

29. 臺中市都市計畫（精密機械科技創新園區部分）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「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」彙整

一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。

二、本計畫區內之土地使用依下列規定予以細分：

- (一)乙種工業區
- (二)產業專用區
- (三)第二種住宅區(工業住宅社區)
- (四)第三種住宅區(工業住宅社區)
- (五)電信事業專用區
- (六)機關用地
- (七)公園用地
- (八)綠地用地
- (九)兒童遊樂場用地
- (十)廢棄物處理場用地
- (十一)污水處理廠用地
- (十二)垃圾處理場兼道路用地
- (十三)停車場用地
- (十四)自來水事業用地
- (十五)電力用地
- (十六)道路用地

三、乙種工業區以供精密機械及具技術提升潛力之機械業、機械業鏈結地方高科技產業衍生之高科技產業，具創新潛力科技產業，以及其他經工業主管機關核准產業之產品製造、加工修理、產品或資訊軟體之研究發展、設計、檢測、驗證環境檢測、儲配運輸物流及倉儲事業使用為主，並得兼營工廠登記產品或營利事業登記之營業項目有關之買賣業務，以及工廠必要附屬設施、公共服務設施及公用事業設施使用，其建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 210%。

前項所稱工廠必要附屬設施係指下列設施：

- (一)辦公室。
- (二)倉庫、生產實驗及訓練房舍。
- (三)環境保護設施。
- (四)單身員工宿舍、員工餐廳。
- (五)其他經工業主管機關核准之設施。

第一項所稱之公共服務設施及公用事業設施係指下列設施：

- (一)變電所、輸電線路鐵塔(連接站)及其管路。

- (二)自來水或下水道抽水站。
 - (三)自來水處理場(廠)或配水設施。
 - (四)煤氣、天然氣加(整)壓站。
 - (五)加油站、液化石油氣汽車加氣站。
 - (六)電信機房。
 - (七)廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐。
 - (八)郵局。
 - (九)客貨運站及其附屬設施。
 - (十)其他經市政府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。
- 四、產業專用區以供工業生產有關設計、研發以及配合工業區營運所需產業之發展使用為主，並得為下列土地及建築物之使用，其建蔽率、不得大於 50%、容積率不得大於 300%。
- (一)研發實驗機構、產品檢測機構、育成中心、生產實驗室、工商創業服務諮詢機構、職業訓練機構、資訊軟體技術服務機構等。
 - (二)專業辦公室、金融機構、工商服務及保險業辦公室、專業服務機構等。
 - (三)會展中心(大型展覽館、會議室、宴會廳)、商務會館(旅館、出租住宅)、運動休憩娛樂設施等。
 - (四)倉儲、批發、零售及餐飲等設施、公用事業營業所、衛生及安全設施、停車場，以及其他附屬使用設施等。
 - (五)其它經工業主管機關核准之設施。
 - (六)以供精密機械及具技術提升潛力之機械業、機械業鏈結地方高科技產業衍生之高新科技產業，具創新潛力科技產業，以及其他經工業主管機關核准產業之產品製造、加工修理、產品或資訊軟體之研究發展、設計、檢測、驗證環境檢測、儲配運輸物流及倉儲事業使用為主，並得兼營工廠登記產品或營利事業登記之營業項目有關之買賣業務以及工廠必要附屬設施使用。
- 前款所稱工廠必要附屬設施係指下列設施：
- 1.辦公室。
 - 2.倉庫、生產實驗及訓練房舍。
 - 3.環境保護設施。
 - 4.單身員工宿舍、員工餐廳。
 - 5.其他經工業主管機關核准之設施。
- (七)第(一)至(五)項之使用土地總面積不得低於產業專用區總面積之 15%；前述使用土地應臨接計畫道路並集中規劃，且不得同時作為第(六)項之使用。
- 五、第二種住宅區(工業住宅社區)及第三種住宅區(工業住宅社區)以供建築住宅及提供工業區部分員工住宅使用為原則，第二種住宅區(工業住宅社區)除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，並得依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區之相關規定管制之，其建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 220%。第三種住宅區(工業住宅社區)應依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區之相關規定管制之，其建蔽率不得大於 55%、容積率不得大於 280%。
- 六、電信事業專用區以供電信事業設施及其附屬設施使用為主，其管制依都市計畫法臺中市施行自治條例第 41 條規定辦理，建蔽率不得大於 50%、容積率不得大於 250%。

七、本計畫區內各項公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定：

項目	建蔽率	容積率	備註
機關用地	50%	250%	
自來水事業用地	50%	250%	
電力用地	50%	250%	
廢棄物處理場用地	60%	120%	
污水處理廠用地	60%	200%	
停車場用地	10%	20%	平面使用
	80%	560%	立體使用

八、臨接工-40M-1 計畫道路兩側之建築基地，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築；其餘之建築基地，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築(住宅區之退縮部分應為 2 公尺前院、2 公尺人行步道)，退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。住宅區之建築基地並應留設最小 3 公尺後院。

九、計畫區內建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

(一)乙種工業區及產業專用區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積每超過 112.5 平方公尺或其零數應增設 1 停車位，但因實際特殊需求或原因，經專案向工業主管機關申請同意，得依個案予以彈性調整。

(二)住宅區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積每超過 150 平方公尺者，應留設 1 部停車空間，其餘數部分每滿 75 平方公尺需增設 1 部停車空間。

(三)前二款以外之建築物，依「建築技術規則」設計施工編第 19 條規定辦理。

十、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)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 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立之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眾使用，經道路主管機關核准者。

(二)為維護本計畫區之都市景觀、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。而預期三年內不開發建築，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科提出綠、美化計畫，經審查通過並實施至建築施工前者，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，應於六個月內申請建築執照，未依限提出申請建築執照，撤銷其容積獎勵。

十一、建築景觀及基地綠美化：

(一)建築物臨接或面向公園、綠地、兒童遊樂場、文大、機關、停車場等開放空間部份，原則上不得設置鐵窗、及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。

(二)建築基地內之法定空地應依下列規定辦理：

1. 開放空間庭院及空地，應栽植花、草、樹木予以綠化。

2.應予綠化之開放空間庭院及空地，其不透水鋪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)前二款有關建築物立面景觀及基地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。

十二、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)依本要點第十點第(二)項申請容積獎勵之開發案件。

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。

十三、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。

十四、本要點未規定事項，悉依其它有關法令之規定辦理。