

第八節 土地使用分區管制要點

為促進土地之合理使用，訂定烏日都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點。

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		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

(一) 購物專用區以供作商場、電影院、餐廳、停車空間等使用為限。

(二) 購物專用區應整體規劃且至少必需留設 30% 之基地面積做為停車場使用，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、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)
環保設施用地		50	160
捷運系統用地(捷14-1、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、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。機車、自行車之停車格位，依汽車停車格位加乘 2 倍計算。

八、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。

九、環保設施用地之容許使用項目如下：

- (一) 污水處理設施及設備。
- (二) 垃圾、廢棄物處理設施及設備、焚化爐、灰渣掩埋場、環保及其他相關附屬設施等。
- (三) 環境監測設施及設備。
- (四) 得依『都市計畫公共設施用地多目標使用辦法』規定作多目標使用，其用地類別依同法第三條附表之使用項目規定辦理（詳下表）：

用地類別	使用項目	准許條件	備註
污水處設施、截流站、抽水站及焚化場、垃圾處理場	地上層作下列使用： 一、污水下水道有關之辦公處所。 二、圖書室。 三、集會所。 四、民眾活動中心。 五、停車場。 六、休閒運動設施。 七、公園、綠地。 八、電信機房；配電場所。 九、資源回收站。	1. 汙水處理設施、截流站、抽水站及焚化場應為屋內型活地下型。 2. 截流站、抽水站及焚化場應面臨道路寬度10公尺以上，並設專用出入口、樓梯及通道，不足者應自建築線退縮補足10公尺寬度後建築，其退縮地不計入法定空地面積。但得計算建築容積。 3. 作資源回收站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護有關法令管理。	休閒運動設施之使用同「公園用地」之使用類別。

- (五) 其他經臺中市政府環境保護局審查同意設置之相關辦公及服務設施。

十、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都市設計委員會（或小組）審查同意者，不在此限。

總樓地板面積 (m ²)	停車設置標準
1~250	設置一部
251~400	設置二部
401~550	設置三部
以下類推	—

- (二) 原「擬定烏日都市計畫（部分工業區、變電所用地為第 3 種住宅區）細部計畫案」（詳附圖 1）之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；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。

十一、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審查同意者，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）。	1. 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。 2. 退縮建築空間均提供4公尺無遮簷人行道供公眾通行使用。
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。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 退縮建築空間均提供4公尺無遮簷人行道供公眾通行使用。
變電所用地	變電所用地四周應自道路境界線退縮6米供作緩衝綠帶使用。	
捷運系統用地	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。	
學校用地	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。	退縮10公尺部分，並得供停車及學生接送專用車道等使用。
其他土地使用分區及公共設	自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空

分區及用地別	退縮規定	備註
施用地	者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺。	地。 2. 退縮建築空間均提供4公尺無遮簷人行道供公眾通行使用。

(二) 原「擬定烏日都市計畫(第三鄰里)細部計畫案」(詳附圖 1)之住宅區，其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)(詳附圖 2)。

(三) 原「擬定烏日都市計畫(部分工業區、變電所用地為第 3 種住宅區)細部計畫案」(詳附圖 1)之住宅區退縮規定如下(詳附圖 3)：

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。

(四) 原「擬定烏日都市計畫(部分工業區、變電所用地為第 3 種住宅區)細部計畫」(詳附圖 1)之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(詳附圖 3)。

十二、為鼓勵基地設置公共開放空間、設置公益性設施及整體合併建築使用及加速開發建設，訂定下列獎勵措施：

(一) 建築物(購物專用區之建築物除外)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 m²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共使用，經道路主管機關核准者。

(三) 配合原「擬定烏日都市計畫(部分工業區、變電所用地為第 3 種住宅區)細部計畫案」(詳附圖 1)建築基地設置公共開放空間、整體合併建築使用及加速開發建設，訂定下列獎勵措施：

1. 建築基地設置公共開放空間之獎勵，得依「建築技術管理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。

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

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

3. 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%

4. 前述（一）至（二）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%。

十三、景觀及綠化原則

- （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 1/2 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。
- （二）捷運系統用地之環境景觀計畫須符合「變更烏日都市計畫（配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫）案」之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。
- （三）原「擬定烏日都市計畫（部分工業區、變電所用地為第 3 種住宅區）細部計畫」（詳附圖 1）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。

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。

(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 1/2，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 1/2，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 1/2，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和 1/2，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 2 側，包括基地後側及側面，側面得選擇 1 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。

十六、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。

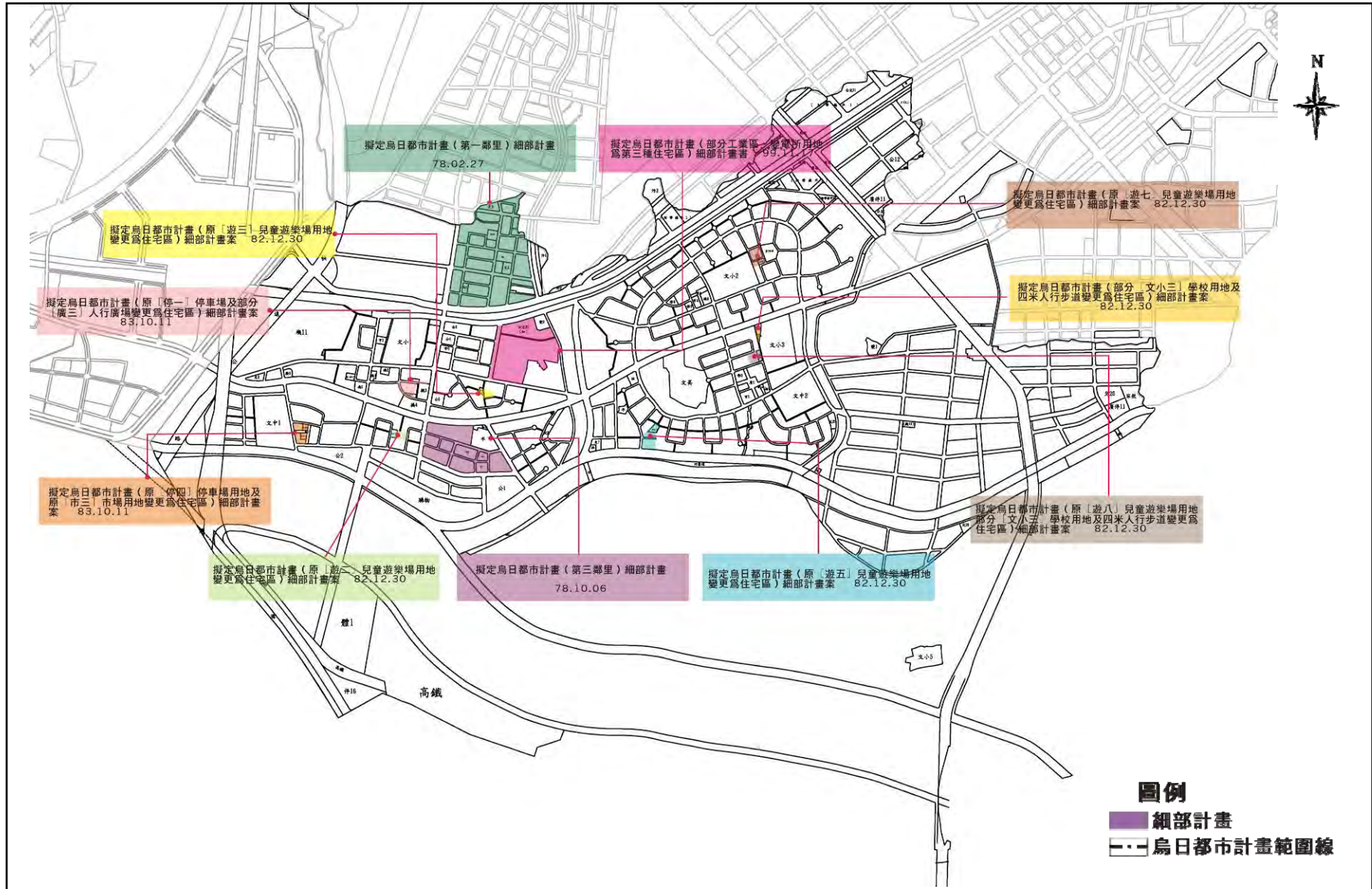
十七、本要點未規定之事項，依其他法定規定辦理。

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 8 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 8 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 10 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 50 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 8 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 8 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 8 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 50 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 12 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 8 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 8 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 250 公尺以上。 3.應自基地境界線至少退縮 5 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 8 公尺以上道路	依各目的事

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條件核准條件表（續）

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 50 公尺以上距離，與危險物品和高壓氣體儲藏區至少應有 300 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 8 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 8 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 8 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 8 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 12 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 8 公尺以上道路。 2.建蔽率為 60%。 3.需留設停車空間應依建築技術規則建築設計施工編第 56 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 8 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 8 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 10 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 50 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 8 公尺以上道路。	依各目的事業主管機關法令規定



附圖 1 烏日都市計畫各細部計畫位置示意圖

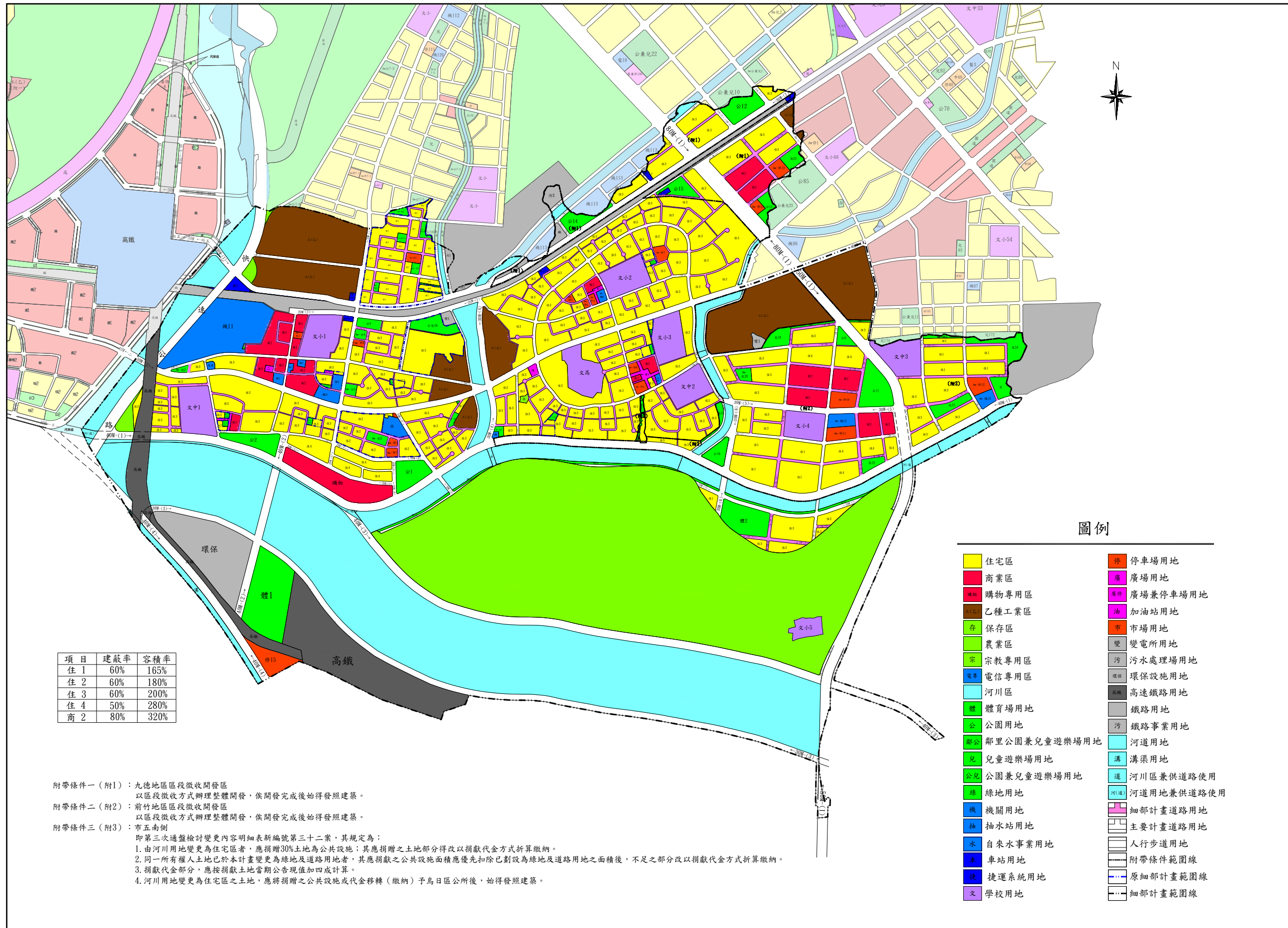


圖 6-4 擬定烏日都市計畫細部計畫示意圖

第六節 都市設計

本案因原臺中縣市合併升格，有關都市設計規定將依循『臺中市不含新市政中心及干城地區都市設計審議規範』規定辦理。

一、臺中市政府(以下簡稱本府)為臺中市實施都市設計審議地區(不含新市政中心及干城地區，以下簡稱本地區)之建築物設計、景觀設計、交通系統設計、廣告招牌之設置、公有建築物及設施等事項之審議，特訂定本規範。

二、審議範疇

本市都市設計審議範圍如下：

- (一) 公有建築部分，依據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) 都市計畫圖冊載明需經臺中市都市設計審議委員會(以下簡稱本委員會)審議之地區，或依其他規定需經本委員會審議者，從其規定辦理審議。
- (三) 住宅或商業使用為主之建築樓層高度超過十二層(不含十二層)，或住宅為主建築基地面積超過六千平方公尺，商業為主建築基地面積超過三千平方公尺以上者，或新建總樓地板面積超過三萬平方公尺以上者。
- (四) 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、幼大及幼教區等)建築申請案之總樓地板超過一萬平方公尺者。
- (五) 新建立體停車場基地面積六千平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- (六) 其他重大建設計畫經簽奉市長核准，需實施都市設計審議地區者。