

變更台中市都市計畫(台中體育場附近
地區)(增訂自來水事業專用區土地使用
管制要點)細部計畫說明書

擬定機關：台中市政府
中華民國 99 年 8 月

變更台中市都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更台中市都市計畫(台中體育場附近地區)(增訂自來水事業專用區土地使用管制要點)細部計畫案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法 27 條第 1 項第 3 款	
變更都市計畫機關	台中市政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地關係權利人姓名	無	
本案公開展覽之起訖日期	<ol style="list-style-type: none"> 1. 公展文號：民國 99 年 1 月 13 日府都計字第 0980326685 號。 2. 刊登報紙及日期：民國 99 年 1 月 14 日台灣新生報 15 版、民國 99 年 1 月 15 日台灣新生報 14 版、民國 99 年 1 月 16 日台灣新生報 10 版。 3. 公展日期：民國 99 年 1 月 14 日起至 99 年 2 月 12 日止計 30 天。 4. 公開說明會：於民國 99 年 1 月 27 日上午 10 時假北區區公所舉行。 	
人民團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	民國 99 年 5 月 20 日台中市都市計畫委員會第 244 次會議審議通過。

目 錄

壹、緒論-----	1
貳、法令依據-----	1
參、土地使用管制要點-----	2

圖 目 錄

圖 一 自來水事業專用區內歷史建物管制範圍示意圖-----	5
-------------------------------	---

壹、緒論

台灣自來水股份有限公司成立於民國 61 年 12 月 16 日，以供應全國產業及民生優質之自來水為目標，推動國家自來水建設，並因應未來國際化及專業化的趨勢，滿足民眾用水之不虞匱乏之供水環境，藉以提昇國民生活水準、促進經濟發展。

本案為適應「變更台中市都市計畫主要計畫【自來水事業用地(自 2)及部分體育場用地(體 2)為自來水事業專用區】案」之需要，依照原「擬定台中市都市計畫(台中體育場附近地區)細部計畫案」之土地使用分區管制要點，增訂自來水事業專用區土地使用管制內容，以因應土地使用分區調整後之使用性質及專用區未來土地使用發展之管制，藉以符合台灣自來水股份有限公司之經營理念與使用型態，活化與鄰近地區發展之潛力，提升整體區域優質化之永續發展。

貳、法令依據

- 一、依據「都市計畫法」第 27 條第 1 項第 3 款規定辦理都市計畫個案變更。

參、土地使用管制要點

配合「變更台中市都市計畫主要計畫【自來水事業用地(自 2)及部分體育場用地(體 2)為自來水事業專用區】案」，增訂自來水事業專用區土地使用管制內容如下：

一、自來水事業專用區建蔽率 40%、容積率 250%。

二、自來水事業專用區土地及建築物容許使用組別如下：

(一)自來水經營業。

(二)零售業

1. 度量衡器零售業。
2. 書籍、文具零售業。
3. 便利商店業。
4. 一般百貨業。

(三)文化設施及社教設施

1. 紀念性建築物。
2. 博物館、科學館、歷史文物館、陳列館。
3. 研究機構。

(四)餐飲業

1. 餐廳(樓地板面積 500 平方公尺以下)。
2. 咖啡茶藝館。

(五)辦公事務所及工商服務業

(六)社區遊憩設施

1. 戶內遊憩設施。
2. 公園、兒童遊戲場。
3. 戶外籃球場、網球場、棒球場、游泳池、溜冰場及其他運動場。
4. 綠地、廣場。

(七)第(二)、(四)、(五)項使用樓地板面積合計不得超過

3,300 平方公尺。

三、自來水事業專用區內之建築基地應整體規劃並經本市都市設計審議委員會審議通過始得核發建造執照，變更建造執照時亦同。

四、歷史建築保存與維護

為維護自來水事業專用區內之歷史建物「水源地上水塔」之文化意義與價值，於歷史建物管制範圍內(圖一)之建築物以全部保存為原則，其建築物重建、改建、修建，應先會本府文化局同意後始可送建管單位。

五、自來水事業專用區開放空間綠美化應與周邊體育場用地及台中放送局結合。

六、自來水事業專用區內建築物附設停車空間設置標準除應依建築技術規則設計施工編第 59 條之規定加倍設置外；至少應另外增設 200 個停車位供公眾使用。

七、自來水事業用地面臨 25M-51 計畫道路，應自道路退縮 10 公尺為公共開放空間(含 4 公尺無遮簷人行道)，退縮建築部分得計入法定空地且不得施設圍牆。

八、電台街指定留設 15 公尺退縮帶部分，應留設 9 公尺為道路使用，另外兩側各 3 公尺則應留設供綠化及人行步道空間使用，前述退縮建築部分得計入法定空地且不得施設圍牆。

九、回饋項目

(一)回饋金之計算公式如下：

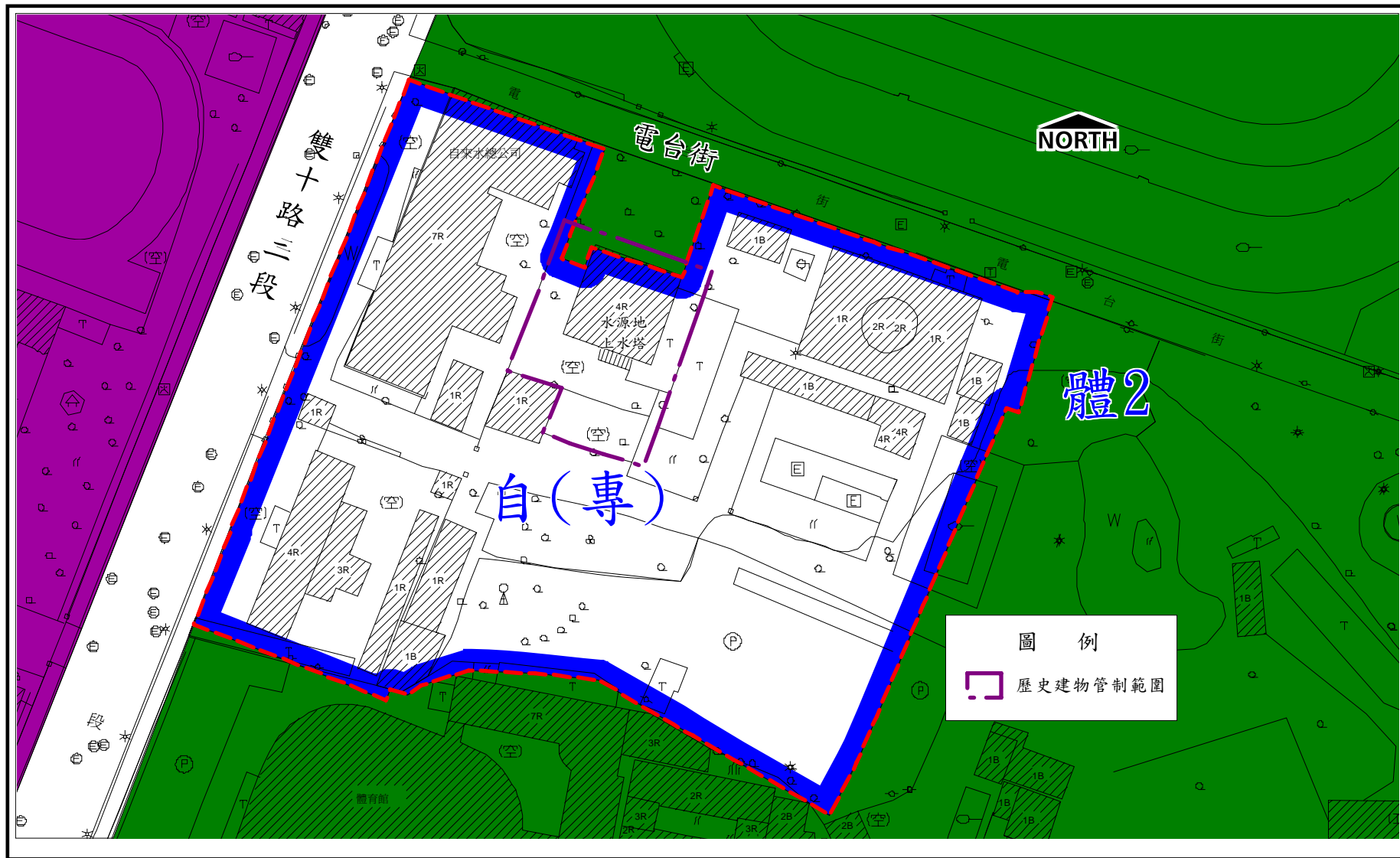
$$\text{回饋金} = (\text{允許商業使用樓地板面積} / \text{興建最大總樓地板面積}) \times \text{土地公告現值總和} \times 20\%$$

允許商業使用樓地板面積 = 3,300 平方公尺

土地公告現值總和 = 各筆土地面積乘以各筆土地繳交當期公告現值之和

(二)於都市計畫公告實施前需向都計科申請核計回饋金金額，並於繳納回饋金會都計科立冊登記後，始得公告實施都市計畫。

十、自來水事業專用區不適用建築技術規則開放空間容積獎勵、「臺中市建築物增設停車空間鼓勵要點」相關容積獎勵措施及都市計畫容積移轉實施辦法規定。



圖一 自來水事業專用區內歷史建物管制範圍示意圖