

台中市都市計畫委員會第二二一次會議記錄

一、時間：中華民國九十六年九月十二日下午二時

二、地點：台中市政府四樓簡報室(大型)

三、主席：蕭主任委員家旗

紀錄：馬惠玲

四、宣讀上次會議（第二二〇次）紀錄及執行情形

決議：准予備查。

五、討論（審議）提案：詳如後附提案單

討論案件：

第一案：修正「台中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」案

第二案：台中市都市計畫黎明社區細部計畫圖說明案

第三案：變更台中市都市計畫（整體開發地區單元二）細部計畫案

第四案：「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（部分農業區、道路用地為捷運都會專用區、捷運系統用地、捷運系統用地兼作廣場使用、廣場兼停車場用地、公園兼滯洪池用地、排水道用地、鐵路用地）案」、「擬定台中市都市計畫（捷運都會專用區及周邊地區）細部計畫案」

六、臨時動議：無

七、散會（下午五時三十分）。

討論事項	第一案	所屬行政區	台中市
案由	修正「台中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」案		
說明	<p>一、訂定緣由</p> <p>(一) 按都市計畫容積移轉實施辦法第 4 條第 1 項規定：「直轄市、縣（市）主管機關為辦理容積移轉，得考量都市發展密度、發展總量及公共設施劃設水準，訂定審查許可條件，提經該管都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過後實施之。」</p> <p>(二) 同條第 2 項規定：「前項審查許可條件於本辦法中華民國 93 年 6 月 30 日修正施行後一年內未訂定實施者，直轄市、縣（市）主管機關對於容積移轉申請案件，應逐案就前項考量之因素，詳實擬具審查意見，專案提經該管都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過後，依本辦法核辦。」</p> <p>二、辦理情形及成果</p> <p>(一) 為因應本市都市發展之需要，使本府審查都市計畫容積移轉申請案件有所依循，爰訂定「台中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」，經 94 年 6 月 1 日台中市都市計畫委員會第 209 次會議審議修正通過，由本府於 94 年 6 月 30 日發布實施。其後並於 95.3.23 經台中市都市計畫委員會第 214 次會議審議通過修正，95 年 5 月 18 日府都計字第 0950097486 號函發布修正。</p> <p>(二) 實施容積移轉制度約 2 年餘。截至 96 年 8 月份統計，正式獲准完成許可程序之容積移轉申請案件共計有 118 件，本府藉由都市計畫容積移轉制度共無償取得都市計畫公共設施用地合計 157,342.28 平方公尺，以當年度公告現值計算約價值 429104.23 萬元，歷年累計價值金額僅次於台北縣，名列全台第二。</p> <p>三、修正方向</p> <p>(一) 自本府於 94 年 6 月 30 日發布實施「台中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」迄今已二年有餘。過去實施期間行政院 95 年 10 月 27 日院臺經字第 0950045439 號函核定台灣經濟永續發展會議結論「共同意見」具體執行計畫（財金組－財政金融改革）編號 C022：「檢討都市容積可移轉之政策（涉及文化資產保存法、都市計畫法等），以平衡公義，避免以鄰為壑，危害都市計畫完整性」，及內政部營建署 96 年 7 月 26 日營署都字第 0962911996 號文略以：「容積移轉之辦理似有不當，造成建築高度過高，影響居住環境品質，並使地價飆漲」乙節，可增加</p>		

	<p>之容積總量應予適度降低，以確保環境品質。</p> <p>(二) 部分土地開發業者對於容積移轉作業之程序簡化與實質內容規定提出相關建言，建請本府予以參考採納。</p> <p>(三) 檢附為台中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點修正建議對照表，提請討論。</p>
<p>市都委會決議</p>	<p>1. 修正後通過（修正文字如附表）。</p> <p>2. 附帶決議：內政部營建署 96 年 7 月 26 日營署都字第 0962911996 號文中所述有關：「容積移轉之辦理似有不當，造成建築高度過高，影響居住環境品質，並使地價飆漲」乙節，應納入「因應容積移轉政策辦理台中市都市計畫通盤檢討規劃技術服務案」之規劃參考，另案提會討論。</p>

討論事項	第二案	所屬行政區	台中市南屯區
案由	台中市都市計畫黎明社區細部計畫圖說明案		
說明	<p>一、辦理機關：台中市政府。</p> <p>二、範圍與面積： 範圍包括：南屯區黎明社區，面積合計約 22.28 公頃。</p> <p>三、說明：</p> <p>(一)說明緣由 「變更台中市都市計畫(舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃區附近地區及西南屯地區)細部計畫通盤檢討圖」於國 92 年 12 月 30 日發布實施，有關黎明社區範圍內之細部計畫圖部分，因本市都市計畫圖當時尚未完成都市計畫圖重製作業，也因地籍圖與 86 年新測繪之地形圖及都市計畫圖套繪之誤差，造成當初套繪時將地籍分割成果逕予套繪於都市計畫圖上，造成無法全區正確套繪，致使該地區執行都市計畫時產生疑義，故提案本次計畫圖之說明，期能解決都市計畫執行之問題。</p> <p>(二)計畫圖與地籍圖套繪問題說明 本次計畫圖因無法正確套繪都市計畫、地形圖與地籍圖，其偏誤之情形參見附圖之範例說明。</p> <p>(三)正確計畫圖內容說明</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本範圍內土地於細部計畫核定前曾召開黎明社區可合併市有地區位協調會，其紀錄如後附件，其成果圖如黎明社區可合併市有地區位示意圖(圖 1)。 2. 本疑義範圍於原變更計畫說明書中已敘明該變更內容乃依據地籍分割圖為依據辦理都市計畫變更，因此，正確之都市計畫圖與地籍圖之關係應如本次所繪之地籍套繪都市計畫成果圖(圖 2)所示。 <p>(四)業務單位建議本範圍內之分區證明核發與判定之分區界線依上述都市計畫圖與地籍圖之套繪成果圖(同黎明社區可合併市有地區位示意圖之現有道路境界線地籍分割位置)據以執行，以符原規劃意旨。</p>		
市都委會決議	照業務單位意見通過，據以執行。		

討論事項	第三案	所屬行政區	西屯區、南屯區
案由	擬定台中市都市計畫（整體開發地區單元二）細部計畫案		
說明	<p>一、計畫緣起</p> <p>由於台中市整體開發地區位居台中市主要聯外道路附近，且屬台中市重要入口意象地區，長期以來因使用限制，致當地土地使用仍維持農業使用為主，其間夾雜零星之農舍及工業廠房，致都市景觀雜亂無章。因此，台中市政府遂於民國 93 年 6 月 15 日發布實施「變更台中市都市計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分）」案，修正原附帶條件，將原後期發展區變更為整體開發地區，同時導入開發許可機制，訂定開發單元、開發方式及開發優先次序，並於主要計畫發布實施後，優先獎勵土地所有權人彙整開發意願，擬定細部計畫及自辦市地重劃，期藉由市場機制導引土地開發，以促進土地利用，帶動都市空間發展，並維護土地所有權人之權益。</p> <p>本計畫區位於台中都市計畫主要計畫之整體開發地區單元二範圍內，本案經土地所有權人彙整開發意願，向台中市政府申請代為擬定細部計畫，俾據以辦理後續整體開發相關作業，引導都市土地合理有效之開發。</p> <p>二、辦理機關：台中市政府</p> <p>三、法令依據：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 都市計畫法第 17 條。 2. 「變更台中都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分）」案變更內容綜理表編號第 8 案。 <p>四、計畫範圍及面積：</p> <p>本計畫區位於台中市都市計畫區之西南側，計畫區東北側鄰接第七期重劃區，計畫區南側與整體開發地區單元五相鄰接。計畫範圍東側從 30M-32 號道路（河南路）之道路中心線往南沿黎明社區邊界接 25M-52 號道路（永春東七路）之部分道路，沿 20M-109 號道路之道路中心與 15M-116 號道路中心至 25M-31 號道路之道路中心（益豐路）為界；西以 80M-1 號道路（環中路）為界；南以 20M-155 號道路之道路中心為界；北則以 60M-2 號道路（市政路）之道路中心為界，計畫面積約 186.3273 公頃。</p> <p>五、計畫概要</p> <ol style="list-style-type: none"> （一）計畫年期：民國 115 年。 （二）計畫人口：24,000 人，人口淨密度約每公頃 245 人。 		

- (三) 土地使用計畫：詳表一、圖一。
- (四) 土地使用分區管制要點詳表二。
- (五) 事業及財務計畫：本計畫區公共設施用地皆透過市地重劃取得，除交通用地及機關用地等非重劃共同負擔之公共設施用地之工程費由各主管機關自行籌措外，其他公共設施之地上物補償費、整地費及工程費，均將由區內土地所有權人按其土地受益比例共同分擔，公共設施之總開發經費合計約十三億零四佰萬元，詳表三。

六、公開展覽

- (一) 公開展覽日期：自 96 年 3 月 27 日至 96 年 4 月 25 日，共計 30 日，並刊登中國時報 96 年 3 月 28 日 F5 中彰投版，96 年 3 月 29 日 F3 中彰投版，96 年 3 月 30 日 F5 中彰投版。
- (二) 公開說明會：96 年 4 月 12 日上午十時於西屯區公所、下午三時於南屯區公所舉行。
- (三) 公開展覽期間人民或團體陳情意見：公開展覽期間人民或團體陳情案共計 219 件，逾期人民或團體陳情案共計 17 件，詳表四。

專案小組意見

本案經本市都市計畫委員林委員宗敏（召集人）、周委員宜強、林委員良泰、曾委員國鈞、謝委員峰雄等五人組成專案小組，分別於 96 年 5 月 24 日、96 年 6 月 15 日、96 年 7 月 3 日、96 年 7 月 18 日、96 年 8 月 7 日與 96 年 8 月 31 日進行審議，獲致具體結論如下：

- 一、建議調整方案依彙整人民陳情意見如下之專案小組決議原則，修正整體規劃配置內容如附件一。
 1. 配合整體規劃構想與陳情建議事項，導入沿街式差別容積規劃原則，於臨 25 公尺（含）以上計畫道路及交通用地周邊街廓之住宅區，劃設為住 1-C 者，配合實際需要予以調整深度。
 2. 考量未來交通用地開發後周邊土地使用需求，僅交通用地周邊之住宅區以全街廓方式劃設為住 1-C，其對側 20M-111 號道路及臨計畫道路 25 公尺（含）以上住宅區以沿街式劃設為住 1-C 原則較為一致。
 3. 考量本案整體規劃與民眾陳情意見，檢討公共設施分佈情形，將原廣兼停 130 西側之廣兼停(細 1)用地調整至公 93 用地東側，並調整編號為廣兼停(細 2)。
- 二、單元地區範圍內，使用分區容積率劃定較低之不同意分配土地所有權人發回比例部份，應依重劃辦法相關規定辦理。
- 三、有關單元二計畫範圍與黎明新村範圍確認提案（詳附件三），依釐清結論：

	<p>「單元二與黎明新村干城計畫鄰接之範圍及黎明國小北側範圍應以地籍分割成果為界，其餘範圍應以依規劃原意釘樁之樁位成果為界，建議應依確認後之單元二計畫範圍修正樁位成果，以作為市地重劃執行之依據。」，照案通過。</p> <p>四、沿街式差別容積規劃構想應於計畫書以圖例方式補充說明有關一宗基地同時跨越兩種使用分區之配置情形（詳土地使用分區管制要點附件）。</p> <p>五、交通用地土管要點及容許使用項目管制內容建議說明部分，為考量未來民間開發投資之可行性，修正如表二第六點及第十八點之專案小組決議欄。</p> <p>六、有關修正截角提案（詳附件四），照案通過。</p> <p>七、有關本案園道立面構想示意圖修正建議提案（詳附件五），照案通過。</p> <p>八、公展期間人民及團體陳情意見：詳表四之專案小組決議欄。</p> <p>九、土地使用分區管制要點修正內容詳表二之專案小組決議欄，另配合相關文字用語之修正，一併調整修正相關圖面及內容。</p> <p>十、有關本案事業及財務計畫，請規劃單位參考其他單元訂定內容增修後，並請地政局確認後配合修改。</p> <p>十一、有關計畫區內寺廟是否保留部分，仍依原專案小組決議內容辦理，請規劃單位考量研提計畫區內現有寺廟所在地調整劃設為公共設施之方案，提大會討論。</p> <p>十二、本案經專案小組決議應修正部分，其計畫書相關內容及圖面應配合修正，其餘未修正者，依公開展覽計畫書圖內容，照案通過。</p>
市 都 委 會 決 議	<p>除依下列各點意見修正外，其餘照專案小組意見審查通過（詳見表二土地使用分區管制要點修正一覽表及表四人民及團體陳情意見綜理表市都委會決議欄）。</p> <p>一、土地使用分區管制要點修正內容詳表二之市都委會決議欄，另配合相關文字用語之修正，一併調整修正相關圖面及內容。</p> <p>二、交通用地依「促進民間參與公共建設法」容許項目之使用，惟住宅使用比例不得超過總樓地板面積之三分之一。」；另交通用地應整體規劃（包括土地、建築物之使用、營運管理財務計畫相關計畫等），應符合基本需求表（詳附件二），並經本府交通主管機關審查同意，並得分期分區開發興建，其場站及交通設施應優先開發完成。」</p> <p>三、事業及財務計畫增修內容部分（詳附件六），規劃單位參考其他單元之重劃費用計算標準修正本案相關事業及財務計畫內容，並經本府地政局重劃課審查後照案通過。</p> <p>四、計畫區內寺廟是否保留提案部分，未便採納。</p>

討論事項	第四案	所屬行政區	台中市北屯區
案由	<p>「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（部分農業區、道路用地為捷運都會專用區、捷運系統用地、捷運系統用地兼作廣場使用、廣場兼停車場用地、公園兼滯洪池用地、排水道用地、鐵路用地）案」暨「擬定台中市都市計畫（捷運都會專用區及其周邊地區）細部計畫案」</p>		
說明	<p>壹、計畫緣起</p> <p>近年來台灣地區機動車輛快速成長，在公路建設速度趕不上車輛成長情形下，導致都市交通及空氣污染問題日益嚴重。有鑒於此，希望藉由捷運軌道運輸紓解及改善交通環境，提高運輸服務水準，均衡都會區發展及提昇生活環境品質。目前交通部高鐵局爰以前台灣省政府住都局 87 年所完成之「台中都會區捷運路網細部規劃」路線成果為基礎，重新考慮未來交通動線及行為之改變，研提捷運優先路線規劃報告，並正式定名為「台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫」，期能以都會區捷運之效能，配合沿線既有都市發展計畫帶動地方繁榮。本計畫係配合前述捷運建設計畫，辦理舊社地區變更主要計畫及擬定細部計畫作業，並以區段徵收方式取得捷運北屯機廠、G0 站、G3 站及相關公共設施用地，期藉由多元機能之引入，帶動本地區環境機能及發展能更臻完善。</p> <p>貳、辦理機關</p> <p>台中市政府。</p> <p>參、法令依據</p> <p>一、主要計畫：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。 二、細部計畫：都市計畫法第 17 條及 22 條。</p> <p>肆、本案公告展覽之起訖日期</p> <p>自民國 96 年 4 月 9 日起至 96 年 5 月 8 日止計 30 天（民國 96 年 4 月 4 日府都計字第 0960067610 號公告），並於民國 96 年 4 月 20 日上午 10 時假北屯區區公所六樓大禮堂舉行公開展覽說明會。</p>		
明	<p>伍、計畫範圍</p> <p>本計畫區範圍東起早溪，西至道路編號 40M-7 計畫道路，南以松竹路為界，北止於台中縣、市交界，其範圍包括部分舊社里，行政區隸屬北屯區，總面積約為 104.5583 公頃。</p> <p>陸、計畫內容</p> <p>一、主要計畫 本次變更主要計畫內容，詳表 1、圖 1。</p> <p>二、細部計畫 本次擬定細部計畫內容，詳表 2、圖 2。</p>		

三、土地使用分區管制要點

詳附件一。

四、實施進度及經費

(一)開發方式

本計畫開發方式係以區段徵收方式辦理整體開發，並依土地徵收條例、大眾捷運法及其相關法令規定辦理用地取得及相關事宜。

(二)開發主體

本計畫區段徵收開發主體為台中市政府。

(三)實施進度

本計畫區段徵收範圍係以全區一期辦理整體開發，其區段徵收作業預定進度為民國 96 年至 104 年(含土地處分預估時程)。惟實際區段徵收作業時程，仍應依區段徵收主管機關實際之執行狀況為準。

(四)財務計畫

預估本計畫區段徵收開發總費用約為 283,561 萬元，經費籌措方式包括編列預算、向金融機構貸款等。

柒、公展期間(含逾期)人民及團體陳情意見

本案公開展覽期間(含逾期)接受人民陳情書面案件彙整共計 45 案。(詳附件二)

捌、專案小組審議

為審議本案，由許委員國威(專案小組召集人)、黃委員文彬、劉委員舜仁、林委員盛宏、曾委員國鈞、祁委員文中等 6 人組成專案小組先行審查。專案小組計召開四次審查會，第一次(96.07.05)邀請陳情人列席說明，第二次(96.07.19)審查人民陳情案，第三次(96.07.31)審查計畫內容，第四次(96.09.05)審查計畫內容，已獲致具體結論如下，爰提請大會討論。

一、專案小組審查會議決議如附件二。

二、本計畫區細 12M-7 道路穿越碧柳新村，檢討替代方案劃設可行性乙節，因涉及眾多權益人，請考量不予劃設並待區段徵收配合抵價地分配需要再行增設或採維持公展版等二方案，提請大會討論。

市都委會決議

有關變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(部分農業區、道路用地為捷運都會專用區、捷運系統用地、捷運系統用地兼作廣場使用、廣場兼停車場用地、公園兼滯洪池用地、排水道用地、鐵路用地)乙案，照專案小組意見審查通過；另擬定細部計畫部分，除依下列各點意見修正外，其餘照專案小組意見審查通過(詳見表 3 土地使用分區管制要點修正一覽表及表 4 人民及團體陳情意見綜理表市都委會決議欄)。

一、有關細 12M-7 道路穿越碧柳新村，檢討替代方案劃設可行性乙節，經本會討

論為利本計畫日後之發展，營造新的都市景觀，經表決贊成九票比反對一票，決議按原公展方案維持細 12M-7 道路之劃設。

二、土地使用分區管制要點第四、六、八、十三、十六點有關「捷運都會專用區」用語修正為「都會捷運專用區」。