

# 臺中市都市計畫委員會第 32 次會議紀錄

一、開會時間：中華民國 103 年 4 月 18 日下午 2 時 30 分

二、開會地點：臺灣大道市政大樓文心樓 801 會議室

三、主持人：黃主任委員國榮(沐副主任委員桂新代理)

(依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。)

記錄彙整：馬惠玲

四、出席委員：(詳會議簽到簿)。

五、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)。

六、確認上次會議紀錄(第 31 次)及執行情形

決定：

除「擬定大里都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)案」附表一土地使用分區管制要點(增)修訂條文對照表住宅區及商業區規定部分文字重複之處，照修正內容(如下表)通過，其餘准予備查。

土地使用分區管制要點(增)修訂條文對照表(1030418)

市都委會第31次會議決議					修正條文				
修正通過。					修正通過。				
修正事項：					修正事項：				
使用分區	建蔽率(%)		容積率(%)	上限容積率(%)	使用分區	建蔽率(%)		容積率(%)	上限容積率(%)
住宅區	60	臨接未達 15 公尺計畫道路 <del>共</del> 干	180	<u>270</u>	住宅區	60	臨接未達 15 公尺計畫道路 <del>共</del> 干	180	<u>270</u>
		臨接 15 公尺以上 <del>(含 15 公尺)</del> 計畫道路以上縱深 30 公尺以內	240	<u>360</u>			臨接 15 公尺以上 <del>(含 15 公尺)</del> 計畫道路 <del>共</del> 干以上縱深 30 公尺以內	240	<u>360</u>
理由： 文字修正。					理由： 文字修正。				

市都委會第31次會議決議					修正條文				
修正通過。 修正事項：					修正通過。 修正事項：				
使用分區	建蔽率 (%)		容積率 (%)	上限容積率 (%)	使用分區	建蔽率 (%)		容積率 (%)	上限容積率 (%)
商業區	80	臨接人行廣場或未達15公尺計畫道路以下	320	480	商業區	80	臨接人行廣場或未達15公尺計畫道路以下	320	480
		臨接15公尺以上(含15公尺)計畫道路以上縱深30公尺以內	480	720			臨接15公尺以上(含15公尺)計畫道路 <del>以上</del> 縱深30公尺以內	480	720
理由： 文字修正。					理由： 文字修正。				

七、討論案件：

第一案：變更豐原都市計畫（廣場用地（廣5）為停車場用地）案

第二案：變更大甲都市計畫(配合溫寮溪治理基本計畫)案

第三案：變更台中市都市計畫（台中工業區及工業住宅社區）（三期工業區尚未徵收整體開發地區）細部計畫案再提會討論

第四案：變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫(部分農業區為體育場用地及道路用地、部分墓地用地為體育場用地、道路用地及綠地用地)案再提會討論

第五案：有關「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(部分零星工業區為住宅區)案暨擬定臺中市都市計畫（南屯區寶山段1032等地號住宅區）細部計畫案」擬依都市更新條例辦理變更，其辦理程序疑義，提請討論。

第六案：本市都市計畫整體開發地區單元一至單元十四細部計畫之土地使用分區管制要點有關完整街廓整體開發定義疑義。

八、散會：下午6時15分。

討論事項	第一案	所屬行政區	臺中市豐原區
案由	變更豐原都市計畫(廣場用地(廣5)為停車場用地)案		
說明	<p><b>一、計畫緣起</b></p> <p>臺中市政府交通局為配合「臺中市豐原區軟埤坑溪、葫蘆墩圳(東汴幹道)及早溪環境營造計畫」,解決該計畫執行後短缺之 522 停車格位,於臺中市豐原區「廣 5」用地(豐原後火車站旁,東臨東勢路一段,西臨東仁街)興建立體停車場。依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第三條附表規定,廣場用地僅可於地下作停車場使用,無法解決葫蘆墩圳開蓋後延伸的停車需求,因此有辦理本案之需要。</p> <p><b>二、擬定機關：臺中市政府</b></p> <p><b>三、法令依據</b></p> <p>(一)都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>(二)臺中市政府 102 年 11 月 26 日府授交停規字第 1020229649 號函。</p> <p><b>四、變更位置</b></p> <p>本案「廣 5」用地屬「豐原都市計畫」範圍,坐落在豐原後火車站旁,東臨豐勢路一段,西臨東仁街。「廣 5」計畫面積為 1.00 公頃變更為停車場用地。變更位置詳圖 1,變更範圍詳圖 2。</p> <p><b>五、變更內容明細</b></p> <p>配合臺中市政府交通局因短缺停車格位需設置停車場,及東仁街銜接豐勢路一段、豐陽路之需求,將位於臺中市豐原區「廣 5」用地,變更為停車場用地,供設置停車場使用,詳見表 1 主要計畫變更內容明細,表 2 為變更前後土地使用面積對照表,圖 3 變更計畫示意圖。</p> <p><b>六、實施進度及經費</b></p> <p>變更範圍內之土地大部分為公有土地,以公地撥用方式取得;少部分為私有土地,以徵購方式取得;另開闢經費將由臺中市公有停車場基金預算支應,實施進度及經費如表 3 所示。</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:自民國 103 年 2 月 27 日起 30 天。</p> <p>(二)公開說明會:民國 103 年 3 月 13 日上午 10 時整假豐原區公所舉行。</p> <p>(三)人民及團體陳情意見:公開展覽期間人民及團體陳情意見共計 0 案。</p> <p><b>八、業務單位初核意見:</b></p> <p>本案辦理停車場整體規劃設計時,應考量原有交通系統、火車前後站串聯動線及景觀衝擊等事項,並納入計畫書中敘明。</p>		

市 都 委 會 決 議	<p>本案除依業務單位初核意見及下列意見修正外，其餘照案通過。</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1.本案應先送本府都市設計審議委員會審議。</li><li>2.本案實施進度及經費部分，請依實際需求修正。</li></ol>
----------------------------	---

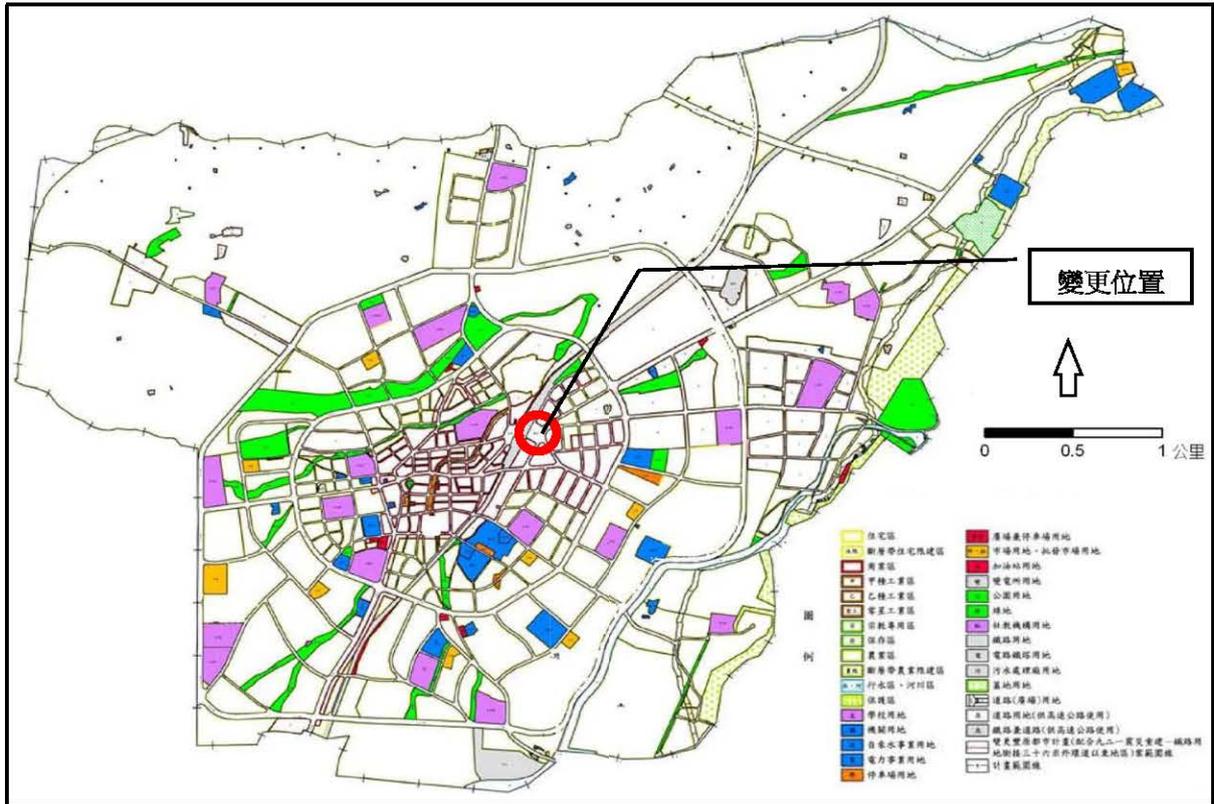


圖 1 變更位置示意圖

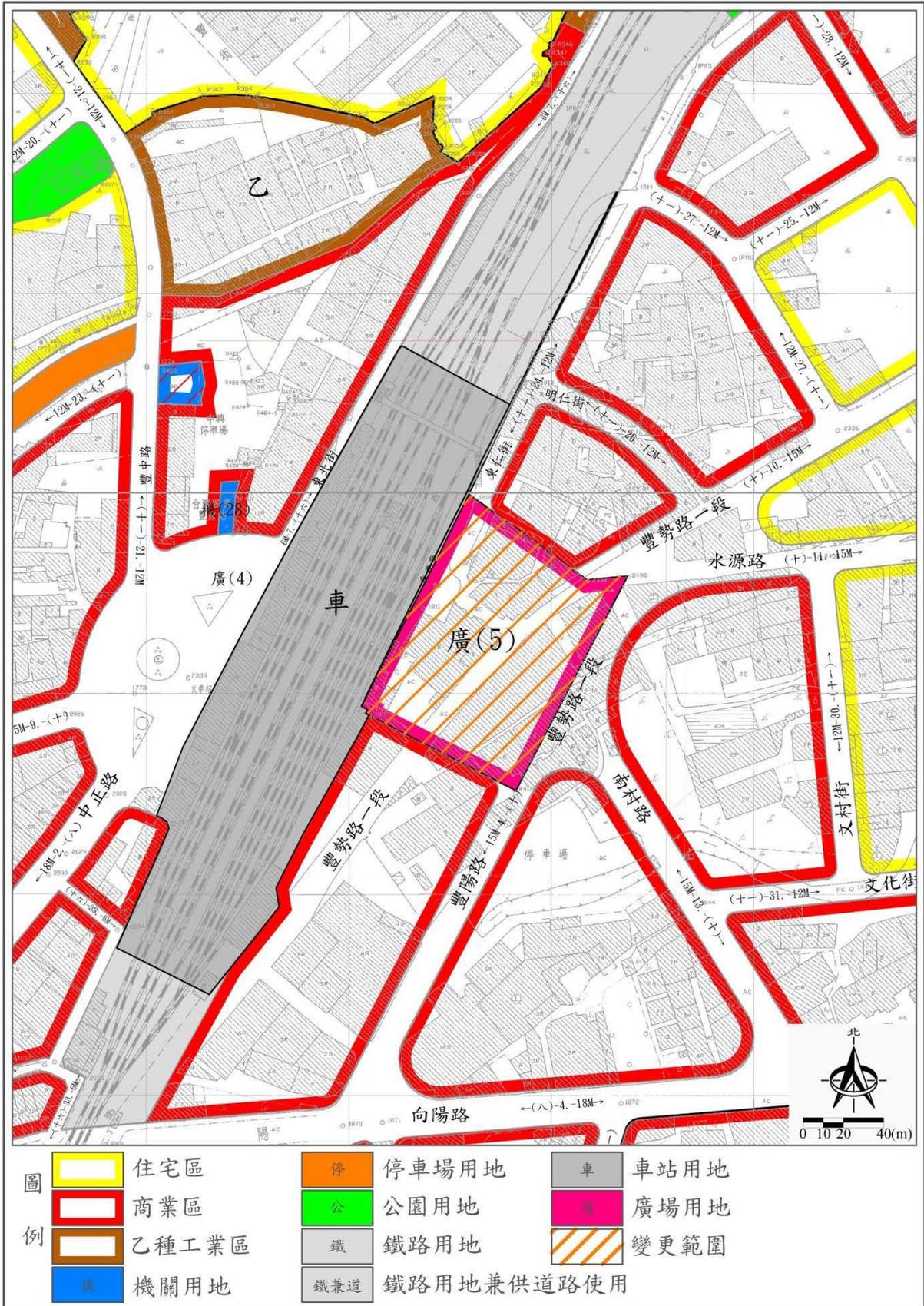


圖 2 變更範圍示意圖

表 1 變更豐原都市計畫（廣場用地(廣 5)為停車場用地）變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
		原計畫	新計畫		
1	豐原火車站後側	廣場用地 (廣 5) (1.00 公頃)	停車場 用地 (1.00 公頃)	1.解決「臺中市豐原區軟埤坑溪、葫蘆墩圳及早溪環境營造計畫」執行後短缺之 522 停車格位的停車需求。 2.因應「台鐵都會區捷運化」所增加旅客之停車需求。 3.都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二十二條規定停車場用地面積於超過十萬人口者，以不低於商業區面積之百分之十二為準。	照案通過。

註：表內面積應以依據核定圖實際分割測量面積為準。

表 2 變更前後土地使用面積對照表

項目	現行計畫面積 (公頃)	本次變更增減 面積(公頃)	變更後計畫 面積(公頃)	估計畫總面 積比例(%)	
土地 使用 分區	住宅區	514.29	514.29	23.41%	
	斷層帶住宅限建區	6.14	6.14	0.28%	
	商業區	76.11	76.11	3.46%	
	甲種工業區	63.84	63.84	2.91%	
	乙種工業區	83.67	83.67	3.81%	
	零星工業區	4.41	4.41	0.20%	
	宗教專用區	0.96	0.96	0.04%	
	保存區	0.54	0.54	0.02%	
	行水區	18.86	18.86	0.86%	
	保護區	36.90	36.90	1.68%	
	農業區	931.11	931.11	42.38%	
	斷層帶農業限建區	7.91	7.91	0.36%	
	河川區	11.36	11.36	0.52%	
	小計	1,756.10	1,756.10	79.93%	
公共 設施 用地	機關用地	28.56	28.56	1.30%	
	社教機構用地	0.15	0.15	0.01%	
	文小用地	30.03	30.03	1.37%	
	文中用地	21.01	21.01	0.96%	
	文高用地	13.39	13.39	0.61%	
	公園用地	48.65	48.65	2.21%	
	綠地	21.78	21.78	0.99%	
	批發市場用地	0.81	0.81	0.04%	
	市場用地	9.22	9.22	0.42%	
	停車場用地	3.68	+1.00	4.68	0.21%
	廣場兼停車場用地	1.58		1.58	0.07%
	廣場用地	2.06	-1.00	1.06	0.05%
	變電所用地	3.52		3.52	0.16%
	變電所用地(兼道路)	0.19		0.19	0.01%
	電路鐵塔用地	0.81		0.81	0.04%
	加油站用地	0.57		0.57	0.03%
	鐵路用地	23.67		23.67	1.08%
	道路用地	204.62		204.62	9.31%
	鐵路用地兼供道路用地	0.74		0.74	0.03%
	殯儀館用地	6.45		6.45	0.29%
	墓地用地	8.09		8.09	0.37%
污水處理廠用地	8.71		8.71	0.40%	
自來水事業用地	0.39		0.39	0.02%	
電力事業用地	2.16		2.16	0.10%	
小計	440.84		440.84	20.07%	
合計	2,196.94		2,196.94	100.00%	

註：表內面積應以依據核定圖實際分割測量面積為準。

# 變更豐原都市計畫 (廣場用地(廣5)為停車場用地)圖

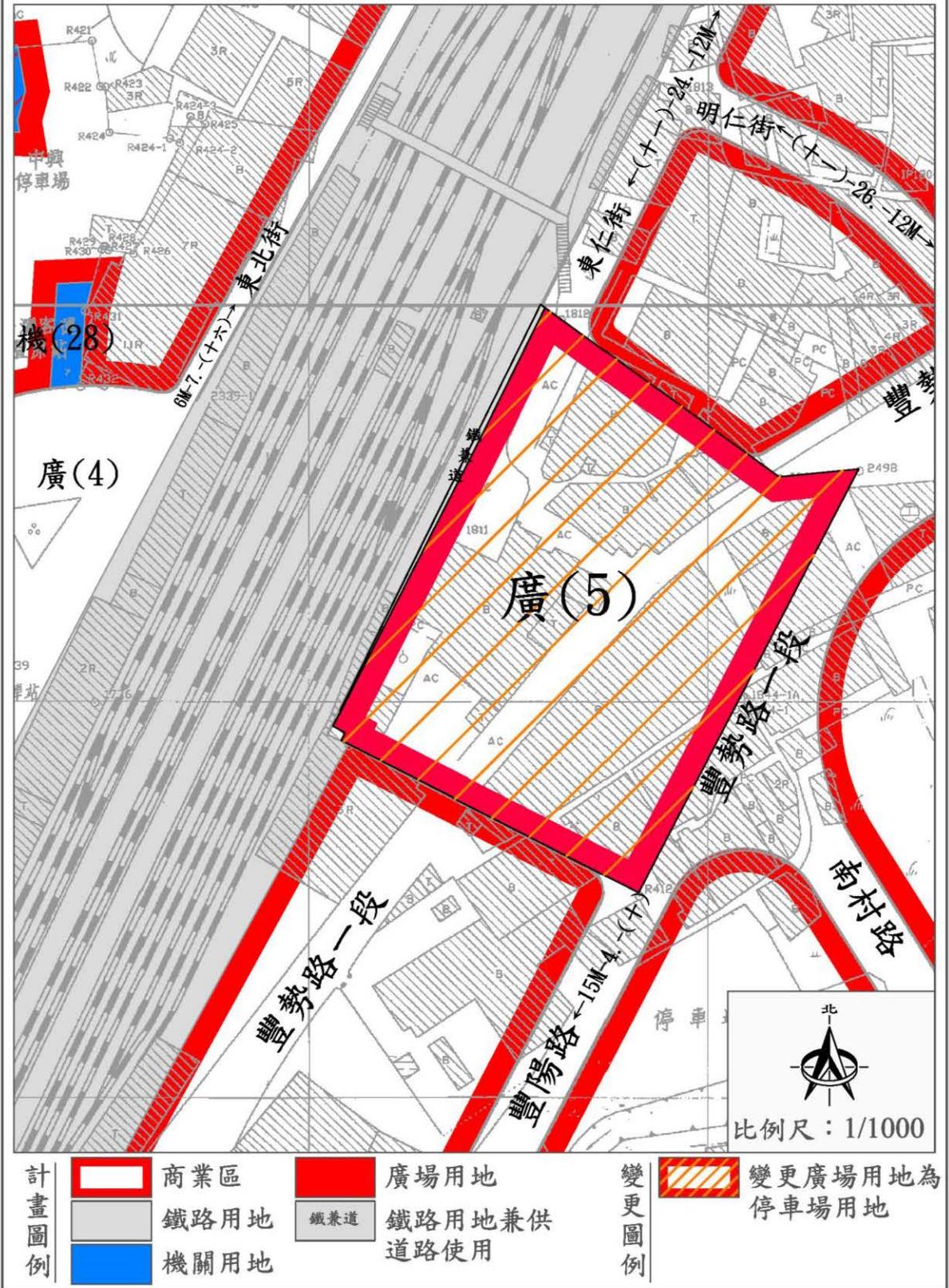
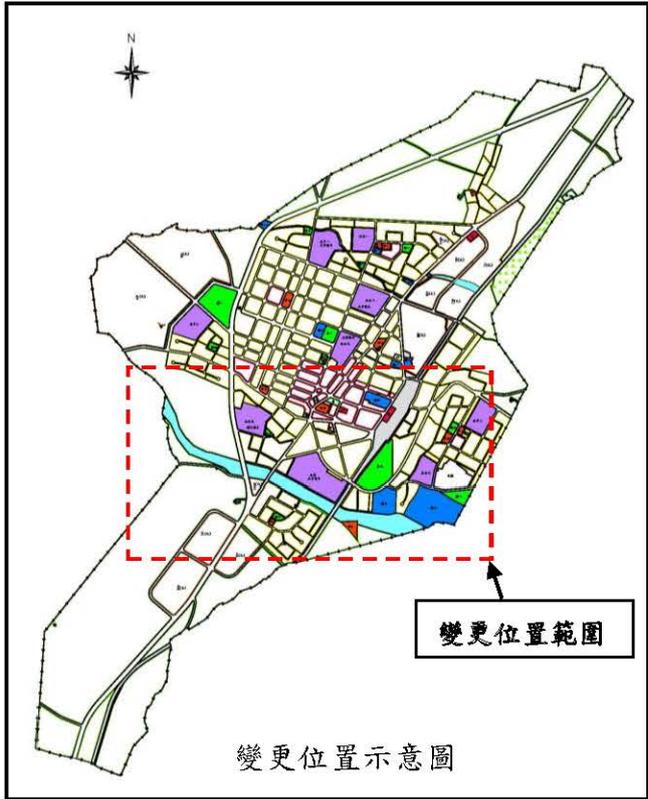


圖 3 變更計畫示意圖

表 3 實施進度及經費表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式			開闢經費(單位：百萬元)			主辦 單位	預定 完成 期限	經費 來源
		公地 撥用	徵購	協議 價購	土地徵 購及地 上物補 償費	整地及 工程費	合計			
停車場 用地	1.00	V	V	V	5.00	1200.00	1205.00	臺中 政府	104 年 12 月	臺中 市公 有停 車場 基金
		公地 部分	私有地 部分							

討論事項	第二案	所屬行政轄區	臺中市大甲區、大安區
案由	變更大甲都市計畫(配合溫寮溪治理基本計畫)案		
說明	<p><b>一、計畫緣起</b></p> <p>溫寮溪區域淹水主要受溫寮溪汛期洪水位暴漲影響，部分內水無法排入溫寮溪，以及部分地區河道通水斷面不足，造成溫寮溪出海口附近及松雅社區等淹水，為解決淹水問題，原臺中縣政府已於 96 年度辦理「易淹水地區水患治理計畫」第 1 階段實施計畫—市管河川溫寮溪水系規劃報告，並於民國 100 年 11 月 30 日業經經濟部水利署召開審查工作小組第 37 次會議決議「審查同意」，爰此，辦理本治理基本計畫。</p> <p>有關溫寮溪水系治理計畫工程用地取得需要，涉及「大甲都市計畫」部分，需先行辦理都市計畫變更，為求時效，循個案變更之程序辦理個案變更作業。</p> <p><b>二、法令依據</b></p> <p>(一) 都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>(二) 臺中市政府 102 年 07 月 05 日府授水工字第 1020120072 號函。</p> <p><b>三、變更位置及範圍</b></p> <p>本案計畫範圍位於大甲都市計畫區內，詳附圖所示。</p> <p>變更位置為都市計畫範圍內溫寮溪流域，配合「台中市市管河川溫寮溪治理基本計畫」用地取得，辦理排水治理工程都市計畫個案變更。詳圖。</p> <p><b>四、變更計畫內容</b></p> <p>有關變更內容詳計畫書、圖。</p> <p><b>五、公開展覽及公開說明會</b></p> <p>(一) 公開展覽：自民國 103 年 2 月 14 日起 30 天。</p> <p>(二) 公開說明會：訂於民國 103 年 3 月 5 日上午 10 時假大甲區公所簡報室及民國 103 年 3 月 5 日下午 2 時假大安區公所 2 樓會議室舉行。</p> <p>(三) 人民及團體陳情意見：計 9 件，詳人民或團體陳情意見綜理表。</p>		



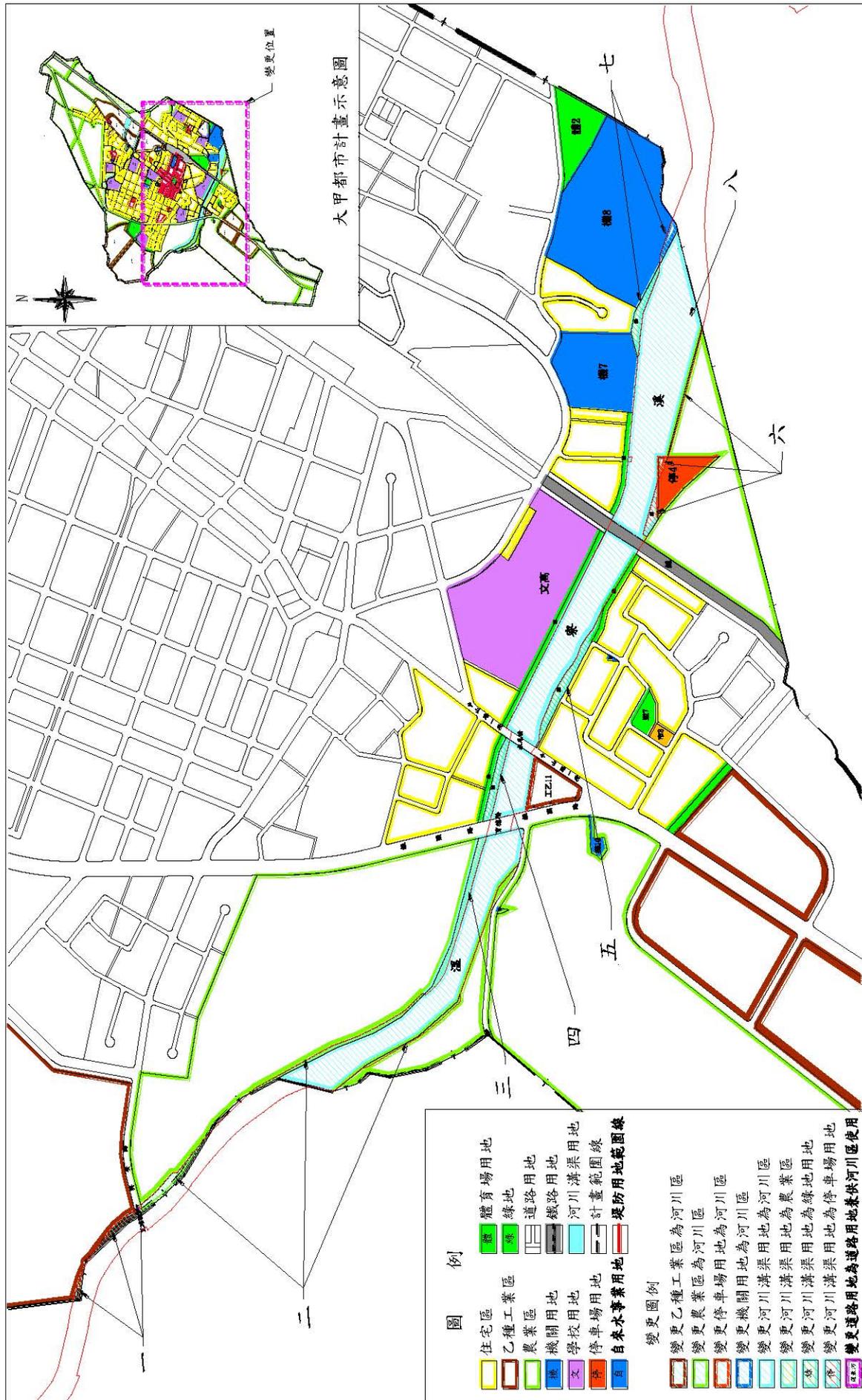
市  
都  
委  
會  
決  
議

- 1.請水利局檢討及補充本次河川治理所需必要用地範圍等詳細資料後再提大會審議。
- 2.有關劃出河川區範圍土地應如何調整一節，請水利局、建設局及都市發展局共同研商檢討。

表 1 變更大甲都市計畫（配合配合溫寮溪治理基本計畫）案變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
		原計畫 (面積)	新計畫 (面積)		
一	計畫範圍西側興安路西側右岸	乙種工業區 (0.1547ha) 道路用地 (0.0127ha)	河川區 (0.1547ha) 道路用地兼供河川區 使用 (0.0127ha)	配合「臺中市管河川溫寮溪治理基本計畫」之河川堤防用地範圍線內涉及大甲都市計畫區內用地取得辦理變更。	
二	計畫範圍西側溫寮溪經國路與興安路段間	農業區 (0.5538ha)	河川區 (0.5538ha)	配合「臺中市管河川溫寮溪治理基本計畫」之河川堤防用地範圍線內涉及大甲都市計畫區內用地取得辦理變更。	
三	計畫範圍西側溫寮溪經國路西側右岸	河川溝渠用地 (0.3420ha)	農業區 (0.3420ha)	1. 配合「臺中市管河川溫寮溪治理基本計畫」之河川堤防用地範圍線內涉及大甲都市計畫區內用地取得辦理變更。 2. 原計畫河川溝渠用地位於河川用地範圍線外部分併鄰近使用分區。	
四	計畫區中段溫寮溪經國路與中山路段間	河川溝渠用地 (0.2492ha)	綠地用地 (0.2492ha)	1. 配合「臺中市管河川溫寮溪治理基本計畫」之河川堤防用地範圍線內涉及大甲都市計畫區內用地取得辦理變更。 2. 原計畫河川溝渠用地位於河川用地範圍線外部分併鄰近使用分區。	
五	計畫區中段溫寮溪中山路東側左岸	河川溝渠用地 (0.4001ha)	綠地用地 (0.4001ha)	1. 配合「臺中市管河川溫寮溪治理基本計畫」之河川堤防用地範圍線內涉及大甲都市計畫區內用地取得辦理變更。 2. 原計畫河川溝渠用地位於河川用地範圍線外部分併鄰近使用分區。	

編號	變更位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
		原計畫 (面積)	新計畫 (面積)		
六	計畫範圍東側 溫寮溪縱貫鐵 路東側左岸	河川溝渠用地 (0.1482ha)	停車場用地 (0.1482ha)	1. 配合「臺中市管河川 溫寮溪治理基本計畫 」之河川堤防用地範 圍線內涉及大甲都市 計畫區內用地取得辦 理變更。 2. 原計畫河川溝渠用地 位於河川用地範圍線 外部分併鄰近使用分 區。	
		停車場用地 (0.0432ha) 農業區 (0.0637ha)	河川區 (0.1069ha)		
七	計畫範圍東側 溫寮溪縱貫鐵 路東側右岸	機關用地 (0.0996ha) 河川溝渠用地 (0.2345ha)	河川區 (0.0996ha) 綠地用地 (0.2345ha)	1. 配合「臺中市管河川 溫寮溪治理基本計畫 」之河川堤防用地範 圍線內涉及大甲都市 計畫區內用地取得辦 理變更。 2. 原計畫河川溝渠用地 位於河川用地範圍線 外部分變更為綠地以 符實際。	
八	計畫區內溫寮 溪	河川溝渠用地 (12.5528ha)	河川區 (12.5528ha)	1. 配合「臺中市管河川 溫寮溪治理基本計畫 」之河川堤防用地範 圍線內涉及大甲都市 計畫區內用地取得辦 理變更。 2. 依 92 年 12 月 26 日內 政部台內營字第 0920091568 號及經濟 部經水字第 09202616140 號聯銜函 辦理會勘認定(詳附 件 2)。	



變更大甲都市計畫 (配合溫寮溪治理基本計畫) 示意圖

表 2 變更大甲都市計畫(配合溫寮溪治理基本計畫)案公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會決議
1	莊○初、莊○丹 大甲區新美段 382、385-1 地號	為符合土地整體使用之完整性。	本人建議臺中市大甲區新美段 382、385-1 地號之小部分座落在水利局河川用地上的土地，期與水利局臺中市大甲區新美段 384 地號不需使用到的河川用地，做土地同等面積交換使用，以減少徵收等作業及保留本人現有使用區域建設之完整性。	
2	李○鴻議員 變四案	變更大甲都市計畫(配合溫寮溪治理基本計畫)案，編號 4 計畫區中段溫寮溪經國路與中山路段間，原計畫河川溝渠用地(0.2492ha)變更為綠地用地(0.2492ha)，因現況變更區域外之部分綠地已供道路使用且該路段後續可能規劃供道路使用。	建議編號 4 變更為道路用地以符實際。	
3	黃○仁 第四案溫寮溪經國路與中山路段間	原本綠地為現有道路(多為私人土地)如道路現有使用變更為綠地，沿路居民如何進出。	請作整體規劃現有狀況評估。	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會決議
4	黃○國 義水段 664、664-3、664-4 等地號	<p>1. 陳情人於義水段 664、664-3、664-4 生活已好幾十年，如此未經同意之變更，已嚴重影響到陳情人之生計。</p> <p>2. 溫寮溪育德橋等河溝距路面數十公尺，本地居民於在此地生活幾十年從未遇過水患，於此何來計畫中所欲改善之淹水問題。</p> <p>3. 臺中市政府管理河川溫寮溪系統治理計畫，政府如有心欲加以整治，理應將國家資源做更妥善之分配，於真正需要地區加強方致發揮整治效率，體民所苦者應加強重點堤岸防護，而非強行將之變更為河川用地，不僅徒增民眾困擾，亦對民眾生計造成妨礙，（行政程序法第 7 條第二項、比例原則）如此應非政府施政之美意。此等施政罔顧人民實際需求，亦是浪費國家納稅人之稅捐。</p> <p>4. 政府施政應公開、透明、不擾民生計為原則，即使舉辦說明會，亦應公開通知相關居民前往參與共同討論而非私下進行。民國 100 年 11 月 30 日經濟部水利署召開審查工作小組，並於第 37 次會議決議「審查同意」。試問？有否多數居民均皆到場參與、簽名？既為「公開說明會」應是透明公開化，而非採「黑箱作業」方式逼迫人民就範。（行政程序法第 4 條、第 107 條、第 164 條）</p>	<p>1. 請停止變更現有地目為河川用地，現成房屋物毀損之。</p> <p>2. 政府施政一再變更，民國 77 年第一次登記本區為國有地，現又欲變更地目為河川用地，陳情人為老榮民後代，不知需前去登記方致被政府登記為國有財產，如政府真欲變更地目，可否將之變更為住宅區，使持有者擁有優先購買之權。</p> <p>3. 本區居民「堅決反對」政府如此罔顧人民意願強行變更地目之方式，於物擾民生計下理應加強堤岸防護即可，盼留予居民生存權利！莫讓民眾流離失所無處可依。</p>	
5	賴○佳 義水段 557 地號	<p>本人所有房屋大甲區南陽里中山路一段 570 號已有 50 年（詳如稅籍證明）從未淹水過，可見此溫寮溪河床已足夠排水，而本房屋未影響排水，懇請貴所准予保留本房屋。</p>	維持原狀准予保留。	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會決議
6	黃○雄、黃○○英義水段 559、564、565 地號	依據行政法院 74 判 1286 判決，和臺中高分院 81 再 1 判決與貴府 87、9、10 八七府地測字第 237525 號函大甲地政事務所之公文，及省水利局 77、2 七七水政字第 12943 號函檢送 77、2、2 召開各級首長等 5 人簽名會見申請人所決定之特定位置築堤之承諾，和行政法院 78 裁 304 裁定書與貴府於 77、12、21 依行政法院 74 判 1286 之判決意旨所完成之溫寮溪堤線規劃平面圖等之相關證物。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 訴求貴府履行省水利局依行政法院 74 判 1286 之判決意旨於 77、2、2 召開各級首長等 5 人簽名會見申請人所決定之於申請人所有一大甲區義水段 559 地號田園護岸以北 40 公尺河川公地內築左右二岸堤防，且以工程技術不損壞私有土地之承諾。以為權益。</li> <li>2. 將於下圖貴府公告之大甲都市計畫示意圖內加註紅色線之位置，亦是依貴府於 77、12、21 所完成溫寮溪堤線規劃平面圖之說明圖（二）所修改之堤線位置，訴求貴府修正。</li> </ol>	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會決議
7	鄭○霞 義水段 560地號	<p>1. 建議位置土地地勢遠高於溫寮溪河區，並非屬於溫寮溪行水鄰近住宅區，建議就地利用。</p> <p>2. 此地段本籍屬大甲密集住宅區範圍內，與鄰近住宅區僅一路(6米)之隔，且民眾長年居住使用，早有地上建築物，建議規劃為住宅區，方符合情理，且讓土地發揮最大效能。</p> <p>3. 建議位置土地面積呈不規則狀，即使規劃作綠地，也過於狹隘，無法發揮土地效能。按一般河岸兩旁規劃綠地主要著眼於疏濬、防洪緩衝區功能，但此地地勢高於河道，與住宅區等高，處河川用地範圍線外，規劃作為綠地，並不能發揮實際土地效能。</p> <p>4. 依內政部 102.11.29 台內營字第 10203489291 號函所公告之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」所列：(底下略摘述)</p> <p>(1) 統計全國尚未取得公共設施保留地約 2 萬餘公頃，所需徵購費用計 7 兆餘元，實非政府財政所能負擔，並造成政府巨大之潛藏債務。</p> <p>(2) 都市計畫編定公共設施用地，最長應逾 25 年內完成，逾 25 年仍為取得開發之公共設施用地，理應限期檢討，對不必要的部分應速解編，如逾 3、40 年仍不取得使用，更表示已無公共設施用地保留之必要。…長久以來，各級都市計畫權責機關任令部分都市計畫公共設施保留地長達 3、40 年迄未取得，嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權。</p> <p>(3) 相關單位宜「檢討不必要之公共設施保留地，促使有限之土地資源合理利用，發揮效能並減少民怨」。</p> <p>建議位置(大甲區義水段 560 地號)經「溫寮溪治理基本計畫」重新核定非屬河川用地範圍，卻因民國 63 年劃入而致幾十年間土地利用閒置、建設諸多不便；再加上按計畫所列已有規劃相當範圍區域作環境營造工程之用。如此一來，實無將此地劃歸『綠地』(公共設施保留地)之必要，此舉無異擾民，且將因此形成都市計畫之浮編項目，故強烈建議依照現時土地利用情況及實際位置所在，將此地編列為「建築用地」，歸劃入「住宅區」，使土地資源能獲得合理利用，發揮最大效能。</p>	懇請按土地現時利用情況，將本建議位置於此畫案中「變更大甲都市計畫中之「綠地」(公共設施保留地)編列為「建築用地」，歸劃入「住宅區」。	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會決議
8	黃○雄、黃○○英義水段 559、564、565 地號	依據臺中農田水利會（下稱本會）101、12、19 中水管字第 1010405070 號函復說明三之函復意指辦理。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 訴求貴府依水利法第 2 條規定將大甲區義水段 553、554、555、556、568、569 等 6 筆土地之產權變更並逕為分割為本會所有之水路用地。</li> <li>2. 訴求貴府依水利法第 13 條規定將本會所有廢棄舊河道土地大甲區義水段 558、569、570 等 3 筆土地辦理產權變更為隔鄰義水段 559、564、565 等 3 筆土地所有。</li> </ol>	
9	陳○○連等 4 人 機七 山腳段下 山腳小段 61-967、-732、-715 地號 大甲區致用段 772 地號	人民應有安居樂業的生活，弱勢家庭也應有此生活，一弱勢家庭因經濟關係在機關用地上居住超過 70 年，過著隨時會被徵收膽顫的生活過了 70 年破舊的房子僅能一再翻修，懇請相關單位考量可否釋放土地改為住宅區，開放讓住戶可興建遮風避雨的地方，附上房捐核定通知書佐證居住年限。	適度變更機 7 區域為住宅區。	



討論事項	第三案	所屬行政區	臺中市西屯區、南屯區
案由	變更台中市都市計畫（台中工業區及工業住宅社區）（三期工業區尚未徵收整體開發地區）細部計畫案		
說明	<p><b>一、計畫緣起</b></p> <p>台中工業區三期工業區範圍係為加速地方建設發展，考量廠商擴廠區需求，擴大原台中工業區規劃範圍，並於 71 年辦理都市計畫變更農業區為工業區用地，後續各期工業區於民國 76 年 12 月開發完成，隨後並依主要計畫審議規定，擬定「台中市都市計畫（台中工業區及工業住宅社區）細部計畫」，增設細部計畫道路及其他公共設施用地，並經民國 92 年 4 月 13 日府工都字第 0920055338 號函公告發布實施。</p> <p>其中本細部計畫區範圍西南側地區，因位於軍事禁建範圍，使該土地大部分劃定為細部計畫之公園兼兒童遊樂場用地，並未列入工業區第三期用地土地實質開發範圍，因此，未參與台中工業區變更及開發公共設施之開發費用負擔，亦未依細部計畫書規定之開發方式完成開發，並形成部分工業區用地無法核發建築執照，影響投資廠商權益。</p> <p>為促進前開土地之開發，依經濟部工業局 98 年 5 月 4 日工地字第 09800418780 號函會議決議，應針對原規劃「乙種工業區」改變開發模式及訂定配套回饋機制，並辦理細部計畫變更，同時亦考量該軍事禁建範圍業於 92 年經市府檢討解除土地禁建規定，且經臺中市政府評估前開土地確已無法納入台中工業區整體開發範圍，應依「產業創新條例」第 55 條第 1 項及「產業園區廢止辦法」等相關規定檢討辦理工業區廢止編定作業，並考量地主原始權益、縮短及簡化都市計畫變更程序及兼顧公平合理等原則下，建議維持現行都市計畫工業區之使用，避免涉及主要計畫使用分區之變更，並訂定適當開發機制。</p> <p>爰此，考量本變更範圍已經本府 101 年 1 月 11 日府授經工字第 1010007110 號公告廢止產業園區之設置在案，本計畫針對台中市三期工業區尚未徵收開發土地，辦理變更細部計畫作業，適度調整變更範圍內土地使用分區及開發方式，以符合公平原則並促進土地利用及開發。</p> <p><b>二、辦理機關：臺中市政府</b></p> <p><b>三、法令依據</b></p> <p>為積極推動本計畫之建設、開發及管理能有效帶動臺中市政府經濟發展，本次變更係依據臺中市政府 101 年 4 月 27 日府授都計字第 1010069786 號函，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定，辦理本次個案變更都市計畫。</p> <p><b>四、本案公告展覽之起訖日期</b></p> <p>自民國 101 年 5 月 21 日起至 6 月 19 日止，合計 30 天（民國 101 年 5 月 18 日府授都計第 1010057285 號公告）。相關公告資訊民國 101</p>		

年 5 月 19 日刊登於自由時報 G8 版；5 月 20 日於自由時報 G2 版；5 月 21 日刊登於自由時報 G6 版。並於 101 年 6 月 7 日上午 10 時整假西屯區公所 4 樓會議室暨 101 年 6 月 7 日下午 2 時整假南屯區公所會議室舉行公開展覽說明會。

#### 五、現行計畫概要及與本計畫之關係

本計畫區隸屬「台中市都市計畫（台中工業區及工業住宅社區）細部計畫」，該細部計畫係民國 75 年因辦理主要計畫變更時，經台灣省都市計畫委員會審議決議 16 公尺以下道路（含 16 公尺在內）應另行擬定細部計畫，後遂辦理細部計畫擬定，並於民國 92 年 4 月 13 日府工都字第 0920055338 號函公告發布實施，面積總計 536.55 公頃。

本計畫範圍位於「台中市都市計畫（台中工業區及工業住宅社區）細部計畫區」西南側，屬未納入台中工業區三期整體開發範圍土地，現行細部計畫土地使用分區劃設包括乙種工業區、公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地及道路用地。其中公園兼兒童遊樂場用地及廣場兼停車場用地係配合軍事禁建區範圍劃設，現況該軍事禁建範圍已經市府檢討解除土地禁建規定，乙種工業區之建築建蔽率及容積率規定分別為 70% 及 210%。

#### 六、變更內容

##### （一）變更位置與範圍

本變更位置隸屬「變更台中市都市計畫（台中工業區及工業住宅社區）細部計畫區」，變更範圍位於台中工業區西南側，屬三期工業區尚未徵收土地，東側鄰近工業區三十七路，南側與五權西路、特三號道路相接，西側與台中市大肚區相鄰，範圍包括原報編工業區內南屯區知高段及西屯區順和段土地，以及依現行都市計畫圖範圍，考量範圍完整性，避免土地零星散佈，將部分南屯區順和段土地納入，面積合計 15.06 公頃。考量範圍完整性，專案小組建議調整計畫範圍，面積由原公展版之 15.06 公頃調整為 15.20 公頃；另特三號道路北側撤銷徵收部分，配合地政局建議納入本案範圍，並經 103 年 1 月 23 日本市都市計畫委員會第 29 次會議決議通過，調整後本案面積約 15.29 公頃。

##### （二）變更理由

- 1、考量變更範圍原軍事禁建範圍已解除相關禁建規定，並配合經濟部工業局 98 年 5 月 4 日工地字第 09800418780 號會議決議，針對無法納入台中工業區整體開發範圍，應維持現行工業區使用並適當調整公共設施劃設比例，以解除變更範圍之開發限制，並引入適當開發方式，促進土地有效開發利用。
- 2、原變更範圍內公共設施劃設比例高達 49%，考量原乙種工業區開發回饋負擔比例，並維護土地所有人權益，應適當調整變更範圍內公共設施劃設比例。
- 3、配合地區警政消防單位用地所需，於變更範圍內適當地點增設機關用地。

- 4、考量未來變更範圍開發後逕流係數增大，如遇暴雨侵襲，可能使區外原排水系統無法承受所增加之逕流量，故配合整體地形地勢，於變更範圍內增設公園兼滯洪池用地。
- 5、新增並調整變更範圍內細部計畫道路規劃，以有效串聯計畫區內外交通動線，並保留原有軍事碉堡之完整性，藉由新增計畫道路連接台中工業區三期及特三號道路，強化地區聯外交通。

### 七、辦理情形

- (一)原專案小組審議：為審議本案，由林委員宗敏(專案小組召集人)、方委員怡仁、許委員國威、曾委員國鈞等4人組成專案小組先行審查，包括101年7月26日、101年9月12日、101年12月27日等3次專案小組會議審查後，提送本會審查，相關變更內容如附表1及附圖1所示。
- (二)市都委會審議：經102年2月4日本會第17次會議審查、102年11月25日本會第27次會議提會報告，及103年1月23日、103年2月21日本會第29、30次會議審查後，依決議調整相關內容並建議另組專案小組審查。
- (三)專案小組審議：配合本會歷次決議，提103年4月2日第4次專案小組審查。相關審查意見如附表1及附圖2；調整後市地重劃初步財務評估經103年4月10日地政局確認在案，如附件1所示。歷次審議處理情形綜整如下：

	審查意見	處理情形
102年2月4日臺中市都委會第17次會議	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.請都發局與水利局針對都市計畫土地使用規劃階段水利設施規劃需求內容，及是否依「排水管理辦法」製作之排水計畫書先行送審事宜，召開協商會議，以作為後續通案之依據。</li> <li>2.請規劃單位提送本案市地重劃財務評估資料予地政局參考，另本案開發主體是否載明為公辦事宜，併再提會討論。</li> <li>3.為利保存文化資產，應於土地使用分區管制要點內容增列有關後續建築基地開發時，應依「文化資產保存法」暨「遺址監管保護辦法」之相關規定。</li> </ol>	<p>本案初步水力分析依水利局103年1月9日中市水規字第1030000056號函核可。</p> <p>依地政局102年3月7日中市地劃一字第1020007599號函，本案原則尚屬可行。</p> <p>遵照辦理，增列土管第十八點規定，詳附表2。</p>
102年11月25日臺中市都委會第27次會議(報告案)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.考量於都市計畫規劃階段，因後續開發主體及引入使用內容皆尚未明確，但為兼顧地區提供滯洪設施用地之需求，建議於相關案件辦理時，請水利局協助就規劃階段之初步水力分析及滯洪設施空間區位、規模等內容提供意見，以利納入個案土地使用規劃及審議參考，並待後續實際辦理開發行為時，再由開發單位(業者)依規定檢具相關排水計畫向水利局申請審查。</li> <li>2.經濟發展局建議乙種工業區容許使用項目應增列禁止電鍍、預拌混凝土等產業進駐，請納入本案土地使用分區管制要點規範。</li> </ol>	<p>本案初步水力分析業於103年1月9日依中市水規字第1030000056號函取得水利局核可在案。</p> <p>遵照辦理，配合調整土管第四點規定，詳附表2。</p>
103年1	1.有關計畫範圍調整部分，依專案小組及地	遵照辦理，調整後計畫面積增

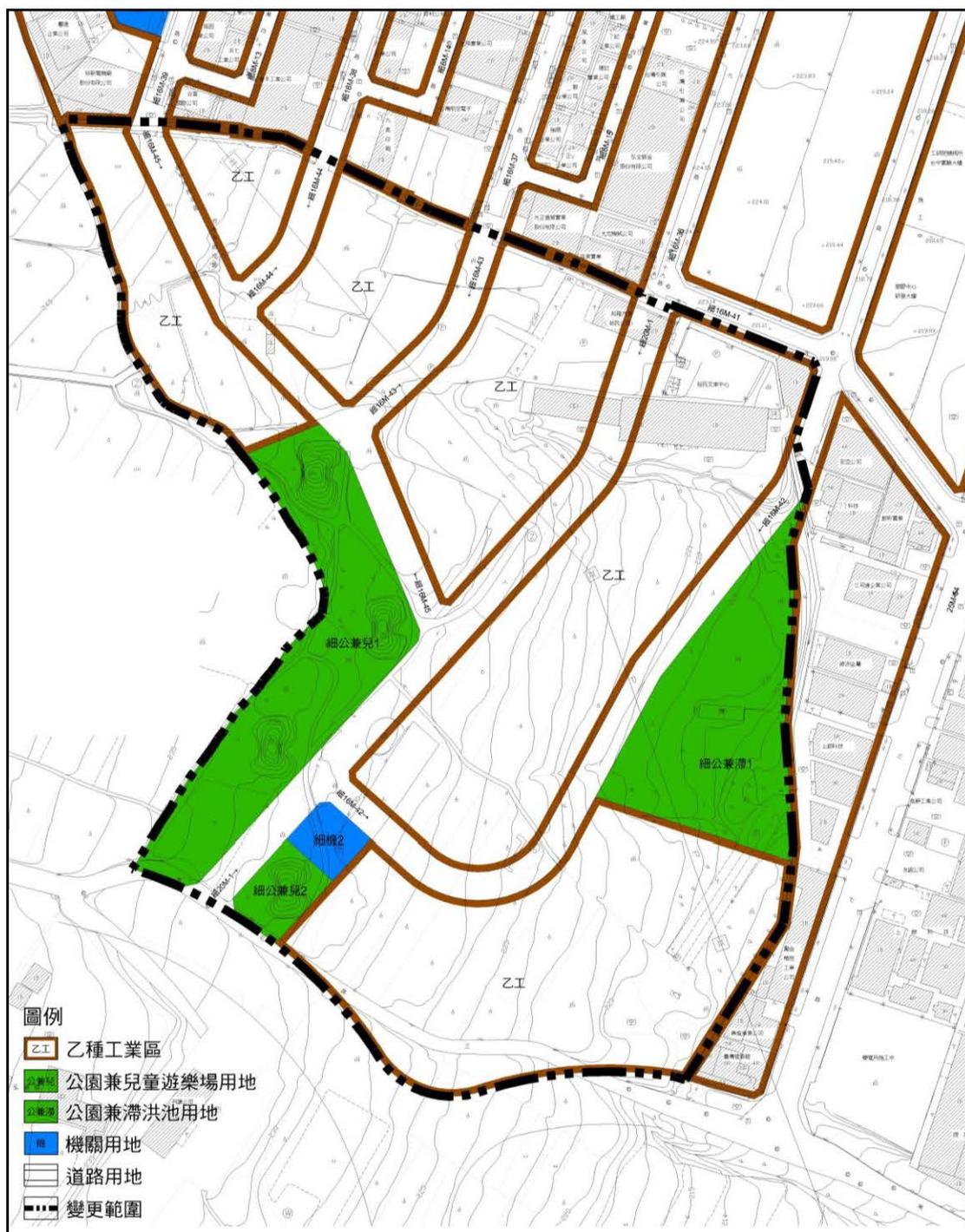
月 23 日 臺中市 都市計 畫委員 會第 29 次會議	政局建議意見，將北側順和段完成解編土地、南側文山工業區畸零工業區範圍及特三號道路撤銷徵收部分，納入計畫區範圍。	加為 15.29 公頃。
	2.計畫書開發方式建議僅載列採市地重劃方式辦理開發，有關採取公辦或自辦事宜，後續則另行由地政局評估。	遵照辦理。
	3.請規劃單位研議僅保留部分碉堡之可行性，再行研議調整土地使用計畫內容，提下次會議討論。	配合審查意見將北側 3 座碉堡劃入公園用地予以保留；南側碉堡則劃為乙種工業區，並配合整體土地使用計畫合理性調整相關配置及道路系統。
103 年 2 月 21 日 臺中市 都市計 畫委員 會第 30 次會議	有關土地使用計畫調整內容，建議依下列原則再行研議，並請本案專案小組審查後，再行提會討論：	
	1.有關軍事碉堡保留部分，請陸軍十軍團提供本計畫區內四座碉堡周邊區域禁限建範圍圖及所涉相關法規內容，以納入規劃參考。	配合陸軍第五作戰區指揮部意見，區內 4 座軍事碉堡均予保留。
	2.建議以區內銜接工業區四十二路之細計道路為主要聯絡幹道規劃。	為強化與區內外道路系統之匯流，調整本計畫 20M 主軸道路銜接至工業區四十二路。
<b>八、人民及團體陳情意見</b>		
<p>本案公開展覽期間(含逾期)人民及團體陳情意見彙整共計 16 案，詳附表 3。</p>		
<b>九、103 年 4 月 2 日本案第 4 次專案小組決議情形</b>		
<p>(一)有關土地使用計畫調整之初步建議意見說明如下：(修正後內容詳附表 1 及附圖 2 所示)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、依陸軍第五作戰指揮部意見，區內 4 座軍事碉堡均予保留。</li> <li>2、為強化與區內外道路系統之匯流，調整本計畫 20M 主軸道路銜接至工業區四十二路。</li> <li>3、考量乙種工業區使用特性，調整原規劃公園兼兒童遊樂場用地為公園用地。</li> </ol> <p>(二)有關土地使用分區管制要點調整之初步建議意見，詳附表 2 所示。</p> <p>(三)有關新增逾期人陳處理情形及初步建議意見，詳附表 3 所示。</p> <p>(四)請規劃單位配合初步建議意見修正市地重劃可行性評估內容予地政局表示意見。</p>		
市 都 委 會 決 議	<p>本案除土地使用分區管制要點除第 16 點建議修正為：「細公二、細公三內現有軍事設施未搬遷前，仍依現況繼續使用。」外，其餘照專案小組初步建議意見通過。</p>	

附表 1 土地使用計畫初步建議調整情形面積表

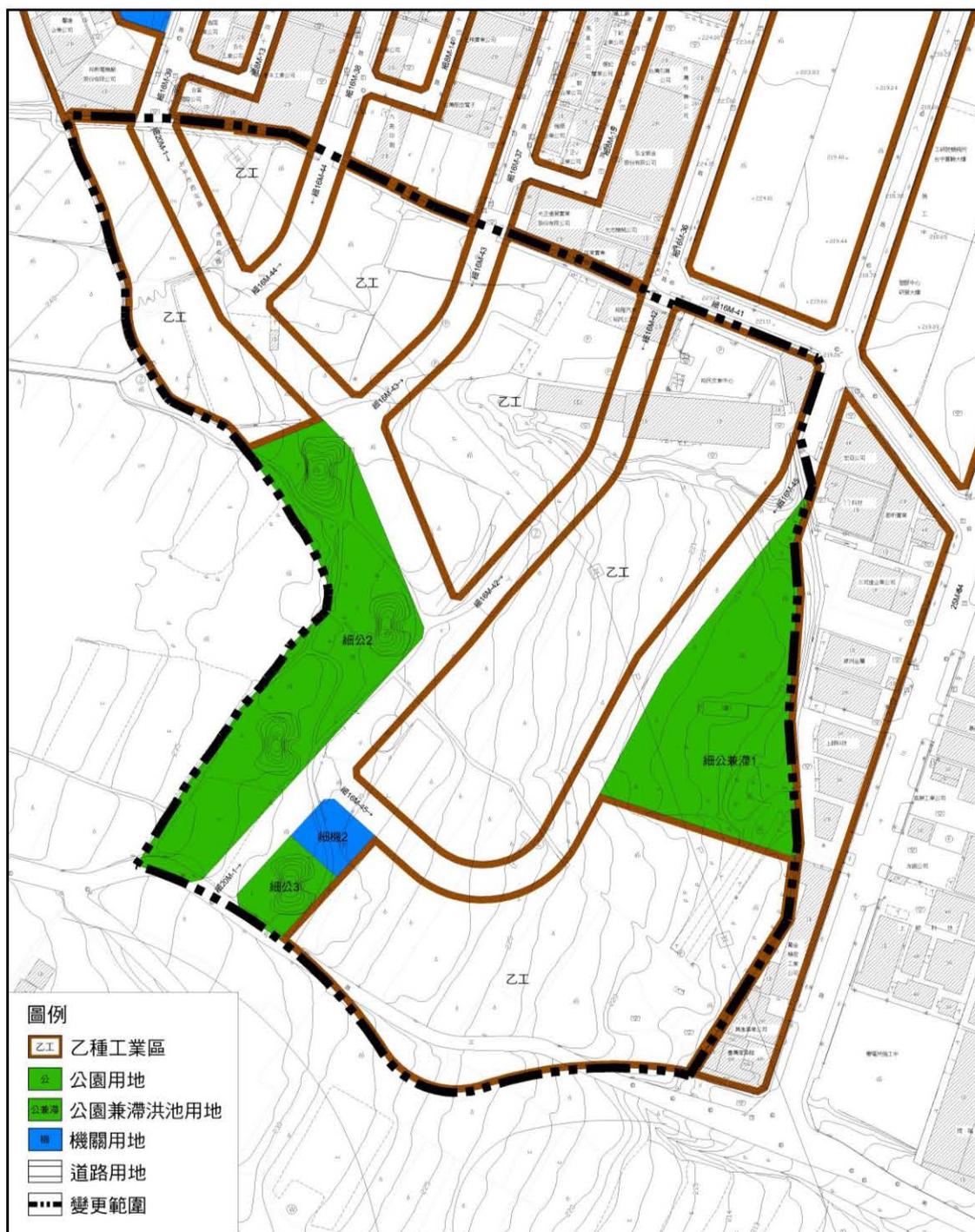
項目		原專案小組建議方案		調整面積 (公頃)	103年4月2日 第4次專案小組 調整建議方案		市都委會決議
		面積 (公頃)	百分比 (%)		面積 (公頃)	百分比 (%)	
土地使 用分區	乙種工業區	10.01	65.47%	-0.03	9.98	65.27%	照專案 小組調 整建議 方案通 過。
	小計	10.01	65.47%	-0.03	9.98	65.27%	
公共設 施用地	公園用地	—	—	+1.55	1.55	10.14%	
	公園兼兒童遊樂場用地	1.55	10.14%	-1.55	—	—	
	公園兼滯洪池用地	1.16	7.59%	—	1.16	7.59%	
	機關用地	0.11	0.72%	—	0.11	0.72%	
	道路用地	2.46	16.08%	+0.03	2.49	16.28%	
	小計	5.28	34.53%	+0.03	5.31	34.73%	
	總計	15.29	100.00%	—	15.29	100.00%	

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

附圖 1 原專案小組建議土地使用計畫示意圖



附圖 2 103 年 4 月 2 日第 4 次專案小組調整建議土地使用計畫示意圖



附表 2 土地使用分區管制要點修訂內容初步建議意見綜整表

原內容	建議修正後內容	備註	專案小組初步建議意見	市都委會決議
一、本要點依都市計畫法第三十二條及都市計畫法 <u>台灣省施行細則第三十五條</u> 訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法 <u>臺中市施行自治條例第 49 條</u> 訂定之。	1. 配合法令條文修正。 2. 因應直轄市改制升格，制定都市計畫法地方自治條例，配合修正法源依據。	建議照建議修正後內容通過。	照專案小組初步建議意見通過。
二、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定，其用語亦同。	二、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定，其用語亦同。	維持原內容。	建議照建議修正後內容通過。	照專案小組初步建議意見通過。
三、本要點用語定義如下： (一)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。 (二)雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平面基地相連之建築物。 (三)連棟住宅：含有三個以上 <u>左右以牆相連之住宅單位，各住宅單位有單獨出入之通路，不需經過他人土地而自由進出之建築物。</u> (四)集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。 (五)基地線：建築基地之界線。 (六)前面基地線：基地臨接較寬道路之基地線， <u>臨接道路同寬者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。</u> (七)後面基地線：與前面基地線平行或 <u>角度四十五度以內並行而不相交之基地線。</u>  (八)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。	三、本要點用語定義如下： (一)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。 (二)雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平行面基地相連之建築物。 (三)連棟住宅：含三個以上相連住宅單位之建築物， <u>每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。</u> (四)集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。 (五)基地線：建築基地之界線。 (六)前面基地線：基地臨接道路之基地線。  (七)後面基地線： <u>基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準；基地臨接 2 條以上道路者由建築基地申請人任選未臨接道路之其他一側為後面基地線。</u> (八)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。 (九)基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平	參考 96 年 3 月 12 日發布實施之「變更臺中市部分細部計畫(土地使用分區管制要點)專案通盤檢討」案及其他通案規定據以修正本案土地使用分區管制要點用語定義。	建議照建議修正後內容通過。	照專案小組初步建議意見通過。

原內容	建議修正後內容	備註	專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>(九) 前院：位於兩側面基地線之間，沿前面基地線之庭院。</p> <p>(十) 後院：位於兩側面基地線之間，沿後面基地線之庭院。</p> <p>(十一) 側院：沿側面基地線，自前院或前面基地線量至後庭之院落。</p> <p>(十二) 前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。</p> <p>(十三) 後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離。</p> <p>(十四) 側院寬度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。</p>	<p>均水平距離。</p> <p>(十) 基地寬度： 1. 平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。 2. 最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。</p> <p>(十一) 前院：沿前面基地線之庭院。</p> <p>(十二) 後院：沿後面基地線之庭院。</p> <p>(十三) 側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。</p> <p>(十四) 前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。</p> <p>(十五) 後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離，但最小淨深度不得小於後院深度二分之一。</p> <p>(十六) 側院寬度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。</p> <p>(十七) 離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。</p>			
<p>四、住宅區及乙種工業區之使用限制如下：</p> <p>(一) 第二種住宅區除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，餘依都市計畫法台灣省施行細則第十五條之規定管制之。</p> <p>(二) 乙種工業區依都市計畫法台灣省施行細則第十八條規定管制為原則，如有促進產業升級條例之相關事項應經主管機關審核。</p>	<p>四、住宅區及乙種工業區之使用限制如下：</p> <p>(一) 第二種住宅區除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。</p> <p>(二) 乙種工業區依都市計畫法臺中市施行自治條例乙種工業區相關規定管制為原則，如有產業創新條例之相關事項應經主管機關審核。</p> <p>(三) 乙種工業區禁止電鍍、預拌混凝土等產業使用。</p>	<p>1. 因應直轄市改制升格，制定都市計畫法地方自治條例，配合修正法源依據。</p> <p>2. 配合相關條例修正「促進產業升級條例」為「產業創新條例」。</p> <p>3. 配合經濟發展局建議意見增列第(三)點規定。</p>	<p>建議照建議修正後內容通過。</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>

原內容				建議修正後內容				備註	專案小組初步建議意見	市都委會決議
五、本計畫區住宅區及乙種工業區建築物之建築密度應同時符合下列各項最高及最小之規定：				五、本計畫區住宅區及乙種工業區建築物之建築密度應同時符合下列各項最高及最小之規定：				維持原內容。	建議修正後內容通過。	照專案小組初步建議意見通過。
項目	第二種住宅區	乙種工業區	備註	項目	第二種住宅區	乙種工業區	備註			
最高建蔽率(%)	六〇	七〇		最高建蔽率(%)	60	70				
基準容積率(%)	二二〇	二一〇		基準容積率(%)	220	210				
最高高度比	一·五	一·五		最高高度比	1.5	1.5				
最小前院深度(M)	四	四		最小前院深度(M)	4	4				
最小後院深度(M)	三	四·五	得兼做防火間隔	最小後院深度(M)	3	4.5	得兼做防火間隔			
最小側院寬度(M)	--	一·五		最小側院寬度(M)	--	1.5				
六、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表之規定：				六、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表之規定：				配合公設名稱修正內容。	建議修正後內容通過。	照專案小組初步建議意見通過。
公共設施	建蔽率(%)	容積率(%)		公共設施	建蔽率(%)	容積率(%)				
公園、公園兼兒童遊樂場用地	一五	四〇		公園、公園兼滯洪池用地	15	40				
電信用地	四〇	二〇〇		電信用地	40	200				
郵政用地	四〇	二〇〇		郵政用地	40	200				
變電所用地	四〇	二〇〇		變電所用地	40	200				
社教機構用地	四〇	二〇〇		社教機構用地	40	200				
機關用地	四〇	二〇〇		機關用地	40	200				
市場用地	六〇	二四〇		市場用地	60	240				
停車場、廣場兼停車場用地	七〇	不予規定		停車場、廣場兼停車場用地	70	不予規定				
七、 <u>建築基地設置公共開放空間獎勵部分</u> 依內政部訂定「 <u>實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法</u> 」規定辦理。				(刪除)				回歸「建築技術規則」之規定辦理。	建議修正後內容通過。	照專案小組初步建議意見通過。
八、建築物提供部分樓地板面積供下列使用，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百分之三十為限。 (一)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 <u>一百</u> 平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者。				七、建築物提供部分樓地板面積供下列使用，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 <u>10%</u> 為限。 (一)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；其集中留設之樓地板面積在 <u>100</u> 平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益				1. 點次調整。 2. 配合現行通案規定調整獎勵上限百分之三十為百分之十。	建議修正後內容通過。	照專案小組初步建議意見通過。

原內容	建議修正後內容	備註	專案小組初步建議意見	市都委會決議
(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。	<u>性基金會應為公益性設施之起造人。</u> (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。			
九、開放空間： 為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設綠地、公園及公園兼兒童遊樂場外，另規定如下：第二種住宅區建築時應由建築線向內側退縮四公尺，其中臨建築線之二公尺為人行步道，並得列入前院深度及法定空地計算，餘二公尺為建築物前院。	八、開放空間：為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設綠地、公園及公園兼兒童遊樂場外，另規定如下：第二種住宅區建築時應由建築線向內側退縮4公尺，其中臨建築線之2公尺為人行步道，並得列入前院深度及法定空地計算，餘2公尺為建築物前院。	點次調整。	建議照建議修正後內容通過。	照專案小組初步建議意見通過。
十、停車空間： 本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定： (一)住宅區建築物應附設停車空間，按以每達一五〇平方公尺之樓地板面積，須設置一輛停車位計算，其餘數部分超過七十五平方公尺，需增設一輛停車位。 (二)依前述規定計算應留設之停車位在四輛以下及既有建物無法增設者，得繳納代金，並依本府繳納代金辦法辦理。 (三)工業區建築基地內之法定空地應留設二分之一以上作為停車場及裝卸貨物使用。 (四)前述以外之規定應依建築技術規則設計施工編第五十九條之規定辦理。	九、停車空間： 本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定： (一)住宅區建築物應附設停車空間，按以每達150平方公尺之樓地板面積，須設置一輛停車位計算，其餘數部分超過75平方公尺，需增設一輛停車位。 (二)依前述規定計算應留設之停車位在四輛以下及既有建物無法增設者，得繳納代金，並依本府繳納代金辦法辦理。 (三)工業區建築基地內之法定空地應留設二分之一以上作為停車場及裝卸貨物使用。 (四)前述以外之規定應依建築技術規則設計施工編第59條之規定辦理。	點次調整。	建議照建議修正後內容通過。	照專案小組初步建議意見通過。
十一、景觀及綠化原則：  (一)建築物臨接或面向廣場、公園、兒童遊樂場、公園兼兒童遊樂場、綠地、人行步道及開放空間部份，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	十、景觀及綠化原則： <u>除「三期工業區尚未徵收整體開發地區(如附圖一)」範圍外，依本點規定：</u> (一)建築物臨接或面向廣場、公園、兒童遊樂場、公園兼兒童遊樂場、綠地、人行步道及開放空間部份，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	1. 點次調整。 2. 「三期工業區尚未徵收整體開發地區」已有其他景觀及綠化規定，回歸本要點第17點規定。	建議照建議修正後內容通過。	照專案小組初步建議意見通過。

原內容	建議修正後內容	備註	專案小組 初步建議 意見	市都委會 決議
<p>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)同一棟建築物之電視天線應為共同天線設置之。</p> <p>(三)本計畫區建築基地屬商業使用者不得設置圍牆。</p> <p>(四)本計畫區公共開放空間及建築法定空地，應依下列規定實施綠化： 建築基地內之法定空地採綜合設計放寬規定所應留設之開放空間，應栽植花、草、樹木予以綠化，其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，並於工程完成經勘驗合格後，始得核發使用執照。應予綠化之開放空間庭院及空地，其不透水鋪面所佔面積應在二分之一以下，且應栽植高度二公尺以上之喬木，其數量計算以平均每二十五平方公尺種植一棵為原則，但屋頂、室內及地下開放空間不在此限。</p>	<p>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)同一棟建築物之電視天線應為共同天線設置之。</p> <p>(三)本計畫區建築基地屬商業使用者不得設置圍牆。</p> <p>(四)本計畫區公共開放空間及建築法定空地，應依下列規定實施綠化： 建築基地內之法定空地採綜合設計放寬規定所應留設之開放空間，應栽植花、草、樹木予以綠化，其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，並於工程完成經勘驗合格後，始得核發使用執照。應予綠化之開放空間庭院及空地，其不透水鋪面所佔面積應在二分之一以下，且應栽植高度 2 公尺以上之喬木，其數量計算以平均每 25 平方公尺種植一棵為原則，但屋頂、室內及地下開放空間不在此限。</p>			
<p>十二、廣告招牌： 本計畫區設置廣告招牌應依下列規定： 住宅區其廣告物、廣告旗幟及招牌設置高度不得超過基地地面以上四公尺，且不得設置霓虹閃光裝置；側懸招牌之設置突出建築物牆面不得超過五十公分且不得突出建築線。</p>	<p>十一、計畫區內設置廣告招牌應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。</p>	<p>1. 點次調整。 2. 依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。</p>	<p>建議照建議修正後內容通過。</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>十三、公園、學校、高架道路、停車場、道路、公園兼兒童遊樂場、市場、綠地、變電所、機關、廣場兼停車場等公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」作立體或平面多目標使用。</p>	<p>(刪除)</p>	<p>依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定辦理。</p>	<p>建議照建議修正後內容通過。</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>十四、有關空地綠、美化及管理方式，由市政府另訂之。</p>	<p>十二、有關空地綠、美化及管理方式，由市政府另訂之。</p>	<p>點次調整。</p>	<p>建議照建議修正後內容通過。</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>

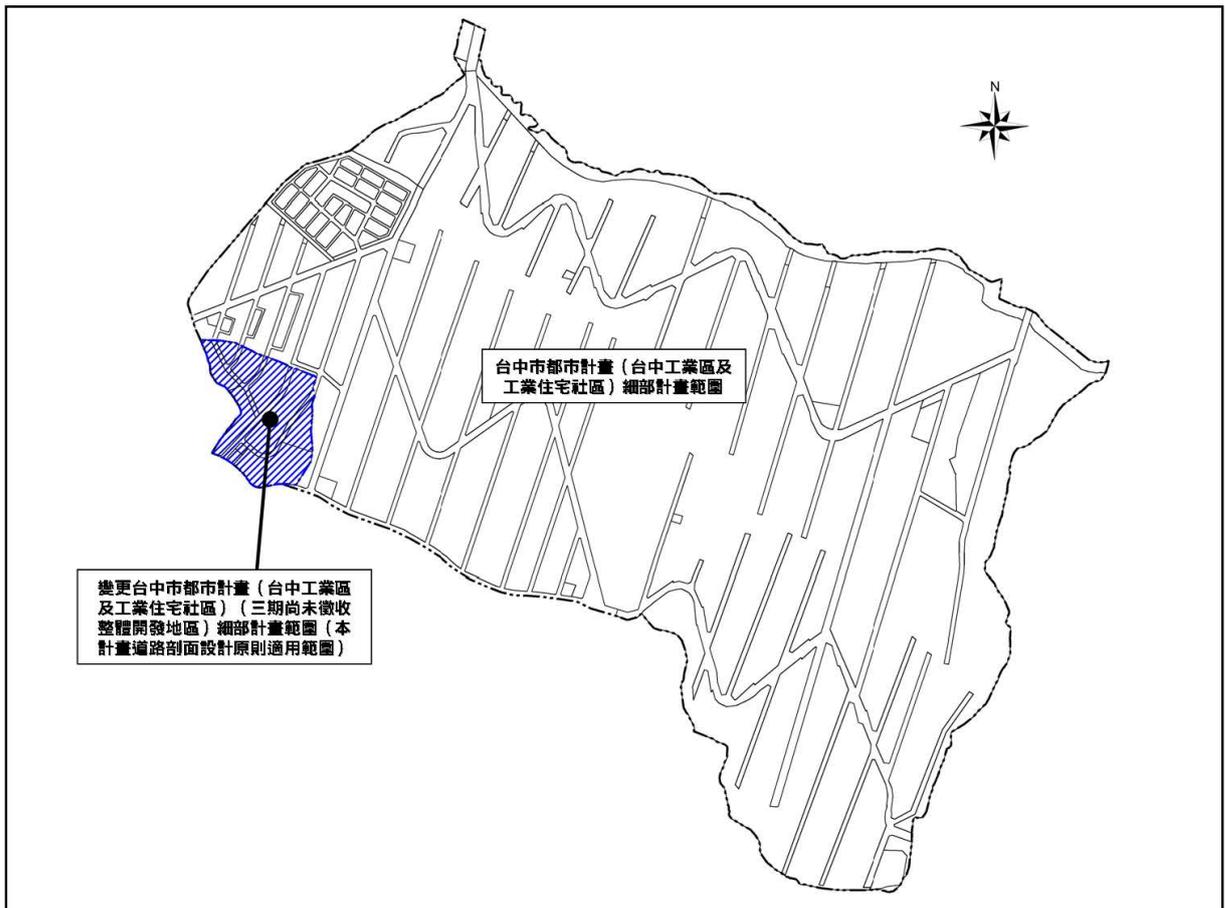
原內容	建議修正後內容	備註	專案小組初步建議意見	市都委會決議
十五、 <u>公共設施容積移轉依相關法令另訂之。</u>	(刪除)	依「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定辦理。	建議照建議修正後內容通過。	過。
十六、 <u>公、私有重大工程及公共建築應納入都市設計審查。</u> <u>前述所稱重大工程及公共建築係指：</u> <u>(一)下列各款之公有建築應於核發建造執照或建築設計許可前，提經本府都市設計委員會審議通過：</u> <u>1. 公共設施用地採多目標使用之建築，依下列規定辦理：</u> <u>(1) 基地面積三千平方公尺以上之建築案，依本市公有建築應送都市設計委員會審議作業程序進行審議。</u> <u>(2) 基地面積一千平方公尺以上但未達三千平方公尺者，依本市公有建築應送都市設計委員會審議簡化審議程序辦理。</u> <u>(3) 基地面積未達一千平方公尺者，免審議作業；但須檢送相關書件圖說送本府備查。</u> <u>2. 公共設施用地之地下建築物、市區高架道路、市區人行陸橋、地下道、街道傢俱、環境指標及景觀設施；但上述設施如專案由道路主管單位審議通過之個案不在此限。</u> <u>3. 公園用地內之建築物、環境指標、景觀設施(以公園面積達五千平方公尺以上之園區為限)及廁所、土地公廟等。</u> <u>4. 學校、體育館、博物館、圖書館、美術館、陳列館、集會堂、演藝廳、立體停車場之規定如下：</u>	十三、 <u>計畫區內下列公、私有重大工程及公共建築應納入都市設計審查：</u> <u>(一) 公營或公用事業建築申請案之總樓地板面積超過10,000平方公尺者。</u> <u>(二) 經本府認為建築申請案有發生違反環境保護法令或有礙公共安全、衛生、安寧或紀念性及藝術價值建築物之保存維護或公共利益之虞者。</u> <u>(三) 住宅區及商業區建築高度超過12層(不含12層)或住宅區建築基地面積超過6,000平方公尺者、商業區建築基地面積超過3,000平方公尺者。</u> <u>(四) 經主要計畫指定之商業許可地區依其開發審議規範或相關回饋辦法規定應辦理者。</u> <u>(五) 依「臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點」規定應提都市設計審議之公有建築。</u>	1. 點次調整。 2. 配合現行通案調整規定文字。	建議照建議修正後內容通過。	照專案小組初步建議意見通過。

原內容	建議修正後內容	備註	專案小組 初步建議 意見	市都委會 決議
<p>(1) <u>新建校舍面積一千五百平方公尺以上或進行校區整體開發之學校，依本市公有建築應送都市設計委員會審議作業程序進行審議。但專案依「台中市立中小學校園規劃審議小組設置及作業要點」審議通過之個案不在此限。</u></p> <p>(2) <u>樓地板面積達二千平方公尺以上之體育館、博物館、圖書館、美術館、陳列館、集會堂、演藝廳、立體停車場，依本市公有建築應送都市設計委員會審議作業程序進行審議；樓地板面積未達二千平方公尺者，依本市公有建築應送都市設計委員會審議簡化審議程序辦理。</u></p> <p>5. <u>捷運系統開發案（或採聯合開發之申請案）。</u></p> <p>6. <u>古蹟保存區之公共工程。</u></p> <p>7. <u>經本市都市設計審查委員會認為公有建築申請案，或經本要點審議通過之公有建築物辦理變更設計後，於檢送相關書件圖說備查後，有違公共安全、交通、衛生或對古蹟、紀念性建築物之保存維護或公共利益有礙者（但經中央主管機關核定之專案計畫、九二一災後社區更新重建計畫、擴大國內需求方案：創造城鄉新風貌計畫等不在此限）。</u></p> <p>8. <u>基地面積達六千平方公尺之廣場。</u></p> <p>(二) <u>公用事業（包括電信局、航空站、大客車運輸業之</u></p>				

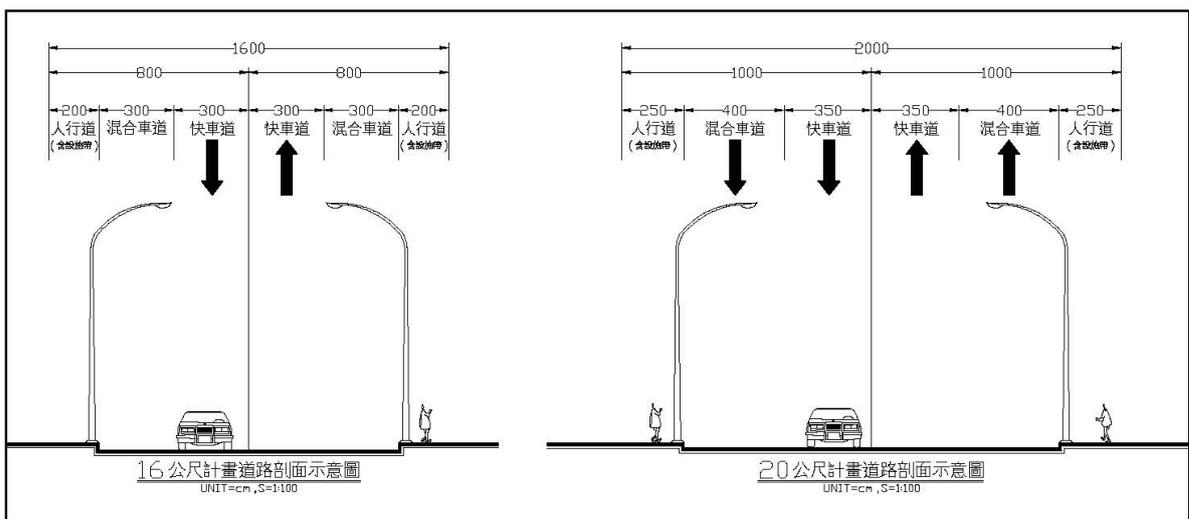
原內容	建議修正後內容	備註	專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過一萬平方公尺者。</p> <p>(三)經本府認為建築申請案有發生違反環境保護法令或有礙公共安全、衛生、安寧或紀念性及藝術性價值建築物之保存維護或公共利益之虞者。</p> <p>(四)住宅區樓層高度超過十二層(不含十二層)或住宅區建築基地面積超過六千平方公尺者。</p>				
<p>十七、</p> <p>(一)不合本要點所列最小基地之寬度及深度之規定者，應依「<u>台中市畸零地使用規則</u>」之規定辦理。</p> <p>(二)基地於本要點發佈前業經地政機關分割完竣，深度未達十三公尺經市府核准得設置騎樓。</p> <p>(三)本計畫區內建築物使用，除本要點發佈前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。</p>	<p>十四、</p> <p>(一)不合本要點所列最小基地之寬度及深度之規定者，應依「<u>臺中市畸零地使用自治條例</u>」之規定辦理。</p> <p>(二)基地於本要點發佈前業經地政機關分割完竣，深度未達 13 公尺經市府核准得設置騎樓。</p> <p>(三)本計畫區內建築物使用，除本要點發佈前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。</p>	<p>1. 點次調整。</p> <p>2. 配合相關法規名稱修訂。</p>	建議照建議修正後內容通過。	照專案小組初步建議意見通過。
<p>十八、細機一用地指定供市政相關機構使用。</p>	<p>十五、細機一、細機二用地指定供市政相關機構使用。</p>	<p>1. 點次調整。</p> <p>2. 增列細機二用地。</p>	建議照建議修正後內容通過。	照專案小組初步建議意見通過。
<p>十九、細公兼兒一內現有軍事設施未搬遷前，仍依現況繼續使用，禁限建規定依「<u>海岸、山地及重要軍事設施管制與禁建、限建範圍劃定、公告及管制作業規定</u>」辦理。</p>	<p>十六、細公二內現有軍事設施未搬遷前，仍依現況繼續使用。</p>	<p>1. 點次調整。</p> <p>2. 配合本細部計畫區已於 92 年解除軍事禁限建，刪除相關禁限建文字規定內容。</p> <p>3. 配合公設名稱修正內容。</p>	建議照建議修正後內容通過。	修正內容如下： 十六、細公二、細公三內現有軍事設施未搬遷前，仍依現況繼續使用。
<p>(無)</p>	<p>十七、有關本計畫區內「<u>三期工業區尚未徵收整體開發地區</u>」之相關管制內容，除上述各點規定外，另規範下列管制事項：</p> <p>(一)適用範圍：如附圖一。</p> <p>(二)道路剖面設計原則：如</p>	<p>1. 本點新增。</p> <p>2. 考量本區係屬整體開發之新設工業區塊，爰參考「精密機械科技創新園區」管制，新增有關退縮、綠</p>	建議照建議修正後內容通過。	照專案小組初步建議意見通過。

原內容	建議修正後內容	備註	專案小組 初步建議 意見	市都委會 決議
	<p>附圖二。</p> <p>(三) <u>建築退縮規定：建築基地應自道路境界線至少退縮4公尺建築，不得設置圍籬，並應退縮留設最小4公尺後院。退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。</u></p> <p>(四) <u>建築景觀及基地綠美化：</u></p> <p>1. <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>2. <u>建築基地內之法定空地應依下列規定辦理：</u></p> <p>(1) <u>開放空間庭院及空地，應栽植花、草、樹木予以綠化。</u></p> <p>(2) <u>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二分之一以下，但屋頂室內及地下開放空間不在此限。</u></p> <p>3. <u>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。</u></p>	化及道路剖面設計等規定。		
(無)	十八、本計畫區後續建築基地開發時，應依「 <u>文化資產保存法</u> 」暨「 <u>遺址監管保護辦法</u> 」之相關規定。	1. 本點新增。 2. 為利保存文化資產，本計畫後續建築基地開發時，應符合「 <u>文化資產保存法</u> 」暨「 <u>遺址監管保護辦法</u> 」之相關規定。	建議照建議修正後內容通過。	照專案小組初步建議意見通過。

附圖一、本計畫內「三期工業區尚未徵收整體開發地區」規範管制事項原則適用範圍示意圖



附圖二、本計畫內「三期工業區尚未徵收整體開發地區」道路剖面設計原則示意圖



附表 3 人民及團體陳情意見處理情形綜整表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組 初步建議意見	市都委會決議
人 1	黃○金	地號：知高段 180-42 地號。 門牌：南屯區寶山里五權西路三段 1006 號。	有地上物。	希望保留原地。	建議納入後續重劃作業辦理參考。 1. 經查該建物係位於變更前原細部計畫廣停用地，並經市府 99 府都臨使字第 00002 號核發臨時建照，申請臨時性自用住宅，現況已興建完成。 2. 該建物於本計畫變更後係屬工業區土地，依「市地重劃實施辦法」第 31 條第 1 項第 5 款規定，重劃前已有合法建築物之土地，其建築物不妨礙都市計畫、重劃工程及土地分配者，按原有位置分配之。 3. 有關建物保留認定事宜，非屬都市計畫範疇，建請後續辦理重劃單位納入參考。	照專案小組初步建議意見通過。
人 2	林○清	地號：知高段 184-9 地號。 門牌：西屯區工業區里工業三十八路 105 號。	—	機關用地及公兒遷移方向，不可緊臨五權西路及向上路。	建議未便採納，理由說明如下： (1) 本計畫區內公園兼兒童遊樂場用地係為保留現況軍事碉堡之在地特殊歷史及景觀意涵進行劃設，依據文化局 101 年 8 月 10 日回函意見，所涉範圍(含 4 座砲堡及 1 座反空降堡)目前刻正由文化局委託進行大肚臺地軍事遺址文化景觀調查研究，日後將據以提送本市文化景觀審議。 (2) 考量機關用地(機 2)之劃設係考量公共設施區位利用一致性及交通	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
					條件，爰維持原規劃方案。	
人 3	高茂機械股份有限公司劉○福	地號：知高段181-21地號。	本人所有廠房座落於台中市工業區知高段181-21地號，係貴府辦理台中市都市計畫（台中市工業區及工業住宅社區）（三期工業區）尚未徵收整體開發地區）於細部計畫擬定時，將本公司廠房劃設為細公兼滯1，致使本公司部分廠房必須拆除，無法繼續營運、生產。影響公司業務及員工生計甚鉅，更造成公司嚴重損失，懇請鈞局體恤民情，在不影響該區之發展情形下，將上開公共設施邊界修正稍往西移，以減輕本公司之損失。如此更能促進該區整體發展，以符地盡其利之效能。	請求修正公共設施，細部計畫細公兼滯1邊界，以符實際。	建議酌予採納。請規劃單位考量東側現有廠房位置並參考地形地勢，酌予調整現行規劃草案之公園兼滯洪池用地區位，研析向西調整之可行性。	照專案小組初步建議意見通過。
人 4	童○進	地號：知高段180-7、180-43等地號。	1. 這次開發全屬工業區用地，50%的回饋率是否公平？ 2. 全工業區公共設施比率約20%，不知為何要本次地主給更多公共設施比率？	本次屬市地（地主）自劃方式，一切的規劃與預算，應該也讓地主派代表參與。（因為一切開發費用全由地主支出）	建議納入後續重劃作業辦理參考。 (1) 本計畫區之原細部計畫劃設公共設施用地佔總面積之比率為49.20%，且劃設公共設施類型並未考量實際需求，考量地主權益及加速地區開發，本細部計畫辦理細部計畫變更，依現況地形地勢及需求調整公共設施配置區位及項目，調整後公共設施用地比率為34.46%。 (2) 本計畫市地重劃平均費用負擔比率約22.47%；公共設施用地平均負擔比率約27.53%，合計總平均負擔比率約50%。其開發費用係考量其屬山坡地及	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
					<p>開發工業區性質，參考鄰近文山工業區及精密機械園區之開發成本進行估算。</p> <p>(3)經地政局表示本案屬指標性工業區開發案，建議開發方式由市府採市地重劃方式辦理。並於計畫書事業及財務計畫增列「開發主體」乙節，建議載明「本細部計畫範圍配合原臺中工業區第三期整體發展，考量本案具工業區整體開發之指標性意義，應由臺中市政府採公辦市地重劃方式進行開發，並依平均地權條例及其相關法令規定辦理開發相關事宜。」。</p> <p>(4)本案係屬都市計畫變更及初步財務評估，有關重劃負擔比例仍應依後續市地重劃作業辦理及實際執行狀況為準。</p>	
人5	童進、童○、童○、童○、童○松、童○林、童○億、童○隆、童○福、童○明、童○彭、童○河等人	—	針對台中市政府中華民國101年5月18日府都計字第1010057285號公告，變更台中市都市計畫(台中工業區及工業住宅社區三期工業尚未徵收整體開發地區)細部計畫書第六章第二節重劃總平均負擔比率估算提出陳情。	1. 根據上述公告所提細部計畫書第四章第二節表4-2(細部計畫變更前後面積對照表)，變更後計畫，公共設施用地(已含機關用地)佔整個工業區19.94%，即使變更前計畫，公共設施用地(已含機關用地)佔整個工業區也才20.34%；為何在第六章第二節第一條，在已不含	建議納入後續重劃作業辦理參考，併人4處理。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
				<p>機關用地情況下，就要本次參與工業區自地重劃地主負擔公共設施用地 27.53%？</p> <p>2. 根據計畫書第六章第一節第二條工程費用所言，考量本區係屬山坡地地形，所以預估工程費用單價高達 2,500 萬元/公頃。請市府人員能再前往本次所計畫區域勘查，該區域確實有小斜坡與低窪地，但不至於是所謂的山坡地。開發費用每公頃 2,500 萬應屬高估。</p> <p>3. 為避免將來產生爭議，請市政府承辦人員務必在我們土地所有權人簽署本次開發同意書前，先行公告肯定的土地持有人的重劃總平均負擔比率，也就是重劃完成後土地持有人可拿回多少比例的土地。千萬勿用「依市地重劃實際執行狀況為準」等未肯定的言詞或文字。</p> <p>4. 感謝市長與全體市府人員為促進土地利用與地方繁榮所做努力，懇請明鑑上述三點所提。</p>		
人 6	施 ○ 年、施 ○ 任、施 ○ 華 等人	地號：順和段 686、686-2、686-3 等	1. 土地當初購買時，土地分區為「乙種工業區」，現今「市地規劃」，竟與「道路用地」、「公園用地」分	1. 希望未來能原地分配，緊臨順和段 547-20 地號旁，便於使用。 2. 市地重劃後，面	建議納入後續重劃作業辦理參考。 (1) 本計畫係依市地重劃方式辦理開發，重劃後土地分	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		地號。	<p>配回「成數」相同，相當不公平。</p> <p>2. 本公司位於順和段547-20地號當初購買順和段686地號、順和段686-5地號、順和段686-2地號等土地是為擴廠使用，今卻要市地重劃影響甚鉅。</p>	<p>積縮小，不敷使用，希望能保有優先承購權，及優惠購買價。</p> <p>3. 之前市政府官員簽覆可採「回饋金」方式解決，但現今不同，為何理由？</p>	<p>配之位置依相關規定將以「原位次」分配為原則。</p> <p>(2) 有關市地重劃辦理內容應俟後續相關機關辦理為準。</p> <p>(3) 建請後續辦理重劃單位參考。</p>	
人 7-1	梧濟工業股份有限公司張○桐	地號：順和段692地號。	<p>本公司是在台中市政府所發之土地分區使用證明保證之下，買入法令可建築工業用地，準備興建廠房，貴府現要變更規劃，讓本人損失慘重，毀了台中市政府公信力。</p>	<p>撤回民國101年5月18日府授都計第1010057285號公告。</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：本計畫之變更係針對台中市三期工業區尚未徵收開發土地辦理變更細部計畫作業，並為維護土地所有權人權益及解決原受限於促進產業升級條例相關規定應以徵收土地方式辦理開發之限制，爰適度調整變更範圍內土地使用分區及開發方式，以符合公平原則並促進土地利用及開發。</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>
人 7-2			<p>我們是一群中小企業主，為了公司的永續發展茁壯，在都市發展局民國92年4月23日府工都字第0920055338號臺中市都市計畫(台中工業區及工業住宅地區)細部計畫實施說明書的保證，以及接下來都市計畫格的豎立、建築線的擬定及建築執加的核發，種種跡象顯示及保證下，本公司因此承買順和段692、695-1、696、697地號等四筆合法使用的工業用地，為公司的發展及台中市的就業盡一分心力。</p> <p>但市府以勸導暫緩建築，並阻擋公司申請建築而導致公司發展受限並且使得公司營運受損、訂單流失，更甚至要將此地劃入重劃區導致公司損失慘</p>	<p>謹請諸位委員大家依市府公告於民國92年4月23日府工都字第0920055338號臺中市都市計畫(台中工業區及工業住宅地區)細部計畫實施說明書土地使用管制計畫內規定，維持不變，以昭政府公信。</p>	<p>建議未便採納，併人7-1處理。</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			重，並得另行尋找恰當地點以做廠房用途。 謹請諸位委員大人能考慮現今大環境不佳，中小企業生存不易下，而維持此地原有的規劃，繼續為工業區使用，不納入重劃範圍內，非常感謝。			
人 8	台灣糖業股份有限公司台中區處	地號：知高段 193、194-1、196、198-1、199-1、201 等地號。	1. 本案事業及財務計畫概估重劃總平均負擔比率 50%，已逾平均地權條例第 60 條規定之 45%，建請適當調降，以符法制。 2. 另考量原細部計畫乙種工業區業依法課徵地價稅，且非屬依法不能建築之土地（如附件），該等土地重劃負擔建請予以減輕，以維土地所有權人權益。	1. 本案重劃總平均負擔比率已逾平均地權條例第 60 條規定之 45%，建請適當調降，以符法制。 2. 原細部計畫乙種工業區業依法課徵地價稅，且非屬依法不能建築之土地，該等土地重劃負擔建請予以減輕，以維土地所有權人權益。	建議納入後續重劃作業辦理參考，併人 4 處理。	照專案小組初步建議意見通過。
人 9-1	普利通綠能股份有限公司蔡○琦	地號：順和段 680、680-1、680-2、680-4、681-2 等地號。	地號 486-4，目前編定為「細綠」，位於細 16M-41 與細 16M-42 交叉口，妨礙後方進出。	應將地號 486-4 編定「細綠」之處，改編為工業用地，整體工業區方能完整，方便進出，更能提高該區域的價值。	建議酌予採納。東北側綠地用地配合經濟發展局辦理順和段 500 及部分 436 地號之工業區編定廢止事宜，建議調整為乙種工業區。	照專案小組初步建議意見通過。
人 9-2		地號：順和段 680 地號。	本公司於民國 100 年 6 月 16 日合法購得順和段 680、680-1、680-2、680-4 及 681-2 等 5 筆土地，共 5,430.23 m <sup>2</sup> 之乙種工業用地，原擬蓋工廠使用，未知卻無法申請建築執照，造成本公司建廠時程大受延誤，商機損失難以估計。	請依 92 年 4 月 23 日府工都字第 0920055338 號公告之臺中市都市計畫，儘速核准本公司建廠之需求。	建議未便採納，併人 7-1 處理。	照專案小組初步建議意見通過。
人 9-3		地號：順和段 680、680-1、680-2、680-4、681-2 等地號。	本公司自創業以來，一直都以深根台灣回饋全民為使命，為求公司的永續發展，特於民國 100 年 6 月 18 日買下台中市西屯區順和段 680、680-1、680-2、680-4 及 681-2 等 5 筆	謹請 都市計畫委員，依 92 年 4 月 23 日府工都字第 0920055338 號公告臺中市都市計畫（台中工業區及工業住宅地區）細部計畫實施說明書土	建議未便採納，併人 7-1 處理。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>土地共 5,430.23 平方公尺之乙種工業用地，依民國 92 年 4 月 23 日府工都字第 0920055338 號公告臺中市都市計畫（台中工業區及工業住宅地區）細部計畫實施說明書及前手之建築執照，本宗土地實無不得使用之跡象。</p> <p>但本公司於民國 100 年向 貴府申請指定建築線及建築執照時，卻無法獲得核准，目前更要將此土地劃入重劃區，導致本公司建廠時程大受延誤，商機損失難以估計。</p> <p>謹請 都市計畫委員，考量現今大環境不佳，中小企業生存不易的情況下，維持原有之計畫，繼續為工業區之使用，不納入重劃區範圍內。</p>	<p>地使用管制計畫內規定，維持不變，以照政府公信。儘速核准本公司建廠之需求。</p>		
10-1	林 ○ 村、張 ○ 珍、林 ○ 廷、林 ○ 亨、林 ○ 佑、張 ○ 國、張 ○ 明、張 ○ 忠、張 ○ 桐 等人	—	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 台中工業區三期範圍之西南側地區，部分因軍事禁限建範圍影響，導致當時因此無法開發。</li> <li>2. 依促進產業升級條例第二十三條第四項「經選定之工業區，位於都市計畫範圍內，須變更都市計畫配合者，得限期依都市計畫法規定程序變更。」</li> <li>3. 依促進產業升級條例第三十一條「…但自核定編定公告之日起二年內未實施開發者，其編定失其效力，恢復為從來之編定使用。」</li> <li>4. 依促進產業升級條例第六十八條「本條例施行前，依原獎勵投資條例編定之工業用地、開發之工業</li> </ol>	<p>謹請局長大人 停止台中市政府 101 年 5 月 18 日府授都計第 1010057285 號公告，依都市計畫法第二十六條「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。……」，謹請局長大人 依市府公布於民國 92 年 4 月 23 日府工都字第 0920055338 號臺中市都市計畫（台中工業區及工業住宅區）細部計畫實施說明書土地使用管制計畫內規定，勿變更，以照政府公信。</p>	<p>建議未便採納，併人 7-1 處理。</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>區及投資開發工業區之公民營事業、土地所有權人依本條例編定、開發之工業區，其土地之取得、租售、使用、管理，適用本條例之規定。」</p> <p>5. 依促進產業升級條例施行細則第四十七條「工業主管機關認為都市計畫範圍內之工業區有立即開發之必要者，得商同都市計畫主管機關依本條例編定為工業區，並應於編定公告之次日起二年內實施開發，逾期未開發者，其編定失其效力。</p> <p>前項編定編定之工業區，其土地之取得、使用及管理，適用本條例之規定。」</p> <p>依以上法條規定得知，台中工業區三期範圍之西南側地區未開發地區，早已非經濟部核定編定之工業區，而是屬於台中市都市計畫範圍內之工業區。且經民國 89 年的公開展覽及兩場的說明會，擬定台中市都市計畫(台中市工業區及工業住宅社區)細部計畫公告實施，數十年來百姓都遵守政府的法令規定，請政府廢止民國 101 年 5 月 18 日府授都計第 1010057285 號公告，讓廠商得以合理合法即時建廠，為公司的發展及台中市的就業盡一份心力。</p>			
人 10-2	林○村	地號：順和段 687-3 地號。	本人於 94 年 7 月 13 日購得該土地，依細部計畫為乙種工業區，無特別使用規定(無以市地重劃方式整體開發與	依 92 年 4 月 23 日府工都字第 0920055338 號公告計畫，西南側公園兼兒童遊樂場以重	建議未便採納，併人 7-1 處理。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			無公共設施負擔比例)的合法乙種工業建築用地，現用市地重劃方式，本人損失慘重，又延誤本人建廠時間。	劃方式變更為乙種工業用地及公園兼兒童遊樂場及道路，其餘維持不變。		
人 10-3	林○廷、林○亨、林○佑等人	地號：順和段 688、689 等地號。	都市計畫法第 26 條「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更……」請停止為辦理重劃，同意廠商依民國 92 年 4 月 23 日府工都字第 0920055338 號台中市都市計畫(台中工業區及工業住宅社區)細部計畫實施說明書土地使用管制規定建廠房，為台灣及本市勞工的就業盡一份心力。	西南側公園兼兒童遊樂場以重劃方式變更為乙種工業區，及公園兼兒童遊樂場、及道路，政府取得公共設施用地，餘依 92 年府工都字第 0920055338 號公告不變。	建議未便採納，併人 7-1 處理。	照專案小組初步建議意見通過。
人 10-4	張○明、張○國、張○珍等人	地號：順和段 692、695-1、696、696-1、697、697-1 等地號。	本人是在台中市政府所發之土地分區使用證明保證之下，買入法令可建築用地，準備興建廠房，貴府現要變更規劃，讓本人損失慘重，毀了台中市政府公信力。	撤回民國 101 年 5 月 18 日府授都計第 1010057285 號公告。	建議未便採納，併人 7-1 處理。	照專案小組初步建議意見通過。
逾人 1	方○泉、林○得	地號：知高段 182、180-22、180-4 等地號。	1. 本細部計畫案臨特三號道路面寬有限，請將細公兼兒 1、細公兼兒 2 及細機 2 往計畫中心移，如題所示。細公兼兒 1、2 內目前共有四處砲台，雖具歷史意義，只須保留 2 處即可，無須全面保留。 2. 綠地用地位於細 16M-41 及細 16M-42 之交角處應取消作為工業區，以利土地合併整體使用。 3. 細公兼滯 1 應重新調整，南側臨五權西路計畫道路部份較高應併工業區使用，而將細公兼滯 1 整體集中，以利興闢滯洪池，且將知高段 181-21 號及順和段 429-4、429-5、429-6	五權西路及特三號系統儘早完成。	1. 有關軍事碉堡保留議題，建議未便採納，併人 2 第 1 點處理。 2. 有關東北側綠地用地議題，建議酌予採納，併人 9-1 處理。 3. 有關滯洪池劃設區位議題，建議酌予採納，併人 3 處理。 4. 配合市都委會第 29 次會議決議，保留北側 3 座碉堡劃入公園用地予以保留；南側碉堡則劃為乙種工業區，並配合整體土地使用計畫合理性調整相關配置及道路系統。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			所夾之順和段 426 號納入重劃範圍，並將細 16M-42 道路重新調整如圖所示。			
逾人 2	林○達	地號：知高段 180-5 地號。	台中市第三期工業區已開發部份道路寬度 16 米，道路現況兩邊人行路 4 米，實際路面只有 8 米，路邊若有停車，現況造成卡車會車困難。且現中工一路及工業區一路原 4 米人行道現在前年正陸續修成 1 米或 2 米人行道以增加柏油路面，人行道在工業區內行人較少，不須 4 米寬。中港路及文心路 40-50 米道路之人行道才 3 米，請都委會參考。	本變更細部計畫區道路建議道路設計實際柏油路面至少應有 12 米寬度以上，兩邊人行道劃設 2 米，以利路邊停車及卡車會車，並將此路設計列入都市計畫書，供自辦或公辦重劃遵循。	建議酌予採納。考量工業區內道路設施使用需求，建議針對區內不同道路之道路剖面進行規劃，並納入土地使用管制規範，以利後續工程設計參考。	照專案小組初步建議意見通過。
逾人 3	高茂機械股份有限公司		1. 細公兼滯 1 應重新調整，南側臨五權西路計畫道路部分較高應併工業區使用，而將細公兼滯 1 整體集中，以利興關滯洪池，且將知高段 181-21 號及順和段 429-4、429-5、429-6 所夾之順和段 426 號納入重劃範圍，並將細 16M-42 道路重新調整如圖所示。 2. 綠地希望為 30%，工程費用希望降低一點，本地列為工業用地已很久了，希望分配比率可以到達 55%-60% 回給地主。		1. 有關滯洪池設置區位之意見，建議酌予採納，併人 3 處理。 2. 有關東北側綠地用地議題，建議酌予採納，併人 9-1 處理。 3. 有關市地重劃工程費用建議，併人 4 處理。	照專案小組初步建議意見通過。
逾人 4	高茂機械股份有限公司、大元牙科儀器有限公司	地址：工業區三十路 49、57 號。 地號：順和段 429-4、429-5 地號（區外）。	請求修正公共設施，細部計畫細公兼滯 1 邊界與綠帶，以符實際。	1. 原細部計畫之細公兼滯位置規劃，依實際現況勘查，非該重劃範圍排水之最低位置，且不符排水有效設計，應變更與原二期系統結合，即滿足該地區之排水疏流功能，達到工業區整體開發有	1. 有關滯洪池設置區位之意見，建議酌予採納，併人 3 處理。 2. 有關順和段 436 地號陳情納入本計畫範圍之建議，因該地號係屬原已開發使用(報編)之台中工業區範圍，現行計畫為工業區，且非屬本計畫範圍，	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
				效利用，同時符合排水功能最佳效益。 2. 該綠帶（西屯區順和段436地號）原係為二期工業區與未開發地區排水與隔離之目的而設，但依工業區開發整體考量，且目前未有排水功能，請將該綠帶納入三期工業區尚未徵收整體開發地區案計劃內，懇請鈞局體恤民情，在不影響該區之發展情形下稍作調整，如此便能促進該區整體發展，以符地盡其利之效能，達到土地有效利用，政府與民間達到雙贏局面，彰顯政府之德政。	建議未便採納。	
逾人 5	祭祀公業法人 台中市 陳○綱	地號：知高段182地號。 地址：台中市龍井區龍門路36號。	1. 本法人已於101年7月3日完成祭祀公業法人台中市陳三綱立案程序。 2. 本法人之祖塋佔地約300坪，其已存在二百多年之歷史，未來不可能有此類型之墳塋，實有保留之必要。	1. 本法人宗親在本開發區內擁有4千多坪土地，重劃後亦有2千多坪土地，因此民等希望能調整都市計畫圖，將民等之祖塋予以保留，並原位置分配。 2. 未來本法人之祖塋將編列經費美化、管理，不會與週遭環境格格不入之狀況。 3. 檢附調整前後之都市計畫圖各乙份以供參考。	建議酌予採納。取消現有16M規劃道路系統，以保留相關設施。	照專案小組初步建議意見通過。
逾人 6	林○得、童○福、童○明等人	地號：南屯區山子腳段291、292-1、292-2、	敬請 貴府將南屯區山子腳段292-1等筆土地納入「變更台中市都市計畫（台中市工業區及工業住宅社區）細部計畫案」範圍內，以利	目前南屯區山子腳段291、292-1、292-2、292-3、292-4、292-5、292-6、292-7、292-8等筆土地屬	提請大會討論。該範圍擴大涉及另案辦理之主要計畫變更及「擬定台中市都市計畫（寶山里及文山里地區工業區）」細部	有關計畫範圍調整部分，依專案小組及地政局建議意見，將北側

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		292-3、 292-4、 292-5、 292-6、 292-7、 292-8 等 地號(區 外)。	土地開發利用，請查照。	文山工業區範圍，為能土地完整利用，敬請貴府將上述土地納入「變更台中市都市計畫(台中市工業區及工業住宅社區)細部計畫案」範圍內，整體開發以利土地利用。	計畫案變更事宜，爰此，有關該範圍是否納入本細部計畫變更範圍事宜建議逕提大會討論。	順和段完成解編土地、南側文山工業區零星工業區範圍及特三號道路撤銷徵收部分，納入計畫區範圍。
逾人 7	大元牙科儀器有限公司、高茂機械股份有限公司	地號：西屯區知高段 429-4(區外)、429-5(區外)、181-21 等地號。	貴府目前正辦理「變更台中市都市計畫(台中市工業區及工業住宅社區)細部計畫案」，敬請貴府將南屯區知高段 436 號土地部份納入重劃範圍，以利土地利用，請查照。	1. 民等目前所有土地為 429-4、429-5、181-21，現況已有建物正營運中，知高段 436 號土地目前雖規劃為下水道，但部份已失去功能。 2. 若貴府能調整滯洪池區位時，敬請將南屯區知高段 436 號部份土地納入重劃範圍，以利土地整體利用。	建議未便採納。 理由：本案變更範圍係依經發局提供產業區廢止編定之範圍，陳情地號西屯區順和段 436 地號尚屬臺中工業區編定範圍，屬業經整體開發之工業區，故未便納入本案整體開發範圍。	照專案小組初步建議意見通過。
逾人 8	國防部軍備局工程營產中心中部地區工程營產處	南屯區知高段 180-19、180-21、180-23、180-24、180-25、183-10、183-11、184-8、184-12、185、185-1、195、202 等地號。	為陸軍「知高砲陣地」使用惟使用分區為公園用地。	建議變更為機關用地。	建議酌予採納。 1. 依陸軍第五作戰指揮部意見，區內 4 座軍事碉堡均予保留。 2. 配合軍事使用需求，已於土地使用分區管制要點第十六點增列：「細公二內現有軍事設施未搬遷前，仍依現況繼續使用。」。	照專案小組初步建議意見通過。
逾人 9	林○、林○滿、林○賢(代理人)	南屯區知高段 180-4、180-33 等地號。	1. 依台中市政府 101 年 7 月 11 日府授都計字第 10101162096 號開發案所示，原位於台中市工業區西南側，屬於第三期工業區之尚未徵收土地開發案所示面積概括如下：東側鄰近工業區三十七路；南側	惠請貴局將位於台中市五權西路知高段內國防部軍備局所屬之土地依照現行法令，並訴請符合第三期工業區開發案之整體性及經濟利用之價值，顧及民眾效益之需求，建請貴局儘	建議未便採納。 1. 依陸軍第五作戰指揮部意見，區內 4 座軍事碉堡均予保留。 2. 為維護私有土地所有權人權益，建議後續辦理市地重劃時，主辦單位應將其臨特三號道路之	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組 初步建議意見	市都委會決議
			<p>與五權西路特三號道路相接；西側與台中市大肚區相接壤，包括原報編工業區內，南屯區知高段及西屯區順和段之土地，總面積達15.06公頃。</p> <p>2. 承上該地段，原係民國六十八魁，中美斷交後，於民國七十年間，國防部依公告徵收部分土地，設置砲台約七至八座，並未啟用；旋於民國九十年間陸續拆除約三至四座（座落於183-11、199、184-11地號），現況尚有四座砲台荒廢至今。（本案訴請儘速拆除其中兩座，座落於180-21地號）</p> <p>3. 陳情人持有之土地，地號為南屯區知高段180-4及180-33等兩筆地號，皆毗連國防部所有之180-21地號旁，今陳情人欲開發利用本塊土地，就現況仍多所不便，希望貴局能儘速開會討論，將此塊區域內之砲台與國防部協調遷離或拆除，並就此區域內之土地作合理有效之開發，並同意經開發後，原所有權人仍得就原地現址，作繼續使用。</p> <p>4. 另依「陳情要點」第十點：「各機關答復人民情案件時，應針對案情內容敘明具體處理意見及法規依據，以簡明、肯定之文字答復陳情人。」若貴單位欲否決此申請，請附法源依據儘速回覆陳情</p>	<p>速變更該區域之都市計畫，以順應民意，並敦請貴局查照見復。</p>	<p>區位條件納入配地考量。</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
			<p>人，俾利後續救濟程序之進行。</p> <p>補充說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 現有砲台遺址，歷年來因廢置無人管理，致雜草叢生，人煙罕至，逕成治安死角暨藏污納垢犯罪之聚集所在（屢屢發生如棄屍、命案、吸食毒品、聚賭……等不法情事）。</li> <li>2. 擬請 貴局拆除之兩座砲台，因位處面臨西權西路之唯一聯外交通命脈，竟因臺中市政府委外規劃，斷然妄將已廢置多年之砲台，因未拆除，故而劃定公園綠地及兒童遊樂場用地，因此與相連結之五權西路被迫隔絕，致嚴重影響本開發案之整體性與聯外交通受限。</li> </ol>			

附件 1 調整後市地重劃初步財務評估核可函

檔 號：  
保存年限：

臺中市政府地政局 函

地址：40343臺中市西區三民路1段158號6樓  
承辦人：鄭予嘉  
電話：04-22218558分機63671  
傳真：04-22203085  
電子信箱：tmac0110@taichung.gov.tw

受文者：臺中市政府都市發展局

發文日期：中華民國103年4月10日  
發文字號：中市地劃一字第1030014575號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關貴局函請評估「變更臺中市都市計畫(臺中市工業區及工業住宅社區)(三期工業區尚未徵收整體開發地區)細部計畫案」市地重劃初步財務評估乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復 貴局103年4月7日中市都計字第1030054715號函。
- 二、本案依所送書面資料估算，重劃總平均負擔比率為50%，已逾平均地權條例第60條第3項所規定折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之四十五為限；倘本案仍需依重劃方式辦理，請依前述條文後項規定略以：「...但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限....」之規定或降低公共設施負擔比例方式辦理。
- 三、另辦理都市計畫時，請應同時擬具排水計畫及研議有關文化景觀、老樹等保留相關問題送交權責機關審議。

正本：臺中市政府都市發展局

城鄉計畫科 收文:103/04/10



第1頁，共2頁



討論事項	第四案	所屬行政區	臺中市大雅區
案由	變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫(部分農業區為體育場用地及道路用地、部分墓地用地為體育場用地、道路用地及綠地用地)案再提會討論		
說明	<p><b>一、計畫緣起：</b></p> <p>臺中市體育處依據教育部體育署「打造運動島計畫」、「振興棒球運動總計畫」政策指導，積極整合轄區內運動設施與資源以及落實推動全民運動風氣，計畫於臺中市大雅區上楓段 1611 地號原屬大雅區第七公墓部分範圍之間置未利用臺中市市有土地，辦理「大雅體育園區興建工程」建設計畫，擬興建包含棒(壘)球場、籃球場及網球場等相關設施，俾利推動區內全民運動風氣。</p> <p>惟上揭大雅區上楓段 1611 地號土地係屬「高速公路豐原交流道附近特定區」之部分墓地用地及農業區，因此，為落實土地使用計畫、符合土地使用分區管制規定，須辦理變更高速公路豐原交流道附近特定區部分墓地用地為體育場用地、部分農業區為體育場用地。</p> <p>考量本案擬興辦體育場用地範圍西側已興闢完成 12 公尺道路之使用現況以及周邊土地利用之完整性，將原墓地西側依既成道路開闢之 12 公尺道路納入本案變更範圍，變更部分墓地用地為道路用地、部分農業區為道路用地及部分墓地用地為綠地用地，俾供作為臺中市體育處辦理「大雅體育園區興建工程」建設計畫之聯外道路使用。</p> <p><b>二、擬定機關：臺中市政府</b></p> <p><b>三、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</b></p> <p><b>四、變更位置：</b></p> <p>「大雅體育園區興建工程」建設計畫預定用地位於臺中市大雅區上楓段 1611 地號，原計畫為高速公路豐原交流道附近特定區之部分墓地用地、農業區，變更位置位於原計畫墓地用地範圍西北側、北側、西側及西南側之部分農業區(臺中市大雅區上楓段 1058、1061、1082-1、1611-4、1611-5 等五筆地號部分土地及部分未登錄土地)。變更計畫面積合計 3.91 公頃。(詳見圖 1 變更計畫位置示意圖)</p> <p><b>五、變更計畫內容：</b></p> <p>本案配合體育處「大雅體育園區興建工程」建設計畫用地需求，並配合原墓地西側依既成道路開闢之 12 公尺道路以及考量周邊土地利用之完整性，變更高速公路豐原交流道附近特定區部分墓地用地為體育場用地(3.34 公頃)、部分農業區為體育場用地(0.01 公頃)、部分墓地用地為道路用地(0.46 公頃)、部分農業區為道路用地(0.07 公頃)及部分墓地用地為綠地用地(0.01 公頃)。(詳見圖 2 變更計畫內容示意圖及表 1 更計畫內容明細表)</p>		

	<p><b>六、土地使用分區管制要點：參見表 4</b></p> <p><b>七、事業及財務計畫：</b></p> <p>(一)本計畫開發期程預定於民國 104 年辦理完成。</p> <p>(二)本計畫預估工程建設經費需求合計為 2 億元整，將由體育處申請教育部體育署補助，分期分區逐年辦理。(詳見表 3 事業及財務計畫表)</p> <p><b>八、公開展覽期間人民及團體陳情意見內容：</b></p> <p>(一)公開展覽期間：自民國 102 年 11 月 29 日起 30 天</p> <p>(二)公開說明會：民國 102 年 12 月 11 日下午 2 時，假大雅區公所 2 樓第 1 會議室舉行。</p> <p>(三)人民及團體陳情意見：無。</p> <p><b>九、再提會討論事項</b></p> <p>本案前經提請台中市都市計畫委員會第 30 次會議審議，其決議內容如下：</p> <p>本案請儘速再予釐清及補充下列相關資料及內容後，續提下次委員會審議。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 考量本案變更計畫範圍之完整性以及聯外交通動線之需要，東北側臨接民生路之部分基地用地及農業區土地建議應考量是否一併納入變更範圍。</li> <li>2. 本案未來建築開發同時，建築基地之整地排水計畫應會同本府水利主管機關審核同意。</li> <li>3. 有關計畫範圍西側 12 公尺道路是否納入計畫範圍變更為體育場用地或變更為計畫道路，建議應會同道路主管機關協助確認後，妥擬合宜變更方案及內容。</li> <li>4. 有關本案土地使用分區管制內容請需地機關(體育處)協助確認是否切合未來體育場用地建築開發使用需求，並請協助提供本案用地規劃設計或建築計畫內容，供委員會審議參考。</li> </ol> <p>意見回覆辦理情形如附件一</p>
<p>市都 委會 決議</p>	<p>本案除依下列意見修正外，其餘照案通過。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 考量計畫範圍之完整性及聯外交通動線之需要，本案東北側臨接民生路之部分基地用地及農業區土地應納入變更範圍。</li> <li>2. 本案應考量計畫範圍南側道路迴車動線及安全性。</li> <li>3. 本案土地使用管制要點第 1 點應修正為「…及都市計畫法臺中市施行自治條例第 32 條之規定訂定之。」。</li> <li>4. 本案土地使用管制要點第 2 點應修正為「…及其他體育運動相關設施，經臺中市政府審查核准者使用為主。」。</li> <li>5. 其餘詳表 1 變更計畫內容綜理表及表 4 土地使用分區管制要點表之市都委會決議欄。</li> </ol>

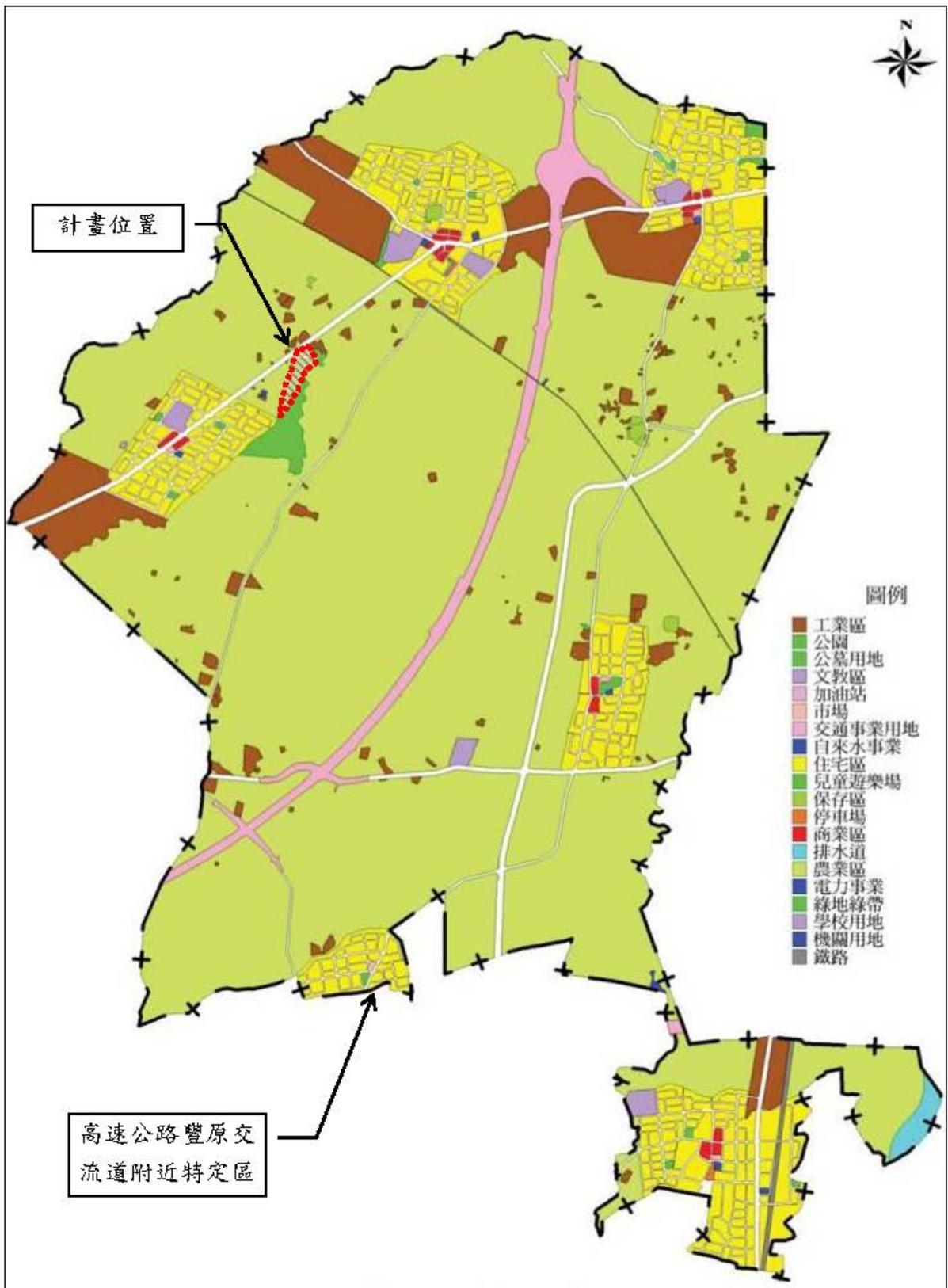


圖 1 變更計畫位置示意圖

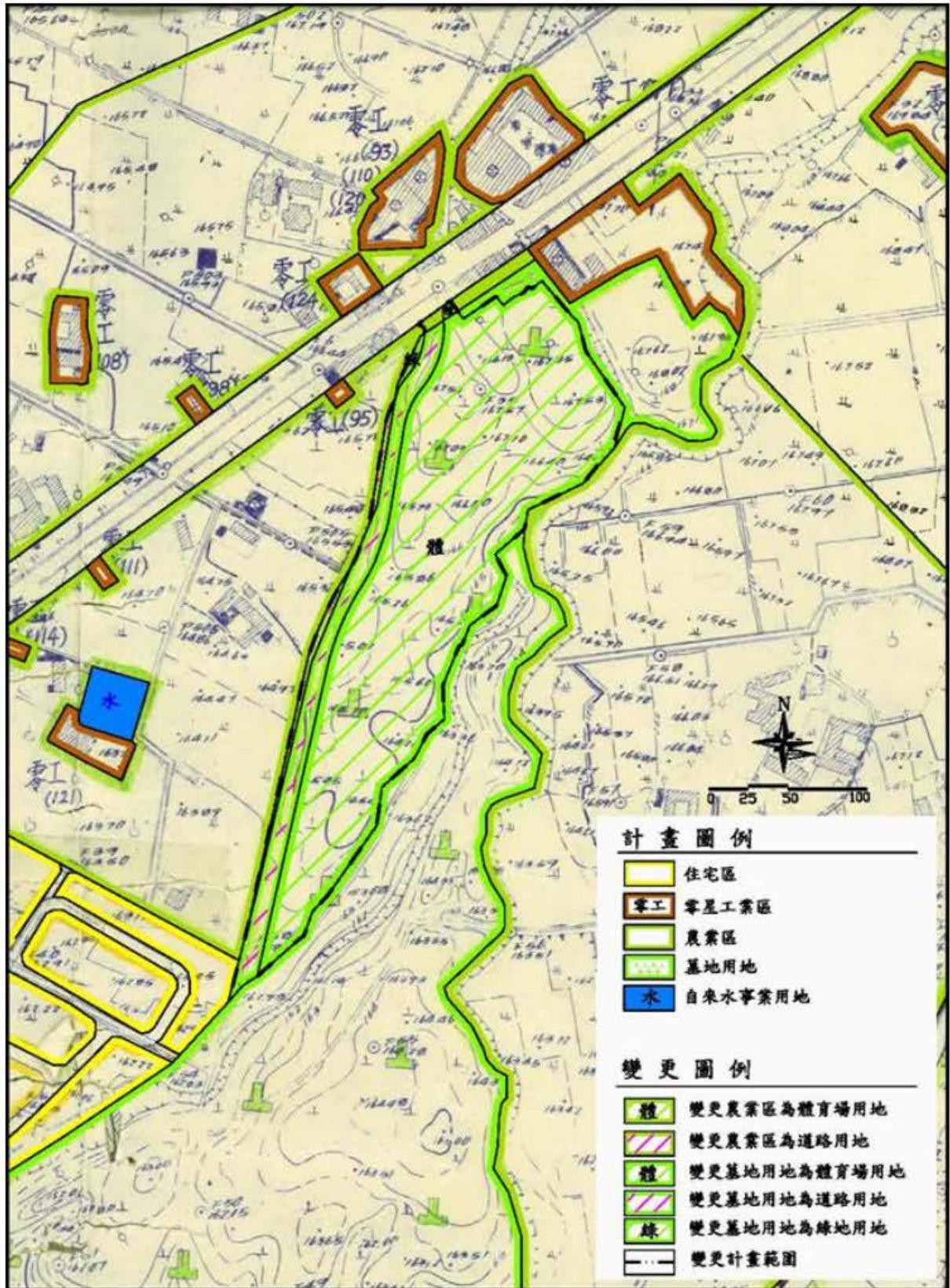


圖 2 變更計畫內容示意圖

表 1 依市都委會第 30 次會意見修正後變更計畫內容綜理表

編號	位置	變更內容(公展)		變更內容(修正)		變更理由	市都委會決議
		原計畫	新計畫	原計畫	新計畫		
1	高速公路豐原交流道附近特定區西北側原大雅區第七公墓(大雅區上楓段 1611 地號市有土地)	墓地用地(3.26 公頃)	體育場用地(3.26 公頃)	墓地用地(3.34 公頃)	體育場用地(3.34 公頃)	為配合體育處於大雅區原第七公墓辦理「大雅體育園區興建工程」建設計畫,須變更部分計畫內容,以落實土地使用計畫,符合土地使用分區管制規定,俾利後續工程建設作業。	修正後通過,併本次會議決議事項第一點辦理。
	墓地用地北側之農業區(大雅區上楓段 1611 地號市有土地)	農業區(0.0047 公頃)	體育場用地(0.0047 公頃)	農業區(0.01 公頃)	體育場用地(0.01 公頃)		
2	墓地用地西北側、西側及西南側(大雅區上楓段 1082-1 私有土地、1061、1611、1611-4、1611-5 地號市有土地)	墓地用地(0.46 公頃)	道路用地(0.46 公頃)	墓地用地(0.46 公頃)	道路用地(0.46 公頃)	為配合墓地西側現況已開闢使用之 12 公尺道路現況,乃予變更,以落實土地使用管理。	照案通過。
	墓地用地西北側、西側及西南側之農業區(未登錄地及部分大雅區上楓段 1058 及 1082-1 私有土地、1061、1611、1611-4、1611-5 地號市有土地)	農業區(0.05 公頃)	道路用地(0.05 公頃)	農業區(0.07 公頃)	道路用地(0.07 公頃)		
	墓地用地西北側(大雅區上楓段 1061、1061-1 地號市有土地及未登錄地土地)	墓地用地(0.02 公頃)	綠地用地(0.02 公頃)	墓地用地(0.01 公頃)	綠地用地(0.01 公頃)		

備註:1. 本案變更面積以公頃為單位,二位以下四捨五入,因墓地用地北側之農業區(大雅區上楓段 1611 地號土地)變更為體育場用地面積狹小,因此面積不予計入。

2. 本表相關面積應以核定後經地政單位實際分割登記面積為準。

表 2 事業及財務計畫表

工程名稱	用地別	土地權屬	面積 (公頃)	用地取得方式		開發經費及期程			主辦單位	預定完成期限	經費來源
				徵購	公地撥用	第一期 (102-103 年) 基地整地、道路 拓寬、新闢 12 米道路工程	第二期 (103 年) 籃球場、 網球場、 棒壘球場 等工程	第三期 (104 年) 停車場、照 明設備、公 園綠美化 工程			
大雅體育園區興建工程	體育場用地	市有地	3.35		√	7,800 萬元	6,200 萬元	6,000 萬元	臺中市體育處	民國 104 年	申請上級補助
	道路用地	市有地	0.54		√						
		私有地	0.01	√							
	綠地用地	市有地	0.01		√						

備註：1. 本表所列預定完成期限僅供參考，主辦單位得酌予調整。

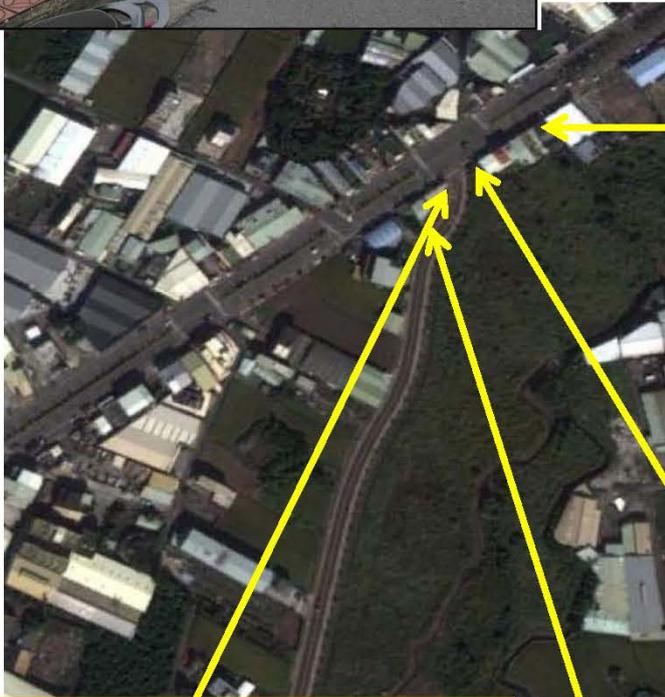
2. 本表開發經費資料來源：「臺中市大雅區上楓段土地設置體育園區申請補助計畫書」以及本案整理。

附件一 本市都市計畫委員會 103 年 2 月 21 日第 30 次會議決議回應對照表

本市都市計畫委員會 103 年 2 月 21 日第 30 次會議意見	回應說明
<p>考量本案變更計畫範圍之完整性以及聯外交通動線之需要，東北側臨接民生路之部分基地用地及農業區土地建議應考量是否一併納入變更範圍。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案體育場用地變更範圍係依據本府體育處申辦體育園區興辦事業計畫範圍擇定大雅區上楓段 1611 地號土地完整範圍。</li> <li>2. 本案計畫範圍東北側部分零星基地用地與農業區其土地權屬為部分私人所有、部分公有土地，惟其土地現況為已建築之房舍與汽修廠使用(詳 附件二)。</li> <li>3. 本案計畫範圍西側 12 公尺道路係由大雅區公所依原有現況道路拓寬興闢完成，並經本府 103.03.04 召集本案跨局處會議確認建設局為管理機關，因此確定可提供為本案聯外道路使用(詳 附件三)。</li> <li>4. 考量本案財務負擔與未來用地取得可行性，建議本案變更計畫範圍東北側臨接民生路之部分基地用地及農業區土地暫不納入變更計畫範圍。</li> </ol>
<p>本案未來建築開發同時，建築基地之整地排水計畫應會同本府水利主管機關審核同意。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案已於 103.03.06 提供相關資料協請水利局檢核基地開發所需留設滯洪設施區位及面積。</li> <li>2. 依水利局 103.03.11 回覆意見本案計畫範圍依法應留設滯洪量體為 14,000 m<sup>3</sup>，俟本案辦理建築執照時再檢具詳細設計資料轉請水利主管機關辦理相關作業。</li> </ol>
<p>有關計畫範圍西側 12 公尺道路是否納入計畫範圍變更為體育場用地或變更為計畫道路，建議應會同道路主管機關協助確認後，妥擬合宜變更方案及內容。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案變更計畫範圍西側 12 公尺道路係由大雅區公所依現況道路拓寬興闢完成，依本府 103.03.04 跨局處會議決議(詳 附件三)，並確認本府建設局為其管理機關，因此建議納入本案計畫範圍一併變更為計畫道路使用。</li> <li>2. 上揭 12 公尺道路用地範圍經與大雅區公所、農田水利會確認套繪後，配合修正本案變更計畫內容修正如表 2 依市都委會第 30 次會意見修正後變更計畫內容綜理表。</li> </ol>
<p>有關本案土地使用分區管制內容請需地機關(體育處)協助確認是否切合未來體育場用地建築開發使用需求，並請協助提供本案用地規劃設計或建築計畫內容，供委員會審議參考。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案體育場用地使用分區管制要點內容係參照都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 35 條體育運動區相關使用內容訂定之。</li> <li>2. 依本處辦理本案體育園區興辦事業計畫規劃之使用內容，包含棒(壘)球場、籃球場、網球場及公園等相關運動設施使用。</li> <li>3. 本案計畫書訂定體育場用地建蔽率不得大於</li> </ol>

<p>本市都市計畫委員會 103 年 2 月 21 日第 30 次會議意見</p>	<p>回應說明</p>
	<p>60%，容積率不得大於 250%，亦可提供本案體育場用地開發使用需求。</p> <p>4. 綜上，本案土地使用分區管制內容尚符本處體育園區相關設施使用內容。</p> <p>5. 檢附本案興辦事業計畫基地設施規劃成果概要資料，詳如 附件四。</p>

附件二 計畫範圍東北側土地使用現況示意圖



附件三 本案台中市政府跨局處會議紀錄(台中市政府 103.03.17 府授教體處字  
第 1030047887 號函)

檔 號：  
保存年限：

## 臺中市政府 函

地址：42049臺中市豐原區陽明街36號2樓  
承辦人：江佳家  
電話：22289111\*55127  
傳真：25260450  
電子信箱：jenny0507@taichung.gov.tw

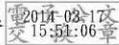
受文者：臺中市政府都市發展局

發文日期：中華民國103年3月17日  
發文字號：府授教體處字第1030047887號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：會議紀錄1份(0047887A00\_ATTCH1.doc、0047887A00\_ATTCH2.pdf)

主旨：檢送本府103年3月4日「大雅區第七公墓新闢簡易棒球場  
」興建基地都市計畫用地變更案跨局處會議紀錄1份，請  
查照。

正本：林參事輝堂、臺中市政府都市發展局、臺中市政府建設局、臺中市政府交通局、  
臺中市政府水利局、臺灣臺中農田水利會、臺中市大雅區公所、尚揚工程顧問有  
限公司

副本：臺中市體育處



裝

訂

線

綜合企劃科 收文:103/03/17



361030043281 有附件

## 「大雅區第七公墓新闢簡易棒球場」 興建基地都市計畫用地變更案 跨局處會議紀錄

壹、開會時間：中華民國 103 年 03 月 04 日（星期二）下午 2 時 30 分

貳、開會地點：臺灣大道市政大樓惠中樓 9 樓 901 會議室

參、主持人：林參事 輝堂

記錄：江佳家

肆、出席單位人員：（詳出席人員簽到表）

伍、業務單位報告：（略）

陸、規劃單位簡報：（略）

柒、討論事項：

**案由一：本計畫範圍西側現況由大雅區公所開闢 12 公尺寬道路，請道路主管機關協助釐清道路性質，以利納入計畫範圍變更為道路用地。**

決議：

- 一、本案變更計畫範圍西側 12 公尺道路（下稱本道路）係由大雅區公所依現況道路拓寬，經建設局依使用現況同意認定為現有巷道，並由其為管理機關。
- 二、有關本道路上之私有土地由教育局（體育處）提供土地權屬資料送建設局辦理後續土地徵收相關事宜。
- 三、本道路納入計畫範圍變更為道路用地，並由建設局提具土地徵收財務計畫送教育局（體育處）轉送都發局。
- 四、墳墓遷葬部分請大雅區公所妥為處理。

**案由二：請交通局協助確認本計畫交通影響分析。**

決議：本案交通影響分析部分交通局原則審議通過，惟停車場建議劃設機車停車位、表 8 交通經費表需再行確認其合理性並刪除交通號誌項目，請規劃單位修正後通過送都發局。

**案由三：建築線指示及土地使用分區管制要點使用項目，提請相關主管機關再予確認。**

決議：本案基地臨民生路四段處面寬約為 14 公尺，經都發局確認得指定建築線。

**案由四：整地排水計畫之審核。**

決議：依排水管理辦法規定，本案請規劃單位提供初步整地排水計畫送水利局協助檢核基地開發所需留設之滯洪設施區位及面積資料，並建議於本市都市計畫委員會中將初步審核結論以附帶條件方式辦理。

捌、散會：下午 3 時 30 分

附件四 本基地設施規劃成果示意圖

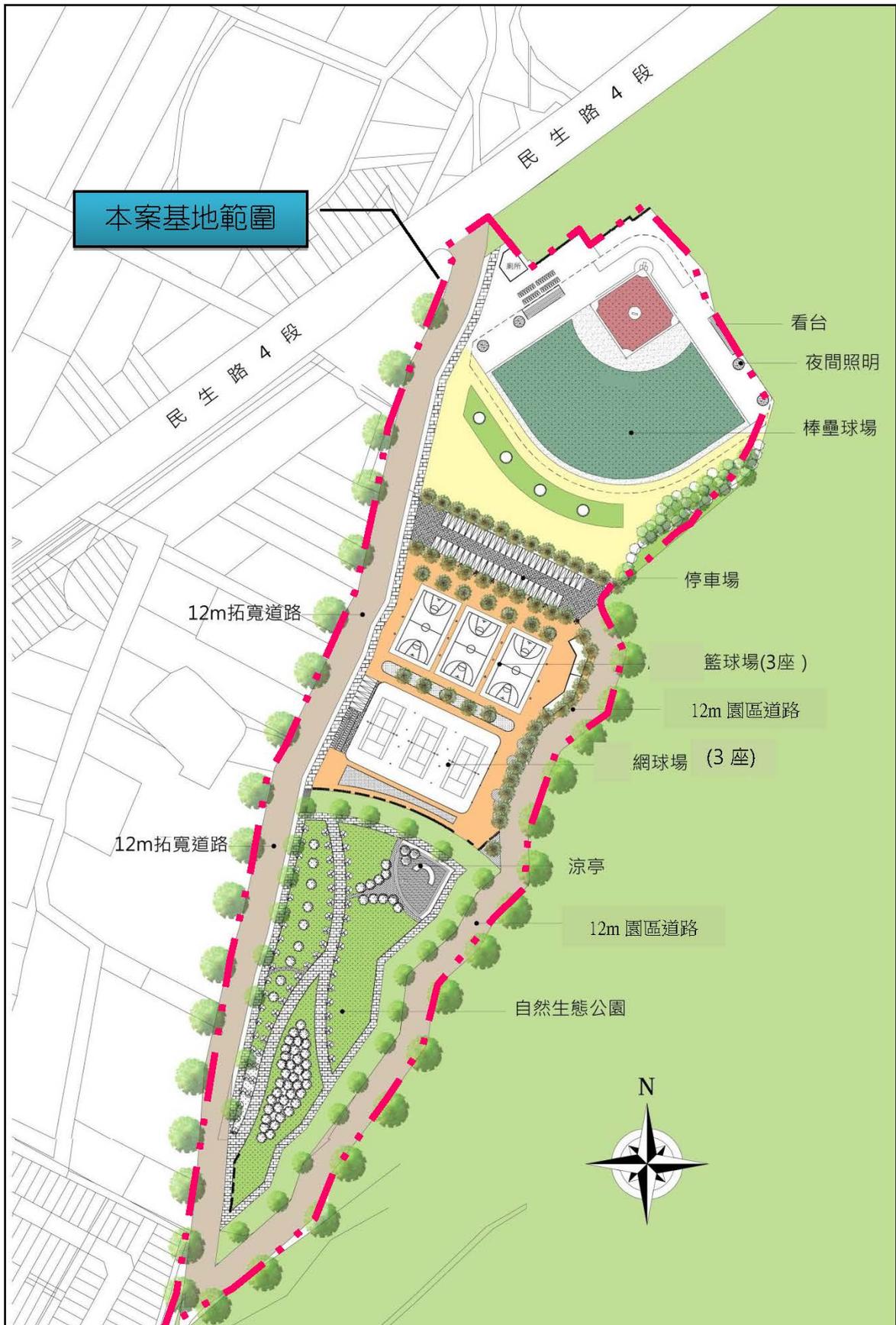


表 3 本案基地設施規劃成果表

類 別	規劃面積	數 量	備 註
棒、壘球區	10,000 m <sup>2</sup>	1 座	
籃、網球區	8,000 m <sup>2</sup>	6 座	
景觀休憩區	10,000 m <sup>2</sup>	1 處	
停車場	2,000 m <sup>2</sup>	1 處	
園區道路	7,326 m <sup>2</sup>		12 公尺寬
小 計	37,326 m <sup>2</sup>		

表 4 土地使用分區管制要點表

原條文	市都委會決議
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。	修正後通過。 修正內容如下：「…及都市計畫法臺中市施行自治條例第 32 條之規定訂定之。」。
二、體育場用地供傑出運動名人館、運動博物館及紀念性建築物、運動訓練設施、運動設施、國民運動中心及其他與體育運動相關，經台中市政府審查核准者使用為主。	修正後通過。 修正內容如下：「…及其他體育運動相關設施，經臺中市政府審查核准者使用為主。」。
三、體育場用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。	照案通過。
四、停車空間依建築技術規則規定辦理。	照案通過。
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。	照案通過。
六、本要點未規定事項，適用其它有關法令之規定。	照案通過。

討論事項	第五案	所屬行政區	臺中市南屯區
案由	有關「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(部分零星工業區為住宅區)案暨擬定臺中市都市計畫(南屯區寶山段1032等地號住宅區)細部計畫案」擬依都市更新條例辦理變更，其辦理程序疑義，提請討論。		
說明	<p><b>一、現行都市計畫概述</b></p> <p>本案係依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理都市計畫個案變更為住宅區並由土地權利關係人自行擬定細部計畫，主要計畫依 101 年 8 月 22 日台內營字第 1010807946 號核定文於 101 年 10 月 1 日府授都計字第 1010165529 號公告實施、細部計畫於 101 年 10 月 2 日府授都計字第 10101656538 號公告實施。</p> <p>100 年 4 月 26 日內政部都市計畫委員會第 754 次會議審議本案決議略以：「…一、為避免主要計畫變更案依法核定發布實施後未依附帶條件擬定或變更細部計畫，致衍生核發建築執照疑義，本案應俟臺中市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施，以杜紛爭。二、請臺中市政府與申請本案之土地所有權人依規定簽訂協議書，並納入計畫書中，以利查考。…」。</p> <p>本案變更都市計畫之回饋承諾事項及各級都市計畫委員會之決議事項，採公證方式與原臺中市政府簽訂協議書，並將該協議書納入主要計畫說明書，以為執行依據。該協議書載明無償捐贈寶山段 983、984-8 地號、公共設施開闢(第二聯外通路及計畫範圍內之公共設施用地開闢、樁位測定)、開發期限(細部計畫發布實施 3 年內，開發完成公共設施之興闢及取得建築執照，並於取得建築執照後三年內開發建築完成)及自願捐贈之可建築用地折繳代金等內容及附件開發標的示意圖(細部計畫圖)；違約處理規定：「乙方如違反本協議書規定時，甲方得依都市計畫法規定程序逕將本計畫區恢復為原土地使用分區(乙種工業區)，且已繳交之回饋代金(含利息)不予發還。(詳附件一)」</p> <p><b>二、本案基地辦理都市更新歷程</b></p> <p>本案基地都市更新事業概要經本府於民國 102 年 7 月 8 日核准在案，興美開發股份有限公司(實施者)已於民國 102 年 11 月 14 日提送都市更新事業計畫予本府，依該都市更新事業計畫(草案)內容，擬於面積不變更原則下，變更調整細部計畫園道位置。</p> <p>依內政部營建署於民國 103 年 3 月 11 日召開本案之輔導會議，該會議決議略以：「本案實施者所擬都市更新事業計畫內容草案涉及細部計畫變更，請參酌都市更新條例第 20 條及都市更新條例施行細則第 12 條規定辦理，並建議細部計畫變更程序與都市更新事業計畫擬訂報核程序併同辦理。」(詳附件二)</p> <p>(一) 都市更新條例第 20 條</p>		

	<p>都市更新事業計畫之擬定或變更，涉及都市計畫之主要計畫變更者，應於依法變更主要計畫後，依第十九條規定辦理；其僅涉及主要計畫局部性之修正，不違背其原規劃意旨者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，都市更新事業計畫得先行依第十九條規定程序發布實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再配合辦理擬定或變更。</p> <p>(二) 都市更新條例施行細則第 12 條</p> <p>本條例第二十條所定都市更新事業計畫之擬定或變更，僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨者，應符合下列情形：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 除八公尺以下計畫道路外，其他各項公共設施用地之總面積不減少者。</li> <li>2. 各種土地使用分區之面積不增加，且不影響其原有機能者。</li> </ol> <p>有關本案都市更新事業計畫與原核定都市計畫內容差異，包括本案都市計畫書圖、協議書等內容，因辦理都市更新事業所涉及之變更程序、應辦變更項目及可變更原則等事項。</p> <p><b>三、提請委員會討論事項</b></p> <p>本案權利關係人迄今除自願捐贈之可建築用地折繳代金（需於核定發布前繳交）外，其餘協議書相關承諾事項皆未完成，現擬依都市更新條例規定，於公共設施用地總面積不減少下調整公共設施用地區位並辦理變更細部計畫（詳附件三），相關調整內容是否有涉及主要計畫之實質變更或涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨或僅涉及細部計畫之變更，提請委員會討論。</p>
市都會 委員會 決議	<p>本案僅涉及細部計畫之變更，後續變更應考量變更後對周遭發展之影響、增列鄰近分區之退縮規定、檢討道路系統規劃合理性及確保基地開放空間與公共設施串聯及開放供公眾使用等面向，本案請都市更新主管單位參酌都市更新條例第 20 條規定及審認都市計畫變更事項等程序後，相關都市計畫作業再配合辦理變更。</p>

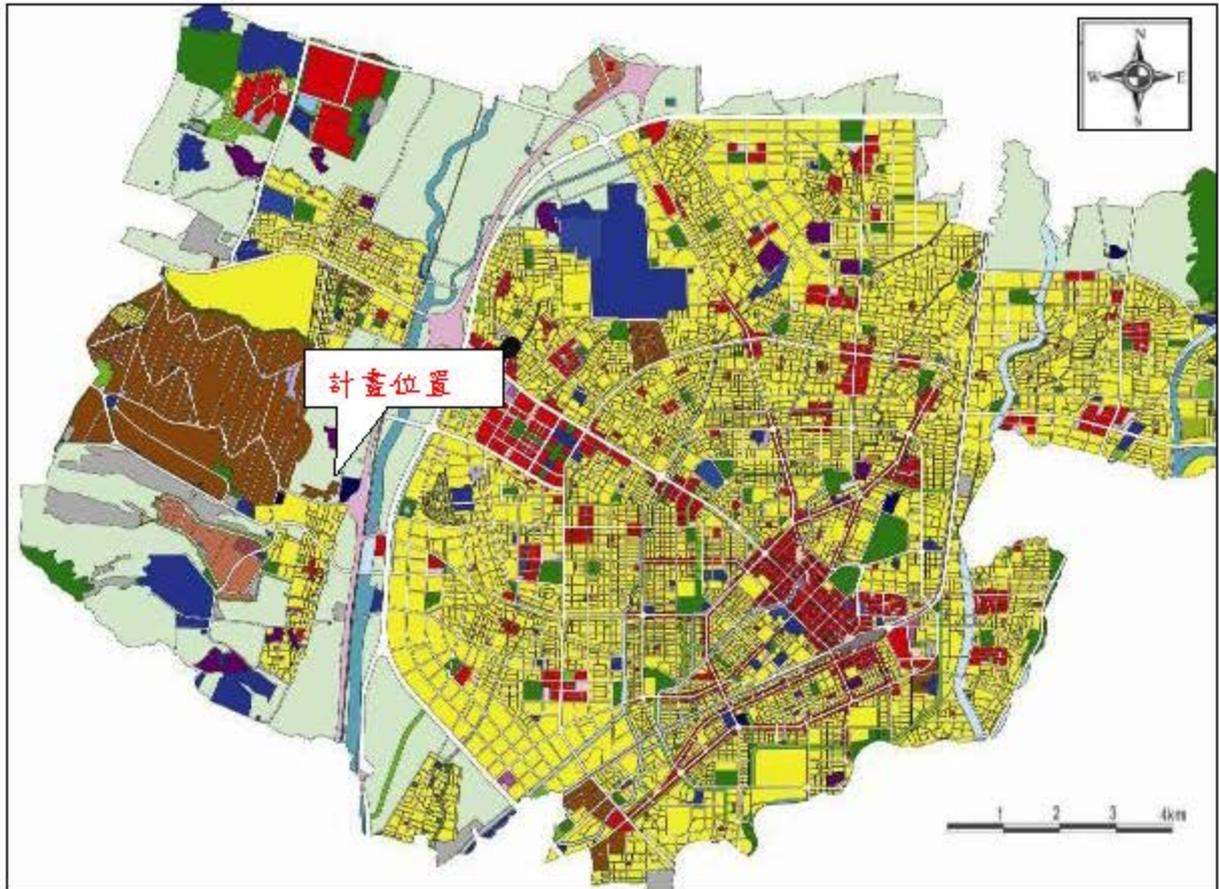


圖 1 位置示意圖

表 1 現行細部計畫土地使用計畫面積分配表

項 目		面積 (公頃)	比例 (%)
土地使用分區	第三種住宅區	1.5768	73.75
	小 計	1.5768	73.75
公共設施用地	廣場兼停車場用地	0.0946	4.42
	兒童遊樂場用地	0.1122	5.25
	園道用地	0.3544	16.58
	小 計	0.5612	26.25
總 計		2.1380	100.00

註：表內面積僅供參考，實際面積應以細部計畫核定圖實地分割測量面積為準。

表 2 現行細部計畫道路編號表

編號	起訖點	寬度 (M)	備註
細園道 15M-1	自計畫區東側忠勇路至細園道 12M-1	15	
細園道 12M-1	自細園道 15M-1 至東側忠勇路	12	

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之格距為準。



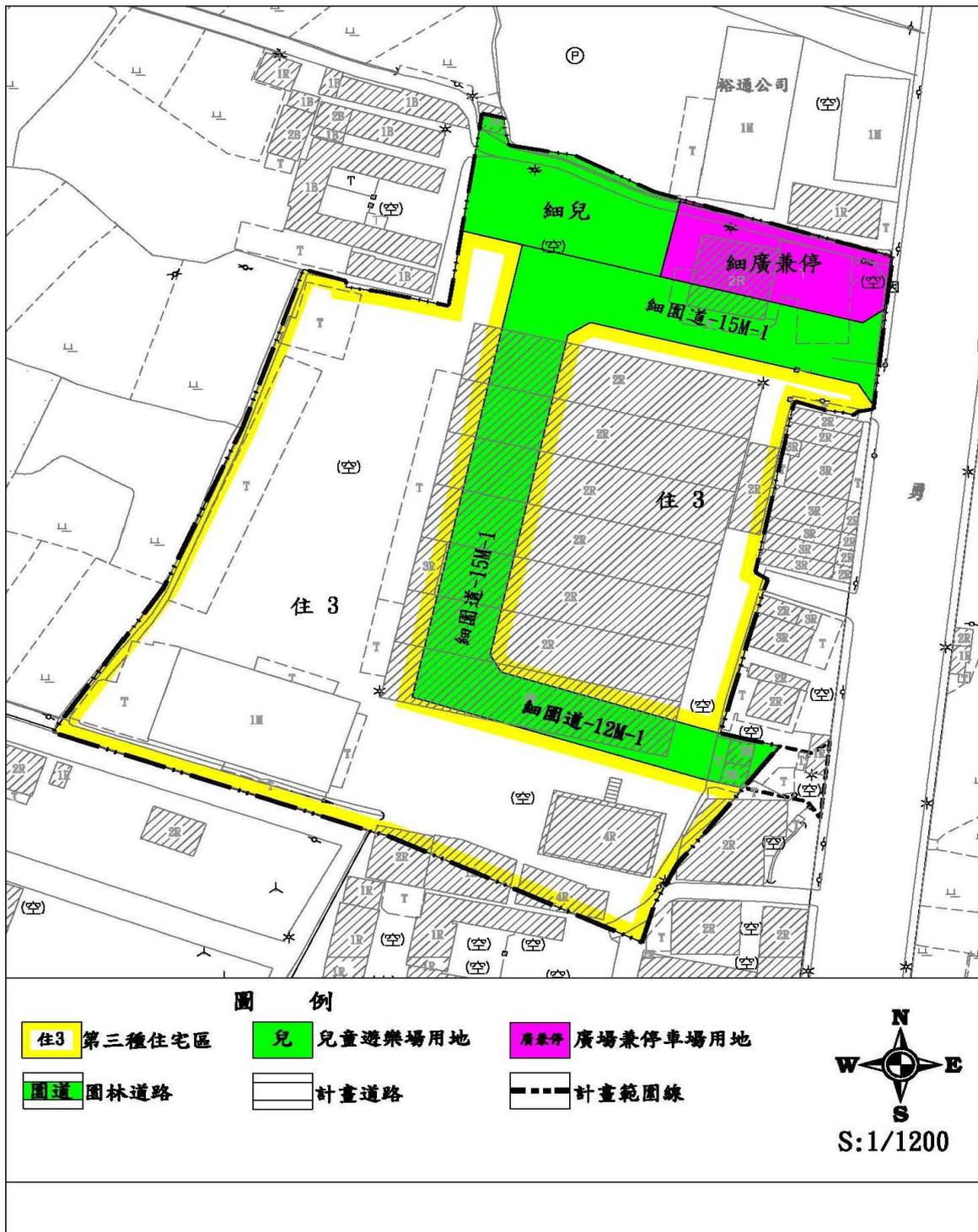


圖 3 細部計畫示意圖

討論事項	第六案	所屬行政區	原臺中市轄
案由	本市都市計畫整體開發地區單元一至單元十四細部計畫之土地使用分區管制要點有關完整街廓整體開發定義疑義。		
說明	<p>一、依據 103 年 3 月 26 日召開本市都市計畫委員第 31 次會議第六案決議略以：「…有關『完整街廓』之定義，請都市發展局循都市計畫程序於土地使用分區管制要點增訂之。」辦理。</p> <p>二、查本市都市計畫整體開發地區單元一至單元十四細部計畫之土地使用分區管制要點皆有「完整街廓整體開發」得增加興建樓地板面積之規定，惟「完整街廓」之定義未見諸於上開要點內容，致執行滋生疑義(附件一)，先予敘明。</p> <p>三、「完整街廓」之定義，中央所制定法規並未明文。惟部分地方政府有針對其需要以「原則」、「標準」方式訂定類似定義，查「新北市公共設施完竣地區劃定原則」第 2 點規定略以：「…(二)完整街廓：指四周均為都市計畫道路圍成之都市計畫範圍土地，但其內有非都市發展用地，為非完整街廓。」(附件二)，另查「基隆市都市更新單元劃定標準」第 2 條規定：「本標準所稱完整計畫街廓之定義如下：一、已開闢計畫道路為界。二、以計畫道路、公共設施及保護區為界。」(附件三)，其定義有異，為利本市都市計畫整體開發地區單元一至單元十四細部計畫「完整街廓」開發之執行勢必訂定其定義。俟「完整街廓」之定義確定後，將納入「臺中市轄區內各都市計畫(含細部計畫)土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)專案通盤檢討」內容，爰提會討論。程序併同辦理。」(詳附件二)</p>		
市都委會決議	<p>一、「完整街廓」之定義：係指街廓內之最小基地面積應超過 5,000 平方公尺，並符合下列規定之一者：(一)指四周均為都市計畫道路圍成之都市計畫範圍土地，但其內有非都市發展用地，為非完整街廓。(二)街廓內有公共設施用地者，其建築基地面臨計畫道路部分，不得小於該建築基地周長之 2/3。</p> <p>二、請市府將上開定義，後續納入「臺中市轄區內各都市計畫(含細部計畫)土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)專案通盤檢討」內容，未納入前，請市府依本次會議決議辦理。</p>		

### 地籍圖謄本

中興電腦字第062998號  
土地坐落：臺中市南屯區新富段507地號共1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)  
資料管轄機關：臺中市中西區地政事務所  
本謄本核發機關：臺中市中西區地政事務所  
中華民國 103年02月19日

主任：蕭淑嘉



比例尺：1/2000

原比例尺：1/500

本謄本係網路中領之電子謄本，由王應主/王應主建築師事務所自行列印  
謄本之檢核碼：10JRC06239HFC18BEF5024488BABD809AE2EA5524E  
可至：http://71AND.HINET.NE.T查詢本謄本之詳情，檢核碼為臺南市地籍中心之資訊查詢網，經上管地籍資訊服務一層具、

間使用，並得計入法定空地。

- (三) 其他公共設施(不包含文小 68 及機 193)臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮蔭人行步道。

#### 九、斜屋頂規定

本計畫區建築物高度在 15 公尺或 4 層樓以下者，原則上應設置斜屋頂，其斜屋頂面積不得小於建築水平投影面積的二分之一。惟若建築基地面積超過 6000 平方公尺有其他景觀考量者，得經都市設計審查委員會審查許可者不受此限。

#### 十、停車空間

- (一) 住宅區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 150 平方公尺之樓地板面積設置一輛停車位計算，其餘數部分超過 75 平方公尺須增設一輛停車位；且每戶至少設置一輛停車位。但停車空間以汽車坡道集中留設於地下室且停車數量在前開設置標準兩倍以內留設者，其樓地板面積得不計入容積計算。
- (二) 住宅區以外之建築物應附設停車空間，依建築技術規則設計施工編第五十九條規定辦理。

#### 十一、為鼓勵建築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：

- (一) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用，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 30% 為限。
1. 私人捐助或設置圖書館、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；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
  2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
- (二) 為鼓勵小建築基地合併整體開發建築，建築基地與相鄰基地合併整體建築者，得依下列規定增加興建樓地板面積：

整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積
3,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%
4,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%
完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×20%

法規名稱：新北市公共設施完竣地區劃定原則

附件二

訂定時間：中華民國102年1月28日

一、新北市政府（以下簡稱本府）為有效執行平均地權條例第二十二條及平均地權條例施行細則第三十六條規定，特訂定本原則。

二、本原則用語定義如下：

- (一) 公共設施完竣地區：指計畫道路、電力、自來水、排水系統四項公共設施均已建設完竣之地區。
- (二) 完整街廓：指四周均為都市計畫道路圍成之都市計畫範圍土地。但其內有非都市發展用地，為非完整街廓。
- (三) 地形特殊：指有下列情形之一者：
  1. 坡度過陡，平均坡度達百分之四十以上。
  2. 落差過大，鄰接面垂直高落差達三公尺以上。
  3. 為河川或無覆蓋且寬度達三公尺以上之天然溝渠所阻隔。
  4. 其他經土地所有權人提出並經本府確認為地形特殊者。

三、前點第一款各公共設施建設完竣之認定原則如下：

- (一) 計畫道路：以寬度達六公尺以上之都市計畫道路，且實際能通行貨車為準。
  - (二) 自來水及電力：以基地可自計畫道路接通輸送者為準。
  - (三) 排水系統：以完成排水系統設施能排水為準。
- 前項計畫道路包含囊底路，但不含人行步道、綠化步道。

四、公共設施完竣地區範圍，應以道路兩旁鄰接街廓之一半深度為準。

法規名稱：基隆市都市更新單元劃定標準

第 1 頁，共 1 頁

附件 三

中華民國 97 年 5 月 15 日基府都設壹字第 0970124512B 號令發布

中華民國 98 年 10 月 20 日基府都設壹字第 0980164271B 號令修正

第 1 條基隆市政府（以下簡稱本府）為辦理都市更新事業，依都市更新條例第十條及第十一條之規定，特訂定本標準

第 2 條本標準所稱完整計畫街廓之定義如下：一、以已開闢計畫道路為界。二、以計畫道路、公共設施及保護區界線為界。

第 3 條基隆市（以下簡稱本市）實施都市更新事業之都市更新單元，除本府劃定之都市更新地區，都市更新計畫中另有劃定更新單元或另定單元劃定標準外，應符合下列規定之一：一、完整之計畫街廓者。二、臨街道路或街廓內相連接土地面積在一千平方公尺以上者。三、街廓內臨接二條以上之計畫道路，相連接土地面積大於該街廓四分之一且在五百平方公尺以上者。四、街廓內部分土地業已建築完成，確無法合併更新且無礙建築設計及市容觀瞻，其餘面積在五百平方公尺以上，經本市都市更新審議委員會同意，並為一次更新完成者。

第 4 條本府劃定為都市更新地區，土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元者，應以一完整之計畫街廓為原則，但因計畫街廓過大或其他特殊因素確難一次辦理者，得依前條所定標準自行劃定更新單元，並依都市更新條例第十條規定申請實施都市更新事業。

第 5 條本府未劃定為都市更新之地區，土地及合法建築物所有權人得依第二條規定，自行劃定更新單元，申請實施該地之都市更新事業者，更新單元內建築物及地區環境狀況應符合附表基本條件之一，並於更新事業概要內載明。

第 6 條本標準自發布日施行。