

變更台中市都市計畫（四張犁地區）細部計畫 （第二次通盤檢討）書

【摘要本】

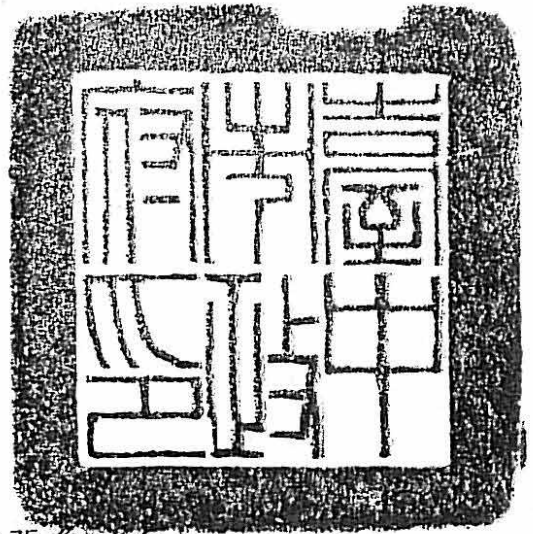
（本細部計畫通盤檢討案依民國 96 年 5 月 16 日府都計字第 0960078372 號函發布實施）
（註：摘要本僅摘錄部分計畫書內容供市民參閱，詳細計畫內容請詳閱核定計畫書圖）

擬定機關：台中市政府

中華民國 96 年 4 月

臺中市政府 公告

發文日期：中華民國96年5月16日
發文字號：府都計字第0960078372號
附件：



主旨：公告「變更台中市都市計畫（四張犁地區）細部計畫（第二次通盤檢討）」案計畫書、圖乙案，並自公布日起實施。

依據：

一、都市計畫法第二十一條。

二、台中市都市計畫委員會第二一九次會議記錄。

公告事項：

一、公告內容：如計畫書、圖。

二、公告地點：臺中市政府（公告欄）、臺中市北屯區公所（公告欄）。

市長胡志強

變 更 台 中 市 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更台中市都市計畫（四張犁地區）細部計畫（第二次通盤檢討）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2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關係人姓名	無	
本案公開展覽之起訖日期	公 告	台中市政府民國95年2月20日府都計字第0950015561號函公告辦理通盤檢討，公告期間自民國95年2月20日起至民國95年3月21日止，計30天（刊登於民國95年2月22日中國時報F4版、2月23日中國時報F6版、2月24日中國時報F3版）。
	公 開 展 覽	台中市政府民國95年10月27日府都計字第0950203801號函公告公開展覽，公告期間自民國95年11月1日起至民國95年11月30日止，計30天（刊登於民國95年10月31日中國時報F3版、11月1日中國時報F3版、11月2日中國時報F3版）。
	公開說明會	民國95年11月15日上午10時於北屯區公所舉行。
人民團體對本案之反映意見	詳公開展覽期間人民及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民國96年3月14日第二一九次會議審議通過。

目 錄

壹、前言	1
貳、計畫範圍	1
參、計畫年期、人口與密度	1
肆、土地使用計畫	1
伍、公共設施計畫	2
陸、道路系統計畫	2
柒、事業及財務計畫	2
捌、本次通盤檢討變更內容明細	3
玖、土地使用分區管制要點	3

表目錄

表 1 通盤檢討前後面積對照表	4
表 2 計畫區事業及財務計畫表	6
表 3 變更計畫內容綜理表	7
表 4 土地使用分區管制要點條文修訂前後對照表	12

圖目錄

圖 1 通盤檢討後土地使用計畫示意圖	5
圖 2 變更位置示意圖	11
附圖 1 計畫區指定留設騎樓及無遮簷人行道示意圖	26
附圖 2 建築物退縮 4 公尺建築並留設 2 公尺無遮簷人行道示意圖	27
附圖 3 應退縮建築之水圳區段位置示意圖	28

壹、前言

「擬定台中市都市計畫（四張犁地區）細部計畫」案係於民國 79 年 9 月 19 日以府工都字第 79401 號函發布實施，並於 89 年 11 月 9 日以府工都字第 155046 號函發布實施「變更台中市都市計畫（四張犁地區）細部計畫（第一次通盤檢討）」案。由於本計畫第一次通盤檢討發布實施迄今已屆滿 6 年，復因計畫區內近年來各項開發建設步調快速，為使計畫內容更能符合地方實際發展，故依《都市計畫法》第 26 條及《都市計畫定期通盤檢討實施辦法》規定辦理「變更台中市都市計畫（四張犁地區）細部計畫（第二次通盤檢討）」案，經公告、公開展覽、公開說明會、審議、核定等相關法定程序後，本案已於民國 96 年 5 月 16 日依府都計字第 0960078372 號公告函發布實施。

本摘要本之編製係簡要摘錄「變更台中市都市計畫（四張犁地區）細部計畫（第二次通盤檢討）」案核定計畫書內容，以使攸關市民權益之都市計畫資訊能廣泛流通，進而保障民眾「知」的權利，惟詳細計畫內容仍應以核定計畫書、圖為準。

后列「貳」至「玖」項為本次通盤檢討後之計畫內容概要及檢討變更內容。

貳、計畫範圍

本計畫區範圍東起崇德路西側 30 公尺處及 20M-40（昌平東路）計畫道路，西至 25M-9（崇德路十路二段）及 30M-11（梅川東路五段）計畫道路與整體開發區單元 10、11 之分界，南始於大連路北側 25 公尺處，北止於 20M-33（豐樂北二路）及 15M-33（長生路）計畫道路，計畫面積 201.1972 公頃，行政轄區全屬北屯區。

參、計畫年期、人口與密度

一、計畫年期

計畫年期為民國 115 年。

二、計畫人口及居住密度

計畫人口為 39,000，居住淨密度（計畫人口/（住宅區+商業區面積））約為每公頃 337 人。

肆、土地使用計畫

一、住宅區

本計畫住宅區面積計 100.6353 公頃，佔計畫總面積 50.03%，並細分為

以下 4 種：

- (一) 第一種住宅區，面積為 18.5606 公頃，佔計畫總面積 9.23%。
- (二) 第一之一種住宅區，面積為 1.9020 公頃，佔計畫總面積 0.95%。
- (三) 第二種住宅區，面積為 51.8547 公頃，佔計畫總面積 25.77%。
- (四) 第三種住宅區，面積為 28.3180 公頃，佔計畫總面積 14.08%。

二、商業區

本計畫商業區面積計 14.7291 公頃，佔計畫總面積 7.32%，並細分為以下 2 種：

- (一) 第一種商業區：面積為 9.0167 公頃，佔計畫總面積 4.48%。
- (二) 第二種商業區：面積為 5.7124 公頃，佔計畫總面積 2.84%。

三、電信專用區

本計畫電信專用區面積計 0.2500 公頃，佔計畫總面積 0.12%。

四、文教區

本計畫文教區面積計 4.6534 公頃，佔計畫總面積 2.31%。

五、保存區

本計畫保存區面積計 0.1908 公頃，佔計畫總面積 0.09%。

表 1 為通盤檢討前後面積對照表，圖 1 為通盤檢討後土地使用計畫示意圖。

伍、公共設施計畫

計畫區劃設之公共設施包括學校、公園、兒童遊樂場、公園兼兒童遊樂場、停車場、廣場兼停車場、市場、綠地、機關、醫療衛生、變電所、郵政事業及排水道等用地。依《都市計畫定期通盤檢討實施辦法》規定之檢討標準，除學校及停車場用地劃設面積略有不足外，其餘各項設施之面積皆可滿足計畫人口所需。

陸、道路系統計畫

計畫區共劃設道路用地面積計 50.8801 公頃。其中主要計畫所劃設之道路為 40.7962 公頃，細部計畫所劃設之道路為 10.0839 公頃，包含 1 處道路用地兼作排水道使用，面積 0.1479 公頃。

柒、事業及財務計畫

計畫區內劃設之公共設施用地，於重劃區之土地均已透過市地重劃方式取

得，惟部分已取得土地之公共設施用地尚未開闢；於舊市區內則有部分公共設施用地尚未徵收開闢。

計畫區內未開闢公共設施用地之建設經費及來源如表 2 計畫區事業及財務計畫表所示。

捌、本次通盤檢討變更內容明細

參見表 3 變更計畫內容綜理表及圖 2 變更位置示意圖。

玖、土地使用分區管制要點

參見表 4 土地使用分區管制要點條文修訂前後對照表。

表 1 通盤檢討前後面積對照表

項目			通盤檢討 前面積 （公頃）	計畫圖更 新後面積 （公頃）	通盤檢討 增減面積 （公頃）	通盤檢討後	
						面積 （公頃）	估計畫區面 積百分比 （%）
土地使用分區	住宅區	第一種住宅區	20.2075	20.4626	-1.9020	18.5606	9.23
		第一之一種住宅區	0.0000	0.0000	+1.9020	1.9020	0.95
		第二種住宅區	52.1400	51.9061	-0.0514	51.8547	25.77
		第三種住宅區	28.4900	28.3180	0.0000	28.3180	14.08
		小計	100.8375	100.6867	-0.0514	100.6353	50.03
	商業區	第一種商業區	9.0200	9.0167	0.0000	9.0167	4.48
		第二種商業區	5.7200	5.7124	0.0000	5.7124	2.84
		小計	14.7400	14.7291	0.0000	14.7291	7.32
	電信專用區		0.2500	0.2500	0.0000	0.2500	0.12
	文教區		4.6662	4.6534	0.0000	4.6534	2.31
	宗教專用區		0.2100	0.1908	-0.1908	0.0000	0.00
	保存區		0.0000	0.0000	+0.1908	0.1908	0.09
	小計		120.7037	120.5100	-0.0514	120.4586	59.87
公共設施用地	學校用地	文小用地	5.7400	5.7600	0.0000	5.7600	2.86
		文中用地	3.4200	3.4274	0.0000	3.4274	1.70
		小計	9.1600	9.1874	0.0000	9.1874	4.57
	公園用地		10.1000	10.0576	0.0000	10.0576	5.00
	公園兼兒童遊樂場用地		3.5600	2.6338	0.0000	2.6338	1.31
	兒童遊樂場用地			0.9145	0.0000	0.9145	0.45
	停車場用地		2.6400	0.0888	0.0000	0.0888	0.04
	廣場兼停車場用地			2.6109	0.0000	2.6109	1.30
	市場用地		2.1000	2.0730	0.0000	2.0730	1.03
	綠地用地		0.2400	0.2982	0.0000	0.2982	0.15
	機關用地		1.0400	1.0342	0.0000	1.0342	0.51
	醫療衛生用地		0.0725	0.0722	0.0000	0.0722	0.04
	變電所用地		0.2500	0.2509	0.0000	0.2509	0.12
	郵政事業用地		0.1000	0.1000	0.0000	0.1000	0.05
	排水道用地		0.5200	0.5370	0.0000	0.5370	0.27
	道路用地		50.5500	50.6808	+0.0514	50.7322	25.22
	道路用地兼作用排水道使用			0.1479	0.0000	0.1479	0.07
	小計		80.3325	80.6872	+0.0514	80.7386	40.13
	總計			201.0362	201.1972	0.0000	201.1972

註：表內面積應以依據核定圖實際分割測量面積為準

表 2 計畫區事業及財務計畫表

公共設施	面積 (公頃)	土地取得方式			開闢經費(萬元)				主辦單位	預計 完成期限	經費來源
		撥用或 徵購	獎勵投資	其他	土地徵購及地上 物補償費	整地費	工程費	合計			
公 2-3	0.3531	✓			-	-	706	706	台中市政府	依 工 程 設 計 進 度 完 成	市府編列預算
公 2-4	0.4218	✓			-	-	844	844	台中市政府		市府編列預算
公 2-5	0.7204	✓			-	-	1,441	1,441	台中市政府		市府編列預算
公 2-6	0.4458	✓			-	-	892	892	台中市政府		市府編列預算
兒 2-2	0.3048	✓			-	-	610	610	台中市政府		市府編列預算
公兼兒 2	1.7534	已由市地重劃取得			-	-	3,506	3,506	台中市政府		市府編列預算
市 27	0.2177	✓	✓		-	-	327	327	台中市政府		獎勵民間投資
市 28	0.2064	✓	✓		-	-	310	310	台中市政府		獎勵民間投資
廣兼停 23	0.6344	已由市地重劃取得			-	-	1,269	1,269	台中市政府		獎勵民間投資
停 41	0.0888	✓			-	-	178	178	台中市政府		市府編列預算
道路用地	3.5884	✓			-	-	7,177	7,177	台中市政府		市府編列預算
合計	8.3898						17,260	17,260			

註：1.本表僅列公共設施工程費用概算結果，不含土地及地上物補償費、整地費、工程設計費、行政作業費及路燈、管線等費用。

2.市場及停車場之相關設施，以獎勵民間投資為原則。

表 3 變更計畫內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫年期	民國 95 年	民國 115 年	考量計畫年期已屆及主要計畫第三次通盤檢討調整其計畫年期至民國 115 年，故遵循主要計畫之指導調整計畫年期為民國 115 年。	
2	都市計畫圖	比例尺 1/1200	比例尺 1/1000	因現行計畫圖精度不足，且計畫圖上之地形地貌與現況差異甚大，故配合台中市政府民國 91 年 8 月 15 日府工都字 0910120995 號函公告之比例尺 1/1000 台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）圖（民國 87 年航測數值地形圖），將本細部計畫地形基本圖予以更新，藉以提高法定計畫圖之精確度。	
3	土地使用面積	計畫總面積 (201.0362 公頃)	計畫總面積 (201.1972 公頃)	配合計畫基本圖之更新，重新計算總面積與各項土地使用分區、公共設施用地面積。	原計畫之停車場用地、兒童遊樂場用地及道路用地面積，皆將兼用性質相同之公共設施用地面積一併計算，本次將於新計畫中予以分開計算。
		住宅區 (100.8375 公頃)	住宅區 (100.6867 公頃)		
		第一種住宅區 (20.2075 公頃)	第一種住宅區 (20.4626 公頃)		
		第二種住宅區 (52.1400 公頃)	第二種住宅區 (51.9061 公頃)		
		第三種住宅區 (28.4900 公頃)	第三種住宅區 (28.3180 公頃)		
		商業區 (14.7400 公頃)	商業區 (14.7291 公頃)		
		第一種商業區 (9.0200 公頃)	第一種商業區 (9.0167 公頃)		
		第二種商業區 (5.7200 公頃)	第二種商業區 (5.7124 公頃)		
		電信專用區 (0.2500 公頃)	電信專用區 (0.2500 公頃)		
		宗教專用區 (0.2100 公頃)	宗教專用區 (0.1908 公頃)		
		文教區 (4.6662 公頃)	文教區 (4.6534 公頃)		
		文中用地 (3.4200 公頃)	文中用地 (3.4274 公頃)		
		文小用地 (5.7400 公頃)	文小用地 (5.7600 公頃)		
		變電所用地 (0.2500 公頃)	變電所用地 (0.2509 公頃)		

表 3 變更計畫內容綜理表（續 1）

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
3	土地使用面積	醫療衛生用地 (0.0725 公頃)	醫療衛生用地 (0.0722 公頃)		
		郵政事業用地 (0.1000 公頃)	郵政事業用地 (0.1000 公頃)		
		機關用地 (1.0400 公頃)	機關用地 (1.0342 公頃)		
		停車場用地 (2.6400 公頃)	停車場用地 (0.0888 公頃)		
			廣場兼停車場用地 (2.6109 公頃)		
		公園用地 (10.100 公頃)	公園用地 (10.0576 公頃)		
		兒童遊樂場用地 (3.5600 公頃)	兒童遊樂場用地 (0.9145 公頃)		
			公園兼兒童遊樂場用地 (2.6338 公頃)		
		綠地用地 (0.2400 公頃)	綠地用地 (0.2982 公頃)		
		排水道用地 (0.5200 公頃)	排水道用地 (0.5370 公頃)		
		市場用地 (2.1000 公頃)	市場用地 (2.0730 公頃)		
		道路用地 (50.5500 公頃)	道路用地 (50.6808 公頃)		
			道路用地兼作排水道使用 (0.1479 公頃)		
4	細部計畫劃設之人行步道 (6M-2-1、 6M-2-2、 6M-2-3、 6M-2-6、 6M-2-7、 6M-2-8、 6M-2-14、 6M-2-15、 6M-2-16、 6M-2-18、 6M-2-19、 6M-2-20、 6M-2-21)	人行步道 (0.4367 公頃)	道路用地 (0.4367 公頃)	1.人行步道禁止車輛通行與本計畫土地使用分區管制要點應設置停車空間之規定相互衝突。 2.經現況調查後，計畫區內人行步道皆有汽機車通行情形，已成為鄰近住宅區停車空間之出入道路。 3.為配合建管業務需求及實際使用管制執行，故調整細部計畫劃設之人行步道為道路用地。	
5	四平路 238 巷 南側(永和巷)	第二種住宅區 (0.0184 公頃)	道路用地 (0.0184 公頃)	屬重劃區增設道路，道路寬度為 6 公尺，位於舊市區部分土地權屬為國有，重劃區部分為台中市政府所有，且現況已作道路使用，故將其變更為道路用地。	

表 3 變更計畫內容綜理表（續 2）

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
6	公 2-2 用地南側(崇德十路二段 220 巷)	第二種住宅區 (0.0330 公頃)	道路用地 (0.0330 公頃)	屬重劃區增設道路，道路寬度為 6 公尺，土地權屬為台中市政府所有，且現況已作道路使用，故將其變更為道路用地。	
7	舊市區臨后庄路之第一種住宅區	第一種住宅區 (1.9020 公頃)	第一之一種住宅區 (1.9020 公頃)	四張犁舊市區面臨后庄路之第一種住宅區為早期發展地區，多為沿街之商業活動，有其地方歷史發展脈絡可循，且與現行第一種住宅區規定顯有落差，故參酌使用現況，將四張犁舊市區面臨后庄路兩側第一種住宅區變更為第一之一種住宅區，於不提高建築強度之前提下，放寬容許使用項目，以促進計畫區之開發。	
8	文昌廟	宗教專用區 (0.1908 頃)	保存區 (0.1908 公頃)	文昌廟為內政部公告之第三級古蹟，且配合主要計畫第三次通盤檢討分區名稱，將宗教專用區變更為保存區（存 5）。	
9	修訂第一次通盤檢討時由兒童遊樂場用地變更為第二種住宅區之附帶條件	原附帶條件： 「兒童遊樂場變更為住二部分附帶條件如下：應以變更土地面積乘以百分之三十五乘以土地公告現值之 1.4 倍之金額作為回饋金繳予台中市政府後使得發照建築。回饋金＝變更土地面積×35%×土地公告現值×1.4」	修訂後之附帶條件： 「本計畫第一次通盤檢討時，兒童遊樂場變更為第二種住宅區部分，應以變更土地面積乘以百分之三十乘以申請開發當年土地公告現值之 1.4 倍之金額作為回饋金繳予台中市政府後使得發照建築。回饋金＝變更土地面積×30%×申請開發當年土地公告現值×1.4」	配合主要計畫之指導，故參照本市主要計畫第三次通盤檢討之檢討變更原則修訂附帶條件，適度調降回饋金比例。	

表 3 變更計畫內容綜理表（續完）

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
10	修訂土地使用分區管制要點	原土地使用分區管制要點	修訂後之土地使用分區管制要點	配合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工作之進行及因應計畫區發展需要修訂。	參照「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」之檢討變更原則修訂。
11	細部計畫圖修正	原細部計畫圖	修正後之細部計畫圖	1.本細部計畫區因前次通盤檢討計畫圖部分內容與主要計畫不符，故依據主要計畫予以修正。 2.細部計畫道路著以粉紅色，俾利與主要計畫道路區隔。	
12	公共設施用地編號修正	原公共設施用地編號	修正後之公共設施用地編號	1.配合主要計畫公共設施編號修正細部計畫圖之公共設施編號，並統一名稱。 2.於細部計畫公共設施編號加註「細」字，俾利與主要計畫公共設施區隔。	刪除原主要計畫公共設施用地編號之末碼，並統一名稱。

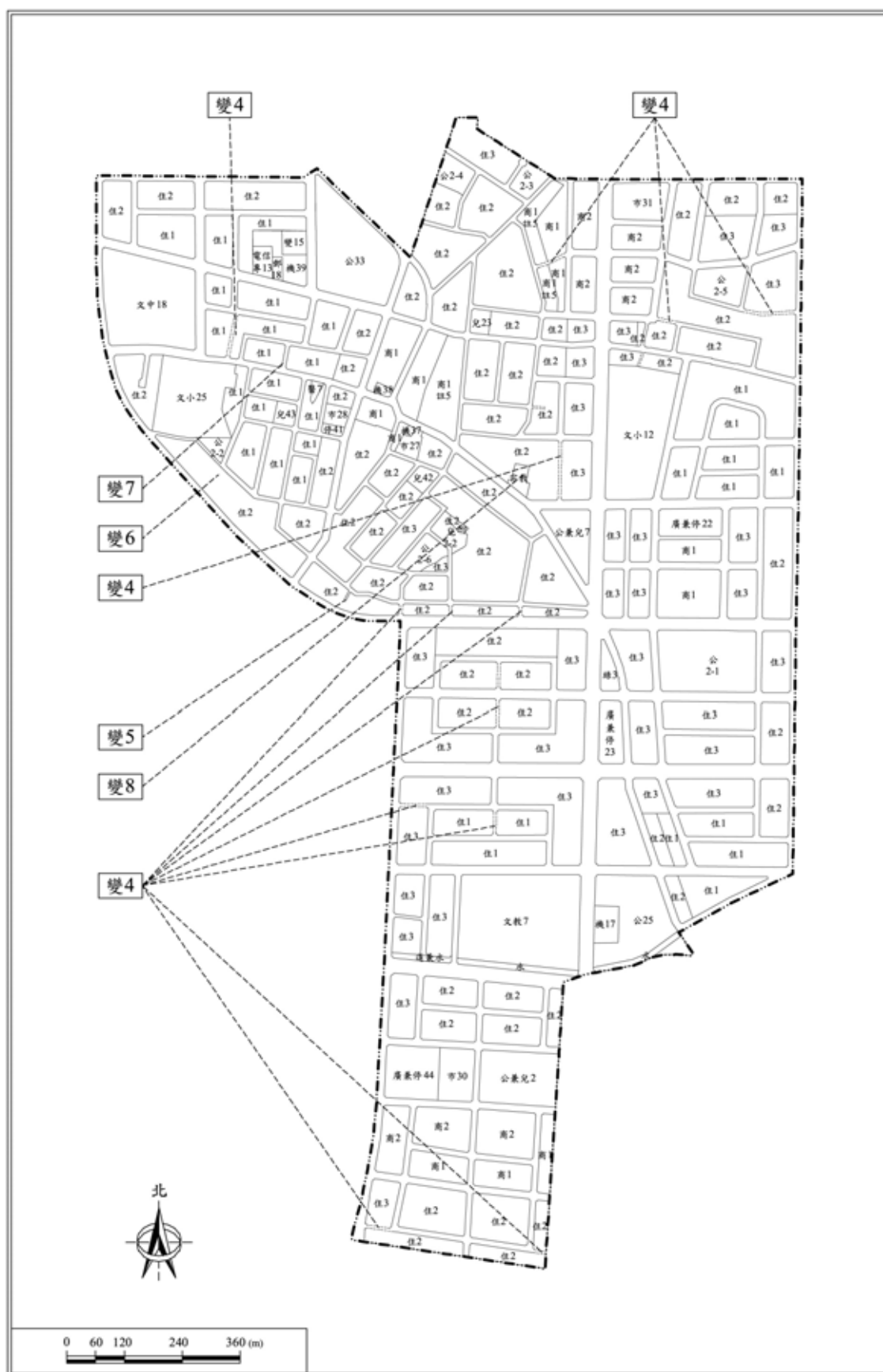


圖 2 變更位置示意圖

表 4 土地使用分區管制要點條文修訂前後對照表

原條文	修正後條文	說明
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。	<u>第一條、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法台灣省施行細則第 35 條訂定之。</u>	參考「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」之檢討變更原則修訂。
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，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。	<u>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。</u>	參考「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」之檢討變更原則修訂。
	<u>第三條、用語定義</u> <u>一、獨戶住宅：僅含 1 個住宅單位之獨立建築物。</u> <u>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。</u> <u>三、集合住宅：含有 3 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。</u> <u>四、基地線：建築基地之界線。</u> <u>五、前面基地線：基地臨接道路之基地線，臨接 2 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> <u>六、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 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。</u> <u>七、側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。</u>	一、新增條文。 二、參考「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」之檢討變更原則增訂。

原條文	修正後條文	說明
	八、<u>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。</u> 九、<u>基地寬度：</u> <u>(一) 平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。</u> <u>(二) 最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。</u> 十、<u>前院：沿前面基地線之庭院。</u> 十一、<u>後院：沿後面基地線之庭院。</u> 十二、<u>側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。</u> 十三、<u>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。</u> 十四、<u>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 1/2。</u> 十五、<u>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。</u> 十六、<u>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</u>	

原條文	修正後條文	說明
	<u>比之限制。</u> <u>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>	
三、住宅區及商業區之使用如左： （一）第一種住宅區：專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼稚園、托兒所等使用。 （二）第二種住宅區：除限制工業使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則第十六條管制。 （三）第三種住宅區：除限制工業使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則第十六條管制。 （四）第一種商業區：依都市計畫法台灣省施行細則第十七條之規定使用。 （五）第二種商業區：依都市計畫法台灣省施行細則第十七條之規定使用。	<u>第四條、住宅區及商業區之使用如下：</u> 一、第一種住宅區：專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼稚園、托兒所等使用。 二、<u>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。</u> 三、<u>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。</u> 四、<u>第三種住宅區：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。</u> 五、第一種商業區：依都市計畫法台灣省施行細則<u>商業區相關規定管制。</u> 六、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。	一、更改條次為第四條。 二、參考「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」之檢討變更原則修訂。 三、配合新增之第一之一種住宅區，增訂其容許使用項目規定。

原條文	修正後條文	說明																																																											
	<u>第五條、住宅區及商業區土地使用強度：</u> <u>本計畫區內各類住宅區及商業區之建蔽率、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：</u> <table><tr><th rowspan="2">項目</th><th colspan="3">住宅區</th><th colspan="2">商業區</th></tr><tr><th>住 1、住 1-1</th><th>住 2</th><th>住 3</th><th>商 1</th><th>商 2</th></tr><tr><td><u>建蔽率(%)</u></td><td>50</td><td>60</td><td>55</td><td>70</td><td>70</td></tr><tr><td><u>容積率(%)</u></td><td>120</td><td>180</td><td>250</td><td>280</td><td>350</td></tr><tr><td><u>高度比</u></td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td><u>前院深度(M)</u></td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td><u>後院深度(M)</u></td><td>3</td><td>3</td><td>3</td><td>2</td><td>2</td></tr><tr><td><u>側院寬度(M)</u></td><td>1.5</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td><u>最小面寬(M)</u></td><td>7</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td><u>最小基地面積(M²)</u></td><td>140</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></table> <u>備註一：住宅區應留設騎樓者不受上開前院規定限制。</u> <u>備註二：商業區建築高度限制依建築技術規則相關規定辦理。</u> <u>備註三：基地面臨現有巷道免留設後院。</u> <u>備註四：側院寬度最小淨寬不得小於 1 公尺。</u>	項目	住宅區			商業區		住 1、住 1-1	住 2	住 3	商 1	商 2	<u>建蔽率(%)</u>	50	60	55	70	70	<u>容積率(%)</u>	120	180	250	280	350	<u>高度比</u>	1.5	1.5	1.5	-	-	<u>前院深度(M)</u>	4	4	4	-	-	<u>後院深度(M)</u>	3	3	3	2	2	<u>側院寬度(M)</u>	1.5	-	-	-	-	<u>最小面寬(M)</u>	7	-	-	-	-	<u>最小基地面積(M²)</u>	140	-	-	-	-	一、原條文第八條。 二、參照原條文及「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」之檢討變更原則修訂。
項目	住宅區			商業區																																																									
	住 1、住 1-1	住 2	住 3	商 1	商 2																																																								
<u>建蔽率(%)</u>	50	60	55	70	70																																																								
<u>容積率(%)</u>	120	180	250	280	350																																																								
<u>高度比</u>	1.5	1.5	1.5	-	-																																																								
<u>前院深度(M)</u>	4	4	4	-	-																																																								
<u>後院深度(M)</u>	3	3	3	2	2																																																								
<u>側院寬度(M)</u>	1.5	-	-	-	-																																																								
<u>最小面寬(M)</u>	7	-	-	-	-																																																								
<u>最小基地面積(M²)</u>	140	-	-	-	-																																																								
四、宗教專用區之建蔽率不得大於四 0 %，容積率不得大於一二 0 %。	<u>第六條、各種土地使用分區之建蔽率與容積率規定</u> 一、保存區之建蔽率不得大於 40%，容積率不	一、更改條次為第六條。 二、配合主要計畫指導，將分區名稱由宗教專用區修正為保存區。																																																											

原條文	修正後條文	說明
	得大於 120%。 <u>二、電信專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 240%。</u> <u>三、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。</u>	三、依發展需求予以增訂電信專用區及文教區之土地使用強度管制。
五、機關用地建蔽率不得大於四〇%，容積率不得大於二〇〇%。 機關用地應自基地境界線至少退縮四公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮二公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。	<u>第七條、各種公共設施用地之建蔽率與容積率規定</u> <u>一、機關用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。</u> <u>二、文小、文中用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</u> <u>三、變電所用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 240%。</u> <u>四、醫療衛生用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 240%。</u> <u>五、郵政事業用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 240%。</u> <u>六、市場用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%。</u>	一、合併原條文第五、六、七條規定，退縮建築規定併入第九條。 二、參照原條文及「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」之檢討變更原則修訂。 三、增訂變電所用地、醫療衛生用地、郵政事業用地之土地使用強度規定。
六、學校用地之建蔽率不得大於五〇%，容積率不得大於二〇〇%。 面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分供公眾使用得計入基地面積，並依下列規定辦理：	刪除	一、土地使用強度部分併入第七條。 二、退縮建築規定併入第九條。

原條文	修正後條文	說明
(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，供綠化或人行步道等使用。		
七、市場用地之建蔽率不得大於五 0 %，容積 率不得大於二四 0 %。	刪除	併入第七條。
八、土地使用強度 本計畫區內各類住宅區及商業區街廓內建築之 (1)建蔽率、(2)容積率、(3)高度比、(4)最小院 落深度、(5)最小基地面積不得超過表五-六-一 之規定： 表五-六-一 變更台中市都市計畫(四張犁地區)細部計 畫(第一次通盤檢討)土地使用強度管制表	刪除	一、更改條次為第五條。 二、刪除「住宅區容積獎勵規定」與 「符合容積獎勵規定者得予提高 之最高容積率」規定。

項目	住宅區			商業區		備註
	一	二	三	一	二	
建蔽率(%)	50	60	55	70	70	
基礎容積率(%)	120	180	250	280	350	
符合容積獎勵規定者得予提高之最高容積率	140	210	270	-	-	詳見住宅區容積獎勵規定
最高高度比	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	
最小前院深度(公尺)	4	4	4	-	-	規定留設騎樓及無遮簷人行道者除外
最小後院深度(公尺)	3	3	3	2	2	
後院深度與建築物高度比	-	-	-	-	-	

原條文							修正後條文	說明
最小側院深度 (公尺)	1.5	-	-	-	-	獨戶建築得 單側留設		
平均每一單元 最小基地面積 (平方公尺)	140	-	-	-	-			
平均每一單元 最小面寬(公尺)	7	-	-	-	-			
註：基地於本要點發布前(民國七十九年九月十九日)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，面寬未達六公尺免留設側院。 住宅區容積獎勵規定 為鼓勵基地之整體合併建築使用並留設開放空間，住宅區容積率得予提高至上表「符合容積獎勵規定者得予提高之最高容積率(%)」標準之適用基地條件如下： 基地規模在 1,000 平方公尺以上且集中留設之開放空間於住一、住二、住三、分別達 55%、45%、50% 以上者(含法定空地，其留設開放空間寬度不得小於 4 公尺)。 但基地規模達 5,000 平方公尺以上者，其開放空間、人車通行系統等有關事項應送本市都市設計委員會審議。								
九、 (一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。 (二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積							<u>第八條、為鼓勵設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：</u> 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 30% 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	一、更改條次為第八條。 二、參考「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」之檢討變更原則修訂。

原條文	修正後條文	說明
率之百分之三十為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 (三)凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。	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 100 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。	
十、開放空間 為塑造良好的都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設廣場、公園及兒童遊樂場外，特指定部分街廓應留設公共開放空間或騎樓及無遮簷人行道，其位置及規模如圖五-六-一所示。在本條規定以外的住宅區，其根據本規則修訂八、-(4)所留設之四公尺前院，其中臨建築線之兩公尺為人行步道，餘兩公尺為建築物前院。(詳圖五-六-二兩公尺人行步道得列入前院深度及空地計算)	<u>第九條、騎樓與建築退縮規定</u> 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，<u>特指定部分地區應留設騎樓或無遮簷人行道（詳附圖 1），未指定部分之退縮建築規定如下：</u> <u>一、住宅區</u> <u>(一)非屬市地重劃地區，凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或 4 公尺無遮簷人行道。凡面臨未達 7 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 0.5 公</u>	一、更改條次為第九條。 二、參考「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」之檢討變更原則，並參酌現行計畫規定與使用現況修訂。

原條文	修正後條文	說明
	<u>尺建築。</u> <u>但第一種及第一之一種住宅區應自計畫道路退縮 4 公尺以上建築，其中至少留設 2 公尺為無遮簷人行道。</u> <u>(二)以市地重劃整體開發之地區，應自計畫道路退縮 4 公尺以上建築，其中至少留設 2 公尺為無遮簷人行道。(詳附圖 2)</u> <u>(三)第一種及第一之一種住宅區作雙併住宅使用時，應自側面基地線至少退縮 1 公尺建築，同一基地內有 2 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 2 公尺以上。</u> <u>二、商業區、市場用地</u> <u>(一)非屬市地重劃地區，凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓。</u> <u>(二)以市地重劃整體開發之地區，凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應留設 4 公尺無遮簷人行道。</u> <u>(三)凡面臨未達 7 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 0.5 公尺建築。</u> <u>三、文教區、學校用地</u> <u>新開闢文教區及學校用地申請建築</u>	

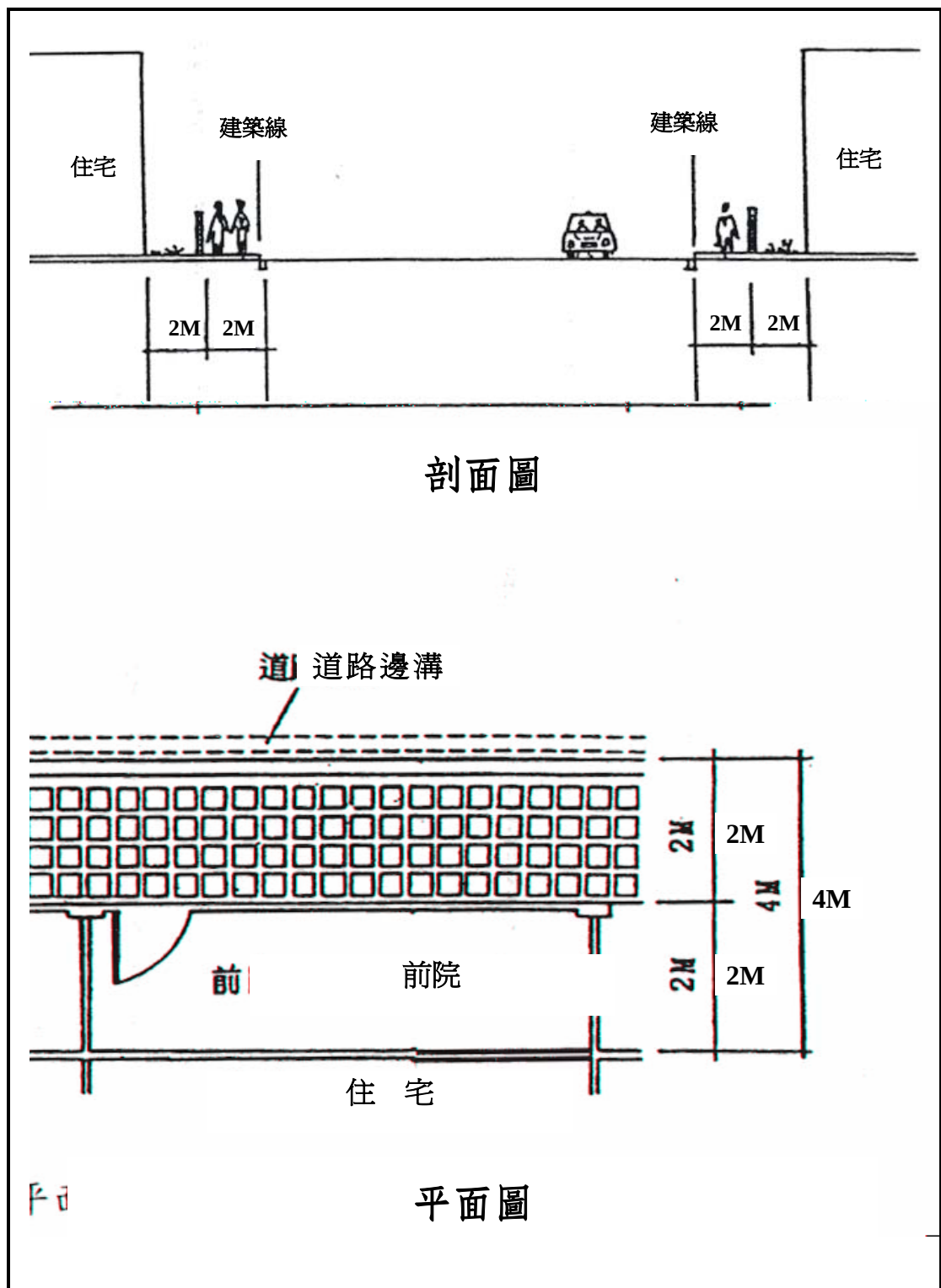
原條文	修正後條文	說明
	<u>執照時，面臨排水道用地部分應至少留設 10 公尺綠帶，面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理：</u> (一)應有一側退縮 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。 (二)其他臨道路部分應退縮 4 公尺無遮簷人行道，供綠化或人行步道等使用。 <u>四、其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮 4 公尺為無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築。</u>	
	<u>第十條、面臨指定水岸之建築退縮規定</u> <u>一、為維護重要水岸空間之景觀與生態功能，建築基地臨接指定水圳區段者（詳附圖 3），應自基地線退縮至少 2 公尺作為無遮簷人行道，退縮部分之面積得計入法定空地，面臨水圳之牆面應加以綠化或美化。</u> <u>二、指定水圳應維持明渠型式，除因通行必要設置之橋樑外不得以任何方式加蓋或建築。</u>	一、新增條文。 二、為維護特定水岸空間之景觀與生態功能，並維持水圳之明渠型式，特增訂本條文。
十一、建築基地內之法定空地應依下列規定：	第十一條、景觀及綠化原則	參考「變更台中市部分細部計畫（土

原條文	修正後條文	說明
(一) 開放空間庭院及空地，應栽植花、草、樹木予以綠化，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之。 (二) 應予綠化之開放空間庭院及空地，其不透水鋪面所佔面積應在二分之一以下，但屋頂室內及地下開放空間不在此限。	<u>建築基地內之法定空地面積 1/2 以上，應栽植花、草、樹木予以綠化，且法定空地面積每滿 64 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 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。</u>	地使用分區管制要點)專案通盤檢討案」之檢討變更原則修訂。
	<u>第十二條、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 330 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 3 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>	一、新增條文。 二、參考「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」之檢討變更原則增訂。
	<u>第十三條、招牌廣告物</u> <u>本計畫區設置招牌廣告物應依「台中市申請設置招牌廣告物及樹立廣告物執行要點」之</u>	一、新增條文。

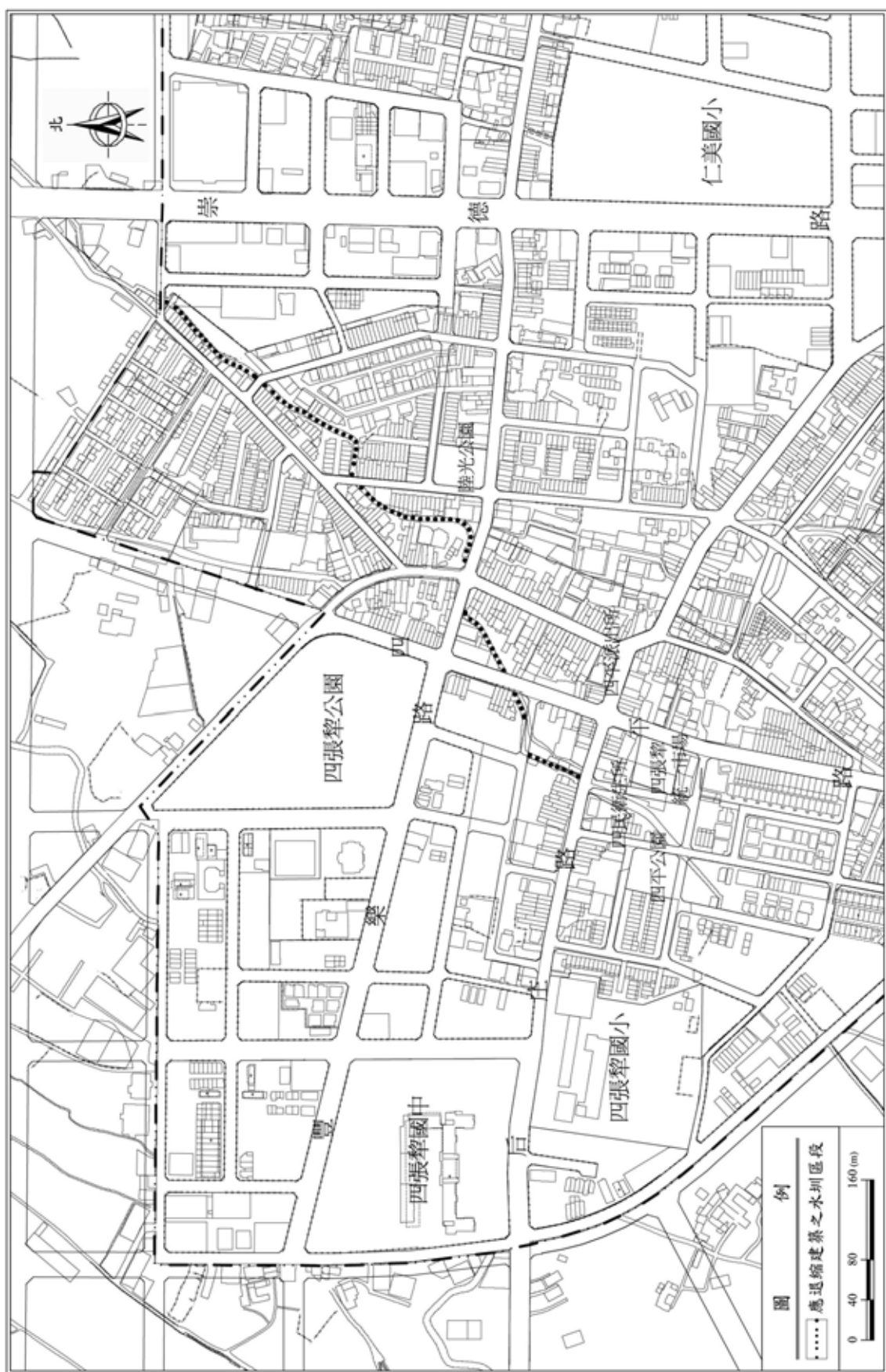
原條文	修正後條文	說明
	<u>規定辦理。</u>	
十二、停車空間 本計畫區內建築物附設停車空間設置標準依表五-六-二之規定辦理。	<u>第十四條、停車空間</u> <u>一、建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 100 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛；第二類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 150 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛。(參考停車空間附表)</u> <u>二、第一種及第一之一種住宅區每戶至少附設停車位一輛。</u> <u>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 5 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> <u>四、其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。</u>	一、更改條次為第十四條。 二、參考「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」之檢討變更原則修訂。

原條文	修正後條文	說明																																
	停車空間附表 <table><tr><th rowspan="2">類別</th><th rowspan="2">建築物用途</th><th colspan="2">都市計畫內區域</th></tr><tr><th>樓地板面積</th><th>設置標準</th></tr><tr><td rowspan="5">第一類</td><td>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、</td><td>150 平方公尺以下部分。</td><td>免設。</td></tr><tr><td>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、</td><td>超過 150 平方公尺部分。</td><td>每 100 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛。</td></tr><tr><td>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。</td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="3">第二類</td><td>住宅、集合住宅等居住用途建築物。</td><td>150 平方公尺以下部分。</td><td>免設。</td></tr><tr><td></td><td>超過 150 平方公尺部分。</td><td>每 150 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛。</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr></table>	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、	150 平方公尺以下部分。	免設。	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、	超過 150 平方公尺部分。	每 100 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛。	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。									第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物。	150 平方公尺以下部分。	免設。		超過 150 平方公尺部分。	每 150 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛。				
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、	150 平方公尺以下部分。	免設。																															
	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、	超過 150 平方公尺部分。	每 100 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛。																															
	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。																																	
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物。	150 平方公尺以下部分。	免設。																															
		超過 150 平方公尺部分。	每 150 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛。																															
	第十五條、都市設計審查 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： 一、公營或公用事業建築申請案之總樓地板面積超過 10,000 平方公尺者。 二、住宅區及商業區建築高度超過 12 層(不含 12 層)或住宅區建築基地面積超過 6,000 平方公尺者、商業區建築基地面積超過 3,000 平方公尺者。 三、經主要計畫指定之商業許可地區依其開發	一、新增條文。 二、參照原條文及「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」之檢討變更原則增訂。																																

原條文	修正後條文	說明
	<u>審議規範或相關回饋辦法規定應辦理者。</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。	
十三、 (一) 不合本要點所列最小基地之寬度及深度之規定者，應依「台灣省畸零地使用規則」之規定辦理。 (二) 基地於本要點發布前(民國七十九年九月十九日)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，面寬未達六公尺免留設側院。 (三) 本計畫區內建築物使用，除本要點發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。	<u>第十六條、附則</u> <u>一、基地於本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：</u> <u>(一) 非屬重劃地區依規定應留設側院者，面寬未達 5.5 公尺免留設側院；面寬為 5.5 至 7 公尺者，以扣除 5.5 公尺後剩餘部分作為側院。</u> <u>(二) 非屬重劃地區依規定應留設前院者，基地平均深度未達 13 公尺，面臨 7 公尺以上道路，經市府核准得留設騎樓，面臨未達 7 公尺道路，經市府核准得免退縮前院。</u> <u>(三) 未規定者另應依「台中市畸零地使用規則」辦理。</u> <u>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。</u>	一、更改條次為第十六條。 二、參照「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」之檢討變更原則修訂。



附圖 2 建築物退縮 4 公尺建築並留設 2 公尺無遮簷人行道示意圖



附圖 3 應退縮建築之水圳區段位置示意圖