

第六節 土地使用分區管制要點

第一條 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。

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。

第三條 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，彼此在平面基地相連之建築物。

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。

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。

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。

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、前院：位於兩側面基地線之間，沿前面基地線之庭院。

十、後院：位於兩側面基地線之間，沿後面基地線之庭院。

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。

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。

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。

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。

第四條 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、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。
- 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。
- 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。
- 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。

第五條 機關用地建蔽率不得大於四〇%，容積率不得大於二〇〇%。

第六條 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：

- 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，供綠化或人行步道使用。

第七條 市場用地之建蔽率不得大於五〇%，容積率不得大於二四〇%。

第八條 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，不得超過左表規定：

項 目	住 宅 區			商 業 區		備 註
	一	二	三	一	二	
最 高 建 蔽 率 %	五〇	六〇	五五	七〇	七〇	
最 高 容 積 率 %	一四〇	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	一·五	
最小前院深度(公尺)	四	四	四	—	—	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)	三	三	三	二	二	
後院深度與建築物高度比	—	—	—	—	—	
最小側院寬度(公尺)	一·五	—	—	—	—	獨戶建築得單側留設。
最小基地面積(平方公尺)	一四〇	—	—	—	—	
最 小 面 寬 (公 尺)	七	—	—	—	—	

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。

第九條 建築基地設置公共開放空間獎勵部份依「建築技術規則」規定辦理。

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三〇為限。

- 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，並經目的事業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。

三、凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「台中市建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。

第十條 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 詳見圖 2-2 指定留設開放空間、騎樓及無遮簷人行道示意圖。

在本條規定以外的住宅區，其根據本要點八-(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。

第十一條 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。

第十二條 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。但第一種住宅區每戶至少附設停車位一輛。
- 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，並依本府繳納代金辦法辦理。
- 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。

第十三條 有關空地綠、美化及管理方式，由市政府另訂之。

第十四條 公共設施容積移轉依相關法令另訂之。

第十五條 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、基地面積達六〇〇〇平方公尺之廣場、立體停車場。
- 二、基地面積達一〇〇〇〇平方公尺之公園。
- 三、基地面積達三〇〇〇平方公尺採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案。
- 四、市區行人陸橋。
- 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、交大及文教區等)建築申請案之總樓地板面積超過一〇〇〇〇平方公尺者。
- 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三〇〇〇平方公尺者。
- 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。
- 八、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六〇〇〇平方公尺、商業區建築基地面積超過三〇〇〇平方公尺者。

第十六條 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。