

變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元
九、十、十一）細部計畫（部分細公兼兒 8
用地為第 1-1 種住宅區）書

臺 中 市 政 府

中華民國 112 年 6 月

臺中市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元九、十、十一）細部計畫（部分細公兼兒 8 用地為第 1-1 種住宅區）案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
變 更 都 市 計 畫 機 關	臺中市政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	無	
本 案 公 開 展 覽 之 起 訖 日 期	公 開 展 覽	自 112 年 1 月 6 日起 45 天（刊登於聯合報 112 年 1 月 6 日第 D1 版、112 年 1 月 7 日第 E1 版、112 年 1 月 8 日第 D1 版）
	公 開 說 明 會	112 年 2 月 3 日（星期五）下午 2 時 30 分於臺中市北屯區公所 3 樓 301 會議室
人民團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	112 年 4 月 28 日臺中市都市計畫委員會第 139 次會議審議通過

目 錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、法令依據.....	2
參、變更位置、範圍及面積.....	2
肆、現行計畫概要.....	4
伍、現況分析.....	9
陸、變更理由及內容	11

附 件

附件一：臺中市政府 111 年 8 月 31 日府授地劃一字第 1110208274
號函

附件二：土地登記謄本

附件三：臺中市都市計畫委員會第 139 次會議紀錄

圖 目 錄

圖 1	變更位置示意圖	2
圖 2	變更範圍示意圖	3
圖 3	現行細部計畫示意圖	8
圖 4	變更範圍周邊土地使用現況示意圖	9
圖 5	變更計畫示意圖	12
圖 6	變更後計畫示意圖	14

表 目 錄

表 1	都市計畫發布實施歷程表	4
表 2	現行細部計畫土地使用計畫面積表	7
表 3	變更範圍土地清冊	10
表 4	變更計畫內容明細表	11
表 5	變更前後土地使用面積表	13

壹、計畫緣起

「擬定臺中市都市計畫（整體開發地區單元九、十、十一）細部計畫」（以下簡稱本細部計畫）係依臺中市都市計畫主要計畫內容之指導，將整體開發地區三處單元（單元九、十、十一）整併為一細部計畫區，並依本市公辦重劃次序訂為「第十四期美和庄市地重劃區」，以期透過整體性規劃評估，提升都市規劃效率，並藉由公部門辦理重劃開發機制，引導都市土地合理及有效率開發。本細部計畫已於 98 年 6 月 26 日由臺中市政府公告發布實施（府都計字第 0980157643 號公告）。

本市第十四期市地重劃執行期間，因配合保留同平巷老樹調整路型及考量同平巷土地公廟宗教設施重劃後之管用合一之需求，辦理細部計畫個案變更，於 108 年 5 月 13 日以府授都計字第 1080102672 號公告發布實施。本市第十四期市地重劃區於 109 年 1 月 17 日公告市地重劃土地分配結果，惟本計畫「細公兼兒 8」公園兼兒童遊樂場用地範圍與土地分配後之地籍範圍不符，為保障民眾權益，故啟動都市計畫變更作業。

依據內政部 93 年 1 月 7 日內授營都字第 092009111 號函有關「修正都市計畫法第 27 條第 1 項第 3、4 款之申請變更程序及認定核准機關事宜會議」決議（一）之 3 點，關於都市計畫法第 27 條第 1 項第 3、4 款「為配合直轄市或縣（市）興建之重大設施」，由直轄市、縣（市）政府逕予認定之原則（1）：「已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫者。」因本市第十四期市地重劃開發計畫已列入本府重大設施建設，經臺中市政府 111 年 8 月 31 日府授地劃一字第 1110208274 號函認定符合直轄市興建之重大設施，同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理個案變更（詳附件一），故循個案變更方式辦理本細部計畫之變更。

貳、法令依據

「都市計畫法」第 27 條第 1 項第 4 款。

參、變更位置、範圍及面積

變更位置位於臺中市北屯區松竹路與陳平路口西側，屬部分細公兼兒 8 用地，變更範圍為北屯區敦和段 361-1 地號部分範圍，變更範圍面積約 0.01 公頃，詳圖 1 及圖 2 所示。

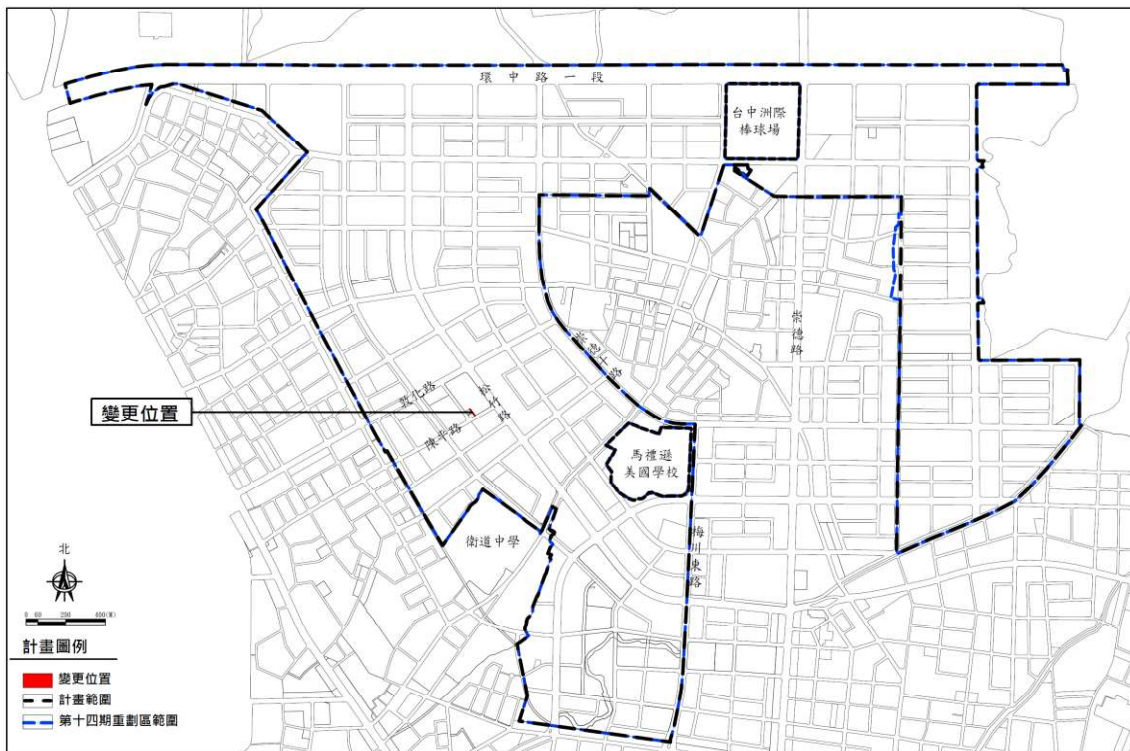


圖 1 變更位置示意圖

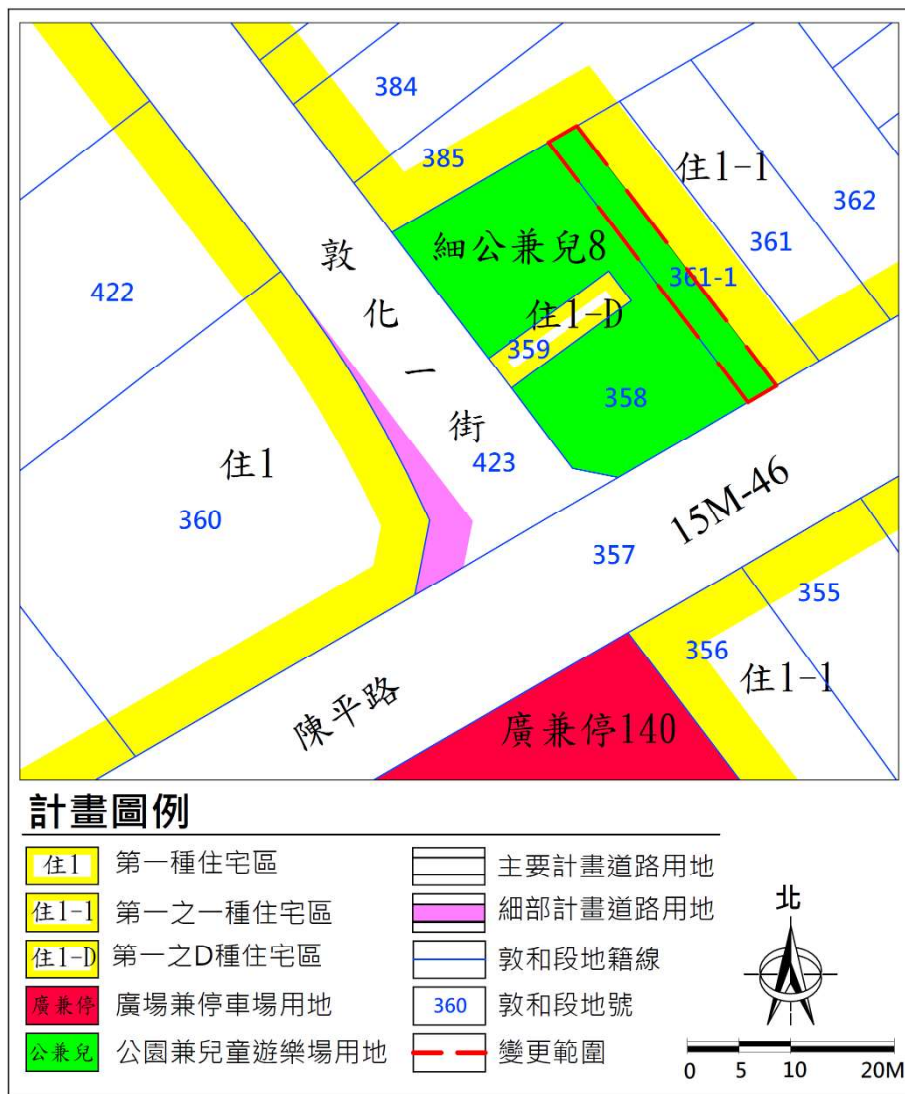


圖 2 變更範圍示意圖

肆、現行計畫概要

一、計畫歷程

本計畫於 98 年 6 月公布實施，其後配合 98 年 10 月發布之變更臺中市都市計畫主要計畫〔部分文教區（文教一）為住宅區〕案，變更範圍納入本細部計畫區範圍，由文教區變更為住宅區部分編訂為第 1-1 種住宅區。後續配合老舊建物重建獎勵、土庫溪排水治理規劃、長生巷老芒果樹保留、水湳菸樓歷史建築保存、第十四期市地重劃區範圍調整、同平巷老樹及同平巷、同榮里、永和巷土地公廟保留、文中小 6 用地修訂土管要點，辦理 6 次細部計畫個案變更，並配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定修訂土地使用分區管制要點。

表 1 都市計畫發布實施歷程表

編號	類型	計畫名稱	發布實施日期文號
1	擬定 細計	擬定臺中市都市計畫(整體開發地區單元九、十、十一)細部計畫案	臺中市政府 98 年 6 月 26 日府都計字第 0980157643 號
2	主計 個變	變更臺中市都市計畫主要計畫〔部分文教區（文教一）為住宅區〕案	臺中市政府 98 年 10 月 6 日府都計字第 0980252763 號
3	細計 個變	變更臺中市都市計畫細部計畫（原臺中市各計畫區）獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點）案	臺中市政府 103 年 4 月 21 日府授都計字第 1030067120 號
4	細計 個變	變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元九、十、十一）細部計畫（配合土庫溪排水治理規劃及長生巷老芒果樹保留）案	臺中市政府 103 年 12 月 8 日府授都計字第 10302404611 號
5	專案 通檢	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 - 變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元九、十、十一）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	臺中市政府 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號

編號	類型	計畫名稱	發布實施日期文號
6	細計 個變	變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元九、十、十一）細部計畫（配合水滴菸樓歷史建築保存）案	臺中市政府 105 年 11 月 14 日府授都計字第 1050243215 號
7	主計 個變	變更臺中市都市計畫主要計畫（配合第十四期市地重劃區範圍調整）案	臺中市政府 106 年 1 月 17 日府授都計字第 1060003574 號
8	細計 個變	變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元九、十、十一）細部計畫（配合第十四期市地重劃區範圍調整）案	臺中市政府 106 年 1 月 17 日府授都計字第 10600035741 號
9	細計 個變	變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元九、十、十一）細部計畫（配合同平巷老樹修正園道用地及同平巷、同榮里、永和巷土地公廟保留）案	臺中市政府 108 年 5 月 13 日府授都計字第 1080102672 號
10	細計 個變	變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元九、十、十一）細部計畫（修訂學校用地土地使用分區管制要點）案	臺中市政府 109 年 6 月 30 日府授都計字第 1090149355 號

資料來源：本計畫彙整。

二、現行計畫內容

(一) 計畫年期

民國 115 年。

(二) 計畫人口

計畫人口為 57,800 人，人口淨居住密度每公頃約 293 人。

(三) 計畫範圍與面積

計畫範圍北以 80 米環中路道路北側境界線為界、東以 30M-8~20M-29 道路境界線為界、南以梅川北街道路境界線、昌平東六路道路中心線、長生路道路中心、停車場用地西南側、20M-38 道路境界線、12M-220 (昌平路) 道路中心線、豐樂北二路道路中心線、25M-9 (崇德十路) 道路中心線、30M-11 (梅川東路) 為界、西以市 114 北側為界。計畫範圍總面積合計 403.52 公頃。

(四) 土地使用計畫

本細部計畫區共劃設第 1 種住宅區、第 1-1 種住宅區、第 1-D 種住宅區、第 5 種商業區及文教區等土地使用分區，面積合計約 217.22 公頃，占計畫區 53.83%。

(五) 公共設施用地

本細部計畫區共劃設機關用地、文中用地、文小用地、文中小用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、公園兼滯洪池用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、停車場用地、園道用地、排水道用地、道路用地及道路用地兼作排水道使用等公共設施用地，面積合計 186.30 公頃，占計畫面積 46.17%。

詳參見表 2 現行細部計畫土地使用計畫面積表及圖 3 現行細部計畫示意圖。

表 2 現行細部計畫土地使用計畫面積表

項目			面積(公頃)	百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	第1種住宅區	19.73	4.89
		第 1-1 種住宅區	175.96	43.61
		第 1-D 種住宅區	0.04	0.01
		小計	195.73	48.51
	商業區	第5種商業區	21.47	5.32
	文教區		0.02	0.02
	合計		217.22	53.83
公共 設施 用地	機關用地		2.75	0.68
	文中用地		8.25	2.04
	文小用地		7.29	1.81
	文中小用地		10.63	2.63
	公園用地		8.71	2.16
	公園兼兒童遊樂場用地		1.96	0.49
	公園兼滯洪池用地		5.25	1.30
	兒童遊樂場用地		0.29	0.07
	綠地用地		0.55	0.14
	廣場用地		0.43	0.11
	廣場兼停車場用地		2.46	0.61
	停車場用地		1.62	0.40
	園道用地		9.19	2.28
	排水道用地		1.40	0.35
	道路用地		125.43	31.08
	道路用地兼作排水道使用		0.09	0.02
	合計		186.30	46.17
總計			403.52	100.00

資料來源：變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元九、十、十一）細部計畫（配合同平巷老樹修正園道用地及同平巷、同榮里、永和巷土地公廟保留）案，108年5月。

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。

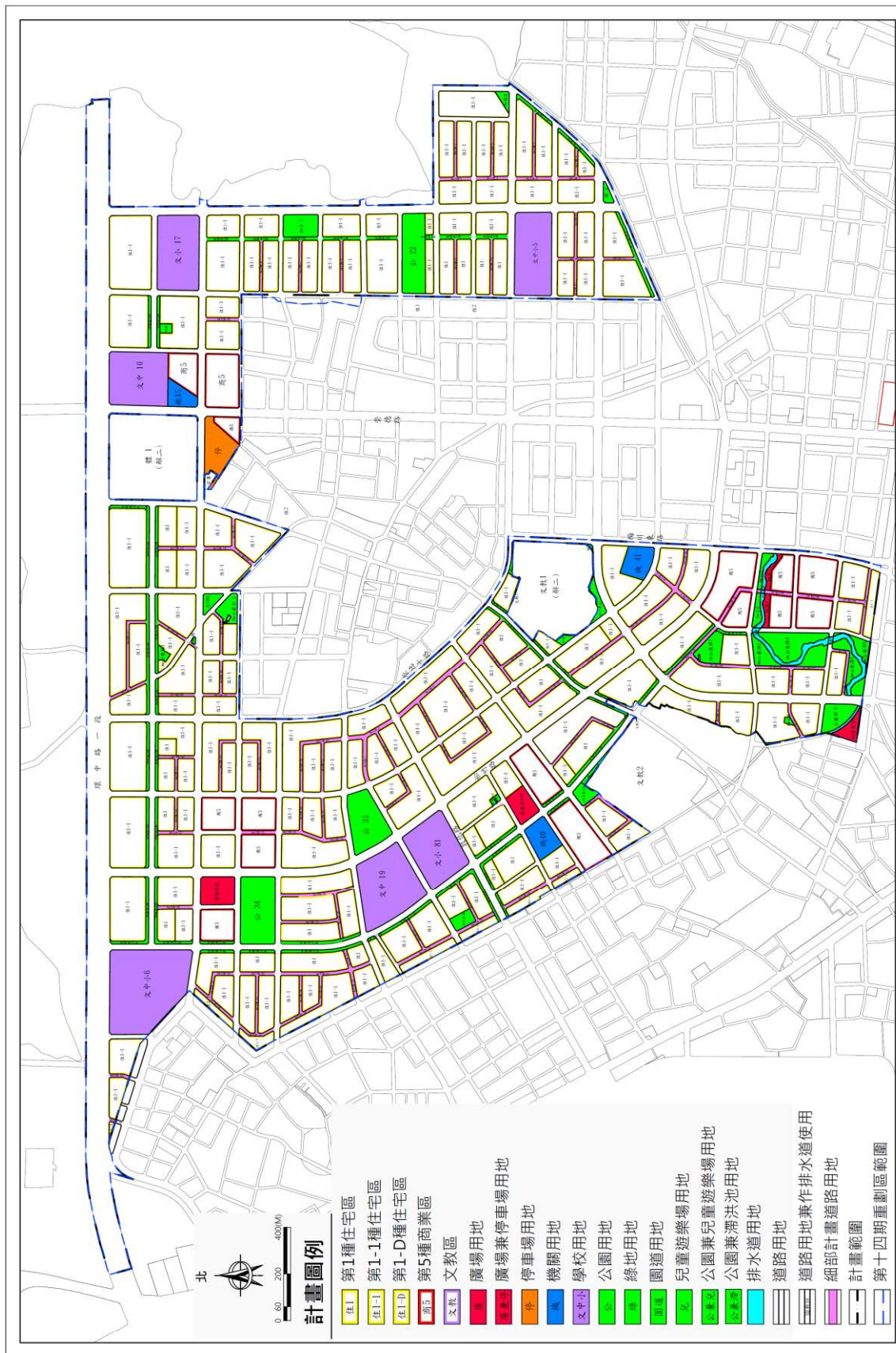


圖 3 現行細部計畫示意圖

伍、現況分析

一、土地使用現況

本案變更範圍位於臺中市「第十四期美和庄市地重劃區」內，已完成市地重劃工程並於 109 年 1 月 17 日公告市地重劃土地分配結果。北屯區敦和段 361-1 地號部分範圍位於「細公兼兒 8」公園兼兒童遊樂場用地內，部分位於第 1-1 種住宅區內。

其中「細公兼兒 8」用地配合仁德土地公廟及受保護榕樹，已完成基礎景觀工程並設置兒童遊具設施；其東側之第 1-1 種住宅區僅完成整地，尚未申請建築。



圖 4 變更範圍周邊土地使用現況示意圖

地形圖來源：臺中市政府資料開放平台「臺中市千分之一航測地形圖_TWD97(109 年版本)」；照片拍攝日期：111 年 10 月 18 日。

二、土地權屬

北屯區敦和段 361 地號依市地重劃分配結果於 109 年 10 月登記予 4 位私有土地所有權人共同持有，嗣後於 109 年 12 月經買賣移轉予 2 位私有土地所有權人共同持有，並於 111 年 3 月分割增加 361-1 地號土地，惟敦和段 361-1 地號土地約有 3.5 公尺之面寬係屬細公兼兒 8 用地範圍內，無法建築使用。變更範圍土地清冊詳表 3。

表 3 變更範圍土地清冊

行政區	地段	地號	面積(m ²)	所有權人	備註
北屯	敦和	361-1	309.60	鄭○豪、鄭○德	部分位於細公兼兒 8 用地、 部分位於第 1-1 種住宅區；

陸、變更理由及內容

本次細部計畫變更計畫計 1 案，有關本案變更計畫內容詳參表 4 及圖 5，變更前後土地使用面積對照詳表 5，變更後之土地使用計畫詳圖 6。

表 4 變更計畫內容明細表

位置	變更內容		變更理由	備註
	原計畫	新計畫		
北屯區 敦和段 361-1 地號	公園兼兒童 遊樂場用地 (細公兼兒 8) 0.01 公頃	第一之一種 住宅區 0.01 公頃	1. 本案係屬臺中市「第十四期美和庄市地重劃區」範圍，業於 109 年 1 月 17 日公告市地重劃土地分配結果，經套繪現行都市計畫圖，北屯區敦和段 361-1 地號部分範圍位於「細公兼兒 8」公園兼兒童遊樂場用地，惟已分配並於 109 年 12 月移轉至其他私有土地所有權人。 2. 經查本案範圍於 108 年配合仁德土地公廟及老樹保留辦理都市計畫個案變更，為市政推展趕辦未俟都市計畫樁位測釘及公告完成即先行辦理市地重劃計算負擔及土地分配作業，因而造成土地分配結果不符都市計畫之情事。 3. 為維護土地所有權人之權益，且本案變更係因上開緣由所致，非得歸責於土地所有權人及避免渠等因信賴本府之行政作為衍生爭議，故依私有土地部分併鄰近分區變更為第一之一種住宅區並免予回饋。	

註：表內面積應以依據核定圖實際分割測量面積為準。

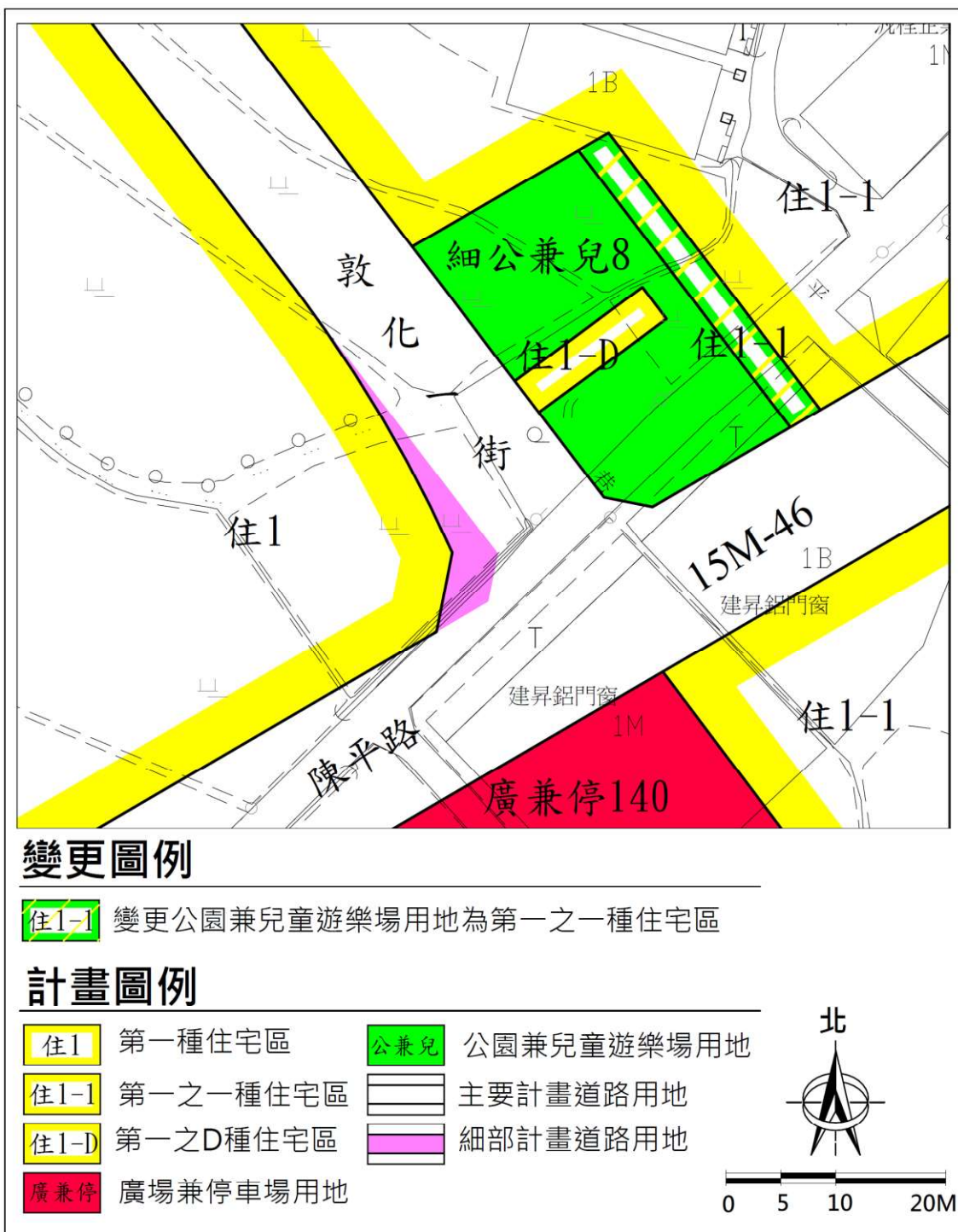


圖 5 變更計畫示意圖

表 5 變更前後土地使用面積表

項目			現行 計畫面積 (公頃)	百分比 (%)	面積增減 (公頃)	變更後 計畫面積 (公頃)	百分比 (%)
土地 使用 分區	住宅區	第 1 種住宅區	19.73	4.89		19.73	4.89
		第 1-1 種住宅區	175.96	43.61	+0.01	175.97	43.61
		第 1-D 種住宅區	0.04	0.01		0.04	0.01
		小計	195.73	48.51	+0.01	195.74	48.51
	商業區	第 5 種商業區	21.47	5.32		21.47	5.32
	文教區		0.02	0.02		0.02	0.02
	合計		217.22	53.83	+0.01	217.23	53.83
公共 設施 用地	機關用地		2.75	0.68		2.75	0.68
	文中用地		8.25	2.04		8.25	2.04
	文小用地		7.29	1.81		7.29	1.81
	文中小用地		10.63	2.63		10.63	2.63
	公園用地		8.71	2.16		8.71	2.16
	公園兼兒童遊樂場用地		1.96	0.49	-0.01	1.95	0.49
	公園兼滯洪池用地		5.25	1.30		5.25	1.30
	兒童遊樂場用地		0.29	0.07		0.29	0.07
	綠地用地		0.55	0.14		0.55	0.14
	廣場用地		0.43	0.11		0.43	0.11
	廣場兼停車場用地		2.46	0.61		2.46	0.61
	停車場用地		1.62	0.40		1.62	0.40
	園道用地		9.19	2.28		9.19	2.28
	排水道用地		1.40	0.35		1.40	0.35
	道路用地		125.43	31.08		125.43	31.08
	道路用地兼作排水道使用		0.09	0.02		0.09	0.02
	合計		186.30	46.17	-0.01	186.29	46.17
總計			403.52	100.00	0.00	403.52	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。

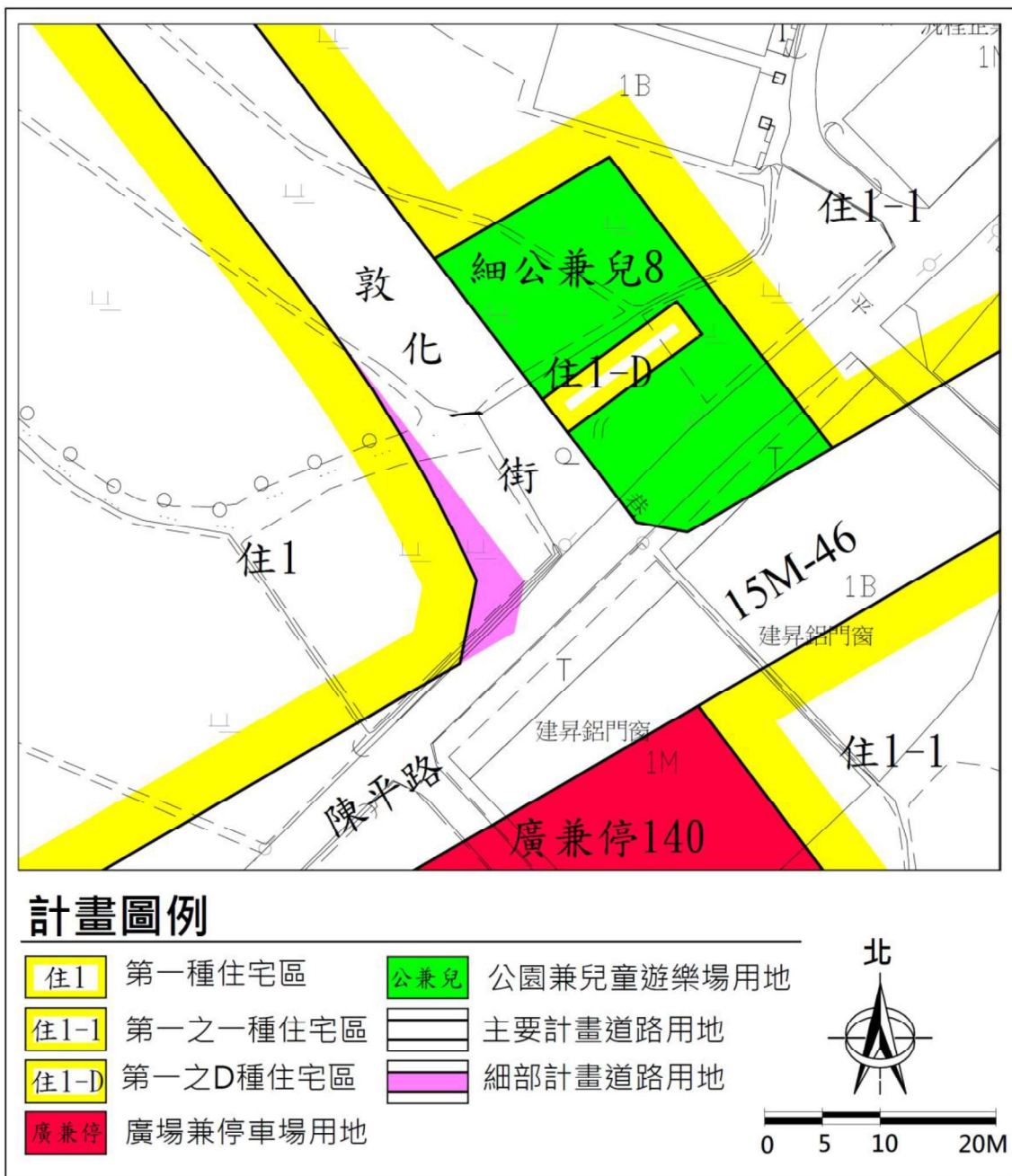


圖 6 變更後計畫示意圖