

捌、土地使用分區管制及都市設計管制要點

一、本要點依都市計畫法第 32 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。

二、本細部計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定，本要點未規定者，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。

三、本要點用語定義如下：

(一)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。

(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。

(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。

(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。

(五)基地線：建築基地之界線。

(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。

(七)後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。

(八)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。

(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。

(十)基地寬度：

1. 平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。

2. 最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。

(十一)前院：沿前面基地線之庭院。

(十二)後院：沿後面基地線之庭院。

(十三)側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。

(十四)前院深度：建築物前牆中心線與前面基地線間之前院水平距離。

(十五)後院深度：建築物後牆中心線與後面基地線間之後院水平距離。

(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，最小淨深度不得小於一公尺。

(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。

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。

(十八)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。

四、本細部計畫區內住宅區及商業區之使用管制如下：

(一)第一種住宅區：專供興建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)第一之一種住宅區：除限制工業、大型商場(店)、飲食店及殮葬服務業(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。

(三)第五種商業區：依都市計畫法台灣省施行細則商業區相關規定管制。

五、本計畫住宅區及商業區內之建築基地應符合下列各項規定：

項 目	住宅區		商業區	備 註
	第一種住宅區	第一之一種住宅區	第五種商業區	
最高建蔽率(%)	50	50	60	
最高容積率(%)	140	140	180	
上限容積率(%)	210	250	360	
最小基地面積(m ²)	140	140	—	
最高高度比	1.5	1.5	—	
前院深度(M)	6	6	5	
後院深度(M)	3	3	2	得兼作防火間隔
側院寬度(M)	1.5	—	—	一宗基地得單側留設
基地最小面寬(M)	7	7	—	

註：1.住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。

2.第一之一種住宅區（註）內土地及建築物之使用，於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。市地重劃後分配土地未符合最小基地寬度及深度之規定者，得依「台中市畸零地使用規則」及「台中市建築管理自治條例」之規定辦理，不受前表前院深度、後院深度、基地最小面寬、最小基地面積之限制。

3.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。

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：

項 目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
學校用地(文中、文小)	50	150	
公園兼兒童遊樂場用地	15	30	
廣場兼停車場用地	10	20	
廣場用地	不予規定	不予規定	

七、建築退縮規定

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（無遮簷人行步道留設位置詳圖三）：

(一)住宅區及商業區依第五點所留設之前院中，住宅區臨建築線部分應留設四公尺作為無遮簷人行道；商業區臨建築線部份應留設五公尺作為無遮簷人行步道。建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計（詳圖四），所設之圍牆高度不得超過 2 公尺（不含大門及車道入口），其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%。

(二)學校用地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. 應有一側退縮建築至少 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. 其他臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線四公尺部分應作為無遮簷人行道。

八、為鼓勵建築基地之整體合併建築使用、設置公益性設施及實施綠美化，訂定下列獎勵措施：

(一)建築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。

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。
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。

(二)為鼓勵基地整體開發建築，得依下列規定增加興建樓地板面積：

整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積
3,000 平方公尺（含）以上	基地面積×基準容積率×10%
4,000 平方公尺（含）以上	基地面積×基準容積率×15%
完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×20%

(三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於三年以內申請建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之 20% 為限。

(四)為維護本計畫地區之都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之公有土地，目的事業主管機關應主動實施綠、美化。而預期三年內不開發建築，面積超過 330 平方公尺（100 坪）之私有土地，得由土地所有權人向本府建設局景觀工程課提出綠、美化計畫，經審查通過並實施至建築施工前，於開發建築時得酌予獎勵容積率。惟開發建築前須由本府都市設計審議委員會依其綠、美化成本等各項因素進行審查，且申請面積超過 3000 平方公尺者，另須提出交通影響評估，以決定其獎勵之容積率。

前項獎勵之容積率最高不得超過 5%，且經本府核發都市設計審定書後，應於六個月內申請建築執照，未依期限提出申請建築執照，撤銷其容積獎勵。

(五)前述依第二、三、四款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之 40%。

九、本計畫區除第一種住宅區外之建築基地，適用「台中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。

十、停車空間

本計畫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，依其建築樓地板面積每 150 平方公尺之樓地板面積，需設置一輛停車位計算，其餘數部分滿 75 平方公尺需增設一輛停車位；且除第一之一種住宅

區（註）內之建築物外，每戶至少設置一輛停車位。但停車空間以汽車坡道集中留設於地下室且停車數量在前開設置標準兩倍以內留設者，其樓地板面積得不計入容積計算。

(二)商業區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 100 平方公尺，需設置一輛停車位，其餘數部分滿 50 平方公尺需增設一輛停車位。

(三)前二類以外之建築物，依建築技術規則設計施工編第 59 條規定辦理。

十一、建築景觀及基地綠美化

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，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 20 公分、灌木應至少 50 公分、喬木應至少 100 公分。

十二、招牌廣告物

本計畫區內設置廣告招牌應依「台中市申請設置招牌廣告物及豎立廣告物執行要點」之規定辦理。

十三、都市設計審查

本計畫區內下列公、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十二層（不含十二層）或住宅區建築基地面積超過 6000 平方公尺者、商業區建築基地面積超過 3000 平方公尺者。

(三)依「臺中市公有建築應送都市設計審議委員會審議要點」規定應提都市設計審議之公有建築。

(四)依本要點第九點或其他法規規定給予之獎勵容積，加上容積移轉移入容積，總增加容積超過其基準容積 60%者。

(五)古蹟及歷史建築再利用者。

十四、離街裝卸場

(一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：

建築物用途	使用樓地板面積 FA(m ²)	裝卸車位數(部)	備註
公共設施、 辦公事務 業、旅社	FA < 2,000	免設	建築物具有兩種 以上使用情況， 離街裝卸車位設 置數量，應依各 使用組別的設置 標準分別計畫後 (零數均應計 入)予以累加合 併規劃。
	2,000 ≤ FA < 10,000	1	
	10,000 ≤ FA < 20,000	2	
	FA > 20,000	3 + (FA - 20,000)/20,000	
零售商業、 服務業	FA < 1,000	免設	
	1,000 ≤ FA < 4,000	1	
	4,000 ≤ FA < 6,000	2	
	FA > 6,000	3 + (FA - 6,000)/6,000	
娛樂業	FA < 1,000	免設	
	1,000 ≤ FA < 10,000	1	
	FA > 10,000	2 + (FA - 10,000)/10,000	

(二)裝卸空間標準：

1. 最小裝卸空間尺度：

種類	長度(公尺)	寬度(公尺)	淨高(公尺)
小貨車	6.0	2.5	2.7
大貨車	13.0	4.0	4.2
備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。			

2. 前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。
3. 每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置一部大貨車之裝卸空間。
4. 裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。
5. 裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。