

**變更臺中市都市計畫主要計畫
(醫療專用區【附 29、附 30 及附 55】附帶條件調整) 書**

臺中市政府
中華民國 115 年 1 月

臺中市變更都市計畫審核摘要表		
項目	說明	
都市計畫名稱	變更臺中市都市計畫主要計畫（醫療專用區【附 29、附 30 及附 55】附帶條件調整）案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。	
變更都市計畫機關	臺中市政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	林新醫療社團法人	
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	自 113 年 9 月 5 日起 30 天（刊登於 113 年 9 月 5 日至 9 月 7 日中國時報 D1 版）。
	公開說明會	113 年 9 月 12 日上午 9 時 30 分假本市南屯區公所 3 樓第二會議室。
人民團體對本案之反映意見	詳附件七臺中市都市計畫委員會第 149 次會議紀錄。	
本案提交各級都市計畫委員會審議結果	市級	114 年 3 月 28 日臺中市都市計畫委員會第 149 次會議審議及 114 年 12 月 2 日臺中市都市計畫委員會第 154 次會議審議通過。
	內政部級	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。

目 錄

壹、變更緣起及辦理依據.....	1
貳、變更基地位置及範圍.....	3
參、變更基地權屬分析.....	5
肆、現行都市計畫概述.....	7
伍、發展現況分析.....	16
陸、長期照顧政策及需求分析.....	28
柒、變更理由及計畫內容.....	31
捌、實施進度及經費來源.....	37

附 件

附件一	土地變更同意書
附件二	臺中市政府同意依都市計畫法第 27 條第 1 項 4 款規定辦理個案變更都市計畫核准函
附件三	衛生福利部設立核准函
附件四	土地登記謄本
附件五	地籍圖謄本
附件六	都市計畫土地使用分區證明書
附件七	臺中市都市計畫委員會第 149 次會議紀錄
附件八	內政部都市計畫委員會第 1086 次會議紀錄
附件九	臺中市都市計畫委員會第 154 次會議紀錄

圖目錄

圖 1	變更基地位置示意圖	3
圖 2	變更基地範圍示意圖	4
圖 3	變更基地範圍地籍套繪示意圖	6
圖 4	臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第七階段)主要計畫示意圖	15
圖 5	臺中市土壤分類及分布示意圖	17
圖 6	變更基地範圍土地使用現況示意圖	20
圖 7	周邊環境發展分析圖	23
圖 8	周邊道路系統分布示意圖	24
圖 9	周邊公車路線分布示意圖	27
圖 10	變更都市計畫示意圖	36

表目錄

表 1	變更基地範圍土地清冊	5
表 2	臺中市都市計畫主要計畫歷次通盤檢討發布實施一覽表	8
表 4	臺中地區每月平均氣溫、降水量及相對濕度統計表	16
表 5	臺中市、南屯區及其相鄰行政區近 10 年人口老化情形統計表	19
表 6	周邊市區公車路線彙整表	26
表 7	臺中市 113 年老年人口、住宿型長照機構與開床數統計表	29
表 8	臺中市住宿型長照機構床數表	30
表 9	臺中市 113 年至 115 年長照需求人數推估表	30
表 10	變更內容綜理表	33
表 11	建築內容一覽表	37
表 12	預定開發期程表	39
表 13	實施進度及經費表	39

壹、變更緣起及辦理依據

一、變更緣起

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。

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 113 年為止，65 歲以上老年人口已高達 16.58 %，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，未涉及變更土地使用分區，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，建構全方位且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、辦理依據

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(詳附件二)，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款之規定，辦理都市計畫個案變更作業。

都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款

都市計畫經發布實施後，遇有下列情事之一時，當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：

- 1.因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。
- 2.為避免重大災害之發生時。
- 3.為適應國防或經濟發展之需要時。
- 4.為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時。

貳、變更基地位置及範圍

一、變更基地位置

變更基地位屬「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之大芳街與大墩十二街交叉口東北側之部分街廓，變更基地位置詳圖 1 所示。

二、變更基地範圍與面積

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），變更基地範圍詳圖 2 所示。

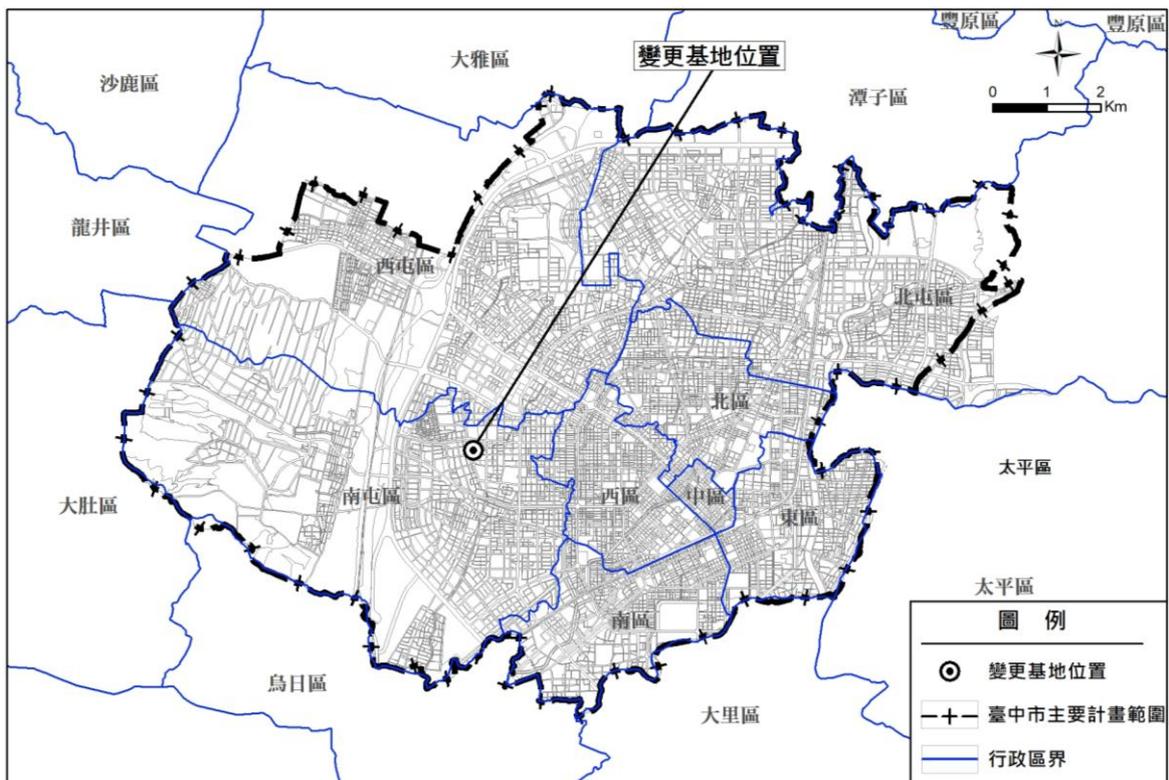


圖 1 變更基地位置示意圖

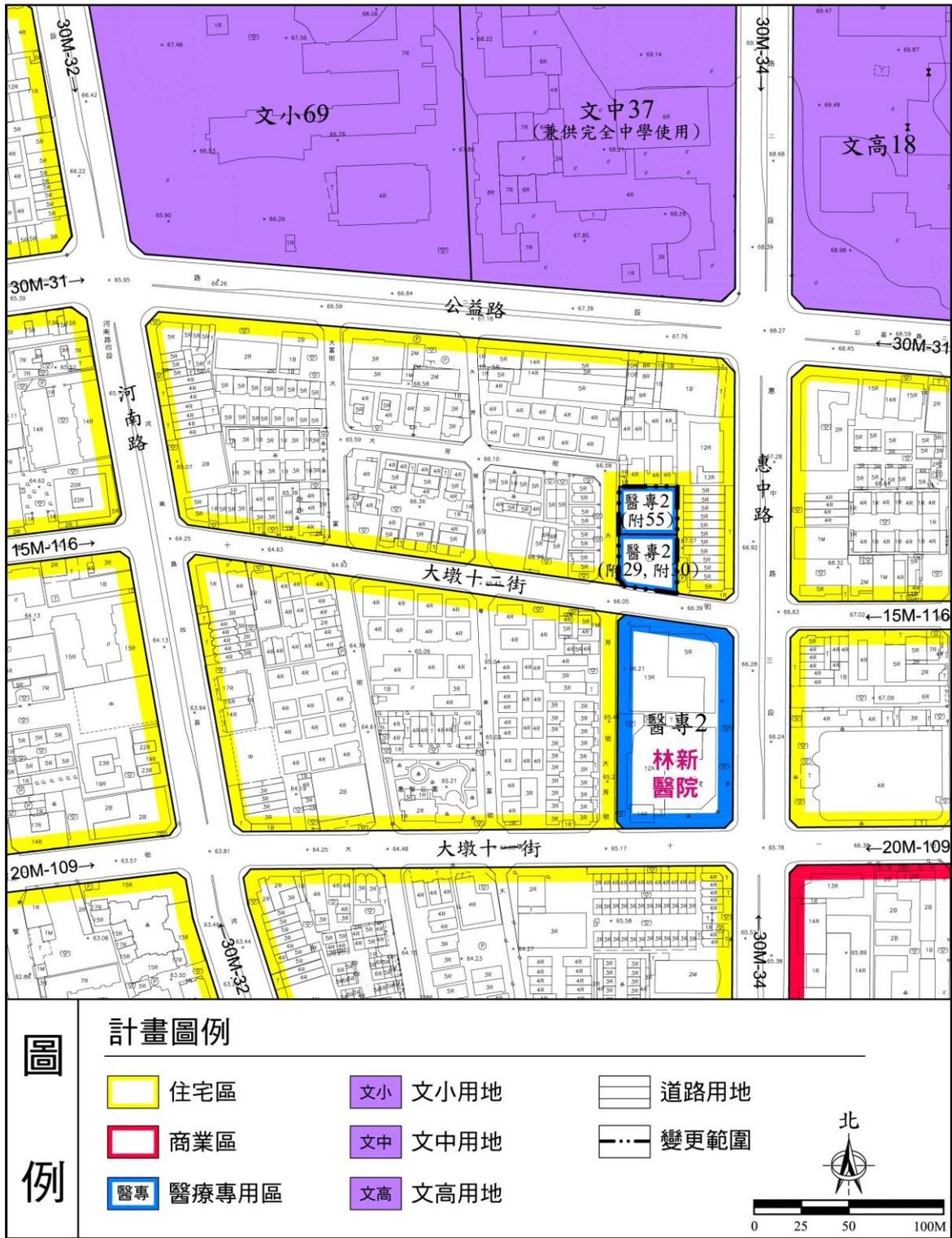


圖 2 變更基地範圍示意圖

參、變更基地權屬分析

變更基地座落於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，位屬「臺中市都市計畫主要計畫」範圍內，土地使用分區為醫療專用區；變更基地範圍土地清冊詳表 1 所示，變更基地範圍地籍套繪圖詳圖 3 所示。

附件四為本案相關土地登記謄本，附件五及附件六分別為變更基地範圍之地籍圖謄本及都市計畫土地使用分區證明書。

表 1 變更基地範圍土地清冊

鄉鎮市區	地段	地號	謄本面積 (m ²)	變更面積 (m ²)	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██████████ ██████████	全部	醫療專用區
南屯區	惠智段	53	782.32	782.32	林██████████ ██████████	全部	醫療專用區
合計			1,677.44		—	—	—

註：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

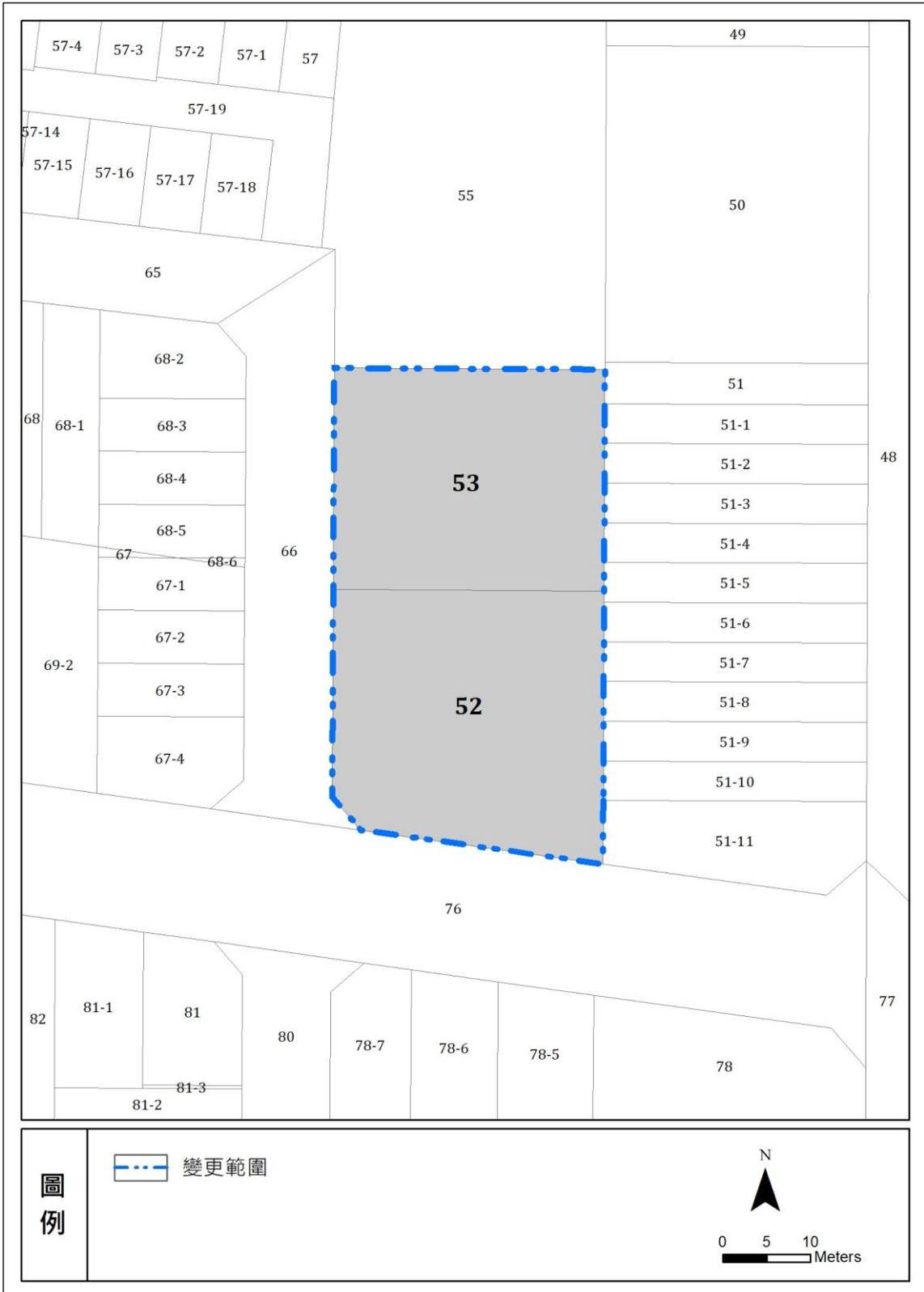


圖 3 變更基地範圍地籍套繪示意圖

肆、現行都市計畫概述

變更基地位屬「臺中市都市計畫主要計畫」範圍內，茲就本計畫之發布實施經過、現行都市計畫概要及變更基地範圍之現行計畫內容分述如後：

一、發布實施經過

臺中市都市計畫源自日治時期 1900 年告示的「臺中市區計畫」，並於光復後民國 45 年 11 月 1 日發布實施，陸續於 64 年 5 月 23 日發布實施第一期擴大都市計畫（西屯地區），於 68 年 1 月 28 日發布實施第二、三、四期擴大都市計畫。其後於 75 年 2 月發布實施第一次通盤檢討案、84 年 2 月發布實施第二次通盤檢討案及 93 年 6 月至 96 年 11 月間共分 7 階段發布實施第三次通盤檢討；而第四次通盤檢討除部分案件具有急迫性先行發布實施外，第一階段於 107 年 9 月發布實施在案，第二階段於 109 年 6 月發布實施在案，第三階段於 109 年 11 月發布實施在案，第四階段於 110 年 6 月發布實施在案，第五階段於 111 年 4 月發布實施在案，第六階段於 112 年 2 月發布實施在案，第七階段於 112 年 5 月發布實施在案；相關發布實施歷程詳表 2。

本案申請變更位置現行都市計畫係屬「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 等規定。

表 2 臺中市都市計畫主要計畫歷次通盤檢討發布實施一覽表

編號	計畫名稱	計畫範圍	發布實施日期及文號
1	臺中市都市計畫	舊市區	45.11.01 府金建字第 25591 號
2	臺中市第一期擴大都市計畫	西屯地區	64.05.23 府工都字第 29369 號
3	臺中市第二、三、四期擴大都市計畫	軍功里、水景里地區	66.01.18 府工都字第 03109 號
		舊社、三光里、平田里、松竹里地區	
		四張犁地區	
		後庄里地區	
		西南屯地區	
		南屯楓樹里地區	
		文山里、春社里地區	
		西屯福安里地區	
		干城計畫地區以及都市發展用地外之全部農業區	
4	變更臺中市都市計畫（不包括大坑風景區）通盤檢討案		75.02.22 府工都字第 12291 號
5	變更臺中市都市計畫第一期主要計畫公共設施保留地專案通盤檢討案		80.09.17 府工都字第 87028 號
6	變更臺中市都市計畫（第一期公共設施保留地、干城地區道路系統除外）主要計畫（第二次通盤檢討）案		84.02.15 府工都字第 016274 號
7	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）	有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分	93.06.15 府工都字第 0930091958 號
		經內政部都市計畫委員會第 604 及 607 次會議審決部分	94.06.22 府都計字第 0940103654 號
		經內政部都市計畫委員會第 615 次會議審決部分	94.10.20 府都計字第 0940194860 號
		依內政部都市計畫委員會第 604 及 607 次會議決議辦理再公展確定部分	95.02.15 府都計字第 0950023145 號
		經內政部都市計畫委員會第 615 及 624 次會議審決部分	95.02.22 府都計字第 0950028539 號

編號	計畫名稱	計畫範圍	發布實施日期及文號
		經內政部都市計畫委員會第 630 次會議審決部分	95.05.19 府都計字第 0950094686 號
		經內政部都市計畫委員會第 604 及 607 會議決議辦理再公展確定部分(變更內容綜理表編號第 39 案)	95.11.22 府都計字第 0950238022 號
		西屯區市政路延伸路段(經內政部都市計畫委員會第 668 次會議審決部分)	96.11.30 府都計字第 0960277054 號
8	變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)	變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(變更內容明細表編號第 12 案)	104.12.24 府受都計字第 1040280206 號
		變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(變更內容明細表編號第 34、36 案)	106.10.23 府受都計字第 1060227724 號
		變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(變更內容明細表編號第 35 案)	107.03.12 府受都計字第 1070044326 號
		變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案	107.10.17 府受都計字第 1070240566 號
		變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案	109.06.17 府受都計字第 1090137948 號
		變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第三階段)案	109.11.25 府受都計字第 1090284942 號
		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	110.06.25 府受都計字第 1100121896 號
		變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第五階段)案	111.04.11 府受都計字第 1110075573 號
		變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第六階段)案	112.02.07 府受都計字第 1120013257 號
		變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第七階段)案	112.05.25 府受都計字第 1120115092 號

資料來源：本計畫彙整。

二、現行都市計畫概要

現行都市計畫內容係依據 112 年 5 月公告發布實施之「變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（第七階段）案」為準，茲就「臺中市都市計畫主要計畫」之都市計畫內容概要說明如下（詳表 3、圖 4）：

（一）計畫年期

計畫目標年為民國 115 年。

（二）計畫人口與密度

計畫人口為 130 萬人，活動人口為 150 萬人。

（三）土地使用計畫

本計畫劃設住宅區、商業區、新市政中心專用區、工業區農業區...等 36 種使用分區，面積合計 7,366.26 公頃，約占計畫區總面積 64.66%。

（四）公共設施計畫

本計畫公共設施包含學校用地、機關用地、市場用地、公園用地、廣場用地、停車場用地、道路用地...等 68 種公共設施用地，面積合計 4,026.43 公頃，約占計畫區總面積 35.34%。

表 3 變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第七階段)土地使用面積分配表

項目		變更前面積 (公頃)	占計畫總面 積比(%)	占都市發展用地 面積比(%)
土 地 使 用 分 區	住宅區	4,011.00	35.21	40.45
	新市政中心專用區	107.34	0.94	1.08
	商業區	551.64	4.84	5.56
	特定商業區	12.95	0.11	0.13
	工業區	84.86	0.74	0.86
	甲種工業區	28.44	0.25	0.29
	乙種工業區	620.71	5.45	6.26
	零星工業區	8.64	0.08	0.09
	生態住宅專用區	28.87	0.25	0.29
	文化商業專用區	24.78	0.22	0.25
	創新研發專用區	41.32	0.36	0.42
	經貿專用區	22.92	0.20	0.23
	休閒服務專用區	1.24	0.01	0.01
	車站專用區	10.06	0.09	0.10
	車站專用區兼作道路使用	0.31	0.00	0.00
	產業專用區	7.40	0.06	0.07
	創意文化專用區	6.34	0.06	0.06
	倉儲批發專用區	1.18	0.01	0.01
	航空事業專用區	27.93	0.25	0.28
	航空事業專用區兼供道路使用	1.24	0.01	0.01
	電信專用區(不作第五款使用)	12.78	0.11	0.13
	電信專用區(得作第五款使用)	0.40	0.00	0.00
	自來水事業專用區	2.00	0.02	0.02
農會專用區	0.19	0.00	0.00	
加油站專用區	4.23	0.04	0.04	
醫療專用區	1.15	0.01	0.01	
宗教專用區	3.02	0.03	0.03	

項目		變更前面積 (公頃)	占計畫總面 積比(%)	占都市發展用地 面積比(%)
	臺中州廳專用區	4.37	0.04	0.04
	保存區	6.04	0.05	0.06
	文教區	232.14	2.04	2.34
	文教區(供私立大專院校使用)	22.54	0.20	0.23
	文教區(供中小學使用)	2.43	0.02	0.02
	風景區	6.09	0.05	—
	農業區	1,337.31	11.74	—
	河川區	130.86	1.15	—
	河川區兼作道路使用	1.54	0.01	—
	小計	7,366.26	64.66	59.37
公共 設施 用地	文小用地	197.71	1.74	1.99
	文中用地	140.53	1.23	1.42
	文中小用地	37.61	0.33	0.38
	文高用地	55.43	0.49	0.56
	文大用地	76.51	0.67	0.77
	機關用地	185.72	1.63	1.87
	公園用地	340.00	2.98	3.43
	公園用地(兼供水資源回收設施使用)	5.84	0.05	0.06
	公園用地兼供道路使用	3.80	0.03	0.04
	公園用地兼作排水道使用	0.29	0.00	0.00
	公園用地兼滯洪池用地	11.78	0.10	0.12
	兒童遊樂場用地	36.13	0.32	0.36
	公園兼兒童遊樂場用地	25.52	0.22	0.26
	公園兼兒童遊樂場用地兼作排水道使用	0.00	0.00	0.00
	綠地、綠帶用地	59.03	0.52	0.60
	綠地用地兼作捷運系統使用	0.82	0.01	0.01
綠地用地兼作排水道使用	0.07	0.00	0.00	
體育場用地	38.15	0.33	0.38	

項目	變更前面積 (公頃)	占計畫總面 積比(%)	占都市發展用地 面積比(%)
公園兼體育場用地	6.52	0.06	0.07
園道用地	111.27	0.98	1.12
市場用地	42.69	0.37	0.43
廣場用地	2.74	0.02	0.03
廣場兼捷運系統用地	0.13	0.00	0.00
廣場兼停車場用地	26.83	0.24	0.27
停車場用地	25.24	0.22	0.25
污水處理廠用地	36.77	0.32	0.37
垃圾處理場用地	57.47	0.50	0.58
垃圾處理場兼做道路用地	0.24	0.00	0.00
廢棄物處理場用地	3.32	0.03	0.03
殯儀館用地	1.85	0.02	0.02
車站用地	5.61	0.05	0.06
消防用地	0.25	0.00	0.00
郵政事業用地	4.55	0.04	0.05
變電所用地	8.93	0.08	0.09
電力用地	11.10	0.10	0.11
自來水事業用地	3.30	0.03	0.03
社教機構用地	24.72	0.22	0.25
社會福利設施用地	0.99	0.01	0.01
醫療衛生機構用地	33.20	0.29	0.33
道路用地	1,930.06	16.94	19.46
道路用地兼作鐵路使用	2.14	0.02	0.02
道路用地兼作鐵路及河川使用	0.09	0.00	0.00
道路用地兼作河川使用	2.77	0.02	0.03
道路用地兼作排水道使用	1.95	0.02	0.02
道路用地兼作停車場使用	0.21	0.00	0.00
道路用地兼供經貿服務設施使用	1.66	0.01	0.02

項目	變更前面積 (公頃)	占計畫總面 積比(%)	占都市發展用地 面積比(%)
鐵路用地	13.61	0.12	0.14
鐵路用地兼作道路使用	8.31	0.07	0.08
鐵路用地兼作道路使用 (得供捷運設施使用)	0.01	0.00	0.00
鐵路用地兼作園道使用	9.95	0.09	0.10
鐵路用地兼作河川使用	3.79	0.03	0.04
鐵路用地兼作排水道使用	0.03	0.00	0.00
交通用地	9.59	0.08	0.10
排水道用地	210.83	1.85	2.13
排水道用地兼作道路使用	0.61	0.01	0.01
排水道用地兼供經貿服務設施使用	0.35	0.00	0.00
河道用地	0.40	0.00	0.00
河道用地兼作道路使用	0.10	0.00	0.00
公墓用地	62.41	0.55	0.63
高速公路用地	118.09	1.04	1.19
高速公路用地兼作鐵路使用	2.93	0.03	0.03
高速公路用地兼作道路使用	0.96	0.01	0.01
高速公路用地兼作河川使用	0.46	0.00	0.00
高速公路用地兼作鐵路及道路使用	0.22	0.00	0.00
捷運系統用地	21.42	0.19	0.22
捷運系統用地兼作道路使用	0.51	0.00	0.01
捷運系統用地兼作鐵路使用	0.00	0.00	0.00
捷運系統用地兼作廣場使用	0.32	0.00	0.00
小計	4,026.43	35.34	40.63
都市發展用地	9,916.89	87.05	100.00
合計	11,392.69	100.00	—

註：表內面積應以依據核定圖實際測量分割面積為準。

資料來源：變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（第七階段）書（臺中市政府，112年5月）暨本計畫彙整。

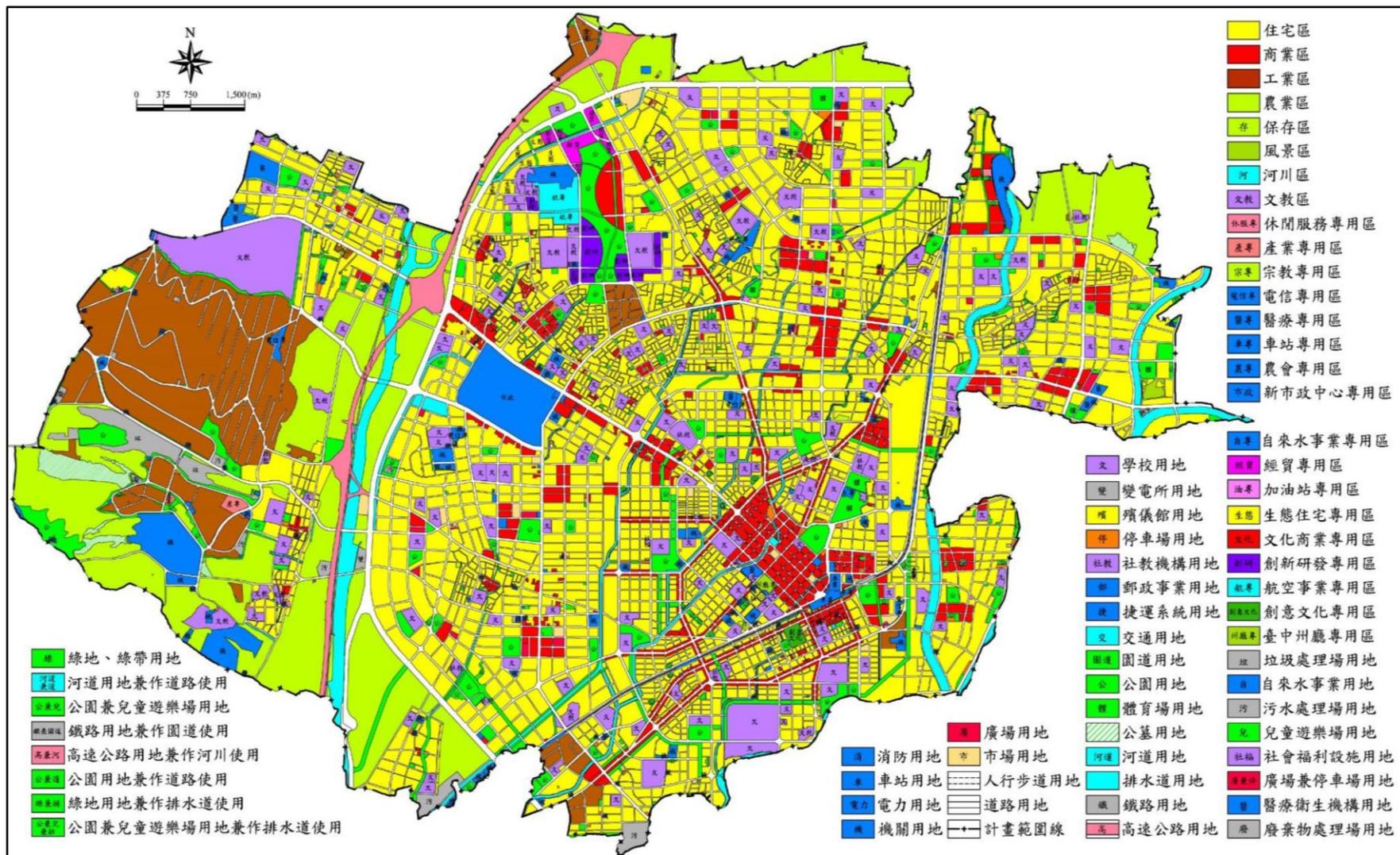


圖 4 臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第七階段)主要計畫示意圖

伍、發展現況分析

一、自然環境

(一) 氣候

依據中央氣象局南屯測站資料顯示，本市屬於亞熱帶氣候，氣溫及濕度均高，夏季多雨、冬季乾旱。年平均氣溫為 24.8°C，平均最高氣溫出現在七月約為 30.2°C，平均最低氣溫出現在一月約為 17.9°C，氣溫舒適宜人。

雨量集中在每年的 5 月至 8 月間，年平均總雨量 1,415.4 毫米。相對濕度介於 69.1%至 76.0%間，平均對濕度為 72.9%，變化不大。風向則主要受季風影響，因受大肚山臺地之屏障，年平均風速在 1.4 公尺／秒左右，風災影響較小。（詳表 4）

表 4 臺中地區每月平均氣溫、降水量及相對濕度統計表

項目	平均氣溫 (°C)	最高氣溫 (°C)	最低氣溫 (°C)	降雨量 (毫米)	風速 (m/sec)	相對溼度 (%)
一月	17.9	28.5	9.6	35.9	1.4	73.3
二月	18.2	30.0	10.7	26.2	1.4	73.3
三月	21.1	31.7	12.7	72.3	1.3	73.1
四月	24.3	32.9	16.0	74.3	1.3	71.9
五月	27.4	34.9	19.8	297.4	1.3	76.0
六月	29.3	36.1	23.6	286.8	1.4	74.9
七月	30.2	36.5	24.3	148.1	1.4	72.1
八月	29.5	36.2	24.2	330.0	1.3	75.9
九月	29.2	36.0	24.2	94.2	1.4	71.9
十月	26.7	35.1	20.4	15.4	1.5	69.1
十一月	23.9	32.4	17.1	11.1	1.4	72.2
十二月	19.6	29.2	11.0	23.7	1.6	71.3
年均值 ／合計	24.8 (年均值)	33.3 (年均值)	17.8 (年均值)	1,415.4 (合計)	1.4 (年均值)	72.9 (年均值)

註：月平均值為 103 年至 112 年月平均值資料。

資料來源：中央氣象局(<https://codis.cwa.gov.tw/StationData?target=station>)暨本計畫彙整。

(二) 地形與地勢

變更基地位於臺中市南屯區，區內東半部為臺中盆地，西半部則為大肚山台地的斜坡面，地形由西北向東南傾斜；而變更基地位在臺中盆地內，基地方整且地勢平坦，適於計畫規定之各項土地使用。

(三) 地質與土壤

變更基地位於臺中市南屯區，屬臺中盆地沖積地層，臺中盆地之地質除表層為甚薄之黏土或砂質土外，均以礫石層為主，一般自地表下 15 公尺至 25 公尺均為連續礫石層，南屯區之礫石平均粒徑較其他地區大。

土壤分布部分，主要為砂頁岩新沖積土與老沖積土；砂頁岩新沖積土的成土母質和砂頁岩老沖積土相似，但成土年代較為年輕，受氣候及其他環境因素、人為因素影響較少；本市此類土壤的分布最廣，整個臺中市的中部核心區皆是砂頁岩新沖積土的分布區，變更基地介於砂頁岩新沖積土與紅壤土之間，詳圖 5 所示。

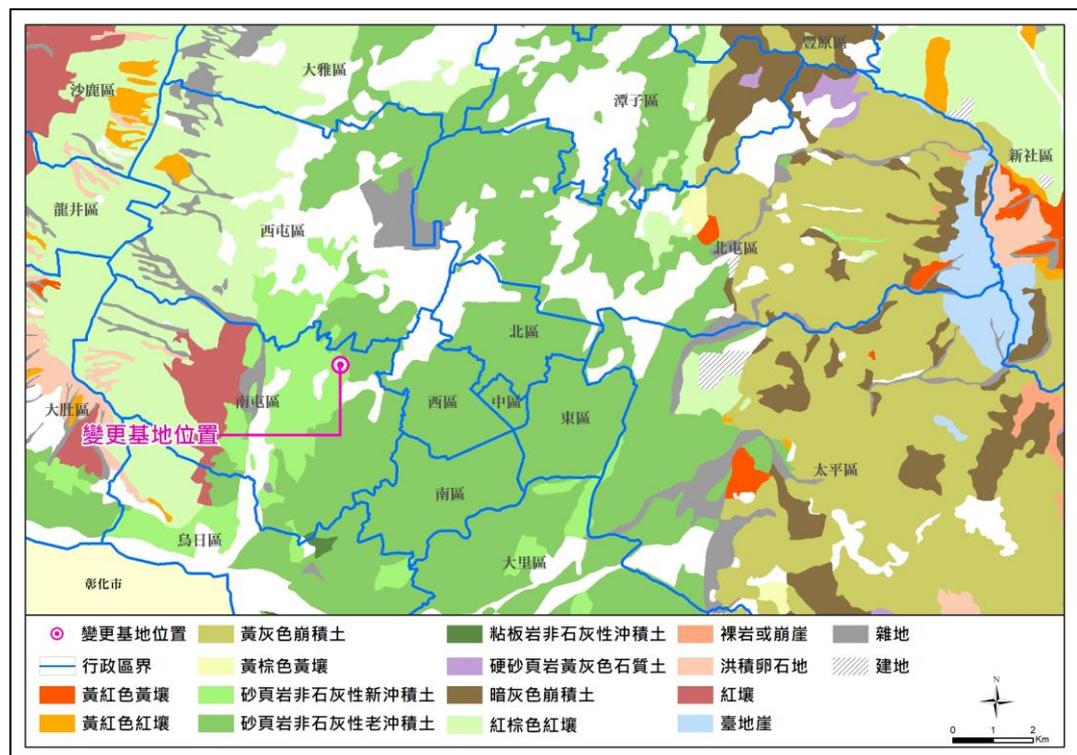


圖 5 臺中市土壤分類及分布示意圖

資料來源：臺中市志地理志（臺中市政府，97 年 12 月）暨本計畫繪製。

二、人口發展分析

臺中市 113 年總人口數已達 2,860,601 人，較十年前增加約 11 萬 6 千人，近 10 年人口平均成長率為 59.40‰，人口數已突破 286 萬人，躍升成為臺灣第二大城市。

人口老化是全球共同的人口現象，臺灣已於 107 年 3 月正式宣告邁入「高齡社會」，臺中市亦隨之於 110 年邁入高齡社會，至 113 年底，65 歲以上人口數達 474,248 人，佔全市人口 16.58 %。隨之而來可預期長照需求人數亦將逐年增加，再加上現代生活水平、醫療技術及公共衛生提升之影響，國內平均餘命由 85 年之 75 歲，增加至 112 年之 80 歲（內政部統計處 113 年 12 月公布資料），進入全世界排名前 10 名，本市刻正面臨高齡化浪潮的衝擊。

至 113 年底，經分析臺中市、南屯區及其相鄰行政區近 10 年 65 歲以上老年人口成長情形，臺中市平均人口年增加率為 59.40 ‰，均呈現逐年上升之趨勢，南屯區平均人口年增加率為 77.21 ‰及西屯區平均人口年增加率為 72.09 ‰，其老年人口之年增加率皆遠大於全市平均值，詳如表 5 所示。

三、基地使用現況分析

變更基地範圍位屬「臺中市都市計畫主要計畫」範圍內之醫療專用區，土地座落於惠中路、公益路、大芳街、大墩十二街所圍街廓內之一部分。

變更基地範圍西側臨 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）與林新醫院僅一街之隔相望；基地現況為供臨時停車場使用，無任何永久性地上物，詳圖 6 所示。

表 5 臺中市、南屯區及其相鄰行政區近 10 年人口老化情形統計表

年度	臺中市				南屯區				西屯區				西區			
	總人口數 (人)	65 歲以上人口 數(人)	65 歲以上人口 佔比 (%)	年增 加率 (‰)	總人 口數 (人)	65 歲以上人口 數(人)	65 歲以上人口 佔比 (%)	年增 加率 (‰)	總人 口數 (人)	65 歲以上人口 數(人)	65 歲以上人口 佔比 (%)	年增 加率 (‰)	總人 口數 (人)	65 歲以上人口 數(人)	65 歲以上人口 佔比 (%)	年增 加率 (‰)
104	2,744,445	282,316	10.29	59.86	164,575	12,436	7.56	86.21	221,785	18,578	8.38	68.38	115,693	14,357	12.41	63.64
105	2,767,239	301,904	10.91	69.38	166,685	13,623	8.17	95.45	224,601	20,104	8.95	82.14	115,747	15,393	13.30	72.16
106	2,787,070	320,581	11.50	61.86	168,760	14,729	8.73	81.19	227,043	21,615	9.52	75.16	115,627	16,277	14.08	57.43
107	2,803,894	340,852	12.16	63.23	170,618	15,863	9.30	76.99	228,630	23,195	10.15	73.10	115,698	17,186	14.85	55.85
108	2,815,261	362,249	12.87	62.78	173,532	17,028	9.81	73.44	230,501	24,994	10.84	77.56	115,273	18,137	15.73	55.34
109	2,820,787	384,604	13.63	61.71	176,062	18,364	10.43	78.46	231,730	26,871	11.60	75.10	114,583	19,189	16.75	58.00
110	2,813,490	404,949	14.39	52.90	176,782	19,551	11.06	64.64	230,888	28,390	12.30	56.53	112,740	19,734	17.50	28.40
111	2,814,459	424,290	15.08	47.76	177,930	20,742	11.66	60.92	231,866	30,238	13.04	65.09	112,278	20,509	18.27	39.27
112	2,845,909	449,301	15.79	58.95	182,232	22,371	12.28	78.54	235,441	32,652	13.87	79.83	113,548	21,670	19.08	56.61
113	2,860,601	474,248	16.58	55.52	185,192	24,077	13.00	76.26	236,821	34,874	14.73	68.05	113,890	22,744	19.97	49.56
平均	-	-	-	59.40	-	-	-	77.21	-	-	-	72.09	-	-	-	53.63

資料來源：臺中市政府民政局暨本計畫彙整。(http://demographics.taichung.gov.tw/Demographic/Web/Demographic.aspx)

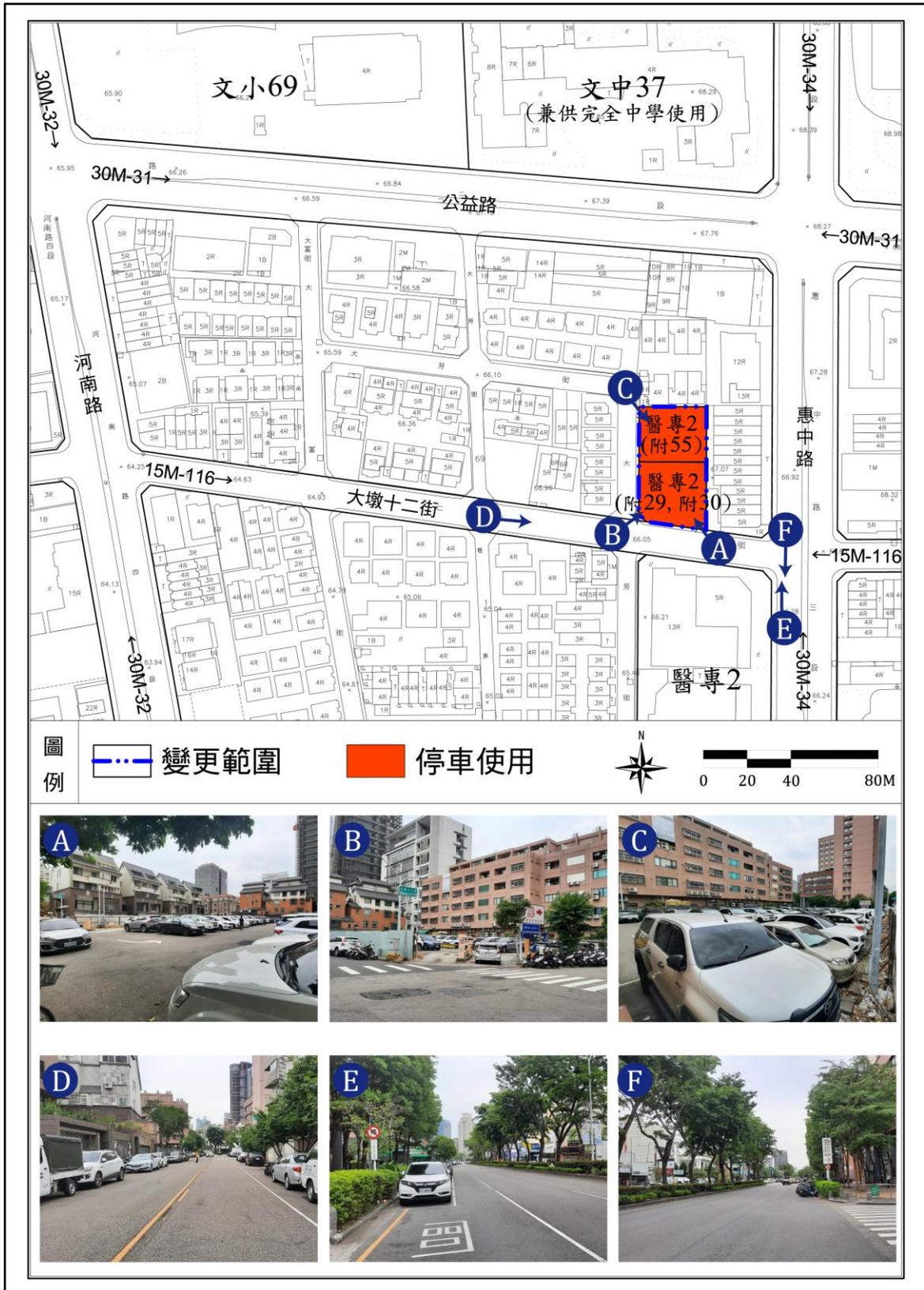


圖 6 變更基地範圍土地使用現況示意圖

四、鄰近環境分析

變更基地南側與本市聯外道路一向上路距約 300 公尺，向東可連接至本計畫區中環道一文心路、內環道一忠明南路，向西可連接至 74 號快速道路、國道 1 號、國道 3 號及臺 61 快速道路，係為本區交通便捷之處，周邊亦擁有醫療、教育、公園綠地等休憩資源、公共開放空間，建構此區完善的生活機能，詳見圖 7。

周邊公共服務方面，擁有豐富的教育、休憩及便捷公車系統，其中，文教設施包含市立惠文中學、大墩國中、惠文國小、大墩國小及臺中特殊教育學校，多元的公共開放空間包含文心森林公園、惠來公園等。周邊主要幹道包括黎明路、河南路、公益路及市政路，沿線皆設有多處公車站牌可串聯臺中市重要商業發展核心及交通轉運樞紐，以透過重要交通軸線提供便捷公車系統串聯臺中市生活圈。

茲就基地鄰近環境之公共設施、藍綠帶系統以及交通系統等三方面進行綜合分析如下：

（一）周邊公共設施服務

變更基地周邊重要公共設施包括學校、機關、郵政事業及公園等用地，周邊擁有教育、公園等休憩資源及公共開放空間，形塑此區完善的生活機能。分述如下（詳圖 7）：

1. 學校用地：共計四處，公共設施編號為文小 69，面積為 4.38 公頃，現況已開闢為惠文國小；公共設施編號為文中 37，面積為 3.49 公頃，現況已開闢為惠文高中；公共設施編號為文高 18，面積為 4.54 公頃，現況已開闢為臺中特殊教育學校；公共設施編號為文中小 1，面積為 4.20 公頃，現況已開闢為大墩國中、大墩國小。

- 2.機關用地：共計四處，公共設施用地編號為機 103，面積為 0.24 公頃，現況為臺中市政府警察局第四分局黎明派出所、臺中市政府警察局少年警察隊；公共設施用地編號為機 106，面積為 0.93 公頃，現況為環境管理署、國土測繪中心；公共設施用地編號為機 195，面積為 5.33 公頃，現況為內政部中部辦公室、外交部中部辦事處；公共設施用地編號為機 196，面積為 0.23 公頃，現況為審計部臺中市審計處。
- 3.郵政事業用地：共計一處，公共設施用地編號為郵 17，面積為 1.36 公頃，現況為臺中向上郵局。
- 4.公園用地：共計二處，公共設施編號為公 79，面積為 2.12 公頃，現況已開闢為惠來公園；公共設施編號為公 156，面積為 8.85 公頃，現況已開闢為文心森林公園。
- 5.其他：變更基地周邊尚有市場用地、停車場用地、廣場兼停車場用地、綠地綠帶等公共設施用地。

(二) 藍綠帶系統

周邊藍帶系統為位於變更基地東側之南屯溪排水，綠帶系統主要位於變更基地東南側之文心森林公園及北側之惠來公園。

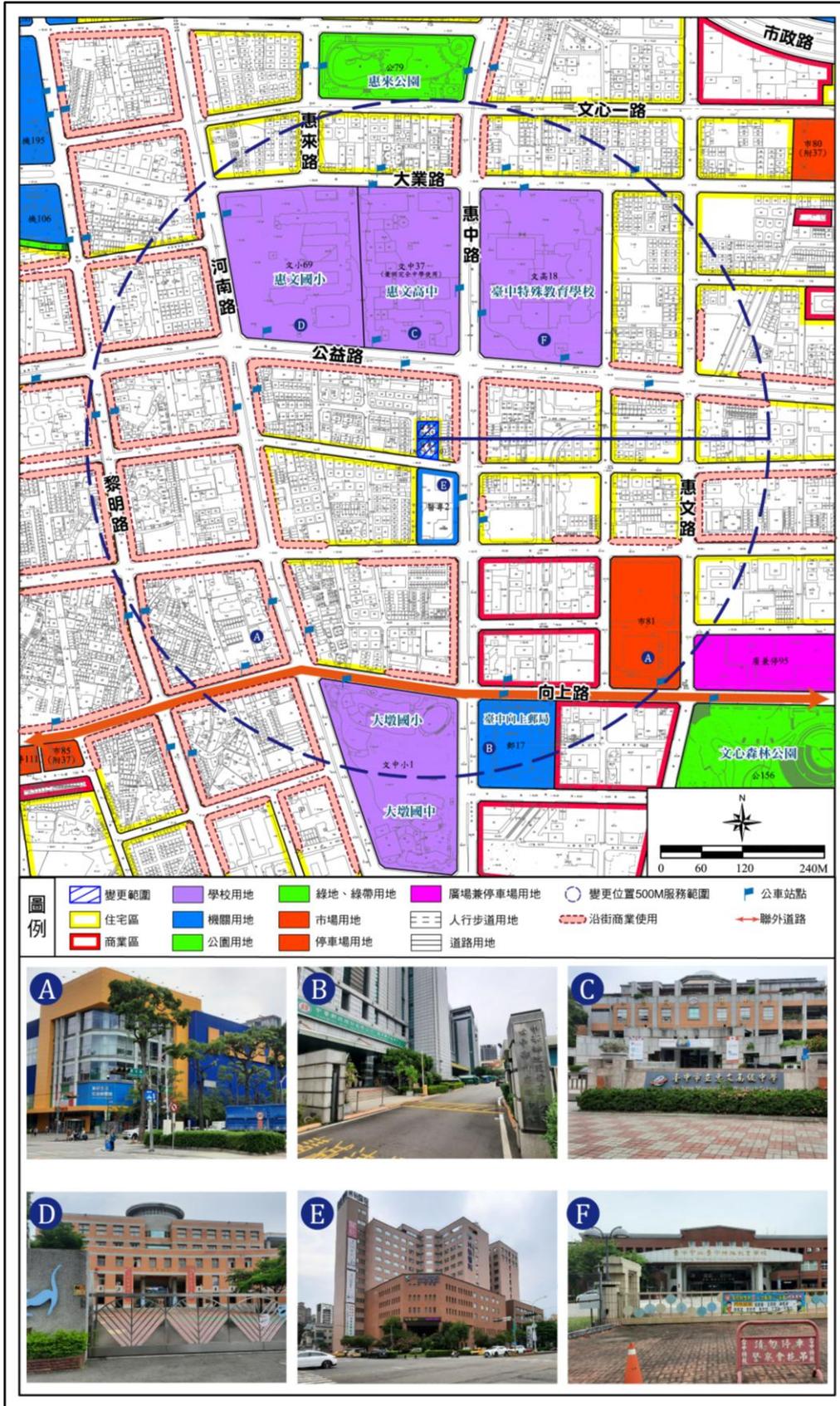


圖 7 周邊環境發展分析圖

(三) 交通系統

茲就變更基地範圍周邊道路系統與大眾運輸說明如下（詳見圖 8）：

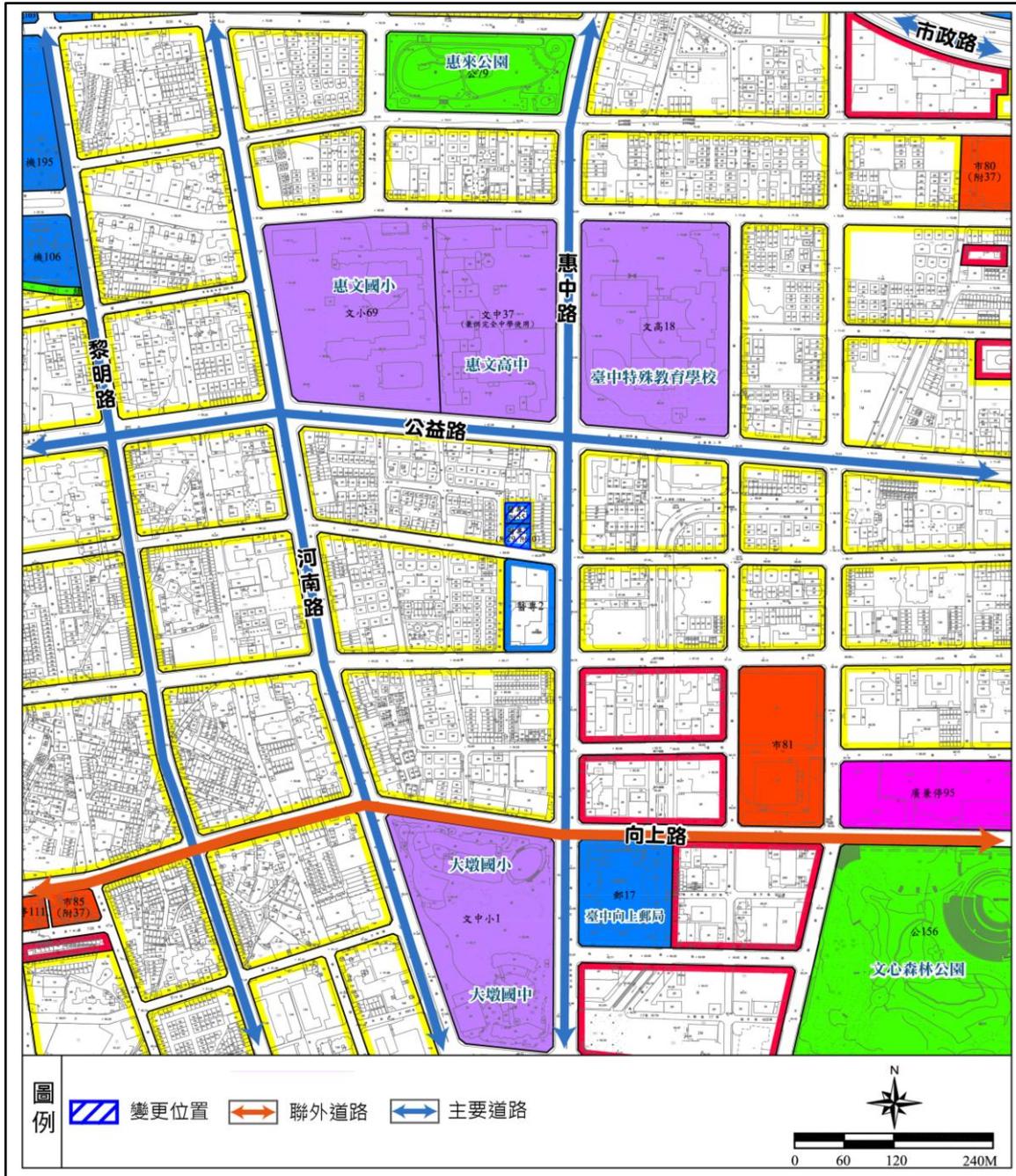


圖 8 周邊道路系統分布示意圖

1.道路系統

(1) 聯外道路

向上路(20M-91)：位於變更基地西側之 20 公尺聯外道路，為南屯區主要聯絡道路之一，東起民權路，向西延伸至臺中港，沿線可銜接國道三號及臺 74 快速道路。

(2) 主要道路

A.河南路(25M-18)：位於變更基地西側之 240 公尺計畫道路，為南北向服務道路。

B.市政路(60M-2)：位於變更基地北側之 800 公尺計畫道路，為東西向服務道路。

C.公益路(30M-26)：位於變更基地北側之 150 公尺計畫道路，為東西向服務道路。

D.黎明路(20M-67)：位於變更基地北側之 470 公尺計畫道路，為南北向服務道路。

E.惠中路(30M-34)：計畫寬度 30 米，向北通過新市政中心專用區可連接臺灣大道，向南可連接五權西路。

2.大眾運輸系統

位於變更基地 500 公尺範圍內之市區公車站牌主要分布於黎明路、向上路、公益路及惠中路沿線，其可通往臺鐵臺中車站、統聯轉運站、捷運文心森林公園站及高鐵臺中站等重要交通設施站點，亦可往來各大醫療院所及各大專院校，可謂十分便捷。(詳見表 6、圖 9)。

除公車系統外，距離變更基地約 600 公尺範圍內、步行時間約 10 分鐘內之大眾運輸工具站點亦包含 iBike 惠智公園站、惠文高中(公益路)站、大墩十一大通街口站、公益黎明路口(西南側)站、公益河南路口(東南側)站、惠文高中(大業路)站、臺中特殊教育學校站、公益惠文路口站、惠義公園站、文心森林公園(惠文向上路口)站及南屯公園(大墩七街)站等 iBike 站點。

表 6 周邊市區公車路線彙整表

公車 路線	起訖站名	首班車		末班車		班距
		起站	迄站	起站	迄站	
5	臺中車站 —僑光科技大學	06:00		22:00		尖峰 15~20 分一班 離峰 20~30 分一班
27	臺中車站(民族路口) —嶺東三站	06:10	06:10	22:10	22:15	平日往嶺東科技大學 36 班/日 平日往臺中車站 35 班/日 例假日各 30 班
29	臺中監獄—第一廣場 —台中監獄	05:55		16:50		單循環一天 8 班
54	下港尾—樹仔腳	05:55		22:00		平日固定班次雙向各 41 班 例假日固定班次雙向各 24 班
60	坪頂—大智公園(立德東 街)	07:30	06:25	18:25	17:00	固定班次雙向各 5 班
72	仁友停車場 —潭子聯合辦公大樓	06:10		22:10	22:00	平日固定班次雙向各 27 班 例假日固定班次雙向各 24 班
75	臺中榮總—吉星社區	05:32	05:45	22:00		25~30 分一班 20:00 後為固定時刻發車 20:00、21:00、22:00
81	統聯轉運站 —臺中車站-太平	06:20		22:00		固定班次雙向各 24 班
83	捷運文心森林公園站 —仁友停車場	06:40	06:00	21:40	21:00	固定班次雙向各 25 班
89	嶺東科技大學-東門橋	05:15	17:20	06:15	18:45	固定班次雙向各 10 班
107	警察電台 —舊正(烏溪橋頭)	05:15	06:15	17:20	18:45	平日往舊正(烏溪橋頭)13 班/日 平日往黎明新村 14 班/日 例假日往舊正(烏溪橋頭)12 班/日 例假日往黎明新村發車 13 班/日
107 延	警察電台 —舊正社區停車場	10:45	06:10	21:40	18:40	往舊正社區停車場固定班次 6 班/日 往警察電台固定班次 5 班/日
160	高鐵臺中站 —文修停車場	00:15	05:05	23:45		往文修停車場固定班次 36 班/日 往高鐵臺中站固定班次 35 班/日
658	大安濱海樂園— 惠文高中(惠中路)	06:10	04:50	20:10	18:20	固定班次雙向各 18 班
658 副	大安濱海樂園—海墘國 小—惠文高中(惠中路)	06:50	05:20	19:20		固定班次雙向各 10 班
675	龍津高中 —凱旋敦化路口	06:20	05:45	17:20	17:10	平日固定班次雙向各 12 班 例假日固定班次雙向各 6 班

資料來源：本計畫調查彙整（調查時間：113 年 5 月）。

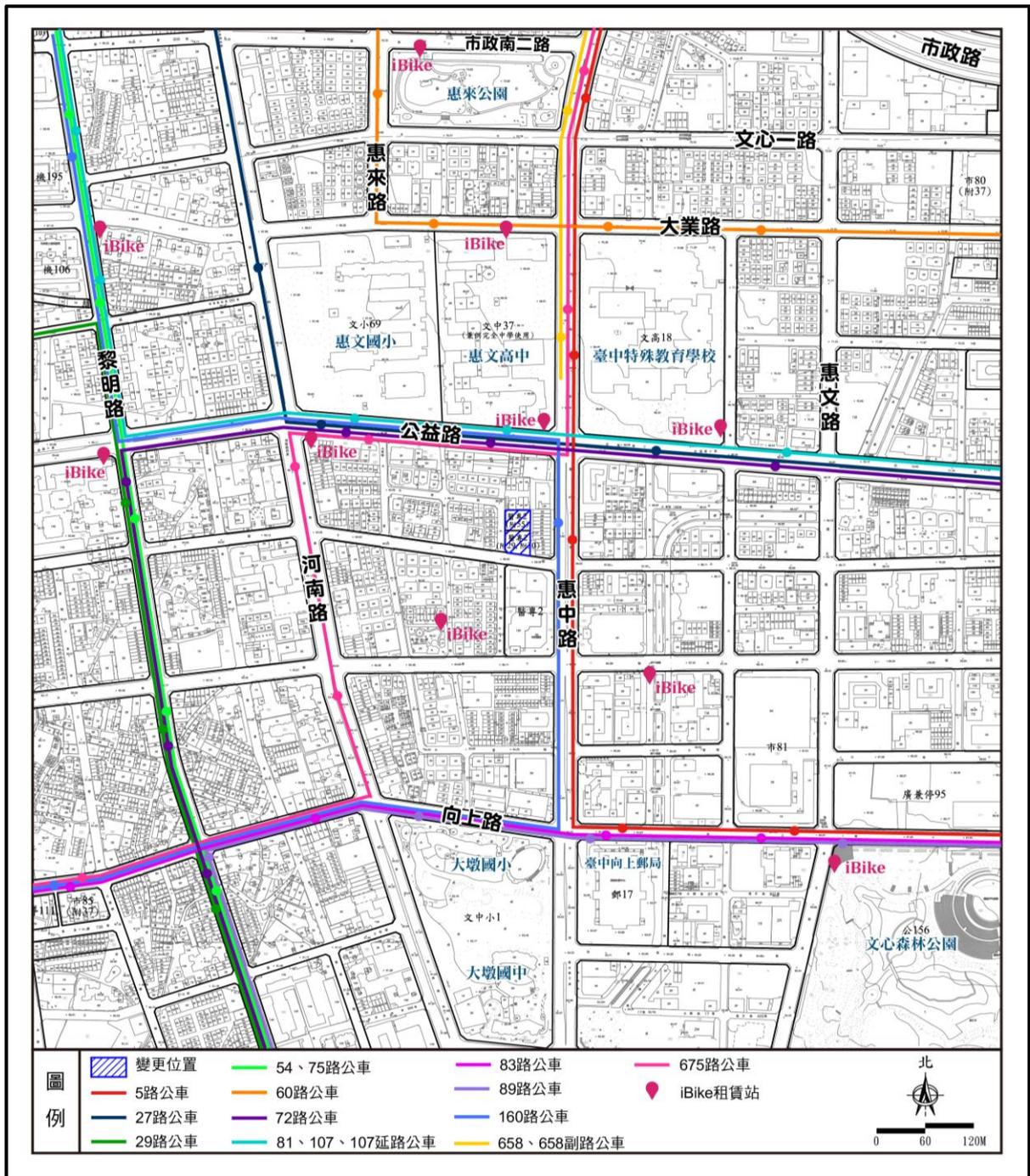


圖 9 周邊公車路線分布示意圖

陸、長期照顧政策及需求分析

一、老年人口與長照設施現況

臺中市已於 110 年邁入高齡社會，至 113 年底，65 歲以上人口數達 474,248 人，佔全市人口 16.58 %，相較於 100 年老年人口增加約 24 萬人，且呈現逐年增加趨勢，預估於 114 年將邁入超高齡社會（65 歲以上老年人口超過 20 %）。隨之而來可預期長照需求人數亦將逐年增加，再加上國內平均餘命亦逐年增加趨勢，本市刻正面臨高齡化浪潮的衝擊。

經統整臺中市 29 個行政區中，已有 25 個行政區 65 歲以上人口大於 14%，更有 5 個行政區超過 20 %。隨著整體社會邁向高齡化、醫療技術的進步、死亡率的降低與慢性病、功能障礙盛行，使得長照人口與需求大幅上升，惟隨著臺中市高齡人口佔比的快速增加，檢視本市住宿型長照機構與床位現況，明顯發現供需嚴重不平衡，詳表 7、表 8 所示。

經分析 113 年本市老年人口、住宿型長照機構與開床數分布概況顯示，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。

二、長照需求推估

依臺中市 113 年長照 2.0 整合型計畫之長照需求人口推估，本市 113 年高達 92,112 人有長照服務需求，服務需求對象以 65 歲以上失能人口 60,951 人最多，因此需打造連續性照顧之高齡友善社會，提供跨團隊服務，整體評估長者認知、行動、營養、用藥、輔具、復健、安寧憂鬱與排泄等功能，解決其他共病與多重用藥，降低住院天數，提供專業及跨團隊整合等，成為照顧長者的重要環節，臺中市 113 年至 115 年長照需求人數推估詳表 9。

表 7 臺中市 113 年老年人口、住宿型長照機構與開床數統計表

行政區	65 歲以上人口數	65 歲以上人口佔比 (%)	住宿型長照機構數	住宿型長照機構開床數	護理之家數	護理之家開床數	開床數總計
中區	4,045	22.59	—	—	2	227	227
東區	14,702	18.92	—	—	4	424	424
南區	19,693	15.48	—	—	3	246	246
西區	22,744	19.97	2	171	2	291	462
北區	29,549	20.58	—	—	4	334	334
西屯區	34,874	14.73	—	—	4	475	475
南屯區	24,077	13.00	—	—	2	148	148
北屯區	46,978	15.11	1	200	2	193	393
豐原區	29,972	18.37	—	—	4	203	203
東勢區	11,504	24.43	—	—	2	126	126
大甲區	13,642	18.38	—	—	2	277	277
清水區	15,929	17.60	—	—	2	198	198
沙鹿區	14,077	14.06	—	—	1	77	77
梧棲區	9,410	15.01	1	82	2	154	236
后里區	9,714	18.22	—	—	1	30	30
神岡區	11,324	17.69	—	—	—	—	0
潭子區	17,009	15.55	—	—	1	447	447
大雅區	13,483	14.16	—	—	2	251	251
新社區	5,265	23.04	—	—	2	143	143
石岡區	3,294	23.74	—	—	1	99	99
外埔區	5,562	18.00	—	—	3	549	549
大安區	3,607	20.27	—	—	—	—	0
烏日區	12,531	15.42	4	464	4	441	905
大肚區	9,983	17.92	—	—	1	79	79
龍井區	11,665	14.76	—	—	—	—	0
霧峰區	12,524	19.77	—	—	2	126	126
太平區	31,499	15.75	—	—	4	299	299
大里區	33,221	15.66	2	337	3	237	574
和平區	2,371	22.25	—	—	—	—	0
臺中市	474,248	16.58	10	1,254	60	6,074	7,328

資料來源：臺中市政府民政局、臺中市政府衛生局暨本計畫彙整。(統計至 113 年 12 月)
<http://demographics.taichung.gov.tw/Demographic/Web/Demographic.aspx>

表 8 臺中市住宿型長照機構床數表

序號	單位名稱	地區	床數
1	永進長照社團法人附設私立善美得綜合長照機構	烏日區	98
2	青松長照社團法人附設臺中市私立烏日青松住宿長照機構	烏日區	200
3	豐盛長照社團法人附設臺中市私立南丁格爾住宿長照機構	烏日區	67
4	青松長照社團法人附設臺中市私立公園青松住宿長照機構	烏日區	99
5	青松長照社團法人附設臺中市私立大里青松住宿長照機構	大里區	240
6	青松長照社團法人附設臺中市私立夏田青松住宿長照機構	大里區	97
7	佳醫長照社團法人附設台中市私立佑全住宿長照機構	西區	92
8	佳恩長照社團法人附設臺中市私立佳醫住宿長照機構	西區	79
9	臺中市立仁愛綜合長照機構(委託佛教慈濟醫療財團法人經營)	北屯區	200
10	財團法人臺中市私立好耆老人長期照顧中心(養護型)附設臺中市私立好耆住宿長照機構	梧棲區	82
合計			1,254

資料來源：臺中市政府衛生局（統計至 114 年 3 月）。

表 9 臺中市 113 年至 115 年長照需求人數推估表

年度	總人口數 (人)	65 歲以上失 能人口數 (A) 註 1	64 歲以下 失能失能 身心障礙 者 (B) 註 2	55 至 64 歲失能原 住民 (C) 註 3	50 歲以 上失智 症者 (D) 註 4	僅 IADL 需協 助之衰弱老 人 (E) 註 5	合計 人數
113	2,869,827	60,951	12,785	832	15,344	2,200	92,112
114	2,879,656	62,963	13,207	859	15,851	2,272	95,152
115	2,888,673	65,041	888	16,374	2,347	13,643	98,292

註：1.65 歲以上人口數×失能率 13.3%。

2. (50-64 歲身心障礙者：男性人口數×長照需要率 17.90%+女性人口數×長照需要率 17.90%) + (未滿 50 歲身心障礙者：男性人口數 × 長照需要率 13.80%+女性人口數×長照需要率 13.80%) (採低推估)。

3.55-64 歲原住民人口數×失能率 13.3%。

4. (50-64 歲人口數×失智症占率 0.1%+65 歲以上人口數×失智症占率 8%) ×失智症者中無 ADLs 障礙比率 41.1%。

5.65 歲以上人口數×衰弱盛行率 0.48% (採低推估)。

資料來源：臺中市國土規劃技術報告(臺中市政府，109 年 12 月)、臺中市政府衛生局 113 年長照 2.0 整合型計畫暨本計畫彙整。

(<https://www.health.taichung.gov.tw/1960540/post>)

柒、變更理由及計畫內容

一、變更理由說明

本案申請變更基地現行都市計畫係屬「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。

為積極配合中央及地方長期照顧政策與地方實際需求，擬於都市計畫規定增加「長期照顧服務」使用項目，未涉及變更土地使用分區，惟因涉及主要計畫附帶條件內容，故應循主要計畫法定檢討變更程序辦理，必要時應依主要計畫之指導，於細部計畫土地使用管制作必要之規定。茲就變更理由說明如下：

- (一) 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，建構全方位且多元連貫的長照服務。
- (二) 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。

二、變更計畫

變更基地座落於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，位屬「臺中市都市計畫主要計畫」範圍之醫療專用區，本案擬於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，涉及調整變更主要計畫附帶條件內容，惟基於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附帶條件有關土地使用限制規定，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；變更計畫內容詳表 10 及圖 10 所示。

表 10 變更內容綜理表

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，座落於大芳街與大二路口東北側。	<p>醫療專用區（醫專 2） （0.0895 公頃）</p> <p>附帶條件（附 29）：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>附帶條件（附 30）：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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.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 	<p>醫療專用區（醫專 2） （0.0895 公頃）</p> <p>附帶條件（附 55）： 臺中市南屯區惠智段 52 及 53 地號開發建築應提送本府都市設計審議委員會審議。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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，建構全方位且多元連貫的長照服務。 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

位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
	<p>管理由林新醫院另訂管理辦法施行)，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>4. 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>5. 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。</p>		<p>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>醫療專用區（醫專 2） （0.0782 公頃）</p> <p>附帶條件（附 55）：</p> <p>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計畫。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。</p> <p>2. 醫療專用區之建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 420%。</p>	<p>醫療專用區（醫專 2） （0.0782 公頃）</p> <p>附帶條件（附 55）： 臺中市南屯區惠智段 52 及 53 地號開發建築應提送本府都市設計審議委員會審議。</p>	

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

註：表列面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

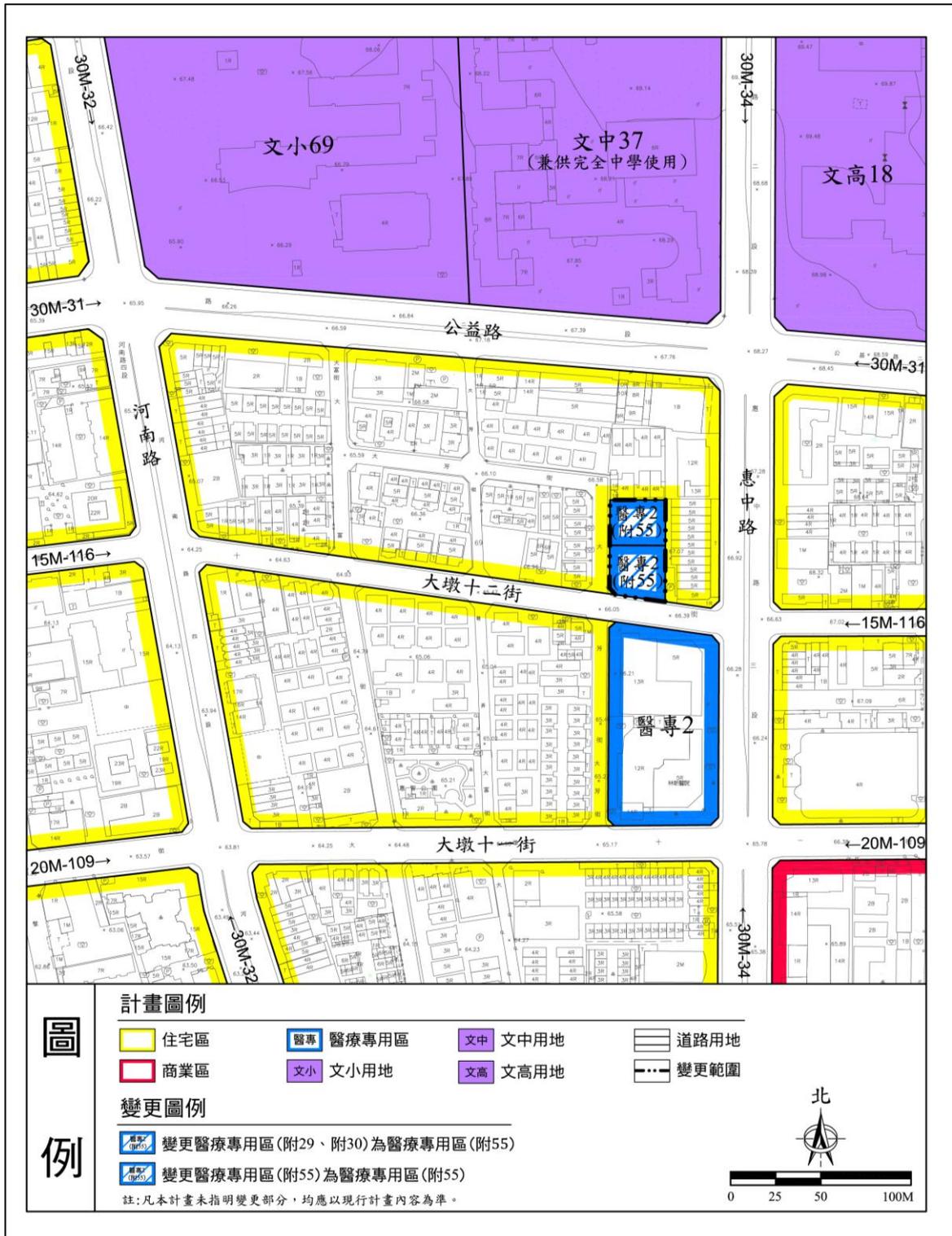


圖 10 變更都市計畫示意圖

捌、實施進度及經費來源

一、建築內容

變更基地座落於臺中市南屯區惠智段 52、53 地號共 2 筆土地，土地登記謄本面積為 1,677.44 平方公尺，建築內容若初步依現行法令規定檢討，預計規劃為地上 12 層樓、地下 4 樓之大樓式建築，並依相關規定留設公共開放空間及停車空間，詳表 11 建築內容一覽表。

表 11 建築內容一覽表

項目		說明	備註
1.土地使用分區		醫療專用區	不涉及變更土地使用分區
2.建蔽率		60%	依申請變更基地之細部計畫土地使用分區管制要點規定。
3.基準容積率		420%	
4.基地面積		1,677.44 平方公尺	
5.建築面積		920.12 平方公尺	
6.容積樓地板面積		8,441.83 平方公尺	
7.樓層數	地上樓層數	預計規劃 12 層樓	1.B1 至 B4 為停車空間及機房 2.1 至 3 樓為幼兒園及托嬰中心 3.4 至 7 樓為住宿型長照機構 4.8 至 12 樓為產後護理之家
	地下樓層數	預計規劃 4 層樓	

資料來源：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。

二、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

(一) 機構業務

- 1.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。
- 2.罹患慢性疾病需長期照護者。
- 3.急性期治療後尚未痊癒，仍需身心復健照顧者。
- 4.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。
- 5.經機構評估適合入住者。

(二) 服務項目

- 1.健康評估：由專任護理師提供健康諮詢服務、心靈療育課程及完善的健康管理服務，並定期給予身、心、靈、社會、環境的健康評估。
- 2.健康計畫：依身體狀況量身打造個人專屬的養生健康計畫、共同規劃預防及延緩失能照護計畫。
- 3.健康促進：定期安排樂齡學堂、健康講座、養生諮詢、生活照顧、疫苗接種、身體健康檢查、體適能檢測，並安排適當活動，以促進生活經驗交流、身體健康保養、心靈能量補給、增進肢體活力。
- 4.健康維護：提供林新體系醫療服務、用藥諮詢、營養諮詢、慢性病管理、輔具申請等服務。
- 5.健康復能：由護理人員及照服員依照住民之失能狀況，評估住民現存的活動功能，安排於日常生活活動中鼓勵及協助住民執行復能。
- 6.緊急救護：定期舉辦救護訓練，提高員工救護知能，緊急後送以林新醫院為後盾。

三、預定開發時程

變更基地範圍為臺中市南屯區惠智段 52、53 地號共 2 筆土地，預定開發時程自本計畫公告發布實施日起算，預計完成期限為 119 年底，詳如表 12 所示。

表 12 預定開發期程表

項目 \ 時程	115 年				116 年				117 年				118 年				119 年			
	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季
申請建照及都市設計審查作業																				
施工作業																				
申請使用執照及開業執照作業																				

- 註：1.實際實施期程自本計畫公告發布實施日起算。
 2.本案應於都市計畫發布實施後 2 年內完成建築執照申請，否則應依法定程序回復原計畫。
 3.表列各項目實施時程，應依臺中市政府行政程序及核准內容酌予調整。

四、實施進度及經費

本案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，應於都市計畫發布實施後 2 年內完成建築執照申請，否則應依法定程序回復原計畫；開發案所需經費包括土地取得成本、興建成本、建築設計費用、醫療儀器設備及其他設備支出、管理及利息支出等，由申請人自行籌措所需資金，其實施進度及經費詳如表 13 所示。

表 13 實施進度及經費表

項目	面積(m ²)	開關經費(萬元)	主辦單位	預定完成期限	經費來源
醫療專用區	1,677.44	22,700	林億實業股份有限公司	依預定開發期程表所列進度完成	申請人自行籌措所需資金

- 註：表列開關經費包括土地取得成本、興建成本、建築設計費用、醫療儀器設備及其他設備支出、管理及利息支出等，實際費用仍應以實際開當時之利率及物價水準計算為準。

附件一 土地變更同意書

土地變更同意書

林 [REDACTED] 同意將所持有之臺中市南屯區惠智段 52、53 地號等 2 筆土地之全部範圍，由林新醫療社團法人依都市計畫法規定申辦都市計畫變更作業相關事宜，特此立書面證明。

立同意書人（土地所有權人）：

土地所有權人	統一編號	地址	電話	簽章
[REDACTED]	[REDACTED]	臺中市西屯區 [REDACTED] [REDACTED]	04- [REDACTED]	[REDACTED]

中華民國 114 年 4 月 28 日



附件二 臺中市政府同意依都市計畫法第 27 條第 1 項 4 款規定
辦理個案變更都市計畫核准函

正本

發文方式：紙本郵寄

檔 號：

保存年限：

法 113009

臺中市政府 函

408346

臺中市南屯區惠中路三段36號B1樓

地址：420206臺中市豐原區中興路136號

承辦人：約用人員 陳萱

電話：04-25265394#6027

傳真：04-2527-1325

電子信箱：hbtc00704@taichung.gov.tw

受文者：林新醫療社團法人

發文日期：中華民國113年5月21日

發文字號：府授衛照字第1130135085號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴法人申請本市南屯區惠智段52、53地號土地籌設「林新醫療社團法人附設臺中市私立林新卿雲住宿長照機構」一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依據貴法人112年11月9日林新法人字第1120000011號函、本府都市發展局113年2月29日中市都計字第1130041037號函、113年4月8日中市都計字第1130072323號函、內政部國土管理署113年4月1日國署都字第1131048815號函、本府113年3月15日府授衛照字第1130067629號函及113年4月15日府授衛照字第1130095597號函辦理。
- 二、依據本府都市發展局113年2月29日中市都計字第1130041037號函，本府95年2月22日公告發布「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」，及市府110年6月25日公告發布「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」，南屯區惠智段53地號土地自「住宅區」，變更為「醫療專用區」，附帶條件僅限作「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，未包含長照機構，先予敘明。
- 三、另依據本府都市發展局113年4月8日中市都計字第1130072323號函，旨案經內政部國土管理署函復說明(略以)

：「...擬增加住宿長照機構之使用部分，已涉及主要計畫附帶條件內容，自應循主要計畫法定檢討變更程序辦理，必要時應依主要計畫之指導，擬定細部計畫針對土地使用管制、都市設計準則及其他事項作必要之規定，以資完備。」，仍請依上述說明內容辦理。本府已於113年4月15日府授衛照字第1130095597號函文貴法人在案。

- 四、考量高齡化情形日益嚴重，本市住宿機構床位需求持續增加，補足床位數刻不容緩，本府同意本案依都市計畫法第27條規定辦理個案變更。
- 五、請貴法人依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理個案變更後，再行送件申請籌設附設臺中市私立林新卿雲住宿長照機構。

正本：林新醫療社團法人

副本：本府衛生局長期照護科

市長 盧秀燕

附件三 衛生福利部設立核准函

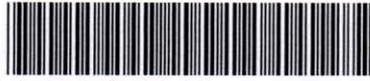
正本

檔 號：
保存年限：法112033

衛生福利部 函

地址：115204 臺北市南港區忠孝東路6段488號
聯絡人：羅郁婷
聯絡電話：(02)8590-6666 分機：7365
傳真：(02)8590-7088
電子郵件：mdting@mohw.gov.tw

408



台中市南屯區惠中路36號

受文者：林新醫療社團法人

發文日期：中華民國112年8月22日
發文字號：衛部醫字第1120027811號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：所請附設臺中市私立林新卿雲住宿長照機構一案，本部許可，並請依說明段辦理，請查照。

說明：

- 一、依醫療法第31條第3項及第4項規定，兼復貴法人112年8月7日林新法人字第1120000009號函。
- 二、有關旨揭機構之設立條件、程序及其他相關事項，請應依各該相關法規之規定辦理。
- 三、本案涉及組織章程變更，請俟機構設立後，依醫療法第51條、同法施行細則第38條規定辦理相關事宜。

正本：林新醫療社團法人
副本：臺中市政府

部長 薛瑞元

附件四 土地登記謄本

土地登記第一類謄本(所有權個人全部)
南屯區惠智段0053-0000地號

列印時間:民國113年03月28日14時18分
中興地政事務所 主任:林建伸
興謄字第002976號
資料管轄機關:臺中市興地政事務所

頁次:000001
本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
列印人員:吳亭潤
謄本核發機關:臺中市興地政事務所

土地標示部

登記日期:民國094年08月08日
面積:****782.32平方公尺

登記原因:合併

使用分區:(空白)

使用地類別:(空白)

民國113年01月公告土地現值:**144,000元/平方公尺

地上建物建號:共0棟

其他登記事項:重劃前:潮洋段94-47, 94-48, 94-57地號

合併自:54地號

因分割增加地號:53-1, 53-2, 53-3, 53-4, 53-5, 53-6, 53-7地號

合併自:53-1至53-7地號

本謄本未申請列印地上建物建號,詳細地上建物建號以登記機關登記為主

土地所有權部

(0001)登記次序:0012

登記日期:民國094年08月03日

登記原因:買賣

原因發生日期:民國094年07月11日

所有權人:林

統一編號:97241130

住址:臺中市西屯區

權利範圍:全部*****1分之1*****

權狀字號:094中興字第022250號

當期申報地價:113年01月 ***12,960.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價

094年07月 ***25,000.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍:全部*****1分之1*****

其他登記事項:(空白)

本謄本僅係所有權個人全部節本,詳細權利狀態請參閱全部謄本
(本謄本列印完畢)

- ※注意:一、本謄本之處理及利用,申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
二、前次移轉現值資料,於課徵土地增值稅時,仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第一類謄本(所有權個人全部)
南屯區惠智段0052-0000地號

列印時間:民國113年03月28日14時18分
中興地政事務所 主任:林建伸
興謄字第002976號
資料管轄機關:臺中市中興地政事務所

頁次:000001
本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
列印人員:吳亭潤
謄本核發機關:臺中市中興地政事務所

土地標示部

登記日期:民國082年04月28日
面積:****895.12平方公尺
使用分區:(空白)
民國113年01月公告土地現值:**144,000元/平方公尺
使用地類別:(空白)
地上建物建號:共0棟
其他登記事項:重劃前:三塊厝段18,21,21-1地號

登記原因:土地重劃

本謄本未申請列印地上建物建號,詳細地上建物建號以登記機關登記為主

土地所有權部

(0001)登記次序:0003
登記日期:民國109年07月10日
原因發生日期:民國109年06月12日
所有權人:林 [REDACTED]
統一編號:97241130
住址:臺中市西屯區 [REDACTED]

登記原因:買賣

權利範圍:全部*****1分之1*****
當期申報地價:113年01月 **12,960.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價
109年06月 **136,000.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍:全部*****1分之1*****

權狀字號:109中興土字第019023號

相關他項權利登記次序:0002-000
其他登記事項:(空白)

土地他項權利部

(0001)登記次序:0002-000
收件年期:民國090年
登記日期:民國090年02月16日
權利人:台灣銀行股份有限公司
住址:台北市重慶南路一段120號
債權額比例:全部*****1分之1*****
擔保債權總金額:新台幣204,000,000元正
存續期間:自民國090年02月15日至民國120年02月15日
清償日期:依照各個契約約定
利息(率):依照各個契約約定
遲延利息(率):依照各個契約約定
違約金:依照各個契約約定
債務人及債務額比例:[REDACTED]

權利種類:最高限額抵押權
字號:空白字第058170號
登記原因:設定

權利標的:所有權
標的登記次序:0003
設定權利範圍:全部*****1分之1*****
證明書字號:097中興字第010232號
設定義務人:林仁卿、陳雲娥
其他登記事項:(空白)

本謄本僅係所有權個人全部節本,詳細權利狀態請參閱全部謄本
(本謄本列印完畢)

- ※注意:一、本謄本之處理及利用,申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
二、前次移轉現值資料,於課徵土地增值稅時,仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

附件五 地籍圖謄本

地籍圖謄本

中興電謄字第230262號

土地坐落：臺中市南屯區惠智段52,53地號共2筆



本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北



資料管轄機關：臺中市興地政事務所

本謄本核發機關：臺中市興地政事務所

中華民國 113年05月22日08時56分

主任：林建伸



比例尺：1/1000

原比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由睿誼工程顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：VBHHCOLT*，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

變更臺中市都市計畫主要計畫

(醫療專用區【附 29、附 30 及附 55】附帶條件調整) 書

業 務 承 辦 人 員	
業 務 單 位 主 管	

擬定機關：臺中市政府

規劃單位：睿誼工程顧問股份有限公司

編訂時間：中華民國 115 年 1 月