經常附屬於主要用途之使用。 （三十一）<u>離街</u>裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所<u>或空間</u>。 （三十二）招牌廣告：指公司、行號、廠場及各業本身建築物上所建之名牌市招。 （三十三）樹立廣告：指樹立之廣告牌、電動燈光、牌坊、牌樓及汽球等廣告。
三、本計畫範圍區內，劃定下列使用分區： <u>一、住宅使用：</u> （一）第一種新市政中心專用區 <u>二、商住使用：</u> （一）第二種新市政中心專用區 （二）第三種新市政中心專用區 （三）第六種新市政中心專用區 （四）第七種新市政中心專用區 <u>三、商業使用：</u> （一）第四種新市政中心專用區 （二）第五種新市政中心專用區 （三）第八種新市政中心專用區	三、本計畫範圍區內，劃定下列使用分區： （一）第一種新市政中心專用區 （二）第二種新市政中心專用區 （三）第三種新市政中心專用區 （四）第四種新市政中心專用區 （五）第五種新市政中心專用區 （六）第六種新市政中心專用區 （七）第七種新市政中心專用區 （八）第八種新市政中心專用區
四、本計畫區範圍內土地及建物之使用，依其性質分為下列各組： 第一組：獨門獨院住宅 1. 獨戶住宅。 2. 雙戶住宅。 3. 連棟住宅。	四、本計畫區範圍內土地及建物之使用，依其性質分為下列各組： 第一組：獨門獨院住宅 1. 獨戶住宅。 2. 雙戶住宅。 3. 連棟住宅。

附表二土地使用分區管制要點變更前後對照表（續三）

原條文	修訂後條文
第二組：集合住宅 1. 低層集合住宅。 2. 高層集合住宅。 3. <u>寄宿舍。</u>	第二組：集合住宅 1. 低層集合住宅。 2. 高層集合住宅。
第三組：教育設施 1. 托兒所。 2. 幼稚園。 3. 安親班。 4. 其他類似場所。	第三組：教育設施 1. 托兒所。 2. 幼稚園。 3. 安親班。 4. <u>文小、文中、文高。</u> 5. <u>其他類似場所。</u>
第四組：社區遊憩設施 1. 戶內遊憩設施。 2. 公園、兒童遊戲場。 3. 戶外籃球場、網球場、棒球場、游泳池、溜冰場及其他運動場。	第四組：社區遊憩設施 1. 戶內遊憩設施。 2. 公園、兒童遊戲場。 3. 戶外籃球場、網球場、棒球場、游泳池、溜冰場及其他運動場。 4. <u>綠地、廣場。</u>
第五組：衛生及福利設施 1. 診所、助產室，但不包括傳染病及精神病院。 2. 衛生所（站）。	第五組：衛生及福利設施 1. 診所、助產室，但不包括傳染病及精神病院。 2. 衛生所（站）。 3. <u>育幼院、養老院、孤兒院盲人院、收容所、榮民之家、仁愛之家、家扶中心等。</u> 4. <u>其他社會福利服務設施。</u>
第六組：社區通訊設施 1. 郵政支局、代辦所。 2. 電信分支局、辦事處。 3. 電力公司營業處、服務中心。	第六組：電力、郵政及通訊設施 1. 郵政支局、代辦所。 2. 電信分支局、辦事處。 3. 電力公司營業處、服務中心。
第七組：行政機關 1. 各級行政機關。 2. 各級民意機關。 3. 國際機構及外國駐華機構。 4. <u>國防事業。</u> 5. <u>公用事業及公營機構。</u>	第七組：行政機關 1. 各級行政機關。 2. 各級民意機關。 3. 國際機構及外國駐華機構。 4. <u>公務機構及國防事業。</u>
第八組：文教設施 1. 圖書館。 2. 社會教育館。 3. 藝術館。 4. 紀念性建築物。 5. 博物館、科學館、歷史文物館、陳列館、水族館、植物園。 6. 音樂廳。 7. 體育場所、集會場所。 8. 文康活動中心。 9. <u>其他文教設施。</u>	第八組：文化設施及社教設施 1. 圖書館。 2. 社會教育館。 3. 藝術館。 4. 紀念性建築物。 5. 博物館、科學館、歷史文物館、陳列館、水族館、植物園。 6. 音樂廳。 7. 體育場所、集會場所。 8. 文康活動中心。 9. <u>文化中心。</u> 10. <u>研究機構。</u>

附表二土地使用分區管制要點變更前後對照表（續四）

原條文	修訂後條文
第九組：日常用品零售業 1. 飲食品。 2. 日用雜貨。 3. 糧食。 4. 服飾日用品。 5. 日常用五金。 第十組：一般零售業 1. 中西藥品。 2. 書籍、紙張、文具及體育用品。 3. 傢俱、裝潢、木器、藤器。 4. 水電及空氣調節工程器材。 5. 汽車、機車、自行車及其零件等之出售。樣品間，但不包括修理。 6. 古玩、藝品。 7. 地毯。 8. 鮮花、禮品。 9. 鐘錶、眼睛。 10. 照相器材。 11. 樂器。 12. 縫紉。 13. 珠寶、首飾。 14. 獵具、釣具。 15. 呢絨、綢緞。 16. 百貨。 17. 皮件及皮箱。 18. 音響視聽器材及唱片、錄音帶。 19. 電器、機械器具出售及樣品間，但不包括修理。 20. 科學儀器。 21. 假髮。 22. 醫療衛生用品。 23. 茶葉。 24. 委託行。 25. 集郵、錢幣。 26. 打字機及其他事務用機器。 27. 度量衡器。 28. 估衣。 29. 觀賞魚類、鳥類。 30. 玻璃及鏡框。 31. 種子、園藝及園藝用品。 32. 玩具。 33. 茶館、咖啡館。 34. 餐館。 35. 建物零售。 36. 建材零售。 37. 小件五金品零售。 38. 超級市場。	第九組：零售業 1. 農產品零售業。 2. 飼料零售業。 3. 布疋零售業。 4. 魚具零售業。 5. 花卉零售業。 6. 寵物零售業。 7. 觀賞魚零售業。 8. 其他農畜水產品零售業，含種子、園藝及園藝用品。 9. 食品、飲料零售業。 10. 成衣零售業。 11. 鞋類零售業。 12. 皮包、手提袋、皮箱零售業。 13. 服飾品零售業。 14. 傢俱零售業。 15. 裝設品零售業。 16. 五金零售業。 17. 日常用品零售業。 18. 祭祀用品零售業。 19. 清潔用品零售業。 20. 中藥零售業。 21. 化粧品零售業。 22. 西藥零售業。 23. 醫療器材零售業。 24. 書籍、文具零售業。 25. 運動器材零售業。 26. 玩具、娛樂用品零售業。 27. 鐘錶零售業。 28. 眼鏡零售業。 29. 建材零售業。 30. 電器零售業。 31. 事務性機器設備零售業。 32. 精密儀器零售業。 33. 度量衡器零售業。 34. 機械器具零售業。 35. 汽車零售業。 36. 機車零售業。 37. 汽、機車零件配備零售業。 38. 自行車及其零件零售業。 39. 首飾及貴金屬零售業。 40. 照相器材零售業。 41. 百貨公司業。 42. 超級市場業。 43. 一般百貨業。 44. 便利商店業。 45. 飲料店業。 46. 餐館業。 47. 集郵、錢幣。 48. 雕刻、雕塑。 49. 其他零售業。

附表二土地使用分區管制要點變更前後對照表（續五）

原條文	修訂後條文
<u>第十一組：日常服務業</u> <u>1. 洗髮。</u> <u>2. 理髮。</u> <u>3. 美容。</u> <u>4. 照相。</u> <u>5. 成衣。</u> <u>6. 織補。</u> <u>7. 傘、皮鞋修補及擦鞋。</u> <u>8. 攝影。</u>	<u>第十組：日常服務業</u> <u>1. 洗髮業。</u> <u>2. 理髮業。</u> <u>3. 美容美髮服務業。</u> <u>4. 攝影業。</u> <u>5. 成衣。</u> <u>6. 裁縫服務業。</u> <u>7. 傘、皮鞋修補及擦鞋。</u> <u>8. 洗衣業。</u>
<u>第十二組：一般服務業</u> <u>1. 職業介紹所、傭工介紹所。</u> <u>2. 病理檢驗所。</u> <u>3. 出租計程車。</u> <u>4. 當舖。</u> <u>5. 營業性補習班。</u> <u>6. 禮服及其他物品出租。</u> <u>7. 搬場業，但不包括停車所。</u> <u>8. 裱褙（藝術品裝潢）。</u> <u>9. 土木修繕業。</u> <u>10. 除蟲驅鼠業。</u>	<u>第十一組：一般服務業</u> <u>1. 職業介紹所、傭工介紹所。</u> <u>2. 病理檢驗所。</u> <u>3. 廣播及電影事業。</u> <u>4. 藝文業。</u> <u>5. 訓練服務業。</u> <u>6. 搬場業，但不包括停車所。</u> <u>7. 裱褙（藝術品裝潢）。</u> <u>8. 建築、土木修繕業。</u> <u>9. 除蟲驅鼠業。</u> <u>10. 家畜醫院。</u> <u>11. 油漆、粉刷、裱糊、疊蓆包工業。</u> <u>12. 環保服務業。</u> <u>13. 水電及空氣調節器及修理。</u> <u>14. 汽車服務業。</u> <u>15. 出版事業。</u> <u>16. 修理服務業。</u> <u>17. 移民、留、遊學服務業。</u> <u>18. 觀光及旅遊服務業。</u> <u>19. 展覽服務業。</u> <u>20. 氣象服務業。</u> <u>21. 瘦身美容業。</u> <u>22. 仲介美容業。</u> <u>23. 驗光配鏡服務業。</u> <u>24. 仲介服務業。</u> <u>25. 婚姻謀合業。</u> <u>26. 刻印、鎖匙業。</u>

附表二土地使用分區管制要點變更前後對照表（續六）

原條文	修訂後條文
<u>第十三組：辦公事務所</u> <u>1. 房地產買賣、租賃等業。</u> <u>2. 建築、開發公司及營造業。</u> <u>3. 土地開發業。</u> <u>4. 貿易行。</u> <u>5. 經銷、代理等業。</u> <u>6. 報社、通訊社、雜誌社。</u> <u>7. 廣告業。</u> <u>8. 徵信業。</u> <u>9. 速記、打字、晒圖、影印、油印、及刻印。</u> <u>10. 翻譯業及其他工商服務業。</u> <u>11. 律師、會計師、建築師、技師。</u> <u>12. 工程及技術服務。</u> <u>13. 代書。</u>	<u>第十二組：辦公事務所及工商服務業</u> <u>1. 技術顧問業。</u> <u>2. 投資顧問業。</u> <u>3. 管理顧問業。</u> <u>4. 營養諮詢顧問業。</u> <u>5. 藝術品諮詢顧問業。</u> <u>6. 資訊服務業。</u> <u>7. 一般廣告服務業。</u> <u>8. 徵信服務業。</u> <u>9. 速記、打字、晒圖、影印、油印、刻印及複印業。</u> <u>10. 翻譯業及其他工商服務業。</u> <u>11. 律師、會計師、建築師、技師。</u> <u>12. 工程及技術服務。</u> <u>13. 代書。</u> <u>14. 設計業。</u> <u>15. 基金會、人民團體、宗教團體等辦事處。</u> <u>16. 電信業門號代辦業。</u> <u>17. 藥品檢驗業。</u> <u>18. 就業服務業。</u> <u>19. 公寓大廈管理服務業。</u> <u>20. 檢測維修業。</u> <u>21. 廣播、電視公司。</u> <u>22. 錄音、錄影公司。</u> <u>23. 保全服務業。</u> <u>24. 人力派遣業。</u> <u>25. 公益彩券業。</u> <u>26. 其他行業辦公處所</u>
<u>第十四組：金融主要機構</u> <u>1. 銀行金融及投資總機構。</u> <u>2. 證卷交易所。</u> <u>3. 保險公司。</u> <u>4. 信託業。</u> <u>5. 其他金融業。</u> <u>第十五組：金融分支機構</u> <u>1. 銀行分行。</u> <u>2. 保險公司分公司。</u> <u>3. 合作金庫支庫。</u> <u>4. 信用合作社分社。</u> <u>5. 證卷經紀業。</u>	<u>第十三組：金融、保險及不動產業</u> <u>1. 金融業。</u> <u>2. 投資典當業。</u> <u>3. 證券業。</u> <u>4. 期貨業。</u> <u>5. 保險業及保險輔助人業。</u> <u>6. 建築開發業。</u> <u>7. 建築及不動產經紀業。</u> <u>8. 不動產買賣租賃業。</u> <u>9. 金融控股公司業。</u>

附表二土地使用分區管制要點變更前後對照表（續七）

原條文	修訂後條文
<u>第十六組：娛樂健身服務業</u> 1. 戲院、劇院、電影院。 2. 歌廳。 3. 舞廳、夜總會、俱樂部。 4. 廣播公司、電視公司。 5. 營業性籃球、網球、桌球、羽毛球、室內高爾夫球等球類運動比賽練習場地。 6. 保齡球館、撞球房。 7. 戶內溜冰場、游泳池。 8. 國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊、舉重等教練場所或健身房。 9. 兒童樂園。 10. 橋棋社。 11. 電動玩具店。 12. 視聽歌唱業。 13. 三溫暖、公共浴室。 14. 按摩院。 15. 酒家、酒吧、酒店。 16. 其他類似場所。	<u>第十四組：休閒服務業</u> 1. 戲院、劇院、電影院。 2. 營業性籃球、網球、桌球、羽毛球、室內高爾夫球等球類運動比賽練習場地。 3. 保齡球館、撞球房。 4. 戶內溜冰場、游泳池。 5. 舞蹈、國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊、舉重等教練場所或健身房。 6. 兒童樂園、雜耍、馬戲團。 7. 橋棋社。 8. 電子遊戲場業。 9. 釣蝦場。 10. 資訊休閒業（網咖）。 11. 其他類似場所
<u>第十七組：旅遊及運輸服務業</u> 1. 貨櫃運輸公司辦事處。 2. 貨運行辦事處。 3. 旅行社及遊覽汽車客運公司辦事處。 4. 航空、海運運輸公司辦事處。 5. 報關行、托運運輸公司辦事處。 6. 營業性停車空間。	<u>第十五組：運輸服務業</u> 1. 汽車運輸業。 2. 大眾捷運系統。 3. 計程車客運服務業。 4. 停車場經營業。 5. 貨櫃出租業。 6. 航空貨運承攬業。 7. 航空站地勤業。 8. 航空貨物集散業。 9. 郵寄業。 10. 報關業。
<u>第十八組：旅館業</u> 1. 旅社（旅館）。 2. 觀光旅館。 3. 國際觀光旅館。	<u>第十六組：旅館業</u> 1. 旅社（旅館）。 2. 觀光旅館。 3. 國際觀光旅館。 4. 汽車旅館。 5. 共管式服務性中長期商務宿舍。

附表二土地使用分區管制要點變更前後對照表（續八）

原條文	修訂後條文
<u>第十九組：貿易展示設施</u> 1. 貿易展售中心。 2. 貿易館。	<u>第十七組：貿易展示設施</u> 1. 貿易展售中心。 2. 貿易館。
<u>第二十組：批發業</u> 1. 批發商場。 2. 量販店。	<u>第十八組：批發業</u> 1. 批發商場。 2. 量販店。
	<u>第十九組：娛樂服務業</u> 1. <u>歌廳經營業。</u> 2. <u>舞廳業、舞場業。</u> 3. <u>夜總會。</u> 4. <u>酒吧業、酒家業、酒店業。</u> 5. <u>營業性浴室、三溫暖業。</u> 6. <u>按摩院。</u> 7. <u>特種咖啡廳。</u> 8. <u>視聽歌唱業。</u> 9. <u>休閒活動場館業（含SPA）。</u> 10. <u>俱樂部。</u>
五、本計畫區內各種新市政中心專用區之使用組別，詳如<u>后</u>表。	五、本計畫區內各種新市政中心專用區之使用組別，詳如表<u>七</u>。

表七 新市政中心專用區使用組別分區表（修訂前）

組別 \ 分區別	第一種 新市政中心 專用區	第二種 新市政中心 專用區	第三種 新市政中心 專用區	第四種 新市政中心 專用區	第五種 新市政中心 專用區	第六種 新市政中心 專用區	第七種 新市政中心 專用區	第八種 新市政中心 專用區
（第一組） 獨立雙戶住宅	O							
（第二組） 多戶住宅	O	B	B			B	B	
（第三組） 教育設施	A					A		
（第四組） 社區遊憩設施		O		O		O		O
（第五組） 衛生及福利設施		O				O		
（第六組） 社區通訊設施		O	O			O		E
（第七組） 行政機關		O	O			D		
（第八組） 文教設施		O	O	O		O		O
（第九組） 日常用品零售業		C	C	O		O	C	
（第十組） 一般零售業		C	C	O		O	C	
（第十一組） 日常服務業		C	C	O		O	O	
（第十二組） 一般服務業			C	O		O	O	
（第十三組） 辦公事務所		O	O			O	O	
（第十四組） 金融主要機構		O	O	O				
（第十五組） 金融次要機構		O	O	O				
（第十六組） 娛樂健身服務業			F	O	O	O		O
（第十七組） 旅遊及運輸服務業		O	O					
（第十八組） 旅館業				O	O	O		O
（第十九組） 貿易展示設施			O	O				O
（第二十組） 批發業				O				O
備註								

A:只限於第二層以下、地下一層以上。

B:只限於第四層以上，且住宅出入口必須獨立。

C:只限於第一層至第三層及地下第一層。

D:只限於第五項公用事業機構。

E:只限於第一層。

F:只限第四項之廣播公司、電視公司。

O:允許設立。

表七 新市政中心專用區使用組別分區表（修訂後）

組別 \ 分區別	第一種 新市政中心 專用區	第二種 新市政中心 專用區	第三種 新市政中心 專用區	第四種 新市政中心 專用區	第五種 新市政中心 專用區	第六種 新市政中心 專用區	第七種 新市政中心 專用區	第八種 新市政中心 專用區
（第一組） 獨立雙戶住宅	O							
（第二組） 集合住宅	O	B	B			B	B	
（第三組） 教育設施	A					A		
（第四組） 社區遊憩設施		O		O		O		O
（第五組） 衛生及福利設施		O	<u>O</u>			O		
（第六組） 電力、郵政及通訊 設施		O	O			O		E
（第七組） 行政機關		O	O			D		
（第八組） 文教設施		O	O	O		O		O
（第九組） 零售業		C	C	O	<u>O</u>	<u>C</u>	C	<u>O</u>
（第十組） 日常服務業		C	C	O	<u>O</u>	<u>C</u>	C	
（第十一組） 一般服務業		C	C	O	<u>O</u>	<u>C</u>	<u>C</u>	
（第十二組） 辦公事務所及工商 服務業		O	O	<u>O</u>	<u>O</u>	O	O	
（第十三組） 金融、保險及不動 產業主要機構		O	O	O	<u>O</u>			
（第十四組） 休閒服務業				O	O	O		O
（第十五組） 運輸服務業		O	O	<u>O</u>	<u>O</u>	<u>C</u>		
（第十六組） 旅館業				<u>G</u>	<u>G</u>	<u>G</u>		<u>G</u>
（第十七組） 貿易展示設施			O	O				O
（第十八組） 批發業				O	<u>O</u>			O
（第十九組） 娛樂服務業					<u>O</u>			<u>O</u>
備註								

各專用區均不得設置殯葬業(含辦公處所及設施)

A:只限於第二層以下、地下一層以上。

B:只限於第三層以上，且住宅出入口必須獨立。

C:只限於第一層至第三層及地下第一層。

D:只限於第五項公用事業機構。

E:只限於第一層。

G:允許設立，但共管式服務性中長期商務宿舍只限於第五層以上設置，有共同之入口，且須研提營運管理計畫送都市設計審議。至少應有 50%之法定容積配設其他容許組別之用途。

O:允許設立。

附表二土地使用分區管制要點變更前後對照表（續九）

原條文	修訂情形	修訂後條文																
六、本計畫區內建築物之建蔽率、容積率、建築物高度比及建築基地規模應依圖六土地使用強度分區示意圖所示辦理且不得超過表八規定：	修訂	六、本計畫區內建築物之建蔽率、容積率、建築物高度比及建築基地規模應依圖六土地使用強度分區示意圖所示辦理且不得超過表八規定：																
七、鄰棟間隔： （一）第一種新市政中心專用區同一基地內建築兩棟以上建築物時，其鄰棟間隔不得小於左表規定，但同一棟建築物對面部分（如天井部分）之鄰棟間隔不得小於該建築物高度零點二倍，並不得小於三公尺。 鄰棟間隔規定表 <table><tr><td>前後建築物平均高度之倍數</td><td>建築物前後之鄰棟間隔</td><td>兩端建築物平均高度之倍數</td><td>建築物兩端之鄰棟間隔</td></tr><tr><td>0.8</td><td>5.0</td><td>0.2</td><td>4.0</td></tr></table> 上表所稱鄰棟間隔之認定標準，依下列原則辦理： 1. 鄰棟間隔係指相鄰兩棟建築物，其外牆或柱中心線間（不含突出樓梯間部分）之最短水平距離。 2. 相鄰兩棟建築物間相對部分之外牆面，如設置有主要出入口者其間隔應符合前後鄰棟間隔之規定。 3. 其餘相鄰兩棟建築物之間隔應符合兩端鄰棟間隔之規定。 4. 陽台、屋簷、雨遮等自外緣算起一公尺範圍內及屋頂突出物，樓梯間得計入鄰棟間隔之寬度計算。 （二）其他用地內，建築物與同一基地之其他建築物或同一棟建築物對面部分（如天井部分）之鄰棟間隔不得小於該建築物高度之零點二倍，並不得小於三公尺。其鄰棟間隔已達五公尺以上者，得免再增加。	前後建築物平均高度之倍數	建築物前後之鄰棟間隔	兩端建築物平均高度之倍數	建築物兩端之鄰棟間隔	0.8	5.0	0.2	4.0	同原條文	七、鄰棟間隔： （一）第一種新市政中心專用區同一基地內建築兩棟以上建築物時，其鄰棟間隔不得小於下表規定，但同一棟建築物對面部分（如天井部分）之鄰棟間隔不得小於該建築物高度零點二倍，並不得小於三公尺。 鄰棟間隔規定表 <table><tr><td>前後建築物平均高度之倍數</td><td>建築物前後之鄰棟間隔</td><td>兩端建築物平均高度之倍數</td><td>建築物兩端之鄰棟間隔</td></tr><tr><td>0.8</td><td>5.0</td><td>0.2</td><td>4.0</td></tr></table> 上表所稱鄰棟間隔之認定標準，依下列原則辦理： 1. 鄰棟間隔係指相鄰兩棟建築物，其外牆或柱中心線間（不含突出樓梯間部分）之最短水平距離。 2. 相鄰兩棟建築物間相對部分之外牆面，如設置有主要出入口者其間隔應符合前後鄰棟間隔之規定。 3. 其餘相鄰兩棟建築物之間隔應符合兩端鄰棟間隔之規定。 4. 陽台、屋簷、雨遮等自外緣算起一公尺範圍內及屋頂突出物，樓梯間得計入鄰棟間隔之寬度計算。 （二）其他用地內，建築物與同一基地之其他建築物或同一棟建築物對面部分（如天井部分）之鄰棟間隔不得小於該建築物高度之零點二倍，並不得小於三公尺。其鄰棟間隔已達五公尺以上者，得免再增加。	前後建築物平均高度之倍數	建築物前後之鄰棟間隔	兩端建築物平均高度之倍數	建築物兩端之鄰棟間隔	0.8	5.0	0.2	4.0
前後建築物平均高度之倍數	建築物前後之鄰棟間隔	兩端建築物平均高度之倍數	建築物兩端之鄰棟間隔															
0.8	5.0	0.2	4.0															
前後建築物平均高度之倍數	建築物前後之鄰棟間隔	兩端建築物平均高度之倍數	建築物兩端之鄰棟間隔															
0.8	5.0	0.2	4.0															





表八土地使用強度分配表（修訂前）

項目	街廓別	建蔽率%	容積率%	建築物高低(公尺)	建築物高度比	最小建築規模
第一種新市政專用區	1-1、1-2、1-3	50	350	不予規定	1.5	1000m ² 以上
第二種新市政專用區	2-1、2-2	40	320	不予規定	1.5	1500m ² 以上
第三種新市政專用區	3-1、3-2、3-3、3-4、3-5、3-6	50	400	不予規定	1.5	1500m ² 以上
第四種新市政專用區	4-1	50	650	不予規定		3000m ² 以上
	4-2	50	650	不予規定		2000m ² 以上
第五種新市政專用區	5-1	40	600	不予規定	1.5	4000m ² 以上
第六種新市政專用區	6-1、6-4、6-7、6-8	50	600	不予規定	1.5	1000m ² 以上
	6-2、6-5、6-9、6-10	50	600	不予規定	1.5	1000m ² 以上
	6-3、6-6、6-11	50	600	不予規定	1.5	1000m ² 以上
第七種新市政專用區	7-1、7-2、7-3、7-4、7-5、7-6	80	480	不予規定	1.5	1000m ² 以上
第八種新市政專用區	8-1	40	600	不予規定	1.0	5000m ² 以上
機關用地	機 1	30	300	不予規定	1.5	全街廓
	機 2	30	300	不予規定	1.5	全街廓
交通用地	交通用地	40	500	不予規定	1.5	全街廓
停車場用地	停 1、2、3、4	—	—		1.5	全街廓
	停 5	70	490	不超過七層	1.5	全街廓
公園	公 3	15	75	不予規定	1.5	全街廓
	公 1-1、公 1-2、公 1-3、公 2-1、公 2-2、公 2-3	—	—			—

- 1.上表所稱建築物高度比為建築物各部份高度與自各部份起量至面前道路對側境界線之水平距離之比。
- 2.公 3 之內得興建供社教、文化活動之建築物。
- 3.公 3 及公 2-3 及其道路兩側，公 2-2、公 2-1、公 1-1、公 1-2、公 1-3 地下含道路應整體規劃興建公共停車場，以補充停車場之不足。
- 4.停 1、2、3、4 變更為廣停用地，地面層應全面植栽、以美化景觀。

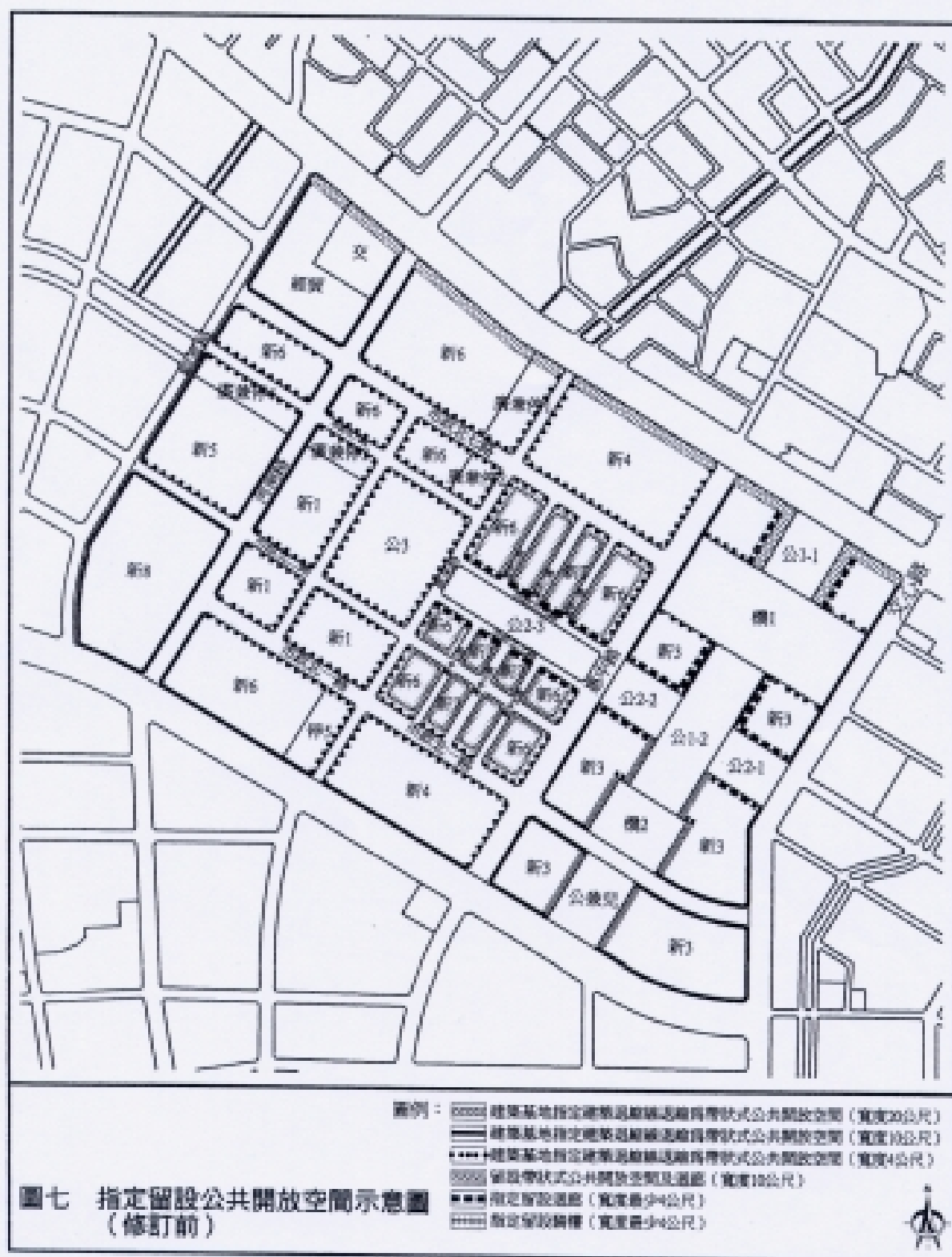
表八土地使用強度分配表（修訂後）

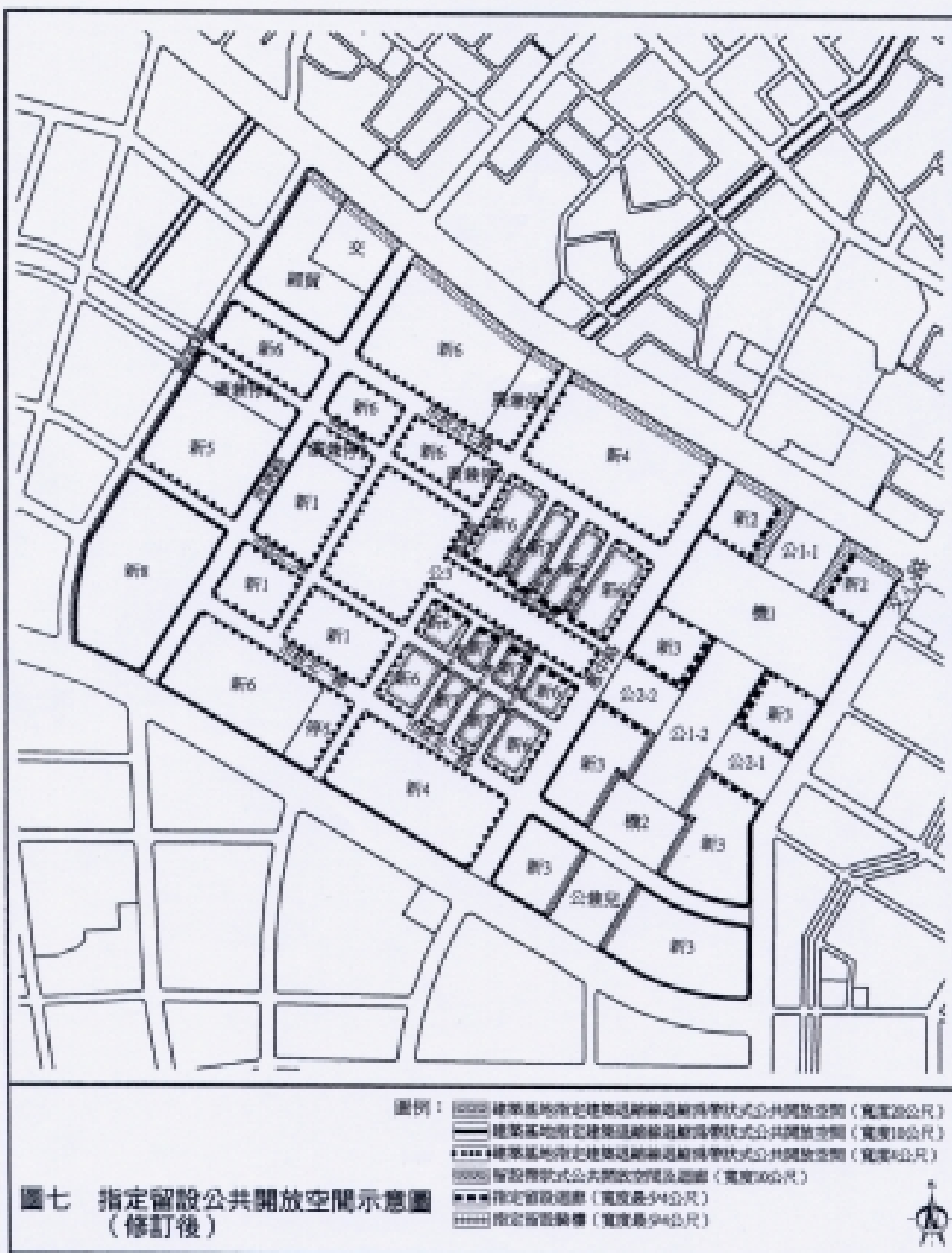
項目	街廓別	建蔽率%	容積率%	建築物高低(公尺)	建築物高度比	最小建築規模
第一種新市政專用區	1-1、1-2、1-3	50	350	不予規定	1.5	1000m ² 以上
第二種新市政專用區	2-1、2-2	40	320	不予規定	1.5	1500 m ² 以上
第三種新市政專用區	3-1、3-2、3-3、3-4、3-5、3-6	50	400	不予規定	1.5	1500 m ² 以上
第四種新市政專用區	4-1	50	650	不予規定		3000 m ² 以上
	4-2	50	650	不予規定		2000 m ² 以上
第五種新市政專用區	5-1	<u>50</u>	600	不予規定	<u>2.0</u>	4000 m ² 以上
第六種新市政專用區	6-1、6-2、6-3、6-4、6-5、6-6	50	600	不予規定	<u>2.0</u>	1000 m ² 以上
	6-7、6-8、6-9、6-10、6-11	50	600	不予規定	<u>2.0</u>	1000 m ² 以上
第七種新市政專用區	7-1、7-2、7-3、7-4、7-5、7-6	80	480	不予規定	1.5	1000 m ² 以上
第八種新市政專用區	8-1	<u>50</u>	600	不予規定	<u>1.5</u>	5000 m ² 以上
機關用地	機 1	30	300	不予規定	<u>2.0</u>	全街廓
	機 2	30	300	不予規定	<u>2.0</u>	全街廓
交通用地	交通用地	<u>55</u>	500	不予規定	1.5	全街廓
經貿展演用地	經貿展演用地	<u>70</u>	250	不予規定		全街廓
停車場用地	廣兼停 1、2、3、4	—	—		1.5	全街廓
	停 5	70	490	不超過七層	<u>2.0</u>	全街廓
公園	公 3	15	75	不予規定	1.5	全街廓
	公 1-1、公 1-2、公 1-3、公 2-1、公 2-2	—	—			—

- 1.上表所稱建築物高度比為建築物各部份高度與自各部份起量至面前道路對側境界線之水平距離之比。
- 2.公 3 之內得興建供社教、文教之建築物。
- 3.公 3 及其道路兩側，公 2-2、公 2-1、公 1-1、公 1-2、公 1-3 地下含道路應整體規劃興建公共停車場，以補充停車場之不足。
- 4.廣停用地 1、2、3、4，地面層應全面植栽、以美化景觀。
- 5.指定留設之架空（地下）走廊不計建蔽率、容積率。

附表二土地使用分區管制要點變更前後對照表（續十）

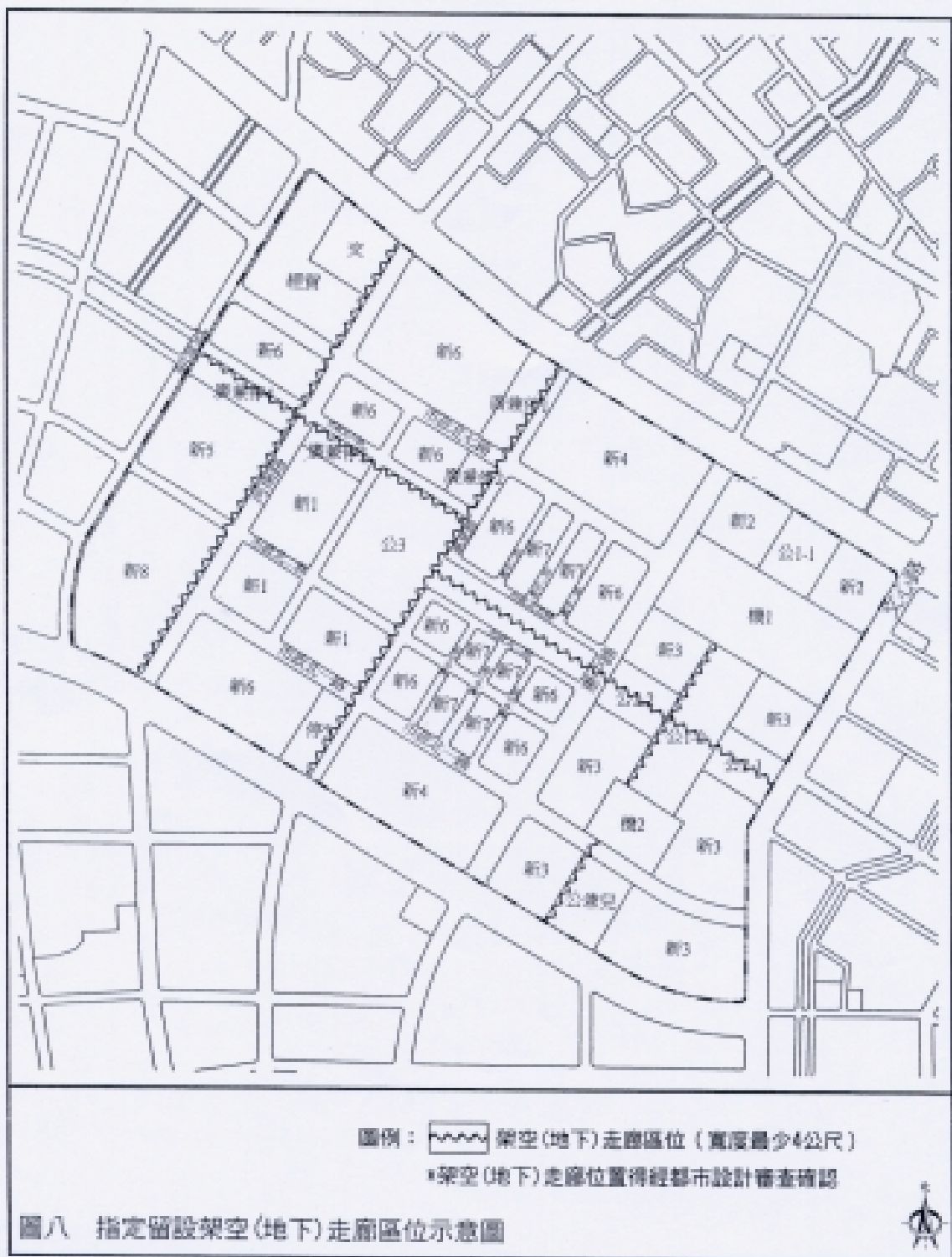
原條文	修訂後條文
八、 （一）本計畫區除劃設公園外，並指定部分街廓應留設公共開放空間。 （二）本計畫區指定街廓內應留設之公共開放空間，其形式分為帶狀式開放空間、迴廊與騎樓等三種，位置與規模如圖七指定留設公共開放空間示意圖所示。 （三）公共開放空間需相連通，<u>應符合「臺中市騎樓無遮簷人行道高程加強管制要點」之規定</u>，地面高程齊平且相接處必須平順，其鋪面必須連續且平整，坡度不得大於 1：12。其與人行道相接處悉依前項規定辦理。 （四）公共開放空間不得設置障礙物，除植栽綠美化外，僅供行人通行，但經都市設計審議委員會許可之項目，得設置於 10 公尺帶狀式公共開放空間與 20 公尺帶狀式公共開放空間。 （五）本府為環境綠美化之需要，於公共開放空間上規劃設施時，土地所有權人不得拒絕。 （六）迴廊相關規定如下： 1.迴廊應為有蓋、有柱之構造物，不得為臨時性棚架，且鄰棟建築間之頂蓋應為連續。。 2.迴廊之投影面積可計入法定空地。 （七）騎樓之留設應依「台中市騎樓設置標準」辦理。 圖七 指定留設公共開放空間示意圖	八、<u>公共開放空間</u> （一）本計畫區除劃設公園外，並指定部分街廓應留設公共開放空間。 （二）本計畫區指定街廓內應留設之公共開放空間，其形式分為帶狀式開放空間、迴廊與騎樓等三種，位置與規模如圖七指定留設公共開放空間示意圖所示。 （三）公共開放空間需相連通，地面高程齊平且相接處必須平順，其鋪面必須連續且平整，坡度不得大於 1：12。其與人行道相接處悉依前項規定辦理。 （四）公共開放空間不得設置障礙物，除<u>設置街道家具及植栽綠美化</u>外，僅供行人通行，但經都市設計審查委員會許可之項目，得設置於 10 公尺帶狀式公共開放空間與 20 公尺帶狀式公共開放空間。 （五）本府為環境綠美化之需要，於公共開放空間上規劃設施時，土地所有權人不得拒絕。 （六）迴廊相關規定如下： 1.迴廊應為有蓋、有柱之構造物，不得為臨時性棚架，且鄰棟建築間之頂蓋應為連續。<u>但經都市設計審查通過者不在此限</u>。 2.迴廊之投影面積可計入法定空地。 （七）騎樓之留設應依「台中市騎樓設置標準」辦理。 圖七 指定留設公共開放空間示意圖





附表二土地使用分區管制要點變更前後對照表（續十一）

原條文	修訂後條文
	九、本計畫區得預留設置架空(或地下)走廊之空間，架空走廊之投影面積可計入法定空地。其區位與規模如圖八指定留設架空(地下)走廊區位示意圖所示。 架空走廊(地下)應由台中市政府參照有關法令於都市設計審議規範訂定相關規定，並經送請「台中市都市設計審查委員會」之審查同意後，始核准依法申請建照施工。 圖八 指定留設架空(地下)走廊區位示意圖。
九、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公共設施，得於計畫書訂定左列獎勵措施： (一) 凡建築基地為完整之街廓或符合左列規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十點規定增加興建樓地板面積。 1. 基地有一面臨接寬在八公尺以上之道路，其鄰接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。 2. 基地面積在新二、新三、新五、新六、新七、新八、為一千平方公尺以上者，在新一、機關用地為一千五百平方公尺以上者。 (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。 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。	十、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公共設施，得於計畫書訂定下列獎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： (一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依建築技術規則建築設計施工編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。 (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。其集中留設之面積在 100 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。 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。 3. 建築基地留設架空(地下)走廊者，得依其所提供之土地面積酌予獎勵 1.2 倍容積率。經都市設計審議通過於公共設施用地留設架空(地下)走廊者，得依其所提供之土地面積酌予獎勵 1.5 倍容積率。 (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 3 年內不開發建築，面積超過 330 平方公尺之私有土地，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 3000 平方公尺者，另須提出



附表二土地使用分區管制要點變更前後對照表（續十二）

原條文	修訂後條文
	交通影響評估，以決定其獎勵之容積率。 前項第三款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。
十、依第九點第一款規定所得增加之樓地板面積（△FA）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： $\triangle FA = S \times I$ A：基地面積 S：開放空間有效總面積。 I：鼓勵係數，依左列規定計算： 1. 新二、新三、新五、新六、新七、及新八 $I=2.89 \quad S/A-1.0$ 2. 副一及機關用地： $I=2.04 \quad S/A-1.0$ 前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法之規定。	刪除
十一、依第九條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，且基地面積在新二、新三、新五、新六、新七及新八為一千五百平方公尺以上，在新一及機關用地為兩千平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積（△FA）得依第十點規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。	刪除
十二、廣告招牌：本計劃區內廣告招牌之設置，應依下列規定： （一）第一種新市政中心專用區：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，且不得設置霓虹閃光燈，側懸招牌之設置突出建築物牆面不得超過五十公分且不得突出建築線。 （二）第二種新市政中心專用區、第三種新市政中心專用區、第五種新市政中心專用區、第八種新市政中心專用區：其廣告物、廣告旗幟、招牌、側懸招牌一律不得突出牆面五十公分。除於標明該建築物之名稱外，各類廣告招牌高度不得超過基地地面以上四公尺，不得離地低於三公公尺，且不得設置霓虹閃光裝置。	十二、廣告招牌：本計劃區內廣告招牌之設置，應依下列規定： （一）第一種新市政中心專用區：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十二公尺，且不得設置霓虹閃光燈，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。 （二）第二種新市政中心專用區、第三種新市政中心專用區、第五種新市政中心專用區、第八種新市政中心專用區：其廣告物、廣告旗幟、招牌、側懸招牌一律不得突出牆面一公尺。除於標明該建築物之名稱外，各類廣告招牌高度不得超過基地地面以上十二公尺，且不得設置霓虹閃光裝置。

附表二土地使用分區管制要點變更前後對照表（續十三）

原條文	修訂後條文
(三) 第四種新市政中心專用區：其廣告物、廣告旗幟、招牌、側懸招牌一律不得突出牆面一公尺。各類廣告招牌高度不得超過基地地面以上<u>十</u>公尺。 (四) 第六種新市政中心專用區：其廣告物、廣告旗幟及招牌設置不得超過基地地面以上<u>十</u>公尺，離地淨高不得低於三公尺，且不得設置霓虹閃光裝置，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。 (五) 第七種新市政中心專用區：其廣告物、招牌高度不得超過<u>十</u>公尺，離地淨高不得低於三公尺。但沿人行步道者應面向人行步道側設置霓虹閃光燈或照明裝置。	(三) 第四種新市政中心專用區：其廣告物、廣告旗幟、招牌、側懸招牌一律不得突出牆面一公尺。各類廣告招牌高度不得超過基地地面以上<u>十二</u>公尺。 (四) 第六種新市政中心專用區：其廣告物、廣告旗幟及招牌設置不得超過基地地面以上<u>十二</u>公尺，離地淨高不得低於三公尺，且不得設置霓虹閃光裝置，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。 (五) 第七種新市政中心專用區：其廣告物、招牌高度不得超過<u>十二</u>公尺，離地淨高不得低於三公尺。但沿人行步道者應面向人行步道側設置霓虹閃光燈或照明裝置。 <u>(六) 但樹立型地面招牌不受前述限制，但最高不得超過三公尺。</u>
十三、停車空間： 本計畫區內建物附設停車空間設置標準依下列規定： (一) 第一種新市政中心專用區內建築物應附設停車空間，以每 150 平方公尺之樓地板面積，須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。 (二) 前項以外之建築物，應附設停車空間，以每一百平方公尺之樓地板面積，須設置一輛停車位計算。	十二、停車空間： 本計畫區內建物附設停車空間設置標準依下列規定： (一) 第一種新市政中心專用區內建築物應附設停車空間，以每 150 平方公尺之樓地板面積，須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。 (二) 前款以外之建築物，應附設停車空間，以每一百平方公尺之樓地板面積，須設置一輛停車位計算。 <u>(三) 每一戶至少須設置一輛停車位及機車位。供住宅使用者，每戶已設置達三輛停車位，得不再增設，但不得適用「台中市建築物增設停車空間獎勵要點」之規定。」</u>

附表二土地使用分區管制要點變更前後對照表（續十四）

原條文	修訂後條文
十四、離街裝卸場： （一）裝卸車位數量：本地區內建築物，應依下列規定（表九）設置離街裝卸場： （二）裝卸空間標準： 1.最小裝卸空間尺度： （1）小貨車：長度六公尺，寬度二點五公尺，淨高二點七公尺。 （2）大貨車：長度十三公尺，寬度四公尺，淨高四點二公尺。 （3）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.每滿十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兩條道路境界線交叉點最少應有十五公尺。 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。	十三、離街裝卸場 （一）裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下列規定（表九）設置離街裝卸場： （二）裝卸空間標準： 1.最小裝卸空間尺度： （1）小貨車：長度六公尺，寬度二點五公尺，淨高二點七公尺。 （2）大貨車：長度十三公尺，寬度四公尺，淨高四點二公尺。 （3）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.每滿十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兩條道路境界交叉點最少應有十五公尺。 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。

表九離街裝卸場車位數配置表（修訂前）

建築物用途	應附設裝卸車位數	備註
第六、八、十三、十四、十五、十七、十八組	使用樓地板面積在 2,000 平方公尺以上，未達 5,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位，在 5,000 平方公尺以上，未達 10,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位；在 10,000 平方公尺以上，未達 20,000 平方公尺者，設置 3 裝卸車位；超過 20,000 平方公尺者，每增加 20,000 平方公尺應增設 1 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，應依各使用組別的設置標準分別計畫未滿一車位者，以一車位計並可合併設置。
第七、九、十、十一、十二、十九、二十組	使用樓地板面積在 1,000 平方公尺以上，未達 2,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位，在 2,000 平方公尺以上，未達 4,000 平方公尺設置 2 裝卸車位，在 4,000 平方公尺以上，未達 6,000 平方公尺者，設置 3 裝卸車位；超過 6,000 平方公尺者，每增加 6,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。	
第十六組	使用樓地板面積在 1,000 平方公尺以上，未達 4,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位，在 4,000 平方公尺以上，未達 10,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位，超過 10,000 平方公尺者，每增加 10,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。	

表九離街裝卸場車位數配置表（修訂後）

建築物用途	應附設裝卸車位數	備註
第六、八、十二、十三、十五、十六組	使用樓地板面積在 2,000 平方公尺以上，未達 5,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位，在 5,000 平方公尺以上，未達 10,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位；在 10,000 平方公尺以上，未達 20,000 平方公尺者，設置 3 裝卸車位；超過 20,000 平方公尺者，每增加 20,000 平方公尺應增設 1 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，應依各使用組別的設置標準分別計畫未滿一車位者，以一車位計並可合併設置。
第七、九、十、十一、十七、十八組	使用樓地板面積在 1,000 平方公尺以上，未達 2,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位，在 2,000 平方公尺以上，未達 4,000 平方公尺設置 2 裝卸車位，在 4,000 平方公尺以上，未達 6,000 平方公尺者，設置 3 裝卸車位；超過 6,000 平方公尺者，每增加 6,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。	
第十四組	使用樓地板面積在 1,000 平方公尺以上，未達 4,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位，在 4,000 平方公尺以上，未達 10,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位，超過 10,000 平方公尺者，每增加 10,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。	

附表二土地使用分區管制要點變更前後對照表（續十五）

原條文	修訂後條文
十五、景觀與綠化： （一）本地區公園、綠地得兼供人行使用，建築基地鄰接公園時不受建築技術規則建築設計施工篇第三條之二規定退縮建築限制。 （二）建築物鄰街或面向廣場、公園綠地、人行步道及公共空間開通風、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。 （三）同一棟建築物之電視天線應為共同天線設置之。 （四）本地區建築基地僅准建造高兩公尺以下之透空柵欄，其牆基不得高於四十五公分。 （五）本計畫區<u>公共開放空間及建築法定空地</u>，應依下列規定實施綠化： 1. 公園綠地之綠覆面積所占比例不得小於百分之六十，其中有床基之花壇面積不得超過綠覆面積百分之十。 2. 公園、綠地應植樹冠高四公尺以上之喬木，面積不得少於百分之三十，且根部應保留適當之透水性表面。 3. 建築基地之法定空地包括採綜合設計放寬規定所應留設之開放空間，應以集中留設為原則，該空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木一棵，樹冠離地面淨高兩公尺以上，且該空地綠覆所占面積不得小於該空地面積百分之五十。 4. 本地區供公眾使用之建築物，其屋頂應予實施綠化為屋頂花園，並應於竣工前綠化完成，始得申領使用執照。	十四、景觀與綠化： （一）本地區公園、綠地得兼供人行使用，建築基地鄰接公園時不受建築技術規則建築設計施工篇第三條之二規定退縮建築限制。 （二）建築物鄰街或面向廣場、公園綠地、人行步道及公共空間開通風、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。 （三）同一棟建築物之電視天線應為共同天線設置之。 （四）本地區建築基地僅准建造高兩公尺以下之透空柵欄，其牆基不得高於四十五公分，<u>透空率 75% 以上，但與鄰地地界線透空率經都市設計審查通過者不在此限。</u> （五）本計畫區<u>各種專用區之建築法定空地</u>，應依下列規定實施綠化： 1. 公園綠地之綠覆面積所占比例不得小於百分之六十，其中有床基之花壇面積不得超過綠覆面積百分之十。 2. 公園、綠地應植樹冠高四公尺以上之喬木，面積不得少於百分之三十，且根部應保留適當之透水性表面。 3. 建築基地之法定空地包括採綜合設計放寬規定所應留設之開放空間，應以集中留設為原則，該空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木一棵，樹冠離地面淨高兩公尺以上，且該空地綠覆所占面積不得小於該空地面積百分之五十。 4. <u>種植樹木之樹冠垂直投影面積可計入綠覆面積。</u> 5. 本地區供公眾使用之建築物，其屋頂應予實施綠化為屋頂花園，並應於竣工前綠化完成，始得申領使用執照。

附表二土地使用分區管制要點變更前後對照表（續完）

原條文	修訂後條文
十六、本計畫區之建築基地規模、開放空間、建築造型及色彩、景觀、人車通行系統、廣告招牌與綠化等等有關事項，應由台中市政府參照有關法令制定都市設計審議規範，所有設計案均應先送「台中市都市設計審查委員會」之審查同意後，始准依法申請建築照施工。	十五、本計畫區之建築基地規模、開放空間、建築造型及色彩、景觀、人車通行系統、廣告招牌與綠化等等有關事項，應由台中市政府參照有關法令制定都市設計審議規範，所有設計案均應先送「台中市都市設計審查委員會」之審查同意後，始准依法申請建築照施工。
十七、防火巷之規定： 本計畫區內得由本市都市設計審查委員會選定街廓劃設防火巷，寬度達六公尺，兼供車道出入及各種管線接戶使用，其面積並依<u>左列</u>規定之有效面積部分得增加樓地板面積予以鼓勵，有效面積之計算如後： 1.開放空間盤面（包括人工地盤）之高度，高於鄰接道路未滿一點五公尺，或低於鄰接道路未滿三公公尺，且其自外設有寬度在一點五公尺以上之樓梯或坡頂，並能提供公眾休息使用者，以其全部面積視為有效面積。高度高於鄰接道路一點五公尺，而在四點五公尺以下，或低於三公公尺者，以其面積之零點六為有效面積。 2.建築物地面附設有頂蓋或屋簷之開放空間（不包括騎樓）其開口部分占該樓面立面面積三分之二，且常開放公眾使用或休息者，其簷高在六公尺以上未達十公尺者，以其面積之零點六倍為有效面積，簷高在十公尺以上者，以其面積之零點八倍為有效面積。 3.以人行步道連接之廣場式開放空間，留設於建築物之作用致影響其可見性者，以其面積之零點六倍為有效面積。	十六、防火巷之規定： 本計畫區內得由本市都市設計審查委員會選定街廓劃設防火巷，寬度達六公尺，兼供車道出入及各種管線接戶使用，<u>必要時市政府得先行鋪設路面供車輛通行</u>，其面積並依<u>下列</u>規定之有效面積部分得增加樓地板面積予以鼓勵，有效面積之計算如後： 1.開放空間盤面（包括人工地盤）之高度，高於鄰接道路未滿一點五公尺，或低於鄰接道路未滿三公公尺，且其自外設有寬度在一點五公尺以上之樓梯或坡頂，並能提供公眾休息使用者，以其全部面積視為有效面積。高度高於鄰接道路一點五公尺，而在四點五公尺以下，或低於三公公尺者，以其面積之零點六為有效面積。 2.建築物地面附設有頂蓋或屋簷之開放空間（不包括騎樓）其開口部分占該樓面立面面積三分之二，且常開放公眾使用或休息者，其簷高在六公尺以上未達十公尺者，以其面積之零點六倍為有效面積，簷高在十公尺以上者，以其面積之零點八倍為有效面積。 3.以人行步道連接之廣場式開放空間，留設於建築物之作用致影響其可見性者，以其面積之零點六倍為有效面積。
	<u>十七、本要點第四點所規定各組組別之認定及管制爭議事項得提請本市都市計畫委員會審議。</u>
十八、本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。	十八、本要點未規定事項，依其他相關法令<u>及規定</u>辦理。

附表三 計畫區事業及財務計畫表

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 (年度)	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			
機關用地	機1	5.0975			✓			已取得	350	300,000	300,350	台中市政府	94~98	市地重劃基金或市府編列預算
	機2	1.4984			✓			已取得	155	200,000	200,155	台中市政府	94~98	市地重劃基金或市府編列預算
交通用地		1.4375			✓			13,677	165	5,000	18,842	台中市政府	94~98	市地重劃基金或市府編列預算
合計		8.0334						13,677	670	500,500	519,347			

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.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。

3.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。

4.本表得視本府財務狀況酌予調整之。

附錄、本次通盤檢討變更明細

新市政中心專用區細部計畫(第二次通盤檢討)變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由及附帶條件說明	備註
		原計畫	新計畫		
一	計畫年期	民國 95 年	民國 115 年	計畫年期將屆以及主要計畫第三次通盤檢討調整計畫年期為民國 115 年。故遵循主要計畫之指導，本計畫將以民國 115 年為計畫目標年。	
二	都市計畫圖	比例尺 一千二百分之一	比例尺 一千分之一	配合台中市政府民國 91 年 8 月 16 日府工都字第 0910120995 號函公告之比例尺一千分之一台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）圖，將本細部計畫地形基本圖予以更新，以提高計畫圖之精確度。	

新市政中心專用區細部計畫(第二次通盤檢討)變更內容綜理表(續一)

編號	位置	變更內容		變更理由及附帶 條件說明	備 註
		原計畫	新計畫		
三	土地使用 面積	總面積 (107.260 公頃)	總面積 (108.1064 公頃)	配合計畫圖之更新，重新計算各項土地使用面積。	
		第一種新市政中心專用區 (5.473 公頃)	第一種新市政中心專用區 (5.3878 公頃)		
		第二種新市政中心專用區 (2.935 公頃)	第二種新市政中心專用區 (2.9315 公頃)		
		第三種新市政中心專用區 (12.733 公頃)	第三種新市政中心專用區 (12.5293 公頃)		
		第四種新市政中心專用區 (9.581 公頃)	第四種新市政中心專用區 (9.4992 公頃)		
		第五種新市政中心專用區 (3.582 公頃)	第五種新市政中心專用區 (3.5223 公頃)		
		第六種新市政中心專用區 (17.605 公頃)	第六種新市政中心專用區 (17.4868 公頃)		
		第七種新市政中心專用區 (3.077 公頃)	第七種新市政中心專用區 (3.0795 公頃)		
		第八種新市政中心專用區 (5.466 公頃)	第八種新市政中心專用區 (5.5648 公頃)		
		公園用地 (11.687 公頃)	公園用地 (11.9098 公頃)		
		鄰里公園兼兒童遊樂場 (1.370 公頃)	鄰里公園兼兒童遊樂場 (1.3743 公頃)		
		停車場用地 (0.907 公頃)	停車場用地 (0.8860 公頃)		
		廣場兼停車場用地 (3.096 公頃)	廣場兼停車場用地 (3.0023 公頃)		
		道路用地 (18.587 公頃)	道路用地 (19.8955 公頃)		
		機關用地 (6.626 公頃)	機關用地 (6.5959 公頃)		
		交通用地 (1.535 公頃)	交通用地 (1.4375 公頃)		
		經貿展演用地 (3.000 公頃)	經貿展演用地 (3.0039 公頃)		

新市政中心專用區細部計畫(第二次通盤檢討)變更內容綜理表(續二)

編號	位置	變更內容		變更理由及附帶條件說明	備註
		原計畫	新計畫		
四	公 3 公園 用地西側	道路用地 (0.1217 公頃)	公園用地 (0.1217 公頃)	將公3公園用地西側與公2-3公園用地包夾之部分道路用地變更為公園用地，並將公2-3公園用地併入公3公園用地以利公園之串連與整體開發。	
五	修訂土地 使用分區 管制要點			詳請參見表5-4。	