變更大肚都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合第三次通盤檢討）書

臺中市政府

中華民國 108 年 11 月

變更大肚都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合第三次通盤檢討）書

臺中市政府

臺中市變更都市計畫審核摘要表		
項目	說明	
都市計畫名稱	變更大肚都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合第三次通盤檢討）案	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條	
擬定都市計畫機關	臺中市政府	
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	自民國 101 年 10 月 19 日起 30 天（刊登於臺灣時報 101 年 10 月 19 日第 22 版、101 年 10 月 20 日第 23 版、101 年 10 月 21 日第 21 版）
	公開展覽	自民國 103 年 4 月 8 日起 30 天（刊登於蘋果日報 103 年 4 月 10 日 J5 版、103 年 4 月 11 日 J6 版、103 年 4 月 12 日 J4 版）
	公開說明會	民國 103 年 4 月 29 日下午 2 時整假大肚區公所五樓禮堂舉行
人民團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級	臺中市都市計畫委員會民國 108 年 10 月 4 日第 101 次會審議通過

【目　　錄】

第壹章　緒論

第一節　計畫緣起.....1

第二節　法令依據.....1

第貳章　現行主要計畫概要

第一節　計畫範圍及面積.....2

第二節　計畫年期、計畫人口與密度.....2

第三節　土地使用計畫.....2

第四節　公共設施計畫.....6

第五節　交通系統計畫.....10

第六節　都市防災計畫.....13

第七節　親山親水計畫.....20

第八節　實施進度與經費.....23

第參章　變更計畫內容

第一節　現行土地使用分區管制要點.....27

第二節　修訂事項.....33

第三節　變更計畫內容.....34

第肆章　檢討後土地使用分區管制要點

附錄一　臺中市都市計畫委員會民國108年10月04日第101次會議紀錄

附錄二　臺中市都市計畫委員會民國108年10月25日第102次會議紀錄

【圖　目　錄】

圖1　變更大肚都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）土地使用計畫示意圖 5
圖2　大肚都市計畫區防災避難系統示意圖 19
圖3　大肚都市計畫區親山親水實施計畫概念圖 22
圖4　分期分區發展計畫示意圖 24

【表　目　錄】

表1　變更大肚都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）土地使用計畫面積表 4
表2　變更大肚都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）公共設施用地明細表 8
表3　變更大肚都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）計畫道路編號一覽表 11
表4　大肚都市計畫區防災系統指定表 18
表5　變更大肚都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）實施進度及經費一覽表 25
表6　大肚都市計畫土地使用分區管制要點修訂歷程一覽表 27

第壹章　緒論

第一節　計畫緣起

大肚都市計畫自 63 年 2 月公告實施，並於 86 年 11 月完成第二次通盤檢討，迄今已屆通盤檢討年限，整體都市結構須重新檢視。基於法令規定與都市發展需要，臺中市政府遂辦理「變更大肚都市計畫主要計畫(第三次通盤檢討)案」，並分別依 107 年 4 月 23 日府授都計字第 1070080967 號公告及 108 年 10 月 15 日府授都計字第 1080235188 號公告發布實施第一階段與第二階段案。

而為因應 91 年 5 月 15 日總統令公布修正之都市計畫法第 23 條條文已明定由直轄市、縣(市)政府核定實施細部計畫，以及 99 年 12 月 25 日臺中縣、市合併升格為直轄市後，本計畫區之計畫性質已自鄉街計畫提升為市鎮計畫，因此本次通盤檢討將涉及土地使用分區管制要點部分，納入細部計畫內容進行規範，由臺中市政府本於職權，自行核定發布實施，以落實計畫管理。

另本案辦理通盤檢討期間，適逢臺中市政府因應「都市計畫法臺中市施行自治條例」全面修訂本市轄區內各都市計畫土地使用分區管制要點，並於 104 年 7 月 24 日發布「擬定大肚都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合都市計畫法臺中市施行自治條例規定)案」。故配合前開計畫與主要計畫對於土地使用管制要點增列之指導性規定，增修訂現行土地使用分區管制要點內容。

第二節　法令依據

都市計畫法第 26 條：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。前項都市計畫定期通盤檢討之辦理機關、作業方法及檢討基準等事項之實施辦法，由內政部定之」。

第貳章　現行主要計畫概要

第一節　計畫範圍及面積

計畫區以區公所所在地為中心，計畫區北至山陽大排，西抵烏溪堤防，南以新興大排為界，東至縱貫鐵路以東約 700~950 公尺，行政轄區包括大肚里之全部及山陽里、頂街里、大東里、永和里、磺溪里、永順里、成功里及新興里等部分，計畫面積為 512.21 公頃。

第二節　計畫年期、計畫人口與密度

一、計畫年期

計畫年期為民國 115 年。

二、計畫人口與密寬

計畫人口為 33,000 人，居住淨密度每公頃約為 313 人。

第三節　土地使用計畫

一、住宅區

經檢討變更後住宅區面積為 99.85 公頃，佔都市發展用地面積 32.90%，佔計畫區總面積 19.49%。

二、商業區

配合各鄰里單元規劃鄰里性商業中心，商業區面積為 8.57 公頃，佔都市發展用地面積 2.82%，佔計畫區總面積 1.67%。

三、乙種工業區

主要於鐵路東西兩側地區劃設乙種工業區，面積為 53.41 公頃，佔都市發展用地面積 17.60%，佔計畫區總面積 10.43%。

四、產業服務專用區

基於提供區域就業機會及服務機能，以及輔導未登記工廠遷廠之用地需求，於沙田路以東劃設產業服務專用區，面積為 5.61 公頃，佔都市發展用地面積 1.85%，佔計畫區總面積 1.10%。

五、保存區

為維護古蹟保存及地方宗教信仰，劃設 3 處保存區，面積為 0.72 公頃，佔都市發展用地面積 0.24%，佔計畫區總面積 0.14%。

六、宗教專用區

為保存地方宗教信仰，將合法立案之寺廟登記土地範圍劃設為宗教專用區，面積為 0.10 公頃，佔都市發展用地面積 0.03%，佔計畫區總面積 0.02%。

七、農業區

主要於都市發展用地以外地區劃設為農業區，面積為 205.08 公頃，佔計畫區總面積 40.04%。

八、河川區

依據經濟部水利署公告之烏溪河道治理計畫範圍劃設河川區，面積為 3.26 公頃，佔計畫區總面積 0.64%。

九、河川區兼供道路使用

依據經濟部水利署公告之烏溪河道治理計畫，將範圍內之道路劃設為河川區兼供道路使用，面積為 0.35 公頃，佔計畫區總面積 0.07%。

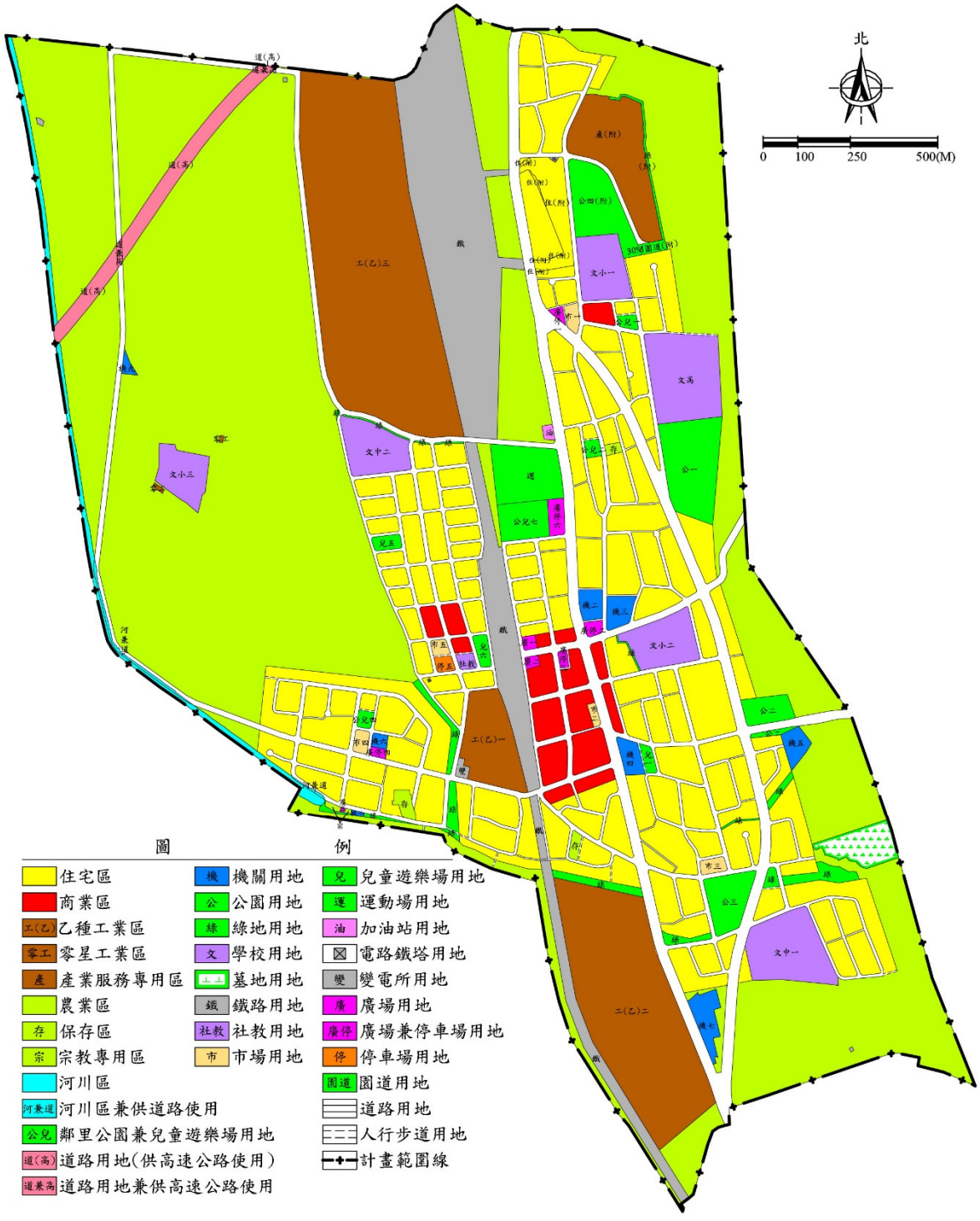
表 1 為變更大肚都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）土地使用計畫面積表，圖 1 為變更大肚都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）土地使用計畫示意圖。

表1 變更大肚都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）土地使用計畫面積表

項目		面積（公頃）	佔計畫區總面積比例（%）	佔都市發展用地面積比例（%）	備註
土地使用分區	住宅區	99.85	19.49	32.90	
	商業區	8.57	1.67	2.82	
	乙種工業區	53.41	10.43	17.60	
	零星工業區	0.06	0.01	0.02	
	產業服務專用區	5.61	1.10	1.85	
	保存區	0.72	0.14	0.24	
	宗教專用區	0.10	0.02	0.03	
	農業區	205.08	40.04	-	
	河川區	3.26	0.64	-	
	河川區兼供道路使用	0.35	0.07	-	
	小計	377.01	73.60	55.46	
公共設施用地	機關用地	3.83	0.75	1.26	
	學校用地	18.38	3.59	6.06	
	公園用地	10.27	2.01	3.38	
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	2.13	0.42	0.70	
	兒童遊樂場用地	0.91	0.18	0.30	
	運動場用地	3.01	0.59	0.99	
	綠地用地	3.70	0.72	1.22	
	市場用地	1.22	0.24	0.40	
	廣場用地	0.30	0.06	0.10	
	廣場兼停車場用地	1.05	0.20	0.35	
	停車場用地	0.23	0.04	0.07	
	加油站用地	0.13	0.03	0.04	
	社教用地	0.22	0.04	0.07	
	電路鐵塔用地	0.09	0.02	0.03	
	變電所用地	0.16	0.03	0.05	
	墓地用地	1.93	0.38	0.64	
	鐵路用地	30.62	5.98	10.09	
	道路用地	52.34	10.22	17.24	
	人行步道用地	0.36	0.07	0.12	
	道路用地兼供高速公路使用	0.18	0.04	0.06	
	道路用地（供高速公路使用）	3.91	0.76	1.29	
	園道用地	0.23	0.04	0.08	
	小計	135.20	26.40	44.54	
都市發展用地		303.52	59.26	100.00	
合計		512.21	100.00	-	

資料來源：變更大肚都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）書，108 年 10 月 15 日。

註：表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。



資料來源：變更大肚都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）書，108 年 10 月 15 日。

圖1 變更大肚都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）土地使用計畫示意圖

第四節　公共設施計畫

一、機關用地

劃設機關用地 8 處，面積為 3.83 公頃，佔都市發展用地面積 1.26%，佔計畫區總面積 0.75%。

二、學校用地

劃設文高用地 1 處，面積 4.91 公頃，佔計畫區總面積 0.96%；文中用地 2 處，面積合計 6.54 公頃，佔計畫區總面積 1.28%；文小用地 3 處，面積合計 6.93 公頃，佔計畫總面積 1.35%。學校用地面積合計 18.38 公頃，佔都市發展用地面積 6.06%，佔計畫區總面積 3.59%。

三、公園用地

劃設公園用地 4 處，面積合計 10.27 公頃，佔都市發展用地面積 3.38%，佔計畫區總面積 2.01%。

四、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地 4 處，面積合計 2.13 公頃，佔都市發展用地面積 0.70%，佔計畫區總面積 0.42%。

五、兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場用地 3 處，面積合計 0.91 公頃，佔都市發展用地面積 0.30%，佔計畫區總面積 0.18%。

六、運動場用地

劃設運動場用地 1 處，面積為 3.01 公頃，佔都市發展用地面積 0.99%，佔計畫區總面積 0.59%。

七、綠地用地

綠地用地面積為 3.70 公頃，佔都市發展用地面積 1.22%，佔計畫區總面積 0.72%。

八、市場用地

劃設市場用地 5 處，面積合計 1.22 公頃，佔都市發展用地面積 0.40%，佔計畫區總面積 0.24 %。

九、 廣場用地

劃設廣場用地 3 處，面積合計 0.30 公頃，佔都市發展用地面積 0.10%，佔計畫區總面積 0.06%。

十、 廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地 5 處，面積合計 1.05 公頃，佔都市發展用地面積 0.35%，佔計畫區總面積 0.20%。

十一、 停車場用地

劃設停車場用地 1 處，面積合計 0.23 公頃，佔都市發展用地面積 0.07%，佔計畫區總面積 0.04%。

十二、 加油站用地

劃設加油站用地 1 處，面積為 0.13 公頃，佔都市發展用地面積 0.04%，佔計畫區總面積 0.03 %。

十三、 社教用地

劃設社教用地 1 處，計畫面積為 0.22 公頃，佔都市發展用地面積 0.07%，佔計畫區總面積 0.04%。

十四、 電路鐵塔用地

劃設電路鐵塔用地 4 處，面積為 0.09 公頃，佔都市發展用地面積 0.03%，佔計畫區總面積 0.02%。

十五、 變電所用地

劃設變電所用地 1 處，面積為 0.16 公頃，佔都市發展用地面積 0.05%，佔計畫區總面積 0.03%。

十六、 墓地用地

劃設墓地用地 1 處，面積為 1.93 公頃，佔都市發展用地面積 0.64%，佔計畫區總面積 0.38%。

表 2 為變更大肚都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）公共設施用地明細表。

表2 變更大肚都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）公共設施用地明細表

項目		面積（公頃）	位置	備註
機關用地	機二	0.57	廣停二北側	
	機三	0.65	機二東側	
	機四	0.58	兒一西側	大肚區公所
	機五	0.61	公二南側	
	機六	0.18	廣停四北側	
	機七	1.02	文中一西南側	交通部公路總局
	機九	0.16	文小三西北側	永順社區活動中心
	機十	0.06	市四南側	磺溪社區活動中心
	小計	3.83		
學校用地	文小一	2.45	公兒一北側	山陽國小
	文小二	2.55	機三南側	大肚國小
	文小三	1.93	機九東南側	永順國小
	小計	6.93		
	文中一	4.09	公三東南側	大道國中
	文中二	2.45	兒五北側	
	小計	6.54		
	文高	4.91	公一北側	
公園用地	公一	4.15	文高南側	
	公二	1.20	機五北側	
	公三	1.81	市三南側	
	公四	3.11	文小一北側	
	小計	10.27		
遊樂場用地 鄰里公園兼兒童	公兒一	0.21	文小一南側	
	公兒二	0.22	保存區西側	
	公兒四	0.21	市四北側	
	公兒七	1.49	廣停六西側	
	小計	2.13		
用地 兒童遊樂場	兒一	0.25	機四東側	
	兒五	0.32	文中二南側	
	兒六	0.34	社教用地東側	
	小計	0.91		
運動場用地		3.01	公兒七北側	
綠地用地		3.70		
市場用地	市一	0.29	廣停一東側	
	市二	0.15	機四西北側	
	市三	0.30	公三北側	
	市四	0.27	公兒四南側	
	市五	0.21	停五北側	
	小計	1.22		

項目		面積（公頃）	位置	備註
廣場用地	廣一	0.15	廣停三西北側	
	廣二	0.13	廣停三西側	
	廣三	0.02	機十西側	
	小計	0.30		
廣場兼停車場用地	廣停一	0.13	市一西側	
	廣停二	0.19	機二南側	
	廣停三	0.13	廣停二西南側	
	廣停四	0.12	機六南側	
	廣停六	0.48	公兒七東側	
	小計	1.05		
停車場用地		0.23	市五南側	
加油站用地		0.13	萬興陸橋上	
社教用地		0.22	停五東側	供老人活動中心或社區公共設施使用
電路鐵塔用地		0.09	大明五街東側、計畫區東南側及西北側農業區中	
變電所用地		0.16	工乙一西南側	
墓地用地		1.93	公三東側	

資料來源：變更大肚都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）書，108 年 10 月 15 日。

註：表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。

第五節　交通系統計畫

一、道路系統

道路用地計畫面積合計 52.34 公頃，佔都市發展用地面積 17.24%，佔計畫區總面積 10.22%，茲分述如下：

（一）聯外道路

1. 一號道路（沙田路）：為計畫區主要之南北向聯外道路，貫穿計畫區精華地區，往北通往臺中市龍井及沙鹿，往南可經王田交流道通往彰化，計畫寬度為 30 公尺。

2. 一-1 號道路（自由路）：為沙田路之替代外環道路，主要服務穿越計畫區之過境交通，減輕沙田路大部分穿越性交通量，計畫寬度為 30 公尺

3. 二號道路（華山路）：為區內東西向之聯外道路，往東繞過大肚山可通往臺中市西屯區，計畫寬度 20 公尺。

4. 八號道路（華南路）：為東西向新闢之聯外道路，往東經遊園路可銜接臺中市特 3 號道路，計畫寬度為 20 公尺。

（二）主要道路

1. 七號道路（萬興路）：為計畫區北側東西向主要道路，往東可至沙田路，其位於鐵路西側部分路段為高架道路，計畫寬度 15 公尺。

2. 3-1 號道路（平和街）：為計畫區南側東西向主要道路，往東可至自由路，往西可通往車站，計畫寬度 12 公尺。

（三）次要道路

次要道路劃設寬度為 8 至 10 公尺，主要功能為各鄰里單元以及商業中心與主要道路系統間之銜接道路。

（四）出入道路

出入道路計畫寬度為 4 至 6 公尺，以銜接主、次要道路及作為住宅區與商業區對外聯絡之道路。

二、鐵路

按縱貫鐵路（海線）、大肚火車站週邊土地及配合臺灣鐵路局擬於大肚與龍井間設置中部調車場計畫部分，劃設鐵路用地，計畫面積合計 30.62 公頃，佔都市發展用地面積 10.09%，佔計畫區總面積 5.98%。

三、高速公路

依國道三號路權範圍劃設道路用地（供高速公路使用），計畫面積 3.91 公頃，佔都市發展用地面積 1.29%，佔計畫區總面積 0.76%。

另配合國道三號與三號道路（文昌路）及七號道路（萬興路）共構部分，劃設道路用地兼供高速公路使用，計畫面積 0.18 公頃，佔都市發展用地面積 0.06%，佔計畫區總面積 0.04%。

表 3 為變更大肚都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）計畫道路編號一覽表。

表3 變更大肚都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）計畫道路編號一覽表

編號	起迄點	寬度（公尺）	長度（公尺）	備註
一－1	山陽橋至計畫區南界	30	3,286	自由路
一	一－1 號道路至交通部公路總局臺中工務段	30	2,373	沙田路二、三段
二	大肚火車站至計畫區東界	20	770	華山路
三	成功橋至一號道路	15	3,262	文昌路
四	二號道路至三號道路	15	379	華昌街
五	縱貫鐵路至一號道路	15	193	育樂街
六	縱貫鐵路至四號道路	15	99	大新街
七	三號道路至四號道路	15	2,167	萬興路
八	一－1 號道路至計畫區東界	20	310	華南路
1 － 1	山陽國小至一－1 號道路	12	614	平等街
1 － 2	計畫區北界至一－1 號道路、一－1 號道路至二號道路	12	1,665	榮華路、沙田路三段 734 巷
1 － 3	1－2 號道路至 1－1 號道路	12	173	博愛街
1 － 4	公兒七至二號道路	12	315	華昌街
1 － 5	一－1 號道路至 1－2 號道路	12	145	沙田路三段 734 巷
1 － 6	1－2 號道路至計畫區東側	12	360	(本次檢討增設)
2 － 1	一－1 道路至 2－7 號道路	12	132	仁德路 87 巷
2 － 2	2－4 號道路至 2－6 號道路	12	611	育英路

編號	起迄點	寬度（公尺）	長度（公尺）	備註
2 － 3	2－6 號道路至 2－7 號道路	12	184	沙田路二段 470 巷
2 － 4	一號道路至一－1 號道路	12	377	福利路
2 － 5	一號道路至一－1 號道路	12	394	自治路
2 － 6	一號道路至一－1 號道路	12	357	和平東街
2 － 7	一號道路至 2－1 號道路	12	383	仁德路
3 － 1	三號道路至一號道路	12	368	平和街
3 － 2	三號道路至磺溪書院及書院橋	12	683	文昌二街
3 － 3	三號道路至三號道路	12	786	文昌一街
3 － 4	3－2 號道路至 3－3 號道路	12	331	福興街
4 － 1	七號道路至三號道路	12	999	大明三街
園　道	1－6 號道路至計畫區東側	30	85	(本次檢討增設)
未編號道路		10	2,439	
		8	15,578	
		6	278	
		4	3,965	

資料來源：變更大肚都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）書，108 年 10 月 15 日。

註：表內長度僅供參考，實際長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

第六節　都市防災計畫

都市災害主要包括火災、水災、風災、地震與都市設施因上列情形所引起的災害，如爆炸以及因人為疏失或蓄意行為所引起之都市設施的破壞與都市居民生命、財產安全的威脅，因此，都市防災計畫與措施日顯重要。

一、主要災害類型

（一）水（颱風、洪氾）災

計畫區西側緊鄰烏溪，由於臺灣地區地形陡峭、山高水急，導致河川均甚為短促，因此過去每遇豪大雨，河川容易氾濫，但經濟部水利署於民國 78 年完成「烏溪水系治理基本計畫」後，已於水道治理計畫線佈置堤防以防洪水氾濫，並多次整理河道，現已無洪水氾濫情事發生。

依據臺中市政府消防局 100 年 12 月「臺中市災害防救深耕計畫」成果報告套繪本計畫範圍之結果，本計畫區面臨日暴雨 300 公釐以上對計畫區北側部分地區仍可能造成 1 公尺以上淹水深度，大多分布於農業區中。

（二）地震災害

臺灣地區位於環太平洋地震帶，地震災害頻傳，於歷經 921 地震後，更應著重於預警系統設置、避難路線規劃及避難空間留設，以確保居民生命財產安全。

（三）火災

計畫區內既有聚落發展甚早且密集，惟普遍都市基盤設施或維生設施均不甚完備，故為提昇各既有聚落之災變因應能力，應落實土地使用分區管制相關規定及妥為規劃防火間隔，以減低災害影響程度。

（四）危險物災害

目前本計畫區所劃設之工業區使用率已達68%，且住、工使用情況甚為普遍，並有朝向農業區蔓延之態勢，其潛藏之工業災害或工業材料、事業廢棄物運送，都可能對當地居民或環境帶來立即性或慢性之危害。

二、都市防災因應措施

都市防災規劃是全面性的，需由各方面之配合方能健全其工作，而計畫之執行亦應包括防災相關法規之制定、防災組織體系之建構及防災應變措施之配合，其相關因應措施如下：

（一）維生系統規劃

1.重要維生管線

規劃都市水源、下水道、電力維生管線之共構系統，降低其破壞機率，並應布設於主要逃生路徑周邊，確保災害發生時之正常運作。

2.給水系統

（1） 管路布設應避免潛在地質災害地區，若確有必要，應採用多節、柔性接頭連接之管道。

（2） 管線埋設以地下管線為原則，山坡地帶應特別避免地面管線。

（3） 給水管下水道的水平距離應留設至少 3 公尺以上，但給水管應高於污水下水道。

（4） 消防用水應有專用管網及水源。

（5） 貯水塔設施應採防震設計，並避免設置於潛在地質災害地區及建築物密集地區。

3.電力系統

（1） 輸送線路應予地下化。

（2） 變電設施儘量設置於防火區劃邊緣。

（3） 建立勘查系統，以於發生問題時，檢查輸送或儲存設施。

（4） 公共建築物及避難場所應具備緊急電源。

4.電訊系統

（1） 輸送線路應予以地下化。

（2） 通訊中心及儲放供給設備之建築物應採防震設計。

（3） 應考量區域隔離措施，避免被破壞區域影響其他區域之正常運作。

5. 瓦斯系統

（1） 輸送線路應予以地下化。

（2） 應設置偵測、漏氣及緊急切斷系統，自動化組織規劃改以人工操作替代。

（3） 輸送線路應與電力線路保持至少 3 公尺以上的距離。

6. 警報與通報系統

建議運用資訊通信系統組織監控中心，管制各種能源管線（電力、電信、瓦斯、水利），配合地方行政體系之救災中心運作，形成統一完善之預警預報系統。

（二）震災防護計畫

1. 配合鄰近地區消防機關與救援體系，如醫院建立防震措施計畫與資源應用。

2. 建立區內防震避難與疏散系統，並加強維生系統管線之耐震設計。

3. 強化公共建築及設備之安全性，包括加強聯外道路橋樑的安全檢測與補強，並於道路街角豎立防災避難路徑和場所的告示牌，另加強學校、機關建物、人行陸橋的安全檢測和補強。

（三）其他配合措施

1. 控制都市發展密度與規模

本計畫區一日暴雨淹水潛勢較高者多位於農業區，應嚴格限制農業區不當開發，以藉由土地天然透水、逕流遲滯效果涵養水資源。

於敏感地區或大規模開發時，應進行土地適宜性分析，並加速區內都市更新、提昇舊有社區聚落及窳陋地區之公共設施供給；未來土地開發應留意開發前後逕流量不增加之原則，以防範淹水等災害。

2. 建構完善都市基盤設施

規劃良好之道路系統及上下水道系統與分屬各事業單位之都市基礎設施（備），如電力電信設備、瓦斯管線、自來水管線應妥為整合或隔離，加強耐震設計，考慮災後復健之維修，以確保災變發生時，其功能仍持續發揮，不致擴大災害程度。

3. 防災資源準備整備

各式防救災資源之數量、放置地點應列表控管並定期清查維護，備妥緊急應變支援廠商人力、機具設備資料，以機動因應緊急之搶險、搶修工作。

4.防災教育、講習、訓練及宣導

每年均定期或不定期辦理相關災害防救教育訓練或講習，強化防災、預警報系統功能及操作訓練，另利用媒體、網路及文宣加強宣導防災相關措施。

5.防災據點指定

確立緊急醫療、物資支援、指揮救援、避難收容場所及防救災避難路線之建立。

三、都市計畫防災體系

綜合以上分析，建立本都市計畫之都市防災系統如下：

（一）緊急避難場所

1.以本計畫區內公園、兒童遊樂場、運動場用地、鄰里公園兼兒童遊樂場、停車場、廣場、廣場兼停車場之開放空間為主要規劃對象。

2.周邊道路應有防災功能，並防止落下物擊傷避難人員。

3.應設置適當消防設備與避難設施，並備有可搬運之抽水幫浦、大型滅火器及儲放空間，同時，設置資訊傳遞及廣播設備，引導人群避難。

（二）緊急收容場所

指定區內之機關用地、學校用地及社教用地為緊急收容場所，其目的在於提供災後城市復建完成前臨時庇護場所。而各避難收容場所在機能上，應具有災民臨時收容、醫療緊急救護、區域物資及飲水之轉運發放、醫療及生活必需品的儲備功能，並且在防災生活圈中應具有正確資訊之傳達、供應必要生活設施、自主消防能力、擁有完善且供庇護的設施功能之場所。

（三）防災救難據點

1.醫療據點

醫療據點包括臨時醫療場所及長期收容場所，前者為發揮機動醫療設施急救功效，因此仍指定前述避難收容場所為之，長期收容場所仍應以附設有病床之醫院為對象，惟本計畫區內並無相關醫療據點，故收容及醫療照護仍須仰賴周邊行政轄區之大型醫院支援，包含烏日澄清醫院、中山醫學大學附設醫院、臺中榮民總醫院及澄清醫院中港院區。

2. 指揮、警消據點

以大肚區公所為指揮救災中心，統籌各責任區救災指揮任務，發揮防災組織體系之緊急救難功能；警察據點設置之主要目的是為進行情報資訊蒐集及災後秩序維持。

目前於本計畫區內分別在沙田路與華山路交叉口北側設置大肚分駐所及消防局第四大隊大肚分隊，以上各警消據點之動員均能在五分鐘內抵達計畫區內各角落，充分保障居民之生活安全。

（四）緊急疏散動線

指定本計畫區內部分現有道路路寬 15 公尺以上之道路為緊急疏散動線，並考慮可延續通達全市區域之主要輔助性道路（限路寬 15 公尺以上）為第一層級之緊急疏散動線，寬闊的道路除作為緊急疏散道路外，亦為救災人員及裝備進出之重要通道。

（五）火災延燒防止帶

利用帶狀開放空間，如鐵路、河川、農業區、綠地、綠帶及計畫寬度 20 公尺以上道路為區隔作為火災延燒防止帶，以防止火災之蔓延。

（六）其他防災規劃

1. 計畫區內之公園、綠地、廣場兼停車場、停車場及學校用地規劃為本計畫之避難、收容及延燒防止空間，其周邊應保持暢通，並減少永久性障礙物之設置，以維持其開放性，並隨時作為臨時防災據點之用。

2. 公園及開放空間之綠覆率應在 60%以上，如因附屬設施之需求需開挖地下層者，其覆土深度亦應維持二公尺以上。

3. 廣場兼停車場及人行鋪面應以使用植草磚或具透水性之地磚為原則。

4. 分屬各事業單位之都市基礎設施（備），如電氣、瓦斯、電信設備，應依其運作效能妥為整合或隔離，並加強耐震設計及考量易於災後復健維修計畫之設計。

5. 具污染性廢棄物、化學藥品、瓦斯及油罐車之危險物品運輸，應限制其進入社區之聯絡道路，以避免災害發生波及居民生命財產安全。

表 4 為大肚都市計畫區內防災系統指定表，圖 2 為大肚都市計畫區防災避難系統示意圖。

表4 大肚都市計畫區防災系統指定表

項目	指定設施	備註	
		開闢情形	使用現況
緊急避難場所	公　　一	未開闢	
	公　　二	未開闢	
	公　　三	部分開闢	大東社區活動中心
	公　　四	部分開闢	福蝠公園
	公　兒　一	未開闢	
	公　兒　二	未開闢	
	公　兒　四	未開闢	
	公　兒　七	未開闢	
	兒　　一	已開闢	
	兒　　五	已開闢	靜態公園
	兒　　六	已開闢	動態公園
	運動場用地	已開闢	大肚區運動公園
	廣　停　一	未開闢	
	廣　停　二	已開闢	
	廣　停　三	已開闢	
	廣　停　四	未開闢	
	廣　停　六	部分開闢	
	廣　　一	已開闢	
	廣　　二	已開闢	
	停車場用地	已開闢	
緊急收容場所	文　小　一	部分開闢	山陽國小
	文　小　二	已開闢	大肚國小
	文　小　三	已開闢	永順國小
	文　中　一	已開闢	大道國中
	文　中　二	未開闢	
	文　　高	未開闢	
	機　　二	部分開闢	大肚戶政事務所、大肚區衛生所、消防隊、派出所、中華電信大肚服務所
	機　　三	未開闢	
	機　　五	已開闢	自來水廠

圖2 大肚都市計畫區防災避難系統示意圖

第七節　親山親水計畫

一、大肚都市計畫區山水環境

計畫區東北側為山坡地，屬大肚山臺地之範圍，地勢由東向西驟降，海拔高度介於0至200公尺之間；西南側部分因有烏溪（大肚溪）流經，形成沖積扇平原，地勢較為平地。

計畫區西南側除有天然河川烏溪（大肚溪）流經外，區內尚有大肚本圳、大肚大排水、山陽大排水、大肚區雨水下水道與金聖公坑之農田排水路。其中，大肚本圳支流渠道分布於西側農業區內，形成農路與水圳併存之田園景觀。

二、發展策略

為營造優質適居環境，於配合整體景觀與開放空間串連下，提出下列策略：

（一）透過水岸空間改善工程，儘量於兩側留設開放空間設置人行步道及自行車道，並順應原有地形地貌，以保有自然完整之景觀體驗，俾利水岸空間可及性，進而達到親水之目標。

（二）藉由線形開放空間之佈設，如縱貫鐵路、部分主要道路（沙田路、自由路、華山路、華南路）及綠地用地，串連區內點狀公共開放空間（公園、綠地、運動場）及水岸空間，有效提升其可及性，建構一完整生態廊道系統。

（三）都市發展用地部分，為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，以及提升都市開放空間、增加建築基地綠化、透水性及保水性，於土地使用分區管制要點分別規範相關退縮建築及建築基地自行降低開挖面積者酌予獎勵容積規定。

（四）公共設施生態綠美化規劃原則部分，針對學校用地、公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場及綠地用地，於土地使用分區管制要點規範不透水面積比例，以增加雨水貯留與滯洪功能，作為都市發展用地內重要之生態綠地資源。

（五）農業區在確保農業生產環境之策略下，營造完整之田園景觀環境，以保留大面積的景觀綠化空間。

三、點狀空間

本計畫區依鄰里單元規模及服務半徑，劃設公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場、綠地之開放空間，形成均質分布的點狀開放空間，以提高開放空間使用之可及性。

各點狀空間未來應尊重當地自然及人文特色，將其自然山水景致納入考量，並以尊重自然生態及生態環保概念進行規劃設計與施作，使計畫區朝向生態都市目標發展。

四、線狀空間

（一）強化聯外道路景觀

計畫區內沙田路為計畫區重要交通要道之一，亦是大肚區南北向對外聯絡道路，往北可通往龍井區及沙鹿區，往南可經王田交流道通往彰化縣；華山路及華南路則為東西向對外聯絡道路，往東可通往西屯區及龍井區；文昌路為計畫區西側住宅社區聯外道路，往北可通往龍井區。因此，透過強化聯外道路之景觀綠化，塑造生態都市環境意象，並建構景觀廊道系統，串連區內其他點狀開放性空間。

（二）營造綠帶串連系統

計畫區內大部分屬發展甚早且密集地區，缺乏點狀開放空間規劃，透過縱貫鐵路、沙田路、自由路、華南路及華山路帶狀系統之綠美化，除改善市容景觀並建構連續性之人行空間環境外，並經由帶狀系統，串連計畫區內之公園、兒童遊樂場、運動場用地及學校用地（自北而南依序為公四、公一、運動場、文小二、公二、兒一、公三及文中一），供為完整之休閒步道系統，提供市民日常休憩空間。

（三）形塑水圳藍帶景觀

針對計畫區既有水圳與排水道包括大肚本圳、大肚大排水、山陽大排水、大肚區雨水下水道及金聖公坑，於水圳與排水道旁之道路，建議規劃設置自行車道、親水步道及觀景平台之休閒遊憩設施，並可透過城鄉風貌營造與社區改造手段，導入生態維護策略，以發揮水岸空間之生態廊道功能，營造都市水圳藍帶景觀，藉以串連計畫區外圍之面狀農業區，建構完整生態體系。

五、面狀空間

計畫區外圍為農業區所環繞，透過營造農業生產及生態環境包被都市之意象，創造優質環境體驗之場域，並提供視野開闊之景觀風貌，作為心境轉換之場所。

六、自行車系統

建議以水岸兩側及主要交通動線作為自行車動線主軸，配合次要聯接軸，並利用公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、廣場兼停車場及綠地之公共開放空間作為自行車節點，供

自行車服務設施，形成功能與休閒兼具之自行車路網系統，並藉以銜接計畫區西南側之磺溪書院自行車道系統，強化優質都市生活之優勢。

圖 3 為大肚都市計畫區親山親水實施計畫概念圖。

圖3 大肚都市計畫區親山親水實施計畫概念圖

第八節　實施進度與經費

都市計畫事業係指依都市計畫法規定所舉辦之公共設施、新市區建設、舊市區更新等實質建設之事業，而優先發展區係指預計在十年內必須優先規劃、建設發展之都市計畫地區。故為促進大肚都市計畫區健全發展，應建立分期分區發展計畫，以積極引導都市建設方向。

一、分期分區發展計畫

（一）已發展區

指本計畫於第二次通盤檢討時所劃設之都市發展用地列為已發展區，其發展率整體而言約達 80%左右；另有關公共設施用地，若已開闢完成者，亦列為已發展地區。

（二）優先發展區

已發展區外，相關公共設施尚未完成之地區，包括開闢率偏低及附帶條件整體開發地區，得依未來發展趨勢選擇發展需求較高之地區劃定之。其開發時序由地方政府視財務狀況辦理開發作業。

圖 4 為分期分區發展計畫示意圖。

二、實施進度及經費

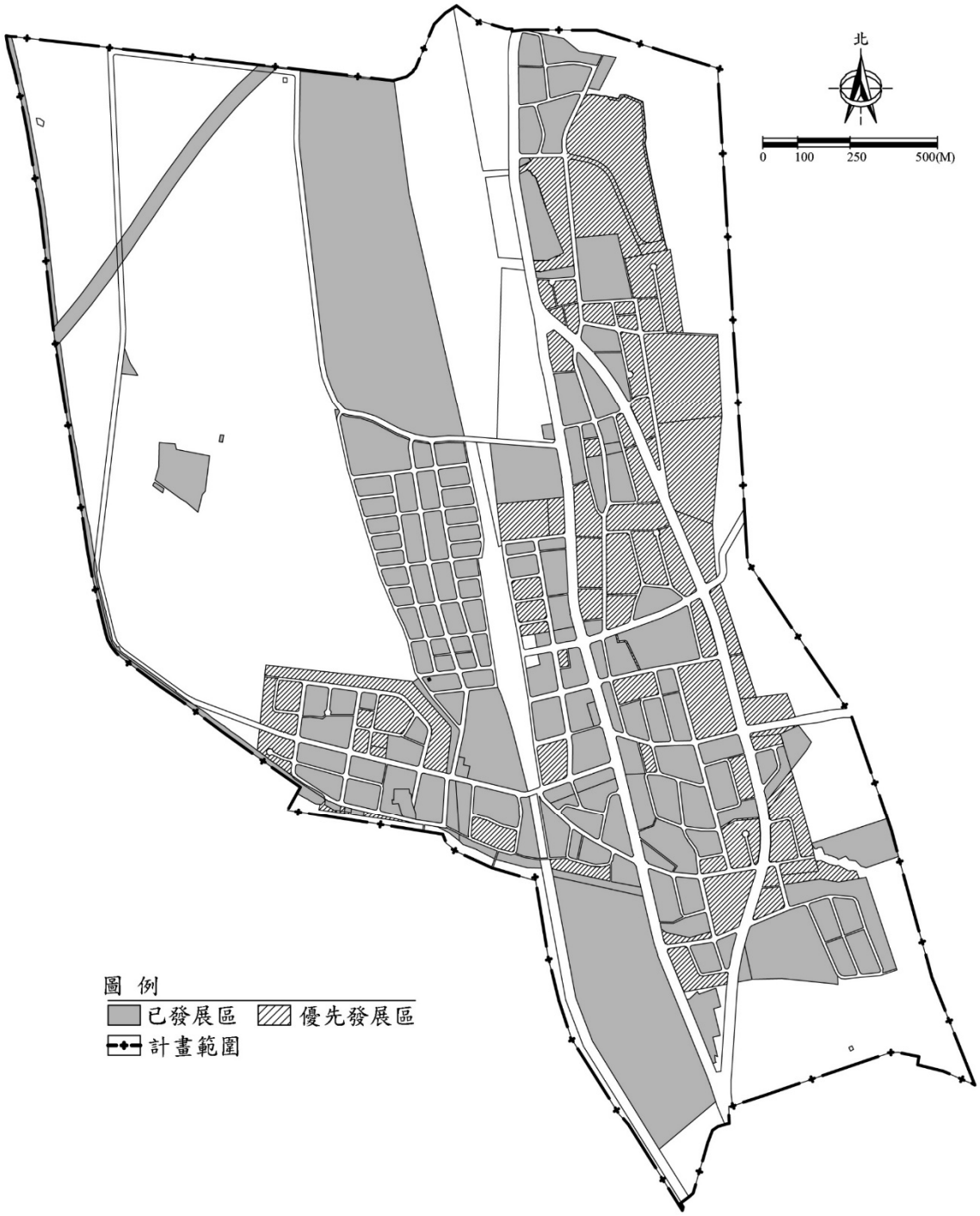
（一）開發方式

都市計畫之開發方式包含徵收、區段徵收、市地重劃及其他公平合理之開發方式，得視各都市計畫地區之個別狀況採用不同之開發方式。

（二）財務計畫

本計畫區內尚未開闢之公共設施，應由地方政府編列實施進度與預算開闢，以引導地方有秩序發展並提升生活環境品質。

表 5 為變更大肚都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）實施進度及經費一覽表。



資料來源：變更大肚都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）書，108 年 10 月 15 日。

圖4 分期分區發展計畫示意圖

表5 變更大肚都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）實施進度及經費一覽表

公共設施項目	未開闢面積（公頃）	土地取得方式					開發經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限	經費來源
		一般徵收	市地重劃	區段徵收	撥用	無償提供	土地徵購費及地上物補償費	整地費	工程費	合計			
機二(註 1)	0.36	V					-	-	-	-	臺中市政府	依工程設計進度完成	由需地機關編列預算
機三	0.65	V					-	-	-	-	臺中市政府		由需地機關編列預算
機四(註 1)	0.31	V					-	-	-	-	臺中市政府		由需地機關編列預算
機五(註 1)	0.56	V					-	-	-	-	臺中市政府		由需地機關編列預算
機六	0.18	V					-	-	-	-	臺中市政府		由需地機關編列預算
機七(註 1)	0.09	V					-	-	-	-	交通部公路總局		由交通部公路總局編列
機九(註 1)	0.16	V					-	-	-	-	臺中市政府		由市政府編列預算
機十(註 1)	0.06	V					-	-	-	-	臺中市政府		由市政府編列預算
文小一(註 2)	1.06					V			2,120	2,120	臺中市政府		由市政府編列預算
文小二(註 1)	0.02	V					-	-	-	-	臺中市政府		由市政府編列預算
文小三(註 1)	0.04	V					-	-	-	-	臺中市政府		由市政府編列預算
文中二(註 2)	2.44						-	-	-	-	臺中市政府		由市政府編列預算
文高一	4.91	V					-	-	-	-	臺中市政府		由市政府編列預算
公一	4.15	V					-	-	8,300	8,300	臺中市政府		由市政府編列預算
公二	1.20	V					-	-	2,400	2,400	臺中市政府		由市政府編列預算
公三	1.81	V					-	-	3,320	3,320	臺中市政府		由市政府編列預算
公四	3.11					V			6,220	6,220	臺中市政府		由市政府編列預算
公兒一	0.21				V		-	-	420	420	臺中市政府		由市政府編列預算
公兒二	0.22	V					-	-	440	440	臺中市政府		由市政府編列預算
公兒四	0.21	V					-	-	420	420	臺中市政府		由市政府編列預算
公兒七	1.49	V					-	-	2,980	2,980	臺中市政府		由市政府編列預算

公共設施項目	未開闢面積（公頃）	土地取得方式					開發經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限	經費來源
		一般徵收	市地重劃	區段徵收	撥用	無償提供	土地徵購費及地上物補償費	整地費	工程費	合計			
綠地用地	2.36	V			V	V	-	-	2,360	2,360	臺中市政府		由市政府編列預算
市一	0.29	V					-	-	725	725	臺中市政府	依工程設計進度完成	由市政府編列預算
市三	0.30	V					-	-	750	750	臺中市政府		由市政府編列預算
市四	0.27	V					-	-	675	675	臺中市政府		由市政府編列預算
廣三	0.02					V	-	-	20	20	臺中市政府		由市政府編列預算
廣停一(註 2)	0.13						-	-	130	130	臺中市政府		由市政府編列預算
廣停四	0.12	V					-	-	120	120	臺中市政府		由市政府編列預算
鐵路用地	15.33	V					-	-	-	-	交通部臺灣鐵路管理局		由交通部臺灣鐵路管理局編列預算
道路用地	7.39	V				V	-	-	14,780	14,780	臺中市政府		由市政府編列預算
園道	0.23					V			460	460	臺中市政府		由市政府編列預算

資料來源：變更大肚都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）書，108 年 10 月 15 日。

註：1.機二、機四、機五、機七、機九、機十、文小二、文小三等用地，現況已開闢使用，但土地尚未全部徵收。

2.文中二及廣停一等用地部分，土地已取得；文小一南側已取得已開闢，表列為北側未開闢部分。

3.本表僅列公共設施工程費，不含整地費、工程設計費、地價補償費、地上物補償費、行政作業費及路燈、管線等費用。

4.學校設施、機關及公用事業用地之各項建築工程費由各該管機關負責籌措建設經費開發。

5.表列開發經費及預定完成期限僅供參考，得視主辦單位財政狀況調整之。

6.表內面積應依據徵收或開闢計畫實際面積為準（編表日期：108 年 06 月）。

第參章　變更計畫內容

第一節　現行土地使用分區管制要點

一、修訂歷程

本計畫區之土地使用分區管制要點依據原臺中縣政府 86 年 11 月 13 日府工都字第 292636 號發布實施「變更大肚都市計畫（第二次通盤檢討）案」制定管制內容，其後於民國 99 年 12 月 25 日臺中縣、市合併升格為直轄市後，因應民國 103 年 2 月 6 日公布施行之「都市計畫法臺中市施行自治條例」，辦理臺中市轄區內各都市計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討，本計畫區「擬定大肚都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）案」於民國 104 年 7 月 24 日府授都計字第 10401569491 號公告發布實施。有關本計畫區之土地使用分區管制要點修訂歷程，詳參表 6。

表6 大肚都市計畫土地使用分區管制要點修訂歷程一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期文號	修訂內容摘要
1	變更大肚都市計畫（第二次通盤檢討）案	臺中縣政府 86 年 11 月 13 日府工都字第 292636 號	依「都市計畫法臺灣省施行細則」等有關規定，訂定土地使用分區管制要點
2	擬定大肚都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）案	臺中市政府民國 104 年 7 月 24 日府授都計字第 10401569491 號	配合「都市計畫法臺中市施行自治條例」制定，辦理全市性土地使用分區管制要點專案通盤檢討

資料來源：臺中市政府都市發展局都市計畫書圖查詢系統。

二、現行土地使用分區管制要點規定內容

一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。

二、本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率不得大於下表規定：

使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)
住宅區	60	200
商業區	80	320
工業區	70	210
零星工業區	70	210
保存區	40	120

三、工業區(不包括零星工業區)申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表;申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。

四、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得大於下表規定：

公共設施種類		建蔽率(%)	容積率(%)
機關用地		50	250
學校用地	國中以下	50	150
	高中職	50	200
市場用地		60	240
加油站用地		40	120
社教用地		50	250

五、「社教一」社教用地供老人活動中心或社區公共設施使用，並應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

六、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其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 10%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 100 平

方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。

（二）建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

七、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 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。

八、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

（一）公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。

（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 10,000 平方公尺者。

（三）新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。

（四）新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。

（五）實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

九、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

（一）基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。

（二）基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。

（三）經全部土地所有權人同意。

（四）建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。

（五）不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

十、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。

十一、 本要點未規定事項適用都市計畫法臺中市施行自治條例及其他有關法令之規定辦理。

附表　臺中市都市計畫甲、乙種工業區土地設置公共服務設施及公用事業設施申請案件核准條件表

公共服務設施及公用事業設施		使用面積	使用細目	使用條件	管理維護事項
(一)	警察及消防機構	依各目的事業主管機關法令規定	警察局、消防機構	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道	依各目的事業主管機關法令規定
(二)	變電所、輸電線路鐵塔（連接站）及其管路。	依各目的事業主管機關法令規定	電力相關設施	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.應自基地境界線至少退縮 10 公尺以上建築，並採屋內型設計退縮部份應妥為綠美化並植栽喬木。 3.申請基地外緣與臨近住宅區（社區）公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、加油站、危險物品儲藏區應在 50 公尺以上。 4.應提請臺中市都市計畫委員會審議核可。	依各目的事業主管機關法令規定
(三)	自來水或下水道抽水站	依各目的事業主管機關法令規定	自來水：自來水處理場、加壓站、配水池、淨水場、配水設施	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(四)	自來水處理場（廠）或配水設施	依各目的事業主管機關法令規定	自來水處理場（廠）或配水設施	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(五)	煤氣、天然氣、加（整）壓站	依各目的事業主辦單位法令規定	煤氣、天然氣、加（整）壓站	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.申請基地外緣與臨近住宅區（社區）公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、加油站、危險物品儲藏區應在 50 公尺以上。	依各目的事業主管機關法令規定
(六)	加油站、液化石油氣汽車加氣站	依各目的事業主管機關法令規定	加油站、液化石油氣汽車加氣站	申請基地應臨接寬度 12 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(七)	電信機房	依各目的事業主管機關法令規定	交換機、電池、配線架、傳輸設備	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(八)	廢棄物及廢（污）水處理設施或焚化爐	基地面積不得超過一萬平方公尺	廢棄物及廢污水處理設施或焚化爐	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.申請基地外緣與臨近住宅區（社區）公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、危險物品儲藏區應在 250 公尺以上。 3.應自基地境界線至少退縮 5 公尺以上建築，退縮部份應妥為美化且於基地周圍設置實體圍牆。但以既有合法廠房申請，不受本項限制。 4.應提請臺中市都市計畫委員會審議核可。	依各目的事業主管機關法令規定
(九)	土石方資源堆置處理場	依各目的事業主管機關法令規定	土石方資源堆置場及其附屬設施	依臺中市營建賸餘土石方管理自治條例規定辦理。	依各目的事業主管機關法令規定

公共服務設施及公用事業設施		使用面積	使用細目	使用條件	管理維護事項
(十)	醫療保健設施	使用土地總面積不得超過該工業區土地總面積百分之五	1.醫療機構。 2.護理機構。	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上道路 2.申請基地與煤氣、天燃氣、加壓站至少應有 50 公尺以上距離，與危險物品和高壓氣體儲藏區至少應有 300 公尺以上距離。	依各目的事業主管機關法令規定
(十一)	社會福利設施	依各目的事業主管機關法令規定	1.兒童及少年福利機構（托嬰中心、早期療育機構）、2.老人長期照顧機構（長期照護型、養護型及失智照顧型）、3.身心障礙福利機構。」	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十二)	幼兒園或兒童照顧服務中心	依各目的事業主管機關法令規定	幼兒園、兒童照顧服務中心	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十三)	郵局	依各目的事業主管機關法令規定	郵局	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十四)	汽車駕駛訓練場	依各目的事業主管機關法令規定	汽車駕駛訓練場	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十五)	客貨運站及其附屬設施	依各目的事業主管機關法令規定	客貨運站及其附屬設施	申請基地應臨接寬度 12 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十六)	宗教設施	建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺	宗教設施	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上道路。 2.建蔽率為 60%。 3.需留設停車空間應依建築技術規則建築設計施工編第 56 條規定之設置標準停車空間加倍設置。	依各目的事業主管機關法令規定
(十七)	電業相關之維修及其服務處所	依各目的事業主管機關法令規定	電業相關之維修及其服務處所	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十八)	再生能源發電設備及其輸變電相關設施	依各目的事業主管機關法令規定	再生能源發電設施、再生能源熱能設施、再生能源衍生燃料及其相關設施、再生能源輸送管線設施、其他再生能源相關設施	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.應自基地境界線至少退縮 10 公尺以上建築，並採屋內型設計退縮部份應妥為綠美化並植栽喬木。 3.申請基地外緣與臨近住宅區（社區）公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、加油站、危險物品儲藏區應在 50 公尺以上。 4.應提請臺中市都市計畫委員會審議核可。	依各目的事業主管機關法令規定
(十九)	其他經市政府審查核准之必要公共服務設施及公用事業	不另規定	由本府主管機關視性質個案審查	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上道路。	依各目的事業主管機關法令規定

第二節　修訂事項

一、參酌臺中市舊市區及全市通案性原則予以調整

為因應臺中縣市合併，利於都市計畫管理整合接軌，故參考臺中市舊市區及全市通案性原則，進行條文內容增修訂，主要包括退縮建築、停車空間、景觀綠化原則及都市設計審查標準等事項。

二、依主要計畫有關土地使用分區管制要點之指導，增修訂土地使用分區管制要點規定

（一）訂定產業服務專用區之建蔽率不得大於 50%、容積率不得大於 300%，且該分區提供文化創意、金融服務、數位經貿及公害輕微之工廠等相關產業使用；並訂定該分區之開發管制規定、建築退縮規定、景觀及綠化規定。

（二）訂定宗教專用區之建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 160%。

（三）訂定人行步道變更為 4 公尺計畫道路用地，為確保消防救災通道安全，兩側建築基地應各退縮 1 公尺供道路使用，得計入法定空地。

第三節　變更計畫內容

<table>
<tr><th>現行條文</th><th>修訂後條文</th><th>修訂說明</th></tr>
<tr><td>一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。</td><td>一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。</td><td>本條文未修訂。</td></tr>
<tr><td>二、本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率不得大於下表規定：
<table><tr><th>使用分區</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>60</td><td>200</td></tr><tr><td>商業區</td><td>80</td><td>320</td></tr><tr><td>工業區</td><td>70</td><td>210</td></tr><tr><td>零星工業區</td><td>70</td><td>210</td></tr><tr><td>保存區</td><td>40</td><td>120</td></tr></table></td><td>二、本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率、上限容積率及高度比等規定詳如下表：
<table><tr><th>項　目</th><th>住宅區</th><th>商業區</th><th>乙種工業區</th><th>零星工業區</th><th>產業服務專用區</th><th>保存區</th><th>宗教專用區</th></tr><tr><td>建蔽率(%)</td><td>60</td><td>80</td><td>70</td><td>70</td><td>50</td><td>40</td><td>60</td></tr><tr><td>容積率(%)</td><td>200</td><td>320</td><td>210</td><td>210</td><td>300</td><td>120</td><td>160</td></tr><tr><td>高度比</td><td>1.5</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></table>備註：(一)建築物高度比：
1.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寬者及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮等，得不受建築物高寬比之限制。
2.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(且應符合法定建蔽率未逾15%，其性質與公園相近，始得視為永久性空地)，其建築物得依下列規定擇一計算高度比：
(1)得將該等寬度計入，該空地對側如有臨接其他道路者，該道路之寬度不得計入。
(2)基地面前道路中間如夾有綠帶或河川，並得以該綠帶或河川兩側道路寬度之和，視為基地之面前道路，但以該基地直接臨接一側道路寬度之二倍為限。
(二)工業區(不包括零星工業區)申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。
(三)產業服務專用區以提供文化創意、金融服務、數位經貿及公害輕微之工廠等相關產業使用。
1.文化創意係指符合文化創意產業發展法第三條規定之產業類別。
2.金融服務係指金融服務業（貨幣中介業；控股業；信託、基金及類似金融實體；其他金融服務業）等相關產業類別。
3.數位經貿係指電腦程式設計、諮詢及相關服務業（電腦程式設計業；電腦諮詢及設備管理業；其他電腦相關服務業），資訊服務業（入口網站經營、資料處理、主機及網站代管服務業；其他資訊服務業），及企業總管理機構及管理顧問（企業總管理機構、管理顧問業）等相關產業類別。
4.公害輕微之工廠指非屬都市計畫法臺中市施行自治條例第二十三條限制之建築及使用。</td><td>1.為因應都市計畫管理整合接軌，故參考「變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」，增訂住宅區之高度比規定。
2.配合主要計畫，增訂產業服務專用區及宗教專用區規定。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>現行條文</th><th>修訂後條文</th><th>修訂說明</th></tr>
<tr><td></td><td>(四)產業服務專用區應整體規劃，得視實際需要訂定分期分區開發計畫，並送經本市都市設計審議委員會審查同意；另應於建築物取得使用執照前成立管理機構，辦理區內相關服務輔導事宜。</td><td></td></tr>
<tr><td>三、工業區(不包括零星工業區)申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。</td><td>(刪除)</td><td>併修訂後條文第二點內容。</td></tr>
<tr><td>四、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得大於下表規定：
<table><tr><th colspan="2">公共設施種類</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr><tr><td colspan="2">機關用地</td><td>50</td><td>250</td></tr><tr><td rowspan="2">學校用地</td><td>國中以下</td><td>50</td><td>150</td></tr><tr><td>高中職</td><td>50</td><td>200</td></tr><tr><td colspan="2">市場用地</td><td>60</td><td>240</td></tr><tr><td colspan="2">加油站用地</td><td>40</td><td>120</td></tr><tr><td colspan="2">社教用地</td><td>50</td><td>250</td></tr></table></td><td>三、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：
<table><tr><th colspan="2">公共設施項目</th><th>建蔽率(％)</th><th>容積率(％)</th></tr><tr><td colspan="2">機關用地</td><td>50</td><td>250</td></tr><tr><td rowspan="3">學校用地</td><td>高中職</td><td>50</td><td>200</td></tr><tr><td>國中</td><td>50</td><td>150</td></tr><tr><td>國小</td><td>50</td><td>150</td></tr><tr><td colspan="2">市場用地</td><td>60</td><td>240</td></tr><tr><td colspan="2">加油站用地</td><td>40</td><td>120</td></tr><tr><td colspan="2">社教用地</td><td>50</td><td>250</td></tr><tr><td colspan="2">變電所用地</td><td>40</td><td>200</td></tr><tr><td colspan="4">備註：學校用地得兼作幼兒園使用。</td></tr></table></td><td>1.點次調整。
2.國小及變電所用地原計畫並未規範使用強度，故於本次檢討增訂其管制規定。
3.為建構教育及照顧之功能，並提供完善之學前教保服務之機構，增訂學校用地規定。</td></tr>
<tr><td>五、「社教一」用地供老人活動中心或社區公共設施使用，並應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td><td>(刪除)</td><td>併修訂後條文第五點內容。</td></tr>
<tr><td>六、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其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 10%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 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
（二）建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。</td><td>四、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其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 10%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 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
（二）建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。</td><td>點次調整。</td></tr>
</table>

現行條文	修訂後條文	修訂說明
—	五、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，本計畫區除劃設廣場、兒童遊樂場、鄰里公園兼兒童遊樂場及公園外，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）住宅區及商業區，凡面臨 7 公尺（含 7 公尺）以上計畫道路之建築基地，應設置 4 公尺騎樓或無遮簷人行道；凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道(含重劃增設道路)之建築基地，應由建築線（溝濱後）退縮 0.5 公尺建築。退縮部分得計入法定空地。 （二）乙種工業區基地應自建築線退縮 4 公尺作為無遮簷人行道，退縮部分得計入法定空地。 （三）產業服務專用區臨 1-2-12M 道路應自建築線退縮 10 公尺建築，臨 1-6-12M 道路及 30M 園道應自建築線退縮 6 公尺建築；退縮建築之空地，臨道路部分至少保留 2.5 公尺為無遮簷人行步道，其餘部分應植栽綠化，退縮部分得計入法定空地。 （四）新開闢學校用地申請建築時，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：1.應有 1 側退縮 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。2.其他臨道路部分應退縮 4 公尺無遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用。 （五）社教用地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 （六）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，退縮部分得計入法定空地。 （七）4 公尺計畫道路為確保消防救災通道安全，兩側建築基地應各退縮 1 公尺供道路使用，得計入法定空地。	1.為因應都市計畫管理整合接軌，故參考「變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」有關舊市區相關管制內容，增訂計畫區內各種使用分區及公共設施用地之騎樓與建築退縮規定。 2.整併第五點有關社教用地之退縮規定，而因計畫區僅劃設一處社教用地，且已依規定自道路境界線退縮五公尺建築及使用，故將部分規定予以刪除。 3.配合主要計畫，增訂產業服務專用區及人行步道變更為 4 公尺計畫道路用地之建築退縮規定。
—	六、停車空間 （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。 （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 5 輛以下無	為因應都市計畫管理整合接軌，故參考「變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市

現行條文	修訂後條文	修訂說明
	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。	地重劃地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」，增訂計畫區內各種使用分區及公共設施用地之停車空間規定。
七、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 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。	七、景觀及綠化原則 （一）建築基地內之法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致法定空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定，以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。法定空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 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。 （二）新開闢學校用地，其法定空地之透水面積比例不得小於 70%，且應避免設置不透水之運動場及跑道，操場除得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第三條規定設置滯洪池外，不得設置地下室，惟情形特殊經本市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。 （三）公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場及綠地等用地，其透水面積不得小於該用地面積 60%，惟情形特殊經本市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。 （四）產業服務專用區之法定空地應儘量集中留設並與綠地連貫，以發揮保育及隔離功能。	1.配合全市土管通案性原則，將實設空地修改為法定空地。 2.為增加建築基地透水率，增訂學校、公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場及綠地等用地等應實施綠化空間不透水鋪面比例之規範。 3.配合主要計畫，增訂產業服務專用區之景觀及綠化規定。
八、本計畫區內應提送都市設計審議範圍： （一）公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。 （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 10,000 平方公尺者。 （三）新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過	八、本計畫區內應依「臺中市都市設計審議規範」及其相關規定辦理都市設計審議。	修訂都市設計審議範圍，回歸「臺中市都市設計審議規範」及其相關規定辦理，以作為執行之依據。

現行條文	修訂後條文	修訂說明
3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。 （四）新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。 （五）實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。 前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。		
九、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%： （一）基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。 （二）基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。 （三）經全部土地所有權人同意。 （四）建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。 （五）不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。	(刪除)	考量中央已於 106 年 5 月 10 日公布施行「都市危險及老舊建築物加速重建條例」，故有關簡易都更相關規定，建議回歸該條例之規範，不再贅訂。
十、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。	九、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。	點次調整。

現行條文	修訂後條文	修訂說明
十一、本要點未規定事項適用都市計畫法臺中市施行自治條例及其他有關法令之規定辦理。	十、本要點未規定事項適用都市計畫法臺中市施行自治條例及其他有關法令之規定辦理。	點次調整。

第肆章　檢討後土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。

二、本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率、上限容積率及高度比等規定詳如下表：

項　目	住宅區	商業區	乙種 工業區	零星 工業區	產業服務 專用區	保存區	宗教 專用區
建蔽率(%)	60	80	70	70	50	40	60
容積率(%)	200	320	210	210	300	120	160
高度比	1.5	-	-	-	-	-	-

備註：(一)建築物高度比：

1.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寬者及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮等，得不受建築物高寬比之限制。

2.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（且應符合法定建蔽率未逾 15%，其性質與公園相近，始得視為永久性空地），其建築物得依下列規定擇一計算高度比：

(1)得將該等寬度計入，該空地對側如有臨接其他道路者，該道路之寬度不得計入。

(2)基地面前道路中間如夾有綠帶或河川，並得以該綠帶或河川兩側道路寬度之和，視為基地之面前道路，但以該基地直接臨接一側道路寬度之二倍為限。

(二)工業區(不包括零星工業區)申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。

(三)產業服務專用區以提供文化創意、金融服務、數位經貿及公害輕微之工廠等相關產業使用。

1.文化創意係指符合文化創意產業發展法第三條規定之產業類別。

2.金融服務係指金融服務業（貨幣中介業；控股業；信託、基金及類似金融實體；其他金融服務業）等相關產業類別。

3.數位經貿係指電腦程式設計、諮詢及相關服務業（電腦程式設計業；電腦諮詢及設備管理業；其他電腦相關服務業），資訊服務業（入口網站經營、資料處理、主機及網站代管服務業；其他資訊服務業），及企業總管理機構及管理顧問（企業總管理機構、管理顧問業）等相關產業類別。

4.公害輕微之工廠指非屬都市計畫法臺中市施行自治條例第二十三條限制之建築及使用。

(四)產業服務專用區應整體規劃，得視實際需要訂定分期分區開發計畫，並送經本市都市設計審議委員會審查同意；另應於建築物取得使用執照前成立管理機構，辦理區內相關服務輔導事宜。

三、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：

公共設施項目		建蔽率（%）	容積率（%）
機關用地		50	250
學校用地	高中職	50	200
	國中	50	150
	國小	50	150
市場用地		60	240
加油站用地		40	120
社教用地		50	250
變電所用地		40	200
備註：學校用地得兼作幼兒園使用。			

四、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其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 10%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 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。

（二）建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

五、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，本計畫區除劃設廣場、兒童遊樂場、鄰里公園兼兒童遊樂場及公園外，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）住宅區及商業區，凡面臨 7 公尺（含 7 公尺）以上計畫道路之建築基地，應設置 4 公尺騎樓或無遮簷人行道；凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道(含重劃增設道路)之建築基地，應由建築線（溝濱後）退縮 0.5 公尺建築。退縮部分得計入法定空地。

（二）乙種工業區基地應自建築線退縮 4 公尺作為無遮簷人行道，退縮部分得計入法定空地。

（三）產業服務專用區臨 1-2-12M 道路應自建築線退縮 10 公尺建築，臨 1-6-12M 道路及 30M 園道應自建築線退縮 6 公尺建築；退縮建築之空地，臨道路部分至少保留 2.5 公尺為無遮簷人行步道，其餘部分應植栽綠化，退縮部分得計入法定空地。

（四）新開闢學校用地申請建築時，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：1.應有 1 側退縮 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。2.其他臨道路部分應退縮 4 公尺無遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用。

（五）社教用地應自道路境界線至少退縮5公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

（六）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，退縮部分得計入法定空地。

（七）4 公尺計畫道路為確保消防救災通道安全，兩側建築基地應各退縮 1 公尺供道路使用，得計入法定空地

六、停車空間

（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。

（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 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。

七、景觀及綠化原則

（一）建築基地內之法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致法定空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定，以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。法定空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 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。

（二）新開闢學校用地，其法定空地之透水面積比例不得小於 70%，且應避免設置不透水之運動場及跑道，操場除得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第三條規定設置滯洪池外，不得設置地下室，惟情形特殊經本市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。

（三）公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場及綠地等用地，其透水面積不得小於該用地面積 60%，惟情形特殊經本市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。

（四）產業服務專用區之法定空地應儘量集中留設並與綠地連貫，以發揮保育及隔離功能。

八、本計畫區內應依「臺中市都市設計審議規範」及其相關規定辦理都市設計審議。

九、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。

十、本要點未規定事項適用都市計畫法臺中市施行自治條例及其他有關法令之規定辦理。

附表　臺中市都市計畫甲、乙種工業區土地設置公共服務設施及公用事業設施申請案件核准條件表

公共服務設施及公用事業設施		使用面積	使用細目	使用條件	管理維護事項
(一)	警察及消防機構	依各目的事業主管機關法令規定	警察局、消防機構	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道	依各目的事業主管機關法令規定
(二)	變電所、輸電線路鐵塔（連接站）及其管路。	依各目的事業主管機關法令規定	電力相關設施	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.應自基地境界線至少退縮 10 公尺以上建築，並採屋內型設計退縮部份應妥為綠美化並植栽喬木。 3.申請基地外緣與臨近住宅區（社區）公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、加油站、危險物品儲藏區應在 50 公尺以上。 4.應提請臺中市都市計畫委員會審議核可。	依各目的事業主管機關法令規定
(三)	自來水或下水道抽水站	依各目的事業主管機關法令規定	自來水：自來水處理場、加壓站、配水池、淨水場、配水設施	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(四)	自來水處理場（廠）或配水設施	依各目的事業主管機關法令規定	自來水處理場（廠）或配水設施	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(五)	煤氣、天燃氣、加（整）壓站	依各目的事業主辦單位法令規定	煤氣、天燃氣、加（整）壓站	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.申請基地外緣與臨近住宅區（社區）公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、加油站、危險物品儲藏區應在 50 公尺以上。	依各目的事業主管機關法令規定
(六)	加油站、液化石油氣汽車加氣站	依各目的事業主管機關法令規定	加油站、液化石油氣汽車加氣站	申請基地應臨接寬度 12 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(七)	電信機房	依各目的事業主管機關法令規定	交換機、電池、配線架、傳輸設備	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(八)	廢棄物及廢（污）水處理設施或焚化爐	基地面積不得超過一萬平方公尺	廢棄物及廢污水處理設施或焚化爐	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.申請基地外緣與臨近住宅區（社區）公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、危險物品儲藏區應在 250 公尺以上。 3.應自基地境界線至少退縮 5 公尺以上建築，退縮部份應妥為美化且於基地周圍設置實體圍牆。但以既有合法廠房申請，不受本項限制。 4.應提請臺中市都市計畫委員會審議核可。	依各目的事業主管機關法令規定
(九)	土石方資源堆置處理場	依各目的事業主管機關法令規定	土石方資源堆置場及其附屬設施	依臺中市營建賸餘土石方管理自治條例規定辦理。	依各目的事業主管機關法令規定

公共服務設施及公用事業設施		使用面積	使用細目	使用條件	管理維護事項
(十)	醫療保健設施	使用土地總面積不得超過該工業區土地總面積百分之五	1.醫療機構。 2.護理機構。	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上道路 2.申請基地與煤氣、天燃氣、加壓站至少應有 50 公尺以上距離，與危險物品和高壓氣體儲藏區至少應有 300 公尺以上距離。	依各目的事業主管機關法令規定
(十一)	社會福利設施	依各目的事業主管機關法令規定	1.兒童及少年福利機構（托嬰中心、早期療育機構）、2.老人長期照顧機構（長期照護型、養護型及失智照顧型）、3.身心障礙福利機構。」	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十二)	幼兒園或兒童照顧服務中心	依各目的事業主管機關法令規定	幼兒園、兒童照顧服務中心	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十三)	郵局	依各目的事業主管機關法令規定	郵局	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十四)	汽車駕駛訓練場	依各目的事業主管機關法令規定	汽車駕駛訓練場	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十五)	客貨運站及其附屬設施	依各目的事業主管機關法令規定	客貨運站及其附屬設施	申請基地應臨接寬度 12 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十六)	宗教設施	建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺	宗教設施	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上道路。 2.建蔽率為 60%。 3.需留設停車空間應依建築技術規則建築設計施工編第 56 條規定之設置標準停車空間加倍設置。	依各目的事業主管機關法令規定
(十七)	電業相關之維修及其服務處所	依各目的事業主管機關法令規定	電業相關之維修及其服務處所	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十八)	再生能源發電設備及其輸變電相關設施	依各目的事業主管機關法令規定	再生能源發電設施、再生能源熱能設施、再生能源衍生燃料及其相關設施、再生能源輸送管線設施、其他再生能源相關設施	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.應自基地境界線至少退縮 10 公尺以上建築，並採屋內型設計退縮部份應妥為綠美化並植栽喬木。 3.申請基地外緣與臨近住宅區（社區）公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、加油站、危險物品儲藏區應在 50 公尺以上。 4.應提請臺中市都市計畫委員會審議核可。	依各目的事業主管機關法令規定
(十九)	其他經市政府審查核准之必要公共服務設施及公用事業	不另規定	由本府主管機關視性質個案審查	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上道路。	依各目的事業主管機關法令規定

附錄一　臺中市都市計畫委員會民國 108 年 10 月 04 日第 101 次會議紀錄

臺中市都市計畫委員會第 101 次會議紀錄

一、開會時間：108 年 10 月 4 日(星期五)上午 9 時 30 分

二、開會地點：臺灣大道市政大樓惠中樓 901 會議室

三、主持人：令狐主任委員榮達(公假)　黃副主任委員崇典代

(依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。)

紀錄彙整：楊靜怡

四、出席委員：(詳會議簽到簿)

五、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

六、確認上次會議紀錄（第 99 次）及執行情形

決定：准予確認。

七、討論審議案件：

第一案：擬定霧峰都市計畫(部分農業區為乙種工業區)(配合新歷芳企業股份有限公司擴廠)細部計畫案再提會討論

決　議:同意本案公共設施用地開闢完成期限展延 12 個月，應於 109 年 9 月 12 日前完成。

第二案：擬定大肚都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）案

決　議：本案除依下列各點修正後通過外，其餘准照專案小組意見通過:

一、為避免產業服務專用區未來開發衝擊周邊環境，其建蔽率應調降為 50%，並修正臨路退縮規定，臨 1-2-12M 道路應自建築線退縮 10 公尺建築，臨 1-6-12M 道路及 30M 園道應自建築線退縮 6 公尺建築，並至少保留 2.5 公尺供行人通行；另法定空地應儘量集中留設並與綠地連貫，以發揮保育及隔離功能。

二、由於產業服務專用區面積約 5.61 公頃，未來應整體規劃分期分區開發及設置管理機構，並辦理全區都市設計審議。授權業務單位增訂土地使用管制條文，提報下次大會確認

內容。

三、本案土地使用分區管制要點之決議，詳表 1 所示。

第三案：變更大甲、大甲（日南地區）、大安、外埔都市計畫、鐵砧山風景特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案

決　議：

一、大甲都市計畫

（一）變 9 案：維持「公 1」用地之完整範圍，並納入跨區市地重劃開發取得（詳附圖 25、附表 2）。

（二）為確保大甲「整開區一」市地重劃共同負擔比例不超過 45%之原則，配合修正變 5 案「遊 1」用地、變 10 案「遊 4」用地變更內容（詳附圖 24、附圖 26、附表 1、附表 3）。

（三）變 16 案：為免影響現有設施，調整「機 7」用地變更為自來水事業用地南側範圍；變更後之自來水事業用地與相鄰之綠地用地以附帶條件規定留設適當之退縮建築，以利營造良好之帶狀開放空間系統（詳附圖 27、附表 4）。

（四）其餘變更案及人民團體陳情案准照專案小組意見修正通過（詳表 1、表 2）。

二、大甲（日南地區）都市計畫

（一）變 4 案：考量「市 3」用地鄰接已開闢道路，且為確保大甲日南「整開區一」市地重劃共同負擔比例不超過 45%之原則，剔除「市 3」用地周邊原納入整體開發範圍之道路用地並維持原計畫（詳附圖 29、附表 5）。

（二）變 17 案：參酌交通局意見，「市 1」東側增設 2 米道路用地，併東側 4 米人行道變更為道路用地（詳附圖 30、附表 6）。

（三）變 2、變 19 及變 20 案：維持原計畫。並整合現況未開發之可建築用地併同「公 3」、「兒 4」、「兒 5」以及周邊未開闢之道路用地，規劃整體開發方案，納入辦理中之大甲日南都市計畫第四次通盤檢討案研議劃設整體開發範圍（詳表 3、附圖 31）。

（四）其餘變更案及人民團體陳情案准照專案小組意見修正通過（詳表 3、表 4）。

三、大安都市計畫：變更案及人民團體陳情案准照專案小組意見修正通過（詳表 5、表 6）。

四、外埔都市計畫

（一）變 2 案：配合既有紋理及現有通路之通行需求，並考量與甲后路交會口之轉彎視距，酌予調整「停 1」用地變更為道路用地範圍，其中變更後道路用地北側範圍依現況併毗鄰分區變更為農業區，剔除於整體開發範圍（詳附圖 33、附表 7)。

（二）為確保外埔「整開區」市地重劃共同負擔比例不超過 45%之原則，配合修正變 4 案變更內容(詳附圖 34、附表 8)。

（三）其餘變更案及人民團體陳情案准照專案小組意見修正通過（詳表 7、表 8)，專案小組審議後新增逾期人民團體陳情意見決議，詳表 9 市都委會決議欄。

五、鐵砧山風景特定區計畫：變更案及人民團體陳情案准照專案小組意見修正通過（詳表 10、表 11)。

八、散會：上午 11 時 41 分。

討論事項	第二案	所屬行政區	臺中市大肚區
案由	擬定大肚都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）案		
說明	**一、計畫緣起** 「變更大肚都市計畫（第三次通盤檢討）案」業經內政部都市計畫委員會105年11月1日第886次、106年12月19日第914次會審議通過，並以107年4月23日府授都計字第1070080967號公告發布實施「變更大肚都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案」，另第二階段亦於108年9月4日經內政部核定在案。 然為因應91年5月15日總統令公布修正之都市計畫法第23條條文已明定由直轄市、縣（市）政府核定實施細部計畫，及99年12月25日臺中縣、市合併升格為直轄市後，本計畫區之計畫性質已自鄉街計畫提升為市鎮計畫。因此，擬依前項規定將第三次通盤檢討涉及「土地使用分區管制要點」部分，納入細部計畫內容進行規範，並由臺中市政府本於職權，自行核定發布實施，以落實計畫管理。 **二、法令依據：**都市計畫法第23條、第26條。 **三、辦理機關：**臺中市政府。 **四、計畫範圍及面積** 本計畫區以區公所所在地為中心，計畫區北至山陽大排，西抵烏溪堤防，南以新興大排為界，東至縱貫鐵路以東約700~950公尺，行政轄區包括大肚里之全部及山陽里、頂街里、大東里、永和里、磺溪里、永順里、成功里及新興里等部分，計畫面積為512.21公頃。 **五、土地使用分區管制要點訂定原則** （一）配合相關法令之修訂及彙整歷次變更計畫，增（修）管制要點內容。 （二）因應縣市合併，參酌臺中市舊市區相關管制規定予以調整。 （三）因應氣候變遷、強化基地滯洪保水功能，增訂相關管制規定。 **六、公開展覽期間人民及團體陳情意見** （一）公開展覽期間：自103年2月7日起30天。 （二）公開說明會：103年2月25日下午2時於大肚區公所舉行。 （三）人民及團體陳情意見：公開展覽期間無人民及團體陳情意見。 **七、第1~4次市都委會專案小組審議情形** 變更大肚子都市計畫（第三次通盤檢討）案經簽奉核可，由本會林委員宗敏（召集人）、周委員瑞玫、方委員怡仁、張委員莉欣及林委員山下等五位委員組成專案小組，專案小組已分別於103年5月28日、6月20日、7月29日及8月29日召開4次簡報會議，並獲致具體初步建議意見，其中有關土地使用分區管制要點之審查意見說明如下： （一）因應縣市合併後，本區計畫層級已屬市鎮計畫，故主要計畫與細部計畫（土地使用分區管制要點）應依都市計畫法第23條規定分別辦理；惟請於主要計畫通盤檢討書中，增列土地使用管制原則，以資妥適。		

討論事項	第二案	所屬行政區	臺中市大肚區
案由	擬定大肚都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）案		
說明	（二）本府配合「都市計畫法臺中市施行自治條例」制定，另辦理「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」，故有關「擬定大肚都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）案」，應俟前案審議完成後，併提市都委會審議，並於主要計畫第三次通盤檢討經內政部都委會審竣後，再提市都委會確認，以資完備。 （三）有關細計土管第六點停車空間第（三）款規定「乙種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」部分，為避免與第七點景觀及綠化原則第（一）款之2規定「應予綠化之開放空間、庭院及空地，其不透水鋪面所占面積應在1/2以下」造成執行疑義，建議予以刪除。 （四）請參考大臺中土管第十三點第（二）款相關規定，新增為細計土管第九點第（二）款規定，並將該條文內容「新建建築樓層高度十二層以上（不含十二層）」部分，修改為「新建建築樓層高度超過十二層」。 （五）有關「擬定大肚都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）案」（以下簡稱細計土管）之土地使用分區管制要點審議情形，已參考「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」（以下簡稱大臺中土管）內容納入討論。 **八、第5次市都委會專案小組審議情形** 本案經重新簽奉核可，由本會林委員宗敏（召集人）、宋委員文沛、巫委員哲緯、林委員宜欣及高委員禩翔等五位委員組成專案小組，並於108年9月2日召開專案小組會議獲致具體初步建議意見。 （一）彙整第1~4次市都委會專案小組建議意見及配合「擬定大肚都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）案」、「變更大肚都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）案」之有關土地使用分區管制要點對照表，建議增修訂以下土地使用分區管制要點： 1. 訂定產業服務專用區之建蔽率不得大於60%、容積率不得大於300%，且該分區提供文化創意、金融服務、數位經貿及公害輕微之工廠等相關產業使用；基地應自建築線退縮4公尺作為無遮簷人行道，退縮部分得計入法定空地。 2. 訂定宗教專用區之建蔽率不得大於60%、容積率不得大於160%。 3. 訂定人行步道變更為4公尺計畫道路用地，為確保消防救災通道安全，兩側建築基地應各退縮1公尺供道路使用，得計入法定空地。			

討論事項	第二案	所屬行政區	臺中市大肚區
案由	擬定大肚都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）案		
說明	4. 為建構教育及照顧之功能，並提供完善之學前教保服務機構，建議增訂學校用地得兼作幼兒園使用。 5. 配合全市土地使用分區管制要點審議情形，建議修訂需提送都市設計審議範圍，及刪除獎勵老舊建物重建之規定。 (二)因應「擬定大肚都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）案」已於104年7月22日發布實施在案，建議本案案名修正為「變更大肚都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合第三次通盤檢討）案」，以茲妥適。		
市都委會決議	本案除依下列各點修正後通過外，其餘准照專案小組意見通過: 一、為避免產業服務專用區未來開發衝擊周邊環境，其建蔽率應調降為50%，並修正臨路退縮規定，臨1-2-12M道路應自建築線退縮10公尺建築，臨1-6-12M道路及30M園道應自建築線退縮6公尺建築，並至少保留2.5公尺供行人通行；另法定空地應儘量集中留設並與綠地連貫，以發揮保育及隔離功能。 二、由於產業服務專用區面積約5.61公頃，未來應整體規劃分期分區開發及設置管理機構，並辦理全區都市設計審議。授權業務單位增訂土地使用管制條文，提報下次大會確認內容。 三、本案土地使用分區管制要點之決議，詳表1所示。		

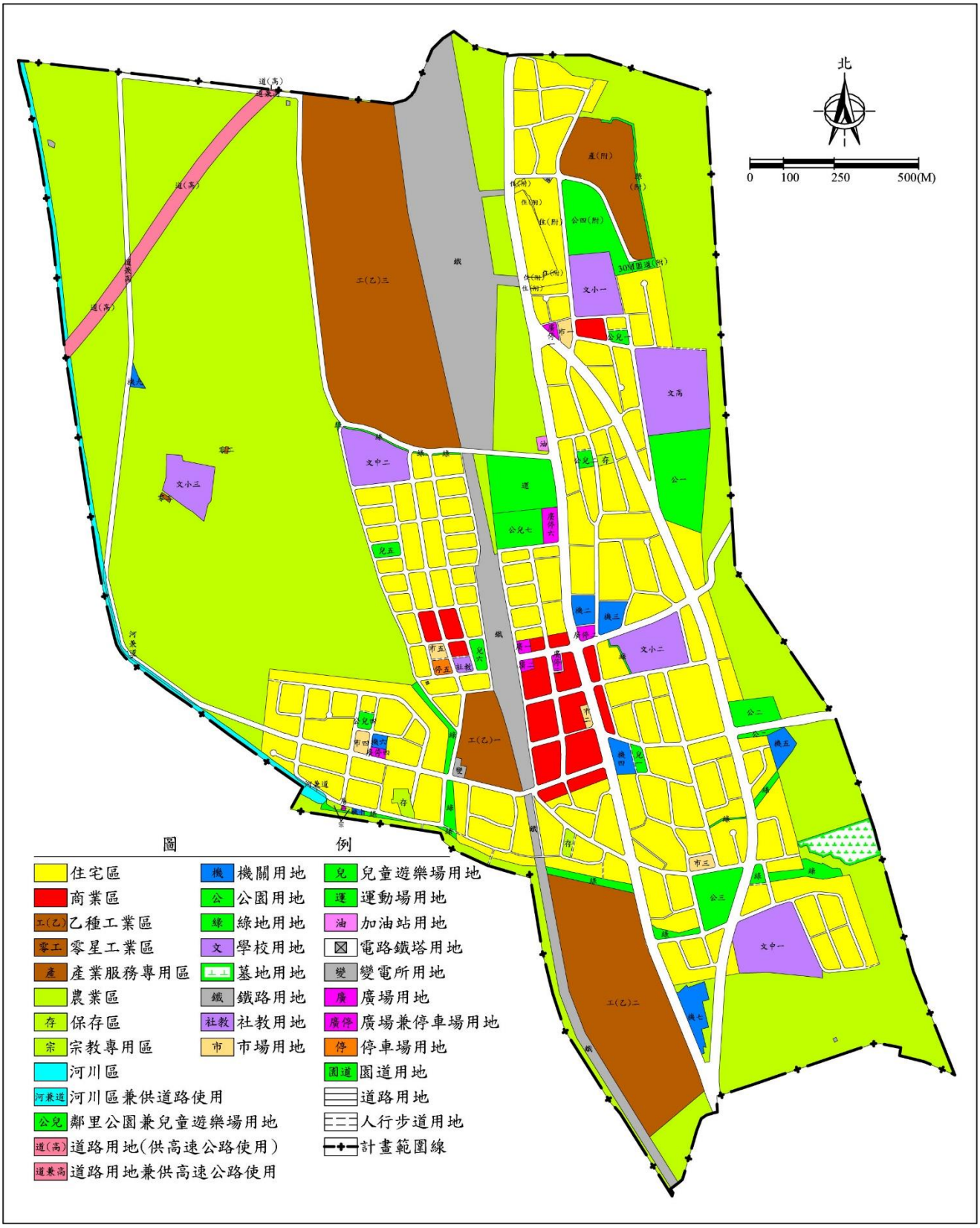


圖 1　變更大肚都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）示意圖

表 1　土地使用分區管制要點修訂前後對照表

<table>
<tr><th>現行條文【大臺中土管】</th><th>依第 1~4 次專案小組建議意見修正後條文</th><th colspan="2">本次提會建議修正條文</th><th>專案小組
初步建議意見</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><th></th><th></th><th>修正後條文</th><th>修訂說明</th><th></th><th></th></tr>
<tr><td>一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。</td><td>同現行條文。</td><td>同現行條文。</td><td>本條文未修訂。</td><td>建議照案通過。</td><td>照第 5 次專案小組建議意見通過。</td></tr>
<tr><td>二、本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率不得大於下表規定：
<table><tr><th>使用分區</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>60</td><td>200</td></tr><tr><td>商業區</td><td>80</td><td>320</td></tr><tr><td>工業區</td><td>70</td><td>210</td></tr><tr><td>零星工業區</td><td>70</td><td>210</td></tr><tr><td>保存區</td><td>40</td><td>120</td></tr></table></td><td>二、本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率、上限容積率及高度比等規定詳如下表：
<table><tr><th>項　目</th><th>住宅區</th><th>商業區</th><th>乙種工業區</th><th>零星工業區</th><th>保存區</th></tr><tr><td>建蔽率(%)</td><td>60</td><td>80</td><td>70</td><td>70</td><td>40</td></tr><tr><td>容積率(%)</td><td>200</td><td>320</td><td>210</td><td>210</td><td>120</td></tr><tr><td>高度比</td><td>1.5</td><td>－</td><td>－</td><td>－</td><td>－</td></tr></table>備註：一、建築物高度比：
(一)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臺、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。
(二)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（且應符合法定建蔽率未逾15%，其性質與公園相近，始得視為永久性空地），其建築物得依下列規定擇一計算高度比：
1.得將該等寬度計入，該空地對側如有臨接其他道路者，該道路之寬度不得計入。
2.基地面前道路中間如夾有綠帶或河川，並得以該綠帶或河川兩側道路寬度之和，視為基地之面前道路，但以該基地直接臨接一側道路寬度之二倍為限。
二、工業區（不包括零星工業區）申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。</td><td>二、本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率、上限容積率及高度比等規定詳如下表：
<table><tr><th>項　目</th><th>住宅區</th><th>商業區</th><th>乙種工業區</th><th>零星工業區</th><th>產業服務專用區</th><th>保存區</th><th>宗教專用區</th></tr><tr><td>建蔽率(%)</td><td>60</td><td>80</td><td>70</td><td>70</td><td>60</td><td>40</td><td>60</td></tr><tr><td>容積率(%)</td><td>200</td><td>320</td><td>210</td><td>210</td><td>240</td><td>120</td><td>160</td></tr><tr><td>高度比</td><td>1.5</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></table>備註：(一)建築物高度比：
1.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臺、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。
2.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（且應符合法定建蔽率未逾15%，其性質與公園相近，始得視為永久性空地），其建築物得依下列規定擇一計算高度比：
(1)得將該等寬度計入，該空地對側如有臨接其他道路者，該道路之寬度不得計入。
(2)基地面前道路中間如夾有綠帶或河川，並得以該綠帶或河川兩側道路寬度之和，視為基地之面前道路，但以該基地直接臨接一側道路寬度之二倍為限。
(二)工業區(不包括零星工業區)申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。
(三)產業服務專用區以提供文化創意、金融服務、數位經貿及公害輕微之工廠等相關產業使用。
1.文化創意係指符合文化創意產業發展法第三條規定之產業類別。
2.金融服務係指金融服務業（貨幣中介業；控股業；信託、基金及類似金融實體；其他金融服務業）等相關產業類別。
3.數位經貿係指電腦程式設計、諮詢及相關服務業（電腦程式設計業；電腦諮詢及設備管理業；其他電腦相關服務業），資訊服務業（入口網站經營、資料處理、主機及網站代管服務業；其他資訊服務業），及企業總管理機構及管理顧問（企業總管理機構、管理顧問業）等相關產業類別。
4.公害輕微之工廠指非屬都市計畫法臺中市施行自治條例第二十三條限制之建築及使用。</td><td>1.為因應都市計畫管理整合接軌，故參考「變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」，增訂住宅區之高度比規定。
2.配合主要計畫，增訂產業服務專用區及宗教專用區規定。</td><td>建議除產業服務專用區之容積率修正為300%，其餘照案通過。
理由：考量該分區係由鐵路用地附帶條件變更為產業服務專用區，並回饋40%公共設施用地，建議酌予提高其容積率，故參照明傳產業專用區二訂定容積率。</td><td>除依下列各點修正外，其餘照案通過：
1.產業服務專用區之建蔽率修正為50%。
2.於備註欄增訂產業服務專用區開發管制項目：「(四)產業服務專用區應整體規劃，得視實際需要訂定分期分區開發計畫，並送經本市都市設計審議委員會審查同意；另應成立管理機構，辦理區內相關服務輔導事宜。」。
修正理由：考量產業服務專用區面積廣闊，為避免未來開發衝擊周邊環境，及其開發應有次序發展，增訂相關管制規定。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th rowspan="2">現行條文【大臺中土管】</th><th rowspan="2">依第 1~4 次專案小組建議意見修正後條文</th><th colspan="2">本次提會建議修正條文</th><th rowspan="2">專案小組
初步建議意見</th><th rowspan="2">市都委會決議</th></tr>
<tr><th>修正後條文</th><th>修訂說明</th></tr>
<tr><td>三、工業區(不包括零星工業區)申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。</td><td>(刪除)</td><td>(刪除)</td><td>併修訂後條文第二點內容。</td><td>建議照案通過。</td><td>照第 5 次專案小組建議意見通過。</td></tr>
<tr><td>四、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得大於下表規定：
<table><tr><th colspan="2">公共設施種類</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr><tr><td colspan="2">機關用地</td><td>50</td><td>250</td></tr><tr><td rowspan="2">學校用地</td><td>國中以下</td><td>50</td><td>150</td></tr><tr><td>高中職</td><td>50</td><td>200</td></tr><tr><td colspan="2">市場用地</td><td>60</td><td>240</td></tr><tr><td colspan="2">加油站用地</td><td>40</td><td>120</td></tr><tr><td colspan="2">社教用地</td><td>50</td><td>250</td></tr></table></td><td>三、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：
<table><tr><th colspan="2">公共設施項目</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th></tr><tr><td colspan="2">機關用地</td><td>50</td><td>250</td></tr><tr><td rowspan="3">學校用地</td><td>高中</td><td>50</td><td>200</td></tr><tr><td>國中</td><td>50</td><td>150</td></tr><tr><td>國小</td><td>50</td><td>150</td></tr><tr><td colspan="2">市場用地</td><td>60</td><td>240</td></tr><tr><td colspan="2">加油站用地</td><td>40</td><td>120</td></tr><tr><td colspan="2">社教用地</td><td>50</td><td>250</td></tr><tr><td colspan="2">變電所用地</td><td>40</td><td>200</td></tr></table></td><td><u>三</u>、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：
<table><tr><th colspan="2">公共設施項目</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th></tr><tr><td colspan="2">機關用地</td><td>50</td><td>250</td></tr><tr><td rowspan="3">學校用地</td><td>高中</td><td>50</td><td>200</td></tr><tr><td>國中</td><td>50</td><td>150</td></tr><tr><td><u>國小</u></td><td><u>50</u></td><td><u>150</u></td></tr><tr><td colspan="2">市場用地</td><td>60</td><td>240</td></tr><tr><td colspan="2">加油站用地</td><td>40</td><td>120</td></tr><tr><td colspan="2">社教用地</td><td>50</td><td>250</td></tr><tr><td colspan="2"><u>變電所用地</u></td><td><u>40</u></td><td><u>200</u></td></tr><tr><td colspan="4"><u>備註：學校用地得兼作幼兒園使用。</u></td></tr></table></td><td>1.點次調整。
2.國小及變電所用地原計畫並未規範使用強度，故於本次檢討增訂其管制規定。
3.為建構教育及照顧之功能，並提供完善之學前教保服務之機構，增訂學校用地規定。</td><td>建議除「高中」維持現行條文為「高中職」外，其餘照案通過。
理由：該用地尚未開闢，考量其使用彈性，故建議應依現行條文維持為「高中職」。</td><td>照第 5 次專案小組建議意見通過。</td></tr>
<tr><td>五、「社教一」用地供老人活動中心或社區公共設施使用，並應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td><td>(刪除)</td><td>(刪除)</td><td>併修訂後條文第五點內容。</td><td>建議照案通過。</td><td>照第 5 次專案小組建議意見通過。</td></tr>
<tr><td>六、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其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 10%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 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
（二）建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。</td><td>四、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其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 10%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 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
（二）建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。</td><td><u>四</u>、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其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 10%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 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
（二）建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。</td><td>點次調整。</td><td>建議照案通過。</td><td>照第 5 次專案小組建議意見通過。</td></tr>
</table>

現行條文【大臺中土管】	依第 1~4 次專案小組建議意見修正後條文	本次提會建議修正條文		專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		修正後條文	修訂說明		
一	五、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，本計畫區除劃設廣場、兒童遊樂場、鄰里公園兼兒童遊樂場及公園外，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）住宅區及商業區，凡面臨 7 公尺（含 7 公尺）以上計畫道路之建築基地，應設置 4 公尺騎樓或無遮簷人行道；凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道(含重劃增設道路)之建築基地，應由建築線（溝濱後）退縮 0.5 公尺建築。退縮部分得計入法定空地。 （二）乙種工業區基地應自建築線退縮 4 公尺作為無遮簷人行道，退縮部分得計入法定空地。 （三）新開闢學校用地申請建築時，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：1.應有 1 側退縮 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。2.其他臨道路部分應退縮 4 公尺無遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用。 （四）社教用地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 （五）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，退縮部分得計入法定空地。	五、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，本計畫區除劃設廣場、兒童遊樂場、鄰里公園兼兒童遊樂場及公園外，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）住宅區及商業區，凡面臨 7 公尺（含 7 公尺）以上計畫道路之建築基地，應設置 4 公尺騎樓或無遮簷人行道；凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道(含重劃增設道路)之建築基地，應由建築線（溝濱後）退縮 0.5 公尺建築。退縮部分得計入法定空地。 （二）乙種工業區、產業服務專用區基地應自建築線退縮 4 公尺作為無遮簷人行道，退縮部分得計入法定空地。 （三）新開闢學校用地申請建築時，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：1.應有 1 側退縮 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。2.其他臨道路部分應退縮 4 公尺無遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用。 （四）社教用地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 （五）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，退縮部分得計入法定空地。 （六）4 公尺計畫道路為確保消防救災通道安全，兩側建築基地應各退縮 1 公尺供道路使用，得計入法定空地。	1.為因應都市計畫管理整合接軌，故參考「變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」有關舊市區相關管制內容，增訂計畫區內各種使用分區及公共設施用地之騎樓與建築退縮規定。 2.整併第五點有關社教用地之退縮規定，而因計畫區僅劃設一處社教用地，且已依規定自道路境界線退縮五公尺建築及使用，故將部分規定予以刪除。 3.配合主要計畫，增訂產業服務專用區及人行步道變更為 4 公尺計畫道路用地之建築退縮規定。	建議除依下列各點修正外，其餘照案通過。 1.刪除（一）、（五）之「（含 7 公尺）」之文字。 2.（四）之內容修正為「社教用地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，並供行人通行使用，但得計入法定空地」。 理由： 1.考量 7 公尺以上即已包含 7 公尺，故建議修正相關條文內容。 2.為提供良好之人行空間，增訂社教用地退縮範圍內應留設行人通行之規定。	除依下列各點修正外，其餘照案通過： 1.刪除(二)產業服務專用區文字。 2.產業服務專用區之建築退縮規定修正為:「（三）產業服務專用區臨 1-2-12M 道路應自建築線退縮 10 公尺建築，臨 1-6-12M 道路及 30M 園道應自建築線退縮 6 公尺建築；退縮建築之空地，臨道路部分至少保留 2.5 公尺為無遮簷人行步道，其餘部分應植栽綠化，退縮部分得計入法定空地」。 3.（三）~（六）配合條文新增調整點次。 修正理由： 1.為避免產業服務專用區未來開發衝擊周邊環境，增訂退縮規定。 2.點次調整。

<table>
<tr><th rowspan="2">現行條文【大臺中土管】</th><th rowspan="2">依第 1~4 次專案小組建議意見修正後條文</th><th colspan="2">本次提會建議修正條文</th><th rowspan="2">專案小組
初步建議意見</th><th rowspan="2">市都委會決議</th></tr>
<tr><th>修正後條文</th><th>修訂說明</th></tr>
<tr><td>—</td><td>六、停車空間
（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。
（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 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。</td><td>六、停車空間
（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。
（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 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。</td><td>為因應都市計畫管理整合接軌，故參考「變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」，增訂計畫區內各種使用分區及公共設施用地之停車空間規定。</td><td>建議照案通過。</td><td>照第 5 次專案小組建議意見通過。</td></tr>
<tr><td>七、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 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。</td><td>七、景觀及綠化原則
（一）建築基地內之法定空地應依下列規定辦理：
1.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 1 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。
2.應予綠化之開放空間、庭院及空地，其不透水鋪面所占面積應在 1/2 以下。
（二）新開闢學校用地，其法定空地之透水面積比例不得小於 70%，且應避免設置不透水之運動場及跑道，操場除得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第三條規定設置滯洪池外，不得設置地下室，惟情形特殊經本市都市設計審查委員會審議通過者不在此限。
（三）公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場及綠地等用地，其透水面積不得小於該用地面積 60%，惟情形特殊經本市都市設計審查委員會審議通過者不在此限。</td><td>七、景觀及綠化原則
（一）建築基地內之法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致法定空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。法定空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 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。
（二）新開闢學校用地，其法定空地之透水面積比例不得小於 70%，且應避免設置不透水之運動場及跑道，操場除得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第三條規定設置滯洪池外，不得設置地下室，惟情形特殊經本市都市設計審查委員會審議通過者不在此限。
（三）公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場及綠地等用地，其透水面積不得小於該用地面積 60%，惟情形特殊經本市都市設計審查委員會審議通過者不在此限。</td><td>1.配合全市土管通案性原則，將實設空地修改為法定空地。
2.為增加建築基地透水率，增訂學校、公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場及綠地等用地等應實施綠化空間不透水鋪面比例之規範。</td><td>建議除依下列各點修正外，其餘照案通過。
1.於（一）之第五行「…綠化規定」後增加逗號。
2.（二）、（三）之「都市設計審查委員會」修正為「都市設計審議委員會」。
理由：
1.調整語句，以利閱讀。
2.依現行審議委員會之名稱修正。</td><td>除增訂產業服務專用區之景觀及綠化規定為：「（四）產業服務專用區之法定空地應儘量集中留設並與綠地連貫，以發揮保育及隔離功能」外，其餘照案通過。
修正理由：考量產業服務專用區毗鄰農業區，為降低未來開發對農業區之衝擊，增訂法定空地留設原則。</td></tr>
<tr><td>—</td><td>八、為提升都市開放空間、增加建築基地綠化、透水性與保水性，其自行降低建蔽率得依下表規定，增加樓地板面積。但以不超過基準容積之 5%為限：
<table><tr><th>法定建蔽率－設計建蔽率</th><th>獎勵額度</th></tr><tr><td>≧10%</td><td>基準容積之 1%</td></tr><tr><td>≧15%</td><td>基準容積之 2%</td></tr><tr><td>≧20%</td><td>基準容積之 3%</td></tr></table></td><td>八、為提升都市開放空間、增加建築基地綠化、透水性與保水性，其自行降低建蔽率得依下表規定，增加樓地板面積。但以不超過基準容積之 5%為限：
<table><tr><th>法定建蔽率－設計建蔽率</th><th>獎勵額度</th></tr><tr><td>≧10%</td><td>基準容積之 1%</td></tr><tr><td>≧15%</td><td>基準容積之 2%</td></tr><tr><td>≧20%</td><td>基準容積之 3%</td></tr></table></td><td>為增加都市綠化及基地保水功能，故予以增訂之。</td><td>建議刪除。
理由：
考量基地透水、保水功能係屬開發商應盡義務，非為政府額外獎勵，以及配合監察院糾正容積獎勵項目浮濫，建議刪除條文。</td><td>照第 5 次專案小組建議意見通過。</td></tr>
<tr><td>八、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：
本計畫區內應提送都市設計審議範圍：
（一）公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設</td><td>九、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：
（一）「臺中市不含新市政中心及干城地區都市設計審議規範」規定範圍；</td><td>九、本計畫區內應依「臺中市都市設計審議規範」及其相關規定辦理都市設計審議。</td><td>1.點次調整。
2.修訂都市設計審議範圍，回歸「臺中市都</td><td>建議配合本次提會條文第八點條文刪除調整點次，其餘照案通</td><td>照第 5 次專案小組建議意見通過，修訂為第八點。</td></tr>
</table>

現行條文【大臺中土管】	依第 1~4 次專案小組建議意見修正後條文	本次提會建議修正條文		專案小組初步建議意見	市都委會決議
		修正後條文	修訂說明		
計委員會審議要點規定辦理。 （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 10,000 平方公尺者。 （三）新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。 （四）新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。 （五）實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。 前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。	（二）新建建築樓層高度超過十二層，或住宅區新建之建築基地面積超過六千平方公尺、商業區新建之建築基地面積超過三千平方公尺者，或新建總樓地板面積超過三萬平方公尺者。 （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價值建築物之保存維護或公共利益之虞者。		市設計審議規範」及其相關規定辦理，以作為執行之依據。	過。 理由： 點次調整。	
九、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%： （一）基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。 （二）基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。 （三）經全部土地所有權人同意。	—	(刪除)	考量中央已於 106 年 5 月 10 日公布施行「都市危險及老舊建築物加速重建條例」，故有關簡易都更相關規定，建議回歸該條例之規範，不再贅訂。	建議照案通過。	照第 5 次專案小組建議意見通過。

現行條文【大臺中土管】	依第 1~4 次專案小組建議意見修正後條文	本次提會建議修正條文		專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		修正後條文	修訂說明		
（四）建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。 （五）不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。					
—	十、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、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。	因應本要點於本次通盤檢討為配合都市計畫管理整合接軌，進行較大幅度之修訂，爰明訂適用範圍。	建議刪除。 理由： 考量現行條文與本次提會版本修訂幅度不大，無需明訂法令適用範圍。	照第 5 次專案小組建議意見通過。
十、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。	十一、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。	十一、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。	點次調整。	建議配合本次提會條文第八點及第十點條文刪除調整點次，餘照案通過。 理由： 點次調整。	照第 5 次專案小組建議意見通過，修訂為第九點。
十一、本要點未規定事項適用都市計畫法臺中市施行自治條例及其他有關法令之規定辦理。	十二、本要點未規定事項適用都市計畫法臺中市施行自治條例及其他有關法令之規定辦理。	十二、本要點未規定事項適用都市計畫法臺中市施行自治條例及其他有關法令之規定辦理。	點次調整。	建議配合本次提會條文第八點及第十點條文刪除調整點次，餘照案通過。 理由： 點次調整。	照第 5 次專案小組建議意見通過，修訂為第十點。

附錄二　臺中市都市計畫委員會民國 108 年 10 月 25 日第 102 次會議紀錄

臺中市都市計畫委員會第 102 次會議紀錄

一、開會時間：108 年 10 月 25 日(星期五)上午 9 時 30 分

二、開會地點：臺灣大道市政大樓文心樓 801 會議室

三、主持人：令狐主任委員榮達(公假)　黃副主任委員崇典代

(主任委員因另有要公於 9 點 40 分先行離席，依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。)

紀錄彙整：楊靜怡

四、出席委員：(詳會議簽到簿)

五、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

六、確認上次會議紀錄（第 100 次及第 101 次）及執行情形

決定：除第 101 次會議第二案「擬定大肚都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）案」有關土地使用分區管制要點第二點備註(四)，為有效規範管理機構之成立時間，原條文「(四)產業服務專用區應整體規劃，…；另應成立管理機構，辦理區內相關服務輔導事宜。」，修改為「(四)產業服務專用區應整體規劃，…；另應於建築物取得使用執照前成立管理機構，辦理區內相關服務輔導事宜。」，其餘案件准予確認。

七、討論審議案件：

第一案：變更臺中港特定區計畫(部分「公兒一」鄰里公園用地兼供兒童遊樂場使用為灌溉專用區)案

決　議：本案除依下列各點修正後通過外，其餘准照本次提案內容通過:

一、變更計畫內容土地使用分區管制要點後段「並配合臨近分區須施作綠化。」文字修正為「並配合臨近分區予以綠美化。」。

二、考量三條圳大部分為明渠，基於安全性及綠美化需要，附帶條件規定應配合臨近分區予以綠美化及施設安全性柵欄，費用由臺中市沙鹿區沙鹿火車站西側自辦市地重劃區重劃會負擔。

第二案：變更豐原、后里都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案

決　議：

一、豐原都市計畫

(一)針對計畫區內帶狀性綠地用地，考量水域二側都市景觀、綠帶系統之完整性及公共設施專案通盤檢討原則，同意新增變更案 1 部分綠 5 用地變更為農業區，及部分綠 8 用地變更住宅區(附 2)及綠地用地(附 2)，並將綠 8 用地納入整體開發區三，另請針對綠 8 用地退縮規定及是否須都市設計審議研議後，提請下次大會討論，其餘維持原計畫，詳附表 6；另豐原都市計畫逾期人陳第 2 案至第 5 案決議未便採納，詳表 3。

(二)新增變更案 2 部分(公 3 用地)，請就北側住宅區現有巷道連接情形檢討，以及退縮規定研議調整方案後提請下次大會討論，詳附表 7。

(三)豐原逾期人陳第 1 案考量後續整體開發區內文中小用地完整性，決議未便採納。

(四)其餘變更案及人民團體陳情案准照專案小組意見修正通過。變更內容之決議詳表 1 及表 2；人民團體陳情案(含逾期人民團體陳情案)之決議詳表 3；專案小組審議後建議新增變更內容之決議詳附表 6 及附表 7。

二、后里都市計畫

(一)整體開發區二考量當地停車需求，變 19 案人行步道用地變更為停車場用地（附 2），並依提會修正方案通過（詳后里附表 5、后里附圖 7）

(二)其餘變更案及人民團體陳情案准照專案小組意見修正通過。變更內容之決議詳表 5;人民團體陳情案之決議詳表 6。

第三案：變更潭子、大雅、神岡都市計畫、高速公路豐原交流道附近特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案

決　議：

一、潭子都市計畫

(一)潭子逾期人陳 1 案：考量解編後不利重新開發建築使用及維持車站用地之完整性，故維持原計畫。

(二)其餘變更案及人民團體陳情案准照專案小組意見修正通

過。

(三)變更內容之決議詳表 1；人民團體陳情(含專案小組審議後新增逾期人陳)案之決議詳表 2。

二、大雅都市計畫

(一)變更第 12 案(機 8)：考量公共設施機能之延續，變更後留設機關用地位置調整至西側(臨近停 6 用地)，並依提會修正方案通過（詳大雅附表 1、大雅附圖 1)。

(二)依內政部都委會(924)決議新增案件大雅市 1 案，北側維持道路用地，其餘依 107 年 1 月 26 日本市都委會第 80 次方案通過(主要計畫部分詳大雅附表 4、大雅附圖 4；細部計畫部分詳大雅附表 6、大雅附圖 6)。

(三)其餘變更案及人民團體陳情案准照專案小組意見修正通過。

(四)變更內容之決議詳表 3；人民團體陳情案之決議詳表 4。

三、神岡都市計畫

(一)神岡人陳 4 案(併變 10 案)因現況仍作加油站使用，故照原公展方案通過。

(二)其餘變更案及人民團體陳情案准照專案小組意見修正通過。

(三)變更內容之決議詳表 5；人民團體陳情案之決議詳表 6。

四、高速公路豐原交流道附近特定區計畫

(一)變更案及人民團體陳情案准照專案小組意見修正通過。

(二)變更內容之決議詳表 7；人民團體陳情案之決議詳表 8。

第四案：修正「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」第十四點草案

決　議：提下次會議討論。

八、散會：中午 12 時 5 分。

業務承辦人員	
業務單位主管	

擬 定 機 關 ： 臺 中 市 政 府

規 劃 單 位 ： 達 觀 工 程 顧 問 有 限 公 司