

## 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。在被管制的地區內，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。

本計畫區管制計畫之執行，於奉核准後由本府各單位依下列土地使用管制要點推行及管理。

- 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，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(如基地為不規則形時得以平均距離計算之)。

#### 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、本計畫區內各項公共設施用地及保存區之建蔽率與容積率不得超過下表之規定：

| 公 共 設 施   | 建蔽率（%） | 容積率（%）                              |
|---|--------|-------------------------------------|
| 機關用地  | 六〇     | 二五〇                                 |
| 電力、電信事業用地、郵政用地、交通用地、變電所用地、醫療衛生機構用地、自來水專業用地、屠宰場用地、殯儀館用地、社教機構用地等（含上述各種專用區）及相關公共事業用地 | 四〇     | 二〇〇                                 |
| 市場用地  | 六〇     | 二四〇<br>三五〇(依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」開發者) |
| 加油站用地   | 四〇     | 一二〇                                 |
| 車站用地  | 四〇     | 二〇〇                                 |
| 學校用地(文高、文大)   | 五〇     | 二五〇                                 |
| 學校用地(文小、文中)   | 五〇     | 二〇〇                                 |
| 體育場用地   | 四〇     | 二五〇                                 |
| 公園用地  | 一五     | 四〇                                  |

| 公 共 設 施            | 建蔽率 (%) | 容積率 (%) |
|--------------------|---------|---------|
| 兒童遊樂場用地、公園兼兒童遊樂場用地 | 一五      | 四〇      |
| 保存區                | 四〇      | 一五〇     |
| 廣場用地               | 不 予 規 定 | 不 予 規 定 |
| 停車場用地、廣場兼停車場用地     | 七〇      | 不 予 規 定 |

六、本計畫區內各類住宅區及商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 |     | 備 註                         |
|-----------|-------|-----|-------|-----|-----------------------------|
|           | 二     | 三   | 一     | 二   |                             |
| 最高建蔽率 (%) | 60    | 55  | 70    | 70  |                             |
| 基準容積率 (%) | 220   | 280 | 280   | 350 |                             |
| 上限容積率 (%) | 320   | 400 | 400   | 500 | 即加上獎勵容積後之上限容積率；辦理都市更新者不受此限。 |
| 最高高度比     | 1.5   | 1.5 | 1.5   | 1.5 |                             |

七、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。

#### 八、開放空間：

為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設廣場、兒童遊樂場及公園外，有關住宅區及商業區之退縮建築規定如下：

(一)原「台中市擴大都市計畫北屯地區細部計畫」、「台中市擴大都市計畫後庄里地區(中國城附近)細部計畫」、「台中市擴大都市計畫干城、西南屯地區細部計畫」(範圍參見圖 5-2)所規劃之八公尺出入道路於建築時，免設騎樓，但兩側應自道路境界線各退縮二公尺，為指定牆面線，其退縮部份得作為空地計算。

(二)除(一)項外，凡面臨七公尺(含七公尺)以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或無遮簷人行道。凡面臨未達七公尺計畫道路之建築基地，應由溝濱後退縮五十公分建築。既成道路(含重劃增設道路)應由溝濱後退縮五十公分建築。

#### 九、停車空間：

本計畫區建築物附設停車空間設置標準依建築技術規則之規定。

十、新開闢文中、文小申請建築執照時應擇一面退縮五公尺配合留設學生接送區。

## 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，其不透水舖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、獎勵增加容積：

(一)整體開發之獎勵

1.面積規模：全街廓或基地面積五千平方公尺以上者。

2.條件：留設供公眾使用之設施達三百平方公尺。上述供公眾使用之設施項目包括兒童遊樂場、公園、停車場、廣場、綠地等。且所留設供公眾使用之設施面積得計入法定空地。

3.獎勵方式：

|   |                      |     |
|---|----------------------|-----|
| $\Delta F = P \times R$<br>$\Delta F$ ：獎勵樓地板面積<br>$P$ ：留設公共設施面積<br>$R$ ：獎勵係數(註) | 基地面臨道路寬度             | R 值 |
|   | 基地面臨道路寬度 < 8M        | 3   |
|   | 8M ≤ 基地面臨道路寬度 < 12M  | 2.5 |
|   | 12M ≤ 基地面臨道路寬度 < 20M | 2   |
|   | 20M ≤ 基地面臨道路寬度       | 1.5 |

(二)為配合未來各項都市開發建設工作之進行，如興建捷運站、大型整體開發案等，得視實際需要酌予獎勵增加容積強度，其詳細辦法由市府另訂之。

十三、本計畫區設置廣告招牌應依「台中市申請設置招牌廣告物及樹立廣告物執行要點」規定辦理。

十四、有關空地綠、美化及管理方式，由市政府另訂之。

十五、公共設施容積移轉依相關法令另訂之。

十六、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.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；但經道路主管單位專案審議通過者，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；但經公園目的事業主管單位專案審議通過者，不在此限。

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「台中市各國民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；但經目的事業主管單位專案審議通過者不在此限。

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.第2款至第4經專案審議通過者，仍應檢附相關資料文件圖說，送本府備查。

8.公有建築申請案或經本要點(臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點)審議通過之公有建築物辦理變更設計案，於檢送相關書件圖說備查時，經本市都市設計審查委員會認為有違公共安全、交通、衛生或對古蹟、紀念性建築物之保存維護或對公共利益有礙者，仍應補提相關資料文件圖說送臺中市都市設計審查委員會審議；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、擴大國內需求方案及創造城鄉新風貌計畫等，不在此限。

(二)公用事業（包括電信局、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。

十七、機關用地(細機 180、細機 181)指定供各級政府機關使用。機關用地(細機 182)指定供市政相關機構使用。機關用地(細機 183)指定供各級司法單位使用。機關用地(細機 184)指定供航空導航站使用及市府相關機構使用，其機關用地三分之一面積並應開發為公共停車場。

十八、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。