

**變更臺中市都市計畫主要計畫(醫療專用區(附29及附55)附帶條件調整)案及變更臺中市都市計畫(新市政中心專用區南側)細部計畫(配合醫療專用區變更附帶條件修訂土地使用分區管制要點)案**

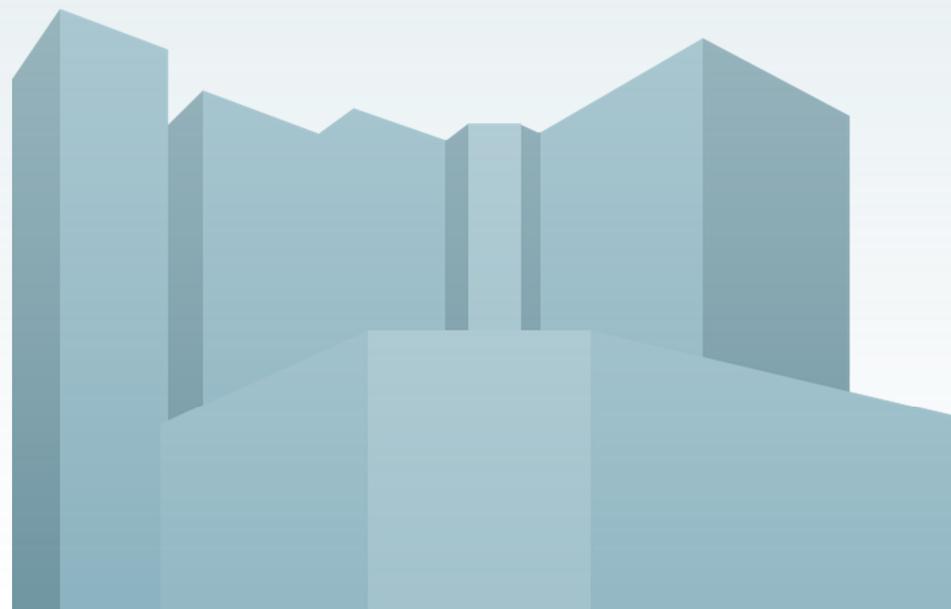
**公開說明會**

變更機關：臺中市政府

申請人：林億實業股份有限公司

規劃單位：睿誼工程顧問(股)公司

中華民國113年9月12日



# — 簡報大綱 —

1

說明會緣由及依據

2

計畫緣起及法令依據

3

變更範圍與面積

4

發展現況分析

5

變更主要、細部計畫內容

6

開發構想與事業內容

7

意見表達方式

# 說明會緣由及依據<sup>(1/2)</sup>

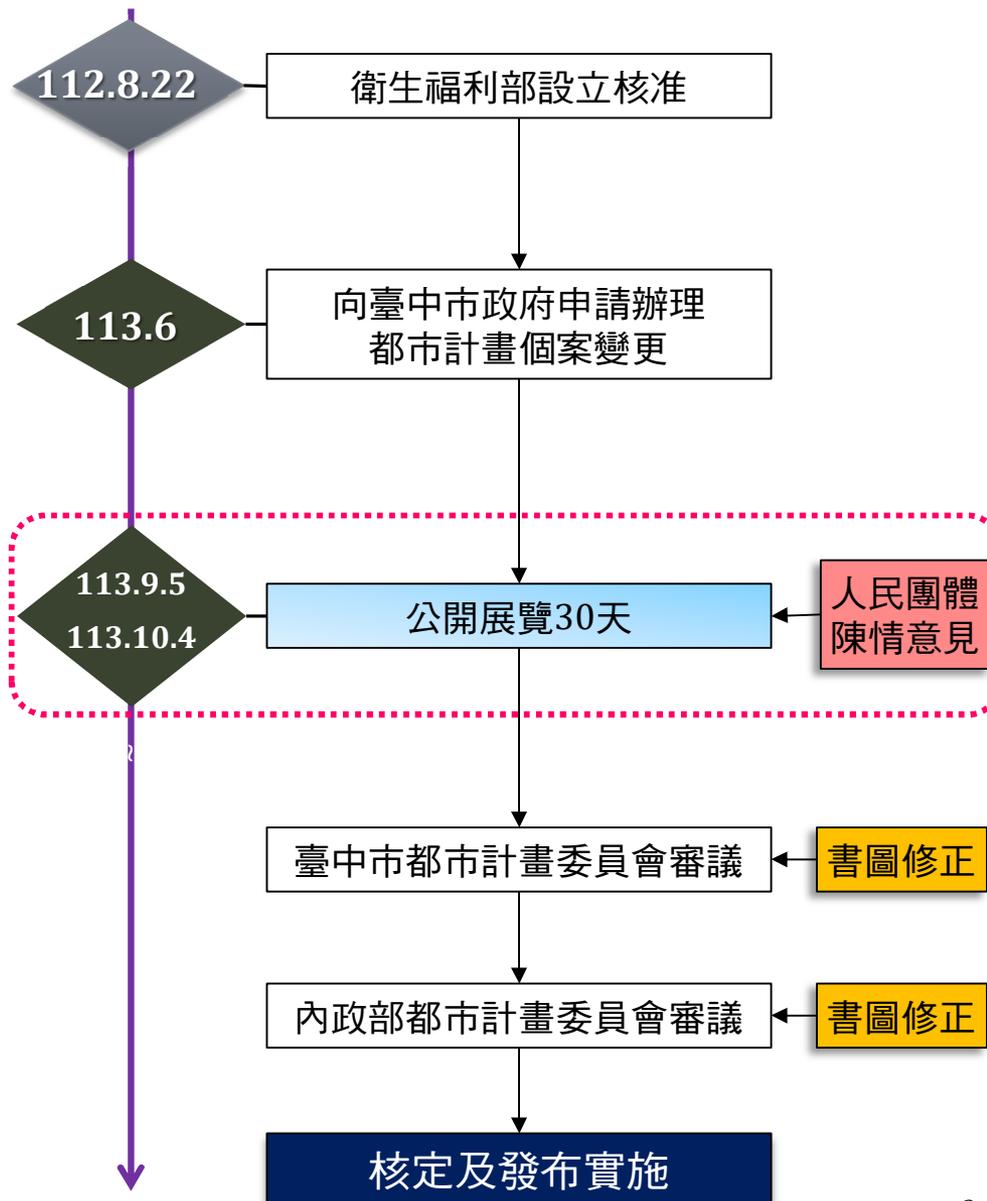
## 公開說明會舉辦依據>>

### ► 都市計畫法第19條

主要計畫擬定後，送該管政府都市計畫委員會審議前，應於各該直轄市、縣（市）（局）政府及鄉、鎮、縣轄市公所**公開展覽三十天及舉行說明會**，並應將公開展覽及說明會之**日期及地點登報周知**；任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向該管政府提出意見，由該管政府都市計畫委員會予以參考審議，連同審議結果及主要計畫一併報請內政部核定之。

### ► 都市計畫法第23條第5項

**細部計畫**之擬定、審議、**公開展覽**及發布實施，應分別依第17條第一項、第18條、**第19條**及第21條規定辦理。



# 說明會緣由及依據<sup>(2/2)</sup>

## 臺中市政府公告事項>>

- ▶ 公開展覽期間：自民國113年9月5日起30天。
- ▶ 公告方式：
  - ✓ 書面：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、本市南屯區公所公告欄。
  - ✓ 網路：本府都市發展局網站。
- ▶ 公告內容：變更主要計畫、細部計畫書及主要計畫圖(比例尺：1/3000)各1份(計畫書、圖請至本府都市發展局城鄉計畫科及本市南屯區公所閱覽)。
- ▶ 公開說明會時間與地點：訂於民國113年9月12日上午9時30分假南屯區公所三樓第二會議室(地址：臺中市南屯區永春東路679號)舉行。

# 計畫緣起及法令依據

## 計畫緣起>>

- ▶ 本案現行計畫係屬「臺中市都市計畫主要計畫」範圍內之醫療專用區，位屬「變更臺中市都市計畫（新市政中心專用區南側）細部計畫」範圍內，分別依95.02、110.06公告發布實施變更台中主計三通經內政部都委會第 615 及624 次會議審決部分案及變更臺中市主計四通（第四階段）案，變更部分住宅區為醫療專用區，並訂定附帶條件29、30、55，依前開附帶條件規定本案土地僅限作「1.嬰兒、幼兒的保育服務。2.作月子中心。3.高級健檢中心。4.辦公室。」等使用。
- ▶ 國內人口結構高齡化與少子化呈現逐年增加趨勢，已於107.03正式宣告邁入「高齡社會」，依據國家發展委員會預估於114年將邁入超高齡社會。面對人口快速老化趨勢，建構完善長期照護系統，儼然成為國內刻不容緩的重要社會政策，行政院衛福部於105年提出「長期照顧十年計畫2.0（106年-115年）」，提供多元、彈性與連續的服務選擇，以建立長照服務體系。
- ▶ 本案申請變更位置緊鄰林新醫療社團法人林新醫院，為積極配合中央及地方長照政策與地方實際需求，爰依都市計畫法第27條規定辦理本次都市計畫個案變更作業，擬於增加長期照顧服務使用項目，結合林新醫院完整醫療服務團隊，建構全方位多元連貫的長照服務，以迫切解決本市住宿型長照機構供需嚴重不平衡之困境。

## 法令依據>>

- ▶ 都市計畫法第27條第1項第4款。
- ▶ 本案業經臺中市政府113年5月21日府授衛照字第1130135085號函同意依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理個案變更都市計畫，爰依都市計畫法第27條第1項第4款規定，辦理都市計畫個案變更作業。

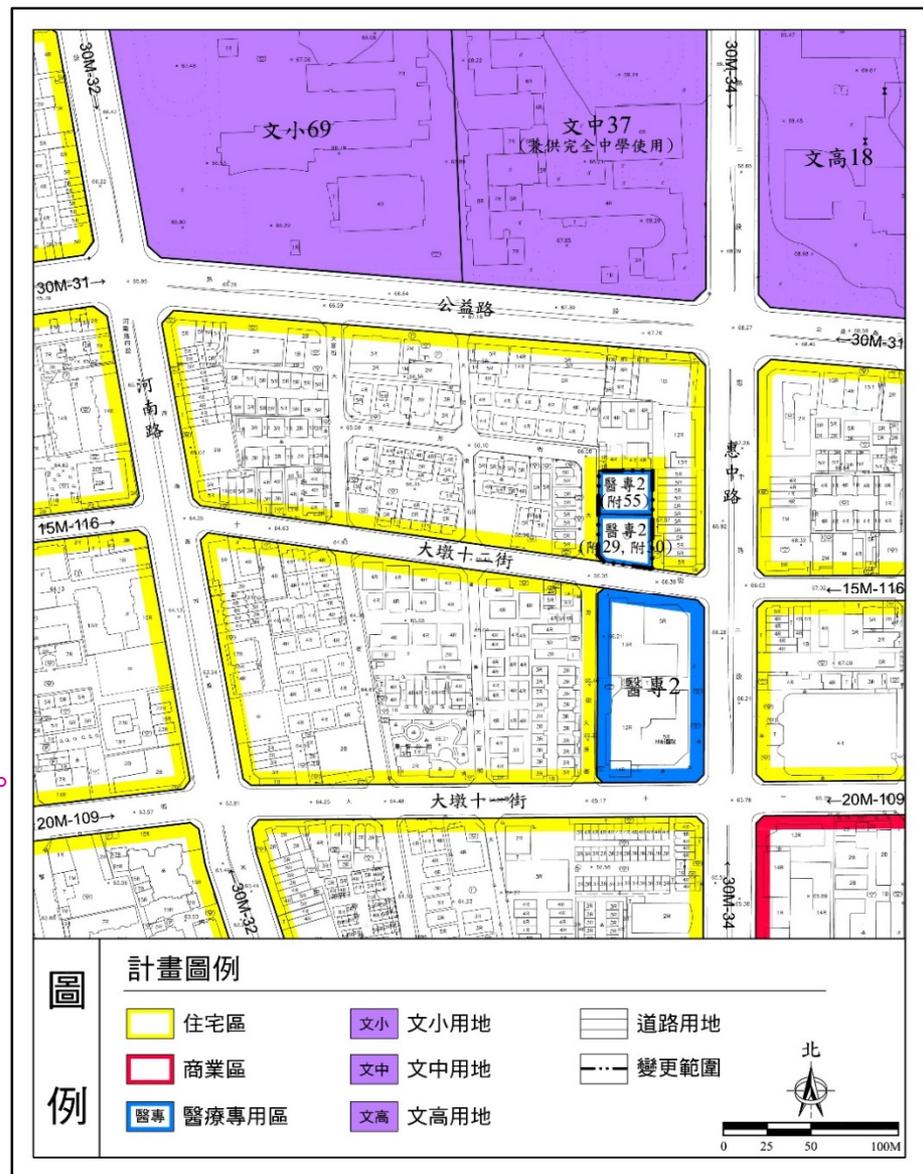
# 變更範圍與面積<sup>(1/2)</sup>

## 變更基地位置>>

- ▶ 位屬「臺中市都市計畫主要計畫」範圍內之醫療專用區。
- ▶ 轄屬本市南屯區三和里，東、北側鄰住宅區，西臨10公尺細部計畫道路(大芳街)，南以15公尺計畫道路(大墩十二街)與林新醫院醫療專用區為鄰。

## 變更範圍與面積>>

- ▶ 包括臺中市南屯區惠智段52、53地號等2筆土地，謄本登記面積合計1,677.44平方公尺。
- ▶ 基地範圍西臨10公尺已開闢細部計畫道路(大芳街)、北鄰住宅區並鄰30公尺已開闢計畫道路(公益路)、東鄰住宅區並鄰30公尺已開闢計畫道路(惠中路)、南臨15公尺已開闢計畫道路(大墩十二街)。

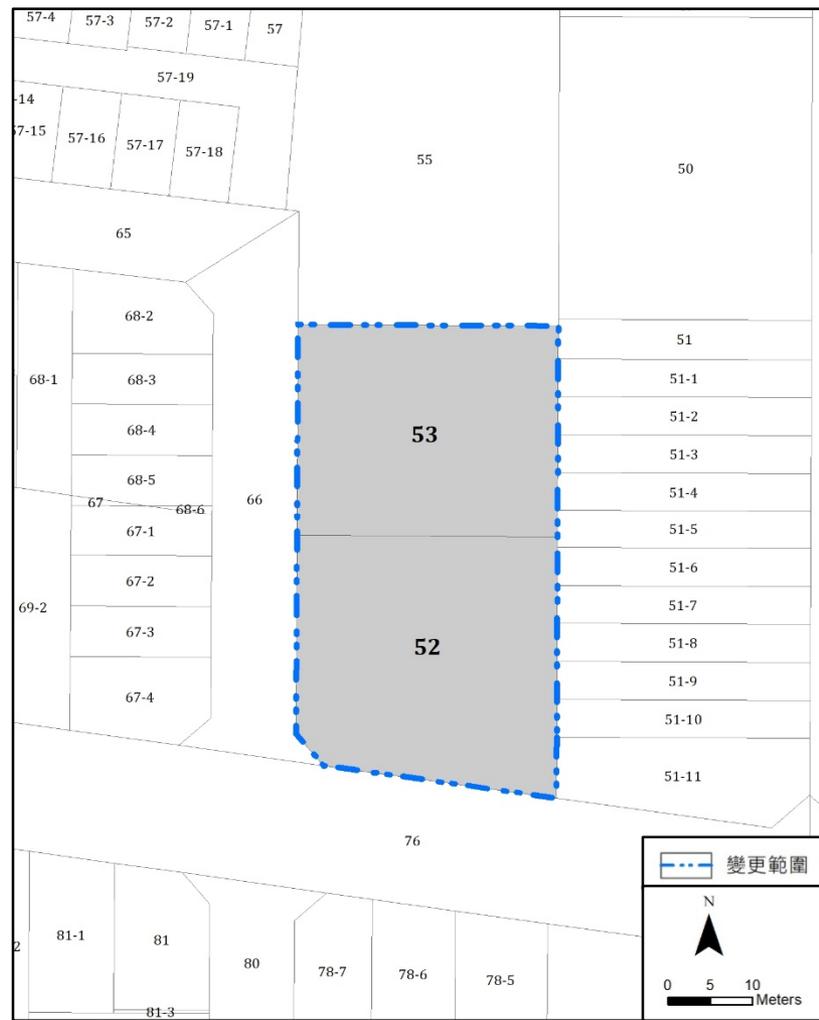


# 變更範圍與面積<sup>(2/2)</sup>

## 土地清冊及權屬分析>>

- ▶ 包括南屯區惠智段52、53地號等2筆土地，謄本登記面積合計1,677.44平方公尺。
- ▶ 土地權屬皆為私有(申請人所有)。

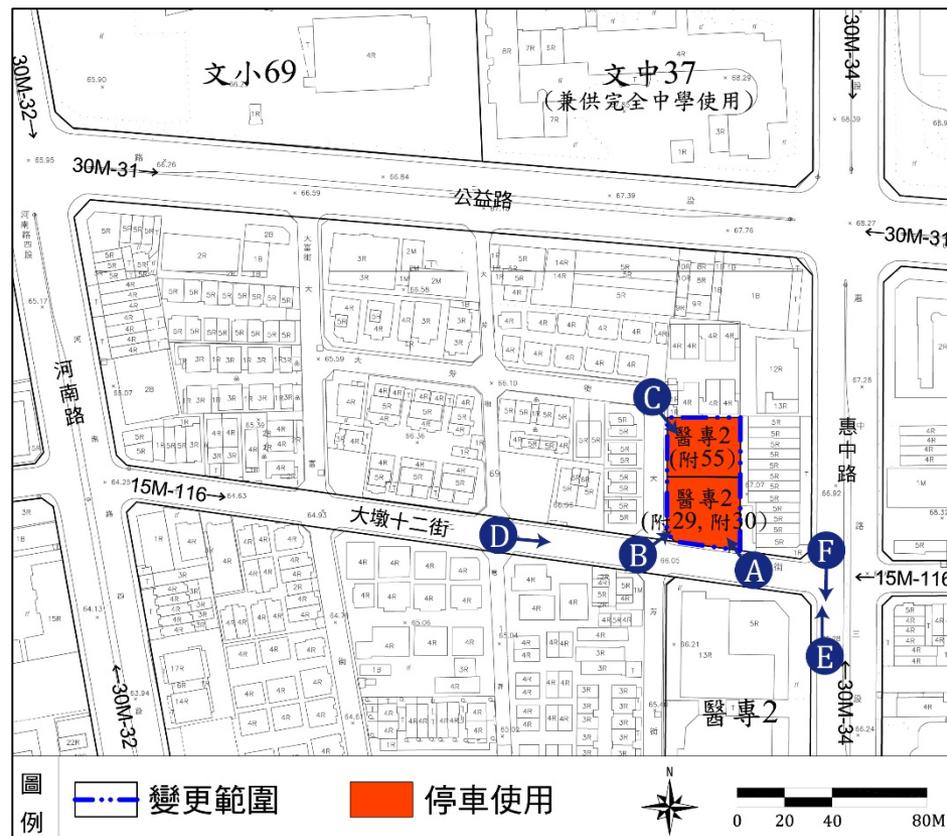
鄉鎮市區	地段	地號	謄本面積 (m <sup>2</sup> )	變更面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	持分比例	土地使用分區
南屯區	惠智段	52	895.12	895.12	林億實業股份有限公司	全部	醫療專用區
南屯區	惠智段	53	782.32	782.32	林億實業股份有限公司	全部	醫療專用區
合計			1,677.44		—	—	—



# 發展現況分析<sup>(1/2)</sup>

## 基地使用現況>>

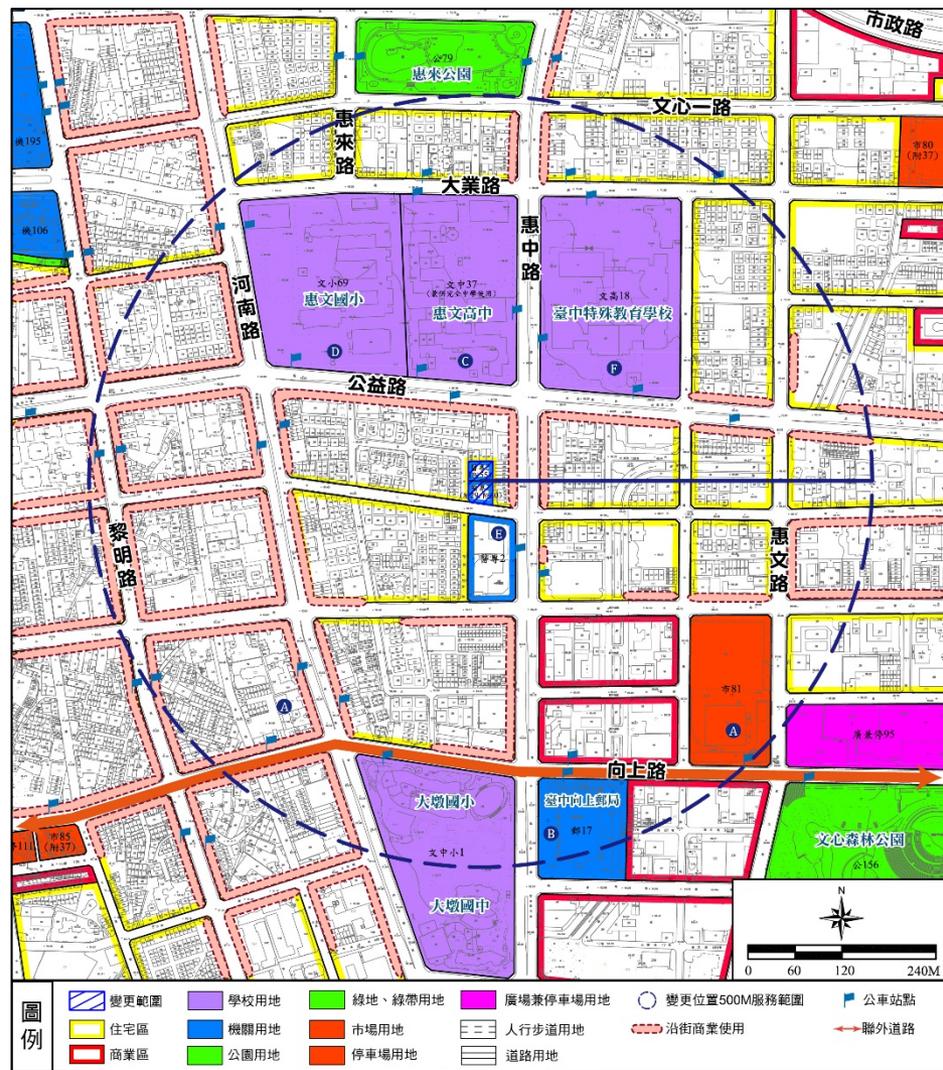
- ▶ 基地內現況為林新醫院停車場，作停車使用，地上無建築物(照片A~C)。
- ▶ 基地東、北側鄰住宅區、南臨15公尺大墩十二街、西臨10公尺細計道路大芳街。



# 發展現況分析 (2/2)

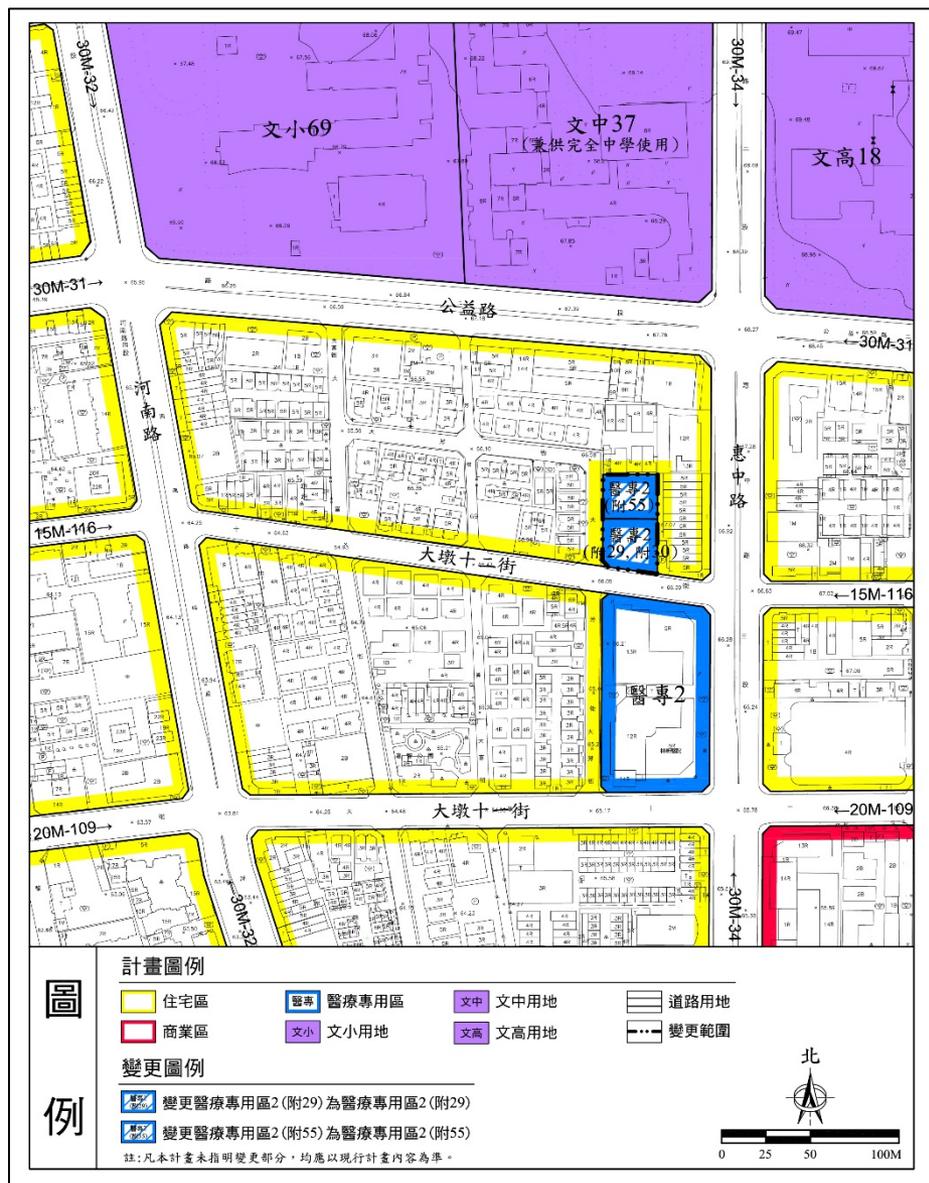
## 鄰近環境分析>>

- ▶ 變更基地南側與**聯外道路-向上路**距約300公尺，向東可連接至中環道文心路、內環道忠明南路，向西可連接至74快速道路、國道1號、3號及台61快速道路，係為本區交通便捷之處。
- ▶ 周邊擁有**教育、休憩及便捷公車系統**，建構此區生活機能並創造更優質生活空間。



# 變更主要計畫內容 (1/2)

- ▶ 為積極配合中央及地方長期照顧政策並有效解決本市長照需求俱增、住宿型長照機構缺乏之困境，擬於本案醫療專用區都市計畫限制規定增加「長期照顧服務」使用項目，希冀結合基地緊鄰之林新醫院提供區域教學醫院等級之完整醫療服務，建構全方位多元連貫的長照服務。
- ▶ 現行附帶條件附29第2點、附55第3點規定本案土地限制使用，鑑於現行都市計畫法已將細部計畫審議核定權責交予直轄市、縣（市），且土地使用管制內容係屬細部計畫層級，故建議於主要計畫變更刪除前開附帶條件該2點土地使用限制規定，並依主要計畫之指導調整修訂細部計畫土地使用管制內容，俾利建立計畫管制層級。



# 變更主要計畫內容<sup>(2/2)</sup>

## 變更內容

### 原計畫

醫療專用區（醫專2）  
（0.0895公頃）

附帶條件（附29）：

- 1.應進行有關現有醫院排氣管相關設施之改善措施。
- 2.本變更案南屯區惠智段52地號範圍僅限作「1.嬰兒、幼兒的保育服務。2.作月子中心。3.高級健檢中心。4.辦公室。」等使用。

醫療專用區（醫專2）  
（0.0782公頃）

附帶條件（附55）：

- 1.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分區。回饋金之計算公式為：申請基地面積×（繳交當年之當地平均公告土地現值×1.4）。回饋金應納入「臺中市都市更新及都市發展建設基金」，專供臺中市都市發展與建設之用。
- 2.醫療專用區之建蔽率不得大於60%、容積率不得大於420%。
- 3.本變更案併同南屯區惠智段52地號範圍僅限作「1.嬰兒、幼兒的保育服務。2.作月子中心。3.高級健檢中心。4.辦公室。」等使用，不得設立一般急性病床及重症病床使用。
- 4.本案建築基地北側至少應留設6公尺退縮空間，以保持適當鄰棟間隔。
- 5.除依第4點規定辦理外，本案應併同惠智段52地號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申請人另訂管理辦法施行），該開放空間大小為9公尺（不含4公尺騎樓退縮空間）×30公尺=270平方公尺。
- 6.應依申請樓地板面積每125平方公尺設置一部停車位數（未達整數時期零數應設置一部）。
- 7.本案併同惠智段52地號開發建築應提送本府都市設計審議委員會審議。
- 8.應於繳納回饋金並取得衛生福利部核准設立之相關證明文件後始得發布實施。

### 新計畫

醫療專用區（醫專2）  
（0.0895公頃）

附帶條件（附29）：

應進行有關現有醫院排氣管相關設施之改善措施。

醫療專用區（醫專2）  
（0.0782公頃）

附帶條件（附55）：

- 1.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分區。回饋金之計算公式為：申請基地面積×（繳交當年之當地平均公告土地現值×1.4）。回饋金應納入「臺中市都市更新及都市發展建設基金」，專供臺中市都市發展與建設之用。
- 2.醫療專用區之建蔽率不得大於60%、容積率不得大於420%。
- 3.本案建築基地北側至少應留設6公尺退縮空間，以保持適當鄰棟間隔。
- 4.除依第3點規定辦理外，本案應併同惠智段52地號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申請人另訂管理辦法施行），該開放空間大小為9公尺（不含4公尺騎樓退縮空間）×30公尺=270平方公尺。
- 5.應依申請樓地板面積每125平方公尺設置一部停車位數（未達整數時期零數應設置一部）。
- 6.本案併同惠智段52地號開發建築應提送本府都市設計審議委員會審議。
- 7.應於繳納回饋金並取得衛生福利部核准設立之相關證明文件後始得發布實施。

# 變更細部計畫內容

- ▶ 全市近45萬老年人口，現況提供住宿型長照機構包括8家住宿型長照機構與62家護理之家，其開床數總計僅7,208床，而依據本市目的事業主管機關推估112年長照需求人數為88,998人，明顯捉襟見肘。因此，本案已奉衛生福利部許可設立住宿型長照機構，並依循臺中市政府指示補足床位數刻不容緩而准予辦理都市計畫變更。
- ▶ 現行附帶條件附29第2點、附55第3點規定本案土地限制使用，鑑於現行都市計畫法已將細部計畫審議核定權責交予直轄市、縣（市），且土地使用管制內容係屬細部計畫層級，故建議於主要計畫變更刪除前開附帶條件該2點土地使用限制規定，並依主要計畫之指導調整修訂細部計畫土地使用管制內容，俾利建立計畫管制層級。

變更內容	
原條文	修正後條文
<p>七、醫療專用區之使用如下：</p> <p>(一) 供經醫療主管機關核准之醫療院所使用。</p> <p>(二) 南屯區惠智段52地號範圍僅限作以下使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 嬰兒、幼兒的保育服務。</li> <li>2. 坐月子中心。</li> <li>3. 高級健檢中心。</li> <li>4. 辦公室。</li> </ol>	<p>七、醫療專用區之使用如下：</p> <p>(一) 供經醫療主管機關核准之醫療院所使用。</p> <p>(二) 南屯區惠智段52、53地號範圍僅限作以下使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 嬰兒、幼兒的保育服務。</li> <li>2. 坐月子中心。</li> <li>3. 高級健檢中心。</li> <li>4. 辦公室。</li> <li>5. <u>長期照顧服務。</u></li> <li>6. <u>其他經目的事業主管機關核准者，惟不得設立一般急性病床及重症病床使用。</u></li> </ol>

# 開發構想與事業內容

## 1. 建築內容>>

項目	說明	備註
1.土地使用分區	醫療專用區 (變更後)	
2.建蔽率	60%	依申請變更基地之細部計畫
3.基準容積率	420%	土地使用分區管制要點規定。
4.基地面積	1,677.44平方公尺	
5.建築面積	920.12平方公尺	
6.樓層數	地上樓層數	預計規劃12層樓
	地下樓層數	預計規劃4層樓

## 2. 新增機構業務及服務項目>>

設立類別：**住宿型長期照顧服務機構**

- ▶ 機構業務：通過林新醫療社團法人林新醫院健康檢查合格，無法定傳染病者、罹患慢行疾病需長期照護者、急性期治療後尚未痊癒，仍需身心復健照顧者、日常生活不能自理或需部分協助、無精神疾病、器官移植、病況不穩定者、經機構評估適合入住者。
- ▶ 服務項目：健康評估、健康計畫、健康促進、健康維護、健康復能、緊急救護。

## 3. 實施進度>>

- ▶ 變更基地**預計完成期限為118年**：
  - ✓ 申請建照、都市設計審查作業，初估約需1.5年。
  - ✓ 施工作業約需2.5年。
  - ✓ 申請使用執照、開業執照作業初估約需0.5年。

本計畫初步依相關法令規定彙整，實際應以提送臺中市政府審照結果為準。

# 意見表達方式

- ▶ 可電詢或親洽臺中市政府都市發展局城鄉計畫科。
- ▶ 任何公民或團體對本案如有相關意見，得於公開展覽期間內，以書面載明姓名（單位）、聯絡地址及建議事項、變更位置理由、地籍圖說等資料1式3份，向本府都市發展局提出意見，俾彙整提報本市都市計畫委員會審議參考
- ▶ 統一格式意見表請逕向南屯區公所或本府都發局城鄉計畫科索取。
- ▶ 計畫書圖及意見表電子檔請至臺中市政府都市發展局網站下載：

> [首頁](#) > [都市計畫專區](#) > [公告公開展覽](#)

或掃描下方Qrcode下載：



變更臺中市都市計畫主要計畫(醫療專用區(附29及附55)附帶條件調整)案及變更臺中市都市計畫(新市政中心專用區南側)細部計畫(配合醫療專用區變更附帶條件修訂土地使用分區管制要點)案意見表

編號	陳情位置	陳情理由	建議事項
(免填)	一、土地標示： 臺中市 區 段 小段 地號 二、門牌號碼： 臺中市 區 路 段 街 巷 弄 號 樓		

填表時請注意：

- 一、本意見表不必另備文。
- 二、建議理由及事項請針對計畫範圍內儘量以簡要文字條列。
- 三、「編號」欄請免填。
- 四、任何公民或團體得於公開展覽期間以書面記載姓名（單位）、聯絡地址及建議事項、變更位置理由、地籍圖說等資料1式3份，向本府都市發展局提出意見，俾供本市都市計畫委員會審議之參考。
- 五、陳情意見可親送或寄至臺中市政府都市發展局城鄉計畫科，地址：臺中市西屯區文心路二段588號。

是否列席都市計畫委員會 是 否

陳情人或團體代表：

簽章

聯絡電話：

聯絡地址：

中華民國 113 年 月 日



**簡報結束**

**敬請指教**

