

臺中市都市計畫委員會第 136 次會議紀錄

- 一、開會時間：111 年 10 月 21 日(星期五)下午 2 時
- 二、開會地點：臺灣大道市政大樓惠中樓 901 會議室
- 三、主持人：黃主任委員國榮 紀錄彙整：蘇婉瑜
- 四、出席委員：(詳會議簽到表)
- 五、列席單位及人員：(詳會議簽到表)
- 六、確認第 135 次會議紀錄及執行情形。

決定：准予確認。

七、討論審議案件：

案由：變更臺中市都市計畫(臺中體育場附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)暨擬定體 2 用地東側細部計畫再提會討論案

決議：本案除依下列各點意見修正外，其餘准照專案小組建議意見通過：

一、考量本案計畫範圍內之道路系統具有開闢必要性，請相關公有土地管理機關加速辦理排占作業，並請本府建設局優先評估考量開闢本案計畫道路。

二、為加速完善本地區公共設施開闢，故於「丁類住宅區開發管理要點」增訂協助開闢申請範圍周邊公共設施獎勵條文如下：「依本要點申請整合開發，並協助開闢申請範圍周邊之主要計畫公共設施用地者，得依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以基準容積 10%為上限。

協助開闢周邊公共設施之獎勵容積 = $\left[\frac{\text{公共設施工程費} + \text{地上物拆遷費用}}{\text{申請開發當期之開發範圍土地公告現值} \times 1.4} \right] \times \text{建築基地之容積率}$ 。

公共設施工程費用需經公共設施主管機關審認；地上物拆遷費用應依『臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例』計算，並納入開發計畫書圖敘明。」。

三、本案變更內容、土地使用分區管制要點、丁類住宅區開發管理要點、公開徵求意見期間人民團體陳情案件、公開展覽期間人民團體陳情案件，詳見表 8、表 9、表 10、表 11、表 12。

八、散會：下午 3 時

討論事項	第一案	所屬行政區	臺中市東區、北區
提案單位	臺中市政府都市發展局	簡報單位	龍邑工程顧問股份有限公司
案由	變更臺中市都市計畫（臺中體育場附近地區）細部計畫（第二次通盤檢討）暨擬定體2用地東側細部計畫再提會討論案		
說明	<p>一、計畫緣起</p> <p>「臺中體育場附近地區細部計畫」於91年10月9日擬定完成，於99年5月19日發布實施第一次通盤檢討，迄今已屆通盤檢討年限。此外，近年本府持續推動舊城及火車站週邊活化復甦相關計畫，配合臺鐵高架捷運化於107年10月全面完工啟用，於本計畫區東側增設精武通勤車站，未來臺中車站立體化之發展動能向北延續，將翻轉本計畫區周邊之發展軸線。因此，考量都市未來發展需要並落實都市計畫執行與管理，故辦理「臺中體育場附近地區細部計畫」第二次通盤檢討。</p> <p>擬定「臺中體育場附近地區細部計畫」當時，「體2」用地東側部分因配合83年4月28日內政部都市計畫委員會第373次會議決議：「體2體育場用地如須變更都市計畫內容，應另研提具體之都市更新計畫相關資料（包括細部計畫內容摘要、建蔽率、容積率、土地使用分區管制、開發計畫、土地取得方式、安置計畫、財務計畫等），再行提會討論」，故未納入擬定臺中體育場附近地區細部計畫範圍管制，造成該細部計畫內體育場用地範圍未能完整。由於「體2」用地東側地區產權複雜，逾25年仍無法推動都市更新整體開發；考量該現況建物老舊密集、缺乏公共設施及防災避難空間，整體環境頹敗亟待改善，為提升地區環境品質與都市安全，並維護私有土地既有居住權益，故本府辦理「變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）」案針對體2用地東側私有土地集中地區研提變更計畫（變更編號111案），案經107年3月27日內政部都市計畫委員會第919次會議審議通過，針對體育場用地變更為住宅區部份決議應另行擬定細部計畫，訂定合理之土地使用管制及回饋規定。</p> <p>鑑此，本計畫除辦理原「臺中體育場附近地區細部計畫」範圍第二次通盤檢討外，並依據內政部都委會第919次會議決議事項，併同辦理「擬定體2用地東側細部計畫」作業，並透過通盤檢討程序，將「體2用地東側細部計畫」整合納入「臺中體育場附近地區細部計畫」範圍進行管理與開發。期望藉此重新賦予體2用地新的定位與機能，達到解編公共設施保留地、維護私有土地所有權人權益、建構歷史場域、加速窳陋地區改建及改善都市品質與防災機能等目標。</p> <p>本案前經提請110年7月16日第124次臺中市都市計畫委員會審議，決議如下：「本會專案小組建議於『丁類住宅區開發管理要點』增列自辦市地重劃之開發方式選項，以積極引導民間投資改善地方環境品質；但依地</p>		

政局實際辦理市地重劃經驗，因計畫區產權複雜，採市地重劃方式開發確有困難，且降低自辦市地重劃共同負擔公共設施用地比例與現有規定不符，請業務單位再與地政局研商提出可行之修正方案後，再提會討論。」經業務單位與地政局召開 2 次研商會議，並再召開 3 次專案小組會議討論獲致具體意見，爰提會討論。

二、法令依據：

(一) 臺中體育場附近地區細部計畫通盤檢討：

1. 都市計畫法第 26 條。
2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條。

(二) 擬定「體 2」用地東側細部計畫：都市計畫法第 17 條。

三、辦理機關：臺中市政府。

四、通盤檢討範圍及面積

(一) 原臺中體育場附近地區細部計畫範圍

原台中體育場附近地區細部計畫範圍以進德北路、進德路為東界（不包含體 2 用地暫予保留範圍）；西臨三民路、精武路、雙十路；南臨自由路、公園路；北以雙十國中為界，行政轄區包含東區東勢里(部分)、富仁里、富台里及北區樂英里、金華里、新興里部分區域，計畫面積約為 73.06 公頃。

(二) 擬定「體 2」用地東側細部計畫範圍

依 107 年 3 月 27 日內政部都委會第 919 次會議審議通過「變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）」變更編號第 111 案內容，體育場用地變更為住宅區部份應另行擬定細部計畫，計畫範圍北臨力行路、南臨精武路、東臨進德北路、西臨臺灣體育運動大學，行政轄區包含東區東勢里、北區樂英里、新興里部分區域，面積約為 6.09 公頃。

五、現行都市計畫概要

- (一) 計畫年期:民國 115 年
- (二) 計畫人口:計畫人口為 11,000 人
- (三) 土地使用及公共設施計畫:請詳圖 1 及表 1。

六、實質計畫內容

(一) 擬定「體 2」用地東側細部計畫

本計畫就「體 2」用地東側住宅區劃設為丁類住宅區並訂定附帶條件規定，另為促進土地整體開發利用，訂定「丁類住宅區開發管理要點」。公開展覽方案細部計畫面積表請詳表 2，擬定細部計畫示意圖請詳圖 2，事業及財務計畫詳表 4，丁類住宅區依照合法建築坐落土地認定結果、土地所有權人回饋意願及是否申請整體開發等情形，歸納為丁之一類、丁之二類、丁之三類住宅細分區，其適用條件及管制規定彙整如表 3。

	<p>(二) 臺中體育場附近地區細部計畫第二次通盤檢討</p> <p>本次通盤檢討共提出 7 個變更案件，其變更位置請詳圖 4，變更內容明細表請詳表 9，土地使用分區管制要點條文修訂對照表詳表 10。</p> <p>七、公開展覽期間人民及團體陳情意見</p> <p>(一) 公告期間：自 108 年 2 月 18 日起 30 天。</p> <p>(二) 座談會：108 年 3 月 6 日下午 2 時整假臺中州廳中山廳（臺中市西區民權路 99 號）舉行。</p> <p>(三) 公開展覽期間：自 108 年 12 月 24 日起 30 天。</p> <p>(四) 公開說明會：於 109 年 1 月 15 日(星期三)上午 9 時 30 分，於臺中市東區區公所地下 1 樓第 2 會議室（臺中市東區長福路 245 號 B1）舉行；下午 2 時整，於臺中市北區區公所 5 樓第一會議室（臺中市北區永興街 301 號 5 樓）舉行。</p> <p>(五) 人民及團體陳情意見：公告徵求意見期間共接獲人民及團體陳情意見計 6 件，詳表 11 公開徵求意見期間人民團體陳情意見綜理表；公開展覽期間共接獲人民及團體陳情意見共 12 件，詳表 12 公開展覽期間人民團體陳情意見綜理表。</p>
第 124 次市大會議決及辦理情形	<p>本案經簽奉核可，由本市都市計畫委員會許委員國威(召集人)、林委員宜欣、劉委員立偉、王委員銘鴻、蘇委員睿弼等 5 人組成專案小組，分別於 109 年 3 月 11 日、5 月 29 日、109 年 9 月 2 日、12 月 8 日、12 月 29 日共召開 5 次專案小組會議及 109 年 3 月 20 日赴現場勘查會議，獲致具體建議意見後，提請 110 年 7 月 16 日第 124 次臺中市都市計畫委員會審議，決議如下：「本會專案小組建議於「丁類住宅區開發管理要點」增列自辦市地重劃之開發方式選項，以積極引導民間投資改善地方環境品質；但依地政局實際辦理市地重劃經驗，因計畫區產權複雜，採市地重劃方式開發確有困難，且降低自辦市地重劃共同負擔公共設施用地比例與現有規定不符，請業務單位再與地政局研商提出可行之修正方案後，再提會討論。」</p> <p>本案分別於 110 年 10 月 13 日、11 月 26 日由業務單位與地政局召開研商會議，並經本市都市計畫委員會劉委員立偉(召集人)、歐委員聖榮(副召集人)、楊委員龍士、沈委員芷蓀、林委員宗敏等 5 人組成專案小組，分別於 111 年 4 月 25 日、6 月 29 日、7 月 18 日共召開 3 次專案小組會議獲致具體意見，爰提會討論。</p>
專案小組建議意見	<p>一、擬定「體 2」用地東側細部計畫部分：專案小組建議修正後之土地使用方案詳表 5 及圖 3，丁類住宅區開發使用規定詳表 6，體 2 用地東側細部計畫事業及財務計畫內容詳表 7，有關「丁類住宅區開發管理要點」之修正意見詳表 8 之專案小組建議意見欄，修正後條文內容詳附件二。</p> <p>二、臺中體育場附近地區細部計畫第二次通盤檢討部分：變更內容詳表 9 之專案小組建議意見欄，土地使用分區管制要點詳表 10 之專案小組建議意見</p>

見	<p>欄，修正後條文內容詳附件一。</p> <p>三、有關人民及團體陳情意見：詳表 11 及表 12 之專案小組建議意見欄。</p>
提請大會確認事項	<p>擬定「體 2」用地東側細部計畫範圍內道路系統具有開闢急迫性，惟部分涉及公有土地排占作業，有關本案建議第一階段優先開闢之路段（詳附件三）可納入建設局開闢道路時優先評估考量，爰將相關單位應配合事項提請大會報告確認。</p>
委員發言紀要	<p>一、本會第 124 次會議所提納入自辦市地重劃作為開發方式選項之方案，採降低市地重劃公共設施用地負擔比例有公平性之疑慮，故於重組專案小組審議時，考量公共設施用地短期透過市府主動開闢仍有難度，故研擬自行整改建、整合開發之多元方式，以試圖解決地區長期發展限制，並誘導地區整合開發建築。</p> <p>二、為明確社教機構用地及社會福利設施用地之用途，建議於土地使用分區管制要點增訂相關容許使用項目。</p> <p>三、考量體 2 用地東側細部計畫土地及建物產權關係相對複雜，建議開發時應先進行承租戶之調查。</p>
市都委會決議	<p>本案除依下列各點意見修正外，其餘准照專案小組建議意見通過：</p> <p>一、考量本案計畫範圍內之道路系統具有開闢必要性，請相關公有土地管理機關加速辦理排占作業，並請本府建設局優先評估考量開闢本案計畫道路。</p> <p>二、為加速完善本地區公共設施開闢，故於「丁類住宅區開發管理要點」增訂協助開闢申請範圍周邊公共設施獎勵條文如下：「依本要點申請整合開發，並協助開闢申請範圍周邊之主要計畫公共設施用地者，得依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以基準容積 10% 為上限。</p> <p>協助開闢周邊公共設施之獎勵容積 = $\left[\frac{\text{公共設工程費} + \text{地上物拆遷費用}}{\text{申請開發當期之開發範圍土地公告現值} \times 1.4} \right] \times \text{建築基地之容積率}$。</p> <p>公共設工程費用需經公共設施主管機關審認；地上物拆遷費用應依『臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例』計算，並納入開發計畫書圖敘明。」。</p> <p>三、本案變更內容、土地使用分區管制要點、丁類住宅區開發管理要點、公開徵求意見期間人民團體陳情案件、公開展覽期間人民團體陳情案件，詳見表 8、表 9、表 10、表 11、表 12。</p>

一、臺中體育場附近地區細部計畫現行計畫

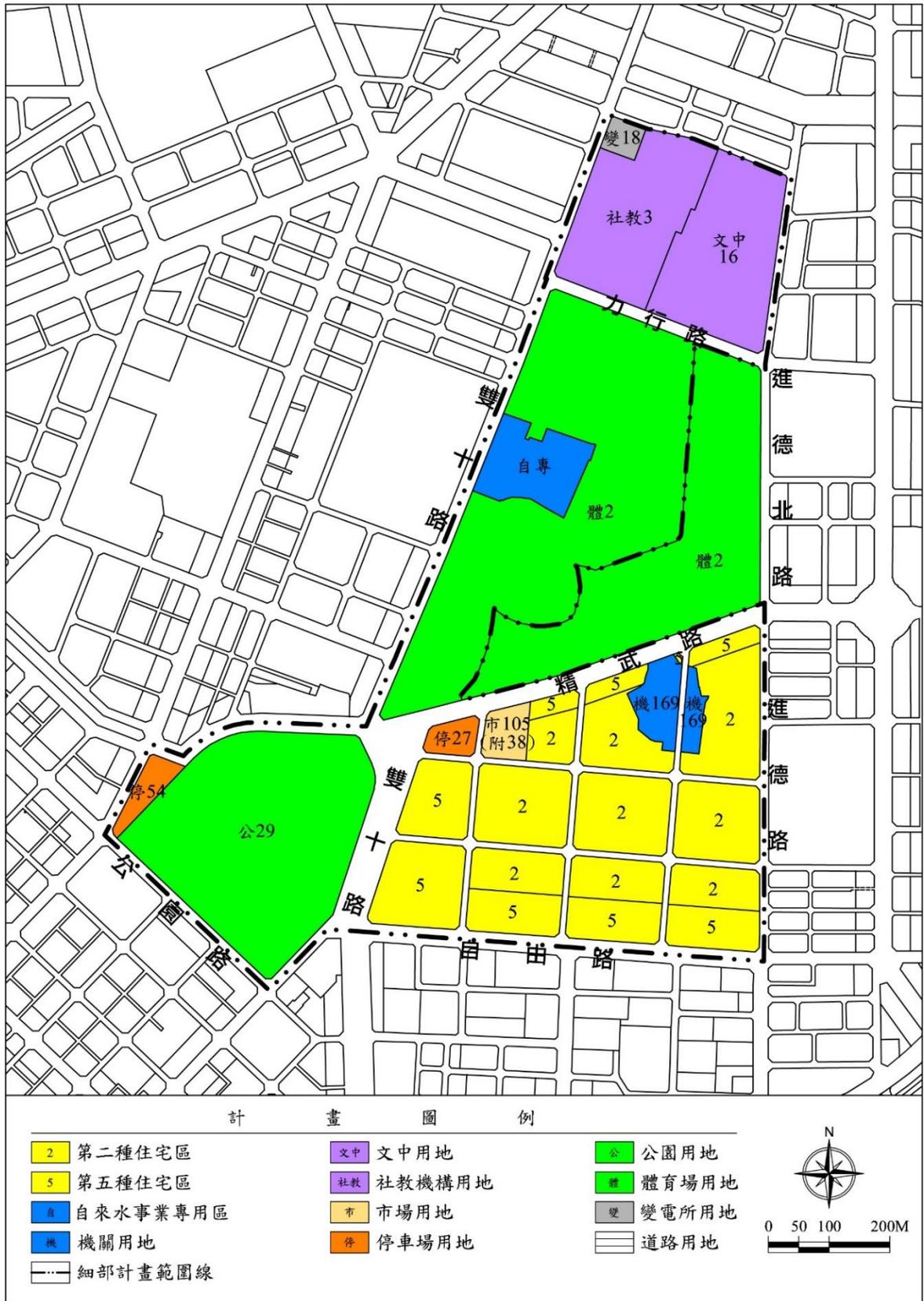


圖 1 臺中體育場附近地區細部計畫現行計畫示意圖

表 1 現行臺中體育場附近地區細部計畫土地使用面積分配表

項目		面積 (公頃)	估計畫區面積比例 (%)	
使用分區	住宅區	第二種住宅區	13.05	17.86
		第五種住宅區	7.40	10.13
	自來水事業專用區		2.00	2.74
	小計		22.45	30.73
公共設施	體育場用地		15.26	20.89
	公園用地		10.92	14.95
	社教機構用地		4.62	6.32
	文中用地		4.84	6.62
	市場用地		0.63	0.86
	停車場用地		1.02	1.40
	機關用地		1.32	1.81
	變電所用地		0.34	0.46
	道路用地		11.66	15.96
	小計		50.61	69.27
合計		73.06	100.00	

二、擬定「體2」用地東側細部計畫

(一) 公開展覽方案

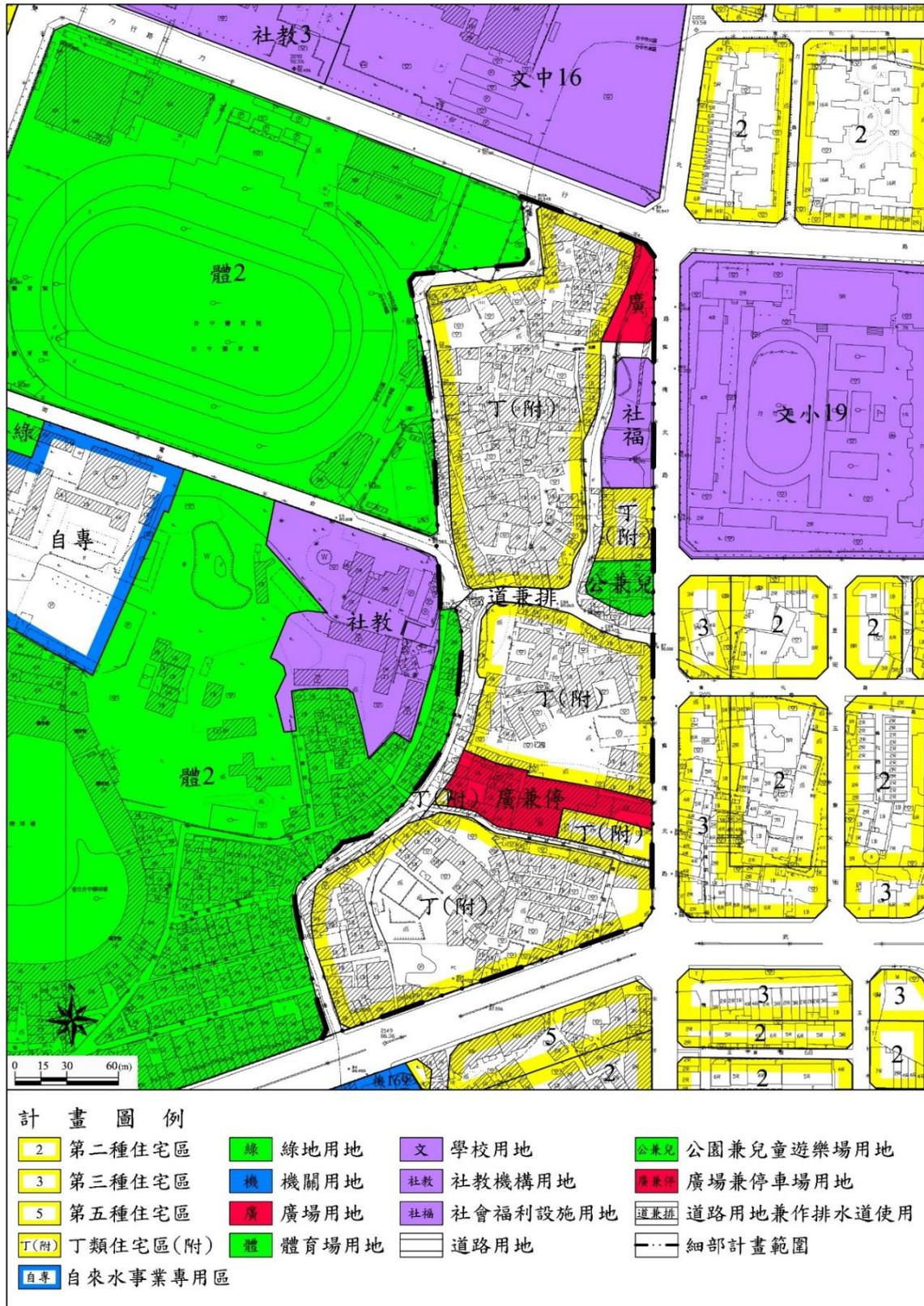


圖 2 擬定體2用地東側細部計畫示意圖（公開展覽方案）

表 2 體 2 用地東側細部計畫土地使用面積表（公開展覽方案）

項目		面積（公頃）	百分比（%）
丁類住宅區（附帶條件）		4.45	73.07
公共 設施 用地	社會福利設施用地	0.20	3.28
	公園兼兒童遊樂場用地	0.10	1.64
	廣場用地	0.11	1.81
	廣場兼停車場用地	0.30	4.93
	道路用地	0.34	5.58
	道路用地兼作排水道使用	0.59	9.69
	小計	1.64	26.93
合計		6.09	100.00

註：表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

■ 丁類住宅區附帶條件規定（公開展覽方案）

1. 土地所有權人提出基地範圍內既有合法建築證明文件，並經本府都市發展局認定為合法建築坐落土地者，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。
2. 無法提具合法建築證明文件者，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 100%。惟若提供回饋金者（回饋金=申請建築面積×4%×繳交當期公告土地現值 1.4 倍），建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%；回饋金應於核發建造執照前繳交完成。
3. 土地所有權人得依「丁類住宅區開發管理要點」申請開發建築。

表 3 丁類住宅區開發使用規定表（公開展覽方案）

土地使用細分區	適用條件	回饋規定及開發方式	建蔽率及容積率	上限容積率	可否接受容移	使用項目
住丁-1	非屬實施建築管理前合法建築坐落土地	未能依回饋規定辦理者	建蔽率 60% 容積率 100%	100%	×	除限制工業、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。
住丁-2	非屬實施建築管理前合法建築坐落土地	提供變更面積 4%之土地或代金回饋； 回饋金=變更面積×4%×繳交當期公告土地現值 1.4 倍	建蔽率 60% 容積率 150%	150%	×	
	實施建築管理前合法建築坐落土地	免回饋				
住丁-3	申請整合開發土地	依「丁類住宅區開發管理要點」申請開發建築	建蔽率 55% 容積率 280%	400%	○	

註：表內實施建築管理前合法建築之認定應依內政部 89 年 4 月 24 日台 89 內營字第 8904763 號函規定，由當事人檢附下列證明文件之一：「1. 建造執照、2. 建物登記證明、3. 未實施建築管理地區建築物完工證明書、4. 載有該建築物資料之土地使用現況、5. 完納稅捐證明、6. 繳納自來水費或電費證明、7. 戶口遷入證明、8. 地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。」由本府都市發展局據以認定是否屬 54 年 5 月 11 日以前完成之合法建築。

表 4 體 2 用地東側細部計畫事業及財務計畫表（公開展覽方案）

項目	面積 (公頃)	土地取得方式			開闢經費(萬元)				主辦 單位	預定完成 期限	經費 來源
		徵購 或撥用	無償 提供	市地 重劃	獎勵 投資	整地 費	工程 費	合 計			
公園兼兒童遊 樂場用地	0.10	v				12	200	212	臺中市 政府	125 年	民間投 資或市 政府編 列預算
廣場用地	0.11	v				13	220	233			
廣場兼停車場 用地	0.30	v				36	600	636			
道路用地	0.34	v				41	680	721			
道路用地兼作 排水道使用	0.59	v				71	1,180	1,251			
社會福利設施 用地	0.20	v			v	24	-	-	需地 單位	依照工程設 計進度	

註：1.表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.本表為概算之結果，實際補償費、整地費及工程費仍需依開發時之物價指數及利率計算之。

3.本表僅列公共設施整地費及工程費，不含地上物拆遷補償費、工程設計費、行政作業費及路燈、管線等費用；整地費以每公頃 200 萬元概估，公園兼兒童遊樂場、廣場、廣場兼停車場、道路、道路用地兼作排水道使用等用地之工程費以每公頃 2,000 萬元概估，社會福利設施用地依照工程設計經費編列。

(二) 依專案小組意見修正後方案



圖3 擬定體2用地東側細部計畫示意圖 (依專案小組意見修正)

表 5 體 2 用地東側細部計畫土地使用面積表（依專案小組意見修正）

項目		面積(ha)	百分比(%)	
丁類住宅區 (附帶條件)		4.22	69.29	
公共設施用地	主要計畫	社會福利設施用地	0.20	3.28
		公園兼兒童遊樂場用地	0.10	1.64
		廣場用地	0.11	1.80
		廣場兼停車場用地	0.30	4.92
		道路用地	0.34	5.58
		道路用地兼作排水道使用	0.59	9.68
		小計	1.64	26.90
	細部計畫	廣場用地	0.05	0.82
		廣場兼停車場用地	0.00(56m ²)	0.09
		道路用地	0.18	2.96
小計		0.24	4.03	
合計		6.09	100.00	

註：表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

■ 丁類住宅區附帶條件規定（依專案小組意見修正）

- 1.土地所有權人提出基地範圍內既有合法建築證明文件，並經本府都市發展局認定為合法建築坐落土地者，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。
- 2.無法提具合法建築證明文件者，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 100%。惟若提供回饋金者(回饋金=申請建築面積×4%×繳交當期公告土地現值 1.4 倍)，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%；回饋金應於核發建造執照前繳交完成。
- 3.土地所有權人得依「丁類住宅區開發管理要點」申請整合開發建築提高開發強度。

表 6 丁類住宅區開發使用規定表（依專案小組意見修正）

土地使用細分區	適用條件	回饋規定及開發方式	建蔽率及容積率	上限容積率	可否接受容移	使用項目
住丁-1	非屬實施建築管理前合法建築坐落土地	未能依回饋規定辦理者	建蔽率 60% 容積率 100%	100%	×	除限制工業、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。
住丁-2	非屬實施建築管理前合法建築坐落土地	提供變更面積 4% 之土地或代金回饋； 回饋金=變更面積×4%×繳交當期公告土地現值 1.4 倍	建蔽率 60% 容積率 150%	150%	×	
	實施建築管理前合法建築坐落土地	免回饋				
住丁-3	申請整合開發土地	依「丁類住宅區開發管理要點」申請開發建築	依「丁類住宅區開發管理要點」第五點及第八點辦理。			

註：表內實施建築管理前合法建築之認定應依內政部 89 年 4 月 24 日台 89 內營字第 8904763 號函規定，由當事人檢附下列證明文件之一：「1.建造執照、2.建物登記證明、3.未實施建築管理地區建築物完工證明書、4.載有該建築物資料之土地使用現況、5.完納稅捐證明、6.繳納自來水費或電費證明、7.戶口遷入證明、8.地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。」由本府都市發展局據以認定是否屬 54 年 5 月 11 日以前完成之合法建築。

表 7 體 2 用地東側細部計畫事業及財務計畫表（依專案小組意見修正）

公共設施 用地	待取得面積 (公頃)	開發方式			徵購費用 (萬元)	主辦單位	預定完成 期限	經費來源
		徵 購	撥 用	其 他				
社福	0.20		V		-	臺中市政府 建設局	民國 125 年	臺中市政府 編列預算
公兼兒	0.10		V		-			
廣	0.0005	V			38			
	0.11		V		-			
(細)廣	0.04	V		V	3,040			
	0.01		V		-			
廣兼停	0.30		V		-			
(細)廣兼停	0.01	V			307			
道路	0.01	V			760			
	0.33		V		-			
(細)道路	0.10	V		V	7,600			
	0.09		V		-			
道兼排	0.02	V			1,520			
	0.57		V		-			
合計	1.89				13,265			

註：1.表內其他開發方式包括依「丁類住宅區開發管理要點」採捐贈方式辦理。

2.道路、道兼排、細部計畫廣場及廣兼停用地並得依「丁類住宅區開發管理要點」規定採自辦市地重劃方式開發。

3.本表僅估列私有土地徵購費用(不含建物拆遷補償費)，徵購單價依內政部實價登錄網 110 年 5 月至 111 年 5 月周邊土地平均交易行情以每平方公尺 7.6 萬元概估，公有土地應依「農田水利法」及「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」辦理。

三、變更「臺中體育場附近地區細部計畫（第二次通盤檢討）」

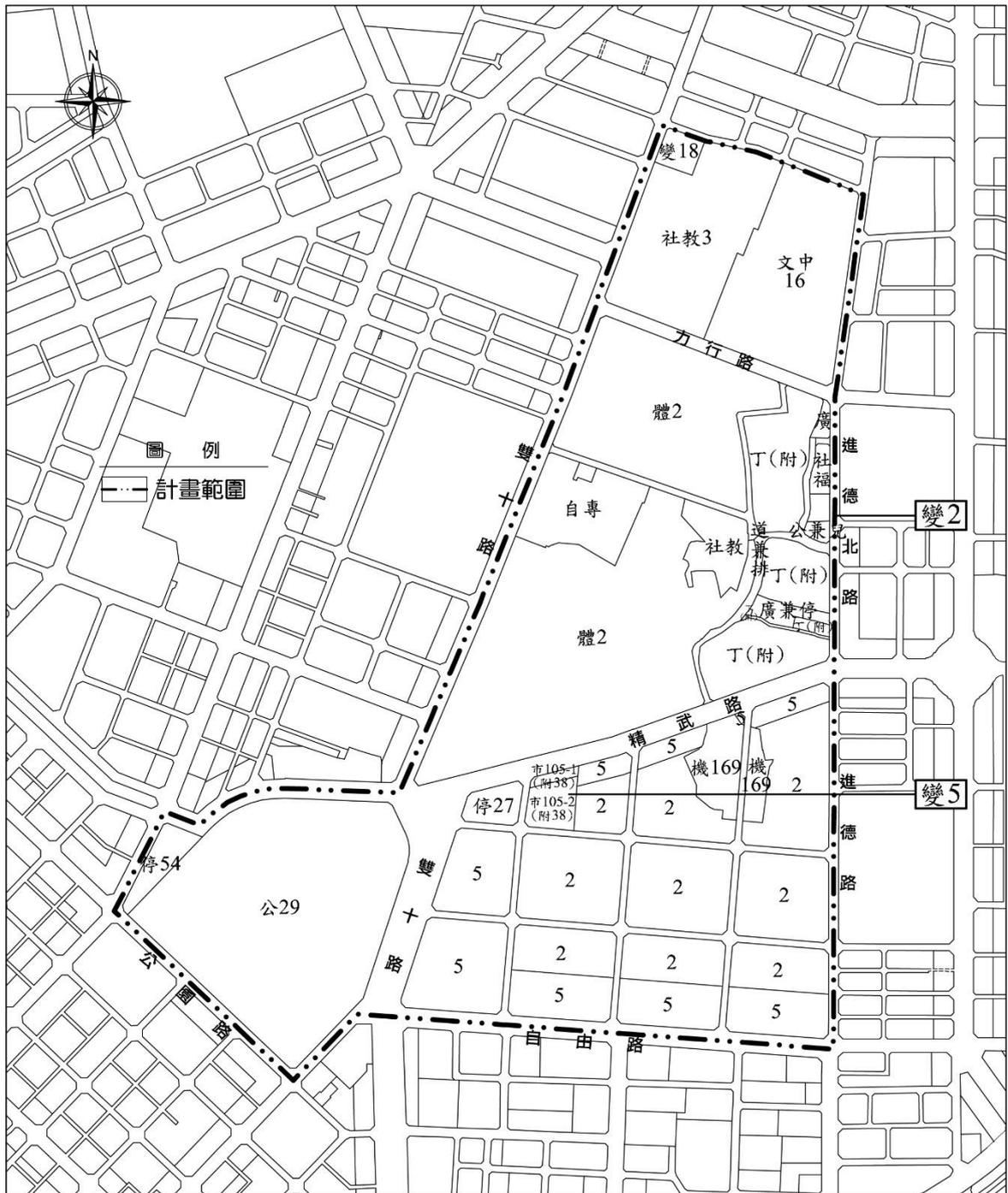


圖 4 臺中體育場附近地區細部計畫(第二次通盤檢討)變更位置示意圖

表 8 臺中體育場附近地區細部計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
1	計畫圖座標系統調整及地形圖更新	TWD67 座標系統計畫圖	TWD97 座標系統計畫圖	<p>1.本府業於 101 年 8 月 29 日府授都測字第 1010150054 號公告「臺中市都市計畫樁位公告圖(TWD97 座標系統)」,臺中市都市計畫主要計畫第四次通盤檢討業已配合將都市計畫圖由 TWD67 座標系統轉繪為 TWD97 座標系統,故本次通盤檢討配合主要計畫調整座標系統,將有利於周邊都市計畫區之銜接與後續都市工程開闢精確度之提升。</p> <p>2.本計畫區之都市計畫地形圖自前次通盤檢討迄今,地形、地物與現況發展已有不符,所呈現之資訊已不敷規劃所需,本次通盤檢討除依本府 106 年度完成之「臺中市千分之一航測地形圖」更新地形圖外,並於 107 年 12 月辦理局部地形圖修補測,以為規劃作業之依據。</p>	照案通過。	照專案小組意見通過。
2	計畫範圍調整	無	<p>丁類住宅區(附)(4.37 公頃) 附帶條件:</p> <p>1.土地所有權人提出基地範圍內既有合法建築證明文件,並經本府都市發展局認定為合法建築坐落土地者,建蔽率不得大於 60%,容積率不得大於 150%。</p> <p>2.無法提具合法建築證明文件者,建蔽率不得大於 60%,容積率不得大於 100%。惟若提供回饋金者(回饋金=申請建築面積×4%×繳交當期公告土地現值 1.4 倍),建蔽率不得大於 60</p>	<p>1.本細部計畫於 91 年擬定時,並未將第一期主要計畫公共設施保留地專案通盤檢討案決議體 2 用地「暫予保留,另案辦理」部份納入細部計畫範圍管制,導致計畫範圍未能完整,且與毗鄰「舊有市區及一至五期市地重劃地區細部計畫範圍」之間未能完整銜接。</p> <p>2.為提昇都市計畫行政管理效能,故依照「舊有市區及一至五期市地重劃地區細部計畫」邊界調整計畫範圍,同時將本次通盤檢討併同擬定之「體 2 用地東側細部計畫」內容一併納入本計畫管理。</p>	<p>修正通過。 修正事項:</p> <p>1.配合擬定體 2 用地東側細部計畫修正方案內容調整。</p> <p>2.丁類住宅區附帶條件 3 修訂為:土地所有權人得依「丁類住宅區開發管理要點」申請整合開發提高開發強度。</p>	照專案小組意見通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組 建議意見	市都委會 決議
		原計畫	新計畫			
			%，容積率不得大於 150%；回饋金應於核發建造執照前繳交完成。 3. 土地所有權人得依「丁類住宅區開發管理要點」申請開發建築。 社會福利設施用地 (0.20 公頃) 社教機構用地 (0.01 公頃) 公園兼兒童遊樂場用地 (0.10 公頃) 廣場用地 (0.11 公頃) 廣場兼停車場用地 (0.30 公頃) 體育場用地 (3.82 公頃) 道路用地 (0.51 公頃) 道路用地兼作排水道使用 (0.59 公頃)			
		體育場用地 (0.21 公頃)	丁類住宅區(附) (0.08 公頃) 附帶條件： 1. 土地所有權人提出基地範圍內既有合法建築證明文件，並經本府都市發展局認定為合法建築坐落土地者，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。 2. 無法提具合法建築證明文件者，建蔽率不得大於 60%，容積率不	依 107 年 3 月 27 日內政部都委會第 919 次會議審議通過「變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)」變更編號第 111 案內容，體育場用地變更為住宅區部份應另行擬定細部計畫，故將原部分體育場用地依「體 2 用地東側細部計畫」內容變更為丁類住宅區(附)、道路用地。		

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
			<p>得大於 100%。惟若提供回饋金者(回饋金=申請建築面積×4%×繳交當期公告土地現值 1.4 倍), 遮蔽率不得大於 60%, 容積率不得大於 150%; 回饋金應於核發建造執照前繳交完成。</p> <p>3. 土地所有權人得依「丁類住宅區開發管理要點」申請開發建築。</p>			
			道路用地 (0.13 公頃)			
3	計畫年期	民國 115 年	民國 125 年	現行計畫以民國 115 年為計畫目標年, 距本次通盤檢討辦理時間相近, 故依照內政部 107 年 4 月 30 日公告發布實施「全國國土計畫」案及臺中市政府 108 年 9 月 5 日公開展覽「臺中市國土計畫(草案)」之指導, 以民國 125 年為計畫目標年, 作為各項都市發展指標之訂定基準。	照案通過。	照專案小組意見通過。
4	計畫人口	11,000 人	12,300 人	現行計畫人口 11,000 人, 配合計畫範圍調整, 加計「體 2 用地東側細部計畫」之計畫人口 1,300 人, 新計畫人口為 12,300 人。	照案通過。	照專案小組意見通過。
5	市 105 用地	<p>市 105 用地 (0.63 公頃) 附帶條件 (附 38)</p> <p>1. 市場用地擬變更為住宅區或商業區者, 經區內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</p>	<p>市 105-1 用地 (0.11 公頃) 市 105-2 用地 (0.52 公頃) 附帶條件 (附 38)</p> <p>1. 市場用地擬變更為住宅區或商業區者, 經區內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以上同</p>	<p>1. 市 105 用地於 100 年 1 月 21 日發布實施「變更臺中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)案」納入「私有未開闢市場用地」訂定附帶條件開發規定, 允許私有土地所有權人得依「臺中市私有未開闢都市計畫市場用地檢討變更處理原則」、「臺中市私有未開闢都市計畫市場用地變更回饋要點」規定申請變更為住宅區或商業區。</p> <p>2. 經查該用地範圍內國有財產署管理之國有土地面積約佔 88%, 惟國有財產署難以與其他私有地主共同透過回饋土地或</p>	照案通過。	照專案小組意見通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
		<p>之二以上同意，並依據「臺中市私有未開闢都市計畫市場用地檢討變更處理原則」、「臺中市私有未開闢都市計畫市場用地變更回饋要點」向市府提出變更許可。</p> <p>2.市場用地變更為住宅區或商業區者必須整體規劃整體開發或整體規劃個別開發。</p> <p>3.回饋金或捐獻土地由同意都市計畫個案變更者負擔。</p> <p>4.於申請建造執照前另需送臺中市都市設計審查委員會審查。</p>	<p>意，並依據「臺中市私有未開闢都市計畫市場用地檢討變更處理原則」、「臺中市私有未開闢都市計畫市場用地變更回饋要點」向市府提出變更許可。</p> <p>2.市場用地變更為住宅區或商業區者必須整體規劃整體開發或整體規劃個別開發。</p> <p>3.回饋金或捐獻土地由同意都市計畫個案變更者負擔。</p> <p>4.於申請建造執照前另需送臺中市都市設計審查委員會審查。</p>	<p>捐贈代金之方式辦理用地變更，造成該用地長期閒置低度利用。</p> <p>3.市 105 用地緊鄰尚武段社會住宅基地，規劃戶數達 802 戶，開發完成後將引入大量居住人口，為提供良好之消費服務機能，故應積極促進該市場用地有效開發利用。</p> <p>4.為促進土地開發，故參酌公私有土地分布情形劃分為 2 處市場用地，公私共有範圍部份得仍按「市場用地專案通盤檢討」之規劃原意，鼓勵土地所有權人自行依附帶條件規定整合開發利用；國有土地部份則因劃分後土地產權單純化，利於土地管理機關自行招商活化，以促進土地有效開發利用。</p>		
6	土地使用分區管制要點	原計畫土地使用分區管制要點(詳表 3 土地使用分區管制要點變更對照表)	修正後土地使用分區管制要點(詳表 3 土地使用分區管制要點變更對照表)	詳變更臺中市都市計畫(臺中體育場附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點變更對照表	請詳表 8 專案小組建議意見欄。	照專案小組意見通過。
7	丁類住宅區開發管理要點	無	增訂「丁類住宅區開發管理要點」	配合計畫範圍調整，故將體 2 用地東側細部計畫訂定之「丁類住宅區開發管理要點」納入管制(詳表 1 丁類住宅區開發管理要點)。	請詳表 6 專案小組建議意見欄。	照專案小組意見通過。

註：表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 9 土地使用分區管制要點條文修訂對照表

原條文	公開展覽條文	變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
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。	同原條文。	—	照案通過。	照專案小組意見通過。
二、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。	同原條文。	—	照案通過。	照專案小組意見通過。
<p>三、本要點用語定義如下：</p> <p>(一) 基地線：建築基地之界線。</p> <p>(二) 前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨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。</p> <p>(三) 後面基地線：基地線之延長線與前面基地線（或其延長線）平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。</p> <p>(四) 側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。</p> <p>(五) 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。</p> <p>(六) 前院：沿前面基地線之庭院。</p> <p>其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規</p>	同原條文。	—	照案通過。	照專案小組意見通過。

原條文	公開展覽條文	變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
<p>定，無規定者，比照前院深度退縮。</p> <p>(七) 後院：沿後面基地線之庭院。</p> <p>(八) 前院深度：建築物前牆中心線或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。</p> <p>(九) 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。</p> <p>(十) 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。</p> <p>建築物不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。</p> <p>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、兒童遊樂場、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。</p>				
<p>四、住宅區之使用限制如下：</p> <p>(一) 第二種住宅區除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，餘依都市</p>	<p>四、住宅區之使用限制如下：</p> <p>(一) 第二種、<u>丁類住宅區</u>除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用</p>	<p>配合計畫範圍調整，故將體 2 用地東側細部計畫中有關丁類住宅區使用管制規定納入管制。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>

原條文	公開展覽條文	變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
<p>計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。</p> <p>(二)第五種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。</p>	<p>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。</p> <p>(二)第五種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。</p>			
<p>五、自來水事業專用區相關管制如下：</p> <p>(一)自來水事業專用區建蔽率40%、容積率250%。</p> <p>(二)自來水事業專用區土地及建築物容許使用組別如下：</p> <p>1.自來水經營業。</p> <p>2.零售業</p> <p>(1)度量衡器零售業。</p> <p>(2)書籍、文具零售業。</p> <p>(3)便利商店業。</p> <p>(4)一般百貨業。</p> <p>3.文化設施及社教設施</p> <p>(1)紀念性建築物。</p> <p>(2)博物館、科學館、歷史文物館、陳列館。</p> <p>(3)研究機構。</p> <p>4.餐飲業</p> <p>(1)餐廳(樓地板面積500平方公尺以下)。</p> <p>(2)咖啡茶藝館。</p> <p>5.辦公事務所及工商服務業</p> <p>6.社區遊憩設施</p> <p>(1)戶內遊憩設施。</p> <p>(2)公園、兒童遊</p>	—	—	照案通過。	照專案小組意見通過。

原條文	公開展覽條文	變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
<p>戲場。</p> <p>(3) 戶外籃球場、網球場、棒球場、游泳池、溜冰場及其他運動場。</p> <p>(4) 綠地、廣場。</p> <p>7.第2、4、5目使用樓地板面積合計不得超過3,300平方公尺。</p> <p>(三)自來水事業專用區內之建築基地應整體規劃並經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過始得核發建造執照，變更建造執照時亦同。</p> <p>(四)歷史建築保存與維護 為維護自來水事業專用區內之歷史建物「水源地上水塔」之文化意義與價值，於歷史建物管制範圍內(圖一)之建築物以全部保存為原則，其建築物重建、改建、修建，應先會本府文化局同意後始可送建管單位。</p> <p>(五)自來水事業專用區開放空間綠美化應與周邊體育場用地及臺中放送局結合。</p> <p>(六)自來水事業專用區內建築物附設停車空間設置標準除應依建築技術規則設計施工編第59條之規定加</p>				

原條文	公開展覽條文	變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
倍設置外；至少應另外增設 200 個停車位供公眾使用。				
(七)自來水事業用地面臨 25M-51 計畫道路，應自道路退縮 10 公尺為公共開放空間(含 4 公尺無遮簷人行道)，退縮建築部分得計入法定空地且不得施設圍牆。	(七) 自來水事業專用區面臨 25M-51 計畫道路，應自道路退縮 10 公尺為公共開放空間(含 4 公尺無遮簷人行道)；面臨 <u>10M 計畫道路(電台街)應退縮 4 公尺無遮簷人行道</u> ，退縮建築部分得計入法定空地且不得施設圍牆， <u>以維護歷史建築水源地、上水塔及臺中放送局觀覽通道之暢通。</u>	配合現行土地使用分區名稱修正自來水事業用地為自來水事業專用區；並配合主要計畫將電台街劃設為 10 公尺計畫道路，故訂定自來水事業專用區面臨 10 公尺計畫道路之退縮建築規定，並將原條文第(八)款規定刪除。	照案通過。	照專案小組意見通過。
(八)電台街指定留設 15 公尺退縮帶部分，應留設 9 公尺為道路使用，另外兩側各 3 公尺則應留設供綠化及人行步道空間使用，前述退縮建築部分得計入法定空地且不得施設圍牆。	(八) 刪除。	—	照案通過。	照專案小組意見通過。
(九)自來水事業專用區不適用建築技術規則開放空間容積獎勵、「臺中市建築物增設停車空間獎勵要點」相關容積獎勵措施及都市計畫容積移轉實施辦法規定。	(八) 自來水事業專用區不適用建築技術規則開放空間容積獎勵、「臺中市建築物增設停車空間獎勵要點」相關容積獎勵措施及都市計畫容積移轉實施辦法規定。	原條文第(九)款條文次序調整。	照案通過。	照專案小組意見通過。
(十)其他未表明事項，應依臺中市政府 99 年 10 月 8 日府都計字第	(九)其他未表明事項，應依臺中市政府 99 年 10 月 8 日府都計字第	原條文第(十)款條文次序調整。	照案通過。	照專案小組意見通過。

原條文	公開展覽條文	變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議																														
09902833031 號函發布實施之「變更臺中市都市計畫（臺中體育場附近地區）（增訂自來水事業專用區土地使用管制要點）細部計畫」為準。	09902833031 號函發布實施之「變更臺中市都市計畫（臺中體育場附近地區）（增訂自來水事業專用區土地使用管制要點）細部計畫」為準。			過。																														
 <p>圖一 自來水事業專用區內歷史建物管制範圍示意圖</p>	 <p>圖一 自來水事業專用區內歷史建物管制範圍示意圖</p>	配合主要計畫經內政部審定方案內容修正自來水事業專用區內歷史建物管制範圍示意圖。	照案通過。	照專案小組意見通過。																														
原條文		配合計畫範圍調整，故將體 2 用地東側細部計畫中有關公共設施用地之建蔽率及容積率規定納入管制。	照案通過。	照專案小組意見通過。																														
六、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率等規定詳如下表規定：																																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>0</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>公園用地</td><td>15 註</td><td>40</td></tr> <tr><td>體育場用地</td><td>40</td><td>250</td></tr> <tr><td>機關用地</td><td>40</td><td>200</td></tr> <tr><td>社教機構用地</td><td>40</td><td>200</td></tr> <tr><td>文中用地</td><td>50</td><td>200</td></tr> <tr><td>市場用地</td><td>60</td><td>240</td></tr> <tr><td>停車場用地</td><td>70</td><td>不予規定</td></tr> <tr><td>變電所用地</td><td>40</td><td>200</td></tr> </tbody> </table>	0				建蔽率(%)	容積率(%)	公園用地	15 註	40	體育場用地	40	250	機關用地	40	200	社教機構用地	40	200	文中用地	50	200	市場用地	60	240	停車場用地	70	不予規定	變電所用地	40	200	<p>註：有頂蓋之建築物，用地面積在 5 公頃以下者，建蔽率不得超過 15%；用地面積超過 5 公頃者，其超過部分之建蔽率不得超過 12%。</p>			
0	建蔽率(%)	容積率(%)																																
公園用地	15 註	40																																
體育場用地	40	250																																
機關用地	40	200																																
社教機構用地	40	200																																
文中用地	50	200																																
市場用地	60	240																																
停車場用地	70	不予規定																																
變電所用地	40	200																																
公開展覽條文																																		
六、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率等規定詳如下表規定：																																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>使用別</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>公園用地</td><td>15^註</td><td>40</td></tr> <tr><td>公園兼兒童遊樂場用地</td><td>15</td><td>30</td></tr> <tr><td>綠地用地</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr><td>廣場用地</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr><td>廣場兼停車場用地</td><td>10</td><td>20</td></tr> <tr><td>體育場用地</td><td>40</td><td>250</td></tr> <tr><td>機關用地</td><td>40</td><td>200</td></tr> <tr><td>社教機構用地</td><td>40</td><td>200</td></tr> <tr><td>社會福利設施用地</td><td>60</td><td>250</td></tr> <tr><td>文中用地</td><td>50</td><td>200</td></tr> </tbody> </table>	使用別	建蔽率(%)	容積率(%)	公園用地	15 ^註	40	公園兼兒童遊樂場用地	15	30	綠地用地	0	0	廣場用地	0	0	廣場兼停車場用地	10	20	體育場用地	40	250	機關用地	40	200	社教機構用地	40	200	社會福利設施用地	60	250	文中用地	50	200	
使用別	建蔽率(%)	容積率(%)																																
公園用地	15 ^註	40																																
公園兼兒童遊樂場用地	15	30																																
綠地用地	0	0																																
廣場用地	0	0																																
廣場兼停車場用地	10	20																																
體育場用地	40	250																																
機關用地	40	200																																
社教機構用地	40	200																																
社會福利設施用地	60	250																																
文中用地	50	200																																

原條文		公開展覽條文		變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議	
市場用地	60	240					
停車場用地	70	不予規定					
變電所用地	40	200					
註：有頂蓋之建築物，用地面積在 5 公頃以下者，建蔽率不得超過 15%；用地面積超過 5 公頃者，其超過部分之建蔽率不得超過 12%。							
原條文							
七、本計畫區內各類住宅區建蔽率、容積率、高度比、院落深度等詳如下表：							
使用別	住宅區		備註				
	住二	住五					
建蔽率(%)	60	50					
容積率(%)	220	400					
上限容積率(%)	320	560	即加上獎勵容積率後之上限容積率；辦理都市更新者不受此限。				
高度比	1.5	1.5					
後院深度(公尺)	3	3					
備註：基地面臨現有巷道免留設後院。							
公開展覽條文							
七、本計畫區內各類住宅區建蔽率、容積率、高度比、院落深度等詳如下表：							
使用別	住宅區					備註	
	住2	住5	住丁-1	住丁-2	住丁-3		
建蔽率(%)	60	50	60	60	55		
容積率(%)	220	400	100	150	280		
上限容積率(%)	320	560	100	150	400		
高度比	1.5	1.5	=	=	=		
後院深度(公尺)	3	3	=	=	=		
備註：							
1.基地面臨現有巷道免留設後院。							
2.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，依都市更新條例或大眾捷運系統土地開發辦法第 29 條辦理者，不受此限。							
3.丁類住宅區建築基地得依「丁類住宅區開發管理要點」規定申請開發建築。							
八、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			同原條文。				
				1.配合計畫範圍調整，故將體 2 用地東側細部計畫中有關丁類住宅區之建蔽率、容積率、高度比、院落深度規定納入管制，並加註得依「丁類住宅區開發管理要點」開發建築之說明。	修正通過。 修正事項： 1.住丁-3 之容積率與上限容積率修正為：依「丁類住宅區開發管理要點」第五點及第八點辦理。 理由： 「丁類住宅區開發管理要點」針對不同申請基地規模與條件，已訂定差異化之容積率與容積獎勵規定，藉以提升整合規模之誘因，故配合修訂表內容積率與上限容積率欄位之管制規定。 2.備註 2 上限容積率之排除增加「都市危險及老舊建築物加速重建條例」 理由： 依變更理由第 3 點，考量「都市危險及老舊建築物加速重建條例」同為需排除都市計畫取得容積獎勵上限容積率之限制範圍，故應予註明。	照專案小組意見通過。	
				2.依內政部 99 年 9 月 30 日台內營字第 0990807669 號令規定：「都市計畫取得容積獎勵係依相關法律（如都市更新條例、大眾捷運法等）所定之程序，由各該目的事業主管機關審核給予獎勵容積，有關都市計畫主要計畫中有基準容積及各項獎勵容積加總後之總容積上限規定者，仍不得以該主要計畫規定內容，逕予限縮審核給予獎勵容積之權力」，爰加註有關上限容積率之限制範圍。			
					照案通過。	照專案小組意見通過。	

原條文	公開展覽條文	變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
<p>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：</p> <p>(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共同起造人。</p> <p>(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。</p>				
<p>九、騎樓與建築退縮規定：</p> <p>為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下：</p> <p>(一)住宅區及市場用地</p> <p>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4公尺無遮簷人行道。凡面臨未達7公尺計畫道路，以及面</p>	<p>九、騎樓與建築退縮規定：</p> <p>為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下(詳圖6-8)：</p> <p>(一)第2種及第5種住宅區及市場用地</p> <p>凡面臨計畫道路之建築基地，應設置騎樓或4公尺無遮簷人行道。</p>	<p>1.為區隔丁類住宅區之退縮規定，故配合修正文字。</p> <p>2.原臺中體育場附近地區細部計畫並未劃設7公尺以下之計畫道路，另因體2用地東側細部計畫已指定面臨計畫道路及「道兼排」均應設置騎樓或4公尺無遮簷人行道，故配合刪除臨接道路寬度有關規定。</p>	<p>精武路南側及雙十路東側既有住宅區之建築退縮規定，修正為應設置4公尺無遮簷人行道。</p> <p>理由：</p> <p>1.精武路南側及雙十路東側均劃設為第5種住宅區(容積率400%)，屬於高開發強度之基地，應留設高品質之人行徒步空間。</p> <p>2.考量現況沿街面使用大部分為臨時性建築，建物老舊，且</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>

原條文	公开展覽條文	變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
<p>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。</p>			<p>面積狹小、基地深度不足，又部分為承租公有土地使用，難以單獨重建，後續需透過與鄰地整合開發利用始得提升開發效益。</p> <p>3. 為塑造主要道路沿街面良好人行空間，退縮規定建議修正為應留設 4 公尺無遮簷人行道。</p>	
<p>(未訂定)</p>	<p>(二) 丁類住宅區之建築退縮規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築基地面臨 4 公尺計畫道路者應退縮 4 公尺建築，退縮部份自道路境界線 1 公尺範圍應作為道路使用，其餘部份應作為無遮簷人行道使用。 2. 建築基地面臨道路用地兼作排水道使用（以下簡稱「道兼排」）且寬度未達 8 公尺者應退縮 4 公尺建築，退縮部份距「道兼排」中心線 4 公尺範圍應作為道路使用，其餘部份應作為無遮簷人行道使用。 3. 其餘面臨計畫道路、廣場用地、廣場兼停車場用地及寬度達 8 公尺以上之「道兼排」之建築基地，應設置騎樓或 4 公尺無遮簷人行道。 	<p>配合計畫範圍調整，故將體 2 用地東側細部計畫中有關丁類住宅區之騎樓與建築退縮規定納入管制。</p>	<p>請規劃單位依下列意見修正，並依會議結論四辦理。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 刪除第 1 目及第 2 目條文內容。 <p>理由：</p> <p>配合細部計畫修正方案，4 公尺主要計畫道路於增設細部計畫道路後已可達 8 公尺；「道兼排」用地增設細部計畫道路用地後之寬度已可達 10 公尺以上，故免再規定建築退縮空間部分應作為道路使用。</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. 丁類住宅區之建築退縮形式，應以設置 4 公尺無遮簷人行道為原則。 <p>理由：</p> <p>考量體 2 用地東側並無設置騎樓之現況使用環境，且考量建築物設置騎樓空間易遭違規佔用或停放車輛，難以建構良好步行環境，且無法塑造道路兩側植栽、行道樹生長環境，故為創造地區舒適步行環境品質，有關丁類住宅區之建築退縮形式，應以設置 4 公尺無遮</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>

原條文	公开展覽條文	變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
	4. 退縮建築部分得計入法定空地。		簷人行道為原則。	
(未訂定)	(三) 社會福利設施用 <u>地面臨計畫道路及「道兼排」之建築基地應設置騎樓或 4 公尺無遮簷人行道。</u>	配合計畫範圍調整，故將體 2 用地東側細部計畫中有關社會福利設施用地之騎樓與建築退縮規定納入管制。	本條文建議刪除，比照一般公共設施用地退縮 4 公尺為無遮簷人行道。	照專案小組意見通過。
(二) 變電所用地及其相關附屬設施凡面臨東、南側應自基地境界線退縮 6 公尺建築，臨道路境界線部分應退縮 8 公尺建築；前開退縮部分距道路(基地)境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道使用並妥予植栽綠化，其餘部分亦應妥予植栽綠化；退縮建築部分得計入法定空地。	(四) 變電所用地及其相關附屬設施凡面臨東、南側應自基地境界線退縮 6 公尺建築，臨道路境界線部分應退縮 8 公尺建築；前開退縮部分距道路(基地)境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道使用並妥予植栽綠化，其餘部分亦應妥予植栽綠化；退縮建築部分得計入法定空地。	條次調整。	照案通過。	照專案小組意見通過。
(三) 體育場用地之退縮規定(詳圖 6-7): 1. 體育場用地除面臨 25M-51 計畫道路，應自道路境界線退縮 10 公尺建築，以留設帶狀式開放空間外，餘應自計畫道路境界線退縮 4 公尺建築，退縮部分，距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道使用並妥予植栽綠化，其餘部分亦應妥予植栽綠化；退縮建築部分得計入法定空地。 2. 電台街指定留設	(五) 體育場用地之退縮規定： 1. 體育場用地面臨 25M-51 計畫道路，應自道路境界線退縮 10 公尺建築，以留設帶狀式開放空間； <u>面臨 8 公尺計畫道路部分應自道路境界線退縮 2 公尺為無遮簷人行道，餘應自計畫道路境界線退縮 4 公尺建築。</u> <u>退縮寬度達 4 公尺(含)以上部分，距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道使</u>	1. 條次調整。 2. 考量臺灣體育運動大學東側面臨 8 公尺道路部份校地範圍已取得建造執照，故縮減退縮寬度為 2 公尺。 3. 配合 107 年 3 月 27 日內政部都委會第 919 次會議審議通過「變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)」變更編號第 111 案已將電台街劃設為 10 米計畫道路，故應依計畫道路退縮規定辦理，爰刪除原體育場用地指定退縮規定內容。 4. 為塑造體育場用地南側入口意象，並保留後續設置人行天橋、地下	修正通過。 修正事項： 1. 第 2 目條文內容修正如下：「...(其視覺穿透率不得低於 60%，高度不得高於 1.5 公尺)，...。」 理由： 為提高體育場用地面臨雙十路、精武路及電台街之視覺通透性，故提高其設置圍籬視覺穿透率之規定。 2. 騎樓與建築退縮示意圖請配合修正。 3. 第 4 目條文內容修正如下：「體育場用地面臨「道兼排」應	照專案小組意見通過。

原條文	公开展覽條文	變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
<p>15 公尺退縮帶部分，應留設 9 公尺為道路使用，另外兩側各 3 公尺則應留設供綠化及人行步道空間使用。前述退縮建築部分得計入法定空地。</p> <p>3. 體育場用地面臨 25M-51 及 30M-15 計畫道路，不得設置圍牆等阻礙人行之障礙物，但得以鏤空或柵欄式等穿透性綠籬代替之(其視覺穿透率不得低於 40%，高度不得高於 1.5 公尺)，且應自道路境界線至少退縮 5 公尺以上始得設置。</p>  <p>圖 6-7 體育場用地指定留設開放空間示意圖</p>	<p>用並妥予植栽綠化，其餘部分亦應妥予植栽綠化；退縮建築部分得計入法定空地。</p> <p>2. 體育場用地面臨 25M-51、30M-15 及 10M 計畫道路(電台街)，不得設置圍牆等阻礙人行之障礙物，但得以鏤空或柵欄式等穿透性綠籬代替之(其視覺穿透率不得低於 40%，高度不得高於 1.5 公尺)，且應自道路境界線至少退縮 5 公尺以上始得設置。</p> <p>3. 體育場用地臨接精武路與雙十路交叉口處應留設 500 平方公尺以上之街角廣場空間。</p> <p>4. 體育場用地面臨「道兼排」且寬度未達 8 公尺者應退縮 4 公尺建築，退縮部份距「道兼排」中心線 4 公尺範圍應作為道路使用，其餘部份應作為無遮簷人行道使用。</p>	<p>道等設施之空間，故指定體育場用地臨接精武路與雙十路交叉口處應留設 500 平方公尺以上之街角廣場空間。</p> <p>5. 為使「道兼排」之通行寬度達 8 公尺以上，故配合增訂面臨未達 8 公尺寬度之退縮規定。</p>	<p>留設永久性帶狀式開放空間(其位置詳附圖)，並應予植栽綠化，不得設置圍籬等設施阻隔視覺。」並新增圖示。</p>  <p>附圖 體育場用地留設永久性帶狀式開放空間示意圖</p> <p>理由： 為塑造體育場用地東側之開放通廊，故指定體育場用地面臨「道兼排」用地應留設永久性帶狀式開放空間。</p>	<p>市都委會決議</p>

原條文	公開展覽條文	變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
	 <p>圖 6-8 騎樓與建築退縮示意圖</p>			
<p>(四)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，應自道路境界線退縮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。</p>	<p>(六)其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨計畫道路及「道兼排」，應自計畫道路退縮4公尺為無遮簷人行道。</p>	<p>1.條次調整。 2.原「臺中體育場附近地區細部計畫」並未劃設7公尺以下之計畫道路，另因「體2用地東側細部計畫」已指定面臨計畫道路及「道兼排」均應設置騎樓或4公尺無遮簷人行道，故配合刪除臨接道路寬度有關規定。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>
<p>(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。</p>	<p>(七)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者，依其決議辦理。</p>	<p>1.條次調整。 2.主要計畫已取消原體2用地都市更新開發規定，故刪除原條文第(五)款規定中有關都市更新地區之內容。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>
<p>原條文</p> <p>十、停車空間： 本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下</p>		<p>文字調整。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>

原條文	公開展覽條文	變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議																												
<p>列規定：</p> <p>(一)建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設汽車停車位，但至少須設置 1 輛機車停車位，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，而機車停車位以每 1 戶設置 1 輛為原則。</p> <table border="1" data-bbox="145 779 751 1171"> <thead> <tr> <th rowspan="2">總樓地板面積 (平方公尺)</th> <th colspan="2">停車設置標準</th> </tr> <tr> <th>汽車</th> <th>機車</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">第一類建築物</td> <td>1-200</td> <td>免設置</td> <td>設置 1 部</td> </tr> <tr> <td>201-300</td> <td>設置 1 部</td> <td>設置 2 部</td> </tr> <tr> <td>301-400</td> <td>設置 2 部</td> <td>設置 3 部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">第二類建築物</td> <td>1-225</td> <td>免設置</td> <td rowspan="4">以每戶設置 1 部為原則</td> </tr> <tr> <td>226-375</td> <td>設置 1 部</td> </tr> <tr> <td>376-525</td> <td>設置 2 部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二) 依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之汽車停車位在 5 輛以下建築物無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。</p> <p>(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停車位。</p> <p>(四) 留設於地下層之法定機車停車空間得免計容積。</p>	總樓地板面積 (平方公尺)	停車設置標準		汽車	機車	第一類建築物	1-200	免設置	設置 1 部	201-300	設置 1 部	設置 2 部	301-400	設置 2 部	設置 3 部	以下類推	-	-	第二類建築物	1-225	免設置	以每戶設置 1 部為原則	226-375	設置 1 部	376-525	設置 2 部	以下類推	-	<p>公開展覽條文</p>			過。
總樓地板面積 (平方公尺)		停車設置標準																														
	汽車	機車																														
第一類建築物	1-200	免設置	設置 1 部																													
	201-300	設置 1 部	設置 2 部																													
	301-400	設置 2 部	設置 3 部																													
	以下類推	-	-																													
第二類建築物	1-225	免設置	以每戶設置 1 部為原則																													
	226-375	設置 1 部																														
	376-525	設置 2 部																														
	以下類推	-																														
<p>十、停車空間：</p> <p>本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定：</p> <p>(一)建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設汽車停車位，但至少須設置 1 輛機車停車位，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，</p>																																

原條文	公开展覽條文	變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議																													
<p>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，而機車停車位以每 1 戶設置 1 輛為原則。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th rowspan="2">總樓地板面積 (平方公尺)</th> <th colspan="2">停車空間設置標準</th> </tr> <tr> <th>汽車</th> <th>機車</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">第一類 建築物</td> <td>200 以下</td> <td>免設置</td> <td>設置 1 部</td> </tr> <tr> <td>超過 200-300</td> <td>設置 1 部</td> <td>設置 2 部</td> </tr> <tr> <td>超過 300-400</td> <td>設置 2 部</td> <td>設置 3 部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">第二類 建築物</td> <td>225 以下</td> <td>免設置</td> <td rowspan="3">以每戶設置 1 部為原則</td> </tr> <tr> <td>超過 225-375</td> <td>設置 1 部</td> </tr> <tr> <td>超過 375-525</td> <td>設置 2 部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二) 依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之汽車停車位在 5 輛以下建築物無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。</p> <p>(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停車位。</p> <p>(四) 留設於地下層之法定機車停車空間得免計容積。</p>		總樓地板面積 (平方公尺)	停車空間設置標準		汽車	機車	第一類 建築物	200 以下	免設置	設置 1 部	超過 200-300	設置 1 部	設置 2 部	超過 300-400	設置 2 部	設置 3 部	以下類推	-	-	第二類 建築物	225 以下	免設置	以每戶設置 1 部為原則	超過 225-375	設置 1 部	超過 375-525	設置 2 部	以下類推	-				
			總樓地板面積 (平方公尺)	停車空間設置標準																													
	汽車	機車																															
第一類 建築物	200 以下	免設置	設置 1 部																														
	超過 200-300	設置 1 部	設置 2 部																														
	超過 300-400	設置 2 部	設置 3 部																														
	以下類推	-	-																														
第二類 建築物	225 以下	免設置	以每戶設置 1 部為原則																														
	超過 225-375	設置 1 部																															
	超過 375-525	設置 2 部																															
	以下類推	-																															
(未訂定)	<p>十一、基地保水原則： 建築基地開發之透水面積比例，應符合「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」之基準。</p>	<p>1.增訂條文。 2.本計畫因屬地下水補注地質敏感區，為降低開發行為對地下水補注水質及補注水量之影響，應依地質法相關規定檢討基地開發之透水面積。</p>	照案通過。	照專案小組意見通過。																													
<p>十一、景觀及綠化原則： 建築基地內之實設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，致實設空地未達應種植花草樹木面</p>	<p>十二、景觀及綠化原則： 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</p>	<p>1.條次調整。 2.以實設空地檢討綠化及喬木設計，恐因大基地分期分區開發造成後續開發時已種植之喬木及綠地需移植或移除之疑慮，爰修正部分內容以法定空地檢討綠化及喬木量。</p>	照案通過。	照專案小組意見通過。																													

原條文	公开展覽條文	變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
<p>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錄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。實設空地面積每滿 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。</p>	<p>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錄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。<u>法定</u>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。</p>			
<p>十二、空地綠美化獎勵措施</p> <p>(一) 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、美化計畫向本府提出空地綠美化獎勵之申請。</p> <p>(二) 前項綠美化之期間應連續 3 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</p>	<p>十三、空地綠美化獎勵措施</p> <p>(一) 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、美化計畫向本府提出空地綠美化獎勵之申請。</p> <p>(二) 前項綠美化之期間應連續 3 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</p>	<p>條次調整。</p>	<p>本條文建議刪除。理由： 考量建築基地容積獎勵總額仍以基準容積 20% 為限，且空地綠美化未有長期提升環境之效果，故建議刪除。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>

原條文	公開展覽條文	變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
<p>網或木格柵。</p> <p>(三)前項獎勵經建造執照預審委員會核定,得於原來之法定容積率加上最高5%之容積率。(例如:原法定容積率280%,經獎勵後最高增為285%)</p>	<p>准得設置穿透性圍籬,如鐵絲網或木格柵。</p> <p>(三)前項獎勵經建造執照預審委員會核定,得於原來之法定容積率加上最高5%之容積率。(例如:原法定容積率280%,經獎勵後最高增為285%)</p>			
<p>十三、計畫區內設置廣告招牌應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。</p>	<p>十四、計畫區內設置廣告招牌應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。</p>	<p>條次調整。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>
<p>十四、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>十五、本計畫區內應提送都市設計審議範圍依「臺中市都市設計審議規範」規定辦理。</p>	<p>1.條次調整。</p> <p>2.應提送都市設計審議範圍依全市性之規定辦理。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>

原條文	公開展覽條文	變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
<p>(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。</p> <p>(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 條之一第二項執照之申請案。</p> <p>(六)經主要計畫指定之商業許可地區依其開發審議規範或相關回饋辦法規定應辦理者。</p> <p>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。</p>				
<p>十五、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%：</p> <p>(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</p>	刪除。	考量本條文規定與中央於 107 年 6 月公布「都市危險及老舊建築物加速重建條例」有競合關係，故應予以刪除。	照案通過。	照專案小組意見通過。

原條文	公開展覽條文	變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
<p>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%。</p> <p>(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%。</p> <p>(三) 經全部土地所有人同意。</p> <p>(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。</p> <p>(五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。</p>				
<p>十六、附則</p> <p>(一) 基地於都市計畫擬定或變更前業經地政機關分割完</p>	<p>同原條文。</p>	<p>—</p>	<p>照案通過。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>

原條文	公開展覽條文	變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
<p>竣，或因都市計畫公共設施用地逕為分割完竣者，不合現行都市計畫規定最小面積或最小深度、寬度之限制，應依「臺中市畸零地使用自治條例」辦理。</p> <p>(二)本計畫區內建築物使用，除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外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。</p>				

表 10 「丁類住宅區開發管理要點」條文修訂對照表

公開展覽條文	提市都委會第 124 次會議條文	規劃單位建議修正條文 (提第 8 次小組會議討論)	修正理由	專案小組建議意見	市都委會決議
一、為促進丁類住宅區土地之開發利用，提升地區環境品質，故訂定本要點。	一、同原條文。	一、同原條文。	—	照案通過。	照專案小組意見通過。
二、依本要點申請再開發範圍應符合下列條件： (一)完整街廓或基地面積 500 平方公尺以上，且範圍完整連接，連接部分最小寬度 10 公尺以上。 (二)申請基地應鄰接計畫道路或道路兼作排水道使用。	二、依本要點申請開發範圍應符合下列條件： (一)完整街廓或基地面積 1,000 平方公尺以上，且範圍完整連接，連接部分最小寬度 10 公尺以上。 (二)申請開發範圍應臨接計畫道路、廣場用地、廣場兼停車場用地或道路用地兼作排水道使用。 (三)申請開發範圍不得包含依文化資產保存法公告登錄之古蹟或歷史建築定著之土地。	二、依本要點申請開發範圍應符合下列條件： (一) <u>完整街廓或住宅區基地面積 1,000 平方公尺以上。</u> (二) 申請開發範圍應臨接計畫道路、廣場用地、廣場兼停車場用地或道路用地兼作排水道使用。 (三) 申請開發範圍不得包含依文化資產保存法公告登錄之古蹟或歷史建築定著之土地。 (四) <u>申請開發範圍得將臨接之私有細部計畫道路用地、廣場用地納入。</u>	1. 為避免限制土地整合開發及建築使用，故刪除基地範圍之最小寬度規定，回歸建築法、建築技術規則、臺中市建築管理自治條例及臺中市畸零地使用自治條例等相關規定管制。 2. 考量可指定建築線之公共設施用地除計畫道路與道路用地兼作排水道使用外，並包含廣場用地及廣場兼停車場用地，故納入修訂。 3. 針對古蹟或歷史建築定著之土地，為避免影響其保存，故予以排除於申請範圍。 4. 為鼓勵申請開發土地優先依第六點規定回饋私有細部計畫道路用地及廣場用地，增加申請開發範圍得將其範圍納入之規定。	照規劃單位所提建議修正條文通過。	照專案小組意見通過。
三、依本要點申請開發範	—	—	—	照案通過。	照專案小組意見

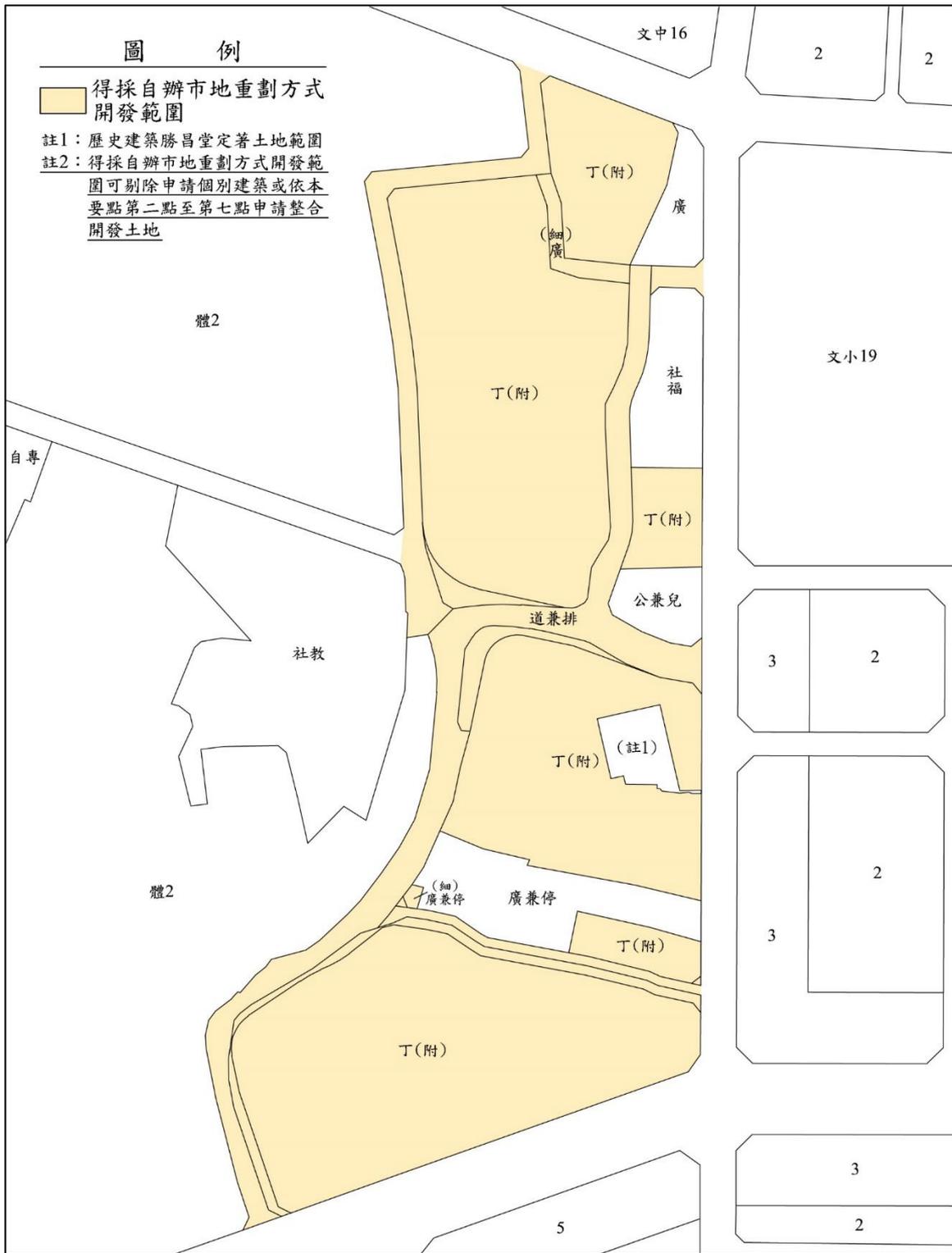
公開展覽條文	提市都委會第 124 次會議條文	規劃單位建議修正條文 (提第 8 次小組會議討論)	修正理由	專案小組建議意見	市都委會決議
圍及其土地 使用計畫 不得影響 鄰近未開 發土地之 出入通行 權益。					見通過。
四、未申請開發 之土地得 依住宅區 附帶條件 規定申請 個別建築， 不受本要 點之限制。	—	—	—	照案通過。	照專案 小組意 見通過。
—	—	<p>五、依本要點申請整合開發之建築基地，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)面積 1,000 平方公尺以上未達 2,000 平方公尺者，應留設不小於開發面積 15% 之供公眾通行使用道路，其建蔽率為 55%，容積率為 220%，不得適用相關容積獎勵及作為容積移轉接受基地。</p> <p>(二)面積 2,000 平方公尺以上未達 3,000 平方公尺者，應留設不小於開發面積 25% 之供公眾通行使用道路，其建蔽率為 55%，容積率為 280%，得適用相關容積獎勵規定，但不得作為容積移轉接受基地。</p> <p>(三)面積 3,000 平方公尺以上者，應留設不小於開發面積 25% 之供公眾通行使用道路，其建蔽率為</p>	<p>1. 新增條文。</p> <p>2. 本要點訂定之目的主要為解決部分基地無法面臨建築線問題，且考量留設小面積停車場、綠地、廣場等設施不利於後續管理維護，故指定公共開放空間應為供公眾通行使用道路。</p> <p>3. 依第六次專案小組會議結論二：「研議提高自行整合開發規模並配合提高容積獎勵規定，以增加自行整合開發誘因。」爰針對不同開發規模基地應留設之供公眾通行使用道路面積、容積率以及得否適用相關容積獎勵與作為容</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正事項：</p> <p>1. 參酌一般法規用語，建議將「不小於」修正為「至少」。</p> <p>2. 有關申請整合開發應留設「供公眾通行使用道路」一節，考量基地若無臨接裏地問題，亦可於沿街面留設廣場、綠地、停車場等塊狀公共設施，故修正應留設之項目為「公共設施」。</p>	照專案 小組意 見通過。

公開展覽條文	提市都委會第 124 次會議條文	規劃單位建議修正條文 (提第 8 次小組會議討論)	修正理由	專案小組建議意見	市都委會決議
		<u>55%，容積率為 280%，得適用相關容積獎勵規定，並得作為容積移轉接受基地。</u>	移轉接受基地等事項訂定差異化規定。		
五、依本要點申請再開發時，應於沿街面集中留設不小於申請開發總面積 25% 之土地作為公共開放空間，公共開放空間不得計入法定空地，且應自行開闢完成並開放供公眾使用。	五、依本要點申請整合開發時，應依下列規定留設不小於開發總面積 25% 之土地作為公共開放空間(優先作為停車場、綠地、廣場或道路使用)，且不得計入建築基地面積： (一)申請開發範圍面臨未徵收之計畫道路或廣場用地者，得將該道路或廣場用地納入公共開放空間面積計算，並由申請人自行開闢完成後捐贈予臺中市政府建設局。 (二)申請開發範圍如有影響鄰地之出入通路者，應留設寬度 6 公尺以上出入通路作為公共開放空間，並自行開闢完成開放供公眾使用。 (三)申請開發範圍非屬前 2 款情形者，應於沿街面集中留設公共開放空間，並應自行開闢完成開放供公眾使用。	六、依第五點規定應留設之供公眾通行使用道路應自行開闢完成後捐贈予臺中市政府建設局。倘申請開發範圍面臨私有細部計畫道路用地或細部計畫廣場用地者，得將前開用地納入應留設之供公眾通行使用道路面積計算，一併由申請人自行開闢完成後捐贈予臺中市政府建設局。	1.參酌「臺中市建築管理自治條例」第 20 條規定，現有巷道兩側退讓寬度受巷道長度、出口情形之影響，故供公眾通行使用道路之寬度應依實際整合情形與留設位置考量，故刪除其寬度之規定。 2.考量供公眾通行道路後續管理及養護權責一致，並避免造成民眾稅賦爭議，故應將土地捐贈予臺中市政府建設局。	修正通過。 修正事項： 1.配合第五點修訂相關文字內容，並應考量基地是否有臨接裏地之情形，參照原提市都委會第 124 次會議條文，訂定不同公共設施留設方式。 2.建築基地若無臨接裏地問題，其留設之公共設施優先規劃為綠地、停車場等為原則。 3.請將公共設施之受贈機關修正為「臺中市政府」，後續將依設施性質由主管機關進行管理及維護。	照專案小組意見通過。
六、申請人應製作開發計畫書圖，提	六、申請人應製作開發計畫書圖，提送臺中市政府都市發	七、申請人應製作開發計畫書圖，提送臺中市政府都市發展局邀集	1.條次調整。 2.配合第五點修訂相關文字敘	修正通過。 修正事項： 考量整合	照專案小組意見通過。

公開展覽條文	提市都委會第 124 次會議條文	規劃單位建議修正條文(提第 8 次小組會議討論)	修正理由	專案小組建議意見	市都委會決議
<p>送臺中市政府都市發展局邀集相關單位召開會議審認，且至少應表明下列事項：</p> <p>(一)申請人姓名、身份證字號及地址。</p> <p>(二)開發地區範圍之地號、面積。</p> <p>(三)土地與建物使用現況。</p> <p>(四)是否影響鄰地出入通行之說明。</p> <p>(五)土地使用計畫及公共開放空間規劃。</p> <p>(六)事業及財務計畫、開發期程。</p> <p>(七)全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及私有土地及建物所有權人同意書。</p> <p>(八)套繪土地使用計</p>	<p>展局邀集相關單位召開會議審認，且至少應表明下列事項：</p> <p>(一)申請人姓名、身份證字號及地址。</p> <p>(二)開發地區範圍之地號、面積。</p> <p>(三)土地與建物使用現況。</p> <p>(四)是否影響鄰地出入通行之說明。</p> <p>(五)土地使用計畫及公共開放空間規劃。公共開放空間如屬留設供公眾使用之出入通路，應出具「供公眾通行使用同意書」。</p> <p>(六)事業及財務計畫、開發期程。</p> <p>(七)全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及私有土地及建物所有權人同意書。開發範圍若因整體規劃需要須將公有土地納入時，應於開發計畫中述明其處理方式。</p> <p>(八)套繪土地使用計畫之地籍圖，其比例尺不得小於一千分之一。</p> <p>開發計畫書圖應經審認通過，並與臺中市政府簽訂協議書。</p>	<p>相關單位召開會議審認，且至少應表明下列事項：</p> <p>(一)申請人姓名、身份證字號及地址。</p> <p>(二)開發地區範圍之地號、面積。</p> <p>(三)土地與建物使用現況。</p> <p>(四)是否影響鄰地出入通行之說明。</p> <p>(五)土地使用計畫及供公眾通行使用道路規劃情形，並出具「捐贈供公眾通行使用同意書」。</p> <p>(六)事業及財務計畫、開發期程。</p> <p>(七)全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及私有土地及建物所有權人同意書。開發範圍若因整體規劃需要須將公有土地納入時，應於開發計畫中述明其處理方式。</p> <p>(八)套繪土地使用計畫之地籍圖，其比例尺不得小於一千分之一。</p> <p>開發計畫書圖應經審認通過，並與臺中市政府簽訂協議書。</p>	<p>述。</p>	<p>開發留設之公共設施需由申請人自行開闢並捐贈予臺中市政府，故應一併提送公共設施之設計書圖供設施主管機關確認，故建議第(五)款修正為「土地使用計畫及公共設施規劃情形(含公共設施之設計書圖)，並出具『捐贈公共設施同意書』。」</p>	

公開展覽條文	提市都委會第 124 次會議條文	規劃單位建議修正條文 (提第 8 次小組會議討論)	修正理由	專案小組建議意見	市都委會決議
<p>畫之地籍圖，其比例尺不得小於一千分之一。</p> <p>前項開發範圍若因整體規劃需要須將公有土地納入時，應於再開發計畫中述明其處理方式。</p>					
<p>七、開發計畫書圖經審認通過，並與臺中市政府完成協議書之簽訂後，建蔽率為 55%，容積率為 280%。</p>	—	—	併入第六點及第八點內容。	照規劃單位所提建議修正條文通過。	照專案小組意見通過。
—	<p>七、以自辦市地重劃方式開發者，應依下列規定辦理（不適用第五點、第六點規定）：</p> <p>（一）自辦市地重劃範圍以附圖 1 所示之完整街廓及其外圍未開闢計畫道路所圍區域為界，但街廓內已依丁類住宅區附帶條件規定申請個別建築或依本要點第二點至第六點申請整合開發者，得剔除市地重劃範圍。</p> <p>（二）自辦市地重劃面積不得小於 5,000 平方公</p>	<p>八、以自辦市地重劃方式開發者，應依下列規定辦理（不適用第五點、第六點、第七點規定）：</p> <p>（一）自辦市地重劃應以附圖 1 所示之範圍辦理整體開發，但街廓內已依丁類住宅區附帶條件規定申請個別建築或依本要點第二點至第七點申請整合開發者，得剔除市地重劃範圍，剔除後附圖 1 之範圍併同修正。</p> <p>（二）採自辦市地重劃方式開發者，其建蔽率為 55%，容積率為 280%，得適用相關容積獎勵規定，並得作為容積移轉</p>	<p>1. 依第六次專案小組會議結論一：同意於「丁類住宅區開發管理要點」內，以全區為範圍（得剔除已申請個別建築或整合開發者）納入自辦市地重劃方式做為開發選項；並依地政局代表意見刪除自辦市地重劃共同負擔之公共設施比例規定。</p> <p>2. 依第七次專案小組會議地政局代表意見，補充整開區範圍剔除後附圖 1 之範圍併同修正相關文字。</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正事項：</p> <p>1. 建議於說明欄補充說明申請個別建築或整合開發得剔除自辦市地重劃範圍，係依提出申請之時間點認定之。</p> <p>2. 考量市地重劃計畫書並非由臺中市政府地政局核定，故建議修正文字為「……，變更細部</p>	照專案小組意見通過。

公開展覽條文	提市都委會第 124 次會議條文	規劃單位建議修正條文 (提第 8 次小組會議討論)	修正理由	專案小組建議意見	市都委會決議
	尺。 (三)自辦市地重劃範圍內共同負擔之公共設施用地面積應達 20%以上。	<u>接受基地。</u> (三)配合市地重劃土地分配及劃設公共設施用地需要，土地所有權人得依都市計畫法第 24 條及第 27 條規定申請變更細部計畫，變更細部計畫內容應俟臺中市政府地政局核定市地重劃計畫書後發布實施。	3.訂定採自辦市地重劃方式開發之使用強度相關規定。 4.為維持自辦市地重劃開發彈性，故增訂配合市地重劃作業需要得變更細部計畫之規定。 5.條次調整。	計畫內容應俟市地重劃計畫書核定後發布實施。」	
一	八、依本要點辦理申請開發之建築基地，其建蔽率為 55%，容積率為 280%。其中屬依照第五點及第六點規定整合開發者，不得適用相關容積獎勵規定及作為容積移轉接受基地；屬依第七點規定以市地重劃整體開發者，始得適用相關容積獎勵規定及作為容積移轉接受基地。 市地重劃整體開發完成之丁類住宅區建築基地後續開發建築應經都市設計審議。	九、建築基地屬下列情形者，後續開發建築應提送都市設計審議： (一)市地重劃整體開發完成之丁類住宅區建築基地。 (二)申請整合開發規模達 3,000 平方公尺以上之丁類住宅區建築基地。	1.有關丁類住宅區容積率、建蔽率及得否適用容積獎勵規定及作為容積移轉接受基地等管制事項併入第五點及第八點條文管制。 2.為控管高量體開發基地之環境品質，故規定申請整合開發規模達 3,000 平方公尺以上之丁類住宅區建築基地，後續開發建築應提送都市設計審議。 3.修正條次。	建議修正條文如下：「建築基地規模達 3,000 平方公尺以上應提送都市設計審議。」 理由：考量本案並未針對自辦市地重劃訂定最小建築面積規定，針對小基地之開發應無提送都市設計審議之必要。	照專案小組意見通過。
八、本要點未規定事項，悉依其它法令規定辦理。	九、本要點未規定事項，悉依其它法令規定辦理。	十、本要點未規定事項，悉依其它法令規定辦理。	條次調整。	照案通過。	照專案小組意見通過。



附圖 1 得採自辦市地重劃方式開發範圍示意圖

表 11 公開徵求意見期間人民團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
規 1	李○英	東區東勢子段 82-3 地號	<ol style="list-style-type: none"> 1.巷子太小，居住環境不良，不利車輛、行人出入(包括救護車、消防車、垃圾回收車...等)。 2.劃設住一容積率太低。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.請能規劃劃設開闢為 8-10 米之計畫道路。 2.請能放寬容積獎勵及降低回饋金。 	<p>1.有關開闢為 8-10 米計畫道路，酌予採納。</p> <p>理由： 主要計畫參酌既成道路分布情形已於陳情人土地北側劃設 4 米計畫道路，本案擬再增設 4 米細部計畫道路，合併為 8 米寬道路，可增進地區出入通行之便利性。</p> <p>2.有關放寬容積獎勵，酌予採納。</p> <p>理由： 依本案訂定之「丁類住宅區開發管理要點」申請整合開發，住宅區容積率可提高至 280%。</p> <p>3.有關降低回饋金，酌予採納。</p> <p>理由： 依「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」公共設施用地變更為同等強度之住宅區需回饋 20~25%；本案訂定非屬合法建築物(住丁-1)申請作住丁-2 使用，僅需回饋 4%，已大幅調降回饋比例。</p>	照專案小組意見通過。
規 2	賴○基	北區水源段 181-6 地號	<ol style="list-style-type: none"> 1.懇請貴府有關體二用地，在細部計畫通盤檢討時若從電台街道路延伸至進德北路，應優先利用公有地或進德北路 2 號前舊有既成道路，俾維護人民土地權益損失。 2.上陳意見，敬請參酌。 		<p>酌予採納。</p> <p>理由： 1.主要計畫劃設之計畫道路，係為維護私有土地所有權人權益及公共設施用地應優先利用公有地之原則，其道路系統係參酌既成道路分布情形，以農田水利會及公有土地劃設必要之出入道路。</p> <p>2.細部計畫針對電台街延伸至進德北路之路段，大部分利用公有土地合併主要計畫之「道兼排」用地，增加劃設為 15 米寬道路，藉以改善地區環境及提升交通便利性。</p>	照專案小組意見通過。
規 3	楊○源	東區東勢子段 82-3 地號	<ol style="list-style-type: none"> 1.此區開發，雖考慮該區之紋理與脈絡，然而都 	<ol style="list-style-type: none"> 1.懇請能設計規劃計畫道路，且開闢為 8 米以上之寬度，以利 	<p>1.有關開闢為 8 米計畫道路，酌予採納。</p> <p>理由： 主要計畫參酌既成道路分布</p>	照專案小組意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			<p>市計畫之規劃及目的，意為改善此區環境老舊頹敗，畸零破舊，為確保能符合現代居住生活品質與環境，今既成巷道太小，居住環境不良，不利車輛出入。</p> <p>2.住宅容積率太低，不符開發意願(也不願意賣)更是對被劃設為公設地60%之地主的懲罰。</p> <p>3.回饋金太高</p> <p>4.只要限制土地達多少面積，始可建築，加上如何併土地達相當面積，就可得獎勵容積，如此可以達到地主(願賣)與整合重建者(願建之)，雙贏局面，地主和整合建者，皆能接受，方可達成重建目的。</p>	<p>車輛通行(可透過計畫書附帶條件，計畫道路亦可做為該基地之容積使用)。</p> <p>2.建管前之既有合法建築坐落之土地：</p> <p>(1)應給予住3之容積率。</p> <p>(2)公設地解編後之基本容積率，亦應維持以前容積率管制前之基本住2(一般住宅)之容積率。</p> <p>(3)再如有回饋金制度，建議懇請能降至15%以下，並能以公告現值等值100%回饋。</p> <p>(4)請給予土地使用強度提高，給予高容積，政府讓利於民，實為德政。</p>	<p>情形已於陳情人土地北側劃設4米計畫道路，本案擬再增設4米細部計畫道路，合併為8米寬道路，可增進地區出入通行之便利性。</p> <p>2.有關合法建物容積率訂為住3，部分採納。</p> <p>理由：</p> <p>(1)本計畫為保障原有居住權益，依照內政部都委會決議倘屬於合法建築坐落土地得免予回饋，惟考量計畫區內土地權屬細分、基地規模零碎，為維護整體環境品質，於未提供相關公共設施用地回饋之前提下不宜提高開發強度。</p> <p>(2)合法建築座落土地應依本案訂定之「丁類住宅區開發管理要點」申請整合開發，其容積率始可提高至280%(住3)之水準。</p> <p>3.有關回饋金降為15%以下，部分採納。</p> <p>理由：</p> <p>參考「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」，公共設施用地變更為住丁-2(容積150%)，應回饋25%，變更為住丁-3(容積280%)，應回饋30%。本案訂定住丁-1(容積100%)申請做住丁-2(容積150%)使用，應回饋4%；住丁-2申請做住丁-3(容積280%)使用，應回饋25%，已較全市通案性回饋比例大幅調降。為改善本地區環境品質，容積率提高後仍應留設適當之公共設施。</p>	
規4	國立台灣體育運動大學	北區水源段134、135-21、167、169	有關貴府辦理變更台中市都市計畫(台中體育場附近地區)細部計畫	本案所規劃新闢道路既為「體2用地東側土地變更為住宅區」所劃設，此有助於提	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1.主要計畫劃設之8米道路用地，已於主要計畫第四次通盤檢討審議期間多次邀集</p>	照專案小組意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
		地號	<p>(第二次通盤檢討)案之「體2用地東側擬定細部計畫」作業一案，茲陳情如下：</p> <p>1.經查本案規劃新闢8米道路涉本校校地範圍內重要體育場地及設施，其從北(力行路)到南(電台街)依序為本校剛完工之多功能戶外球場及本年度即將新建之資源回收場、體育場器材室(已取得建築執照)，與電台街交叉路口之沙灘手球場。</p> <p>2.本案所涉本校經管國有公用土地均為本校為校務發展所需，本校位於台中市區，原本校地相較於一般大專院校已屬不大，且本校為體育大學需各式運動訓練場以為教學訓練使用，是以，貴府所規劃實以侵害本校學生權益。</p>	<p>升該區域內私有土地使用效益，相對也提高土地價值，基於使用(受益)者負擔原則，建議其內所需道路自應由該區域土地所有權人依比例共同負擔，實無理由由本校校地提供。</p>	<p>臺灣體育運動大學共同研商，內政部都委會專案小組委員亦曾於106年11月30日赴現場勘查暨召開第12次專案小組會議確認主要計畫規劃方案，該方案已於107年3月29日內政部都委會第919次會議審議通過在案。</p> <p>2.陳情案件已納入主計四通「再入23案」於108.4.18內政部都委會第18次專案小組會議討論，並邀請台灣體育運動大學列席說明。</p> <p>3.108年6月18日內政部都委會第948次會議決議審議通過「未便採納」內容摘錄： (1)建議仍應請台灣體育運動大學配合內政部審議通過方案變更設計，以避免產生妨礙都市計畫情形。 (2)本案變更方案有關公共設施用地之劃設以利用公有土地劃設為原則，故仍維持內政部都委會第919次會議通過之規劃方案，以利市府繼續推動後續擬定細部計畫作業。」</p> <p>4.綜上，有關體育場用地之道路系統調整事涉主要計畫變更，本案依循主要計畫之指導擬定體2用地東側細部計畫，依主要計畫送內政部之審議決議內容，難以配合陳情理由進行道路系統調整。</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
規 5	徐○柳	北區水源段170-14地號	1.道路寬度應劃為至少20m~10m間。 2.請適度放寬室少住3之容積，再加上達一定面積獎勵，才能贏造地主建商政府三贏。	1.計畫道路寬度太小，不利消防及救護車或雙向使用。 2.容積太低，不符開發意願，更是被劃設為公設地60年的地主一種懲罰。 3.回饋金太高，請能降低至15%，及用公告現值100%計算。	1.有關加大計畫道路寬度，酌予採納。 理由： 主要計畫參酌既成道路及公有土地、水利會土地分布情形劃設道路，本案細部計畫再酌予拓寬部分道路，可增進地區出入通行之便利性。 2.有關提高容積率，酌予採納。 理由： 依本案訂定之「丁類住宅區開發管理要點」申請整合開發，住宅區容積率可提高至280%。 3.有關回饋金降為15%，部分採納。 理由： 參考「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」，公共設施用地變更為住丁-2（容積150%），應回饋25%，變更為住丁-3（容積280%），應回饋30%。本案訂定住丁-1（容積100%）申請做住丁-2（容積150%）使用，應回饋4%；住丁-2申請做住丁-3（容積280%）使用，應回饋25%，已較全市通案性回饋比例大幅調降。為改善本地區環境品質，容積率提高後仍應留設適當之公共設施。	照專案小組意見通過。
	楊○憲	東區東勢子段71地號	建議至少15米至10米以上計畫道路。	1.前政府容積都已說到住5，住1太少了。請體恤小老百姓。 2.路規劃太小條了，只寬8米、6米、4米。		
	高○慧	東區東勢子段90-9、90-10地號				
	李○英	東區東勢子段82-3地號	1.請能提高至住五容積率。 2.請劃設並開闢為10米之道路。	1.劃設住一容積率太低。 2.巷子太小，居住環境不良，不利救護車、消防車出入。		
規 6	楊○源	東區東勢子段82-3地號	1.懇請能設計規劃，計畫道路且開闢為10米以上之寬度，以利車輛通行。 2.都市計畫發布實施前，既有合法建築坐落之土地，應給予住3之容積率。 3.公設地解編後之基本容	1.此區開發，雖考慮該區之紋理與脈絡，然而都市計畫之規劃及目的，亦為改善此區環境老舊頹敗，畸零破舊，為確保能符現代居住生活品質與環境。今既成巷道太小，居住環境不良，且座落基地斜對面又將劃設廣兼停之公設，不利車輛出入。	1.有關開闢為10米計畫道路，部分採納。 理由： 主要計畫參酌既成道路分布情形已於陳情人土地北側劃設4米計畫道路，本案擬再增設4米細部計畫道路，合併為8米寬道路，可增進地區出入通行之便利性。 2.有關合法建物容積率訂為住3，部分採納。 理由： (1)本計畫為保障原有居住權益，依照內政部都委會決議倘屬於合法建築坐落土地得免予回饋，惟考量計畫區	照專案小組意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			<p>積率，亦應維持以前容積率管制前之基本住2(一般住宅)之容積率。</p> <p>4.再如有回饋金制度，建議懇請能降至 15% 以下，並能以公告現值等值回饋。</p> <p>5.請給予地主採高密度開發，給予高容積。</p>	<p>2.住宅容積率太低，不符開發意願(也不願意賣)，更是對被劃設為公設地 60 年之地主的懲罰。</p> <p>3.從民國 88 年起實施全國容積率管制，然體二從民國 45 年，即劃設為公設地，雖今政府德政解編，但請考慮以前合法建築或實施容積率管制前建築之一般容積率。</p> <p>4.回饋金太高。</p> <p>5.只要限制土地達多少面積始可建築，加上如合併土地達相當面積，就可得獎勵容積，如此可以達到地主(願賣)與整合重建者(願建之)雙贏場面，地主和整合者，皆能有利可圖，方可達成，政府也因此增加稅收。</p>	<p>內土地權屬細分、基地規模零碎，為維護整體環境品質，於未提供相關公共設施用地回饋之前提下不宜提高開發強度。</p> <p>(2)合法建築座落土地應依本案訂定之「丁類住宅區開發管理要點」申請整合開發，其容積率始可提高至 280% (住 3) 之水準。</p> <p>3.有關回饋金降為 15% 以下，部分採納。</p> <p>理由： 參考「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」，公共設施用地變更為住丁-2 (容積 150%)，應回饋 25%，變更為住丁-3 (容積 280%)，應回饋 30%。本案訂定住丁-1 (容積 100%) 申請做住丁-2 (容積 150%) 使用，應回饋 4%；住丁-2 申請做住丁-3 (容積 280%) 使用，應回饋 25%，已較全市通案性回饋比例大幅調降。為改善本地區環境品質，容積率提高後仍應留設適當之公共設施。</p>	

註：規 5、規 6 為「變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)案」人民團體陳情意見，其經內政部都市計畫委員會決議納入本案整體考量。

表 12 公開展覽期間人民團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
人 1	郭○明	東區 東勢子段 76-24 地 號	儘速協調體 2 用地東 側相關土地所有權 人配合開發土地，提 高建蔽率及容積率。	1.將住丁-1 及住丁-2 土地所有權人申 請整合開發土地 及整併為住丁-3， 便於整體開發。 2.土地所有權人指 派郭海琴列席都 委會。	酌予採納。 理由： 1.本案已於公開展 覽期間全面函知 土地所有權人。 2.本案訂定「丁類住 宅區開發管理要 點」即為鼓勵土地 所有權人自行整 合開發，其容積率 得予提高至 280%。 3.已於 109 年 5 月 25 日府授都計字 1090125133 號函 知土地權利關係 人列席市都委專 案小組會議說明。	照專案 小組意 見通過。
人 2	何○華	北區 水源段 175、178- 22 等 2 筆 地號	上追溯至滿清日據 至民國 109 年元月至 今已逾百年時光，一 成不變的土角厝(正 身、護龍、稻埕)，吾 自民國 35 年在此出 生至今已至耄耋老 人，周遭環境絲毫未 變(仍是我孩提記憶 中的老樣子)，公廳中 的神明公媽已可列 入古蹟。	請盧秀燕市長拿出 大魄力大開大闢來 擘劃這跨世紀「臺中 都市計畫」，老舊殘 破形容廢墟，歷經多 任市長皆未竟其功， 現又露光明曙光充 滿了希望，市長請加 油，吾行將就木但願 看的到都市成功。	同意採納。	照專案 小組意 見通過。
人 3	謝○正	北區 水源段 170-9 地 號	本人所有土地係 「建」地目，原可從 事建築興建房舍，未 料實施都市計畫將 該地區列為公共設 施保留地，幾十年來 均未見政府辦理徵 收，且該「建」地目 土地亦無法依規定 申請建築使用，使民 蒙受損失。 如今政府還地於民， 殊屬政府德政。原以 為還地於民，原土地 「建」地目者，可恢 復可建築之土地，惟	免納回饋金部分建 議增列 54 年 5 月 11 日前，土地標示為 「建」地目者。	未便採納。 理由： 應依內政部 89 年 4 月 24 日台 89 內營字 第 8904763 號函，檢 附下列證明文件之 一：「1.建造執照、2. 建物登記證明、3.未 實施建築管理地區 建築物完工證明書、 4.載有該建築物資 料之土地使用現況、 5.完納稅捐證明、6. 繳納自來水費或電 費證明、7.戶口遷入 證明、8.地形圖、都	照專案 小組意 見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			依規定必須是 54 年 5 月 11 日前已建築房屋始免納回饋金，然無土地如何建築？故建請將 54 年 5 月 11 日前土地標示為「建」地目者，比照建築物免納回饋金，以符公理正義。		市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖」，向臺中市政府都市發展局申請合法建築認定，始得免納回饋金。	
人 4	中農粉 絲有限 公司	東區 東勢子段 77-4、81- 5、81-3 地 號等 3 筆	前揭土地為陳情人公司工廠使用地。唯貴局將前揭土地編列為廣場兼停車場用地，此編列將造成陳情人之合法工廠無法運作，並造成該廠 100 多名員工失業，顯然對該地之經濟發展不利，而有重新檢討之必要。	1. 台中體育場地區，全部均為公共設施用地，附近區域再設置廣場兼停車場用地，顯然疊床架屋重複設置，而無必要，建議仍予「暫予保留」不作設置。 2. 陳情人同意協商，並請貴局協助陳情人另尋土地改建工廠，或輔導陳情人公司員工轉職。	未便採納。 理由： 1. 東勢子段 77-4、81-5 地號為財政部國有財產署管理之國有土地，主要計畫已利用其土地劃設廣場兼停車場用地，作為區域人行動線，銜接台鐵精武站、水源地及一中商圈之活動軸線，故仍有留設之必要。 2. 東勢子段 81-3 地號為陳情人土地，該地號經主要計畫劃設為住宅區，後續可依本案訂定丁類住宅區開發使用規定申請建築。 3. 經發局 109.2.11 中市經工字第 1090004907 號函針對本案之說明： 「(1) 中農粉絲有限公司設依 104.1.23 府授經工字第 1020800872 號函核予臨時工廠登記(登記編號 T6600579)在案。 (2) 依工廠管理輔導法第 28-6 條規定可在原臨時登記事項範圍內向本局申請特定工	照專案 小組意 見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
					廠登記後，再依第28-10條，依都市計畫法規定辦理土地變更為適當使用分區。」惟考量本案現況使用與周邊住宅區之相容性不符，建議不宜繼續作工業使用。請業務單位妥予協調經濟發展局本案後續申請特定工廠登記之辦理情形，以避免產生後續土地使用管制衝突。	
人 5	楊○憲	東區東勢子段 90、90-10 地號等 2 筆	1.請快核定通過。 2.以利整合開發。 3.讓地能煥然一新。		同意採納。	照專案小組意見通過。
人 6	李○玲	北區水源段 172 地號	<p>規劃為丁類住宅區不合理。</p> <p>1.體 2 用地土地公告現值與公告地價高於或近於周邊土地，但其周邊土地皆為住二、住三、住五，與住甲、住乙，公告現值高或相近於周邊，但使用強度卻差異很大，以最小的住二而言，其容積率為 220%，但丁類住宅區容積率為 100%，為何要繳相近地價稅但卻無法使用相近強度，明顯不合理。</p> <p>2.丁類住宅區容積率太低影響土地價格，給予建商低價收買藉口，造成地主未來無法以市價而被迫以低於公告現值出售土地，嚴重扭曲土地價值。</p>	<p>建議體 2 用地因有高額土地增值稅問題</p> <p>1.應改為住乙用地(至少住 2)提高未來土地交易價格，彌補地主因長期持有繳納高額土地增值稅。</p> <p>2.若地主提出回饋，可改為住甲用地(至少住乙)。</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1.本案針對既有合法建築座落土地，倘依現況強度改建，免予回饋；倘提高開發強度至住 3，則參酌全市公共設施保留地變更回饋原則辦理，以求公平、一致性原則。</p> <p>2.有關土地增值稅之計算，非本委員會討論範疇，請依相關規定辦理。</p>	照專案小組意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			<p>3.另體 2 用地，都計管制長達 40 年，無法如一般土地於市場合理買賣，地主們被迫長期持有，惟有等待徵收。因持有時間過長，體 2 用地於民國 50-60 年土地公告現值(每平方公尺)僅數百元，現今土地公告現值(每平方公尺)卻已高達 4 至 5 萬元，移轉實更須繳納高額土地增值稅。以北區水源段 172 地號為例，民國 55 年土地公告現值為(前務移轉現值)163 元，108 年土地公告現值已高達 49,449 元。</p> <p>綜上，丁類住宅區因容積率僅有 100%，縱有地主提出回饋，亦僅能達 150%，嚴重扭曲土地價格，無法以市場價格交易；又因長期持有問題，108 年土地公告現值高於或與目前周邊非體 2 用地住宅區土地相近，需繳納高額土地增值稅及高額地價稅。對體 2 用地地主而言，非福利而是再進一步傷害。</p>			
人 7	徐○柳	北區水源段 170-14 地號	請趕快核定通過。		同意採納。	照專案小組意見通過。
人 8	萬○明	北區水源段 178-2 地號	考量本細部計畫區內住宅區密集，年代久遠(民前土塊厝材質)，土地所有權人持分產權細小型，共有人眾多，無法單獨建	1.建議增列住丁-4 類住宅區，丁類住宅區內完整街廓或基地面積達 1 公頃以上，鄰計畫道路路面寬達 15 公尺	1.有關獎勵自辦重劃，酌予採納。 理由： 考量本地區丁類住宅區後續環境品質之有效提升，已於	照專案小組意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			築使用，必須採整體開發「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」，提供必要公共設施用地，並補償地上物價金與減稅措施，才能鼓勵地主共同整合開發，基地內住宅區生活環境方能改善提升。	以上，得依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」申請自辦市地重劃。 2.丁-4 類住宅區基地須捐贈土地面積 20%以上公共設施予市政府。遮蔽率為 55%，容積率 400%，上限容積率 560%(比照細部計畫區鄰近第五種住宅區(精武路南側)土地使用分區強度)	「丁類住宅區開發管理要點」增訂土地所有權人自行整合以自辦市地重劃方式之相關規定。 2.有關提高容積率，未便採納。 理由： 「住丁之 3」適用於丁類住宅區透過申請整合開發，其土地使用強度已達周邊都市計畫「住三」水準。考量本地區道路狹窄蜿蜒，為兼顧未來環境品質，不宜增訂更高強度之住宅細分區。	
人 9	李○英	東區東勢子段 82-3 地號	1.請草案快執行。 2.讓此區有新風貌。		同意採納。	照專案小組意見通過。
人 10	楊○源	東區東勢子段 82-3、88 地號等 2 筆	1.請草案能早日核定通過並發布實施。 2.能快速改善此處居住品質。 3.市府用心，謝謝，也請規劃之計畫道路與公共設施早日完成施作。		同意採納。	照專案小組意見通過。
人 11	鄭○年	東區東勢子段 59-2 地號	目前細部計畫下這塊土地變為袋地，因知最近會進行細部計畫之會議，懇請會議時間通知並同意本人列席參加。		酌予採納。 理由： 1.可依本案訂定「丁類住宅區開發管理要點」與周邊土地整合開發解決袋地之問題。 2.已於 109 年 12 月 1 日府授都計字第 1090296231 號函函知土地權利關係人列席都委會。	照專案小組意見通過。
人 12	林○醇	東區東勢里力行路 241 巷 52 號	1.請勿分區開發 目前整片土地區域過大，若部分區域合併作開發，對於地主而言麻煩度增加很多，土地產權、使用權問題不少，若合併規劃對很多地主來說，後續增加的衍生性問題很麻煩和困擾。		酌予採納。 理由： 1.依本案訂定之丁類住宅區附帶條件及開發管理要點規定，如基地已	照專案小組意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			<p>2.公有土地長期被佔有 本區有一定比例的土地是屬於國有，但長期以來，一直被散戶住客長期佔有，這對於本區的整體規劃有很大的麻煩，請政府務必儘速實施後續的安排與輔助，本區的規劃才能確實實施，時間已經拖了60年了，請政府用心考量住戶的權益跟安危。</p> <p>3.細部計畫儘速實施、還地於民 本區的所有地主，目前所持有的都是很多年前就持有的土地權狀，還地於民的新權狀一直沒有發放，現在必須等政府針對本區細部計畫確實實施後，才能取得新權狀，進行後續對民有利地規劃，有關細部計畫儘速實施、還地於民這點，請政府確實重視與儘速實施。</p> <p>4.道路、消防規劃 本區的道路安排、消防規劃，一直以來都是維持多年前舊有模式實施到現在，對於本區的整體性開發有很大不良的影響，目前維持居住的地主與住戶，安全性有莫大的危機存在，請政府務必重視，規劃出較佳的方案，對於後續的開發而言，有莫大的幫助，對於住戶而言，穩定的安居樂業，也是大家所期待和期許的。</p>		<p>可面臨建築線者，土地所有權人可自行改建，如無法面臨建築線者亦可與鄰近土地整合開發，以使基地面臨建築線。故本案並未限制特定區域需採合併開發，土地所有權人仍得依其土地條件、建物合法性、回饋意願及土地整合情形等，選擇適合之開發方式。</p> <p>2.有關公有土地占用問題已於計畫書中訂定後續配合事項，敘明公有土地管理機關後續應配合辦理排占作業及安置規劃，以利公共設施開闢及公有可建築土地與計畫範圍內其他私有土地整合開發。</p> <p>3.有關細部計畫儘速實施之意見，因計畫區發展歷程特殊、環境限制因素複雜，計畫方案之研擬仍須確保後續執行具可行性，故需透過不斷討論以釐清問題，已密集召開會議加速審議進度。</p> <p>4.考量地區整體交通系統之完善，本案已於主要計畫劃設之道路系統外，另增設細部計畫道路以調整道路寬度，提升地區之消防與道路服務品質。</p>	

附件一

「土地使用分區管制要點」(依專案小組意見修正方案)

- 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。
- 二、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。
- 三、本要點用語定義如下：
 - (一) 基地線：建築基地之界線。
 - (二) 前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨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。
 - (三) 後面基地線：基地線之延長線與前面基地線（或其延長線）平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。
 - (四) 側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
 - (五) 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。
 - (六) 前院：沿前面基地線之庭院。
其他臨接計畫道路之基地線，另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) 後院：沿後面基地線之庭院。
 - (八) 前院深度：建築物前牆中心線或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。
 - (九) 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) 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。
建築物不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、兒童遊樂場、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。
- 四、住宅區之使用限制如下：
 - (一) 第 2 種、丁類住宅區除限制工業、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 5 種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。
- 五、自來水事業專用區相關管制如下：
 - (一) 自來水事業專用區建蔽率 40%、容積率 250%。
 - (二) 自來水事業專用區土地及建築物容許使用組別如下：
 1. 自來水經營業。
 2. 零售業

- (1) 度量衡器零售業。
- (2) 書籍、文具零售業。
- (3) 便利商店業。
- (4) 一般百貨業。

3.文化設施及社教設施

- (1) 紀念性建築物。
- (2) 博物館、科學館、歷史文物館、陳列館。
- (3) 研究機構。

4.餐飲業

- (1) 餐廳（樓地板面積 500 平方公尺以下）。
- (2) 咖啡茶藝館。

5.辦公事務所及工商服務業

6.社區遊憩設施

- (1) 戶內遊憩設施。
- (2) 公園、兒童遊戲場。
- (3) 戶外籃球場、網球場、棒球場、游泳池、溜冰場及其他運動場。
- (4) 綠地、廣場。

7.第 2、4、5 目使用樓地板面積合計不得超過 3,300 平方公尺。

(三)自來水事業專用區內之建築基地應整體規劃並經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過始得核發建造執照，變更建造執照時亦同。

(四) 歷史建築保存與維護

為維護自來水事業專用區內之歷史建物「水源地上水塔」之文化意義與價值，於歷史建物管制範圍內（圖一）之建築物以全部保存為原則，其建築物重建、改建、修建，應先會本府文化局同意後始可送建管單位。

(五) 自來水事業專用區開放空間綠美化應與周邊體育場用地及臺中放送局結合。

(六) 自來水事業專用區內建築物附設停車空間設置標準除應依建築技術規則設計施工編第 59 條之規定加倍設置外；至少應另外增設 200 個停車位供公眾使用。

(七) 自來水事業專用區面臨 25M-51 計畫道路，應自道路退縮 10 公尺為公共開放空間（含 4 公尺無遮簷人行道）；面臨 10M 計畫道路（電台街）應退縮 4 公尺無遮簷人行道，退縮建築部分得計入法定空地且不得施設圍牆，以維護歷史建築水源地上水塔及臺中放送局觀覽通道之暢通。

(八) 自來水事業專用區不適用建築技術規則開放空間容積獎勵、「臺中市建築物增設停車空間獎勵要點」相關容積獎勵措施及都市計畫容積移轉實施辦法規定。

(九) 其他未表明事項，應依臺中市政府 99 年 10 月 8 日府都計字第 09902833031 號函發布實施之「變更臺中市都市計畫（臺中體育場附近地區）（增訂自來水事業專用區土地使用管制要點）細部計畫」為準。



圖一 自來水事業專用區內歷史建物管制範圍示意圖

六、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率等規定詳如下表規定：

使用別	建蔽率(%)	容積率(%)
公園用地	15 ^註	40
公園兼兒童遊樂場用地	15	30
綠地用地	0	0
廣場用地	0	0
廣場兼停車場用地	10	20
體育場用地	40	250
機關用地	40	200
社教機構用地	40	200
社會福利設施用地	60	250
文中用地	50	200
市場用地	60	240
停車場用地	70	不予規定
變電所用地	40	200

註：有頂蓋之建築物，用地面積在 5 公頃以下者，建蔽率不得超過 15%；用地面積超過 5 公頃者，其超過部分之建蔽率不得超過 12%。

七、本計畫區內各類住宅區建蔽率、容積率、高度比、院落深度等詳如下表：

使用別	住宅區				
	住 2	住 5	住丁-1	住丁-2	住丁-3
建蔽率(%)	60	50	60	60	55
容積率(%)	220	400	100	150	依「丁類住宅區開發管理要點」第五點及第八點辦理
上限容積率(%)	320	560	100	150	
高度比	1.5	1.5	-	-	-
後院深度(公尺)	3	3	-	-	-

備註：

- 1.基地面臨現有巷道免留設後院。
- 2.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、都市危險及老舊建築物加速重建條例或大眾捷運系統土地開發辦法第 29 條辦理者，不受此限。

八、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共同起造人。
- (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。

九、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，本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下（詳圖 6-2）：

- (一) 第 2 種及第 5 種住宅區及市場用地凡面臨計畫道路之建築基地，應設置騎樓或 4 公尺無遮簷人行道。
- (二) 丁類住宅區之建築退縮規定如下：
 - 1. 面臨計畫道路、廣場用地、廣場兼停車場用地及「道兼排」之建築基地，應設置騎樓或 4 公尺無遮簷人行道。
 - 2. 退縮建築部分得計入法定空地。
- (四) 變電所用地及其相關附屬設施凡面臨東、南側應自基地境界線退縮 6 公尺建築，臨道路境界線部分應退縮 8 公尺建築；前開退縮部分距道路（基地）境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道使用並妥予植栽綠化，其餘部分亦應妥予植栽綠化；退縮建築部分得計入法定空地。
- (五) 體育場用地之退縮規定：
 - 1. 體育場用地面臨 25M-51 計畫道路，應自道路境界線退縮 10 公尺建築，以留設帶狀式開放空間；面臨 8 公尺計畫道路部分應自道路境界線退縮 2 公尺為無遮簷人行道，餘應自計畫道路境界線退縮 4 公尺建築。退縮寬度達 4 公尺(含)以上部分，距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道使用並妥予植栽綠化，其餘部分亦應妥予植栽綠化；退縮建築部分得計入法定空地。
 - 2. 體育場用地面臨 25M-51、30M-15 及 10M 計畫道路（電台街），不得設置圍牆等阻礙人行之障礙物，但得以鏤空或柵欄式等穿透性綠籬代替之（其視覺穿透率不得低於 40%，高度不得高於 1.5 公尺），且應自道路境界線至少退縮 5 公尺以上始得設置。
 - 3. 體育場用地臨接精武路與雙十路交叉口處應留設 500 平方公尺以上之街角廣場空間。
 - 4. 體育場用地面臨「道兼排」應留設永久性帶狀式開放空間（其位置詳附圖 6-9），並應予植栽綠化，不得設置圍籬等設施阻隔視覺。

- (二) 依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之汽車停車位在 5 輛以下建築物無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。
- (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停車位。
- (四) 留設於地下層之法定機車停車空間得免計容積。

十一、基地保水原則：

建築基地開發之透水面積比例，應符合「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」之基準。

十二、景觀及綠化原則：

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錄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。

十三、計畫區內設置廣告招牌應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。

十四、本計畫區內應提送都市設計審議範圍依「臺中市都市設計審議規範」規定辦理。

十五、附則

- (一) 基地於都市計畫擬定或變更前業經地政機關分割完竣，或因都市計畫公共設施用地逕為分割完竣者，不合現行都市計畫規定最小面積或最小深度、寬度之限制，應依「臺中市畸零地使用自治條例」辦理。
- (二) 本計畫區內建築物使用，除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外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。

附件二

「丁類住宅區開發管理要點」(依專案小組意見修正方案)

- 一、為促進丁類住宅區土地之開發利用，提升地區環境品質，故訂定本要點。
- 二、依本要點申請開發範圍應符合下列條件：
 - (一) 完整街廓或住宅區基地面積 1,000 平方公尺以上。
 - (二) 申請開發範圍應臨接計畫道路、廣場用地、廣場兼停車場用地或道路用地兼作排水道使用。
 - (三) 申請開發範圍不得包含依文化資產保存法公告登錄之古蹟或歷史建築定著之土地。
 - (四) 申請開發範圍得將臨接之私有細部計畫道路用地、廣場用地納入。
- 三、依本要點申請開發範圍及其土地使用計畫不得影響鄰近未納入再開發土地之出入通行權益。
- 四、未申請開發之土地得依住宅區附帶條件規定申請個別建築，不受本要點之限制。
- 五、依本要點申請整合開發之建築基地，應依下列規定辦理：
 - (一) 面積 1,000 平方公尺以上未達 2,000 平方公尺者，應至少留設開發面積 15% 之公共設施，其建蔽率為 55%，容積率為 220%，不得適用相關容積獎勵及作為容積移轉接受基地。
 - (二) 面積 2,000 平方公尺以上未達 3,000 平方公尺者，應至少留設開發面積 25% 之公共設施，其建蔽率為 55%，容積率為 280%，得適用相關容積獎勵規定，但不得作為容積移轉接受基地。
 - (三) 面積 3,000 平方公尺以上者，應至少留設開發面積 25% 之公共設施，其建蔽率為 55%，容積率為 280%，得適用相關容積獎勵規定，並得作為容積移轉接受基地。
- 六、依第五點規定應留設之公共設施應依下列規定留設：
 - (一) 申請開發範圍面臨私有細部計畫道路用地或細部計畫廣場用地者，得將前開用地納入應留設之公共設施面積計算，一併由申請人自行開闢完成後捐贈予臺中市政府。
 - (二) 申請開發範圍如有影響鄰地之出入通路者，應留設供公眾通行使用道路，其寬度應符合「臺中市建築管理自治條例」有關規定，並由申請人自行開闢完成後捐贈予臺中市政府。
 - (三) 申請開發範圍非屬前 2 款情形者，得於沿街面集中留設廣場、綠地、停車場等塊狀公共設施，並由申請人自行開闢完成後捐贈予臺中市政府。
- 七、申請人應製作開發計畫書圖，提送臺中市政府都市發展局邀集相關單位召開會議審認，且至少應表明下列事項：

- (一) 申請人姓名、身份證字號及地址。
- (二) 開發地區範圍之地號、面積。
- (三) 土地與建物使用現況。
- (四) 是否影響鄰地出入通行之說明。
- (五) 土地使用計畫及公共設施規劃情形(含公共設施之設計書圖)，並出具「捐贈公共設施同意書」。
- (六) 事業及財務計畫、開發期程。
- (七) 全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及私有土地及建物所有權人同意書。開發範圍若因整體規劃需要須將公有土地納入時，應於開發計畫中述明其處理方式。
- (八) 套繪土地使用計畫之地籍圖，其比例尺不得小於一千分之一。

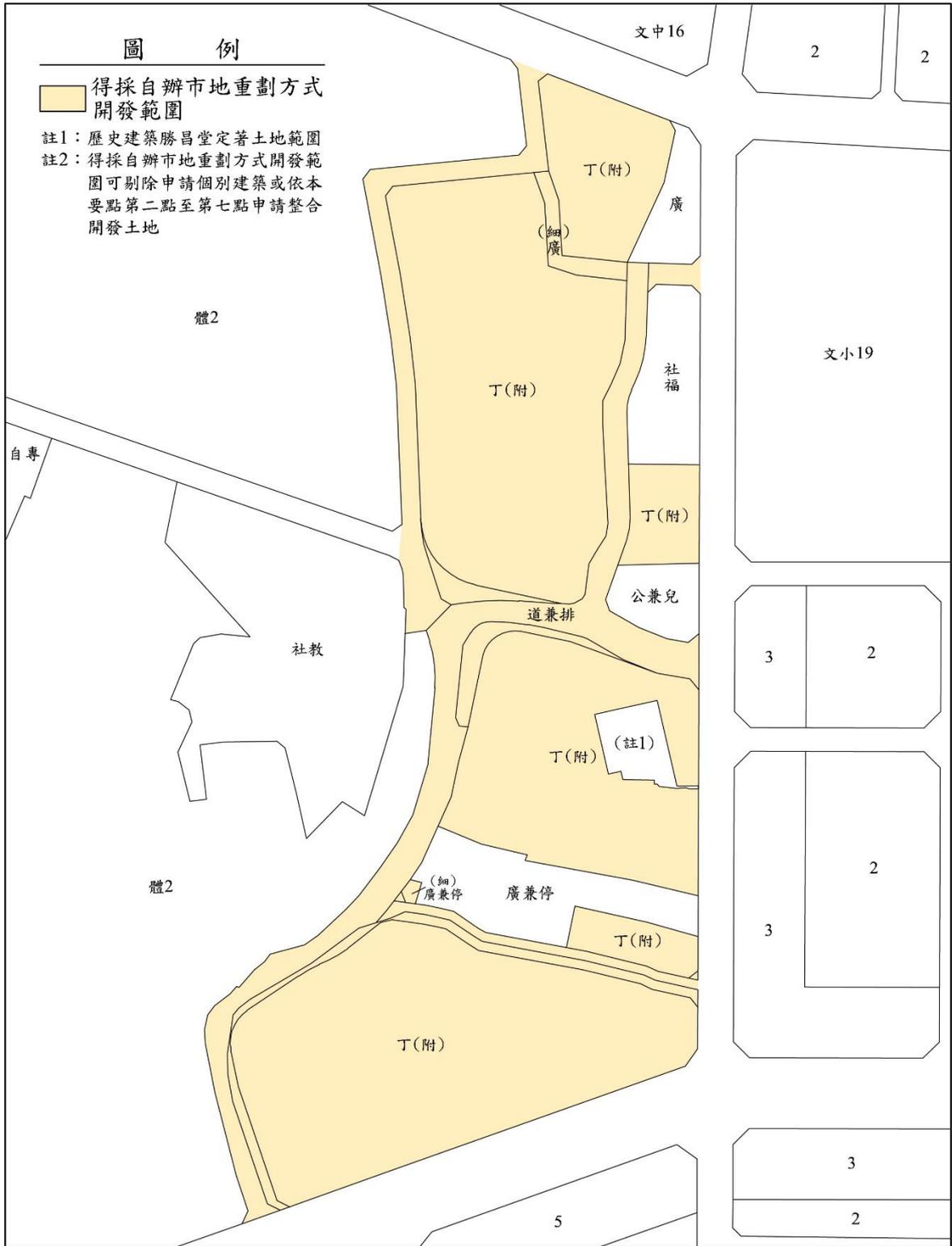
開發計畫書圖應經審認通過，並與臺中市政府簽訂協議書。

八、以自辦市地重劃方式開發者，應依下列規定辦理（不適用第五點、第六點、第七點規定）：

- (一) 自辦市地重劃應以附圖 1 所示之範圍辦理整體開發，但街廓內已依丁類住宅區附帶條件規定申請個別建築或依本要點第二點至第七點申請整合開發者，得剔除市地重劃範圍，剔除後附圖 1 之範圍併同修正。
- (二) 採自辦市地重劃方式開發者，其建蔽率為 55%，容積率為 280%，得適用相關容積獎勵規定，並得作為容積移轉接受基地。
- (三) 配合市地重劃土地分配及劃設公共設施用地需要，土地所有權人得依都市計畫法第 24 條及第 27 條規定申請變更細部計畫，變更細部計畫內容應俟市地重劃計畫書核定後發布實施。

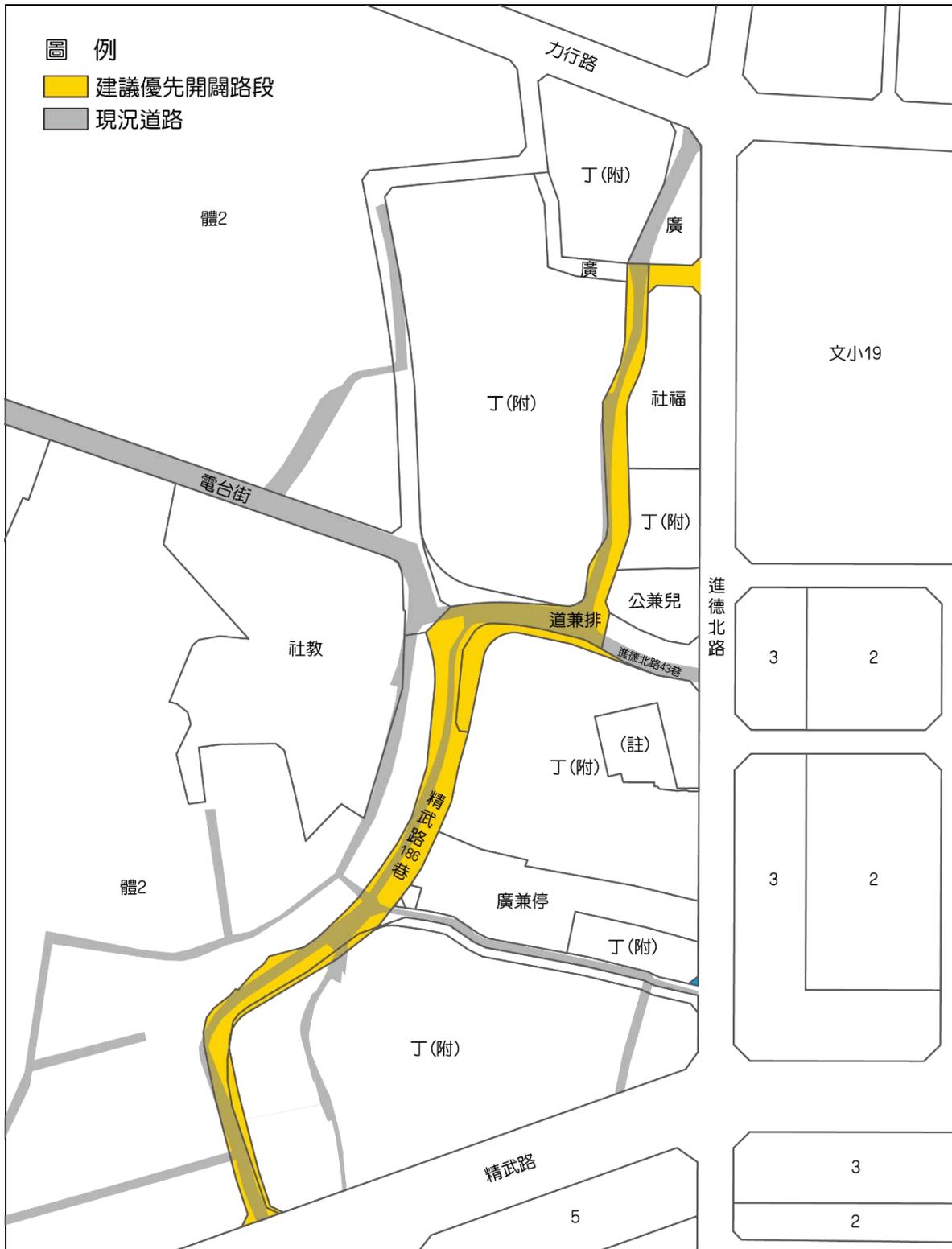
九、建築基地規模達 3,000 平方公尺以上應提送都市設計審議。

十、本要點未規定事項，悉依其它法令規定辦理。



附圖 1 得採自辦市地重劃方式開發範圍示意圖

附件三 擬定「體2」用地東側細部計畫建議第一階段優先開闢路段範圍及經費概估



建議第一階段優先開闢路段示意圖

建議第一階段優先開闢路段用地取得經費概估表

公共設施 用地	待取得面積 (公頃)		開發方式			徵購及撥用費用 (萬元)
			徵購	撥用	其他	
主要計畫 道路	國有財產署	0.02		V		-
道兼排	國有財產署	0.08		V		-
	農田水利署	0.50		V		16,215
	私有地	0.02	V			1,633
(細)道路	國有財產署	28m ²		V		-
	農田水利署	0.02		V		617
	私有地	0.07	V		V	5,345
合計		0.72				23,811