

變更大雅都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)
(增訂社會福利設施用地土地使用分區管制要點)書

臺中市政府
中華民國 106 年 06 月

變更大雅都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）（增訂社會福利設施用地土地使用分區管制要點）書

臺中市政府

臺中市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更大雅都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)(增訂社會福利設施用地土地使用分區管制要點)案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
變 更 都 市 計 畫 機 關	臺中市政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地關係人姓名	臺中市政府社會局	
本 案 公 開 展 覽 之 起 訖 日 期	公 開 展 覽	民國 105 年 10 月 18 日起公開展覽 30 天(刊登於 105 年 10 月 19 日台灣新生報全國版廣告 13、10 月 20 日台灣新生報全國版廣告 12 及 10 月 21 日台灣新生報全國版廣告 12)
	公 開 說 明 會	民國 105 年 11 月 1 日上午 10 時整假大雅區公所二樓會議室舉行
人民團體對本案之 反 映 意 見	詳公開展覽期間人民及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 級	民國 106 年 2 月 10 日臺中市都市計畫委員會第 65 次會議審議通過。

目 錄

壹、緒論	1
貳、變更位置與範圍	3
參、都市計畫概要	5
肆、變更計畫內容	13

附件一：臺中市政府民國 105 年 8 月 9 日府授社婦字第 1050168347 號函

圖 目 錄

圖 1 變更位置示意圖	3
圖 2 變更範圍示意圖	4
圖 3 主要計畫變更計畫示意圖	6
圖 4 指定路段建築基地退縮規定示意圖	12

表 目 錄

表 1 主要計畫變更內容明細表	5
表 2 土地使用分區及公共設施用地建蔽率、容積率管制表	11
表 3 變更內容明細表	13
表 4 土地使用分區管制要點修訂前後對照表	13

壹、緒論

一、計畫緣起

回應臺中市邁入高齡少子化之社會發展，透過社會福利政策提供完善之嬰幼兒托育服務，可做為年輕父母可靠之生活後盾，進而提升生育意願，促進都市永續發展。因此臺中市政府社會局為積極落實臺中市社會福利政策，以「托育一條龍」作為本市嬰幼兒托育服務之主軸與發展起點，然而鑒於本市托育服務資源多集中於都會區，社會局自 102 年起，持續於托育資源較不足的地區推動設置公設民營托嬰中心。

由於本市托育服務資源（含私立托嬰中心以及居家托育人員）多集中於市區，為兼顧區域發展，拉近城鄉差距，並極大化公共資源投入效益，社會局已擬定「臺中市政府社會局篩選及評估公設民營托嬰中心設置地點原則」，優先評估整體托育資源比例較低、0-2 歲嬰幼兒人口數達 1,000 人以上、且目前尚無托嬰中心之行政區，優先設置公設民營托嬰中心。依據前揭原則，大雅區目前 0-2 歲嬰幼兒人口數近 2,000 人，且尚無托嬰中心設置，因此為本市優先設置之地區。

配合主要計畫變更大雅都市計畫市場用地（市七）為社會福利設施用地，供設置公設民營托嬰中心等社會福利相關使用，於細部計畫土地使用分區管制要點增訂相關管制規定，並為加速計畫變更審議期程，及早完成變更土地管理機關程序，進行社會福利設施建設計畫之推動，提供大雅地區完整之托育服務，健全社會發展，因此本案經臺中市政府 105 年 8 月 9 日府授社婦字第 1050168347 號函認定屬市政重大建設，同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理變更（詳附件一）

二、法令依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

貳、變更位置與範圍

變更位置位於臺中市大雅區民生路與民興街交叉口附近，約介於雅環路與學府路之間，屬於大雅都市計畫範圍內之市場用地（市七）。基地北臨 20 公尺民生路、西接土地公汴行水區、東側緊鄰 4 公尺人行步道用地、南側與住宅區相接，主要計畫變更後社會福利設施用地面積約 0.1411 公頃。

圖 1 為變更位置示意圖，圖 2 為變更範圍示意圖。



圖 1 變更位置示意圖

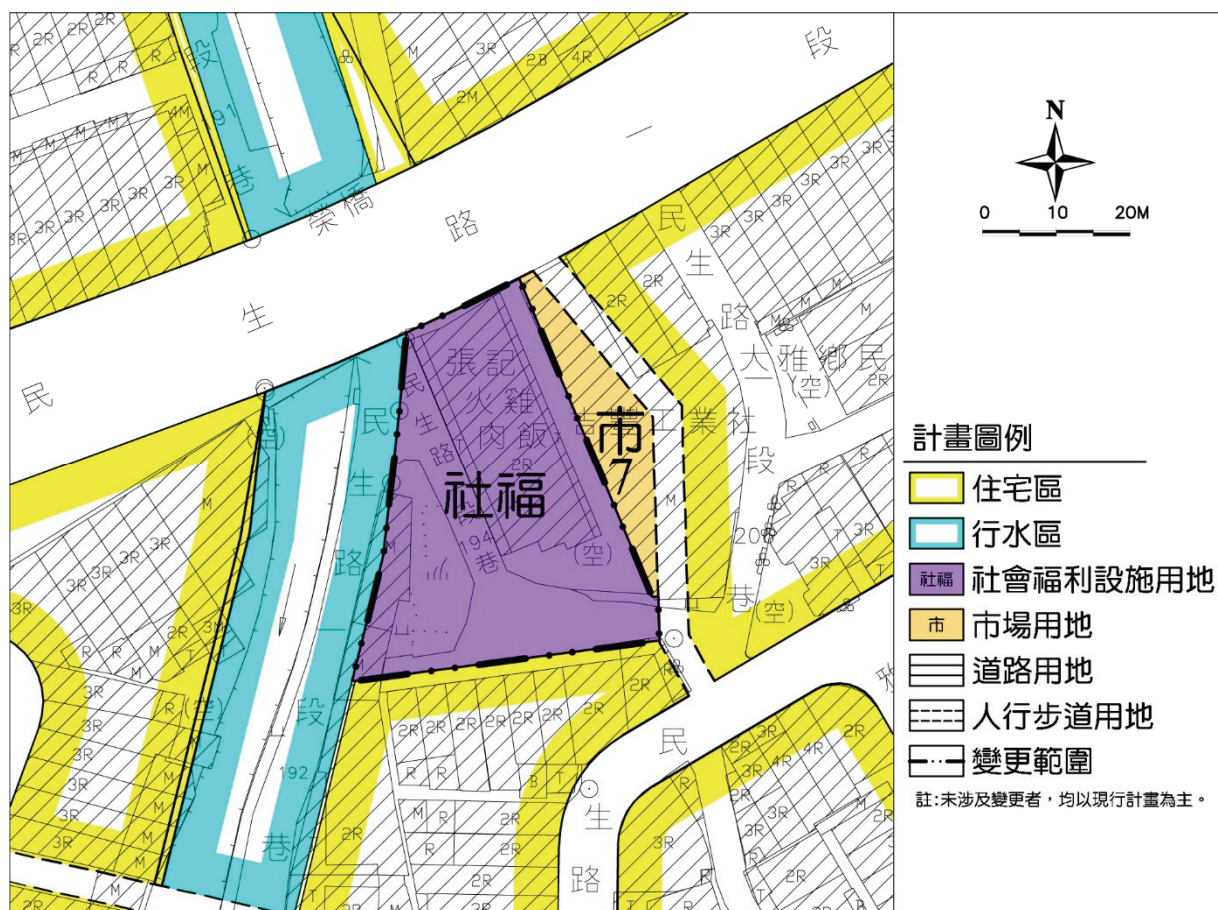


圖 2 變更範圍示意圖

參、都市計畫概要

一、變更大雅主要計畫（部分市場用地為社會福利設施用地）案

主要計畫配合臺中市政府社會局設置社會福利設施之需要，將位於臺中市大雅區之部分市場用地（市七）變更為社會福利設施用地，以利市政建設推動，變更計畫面積約為 0.1411 公頃。

表 1 為主要計畫變更內容明細表、圖 3 為變更計畫示意圖。

表1 主要計畫變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
大雅都市計畫 20M-3 計畫道 路（民生路） 南側，行水區 （土地公汴） 東側市場用地	市場用地 （0.1411 公頃）	社會福利設施用地 （0.1411 公頃）	1.市場用地（市七）現況使用公益性低，公有土地利用之效益不佳，現有管理機關已表示無使用需求，宜轉型為符合地區需求之公益性使用。 2.大雅區 2 歲以下幼兒人口已近一千九百人（105 年統計），區內尚無機構式托育設施，依「臺中市政府社會局篩選及評估公設民營托嬰中心設計地點原則」評估結果，屬應優先設置機構式托育設施之地區。 3.為解決大雅區無機構式托育設施服務幼兒人口，滿足幼兒家長托育需求，變更部分市場用地為社會福利設施用地，提供設置社會福利設施及其附屬設施相關使用（如托嬰中心等）。

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

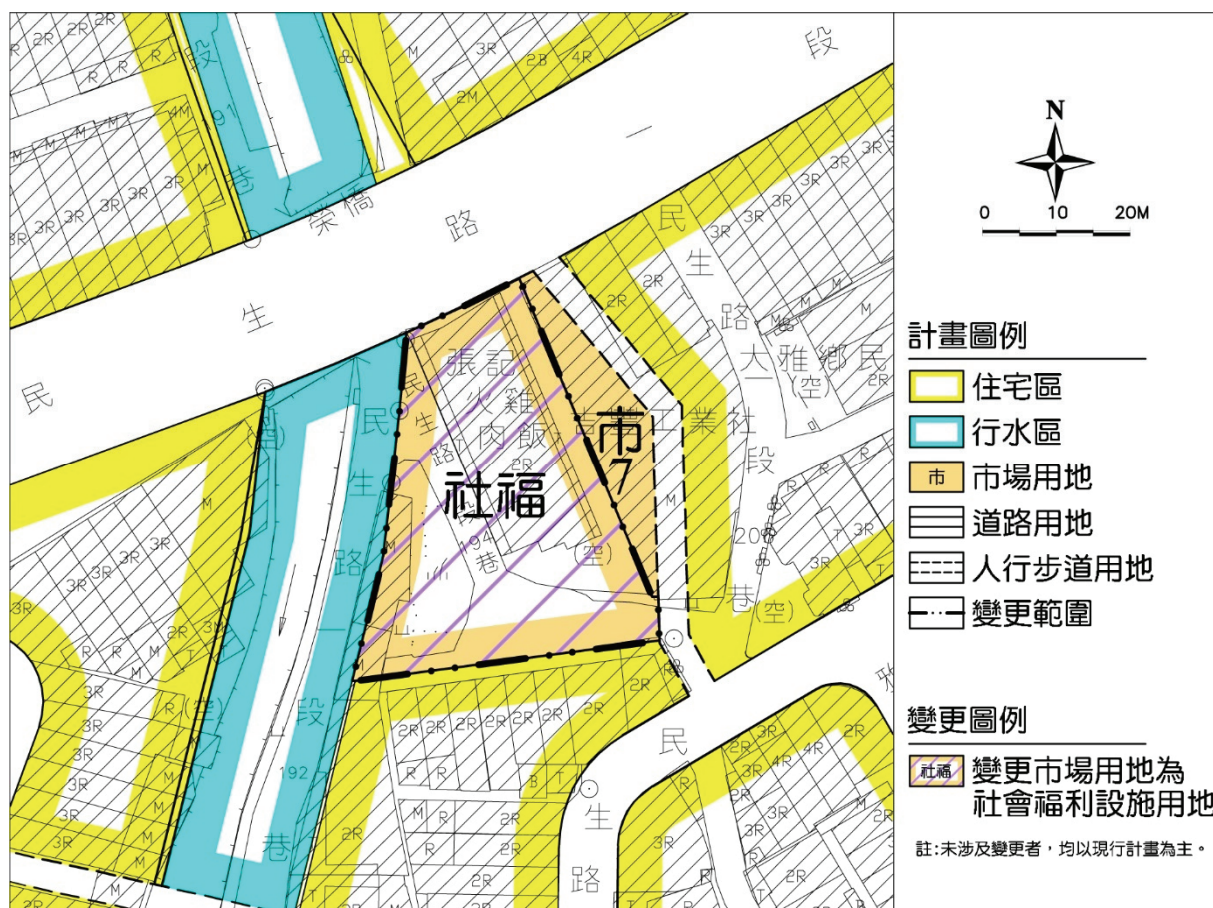


圖 3 主要計畫變更計畫示意圖

二、細部計畫內容概要

(一) 辦理歷程

大雅都市計畫於 62 年 2 月 1 日發布實施，至 88 年 7 月 12 日發布實施之第二次通盤檢討始訂定土地使用分區管制要點。103 年 6 月 19 日府授都企字第 1030114522 號函發布實施之「擬定大雅都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）案」，則將土地使用分區管制要點改納入細部計畫內容，其後配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定，於 104 年 7 月 22 日發布實施之「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」則修訂部分大雅都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）。

（二）土地使用分區管制規定

依據 104 年 7 月 22 日發布實施之「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」修訂後土地使用分區管制要點如下：

1. 本要點依據都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
2. 各種土地使用分區及公共設施用地，其建蔽率、容積率依表 2 之規定。
3. 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。
4. 為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10% 為限：
 - (1) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者，或准用公益性基金管理認定者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
 - (2) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
 - (3) 應以該公益性團體為起造人，並設置獨立進出口，以供通行，並於建築物入口處設置標示牌，敘明供社區公眾使用。
5. 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。

6. 相關建築退縮規定：

- (1) 學校用地面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部份供公眾使用得計入基地面積，並依下列規定辦理：
 - A. 應有一側退縮 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。
 - B. 其他臨道路部分應退縮 4 公尺無遮簷人行道，供綠化或人行步道等使用。
- (2) 建築基地面臨行水區內得指定建築線之防汛道路部分應自建築線退縮 2 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地，惟應提供公眾通行使用，並不得有圍牆等建築物。
- (3) 社會福利事業專用區係供依法興辦社會福利事業所需設施使用，建築基地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺；該退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。
- (4) 污水處理場用地其設施至農業區應至少退縮 10 公尺做為隔離綠帶。
- (5) 指定路段【中清路一段至二段(神林南路至民生路)】建築基地退縮規定：(圖 4)
 - A. 公共設施用地應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，退縮部分不得設置圍牆，僅得供作無遮簷人行道、綠化或自行車通行等使用；退縮部分得計入法定空地計算。
 - B. 公共設施用地以外建築基地應自計畫道路境界線退縮 4 公尺建築，退縮部分不得設置圍牆，供作無遮簷人行道兼供綠化或自行車通行等使用；退縮部分得計入法定空地計算。
- (6) 因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

7. 人行步道用地得兼供法定停車位出入通行使用。

8. 電信專用區之土地使用項目悉依「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。

9. 本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 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。

10. 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%：

- (1) 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之二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。
- (2) 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之二分之一，得申請獎勵基準容積之

15%。

(3) 經全部土地所有權人同意。

(4) 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。

(5) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

11. 建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。

12. 本要點未規定事項，悉依其他相關法令辦理。

(三) 土地使用管制分析

變更範圍現行計畫為市場用地，依土地使用分區管制要點之規定，建蔽率為 50%、容積率為 240%；大雅都市計畫區尚未規劃任何社會福利設施用地，故無相關管制規定。

此外，變更範圍鄰接行水區，依現行土地使用分區管制要點規定：「建築基地面臨行水區內得指定建築線之防汛道路部分應自建築線退縮 2 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地，惟應提供公眾通行使用，並不得有圍牆等建築物。」

表2 土地使用分區及公共設施用地建蔽率、容積率管制表

項 目		建蔽率(%)	容積率(%)
住宅區		60	200
商業區		80	340
乙種工業區		70	210
零星工業區		70	210
宗教專用區		60	160
加油站專用區		40	60
社會福利事業專用區		50	200
電信專用區		50	250
機關用地		50	250
社教用地		60	250
學校用地	國中、國小	50	150
	高中	50	200
市場用地		50	240
公園用地		15	45
鄰里公園兼兒童遊樂場用地		15	30
停車場用地(作立體使用)		80	480
停車場用地(作平面使用)		10	20
電力事業用地		40	200
污水處理場用地		40	200

資料來源：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，臺中市政府，104 年 7 月。

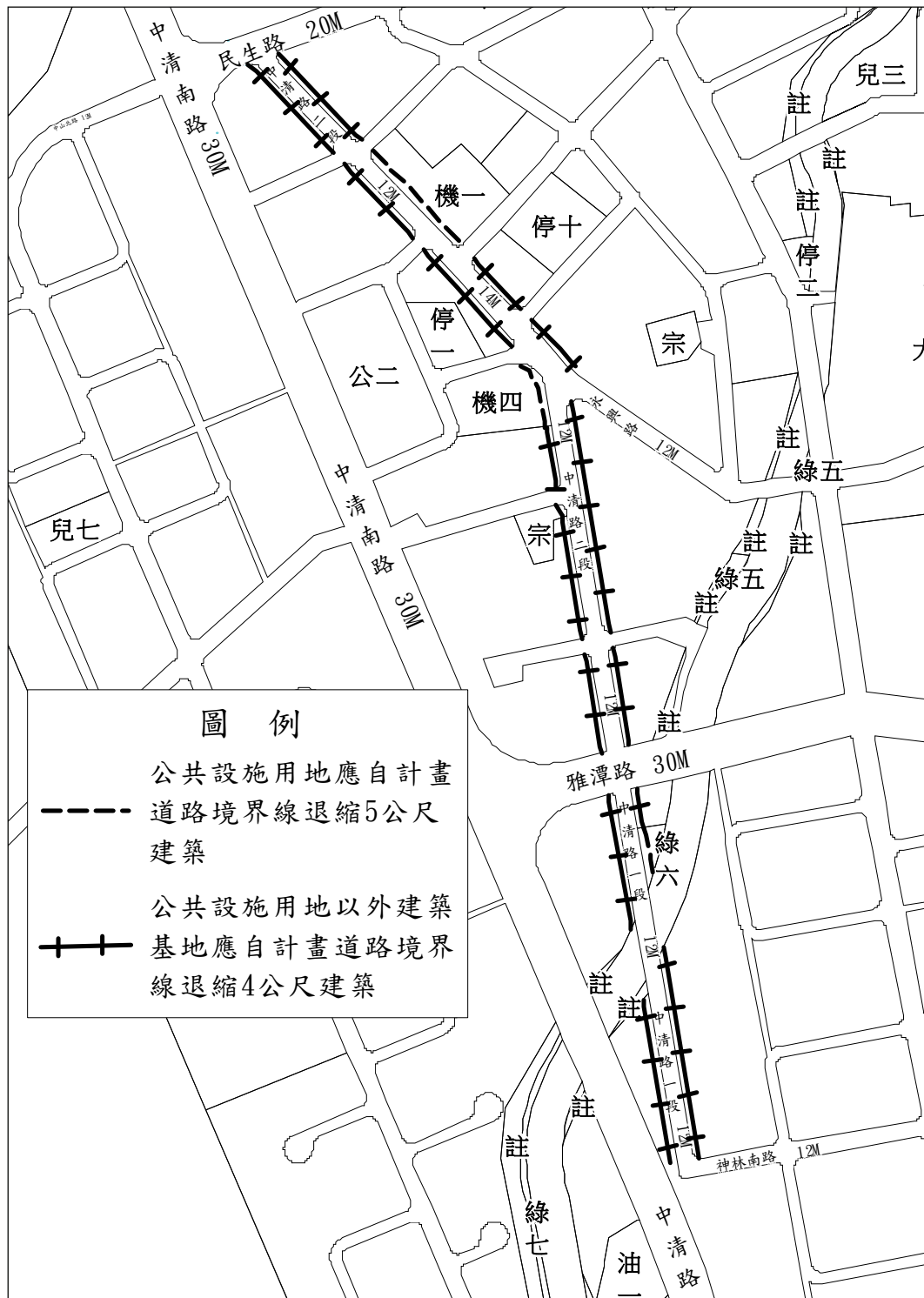


圖 4 指定路段建築基地退縮規定示意圖

資料來源：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，臺中市政府，104 年 7 月。

肆、變更計畫內容

配合主要計畫變更大雅都市計畫部分市場用地（市七）為社會福利設施用地，供設置公設民營托嬰中心等社會福利相關使用，於細部計畫土地使用分區管制要點增訂相關管制規定外，其餘悉依「變更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」之大雅都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)與相關法令規定辦理。

表 3 為變更內容明細表、表 4 為土地使用分區管制要點修訂前後對照表。

表3 變更內容明細表

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 (詳見土地使用分區管制要點修訂前後對照表)	修訂後土地使用分區管制要點 (詳見土地使用分區管制要點修訂前後對照表)	配合主要計畫變更大雅都市計畫市場用地（市七）為社會福利設施用地，供設置社會福利設施及其附屬設施相關使用（如托嬰中心等），於細部計畫土地使用管制要點增訂相關管制規定。

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表4 土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	變更後條文	調整說明
無	社會福利設施用地相關管制內容如下： 一、社會福利設施用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。 二、社會福利設施用地以供社會救助機構、社會福利相關設施、兒少福利機構及其附屬設施之使用為主。 三、社會福利設施用地內所有建築開發申請案均應先提送「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。 四、社會福利設施用地應沿南側住宅區留設 6 公尺帶狀開放空間，供通行使用。	配合主要計畫變更大雅都市計畫部分市場用地（市七）為社會福利設施用地，供設置公設民營托嬰中心等社會福利相關使用，於細部計畫土地使用管制要點增訂相關管制規定。

附件一：臺中市政府民國 105 年 8 月 9 日府授社婦字第
1050168347 號函

檔 號：
保存年限：

臺中市政府 函

地址：40701臺中市西屯區臺灣大道三段99號

承辦人：林信廷

電話：04-22289111分機37523

電子信箱：AG0958@taichung.gov.tw

受文者：龍邑工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國105年8月9日

發文字號：府授社婦字第1050168347號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

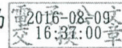
主旨：有關本市「大雅第二市場」（市七）辦理都市計畫個案變更一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本府社會局105年3月3日簽奉核准辦理。
- 二、本案屬市政重大建設，都市計畫個案變更內容，符合內政部93年1月7日內授營都字第0920091111號函釋都市計畫法第27條第1項第4款「為配合中央、直轄市或縣(市)興建重大設施時」之原則，同意辦理個案變更。

正本：臺中市政府都市發展局

副本：龍邑工程顧問股份有限公司、臺中市政府社會局



業務承辦人員	
業務單位主管	

擬定機關：臺中市政府