

擬定烏日都市計畫(第二次通盤檢討
變更內容明細表編號五案原工業區
變更為住宅區部分)細部計畫書

臺 中 市 政 府
中 華 民 國 105 年 12 月

臺中市擬定都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	擬定烏日都市計畫(第二次通盤檢討變更內容明細表編號五案原工業區變更為住宅區部分)細部計畫案	
擬 定 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 24 條	
擬定都市計畫機關	臺中市政府(原擬定機關：原臺中縣烏日鄉公所)	
自擬細部計畫或 申請變更都市計畫之 機 關 名 稱 或 土 地 關 係 人 姓 名	黃○峯、黃○哲	
本 案 公 開 展 覽 之 起 迄 日 期	公開展覽	自民國 104 年 11 月 9 日起公開展覽 30 天。刊登於民國 104 年 11 月 9 日、10 日、11 日聯合報 E1 版。
	公開說明會	民國 104 年 11 月 24 日上午 10 時 00 分假烏日區公所第一會議室
人 民 或 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	民國 104 年 12 月 28 日臺中市都市計畫委員會第 51 次會議審議通過	

目 錄

壹、緒論	1
一、計畫緣起	1
二、辦理依據	1
三、細部計畫區位置及範圍	2
貳、現行都市計畫內容概要	5
一、主要計畫概述	5
二、本細部計畫與主要計畫之關係	5
參、地區發展現況	6
一、基地現況	6
二、土地權屬	6
三、附近土地使用現況	8
四、公共設施現況	9
五、交通現況	12
肆、實質計畫內容	13
一、規劃原則與構想	13
二、計畫年期、計畫人口與密度	13
三、土地使用計畫	14
四、道路系統計畫	14
伍、土地使用管制計畫	16
陸、事業及財務計畫	17
一、開發主體與開發方式	17
二、回饋比例與方式	17
三、辦理時程	17

表 目 錄

表 1	變更烏日都市計畫(第二次通盤檢討)案變更內容明細表 編號五案	5
表 2	土地權屬及使用現況分析表	6
表 3	計畫範圍鄰近地區公共設施面積統計表	10
表 4	土地使用計畫面積分配表	14
表 5	事業及財務計畫分析表	18

圖 目 錄

圖 1	計畫位置與範圍示意圖	3
圖 2	計畫範圍地籍圖	4
圖 3	計畫範圍現況地形圖	7
圖 4	計畫範圍鄰近土地使用分區圖	8
圖 5	計畫範圍鄰近地區公共設施現況分布圖	9
圖 6	計畫範圍鄰近地區公共設施現況照片	11
圖 7	交通現況圖	12
圖 8	土地使用計畫示意圖	15

附件

附件一、土地登記謄本

附件二、地籍圖謄本

附件三、土地使用分區證明

附件四、回饋協議書

附件五、回饋代金繳費收據

壹、緒論

一、計畫緣起

本細部計畫區原屬烏日都市計畫主要計畫劃設之工業區，於民國 84 年 1 月 23 日公告發布實施之「變更烏日都市計畫（第二次通盤檢討）案」中，為維護居住環境品質，工業區應集中劃設，避免零星規劃，故將該工業區變更為住宅區（變更內容明細表編號五案），並附帶條件規定：「應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築」。

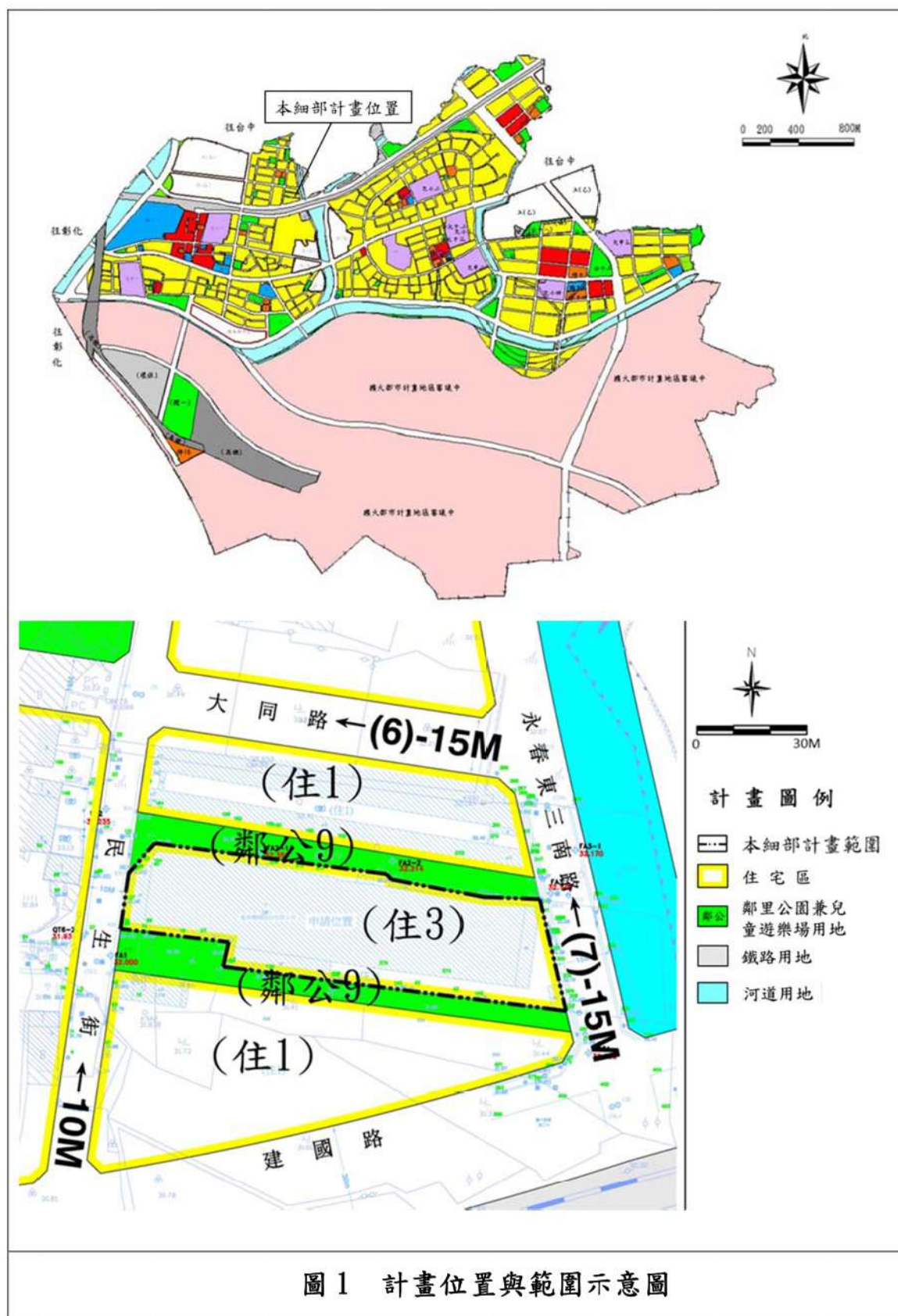
土地所有權人為促進其土地利用，爰依都市計畫法及前開計畫書附帶條件規定，辦理細部計畫擬定作業程序，作為本細部計畫區後續開發建設之準據，以維護整體居住環境品質及促進地區發展。

二、辦理依據

- （一）都市計畫法第 24 條：「土地權利關係人為促進其土地利用，得配合當地分區發展計畫，自行擬定或變更細部計畫，並應附具事業及財務計畫，申請當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所依前條規定辦理」。
- （二）都市計畫法第 22 條，細部計畫書、圖應表明事項。
- （三）前台中縣政府（現合併為臺中市政府）民國 84 年 1 月 23 日八四府工都字第 14743 號函發布公告「變更烏日都市計畫（第二次通盤檢討）案」變更內容明細表編號五案附帶條件內容。

三、細部計畫區位置及範圍

本細部計畫區位烏日都市計畫區中北側第一鄰里內，東側緊鄰永春東三南路，西側臨民生街，南、北兩側緊鄰第一鄰里細部計畫劃設之「鄰公九」鄰里公園用地。計畫範圍依土地標示包括烏日區三民段 211 地號等 7 筆土地，計畫面積依「變更烏日都市計畫(第二次通盤檢討)案」變更內容明細表編號五案記載為 0.35 公頃，現依土地登記謄本所載面積為準，計畫面積約 3,065.92 平方公尺(詳圖 1、圖 2)。



貳、現行都市計畫內容概要

一、主要計畫概述

烏日都市計畫於民國 61 年 11 月 30 日發布實施，其後於民國 77 年 2 月發布實施第一次通盤檢討，民國 84 年辦理第二次通盤檢討，而後於民國 91 年 12 月 10 日發布實施擴大及變更烏日都市計畫(第三次通盤檢討)案及 99 年 9 月 3 日發布擴大及變更烏日都市計畫(第三次通盤檢討)再提會討論案至今，其面積為 1178.25 公頃，計畫目標年為民國 110 年，計畫人口為 52,000 人。

二、本細部計畫與主要計畫之關係

本細部計畫區於烏日都市計畫時，劃設為工業區，後依據「變更烏日都市計畫(第二次通盤檢討)案」變更內容明細表編號五案，業將工業區變更為住宅區，並列入附帶條件之規定。於配合主要計畫指導原則下，本計畫依照附帶條件之規定，辦理細部計畫擬定作業程序。

表 1 變更烏日都市計畫(第二次通盤檢討)案變更內容明細表編號五案

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
		原計畫	新計畫		
五	計畫區北側第一鄰里內	工業區 0.35 公頃	住宅區 0.35 公頃	為維護居住環境品質，工業區應集中劃設，避免零星規劃，故變更之。	應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。

參、地區發展現況

一、基地現況

基地位在烏日都市計畫區第一鄰里內，西臨民生街、東臨永春東三南路，現況為寬泰機械股份有限公司工廠廠房使用（詳圖 3）。

二、土地權屬

計畫範圍土地標示包括台中市烏日區三民段 211、212、221、222、212-1、221-1 及 222-1 地號等共 7 筆土地，面積 3,065.92 平方公尺（約 927.44 坪），土地權屬分屬黃振峯、黃振哲所有，權利範圍各佔二分之一。

表 2 土地權屬及使用現況分析表

位置	地號	面積(m ²)	土地權屬	使用現況
烏日都市計畫區北側第一鄰里內	211	3,040.26	 黃○峯 黃○哲 (權利範圍各佔二分之一)	寬泰機械股份有限公司工廠廠房
	212	5.42		
	212-1	8.58		
	221	1.74		
	221-1	2.66		
	222	0.94		
	222-1	6.32		
	合計	3,065.92		

三、附近土地使用現況

基地緊鄰烏日都市計畫(第一鄰里)細部計畫區，依據「變更烏日都市計畫第一鄰里細部計畫(第一次通盤檢討)案」及「擴大及變更烏日都市計畫(第三次通盤檢討)案」將全區劃分為住宅區、公共設施、道路等三大部份；區內多規劃為住宅區，公共設施包含停車場、兒童遊樂場、鄰里公園、道路等（詳圖 4）。



四、公共設施現況

烏日都市計畫(第一鄰里)細部計畫區公共設施規劃完善，包含停車場、兒童遊樂場、鄰里公園、道路等用地，區內公共設施皆已開闢完成(詳圖 5、圖 6、表 3)。



表 3 計畫範圍鄰近地區公共設施面積統計表

項目		計畫面積(公頃)
兒童遊樂場	兒 三	0.26
	兒 四	0.22
	兒 五	0.11
	小 計	0.59
鄰里公園	鄰 公 七	0.23
	鄰 公 八	0.20
	鄰 公 九	0.15
	小 計	0.58
停車場用地	(停八)	0.34
道路用地		3.71
合 計		5.22

資料來源：變更烏日都市計畫第一鄰里細部計畫(第一次通盤檢討)案及擴大及變更烏日都市計畫(第三次通盤檢討)案

項目	現況照片
兒三	
兒四	
兒五	

項目	現況照片	
鄰公七		
鄰公八		
鄰公九		
停八用地		
		
圖 6 計畫範圍鄰近地區公共設施現況照片		

五、交通現況

本細部計畫區東側臨接 15M-(7)主要計畫道路(永春東三南路)；西臨 10M 第一鄰里細部計畫道路(民生街)，為計畫區主要聯外交通動線；亦為本細部計畫區主要出入交通動線。



肆、實質計畫內容

一、規劃原則與構想

(一)規劃原則

依據現行主要計畫「擴大及變更烏日都市計畫(第三次通盤檢討)案」土地使用分區管制計畫，本計畫範圍屬第三種住宅區(住三)，其建蔽率為60%，容積率為200%。

(二)規劃構想

規劃構想以「延續周邊居住環境」與「形塑完整空間」為主軸：

1. 延續周邊居住環境

本細部計畫區周邊居住空間以集合住宅或獨棟住宅為主，因此本計畫區將配合周邊住宅型態，以塑造整體都市景觀。

2. 形塑完整空間

本細部計畫區屬狹長基地，鄰道路兩側基地寬介於15至29公尺間，基地內最寬部分亦不超過30公尺，未來開發建築配置受限，需倚賴東、西兩側道路進出，且計畫區南、北兩側已有「鄰公九」鄰里公園用地，而相鄰之第一鄰里細部計畫區亦劃設充足之公共設施用地且以市地重劃方式開發完成，故本細部計畫區擬以整體開發為考量，將應回饋之公共設施用地改採折算代金方式繳納。

二、計畫年期、計畫人口與密度

(一)計畫年期

本細部計畫之計畫年期依循上位計畫—「擴大及變更烏日都市計畫(第三次通盤檢討)」案之計畫年期，訂定為民國110年。

(二)容納人口與居住密度

依照主要計畫所訂定之計畫居住淨密度為 335 人/公頃(計畫人口/住宅區面積)及本細部計畫總面積 0.3066 公頃推算，本細部計畫區可容納之計畫人口數為 103 人；推算本細部計畫區每人平均居住樓地板面積約為 60 平方公尺。詳細之計算式如下所示：

$$335 \text{ 人/公頃} \times 0.3066 \text{ 公頃} = 103 \text{ 人}$$

$$0.3066 \text{ 公頃(住三面積)} \times 200\%(\text{容積率}) \div 103 \text{ 人} \div 60 m^2$$

三、土地使用計畫

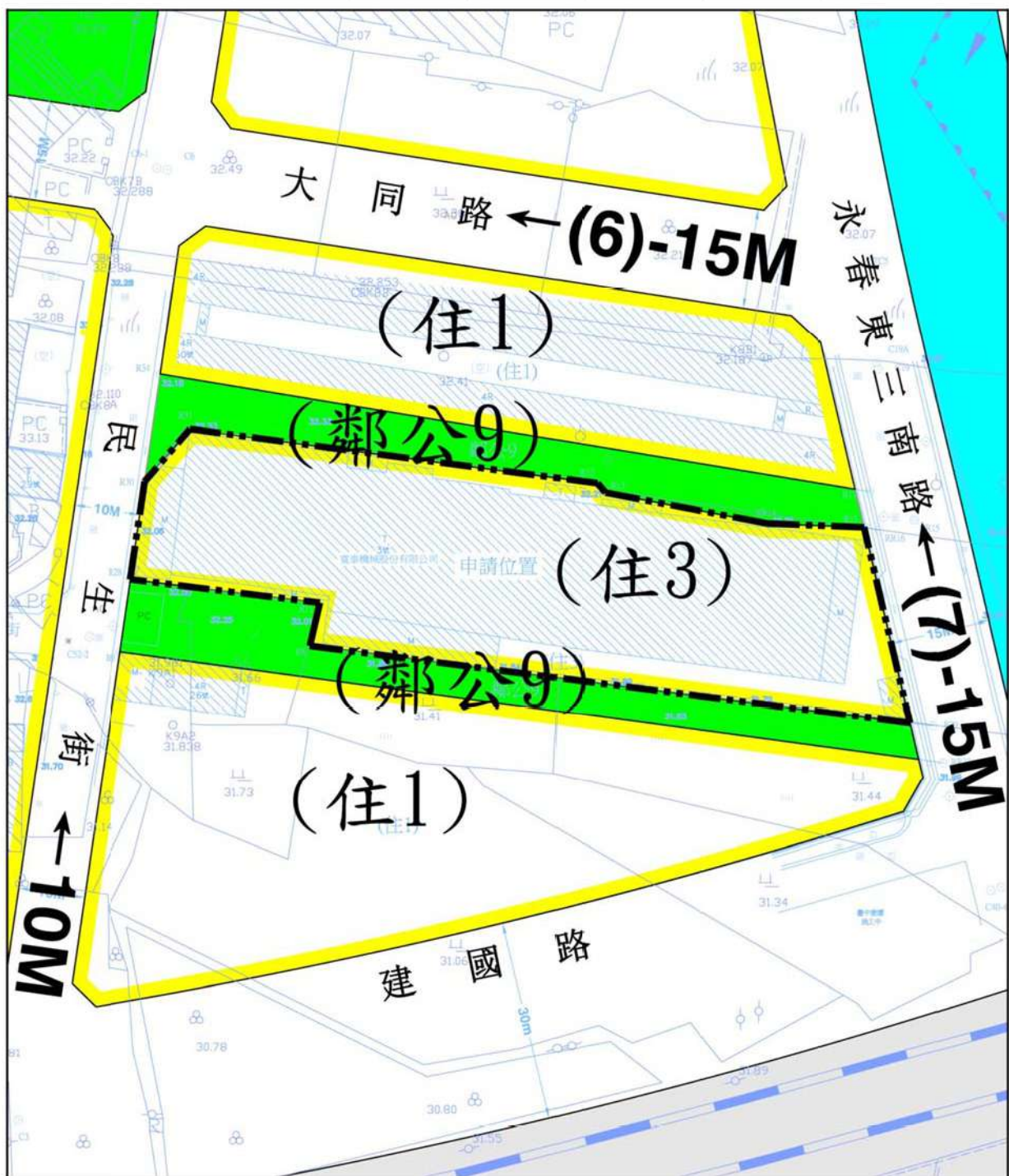
- (一) 本細部計畫依據現行主要計畫「擴大及變更烏日都市計畫(第三次通盤檢討)案」土地使用分區管制計畫，屬第三種住宅區(住三)，面積約為 0.3066 公頃。(詳圖 8)
- (二) 本細部計畫區為長方形街廓設計，直接相通之巷道則採東西向為原則，以誘導住宅之配置呈南北向。而基地範圍長約 115 公尺、寬 15~29 公尺，未來將以集合住宅建築型態配置。

表 4 土地使用計畫面積分配表

使用分區	面積(公頃)	比例(%)
第三種住宅區	0.3066	100%

四、道路系統計畫

本細部計畫區東側臨接 15M-(7) 主要計畫道路(永春東三南路)；西臨 10M 第一鄰里細部計畫道路(民生街)，為計畫區主要聯外交通動線；亦為本細部計畫區主要出入交通動線。



圖例

- | | | | | | |
|---|--|--|--|---------|---|
| 住宅區 | 鄰公 | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 | 兒 | 兒童遊樂場用地 | 鐵路用地 |
| 河道用地 | 計畫道路 | 細部計畫範圍 | | | |

註:本細部計畫範圍外應以原核定發布實施都市計畫圖為準。



S:1/1000

圖 8 土地使用計畫示意圖

伍、土地使用管制計畫

為促進土地之合理使用，訂定本細部計畫土地使用分區管制要點如下：

- 一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、第三種住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
- 三、本計畫區不得適用都市更新相關獎勵。
- 四、本計畫區建築基地之容積移轉及其他容積獎勵規定之合計，不得超過基準容積率之 1.5 倍。
- 五、住宅區內之建築基地應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。
- 六、住宅區建築基地申請建築時，其樓地板在 250 平方公尺（含）以下者，應留設 1 部停車空間，超過部份每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。
- 七、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一棵，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。
- 八、本計畫區建物之興建應提送本市都市設計審議委員會審議。
- 九、本要點未規定事項，適用其他有關法令之規定。

陸、事業及財務計畫

一、開發主體與開發方式

本細部計畫之土地使用分區皆為住宅區，由土地所有權人辦理整體規劃開發，相關開發建設費用均由土地所有權人自行負擔。

二、回饋比例與方式

本細部計畫依據「變更烏日都市計畫(第二次通盤檢討)案」變更內容明細表編號五案之附帶條件規定：「應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築」。

另依據臺中市都市計畫委員會 104 年 12 月 28 日第 51 次會議紀錄審議案第二案會議決議：「本案原則同意以折繳代金方式回饋，回饋比例應為 33%。」據此，本細部計畫回饋之公共設施用地面積為 1011.75 平方公尺($3,065.92 \text{ 平方公尺} \times 33\% = 1011.75 \text{ 平方公尺}$)，並以折算代金方式繳納。代金計算方式：應繳交代金＝變更土地面積 X 回饋比例 X 變更當期公告土地現值 1.4 倍。

三、辦理時程

土地所有權人應於都市計畫核定前，依都委會決議內容，與臺中市政府簽定回饋協議書，協議書應納入都市計畫書作為執行依據，並於代金全數繳清後，都市計畫始得核定發布實施。

表 5 事業及財務計畫分析表

公共設施 種類	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費 (萬元)	主辦 單位	預定完 成期限	經費 來源
		徵 收	市地 重劃	無償 提供	其他				
公共設施 用地	0.101				√ 折算 代金	0.101 公 頃乘以變 更當期公 告土地現 值 1.4 倍。	土 地 所 有 權 人	108 年 12 月	土 地 所 有 權 人 自 有 資 金

註：依據 104 年 12 月 28 日「臺中市都市計畫委員會第 51 次會議紀錄審議案第二案會議決議」辦理。

附件

附件一、土地登記謄本

附件二、地籍圖謄本

附件三、土地使用分區證明

附件四、回饋協議書

附件五、回饋代金繳費收據

=====
備註：因涉及個資，附件暫不上網，
如需閱覽請洽都市發展局城鄉計畫科。
=====