

# 都市計畫法臺中市施行自治條例部分條文修正草案總說明

都市計畫法臺中市施行自治條例經本府一百零五年六月二十一日公布修正條文在案，依業務執行面之需要，參酌本府各局處意見，修正「都市計畫法臺中市施行自治條例」第九條、第十九條、第二十一條、第三十五條、第三十七條、第四十八條之一及第五十條，其修正草案重點如下：

- 一、新增都市計畫規範開發方式之法源依據。(修正條文第九條)
- 二、配合第十八條之一增訂，調整條文執行依據。(條文第十九條)
- 三、因應本市商業多元發展，取消電力及氣體燃料之馬力、電熱限制。(修正條文第二十一條)
- 四、配合申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法，增訂保護區容許自然保育設施及綠能設施。(修正條文第三十五條)
- 五、為鼓勵農業經營運用乾淨能源、維護野生動物及自然保護區，配合申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法，增訂農業區容許自然保育設施及綠能設施使用，並參照都市計畫法臺灣省施行細則訂定建蔽率。(修正條文第三十七條)
- 六、增訂公有土地供作社會住宅及其必要附屬設施使用，得予提高法定容積及私人捐贈社會住宅得以代金繳納。(修正條文第四十八條之一)
- 七、鼓勵設計臺中特色建築，明確規範人工地盤、架空走廊、地下通道及機車或自行車停車位等公用設施等不計容積樓地板面積之範疇。(修正條文第五十條)

# 都市計畫法臺中市施行自治條例部分條文修正草案條文對照表

| 修 正 條 文  | 現 行 條 文  | 說 明  |
|--|--|--|
| <p>第九條 土地權利關係人依本法第二十四條或第六十一條規定自行擬定或變更細部計畫者，應檢送載明下列事項之申請計畫書、圖及相關文件正、副本各一份，送本府核辦：</p> <p>一、申請人姓名、出生年月日、住址。</p> <p>二、本法第二十二條及第二十四條規定事項。</p> <p>三、全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及其同意書。但以下列方式之一開發者，其同意書應辦理事項如下，<u>惟都市計畫書另有規定者，從其規定。</u></p> <p>（一）以市地重劃方式開發地區，經私有土地所有權人五分之三以上及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積三分之二之同意。</p> <p>（二）以都市更新方式開發地區，應依都市更新條例相關規定取得同意書。</p> <p>四、套繪擬定、變更細部計畫之地籍圖。</p> <p>五、主要計畫相關規定內容及其他必要事項。</p> <p>依前項規定申請變更細部計畫者，並應檢附變更前之計畫圖及變更部分四鄰現況圖。</p> | <p>第九條 土地權利關係人依本法第二十四條或第六十一條規定自行擬定或變更細部計畫者，應檢送載明下列事項之申請計畫書、圖及相關文件正、副本各一份，送本府核辦：</p> <p>一、申請人姓名、出生年月日、住址。</p> <p>二、本法第二十二條及第二十四條規定事項。</p> <p>三、全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及其同意書。但以下列方式之一開發者，其同意書應辦理事項如下：</p> <p>（一）以市地重劃方式開發地區，經私有土地所有權人五分之三以上及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積三分之二之同意。</p> <p>（二）以都市更新方式開發地區，應依都市更新條例相關規定取得同意書。</p> <p>四、套繪擬定、變更細部計畫之地籍圖。</p> <p>五、主要計畫相關規定內容及其他必要事項。</p> <p>依前項規定申請變更細部計畫者，並應檢附變更前之計畫圖及變更部分四鄰現況圖。</p> | <p>考量個別地區具備不同之發展限制，為增加都市計畫執行可行性，修訂第一項第三款，得由都市計畫書規範同意比例，增加開發彈性。</p> |

|   |   |   |
|---|---|---|
| <p>第十九條 住宅區建築物及土地之使用未超過<u>第十八條</u>第二款、第三款第五目或第十二款至第十四款之限制規定，與符合前條第三款第十目但書、第四款但書及第九款但書規定者，得依下列規定使用：</p> <p>一、許可作為工廠（銀樓金飾加工業除外）、汽車保養所、機車修理業、計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站、貨運寄貨站、農業資材、農藥或環境用藥販售業者，限於使用建築物之第一層及地下一層。</p> <p>二、許可作為商場（店）、銀樓金飾加工業之工廠、飲食店及美容美髮服務業者，限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層。</p> <p>三、許可作為證券業、期貨業、金融業分支機構、票券業、期貨業者，應面臨十二公尺以上道路，申請設置之樓層限於第一層至第三層及地下一層。前項各款使用應有獨立之出入口，使用共同出入口應經公寓大廈區分所有權人會議之同意。</p> | <p>第十九條 住宅區建築物及土地之使用未超過<u>前條</u>第二款、第三款第五目或第十二款至第十四款之限制規定，與符合前條第三款第十目但書、第四款但書及第九款但書規定者，得依下列規定使用：</p> <p>一、許可作為工廠（銀樓金飾加工業除外）、汽車保養所、機車修理業、計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站、貨運寄貨站、農業資材、農藥或環境用藥販售業者，限於使用建築物之第一層及地下一層。</p> <p>二、許可作為商場（店）、銀樓金飾加工業之工廠、飲食店及美容美髮服務業者，限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層。</p> <p>三、許可作為證券業、期貨業、金融業分支機構、票券業、期貨業者，應面臨十二公尺以上道路，申請設置之樓層限於第一層至第三層及地下一層。前項各款使用應有獨立之出入口，使用共同出入口應經公寓大廈區分所有權人會議之同意。</p> | <p>配合 105 年 6 月 21 日本條例增訂第十八條之一，修正條文依據。</p>             |
| <p>第二十一條 商業區為促進商業發展而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：</p> <p>一、第二十三條至第二十五條規定限制之建築及使用。</p>  | <p>第二十一條 商業區為促進商業發展而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：</p> <p>一、第二十三條至第二十五條規定限制之建築及使用。</p>  | <p>因應商業使用多元化，修訂第一項第二款，取消電力及氣體燃料之馬力、電熱限制，並以實際使用行為規範商</p> |

|   |   |              |
|---|---|--------------|
| <p>二、作業廠房之樓地板面積合計超過三百平方公尺者。</p> <p>三、經營下列事業：</p> <p>(一) 製造爆竹或煙火類物品者。</p> <p>(二) 使用乙炔，其熔接裝置容量在三十公升以上及壓縮氣或電力從事焊切金屬工作者。</p> <p>(三) 賽璐珞或其他易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工者。</p> <p>(四) 印刷油墨或繪圖用顏料製造者。</p> <p>(五) 使用動力超過零點七五瓩之噴漆作業者。</p> <p>(六) 使用氣體亞硫酸漂白物者。</p> <p>(七) 骨炭或其他動物質炭之製造者。</p> <p>(八) 毛羽類之洗滌洗染或漂白者。</p> <p>(九) 碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白者。</p> <p>(十) 使用動力合計超過零點七五瓩從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。</p> <p>(十一) 使用動力合計超過三點七五瓩從事削切木作者。</p> <p>(十二) 使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。</p> <p>(十三) 使用動力合計超過二點二五瓩從事研磨機乾磨金屬者。</p> | <p>二、<u>使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、抽水機及附屬設備）超過十五匹馬力、電熱超過六十瓩（附屬設備與電熱不得流用於作業動力）或作業廠房之樓地板面積合計超過三百平方公尺者。</u></p> <p>三、經營下列事業：</p> <p>(一) 製造爆竹或煙火類物品者。</p> <p>(二) 使用乙炔，其熔接裝置容量在三十公升以上及壓縮氣或電力從事焊切金屬工作者。</p> <p>(三) 賽璐珞或其他易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工者。</p> <p>(四) 印刷油墨或繪圖用顏料製造者。</p> <p>(五) 使用動力超過零點七五瓩之噴漆作業者。</p> <p>(六) 使用氣體亞硫酸漂白物者。</p> <p>(七) 骨炭或其他動物質炭之製造者。</p> <p>(八) 毛羽類之洗滌洗染或漂白者。</p> <p>(九) 碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白者。</p> <p>(十) 使用動力合計超過零點七五瓩從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。</p> | <p>業區發展。</p> |
|---|---|--------------|

|   |  |  |
|---|--|--|
| <p>(十四) 使用動力合計超過三點七五瓩從事碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類者。</p> <p>(十五) 煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。</p> <p>(十六) 使用熔爐鑄之金屬加工者。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。</p> <p>(十七) 使用動力超過三點七五瓩從事磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工者。</p> <p>(十八) 玻璃或機製毛玻璃製造者。</p> <p>(十九) 使用機器錘之鍛冶者。</p> <p>四、殯葬設施、動物屍體焚化場。但單獨設置禮廳及靈堂者，不在此限。</p> <p>五、廢棄物貯存、處理、轉運場、屠宰場。但廢棄物貯存場經目的事業主管機關核准者，不在此限。</p> <p>六、公共危險物品、高壓氣體及毒性化學物質分裝、儲存。但加油(氣)站附設之地下油(氣)槽，不在此限。</p> <p>七、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。</p> <p>八、乳品工廠、堆肥舍。</p> <p>九、土石方資源堆置場。</p> <p>十、賽車場。</p> <p>十一、環境用藥微生物製劑</p> | <p>(十一) 使用動力合計超過三點七五瓩從事削切木作者。</p> <p>(十二) 使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。</p> <p>(十三) 使用動力合計超過二點二五瓩從事研磨機乾磨金屬者。</p> <p>(十四) 使用動力合計超過三點七五瓩從事碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類者。</p> <p>(十五) 煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。</p> <p>(十六) 使用熔爐鑄之金屬加工者。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。</p> <p>(十七) 使用動力超過三點七五瓩從事磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工者。</p> <p>(十八) 玻璃或機製毛玻璃製造者。</p> <p>(十九) 使用機器錘之鍛冶者。</p> <p>四、殯葬設施、動物屍體焚化場。但單獨設置禮廳及靈堂者，不在此限。</p> <p>五、廢棄物貯存、處理、轉運場、屠宰場。但廢棄物貯存場經目的事業主管機關核准者，不在此限。</p> <p>六、公共危險物品、高壓氣</p> |  |
|---|--|--|

|   |  |   |
|---|--|---|
| 製造業、釀（製）酒業。   | <p>體及毒性化學物質分裝、儲存。但加油（氣）站附設之地下油（氣）槽，不在此限。</p> <p>七、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。</p> <p>八、乳品工廠、堆肥舍。</p> <p>九、土石方資源堆置場。</p> <p>十、賽車場。</p> <p>十一、環境用藥微生物製劑製造業、釀（製）酒業。</p>  |   |
| <p>第三十五條 保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護生態環境，經本府核准得供下列之使用：</p> <p>一、國防所需之各種設施。</p> <p>二、警衛、保安、保防、消防設施。</p> <p>三、臨時性遊憩及露營所需之設施。</p> <p>四、公用事業、社會福利事業所必需之設施、再生能源發電設備及其輸變電相關設施。</p> <p>五、採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施。</p> <p>六、土石方資源堆置處理場。</p> <p>七、廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。</p> <p>八、水質淨化處理設施及其附屬設施。</p> <p>九、造林及水土保持設施。</p> <p>十、為保護區內地形、地物所為之工程。</p> <p>十一、汽車運輸業所需之停車場、客貨運站及其必需之附屬設施。</p> <p>十二、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。</p> <p>十三、休閒農業設施。</p> <p><u>十四、自然保育設施。</u></p> <p><u>十五、綠能設施。</u></p> | <p>第三十五條 保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護生態環境，經本府核准得供下列之使用：</p> <p>一、國防所需之各種設施。</p> <p>二、警衛、保安、保防、消防設施。</p> <p>三、臨時性遊憩及露營所需之設施。</p> <p>四、公用事業、社會福利事業所必需之設施、再生能源發電設備及其輸變電相關設施。</p> <p>五、採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施。</p> <p>六、土石方資源堆置處理場。</p> <p>七、廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。</p> <p>八、水質淨化處理設施及其附屬設施。</p> <p>九、造林及水土保持設施。</p> <p>十、為保護區內地形、地物所為之工程。</p> <p>十一、汽車運輸業所需之停車場、客貨運站及其必需之附屬設施。</p> <p>十二、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。</p> <p>十三、休閒農業設施。</p> <p><u>十四、農村再生相關設施。</u></p> | <p>一、為鼓勵農業經營重視節能與運用乾淨能源、維護野生動物及自然保護區，並利農業用地多元利用及增加使用效益，「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」（以下稱農地審查辦法）將「自然保育設施」及「綠能設施」納入農業設施範疇，並於該辦法設立專章予以規範，明定種類。</p> <p>二、考量「農業發展條例」第3條規定農業用地含都市計畫區內保護區，增訂第一項第九款自然保育設施及第十款綠能設施，其後款次及第四項文字配合調整修正。</p> |

|   |   |  |
|---|---|--|
| <p><u>十六、農村再生相關設施。</u></p> <p>保護區內原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建，除寺廟、教堂、宗祠於都市計畫書規定外，應符合下列規定：</p> <p>一、建造後之簷高不得超過十點五公尺並以三層為限，建蔽率最高以百分之六十為限。</p> <p>二、建築物最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺，建築總樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺。</p> <p>三、土地及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。</p> <p>都市計畫發布實施前，原有依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得準用農業區相關規定及條件，申請建築農舍及農業產銷必要設施。但依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖、畜牧等使用者，視為未停止其使用。</p> <p>第一項第一款至第十三款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據地方實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定；<u>第一項第十四至十六款設施之項目及其設置需求由目的事業主管機關依所定相關法令規定認定辦</u></p> | <p>保護區內原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建，除寺廟、教堂、宗祠於都市計畫書規定外，應符合下列規定：</p> <p>一、建造後之簷高不得超過十點五公尺並以三層為限，建蔽率最高以百分之六十為限。</p> <p>二、建築物最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺，建築總樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺。</p> <p>三、土地及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。</p> <p>都市計畫發布實施前，原有依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得準用農業區相關規定及條件，申請建築農舍及農業產銷必要設施。但依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖、畜牧等使用者，視為未停止其使用。</p> <p>第一項第一款至第十三款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據地方實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。</p> |  |
|---|---|--|

|  |  |   |
|--|--|---|
| <p><u>理，且不得擅自變更使用。</u></p>   |  |   |
| <p>第三十七條 農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產及本自治條例另有規定者外，僅得申請下列使用：</p> <p>一、建築農舍。</p> <p>二、農業設施。</p> <p><u>三、自然保育設施。</u></p> <p><u>四、綠能設施。</u></p> <p><u>五、農村再生相關公共設施。</u></p> <p>申請建築農舍應符合下列規定：</p> <p>一、興建農舍之申請人應符合農業用地興建農舍辦法規定。</p> <p>二、高度不得超過四層或十四公尺，建築面積不得超過申請建築農舍之該宗農業用地面積百分之十，建築總樓地板面積不得超過六百六十平方公尺，與都市計畫道路境界線之距離，除合法農舍申請立體增建外，不得小於八公尺。</p> <p>三、農業用地已申請建築者（百分之十農舍面積及百分之九十之農業用地），經本府都市發展局於地籍套繪圖上著色標示者，不論該百分之九十農業用地是否分割，均不得再行申請建築農舍。</p> <p>四、農舍不得擅自變更使用。</p> <p><u>第一項所定農業設施、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施之項目及其設置需求由本府農業</u></p> | <p>第三十七條 農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產及本自治條例另有規定者外，僅得申請下列使用：</p> <p>一、建築農舍。</p> <p>二、農業設施。</p> <p>三、農村再生相關公共設施。</p> <p>申請建築農舍應符合下列規定：</p> <p>一、興建農舍之申請人應符合農業用地興建農舍辦法規定。</p> <p>二、高度不得超過四層或十四公尺，建築面積不得超過申請建築農舍之該宗農業用地面積百分之十，建築總樓地板面積不得超過六百六十平方公尺，與都市計畫道路境界線之距離，除合法農舍申請立體增建外，不得小於八公尺。</p> <p>三、農業用地已申請建築者（百分之十農舍面積及百分之九十之農業用地），經本府都市發展局於地籍套繪圖上著色標示者，不論該百分之九十農業用地是否分割，均不得再行申請建築農舍。</p> <p>四、農舍不得擅自變更使用。</p> <p>第一項所定農業設施之項目及其設置需求由本</p> | <p>一、「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」（以下稱農地審查辦法）第三條有關農業設施種類，包含「自然保育設施」及「綠能設施」二款。</p> <p>二、為鼓勵農業經營重視節能與運用乾淨能源、維護野生動物及自然保護區，並利農業用地多元利用及增加使用效益，農地審查辦法將「自然保育設施」及「綠能設施」納入農業設施範疇，並於該辦法設立專章予以規範，明定種類。</p> <p>三、配合農地審查辦法，增訂第一項第三款自然保育設施及第四款綠能設施，並參照都市計畫法臺灣省施行細則訂定建蔽率，其後款次及第三、五項文字配合調整修正。</p> |



|   |  |   |
|---|--|---|
| <p>局認定，並依<u>農業發展條例</u>、<u>申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法</u>及其相關法令規定辦理，且不得擅自變更使用；農業產銷必要設施之建蔽率不得超過百分之六十、休閒農業設施之建蔽率不得超過百分之二十、<u>自然保育設施</u>之建蔽率不得超過百分之四十。</p> <p>農業產銷必要設施，不得供居住、工廠及其他非農業產銷使用。</p> <p>農舍、農業產銷必要設施、<u>休閒農業設施</u>及<u>自然保育設施</u>，其建蔽率應合併計算，不得超過百分之六十。</p>                             | <p>府農業局認定，並依農業發展條例及其相關法令規定辦理，且不得擅自變更使用；農業產銷必要設施之建蔽率不得超過百分之六十、休閒農業設施之建蔽率不得超過百分之二十。</p> <p>農業產銷必要設施，不得供居住、工廠及其他非農業產銷使用。</p> <p>農舍、農業產銷必要設施及休閒農業設施，其建蔽率應合併計算，不得超過百分之六十。</p>   |   |
| <p>第四十八條之一 <u>私有土地</u>屬都市更新地區以外之建築物提供部分容積樓地板面積作社會住宅使用者(含相對應容積樓地板土地持分)，其集中留設並經本府都市發展局核准及本府指定之管理機關同意接管，並將所有權移轉予臺中市者，得免計容積並應提本市都市計畫委員會依其實際設置容積樓地板面積給予獎勵並以一倍為上限，不受第四十七條容積上限之規定，但不得超過法定容積之一點五倍。</p> <p><u>公有土地</u>供作社會住宅及其必要附屬設施使用者，不適用相關容積獎勵及容積移轉規定，惟該建築基地容積得酌予提高至一點五倍法定容積，另經都市計畫變更</p> | <p>第四十八條之一 都市更新地區以外之建築物提供部分樓地板面積作社會住宅使用者(含相對應容積樓地板土地持分)，其集中留設並經本府都市發展局核准及本府指定之管理機關同意接管者，得免計容積並得提本市都市計畫委員會依其實際設置容積樓地板面積給予獎勵並以一倍為上限，不受第四十七條容積上限之規定，但不得超過法定容積之一點五倍。</p> <p>前項提供作為社會住宅使用部分，應將所有權移轉予臺中市，並交由本府指定之管理機關接管。</p> | <p>一、為鼓勵及推行社會住宅供給政策，增訂第二項公有土地供作社會住宅及其必要附屬設施使用，得予提高法定容積。</p> <p>二、考量私人提供社會住宅面積過小，市府恐難以統一管理，增訂第三、四項社會住宅代金繳納相關規範。</p> <p>三、統一捐贈部分以容積樓地板面積定義。</p> |

|  |  |  |
|--|--|--|
| <p>程序者，得再酌予提高，但不得超過法定容積之二倍。</p> <p><u>第一項提供作為社會住宅使用位於鐵路高架捷運化車站或捷運路線車站基地周邊五百公尺直線範圍所及之大眾運輸發展導向細部計畫街廓區塊；整體開發地區單元一至單元十四範圍內之住宅區、商業區土地，不包括第一種住宅區、第一-A種住宅區，得以折繳代金，無需興建實際容積樓地板面積，前開代金專供興辦臺中市政府社會住宅之用，代金計算公式如下：繳交代金＝（提供作為社會住宅使用容積樓地板面積／總樓地板面積）×（建築基地市價×土地面積＋建築物實際工程造價）</u></p> <p><u>前項建築基地市價及建築物實際工程造價由本府社會住宅主管機關委託三家以上專業估價者查估後取最高價計算，委託估價費用由起造人負擔，並應於領取使用執照前繳交，全部繳入臺中市住宅基金。</u></p> |  |  |
| <p>第五十條 建築物設置下列設施，經本府核准者，依下列規定計算法定空地、容積樓地板面積、建築面積及建築物高度：</p> <p><u>一、建築基地於空地以人工地盤、架空走廊或地下通道連接供公眾使用之道路或場所並提供公眾通行，經本府核准者，得計入法定空地。但該部</u></p>   | <p>第五十條 <u>建築基地於空地以人工地盤、架空走廊或地下通道連接供公眾使用之道路或場所並提供公眾通行，經本府核准者，得計入法定空地。但該部分不得超過基地面積百分之二十，且與實設建蔽率合計不得超過基地面積百分之八十。</u></p> <p>建築物設置下列設施，</p> | <p>一、配合 2018 年臺中世界花卉博覽會舉行，鼓勵本市建築從事臺中特色建築設計，增訂第一項第二款臺中宜居建築免計容積樓地板面積、建築面積及建築物高度規定。</p> <p>二、修訂第一項第</p> |

|   |   |  |
|---|---|--|
| <p><u>分不得超過基地面積百分之二十，且與實設遮蔽率合計不得超過基地面積百分之八十。</u></p> <p><u>二、臺中宜居建築相關設施、空間及依臺中市建築物設置太陽光電發電設備辦法所設置之設施、設備、空間，得不計入容積樓地板面積、建築面積及建築物高度。所謂宜居建築，係指因應人口老化之趨勢並為塑造本市成為花園城市，而於建築物附設下列空間或設施之一者：</u></p> <p><u>(一)景觀陽臺。</u></p> <p><u>(二)雙層遮陽牆體及植生牆體。</u></p> <p><u>(三)通用設計空間。</u></p> <p><u>(四)複層式露臺。</u></p> <p><u>(五)鄰里設施。</u></p> <p><u>(六)其它經都發局認定之空間及設施。</u></p> <p><u>三、建築物一樓開放提供民眾使用之廁所、休憩設施；設置人工地盤、架空走廊、地下通道等公用設施，經本府都市設計審議後，得不計入容積樓地板面積，惟人工地盤、架空走廊下方部分仍需計算容積樓地板面積。</u></p> <p><u>四、機車或自行車停車位集中增設部數在二十部(含)以上，且未設置於地面層者，得以每部四平方公尺核計免計入容積樓地板面積。其留設及設計規定，由都發局另以標準訂之。</u></p> | <p><u>經本府核准者，得不計入容積樓地板面積，且該部分得不計入容積率。但該部分不得超過法定容積率百分之十：</u></p> <p><u>一、設置太陽能光電設備。</u></p> <p><u>二、建築物一樓或設置人工地盤、架空走廊、地下通道之樓層，開放提供民眾使用之廁所、休憩設施等公用設施。</u></p> | <p><u>三、四款明確規範人工地盤、架空走廊、地下通道等公用設施及機車或自行車停車位不計容積樓地板面積之範疇。</u></p> <p><u>三、款次調整。</u></p> |
|---|---|--|

|  |  |  |
|--|--|--|
| <p><u>前項免計容積樓地板面積之空間設施，除太陽光電設備、景觀陽臺、複層式露臺、公共景觀通廊等設施外，其免計容積部分合計不得超過法定容積率百分之十。</u></p> <p><u>建築物設置第一項之臺中宜居建築相關設施、空間時，應繳交回饋金。其相關設施、空間之設計細則及回饋金之計算、繳交時間、程序等其他應尊行事項，由本府另訂之。</u></p> |  |  |
|--|--|--|

# 都市計畫法臺中市施行自治條例部分條文修正草案條文

第九條 土地權利關係人依本法第二十四條或第六十一條規定自行擬定或變更細部計畫者，應檢送載明下列事項之申請計畫書、圖及相關文件正、副本各一份，送本府核辦：

一、申請人姓名、出生年月日、住址。

二、本法第二十二條及第二十四條規定事項。

三、全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及其同意書。但以下列方式之一開發者，其同意書應辦理事項如下，惟都市計畫書另有規定者，從其規定。

（一）以市地重劃方式開發地區，經私有土地所有權人五分之三以上及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積三分之二之同意。

（二）以都市更新方式開發地區，應依都市更新條例相關規定取得同意書。

四、套繪擬定、變更細部計畫之地籍圖。

五、主要計畫相關規定內容及其他必要事項。

依前項規定申請變更細部計畫者，並應檢附變更前之計畫圖及變更部分四鄰現況圖。

第十九條 住宅區建築物及土地之使用未超過第十八條第二款、第三款第五目或第十二款至第十四款之限制規定，與符合前條第三款第十目但書、第四款但書及第九款但書規定者，得依下列規定使用：

一、許可作為工廠（銀樓金飾加工業除外）、汽車保養所、機車修理業、計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站、貨運寄貨站、農業資材、農藥或環境用藥販售業者，限於使用建築物之第一層及地下一層。

二、許可作為商場（店）、銀樓金飾加工業之工廠、飲食店

及美容美髮服務業者，限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層。

- 三、許可作為證券業、期貨業、金融業分支機構、票券業、期貨業者，應面臨十二公尺以上道路，申請設置之樓層限於第一層至第三層及地下一層。前項各款使用應有獨立之出入口，使用共同出入口應經公寓大廈區分所有權人會議之同意。

第二十一條 商業區為促進商業發展而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：

- 一、第二十三條至第二十五條規定限制之建築及使用。
- 二、作業廠房之樓地板面積合計超過三百平方公尺者。
- 三、經營下列事業：
  - (一) 製造爆竹或煙火類物品者。
  - (二) 使用乙炔，其熔接裝置容量在三十公升以上及壓縮氣或電力從事焊切金屬工作者。
  - (三) 賽璐珞或其他易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工者。
  - (四) 印刷油墨或繪圖用顏料製造者。
  - (五) 使用動力超過零點七五瓩之噴漆作業者。
  - (六) 使用氣體亞硫酸漂白物者。
  - (七) 骨炭或其他動物質炭之製造者。
  - (八) 毛羽類之洗滌洗染或漂白者。
  - (九) 碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白者。
  - (十) 使用動力合計超過零點七五瓩從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。
  - (十一) 使用動力合計超過三點七五瓩從事削切木作者。
  - (十二) 使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。
  - (十三) 使用動力合計超過二點二五瓩從事研磨機乾磨金屬者。

(十四) 使用動力合計超過三點七五瓩從事碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類者。

(十五) 煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。

(十六) 使用熔爐鑄之金屬加工者。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。

(十七) 使用動力超過三點七五瓩從事磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工者。

(十八) 玻璃或機製毛玻璃製造者。

(十九) 使用機器錘之鍛冶者。

四、殯葬設施、動物屍體焚化場。但單獨設置禮廳及靈堂者，不在此限。

五、廢棄物貯存、處理、轉運場、屠宰場。但廢棄物貯存場經目的事業主管機關核准者，不在此限。

六、公共危險物品、高壓氣體及毒性化學物質分裝、儲存。但加油（氣）站附設之地下油（氣）槽，不在此限。

七、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。

八、乳品工廠、堆肥舍。

九、土石方資源堆置場。

十、賽車場。

十一、環境用藥微生物製劑製造業、釀（製）酒業。

第三十五條 保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護生態環境，經本府核准得供下列之使用：

一、國防所需之各種設施。

二、警衛、保安、保防、消防設施。

三、臨時性遊憩及露營所需之設施。

四、公用事業、社會福利事業所必需之設施、再生能源發電設備及其輸變電相關設施。

五、採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施。

六、土石方資源堆置處理場。

七、廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。

八、水質淨化處理設施及其附屬設施。

九、造林及水土保持設施。

十、為保護區內地形、地物所為之工程。

十一、汽車運輸業所需之停車場、客貨運站及其必需之附屬設施。

十二、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。

十三、休閒農業設施。

十四、自然保育設施。

十五、綠能設施。

十六、農村再生相關設施。

保護區內原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建，除寺廟、教堂、宗祠於都市計畫書規定外，應符合下列規定：

一、建造後之簷高不得超過十點五公尺並以三層為限，建蔽率最高以百分之六十為限。

二、建築物最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺，建築總樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺。

三、土地及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。

都市計畫發布實施前，原有依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得準用農業區相關規定及條件，申請建築農舍及農業產銷必要設施。但依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖、畜牧等使用者，視為未停止其使用。

第一項第一款至第十三款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據地方實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定；第一項第十四至十六款設施之項目及



其設置需求由目的事業主管機關依所定相關法令規定認定辦理，且不得擅自變更使用。

第三十七條 農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產及本自治條例另有規定者外，僅得申請下列使用：

- 一、建築農舍。
- 二、農業設施。
- 三、自然保育設施。
- 四、綠能設施。
- 五、農村再生相關公共設施。

申請建築農舍應符合下列規定：

- 一、興建農舍之申請人應符合農業用地興建農舍辦法規定。
- 二、高度不得超過四層或十四公尺，建築面積不得超過申請建築農舍之該宗農業用地面積百分之十，建築總樓地板面積不得超過六百六十平方公尺，與都市計畫道路境界線之距離，除合法農舍申請立體增建外，不得小於八公尺。
- 三、農業用地已申請建築者（百分之十農舍面積及百分之九十之農業用地），經本府都市發展局於地籍套繪圖上著色標示者，不論該百分之九十農業用地是否分割，均不得再行申請建築農舍。
- 四、農舍不得擅自變更使用。

第一項所定農業設施、自然保育設施及綠能設施之項目及其設置需求由本府農業局認定，並依農業發展條例、申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法及其相關法令規定辦理，且不得擅自變更使用；農業產銷必要設施之建蔽率不得超過百分之六十、休閒農業設施之建蔽率不得超過百分之二十、自然保育設施之建蔽率不得超過百分之四十。

農業產銷必要設施，不得供居住、工廠及其他非農業產銷使用。

農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施及自然保育設施，其建蔽率應合併計算，不得超過百分之六十。

第四十八條之一 私有土地屬都市更新地區以外之建築物提供部分容積樓地板面積作社會住宅使用者(含相對應容積樓地板土地持分)，其集中留設並經本府都市發展局核准及本府指定之管理機關同意接管，並將所有權移轉予臺中市者，得免計容積並應提本市都市計畫委員會依其實際設置容積樓地板面積給予獎勵並以一倍為上限，不受第四十七條容積上限之規定，但不得超過法定容積之一點五倍。

公有土地供作社會住宅及其必要附屬設施使用者，不適用相關容積獎勵及容積移轉規定，惟該建築基地容積得酌予提高至一點五倍法定容積，另經都市計畫變更程序者，得再酌予提高，但不得超過法定容積之二倍。

第一項提供作為社會住宅使用位於鐵路高架捷運化車站或捷運路線車站基地周邊五百公尺直線範圍所及之大眾運輸發展導向細部計畫街廓區塊；整體開發地區單元一至單元十四範圍內之住宅區、商業區土地，不包括第一種住宅區、第一-A種住宅區，得以折繳代金，無需興建實際容積樓地板面積，前開代金專供興辦臺中市政府社會住宅之用，代金計算公式如下：繳交代金＝(提供作為社會住宅使用容積樓地板面積/總樓地板面積)×(建築基地市價×土地面積+建築物實際工程造價)

前項建築基地市價及建築物實際工程造價由本府社會住宅主管機關委託三家以上專業估價者查估後取最高價計算，委託估價費用由起造人負擔，並應於領取使用執照前繳交，全部繳入臺中市住宅基金。

第五十條 建築物設置下列設施，經本府核准者，依下列規定計算法定空地、容積樓地板面積、建築面積及建築物高度：

- 一、建築基地於空地以人工地盤、架空走廊或地下通道連接供公眾使用之道路或場所並提供公眾通行，經本府核准者，得計入法定空地。但該部分不得超過基地面積百分

之二十，且與實設建蔽率合計不得超過基地面積百分之八十。

二、臺中宜居建築相關設施、空間及依臺中市建築物設置太陽光電發電設備辦法所設置之設施、設備、空間，得不計入容積樓地板面積、建築面積及建築物高度。所謂宜居建築，係指因應人口老化之趨勢並為塑造本市成為花園城市，而於建築物附設下列空間或設施之一者：

- (一)景觀陽臺。
- (二)雙層遮陽牆體及植生牆體。
- (三)通用設計空間。
- (四)複層式露臺。
- (五)鄰里設施。
- (六)其它經都發局認定之空間及設施。

三、建築物一樓開放提供民眾使用之廁所、休憩設施；設置人工地盤、架空走廊、地下通道等公用設施，經本府都市設計審議後，得不計入容積樓地板面積，惟人工地盤、架空走廊下方部分仍需計算容積樓地板面積。

四、機車或自行車停車位集中增設部數在二十部(含)以上，且未設置於地面層者，得以每部四平方公尺核計免計入容積樓地板面積。其留設及設計規定，由都發局另以標準訂之。

前項免計容積樓地板面積之空間設施，除太陽光電設備、景觀陽臺、複層式露臺、公共景觀通廊等設施外，其免計容積部分合計不得超過法定容積率百分之十。

建築物設置第一項之臺中宜居建築相關設施、空間時，應繳交回饋金。其相關設施、空間之設計細則及回饋金之計算、繳交時間、程序等其他應遵行事項，由本府另訂之。