

第九節 土地使用分區管制

土地使用分區管制計畫是實施都市計畫、管制人口與各種活動之分布與強度的主要工具，在被管制的地區內，任何開發方式都要依土地使用分區管制之規定辦理，以使各種活動發展的結果達到原先規劃時所預期的土地使用型態。其優點在可使土地適當的配置以供各種發展之需，公共設施能充分有效的利用，都市能健全發展，環境水準能維持一定之標準，以達到規劃之目的。

本次細部計畫通盤檢討在土地使用分區管制要點方面，基於原細部計畫發布實施後，在容積管制計畫、建築基地限制、停車空間留設及建築基地綜合設計等皆因實質發展情況、相關法令的修訂等因素而需加以檢討修訂，以適應發展的需要，故本次通盤檢討擬針對部分內容修正如下：

(一)容積率

依據前「台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」之規定，加以檢討容積率，在平均容積率不超過二〇〇%之原則下，將計畫區內各住宅細分區之容積率酌予調整如下：

分區別	原容積率	調整後容積率
住一	一二〇%	一四〇%
住二	一八〇%	二二〇%
住三	二五〇%	二八〇%

(二)停車空間

原管制要點之停車空間僅針對第一種住宅區規定每戶應留設一輛停車位，本次擬增訂住宅區、商業區建築物附設停車空間之面積標準、計算方式及得繳納代金之規定。

(三)建築基地限制

為考慮本細部計畫發布實施前已分割完成、建築使用之基地，擬將其建築基地規模限制加以檢討修訂，以利此類建築基地之建築更新。

(四) 建築基地綜合設計鼓勵

依據內政部新頒之「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」之規定加以修訂。

(五) 開放空間及行人動線系統

為創造優良舒適之居住環境，除了必須具備良好的土地使用計畫外，亦必須規劃完善之開放空間與行人動線系統，以塑造良好的都市景觀及安全、便利之人行系統，本計畫區指定基地應留設公共開放空間、騎樓及無遮簷人行道等之規定如下：

1、留設寬度十公尺之帶狀式公共開放空間

學校用地臨計畫道路部分應有一側退縮十公尺留設帶狀式公共開放空間(以正面留設為原則)，以提供家長接送子女或洽公時之接送區及停車之用，且加以綠化，提供寬廣舒適之人行空間，並藉以減低道路交通噪音對教學環境之干擾。

2、建築基地留設四公尺騎樓

計畫區內東西、南北向之主要道路東山路、40M-8 道路及軍和街規定留設騎樓。

3、建築基地應退縮留設四公尺無遮簷人行道

(1) 指定部分路段道路兩側之基地應退縮留設四公尺無遮簷人行道。

(2) 公共設施用地臨計畫道路部分應退縮四公尺建築，以供留設無遮簷人行道。但為應實際需要經核准者，得不受此一規定之限制。

4、前述以外之住宅區，依規定應留設之四公尺前院，其臨建築線之兩公尺應留設為人行步道，其餘兩公尺為建築物前院。

指定基地應留設公共開放空間或騎樓、無遮簷人行道之位置如圖五-九-一所示。

表五-九-1-1 軍功、水景里地區細部計畫(第一次通盤檢討)土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	修訂情形	修訂後條文
<p>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三十一條訂定之。</p>	<p>修訂</p>	<p>一、 本要點依都市計畫法第三十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。</p>
<p>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，依其他有關法令之規定。</p>	<p>同原條文</p>	<p>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，依其他有關法令之規定。</p>
<p>第三條 本計畫區內之分區使用如左： (一)住宅區： 1. 第一種住宅區。(簡稱住一) 2. 第二種住宅區。(簡稱住二) 3. 第三種住宅區。(簡稱住三) (二)商業區： 第一種商業區。(簡稱商一) 第二種商業區。(簡稱商二)</p>	<p>刪除</p>	<p>刪除。</p>

	增訂	<p>三、</p> <p>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>第四條 住宅區及商業區之使用限制如左：</p> <p>(一)第一種住宅區為維護高級居住環境水準，專供建築獨戶及雙併住宅使用，禁止作非住宅使用。</p> <p>(二)第二種及第三種住宅區為維護基本之居住環境，依都市計畫法台灣省施行細則第十六條之規定管制之。</p> <p>(三)第一、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。</p>	修 訂	<p>四、住宅區及商業區之使用如左：</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之相關規定管制之。</p> <p>(三)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>(四)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>(五)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>
	增 訂	<p>五、 機關用地建蔽率不得大於四〇%，容積率不得大於二〇〇%。</p>

	增訂	<p>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，退縮部份供公眾使用得計入基地面積，並依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 2. 其他臨道路部分應退縮四公尺無遮簷人行道，供綠化或人行步道使用。
	增訂	<p>七、 市場用地之建蔽率不得大於五〇%，容積率不得大於二四〇%。</p>
<p>第五條 各種使用分區土地應依后表規定建築使用：</p>	修訂	<p>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物之(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，不得超過后表規定：</p> <p>註：基地於本要點發布前(民國七十八年十月二十一日)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；面寬為五·五至七公尺者，以超過五·五公尺部分為側院寬度；面寬未達五·五公尺者免留設側院。</p>
<p>第六條</p>	刪除	<p>刪除</p>

軍功、水景里地區土地使用強度管制要點(修訂前)

項 目	住宅區			商業區		備註
	一	二	三	一	二	
最高建蔽率%	50	60	55	70	70	
最高容積率%	120	180	250	280	350	
最高高度比	1	1.25	1.5	1.5	1.5	
最小前院深度(公尺)	4	4	4	—	—	住三經許可，可設置騎樓
最小後院深度(公尺)	3	3	3	2	2	
後院深度與建築物高度比	0.5	0.3	0.3	0.3	0.3	
最小側院寬度(公尺)	1.5	—	—	—	—	
側院深度與建物高度比	0.3	—	—	—	—	
平均每一單元最小基地面積(平方公尺)	140	100	250	100	500	
平均每一單元最小面寬(公尺)	7	5	12	5	20	

軍功、水景里地區土地使用強度管制要點(修訂後)

項 目	住宅區			商業區		備註
	一	二	三	一	二	
最高建蔽率%	50	60	55	70	70	
最高容積率%	140	220	280	280	350	
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	—	—	規定應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	—	—	—	—	—	
最小側院寬度(公尺)	1.5	—	—	—	—	獨戶建築得單側留設
最小基地面積(平方公尺)	140	—	—	—	—	
最小面寬(公尺)	7	—	—	—	—	

註：基地於本要點發布(民國七十八年十月二十一日)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；面寬為五·五至七公尺者，以超過
 五·五公尺部分為側院寬度；面寬未達五·五公尺者免留設側院。

<p>同一基地內建築二座以上之建築時，鄰棟間隔不得小於建築物高度○·二倍，且不小於三公尺但其鄰棟間隔已超過五公尺以上者，則不受上述高度比率之限制。</p>		
<p>第七條 (一)建築基地符合左列條件者，得依開放空間面積乘以容積率之二分之一增加樓地板面積。 (二)開放空間應依左列規定留設： 1. 開放空間應面臨淨寬四公尺以上道路留設，且長時間開放供公眾通行或休憩，並不得搭蓋棚架、建築物或作其他使用。 2. 在缺少公園及綠地之住宅區內，開放空間應集中留設闢建公園。 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。 (三)開放空間應於建築工程完成後設置標誌。</p>	<p>修 訂</p>	<p>九、 (一)建築基地設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定「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)建築物提供部份樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三○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。</p>
<p>第八條 各種商業區內臨接七公尺以上道路之基地依本市騎樓建造標準之規定設置騎樓，如自願退縮部分得計入</p>	<p>刪 除</p>	<p>刪除。</p>

法定空地，住三內之基地經本府許可者得設置騎樓。		
<p>第九條 住宅區建築基地面前計畫道路為十五公尺以下時，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，餘兩公尺為建築前院。(二公尺人行步道得列入前院深度及空地計算)</p>	修訂	<p>十、 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，其位置及規模如圖五 九 一所示。</p> <p>在本條規定以外的住宅區，其根據本要點修訂八 (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，兩公尺人行步道得列入前院深度及空地計算)</p>
<p>第十條 建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。</p>	修訂	<p>十一、 建築基地內之法定空地應依下列規定： (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。</p>
<p>第十一條 第一種住宅區每戶應附設一部車輛之停車位。</p>	修訂	<p>十二、 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。但第一種住宅區每戶至少附設停車位一輛。</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>
	增 訂	<p>十三、 公園、學校、高架道路、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>
	增 訂	<p>十四、 有關空地綠、美化及管理方式，由市政府另訂之。</p>
	增 訂	<p>十五、 公共設施容積移轉依相關法令另訂之。</p>

	增訂	<p>十六、</p> <p>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)市區行人陸橋。</p> <p>(五)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>(八)住宅區、商業區樓層高度超過12層(不含12層)或住宅區建築基地面積超過6000平方公尺、商業區建築基地面積超過3000平方公尺者。</p>
第十二條 不合本要點所列最小基地之寬度及深度之規定者，應	修訂	十七、

依「台灣省畸零地合併使用規則」之規定辦理。

- (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。
- (二)基地於本要點發布(民國七十八年十月二十一日)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；面寬為五·五至七公尺者，以超過五·五公尺部分為側院寬度；面寬未達五·五公尺者免留設側院。
- (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。