

第七節 土地使用管制計畫

土地使用管制計畫是實施都市計畫，管制人口及各種活動之分佈與強度的主要工具。在受管制的地區內，任何開發都要依土地使用管制之規定辦理，以使各種活動發展之結果達到原先規劃時所預期之土地使用型態。其優點在可以使土地適當的配置以供各種發展之需，公共設施能充份有效的利用、都市能健全發展、環境水準能維持一定之標準，以達規劃之目的。

訂定台中市西屯地區土地使用分區管制要點如下條文，其管制計畫之執行，於奉核准後由本府各單位推行及管理。

- 一、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三十五條訂定之。
- 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，適用有關法令之規定。
- 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。

四、住宅區及商業區之使用限制如下：

(一)、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第十五條之規定管制之。

(二)、第三、五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。

(三)、第一、二、三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。

(四)、住變商部份另依「變更台中市都市計畫（第一期公共設施保留地，干城地區道路系統除

外) 主要計畫 (第二次通盤檢討) 案暫予保留, 另案辦理部份 (商業區通盤檢討部份) 」
管制之。

五、本計畫區內文教區及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：

使用別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註
文教區	五〇	二五〇	
電信事業專用區	五〇	二五〇	
機關用地	四〇	二〇〇	
電力事業、電信事業、郵政用地	四〇	二〇〇	
市場用地	六〇	二四〇	
加油站用地	四〇	一二〇	
文高、文大	五〇	二五〇	
文小、文中	五〇	二〇〇	
公園、公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場用地	一五	四〇	
停車場、廣場兼停車場	七〇	不予規定	

六、本計畫區內各類住宅區、商業區、乙種工業區建築物之建築密度應同時符合下列各項最高及最小之規定：

項 目	住宅區			商業區					乙種 工業 區	備 註
	住 二	住 三	住 五	商 一	商 二	商 二- 一	商 三	商 三- 一		
最高建蔽率(%)	60	55	55	70	70	70	70	70	65	
基準容積率(%)	220	280	340	280	350	350	420	420	200	
最高高度比	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	
最小前院深度	4	4	4	--	--	--	--	--	4	面臨中清路、清海路、河南路、台中港路、西屯路兩側之建築基地得留設騎樓。
最小後院深度	3	3	3	2	2	2	2	2	--	得兼做防火間隔
最小基地面積	--	--	--	--	--	--	--	--	250	

七、建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。

八、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百分之三十為限。

(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。

九、開放空間：

為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設兒童遊樂場及公園外，另規定如左：

(一)、商業區得留設騎樓。

(二)、第二、三、五種住宅區建築時應由建築線向內退縮四公尺，其中臨建築線之二公尺為人行步道，並得列入前院深度與法定空地計算，餘二公尺為建築物前院，唯臨中清路、青海路、河南路、台中港路、西屯路之基地得留設騎樓。

十、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：

(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。

(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。

(四)、工業區建築基地內之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。

(五)、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。

十一、景觀及綠化原則：

(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。

(二)、同一棟建築物之電視天線應為共同天線設置之。

(三)、本計畫區建築基地屬商業使用者不得設置圍牆。

(四)、本計畫區公共開放空間及建築法定空地，應依下列規定實施綠化：

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地，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。

十二、新建文中、文小申請建築執照時應擇一面退縮十公尺配合留設學生接送區。

十三、公園、學校、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。

十四、本計畫區設置廣告招牌應依下列規定：

(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。

(二)、商業區沿人行步道者，其廣告物、招牌應面向人行步道側設置霓虹閃光或照明裝置，但招牌高度不超過十公尺。

十五、有關空地綠、美化及管理方式，由市政府另訂之。

十六、公共設施容積移轉依相關法令另訂之。

十七、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送本府備查。

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。

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。

4.學校、體育館、博物館、圖書館、美術館、陳列館、集會堂、演藝廳、立體停車場之規定

如下：

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程序進行審議。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。

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。

5.捷運系統開發案（或採聯合開發之申請案）。

6.古蹟保存區之公共工程。

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(但經中央主管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等不在此限)。

8.基地面積達六千平方公尺之廣場。

(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。

(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。

(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。

十八、公 51 未來開闢時，應於 8M-72 及 8M-81 路底設置囊底路，以方便車輛迴車之用。

十九、

(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)、基地於本要點發佈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。

(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。