

# 臺中市都市計畫委員會第 154 次會議紀錄

- 一、 開會時間：114 年 12 月 2 日(星期二)下午 2 時
- 二、 開會地點：臺灣大道市政大樓惠中樓 9 樓市政廳
- 三、 主持人：黃主任委員國榮 紀錄：劉育珊
- 四、 出席委員：(詳會議簽到表)
- 五、 列席單位及人員：(詳會議簽到表)
- 六、 確認第 153 次會議紀錄及執行情形  
決定：准予確認。

## 七、 討論審議案件：

第一案：「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」修正案

決 議：准照提會內容通過，請另循法制作業辦理。

第二案：「變更臺中市都市計畫主要計畫（春安產業園區部分）案」暨「擬定臺中市都市計畫（春安產業園區部分）細部計畫案」再提會討論案

決 議：本案除依下列意見修正外，其餘准照提會內容及專案小組建議意見修正後通過，詳表 1、表 3、表 5~表 7：

一、主要計畫書變更內容明細表，載明下列附帶條件：

- (一) 應另行擬定細部計畫，有關道路、人行道應符合都市人本交通規劃設計手冊，並至少劃設變更土地總面積 30% 公共設施用地。
- (二) 本案申請人應就回饋內容與臺中市政府簽訂協議書，並納入計畫書敘明。

二、為確保營運管理機制之永續經營，申請單位承諾於本案發布實施後協助成立管理組織，請向社會局取得許可立案，相關事宜請納入協議書。

三、依都市計畫農業區變更使用審議規範第 26 點規定，申請變更使用範圍毗鄰外側土地，距離須在 10 公尺以上，變更範圍毗鄰零星工業區部分請依規退縮建

築，另本案臨台貿路側，應適當增加建築退縮深度或隔離綠帶緩衝，以隔離住宅區與嶺東科技大學。

四、本次提會補充事項，請納入計畫書補充敘明，有關廢棄物處理、受保護樹木、自來水及污水處理設施之興闢應備同意文件，請依目的事業主管機關意見辦理。

**第三案：「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)」再提會討論案**

決 議：准照提會內容通過，詳表 1、表 2。

**第四案：「變更中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫(部分零星工業區、農業區為產業專用區)(配合台中精機廠股份有限公司遷廠)」案暨「擬定中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫(部分零星工業區、農業區為產業專用區)(配合台中精機廠股份有限公司遷廠)細部計畫案」再提會討論案**

決 議：本案除下列各點外，其餘准照提會內容及專案小組建議意見修正後通過：

一、本案同意事項如下：

(一) 變更零星工業區為產業專用區部分，回饋變更面積 30% 公共設施用地及 10.5% 可建築土地(得折繳代金)。

(二) 農業區變更為產業專用區部分，回饋變更面積 100%，劃設為公共設施用地。

(三) 上開捐贈可建築土地部分，同意改以捐贈代金方式折算繳納。

二、請於主要計畫書變更內容明細表，載明下列附帶條件：

(一) 應另行擬定細部計畫，並至少劃設變更土地總面積 30.65% 公共設施用地。

(二) 零星工業區變更部分，應回饋其面積 10.5%可建築土地，同意得改以代金折算繳納，並依「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」辦理。

(三) 本案土地所有權人應就回饋內容與臺中市政府簽訂協議書，並納入計畫書敘明。

三、本案細部計畫為都市計畫之擬定，計畫案名請刪除「(部分零星工業區、農業區為產業專用區)」。

四、本案應於變更計畫審竣後、發布實施前完成回饋，未完成回饋，本府不予發布實施。

八、 散會：下午 5 時。

討論事項	第一案	所屬行政區	臺中市
提案單位	臺中市政府都市發展局	簡報單位	臺中市政府都市發展局
案由	「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」修正案		
說明	<p><b>一、說明</b></p> <p>臺中市政府(下稱本府)為審查都市計畫容積移轉申請案件，前依都市計畫容積移轉實施辦法第四條規定，於一百年一月二十六日訂定「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」，作為辦理容積移轉執行準據，其後歷經十次修正，最近一次修正發布日期為一百零九年五月十八日。</p> <p>本次修正依據內政部修正發布「古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉辦法」及配合本府推動公共建設取得所需公共設施用地，並因應社會經濟環境改變，於確保容積移入地區環境品質及環境控管機制條件下，提升接受基地建築規劃設計及建築物變更使用之彈性，另為優化容積移轉審查行政作業，故進行滾動式檢討，修正本要點規定。</p> <p><b>二、法令依據：</b>都市計畫容積移轉實施辦法第4條、古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉辦法第7條。</p> <p><b>三、修正重點如下，詳如後附修正草案對照表。</b></p> <p>(一)配合內政部修正發布「古蹟土地容積移轉辦法」，名稱並修正為「古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉辦法」，將其接受基地審查基準納入規範，並修正得同時適用本辦法規定(修正規定第一點、第三點及第五點)。</p> <p>(二)因應本府所需公共設施保留地之類別，納入可作為送出基地之範疇，另規範公共設施保留地之申請範圍，且應經本府各目的事業主管機關同意贈與本市(修正規定第四點)。</p> <p>(三)為實務上已領有使用執照之建築物，因取消停車空間，原免計容積樓地板面積之停車空間變更為其他用途使用，需回計容積樓地板面積時，提供其增加允建容積之措施(修正規定第八點)。</p> <p>(四)配合社會經濟發展現實，提升住宅市場產品類型供給多元性，於交通流量特性、容積總量管控或大眾運輸導向發展等條件下，放寬最小建築單元樓地板面積規定(修正規定第十一點)。</p>		

	<p>(五)為確保容積移入地區環境品質，針對接受基地臨路條件及其可移入容積量，及由住宅區變更為商業區之容積移入量上限，修正相關規定（修正規定第十八點）。</p> <p>(六)優化容積移轉案件申請及管控等作業，提升行政效率，並符合程序正義（修正規定第十四點、第十六點、十九點及第二十點）。</p> <p>(七)修正部分用語文字及點次配合調整（修正規定第七點、第九點、第十三點、第十五點及第十七點）。</p>
市都 委會 決議	准照提會內容通過，請另循法制作業辦理。

# 臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點修正草案對照表

修正規定	現行規定	說明
一、臺中市政府（以下簡稱本府）為審查都市計畫容積移轉申請案件，特依據都市計畫容積移轉實施辦法（以下簡稱本辦法）第四條及 <u>古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉辦法第七條</u> 規定，訂定本要點。	一、臺中市政府（以下簡稱本府）為審查都市計畫容積移轉申請案件，特依據都市計畫容積移轉實施辦法（以下簡稱本辦法）第四條規定，訂定本要點。	配合內政部於114年1月15日以台內國字第1140800080號令修正發布「古蹟土地容積移轉辦法」，名稱並修正為「古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉辦法」，依第七條規定，直轄市、縣（市）主管機關審查接受基地可移入容積，應訂定審查之基準。依前開辦法申請容積移入者，於都市計畫範圍之接受基地條件，納入本要點規範。
二、本要點之主管機關為本府，執行機關為臺中市政府都市發展局（以下簡稱都發局）。	二、本要點之主管機關為本府，執行機關為臺中市政府都市發展局（以下簡稱都發局）。	未修正。
三、本辦法第六條第一項第一款所稱有保存價值之建築所定著之土地，係指下列各款之 <u>土地</u> ： (一) 經都市計畫劃定為保存區、古蹟保存區者。 (二) 經目的事業主管機關登錄之文化景觀或聚落所定著者。 本辦法第六條第一項第二款之可建築土地，係指下列各款 <u>土地</u> ：	三、本辦法第六條第一項第一款所稱有保存價值之建築所定著之土地，係指下列各款之一： (一) 經都市計畫劃定為保存區、古蹟保存區者。 (二) 經目的事業主管機關 <u>指定之古蹟、登錄之歷史建築、文化景觀或聚落</u> 所定著者。 本辦法第六條第一項第二款之可建築土地，係指下列各款之一：	一、配合內政部於114年1月15日以台內國字第1140800080號令修正發布「古蹟土地容積移轉辦法」，名稱並修正為「古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉辦法」。依前開辦法規定，古蹟、歷史建築、紀念建築所定著之土地、保存用地、保存區、其他使用用地或分區內土地，因古蹟、歷史建築、紀念建築之指定或登錄、保存用地、保存區、其他使用用地或分區之劃定、編定或

修正規定	現行規定	說明
<p>(一) 本府中華民國九十六年六月二十八日公告都市更新計畫之九處舊市區更新地區，並經臺中市政府都市設計審議委員會(以下簡稱都設會)認定作為開放空間使用可改善都市環境或景觀者。</p> <p>(二) 經依臺中市樹木保護自治條例<u>規定</u>公告為受保護樹木之必要生育地環境範圍者。</p>	<p>(一) 本府中華民國九十六年六月二十八日公告都市更新計畫之九處舊市區更新地區，並經臺中市政府都市設計審議委員會(以下簡稱都設會)認定作為開放空間使用可改善都市環境或景觀者。</p> <p>(二) 經<u>本府</u>依臺中市樹木保護自治條例公告為受保護樹木之必要生育地環境範圍者。</p>	<p>變更，致其原依法可建築之基準容積受到限制部分，土地所有權人得申請移轉至其他地區建築使用。</p> <p>二、為避免指定之古蹟、登錄之歷史建築於容積移轉相關法令適用疑慮，爰修正第一項關於本辦法第六條第一項第一款所稱有保存價值之建築所定著之土地之範疇。</p> <p>三、部分文字修正。</p>
<p>四、本辦法第六條第一項第三款之私有都市計畫公共設施保留地，係指下列<u>經本府各目的事業主管機關同意贈與本市之各款土地</u>：</p> <p>(一) 公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、人行廣場用地、廣場用地、停車場用地、排水道用地、溝渠用地、河道用地或其他類似用地。</p> <p>(二) 道路用地、人行步道用地、園道用地。</p>	<p>四、本辦法第六條第一項第三款之私有都市計畫公共設施保留地，係指下列各款之一：</p> <p>(一) 公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、人行廣場用地、廣場用地、停車場用地、排水道用地、溝渠用地、河道用地或其他類似用地。</p> <p>(二) 前款公共設施用地兼供其他使用之用地。</p>	<p>一、本市都市計畫公共設施用地類別，包括兼供其他使用之道路系統，如「道路用地兼作鐵路使用」、「道路用地兼作河川使用」或「道路用地兼作排水道使用」等，其配合道路系統之闢建而需取得。為利本府取得該類用地，修正第一項第二款及第三款，納入本辦法第六條第一項第三款之私有都市計畫公共設施保留地範疇。另為避免非本府各目的事業主管機關所需之公共設施保留地，於申請容積移轉且受贈後，本府無</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>(三) 前二款公共設施用地兼供(作)其他使用之用地。</p> <p>(四) 細部計畫書已有規定或配合本市都市發展政策經<u>本府各目的事業主管機關</u>公告指定者。</p> <p>前項第二款送出基地合計可移出容積不得超過接受基地基準容積百分之二十。但其劃設年限至申請容積移轉日止已逾二十五年以上者，不在此限。</p> <p><u>第一項第一款至第三款土地屬未開闢或現況未供公眾使用者，應取得送出基地申請範圍之私有土地所有權人全數同意並一次辦理捐贈。</u></p>	<p>(三) 道路用地、人行步道用地或園道用地。</p> <p>(四) 細部計畫書已有規定或配合本府都市發展政策經公告指定者。</p> <p>前項第三款送出基地合計可移出容積不得超過接受基地基準容積百分之二十。但其劃設年限至申請容積移轉日止已逾二十五年以上者，不在此限。</p>	<p>法主管其興闢與否，爰規範公共設施保留地應經本府各目的事業主管機關同意贈與本市。</p> <p>二、為利本府各目的事業主管機關取得非屬第一項第一款至第三款之公共設施保留地，得配合本府都市發展政策公告指定為容積移轉送出基地，載明辦理公告之權責機關，修正第一項第四款規定。</p> <p>三、為避免本府已取得持分之公共設施保留地，部分共有人因送出基地未開闢請求變價分割，造成再次徵收狀況。針對未開闢或現況未供公眾使用之公共設施保留地，規定應取得送出基地申請範圍之土地所有權人全數同意並一次辦理捐贈。修正規定後，有利於市府管理容積移轉取得之土地。</p>
<p>五、依古蹟<u>歷史建築紀念建築</u>土地容積移轉辦法得申請容積移轉者，應符合本要點第七點、第九點至第十二點及第十五點至第十八點之規定。</p> <p>前項經檢討地區發展密度、發展總量、建築基地面積、臨接道路功能及寬度、周邊公共設</p>	<p>五、依古蹟土地容積移轉辦法得申請容積移轉之土地，從其規定。</p> <p><u>土地已依前項規定申請容積移轉者，不得同時適用本辦法。</u></p>	<p>一、配合內政部於 114 年 1 月 15 日以台內國字第 1140800080 號令修正發布「古蹟土地容積移轉辦法」，名稱並修正為「古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉辦法」。依前開辦法第 7 條規定，直轄市、縣(市)主管機關審查接受基地可移入容積，應考量地區</p>

修正規定	現行規定	說明
<p><u>施服務水準、景觀及公共安全等條件，提本市都市計畫委員會審議通過者，得排除本要點第十八點適用。</u></p>		<p>發展密度、發展總量、建築基地面積、臨接道路功能及寬度、周邊公共設施服務水準、景觀及公共安全等條件。直轄市、縣(市)主管機關應於本辦法中華民國一百十四年一月十五日修正施行後二年內訂定前項審查之基準。</p> <p>二、上開辦法之容積移轉接受基地，其考量因素與本辦法相似，爰依古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉辦法申請容積移轉，除容積移轉量計算公式及申請方式等從其規定外，接受基地申請可移入容積及其相關條件與本辦法無異。</p> <p>三、為兼顧本辦法送出基地所有權人之權益，接受基地已依古蹟土地容積移轉辦法申請容積移入者，修正得同時適用本辦法申請容積移入。惟接受基地容積移入之上限均依本辦法第八條：「接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為原則。位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增</p>

修正規定	現行規定	說明
		加。但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。」之規定。
六、申請送出基地之容積移轉，應與接受基地之建造執照或都市設計審議併同提出申請。	六、申請送出基地之容積移轉，應與接受基地之建造執照或都市設計審議併同提出申請。	未修正。
七、下列各款土地不得為接受基地： (一) 位於農業區、河川區、風景區、保護區或其他非都市發展用地。 (二) 都市計畫公共設施用地。但捷運系統用地，不在此限。 (三) 中華民國九十九年十二月二十五日改制前原臺中市轄區內之第一種住宅區。 (四) 臨接已開闢寬度未滿八公尺之道路者。 (五) 臨接已開闢寬度八公尺以上道路之面寬未滿八公尺者。 (六) 臨接本辦法第六條第一項第一款規定之土地。 (七) 依水土保持法第三條第一項第	七、下列各款土地不得為接受基地： (一) 位於農業區、河川區、風景區、保護區或其他非都市發展用地。 (二) <u>臺中市</u> 都市計畫公共設施用地。但捷運系統用地，不在此限。 (三) 中華民國九十九年十二月二十五日改制前原臺中市轄區內之第一種住宅區。 (四) 臨接已開闢寬度未滿八公尺之道路者。 (五) 臨接已開闢寬度八公尺以上道路之面寬未滿八公尺者。 (六) 臨接本辦法第六條第一項第一款規定之土地。 (七) 依水土保持法第三條第一項第	依據立法原意，本市各行政轄區範圍內之各都市計畫區內公共設施用地均不得為容積移轉接受基地，惟第二款現行文字似僅指「臺中市都市計畫主要計畫區」內之公共設施用地，為避免誤解，爰酌修第二款文字。

修正規定	現行規定	說明
<p>三款規定之山坡地。</p> <p>(八) 未依臺中市建築物補辦建築執照辦法規定辦理補辦建築執照，而擅自建造之建築物所坐落之建築基地。</p> <p>(九) 各都市計畫規定禁止容積移轉地區之土地。</p> <p>(十) 因公共設施服務水準低落、居住或活動人口密度擁擠，經臺中市都市計畫委員會或都設會決議，並由本府公告禁止容積移轉地區之土地。</p> <p>(十一) 其他相關法令規定列為禁限建區域之土地。</p>	<p>三款規定之山坡地。</p> <p>(八) 未依臺中市建築物補辦建築執照辦法規定辦理補辦建築執照，而擅自建造之建築物所坐落之建築基地。</p> <p>(九) 各都市計畫規定禁止容積移轉地區之土地。</p> <p>(十) 因公共設施服務水準低落、居住或活動人口密度擁擠，經臺中市都市計畫委員會或都設會決議，並由本府公告禁止容積移轉地區之土地。</p> <p>(十一) 其他相關法令規定列為禁限建區域之土地。</p>	
<p>八、臺中市建築物補辦建築執照辦法<u>所規定</u>之擅自建造之建築物或已領有使用執照之建築物因取消停車空間，現況使用容積超出基準容積<u>加計</u>已核准之容積者，得申請辦理容積移轉併同補辦建築執照或變更使用執照，其申請容積移轉上限不</p>	<p>八、臺中市建築物補辦建築執照辦法之擅自建造之建築物，現況使用容積超出基準容積，得申請辦理容積移轉併同補辦建築執照，其申請容積移轉上限不得超過接受基地基準容積之百分之三十。</p> <p>前項接受基地應提出結構安全鑑定報告書或建築物補強計畫，且</p>	<p>一、依據內政部 93 年 6 月 14 日台內營字第 0930084538 號函檢送「研商建築物停車空間變更使用事宜會議」紀錄，決議略以：「…對於建築物停車空間變更使用，有放寬容積率檢討之必要，得於該地區之細部計畫土地使用分區管制中，訂定適合該地</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>得超過接受基地基準容積之百分之三十。前項接受基地應提出結構安全鑑定報告書或建築物補強計畫，且建築物補強計畫應於領得使用執照前完成施作。</p> <p>中華民國九十四年六月三十日前已擅自建造完成之建築物申請補辦建築執照者或本要點修正發布前已領有使用執照之建築物，其基地應符合都市計畫土地使用管制規定之最小建築面積。但不受本要點第七點第四款、第五款、第七款及第十五點規定之限制。</p>	<p>建築物補強計畫應於領得使用執照前完成施作。</p> <p><u>擅自建造之建築物未列入申請辦理容積移轉併同補辦建築執照之已施作部分，應於核發使用執照前自行拆除。</u></p> <p>中華民國九十四年六月三十日前已擅自建造完成之建築物申請補辦建築執照者，其基地應符合都市計畫土地使用管制規定之最小建築面積。但不受本要點第七點第四款、第五款、第七款及第十四點規定之限制。</p>	<p>區需要之例外規定。…」。</p> <p>二、實務上多有原免計容積樓地板面積之停車空間變更為其他用途使用時，需回計容積樓地板面積之需求，爰參照內政部上開決議，增訂已領有使用執照之建築物因取消停車空間，致現況容積超過法定容積者，得比照擅自建造之建築物相關規定辦理。</p> <p>三、考量已領得使用執照之建築物，允建容積除基準容積外，尚可能包括其他已核准之獎勵容積、增額容積等，爰得申辦容積移轉者應限制為超出允建容積部分。</p> <p>四、針對未補辦建築執照之已施作部分應於核發使用執照前自行拆除等內容，業於臺中市建築物補辦建築執照辦法規定應於核發建造執照或雜項執照前自行拆除等更嚴格規定，爰予以刪除。</p>
九、「臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫」及「臺中市都市計畫（後庄里地區）細部計畫」，依本辦法申請移入容積數量，加計都市更新條例、都市計畫法或其他法規規定給予	九、「臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫」及「臺中市都市計畫（後庄里地區）細部計畫」，依本辦法申請移入容積數量，加計都市更新條例、都市計畫法或其他法規規定給予	都設會係採委員會形式進行審議，第一項、第二項及第三項文字酌予修正。

修正規定	現行規定	說明
<p>之獎勵容積總量，超過其基準容積百分之四十者，應提送都設會審議通過，始得辦理容積移轉。</p> <p>其他細部計畫地區依本辦法申請移入容積數量，加計都市更新條例、都市計畫法或其他法規規定給予之獎勵容積總量，超過其基準容積百分之六十者，應提送都設會審議通過，始得辦理容積移轉。</p> <p>接受基地之移入容積超過三千平方公尺，或整體開發地區各單元細部計畫區之土地申請容積移轉量達基準容積之百分之二十者，應經都設會審議通過，始得辦理容積移轉。</p> <p>第一項、第二項申請案件總增加容積上限依各細部計畫書中所載相關規定；未載明者，其總增加容積上限依下列規定辦理，實際核准許可移入容積總量應以都設會審定內容為準。</p> <p>(一) 總增加容積上限：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 舊市區細部計畫地區 <math>C=(40\%+C1) \times</math>基準容積。</li> </ol>	<p>之獎勵容積總量，超過其基準容積百分之四十者，應提送都設會審查通過，始得辦理容積移轉。</p> <p>其他細部計畫地區依本辦法申請移入容積數量，加計都市更新條例、都市計畫法或其他法規規定給予之獎勵容積總量，超過其基準容積百分之六十者，應提送都設會審查通過，始得辦理容積移轉。</p> <p>接受基地之移入容積超過三千平方公尺，或整體開發地區各單元細部計畫區之土地申請容積移轉量達基準容積之百分之二十者，應經都設會審查通過，始得辦理容積移轉。</p> <p>第一項、第二項申請案件總增加容積上限依各細部計畫書中所載相關規定；未載明者，其總增加容積上限依下列規定辦理，實際核准許可移入容積總量應以都設會審定內容為準。</p> <p>(一) 總增加容積上限：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 舊市區細部計畫地區 <math>C=(40\%+C1) \times</math>基準容積。</li> </ol>	

修正規定	現行規定	說明
<p>2. 其他地區  <math>C=(70\%+C2) \times</math>          基準容積。</p> <p>(二)C：提出外部性服務設施及景觀提升計畫，經都設會審查核可准予移入後之總增加容積上限容積量，C1最高為20%，C2最高為10%，其額度得另訂基準表，供都設會審議參考。</p> <p>前項外部性服務設施及景觀提升計畫項目不得重複核計其他容積獎勵規定。</p>	<p>2. 其他地區  <math>C=(70\%+C2) \times</math>          基準容積。</p> <p>(二)C：提出外部性服務設施及景觀提升計畫，經都設會審查核可准予移入後之總增加容積上限容積量，C1最高為20%，C2最高為10%，其額度得另訂基準表，供都設會審議參考。</p> <p>前項外部性服務設施及景觀提升計畫項目不得重複核計其他容積獎勵規定。</p>	
<p>十、外部性服務設施及景觀提升計畫書應就下列事項表明之：</p> <p>(一) 實施範圍。</p> <p>(二) 計畫內容及項目。</p> <p>(三) 鄰地與地區(至少三百公尺半徑範圍)衝擊分析及評估。</p> <p>(四) 送出基地取得後對都市發展之貢獻度。</p> <p>(五) 效益分析及評估。</p> <p>(六) 經營管理計畫。</p> <p>(七) 其他。</p>	<p>十、外部性服務設施及景觀提升計畫書應就下列事項表明之：</p> <p>(一) 實施範圍。</p> <p>(二) 計畫內容及項目。</p> <p>(三) 鄰地與地區(至少三百公尺半徑範圍)衝擊分析及評估。</p> <p>(四) 送出基地取得後對都市發展之貢獻度。</p> <p>(五) 效益分析及評估。</p> <p>(六) 經營管理計畫。</p> <p>(七) 其他。</p>	未修正。

修正規定	現行規定	說明
<p>十一、新市政中心專用區及水湳機場原址整體開發區等細部計畫地區，接受基地建築物之每一建築單元(區分所有權之專有部分)樓地板面積應大於一百平方公尺。其他細部計畫地區，接受基地建築物之每一建築單元(區分所有權之專有部分)樓地板面積應大於八十平方公尺。但細部計畫書另有規定者，從其規定。</p> <p><u>符合下列條件之一者，得不受前二項規定之限制：</u></p> <p><u>(一) 除住宅單元外，其他各種建築單元如經都設會審議同意者。</u></p> <p><u>(二) 除新市政中心專用區細部計畫及水湳機場原址整體開發區文化商業專用區等地區外，接受基地符合下列條件之一者：</u></p> <p><u>1. 臨接已開闢寬度達二十公尺之計畫道路，且臨接該計畫道路</u></p>	<p>十一、<u>豐樂里附近地區、新市政中心專用區、市政中心南側及水湳機場原址整體開發區等細部計畫地區，接受基地建築物之每一建築單元(區分所有權之專有部分)樓地板面積應大於一百平方公尺。</u></p> <p><u>其他細部計畫地區，接受基地建築物之每一建築單元(區分所有權之專有部分)樓地板面積應大於八十平方公尺。但細部計畫書另有規定者，從其規定。</u></p> <p><u>除住宅單元外，其他各種建築單元如經都設會審查同意者，不受第一項至第二項之限制。</u></p> <p><u>除新市政中心專用區及水湳機場原址整體開發區等二處細部計畫地區外，接受基地臨接已開闢寬度達二十五公尺之計畫道路，且臨接該計畫道路之面寬達十公尺，不受第一項至第二項之限制。</u></p>	<p>一、最小面積單元樓地板限制為本市容積移轉接受基地特有之規範，其係避免接受基地因增加容積而降低鄰近環境品質而管制。</p> <p>二、考量「豐樂里附近地區」及「新市政中心南側」開發建設逐漸完成，其發展定位與周邊無明顯差異，爰調整該等地區規定，依其他細部計畫地區管制規模辦理。</p> <p>三、考量新市政中心專用區及水湳機場原址整體開發地區文化商業專用區之都市意象，避免高密度套房型產品進駐，不予放寬外。因應少子化趨勢及面對青年購屋及首購族群等社會經濟發展之現實，並配合中科及大專院校所需，提升水湳機場原址生態住宅區及創新研發專用區等住宅產品多樣性，減輕青創族群房價負擔及吸引移居，併同其他地區於交通流量特性、公益性設施(公共停車)、容積總量管控及大眾運輸導向發展之條件下，適度放寬建築物區分所有權專有部分之最小樓地板面積規定，有助於提升住宅市場產品類型供給多元性。</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>之面寬達十公尺。</p> <p>2、<u>臨接已開闢寬度達十五公尺之計畫道路，且臨接該計畫道路之面寬達十公尺，依本辦法申請移入容積數量，加上計都市更新條例、都市計畫法或其<u>法規規定給予之獎勵容積總量，未超過基準容積百分之六十，且增設至少五十部且不低於法定停車位百分之二十之公共停車位開放供不特定民眾使用，且經都設會審議同意其配置者。</u></u></p> <p>3、<u>位於經本府公告之大眾捷運場站或鐵路車站指定範圍內，增設不低於法定停車位百</u></p>		

修正規定	現行規定	說明
<u>分之十之公 共停車位開 放供不特定 公眾使用，且 經都設會審 議同意其配 置者。</u>		
十二、除法規規定之裝卸停 車空間外，接受基地 汽車停車空間不得 設置於建築物之地 面層。	十二、除法規規定之裝卸停 車空間外，接受基地 汽車停車空間不得 設置於建築物之地 面層。	未修正。
十三、接受基地移入容積方 式，以下列各款為 限：  (一) 依本要點第三 點、第四點規 定辦理。  (二) 繳納容積代 金。	十三、接受基地移入容積方 式，以下列各款為 限：  (一) 依本要點第三 點、第四點規 定辦理。  (二) 繳納容積代 金。  <u>前項第二款之容積 代金，其金額由本府 委託三家以上專業 估價者查估，並經公 會協審後採中位數 評定；其所需費用， 由接受基地所有權 人或公有土地地上 權人負擔。</u>  <u>第二項協審之公 會，應將協審人員 及機制報都發局備 查，異動時亦同。</u>	為訂定繳納容積代金機制 之相關配套，現行規定第 二、三項容積代金機制內 容，納入第十四點一併規 範。
十四、前點第一項第二款之 容積代金，其金額由 本府委託三家以上 專業估價者查估，並		一、新增。  二、前點有關接受基地以繳 納容積代金方式辦理之 相關機制，另考量容積

修正規定	現行規定	說明
<p><u>經公會協審後採中位數評定；其所需費用，由接受基地所有權人或公有土地地上權人負擔。</u></p> <p><u>前項協審公會，應將協審人員及機制報都發局備查。異動時亦同。</u></p> <p><u>依前點第一項第二款規定辦理者，價格日期為都發局收件日，但有下列情形之一者，應重新依第一項規定辦理：</u></p> <p><u>(一) 接受基地範圍異動。</u></p> <p><u>(二) 未於通知評定後 30 日內申請開立繳款書。</u></p>		代金之金額係透過專業估價者估價方式決定，接受基地範圍及價格日期均將影響估價結果。為使評定之基地價格合理反映土地真實價格，爰明定容積移轉案採繳納容積代金者，倘變動接受基地申請範圍或申請人未依限辦理各階段程序，應重新辦理估價。
<p><u>十五、接受基地應自基地境界線（不含經指定為建築線之基地線）至少退縮淨寬三公尺後建築。</u></p> <p><u>前項三公尺退縮地除下列設施外，應予淨空，不得設置任何構造物：</u></p> <p><u>(一) 地下或地面層停車場出入車道。</u></p> <p><u>(二) 設置於建築物第二、三樓層、與鄰地連接並供開放</u></p>	<p><u>十四、接受基地應自基地境界線（不含經指定為建築線之基地線）至少退縮淨寬三公尺後建築。</u></p> <p><u>前項三公尺退縮地除下列設施外，應予淨空，不得設置任何構造物：</u></p> <p><u>(一) 地下或地面層停車場出入車道。</u></p> <p><u>(二) 設置於建築物第二、三樓層、與鄰地連接並供開放</u></p>	點次調整。

修正規定	現行規定	說明
<p>公眾通行之 人工地盤或 架空走廊，並 經都設會審 議通過者。</p> <p>(三) 依建築基地圍 牆設置原則 及細部計畫 規定設置圍 牆。</p> <p>(四) 高度一點二公 尺以下不計 入建築面積 之構造設施， 及距離地界 二公尺以上 之地下室進 排風口。</p> <p>(五) 深度五十公分 以內之雨遮。</p> <p>(六) 其他經都設會 或臺中市政 府建造執照 預審委員會 審議通過之 設施。</p> <p>第一項三公尺退縮 地與建築退縮地重 疊者，應以建築退縮 地之規定為主。 設置第二項第三款 之圍牆者，應自圍牆 投影線後再退縮三 公尺建築。</p>	<p>公眾通行之 人工地盤或 架空走廊，並 經都設會審 議通過者。</p> <p>(三) 依建築基地圍 牆設置原則 及細部計畫 規定設置圍 牆。</p> <p>(四) 高度一點二公 尺以下不計 入建築面積 之構造設施， 及距離地界 二公尺以上 之地下室進 排風口。</p> <p>(五) 深度五十公分 以內之雨遮。</p> <p>(六) 其他經都設會 或臺中市政 府建造執照 預審委員會 審議通過之 設施。</p> <p>第一項三公尺退縮 地與建築退縮地重 疊者，應以建築退縮 地之規定為主。 設置第二項第三款 之圍牆者，應自圍牆 投影線後再退縮三 公尺建築。</p>	
<p><u>十六、申請容積移轉案件應 由接受基地所有權 人或公有土地地上</u></p>	<p><u>十五、申請容積移轉案件應 由接受基地所有權 人或公有土地地上</u></p>	<p>一、點次調整。 二、第一項第七款規定檢附 都市計畫位置圖，與同</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>權人填具申請書，並檢附下列文件乙式二份提出：</p> <p>(一) 送出基地所有權人及權利關係人同意書。</p> <p>(二) 接受基地所有權人委託書。</p> <p>(三) 本府都市計畫容積移轉審查許可計算表。</p> <p>(四) 送出基地所有權人及接受基地所有權人身份證明文件影本。</p> <p>(五) 送出基地及接受基地之地籍圖謄本、土地登記謄本、現場照片、都市計畫位置圖、鑑界成果圖。</p> <p>(六) 送出基地及接受基地之土地使用分區證明書。</p> <p>(七) 接受基地之建築線指示（定）圖（或免指示建築線圖位置標示）。</p>	<p>權人填具申請書，並檢附下列文件乙式二份提出申請：</p> <p>(一) 送出基地所有權人及權利關係人同意書。</p> <p>(二) 接受基地所有權人委託書。</p> <p>(三) 本府都市計畫容積移轉審查許可計算表。</p> <p>(四) 送出基地所有權人及接受基地所有權人身份證明文件影本。</p> <p>(五) 送出基地及接受基地之地籍圖謄本、土地登記謄本、現場照片、都市計畫位置圖、鑑界成果圖。</p> <p>(六) 送出基地及接受基地之土地使用分區證明書。</p> <p>(七) 接受基地之建築線指示（定）圖（或免指示建築線圖位置標示）及<u>都市計畫位置圖</u>。</p>	<p>項第五款內容重複，故修正該款規定。</p> <p>三、外部性服務設施及景觀提升計畫書，係依據第十點規定審核是否應檢附，修正第一項第八款內容。</p> <p>四、採容積代金辦理者，係由本府依申請人相關申請書件，以行政契約委請公會委託三家估價者辦理估價作業，並由公會出具審閱完成之估價報告書，非申請人送件時即需檢附，修正第二項內容。</p>

修正規定	現行規定	說明
(八) 外部性服務設施及景觀提升計畫書(依第十點規定應檢附者)。	(八) 外部性服務設施及景觀提升計畫書(依 <u>本要點第九點規定</u> 應檢附者)。	
(九) 送出基地測量現況成果圖與地籍套繪圖(應經執業測量技師簽證，並應檢附輸出圖面及電腦檔案)。都發局得就爭議或抽查案件，通知申請人與測量單位配合辦理現場勘查。	(九) 送出基地測量現況成果圖與地籍套繪圖(應經執業測量技師簽證，並應檢附輸出圖面及電腦檔案)。都發局得就爭議或抽查案件，通知申請人與測量單位配合辦理現場勘查。	
(十) 送出基地之土地改良物如符合相關規定得予現況保留，應檢附送出基地目的事業主管機關之同意文件。	(十) 送出基地之土地改良物如符合相關規定得予現況保留，應檢附送出基地目的事業主管機關之同意文件。	
(十一) 其他證明文件。 <u>採容積代金辦理者，免檢附前項送出基地相關文件。</u>	(十一) 其他證明文件。 採容積代金辦理者，應檢附前項第二款、第七款申請書件及估價報告書。	

修正規定	現行規定	說明
<p><u>十七、送出基地現況成果圖與地籍套繪圖應符合下列規定：</u></p> <p>(一) 送出基地現況成果圖應以能清楚顯示展繪或依原地籍圖比例尺展繪為原則，明確標示各類基地上土地改良物、固定式占用物。</p> <p>(二) 送出基地現況成果圖應以申請基地位置向外測繪至都市計畫完整街廓或基地外緣向外延伸至少三十公尺為基本測繪範圍。</p> <p>(三) 送出基地現況成果圖應標示都市計畫位置圖、現行都市計畫土地使用分區、都市計畫道路寬度、公共設施類別與範圍、重要地標及設施、地形地物、圖例</p>	<p><u>十六、送出基地現況成果圖與地籍套繪圖應符合下列規定：</u></p> <p>(一) 送出基地現況成果圖應以能清楚顯示展繪或依原地籍圖比例尺展繪為原則，明確標示各類基地上土地改良物、固定式占用物。</p> <p>(二) 送出基地現況成果圖應以申請基地位置向外測繪至都市計畫完整街廓或基地外緣向外延伸至少三十公尺為基本測繪範圍。</p> <p>(三) 送出基地現況成果圖應標示都市計畫位置圖、現行都市計畫土地使用分區、都市計畫道路寬度、公共設施類別與範圍、重要地標及設施、地形地物、圖例</p>	點次調整。

修正規定	現行規定	說明
<p>(含比例尺)、 道路中心樁位、圖根點、 地政事務所鑑界成果界址點或其他承辦人員請求配合加註事項或說明。</p> <p>(四) 送出基地地籍套繪圖應明確標示送出基地內各類土地改良物、固定式占用物之位置及投影面積估算。</p> <p>(五) 送出基地測量現況成果圖與地籍套繪圖應標示測量單位、測繪日期，並由執業測量技師依規定簽證；相關測量成果不宜附加測量成果僅供參考或實際應以鑑界成果為準等備註。</p>	<p>(含比例尺)、 道路中心樁位、圖根點、 地政事務所鑑界成果界址點或其他承辦人員請求配合加註事項或說明。</p> <p>(四) 送出基地地籍套繪圖應明確標示送出基地內各類土地改良物、固定式占用物之位置及投影面積估算。</p> <p>(五) 送出基地測量現況成果圖與地籍套繪圖應標示測量單位、測繪日期，並由執業測量技師依規定簽證；相關測量成果不宜附加測量成果僅供參考或實際應以鑑界成果為準等備註。</p>	
十八、接受基地可移入容積量與其 <u>臨接已開闢</u> 道路寬度之規定如下：	十七、接受基地可移入容積量與其 <u>臨接道路寬度</u> 之規定如下：	<p>一、點次調整。</p> <p>二、為避免接受基地形狀特殊，致臨路道路條件不佳，使容積移入後造成</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>(一) 整體開發地區：八公尺以上未滿十二公尺之道路，可移入容積量為基準容積之百分之十；十二公尺以上未滿十五公尺之道路，可移入容積量為基準容積之百分之二十；十五公尺以上之道路，可移入容積量為基準容積之百分之四十。</p> <p>(二) 整體開發以外地區：八公尺以上未滿十二公尺之道路，可移入容積量為基準容積之百分之十；十二公尺以上未滿十五公尺之道路，可移入容積量為基準容積之百分之十五；十五公尺以上未滿二十公尺之道路，可移入容積量</p>	<p>(一) 整體開發地區：<u>臨接已開闢</u>八公尺以上未滿十二公尺之道路，可移入容積量為基準容積之百分之十；<u>臨接已開闢</u>寬度十二公尺以上未滿十五公尺之道路，可移入容積量為基準容積之百分之二十；<u>臨接已開闢</u>寬度十五公尺以上之道路，可移入容積量為基準容積之百分之四十。</p> <p>(二) 整體開發以外地區：<u>臨接已開闢</u>八公尺以上未滿十二公尺之道路，可移入容積量為基準容積之百分之十；<u>臨接已開闢</u>寬度十二公尺以上未滿十五公尺之道路，可移入容積量</p>	<p>周邊交通環境衝擊，針對可移入容積量與其<u>臨接道路寬度</u>，規範其<u>臨接面寬</u>之規定，增訂第三項規定。</p> <p>三、接受基地已依臺中市都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點辦理者，因已調升其基準容積，其容積移入量或獎勵容積量，皆依該調升後之基準容積進行計算，對於接受基地周邊環境衝擊較大。為避免對於對於周邊公共設施服務水準之衝擊，限制可移入容積量，加計都市更新條例、都市計畫法或其他法規規定給予之獎勵容積總量，不得超過原住宅區基準容積之一點四倍。</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>為基準容積之百分之二十；二十公尺以上之道路，可移入容積量為基準容積之百分之三十。</p> <p>前項接受基地臨接已開闢道路寬度認定，應檢附道路主管機關函文或依前點規定標示現況道路寬度之測量成果圖。</p> <p><u>接受基地臨接第一項道路面寬，應連續臨接長度達二十五公尺或達基地周長之六分之一。</u></p> <p><u>接受基地依臺中市都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點辦理者，於本要點修正發布一年後，可移入容積數量，加計都市更新條例、都市計畫法或其他法規規定給予之獎勵容積總量，不得超過基準容積之一點四倍。</u></p>	<p>為基準容積之百分之十五；<u>臨接已開闢寬度十五公尺以上未滿二十公尺</u>之道路，可移入容積量為基準容積之百分之二十；<u>臨接已開闢寬度二十公尺以上之道路</u>，可移入容積量為基準容積之百分之三十。</p> <p>前項接受基地臨接已開闢道路寬度認定，應檢附道路主管機關函文或依第十六點規定標示現況道路寬度之測量成果圖。</p>	
<p><u>十九、經本府審查合格所核發之容積移轉確認函，其有效期間為自發文日起三個月，申請人應於有效期間內辦畢本辦法第十七條規定之各款事</u></p>	<p><u>十八、經本府審查合格所核發之容積移轉確認函，其有效期間為自發文日起三個月，申請人應於有效期間內辦畢本辦法第十七條規定之各款事</u></p>	<p>一、點次調整。</p> <p>二、撤銷係針對違法之行政處分，依職權使該處分失效。惟容積移轉確認函逾期非屬違法之行政處分，為避免未經本府撤銷容積移轉確認函之</p>

修正規定	現行規定	說明
項，並檢附相關資料申請核發容積移轉許可函。逾期之容積移轉確認函 <u>失效</u> 。須經都設會審查以確認容積移轉數量者，其容積移轉確認函之有效期間延長為六個月，必要時得申請展延一次，展延期間不得超過六個月。	項，並檢附相關資料申請核發容積移轉許可函。逾期之容積移轉確認函本府得予撤銷。須經都設會審查以確認容積移轉數量者，其容積移轉確認函之有效期間延長為六個月，必要時得申請展延一次，展延期間不得超過六個月。	效力問題，另衍生行政裁量的不確定性，爰修正第一項規定。
二十、本要點所需之申請書表、估價報告書範本等書件格式，由都發局另定並刊登於網站。	十九、本要點所需之申請書表、 <u>C值額度基準表</u> 、估價報告書範本等書件格式，由都發局另定並刊登於網站。	一、點次調整。 二、考量外部性服務設施及景觀提升計畫係屬都市設計審議權責，C值額度基準表為內部行政作業參考資料，爰刪除該項目。

# 臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點修正草案

一、臺中市政府（以下簡稱本府）為審查都市計畫容積移轉申請案件，特依據都市計畫容積移轉實施辦法（以下簡稱本辦法）第四條及古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉辦法第七條規定，訂定本要點。

二、本要點之主管機關為本府，執行機關為臺中市政府都市發展局（以下簡稱都發局）。

三、本辦法第六條第一項第一款所稱有保存價值之建築所定著之土地，係指下列各款之土地：

（一）經都市計畫劃定為保存區、古蹟保存區者。

（二）經目的事業主管機關登錄之文化景觀或聚落所定著者。

本辦法第六條第一項第二款之可建築土地，係指下列各款土地：

（一）本府中華民國九十六年六月二十八日公告都市更新計畫之九處舊市區更新地區，並經臺中市政府都市設計審議委員會（以下簡稱都設會）認定作為開放空間使用可改善都市環境或景觀者。

（二）經依臺中市樹木保護自治條例規定公告為受保護樹木之必要生育地環境範圍者。

四、本辦法第六條第一項第三款之私有都市計畫公共設施保留地，係指下列經本府各目的事業主管機關同意贈與本市之各款土地：

（一）公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、人行廣場用地、廣場用地、停車場用地、排水道用地、溝渠用地、河道用地或其他類似用地。

（二）道路用地、人行步道用地、園道用地。

（三）前二款公共設施用地兼供（作）其他使用之用地。

（四）細部計畫書已有規定或配合本市都市發展政策經本府各目的事業主管機關公告指定者。

前項第二款送出基地合計可移出容積不得超過接受基地基準容積百分之二十。但其劃設年限至申請容積移轉日止已逾二十五年以上者，不在此限。

第一項第一款至第三款土地屬未開闢或現況未供公眾使用者，應取得

送出基地申請範圍之私有土地所有權人全數同意並一次辦理捐贈。

五、依古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉辦法得申請容積移轉者，應符合本要點第七點、第九點至第十二點及第十五點至第十八點之規定。前項經檢討地區發展密度、發展總量、建築基地面積、臨接道路功能及寬度、周邊公共設施服務水準、景觀及公共安全等條件，提本市都市計畫委員會審議通過者，得排除本要點第十八點適用。

六、申請送出基地之容積移轉，應與接受基地之建造執照併同提出申請。

七、下列各款土地不得為接受基地：

- (一) 位於農業區、河川區、風景區、保護區或其他非都市發展用地。
- (二) 都市計畫公共設施用地。但捷運系統用地，不在此限。
- (三) 中華民國九十九年十二月二十五日改制前原臺中市轄區內之第一種住宅區。
- (四) 臨接已開闢寬度未滿八公尺之道路者。
- (五) 臨接已開闢寬度八公尺以上道路之面寬未滿八公尺者。
- (六) 臨接本辦法第六條第一項第一款規定之土地。
- (七) 依水土保持法第三條第一項第三款規定之山坡地。
- (八) 未依臺中市建築物補辦建築執照辦法規定辦理補辦建築執照，而擅自建造之建築物所坐落之建築基地。
- (九) 各都市計畫規定禁止容積移轉地區之土地。
- (十) 因公共設施服務水準低落、居住或活動人口密度擁擠，經臺中市都市計畫委員會或都設會決議，並由本府公告禁止容積移轉地區之土地。
- (十一) 其他相關法令規定列為禁限建區域之土地。

八、臺中市建築物補辦建築執照辦法所規定之擅自建造之建築物或已領有使用執照之建築物因取消停車空間，現況使用容積超出允建容積加計已核准之容積，得申請辦理容積移轉併同補辦建築執照或變更使用執照，其申請容積移轉上限不得超過接受基地基準容積之百分之三十。前項接受基地應提出結構安全鑑定報告書或建築物補強計畫，且建築物補強計畫應於領得使用執照前完成施作。

中華民國九十四年六月三十日前已擅自建造完成之建築物申請補辦

建築執照者或本要點修正發布前已領有使用執照之建築物，其基地應符合都市計畫土地使用管制規定之最小建築面積。但不受本要點第七點第四款、第五款、第七款及第十五點規定之限制。

九、「臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫」及「臺中市都市計畫（後庄里地區）細部計畫」，依本辦法申請移入容積數量，加計都市更新條例、都市計畫法或其他法規規定給予之獎勵容積總量，超過其基準容積百分之四十者，應提送都設會審議通過，始得辦理容積移轉。

其他細部計畫地區依本辦法申請移入容積數量，加計都市更新條例、都市計畫法或其他法規規定給予之獎勵容積總量，超過其基準容積百分之六十者，應提送都設會審議通過，始得辦理容積移轉。

接受基地之移入容積超過三千平方公尺，或整體開發地區各單元細部計畫區之土地申請容積移轉量達基準容積之百分之二十者，應經都設會審議通過，始得辦理容積移轉。

第一項、第二項申請案件總增加容積上限依各細部計畫書中所載相關規定；未載明者，其總增加容積上限依下列規定辦理，實際核准許可移入容積總量應以都設會審定內容為準。

(一) 總增加容積上限：

1. 舊市區細部計畫地區  $C=(40\%+C1) \times \text{基準容積}$ 。
2. 其他地區  $C=(70\%+C2) \times \text{基準容積}$ 。

(二) C：提出外部性服務設施及景觀提升計畫，經都設會審查核可准予移入後之總增加容積上限容積量，C1 最高為 20%，C2 最高為 10%，其額度得另訂基準表，供都設會審議參考。

前項外部性服務設施及景觀提升計畫項目不得重複核計其他容積獎勵規定。

十、外部性服務設施及景觀提升計畫書應就下列事項表明之：

- (一) 實施範圍。
- (二) 計畫內容及項目。
- (三) 鄰地與地區（至少三百公尺半徑範圍）衝擊分析及評估。
- (四) 送出基地取得後對都市發展之貢獻度。

(五) 效益分析及評估。

(六) 經營管理計畫。

(七) 其他。

十一、新市政中心專用區及水湳機場原址整體開發區等細部計畫地區，接受基地建築物之每一建築單元(區分所有權之專有部分)樓地板面積應大於一百平方公尺。

其他細部計畫地區，接受基地建築物之每一建築單元(區分所有權之專有部分)樓地板面積應大於八十平方公尺。但細部計畫書另有規定者，從其規定。

符合下列條件之一者，得不受前二項規定之限制：

(一) 除住宅單元外，其他各種建築單元如經都設會審議同意者。

(二) 除新市政中心專用區細部計畫及水湳機場原址整體開發區商業專用區等地區外，接受基地符合下列條件之一者：

1. 臨接已開闢寬度達二十公尺之計畫道路，且臨接該計畫道路之面寬達十公尺。

2. 臨接已開闢寬度達十五公尺之計畫道路，且臨接該計畫道路之面寬達十公尺，依本辦法申請移入容積數量，加計都市更新條例、都市計畫法或其他法規規定給予之獎勵容積總量，未超過基準容積百分之六十，且增設至少五十部且不低於法定停車位百分之二十之公共停車位開放供不特定公眾使用，且經都設會審議同意其配置者。

3. 位於經本府公告之大眾捷運場站或鐵路車站指定範圍內，增設不低於法定停車位百分之十之公共停車位開放供不特定公眾使用，且經都設會審議同意其配置者。

十二、除法規規定之裝卸停車空間外，接受基地汽車停車空間不得設置於建築物之地面層。

十三、接受基地移入容積方式，以下列各款為限：

(一) 依第三點、第四點規定辦理。

(二) 繳納容積代金。

十四、前點第一項第二款之容積代金，其金額由本府委託三家以上專業估

價者查估，並經公會協審後採中位數評定；其所需費用，由接受基地所有權人或公有土地地上權人負擔。

前項協審公會，應將協審人員及機制報都發局備查。異動時亦同。依前點第一項第二款規定辦理者，價格日期為都發局收件日，但有下列情形之一者，應重新依第一項規定辦理：

- (一) 接受基地範圍異動。
- (二) 未於通知評定後 30 日內申請開立繳款書。

十五、接受基地應自基地境界線（不含經指定為建築線之基地線）至少退縮淨寬三公尺後建築。

前項三公尺退縮地除下列設施外，應予淨空，不得設置任何構造物：

- (一) 地下或地面層停車場出入車道。
- (二) 設置於建築物第二、三樓層、與鄰地連接並供開放公眾通行之人工地盤或架空走廊，並經都設會審議通過者。
- (三) 依建築基地圍牆設置原則及細部計畫規定設置圍牆。
- (四) 高度一點二公尺以下不計入建築面積之構造設施，及距離地界二公尺以上之地下室進排風口。
- (五) 深度五十公分以內之雨遮。
- (六) 其他經都設會或臺中市政府建造執照預審委員會審議通過之設施。

第一項三公尺退縮地與建築退縮地重疊者，應以建築退縮地之規定為主。

設置第二項第三款之圍牆者，應自圍牆投影線後再退縮三公尺建築。

十六、申請容積移轉案件應由接受基地所有權人或公有土地地上權人填具申請書，並檢附下列文件乙式二份提出：

- (一) 送出基地所有權人及權利關係人同意書。
- (二) 接受基地所有權人委託書。
- (三) 本府都市計畫容積移轉審查許可計算表。
- (四) 送出基地所有權人及接受基地所有權人身份證明文件影本。
- (五) 送出基地及接受基地之地籍圖謄本、土地登記謄本、現場照片、都市計畫位置圖、鑑界成果圖。

- (六) 送出基地及接受基地之土地使用分區證明書。
- (七) 接受基地之建築線指示（定）圖（或免指示建築線圖位置標示）。
- (八) 外部性服務設施及景觀提升計畫書（依第十點規定應檢附者）。
- (九) 送出基地測量現況成果圖與地籍套繪圖（應經執業測量技師簽證，並應檢附輸出圖面及電腦檔案）。都發局得就爭議或抽查案件，通知申請人與測量單位配合辦理現場勘查。
- (十) 送出基地之土地改良物如符合相關規定得予現況保留，應檢附送出基地目的事業主管機關之同意文件。
- (十一) 其他證明文件。

採容積代金辦理者，免檢附前項送出基地相關文件。

#### 十七、送出基地現況成果圖與地籍套繪圖應符合下列規定：

- (一) 送出基地現況成果圖應以能清楚顯示展繪或依原地籍圖比例尺展繪為原則，明確標示各類基地上土地改良物、固定式占用物。
- (二) 送出基地現況成果圖應以申請基地位置向外測繪至都市計畫完整街廓或基地外緣向外延伸至少三十公尺為基本測繪範圍。
- (三) 送出基地現況成果圖應標示都市計畫位置圖、現行都市計畫土地使用分區、都市計畫道路寬度、公共設施類別與範圍、重要地標及設施、地形地物、圖例（含比例尺）、道路中心樁位、圖根點、地政事務所鑑界成果界址點或其他承辦人員請求配合加註事項或說明。
- (四) 送出基地地籍套繪圖應明確標示送出基地內各類土地改良物、固定式占用物之位置及投影面積估算。
- (五) 送出基地測量現況成果圖與地籍套繪圖應標示測量單位、測繪日期，並由執業測量技師依規定簽證；相關測量成果不宜附加測量成果僅供參考或實際應以鑑界成果為準等備註。

#### 十八、接受基地可移入容積量與其臨接已開闢道路寬度之規定如下：

(一) 整體開發地區：八公尺以上未滿十二公尺之道路，可移入容積量為基準容積之百分之十；十二公尺以上未滿十五公尺之道路，可移入容積量為基準容積之百分之二十；十五公尺以上之道路，可移入容積量為基準容積之百分之四十。

(二) 整體開發以外地區：八公尺以上未滿十二公尺之道路，可移入容積量為基準容積之百分之十；十二公尺以上未滿十五公尺之道路，可移入容積量為基準容積之百分之十五；十五公尺以上未滿二十公尺之道路，可移入容積量為基準容積之百分之二十；二十公尺以上之道路，可移入容積量為基準容積之百分之三十。

前項接受基地臨接已開闢道路寬度認定，應檢附道路主管機關函文或依前點規定標示現況道路寬度之測量成果圖。

接受基地臨接第一項道路面寬，應連續臨接長度達二十五公尺或達基地周長之六分之一。

接受基地依臺中市都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點辦理者，於本要點修正發布一年後，可移入容積數量，加計都市更新條例、都市計畫法或其他法規規定給予之獎勵容積總量，不得超過基準容積之一點四倍。

十九、經本府審查合格所核發之容積移轉確認函，其有效期間為自發文日起三個月，申請人應於有效期間內辦畢本辦法第十七條規定之各款事項，並檢附相關資料申請核發容積移轉許可函。逾期之容積移轉確認函失效。

須經都設會審查以確認容積移轉數量者，其容積移轉確認函之有效期間延長為六個月，必要時得申請展延一次，展延期間不得超過六個月。

二十、本要點所需之申請書表、估價報告書範本等書件格式，由都發局另定並刊登於網站。

討論事項	第二案	所屬行政區	臺中市南屯區
提案單位	坤賚開發建設有限公司	簡報單位	正揚工程顧問有限公司
案由	「變更臺中市都市計畫主要計畫（春安產業園區部分）案」暨「擬定臺中市都市計畫（春安產業園區部分）細部計畫案」再提會討論案		
說明	<p><b>一、計畫緣起</b></p> <p>臺中市為中部區域核心都市，透過產業機能及海、空雙港物流發展優勢，厚植中部區域產業環境基礎，發揮帶領中部地區發展的功能，並積極尋求中彰投生活圈區域合作與治理，使中部區域成為亞太地區樞紐。</p> <p>臺中市境內轄有臺中國際機場及臺中港，為中部地區交通樞紐，因發展腹地廣闊且地理位置適中，臺中工業區、中部科學園區及臺中市精密機械科技創新園區等相繼設立，工業產業群聚效應顯現；自高鐵開通以來，南北一日生活圈形成，帶動旅遊等相關民生消費產業蓬勃發展。另臺中市亦為臺灣中部區域製造業的核心，區域內具備包括工具機、手工具、光電、航太、自行車及機械等產業聚落；坐落於大肚山東麓延伸之「科技產業走廊（亦稱大肚山科技走廊）」，為中臺灣重點工業地帶，其以中部科學園區臺中及后里基地為主要發展核心，生技創研、智慧機械、綠能科技為發展方向，透過新增產業發展用地，以串連豐洲工業區、精密機械科技園區等既有產業節點，建構完整南北向科技產業支援走廊。並透過西向海空聯運物流廊帶，強化航太與海港產業機能，從而擴大產業規模、凝聚產業發展動能，加速推動國際鏈結。</p> <p>基此，本計畫區位處「產業科技走廊」上，鄰近臺中工業區及精密機械科技創新園區，且周邊交通便捷，地理位置適佳，經徵詢有設廠意願之製造業廠商，並配合地區相關產業發展政策，擬引進金屬製品、機械設備、電力設備及配備、電腦、電子產品及光學製品、塑膠製品、食品及飼品等製造業及倉儲業，並提供相關支援產業使用之用地，建構良好生產環境，配合地方產業發展創造產業群聚效益，增加就業機會及帶動地方經濟發展。</p> <p>本案位屬台中市都市計畫主要計畫之農業區及公墓用地，涉及都市計畫土地使用分區變更，原依產業創新條例規劃「臺中市春安產業園區」，業經臺中市政府民國 110 年 4 月 22 日府授經工字第 1100098479 號函同意辦理迅行變更都市計畫在案，今改依「都市計畫農業區變更使用審議規範」辦理，業經臺中市政府 112 年 7 月 4 日府授經工字第 1120183024 號函認定仍符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定，同意迅行變更都市計畫。</p>		

## 二、法令依據：

- (一) 變更主要計畫：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款、都市計畫農業區變更使用審議規範。
- (二) 擬定細部計畫：都市計畫法第 24 條。

## 三、辦理機關：

- (一) 變更都市計畫及擬定細部計畫機關：臺中市政府。
- (二) 申請變更都市計畫之土地權利關係人：坤賚開發建設有限公司。

## 四、計畫位置、範圍及面積

本計畫區位於臺中市精密機械科技創新園區南側 1 處及嶺東科技大學春安校區西側 2 處，其位屬臺中市都市計畫（不含大坑風景區）之農業區，計畫範圍包含南屯區寶文段 150 地號等 64 筆土地，面積為 20.3916 公頃，變更位置詳圖 1，變更範圍詳圖 2，土地權屬詳圖 3。

## 五、變更計畫內容

- (一) 變更主要計畫變更內容：詳表 1 變更計畫內容明細表（公展草案）及表 2 變更計畫內容明細表（依專案小組初步建議意見修正）、圖 4 變更主要計畫示意圖（公展草案）、圖 5 變更主要計畫示意圖（依專案小組初步建議意見修正）。
- (二) 擬定細部計畫內容：詳表 3 細部計畫土地使用計畫面積表、圖 6 細部計畫土地使用計畫示意圖（公展草案）、圖 7 細部計畫土地使用計畫示意圖（依專案小組初步建議意見修正）、表 5 土地使用分區管制要點修訂前後對照表。

## 六、實施進度與經費

本案以自辦市地重劃方式辦理開發。市地重劃作業預計於都市計畫發布實施後 5 年內完成，必要時視實際狀況酌予調整之。事業及財務計畫詳表 4。

## 七、公開展覽期間人民及團體陳情意見

- (一) 公開展覽期間：自 110 年 9 月 6 日起 30 天。
- (二) 公開說明會：110 年 9 月 15 日上午 10 時於本市南屯區公所三樓第三會議室舉行。
- (三) 公民及團體陳情意見：公民及團體陳情意見共計 4 件。（含公展期間 3 案、逾期人民陳情 1 案）。詳見表 6、7 公民及團體陳情意見綜理表。

## 八、計畫內容補充及修正

本案前經提請 114 年 10 月 3 日第 153 次臺中市都市計畫委員會審議，決議請申請人修正後，再提會討論，申請人業依本案專案小組意見及本市都委會第 153 次會議決議補充及修正，爰再提會討論。

專案 小組 初步 建議 意見	<p>本案經簽奉核可，由本市都市計畫委員會楊委員龍士（召集人）、劉前委員立偉、林前委員宗敏、黃前委員文彬、張前委員峯源等5人組成專案小組，於110年11月23日及111年4月13日召開2次專案小組會議，因楊召集人、黃前委員、劉前委員於111年12月31日任期屆滿，經重新簽奉核可由本會張前委員梅英（召集人）、林前委員宗敏、張前委員峯源、賴前委員美蓉、林委員良泰等5人組成專案小組，於112年12月12日、113年2月29日（現場會勘）及113年3月14日召開3次專案小組會議，獲致具體建議意見。綜整歷次專案小組會議主要意見如下：</p> <p>一、土地使用計畫：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一) 請補充說明本案將同安厝排水範圍納入本計畫區並劃設為細計公設之合理性，並請相關權責機關表示意見。</li> <li>(二) 公共設施用地配置(如停181、公兼滯12)、交通動線應考量基地周邊嶺東科大與合法建物(如10M-505)之出入動線，以達鄰里友善之目的。</li> <li>(三) 本案劃設4處公園兼滯洪池用地，均規劃作滯洪池使用，請考量休憩使用空間之留設及規劃合理性，並應針對平時及暴雨時規劃安全機制，池底高差建議採漸變設計、遊憩設施規劃應考量透水率。</li> </ul> <p>二、交通運輸系統：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一) 本計畫區分別劃設10、15公尺之計畫道路，仍請考量大型車輛之轉向及會車、人行步道等需求核實規劃寬度。另為避免嶺東路及永春南路交通壅塞，請補充「交通安全管理和疏導計畫」。</li> <li>(二) 考量西北側聯外交通動線串聯，有關承諾計畫區外道路闢建，包括現有巷道寬度達10公尺及部分計畫道路寬度達15公尺，請檢附承諾書。</li> </ul> <p>三、土地使用分區管制要點：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一) 依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第39點規定(略)：「…建築基地之建蔽率不得超過50%，平均容積率不得超過200%。…」，請依規檢討修正本案使用分區之建蔽率及容積率。</li> <li>(二) 其他詳表5土地使用分區管制要點修訂前後對照表。</li> </ul> <p>四、營運管理計畫：應確保園區管理組織營運機制永續經營。</p> <p>五、綜合性建議：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一) 補充用電申請、水土保持計畫辦理進度。</li> <li>(二) 請補充說明現有樹木移植計畫及數量說明。</li> </ul> <p>本計畫變更計畫內容綜理表、土地使用分區管制要點、公民及團體陳情意見。綜理表專案小組初步建議意見及本市都委會第153次會議決議，詳表1~表7專案小組初步建議及本市都委會第153次會議決議意見欄。</p>
本市 都委 會第 153	<p>本案請依下列意見及專案小組意見補充及修正後，再提會討論：</p> <p>一、為確保營運管理機制之永續經營，申請單位承諾於本案發布實施後協助成立管理組織，請向社會局取得許可立案，相關事宜請納入協議書。</p>

次會議決議	<p>二、申請單位承諾完成自來水設施及污水處理設施之興闢，及公園兼滯洪池、公園、綠地及道路用地等公共設施認養維護，權責及經費等相關事宜請納入協議書。自來水設施及污水處理設施之興闢倘涉及申請建築執照，相關應備同意文件，應依重劃主管機關意見及建築法規相關規定辦理。</p> <p>三、配合都市計畫定期通盤檢討辦法修法，請於主要計畫指定本計畫區為應提送都市設計審議地區。</p> <p>四、依都市計畫農業區變更使用審議規範第 26 點規定，申請變更使用範圍毗鄰外側土地，距離須在 10 公尺以上，變更範圍毗鄰零星工業區部分請依規退縮建築，另本案僅以台貿路隔離住宅區與嶺東科技大學，應適當增加建築退縮深度或隔離綠帶緩衝。</p> <p>五、依都市計畫農業區變更使用審議規範第 47 點規定，請依規辦理廢棄物處理、清運、收集及設置地點等計畫。</p> <p>六、本案樹木調查距今已有時日，請調查詳盡並研擬明確保存或移植計畫。</p>
申請單位修正情形說明	<p>(114 年 12 月 2 日提會內容)</p> <p>一、申請單位承諾於本案發布實施後協助成立管理組織，及向社會局取得許可立案相關事宜納入協議書。</p> <p>二、有關自來水設施及污水處理設施之興闢，及公園兼滯洪池、公園、綠地及道路用地等公共設施認養維護，權責及經費等相關事宜納入協議書。另自來水設施及污水處理設施之興闢，由申請人承諾於辦理重劃工程時，完成興闢，並配合申請人承諾事項，與臺中市政府簽訂協議書時，取得土地所有權人同意書，以利後續興闢相關事宜。</p> <p>三、配合都市計畫定期通盤檢討辦法修法，於主要計畫補充說明：「依都市計畫定期通盤檢討辦法，指定本計畫區為應提送都市設計審議地區。都市設計管制事項，於擬定細部計畫時納入。」</p> <p>四、依都市計畫農業區變更使用審議規範第 26 點規定，申請變更使用範圍毗鄰外側土地，距離須在 10 公尺以上，變更範圍毗鄰零星工業區部分，依都市計畫農業區變更使用審議規範第 26 點規定，自計畫範圍界線至少退縮 10 公尺建築。(詳附件二)</p> <p>五、依都市計畫農業區變更使用審議規範第 47 點規定，廢棄物處理、清運、收集及設置地點等計畫說明如下：</p> <p>(一) 各工廠須設置儲存區供一般廢棄物、一般事業廢棄物及有害事業廢棄物分類儲存之用。並符合「事業廢棄物貯存清除處理方法及設施標準」規定。產生之一般及事業廢棄物可委由大豐環保科技股份有限公司處理，廢棄物最終將運送至政府合法之處置機構進行處理(詳附件三)。</p> <p>(二) 園區內各工廠須將產生之廢棄物，依據「事業廢棄物貯存清除處理方法及設施標準」之相關規定辦理。</p> <p>(三) 園區內各工廠生產製程過程中所衍生之可資源回收事業廢棄物，為達廢棄物資源化之目的，將要求廠商視其產生量多寡，單獨或聯合其他廠商，</p>

	<p>將所衍生之事業廢棄物交由合格之資源回收處理業代為回收處理，或於廠內再利用。</p> <p>(四) 各工廠配合行政院環境保護署之工廠廢棄物申報系統網路資訊，針對委託或自行處理之廢棄物種類、數量及處理方式進行申報。</p> <p><b>六、本案樹木移植保存或移植計畫</b></p> <p>經調查結果，於計畫區內寶文段 199 地號上有一受保護樹木（苦楝），現為臺中市政府列管，後續將採原地保留。另現況樹木總計約有 198 棵，樹種為苦楝、烏柏、阿勃勒、樟樹及榕樹等。樹木樹胸徑大於 0.3 公尺，小於 0.8 公尺，影響土地分配或重劃工程施工者，採移植方式處理；不影響者，則採原地保留，若位於建築基地則視建築規劃需求保留或移植，樹胸徑大於 0.8 公尺者，原則採原地保留，但如影響公共設施興闢，則採移植方式處理。(詳附件四)</p>
市都 委會 決議	<p>本案除依下列意見修正外，其餘准照提會內容及專案小組建議意見修正後通過，詳表 1、表 3、表 5~表 7：</p> <p>一、主要計畫書變更內容明細表，載明下列附帶條件：</p> <p>(一) 應另行擬定細部計畫，有關道路、人行道應符合都市人本交通規劃設計手冊，並至少劃設變更土地總面積 30% 公共設施用地。</p> <p>(二) 本案申請人應就回饋內容與臺中市政府簽訂協議書，並納入計畫書敘明。</p> <p>二、為確保營運管理機制之永續經營，申請單位承諾於本案發布實施後協助成立管理組織，請向社會局取得許可立案，相關事宜請納入協議書。</p> <p>三、依都市計畫農業區變更使用審議規範第 26 點規定，申請變更使用範圍毗鄰外側土地，距離須在 10 公尺以上，變更範圍毗鄰零星工業區部分請依規退縮建築，另本案臨台貿路側，應適當增加建築退縮深度或隔離綠帶緩衝，以隔離住宅區與嶺東科技大學。</p> <p>四、本次提會補充事項，請納入計畫書補充敘明，有關廢棄物處理、受保護樹木、自來水及污水處理設施之興闢應備同意文件，請依目的事業主管機關意見辦理。</p>



圖 1 變更位置示意圖

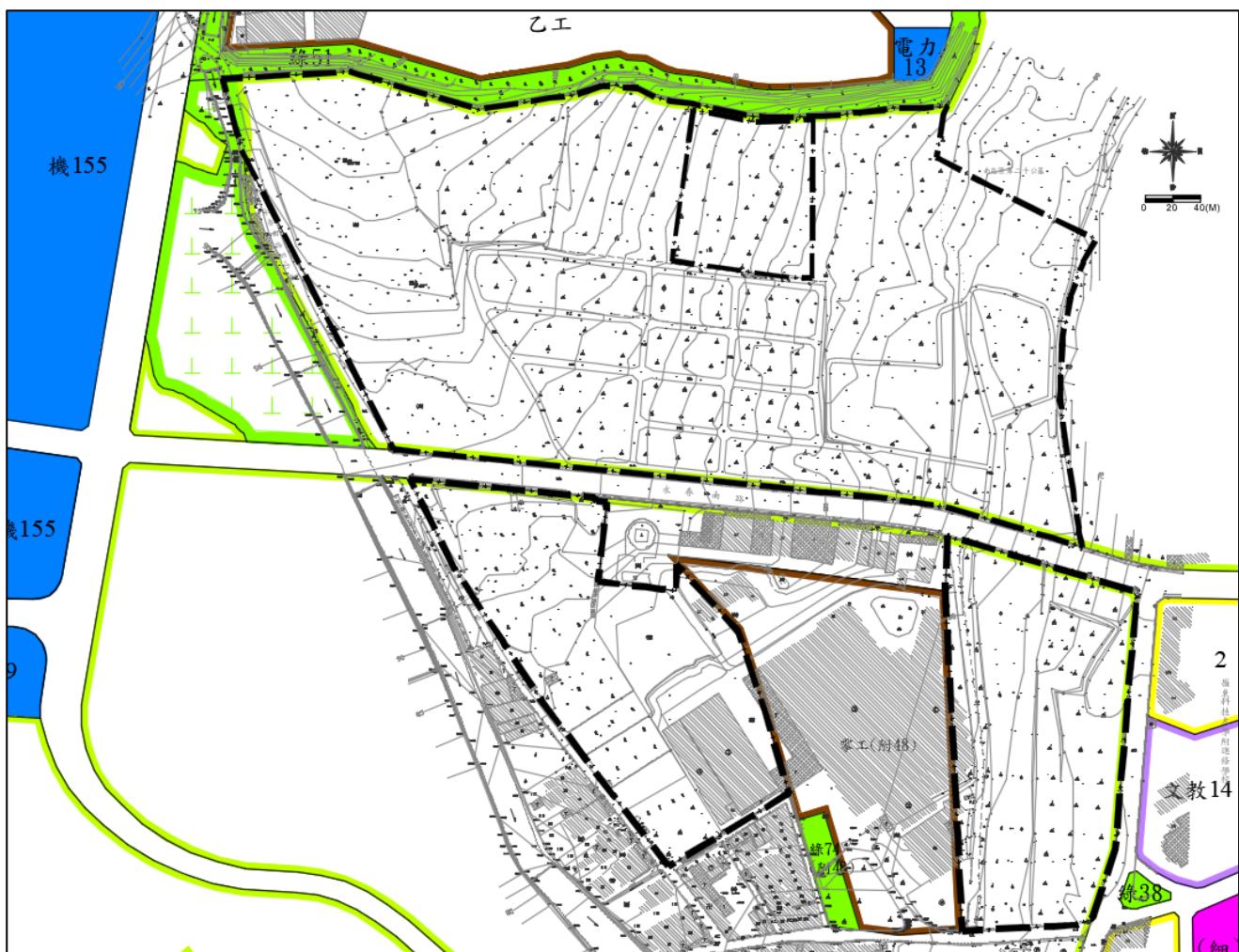


圖 2 變更範圍示意圖

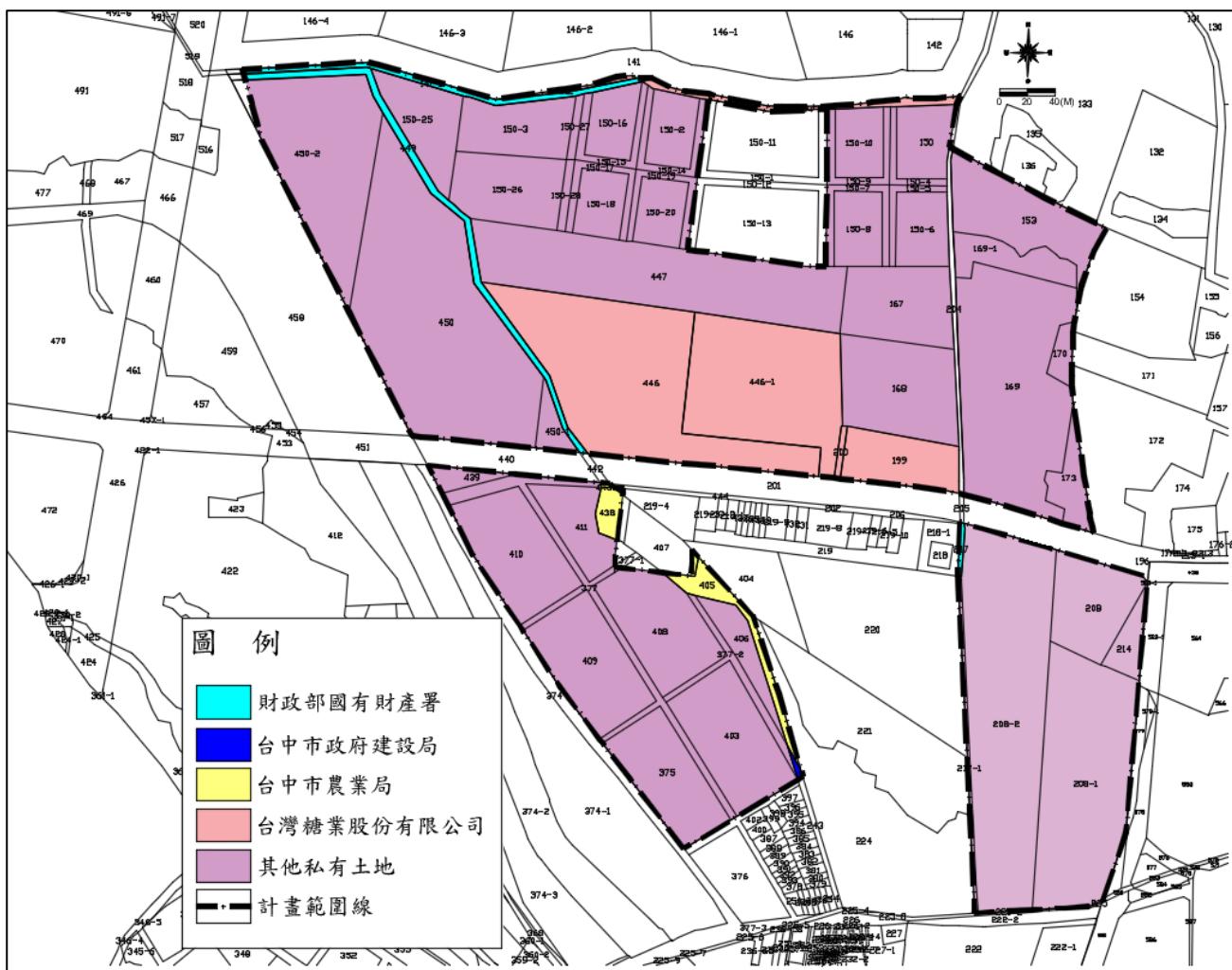


圖 3 變更範圍土地權屬分布示意圖

表 1 主要計畫變更內容明細表（公展草案）

編號	變更位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議	
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
1	南屯區 寶文段 150地號等 61筆 土地	農業區 (20.1307)	產業專用區 (20.1307)	1. 臺中市以既有工業區及推動重點地區型塑出「產業科技走廊」及「產業加值創新走廊」兩大主要產業發展軸帶。其中「產業科技走廊」以臺中精密機械園區、臺中工業區、中部科學園區(臺中及后里基地)串聯而成「產業科技走廊」。  本計畫區位處「產業科技走廊」上，鄰近臺中工業區及精密機械科技創新園區，周邊交通便捷，地理位置適佳，經徵詢有設廠意願之製造業廠商，並配合地區相關產業發展政策，擬引進金屬製品、機械設備、電力設備及配備、電腦、電子產品及光學製品、塑膠製品、食品及飼品等製造業及倉儲業，並提供相關支援產業使用之用地，故本計畫區開發完成後，將可配合地方產業發展創造產業群聚效益，並可增加就業機會及帶動地方經濟發展。  2. 臺中市已開發之產業用地使用已趨飽和，產業用地整體使用率約達 87.15%，至民國 125 年實際開發園區需求用地面積約為 870 公頃，考量既有閒置或低度利用之都市計畫工業區可提供一	建議修正通過。  修正事項： 1. 考量基地範圍完整性，將寶文段 141-1、149、512 地號土地納入本案併同開發。  2. 考量排水設施完整性與管理維護，將位於同安厝排水範圍之寶文段 450-2 地號土地(部分)剔除本計畫範圍。  (修正如表 2、主要計畫變更計畫內容綜理表)	除依市都委會決議一、辦理外，照專案小組建議意見通過。	

編號	變更位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
				般產業用地使用面積約 188 公頃，爰未來新增產業用地面積約 682 公頃，故藉由新產業園區之開發，建構良好之生產環境，以推動產業升級與提升產品之國際競爭力，並滿足區域性產業空間發展之需求。		

表 2 主要計畫變更內容明細表（依專案小組初步建議意見修正）

編號	變更位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
1	南屯區寶文段 150 地號等 64 筆土地	農業區 <u>(20.3523)</u>	產業專用區 <u>(20.3523)</u>	<p>1.臺中市以既有工業區及推動重點地區型塑出「產業科技走廊」及「產業加值創新走廊」兩大主要產業發展軸帶。其中「產業科技走廊」以臺中精密機械園區、臺中工業區、中部科學園區（臺中及后里基地）串聯而成「產業科技走廊」。</p> <p>本計畫區位處「產業科技走廊」上，鄰近臺中工業區及精密機械科技創新園區，周邊交通便捷，地理位置適佳，經徵詢有設廠意願之製造業廠商，並配合地區相關產業發展政策，擬引進金屬製品、機械設備、電力設備及配備、電腦、電子產品及光學製品、塑膠製品、食品及飼品等製造業及倉儲業，並提供相關支援產業使用之用地，故本計畫區開發完成後，將可配合地方產業發展創造產業群聚效益，並可增加就業機會及帶動地方經濟發展。</p>
		公墓用地 <u>(0.0393)</u>	產業專用區 <u>(0.0393)</u>	<p>2.臺中市已開發之產業用地使用已趨飽和，產業用地整體使用率約達 87.15%，至民國 125 年實際開發園區需求用地面積約為 870 公頃，考量既有閒置或低度利用之都市計畫工業區可提供一般產業用地使用面積約 188 公頃，爰未來新增產業用地面積約 682 公頃，故藉由新產業園區之開發，建構良好之生產環境，以推動產業升級與提升產品之國際競爭力，並滿足區域性產業空間發展之需求。</p>

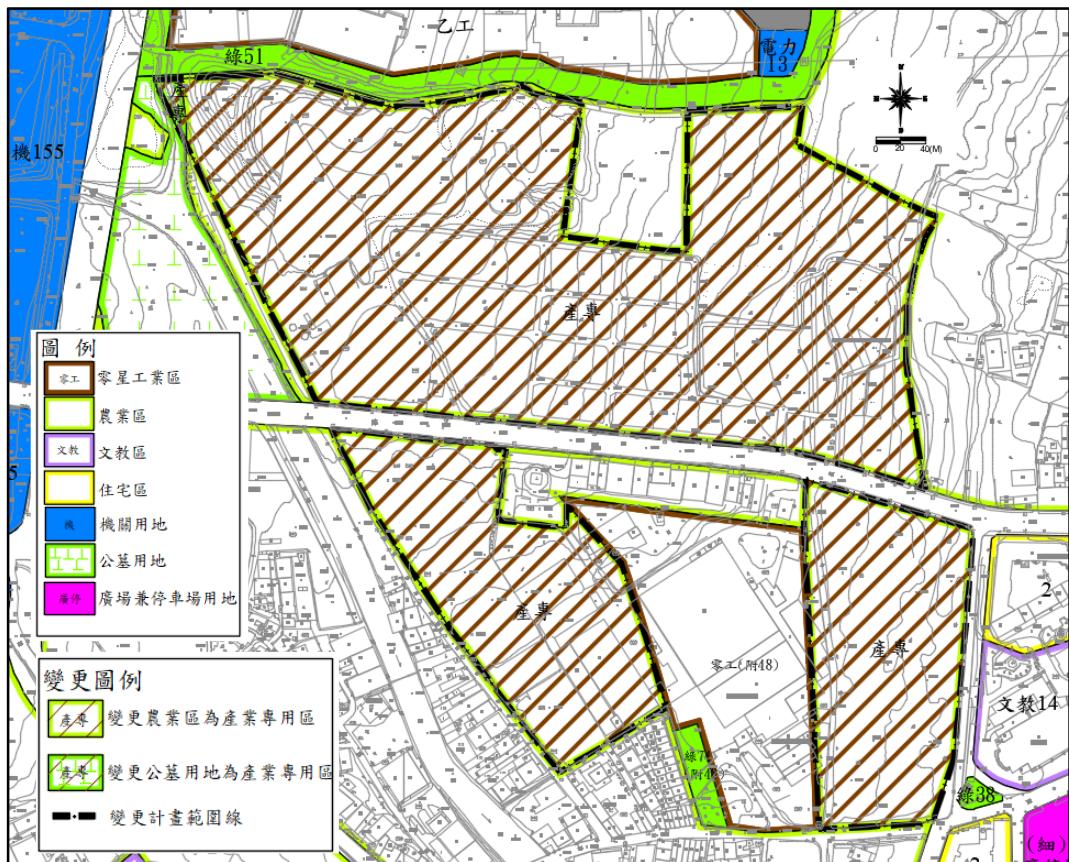


圖 4 變更主要計畫示意圖（公展草案）

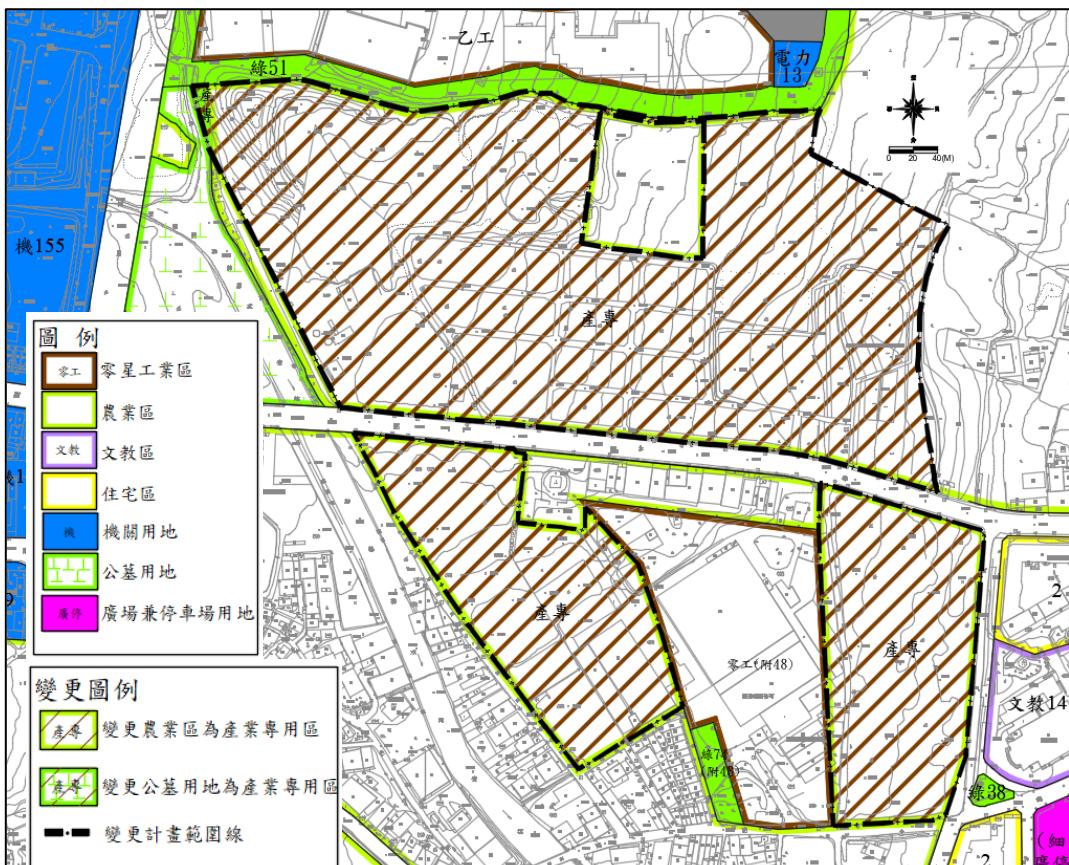


圖 5 變更主要計畫示意圖（依專案小組初步建議意見修正）

表3 公展草案及依專案小組初步建議意見修正細部計畫土地使用計畫面積表

項目	公展草案		依專案小組初步建議意見 修正		
	面積(公頃)	比例(%)	面積(公頃)	比例(%)	
土地 使 用 分 區	產業專用區(一)	10.0374	49.71	10.6175	52.07
	產業專用區(二)	4.0977	20.29	3.5403	17.36
	產業專用區(供園區管理機構及 水資源回收設施使用)	--	--	0.0800	0.39
	產業專用區(供自來水設施使 用)	--	--	0.0334	0.16
	小計	14.1351	70.00	14.2712	69.99
公共 設 施 用 地	公園兼滯洪池用地	2.0140	9.97	1.5679	7.69
	公園用地	--	--	0.2011	0.99
	公用事業用地	0.0777	0.38	--	--
	停車場用地	0.5351	2.65	0.5383	2.64
	綠地用地	0.2413	1.19	0.6194	3.04
	污水處理場用地	0.1200	0.59	--	--
	溝渠用地	--	--	--	--
	道路用地	3.0704	15.20	3.1937	15.66
小計		6.0585	30.00	6.1204	30.01
總計		20.1936	100.00	20.3916	100.00

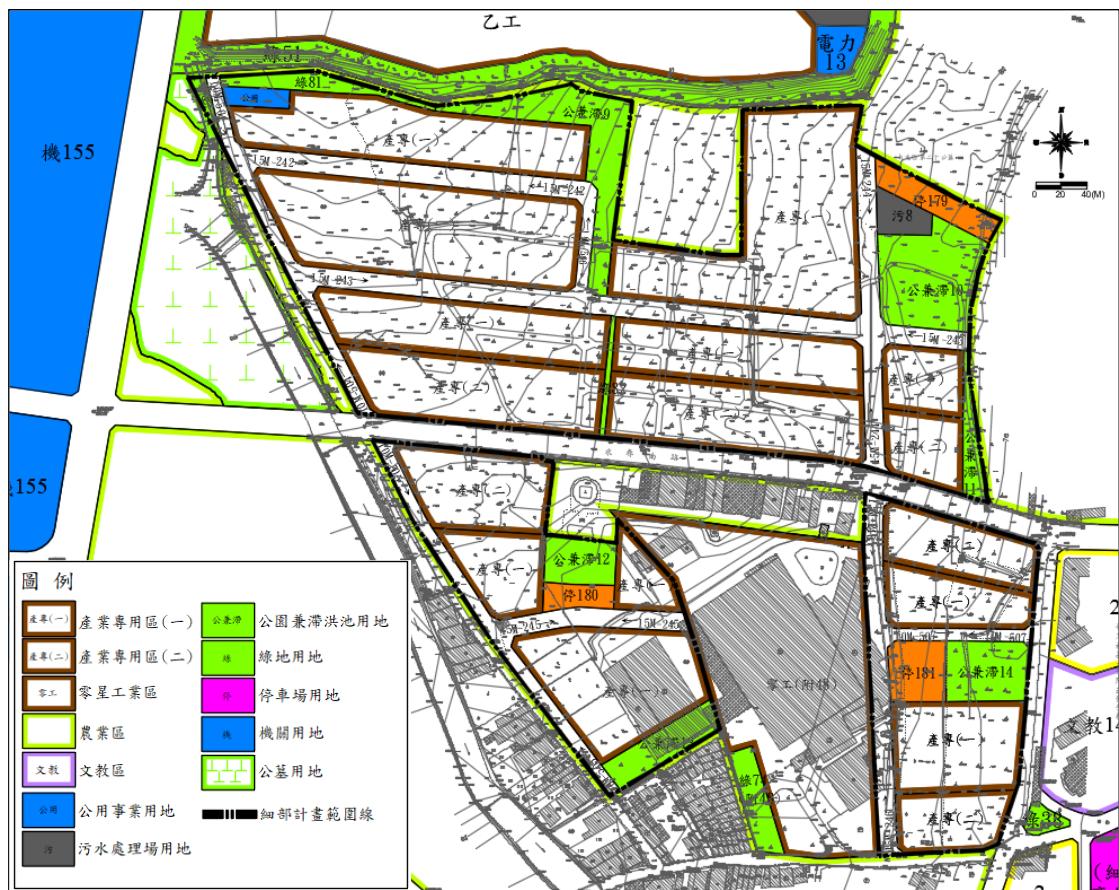


圖 6 細部計畫土地使用計畫示意圖（公展草案）

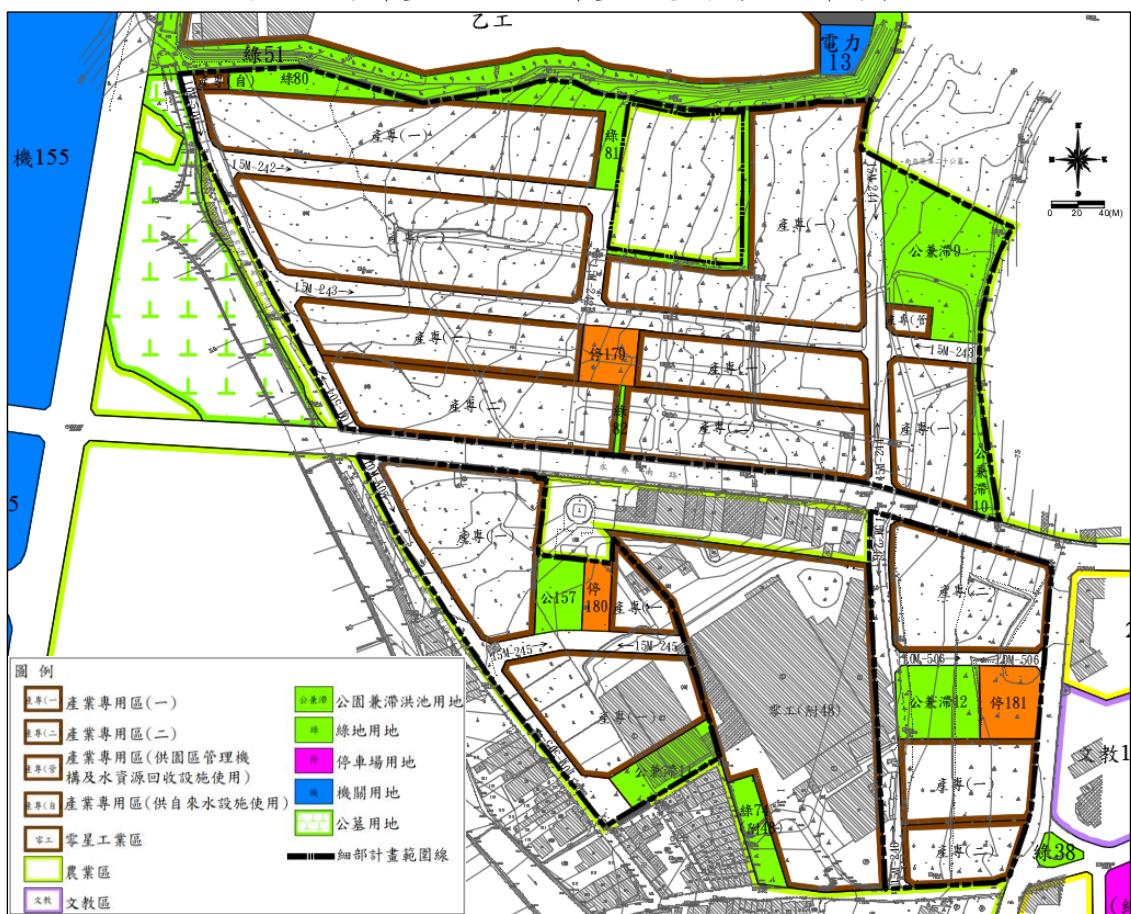


圖 7 細部計畫土地使用計畫示意圖（依專案小組初步建議意見修正）

表 4 本計畫市地重劃開發費用概估表

項目	金額 (萬元)	備註
一、測量放樣	80	工程費用
二、整地工程	6,117	
三、道路工程	9,517	
四、排水工程	4,500	
五、公園兼滯洪池工程	5,000	
六、公園用地	1,000	
七、停車場工程	2,500	
八、電力工程	2,500	
九、電信工程	1,200	
十、自來水工程	4,000	
十一、天然氣工程	2,500	
十二、景觀綠美化工程	6,000	
十三、水土保持設施工程	4,000	
十四、其他工程	4,500	含路燈、施工圍籬等工程
十五、公共管線工程（含污水管線）	9,500	
十六、水土保持作業	1,000	
十七、執行開發工程之設計與施工管理費	5,500	
十八、應繳納之規費	300	含營建空污費、營建廢棄物處理費、水土保持計畫審查費等
小計	69,714	
一、農作物及地上物拆遷補償費	6,000	重劃費用
二、重劃作業費	3,670	含各項重劃業務、地政規費、估價師簽證費及相關行政費用，以每公頃 180 萬元估算。
小計	9,670	
貸款利息	8,947	以五大銀行平均基準利率：3.22%，貸款 3.5 年計算
總計	88,332	

註：表內所列費用僅供參考，實際應依各項費用結算為準。

表 5 土地使用分區管制要點修訂前後對照表

公開展覽條文內容	專案小組 初步建議意見	再提會建議 修正條文(114 年 12 月 2 日提會內容)	市都委會決 議
一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。	建議照案通過。	--	照專案小組初步建議意見通過。
二、本計畫區內之土地使用依下列規定予以細分： (一) 產業專用區 (一) (二) 產業專用區 (二) (三) 公園兼滯洪池用地 (四) 污水處理場用地 (五) 公用事業用地 (六) 停車場用地 (七) 綠地用地 (八) 道路用地	建議修正通過。 修正事項： 二、本計畫區內之土地使用 依下列規定予以細分： (一) 產業專用區 (一) (二) 產業專用區 (二) <u>(三) 產業專用區(供園區 管理機構及水資源 回收設施使用)</u> <u>(四) 產業專用區(供自來 水設施使用)</u> <u>(五) 公園兼滯洪池用地</u> <u>(六) 停車場用地</u> <u>(七) 綠地用地</u> <u>(八) 道路用地</u> <u>(九) 公園用地</u>  理由： 配合修正後土地使用分區 與用地項目調整。	--	照專案小組初步建議意見通過。
三、產業專用區 (一) 以供與工業生產直接或相關之下列各行業使用為限，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。 (一) 經主管機關認定之低污染製造業。 (二) 批發業(不含農產原料及活動物批發業、燃料批發業、其他專賣批發業)。 (三) 倉儲業(含儲配運輸物流)。 (四) 資訊及通訊傳播業(不含影片放映業、傳播及節目播送業、電信業)。	建議修正通過。 修正事項： 三、產業專用區 (一) 以供與 <u>產業</u> 生產直接或相關之下列各行業使用為限，其建蔽率不得大於 <u>50%</u> ，容積率不得大於 <u>200%</u> 。 (一) 經主管機關認定之低污染製造業。 (二) 批發業(不含農產原料及活動物批發業、燃料批發業、其他專賣批發業)。 (三) 倉儲業(含儲配運輸物流)。 (四) 資訊及通訊傳播業(不含影片放映業、傳播及節目播送業、電信業)。	--	照專案小組初步建議意見通過。

公開展覽條文內容	專案小組 初步建議意見	再提會建議 修正條文(114 年 12 月 2 日提會內容)	市都委會決 議
<p>(五) 企業總管理機構及管理顧問業、研究發展服務業、專門設計服務業、工程服務及相關技術顧問業、技術檢測及分析服務業。</p> <p>前項各款所列行業使用之土地，得併供下列附屬設施使用：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一) 辦公室。</li> <li>(二) 倉庫。</li> <li>(三) 生產實驗及訓練房舍。</li> <li>(四) 環境保護設施。</li> <li>(五) 單身員工宿舍。</li> <li>(六) 員工餐廳。</li> <li>(七) 從事觀光工廠或文化創意產業之相關設施。</li> </ul> <p>產業專用區(一)之建築物及土地之使用不得逾越「都市計畫法臺中市施行自治條例」中「乙種工業區」之規定。</p>	<p>(五) 企業總管理機構及管理顧問業、研究發展服務業、專門設計服務業、工程服務及相關技術顧問業、技術檢測及分析服務業。</p> <p>前項各款所列行業使用之土地，得併供下列附屬設施使用：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一) 辦公室。</li> <li>(二) 倉庫。</li> <li>(三) 生產實驗及訓練房舍。</li> <li>(四) 環境保護設施。</li> <li>(五) 單身員工宿舍。</li> <li>(六) 員工餐廳。</li> <li>(七) 從事觀光工廠或文化創意產業之相關設施。</li> </ul> <p>產業專用區(一)之建築物及土地之使用不得逾越「都市計畫法臺中市施行自治條例」中「乙種工業區」之規定。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 39 點規定修正本案使用分區之建蔽率為 50% 及容積率為 200%。</li> <li>2. 酌予修正文字為「…以供與產業生產直接或相關之下列各行業使用為限…」。</li> </ol>		
<p>四、產業專用區(二)以供工業園區營運所需產業之發展使用為主，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 300%，並得為下列土地及建築物之使用。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一) 住宿及餐飲業。</li> <li>(二) 金融及保險業。</li> </ul>	<p>建議修正通過。</p> <p>修正事項：</p> <p>四、產業專用區(二)以供<u>產業園區營運所需產業</u>之發展使用為主，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 <u>200%</u>，並得為下列土地及建築物之使用。</p>	<p>--</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>

公開展覽條文內容	專案小組 初步建議意見	再提會建議 修正條文(114 年 12 月 2 日提會內容)	市都委會決 議
<p>(三)機電、管道及其他建築設備安裝業。</p> <p>(四)電信業。</p> <p>(五)前條第一項第五款以外之專業、科學及技術服務業(不含獸醫服務業、藝人及模特兒等經紀業)。</p> <p>(六)其他教育服務業。</p> <p>(七)醫療保健服務業。</p> <p>(八)連鎖便利商店。</p> <p>前項供支援產業使用之土地，於符合建築、消防及其他安全法規規範要件下，得與前條第一項所列行業於同一建築物內混合使用，但其所占樓地板面積，不得超過該建築物總樓地板面積30%。</p>	<p>(一)住宿及餐飲業。</p> <p>(二)金融及保險業。</p> <p>(三)機電、管道及其他建築設備安裝業。</p> <p>(四)電信業。</p> <p>(五)前條第一項第五款以外之專業、科學及技術服務業(不含獸醫服務業、藝人及模特兒等經紀業)。</p> <p>(六)其他教育服務業。</p> <p>(七)醫療保健服務業。</p> <p>(八)連鎖便利商店。</p> <p>前項供支援產業使用之土地，於符合建築、消防及其他安全法規規範要件下，得與前條第一項所列行業於同一建築物內混合使用，但其所占樓地板面積，不得超過該建築物總樓地板面積30%。</p> <p>理由：</p> <p>1.依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第39點規定修正本案使用分區之建蔽率為50%及容積率為200%。</p> <p>2.酌予修正文字為「…以供與產業生產直接或相關之下列各行業使用為限…」。</p>		
<p>五、公用事業用地以供作為園區管理機構及電力、電信、自來水等公用設施使用，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。</p>	<p>建議修正通過。</p> <p>修正事項：</p> <p>五、<u>產業專用區(供園區管理機構使用)</u>，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。</p> <p>理由：</p> <p>1.公用事業用地係供設置園區管理機構，供產業園區使用，配合實際使用情形</p>	<p>--</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>

公開展覽條文內容	專案小組 初步建議意見	再提會建議 修正條文(114 年 12 月 2 日提會內容)	市都委會決 議																																
	<p>及水資源回收設施與自來水設施之設置，修正為產業專用區（供園區管理機構及水資源回收設施使用）及產業專用區（供自來水設施使用）。</p> <p>2.依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 39 點規定(略)：「…建築基地之建蔽率不得超過百分之五十，平均容積率不得超過百分之二百。…」，請依規檢討修正本案使用分區之建蔽率及容積率。</p>																																		
<p>六、本計畫區內各項公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園兼滯洪池用地</td> <td>15%</td> <td>45%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>污水處理場地</td> <td>60%</td> <td>200%</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	項目	建蔽率	容積率	備註	公園兼滯洪池用地	15%	45%		污水處理場地	60%	200%		<p>建議修正通過。</p> <p>修正事項：</p> <p>六、本計畫區內各項公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園兼滯洪池用地</td> <td>15%</td> <td>45%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公園用地</td> <td><u>15%</u></td> <td><u>45%</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td><u>10%</u></td> <td><u>20%</u></td> <td><u>平面使用</u></td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>80%</u></td> <td><u>560%</u></td> <td><u>立體使用</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>理由：</p> <p>1.配合修正後公共設施用地項目訂定。</p> <p>2.參考本市精密機械科技創 新園區訂定停車場用地建 蔽率、容積率。</p>	項目	建蔽率	容積率	備註	公園兼滯洪池用地	15%	45%		公園用地	<u>15%</u>	<u>45%</u>		停車場用地	<u>10%</u>	<u>20%</u>	<u>平面使用</u>		<u>80%</u>	<u>560%</u>	<u>立體使用</u>	--	照專案小組初步建議意見通過。
項目	建蔽率	容積率	備註																																
公園兼滯洪池用地	15%	45%																																	
污水處理場地	60%	200%																																	
項目	建蔽率	容積率	備註																																
公園兼滯洪池用地	15%	45%																																	
公園用地	<u>15%</u>	<u>45%</u>																																	
停車場用地	<u>10%</u>	<u>20%</u>	<u>平面使用</u>																																
	<u>80%</u>	<u>560%</u>	<u>立體使用</u>																																
<p>七、建築退縮規定：</p> <p>本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定原</p>	<p>建議修正通過。</p> <p>修正事項：</p> <p>七、建築退縮規定：(詳附圖)</p>	<p>七、建築退縮規定：</p> <p>(詳附圖)</p> <p>本計畫區內各種土地使用</p>	修正後通過：考量設計彈性及符公有人行道																																

公開展覽條文內容	專案小組 初步建議意見	再提會建議 修正條文(114年12 月2日提會內容)	市都委會決 議
<p>則如下</p> <p>(一) 臨接永春南路之建築基地，應自道路境界線至少退縮5公尺建築，其餘之建築基地，應自道路境界線至少退縮4公尺建築。退縮部分應自道路境界線留設1.5公尺寬之無遮簷人行道。退縮部分應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</p> <p>(二) 本計畫土地使用分區及公共設施用地毗鄰外側農業區部分，應自計畫範圍界線設置至少10公尺之隔離綠地、設施或退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並應植栽綠化。</p>	<p>本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定原則如下</p> <p>(一) 臨接永春南路之建築基地，應自道路境界線至少退縮5公尺建築，其餘之建築基地，應自道路境界線至少退縮4公尺建築。退縮部分應自道路境界線留設<u>2.5</u>公尺寬之無遮簷人行道。退縮部分應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</p> <p>(二) 本計畫土地使用分區及公共設施用地毗鄰外側農業區部分，應自計畫範圍界線設置至少10公尺之隔離綠地、設施或退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並應植栽綠化。</p> <p>理由：</p> <p>1.無遮簷人行道寬度參考全市性規定調整為2.5公尺。</p> <p>2.補充退縮規定示意圖，以利後續執行。</p>	<p>分區及公共設施用地之退縮建築規定原則如下</p> <p>(一) 臨接永春南路及<u>台貿路</u>之建築基地，應自道路境界線至少退縮5公尺建築，其餘之建築基地，應自道路境界線至少退縮4公尺建築。退縮部分應自道路境界線留設2.5公尺寬之無遮簷人行道。退縮部分應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</p> <p>(二) 本計畫土地使用分區及公共設施用地毗鄰外側農業區及<u>零星工業區</u>部分，應自計畫範圍界線設置至少10公尺之隔離綠地、設施或退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並應植栽綠化。</p>	<p>與樹穴整體設計適地需求，刪除退縮部分「應自道路境界線」，不指定2.5公尺寬無遮簷人行道之位置，其餘內容照再提會建議修正條文通過。</p>
<p>八、計畫區內建築物附設停車空間設置標準依下列規定：</p> <p>(一) 產業專用區(一)及</p>	<p>建議修正通過。</p> <p>修正事項：</p> <p>八、計畫區內建築物附設停車空間設置標準依下</p>	--	照專案小組初步建議意見通過。

公開展覽條文內容	專案小組 初步建議意見	再提會建議 修正條文(114年12 月2日提會內容)	市都委會決 議
<p>產業專用區(二)之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積每超過250平方公尺或其零數應留設一停車位，但因實際特殊需求或原因，經專案向工業主管機關申請同意，得依個案予以彈性調整。</p> <p>(二)前款以外之建築物，依「建築技術規則」設計施工編第59條規定辦理。</p>	<p>列規定：</p> <p>(一) 產業專用區(一)之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積每超過250平方公尺或其零數應留設一停車位，<u>產業專用區(二)之建築基地</u>於申請建築時，其建築樓地板面積每超過125平方公尺或其零數應留設一停車位，但因實際特殊需求或原因，經專案向工業主管機關申請同意，得依個案予以彈性調整。</p> <p>(二) <u>產業專用區(一)</u>及<u>產業專用區(二)</u>之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積每超過100平方公尺或其零數應留設一機車停車位，但因實際特殊需求或原因，經專案向工業主管機關申請同意，得依個案予以彈性調整。</p> <p>(三)前款以外之建築物，依「建築技術規則」設計施工編第59條規定辦理。</p> <p>理由：</p> <p>增訂產業專用區(二)停車位及產業專用區(一)、產業專用區(二)機車停車位留設規定。</p>		
九、本計畫區內公園兼滯洪	建議修正通過。	--	照專案小組

公開展覽條文內容	專案小組 初步建議意見	再提會建議 修正條文(114 年 12 月 2 日提會內容)	市都委會決 議
池用地 9 於工程設計時，應維持其東側農業區（寶文段 150-1、150-11、150-12、150-13 地號土地）之通行。	<p>修正事項：刪除本點理由：</p> <p>配合土地使用計畫調整，農業區西側劃設細部計畫道路可作為通行使用，故本點規定予以刪除。</p>		初步建議意見通過。
(無)	<p>建議修正通過。</p> <p>修正事項：</p> <p><u>九、為避免過於細分之建築規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，訂定建築基地最小開發規模不得小於 250 平方公尺。</u></p> <p>理由：</p> <p>為避免過於細分之建築規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，增訂土地使用管制條文。</p>	--	照專案小組初步建議意見通過。
(無)	<p>建議修正通過。</p> <p>修正事項：</p> <p><u>十、計畫區內停車場用地、公園兼滯洪池用地等公共設施用地依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定申請作多目標使用時，以供下列非營利性之公共使用者為限。</u></p> <p><u>(一) 停車場用地</u></p> <p>1.配電場所、變電所及其必要機電設施。</p> <p>2.天然氣整壓站及遮斷設施。</p> <p>3.地上興建自來水、再生水、下水道系統相關設施。</p> <p><u>(二) 公園兼滯洪池用地</u></p> <p>1.地下作天然氣整壓站及遮斷設施、電信設施、配電場所、變電所及其必</p>	--	照專案小組初步建議意見通過。

公開展覽條文內容	專案小組 初步建議意見	再提會建議 修正條文(114 年 12 月 2 日提會內容)	市都委會決 議
	<p><u>要機電設施。</u></p> <p><u>2.地上興建自來水、再生水、下水道系統相關設施、電信設施等所需之必要設施。</u></p> <p><b>理由：</b> 依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 35 點規定(略)：「依本規範申請變更使用範圍內所劃設之公共設施及公用設備用地，如擬依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法作多目標使用時，以供作非營業性之公共使用者為限，其項目並應在計畫書中敘明。」，故增訂本條文。</p>		
<p>十、為鼓勵基地之整體合併建築使用，設置公益性設施及實施綠美化，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，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。</p> <p>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。其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立之公益性基金管理營運者。</p> <p>2.建築物留設空間與</p>	<p>建議修正通過。</p> <p>修正事項：</p> <p><u>十一、計畫區內之建築基地不得適用「建築技術規則」及其他有關容積獎勵相關法規之規定。</u></p> <p><b>理由：</b></p> <p>1.依都市計畫農業區變更使用審議規範第31條修正。</p> <p>2.建築物立面景觀及基地綠化等納入第十二點都市設計管制事項。</p>	--	照專案小組初步建議意見通過。

公開展覽條文內容	專案小組 初步建議意見	再提會建議 修正條文(114 年 12 月 2 日提會內容)	市都委會決 議
<p>天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。</p> <p>(二) 為維護本計畫區之都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之公有土地，目的事業主管機關應主動實施綠、美化。而預期3年內不開發建築，面積超過330平方公尺(100坪)之私有土地，得由土地所有權人向台中市政府提出綠、美化計畫，經審查通過並實施至建築施工前者，於開發建築時得酌予獎勵容積率。惟開發建築前須由台中市政府都市設計審議委員會依其綠、美化成本等各項因素進行審查，且申請面積超過3,000平方公尺者，另須提出交通影響評估，以決定其獎勵之容積率。前項獎勵之容積率最高不得超過5%，且經台中市政府核發都市設計審定書後，應於6個月內申請建築執照，未依限提出申請建築執照，撤銷其容積獎勵。十一、建築景觀及基地綠美化：</p> <p>(一) 建築物臨接或面向公園、綠地、停車場</p>			

公開展覽條文內容	專案小組 初步建議意見	再提會建議 修正條文(114 年 12 月 2 日提會內容)	市都委會決 議
<p>等開放空間部份，原則上不得設置鐵窗、及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。</p> <p>(二) 建築基地內之法定空地應依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.開放空間庭院及空地，應栽植花、草、樹木予以綠化。</li> <li>2.應予綠化之開放空間庭院及空地，其不透水舖面所占面積應在40%以下，但屋頂室內及地下開放空間不在此限。</li> </ol> <p>(三) 前二款有關建築物立面景觀及基地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。</p>			
(無)	<p>建議修正通過。</p> <p>修正事項：</p> <p><u>十二、都市設計管制事項</u></p> <p><u>(一) 公共開放空間系統</u></p> <p>1.利用園區主要動線兩側建築基地退縮留設之帶狀開放空間，塑造綠意林道意象。</p> <p>2.各建築基地內之法定空地應儘量集中留設，並</p>	--	照專案小組初步建議意見通過。

公開展覽條文內容	專案小組 初步建議意見	再提會建議 修正條文(114 年 12 月 2 日提會內容)	市都委會決 議
	<p><u>與園區公共開放空間系統相連結。</u></p> <p><u>(二) 人行空間或步道系統</u></p> <p><u>除於 15 公尺主要計畫道路單側留設 1.5 公尺之人行道外，臨計畫道路之各建築退縮空間亦應留設 2.5 公尺寬之無遮簷人行道，各基地留設之人行空間應連續且不得有高低差，避免大面積不透水鋪面之設計，鋪面材質與色彩應與所在之建築立面色彩與材質相互映。</u></p> <p><u>(三) 交通及停車規劃</u></p> <p><u>1. 本計畫區內計畫道路不得劃設路邊停車格位。</u></p> <p><u>2. 園區內計畫道路兩側均應繪禁停標線。</u></p> <p><u>(四) 建築量體、色彩、風格</u></p> <p><u>建築物臨接或面向公園、綠地、停車場等開放空間部份，原則上不得設置鐵窗、及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。</u></p> <p><u>(五) 環境保護設施</u></p>		

公開展覽條文內容	專案小組 初步建議意見	再提會建議 修正條文(114 年 12 月 2 日提會內容)	市都委會決 議
	<p>1.集中式垃圾貯存 空間設置於法定空地者，應有適當之景觀及公共衛生維護設施。</p> <p>2.集中式垃圾貯存 空間應注意垃圾分類及資源回收。</p> <p><u>(六) 綠化植栽及景觀計畫</u></p> <p>1.建築基地內之法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設1/2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，致法定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。法定空地面積每滿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</p>		

公開展覽條文內容	專案小組 初步建議意見	再提會建議 修正條文(114 年 12 月 2 日提會內容)	市都委會決 議
	<p><u>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。</u></p> <p><u>2.應予綠化之開放 空間庭院及空 地，其不透水鋪 面所占面積應 在40%以下，但 屋頂室內及地 下開放空間不 在此限。</u></p> <p>理由： 依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 27 點規定(略)：「依本規範申請變更使用應先進行都市設計，並納入都市計畫書規定。…」，故增訂本條文。</p>		
(無)	<p>建議修正通過。</p> <p>修正事項： <u>十三、園區廠房建物屋頂應 設置太陽光電發電設備，其 設備面積應達屋頂水平投 影面積 50%。</u></p> <p>理由： 配合綠電政策推行增訂。</p>	--	照專案小組 初步建議意 見通過。
<p>十二、本計畫區內應提送都 市設計審議範圍：</p> <p>(一) 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。</p> <p>(二) 公用事業建築申請 案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。</p> <p>(三) 新闢立體停車場基</p>	<p>1.依「都市計畫農業區變更 使用審議規範」第 27 點 規定(略)：「依本規範申請 變更使用應先進行都市 設計，並納入都市計畫書 規定。…」，請依規檢討本 案建築基地應提送都市 設計審議範圍。</p> <p>2.請依本計畫區公共設施用 地規模調整都市設計審 議項目。</p>	--	照專案小組 初步建議意 見通過。

公開展覽條文內容	專案小組 初步建議意見	再提會建議 修正條文(114年12 月2日提會內容)	市都委會決 議
<p>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。</p> <p>(四) 依本要點第十點第(二)項申請容積獎勵之開發案件。</p>			
<p>十三、本計畫區內因構造或用途之必要，經工業主管機關同意者，其建築物高度管制得依「建築技術規則建築設計施工編」第九章「容積管制」之相關規定辦理，免受同編第十三章「山坡地建築」相關規定之限制。</p>	<p>除條文點次順編為第十五點外，其餘照案通過。</p>	<p>--</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>十四、本要點未規定事項，悉依其它有關法令之規定辦理。</p>	<p>除條文點次順編為第十六點外，其餘照案通過。</p>	<p>--</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>

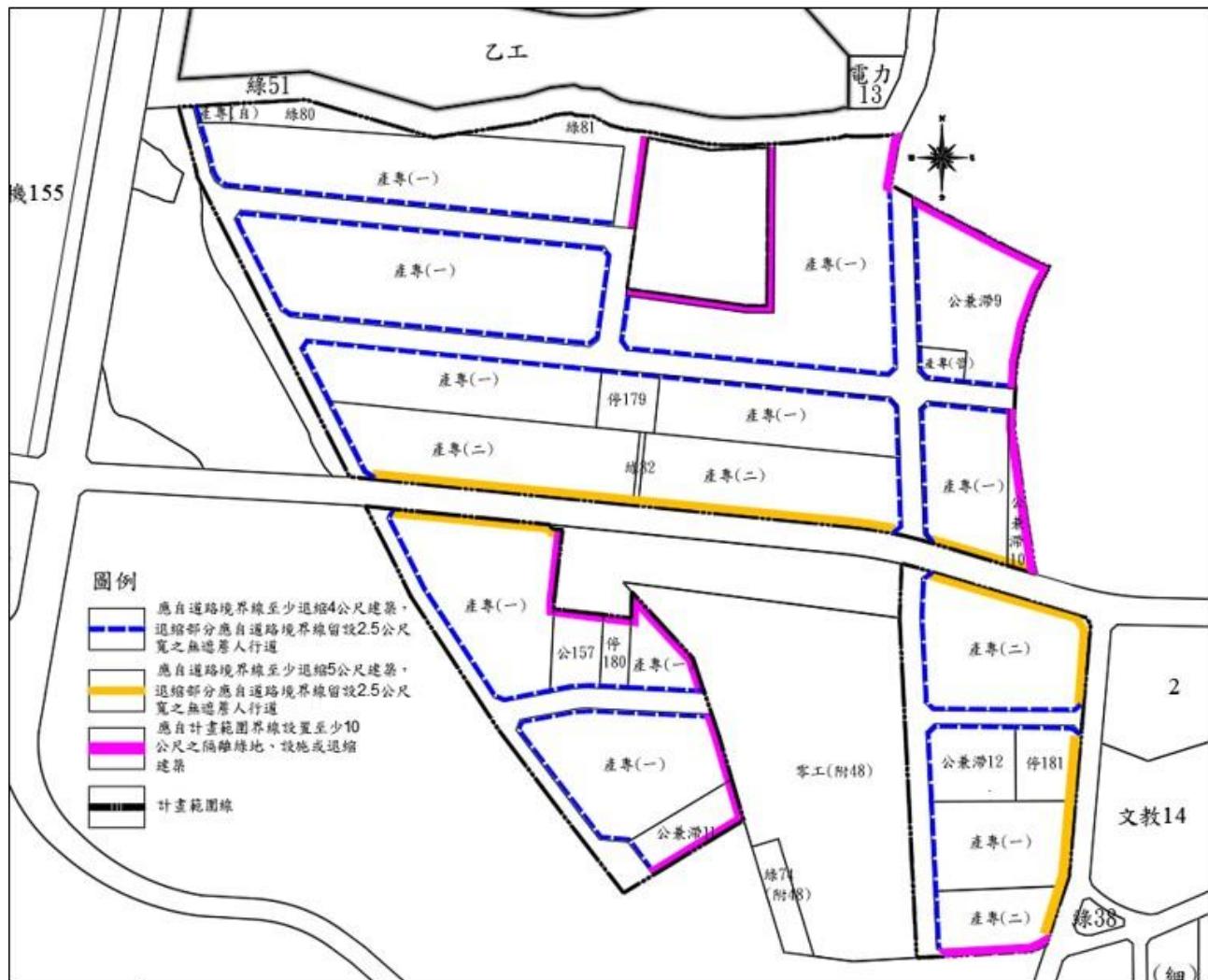


表 6 公民及團體陳情意見綜理表（公展期間）

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	陳情建議事 項	專案小組 初步建議意見	市都委會決議
人 1	何文海議 員服務處  春安產業 園區	何文海議 員關心此 地用路人 的權益及 安全，因此 提相關建 議。	1.永春南路道 路拓寬。  2.該區之停車 位應妥善 規劃	建議酌予採納。  理由：  1.為避免交通全部導向永 春南路及嶺東路，造成交 通壅塞、車流回堵，本案 將本計畫區西北側現有 巷道拓寬為 10 公尺，並 開闢部分計畫道路，使區 內聯外至精科路之導引 能更加順暢，減少永春南 路之交通量負擔。  2.考量園區大型車輛、尖峰 車量等，訂定交通安全管 理及疏導計畫，以降低本 計畫對周遭交通之影響。  3.有關嶺東南路拓寬涉及 區域性路網，非屬本案範 疇，建議轉請主管機關納 入參考辦理。  4.本案停車需求依「都市計 畫農業區變更使用審議 規範」規定，按範圍內服 務人口車輛預估數之 20% 設置足夠之公共 停車場。	照專案小組初步建 議意見通過。
			何文海議 員懇請重 視此地污 水排水系 統，應因地 制宜，找出 最好的排 水模式。	同左。	照專案小組初步建 議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
人2	陳○芬 寶文段 0150-0001 0150-0011 0150-0012 0150-0013	1.本計畫北側鄰地希望南側可由產業專區出入，以利消防搶救通行及農機通行。 2.西、南、東側被產業專區包圍與本地臨接希望有排水溝區隔園區雨水不要流入本地。		<p>建議酌予採納。 理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 於其土地西側規劃計畫道路，以利消防搶救通行及農機通行。</li> <li>2. 本計畫區之坡向主要為西北往東南向，雨水主要順依地形往東南向流下，故為避免雨水流入其土地，於其西側計畫道路規劃側溝供雨水排水。</li> </ol>	照專案小組初步建議意見通過。
人3	台灣糖業股份有限公司中彰區處 寶文段 149、512地號	查本案周邊後續仍留有零星農業區土地，其中包含本公司所有南屯區寶文段149、512地號等2筆土地，該農業區土地將被北側精密園區綠帶及本案	建議本公司所有南屯區寶文段149、512地號等2筆土地一併納入園區。	<p>建議同意採納。 理由：</p> <p>為使土地能活化利用，同意將南屯區寶文段149、512地號等2筆土地一併納入本計畫區。</p>	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	陳情建議事 項	專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		都市計畫 變更後產 業專用區 包夾，難以 活化利用， 有損本公司 土地權益。			

表 7 公民及團體陳情意見綜理表（逾公展期間）

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	專案小組 初步建議意見	市都委會決議
逾人 1	何文海議員 服務處函轉 南屯區民眾 連署書  春安產業園 區部分計畫 地	有關春安 產業園區 未來衍生 的交通量 可能造成 永春南路 及嶺東路 道路交通 負荷。	春安產業園區 位處「產業科技 走廊」上，鄰近 台中工業區及 精密機械科技 創新園區，可望 帶動地方經濟 發展。惟對外交 通如全部導向 永春南路及嶺 東路，勢必造成 交通壅塞、車流 回堵，故強烈要 求務必要開闢 外環道路以紓 解未來交通困 境。	<p>建議酌予採納。 理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.為避免交通全部導向 永春南路及嶺東路，造 成交通壅塞、車流回 堵，本案將本計畫區西 北側現有巷道拓寬為 10公尺，並開闢部分計 畫道路，使區內聯外至 精科路之導引能更加 順暢，減少永春南路之 交通量負擔。</li> <li>2.考量園區大型車輛、尖 峰車量等，訂定交通安 全管理及疏導計畫，以 降低本計畫對周遭交 通之影響。</li> <li>3.另有關開闢外環道路 非屬本案範疇，建議轉 請主管機關納入參考 辦理。</li> </ol>	照專案小組初步建 議意見通過。

「變更臺中市都市計畫主要計畫（春安產業園區部分）案暨擬定臺中市都市計畫（春安產業園區部分）細部計畫案」臺中市都市計畫委員會第 153 次會議決議回覆暨辦理情形對照表(114 年 12 月 2 日提會內容)

市都委會議決議	回覆暨辦理情形
一、為確保營運管理機制之永續經營，申請單位承諾於本案發布實施後協助成立管理組織，請向社會局取得許可立案，相關事宜請納入協議書。	遵照辦理，申請單位承諾於本案發布實施後協助成立管理組織，及向社會局取得許可立案相關事宜納入協議書。【詳附件一回饋協議書（草案）第六條第二項】
二、申請單位承諾完成自來水設施及污水處理設施之興闢，及公園兼滯洪池、公園、綠地及道路用地等公共設施認養維護，權責及經費等相關事宜請納入協議書。自來水設施及污水處理設施之興闢倘涉及申請建築執照，相關應備同意文件，應依重劃主管機關意見及建築法規相關規定辦理。	1.遵照辦理，將自來水設施及污水處理設施之興闢，及公園兼滯洪池、公園、綠地及道路用地等公共設施認養維護，權責及經費等相關事宜納入協議書。【詳附件一回饋協議書（草案）第五條】 2.自來水設施及污水處理設施之興闢，將於辦理重劃工程時，由申請人協助完成興闢相關事宜【詳附件一回饋協議書（草案）第六條第三項及附件五承諾書】，並依重劃主管機關意見（詳表 1）及建築法規相關規定辦理。
三、配合都市計畫定期通盤檢討辦法修法，請於主要計畫指定本計畫區為應提送都市設計審議地區。	遵照辦理。於主要計畫書第七章實質計畫內容第二節土地使用及公共設施計畫補充說明：「依都市計畫定期通盤檢討辦法，指定本計畫區為應提送都市設計審議地區。都市設計管制事項，於擬定細部計畫時納入。」
四、依都市計畫農業區變更使用審議規範第 26 點規定，申請變更使用範圍毗鄰外側土地，距離須在 10 公尺以上，變更範圍毗鄰零星工業	1.遵照辦理。變更範圍毗鄰零星工業區部分，依都市計畫農業區變更使用審議規範第 26 點規定，自計畫範圍界線至少退縮 10 公尺建築。（詳附件二）

市都委會議決議	回覆暨辦理情形
<p>區部分請依規退縮建築，另本案僅以台貿路隔離住宅區與嶺東科技大學，應適當增加建築退縮深度或隔離綠帶緩衝。</p>	<p>2. 參據「非都市土地開發審議作業規範」規定，工業區周邊應劃設 20 公尺寬之緩衝綠帶或隔離設施。</p> <p>台貿路寬 15 公尺，本計畫區與東側之住宅區與嶺東科技大學一側，建築退縮增加為 5 公尺，合計可達 20 公尺，退縮部分並應植栽綠化。</p> <p>配合修正土地使用分區管制要點第七點第（一）項：「臨接永春南路及台貿路之建築基地，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，...。」（詳附件二）</p>
<p>五、依都市計畫農業區變更使用審議規範第 47 點規定，請依規辦理廢棄物處理、清運、收集及設置地點等計畫。</p>	<p>於細部計畫書第四章實質發展計畫第六節公用設備計畫第伍項載明廢棄物處理計畫如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="798 1073 1335 1551">1. 各工廠須設置儲存區供一般廢棄物、一般事業廢棄物及有害事業廢棄物分類儲存之用。並符合「事業廢棄物貯存清除處理方法及設施標準」規定。產生之一般及事業廢棄物可委由大豐環保科技股份有限公司處理，廢棄物最終將運送至政府合法之處置機構進行處理（詳附件三）。</li> <li data-bbox="798 1551 1335 1747">2. 園區內各工廠須將產生之廢棄物，依據「事業廢棄物貯存清除處理方法及設施標準」之相關規定辦理。</li> <li data-bbox="798 1747 1335 2037">3. 園區內各工廠生產製程過程中所衍生之可資源回收事業廢棄物，為達廢棄物資源化之目的，將要求廠商視其產生量多寡，單獨或聯合其他廠商，將所衍生之事業廢棄物交由合格</li> </ol>

市都委會議決議	回覆暨辦理情形
	<p>之資源回收處理業代為回收處理，或於廠內再利用。</p> <p>4.各工廠配合行政院環境保護署之工廠廢棄物申報系統網路資訊，針對委託或自行處理之廢棄物種類、數量及處理方式進行申報。</p>
<p>六、本案樹木調查距今已有時日，請調查詳盡並研擬明確保存或移植計畫。</p>	<p>經重新調查結果，於計畫區內寶文段 199 地號上有一受保護樹木（苦棟），現為臺中市政府列管，後續將採原地保留。另現況樹木總計約有 198 棵，樹種為苦棟、烏柏、阿勃勒、樟樹及榕樹等。樹木樹胸徑大於 0.3 公尺，小於 0.8 公尺，影響土地分配或重劃工程施工者，採移植方式處理；不影響者，則採原地保留，若位於建築基地則視建築規劃需求保留或移植，樹胸徑大於 0.8 公尺者，原則採原地保留，但如影響公共設施興闢，則採移植方式處理。（詳附件四）</p>

臺中市都市計畫委員會第 153 次會議臺中市政府環境保護局補充意見  
回覆暨辦理情形對照表(114 年 12 月 2 日提會內容)

臺中市政府環境保護局補充意見	回覆暨辦理情形
一、本計畫區之廢棄物由各工廠須設置儲存區一般廢棄物、一般事業廢棄物及有害事業廢棄物分類儲存之用。並符合「事業廢棄物貯存清除處理方法及設施標準」規定。	遵照辦理。
二、園區內各工廠生產製造過程中所衍生之可資源回收事業廢棄物，為達廢棄物資源化之目的，將要求廠商視其產生量多寡，單獨或聯合其他廠商，將所衍生之事業廢棄物交由合格之資源回收處理業代為回收處理，或於廠內再利用。	遵照辦理。
三、另依據廢棄物清理法第 32 條第 1 項規定：新設工業區及科學園區之目的事業主管機關、開發單位或管理單位，應於區內或區外規劃設置事業廢棄物處理設施；並於事業廢棄物處理設施設置完成後，該工業區及科學園區始得營運。	本計畫區產生之一般及事業廢棄物可委由大豐環保科技股份有限公司處理，廢棄物最終將運送至政府合法之處置機構進行處理。 (詳附件三)

表 1 臺中市都市計畫委員會第 153 次會議決議涉及臺中市政府地政局意見回覆暨辦理情形對照表(114 年 12 月 2 日提會內容)

市都委第 153 次會議決議 臺中市政府地政局意見	回覆暨辦理情形
一、自來水設施及污水處理廠申請建造執照、使用執照及營運所需法定文件，應配合申請人之承諾事項，於都市計畫階段取得重劃前土地所有權人同意興建之文件，並於土地分配結果公告前竣工。	自來水設施及污水處理設施之興闢，由申請人承諾於辦理重劃工程時，完成興闢【詳附件一回饋協議書（草案）第六條第三項及詳附件五承諾書】，並配合申請人承諾事項，與臺中市政府簽訂協議書時，取得土地所有權人同意書，以利後續興闢相關事宜。
二、如申請人係土地分配結果公告後欲以留設抵費地方式於其上申請建築，因抵費地依法須於工程竣工後始得處分，申請人承諾之一併開闢完成事項將無法於工程竣工前完成，建請審酌。	

附件一(114年12月2日提會內容)

「變更臺中市都市計畫主要計畫（春安產業園區部分）案暨擬定臺中市都市計畫（春安產業園區部分）細部計畫案」

回饋協議書(草案)

甲方：\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_

中華民國      年      月      日

**「變更臺中市都市計畫主要計畫（春安產業園區部分）案暨  
擬定臺中市都市計畫（春安產業園區部分）細部計畫案」**

**回饋協議書(草案)**

條次	條文內容
立協議書人：臺中市政府(以下簡稱甲方) _____ (以下簡稱乙方) 經雙方同意簽訂本協議書，協議條款如下：	
第一條 簽訂依據	本協議書依據都市計畫法第 27 條之 1 規定、都市計畫農業區變更使用審議規範暨內政部都市計畫委員會____年____月____日第____次會議決議(詳附件一)辦理。
第二條 標的	乙方申請坐落於臺中市南屯區寶文段 150 地號等 64 筆土地(面積 20,3916.02 m <sup>2</sup> )(詳表____及圖____)，主要計畫由「農業區及公墓用地」變更為「產業專用區」(詳表____及圖____)；細部計畫規劃為產業專用區(一)、產業專用區(二)、產業專用區(供園區管理機構及水資源回收設施使用)、產業專用區(供自來水設施使用)及相關公共設施用地(詳表____及圖____)。
第三條 回饋依據	依據都市計畫農業區變更使用審議規範第 34 點規定暨內政部都市計畫委員會____年____月____日第____次會議決議內容(詳附件一)，本變更案應劃設及提供之公共設施及公用設備亟待用地之面積合計不得低於申請變更使用總面積之 30%(6.1175 公頃)，於變更範圍共劃設 30.01%(6.1204 公頃) 土地為公共設施用地，捐贈予甲方。
第四條 回饋捐贈標的及用途	一、乙方應以本變更案內之公園兼滯洪池用地、公園用地、綠地用地、停車場用地及道路用地，面積合計 61,204 平方公尺，作為本案都市計畫變更應回饋捐贈之土地。(詳圖____) 二、乙方應無償開闢及捐贈上述用地予甲方。
第五條 捐贈公共設施用地之相關規定事項	第四條之應捐贈公共設施用地，依市地重劃相關規定辦理移轉，產權登記為臺中市政府後，並由該屬主管機關管理，惟乙方應協助園區管理機構完成公園兼滯洪池用地、公園用地、綠地用地及道路用地申請認養程序，並由園區管理組織永久認養。
第六條 協議書之補充	一、本協議書如有未盡事宜，悉依本案都市計畫書圖相關規定辦理，如另有需要，乙甲雙方得協議增補或以換文方式商訂之。 二、為確保營運管理機制之永續經營，乙方應於本案發布實施後協助成立管理組織及向社會局取得許可立案。 三、乙方應於辦理重劃工程時，承諾完成產業專用區(供自來水設施使用)及產業專用區(供園區管理機構及水資源回收設施使用)規劃設置之自來水設施及污水處理設施之興闢。
第七條 強制執行	乙方如不履行本協議書相關義務時，同意接受甲方依行政程序法第 148 條規定，以本協議書為強制執行名義逕為執行。
第八條 協議書附件	一、附件____：____都市計畫委員會第____次會議紀錄(摘錄)。

條次	條文內容
	二、附件__:地籍圖謄本及土地登記簿謄本。
第九條 協議書份數	本協議書製作成正本乙式__份，由甲方執__份、乙方執__份。
第十條 個人資料保護法之適用	本協議書經簽訂後，甲方依個人資料保護法第15條第1款、第2款規定辦理都市計畫發布實施時，應將協議書併同納入都市計畫書辦理發布實施，以為執行依據。

備註：實際仍以與本府簽訂版本為准

## 立協議書人

甲 方：臺中市政府

代表人：

地址：臺中市西屯區臺灣大道三段 99 號

聯絡單位：臺中市政府都市發展局

聯絡電話：(04)2228-9111

乙 方：

簽章



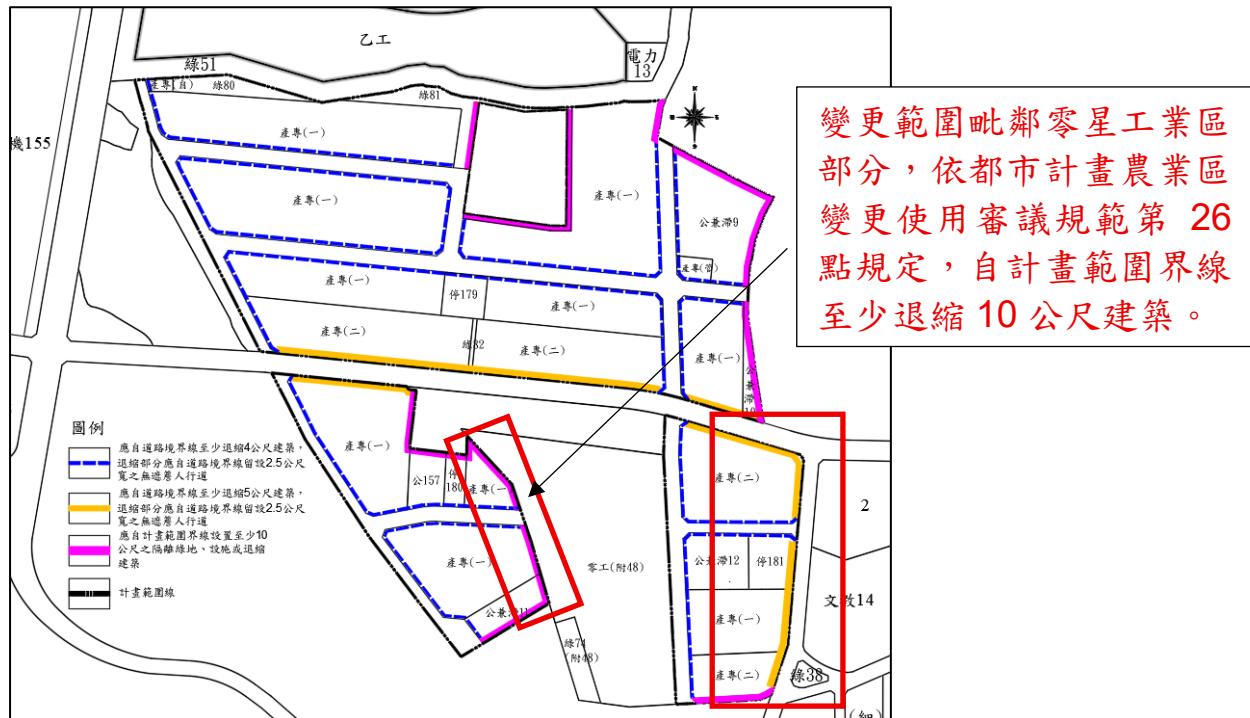
統一編號：

地址：

聯絡電話：

中華民國      年      月      日

## 附件二(114 年 12 月 2 日提會內容)



### 配合修正土地使用分區管制要點第七點第（一）項：

臨接永春南路及台貿路之建築基地，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，其餘之建築基地，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。退縮部分應自道路境界線留設 2.5 公尺寬之無遮簷人行道。退縮部分應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。

### 附件三

04 Doc2025/10/26

#### 一般及事業廢棄物清運同意書 (廢棄物進廠處理同意書)

出具同意書人：大豐環保科技股份有限公司 (以下簡稱本公司)

本公司同意承攬清運坤賚開發建設有限公司因「臺中市南屯區春安產業園區開發申請案」所產生之一般及事業廢棄物，廢棄物最終將運送至政府合法之處置機構進行處理。

出具同意書人：大豐環保科技股份有限公司

負責人：林○洲

統一編號：27590900



聯絡人：阮○新

公司電話：04-24224266

公司傳真：04-24220648

中華民國 114 年 10 月 27 日

## 附件四 樹木保存或移植計畫

1. 本計畫區內樹木主要分布於永春南路北側基地，樹種為苦楝、烏柏、阿勃勒、樟樹及榕樹等。於寶文段 199 地號上有一受保護樹木（苦楝），現為臺中市政府列管，後續將採原地保留，另現況樹木總計約有 198 棵，樹種為苦楝、烏柏、阿勃勒、樟樹及榕樹等。於施工階段，樹胸徑大於 0.3 公尺，小於 0.8 公尺，影響土地分配或重劃工程施工者，採移植方式處理；不影響者，則採原地保留，若位於建築基地則視建築規劃需求保留或移植，樹胸徑大於 0.8 公尺者，原則採原地保留，但如影響公共設施興闢，則採移植方式處理（詳表 1）。
2. 樹木於重劃工程施工時如需移植，必須提早作準備。除非該樹木之生長特性、健康狀況已無移植之價值（例如樹木有嚴重的病蟲害、樹幹腐朽或生長勢衰弱），否則應以移植保留為原則。  
移植前預先規劃暫時或永久性移植地，以提高移植後的存活率。
3. 針對計畫區受保護樹木採原地保留，於施工作業前會同臺中市政府農業局辦理現勘，依現勘結論確認現地植栽保護範圍，該範圍內禁止工程擾動及破壞。另確認現地植栽保護範圍後，以黃色警示帶或核可之方式圍設範圍，並掛牌禁止車輛、機具及人員進入，藉以避免造成植栽毀損。
4. 移植過程確保樹木移植存活之機率，按較高機率存活的作業方式進行移植，並照時間規劃依序進行移植作業，執行斷根作業分數次進行，不宜驟然在短時間內完成移植作業，務使移植木在移植後儘快恢復生命力。  
移植作業進行時間：一般常綠樹種以冬季休眠期為宜，落葉樹種一般以落葉後休眠期且未萌發新芽前為宜。移植方式經遵循臺中市政府建設局公告之「臺中市公園內植栽及行道樹修剪、種植及移植作業規範」參、臺中市公園內植栽及行道樹移植作業規範辦理。移植過程說明如下：  
(1) 移植前處理：  
A. 修枝：喬木之枯萎枝、病蟲害枝、徒長枝及蔓藤均應予剪除，樹冠應配合樹型作適當之整枝。樹冠修剪幅度以少於 1/3 為原則，並以保留結構枝為主進行修剪。

B. 斷根及養根處理：斷根次數應依植栽特性而做彈性調整，原則上  
米高直徑  $\leq 10$  cm 者可不進行斷根。斷根前需  
確定根球之大小，以能保存最大根系範圍為  
原則。斷根時將預留根球的範圍畫在地面上，  
分出數次斷根之部位，在本次斷根部鏟出一  
條約 200 mm 以上寬度之環溝，深度視根系  
的深淺而定，露出的根剪斷或做環狀剝皮。斷  
根作業後，該環狀溝內以砂質壤土拌合腐熟堆  
肥進行回填以利新根生長，並設立支架避免  
樹木傾倒。植穴開挖後之表面應予挖鬆以利排  
水，種植前並應先測試排水狀況。

(2) 定植前之準備：

- A. 慎選植栽保護材料。
- B. 栽培介質：應配合植栽生育特性以選擇介質。
- C. 放樣整地：放樣應注意平面位置與立面高程標定。
- D. 植穴挖掘：植穴寬度應大於植栽根球部直徑之 2 倍、挖掘深度  
應大於植栽根球部高度之 1.3 倍，植株間距應 8 公  
尺以上。
- E. 土壤改良：若移植地點土壤較為貧瘠，可在植穴底部以緩效性  
肥料拌合土壤作為土壤改良，若移植地點土壤透水  
性較差則宜以改善土壤構性如混入砂土為佳。

(3) 移植過程：

- A. 挖掘：移植植物之挖掘範圍應比原斷根範圍略大以保護新形成之  
根群。
- B. 土球之包紮：喬木吊運前應先將土球使用麻布或遮光網包裹，  
再用草繩以樹幹為起點，從上往下繞到土球底部沿  
溝底再由另一面到土球上面，再繞樹幹順時針方向

纏繞打包，草繩纏繞時應隨繞隨收緊並排好理順，最後斜拉綁緊，一般以八爪對角綁法為標準，以充分確保根球不至鬆脫，損傷根系。

- C.樹身之保護：喬木吊運前，其主幹得以前述之包裹材料自基部捆紮至最低之分枝處以上 15 cm。
- D.運輸與裝卸：樹木放置妥當之後，無論距離長短，均應以繩索固定良好，並於樹木週遭放置緩衝物避免運輸途中受損。

#### (4) 定植過程：

- A.挖好之植穴底部先鋪放一層腐熟之有機質堆肥與土壤之混合介質使之成饅頭形，並稍微加以壓實以固持根球。
- B.種植時將土球綑綁及包裹之物完全拆除，用吊車將樹木小心輕放入植穴中，根球約 1/4 應露出地表，然後再填土至與鄰近面齊平。
- C.為利於根部組織新生順利及萌發成長，可將根球部各根系末端斷折或乾枯不良處，貼齊表面剪削使切口平整。
- D.栽植後立即充分澆水，待水分被吸入土壤後，再添加 栽培介質，至鄰近地表下 5 cm 時即停止壓實，再填滿疏鬆的栽培介質，並於約植穴大小之地表周圍築一蓄水環溝。

#### (5) 種植後之立枝架及保護措施：

- A.植栽定植後，立即配設支架；支架綑紮固定位置應於植栽全高度的 1/3 以上位置。
- B.植栽外部包裹保護材料及支架於植栽成活無虞（萌芽成葉）後，應立即拆除。
- C.應根據移植及養護需求，委由園藝公司進行，以 3 年內存活率達 85% 以上為目標。

表 1 現況樹木樹種、數量調查統計表

編號	樹種	胸徑 (cm)	備註
1	苦棟	125	受保護樹木，採原地保留。
2	肉桂	50	
3	苦棟	35	
4	苦棟	43	
5	苦棟	37	
6	苦棟	40	
7	苦棟	38	
8	苦棟	40.5	
9	苦棟	38	
10	苦棟	32	
11	苦棟	32	
12	苦棟	33	
13	鳳凰木	32	
14	鳳凰木	39	
15	苦棟	49	
16	苦棟	41	
17	苦棟	32	
18	烏柏	40	
19	阿勃勒	38	
20	阿勃勒	34.5	
21	樟樹	67	
22	樟樹	41	
23	樟樹	30	
24	樟樹	42.5	
25	烏柏	31	
26	烏柏	30	
27	樟樹	36	
28	烏柏	30	
29	烏柏	30	
30	苦棟	37	
31	苦棟	34	
32	苦棟	31	
33	阿勃勒	41	
34	阿勃勒	46	
35	阿勃勒	40	
36	阿勃勒	60	
37	苦棟	32	
38	苦棟	33	
39	阿勃勒	42	
40	阿勃勒	41	
41	苦棟	52	
42	苦棟	42	
43	烏柏	44	
44	烏柏	36	
45	相思樹	39	
46	烏柏	36	
47	阿勃勒	32	
48	樟樹	51.5	
49	烏柏	38	

編號	樹種	胸徑 (cm)	備註
50	烏柏	38	
51	烏柏	30	
52	黑板樹	48	
53	烏柏	33	
54	樟樹	30	
55	桉樹	31	
56	烏柏	44	
57	烏柏	32	
58	烏柏	33	
59	阿勃勒	30	
60	烏柏	33	
61	烏柏	36	
62	烏柏	68	
63	烏柏	36	
64	樟樹	36	
65	樟樹	39	
66	*不知名	37	
67	水黃皮	34	
68	苦棟	32	
69	*不知名	40	
70	苦棟	40	
71	黑板樹	66	
72	阿勃勒	30	
73	大王椰子	45	
74	樟樹	39	
75	樟樹	30	
76	樟樹	33	
77	烏柏	32	
78	烏柏	34	
79	苦棟	36	
80	相思樹	35	
81	烏柏	33	
82	烏柏	41	
83	朴樹	43	
84	朴樹	30	
85	木麻黃	32	
86	榕樹	110	
87	榕樹	160 以上	原地保留，並將其所在區位劃設為綠地用地。
88	榕樹	39	影響土地分配或重劃工程施工者，採移植方式處理；不影響者，則採原地保留，若位於建築基地則視建築規劃需求保留或移植。
89	榕樹	153	
90	榕樹	137	
91	榕樹	160 以上	原地保留，並將其所在區位劃設為綠地用地。
92	榕樹	103	
93	榕樹	69	影響土地分配或重劃工程施工者，採移植方式處理；不影響者，則採原地保留，若位於建築基地則視建築規劃需求保留或移植。

編號	樹種	胸徑 (cm)	備註
94	榕樹	144	原地保留，並將其所在區位劃設為綠地用地。
95	榕樹	151	
96	榕樹	31	影響土地分配或重劃工程施工者，採移植方式處理；不影響者，則採原地保留，若位於建築基地則視建築規劃需求保留或移植。
97	榕樹	58	
98	榕樹	142	原地保留，並將其所在區位劃設為綠地用地。
99	樟樹	59	影響土地分配或重劃工程施工者，採移植方式處理；不影響者，則採原地保留，若位於建築基地則視建築規劃需求保留或移植。
100	大王椰子	40	
101	榕樹	45	
102	榕樹	36	
103	榕樹	44	
104	榕樹	36	
105	榕樹	47	
106	榕樹	31	
107	榕樹	38.5	
108	榕樹	38	
109	榕樹	37.5	
110	榕樹	47.5	
111	榕樹	30	
112	榕樹	45	
113	榕樹	36	
114	榕樹	33	
115	榕樹	32	
116	榕樹	50	
117	榕樹	45	
118	榕樹	55	
119	榕樹	32	
120	榕樹	36	
121	榕樹	38	
122	榕樹	33	
123	榕樹	40	
124	榕樹	46	
125	榕樹	45	
126	榕樹	41	
127	榕樹	38.5	
128	榕樹	30.5	
129	榕樹	40	
130	榕樹	43.5	
131	榕樹	35	
132	榕樹	41	
133	榕樹	45	
134	榕樹	34	
135	榕樹	44	
136	榕樹	45	
137	榕樹	41	
138	榕樹	39	
139	榕樹	42	
140	榕樹	38	
141	榕樹	41	
142	榕樹	42	

編號	樹種	胸徑 (cm)	備註
143	榕樹	45	
144	榕樹	43	
145	榕樹	54	
146	榕樹	45	
147	榕樹	45	
148	榕樹	37	
149	榕樹	43	
150	榕樹	33.5	
151	榕樹	43.5	
152	榕樹	47	
153	苦棟	31	
154	鳳凰木	31	
155	榕樹	31.5	
156	榕樹	32	
157	榕樹	61	
158	榕樹	55	
159	榕樹	60	
160	榕樹	74	
161	榕樹	85	因位於西側 10 公尺計畫道路上，採移植方式處理。
162	榕樹	46	
163	榕樹	45	
164	榕樹	39	
165	榕樹	39	
166	榕樹	40	
167	榕樹	35	
168	榕樹	36	
169	榕樹	33	
170	榕樹	35	
171	榕樹	40	
172	榕樹	35.5	
173	木棉	42	
174	榕樹	38	
175	榕樹	35	
176	榕樹	38	
177	榕樹	31	
178	榕樹	41	
179	榕樹	41	
180	榕樹	36	
181	木棉	42	
182	木棉	54	
183	烏柏	30	
184	桉樹	30	
185	黑板樹	32	
186	樟樹	46	
187	桉樹	35	
188	桉樹	30	
189	桉樹	42	
190	桉樹	31	
191	桉樹	38	
192	苦棟	30	

編號	樹種	胸徑 (cm)	備註
193	苦棟	39	
194	苦棟	34	
195	苦棟	46.5	
196	苦棟	37	
197	苦棟	31	
198	苦棟	55	

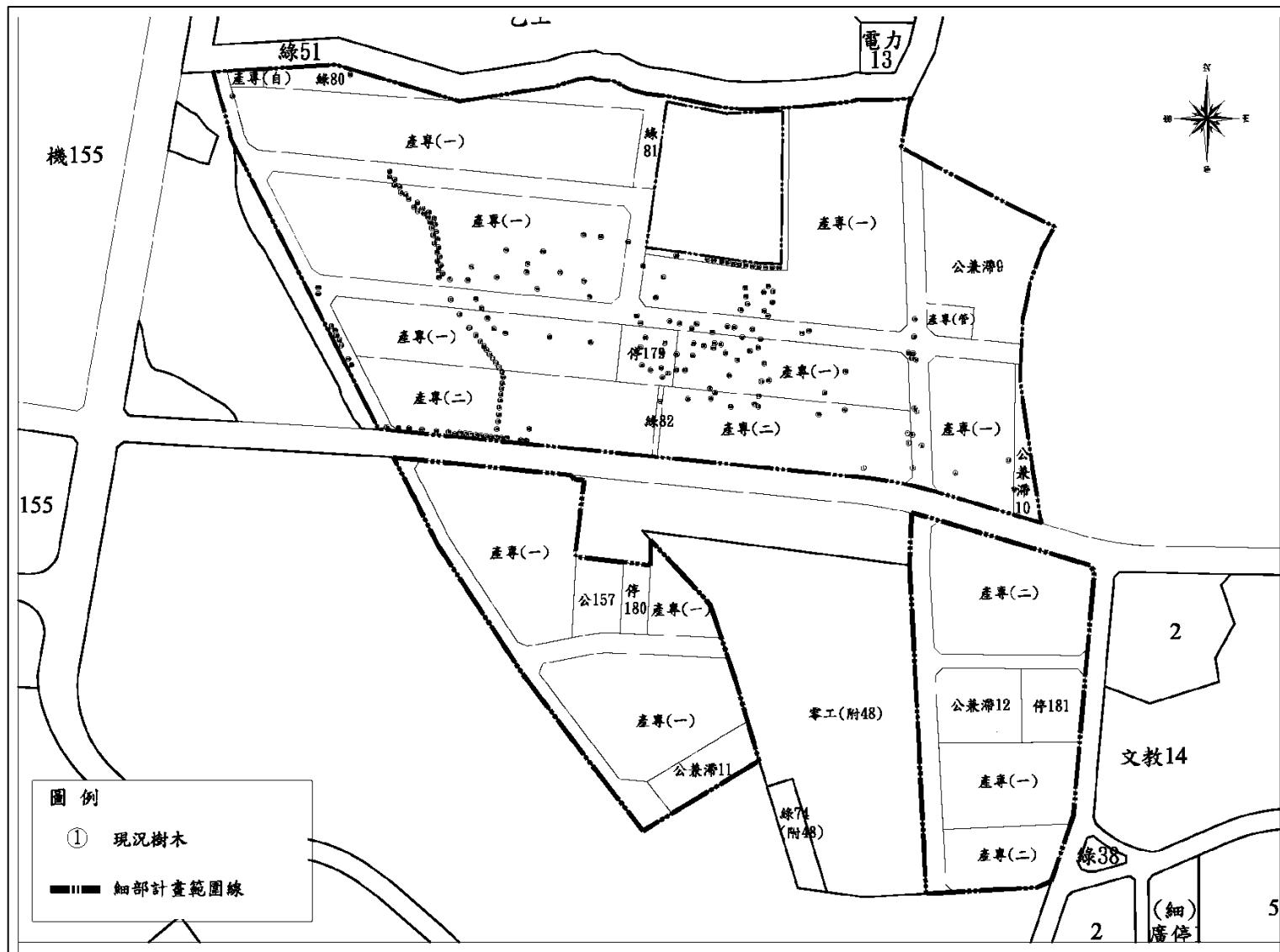


圖 1 現況樹木分布示意圖

## 附件五 (114 年 12 月 2 日提會內容)

### 承諾書

本公司 坤賚開發建設有限公司 於辦理「變更臺中市都市計畫主要計畫（春安產業園區部分）案暨擬定臺中市都市計畫（春安產業園區部分）細部計畫案」重劃工程時，承諾產業專用區（供自來水設施使用）及產業專用區（供園區管理機構及水資源回收設施使用）規劃設置之自來水設施及污水處理設施將一併完成開闢，以利園區營運。

此致

臺中市政府

立切結書人：坤賚開發建設有限公司

代表人：方○泉

公司統一編號：25066675

住址：臺中市北屯區同榮路 31 號 1 樓



中華民國 113 年 12 月 19 日

討論事項	第三案	所屬行政區	臺中市南屯區
提案單位	林新醫療社團法人	簡報單位	睿誼工程顧問股份有限公司
案由	「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)」再提會討論案		
	<p><b>一、計畫緣起與目的</b></p> <p>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「變更台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。</p> <p>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。</p>		
說明	<p><b>二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</b></p> <p><b>三、辦理機關</b></p> <p>(一) 變更都市計畫機關：臺中市政府</p> <p>(二) 申請變更都市計畫之土地權利關係人：林億實業股份有限公司</p> <p><b>四、計畫位置、範圍及面積</b></p> <p>基地範圍包括臺中市南屯區惠智段 52、53 地號共 2 筆土地，土地登記謄本面積合計為 1,677.44 平方公尺；變更基地範圍西側臨近 10 公尺已開闢細部計畫道路(大芳街)、北側鄰住宅區並鄰近 30 公尺已開闢計畫道路(公益路)、東側鄰住宅區並鄰近 30 公尺已開闢計畫道路(惠中路)、南側臨 15 公尺已開闢計畫道路(大墩十二街)。</p> <p><b>五、公開展覽期間公民或陳情意見</b></p> <p>(一) 公開展覽期間：自 113 年 9 月 5 日起 30 天。</p> <p>(二) 公開說明會：113 年 9 月 12 日上午 9 時 30 分於南屯區公所三樓第二會議室舉行。</p> <p>(三) 公民及團體陳情意見：公展期間共計 2 件陳情意見。</p> <p><b>六、本案經本會 114 年 3 月 28 日第 149 次會議審議通過；其主要計畫「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)」案經 114 年 9 月 9 日內政部都市計畫委員會第 1086 次會議審議通過。</b></p>		

	七、本案細部計畫依內政部都市計畫委員會第 1086 次會議紀錄修正變更內容（詳表 1）及土地使用分區管制要點（詳表 2），爰提會報告修正內容。
提請 大會 討論 事項	本案遵循 114 年 9 月 9 日內政部都市計畫委員會第 1086 次會議紀錄，將主要計畫醫療專用區（醫專 2）之現行附帶條件內容及土地使用限制規定包括附 29、附 30 及附 55 部分，除附 55 第 7 點「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」，配合 114 年 7 月修訂「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之內容予以保留在主要計畫外，其餘各點予以移除，並依主要計畫之指導納入修訂細部計畫土地使用管制內容詳予規範，其中附 30 第 1 點（惠智段 52 地號）及附 55 第 1 點（惠智段 53 地號）有關「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…」等規定，考量兩筆地號已分別於 95 年 12 月 28 日及 110 年 3 月 22 日繳納完畢（詳附件一、附件二），是否刪除此土地使用分區管理要點，提請會議討論。
市都 委會 決議	准照提會內容通過，詳表 1、表 2。

表 1 變更內容綜理表

位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
	原計畫	新計畫		
土地 使用 分區 管制 要點 第七 點	詳表 1 「原條 文」	詳表 1 「修正後 條文」	<p>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。</p> <p>2.依都市計畫法第 22 條規定，土地使用分區管制規定係屬細部計畫應表明事項，且同法第 23 條規定「細部計畫…由該管直轄市、縣（市）政府核定實施」，考量本案「醫療專用區」（醫專 2）現行附帶條件內容及土地使用限制規定包括附 29、附 30 及附 55 部分，應屬細部計畫範疇，且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），故建議除附 55 第 7 點「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」，配合 114 年 7 月修訂「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之內容予以保留在主要計畫外，其餘各點予以移除，並依主要計畫之指導納入修訂細部計畫土地使用管制內容詳予規範，俾利建立計畫管制層級。</p> <p>3.全市近 47 萬老年人口，現況提供住宿型長照機構包括 10 家住宿型長照機構與 60 家護理之家，其開床數總計僅 7,328 床，而依據本市目的事業主管機關推估 113 年長照需求人數為 92,112 人，明顯捉襟見肘。因此，本案已依衛生福利部 112 年 8 月 22 日衛部醫字第 1120027811 號函許可林新醫療社團法人依長期照顧服務機構法人條例第 44 條所為籌設前置作業（詳附件三），並經臺中市政府指示補足床位屬刻不容緩而准予同意依都市計畫第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理都市計畫變更作業。</p>	照 提 會 內 容 通 過。

表 2 土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	修正後條文	修正理由	市都委會決議
<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> <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，<u>土地使用限制</u>如下：</p> <p><u>1.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；不得設立一般急性病床及重症病床使用，僅限作以下使用：</u></p> <p><u>(1)嬰兒、幼兒的保育服務，規定三樓以下應依當地需求設置一定面積。</u></p> <p><u>(2)坐月子中心。</u></p> <p><u>(3)高級健檢中心。</u></p> <p><u>(4)辦公室。</u></p> <p><u>(5)長期照顧服務。</u></p> <p><u>2.南屯區惠智段 52 地號應進行有關現有醫院排氣管相關設施之改善措施。</u></p> <p><u>3.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計畫。回饋金之計算公式為：〔(申請基地面積 × 回饋比例) × (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</u></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 113 年底，65 歲以上人口數約達 47 萬人，佔全市人口近 17%，為積極配合中央及地方長期照顧政策並有效解決本市长照需求俱增、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」及其基地北側應留設退縮空間，以保持適當鄰棟間隔，且為確保原指定使用項目提供在地友善職場之托育設施，明定增列建築基地三樓以下應依當地需求設置一定面積之嬰兒、幼兒的保育服務。</p>	<p>照提會內容通過，相關回饋金繳交文件納入計畫書附件。</p>

原條文	修正後條文	修正理由	市都委會決議
	<p><u>展建設基金」，專供臺中市都市發展與建設之用。</u></p> <p><u>4.醫療專用區之建蔽率不得大於60%、容積率不得大於420%。</u></p> <p><u>5.應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）x30公尺=270平方公尺。</u></p> <p><u>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）。</u></p> <p><u>7.應於繳納回饋金並取得衛生主管機關核准增設病床數之相關證明文件後，始得由臺中市政府核發建築執照。</u></p>	<p>3.本案依衛生福利部112年8月22日衛部醫字第1120027811號函許可林新醫療社團法人依長期照顧服務機構法人條例第44條所為籌設前置作業，並經臺中市政府同意依都市計畫第27條第1項第4款辦理都市計畫變更；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> <p>4.依內政部都市計畫委員會第1086次會議決議，修正主要計畫內容，並配合調整細部計畫內容。</p>	

附件一 惠智段 52 地號回饋金於 95 年 12 月 28 日繳納證明

公統 38	臺灣銀行代理	公庫送款憑單(3)	傳票編號	對方科目	代傳票	
(貸) 公庫存款		中華民國 年 月 日				
帳號	6187-5	戶名	台中市府更新及都市發展建設基金專戶			
存入明細	金額					(收訖蓋章)
現金						
本行票據 張						
聯行票據 張						
他行票據 張						
合計						
新臺幣(大寫)壹 億壹仟肆佰零叁拾零萬壹仟肆佰玖拾伍元						
繳款單位		其他應行說明				
林○卿、陳○找		南屯區惠智段 52 地號住宅區變更為醫療專用區回饋金				
備註：一、現金票據類別應分開另張填寫。二、存入票據須俟收妥後始可填具。						
記帳	公庫	會計	經副襄理			

附件二 惠智段 53 地號回饋金於 110 年 3 月 22 日繳納證明

(特)		臺中市市庫收入繳款書	(附件二)
會計年度 110	1101092000001011	*13974700022980 14895373*	
歲入預算科目名稱及代號	金額(元)	繳款人或繳款機關	收入機關代號及名稱
11058009200120400 市庫存款戶—基金—都市更新及都市發展建設基金	14,895,373	09200 臺中市政府都市發展局	09200 臺中市政府都市發展局
金額(大寫)： 壹仟肆佰捌拾玖萬伍仟參佰柒拾參元整			
款項說明	填發機關	收款市庫	
繳納回饋金-本市南屯區惠智段住宅區申請變更為醫療專用區，地號：臺中市南屯區惠智段 53 地號土地，申請人：林億實業股份有限公司，負責人：林○卿。(城鄉科)	名稱 臺中市政府都市發展局	臺中市市庫 收入科 110.3.22 蔡○芳 22289111-65657 填發日期 中華民國 110 年 3 月 16 日	
※請繳款(人)機關先按虛線撕開			

討論事項	第四案	所屬行政區	臺中市西屯區
提案單位	台中精機廠股份有限公司	簡報單位	龍邑工程顧問股份有限公司
案由	「變更中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫（部分零星工業區、農業區為產業專用區）（配合台中精機廠股份有限公司遷廠）」案暨「擬定中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫（部分零星工業區、農業區為產業專用區）（配合台中精機廠股份有限公司遷廠）細部計畫案」再提會討論案		
說明	<p><b>一、計畫緣起</b></p> <p>台中精機廠股份有限公司（以下簡稱台中精機公司）於 43 年 9 月創立，59 年領有經濟部公司執照，61 年完成工廠登記，發展迄今已 60 餘年，已建立兩岸七大製造基地，全球八大行銷服務中心版圖，於精密機械產業佔有一席之地。今為配合臺灣產業升級，因應工業 4.0 智慧製造趨勢，乃調整經營型態，於臺中精密機械科技創新園區二期（以下簡稱精密機械二期）設置大型智慧化工廠，因此，舊廠土地轉型應預為因應檢討，以避免土地閒置或低度利用。</p> <p>台中精機舊廠座落大肚山臺灣大道旁，隨著公共工程與重大建設陸續開闢，已位處大肚山科技走廊且鄰接臺灣大道交通要衝，加以周邊住宅社區與文教設施林立，已形成數個主要生活圈，遷廠後舊廠土地若仍維持傳統工業使用，除與周邊整體環境不相容之外，亦未能落實土地合理使用，影響都市空間結構健全。臺中市近年積極推動產業升級轉型，且計畫區在中部國際機場與臺中港串聯形成的雙港效應帶動下，未來將亟具發展潛力。考量計畫區具備優異之交通條件及足夠之生活機能，建議轉型為產業服務基地，以支援周邊產業園區衍生之辦公研發、消費購物及工商服務等多元空間需求，對於活絡地區經濟、創造就業機會及提升環境品質均具有正面之效益。</p> <p>台中精機公司為配合遷廠計畫，活化舊廠閒置土地積極開發運用，依據「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 14 條規定略以：「申請依本法第 27 條規定變更都市計畫，屬臺中市興建之重大建設者，應檢附臺中市政府目的事業主管機關同意文件」，業已取得同意文件（臺中市政府 106 年 12 月 4 日府授經發字第 1060267764 號函），爰依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定「為適應經濟發展之需要」辦理都市計畫個案變更。另為落實主要計畫之指導，有效管控計畫區發展內容，配合辦理細部計畫擬定作業。</p> <p><b>二、法令依據</b></p> <p>(一) 主要計畫：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款、都市計畫工業區檢討變更審議規範、都市計畫農業區變更使用審議規範。</p> <p>(二) 細部計畫：都市計畫法第 24 條。</p> <p><b>三、辦理機關</b></p> <p>(一) 變更都市計畫機關：臺中市政府。</p> <p>(二) 申請變更都市計畫之土地權利關係人：台中精機廠股份有限公司。</p>		

	<p><b>四、變更位置、範圍及面積</b></p> <p>計畫區座落於臺中市西屯區臺灣大道以北、東大路以西，屬「中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫」南側之零星工業區與農業區。變更範圍包含西屯區福林段 248、249、250、251、252、253、254、255 及 257 地號等 9 筆土地，面積約 3.21 公頃。詳圖 1 變更位置示意圖、圖 2 土地權屬示意圖及圖 3 現行都市計畫示意圖。</p> <p><b>五、變更計畫內容</b></p> <p>(一) 主要計畫變更內容</p> <p>詳表 1【公開展覽草案】主要計畫變更內容明細表、圖 4【公開展覽草案】主要計畫變更示意圖。</p> <p>(二) 擬定細部計畫內容</p> <p>詳表 2【公開展覽草案】細部計畫土地使用計畫面積表、圖 5【公開展覽草案】細部計畫示意圖。</p> <p><b>六、實施進度與經費</b></p> <p>詳表 3【公開展覽草案】實施進度及經費表、表 4【公開展覽草案】回饋計畫一覽表。</p> <p><b>七、公開展覽期間人民及團體陳情意見</b></p> <p>(一) 公開展覽期間：自 107 年 3 月 27 日起公開展覽 30 日。</p> <p>(二) 公開說明會：107 年 4 月 3 日下午 2 時於臺中市西屯區公所 4 樓會議室召開。</p> <p>(三) 本案公開展覽期間未收到人民及團體陳情意見。</p> <p><b>八、再提會討論說明</b></p> <p>本案經 107 年本市都市計畫委員會巫委員哲緯（召集人）、林委員宗敏、蘇委員睿弼、呂委員曜志、王委員義川等五人組成專案小組，於 107 年 6 月 22 日、8 月 22 日召開第 1、2 次專案小組會議，後經提 107 年 10 月 26 日本市都市計畫委員會第 88 次會議審議，會議決議：「本案請台中精機廠股份有限公司補充使用項目、建築配置、防災計畫及公共設施使用計畫等相關資料後，再提委員會審議。」，申請人於 113 年 3 月 27 日提送補充資料，經初步審認，已依本市都市計畫委員會第 88 次會議決議事項補充完成。</p>
專案小組初步建議意見	<p>本案經第 88 次都委會審議後已逾 5 年，且都委會委員多已更迭，爰重新組成專案小組。經 113 年本市都市計畫委員會賴委員美蓉（召集人）、葉委員昭甫、張委員峯源、薛委員孟琪、林委員宗敏等五人組成專案小組，於 113 年 7 月 12 日、113 年 12 月 26 日召開第 3、4 次專案小組會議。後因部分委員任期屆滿卸任，經重新簽奉核可，114 年由謝委員政穎（召集人）、葉委員昭甫、薛委員孟琪、林委員良泰、朱委員南玉等五人組成專案小組，於 114 年 6 月 27 日、114 年 9 月 22 日召開第 5、6 次專案小組會議，獲致具體建議意見摘要如下（第 6 次專案小組會議意見處理情形對照表詳附件一）：</p> <p>本案建議原則同意依台中精機廠股份有限公司本次提會修正內容，並依下列</p>

	<p>各點意見補充處理情形對照表及修正主、細計計畫書、圖（修正部分請以底線標示），由業務單位確認修正內容後提請本市都市計畫委員會審議：</p> <p><b>一、綜合性意見</b></p> <p><b>(一)土地使用及公共設施計畫</b></p> <p>為提升變更後之環境公益性，原則同意提會修正方案，基地東側 12M 道路用地修改為園道用地，而廣兼道用地臨接產業專用區一側修改為 10M 園道用地，並於規劃構想章節補充園道斷面示意圖。</p> <p><b>(二)土地使用分區管制要點</b></p> <p>為確保一定之綠化面積，廣兼道用地綠覆率應達該總面積之 1/2，園道用地綠覆率應達該總面積之 1/4，請納入土管要點增訂。</p> <p><b>(三)回饋計畫</b></p> <p>有關本案變更零星工業區為產業專用區之回饋計畫，原則同意修正如下：回饋變更零星工業區土地總面積 40.5%之公共設施用地及可建築土地。除捐贈變更面積 30%之公共設施用地外，考量如再捐贈 10.5%可建築用地，將影響未來開發建築之最小基地規模，故 10.5%之可建築用地改以捐獻代金方式折算繳納。</p> <p><b>二、本案依專案小組建議意見修正內容</b>，詳表 5【依專案小組意見修正】主要計畫變更內容明細表、表 6【依專案小組意見修正】細部計畫土地使用計畫面積表、圖 6【依專案小組意見修正】細部計畫示意圖、表 7【依專案小組意見修正】實施進度及經費表、表 8【依專案小組意見修正】回饋計畫(公共設施用地部分)一覽表、表 9 土地使用分區管制要點條文修訂對照表。</p>
市都 委會 決議	<p>本案除下列各點外，其餘准照提會內容及專案小組建議意見修正後通過：</p> <p><b>一、本案同意事項如下：</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一) 變更零星工業區為產業專用區部分，回饋變更面積 30%公共設施用地及 10.5%可建築土地（得折繳代金）。</li> <li>(二) 農業區變更為產業專用區部分，回饋變更面積 100%，劃設為公共設施用地。</li> <li>(三) 上開捐贈可建築土地部分，同意改以捐贈代金方式折算繳納。</li> </ul> <p><b>二、請於主要計畫書變更內容明細表，載明下列附帶條件：</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一) 應另行擬定細部計畫，並至少劃設變更土地總面積 30.65%公共設施用地。</li> <li>(二) 零星工業區變更部分，應回饋其面積 10.5%可建築土地，同意得改以代金折算繳納，並依「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」辦理。</li> <li>(三) 本案土地所有權人應就回饋內容與臺中市政府簽訂協議書，並納入計畫書敘明。</li> </ul> <p><b>三、本案細部計畫為都市計畫之擬定，計畫案名請刪除「(部分零星工業區、農業區為產業專用區)」。</b></p>

四、本案應於變更計畫審竣後、發布實施前完成回饋，未完成回饋，本府不予發布實施。

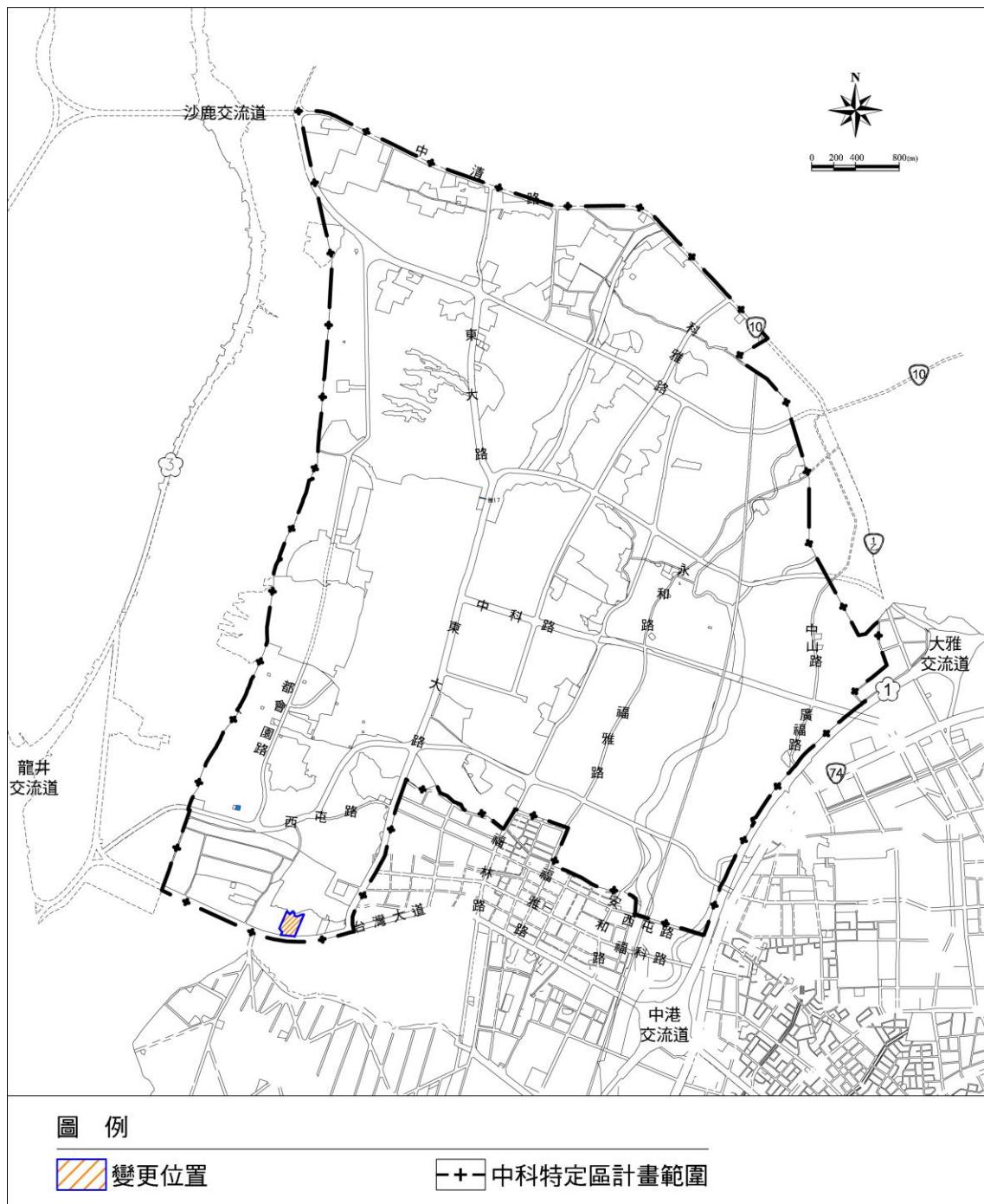


圖 1 變更位置示意圖

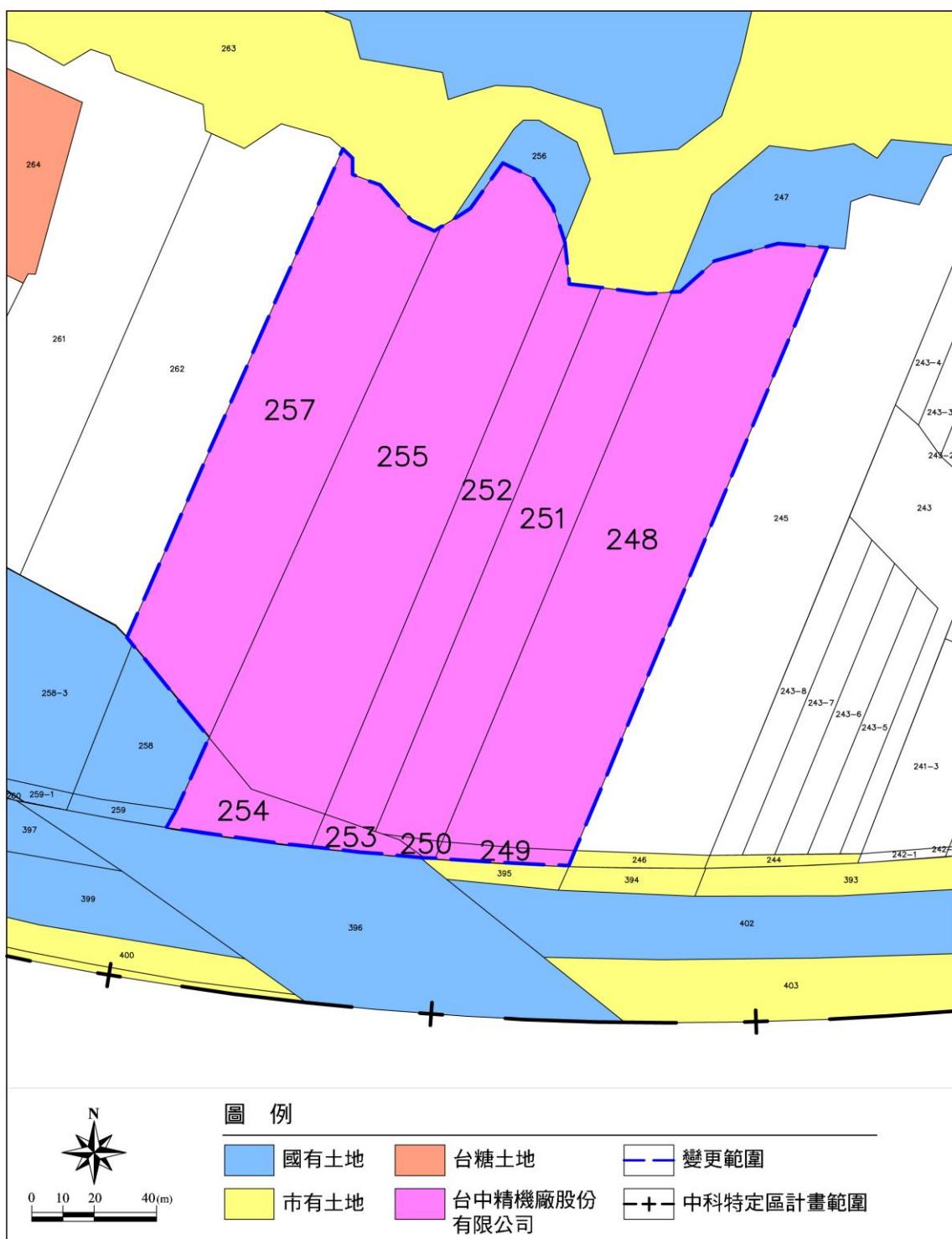


圖 2 土地權屬分布示意圖

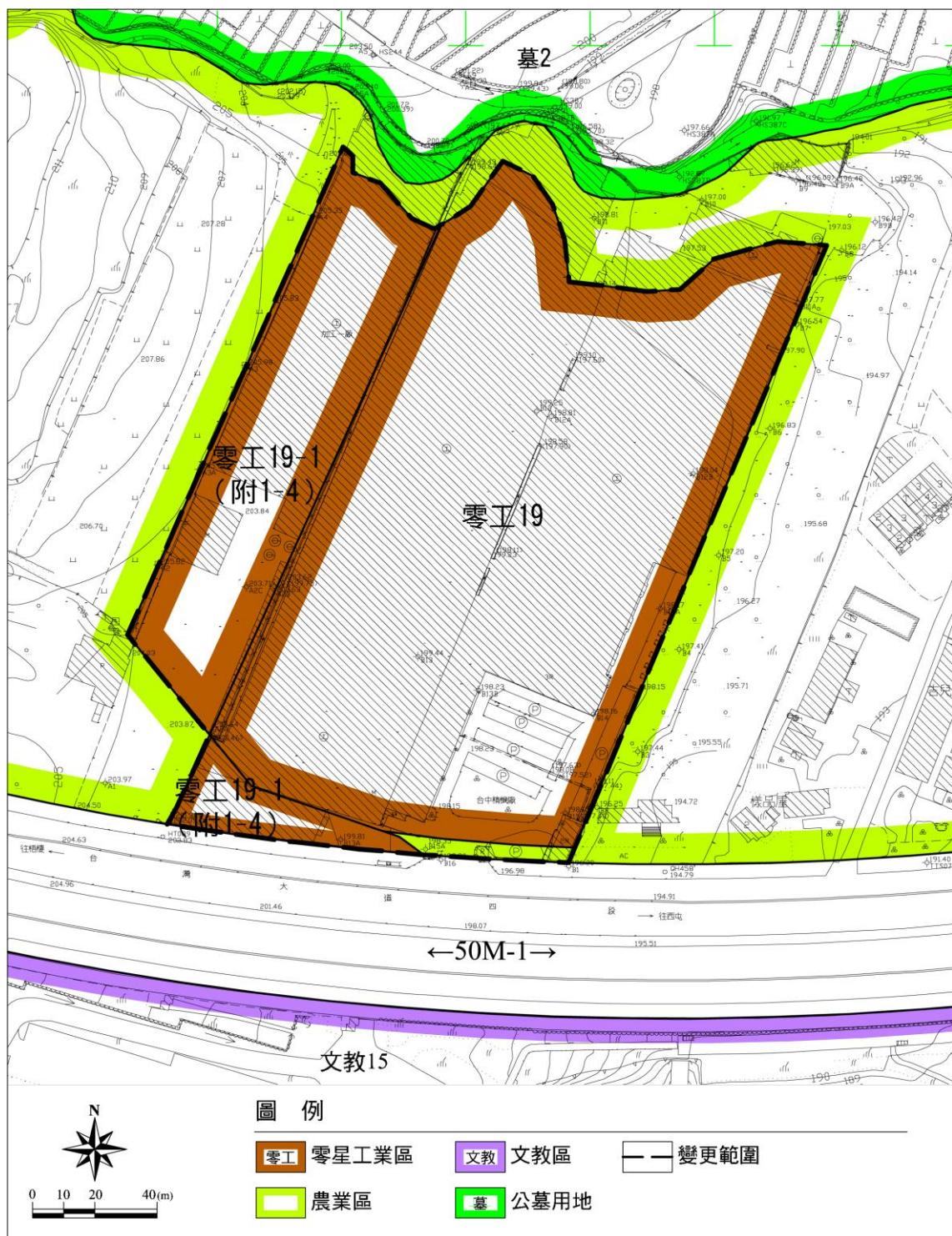


圖 3 現行都市計畫示意圖

# 壹、變更計畫內容（公開展覽草案）

## 一、主要計畫變更內容

表1 【公開展覽草案】主要計畫變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
	原計畫	新計畫			
臺灣大道北側、東大路西側，範圍包括西屯區福林段248、249、250、251、252、253、254、255、及257等9筆土地	零星工業區(3.18公頃) 農業區(0.03公頃)	產業專用區(3.21公頃)	<p>1.台中精機公司43年9月創立，61年完成工廠登記，於臺灣大道廠區耕耘迄今。為配合臺灣產業升級，因應工業4.0智慧製造趨勢，已調整經營型態，於精密機械二期設置大型智慧化工廠，以呼應「智慧機械產業推動方案」，打造臺中成為智慧機械之首。完工後營運總部與生產線將遷至新廠，扮演「臺灣智慧機械專業製造者」及「工業V4.0最佳整合製造者」角色，因此，舊廠土地轉型應預為因應檢討，避免土地閒置或低度利用。</p> <p>2.舊廠乃依「無污染之工廠因都市計畫擴大至不合土地使用分區者如何准其擴建案」作業要點之規定，依工廠登記範圍劃設為零星工業區，為臺灣大道旁單一工廠設施，不符現今產業園區整體規劃趨勢。且臺中縣、市合併後，舊廠所在之原臺中市邊陲地區，不再是大臺中核心發展地區，例如：臺中工業區、中科台中基地及精密機械園區陸續開發，投資環境完備，提升就業機會；福安里、水崛頭、新庄子與蔗寮等住宅單元生活機能完善，居住人口逐年成長。因此，舊廠面對周邊使用型態發展之情形，基於都市整體發展與提升環境品質之原則下，實應調整土地使用分區。</p> <p>3.考量臺中市空屋過剩及住宅區開發率偏低，且舊廠旁欠缺鄰里生活服務設施，不宜規劃作為住宅社區。由於計畫區位於大肚山科技走廊且鄰接臺灣大道之區位優勢，為呼應臺中市智慧城市之都，並配合產業升級轉型政策及產業用地需求；加以計</p>	除配合中科特定區計畫更新通檢時程外，其餘建議案通過。	<p>請於變更內容，載明下列附帶條件，其餘准照會內容及專案小組建議意見修正後通過：</p> <p>(一) 應另行擬定細部計畫，並至更少土地總面積30.65%公共設施用地。工星更回饋積建同代繳臺計用審辦</p> <p>(二) 零變應面可建築意金納中市地回則」。</p> <p>(三) 本地應容就與政府簽，並計畫變議理。</p> <p>案土人內市協訂並納書說明。</p>

位置	變更內容		變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
	原計畫	新計畫			
			<p>計畫區位於捷運藍線場站半徑 500 公尺範圍內，具有強化商業機能之發展潛力。爰建議配合本公司遷廠至精密機械園區計畫，將原零星工業區之使用分區，調整為具彈性使用之產業專用區，以支援周邊產業園區衍生之企業研發與營運、消費購物、工商服務、物流會展等多元空間需求，轉型作為產業支援服務基地。</p> <p>4.因中科特定區計畫甫於 103 年 6 月發布實施，加以通盤檢討時程較為冗長，現有零星工業區應由土地所有權人應另依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」、「都市計畫農業區變更使用審議規範」申請都市計畫變更，以符都市發展動態。</p>		



圖 4 【公開展覽草案】主要計畫變更示意圖

## 二、擬定細部計畫內容

表 2 【公開展覽草案】細部計畫土地使用計畫面積表

項目	面積(公頃)	百分比(%)	備註
使用分區	產業專用區	2.57	80.18
公共 設施 用地	公園兼作滯洪池用地	0.11	3.36
	廣場用地	0.23	7.15
	綠地	0.09	2.63
	道路用地	0.21	6.68
	小計	0.64	19.82
合計		3.21	100.00

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

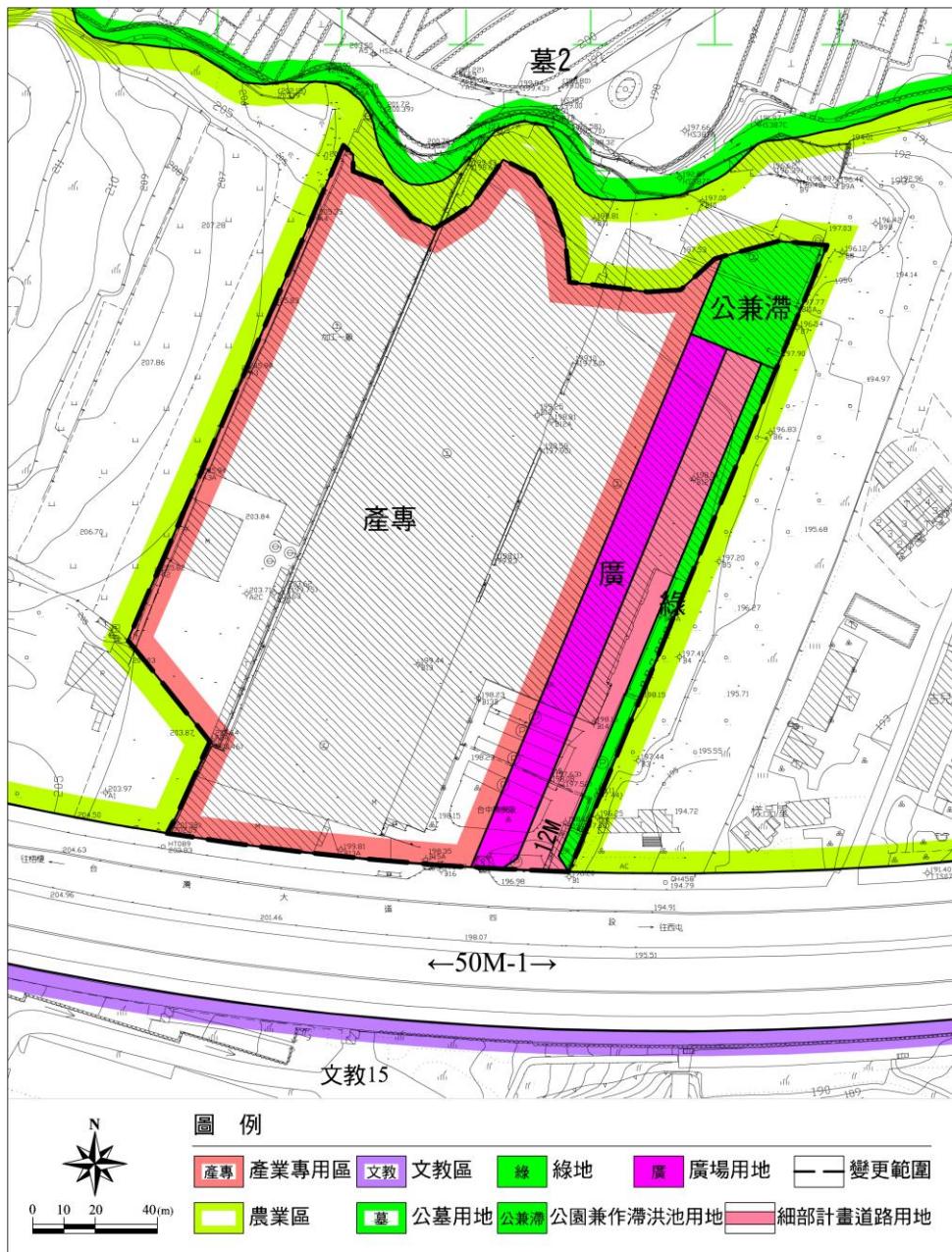


圖 5 【公開展覽草案】細部計畫示意圖

表 3 【公开展覽草案】實施進度及經費表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式					開發經費(萬元)			主辦 單位	經費來源
		徵 購	區 段 徵 收	市 地 重 劃	無 償 捐 贈	其他	土地徵 購及地 上物補 償費	整地及 工程 費用	小計		
產業專用區	2.57					✓ (自行 開發)	—	187,000	187,000	台中精 機廠股 份有限 公司	台中精機 廠股份 有限公司 自行籌措
公共設施用地	0.64				✓		—	1,280	1,280		
合計	3.21						—	188,280	188,280		

註 1：本表僅列營建工程費，不含工程設計費、行政作業費及路燈、管線等費用。

註 2：本表為概算之結果，實際視台中精機廠股份有限公司財務狀況及開發實際需求酌予調整。

註 3：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

表 4 【公开展覽草案】回饋計畫一覽表

項目		變更面積 (m <sup>2</sup> )	總回饋比例	劃設 公共設施用地	改以捐贈代金 方式折算繳納
工業區 變更	法定規定	31,768.04	經都市計畫委員會同意		-
	本案回饋		20%	20% (6,354 m <sup>2</sup> )	-
農業區 變更	法定規定	296.65	40%	-	經都市計畫委員會同意
	本案回饋		40%	-	40%

## 貳、變更計畫內容（依專案小組意見修正）

### 一、主要計畫變更內容

表 5 【依專案小組意見修正】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	
臺灣大道北側、東大路西側，範圍包括西屯區福林段 248、249、250、251、252、253、254、255、及 257 等 9 筆土地	零星工業區 (3.18 公頃) 農業區 (0.03 公頃)	產業專用區 (3.21 公頃)	<p>1.台中精機公司 43 年 9 月創立,61 年完成工廠登記,於臺灣大道廠區耕耘迄今。為配合臺灣產業升級,因應工業 4.0 智慧製造趨勢,已調整經營型態,於精密機械二期設置大型智慧化工廠,以呼應「智慧機械產業推動方案」,打造臺中成為智慧機械之首。完工後營運總部與生產線將遷至新廠,扮演「臺灣智慧機械專業製造者」及「工業 V4.0 最佳整合製造者」角色,因此,舊廠土地轉型應預為因應檢討,避免土地閒置或低度利用。</p> <p>2.舊廠乃依「無污染之工廠因都市計畫擴大至不合土地使用分區者如何准其擴建案」作業要點之規定,依工廠登記範圍劃設為零星工業區,為臺灣大道旁單一工廠設施,不符現今產業園區整體規劃趨勢。且臺中縣、市合併後,舊廠所在之大肚山科技走廊一帶不再是原臺中市邊陲地區,而是大臺中核心發展地區,例如:臺中工業區、中科台中基地及精密機械園區陸續開發,投資環境完備,提升就業機會;福安里、水崛頭、新庄子與蔗廓等住宅單元生活機能完善,居住人口逐年成長。因此,舊廠面對周邊使用型態改變之情形,基於都市整體發展與提升環境品質之原則下,實應調整土地使用分區。</p> <p>3.考量臺中市空屋過剩及住宅區開發率偏低,且舊廠旁欠缺鄰里生活服務設施,不宜規劃作為住宅社區。由於計畫區位於大肚山科技走廊且鄰接臺灣大道之區位優勢,為呼應臺中市智慧城市之都,並配合產業升級轉型政策及產業用地需求;加以計畫區位於捷運藍線場站半徑 500 公尺範圍內,具有強化商業機能之發展潛力。爰建議配合本公司遷廠至精密機械園區計畫,將原零星工業區之使用分區,調整為具彈性使用之產業專用區,以支援周邊產業園區衍生之企業研發與營運、消費購物、工商服務、物流會展等多元空間需求,轉型作為產業支援服務基地。</p> <p>4. <u>中科特定區計畫雖已啟動第一次通盤檢討,然通盤檢討時程較為冗長,現有零星工業區應由土地所有權人應另依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」、「都市計畫農業區變更使用審議規範」申請都市計畫變更,以符都市發展動態。</u></p>

## 二、擬定細部計畫內容

表 6 【依專案小組意見修正】細部計畫土地使用計畫面積表

項目	面積(公頃)	百分比(%)	備註
使用分區	產業專用區	2.23	69.47
公共設施用地	公園兼作滯洪池用地	0.14	4.36
	廣場兼作道路用地	0.48	14.95
	園道用地	0.36	11.22
	小計	0.98	30.53
合計		3.21	100.00

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



圖 6 【依專案小組意見修正】細部計畫示意圖

表 7 【依專案小組意見修正】實施進度及經費表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式					開發經費(萬元)			主辦 單位	經費來源
		徵 購	區 段 徵 收	市 地 重 劃	無 償 捐 贈	其他	土地徵 購及地 上物補 償費	整地及 工程 費用	小計		
產業專用區	2.23					✓ (自行 開發)	—	187,000	187,000	台中精 機廠股 份有限 公司	台中精機 廠股份 有限公司 自行籌措
公共設施用地	0.98				✓		—	1,960	1,960		
合計	3.21						—	188,960	188,960		

註 1：本表僅列營建工程費，不含工程設計費、行政作業費及路燈、管線等費用。

註 2：本表為概算之結果，實際視台中精機廠股份有限公司財務狀況及開發實際需求酌予調整。

註 3：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

表 8 【依專案小組意見修正】回饋計畫（公共設施用地部分）一覽表

項目		變更面積 (m <sup>2</sup> )	總回饋比例	回饋面積	劃設面積 (m <sup>2</sup> )
工業區 變更	法定規定	31,768.04	經都市計畫委員會同意		9,532
	本案回饋		30%	9,530.41 m <sup>2</sup>	
農業區 變更	法定規定	296.65	40%		297
	本案回饋		100%	296.65 m <sup>2</sup>	
小計				9,827.06 m <sup>2</sup>	9,829

表 9 土地使用分區管制要點條文修訂對照表

公展條文	專案小組初步建議意見 (修訂後條文)	修正說明	市都委會 決議
(一) 本要點依據都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。	建議照案通過。		照專案小組建議意見通過。
(二) 產業專用區以引進智慧產業研發服務、工商服務及商業服務等相關產業為主，其土地及建築物應符合下列規定： 1. 產業專用區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 260%。 2. 得容許下列項目之使用： (1) 研發、創新產業辦公室：供有關軟體科技、媒體、資訊、電子、通訊產業、商務、文化創意或其他高科技、新興等產業之辦公使用，以及關聯之創投、法律服務、貿易、運輸、顧問、技術服務業等低污染工業設施及相關產業使用。 (2) 企業營運總部：含企業總部及其分支機構，以及與職業訓練（含創業輔導及研究發展）期間有關之必要之住宿設施等。 (3) 工商服務及會展使用：供設置金融、工商服務、媒體視訊傳播及相關行業之辦公建築、旅館、會議廳、商品展覽中心（場）等相關設施使用。 (4) 購物中心及商業使用：供設置結合購物、運動、休閒娛樂、文化、飲食、展示、資訊等設施之大型購物中心或結合倉儲與批發之倉儲量販中心使用。 (5) 物流運輸：物流配送、快遞等物流運輸使用設施。 (6) 文教休憩：供設置文化教育、休閒遊憩、大型運動等設施並兼具大型活動表演及文教展覽等相關設施使用。 (7) 衛生、社會福利設施與中央市政相關設施使用。 (8) 其他使用：經臺中市政府審查核准得供與產業發展有密切關聯，且無污染性之相關設施	<p>(二) 產業專用區其土地及建築物應符合下列規定：</p> <p>1. 產業專用區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 <u>300%</u>，<u>上限容積率（即獎勵容積、移轉容積及其他名目容積之合計）</u> 不得大於 450%。</p> <p>2. 得容許下列項目之使用：</p> <p>(1) 研發、創新產業辦公室：供有關軟體科技、媒體、資訊、電子、通訊產業、商務、文化創意或其他高科技、新興等產業之辦公使用，以及關聯之創投、法律服務、貿易、運輸、顧問、技術服務業等低污染工業設施及相關產業使用。</p> <p>(2) 企業營運總部：含企業總部及其分支機構，以及與職業訓練（含創業輔導及研究發展）期間有關之必要之住宿設施等。</p> <p>(3) 工商服務及會展使用：供設置金融、工商服務、媒體視訊傳播及相關行業之辦公建築、旅館、會議廳、商品展覽中心（場）等相關設施使用。</p> <p>(4) 購物中心及商業使用：供設置結合購物、運動、休閒娛樂、文化、飲食、展示、資訊等設施之大型購物中心或結合倉儲與批發之倉儲量販中心使用。</p> <p>(5) 物流運輸：物流配送、快遞等物流運輸使用設施。</p> <p>(6) 文教休憩：供設置文化教育、休閒遊憩、大型運動等設施並兼具大型活動表演及文教展覽等相關設施使用。</p> <p>(7) 衛生、社會福利設施與中央市政相關設施使用。</p> <p>(8) 其他使用：經臺中市政府審查核准得供與產業發展有密切關聯，且無污染性之相關設施</p> <p>1. 簡化訂定目的，刪除「以引進智慧產業研發服務、工商服務及商業服務等相關產業為主」文字。 2. 配合公共設施用地比例由 20% 調整為 30%，故變更後容積率依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第七條公式修訂為 300%，未大於鄰近使用性質相同使用分區之容積率。另配合公展條文第六條上限容積率數據化後併入第二條有關使用強度規定敘明。(原農業區變更範圍全部劃設為公共設施用地，故本案容積獎勵上限總和悉依原零星工業區變更範圍建築基地之基準容積之 0.5 倍訂定之) 3. 配合實際發展需求，增訂容許使用項目。</p>	照專案小組建議意見通過。	

公展條文	專案小組初步建議意見 (修訂後條文)	修正說明	市都委會 決議
<p>使用。</p> <p>前項無污染性之設施，係指設施所排放之廢水、廢棄、噪音及其他公害，均符合有關管制標準者而言。</p>	<p>使用。</p> <p>前項無污染性之設施，係指設施所排放之廢水、廢棄、噪音及其他公害，均符合有關管制標準者而言。</p> <p><u>(9)加油站及其附屬設施，其使用應依「加油站設置管理規則」規定辦理。</u></p>		
<p>(三) 產業專用區應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。且毗鄰農業區之區位應設置隔離綠帶或設施，其距離需在 10 公尺以上。</p>	<p>(三) 產業專用區應自建築線至少退縮 5 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。且毗鄰農業區之區位應設置隔離綠帶或退縮建築，其距離需在 10 公尺以上。</p>	<p>為避免執行疑義，修訂相關用詞，並補充建築退縮示意圖（詳見附圖 1）。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>
<p>(四) 計畫區內建築物停車空間設置標準，依「建築技術規則」規定辦理。</p>	<p>(四) <u>停車空間</u></p> <p>1. 計畫區內建築物停車空間設置標準，<u>樓地板面積 150 平方公尺以下免設汽車停車位，超過部分每 100 平方公尺設置 1 輛汽車停車位，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛汽車停車位。另增設停車空間不得低於前開設置標準百分之二十，以供公眾使用。</u></p> <p>2. <u>法定汽車停車位每滿二十格以上應設置一格低碳汽車停車位，且該停車格位均應設置充電設備。</u></p>	<p>1. 考量停車需求，避免影響外部交通，參酌臺中市細部計畫相關案例，提高停車空間設置標準。此外，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第九條規定，增訂增設停車位設置標準，以供公眾使用。</p> <p>2. 為促進臺中市發展低碳城市，參酌臺中市水湳機場原址整體開發區都市設計審議規範，增訂低碳汽車停車位設置標準。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>
<p>(五) 建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。</p>	<p>(五) 建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。另為確保一定之綠化面積，廣兼道用地綠覆率應達該總面積之二分之一，園道</p>	<p>為確保公共設施用地一定之綠化面積，依據其使用性質增訂綠覆率規定。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

公展條文	專案小組初步建議意見 (修訂後條文)	修正說明	市都委會 決議
	<u>用地綠覆率應達該總面積之四分之一。</u>		
(六) 容積獎勵上限總和 1.原零星工業區變更範圍之建築基地之獎勵容積、移轉容積及其他名目容積之合計，不得大於基準容積之0.5倍。 2.原農業區變更範圍之建築基地不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。	<u>(六) 容積獎勵上限總和</u> 1. <u>原零星工業區變更範圍之建築基地之獎勵容積、移轉容積及其他名目容積之合計，不得大於基準容積之0.5倍。</u> 2. <u>原農業區變更範圍之建築基地不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。</u>	配合上限容積率數據化已修訂至第二條，故刪除本條文。	照專案小組建議意見通過。
	<u>(六) 屋頂層扣除屋突、再生能源發電設施及固定設備等構造物後之面積，屋頂綠化比例至少應達三分之一以上為原則。</u>	1.新增條文。 2.為促進臺中市發展低碳城市，參酌臺中市水湳機場原址整體開發區都市設計審議規範，增訂屋頂綠化比例。	照專案小組建議意見通過。
	<u>(七) 設置太陽能光電板面積不低於建築物屋頂層面積之百分之四十。</u>	1.新增條文。 2.為促進臺中市發展低碳城市，參酌臺中市水湳機場原址整體開發區都市設計審議規範，增訂太陽能光電板設置標準。	照專案小組建議意見通過。
	<u>(八) 本案建築物應取得綠建築分級評估合格級標章。</u>	1.新增條文。 2.為促進臺中市發展低碳城市，增訂本案建築物應取得綠建築合格級標章。	照專案小組建議意見通過。
	<u>(九) 本案應整體規劃，得分期分區開發及管理使用。</u>	1.新增條文。 2.為形塑整體意象，避免土地零星開發，增訂基地應予以整體規劃、分期開發之規定。	照專案小組建議意見通過。
	<u>(十) 本案公共設施興闢計畫提送目的事業主管機關審議，並併同本建築開發申請案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。</u>	1.新增條文。 2.為管控周邊都市景觀意象，全區指定為提送都市設計審議範圍。	照專案小組建議意見通過。
(七) 本案公共設施用地依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作多目標使用時，以供非營利性之公共使用者為限。	<u>(十一) 本案公共設施用地依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作多目標使用時，以供非營利性之公共使用者為限。</u>	調整條次。	照專案小組建議意見通過。
(八) 本要點未規定事項，適用其他法令規定。	<u>(十二) 本要點未規定事項，適用其他法令規定。</u>	調整條次。	照專案小組建議意見通過。

附件一 114.9.22 市都委會專案小組第6次會議初步建議意見及處理情形對照表

項次	初步建議意見	處理情形
	本案建議原則同意依台中精機廠股份有限公司本次提會修正內容，並依下列各點意見補充處理情形對照表及修正主、細計計畫書、圖（修正部分請以底線標示），由業務單位確認修正內容後提請本市都市計畫委員會審議：	
一	<b>出席委員建議意見</b>	
(一)	<b>土地使用及公共設施計畫</b>	
	為提升變更後之環境公益性，原則同意提會修正方案，基地東側 12M 道路用地修改為園道用地，而廣兼道用地臨接產業專用區一側修改為 10M 園道用地，並於規劃構想章節補充園道斷面示意圖。	遵照辦理，已配合左列意見修正細部計畫草案，詳見細部計畫書 P.47~48；並已補充 12M 與 10M 園道斷面示意圖，詳見主要計畫書 P.43、細部計畫書 P.44。
(二)	<b>土地使用分區管制要點</b>	
	為確保一定之綠化面積，廣兼道用地綠覆率應達該總面積之 1/2，園道用地綠覆率應達該總面積之 1/4，請納入土管要點增訂。	遵照辦理，已納入土管要點增訂，詳見細部計畫書 P.53。
(三)	<b>回饋計畫</b>	
	有關本案變更零星工業區為產業專用區之回饋計畫，原則同意修正如下：回饋變更零星工業區土地總面積 40.5% 之公共設施用地及可建築土地。除捐贈變更面積 30% 之公共設施用地外，考量如再捐贈 10.5% 可建築用地，將影響未來開發建築之最小基地規模，故 10.5% 之可建築用地改以捐獻代金方式折算繳納。	遵照辦理，詳見主要計畫書 P.53~54、細部計畫書 P.54~55。
(四)	<b>交通規劃分析</b>	
1.	交通量指派應考量實際車行動線，再由指派結果提出相關改善措施。	遵照辦理，已考量實際車行動線，重新指派路口及路段交通量，詳見附件九 P.9-25~P.9-27。
2.	請依商場與加油站其不同之使用情境（包括先購物後加油、先加油後購物、只加油及只購物等），補充各種進出動線規劃。另建議後續實質開發階段，可參考高鐵臺中站高鐵五路以路面彩色標線方式區別車道方向。	遵照辦理，已補充各情境進入商場與加油站之行車動線，詳見附件九 P.9-37。另路面彩色標線之建議納入後續實質開發階段參酌
3.	建議補充檢討汽、機車動線與停車場配置，以減少出入動線衝突。	遵照辦理，為避免人車動線衝突，已減少地面機車停車場數量，避免人車動線衝突，修正後建築配置構想詳見主要計畫書 P.41、細部計畫書 P.42。
4.	配合搭乘公共運具來客需求，請補充規劃	遵照辦理，已於基地內部規劃人行綠斑

項次	初步建議意見	處理情形
	人行進出動線。	馬，以維護行人通行安全，詳見附件九 P.9-35。
5.	建議後續都市設計審議階段，公車候車亭應融合其服務功能與街道傢俱意象設計。	遵照辦理，公車候車亭意象之建議納入後續都市設計審議階段參酌。
<b>二</b>	<b>相關單位建議意見</b>	
(一)	交通局	
1.	請補充 12M 園道配置構想，以瞭解車道配置情形。	遵照辦理，已補充 12M 與 10M 園道斷面示意圖，詳見主要計畫書 P.43、細部計畫書 P.44。
2.	近期公車 325 路線有調整，請配合修正。	遵照辦理，已修正公車 325 路線資訊，詳見附件九 P.9-16。
(二)	建設局	
	請補充說明「公園兼作滯洪池用地」之使用目的。	依據「水土保持技術規範」第 95 條規定，本計畫區之開發利用應設置滯洪設施，故都市計畫變更階段於集水分區地勢較低處規劃留設空間，以因應都市調洪防災；並整合公園綠地設施功能，使公共設施開闢效益最大化，劃設為「公園兼作滯洪池」用地。
(三)	業務單位	
1.	附件 P.11-5 有關「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 11 點檢核情形，請查明環保主管機關對於土壤及地下水污染評估調查資料之意見，以及本案是否須辦理環境影響評估作業。	臺中市政府環保局業於本案 107 年 6 月 22 日市都委會專案小組第 1 次會議針對左列意見提出書面意見，而本案申請變更為產業專用區，尚未涉及開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準，詳見附件十三 P.13-1~2。
2.	附件 12 有關農業區占變更總面積比例誤繕，請修正。	遵照辦理，已將農業區占變更總面積比例修正為 0.93%。
3.	計畫書圖 28 請補充虛線圖例。	遵照辦理，相關圖面皆已補充圖例「建築基地」，詳見主要計畫書與細部計畫書圖 28~30。