設計圖	
圖序 SHEET NO.	圖號 DWG NO.
	A1-3
工程名稱	圖名
住宅新建工程 北屯區敦和段716等一筆地號	土地使用分區管制要點檢討圖

李明利
建築師事務所
台中市南區建成路1729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。

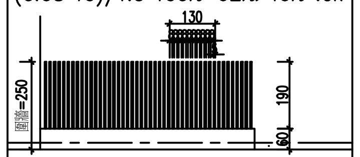
單位 UNIT	
比例 SCALE	1/100
日期 DATE	
繪圖 DRAWN BY	...
設計 DESIGN BY	...
校對 CHECK BY	
檔名 FILE NAME	

中市都市計畫「整體開發地區單元九、十、十一」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?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

審?項目	審?結果
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 條規定訂定之。	
二、本計畫區?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，適用其他有關 法?之規定，其用語亦同。	
三、用語定義 (一)獨?住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。 (二) 雙併住宅：含有?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，?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)基地線：建築基地之界線。 (六)前面基地線：基地連接計畫道路之基地線，連接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。 其他臨接計畫道路之基地線，?有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。 (七)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?角未滿45度者，?角在45度以上時，以45度線為準。 (八)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者 (九)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)基地寬度： 1.平均寬度：同一基地?兩側面基地線間之平均水平距離。 2.最小寬度：同一基地?兩側面基地線間之最小水平距離。 (十一)前院：沿前面基地線之庭院。 其他臨接計畫道路之基地線，?有設置騎?或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。 (十二)後院：沿後面基地線之庭院。 (十三)側院：沿側面基地線?設一側之庭院。 (十四)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。 (十五)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，但最小淨深度不得小於後院深度二分之一。 (十六)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。 (十七)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。 但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。建築物?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。 建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊戲場、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。 (十八)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。	
四、本細部計畫區?住宅區及商業區之使用管制如下： (一)第1種住宅區：專供建築獨?或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼稚園、托兒所使用。 (二)第1-1種住宅區：除限制禁止工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，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。 但基地臨80米環中路且面積為1,000平方公尺以上，得依都市計畫法臺中市施行自治條例第20條規定作大型商場(店)及飲食店使用。 (三)第 5 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。	本案為第1-1種住宅區，供住宅使用。
五、本計畫住宅區及商業區?之建築基地應符合下列各項規定：（見下表）	本案建蔽率46.84% < 50% .ok 本案法定容積率為140% 實設容積樓地板面積329.44㎡ <允建容積樓地板面積331.26㎡ 329.44/197.18*100%=167.08% <獎勵容積上限180% .ok .ok 329.44/197.18*100%=167.08% <允建容積331.26/197.18*100%=168% .ok 法定容積率:140%,時程獎勵容積率:140%*20%=28%;140%+28%=168% 設計容積率為:139.08%,設計時程獎勵容積率:28%;139.08%+28%=167.08% 設計容積率:167.08%<法定容積率:168% ok. 本案檢討高度比1.5，符合規定 本案留設6米前院，符合規定 本案留設3米後院，符合規定

項目	住宅區		商業區	備註
細分區	第1種住宅區	第1-1種住宅區	第5種商業區	
最高建蔽率(%)	50	50	60	
基準容積率(%)	140	140	180	
上限容積率(%)	210	210	360	
最小基地面積(㎡)	140	140	-	
最高高度比	1.5	1.5	-	
前院深度(M)	6	6	5	
後院深度(M)	3	3	2	
側院深度(M)	1.5	-	-	
基地最小面寬(M)	7	-	-	一宗基地得單側留設

註：1.住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。
2.第1-1種住宅區?土地及建築物之使用，於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「臺中市建築管制自治條例」市地重劃後分配土地未符合最小基地寬度及深度之規定者，得依「臺中市畸零地使用自治條例」之規定?理，不受前表前院深度、後院深度、基地最小面寬、最小基地面積之限制。
3.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。

審?項目	審?結果
六、本計畫區?各項公共設施用地之使用管制如下： (一)公共設施用地之建蔽?與容積??得超過下表規定：（見下表） (二)計畫區?文小、文中用地於尚未開闢或設校前，得准予作文教或體育設施使用。	本案為住宅區免檢討
七、建築退縮規定 本計畫區?土地使用分區及公共設施用地，面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，退縮建築規定如下： (一) 住宅區： 1. 住宅區鄰接80公尺環中路側，應退縮建築至少10公尺，供綠化、人行?道、停車等使用，其中距道路境界線4公尺部分應作為無遮簷人行道，其餘作為開放空間，開放供公?使用。 2.住宅區依第五點所留設之前院中，除指定應退縮10公尺路段之外，其他臨建築線部分應留設4公尺作為無遮人行道，並不得停放車輛。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2公尺(不含大門及車道入口)，其中實牆部份最高不得超過0.6公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於40%。	2.本案依規定留設4公尺作為無遮人行道 本案雜項工作物(圍牆)依規定設置 ?130公分模矩單位透空率 ： (0.08*10)/1.3*100%=62%>40% .ok 
(二)商業區：商業區依第五點所留設之前院中，臨建築線部分應留設5公尺作為無遮簷人行道。 (三)學校用地： 1.學校用地應依下表臨路範圍退縮建築，該退縮範圍除部份配合園道系統施作外，其餘應作為公園等開放空間使用，並依臺中市公園及行道樹管理自治條例」規範，於重劃階段施作完成。（見下表） 2.文小39文小8、文中19、文中25與園道銜接，其前項指定開放空間退縮範圍內，應先行留設10公尺，於重劃工程施工時，先行與園道工程一併施作。 3除前述規定面臨道路應退縮距離外，應另選擇一側退縮建築至少10公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。 4.其他臨計畫道路部分應退縮建築至少6公尺，其中距道路境界線4公尺部分應作為無遮簷人行道。 (四)其他公共設施用地： 1.廣兼停140、廣兼停141、公兼兒1、與園道銜接側應退縮10公尺，於劃工程施工時，先行與園道工程一併施作。 2.機40用地(供政相關機關使用)與園道銜接側應退縮10公尺，於重劃工程施工時，先行與園道工程一併施作。 3除園道用地外其他公共設施用地面臨計道路部分應退縮建築至少6公尺，其中距道路境界線4公尺部分應作為無遮彎人行道。 (五)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。 八、為鼓勵建築基地之整體建築使用、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：（見下表） (一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加[illegible]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、[illegible]、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。 （備註：「完整街廓」之定義指街廓內之最小基地面積應超過4000平方公尺，並符合下列規定之一者：(一)指四周均為都市計畫道路圍成之都市計畫範圍土地，但其內有非都市發展用地，為非完整街廓。(二)街廓內有公共設施用地者，其建築基地面臨計畫道路部分，不得小於該建築基地周長之三分之二。） 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。	本案為住宅區免檢討，無?及
(二)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，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20%為限。 (三)為鼓勵基地整體開發建築，依列定增加興建樓地板面積。 (備註：有關申請建造執照，應於獎勵期限內提出申請建造執造，並於獎勵期限滿後7個內領得建造執照，且需於建照期限內建造完成，否則視同不符獎勵規定。)	本案為市地重劃完成之日起算，於三年以?申請建造執照，申請基地面積乘以基準容積率之20% 獎勵面積為：197.18*140%*20%=55.21㎡
(四)為維護都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之基地，基地面積超過330平方公尺，得由土地所有權人擬定綠、美化計向本府提出空地綠美化獎勵之申請前項綠美化之期間應連續三年以上維持至申報開工前不得間斷，並應每半年將綠美化之情形報本府備查，綠美化應以開放供公眾使用為原則，但為管理需要經核准得設置穿透性圍籬，如鐵絲網或木格柵。 前項獎勵經建造執照預審委員會核定，於原之法定容積率加上最高5之容積率。	本案無?及

六（一）公共設施用地建蔽率、容積率表：

項目	建蔽率(%)	容積率(%)
學校用地(文中、文小)	50	200
機關用地	50	250
公園用地	15	40
公園兼兒童遊樂場用地	15	40
兒童遊樂場用地	15	40
廣場兼停車場用地	10	20
停車場用地	平面使用 :10	平面使用 :20
	立體使用 :80	立體使用 :960

七（三）學校用地退縮表：

項目	退縮距離	面積(公頃)
文中 11	自 30M-8 道路退縮 50 米	0.63
文小 14	自 30M-8 道路退縮 50 米	0.63
文小 17	自 30M-8 道路退縮 50 米	0.72
文中 10	自 30M-9 道路退縮 30 米	0.61
文中 25	自 20M-43 道路退縮 30 米	0.39
文小 39	自 20M-43 道路退縮 30 米	0.39
文中 19	自 20M-43 道路退縮 50 米	1.21
文小 81	自 20M-43 道路退縮 50 米	0.86
總 計		5.44

八、整體開發獎勵表：

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×10%
4,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%
完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×20%