

第六章 土地使用分區管制要點

- 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規定訂定之。
- 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，適用其他有關法令之規定，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，彼此在平行面基地相連之建築物。
- (三) 連棟住宅：含三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。
- (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：基地臨接道路之基地線，臨接二條以上道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。
- (七) 後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。
- (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) 基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。
- (十) 基地寬度：
 1. 平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。
 2. 最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。
- (十一) 前院：沿前面基地線之庭院。
- (十二) 後院：沿後面基地線之庭院。
- (十三) 側院：沿側面基地線留設而不屬於前院或後院之庭院。
- (十四) 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。(備註：有牆以牆中心為準，無牆以柱中心為準。)

(十五) 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。(備註：有牆以牆中心為準，無牆以柱中心為準。)

(十六) 側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。

(十七) 建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至面前道路對側道路境界線之最小水平距離之比。建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。

建築基地臨接或面前道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。

(十八) 離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。

四、本計畫劃設下列各種住宅區及商業區，其使用管制如下

(一)住宅區

1.第一種住宅區：專供興建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。

2.第一之一種住宅區：除限制工業、大型商場(店)、飲食店及殮葬服務業(含辦公室)之使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。

(二)第五種商業區：依都市計畫法台灣省施行細則商業區相關規定管制。

五、本計畫住宅區及商業區內之建築基地應符合下列各項規定：

項目	住宅區		第五種 商業區	備註
	第一種 住宅區	第一之一種 住宅區		
最高建蔽率(%)	50	50	60	
最高容積率(%)	140	140	180	
上限容積率(%)	210	250	360	
最小基地面積(m ²)	140	140	-	
最高高度比	1.5	1.5	-	
前院深度(M)	6	6	5	
後院深度(M)	3	3	2	得兼作防火間隔
側院寬度(M)	1.5	-	-	1.淨寬度不得小於1公尺。 2.一宗基地得單側留設。
基地最小面寬(M)	7	7	-	

備註：

- 住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。
- 第一之一種住宅區內土地及建築物之使用，於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，未來新建、改建時得適用「台中市時空地使用規則」之規定辦理，且不受前表最小基地面積、前院深度、後院深度、側院寬度、基地最小面寬等規定之限制。
- 上限容積率包含實地容積移轉及其他容積獎勵規定之地計。

六、本計畫區內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：

項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
公園用地	15	45	
電力用地	50	250	
廣場兼停車場用地	10	20	

七、建築退縮規定

本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定原則如下：(如圖 6-1 留設無遮簷人行道示意圖)

- 住宅區及商業區依第五點所留設之前院中，住宅區臨建築線部分應留設 4 公尺作為無遮簷人行道；商業區臨建築線部分應留設 5 公尺作為無遮簷人行道。建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計(如圖 6-2、6-3)，所設之圍牆高度不得超過 2 公尺(不含大門及車道出入口)，其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%。
- 公共設施用地面臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路視界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。

八、為鼓勵建築基地之整體合併建築使用、設置公益性設施及實地綠化，訂定下列獎勵措施：

(一) 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 30% 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；其集中留設之樓地板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。

(二) 為鼓勵小建築基地合併整體開發建築，建築基地與相鄰基地合併整體建築者，得依下列規定增加興建樓地板面積：

整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積
3,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%
4,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%
完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×20%

(三) 為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於三年內領得建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率 20% 為限，整體開發建築基地規模請依公寓大廈管理條例規定以共管式開發方式辦理。

(四) 為維護本計畫地區之都市景觀、環境衛生及公共安全，預期三年內不開發建築，面積超過三百三十平方公尺(一百坪)之土地，得由土地所有權人向本府建設局景觀工程課提出綠、美化計畫，經審查通過並實施至建築施工前，於開發建築時得酌予獎勵容積率。惟開發建築前須由本府都市設計審議委員會依其綠、美化成本等各項因素進行審查，且申請面積超過三千平方公尺者，另須提出交通影響評估，以決定其獎勵之容積率。

前項獎勵之容積率最高不得超過 5%，且經本府核發都市設計審定書後，應於六個月內申請建築執照，未依期限提出申請建築執照，撤銷其容積獎勵。

(五) 前述依第二、三、四款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之 40%。

◎建築圍牆參考

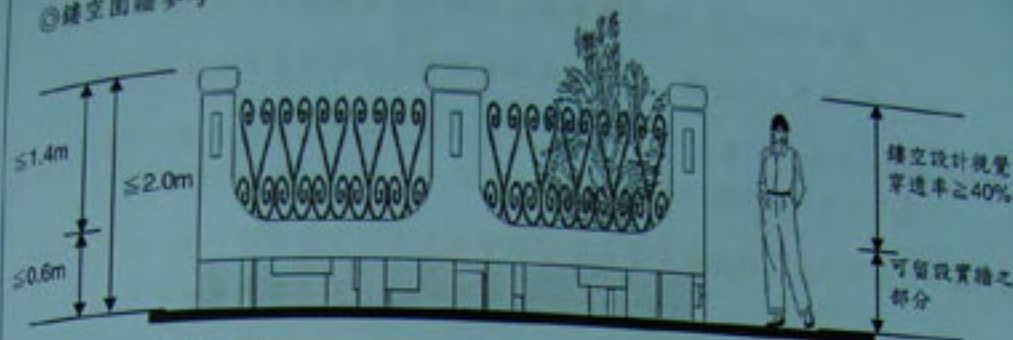


圖 6-3 建築圍牆參考圖

九、本計畫區除第一種住宅區外之建築基地，適用「台中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。

十、停車空間

本計畫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，依其建築樓地板面積每一百五十平方公尺之樓地板面積，需設置一輛停車位計算，其餘數部分滿七十五平方公尺需增設一輛停車位；但停車空間以汽車坡道集中留設於地下室且停車數量在前開設置標準兩倍以內留設者，其樓地板面積得不計入容積計算。
- (二) 商業區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每一百平方公尺，需設置一輛停車位，其餘數部分滿五十平方公尺需增設一輛停車位。
- (三) 前二類以外之建築物，依建築技術規則設計施工編第五十九條規定辦理。

十一、建築景觀及基地綠美化

建築基地內之法定空地面積二分之一以上，應栽植花、草、樹木予以綠化，其綠工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少十公分、灌木應至少五十公分、喬木應至少一百公分。

十二、招牌廣告物

本計畫區內設置廣告招牌應依「台中市申請設置招牌廣告物及豎立廣告物執行要點」之規定辦理。