

## 第七節 土地使用分區管制

本計畫參照台中市其他已完成通盤檢討之細部計畫土地使用管制規則，以統一管制標準。配合相關法令修正及過去執行情況加以檢討，修訂本計畫區土地使用分區管制要點，詳表四一七。

表四一七 旱溪地區細部計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	修訂後條文
<p>第一條 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。</p>	<p>第一條 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，適用有關法令之規定，其用語亦同。</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，適用有關法令之規定，其用語亦同。</p>
<p>第三條 住宅區及商業區之使用如下： （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）第七種住宅區：依都市計畫法台灣省施行細則第十六條管制。 （五）第一種商業區：依都市計畫法台灣省施行細則第十七條管制。</p>	<p>第三條 住宅區及商業區之使用如下： （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）第一之一種住宅區：除限制工業使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則第十五條管制。 （三）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十五條管制。 （四）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十五條管制。 （五）第七種住宅區：依都市計畫法台灣省施行細則第十五條管制。</p>

原條文	修訂後條文
<p>(六) 第二種商業區：依都市計畫法台灣省施行細則第十七條管制。</p> <p>(七) 第二之一種商業區：除不得作舞廳、舞場、夜總會、酒吧、酒家之建築及使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則第十七條管制。</p>	<p>(六) 第一種商業區：依都市計畫法台灣省施行細則第十七條管制。</p> <p>(七) 第二種商業區：依都市計畫法台灣省施行細則第十七條管制。</p> <p>(八) 第二之一種商業區：除不得作舞廳、舞場、夜總會、酒吧、酒家之建築及使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則第十七條管制。</p>
	<p>第四條</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，彼此在平行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>

原條文	修訂後條文
	<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：沿前面基地線之庭院。</p> <p>(十) 後院：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，惟最小距離不得小於一·五公尺。</p> <p>(十四) 側院深度：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 宗教專用區之建蔽率不得大於四〇%，容積率不得大於一二〇%。</p>	<p>第五條</p> <p>(一) 宗教專用區之建蔽率不得大於四〇%，容積率不得大於一二〇%。</p> <p>(二) 加油站專用區之建蔽率不得大於四〇%，容積率不得大於一二〇%。</p> <p>(三) 農會專用區之建蔽率不得大於六〇%，容積率不得大於二五〇%。</p>
<p>第五條</p>	<p>第六條 下列公共設施面臨計畫道路部分，應退縮四公尺</p>

原條文	修訂後條文
<p>機關用地之建蔽率不得大於四〇%，容積率不得大於二〇〇%。</p>	<p>作無遮簷人行步道。退縮建築部分供公眾使用得計入基地面積。其建蔽率與容積率規定如後：</p> <p>(一) 機關用地建蔽率不得大於四〇%，容積率不得大於二〇〇%。</p> <p>(二) 變電所用地建蔽率不得大於六〇%，容積率不得大於二四〇%。</p> <p>(三) 電力事業用地建蔽率不得大於六〇%，容積率不得大於四〇〇%。</p> <p>(四) 醫療衛生機構用地建蔽率不得大於六〇%，容積率不得大於二五〇%。</p> <p>(五) 電信事業用地建蔽率不得大於六〇%，容積率不得大於四〇〇%。</p> <p>(六) 加油站用地建蔽率不得大於四〇%，容積率不得大於一二〇%。</p> <p>(七) 消防用地建蔽率不得大於四〇%，容積率不得大於二〇〇%。</p>
<p>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</p>	<p>第七條 學校用地之建蔽率不得大於五〇%，容積率不得大於二〇</p>

原條文	修訂後條文
<p>○%。</p> <p>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：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>○%。</p> <p>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：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>
<p>第七條</p> <p>市場用地之建蔽率不得大於五○%，容積率不得大於二四○%。</p>	<p>第八條</p> <p>市場用地之建蔽率不得大於六○%，容積率不得大於二四○%。</p>
<p>第八條</p> <p>工業區之建蔽率不得大於五○%，容積率不得大於一五○%，同時指定為乙種工業區，且建築物及土地使用不得妨礙都市計畫法台灣省施行細則第十八條之禁制規定。</p>	<p>第九條</p> <p>工業區之建蔽率不得大於五○%，容積率不得大於一五○%，同時指定為乙種工業區，且建築物及土地使用不得妨礙都市計畫法台灣省施行細則第十八條之禁制規定。</p>
	<p>第十條</p> <p>停車場用地建蔽率不得大於一○%，容積率不得大於二○%；作立體停車場使用時，建蔽率不得大於八○%，容積率不得大於四八○%。</p>
<p>第九條 土地使用強度</p> <p>本計畫區內各類住宅區及商業區街廓內建築物之</p> <p>(一) 建蔽率</p> <p>(二) 容積率</p> <p>(三) 高度比</p>	<p>第十一條 土地使用強度</p> <p>本計畫區內各類住宅及商業區街廓內建築之</p> <p>(一) 建蔽率</p> <p>(二) 容積率</p> <p>(三) 高度比</p>

原條文

(四) 最小院落深度  
(五) 最小基地面積  
應符合左表規定。

項目	住宅區				商業區			備註
	一	二	三	七	一	二	二之一	
最高建築率%	50	60	55	50	70	70	70	
最高容積率%	140	220	280	140	280	350	350	
最高高度比	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	
最小前院深度(M)	4	4	4	4	--	--	--	規定應留設騎樓及無遮蔭人行道者除外
最小後院深度(M)	3	3	3	3	2	2	2	
最小側院深度(M)	1.5	--	--	--	--	--	--	獨戶建築得單側留設
最小基地面積(M <sup>2</sup> )	140	--	--	--	--	--	--	
基地最小面寬(M)	7	--	--	--	--	--	--	

註：基地於本要點發佈前(78年9月21日)業經地政機關分割完竣後，深度未達13公尺經市府核准得設置騎樓，面寬未達6公尺免留設側院。

修訂後條文

(四) 最小院落深度  
(五) 最小基地面積  
應符合左表規定。

項目	住宅區				商業區			備註	
	一	一之一	二	三	七	一	二		二之一
最高建築率%	50	50	60	55	50	70	70	70	
最高容積率%	140	140	220	280	140	280	350	350	
最高高度比	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	
最小前院深度(M)	4	4	4	4	4	--	--	--	規定應留設騎樓及無遮蔭人行道者除外
最小後院深度(M)	3	3	3	3	3	2	2	2	
最小側院深度(M)	1.5	1.5	--	--	--	--	--	--	一宗基地得單側留設側院
最小基地面積(M <sup>2</sup> )	140	140	--	--	--	--	--	--	
基地最小面寬(M)	7	7	--	--	--	--	--	--	

註：基地於本要點發佈前(78年9月21日)業經地政機關分割完竣後，深度未達13公尺經市府核准得設置騎樓或留設二公尺人行步道，面寬未達5.5公尺免留設側院。

第十條

(一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂

第十二條

(一) 建築物提供部分樓地板面積下列使用者，得增加所

原條文	修訂後條文
<p>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。</p> <p>(二) 建築物提供部分樓地板面積下列使用者，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三〇%為限。</p> <p>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共使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>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。</p> <p>(三) 凡建築增設停車空間，具提供公共使用者，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>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三〇%為限。</p> <p>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共使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>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。</p> <p>(二) 凡建築增設停車空間，具提供公共使用者，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。</p>
<p>第十一條 開放空間</p> <p>(一) 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，其位置如圖四一三。</p> <p>(二) 在本條規定以外的住宅區，其根據本規則第九條第(四)項所留設之四公尺前院，其中臨建築線之二公尺為人行步道，餘二公尺為建築物前院，如圖四一五所示。(二公尺人行步道得列入前院深度及空</p>	<p>第十三條 開放空間</p> <p>(一) 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，其位置如圖四一四。</p> <p>(二) 為促進交通通行便利，本計畫區內臨接六公尺以下計畫道路及人行步道之住宅區，應自建築線起退縮四公尺，作為公共開放空間(退縮部分，得列入前院深度及法定空地計算)。</p>

原條文	修訂後條文
<p>地計算)</p>	<p>(三) 在本條第一項、第二項規定以外住宅區，其根據本要點第十一條第(四)項所留設之四公尺前院，其中臨建築線之二公尺為人行步道，餘二公尺為建築物前院，如圖四一五所示。(二公尺人行步道得列入前院深度及法定空地計算)</p> <p>(四) 同時面臨計畫道路與現有巷道之住宅區內建築基地得於面臨計畫道路側，自建築線起退縮四公尺前院，其餘面臨現有道路部份，留設二公尺之人行步道。</p> <p>(五) 依本要點留設之前院，所設之圍牆高度最高不得超過二公尺，其中實牆部分最高不得超過〇·六公尺，其餘應為透空欄杆。</p>
<p>第十二條 建築基地內之法定空地應依下列規定：</p> <p>(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。</p> <p>(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>第十四條 建築基地內之法定空地應依下列規定：</p> <p>(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。</p> <p>(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>



原條文	修訂後條文
<p>第十三條 本計畫區建築物附設停車場空間設置標準依下列規定：</p> <p>(一) 第一種住宅區每戶至少附設停車位乙輛。</p> <p>(二) 商業使用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，需設置乙輛停車位計算，其餘數部分超過五〇平方公尺，需增設乙輛停車位。</p> <p>(三) 住宅使用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，需設置乙輛停車位計算，其餘數部分超過七十五平方公尺，需增設一輛停車位。</p> <p>(四) 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>(五) 前述以外之規定應依建築技術規則設計施工篇第五十九條之規定辦理。</p>	<p>第十五條 本計畫區建築物附設停車場空間設置標準依下列規定：</p> <p>(一) 第一種住宅區每戶至少附設停車位乙輛。</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，需設置乙輛停車位計算，其餘數部分超過五〇平方公尺，需增設乙輛停車位。</p> <p>(三) 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，需設置乙輛停車位計算，其餘數部分超過七十五平方公尺，需增設一輛停車位。</p> <p>(四) 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>(五) 前述以外之規定應依建築技術規則設計施工篇第五十九條之規定辦理。</p>
	<p>第十六條 景觀及綠化原則：</p> <p>(一) 建築物臨接或面向廣場、公園、綠地、兒童遊樂場、人行步道及開放空間部份，不得設置鐵窗、及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。</p> <p>(二) 同一棟建築物之電視天線應為共同天線設置之。</p>

原條文	修訂後條文
	<p>(三) 本計畫區建築基地屬商業使用者不得設置圍牆。</p> <p>(四) 建築基地內之法定空地採綜合設計放寬規定所應留設之開放空間，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，並於工程完成經勘驗合格後，始得核發使用執照。應予綠化之開放空間庭院及空間，其不透水鋪面所佔面積應在二分之一以下，且應栽植高度二公尺以上之喬木，其數量計算以平均每二十五平方公尺種植一棵為原則，但屋頂、室內及地下開放空間不在此限。</p>
	<p>第十七條 本計畫區設置廣告招牌應依下列規定：</p> <p>(一) 住宅區其廣告物、廣告旗幟及招牌設置高度不得超過基地地面以上四公尺，且不得設置霓虹閃光裝置；側懸招牌之設置突出建築物牆面不得超過五十公分且不得突出建築線。</p> <p>(二) 商業區沿人行步道者，其廣告物、招牌應面向人行步道設置霓虹閃光或照明裝置，但招牌高度不超過十公尺。</p>
	<p>第十八條 本計畫區內面積超過○·二公頃之各項公共設施用地，如公園、學校、加油站、電信、電力、停車場、體育場、兒童遊樂場、公園兼兒童遊樂場、道路、市場、變電所、機關用地等，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」</p>

原條文	修訂後條文
	規定，作立體或平面多目標使用。
	第十九條 有關空地綠、美化及管理方式，由市政府另訂之。
	第二十條 公共設施容積移轉依相關法令另訂之。
	第二十一條 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）下列各款之公有建築應於核發建造執照或建築設計許可前，提經本府都市設計委員會審議通過： 1、公共設施用地採多目標使用之建築，依下列規定辦理： （1）基地面積三千平方公尺以上之建築案，依本市公有建築應送都市設計委員會審議作業程序進行審議。 （2）基地面積一千平方公尺以上但未達三千平方公尺者，依本市公有建築應送都市設計委員會審議簡化審議程序辦理。 （3）基地面積未達一千平方公尺者，免審議作業；但須檢送相關書件圖說供本府備查。 2、公共設施用地之地下建築物、市區高架道路、市區人行陸橋、地下道、街道傢俱、環境指標及景觀設施；但上述設施如專案由道路主管單位審議通過之個案不在此限。

原條文	修訂後條文
	<p>3、公園用地內之建築物、環境指標、景觀設施(以公園面積達五千平方公尺以上之園區為限)及廁所、土地公廟等。</p> <p>4、學校、體育館、博物館、美術館、陳列館、集會堂、演藝廳、立體停車場之規定如下：</p> <p>(1)新建校舍面積一千五百平方公尺以上或進行校區整體開發之學校，依本市公有建築應送都市設計委員會審議作業進行審議。但專案依「台中市立中小學校園規劃審議小組設置及作業要點」審議通過之個案不在此限。</p> <p>(2)樓地板面積達二千平方公尺以上之體育館、博物館、圖書館、美術館、陳列館、集會堂、演藝廳、立體停車場，依本市公有建築應送都市設計委員會審議作業程序進行審議；樓地板面積未達二千平方公尺者，依本市公有建築應送都市設計委員會審議簡化審議程序辦理。</p> <p>5、捷運系統開發案(或採聯合開發之申請案)。</p> <p>6、古蹟保存區之公共工程。</p> <p>7、經本市都市設計審查委員會認為公有建築申請案，或經本要點審議通過之公有建築物辦理變更設計後，於檢送相關書件圖說備查後，有違公共安全、交通、衛生或對古蹟、紀念性建築物之保存維護或公共利益有礙者(但經中央</p>

原條文	修訂後條文
	<p>機關核定之專案計畫、九二一災後社區更新重建計畫、擴大國內需求方案：創造城鄉新風貌計畫不在此限)。</p> <p>8、基地面積達六千平方公尺之廣場。</p> <p>(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一萬平方公尺者。</p> <p>(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性價值建築物之保存維護或公共利益之虞者。</p> <p>(四) 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六千平方公尺、商業區建築基地面積超過三千平方公尺者。</p>
<p>第十四條</p> <p>(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。</p> <p>(二) 基地於本要點發佈前(民國七十八年九月二十一日)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，面寬未達六公尺免留設側院。</p> <p>(三) 本計畫區內建築物使用，除本要點發佈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。</p>	<p>第二十二條</p> <p>(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。</p> <p>(二) 基地於本要點發佈前(民國七十八年九月二十一日)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，以超過五·五公尺部份為側院寬度；面寬未達五·五公尺者免留設側院。</p> <p>(三) 本計畫區內建築物使用，除本要點發佈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。</p>