

正本

發文方式：紙本傳遞

檔號：

保存年限：

## 臺中市政府 公告

發文日期：中華民國106年11月23日  
發文字號：府授都計字第1060248980號  
附件：



主旨：發布實施「變更台中港特定區計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合第三次通盤檢討）」案都市計畫書，並自106年11月24日零時起生效。

依據：

- 一、都市計畫法第21條、第23條及第28條。
- 二、本府106年9月30日府授都計字第1060211837號函及本市都市計畫委員會第74次會議決議事項。

公告事項：

- 一、公告地點：本府公告欄（臺灣大道市政大樓）（不含附件）、本府都市發展局公告欄、本市清水區公所、梧棲區公所、沙鹿區公所、龍井區公所和大肚區公所。
- 二、公告內容：計畫書1份（前述計畫書置於本市清水區公所、梧棲區公所、沙鹿區公所、龍井區公所和大肚區公所及本府都市發展局城鄉計畫科提供閱覽）。

市長 林佳龍

變更台中港特定區計畫細部計畫(土地使用  
分區管制要點)(配合第三次通盤檢討)書



臺 中 市 政 府  
中 華 民 國 1 0 6 年 1 1 月

用印日期 106. 11. 23

# 臺中市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都市計畫名稱	變更台中港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合第三次通盤檢討)書
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條
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	公告 <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 臺中縣政府民國 95 年 7 月 18 日府建城字第 09501965122 號公告徵求意見，期間自民國 95 年 07 月 20 日起至 95 年 08 月 21 日止計 30 天。(刊登於 95 年 7 月 20 日至 95 年 7 月 22 日台灣時報第 14 版。)</li> <li>2. 臺中縣政府民國 97 年 4 月 1 日府建城字第 09700840392 號公告台中港特定區新舊都市計畫圖，期間自民國 97 年 04 月 03 日起至 97 年 05 月 05 日止計 30 天。(刊登於 97 年 4 月 3 日中國時報 G3 版、97 年 4 月 4 日中國時報 G2 版及 97 年 4 月 5 日中國時報 G2 版。)</li> </ol>
	公開展覽 <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 臺中縣政府民國 98 年 01 月 13 日府建城字第 09800157672 號公告公開展覽，公開展覽期間自民國 98 年 01 月 20 日起至 98 年 02 月 20 日止計 30 天。(刊登 98 年 1 月 16 日至 98 年 1 月 18 日台灣時報綜合資訊版)。</li> <li>2. 臺中市政府民國 103 年 08 月 20 日府授都計字第 1030145436 號公告公開展覽，公開展覽期間自民國 103 年 08 月 27 日起公開展覽 30 天。(刊登 103 年 8 月 27 日至 103 年 8 月 29 日聯合報人事綜合資訊版)。</li> <li>3. 辦理再公展: 106 年 7 月 12 日府授都計字第 1060143297 號公告公開展覽，公開展覽期間自民國 106 年 7 月 19 日起 30 天。(刊登 106 年 7 月 19 日至 106 年 7 月 21 日聯合報 E1 版)。</li> </ol>
	說明會 <p>一；公開展覽:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 清水鎮: 民國 98 年 2 月 5 日上午 10 時假清水鎮公所第 1 會議室舉行。</li> <li>2. 梧棲鎮: 民國 98 年 2 月 5 日下午 2 時假梧棲鎮公所 4 樓禮堂舉行。</li> <li>3. 沙鹿鎮: 民國 98 年 2 月 6 日上午 10 時假沙鹿鎮公所 5 樓禮堂舉行。</li> <li>4. 龍井鄉及大肚鄉: 民國 98 年 2 月 6 日下午 2 時假龍井鄉公所 5 樓禮堂舉行。</li> </ol> <p>二、辦理再公展</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 106 年 8 月 2 日上午 10 時整假清水區公所 3 樓農業館。</li> <li>2. 106 年 8 月 2 日下午 2 時整假梧棲區公所 4 樓禮堂舉行。</li> <li>3. 106 年 8 月 3 日上午 10 時整假沙鹿區公所 5 樓禮堂。</li> <li>4. 106 年 8 月 3 日下午 2 時整假龍井區公所 3 樓會議室舉行說明會。</li> </ol>
人民團體對本案之反映意見	詳公民或團體陳情意見綜理表。
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市(縣)級 <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 台中縣都市計畫委員會民國 98 年 07 月 31 日第 36 屆第 4 次會議、99 年 9 月 30 日第 37 屆第 7 次會議及 99 年 11 月 26 日第 37 屆第 10 次會議審議通過。</li> <li>2. 臺中市都市計畫委員會 100 年 9 月 7 日第 7 次會議、100 年 9 月 29 日第 8 次會議及 106 年 9 月 22 日第 74 次會議審議通過。</li> </ol>

# 變更台中港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合第三次通盤檢討)案

## 章節目錄

第一章 緒論.....	1-1
第二章 現行計畫概要.....	2-1
壹、實施經過.....	2-1
貳、現行土地使用分區管制內容.....	2-2
第三章 變更內容.....	3-1
附 件 臺中市都市計畫委員會第 74 次會議紀錄	

## 表目錄

表 1 變更台中港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合第三次通盤檢討)案變更前後對照表.....	3-1
--	-----

## 圖目錄

附圖 1 「變更台中港特定區計畫(第二次通盤檢討變更內容明細表第 25 案變更工業區範圍示意圖.....	3-24
--	------

# 第一章 緒論

## 壹、前言

本案主要計畫「變更台中港特定區計畫（第三次通盤檢討）案」分別業經 99 年 10 月 5 日內政部都市計畫委員會第 740 次會議、102 年 12 月 24 日內政部都市計畫委員會民國第 818 次會議、103 年 7 月 15 日內政部都市計畫委員會第 831 次會議、104 年 5 月 19 日內政部都市計畫委員會第 851 次會議、106 年 2 月 14 日內政部都市計畫委員會第 894 次會議審查通過在案，其中 103 年 7 月 15 日內政部都市計畫委員會第 831 次會議決議略以：「二、本案依都市計畫法第 16 條規定主要計畫與細部計畫得合併擬定之特定區計畫，為因應 99 年原臺中縣、市合併成為直轄市，請臺中市政府於本次通盤檢討將主要計畫及細部計畫分開擬定，土地使用分區管制及都市設計納入細部計畫辦理，並於主要計畫中訂定相關管制原則，作為後續擬定細部計畫之準則。」。

另依都市計畫法第 22、23 條規定，「土地使用分區管制」係屬細部計畫應表明之事項，並應由該管直轄市、縣（市）政府核定實施，且「擬定台中港特定區計畫細部計畫(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)」業於 104 年 7 月 30 日發布實施。

為加速並配合其發布實施期程，爰依相關法令及內政部都市計畫委員會決議，將土地使用分區管制內容納入「台中港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)」辦理變更，以完備都市計畫內容及落實土地使用分區管制執行依據。

## 貳、法令依據

- 一、都市計畫法第 26 條。
- 二、依據 103 年 7 月 15 日內政部都市計畫委員會第 831 次會議決議。

## 第二章 現行計畫概要

### 壹、實施經過

台中港特定區計畫內原土地使用分區管制要點係納入主要計畫內容，惟經 103 年 7 月 15 日內政部都市計畫委員會第 831 次會議決議略以：「二、本案依都市計畫法第 16 條規定主要計畫與細部計畫得合併擬定之特定區計畫，為因應 99 年原臺中縣、市合併成為直轄市，請臺中市政府於本次通盤檢討將主要計畫及細部計畫分開擬定，土地使用分區管制及都市設計納入細部計畫辦理，並於主要計畫中訂定相關管制原則，作為後續擬定細部計畫之準則。」。

後考量縣市合併及「都市計畫法臺中市施行自治條例」公布施行，另依都市計畫法第 22、23 條規定，「土地使用分區管制」係屬細部計畫應表明之事項，並應由該管直轄市、縣（市）政府核定實施，爰辦理「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」，其中「擬定台中港特定區計畫細部計畫（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）」業於 104 年 7 月 30 日發布實施。

## 貳、現行土地使用分區管制內容

第一點 本要點依都市計畫法第22條及都市計畫法臺中市施行自治條例第49條之規定訂定之。

第二點 本特定區劃定下列各種使用分區

- 一、第二種住宅區
- 二、第三種住宅區
- 三、第四種住宅區
- 四、第五種住宅區
- 五、第一種商業區
- 六、第二種商業區
- 七、第三種商業區
- 八、第四種商業區
- 九、關連工業區
- 十、乙種工業區
- 十一、零星工業區
- 十二、醫療專用區
- 十三、環保設施專用區
- 十四、農會專用區
- 十五、文事研究中心區
- 十六、文教區
- 十七、加油站專用區
- 十八、車站專用區
- 十九、宗教專用區
- 二十、港埠專用區
- 二十一、農業區
- 二十二、防風林區
- 二十三、保護區
- 二十四、電力專用區
- 二十五、電信專用區

第三點 本計畫區內之各種分區劃設如下：

一、住宅區：

- (一)第二種住宅區：大肚山坡地上之住宅區及部分農村聚落劃設為第二種住宅區。
- (二)第三種住宅區：大肚山坡地上地勢較平緩且為現有聚落之第五八鄰里。
- (三)第四種住宅區：除前述二種住宅區外，平原上發展之住宅區劃設為第四種住宅區。
- (四)第五種住宅區：西濱快速道路兩側縱深30公尺範圍內之住宅區。

二、商業區：

- (一)第一種商業區：鄰里中心商業區劃設為第一種商業區。
- (二)第二種商業區：(1)次要商業區中心(2)龍井舊市街中心部分劃設為第二種商業區。
- (三)第三種商業區：沙鹿、梧棲、清水等現有聚落及檢討前已辦理市地重劃之商業區劃設第三種商業區。
- (四)第四種商業區：市鎮中心內之商業區劃設為第四種商業區。

三、工業區：

- (一)關連工業區：配合港區重工業設置後為引導關連工業及其他工業需要而劃設之工業區。
- (二)乙種工業區：除關連工業外為提供公害較輕微之工業及現有工廠需要而劃設之工業區。

- (三)零星工業區：將核准有案之工廠且符合零星工業區設置條件者，劃設為零星工業區。
- 四、醫療專用區：為配合均衡醫療分佈所獎勵設置之民間醫療機構而劃設之分區。
- 五、環保設施專用區：為專供工業區處理其生產過程中所產生之廢棄物或污水而具有環保功能之分區。
- 六、農會專用區：為供農會相關設施及農糧儲存使用而劃設之分區。
- 七、文事研究中心區：為學術研究機構、大學等設立之需要，將特二號道路東側土地劃設為文事研究中心區。
- 八、文教區：為供社區教育設施及文教設施使用而劃設之分區。
- 九、加油站專用區：為提供公、民營加油站及其附屬設施使用之分區。
- 十、車站專用區：為提供客運班車停靠及其附屬設施使用而劃設之分區。
- 十一、宗教專用區：為配合既有寺廟及其管理輔導之需而劃設之分區。
- 十二、港埠專用區：台中港區用地範圍劃設為港埠專用區。
- 十三、農業區：沿海平原南北兩端及大肚山上之農地，保留為農業使用，劃設為農業區。
- 十四、防風林區：為防風及遊憩需要將現有防風林及沿住宅區北端外緣劃設為防風林區。
- 十五、保護區：大肚山麓陡峻坡地上之現有林木，且有水土保持作用故劃設為保護區。

第四點

- 一、住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列之規定：

住宅區別	建蔽率	容積率
第二種住宅區	50%	150%
第三種住宅區	55%	180%
第四種住宅區	55%	200%
第五種住宅區	55%	330%

- 二、以市地重劃方式開發者其住宅區之建蔽率及容積率不得超過下表之規定：

住宅區別	建蔽率	容積率
第二種住宅區	50%	220%
第三種住宅區	55%	220%
第四種住宅區	55%	240%

但本計畫區之平均容積率達到 200% 時則不再適用。

- 第五點 住宅區依都市計畫法臺中市施行自治條例第 20 條作大型商場(店)及飲食店使用，以第四種及第五種住宅區為限。

第六點

- 一、第二種住宅區(不含六十及六十七鄰里內之第二種住宅區)面臨未達十五公尺寬計畫道路之基地，應設置前院，前院深度不得小於四公尺，其中外側二公尺部份應予綠化且不得設置圍籬。
- 二、前院及前院深度之用語定義如下：
- (一)前院：位於兩側基地線之間，沿前面基地境界線之庭院。
- (二)前院深度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與前面基地線間之水平距離，但陽臺、屋簷突出中心線超過 2.0 公尺或雨遮突出超過 0.5 公尺時，應自其外緣分別扣除 2.0 公尺或 0.5 公尺作為中心線。

- 第七點 商業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列之規定：

商業區別	建蔽率	容積率
第一種商業區	70%	300%
第二種商業區	80%	300%
第三種商業區	80%	500%
第四種商業區	80%	600%

- 第八點 關連工業區內土地及建築應依都市計畫法臺中市施行自治條例第 26 條規定辦理。但依產業創新條例、原獎勵投資條例或促進產業升級條例規定編定開發者，得適用都市計畫法臺中市施行自治條例第 29 條規定。

第九點 工業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列之規定：

工業區別	建蔽率	容積率
關連工業區	70%	150%
乙種工業區	70%	210%
零星工業區	70%	210%

關連工業區內之設廠申請，屬中央工業主管機關核准之重要策略性產業，且其設廠計畫經都市設計審議委員會通過，用水及用電計畫經目的事業主管機關核准者，其容積率得提高為不得超過210%。

關連工業區、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。

第十點 醫療專用區之土地及建築物使用，應依下列規定：

- 一、建築物應距離建築基地之境界線5公尺以上建築，且應種植喬木作為綠化與隔離之用，並請市政府於核發使用執照時一併查驗。
- 二、產生廢水及廢棄物之處理應妥為規劃，並應符合環保規定。而醫院之設計應針對醫療行為與住宅社區之相容性妥為規劃。

第十一點

- 一、環保設施專用區限供工業區處理其本身廢棄物、污水或其他環保相關設施使用，並應經事業主管機關核准。
- 二、環保設施專用區(除毗鄰乙種工業區以外)四周應至少退縮六公尺以上建築，退縮部分並應予植栽綠化隔離。
- 三、環保設施專用區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：

建蔽率	容積率
40%	120%

第十二點

- 一、農會專用區限供農會相關業務之辦公廳舍、農業糧食儲存及附屬設施使用。
- 二、農會專用區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：

建蔽率	容積率
60%	250%

第十三點

- 一、文事研究中心區除依都市計畫法臺中市施行自治條例文教區相關規定外，另可供做下列使用，但第(一)目至第(六)目應經市政府核准。

- (一)社區遊憩設施。
- (二)衛生醫療及社會福利設施。
- (三)社區安全設施。
- (四)公用事業設施。
- (五)電力、郵政及通訊業設施。
- (六)宗祠及宗教設施。
- (七)行政機構。

- 二、文事研究中心區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：

建蔽率	容積率
40%	200%

第十四點 文教區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：

建蔽率	容積率
50%	250%

第十五點

- 一、加油站專用區供車輛加油及依『加油站設置管理規則』之規定使用。
- 二、加油站專用區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：

建蔽率	容積率
40%	120%

第十六點

- 一、車站專用區得為下列各項土地及建築之使用，但作第(三)目至第(六)目使用，應經市政府核准。

- (一)公眾運輸車站，及其附屬零售、服務設施。
- (二)車輛停靠站及其附屬設施。
- (三)自來水或雨、污水下水道之必要設施。
- (四)電力變壓站等設施。
- (五)無線電或電視塔設施。
- (六)電信機房。
- (七)得依『都市計畫公共設施用地多目標使用辦法』之規定辦理。

- 二、車站專用區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：

建蔽率	容積率
50%	300%

第十七點 宗教專用區得為下列各項土地及建築之使用：

- 一、宗祠(祠堂、家廟)。
- 二、教會(堂)、寺廟。
- 三、其他宗教有關建築物。
- 四、附屬前三款非營業項目之文康活動設施、托兒所、幼稚園。

第十八點 宗教專用區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：

建蔽率	容積率
40%	160%

第十九點 港埠專用區應依商港法有關規定辦理，以供商港設施使用為主，並得按實際情形劃分各種專業區及設置加工出口區、自由貿易港區，其規劃、興建由臺灣港務股份有限公司臺中港務分公司擬定計畫報請主管機關核准，並依商港法、加工出口區設置管理條例、自由貿易港區設置管理條例及其他有關規定管理。

第二十點

- 一、港埠專用區內建築物之建蔽率、平均容積率不得超過下列之規定：

建蔽率	容積率
70%	210%

- 二、港埠專用區尚未擬定細部計畫之前，區內各項分區或用地之差別容積管制，得由目的事業主管機關向臺中市政府申請並經臺中市都市計畫委員會審議決定之。

第二十一點

- 一、防風林區內土地，以供保養天然資源及國土保安為主，禁止砍伐竹木破壞地形或改變地貌，但經本府審查核准得為下列之使用。

- (一)國防所需之各種設施。
- (二)警衛、保安、保防設施。
- (三)公用事業所必需之設施。
- (四)造林與水土保持之設施。
- (五)為保護區內地形、地物所為之工程。

- 二、防風林區內經本府依前款審查核准興建之建築物，其建蔽率及容積率不得超過下列之規定，其高度不得超過二層或7公尺。

建蔽率	容積率
20%	20%

第二十二點

- 一、電力專用區作為電力相關設施使用，其建蔽率不得超過 30%，容積率不得超過 60%。
- 二、電力專用區與周圍相鄰土地間應設置寬度 20 公尺以上之適當隔離設施。
- 三、前二款係指「變更台中港特定區計畫(部分港埠專用區(工業專業區 II)劃出港區範圍)案」變更後之電力專用區。

第二十三點

- 一、電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 二、本計畫「電(專)一」、「電(專)七」等電信專用區，其土地使用項目悉依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 41 條第 1 項第 1 至 5 款規定辦理，惟第 5 款使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。
- 三、本計畫「電(專)二」、「電(專)三」、「電(專)四」、「電(專)五」、「電(專)六」、「電(專)八」等電信專用區，其土地使用項目悉依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 41 條第 1 項第 1 至 4 款規定辦理。
- 四、其他未表明事項，應依臺中市政府 101 年 1 月 11 日府授都計字第 1000254322 號函發布實施之「變更臺中港特定區計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)案」為準。

第二十四點 公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得超過下表規定：

積率 項目	建蔽率 / 容積率	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註
機關		50	250	
學校	文小、文九及文中	50	150	
	文高職	50	200	
公園		15	—	1.超過 5 公頃部分容積率為 35%。
都會公園		12	—	2.5 公頃以下容積率為 45%
市鎮公園		5	10	得鼓勵私人或團體投資開發但其開發面積至少達 20 公頃。
體育場(不含體十六)		5	250	各體育場用地將來開闢時應保留十分之一土地作停車場用地。
體育場十六		30	—	
零售市場		60	240	
批發市場		60	120	
停車場	一般	10	20	
	立體	80	960	
軍事機關用地		50	250	
加油站		40	120	
電信事業用地		50	250	
郵政用地		50	250	
變電所		50	250	
自來水事業用地		50	250	
污水處理場		40	120	
垃圾處理場		30	90	
鐵路用地		70	—	1.事業主管機關考量公共安全、都市景觀及公害防治等公益有關之事項，得自行規定辦理。 2.配合車站改建之需要，限 3 樓以下高度使用，如有超過 3 樓以上使用需要時，應提請臺中市都市計畫委員會審議通過後，始可使用。
公墓用地		20	40	公墓用地均應予公園化，並僅得興建骨灰(骸)存放設施不准土葬。
環保用地		30	90	
燈塔用地		50	150	
遊憩服務用地		40	120	
車站用地		70	—	配合沙鹿火車站改建之需要，限 3 樓以下高度使用，如有超過 3 樓以上使用需要時，應提請臺中市都市計畫委員會審議通過後，始可使用。

第二十五點 機關用地及依建築法所稱供公眾使用之建築物應設置前院，前院深度不得小於 4 公尺，其中外側 2 公尺部分應予綠化且不得設置圍籬。

<p>第二十六點</p> <p>一、市鎮公園為綜合性之遊憩地區，經本府之同意得設置各種遊樂、休憩、景觀、解說及服務管理等設施，並不得破壞自然景觀及水土保持。</p> <p>二、市鎮公園之開發應擬具開發計畫送請本府核准後實施。</p>
<p>第二十七點 公墓用地均應予公園化，並僅得興建骨灰(骸)存放設施不准土葬。</p>
<p>第二十八點 鐵路用地供作燃煤儲運場使用部分，應加強環保措施增設遮蔽物防止煤塵污染，並於周圍至少留設 10 公尺以上綠帶植栽供隔離使用。</p>
<p>第二十九點</p> <p>一、環保用地供垃圾焚化、衛生掩埋、資源回收利用、能源再次處理及其他環保設施之使用。其規劃管理應依目的事業主管機關之相關法令辦理。</p> <p>二、環保用地除管理中心及工具車運行路徑外，與周圍相鄰土地應有寬度 5 公尺以上之植栽綠化。</p> <p>三、前二款係指「變更台中港特定區計畫(部分港埠專用區(工業專業區 II)劃出港區範圍)案」變更後之環保用地。</p>
<p>第三十點</p> <p>一、特六號道路西側 40 米園道用地係為美化環境而劃設之綠化道路，其植栽綠化面積不得低於 50%。</p> <p>二、前款園道用地之汽、機車道應規劃於用地西側；其綠帶部分應於用地東側集中劃設，並留設自行車專用道。</p> <p>三、前二款係指「變更台中港特定區計畫(部分港埠專用區(工業專業區 II)劃出港區範圍)案」變更後之園道用地。</p>
<p>第三十一點</p> <p>一、燈塔用地得為燈塔設施、辦公、展示(售)服務設施、觀景設施、教育解說中心、餐飲販賣(僅得作為便餐、簡易餐點等使用)及其他相關附屬設施使用。</p> <p>二、前款係指「變更臺中港特定區計畫(配合濱海遊憩公園及高美溼地週邊公共服務設施整體規劃)(第一階段)案」變更後之燈塔用地。</p>
<p>第三十二點</p> <p>一、遊憩服務用地得為停車場、展示(售)服務設施、觀景設施、教育解說站、餐飲販賣(僅得作為便餐、簡易餐點等使用)、車輛租賃中心及其他相關附屬設施使用。</p> <p>二、前款係指「變更臺中港特定區計畫(配合濱海遊憩公園及高美溼地週邊公共服務設施整體規劃)(第一階段)案」變更後之遊憩服務用地。</p>
<p>第三十三點 本特定區內各土地或建築物所附設之停車空間或裝卸場，依表十、表十一辦理，停車空間及裝卸場不得移作他種用途，或被占用。</p>
<p>第三十四點 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綠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>第三十五點 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>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 1 第 2 項執照之申請案。</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>第三十六點 依據臺灣省政府委託工業技術研究院能源與礦業研究所辦理之「臺灣省重要都會區地質資料庫一七十七年度調查報告」之記載及其他合法公布之地質調查報告資料為準，斷層帶穿經或推測穿經路線之兩側各 50 公尺範圍內將來開發時，應檢附地質調查資料送經本府審查合格後始准發照建築。</p>
<p>第三十七點 有關土地使用分區之管制爭議事項得提請本市都市計畫委員會審定。</p>
<p>第三十八點 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)經全部土地所有權人同意。</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>第三十九點 建築基地屬整體開發地區之細部計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；非屬整體開發地區之細部計畫，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。</p> <p>前項整體開發地區之細部計畫，係指以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫。</p>
<p>第四十點 本要點未規定事項適用其他法令之規定。</p>

另有關本計畫區沙鹿火車站站西地區及車站用地，依臺中市政府 100 年 12 月 14 日府授都計字第 1000236891 號函發布實施之「變更臺中港特定區計畫(配合沙鹿火車站場站調整規劃)【第一階段：站西地區及車站用地】案」，其增列之土地使用分區管制要點如下：

- 第四點 車站用地內建築物之建蔽率不得超過 70%，且配合車站改建之需要，限三樓以下高度使用，如有超過三樓以上使用需要時，應提請臺中市政府都市計畫委員會審議通過後，始可使用。
- 第五點 車站用地為提供鐵、公路客運及大眾捷運班車停靠，以及其附屬設施使用。
- 車站用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定辦理。車站用地內建築物應距離西側鄰接計畫道路之境界線 20 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地。
- 車站用地應提供 25% 以上之土地供作區內必要性公共設施使用，包含廣場、停車場、綠地等設施；其設置區位應鄰接計畫道路，俟將來車站增設月台及股道後，由臺鐵整體規劃興闢之。
- 前項必要性公共設施之土地面積二分之一以上，應予植栽綠化。
- 車站用地配合火車站區轉運需求，至少應有償提供 0.4 公頃土地規劃

設置轉運設施。

第六點

本計畫指定建築基地留設公共開放空間之規定如下：

- 1.本計畫區內街廓及建築基地指定留設供公眾使用之沿街式開放空間，指定位置詳如圖 15 所示。
  - (1)指定留設開放空間的位置及面積須符合表 18 之規定，並與周邊景觀共同設計之。
  - (2)依表 17 指定留設之開放空間得計入法定空地面積。
  - (3)建築基地如同時臨接兩條以上計畫道路時，仍應依上表規定進行建築物之退縮；但因建築基地面積之限制，經臺中市都市設計審議委員會審議通過者，不受此限。
- 2.指定留設之開放空間應與相鄰之人行道併同設計，並應與相鄰基地之鋪面連續，後建需配合先建者，如遇高程不同時應以坡道相連接。

表 17 指定建築基地留設公共開放空間規定表

留設規定 公共開放空間種類	最小寬度(m)	其他留設規定
指定留設 4 公尺 沿街式開放空間	住宅區及鄰里公園用地兼供兒童遊樂場使用臨計畫道路部分應退縮 4 公尺以上之開放空間。	退縮部分不得設置圍牆。
指定留設 10 公尺 沿街式開放空間	車站用地東側臨計畫道路及住宅區部分應退縮 10 公尺以上之開放空間。	退縮部分不得設置圍牆。
指定留設 20 公尺 沿街式開放空間	車站用地西側臨計畫道路部分應退縮 20 公尺以上之開放空間。	退縮部分不得設置圍牆。

第七點 公共設施之綠化應符合表 18 之原則：

表 18 公共設施綠化規定表

項目	綠化面積	備註
鄰里公園用地兼供兒童遊樂場使用	40%	面臨計畫道路部份，至少每 10 公尺種植 1 株喬木。
園道用地	50%	—

第八點 鄰里公園用地兼供兒童遊樂場使用應配合三條圳改道工程，部分供作溝渠使用，且將之納入整體規劃設計。



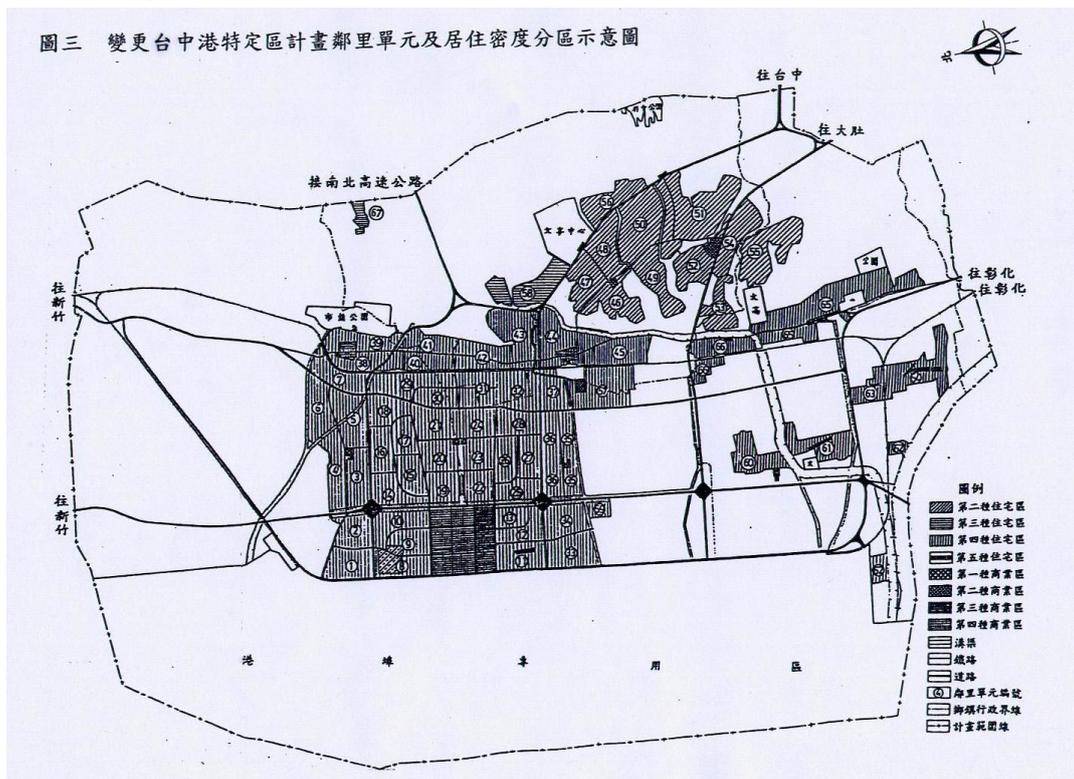
圖 15 指定留設公共開放空間位置示意圖

表九 台中港特定區住宅區居住密度分布明細表

鄰里單位編號	第二種住宅區	第三種住宅區	第四種住宅區	第五種住宅區	鄰里單位編號	第二種住宅區	第三種住宅區	第四種住宅區	第五種住宅區	鄰里單位編號	第二種住宅區	第三種住宅區	第四種住宅區	第五種住宅區
第1鄰里			0		第24鄰里			0		第47鄰里	0			
第2鄰里			△	△	第25鄰里			△	△	第48鄰里	0			
第3鄰里			△	△	第26鄰里			0		第49鄰里	0			
第4鄰里			△	△	第27鄰里			0		第50鄰里	0			
第5鄰里			0		第28鄰里			0		第51鄰里	0			
第6鄰里			0		第29鄰里			0		第52鄰里	0			
第7鄰里			0		第30鄰里			0		第53鄰里	0			
第8鄰里			0		第31鄰里			0		第54鄰里	0			
第9鄰里			0		第32鄰里			0		第55鄰里	0			
第10鄰里			△	△	第33鄰里			0		第56鄰里	0			
第11鄰里			0		第34鄰里			△	△	第57鄰里			0	
第12鄰里			0		第35鄰里			△	△	第58鄰里		0		
第13鄰里			△	△	第36鄰里			△	△	第59鄰里			△	△
第14鄰里			△	△	第37鄰里			0		第60鄰里	△		△	
第15鄰里			0		第38鄰里			0		第61鄰里			0	
第16鄰里			0		第39鄰里			0		第62鄰里			0	
第17鄰里			0		第40鄰里			0		第63鄰里			0	
第18鄰里			0		第41鄰里			0		第64鄰里			0	
第19鄰里			△	△	第42鄰里			0		第65鄰里			0	
第20鄰里			0		第43鄰里			0		第66鄰里			0	
第21鄰里			0		第44鄰里			0		第67鄰里	0			
第22鄰里			△	△	第45鄰里			0						
第23鄰里			0		第46鄰里	0								

註：1.表內符號代表意義如次，0：表示全部鄰里，△：表示部分鄰里。

2.上述居住密度分布情形詳見圖三（變更台中港特定區計畫鄰里單元及居住密度分區示意圖）



表十 停車空間規定

土地及建築物用途	修(增)訂後規定
一、住宅等類似用途建築物。	總樓地板面積未超過 250 平方公尺者免設停車位。250 平方公尺以上者，每超過 150 平方公尺或其零數應增設一停車位。 但基地情形特殊經提臺中市政府都市設計審議委員會審議通過者，從其規定。
二、戲院、電影院、演藝場、歌廳、夜總會、咖啡廳、俱樂部、體育館、室內遊藝場所等類似用途建築物。	總樓地板面積 100 平方公尺以下者，附設一停車位，超過部份每 70 平方公尺樓地板面積或其零數應增設一停車位。
三、百貨公司、商場(店)、餐廳、飲食店、超級市場、市場、辦公廳、事務所等類似用途建築物。	總樓地板面積 200 平方公尺以下者，附設一停車位，超過部份每 100 平方公尺樓地板面積或其零數應增設一停車位。 但辦公室作車輛保險業使用時，應加設第十一項規定之停車位。
四、旅館、國際觀光旅館。	除依建築技術規則規定外，每七個房間或零數應附設一停車位。
五、文教設施等建築物。	總樓地板面積 200 平方公尺以下者，附設一停車位，超過部份每 100 平方公尺樓地板面積或其零數應附設一停車位。
六、醫院。	除依建築技術規則規定外，總床數達 20 床者，每 5 個床位或零數應附設一停車位。
七、學校。	除依建築技術規則規定外，大專學校至少應留設 20 個停車位，高中、高職學校至少應留設 10 個停車位，中、小學校至少應留設 5 個停車位。
八、兒童遊樂場、騎馬場、射箭場、戶外遊憩設施等類似場所。	總樓地板面積 250 平方公尺以下者，附設一停車位，超過部份每 100 平方公尺樓地板面積或其零數應增設一停車位。
九、殯儀館。	總樓地板面積 300 平方公尺以下者，附設一停車位，超過部份每 100 平方公尺樓地板面積應增設一停車位，零數不計。
十、其他建築物。	總樓地板面積達 300 平方公尺者，每 300 平方公尺樓地板面積或其零數應附設一停車位。
十一、車輛保險業。	應於前述法定停車位外，附設五個停車位。
十二、旅遊及運輸服務業。	旅行社、報關行、貨運行、搬運業及託運行辦事處、鐵路、航空、海運運輸代理、汽車客運公司、遊覽公司等業者，至少需備有營業車輛半數之停車位。

說明：

- (一) 總樓地板面積之計算，不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物、保齡球館之球道等類似用途部份。
- (二) 同一幢建築物內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算予以累加合併計算。
- (三) 第一項至第十一項停車空間應設置在建築物內或同一基地內，但二宗以上在同一街廊或相鄰街廊之基地同時請領建照者，得經起造人之同意，將停車空間集中留設。
- (四) 停車空間之汽車出入口應銜接道路，地下室停車空間之汽車出入口應留設深度 2 公尺以上之緩衝車道，其出入口鄰接騎樓(或人行道)，應留設之緩衝道自該騎樓(人行道)內側境界線起退讓。
- (五) 國際觀光旅館應於基地面層或法定空地上按其客房數每滿五十間設置一輛大型客車停車位，每設置 1 輛大型客車停車位減設上表 3 輛停車位。
- (六) 第十一、十二項需於營業登記時提出證明文件。

表十一 裝卸場規定表

土地及建築物使用種類	修(增)訂後規定	
一、百貨公司、商場、超級市場、餐廳、零售業、服務業、批發業及商業事務所。	設置裝卸場規定如下：	
	總樓地板面積(平方公尺)	裝卸位設置標準
	1,500以上至3,000以下	設置1部裝卸位
	超過3,000至6,000以下	設置2部裝卸位
	超過6,000至12,000以下	設置3部裝卸位
	超過12,000後，每增加6,000增設1部	
二、旅館	設置裝卸場規定如下：	
	總樓地板面積(平方公尺)	裝卸位設置標準
	2,500以上至7,500以下	設置1部裝卸位
	超過7,500至15,000以下	設置2部裝卸位
		超過15,000後，每增加7,500增設1部
三、醫院	總樓地板面積滿3,000平方公尺者應附設一裝卸位。	
四、工廠	總樓地板面積達1,000平方公尺者至少附設一裝卸位。	

說明：

- (一)每一裝卸位寬度不得小於3.5公尺，長度不得小於9公尺，有頂蓋者之高度不得少於4.2公尺。
- (二)裝卸位應設置在建築物內或同一基地內，同一幢建築物內供二類以上用除使用者，設置標準分別計算附設之。
- (三)裝卸位之出入口應銜接道路，總樓地板面積之計算同停車場規定。

表十二 台中港特定區土地及建築物密度管制表

項目	最大建蔽率(%)	最大容積率(%)	最小前院深度(公尺)	最高高度(公尺)
使用分區				
第二種住宅區	50	150	4	--
第三種住宅區	55	180	--	--
第四種住宅區	55	200	--	--
第五種住宅區	55	330	--	--
第一種商業區	70	300	--	--
第二種商業區	80	300	--	--
第三種商業區	80	500	--	--
第四種商業區	80	600	--	--
關連工業區	70	150	--	--
乙種工業區	70	210	--	--
零星工業區	70	210	--	--
環保設施專用區	40	120	--	--
農會專用區	60	250	--	--
文事研究中心區	40	200	--	--
文教區	50	250	--	--
加油站專用區	40	120	--	--
車站專用區	50	300	--	--
宗教專用區	40	160	--	--
港埠專用區	70	210 註 2	--	--
防風林區	20	20	--	--
第一種油庫專用區	50	--	--	20
第二種油庫專用區	60	120	--	--
電力專用區	30	60	--	--
電信專用區	50	250	--	--

註：1. 本表須與本要點有關條文參考使用，本要點未規定者，依一般有關法令規定。

2. 港埠專用區平均容積率不得超過210%。

3. 各種建築物高度限制依據建築技術規則及其它有關法令辦理。

附表 臺中市都市計畫甲、乙種工業區土地設置公共服務設施及公用事業設施申請案件核准條件表

公共服務設施及公用事業設施	使用面積	使用細目	使用條件	管理維護事項
(一) 警察及消防機構	依各目的事業主管機關法令規定	警察局、消防機構	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道	依各目的事業主管機關法令規定
(二) 變電所、輸電線路鐵塔(連接站)及其管路。	依各目的事業主管機關法令規定	電力相關設施	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.應自基地境界線至少退縮 10 公尺以上建築,並採屋內型設計退縮部分應妥為綠美化並植栽喬木。 3.申請基地外緣與臨近住宅區(社區)公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、加油站、危險物品儲藏區應在 50 公尺以上。 4.應提請臺中市都市計畫委員會審議核可。	依各目的事業主管機關法令規定
(三) 自來水或下水道抽水站	依各目的事業主管機關法令規定	自來水：自來水處理場、加壓站、配水池、淨水場、配水設施	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(四) 自來水處理場(廠)或配水設施	依各目的事業主管機關法令規定	自來水處理場(廠)或配水設施	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(五) 煤氣、天然氣、加(整)壓站	依各目的事業主辦單位法令規定	煤氣、天然氣、加(整)壓站	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.申請基地外緣與臨近住宅區(社區)公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、加油站、危險物品儲藏區應在 50 公尺以上。	依各目的事業主管機關法令規定
(六) 加油站、液化石油氣汽車加氣站	依各目的事業主辦單位法令規定	加油站、液化石油氣汽車加氣站	申請基地應臨接寬度 12 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(七) 電信機房	依各目的事業主辦單位法令規定	交換機、電池、配線架、傳輸設備	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(八) 廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐	基地面積不得超過一萬平方公尺	廢棄物及廢污水處理設施或焚化爐	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.申請基地外緣與臨近住宅區(社區)公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、危險物品儲藏區應在 250 公尺以上。 3.應自基地境界線至少退縮 5 公尺以上建築,退縮部份應妥為美化且於基地周圍設置實體圍牆。但以既有合法廠房申請,不受本項限制。 4.應提請臺中市都市計畫委員會審議核可。	依各目的事業主管機關法令規定
(九) 土石方資源堆置處理場	依各目的事業主管機關法令規定	土石方資源堆置場及其附屬設施	依臺中市營建騰餘土石方管理自治條例規定辦理。	依各目的事業主管機關法令規定

公共服務設施及公用事業設施		使用面積	使用細目	使用條件	管理維護事項
(十)	醫療保健設施	使用土地總面積不得超過該工業區土地總面積百分之五	1.醫療機構。 2.護理機構。	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上道路 2.申請基地與煤氣、天燃氣、加壓站至少應有 50 公尺以上距離，與危險物品和高壓氣體儲藏區至少應有 300 公尺以上距離。	依各目的事業主管機關法令規定
(十一)	社會福利設施	依各目的事業主管機關法令規定	1. 兒童及少年福利機構（托嬰中心、早期療育機構）、2. 老人長期照顧機構（長期照護型及失智照顧型）、3. 身心障礙福利機構。	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十二)	幼兒園或兒童照顧服務中心	依各目的事業主管機關法令規定	幼兒園、兒童照顧服務中心	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十三)	郵局	依各目的事業主管機關法令規定	郵局	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十四)	汽車駕駛訓練場	依各目的事業主管機關法令規定	汽車駕駛訓練場	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十五)	客貨運站及其附屬設施	依各目的事業主管機關法令規定	客貨運站及其附屬設施	申請基地應臨接寬度 12 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十六)	宗教設施	建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺	宗教設施	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上道路。 2.建蔽率為 60%。 3.需留設停車空間應依建築技術規則建築設計施工編第 56 條規定之設置標準停車空間加倍設置。	依各目的事業主管機關法令規定
(十七)	電業相關之維修及其服務處所	依各目的事業主管機關法令規定	電業相關之維修及其服務處所	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十八)	再生能源發電輸電相關設施	依各目的事業主管機關法令規定	再生能源發電設施、再生能源熱能設施、再生能源衍生燃料及其相關設施、再生能源輸送管線設施、其他再生能源相關設施	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.應自基地境界線至少退縮 10 公尺以上建築，並採屋內型設計退縮部份應妥為綠美化並植栽喬木。 3.申請基地外緣與臨近住宅區（社區）公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、加油站、危險物品儲藏區應在 50 公尺以上。 4.應提請臺中市都市計畫委員會審議核可。	依各目的事業主管機關法令規定
(十九)	其他經市政府審查核准之必要公用服務設施	不另規定	由本府主管機關視個案審查	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上道路。	依各目的事業主管機關法令規定

### 第三章 變更內容

配合歷次個案變更及變更內容調整，參考各事業單位意見以及人民團體陳情意見彙整檢討後，相關土地使用分區管制要點變更內容如后。

表 1 變更台中港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合第三次通盤檢討)案變更前後對照表

現行計畫條文	變更後條文	變更理由
第一點 本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條之規定訂定之。	第一點 本要點依都市計畫法第 22 條、 <u>第 32 條</u> 及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條之規定訂定之。	依本市都市計畫委員會第 71 次會議紀錄通案性意見，增列都市計畫法第 32 條規定。
第二點 本特定區劃定下列各種使用分區 一、第二種住宅區 二、第三種住宅區 三、第四種住宅區 四、第五種住宅區 五、第一種商業區 六、第二種商業區 七、第三種商業區 八、第四種商業區 九、關連工業區 十、乙種工業區 十一、零星工業區 十二、醫療專用區 <u>十三、環保設施專用區</u> 十四、農會專用區 十五、文事研究中心區 十六、文教區 十七、加油站專用區 十八、車站專用區 十九、宗教專用區 二十、港埠專用區 二十一、農業區 二十二、防風林區 二十三、保護區 二十四、電力專用區 二十五、電信專用區	第二點 本特定區劃定下列各種使用分區 一、第二種住宅區 二、第三種住宅區 三、第四種住宅區 <u>四、第四種住宅區(特)</u> <u>五、第五種住宅區</u> <u>六、第一種商業區</u> <u>七、第二種商業區</u> <u>八、第三種商業區</u> <u>九、第四種商業區</u> 十、關連工業區 <u>十一、乙種工業區</u> <u>十二、零星工業區</u> <u>十三、醫療專用區</u> 十四、農會專用區 十五、文事研究中心區 十六、文教區 十七、加油站專用區 十八、車站專用區 十九、宗教專用區 二十、港埠專用區 二十一、農業區 二十二、防風林區 二十三、保護區 二十四、電力專用區 二十五、電信專用區 <u>二十六、工商綜合專用區</u> <u>二十七、河川區</u> <u>二十八、海堤專用區</u> <u>二十九、眷村文化專用區</u>	配合歷次個案變更及變更內容調整，增列第四種住宅區(特)、工商綜合專用區、河川區及海堤專用區、眷村文化專用區。
第三點 本計畫區內之各種分區劃設如下： 一、住宅區：	第三點 本計畫區內之各種分區及劃設如下： 一、住宅區：	配合歷次個案變更及變更內容調整，增列第四種住宅區(特)、工商綜

現行計畫條文	變更後條文	變更理由
<p>(一)第二種住宅區：大肚山坡地上之住宅區及部分農村聚落劃設為第二種住宅區。</p> <p>(二)第三種住宅區：大肚山坡地上地勢較平緩且為現有聚落之第五八鄰里。</p> <p>(三)第四種住宅區：除前述二種住宅區外，平原上發展之住宅區劃設為第四種住宅區。</p> <p>(四)第五種住宅區：西濱快速道路兩側縱深 30 公尺範圍內之住宅區。</p> <p>二、商業區：</p> <p>(一)第一種商業區：鄰里中心商業區劃設為第一種商業區。</p> <p>(二)第二種商業區：(1)次要商業區中心(2)龍井舊市街中心部分劃設為第二種商業區。</p> <p>(三)第三種商業區：沙鹿、梧棲、清水等現有聚落及檢討前已辦理市地重劃之商業區劃設第三種商業區。</p> <p>(四)第四種商業區：市鎮中心內之商業區劃設為第四種商業區。</p> <p>三、工業區：</p> <p>(一)關連工業區：配合港區重工業設置後為引導關連工業及其他工業需要而劃設之工業區。</p> <p>(二)乙種工業區：除關連工業外為提供公害較輕微之工業及現有工廠需要而劃設之工業區。</p> <p>(三)零星工業區：將核准有案之工廠且符合零星工業區設置條件者，劃設為零星工業區。</p> <p>四、醫療專用區：為配合均衡醫療分佈所獎勵設置之民間醫療機構而劃設之分區。</p> <p>五、環保設施專用區：為專供工業區處理其生產過程中所產生之廢棄物或污水而具有環保功能之分區。</p> <p>六、農會專用區：為供農會相關設施及農糧儲存使用而劃設之分區。</p> <p>七、文事研究中心區：為學術研究機構、大學等設立之需要，將特二號道路東側土地劃設為文事研究中心區。</p> <p>八、文教區：為供社區教育設施及文</p>	<p>(一)第二種住宅區：大肚山坡地上之住宅區及部分農村聚落劃設為第二種住宅區。</p> <p>(二)第三種住宅區：大肚山坡地上地勢較平緩且為現有聚落之第五八鄰里。</p> <p>(三)第四種住宅區：除前述二種住宅區外，平原上發展之住宅區劃設為第四種住宅區。</p> <p>(四)第四種住宅區(特)：為辦理臺中清水眷村文化保存計畫所劃設之容積調派接受基地範圍。</p> <p>(五)第五種住宅區：西濱快速道路兩側縱深 30 公尺範圍內之住宅區。</p> <p>二、商業區：</p> <p>(一)第一種商業區：鄰里中心商業區劃設為第一種商業區。</p> <p>(二)第二種商業區：(1)次要商業區中心(2)龍井舊市街中心部分劃設為第二種商業區。</p> <p>(三)第三種商業區：沙鹿、梧棲、清水等現有聚落及檢討前已辦理市地重劃之商業區劃設第三種商業區。</p> <p>(四)第四種商業區：市鎮中心內之商業區劃設為第四種商業區。</p> <p>三、工業區：</p> <p>(一)關連工業區：配合港區重工業設置後為引導關連工業及其他工業需要而劃設之工業區。</p> <p>(二)乙種工業區：除關連工業外為提供公害較輕微之工業及現有工廠需要而劃設之工業區。</p> <p>(三)零星工業區：將核准有案之工廠且符合零星工業區設置條件者，劃設為零星工業區。</p> <p>四、醫療專用區：為配合均衡醫療分佈所獎勵設置之民間醫療機構而劃設之分區。</p> <p>五、農會專用區：為供農會相關設施及農糧儲存使用而劃設之分區。</p> <p>六、文事研究中心區：為學術研究機構、大學等設立之需要，將特二號道路東側土地劃設為文事研究中心區。</p> <p>七、文教區：為供社區教育設施及文教設施使用而劃設之分區。</p> <p>八、加油站專用區：為提供公、民營加油站及其附屬設施使用之分區。</p>	<p>合專用區、河川區、電力專用區、電信專用區及海堤專用區、眷村文化專用區。</p>

現行計畫條文	變更後條文	變更理由
<p>教設施使用而劃設之分區。</p> <p>九、加油站專用區：為提供公、民營加油站及其附屬設施使用之分區。</p> <p>十、車站專用區：為提供客運班車停靠及其附屬設施使用而劃設之分區。</p> <p>十一、宗教專用區：為配合既有寺廟及其管理輔導之需而劃設之分區。</p> <p>十二、港埠專用區：台中港區用地範圍劃設為港埠專用區。</p> <p>十三、農業區：沿海平原南北兩端及大肚山上之農地，保留為農業使用，劃設為農業區。</p> <p>十四、防風林區：為防風及遊憩需要將現有防風林及沿住宅區北端外緣劃設為防風林區。</p> <p>十五、保護區：大肚山麓陡峻坡地上之現有林木，且有水土保持作用故劃設為保護區。</p>	<p>九、車站專用區：為提供客運班車停靠及其附屬設施使用而劃設之分區。</p> <p>十、宗教專用區：為配合既有寺廟及其管理輔導之需而劃設之分區。</p> <p>十一、港埠專用區：台中港區用地範圍劃設為港埠專用區。</p> <p>十二、農業區：沿海平原南北兩端及大肚山上之農地，保留為農業使用，劃設為農業區。</p> <p>十三、防風林區：為防風及遊憩需要將現有防風林及沿住宅區北端外緣劃設為防風林區。</p> <p>十四、保護區：大肚山麓陡峻坡地上之現有林木，且有水土保持作用故劃設為保護區。</p> <p>十五、工商綜合專用區：獲經濟部商業司同意推薦，依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」規定劃設之分區。</p> <p>十六、電力專用區：為利電力設備合理使用及管制，以台灣電力股份有限公司所有土地為主，並配合發展區塊之完整性，變更為電力專用區。</p> <p>十七、電信專用區：電信事業用地變為電信專用區供中華電信使用。</p> <p>十八、河川區：以大肚河流域範圍劃設為河川區。</p> <p>十九、海堤專用區：依據經濟部水利署公告之海堤用地劃設。</p> <p>二十、眷村文化專用區：為保存眷村文化所劃設之「臺中清水眷村文化園區」(不含鎮政路)範圍。</p>	
<p>未訂定</p>	<p>第四點 本要點用語定義如下：  <u>(一)基地線：建築基地之界線。</u>  <u>(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。</u>  <u>(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。</u>  <u>(四)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。</u>  <u>(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。</u></p>	<p>配合全市性原則增訂。</p>

現行計畫條文	變更後條文	變更理由																																																									
	<p>(六)前院：沿前面基地線之庭院。  <u>其他臨接計畫道路之基地線，依臺中市建築管理自治條例規定辦理。</u></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><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p>																																																										
<p>第四點  一、住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列之規定：</p> <table border="1" data-bbox="97 1272 592 1473"> <thead> <tr> <th>住宅區別</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>50%</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>第三種住宅區</td> <td>55%</td> <td>180%</td> </tr> <tr> <td>第四種住宅區</td> <td>55%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>第五種住宅區</td> <td>55%</td> <td>330%</td> </tr> </tbody> </table> <p>二、以市地重劃方式開發者其住宅區之建蔽率及容積率不得超過下表之規定：</p> <table border="1" data-bbox="97 1585 592 1742"> <thead> <tr> <th>住宅區別</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>50%</td> <td>220%</td> </tr> <tr> <td>第三種住宅區</td> <td>55%</td> <td>220%</td> </tr> <tr> <td>第四種住宅區</td> <td>55%</td> <td>240%</td> </tr> </tbody> </table> <p>但本計畫區之平均容積率達到200%時則不再適用。</p>	住宅區別	建蔽率	容積率	第二種住宅區	50%	150%	第三種住宅區	55%	180%	第四種住宅區	55%	200%	第五種住宅區	55%	330%	住宅區別	建蔽率	容積率	第二種住宅區	50%	220%	第三種住宅區	55%	220%	第四種住宅區	55%	240%	<p>第五點  一、住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列之規定：</p> <table border="1" data-bbox="603 1272 1098 1552"> <thead> <tr> <th>住宅區別</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>50%</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>第三種住宅區</td> <td>55%</td> <td>180%</td> </tr> <tr> <td>第四種住宅區</td> <td>55%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>第四種住宅區(特)</td> <td>55%</td> <td>323%</td> </tr> <tr> <td>第五種住宅區</td> <td>55%</td> <td>330%</td> </tr> </tbody> </table> <p>註：第四種住宅區(特)不得作為容積移轉接受基地。</p> <p>二、以市地重劃方式開發者其住宅區之建蔽率及容積率不得超過下表之規定：</p> <table border="1" data-bbox="603 1727 1098 1883"> <thead> <tr> <th>住宅區別</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>50%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>第三種住宅區</td> <td>55%</td> <td>220%</td> </tr> <tr> <td>第四種住宅區</td> <td>55%</td> <td>240%</td> </tr> </tbody> </table> <p>但本計畫區之平均容積率達到200%時則不再適用。</p>	住宅區別	建蔽率	容積率	第二種住宅區	50%	150%	第三種住宅區	55%	180%	第四種住宅區	55%	200%	第四種住宅區(特)	55%	323%	第五種住宅區	55%	330%	住宅區別	建蔽率	容積率	第二種住宅區	50%	200%	第三種住宅區	55%	220%	第四種住宅區	55%	240%	<p>1.配合歷次個案變更及變更內容調整。</p> <p>2.第二種住宅區以市地重劃方式開發之建蔽率依規劃原意係為200%，惟該規定於104年7月30日發布實施之「擬定台中港特定區計畫細部計畫(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)案」誤植為220%，爰予以訂正。</p> <p>3.點次修正。</p>
住宅區別	建蔽率	容積率																																																									
第二種住宅區	50%	150%																																																									
第三種住宅區	55%	180%																																																									
第四種住宅區	55%	200%																																																									
第五種住宅區	55%	330%																																																									
住宅區別	建蔽率	容積率																																																									
第二種住宅區	50%	220%																																																									
第三種住宅區	55%	220%																																																									
第四種住宅區	55%	240%																																																									
住宅區別	建蔽率	容積率																																																									
第二種住宅區	50%	150%																																																									
第三種住宅區	55%	180%																																																									
第四種住宅區	55%	200%																																																									
第四種住宅區(特)	55%	323%																																																									
第五種住宅區	55%	330%																																																									
住宅區別	建蔽率	容積率																																																									
第二種住宅區	50%	200%																																																									
第三種住宅區	55%	220%																																																									
第四種住宅區	55%	240%																																																									
<p>第五點 住宅區依都市計畫法臺中市施行自治條例第20條作大型</p>	<p>第六點 住宅區依都市計畫法臺中市施行自治條例第20條作大型商場</p>	<p>1.考量第四種住宅區(特)變更前係屬第四</p>																																																									

現行計畫條文	變更後條文	變更理由																														
商場(店)及飲食店使用，以第四種及第五種住宅區為限。	(店)及飲食店使用，以第四種、 <u>第四種住宅區(特)</u> 及第五種住宅區為限。	種住宅區，依規劃原意得作大型商場(店)及飲食店使用，建議應納入本點管制。 2.點次修正。																														
第六點 一、第二種住宅區(不含六十及六十七鄰里內之第二種住宅區)面臨未達十五公尺寬計畫道路之基地，應設置前院，前院深度不得小於四公尺，其中外側二公尺部份應予綠化且不得設置圍籬。 二、前院及前院深度之用語定義如下： (一)前院：位於兩側基地線之間，沿前面基地境界線之庭院。 (二)前院深度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與前面基地線間之水平距離，但陽臺、屋簷突出中心線超過 2.0 公尺或雨遮突出超過 0.5 公尺時，應自其外緣分別扣除 2.0 公尺或 0.5 公尺作為中心線。	第七點 第二種住宅區(不含六十鄰里內之第二種住宅區)面臨未達 15 公尺寬計畫道路之基地，應設置前院，前院深度不得小於 4 公尺， <u>其中外側 2 公尺部份應為無遮簷人行步道。</u>	1.原 67 鄰里係於原台中縣政府 96.3.16 府建城字第 09600532072 號發佈實施之「變更台中港特定區計畫(第二次通盤檢討變更內容明細表第 12 案【沙鹿鎮西勢寮地區恢復為農業區】)案」恢復為農業區，故配合刪除第六十七鄰里。 2.用語定義併入第四點規範。 3.前院外側 2 公尺應予綠化範圍，考量實際執行仍尚有困難，建議刪除相關綠化規定，改以留設 2 公尺無遮簷人行步道。 4.點次修正。																														
第七點 商業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列之規定： <table border="1" data-bbox="97 1263 533 1462"> <thead> <tr> <th>商業區別</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種商業區</td> <td>70%</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td>第二種商業區</td> <td>80%</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td>第三種商業區</td> <td>80%</td> <td>500%</td> </tr> <tr> <td>第四種商業區</td> <td>80%</td> <td>600%</td> </tr> </tbody> </table>	商業區別	建蔽率	容積率	第一種商業區	70%	300%	第二種商業區	80%	300%	第三種商業區	80%	500%	第四種商業區	80%	600%	第八點 商業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列之規定： <table border="1" data-bbox="601 1263 1099 1462"> <thead> <tr> <th>商業區別</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種商業區</td> <td>70%</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td>第二種商業區</td> <td>80%</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td>第三種商業區</td> <td>80%</td> <td>500%</td> </tr> <tr> <td>第四種商業區</td> <td>80%</td> <td>600%</td> </tr> </tbody> </table>	商業區別	建蔽率	容積率	第一種商業區	70%	300%	第二種商業區	80%	300%	第三種商業區	80%	500%	第四種商業區	80%	600%	點次修正。
商業區別	建蔽率	容積率																														
第一種商業區	70%	300%																														
第二種商業區	80%	300%																														
第三種商業區	80%	500%																														
第四種商業區	80%	600%																														
商業區別	建蔽率	容積率																														
第一種商業區	70%	300%																														
第二種商業區	80%	300%																														
第三種商業區	80%	500%																														
第四種商業區	80%	600%																														
第八點 關連工業區內土地及建築應依都市計畫法臺中市施行自治條例第 26 條規定辦理。但依產業創新條例、原獎勵投資條例或促進產業升級條例規定編定開發者，得適用都市計畫法臺中市施行自治條例第 29 條規定。	第九點 關連工業區內土地及建築應依都市計畫法臺中市施行自治條例第 26 條規定辦理。但依產業創新條例、原獎勵投資條例或促進產業升級條例規定編定開發者，得適用都市計畫法臺中市施行自治條例第 29 條規定。	點次修正。																														
第九點 工業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列之規定： <table border="1" data-bbox="97 1865 533 2020"> <thead> <tr> <th>工業區別</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>關連工業區</td> <td>70%</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>70%</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>零星工業區</td> <td>70%</td> <td>210%</td> </tr> </tbody> </table>	工業區別	建蔽率	容積率	關連工業區	70%	150%	乙種工業區	70%	210%	零星工業區	70%	210%	第十點 工業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列之規定： <table border="1" data-bbox="601 1865 1059 2020"> <thead> <tr> <th>工業區別</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>關連工業區</td> <td>70%</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>70%</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>零星工業區</td> <td>70%</td> <td>210%</td> </tr> </tbody> </table>	工業區別	建蔽率	容積率	關連工業區	70%	150%	乙種工業區	70%	210%	零星工業區	70%	210%	1.依內政部都市計畫委員會決議本計畫土地使用分區管制要點應歸屬臺中市政府權責，修正相關核准主管機關層級，並明確						
工業區別	建蔽率	容積率																														
關連工業區	70%	150%																														
乙種工業區	70%	210%																														
零星工業區	70%	210%																														
工業區別	建蔽率	容積率																														
關連工業區	70%	150%																														
乙種工業區	70%	210%																														
零星工業區	70%	210%																														

現行計畫條文	變更後條文	變更理由				
<p>關連工業區內之設廠申請，屬中央工業主管機關核准之重要策略性產業，且其設廠計畫經都市設計審議委員會通過，用水及用電計畫經目的事業主管機關核准者，其容積率得提高為不得超過 210%。</p> <p>關連工業區、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。</p>	<p>關連工業區內之設廠申請，屬地方主管機關依產業政策指導核准之產業或屬經整體開發或原依『獎勵投資條例』、『促進產業升級條例』開發完竣者，且其設廠計畫經都市設計審議委員會通過，用水及用電計畫經目的事業主管機關核准者，其容積率得提高惟不得超過 210%。</p> <p>關連工業區、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。</p> <p>屬「變更台中港特定區計畫(第二次通盤檢討變更內容明細表第 25 案變更工業區範圍(詳附圖 1)，變更後之工業區改建時，其毗鄰住宅區部份應至少退縮 6 公尺以上建築，並應予植栽綠化隔離，以維居住環境品質。</p>	<p>「重要策略性產業」認定依據避免執行疑義，另為維護關連工業區內經整體開發負擔後土地所有權人權益，爰增訂其相關容積率提高規定。</p> <p>2. 納入原台中縣政府 96.3.16 府建城字第 09600532072 號發佈實施之「變更台中港特定區計畫(第二次通盤檢討變更內容明細表第 25 案有關工業區管制規範內容。</p> <p>3. 點次修正。</p>				
<p>第十點 醫療專用區之土地及建築物使用，應依下列規定：</p> <p>一、建築物應距離建築基地之境界線 5 公尺以上建築，且應種植喬木作為綠化與隔離之用，並請市政府於核發使用執照時一併查驗。</p> <p>二、產生廢水及廢棄物之處理應妥為規劃，並應符合環保規定。而醫院之設計應針對醫療行為與住宅社區之相容性妥為規劃。</p>	<p>第十一點 醫療專用區之土地及建築物使用，應依下列規定：</p> <p>一、建築物應距離建築基地之境界線 5 公尺以上建築，且應種植喬木作為綠化與隔離之用，並請市政府於核發使用執照時一併查驗。</p> <p>二、產生廢水及廢棄物之處理應妥為規劃，並應符合環保規定。而醫院之設計應針對醫療行為與住宅社區之相容性妥為規劃。</p>	<p>點次修正。</p>				
<p>第十一點</p> <p>一、環保設施專用區限供工業區處理其本身廢棄物、污水或其他環保相關設施使用，並應經事業主管機關核准。</p> <p>二、環保設施專用區(除毗鄰乙種工業區以外)四周應至少退縮六公尺以上建築，退縮部分並應予植栽綠化隔離。</p> <p>三、環保設施專用區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：</p> <table border="1" data-bbox="97 1872 592 1951"> <tr> <td>建蔽率</td> <td>容積率</td> </tr> <tr> <td>40%</td> <td>120%</td> </tr> </table>	建蔽率	容積率	40%	120%	<p>(刪除)</p>	<p>配合本次分區檢討內容予以刪除。</p>
建蔽率	容積率					
40%	120%					

現行計畫條文	變更後條文	變更理由								
<p>第十二點</p> <p>一、農會專用區限供農會相關業務之辦公廳舍、農業糧食儲存及附屬設施使用。</p> <p>二、農會專用區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：</p> <table border="1" data-bbox="97 461 590 537"> <thead> <tr> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>60%</td> <td>250%</td> </tr> </tbody> </table>	建蔽率	容積率	60%	250%	<p>第十二點</p> <p>一、農會專用區限供農會相關業務之辦公廳舍、農業糧食儲存及附屬設施使用。</p> <p>二、農會專用區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：</p> <table border="1" data-bbox="600 461 1102 537"> <thead> <tr> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>60%</td> <td>250%</td> </tr> </tbody> </table>	建蔽率	容積率	60%	250%	未修訂。
建蔽率	容積率									
60%	250%									
建蔽率	容積率									
60%	250%									
<p>第十三點</p> <p>一、文事研究中心區除依都市計畫法臺中市施行自治條例文教區相關規定外，另可供做下列使用，但第(一)目至第(六)目應經市政府核准。</p> <p>(一)社區遊憩設施。</p> <p>(二)衛生醫療及社會福利設施。</p> <p>(三)社區安全設施。</p> <p>(四)公用事業設施。</p> <p>(五)電力、郵政及通訊業設施。</p> <p>(六)宗祠及宗教設施。</p> <p>(七)行政機構。</p> <p>二、文事研究中心區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：</p> <table border="1" data-bbox="97 1117 590 1193"> <thead> <tr> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>40%</td> <td>200%</td> </tr> </tbody> </table>	建蔽率	容積率	40%	200%	<p>第十三點</p> <p>一、文事研究中心區除依都市計畫法臺中市施行自治條例文教區相關規定外，另可供做下列使用，但第(一)目至第(十)目應經該目的事業主管機關核准。</p> <p>(一)社區遊憩設施。</p> <p><u>1.室內遊憩設施。</u></p> <p><u>2.公園、兒童遊戲場。</u></p> <p><u>3.室外籃球場、網球場、棒球場、游泳池、溜冰場及其他運動場。</u></p> <p><u>4.綠地、廣場。</u></p> <p>(二)醫療保健及福利設施</p> <p><u>1.診所、但不包括傳染病及精神病院。</u></p> <p><u>2.衛生所(站)。</u></p> <p><u>3.育幼院、養老院、孤兒院、盲人院、榮民之家、仁愛之家、家扶中心等。</u></p> <p><u>4.產後護理機構。</u></p> <p><u>5.其他醫療保健或社會福利服務設施。</u></p> <p>(三)社區安全設施。</p> <p>(四)公用事業設施。</p> <p>(五)電力、郵政及通訊設施</p> <p><u>1.電力公司營業處、服務中心。</u></p> <p><u>2.郵政支局、代辦所。</u></p> <p><u>3.電信事業營業處、辦事處。</u></p> <p>(六)宗祠及宗教設施。</p> <p>(七)文化設施及社教設施</p> <p><u>1.歷史文物館、陳列館、水族館、植物園。</u></p> <p><u>2.音樂廳。</u></p> <p><u>3.文康活動中心。</u></p> <p><u>4.文化中心。</u></p> <p><u>5.研究機構。</u></p> <p>(八)金融業</p> <p>(九)貿易展示設施</p> <p><u>1.貿易展售中心。</u></p> <p><u>2.貿易館。</u></p> <p>(十)零售業</p> <p><u>1.書籍、文具零售業。</u></p> <p><u>2.便利商店業。</u></p> <p>(十一)行政機關。</p>	<p>1.為加速文事研究中心區之開發及使用，增訂相關使用用途。</p> <p>2.配合全市性原則，修正各使用組別之名稱，並明確定義各使用組別之使用內容，以利後續管指執行。</p>				
建蔽率	容積率									
40%	200%									

現行計畫條文	變更後條文	變更理由								
	<p>1.各級行政機關。 2.各級民意機關。 3.國際機構及外國駐華機構。 4.公務機構及國防事業。</p> <p>二、文事研究中心區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：</p> <table border="1" data-bbox="603 450 1101 524"> <thead> <tr> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>40%</td> <td>200%</td> </tr> </tbody> </table>	建蔽率	容積率	40%	200%					
建蔽率	容積率									
40%	200%									
<p>第十四點 文教區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：</p> <table border="1" data-bbox="92 640 596 725"> <thead> <tr> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> </tbody> </table>	建蔽率	容積率	50%	250%	<p>第十四點 文教區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：</p> <table border="1" data-bbox="603 602 1101 676"> <thead> <tr> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> </tbody> </table>	建蔽率	容積率	50%	250%	未修訂。
建蔽率	容積率									
50%	250%									
建蔽率	容積率									
50%	250%									
<p>第十五點</p> <p>一、加油站專用區供車輛加油及依『加油站設置管理規則』之規定使用。</p> <p>二、加油站專用區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：</p> <table border="1" data-bbox="92 920 596 994"> <thead> <tr> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>40%</td> <td>120%</td> </tr> </tbody> </table>	建蔽率	容積率	40%	120%	<p>第十五點</p> <p>一、加油站專用區供車輛加油、<u>加氣</u>及依『加油站設置管理規則』、『<u>加氣站設置管理規則</u>』之規定使用，<u>並得依規定申請設置兼營設施。</u></p> <p>二、依前項規定申請設置兼營便利商店及廣告服務等營利事項，應回饋20%的公共設施。 <u>其回饋方式得以應回饋之公共設施用地面積乘以變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地之平均三年公告現值折算代金方式抵充。</u></p> <p>三、加油站專用區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：</p> <table border="1" data-bbox="603 1263 1101 1337"> <thead> <tr> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>40%</td> <td>120%</td> </tr> </tbody> </table>	建蔽率	容積率	40%	120%	配合加油站實際申請作業執行，明確規範相關使用。
建蔽率	容積率									
40%	120%									
建蔽率	容積率									
40%	120%									
<p>第十六點</p> <p>一、車站專用區得為下列各項土地及建築之使用，但作第(三)目至第(六)目使用，應經市政府核准。</p> <p>(一)公眾運輸車站，及其附屬零售、服務設施。</p> <p>(二)車輛停靠站及其附屬設施。</p> <p>(三)自來水或雨、污水下水道之必要設施。</p> <p>(四)電力變壓站等設施。</p> <p>(五)無線電或電視塔設施。</p> <p>(六)電信機房。</p> <p>(七)得依『都市計畫公共設施用地多目標使用辦法』之規定辦理。</p> <p>二、車站專用區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：</p> <table border="1" data-bbox="92 1957 596 2029"> <thead> <tr> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>50%</td> <td>300%</td> </tr> </tbody> </table>	建蔽率	容積率	50%	300%	<p>第十六點</p> <p>一、車站專用區得為下列各項土地及建築之使用，但作第(三)目至第(六)目使用，應經市政府核准。</p> <p>(一)公眾運輸車站，及其附屬零售、服務設施。</p> <p>(二)車輛停靠站及其附屬設施。</p> <p>(三)自來水或雨、污水下水道之必要設施。</p> <p>(四)電力變壓站等設施。</p> <p>(五)無線電或電視塔設施。</p> <p>(六)電信機房。</p> <p>(七)得依『都市計畫公共設施用地多目標使用辦法』之規定辦理。</p> <p>二、車站專用區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：</p> <table border="1" data-bbox="603 1957 1101 2029"> <thead> <tr> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>50%</td> <td>300%</td> </tr> </tbody> </table>	建蔽率	容積率	50%	300%	未修訂。
建蔽率	容積率									
50%	300%									
建蔽率	容積率									
50%	300%									

現行計畫條文		變更後條文		變更理由						
第十七點 宗教專用區得為下列各項土地及建築之使用： 一、宗祠(祠堂、家廟)。 二、教會(堂)、寺廟。 三、其他宗教有關建築物。 四、附屬前三款非營業項目之文康活動設施、托兒所、幼稚園。		第十七點 宗教專用區得為下列各項土地及建築之使用： 一、宗祠(祠堂、家廟)。 二、教會(堂)、寺廟。 三、其他宗教有關建築物。 四、附屬前三款非營業項目之文康活動設施、托兒所、幼稚園。		未修訂。						
第十八點 宗教專用區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：		第十八點 宗教專用區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：		考量全市宗教專用區管理一致性及地方需求，修正建蔽率為 50%。						
<table border="1"> <thead> <tr> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>40%</td> <td>160%</td> </tr> </tbody> </table>	建蔽率	容積率	40%		160%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><u>50%</u></td> <td>160%</td> </tr> </tbody> </table>	建蔽率	容積率	<u>50%</u>	160%
建蔽率	容積率									
40%	160%									
建蔽率	容積率									
<u>50%</u>	160%									
第十九點 港埠專用區應依商港法有關規定辦理，以供商港設施使用為主，並得按實際情形劃分各種專業區及設置加工出口區、自由貿易港區，其規劃、興建由臺灣港務股份有限公司臺中港務分公司擬定計畫報請主管機關核准，並依商港法、加工出口區設置管理條例、自由貿易港區設置管理條例及其他有關規定管理。		第十九點 港埠專用區應依商港法有關規定辦理，以供商港設施使用為主，並得按實際情形劃分各種專業區及設置加工出口區、自由貿易港區，其規劃、興建由臺灣港務股份有限公司臺中港務分公司擬定計畫報請主管機關核准，並依商港法、加工出口區設置管理條例、自由貿易港區設置管理條例及其他有關規定管理。		未修訂。						
第二十點 一、港埠專用區內建築物之建蔽率、平均容積率不得超過下列之規定：		第二十點 一、港埠專用區內建築物之建蔽率、平均容積率不得超過下列之規定：		未修訂。						
<table border="1"> <thead> <tr> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>70%</td> <td>210%</td> </tr> </tbody> </table>	建蔽率	容積率	70%		210%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>70%</td> <td>210%</td> </tr> </tbody> </table>	建蔽率	容積率	70%	210%
建蔽率	容積率									
70%	210%									
建蔽率	容積率									
70%	210%									
第二十一點 一、防風林區內土地，以供保養天然資源及國土保安為主，禁止砍伐竹木破壞地形或改變地貌，但經本府審查核准得為下列之使用。 (一)國防所需之各種設施。 (二)警衛、保安、保防設施。 (三)公用事業所必需之設施。 (四)造林與水土保持之設施。 (五)為保護區內地形、地物所為之工程。 二、防風林區內經本府依前款審查核		第二十一點 一、防風林區內土地，以供保養天然資源及國土保安為主，禁止砍伐竹木破壞地形或改變地貌，但經本府審查核准得為下列之使用。 (一)國防所需之各種設施。 (二)警衛、保安、保防設施。 (三)公用事業所必需之設施。 (四)造林與水土保持之設施。 (五)為保護區內地形、地物所為之工程。 二、防風林區內經本府依前款審查核准興建之建築物，其建蔽率及容積率		未修訂。						

現行計畫條文	變更後條文	變更理由								
<p>准興建之建築物，其建蔽率及容積率不得超過下列之規定，其高度不得超過二層或 7 公尺。</p> <table border="1" data-bbox="97 349 592 427"> <tr> <td>建蔽率</td> <td>容積率</td> </tr> <tr> <td>20%</td> <td>20%</td> </tr> </table>	建蔽率	容積率	20%	20%	<p>不得超過下列之規定，其高度不得超過二層或 7 公尺。</p> <table border="1" data-bbox="608 311 1109 389"> <tr> <td>建蔽率</td> <td>容積率</td> </tr> <tr> <td>20%</td> <td>20%</td> </tr> </table>	建蔽率	容積率	20%	20%	
建蔽率	容積率									
20%	20%									
建蔽率	容積率									
20%	20%									
未訂定	<p>第二十二點 工商綜合專用區之土地使用管制要點，詳見工商綜合專用區細部計畫說明書。</p>	配合歷次個案變更內容予以增訂。								
<p>第二十二點</p> <p>一、電力專用區作為電力相關設施使用，其建蔽率不得超過 30%，容積率不得超過 60%。</p> <p>二、電力專用區與周圍相鄰土地間應設置寬度 20 公尺以上之適當隔離設施。</p> <p>三、前二款係指「變更台中港特定區計畫（部分港埠專用區(工業專業區 II)劃出港區範圍）案」變更後之電力專用區。</p>	<p>第二十三點</p> <p>一、電力專用區作為電力相關設施使用，其建蔽率不得超過 30%，容積率不得超過 60%。</p> <p>二、電力專用區與周圍相鄰土地間應設置寬度 20 公尺以上之適當隔離設施。</p> <p>三、前二款係指「變更台中港特定區計畫（部分港埠專用區(工業專業區 II)劃出港區範圍）案」變更後之電力專用區。</p>	點次修正。								
<p>第二十三點</p> <p>一、電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</p> <p>二、本計畫「電(專)一」、「電(專)七」等電信專用區，其土地使用項目悉依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 41 條第 1 項第 1 至 5 款規定辦理，惟第 5 款使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。</p> <p>三、本計畫「電(專)二」、「電(專)三」、「電(專)四」、「電(專)五」、「電(專)六」、「電(專)八」等電信專用區，其土地使用項目悉依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 41 條第 1 項第 1 至 4 款規定辦理。</p> <p>四、其他未表明事項，應依臺中市政府 101 年 1 月 11 日府授都計字第 1000254322 號函發布實施之「變更臺中港特定區計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)案」為準。</p>	<p>第二十四點</p> <p>一、電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</p> <p>二、本計畫「電(專)一」、「電(專)七」等電信專用區，其土地使用項目悉依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 41 條第 1 項第 1 至 5 款規定辦理，惟第 5 款使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。</p> <p>三、本計畫「電(專)二」、「電(專)三」、「電(專)四」、「電(專)五」、「電(專)六」、「電(專)八」等電信專用區，其土地使用項目悉依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 41 條第 1 項第 1 至 4 款規定辦理。</p> <p>四、其他未表明事項，應依臺中市政府 101 年 1 月 11 日府授都計字第 1000254322 號函發布實施之「變更臺中港特定區計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)案」為準。</p>	點次修正。								
未訂定	<p>第二十五點 海堤專用區及海堤用地之使用依「水利法」及「海堤管理辦法」之規定為準。</p>	配合本次檢討內容及水利單位意見予以增訂。								

現行計畫條文				變更後條文				變更理由																																																																												
未訂定				<p><b>第二十六點</b></p> <p>一、眷村文化專用區之建蔽率不得超過60%，容積率不得超過120%。</p> <p>二、眷村文化專用區以供信義新村眷舍及中社遺址保存活化再利用及文化藝術相關使用為主，並得為眷村及藝術文化產業展售、表演、展覽、交流等相關使用，其允許使用項目如下：</p> <p>1.社區休憩設施。</p> <p>2.社教設施。</p> <p>3.文康設施。</p> <p>4.日常用品零售業。</p> <p>5.餐飲業。</p> <p>6.娛樂服務業。</p> <p>7.日常服務業。</p> <p>8.一般事務所。</p> <p>9.一般旅館業。</p> <p>10.其他經本府主管機關核定之文化及教育產業相關設施。</p> <p>三、眷村文化專用區內一切建築行為須提修復或再利用計畫送經臺中市文化資產審議委員會審議完成後始得為之。涉及建造執照申請部分須經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過後，始得發照、建築、施工。</p> <p>四、眷村文化專用區內既有建物及圍牆改建、修建，得免受退縮建築相關規定限制。</p>				配合歷次個案變更內容予以增訂「眷村文化專用區」建蔽率、容積率、容許使用項目、都市設計審議等相關規定。																																																																												
<p><b>第二十四點</b> 公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得超過下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率/容積率</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關</td> <td></td> <td>50</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="3">學校</td> <td>文小、文九及文中</td> <td>50</td> <td>150</td> <td></td> </tr> <tr> <td>文高職</td> <td>50</td> <td>200</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公園</td> <td>15</td> <td>—</td> <td>1.超過5公頃部分容積率為35%。 2.5公頃以下容積率為45%</td> </tr> <tr> <td>都會公園</td> <td></td> <td>12</td> <td>—</td> <td></td> </tr> <tr> <td>市鎮公園</td> <td></td> <td>5</td> <td>10</td> <td>得鼓勵私人或團體投資開發但其開發面積至少達20公頃。</td> </tr> <tr> <td>體育場(不含體十六)</td> <td></td> <td>5</td> <td>250</td> <td>各體育場用地將來開闢時應保留十分之一土地作停車場用地。</td> </tr> <tr> <td>體育場十六</td> <td></td> <td>30</td> <td>—</td> <td></td> </tr> <tr> <td>零售市場</td> <td></td> <td>60</td> <td>240</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				項目	建蔽率/容積率	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	機關		50	250		學校	文小、文九及文中	50	150		文高職	50	200		公園	15	—	1.超過5公頃部分容積率為35%。 2.5公頃以下容積率為45%	都會公園		12	—		市鎮公園		5	10	得鼓勵私人或團體投資開發但其開發面積至少達20公頃。	體育場(不含體十六)		5	250	各體育場用地將來開闢時應保留十分之一土地作停車場用地。	體育場十六		30	—		零售市場		60	240		<p><b>第二十七點</b> 公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得超過下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率/容積率</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關</td> <td></td> <td>50</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="3">學校</td> <td>文小、文九及文中</td> <td>50</td> <td>150</td> <td></td> </tr> <tr> <td>文高職</td> <td>50</td> <td>200</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公園</td> <td>15</td> <td>—</td> <td>1.超過5公頃部分容積率為35%。 2.5公頃以下容積率為45%。 3.公43、公46、公50、公51、公54等公園用地供作兒童遊樂場使用面積比例為1/3。 4.得依促進民間參與公共建設設置業、餐飲業。</td> </tr> <tr> <td>都會公園</td> <td></td> <td>12</td> <td>—</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				項目	建蔽率/容積率	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	機關		50	250		學校	文小、文九及文中	50	150		文高職	50	200		公園	15	—	1.超過5公頃部分容積率為35%。 2.5公頃以下容積率為45%。 3.公43、公46、公50、公51、公54等公園用地供作兒童遊樂場使用面積比例為1/3。 4.得依促進民間參與公共建設設置業、餐飲業。	都會公園		12	—		<p>1.依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第11條規定，公共設施用地應載明兼作其他公共設施使用之面積、比例，得以該公共設施用地類別及兼作類別，申請多目標使用。考量沙鹿區公所有關區內包括公43、公46、公50、公51、公54等公園用地申請多目標使用供作托兒所使用需求，於計畫書中載明上述公園用地供作兒童遊樂場使用面積比例為1/3，以利後續辦理相關申請使用。</p> <p>2.配合「都市計畫法臺中市施行自治條例」第51條規定，有關體育場用地之管制強</p>
項目	建蔽率/容積率	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																																																																
機關		50	250																																																																																	
學校	文小、文九及文中	50	150																																																																																	
	文高職	50	200																																																																																	
	公園	15	—	1.超過5公頃部分容積率為35%。 2.5公頃以下容積率為45%																																																																																
都會公園		12	—																																																																																	
市鎮公園		5	10	得鼓勵私人或團體投資開發但其開發面積至少達20公頃。																																																																																
體育場(不含體十六)		5	250	各體育場用地將來開闢時應保留十分之一土地作停車場用地。																																																																																
體育場十六		30	—																																																																																	
零售市場		60	240																																																																																	
項目	建蔽率/容積率	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																																																																
機關		50	250																																																																																	
學校	文小、文九及文中	50	150																																																																																	
	文高職	50	200																																																																																	
	公園	15	—	1.超過5公頃部分容積率為35%。 2.5公頃以下容積率為45%。 3.公43、公46、公50、公51、公54等公園用地供作兒童遊樂場使用面積比例為1/3。 4.得依促進民間參與公共建設設置業、餐飲業。																																																																																
都會公園		12	—																																																																																	

現行計畫條文				變更後條文				變更理由			
批發市場	60	120		市鎮公園	5	10	1. 鼓勵私人或團體投資開發面積達 20 公頃以上之開發案。 2. 依促進民間參與公共建設法「一般零售業」、「餐飲業」。	度，除體 16 用地外，其餘體育場用地統一制訂遮蔽率為 60%、容積率為 250%。			
停車場	一般	10	20								
停車場	立體	80	960								
軍事機關用地	50	250									
加油站	40	120									
電信事業用地	50	250									
郵政用地	50	250									
變電所	50	250									
自來水事業用地	50	250									
污水處理場	40	120									
垃圾處理場	30	90		體育場(不含體十六)	60	250	1. 各體育場用地應保留十分之一之土地作為停車位。 2. 依促進民間參與公共建設法「一般零售業」、「餐飲業」。	3. 配合公共設施實際使用需求，公園用地、都會公園用地、市鎮公園用地及體育場用地得依促進民間參與公共建設法相關規定設置「一般零售業」、「餐飲業」。 4. 配合縣市合併調整主管單位為臺中市政府。 5. 點次修正。			
鐵路用地	70	-	1. 事業主管機關考量公共安全、都市景觀及公害防治等公益有關之事項，得自行規定辦理。 2. 配合車站改建之需要，限 3 樓以下高度使用，如有超過 3 樓以上使用需要時，應提請臺中市都市計畫委員會審議通過後，始可使用。	體育場十六	30	-					
				零售市場	60	240					
				批發市場	60	120					
				停車場	一般	10	20				
				停車場	立體	80	960				
				軍事機關用地	50	250					
				加油站	40	120					
				電信事業用地	50	250					
				郵政用地	50	250					
				變電所	50	250					
自來水事業用地	50	250									
污水處理場	40	120									
垃圾處理場	30	90		鐵路用地	70	-	1. 事業主管機關考量公共安全、都市景觀及公害防治等公益有關之事項，得自行規定辦理。 2. 配合車站改建之需要，限 3 樓以下高度使用，如有超過 3 樓以上使用需要時，應提請臺中市都市計畫委員會審議通過後，始可使用。				
公墓用地	20	40	公墓用地均應予公園化，並僅得興建骨灰(骸)存放設施不准土葬。								
環保用地	30	90									
燈塔用地	50	150									
遊憩服務用地	40	120									
車站用地	70	-	配合沙鹿火車站改建之需要，限 3 樓以下高度使用，如有超過 3 樓以上使用需要時，應提請臺中市都市計畫委員會審議通過後，始可使用。					公墓用地	20	40	公墓用地均應予公園化，並僅得興建骨灰(骸)存放設施不准土葬。
								環保用地	30	90	
								燈塔用地	50	150	
								遊憩服務用地	40	120	
車站用地	70	-	配合沙鹿火車站改建之需要，限 3 樓以下高度使用，如有超過 3 樓以上使用需要時，應提請臺中市都市計畫委員會審議通過後，始可使用。					車站用地	70	-	
				公墓用地	20	40	公墓用地均應予公園化，並僅得興建骨灰(骸)存放設施不准土葬。				
				環保用地	30	90					
				燈塔用地	50	150					
遊憩服務用地	40	120		車站用地	70	-	配合沙鹿火車站改建之需要，限 3 樓以下高度使用，如有超過 3 樓以上使用需要時，應提請臺中市都市計畫委員會審議通過後，始可使用。				
車站用地	70	-									
公墓用地	20	40	公墓用地均應予公園化，並僅得興建骨灰(骸)存放設施不准土葬。								
環保用地	30	90									
燈塔用地	50	150		車站用地	70	-	配合沙鹿火車站改建之需要，限 3 樓以下高度使用，如有超過 3 樓以上使用需要時，應提請臺中市都市計畫委員會審議通過後，始可使用。				
遊憩服務用地	40	120									
車站用地	70	-									
公墓用地	20	40	公墓用地均應予公園化，並僅得興建骨灰(骸)存放設施不准土葬。								
環保用地	30	90		車站用地	70	-	配合沙鹿火車站改建之需要，限 3 樓以下高度使用，如有超過 3 樓以上使用需要時，應提請臺中市都市計畫委員會審議通過後，始可使用。				
燈塔用地	50	150									
遊憩服務用地	40	120									
車站用地	70	-									
第二十五點	機關用地及依建築法所稱供公眾使用之建築物應設置前院，前院深度不			(刪除)				考量部份公眾使用建築物(如補習班)留設前院之執行困難，另公有、			

現行計畫條文	變更後條文	變更理由
得小於4公尺，其中外側2公尺部分應予綠化且不得設置圍籬。		非公有建築物產權間可能移轉而造成執行困難，另同一街廓可能併存公有建築及非公有建築，為利都市景觀及考量民眾權益，爰刪除公眾使用之建築物應設置前院規定。
第二十六點 一、市鎮公園為綜合性之遊憩地區，經本府之同意得設置各種遊樂、休憩、景觀、解說及服務管理等設施，並不得破壞自然景觀及水土保持。 二、市鎮公園之開發應擬具開發計畫送請本府核准後實施。	第二十八點 一、市鎮公園為綜合性之遊憩地區，經本府之同意得設置各種遊樂、休憩、景觀、解說及服務管理等設施，並不得破壞自然景觀及水土保持。 <u>二、市鎮公園得設置「一般零售業」及「餐飲業」使用，並另依促進民間參與公共建設法相關規定辦理。</u> 三、市鎮公園之開發應擬具開發計畫送請本府核准後實施。	1.配合公共設施實際使用需求修訂。 2.點次修正。
第二十七點 公墓用地均應予公園化，並僅得興建骨灰(骸)存放設施不准土葬。	第二十九點 公墓用地應予公園化，並依 <u>「臺中市殯葬管理自治條例」</u> 相關規定辦理。	1.納入地方自治法規規範辦理。 2.點次修正。。
第二十八點 鐵路用地供作燃煤儲運場使用部分，應加強環保措施增設遮蔽物防止煤塵污染，並於周圍至少留設10公尺以上綠帶植栽供隔離使用。	第三十點 鐵路用地供作燃煤儲運場使用部分，應加強環保措施增設遮蔽物防止煤塵污染，並於周圍至少留設10公尺以上綠帶植栽供隔離使用。	點次修正。
第二十九點 一、環保用地供垃圾焚化、衛生掩埋、資源回收利用、能源再次處理及其他環保設施之使用。其規劃管理應依目的事業主管機關之相關法令辦理。 二、環保用地除管理中心及工具車運路徑外，與周圍相鄰土地應有寬度5公尺以上之植栽綠化。 三、前二款係指「變更台中港特定區計畫(部分港埠專用區(工業專業區II)劃出港區範圍)案」變更後之環保用地。	第三十一點 一、環保用地供垃圾焚化、衛生掩埋、資源回收利用、能源再次處理及其他環保設施之使用。其規劃管理應依目的事業主管機關之相關法令辦理。 二、環保用地除管理中心及工具車運路徑外，與周圍相鄰土地應有寬度5公尺以上之植栽綠化。 三、前二款係指「變更台中港特定區計畫(部分港埠專用區(工業專業區II)劃出港區範圍)案」變更後之環保用地。	點次修正。
第三十點 一、特六號道路西側40米園道用地係為美化環境而劃設之綠化道路，其植栽綠化面積不得低於50%。 二、前款園道用地之汽、機車道應規劃於用地西側；其綠帶部分應於	第三十二點 一、特六號道路西側40米園道用地係為美化環境而劃設之綠化道路，其植栽綠化面積不得低於50%。 二、前款園道用地之汽、機車道應規劃於用地西側；其綠帶部分應於用地	點次修正。

現行計畫條文	變更後條文	變更理由
<p>用地東側集中劃設，並留設自行車專用道。</p> <p>三、前二款係指「變更台中港特定區計畫(部分港埠專用區(工業專業區II)劃出港區範圍)案」變更後之園道用地。</p>	<p>東側集中劃設，並留設自行車專用道。</p> <p>三、前二款係指「變更台中港特定區計畫(部分港埠專用區(工業專業區II)劃出港區範圍)案」變更後之園道用地。</p>	
<p>第三十一點</p> <p>一、燈塔用地得為燈塔設施、辦公、展示(售)服務設施、觀景設施、教育解說中心、餐飲販賣(僅得作為便餐、簡易餐點等使用)及其他相關附屬設施使用。</p> <p>二、前款係指「變更臺中港特定區計畫(配合濱海遊憩公園及高美溼地週邊公共服務設施整體規劃)(第一階段)案」變更後之燈塔用地。</p>	<p>第三十三點</p> <p>一、燈塔用地得為燈塔設施、辦公、展示(售)服務設施、觀景設施、教育解說中心、餐飲販賣(僅得作為便餐、簡易餐點等使用)及其他相關附屬設施使用。</p> <p>二、前款係指「變更臺中港特定區計畫(配合濱海遊憩公園及高美溼地週邊公共服務設施整體規劃)(第一階段)案」變更後之燈塔用地。</p>	點次修正。
<p>第三十二點</p> <p>一、遊憩服務用地得為停車場、展示(售)服務設施、觀景設施、教育解說站、餐飲販賣(僅得作為便餐、簡易餐點等使用)、車輛租賃中心及其他相關附屬設施使用。</p> <p>二、前款係指「變更臺中港特定區計畫(配合濱海遊憩公園及高美溼地週邊公共服務設施整體規劃)(第一階段)案」變更後之遊憩服務用地。</p>	<p>第三十四點</p> <p>一、遊憩服務用地得為停車場、展示(售)服務設施、觀景設施、教育解說站、餐飲販賣(僅得作為便餐、簡易餐點等使用)、車輛租賃中心及其他相關附屬設施使用。</p> <p>二、前款係指「變更臺中港特定區計畫(配合濱海遊憩公園及高美溼地週邊公共服務設施整體規劃)(第一階段)案」變更後之遊憩服務用地。</p>	點次修正。
<p>第三十三點 本特定區內各土地或建築物所附設之停車空間或裝卸場，依表十、表十一辦理，停車空間及裝卸場不得移作他種用途，或被占用。</p>	<p>第三十五點 本特定區內各土地或建築物所附設之停車空間或裝卸場，依表十、表十一辦理，停車空間及裝卸場不得移作他種用途，或被占用。</p>	點次修正。
<p>第三十四點 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</p>	<p>第三十六點</p> <p>一、建築基地內之<u>法定空地</u>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<u>法定空地</u>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。<u>法定空地</u>面積每滿64平方公尺應至少植喬木1棵，</p>	1.配合全市通案處理，避免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，除「...，則僅限實設空地須種植花草樹木，...」維持實設空地外，其餘本條文內實設空地均修正為法定空地。」外，其餘實設空地修正為法定空地。

現行計畫條文	變更後條文	變更理由
<p>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>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。  <u>二、港埠專用區內修造船區、工作船渠、淺水船渠、碼頭區、突堤區、貨櫃中心、海堤及其他用地等建築基地因情況特殊，法定空地應綠化部分得集中留設於低度發展區，並得不適用本點之規定。</u></p>	<p>2.經查本案港埠專用區內部份區域，因土地使用性質特殊，依現行計畫土地使用分區管制要點實施綠化規定辦理於實務上確有窒礙難行之處。  3.依臺中港務局99年9月9日中港工字第0990202949號函提供補充資料，港區範圍內低度發展區扣除部分已使用及預估未來使用需求土地面積後，尚有69.47公頃為綠化面積，已可補足修造船區、工作渠道、淺水渠道、碼頭區、突堤區、貨櫃中心、海堤及其他用地應留設之法定空地綠化面積。  4.點次修正。</p>
<p>第三十五點 本計畫區內應提送都市設計審議範圍：  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。  二、公用事業(包括電信局、航空站、大客運運輸業之轉運站、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。  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。  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。  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1第2項執照之申請案。</p>	<p>第三十七點 本計畫區內應提送都市設計審議範圍：  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。  二、<u>公用事業建築申請案之總樓地板超過10,000平方公尺者。</u>  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，<u>或住宅區及商業區新建總樓地板面積超過30,000平方公尺者。</u>  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。  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1第2項執照之申請案。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</p>	<p>1.點次修正。  2.公用事業內容範疇內容廣泛，原條文內載列項目恐有侷限，爰建議刪除列舉之項目。</p>

現行計畫條文	變更後條文	變更理由
<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>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>第三十六點 依據臺灣省政府委託工業技術研究院能源與礦業研究所辦理之「臺灣省重要都會區地質資料庫一七十七年度調查報告」之記載及其他合法公布之地質調查報告資料為準，斷層帶穿經或推測穿經路線之兩側各 50 公尺範圍內將來開發時，應檢附地質調查資料送經本府審查合格後始准發照建築。</p>	<p>(刪除)</p>	<p>原計畫依據「台灣省重要都會區環境地質資料庫」推測斷層帶穿經地區納入開發管制，並列入土地使用分區管制要點。因該環境地質資料庫斷層線精度限制，難據以執行。建議回歸建築技術規則第 64 條及第 13 章山坡地建築專章相關規定。</p>
<p>第三十七點 有關土地使用分區之管制爭議事項得提請本市都市計畫委員會審定。</p>	<p>第三十八點 有關土地使用分區之管制爭議事項得提請本市都市計畫委員會審定。</p>	<p>點次修正。</p>
<p>第三十八點 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</p>	<p>第三十九點 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</p>	<p>點次修正。</p>

現行計畫條文	變更後條文	變更理由
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%。 (三)經全部土地所有權人同意。 (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。 (五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。	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%。 (三)經全部土地所有權人同意。 (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。 (五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。	
第三十九點 建築基地屬整體開發地區之細部計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；非屬整體開發地區之細部計畫，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。 前項整體開發地區之細部計畫，係指以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫。	第四十點 建築基地屬整體開發地區之細部計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；非屬整體開發地區之細部計畫，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。 前項整體開發地區之細部計畫，係指以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫。	點次修正。
第四十點 本要點未規定事項適用其他法令之規定。	第四十一點 <u>本要點未規定事項及細部計畫地區另有規定者，應適用其他法令及相關細部計畫之規定。</u>	1.避免部分已擬定細部計畫地區土地使用分區管制執行疑義，強化適用範圍及條文規定用語。 2.點次修正。

另有關本計畫區沙鹿火車站站西地區及車站用地，依臺中市政府 100 年 12 月 14 日府授都計字第 1000236891 號函發布實施之「變更臺中港特定區計畫(配合沙鹿火車站場站調整規劃)【第一階段：站西地區及車站用地】案」，其增列之土地使用分區管制要點如下：

- 第四點 車站用地內建築物之建蔽率不得超過 70%，且配合車站改建之需要，限三樓以下高度使用，如有超過三樓以上使用需要時，應提請臺中市都市計畫委員會審議通過後，始可使用。
- 第五點 車站用地為提供鐵、公路客運及大眾捷運班車停靠，以及其附屬設施使用。車站用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定辦理。車站用地內建築物應距離西側鄰接計畫道路之境界線 20 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地。車站用地應提供 25% 以上之土地供作區內必要性公共設施使用，包含廣場、停車場、綠地等設施；其設置區位應鄰接計畫道路，俟將來車站增設月台及股道後，由臺鐵整體規劃興闢之。前項必要性公共設施之土地面積二分之一以上，應予植栽綠化。

車站用地配合火車站區轉運需求，至少應有償提供 0.4 公頃土地規劃設置轉運設施。

第六點 本計畫指定建築基地留設公共開放空間之規定如下：

1. 本計畫區內街廓及建築基地指定留設供公眾使用之沿街式開放空間，指定位置詳如圖 15 所示。
  - (1) 指定留設開放空間的位置及面積須符合表 18 之規定，並與周邊景觀共同設計之。
  - (2) 依表 17 指定留設之開放空間得計入法定空地面積。
  - (3) 建築基地如同時臨接兩條以上計畫道路時，仍應依上表規定進行建築物之退縮；但因建築基地面積之限制，經臺中市都市設計審議委員會審議通過者，不受此限。
2. 指定留設之開放空間應與相鄰之人行道併同設計，並應與相鄰基地之鋪面連續，後建需配合先建者，如遇高程不同時應以坡道相連接。

表 17 指定建築基地留設公共開放空間規定表

留設規定 公共開放空間種類	最小寬度(m)	其他留設規定
指定留設 4 公尺 沿街式開放空間	住宅區及鄰里公園用地兼供兒童遊樂場使用臨計畫道路部分應退縮 4 公尺以上之開放空間。	退縮部分不得設置圍牆。
指定留設 10 公尺 沿街式開放空間	車站用地東側臨計畫道路及住宅區部分應退縮 10 公尺以上之開放空間。	退縮部分不得設置圍牆。
指定留設 20 公尺 沿街式開放空間	車站用地西側臨計畫道路部分應退縮 20 公尺以上之開放空間。	退縮部分不得設置圍牆。

第七點 公共設施之綠化應符合表 18 之原則：

表 18 公共設施綠化規定表

項目	綠化面積	備註
鄰里公園用地兼供兒童遊樂場使用	40%	面臨計畫道路部份，至少每 10 公尺種植 1 株喬木。
園道用地	50%	—

第八點 鄰里公園用地兼供兒童遊樂場使用應配合三條圳改道工程，部分供作溝渠使用，且將之納入整體規劃設計。

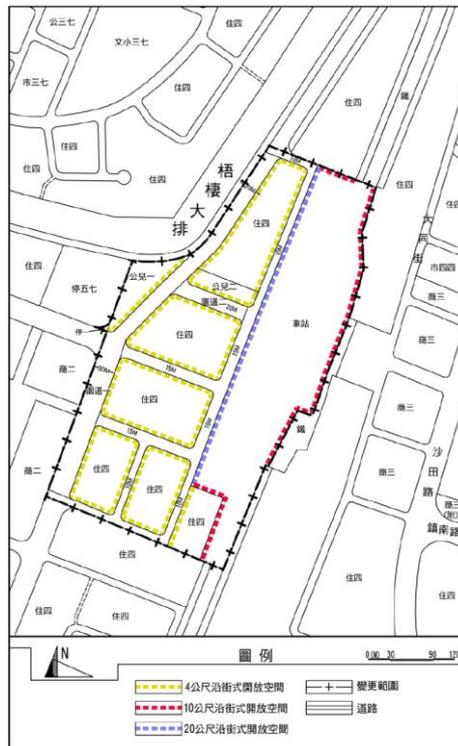


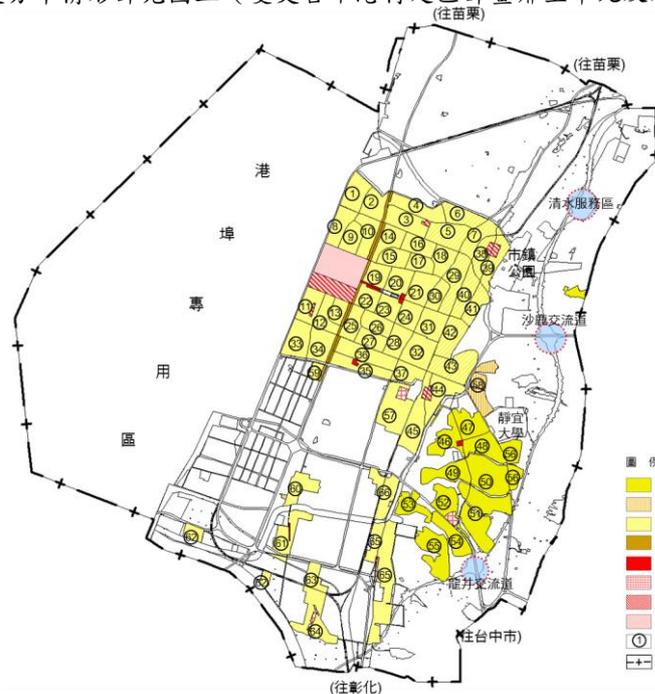
圖 15 指定留設公共開放空間位置示意圖

表九 台中港特定區住宅區居住密度分布明細表

鄰里單位編號	第二種住宅區	第三種住宅區	第四種住宅區	第四種住宅區(特)	第五種住宅區	鄰里單位編號	第二種住宅區	第三種住宅區	第四種住宅區	第五種住宅區	鄰里單位編號	第二種住宅區	第三種住宅區	第四種住宅區	第四種住宅區(特)	第五種住宅區
第1鄰里			0			第24鄰里			0		第47鄰里	0				
第2鄰里			△		△	第25鄰里			△	△	第48鄰里	0				
第3鄰里			△		△	第26鄰里			0		第49鄰里	0				
第4鄰里			△		△	第27鄰里			0		第50鄰里	0				
第5鄰里			0			第28鄰里			0		第51鄰里	0				
第6鄰里			0			第29鄰里			0		第52鄰里	0				
第7鄰里			0			第30鄰里			0		第53鄰里	0				
第8鄰里			0			第31鄰里			0		第54鄰里	0				
第9鄰里			0			第32鄰里			0		第55鄰里	0				
第10鄰里			△	△	△	第33鄰里			0		第56鄰里	0				
第11鄰里			0			第34鄰里			△	△	第57鄰里			0		
第12鄰里			0			第35鄰里			△	△	第58鄰里		0			
第13鄰里			△		△	第36鄰里			△	△	第59鄰里			△		△
第14鄰里			△	△	△	第37鄰里			0		第60鄰里	△		△		
第15鄰里			0			第38鄰里			0		第61鄰里			0		
第16鄰里			0	△		第39鄰里			0		第62鄰里			0		
第17鄰里			0			第40鄰里			0		第63鄰里			0		
第18鄰里			0	△		第41鄰里			0		第64鄰里			0		
第19鄰里			△		△	第42鄰里			0		第65鄰里			0		
第20鄰里			0			第43鄰里			0		第66鄰里			0		
第21鄰里			0			第44鄰里			0							
第22鄰里			△		△	第45鄰里			0							
第23鄰里			0			第46鄰里	0									

註：1.表內符號代表意義如次，0：表示全部鄰里，△：表示部分鄰里。

2.上述居住密度分布情形詳見圖三（變更台中港特定區計畫鄰里單元及居住密度分區示意圖）



圖三 變更台中港特定區計畫鄰里單元及居住密度分區示意圖

表十 停車空間規定

土地及建築物用途	修(增)訂後規定
一、住宅等類似用途建築物。	總樓地板面積未超過 250 平方公尺者免設停車位。250 平方公尺以上者，每超過 150 平方公尺或其零數應增設一停車位。 但基地情形特殊經提臺中市政府都市設計審議委員會審議通過者，從其規定。
二、戲院、電影院、演藝場、歌廳、夜總會、咖啡廳、俱樂部、體育館、室內遊藝場所等類似用途建築物。	總樓地板面積 100 平方公尺以下者，附設一停車位，超過部份每 70 平方公尺樓地板面積或其零數應增設一停車位。
三、百貨公司、商場(店)、餐廳、飲食店、超級市場、市場、辦公廳、事務所等類似用途建築物。	總樓地板面積 200 平方公尺以下者，附設一停車位，超過部份每 100 平方公尺樓地板面積或其零數應增設一停車位。 但辦公室作車輛保險業使用時，應加設第十一項規定之停車位。
四、旅館、國際觀光旅館。	除依建築技術規則規定外，每七個房間或零數應附設一停車位。
五、文教設施等建築物。	總樓地板面積 200 平方公尺以下者，附設一停車位，超過部份每 100 平方公尺樓地板面積或其零數應附設一停車位。
六、醫院。	除依建築技術規則規定外，總床數達 20 床者，每 5 個床位或零數應附設一停車位。
七、學校。	除依建築技術規則規定外，大專學校至少應留設 20 個停車位，高中、高職學校至少應留設 10 個停車位，中、小學校至少應留設 5 個停車位。
八、兒童遊樂場、騎馬場、射箭場、戶外遊憩設施等類似場所。	總樓地板面積 250 平方公尺以下者，附設一停車位，超過部份每 100 平方公尺樓地板面積或其零數應增設一停車位。
九、殯儀館。	總樓地板面積 300 平方公尺以下者，附設一停車位，超過部份每 100 平方公尺樓地板面積應增設一停車位，零數不計。
十、其他建築物。	總樓地板面積達 300 平方公尺者，每 300 平方公尺樓地板面積或其零數應附設一停車位。
十一、車輛保險業。	應於前述法定停車位外，附設五個停車位。
十二、旅遊及運輸服務業。	旅行社、報關行、貨運行、搬運業及託運行辦事處、鐵路、航空、海運運輸代理、汽車客運公司、遊覽公司等業者，至少需備有營業車輛半數之停車位。

說明：

- (一) 總樓地板面積之計算，不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物、保齡球館之球道等類似用途部份。
- (二) 同一幢建築物內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算予以累加合併計算。
- (三) 第一項至第十一項停車空間應設置在建築物內或同一基地內，但二宗以上在同一街廊或相鄰街廊之基地同時請領建照者，得經起造人之同意，將停車空間集中留設。
- (四) 停車空間之汽車出入口應銜接道路，地下室停車空間之汽車出入口應留設深度 2 公尺以上之緩衝車道，其出入口鄰接騎樓(或人行道)，應留設之緩衝道自該騎樓(人行道)內側境界線起退讓。
- (五) 國際觀光旅館應於基地面層或法定空地上按其客房數每滿五十間設置一輛大型客車停車位，每設置 1 輛大型客車停車位減設上表 3 輛停車位。
- (六) 第十一、十二項需於營業登記時提出證明文件。

表十一 裝卸場規定表

土地及建築物使用種類	修(增)訂後規定	
一、百貨公司、商場、超級市場、餐廳、零售業、服務業、批發業及商業事務所。	設置裝卸場規定如下：	
	總樓地板面積(平方公尺)	裝卸位設置標準
	1,500以上至3,000以下	設置1部裝卸位
	超過3,000至6,000以下	設置2部裝卸位
	超過6,000至12,000以下	設置3部裝卸位
	超過12,000後，每增加6,000增設1部	
二、旅館	設置裝卸場規定如下：	
	總樓地板面積(平方公尺)	裝卸位設置標準
	2,500以上至7,500以下	設置1部裝卸位
	超過7,500至15,000以下	設置2部裝卸位
	超過15,000後，每增加7,500增設1部	
三、醫院	總樓地板面積滿3,000平方公尺者應附設一裝卸位。	
四、工廠	總樓地板面積達1,000平方公尺者至少附設一裝卸位。	

說明：

- (一) 每一裝卸位寬度不得小於3.5公尺，長度不得小於9公尺，有頂蓋者之高度不得少於4.2公尺。
- (二) 裝卸位應設置在建築物內或同一基地內，同一幢建築物內供二類以上用除使用者，設置標準分別計算附設之。
- (三) 裝卸位之出入口應銜接道路，總樓地板面積之計算同停車場規定。

表十二 台中港特定區土地及建築物密度管制表

使用分區	項目	最大建蔽率(%)	最大容積率(%)	最小前院深度(公尺)	最高高度(公尺)
第二種住宅區		50	150(註2)	4	--
第三種住宅區		55	180(註2)	--	--
第四種住宅區		55	200(註2)	--	--
第四種住宅區(特)		55	323(註3)	--	--
第五種住宅區		55	330	--	--
第一種商業區		70	300	--	--
第二種商業區		80	300	--	--
第三種商業區		80	500	--	--
第四種商業區		80	600	--	--
關連工業區		70	150(註4)	--	--
乙種工業區		70	210	--	--
零星工業區		70	210	--	--
農會專用區		60	250	--	--
文事研究中心區		40	200	--	--
文教區		50	250	--	--
加油站專用區		40	120	--	--
車站專用區		50	300	--	--
宗教專用區		50	160	--	--
港埠專用區		70	210(註5)	--	--
防風林區		20	20	--	--
電力專用區		30	60		
電信專用區		50	250		
眷村文化專用區		60	120	--	--

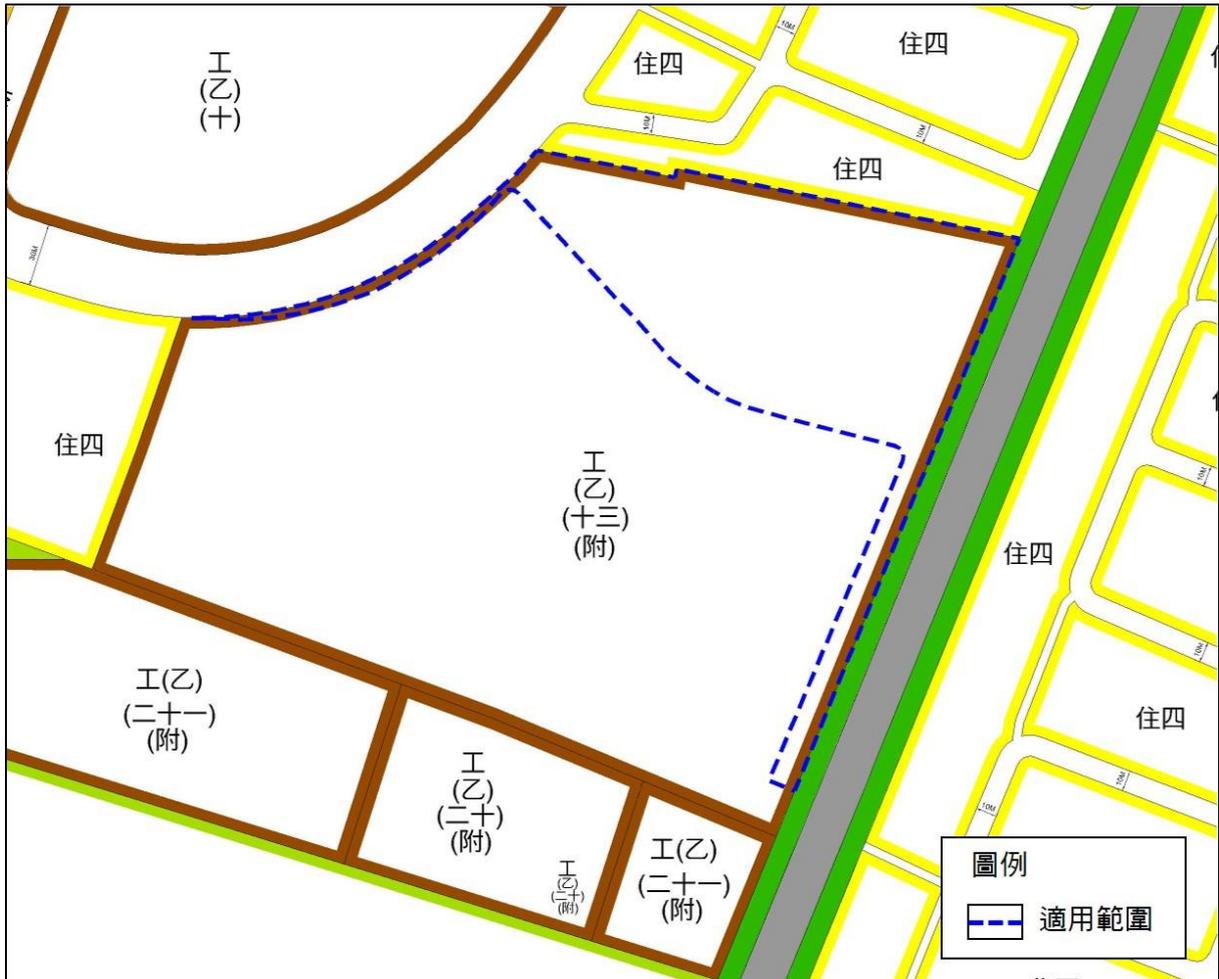
註：1.本表須與本要點有關條文參考使用，本要點未規定者，依一般有關法令規定。

- 2.各種住宅區如採市地重劃開發者，其容積率規定詳見本要點規定。
- 3.第四種住宅區(特)不得作為容積移轉接受基地。
- 4.關連工業區相關容積率提高規定詳見本要點。
- 5.港埠專用區平均容積率不得超過210%。
- 6.各種建築物高度限制依據建築技術規則及其它有關法令辦理。

附表 臺中市都市計畫甲、乙種工業區土地設置公共服務設施及公用事業設施申請案件核准條件表

公共服務設施及公用事業設施		使用面積	使用細目	使用條件	管理維護事項
(一)	警察及消防機構	依各目的事業主管機關法令規定	警察局、消防機構	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道	依各目的事業主管機關法令規定
(二)	變電所、輸電線路鐵塔(連接站)及其管路。	依各目的事業主管機關法令規定	電力相關設施	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.應自基地境界線至少退縮 10 公尺以上建築,並採屋內型設計退縮部分應妥為綠美化並植栽喬木。 3.申請基地外緣與臨近住宅區(社區)公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、加油站、危險物品儲藏區應在 50 公尺以上。 4.應提請臺中市都市計畫委員會審議核可。	依各目的事業主管機關法令規定
(三)	自來水或下水道抽水站	依各目的事業主管機關法令規定	自來水:自來水處理場、加壓站、配水池、淨水場、配水設施	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(四)	自來水處理場(廠)或配水設施	依各目的事業主管機關法令規定	自來水處理場(廠)或配水設施	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(五)	煤氣、天然氣、加(整)壓站	依各目的事業主辦單位法令規定	煤氣、天然氣、加(整)壓站	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.申請基地外緣與臨近住宅區(社區)公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、加油站、危險物品儲藏區應在 50 公尺以上。	依各目的事業主管機關法令規定
(六)	加油站、液化石油氣汽車加氣站	依各目的事業主辦單位法令規定	加油站、液化石油氣汽車加氣站	申請基地應臨接寬度 12 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(七)	電信機房	依各目的事業主辦單位法令規定	交換機、電池、配線架、傳輸設備	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(八)	廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐	基地面積不得超過一萬平方公尺	廢棄物及廢污水處理設施或焚化爐	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.申請基地外緣與臨近住宅區(社區)公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、危險物品儲藏區應在 250 公尺以上。 3.應自基地境界線至少退縮 5 公尺以上建築,退縮部份應妥為美化且於基地周圍設置實體圍牆。但以既有合法廠房申請,不受本項限制。 4.應提請臺中市都市計畫委員會審議核可。	依各目的事業主管機關法令規定
(九)	土石方資源堆置處理場	依各目的事業主管機關法令規定	土石方資源堆置場及其附屬設施	依臺中市營建賸餘土石方管理自治條例規定辦理。	依各目的事業主管機關法令規定

公共服務設施及公用事業設施		使用面積	使用細目	使用條件	管理維護事項
(十)	醫療保健設施	使用土地總面積不得超過該工業區土地總面積百分之五	1.醫療機構。 2.護理機構。	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上道路 2.申請基地與煤氣、天燃氣、加壓站至少應有 50 公尺以上距離，與危險物品和高壓氣體儲藏區至少應有 300 公尺以上距離。	依各目的事業主管機關法令規定
(十一)	社會福利設施	依各目的事業主管機關法令規定	1.兒童及少年福利機構(托嬰中心、早期療育機構)、2.老人長期照顧機構(長期照護型、養護型及失智照顧型)、3.身心障礙福利機構。	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十二)	幼兒園或兒童照顧服務中心	依各目的事業主管機關法令規定	幼兒園、兒童照顧服務中心	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十三)	郵局	依各目的事業主管機關法令規定	郵局	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十四)	汽車駕駛訓練場	依各目的事業主管機關法令規定	汽車駕駛訓練場	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十五)	客貨運站及其附屬設施	依各目的事業主管機關法令規定	客貨運站及其附屬設施	申請基地應臨接寬度 12 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十六)	宗教設施	建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺	宗教設施	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上道路。 2.建蔽率為 60%。 3.需留設停車空間應依建築技術規則建築設計施工編第 56 條規定之設置標準停車空間加倍設置。	依各目的事業主管機關法令規定
(十七)	電業相關之維修及其服務處所	依各目的事業主管機關法令規定	電業相關之維修及其服務處所	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十八)	再生能源發電設備及其輸變電相關設施	依各目的事業主管機關法令規定	再生能源發電設施、再生能源熱能設施、再生能源衍生燃料及其相關設施、再生能源輸送管線設施、其他再生能源相關設施	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.應自基地境界線至少退縮 10 公尺以上建築，並採屋內型設計退縮部份應妥為綠美化並植栽喬木。 3.申請基地外緣與臨近住宅區(社區)公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、加油站、危險物品儲藏區應在 50 公尺以上。 4.應提請臺中市都市計畫委員會審議核可。	依各目的事業主管機關法令規定
(十九)	其他經市政府審查核准之必要公共服務設施及公用事業	不另規定	由本府主管機關視性質個案審查	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上道路。	依各目的事業主管機關法令規定



附圖 1 「變更台中港特定區計畫(第二次通盤檢討變更內容明細表第 25 案)變更工業區範圍示意圖

## **附件-臺中市都市計畫委員會第 74 次會議紀錄**

# 臺中市都市計畫委員會第 74 次會議紀錄

一、開會時間：106 年 9 月 22 日(星期五)上午 9 時 30 分

二、開會地點：臺灣大道市政大樓文心樓 801 會議室

三、主持人：林主任委員陵三

記錄彙整：馬惠玲

四、出席委員：(詳會議簽到簿)

五、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

六、確認上次會議紀錄(第 73 次)及執行情形

決定：准予確認。

七、討論審議案件：

(一)審議案

**第一案：變更台中港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合第三次通盤檢討)案**

決議：

本案除下列意見外，其餘准照專案小組意見修正通過：

一、本要點法令依據建議依本市都市計畫委員會第 71 次會議紀錄通案性意見辦理，修正為「本要點依都市計畫法第 22 條、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、土管第 10 點有關關連工業區放寬容積規定，考量「重要策略性產業」認定依據及執行疑義，建議有關「…屬地方工業主管機關核准之重要策略性產業…」內容修正為「…屬地方主管機關依產業政策指導核准之產業…」。

三、考量人行廣場用地供車行出入使用、交通安全號誌設置等現況使用仍有疑慮，請都市發展局針對全市包括人行廣場、步道等相

關用地進行全面性檢討。

四、有關「文事研究中心區」分區名稱調整，建議納入下次通盤檢討研議檢討修正。

五、有關土地使用分區管制修正內容詳附表 1。

**第二案：「變更大里都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合大里區聯合行政中心周邊地區整體開發)」再提會討論案**

決議：照本次提會討論內容通過。

**第三案：變更臺中市都市計畫主要計畫(文中用地(文中 3)為文中小用地(文中小 6))案暨變更臺中市都市計畫(整體開發地區單元十四)細部計畫(文中用地(文中 3)為文中小用地(文中小 6))案**

決議：

除下列意見外，其餘照案通過：

一、公共設施編號部分，順編「文中小用地」編號，將「文中小 6 用地」修正為「文中小 7 用地」，並配合修正計畫書圖之案名、變更內容綜理表及說明內容。

二、請於主要計畫實施進度與經費、細部計畫事業及財務計畫補充學校後續分期分區開闢計畫之期程與面積。

**第四案：變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(體二用地部分)再提會討論案**

決議：

一、考量歷史建築臺中放送局擴大登錄範圍係依文化資產保存法相關規定指定，為避免造成後續權管機關不一致情形，本案依擴大登錄範圍變更為社教用地。

二、為整體環境營造及提供友善活動空間，本市北區水源段 135-19 (部分)、183 地號土地指定留設開放空間使用。

(二)報告案：

第一案：確認「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）  
（第三次通盤檢討）案」附帶條件(附二十一)以自願捐獻  
代金方式辦理回饋之計算方式

決定：「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三  
次通盤檢討）案」附帶條件(附二十一)以自願捐獻代金方式  
辦理回饋之計算方式，同意「以應回饋面積依繳交當年之土  
地公告現值加四成計算」。

八、散會：上午 11 時 10 分。

討論事項	第一案	所屬行政區	臺中市清水區、沙鹿區、梧棲區 龍井區、大肚區
案由	變更台中港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合第三次通盤檢討)案		
說明	<p><b>壹、計畫緣起</b></p> <p>本案主要計畫「變更台中港特定區計畫(第三次通盤檢討)案」分別業經 99 年 10 月 5 日內政部都市計畫委員會第 740 次會議、102 年 12 月 24 日內政部都市計畫委員會民國第 818 次會議、103 年 7 月 15 日內政部都市計畫委員會第 831 次會議、104 年 5 月 19 日內政部都市計畫委員會第 851 次會議、106 年 2 月 14 日內政部都市計畫委員會第 894 次會議審查通過在案，其中 103 年 7 月 15 日內政部都市計畫委員會第 831 次會議決議略以：「二、本案依都市計畫法第 16 條規定主要計畫與細部計畫得合併擬定之特定區計畫，為因應 99 年原臺中縣、市合併成為直轄市，請臺中市政府於本次通盤檢討將主要計畫及細部計畫分開擬定，土地使用分區管制及都市設計納入細部計畫辦理，並於主要計畫中訂定相關管制原則，作為後續擬定細部計畫之準則。」。</p> <p>另依都市計畫法第 22、23 條規定，「土地使用分區管制」係屬細部計畫應表明之事項，並應由該管直轄市、縣(市)政府核定實施，且「擬定台中港特定區計畫細部計畫(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)」業於 104 年 7 月 30 日發布實施。</p> <p>為加速並配合其發布實施期程，爰依相關法令及內政部都市計畫委員會決議，將土地使用分區管制內容納入「台中港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)」辦理變更，提會討論以完備都市計畫內容及落實土地使用分區管制執行依據。</p> <p><b>貳、法令依據</b></p> <p>(一) 都市計畫法第 26 條。</p> <p>(二) 依據 103 年 7 月 15 日內政部都市計畫委員會第 831 次會議決議。</p> <p><b>參、計畫變更範圍</b></p> <p>本要點適用範圍包括台中港特定區計畫範圍。</p> <p><b>肆、辦理過程</b></p> <p>(一) 本土地使用分區管制要點係納入「變更台中港特定區計畫(第三次通盤檢討)案」自臺中縣政府民國 98 年 01 月 13 日府建城字第 09800157672 號公告公開展覽，公開展覽期間自民國 98 年 01 月 20 日起至 98 年 02 月 20 日止計 30 天。(刊登 98 年 1 月 16 日至 98 年 1 月 18 日台灣時報綜合資訊版)。並於 98 年 2 月 5 日上午 10 時假清水鎮公所第 1 會議室、98 年 2 月 5 日下午 2 時假梧棲鎮公所 4 樓禮堂、98 年 2 月 6 日上午 10 時假沙鹿鎮公所 5 樓禮堂、98 年 2 月 6 日下午 2 時假龍井鄉公所 5 樓禮堂舉行說明會。</p> <p>(二) 經台中縣都市計畫委員會民國 98 年 07 月 31 日第 36 屆第 4 次會議、99 年 9 月 30 日第 37 屆第 7 次會議及 99 年 11 月 26 日第 37 屆第 10 次會議，以及臺中市都市計畫委員會 100 年 9 月 7 日第 7 次會議及 100 年 9 月 29 日第 8 次會議審議通過在案。</p>		

(三)「擬定台中港特定區計畫細部計畫(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)」業於 104 年 7 月 30 日發布實施，本土地使用分區管制要點係配合該案計畫內容主要計畫通盤檢討變更，辦理土地使用分區管制要點內容之變更。

(四) 本土地使用分區管制變更內容辦理再公展：106 年 7 月 12 日府授都計字第 1060143297 號公告公開展覽，公開展覽期間自民國 106 年 7 月 19 日起 30 天。(刊登 106 年 7 月 19 日至 106 年 7 月 21 日聯合報 E1 版)。並於 106 年 8 月 2 日上午 10 時整假清水區公所 3 樓農業館、106 年 8 月 2 日下午 2 時整假梧棲區公所 4 樓禮堂舉行、106 年 8 月 3 日上午 10 時整假沙鹿區公所 5 樓禮堂、106 年 8 月 3 日下午 2 時整假龍井區公所 3 樓會議室舉行說明會。

#### 伍、變更計畫內容

變更台中港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合第三次通盤檢討)案變更前後對照表(附表 1)。

#### 伍、人民及團體陳情意見

有關「土地使用分區管制要點」人民及團體陳情意見：共計 8 件，詳附表 2。

#### 陸、專案小組審議

本案經本市都市計畫委員會張委員梅英(召集人)、林委員宗敏、巫委員哲緯、邵委員棟綱、呂委員曜志等 5 人組成專案小組，於 106 年 06 月 13 日召開專案小組會議 並獲致具體結論，爰提請大會討論。委員綜合意見如下：

(一)有關土地使用分區管制內容，相關附表包括「台中港特定區住宅區居住密度分布明細表」及「台中港特定區土地及建築物密度管制表」有關土地使用分區之內容應配合歷次個案變更及變更內容一併調整，其他審議意見詳附表一。

(二)有關人民陳情意見處理情形，詳附表二。

(三)本案請依各單位及委員意見修正，並授權業務單位檢核無誤後，續提大會審議。

本案除下列意見外，其餘准照專案小組意見修正通過：

市都  
委會  
決議

一、本要點法令依據建議依本市都市計畫委員會第 71 次會議紀錄通案性意見辦理，修正為「本要點依都市計畫法第 22 條、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、土管第 10 點有關關連工業區放寬容積規定，考量「重要策略性產業」認定依據及執行疑義，建議有關「…屬地方工業主管機關核准之重要策略性產業…」內容修正為「…屬地方主管機關依產業政策指導核准之產業…」。

三、考量人行廣場用地供車行出入使用、交通安全號誌設置等現況使用仍有疑慮，請都市發展局針對全市包括人行廣場、步道等相關用地進行全面性檢討。

四、有關「文事研究中心區」分區名稱調整，建議納入下次通盤檢討研議檢討修正。

五、有關土地使用分區管制修正內容詳附表 1。

附表 1 變更台中港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合第三次通盤檢討)  
案變更前後對照表

現行計畫條文	變更後條文	變更理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
第一點 本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條之規定訂定之。	第一點 本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條之規定訂定之。	未修訂。	照案通過。	建議依臺中市都市計畫委員會第 71 次會議紀錄通案性意見辦理,修正為「本要點依都市計畫法第 22 條、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。」。
第二點 本特定區劃定下列各種使用分區 一、第二種住宅區 二、第三種住宅區 三、第四種住宅區 四、第五種住宅區 五、第一種商業區 六、第二種商業區 七、第三種商業區 八、第四種商業區 九、關連工業區 十、乙種工業區 十一、零星工業區 十二、醫療專用區 十三、環保設施專用區 十四、農會專用區 十五、文事研究中心區 十六、文教區 十七、加油站專用區 十八、車站專用區 十九、宗教專用區 二十、港埠專用區 二十一、農業區 二十二、防風林區 二十三、保護區 二十四、電力專用區 二十五、電信專用區	第二點 本特定區劃定下列各種使用分區 一、第二種住宅區 二、第三種住宅區 三、第四種住宅區 <u>四、第四種住宅區(特)</u> 五、第五種住宅區 六、第一種商業區 七、第二種商業區 八、第三種商業區 九、第四種商業區 十、關連工業區 十一、乙種工業區 十二、零星工業區 十三、醫療專用區 十四、環保設施專用區 十五、農會專用區 十六、文事研究中心區 十七、文教區 十八、加油站專用區 十九、車站專用區 二十、宗教專用區 二十一、港埠專用區 二十二、農業區 二十三、防風林區 二十四、保護區 <u>二十五、工商綜合專用區</u> 二十六、電力專用區 二十七、電信專用區	配合歷次個案變更及變更內容調整,增列第四種住宅區(特)、工商綜合專用區、河川區及海堤專用區、眷村文化專用區。	除下列各點外,其餘照案通過。 1. 「環保設施專用區」應配合變更內容予以刪除 2. 其餘分區點次配合調整。	照專案小組意見通過。

現行計畫條文	變更後條文	變更理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	<u>二十八、河川區</u> <u>二十九、海堤專用區</u> <u>三十、眷村文化專用區</u>			
<p>第三點 本計畫區內之各種分區劃設如下：</p> <p>一、住宅區：</p> <p>(一)第二種住宅區：大肚山坡地上之住宅區及部分農村聚落劃設為第二種住宅區。</p> <p>(二)第三種住宅區：大肚山坡地上地勢較平緩且為現有聚落之第五八鄰里。</p> <p>(三)第四種住宅區：除前述二種住宅區外，平原上發展之住宅區劃設為第四種住宅區。</p> <p>(四)第五種住宅區：西濱快速道路兩側縱深30公尺範圍內之住宅區。</p> <p>二、商業區：</p> <p>(一)第一種商業區：鄰里中心商業區劃設為第一種商業區。</p> <p>(二)第二種商業區：(1)次要商業區中心(2)龍井舊市街中心部分劃設為第二種商業區。</p> <p>(三)第三種商業區：沙鹿、梧棲、清水等現有聚落及檢討前已辦理市地重劃之商業區劃設第三種商業區。</p> <p>(四)第四種商業區：市鎮中心內之商業區劃設為第四種商業區。</p> <p>三、工業區：</p> <p>(一)關連工業區：配合港區重工業設置後為引導關連工業及其他工業需要而劃設之工業區。</p> <p>(二)乙種工業區：除關連工業外為提供公害較輕微之工業及現有工廠需要而劃設之工業區。</p> <p>(三)零星工業區：將核准有案之工廠且符合零星工業區設置條件者，劃設為零星工業區。</p> <p>四、醫療專用區：為配合均衡醫療分佈所獎勵設置之民間醫療機構而劃設之分區。</p>	<p>第三點 本計畫區內之各種分區及劃設如下：</p> <p>一、住宅區：</p> <p>(一)第二種住宅區：大肚山坡地上之住宅區及部分農村聚落劃設為第二種住宅區。</p> <p>(二)第三種住宅區：大肚山坡地上地勢較平緩且為現有聚落之第五八鄰里。</p> <p>(三)第四種住宅區：除前述二種住宅區外，平原上發展之住宅區劃設為第四種住宅區。</p> <p>(四)第五種住宅區：西濱快速道路兩側縱深30公尺範圍內之住宅區。</p> <p><u>(五)第四種住宅區(特)：為辦理臺中清水眷村文化保存計畫所劃設之容積調派接受基地範圍。</u></p> <p>二、商業區：</p> <p>(一)第一種商業區：鄰里中心商業區劃設為第一種商業區。</p> <p>(二)第二種商業區：(1)次要商業區中心(2)龍井舊市街中心部分劃設為第二種商業區。</p> <p>(三)第三種商業區：沙鹿、梧棲、清水等現有聚落及檢討前已辦理市地重劃之商業區劃設第三種商業區。</p> <p>(四)第四種商業區：市鎮中心內之商業區劃設為第四種商業區。</p> <p>三、工業區：</p> <p>(一)關連工業區：配合港區重工業設置後為引導關連工業及其他工業需要而劃設之工業區。</p> <p>(二)乙種工業區：除關連工業外為提供公害較輕微之工業及現有工廠需要而劃設之工業區。</p> <p>(三)零星工業區：將核准有案之工廠且符合零星工業區設置</p>	<p>配合歷次個案變更及變更內容調整，增列第四種住宅區(特)、工商綜合專用區、河川區、電力專用區、電信專用區及海堤專用區、眷村文化專用區。</p>	<p>建議新增之(五)第四種住宅區(特)順序應前提調整為(四)、「環保設施專用區」應配合變更內容予以刪除及其餘點次配合調整外，其餘照案通過。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>

現行計畫條文	變更後條文	變更理由	專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
<p>五、環保設施專用區：為專供工業區處理其生產過程中所產生之廢棄物或污水而具有環保功能之分區。</p> <p>六、農會專用區：為供農會相關設施及農糧儲存使用而劃設之分區。</p> <p>七、文事研究中心區：為學術研究機構、大學等設立之需要，將特二號道路東側土地劃設為文事研究中心區。</p> <p>八、文教區：為供社區教育設施及文教設施使用而劃設之分區。</p> <p>九、加油站專用區：為提供公、民營加油站及其附屬設施使用之分區。</p> <p>十、車站專用區：為提供客運班車停靠及其附屬設施使用而劃設之分區。</p> <p>十一、宗教專用區：為配合既有寺廟及其管理輔導之需而劃設之分區。</p> <p>十二、港埠專用區：台中港區用地範圍劃設為港埠專用區。</p> <p>十三、農業區：沿海平原南北兩端及大肚山上之農地，保留為農業使用，劃設為農業區。</p> <p>十四、防風林區：為防風及遊憩需要將現有防風林及沿住宅區北端外緣劃設為防風林區。</p> <p>十五、保護區：大肚山麓陡峻坡地上之現有林木，且有水土保持作用故劃設為保護區。</p>	<p>條件者，劃設為零星工業區。</p> <p>四、醫療專用區：為配合均衡醫療分佈所獎勵設置之民間醫療機構而劃設之分區。</p> <p>五、環保設施專用區：為專供工業區處理其生產過程中所產生之廢棄物或污水而具有環保功能之分區。</p> <p>六、農會專用區：為供農會相關設施及農糧儲存使用而劃設之分區。</p> <p>七、文事研究中心區：為學術研究機構、大學等設立之需要，將特二號道路東側土地劃設為文事研究中心區。</p> <p>八、文教區：為供社區教育設施及文教設施使用而劃設之分區。</p> <p>九、加油站專用區：為提供公、民營加油站及其附屬設施使用之分區。</p> <p>十、車站專用區：為提供客運班車停靠及其附屬設施使用而劃設之分區。</p> <p>十一、宗教專用區：為配合既有寺廟及其管理輔導之需而劃設之分區。</p> <p>十二、港埠專用區：台中港區用地範圍劃設為港埠專用區。</p> <p>十三、農業區：沿海平原南北兩端及大肚山上之農地，保留為農業使用，劃設為農業區。</p> <p>十四、防風林區：為防風及遊憩需要將現有防風林及沿住宅區北端外緣劃設為防風林區。</p> <p>十五、保護區：大肚山麓陡峻坡地上之現有林木，且有水土保持作用故劃設為保護區。</p> <p><u>十六、工商綜合專用區：獲經濟部商業司同意推薦，依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」規定劃設之分區。</u></p>			

現行計畫條文	變更後條文	變更理由	專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
	<p>十七、電力專用區：為利電力設備合理使用及管制，以台灣電力股份有限公司所有土地為主，並配合發展區塊之完整性，變更為電力專用區。</p> <p>十八、電信專用區：電信事業用地變為電信專用區供中華電信使用。</p> <p>十九、河川區：以大肚河流域範圍劃設為河川區。</p> <p>二十、海堤專用區：依據經濟部水利署公告之海堤用地劃設。</p> <p>二十一、眷村文化專用區：為保存眷村文化所劃設之「臺中清水眷村文化園區」(不含鎮政路)範圍。</p>			
-	<p>第四點 本要點用語定義如下：  <u>(一)基地線：建築基地之界線。</u>  <u>(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。</u>  <u>(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。</u>  <u>(四)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。</u>  <u>(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。</u>  <u>(六)前院：沿前面基地線之庭院。其他臨接計畫道路之基地線，依臺中市建築管理自治條例規定辦理。</u>  <u>(七)後院：沿後面基地線之庭院。</u>  <u>(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。</u>  <u>(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。</u>  <u>(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</u></p>	配合全市性原則增訂。	照案通過。	照專案小組意見通過。

現行計畫條文	變更後條文	變更理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議																																																									
	<p>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>第四點</p> <p>一、住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列之規定：</p> <table border="1" data-bbox="73 801 505 1039"> <thead> <tr> <th>住宅區別</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>50%</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>第三種住宅區</td> <td>55%</td> <td>180%</td> </tr> <tr> <td>第四種住宅區</td> <td>55%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>第五種住宅區</td> <td>55%</td> <td>330%</td> </tr> </tbody> </table> <p>二、以市地重劃方式開發者其住宅區之建蔽率及容積率不得超過下表之規定：</p> <table border="1" data-bbox="73 1155 505 1352"> <thead> <tr> <th>住宅區別</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>50%</td> <td>220%</td> </tr> <tr> <td>第三種住宅區</td> <td>55%</td> <td>220%</td> </tr> <tr> <td>第四種住宅區</td> <td>55%</td> <td>240%</td> </tr> </tbody> </table> <p>但本計畫區之平均容積率達到 200%時則不再適用。</p>	住宅區別	建蔽率	容積率	第二種住宅區	50%	150%	第三種住宅區	55%	180%	第四種住宅區	55%	200%	第五種住宅區	55%	330%	住宅區別	建蔽率	容積率	第二種住宅區	50%	220%	第三種住宅區	55%	220%	第四種住宅區	55%	240%	<p>第五點</p> <p>一、住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列之規定：</p> <table border="1" data-bbox="518 801 951 1079"> <thead> <tr> <th>住宅區別</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>50%</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>第三種住宅區</td> <td>55%</td> <td>180%</td> </tr> <tr> <td>第四種住宅區</td> <td>55%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>第四種住宅區(特)</td> <td>55%</td> <td>323%</td> </tr> <tr> <td>第五種住宅區</td> <td>55%</td> <td>330%</td> </tr> </tbody> </table> <p>註：第四種住宅區(特)不得作為容積移轉接受基地。</p> <p>二、以市地重劃方式開發者其住宅區之建蔽率及容積率不得超過下表之規定：</p> <table border="1" data-bbox="518 1290 951 1447"> <thead> <tr> <th>住宅區別</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>50%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>第三種住宅區</td> <td>55%</td> <td>220%</td> </tr> <tr> <td>第四種住宅區</td> <td>55%</td> <td>240%</td> </tr> </tbody> </table> <p>但本計畫區之平均容積率達到 200%時則不再適用。</p>	住宅區別	建蔽率	容積率	第二種住宅區	50%	150%	第三種住宅區	55%	180%	第四種住宅區	55%	200%	第四種住宅區(特)	55%	323%	第五種住宅區	55%	330%	住宅區別	建蔽率	容積率	第二種住宅區	50%	200%	第三種住宅區	55%	220%	第四種住宅區	55%	240%	<p>1.配合歷次個案變更及變更內容調整。</p> <p>2.點次修正。</p>	<p>1. 有關第二種住宅區以市地重劃方式開發之建蔽率依規劃原意係為 200%，惟該規定於 104 年 7 月 30 日發布實施之「擬定台中港特定區計畫細部計畫(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)案」誤植為 220%，應予以訂正並敘明變更理由。</p> <p>2. 其餘照案通過。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>
住宅區別	建蔽率	容積率																																																											
第二種住宅區	50%	150%																																																											
第三種住宅區	55%	180%																																																											
第四種住宅區	55%	200%																																																											
第五種住宅區	55%	330%																																																											
住宅區別	建蔽率	容積率																																																											
第二種住宅區	50%	220%																																																											
第三種住宅區	55%	220%																																																											
第四種住宅區	55%	240%																																																											
住宅區別	建蔽率	容積率																																																											
第二種住宅區	50%	150%																																																											
第三種住宅區	55%	180%																																																											
第四種住宅區	55%	200%																																																											
第四種住宅區(特)	55%	323%																																																											
第五種住宅區	55%	330%																																																											
住宅區別	建蔽率	容積率																																																											
第二種住宅區	50%	200%																																																											
第三種住宅區	55%	220%																																																											
第四種住宅區	55%	240%																																																											
<p>第五點</p> <p>住宅區依都市計畫法臺中市施行自治條例第 20 條作大型商場(店)及飲食店使用，以第四種及第五種住宅區為限。</p>	<p>第六點</p> <p>住宅區依都市計畫法臺中市施行自治條例第 20 條作大型商場(店)及飲食店使用，以第四種及第五種住宅區為限。</p>	<p>點次修正。</p>	<p>考量第四種住宅區(特)變更前係屬第四種住宅區，依規劃原意得作大型商場(店)及飲食店使用，建議應納入本點管制。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>																																																									
<p>第六點</p> <p>一、第二種住宅區(不含六十及六</p>	<p>第七點</p> <p>第二種住宅區(不含六十鄰里內之第二種住宅區)</p>	<p>1.原 67 鄰里係於原台中縣政府</p>	<p>依建造管理科意見，考量前院</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>																																																									

現行計畫條文	變更後條文	變更理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議																														
<p>十七鄰里內之第二種住宅區)面臨未達十五公尺寬計畫道路之基地，應設置前院，前院深度不得小於四公尺，其中外側二公尺部份應予綠化且不得設置圍籬。</p> <p>二、前院及前院深度之用語定義如下：</p> <p>(一)前院：位於兩側基地線之間，沿前面基地境界線之庭院。</p> <p>(二)前院深度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與前面基地線間之水平距離，但陽臺、屋簷突出中心線超過2.0公尺或雨遮突出超過0.5公尺時，應自其外緣分別扣除2.0公尺或0.5公尺作為中心線。</p>	<p>面臨未達15公尺寬計畫道路之基地，應設置前院，前院深度不得小於4公尺，其中外側2公尺部份應予綠化且不得設置圍籬。但因設置無障礙通路、地面層出入口、私設通路、基地內通路及車道等使用者，得免予綠化。</p>	<p>96.3.16 府建城字第09600532072號發佈實施之「變更台中港特定區計畫(第二次通盤檢討變更內容明細表第12案【沙鹿鎮西勢寮地區恢復為農業區】)案」恢復為農業區，故配合刪除第六十七鄰里。</p> <p>2.用語定義併入第四點規範。</p> <p>3.依本市104年第7次建築執照審查作業及法規討論會議決議辦理，增列免予綠化規定。</p> <p>4.點次修正。</p>	<p>外側2公尺應予綠化範圍，考量實際執行仍尚有困難，建議刪除相關綠化規定，修正相關條文為「...其中外側2公尺部份應為無遮簷人行道。」</p>																															
<p>第七點 商業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列之規定：</p> <table border="1" data-bbox="73 1330 488 1532"> <thead> <tr> <th>商業區別</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種商業區</td> <td>70%</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td>第二種商業區</td> <td>80%</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td>第三種商業區</td> <td>80%</td> <td>500%</td> </tr> <tr> <td>第四種商業區</td> <td>80%</td> <td>600%</td> </tr> </tbody> </table>	商業區別	建蔽率	容積率	第一種商業區	70%	300%	第二種商業區	80%	300%	第三種商業區	80%	500%	第四種商業區	80%	600%	<p>第八點 商業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列之規定：</p> <table border="1" data-bbox="520 1330 935 1532"> <thead> <tr> <th>商業區別</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種商業區</td> <td>70%</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td>第二種商業區</td> <td>80%</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td>第三種商業區</td> <td>80%</td> <td>500%</td> </tr> <tr> <td>第四種商業區</td> <td>80%</td> <td>600%</td> </tr> </tbody> </table>	商業區別	建蔽率	容積率	第一種商業區	70%	300%	第二種商業區	80%	300%	第三種商業區	80%	500%	第四種商業區	80%	600%	<p>點次修正。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>
商業區別	建蔽率	容積率																																
第一種商業區	70%	300%																																
第二種商業區	80%	300%																																
第三種商業區	80%	500%																																
第四種商業區	80%	600%																																
商業區別	建蔽率	容積率																																
第一種商業區	70%	300%																																
第二種商業區	80%	300%																																
第三種商業區	80%	500%																																
第四種商業區	80%	600%																																
<p>第八點 關連工業區內土地及建築應依都市計畫法臺中市施行自治條例第26條規定辦理。但依產業創新條例、原獎勵投資條例或促進產業升級條例規定編定開發者，得適用都市計畫法臺中市施行自治條例第29條規定。</p>	<p>第九點 關連工業區內土地及建築應依都市計畫法臺中市施行自治條例第26條規定辦理。但依產業創新條例、原獎勵投資條例或促進產業升級條例規定編定開發者，得適用都市計畫法臺中市施行自治條例第29條規定。</p>	<p>點次修正。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>																														
<p>第九點 工業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列之規定：</p> <table border="1" data-bbox="73 2002 488 2042"> <thead> <tr> <th>工業區別</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	工業區別	建蔽率	容積率				<p>第十點 工業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列之規定：</p> <table border="1" data-bbox="520 2002 935 2042"> <thead> <tr> <th>工業區別</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	工業區別	建蔽率	容積率				<p>1.依內政部都市計畫委員會決議本計畫土地使用分區管制</p>	<p>1.有關關連工業區容積率提高規定條文內容，請經</p>	<p>1.考量「重要策略性產業」認定依據及執</p>																		
工業區別	建蔽率	容積率																																
工業區別	建蔽率	容積率																																

現行計畫條文			變更後條文			變更理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
關連工業區	70%	150%	關連工業區	70%	150%	要點應歸屬臺中市政府權責，修正相關核准主管機關層級，另為維護關連工業區內經整體開發負擔後土地所有權人權益，爰增訂其相關容積率提高規定。 2. 納入原台中縣政府 96.3.16 府建城字第 09600532072 號發佈實施之「變更台中港特定區計畫(第二次通盤檢討變更內容明細表第 25 案有關工業區管制規範內容。 3. 點次修正。	濟發展局再行確認。 2. 其餘照案通過。	行疑義，建議有關「...屬地方工業主管機關核准之重要策略性產業...」內容修正為「...屬地方主管機關依產業政策指導核准之產業...」。 2. 其餘照專案小組意見通過。
乙種工業區	70%	210%	乙種工業區	70%	210%			
零星工業區	70%	210%	零星工業區	70%	210%			
<p>關連工業區內之設廠申請，屬中央工業主管機關核准之重要策略性產業，且其設廠計畫經都市設計審議委員會通過，用水及用電計畫經目的事業主管機關核准者，其容積率得提高為不得超過 210%。</p> <p>關連工業區、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。</p>			<p>關連工業區內之設廠申請，屬地方工業主管機關核准之重要策略性產業或屬經整體開發或原依『獎勵投資條例』、『促進產業升級條例』開發完竣者，且其設廠計畫經都市設計審議委員會通過，用水及用電計畫經目的事業主管機關核准者，其容積率得提高惟不得超過 210%。</p> <p>關連工業區、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。</p> <p>屬「變更台中港特定區計畫(第二次通盤檢討變更內容明細表第 25 案變更工業區範圍(詳附圖 1))，變更後之工業區改建時，其毗鄰住宅區部份應至少退縮 6 公尺以上建築，並應予植栽綠化隔離，以維居住環境品質。</p>					
<p>第十點 醫療專用區之土地及建築物使用，應依下列規定：</p> <p>一、建築物應距離建築基地之境界線 5 公尺以上建築，且應種植喬木作為綠化與隔離之用，並請市政府於核發使用執照時一併查驗。</p> <p>二、產生廢水及廢棄物之處理應妥為規劃，並應符合環保規定。而醫院之設計應針對醫療行為與住宅社區之相容性妥為規劃。</p>			<p>第十一點 醫療專用區之土地及建築物使用，應依下列規定：</p> <p>一、建築物應距離建築基地之境界線 5 公尺以上建築，且應種植喬木作為綠化與隔離之用，並請市政府於核發使用執照時一併查驗。</p> <p>二、產生廢水及廢棄物之處理應妥為規劃，並應符合環保規定。而醫院之設計應針對醫療行為與住宅社區之相容性妥為規劃。</p>			點次修正。	照案通過。	照專案小組意見通過。

現行計畫條文	變更後條文	變更理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議								
<p>第十一點</p> <p>一、環保設施專用區限供工業區處理其本身廢棄物、污水或其他環保相關設施使用，並應經事業主管機關核准。</p> <p>二、環保設施專用區(除毗鄰乙種工業區以外)四周應至少退縮六公尺以上建築，退縮部分並應予植栽綠化隔離。</p> <p>三、環保設施專用區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：</p> <table border="1"> <tr> <td>建蔽率</td> <td>容積率</td> </tr> <tr> <td>40%</td> <td>120%</td> </tr> </table>	建蔽率	容積率	40%	120%	(刪除)	配合本次分區檢討內容予以刪除。	照案通過。	照專案小組意見通過。				
建蔽率	容積率											
40%	120%											
<p>第十二點</p> <p>一、農會專用區限供農會相關業務之辦公廳舍、農業糧食儲存及附屬設施使用。</p> <p>二、農會專用區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：</p> <table border="1"> <tr> <td>建蔽率</td> <td>容積率</td> </tr> <tr> <td>60%</td> <td>250%</td> </tr> </table>	建蔽率	容積率	60%	250%	<p>第十二點</p> <p>一、農會專用區限供農會相關業務之辦公廳舍、農業糧食儲存及附屬設施使用。</p> <p>二、農會專用區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：</p> <table border="1"> <tr> <td>建蔽率</td> <td>容積率</td> </tr> <tr> <td>60%</td> <td>250%</td> </tr> </table>	建蔽率	容積率	60%	250%	未修訂。	照案通過。	照專案小組意見通過。
建蔽率	容積率											
60%	250%											
建蔽率	容積率											
60%	250%											
<p>第十三點</p> <p>一、文事研究中心區除依都市計畫法臺中市施行自治條例文教區相關規定外，另可供做下列使用，但第(一)目至第(六)目應經市政府核准。</p> <p>(一)社區遊憩設施。</p> <p>(二)衛生醫療及社會福利設施。</p> <p>(三)社區安全設施。</p> <p>(四)公用事業設施。</p> <p>(五)電力、郵政及通訊業設施。</p> <p>(六)宗祠及宗教設施。</p> <p>(七)行政機構。</p> <p>二、文事研究中心區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：</p> <table border="1"> <tr> <td>建蔽率</td> <td>容積率</td> </tr> <tr> <td>40%</td> <td>200%</td> </tr> </table>	建蔽率	容積率	40%	200%	<p>第十三點</p> <p>一、文事研究中心區除依都市計畫法臺中市施行自治條例文教區相關規定外，另可供做下列使用，但第(一)目至第(十)目應經市政府核准。</p> <p>(一)社區遊憩設施。</p> <p><u>1.室內遊憩設施。</u></p> <p><u>2.公園、兒童遊戲場。</u></p> <p><u>3.室外籃球場、網球場、棒球場、游泳池、溜冰場及其他運動場。</u></p> <p><u>4.綠地、廣場。</u></p> <p>(二)<u>醫療保健及福利設施</u></p> <p><u>1.診所、但不包括傳染病及精神病院。</u></p> <p><u>2.衛生所(站)。</u></p> <p><u>3.育幼院、養老院、孤兒院、盲人院、榮民之家、仁愛之家、家扶中心等。</u></p> <p><u>4.產後護理機構。</u></p> <p><u>5.其他醫療保健或社會福利服務設施。</u></p> <p>(三)社區安全設施。</p>	<p>1.為加速文事研究中心區之開發及使用，增訂相關使用用途。</p> <p>2.配合全市性原則，修正各使用組別之名稱，並明確定義各使用組別之使用內容，以利後續管指執行。</p>	<p>除下列各點外，其餘照案通過。</p> <p>1.為利後續執行，有關「...第(一)目至第(十)目應經市政府核准」建議應明確定義調整為「...第(一)目至第(十)目應經該目的事業主管機關核准」。</p> <p>2.有關「(五)電力、郵政及通訊設施」之使用細項順序建議應調整為 1.電力公司營業處、服務中心。2.郵政支局、代辦所。</p>	照專案小組意見通過。				
建蔽率	容積率											
40%	200%											

現行計畫條文	變更後條文	變更理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議								
	<p>(四)公用事業設施。</p> <p><u>(五)電力、郵政及通訊設施</u></p> <p>1.郵政支局、代辦所。</p> <p>2.電信事業營業處、辦事處。</p> <p>3.電力公司營業處、服務中心。</p> <p>(六)宗祠及宗教設施。</p> <p><u>(七)文化設施及社教設施</u></p> <p>1.圖書館。</p> <p>2.社會教育館。</p> <p>3.藝術館。</p> <p>4.紀念性建築物。</p> <p>5.博物館、科學館、歷史文物館、陳列館、水族館、植物園。</p> <p>6.音樂廳。</p> <p>7.體育場所、集會場所。</p> <p>8.文康活動中心。</p> <p>9.文化中心。</p> <p>10.研究機構。</p> <p><u>(八)金融業</u></p> <p><u>(九)貿易展示設施</u></p> <p>1.貿易展售中心。</p> <p>2.貿易館。</p> <p><u>(十)零售業</u></p> <p>1.書籍、文具零售業。</p> <p>2.便利商店業。</p> <p><u>(十一)行政機關。</u></p> <p>1.各級行政機關。</p> <p>2.各級民意機關。</p> <p>3.國際機構及外國駐華機構。</p> <p>4.公務機構及國防事業。</p> <p>二、文事研究中心區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：</p> <table border="1" data-bbox="518 1485 948 1563"> <thead> <tr> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>40%</td> <td>200%</td> </tr> </tbody> </table>	建蔽率	容積率	40%	200%		<p>3.電信事業營業處、辦事處。</p> <p>3.有關「(七)文化設施及社教設施」之使用細項，如屬都市計畫法臺中市施行自治條例第 31 條文教區容許使用內容應予以刪除。</p>					
建蔽率	容積率											
40%	200%											
<p>第十四點 文教區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：</p> <table border="1" data-bbox="75 1675 507 1753"> <thead> <tr> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> </tbody> </table>	建蔽率	容積率	50%	250%	<p>第十四點 文教區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：</p> <table border="1" data-bbox="518 1675 948 1753"> <thead> <tr> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> </tbody> </table>	建蔽率	容積率	50%	250%	未修訂。	照案通過。	照專案小組意見通過。
建蔽率	容積率											
50%	250%											
建蔽率	容積率											
50%	250%											

現行計畫條文	變更後條文	變更理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議								
<p>第十五點</p> <p>一、加油站專用區供車輛加油及依『加油站設置管理規則』之規定使用。</p> <p>二、加油站專用區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：</p> <table border="1"> <tr> <td>建蔽率</td> <td>容積率</td> </tr> <tr> <td>40%</td> <td>120%</td> </tr> </table>	建蔽率	容積率	40%	120%	<p>第十五點</p> <p>一、加油站專用區供車輛加油、加氣及依『加油站設置管理規則』、『加氣站設置管理規則』之規定使用，並得依規定申請設置兼營設施。</p> <p>二、依前項規定申請設置兼營便利商店及廣告服務等營利事項，應回饋20%的公共設施。其回饋方式得以應回饋之公共設施用地面積乘以變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地之平均三年公告現值折算代金方式抵充。</p> <p>三、加油站專用區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：</p> <table border="1"> <tr> <td>建蔽率</td> <td>容積率</td> </tr> <tr> <td>40%</td> <td>120%</td> </tr> </table>	建蔽率	容積率	40%	120%	配合加油站實際申請作業執行，明確規範相關使用。	有關加油站專用區設置兼營設施之實際申請及執行程序，是否涉及土地使用分區管制應另行管制及相關回饋事宜，請經濟發展局再行確認。	照案通過。
建蔽率	容積率											
40%	120%											
建蔽率	容積率											
40%	120%											
<p>第十六點</p> <p>一、車站專用區得為下列各項土地及建築之使用，但作第(三)目至第(六)目使用，應經市政府核准。</p> <p>(一)公眾運輸車站，及其附屬零售、服務設施。</p> <p>(二)車輛停靠站及其附屬設施。</p> <p>(三)自來水或雨、污水下水道之必要設施。</p> <p>(四)電力變壓站等設施。</p> <p>(五)無線電或電視塔設施。</p> <p>(六)電信機房。</p> <p>(七)得依『都市計畫公共設施用地多目標使用辦法』之規定辦理。</p> <p>二、車站專用區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：</p> <table border="1"> <tr> <td>建蔽率</td> <td>容積率</td> </tr> <tr> <td>50%</td> <td>300%</td> </tr> </table>	建蔽率	容積率	50%	300%	<p>第十六點</p> <p>一、車站專用區得為下列各項土地及建築之使用，但作第(三)目至第(六)目使用，應經市政府核准。</p> <p>(一)公眾運輸車站，及其附屬零售、服務設施。</p> <p>(二)車輛停靠站及其附屬設施。</p> <p>(三)自來水或雨、污水下水道之必要設施。</p> <p>(四)電力變壓站等設施。</p> <p>(五)無線電或電視塔設施。</p> <p>(六)電信機房。</p> <p>(七)得依『都市計畫公共設施用地多目標使用辦法』之規定辦理。</p> <p>二、車站專用區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：</p> <table border="1"> <tr> <td>建蔽率</td> <td>容積率</td> </tr> <tr> <td>50%</td> <td>300%</td> </tr> </table>	建蔽率	容積率	50%	300%	未修訂。	照案通過。	照專案小組意見通過。
建蔽率	容積率											
50%	300%											
建蔽率	容積率											
50%	300%											
<p>第十七點 宗教專用區得為下列各項土地及建築之使用：</p> <p>一、宗祠(祠堂、家廟)。</p> <p>二、教會(堂)、寺廟。</p> <p>三、其他宗教有關建築物。</p>	<p>第十七點 宗教專用區得為下列各項土地及建築之使用：</p> <p>一、宗祠(祠堂、家廟)。</p> <p>二、教會(堂)、寺廟。</p> <p>三、其他宗教有關建築物。</p>	未修訂。	照案通過。	照專案小組意見通過。								

現行計畫條文	變更後條文	變更理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議								
四、附屬前三款非營業項目之文康活動設施、托兒所、幼稚園。	四、附屬前三款非營業項目之文康活動設施、托兒所、幼稚園。											
<p>第十八點 宗教專用區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：</p> <table border="1"> <tr> <td>建蔽率</td> <td>容積率</td> </tr> <tr> <td>40%</td> <td>160%</td> </tr> </table>	建蔽率	容積率	40%	160%	<p>第十八點 宗教專用區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定：</p> <table border="1"> <tr> <td>建蔽率</td> <td>容積率</td> </tr> <tr> <td>50%</td> <td>160%</td> </tr> </table>	建蔽率	容積率	50%	160%	考量全市宗教專用區管理一致性及地方需求，修正建蔽率為50%。	照案通過。	照專案小組意見通過。
建蔽率	容積率											
40%	160%											
建蔽率	容積率											
50%	160%											
<p>第十九點 港埠專用區應依商港法有關規定辦理，以供商港設施使用為主，並得按實際情形劃分各種專業區及設置加工出口區、自由貿易港區，其規劃、興建由臺灣港務股份有限公司臺中港務分公司擬定計畫報請主管機關核准，並依商港法、加工出口區設置管理條例、自由貿易港區設置管理條例及其他有關規定管理。</p>	<p>第十九點 港埠專用區應依商港法有關規定辦理，以供商港設施使用為主，並得按實際情形劃分各種專業區及設置加工出口區、自由貿易港區，其規劃、興建由臺灣港務股份有限公司臺中港務分公司擬定計畫報請主管機關核准，並依商港法、加工出口區設置管理條例、自由貿易港區設置管理條例及其他有關規定管理。</p>	未修訂。	照案通過。	照專案小組意見通過。								
<p>第二十點</p> <p>一、港埠專用區內建築物之建蔽率、平均容積率不得超過下列之規定：</p> <table border="1"> <tr> <td>建蔽率</td> <td>容積率</td> </tr> <tr> <td>70%</td> <td>210%</td> </tr> </table>	建蔽率	容積率	70%	210%	<p>第二十點</p> <p>一、港埠專用區內建築物之建蔽率、平均容積率不得超過下列之規定：</p> <table border="1"> <tr> <td>建蔽率</td> <td>容積率</td> </tr> <tr> <td>70%</td> <td>210%</td> </tr> </table>	建蔽率	容積率	70%	210%	未修訂。	照案通過。	照專案小組意見通過。
建蔽率	容積率											
70%	210%											
建蔽率	容積率											
70%	210%											
<p>二、港埠專用區尚未擬定細部計畫之前，區內各項分區或用地之差別容積管制，得由目的事業主管機關向臺中市政府申請並經臺中市都市計畫委員會審議決定之。</p>	<p>二、港埠專用區尚未擬定細部計畫之前，區內各項分區或用地之差別容積管制，得由目的事業主管機關向臺中市政府申請並經臺中市都市計畫委員會審議決定之。</p>											
<p>第二十一點</p> <p>一、防風林區內土地，以供保養天然資源及國土保安為主，禁止砍伐竹木破壞地形或改變地貌，但經本府審查核准得為下列之使用。</p> <p>(一)國防所需之各種設施。</p> <p>(二)警衛、保安、保防設施。</p> <p>(三)公用事業所必需之設施。</p> <p>(四)造林與水土保持之設施。</p>	<p>第二十一點</p> <p>一、防風林區內土地，以供保養天然資源及國土保安為主，禁止砍伐竹木破壞地形或改變地貌，但經本府審查核准得為下列之使用。</p> <p>(一)國防所需之各種設施。</p> <p>(二)警衛、保安、保防設施。</p> <p>(三)公用事業所必需之設施。</p> <p>(四)造林與水土保持之設施。</p>	未修訂。	照案通過。	照專案小組意見通過。								

現行計畫條文		變更後條文		變更理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>(五)為保護區內地形、地物所為之工程。</p> <p>二、防風林區內經本府依前款審查核准興建之建築物，其建蔽率及容積率不得超過下列之規定，其高度不得超過二層或7公尺。</p>		<p>(五)為保護區內地形、地物所為之工程。</p> <p>二、防風林區內經本府依前款審查核准興建之建築物，其建蔽率及容積率不得超過下列之規定，其高度不得超過二層或7公尺。</p>				
建蔽率	容積率	建蔽率	容積率			
20%	20%	20%	20%			
未訂定		<p>第二十二點 <u>工商綜合專用區之土地使用管制要點</u>，詳見<u>工商綜合專用區細部計畫說明書</u>。</p>		配合歷次個案變更內容予以增訂。	請業務單位再行評估相關案例及執行需求，再行確認本點條文是否增列。	照案通過。
<p>第二十二點</p> <p>一、電力專用區作為電力相關設施使用，其建蔽率不得超過30%，容積率不得超過60%。</p> <p>二、電力專用區與周圍相鄰土地間應設置寬度20公尺以上之適當隔離設施。</p> <p>三、前二款係指「變更台中港特定區計畫（部分港埠專用區（工業專業區 II）劃出港區範圍）案」變更後之電力專用區。</p>		<p>第二十三點</p> <p>一、電力專用區作為電力相關設施使用，其建蔽率不得超過30%，容積率不得超過60%。</p> <p>二、電力專用區與周圍相鄰土地間應設置寬度20公尺以上之適當隔離設施。</p> <p>三、前二款係指「變更台中港特定區計畫（部分港埠專用區（工業專業區 II）劃出港區範圍）案」變更後之電力專用區。</p>		點次修正。	照案通過。	照專案小組意見通過。
<p>第二十三點</p> <p>一、電信專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。</p> <p>二、本計畫「電(專)一」、「電(專)七」等電信專用區，其土地使用項目悉依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第41條第1項第1至5款規定辦理，惟第5款使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。</p> <p>三、本計畫「電(專)二」、「電(專)三」、「電(專)四」、「電(專)五」、「電(專)六」、「電(專)八」等電信專用區，其土地使用項目悉依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第41</p>		<p>第二十四點</p> <p>一、電信專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。</p> <p>二、本計畫「電(專)一」、「電(專)七」等電信專用區，其土地使用項目悉依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第41條第1項第1至5款規定辦理，惟第5款使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。</p> <p>三、本計畫「電(專)二」、「電(專)三」、「電(專)四」、「電(專)五」、「電(專)六」、「電(專)八」等電信專用區，其土地使用項目悉依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第41</p>		點次修正。	照案通過。	照專案小組意見通過。

現行計畫條文	變更後條文	變更理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>條第 1 項第 1 至 4 款規定辦理。</p> <p>四、其他未表明事項，應依臺中市政府 101 年 1 月 11 日府授都計字第 1000254322 號函發布實施之「變更臺中港特定區計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)案」為準。</p>	<p>條第 1 項第 1 至 4 款規定辦理。</p> <p>四、其他未表明事項，應依臺中市政府 101 年 1 月 11 日府授都計字第 1000254322 號函發布實施之「變更臺中港特定區計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)案」為準。</p>			
未訂定	<p><u>第二十五點 海堤專用區及海堤用地之使用依「水利法」及「海堤管理辦法」之規定為準。</u></p>	配合本次檢討內容及水利單位意見予以增訂。	照案通過。	照專案小組意見通過。
未訂定	<p><u>第二十六點</u></p> <p><u>一、眷村文化專用區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 120%。</u></p> <p><u>二、眷村文化專用區以供信義新村眷舍及中社遺址保存活化再利用及文化藝術相關使用為主，並得為眷村及藝術文化產業展售、表演、展覽、交流等相關使用，其允許使用項目如下：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 社區休憩設施。</li> <li>2. 社教設施。</li> <li>3. 文康設施。</li> <li>4. 日常用品零售業。</li> <li>5. 餐飲業。</li> <li>6. 娛樂服務業。</li> <li>7. 日常服務業。</li> <li>8. 一般事務所。</li> <li>9. 一般旅館業。</li> <li>10. 其他經本府主管機關核定之文化及教育產業相關設施。</li> </ol> <p><u>三、眷村文化專用區內一切建築行為須提修復或再利用計畫送經臺中市文化資產審議委員會審議完成後始得為之。涉及建造執照申請部分須經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過後，始得發照、建築、施工。</u></p> <p><u>四、眷村文化專用區內既有建物及圍牆改建、修建，得免受</u></p>	配合歷次個案變更內容予以增訂「眷村文化專用區」建蔽率、容積率、容許使用項目、都市設計審議等相關規定。	照案通過。	照專案小組意見通過。

現行計畫條文				變更後條文				變更理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
第二十四點 公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得超過下表規定：				第二十七點 公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得超過下表規定：						
率 項目	建蔽率/容積率	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	建蔽率/容積率	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	1. 依「都市計畫法」第11條規定，公共設施用地應載明其他公共設施使用之面積、比例，得該公共設施使用之面積、比例，申請多目標使用。考量沙鹿區內公43、公46、公50、公51、公54等公園用地申請多目標使用需求，於計畫書中載明上述兒童遊樂場面積比例為1/3，以利後續使用。 2. 配合臺中市其他區域體育場地外，其餘體育場地統一制訂建蔽率為40%、容積率為250%。 3. 配合實際使用需求，公園用地、都會公園用地、市鎮公園用地及體育場地得依促進民間參與公共建設法一般零售業、餐飲業。 4. 配合縣市合併調整為臺中市府。	
	項目	項目	項目	項目	項目	項目	項目	項目		
機關	50	250		機關	50	250				
學校	文小、文九及文中	50	150	學校	文小、文九及文中	50	150	1. 超過5公頃部分容積率為35%。 2. 5公頃以下容積率為45%。 3. 公43、公46、公50、公51、公54等公園用地兒童遊樂場面積比例為1/3。 4. 得依促進民間參與公共建設法一般零售業、餐飲業。		
	文高職	50	200		文高職	50	200			
公園	15	—	1. 超過5公頃部分容積率為35%。 2. 5公頃以下容積率為45%	公園	15	—				
都會公園	12	—	得鼓勵私人投資開發面積達20公頃。	都會公園	12	—				
市鎮公園	5	10	各體育場用地應保留土地時分作停車場。	市鎮公園	5	10				
體育場(不含體十六)	5	250		體育場(不含體十六)	40	250				
體育場十六	30	—		體育場十六	30	—				
零售市場	60	240		零售市場	60	240				
批發市場	60	120		批發市場	60	120				
停車場	一般	10	20	停車場	一般	10	20			
	立體	80	960		立體	80	960			
軍事機關用地	50	250		軍事機關用地	50	250				
加油站	40	120		加油站	40	120				
電信事業用地	50	250		電信事業用地	50	250				
郵政用地	50	250		郵政用地	50	250				
變電所	50	250		變電所	50	250				
自來水事業用地	50	250		自來水事業用地	50	250				
污水處理場	40	120		污水處理場	40	120				
垃圾處理場	30	90		垃圾處理場	30	90				
鐵路用地	70	—	1. 事業主管機關考量、都市安全、景觀及公益等事項，得自行規定辦理。 2. 配合車站改建之需要，限3樓以下高度使用，如有超過3樓以上使用	鐵路用地	70	—				

現行計畫條文				變更後條文				變更理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			需要時，應提請都市計畫委員會審議通過後，始可使用。	污水處理場	40	120		5.點次修正。		
				垃圾處理場	30	90				
公墓用地	20	40	公墓用地均應予以公園化，並僅得興建骨灰(骸)存放設施，不准土葬。	鐵路用地	70	-	1.事業主管機關(如補習班)留設前院之執行困難，考量民眾權益，爰修正公眾使用之建築物為公有建築物。 2.配合車站改建之需要，樓高如有超過3樓以上時，應提請都市計畫委員會審議通過後，始可使用。 3.配合車站改建之需要，樓高如有超過3樓以上時，應提請都市計畫委員會審議通過後，始可使用。			
環保用地	30	90								
燈塔用地	50	150								
遊憩服務用地	40	120								
車站用地	70	-	配合沙鹿火車站改建之需要，限3樓以下高度使用，如有超過3樓以上使用需要時，應提請都市計畫委員會審議通過後，始可使用。	公墓用地	20	40	公墓用地均應予以公園化，並僅得興建骨灰(骸)存放設施，不准土葬。			
				環保用地	30	90				
				燈塔用地	50	150				
				遊憩服務用地	40	120				
				車站用地	70	-	配合沙鹿火車站改建之需要，限3樓以下高度使用，如有超過3樓以上使用需要時，應提請都市計畫委員會審議通過後，始可使用。			
第二十五點	機關用地及依建築法所稱供公眾使用之建築物應設置前院，前院深度不得小於4公尺，其中外側2公尺部分應予綠化且不得設置圍籬。			第二十八點	機關用地及公有建築物應設置前院，前院深度不得小於4公尺，其中外側2公尺部分應予綠化且不得設置圍籬。但因設置無障礙通路、地面層出入口、私設通路、基地內通路及車道等使用者，得免予綠化。			1.考量部份公眾使用建築物(如補習班)留設前院之執行困難，考量民眾權益，爰修正公眾使用之建築物為公有建築物。 2.依本市104年第7次建築執照審查作業及法規討論會議決議辦理，增列免予綠化規定。 3.點次修正。	1.有關修訂後公有建築物是否另行定義係屬公用及非公用建築物之適用原則，請建造管理科再行確認。 2.依建造管理科意見，考量前院外側2公尺應予綠化範圍，考量實際執行仍尚有困難，建議刪除相關綠化規定，修正相關條文為「...其中外側2公尺部份應為無遮	照專案小組意見通過。

現行計畫條文	變更後條文	變更理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			簷人行步道。」 3.建造管理科意見 106 年 6 月 26 日補充意見：「公有、非公有建築物產權間可能移轉而造成執行困難，另同一街廓可能併存公有建築及非公有建築，為利都市景觀及考量民眾權益，爰刪除公眾使用之建築物應設置前院規定。」	
<b>第二十六點</b> 一、市鎮公園為綜合性之遊憩地區，經本府之同意得設置各種遊樂、休憩、景觀、解說及服務管理等設施，並不得破壞自然景觀及水土保持。 二、市鎮公園之開發應擬具開發計畫送請本府核准後實施。	<b>第二十九點</b> 一、市鎮公園為綜合性之遊憩地區，經本府之同意得設置各種遊樂、休憩、景觀、解說及服務管理等設施，並不得破壞自然景觀及水土保持。 二、市鎮公園得設置「 <u>一般零售業</u> 」及「 <u>餐飲業</u> 」使用，並另依促進民間參與公共建設法相關規定辦理。 三、市鎮公園之開發應擬具開發計畫送請本府核准後實施。	1.配合公共設施實際使用需求修訂。 2.點次修正。	照案通過。	照專案小組意見通過。
<b>第二十七點</b> 公墓用地均應予公園化，並僅得興建骨灰(骸)存放設施不准土葬。	<b>第三十點</b> 公墓用地應予公園化，並依臺中市殯葬管理自治條例相關規定辦理。	1.納入地方自治法規規範辦理。 2.點次修正。。	照案通過。	照專案小組意見通過。
<b>第二十八點</b> 鐵路用地供作燃煤儲運場使用部分，應加強環保措施增設遮蔽物防止煤塵污染，並於周圍至少留設 10 公尺以上綠帶植栽供隔離使用。	<b>第三十一點</b> 鐵路用地供作燃煤儲運場使用部分，應加強環保措施增設遮蔽物防止煤塵污染，並於周圍至少留設 10 公尺以上綠帶植栽供隔離使用。	點次修正。	照案通過。	照專案小組意見通過。

現行計畫條文	變更後條文	變更理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p><b>第二十九點</b></p> <p>一、環保用地供垃圾焚化、衛生掩埋、資源回收利用、能源再次處理及其他環保設施之使用。其規劃管理應依目的事業主管機關之相關法令辦理。</p> <p>二、環保用地除管理中心及工具車運行路徑外，與周圍相鄰土地應有寬度 5 公尺以上之植栽綠化。</p> <p>三、前二款係指「變更台中港特定區計畫（部分港埠專用區（工業專業區 II）劃出港區範圍）案」變更後之環保用地。</p>	<p><b>第三十二點</b></p> <p>一、環保用地供垃圾焚化、衛生掩埋、資源回收利用、能源再次處理及其他環保設施之使用。其規劃管理應依目的事業主管機關之相關法令辦理。</p> <p>二、環保用地除管理中心及工具車運行路徑外，與周圍相鄰土地應有寬度 5 公尺以上之植栽綠化。</p> <p>三、前二款係指「變更台中港特定區計畫（部分港埠專用區（工業專業區 II）劃出港區範圍）案」變更後之環保用地。</p>	點次修正。	照案通過。	照專案小組意見通過。
<p><b>第三十點</b></p> <p>一、特六號道路西側 40 米園道用地係為美化環境而劃設之綠化道路，其植栽綠化面積不得低於 50%。</p> <p>二、前款園道用地之汽、機車道應規劃於用地西側；其綠帶部分應於用地東側集中劃設，並留設自行車專用道。</p> <p>三、前二款係指「變更台中港特定區計畫（部分港埠專用區（工業專業區 II）劃出港區範圍）案」變更後之園道用地。</p>	<p><b>第三十三點</b></p> <p>一、特六號道路西側 40 米園道用地係為美化環境而劃設之綠化道路，其植栽綠化面積不得低於 50%。</p> <p>二、前款園道用地之汽、機車道應規劃於用地西側；其綠帶部分應於用地東側集中劃設，並留設自行車專用道。</p> <p>三、前二款係指「變更台中港特定區計畫（部分港埠專用區（工業專業區 II）劃出港區範圍）案」變更後之園道用地。</p>	點次修正。	照案通過。	照專案小組意見通過。
<p><b>第三十一點</b></p> <p>一、燈塔用地得為燈塔設施、辦公、展示(售)服務設施、觀景設施、教育解說中心、餐飲販賣(僅得作為便餐、簡易餐點等使用)及其他相關附屬設施使用。</p> <p>二、前款係指「變更臺中港特定區計畫(配合濱海遊憩公園及高美溼地週邊公共服務設施整體規劃)(第一階段)案」變更後之燈塔用地。</p>	<p><b>第三十四點</b></p> <p>一、燈塔用地得為燈塔設施、辦公、展示(售)服務設施、觀景設施、教育解說中心、餐飲販賣(僅得作為便餐、簡易餐點等使用)及其他相關附屬設施使用。</p> <p>二、前款係指「變更臺中港特定區計畫(配合濱海遊憩公園及高美溼地週邊公共服務設施整體規劃)(第一階段)案」變更後之燈塔用地。</p>	點次修正。	照案通過。	照專案小組意見通過。

現行計畫條文	變更後條文	變更理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>第三十二點</p> <p>一、遊憩服務用地得為停車場、展示(售)服務設施、觀景設施、教育解說站、餐飲販賣(僅得作為便餐、簡易餐點等使用)、車輛租賃中心及其他相關附屬設施使用。</p> <p>二、前款係指「變更臺中港特定區計畫(配合濱海遊憩公園及高美溼地週邊公共服務設施整體規劃)(第一階段)案」變更後之遊憩服務用地。</p>	<p>第三十五點</p> <p>一、遊憩服務用地得為停車場、展示(售)服務設施、觀景設施、教育解說站、餐飲販賣(僅得作為便餐、簡易餐點等使用)、車輛租賃中心及其他相關附屬設施使用。</p> <p>二、前款係指「變更臺中港特定區計畫(配合濱海遊憩公園及高美溼地週邊公共服務設施整體規劃)(第一階段)案」變更後之遊憩服務用地。</p>	<p>點次修正。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>
<p>第三十三點 本特定區內各土地或建築物所附設之停車空間或裝卸場，依表十、表十一辦理，停車空間及裝卸場不得移作他種用途，或被占用。</p>	<p>第三十六點 本特定區內各土地或建築物所附設之停車空間或裝卸場，依表十、表十一辦理，停車空間及裝卸場不得移作他種用途，或被占用。</p>	<p>點次修正。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>
<p>第三十四點 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</p>	<p>第三十七點</p> <p>一、建築基地內之<u>法定空地</u>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<u>法定空地</u>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。<u>法定空地</u>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>二、<u>港埠專用區內修造船區、工作船渠、淺水船渠、碼頭區、突堤區、貨櫃中心、海堤及其他用地等建築基地</u>因情況特殊，法定空地應綠化部分</p>	<p>1.配合全市通案處理，避免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，除「...，則僅限實設空地須種植花草樹木，...」維持實設空地外，其餘本條文內實設空地均修正為法定空地。」外，其餘實設空地修正為法定空地。</p> <p>2.經查本案港埠專用區內部份區域，因土地使用性質特殊，依現行計畫土地</p>	<p>除下列各點外，其餘照案通過。</p> <p>1.考量台中港定期辦理之未來發展及建設計畫內容將涉及相關港區內規劃圖面之修正，建議有關港埠專用區內不適用集中留設法定空地綠化示意圖予以刪除。</p> <p>2.依建造管理科意見，農舍建築非屬本點規範建築基地範疇，建議有關農業區排除規定內容予以刪除。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>

現行計畫條文	變更後條文	變更理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。</p>	<p><u>得集中留設於低度發展區（詳附圖 2），並得不適用本點之規定。</u></p> <p><u>三、農業區申請農舍建築者，係供農民自住及供倉儲之農舍使用，其屬農業用地者得不適用本點之規定。</u></p>	<p>區管制要點第 29 條規定辦理於實務上確有窒礙難行之處。</p> <p>3. 依臺中港務局 99 年 9 月 9 日中港工字第 0990202949 號函提供補充資料，港區範圍內低度發展區扣除部分已使用及預估未來使用需求土地面積後，尚有 69.47 公頃為綠化面積，已可補足修造船區、工作渠道、淺水渠道、碼頭區、突堤區、貨櫃中心、海堤及其他用地應留設之法定空地綠化面積。</p> <p>3. 因應農業區之環境特性，針對農業區內農業用地興建農舍者排除本點之適用。</p> <p>5. 點次修正。</p>		
<p>第三十五點 本計畫區內應提送都市設計審議範圍： 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。 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。 三、新建建築樓層高度超過 12</p>	<p>第三十八點 本計畫區內應提送都市設計審議範圍： 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。 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。 三、新建建築樓層高度超過 12 層</p>	<p>1. 點次修正。 2. 配合全市性管制規範，修正都市設計審議範圍條文內容，有關新建建築樓層高度係指超過 12 層，故增加「(不含 12 層)」等字樣。</p>	<p>1. 有關公用事業內容範疇內容廣泛，原條文內載列項目恐有侷限，建議刪除公有事業列舉項目內容，修正為：「公用事業建築申請案...」。 2. 考量「超過」</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>

現行計畫條文	變更後條文	變更理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>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>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 1 第 2 項執照之申請案。</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>(不含 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，或住宅區及商業區新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。</p> <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 1 第 2 項執照之申請案。</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>一詞本不包含本數，有關增加「(不含 12 層)」等字樣內容，建議刪除。</p>	
<p>第三十六點 依據臺灣省政府委託工業技術研究院能源與礦業研究所辦理之「臺灣省重要都會區地質資料庫一七十七年度調查報告」之記載及其他合法公布之地質調查報告資料為準，斷層帶穿經或推測穿經路線之兩側各 50 公尺範圍內將來開發時，應檢附地質調查資料送經本府審查合格後始准發照建築。</p>	<p>(刪除)</p>	<p>原計畫依據「臺灣省重要都會區環境地質資料庫」推測斷層帶穿經地區納入開發管制，並列入土地使用分區管制要點。因該環境地質資料庫斷層線精度限制，難據以執行。建議回歸建築技術規則第 64 條及第 13 章山坡地建築專章相關規定</p>	<p>照案通過。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>
<p>第三十七點 有關土地使用分區之管制爭議事項得</p>	<p>第三十九點 有關土地使用分區之管制爭議事項得</p>	<p>點次修正。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>

現行計畫條文	變更後條文	變更理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>提請本市都市計畫委員會審定。</p>	<p>提請本市都市計畫委員會審定。</p>			
<p>第三十八點 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)經全部土地所有權人同意。</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>第四十點 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)經全部土地所有權人同意。</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>點次修正。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>
<p>第三十九點 建築基地屬整體開發地區之細部計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；</p>	<p>第四十一點 建築基地屬整體開發地區之細部計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；非屬整</p>	<p>點次修正。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>

現行計畫條文	變更後條文	變更理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>非屬整體開發地區之細部計畫，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。</p> <p>前項整體開發地區之細部計畫，係指以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫。</p>	<p>體開發地區之細部計畫，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。</p> <p>前項整體開發地區之細部計畫，係指以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫。</p>			
<p>第四十點 本要點未規定事項適用其他法令之規定。</p>	<p>第四十二點 本要點未規定事項及細部計畫地區另有規定者，應適用其他法令及相關細部計畫之規定。</p>	<p>1. 避免部分已擬定細部計畫地區土地使用分區管制執行疑義，強化適用範圍及條文規定用語。</p> <p>2. 點次修正。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>

另有關本計畫區沙鹿火車站站西地區及車站用地，依臺中市政府 100 年 12 月 14 日府授都計字第 1000236891 號函發布實施之「變更臺中港特定區計畫(配合沙鹿火車站場站調整規劃)【第一階段：站西地區及車站用地】案」，其增列之土地使用分區管制要點如下：

第四點 車站用地內建築物之建蔽率不得超過 70%，且配合車站改建之需要，限三樓以下高度使用，如有超過三樓以上使用需要時，應提請臺中市都市計畫委員會審議通過後，始可使用。

第五點 車站用地為提供鐵、公路客運及大眾捷運班車停靠，以及其附屬設施使用。

車站用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定辦理。車站用地內建築物應距離西側鄰接計畫道路之境界線 20 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地。

車站用地應提供 25% 以上之土地供作區內必要性公共設施使用，包含廣場、停車場、綠地等設施；其設置區位應鄰接計畫道路，俟將來車站增設月台及股道後，由臺鐵整體規劃興闢之。

前項必要性公共設施之土地面積二分之一以上，應予植栽綠化。

車站用地配合火車站區轉運需求，至少應有償提供 0.4 公頃土地規劃設置轉運設施。

第六點 本計畫指定建築基地留設公共開放空間之規定如下：

1. 本計畫區內街廓及建築基地指定留設供公眾使用之沿街式開放空間，指定位置詳如圖 15 所示。

- (1)指定留設開放空間的位置及面積須符合表 18 之規定，並與周邊景觀共同設計之。
- (2)依表 17 指定留設之開放空間得計入法定空地面積。
- (3)建築基地如同時臨接兩條以上計畫道路時，仍應依上表規定進行建築物之退縮；但因建築基地面積之限制，經臺中市都市設計審議委員會審議通者，不受此限。
- 2.指定留設之開放空間應與相鄰之人行道併同設計，並應與相鄰基地之鋪面連續，後建需配合先建者，如遇高程不同時應以坡道相連接。

表 17 指定建築基地留設公共開放空間規定表

留設規定 公共開放空間種類	最小寬度(m)	其他留設規定
指定留設 4 公尺 沿街式開放空間	住宅區及鄰里公園用地兼供兒童遊樂場使用臨計畫道路部分應退縮 4 公尺以上之開放空間。	退縮部分不得設置圍牆。
指定留設 10 公尺 沿街式開放空間	車站用地東側臨計畫道路及住宅區部分應退縮 10 公尺以上之開放空間。	退縮部分不得設置圍牆。
指定留設 20 公尺 沿街式開放空間	車站用地西側臨計畫道路部分應退縮 20 公尺以上之開放空間。	退縮部分不得設置圍牆。

第七點 公共設施之綠化應符合表 18 之原則：

表 18 公共設施綠化規定表

項目	綠化面積	備註
鄰里公園用地兼供兒童遊樂場使用	40%	面臨計畫道路部份，至少每 10 公尺種植 1 株喬木。
園道用地	50%	—

第八點 鄰里公園用地兼供兒童遊樂場使用應配合三條圳改道工程，部分供作溝渠使用，且將之納入整體規劃設計。



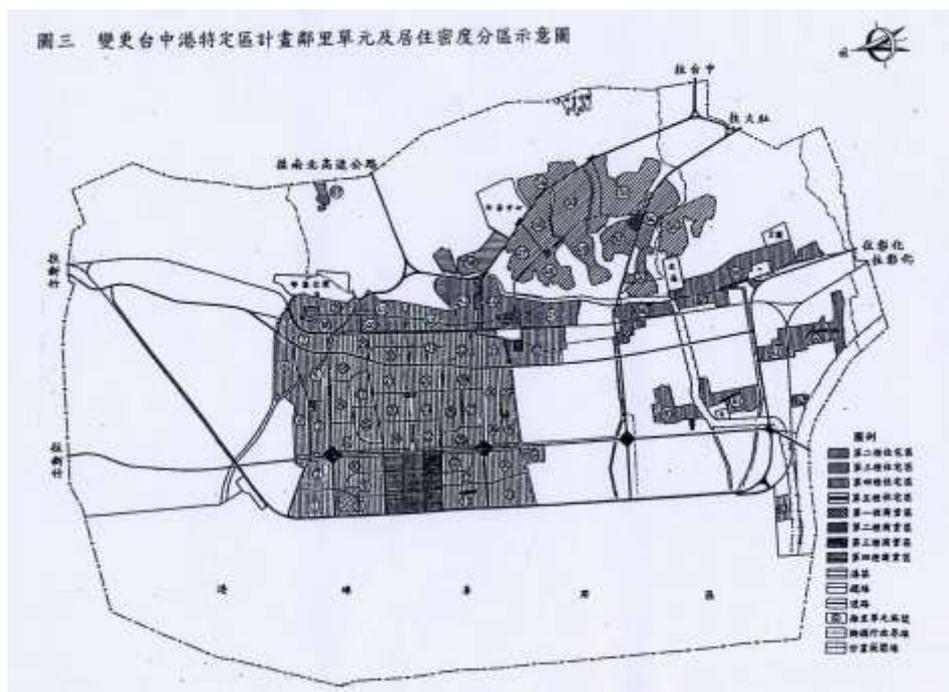
圖 15 指定開設公共開放空間位置示意圖

表九 台中港特定區住宅區居住密度分布明細表

鄰里單位編號	第二種住宅區	第三種住宅區	第四種住宅區	第五種住宅區	鄰里單位編號	第二種住宅區	第三種住宅區	第四種住宅區	第五種住宅區	鄰里單位編號	第二種住宅區	第三種住宅區	第四種住宅區	第五種住宅區	專案建議	都會決議
第 1 鄰里			0		第 24 鄰里			0		第 47 鄰里	0				應配合個案及內調整。	照專小組意見通過。
第 2 鄰里			△	△	第 25 鄰里			△	△	第 48 鄰里	0					
第 3 鄰里			△	△	第 26 鄰里			0		第 49 鄰里	0					
第 4 鄰里			△	△	第 27 鄰里			0		第 50 鄰里	0					
第 5 鄰里			0		第 28 鄰里			0		第 51 鄰里	0					
第 6 鄰里			0		第 29 鄰里			0		第 52 鄰里	0					
第 7 鄰里			0		第 30 鄰里			0		第 53 鄰里	0					
第 8 鄰里			0		第 31 鄰里			0		第 54 鄰里	0					
第 9 鄰里			0		第 32 鄰里			0		第 55 鄰里	0					
第 10 鄰里			△	△	第 33 鄰里			0		第 56 鄰里	0					
第 11 鄰里			0		第 34 鄰里			△	△	第 57 鄰里			0			
第 12 鄰里			0		第 35 鄰里			△	△	第 58 鄰里		0				
第 13 鄰里			△	△	第 36 鄰里			△	△	第 59 鄰里			△	△		
第 14 鄰里			△	△	第 37 鄰里			0		第 60 鄰里	△		△			
第 15 鄰里			0		第 38 鄰里			0		第 61 鄰里			0			
第 16 鄰里			0		第 39 鄰里			0		第 62 鄰里			0			
第 17 鄰里			0		第 40 鄰里			0		第 63 鄰里			0			
第 18 鄰里			0		第 41 鄰里			0		第 64 鄰里			0			
第 19 鄰里			△	△	第 42 鄰里			0		第 65 鄰里			0			
第 20 鄰里			0		第 43 鄰里			0		第 66 鄰里			0			
第 21 鄰里			0		第 44 鄰里			0		第 67 鄰里	0					
第 22 鄰里			△	△	第 45 鄰里			0								
第 23 鄰里			0		第 46 鄰里	0										

註：1.表內符號代表意義如次，0：表示全部鄰里，△：表示部分鄰里。

2.上述居住密度分布情形詳見圖三（變更台中港特定區計畫鄰里單元及居住密度分區示意圖）



表十 停車空間規定

土地及建築物用途	修(增)訂後規定
一、住宅等類似用途建築物。	總樓地板面積未超過 250 平方公尺者免設停車位。250 平方公尺以上者，每超過 150 平方公尺或其零數應增設一停車位。 但基地情形特殊經提臺中市政府都市設計審議委員會審議通過者，從其規定。
二、戲院、電影院、演藝場、歌廳、夜總會、咖啡廳、俱樂部、體育館、室內遊藝場所等類似用途建築物。	總樓地板面積 100 平方公尺以下者，附設一停車位，超過部份每 70 平方公尺樓地板面積或其零數應增設一停車位。
三、百貨公司、商場(店)、餐廳、飲食店、超級市場、市場、辦公廳、事務所等類似用途建築物。	總樓地板面積 200 平方公尺以下者，附設一停車位，超過部份每 100 平方公尺樓地板面積或其零數應增設一停車位。 但辦公室作車輛保險業使用時，應加設第十一項規定之停車位。
四、旅館、國際觀光旅館。	除依建築技術規則規定外，每七個房間或零數應附設一停車位。
五、文教設施等建築物。	總樓地板面積 200 平方公尺以下者，附設一停車位，超過部份每 100 平方公尺樓地板面積或其零數應附設一停車位。
六、醫院。	除依建築技術規則規定外，總床數達 20 床者，每 5 個床位或零數應附設一停車位。
七、學校。	除依建築技術規則規定外，大專學校至少應留設 20 個停車位，高中、高職學校至少應留設 10 個停車位，中、小學校至少應留設 5 個停車位。
八、兒童遊樂場、騎馬場、射箭場、戶外遊憩設施等類似場所。	總樓地板面積 250 平方公尺以下者，附設一停車位，超過部份每 100 平方公尺樓地板面積或其零數應增設一停車位。
九、殯儀館。	總樓地板面積 300 平方公尺以下者，附設一停車位，超過部份每 100 平方公尺樓地板面積應增設一停車位，零數不計。
十、其他建築物。	總樓地板面積達 300 平方公尺者，每 300 平方公尺樓地板面積或其零數應附設一停車位。
十一、車輛保險業。	應於前述法定停車位外，附設五個停車位。
十二、旅遊及運輸服務業。	旅行社、報關行、貨運行、搬運業及託運行辦事處、鐵路、航空、海運運輸代理、汽車客運公司、遊覽公司等業者，至少需備有營業車輛半數之停車位。

說明：

- (一) 總樓地板面積之計算，不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物、保齡球館之球道等類似用途部份。
- (二) 同一幢建築物內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算予以累加合併計算。
- (三) 第一項至第十一項停車空間應設置在建築物內或同一基地內，但二宗以上在同一街廊或相鄰街廊之基地同時請領建照者，得經起造人之同意，將停車空間集中留設。
- (四) 停車空間之汽車出入口應銜接道路，地下室停車空間之汽車出入口應留設深度 2 公尺以上之緩衝車道，其出入口鄰接騎樓(或人行道)，應留設之緩衝道自該騎樓(人行道)內側境界線起退讓。
- (五) 國際觀光旅館應於基地面層或法定空地上按其客房數每滿五十間設置一輛大型客車停車位，每設置 1 輛大型客車停車位減設上表 3 輛停車位。
- (六) 第十一、十二項需於營業登記時提出證明文件。

表十一 裝卸場規定表

土地及建築物使用種類	修(增)訂後規定	
一、百貨公司、商場、超級市場、餐廳、零售業、服務業、批發業及商業事務所。	設置裝卸場規定如下：	
	總樓地板面積(平方公尺)	裝卸位設置標準
	1,500以上至3,000以下	設置1部裝卸位
	超過3,000至6,000以下	設置2部裝卸位
	超過6,000至12,000以下	設置3部裝卸位
	超過12,000後，每增加6,000增設1部	
二、旅館	設置裝卸場規定如下：	
	總樓地板面積(平方公尺)	裝卸位設置標準
	2,500以上至7,500以下	設置1部裝卸位
	超過7,500至15,000以下	設置2部裝卸位
	超過15,000後，每增加7,500增設1部	
三、醫院	總樓地板面積滿3,000平方公尺者應附設一裝卸位。	
四、工廠	總樓地板面積達1,000平方公尺者至少附設一裝卸位。	

說明：

- (一) 每一裝卸位寬度不得小於3.5公尺，長度不得小於9公尺，有頂蓋者之高度不得少於4.2公尺。
- (二) 裝卸位應設置在建築物內或同一基地內，同一幢建築物內供二類以上用除使用者，設置標準分別計算附設之。
- (三) 裝卸位之出入口應銜接道路，總樓地板面積之計算同停車場規定。

表十二 台中港特定區土地及建築物密度管制表

使用分區	項目	最大建蔽率(%)	最大容積率(%)	最小前院深度(公尺)	最高高度(公尺)	專案小組建議意見	市都會議案決議
第二種住宅區		50	150	4	--	應配合歷次個案變更及變更內容一併調整。	照專小組意見通過。
第三種住宅區		55	180	--	--		
第四種住宅區		55	200	--	--		
第五種住宅區		55	330	--	--		
第一種商業區		70	300	--	--		
第二種商業區		80	300	--	--		
第三種商業區		80	500	--	--		
第四種商業區		80	600	--	--		
關連工業區		70	150	--	--		
乙種工業區		70	210	--	--		
零星工業區		70	210	--	--		
環保設施專用區		40	120	--	--		
農會專用區		60	250	--	--		
文事研究中心區		40	200	--	--		
文教區		50	250	--	--		
加油站專用區		40	120	--	--		
車站專用區		50	300	--	--		
宗教專用區		40	160	--	--		
港埠專用區		70	210 註2	--	--		
防風林區		20	20	--	--		
第一種油庫專用區		50	--	--	20		
第二種油庫專用區		60	120	--	--		
電力專用區		30	60	--	--		
電信專用區		50	250	--	--		

註：1.本表須與本要點有關係文參考使用，本要點未規定者，依一般有關法令規定。

2.港埠專用區平均容積率不得超過210%。

3.各種建築物高度限制依據建築技術規則及其它有關法令辦理。

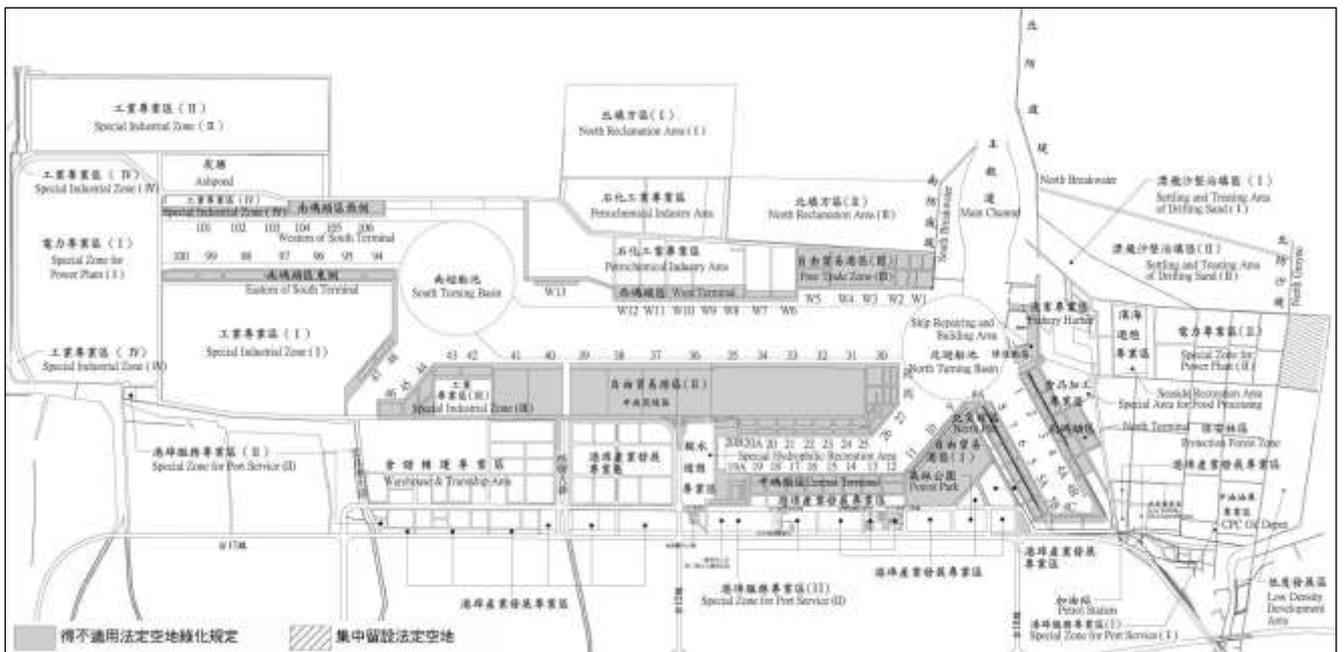
附表 臺中市都市計畫甲、乙種工業區土地設置公共服務設施及公用事業設施申請案件  
核准條件表

公共服務設施及公用事業設施		使用面積	使用細目	使用條件	管理維護事項
(一)	警察及消防機構	依各目的事業主管機關法令規定	警察局、消防機構	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道	依各目的事業主管機關法令規定
(二)	變電所、輸電線路鐵塔(連接站)及其管路。	依各目的事業主管機關法令規定	電力相關設施	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.應自基地境界線至少退縮 10 公尺以上建築,並採屋內型設計退縮部分應妥為綠美化並植栽喬木。 3.申請基地外緣與臨近住宅區(社區)公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、加油站、危險物品儲藏區應在 50 公尺以上。 4.應提請臺中市都市計畫委員會審議核可。	依各目的事業主管機關法令規定
(三)	自來水或下水道抽水站	依各目的事業主管機關法令規定	自來水:自來水處理場、加壓站、配水池、淨水場、配水設施	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(四)	自來水處理場(廠)或配水設施	依各目的事業主管機關法令規定	自來水處理場(廠)或配水設施	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(五)	煤氣、天燃氣、加(整)壓站	依各目的事業主辦單位法令規定	煤氣、天燃氣、加(整)壓站	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.申請基地外緣與臨近住宅區(社區)公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、加油站、危險物品儲藏區應在 50 公尺以上。	依各目的事業主管機關法令規定
(六)	加油站、液化石油氣汽車加氣站	依各目的事業主辦單位法令規定	加油站、液化石油氣汽車加氣站	申請基地應臨接寬度 12 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(七)	電信機房	依各目的事業主辦單位法令規定	交換機、電池、配線架、傳輸設備	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(八)	廢棄物及廢水(污)水處理設施或焚化爐	基地面積不得超過一萬平方公尺	廢棄物及廢污水處理設施或焚化爐	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.申請基地外緣與臨近住宅區(社區)公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、危險物品儲藏區應在 250 公尺以上。 3.應自基地境界線至少退縮 5 公尺以上建築,退縮部份應妥為美化且於基地周圍設置實體圍牆。但以既有合法廠房申請,不受本項限制。 4.應提請臺中市都市計畫委員會審議核可。	依各目的事業主管機關法令規定
(九)	土石方資源堆置處理場	依各目的事業主管機關法令規定	土石方資源堆置場及其附屬設施	依臺中市營建賸餘土石方管理自治條例規定辦理。	依各目的事業主管機關法令規定
(十)	醫療保健設施	使用土地總面積不得超過該工業區土地總面積百分之五	1.醫療機構。 2.護理機構。	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上道路 2.申請基地與煤氣、天燃氣、加壓站至少應有 50 公尺以上距離,與危險物品和高壓氣體儲藏區至少應有 300 公尺以上距離。	依各目的事業主管機關法令規定

公共服務設施及公用事業設施		使用面積	使用細目	使用條件	管理維護事項
(十一)	社會福利設施	依各目的事業主管機關法令規定	1. 兒童及少年福利機構(托嬰中心、早期療育機構)、2. 老人長期照顧機構(長期照護型、養護型及失智照顧型)、3. 身心障礙福利機構。	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十二)	幼兒園或兒童照顧服務中心	依各目的事業主管機關法令規定	幼兒園、兒童照顧服務中心	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十三)	郵局	依各目的事業主管機關法令規定	郵局	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十四)	汽車駕駛訓練場	依各目的事業主管機關法令規定	汽車駕駛訓練場	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十五)	客貨運站及其附屬設施	依各目的事業主管機關法令規定	客貨運站及其附屬設施	申請基地應臨接寬度 12 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十六)	宗教設施	建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺	宗教設施	1. 申請基地應臨接寬度 8 公尺以上道路。 2. 建蔽率為 60%。 3. 需留設停車空間應依建築技術規則建築設計施工編第 56 條規定之設置標準停車空間加倍設置。	依各目的事業主管機關法令規定
(十七)	電業相關之維修及其服務處所	依各目的事業主管機關法令規定	電業相關之維修及其服務處所	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十八)	再生能源發電設備及其輸變電相關設施	依各目的事業主管機關法令規定	再生能源發電設施、再生能源熱能設施、再生能源衍生燃料及其相關設施、再生能源輸送管線設施、其他再生能源相關設施	1. 申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。 2. 應自基地境界線至少退縮 10 公尺以上建築，並採屋內型設計退縮部份應妥為綠美化並植栽喬木。 3. 申請基地外緣與臨近住宅區(社區)公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、加油站、危險物品儲藏區應在 50 公尺以上。 4. 應提請臺中市都市計畫委員會審議核可。	依各目的事業主管機關法令規定
(十九)	其他經市政府審查核准之必要公共服務設施及公用事業	不另規定	由本府主管機關視性質個案審查	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上道路。	依各目的事業主管機關法令規定



附圖 1 「變更台中港特定區計畫(第二次通盤檢討變更內容明細表第 25 案)變更工業區範圍示意圖



附圖 2 港埠專用區得不適用集中留設法定空地綠化示意圖

附表 2 人民及團體陳情意見表

編號	陳情人及建議位置	建議事項	陳情理由	初步處理情形	專案小組建議意見	市都委會決議															
逕 15	臺中市友善城市諮詢策進座談會	建請主管機關能於本區域內第三次通盤檢討時，能針對建蔽率及容積率一併納入檢討，以提高土地開發利用效益。	<p>1. 現行臺中港特定區計劃住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列之規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅區別</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>50%</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>第三種住宅區</td> <td>55%</td> <td>180%</td> </tr> <tr> <td>第四種住宅區</td> <td>55%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>第五種住宅區</td> <td>55%</td> <td>330%</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 目前臺中港特定區可用建地發展率為 40%，提高該特定區容積率於內政部都市計畫審議委員會審議時，將考量發展率高低與否，惟此案發展率尚為不足。</p>	住宅區別	建蔽率	容積率	第二種住宅區	50%	150%	第三種住宅區	55%	180%	第四種住宅區	55%	200%	第五種住宅區	55%	330%	建議未便採納。臺中港特定區內住宅區使用率（39.13%）甚低，且特定區住宅區之規劃係以鄰里單元為主，已分別依其需求給予不同程度之限制，考量公共設施劃設服務水準，不宜增加發展強度。	依初步處理情形辦理。	照專案小組意見通過。
住宅區別	建蔽率	容積率																			
第二種住宅區	50%	150%																			
第三種住宅區	55%	180%																			
第四種住宅區	55%	200%																			
第五種住宅區	55%	330%																			
逕 28	永豐建築師事務所 臺中港特定區區內面臨四公尺人行步道之土地	<p>說明</p> <p>1. 本都市計畫區內臨接四公尺人行步道，依建管單位認定，四公尺人行步道屬於計畫道路，故本基地臨接之人行步道屬於本要點內所指之未達十五公尺寬之計畫道路。</p> <p>2. 依本要點要求，面臨未達十五公尺寬計畫道路之基地，應設置前院，故本基地需留設四公尺前院，其中二米為人行步道。</p> <p>3. 人行步道乃提供行人行走之專用步道，並不提供汽機車之通行，倘照土管要點之要求，人</p>	<p>1. 右列地區土地使用分區管制要點第六點第一款第二種住宅區面臨未達十五公尺寬計畫道路之基地，應設置前院，前院深度不得小於四公尺，其中二公尺部份應予綠化且不得設置圍籬。</p> <p>2. 四米人行步道不得通行車輛，僅需作行人通行，是否需再退四米，其中二米為人行步道，二米為前院，而此二米人行步道與四公尺人行步道豈不重覆，陳情修正四公尺人行步道退縮規定。</p>	建議未便採納。1. 原「臺中縣都市計畫區騎樓設置標準」，經臺中市政府公告自 101 年 5 月 9 日起於改制前原臺中市行政區域內失其繼續適用之效力，現況執行應依據 101 年 5 月 7 日「臺中市騎樓及無遮簷人行道路設置標準」騎樓及無遮簷人行道路寬度，自道路境界線至建築物地面層外牆（柱）面應為 4 公尺以上。2. 依現行土地使用分區管制規定，本計	建議應補充臺中市建築管理自治條例第 17 條規定：「臨接寬度 7 公尺以上計畫道路、人行步道、廣場之建築基地應設置騎樓或無遮簷人行步道。…」之說明，其餘依初步處理情形辦理。	照專案小組意見通過。															

編號	陳情人及建議位置	建議事項	陳情理由	初步處理情形	專案小組建議意見	市都委會決議
		<p>行步道兩側均留設四公尺前院，則總留設寬度合計達十二公尺，比一般不需留設前院之8M及10M路更寬。</p> <p>4. 原臺中縣時代，面臨四公尺人行步道之基地申請建築執照時，僅需自建建築線退縮50公分建築，人行步道不必重複設置，且適用將近15年，通過之案件不計其數，今縣市合併後才發生此問題。</p> <p>5. 綜合以上意見，陳情是否將人行步道排除於本要點之未達十五公尺寬之計畫道路內，免再退縮四公尺前院。</p>		<p>畫區僅規定第二種住宅區（不含六十及六十七鄰里內之第二種住宅區）面臨未達15公尺寬計畫道路之基地，應設置前院，前院深度不得小於4公尺，其中外側2公尺部份應予綠化且不得設置圍籬，並未規範應留設人行步道。</p>		
逕 39	蔡陳雲姿 文事研究中心區	建議文事研究中心區作分區調整。	有關文事研究中心區原係提供設置大學、文教學術研究機構或國際學術性會議場所使用，前臺中縣政府擬計畫於該處設置國家級美術博物院。今臺中市政府文化局已停止於該地設置國家級美術博物院計畫。當今大學多數在減班，有某些科系招不到學生，而且台中港特定區內亦尚有多處劃為學校預定地而一直無興設學校任其荒蕪，應將規劃之文事研究中心區作分區調整，以符合實際。	建議酌予採納。考量地區住宅區及商業區發展率偏低，建議先行維持原分區使用，並放寬相關土地使用分區容許土地使用項目，以增加土地利用彈性。	依初步處理情形辦理。	照專案小組意見通過。
逕 人 60	聖璽建設 股份有限公司	有關台中港特定區計畫土地使用分區管制要點第24點建議將「依	1. 台中港特定區商業區、住宅區或重劃區之建物，與大台中都會各區皆依規定於臨接7公尺或15公尺以上道路設置騎樓，唯自94年土地使用分	建議酌予採納。考量部份公眾使用建築物(如補習班)留設前	1. 依初步處理情形辦理。 2. 另有關修訂後公有建築	照專案小組意見通過。

編號	陳情人及建議位置	建議事項	陳情理由	初步處理情形	專案小組建議意見	市都委會決議
		<p>建築法所稱供公眾使用之建築物應設置前院」予以刪除。另列一依建築法所稱供公眾使用之建築物應依「台中市建築管理自治條例」設置騎樓之相關條文內容規定。</p>	<p>區管制要點公告後，規定特定區範圍內，供公眾使用之建築物應設置不得小於 4 公尺前院，至目前約 10 年光景，特定區範圍內興建供公眾使用之建築物，實屈指可數，影響地方建設甚鉅。</p> <p>2. 在台灣各地眾所熟知，騎樓是重要市街景觀構成要素，屬有庇蓋的人行步道，提供民眾避風遮雨之地，延伸連接街景活絡商業氣氛，民眾皆習以感受其好與便利。大台中都會區轄內各區，民眾文化背景、商業行為、生活習性相同。而在台中港特定區各區，何以連臨接已設有人行步道之重要道路商業區內，可興建供公眾使用建築物之土地，對騎樓需求也最殷切，竟限制其樓設置，實極不符當地民意需求。</p> <p>3. 此外同一街廓範圍，若有非公眾使用之建築物興建，即使基地面積小而可設置騎樓，造致街路景象突兀不協調，至於深度淺基地扣除 4 公尺前院後又如何興建？等等一限制騎樓設置，竟致衍生諸多不合理情狀。</p> <p>4. 就上述台中港特定區有關土地使用分區管制要點，建議將第 24 點”依建築法所稱供公眾使用之建築物應設置前院”予以刪除，且應依”台中市建築管理自治條例”設置騎樓之相關條文內容規定辦理。大台中都會區轄內各區，臨接可設置騎樓之道路用地，皆應有統一遵循的標準，以利提昇城鄉風貌品質，促進地方建設實質發展。</p>	<p>院之執行困難，並影響民眾權益，爰修正公眾使用之建築物為公有建築物。</p>	<p>物是否另行定義係屬公用及非公用建築物之適用原則，請建造管理科再行確認。</p> <p>3. 建造管理科意見 106 年 6 月 26 日補充意見：「公有、非公有建築物產權間可能移轉而造成執行困難，另同一街廓可能併存公有建築及非公有建築，為利都市景觀及考量民眾權益，爰刪除公眾使用之建築物應設置前院規定。」</p>	
		<p>有關台中港特定區計畫土地使用分區管制要點第 28 點表十停車空間規定內容，有關「一、住宅等類似用途建築物.. 總樓地板面積未超過 250 平方公尺者免設停車位。</p>	<p>1. 若就目前部頒建築技術規則第 14 節停車空間第 59 條第二類…住宅、集合住宅等類似用途建築物：總樓地板面積 500 平方公尺者免設。超過 500 平方公尺部分每 150 平方公尺設置一輛。由此可見台中港特定區表十停車空間內容，有關住宅等類似用途建築物規定，較諸建築技術規則之規定較嚴，其免設停車空間之基數已是 250 對 250 平方公尺，超過 500 對 500</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>1. 依建築技術規則第 59 條規定略以：「建築物新建、改建、變更用途或增建部分，依都市計畫法令或都市計畫</p>	<p>依初步處理情形辦理。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>

編號	陳情人及建議位置	建議事項	陳情理由	初步處理情形	專案小組建議意見	市都委會決議
		250 平方公尺以上者，每超過 150 平方公尺或其零數應增設一停車位。」建議回復至 94 年 4 月 21 日府建城字第 09401011493 號公告以前之”新表二”停車空間規定內容..九、其他建築物(即包含住宅等類似用途建築物)總樓地板面積達 300 平方公尺者，每 300 平方公尺樓地板面積或其零數應附設一停車位。	<p>平方公尺核算至少多出增設二輛以上。</p> <p>2. 建築技術規則係全國各地區統一適用，而未考慮城鄉停車差異需求，久受批評詬病。以台中港特定區範圍除沙鹿、清水較熱鬧市街外(大台中都會各區亦然)，大部分地區空地多且屬四樓以下透天房屋，停車需求量不大。再以梧棲區兩大商業區為例，有停一至停十之大型公有停車場設置，道路寬闊、迴車道以及鋪柏油路面之人行步道等，交通環境規劃完備，民眾在戶外停車相當方便，市內停車空間何須倍增。</p> <p>3. 以往業界興建之集合住宅大樓，大樓住宅寧可在公有停車場或路邊停車，也不願購買大樓附設之停車位，其地下停車位即使降價求售仍有困難，若為促進地方發展而擬興建集合住宅大樓，以目前台中港特定區或建築技術規則等附設停車空間之法定數量倍增，地下室即需多開挖 2 層以上，甚至須設置立體機械停車位，以符合法定停車數量需求，因此工程費用驟增，嚴重影響資源，而公共設施比例亦相對增加，實際上區內多數民眾因戶外停車便利，對車位需求並無迫切感。是以停車空間數量倍增，顯然不合理，有違規劃當局，在特定區廣設停車場之理想美意。</p> <p>4. 就上述台中港特定區有關停車空間設置需求，既嚴重浪費資源且有違都市計畫實務理念。謹請當局思考斟酌，公聽民意理性價值判斷與期望，建議參考”住宅等類似用途建築物，總樓地板面積達 300 平方公尺者，每 300 平方公尺樓地板面積或其零數應附設一停車位”考量特定區有關停車空間設置實際需求，訂定適用之停車空間設置標準。</p>	<p>書之規定，設置停車空間」，爰有關本計畫區停車空間留設應從都市計畫規定辦理。</p> <p>2. 經檢討本計畫區停車空間尚不足 8.2732 公頃，考量停車空間之內部化效果，應維持停車空間留設標準。</p>		
逕人 61	體育處 體 20 體育場用地	依據「都市計畫法台灣省施行細則」第四章第 36 條第二款體育場用地	1. 現行台中港特定區土地使用分區管制要點原條文二十三點及公展條文第二十四點，將所有體育場用地建蔽率誤訂為 5%，容積率為 250%則無誤。	建議酌予採納。配合臺中市其他區域有關體育場用地之管	建議依初步處理情形建議酌予採納。惟請運動局再	照專案小組意見通過。

編號	陳情人及建議位置	建議事項	陳情理由	初步處理情形	專案小組建議意見	市都委會決議
		建蔽率不得超過60%，建議將體20體育場用地建蔽率由原來5%調高回復正常的60%。	<p>2. 僅有5%建蔽率，無法興建體育場館，將抑止本地相關運動設施發展，嚴重影響體育人口與民眾運動休閒之權益。</p> <p>3. 體育用地基地，容積率為250%，但建蔽率僅有5%，若依此建蔽率規劃建物，建物將高達50層樓，且外觀像煙囪，實際上難以興建使用。(比全台排名第六高的本市第一高樓，47層的HOTEL ONE 亞緻飯店還高，在海風強大的台中港區，不奇怪嗎?)</p>	制強度，除體16用地外，其餘體育場用地統一制訂建蔽率為40%、容積率為250%。	行確認有關體育場用地建蔽率之訂定需求。 依運動局106年6月30日中市運秘字第1060007980號回函略以：「建請協助將建蔽率由5%調整至上限60%，以符合都市計畫開發目的及區域整體發展」。	
逕人86	王文進等4人	請將連接台中港至台中市鬧區之台灣大道兩旁建築之容積率提高，以符合都市發展需要。	<p>1. 台中港現為自由貿易港，業績是五港中最好的，台灣大道是台中港要到台中市鬧區之大道，道路兩旁房子太低、利用率太低，有礙觀瞻!就現況將容積率提高，讓投資者進來，現在就可利用，不必等到自由經濟示範區通過，現況就可有前店後廠的利用價值，未來台灣大道、沙鹿、梧棲、台中市發展應無可限量。</p> <p>2. 現正值台中港特定區都市計畫第三次通盤檢討，應提案將台灣大道兩旁土地容積率提高，讓在地眾感覺政府有在關心他們，而不是允諾要提高，講了十年卻一直沒動靜有失政府威信。</p> <p>3. 如果政府要考內政部都委會的學者專家來評斷，他們又不住在當地，無法深刻瞭解，都以一般人口數不足的數據來搪塞、敷衍，這就好像到底是雞生蛋?或蛋生雞?唯有把土地利用價值提高，自然有外商、企業家來投資。例如國際知名的希爾頓集團要來台中港蓋飯店，但在台灣大道面臨容積率太低，而受到限制，加上土地取得困難，都把有意來投資的外商擋在門外。</p> <p>4. 現任台中市長胡志強先生亦曾提到</p>	建議未便採納。台中港特定區內住宅區使用率(39.13%)甚低，且特定區住宅區之規劃係以鄰里單元為主，已分別依其需求給予不同程度之限制，考量公共設施劃設服務水準，不宜增加發展強度。	依初步處理情形辦理。	照專案小組意見通過。

編號	陳情人及建議位置	建議事項	陳情理由	初步處理情形	專案小組建議意見	市都委會決議
			<p>台灣大道屬台中港特定區之都市計畫，容積率之提高主管部門是內政部都委會，不是台中市政府；過去台中市副市長蕭家淇先生調升內政政務次長，現轉任行政院副秘書長亦曾表示主管單位是內政部。不知台中市沙鹿、梧棲、台中港特定區民眾之權益誰來關心？</p> <p>5. 希望長官們要正視這個問題，現正值台中港特定區都市計畫第三次通盤檢討，建請將台灣大道兩旁建築之容積率提高，以符合國際化都市發展之需要。</p>			
逕人108	陳澤義 BRT 正英路 車站到靜宜 大學站之間 面臨台灣大 道2側之土 地		<p>建議於沙鹿區 BRT 正英路車站到靜宜大學站之間面臨台灣大道兩側之土地上劃設旅館專用區。</p> <p>1. 直接利用現有道路及設施。不必花錢整地造路…等，能提高投資者意願，不必一等3~5年，能快速到位。</p> <p>2. 能直接使用 BRT 快捷系統，減少自行開車對交通的衝擊。</p> <p>3. 居高臨下能觀賞海線夜景。</p> <p>4. 增加就業機會，增進地方繁榮。</p> <p>5. 獎勵投資，開放該路段兩側鄰路土地，提高建蔽率至100%、容積率至600%或是更高(需興建旅館者適用，非興建旅館者照原都市計畫規定)還能更新都市景觀加速都市更新。</p>	<p>建議未便採納</p> <p>1. 有關旅館專用區之規劃，應提出具體之開發事業計畫，經目的事業主管機關同意後，另案辦理用地變更。</p> <p>2. 台中港特定區內住宅區使用率(39.13%)甚低，且特定區住宅區之規劃係以鄰里單元為主，已分別依其需求給予不同程度之限制，考量公共設施劃設服務水準，不宜增加發展強度。</p>	依初步處理情形辦理。	照專案小組意見通過。
逕人176	台中港關連工業區廠商協進會	台中港關連工業區因與林口工業區同屬特定區範圍，該工業區於105年7月通盤檢	台中港關連工業區於民國68年開發至今已將近40年，因地理位置鄰近台中港、國道三、國道四及61快速道路，故諸多工業進駐其中，劃定為特定區後，因早期並無強烈之容機率需求，故	建議酌予採納。為維護關連工業區內經整體開發負擔後土地所有權人	<p>1. 依初步處理情形辦理。</p> <p>2. 建議應補充港埠專用區內分區及各</p>	照專案小組意見通過。

編號	陳情人及建議位置	建議事項	陳情理由	初步處理情形	專案小組建議意見	市都委會決議
		<p>討後已調整其容積率，懇請臺中市都市發展局於細部審查通盤檢討時，比照鄰近之台中港加工出口區之容積率 300%來作修正。</p>	<p>歷年來工業區內除政府單位認定之策略性產業外，容積率仍訂為 150%，但期間卻無任何策略性產業核准或進駐，相較於鄰近台中港加工出口區之容積率 300%、台中工業區 210%、大甲幼獅工業區 210%還有大里工業區的 210%來作比較顯示相對過低，且同為特定區之林口特定區已於105年7月公告容積率調整為 210%以上，是故現況有調整的必要。</p> <p>考量時空背景差異儼然與過去大不相同的情況下，本工業區廠商協進會特提出需求，暨能於細設階段時通盤檢討，主管單位能作出更為精確的修正，對於產業、政策與環保來說都能有所裨益，達成三贏的局面</p>	<p>益，爰增訂相關容積率提高規定。</p>	<p>項用地容積率係在平均容積 210%之前提下，採差別容積管制。有關台中港加工出口區範圍係位屬港埠專用區內倉儲轉運專業區範圍，經整體差別容積分派結果係訂定容積率為 300% 之說明。</p>	

討論事項	第二案	所屬行政區	大里區										
案由	「變更大里都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合大里區聯合行政中心周邊地區整體開發)」再提會討論案												
說明	<p><b>一、再提會緣由</b></p> <p>本案因大里杙舊市區都市再生之土地使用活化、解決公共設施保留地問題、滿足公共行政服務需求設置聯合行政中心，具辦理之急迫性與必要性，爰依據內政部頒定公共設施保留地檢討變更作業原則，以及臺中市轄區內都市計畫公共設施專案通盤檢討之指導，配合大里區聯合行政中心認列為本府重大建設，依都市計畫法第 27 條 1 項第 4 款辦理都市計畫個案變更。</p> <p>本案前於 105 年 7 月 28 日經臺中市都市計畫委員會第 58 次會議審議通過，其中主要計畫分別於 105 年 10 月 19 日、105 年 12 月 23 日召開 2 次內政部都市計畫委員會專案小組審議，後於 106 年 1 月 24 日經內政部都市計畫委員會第 893 次會議審議通過，惟考量本案變更內容超出原公開展覽範圍，故決議本案再行辦理公開展覽作業，並經內政部都市計畫委員會 106 年 7 月 25 日第 904 次會議審定在案。由於內政部都市計畫委員會第 893 次會議決議略以：「二、本案變更後之土地使用分區以劃設商業區為主，為促進本地區之整體商業活動與使用，允應適度訂定商業區限制供住宅使用之比例，並請納入計畫書中敘明，俾供臺中市政府擬定細部計畫土地使用分區管制要點之指導。」，涉及本案細部計畫土地使用分區管制要點內容，需同步配合調整，爰提請本會討論。</p> <p><b>二、辦理機關：臺中市政府。</b></p> <p><b>三、變更計畫位置與面積</b></p> <p>本計畫區位置係位於大里都市計畫區之第 3 鄰里單元南側，涵蓋公一用地、部分機五用地、公兒十四用地、公兒十五用地、公一北側及南側部分道路用地，面積合計約 6.96 公頃（詳圖 1）。</p> <p><b>四、本細部計畫與主要計畫關係</b></p> <p>為配合大里區聯合行政中心周邊地區整體開發區空間營造，達到舊市區再生及建立都市計畫管制檢討之依據，故遵循「變更大里都市計畫主要計畫（配合大里區聯合行政中心周邊地區整體開發）案」土地使用管制原則之指導，針對現行細部計畫土地使用分區管制要點予以檢討變更。</p> <p><b>五、變更細部計畫內容</b></p> <p>表 1 變更內容綜理表</p> <table border="1" data-bbox="268 1765 1406 2002"> <thead> <tr> <th rowspan="2">位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> <th rowspan="2">變更理由</th> </tr> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>土地使用分區管制要點</td> <td>原土地使用分區管制要點（詳表 6-2 之原條文）</td> <td>修訂後土地使用分區管制要點（詳表 6-2 之變更後條文）</td> <td>配合大里區聯合行政中心周邊地區整體開發，並營造整體空間品質，落實生態城市及防洪減災等都市發展策略，調整現行土地使用分區管制要點條文。</td> </tr> </tbody> </table> <p>註：凡本次計畫未指明變更部分，均應依原計畫為準。</p>			位置	變更內容		變更理由	原計畫	新計畫	土地使用分區管制要點	原土地使用分區管制要點（詳表 6-2 之原條文）	修訂後土地使用分區管制要點（詳表 6-2 之變更後條文）	配合大里區聯合行政中心周邊地區整體開發，並營造整體空間品質，落實生態城市及防洪減災等都市發展策略，調整現行土地使用分區管制要點條文。
位置	變更內容		變更理由										
	原計畫	新計畫											
土地使用分區管制要點	原土地使用分區管制要點（詳表 6-2 之原條文）	修訂後土地使用分區管制要點（詳表 6-2 之變更後條文）	配合大里區聯合行政中心周邊地區整體開發，並營造整體空間品質，落實生態城市及防洪減災等都市發展策略，調整現行土地使用分區管制要點條文。										

	<p><b>六、再提會討論事項：土地使用分區管制要點第十點、第十三點修正</b></p> <p>配合全市一致性管制原則及都市計畫委員會第 62 次會議決議修正土管要點第十點，及依內政部都市計畫委員會第 893 次會議修正後併同主要計畫公開展覽案，修正土管要點第十三點(詳表 2)：</p> <p>(一) 第十點：</p> <p>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，爰將實設空地修正為法定空地檢討綠化及喬木量：「<u>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…以綠化；但因設置無遮簷人行道…，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，…定量基準值做檢討。法定空地面積每滿 64 平方公尺應至少…。</u>」。</p> <p>(二) 第十三點：</p> <p>1. 依 106 年 1 月 24 日內政部都市計畫委員會第 893 次會議審定之主要計畫土地使用計畫內容，修正「大里區聯合行政中心周邊地區整體開發區」計畫範圍與留設建築退縮規定等示意圖說(圖 2)，以及調整其區內應辦理大里杙古道景觀意象設計營造之公共設施用地說明。</p> <p>2. 第 58 次市都委會決議內容並無訂定商業區限制供住宅使用比例之規定，係配合部都委會決議，為促進整體商業活動發展，增訂「大里區聯合行政中心周邊地區整體開發區」限制：「<u>為促進區內整體商業活動與使用，商業區建築物第一層至第三層樓不得作住宅使用。</u>」。</p>
市都委會決議	照本次提會討論內容通過。

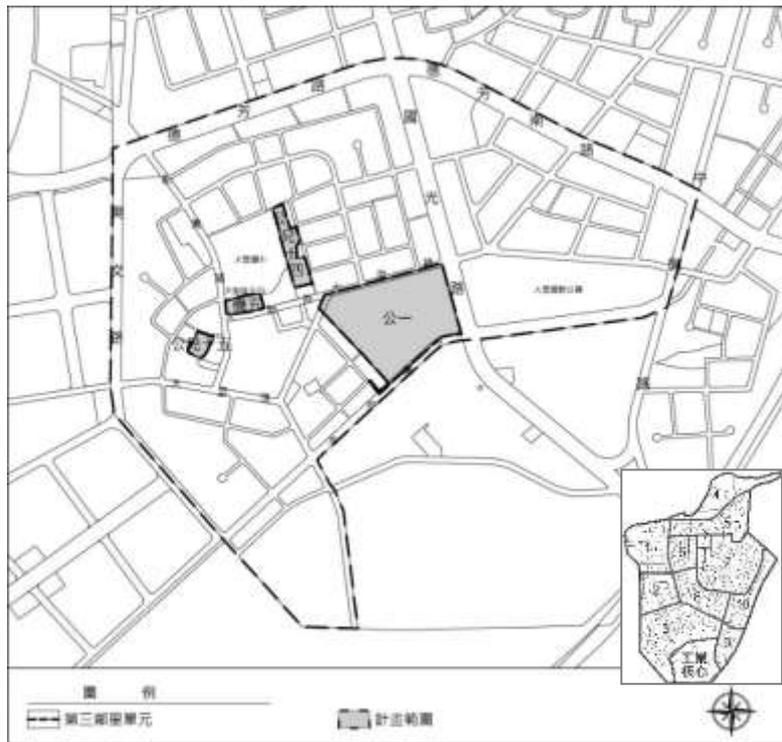
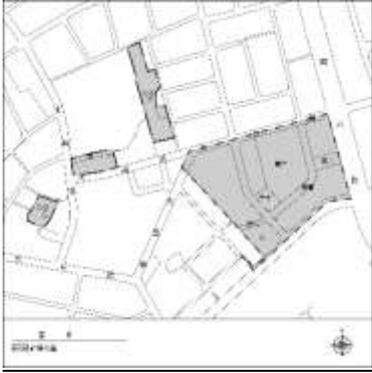


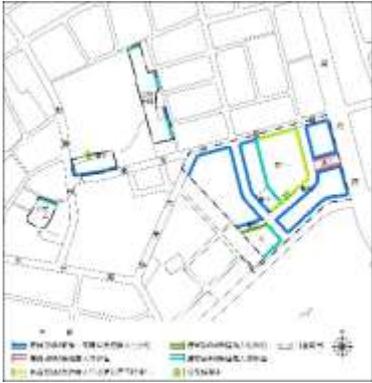
圖 1 計畫範圍示意圖

表 2 大里都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）提大會討論內容一覽表

現行計畫	市都委會第 58 次會決議內容	部都委會第 893 次會修正後併同主要計畫公開展覽內容	本次提會討論內容	修訂理由	市都委會決議
<p>九、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>十、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，則僅限法定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。</p>	<p>（同市都委會第 58 次會決議內容）</p>	<p>十、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。</p>	<p>本次提會討論內容：依照 105 年 10 月 28 日本市都市計畫委員會第 62 次會議決議建築基地綠化規定內容，修訂法定空地、實設空地綠化量檢討標準，併同修正本條文用語。</p>	<p>照本次提會討論內容通過。</p>
<p>（未規定）</p>	<p>十三、為營造「大里區聯合行政中心周邊地區整體開發區」空間品質，除上述各點規定外，另針對「大里區聯合行政中</p>	<p>十三、為營造「大里區聯合行政中心周邊地區整體開發區」空間品質，除上述各點規定外，另針對「大里區聯合行政中</p>	<p>十三、為營造「大里區聯合行政中心周邊地區整體開發區」空間品質，除上述各點規定外，另針對「大里區聯合行政中</p>	<p>部都委會第 893 次會修正後併同主要計畫公開展覽內容：1. 配合部都委會第 893 次會審定之土</p>	<p>照本次提會討論內容通過。</p>

現行計畫	市都委會第 58 次會決議內容	部都委會第 893 次會修正後併同主要計畫公開展覽內容	本次提會討論內容	修訂理由	市都委會決議
	<p>心周邊地區整體開發區」規範下列管制事項，有關計畫範圍詳<u>附圖 1</u>：</p> <p>(一)指定留設公共開放空間及建築退縮</p> <p>1.區內各種土地使用分區及公共設施用地內指定退縮建築或留設供公眾使用之帶狀式開放空間，包括沿街式開放空間及街廓內開放空間，其位置詳如<u>附圖 2</u>所示。</p> <p>2.公共開放空間需相互連通，地面高程應順平且相接處必須平順，坡度不得大於 1：12，其鋪面必須使用防滑材質。其與人行道相接處，悉依前述規定辦理。</p> <p>3.建築基地依附<u>圖 2</u>指定留設騎樓、庇廊或無遮簷人行步道者，不得設置圍牆、柵欄等障礙物，除設置街道家具及植栽綠美化設施外，以</p>	<p>心周邊地區整體開發區」規範下列管制事項，有關計畫範圍詳<u>附圖 1</u>：</p> <p>(一)指定留設公共開放空間及建築退縮</p> <p>1.區內各種土地使用分區及公共設施用地內指定退縮建築或留設供公眾使用之帶狀式開放空間，包括沿街式開放空間及街廓內開放空間，其位置詳如<u>附圖 2</u>所示。</p> <p>2.公共開放空間需相互連通，地面高程應順平且相接處必須平順，坡度不得大於 1：12，其鋪面必須使用防滑材質。其與人行道相接處，悉依前述規定辦理。</p> <p>3.建築基地依附<u>圖 2</u>指定留設騎樓、庇廊或無遮簷人行步道者，不得設置圍牆、柵欄等障礙物，除設置街道家具及植栽綠美化設施外，以</p>	<p>心周邊地區整體開發區」規範下列管制事項，有關計畫範圍詳<u>附圖 1</u>：</p> <p>(一)指定留設公共開放空間及建築退縮</p> <p>1.區內各種土地使用分區及公共設施用地內指定退縮建築或留設供公眾使用之帶狀式開放空間，包括沿街式開放空間及街廓內開放空間，其位置詳如<u>附圖 2</u>所示。</p> <p>2.公共開放空間需相互連通，地面高程應順平且相接處必須平順，坡度不得大於 1：12，其鋪面必須使用防滑材質。其與人行道相接處，悉依前述規定辦理。</p> <p>3.建築基地依附<u>圖 2</u>指定留設騎樓、庇廊或無遮簷人行步道者，不得設置圍牆、柵欄等障礙物，除設置街道家具及植栽綠美化設施外，以</p>	<p>地使用計畫調整內容，修正「大里區聯合行政中心周邊地區整體開發區」計畫範圍與留設建築退縮規定等示意圖說，以及區內應辦理大里杙古道景觀意象設計營造之公共設施用地說明。</p> <p>2.依 106 年 1 月 24 日內政部都市計畫委員會第 893 次會議決議略以：「本案變更後之土地使用分區以劃設商業區為主，為促進本地區之整體商業活動與使用，允應適度訂定商業區限制供住宅使用之比例，並請納入計畫書中敘明，俾供臺中市政府擬定細部計畫土地使用分區管制要點之</p>	

現行計畫	市都委會第 58 次會決議內容	部都委會第 893 次會修正後併同主要計畫公開展覽內容	本次提會討論內容	修訂理由	市都委會決議
	<p>供行人通行為原則；但考量整體景觀與配置，經臺中市都市設計審議委員會審查通過後得留設前院。</p> <p>4.指定留設之公共開放空間（含庇廊使用部分）得計入法定空地計算。</p> <p>5.為營造休閒園林道及行人友善街道空間，區內 15M-園道計畫道路除設置雙向各一線混合車道外，其餘空間西側臨<u>機十一用地</u>、<u>停十一用地</u>部分應規劃 3 公尺公共開放空間，作為人行道及植栽綠帶使用。</p> 	<p>供行人通行為原則；但考量整體景觀與配置，經臺中市都市設計審議委員會審查通過後得留設前院。</p> <p>4.指定留設之公共開放空間（含庇廊使用部分）得計入法定空地計算。</p> <p>5.為營造休閒園林道及行人友善街道空間，區內 15M-園道計畫道路除設置雙向各一線混合車道外，其餘空間西側臨<u>公園</u>、<u>機十一用地</u>部分應規劃 3 公尺公共開放空間，作為人行道及植栽綠帶使用。</p> 	<p>供行人通行為原則；但考量整體景觀與配置，經臺中市都市設計審議委員會審查通過後得留設前院。</p> <p>4.指定留設之公共開放空間（含庇廊使用部分）得計入法定空地計算。</p> <p>5.為營造休閒園林道及行人友善街道空間，區內 15M-園道計畫道路除設置雙向各一線混合車道外，其餘空間西側臨<u>公十</u>、<u>機十一用地</u>部分應規劃 3 公尺公共開放空間，作為人行道及植栽綠帶使用。</p> 	<p>指導。」，爰配合增訂「大里區聯合行政中心周邊地區整體開發區」內商業區限制供住宅使用比例之規定。</p> <p><b>本次提會討論內容：</b> 依部都委會第 893 次、第 904 次會議審定之主要計畫土地使用計畫內容，機十一用地西南側公園用地未予公共設施編號，考量本案土地使用計畫一致性和都市計畫區整體性原則，爰參照現行大里都市計畫區之公共設施明細表，將本案公園用地順編為「公十用地」，並配合修正土管要點內相關說明內容及圖示。</p>	

現行計畫	市都委會第 58 次會決議內容	部都委會第 893 次會修正後併同主要計畫開展覽內容	本次提會討論內容	修訂理由	市都委會決議
	<p>附圖 1 「大里區聯合行政中心周邊地區整體開發區」計畫範圍示意圖</p>  <p>附圖 2 指定留設開放空間及建築退縮規定示意圖</p> <p>(二)基地透水面積及建築基地地下室開挖率</p> <p>1.區內公園用地與鄰里公園兼兒童遊樂場用地等除得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第三條規定設置滯洪設施者外，不得申請其他多目標使用。此外，公園用地與鄰里公園兼兒童遊樂</p>	<p>附圖 1 「大里區聯合行政中心周邊地區整體開發區」計畫範圍示意圖</p>  <p>附圖 2 指定留設開放空間及建築退縮規定示意圖</p> <p>(二)～(五) (同市都委會第 58 次會決議內容)</p>	<p>附圖 1 「大里區聯合行政中心周邊地區整體開發區」計畫範圍示意圖</p>  <p>附圖 2 指定留設開放空間及建築退縮規定示意圖</p> <p>(二)～(五) (同市都委會第 58 次會決議內容)</p>		

現行計畫	市都委會第 58 次會決議內容	部都委會第 893 次會修正後併同主要計畫公開展覽內容	本次提會討論內容	修訂理由	市都委會決議														
	<p>場用地之透水面積不得小於該用地面積 60%。</p> <p>2. 為提升建築基地保水性，住宅區之基準開挖面積不得超過基地面積 75%，其他使用分區及公共設施用地不得超過建蔽率加 15%，且最高不得超過基地面積之 85%。</p> <p>3. 建築基地開挖地下室不得大於基準開挖面積，惟基地面積小於 1,400 平方公尺者，得依「附圖 3 開挖率與基地面積對照圖」，酌予擴大開挖規模，以使其停車位數符合經濟效益。</p> <div data-bbox="528 1027 889 1209" data-label="Figure"> <table border="1"> <caption>Data for Figure 3: Excavation Rate vs. Site Area</caption> <thead> <tr> <th>基地面積 (㎡)</th> <th>開挖率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1800</td><td>85%</td></tr> <tr><td>1100</td><td>85%</td></tr> <tr><td>1200</td><td>85%</td></tr> <tr><td>1300</td><td>85%</td></tr> <tr><td>1400</td><td>75%</td></tr> <tr><td>1500</td><td>75%</td></tr> </tbody> </table> </div> <p>附圖 3 開挖率與基地面積對照圖</p> <p>4. 基地條件特殊或地下</p>	基地面積 (㎡)	開挖率 (%)	1800	85%	1100	85%	1200	85%	1300	85%	1400	75%	1500	75%				
基地面積 (㎡)	開挖率 (%)																		
1800	85%																		
1100	85%																		
1200	85%																		
1300	85%																		
1400	75%																		
1500	75%																		

現行計畫	市都委會第 58 次會決議內容	部都委會第 893 次會修正後併同主要計畫公開展覽內容	本次提會討論內容	修訂理由	市都委會決議
	<p>室設計困難，經都市設計審議委員會審議通過後得酌予調整，惟其調整後之地下各層樓平均開挖面積不得高於 85%，單層不得高於 90%。</p> <p>5. 高層建築依建築技術規則辦理。</p> <p>6. 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>(三) 景觀綠美化</p> <p>1. 綠建築：</p> <p>(1) 區內公共設施與公有建築適用「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準有關建築基地綠化、建築基地保水、建築物節約能源、建築物雨水及生活雜排水回收再利用等規定。</p> <p>(2) 依規定應辦理都市設計審議之建築，</p>				

現行計畫	市都委會第 58 次會決議內容	部都委會第 893 次會修正後併同主要計畫公開展覽內容	本次提會討論內容	修訂理由	市都委會決議
	<p>於辦理都市設計審議應符合綠建築 9 大評估指標至少 3 項以上指標。</p> <p>2.建築基地景觀綠美化：</p> <p>(1) 建築基地內空地綠化悉依前述第十條規定辦理。</p> <p>(2) 全區應實施建築屋頂綠化，屋頂層扣除屋突等構造物之面積，其屋頂綠化之綠化比例至少應達三分之一以上。倘因屋頂設置再生能源設備，致使綠化面積比例未符本規定者，經都市設計審議通過者不在此限。</p> <p>(3) 為減緩都市熱島效應及補充不足之綠化空間，提升固碳效益，區內公有建築整體立面應採取立體綠化設計。其中綠化面積計算應參考「建築基地綠</p>				

現行計畫	市都委會第 58 次會決議內容	部都委會第 893 次會修正後併同主要計畫公開展覽內容	本次提會討論內容	修訂理由	市都委會決議
	<p>化設計技術規範」立體綠化規定，並應至少達建築立面之四分之一以上。</p> <p>(4) 建築基地與公共設施用地應予綠化之開放空間、庭院及空地，其不透水鋪面所佔面積合計應在二分之一以下，但屋頂、室內及地下開放空間不在此限。</p> <p>(四) 文化資產保存：</p> <p>1. 位於臺中市文化資產主管機關公告之文化遺址敏感地區者，均應進行開發場址以及可能受影響區域之文化資產調查，評估其受開發行為影響之程度，擬定可能之保護或減輕影響對策，並將其調查、評估結果報臺中市文化資產主管機關審查，並將審查結果供作都市設計審議之依據。</p> <p>2. 營建工程或其他開發</p>				

現行計畫	市都委會第 58 次會決議內容	部都委會第 893 次會修正後併同主要計畫公開展覽內容	本次提會討論內容	修訂理由	市都委會決議
	<p>行為進行中，發現古物、遺址等文化資產時，應即停止工程或開發行為之進行，並報臺中市文化資產主管機關依「文化資產保存法」暨「遺址監管保護辦法」之規定辦理；其因而造成工期延誤之時間得不計入建造執照之申請期限。</p> <p>3. 遺址出土之考古標本，得於現地規劃符合安全及保護條件之展示及存放空間，經臺中市文化資產主管機關指定後，其展示及存放空間得計入法定空地、開放空間或公益性設施。</p> <p>(五) 老樹保存：</p> <p>1. 為保留區內珍貴之受保護樹木，街廓內應配合受保護樹木位置留設至少 50 平方公尺之開放空間為原則。惟經「臺中市樹木保護委員會」審議同意無需原</p>				

現行計畫	市都委會第 58 次會決議內容	部都委會第 893 次會修正後併同主要計畫公开展覽內容	本次提會討論內容	修訂理由	市都委會決議
	<p>地保留之受保護樹木者不在此限。</p> <p>2. 建築基地及公共設施用地申請建築開發時，應檢附基地現況植栽調查與測量資料，至少包括樹種、位置、樹徑、樹冠等相關資料。</p> <p>(六) 為保存大里杙古道歷史紋理意象，區內機十一、停十一、廣八、廣九及園道等公共設施用地，工程設計應適度營造古道景觀意象（如鋪面、指示牌等），並納入都市設計審議辦理。</p>	<p>(六) 為保存大里杙古道歷史紋理意象，區內機十一、<u>公園、公一、廣八、廣九及園道等公共設施用地</u>，工程設計應適度營造古道景觀意象（如鋪面、指示牌等），並納入都市設計審議辦理。</p> <p>(七) 為<u>促進區內整體商業活動與使用，商業區建築物第一層至第三層樓不得作住宅使用。</u></p>	<p>(六) 為保存大里杙古道歷史紋理意象，區內機十一、<u>公十、公一、廣八、廣九及園道等公共設施用地</u>，工程設計應適度營造古道景觀意象（如鋪面、指示牌等），並納入都市設計審議辦理。</p> <p>(七) (同部都委會第 893 次會修正後併同主要計畫公开展覽內容)</p>		

討論事項	第三案	所屬行政區	北屯區
案由	變更臺中市都市計畫主要計畫（文中用地（文中3）為文中小用地（文中小6））案暨變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元十四）細部計畫（文中用地（文中3）為文中小用地（文中小6））案		
說明	<p><b>一、計畫緣起</b></p> <p>為因應城市競爭及抒解都會區人口成長壓力，於94年臺中市都市計畫第三次通盤檢討時，將外圍地區的後期發展區解禁，帶動民間自辦市地重劃的熱潮，也逐步帶動都市擴張及人口移動。</p> <p>變更範圍座落位置於臺中市北屯區，係屬臺中市主要計畫範圍內之整體開發地區單元十四細部計畫區，緊鄰單元十三細部計畫區及廊子區段徵收區；在近年不動產市場飆漲及74線環狀快速道路通車後，人口往外圍新興都市地區集中的趨勢更加明顯，而變更範圍周邊的整體開發地區，因交通建設到位、公共設施完善、居住成本相對都市核心地區為低，且在99年臺中縣、市合併升格的磁吸效應下，人口有顯著的成長。</p> <p>本地區因吸引大量年輕族群移居，衍生學童就學需求，現有建功國小及軍功國小已擔負軍功、水景地區之教育任務，在人口快速成長下，現有國中小教育需求已超出負荷，因此急需新闢國民小學，以確保教育品質。臺中市政府教育局考量區位條件及土地權屬，擇定於文中3用地優先興闢國民小學，然現行都市計畫文中用地未容許設置國民小學使用，未能符合當前設校需求，為提供北屯區更完善之教育服務機能，因此本案經臺中市政府民國106年6月1日府授教小字第1060114362號函認定屬市政重大建設，同意依都市計畫法第27條規定，辦理都市計畫變更為文中小用地，俾儘速供國民小學設校，並保留日後國民中學使用之彈性。</p> <p><b>二、法令依據：</b>都市計畫法第27條第1項第4款（民國106年6月1日府授教小字第1060114362號函）。</p> <p><b>三、辦理機關：</b>臺中市政府。</p> <p><b>四、變更計畫位置與面積</b></p> <p>變更範圍位於臺中市北屯區軍福九路與環中東路二段交叉口東南側，北鄰20公尺軍福九路、西接40公尺環中東路二段並緊鄰臺74線太原交流道、東鄰15公尺和順路、南接25公尺景賢路，屬於整體開發地區單元十四細部計畫範圍內之文中用地（文中3），計畫面積約4.26公頃。</p> <p><b>五、現行都市計畫主要計畫概要</b></p> <p>（一）計畫年期：民國115年。</p> <p>（二）計畫人口：計畫人口為130萬人。</p> <p>（三）土地使用及公共設施計畫：共劃設36種土地使用分區及等63種公共設施用地類別。</p> <p><b>六、現行都市計畫細部計畫概述</b></p>		

整體開發地區單元十四細部計畫於民國 95 年 4 月 27 日發布實施，其內容係配合主要計畫規劃出入道路、訂定計畫人口、配置足夠之鄰里性公共設施及擬定土地使用分區管制要點。自擬定細部計畫後，僅辦理二次個案變更及一次通盤檢討，其個案變更係配合臺中生活圈 4 號線道路計畫及訂正計畫道路書圖不符部份，並分別於 97 年 4 月及 102 年 1 月發布實施，而第一次通盤檢討則於 97 年 12 月發布實施。

細部計畫區約分為東北側及西南側兩區塊，範圍涵蓋北屯區和平里、水景里及廊子里，北以東山路為界，東與大里溪相望，西與整體開發地區（單元十三）毗鄰，南至太原路，計畫面積為 65.45 公頃。

#### 七、變更理由

- (一) 文中用地（文中 3）因位處軍功水景地區（十期重劃區）、廊子區段徵收區、整體開發單元十三及整體開發單元十四等新興發展地區交界處，學齡人口急速成長，產生地區超額學齡人口，造成周邊學校空間不敷使用，部分學齡人口需轉介其他學區就讀，影響地區民眾就學權利，有新設國民小學需求。
- (二) 周邊學校學區幅員廣大，且學區跨越 40 公尺以上之台 74 線快速道路，其車流量大且包含高架道路，龐大通過性車流造成國小學童通學安全性疑慮。
- (三) 為解決新興地區國民小學空間不足之情形，並提升地區通學安全及學習環境品質，故變更文中用地（文中 3）為文中小用地（文中小 6）。

#### 八、變更計畫內容

- (一) 主要計畫變更內容詳表 1 及圖 1，p.4~p.5。
- (二) 細部計畫變更內容詳表 4 及圖 3，p.9~p.10。

#### 九、土地使用計畫內容

- (一) 主要計畫土地使用計畫內容詳表 12，p.6~p.7。
- (二) 細部計畫土地使用計畫內容詳表 5，p.11。

#### 十、實施進度及經費

- (一) 主要計畫實施進度及經費內容詳表 3 及圖 2，p.9。
- (二) 細部計畫事業及財務計畫內容詳表 6 及圖 4，p.13。

#### 十一、公開展覽期間人民及團體陳情意見

- (一) 公開展覽期間：自 106 年 8 月 4 日起 30 天。（刊登於 106 年 8 月 4 日臺灣新生報第 13 版、8 月 4 日臺灣新生報第 11 版及 8 月 6 日臺灣新生報第 10 版）。
- (二) 公開說明會：106 年 8 月 21 日上午 10 時整假北屯區公所三樓會議室。
- (三) 人民及團體陳情意見：無。

#### 十二、提請大會討論事項

現行臺中市都市計畫（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）已變更文中 25 用地與文小 39 用地為文中小 6 用地，爰建議順編文中小用地編號為文中小 7 用地。

市  
都  
委  
會  
決  
議

除下列意見外，其餘照案通過：

- 一、公共設施編號部分，順編「文中小用地」編號，將「文中小6用地」修正為「文中小7用地」，並配合修正計畫書圖之案名、變更內容綜理表及說明內容。
- 二、請於主要計畫實施進度與經費、細部計畫事業及財務計畫補充學校後續分期分區開闢計畫之期程與面積。

## 壹、主要計畫變更內容（公開展覽版）

### 一、主要計畫變更內容

表 1 主要計畫變更內容綜理表

位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
臺中市北屯區軍福九路與環中東路二段交叉口東南側文中用地（文中3）	文中用地（文中3） （4.26 公頃）	文中小用地（文中小6） （4.26 公頃）	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.文中用地（文中3）因位處軍功水景地區（十期重劃區）、廊子區段徵收區、整體開發單元十三及整體開發單元十四等新興發展地區交界處，學齡人口急速成長，產生地區超額學齡人口，造成周邊學校空間不敷使用，部分學齡人口需轉介其他學區就讀，影響地區民眾就學權利，有新設國民小學需求。</li> <li>2.周邊學校學區幅員廣大，且學區跨越 40 公尺以上之台 74 線快速道路，其車流量大且包含高架道路，龐大通過性車流造成國小學童通學安全性疑慮。</li> <li>3.為解決新興地區國民小學空間不足之情形，並提升地區通學安全及學習環境品質，故變更文中用地（文中3）為文中小用地（文中小6）。</li> </ol>

註：表內面積應依核定圖實地分割測量為準。

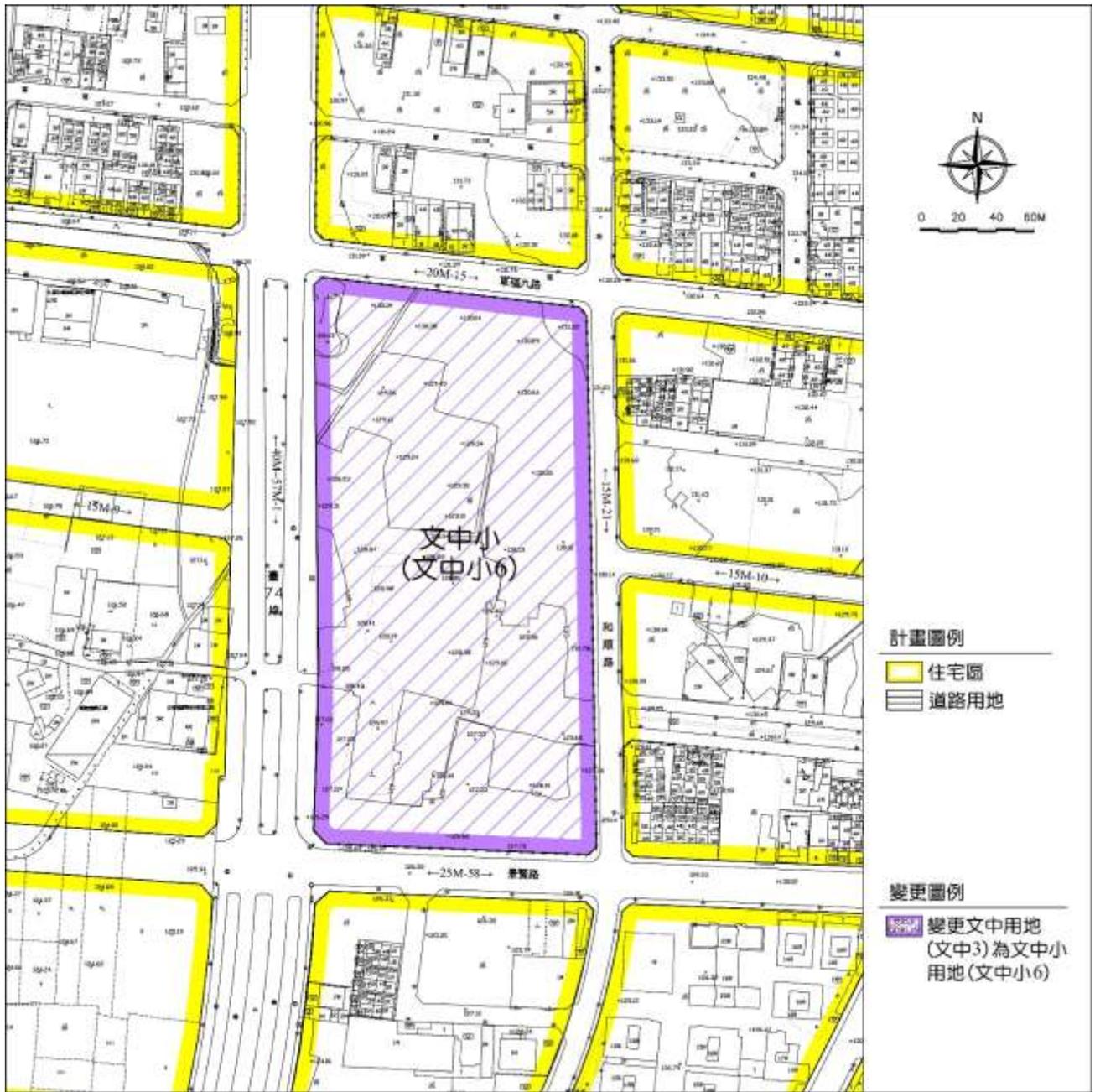


圖 1 變更主要計畫示意圖

## 二、變更後土地使用計畫

表 2 主要計畫變更前後土地使用面積對照表

項目	計畫面積 (公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	變更後	
			面積 (公頃)	占計畫面積 比例(%)
住 宅 區	3,938.45		3,938.45	34.75
新 市 政 中 心 專 用 區	107.34		107.34	0.95
商 業 區	537.00		537.00	4.74
特 定 商 業 區	12.95		12.95	0.11
工 業 區	84.84		84.84	0.75
甲 種 工 業 區	28.44		28.44	0.25
乙 種 工 業 區	618.91		618.91	5.46
零 星 工 業 區	5.12		5.12	0.05
生 態 住 宅 專 用 區	29.02		29.02	0.26
文 化 商 業 專 用 區	24.78		24.78	0.22
創 新 研 發 專 用 區	41.32		41.32	0.36
經 貿 專 用 區	22.92		22.92	0.20
休 閒 服 務 專 用 區	1.24		1.24	0.01
車 站 專 用 區	6.53		6.53	0.06
車站專用區兼作道路使用	0.31		0.31	0.00
產 業 專 用 區	7.40		7.40	0.07
創 意 文 化 專 用 區	6.34		6.34	0.06
倉 儲 批 發 專 用 區	1.18		1.18	0.01
航 空 事 業 專 用 區	29.20		29.20	0.26
航空事業專用區 兼供道路使用	1.24		1.24	0.01
電 信 專 用 區 (不作第五款使用)	13.00		13.00	0.11
電 信 專 用 區 (得作第五款使用)	0.40		0.40	0.00
自 來 水 事 業 專 用 區	2.00		2.00	0.02
農 會 專 用 區	0.24		0.24	0.00
加 油 站 專 用 區	5.52		5.52	0.05
醫 療 專 用 區	1.07		1.07	0.01
宗 教 專 用 區	0.29		0.29	0.00
臺 中 州 廳 專 用 區	4.37		4.37	0.04
保 存 區	4.05		4.05	0.04
文 教 區	232.50		232.50	2.05
文 教 區 (供私立大專院校使用)	22.39		22.39	0.20
文教區(供中小學使用)	2.43		2.43	0.02
農 業 區	1,367.10		1,367.10	12.06
河 川 區	130.09		130.09	1.15
河川區兼作道路使用	1.54		1.54	0.01
河川區兼作園道使用	0.00		0.00	0.00
小 計	7291.52	0.00	7291.52	64.34

表 2 主要計畫變更前後土地使用面積對照表 (續完)

項目		計畫面積 (公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	變更後	
				面積 (公頃)	占計畫面積 比例 (%)
公共設施 用地	文 小 用 地	212.76		212.76	1.88
	文 中 用 地	163.38	-4.26	159.12	1.40
	文 中 小 用 地	8.90	+4.26	13.16	0.12
	文 高 用 地	66.26		66.26	0.58
	文 大 用 地	76.72		76.72	0.68
	小 計	528.02		528.02	4.66
	機 關 用 地	181.82		181.82	1.60
	公 園 用 地	424.60		424.60	3.75
	公園用地(兼供水資源回收設施使用)	5.91		5.91	0.05
	公園用地兼供道路使用	3.75		3.75	0.03
	公園兼滯洪池用地	4.54		4.54	0.04
	公園用地兼作排水道使用	0.29		0.29	0.00
	兒童遊樂場用地	31.49		31.49	0.28
	公園兼兒童遊樂場用地	29.26		29.26	0.26
	公園兼體育場用地	6.52		6.52	0.06
	綠地、綠帶用地	57.15		57.15	0.50
	綠地用地兼作捷運系統使用	0.82		0.82	0.01
	體育場用地	46.80		46.80	0.41
	園 道 用 地	87.72		87.72	0.77
	市 場 用 地	41.87		41.87	0.37
	批 發 市 場 用 地	4.80		4.80	0.04
	廣 場 用 地	4.00		4.00	0.04
	廣場兼捷運系統用地	0.13		0.13	0.00
	廣場兼停車場用地	26.37		26.37	0.23
	停 車 場 用 地	25.13		25.13	0.22
	污 水 處 理 廠 用 地	35.93		35.93	0.32
	垃 圾 處 理 場 用 地	58.01		58.01	0.51
	垃圾處理場兼作道路用地	0.24		0.24	0.00
	廢棄物處理場用地	3.32		3.32	0.03
	殯 儀 館 用 地	1.85		1.85	0.02
	公 墓 用 地	56.54		56.54	0.50
	車 站 用 地	5.61		5.61	0.05
消 防 用 地	0.28		0.28	0.00	
郵 政 事 業 用 地	4.54		4.54	0.04	
變 電 所 用 地	8.36		8.36	0.07	
電 力 用 地	11.68		11.68	0.10	
自 來 水 事 業 用 地	3.26		3.26	0.03	
社 教 機 構 用 地	20.32		20.32	0.18	
社 會 福 利 設 施 用 地	0.51		0.51	0.00	

註：1.都市發展用地不含農業區、河川區、河川區兼作道路使用、河川區兼作園道使用。

2.表內面積應依核定圖實地分割測量為準。

### 三、實施進度及經費

原文中用地(文中3)土地已經市地重劃取得，未來將以分期分區方式興闢學校，優先興闢國民小學、附屬幼兒園及未來與國民中學共用之多功能開放空間，並預留國民中學校舍空間供未來興闢。考量變更範圍內土地皆為臺中市所有，現由臺中市教育局經營，未來興建學校校舍相關經費皆由臺中市政府編列預算籌措。

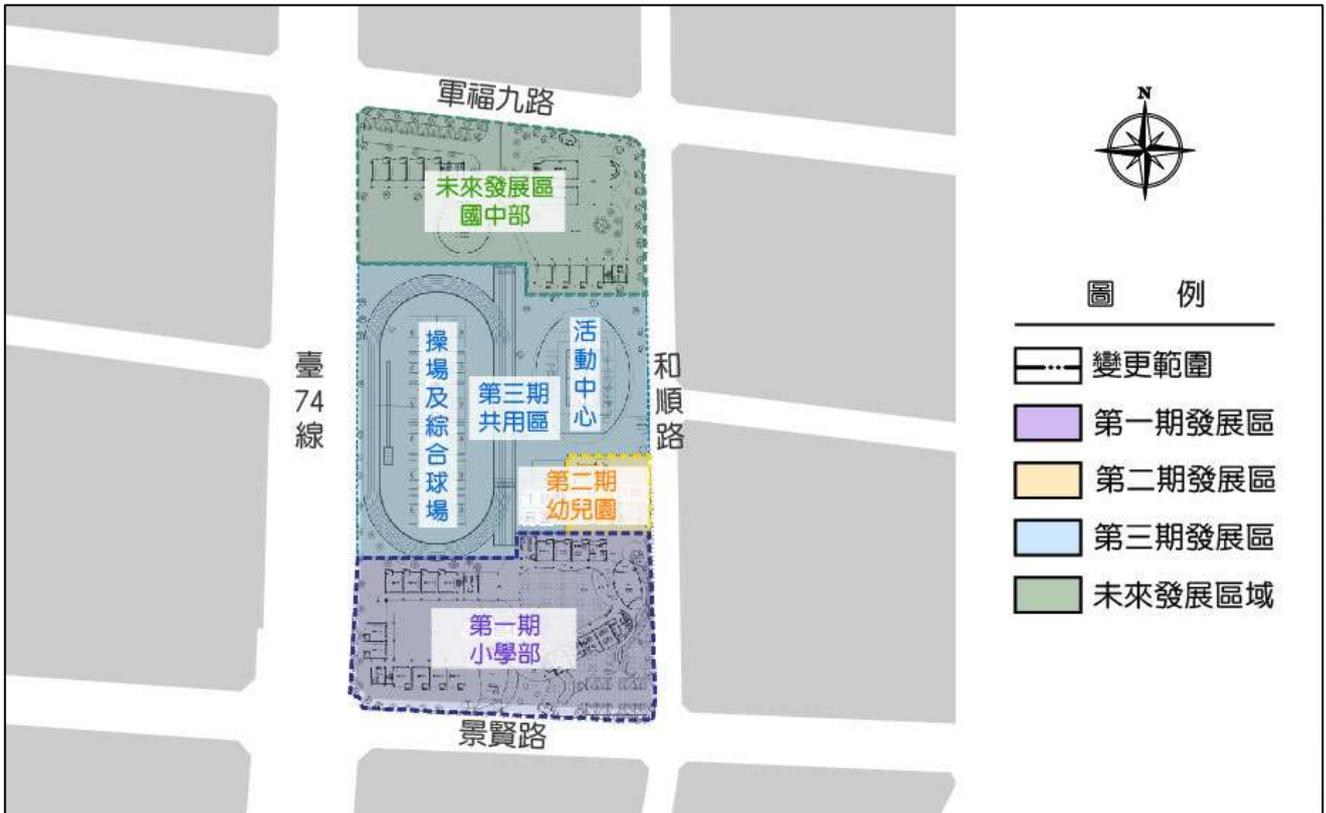


圖 2 分期分區發展示意圖

表 3 實施進度及經費

項目	面積 (公頃)	開闢經費(萬元)			主辦 單位	預定完 成期限	經費 來源
		直接 工程費	間接 工程費	合計			
文中小用地 (文中小6)	4.26	16,787	1,313	18,100	臺中市政府	依工程 設計進 度辦理	市府編 列預算

註：表內分期分區範圍、開闢經費與期程得視實際狀況調整。

## 貳、細部計畫變更內容（公開展覽版）

### 一、細部計畫變更內容

表 4 細部計畫變更內容綜理表

位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
臺中市北屯區軍福九路與環中東路二段交叉口東南側文中用地(文中3)	文中用地 (文中3) (4.26公頃)	文中小用地 (文中小6) (4.26公頃)	<ol style="list-style-type: none"> <li>文中用地(文中3)因位處軍功水景地區(十期重劃區)、廊子區段徵收區、整體開發單元十三及整體開發單元十四等新興發展地區交界處，學齡人口急速成長，產生地區超額學齡人口，造成周邊學校空間不敷使用，部分學齡人口需轉介其他學區就讀，影響地區民眾就學權利，有新設國民小學需求。</li> <li>周邊學校學區幅員廣大，且學區跨越40公尺以上之台74線快速道路，其車流量大且包含高架道路，龐大通過性車流造成國小學童通學安全性疑慮。</li> <li>為解決新興地區國民小學空間不足之情形，並提升地區通學安全及學習環境品質，故變更文中用地(文中3)為文中小用地(文中小6)。</li> </ol>

註：表內面積應依核定圖實地分割測量為準。



圖 3 變更細部計畫示意圖

## 二、變更後土地使用計畫

表 5 細部計畫變更前後土地使用面積對照表

項目		計畫面積 (公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	變更後	
				面積 (公頃)	占計畫面積 比例(%)
住宅區	第一種住宅區	13.07		13.07	19.97
	第一之一種住宅區	22.75		22.75	34.76
	小計	35.82		35.82	54.73
第五種商業區		2.18		2.18	3.33
加油站專用區		0.55		0.55	0.84
公共設施用地	機關用地	3.38		3.38	5.16
	文中用地	4.26	-4.26	0.00	—
	文中小用地	—	+4.26	4.26	6.51
	公園用地	2.26		2.26	3.45
	兒童遊樂場用地	0.94		0.94	1.44
	公園兼兒童遊樂場用地	0.25		0.25	0.38
	廣場兼停車場用地	0.42		0.42	0.64
	園道用地	2.04		2.04	3.12
	道路用地	13.35		13.35	20.40
小計	26.90		26.90	41.10	
總計		65.45	0.00	65.45	100.00

註：表內面積應依核定圖實地分割測量為準。

### 三、事業及財務計畫

原文中用地(文中3)土地已經市地重劃取得，未來將以分期分區方式興闢學校，優先興闢國民小學、附屬幼兒園及未來與國民中學共用之多功能開放空間，並預留國民中學校舍空間供未來興闢。考量變更範圍內土地皆為臺中市所有，現由臺中市教育局經營，未來興建學校校舍相關經費皆由臺中市政府編列預算籌措。

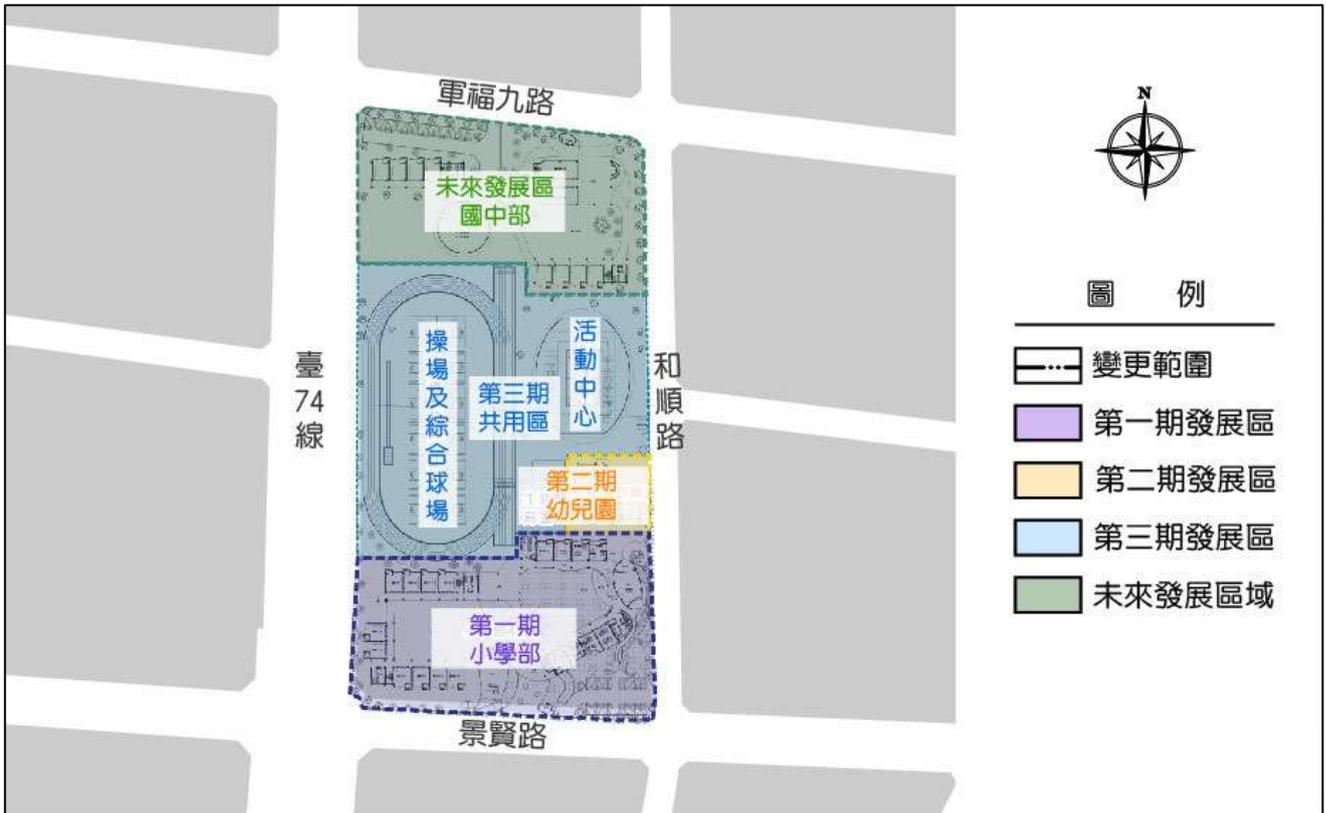


圖 4 分期分區發展示意圖

表 6 事業及財務計畫表

項目	面積 (公頃)	開闢經費(萬元)			主辦 單位	預定完 成期限	經費 來源
		直接 工程費	間接 工程費	合計			
文中小用地 (文中小6)	4.26	16,787	1,313	18,100	臺中市政府	依工程 設計進 度辦理	市府編 列預算

註：表內分期分區範圍、開闢經費與期程得視實際狀況調整。

### 肆、公開展覽期間人民或團體陳情意見及處理建議

本案公開展覽期間並無陳情案件。

討論事項	第四案	所屬行政區	中區、北區、東區、南區、西區、南屯區、西屯區、北屯區
案由	變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(體二用地部分)再提會討論案		
說明	<p>一、計畫緣起</p> <p>依據都市計畫法第 26 條規定：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次。」本計畫第三次通盤檢討因變更內容複雜，自 93 年 6 月至 96 年 11 月間共分為 7 階段發布實施在案，至今已屆檢討年限；且 99 年 12 月 25 日原臺中縣、市合併改制為直轄市，計畫區於發展功能與定位已產生重大改變，為使計畫內容更能符合未來長遠發展需要，故辦理本次（第四次）通盤檢討。</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第 26 條。</p> <p>三、辦理機關：台中市政府。</p> <p>四、通盤檢討範圍及面積</p> <p>臺中市都市計畫原範圍面積為 12,566.55 公頃，為配合「擬定中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫」案之公告實施，已將西屯區計畫範圍重疊部分（面積 1,229.51 公頃），依本府 103 年 6 月 20 日公告發布實施「變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（配合中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫）（計畫範圍調整專案通盤檢討）」案，劃出本計畫範圍外。</p> <p>本次通盤檢討範圍涵蓋臺中市區、北區、東區、南區、西區、南屯區之全部及部分西屯區、部分北屯區，總面積 11,337.04 公頃。</p> <p>五、現行都市計畫概要</p> <p>（一）計畫年期：民國 115 年。</p> <p>（二）計畫人口：計畫人口為 130 萬人。</p> <p>（三）土地使用及公共設施計畫：共劃設住宅區、商業區、新市政中心專用區、工業區、農業區...等 36 種土地使用分區，合計面積 7,284.23 公頃，其中以住宅區劃設面積 3,936.66 公頃最廣；並劃設學校用地、機關用地、市場用地、公園用地、廣場用地、停車場用地、道路用地...等 63 種公共設施用地，合計面積 4,052.81 公頃，其中又以道路用地劃設面積 1,917.51 公頃最高。</p> <p>六、變更計畫綜理</p> <p>本次通盤檢討變更案件共計 49 案，通盤檢討審議過程中配合市府政策及都市計畫行政管理需要，新增變更案件共計 12 案，合計 61 案。</p> <p>七、公開展覽期間人民及團體陳情意見</p> <p>（一）公開展覽期間：自 103 年 7 月 23 日起 30 天。</p>		

(二) 公開說明會：於 103 年 8 月 4 日上午 9 時 30 分假中區區公所、下午 2 時 30 分假州廳中山廳；103 年 8 月 5 日上午 9 時 30 分假東區區公所、下午 2 時 30 分假南區區公所；103 年 8 月 6 日上午 9 時 30 分假西屯區公所、下午 2 時 30 分假南屯區公所；103 年 8 月 7 日上午 9 時 30 分假北屯區公所、下午 2 時 30 分假北區區公所舉行。

(三) 人民及團體陳情意見：公開展覽期間共接獲人民及團體陳情案件計 127 案，逾期陳情案件計 96 案，合計 223 案。

#### 八、專案小組審議情形

本案經本市都市計畫委員會林委員宗敏、周前委員瑞玫、方前委員怡仁、張前委員淑君、劉前委員立偉等 5 人組成專案小組，召開第 1 次至第 3 次專案小組會議；及劉前委員曜華（召集人）、張委員梅英、黃委員志耀、蘇委員睿弼、方前委員怡仁等 5 人組成專案小組，召開第 4 次至第 34 次專案小組會議。

#### 九、市都委會審議歷程

本案前經市都委會 103 年 9 月 19 日第 37 次會議、104 年 6 月 11 日第 45 次會議、105 年 1 月 28 日第 52 次會議、105 年 3 月 3 日第 53 次會議、105 年 3 月 25 日第 54 次會議及 105 年 4 月 29 日第 55 次會議、105 年 5 月 27 日第 56 次會議審議通過。

#### 十、變更案件報請內政部都委會審議情形

本案依市都委會審議結果，共彙整變更案件 110 案提請內政部都委會審議，針對變更內容具急迫性部分先行提請審議，其中變更編號變 12 案業經 104 年 12 月 24 日公告發布實施；變更編號變 34、35、36 等案業經內政部都委會 105 年 8 月 23 日第 881 次會議及 105 年 11 月 15 日第 888 次會議審議通過，並依內政部都委會決議補辦公開展覽完竣，刻正修正書圖報部核定中；其餘變更案件刻正由內政部都委會組成專案小組審議中，目前已召開 8 次專案小組會議討論。

#### 十一、體二用地現況概要及市都委會審議情形

##### (一) 發展背景

體二用地位於雙十路二段、力行路、進德北路及精武路所圍街廓範圍內，計畫面積 25.10 公頃，橫跨臺中市北區及東區範圍，現況主要作為台灣體育運動大學（包含校舍及游泳池、體育館、田徑場、棒球場等體育設施），並有文英館及放送局等藝文設施（亦為本市登錄之歷史建築），東南側部分既有建物密集部分，包含清代東勢子聚落及市有土地提供國民政府來台安置國軍之眷舍。體 2 用地東側既有聚落因受限於公共設施保留地長期未能徵收開闢，建物亦無法合法改建，且市有土地長期遭到占用，導致整體環境老舊頹敗且缺乏鄰里公共設施服務，環境品質亟待改善。

##### (二) 都市計畫歷程

體二用地於 45 年公告「臺中市都市計畫」劃設為公 1 用地，於 75 年第

	<p>一次通盤檢討變更為體 2 用地，80 年第一期公共設施保留地專案通盤檢討擬變更東南側部分為住宅區，惟經內政部都委會第 340 次會議決議「暫予保留、另案辦理」，93 年第三次通盤檢討擬變更東南側部分為住宅區，經內政部都委會 572 次會議決議：「為妥善解決本案「體二」用地公私有土地上現有住戶安置問題，改善當地環境品質及健全臺中市都市整體發展，市府擬議將「體二」用地指定為「都市更新地區」，以「都市更新條例」規定方式整體開發，本案原則同意變更，惟為求計畫具體可行，並避免衍生都市計畫法第十七條第二項但書規定是否核發建照等執行疑義，建議請市府另案依左列各點辦理後，再行報部核定發布實施。(一) 擬變更為住宅區面積範圍，應配合將來擬定都市更新事業計畫，以實際住宅安置樓地板面積詳實劃設之。(二) 請市府依都市更新條例規定程序，整合當地現有住戶參加意願及相關意見，妥為擬具都市更新事業計畫草案，提該市都市更新審議委員會審議通過後，再行將本變更部分報本部核定，都市計畫變更內容，如無需調整本案原報部審議之內容者，建議免再提會討論，報由本部逕予核定，如未能擬具都市計畫更新事業計畫草案經該市都市更新審議委員會審議通過者，應再提會討論。」惟歷經 10 年努力，體二用地仍無法以都市更新方式整體開發。</p>
<p>市 都 委 會 審 議 歷 程</p>	<p><b>一、105 年 4 月 29 日市都委會第 55 次會議決議</b></p> <p>有關體二用地變更內容及開發方式調整（人民陳情案件編號逾 66、逾 70、逾 75 等案）建議暫予保留，並請將下列事項納入考量，修正後再提會討論。</p> <p>(一) 專案小組建議變更為社會福利設施用地範圍，因社會局表示劃設面積大於實際需求，且為減少公共設施保留地取得經費，故將範圍內私有土地附帶條件變更為住宅區，併入東側整體開發範圍。整體開發範圍並請依委員意見酌予調整。</p> <p>(二) 為兼顧臺灣體育運動大學擴校需求以及體二用地調整變更範圍之完整性，建議後續邀集台體大、教育部進行協商。</p> <p>(三) 專案小組建議附帶條件變更為住宅區之開發方式，因地政局建議刪除市地重劃乙節，請再研議可行之開發方式。」</p> <p><b>二、106 年 3 月 31 日市都委會第 68 次會議決議</b></p> <p>(一) 有關體育場用地變更為住宅區之附帶條件建議依黃秘書長景茂書面建議意見修正如下：「1.變更後之住宅區依第二種住宅區使用管制(建蔽率 60%，容積率 220%)，並應回饋 30%土地做為公共設施用地，回饋面積不足 1,000 平方公尺者得折繳代金，代金之計算依繳交當期公告現值加 4 成計。2.土地所有權人自願降低開發強度並比照第一種住宅區使用管制(建蔽率 50%，容積率 140%)者，得免于回饋。3.為鼓勵土地所有權人加速開發建築，土地所有權人於本次通盤檢討發布實施後 2 年內申請建築者，得給予 15%之容積獎勵；3 年內申請建築者，得給予 10%之容積獎勵；5 年內申請建築者，得給予 5%之容積獎勵。4.住宅區申請建築基地面積大於 500 平方公尺者，得給予 10%之容積獎勵。5.第 3、4 款容積獎勵上限為 20%。6.住宅</p>

	<p>區應依計畫道路退縮 2 公尺建築。7.開發建築行為不得影響其他建築基地既有出入通行功能。」</p> <p>(二) 有關文化資產處建議依「歷史建築臺中放送局擴大登錄現勘暨專案小組」建議範圍修正社教用地範圍，因涉及台灣體育運動大學土地，授權由秘書長邀集台灣體育運動大學、文化資產處及有關單位共同研商確認變更方案。</p> <p>(三) 其餘變更內容照業務單位提會方案通過。</p>
再提會討論說明	<p>一、本案考量都市計畫審議時效，經簽奉市長核可後，先行依 106 年 3 月 31 日市都委會第 68 次會議決議修正方案，於 106 年 6 月 13 日報請內政部審議，報請內政部審議之變更方案內容請詳表 1 及圖 1。</p> <p>二、依臺中市文化資產處 106 年 8 月 1 日中市文資古字第 1060005477 號函說明，經 106 年 7 月 7 日召開臺中市古蹟歷史建築聚落及文化景觀審議委員會 106 年度第 3 次會議，「歷史建築臺中放送局擴大登錄案」審議決議如下：</p> <p>(一) 本案經出席委員全數同意擴大登錄。</p> <p>(二) 除原公告土地範圍水源地 151-1 地號外，為文化資產防災需求，同意擴大登錄土地之地號及面積為北區水源段 135-19 (部分) (面積為 631.31 平方公尺)、135-6 (部分) (面積為 455.96 平方公尺)、183 (面積為 3926.66 平方公尺)、183-1 (部分) (486.71 平方公尺) 地號 (實際面積應以實際測繪資料為準)。</p> <p>(三) 上開北區水源段 151-1、135-6 (部分)、183-1 (部分) 地號土地，建議劃為社教用地；水源段 135-19 (部分)、183 地號土地，建議劃為綠地。(歷史建築臺中放送局擴大登錄保存範圍請詳附件)</p> <p>三、依臺中市政府運動局 106 年 8 月 23 日中市運秘字第 1060011324 號函說明略以，按臺中市文化資產處 106 年 8 月 1 日中市文資古字第 1060005477 號函所示，本案經 106 年 7 月 7 日召開臺中市古蹟歷史建築聚落及文化景觀審議委員會 106 年度第 3 次會議，「歷史建築臺中放送局擴大登錄案」決議案，水源段 135-19 (部分)、183 地號土地建議劃為綠地在案。準此，則前述土地業經評估似已無變更為社教用地之必要性。又基於體二用地範圍內大部分為台灣體育運動大學使用，為配合該校整體發展與校園完整性，該校土地及其東側公有土地規劃變更為文大用地，而本案旨揭土地亦屬該校東側土地，如無其他更為有利使用，建議循前述規劃原理原則，變更為文大用地，以利未來區域整體開發及土地使用效益極大化。</p> <p>四、本案業依 106 年 3 月 31 日市都委會第 68 次會議決議修正方案報請內政部都委會審議中，後續因歷史建築臺中放送局擴大登錄範圍，以及臺中市古蹟歷史建築聚落及文化景觀審議委員會建議修正都市計畫方案，爰提會討論。</p> <p>五、考量歷史建築臺中放送局擴大登錄範圍係依文化資產保存法相關規定指定，為避免造成後續權管機關不一致情形，故建議依擴大登錄範圍變更為社教用地。(修正後變更內容明細表請詳表 2，變更計畫示意圖請詳圖 2，變更後計畫示意圖請詳圖 3)</p>

市  
都  
委  
會  
決  
議

- 一、考量歷史建築臺中放送局擴大登錄範圍係依文化資產保存法相關規定指定，為避免造成後續權管機關不一致情形，本案依擴大登錄範圍變更為社教用地。
- 二、為整體環境營造及提供友善活動空間，本市北區水源段 135-19（部分）、183 地號土地指定留設開放空間使用。

表 1 體二用地變更內容明細表 ( 報內政部審議方案 )

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由
			原計畫	新計畫	
111	逾 66 、 逾 70 、 逾 75	體二用地 及自來水 事業專用 區	自來水事業 專用區 (14 平方公尺)	道路用地 (14 平方公尺)	1.體二用地範圍內大部分為臺灣體育運動大學使用，為配合臺灣體育運動大學整體發展與校園完整性，就該校土地及其東側完整公有土地變更為文大用地；文大用地範圍內臺中市政府土地應另循程序辦理公地撥用，現況遭私人占用部分，後續由臺中市政府協助臺灣體育運動大學辦理排除佔用事宜。 2.為利於建築基地出入通行，參酌電台街開闢現況變更為 10 米計畫道路。 3.為維護歷史建築風貌，依臺中放送局歷史建築坐落土地及周邊腹地變更為社教用地。 4.自來水事業專用區北側市有土地 ( 水源段 145-14 及 145-15 地號 ) 變更為綠地用地，以補充公共開放空間。 5.考量體二用地東側區塊既有合法建築密集，土地權屬以私有土地為主，且大部分為建地目土地，為維護合法建築居住權益，故變更為住宅區、出入道路及公共設施用地，有關出入道路及公共設施用地之劃設原則如下：
				體育場用地 (25.10 公頃)	
				文大用地 (4.95 公頃) 註：臺中市政府土地應另循程序辦理公地撥用；現況遭私人占用部分，後續由臺中市政府協助臺灣體育運動大學辦理排除佔用事宜。	
				社教用地 (0.51 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)	
				社會福利設施用地 (0.20 公頃)	
				綠地用地 (0.07 公頃)	
				道路用地 (0.64 公頃)	
				道路用地兼作排水道使用 (0.59 公頃)	

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由
			原計畫	新計畫	
				<p>住宅區 (4.45 公頃) 附帶條件：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.變更後之住宅區依第二種住宅區使用管制(建蔽率 60%，容積率 220%)，並應回饋 30%土地做為公共設施用地，回饋面積不足 1,000 平方公尺者得折繳代金，代金之計算依繳交當期公告現值加 4 成計。</li> <li>2.土地所有權人自願降低開發強度並比照第一種住宅區使用管制(建蔽率 50%，容積率 140%)者，得免予回饋。</li> <li>3.為鼓勵土地所有權人加速開發建築，土地所有權人於本次通盤檢討發布實施後 2 年內申請建築者，得給予 15%之容積獎勵；3 年內申請建築者，得給予 10%之容積獎勵；5 年內申請建築者，得給予 5%之容積獎勵。</li> <li>4.住宅區申請建築基地面積大於 500 平方公尺者，得給予 10%之容積獎勵。</li> <li>5.第 3、4 款容積獎勵上限為 20%。</li> <li>6.住宅區應依計畫道路退</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>(1)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，道路下方作為排水使用部分，劃設為道路用地兼作排水道使用；另為避免力行路與進德北路口形成五叉路口影響交通安全，故於該路口交會處規劃街角廣場，並於廣場南側劃設東西向道路銜接進德北路。</li> <li>(2)為維護住宅社區生活環境品質，故利用公有土地規劃廣場兼停車場用地及公園兼兒童遊樂場用地等鄰里性公共設施用地。</li> <li>(3)利用面積完整且鄰接主要道路之國有土地劃設社會福利設施用地，以供設置社會住宅等使用。</li> </ol> <p>6.考量變更為住宅區部分因現況建物密集，且部分為具歷史價值之建物，倘辦理市地重劃或都市更新整體開發將面臨大規模建物拆遷問題，經評估整體開發確有困難，為維護地方發展脈絡與紋理，故訂定附帶條件敘明變更回饋規定、免回饋情形、開發規模獎勵措施、建築退縮等規定，由土地所有</p>

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由
			原計畫	新計畫	
				縮 2 公尺建築。 7.開發建築行為不得影響 其他建築基地既有出入 通行功能。	權人依附帶條件規定辦理 回饋及開發建築。

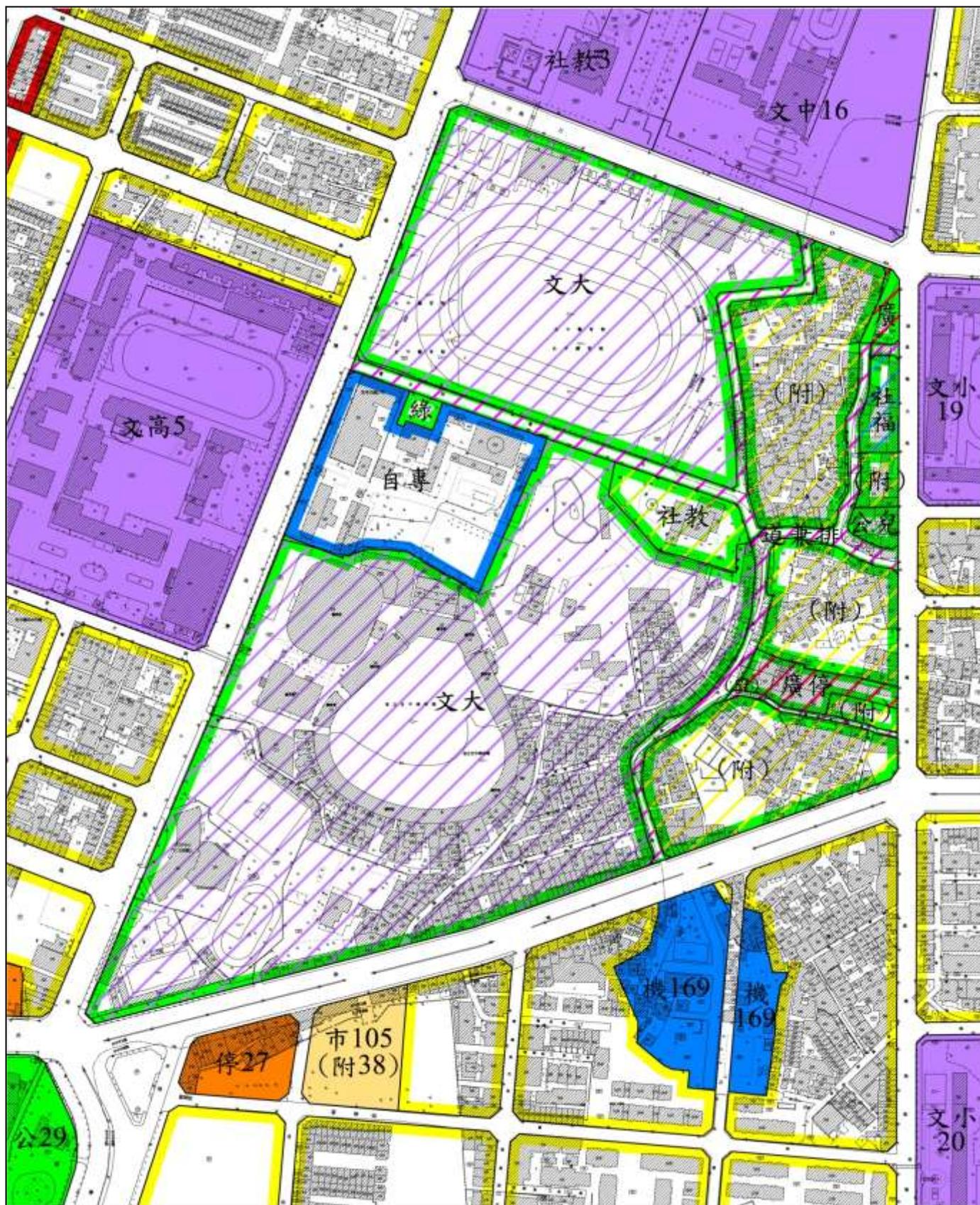


圖 1 體二用地變更示意圖 (報內政部審議方案)

表 2 體二用地變更內容明細表 ( 建議修正方案 )

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由
			原計畫	新計畫	
111	逾 66、逾 70、逾 75	體二用地及自來水事業專用區	自來水事業專用區 (14 平方公尺)	道路用地 (14 平方公尺)	<p>1. 體二用地範圍內大部分為臺灣體育運動大學使用，為配合臺灣體育運動大學整體發展與校園完整性，就該校土地及其東側完整公有土地變更為文大用地；文大用地範圍內臺中市政府土地應另循程序辦理公地撥用，現況遭私人占用部分，後續由臺中市政府協助臺灣體育運動大學辦理排除佔用事宜。</p> <p>2. 為利於建築基地出入通行，參酌電台街開闢現況變更為 10 米計畫道路。</p> <p>3. 為維護歷史建築風貌及防災需求，依臺中放送局<u>歷史建築登錄範圍</u>變更為社教用地。</p> <p>4. 自來水事業專用區北側市有土地 ( 水源段 145-14 及 145-15 地號 ) 變更為綠地用地，以補充公共開放空間。</p> <p>5. 考量體二用地東側區塊既有合法建築密集，土地權屬以私有土地為主，且大部分為建地目土地，為維護合法建築居住權益，故變更為住宅區、出入道路及公共設施用地，有關出入道路及公共設施用地之劃設原則如下：</p>
			體育場用地 (25.10 公頃)	文大用地 (13.18 公頃)	
				文大用地 (4.49 公頃) 註：臺中市政府土地應另循程序辦理公地撥用；現況遭私人占用部分，後續由臺中市政府協助臺灣體育運動大學辦理排除佔用事宜。	
				社教用地 (0.97 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)	
				社會福利設施用地 (0.20 公頃)	
				綠地用地 (0.07 公頃)	
				道路用地 (0.64 公頃)	
	道路用地兼作排水道使用 (0.59 公頃)				

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由
			原計畫	新計畫	
				<p>住宅區 (4.45 公頃) 附帶條件：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.變更後之住宅區依第二種住宅區使用管制(建蔽率 60%，容積率 220%)，並應回饋 30%土地做為公共設施用地，回饋面積不足 1,000 平方公尺者得折繳代金，代金之計算依繳交當期公告現值加 4 成計。</li> <li>2.土地所有權人自願降低開發強度並比照第一種住宅區使用管制(建蔽率 50%，容積率 140%)者，得免予回饋。</li> <li>3.為鼓勵土地所有權人加速開發建築，土地所有權人於本次通盤檢討發布實施後 2 年內申請建築者，得給予 15%之容積獎勵；3 年內申請建築者，得給予 10%之容積獎勵；5 年內申請建築者，得給予 5%之容積獎勵。</li> <li>4.住宅區申請建築基地面積大於 500 平方公尺者，得給予 10%之容積獎勵。</li> <li>5.第 3、4 款容積獎勵上限為 20%。</li> <li>6.住宅區應依計畫道路退</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>(1)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，道路下方作為排水使用部分，劃設為道路用地兼作排水道使用；另為避免力行路與進德北路口形成五叉路口影響交通安全，故於該路口交會處規劃街角廣場，並於廣場南側劃設東西向道路銜接進德北路。</li> <li>(2)為維護住宅社區生活環境品質，故利用公有土地規劃廣場兼停車場用地及公園兼兒童遊樂場用地等鄰里性公共設施用地。</li> <li>(3)利用面積完整且鄰接主要道路之國有土地劃設社會福利設施用地，以供設置社會住宅等使用。</li> </ol> <p>6.考量變更為住宅區部分因現況建物密集，且部分為具歷史價值之建物，倘辦理市地重劃或都市更新整體開發將面臨大規模建物拆遷問題，經評估整體開發確有困難，為維護地方發展脈絡與紋理，故訂定附帶條件敘明變更回饋規定、免回饋情形、開發規模獎勵措施、建築退縮等規定，由土地所有</p>

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由
			原計畫	新計畫	
				縮 2 公尺建築。 7.開發建築行為不得影響其他建築基地既有出入通行功能。	權人依附帶條件規定辦理回饋及開發建築。

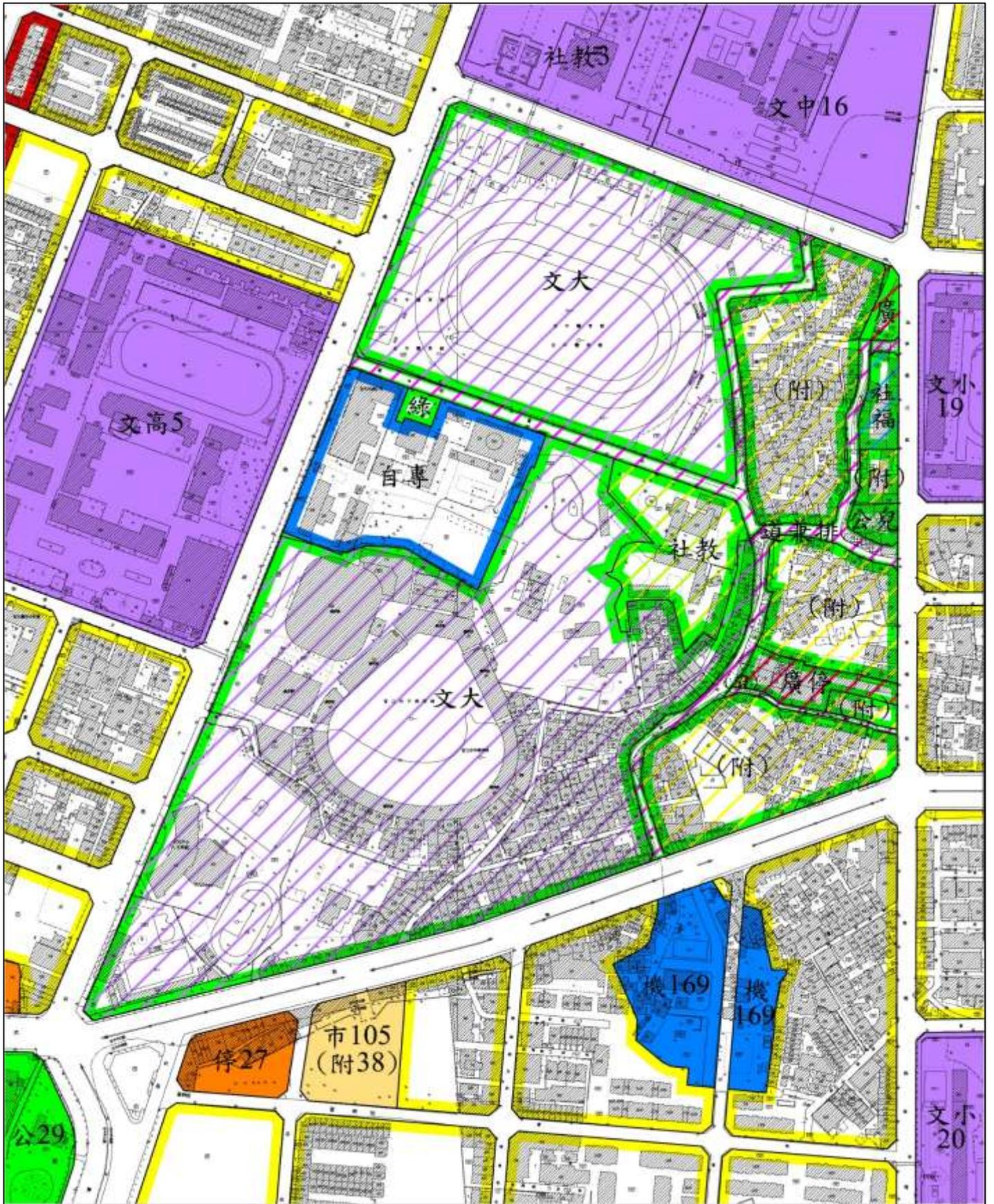


圖 2 變更計畫示意圖 (建議修正方案)

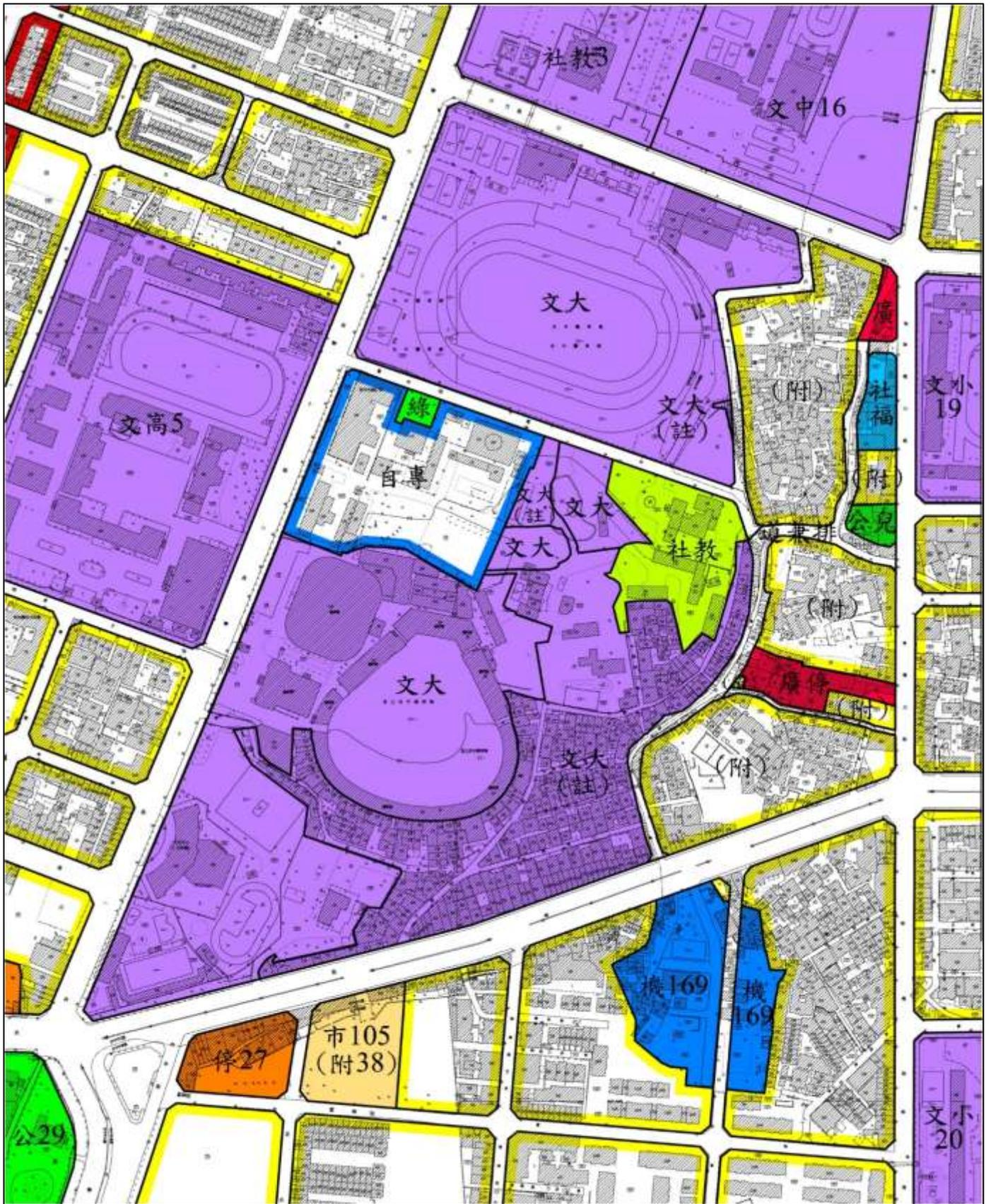
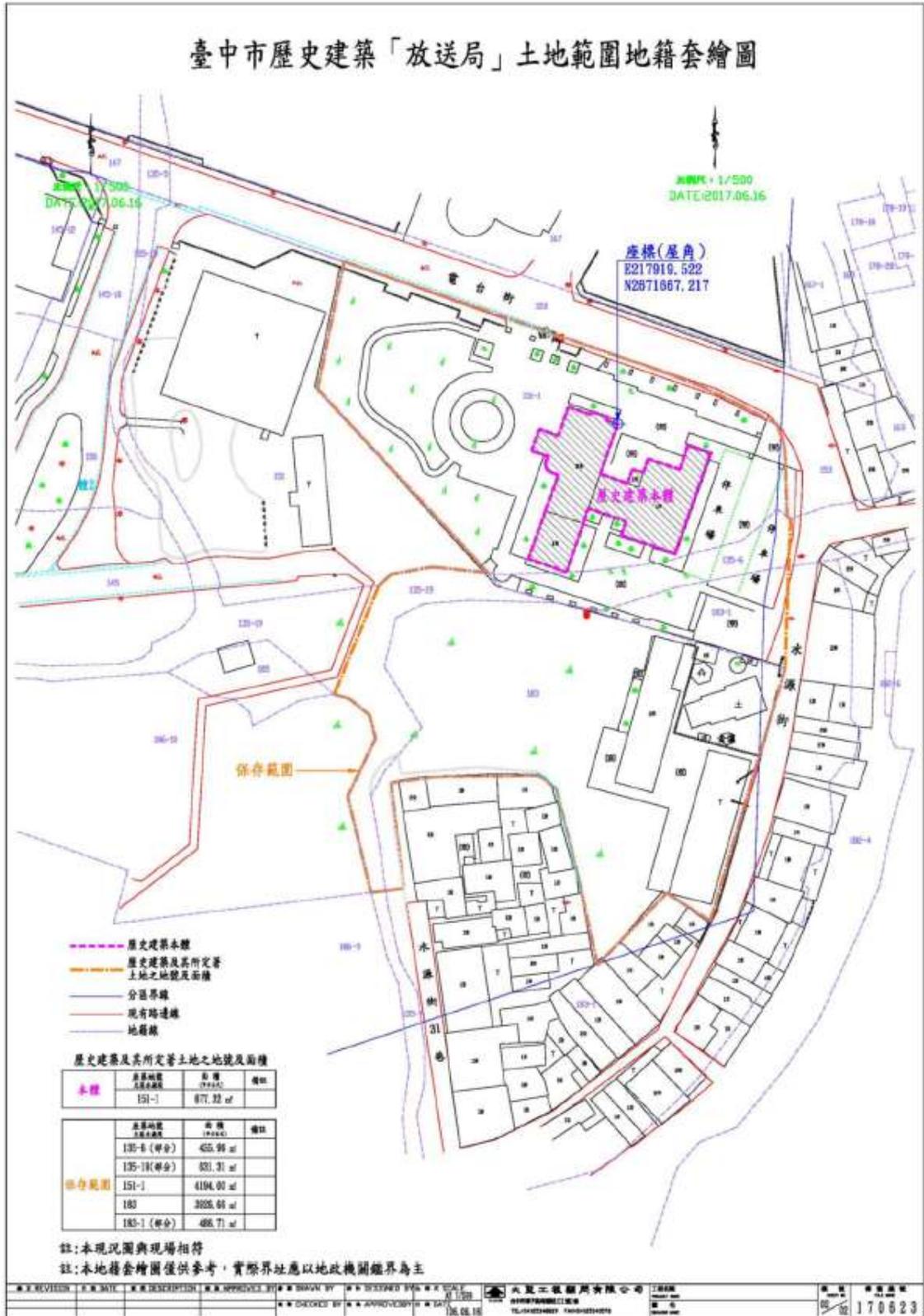


圖 3 變更後計畫示意圖 (建議修正方案)



# 臺中市歷史建築「放送局」土地範圍地籍套繪圖



附圖 2 歷史建築臺中放送局土地範圍地籍套繪圖

(資料來源：臺中市文化資產處)

報告案	第一案	所屬行政區	臺中市
案由	確認「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)案」附帶條件(附二十一)以自願捐獻代金方式辦理回饋之計算方式		
說明	<p>一、辦理背景</p> <p>依財政部國有財產署中區分署 106 年 8 月 3 日台財產中勘字第 10680006710 號函(如附件一)詢有關本市北區水源段 230-306 地號國有土地以繳納代金方式辦理回饋者，其代金計算之方式。</p> <p>查前開地號土地係屬「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(依內政部都市計畫委員會第 604 及 607 次會議決議辦理再公展確定部分)案」變 3 案：「變更停車場用地(停 28)為住宅區(附二十一)」，其附帶條件(附二十一)規定：「應回饋變更面積 30% 以上之公共設施用地，得以自願捐獻代金方式辦理回饋，並應於核准使用執照前繳交市庫，納入『台中市都市發展建設基金』，專供台中市都市發展與建設之用。」，惟未載明以自願捐獻代金方式辦理回饋之計算方式，且另查內政部都市計畫委員會第 604 次會議紀錄(如附件二，變 32 案)，有關上開變更案之審議內容亦未載明其附帶條件以自願捐獻代金方式辦理回饋之計算方式，爰建議附帶條件(附二十一)以自願捐獻代金方式辦理回饋之計算方式，參照上開第三次通盤檢討案其他有關捐獻代金或回饋金之附帶條件計算方式：「以應回饋面積依繳交當年之土地公告現值加四成計算」，並提本市都市計畫委員會確認，作為後續執行依據。</p> <p>二、辦理機關：臺中市政府</p> <p>三、適用範圍：臺中市都市計畫主要計畫</p> <p>四、檢附「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)案」有關捐獻代金或回饋金之附帶條件彙整(如附件三)供參。</p>		
決定	「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)案」附帶條件(附二十一)以自願捐獻代金方式辦理回饋之計算方式，同意「以應回饋面積依繳交當年之土地公告現值加四成計算」。		

附件一 財政部國有財產署中區分署106年8月3日台財產中勘字第10680006710號函

檔 號：  
保存年限：

財政部國有財產署中區分署 函

地址：台中市西區民生路168號3、4樓  
聯絡方式：謝孟昕 04-23025353#1266

受文者：臺中市政府都市發展局

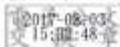
發文日期：中華民國106年8月3日  
發文字號：台財產中勘字第10680006710號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：地籍謄本及使用分區證明.pdf(1061002381\_1\_031440163131.pdf)

主旨：為應業務需要，請貴局惠予查告臺中市北區水源段230-306地號國有土地，以繳納代金方式辦理回饋者，其代金計算之方式，請查照。

說明：

- 一、依本署國有財產估價委員會第577次委員會議紀錄辦理。
- 二、旨揭土地使用分區證明書記載為第二種住宅區，並附記：「附二十一：應回饋變更面積30%以上之公共設施用地，得以自願捐獻代金方式辦理回饋．．．」，惟尚未明確載明代金之計算方式。本署為辦理本案國有土地計價需要，爰請貴局查明惠復。隨函檢附地籍謄本資料及土地使用分區證明1份供參。

正本：臺中市政府都市發展局

副本：

城鄉計畫科 收文:106/08/04



361060134646 有附件



臺中市政府都市計畫局發證同間使用文表

臺中市政府都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書

受文者	張聖易小姐 先生 住址					發 文	中華民國一〇五年九月六日	備註
副 本						日期文號	壹佰零伍中部發字第 10509060063 號	
收 受 者						都市計畫案名	計畫書中特別使用規定 (有關以市地重劃方式整體開發之規定 ，有關公共設施負擔比例之規定)	
行政區	地段名稱 段別及小段	地號	土地使用分區或 (公共設施)用地名稱	都市計畫案名		附二十一：應回購變更面積 30%以上之公 共設施用地，得以自願捐獻代命方式歸理人切結之地籍圖謄 本證明書係依申請 回購，並應於核准使用款項前繳文市庫，專供仍應依地政事務所 核發之地籍圖謄本 為準		
北區	水源	230-306	第二種住宅區	102/10/15 府授都計字第 1020175550 號公告 「變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市 地重劃地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」第 「變更臺中市都市計畫(後庄里地區)細部計畫 第二次通盤檢討)案」 a		無 d		
北區	水源	90-34	第二種住宅區/abc	104/07/22 府授都計字第 1040156006 號公告 發 布實施「臺中市轄區內各都市計畫(含都市計畫) 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」b				
北區	水源	90-4	1:第一種住宅區,2:第 二種住宅區 abc					
北區	水源	91	1:第一種住宅區,2:第 二種住宅區 abc					
北區	水源	91-13	1:第一種住宅區,2:第 二種住宅區 abc					

臺中市政府都市發展局

核發機關服務電話: 04-22289111 轉 65301-2

## 附件二 內政部都市計畫委員會第604次會議紀錄變32案

### 內政部都市計畫委員會第 604 次會議紀錄

- 一、時間：中華民國 94 年 3 月 8 日（星期二）上午 9 時 30 分。
- 二、地點：本部營建署 601 會議室。
- 三、主席：蘇兼主任委員嘉全（宣布開會時兼主任委員及兼副主任委員因公尚未出席，由委員互推林委員中森代理主席主持第一、二案，嗣由林兼副主任委員永堅代理主席接續主持第三至十案後，另有要公先行離席，由委員互推林委員中森代理主席繼續主持）

紀錄彙整：張世傑

- 四、出席委員：（詳會議簽到簿）。
- 五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。
- 六、確認本會第 603 次會議紀錄。  
決 定：確定。

#### “以下內容僅供參考”

- 七、核定案件：  
第 1 案：臺北市政府函為「變更台北市中山區鷓南山南側、實踐大學西北側部分保護區、住宅區、文教區、道路用地為保護區、風景區、文教區、道路用地計畫案」。
- 說 明：一、本案業經台北市都市計畫委員會 93 年 11 月 26 日第 536 次會議審議通過，並准臺北市政府 94 年 1 月 14 日府都規字第 09405775000 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 2 款、第 4 款。
  - 三、變更位置：詳計畫圖示。
  - 四、變更內容：詳計畫書。
  - 五、公民或團體所提意見：無。
- 決 議：本案除下列各點外，其餘准照臺北市政府核議意見通過，並退請該府依照決議修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。
- 一、本地區未來擬規劃新天母快速道路(鷓南山段)高架匝道(引道)路線將通過本案部分變更範圍，請於計畫書中適度補充說明該高架匝道(引道)之高度、未來之規劃路線及土地使用計畫，與本案計畫之關係及後續配合辦理事項。

第15案：台中市政府函為「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）案」。

說明：一、本案業經台中市都市計畫委員會 92 年 12 月 12 日第 195 次會議、12 月 30 日第 196 次會議、93 年 1 月 5 日第 197 次會議、2 月 19 日第 198 次會議、3 月 16 日第 199 次會議、3 月 31 日第 200 次會議、4 月 22 日第 201 次會議、5 月 5 日第 202 次會議及 5 月 27 日第 203 次會議審議通過，並准台中市政府 93 年 7 月 22 日府工都字第 0930115491 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉兼主任委員核示由本會委員組成專案小組先行審查，研提具體審查意見後，再行提會討論；本案專案小組成員為何委員東波、楊委員龍士、李委員素馨、姜委員淪生、張委員元旭等，並由何委員東波擔任召集人，於 93 年 8 月 17 日、10 月 19 日、11 月 9 日、11 月 23 日、12 月 7 日、12 月 14 日、12 月 21 日、94 年 1 月 4 日召開 11 次專案小組審查會議，研獲具體審查意見，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組審查意見(如附錄)通過，並退請臺中市政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、變更內容明細表部分：

1. 編號2案有關變更文中用地為文中用地（兼供中等學校使用）乙節，除計畫區內惠文、西苑、忠明等三所中學已實際供完全中學使用之三處文中用地予以變更為文中用地（兼供完全中學使用）外，其餘仍維持原文中用地。

2. 編號58案有關變更部分住宅區及商業區為社教機構用地乙節，依台中市政府列席代表說明，本案土地取得方式業經該府、國立台中圖書館與國防部協調達成共識在案，爰同意依台中市政府列席代表於本次會議中所提變更範圍（如附圖一）通過，變更部分住宅區（面積1.5972公頃）及商業區（面積0.5633公頃）為社教機構用地（面積2.1605公頃），並將上開協調文件納入計畫書內載明，以利執行。

3. 配合都市計畫法台灣省施行細則第30條之1之法令用語，同意依台中市政府補充說明，將本案中有關「電信事業專用區」乙詞，統一修正為「電信專用區」。

二、關於台中市政府列席代表會中所提有關本案變更內容綜理表內所載各項變更內容之面積、地段、地號以及本案公共設施編號及附帶條件編號等資料，在計畫圖變更範圍不變動之原則下，由台中市政府會同本會幕僚業務單位逕予檢核，免再提會討論乙節，同意依照辦理。

三、有關本案主要計畫圖比例尺部分，依據台中市政府補充說明，由於本案 93.6.15 先行發布實施有關計畫圖之變更案，係以 1/1000 比例尺為準，且台中市另一主要計畫「變更台中市擴大都市計畫（大坑風景地區）主要計畫」重製檢討之主要計畫圖，亦以 1/1000 比例尺為準，故同意依台中市政府意見，本案主要計畫圖比例尺仍維持 1/1000，下次通盤檢討時，再依本會專案小組審查意見（八）- 3 辦理。

四、逕向本部陳情部分：

1. 編號逕12案有關變更部分農業區為公園用地乙案，據台中市政府列席代表

							碼 2819 號。 2. 油 35 用地上(商業區)之建物係 66.10.7 請照，建照號碼 1380 號。」以利查考。
32	37	715 2	北區台中公園北側住宅區及停車場用地「停 28」	住宅區(0.0789 公頃) 停車場用地(停 28)(0.0323 公頃)	停車場用地(停 28)(0.0789 公頃) 住宅區(0.0323 公頃)	1. 北區水源段 90 地號屬市有地，因交通局開闢「停 28」停車場，造成該地地形畸零，處分不易，故配合「停 28」就完整範圍變更為停車場，供大眾使用。 2. 另「停 28」於辦理地上物補償費現場測量時發現都市計畫範圍大於釘樁及地籍分割範圍，若依都市計畫範圍辦理開闢，需再補徵收部分私有土地及拆遷多棟領有使用執照之房屋。為維護土地所有權人權益，依地籍逕為分割成果，變更已有合法建物之私有地為住宅區。	1. 依本次通盤檢討變更原則，建議增訂停車場用地變更為住宅區部分之附帶條件規定如下：應回饋變更面積 30% 以上之公共設施用地，得以自願捐獻代金方式辦理回饋，並應於核准使用執照前繳交市庫，納入「台中市都市發展建設基金」，專供台中市都市發展與建設之用。 2. 其餘建議照市府核議意見通過。
33	38	735 4 735 3	北區東光路東側屠宰場用地	屠宰場用地(4.8049 公頃)	市場用地(得兼作綜合市場或批發市場使用)(市 116)(4.8049 公頃)	1. 屠宰場用地現由台中市肉品市場(股)公司經營，屬「農產品市場交易法」第十二條規定之公用事業；因經營型態為依法設立之農產品交易市場，故依現況變更，以符實際。	依據台中市政府列席代表說明，該地區現況實際使用型態為批發市場及屠宰場，爰建議修正為批發市場用地(得兼供屠宰場使

附件三 「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）案」有關捐獻代金或回饋金之附帶條件彙整

附十三：

- 一、申請開發之土地所有權人應提供變更土地面積 15%以上之回饋，始得發照建築。
- 二、回饋金之計算以應回饋面積依繳交當年之土地公告現值加四成計算。
- 三、回饋金應納入「台中市都市發展建設基金」，專供台中市都市發展與建設之用。
- 四、土地使用分區管制依該所在地區之細部計畫「第二種住宅區」所訂之各項規定辦理。

附十四：

- 一、申請開發之土地所有權人應於開發時繳交其開發土地面積 20%價值之回饋金，其土地價值計算，依繳交當時公告現值加四成計算。
- 二、回饋金應納入「台中市都市發展建設基金」，專供台中市都市發展與建設之用。

附十六：

- 一、應於本計畫發布實施後二年內繳交變更土地總面積 8%比例價值之回饋金，否則依法定程序變更恢復為原計畫。回饋金之計算公式為 $[(申請基地面積 \times 回饋比例) \times (繳交當年之當地平均公告土地現值 \times 1.4)]$ 。回饋金應納入「台中市都市發展建設基金」，專供台中市都市發展與建設之用。
- 二、醫療專用區之建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 420%。
- 三、應提供廣場式開放空間供本市南屯區公益活動使用（使用單位的申請及空間使用的管理由林新醫院另訂管理辦法施行），該開放空間大小為 9 公尺（不含 4 公尺騎樓退縮空間） $\times 30$  公尺 = 270 平方公尺。
- 四、應依申請樓地板面積每 125 平方公尺設置一部停車位數（未達整數時其零數應設置一部）。
- 五、應於繳納回饋金並取得衛生主管機關核准增設病床數之相關證明文件後，始得由台中市政府核發建築執照。

附十七：

- 一、申請開發之土地所有權人應提供變更土地面積 30%以上之回饋，始得發照建築。
- 二、回饋金之計算以應回饋面積依繳交當年之土地公告現值加四成計算。

三、回饋金應納入「台中市都市發展建設基金」，專供台中市都市發展與建設之用。

四、土地使用分區管制依該所在地區之細部計畫「第二種商業區」所訂之各項規定辦理。

附二十八：

1.應回饋變更面積 40%以上之公共設施用地，得以自願捐獻代金三年分期方式辦理回饋，繳交代金計算基準，以應回饋面積依繳交當年之公告土地現值加四成計算，並應於核准使用執照前繳交市庫，納入「台中市都市發展建設基金」，專供台中市都市發展與建設之用。

2.本宗教專用區之建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 160%。

3.本宗教專用區之開發建築，應經台中市都市設計委員會審議通過後，始得發照。

附三十：

一、應於本計畫發布實施後二年內繳交變更土地總面積 10%比例價值之回饋金，否則依法定程序變更恢復為原計畫。回饋金之計算公式為 $[(申請基地面積 \times 回饋比例) \times (繳交當年之當地平均公告土地現值 \times 1.4)]$ 。回饋金應納入「台中市都市發展建設基金」，專供台中市都市發展與建設之用。

二、醫療專用區之建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 420%。

三、應提供廣場式開放空間供本市南屯區公益活動使用（使用單位的申請及空間使用的管理由林新醫院另訂管理辦法施行），該開放空間大小為 9 公尺（不含 4 公尺騎樓退縮空間） $\times 30$  公尺 = 270 平方公尺。

四、應依申請樓地板面積每 125 平方公尺設置一部停車位數（未達整數時其零數應設置一部）。

五、應於繳納回饋金並取得衛生主管機關核准增設病床數之相關證明文件後，始得由台中市政府核發建築執照。

變更台中港特定區計畫細部計畫(土地使用  
分區管制要點)(配合第三次通盤檢討)書

業 務 承 辦 人 員	
業 務 單 位 主 管	

臺 中 市 政 府

中 華 民 國 1 0 6 年 1 1 月