

宣傳單 變更臺中市都市計畫（臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區）細部計畫（部分第三種住宅區為第三種住宅區（註））案

113 年 11 月 29 日

■ 臺中市政府 公告

民國 113 年 11 月 29 日府授都計字第 1130325524 號

主旨：「變更臺中市都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)細部計畫(部分第三種住宅區為第三種住宅區(註))案」自 113 年 12 月 5 日起公開展覽 30 天。

依據：都市計畫法第27條第1項第4款。

公告事項：

一、公開展覽期間：自 113 年 12 月 5 日起 30 天。

二、公告方式：

(一) 書面：本府公告欄（臺灣大道市政大樓）、本府都市發展局公告欄及本市北屯區區公所公告欄。

(二) 網路：本府都市發展局網站。

三、公告內容：旨揭計畫書、圖各1份。

四、公開說明會時間與地點：訂於 113 年 12 月 27 日

議室舉行（地址：臺中市北屯區崇德路三段10號）。

五、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。

■ 計畫概述

一、計畫緣起

臺中市政府於 93 年 8 月 18 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)(軍功路以東地區)(都市計畫圖重製專案通盤檢討)書」變更內容第 9 案，將北屯區太順段 174 地號部分土地變更為道路用地。由於變更都市計畫與區段徵收行政作業同步進行，使太順段 174 地號部分土地已公告變更為道路用地，但地籍未續行分割，致地籍與使用分區不相符，臺中市政府於民國 99 年辦理廬子區段徵收配餘地標售作業時，因而以「第三種住宅區」標售予土地所有權人。依現行都市計畫及土地使用管制要點，道路用地不得供建築使用，因而影響關係人土地開發及使用權利，導致土地所有權人權益受損。

為維護土地所有權人應有權益，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理都市計畫個案變更，將太順段 174 地號部分土地由第三種住宅區變更為第三種住宅區（註），並變更土地使用分區管制要點以維護土地所有權人應有權益。

二、法令依據

依據「都市計畫法」第27條第1項第4款辦理。

三、計畫範圍及面積

計畫範圍位於台中市太原路與環中東路二段交接處東南側，太順段 174 地號部分土地，面積約為 609.52 平方公尺。

四、變更都市計畫內容

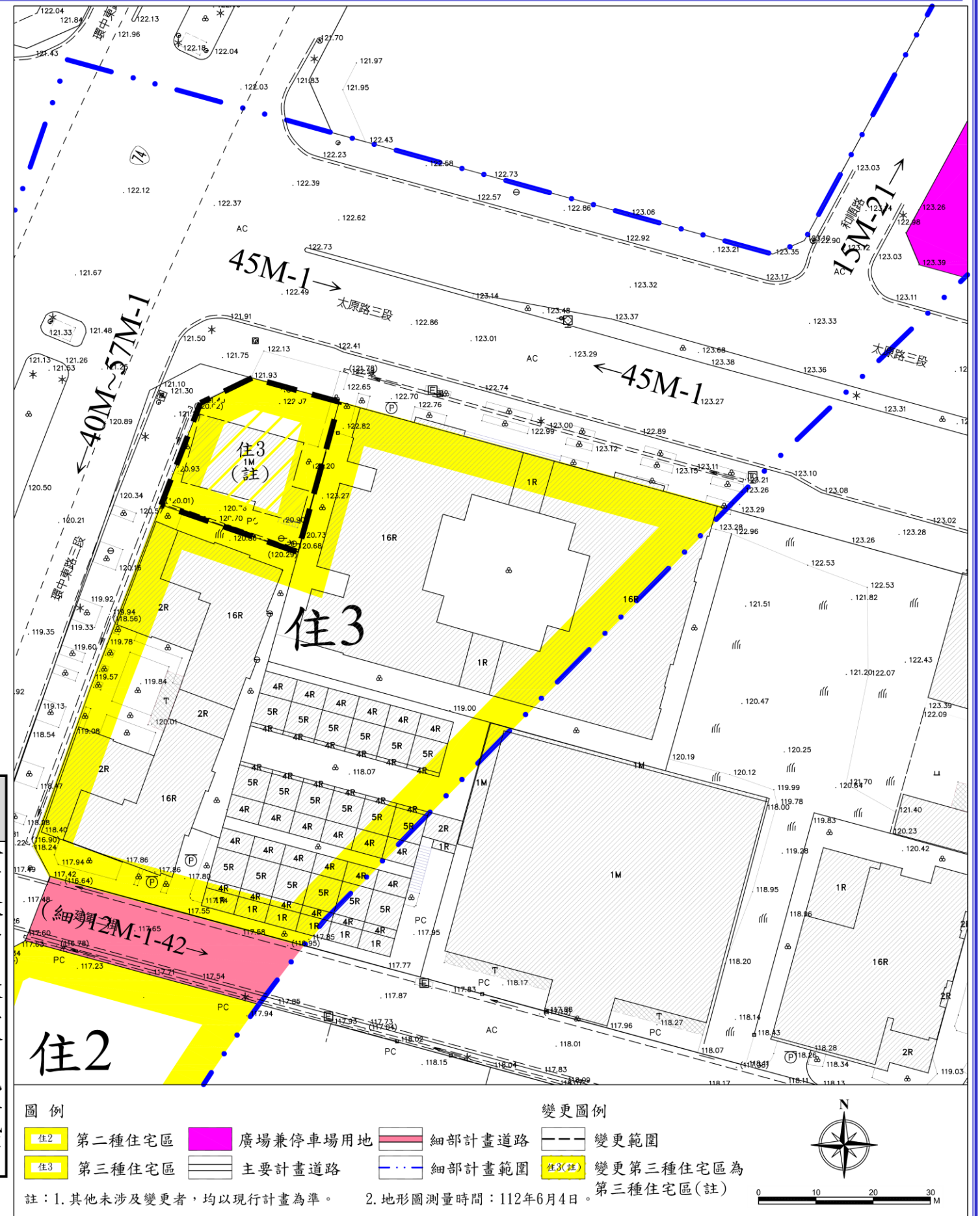
編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫面積 (公頃)	新計畫面積 (公頃)	
1	太順段 174 地號	第三種住宅區 (0.0610 公頃)	第三種住宅區 (註) (0.0610 公頃)	1. 本案係屬臺中市廊子地區區段徵收配餘地，業於93年8月18日公告發布實施「變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(軍功路以東地區)(都市計畫圖重製專案通盤檢討)書」變更內容第9案變更太順段174地號部分土地為「道路用地」，惟於民國99年辦理配餘地標售作業時，以「第三種住宅區」標售予土地所有權人。 2. 經查，由於變更都市計畫與區段徵收行政作業同步進行，使太順段174地號部分土地已公告變更為道路用地，但地籍未續行分割，致地籍與使用分區不相符。依現行都市計畫及土地使用管制要點，道路用地不得供建築使用，因而影響關係人土地開發及使用權利，導致土地所有權人權益受損。 3. 本案變更係因上開緣由所致，非得歸責於土地所有權人及避免渠等因信賴本府之行政作為衍生爭議，故為保障標售作業時土地價值之完整性並兼顧整體交通動線連續性，以容積調派方式維護土地所有權人之權益，並將太順段174地號部分土地由「第三種住宅區」變更為「第三種住宅區(註)」。
2	土地使用 分區管制 要點	無規定	土地使用分區 管制要點第四 點、第五點、 第九點，增訂 第三種住宅區 (註)之管制 內容	
3	道路編號	40M-1	45M-1	

註：1.變更面積為 609.52 m²，配合都市計畫通盤檢討案統計表格式，以 0.0610 公頃統計。

2. 實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

3. 凡本坡、省、市、縣、區、鄉、鎮、村、里、鄰、保、甲、十、戶、等，均應以原計畫為準。紙

4.臺灣省實施區域徵收五年計畫範圍-鄉鎮地區細部計畫之土地容積率無
第二種住宅區(註)之土地使用分區管制相關規定。



《本資料內容僅供參考，實際應以公告實施之計畫書圖內容為準。》

土地使用管制要點修正對照表

原條文	變更後條文	說明																																																																													
四、住宅區之使用如下： (二)第三種住宅區：除限制工業、大型商場(店)、飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。	四、住宅區之使用如下： (二)第三種住宅區、 <u>第三種住宅區(註)</u> ：除限制工業、大型商場(店)、飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。	訂定第三種住宅區(註)之使用規定。																																																																													
五、住宅區之土地應依下表規定建築使用：	五、住宅區之土地應依下表規定建築使用：	訂定第三種住宅區(註)之允建強度。																																																																													
<table><tr><th rowspan="2">項目</th><th colspan="2">住宅區</th><th rowspan="2">備註</th></tr><tr><th>二</th><th>三</th></tr><tr><td>建蔽率(%)</td><td>60</td><td>55</td><td></td></tr><tr><td>容積率(%)</td><td>220</td><td>280</td><td></td></tr><tr><td>上限容積率(%)</td><td>330</td><td>420</td><td>即加上各種獎勵容積率與容積移轉後之上限容積率，依都市更新條例或大眾捷運系統土地開發辦法第29條辦理者，不受此限。</td></tr><tr><td>最高高度比</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td></td></tr><tr><td>最小前院深度(公尺)</td><td>5.5</td><td>5.5</td><td>1. 留設前院可供停車使用。 2. 面臨20公尺以上道路者，可留設前院或依第九點留設騎樓地。</td></tr><tr><td>最小後院深度(公尺)</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td></td></tr><tr><td>最小側院深度(公尺)</td><td>-</td><td>-</td><td></td></tr></table>	項目	住宅區		備註	二	三	建蔽率(%)	60	55		容積率(%)	220	280		上限容積率(%)	330	420	即加上各種獎勵容積率與容積移轉後之上限容積率，依都市更新條例或大眾捷運系統土地開發辦法第29條辦理者，不受此限。	最高高度比	1.5	1.5		最小前院深度(公尺)	5.5	5.5	1. 留設前院可供停車使用。 2. 面臨20公尺以上道路者，可留設前院或依第九點留設騎樓地。	最小後院深度(公尺)	1.5	1.5		最小側院深度(公尺)	-	-		<table><tr><th rowspan="2">項目</th><th colspan="3">住宅區</th><th rowspan="2">備註</th></tr><tr><th>二</th><th>三</th><th><u>三(註)</u></th></tr><tr><td>建蔽率(%)</td><td>60</td><td>55</td><td>62</td><td></td></tr><tr><td>容積率(%)</td><td>220</td><td>280</td><td>430</td><td></td></tr><tr><td>上限容積率(%)</td><td>330</td><td>420</td><td>430</td><td>1. 即加上各種獎勵容積率與容積移轉後之上限容積率，依都市更新條例或大眾捷運系統土地開發辦法第29條辦理者，不受此限。 2. <u>第三種住宅區(註)不得申請容積獎勵及容積移轉。</u></td></tr><tr><td>最高高度比</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td></td></tr><tr><td>最小前院深度(公尺)</td><td>5.5</td><td>5.5</td><td>-</td><td>1. 留設前院可供停車使用。 2. 面臨20公尺以上道路者，可留設前院或依第九點留設騎樓地。</td></tr><tr><td>最小後院深度(公尺)</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td></td></tr><tr><td>最小側院深度(公尺)</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td></td></tr></table>	項目	住宅區			備註	二	三	<u>三(註)</u>	建蔽率(%)	60	55	62		容積率(%)	220	280	430		上限容積率(%)	330	420	430	1. 即加上各種獎勵容積率與容積移轉後之上限容積率，依都市更新條例或大眾捷運系統土地開發辦法第29條辦理者，不受此限。 2. <u>第三種住宅區(註)不得申請容積獎勵及容積移轉。</u>	最高高度比	1.5	1.5	1.5		最小前院深度(公尺)	5.5	5.5	-	1. 留設前院可供停車使用。 2. 面臨20公尺以上道路者，可留設前院或依第九點留設騎樓地。	最小後院深度(公尺)	1.5	1.5	1.5		最小側院深度(公尺)	-	-	-		
項目		住宅區			備註																																																																										
	二	三																																																																													
建蔽率(%)	60	55																																																																													
容積率(%)	220	280																																																																													
上限容積率(%)	330	420	即加上各種獎勵容積率與容積移轉後之上限容積率，依都市更新條例或大眾捷運系統土地開發辦法第29條辦理者，不受此限。																																																																												
最高高度比	1.5	1.5																																																																													
最小前院深度(公尺)	5.5	5.5	1. 留設前院可供停車使用。 2. 面臨20公尺以上道路者，可留設前院或依第九點留設騎樓地。																																																																												
最小後院深度(公尺)	1.5	1.5																																																																													
最小側院深度(公尺)	-	-																																																																													
項目	住宅區			備註																																																																											
	二	三	<u>三(註)</u>																																																																												
建蔽率(%)	60	55	62																																																																												
容積率(%)	220	280	430																																																																												
上限容積率(%)	330	420	430	1. 即加上各種獎勵容積率與容積移轉後之上限容積率，依都市更新條例或大眾捷運系統土地開發辦法第29條辦理者，不受此限。 2. <u>第三種住宅區(註)不得申請容積獎勵及容積移轉。</u>																																																																											
最高高度比	1.5	1.5	1.5																																																																												
最小前院深度(公尺)	5.5	5.5	-	1. 留設前院可供停車使用。 2. 面臨20公尺以上道路者，可留設前院或依第九點留設騎樓地。																																																																											
最小後院深度(公尺)	1.5	1.5	1.5																																																																												
最小側院深度(公尺)	-	-	-																																																																												
九、建築退縮(詳附圖 1) (一)住二、住三面臨 20 公尺以上道路者，應留設 4 公尺騎樓或 4 公尺無遮簷人行道，以供行人通行為原則。惟依第八點規定留設街角開放空間且以 4 公尺無遮簷人行道與基地周邊騎樓妥予銜接者，得免設置騎樓。	九、建築退縮(詳附圖 1) (一)住二、住三、 <u>住三(註)</u> 面臨 20 公尺以上道路者，應留設 4 公尺騎樓或 4 公尺無遮簷人行道，以供行人通行為原則。惟依第八點規定留設街角開放空間且以 4 公尺無遮簷人行道與基地周邊騎樓妥予銜接者，得免設置騎樓。	配合友善行人環境規劃，增列第三種住宅區(註)臨接道路側之退縮建築規定。																																																																													

變更臺中市都市計畫（臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區）細部計畫（部分第三種住宅區為第三種住宅區（註））案
公開展覽期間公民或團體陳情建議書

編號	陳情位置	陳情理由	建議事項
(免填)	一、土地標示： 段 小段 地號		
	二、門牌號碼： 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)、聯絡地址及陳情位置、建議事項、變更理由、地籍圖說等資料 1 式 3 份，向本府都市發展局提出意見，俾供本案規劃作業之參考。 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 電話：(04) 2228-9111 轉分機 65200。			
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：			
民國 年 月 日			