

變更台中市部分細部計畫
(土地使用分區管制要點)
專案通盤檢討說明書

本案係民國 96 年 3 月 12 日府都計字第 0960036260 號函發佈實施
(註：本說明書僅供參考，實際內容以核定計畫書為準)

台中市政府
中華民國 96 年 3 月

台中市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更台中市部分細部計畫(土地使用分區管制要點)專案通盤檢討案	
變更都市計畫法令依據	1. 都市計畫法第26條。 2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第13條。	
變更都市計畫機關	台中市政府	
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 開 展 覽	自民國95年6月27日至95年7月26日止，共計三十天。 刊登於民國95年6月28日自由時報第F15版、6月29日自由時報第F16版、6月30日自由時報第F7版。
	公 開 說 明 會	1. 95年7月13日上午10時假西區公所舉行。 2. 95年7月13日下午3時假西屯區公所舉行。 3. 95年7月14日上午10時假北屯區公所舉行。 4. 95年7月14日下午3時假南屯區公所舉行。
人民團體對本案之反映意見	詳人民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	台中市都市計畫委員會95年12月6日第217次會議及民國96年1月24日第218次會議審議通過。

目錄

表一	台中市都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點訂定原則表	1-1
表二	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（土地使用分區管制要點）變更前後綜理表	2-1
表三	台中市都市計畫（西屯地區）細部計畫（土地使用分區管制要點）變更前後綜理表	3-1
表四	台中市都市計畫（東光、三光地區）細部計畫（土地使用管制分區要點）變更前後綜理表	4-1
表五	台中市都市計畫（台中體育場附近地區）細部計畫（土地使用分區管制要點）變更前後綜理表	5-1
表六	台中市都市計畫（樹德地區）細部計畫（土地使用分區管制要點）變更前後綜理表	6-1
表七	台中市都市計畫（文山及春社里地區）細部計畫（土地使用分區管制要點）變更前後綜理表	7-1
表八	台中市都市計畫（工業住宅社區）細部計畫（土地使用分區管制要點）變更前後綜理表	8-1
表九	台中市都市計畫（台中工業區及工業住宅社區）細部計畫（土地使用分區管制要點）變更前後綜理表	9-1
附件	公民或團體對「變更台中市部分細部計畫（土地使用分區管制要點）專案通盤檢討案」意見表	附-1

表一 台中市都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點訂定原則表

條文內容	備註
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三十五條訂定之。	
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，適用有關法令之規定，其用語亦同。	
<p>第三條 用語定義</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，彼此在平行面基地相連之建築物。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(五) 基地線：建築基地之界線。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(八) 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>(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。</p> <p>(十) 基地寬度：</p> <p>1 平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。</p> <p>2 最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。</p> <p>(十一) 前院：沿前面基地線之庭院。</p> <p>(十二) 後院：沿後面基地線之庭院。</p> <p>(十三) 側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>建築基地臨接或面前道路對側有公園、綠地、廣場、河川、</p>	<p>備註：有牆以牆中心為準、無牆以柱中心為準</p>

表一 台中市都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點訂定原則表

<p>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。</p> <p>(十八) 離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。</p>																																																							
<p>第四條 住宅區之使用如下：</p> <p>(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。</p> <p>(二) 第一之一種住宅區：除限制工業、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。</p> <p>(三) 第一之二種住宅區【原第七種住宅區】：除限制大型商場(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。</p> <p>(四) 第二種住宅區：除限制工業、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。</p> <p>(五) 第二之一種住宅區：除限制大型商場(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。</p> <p>(六) 第二之二種住宅區：除限制工業、大型商場(店)、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。</p> <p>(七) 第三種住宅區：除限制工業、大型商場(店)、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。</p> <p>(八) 第三之一種住宅區：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相關規定管制。</p> <p>(九) 第三之二種住宅區：依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。</p> <p>(十) 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相關規定管制。</p> <p>(十一) 第四之一種住宅區【原第五種住宅區】：依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。</p> <p>(十二) 第五種住宅區【原第六種住宅區】：依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。</p>																																																							
<p>第五條 住宅區土地使用強度：</p> <p>本計畫區內各類住宅區之建蔽率、容積率、高度比、院落深度、最小面寬及最小基地面積等規定詳如下表：</p> <table border="1" data-bbox="204 1668 1050 2004"> <thead> <tr> <th></th> <th>住一類</th> <th>住二類</th> <th>住三類</th> <th>住四類</th> <th>住五類</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建蔽率(%)</td> <td>50</td> <td>60</td> <td>55</td> <td>50</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>容積率(%)</td> <td>140</td> <td>220</td> <td>280</td> <td>300</td> <td>400</td> </tr> <tr> <td>高度比</td> <td>1.5</td> <td>1.5</td> <td>1.5</td> <td>1.5</td> <td>1.5</td> </tr> <tr> <td>前院深度(M)</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>後院深度(M)</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>側院寬度(M)</td> <td>1.5</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>最小面寬(M)</td> <td>7</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>最小基地面積(M²)</td> <td>140</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>250</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>備註一：應留設騎樓者不受上開前院規定限制。</p>		住一類	住二類	住三類	住四類	住五類	建蔽率(%)	50	60	55	50	50	容積率(%)	140	220	280	300	400	高度比	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	前院深度(M)	4	4	4	4	4	後院深度(M)	3	3	3	3	3	側院寬度(M)	1.5	-	-	-	-	最小面寬(M)	7	-	-	-	-	最小基地面積(M ²)	140	-	-	250	-	
	住一類	住二類	住三類	住四類	住五類																																																		
建蔽率(%)	50	60	55	50	50																																																		
容積率(%)	140	220	280	300	400																																																		
高度比	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5																																																		
前院深度(M)	4	4	4	4	4																																																		
後院深度(M)	3	3	3	3	3																																																		
側院寬度(M)	1.5	-	-	-	-																																																		
最小面寬(M)	7	-	-	-	-																																																		
最小基地面積(M ²)	140	-	-	250	-																																																		

表一 台中市都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點訂定原則表

<p>備註二：基地面臨現有巷道免留設後院。 備註三：側院寬度最小淨寬不得小於一公尺。 備註四：上表係屬劃分原則，各類分區仍應依各該細部計畫規定為準。</p>																																				
<p>第六條 商業區之使用如下： （一）第一種商業區：依都市計畫法台灣省施行細則商業區相關規定管制。 （二）第二種商業區：依都市計畫法台灣省施行細則商業區相關規定管制。 （三）第二之一種商業區：除不得為舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、浴室、妓女戶或其他類似營業場所之使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則商業區相關規定管制。 （四）第三種商業區：依都市計畫法台灣省施行細則商業區相關規定管制。 （五）第三之一種商業區：除不得為舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、浴室、妓女戶或其他類似營業場所之使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則商業區相關規定管制。 （六）第四種商業區：依都市計畫法台灣省施行細則商業區相關規定管制。</p>																																				
<p>第七條 商業區土地使用強度 本計畫區內各類商業區之建蔽率、容積率及院落深度等規定詳如下表：</p> <table border="1" data-bbox="252 1104 1114 1355"> <thead> <tr> <th colspan="7">商業區</th> </tr> <tr> <th>項目</th> <th>一</th> <th>二</th> <th>二--一</th> <th>三</th> <th>三--一</th> <th>四</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建蔽率(%)</td> <td>70</td> <td>70</td> <td>70</td> <td>70</td> <td>70</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>容積率(%)</td> <td>280</td> <td>350</td> <td>350</td> <td>420</td> <td>420</td> <td>500</td> </tr> <tr> <td>後院深度(M)</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> </tbody> </table> <p>備註一：基地面臨現有巷道免留設後院。 備註二：建築高度限制依建築技術規則相關規定辦理。</p>	商業區							項目	一	二	二--一	三	三--一	四	建蔽率(%)	70	70	70	70	70	60	容積率(%)	280	350	350	420	420	500	後院深度(M)	2	2	2	2	2	2	
商業區																																				
項目	一	二	二--一	三	三--一	四																														
建蔽率(%)	70	70	70	70	70	60																														
容積率(%)	280	350	350	420	420	500																														
後院深度(M)	2	2	2	2	2	2																														
<p>第八條 工業區之使用依都市計畫法台灣省施行細則工業區相關規定管制。</p>																																				
<p>第九條 工業區土地使用強度 本計畫區內工業區街廓內建築之建蔽率、容積率、高度比、院落深度及最小基地面積等規定詳如下表：</p> <table border="1" data-bbox="252 1691 1072 2022"> <thead> <tr> <th colspan="4">工業區</th> </tr> <tr> <th>項目</th> <th>乙種工業區</th> <th>乙種工業區 (台中工業區)</th> <th>零星工業區</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建蔽率(%)</td> <td>65</td> <td>70</td> <td>65</td> </tr> <tr> <td>容積率(%)</td> <td>200</td> <td>210</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>高度比</td> <td>1.5</td> <td>1.5</td> <td>1.5</td> </tr> <tr> <td>前院深度(M)</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>4</td> </tr> </tbody> </table>	工業區				項目	乙種工業區	乙種工業區 (台中工業區)	零星工業區	建蔽率(%)	65	70	65	容積率(%)	200	210	200	高度比	1.5	1.5	1.5	前院深度(M)	4	4	4												
工業區																																				
項目	乙種工業區	乙種工業區 (台中工業區)	零星工業區																																	
建蔽率(%)	65	70	65																																	
容積率(%)	200	210	200																																	
高度比	1.5	1.5	1.5																																	
前院深度(M)	4	4	4																																	

表一 台中市都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點訂定原則表

後院深度 (M)	-	4.5	-
側院寬度 (M)	-	1.5	-
最小基地面積 (M ²)	250	-	250

備註一：院落深度及寬度不得以平均計算。

備註二：中清路乙種工業區另有特殊規定，應依該細部計畫規定為準。

第十條 騎樓與建築退縮規定

為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，除劃設廣場、兒童遊樂場及公園外，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：

一、住宅區

(一) 非屬市地重劃地區，以及本市第一期至第五期重劃區之範圍，凡面臨七公尺（含七公尺）以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或四公尺無遮簷人行道。凡面臨未達七公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線（溝濱後）退縮○·五公尺建築。

但第一種住宅區應自計畫道路退縮四公尺以上建築，其中至少留設二公尺為無遮簷人行道。

(二) 原「台中市擴大都市計畫北屯地區細部計畫」、「台中市擴大都市計畫後庄里地區（中國城附近）細部計畫」、「台中市擴大都市計畫干城、西南屯地區細部計畫」所規劃之八公尺出入道路於建築時，免設騎樓，但應自道路境界線退縮二公尺以上之開放空間，其中至少留設二公尺為無遮簷人行道，退縮部份得計入法定空地。

(三) 前二目以外以市地重劃整體開發之地區，應自計畫道路退縮四公尺以上建築，其中至少留設二公尺為無遮簷人行道。

(四) 第一種住宅區作雙併住宅使用時，應自側面基地線至少退縮一公尺建築，同一基地內有二幢以上獨棟或雙併住宅時，其幢與幢之間外牆淨距離應至少間隔二公尺以上。

二、商業區、市場用地

凡面臨七公尺（含七公尺）以上計畫道路之建築基地，應留設騎樓或四公尺無遮簷人行道。凡面臨未達七公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線（溝濱後）退縮○·五公尺建築。

三、工業區

基地應自建築線退縮四公尺建築，退縮部分得計入法定空地。

四、文教區、學校用地

新開闢文教區及學校用地申請建築執照時，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：

(一) 應有一側退縮十公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。

(二) 其他臨道路部分應退縮四公尺無遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用。

五、其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨七公尺（含七公尺）以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮四公尺為無遮簷人行

表一 台中市都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點訂定原則表

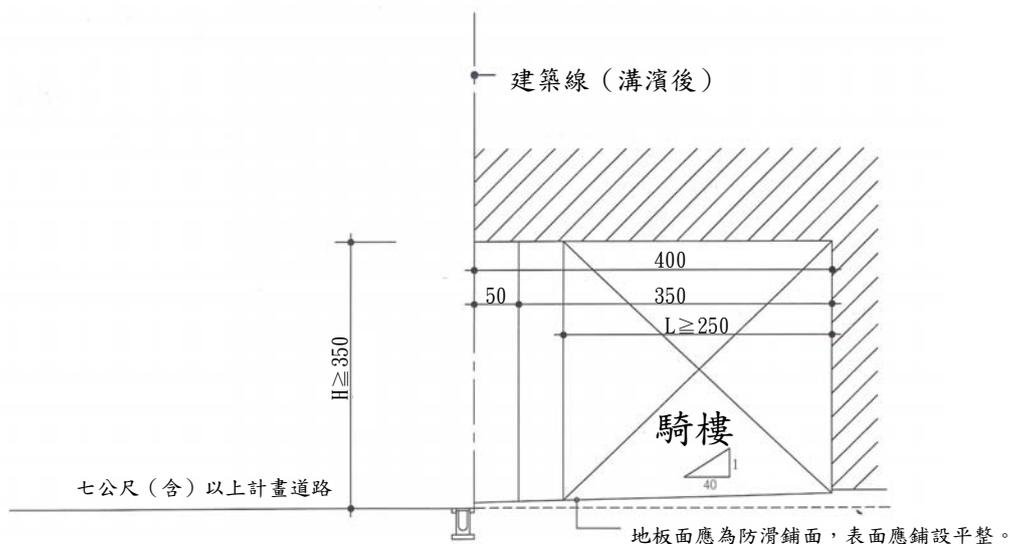
<p>道。凡面臨未達七公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線（溝濱後）退縮○·五公尺建築。</p>	
<p>第十一條 停車空間</p> <p>(一) 建築技術規則設計施工編第五十九條所列第一類建築物用途，樓地板面積一五〇平方公尺以下免設停車位，超過部分每一〇〇平方公尺設置一輛，其餘數部分超過五〇平方公尺應設置一輛；第二類建築物用途，樓地板面積一五〇平方公尺以下免設停車位，超過部分每一五〇平方公尺設置一輛，其餘數部分超過七五平方公尺應設置一輛。(參考停車空間附表)</p> <p>(二) 第一種、第一之一種及第一之二種住宅區每戶至少附設停車位一輛。</p> <p>(三) 依前述規定計算建築物新建、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「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。</p> <p>(四) 工業區建築基地內法定空地應留設二分之一以上作為停車場及裝卸貨物使用。</p> <p>(五) 其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。</p>	
<p>第十二條 為鼓勵設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：</p> <p>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。</p> <p>(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，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(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。</p>	
<p>第十三條 景觀及綠化原則</p> <p>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。</p>	
<p>第十四條 空地綠美化獎勵措施</p> <p>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，基地面積超過三三〇平方公尺，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。</p> <p>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。</p> <p>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。(例如：原法定容積率280%，經獎勵後最高增為285%)</p>	
<p>第十五條 招牌廣告物</p> <p>有關計畫區內設置招牌、廣告物之限制及管理方式，由本府另訂之。</p>	
<p>第十六條 都市設計審查</p> <p>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：</p>	

表一 台中市都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點訂定原則表

<p>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。</p> <p>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。</p> <p>三、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。</p> <p>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。</p>	
<p>第十七條 附則</p> <p>一、基地於都市計畫擬定或變更前業經地政機關分割完竣，或因都市計畫公共設施用地逕為分割完竣者，不合現行都市計畫規定最小面積或最小深度、寬度之限制，依下列規定辦理：</p> <p>（一）非屬重劃地區依規定應留設側院者，面寬未達五·五公尺免留設側院；面寬為五·五至七公尺者，以扣除五·五公尺後剩餘部分作為側院。</p> <p>（二）非屬重劃地區依規定應留設前院者，基地平均深度未達十三公尺，經市府核准得留設騎樓。</p> <p>（三）未規定者另應依「台中市畸零地使用規則」辦理。</p> <p>二、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>	

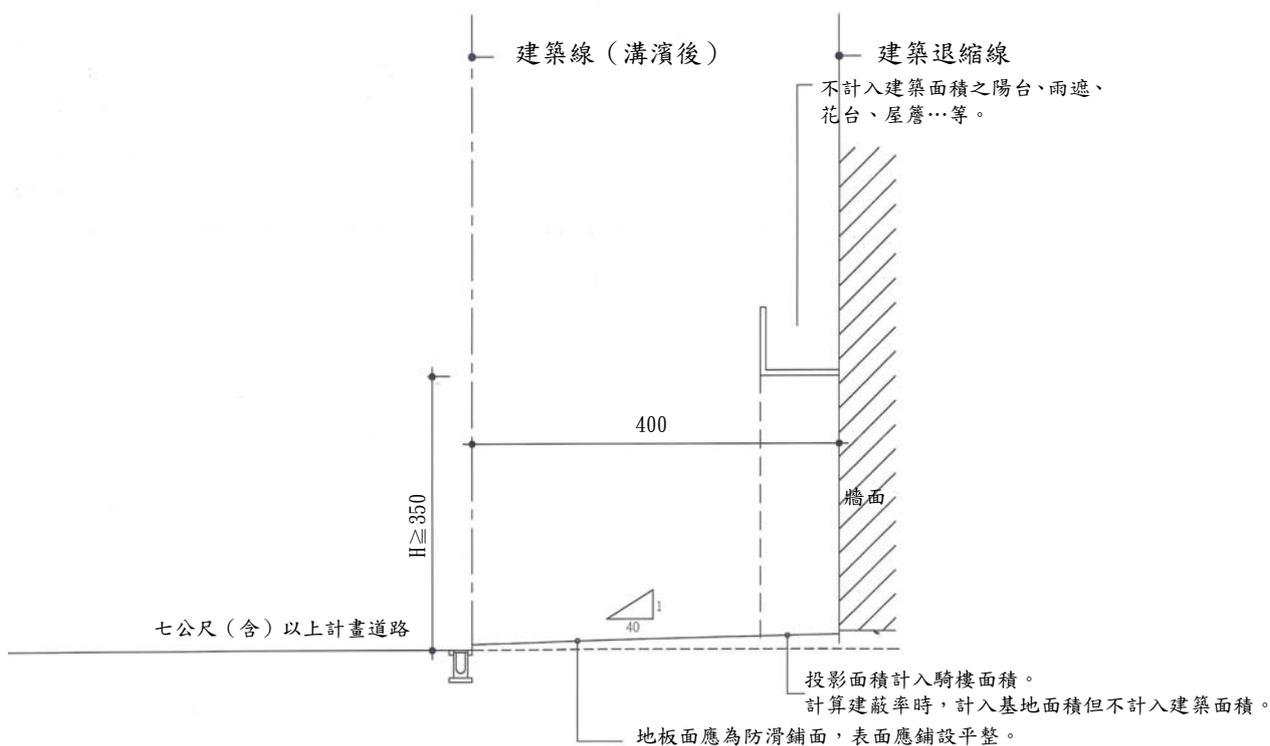
停車空間附表

類別	建築物用途	都市計畫內區域	
		樓地板面積	設置標準
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物。	一五〇平方公尺以下部分。	免設。
		超過一五〇平方公尺部分。	每一〇〇平方公尺設置一輛，其餘數部分超過五〇平方公尺應設置一輛。
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物。	一五〇平方公尺以下部分。	免設。
		超過一五〇平方公尺部分。	每一五〇平方公尺設置一輛，其餘數部分超過七五平方公尺應設置一輛。



七公尺 (含) 以上計畫道路設置法定騎樓剖面示意圖

註：道路設有人行道者，騎樓地板面應與人行道齊平。



七公尺 (含) 以上計畫道路設置無遮簷人行道剖面示意圖

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。

表二 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（土地使用分區管制要點）變更前後綜理表

原計畫	變更後計畫	說明
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訂定之。	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訂定之。	與本市土管要點訂定原則相同，維持原計畫。
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，適用有關法令之規定，其用語亦同。	與本市土管要點訂定原則相同，維持原計畫。
<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) 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。</p> <p>(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。</p> <p>(五) 基地線：建築基地之界線。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(八) 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>(九) 前院：位於兩側面基地線之間，沿前面基地線之庭院。</p> <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(如基地為不規則形時得以平均距離計算之)。</p>	<p>三、本要點用語定義如下：</p> <p>(一) 基地線：建築基地之界線。</p> <p>(二) 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></p> <p>(三) 後面基地線：<u>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。</u></p> <p>(四) 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>(五) 基地深度：<u>基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。</u></p> <p>(六) 前院：<u>沿前面基地線之庭院。</u></p> <p>(七) 後院：<u>沿後面基地線之庭院。</u></p> <p>(八) 前院深度：<u>建築物前牆中心線或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。</u></p> <p>(九) 後院深度：<u>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。</u></p> <p>(十) 建築物高度比：<u>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。</u></p>	配合本市土管要點訂定原則修改。
<p>四、住宅區及商業區之使用限制如下：</p> <p>(一) 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第十五條之規定管</p>	<p>四、住宅區及商業區之使用限制如下：</p> <p>(一) 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相關規定</p>	配合本市土管要點訂定原則修改。

表二 舊市區

原計畫			變更後計畫			說明
制之。 (二)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。 (三)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。 (四)住變商部份另依「變更台中市都市計畫(第一期公共設施保留地,干城地區道路系統除外)主要計畫(第二次通盤檢討)案暫予保留,另案辦理部份(商業區通盤檢討部份)」管制之。			<u>管制。</u> (二)第三種住宅區依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。 (三)第一、二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。 (四)住變商部份另依「變更台中市都市計畫(第一期公共設施保留地,干城地區道路系統除外)主要計畫(第二次通盤檢討)案暫予保留,另案辦理部份(商業區通盤檢討部份)」管制。			
五、本計畫區內各項公共設施用地及保存區之建蔽率與容積率不得超過下表之規定：			五、本計畫區內各項公共設施用地及保存區之建蔽率與容積率等規定詳如下表：			配合本市土管要點訂定原則修改,一律使用阿拉伯數字。
公共設施	建蔽率(%)	容積率(%)	公共設施	建蔽率(%)	容積率(%)	
機關用地	六〇	二五〇	機關用地	60	250	
電力、電信事業用地、郵政用地、交通用地、變電所用地、醫療衛生機構用地、自來水專業用地、屠宰場用地、殯儀館用地、社教機構用地等(含上述各種專用區)及相關公共事業用地	四〇	二〇〇	電力、電信事業用地、郵政用地、交通用地、變電所用地、醫療衛生機構用地、自來水專業用地、屠宰場用地、殯儀館用地、社教機構用地等(含上述各種專用區)及相關公共事業用地	40	200	
市場用地	六〇	二四〇 三五〇(依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」開發者)	市場用地	60	240 350(依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」開發者)	
加油站用地	四〇	一二〇	加油站用地	40	120	
車站用地	四〇	二〇〇	車站用地	40	200	
學校用地(文高、文大)	五〇	二五〇	學校用地(文高、文大)	50	250	
學校用地(文小、文中)	五〇	二〇〇	學校用地(文小、文中)	50	200	
體育場用地	四〇	二五〇	體育場用地	40	250	
公園用地	一五	四〇	公園用地	15	40	
兒童遊樂場用地、公園兼兒童遊樂場用地	一五	四〇	兒童遊樂場用地、公園兼兒童遊樂場用地	15	40	
保存區	四〇	一五〇	保存區	40	150	
廣場用地	不予規定	不予規定	廣場用地	不予規定	不予規定	
停車場用地、廣場兼停車場用地	七〇	不予規定	停車場用地、廣場兼停車場用地	70	不予規定	
六、本計畫區內各類住宅區及商業區建築物之建築密度應同時符合下列各項最高及最小之規定：			六、本計畫區內各類住宅區、商業區之建蔽率、容積率、高度比等規定詳如下表：			1 配合本市土管要點訂定原則修改。 2 刪除商業區高度比。
項 目	住宅區		商業區		備註	
	二	三	一	二		
最高建蔽率(%)	60	55	70	70		
基準容積率(%)	220	280	280	350		
上限容積率(%)	320	400	400	500	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。	
最高高度比	1.5	1.5	1.5	1.5		
項 目	住宅區	商業區	備註			
	二	三	一	二		
建蔽率(%)	60	55	70	70		
容積率(%)	220	280	280	350		
上限容積率(%)	320	400	400	500	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。	
高度比	1.5	1.5	-	-		

表二 舊市區

原計畫	變更後計畫	說明
<p>七、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。</p> <p>(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；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(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。</p>	<p>七、為鼓勵設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：</p> <p>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。</p> <p>(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，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(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。</p>	<p>配合本市土管要點訂定原則修改。</p>
<p>八、開放空間：</p> <p>為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設廣場、兒童遊樂場及公園外，有關住宅區及商業區之退縮建築規定如下：</p> <p>(一)原「台中市擴大都市計畫北屯地區細部計畫」、「台中市擴大都市計畫後庄里地區(中國城附近)細部計畫」、「台中市擴大都市計畫干城、西南屯地區細部計畫」(範圍參見圖 5-2)所規劃之八公尺出入道路於建築時，免設騎樓，但兩側應自道路境界線各退縮二公尺，為指定牆面線，其退縮部份得作為空地計算。</p> <p>(二)除前項外，凡面臨七公尺(含七公尺)以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或無遮簷人行道。凡面臨未達七公尺計畫道路之建築基地，應由溝濱後退縮五十公分建築。既成道路(含重劃增設道路)應由溝濱後退縮五十公分建築。</p>	<p>八、騎樓與建築退縮規定：</p> <p>為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設廣場、兒童遊樂場及公園外，<u>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如下：</u></p> <p>(一)原「台中市擴大都市計畫北屯地區細部計畫」、「台中市擴大都市計畫後庄里地區(中國城附近)細部計畫」、「台中市擴大都市計畫干城、西南屯地區細部計畫」之住宅區及商業區內所規劃之八公尺出入道路於建築時，免設騎樓，但應<u>自道路境界線退縮二公尺以上之開放空間，其中至少留設二公尺之無遮簷人行道，退縮部份得計入法定空地。</u></p> <p>(二)除前項外之住宅區及商業區，凡面臨七公尺(含七公尺)以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或無遮簷人行道。<u>凡面臨未達七公尺計畫道路，以及面臨現有巷道(含重劃增設道路)之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮○·五公尺建築。</u></p> <p>(三)工業區基地應自建築線退縮四公尺建築，退縮部分得計入法定空地。</p> <p>(四)新開闢文中、文小申請建築執照時應擇一面退縮五公尺配合留設學生接送區。</p> <p>(五)其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨七公尺(含七公尺)以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮四公尺為無遮簷人行道。凡面臨未達七公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮○·五公尺建築。</p>	<p>1 配合本市土管要點訂定原則修改。</p> <p>2 增列工業區、文中文小之規定。</p>
<p>九、停車空間：</p> <p>本計畫區建築物附設停車空間設置標準依建築技術規則之規定。</p>	<p>九、停車空間：</p> <p>(一)本計畫區建築物附設停車空間設置標準依建築技術規則之規定。</p> <p>(二)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「臺中市</p>	<p>1 第(一)點維持原計畫。</p> <p>2 其餘配合本市土管要點訂定原則增訂。</p>

表二 舊市區

原計畫	變更後計畫	說明																				
	<p>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。</p> <p>(三)工業區建築基地內法定空地應留設二分之一以上作為停車場及裝卸貨物使用。</p>																					
<p>十、新開闢文中、文小申請建築執照時應擇一面退縮五公尺配合留設學生接送區。</p>	<p>刪除</p>	<p>併入第八點。</p>																				
<p>十一、景觀及綠化原則：</p> <p>(一)建築物臨接或面向廣場、公園、綠地、兒童遊樂場、人行步道及開放空間部份，不得設置鐵窗、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)同一棟建築物之電視天線應為共同天線設置之。</p> <p>(三)本計畫區公共開放空間及建築法定空地，應依下列規定實施綠化： 建築基地內之法定空地採綜合設計放寬規定所應留設之開放空間，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，並於工程完成經勘驗合格後，始得核發使用執照。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，且應栽植高度二公尺以上之喬木，其數量計算以平均每二十五平方公尺種植一棵為原則，但屋頂、室內及地下開放空間不在此限。</p>	<p>十、景觀及綠化原則：</p> <p>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。</p>	<p>1 條次變更。 2 配合本市土管要點訂定原則修改。</p>																				
<p>十二、獎勵增加容積：</p> <p>(一)整體開發之獎勵</p> <p>面積規模：全街廓或基地面積五千平方公尺以上者。</p> <p>條件：留設供公眾使用之設施達三百平方公尺。上述供公眾使用之設施項目包括兒童遊樂場、公園、停車場、廣場、綠地等。且所留設供公眾使用之設施面積得計入法定空地。</p> <p>獎勵方式： DF=P×R DF：獎勵樓地板面積 P：留設公共設施面積 R：獎勵係數(註)</p> <table border="1" data-bbox="212 1765 647 1912"> <thead> <tr> <th>基地面臨道路寬度</th> <th>R 值</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>基地面臨道路寬度 < 8M</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>8M ≤ 基地面臨道路寬度 < 12M</td> <td>2.5</td> </tr> <tr> <td>12M ≤ 基地面臨道路寬度 < 20M</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>20M ≤ 基地面臨道路寬度</td> <td>1.5</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)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，</p>	基地面臨道路寬度	R 值	基地面臨道路寬度 < 8M	3	8M ≤ 基地面臨道路寬度 < 12M	2.5	12M ≤ 基地面臨道路寬度 < 20M	2	20M ≤ 基地面臨道路寬度	1.5	<p>十一、獎勵增加容積：</p> <p>(一)整體開發之獎勵</p> <p>面積規模：全街廓或基地面積五千平方公尺以上者。</p> <p>條件：留設供公眾使用之設施達三百平方公尺。上述供公眾使用之設施項目包括兒童遊樂場、公園、停車場、廣場、綠地等。且所留設供公眾使用之設施面積得計入法定空地。</p> <p>獎勵方式： DF=P×R DF：獎勵樓地板面積 P：留設公共設施面積 R：獎勵係數(註)</p> <table border="1" data-bbox="746 1765 1182 1912"> <thead> <tr> <th>基地面臨道路寬度</th> <th>R 值</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>基地面臨道路寬度 < 8M</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>8M ≤ 基地面臨道路寬度 < 12M</td> <td>2.5</td> </tr> <tr> <td>12M ≤ 基地面臨道路寬度 < 20M</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>20M ≤ 基地面臨道路寬度</td> <td>1.5</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)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，</p>	基地面臨道路寬度	R 值	基地面臨道路寬度 < 8M	3	8M ≤ 基地面臨道路寬度 < 12M	2.5	12M ≤ 基地面臨道路寬度 < 20M	2	20M ≤ 基地面臨道路寬度	1.5	<p>1 條次變更。 2 維持原計畫。</p>
基地面臨道路寬度	R 值																					
基地面臨道路寬度 < 8M	3																					
8M ≤ 基地面臨道路寬度 < 12M	2.5																					
12M ≤ 基地面臨道路寬度 < 20M	2																					
20M ≤ 基地面臨道路寬度	1.5																					
基地面臨道路寬度	R 值																					
基地面臨道路寬度 < 8M	3																					
8M ≤ 基地面臨道路寬度 < 12M	2.5																					
12M ≤ 基地面臨道路寬度 < 20M	2																					
20M ≤ 基地面臨道路寬度	1.5																					

表二 舊市區

原計畫	變更後計畫	說明
其詳細辦法由市府另訂之。	其詳細辦法由市府另訂之。	
十三、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樹立廣告物執行要點」規定辦理。	十二、 <u>有關計畫區內設置招牌、廣告物之限制及管理方式，由本府另訂之。</u>	1 條次變更。 2 配合本市土管要點訂定原則修改。
十四、有關空地綠、美化及管理方式，由市政府另訂之。	十三、 <u>空地綠美化獎勵措施</u> <u>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，基地面積超過三三〇平方公尺，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。</u> <u>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。</u> <u>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。（例如：原法定容積率280%，經獎勵後最高增為285%）</u>	1 條次變更。 2 配合本市土管要點訂定原則修改。
十五、公共設施容積移轉依相關法令另訂之。	刪除	本府已訂定「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」
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)下列各款之公有建築應於核發建造執照或建築設計許可前，提經本府都市設計委員會審議通過： 1 公共設施用地採多目標使用之建築，依下列規定辦理： (1) 基地面積三千平方公尺以上之建築案，依本市公有建築應送都市設計委員會審議作業程序進行審議。 (2) 基地面積一千平方公尺以上但未達三千平方公尺者，依本市公有建築應送都市設計委員會審議簡化審議程序辦理。 (3) 基地面積未達一千平方公尺者，免審議作業；但須檢送相關書件圖說送本府備查。 2 公共設施用地之地下建築物、市區高架道路、市區人行陸橋、地下道、街道傢俱、環境指標及景觀設施；但經道路主管單位專案審議通過者，不在此限。 3 公園用地內之建築物、環境指標、景	十四、 <u>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：</u> <u>(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。</u> <u>(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。</u> <u>(三)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。</u> <u>(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。</u>	1 條次變更。 2 配合本市土管要點訂定原則修改。

原計畫	變更後計畫	說明
<p>觀設施（以公園面積達五千平方公尺以上之園區為限）及廁所、土地公廟等；但經公園目的事業主管單位專案審議通過者，不在此限。</p> <p>4 學校、體育館、博物館、圖書館、美術館、陳列館、集會堂、演藝廳、立體停車場之規定如下：</p> <p>(1) 新建校舍面積一千五百平方公尺以上或進行校區整體開發之學校，依本市公有建築應送都市設計委員會審議作業程序進行審議。但專案依「台中市各國民中小學校園規劃審議小組設置及作業要點」審議通過之個案不在此限。</p> <p>(2) 樓地板面積達二千平方公尺以上之體育館、博物館、圖書館、美術館、陳列館、集會堂、演藝廳、立體停車場，依本市公有建築應送都市設計委員會審議作業程序進行審議；樓地板面積未達二千平方公尺者，依本市公有建築應送都市設計委員會審議簡化審議程序辦理；但經目的事業主管單位專案審議通過者不在此限。</p> <p>5 捷運系統開發案（或採聯合開發之申請案）。</p> <p>6 古蹟保存區之公共工程。</p> <p>7 第 2 款至第 4 款經專案審議通過者，仍應檢附相關資料文件圖說，送本府備查。</p> <p>8 公有建築申請案或經本要點（臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點）審議通過之公有建築物辦理變更設計案，於檢送相關書件圖說備查時，經本市都市設計審查委員會認為有違公共安全、交通、衛生或對古蹟、紀念性建築物之保存維護或對公共利益有礙者，仍應補提相關資料文件圖說送臺中市都市設計審查委員會審議；但經中央主管機關核定之專案計畫、九二一災後社區更新重建計畫、擴大國內需求方案及創造城鄉新風貌計畫等，不在此限。</p> <p>(二) 公用事業（包括電信局、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。</p> <p>(三) 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。</p>		

表二 舊市區

原計畫	變更後計畫	說明
(四)住宅區、商業區樓層高度超過十二層(不含十二層)或住宅區建築基地面積超過六千平方公尺、商業區建築基地面積超過三千平方公尺者。		
十七、機關用地(細機 180、細機 181)指定供各級政府機關使用。機關用地(細機 182)指定供市政相關機構使用。機關用地(細機 183)指定供各級司法單位使用。機關用地(細機 184)指定供航空導航站使用及市府相關機構使用,其機關用地三分之一面積並應開發為公共停車場。	十五、機關用地(細機 180、細機 181)指定供各級政府機關使用。機關用地(細機 182)指定供市政相關機構使用。機關用地(細機 183)指定供各級司法單位使用。機關用地(細機 184)指定供航空導航站使用及市府相關機構使用,其機關用地三分之一面積並應開發為公共停車場。	1 條次變更。 2 維持原計畫。
十八、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。	十六、 (一)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。 (二) <u>因九二一震災已依都市更新相關法令申請重建者,得依建築技術規則相關規定檢討停車空間,不受本要點第八點建築退縮規定、第九點停車空間、第十點景觀及綠化原則及第十四點公私有重大工程應納入都市設計審查等規定限制。</u>	1 條次變更。 2 與本市土管要點訂定原則相同,維持原計畫。 3 災後重建排除條款業於個案增列,本計畫依據修正後之條次調整內容。

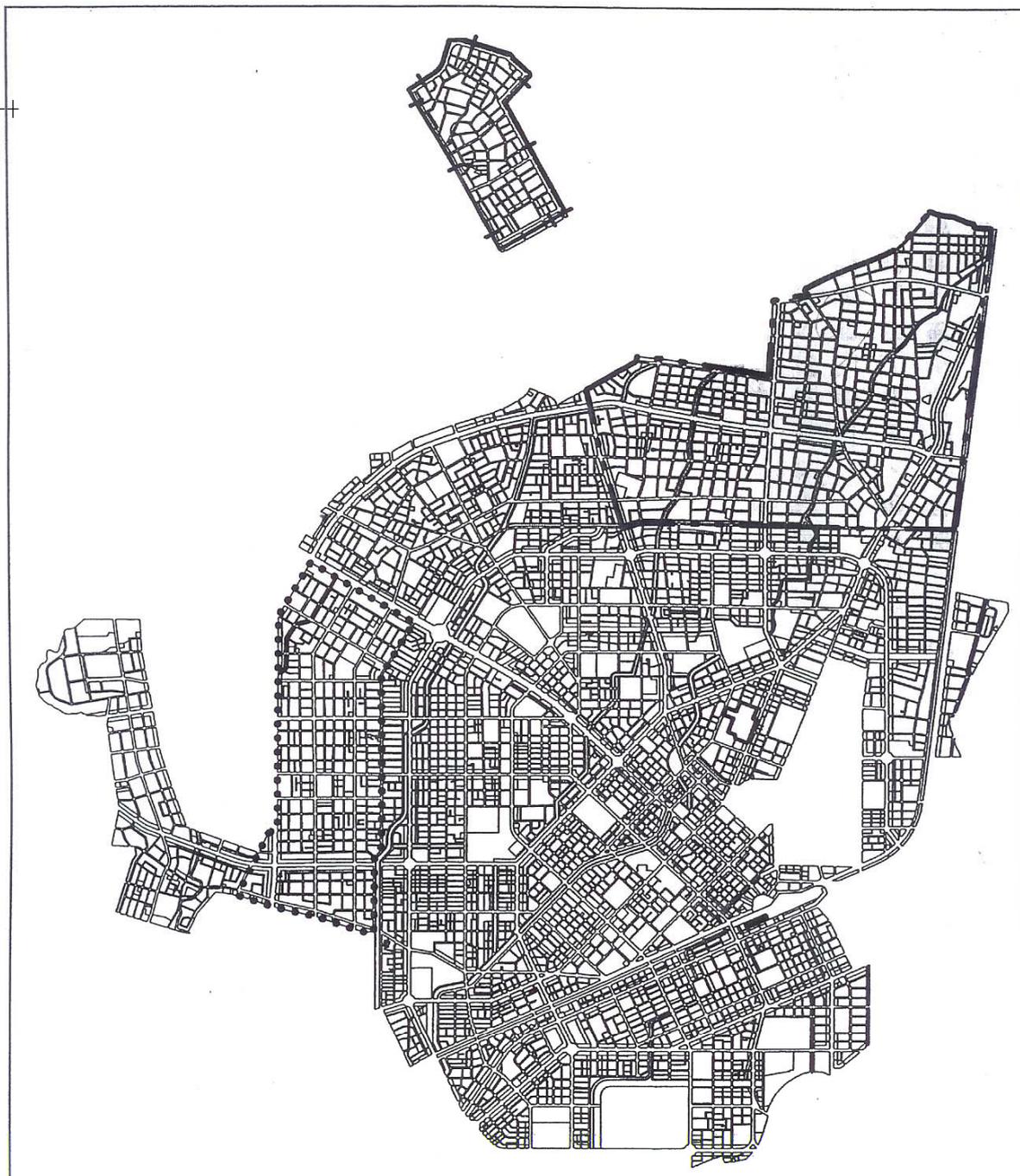


圖 例

-  原後庄里地區（中國城附近）細部計畫範圍
-  原西南屯地區細部計畫範圍
-  原北屯地區細部計畫範圍

八公尺出入道路自道路境界線各退縮二公尺地區範圍示意圖

表三 台中市都市計畫（西屯地區）細部計畫（土地使用分區管制要點）變更前後綜理表

原計畫	變更後計畫	說明
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訂定之。	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訂定之。	與本市土管要點訂定原則相同，維持原計畫。
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，適用有關法令之規定，其用語亦同。	與本市土管要點訂定原則相同，維持原計畫。
<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) 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。</p> <p>(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。</p> <p>(五) 基地線：建築基地之界線。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(八) 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>(九) 前院：位於兩側面基地線之間，沿前面基地線之庭院。</p> <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>三、本要點用語定義如下：</p> <p>(一) 基地線：建築基地之界線。</p> <p>(二) 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></p> <p>(三) 後面基地線：<u>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。</u></p> <p>(四) 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>(五) 基地深度：<u>基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。</u></p> <p>(六) 前院：<u>沿前面基地線之庭院。</u></p> <p>(七) 後院：<u>沿後面基地線之庭院。</u></p> <p>(八) 前院深度：<u>建築物前牆中心線或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。</u></p> <p>(九) 後院深度：<u>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。</u></p> <p>(十) 建築物高度比：<u>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。</u></p>	<p>1 配合本市土管要點訂定原則修改。</p> <p>2 刪除本要點未提及用語之定義。</p>
<p>四、住宅區及商業區之使用限制如下：</p> <p>(一) 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第十五條之規定管制之。</p> <p>(二) 第三、五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。</p> <p>(三) 第一、二、三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>	<p>四、住宅區及商業區之使用限制如下：</p> <p>(一) 第二種住宅區除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，<u>其餘依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。</u></p> <p>(二) 第三、五種住宅區依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。</p> <p>(三) 第一、二、三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。</p> <p>(四) 住變商部份另依「變更台中市都市計畫</p>	配合本市土管要點訂定原則修改。

表三 西屯地區

原計畫	變更後計畫	說明																																																																																																																																																									
(四)住變商部份另依「變更台中市都市計畫(第一期公共設施保留地,干城地區道路系統除外)主要計畫(第二次通盤檢討)案暫予保留,另案辦理部份(商業區通盤檢討部份)」管制之。	(第一期公共設施保留地,干城地區道路系統除外)主要計畫(第二次通盤檢討)案暫予保留,另案辦理部份(商業區通盤檢討部份)」管制之。																																																																																																																																																										
五、本計畫區內文教區及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：	五、本計畫區內文教區及各項公共設施用地之建蔽率與容積率等規定詳如下表：	配合本市土管要點訂定原則修改,一律使用阿拉伯數字。																																																																																																																																																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>使用別</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>文教區</td> <td>五〇</td> <td>二五〇</td> <td></td> </tr> <tr> <td>電信事業專用區</td> <td>五〇</td> <td>二五〇</td> <td></td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>四〇</td> <td>二〇〇</td> <td></td> </tr> <tr> <td>電力事業、電信事業、郵政用地</td> <td>四〇</td> <td>二〇〇</td> <td></td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>六〇</td> <td>二四〇</td> <td></td> </tr> <tr> <td>加油站用地</td> <td>四〇</td> <td>一二〇</td> <td></td> </tr> <tr> <td>文高、文大</td> <td>五〇</td> <td>二五〇</td> <td></td> </tr> <tr> <td>文小、文中</td> <td>五〇</td> <td>二〇〇</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公園、公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場用地</td> <td>一五</td> <td>四〇</td> <td></td> </tr> <tr> <td>停車場、廣場兼停車場</td> <td>七〇</td> <td>不予規定</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	使用別		建蔽率(%)	容積率(%)	備註	文教區	五〇	二五〇		電信事業專用區	五〇	二五〇		機關用地	四〇	二〇〇		電力事業、電信事業、郵政用地	四〇	二〇〇		市場用地	六〇	二四〇		加油站用地	四〇	一二〇		文高、文大	五〇	二五〇		文小、文中	五〇	二〇〇		公園、公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場用地	一五	四〇		停車場、廣場兼停車場	七〇	不予規定		<table border="1"> <thead> <tr> <th>使用別</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>文教區</td> <td>50</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td>電信事業專用區</td> <td>50</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>40</td> <td>200</td> <td></td> </tr> <tr> <td>電力事業、電信事業、郵政用地</td> <td>40</td> <td>200</td> <td></td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>60</td> <td>240</td> <td></td> </tr> <tr> <td>加油站用地</td> <td>40</td> <td>120</td> <td></td> </tr> <tr> <td>文高、文大</td> <td>50</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td>文小、文中</td> <td>50</td> <td>200</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公園、公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場用地</td> <td>15</td> <td>40</td> <td></td> </tr> <tr> <td>停車場、廣場兼停車場</td> <td>70</td> <td>不予規定</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	使用別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	文教區	50	250		電信事業專用區	50	250		機關用地	40	200		電力事業、電信事業、郵政用地	40	200		市場用地	60	240		加油站用地	40	120		文高、文大	50	250		文小、文中	50	200		公園、公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場用地	15	40		停車場、廣場兼停車場	70	不予規定																																																																		
使用別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																																																																																																																																								
文教區	五〇	二五〇																																																																																																																																																									
電信事業專用區	五〇	二五〇																																																																																																																																																									
機關用地	四〇	二〇〇																																																																																																																																																									
電力事業、電信事業、郵政用地	四〇	二〇〇																																																																																																																																																									
市場用地	六〇	二四〇																																																																																																																																																									
加油站用地	四〇	一二〇																																																																																																																																																									
文高、文大	五〇	二五〇																																																																																																																																																									
文小、文中	五〇	二〇〇																																																																																																																																																									
公園、公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場用地	一五	四〇																																																																																																																																																									
停車場、廣場兼停車場	七〇	不予規定																																																																																																																																																									
使用別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																																																																																																																																								
文教區	50	250																																																																																																																																																									
電信事業專用區	50	250																																																																																																																																																									
機關用地	40	200																																																																																																																																																									
電力事業、電信事業、郵政用地	40	200																																																																																																																																																									
市場用地	60	240																																																																																																																																																									
加油站用地	40	120																																																																																																																																																									
文高、文大	50	250																																																																																																																																																									
文小、文中	50	200																																																																																																																																																									
公園、公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場用地	15	40																																																																																																																																																									
停車場、廣場兼停車場	70	不予規定																																																																																																																																																									
六、本計畫區內各類住宅區、商業區、乙種工業區建築物之建築密度應同時符合下列各項最高及最小之規定：	六、本計畫區內各類住宅區、商業區、乙種工業區之建蔽率、容積率、高度比、院落深度及最小基地面積等規定詳如下表：	1 本計畫區屬舊有市區,配合本市土管要點訂定原則修改。 2 刪除住宅區前院之規定。 3 刪除商業區高度比。 4 增列備註。																																																																																																																																																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">項目</th> <th colspan="3">住宅區</th> <th colspan="4">商業區</th> <th rowspan="2">乙種工業區</th> <th rowspan="2">備註</th> </tr> <tr> <th>住二</th> <th>住三</th> <th>住五</th> <th>商一</th> <th>商二</th> <th>商三</th> <th>商三</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>最高建蔽率(%)</td> <td>60</td> <td>55</td> <td>55</td> <td>70</td> <td>70</td> <td>70</td> <td>70</td> <td>65</td> <td></td> </tr> <tr> <td>基準容積率(%)</td> <td>220</td> <td>280</td> <td>340</td> <td>280</td> <td>350</td> <td>350</td> <td>420</td> <td>420</td> <td>200</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>1.5</td> <td>1.5</td> <td>1.5</td> <td>1.5</td> <td>1.5</td> </tr> <tr> <td>最小前院深度</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>最小後院深度</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>最小基地面積</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>250</td> </tr> </tbody> </table>	項目		住宅區			商業區				乙種工業區	備註	住二	住三	住五	商一	商二	商三	商三	最高建蔽率(%)	60	55	55	70	70	70	70	65		基準容積率(%)	220	280	340	280	350	350	420	420	200	最高高度比	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	最小前院深度	4	4	4	-	-	-	-	-	4	最小後院深度	3	3	3	2	2	2	2	2	-	最小基地面積	-	-	-	-	-	-	-	-	250	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">項目</th> <th colspan="3">住宅區</th> <th colspan="4">商業區</th> <th rowspan="2">乙種工業區</th> <th rowspan="2">備註</th> </tr> <tr> <th>住二</th> <th>住三</th> <th>住五</th> <th>商一</th> <th>商二</th> <th>商三</th> <th>商三</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建蔽率(%)</td> <td>60</td> <td>55</td> <td>55</td> <td>70</td> <td>70</td> <td>70</td> <td>70</td> <td>70</td> <td>65</td> </tr> <tr> <td>容積率(%)</td> <td>220</td> <td>280</td> <td>340</td> <td>280</td> <td>350</td> <td>350</td> <td>420</td> <td>420</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>高度比</td> <td>1.5</td> <td>1.5</td> <td>1.5</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>1.5</td> </tr> <tr> <td>前院深度</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>後院深度</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>最小基地面積</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>250</td> </tr> </tbody> </table> <p>備註： 一、乙種工業區前院深度不得以平均計算。 二、基地面臨現有巷道免留設後院。</p>	項目	住宅區			商業區				乙種工業區	備註	住二	住三	住五	商一	商二	商三	商三	建蔽率(%)	60	55	55	70	70	70	70	70	65	容積率(%)	220	280	340	280	350	350	420	420	200	高度比	1.5	1.5	1.5	-	-	-	-	-	1.5	前院深度	-	-	-	-	-	-	-	-	4	後院深度	3	3	3	2	2	2	2	2	-	最小基地面積	-	-	-	-	-	-	-	-
項目		住宅區			商業區				乙種工業區			備註																																																																																																																																															
	住二	住三	住五	商一	商二	商三	商三																																																																																																																																																				
最高建蔽率(%)	60	55	55	70	70	70	70	65																																																																																																																																																			
基準容積率(%)	220	280	340	280	350	350	420	420	200																																																																																																																																																		
最高高度比	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5																																																																																																																																																		
最小前院深度	4	4	4	-	-	-	-	-	4																																																																																																																																																		
最小後院深度	3	3	3	2	2	2	2	2	-																																																																																																																																																		
最小基地面積	-	-	-	-	-	-	-	-	250																																																																																																																																																		
項目	住宅區			商業區				乙種工業區	備註																																																																																																																																																		
	住二	住三	住五	商一	商二	商三	商三																																																																																																																																																				
建蔽率(%)	60	55	55	70	70	70	70	70	65																																																																																																																																																		
容積率(%)	220	280	340	280	350	350	420	420	200																																																																																																																																																		
高度比	1.5	1.5	1.5	-	-	-	-	-	1.5																																																																																																																																																		
前院深度	-	-	-	-	-	-	-	-	4																																																																																																																																																		
後院深度	3	3	3	2	2	2	2	2	-																																																																																																																																																		
最小基地面積	-	-	-	-	-	-	-	-	250																																																																																																																																																		
七、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。	刪除	依據中央法規辦理,不再重覆規定。																																																																																																																																																									
八、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。	七、為鼓勵設置公益性設施,訂定下列獎勵措施： 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	1 條次變更。 2 配合本市土管要點訂定原則修改。																																																																																																																																																									

表三 西屯地區

原計畫	變更後計畫	說明
<p>(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；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(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。</p>	<p>以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。</p> <p>(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，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(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。</p>	
<p>九、開放空間：</p> <p>為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設兒童遊樂場及公園外，另規定如左：</p> <p>(一) 商業區得留設騎樓。</p> <p>(二) 第二、三、五種住宅區建築時應由建築線向內退縮四公尺，其中臨建築線之二公尺為人行步道，並得列入前院深度與法定空地計算，餘二公尺為建築物前院，唯臨中清路、青海路、河南路、台中港路、西屯路之基地得留設騎樓。(參見圖四 計畫區內住宅區建築基地退縮四公尺設計圖、圖五 得留設騎樓道路示意圖)</p>	<p>八、騎樓與建築退縮規定：</p> <p>為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，除劃設兒童遊樂場及公園外，<u>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如下：</u></p> <p>(一) <u>住宅區、商業區及市場用地凡面臨七公尺(含七公尺)以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或四公尺無遮簷人行道。凡面臨未達七公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮〇·五公尺建築。</u></p> <p>(二) <u>乙種工業區基地應自建築線退縮四公尺建築，退縮部分得計入法定空地。</u></p> <p>(三) <u>新開闢文中、文小用地申請建築執照時，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：</u></p> <p><u>1 應有一側退縮十公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。</u></p> <p><u>2 其他臨道路部分應退縮四公尺無遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用。</u></p> <p>(四) <u>其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨七公尺(含七公尺)以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮四公尺為無遮簷人行道。凡面臨未達七公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮〇·五公尺建築。</u></p>	<p>1 條次變更。</p> <p>2 本計畫區屬舊有市區，配合本市土管要點訂定原則修改。</p> <p>3 增列乙工及文中、文小之退縮規定。</p>
<p>十、停車空間：</p> <p>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) 住宅區建築物應附設停車空間，按以每達一五〇平方公尺之樓地板面積，須設置一輛停車位計算，其餘數部分超過七十五平方公尺，需增設一輛停車位。</p> <p>(二) 商業區建築物應附設停車空間，按以每達一〇〇平方公尺之樓地板面積，需設置一輛停車位計算，其餘數部分超過五〇平方公尺，需增設一輛停車位。</p> <p>(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。</p>	<p>九、停車空間：</p> <p>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) <u>建築技術規則設計施工編第五十九條所列第一類建築物用途，樓地板面積一五〇平方公尺以下免設停車位，超過部分每一〇〇平方公尺設置一輛，其餘數部分超過五〇平方公尺應設置一輛；第二類建築物用途，樓地板面積一五〇平方公尺以下免設停車位，超過部分每一五〇平方公尺設置一輛，其餘數部分超過七五平方公尺應設置一輛。(參考停車空間附表)</u></p> <p>(二) 依前述規定計算建築物新建、增建及既</p>	<p>1 條次變更。</p> <p>2 配合本市土管要點訂定原則修改。</p>

表三 西屯地區

原計畫	變更後計畫	說明
<p>(四)工業區建築基地內之法定空地應留設二分之一以上作為停車場及裝卸貨物使用。</p> <p>(五)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><u>有建築物應留設之停車位在五輛以下無法增設者，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。</u></p> <p>(三)工業區建築基地內之法定空地應留設二分之一以上作為停車場及裝卸貨物使用。</p> <p>(四)<u>其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。</u></p>	
<p>十一、景觀及綠化原則：</p> <p>(一)建築物臨接或面向廣場、公園、綠地、兒童遊樂場、人行步道及開放空間部份，不得設置鐵窗、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)同一棟建築物之電視天線應為共同天線設置之。</p> <p>(三)本計畫區建築基地屬商業使用者不得設置圍牆。</p> <p>(四)本計畫區公共開放空間及建築法定空地，應依下列規定實施綠化：</p> <p>建築基地內之法定空地採綜合設計放寬規定所應留設之開放空間，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，並於工程完成經勘驗合格後，始得核發使用執照。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，且應栽植高度二公尺以上之喬木，其數量計算以平均每二十五平方公尺種植一棵為原則，但屋頂、室內及地下開放空間不在此限。</p>	<p>十、景觀及綠化原則：</p> <p><u>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。</u></p>	<p>1 條次變更。</p> <p>2 配合本市土管要點訂定原則修改。</p>
	<p>十一、空地綠美化獎勵措施</p> <p>(一)<u>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，基地面積超過三三〇平方公尺，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。</u></p> <p>(二)<u>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。</u></p> <p>(三)<u>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。(例如：原法定容積率 280%，經獎勵後最高增為 285%)</u></p>	<p>配合本市土管要點訂定原則增訂。</p>
<p>十二、新設文中、文小申請建築執照時應擇一面退縮十公尺配合留設學生接送區。</p>	<p>刪除</p>	<p>併入第八點</p>
<p>十三、公園、學校、加油站、停車場、道路、</p>	<p>刪除</p>	<p>依據中央法</p>

表三 西屯地區

原計畫	變更後計畫	說明
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。		規辦理，不再重覆規定。
十四、本計畫區設置廣告招牌應依下列規定： (一)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，且不得設置霓虹閃光裝置；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)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裝置，但招牌高度不超過十公尺。	十二、 <u>有關計畫區內設置招牌、廣告物之限制及管理方式，由本府另訂之。</u>	1 條次變更。 2 配合本市土管要點訂定原則修改。
十五、有關空地綠、美化及管理方式，由市政府另訂之。	刪除	於第十一點增訂。
十六、公共設施容積移轉依相關法令另訂之。	刪除	本府已訂定「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」
十七、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)下列各款之公有建築應於核發建造執照或建築設計許可前，提經本府都市設計委員會審議通過： 1. 公共設施用地採多目標使用之建築，依下列規定辦理： (1)基地面積三千平方公尺以上之建築案，依本市公有建築應送都市設計委員會審議作業程序進行審議。 (2)基地面積一千平方公尺以上但未達三千平方公尺者，依本市公有建築應送都市設計委員會審議簡化審議程序辦理。 (3)基地面積未達一千平方公尺者，免審議作業；但須檢送相關書件圖說送本府備查。 2. 公共設施用地之地下建築物、市區高架道路、市區人行陸橋、地下道、街道傢俱、環境指標及景觀設施；但上述設施如專案由道路主管單位審議通過之個案不在此限。 3. 公園用地內之建築物、環境指標、景觀設施（以公園面積達五千平方公尺以上之園區為限）及廁所、土地公廟等。 4. 學校、體育館、博物館、圖書館、美術館、陳列館、集會堂、演藝廳、立體停車場之規定如下： (1)新建校舍面積一千五百平方公尺以上或進行校區整體開發之學校，依本市	十三、 <u>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：</u> (一) <u>公營或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。</u> (二) <u>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。</u> (三) <u>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。</u> (四) <u>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。</u>	1 條次變更。 2 配合本市土管要點訂定原則修改。

原計畫	變更後計畫	說明
<p>公有建築應送都市設計委員會審議作業程序進行審議。但專案依「台中市立中小學校園規劃審議小組設置及作業要點」審議通過之個案不在此限。</p> <p>(2)樓地板面積達二千平方公尺以上之體育館、博物館、圖書館、美術館、陳列館、集會堂、演藝廳、立體停車場，依本市公有建築應送都市設計委員會審議作業程序進行審議；樓地板面積未達二千平方公尺者，依本市公有建築應送都市設計委員會審議簡化審議程序辦理。</p> <p>5. 捷運系統開發案（或採聯合開發之申請案）。</p> <p>6. 古蹟保存區之公共工程。</p> <p>7. 經本市都市設計審查委員會認為公有建築申請案，或經本要點審議通過之公有建築物辦理變更設計後，於檢送相關書件圖說備查後，有違公共安全、交通、衛生或對古蹟、紀念性建築物之保存維護或公共利益有礙者（但經中央主管機關核定之專案計畫、九二一災後社區更新重建計畫、擴大國內需求方案：創造城鄉新風貌計畫等不在此限）。</p> <p>8. 基地面積達六千平方公尺之廣場。</p> <p>(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。</p> <p>(三) 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。</p> <p>(四) 住宅區、商業區樓層高度超過十二層（不含十二層）或住宅區建築基地面積超過六千平方公尺、商業區建築基地面積超過三千平方公尺者。</p>		
<p>十八、公 51 未來開闢時，應於 8M-72 及 8M-81 路底設置囊底路，以方便車輛迴車之用。</p>	<p>十四、公 51 未來開闢時，應於 8M-72 及 8M-81 路底設置囊底路，以方便車輛迴車之用。</p>	<p>條次變更，維持原計畫。</p>
<p>十九、</p> <p>(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。</p> <p>(二) 基地於本要點發佈前業經地政機關分割完竣，深度未達十三公尺經市府核准得設置騎樓。</p> <p>(三) 本計畫區內建築物使用，除本要點發佈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>	<p>十五、附則</p> <p>(一) <u>基地於都市計畫擬定或變更前業經地政機關分割完竣，或因都市計畫公共設施用地逕為分割完竣者，不合現行都市計畫規定最小面積或最小深度、寬度之限制，應依「台中市畸零地使用規則」辦理。</u></p> <p>(二) 本計畫區內建築物使用，除本要點發佈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>	<p>1 條次變更。</p> <p>2 配合本市土管要點訂定原則修改。</p> <p>3 退縮規定業已修正，第(二)款得予刪除。</p>

表四 台中市都市計畫（東光、三光地區）細部計畫（土地使用管制分區要點）變更前後綜理表

原計畫	變更後計畫	說明
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訂定之。	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訂定之。	與本市土管要點訂定原則相同，維持原計畫。
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，適用有關法令之規定，其用語亦同。	與本市土管要點訂定原則相同，維持原計畫。
<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) 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。</p> <p>(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。</p> <p>(五) 基地線：建築基地之界線。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(八) 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>(九) 前院：位於兩側面基地線之間，沿前面基地線之庭院。</p> <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>三、本要點用語定義如下：</p> <p>(一) 基地線：建築基地之界線。</p> <p>(二) 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></p> <p>(三) 後面基地線：<u>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。</u></p> <p>(四) 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>(五) 基地深度：<u>基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。</u></p> <p>(六) 前院：<u>沿前面基地線之庭院。</u></p> <p>(七) 後院：<u>沿後面基地線之庭院。</u></p> <p>(八) 前院深度：<u>建築物前牆中心線或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。</u></p> <p>(九) 後院深度：<u>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。</u></p> <p>(十) 建築物高度比：<u>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。</u></p>	配合本市土管要點訂定原則修改。
<p>四、住宅區之使用限制如下：</p> <p>(一) 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第十五條之規定管制之。</p> <p>(二) 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。</p> <p>(三) 第一種及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>	<p>四、住宅區及商業區之使用限制如下：</p> <p>(一) 第二種住宅區除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，<u>其餘依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。</u></p> <p>(二) 第三種住宅區除限制工業、大型商場(店)、飲食店之使用外，<u>其餘依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。</u></p> <p>(三) 第一種及第二種商業區依都市計畫法台</p>	配合本市土管要點訂定原則修改。

原計畫	變更後計畫	說明																																																													
	灣省施行細則商業區相關規定管制。																																																														
五、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：	五、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率等規定詳如下表：	配合本市土管要點訂定原則修改，一律使用阿拉伯數字。																																																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>使用別</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>市場用地</td> <td>六〇</td> <td>二四〇</td> <td></td> </tr> <tr> <td>文小用地</td> <td>五〇</td> <td>二〇〇</td> <td></td> </tr> <tr> <td>兒童遊樂場用地</td> <td>一五</td> <td>四〇</td> <td></td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>七〇</td> <td>不予規定</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	使用別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	市場用地	六〇	二四〇		文小用地	五〇	二〇〇		兒童遊樂場用地	一五	四〇		停車場	七〇	不予規定		<table border="1"> <thead> <tr> <th>使用別</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>市場用地</td> <td>60</td> <td>240</td> <td></td> </tr> <tr> <td>文小用地</td> <td>50</td> <td>200</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>停車場</td> <td>70</td> <td>不予規定</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	使用別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	市場用地	60	240		文小用地	50	200		兒童遊樂場用地	15	40		停車場	70	不予規定																							
使用別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																																												
市場用地	六〇	二四〇																																																													
文小用地	五〇	二〇〇																																																													
兒童遊樂場用地	一五	四〇																																																													
停車場	七〇	不予規定																																																													
使用別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																																												
市場用地	60	240																																																													
文小用地	50	200																																																													
兒童遊樂場用地	15	40																																																													
停車場	70	不予規定																																																													
六、本計畫區內各類住宅區、商業區建築物之建築密度應同時符合下列各項最高及最小之規定：	六、本計畫區內各類住宅區、商業區建蔽率、容積率、高度比、院落深度等規定詳如下表：	1 本計畫區屬舊有市區，配合本市土管要點訂定原則修改。 2 刪除住宅區前院規定。 3 刪除商業區高度比。																																																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>住二</th> <th>住三</th> <th>商一</th> <th>商二</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>最高建蔽率(%)</td> <td>六〇</td> <td>五五</td> <td>七〇</td> <td>七〇</td> <td></td> </tr> <tr> <td>基準容積率(%)</td> <td>二二〇</td> <td>二八〇</td> <td>二八〇</td> <td>三五〇</td> <td></td> </tr> <tr> <td>最高高度比</td> <td>一·五</td> <td>一·五</td> <td>一·五</td> <td>一·五</td> <td></td> </tr> <tr> <td>最小前院深度(公尺)</td> <td>四</td> <td>四</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>臨東光路及東山路兩側基地得留設騎樓。</td> </tr> <tr> <td>最小後院深度(公尺)</td> <td>三</td> <td>三</td> <td>二</td> <td>--</td> <td>得兼做防火間隔</td> </tr> </tbody> </table>	項目	住二	住三	商一	商二	備註	最高建蔽率(%)	六〇	五五	七〇	七〇		基準容積率(%)	二二〇	二八〇	二八〇	三五〇		最高高度比	一·五	一·五	一·五	一·五		最小前院深度(公尺)	四	四	--	--	臨東光路及東山路兩側基地得留設騎樓。	最小後院深度(公尺)	三	三	二	--	得兼做防火間隔	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>住二</th> <th>住三</th> <th>商一</th> <th>商二</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建蔽率(%)</td> <td>60</td> <td>55</td> <td>70</td> <td>70</td> </tr> <tr> <td>容積率(%)</td> <td>220</td> <td>280</td> <td>280</td> <td>350</td> </tr> <tr> <td>後院深度(公尺)</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>高度比</td> <td>1.5</td> <td>1.5</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	項目	住二	住三	商一	商二	建蔽率(%)	60	55	70	70	容積率(%)	220	280	280	350	後院深度(公尺)	3	3	2	-	高度比	1.5	1.5	-	-	
項目	住二	住三	商一	商二	備註																																																										
最高建蔽率(%)	六〇	五五	七〇	七〇																																																											
基準容積率(%)	二二〇	二八〇	二八〇	三五〇																																																											
最高高度比	一·五	一·五	一·五	一·五																																																											
最小前院深度(公尺)	四	四	--	--	臨東光路及東山路兩側基地得留設騎樓。																																																										
最小後院深度(公尺)	三	三	二	--	得兼做防火間隔																																																										
項目	住二	住三	商一	商二																																																											
建蔽率(%)	60	55	70	70																																																											
容積率(%)	220	280	280	350																																																											
後院深度(公尺)	3	3	2	-																																																											
高度比	1.5	1.5	-	-																																																											
	備註：基地面臨現有巷道免留設後院。																																																														
七、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。	刪除	依據中央法規辦理，不再重覆規定。																																																													
八、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。 (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；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 (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。	七、為鼓勵設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： 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。 (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，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 (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。	1 條次變更 2 配合本市土管要點訂定原則修改。																																																													
九、開放空間： 為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設兒童遊樂場外，另規定如下： (一) 商業區得留設騎樓。 (二) 第二、三種住宅區建築時應由建築線向內退縮四公尺，其中臨建築線之二公尺	八、騎樓與建築退縮規定： 為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，除劃設兒童遊樂場外，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如下： (一) 住宅區、商業區及市場用地凡面臨七公尺(含七公尺)以上計畫道路之建築基	1 條次變更 2 本計畫區屬舊有市區，配合本市土管要點訂定原則修改。																																																													

原計畫	變更後計畫	說明
<p>為人行步道，並得列入前院深度與法定空地計算，餘兩公尺為建築物前院，唯臨東光路與東山路之兩側基地得留設騎樓。</p>	<p>地，應設置騎樓或四公尺無遮簷人行道。凡面臨未達七公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線（溝濱後）退縮○·五公尺建築。</p> <p>(二)新開闢文小用地申請建築執照時，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：</p> <p>1 應有一側退縮十公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。</p> <p>2 其他臨道路部分應退縮四公尺無遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用。</p> <p>(三)其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨七公尺（含七公尺）以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮四公尺為無遮簷人行道。凡面臨未達七公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線（溝濱後）退縮○·五公尺建築。</p>	<p>3 增列文小之退縮規定。</p>
<p>十、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：</p> <p>(一)住宅區建築物應附設停車空間，按以每達一五〇平方公尺之樓地板面積，須設置一輛停車位計算，其餘數部分超過七十五平方公尺，需增設一輛停車位。</p> <p>(二)商業區建築物應附設停車空間，按以每達一〇〇平方公尺之樓地板面積，需設置一輛停車位計算，其餘數部分超過五〇平方公尺，需增設一輛停車位。</p> <p>(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。</p> <p>(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>九、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：</p> <p>(一)建築技術規則設計施工編第五十九條所列第一類建築物用途，樓地板面積一五〇平方公尺以下免設停車位，超過部分每一〇〇平方公尺設置一輛，其餘數部分超過五〇平方公尺應設置一輛；第二類建築物用途，樓地板面積一五〇平方公尺以下免設停車位，超過部分每一一五〇平方公尺設置一輛，其餘數部分超過七五平方公尺應設置一輛。（參考停車空間附表）</p> <p>(二)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「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。</p> <p>(三)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。</p>	<p>1 條次變更 2 配合本市土管要點訂定原則修改。</p>
<p>十一、景觀及綠化原則：</p> <p>(一)建築物臨接或面向廣場、公園、綠地、兒童遊樂場、人行步道及開放空間部份，不得設置鐵窗、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)同一棟建築物之電視天線應為共同天線設置之。</p> <p>(三)本計畫區建築基地屬商業使用者不得設置圍牆。</p> <p>(四)本計畫區公共開放空間及建築法定空地，應依下列規定實施綠化：</p>	<p>十、景觀及綠化原則：</p> <p>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。</p>	<p>1 條次變更 2 配合本市土管要點訂定原則修改。</p>

原計畫	變更後計畫	說明
<p>建築基地內之法定空地採綜合設計放寬規定所應留設之開放空間，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，並於工程完成經勘驗合格後，始得核發使用執照。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，且應栽植高度二公尺以上之喬木，其數量計算以平均每二十五平方公尺種植一棵為原則，但屋頂、室內及地下開放空間不在此限。</p>		
	<p>十一、空地綠美化獎勵措施 <u>(一) 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，基地面積超過三三〇平方公尺，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。</u> <u>(二) 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。</u> <u>(三) 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。(例如：原法定容積率 280%，經獎勵後最高增為 285%)</u></p>	<p>配合本市土管要點訂定原則增訂。</p>
<p>十二、廣告招牌： 本計畫區設置廣告招牌應依下列規定： (一) 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，且不得設置霓虹閃光裝置；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) 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裝置，但招牌高度不超過十公尺。</p>	<p>十二、<u>有關計畫區內設置招牌、廣告物之限制及管理方式，由本府另訂之。</u></p>	<p>配合本市土管要點訂定原則修改。</p>
<p>十三、新設文小申請建築執照時應擇一面退縮十公尺配合留設學生接送區。</p>	刪除	併入第八點
<p>十四、學校、停車場、道路、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>	刪除	依據中央法規辦理，不再重覆規定。
<p>十五、有關空地綠、美化及管理方式，由市政府另訂之。</p>	刪除	於第十一點增訂。
<p>十六、公共設施容積移轉依相關法令另訂之。</p>	刪除	本府已訂定「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」
<p>十七、公、私有重大工程及公共建築應納入都</p>	十三、計畫區內下列公、私有重大工程及公共	1 條次變更

原計畫	變更後計畫	說明
<p>市設計審查。</p> <p>前述所稱重大工程及公共建築係指：</p> <p>(一)下列各款之公有建築應於核發建造執照或建築設計許可前，提經本府都市設計委員會審議通過：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 公共設施用地採多目標使用之建築，依下列規定辦理： <ol style="list-style-type: none"> (1)基地面積三千平方公尺以上之建築案，依本市公有建築應送都市設計委員會審議作業程序進行審議。 (2)基地面積一千平方公尺以上但未達三千平方公尺者，依本市公有建築應送都市設計委員會審議簡化審議程序辦理。 (3)基地面積未達一千平方公尺者，免審議作業；但須檢送相關書件圖說送本府備查。 2. 公共設施用地之地下建築物、市區高架道路、市區人行陸橋、地下道、街道傢俱、環境指標及景觀設施；但上述設施如專案由道路主管單位審議通過之個案不在此限。 3. 公園用地內之建築物、環境指標、景觀設施（以公園面積達五千平方公尺以上之園區為限）及廁所、土地公廟等。 4. 學校、體育館、博物館、圖書館、美術館、陳列館、集會堂、演藝廳、立體停車場之規定如下： <ol style="list-style-type: none"> (1)新建校舍面積一千五百平方公尺以上或進行校區整體開發之學校，依本市公有建築應送都市設計委員會審議作業程序進行審議。但專案依「台中市立中小學校園規劃審議小組設置及作業要點」審議通過之個案不在此限。 (2)樓地板面積達二千平方公尺以上之體育館、博物館、圖書館、美術館、陳列館、集會堂、演藝廳、立體停車場，依本市公有建築應送都市設計委員會審議作業程序進行審議；樓地板面積未達二千平方公尺者，依本市公有建築應送都市設計委員會審議簡化審議程序辦理。 5. 捷運系統開發案（或採聯合開發之申請案）。 6. 古蹟保存區之公共工程。 7. 經本市都市設計審查委員會認為公有建築申請案，或經本要點審議通過之公有建築物辦理變更設計後，於檢送相關書件圖說備查後，有違公共安全、交通、衛生或對古蹟、紀念性建築物之保存維護或公共利益有礙者（但經中央主管機關核定之專案計畫、九二一災後社 	<p>建築應納入都市設計審查：</p> <ol style="list-style-type: none"> (一)公營或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)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)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。 (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。 	<p>2 配合本市土管要點訂定原則修改。</p>

原計畫	變更後計畫	說明
<p>區更新重建計畫、擴大國內需求方案：創造城鄉新風貌計畫等不在此限)。</p> <p>8. 基地面積達六千平方公尺之廣場。</p> <p>(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。</p> <p>(三) 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。</p> <p>(四) 住宅區、商業區樓層高度超過十二層(不含十二層)或住宅區建築基地面積超過六千平方公尺、商業區建築基地面積超過三千平方公尺者。</p>		
<p>十八、</p> <p>(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。</p> <p>(二) 基地於本要點發佈前業經地政機關分割完竣，深度未達十三公尺經市府核准得設置騎樓。</p> <p>(三) 本計畫區內建築物使用，除本要點發佈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>	<p>十四、附則</p> <p>(一) <u>基地於都市計畫擬定或變更前業經地政機關分割完竣，或因都市計畫公共設施用地逕為分割完竣者，不合現行都市計畫規定最小面積或最小深度、寬度之限制，應依「台中市畸零地使用規則」辦理。</u></p> <p>(二) 本計畫區內建築物使用，除本要點發佈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>	<p>1 條次變更。</p> <p>2 配合本市土管要點訂定原則修改。</p> <p>3 退縮規定業已修正，第(二)款得予刪除。</p>

表五 台中市都市計畫（台中體育場附近地區）細部計畫（土地使用分區管制要點）變更前後綜理表

原計畫	變更後計畫	說明
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訂定之。	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訂定之。	與本市土管要點訂定原則相同，維持原計畫。
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，適用有關法令之規定，其用語亦同。	與本市土管要點訂定原則相同，維持原計畫。
<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) 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。</p> <p>(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。</p> <p>(五) 基地線：建築基地之界線。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(八) 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>(九) 前院：位於兩側面基地線之間，沿前面基地線之庭院。</p> <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>三、本要點用語定義如下：</p> <p>(一) 基地線：建築基地之界線。</p> <p>(二) 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></p> <p>(三) 後面基地線：<u>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。</u></p> <p>(四) 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>(五) 基地深度：<u>基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。</u></p> <p>(六) 前院：<u>沿前面基地線之庭院。</u></p> <p>(七) 後院：<u>沿後面基地線之庭院。</u></p> <p>(八) 前院深度：<u>建築物前牆中心線或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。</u></p> <p>(九) 後院深度：<u>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。</u></p> <p>(十) 建築物高度比：<u>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。</u></p>	配合本市土管要點訂定原則修改。
<p>四、住宅區之使用限制如下：</p> <p>(一) 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第十五條之規定管制之。</p> <p>(二) 第五種及第六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。</p>	<p>四、住宅區之使用限制如下：</p> <p>(一) 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<u>住宅區相關規定管制。</u></p> <p>(二) 第五種及第六種住宅區依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。</p>	配合本市土管要點訂定原則修改。

表五 台中體育場附近地區

原計畫	變更後計畫	說明																																																												
<p>五、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：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用別</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>公園</td><td>一五</td><td>四〇</td></tr> <tr><td>兒童遊樂場</td><td>一五</td><td>四〇</td></tr> <tr><td>體育場</td><td>四〇</td><td>二五〇</td></tr> <tr><td>機關用地</td><td>四〇</td><td>二〇〇</td></tr> <tr><td>自來水事業用地</td><td>四〇</td><td>二〇〇</td></tr> <tr><td>社教用地</td><td>四〇</td><td>二〇〇</td></tr> <tr><td>文中</td><td>五〇</td><td>二〇〇</td></tr> <tr><td>市場</td><td>六〇</td><td>二四〇</td></tr> <tr><td>停車場</td><td>七〇</td><td>不予規定</td></tr> </tbody> </table>	使用別	建蔽率(%)	容積率(%)	公園	一五	四〇	兒童遊樂場	一五	四〇	體育場	四〇	二五〇	機關用地	四〇	二〇〇	自來水事業用地	四〇	二〇〇	社教用地	四〇	二〇〇	文中	五〇	二〇〇	市場	六〇	二四〇	停車場	七〇	不予規定	<p>五、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率等規定詳如下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用別</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>公園</td><td>15</td><td>40</td></tr> <tr><td>兒童遊樂場</td><td>15</td><td>40</td></tr> <tr><td>體育場</td><td>40</td><td>250</td></tr> <tr><td>機關用地</td><td>40</td><td>200</td></tr> <tr><td>自來水事業用地</td><td>40</td><td>200</td></tr> <tr><td>社教用地</td><td>40</td><td>200</td></tr> <tr><td>文中</td><td>50</td><td>200</td></tr> <tr><td>市場</td><td>60</td><td>240</td></tr> <tr><td>停車場</td><td>70</td><td>不予規定</td></tr> </tbody> </table>	使用別	建蔽率(%)	容積率(%)	公園	15	40	兒童遊樂場	15	40	體育場	40	250	機關用地	40	200	自來水事業用地	40	200	社教用地	40	200	文中	50	200	市場	60	240	停車場	70	不予規定	<p>配合本市土管要點訂定原則修改，一律使用阿拉伯數字。</p>
使用別	建蔽率(%)	容積率(%)																																																												
公園	一五	四〇																																																												
兒童遊樂場	一五	四〇																																																												
體育場	四〇	二五〇																																																												
機關用地	四〇	二〇〇																																																												
自來水事業用地	四〇	二〇〇																																																												
社教用地	四〇	二〇〇																																																												
文中	五〇	二〇〇																																																												
市場	六〇	二四〇																																																												
停車場	七〇	不予規定																																																												
使用別	建蔽率(%)	容積率(%)																																																												
公園	15	40																																																												
兒童遊樂場	15	40																																																												
體育場	40	250																																																												
機關用地	40	200																																																												
自來水事業用地	40	200																																																												
社教用地	40	200																																																												
文中	50	200																																																												
市場	60	240																																																												
停車場	70	不予規定																																																												

六、本計畫區內各類住宅區建築物之建築密度應同時符合下列各項最高及最小之規定：

項目	住宅區			備註
	二	五	六	
最高建蔽率(%)	六〇	五五	五〇	
基準容積率(%)	二二〇	三四〇	四〇〇	
最高高度比	一·五	一·五	一·五	
最小前院深度(公尺)	四	四	四	精武路、雙十路、自由路道路兩側之住宅區得留設騎樓

最小後院深度(公尺) 三 三 三 得兼做防火間隔

表五 台中體育場附近地區

原計畫	變更後計畫	說明
二公尺為建築物前院，唯臨精武路、雙十路、及自由路道路兩側之基地得留設騎樓。	<p><u>置騎樓或四公尺無遮簷人行道。凡面臨未達七公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線（溝濱後）退縮〇·五公尺建築。</u></p> <p><u>(二)其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨七公尺（含七公尺）以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮四公尺為無遮簷人行道。凡面臨未達七公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線（溝濱後）退縮〇·五公尺建築。</u></p>	
<p>十、停車空間：</p> <p>(一)住宅區建築物應附設停車空間，按以每達一五〇平方公尺之樓地板面積，須設置一輛停車位計算，其餘數部分超過七十五平方公尺，需增設一輛停車位。</p> <p>(二)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。</p> <p>(三)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>九、停車空間：</p> <p>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)<u>建築技術規則設計施工編第五十九條所列第一類建築物用途，樓地板面積一五〇平方公尺以下免設停車位，超過部分每一〇〇平方公尺設置一輛，其餘數部分超過五〇平方公尺應設置一輛；第二類建築物用途，樓地板面積一五〇平方公尺以下免設停車位，超過部分每一五〇平方公尺設置一輛，其餘數部分超過七五平方公尺應設置一輛。</u></p> <p>(二)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建築物無法設置者，得繳納代金，並依「<u>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</u>」辦理。</p> <p>(三)<u>其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。</u></p>	<p>1 條次變更</p> <p>2 配合本市土管要點訂定原則修改。</p>
<p>十一、景觀及綠化原則：</p> <p>(一)建築物臨接或面向廣場、公園、綠地、兒童遊樂場、人行步道及開放空間部份，不得設置鐵窗、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)同一棟建築物之電視天線應為共同天線設置之。</p> <p>(三)本計畫區建築基地屬商業使用者不得設置圍牆。</p> <p>(四)本計畫區公共開放空間及建築法定空地，應依下列規定實施綠化： 建築基地內之法定空地採綜合設計放寬規定所應留設之開放空間，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，並於工程完成經勘驗合格後，始得核發使用執照。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，且應栽植高度</p>	<p>十、景觀及綠化原則：</p> <p><u>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。</u></p>	<p>1 條次變更</p> <p>2 配合本市土管要點訂定原則修改。</p>

表五 台中體育場附近地區

原計畫	變更後計畫	說明
二公尺以上之喬木，其數量計算以平均每二十五平方公尺種植一棵為原則，但屋頂、室內及地下開放空間不在此限。		
	<p>十一、空地綠美化獎勵措施</p> <p>(一) 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，基地面積超過三三〇平方公尺，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。</p> <p>(二) 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。</p> <p>(三) 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。(例如：原法定容積率 280%，經獎勵後最高增為 285%)</p>	新增，配合本市土管要點訂定原則增訂。
十二、本計畫區設置廣告招牌應依下列規定：廣告招牌：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，且不得設置霓虹閃光裝置；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。	十二、有關計畫區內設置招牌、廣告物之限制及管理方式，由本府另訂之。	配合本市土管要點訂定原則修改。
十三、公園、學校、停車場、體育場、兒童遊樂場、道路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。	刪除	依據中央法規辦理，不再重覆規定。
十四、有關空地綠、美化及管理方式，由市政府另訂之。	刪除	於第十一點增訂。
十五、公共設施容積移轉依相關法令另訂之。	刪除	本府已訂定「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」
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) 下列各款之公有建築應於核發建造執照或建築設計許可前，提經本府都市設計委員會審議通過： 1. 公共設施用地採多目標使用之建築，依下列規定辦理： (1) 基地面積三千平方公尺以上之建築案，依本市公有建築應送都市設計委員會審議作業程序進行審議。 (2) 基地面積一千平方公尺以上但未達三千平方公尺者，依本市公有建築應送都市設計委員會審議簡化審議程序辦理。	<p>十三、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：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(三) 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。</p> <p>(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。</p>	<p>1 條次變更</p> <p>2 配合本市土管要點訂定原則修改。</p>

表五 台中體育場附近地區

原計畫	變更後計畫	說明
<p>(3)基地面積未達一千平方公尺者，免審議作業；但須檢送相關書件圖說送本府備查。</p> <p>2. 公共設施用地之地下建築物、市區高架道路、市區人行陸橋、地下道、街道傢俱、環境指標及景觀設施；但上述設施如專案由道路主管單位審議通過之個案不在此限。</p> <p>3. 公園用地內之建築物、環境指標、景觀設施（以公園面積達五千平方公尺以上之園區為限）及廁所、土地公廟等。</p> <p>4. 學校、體育館、博物館、圖書館、美術館、陳列館、集會堂、演藝廳、立體停車場之規定如下： (1)新建校舍面積一千五百平方公尺以上或進行校區整體開發之學校，依本市公有建築應送都市設計委員會審議作業程序進行審議。但專案依「台中市立中小學校園規劃審議小組設置及作業要點」審議通過之個案不在此限。 (2)樓地板面積達二千平方公尺以上之體育館、博物館、圖書館、美術館、陳列館、集會堂、演藝廳、立體停車場，依本市公有建築應送都市設計委員會審議作業程序進行審議；樓地板面積未達二千平方公尺者，依本市公有建築應送都市設計委員會審議簡化審議程序辦理。</p> <p>5. 捷運系統開發案（或採聯合開發之申請案）。</p> <p>6. 古蹟保存區之公共工程。</p> <p>7. 經本市都市設計審查委員會認為公有建築申請案，或經本要點審議通過之公有建築物辦理變更設計後，於檢送相關書件圖說備查後，有違公共安全、交通、衛生或對古蹟、紀念性建築物之保存維護或公共利益有礙者（但經中央主管機關核定之專案計畫、九二一災後社區更新重建計畫、擴大國內需求方案：創造城鄉新風貌計畫等不在此限）。</p> <p>8. 基地面積達六千平方公尺之廣場。</p> <p>(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。</p> <p>(三) 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。</p> <p>(四) 住宅區、商業區樓層高度超過十二層（不含十二層）或住宅區建築基地面積超過六千平方公尺、商業區建築基地面積超</p>		

表五 台中體育場附近地區

原計畫	變更後計畫	說明
過三千平方公尺者。		
<p>十七、</p> <p>(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。</p> <p>(二) 基地於本要點發佈前業經地政機關分割完竣，深度未達十三公尺經市府核准得設置騎樓。</p> <p>(三) 本計畫區內建築物使用，除本要點發佈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>	<p>十四、附則</p> <p>(一) <u>基地於都市計畫擬定或變更前業經地政機關分割完竣，或因都市計畫公共設施用地逕為分割完竣者，不合現行都市計畫規定最小面積或最小深度、寬度之限制，應依「台中市畸零地使用規則」辦理。</u></p> <p>(二) 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>	<p>1 條次變更。</p> <p>2 配合本市土管要點訂定原則修改。</p> <p>3 退縮規定業已修正，第(二)款得予刪除。</p>

表六 台中市都市計畫（樹德地區）細部計畫（土地使用分區管制要點）變更前後綜理表

原計畫	變更後計畫	說明
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訂定之。	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訂定之。	與本市土管要點訂定原則相同，維持原計畫。
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，適用有關法令之規定，其用語亦同。	與本市土管要點訂定原則相同，維持原計畫。
<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) 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。</p> <p>(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。</p> <p>(五) 基地線：建築基地之界線。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(八) 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>(九) 前院：位於兩側面基地線之間，沿前面基地線之庭院。</p> <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>三、本要點用語定義如下：</p> <p>(一) 基地線：建築基地之界線。</p> <p>(二) 前面基地線：基地臨接道路之基地線，<u>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></p> <p>(三) 後面基地線：<u>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。</u></p> <p>(四) 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>(五) 基地深度：<u>基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。</u></p> <p>(六) 前院：<u>沿前面基地線之庭院。</u></p> <p>(七) 後院：<u>沿後面基地線之庭院。</u></p> <p>(八) 前院深度：<u>建築物前牆中心線或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。</u></p> <p>(九) 後院深度：<u>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。</u></p> <p>(十) 建築物高度比：<u>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。</u></p>	配合本市土管要點訂定原則修改。
<p>四、住宅區、商業區、乙種工業區及保存區之使用限制如下：</p> <p>(一) 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第十五條之規定管制之。</p> <p>(二) 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。</p> <p>(三) 第一種及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</p>	<p>四、住宅區及商業區之使用限制如下：</p> <p>(一) 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相關規定管制。</p> <p>(二) 第三種住宅區依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。</p> <p>(三) 第二種及第三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。</p> <p>(四) 住變商部份另依「變更台中市都市計畫</p>	<p>1 本項未規定乙種工業區及保存區。</p> <p>2 配合本市土管要點訂定原則修改。</p> <p>3 原計畫第(三)款誤繕。</p>

表六 樹德地區

原計畫	變更後計畫	說明																																																																																																			
<p>之。</p> <p>(四)住變商部份另依「變更台中市都市計畫(第一期公共設施保留地,干城地區道路系統除外)主要計畫(第二次通盤檢討)案暫予保留,另案辦理部份(商業區通盤檢討部份)」管制之。</p>	<p>(第一期公共設施保留地,干城地區道路系統除外)主要計畫(第二次通盤檢討)案暫予保留,另案辦理部份(商業區通盤檢討部份)」管制之。</p>																																																																																																				
<p>五、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：</p> <table border="1" data-bbox="212 544 699 1010"> <thead> <tr> <th>使用別</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>文大、文高用地</td><td>五〇</td><td>二五〇</td></tr> <tr><td>文中、文小用地</td><td>五〇</td><td>二〇〇</td></tr> <tr><td>市場用地</td><td>六〇</td><td>二四〇</td></tr> <tr><td>停車場用地</td><td>七〇</td><td>不予規定</td></tr> <tr><td>兒童遊樂場用地</td><td>一五</td><td>四〇</td></tr> <tr><td>公園用地</td><td>一五</td><td>四〇</td></tr> <tr><td>加油站用地</td><td>四〇</td><td>一二〇</td></tr> <tr><td>機關用地</td><td>四〇</td><td>二〇〇</td></tr> <tr><td>變電所用地</td><td>四〇</td><td>二〇〇</td></tr> <tr><td>電信事業用地</td><td>四〇</td><td>二〇〇</td></tr> <tr><td>醫療衛生機構用地</td><td>四〇</td><td>二〇〇</td></tr> <tr><td>污水處理場用地</td><td>四〇</td><td>二〇〇</td></tr> </tbody> </table>	使用別	建蔽率(%)	容積率(%)	文大、文高用地	五〇	二五〇	文中、文小用地	五〇	二〇〇	市場用地	六〇	二四〇	停車場用地	七〇	不予規定	兒童遊樂場用地	一五	四〇	公園用地	一五	四〇	加油站用地	四〇	一二〇	機關用地	四〇	二〇〇	變電所用地	四〇	二〇〇	電信事業用地	四〇	二〇〇	醫療衛生機構用地	四〇	二〇〇	污水處理場用地	四〇	二〇〇	<p>五、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率等規定詳如下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="746 544 1233 1070"> <thead> <tr> <th>使用別</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>文大、文高用地</td><td>50</td><td>250</td></tr> <tr><td>文中、文小用地</td><td>50</td><td>200</td></tr> <tr><td>市場用地</td><td>60</td><td>240</td></tr> <tr><td>停車場用地</td><td>70</td><td>不予規定</td></tr> <tr><td>兒童遊樂場用地</td><td>15</td><td>40</td></tr> <tr><td>公園用地</td><td>15</td><td>40</td></tr> <tr><td>加油站用地</td><td>40</td><td>120</td></tr> <tr><td>機關用地</td><td>40</td><td>200</td></tr> <tr><td>機關用地 (機 66、機 63、機 58)</td><td>60</td><td>250</td></tr> <tr><td>變電所用地</td><td>40</td><td>200</td></tr> <tr><td>電信事業用地</td><td>40</td><td>200</td></tr> <tr><td>醫療衛生機構用地</td><td>40</td><td>200</td></tr> <tr><td>污水處理場用地</td><td>40</td><td>200</td></tr> </tbody> </table>	使用別	建蔽率(%)	容積率(%)	文大、文高用地	50	250	文中、文小用地	50	200	市場用地	60	240	停車場用地	70	不予規定	兒童遊樂場用地	15	40	公園用地	15	40	加油站用地	40	120	機關用地	40	200	機關用地 (機 66、機 63、機 58)	60	250	變電所用地	40	200	電信事業用地	40	200	醫療衛生機構用地	40	200	污水處理場用地	40	200	<p>1 配合本市土管要點訂定原則修改,一律使用阿拉伯數字。</p> <p>2 編號機 66、機 63、機 58 機關用地建蔽率與容積率已變更為 60/250。</p>																		
使用別	建蔽率(%)	容積率(%)																																																																																																			
文大、文高用地	五〇	二五〇																																																																																																			
文中、文小用地	五〇	二〇〇																																																																																																			
市場用地	六〇	二四〇																																																																																																			
停車場用地	七〇	不予規定																																																																																																			
兒童遊樂場用地	一五	四〇																																																																																																			
公園用地	一五	四〇																																																																																																			
加油站用地	四〇	一二〇																																																																																																			
機關用地	四〇	二〇〇																																																																																																			
變電所用地	四〇	二〇〇																																																																																																			
電信事業用地	四〇	二〇〇																																																																																																			
醫療衛生機構用地	四〇	二〇〇																																																																																																			
污水處理場用地	四〇	二〇〇																																																																																																			
使用別	建蔽率(%)	容積率(%)																																																																																																			
文大、文高用地	50	250																																																																																																			
文中、文小用地	50	200																																																																																																			
市場用地	60	240																																																																																																			
停車場用地	70	不予規定																																																																																																			
兒童遊樂場用地	15	40																																																																																																			
公園用地	15	40																																																																																																			
加油站用地	40	120																																																																																																			
機關用地	40	200																																																																																																			
機關用地 (機 66、機 63、機 58)	60	250																																																																																																			
變電所用地	40	200																																																																																																			
電信事業用地	40	200																																																																																																			
醫療衛生機構用地	40	200																																																																																																			
污水處理場用地	40	200																																																																																																			
<p>六、本計畫區內各類住宅區、商業區、乙種工業區建築物之建築密度應同時符合下列各項最高及最小之規定：</p> <table border="1" data-bbox="199 1182 699 1821"> <thead> <tr> <th rowspan="2">項目</th> <th colspan="2">住宅區</th> <th colspan="2">商業區</th> <th rowspan="2">乙種工業區</th> <th rowspan="2">備註</th> </tr> <tr> <th>二</th> <th>三</th> <th>二</th> <th>三</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>最高建蔽率(%)</td> <td>六〇</td> <td>五五</td> <td>七〇</td> <td>七〇</td> <td>六五</td> <td></td> </tr> <tr> <td>基準容積率(%)</td> <td>二二〇</td> <td>二八〇</td> <td>三五〇</td> <td>四二〇</td> <td>二〇〇</td> <td></td> </tr> <tr> <td>最高高度比</td> <td>一·五</td> <td>一·五</td> <td>一·五</td> <td>一·五</td> <td>一·五</td> <td></td> </tr> <tr> <td>最小前院深度(公尺)</td> <td>四</td> <td>四</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>四</td> <td>臨復興路、南平路、文心南路、忠明南路、東興路、工學路之基地得留設騎樓。</td> </tr> <tr> <td>最小後院深度(公尺)</td> <td>三</td> <td>三</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>得兼做防火間隔。</td> </tr> <tr> <td>最小基地面積(平方公尺)</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>二五〇</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	項目	住宅區		商業區		乙種工業區	備註	二	三	二	三	最高建蔽率(%)	六〇	五五	七〇	七〇	六五		基準容積率(%)	二二〇	二八〇	三五〇	四二〇	二〇〇		最高高度比	一·五	一·五	一·五	一·五	一·五		最小前院深度(公尺)	四	四	-	-	四	臨復興路、南平路、文心南路、忠明南路、東興路、工學路之基地得留設騎樓。	最小後院深度(公尺)	三	三	-	-	-	得兼做防火間隔。	最小基地面積(平方公尺)	-	-	-	-	二五〇		<p>六、本計畫區內各類住宅區、商業區、乙種工業區建蔽率、容積率、高度比、院落深度及最小基地面積等規定詳如下表：</p> <table border="1" data-bbox="730 1182 1233 1585"> <thead> <tr> <th rowspan="2">項目</th> <th colspan="2">住宅區</th> <th colspan="2">商業區</th> <th rowspan="2">乙種工業區</th> </tr> <tr> <th>住二</th> <th>住三</th> <th>商二</th> <th>商三</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建蔽率(%)</td> <td>60</td> <td>55</td> <td>70</td> <td>70</td> <td>65</td> </tr> <tr> <td>容積率(%)</td> <td>220</td> <td>280</td> <td>350</td> <td>420</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>高度比</td> <td>1.5</td> <td>1.5</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>1.5</td> </tr> <tr> <td>前院深度(公尺)</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>後院深度(公尺)</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>最小基地面積(平方公尺)</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>250</td> </tr> </tbody> </table> <p>備註： 一、乙種工業區前院深度不得以平均計算。 二、住宅區基地面臨現有巷道免留設後院。</p>	項目	住宅區		商業區		乙種工業區	住二	住三	商二	商三	建蔽率(%)	60	55	70	70	65	容積率(%)	220	280	350	420	200	高度比	1.5	1.5	-	-	1.5	前院深度(公尺)	-	-	-	-	4	後院深度(公尺)	3	3	-	-	-	最小基地面積(平方公尺)	-	-	-	-	250	<p>1 本計畫區屬舊有市區,配合本市土管要點訂定原則修正。</p> <p>2 刪除住宅區前院之規定。</p> <p>3 刪除商業區高度比。</p>
項目		住宅區		商業區				乙種工業區	備註																																																																																												
	二	三	二	三																																																																																																	
最高建蔽率(%)	六〇	五五	七〇	七〇	六五																																																																																																
基準容積率(%)	二二〇	二八〇	三五〇	四二〇	二〇〇																																																																																																
最高高度比	一·五	一·五	一·五	一·五	一·五																																																																																																
最小前院深度(公尺)	四	四	-	-	四	臨復興路、南平路、文心南路、忠明南路、東興路、工學路之基地得留設騎樓。																																																																																															
最小後院深度(公尺)	三	三	-	-	-	得兼做防火間隔。																																																																																															
最小基地面積(平方公尺)	-	-	-	-	二五〇																																																																																																
項目	住宅區		商業區		乙種工業區																																																																																																
	住二	住三	商二	商三																																																																																																	
建蔽率(%)	60	55	70	70	65																																																																																																
容積率(%)	220	280	350	420	200																																																																																																
高度比	1.5	1.5	-	-	1.5																																																																																																
前院深度(公尺)	-	-	-	-	4																																																																																																
後院深度(公尺)	3	3	-	-	-																																																																																																
最小基地面積(平方公尺)	-	-	-	-	250																																																																																																
<p>七、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。</p>	<p>刪除</p>	<p>依據中央法規辦理,不再重覆規定。</p>																																																																																																			
<p>八、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</p>	<p>七、為鼓勵設置公益性設施,訂定下列獎勵措施： 建築物提供部分樓地板面積供下列使</p>	<p>1 條次變更 2 配合本市土管要點訂定</p>																																																																																																			

表六 樹德地區

原計畫	變更後計畫	說明
<p>三十為限。</p> <p>(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；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(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。</p>	<p>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。</p> <p>(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，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(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。</p>	<p>原則修改。</p>
<p>九、開放空間：</p> <p>為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設兒童遊樂場、公園及公園兼兒童遊樂場外，另規定如下：</p> <p>(一)商業區得留設騎樓。</p> <p>(二)第二、三種住宅區建築時應由建築線向內退縮四公尺，其中臨建築線之二公尺為人行步道，並得列入前院深度與法定空地計算，餘二公尺為建築物前院，唯臨復興路、南平路、文心南路、忠明南路、東興路、工學路之基地得留設騎樓。</p>	<p>八、騎樓與建築退縮規定：</p> <p>為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，除劃設廣場、兒童遊樂場、公園及公園兼兒童遊樂場外，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如下：</p> <p>(一)住宅區、商業區及市場用地凡面臨七公尺(含七公尺)以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或四公尺無遮簷人行道。凡面臨未達七公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮〇·五公尺建築。</p> <p>(二)乙種工業區基地應自建築線退縮四公尺建築，退縮部分得計入法定空地。</p> <p>(三)新開闢文中、文小用地申請建築執照時，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：</p> <p>1 應有一側退縮十公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。</p> <p>2 其他臨道路部分應退縮四公尺無遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用。</p> <p>(四)其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨七公尺(含七公尺)以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮四公尺為無遮簷人行道。凡面臨未達七公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮〇·五公尺建築。</p>	<p>1 條次變更</p> <p>2 本計畫區屬舊有市區，配合本市土管要點訂定原則修改。</p> <p>3 增列乙工及文中、文小之退縮規定。</p>
<p>十、停車空間：</p> <p>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)住宅區建築物應附設停車空間，按以每達一五〇平方公尺之樓地板面積，須設置一輛停車位計算，其餘數部分超過七十五平方公尺，需增設一輛停車位。</p> <p>(二)商業區建築物應附設停車空間，按以每達一〇〇平方公尺之樓地板面積，需設置一輛停車位計算，其餘數部分超過五</p>	<p>九、停車空間：</p> <p>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)建築技術規則設計施工編第五十九條所列第一類建築物用途，樓地板面積一五〇平方公尺以下免設停車位，超過部分每一〇〇平方公尺設置一輛，其餘數部分超過五〇平方公尺應設置一輛；第二類建築物用途，樓地板面積一五〇平方公尺以下免設停車位，超過部分每一五〇平方公尺設置一輛，其餘數部分超過七五平方公尺應設置一輛。</p>	<p>1 條次變更。</p> <p>2 配合本市土管要點訂定原則修改。</p>

表六 樹德地區

原計畫	變更後計畫	說明
<p>○平方公尺，需增設一輛停車位。</p> <p>(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。</p> <p>(四)工業區建築基地內之法定空地應留設二分之一以上作為停車場及裝卸貨物使用。</p> <p>(五)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>(二)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「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。</p> <p>(三)工業區建築基地內之法定空地應留設二分之一以上作為停車場及裝卸貨物使用。</p> <p>(四)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。</p>	
<p>十一、景觀及綠化原則：</p> <p>(一)建築物臨接或面向廣場、公園、綠地、兒童遊樂場、人行步道及開放空間部份，不得設置鐵窗、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)同一棟建築物之電視天線應為共同天線設置之。</p> <p>(三)本計畫區建築基地屬商業使用者不得設置圍牆。</p> <p>(四)本計畫區公共開放空間及建築法定空地，應依下列規定實施綠化：</p> <p>建築基地內之法定空地採綜合設計放寬規定所應留設之開放空間，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，並於工程完成經勘驗合格後，始得核發使用執照。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，且應栽植高度二公尺以上之喬木，其數量計算以平均每二十五平方公尺種植一棵為原則，但屋頂、室內及地下開放空間不在此限。</p>	<p>十、景觀及綠化原則：</p> <p>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。</p>	<p>1 條次變更 2 配合本市土管要點訂定原則修改。</p>
	<p>十一、空地綠美化獎勵措施</p> <p>(一)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，基地面積超過三三〇平方公尺，得由土地所有權人擬定綠、美化計畫向本府提出空地綠美</p>	<p>新增，配合本市土管要點訂定原則增訂。</p>

表六 樹德地區

原計畫	變更後計畫	說明
	<p>化獎勵之申請。</p> <p>(二)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。</p> <p>(三)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。(例如：原法定容積率 280%，經獎勵後最高增為 285%) 經獎勵後最高增為 285%)</p>	
<p>十二、本計畫區設置廣告招牌應依下列規定：</p> <p>(一)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，且不得設置霓虹閃光裝置；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。</p> <p>(二)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裝置，但招牌高度不超過十公尺。</p>	<p>十二、<u>有關計畫區內設置招牌、廣告物之限制及管理方式，由本府另訂之。</u></p>	<p>配合本市土管要點訂定原則修改。</p>
<p>十三、新設文中、文小申請建築執照時應擇一面退縮十公尺配合留設學生接送區。</p>	刪除	併入第八點
<p>十四、公園、學校、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>	刪除	依據中央法規辦理，不再重覆規定。
<p>十五、機五十八、機六十三、機六十六用地指定供社區圖書館、鄰里社區活動中心、鄰里辦公室、消防隊、派出所及衛生所等市政相關機構使用。</p>	<p>十三、<u>機五十八、機六十三、機六十六用地指定供社區圖書館、鄰里社區活動中心、區公所、戶政事務所、消防隊、派出所及衛生所等市政相關機構使用。</u></p>	<p>1 條次變更。 2 配合現行計畫修正。</p>
<p>十六、有關空地綠、美化及管理方式，由市政府另訂之。</p>	刪除	於第十一點增訂。
<p>十七、公共設施容積移轉依相關法令另訂之。</p>	刪除	<p>本府已訂定「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」</p>
<p>十八、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>	<p>十四、<u>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：</u></p> <p>(一)<u>公營或公用事業建築申請案之總樓地板</u></p>	<p>1 條次變更 2 配合本市土管要點訂定</p>

原計畫	變更後計畫	說明
<p>(一)下列各款之公有建築應於核發建造執照或建築設計許可前，提經本府都市設計委員會審議通過：</p> <p>1. 公共設施用地採多目標使用之建築，依下列規定辦理：</p> <p>(1)基地面積三千平方公尺以上之建築案，依本市公有建築應送都市設計委員會審議作業程序進行審議。</p> <p>(2)基地面積一千平方公尺以上但未達三千平方公尺者，依本市公有建築應送都市設計委員會審議簡化審議程序辦理。</p> <p>(3)基地面積未達一千平方公尺者，免審議作業；但須檢送相關書件圖說送本府備查。</p> <p>2. 公共設施用地之地下建築物、市區高架道路、市區人行陸橋、地下道、街道傢俱、環境指標及景觀設施；但上述設施如專案由道路主管單位審議通過之個案不在此限。</p> <p>3. 公園用地內之建築物、環境指標、景觀設施(以公園面積達五千平方公尺以上之園區為限)及廁所、土地公廟等。</p> <p>4. 學校、體育館、博物館、圖書館、美術館、陳列館、集會堂、演藝廳、立體停車場之規定如下：</p> <p>(1)新建校舍面積一千五百平方公尺以上或進行校區整體開發之學校，依本市公有建築應送都市設計委員會審議作業程序進行審議。但專案依「台中市立中小學校園規劃審議小組設置及作業要點」審議通過之個案不在此限。</p> <p>(2)樓地板面積達二千平方公尺以上之體育館、博物館、圖書館、美術館、陳列館、集會堂、演藝廳、立體停車場，依本市公有建築應送都市設計委員會審議作業程序進行審議；樓地板面積未達二千平方公尺者，依本市公有建築應送都市設計委員會審議簡化審議程序辦理。</p> <p>5. 捷運系統開發案(或採聯合開發之申請案)。</p> <p>6. 古蹟保存區之公共工程。</p> <p>7. 經本市都市設計審查委員會認為公有建築申請案，或經本要點審議通過之公有建築物辦理變更設計後，於檢送相關書件圖說備查後，有違公共安全、交通、衛生或對古蹟、紀念性建築物之保存維護或公共利益有礙者(但經中央主管機關核定之專案計畫、九二一災後社區更新重建計畫、擴大國內需求方案：創造城鄉新風貌計畫等不在此限)。</p>	<p><u>面積超過一萬平方公尺者。</u></p> <p>(二) <u>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。</u></p> <p>(三) <u>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。</u></p> <p>(四) <u>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。</u></p>	<p>原則修改。</p>

表六 樹德地區

原計畫	變更後計畫	說明
<p>8. 基地面積達六千平方公尺之廣場。</p> <p>(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。</p> <p>(三) 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。</p> <p>(四) 住宅區、商業區樓層高度超過十二層(不含十二層)或住宅區建築基地面積超過六千平方公尺、商業區建築基地面積超過三千平方公尺者。</p>		
<p>十九、兒 182-62 興建時應於臨 6M-1-62 街廓退縮二米做人行步道使用。</p>	<p>十五、兒 182-62 興建時應於臨 6M-1-62 街廓退縮二米做人行步道使用。</p>	<p>1 條次變更。 2 維持原計畫</p>
<p>二十、油十九開發時必須於東南側與住宅區交接處留設四米寬之綠地，以與住宅區區隔，並須種植植栽。</p>	<p>十六、油十九開發時必須於東南側與住宅區交接處留設四米寬之綠地，以與住宅區區隔，並須種植植栽。</p>	<p>1 條次變更。 2 維持原計畫。</p>
<p>二十一、兒 173 將來開發時必須依圖五-四留設特殊截角作道路使用。</p>	<p>十七、兒 173 將來開發時必須依圖五-四留設特殊截角作道路使用。</p>	<p>1 條次變更。 2 維持原計畫。</p>
<p>二十二、</p> <p>(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。</p> <p>(二) 基地於本要點發佈前業經地政機關分割完竣，深度未達十三公尺經市府核准得設置騎樓。</p> <p>(三) 本計畫區內建築物使用，除本要點發佈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>	<p>十八、附則</p> <p>(一) <u>基地於都市計畫擬定或變更前業經地政機關分割完竣，或因都市計畫公共設施用地逕為分割完竣者，不合現行都市計畫規定最小面積或最小深度、寬度之限制，應依「台中市畸零地使用規則」辦理。</u></p> <p>(二) 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> <p>(三) <u>因九二一震災已依都市更新相關法令申請重建者，得依建築技術規則相關規定檢討停車空間，不受本要點第六點、第八點建築退縮規定、第九點停車空間、第十點景觀及綠化原則及第十四點公私有重大工程應納入都市設計審查等規定限制。</u></p>	<p>1 條次變更。 2 配合本市土管要點訂定原則修改。 3 退縮規定業已修正，第(二)款予以刪除。 4 災後重建排除條款業於個案增列，本計畫依據修正後之條次調整內容。</p>

表七 台中市都市計畫(文山及春社里地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)變更前後綜理表

原計畫	變更後計畫	說明
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訂定之。	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訂定之。	與本市土管要點訂定原則相同，維持原計畫。
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，適用有關法令之規定，其用語亦同。	與本市土管要點訂定原則相同，維持原計畫。
<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) 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。</p> <p>(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。</p> <p>(五) 基地線：建築基地之界線。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(八) 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>(九) 前院：位於兩側面基地線之間，沿前面基地線之庭院。</p> <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>三、本要點用語定義如下：</p> <p>(一) 基地線：建築基地之界線。</p> <p>(二) 前面基地線：基地臨接道路之基地線，<u>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></p> <p>(三) 後面基地線：<u>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。</u></p> <p>(四) 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>(五) 基地深度：<u>基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。</u></p> <p>(六) 前院：<u>沿前面基地線之庭院。</u></p> <p>(七) 後院：<u>沿後面基地線之庭院。</u></p> <p>(八) 前院深度：<u>建築物前牆中心線或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。</u></p> <p>(九) 後院深度：<u>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。</u></p> <p>(十) 建築物高度比：<u>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。</u></p>	配合本市土管要點訂定原則修改。
<p>四、住宅區及商業區之使用限制如下：</p> <p>(一) 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第十五條之規定管制之。</p> <p>(二) 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。</p> <p>(三) 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。</p>	<p>四、住宅區及商業區之使用限制如下：</p> <p>(一) 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相關規定管制。</p> <p>(二) 第三種住宅區依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。</p> <p>(三) 第一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。</p>	配合本市土管要點訂定原則修改。
五、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與	五、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與	配合本市土

表七 文山及春社里地區

原計畫	變更後計畫	說明																																																													
容積率不得超過下表之規定：	容積率等規定詳如下表：	管要點訂定原則修改，一律使用阿拉伯數字。																																																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>使用別</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>機關用地</td><td>四〇</td><td>二〇〇</td></tr> <tr><td>市場用地</td><td>六〇</td><td>二四〇</td></tr> <tr><td>加油站用地</td><td>四〇</td><td>一二〇</td></tr> <tr><td>文高、文大</td><td>五〇</td><td>二五〇</td></tr> <tr><td>文小、文中</td><td>五〇</td><td>二〇〇</td></tr> <tr><td>公園兼體育場用地</td><td>四〇</td><td>二五〇</td></tr> <tr><td>兒童遊樂場用地</td><td>一五</td><td>四〇</td></tr> <tr><td>鄰里公園兼兒童遊樂場用地</td><td>一五</td><td>四〇</td></tr> </tbody> </table>	使用別	建蔽率(%)	容積率(%)	機關用地	四〇	二〇〇	市場用地	六〇	二四〇	加油站用地	四〇	一二〇	文高、文大	五〇	二五〇	文小、文中	五〇	二〇〇	公園兼體育場用地	四〇	二五〇	兒童遊樂場用地	一五	四〇	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	一五	四〇	<table border="1"> <thead> <tr> <th>使用別</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>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>40</td><td>120</td></tr> <tr><td>文高、文大</td><td>50</td><td>250</td></tr> <tr><td>文小、文中</td><td>50</td><td>200</td></tr> <tr><td>公園兼體育場用地</td><td>40</td><td>250</td></tr> <tr><td>兒童遊樂場用地</td><td>15</td><td>40</td></tr> <tr><td>鄰里公園兼兒童遊樂場用地</td><td>15</td><td>40</td></tr> </tbody> </table>	使用別	建蔽率(%)	容積率(%)	機關用地	40	200	市場用地	60	240	加油站用地	40	120	文高、文大	50	250	文小、文中	50	200	公園兼體育場用地	40	250	兒童遊樂場用地	15	40	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	15	40								
使用別	建蔽率(%)	容積率(%)																																																													
機關用地	四〇	二〇〇																																																													
市場用地	六〇	二四〇																																																													
加油站用地	四〇	一二〇																																																													
文高、文大	五〇	二五〇																																																													
文小、文中	五〇	二〇〇																																																													
公園兼體育場用地	四〇	二五〇																																																													
兒童遊樂場用地	一五	四〇																																																													
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	一五	四〇																																																													
使用別	建蔽率(%)	容積率(%)																																																													
機關用地	40	200																																																													
市場用地	60	240																																																													
加油站用地	40	120																																																													
文高、文大	50	250																																																													
文小、文中	50	200																																																													
公園兼體育場用地	40	250																																																													
兒童遊樂場用地	15	40																																																													
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	15	40																																																													
六、本計畫區內各類住宅區及商業區建築物之建築密度應同時符合下列各項最高及最小之規定：	六、本計畫區內各類住宅區、商業區建蔽率、容積率、高度比及院落深度等規定詳如下表：	1 本計畫區屬舊有市區，配合本市土管要點訂定原則修改。 2 刪除住宅區前院之規定。 3 刪除商業區高度比。																																																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">項 目</th> <th colspan="2">住宅區</th> <th>商業區</th> <th rowspan="2">備 註</th> </tr> <tr> <th>二</th> <th>三</th> <th>一</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>最高建蔽率(%)</td><td>六〇</td><td>五五</td><td>七〇</td><td></td></tr> <tr><td>基準容積率(%)</td><td>二二〇</td><td>二八〇</td><td>二八〇</td><td></td></tr> <tr><td>最高高度比</td><td>一·五</td><td>一·五</td><td>一·五</td><td></td></tr> <tr><td>最小前院深度(公尺)</td><td>四</td><td>四</td><td>—</td><td>五權西路、忠勇路、永春路、40M-10-107計畫道路兩側之住宅區得留設騎樓。</td></tr> <tr><td>最小後院深度(公尺)</td><td>三</td><td>三</td><td>二</td><td>得兼做防火間隔</td></tr> </tbody> </table>	項 目	住宅區		商業區	備 註	二	三	一	最高建蔽率(%)	六〇	五五	七〇		基準容積率(%)	二二〇	二八〇	二八〇		最高高度比	一·五	一·五	一·五		最小前院深度(公尺)	四	四	—	五權西路、忠勇路、永春路、40M-10-107計畫道路兩側之住宅區得留設騎樓。	最小後院深度(公尺)	三	三	二	得兼做防火間隔	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">項 目</th> <th colspan="2">住宅區</th> <th>商業區</th> <th rowspan="2">備 註</th> </tr> <tr> <th>住二</th> <th>住三</th> <th>商一</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>建蔽率(%)</td><td>60</td><td>55</td><td>70</td><td></td></tr> <tr><td>容積率(%)</td><td>220</td><td>280</td><td>280</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>後院深度(公尺)</td><td>3</td><td>3</td><td>2</td><td></td></tr> </tbody> </table> <p>備註：基地面臨現有巷道免留設後院。</p>	項 目	住宅區		商業區	備 註	住二	住三	商一	建蔽率(%)	60	55	70		容積率(%)	220	280	280		高度比	1.5	1.5	—		後院深度(公尺)	3	3	2		
項 目		住宅區		商業區		備 註																																																									
	二	三	一																																																												
最高建蔽率(%)	六〇	五五	七〇																																																												
基準容積率(%)	二二〇	二八〇	二八〇																																																												
最高高度比	一·五	一·五	一·五																																																												
最小前院深度(公尺)	四	四	—	五權西路、忠勇路、永春路、40M-10-107計畫道路兩側之住宅區得留設騎樓。																																																											
最小後院深度(公尺)	三	三	二	得兼做防火間隔																																																											
項 目	住宅區		商業區	備 註																																																											
	住二	住三	商一																																																												
建蔽率(%)	60	55	70																																																												
容積率(%)	220	280	280																																																												
高度比	1.5	1.5	—																																																												
後院深度(公尺)	3	3	2																																																												
七、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。	刪除	依據中央法規辦理，不再重覆規定。																																																													
八、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。 (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；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 (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。	七、為鼓勵設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： 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。 (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，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 (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。	1 條次變更 2 配合本市土管要點訂定原則修改。																																																													
九、開放空間： 為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設兒童遊樂場及公園外，另規定如左： (一)商業區得留設騎樓。 (二)第二、三種住宅區建築時應由建築線向內側退縮四公尺，其中臨建築線之二公尺為人行步道，並得列入前院深度及法定空地計算，餘二公尺為建築物前院，	八、騎樓與建築退縮規定： 為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，除劃設兒童遊樂場及公園外， <u>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如下：</u> (一) <u>住宅區、商業區及市場用地凡面臨七公尺(含七公尺)以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或四公尺無遮簷人行步道。凡面臨未達七公尺計畫道路，以及</u>	1 條次變更 2 本計畫區屬舊有市區，配合本市土管要點訂定原則修改。 3 增列文中、文小之退縮規定。																																																													

表七 文山及春社里地區

原計畫	變更後計畫	說明
<p>唯臨五權西路、忠勇路、永春路及40M-10-107計畫道路兩側之住宅區得留設騎樓。</p>	<p><u>面臨現有巷道之建築基地，應由建築線（溝濱後）退縮○·五公尺建築。</u></p> <p><u>（二）新開闢文中、文小用地申請建築執照時，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：</u></p> <p><u>1 應有一側退縮十公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。</u></p> <p><u>2 其他臨道路部分應退縮四公尺無遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用。</u></p> <p><u>（三）其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨七公尺（含七公尺）以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮四公尺為無遮簷人行道。凡面臨未達七公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線（溝濱後）退縮○·五公尺建築。</u></p>	
<p>十、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：</p> <p>（一）住宅區建築物應附設停車空間，按以每達一五〇平方公尺之樓地板面積，須設置一輛停車位計算，其餘數部分超過七十五平方公尺，需增設一輛停車位。</p> <p>（二）商業區建築物應附設停車空間，按以每達一〇〇平方公尺之樓地板面積，需設置一輛停車位計算，其餘數部分超過五〇平方公尺，需增設一輛停車位。</p> <p>（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。</p> <p>（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>九、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：</p> <p>（一）<u>建築技術規則設計施工編第五十九條所列第一類建築物用途，樓地板面積一五〇平方公尺以下免設停車位，超過部分每一〇〇平方公尺設置一輛，其餘數部分超過五〇平方公尺應設置一輛；第二類建築物用途，樓地板面積一五〇平方公尺以下免設停車位，超過部分每一五〇平方公尺設置一輛，其餘數部分超過七五平方公尺應設置一輛。</u></p> <p>（二）<u>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「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。</u></p> <p>（三）<u>其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。</u></p>	<p>1 條次變更 2 配合本市土管要點訂定原則修改。</p>
<p>十一、景觀及綠化原則：</p> <p>（一）建築物臨接或面向廣場、公園、公園兼兒童遊樂場、綠地、兒童遊樂場、人行步道及開放空間部份，不得設置鐵窗、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）同一棟建築物之電視天線應為共同天線設置之。</p> <p>（三）本計畫區建築基地屬商業使用者不得設置圍牆。</p> <p>（四）本計畫區公共開放空間及建築法定空地，應依下列規定實施綠化： 建築基地內之法定空地採綜合設計放寬規定所應留設之開放空間，應栽植</p>	<p>十、景觀及綠化原則：</p> <p><u>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。</u></p>	<p>1 條次變更 2 配合本市土管要點訂定原則修改。</p>

表七 文山及春社里地區

原計畫	變更後計畫	說明
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，並於工程完成經勘驗合格後，始得核發使用執照。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，且應栽植高度二公尺以上之喬木，其數量計算以平均每二十五平方公尺種植一棵為原則，但屋頂、室內及地下開放空間不在此限。		
	<p>十一、空地綠美化獎勵措施</p> <p>(一) 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，基地面積超過三三〇平方公尺，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。</p> <p>(二) 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。</p> <p>(三) 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。(例如：原法定容積率 280%，經獎勵後最高增為 285%)</p>	配合本市土管要點訂定原則增訂。
十二、廣告招牌： 本計畫區設置廣告招牌應依下列規定： (一) 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，且不得設置霓虹閃光裝置；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) 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裝置，但招牌高度不超過十公尺。	十二、有關計畫區內設置招牌、廣告物之限制及管理方式，由本府另訂之。	配合本市土管要點訂定原則修改。
十三、新設文中、文小申請建築執照時應擇一面退縮十公尺配合留設學生接送區。	刪除	併入第八點
十四、文大(台中護理專科學校)開闢時，正面應退縮十公尺，並應予以綠化但不得設置圍籬。	十三、文大(台中護理專科學校)開闢時，面臨嶺東路側應退縮十公尺，退縮部分應予以綠化，且不得設置圍籬。	1 條次變更。 2 維持原計畫。
十五、公園、學校、加油站、體育場、停車場、道路、兒童遊樂場、鄰里公園兼兒童遊樂場、高架道路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。	刪除	依據中央法規辦理，不再重覆規定。
十六、機一一七用地指定供社區圖書館、鄰里社區活動中心、鄰里辦公室、消防隊、派出所及衛生所等市政相關機構使用。	十四、機一一七用地指定供社區圖書館、鄰里社區活動中心、鄰里辦公室、消防隊、派出所及衛生所等市政相關機構使用。	1 條次變更。 2 維持原計畫。
十七、有關空地綠、美化及管理方式，由市政府另訂之。	刪除	於第十一點增訂。
十八、公共設施容積移轉依相關法令另訂之。	刪除	本府已訂定

表七 文山及春社里地區

原計畫	變更後計畫	說明
		「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」
<p>十九、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> <p>(一)下列各款之公有建築應於核發建造執照或建築設計許可前，提經本府都市設計委員會審議通過：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 公共設施用地採多目標使用之建築，依下列規定辦理： <ol style="list-style-type: none"> (1)基地面積三千平方公尺以上之建築案，依本市公有建築應送都市設計委員會審議作業程序進行審議。 (2)基地面積一千平方公尺以上但未達三千平方公尺者，依本市公有建築應送都市設計委員會審議簡化審議程序辦理。 (3)基地面積未達一千平方公尺者，免審議作業；但須檢送相關書件圖說送本府備查。 2. 公共設施用地之地下建築物、市區高架道路、市區人行陸橋、地下道、街道傢俱、環境指標及景觀設施；但上述設施如專案由道路主管單位審議通過之個案不在此限。 3. 公園用地內之建築物、環境指標、景觀設施（以公園面積達五千平方公尺以上之園區為限）及廁所、土地公廟等。 4. 學校、體育館、博物館、圖書館、美術館、陳列館、集會堂、演藝廳、立體停車場之規定如下： <ol style="list-style-type: none"> (1)新建校舍面積一千五百平方公尺以上或進行校區整體開發之學校，依本市公有建築應送都市設計委員會審議作業程序進行審議。但專案依「台中市立中小學校園規劃審議小組設置及作業要點」審議通過之個案不在此限。 (2)樓地板面積達二千平方公尺以上之體育館、博物館、圖書館、美術館、陳列館、集會堂、演藝廳、立體停車場，依本市公有建築應送都市設計委員會審議作業程序進行審議；樓地板面積未達二千平方公尺者，依本市公有建築應送都市設計委員會審議簡化審議程序辦理。 5. 捷運系統開發案（或採聯合開發之申請案）。 6. 古蹟保存區之公共工程。 7. 經本市都市設計審查委員會認為公有 	<p>十五、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：</p> <p>(一)公營或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。</p> <p>(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。</p> <p>(三)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。</p> <p>(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。</p>	<p>1 條次變更</p> <p>2 配合本市土管要點訂定原則修改。</p>

表七 文山及春社里地區

原計畫	變更後計畫	說明
<p>建築申請案，或經本要點審議通過之公有建築物辦理變更設計後，於檢送相關書件圖說備查後，有違公共安全、交通、衛生或對古蹟、紀念性建築物之保存維護或公共利益有礙者(但經中央主管機關核定之專案計畫、九二一災後社區更新重建計畫、擴大國內需求方案：創造城鄉新風貌計畫等不在此限)。</p> <p>8. 基地面積達六千平方公尺之廣場。</p> <p>(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。</p> <p>(三) 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。</p> <p>(四) 住宅區、商業區樓層高度超過十二層(不含十二層)或住宅區建築基地面積超過六千平方公尺、商業區建築基地面積超過三千平方公尺者。</p>		
<p>二十、</p> <p>(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。</p> <p>(二) 基地於本要點發佈前業經地政機關分割完竣，深度未達十三公尺經市府核准得設置騎樓。</p> <p>(三) 本計畫區內建築物使用，除本要點發佈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>	<p>十六、附則</p> <p>(一) <u>基地於都市計畫擬定或變更前業經地政機關分割完竣，或因都市計畫公共設施用地逕為分割完竣者，不合現行都市計畫規定最小面積或最小深度、寬度之限制，應依「台中市畸零地使用規則」辦理。</u></p> <p>(二) 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>	<p>1 條次變更。</p> <p>2 配合本市土管要點訂定原則修改。</p> <p>3 退縮規定業已修正，第(二)款得予刪除。</p>

表八 台中市都市計畫（工業住宅社區）細部計畫（土地使用分區管制要點）變更前後綜理表

原計畫	變更後計畫	說明
一、本要點依都市計畫法第三十二條都市計畫法台灣首施行細則第三十一條訂定之。	一、本要點依都市計畫法第三十二條都市計畫法台灣首施行細則第三十五條訂定之。	配合本市土管要點訂定原則修改。
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，適用有關法令之規定，其用語亦同。	與本市土管要點訂定原則相同，維持原計畫。
<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) 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。</p> <p>(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。</p> <p>(五) 基地線：建築基地之界線。</p> <p>(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。</p> <p>(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；如角度在四十五度以外時，以四十五度線為準。</p> <p>(八) 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>(九) 前院：位於兩側面基地線之間，沿前面基地線全長之庭院。</p> <p>(十) 後院：位於兩側面基地線之間，沿後面基地線全長之庭院。</p> <p>(十一) 側院：沿側面基地線，自前院或前面基地量至後停之院落。</p> <p>(十二) 前院深度：建築物前牆前柱中心線與前面基地線間之平均水平距離。</p> <p>(十三) 後院深度：建築物後牆後柱中心線與前面基地線間之平均水平距離；但陽台、屋簷突出建築物、外牆中心線或柱中超過 1.5 公尺或雨遮突出超過 0.5 公尺者，應自外緣分別扣除 1.5 公尺或 0.5 公尺作為中心線。</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平均水平距離；但陽台、屋簷突出建築物、外牆中心線或柱中超過 1.5 公尺或雨遮突出超過 0.5 公尺者，應自外緣分別扣除 1.5 公尺或 0.5 公尺作為中心線。</p> <p>(十五) 臨棟間隔：相鄰兩棟建築物，其外牆</p>	<p>三、本要點用語定義如下：</p> <p>(一) 基地線：建築基地之界線。</p> <p>(二) 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。</p> <p>(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。</p> <p>(四) 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>(五) 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。</p> <p>(六) 前院：沿前面基地線之庭院。</p> <p>(七) 後院：沿後面基地線之庭院。</p> <p>(八) 前院深度：建築物前牆中心線或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。</p> <p>(九) 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。</p> <p>(十) 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。</p>	<p>配合本市土管要點訂定原則修改。</p> <p>配合本市土管要點訂定原則修改。</p>

表八 工業住宅地區

原計畫	變更後計畫	說明																																											
或代替柱中心線間(不含突出樓梯間部份)之最短水平距離。																																													
四、本計畫區劃分下列各種分區，其劃設目的如左： (一) 第二種住宅區(簡稱住二)：為維護較高之實質居住環境水準，供設置各式住宅及日常用品零售業或服務業等使用，並禁止工業與大型之商業等使用而劃定之住宅區。 (二) 第三種住宅區(簡稱住三)：為維護中等之實質居住環境水準，供設置各式住宅及一般零售業等使用，維持稍高之人口密度與建築密度而劃定之住宅區。	四、本計畫區劃分下列各種分區，其劃設目的如下： (一) 第二種住宅區(簡稱住二)：為維護較高之實質居住環境水準，供設置各式住宅及日常用品零售業或服務業等使用，並禁止工業與大型之商業等使用而劃定之住宅區。 (二) 第三種住宅區(簡稱住三)：為維護中等之實質居住環境水準，供設置各式住宅及一般零售業等使用，維持稍高之人口密度與建築密度而劃定之住宅區。	文字修正，維持原計畫。																																											
五、住宅區使用限制如左： (一) 第二種住宅區依都市計畫法台灣省施行細則第十六條規定管制之。 (二) 第三種住宅區依都市計畫法台灣省施行細則第十六條及第十六條之一規定管制之。	五、住宅區使用限制如下： (一) 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相關規定管制。 (二) 第三種住宅區依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。	1 文字修正。 2 配合本市土管要點訂定原則修改。																																											
六、本計畫區內及各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過左表之規定： <table border="1"> <thead> <tr> <th>公共設施</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關、變電所用地</td> <td>四〇</td> <td>二〇〇</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>六〇</td> <td>二四〇</td> </tr> <tr> <td>加油站用地</td> <td>四〇</td> <td>一二〇</td> </tr> <tr> <td>文中用地</td> <td>五〇</td> <td>一五〇</td> </tr> <tr> <td>公園、兒童遊樂場用地</td> <td>一五</td> <td>三〇</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>七〇</td> <td>不予規定</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施	建蔽率(%)	容積率(%)	機關、變電所用地	四〇	二〇〇	市場用地	六〇	二四〇	加油站用地	四〇	一二〇	文中用地	五〇	一五〇	公園、兒童遊樂場用地	一五	三〇	停車場	七〇	不予規定	六、本計畫區內及各項公共設施用地之建蔽率與容積率等規定詳如下表： <table border="1"> <thead> <tr> <th>公共設施</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關、變電所用地</td> <td>40</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>40</td> <td>120</td> </tr> <tr> <td>文中用地</td> <td>50</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>公園、兒童遊樂場用地</td> <td>15</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>70</td> <td>不予規定</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施	建蔽率(%)	容積率(%)	機關、變電所用地	40	200	市場用地	60	240	加油站用地	40	120	文中用地	50	150	公園、兒童遊樂場用地	15	30	停車場	70	不予規定	1 文字修正 2 配合本市土管要點訂定原則修改，一律使用阿拉伯數字。	
公共設施	建蔽率(%)	容積率(%)																																											
機關、變電所用地	四〇	二〇〇																																											
市場用地	六〇	二四〇																																											
加油站用地	四〇	一二〇																																											
文中用地	五〇	一五〇																																											
公園、兒童遊樂場用地	一五	三〇																																											
停車場	七〇	不予規定																																											
公共設施	建蔽率(%)	容積率(%)																																											
機關、變電所用地	40	200																																											
市場用地	60	240																																											
加油站用地	40	120																																											
文中用地	50	150																																											
公園、兒童遊樂場用地	15	30																																											
停車場	70	不予規定																																											
七、本計畫區內各類住宅區建築物之建築密度應同時符合左列各項最高及最小之規定： <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">項 目</th> <th colspan="2">住宅區</th> <th rowspan="2">備 註</th> </tr> <tr> <th>二</th> <th>三</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>最高建蔽率(%)</td> <td>60</td> <td>55</td> <td></td> </tr> <tr> <td>基準容積率(%)</td> <td>220</td> <td>280</td> <td></td> </tr> <tr> <td>最高高度比</td> <td>1.5</td> <td>1.5</td> <td></td> </tr> <tr> <td>最小前院深度(M)</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>臨中港路及工業一路之基地得留設騎樓</td> </tr> <tr> <td>最小後院深度(M)</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>得兼做防火間隔</td> </tr> </tbody> </table>	項 目	住宅區		備 註	二	三	最高建蔽率(%)	60	55		基準容積率(%)	220	280		最高高度比	1.5	1.5		最小前院深度(M)	4	4	臨中港路及工業一路之基地得留設騎樓	最小後院深度(M)	3	3	得兼做防火間隔	七、本計畫區內各類住宅區之建蔽率、容積率、高度比及院落深度等規定詳如下表： <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">項 目</th> <th colspan="2">住宅區</th> </tr> <tr> <th>住二</th> <th>住三</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建蔽率(%)</td> <td>60</td> <td>55</td> </tr> <tr> <td>容積率(%)</td> <td>220</td> <td>280</td> </tr> <tr> <td>高度比</td> <td>1.5</td> <td>1.5</td> </tr> <tr> <td>後院深度(M)</td> <td>3</td> <td>3</td> </tr> </tbody> </table> 備註：基地面臨現有巷道免留設後院。	項 目	住宅區		住二	住三	建蔽率(%)	60	55	容積率(%)	220	280	高度比	1.5	1.5	後院深度(M)	3	3	1 本計畫區屬舊有市區，配合本市土管要點訂定原則修改。 2 刪除住宅區前院之規定。
項 目		住宅區			備 註																																								
	二	三																																											
最高建蔽率(%)	60	55																																											
基準容積率(%)	220	280																																											
最高高度比	1.5	1.5																																											
最小前院深度(M)	4	4	臨中港路及工業一路之基地得留設騎樓																																										
最小後院深度(M)	3	3	得兼做防火間隔																																										
項 目	住宅區																																												
	住二	住三																																											
建蔽率(%)	60	55																																											
容積率(%)	220	280																																											
高度比	1.5	1.5																																											
後院深度(M)	3	3																																											
八、同一基地內建第二座以上之建築物時，其鄰棟間隔不得小於建築物高度的0.2倍，並不得小於三公尺，但其鄰棟間隔已超過五公尺以上者免再追加。	刪除。	依據中央法規辦理，																																											

原計畫	變更後計畫	說明												
<p>九、綜合設計放寬：</p> <p>(一) 放寬原則：為鼓勵建築基地採綜合設計，凡符合左列兩款規定者，其容積率得予依照第二項之規定放寬：</p> <p>1 建築基地有一面臨接寬度在十公尺以上之道路，其連續臨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。</p> <p>2 建築基地之面積規模、留設之空地比率及開放空間有效面積之比率，符合左列規定者：</p> <table border="1" data-bbox="229 622 708 763"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>住二</th> <th>住三</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>最小基地規模 (m²)</td> <td>二〇〇〇</td> <td>二〇〇〇</td> </tr> <tr> <td>最小空地比率 (%)</td> <td>五〇</td> <td>五五</td> </tr> <tr> <td>開放空間有效面積佔基地面積之最小比率%</td> <td>四〇</td> <td>四五</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二) 放寬規定：</p> <p>依第一項定所得增加之樓地板面積 (ΔFA) 按下式核計，但不得超過基地基準容積率之百分之三十。$\Delta FA = S \cdot I$</p> <p>S：開放空間有效面積之總和。</p> <p>I：鼓勵係數，容積率成以五分之一。但商業區或市場用地不得超過 2.5，住宅區、文教區、風景區或機關用地為 0.5 以上，且不得超過 1.5。</p> <p>(三) 開放空間有效面積之計算</p> <p>本要點所稱開放空間有效面積，係指開放空間之實際面積與下列有效係數之成積，有效係數規定如下：</p> <p>1 沿街步道式開放空間，其有效係數為 1.5。</p> <p>2 廣場式開放空間：</p> <p>(1)、臨接道路或沿街步道式開放空間長度在該開放空間全周長八分之一以上者，其有效係數為 1.0。</p> <p>(2)、臨接道路或沿街步道式開放空間長度在該開放空間全周長八分之一以上者，其有效係數為 0.6。</p> <p>1 廣場式開放空間設有頂蓋或遮簷，其開口部份佔該立面面積三分之二，且開放供公眾通行或休憩者，其有效係數應依下列規定乘以有效值：</p> <p>(1)、頂蓋或遮簷淨高度在十公尺以上者，其有效值為 0.8。</p> <p>(2)、頂蓋或遮簷淨高度在六公尺以上者，其有效值為 0.6。</p> <p>2 廣場式開放空間與基地地面或鄰接道路路面有高度差時，其有效係數應依下列規定乘以有效值。</p> <p>(1) 高低差未逾 1.5 公尺部分，其有效值為 1.0。</p> <p>(2) 高低差逾 1.5 公尺部分，未超</p>	使用分區	住二	住三	最小基地規模 (m ²)	二〇〇〇	二〇〇〇	最小空地比率 (%)	五〇	五五	開放空間有效面積佔基地面積之最小比率%	四〇	四五	刪除	依據中央法規辦理，不再重覆規定。
使用分區	住二	住三												
最小基地規模 (m ²)	二〇〇〇	二〇〇〇												
最小空地比率 (%)	五〇	五五												
開放空間有效面積佔基地面積之最小比率%	四〇	四五												

原計畫	變更後計畫	說明
<p>過 3.5 公尺部分，其有效值為 1.0。 (3) 高低差逾 3.5 公尺未超過七公尺部份，其有效值為 0.6。 (四) 開放空間之設置應依左列規定辦理： 1 開放空間應面臨淨寬四公尺以上道路留設，且長時間公眾通行或休憩，並且不得搭蓋棚架、建築物或作其他使用。 2 再缺少公園及綠地之住宅區內，開放空間集中留設闢建公園。 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。 4 開放空間之留設應與鄰地留設之空地充分配合。 5 開放空間之留設，在建築工程完成後，應於出入口明顯處設置標示牌，其上並註明開放空間範圍等圖面及文字之說明。</p>		
<p>十、開放空間：凡編定為住宅區之建築基地應由建築線向內退縮四公尺（含建築突出物），其中臨建築線之二公尺為人行步道，餘兩公尺為建築物前院，二公尺為人行步道，可列入前院深度與空地計算。</p>	<p>八、騎樓與建築退縮規定： <u>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如下：</u> (一) <u>住宅區及市場用地凡面臨七公尺(含七公尺)以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或四公尺無遮簷人行道。凡面臨未達七公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮○.五公尺建築。</u> (二) <u>公共設施用地凡面臨七公尺(含七公尺)以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮四公尺為無遮簷人行道。凡面臨未達七公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮○.五公尺建築。</u></p>	<p>1 條次變更。 2 本計畫區屬舊有市區，配合本市土管要點訂定原則修改。</p>
<p>十一、停車空間： 本計畫區建築物附設停車空間設置標準依左列規定：住宅使用之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，不足一五〇平方公尺部份亦需設置一輛停車位。</p>	<p>九、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) <u>建築技術規則設計施工編第五十九條所列第一類建築物用途，樓地板面積一五〇平方公尺以下免設停車位，超過部分每一〇〇平方公尺設置一輛，其餘數部分超過五〇平方公尺應設置一輛；第二類建築物用途，樓地板面積一五〇平方公尺以下免設停車位，超過部分每一五〇平方公尺設置一輛，其餘數部分超過七五平方公尺應設置一輛。</u> (二) <u>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「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。</u> (三) <u>其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。</u></p>	<p>1 條次變更。 2 配合本市土管要點訂定原則修改。</p>

原計畫	變更後計畫	說明
十二、本細部計畫發佈實施前已分割完竣之基地且不合本要點所列最小基地寬度及深度之規定之規定者，得依「台灣省畸零地使用規則」之規定辦理。	刪除	移至後面附則
十三、景觀及綠化原則： (一)、建築物臨接或面向廣場、公園、綠地、兒童遊樂場、人行步道及開放空間部份，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。 (二)、同一棟建築物之電視天線應為共同天線設置之。 (三)、本計畫區公共開放空間及建築法定空地，應依左列規定實施綠化： 建築基地內之法定空地採綜合設計放寬規定所應留設之開放空間，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，並於工程完成經勘驗合格後，始得核發使用執照。應予綠化之開放空間庭及空地，其不透水鋪面所佔面積應在二分之一以下，且應栽植高度二公尺以上之喬木，其數量計算以平均每二十五平方公尺種植一棵原則，但屋頂、室內及地下開放空間不在此限。	十、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，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。	1 條次變更。 2 配合本市土管要點訂定原則修改。
	十一、空地綠美化獎勵措施 (一) 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，基地面積超過三三〇平方公尺，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。 (二) 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。 (三) 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。(例如：原法定容積率 280%，經獎勵後最高增為 285%)	配合本市土管要點訂定原則增訂。
十四、廣告招牌： 本計畫設置廣告招牌應依下列規定：住宅區其廣告物、廣告旗幟及牌設置高度不得超過基地面以上四公尺，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五十公分且不突出建築線。	十二、有關計畫區內設置招牌、廣告物之限制及管理方式，由本府另訂之。	1 條次變更。 2 配合本市土管要點訂定原則修改。
十五、公園、學校、高架道路、加油站、停車場、道路、兒童遊樂場等公共設施用地得依「都市計畫公共共設施用地多目標使用方案」作立體或平面多目標使用。	刪除	依據中央法規辦理，不再重覆規定。
十六、獎勵增加容積： 為配合未來各項都市開發建設工作之進	刪除	依據中央法規辦理，不再

原計畫	變更後計畫	說明
行，如都市更新、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，並應送都市設計審查委員會審議，其詳細辦法由市府另訂之。		重覆規定。
<p>十七、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：</p> <p>(一) 基地面積達 6000 平方公尺之廣場、立體停車場。</p> <p>(二) 基地面積達 10000 平方公尺之公園。</p> <p>(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。</p> <p>(四) 公共設施用地之地下建築物、市區人行陸橋。</p> <p>(五) 公用事業(包括電信局、航空站、大客車輪業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板面積超過 10000 平方公尺者。</p> <p>(六) 體育館、博物館、圖書館、美術館、陳列館、集會堂、演藝廳等之總樓地板面積超過 3000 平方公尺者。</p> <p>(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。</p>	<p>十三、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：</p> <p>(一) <u>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。</u></p> <p>(二) <u>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。</u></p> <p>(三) <u>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。</u></p> <p>(四) <u>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。</u></p>	<p>1 條次變更。</p> <p>2 配合本市土管要點訂定原則修改。</p>
	<p>十四、附則</p> <p>(一) <u>基地於都市計畫擬定或變更前業經地政機關分割完竣，或因都市計畫公共設施用地逕為分割完竣者，不合現行都市計畫規定最小面積或最小深度、寬度之限制，應依「台中市畸零地使用規則」辦理。</u></p> <p>(二) 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>	配合本市土管要點訂定原則增訂。

表九 台中市都市計畫（台中工業區及工業住宅社區）細部計畫（土地使用分區管制要點）變更前後綜理表

原計畫	變更後計畫	說明
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訂定之。	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訂定之。	與本市土管要點訂定原則相同，維持原計畫。
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，適用有關法令之規定，其用語亦同。	與本市土管要點訂定原則相同，維持原計畫。
<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) 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。</p> <p>(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。</p> <p>(五) 基地線：建築基地之界線。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(八) 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>(九) 前院：位於兩側面基地線之間，沿前面基地線之庭院。</p> <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>三、本要點用語定義如下：</p> <p>(一) 基地線：建築基地之界線。</p> <p>(二) 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></p> <p>(三) 後面基地線：<u>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。</u></p> <p>(四) 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>(五) 基地深度：<u>基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。</u></p> <p>(六) 前院：<u>沿前面基地線之庭院。</u></p> <p>(七) 後院：<u>沿後面基地線之庭院。</u></p> <p>(八) 側院：<u>沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。</u></p> <p>(九) 前院深度：<u>建築物前牆中心線或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。</u></p> <p>(十) 後院深度：<u>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。</u></p> <p>(十一) 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。</u></p> <p>(十二) 建築物高度比：<u>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。</u></p>	配合本市土管要點訂定原則修改。
<p>四、住宅區及乙種工業區之使用限制如下：</p> <p>(一) 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第十五條之規定管制之。</p>	<p>四、住宅區及乙種工業區之使用限制如下：</p> <p>(一) 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<u>住宅區相關規定</u>管制。</p>	配合本市土管要點訂定原則修改。

表九 台中工業區及工業住宅地區

原計畫	變更後計畫	說明																																																						
(二)乙種工業區依都市計畫法台灣省施行細則第十八條規定管制為原則，如有促進產業升級條例之相關事項應經主管機關審核。	(二)乙種工業區依都市計畫法台灣省施行細則乙種工業區相關規定管制為原則，如有促進產業升級條例之相關事項應經主管機關審核。																																																							
<p>五、本計畫區內各類住宅區及乙種工業區建築物之建築密度應同時符合下列各項最高及最小之規定：</p> <table border="1" data-bbox="204 519 708 952"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>第二種住宅區</th> <th>乙種工業區</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>最高建蔽率(%)</td> <td>六〇</td> <td>七〇</td> <td></td> </tr> <tr> <td>基準容積率(%)</td> <td>二二〇</td> <td>二一〇</td> <td></td> </tr> <tr> <td>最高高度比</td> <td>一·五</td> <td>一·五</td> <td></td> </tr> <tr> <td>最小前院深度(M)</td> <td>四</td> <td>四</td> <td></td> </tr> <tr> <td>最小後院深度(M)</td> <td>三</td> <td>四·五</td> <td>得兼做防火間隔</td> </tr> <tr> <td>最小側院寬度(M)</td> <td>--</td> <td>一·五</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	項目	第二種住宅區	乙種工業區	備註	最高建蔽率(%)	六〇	七〇		基準容積率(%)	二二〇	二一〇		最高高度比	一·五	一·五		最小前院深度(M)	四	四		最小後院深度(M)	三	四·五	得兼做防火間隔	最小側院寬度(M)	--	一·五		<p>五、本計畫區內各類住宅區及乙種工業區之建蔽率、容積率、高度比及院落深度等規定詳如下表：</p> <table border="1" data-bbox="738 519 1230 763"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>第二種住宅區</th> <th>乙種工業區</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建蔽率(%)</td> <td>60</td> <td>70</td> </tr> <tr> <td>容積率(%)</td> <td>220</td> <td>210</td> </tr> <tr> <td>高度比</td> <td>1.5</td> <td>1.5</td> </tr> <tr> <td>前院深度(M)</td> <td>--</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>後院深度(M)</td> <td>3</td> <td>4.5</td> </tr> <tr> <td>側院寬度(M)</td> <td>--</td> <td>1.5</td> </tr> </tbody> </table> <p>備註： 一 乙種工業區前院深度、後院深度及側院寬度，不得以平均計算。 二 住宅區基地面臨現有巷道免留設後院。</p>	項目	第二種住宅區	乙種工業區	建蔽率(%)	60	70	容積率(%)	220	210	高度比	1.5	1.5	前院深度(M)	--	4	後院深度(M)	3	4.5	側院寬度(M)	--	1.5	<p>1 本計畫區屬舊有市區，配合本市土管要點訂定原則修改。 2 刪除住宅區前院之規定。</p>					
項目	第二種住宅區	乙種工業區	備註																																																					
最高建蔽率(%)	六〇	七〇																																																						
基準容積率(%)	二二〇	二一〇																																																						
最高高度比	一·五	一·五																																																						
最小前院深度(M)	四	四																																																						
最小後院深度(M)	三	四·五	得兼做防火間隔																																																					
最小側院寬度(M)	--	一·五																																																						
項目	第二種住宅區	乙種工業區																																																						
建蔽率(%)	60	70																																																						
容積率(%)	220	210																																																						
高度比	1.5	1.5																																																						
前院深度(M)	--	4																																																						
後院深度(M)	3	4.5																																																						
側院寬度(M)	--	1.5																																																						
<p>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：</p> <table border="1" data-bbox="210 1050 708 1422"> <thead> <tr> <th>公共設施</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園、公園兼兒童遊樂場用地</td> <td>一五</td> <td>四〇</td> </tr> <tr> <td>電信用地</td> <td>四〇</td> <td>二〇〇</td> </tr> <tr> <td>郵政用地</td> <td>四〇</td> <td>二〇〇</td> </tr> <tr> <td>變電所用地</td> <td>四〇</td> <td>二〇〇</td> </tr> <tr> <td>社教機構用地</td> <td>四〇</td> <td>二〇〇</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>四〇</td> <td>二〇〇</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>六〇</td> <td>二四〇</td> </tr> <tr> <td>停車場、廣場兼停車場用地</td> <td>七〇</td> <td>不予規定</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施	建蔽率(%)	容積率(%)	公園、公園兼兒童遊樂場用地	一五	四〇	電信用地	四〇	二〇〇	郵政用地	四〇	二〇〇	變電所用地	四〇	二〇〇	社教機構用地	四〇	二〇〇	機關用地	四〇	二〇〇	市場用地	六〇	二四〇	停車場、廣場兼停車場用地	七〇	不予規定	<p>六、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率等規定詳如下表：</p> <table border="1" data-bbox="742 1050 1233 1422"> <thead> <tr> <th>公共設施</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園、公園兼兒童遊樂場用地</td> <td>15</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>電信用地</td> <td>40</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>郵政用地</td> <td>40</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>變電所用地</td> <td>40</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>社教機構用地</td> <td>40</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>40</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>60</td> <td>240</td> </tr> <tr> <td>停車場、廣場兼停車場用地</td> <td>70</td> <td>不予規定</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施	建蔽率(%)	容積率(%)	公園、公園兼兒童遊樂場用地	15	40	電信用地	40	200	郵政用地	40	200	變電所用地	40	200	社教機構用地	40	200	機關用地	40	200	市場用地	60	240	停車場、廣場兼停車場用地	70	不予規定	<p>配合本市土管要點訂定原則修改，一律使用阿拉伯數字。</p>
公共設施	建蔽率(%)	容積率(%)																																																						
公園、公園兼兒童遊樂場用地	一五	四〇																																																						
電信用地	四〇	二〇〇																																																						
郵政用地	四〇	二〇〇																																																						
變電所用地	四〇	二〇〇																																																						
社教機構用地	四〇	二〇〇																																																						
機關用地	四〇	二〇〇																																																						
市場用地	六〇	二四〇																																																						
停車場、廣場兼停車場用地	七〇	不予規定																																																						
公共設施	建蔽率(%)	容積率(%)																																																						
公園、公園兼兒童遊樂場用地	15	40																																																						
電信用地	40	200																																																						
郵政用地	40	200																																																						
變電所用地	40	200																																																						
社教機構用地	40	200																																																						
機關用地	40	200																																																						
市場用地	60	240																																																						
停車場、廣場兼停車場用地	70	不予規定																																																						
<p>七、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。</p>	<p>刪除</p>	<p>依據中央法規辦理，不再重覆規定。</p>																																																						
<p>八、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。</p> <p>(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；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(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。</p>	<p>七、為鼓勵設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： 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。</p> <p>(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，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(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。</p>	<p>1 條次變更。 2 配合本市土管要點訂定原則修改。</p>																																																						

表九 台中工業區及工業住宅地區

原計畫	變更後計畫	說明
<p>九、開放空間： 為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設綠地、公園及公園兼兒童遊樂場外，另規定如下：第二種住宅區建築時應由建築線向內側退縮四公尺，其中臨建築線之二公尺為人行步道，並得列入前院深度及法定空地計算，餘二公尺為建築物前院。</p>	<p>八、騎樓與建築退縮規定： 為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，除劃設綠地、公園及公園兼兒童遊樂場外，<u>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如下：</u> (一)住宅區及市場用地凡面臨七公尺(含七公尺)以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或四公尺無遮簷人行道。凡面臨未達七公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮〇·五公尺建築。 (二)其他公共設施用地，凡面臨七公尺(含七公尺)以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮四公尺為無遮簷人行道。凡面臨未達七公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮〇·五公尺建築。</p>	<p>1 條次變更 2 本計畫區屬舊有整體開發地區，配合本市土管要點訂定原則舊市區之原則修改。</p>
<p>十、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，按以每達一五〇平方公尺之樓地板面積，須設置一輛停車位計算，其餘數部分超過七十五平方公尺，需增設一輛停車位。 (二)商業區建築物應附設停車空間，按以每達一〇〇平方公尺之樓地板面積，需設置一輛停車位計算，其餘數部分超過五〇平方公尺，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。 (四)工業區建築基地內之法定空地應留設二分之一以上作為停車場及裝卸貨物使用。 (五)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>九、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)<u>建築技術規則設計施工編第五十九條所列第一類建築物用途，樓地板面積一五〇平方公尺以下免設停車位，超過部分每一〇〇平方公尺設置一輛，其餘數部分超過五〇平方公尺應設置一輛；第二類建築物用途，樓地板面積一五〇平方公尺以下免設停車位，超過部分每一五〇平方公尺設置一輛，其餘數部分超過七五平方公尺應設置一輛。</u> (二)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，<u>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。</u> (三)工業區建築基地內之法定空地應留設二分之一以上作為停車場及裝卸貨物使用。 (四)<u>其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。</u></p>	<p>1 條次變更 2 配合本市土管要點訂定原則修改。</p>
<p>十一、景觀及綠化原則： (一)建築物臨接或面向廣場、公園、綠地、兒童遊樂場、人行步道及開放空間部份，不得設置鐵窗、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。 (二)同一棟建築物之電視天線應為共同天線設置之。 (三)本計畫區建築基地屬商業使用者不得設置圍牆。 (四)本計畫區公共開放空間及建築法定空</p>	<p>十、景觀及綠化原則： <u>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。</u></p>	<p>1 條次變更 2 配合本市土管要點訂定原則修改。</p>

表九 台中工業區及工業住宅地區

原計畫	變更後計畫	說明
<p>地，應依下列規定實施綠化：</p> <p>建築基地內之法定空地採綜合設計放寬規定所應留設之開放空間，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，並於工程完成經勘驗合格後，始得核發使用執照。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，且應栽植高度二公尺以上之喬木，其數量計算以平均每二十五平方公尺種植一棵為原則，但屋頂、室內及地下開放空間不在此限。</p>		
	<p>十一、空地綠美化獎勵措施</p> <p>(一) 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，基地面積超過三三〇平方公尺，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。</p> <p>(二) 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。</p> <p>(三) 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。(例如：原法定容積率 280%，經獎勵後最高增為 285%)</p>	<p>配合本市土管要點訂定原則增訂。</p>
<p>十二、本計畫區設置廣告招牌應依下列規定：廣告招牌：</p> <p>(一) 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，且不得設置霓虹閃光裝置；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。</p> <p>(二) 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裝置，但招牌高度不超過十公尺。</p>	<p>十二、有關計畫區內設置招牌、廣告物之限制及管理方式，由本府另訂之。</p>	<p>配合本市土管要點訂定原則修改。</p>
<p>十三、公園、學校、高架道路、停車場、道路、公園兼兒童遊樂場、市場、綠地、變電所、機關、廣場兼停車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>刪除</p>	<p>依據中央法規辦理，不再重覆規定。</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>刪除</p>	<p>於第十一點增訂。</p>
<p>十五、公共設施容積移轉依相關法令另訂之。</p>	<p>刪除</p>	<p>本府已訂定「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」</p>
<p>十六、公、私有重大工程及公共建築應納入都</p>	<p>十三、計畫區內下列公、私有重大工程及公共</p>	<p>1 條次變更</p>

表九 台中工業區及工業住宅地區

原計畫	變更後計畫	說明
<p>市設計審查。</p> <p>前述所稱重大工程及公共建築係指：</p> <p>(一)下列各款之公有建築應於核發建造執照或建築設計許可前，提經本府都市設計委員會審議通過：</p> <p>1. 公共設施用地採多目標使用之建築，依下列規定辦理：</p> <p>(1)基地面積三千平方公尺以上之建築案，依本市公有建築應送都市設計委員會審議作業程序進行審議。</p> <p>(2)基地面積一千平方公尺以上但未達三千平方公尺者，依本市公有建築應送都市設計委員會審議簡化審議程序辦理。</p> <p>(3)基地面積未達一千平方公尺者，免審議作業；但須檢送相關書件圖說送本府備查。</p> <p>2. 公共設施用地之地下建築物、市區高架道路、市區人行陸橋、地下道、街道傢俱、環境指標及景觀設施；但上述設施如專案由道路主管單位審議通過之個案不在此限。</p> <p>3. 公園用地內之建築物、環境指標、景觀設施(以公園面積達五千平方公尺以上之園區為限)及廁所、土地公廟等。</p> <p>4. 學校、體育館、博物館、圖書館、美術館、陳列館、集會堂、演藝廳、立體停車場之規定如下：</p> <p>(1)新建校舍面積一千五百平方公尺以上或進行校區整體開發之學校，依本市公有建築應送都市設計委員會審議作業程序進行審議。但專案依「台中市立中小學校園規劃審議小組設置及作業要點」審議通過之個案不在此限。</p> <p>(2)樓地板面積達二千平方公尺以上之體育館、博物館、圖書館、美術館、陳列館、集會堂、演藝廳、立體停車場，依本市公有建築應送都市設計委員會審議作業程序進行審議；樓地板面積未達二千平方公尺者，依本市公有建築應送都市設計委員會審議簡化審議程序辦理。</p> <p>5. 捷運系統開發案(或採聯合開發之申請案)。</p> <p>6. 古蹟保存區之公共工程。</p> <p>7. 經本市都市設計審查委員會認為公有建築申請案，或經本要點審議通過之公有建築物辦理變更設計後，於檢送相關書件圖說備查後，有違公共安全、交通、衛生或對古蹟、紀念性建築物之保存維護或公共利益有礙者(但經中央主管機關核定之專案計畫、九二一災後社</p>	<p>建築應納入都市設計審查：</p> <p>(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。</p> <p>(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方公尺者。</p> <p>(三)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辦理。</p> <p>(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。</p>	<p>2 配合本市土管要點訂定原則修改。</p>

表九 台中工業區及工業住宅地區

原計畫	變更後計畫	說明
<p>區更新重建計畫、擴大國內需求方案： 創造城鄉新風貌計畫等不在此限)。 8. 基地面積達六千平方公尺之廣場。</p>		

附件 公民或團體對「變更台中市部分細部計畫（土地使用分區管制要點）專案通盤檢討案」意見表

編號	提案人	陳情理由	建議事項	專案小組意見	市都委會決議
1	台中市建築開發商業同業公會、台灣省建築師公會台中辦事處	<p>一、現行細部計畫規定住宅區基地超過6000平方公尺，商業區超過3000平方公尺及超過12層樓，須送都市設計審議。基地面積大屬大規模開發，送都市設計審議尚屬合理，但住宅設計目前皆以低建蔽率設計以提高居住品質。若能超過12層之規定提升為超過15層，一則與高層建築物法令配合，再則亦符合大規模開發之嚴謹態度。</p> <p>二、取消或放寬樓高門檻，以利開發業者降低建蔽率提供地面層空地，增加綠美化空間。</p>	建議漸次修定各細部計畫土管要點，將須納入都市設計審查之門檻取消樓層高度規定或提高至15層樓以上。	未便採納。理由：現行規定之量體有進行都市設計審議之必要，至於審議內容得否簡化，應另於都市設計審議規範中檢討。	依小組意見審議通過。