

臺中市都市計畫委員會第 44 次會議紀錄

一、開會時間：中華民國 104 年 4 月 30 日上午 9 時 30 分

二、開會地點：臺灣大道市政大樓文心樓 303 會議室

三、主持人：林主任委員陵三

記錄彙整：馬惠玲

四、出席委員：(詳會議簽到簿)。

五、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)。

六、確認上次會議紀錄（第 43 次）及執行情形
決定：確定。

七、討論案件：

第一案：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

八、散會：上午 11 時 30 分。

討 論 事 項	第 一 案	所 屬 行 政 區	烏 日 區 、 大 肚 區
案 由	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		
說 明	<p>一、計畫緣起</p> <p>「高速公路王田交流道附近特定區計畫」於民國 67 年擬定完成，自發布實施迄今，業已辦理兩次通盤檢討，期間並經歷多次個案變更。最近一次通盤檢討係於民國 91 年 3 月發布實施，迄今已屆通盤檢討年限，整體都市結構需重新檢視。基於前述法令規定與都市發展需要，臺中市政府（原臺中縣政府）遂辦理「變更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）（第三次通盤檢討）案」，並經內政部都市計畫委員會 103 年 4 月 29 日第 826 次會議及 103 年 12 月 23 日第 842 次會議審議通過。</p> <p>再者，為因應 91 年 5 月 15 日總統令公布修正之都市計畫法第 23 條條文已明定由直轄市、縣（市）政府核定實施細部計畫，因此本次通盤檢討將涉及土地使用分區管制要點部分，納入細部計畫內容進行規範，由臺中市政府本於職權，自行核定發布實施，以落實計畫管理。</p> <p>二、辦理機關：臺中市政府（原臺中縣政府）。</p> <p>三、法令依據：都市計畫法第23、26條。</p> <p>四、內政部都委會決議</p> <p>「變更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）（第三次通盤檢討）案」變更內容明細表新編號 31 案（原編號 28 案）增（修）訂土地使用分區管制要點案，依內政部都委會 103 年 4 月 29 日第 826 次會議決議如下；「查都市計畫法第 23 條明定由直轄市、縣（市）政府核定實施細部計畫，且臺中市為直轄市，建議將土地使用分區管制要點改為細部計畫內容，由臺中市政府本於職權，自行核定。」</p> <p>五、提請討論事項</p> <p>（一）計畫名稱及法令依據</p> <p>「變更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）（第三次通盤檢討）案」前經本市及內政部都市計畫委員審議通過，法令依據為都市計畫法第26條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第2條。惟為配合前開內政部都委會決議內容，並參酌本府其他同屬將土地使用分區管制要點拆離並納入細部計畫內容之案件，爰將計畫名稱訂為「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」，並修正法令依據為都市計畫法第26及23條。</p> <p>（二）條文內容修訂</p> <p>本計畫土地使用分區管制要點前經本市都委會101年1月11日第10次會議審議通過，爰本次提報內容，除以下修正外，其餘建議維持原市都委會審議通過條文：</p>		

說明	<p>1.因應103年2月6日公布施行「都市計畫法臺中市施行自治條例」，配合調整土地使用分區管制要點訂定之法源依據。</p> <p>2.配合103年12月17日本市都委會第41次會議紀錄第四案「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」審定內容，將通案性條文內容納入修訂。</p> <p>3.因應「臺中市空地綠美化獎勵自治條例」業經本府101年4月30日府授法規字第1010070722號公告廢止，故刪除建築基地空地綠美化獎勵相關規定。</p> <p>4.因應變更內容明細表核定編號20案經內政部都委會審定之附帶條件內容，增訂「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」規定。</p> <p>5.文字及條次修訂。</p> <p>附表1為本計畫土地使用分區管制要點修（增）訂條文對照表。</p>
專案小組建議意見	<p>本案經簽奉核可，由本會劉委員立偉（召集人）、張委員永照、董委員建宏、張委員梅英及李委員君如等五位委員組成專案小組先行審查，並於104年4月2召開簡報會議，已獲致具體初步建議意見如下：</p> <p>一、參考本市其他已發布實施有關土管要點拆離納入細部計畫內容之計畫名稱與法令依據之訂定，建議將本案計畫名稱訂為「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」，並修正法令依據為都市計畫法第23及26條。</p> <p>二、有關本案建議修（增）訂條文第三、六點，建議依專案小組建議意見修正，並提請大會討論。另第八、九點之專案小組建議意見，因涉及103年12月17日本市都委會第41次會議第四案「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」審議通過條文內容之調整，亦一併提請大會討論並納入該案後續審議參考。</p> <p>三、其餘土地使用分區管制要點修（增）訂條文內容專案小組審查意見，請詳後附表1之專案小組建議意見欄。</p> <p>附表1為本計畫土地使用分區管制要點修（增）訂條文對照表；附表2為經本市都市計畫委員會第10次會議審議通過之土地使用分區管制要點修（增）訂條文對照表。</p>
市都委會決議	<p>一、有關計畫名稱及法令依據依照專案小組建議意見通過。</p> <p>二、有關各點條文修正內容，請詳附表1之市都委會決議欄。</p> <p>三、有關建築物之騎樓與建築退縮規定，建議業務單位後續應研議全市性之退縮原則供各都市計畫通盤檢討時之參據。</p>

附表 1 土地使用分區管制要點修（增）訂條文對照表

原條文	市都委會第 10 次會議審議通過條文	建議修（增）訂條文	說明	專案小組建議意見	市都委會決議																																																																									
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條之規定訂定本計畫區土地使用分區管制要點。	一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法台灣省施行細則第 35 條訂定之。	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。	因應直轄市改制升格，制定都市計畫法地方自治條例，配合修正法源依據。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。																																																																									
二、本特定區高鐵台中站計畫案內之管制依「變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（高速鐵路台中車站地區）書」之規定為準；其他地區如已擬定細部計畫者，從其規定；其餘地區適用本要點之規定。	維持原條文。	二、本特定區高鐵台中站計畫案內之管制依「變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（高速鐵路台中車站地區）書」之規定為準。	經查現行計畫條文內容，並無後段文字「；其他地區如已擬定細部計畫者，從其規定；其餘地區適用本要點之規定」，故刪除之。	刪除本條文，後續條次一併配合調整。 理由： 本案細部計畫範圍並未包括高速鐵路台中車站地區，故刪除之。	照專案小組建議意見通過。																																																																									
	三、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：	三、．．．． （依照市都委會第 10 次會議審議通過條文修訂。）		修正通過，並提請大會討論。 修正事項： 1.刪除有關高度比之規定，條文內容修正如下： 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：	照專案小組建議意見通過。																																																																									
<table><tr><th>項 目</th><th>住宅區一</th><th>住宅區二</th><th>商業區</th><th>工業區</th><th>宗教專用區</th><th>加油站專用區</th><th>備註</th></tr><tr><td>建蔽率（%）</td><td>50</td><td>60</td><td>80</td><td>70</td><td>60</td><td>40</td><td></td></tr><tr><td>容積率（%）</td><td>180</td><td>240</td><td>320</td><td>210</td><td>160</td><td>120</td><td></td></tr><tr><td>上限容積率（%）</td><td>270</td><td>360</td><td>480</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>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。</td></tr><tr><td>高度比</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>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。</td></tr></table>		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。	高度比	1.5	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。				<table><tr><th>項 目</th><th>住宅區一</th><th>住宅區二</th><th>商業區</th><th>工業區</th><th>宗教專用區</th><th>加油站專用區</th><th>備註</th></tr><tr><td>建蔽率（%）</td><td>50</td><td>60</td><td>80</td><td>70</td><td>60</td><td>40</td><td></td></tr><tr><td>容積率（%）</td><td>180</td><td>240</td><td>320</td><td>210</td><td>160</td><td>120</td><td></td></tr><tr><td>上限容積率（%）</td><td>270</td><td>360</td><td>480</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>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。</td></tr></table>	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。	理由： (1)考量「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
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。																																																																							
高度比	1.5	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。																																																																							
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。																																																																							

原條文	市都委會第 10 次會議審議通過條文	建議修（增）訂條文	說明	專案小組建議意見	市都委會決議
				制定）專案通盤檢討案」並未針對高度比訂定統一之規定。 (2)本案已訂有上限容積率並規定新建建築樓層高度超過 12 層應提送本市都市設計審議範圍，均有建築物高度控管之精神，故建議有關建築物高度規定應回歸建築技術規則及都市設計審議機制管制。 2.條次修訂。	
		<u>四、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。</u> <u>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。</u>	1.新增條文。 2.依據 103 年 12 月 17 日臺中市都市計畫委員會第 41 次會議紀錄第四案「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」審定內容修訂。 3.依據自治條例第 25 條第 3 項規定，增訂甲、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施相關規定。 4.依據「變更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）（第三次通盤檢討）（第一階段）」暫予保留另案辦理案件核定編號 20 案附帶條件內容，增訂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 條規定之使用之規定。	修正通過。 修正事項：條次修訂。	照專案小組建議意見通過。

原條文	市都委會第 10 次會議審議通過條文	建議修（增）訂條文	說明	專案小組建議意見	市都委會決議																		
	<div>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：</div> <table><tr><td>公共設施項目</td><td>建蔽率（％）</td><td>容積率（％）</td></tr><tr><td>機關用地</td><td>50</td><td>250</td></tr><tr><td>學校用地</td><td>50</td><td>150</td></tr><tr><td>變電所用地</td><td>50</td><td>250</td></tr><tr><td>屠宰場用地</td><td>50</td><td>250</td></tr><tr><td>零售市場用地</td><td>50</td><td>240</td></tr></table>	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	<div>五、．．．．</div> <div>（依照市都委會第 10 次會議審議通過條文修訂。）</div>	條次修訂。	修正通過。 修正事項：條次修訂。	照專案小組建議意見通過。
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																					
<div>三、本計畫住宅區內建築物之建蔽率、容積率依下表規定：</div> <table><tr><td>分區項目</td><td>最大建蔽率（％）</td><td>最大容積率（％）</td></tr><tr><td>住宅區一</td><td>五 0</td><td>一八 0</td></tr><tr><td>住宅區二</td><td>六 0</td><td>二四 0</td></tr></table>	分區項目	最大建蔽率（％）	最大容積率（％）	住宅區一	五 0	一八 0	住宅區二	六 0	二四 0	刪除。	刪除。		照案通過。	照專案小組建議意見通過。									
分區項目	最大建蔽率（％）	最大容積率（％）																					
住宅區一	五 0	一八 0																					
住宅區二	六 0	二四 0																					
四、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百二十。	刪除。	刪除。		照案通過。	照專案小組建議意見通過。																		
五、特種工業區、甲種工業區、乙種工業區、零星工業區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十。	刪除。	刪除。		照案通過。	照專案小組建議意見通過。																		
六、寺廟保存區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十。	刪除。	刪除。		照案通過。	照專案小組建議意見通過。																		
七、公用事業用地及機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	刪除。	刪除。		照案通過。	照專案小組建議意見通過。																		
八、學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。	刪除。	刪除。		照案通過。	照專案小組建議意見通過。																		
九、變電所及屠宰場用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	刪除。	刪除。		照案通過。	照專案小組建議意見通過。																		
十、零售市場用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百四十。	刪除。	刪除。		照案通過。	照專案小組建議意見通過。																		
十一、加油站用地及加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。	刪除。	刪除。		照案通過。	照專案小組建議意見通過。																		
	<div>五、騎樓與建築退縮規定</div> <div>為塑造良好都市景觀及完整之人行系</div>	<div>六、．．．．</div> <div>（依照市都委會第 10 次會議審議通</div>	條次修訂。	修正通過，並提請大會討論。	<div>修正通過。</div> <div>建議修正條文如下：</div>																		

原條文	市都委會第 10 次會議審議通過條文	建議修（增）訂條文	說明	專案小組建議意見	市都委會決議
	<p><u>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：</u></p> <p><u>（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 公尺以上建築，其中至少留設 2 公尺為無遮簷人行道。</u></p> <p><u>（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，應由建築線（溝濱後）退縮 0.5 公尺建築。</u></p> <p><u>（三）工業區基地應自建築線退縮 4 公尺作為無遮簷人行道，不得設置停車空間，退縮部分得計入法定空地。</u></p> <p><u>（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。</u></p> <p><u>（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。</u></p>	<p>過條文增訂。）</p>		<p>修正事項：</p> <p>1.第一項第（二）款條文內容修正如下：</p> <p>（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。</p> <p>理由：</p> <p>配合本計畫區原有建築管制之實際執行情形修訂。</p> <p>2.條次修訂。</p>	<p><u>五、騎樓與建築退縮規定</u></p> <p><u>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：</u></p> <p><u>（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。</u></p> <p><u>（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。</u></p> <p><u>（三）工業區基地應自建築線退縮 4 公尺建築。</u></p> <p><u>（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。</u></p> <p><u>（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</u></p>

原條文	市都委會第 10 次會議審議通過條文	建議修（增）訂條文	說明	專案小組建議意見	市都委會決議
					<p>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，<u>地面層應由建築線退縮 0.5 公尺建築。</u></p> <p><u>前項一、三、四、五款退縮建築空間均作為無遮簷人行道使用。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p>理由：</p> <p>1. 為營造整體退縮空間及都市景觀，並符合計畫區既有聚落建築特性，除第一項第二款規定非屬市地重劃或區段徵收整體開發且尚未完成配地之地區，其住宅區及商業區基地得設置騎樓外；其餘各款建築退縮部分建議皆作為無遮簷人行道使用，並統一條文內容。</p> <p>2. 第一項第五款應比照同項第二款，增列自地面層退縮規定，並刪除(溝濱後)文字，以茲統一。</p> <p>3. 條次修訂。</p>
	<p><u>六、停車空間</u></p> <p><u>（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。</u></p> <p><u>（二）依前述規定計算建築物新建、增</u></p>	<p><u>七、．．．．</u></p> <p>（依市都委會第 10 次會議審議通過條文增訂。）</p>	條次修訂。	修正通過。 修正事項：條次修訂。	照專案小組建議意見通過。

原條文	市都委會第 10 次會議審議通過條文	建議修（增）訂條文	說明	專案小組建議意見	市都委會決議
	<u>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。</u> <u>(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。</u>				
十三、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。	<u>七、景觀及綠化原則</u> <u>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 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。</u>	<u>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，並得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</u> 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。	1.條次修訂。 2.依據 103 年 12 月 17 日臺中市都市計畫委員會第 41 次會議紀錄第四案「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」審定內容修訂。	1.修正通過，並提請大會討論。 修正事項： (1)條文內容修正如下： 建築基地內之 <u>法定</u> 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，並得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。 理由： 實設空地非屬法定名詞，恐造成後續執行疑義。	<u>修正通過。</u> <u>建議修正條文如下：</u> <u>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。</u> 理由： 1.依據 103 年 12 月 17 日臺中市都市計畫委員會第 41 次會議紀錄第四案「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

原條文	市都委會第 10 次會議審議通過條文	建議修（增）訂條文	說明	專案小組建議意見	市都委會決議
				(2)條次修訂。 2.併專案小組建議意見第二點辦理。	條例制定)專案通盤檢討案」審定內容修訂。 2.條次修訂。
十二、為鼓勵基地整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： (一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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百分之三十為限。 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；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並且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公眾使用，並經交通主管機關核准者。	<u>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：</u> 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。 <u>(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。</u> <u>(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</u> <u>(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。</u>	<u>九、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。</u> (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。	1.條次修訂。 2.依據 103 年 12 月 17 日臺中市都市計畫委員會第 41 次會議紀錄第四案「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」審定內容修訂。	1.修正通過，並提請大會討論。 修正事項： (1)條文內容修正如下： 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	照專案小組建議意見通過。

原條文	市都委會第 10 次會議審議通過條文	建議修（增）訂條文	說明	專案小組建議意見	市都委會決議
				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。 理由： 1.文字調整，故刪除「訂定下列獎勵措施；」等文字。 2.為促進公益性設施開放供公眾使用，故維持市都委會第 10 次會議審議通過條文中，有關設置獨立進出口之規定。 (2)條次修訂。 2.併專案小組意見第二點辦理。	
	<u>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。</u>	<u>十、．．．．</u> （依市都委會第 10 次會議審議通過條文增訂。）	條次修訂。	修正通過。 修正事項：條次修訂。	照專案小組建議意見通過。
	<u>十、本計畫區建築基地得依「臺中市空地綠美化獎勵自治條例」之規定辦理。</u>	刪除。	「臺中市空地綠美化獎勵自治條例」業經本府 101 年 4 月 30 日府授法規字第 1010070722 號公告廢止，故刪除之。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
	<u>十一、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：</u> <u>（一）公營或公用事業建築申請案之總樓地板面積超過 1 萬平方公尺者。</u> <u>（二）住宅區及商業區建築高度超過 12 層（不含 12 層）或住宅區建築基地面積超過 6,000 平方公尺者、商業區建築基地面積超過 3,000 平方公尺者。</u> <u>（三）依「臺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。</u>	<u>十一、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：</u> <u>（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。</u> <u>（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。</u> <u>（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。</u>	1.新增條文。 2.依據 103 年 12 月 17 日臺中市都市計畫委員會第 41 次會議紀錄第四案「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」審定內容修訂。 3.依據自治條例第 49 條第 1 項規定，並配合都市設計業務單位執行業務需要，訂定都市設計審議範圍、審議項目及審議程序，以為執行之依據。	修正通過。 修正事項： 1.第一項第（二）款條文內容修正如下： （二）公用事業建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。 理由： 配合本計畫區現況發展特性與未來需求，有關公用事業之項目應與全市性設施項目有所區別，為保留日後適用範圍之彈性，建議刪除有關說明文字。	照專案小組建議意見通過。

原條文	市都委會第 10 次會議審議通過條文	建議修（增）訂條文	說明	專案小組建議意見	市都委會決議
		<p><u>（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。</u></p> <p><u>（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。</u></p>		2.條次修訂。	
		<p><u>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%：</u></p> <p><u>（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%。</u></p> <p><u>（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%。</u></p> <p><u>（三）經全部土地所有權人同意。</u></p> <p><u>（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</u></p>	<p>1.新增條文。</p> <p>2.依據 103 年 12 月 17 日臺中市都市計畫委員會第 41 次會議紀錄第四案「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」審定內容修訂。</p> <p>3.為加速老舊建物重建，比照 103 年 4 月發布實施之「變更臺中市都市計畫細部計畫(原臺中市各計畫區)(獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點)案」增訂老舊建物重建獎勵規定。</p>	修正通過。 修正事項：條次修訂。	照專案小組建議意見通過。

原條文	市都委會第 10 次會議審議通過條文	建議修（增）訂條文	說明	專案小組建議意見	市都委會決議
		<u>少 1.5 公尺。</u> <u>(五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。</u>			
		<u>十三、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。</u> <u>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。</u>	1.新增條文。 2.依據 103 年 12 月 17 日臺中市都市計畫委員會第 41 次會議紀錄第四案「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」審定內容修訂。	修正通過。 修正事項：條次修訂。	照專案小組建議意見通過。
十四、本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。	<u>十二</u> 、維持原條文。	<u>十四</u> 、．．．． （依市都委會第 10 次會議審議通過條文增訂。）	條次調整。	修正通過。 修正事項：條文順序建議調整至最末條。	照專案小組建議意見通過。
	<u>十三</u> 、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。	<u>十五</u> 、．．．． （依市都委會第 10 次會議審議通過條文增訂。）	條次調整。	修正通過。 修正事項：併建議修（增）訂條文第十四點，條次調整。	照專案小組建議意見通過。

附表 2 經本市都市計畫委員會第 10 次會議審議通過之土地使用分區管制要點修（增）訂條文對照表

原條文	市都委會第 10 次會議審議通過條文	修訂說明																																								
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條之規定訂定本計畫區土地使用分區管制要點。	一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法台灣省施行細則第 35 條訂定之。	法源依據及文字修正。																																								
二、本特定區高鐵台中站計畫案內之管制依「變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（高速鐵路台中車站地區）書」之規定為準；其他地區如已擬定細部計畫者，從其規定；其餘地區適用本要點之規定。	維持原條文。																																									
	<div>三、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：</div> <table><tr><th>項 目</th><th>住宅區一</th><th>住宅區二</th><th>商業區</th><th>工業區</th><th>宗教專用區</th><th>加油站專用區</th><th>備註</th></tr><tr><td>建蔽率（%）</td><td>50</td><td>60</td><td>80</td><td>70</td><td>60</td><td>40</td><td></td></tr><tr><td>容積率（%）</td><td>180</td><td>240</td><td>320</td><td>210</td><td>160</td><td>120</td><td></td></tr><tr><td>上限容積率（%）</td><td>270</td><td>360</td><td>480</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>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。</td></tr><tr><td>高度比</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>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。</td></tr></table>	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。	高度比	1.5	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。	<div>1.為因應都市計畫管理整合接軌，故參考「變更臺中市部分細部計畫（土地使用分區管制要點）專案通盤檢討」，整併原條文第三、四、五、六、十一點內容，並增訂各種住宅區及商業區之高度比規定。</div> <div>2.為維護都市景觀與環境品質，故增訂上限容積率規定，以 1.5 倍為原則，並限定工業區不得辦理容積移轉。</div> <div>3.配合分區名稱調整，予以修正。</div>
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。																																			
高度比	1.5	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。																																			
	<div>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：</div> <table><tr><th>公共設施項目</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th></tr><tr><td>機關用地</td><td>50</td><td>250</td></tr><tr><td>學校用地</td><td>50</td><td>150</td></tr><tr><td>變電所用地</td><td>50</td><td>250</td></tr><tr><td>屠宰場用地</td><td>50</td><td>250</td></tr><tr><td>零售市場用地</td><td>50</td><td>240</td></tr></table>	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	<div>1.為因應都市計畫管理整合接軌，故參考「變更臺中市部分細部計畫（土地使用分區管制要點）專案通盤檢討」，整併原條文第七、八、九、十點內容，</div> <div>2.現行計畫內並未劃設公用事業用地，故予以刪除。</div> <div>3.配合分區名稱調整，予以修正。</div>																						
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																																								
<div>三、本計畫住宅區內建築物之建蔽率、容積率依下表規定：</div> <table><tr><th>分區項目</th><th>最大建蔽率（%）</th><th>最大容積率（%）</th></tr><tr><td>住宅區一</td><td>五 0</td><td>一八 0</td></tr><tr><td>住宅區二</td><td>六 0</td><td>二四 0</td></tr></table>	分區項目	最大建蔽率（%）	最大容積率（%）	住宅區一	五 0	一八 0	住宅區二	六 0	二四 0	刪除。	併修訂後條文第三點內容。																															
分區項目	最大建蔽率（%）	最大容積率（%）																																								
住宅區一	五 0	一八 0																																								
住宅區二	六 0	二四 0																																								
四、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百二十。	刪除。	併修訂後條文第三點內容。																																								
五、特種工業區、甲種工業區、乙種工業區、零星工業區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十。	刪除。	併修訂後條文第三點內容。																																								
六、寺廟保存區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十。	刪除。	併修訂後條文第三點內容。																																								
七、公用事業用地及機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	刪除。	併修訂後條文第四點內容。																																								
八、學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。	刪除。	併修訂後條文第四點內容。																																								

原條文	市都委會第 10 次會議審議通過條文	修訂說明
九、變電所及屠宰場用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	刪除。	併修訂後條文第四點內容。
十、零售市場用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百四十。	刪除。	併修訂後條文第四點內容。
十一、加油站用地及加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。	刪除。	併修訂後條文第三點內容。
	<p><u>五、騎樓與建築退縮規定</u></p> <p><u>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：</u></p> <p><u>（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 公尺以上建築，其中至少留設 2 公尺為無遮簷人行道。</u></p> <p><u>（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，應由建築線（溝濱後）退縮 0.5 公尺建築。</u></p> <p><u>（三）工業區基地應自建築線退縮 4 公尺作為無遮簷人行道，不得設置停車空間，退縮部分得計入法定空地。</u></p> <p><u>（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。</u></p> <p><u>（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。</u></p>	<p>1.為因應都市計畫管理整合接軌，故參考「變更臺中市部分細部計畫（土地使用分區管制要點）專案通盤檢討」有關舊市區相關管制內容，增訂計畫區內各種使用分區及公共設施用地之騎樓與建築退縮規定。</p> <p>2.為形塑新市區景觀風貌，故針對計畫區內整體開發地區增訂退縮規定。</p>
	<p><u>六、停車空間</u></p> <p><u>（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。</u></p> <p><u>（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。</u></p> <p><u>（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。</u></p>	為因應都市計畫管理整合接軌，故參考「變更臺中市部分細部計畫（土地使用分區管制要點）專案通盤檢討」，增訂計畫區內各種使用分區及公共設施用地之停車空間規定。
十三、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。	<p><u>七、景觀及綠化原則</u></p> <p><u>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 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。</u></p>	<p>1.條次調整。</p> <p>2.為因應都市計畫管理整合接軌，故參考「變更臺中市部分細部計畫（土地使用分區管制要點）專案通盤檢討」，增訂景觀及綠化原則。</p>
十二、為鼓勵基地整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： （一）建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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百分之三十為限。 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；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並且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	<p><u>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：</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>（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。</u></p> <p><u>（二）建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</u></p> <p><u>（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。</u></p>	<p>1.條次調整。</p> <p>2.實施都市計畫地區建築基地綜合設計獎勵辦法已於民國 92 年間廢止後，相關規定已納入「建築技術規則」規定辦理，故無須再予規定。</p> <p>3.都市更新地區之設置公益性設施獎勵措施依都市更新條例規定辦理，且公益性團體應為公益性設施之起造人，公益性設施並應開放供公眾使用。</p>

原條文	市都委會第 10 次會議審議通過條文	修訂說明
連接公眾使用，並經交通主管機關核准者。		
	<u>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。</u>	明訂計畫區內設置廣告招牌之管理法源。
	<u>十、本計畫區建築基地得依「臺中市空地綠美化獎勵自治條例」之規定辦理。</u>	明訂計畫區內建築基地得依規定辦理空地綠美化獎勵措施。
	<u>十一、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：</u> <u>（一）公營或公用事業建築申請案之總樓地板面積超過 1 萬平方公尺者。</u> <u>（二）住宅區及商業區建築高度超過 12 層（不含 12 層）或住宅區建築基地面積超過 6,000 平方公尺者、商業區建築基地面積超過 3,000 平方公尺者。</u> <u>（三）依「臺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。</u>	增訂計畫區內建築物應納入都市設計審查標準。
十四、本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。	<u>十二、維持原條文。</u>	條次調整。
	<u>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。</u>	因應本要點於本次通盤檢討為配合都市計畫管理整合接軌，進行較大幅度之修訂，爰明訂適用範圍。