

第六章 土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第 32 條及同法臺灣省施行細則第 35 條規定訂定之。
- 二、本要點用語定義如下：
 - （一）獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。
 - （二）雙併住宅：含有二個住宅單位，彼此在平行面基地相連之建築物。
 - （三）連棟住宅：含三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。
 - （四）集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。
 - （五）商務住宅：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。
 - （六）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。
 - （七）基地線：建築基地之界線。
 - （八）前面基地線：基地臨接道路之基地線。
 - （九）後面基地線：基地線之延長線與前面基地線（或其延長線）平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準；基地臨接二條以上道路者，由建築基地申請人任選未臨接道路之其他一側為後面基地線。
 - （十）側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
 - （十一）基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。
 - （十二）基地寬度：
 - 1.平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。
 - 2.最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。
 - （十三）前院：沿前面基地線之庭院。
 - （十四）後院：沿後面基地線之庭院。
 - （十五）側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。
 - （十六）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水平距離。
 - （十七）後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離。
 - （十八）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，最小淨距離不得小於 1 公尺。

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

(二十) 鄰棟間隔：相鄰二棟建築物，其外牆或代替柱中心線間（不含突出樓梯間部分）之最短水平距離。

(二十一) 附屬使用：在同一基地內，經常附屬於主要用途之使用。

(二十二) 離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。

三、本計畫區內，劃定下列使用分區：

(一) 第一種生態住宅專用區

(二) 第二種生態住宅專用區

(三) 第三種生態住宅專用區

(四) 第一種文化商業專用區

(五) 第二種文化商業專用區

(六) 第三種文化商業專用區

(七) 第一種創新研發專用區

(八) 第二種創新研發專用區

(九) 第一種經貿專用區

(十) 第二種經貿專用區

(十一) 文教區

四、本計畫區內土地及建物之使用，依其性質分為下列各組：

第一組：獨門獨院住宅

1. 獨戶住宅

2. 雙併住宅

第二組：連棟住宅

第三組：集合住宅

第四組：商務住宅

第五組：學前教育設施

1. 幼稚園

第六組：社區遊憩設施（各種生態住宅專用區內禁止作營業性活動使用）

- 1.戶內遊憩設施
- 2.公園、兒童遊戲場
- 3.戶外籃球場、網球場、棒球場、游泳池、溜冰場及其他運動場
- 4.綠地、廣場

第七組：醫療保健設施

- 1.醫院、診所、藥局，但不包括傳染病及精神病院
- 2.衛生所（站）
- 3.產後護理機構
- 4.醫事技術業

第八組：社會福利設施

- 1.兒童、青少年、老人福利機構、托兒所、課後托育中心（安親班）
- 2.其他公益性社會福利機構

第九組：行政機關

- 1.各級行政機關
- 2.各級民意機關
- 3.國際組織機構、外國駐華機構
- 4.公務機構及國防事業

第十組：公用事業設施

- 1.公共汽車或其他公眾運輸場站設施
- 2.捷運場站設施
- 3.有線廣播電視系統、社區電臺、廣播公司、電視公司。
- 4.自來水或下水道抽水站
- 5.電信機房
- 6.其他公用事業設施

第十一組：文化與社教設施

- 1.圖書館
- 2.社會教育館
- 3.藝術館
- 4.紀念性建築物
- 5.博物館、科學館、歷史文物館、陳列館、水族館、植物園
- 6.音樂廳
- 7.體育場所、集會場所
- 8.文康活動中心
- 9.文化中心
- 10.流行音樂中心

11.文教研究機構

12.劇場、表演廳

第十二組：一般零售業甲組

1.鞋類零售業

2.皮包、手提袋、皮箱零售業

3.服飾品零售業

4.裝飾品零售業

5.日常用品零售業

6.清潔用品零售業

7.化粧品零售業

8.書籍、文具零售業

9.玩具、娛樂用品零售業

10.鐘錶零售業

11.眼鏡零售業

12.首飾及貴金屬零售業

13.便利商店業

14.集郵、錢幣

15.花卉零售業

16.觀賞魚零售業

17.食品、飲料零售業

18.一般百貨業

第十三組：一般零售業乙組

1.布疋零售業

2.成衣零售業

3.家具零售業

4.五金零售業

5.祭祀用品零售業

6.醫療器材零售業

7.運動器材零售業

8.家用電器零售業

9.自行車及其零件零售業

10.照相器材零售業

11.超級市場業

12.衛浴設備展售業

13.精密儀器零售業

14.度量衡器零售業

15.事務性機器設備零售業

16.其他零售業

第十四組：大型零售業

1.百貨公司

2.購物中心

3.批發商場

4.量販店

第十五組：飲食業（限於營業樓地板面積不超過 300 平方公尺）

1.冰果店

2.點心店

3.速食店

4.麵食店

5.自助餐廳

6.飲食店

7.餐廳

8.咖啡館

9.茶藝館

10.紅茶店

第十六組：餐飲業（營業樓地板面積 300 平方公尺以上之飲食業）

第十七組：日常服務業

1.美髮服務業

2.美容服務業

3.圖書、錄影帶出租業

4.裁縫服務業

5.傘、皮鞋修補及擦鞋業

第十八組：一般服務業

1.職業介紹所、傭工介紹所

2.訓練服務業

3.裱褙（藝術品裝潢）

4.移民、留、遊學服務業

5.觀光及旅遊服務業

6.塑身美容業

7.驗光、配鏡服務業

8.仲介服務業

9.刻印、鎖匙業

- 10.洗衣業
- 11.補習班
- 12.水電工程服務業
- 13.寵物美容百貨業
- 14.環保服務業
- 15.照相及影像處理沖印業
- 16.產品包裝設計業
- 17.產品展示服務業

第十九組：辦公事務所及工商服務業

- 1.技術顧問業
- 2.投資顧問業
- 3.管理顧問業
- 4.營養諮詢顧問業
- 5.藝術品資訊顧問業
- 6.資訊服務業
- 7.徵信服務業
- 8.速記、打字、晒圖、影印、沖印、刻印及複印業
- 9.翻譯業及其他工商服務業
- 10.律師、會計師、建築師、技師、不動產估價師、地政士等自由職業事務所
- 11.工程及技術服務
- 12.一般廣告服務業
- 13.基金會、人民團體、職業團體等辦事處
- 14.電信業門號代辦業
- 15.藥品檢驗業
- 16.就業服務業
- 17.公寓大廈管理服務業
- 18.保全服務業
- 19.人力派遣業
- 20.公益彩券業
- 21.其他行業辦公處所

第二十組：會展產業

- 1.大型會議中心
- 2.大型展覽中心
- 3.展覽服務業
- 4.國際貿易業

第二十一組：文化及創意服務業

- 1.小說、漫畫、戲劇、詩歌、散文、繪畫、雕刻、塑造等創作業
- 2.藝文表演業
- 3.電腦軟體設計
- 4.影片及動畫製作服務業
- 5.聲音錄製及音樂出版
- 6.都市、景觀、建築、室內設計
- 7.廣告企劃服務
- 8.服裝、珠寶、飾品設計
- 9.工藝設計
- 10.藝術創作與展示
- 11.出版業
- 12.攝影業
- 13.廣播、電視及電影事業

第二十二組：創新研發產業

- 1.創新育成中心
- 2.研究機構
- 3.教育機構
- 4.企業營運總部
- 5.企業研發中心

第二十三組：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
- 6.金融控股公司業
- 7.不動產開發業
- 8.不動產經紀業
- 9.不動產買賣租賃業

第二十四組：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.郵寄業

6.報關業

第二十五組：旅館業

- 1.旅社（旅館）
- 2.觀光旅館
- 3.國際觀光旅館
- 4.汽車旅館

第二十六組：娛樂服務業

- 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

五、本計畫區內各種專用區之容許使用組別，詳如表 6-1 所示。

六、本計畫區內建築基地之使用強度應符合表 6-2 之規定。

七、本計畫區內各種土地使用分區內建築基地之後院深度為 3 公尺。

表 6-1 水湳機場原址整體開發區各種專用區內土地及建築物使用組別容許表

	第一種 生態住宅 專用區	第二種 生態住宅 專用區	第三種 生態住宅 專用區	第一種 文化商業 專用區	第二種 文化商業 專用區	第三種 文化商業 專用區	第一種 創新研發 專用區	第二種 創新研發 專用區	第一種 經貿 專用區	第二種 經貿 專用區
第一組：獨門獨院住宅	■	■	■							
第二組：連棟住宅	■	■	■					■		
第三組：集合住宅		■	■	■	C	C		■		
第四組：商務住宅		■	■	■	C	C		■		
第五組：學前教育設施	■	■	■		■			■		
第六組：社區遊憩設施	■	■	■	■	■	■		■		
第七組：醫療保健設施	●	●	■		■			■		
第八組：社會福利設施	■	■	■		■		■	■		
第九組：行政機關							■			■
第十組：公用事業設施							■			■
第十一組：文化與社教設施		▲	▲		▲	B(獎)			■	■
第十二組：一般零售業甲組	A	A	A		B	■(獎)		A		
第十三組：一般零售業乙組			A		B	B(獎)		A		
第十四組：大型零售業					■	■			■	■
第十五組：飲食業	A	A	A		■	■		A	■	■
第十六組：餐飲業					■	■			■	■
第十七組：日常服務業	A	A	A		B	B		A		
第十八組：一般服務業		A	A		B	B		A		
第十九組：辦公事務所及工商服務業		■	■		■			■		
第二十組：會展產業							■		■	■
第二十一組：文化及創意服務業	■	■	■	B	B	■(獎)		■	■	■
第二十二組：創新研發產業							■	■		
第二十三組：金融、保險及不動產業					■	■	■		■	■
第二十四組：運輸服務業									■	■
第二十五組：旅館業				■	■	■			■	■
第二十六組：娛樂服務業						■			■	■

註：一、A：限於地面第一層及地下第一層。

B：限於地面第三層（含）以下，地下第一層以上。

C：限於地面第六層（含）以上。

■：允許使用。

▲：得設置本要點第 10 點規定之公益性設施。

●：限作診所、藥局使用。

二、表內標“獎”者表示鼓勵於地面第二層（含）以下、地下第一層以上設置使用組別，包含：1.第十一組文化與社教設施、2.第十二組一般零售業甲組（除清潔用品零售業外）之國際精品店與旗艦店、3.第十三組一般零售業乙組（第 3、7、8、9、10 等細項）之國際精品店與旗艦店、4.第二十一組文化及創意服務業之藝術創作與展示等設施；其設置之樓地板面積占該建築物總樓地板面積五分之一以上者，給予基礎容積率加上 20%之獎勵（例如基礎容積為 300%，加上 20%之獎勵後為 320%）。

三、本表所稱「國際精品店」係指以國際品牌零售或提供專屬服務為主之商店；「旗艦店」係指某一品牌在本市集最大的營業面積、最為豐富齊全的品牌商店、最快的上市速度等特點為一體的品牌專賣店或專營店。

表 6-2 水湳機場原址整體開發區土地及建築物使用強度管制表

使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	最高建築高度(M)	容積移轉接受基地	基地最小開發規模	高度比	基地最小面寬
第一種生態住宅專用區	50	140	16	—	150 m ²	1.5	7M
第二種生態住宅專用區	50	200	32	—	500 m ²	1.5	7M
第三種生態住宅專用區	50	280	48	✓	1000 m ²	1.5	7M
第一種文化商業專用區	40	500	如圖 6-1 規定	✓	1500 m ²	—	—
第二種文化商業專用區	40	500	如圖 6-1 規定	✓	1500 m ²	—	—
第三種文化商業專用區	60	300	如圖 6-1 規定	✓	全街廓 (註 1)	1.5	—
第一種創新研發專用區	50	250	40	—	全街廓	1.5	—
第二種創新研發專用區	50	200	32	—	500 m ²	1.5	7M
第一種經貿專用區	80	360	48	✓	全街廓	1.5	—
第二種經貿專用區	80	500	—	✓	全街廓 (註 2)	—	—
文教區（供私立大專院校使用）	40	250	50	—	全街廓	1.5	—
文教區（供中小學使用）	40	150	24	—	全街廓	1.5	—
機關用地	40	200	—	—	—	1.5	—

註：1.指該街廓內第三種文化商業專用區之全部範圍。

- 2.第二種經貿專用區街廓倘因「道路用地兼供經貿服務設施使用」、「排水道用地兼供經貿服務設施使用」土地分隔者，開發時應考量周邊相關設施，以適當方式予以連接。
- 3.如經「臺中市都市設計審查委員會」專案審查同意者，不受本表所訂最高建築高度之限制。
- 4.各種生態住宅專用區內經區段徵收後保留之既有建物及其所定著之土地，得依原領建築執照繼續使用。惟將來拆除新建時，除基地最小開發規模不得小於 100 平方公尺，且不受前表基地最小面寬之限制外，其餘仍應受本計畫土地使用分區管制要點相關規定之限制。



圖 6-1 各種文化商業專用區最高建築高度管制圖

八、公共開放空間

- (一) 本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地內指定沿街面留設公共開放空間之寬度及型式，詳如圖 6-2 所示；街廓內應留設帶狀性公共開放空間之位置與規模，詳如圖 6-3 所示。
- (二) 公共開放空間需相互連通，地面高程應順平且相接處必須平順，坡度不得大於 1：12，其鋪面必須使用防滑材質。其與人行道相接處，悉依前述規定辦理。
- (三) 建築基地所留設之帶狀式開放空間、廣場式開放空間及無遮簷人行道等公共開放空間，不得設置圍牆、柵欄等障礙物及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮等設施，除設置街道家具及植栽綠美化設施外，以供行人通行為原則（除另有規定者外，其寬度不得小於 2 公尺）；惟為創造高品質、創意、悠閒的商業活動空間所必需設置之臨時性設施，經都市設計審查委員會專案許可者，不在此限。
- (四) 為環境綠美化及推動人本交通之需要，應於建築基地內留設之公共開放空間上妥為植栽綠美化並設置街道家具、自行車停車架...等相關設施，其規劃設計應經都市設計審查委員會審查同意。
- (五) 指定留設之公共開放空間得計入法定空地計算。

九、本計畫區指定部分地區設置架空走廊、人行通道，其設置位置與規模等規定如圖 6-4 所示。

十、為鼓勵建築基地設置公益性設施、實施綠美化、加速開發建設、整體開發建築及進行綠建築設計，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，經道路交通主管機關核准者。
 3. 文化商業專用區內合併二個完整街廓整體開發，以人工地盤、架空走廊或地下通道連接供公眾使用，經道路交通主管機關核准者。其中人工地盤或架空走廊之投影面積得不計入建蔽面積，惟不計部分不得超過基地面積之 20%。
- (二) 為維護都市景觀、環境衛生及公共安全，本計畫區內建築基地得依「臺中市空地綠美化獎勵自治條例」之規定辦理。
- (三) 為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於區段徵收登記作業完成之日起算，於三年以內申請建造執照者，得增加興建樓地板面積，但以不超過基地

面積乘以基準容積率之 15%為限。(備註：有關申請建造執照，依本市都委會第 222 次會臨時動議第 2 案決議之規定，應於申請後 7 個月內領得建造執照，否則視同不符獎勵規定。)

(四) 為鼓勵基地整體開發建築並申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估，得依下表規定增加興建樓地板面積，並就增加之樓地板面積折繳代金。其代金之繳納應於核准使用執照前繳入「臺中市都市更新及都市發展建設基金」。

適用土地使用分區	整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積				折繳代金計算方式
		取得綠建築候選證書之分級				
		銅級	銀級	黃金級	鑽石級	
第一種文化商業專用區 第二種文化商業專用區	5000 m ² (含) 以上	基地面積× 基準容積率×14%	基地面積× 基準容積率×16%	基地面積× 基準容積率×18%	基地面積× 基準容積率×20%	基地面積×基地 平均公告土地 現值×1.4×10%
第一種文化商業專用區 第二種文化商業專用區 第三種文化商業專用區	完整街廓 (街廓規模 小於 5000 m ² 者不得適用)	基地面積× 基準容積率×24%	基地面積× 基準容積率×26%	基地面積× 基準容積率×28%	基地面積× 基準容積率×30%	基地面積×基地 平均公告土地 現值×1.4×20%

(五) 第一種經貿專用區、第一種創新研發專用區及文教區（供私立大專院校使用），如取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估，得依下表規定提高建築高度。

適用土地使用分區	最高建築高度		
	取得綠建築候選證書之分級		
	銀級	黃金級	鑽石級
第一種經貿專用區	60M	72M	84M
第一種創新研發專用區	48M	60M	72M
文教區（供私立大專院校使用）	63M	76M	88M

(六) 本計畫區內之建築基地不適用「建築技術規則建築設計施工編」有關開放空間獎勵與本市增設停車空間獎勵之規定。

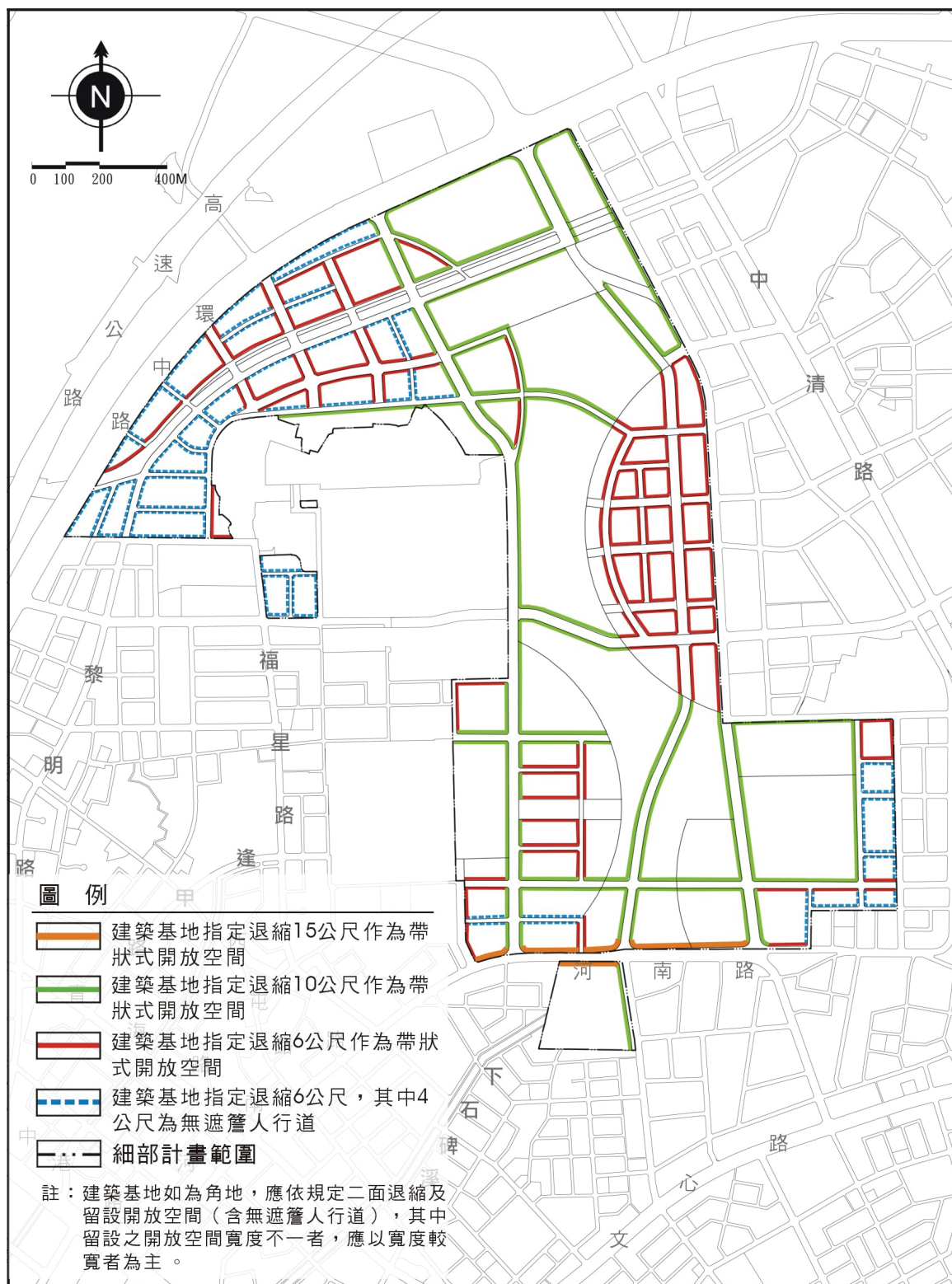


圖 6-2 指定沿街面留設公共開放空間示意圖

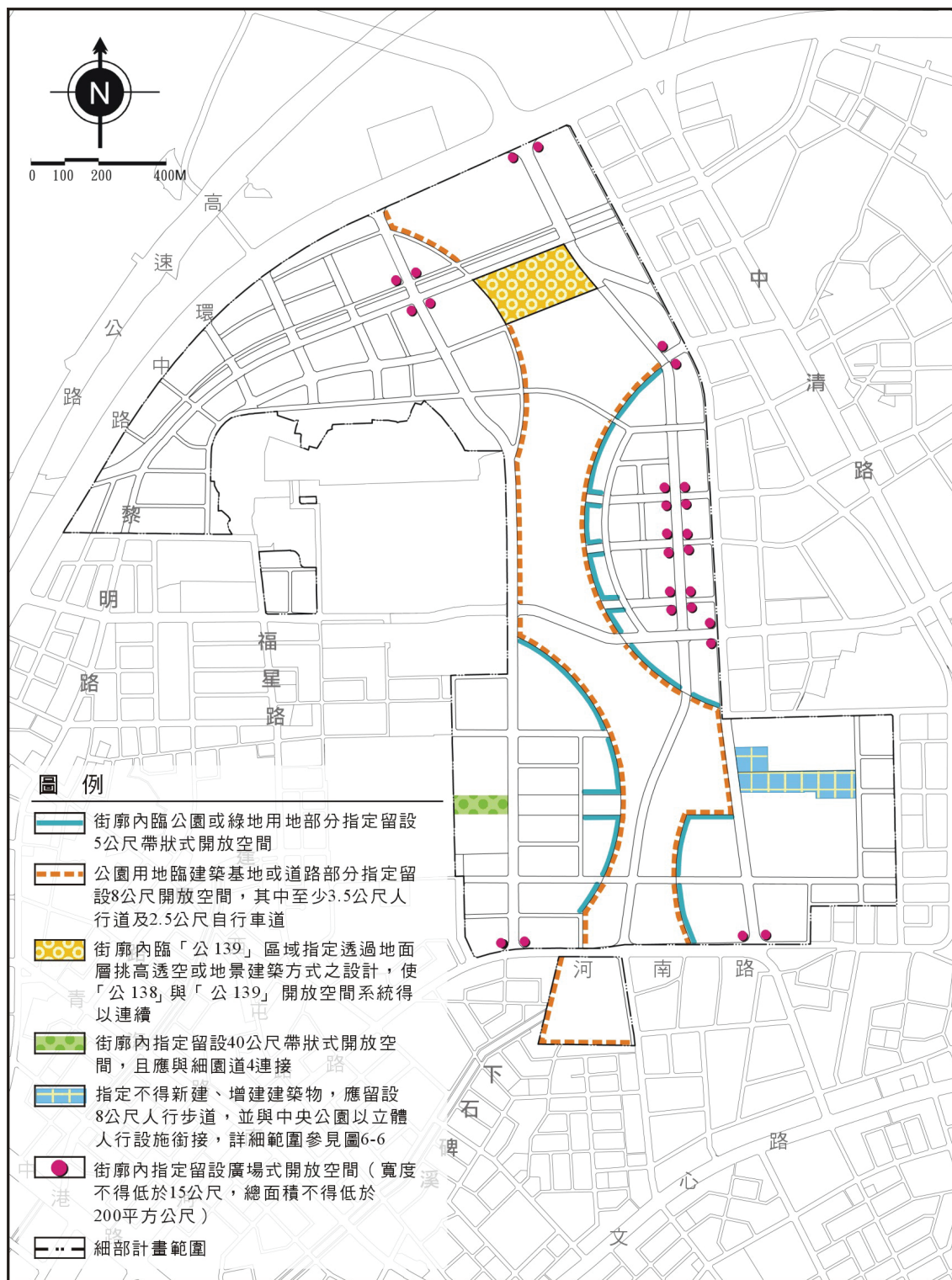


圖 6-3 指定街廓內留設公共開放空間示意圖

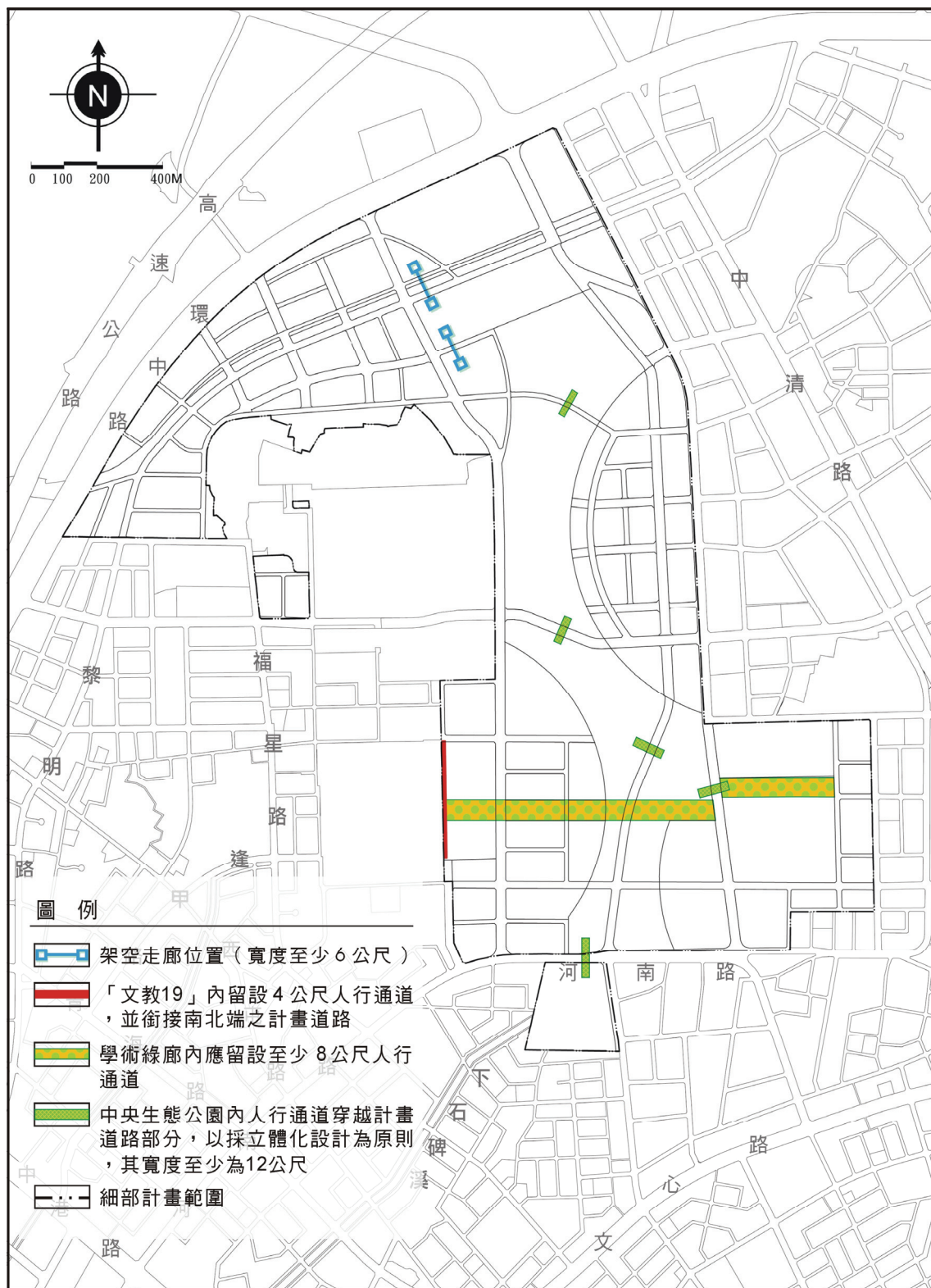


圖 6-4 指定留設架空走廊、人行通道示意圖

十一、綠建築

- (一) 各種生態住宅專用區、各種創新研發專用區、各種文化商業專用區開發建築時，適用「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準有關建築基地綠化、建築基地保水、建築物節約能源等規定。
- (二) 供公眾使用建築物，其建築樓地板面積達 10,000 平方公尺以上者，除適用第一(一)款規定外，另適用「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準有關建築物雨水或生活雜排水回收再利用之規定。

十二、景觀及綠美化

- (一) 本計畫區內綠色公共設施用地之規劃、設計及施工除需考量地區防洪、治水之功能外，應朝向親水、生態設計之原則辦理，兼顧生態環境之保育、生態廊道之延續、整體景觀之要求，並應考量與周邊街廓活動之延續，與開放空間系統、人行及自行車道系統之完整銜接。
- (二) 建築物鄰接或面向公園、綠地、園道及其他公共開放空間，其廢氣排出口、通風口、冷氣主機等有礙觀瞻之設施設備，應有適當之遮蔽處理與設計；且廢氣排出口、通風口不得面對上述公共開放空間設置。
- (三) 建築基地內之法定空地面積二分之一以上應栽植花、草、樹木予以綠化，且法定空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木一棵，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「公 138」、「公 139」及「公 51」等公園用地，以及港尾溪北側綠帶系統應整體規劃設計，並應納入都市設計審查。
- (五) 本計畫區內之人孔蓋板、消防栓、交通號誌、電信、電力箱及自來水相關公用設備等公用設施設備需予以景觀美化處理，並盡量設置於道路中央分隔島，若無分隔島可設置者，則需設置於人行道最外緣。
- (六) 建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計，所設之圍牆高度不得超過 1.5 公尺(不含大門及車道入口)，其中實牆部分最高不得超過 0.5 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 30%；惟採綠圍籬設計者，不受前述視覺穿透率之限制。
- (七) 各種經貿專用區、各種文化商業專用區、各種創新研發專用區、文教區、第二、三種生態住宅區內建築物應實施屋頂綠化，其綠覆面積不得低於建築物頂層(含露臺)面積之 40%。倘因屋頂設置再生能源設備，致使綠化面積比例未符本規定者，經都市設計專案審查通過者，不在此限。
- (八) 「公 51」用地設置水資源回收設施應以地下化方式施設。
- (九) 生態住宅專用區 25 公尺園道用地內應施設寬度至少 4 公尺之河道景觀設施，以引入親水功能，營造水岸生活之地區特色。

(十) 為落實本計畫區生態環境構想，提升植樹固碳效益，建築基地沿街面留設之公共開放空間由臺中市政府併區段徵收工程施作 2 公尺植栽綠化帶，栽植喬木；建築基地開發時如經都市設計審查委員會專案許可，得暫時移植前述喬木，並於取得使用執照前予以復原。其設置位置如圖 6-5 所示。

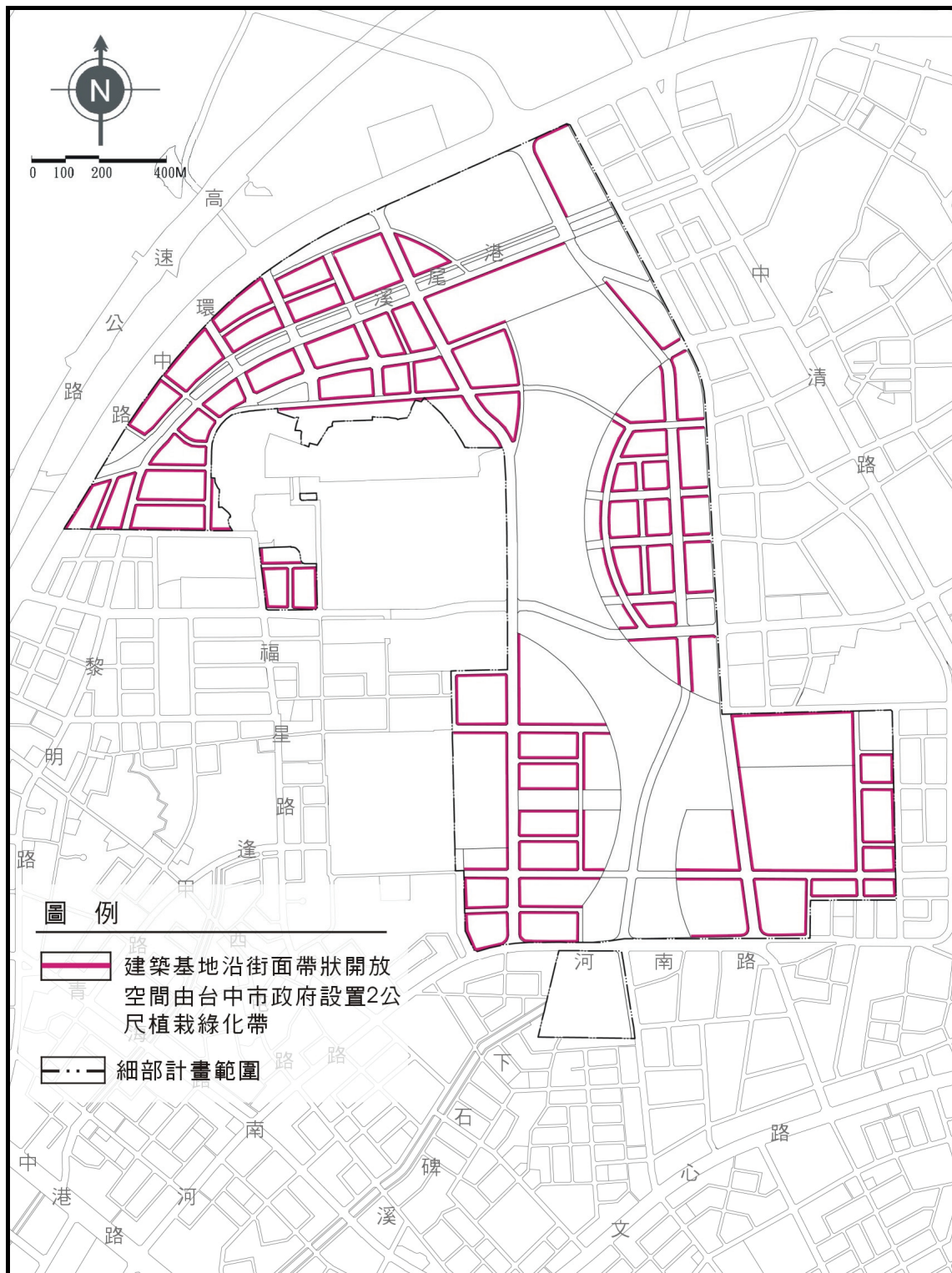


圖 6-5 指定建築基地沿街面設置植栽綠化帶位置示意圖

十三、招牌廣告物

本計畫區內設置廣告招牌除臺中林蔭大道二側另有規定外，其餘地區應依「臺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，但設置側懸式招牌廣告物，不得突出建築物牆（柱）面超過 1 公尺。

十四、集中式垃圾貯存空間

- (一) 建築物應於基地地面層室內、外或其上下一層之室內無妨礙衛生及觀瞻處以集中方式設置垃圾貯存空間，並按每滿 500 平方公尺樓地板面積設置 0.5 平方公尺之貯存空間附設之（餘數應計入）。
- (二) 做商業使用者應依前項規定加倍留設。
- (三) 集中式室內垃圾貯存空間之附設面積以各棟建築物為計算單位，且應設置通風處理及排水設備接通排水溝，其最低淨高應為 2.4 公尺以上。
- (四) 集中式垃圾貯存空間設置於法定空地者，應有適當之景觀及公共衛生維護設施，且其場所需接通建築線或基地內通路。
- (五) 集中式垃圾貯存空間如採用垃圾子車設備者，應留設供垃圾收集車進出之車道及操作空間。
- (六) 集中式垃圾貯存空間應注意垃圾分類及資源回收。

十五、基地開挖

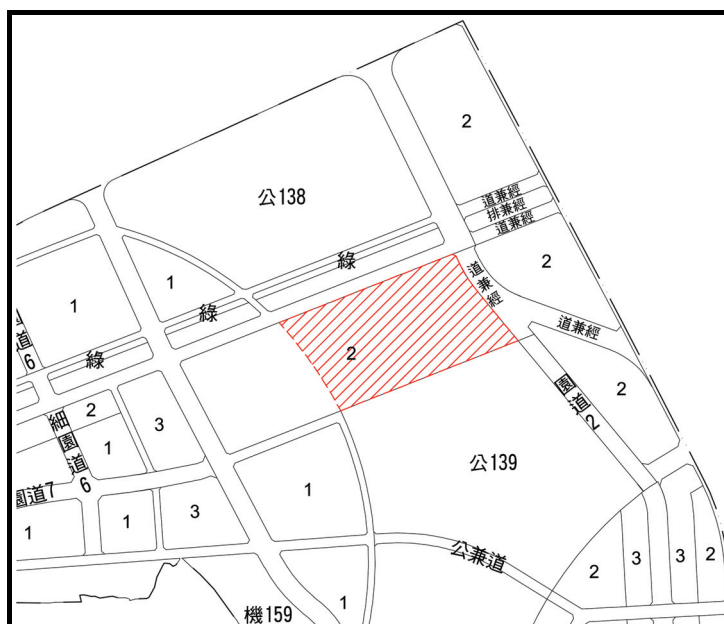
本計畫區內建築基地地下層開挖規模之規定，依下列規定辦理：

- (一) 為鼓勵第一、二種經貿專用區及公園用地之地下停車場採整體開發且連通使用，其地下開挖規模不予規定。
- (二) 細園道 3 及細 15M-5 號道路以北之第三種文化商業專用區臨接臺中林蔭大道二側建築基地，其自道路境界線起淨深 6 公尺範圍不得開挖地下層，以預留將來捷運路線車站出入口、通風口所需空間。
- (三) 除第（一）款以外各類用地之地下一層開挖面積不得超過基地面積之 70%，以下各層開挖面積不得超過基地面積之 85%。
- (四) 地下層開挖面積以外牆牆心核計。
- (五) 基地條件特殊者，得經臺中市都市設計審查委員會專案審查同意後，酌予擴大開挖規模。

十六、重點地區管制

- (一) 第二種經貿專用區之建築物應整體規劃設計，其中「公 139」公園用地北側街廓之建築應透過地面層挑高透空或地景建築方式之設計，使「公 138」、「公 139」所形成的中央公園系統予以連接，其連接部分不得小於與「公 139」銜接面土地面積之 40%（詳下圖）；其中建築物倘採地面層挑高透空方式設計，

其挑高高度不得小於 15 公尺。



與「公 139」銜界面之第二種經貿專用區範圍示意圖

- (二)「公 139」公園用地臨園道 2 範圍（自道路境界線 15 公尺以內）作多目標使用設置社會教育機構、文化中心、體育館等大型設施，其建築設計應以人工地盤方式跨越臺中林蔭大道（園道 2）與第二種經貿專用區連結；該人工地盤寬度不得小於 100 公尺，且應考量跨越臺中林蔭大道下方道路採光、通風問題，並應實施綠美化，其綠覆率不得小於 60%。
- (三)「公 139」公園用地作多目標使用設置之景觀塔（臺灣塔）為本市之重要地標，應考量以本市環境特性及象徵臺灣精神作為規劃設計之參考依據，其淨高度以超越大肚山頂點之高度並可眺望臺灣海峽為原則。
- (四)臺中林蔭大道（園道 3）及其兩側建築基地，為形塑精品商業及休閒購物氛圍，相關規定如下：
 - 1.臺中林蔭大道（園道 3）內喬木植栽樹間距不得大於 10 公尺且不得小於 8 公尺，樹冠底離地淨高 2.5 公尺以上，根部應保留適當透水面積，樹種應以抗汙染性、枝葉濃密、樹型優美且有花期之喬木為原則，以形塑本地區之林蔭大道之景觀意象。
 - 2.臺中林蔭大道（園道 3）兩側之建築物地面層立面需有 50%以上之開放性櫥窗立面設計，以增加本計畫區之獨特消費空間感。
 - 3.招牌廣告物設置標準如下：
 - (1) 正面型招牌廣告物設置面積，不得大於該建築物該層該戶臨接外牆正面總面積之三分之一，並不得封閉必要之採光及逃生開口；建築物各層招牌得合併整體設計，則不受前述分層檢討之規定。招牌廣告物設置高度不得超過自基地地面樑起 15 公尺或 4 層樓，其招牌下端離地

淨高度不得低於 3 公尺。

(2) 建築物禁止設置側懸式招牌廣告物，屋頂禁止設置招牌廣告。

(3) 經都市設計專案審查通過者，不在此限。

(五) 計畫區內具歷史意義之建築物或紀念性地景之保留與維護規定如下：

1. 「文教 20」及「文教 21」範圍內經依文化資產保存法指定之歷史建築及周邊環境劃定之區域（計畫圖上標有附註者，詳圖 6-6），不得新建、增建建築物，但除已建築之基地範圍外，得計入法定空地計算；該範圍內應留設 8 公尺人行通道，並與中央公園以立體人行設施銜接。
2. 歷史建築應照原有形貌保存，其修護與再利用應按臺中市有關歷史建築修復或再利用之相關規定辦理；如經臺中市文化局同意，依規由進駐之大專院校認養再利用。其建築樓地板面積得不納入該街廓允建容積計算。
3. 原機場跑道應配合「公 139」公園用地整體規劃設計，予以適度保留及再利用，以保留除役機場之歷史記憶。

(六) 位於 20M-76 號道路（黎明路）以西北之生態住宅專用區內建築基地，建築物高度在 16 公尺或 4 層樓以下者，原則上應設置斜屋頂，其斜屋頂面積不得小於建築水平投影面積的二分之一。惟若建築基地面積超過 6000 平方公尺有其他景觀考量者，得經都市設計審查委員會專案審查許可者不受此限。

(七) 為維護文化商業專用區內建築物對中央公園視覺景觀之通透性，相關規定如下：

1. 第一種文化商業專用區內建築物之量體坐落應以垂直中央公園為原則，並應維持適當鄰棟間隔，以維持後排建築物之視覺景觀權利。
2. 第一種文化商業專用區基地之建築物面寬與各該宗地臨中央公園用地面寬之比例不得超過 60%。

十七、建築物外觀夜間照明

- (一) 本計畫範圍內之第二種經貿專用區、臺中林蔭大道（園道 3）及兩側建築物應設置建築物外觀夜間照明。
- (二) 指定實施建築物外觀夜間照明建築物，其底層部距地面二至三層範圍內之沿街行人尺度範圍，其照明應配合街道燈光，並考量行人之視覺與活動，塑造舒適之行人光環境。
- (三) 建築物外觀及夜間照明不得對鄰近建築物及都市空間造成光害，亦應考慮其本身及使用者之舒適性。

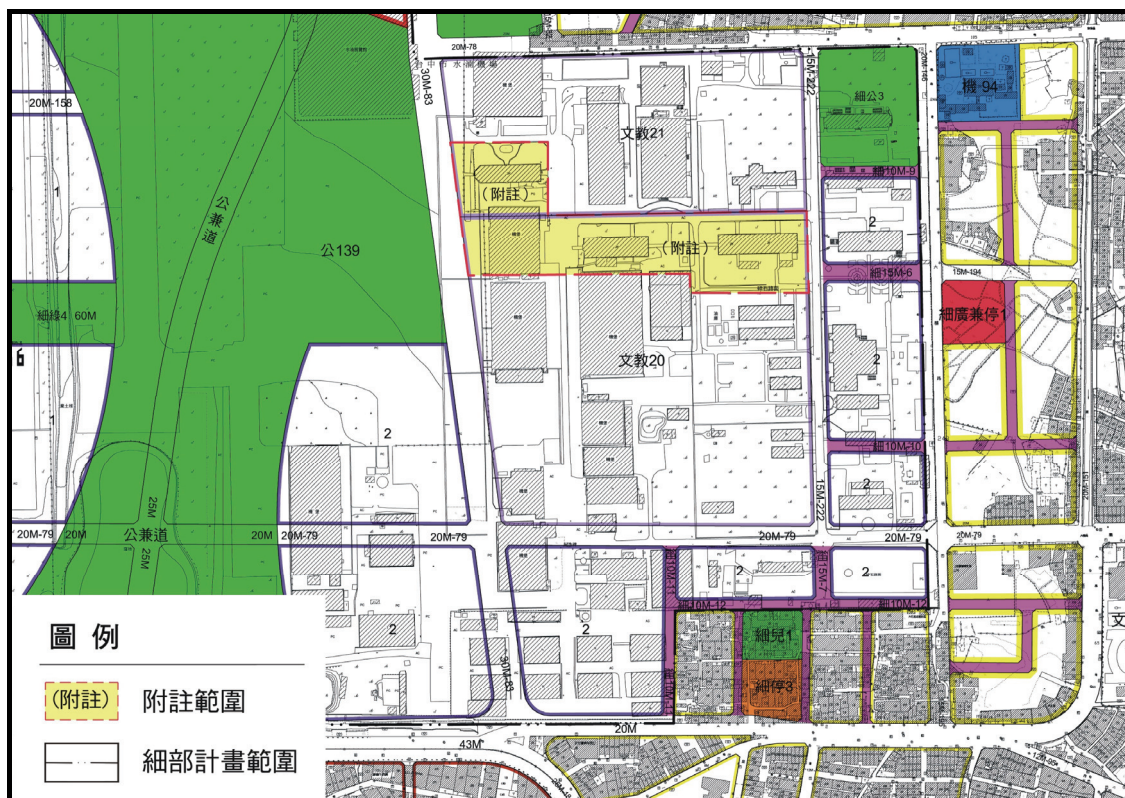


圖 6-6 「文教 20」、「文教 21」範圍內標示「附註」範圍示意圖

十八、停車空間

本計畫區內建築物附設停車空間設置標準規定如下：

- (一) 第一、二、三種生態住宅專用區、第一、二種創新研發專用區，其建築樓地板面積在 150 平方公尺以下者，應留設汽車、自行車停車空間各一輛，超過部分每 150 平方公尺或其餘數超過 75 平方公尺者應再增設各一輛。但以汽車坡道集中留設於地下室且整層供停車空間使用，留設停車空間數量在前開設置標準兩倍以內者，其樓地板面積得不計入容積計算。
- (二) 第一、二、三種文化商業專用區、第一、二種經貿專用區，其建築樓地板面積在 100 平方公尺以下者，應留設汽車、自行車停車空間各一輛，超過部分每 100 平方公尺或其餘數超過 50 平方公尺者，應再增設各一輛。但以汽車坡道集中留設於地下室且整層供停車空間使用，留設停車空間數量在前開設置標準兩倍以內者，其樓地板面積得不計入容積計算。
- (三) 作為住宅使用者，每一戶至少須留設汽車、自行車停車空間各一輛，每戶已設置達 3 輛汽車停車位及 2 輛自行車停車位者，得不再增設。
- (四) 供旅館業使用者，其房間數在 30 間以下者，應留設一輛大客車停車空間，超過部分每 30 間及其零數應增設一輛；每留設一輛大客車停車空間，得減少 3 輛小汽車停車空間。
- (五) 自行車停車空間標準為每輛之長度不得小於 2 公尺、寬度不得小於 0.8 公尺。

十九、離街裝卸場

- (一) 裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依表 6-3 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：
 - (1) 小貨車：長度 6 公尺，寬度 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。
 - (2) 大貨車：長度 13 公尺，寬度 4 公尺，淨高 4.2 公尺。
 - (3) 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、操作空間及裝卸平臺等空間。
 3. 每設置 10 部裝卸車位時，應於其中設置 1 部大貨車之裝卸空間。
 4. 裝卸空間之出入車道距該街廓之道路境界交叉點至少應有 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 6-3 離街裝卸場車位數配置表

建築物用途	應附設裝卸車位數	備註
第七、八、九、十、十一、十九、二十一、二十二、二十三、二十四、二十五組	使用樓地板面積在 2,000 平方公尺以上，未達 5,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位。 在 5,000 平方公尺以上，未達 10,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位。 在 10,000 平方公尺以上，未達 20,000 平方公尺者，設置 3 裝卸車位。 超過 20,000 平方公尺者，每增加 20,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。	建築物具有二種以上使用情況時，其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算，未滿一車位者，以一車位計算，並得合併設置。
第十二、十三、十四、十六、二十組	使用樓地板面積在 1,000 平方公尺以上，未達 2,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位。 在 2,000 平方公尺以上，未達 4,000 平方公尺設置 2 裝卸車位。 在 4,000 平方公尺以上，未達 6,000 平方公尺者，設置 3 裝卸車位。 超過 6,000 平方公尺者，每增加 6,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。	
第十七、十八、二十、二十六組	使用樓地板面積在 1000 平方公尺以上，未達 4,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位。 在 4,000 平方公尺以上，未達 10,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位。 超過 10,000 平方公尺者，每增加 10,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。	

- 二十、本計畫區地面上各種開發建設之設計案均應提送「臺中市都市設計審查委員會」審查同意後，始得依法申請建照或施工。
- 二十一、本計畫得另行訂定都市設計準則、都市設計審議規範，進行全區都市設計管理。
為達成本計畫朝向低碳生活之目標，得於都市設計準則內訂定各種開發建設使用再生能源之規範。
- 二十二、本要點第四點所規定各組組別之認定及管制爭議事項得提請本市都市計畫委員會審議。
- 二十三、為提升地區公共設施服務水準，建立便捷、順暢之地區人行動線系統，本計畫區之立體人行設施及其他公共設施之規劃、設計與建設，得以「平均地權基金」支應。
- 二十四、本計畫區內各項開發建設應參考主要計畫訂定之「生態環境營造原則」內容（詳附件）辦理。
- 二十五、本計畫得由臺中市政府成立專責開發機構，進行區內開發建設、經營管理工作。
- 二十六、計畫區內建築基地面積達 1000 平方公尺以上者，應預留光纖寬頻建築相關硬體設施（機房、管道、管線、光纖網路架構、個別家戶宅內配電箱、集線盒、資訊插座等必要設施）所需空間，其開發執行內容等圖說或計畫應納入都市設計審查。
- 二十七、本要點未規定事項，依其他相關法令及規定辦理。