設計圖

圖序 SHEET NO.
圖號 DWG NO.
工程名稱
圖名

李明利
建築師事務所
住址:台中市南區建成路729 號2F
Tel:04-22870427
Fax:04-22854207

印鑑 SEAL

＊起造人、承造人注意事項：
一、承造人應會同主任技師詳閱圖說，核算數量及安全性並實地勘察。如有疑義，請在開標前提出，否則視為充分瞭解。
二、開工前，承造人應會同起造人申請鑑界，按指定界線依圖放樣經主任技師核對無誤後施工。若有不符請通知建築師辦理變更設計，否則如有糾紛由起造人承造人負責。
三、承造人應負責向主管建築機關報請開工、勘驗、竣工、展期及申請使用執照之一切手續與費用。
四、施工期間，承造人應依法妥設安全防護措施，以確保公共設施、鄰房及人員之安全。
五、模板製作前，應先由承造人繪就模板支撐結構及大樣圖經主任技師核算無誤後方得施工。
六、本工程圖說或詳細表，如有不符或相異之處，應即詢問，並依建築師之解釋施作，承造人不得藉詞推諉或要求加價。

單位 UNIT

比例 SCALE
1/100

日期 DATE
23/12/14

繪圖 DRAWN BY
...

設計 DESIGN BY
...

校對 CHECK BY

檔名 FILE NAME
A1-2法規檢討.dwg

◎ 臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫區土地使用分區管制要點檢討

112.08.02版本

項次	法　規　規　定	設計檢討及說明
第一條	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。	
第二條	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。	
第三條	本要點用語定義如下： （一）基地線：建築基地之界線。　　…………..用語定義以下文略。	
第四條	住宅區、商業區及乙種工業區之使用限制如下： (一)第二種住宅區除不得為工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。 (二)第三、五種、甲類、乙類、丙類住宅區依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。 (三)第三之一種住宅區除限制工業使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。 (四)第一、二、三、四種商業區依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。由住宅區變更者，申請基地三樓以下限作商業使用。 (五)第二之一種及第三之一種商業區除不得為舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、飲酒店業、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他類似之營業場所、電子遊戲場、加油站、殯葬服務業之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。 (六)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。	本案為第一種商業區 申請用途為店鋪、住宅...符合規定。
第五條	公共設施用地之使用限制如下： （一）社教機構用地（細社教1）指定供體育活動、展演空間及附屬商業設施 使用。 （二）機關用地（機199-2、機199-3）指定供法務部及其所屬各級機關之行政、 辦公、矯正作業成品展售、文物典藏、展示等機能，以及職務宿舍等附 屬設施之使用。 （三）社會福利設施用地（社福1）以供社會救助機構、社會福利機構、托育機構及其附屬設施之使用為主。 （四）交通用地（交7）建築物應設置下列使用： 1.於地面層設置樓地板面積500 平方公尺以下之商業設施。 2.樓地板面積300 平方公尺以上之公益設施，且不計入容積樓地板面積。 （五）醫療衛生機構用地（醫2）之地下停車場應整體規劃，得分期分區開發。 （六）公園兼兒童遊樂場用地之「公兒30」用地，得以供地下停車場之使用， 其開挖率如經都市設計審議委員會審議通過後得酌予調整，惟其調整後之開挖面積不得高於85%。	本案為第一種商業區，不適用，免檢討

第六條 本計畫區內保存區、文教區、各種專用區及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	建蔽率%	容積率%
保存區	40	150
文教區	50	250
加油站專用區、加油站用地	40	120
電信專用區	40	200
機關用地	60	250
電力用地、郵政事業用地、交通用地、變電所用地、醫療衛生機構用地、自來水事業用地、屠宰場用地、殯儀館用地、社教機構用地等（含上述各種專用區）及相關公共事業用地	40	200
醫療衛生機構用地（醫2）	50	300
交通用地（交7）	50	300
市場用地	60	240 350(依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」開發者)
車站用地	40	200 （高架月臺不計入容積）
捷運系統用地兼作排水道使用、捷運系統用地兼作道路使用	不予規定	不予規定
捷運系統用地(捷 3、捷4、捷 G7)	不予規定	不予規定

公共設施	建蔽率%	容積率%
捷運系統用地(捷 G5、捷G6、捷 G8、捷 G8a、捷G11)	70	500
捷運系統用地(捷G9-2)	70	650
學校用地(文高、文大)	50	250
學校用地（文大3-100.2.17 廢止部分細部計畫道路案）	50	220
學校用地(文小、文中)	50	200
體育場用地	40	250
公園用地	15	40
兒童遊樂場用地、公園兼兒童遊樂場用地	15	40
廣場用地	0	0
廣場兼停車場用地	不予規定	不予規定
停車場用地	70	不予規定
社會福利設施用地	60	250

設計檢討及說明：本案為第一種商業區，不適用，免檢討

第七條 本計畫區內各類住宅區、商業區及乙種工業區之建蔽率、容積率、高度比等規 定詳如下表：

項目	細分區	建蔽率(%)	基準容積率(%)	上限容積率(%)	高度比	前院深度(M)	後院深度(M)
住宅區	住2	60	220	320	1.5	-	-
	住3	55	280	400	1.5	-	-
	住3-1	55	270	380	1.5	4	3
	住5	50	400	560	1.5	4	3
	住甲	60	580	650	-	-	-
	住乙	60	320	360	-	-	-
	住丙	60	180	250	-	-	-
商業區	商1	70	280	400	-	-	-
	商2	70	350	500	-	-	-
	商2-1	70	350	500	-	-	-
	商3	70	420	600	-	-	-
	商3-1	70	420	600	-	-	-
	商4	60	500	700	-	-	2
乙種工業區		65	200	-	1.5	4	-

註1：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，依都市更新條例、大眾捷運系統土地開發辦法第29 條或都市危險及老舊建築物加速重建條例辦理者，不受此限。

註2：基地臨接二條以上計畫道路者，得任選一條檢討高度比。其臨接其他側道路或基地未 臨接道路但位於鄰近道路中心線深進10 公尺範圍內之建築物高度部分，應檢討符合建 築技術規則建築設計施工編第164 條規定。

註3：住宅區基地規模為1,500 平方公尺以上，臨接2 條以上道路（含現有巷道），其中1 條為路寬20 公尺以上計畫道路，且臨接該計畫道路連續長度在25 公尺以上，臨接部分留設寬度至少6 公尺淨空之無遮簷人行道（不得突出構造物）供公眾使用，經臺中市政府都市設計審議委員會審議同意者，其建築物高度比得放寬至2.0。

註4：申請放寬高度比之建築基地，應縮減法定建蔽率10%以上，且應自基地境界線（不含經指定為建築線之基地線）至少退縮4.5 公尺後建築。

設計檢討及說明：
本案為第一種商業區
本案檢討
建蔽率 =55.15%　＜ 70% OK
容積率 =267.95%　＜ 280% OK
高度比免檢討

項次	法　規　規　定	設計檢討及說明
第八條	為提升建築基地保水性，建築基地開挖地下室應依下列規定辦理： （一）住宅區之基準開挖面積不得超過基地面積 75%，其他使用分區及公共設 施用地不得超過建蔽率加 15%，且最高不得超過基地面積之 85%。 （二）建築基地開挖地下室不得大於基準開挖面積，惟基地面積小於 1400 平 方公尺者，得依「開挖率與基地面積對照圖」，酌予擴大開挖規模，以 使其停車位數符合經濟效益。 （三）基地條件特殊或地下室設計困難，經都市設計審議委員會審議通過後得 酌予調整，惟其調整後之地下各層樓平均開挖面積不得高於 85%，單層 不得高於 90%。 （四）高層建築依建築技術規則辦理。	本案無開挖地下室，免檢討
第九條	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。	本案不適用，免檢討。
第十條	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）原「臺中市擴大都市計畫北屯地區細部計畫」、「臺中市擴大都市計畫干 9-6 城、西南屯地區細部計畫」之住宅區及商業區內所規劃之8 公尺出入道 路於建築時，免設騎樓，但應自道路境界線退縮2 公尺以上之開放空間， 其中至少留設2 公尺之無遮簷人行道，退縮部份得計入法定空地。 （二）住五（調）西側面臨10 公尺計畫道路（文昌東一街）應退縮8 公尺以 上建築，並加強基地綠化比例。 （三）除前項外之住宅區及商業區，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。 （四）乙種工業區基地應自建築線退縮4 公尺建築，退縮部分得計入法定空地。 （五）新開闢文中、文小申請建築執照時應擇一面退縮5公尺配合留設學生接送區。 （六）細社教4 用地（原供臺中市眷村文物館使用）為妥適利用既有建築，保存既有建築風貌與街巷紋理，並維持建物既有空間尺度，其建築物修建、 整建，免予退縮騎樓地及牆面線。惟建築基地重建時，仍須比照其他公 共設施用地退縮規定辦理。	本案為第一種商業區，依第三款 本案臨6M計畫道路，依規定 自建築線(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築.....符合規定

第十條（七）為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，捷運系統用地退縮建築依下表 規定辦理：

公共設施	
捷運系統用地（捷G5）	1.面臨文心路側應設置5 公尺無遮簷人行道。 2.面臨天津路側應設置5 公尺無遮簷人行道。
捷運系統用地（捷G6）	1.面臨文心路側應設置5 公尺無遮簷人行道。 2.面臨崇德路側應設置5 公尺無遮簷人行道。
捷運系統用地（捷G8）	1.面臨文心路側應設置5 公尺無遮簷人行道。 2.面臨河南路側應設置5 公尺無遮簷人行道。
捷運系統用地（捷G8a）	1.面臨文心路側應設置5 公尺無遮簷人行道。 2.面臨櫻花路側應設置5 公尺無遮簷人行道。 3.面臨捷G8a 北側8 公尺計畫道路應設置5 公尺無遮簷 人行道。
捷運系統用地（捷G9-2）	1.面臨文心路側應設置5 公尺無遮簷人行道。 2.面臨臺灣大道側應設置5 公尺無遮簷人行道。 3.面臨大墩二十街應設置5 公尺無遮簷人行道。
捷運系統用地（捷G11）	1.面臨文心路側應設置5 公尺無遮簷人行道。 2.面臨五權西路應設置5 公尺無遮簷人行道。

註：1.基於捷運設施整體結構安全考量，捷運設施墩柱不在此限。 2.退縮部份得計入法定空地。

（八）社會福利設施用地（社福1）應自計畫道路退縮4 公尺為無遮簷人行道， 退縮部分得計入法定空地。

（九）為塑造柳川兩側水岸步行環境，位於榮華街以東、德化街以南之柳川南 側建築基地，於河川區進深4 公尺範圍內，應留設無遮簷人行道，不得 設置圍牆，該部分得計入法定空地（留設位置如附圖1、留設方式如附 圖2）。

（十）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。

（十一）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。

設計檢討及說明：本案不適用，免檢討。

第十一條 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設計施工編第59 條所列之第一類建築物用途，其樓地板面積150 平方公尺以下免設汽車 停車位，但至少須設置1 輛機車（或自行車）停車位，超過部分每100 平方公尺設置1 輛汽車與1 輛機車（或自行車）停車位，其餘數部分超 過50 平方公尺應設置1 輛汽車與1 輛機車（或自行車）停車位；第二類 建築物用途，樓地板面積150 平方公尺以下免設汽車停車位，超過部分 每150 平方公尺設置1 輛汽車停車位，其餘數部分超過75 平方公尺應 設置1 輛汽車停車位，機車（或自行車）停車位以每戶設置1 輛為原則。

建築物用途	總樓地板面積(FA)(㎡)	停車空間設置標準	
		汽車	機車（或自行車）
第一類建築物	0<FA≦200	免設	設1 輛
	0<FA≦200	設1 輛	設2 輛
	300<FA≦400	設2 輛	設3 輛
	以下類推	以下類推	以下類推
學校用地(文小、文中)	0<FA≦225	免設	每戶設1 輛為原則
	225<FA≦375	設1 輛	
	375<FA≦525	設2 輛	
	以下類推	以下類推	

註：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附設之， 唯其免設部分應擇一適用。
其中一類未達該設置標準時，應將各類樓地板面積合併 計算依較高標準附設之。

（二）為引導大眾運輸導向發展，位於捷運或鐵路各車站出入口半徑200 公尺 範圍內之建築基地經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過後得減 少小汽車停車位之提供或設置，將該空間改作為供公眾使用之機車及自 行車停車位之用，並設置獨立出入口由申請者負責管理維護。

（三）其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理，且應至少劃設與法定汽車 停車位數相同之機車（或自行車）停車位。

設計檢討及說明：
停車空間
28.58+38.25+33.3+33.3+22.99=156.42㎡
156.42/150=1.04　取1輛
餘數檢討:156.42-150=6.42㎡ < 75㎡....免再增設
，本案設置 1部法定車位.....OK

項次	法　規　規　定	設計檢討及說明
第十二條	景觀及綠化原則： （一）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，致法定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。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。 （二）應予綠化之開放空間、庭院及空地，其不透水舖面所佔面積應在二分之 一以下，但屋頂、室內及地下開放空間不在此限。 （三）車站用地、鐵路用地及鐵路用地兼作道路使用等用地，因基地條件及鐵路 高架橋體遮蔽等限制與停車場配置需要等因素，基地綠化面積得加計高架 橋體投影下之綠化面積，達法定空地面積二分之一以上應予綠化植栽。	詳A1-3綠化平面圖

第十三條 獎勵增加容積：

（一）整體開發之獎勵

面積規模：全街廓或基地面積5,000平方公尺以上者，或位於五權路、 公園路、自由路二段、雙十路一段、南京路、復興路與民生路所圍成之 區域達3,000平方公尺以上者。

條件：留設供公眾使用之設施達300 平方公尺。上述供公眾使用之設施 項目包括兒童遊樂場、公園、停車場、廣場、綠地等。且所留設供公眾 使用之設施應臨接計畫道路，其臨接面寬需達10 公尺以上，其面積得 計入法定空地。

獎勵方式： DF=P×R　DF：獎勵樓地板面積　P：留設公共設施面積　R：獎勵係數(註)

基地面臨道路寬度	R 值
基地面臨道路寬度＜8M	3
8M ≦基地面臨道路寬度＜12M	2.5
12M ≦基地面臨道路寬度＜20M	2
20M≦基地面臨道路寬度	1.5

註：係數之考量為
1.依面臨計畫道路之寬度大小訂定，面臨計畫道路愈小者，為鼓 勵該地區多留設公共設施，其獎勵係數愈大。
2.配合所訂定之上限容積(即獎勵容積之上限值)酌予修正係數。
(以基地規模之 30%為最大之留設上限計算之)

（二）為配合未來各項都市開發建設工作之進行，如興建捷運站、大型整體開 發案等，得視實際需要酌予獎勵增加容積強度，其詳細辦法由臺中市政 府另訂之。

設計檢討及說明：本案不適用，免檢討。

第十四條 為提升都市開放空間、增加建築基地綠化、透水性與保水性，建築基地符合 下列規定，得增加樓地板面積。但以不超過基準容積之5%為限：

（一）建築基地自行降低建蔽率得依下表增加樓地板面積。

法定建蔽率－設計建蔽率	獎勵額度
≧ 10%	基準容積之 1%
≧ 15%	基準容積之 2%
≧ 20%	基準容積之 3%

（二）建築基地自行降低開挖率得依下表增加樓地板面積。

基準開挖率－實際開挖率	獎勵額度
≧ 10%	基準容積之 1%
≧ 15%	基準容積之 2%
≧ 20%	基準容積之 3%

設計檢討及說明：本案不適用，免檢討。

項次	法　規　規　定	設計檢討及說明
第十五條	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。	本案不適用，免檢討。
第十六條	本計畫區內應提送都市設計審議範圍： （一）「臺中市都市設計審議規範」規定之地區或建築。 （二）社會福利設施用地（社福1）內所有建築開發申請案。 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。	本案未達送審範圍，免檢討。
第十七條	臺中都會區鐵路高架捷運化之土地使用指定 （一）鐵路高架之車站用地得作為汽車、機車、自行車之租賃與自行車之買賣 與修理使用。 （二）現況為園道、綠地及道路用地等土地，於配合高架化後，應以不妨礙原 使用功能為原則。 （三）車站用地之停車供給及旅客轉運措施，於辦理都市設計審議前，應先擬 具交通衝擊評估計畫送交通局審核，其中並應評估機車與自行車實際停 車之需求，且於開發時依實際需求設置足量機車與自行車停車位；停車 位（含機車與自行車停車位）不計入容積率計算。	本案不適用，免檢討。