

臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討書

【摘要本(下)】

〔原縣轄各都市計畫（含細部計畫）檢討後土地使用分區管制要點〕

擬定機關：臺中市政府

中華民國 104 年 7 月

臺中市轄區內各都市計畫(含細部計畫)土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)專案通盤檢討書【摘要本(下)】

目 錄

【原縣轄部分】

1. 豐原都市計畫（土地使用分區管制要點）檢討後土地使用分區管制要點	1
2. 豐原都市計畫（南田里附近、豐洲、大湳地區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點	5
3. 豐原都市計畫（社皮地區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點	7
4. 豐原都市計畫豐中路東側（台蔴廠舊址）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點	8
5. 豐原都市計畫（三陽地區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點	9
6. 豐原都市計畫永康路東南側（原公十一用地）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點	10
7. 豐原都市計畫豐東路東側（原公八用地）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點	11
8. 豐原都市計畫成功路兩側（原綠十九用地）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點	12
9. 豐原都市計畫田心路兩側（原綠十三用地）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點	13
10. 豐原都市計畫（三村地區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點	14
11. 豐原都市計畫向陽路南側（原公十二用地）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點	15
12. 豐原都市計畫（西湳地區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點	16
13. 豐原都市計畫（原部份鐵路用地及工業區變更為商業區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點	17
14. 豐原都市計畫（原部分農業區為零星工業區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點	19
15. 潭子都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點	20
16. 潭子都市計畫工業區細部計畫檢討後土地使用分區管制要點	23
17. 潭子都市計畫（原「兒六」兒童遊樂場變更為住宅區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點	24
18. 潭子都市計畫（原「兒一」兒童遊樂場用地變更為住宅區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點	25
19. 潭子都市計畫（潭興路、勝利路與體育場用地所圍部分地區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點	26
20. 潭子都市計畫（原部分公一公園用地變更為住宅區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點	

區管制要點	27
21. 潭子都市計畫（原「兒四」兒童遊樂場用地變更為住宅區）細部計畫檢討後土地 使用分區管制要點	28
22. 潭子都市計畫（第三次通盤檢討）（暫予保留）再提會討論案（南側地區）細部計 畫檢討後土地使用分區管制要點	30
23. 大雅都市計畫細部計畫檢討後土地使用分區管制要點	31
24. 大雅都市計畫部分住宅區（原加油站用地）細部計畫檢討後土地使用分區管制要 點	34
25. 大雅都市計畫部分住宅區（原「機一」機關用地部分用地）細部計畫檢討後土地 使用分區管制要點	35
26. 大雅都市計畫（原「市一」市場用地變更為商業區）細部計畫檢討後土地使用分 區管制要點	36
27. 大雅都市計畫（部分零星工業區二）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點	37
28. 神岡都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點	38
29. 神岡擴大修訂都市計畫（自強新村地區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點	41
30. 后里都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點	43
31. 后里都市計畫（中部科學工業園區第三期發展區后里基地—后里農場部分）細部 計畫檢討後土地使用分區管制要點	47
32. 外埔都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點	51
33. 大甲都市計畫細部計畫檢討後土地使用分區管制要點	53
34. 大甲（日南地區）都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點	56
35. 大安都市計畫細部計畫檢討後土地使用分區管制要點	59
36. 東勢都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點	61
37. 東勢都市計畫（工一、工二）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點	65
38. 東勢都市計畫（原「機二」機關用地變更為住宅區）細部計畫檢討後土地使用分 區管制要點	66
39. 台中縣東勢鎮都市計畫（原「文小二」變更為第一種住宅區）細部計畫檢討後土 地使用分區管制要點	68
40. 台中縣東勢鎮都市計畫（原「文中二」）變更為第一種住宅區細部計畫檢討後土地 使用分區管制要點	70
41. 台中縣東勢鎮都市計畫（原「機關用地七」變更為第一種住宅區）細部計畫檢討 後土地使用分區管制要點	72
42. 新社都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點	74
43. 大里都市計畫細部計畫檢討後土地使用分區管制要點	76
44. 大里都市計畫（部分「機四」機關用地變更為住宅區）細部計畫檢討後土地使用	

分區管制要點	78
45. 臺中市大里（草湖地區）都市計畫（不包括擴大都市計畫地區）細部計畫檢討後 土地使用分區管制要點	79
46. 大里（草湖地區）都市計畫（軟體產業專用區）細部計畫檢討後土地使用分區管 制要點	84
47. 擴大大里（草湖地區）都市計畫細部計畫檢討後土地使用分區管制要點	86
48. 太平（新光地區）都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點	88
49. 太平（新光地區）都市計畫（樹德路東側）細部計畫檢討後土地使用分區管制要 點	90
50. 霧峰都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點	91
51. 霧峰都市計畫（三七號道路南側及卅號道路東側住宅區細部計畫）檢討後土地使 用分區管制要點	94
52. 霧峰都市計畫（霧峰鄉農會附近細部計畫）檢討後土地使用分區管制要點	95
53. 霧峰都市計畫（省議會高爾夫球場西側、神農大帝廟南側、福新路）細部計畫檢 討後土地使用分區管制要點	96
54. 大肚都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點	97
55. 烏日都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點	99
56. 烏日都市計畫（第一鄰里）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點	102
57. 烏日都市計畫（第三鄰里）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點	103
58. 烏日都市計畫（原「遊七」兒童遊樂場用地變更為住宅區）細部計畫檢討後土地 使用分區管制要點	104
59. 烏日都市計畫（原「遊八」兒童遊樂場用地變更為住宅區）細部計畫檢討後土地 使用分區管制要點	105
60. 烏日都市計畫（原「遊三」兒童遊樂場用地變更為住宅區）細部計畫檢討後土地 使用分區管制要點	106
61. 烏日都市計畫（原「遊二」兒童遊樂場用地變更為住宅區）細部計畫檢討後土地 使用分區管制要點	107
62. 烏日都市計畫（部份（文小三）學校用地及四米人行步道變更為住宅區）細部計 畫檢討後土地使用分區管制要點	108
63. 烏日都市計畫（原「停四」停車場用地及原「市三」市場用地變更為住宅區）細 部計畫檢討後土地使用分區管制要點	109
64. 烏日都市計畫（原「停一」停車場及部分原「廣三」人行廣場變更為住宅區）細 部計畫檢討後土地使用分區管制要點	110
65. 烏日都市計畫（原「遊五」兒童遊樂場用地變更為住宅區）細部計畫檢討後土地 使用分區管制要點	111

66. 烏日都市計畫（部分工業區、變電所用地為第三種住宅區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點	112
67. 高速公路豐原交流道附近特定區計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）土地使用分區管制要點	115
68. 高速公路豐原交流道附近特定區計畫（原部分農業區變更為零星工業區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點（東龍）	118
69. 高速公路豐原交流道附近特定區計畫（原部分農業區變更為零星工業區及綠地）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點（矽品）	119
70. 高速公路豐原交流道附近特定區計畫（原部分農業區變更為零星工業區及綠地）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點（久裕）	120
71. 石岡水壩特定區計畫細部計畫土地使用分區管制要點	121
72. 石岡水壩特定區計畫（原「機三」機關用地、「農會專用區」變更為商業區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點	125
73. 台中港特定區計畫細部計畫土地使用分區管制要點	126
74. 台中港特定區（關連工業區第三期）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點	141
75. 台中港特定區（市鎮中心）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點	142
76. 台中港特定區（台中中港路工商綜合專用區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點	145
77. 台中港特定區（三塊厝地區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點	150
78. 高速公路王田交流道附近特定區計畫細部計畫土地使用分區管制要點	151
79. 谷關風景特定區計畫細部計畫土地使用分區管制要點	154
80. 梨山風景特定區計畫（梨山地區）細部計畫土地使用分區管制要點	158
81. 梨山風景特定區計畫（新佳陽地區）細部計畫土地使用分區管制要點	160
82. 梨山風景特定區計畫（松茂地區）細部計畫土地使用分區管制要點	162
83. 梨山風景特定區計畫（環山地區）細部計畫土地使用分區管制要點	164
84. 鐵砧山風景特定區計畫細部計畫土地使用分區管制要點	166
附表 臺中市都市計畫甲、乙種工業區土地設置公共服務設施及公用事業設施申請案件核准條件表	169

1. 豐原都市計畫(土地使用分區管制要點)檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫(含細部計畫)土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條暨都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、本要點發布實施前，已擬定細部計畫且訂有土地使用分區管制要點地區，於下次通盤檢討時，應依本要點修正調整，於未依本要點修正調整前，適用其細部計畫土地使用分區管制要點之規定。
- 三、本計畫區內各土地使用分區之管制規定如下：
 - (一)建蔽率及容積率不得大於下表規定：

使用分區		建蔽率	容積率
住宅區	第一種住宅區	60%	180%
	斷層帶住宅限建區		
	第二種住宅區	60%	200%
	第三種住宅區	60%	240%
商業區	第一種商業區	80%	280%
	第二種商業區	80%	320%
	第三種商業區	80%	400%
甲種工業區、乙種工業區、零星工業區		70%	210%
電信專用區		50%	250%

- (二)斷層帶住宅限建區內之土地以供建築自用住宅為主，不得為商業、工業及其他經市政府認定足以發生噪音、震動、特殊氣味、污染或有礙建築結構安全、居住安寧、公共安全、衛生之使用。其建築物高不得超過二層樓，簷高不得超過 7 公尺。
- (三)斷層帶農業限建區土地除以供保持農業生產之使用外，僅得申請建築農舍，不得為其他及經市政府認定有礙建築結構安全、公共安全之使用，並依下列規定辦理。但經市政府審查核准之農業產銷必要設施、營建剩餘土石方資源堆置場、廢棄物資源回收貯存場不在此限：
 - 1.興建農舍之申請人必須具備農民身分，且為該農業區內之土地所有權人。
 - 2.農舍之高度不得超過二層樓，屋簷不得超過 7 公尺，建築面積不得超過申請人所有耕地(或農場)及已有建築用地合計總面積 10%，與都市計畫道路境界之距離不得小於 15 公尺。
 - 3.農業區內之農地已申請建築者(包括十分之一農舍面積及十分之九農地)，主管建築機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之，嗣後不論該 90%農地是否分割，均不得再行申請建築。
 - 4.申請之農舍不得擅自變更使用。
- (四)甲種、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。
- (五)電信專用區之土地使用項目規定如下：
 - 1.「電(專)二」依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 41 條第 1 項第 1 至 5 款規定

辦理，惟第 5 款使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。

2. 「電(專)一」、「電(專)三」、「電(專)四」依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 41 條第 1 項第 1 至 4 款規定辦理。

四、本計畫區內公共設施用地之管制規定如下：

(一)建蔽率及容積率不得大於下表規定：

公共設施種類		建蔽率	容積率
機關用地		50%	250%
社教機構用地		50%	250%
學校用地	國中以下	50%	150%
	高(中)職	50%	200%
市場用地		60%	240%
批發市場		60%	120%
變電所用地		50%	150%
加油站用地		40%	120%
自來水事業用地		50%	250%
車站用地		40%	200% (高架月台不計入容積)
殯儀館		40%	120%
停車場用地	作立體使用時	80%	480%
	作平面使用時	10%	建築高度不得超過 3 公尺

(二)公共設施做多目標使用時，其建蔽率及容積率經臺中市都市計畫委員會同意者，得酌予調整。

(三)本計畫區內位屬「變更豐原都市計畫(車籠埔斷層經過地區專案檢討)案」車籠埔斷層帶範圍地區之公共設施用地，應依下列規定辦理：

1. 公園用地之土地以供公園及其附屬設施使用為主，但不得興建任何立體建築物。
2. 綠地之土地以維持公共開放性空間使用為目的。
3. 道路之土地以供道路及其附屬設施使用為主。
4. 廣場兼停車場之土地以供公共開放性廣場兼平面停車場使用為主。
5. 不得依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」及「都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法」，申請作多目標及臨時建築使用。

(四)自來水事業用地依自來水法第 43 條之規定，得設下列必要之設備：

1. 淨水設備應設置適當之沉澱池、過濾池、消毒、水質控制及其他淨水設備。
2. 送水設備應設置適當之抽水機、送水管及其他設備，以輸送必需之清水。
3. 配水設備應設置適當之配水池、抽水機、配水管及其他配水設備。

前款係指「變更豐原都市計畫(部分農業區為自來水事業用地)案」變更後之自來水事業用地。

五、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其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 10% 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；其集中留設之樓地板面積在 100 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。

(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

六、本計畫區內可建築土地之停車空間設置標準如下：

(一)實施區段徵收或市地重劃但未配地地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區之住宅區及商業區建築基地申請建築時應設置之停車空間標準規定如下表，但因基地情形特殊經提臺中市政府都市設計審議委員會(或小組)審議同意者，不在此限。

總樓地板面積(平方公尺)	停車設置標準
1-250(含)	設置一部
250(不含)-400(含)	設置二部
400(不含)-550(含)	設置三部
以下類推	—

(二)車站用地內作車站站體及相關附屬設施之樓地板面積超過 250 平方公尺部分，每 150 平方公尺設置 1 部停車空間。數量未達整數時，其零數應設置 1 部停車空間。機、腳踏車之停車格位，依汽車停車格位加乘 2 倍計算。

(三)其餘之各使用分區及公共設施用地之停車空間設置悉依建築技術規則辦理。

七、本計畫區內可建築土地之退縮建築標準如下：

(一)實施區段徵收或市地重劃但未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理，但因基地情形特殊經提臺中市政府都市設計審議委員會(或小組)審議同意者，不在此限。

分區及用地別	退縮規定	備註
住宅區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。
商業區		
甲種工業區、乙種工業區、零星工業區	自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
其他土地使用分區及公共設施用地	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

(二)「豐原都市計畫(原部分鐵路用地及工業區變更為商業區)細部計畫」及「豐原都市計畫(南田里附近、豐洲、大湍地區)細部計畫」之退縮建築規定悉依原各該土地使用分區管制要點辦理。

(三)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

八、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

九、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- (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 10,000 平方公尺者。
- (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

十、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

- (一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。
- (二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。
- (三)經全部土地所有權人同意。
- (四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。
- (五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

十一、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。

十二、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

2. 豐原都市計畫（南田里附近、豐洲、大湳地區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條、第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條之規定訂定之。
- 二、住宅區之建築基地於申請建築時，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%；並應自道路境界線至少退縮 3 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，則擇一退縮)，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。
- 三、斷層帶住宅限建區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。斷層帶住宅限建區內之土地以供建築自用住宅為主，不得為商業、工業及其他經市政府認定足以發生噪音、震動、特殊氣味、污染或有礙建築結構安全、居住安寧、公共安全、衛生之使用。其建築物高度不得超過二層樓，簷高不得超過 7 公尺。
- 四、乙種工業區及零星工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。建築基地於申請建築時，應自道路境界線至少退縮 3 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，則擇一退縮)，退縮建築之空地應植栽綠化，但計入法定空地。
乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。
- 五、機關、學校、公園、市場、批發市場、墓地及停車場等公共設施用地，其建蔽率及容積率不得大於下列規定：

公共設施種類		建蔽率	容積率
機關用地		50%	250%
社教機構用地		50%	250%
自來水事業用地		50%	250%
學校用地	國中以下	50%	150%
	高(中)職	50%	200%
公園用地		15%	30%
市場用地		60%	240%
批發市場用地		60%	120%
墓地用地		10% (作為納骨塔使用)	40%
停車場用地	立體式	80%	360%
	平面式	10%	建築物高度不得超過 3 公尺

(一)機關用地之建築基地申請建築時應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 2 公尺，退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。

(二)自來水事業用地依自來水法第 43 條之規定，得設下列必要之設備：

- 1.淨水設備應設置適當之沉澱池、過濾池、消毒、水質控制及其他淨水設備。

2. 送水設備應設置適當之抽水機、送水管及其他設備，以輸送必需之清水。
 3. 配水設備應設置適當之配水池、抽水機、配水管及其他配水設備。
- (三) 公共設施做多目標使用時，其建蔽率及容積率經臺中市都市計畫委員會同意者，得酌予調整。
- (四) 本計畫區內位屬「變更豐原都市計畫(車籠埔斷層經過地區專案檢討)案」車籠埔斷層帶範圍地區之公共設施用地，應依下列規定辦理：
1. 公園用地之土地以供公園及其附屬設施使用為主，但不得興建任何立體建築物。
 2. 綠地之土地以維持公共開放性空間使用為目的。
 3. 道路之土地以供道路及其附屬設施使用為主。
 4. 廣場兼停車場之土地以供公共開放性廣場兼平面停車場使用為主。
 5. 不得依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」及「都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法」，申請作多目標及臨時建築使用。
- 六、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其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 10% 為限：
- (一) 私人捐贈或設置圖書館、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 100 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
- (二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
- 七、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- 八、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：
- (一) 公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- (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 10,000 平方公尺者。
- (三) 新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- (四) 新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- (五) 實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。
- 前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。
- 九、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用豐原都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

3. 豐原都市計畫（社皮地區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 第一條 本要點依都市計畫法第 22 條、第 32 條暨都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 第二條 本計畫區內之分區使用如下：
- 一、第一種住宅區。(簡稱住一)
 - 二、第二種住宅區。(簡稱住二)
- 住一係專供建築住宅使用，其建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 180%；住二依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制之，且其建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 240%。
- 第三條 市場之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%，又市場範圍須全部開挖地下室，且地下一層之五分之二須供停車使用。
- 第四條 建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- 第五條 本計畫區內應提送都市設計審議範圍：
- 一、公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
 - 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 10,000 平方公尺者。
 - 三、新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
 - 四、新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
 - 五、實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。
- 前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。
- 第六條 本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用豐原都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

4. 豐原都市計畫豐中路東側(台麻廠舊址)細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫(含細部計畫)土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
- 三、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其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 10%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；其集中留設之樓地板面積在 100 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
 - (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
- 四、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：
 - (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
 - (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 10,000 平方公尺者。
 - (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
 - (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
 - (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。
- 五、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用豐原都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

5. 豐原都市計畫（三陽地區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條暨都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條之規定訂定之。
- 二、各區建築物之建築密度應同時符合下列最高建蔽率與最高容積率之規定。

	最高建蔽率	最高容積率
住一	60%	180%
住二	60%	240%

- 三、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其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 10% 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；其集中留設之樓地板面積在 100 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
 - (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
- 四、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- 五、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：
 - (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
 - (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 10,000 平方公尺者。
 - (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
 - (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
 - (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。
- 六、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用豐原都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

6. 豐原都市計畫永康路東南側(原公十一用地)細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫(含細部計畫)土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條暨都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條之規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
- 三、公園依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用，地下作為停車場使用。
- 四、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其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 10% 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；其集中留設之樓地板面積在 100 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
 - (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
- 五、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- 六、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：
 - (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
 - (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 10,000 平方公尺者。
 - (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
 - (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
 - (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。
- 七、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用豐原都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

7. 豐原都市計畫豐東路東側(原公八用地)細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫(含細部計畫)土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條暨都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條之規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
- 三、公園依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用，地下作為停車場使用。
- 四、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其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 10% 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；其集中留設之樓地板面積在 100 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
 - (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
- 五、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- 六、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：
 - (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
 - (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 10,000 平方公尺者。
 - (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
 - (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
 - (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。
- 七、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用豐原都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

8. 豐原都市計畫成功路兩側(原綠十九用地)細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫(含細部計畫)土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條暨都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條之規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
- 三、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其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 10%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；其集中留設之樓地板面積在 100 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
 - (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
- 四、景觀及綠化原則：

建築基地內建築物鄰接或面向公兒、綠地、人行步道及公共開放空間者部分，如有暴露通風、換氣、排煙出口等有礙觀瞻之設備設施，應有適當之遮蔽處理與設計。

建築基地內之實設空地應配合整體景觀設計，其扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化，並應儘量使用原生樹種栽植，以塑造地區特色；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- 五、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：
 - (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
 - (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 10,000 平方公尺者。
 - (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
 - (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
 - (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。
- 六、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用豐原都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

9. 豐原都市計畫田心路兩側(原綠十三用地)細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫(含細部計畫)土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條暨都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條之規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
- 三、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其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 10%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；其集中留設之樓地板面積在 100 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
 - (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
- 四、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- 五、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：
 - (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
 - (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 10,000 平方公尺者。
 - (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
 - (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
 - (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。
- 六、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用豐原都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

10. 豐原都市計畫（三村地區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條暨都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條之規定訂定之。
二、各區建築物之建築密度應同時符合下列最高建蔽率與最高容積率之規定。

	最高建蔽率	最高容積率
住一	60%	180%
住二	60%	240%

- 三、公園用地之建蔽率不得大於 15%，簷高除紀念性建築物外，不得超過二層樓或 7 公尺。
四、兒童遊樂場用地不得作多目標使用，其建蔽率不得大於 15%，簷高除紀念性建築物外，不得超過二層樓或 7 公尺。
五、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其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 10% 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；其集中留設之樓地板面積在 100 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
六、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
七、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：
(一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
(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 10,000 平方公尺者。
(三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
(四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
(五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。
前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。
八、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用豐原都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

11. 豐原都市計畫向陽路南側(原公十二用地)細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫(含細部計畫)土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條暨都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條之規定訂定之。
- 二、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 400%。
- 三、公園依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用，地下全部作為停車場使用。
- 四、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其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 10% 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；其集中留設之樓地板面積在 100 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
 - (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
- 五、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- 六、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：
 - (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
 - (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 10,000 平方公尺者。
 - (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
 - (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
 - (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。
- 七、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用豐原都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

12. 豐原都市計畫（西浦地區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條暨都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條之規定訂定之。
- 二、各區建築物之建築密度應同時符合下列最高建蔽率與最高容積率之規定。

	最高建蔽率	最高容積率
住一	60%	180%
住二	60%	240%

- 三、文小之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 150%。
- 四、公園用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用，其建築物之建蔽率不得超過 15%，簷高除紀念性建築物外，不得超過二層樓或 7 公尺。
- 五、兒童遊樂場用地不得作為多目標使用，其建築物之建蔽率不得超過 15%，簷高除紀念性建築物外，不得超過二層樓或 7 公尺。
- 六、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其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 10% 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；其集中留設之樓地板面積在 100 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
 - (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
- 七、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- 八、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：
 - (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
 - (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 10,000 平方公尺者。
 - (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
 - (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
 - (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。
- 九、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用豐原都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

13. 豐原都市計畫（原部份鐵路用地及工業區變更為商業區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 第一點 本要點依都市計畫法第 22 條暨都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條之規定訂定之。
- 第二點 商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。
- 第三點 停車場用地採平面式開發，其建蔽率不得大於 10%，高度不得超過 3 公尺，採立體式開發，其建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 480%。
- 第四點 為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其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 10% 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；其集中留設之樓地板面積在 100 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
 - (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
- 第五點 本細部計畫區內可建築土地之退縮建築應依下列規定辦理：
- (一)鄰接帶狀公園之商業區，將來申請建築時應退縮 4 公尺以上建築並妥為綠美化，退縮部分得計入法定空地。
 - (二)基地鄰接 4 公尺人行步道部分應退縮 4 公尺以上建築，退縮部分提供作公眾通行使用，但得計入法定空地。
- 第六點 建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- 第七點 本計畫區內應提送都市設計審議範圍：
- (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
 - (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 10,000 平方公尺者。
 - (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
 - (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
 - (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

第八點 本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用豐原都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

14. 豐原都市計畫（原部分農業區為零星工業區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依據都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條之規定訂定。
- 二、零星工業區係為配合原登記有案，無污染性，具有相當規模且遷廠不易之合法性工廠而劃定，其使用限制依都市計畫法臺中市施行自治條例零星工業區之規定管制之；其建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 210%。
- 三、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- 四、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用豐原都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

15. 潭子都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 24 日府授都計字第 1040156949G 號函公告發布實施之「擬定潭子都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
 二、本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率不得大於下表規定：

項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
住宅區	60	180	建蔽率不大於 50%時，容積率得調整為不大於 200%。
商業區	80	240	建蔽率不大於 70%時，容積率得調整為不大於 280%。
乙種工業區	70	210	
零星工業區	70	210	
加油站專用區	40	120	
宗教專用區	40	160	
加工出口專用區	70	300	全區容積得採總量管制。
電信專用區	50	250	

- 三、電信專用區之土地使用項目悉依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 41 條第 1 項第 1 至 5 款規定辦理，惟第 5 款使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。

- 四、乙種工業區之使用依都市計畫法臺中市施行自治條例工業區相關規定管制。

乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。

- 五、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得大於下表規定：

項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
機關用地	50	250	
學校用地	文中及文小	50	150
	高中(職)	50	200
市場用地	80	240	
停車場用地	平面	10	20
	立體	80	800
自來水事業用地	50	240	
郵政事業用地	50	240	
變電所用地	50	250	
污水處理廠用地	30	60	
車站用地	40	200	高架月台不計入容積
倉庫用地	70	210	

- 六、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其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 10% 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；其集中留設之樓地板面積在 100 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。

(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

七、本計畫區之退縮建築規定如下：

(一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區、商業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。
乙種工業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

(二)依據原臺中縣政府 97 年 7 月 24 日府建城字第 09701882043 號函發布實施之「變更潭子都市計畫第三次通盤檢討(暫予保留)再提會討論案(南側地區)案」指定以繳交回饋代金方式辦理開發之住宅區，其鄰接鐵路用地部分至少退縮 4 公尺建築；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

(三)變電所用地申請建築時，應自基地境界線至少退縮 10 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 5 公尺；並採屋內型設計，退縮部分得計入法定空地並應妥為綠化及種植喬木。

(四)前項規定以外地區，其退縮建築應依「建築技術規則」等相關法令辦理。

(五)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

八、停車空間

(一)住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間(如下表)。

(二)車站用地內作車站站體及相關附屬設施之樓地板面積超過 250 平方公尺部分，每 150 平方公尺設置 1 部停車空間。數量未達整數時，其零數應設置 1 部停車空間。機、腳踏車之停車格位，依汽車停車格位加乘 2 倍計算(如下表)。

分區或用地	總樓地板面積(m ²)	停車設置標準	
		汽車	機車(或自行車)
住宅區、商業區	1~250	設置 1 部	
	251~400	設置 2 部	
	401~550	設置 3 部	
	以下類推	--	
車站用地	1~250	免設置	
	251~400	設置 1 部	設置 2 部
	401~550	設置 2 部	設置 4 部

分區或用地	總樓地板面積(m ²)	停車設置標準	
		汽車	機車(或自行車)
	以下類推	--	

(三)留設於地下層之法定機車(或自行車)停車空間得免計容積。

九、為維護景觀並加強綠化，有關景觀與綠化應依下列規定辦理：

(一)同一棟建築物之電視天線應設置共同天線。

(二)本計畫區之公共開放空間(包括公園、綠地、兒童遊樂場等)至少應留設二分之一種植花草樹木。

(三)污水處理廠用地於周界境界線至少應留設 10 公尺隔離綠帶。

十、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

(一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。

(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 10,000 平方公尺者。

(三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。

(四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。

(五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

十一、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

(一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。

(二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。

(三)經全部土地所有權人同意。

(四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。

(五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

十二、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。

十三、本要點未規定事項，依其他有關規定辦理。

16. 潭子都市計畫工業區細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

(一)工業區之使用管制

本工業區內以供工業危害妨礙性較輕微之工廠使用為主，其土地及建築物之使用應依照都市計畫法臺中市施行自治條例之乙種工業區規定管制之。

本工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。

(二)工業區之密度管制

原有之工業區密度管制規定過嚴且本工業區內之土地大部份屬於面積較小，影響民眾申請建築物，故於本次通盤檢討修訂如下：

1. 工業區內之建蔽率，不得超過 70%，容積率不得超過 210%。
2. 工業區建築物之高度比不得超過 1.5，但用途特殊之雜項工作物其高度比必須超過 1.5 方能達到使用目的時，經主管建築機關認為對交通、通風、採光、日照及安全無礙者，其高度比得超過 1.5。
3. 工業區建築物基地最低前院深度比各為 6 公尺及 0.3。
4. 工業區與住宅區直接鄰接部份申請建築時，應自工業區境界線退縮 6 公尺。

(三)本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

1. 公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
2. 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 10,000 平方公尺者。
3. 新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
4. 新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
5. 實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

(四)本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用潭子都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

17. 潭子都市計畫（原「兒六」兒童遊樂場變更為住宅區）細部計畫檢討後 土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- (一)依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- (二)住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
- (三)機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- (四)為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其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 10%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 100 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
 - 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
- (五)建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- (六)本計畫區內應提送都市設計審議範圍：
- 1.公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
 - 2.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 10,000 平方公尺者。
 - 3.新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
 - 4.新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
 - 5.實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。
- 前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。
- (七)本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用潭子都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

18. 潭子都市計畫（原「兒一」兒童遊樂場用地變更為住宅區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
- 三、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- 四、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其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 10% 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；其集中留設之樓地板面積在 100 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
 - (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
- 五、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：
 - (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
 - (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 10,000 平方公尺者。
 - (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
 - (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
 - (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。
- 六、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用潭子都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

19. 潭子都市計畫（潭興路、勝利路與體育場用地所圍部分地區）細部計畫 檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依《都市計畫法臺中市施行自治條例》第 49 條規定訂定之。
- 二、住宅區以供建築住宅為主，其建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 200%；住宅區內建築樓地板面積未達 100 平方公尺者，應留設 1 部停車空間，如超過 100 平方公尺，則超過部分每超過 150 平方公尺應增設 1 部停車空間。
- 三、本細部計畫區公共設施用地不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作多目標使用。
- 四、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- 五、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：
 - (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
 - (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 10,000 平方公尺者。
 - (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
 - (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
 - (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。
- 六、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用潭子都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

20. 潭子都市計畫（原部分公一公園用地變更為住宅區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依據《都市計畫法》第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條之規定訂定之。
- 二、住宅區以供建築住宅為主，其建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。將來申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮），臨接道路部分至少保留 2 公尺於重劃工程一併施工供人行使用，退縮部分得計入法定空地。建築樓地板面積在 100 平方公尺以下者，應留設 1 部停車空間，如超過 100 平方公尺，則超過部分每超過 150 平方公尺應增設 1 部停車空間。
- 三、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其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 10% 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；其集中留設之樓地板面積在 100 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
 - (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
- 四、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- 五、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：
 - (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
 - (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 10,000 平方公尺者。
 - (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
 - (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
 - (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。
- 六、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用潭子都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

21. 潭子都市計畫（原「兒四」兒童遊樂場用地變更為住宅區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 第一點：本要點依據都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 第二點：住宅區以供建築住宅為主，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得超過 200%。
- 第三點：為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其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 10% 為限：
- 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 100 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
- 第四點：住宅區之建築基地於申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺以上建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同時，則擇一退縮)，退縮部分得計入法定空地。建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，如超過 250 平方公尺者，則超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。
- 第五點：停車場用地之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 400%；將來建築時，並應自道路境界線至少退縮 5 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。
- 第六點：建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- 第七點：本計畫區內應提送都市設計審議範圍：
- (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
 - (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 10,000 平方公尺者。
 - (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
 - (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
 - (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。
- 前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築

量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

第八點：本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用潭子都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

22. 潭子都市計畫（第三次通盤檢討）（暫予保留）再提會討論案（南側地區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於百分之 180%，惟住宅區建蔽率不大於 50% 時，容積率得調整為不得大於 200%。
- 三、本計畫住宅區之退縮建築規定如下：
 - (一)自道路境界線或廣場用地至少退縮 5 公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮；如屬角地且面臨道路及廣場用地者，亦應以較寬道路為退縮面）。
 - (二)退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。
- 四、住宅區之建築基地於申請建築時，其樓地板在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。
- 五、計畫區內公共設施用地多目標使用限非營利性公共設施使用。
- 六、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：
 - (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
 - (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 10,000 平方公尺者。
 - (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
 - (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
 - (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。
- 七、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用潭子都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

23. 大雅都市計畫細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依據都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
 二、各種土地使用分區及公共設施用地，其建蔽率、容積率依表二之規定。

表二 土地使用分區及公共設施用地建蔽率、容積率管制表

項 目		建蔽率(%)	容積率(%)
住宅區		60	200
商業區		80	340
乙種工業區		70	210
零星工業區		70	210
宗教專用區		60	160
加油站專用區		40	60
社會福利事業專用區		50	200
電信專用區		50	250
機關用地		50	250
社教用地		60	250
學校用地	國中、國小	50	150
	高中	50	200
市場用地		50	240
公園用地		15	45
鄰里公園兼兒童遊樂場用地		15	30
停車場用地(作立體使用)		80	480
停車場用地(作平面使用)		10	20
電力事業用地		40	200
污水處理場用地		40	200

- 三、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表，申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。
- 四、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其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 10% 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；其集中留設之樓地板面積在 100 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，或准用公益性基金管理認定者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
 - (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
 - (三)應該該公益性團體為起造人，並設置獨立進出口，以供通行，並於建築物入口處設置標示牌，敘明供社區公眾使用。
- 五、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應

種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

六、相關建築退縮規定：

- (一)學校用地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：
 - 1.應有一側退縮 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。
 - 2.其他臨道路部分應退縮 4 公尺無遮簷人行道，供綠化或人行步道等使用。
- (二)建築基地面臨行水區內得指定建築線之防汛道路部分應自建築線退縮 2 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地，惟應提供公眾通行使用，並不得有圍牆等建築物。
- (三)社會福利事業專用區係供依法興辦社會福利事業所需設施使用，建築基地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺；該退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。
- (四)污水處理場用地其設施至農業區應至少退縮 10 公尺做為隔離綠帶。
- (五)指定路段【中清路一段至二段(神林南路至民生路)】建築基地退縮規定：(圖二)
 - 1.公共設施用地應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，退縮部分不得設置圍牆，僅得供作無遮簷人行道、綠化或自行車通行等使用；退縮部分得計入法定空地計算。
 - 2.公共設施用地以外建築基地應自計畫道路境界線退縮 4 公尺建築，退縮部分不得設置圍牆，供作無遮簷人行道兼供綠化或自行車通行等使用；退縮部分得計入法定空地計算。
- (六)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

七、人行步道用地得兼供法定停車位出入通行使用。

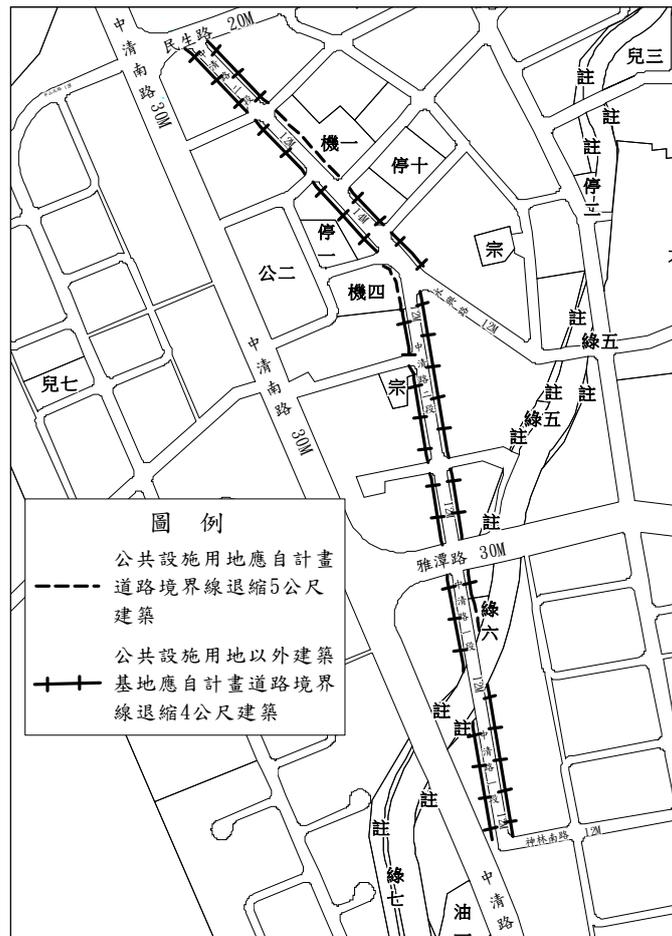
八、電信專用區之土地使用項目悉依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 41 條第 1 項第 1 至 5 款規定辦理，惟第 5 款使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。

九、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- (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 10,000 平方公尺者。
- (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計

相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。



圖二 指定路段建築基地退縮規定示意圖

十、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

(一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。

(二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。

(三)經全部土地所有權人同意。

(四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。

(五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

十一、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。

十二、本要點未規定事項，悉依其他相關法令辦理。

24. 大雅都市計畫部分住宅區（原加油站用地）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條暨都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用大雅都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。
- 三、住宅區之建蔽率不得大過 60%，容積率不得大於 300%。
- 四、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- 五、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：
 - (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
 - (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 10,000 平方公尺者。
 - (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
 - (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
 - (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

25. 大雅都市計畫部分住宅區（原「機一」機關用地部分用地）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條暨都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。
- 三、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其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 10% 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；其集中留設之樓地板面積在 100 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
 - (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
- 四、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- 五、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：
 - (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
 - (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 10,000 平方公尺者。
 - (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
 - (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
 - (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。
- 六、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用大雅都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

26. 大雅都市計畫（原「市一」市場用地變更為商業區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、商業區之建蔽率不得大於 80%、容積率不得大於 340%。
- 三、商業區應依「臺中市騎樓及無遮簷人行道設置標準」規定退縮建築；有關停車空間設置標準依大雅都市計畫「土地使用分區管制要點」規定辦理。
- 四、本細部計畫區公共設施用地不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作多目標使用。
- 五、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- 六、停車場之綠地面積所佔比例不得低於 30%，透水面積所佔比例不得低於 45%。
- 七、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：
 - (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
 - (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 10,000 平方公尺者。
 - (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
 - (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
 - (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。
- 八、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用大雅都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

27. 大雅都市計畫（部分零星工業區二）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、零星工業區之建蔽率不得大於 70%、容積率不得大於 210%。
- 二、零星工業區僅得為無污染之工業使用及與該工業有關之廠房、倉庫、倉儲設施、生產實驗室、單身員工宿舍或其他必要性附屬設施、道路、綠帶、公共停車場、廣場等公共設施或其他必要性服務設施。
- 三、本細部計畫公共設施用地不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作多目標使用。
- 四、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- 五、本要點未規定事項依大雅都市計畫土地使用分區管制要點、協議書及其他有關法令規定辦理。

28. 神岡都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 24 日府授都計字第 1040156949A 號函公告發布實施之「擬定神岡都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)案」彙整

- 一、本要點依據都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
二、本計畫區內各項土地使用分區之建蔽率與容積率不得超過下列規定：

土地使用分區	建蔽率	容積率
住宅區	60%	建築基地面臨 18 公尺寬以上計畫道路兩側各 30 公尺以內者，不得大於 240%；其他住宅區不得大於 180%。建築基地如同時面臨兩條以上不同寬度之計畫道路時以較寬者為準。
住宅區 (再發展區)	60%	1.住宅區(再發展區)得採個別建築或整體開發。 2.以個別建築開發者，其容積率不得超過 150%。 3.以整體開發者，應以該申請位置所屬街廓內面積不得小於 1,000 平方公尺之完整土地作為其申請範圍，並依下列規定事項辦理： (1)應提供申請範圍內總面積至少 20%之土地，自願捐贈予臺中市政府供作公共設施使用。 (2)得依下列容積獎勵規定開發建築，惟扣除自願捐贈公共設施用地後之建築基地容積率不得大於 240%： 容積獎勵額度公式： $V=[V0/(1-V1)] \times (1+V1/2)$ V=扣除公共設施用地後，建築基地接受獎勵後之容積率(不得大於 240%)。 V0=基準容積率(150%)。 V1=自願捐贈公共設施用地之比例(不得少於申請範圍內總面積之 20%)。
商業區	80%	320%
乙種工業區	70%	210%
零星工業區	70%	210%
倉儲區	70%	140%
宗教專用區	60%	160%
電信專用區	50%	250%

- 三、乙種工業區之使用依都市計畫法臺中市施行自治條例工業區相關規定管制。

乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。

- 四、電信專用區土地使用項目悉依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 41 條第 1 項第 1 至 4 款規定辦理。

- 五、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列規定：

公共設施用地	建蔽率	容積率
機關用地	50%	250%
自來水事業用地	50%	250%
變電所用地	50%	250%
學校用地	50%	150%

公共設施用地		建蔽率	容積率
(文中、文小用地)			
市場用地	零售市場用地	60%	240%
	批發市場用地	50%	120%
加油站用地		40%	120%
停車場用地	平面使用	10%	20%
	立體使用	80%	960%

六、鐵路用地（供高速鐵路使用）應供高速鐵路及其附屬設施使用，其中高架結構體下層在不妨礙高速鐵路功能下，依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」得比照高架道路項申請作多目標使用或得視實際需要供道路使用。

七、本計畫區內實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1,000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理。

分區及用地別	退縮規定	備註
住宅區	自道路境界線至少退縮5公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮）。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。
商業區		
乙種工業區	自道路境界線至少退縮6公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
其他土地使用分區及公共設施用地	自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

其他地區除毗連綠園道用地及公園(公4)用地之農業區，其建築物牆面線應距離綠園道用地及公園用地(公4)範圍線至少8公尺以上，餘照建築技術規則及「臺中市騎樓及無遮簷人行道設置標準」之規定辦理。

因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

八、本計畫區內實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1,000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區內之住宅區及商業區建築基地申請建築時，應設置之停車空間標準規定如下表，但因基地情形特殊經提「臺中市政府都市設計審議委員會(或小組)審議同意者，不在此限。

總樓地板面積(平方公尺)	停車設置標準
1-250(含)	設置一部
250(不含)-400(含)	設置二部
400(不含)-550(含)	設置三部
以下類推	

「擬定神岡擴大修訂都市計畫(自強新村地區)細部計畫案」劃設之住宅區及住宅區(再發展區)開發建築時，建築樓地板面積在250平方公尺以下者，應留設一部停車空間，超過250平方公尺者，其超過部分，每增加150平方公尺及其零數應增設一部停車空間。

九、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢

討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

十、綠園道用地專供自行車專用道、綠化及相關設施使用，不得據以指定建築線。

十一、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- (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 10,000 平方公尺者。
- (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

十二、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

- (一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。
- (二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。
- (三)經全部土地所有權人同意。
- (四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。
- (五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

十三、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。

十四、本要點未規定事項，適用其他有關法令之規定辦理。

29. 神岡擴大修訂都市計畫（自強新村地區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 第一點 本要點依據都市計畫法第 22 條暨都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 第二點 本計畫區內住宅區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 180%。
- 第三點 本計畫區內零星工業區之建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 210%。
- 第四點 本計畫區內住宅區(再發展區)之建蔽率不得超過 60%，並應依下列規定辦理：
- 一、住宅區(再發展區)得採個別建築或整體開發。
 - 二、以個別建築開發者，其容積率不得超過 150%。
 - 三、以整體開發者，應以該申請位置所屬街廓內面積不得小於 1,000 平方公尺之完整土地作為其申請範圍，並依下列規定事項辦理：
 - (一)應提供申請範圍內總面積至少 20%之土地，自願捐贈予臺中市政府供作公共設施使用。
 - (二)得依下列容積獎勵規定開發建築，惟扣除自願捐贈公共設施用地後之建築基地容積率不得大於 240%：

容積獎勵額度公式：
$$V = [V_0 / (1 - V_1)] \times (1 + V_1/2)$$

V = 扣除公共設施用地後，建築基地接受獎勵後之容積率(不得大於 240%)。
V₀ = 基準容積率(150%)。
V₁ = 自願捐贈公共設施用地之比例(不得少於申請範圍內總面積之 20%)。
- 第五點 為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其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 10%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，其集中留設之樓地板面積在 100 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
 - 二、建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
- 第六點 本計畫區內住宅區及住宅區(再發展區)開發建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，且不得設置圍籬，惟退縮建築所留設之空地，應予植栽綠化，並得計入法定空地。
- 因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。
- 第七點 本計畫區內住宅區及住宅區(再發展區)開發建築時，建築樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設 1 部停車空間，超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。

- 第八點 建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- 第九點 本計畫區內應提送都市設計審議範圍：
- 一、公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
 - 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 10,000 平方公尺者。
 - 三、新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
 - 四、新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
 - 五、實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。
- 前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。
- 第十點 本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用神岡擴大修訂都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

30. 后里都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 24 日府授都計字第 10401569496 號函公告發布實施之「擬定后里都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率不得大於下表規定：

使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)
住宅區	60	180
商業區	80	320
甲種工業區	60	210
乙種工業區	60	210
零星工業區	60	210
宗教專用區	60	160
農會專用區	50	250
糖業文化專用區(一)	40	100
糖業文化專用區(二)	50	100
休閒農業專用區	30	60
加油站專用區	60	120
電信專用區	50	250

- 三、甲種工業區、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。
- 四、糖業文化專用區專供下列之使用：
 1. 糖業文化專用區(一)專供糖業博物館、主題展示館、農產品加工(釀造)廠等相關休閒農業設施及觀光旅遊服務、餐飲、產品展售等相關設施使用。
 2. 糖業文化專用區(二)專供停車場使用。
 3. 糖業文化專用區(三)專供隔離綠帶使用。
- 五、休閒農業專用區專供下列之使用：
 1. 自然健康藥草療養、溫泉理療服務設施。
 2. 住宿、餐飲、農產品加工(釀造)廠、農產品展示(售)推廣及教育解說中心等相關休閒農業設施。
 3. 觀光旅遊服務相關設施。
- 六、電信專用區之土地使用項目悉依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 41 條第 1 項第 1 至 4 款規定辦理。

七、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得大於下表規定：

公共設施種類		建蔽率(%)	容積率(%)
機關用地		50	250
學校用地	國中以下	50	150
	特殊教育學校	50	200
市場用地	零售市場	60	240
	批發市場	60	120
社教用地		60	200
郵政事業用地		60	200
電力事業用地		60	200

八、退縮建築規定

(一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下列規定辦理。

1.住宅區

(1)自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，則擇一退縮)。

(2)退縮建築之空地應妥予植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。

2.商業區

(1)自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，則擇一退縮)。

(2)退縮建築之空地應妥予植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。

3.工業區

(1)自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。

(2)退縮建築之空地應妥予植栽綠化，但得計入法定空地。

4.公共設施用地及公用事業設施

(1)自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。

(2)退縮建築之空地應妥予植栽綠化，但得計入法定空地。

(3)如有特殊情形者，得由臺中市都市計畫委員會審決確定。

(二)前項以外地區，屬舊有都市計畫，依建築法及建築技術規則等規定辦理建築退縮，不另訂退縮建築規定。

(三)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

九、停車空間設置規定

於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其停車空間設置應依下列規定辦理。

(一)住宅區

住宅區建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設

1 部停車空間，如超過 250 平方公尺者，則超過部份每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。(如下表)

總樓地板面積	停車空間設置標準
1-250 平方公尺	設置 1 部
251-400 平方公尺	設置 2 部
401-550 平方公尺	設置 3 部
以下類推	

(二)商業區

商業建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，如超過 250 平方公尺者，則超過部份每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。(如下表)

總樓地板面積	停車空間設置標準
1-250 平方公尺	設置 1 部
251-400 平方公尺	設置 2 部
401-550 平方公尺	設置 3 部
以下類推	

十、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

十一、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- (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 10,000 平方公尺者。
- (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

十二、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

- (一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和

二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。

(二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。

(三)經全部土地所有權人同意。

(四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。

(五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

十三、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。

十四、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。

31. 后里都市計畫(中部科學工業園區第三期發展區后里基地—后里農場部分)細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫(含細部計畫)土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)專案通盤檢討案」彙整

一、本計畫區劃設下列使用分區：

(一)園區事業專用區

(二)公共設施用地，包括：

- 1.停車場用地
- 2.滯洪池用地(兼供公園使用)
- 3.綠地
- 4.道路用地(兼供滯洪池使用)

二、園區事業專用區係供依科學工業園區設置管理條例核准入區之園區事業使用，其容許使用項目及相關規定如下：

(一)廠房或作業場所，並得供下列附屬設施，及與園區事業發展有關之設施使用：

- 1.附屬研發、推廣及服務辦公室(場所)。
- 2.附屬倉庫、運輸倉儲等設施。
- 3.附屬生產實驗或訓練房舍。
- 4.環境保護設施。
- 5.附屬員工單身宿舍：租地面積五公頃以上之廠商，得經中部科學工業園區開發籌備處(管理局)許可興建附屬員工單身宿舍，其有關規定如下：
 - (1)員工單身宿舍總樓地板面積不得大於作業廠房總樓地板面積 10%，建蔽率、容積率應併入該廠房用地之土地使用強度計算。
 - (2)宿舍建築應與廠房建築區隔，其宿舍與廠房之間棟距應至少 20 公尺以上。
 - (3)前項棟距應有整體景觀規劃，以複層植栽與廠房隔離遮蔽。並依「中部科學工業園區台中基地建築與都市設計參考手冊」載明建築物平面、立面、剖面、構造、空間用途、外牆顏色及材質，住宿空間及附屬服務空間分別規範說明以便達到管控員工宿舍之品質。
 - (4)宿舍應提供相關生活及休閒設施。
- 6.附屬員工餐廳。
- 7.附屬安全衛生、福利設施。
- 8.附屬露天設施或堆置場所。
- 9.附屬停車場
- 10.附屬公害防治設備。
- 11.兼營工廠登記產品有關展示及買賣業務。
- 12.高壓氣體製造設備及其他附屬設備。
- 13.附屬變電設備。

14.其他經中部科學工業園區開發籌備處(管理局)審查核准之必要附屬設施及生產所需設備。

(二)試驗研究設施

中部科學工業園區開發籌備處(管理局)、廠商或學術研究單位得視實際需要設置與研究生產相關之試驗研究設施。

(三)提供與海關報關作業相關之單位與服務設施使用：

- 1.海關、報關服務設施。
- 2.儲藏及運輸設施。
- 3.金融設施。
- 4.停車場設施。

(四)標準廠房

由中部科學工業園區開發籌備處(管理局)直接興建模矩式標準廠房承租予中小規模廠商使用，廠房建築為作業場所及一般公共設備使用外，並可供辦公室、倉庫、生產實驗、訓練、安全衛生、員工餐廳、福利設施等使用，並得設置足夠之裝卸與員工、訪客停車場。另經園區管理單位審查同意者允許設置相關設施及設備。

(五)其他公用設備及公共服務設施

因應未來產業環境改變需求，經中部科學工業園區管理局審核同意，允許設置其他必要性公用設備及公共服務設施，以增加土地利用彈性。

三、公共設施用地之容許使用相關規定如下：

(一)停車場：供停車及其附屬設施使用。

(二)滯洪池用地(兼供公園使用)：以設置滯洪池及其相關防洪設施、沉砂池、排水設施、水土保持等設施及其附屬設施使用為主，並可兼供一般遊憩設施、戶外遊樂設施、運動設施、綠化景觀設施、公用設備事業設施、灌溉渠道、生態保育設施等設施使用。

(三)綠地：以綠化使用為主，並得為防風林、景觀綠帶、隔離綠帶、設置休閒設施、指示服務設施、自來水事業設施及其附屬設施使用，以及灌溉渠道、埋設天然氣、油氣事業等管線、公用事業及其附屬設施使用、巡邏道等相關設施。

(四)道路用地(兼供滯洪池使用)：供道路、管制哨、兼供滯洪設施於道路下穿越及經園區管理單位審查同意之相關道路附屬設施使用。

四、土地使用強度管制

本計畫區土地使用強度管制標準如下表：

土地使用分區及用地別	建蔽率(%)	容積率(%)
園區事業專用區	60	240
公共設施用地	滯洪池	15
	停車場	60

五、本計畫區內建築基地之附設停車空間應依下表辦理，且不得移作他途使用，若需變更區位及用途仍應依下表所訂標準重新檢討修正配置，並須經中部科學工業園區開發籌備處(管理局)核准。

使用分區及用地別	應設置停車位數量
園區事業專用區 (廠房用地)	廠房或作業場所 樓地板面積每超過 112.5 平方公尺或其零數應增設一停車位。因實際特殊需求或原因經專案向園區管理單位申請同意，得依個案予以彈性調整，最低不得低於建築技

使用分區及用地別		應設置停車位數量
	儲藏及運輸設施	術規則之規定。裝卸車位設置依建築技術規則之規定。至少需備有營業車輛所需全數之停車位。因實際特殊需求或原因經專案向園區管理單位申請同意，得依個案予以彈性調整，最低不得低於建築技術規則之規定。
	海關、報關服務、金融設施	樓地板面積每超過 112.5 平方公尺或其零數應增設一停車位。因實際特殊需求或原因經專案向園區管理單位申請同意，得依個案予以彈性調整，最低不得低於建築技術規則之規定。
公共設施用地	滯洪池	至少設 10 個停車位。

說明：1.樓地板面積之計算，不包括室內停車空間、法定防空避難設備、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物以及自動貯存搬運系統、熔爐製程區、成品區、倉儲區等類似用途部份。

2.所謂「類似用途空間」，係指為建築物之必要附屬設備空間或因廠方之特殊作業行為所衍生之空間，不因增設該空間而產生停車空間需求者為限。

六、本計畫區內各建築基地之退縮規定如下表及圖 6-1 所示。

基地區位條件	退縮規定
臨 30 公尺計畫道路 (三豐路, RD30-1)	至少自道路境界線退縮 25 公尺建築，其鄰接道路部分應至少留設 10 公尺綠帶。
臨 20 公尺計畫道路	至少自道路境界線退縮 6 公尺建築。
臨 15 公尺計畫道路	至少自道路境界線退縮 6 公尺建築。
非面臨道路側	自各類境界線退縮 4 公尺建築。

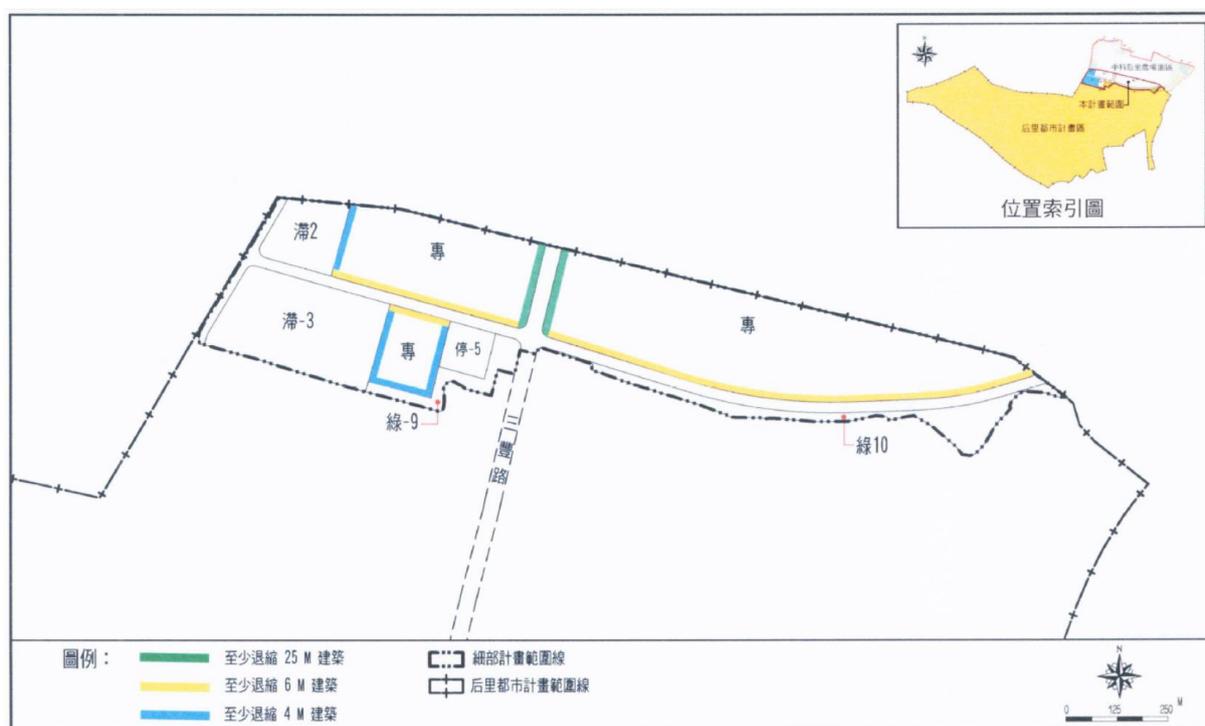


圖 6-1 建築物退縮管制示意圖

七、景觀綠化規定如下：

(一)本計畫區內不得有裸露土面，園區事業專用區綠化面積應大於基地總面積之 25%；綠地綠化面積應大於綠地總面積之 80%。

(二)景觀規劃時應考量週邊及計畫區內原存之景觀元素，與自然植生做最適當的配合，以作最小改變為原則。

(三)各基地分期開發時，應有整體景觀規劃，並配合先期建設，提前完成後期發展地區之地被綠化。

八、車行出入口管制規定如下：

(一)計畫區內各建築基地，其車行出入口非經管理單位同意，不得設置於主要計畫道路上。

(二)計畫區車行出入口位置、大小及數量，須經管理單位同意。

(三)建築基地內大型停車場與卸貨區以不設置於臨主要計畫道路旁為原則，並應配合適當景觀處理。

九、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

(一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。

(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 10,000 平方公尺者。

(三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。

(四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。

(五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

十、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用后里都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

十一、其他規定：

本管制要點內所稱「原則」之規定，經中部科學工業園區開發籌備處(管理局)設置之審議委員會審議通過者，可不受此原則性之限制。

32. 外埔都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 24 日府授都計字第 10401569494 號函公告發布實施之「擬定外埔都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）案」彙整

一、本要點依都市計畫法第 22 條、32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條之規定訂定之。

二、本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率不得大於下表規定：

使用分區		建蔽率(%)	容積率(%)
住宅區	住一	60	180
	住二	60	240
商業區	商一	80	240
	商二	80	320
電信專用區		50	250

三、電信專用區之土地使用項目悉依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 41 條第 1 項第 1 至 4 款規定辦理。

四、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得大於下表規定：

公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)
機關用地	50	250
社教用地	50	250
郵政事業用地	50	250
自來水事業用地	50	250
市場用地	60	240
學校用地	50	150
加油站用地	40	120

五、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其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 10% 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、其集中留設之樓地板面積在 100 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。

(二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

六、本計畫區內實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度使用之整體開發地區，住宅區、商業區之建築基地申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間如下表，但基地情形特殊經提臺中市政府都市設計審議委員會審議同意者，從其規定：

總樓地板面積	停車空間設置標準
1-250 平方公尺	設置 1 部
251-400 平方公尺	設置 2 部
401-550 平方公尺	設置 3 部
以下類推	

七、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

八、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- (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 10,000 平方公尺者。
- (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

九、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

- (一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。
- (二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。
- (三)經全部土地所有權人同意。
- (四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。
- (五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

十、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。

十一、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

33. 大甲都市計畫細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條之規定訂定。
 二、本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率不得大於下表規定：

使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)
住宅區	60	240
商業區	80	320
特定商業區	60	240
乙種工業區	70	210
零星工業區	70	210
宗教專用區	60	160
文教區	60	250
電信專用區	50	250

- 三、特定商業區依照住宅區管制，另可供電影院使用，其作電影院使用樓地板面積不得超過原核准使用面積，且申設電影院時應符合建築法、建築技術規則及消防法等有關規定。
- 四、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。
- 五、古蹟保存區如有改建或修建，應依據其報經核准之保存計畫相關規定辦理。
- 六、電信專用區之土地使用項目規定如下：
 (一)「電(專)一」依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 41 條第 1 項第 1 至 5 款規定辦理，惟第 5 款使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。
 (二)「電(專)二」依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 41 條第 1 項第 1 至 4 款規定辦理。
- 七、公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率依「都市計畫法臺中市施行自治條例」規定辦理，已建築之基地，以原建蔽率計算。
- 八、機關、市場、變電所及停車場面臨寬度 12 公尺以上道路者，應自道路境界線起退縮 4 公尺建築，退縮部分得計入法定空地。
- 九、本計畫區內實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度使用之整體開發地區，住宅區、商業區之建築基地申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下，應留設 1 部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間(如附表)：

附表 停車空間規定

總樓地板面積	停車設置標準
1-250 平方公尺	設置 1 部
251-400 平方公尺	設置 2 部
401-550 平方公尺	設置 3 部
以下類推	

十、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其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 10% 為限：

(一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、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 100 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。

(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

十一、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

十二、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

(一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。

(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 10,000 平方公尺者。

(三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。

(四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。

(五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

十三、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20% 或 15%：

(一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。

(二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。

(三)經全部土地所有權人同意。

(四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。

(五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

十四、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。

十五、本要點未規定事項適用其他法令之規定。

34. 大甲（日南地區）都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 24 日府授都計字第 1040156949 號函公告發布實施之「擬定大甲(日南地區)都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)案」彙整

- 一、本要點依據都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條之規定訂定之。
 二、本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率不得大於下表規定：

使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
住宅區	60	180	臨接 15 公尺以上計畫道路縱深 30 公尺及面寬 15 公尺以上範圍內，容積率不得大於 200%。
商業區	80	240	臨接 15 公尺以上計畫道路縱深 30 公尺及面寬 15 公尺以上範圍內，容積率不得大於 300%。
乙種工業區	60	210	
電信專用區	50	250	
水利會專用區	50	250	
加油站專用區	40	120	
宗教專用區	50	160	

- 三、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。
 四、電信專用區之土地使用項目悉依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 41 條第 1 項第 1 至 5 款規定辦理，惟第 5 款使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。
 五、水利會專用區供水利會辦公廳及其附屬設施使用，且不得作營利使用。
 六、加油站專用區供加、儲油及其附屬設施使用，不得兼供商店使用。
 七、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得大於下表規定：

公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)
機關用地	50	250
學校用地	50	150
零售市場用地	60	240

- 八、為考量都市發展，訂定退縮建築及停車空間設置標準如下：
 (一)退縮建築

- 1.實施區段徵收或市地重劃及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表之規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區 商業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，則擇一退縮)。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。
工業區	自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，	退縮建築之空地應植栽綠

分區及用地別	退縮建築規定	備註
	如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。	化，但得計入法定空地。
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

- 2.前項以外地區，依建築法及建築技術規則等規定辦理建築退縮，不另訂退縮建築。
- 3.因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

(二)停車空間

實施區段徵收或市地重劃及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，住宅區、商業區之建築基地申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以上，應留設 1 部停車空間，超過部份每 150 平方公尺及零數應增設 1 部停車空間(如下表)：

總樓地板面積	停車設置標準
1-250 平方公尺	設置 1 部
251-400 平方公尺	設置 2 部
401-550 平方公尺	設置 3 部
以下類推	---

九、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

十、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- (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 10,000 平方公尺者。
- (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

十一、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

- (一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。
 - (二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。
 - (三)經全部土地所有權人同意。
 - (四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。
 - (五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。
- 十二、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。
- 十三、本要點未規定事項適用其他法令之規定。

35. 大安都市計畫細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率不得大於下表規定：

使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
住宅區	60	180	建蔽率不大於 50%時，容積率得調整為不得大於 200%。
商業區	80	260	
乙種工業區	60	210	
農會專用區	50	250	
加油站專用區	40	120	
電信專用區	50	250	

- 三、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。

- 四、電信專用區之土地使用項目悉依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 41 條第 1 項第 1 至 4 款規定辦理。

五、退縮建築規定

(一)乙種工業區建築基地於申請建築時，應指定建築物之前院、後院及兩側均需退縮建築(前院深度自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺供行人通行；後院深度至少為 4 公尺，側院深度至少為 2 公尺)，退縮部份得計入法定空地，建築基地內之法定空地至少 50%需綠化植栽，以為安全隔離及提升環境品質。

(二)加油站專用區應自分區界線自行留設 4 公尺隔離綠帶，臨接道路部分得免留設，並得計入法定空地。

- 六、本計畫區劃設之市場用地、機關用地、學校用地等公共設施用地，其建蔽率及容積率不得大於下表之規定：

公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)
市場用地	60	240
機關用地	50	250
學校用地	50	150

市場用地、機關用地、學校用地建築基地內之法定空地應留設 60%以上種植花草樹木(喬木)，其有設置圍牆需求者，應以綠籬或透空施設為原則。

- 七、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其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 10%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；其集中留設之樓地板面積在 100 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外，申請建造執照時，前開公益性基

金會應為公益性設施之起造人。

(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

八、除本要點其他條文另有規定者，從其規定外，其餘建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

九、計畫寬度 10 公尺(含)以上之道路，其中央或兩側範圍內應留設一定比例之透水空間，並應考量生態予以植栽綠化。

十、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

(一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。

(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 10,000 平方公尺者。

(三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。

(四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。

(五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

十一、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

(一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。

(二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。

(三)經全部土地所有權人同意。

(四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。

(五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

十二、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。

十三、本要點未規定事項，適用其他有關法令規定。

36. 東勢都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 24 日府授都計字第 10401569498 號函公告發布實施之「擬定東勢都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）案」彙整

一、本要點依據都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條之規定訂定之。

二、本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率不得大於下表規定：

使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
第一種住宅區	60	180	係指規定整體開發範圍之住宅區。
住宅區	60	200	
住宅區(特)	50	150	
商業區	80	320	
商業區(特)	80	500	
商業區(特一)	80	240	
乙種工業區	70	210	
零星工業區	70	210	
林業專用區	40	120	
電信專用區	50	250	
文教專用區	50	200	

三、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。

四、電信專用區之土地使用項目規定如下：

(一)「電(專)一」依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 41 條第 1 項第 1 至 4 款規定辦理。

(二)「電(專)二」依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 41 條第 1 項第 1 至 5 款規定辦理，惟第 5 款使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。

五、文教專用區之土地使用規定如下：

(一)新建建築應自基地境界線至少退縮 10 公尺建築，退縮空間得為通行、綠美化、開放廣場、停車(殘障停車位及卸貨車位)等使用，鄰接道路部分至少應退縮 5 公尺留設無遮簷人行道，退縮部分得計入法定空地。

(二)文教專用區容許使用項目以供客家文化教育、活動及其相關附屬設施為主，並得設置文化館、教育館、紀念性建築、圖書館、藝術館、博物館、社教館、集會場所、停車場、防災滯洪設施、污水處理設施、環境教育設施、景觀設施、服務接待中心、行政辦公室及零售、餐飲、住宿等相關服務設施及其附屬設施。

六、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得大於下表規定：

公共設施種類		建蔽率(%)	容積率(%)	備註
市場用地		60	320	
學校用地	國中以下	50	150	
	高中(職)	50	200	
機關用地		50	250	
公(運動公園)		12	35	得作公園及體育場使用
自來水事業用地		60	400	

公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
電力事業用地	60	400	

七、機關用地之建築及土地使用規定如下：

(一)機一於鄰接東豐綠色走廊及勢林街部分，需各自從邊界線退縮 10 公尺後始得建築。

(二)機關用地(供財政部中區國稅局東勢稽徵所使用)部分，應依下列規定：

- 1.建築基地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。前述退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
- 2.建築基地應整體規劃並經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過始得核發建造執照。
- 3.其他未表明事項，應依臺中市政府 100 年 8 月 26 日府授都計字第 1000158883 號函發布實施之「變更東勢都市計畫(『市十』市場用地為機關用地(供財政部臺灣省中區國稅局東勢稽徵所使用))」為準。

八、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其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 10% 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；其集中留設之樓地板面積在 100 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。

(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

九、車籠埔斷層帶：

計畫區內車籠埔斷層帶兩側各 15 公尺範圍內帶狀地區都市計畫土地使用分區管制如下：

- 1.零星工業區主要供工業建築使用為主，其建築高度不得超過 2 層樓，簷高不得超過 7 公尺。
- 2.河川區內之土地，以供河川設施為主，但不得興建任何立體建築物。
- 3.農業區除供農業生產之使用外，僅得申請建築農舍，不得為其他經市政府認定有礙建築結構安全、公共安全之使用，並依下列規定辦理。但經市政府審查核准之農業產銷必要設施、公用事業設施、營建剩餘土石方資源堆積場、廢棄物資源回收貯存場等，不在此限：
 - (1)興建農舍之申請人必須具備農民身分，且為該農業區內之土地所有權人。
 - (2)農舍之高度不得超過 2 層樓，簷高不得超過 7 公尺，建築面積不得超過申請人所有耕地(或農場)及已有建築用地合計總面積 10%，與都市計畫道路境界之距離不得小於 15 公尺。
 - (3)農業區內之農地，其已申請建築者(包括十分之一農舍面積及十分之九農地)，主管建築機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之，嗣後不論該十分之九農地是否分割，均不得再申請建築。
 - (4)申請之農舍不得擅自變更使用。
- 4.綠地內之土地以供公共開放空間使用為主，但不得興建任何立體建築物。
- 5.於車籠埔斷層帶所劃設之公共設施用地不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」及「都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法」之規定申請作多目標使用及臨時建築。

十、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- (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 10,000 平方公尺者。
- (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

十一、本計畫區之退縮建築規定如下：

- (一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及 1,000 平方公尺以上基地，由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下列規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。
商業區		
乙種工業區	自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

- (二)前項規定以外地區，其退縮建築應依「建築技術規則」等相關法令辦理。
- (三)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

十二、住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其樓地板在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間(如下表)。

總樓地板面積	停車設置標準
1-250 平方公尺	設置 1 部
251-400 平方公尺	設置 2 部
401-550 平方公尺	設置 3 部
以下類推	---

十三、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基

準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

- 十四、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：
- (一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。
 - (二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。
 - (三)經全部土地所有權人同意。
 - (四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。
 - (五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。
- 十五、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。
- 十六、本要點未規定之事項，依其他法令規定辦理。

37. 東勢都市計畫（工一、工二）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- (一)工廠基地應與計畫道路相連接，其基地臨接道路之長度不得小於 10 公尺。
- (二)工廠基地臨接計畫道路，應自道路邊退縮 4 公尺建造圍牆或有關工廠之建築物，其退縮部份得以空地計算。
- (三)工廠基地之深度不得小於 30 公尺，寬度不得小於 20 公尺，但受地形或土地使用限制不在此限。
- (四)工廠建築物高度不得超過 25 公尺。
- (五)工廠建築面積占基地面積比率不得超過十分之七。
- (六)工廠之間相鄰建築物之距離不得小於 6 公尺。
- (七)工業區內得設汽車駕駛訓練場，但應附設汽車保養場為限。
- (八)工業區內土地，以供輕工業及無公共危險性之工業之工廠使用為主，並得設工廠附設之學校、醫院、員工單身宿舍、福利社及康樂等設備。
- (九)工廠之廢污放流水不得渾濁大甲溪水質為原則，應符合水污染防治法規定河川水體用途（二級公共用水）之標準。
- (十)工廠之排放廢氣不得超出空氣污染防制法相關規定。
- (十一)污水處理廠建築物高度不得超過 20 公尺。
- (十二)污水處理廠建築面積占基地面積比率不得超過十分之五。
- (十三)本計畫區內應提送都市設計審議範圍：
 - 1.公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
 - 2.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 10,000 平方公尺者。
 - 3.新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
 - 4.新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
 - 5.實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。
- (十四)本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用東勢都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

38. 東勢都市計畫（原「機二」機關用地變更為住宅區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依據《都市計畫法》第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、
 - (一)住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。
 - (二)住宅區內建築樓地板面積未達 100 平方公尺者，應留設 1 部停車空間，如超過 100 平方公尺者，則超過部分每 150 平方公尺或其零數應留設 1 部停車空間。
 - (三)本細部計畫區之建築基地於申請建築時，應自道路境界線退縮 5 公尺指定牆面線(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同時，擇一退縮)。其中臨接道路 2 公尺部分，應於重劃時一併施工，並提供人行使用，退縮部分得計入法定空地。
- 三、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其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 10%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；其集中留設之樓地板面積在 100 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
 - (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
- 四、本細部計畫區內公共設施用地不得依『都市計畫公共設施用地多目標使用辦法』作多目標使用。
- 五、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- 六、為維護都市環境景觀，本計畫區緊鄰兒童遊樂場用地之住宅區建築基地，申請建築時應退縮 2 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地，惟應提供作為公共通行使用。
- 七、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：
 - (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
 - (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 10,000 平方公尺者。
 - (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
 - (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。

(五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

八、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用東勢都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

39. 台中縣東勢鎮都市計畫（原「文小二」變更為第一種住宅區）細部計畫 檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

第一點：本要點依據都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條之規定訂定之。

第二點：第一種住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。

第三點：公共設施用地內之建築物及土地使用應依下列規定：

使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)
公園兼兒童遊樂場用地	15	30
停車場用地	10	20

第四點：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建築退縮規定原則如下：

- (一)第一種住宅區：自道路及廣場境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。
- (二)公共設施用地：自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。
- (三)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

第五點：第一種住宅區建築基地申請建築時，其樓地板在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間(如下表)。

總樓地板面積	停車設置標準
1-250 平方公尺	設置 1 部
251-400 平方公尺	設置 2 部
401-550 平方公尺	設置 3 部
以下類推	---

第六點：為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其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 10% 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，其集中留設之樓地板面積在 100 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
- (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

第七點：建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空

地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

第八點：本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- (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 10,000 平方公尺者。
- (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

第九點：本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用東勢都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

40. 台中縣東勢鎮都市計畫（原「文中二」）變更為第一種住宅區細部計畫 檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

第一點：本要點依據都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條之規定訂定之。

第二點：第一種住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。

第三點：公共設施用地內之建築物及土地使用應依下列規定：

使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)
廣場兼停車場用地	10	20
公園兼兒童遊樂場用地	15	30

第四點：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建築退縮規定原則如下：

(一)第一種住宅區：自計畫道路及廣場境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。

(二)公共設施用地：自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

(三)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

第五點：第一種住宅區建築基地申請建築時，其樓地板在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。

第六點：為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其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 10% 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，其集中留設之樓地板面積在 100 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。

(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

第七點：建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

第八點：本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- (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 10,000 平方公尺者。
- (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

第九點：本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用東勢都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

41. 台中縣東勢鎮都市計畫（原「機關用地七」變更為第一種住宅區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

第一點：本要點依據都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條之規定訂定之。

第二點：第一種住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。

第三點：公共設施用地內之建築物及土地使用應依下列規定：

使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)
公園兼兒童遊樂場用地	15	30
機關用地	50	250

第四點：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建築退縮規定原則如下：

(一)第一種住宅區：自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。

(二)公共設施用地：自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。

(三)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

第五點：第一種住宅區建築基地申請建築時，其樓地板在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。

第六點：為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其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 10%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，其集中留設之樓地板面積在 100 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。

(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

第七點：建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

第八點：本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- (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 10,000 平方公尺者。
- (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

第九點：本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用東勢都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

42. 新社都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 24 日府授都計字第 1040156949F 號函公告發布實施之「擬定新社都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）案」彙整

- 一、本條文依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率不得大於下表規定：

使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)
住宅區	60	180
商業區	80	320
乙種工業區	70	210
電信事業專用區	50	250

- 三、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。
- 四、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得大於下表規定：

公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)
機關用地	50	250
電力事業用地	50	250
郵政事業用地	50	250
軍事機關用地	20	40
學校用地(文小及文中)	50	150
市場用地	60	240
游泳池用地	60	60

- 五、機關用地、電力事業用地、郵政事業用地及電信事業專用區應自基地境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 2 公尺，退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。
- 六、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其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 10% 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；其集中留設之樓地板面積在 100 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
- (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接公眾使用，經道路主管機關核准者。
- 七、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

八、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- (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 10,000 平方公尺者。
- (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

九、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

- (一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。
- (二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。
- (三)經全部土地所有權人同意。
- (四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。
- (五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

十、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。

十一、本要點未規定事項，適用其他有關法令之規定。

43. 大里都市計畫細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
 二、本計畫區內各種土地使用分區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列規定：

使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)		上限容積率(%)
住宅區	60	臨接未達 15 公尺計畫道路	180	270
		臨接 15 公尺以上計畫道路縱深 30 公尺以內	240	360
商業區	80	臨接人行廣場或未達 15 公尺計畫道路	320	480
		臨接 15 公尺以上計畫道路縱深 30 公尺以內	480	720
乙種工業區	70	210		--
農會專用區	40	180		--

註：上限容積率：即加上各種獎勵容積與容積移轉後之上限容積率；辦理都市更新者，不受此限。

- 三、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。
 四、農會專用區限定為農會及相關設施使用。
 五、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得大於下表規定：

公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
機關用地	50	250	一樓如全部開放作停車使用時，其容積率可提高為 300%。
社教用地	60	250	
學校用地	50	250	
市場用地	60	240	

六、退縮建築規定

- (一)本次通盤檢討發布實施後，經辦理區段徵收、市地重劃之地區，及面積 1,000 平方公尺以上基地或原為低使用強度變更為高使用強度地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區及商業區	自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。
公共設施用地	自道路境界線至少退縮 4 公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

- (二)前項規定以外地區，其退縮建築應依「建築技術規則」等相關法令辦理。
 (三)油一加油站用地臨道路境界線部分應退縮 4 公尺建築，其餘應自基地境界線退縮 2 公尺建築；前開退縮部分應妥予植栽綠化，並得計入法定空地。
 (四)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議

辦理。

七、停車空間

停車空間留設則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。

八、「公六」公園用地內 660 平方公尺得容許供林太師公廟及福德祠使用。

九、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

十、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- (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10,000平方公尺者。
- (三)新建建築樓層高度超過12層，或住宅區新建之建築基地面積超過6,000平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過3,000平方公尺者，或新建總樓地板面積超過30,000平方公尺者。
- (四)新闢立體停車場基地面積6,000平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第166條之1第2項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

十一、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

- (一)基地面積500平方公尺以上，30年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中30年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之20%。
- (二)基地面積500平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之15%。
- (三)經全部土地所有權人同意。
- (四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少1.5公尺。
- (五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

十二、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。

十三、本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

44. 大里都市計畫（部分「機四」機關用地變更為住宅區）細部計畫檢討後 土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依據都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，惟一樓如全部開放作停車使用時，其容積率可提高至 300%。
- 三、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其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 10% 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；其集中留設之樓地板面積在 100 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
 - (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
- 四、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- 五、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：
 - (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
 - (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 10,000 平方公尺者。
 - (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
 - (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
 - (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。
前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。
- 六、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用大里都市計畫細部計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

45. 臺中市大里（草湖地區）都市計畫（不包括擴大都市計畫地區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 8 日府授都計字第 10401413931 號函公告發布實施之「變更臺中市大里（草湖地區）都市計畫細部計畫（修訂土地使用分區管制要點第四點）案」及 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 第一點：本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 第二點：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。
- 第三點：住宅區、商業區及工業區之使用依「都市計畫法臺中市施行自治條例」相關規定管制。
- 第四點：本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率、上限容積率及高度比等規定詳如下表：

項目	住宅區	住宅區(供安置九二一震災受災戶)	商業區	乙種工業區	宗教專用區	備註
建蔽率(%)	60	60	80	70	60	
容積率(%)	180	300	320	210	160	
上限容積率(%)	270	450	480	310	-	即基地可建築之總容積率；辦理都市更新者不受此限。
高度比	1.5	1.5	-	-	-	建築物高度比係指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。

- 第五點：本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率等規定詳如下表：

公共設施項目	建蔽率(%)	容積率(%)
機關用地	50	250
社教用地	50	250
學校用地	高中	200
	國中	150
	國小	150
市場用地	60	240

公共設施項目		建蔽率(%)	容積率(%)
停車場用地	平面	10	20
	立體	80	400
加油站用地		40	120
污水處理廠用地		60	400

第六點：騎樓與建築退縮規定

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，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如下：

- (一)住宅區及商業區，凡面臨7公尺(含7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7公尺計畫道路，以及面臨現有巷道(含重劃增設道路)之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮0.5公尺建築。
- (二)住宅區(供安置九二一震災受災戶)建築基地應自道路境界線起退縮4公尺指定牆面線，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。惟突出牆面線之陽台不得大於2公尺，且其下緣離地淨高不得小於3.5公尺。
- (三)工業區基地應自建築線退縮4公尺作為無遮簷人行道，退縮部分得計入法定空地。
- (四)新開闢學校用地申請建築執照時，面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理：1.應有1側退縮10公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。2.其他臨道路部分應退縮4公尺無遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用。
- (五)其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨7公尺(含7公尺)以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮4公尺為無遮簷人行道。凡面臨未達7公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮0.5公尺建築。
- (六)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

第七點：停車空間

- (一)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。
- (二)住宅區(供安置九二一震災受災戶)內建築樓地板面積在250平方公尺(含)以下者，應留設1部停車空間，超過部分每150平方公尺及其零數應增設1部停車空間。
- (三)依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在5輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。
- (四)工業區建築基地內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。

第八點：景觀及綠化原則

建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿64平方公尺應至少植喬木1棵，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，覆土深度草皮應至少30

公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

第九點：為促進都市更新及獎勵舊市區之整體再發展，住宅區及商業區之建築基地，得依以下規定辦理整體開發：

(一)建築基地符合下列規定之一者，得擬具開發計畫申請整體開發並提高其容積率：

- 1.為一完整之既有街廓且將毗鄰之現有巷道或私設道路納入規劃合併考慮，經臺中市政府都市設計審議委員會審議同意者。
- 2.基地臨接寬度 8 公尺以上之計畫道路，其連續臨接長度在 20 公尺以上或達週界總長度六分之一以上，且面積達 1,000 平方公尺以上者。

(二)符合前款規定者，土地權利關係人得擬具開發計畫提交臺中市政府都市設計審議委員會審議通過後，再分別依相關法令向主管建築機關申請開發建築。

(三)開發計畫應以書、圖載明下列事項：

- 1.申請人姓名、身份證字號及地址。
- 2.開發地區範圍、面積及土地與建物使用現況。
- 3.土地使用及公共設施計畫，其圖面比例尺不得小於六百分之一。
- 4.土地使用管制計畫。
- 5.都市設計事項，得視實際需要依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第八條第二項之內容予以述明。
- 6.土地及地上物處理計畫。
- 7.事業及財務計畫。
- 8.實施進度。
- 9.全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及私有土地所有權人同意書。
- 10.套繪土地使用計畫之地籍圖，其比例尺不得小於一千二百分之一。

前項之開發地區範圍若因整體規劃需要須將公有土地納入時，應於開發計畫中述明其處理方式。

(四)依本要點申請整體開發時，住宅區須提供不小於申請開發總面積之 20% 之土地作為公共設施用地；商業區須提供不小於申請開發總面積之 15% 之土地作為公共設施用地。前開公共設施用地應於請領建造執照前將產權移轉為當地地方政府所有，並於取得建築物之使用執照前開闢完成。

(五)凡申請整體開發者，得依下列容積獎勵公式開發建築：

$$V = \left[\frac{V_0}{1 - V_1} \right] \times (1 + V_1/2)$$

其中 V：扣除公共設施用地後，建築基地接受獎勵後之容積率

V₀：該分區之基準容積

V₁：無償提供公共設施之比例

(六)住宅區及商業區內已建築使用之合法建物得為必要之維護及修繕，並得申請個別建築，其容積率不得大於本計畫土地使用分區管制要點第四點之規定。

(七)政府於住宅區及商業區內興辦之都市更新計畫或國宅計畫得依相關法令規定辦理，不受本要點之限制。

第十點：依本要點第九點規定以整體開發方式留設之公共設施用地不得計入法定空地，其使用項目限定作為綠地、停車場或廣場，並應直接面臨道路供公眾使用，不得設置圍籬及障礙物。

第十一點：為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其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 10% 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；其集中留設之樓地板面積在 100 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，或准用公益性基金管理認定者。
- (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
- (三)應以該公益性團體為起造人，並設置獨立進出口，以供通行，並於建築物入口處設置標示牌，敘明供社區公眾使用。

第十二點：為維護景觀並加強綠化，有關景觀與綠化應依下列規定辦理：

- (一)同一棟建築物之電視天線應設置共同天線。
- (二)公園、綠地內所留設之人行步道，其鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設。
- (三)污水處理廠於面臨計畫道路部分應自道路境界線起留設寬度 5 公尺之隔離綠帶，其留設部分得計入法定空地。

第十三點：計畫區內設置廣告招牌應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。

第十四點：本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- (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 10,000 平方公尺者。
- (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

第十五點：乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。

第十六點：為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20% 或 15%：

- (一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。

(二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。

(三)經全部土地所有權人同意。

(四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。

(五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

第十七點：建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。

第十八點：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。

46. 大里（草湖地區）都市計畫（軟體產業專用區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、軟體產業專用區以發展軟體科技相關之媒體、資訊、電子、通訊產業、商務、文化創意及其他經目的事業主管機關核准之產業為主，其容許使用項目如下：
 - (一)產業辦公室：供有關軟體科技、媒體、資訊、電子、通訊產業、商務、文化創意等產業之辦公使用，以及關聯之創投、法律服務、貿易、運輸、顧問、技術服務業等相關產業使用。
 - (二)企業營運總部：含企業總部及其分支機構，以及與職業訓練（含創業輔導及研究發展）期間有關必要之住宿設施。
 - (三)一般商業服務業：供軟體產業專用區內之相關商業及服務為主，包括郵局、金融證券、保險、餐飲、零售業、健身休閒等相關使用。其使用總樓地板面積不得超過軟體產業專用區總樓地板面積之 30%。
 - (四)與軟體產業、文化創意發展有關之職業訓練、創業輔導、研究發展、展覽等設施使用，並得從事業務相關產業產品之研發、設計、修理、國際貿易等，及與經濟部頒公司行號營業項目同一種類產業之批發業務。
 - (五)經目的事業主管機關核准之相關產業。
- 三、軟體產業專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 340%。
- 四、軟體產業專用區應附設停車空間，其建築物樓地板面積每 112.5 平方公尺或其零數應至少留設 1 部汽車停車空間；惟為因應其引進產業特性，如有特殊情形由開發申請人擬定停車空間設置計畫，經經濟部加工出口區管理處審查同意者，不在此限。
- 五、本計畫公園用地除得依都市計畫公共設施多目標使用辦法辦理外，並得利用現有閒置空間作管理服務設施、餐飲、展示及可供生活服務機能之零售業使用，以利其活化及再利用。
- 六、本計畫區毗鄰 A-I-001 計畫道路（台 3 線中興路）之建築基地，應退縮 10 公尺以上建築，其餘建築基地均應自道路境界線或街廓邊界退縮 6 公尺以上建築，並於臨計畫道路之退縮範圍內，至少留設 4 公尺之人行或自行車道，其退縮部分得計入法定空地（圖 4-4 為建築基地應退縮部分示意圖）。
- 七、為力行節能減碳，軟體產業專用區開發建築時，應取得綠建築候選證書。
- 八、為促使本計畫區土地合理有效利用，符合公共安全與環境保育，塑造文化創意產業之景觀與建築風格，經濟部加工出口區管理處得就本細部計畫之建築開發強度、都市設計基準（如建築退縮、開放空間、停車空間；或景觀設計、標示物設置或綠化原則等事項）、以及申請審查書件要項等，訂定建築暨景觀管制規範，由起造人於申請建造執照前，依該規範規定向經濟部加工出口區管理處申請建築暨景觀預審。
- 九、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用大里（草湖地區）都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

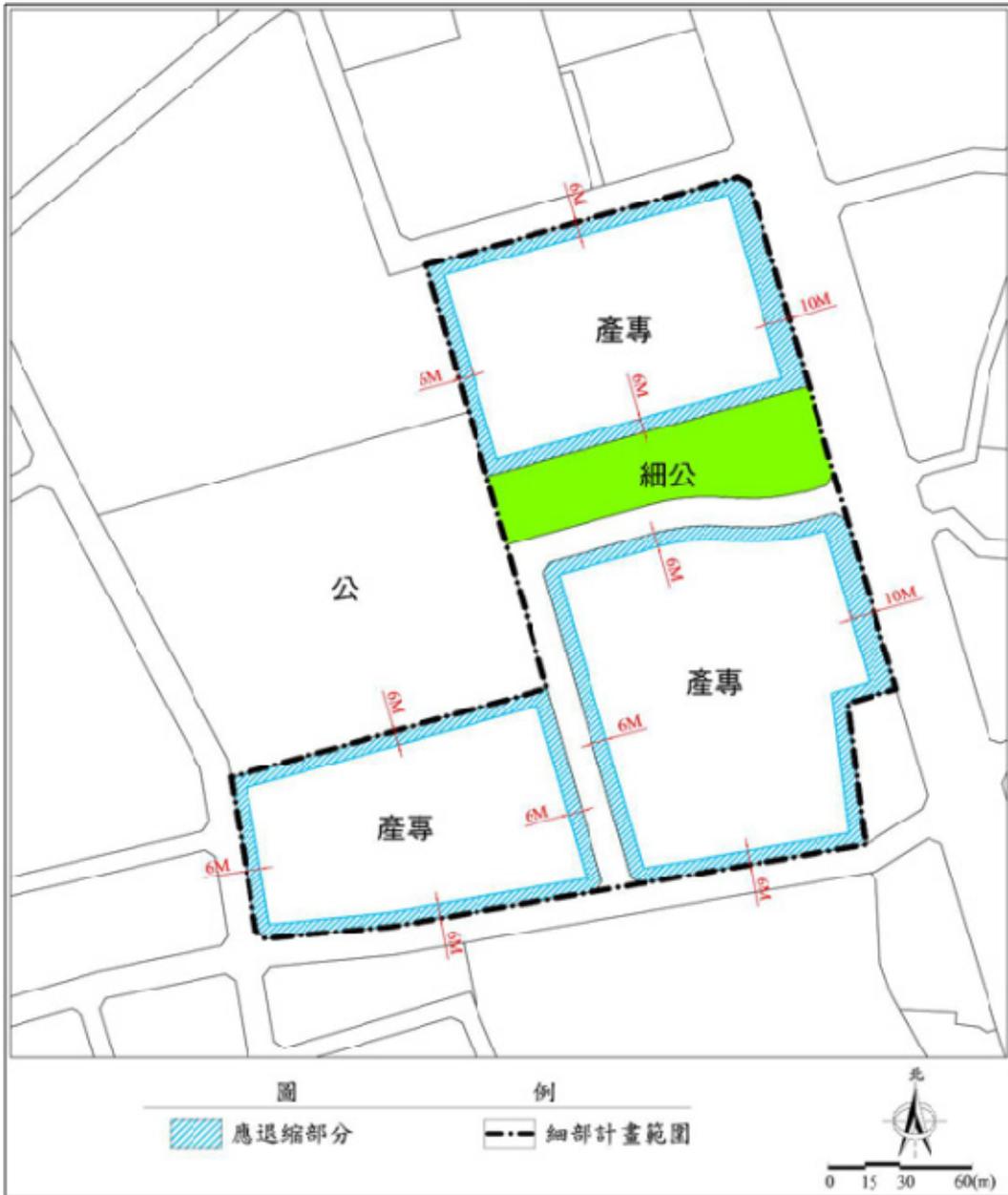


圖 4-4 建築基地應退縮部分示意圖

47. 擴大大里（草湖地區）都市計畫細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率及容積率不得大於下表之規定：

住宅區種類	建蔽率(%)	容積率(%)
第一種住宅區	60	120
第二種住宅區	60	200

三、商業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 350%，其建築基地面臨道路部份應退縮 4 公尺以上建築，退縮部分供公眾通行使用，不得有圍牆等建築物，但得計入法定空地。

四、學校用地面臨 12m-03 號道路部分，應留設 6 公尺做為人行空間，供接送學童之用。

五、第一種住宅區之建築基地符合下列規定之一者，得擬具開發計畫申請整體開發並提高其容積率：

- (1) 為一完整之既有街廓且將毗鄰之現有巷道或私設道路納入規劃合併考慮經臺中市政府都市設計審議委員會審議同意者。
- (2) 基地臨接寬度 8 公尺以上之計畫道路，其連續鄰接長度在 20 公尺以上或達周界總長度六分之一以上，且面積達 1,000 平方公尺以上者。

為審議依前項規定申請之開發建築案件，另訂第一種住宅區容積獎勵與土地開發管理要點如附錄二。

六、學校用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

七、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其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 10% 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；其集中留設之樓地板面積在 100 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
- (二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

八、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (一) 公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- (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 10,000 平方公尺者。
- (三) 新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- (四) 新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- (五) 實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

- 九、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- 十、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20% 或 15%：
 - (一) 基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。
 - (二) 基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。
 - (三) 經全部土地所有權人同意。
 - (四) 建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。
 - (五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。
- 十一、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。
- 十二、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

48. 太平（新光地區）都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 24 日府授都計字第 10401569492 號函公告發布實施之「擬定太平（新光地區）都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
 二、本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率不得大於下表規定：

使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
住宅區	60	180	1.臨接 20 公尺以上道路兩旁縱深各 30 公尺內之建築基地，容積率得提高至 240%。 2.剔除於區段徵收範圍外之住宅區其容積率不得大於 120%。
商業區	80	320	臨接 20 公尺以上道路兩旁縱深各 30 公尺內之建築基地，容積率得提高至 400%。
工業區	70	210	
電信專用區	50	250	
宗教專用區	50	160	

- 三、工業區以供乙種工業區使用為限，其申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。
 四、電信專用區之土地使用項目悉依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 41 條第 1 項第 1 至 4 款規定辦理。
 五、宗教專用區以供宗教建築及其附屬設施使用為主。
 六、順應民意及宗教信仰之需要，遊(16)兒童遊樂場用地及公(12)公園用地內得安置具有歷史文化及民俗價值意義之建築，惟安置面積以不超過福德祠建物主體為限，並不影響原有用地使用功能。
 七、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得大於下表規定：

公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)
市場用地	60	240
機關用地	50	250
國小、國中用地	40	150

- 八、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其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 10% 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；其集中留設之樓地板面積在 100 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
 (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
 九、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花

草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

十、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- (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 10,000 平方公尺者。
- (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

十一、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

- (一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。
- (二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。
- (三)經全部土地所有權人同意。
- (四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。
- (五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

十二、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。

十三、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。

49. 太平（新光地區）都市計畫（樹德路東側）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依據都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、住宅區容積率不得超過 180%，建蔽率不得超過 60%，臨接 20 公尺以上道路兩旁縱深各 30 公尺內之建築基地，容積率得提高至不超過 240%。
- 三、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- 四、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：
 - (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
 - (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 10,000 平方公尺者。
 - (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
 - (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
 - (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。
- 五、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用太平（新光地區）都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

50. 霧峰都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 24 日府授都計字第 1040156949H 號函公告發布實施之「擬定霧峰都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)案」彙整

- 一、本要點依據都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率不得大於下表規定：

使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)
住宅區	60	200
商業區	80	320
乙種工業區	60	210
宗教專用區	50	160
電信專用區	50	250
加油站專用區	40	120

- 三、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。
- 四、電信專用區之土地使用項目悉依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 41 條第 1 項第 1 至 4 款規定辦理。
- 五、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得大於下表規定：

公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)
市場用地	50	240
學校用地	國中以下	40
	高中職	40
機關用地	50	250
社教用地	50	200
污水處理場用地	50	150
變電所用地	50	250
自來水事業用地	50	250
電力事業用地	50	250
郵政事業用地	50	250

- 六、「社(二)」社教用地專供設置九二一地震教育園區及其他相關附屬設施使用，提供展示空間及教育活動等，並得設置行政辦公廳舍及餐飲服務設施，且新建建築物應自基地北側計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，並應妥為植栽綠化。
- 七、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其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 10% 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；其集中留設之樓地板面積在 100 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
 - (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

- 八、本計畫「公一」公園用地得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定優先興建地下停車場供公共停車使用。
- 九、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- 十、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：
- (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
 - (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 10,000 平方公尺者。
 - (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
 - (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
 - (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。
- 前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。
- 十一、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：
- (一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。
 - (二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。
 - (三)經全部土地所有權人同意。
 - (四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。
 - (五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。
- 十二、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。
- 十三、本要點未規定者，適用其他法令規定。

附件、霧峰都市計畫（車籠埔斷層經過地區專案檢討）變更後土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條、23 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條之規定訂定。
- 二、本計畫以車籠埔斷層線兩側各 15 公尺範圍內之帶狀地區，依原都市計畫土地使用分區，規定下列管制要點。
- 三、住宅區主要供建築自用住宅為主，不得為商業、工業及其他經市政府認定足以發生噪音、震動、特殊氣味、污染或有建築結構安全、居住安寧、公共安全、衛生之使用。其建築物高度不得超過二層樓，簷高不得超過 7 公尺。
- 四、保護區內之土地，除為國土保安、水土保持、維護天然資源及保護生態功能而劃定外，不得為其他經市政府認定有礙建築結構安全、公共安全之使用。其建築物高度不得超過二層樓，簷高不得超過 7 公尺。
- 五、寺廟保存區內之土地以供寺廟及其附屬設施使用為主，但不得興建任何立體建築物。
- 六、公園用地內之土地以供公園及其附屬設施使用為主，但不得興建任何立體建築物。
- 七、兒童遊樂場用地內之土地以供兒童遊樂場及其附屬設施使用為主，但不得興建任何立體建築物。
- 八、綠地內之土地應以維持公共開放空間使用為目的。
- 九、學校用地內之土地以供學校使用及其附屬設施為主，但不得興建任何立體建築物。
- 十、社教用地內之土地以供設置九二一地震教育園區及其他相關附屬設施使用為主，但不得興建任何立體建築物。
- 十一、機關用地內之土地以供機關使用及其附屬設施為主，但不得興建任何立體建築物。
- 十二、變電所用地內之土地以供變電所使用及其附屬設施為主，但不得興建任何立體建築物。
- 十三、河道用地內之土地以供河道使用及其附屬設施為主，但不得興建任何立體建築物。
- 十四、堤防用地內之土地以供堤防及其附屬設施為主，但不得興建任何立體建築物。
- 十五、道路用地內之土地以供道路及其附屬設施使用為主。
- 十六、本要點訂定之各種公共設施用地不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」及「都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法」，申請作多目標及臨時建築使用。
- 十七、本要點未規定事項，應從其相關法令之規定。

51. 霧峰都市計畫（三七號道路南側及卅號道路東側住宅區細部計畫）檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依據都市計畫法第 22 條、第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、住宅以建築住宅為主，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
- 三、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其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 10% 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 100 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
 - (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
- 四、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- 五、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：
 - (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
 - (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 10,000 平方公尺者。
 - (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
 - (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
 - (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。
- 六、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用霧峰都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

52. 霧峰都市計畫（霧峰鄉農會附近細部計畫）檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依據都市計畫法第 22 條、第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、住宅區以建築住宅為主，建蔽率不大於 60%，容積率不得大於 200%。
- 三、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其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 10% 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 100 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
 - (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
- 四、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- 五、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：
 - (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
 - (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 10,000 平方公尺者。
 - (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
 - (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
 - (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。
- 六、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用霧峰都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

53. 霧峰都市計畫（省議會高爾夫球場西側、神農大帝廟南側、福新路）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依據都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、住宅區以建築住宅為主，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。並自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮)，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。
因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。
- 三、公共設施用地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
- 四、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其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 10% 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 100 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
 - (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
- 五、住宅區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。
- 六、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：
 - (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
 - (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 10,000 平方公尺者。
 - (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
 - (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
 - (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。
- 七、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用霧峰都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

54. 大肚都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 24 日府授都計字第 10401569491 號函公告發布實施之「擬定大肚都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率不得大於下表規定：

使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)
住宅區	60	200
商業區	80	320
工業區	70	210
零星工業區	70	210
保存區	40	120

- 三、工業區(不包括零星工業區)申請設置公共服務設施及公用事業設施,其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表;申請作業程序及應備書件,依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。

- 四、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得大於下表規定：

公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)	
機關用地	50	250	
學校用地	國中以下	50	150
	高中職	50	200
市場用地	60	240	
加油站用地	40	120	
社教用地	50	250	

- 五、「社教一」社教用地供老人活動中心或社區公共設施使用,並應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築,如有設置圍牆之必要者,圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺,退縮建築之空地應植栽綠化,但得計入法定空地。
- 六、為鼓勵設置公益性設施,除經劃設為都市更新單元之地區,另依都市更新條例規定辦理外,訂定下列獎勵措施;其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 10%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;其集中留設之樓地板面積在 100 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外,申請建造執照時,前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
 - (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用,經道路主管機關核准者。
- 七、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化;但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路,致實設空地未達應種植花草樹木面積者,則僅限實設空地須種植花草樹木,並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵,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,覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

八、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- (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 10,000 平方公尺者。
- (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

九、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

- (一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。
- (二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。
- (三)經全部土地所有權人同意。
- (四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。
- (五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

十、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。

十一、本要點未規定事項適用都市計畫法臺中市施行自治條例及其他有關法令之規定辦理。

55. 烏日都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 24 日府授都計字第 10401569499 號函公告發布實施之「擬定烏日都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）案」彙整

- 一、本要點依據都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
二、本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率不得大於下表規定：

使用分區		建蔽率(%)	容積率(%)
住宅區	住一	60	165
	住二	60	180
	住三	60	200
	住四	50	280
商業區	商二	80	320
購物專用區		40	180
乙種工業區		60	210
宗教專用區		60	160
加油站專用區		40	120
電信專用區		50	250

- 三、購物專用區以供作商場、電影院、餐廳、停車空間等使用為限。

購物專用區應整體規劃且至少必需留設 30%之基地面積作為停車場使用，並採都市設計原則分期分區實施開發。

- 四、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。

- 五、電信專用區之土地使用項目悉依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 41 條第 1 項第 1 至 4 款規定辦理。

- 六、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得大於下表規定：

公共設施種類		建蔽率(%)	容積率(%)
市場用地		60	240
學校用地	國中小	50	150
	高中(職)	50	200
機關用地		50	250
加油站用地		40	120
車站用地		40	200 (高架月台不計入容積)
捷運系統用地(捷 G14-1、捷 G14-2、捷 G15-1、捷 G16-1、捷 G16-2、捷 1、捷 2、捷 3)		不予規定	不予規定

- 七、變電所用地四周應自道路境界線退縮 6 公尺供作緩衝綠帶使用。

- 八、車站用地內作車站站體及相關附屬設施之樓地板面積超過 250 平方公尺部分，每 150 平方公尺設置 1 部停車空間。數量未達整數時，其零數應設置 1 部停車空間。機、腳踏車之停車格位，依汽車停車格位加乘 2 倍計算。

九、台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫之路線、場、站及相關附屬設施所需用地內之建築及土地使用相關管制規定如下：

(一)捷運系統用地(捷 G14-1、捷 G14-2、捷 G15-1、捷 G16-1、捷 G16-2、捷 1、捷 2、捷 3)供捷運路線、場、站、變電站、相關附屬設施及事業使用。

(二)建築退縮規定

1.為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，捷運系統用地(捷 G14-1、捷 G14-2、捷 G16-1、捷 G16-2)面臨計畫道路，應設置 4 公尺騎樓地或無遮簷人行道；捷運系統用地(捷 G15-1)臨建國南路一側應退縮 11 公尺(其中北側面臨計畫道路應退縮 7 公尺，以配合建國南路拓寬使用且不得建築，其餘 4 公尺應設置騎樓地或無遮簷人行道)，其餘面臨計畫道路部分應設置 4 公尺騎樓地或無遮簷人行道。

2.G15 車站出入口(1)(捷 G15-1)應設置至少 4 公尺寬之無遮簷或有遮簷之通道，以連通南、北兩側計畫道路，供乘客通行使用。

(三)景觀及綠化原則

環境景觀計畫須符合「台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫」環境影響說明書所載內容及審查結論(行政院環境保護署 93.12.20 環署綜字第 0930093755 號函)之要求。

十、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其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 10%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；其集中留設之樓地板面積在 100 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。

(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

十一、建築基地(購物專用區除外)內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

十二、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

(一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。

(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 10,000 平方公尺者。

(三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。

(四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。

(五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

(六)捷運建設計畫之場、站建築。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量

體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

- 十三、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：
- (一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。
 - (二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。
 - (三)經全部土地所有權人同意。
 - (四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。
 - (五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。
- 十四、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。
- 十五、本要點未規定之事項，依其他法令規定辦理。

56. 烏日都市計畫（第一鄰里）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

(一)本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條之規定訂定之。

(二)住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列規定：

使用分區	建蔽率	容積率
住宅區	55%	165%

(三)為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其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 10% 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 100 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。

2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

(四)建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

(五)本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

1. 公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。

2. 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 10,000 平方公尺者。

3. 新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。

4. 新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。

5. 實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

(六)本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用烏日都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

57. 烏日都市計畫（第三鄰里）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

第一條：本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條之規定訂定之。

第二條：住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列規定：

使用分區	建蔽率	容積率
住宅區	60%	180%

第三條：建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

第四條：零售市場之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 240%。

第五條：住宅區建築基地前計畫道路為 15 公尺以下時，應由建築線向內側退縮 4 公尺，其中臨建築線之 2 公尺為人行步道，餘 2 公尺為建築物前院。（2 公尺人行步道得列入前院深度及空地計算）

因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

第六條：本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- (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 10,000 平方公尺者。
- (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

第七條：本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用烏日都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

58. 烏日都市計畫（原「遊七」兒童遊樂場用地變更為住宅區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依據都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
- 三、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其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 10% 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；其集中留設之樓地板面積在 100 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
 - (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
- 四、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- 五、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：
 - (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
 - (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 10,000 平方公尺者。
 - (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
 - (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
 - (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。
- 六、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用烏日都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

59. 烏日都市計畫（原「遊八」兒童遊樂場用地變更為住宅區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、一、本要點依據都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
- 三、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其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 10% 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；其集中留設之樓地板面積在 100 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
 - (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
- 四、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- 五、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：
 - (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
 - (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 10,000 平方公尺者。
 - (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
 - (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
 - (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。
- 六、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用烏日都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

60. 烏日都市計畫（原「遊三」兒童遊樂場用地變更為住宅區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依據都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
- 三、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其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 10% 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；其集中留設之樓地板面積在 100 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
 - (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
- 四、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- 五、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：
 - (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
 - (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 10,000 平方公尺者。
 - (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
 - (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
 - (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。
- 六、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用烏日都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

61. 烏日都市計畫（原「遊二」兒童遊樂場用地變更為住宅區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依據都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
- 三、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其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 10% 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；其集中留設之樓地板面積在 100 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
 - (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
- 四、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- 五、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：
 - (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
 - (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 10,000 平方公尺者。
 - (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
 - (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
 - (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。
- 六、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用烏日都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

62. 烏日都市計畫(部份(文小三)學校用地及四米人行步道變更為住宅區) 細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫(含細部計畫)土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依據都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
- 三、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其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 10%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；其集中留設之樓地板面積在 100 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
 - (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
- 四、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- 五、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：
 - (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
 - (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 10,000 平方公尺者。
 - (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
 - (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
 - (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。
- 六、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用烏日都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

63. 烏日都市計畫（原「停四」停車場用地及原「市三」市場用地變更為住宅區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依據都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
- 三、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其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 10% 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；其集中留設之樓地板面積在 100 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
 - (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
- 四、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- 五、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：
 - (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
 - (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 10,000 平方公尺者。
 - (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
 - (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
 - (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。
- 六、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用烏日都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

64. 烏日都市計畫（原「停一」停車場及部分原「廣三」人行廣場變更為住宅區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依據都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
- 三、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其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 10% 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；其集中留設之樓地板面積在 100 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
 - (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
- 四、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- 五、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：
 - (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
 - (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 10,000 平方公尺者。
 - (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
 - (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
 - (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。
- 六、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用烏日都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

65. 烏日都市計畫（原「遊五」兒童遊樂場用地變更為住宅區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依據都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
- 三、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其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 10% 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；其集中留設之樓地板面積在 100 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
 - (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
- 四、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- 五、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：
 - (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
 - (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 10,000 平方公尺者。
 - (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
 - (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
 - (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。
- 六、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用烏日都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

66. 烏日都市計畫（部分工業區、變電所用地為第三種住宅區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依據都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、第三種住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
- 三、為鼓勵本細部計畫區設置公共開放空間、設置公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外)、整體建築使用及加速開發建設，訂定下列獎勵措施：
- (一)建築基地設置公共開放空間之獎勵，得依「建築技術規則建築設計施工編第十五章實施都市計畫區建築基地綜合設計」相關規定辦理。
- (二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，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 10% 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 100 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
- (三)為鼓勵小基地整體開發建築，建築基地如達下列整體開發建築基地規模者，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×5%
5,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%
本細部計畫區整體開發	基地面積×基準容積率×15%

- (四)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，下列期限內申請建築執照者，得依下表規定增加興建樓地板面積：

申請建造執照期限	增加興建樓地板面積
一年以內	基地面積×基準容積率×10%
三年以內	基地面積×基準容積率×5%

- (五)前述(一)至(四)之獎勵及容積移轉總和，不得超過基地面積乘以容積率之 50%。(有關建築總獎勵容積率自 104 年 7 月 1 日起依都市計畫法臺中市施行自治條例規定辦理。)
- (六)本計畫區建築基地不得適用「臺中市建築物增設停車空間獎勵要點」之相關規定。

- 四、有關停車空間及各種土地使用分區退縮，本細部計畫規定如下：

- (一)住宅區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間；超過 250 平方公尺以上部份，每滿 150 平方公尺，設置 1 部，其餘數超過 75 平方公尺，則增設 1 部。
- (二)住宅區退縮規定如下(詳本細部計畫退縮建築示意圖)：
1. 建築基地北側，應自 4 公尺人行步道用地境界線至少退縮 10 公尺建築，不得設置圍牆及圍籬，但得計入法定空地。退縮部分應予植栽綠化，並至少提供 5 公尺供人行使用。

2. 建築基地東側、西側及南側臨接道路部分，應自道路用地境界線至少退縮 5 公尺建築，不得設置圍牆及圍籬，但得計入法定空地。退縮部分應予植栽綠化，並至少提供 2.5 公尺供人行使用。
3. 建築基地東南側臨乙種工業區部分，應退縮 8 公尺建築，但得計入法定空地，退縮部分應予植栽綠化。
4. 因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。



圖 4-4 本細部計畫退縮建築示意圖

- 五、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- 六、本計畫區之公園兼兒童遊樂場用地，應考量中和紡織產業文化意象之延續，保留一根煙囪之部分結構(至少 3 公尺)，以都市設計及景觀意象方式留存歷史記憶，並提送都市設計審議委員會審議通過後始得興建。另公園兼兒童遊樂場用地臨北側長春街【25M-1】、東側 10M 計畫道路及西側【細 14M-(1)】計畫道路，應自道路境界線退縮 5 公尺建築。

七、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- (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 10,000 平方公尺者。
- (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

八、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用烏日都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

67. 高速公路豐原交流道附近特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點) 土地使用分區管制要點

依 104 年 3 月 11 日府授都企字第 10400535641 號函公告發布實施之「擬定高速公路豐原交流道附近特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)案」彙整

一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。

二、本計畫區內各土地使用分區之管制規定如下：

(一)建蔽率及容積率不得大於下表規定：

表 5 土地使用分區建蔽率及容積率管制表

使用分區	建蔽率	容積率
住宅區	60%	180%
住宅區【臨接 15 公尺以上計畫道路(含 15 公尺)縱深 30 公尺以內】	60%	200%
商業區	80%	240%
乙種工業區、零星工業區	70%	210%
古蹟保存區	60%	160%
宗教專用區	60%	160%
保存區	60%	160%
加油站專用區	40%	80%

(二)乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附件；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。

(三)加油站專用區供車輛加油及依『加油站設置管理規則』之規定使用，並得經營相關設施如下：便利商店、停車場、車用液化石油氣、代辦汽車定期檢驗、經銷公益彩券、廣告服務及其他經中央主管機關核准項目。

惟經營相關設施之項目者(代辦汽車定期檢驗除外)，應以下列方式繳納回饋代金予市政府後，始得發照建築。

繳納代金 = (使用樓地板面積/專用區總樓地板面積) × 加油站專用區面積 × 公告土地現值 × 140% × 35%

三、本計畫區內公共設施用地之管制規定如下：

(一)建蔽率及容積率不得大於下表規定：

表 6 公共設施用地建蔽率及容積率管制表

使用分區	建蔽率	容積率
自來水事業用地	50%	250%
機關用地	50%	250%
學校用地	50%	150%
變電所用地	50%	250%
市場用地	60%	240%

(二)自行車專用道用地僅供人行、自行車通行，但經本府主管機關審查後得作為自行車休憩、租賃及小型飲食店(樓地板面積 300 m²以下)之使用。

- 四、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，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10%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，其集中留設之樓地板面積在100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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
 - (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
- 五、本計畫區內除另有細部計畫規定者從其規定，其他各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下：
- (一)住宅區及商業區，凡面臨7公尺(含7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7公尺計畫道路，以及面臨現有巷道(含重劃增設道路)之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮0.5公尺建築。
 - (二)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。
 - (三)自來水事業用地及機關用地應自基地境界線至少退縮4公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮2公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。
 - (四)變電所用地應自道路境界線至少退縮10公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺。建築物與鄰地應自基地境界線至少退縮4公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
 - (五)宗(1)、宗(4)、宗(5)為符合「臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則」第4條第1項規定，需由面前臨接道路自對面道路境界線自行退縮6公尺以上。
 - (六)其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨7公尺(含7公尺)以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮4公尺為無遮簷人行道。凡面臨未達7公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮0.5公尺建築。
- 六、停車空間留設依建築技術規則建築設計施工編第59條規定辦理。
- 七、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿64平方公尺應至少植喬木1棵，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，覆土深度草皮應至少30公分、灌木應至少60公分、喬木應至少120公分。
- 八、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：
- (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
 - (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10,000平方公尺者。
 - (三)新建建築樓層高度超過12層，或住宅區新建之建築基地面積超過6,000平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過3,000平方公尺者，或新建總樓地板面積超過30,000平方公尺者。

(四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。

(五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

九、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

(一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。

(二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。

(三)經全部土地所有權人同意。

(四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。

(五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

十、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

68. 高速公路豐原交流道附近特定區計畫(原部分農業區變更為零星工業區) 細部計畫檢討後土地使用分區管制要點(東龍)

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫(含細部計畫)土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)專案通盤檢討案」彙整

- 第一點：本要點依據都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條之規定訂定之。
- 第二點：零星工業區係為配合原登記有案，無污染性，具有相當規模且遷廠不易之合法性工廠而劃定，其使用限制依都市計畫法臺中市施行自治條例零星工業區之相關規定管制之。其建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 210%。
- 第三點：建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- 第四點：本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用高速公路豐原交流道附近特定區計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

69. 高速公路豐原交流道附近特定區計畫(原部分農業區變更為零星工業區及綠地)細部計畫檢討後土地使用分區管制要點(矽品)

註：本案於 97 年 5 月 27 日擬定供矽品精密工業股份有限公司使用。

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫(含細部計畫)土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、零星工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。
- 三、零星工業區之建築基地與毗鄰農業區鄰接部分，應自基地界線退縮 1.5 公尺建築。
- 四、零星工業區(供污水處理場使用)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%，與鄰近之農業區應以與環境協調之綠籬加強區隔，以減緩環境衝擊。
- 五、綠地之綠化植栽樹種選擇應儘量種植喬木為原則，以達綠化之效。
- 六、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用高速公路豐原交流道附近特定區計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

70. 高速公路豐原交流道附近特定區計畫(原部分農業區變更為零星工業區及綠地)細部計畫檢討後土地使用分區管制要點(久裕)

註：本案於 102 年 11 月 28 日擬定供久裕興業科技股份有限公司使用。

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫(含細部計畫)土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)專案通盤檢討案」彙整

- (一)本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- (二)零星工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。
- (三)細線之綠化植栽樹種選擇應儘量種植喬木為原則，以達綠化之效。
- (四)本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用高速公路豐原交流道附近特定區計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

71. 石岡水壩特定區計畫細部計畫土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 24 日府授都計字第 10401569495 號函公告發布實施之「擬定石岡水壩特定區計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條之規定訂定之。
- 二、本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率不得大於下表規定：

使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)
住宅區	60	200
商業區	80	280
乙種工業區	70	210
零星工業區	70	210
電信專用區	50	250
宗教專用區	40	160
加油站專用區	40	120

- 三、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。
- 四、農業區內之土地以供作為農業使用為主，但使用農藥及化學肥料，應符合主管機關所訂定種類及標準之規定。
- 五、電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，其土地使用項目悉依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 41 條第 1 項第 1 至 4 款規定辦理。
- 六、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得大於下表規定：

公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
機關用地	60	250	機四用地至少應提供一層開放作為公共停車使用。
社教機構用地	60	250	
學校用地	50	150	
零售市場用地	60	240	
批發市場用地	50	120	
郵政用地	50	250	
變電所用地	50	250	
污水處理廠用地	20	50	
自來水事業用地	60	400	

- 七、變電所用地應以屋內式建築，且應自道路境界線退縮 10 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺建築。
- 八、為鼓勵基地設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，凡建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，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 10% 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；其集中留設之樓地板面積在 100 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
 - (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公共使用，經道路主管機關核准者。

九、本特定區綠地及公園用地(東豐鐵路綠色走廊)以北、水壩以東範圍內各類土地使用，除不得違反前開有關規定外，並依下列規定辦理。

(一)基地座落於依「山坡地保育利用條例」劃定，並經行政院核定公告之山坡地，應依「山坡地建築管理辦法」辦理。

(二)建築物興建時，應檢附污水處理計畫，並妥善處理廢棄物，避免污染水質、水源，所有建築物之污水均不得排入水庫，如排入水庫時，其放流水應符合水污染防治法規定之放流水標準，在公共污水處理設施未完成前本項規定暫緩實施，但建築設施興建時應事先預設污水管線，並依建築技術規則設備編第二章有關規定辦理，以便往後配合。下水道法令有規定者，從其規定。

(三)下列各項得由專責機關做必要之規定：

- 1.水肥、化糞池等淤積物及排放物之宣排及廢置。
- 2.放牧牲畜及牛、羊、豬、鴨之飼養。
- 3.各類水上活動使用動力之馬力大小與船隻數量。
- 4.房屋結構、色彩、式樣及廣告招牌等景觀之維護。

十、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

十一、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

(一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。

(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 10,000 平方公尺者。

(三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。

(四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。

(五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

十二、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

(一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。

(二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之

加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。

(三)經全部土地所有權人同意。

(四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。

(五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

十三、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。

十四、本要點未規定事項適用其他法令之規定。

石岡水壩特定區（車籠埔斷層經過地區）檢討後土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第 22 條、第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條之規定訂定之。

二、本土地使用管制範圍內之住宅區主要供建築自用住宅為主，不得為商業、工業及其他經市政府認定足以發生噪音、震動、特殊氣味、污染或有礙建築結構安全、居住安寧、公共安全、衛生之使用。其建築物高度不得超過二層樓，簷高不得超過 7 公尺。

三、本土地使用管制範圍內之商業區主要供商業建築使用為主，不得為工業及其他經市政府認定足以發生噪音、震動、特殊氣味、污染或有礙建築結構安全、居住安寧、公共安全、衛生之使用。其建築物高度不得超過二層樓，簷高不得超過 7 公尺。

四、本土地使用管制範圍之加油站專用區主要供加油及其附屬設施使用為主。其建築物高度不得超過二層樓，簷高不得超過 7 公尺。

五、本土地使用管制範圍內之農業區，除保持農業生產外，僅得申請建築農舍，不得為其他及經市政府認定有礙建築結構安全、公共安全及衛生之使用。並依下列規定辦理，但經市政府審查核准之農業產銷必要設施、營建剩餘土石方資源堆置場、廢棄物資源回收貯存場等，不在此限：

(一)興建農舍之申請人必須具備農民身分，且為農業區之土地所有權人。

(二)農舍之高度不得超過二層樓，簷高不得超過 7 公尺，建築面積不得超過申請所有耕地(或農場)及已有建築用地合計總面積 10%，與都市計畫道路境界之距離不得小於 15 公尺。

(三)農業區內之土地，其已申請建築者(包括十分之一農舍面積及十分之九之農地)，主管建築機關應於都市計畫及地籍圖套繪圖上著色標示之，嗣後不論該 90%農地是否分割，均不得再行申請建築。

(四)申請之農舍不得擅自變更使用。

六、本土地使用管制範圍內之保護區，不得為經市政府認定有礙建築結構安全、公共安全及衛生之使用。但經市政府審查得為下列之使用，且其建築物高度不得超過二層樓，簷高不得超過 7 公尺：

(一)國防所需之各種設施。

(二)警衛、保安、保防設施。

(三)臨時性遊憩及露營所需之設施。

(四)營建廢棄土石方資源堆置場及其附屬設施。

- (五)廢棄物資源回收貯存場及其附屬設施。
- (六)造林及水土保持設施。
- (七)為保護區內地形、地物所為之工程。
- (八)原有合法建築物拆除後之新建及改建。
- (九)都市計畫發布實施前，原有作農業使用者，在不妨礙保護區之劃定目的下，得比照第五點農業區之有關規定及條件，申請建築農舍及農業產銷必要設施。
- (十)休閒農場相關設施。

- 七、本土地使用管制範圍內之機關用地以提供機關使用及其附屬設施使用為主，但不得興建任何立體建築物。
- 八、本土地使用管制範圍內之學校用地以提供學校使用及其附屬設施使用為主，但不得興建任何立體建築物。
- 九、本土地使用管制範圍內之停車場用地以提供停車使用及其附屬設施使用為主，但不得興建任何立體建築物。
- 十、本土地使用管制範圍內之公園用地以供公園及其附屬設施使用為主，但不得興建任何立體建築物。
- 十一、本土地使用管制範圍內之道路用地以供道路及其附屬設施使用為主。
- 十二、本土地使用管制範圍內之各種公共設施用地，不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」及「都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法」，申請作多目標及臨時建築使用。
- 十三、本要點未規定事項，適用其它法令規定。

「變更石岡水壩特定區計畫（部分農業區為自來水事業用地）案」增訂之土地管制事項

104年6月24日府授都企字第10401316272號函公告發布實施

- 一、自來水事業用地之建蔽率不得大於50%及容積率不得大於250%。
- 二、本案車籠埔斷層帶兩側各15公尺範圍內土地，自來水事業用地以提供自來水事業使用及附屬事業設施為主，但不得興建任何立體建築物，並不得依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」及「都市計畫公共設施保留地臨時使用辦法」，申請作為多目標及臨時建築使用。



變更石岡水壩特定區計畫（部分農業區為自來水事業用地）案變更計畫示意圖

72. 石岡水壩特定區計畫（原「機三」機關用地、「農會專用區」變更為商業區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依據都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條之規定訂定之。
- 二、商業區之建蔽率不得大於 80% 及容積率不得大於 280%。
- 三、停車場用地作立體使用時，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。
- 四、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其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 10% 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；其集中留設之樓地板面積在 100 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
 - (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
- 五、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- 六、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：
 - (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
 - (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 10,000 平方公尺者。
 - (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
 - (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
 - (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。
- 七、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用石岡水壩特定區計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

73. 台中港特定區計畫細部計畫土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 24 日府授都計字第 10401569493 號函公告發布實施之「擬定台中港特定區計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）案」彙整

第一點 本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條之規定訂定之。

第二點 本特定區劃定下列各種使用分區

- 一、第二種住宅區
- 二、第三種住宅區
- 三、第四種住宅區
- 四、第五種住宅區
- 五、第一種商業區
- 六、第二種商業區
- 七、第三種商業區
- 八、第四種商業區
- 九、關連工業區
- 十、乙種工業區
- 十一、零星工業區
- 十二、醫療專用區
- 十三、環保設施專用區
- 十四、農會專用區
- 十五、文事研究中心區
- 十六、文教區
- 十七、加油站專用區
- 十八、車站專用區
- 十九、宗教專用區
- 二十、港埠專用區
- 二十一、農業區
- 二十二、防風林區
- 二十三、保護區
- 二十四、電力專用區
- 二十五、電信專用區

第三點 本計畫區內之各種分區劃設如下：

一、住宅區：

(一)第二種住宅區：大肚山坡地上之住宅區及部分農村聚落劃設為第二種住宅區。

(二)第三種住宅區：大肚山坡地上地勢較平緩且為現有聚落之第五八鄰里。

(三)第四種住宅區：除前述二種住宅區外，平原上發展之住宅區劃設為第四種住宅區。

(四)第五種住宅區：西濱快速道路兩側縱深 30 公尺範圍內之住宅區。

二、商業區：

(一)第一種商業區：鄰里中心商業區劃設為第一種商業區。

(二)第二種商業區：(1)次要商業區中心(2)龍井舊市街中心部分劃設為第二種商業區。

(三)第三種商業區：沙鹿、梧棲、清水等現有聚落及檢討前已辦理市地重劃之商業區劃設第三種商業區。

(四)第四種商業區：市鎮中心內之商業區劃設為第四種商業區。

三、工業區：

(一)關連工業區：配合港區重工業設置後為引導關連工業及其他工業需要而劃設之工業區。

(二)乙種工業區：除關連工業外為提供公害較輕微之工業及現有工廠需要而劃設之工業區。

(三)零星工業區：將核准有案之工廠且符合零星工業區設置條件者，劃設為零星工業區。

四、醫療專用區：為配合均衡醫療分佈所獎勵設置之民間醫療機構而劃設之分區。

五、環保設施專用區：為專供工業區處理其生產過程中所產生之廢棄物或污水而具有環保功能之分區。

六、農會專用區：為供農會相關設施及農糧儲存使用而劃設之分區。

七、文事研究中心區：為學術研究機構、大學等設立之需要，將特二號道路東側土地劃設為文事研究中心區。

八、文教區：為供社區教育設施及文教設施使用而劃設之分區。

九、加油站專用區：為提供公、民營加油站及其附屬設施使用之分區。

十、車站專用區：為提供客運班車停靠及其附屬設施使用而劃設之分區。

十一、宗教專用區：為配合既有寺廟及其管理輔導之需而劃設之分區。

十二、港埠專用區：台中港區用地範圍劃設為港埠專用區。

十三、農業區：沿海平原南北兩端及大肚山上之農地，保留為農業使用，劃設為農業區。

十四、防風林區：為防風及遊憩需要將現有防風林及沿住宅區北端外緣劃設為防風林區。

十五、保護區：大肚山麓陡峻坡地上之現有林木，且有水土保持作用故劃設為保護區。

第四點

一、住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列之規定：

住宅區別	建蔽率	容積率
第二種住宅區	50%	150%
第三種住宅區	55%	180%
第四種住宅區	55%	200%
第五種住宅區	55%	330%

二、以市地重劃方式開發者其住宅區之建蔽率及容積率不得超過下表之規定：

住宅區別	建蔽率	容積率
第二種住宅區	50%	220%
第三種住宅區	55%	220%
第四種住宅區	55%	240%

但本計畫區之平均容積率達到 200%時則不再適用。

第五點 住宅區依都市計畫法臺中市施行自治條例第 20 條作大型商場(店)及飲食店使用，以第四種及第五種住宅區為限。

第六點

一、第二種住宅區(不含六十及六十七鄰里內之第二種住宅區)面臨未達 15 公尺寬計畫道路之基地，應設置前院，前院深度不得小於 4 公尺，其中外側 2 公尺部份應予綠化且不得設置圍籬。

二、前院及前院深度之用語定義如下：

(一)前院：沿前面基地線之庭院。其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。

(二)前院深度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與前面基地線間之水平距離，但陽臺、屋簷突出中心線超過 2.0 公尺或雨遮突出超過 0.5 公尺時，應自其外緣分別扣除 2.0 公尺或 0.5 公尺作為中心線。

第七點 商業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列之規定：

商業區別	建蔽率	容積率
第一種商業區	70%	300%
第二種商業區	80%	300%
第三種商業區	80%	500%
第四種商業區	80%	600%

第八點 關連工業區內土地及建築應依都市計畫法臺中市施行自治條例第 26 條規定辦理。但依產業創新條例、原獎勵投資條例或促進產業升級條例規定編定開發者，得適用都市計畫法臺中市施行自治條例第 29 條規定。

第九點 工業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列之規定：

工業區別	建蔽率	容積率
關連工業區	70%	150%
乙種工業區	70%	210%
零星工業區	70%	210%

關連工業區內之設廠申請，屬中央工業主管機關核准之重要策略性產業，且其設廠計畫經都市設計審議委員會通過，用水及用電計畫經目的事業主管機關核准者，其容積率得提高為不得超過 210%。

關連工業區、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。

第十點 醫療專用區之土地及建築物使用，應依下列規定：

一、建築物應距離建築基地之境界線 5 公尺以上建築，且應種植喬木作為綠化與隔離之用，並請市政府於核發使用執照時一併查驗。

二、產生廢水及廢棄物之處理應妥為規劃，並應符合環保規定。而醫院之設計應針對

醫療行為與住宅社區之相容性妥為規劃。

第十一點

- 一、環保設施專用區限供工業區處理其本身廢棄物、污水或其他環保相關設施使用，並應經事業主管機關核准。
- 二、環保設施專用區(除毗鄰乙種工業區以外)四周應至少退縮 6 公尺以上建築，退縮部分並應予植栽綠化隔離。
- 三、環保設施專用區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：

建蔽率	容積率
40%	120%

第十二點

- 一、農會專用區限供農會相關業務之辦公廳舍、農業糧食儲存及附屬設施使用。
- 二、農會專用區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：

建蔽率	容積率
60%	250%

第十三點

- 一、文事研究中心區除依都市計畫法臺中市施行自治條例文教區相關規定外，另可供做下列使用，但第(一)日至第(六)目應經市政府核准。
 - (一)社區遊憩設施。
 - (二)衛生醫療及社會福利設施。
 - (三)社區安全設施。
 - (四)公用事業設施。
 - (五)電力、郵政及通訊業設施。
 - (六)宗祠及宗教設施。
 - (七)行政機構。

- 二、文事研究中心區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：

建蔽率	容積率
40%	200%

第十四點 文教區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：

建蔽率	容積率
50%	250%

第十五點

- 一、加油站專用區供車輛加油及依『加油站設置管理規則』之規定使用。
- 二、加油站專用區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：

建蔽率	容積率
40%	120%

第十六點

- 一、車站專用區得為下列各項土地及建築之使用，但作第(三)目至第(六)目使用，應經市政府核准。

- (一)公眾運輸車站，及其附屬零售、服務設施。
- (二)車輛停靠站及其附屬設施。
- (三)自來水或雨、污水下水道之必要設施。
- (四)電力變壓站等設施。
- (五)無線電或電視塔設施。
- (六)電信機房。
- (七)得依『都市計畫公共設施用地多目標使用辦法』之規定辦理。

二、車站專用區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：

建蔽率	容積率
50%	300%

第十七點 宗教專用區得為下列各項土地及建築之使用：

- 一、宗祠(祠堂、家廟)。
- 二、教會(堂)、寺廟。
- 三、其他宗教有關建築物。
- 四、附屬前三款非營業項目之文康活動設施、托兒所、幼稚園。

第十八點 宗教專用區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：

建蔽率	容積率
40%	160%

第十九點 港埠專用區應依商港法有關規定辦理，以提供商港設施使用為主，並得按實際情形劃分各種專業區及設置加工出口區、自由貿易港區，其規劃、興建由臺灣港務股份有限公司臺中港務分公司擬定計畫報請主管機關核准，並依商港法、加工出口區設置管理條例、自由貿易港區設置管理條例及其他有關規定管理。

第二十點

一、港埠專用區內建築物之建蔽率、平均容積率不得超過下列之規定：

建蔽率	容積率
70%	210%

二、港埠專用區尚未擬定細部計畫之前，區內各項分區或用地之差別容積管制，得由目的事業主管機關向臺中市政府申請並經臺中市都市計畫委員會審議決定之。

第二十一點

一、防風林區內土地，以供保養天然資源及國土保安為主，禁止砍伐竹木破壞地形或改變地貌，但經本府審查核准得為下列之使用。

- (一)國防所需之各種設施。
- (二)警衛、保安、保防設施。
- (三)公用事業所必需之設施。
- (四)造林與水土保持之設施。
- (五)為保護區內地形、地物所為之工程。

二、防風林區內經本府依前款審查核准興建之建築物，其建蔽率及容積率不得超過下列之規定，其高度不得超過二層或7公尺。

建蔽率	容積率
20%	20%

第二十二點

- 一、電力專用區作為電力相關設施使用，其建蔽率不得超過 30%，容積率不得超過 60%。
- 二、電力專用區與周圍相鄰土地間應設置寬度 20 公尺以上之適當隔離設施。
- 三、前二款係指「變更台中港特定區計畫（部分港埠專用區(工業專業區 II)劃出港區範圍）案」變更後之電力專用區。

第二十三點

- 一、電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 二、本計畫「電(專)一」、「電(專)七」等電信專用區，其土地使用項目悉依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 41 條第 1 項第 1 至 5 款規定辦理，惟第 5 款使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。
- 三、本計畫「電(專)二」、「電(專)三」、「電(專)四」、「電(專)五」、「電(專)六」、「電(專)八」等電信專用區，其土地使用項目悉依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 41 條第 1 項第 1 至 4 款規定辦理。
- 四、其他未表明事項，應依臺中市政府 101 年 1 月 11 日府授都計字第 1000254322 號函發布實施之「變更臺中港特定區計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」為準。

第二十四點 公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得超過下表規定：

項目		建蔽率 容積率	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註
機關			50	250	
學校	文小、文九及 文中		50	150	
	文高職		50	200	
公園			15	—	1.超過5公頃部分容積率為35%。
都會公園			12	—	2.5公頃以下容積率為45%
市鎮公園			5	10	得鼓勵私人或團體投資開發但其開發面積至少達20公頃。
體育場(不含體十六)			5	250	各體育場用地將來開闢時應保留十分之一土地作停車場用地。
體育場十六			30	—	
零售市場			60	240	
批發市場			60	120	
停車場	一般		10	20	
	立體		80	960	
軍事機關用地			50	250	
加油站			40	120	
電信事業用地			50	250	
郵政用地			50	250	
變電所			50	250	
自來水事業用地			50	250	
污水處理場			40	120	
垃圾處理場			30	90	

項目	建蔽率 容積率	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註
鐵路用地		70	—	1.事業主管機關考量公共安全、都市景觀及公害防治等公益有關之事項，得自行規定辦理。 2.配合車站改建之需要，限3樓以下高度使用，如有超過3樓以上使用需要時，應提請臺中市都市計畫委員會審議通過後，始可使用。
公墓用地		20	40	公墓用地均應予公園化，並僅得興建骨灰(骸)存放設施不准土葬。
環保用地		30	90	
燈塔用地		50	150	
遊憩服務用地		40	120	
車站用地		70	—	配合沙鹿火車站改建之需要，限3樓以下高度使用，如有超過3樓以上使用需要時，應提請臺中市都市計畫委員會審議通過後，始可使用。

第二十五點 機關用地及依建築法所稱供公眾使用之建築物應設置前院，前院深度不得小於4公尺，其中外側2公尺部分應予綠化且不得設置圍籬。

第二十六點

- 一、市鎮公園為綜合性之遊憩地區，經本府之同意得設置各種遊樂、休憩、景觀、解說及服務管理等設施，並不得破壞自然景觀及水土保持。
- 二、市鎮公園之開發應擬具開發計畫送請本府核准後實施。

第二十七點 公墓用地均應予公園化，並僅得興建骨灰(骸)存放設施不准土葬。

第二十八點 鐵路用地供作燃煤儲運場使用部分，應加強環保措施增設遮蔽物防止煤塵污染，並於周圍至少留設10公尺以上綠帶植栽供隔離使用。

第二十九點

- 一、環保用地供垃圾焚化、衛生掩埋、資源回收利用、能源再次處理及其他環保設施之使用。其規劃管理應依目的事業主管機關之相關法令辦理。
- 二、環保用地除管理中心及工具車運路徑外，與周圍相鄰土地應有寬度5公尺以上之植栽綠化。
- 三、前二款係指「變更台中港特定區計畫（部分港埠專用區(工業專業區II)劃出港區範圍）案」變更後之環保用地。

第三十點

- 一、特六號道路西側40米園道用地係為美化環境而劃設之綠化道路，其植栽綠化面積不得低於50%。
- 二、前款園道用地之汽、機車道應規劃於用地西側；其綠帶部分應於用地東側集中劃設，並留設自行車專用道。
- 三、前二款係指「變更台中港特定區計畫（部分港埠專用區(工業專業區II)劃出港區範圍）案」變更後之園道用地。

第三十一點

- 一、燈塔用地得為燈塔設施、辦公、展示(售)服務設施、觀景設施、教育解說中心、餐飲販賣(僅得作為便餐、簡易餐點等使用)及其他相關附屬設施使用。
- 二、前款係指「變更臺中港特定區計畫(配合濱海遊憩公園及高美溼地週邊公共服務設施整體規劃)(第一階段)案」變更後之燈塔用地。

第三十二點

- 一、遊憩服務用地得為停車場、展示(售)服務設施、觀景設施、教育解說站、餐飲販賣(僅得作為便餐、簡易餐點等使用)、車輛租賃中心及其他相關附屬設施使用。
- 二、前款係指「變更臺中港特定區計畫(配合濱海遊憩公園及高美溼地週邊公共服務設施整體規劃)(第一階段)案」變更後之遊憩服務用地。

第三十三點 本特定區內各土地或建築物所附設之停車空間或裝卸場，依表十、表十一辦理，停車空間及裝卸場不得移作他種用途，或被占用。

第三十四點 建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

第三十五點 本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- 一、公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- 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 10,000 平方公尺者。
- 三、新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- 四、新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- 五、實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

第三十六點 依據臺灣省政府委託工業技術研究院能源與礦業研究所辦理之「臺灣省重要都會區地質資料庫一七十七年度調查報告」之記載及其他合法公布之地質調查報告資料為準，斷層帶穿經或推測穿經路線之兩側各 50 公尺範圍內將來開發時，應檢附地質調查資料送經本府審查合格後始准發照建築。

第三十七點 有關土地使用分區之管制爭議事項得提請本市都市計畫委員會審定。

第三十八點 為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

- (一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。
- (二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。
- (三)經全部土地所有權人同意。
- (四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。
- (五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

第三十九點 建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。

第四十點 本要點未規定事項適用其他法令之規定。

臺中港特定區計畫(配合沙鹿火車站場站調整規劃)【第一階段：站西地區及車站用地】增列管制要點如下：

第四點 車站用地內建築物之建蔽率不得超過 70%，且配合車站改建之需要，限三樓以下高度使用，如有超過三樓以上使用需要時，應提請臺中市都市計畫委員會審議通過後，始可使用。

第五點 車站用地為提供鐵、公路客運及大眾捷運班車停靠，以及其附屬設施使用。

車站用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定辦理。

車站用地內建築物應距離西側鄰接計畫道路之境界線 20 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地。

車站用地應提供 25% 以上之土地供作區內必要性公共設施使用，包含廣場、停車場、綠地等設施；其設置區位應鄰接計畫道路，俟將來車站增設月台及股道後，由臺鐵整體規劃興闢之。

前項必要性公共設施之土地面積二分之一以上，應予植栽綠化。

車站用地配合火車站區轉運需求，至少應有償提供 0.4 公頃土地規劃設置轉運設施。

第六點 本計畫指定建築基地留設公共開放空間之規定如下：

1. 本計畫區內街廓及建築基地指定留設供公眾使用之沿街式開放空間，指定位置詳如圖 15 所示。

(1) 指定留設開放空間的位置及面積須符合表 18 之規定，並與周邊景觀共同設計之。

(2) 依表 17 指定留設之開放空間得計入法定空地面積。

(3) 建築基地如同時臨接兩條以上計畫道路時，仍應依上表規定進行建築物之

退縮；但因建築基地面積之限制，經臺中市都市設計審議委員會審議通者，不受此限。

2.指定留設之開放空間應與相鄰之人行道併同設計，並應與相鄰基地之鋪面連續，後建需配合先建者，如遇高程不同時應以坡道相連接。

表 17 指定建築基地留設公共開放空間規定表

公共開放空間種類	留設規定	最小寬度(m)	其他留設規定
指定留設 4 公尺沿街式開放空間		住宅區及鄰里公園用地兼供兒童遊樂場使用臨計畫道路部分應退縮 4 公尺以上之開放空間。	退縮部分不得設置圍牆。
指定留設 10 公尺沿街式開放空間		車站用地東側臨計畫道路及住宅區部分應退縮 10 公尺以上之開放空間。	退縮部分不得設置圍牆。
指定留設 20 公尺沿街式開放空間		車站用地西側臨計畫道路部分應退縮 20 公尺以上之開放空間。	退縮部分不得設置圍牆。

第七點 公共設施之綠化應符合表 18 之原則：

表 18 公共設施綠化規定表

項目	綠化面積	備註
鄰里公園用地兼供兒童遊樂場使用	40%	面臨計畫道路部份，至少每 10 公尺種植 1 株喬木。
園道用地	50%	—

第八點 鄰里公園用地兼供兒童遊樂場使用應配合三條圳改道工程，部分供作溝渠使用，且將之納入整體規劃設計。

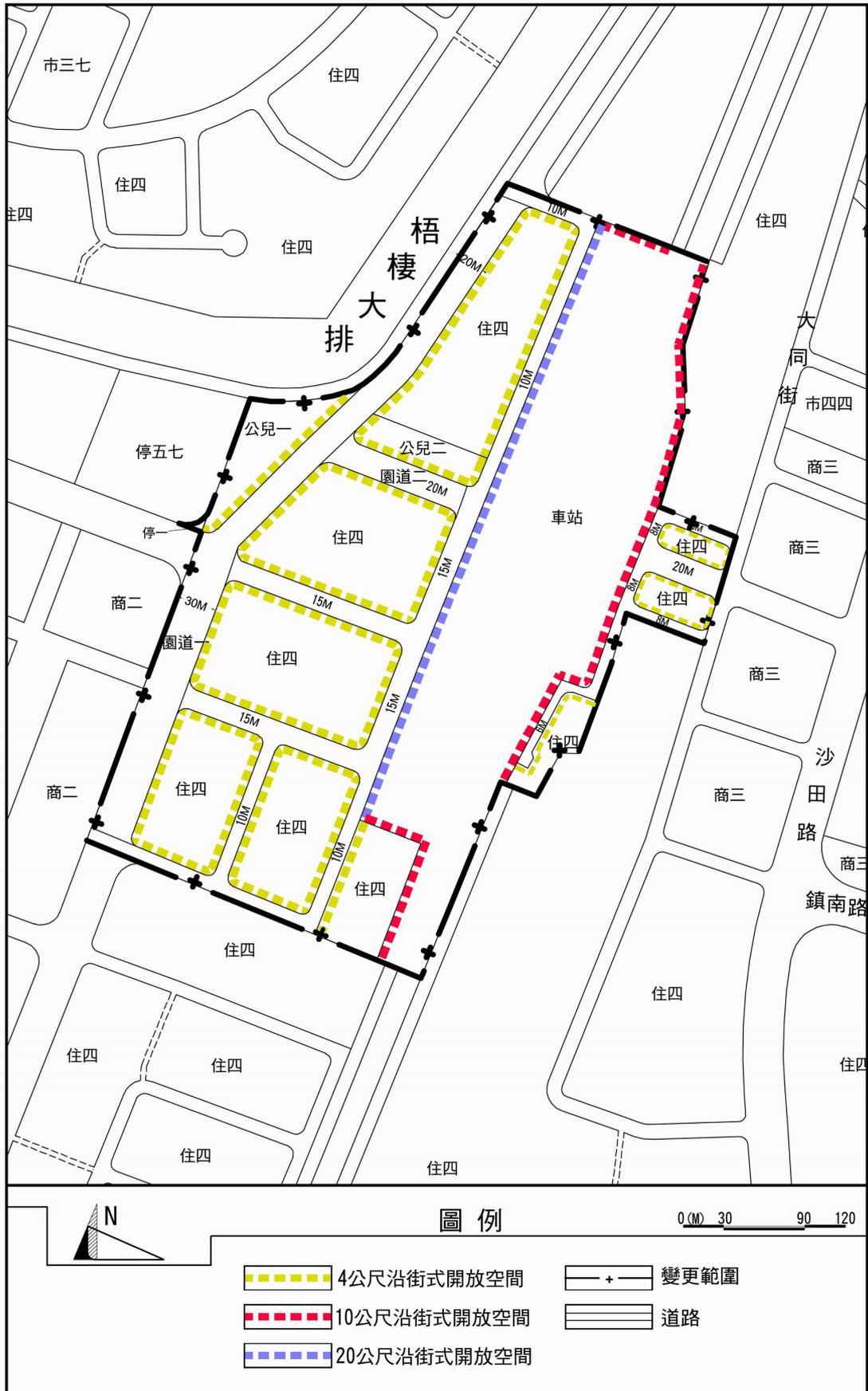


圖 15 指定留設公共開放空間位置示意圖

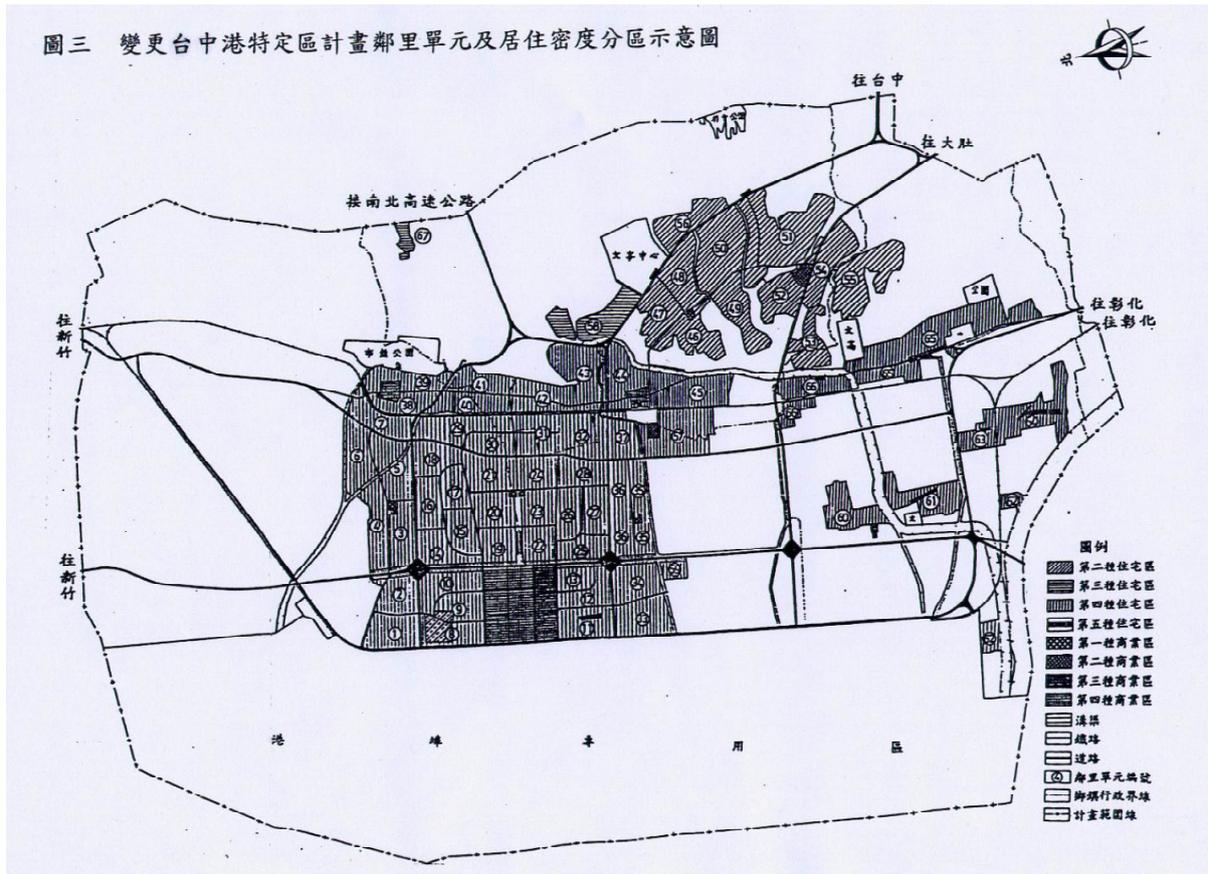
表九 台中港特定區住宅區居住密度分布明細表

鄰里單位 編號	第二 種住 宅區	第三 種住 宅區	第四 種住 宅區	第五 種住 宅區	鄰里單位 編號	第二 種住 宅區	第三 種住 宅區	第四 種住 宅區	第五 種住 宅區	鄰里單位 編號	第二 種住 宅區	第三 種住 宅區	第四 種住 宅區	第五 種住 宅區
第 1 鄰里			0		第 24 鄰里			0		第 47 鄰里	0			
第 2 鄰里			△	△	第 25 鄰里			△	△	第 48 鄰里	0			
第 3 鄰里			△	△	第 26 鄰里			0		第 49 鄰里	0			
第 4 鄰里			△	△	第 27 鄰里			0		第 50 鄰里	0			
第 5 鄰里			0		第 28 鄰里			0		第 51 鄰里	0			
第 6 鄰里			0		第 29 鄰里			0		第 52 鄰里	0			
第 7 鄰里			0		第 30 鄰里			0		第 53 鄰里	0			
第 8 鄰里			0		第 31 鄰里			0		第 54 鄰里	0			
第 9 鄰里			0		第 32 鄰里			0		第 55 鄰里	0			
第 10 鄰里			△	△	第 33 鄰里			0		第 56 鄰里	0			
第 11 鄰里			0		第 34 鄰里			△	△	第 57 鄰里			0	
第 12 鄰里			0		第 35 鄰里			△	△	第 58 鄰里		0		
第 13 鄰里			△	△	第 36 鄰里			△	△	第 59 鄰里			△	△
第 14 鄰里			△	△	第 37 鄰里			0		第 60 鄰里	△		△	
第 15 鄰里			0		第 38 鄰里			0		第 61 鄰里			0	
第 16 鄰里			0		第 39 鄰里			0		第 62 鄰里			0	
第 17 鄰里			0		第 40 鄰里			0		第 63 鄰里			0	
第 18 鄰里			0		第 41 鄰里			0		第 64 鄰里			0	
第 19 鄰里			△	△	第 42 鄰里			0		第 65 鄰里			0	
第 20 鄰里			0		第 43 鄰里			0		第 66 鄰里			0	
第 21 鄰里			0		第 44 鄰里			0		第 67 鄰里	0			
第 22 鄰里			△	△	第 45 鄰里			0						
第 23 鄰里			0		第 46 鄰里	0								

註：1.表內符號代表意義如次，0：表示全部鄰里，△：表示部分鄰里。

2.上述居住密度分布情形詳見圖三（變更台中港特定區計畫鄰里單元及居住密度分區示意圖）

圖三 變更台中港特定區計畫鄰里單元及居住密度分區示意圖



表十 停車空間規定

土地及建築物用途	修(增)訂後規定
一、住宅等類似用途建築物。	總樓地板面積未超過 250 平方公尺者免設停車位。250 平方公尺以上者，每超過 150 平方公尺或其零數應增設 1 停車位。但基地情形特殊經提臺中市政府都市設計審議委員會審議通過者，從其規定。
二、戲院、電影院、演藝場、歌廳、夜總會、咖啡廳、俱樂部、體育館、室內遊藝場所等類似用途建築物。	總樓地板面積 100 平方公尺以下者，附設 1 停車位，超過部份每 70 平方公尺樓地板面積或其零數應增設 1 停車位。
三、百貨公司、商場(店)、餐廳、飲食店、超級市場、市場、辦公廳、事務所等類似用途建築物。	總樓地板面積 200 平方公尺以下者，附設 1 停車位，超過部份每 100 平方公尺樓地板面積或其零數應增設 1 停車位。但辦公室作車輛保險業使用時，應加設第十一項規定之停車位。
四、旅館、國際觀光旅館。	除依建築技術規則規定外，每 7 個房間或零數應附設 1 停車位。
五、文教設施等建築物。	總樓地板面積 200 平方公尺以下者，附設 1 停車位，超過部份每 100 平方公尺樓地板面積或其零數應附設 1 停車位。
六、醫院。	除依建築技術規則規定外，總床數達 20 床者，每 5 個床位或零數應附設 1 停車位。
七、學校。	除依建築技術規則規定外，大專學校至少應留設 20 個停車位，高中、高職學校至少應留設 10 個停車位，中、小學校

土地及建築物用途	修(增)訂後規定
	至少應留設5個停車位。
八、兒童遊樂場、騎馬場、射箭場、戶外遊憩設施等類似場所。	總樓地板面積250平方公尺以下者，附設1停車位，超過部份每100平方公尺樓地板面積或其零數應增設1停車位。
九、殯儀館。	總樓地板面積300平方公尺以下者，附設1停車位，超過部份每100平方公尺樓地板面積應增設1停車位，零數不計。
十、其他建築物。	總樓地板面積達300平方公尺者，每300平方公尺樓地板面積或其零數應附設1停車位。
十一、車輛保險業。	應於前述法定停車位外，附設5個停車位。
十二、旅遊及運輸服務業。	旅行社、報關行、貨運行、搬運業及託運行辦事處、鐵路、航空、海運運輸代理、汽車客運公司、遊覽公司等業者，至少需備有營業車輛半數之停車位。

說明：

- (一) 總樓地板面積之計算，不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物、保齡球館之球道等類似用途部份。
- (二) 同一幢建築物內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算予以累加合併計算。
- (三) 第一項至第十一項停車空間應設置在建築物內或同一基地內，但二宗以上在同一街廊或相鄰街廊之基地同時請領建照者，得經起造人之同意，將停車空間集中留設。
- (四) 停車空間之汽車出入口應銜接道路，地下室停車空間之汽車出入口應留設深度2公尺以上之緩衝車道，其出入口鄰接騎樓(或人行道)，應留設之緩衝道自該騎樓(人行道)內側境界線起退讓。
- (五) 國際觀光旅館應於基地面層或法定空地上按其客房數每滿50間設置一輛大型客車停車位，每設置1輛大型客車停車位減設上表3輛停車位。
- (六) 第十一、十二項需於營業登記時提出證明文件。

表十一 裝卸場規定表

土地及建築物使用種類	修(增)訂後規定										
一、百貨公司、商場、超級市場、餐廳、零售業、服務業、批發業及商業事務所。	設置裝卸場規定如下： <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積(平方公尺)</th> <th>裝卸位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1,500以上至3,000以下</td> <td>設置1部裝卸位</td> </tr> <tr> <td>超過3,000至6,000以下</td> <td>設置2部裝卸位</td> </tr> <tr> <td>超過6,000至12,000以下</td> <td>設置3部裝卸位</td> </tr> <tr> <td>超過12,000後</td> <td>每增加6,000增設1部</td> </tr> </tbody> </table>	總樓地板面積(平方公尺)	裝卸位設置標準	1,500以上至3,000以下	設置1部裝卸位	超過3,000至6,000以下	設置2部裝卸位	超過6,000至12,000以下	設置3部裝卸位	超過12,000後	每增加6,000增設1部
總樓地板面積(平方公尺)	裝卸位設置標準										
1,500以上至3,000以下	設置1部裝卸位										
超過3,000至6,000以下	設置2部裝卸位										
超過6,000至12,000以下	設置3部裝卸位										
超過12,000後	每增加6,000增設1部										
二、旅館	設置裝卸場規定如下： <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積(平方公尺)</th> <th>裝卸位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2,500以上至7,500以下</td> <td>設置1部裝卸位</td> </tr> <tr> <td>超過7,500至15,000以下</td> <td>設置2部裝卸位</td> </tr> <tr> <td>超過15,000後</td> <td>每增加7,500增設1部</td> </tr> </tbody> </table>	總樓地板面積(平方公尺)	裝卸位設置標準	2,500以上至7,500以下	設置1部裝卸位	超過7,500至15,000以下	設置2部裝卸位	超過15,000後	每增加7,500增設1部		
總樓地板面積(平方公尺)	裝卸位設置標準										
2,500以上至7,500以下	設置1部裝卸位										
超過7,500至15,000以下	設置2部裝卸位										
超過15,000後	每增加7,500增設1部										
三、醫院	總樓地板面積滿3,000平方公尺者應附設一裝卸位。										
四、工廠	總樓地板面積達1,000平方公尺者至少附設一裝卸位。										

說明：

- (一) 每一裝卸位寬度不得小於3.5公尺，長度不得小於9公尺，有頂蓋者之高度不得少於4.2公尺。
- (二) 裝卸位應設置在建築物內或同一基地內，同一幢建築物內供二類以上用途使用者，設置標準分別計算附設之。
- (三) 裝卸位之出入口應銜接道路，總樓地板面積之計算同停車場規定。

表十二 台中港特定區土地及建築物密度管制表

使用分區	項目	最大建蔽率(%)	最大容積率(%)	最小前院深度 (公尺)	最高高度 (公尺)
第二種住宅區		50	150	4	--
第三種住宅區		55	180	--	--
第四種住宅區		55	200	--	--
第五種住宅區		55	330	--	--
第一種商業區		70	300	--	--
第二種商業區		80	300	--	--
第三種商業區		80	500	--	--
第四種商業區		80	600	--	--
關連工業區		70	150	--	--
乙種工業區		70	210	--	--
零星工業區		70	210	--	--
環保設施專用區		40	120	--	--
農會專用區		60	250	--	--
文事研究中心區		40	200	--	--
文教區		50	250	--	--
加油站專用區		40	120	--	--
車站專用區		50	300	--	--
宗教專用區		40	160	--	--
港埠專用區		70	210 註 2	--	--
防風林區		20	20	--	--
第一種油庫專用區		50	--	--	20
第二種油庫專用區		60	120	--	--
電力專用區		30	60	--	--
電信專用區		50	250	--	--

註：1.本表須與本要點有關條文參考使用，本要點未規定者，依一般有關法令規定。

2.港埠專用區平均容積率不得超過 210%。

3.各種建築物高度限制依據建築技術規則及其它有關法令辦理。

74. 台中港特定區（關連工業區第三期）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- (一)在未興關污水處理廠前欲先設廠興辦工業人應自行處理達放流水標準並取得環保主管機關核准後始得排放。有關污水處理廠之興建、代金之繳交及處理費等相關事宜由主管機關儘速規劃並作合理規劃。
- (二)污水加壓站之使用項目依目的事業主管單位核准事業計畫內容為準，建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 120%，申請建築應自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺，退縮部分由起造人進行植栽綠化與維護。
- (三)關連工業區土地應自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如面臨兩條計畫道路，擇一退縮，其退縮部分由起造人進行植栽綠化與維護。
- (四)本細部計畫於未依平均地權條例第 61 條辦理土地交換分合完竣前，土地所有權人得在不影響土地之分配情形下，切結同意參加重劃，申請建築。
- (五)本計畫區內應提送都市設計審議範圍：
 - 1.公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
 - 2.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 10,000 平方公尺者。
 - 3.新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
 - 4.新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
 - 5.實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。
- (六)本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用台中港特定區計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

75. 台中港特定區（市鎮中心）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

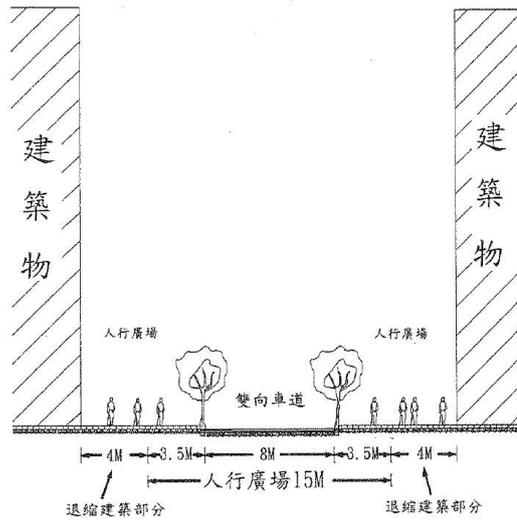
- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規訂定之。
- 二、本計畫區土地及建築物使用管制依「台中港特定區土地使用分區管制要點」之規定辦理。
- 三、本計畫區內土地使用不得超過下表規定(詳附表 1)：
- 四、有關設置公共開放空間獎勵部份，依「建築技術規則」建築設計施工編規定辦理。
- 五、機關及變電所面臨公園部分應至少退縮 4 公尺，作為人行廣場之使用。
- 六、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：
 - (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
 - (二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。
 - (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
 - (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
 - (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。
- 七、面臨人行廣場之建築基地必須退縮 4 公尺指定牆面線，退縮部分得併入法定空地計算，鋪面應與鄰地齊平，並與人行廣場相互配合。
- 八、人行廣場之設置，以供行人通行及休憩為主；惟為便於面臨人行廣場之建築基地其所留設法定停車空間之有效利用，得視各街廓最小建築基地面積之規定酌設車道。有關人行廣場內設置車道之施工平面及斷面建議圖示請參見附錄，供設計單位參考。
- 九、本要點未規定事項適用其他法令之規定。

附表 1

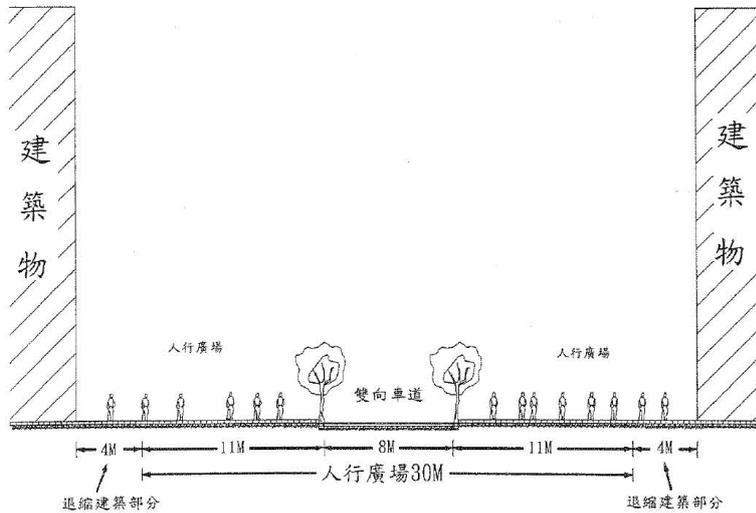
項目	街廓別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	最小建築基地 (m ²)	建築物高度(公尺)	建築物高度比	最小後院深度(公尺)			
第三種商業區	7-2 7-3	80	500	—	—	1.5	4			
	7-1	80	500	5000						
第四種商業區	1-1 1-2 1-3 1-4 1-5 1-6 2-1 2-2 2-3 2-4 2-5 2-6 2-8 2-9 3-1 3-2 3-3 3-4 3-5 3-7 3-8 4-1 6-1 6-2 6-3 6-4	80	600	—	—	1.5				
	2-7 3-6	80	600	1000						
	4-2 4-4 5-1	80	600	2000						
	5-2 5-3	80	600	2000						
	4-3	80	600	5000						
	車站專用區	站	50	300				全街廓	—	—
	機關	機(市)一 機(市)二	50	250				全街廓	—	1.5
	學校	文九(市)						全街廓	—	—
公園	公(市)	15	60	全街廓	—	—				
兒童遊樂場	兒(市)	—	—	—	—	—				
停車場	停(市)一 停(市)二 停(市)三 停(市)五 停(市)六 停(市)七 停(市)八 停(市)九 停(市)十	50	250	全街廓	建築物高度不超過七層樓或21公尺	1.5				
變電所	變(市)	50	250	—	—	—				

附錄、台中港特定區(市鎮中心)細部計畫人行廣場內設置車道施工斷面建議圖

台中港特定區(市鎮中心)細部計畫人行廣場內設置車道施工斷面參考圖



15公尺人行廣場



30公尺人行廣場

76. 台中港特定區（台中中港路工商綜合專用區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

第一條 法源依據

本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之；本要點未規定者，適用其他有關法令。

第二條 土地及建築物使用

本專用區內土地使用依性質細分為下列分區，各分區內土地及建築物容許使用組別如表四一十：

- (一)專一(購物中心分區)：為提供大型購物中心或倉儲量販中心使用。
- (二)專二(停車場)：為因應區內開發事業需求及環境特性之需要，而衍生所需之必要性服務設施分區，專供停車場使用。
- (三)專三(水保用地)：為因應開發事業需求及環境特性之需要，而衍生所需之必要性服務設施分區。
- (四)專四(綠地)：為因應區內開發事業需求及環境特性之需要，而衍生所需之必要性服務設施分區。
- (五)專五(道路)：為因應區內開發事業需求及環境特性之需要，而衍生所需之必要性服務設施分區。

表四一十 各分區內土地及建築物容許使用組別

使用組別	次分區	專一 (購物中心分區)	專二 (停車場)	專三 (水保用地)	專四 (綠地)	專五 (道路)
第一組：百貨公司業		○				
第二組：日常用品零售業		○				
第三組：超級市場		○				
第四組：一般零售業		○				
第五組：小吃店業		○				
第六組：餐飲業		○				
第七組：日常服務業		○				
第八組：一般服務業		○				
第九組：娛樂服務業		○				
第十組：健身服務業		○				
第十一組：特種服務業		○				
第十二組：公用服務設施			○	○		○
第十三組：必要性水保設施				○	○	
第十四組：旅館業		○				

第三條 本專用區內土地及建築物使用性質、用途之組別

第一組：百貨公司業

第二組：日常用品零售業

(一)飲食成品

(二)日用百貨

(三)糧食

(四)水果

第三組：超級市場

第四組：一般零售業

(一)中西藥品

(二)書籍、紙張、文具及體育用品

(三)化妝美容用品及清潔器材

(四)水電器材

(五)日用百貨

(六)古玩、藝品

(七)地毯

(八)鮮花、禮品

(九)鐘錶、眼鏡

(十)照相器材

(十一)縫紉用品

(十二)珠寶、首飾

(十三)呢絨、綢緞及其他布料

(十四)皮件及皮箱

(十五)醫療用品及一般環境衛生用藥

(十六)茶葉及茶具

(十七)集郵、錢幣

(十八)種子、園藝及其用品

(十九)觀賞魚類

(二十)假髮

(二十一)瓷器、陶瓷、搪器

(二十二)水晶、玻璃製品

(二十三)電器、自行車及其零組件展示及出售

(二十四)運動器材展示及出售

(二十五)汽車及其零件組展示及出售

(二十六)音響視聽器材及唱片、錄音帶、錄影節目帶展示及出售

(二十七)電腦軟硬體及其周邊設備展示及出售

(二十八)瓦斯爐、熱水器、廚具展示及出售

(二十九)傢俱展示及出售

(三十)手工藝品及佛具展示及出售

(三十一)玩具、電視遊樂器及其周邊設備展示及出售

(三十二)通訊器材及其周邊設備展示及出售

第五組：小吃店業

- (一)冰果店
- (二)點心店
- (三)飲食店
- (四)麵食店
- (五)咖啡店

第六組：餐飲業

- (一)餐廳
- (二)咖啡廳
- (三)酒店
- (四)茶藝廊

第七組：日常服務業

- (一)洗衣
- (二)理髮
- (三)美容
- (四)皮鞋修補及擦鞋
- (五)修配鑰匙

第八組：一般服務業

- (一)小說出租
- (二)錄影節目帶出租
- (三)照相及軟片沖洗
- (四)禮服及其用品出租

第九組：娛樂服務業

- (一)戲院、劇院、電影院
- (二)歌廳
- (三)夜總會、俱樂部
- (四)電動玩具店
- (五)兒童遊樂場
- (六)戶內、外遊憩設施
- (七)錄影節目帶播映業及視聽歌唱業

第十組：運動、健身服務業

- (一)健身房、韻律房
- (二)室內、外射擊練習場
- (三)保齡球館、撞球館
- (四)溜冰場、游泳池
- (五)營業性浴室、三溫暖
- (六)室內外運動設施

第十一組：特種服務業

- (一)酒家
- (二)酒吧
- (三)舞廳
- (四)按摩院

第十二組：公用服務設施

- (一)公共汽車或其他公眾運輸場站設施
- (二)變電所
- (三)煤氣、天然氣整壓站
- (四)電信機房
- (五)自來水或下水道抽水站
- (六)自來水配水設施
- (七)污水處理設施
- (八)洗車業
- (九)其他公用事業設施

第十三組：必要性水保設施

- (一)防洪防汛設施
- (二)自動澆灌系統揚水設施
- (三)擋土牆及邊坡穩定設施

第十四組：旅館業

- (一)旅館
- (二)觀光旅館
- (三)國際觀光旅館

第四條 建蔽率、容積率、高度限制

本專用區之總容積率不得大於 300%，各次分區內建築物之建蔽率及容積率規定如下：

使用分區	工商綜合專用區			
	專一 (購物中心分區)	專二 (停車場)	專三 (水保用地)	專四 (綠地)
建蔽率(%)	60	80	—	15
容積率(%)	300	300	—	—
備註	工商綜合專用區之總容積率為 300%，建築物高度應依『建築技術規則』建築設計施工編第十三章山坡地建築相關規定辦理。			

第五條 購物中心分區等候空間設置規定

- (一)建築物供戲院、劇院、電影院、歌廳、或夜總會使用者，應依下表規定設置等候空間供觀眾排隊購票及等候進場等之使用。
- (二)二類或二家使用合併設置等，得按其設置面積總和乘以 0.8 計算。
- (三)三類(含三類)或三家(含三家)以上使用合併設置等，得按其設置面積總和乘以 0.7 計算。

觀眾席樓地板面積 (平方公尺)	300 以下	超過 200 未滿 1,000 之部份	1,000 以上部份
應設置等候空間面積	30 平方公尺	每滿 100 平方公尺增 設 5 平方公尺	每滿 100 平方公尺增 設 3 平方公尺

第六條 本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- (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 10,000 平方公尺者。
- (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

第七條 本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用臺中港特定區計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

77. 台中港特定區（三塊厝地區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂之。
- 二、依台中港特定區計畫本計畫住宅區為第二種住宅區，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。
- 三、未發展區內住宅區之建築物退縮建築規定，應依下列規定辦理：

區位	退縮建築規定	備註
計畫區北側之未發展區	面臨計畫道路之基地，應設置前院，前院深度為 4 公尺，其中外側 2 公尺部分應予綠化，且不得設置圍籬，但得計入法定空地。	
計畫區南側之未發展區	面臨計畫道路之基地，一樓部分應自道路境界線退縮 1.2 公尺設置前院，且不得設置圍籬，但得計入法定空地。	

因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

- 四、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- (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 10,000 平方公尺者。
- (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

- 五、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用臺中港特定區計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

78. 高速公路王田交流道附近特定區計畫細部計畫土地使用分區管制要點

依 104 年 5 月 26 日府授都計字第 1040116853 號函公告發布實施之「擬定高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路台中車站地區）細部計畫（土地使用分區管制要點）案」彙整

一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條訂定之。

二、本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率、上限容積率等規定詳如下表：

項目	住宅區一	住宅區二	商業區	工業區	宗教專用區	加油站專用區	備註
建蔽率(%)	50	60	80	70	60	40	
容積率(%)	180	240	320	210	160	120	
上限容積率(%)	270	360	480	-	-	-	1.即基地可建築之總容積率；辦理都市更新者不受此限。 2.工業區不得辦理容積移轉。

三、甲種工業區、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。

原倉儲批發專用區變更為乙種工業區部分，不得作為都市計畫法臺中市施行自治條例第 25 條規定之使用。

四、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率等規定詳如下表：

公共設施項目	建蔽率(%)	容積率(%)
機關用地	50	250
學校用地	50	150
變電所用地	50	250
屠宰場用地	50	250
零售市場用地	50	240

五、騎樓與建築退縮規定

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，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如下：

- (一)本次通盤檢討發布實施日起，經以市地重劃或區段徵收整體開發且尚未完成配地之地區，住宅區及商業區基地應自計畫道路退縮 4 公尺建築。
- (二)前款以外住宅區及商業區，凡面臨 7 公尺（含 7 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 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道（含重劃增設道路）之建築基地，地面層應由建築線退縮 0.5 公尺建築。
- (三)工業區基地應自建築線退縮 4 公尺建築。
- (四)新開闢學校用地申請建築執照時，面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理：1.應有 1 側退縮 10 公尺建築。2.其他臨道路部分應退縮 4 公尺建築。
- (五)其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨 7 公尺（含 7 公尺）以上計畫道路之建築

基地，應自計畫道路退縮 4 公尺建築。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，地面層應由建築線退縮 0.5 公尺建築。

前項一、三、四、五款退縮建築空間均作為無遮簷人行道使用。

設置騎樓及無遮簷人行道應與公有人行道齊平，不得有高低差，且須供公眾通行使用，不得設置停車空間。無遮簷人行道應予適當綠化，退縮部分得計入法定空地；第四款退縮 10 公尺部分，並得供停車及學生接送專用車道等使用。

六、停車空間

(一)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。

(二)依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在 5 輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。

(三)工業區建築基地內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。

七、建築基地內之法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

八、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，其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 10% 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；其集中留設之樓地板面積在 100 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人，並設置獨立進出口，以供通行。

(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

九、計畫區內設置廣告招牌應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。

十、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

(一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。

(二)公用事業建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。

(三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。

(四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。

(五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

十一、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20% 或 15%：

- (一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。
 - (二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。
 - (三)經全部土地所有權人同意。
 - (四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。
 - (五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。
- 十二、建築基地屬整體開發地區之細部計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；非屬整體開發地區之細部計畫，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。
- 前項整體開發地區之細部計畫係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地（代金）開發方式之細部計畫。
- 十三、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。
- 十四、本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。

79. 谷關風景特定區計畫細部計畫土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 24 日府授都計字第 10401569497 號函公告發布實施之「擬定谷關風景特定區計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）案」彙整

一、本要點依都市計畫法第 22 條、32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條之規定訂定之。

二、本風景特定區內設置下列各使用分區或用地：

- (一)遊樂區
- (二)原住民文化園區
- (三)觀光果園區
- (四)露營區
- (五)旅館區
- (六)丙種旅館區
- (七)住宅區
- (八)商業區
- (九)加油站專用區
- (十)郵政專用區
- (十一)宗教專用區
- (十二)農業區
- (十三)保護區
- (十四)特別保護區
- (十五)河川區
- (十六)河川區(兼供道路用地)
- (十七)學校用地
- (十八)機關用地
- (十九)公園用地
- (二十)綠地
- (二十一)自來水事業用地
- (二十二)停車場用地
- (二十三)廣場用地
- (二十四)污水處理廠用地
- (二十五)電路鐵塔用地
- (二十六)道路用地

三、遊樂區之土地，以建築供遊樂設施為主，其土地及建築物之使用應依下列規定：

- (一)建築物不得大於基地面積水平投影最大面積 1%。
- (二)僅得設置觀瀑台、休憩亭台、纜車站、動物園、游泳池及其附屬管理設施。
- (三)丘塊圖上之平均坡度在 40%以上之地區，應維持原始地形地貌，不得開發利用；丘塊圖上之平均坡度在 30%以上未逾 40%之地區，以作為開放性之公共設施使用為限，不得建築使用。
- (四)非經觀光主管機關核准，不得變更地形、地貌或興建任何建築物、遊樂設施。

- 四、原住民文化園區土地專供原住民文物陳列建築、原住民歌舞表演及其他原住民文化有關設施使用，並應整體開發。其土地及建物之使用，應依下列規定：
- (一)應經都市設計委員會審議通過後始得開發建築。
 - (二)建蔽率不得超過 40%。
 - (三)容積率不得超過 80%。
- 五、觀光果園區建蔽率不得大於 5%，高度不得超過二層樓或 7 公尺，最大基層建築面積不得超過 165 平方公尺，不得設置或興建任何與觀光果園管理無關之建築。
- 六、露營區
- (一)建蔽率不得超過 3%。
 - (二)建築物高度不得超過一層樓或 4 公尺。
 - (三)僅准許設置野灶、安全及衛生設備等。
 - (四)建築物與計畫道路間至少應保持 10 公尺之距離。
 - (五)建築物外觀須與美化並與四周景觀配合。
- 七、旅館區專供建築旅館及附屬建築使用，應依下列規定：
- (一)建蔽率不得超過 50%。
 - (二)容積率不得超過 300%。
 - (三)使用限制：得興建游泳池、車庫等附屬設施，並得供設置纜車站及其他相關交通設施使用，除為建築整地需要外，不得變更地形地貌影響景觀。
- 八、丙種旅館區專供建築低使用強度之旅館及附屬建築使用，應依下列規定：
- (一)建蔽率不得超過 40%。
 - (二)容積率不得超過 120%。
 - (三)使用限制：得興建游泳池、車庫等附屬設施，並得供設置纜車站及其他相關交通設施使用，除為建築整地需要外，不得變更地形地貌影響景觀。
- 九、住宅區內以建築住宅為主，其土地及建築物使用，應依下列規定：
- (一)建蔽率不得超過 40%。
 - (二)容積率不得超過 120%。
- 十、商業區以供建築商店及商業使用之建築為主，其土地及建築之使用，應依下列規定：
- (一)建蔽率不得超過 60%。
 - (二)容積率不得超過 180%。
 - (三)區內不得設置工廠、特種營業或其他類似之營業場所。
- 十一、特別保護區以供水土保持及維護電廠等設施之安全為主，其土地專供發電廠取水及其相關設施使用。
- 十二、宗教專用區專供宗教及其附屬設施使用，其土地及建築物之使用，應依下列規定：
- (一)建蔽率不得超過 40%。
 - (二)容積率不得超過 80%。
- 十三、郵政專用區專供郵局建築及其相關設施之使用，其土地及建築物之使用，應依下列規定：
- (一)建蔽率不得超過 40%。

- (二)容積率不得超過 80%。
 - (三)郵政專用區應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。
- 十四、機關用地專供機關建築及其相關設施之使用，其土地及建築物之使用，應依下列規定：
- (一)建蔽率不得超過 40%。
 - (二)容積率不得超過 80%。
 - (三)機關用地應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。
- 十五、污水處理廠用地供興築污水處理廠及其附屬設施使用為主，並應整體規劃，以景觀植栽設計手法加以美化綠化，與週遭環境相配合，其土地及建築物應依下列規定：
- (一)建蔽率不得超過 20%。
 - (二)容積率不得超過 40%。
 - (三)污水處理廠用地應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。
- 十六、自來水事業用地專供自來水事業單位建築及其相關設施之使用，其土地及建築物之使用應依下列規定：
- (一)建蔽率不得超過 40%。
 - (二)容積率不得超過 80%。
 - (三)自來水事業用地應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，並應妥與植栽綠化。
- 十七、停車場用地專供興建停車場及其相關設施之使用，其土地及建築物之使用應依下列規定：
- (一)建蔽率不得大於 80%。
 - (二)容積率不得超過 320%。
 - (三)停五若作平面停車場，則需提供三分之二之土地面積供大客車及遊覽車使用；若作立體停車場，則 1 樓需供大客車及遊覽車使用，2 樓以上供小客車使用。
- 十八、旅館區及丙種旅館區應有完善之污水、廢棄物處理設施及位置，於申請核准時由主管機關審核通過後始可營業使用。
- 十九、旅館區及丙種旅館區申請建築時，均應提臺中市政府都市設計審議委員會審核。
- 二十、位於環境地質資料中之「低利用潛力區」、「很低利用潛力區」及未進行環境地質調查地區者，或位於斷層帶二側各 50 公尺範圍內之地區者，申請建築執照時均應檢附地質鑽探資料，經送地質主管機關審查通過後，始准辦理發照建築。
- 二十一、為避免震災造成災害，本計畫區位於斷層線兩側各 15 公尺範圍內之土地限制建築，其規定如下：
- (一)公有建築物不得興建。
 - (二)私有建築物高度不超過二層樓，簷高不超過 7 公尺，但限作私有農舍或自用住宅。
- 二十二、本計畫區申請變更使用之土地位於山坡地者，除應符合山坡地開發建築管理辦法規定外，其丘塊圖上之平均坡度在 40%以上之地區，應維持原始地形地貌，不得變更及開發利用；丘塊圖上之平均坡度在 30%以上未逾 40%之地區，以作為開放性空間為主。
- 二十三、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化，且上方不得有人造結構物，下方不得為人工地盤；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則

僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

二十四、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- (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 10,000 平方公尺者。
- (三)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- (四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- (五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

二十五、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

- (一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。
- (二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。
- (三)經全部土地所有權人同意。
- (四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。
- (五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

二十六、凡於本風景特定區內申請建築，經提都市設計審議委員會審查時，應邀請交通部觀光局參山國家風景區管理處並得邀請相關單位列席會審。

二十七、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。

二十八、本要點未規定之事項適用其他法令之規定。

80. 梨山風景特定區計畫（梨山地區）細部計畫土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 24 日府授都計字第 1040156949C 號函公告發布實施之「擬定梨山風景特定區計畫（梨山地區）細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條、32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條之規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於 50%，住一之容積率不得大於 100%，簷高不得超過二層樓或 7 公尺；住二之容積率不得大於 150%，簷高不得超過三層樓或 11 公尺。
- 三、商業區之建蔽率不得大於 60%，商一之容積率不得大於 150%，簷高不得超過三層樓或 11 公尺；商二之容積率不得大於 180%，簷高不得超過四層樓或 15 公尺。
- 四、旅館區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%，簷高不得超過三層樓或 11 公尺。
- 五、機關用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。
- 六、電力事業用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%；供電力事業使用。
- 七、電信專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%；供電信及郵政事業使用。
- 八、自來水事業用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%；供自來水事業使用。
- 九、本計畫區內除建築整地需要者外，不得變更地形、地貌，所有建築物之式樣、顏色及構造必須配合四周環境景觀，以求美化。
- 十、本特定區內各類土地使用除不得違反前開有關規定外，並依下列規定辦理：
 - (一)本地區開發及建築行為，應依「水土保持法」、「山坡地建築管理辦法」、「加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點」之規定，由技師簽證負責後送臺中市政府審查合格後，始得發照建築。
 - (二)下列各項應由專責機構做必要之規定：
 - 1.水肥、化糞池等淤積及排放物之宣排、棄置。
 - 2.放牧牲畜及牛、羊、豬之飼養。
 - (三)本計畫內屬德基水庫之集水區範圍，應設置污水處理設備，產生之污水應經二級處理後，以污水排放管線排放，其地面上之污物及雨水之處理，應由專責機構妥善研處。
- 十一、本特定區內建築物應設置斜屋頂。本計畫地區建築開發行為均應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議。其建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過後，始依法核發建照。
- 十二、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- 十三、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：
 - (一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土

造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。

(二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。

(三)經全部土地所有權人同意。

(四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。

(五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

十四、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。

十五、本要點未規定者，適用其他法令規定。

十六、本地區開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依規定實施環境影響評估。

81. 梨山風景特定區計畫（新佳陽地區）細部計畫土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 24 日府授都計字第 1040156949D 號函公告發布實施之「擬定梨山風景特定區計畫（新佳陽地區）細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條、32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條之規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 100%，簷高不得超過二層樓或 7 公尺。
- 三、商業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%，簷高不得超過三層樓或 11 公尺。
- 四、機關用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。
- 五、本計畫區內除建築整地需要者外，不得變更地形、地貌，所有建築物之式樣、顏色及構造必須配合四周環境景觀，以求美化。
- 六、特定區內各類土地使用除不得違反前開有關規定外，並依下列規定辦理：
 - (一)本地區開發及建築行為，應依「水土保持法」、「山坡地建築管理辦法」、「加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點」之規定，由技師簽證負責後送臺中市政府審查合格後，始得發照建築。
 - (二)下列各項應由專責機構做必要之規定：
 - 1.水肥、化糞池等淤積及排放物之宣排、棄置。
 - 2.放牧牲畜及牛、羊、豬之飼養。
 - (三)本計畫內屬德基水庫之集水區範圍，應設置污水處理設備，產生之污水應經二級處理後，以污水排放管線排放，其地面上之污物及雨水之處理，應由專責機構妥善研處。
- 七、本特定區內建築物應設置斜屋頂。本計畫地區建築開發行為均應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議。其建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過後，始依法核發建照。
- 八、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- 九、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：
 - (一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。
 - (二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。

- (三)經全部土地所有權人同意。
 - (四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。
 - (五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。
- 十、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。
- 十一、本要點未規定者，適用其他法令規定。
- 十二、本地區開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依規定實施環境影響評估。

82. 梨山風景特定區計畫（松茂地區）細部計畫土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 24 日府授都計字第 1040156949B 號函公告發布實施之「擬定梨山風景特定區計畫（松茂地區）細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條、32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條之規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 100%，簷高不得超過二樓或 7 公尺。
- 三、商業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%，簷高不得超過三層樓或 11 公尺。
- 四、機關用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。
- 五、本計畫區內除建築整地需要者外，不得變更地形、地貌，所有建築物之式樣、顏色及構造必須配合四周環境景觀，以求美化。
- 六、特定區內各類土地使用除不得違反前開有關規定外，並依下列規定辦理：
 - (一)本地區開發及建築行為，應依「水土保持法」、「山坡地建築管理辦法」、「加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點」之規定，由技師簽證負責後送臺中市政府審查合格後，始得發照建築。
 - (二)下列各項應由專責機構做必要之規定：
 - 1.水肥、化糞池等淤積及排放物之宣排、棄置。
 - 2.放牧牲畜及牛、羊、豬之飼養。
 - (三)本計畫內屬德基水庫之集水區範圍，應設置污水處理設備，產生之污水應經二級處理後，以污水排放管線排放，其地面上之污物及雨水之處理，應由專責機構妥善研處。
- 七、本特定區內建築物應設置斜屋頂。本計畫地區建築開發行為均應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議。其建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過後，始依法核發建照。
- 八、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- 九、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：
 - (一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。
 - (二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。

- (三)經全部土地所有權人同意。
 - (四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。
 - (五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。
- 十、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。
- 十一、本要點未規定者，適用其他法令規定。
- 十二、本地區開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依規定實施環境影響評估。

83. 梨山風景特定區計畫（環山地區）細部計畫土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 24 日府授都計字第 1040156949E 號函公告發布實施之「擬定梨山風景特定區計畫（環山地區）細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條、32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條之規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%，簷高不得超過三層樓或 11 公尺。
- 三、商業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%，簷高不得超過四層樓或 15 公尺。
- 四、機關用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。
- 五、本計畫區內除建築整地需要者外，不得變更地形、地貌，所有建築物之式樣、顏色及構造必須配合四周環境景觀，以求美化。
- 六、特定區內各類土地使用除不得違反前開有關規定外，並依下列規定辦理：
 - (一)本地區開發及建築行為，應依「水土保持法」、「山坡地建築管理辦法」、「加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點」之規定，由技師簽證負責後送臺中市政府審查合格後，始得發照建築。
 - (二)下列各項應由專責機構做必要之規定：
 - 1.水肥、化糞池等淤積及排放物之宣排、棄置。
 - 2.放牧牲畜及牛、羊、豬之飼養。
 - (三)本計畫內屬德基水庫之集水區範圍，應設置污水處理設備，產生之污水應經二級處理後，以污水排放管線排放，其地面上之污物及雨水之處理，應由專責機構妥善研處。
- 七、本特定區內建築物應設置斜屋頂。本計畫地區建築開發行為均應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議。其建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過後，始依法核發建照。
- 八、建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，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，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- 九、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：
 - (一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。
 - (二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。

- (三)經全部土地所有權人同意。
 - (四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。
 - (五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。
- 十、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。
- 十一、本要點未規定者，適用其他法令規定。
- 十二、本地區開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依規定實施環境影響評估。

84. 鐵砧山風景特定區計畫細部計畫土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 24 日府授都計字第 1040156949I 號函公告發布實施之「擬定鐵砧山風景特定區計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、本計畫區內山坡地為一般建築使用，需開挖整地時，應依有關規定辦理。本計畫地區建築開發行為均應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議。其建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過後，始依法核發建照。
- 三、住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列規定：

項目	住宅區
性質	以建築住宅為主。
建蔽率	40%以下。
容積率	160%以下。
使用限制	依「都市計畫法臺中市施行自治條例」住宅區相關規定辦理。

- 四、商業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列規定：

項目	商業區
性質	提供當地居民及旅遊商業活動使用。
建蔽率	40%以下。
容積率	200%以下。
使用限制	不得設置工廠、旅舍、酒吧(廊)、酒家、特種咖啡茶室、性交易場所、舞廳(場)、飲酒店業、浴室或其他類似之營業場所。餘依「都市計畫法臺中市施行自治條例」商業區之規定。

- 五、遊樂區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列規定：

項目	遊樂區
性質	設置園景、眺望、休憩、漫步、運動、餐飲等遊樂及相關設施使用。
建蔽率	20%以下。
容積率	40%以下。
使用限制	於申請建築時，應提出環境影響說明書。

- 六、青年活動中心區內之土地，以供青少年活動及其設施之使用為主，其建築物及土地之使用，應依下列規定：

- (一)建蔽率不得大於 20%。
- (二)容積率不得大於 40%。
- (三)本區內得興建活動中心、交誼廳、戶外運動設施、露營、野餐地、游泳池、教育設施及其他有關管理設施。

- 七、露營區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列規定：

項目	露營區
性質	以提供露營及附屬設施使用為主。
建蔽率	5%以下。

容積率	5%以下。
使用限制	(一)得興建管理室、儲藏室、盥洗設施等建築及爐灶、人行步道等相關設施。 (二)除管理室外，其餘建築物至少須與計畫道路保持 20 公尺以上之距離。 (三)屬於保安林地者，以不砍伐林木為原則，並應盡量利用林間空地。

八、野餐區之土地得設置涼亭、座椅、步道、野餐等必要設置。

九、古蹟保存區之土地得設置解說與古蹟保存維護所必需之設施，而該區建築物之修建、改建應經主管機關之核准。

十、旅遊服務中心區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列規定：

項目	旅遊服務中心區
性質	專供零售及管理服務設施使用。
建蔽率	50%以下。
建築高度	不得超過二層樓或 8 公尺。
使用限制	(一)在不妨礙景觀及管理措施下，其使用項目及內容應徵得事業主管機關之同意。 (二)攤位之規劃設置，應依「發展觀光條例」及「觀光地區建築物廣告物攤位規劃限制實施辦法」之規定辦理。

十一、綜合活動中心區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列規定：

項目	綜合活動中心區
性質	以供青少年活動及其設施之使用為主。
建蔽率	20%以下。
容積率	40%以下。
使用限制	本區得興建活動中心、交誼廳、戶外活動設施、露營、野餐地、游泳池、教育設施及其他有關管理設施。

十二、機關用地內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列規定：

項目	機關用地
性質	限指定單位使用。
建蔽率	40%以下。
容積率	160%以下。

十三、老人安養專用區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列規定：

項目	老人安養專用區
建蔽率	40%以下。
容積率	80%以下。
層高限制	二層樓或 7 公尺。
使用限制	供設置老人安養院使用。

十四、保存區建蔽率 60%以下，容積率 160%以下。

十五、宗教專用區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列規定：

項目	宗教專用區
性質	以供宗教活動及其設施之使用為主。
建蔽率	40%以下。
容積率	160%以下。
使用限制	供設置宗教活動之相關設施為主，包括殿宇、禪堂、講堂、念佛堂、大會

堂、會館、展示中心、活動中心、靈骨塔及環保設施等設施。

十六、車站用地內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列規定：

項目	機關用地
建蔽率	40%以下。
容積率	80%以下。

十七、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

- (一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。
- (二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。
- (三)經全部土地所有權人同意。
- (四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。
- (五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

十八、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。

十九、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。

附表 臺中市都市計畫甲、乙種工業區土地設置公共服務設施及公用事業設施申請案件核准條件表

公共服務設施及公用事業設施		使用面積	使用細目	使用條件	管理維護事項
(一)	警察及消防機構	依各目的事業主管機關法令規定	警察局、消防機構	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道	依各目的事業主管機關法令規定
(二)	變電所、輸電線路鐵塔(連接站)及其管路。	依各目的事業主管機關法令規定	電力相關設施	1.申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.應自基地境界線至少退縮十公尺以上建築，並採屋內型設計退縮部份應妥為綠美化並植栽喬木。 3.申請基地外緣與臨近住宅區(社區)公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、加油站、危險物品儲藏區應在五十公尺以上。 4.應提請臺中市都市計畫委員會審議核可。	依各目的事業主管機關法令規定
(三)	自來水或下水道抽水站	依各目的事業主管機關法令規定	自來水：自來水處理場、加壓站、配水池、淨水場、配水設施	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(四)	自來水處理場(廠)或配水設施	依各目的事業主管機關法令規定	自來水處理場(廠)或配水設施	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(五)	煤氣、天然氣、加(整)壓站	依各目的事業主辦單位法令規定	煤氣、天然氣、加(整)壓站	1.申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.申請基地外緣與臨近住宅區(社區)公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、加油站、危險物品儲藏區應在五十公尺以上。	依各目的事業主管機關法令規定
(六)	加油站、液化石油氣汽車加氣站	依各目的事業主管機關法令規定	加油站、液化石油氣汽車加氣站	申請基地應臨接寬度十二公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(七)	電信機房	依各目的事業主管機關法令規定	交換機、電池、配線架、傳輸設備	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(八)	廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐	基地面積不得超過一萬平方公尺	廢棄物及廢污水處理設施或焚化爐	1.申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.申請基地外緣與臨近住宅區(社區)公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、危險物品儲藏區應在二百五十公尺以上。 3.應自基地境界線至少退縮五公尺以上建築，退縮部份應妥為美化且於基地周圍設置實體圍牆。但以既有合法廠房申請，不受本項限制。 4.應提請臺中市都市計畫委員會審議核可。	依各目的事業主管機關法令規定
(九)	土石方資源堆置處理場	依各目的事業主管機關法令規定	土石方資源堆置場及其附屬設施	依臺中市營建賸餘土石方管理自治條例規定辦理。	依各目的事業主管機關法令規定
(十)	醫療保健設施	使用土地總	1.醫療機構。	1.申請基地應臨接寬度八公尺以上道路	依各目的事業

公共服務設施及公用事業設施		使用面積	使用細目	使用條件	管理維護事項
	施	面積不得超過該工業區土地總面積百分之五	2.護理機構。	2.申請基地與煤氣、天然氣、加壓站至少應有五十公尺以上距離，與危險物品和高壓氣體儲藏區至少應有三百公尺以上距離。	業主管機關法令規定
(十一)	社會福利設施	依各目的事業主管機關法令規定	1.兒童及少年福利機構(托嬰中心、早期療育機構)、2.老人長期照顧機構(長期照護型、養護型及失智照顧型)、3.身心障礙福利機構。」	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十二)	幼兒園或兒童照顧服務中心	依各目的事業主管機關法令規定	幼兒園、兒童照顧服務中心	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十三)	郵局	依各目的事業主管機關法令規定	郵局	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十四)	汽車駕駛訓練場	依各目的事業主管機關法令規定	汽車駕駛訓練場	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十五)	客貨運站及其附屬設施	依各目的事業主管機關法令規定	客貨運站及其附屬設施	申請基地應臨接寬度十二公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十六)	宗教設施	建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺	宗教設施	1.申請基地應臨接寬度八公尺以上道路。 2.建蔽率為百分之六十。 3.需留設停車空間應依建築技術規則建築設計施工編第五十六條規定之設置標準停車空間加倍設置。	依各目的事業主管機關法令規定
(十七)	電業相關之維修及其服務處所	依各目的事業主管機關法令規定	電業相關之維修及其服務處所	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十八)	再生能源發電設備及其輸變電相關設施	依各目的事業主管機關法令規定	再生能源發電設施、再生能源熱能設施、再生能源衍生燃料及其相關設施、再生能源輸送管線設施、其他再生能源相關設施	1.申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.應自基地境界線至少退縮十公尺以上建築，並採屋內型設計退縮部份應妥為綠美化並植栽喬木。 3.申請基地外緣與臨近住宅區(社區)公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、加油站、危險物品儲藏區應在五十公尺以上。 4.應提請臺中市都市計畫委員會審議核可。	依各目的事業主管機關法令規定
(十九)	其他經市政府審查核准之必要公共服務設施及公用事業	不另規定	由本府主管機關視性質個案審查	申請基地應臨接寬度八公尺以上道路。	依各目的事業主管機關法令規定