

附件二、「變更臺中市都市計畫(配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠)細部計畫(配合區段徵收及都市防洪)案」土地使用分區管制及都市設計管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第三十二條及都市計畫法台灣省施行細則第三十五條訂定之。
- 二、本細部計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定，其用語亦同。
- 三、本要點用語定義如下
 - (一)住宅單元：含有一個以上相連之居室及非居室，有烹調及衛生設備，專供一個家庭使用之建築物，並有單獨出入之通路，不需經過他人住宅而自由進出者。
 - (二)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。
 - (三)雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平行面基地相連之建築物。
 - (四)連棟住宅：含有三個以上左右以牆相連住宅單位，各住宅單位有單獨出入之通路，不需經過他人土地而自由進出之建築物。
 - (五)集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。
 - (六)共管式服務性中長期商務宿舍：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之入口、門廳，供公私團體或機構雇用人員、學生、觀光客或商務中長期住宿之建築物。
 - (七)旅館：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之入口、門廳，供旅客短期留宿之建築物。
 - (八)基地線：建築基地之界線。
 - (九)前面基地線：基地臨接道路之基地線，臨接二條以上道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。
 - (十)後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線(或其延長線)形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。
 - (十一)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
 - (十二)鄰地境界線：相鄰基地之分界線。
 - (十三)角地：位於兩條以上交叉道路口之建築基地。

- (十四) 基地深度：建築基地前面基地線與後面基地線之平均水準距離。
- (十五) 基地寬度：建築基地兩側基地線間平均水準距離。(最小基地深度與寬度不得違反「台灣省畸零地使用規則」之規定)。
- (十六) 庭院：與建築物在同一基地上之空地。
- (十七) 前院：沿前面基地線之庭院。
- (十八) 後院：沿後面基地線之庭院。
- (十九) 側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。
- (二十) 前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離，最小淨深度不得小於 2 公尺。
- (二十一) 後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離，但最小淨深度不得小於後院深度二分之一。
- (二十二) 後院深度比：建築物各部分至後面基地線間之水準距離，與各該部份高度之比。
- (二十三) 側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離，最小淨深度不得小於 1 公尺。
- (二十四) 側院寬度比：建築物各部分至側面基地線間之水準距離，與各該部份高度比。
- (二十五) 鄰棟間隔：相鄰兩棟建築物，其外牆或代替柱中心線間 (不含突出樓梯間部分) 之最短水準距離。
- (二十六) 不合規定之使用：自本要點發布實施起，原有合法建築物之使用不合本要點分區使用規定者。
- (二十七) 不合規定之建築物：自本要點發布實施起，原有合法建築物之建蔽率、容積率、高度、庭院等形成不合本要點規定者。
- (二十八) 不合規定之基地：自本要點發布實施起，原有基地之寬度、深度或面積不合本要點規定者。
- (二十九) 附屬使用：在同一基地內，經常附屬於主要用途之使用。
- (三十) 離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。

(三十一) 招牌廣告：指公司、行號、廠場及各業本身建築物上所建之名牌市招。

(三十二) 樹立廣告：指樹立之廣告牌、電動燈光、牌坊、牌樓及汽球等廣告。

四、本細部計畫區內劃定下列使用分區：

(一) 第二之一種住宅區

(二) 第二種商業區

(三) 特定商業區

(四) 休閒服務專用區

五、本細部計畫區內各種分區之使用規定如下：

(一) 第二之一種住宅區除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，並增列老人住宅之使用，餘依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。

(二) 第二種商業區依都市計畫法台灣省施行細則商業區相關規定管制。

(三) 特定商業區除限制住宅使用外，餘依都市計畫法台灣省施行細則商業區相關規定管制。

(四) 休閒服務專用區土地及建物之使用，依其性質分為下列各組：

第一組：零售業

1. 農產品零售業。

2. 飼料零售業。

3. 布疋零售業。

4. 魚貝零售業。

5. 花卉零售業。

6. 寵物零售業。

7. 觀賞魚零售業。

8. 其他農畜水產品零售業，含種子、園藝及園藝用品。

9. 食品、飲料零售業。

10. 成衣零售業。

11. 鞋類零售業。

- 12.皮包、手提袋、皮箱零售業。
- 13.服飾品零售業。
- 14.家具零售業。
- 15.裝設品零售業。
- 16.五金零售業。
- 17.日常用品零售業。
- 18.祭祀用品零售業。
- 19.清潔用品零售業。
- 20.中藥零售業。
- 21.化粧品零售業。
- 22.西藥零售業。
- 23.醫療器材零售業。
- 24.書籍、文具零售業。
- 25.運動器材零售業。
- 26.玩具、娛樂用品零售業。
- 27.鐘錶零售業。
- 28.眼鏡零售業。
- 29.建材零售業。
- 30.電器零售業。
- 31.事務性機器設備零售業。
- 32.精密儀器零售業。
- 33.度量衡器零售業。
- 34.機械器具零售業。
- 35.汽車零售業。
- 36.機車零售業。
- 37.汽、機車零件配備零售業。

- 38.自行車及其零件零售業。
- 39.首飾及貴金屬零售業。
- 40.照相器材零售業。
- 41.百貨公司業。
- 42.超級市場業。
- 43.一般百貨業。
- 44.便利商店業。
- 45.飲料店業。
- 46.餐館業。
- 47.集郵、錢幣。
- 48.雕刻、雕塑。
- 49.其他零售業

第二組：日常服務業

- 1.洗髮業。
- 2.理髮業。
- 3.美容美髮服務業。
- 4.攝影業。
- 5.成衣。
- 6.裁縫服務業。
- 7.傘、皮鞋修補及擦鞋。
- 8.洗衣業。

第三組：金融、保險及不動產業

- 1.金融業。
- 2.投資典當業。
- 3.證券業。
- 4.期貨業。

- 5.保險業及保險輔助人業。
- 6.建築開發業。
- 7.建築及不動產經紀業。
- 8.不動產買賣租賃業。
- 9.金融控股公司業。

第四組：休閒服務業

- 1.戲院、劇院、電影院。
- 2.營業性籃球、網球、桌球、羽毛球、室內高爾夫球等球類運動比賽練習場地。
- 3.保齡球館、撞球房。
- 4.戶內溜冰場、游泳池。
- 5.舞蹈、國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊、舉重等教練場所或健身房。
- 6.兒童樂園、雜耍、馬戲團。
- 7.橋棋社。
- 8.電子遊戲場業。
- 9.釣蝦場。
- 10.資訊休閒業（網咖）。
- 11.其他類似場所。

第五組：運輸服務業

- 1.汽車運輸業。
- 2.大眾捷運系統。
- 3.計程車客運服務業。
- 4.停車場經營業。
- 5.貨櫃出租業。
- 6.航空貨運承攬業。
- 7.航空站地勤業。

8.航空貨物集散業。

9.郵寄業。

10.報關業。

第六組：旅館業（註 1）

1.旅社（旅館）。

2.觀光旅館。

3.國際觀光旅館。

4.汽車旅館。

5.共管式服務性中長期商務宿舍。

第七組：貿易展示設施

1.貿易展售中心。

2.貿易館。

第八組：批發業

1.批發市場。

2.量販店。

第九組：娛樂服務業（註 2）

1.歌廳經營業。

2.舞廳業、舞場業。

3.夜總會。

4.酒吧業、酒家業、酒店業。

5.營業性浴室、三溫暖業。

6.按摩院。

7.特種咖啡廳。

8.視聽歌唱業。

9.休閒活動場館業（含 SPA）。

10.俱樂部。

註：1.允許設立，但共管式服務性中長期商務宿舍只限於第五層以上設置，有共同之入口，且須研提營運管理計畫送都市設計審議。至少應有 50%之法定容積配設其他容許組別之用途。

2.允許設立，但只限於第九組第八項、第五項、第六項使用。

六、本細部計畫區內捷運系統用地之容許使用項目，其中捷 1、捷 G0 供捷運路線、場、站及相關附屬設施及事業使用；捷 G3 除供捷運路線、場、站及相關附屬設施使用，並得依大眾捷運法辦理土地開發或依促進民間參與公共建設法開發、興建供附屬事業使用，其使用管制應依都市計畫法台灣省施行細則商業區之相關規定管制之，惟供捷運設施使用部分得不計入容積。

七、本細部計畫區內建築物之建蔽率、容積率及最小建築基地面積應不得超過表 5-6 之規定：

表 5-6 建築強度管制一覽表

項目		建蔽率	容積率	最小建築基地面積	備註
第二之一種住宅區		50%	250%	500 m ²	1.公園用地及公園兼兒童遊樂場用地依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請作地下多目標使用，不受左列建蔽率、容積率之限制。
第二種商業區		55%	350%	1,000 m ²	
特定商業區		55%	350%	1,500 m ²	
休閒服務專用區		55%	350%	2,000 m ²	
公園兼兒童遊樂場用地		15%	30%	--	
公園兼滯洪池用地		--	--	--	
公園用地		15%	45%	--	
綠地用地		--	--	--	
捷運系統用地	捷 1、捷 G0	其建蔽率及容積率應送臺中市都市設計委員會審議決定。		--	
	捷 G3	70%	350%	--	
鐵路用地兼作道路使用			--	--	2.第二之一種住宅區(註)，係為本計畫區段徵收範圍內合法建物拆遷戶之安置街廓，其最小建築基地面積為 140 m ² ；惟基地條件特殊經本市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。
捷運系統用地兼作廣場使用			--	--	
道路用地			--	--	

註：依土地徵收條例第47條之規定，按原位置保留分配者，得不受上表最小建築基地規模之限制，惟重新申請新建、增建、改建仍應照上表備註欄第2點有關最小建築基地面積及但書之規定辦理。

八、公共開放空間

- (一) 本細部計畫區除劃設公園兼兒童遊樂場用地、公園兼滯洪池用地、公園用地、綠地用地、捷運系統用地兼作廣場使用外，並指定部分街廓留設公共開放空間。
- (二) 指定街廓留設帶狀式開放空間與街角退縮開放空間規定如表 5-7 所示，其位置與規模如圖 5-4 指定留設公共開放空間示意圖所示。

表 5-7 指定留設公共開放空間一覽表

公共開放空間種類	留設規定
帶狀式開放空間	園道用地兩側之建築基地至少退縮 15M 建築，並作為無遮簷之人行空間使用。
	除公園兼滯洪池用地、綠地用地、捷運系統用地兼供廣場使用、捷 1 用地及捷 G0 用地外，第二之一種住宅區、第二種商業區、特定商業區、休閒服務專用區至少退縮 6M 建築，並留設 4M 以上之空間作為無遮簷之人行空間使用。
街角退縮開放空間	指定松竹路與北屯路、松竹路與園 1-25M、細 10M-1 與園 1-28M、細 10M-2 與園 1-25M、園 2-20M 與園 1-28M、園 1-28M 與 15M-1 計畫道路交角處之建築基地應留設街角廣場。

註：1.街角退縮開放空間最小寬度至少為15M以上。

2.有關街角退縮開放空間得適用「建築技術規則實施都市計畫地區建築基地綜合設計」有關沿街步道式開放空間之獎勵條數。

3.依本表指定之公共開放空間得納入法定空地。

- (三) 公共開放空間需相連通，地面高程齊平且相接處必須平順，其鋪面必須連續且平整，坡度不得大於 1：12。
- (四) 公共開放空間不得設置障礙物，除設置街道家具及植栽綠美化外，僅供行人通行，但經都市設計審查委員會許可之項目得設置之。
- (五) 本府為環境綠美化之需要，於公共開放空間上規劃設施時，土地所有權人不得拒絕。
- (六) 20M、25M、28M 園道用地，其路側應設置不得小於 2.5M 之植栽帶，斷面設計依圖 5-5 之規定辦理。
- (七) 退縮 6M 建築之斷面設計圖依圖 5-6 規定辦理。



圖 5-4 計畫指定留設公共開放空間示意圖

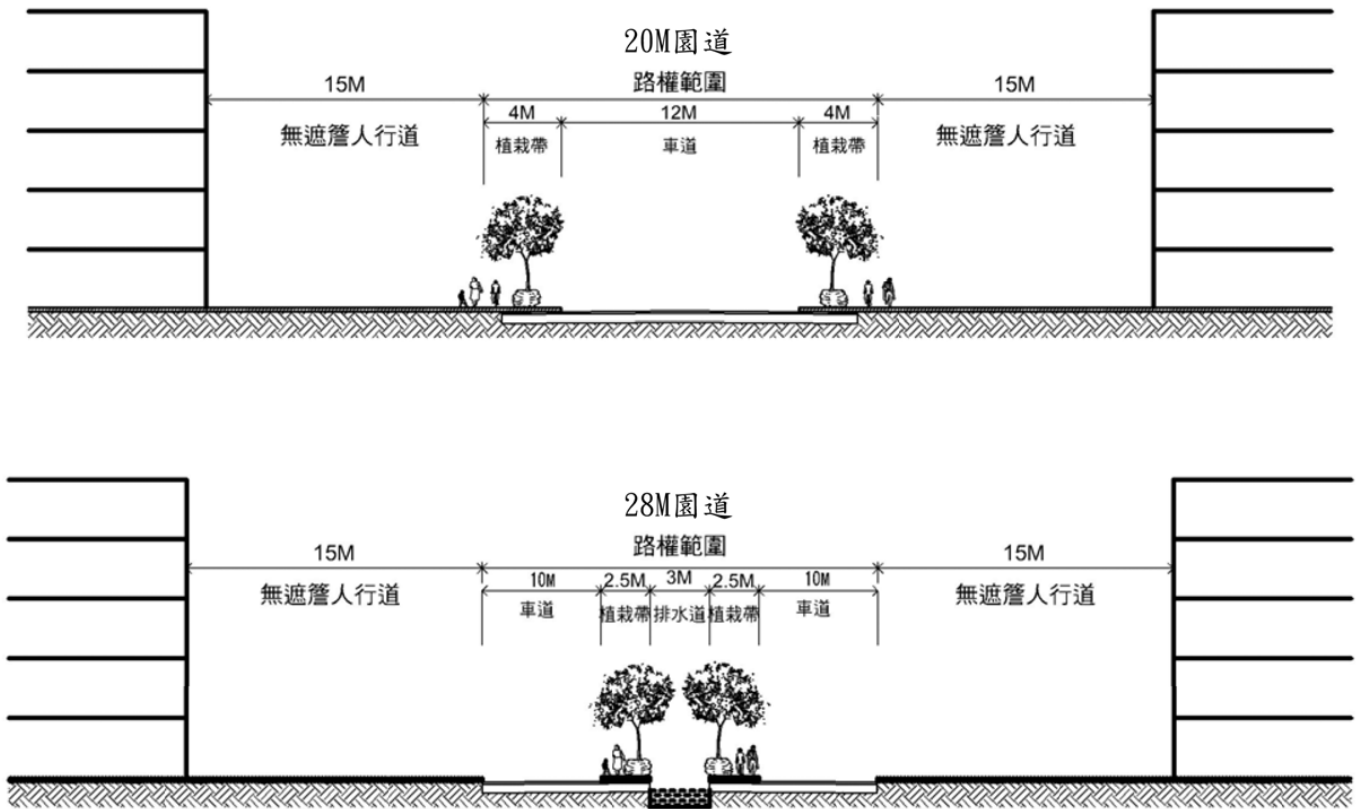


圖 5-5 園道斷面設計示意圖

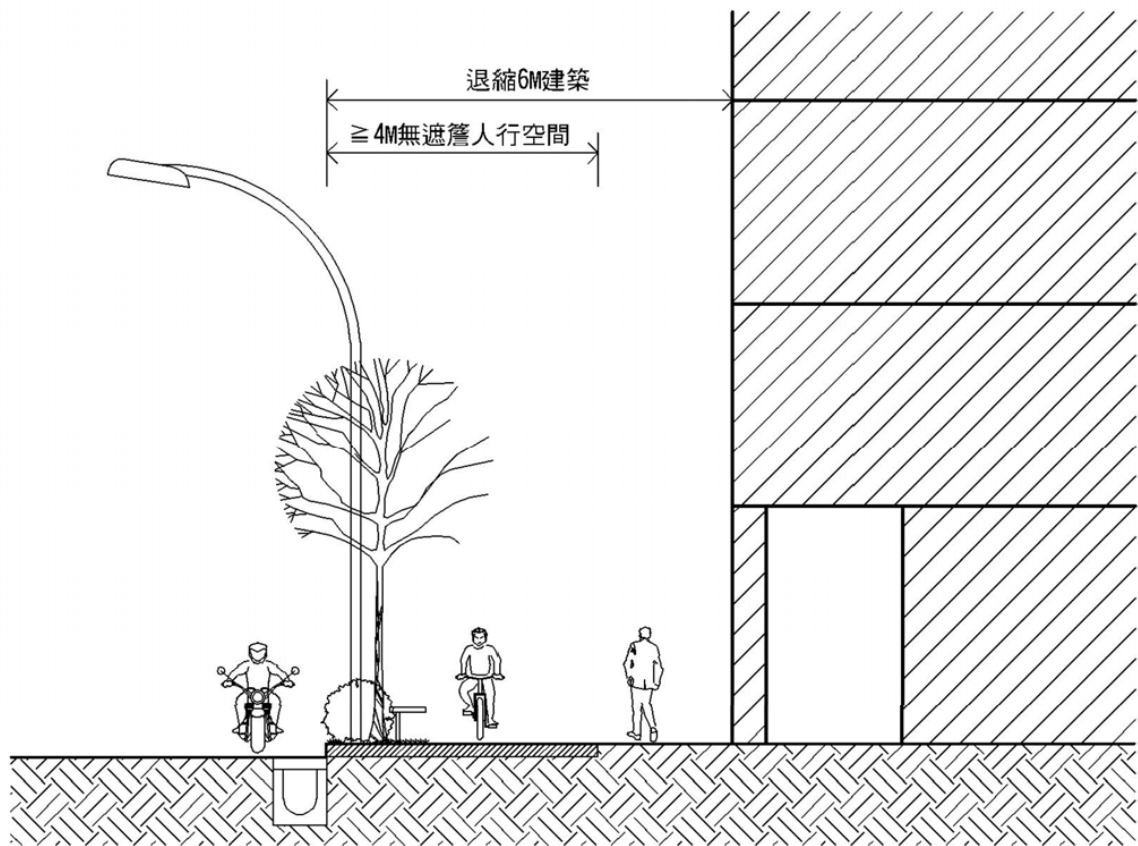


圖 5-6 退縮 6M 建築之斷面設計圖

九、為鼓勵建築基地之整體合併建築使用、設置公益性設施及實施綠美化，訂定下列獎勵措施：

(一) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。

1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 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。

2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

(二) 為鼓勵基地整體開發建築，得依下列規定增加興建樓地板面積：

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

(三) 為鼓勵本細部計畫區加速開發建設，建築基地於區段徵收完成之日起算，於三年以內領得建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積之 20% 為限。

(四) 為維護本細部計畫地區之都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之公有土地，目的事業主管機關應主動實施綠、美化。而預期 3 年內不開發建築，面積超過 330 平方公尺 (100 坪) 之私有土地，得由土地所有權人向本府建設局景觀工程課提出綠、美化計畫，經審查通過並實施至建築施工前，於開發建築時得酌予獎勵容積率。惟開發建築前須由本府都市設計審議委員會依其綠、美化成本等各項因素進行審查，且申請面積超過 3,000 平方公尺者，另須提出交通影響評估，以決定其獎勵之容積率。

前項獎勵之容積率最高不得超過 5%，且經本府核發都市設計審定書後，應於 6 個月內申請建築執照，未依期限提出申請建築執照，撤銷其容積獎勵。

(五) 前述依第二、三、四款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之 40%。

十、本細部計畫區內廣告招牌之設置，依「台中市申請設置招牌廣告物及豎立廣告物執行要點」之規定辦理。

十一、停車空間本細部計畫區內建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

(一) 第二之一種住宅區建築物應附設停車空間，其每 150 平方公尺之建築樓地板面積，需設置一輛停車位計算，其餘數超過 75 平方公尺需增設一輛停車位。

(二) 第二種商業區、特定商業區及休閒服務專用區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 100 平方公尺，需設置一輛停車位，其餘數超過 50 平方公尺需增設一輛停車位。

(三) 前二類以外之建築物，依建築技術規則設計施工編第 59 條規定辦理。

十二、離街裝卸場

(一) 裝卸車位數量：本細部計畫區內建築物，應依表 5-8 之規定設置離街裝卸場。

(二) 裝卸空間標準

1. 最小裝卸空間尺度

種類	長度 (公尺)	寬度 (公尺)	淨高 (公尺)
小貨車	6.0	2.5	2.7
大貨車	13.0	4.0	4.2

備註:淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。

2. 前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。

3. 每滿十部裝卸車位數量要求時，應於其中設置一部大貨車之裝卸空間。

4. 裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。

5. 裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。

表 5-8 離街裝卸場車位數配置表

建築物用途	使用樓地板面積 FA (m ²)	裝卸車位數 (部)	備註
第四、五組	FA < 2000	免設	建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計畫未滿一車位者，以一車位計並可合併設置。
	2000 ≤ FA < 5000	1	
	5000 ≤ FA < 10000	2	
	10000 ≤ FA < 20000	3	
	FA > 20000	4 + (FA - 20000) / 20000	
第一、二、六、七組	FA < 1000	免設	
	1000 ≤ FA < 2000	1	
	2000 ≤ FA < 4000	2	
	4000 ≤ FA < 6000	3	
	FA > 6000	4 + (FA - 6000) / 6000	
第三組	FA < 1000	免設	
	1000 ≤ FA < 4000	1	
	4000 ≤ FA < 10000	2	
	FA > 10000	3 + (FA - 10000) / 10000	

十三、本細部計畫區建築基地容積移轉適用「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。

十四、本細部計畫區內下列公、私有重大工程及公共建築應納入都市設計審查：

- (一) 公營或公用事業建築申請案之總樓地板面積超過一萬平方公尺者。
- (二) 建築高度超過十二層（不含十二層）或第二之一種住宅區建築基地面積超過 6,000 m² 者、第二種商業區、特定商業區及休閒服務專用區超過 3,000 m² 者。
- (三) 依「台中市公有建築應送都市設計委員會審議要點」規定應提都市設計審議之公有建築。
- (四) 為塑造門戶意象，指定松竹路與北屯路、松竹路與園 1-25M、細 10M-1 與園 1-28M、細 10M-2 與園 1-25M、園 2-20M 與園 1-28M、細 1-28M 與 15M-1 計畫道路交角處之建築基地（詳圖 5-4 所示）。
- (五) 捷 1、捷 G0 及捷 G3 用地。

十五、本要點未規定事項，適用其他有關法令及規定辦理。