

臺中市政府 公告

中華民國 113 年 8 月 28 日府授都計字第 1130214301 號

四、變更主要計畫部分

主旨：公開展覽「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」計畫書、圖，自 113 年 9 月 5 日起公開展覽 30 天。

依據：都市計畫法第 19 條、第 23 條及第 28 條。

公告事項：

一、公開展覽期間：自 113 年 9 月 5 日起 30 天。

二、公開展覽地點：

(一)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。

(二)網路：本府都市發展局網站。

三、公開說明會：訂於 113 年 9 月 12 日(星期四)上午 9 時 30 分假本市南屯區公所三樓第二會議室(臺中市南屯區永春東路 679 號)舉行。

四、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。

變更計畫概述

一、計畫緣起與目的

本案申請變更位置轄屬臺中市南屯區，現行都市計畫係屬「臺中市都市計畫主要計畫」範圍內之醫療專用區，分別依 95 年 2 月、110 年 6 月公告發布實施「變更臺中市都市計畫主要計畫不包括大坑風景區第三次通盤檢討經內政部都市計畫委員會第 615 及 624 次會議審決部分案」及「變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(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。

因應時代變遷及都市發展結構改變，國內人口結構高齡化與少子化呈現逐年增加趨勢，已於 107 年 3 月正式宣告邁入「高齡社會」，亦即 65 歲以上老年人口占總人口比率達到 14%；截至 112 年為止，65 歲以上老年人口已高達 18.35%，依據國家發展委員會預估於 114 年將邁入超高齡社會(65 歲以上老年人口超過 20%)。因此，面對人口快速老化趨勢，建構完善的長期照護系統，儼然成為國內刻不容緩的重要社會政策，行政院衛生福利部於 105 年提出「長期照顧十年計畫 2.0(106 年-115 年)」，服務項目自 1.0 計畫之 8 項擴增至 17 項，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期照顧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，擬於都市計畫規定增加「長期照顧服務」使用項目，希冀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。

二、變更法令依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更基地範圍及面積

變更基地範圍包括臺中市南屯區惠智段 52、53 地號共 2 筆土地，土地登記騰本面積合計為 1,677.44 平方公尺；轄屬本市南屯區三和里之大芳街與大墩十二街交叉口東北側之部分街廓。

位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
臺中市南屯區惠智段 52、53 地號共 2 筆土地，座落於大芳街與大墩十二街交叉口東北側。	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) (0.0895 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。	1.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。 2.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。
	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。	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	

位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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)。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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)。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	

註：1.凡本計畫未指明變更部分，均應以現行計畫內容為準。  
2.表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

### 五、變更細部計畫部分

原條文	修正後條文	修正理由
<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> <p>1. 嬰兒、幼兒的保育服務。</p> <p>2. 坐月子中心。</p> <p>3. 高級健檢中心。</p> <p>4. 辦公室。</p>	<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> <p>1. 嬰兒、幼兒的保育服務。</p> <p>2. 坐月子中心。</p> <p>3. 高級健檢中心。</p> <p>4. 辦公室。</p> <p>5. 長期照顧服務。</p> <p>6. 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。</p>	<p>1. 本案變更基地醫療專用區係起源於95年變更部分住宅區為醫療專用區，並訂定附帶條件規定僅限作「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，當時國內時空背景尚無長期照顧服務政策需求，政府甫於104年制定長期照顧服務法。</p> <p>2. 臺灣已於107年正式宣告邁入高齡社會，本市亦於110年邁入高齡社會，至112年底，65歲以上人口數約達45萬人，佔全市人口近16%，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，擬於基地內設置住宿型長照機構，故建議於土地使用分區管制要點增加「長期照顧服務」使用項目，並遵循95年都市計畫規劃原意，亦於要點內明訂「不得設立一般急性病床及重症病床使用」。</p> <p>3. 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，基地南側緊鄰林新醫療社團法人林新醫院，能提供區域教學醫院等級之完整醫療資源及服務，積極建立以社區為基礎之住宿型長照機構，期能建構全方位多元連續的長照服務。</p>

## 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)圖

