

**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）書**

**臺中市政府
中華民國 115 年 3 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(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)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。

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.....	6
肆、現行都市計畫概述.....	8
伍、發展現況分析.....	31
陸、長期照顧政策及需求.....	44
柒、開發構想與事業內容.....	47
捌、變更理由及計畫內容.....	52
玖、事業及財務計畫.....	59

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 臺中市都市計畫委員會第 154 次會議紀錄	
附件九 附帶條件執行情形證明文件	

圖目錄

圖 1	變更基地位置示意圖	4
圖 2	變更基地範圍示意圖	5
圖 3	變更基地範圍地籍套繪示意圖	7
圖 4	現行主要計畫示意圖	9
圖 5	臺中市都市計畫（新市政中心專用區南側）細部計畫（第三次通盤檢討） 細部計畫示意圖	14
圖 6	土地使用管制指定留設公共開放空間示意圖（1）	27
圖 7	土地使用管制指定留設公共開放空間示意圖（2）	28
圖 8	土地使用管制人車共存道路系統示意圖	29
圖 9	土地使用管制建議設置自行車道路段示意圖	30
圖 10	臺中市土壤分類及分布示意圖	32
圖 11	變更基地範圍土地使用現況示意圖	35
圖 12	周邊環境發展分析圖	38
圖 13	周邊道路系統分布示意圖	39
圖 14	周邊公車路線分布示意圖	43
圖 15	基地建築配置構想示意圖	49

表目錄

表 1	變更基地範圍土地清冊	6
表 2	現行主要計畫附帶條件內容彙整表.....	10
表 3	臺中市都市計畫（新市政中心專用區南側）細部計畫歷次變更一覽表..	11
表 4	臺中市都市計畫（新市政中心專用區南側）細部計畫（第三次通盤檢討） 土地使用面積分配表	13
表 5	臺中地區每月平均氣溫、降水量及相對濕度統計表.....	31
表 6	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	34
表 7	周邊市區公車路線彙整表	42
表 8	臺中市 113 年人口統計、住宿型長照機構與開床數統計表	45
表 9	臺中市住宿型長照機構床數表.....	46
表 10	臺中市 113 年至 115 年長照需求人數推估表	46
表 11	建築內容一覽表.....	47
表 12	各樓層使用規劃一覽表.....	48
表 13	預定開發期程表.....	51
表 14	變更內容綜理表.....	54
表 15	土地使用分區管制要點修訂前後對照表.....	55
表 16	事業及財務計畫表.....	59

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，位屬「變更臺中市都市計畫（新市政中心專用區南側）細部計畫」範圍內，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。

前開現行都市計畫主要計畫依都市計畫法第 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、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。

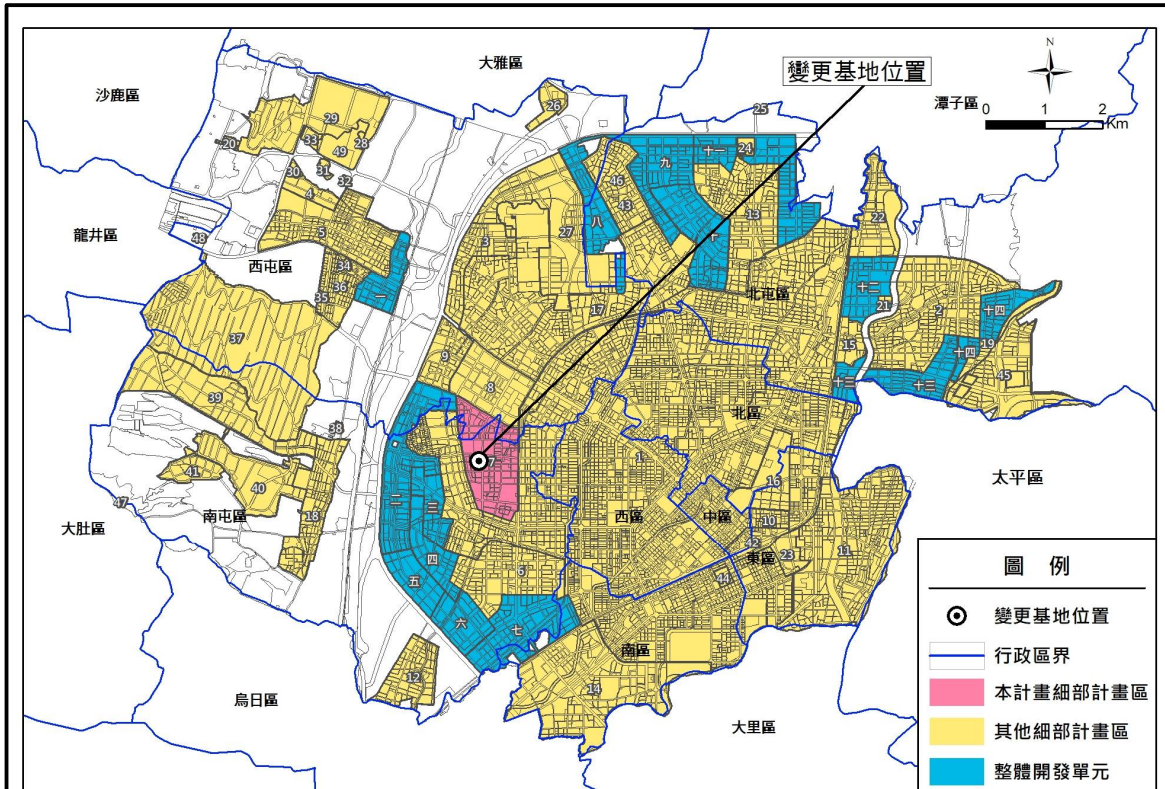
貳、變更基地位置及範圍

一、變更基地位置

變更基地位屬「變更臺中市都市計畫（新市政中心專用區南側）細部計畫」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。



細部計畫區名稱

- | | | |
|----------------------|--|----------------------------|
| 1. 舊有市區及一至五期市地重劃地區 | 21. 解除部分後期發展區開發限制
(安置九二一震災受災戶) | 38. 南屯區寶山段1032等地號住宅區 |
| 2. 軍功水景地區 | 22. 烏日文心北屯線計畫-捷運機廠 | 39. 寶山里及文山里地區工業區 |
| 3. 福星路附近地區 | 23. 原大型購物中心專用區 | 40. 精密機械科技創新園區 |
| 4. 水堀頭地區 | 24. 體1用地 | 41. 精密機械科技創新園區二期 |
| 5. 福安里附近地區 | 25. 原農業區變更為住宅區
(安置九二一震災受災戶) | 42. 臺中車站地區 |
| 6. 豐樂里附近地區 | 26. 中清路交流道附近乙種工業區 | 43. 後庄里地區 |
| 7. 新市政中心專用區南側 | 27. 水湳機場原址整體開發區 | 44. 創意文化專用區 |
| 8. 新市政中心專用區 | 28. 醫療專用區
(供福安醫院及附近長期照護中心使用) | 45. 廊子地區(大坑) |
| 9. 新市政中心專用區西側 | 29. 中部科學工業園區臺中基地 | 46. 原部分文小四十變更為住宅區 |
| 10. 干城商業地區 | 30. 社會福利專用區
(供慈濟志業中心臺中大東園區使用) | 47. 原公園用地變更為機關用地 |
| 11. 旱溪地區 | 31. 部分農業區為文教區
(供私立麗澤國小及國中使用) | 48. 原農業區變更為文小用地 |
| 12. 楓樹里地區 | 32. 社會福利專用區
(供財團法人法鼓山社會福利慈善機構基金會使用) | 49. 中部科學工業園區臺中基地
第二期發展區 |
| 13. 四張犁地區 | 33. 部分農業區變更為醫療專用區及道路用地 | |
| 14. 樹德地區 | 34. 原哈林企業 | |
| 15. 東光、三和地區 | 35. 原榮信紡織公司 | |
| 16. 臺中體育場附近地區 | 36. 工業住宅社區 | |
| 17. 西屯地區 | 37. 臺中市工業區及工業住宅社區 | |
| 18. 文山及春社里地區 | | |
| 19. 廊子地區(臺中) | | |
| 20. 工商綜合專用區 | | |

圖 1 變更基地位置示意圖

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「變更臺中市都市計畫（新市政中心專用區南側）細部計畫」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。

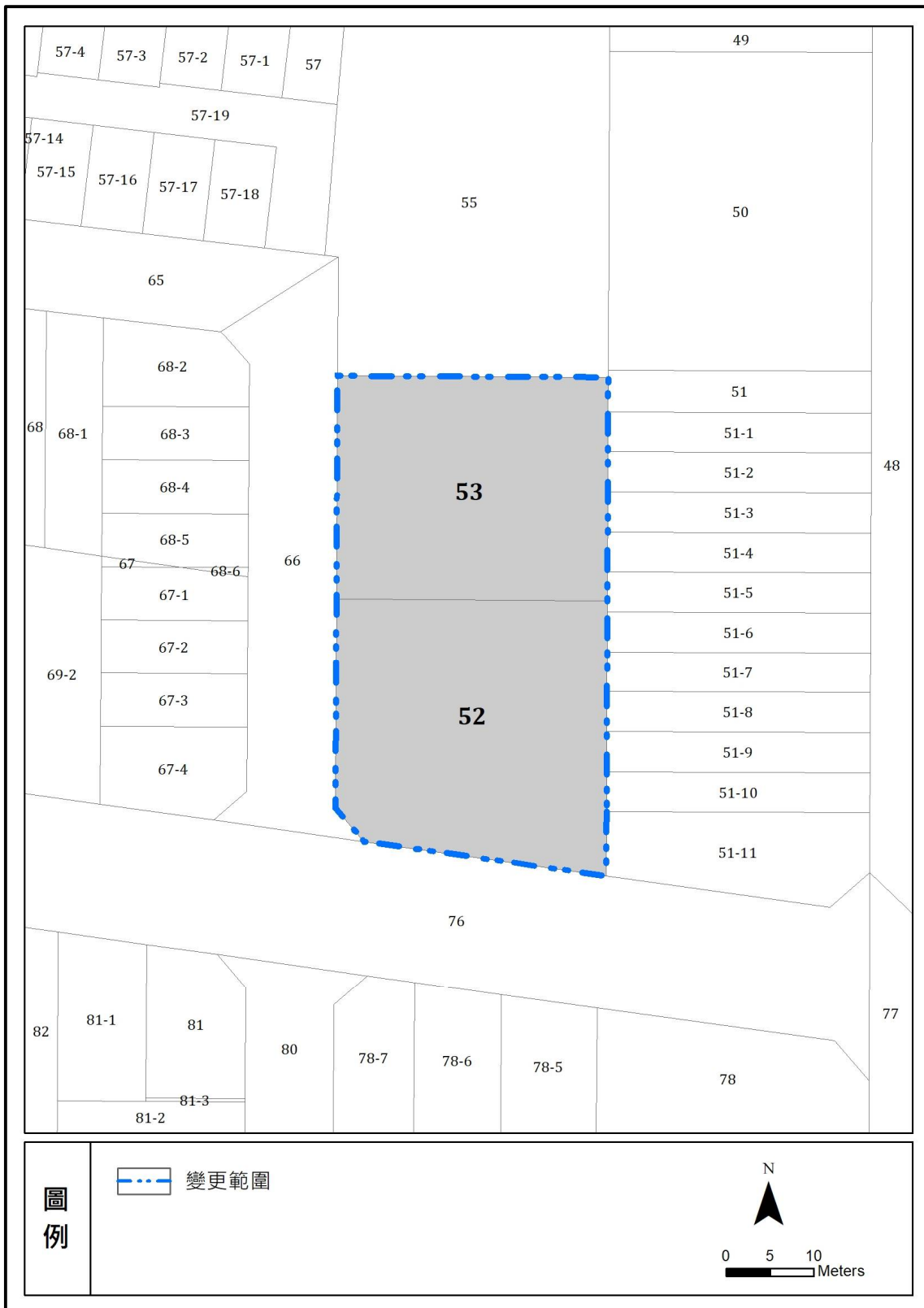


圖 3 變更基地範圍地籍套繪示意圖

肆、現行都市計畫概述

一、細部計畫與主要計畫之關係

變更基地位屬「變更臺中市都市計畫（新市政中心專用區南側）細部計畫」範圍內，本細部計畫係依循「臺中市都市計畫主要計畫」案之指導，研擬更詳盡之土地使用計畫，將住宅區及商業區依其土地使用強度及使用項目予以細分，並增設各項公共設施用地、6~15公尺細部計畫道路以及訂定土地使用分區管制要點等。

本案現行都市計畫土地使用分區係屬「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。（詳圖4及表2）

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），且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前開附帶條件之土地使用限制規定，並依主要計畫之指導，調整修訂本案細部計畫土地使用管制內容，俾利建立計畫管制層級。

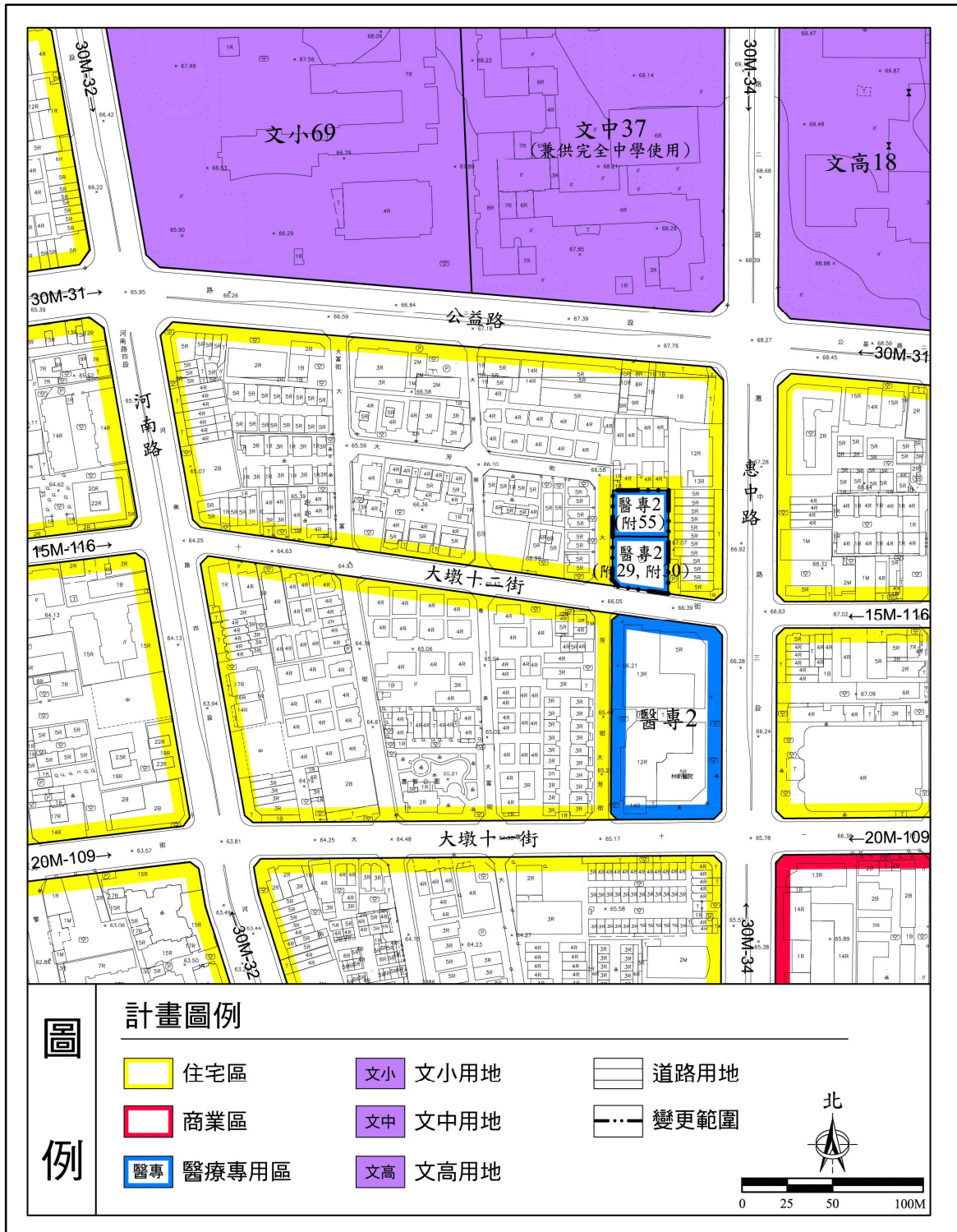


圖 4 現行主要計畫示意圖

表 2 現行主要計畫附帶條件內容彙整表

編號	附帶條件內容
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）（經內政部都市計畫委員會第 615 及 624 次會議審決部分）案	
附 29	<p>一、應進行有關現有醫院排氣管相關設施之改善措施。</p> <p>二、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 30	<p>一、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：$[(申請基地面積 \times 回饋比例) \times (繳交當年之當地平均公告土地現值 \times 1.4)]$。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>二、醫療專用區之建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 420 %。</p> <p>三、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）\times 30 公尺= 270 平方公尺。</p> <p>四、應依申請樓地板面積每 125 平方公尺設置一部停車位數（未達整數時其零數應設置一部）。</p> <p>五、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>
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	
附 55	<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：$申請基地面積 \times (繳交當年之當地平均公告土地現值 \times 1.4)$。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>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）\times 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（未達整數時其零數應設置一部）。</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>

資料來源：本計畫彙整。

二、細部計畫發布實施經過

本細部計畫區原名稱為「臺中市都市計畫（副都市中心專用區南側）細部計畫」，係於民國 78 年發布實施，其後為配合臺中市政府之遷移計畫，於 85 年辦理第一次通盤檢討時，修改計畫名稱為「臺中市都市計畫（新市政中心專用區南側）細部計畫（第一次通盤檢討）」，後陸續於 93 年 4 月完成第二次通盤檢討、106 年 10 月完成第三次通盤檢討；其辦理歷程詳表 3。

表 3 臺中市都市計畫（新市政中心專用區南側）細部計畫歷次變更一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期及文號
1	擬定臺中市都市計畫（副都市中心專用區南側）細部計畫案	78 年 9 月 23 日 府工都字第 82499 號
2	變更臺中市都市計畫（新市政中心專用區南側）細部計畫（第一次通盤檢討）案	85 年 5 月 28 日 府工都字第 070313 號
3	變更臺中市都市計畫（新市政中心專用區南側）細部計畫（第二次通盤檢討）案	93 年 4 月 29 日府工都字第 0930065796 號
4	變更臺中市都市計畫（新市政中心專用區南側）細部計畫（配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北線建設計畫）案	98 年 9 月 3 日府都計第 0980221090 號
5	變更臺中市都市計畫（新市政中心專用區南側）細部計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案	101 年 11 月 7 日府授都計 字第 1010155697 號
6	變更臺中市都市計畫細部計畫（原臺中市各計畫區）（獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點）	103 年 4 月 21 日府授都計 字第 1030067120 號
7	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）專案通盤檢討案	104 年 7 月 22 日府授都計 字第 1040156066 號
8	變更臺中市都市計畫（新市政中心專用區南側）細部計畫（第三次通盤檢討）案	106 年 10 月 16 日府授都計 字第 1060224971 號

資料來源：本計畫彙整。

三、現行細部計畫概要

現行細部計畫都市計畫內容係依據 106 年 10 月公告發布實施之「變更臺中市都市計畫（新市政中心專用區南側）細部計畫（第三次通盤檢討）案」為準，茲就其計畫內容概要說明如下：（詳表 4 及圖 5）

（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 29,000 人，人口淨密度約每公頃 387 人。

（三）土地使用計畫

本計畫劃設住宅區、商業區、電信專用區、醫療專用區等 11 種使用分區，面積合計 75.77 公頃，約占計畫區總面積 49.18%。

（四）公共設施計畫

本計畫公共設施包含學校用地、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、市場用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、郵政事業用地、體育場用地、捷運系統用地、排水道用地、道路用地...等 14 種公共設施用地，面積合計 78.29 公頃，約占計畫區總面積 50.82%。

表 4 臺中市都市計畫(新市政中心專用區南側)細部計畫(第三次通盤檢討)
土地使用面積分配表

項目		面積 (公頃)	估計畫區面積 比例(%)	
土地使用 分區	住宅區	第一種住宅區	13.58	8.81
		第一之四種住宅區	14.94	9.70
		第二種住宅區	19.32	12.54
		第三種住宅區	10.24	6.65
		第四種住宅區	4.69	3.04
	商業區	第一種商業區	3.02	1.96
		第二種商業區	3.71	2.41
		第三之一種商業區	0.31	0.20
		第四之一種商業區	4.80	3.12
	電信專用區		0.40	0.26
	醫療專用區		0.76	0.49
	合計		75.77	49.18
	公共設 施用地	學校用地	文高用地	4.54
文中用地(供完全中學使用)			3.49	2.27
文中小用地			4.20	2.73
文小用地			4.37	2.84
小計			16.60	10.79
公園用地		3.48	2.26	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地		1.28	0.83	
市場用地		3.19	2.07	
廣場用地		0.60	0.39	
廣場兼停車場用地		1.81	1.17	
郵政事業用地		1.47	0.95	
體育場用地		8.85	5.74	
捷運系統用地		0.20	0.13	
排水道用地		0.81	0.53	
道路用地		40.00	25.96	
合計		78.29	50.82	
總計		154.06	100.00	

資料來源：變更臺中市都市計畫(新市政中心專用區南側)細部計畫(第三次通盤檢討)
書(臺中市政府，106年10月)暨本計畫彙整。

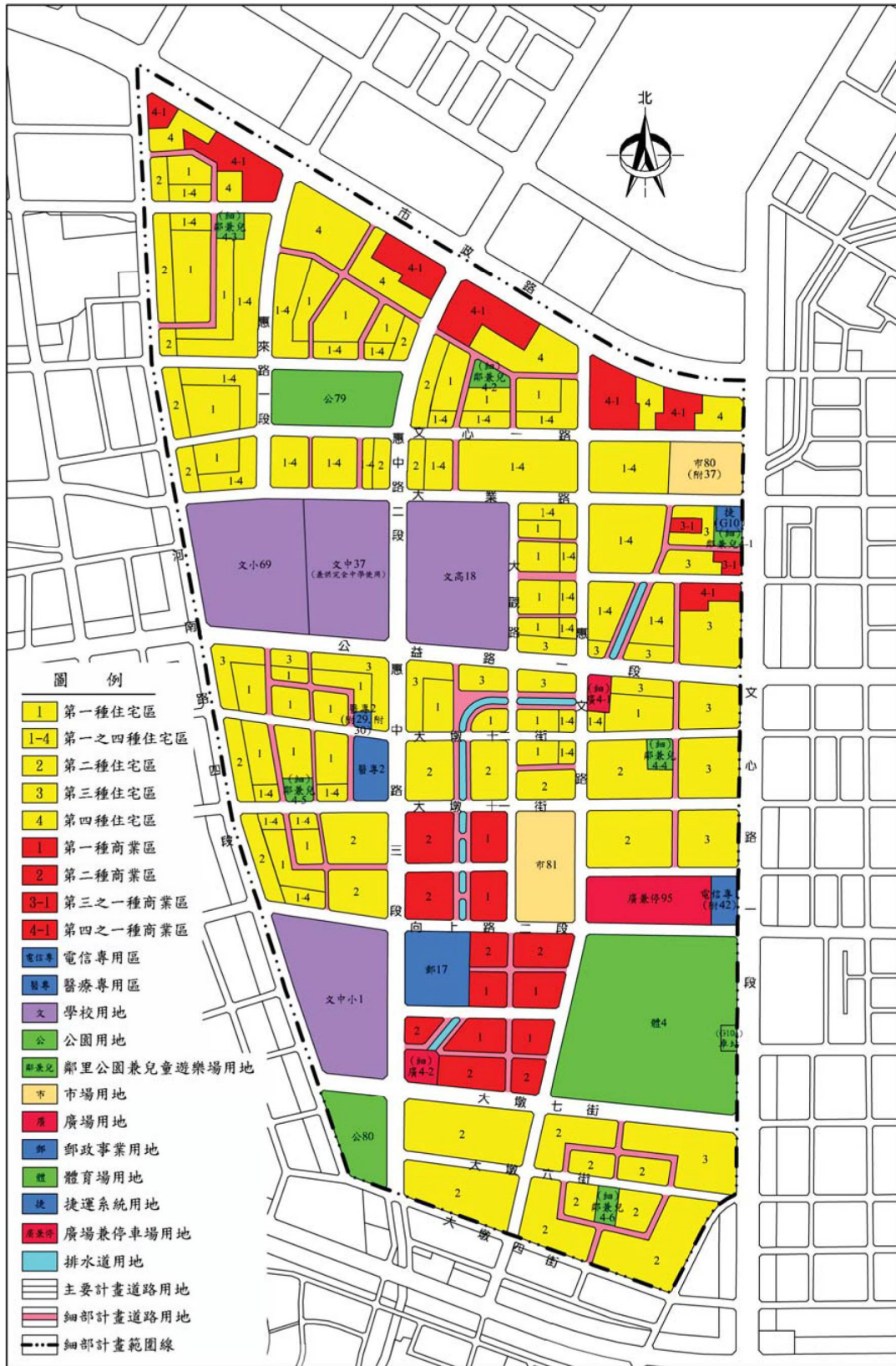


圖 5 臺中市都市計畫(新市政中心專用區南側)細部計畫(第三次通盤檢討)

細部計畫示意圖

(五) 土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。

二、本計畫內之建築物及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。

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) 基地線：建築基地之界線。

(四) 前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上之計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。

(五) 後面基地線：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。

(六) 側面基地線：基地線隻非屬前面基地線或後面基地線者。

(七) 基地最小面寬：基地臨接道路之兩側面基地線間最小水平距離。

(八) 前院：沿前面基地線之庭院。

其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。

(九) 後院：沿後面基地線之庭院。

(十) 側院：沿側面基地線留設一側之庭院。

(十一) 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。

(十二) 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。

(十三) 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。

(十四) 建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接到路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。

建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。

(十五) 離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。

(十六) 基地開挖面積：地下室外牆外緣（含外柱）所圍成之最大面積。

四、建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者（且應符合法定建蔽率未逾 15%，其性質與公園相近，始得視為永久性空地），其建築物得依下列規定擇一計算高度比：

(一) 得將該等寬度計入，該空地對側如有臨接其他道路者，該道路之寬度不得計入。

(二) 基地臨接道路中間如夾有綠帶或河川，並得以該綠帶或河川兩側道路寬度之總和，視為基地之面前道路，但以該基地直接臨接一側道路寬度之二倍為限。

五、住宅區及商業區之使用如下：

(一) 住宅區

1. 第一種住宅區專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼兒園使用。

2. 第一之四種住宅區得為下列之使用：

(1) 住宅。

(2) 幼兒園。

(3) 商場（店）（樓地板面積不得超過一千平方公尺）。

(4) 飲食店（樓地板面積不得超過五百平方公尺）。

(5) 辦公事務所及工商服務業

A. 技術顧問業

B.投資顧問業

C.管理顧問業

D.藝術品資訊顧問業

E.翻譯業

F.律師、會計師、建築師、技師、不動產估價師、地政士等
自由職業事務所

G.工程服務及相關技術顧問業

H.基金會、人民團體、職業團體等辦事處

I.電信業務門號代辦業

J.公寓大廈管理服務業

K.保全服務業

3.第二種住宅區：除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。

4.第三種住宅區：除限制工業使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。

5.第四種住宅區：除限制工業使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。

(二) 商業區

第一、二種商業區依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。

六、住宅區變更為商業區建築基地之使用如下：

(一) 第三之一種商業區：除不得為舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、飲酒店業、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他類似之營業場所、電子遊戲場、加油站、殯葬服務業之建築物及土地使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區管制規定使用，且申請基地三樓以下限作商業使用。

(二) 第四之一種商業區：除不得為舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、飲酒店業、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他類似之營業場所、電子遊戲場、加油站、殯葬服務業之建築物及土地使

用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區管制規定使用，且申請基地三樓以下限作商業使用。

七、醫療專用區之使用如下：

- (一) 供經醫療主管機關核准之醫療院所使用。
- (二) 南屯區惠智段 52 地號範圍僅限作以下使用：
 - 1. 嬰兒、幼兒的保育服務。
 - 2. 坐月子中心。
 - 3. 高級健檢中心。
 - 4. 辦公室。

八、土地使用強度：

- (一) 本計畫區內各類住宅區及其他使用分區建築物之建蔽率、容積率、上限容積率、最小基地面積及設計基準，不得超過下表規定：

項目	住宅區					商業區				電信專用區	醫療專用區	備註
	住一	住一之四	住二	住三	住四	商一	商二	商三之一	商四之一			
建蔽率 (%)	50	50	60	55	50	70	70	70	60	40	60	
容積率 (%)	140	140	220	280	300	280	350	420	500	240	420	
上限容積率 (%)	210	210	330	420	450	420	525	630	750	360	630	即加上各種獎勵及容積移轉之積率，辦理都市或捷運土地開發辦法第 29 條不受此限。
最小基地面積 (m ²)	140	140	100	250	1000	—	250	—	—	—	—	
高度比	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	2.0	2.0	—	—	

項目	住宅區					商業區				電信專用區	醫療專用區	備註
	住一	住一之四	住二	住三	住四	商一	商二	商三之一	商四之一			
前院深度(公尺)	4	4	4	4	4	-	-	-	-	-	-	規定應留設騎樓、遮簷或市道公共開放空間除外。
後院深度(公尺)	3	3	3	3	3	2	2	-	-	-	-	
側院寬度(公尺)	1.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	一宗基地得單側留設。
最小面寬(公尺)	7	7	-	-	-	-	10	-	-	-	-	建築基地凡於民國85年5月28日前經地政機關辦理分割完竣，而未達最小面寬規定者，其面寬得適用「臺中市畸零地使用自治條例」之規定辦理。

註：基地面臨現有巷道免留設後院。

(二)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規定：

公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)
郵政事業用地	40	240
國中、國小	50	150
高(中)職	50	200
市場用地	60	240
捷運系統用地	不予規定	不予規定

註：前項捷運系統用地係供捷運路線、場、站相關附屬設施及事業使用。

九、開放空間：

- (一) 為塑造良好的都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設廣場、公園及鄰里公園兼兒童遊樂場外，特指定部分街廓應留設公共開放空間，其位置與規模如圖 6 所示。
- (二) 在前項規定以外的住宅區，其根據本規定修訂第八點所留設之 4 公尺前院中，臨建築線之 2 公尺為人行步道，餘 2 公尺為建築物前院，2 公尺人行步道得列入前院深度及空地計算（詳圖 7）。
- (三) 經指定留設之帶狀式公共開放空間，應沿面前道路至少提供淨寬 2.5 公尺以上之無遮簷人行道，且該人行空間範圍內應淨空，不得設置樹穴、植栽、電箱、花臺等，或其他阻礙行走之設施物。
- (四) 設置騎樓及無遮簷人行道應與鄰地順平並與公有人行道齊平，不得有高低差，且須供公眾通行使用，不得設置停車空間。退縮部分得計入法定空地。
- (五) 捷運系統用地面臨文心路側，基於捷運設施整體結構安全考量，捷運設施墩柱不受本點第（三）款限制。
- (六) 因基地地形特殊無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

十、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其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 10% 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 100 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，申請建照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。

(二) 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。

十一、建築基地保水性原則

建築基地開發之透水面積比例，應符合「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」之基準。

十二、建築景觀、基地綠美化及保水規定：

(一) 建築物臨接或面向公園、體育場、鄰里公園兼兒童遊樂場、廣場、排水道等開放空間，不得設置鐵窗、柵欄及暴露通風、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。

(二) 建築基地內之法定空地應依下列規定辦理：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二分之一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錄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。

(三) 建築物除斜屋頂以外部分應實施屋頂綠化，屋頂層扣除屋突等構造物之面積，其屋頂綠化之綠化比例至少應達三分之一以上。倘因屋頂設置再生能源設備，致使綠化面積比例未符本規定者，經都市設計審議通過者不在此限。

(四) 前三項有關建築物屋頂綠化、立面景觀、基地綠化及保水工程

應納入建築設計圖說於請領建築執照時一併核定之。

- (五) 排水道用地之溝渠應以維持明渠形式為原則，且在不影響排水功能及安全之前提下，宜以透水材料鋪設渠底及護岸。

十三、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。

十四、停車空間：

- (一) 建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 100 平方公尺設置汽車與機車（或自行車）停車位各 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應再設置各 1 輛；第二類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 150 平方公尺設置汽車與機車（或自行車）停車位各 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應再設置各 1 輛。
- (二) 第一種及第一之四種住宅區每戶至少附設汽車與機車（或自行車）停車位各 1 輛。
- (三) 醫療專用區應依申請樓地板面積每 125 平方公尺設置 1 部停車位數（未達整數時其零數應設置 1 部）。
- (四) 依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在 5 輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。
- (五) 其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。
- (六) 機車（或自行車）停車位標準為每輛之長度不得小於 1.8 公尺、寬度不得小於 0.9 公尺，其集中設置部數在 20 部（含）以上者，得以每部 4 平方公尺核計免計入總樓地板面積。

十五、「廣兼停 95」廣場兼停車用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作多目標使用，其中倘作為停車場用地多目標使用時，其面積不得超過該廣場兼停車場用地計畫面積之 50%。

十六、離街裝卸場：

(一) 裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：

建築物用途	應附設裝卸車位數	備註
公共設施、 辦公事務業、 旅社	使用樓地板面積在 2,000 平方公尺以上，未達 10,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位；樓地板面積達 10,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位；樓地板面積達 20,000 平方公尺者，設置 3 裝卸車位；超過 20,000 平方公尺者，每增加 20,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。	建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計畫後（零數均應計入）予以累加合併規劃。
零售商業、 服務業	使用樓地板面積在 1,000 平方公尺以上，未達 4,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位；樓地板面積達 4,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位；樓地板面積達 6,000 平方公尺者，設置 3 裝卸車位；超過 6,000 平方公尺者，每增加 6,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。	
市場	使用樓地板面積未達 500 平方公尺者，設置 1 裝卸車位；樓地板面積在 500 平方公尺以上，未達 2,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位；超過 2,000 平方公尺者，每增加 2,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。	
娛樂業	使用樓地板面積在 1,000 平方公尺以上，未達 10,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位；超過 10,000 平方公尺者，每增加 10,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。	

(二) 裝卸空間標準：

1. 最小裝卸空間尺度：

- (1) 小貨車：長度 6.0 公尺，寬度 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。
- (2) 大貨車：長度 13.0 公尺，寬度 4.0 公尺，淨高 4.2 公尺。
- (3) 事高於斜坡面時，應以平行間距為標準。

- 2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。
- 3.每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置 1 部大貨車之裝卸空間。
- 4.裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。
- 5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。

十七、人車共存道路

計畫區內 10M-4-10、8M-4-1、8M-4-2、8M-4-3、8M-4-4、6M-4-1、6M-4-5 及 6M-4-6 等道路得透過下列方式，建立人車共存道路系統（詳圖 8），於指定建築線時依計畫道路方式辦理：

- （一）藉由特殊之槽化設計方式，構成曲折車道，降低機動車輛行車速度。
- （二）於道路入口處作適當之設計，以減低車速，並預警道路線形之變化。
- （三）公有人行步道得與建築基地前院留設之人行步道共構，以提供寧適之徒步空間。
- （四）得以透水材質作為道路路面，並得採用不同材質之變化。
- （五）以花壇作為道路線型之引導時，則花壇之高度不得超過 0.6 公尺，以免阻礙行車視線。
- （六）本地區得配合市政府及社區活動進行時段性管制。

十八、通勤通學自行車道系統

計畫區內 20M-114、25M-27、20M-108、20M-109、30M-32 等計畫道路建議設置自行車道（圖 9），需經交通局審查通過後執行。

十九、為保存文化資產，建築基地之開發應依下列規定辦理：

- （一）位於臺中市文化資產主管機關公告之文化遺址敏感地區者，均應進行開發場址以及可能受影響區域之文化資產調查，評估其受開發行為影響之程度，擬定可能之保護或減輕影響對策，並

將其調查、評估結果報臺中市文化資產主管機關審查，並將審查結果供作都市設計審議之依據。

- (二) 營建工程或其他開發行為進行中，發現古物、遺址等文化資產時，應即停止工程或開發行為之進行，並報台中市文化資產主管機關依「文化資產保存法」暨「遺址監管保護辦法」之規定辦理；其因而造成工期延誤之時間得不計入建造執照之申請期限。
- (三) 遺址出土之考古標本，得於現地規劃符合安全及保護條件之展示及存放空間，經臺中市文化資產主管機關指定後，其展示及存放空間得計入法定空地、開放空間或公益性設施。

二十、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (一) 捷運建設計畫之場、站建築。
- (二) 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。
- (三) 公用事業（包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、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 10,000 平方公尺者。
- (四) 新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- (五) 新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- (六) 實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。
- (七) 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。前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計

畫等都市設計相關事項，應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。

二十一、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

(一) 基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。

(二) 基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。

(三) 經全部土地所有權人同意。

(四) 建築配置時，應自基地二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。

(五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

二十二、本計畫區內建築物之使用，除本要點發布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。

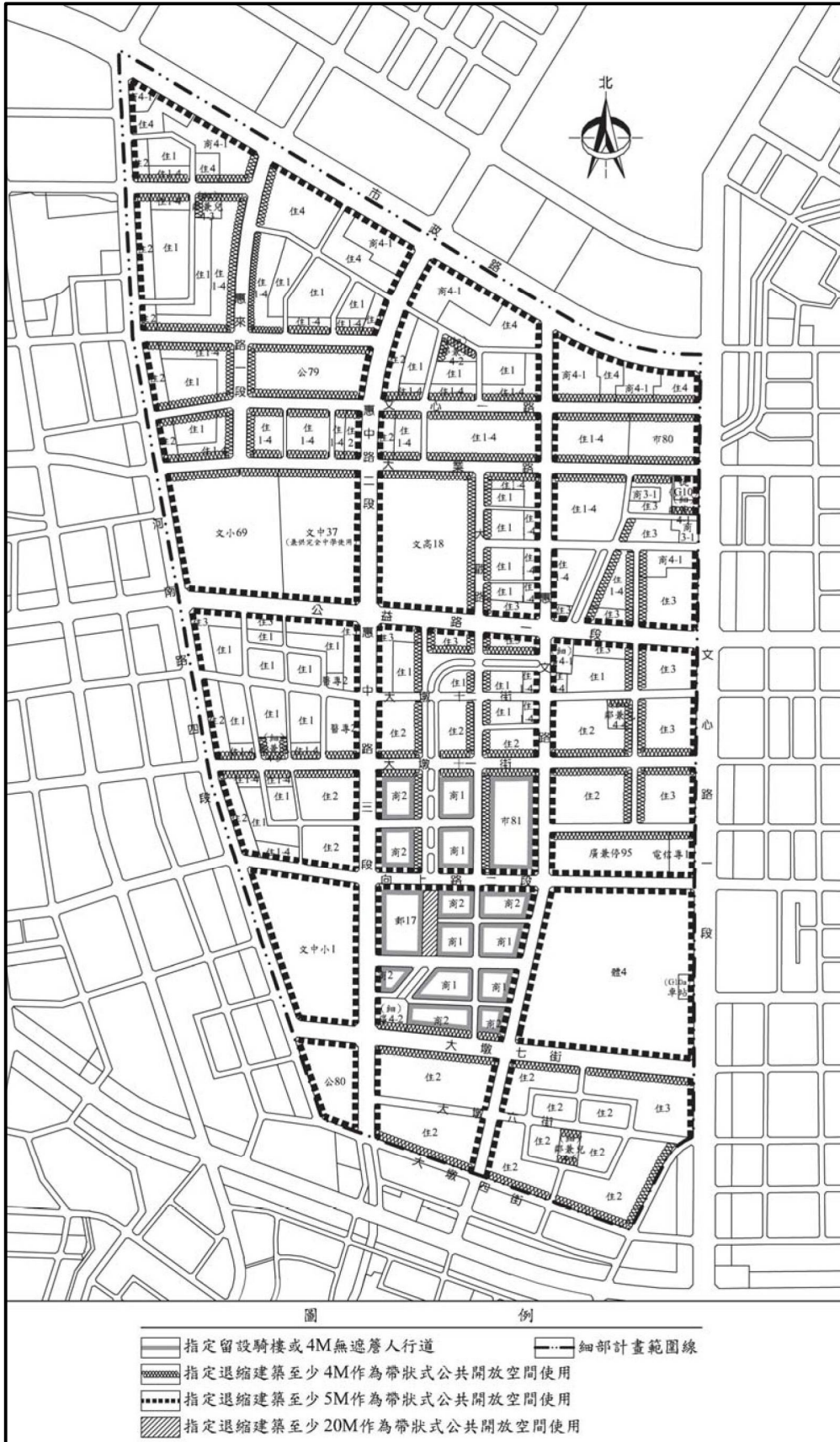


圖 6 土地使用管制指定留設公共開放空間示意圖 (1)

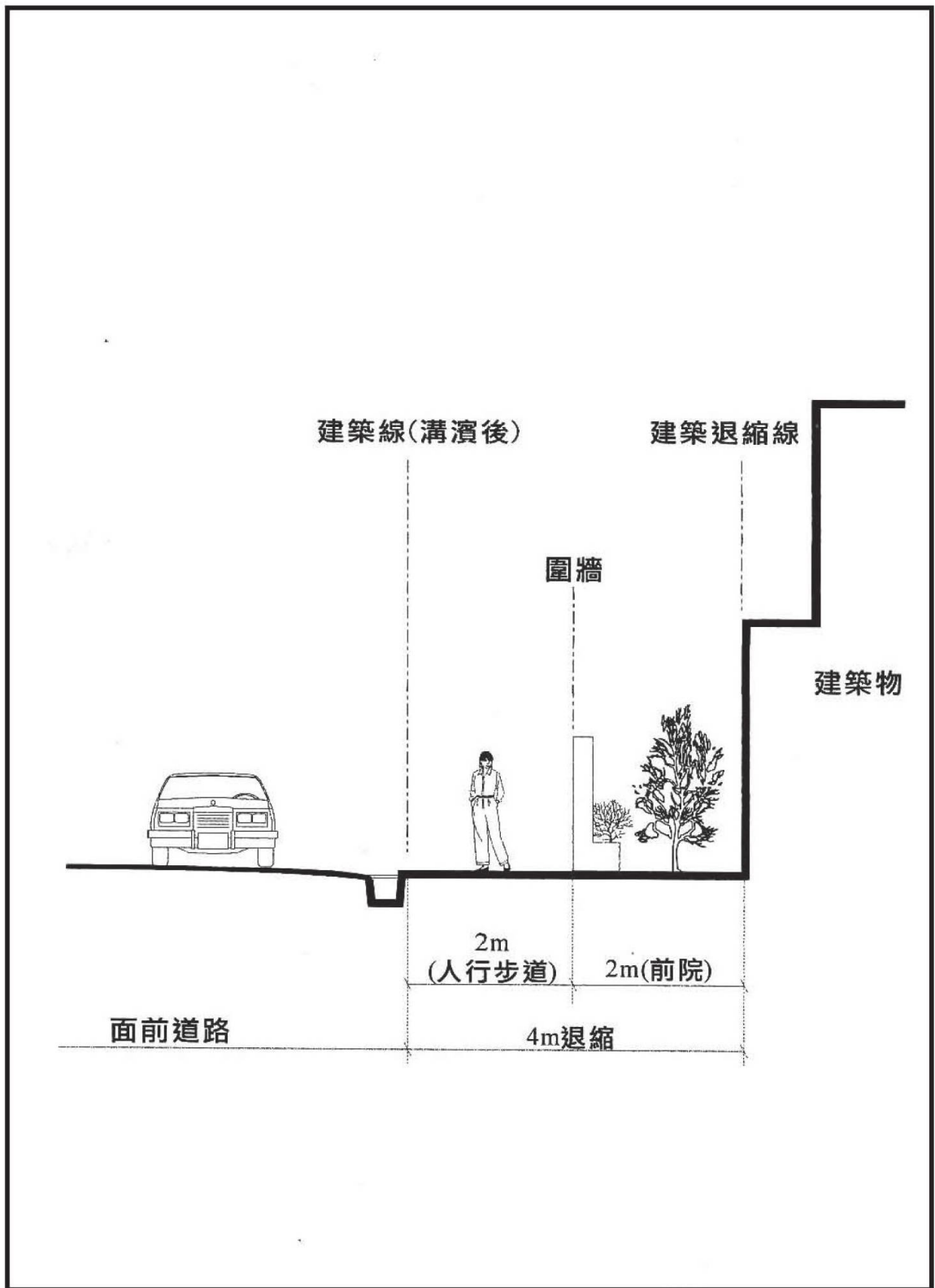


圖 7 土地使用管制指定留設公共開放空間示意圖 (2)

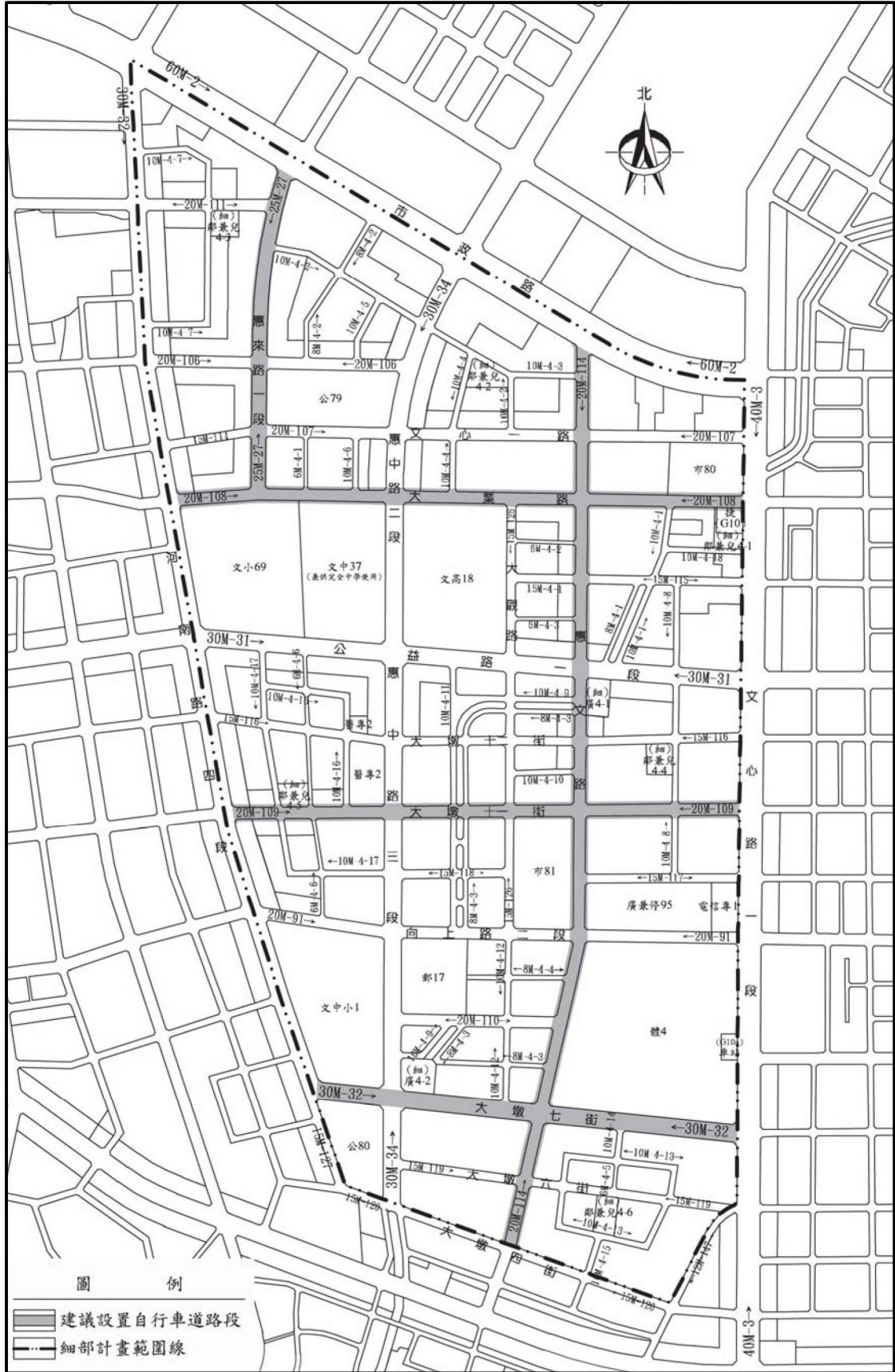


圖 9 土地使用管制建議設置自行車道路段示意圖

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 5）

表 5 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，屬臺中盆地之沖積地層，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 10 所示。

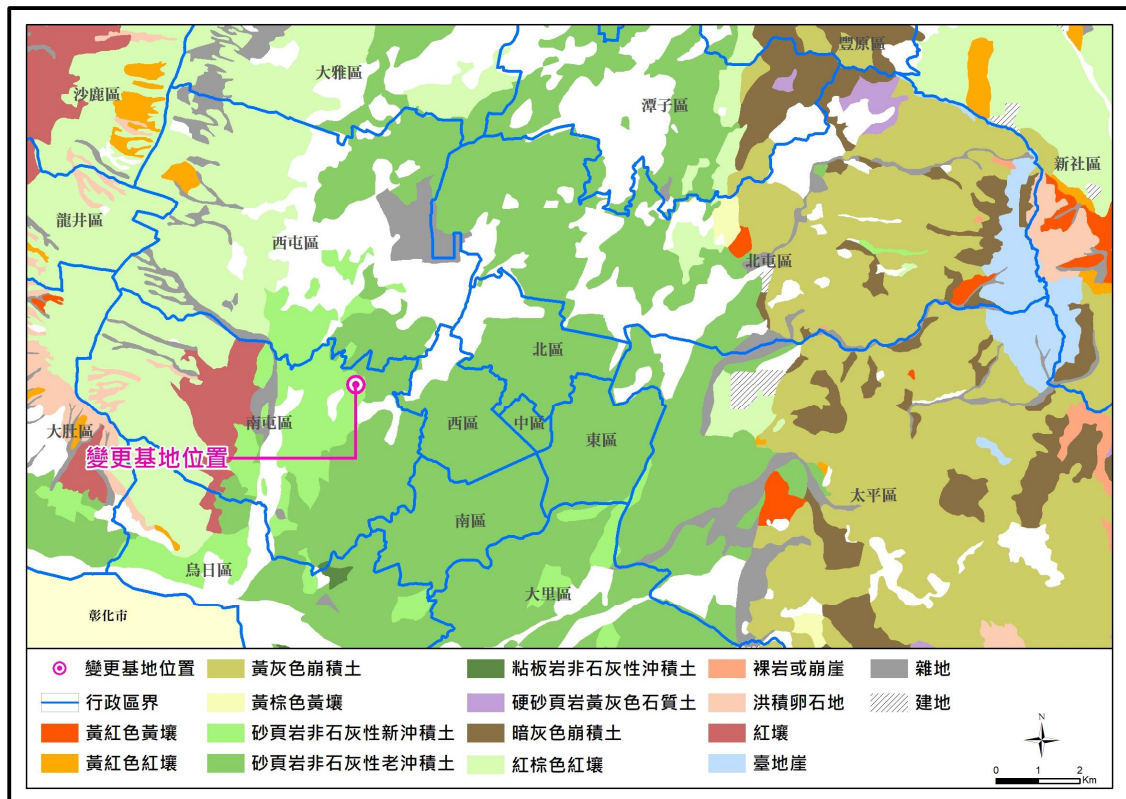


圖 10 臺中市土壤分類及分布示意圖

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 6 所示。

三、基地使用現況分析

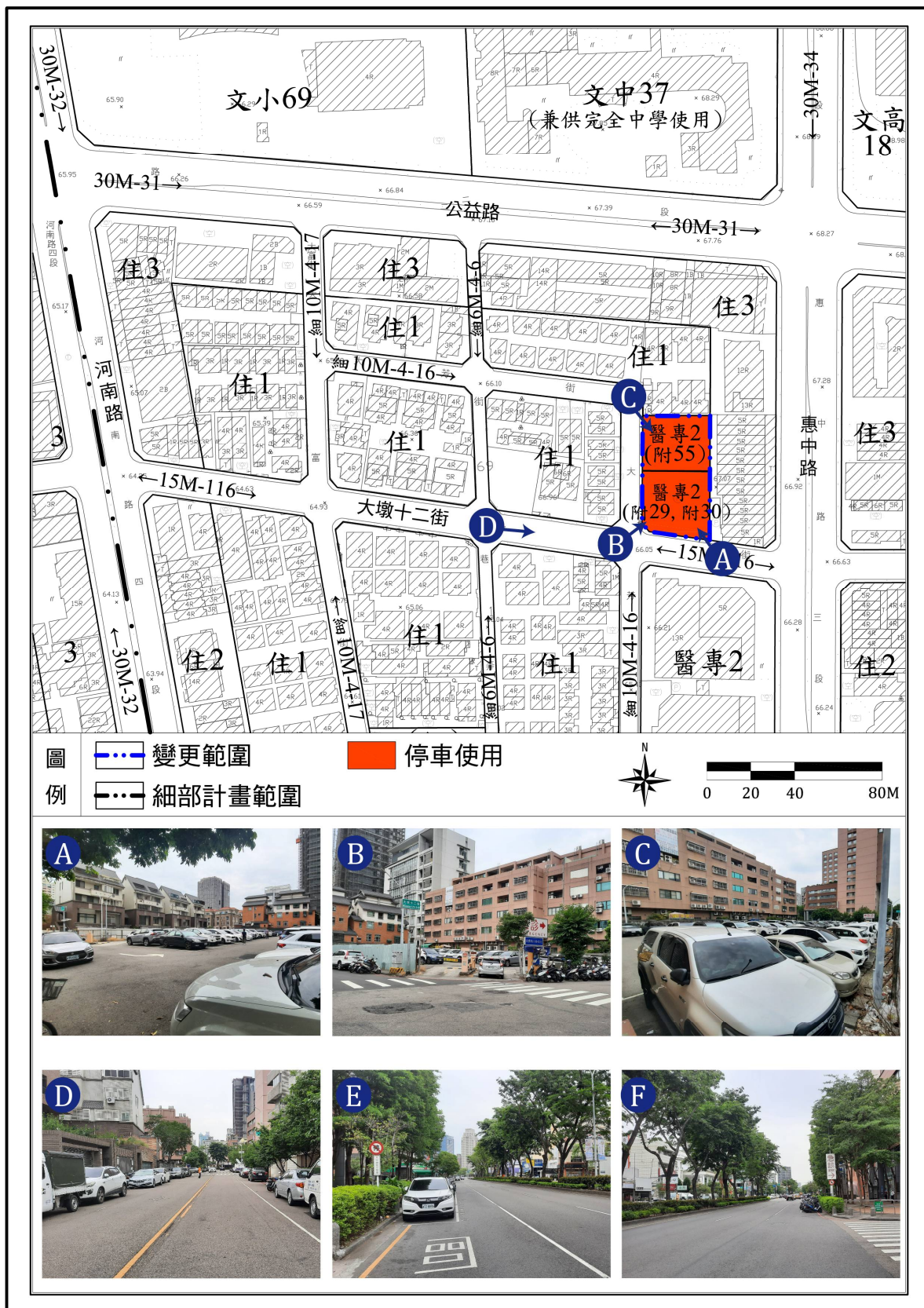
變更基地範圍位屬「臺中市都市計畫（新市政中心專用區南側）細部計畫」範圍內之醫療專用區，土地座落於惠中路、公益路、大芳街、大墩十二街所圍街廓內之一部分。

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 11 所示。

表 6 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)



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，向東可連接至本細部計畫區中環道—文心路、內環道—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 12。

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、惠智公園、惠義公園等。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與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 12）：

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.鄰里公園兼兒童遊樂場用地：共計二處，公共設施編號為（細）鄰兼兒 4-4，面積為 0.24 公頃，現況已開闢為惠義公園與臺中市立圖書館南屯分館；公共設施編號為（細）鄰兼兒 4-5，面積為 0.20 公頃，現況已開闢為惠智公園。
- 6.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、廣場用地、綠地綠帶、排水道用地等公共設施用地。

（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、北側之惠來公園、西南側之惠智公園與東側之惠義公園。

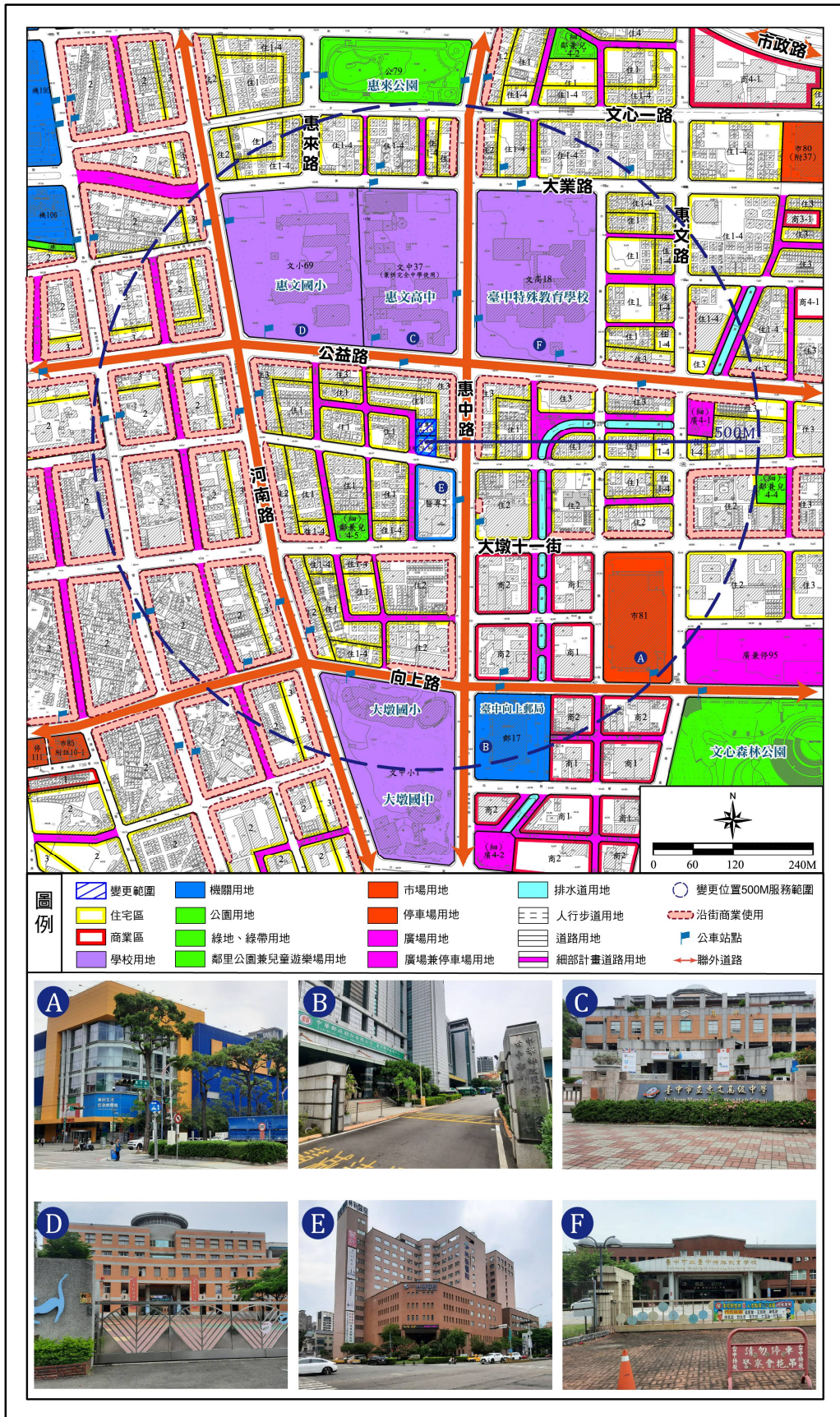


圖 12 周邊環境發展分析圖

(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 13)：

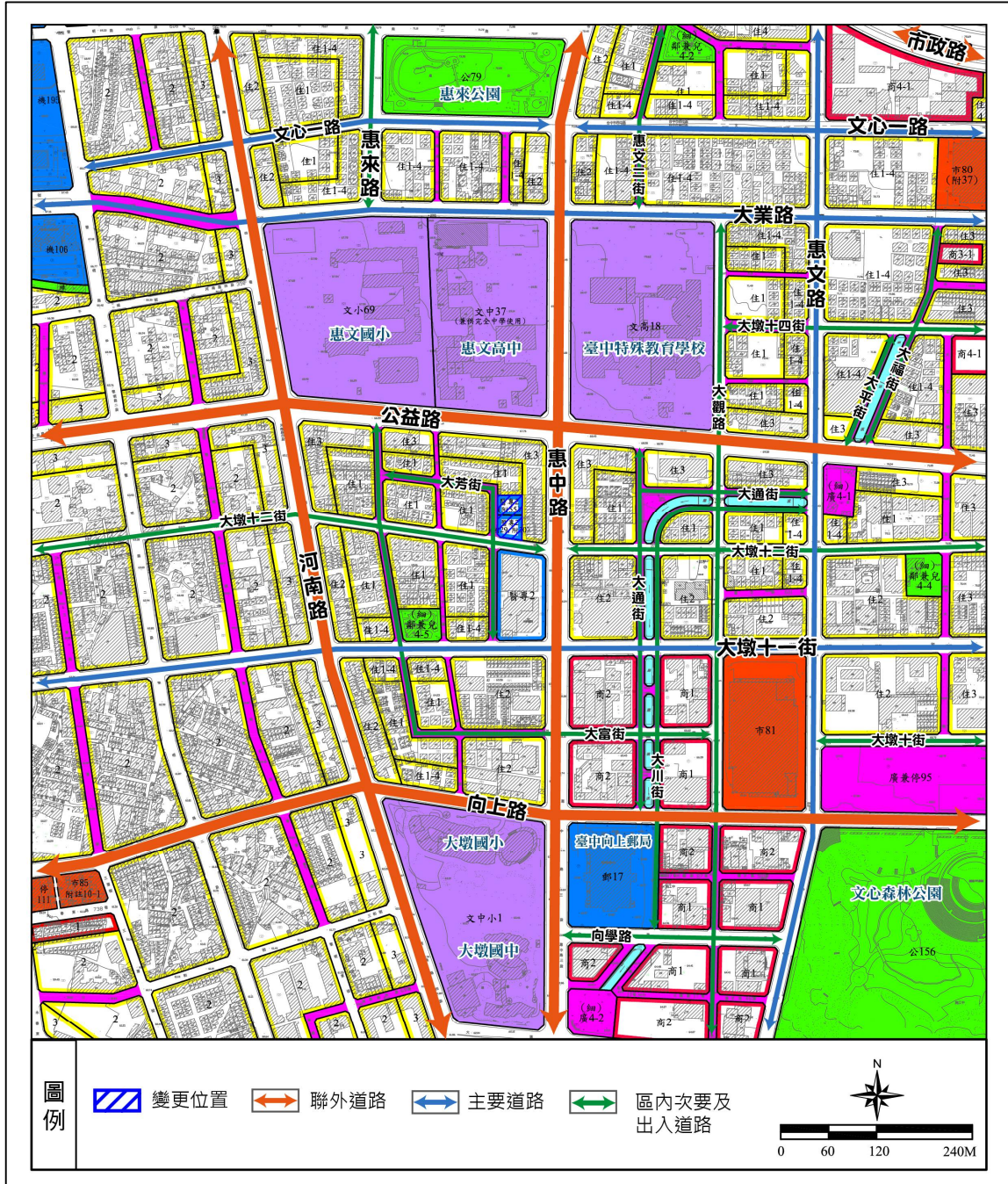


圖 13 周邊道路系統分布示意圖

1.道路系統

(1) 聯外道路

- A.市政路(60M-2)：計畫寬度60米，可連接文心路及80米外環道(環中路)。
- B.河南路(30M-32)：計畫寬度30米，往北可通往北屯地區，並可經由臺灣大道連接國道1號高速公路。
- C.公益路(30M-31)：計畫寬度30米，可連接黎明路及文心路。
- D.向上路(20M-91)：計畫寬度20米，可連接文心路及黎明路。
- 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) 主要道路

- A.文心一路(20M-107)：計畫寬度20米，可經由黎明路及文心路連接臺灣大道。
- B.大業路(20M-108)：計畫寬度20米，可經由河南路及文心路連接臺灣大道。
- C.大墩十一街(20M-109)：計畫寬度20米，向西銜接黎明路，向東連接文心路。
- D.惠文路(20M-114)：計畫道路20米，向北連至市政路通達新市政中心專用區，向南可連接五權西路。

(3) 區內次要及出入道路

惠來路(25M-27)、市政南二路(20M-106)、向學路(20M-110)、大墩十二街(15M-116)、大墩十街(15M-117)、大富街(15M-118)、大觀路(15M-126)、大墩十四街(15M-4-1)、大福街(10M-4-1)、惠文一街(10M-4-2)、惠文二街(10M-4-4)、惠文六街(10M-4-6)、惠文路 601 巷(10M-4-10)、大通街(10M-4-11)、大觀路(10M-4-12)、大芳街(10M-4-16)、大富街(10M-4-17)、大平街(8M-4-1)、大川街(8M-4-3)、惠文路 501 巷(8M-4-4)、大業路 500 巷(6M-4-1)、惠文路 707 巷(6M-4-2)、惠文路 647 巷(6M-4-3)、大墩十一街 465 巷(6M-4-6)、大墩十一街 510 巷(6M-4-6)。

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 7、圖 14)。

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 7 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 往高鐵台中站固定班次 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）。

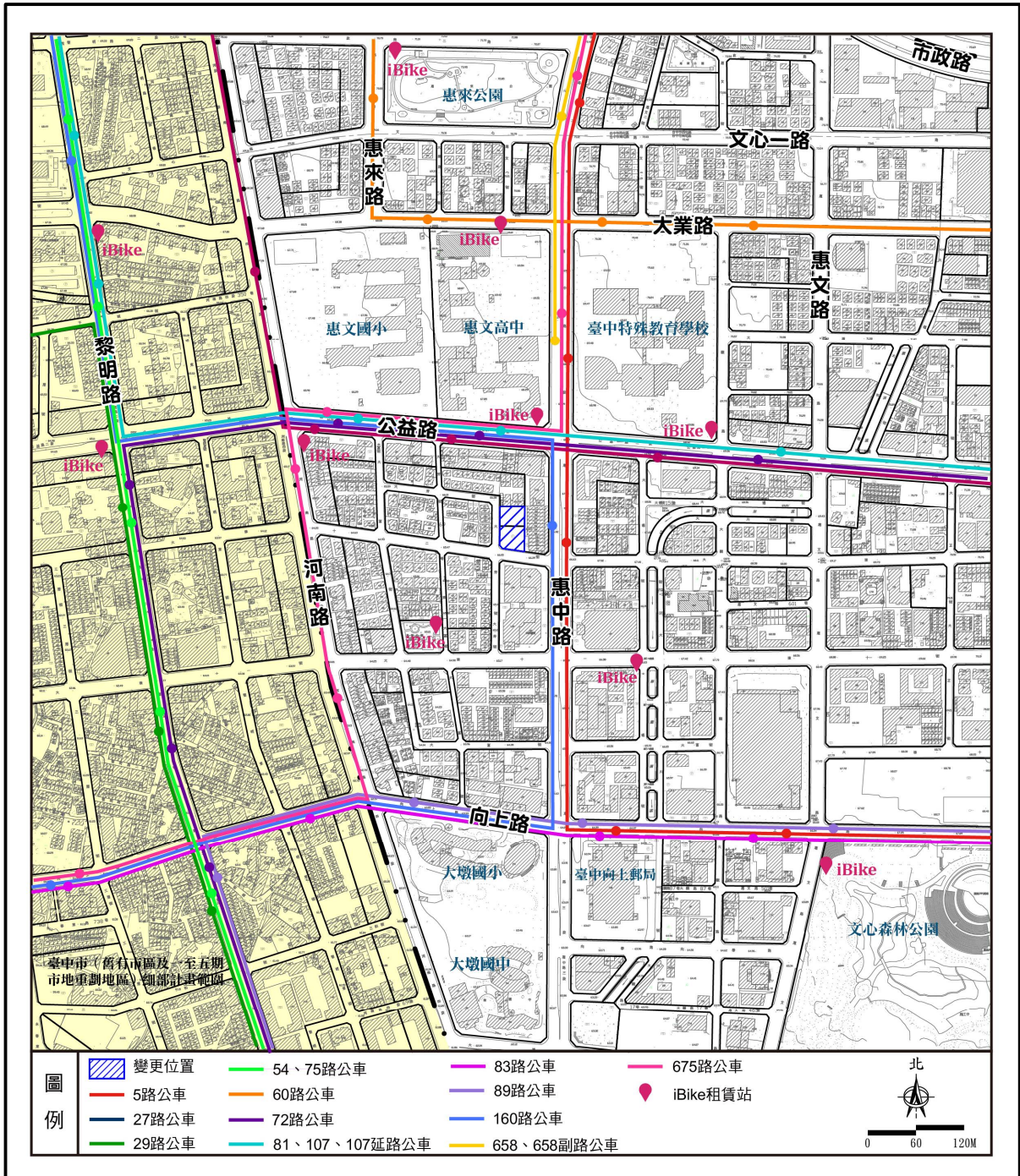


圖 14 周邊公車路線分布示意圖

陸、長期照顧政策及需求

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 8、表 9 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 10。

表 8 臺中市 113 年人口統計、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 9 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 10 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、開發構想與事業內容

一、初步建築內容

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，其中 4 至 7 樓作為住宿型長期照顧服務機構使用，開放 128 個床位，於 4 樓南側設計架空走廊連接林新醫院，並依相關規定留設公共開放空間及停車空間，詳表 11、表 12 及圖 15。

表 11 建築內容一覽表

項目	說明
1.基地位置	臺中市南屯區惠智段 52、53 地號共 2 筆土地
2.土地使用分區	醫療專用區
3.基地面積	1,677.44 平方公尺
4.建築面積	920.12 平方公尺
5.容積移轉	1,503.73 平方公尺
6.總樓地板面積	15,261.00 平方公尺
7.容積樓地板面積	8,441.83 平方公尺
8.建蔽率	60 %
9.容積率	420 %
10.法定空地	$1,677.44 \times (1-60\%) = 670.98$ 平方公尺
11.建築物高度	49.70 公尺
12.停車數量檢討	(1) 本案檢討停車空間樓地板面積：10,211.93 平方公尺。 (2) 依現行計畫土地使用管制要點第 14 點規定，醫療專用區每 125 平方公尺需設置 1 部停車位數。 (3) 停車數量檢討： $10,211.93/125=81.70$ ，本案時設停車位數量為 82 輛，其中包含無障礙停車位 2 輛、低碳車位 2 輛、親子車位 1 輛。

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。

表 12 各樓層使用規劃一覽表

樓層	樓層高度 (公尺)	樓層使用	樓地板面積 (平方公尺)	停車空間 樓地板面積 (平方公尺)
B4F	3.6	停車空間、機房	1,215.47	62.58
B3F	3.6	停車空間、機房	1,215.47	62.58
B2F	3.6	防空避難空間、停車空間、 機房	1,215.47	88.95
B1F	4.5	防空避難空間、停車空間、 機房	1,215.47	62.58
1F	3.6	幼兒園	850.34	754.71
1MF	3.6	幼兒園	135.51	135.51
2F	3.6	幼兒園	749.32	718.90
3F	3.6	托嬰中心	843.77	816.59
4F	4.0	住宿型長期照顧服務機構	885.40	885.40
5F	4.0	住宿型長期照顧服務機構	876.93	871.65
6F	4.0	住宿型長期照顧服務機構	880.69	875.41
7F	4.0	住宿型長期照顧服務機構	894.32	889.04
8F	4.0	產後護理之家	873.37	860.72
9F	4.0	產後護理之家	889.49	878.55
10F	4.0	產後護理之家	874.62	863.68
11F	3.6	產後護理之家	882.24	871.30
12F	3.6	產後護理之家	533.34	513.78
R1FL	3.6	設備機房	114.89	0.00
R2FL	3.6	設備機房、水箱	114.89	0.00
合計	—	—	15,261.00	10,211.93

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.罹患慢行疾病需長期照護者。
- 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 13 所示。

表 13 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。

捌、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。

(三) 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。

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分區管制要點第七點內容，詳表 14 及表 15 所示。

表 14 變更內容綜理表

位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
土地使用 分區管制 要點 第七點	詳表 15 「原條文」	詳表 15 「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>

表 15 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
<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、<u>53 地號範圍，土地使用限制如下：</u></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</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長照需求俱增、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</p>

原條文	修正後條文	修正理由
	<p><u>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。</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)×30 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(未達整數時其零數應設置一部)。</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>兒、幼兒的保育服務。</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>

三、修訂後土地使用分區管制要點第七點

七、醫療專用區之使用如下：

(一) 供經醫療主管機關核准之醫療院所使用。

(二) 南屯區惠智段 52、53 地號範圍，土地使用限制如下：

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：

(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。

(2) 坐月子中心。

(3) 高級健檢中心。

(4) 辦公室。

(5) 長期照顧服務。

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。

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： $[(申請基地面積 \times 回饋比例) \times (繳交當年年之當地平均公告土地現值 \times 1.4)]$ 。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。

4. 醫療專用區之建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 420%。

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）×30 公尺=270 平方公尺。

- 6.應依申請樓地板面積每 125 平方公尺設置一部停車位數(未達整數時其零數應設置一部)。
- 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。

玖、事業及財務計畫

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，其事業及財務計畫詳如表 16 所示。

表 16 事業及財務計畫表

項目	面積(m ²)	開闢經費(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 (詳表 13)	申請人自行 籌措所需資金

註：表列開闢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 [REDACTED]

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：hbtcm00704@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*****
相關他項權利登記次序:0002-000
其他登記事項:(空白)

權狀字號:109中興土字第019023號

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。

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。

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：VBHHCQLT*，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（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）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 3 月