

變更臺中市都市計畫（南屯區寶山段1032等地號住宅區）細部計畫（第二次通盤檢討）案

公開展覽說明會

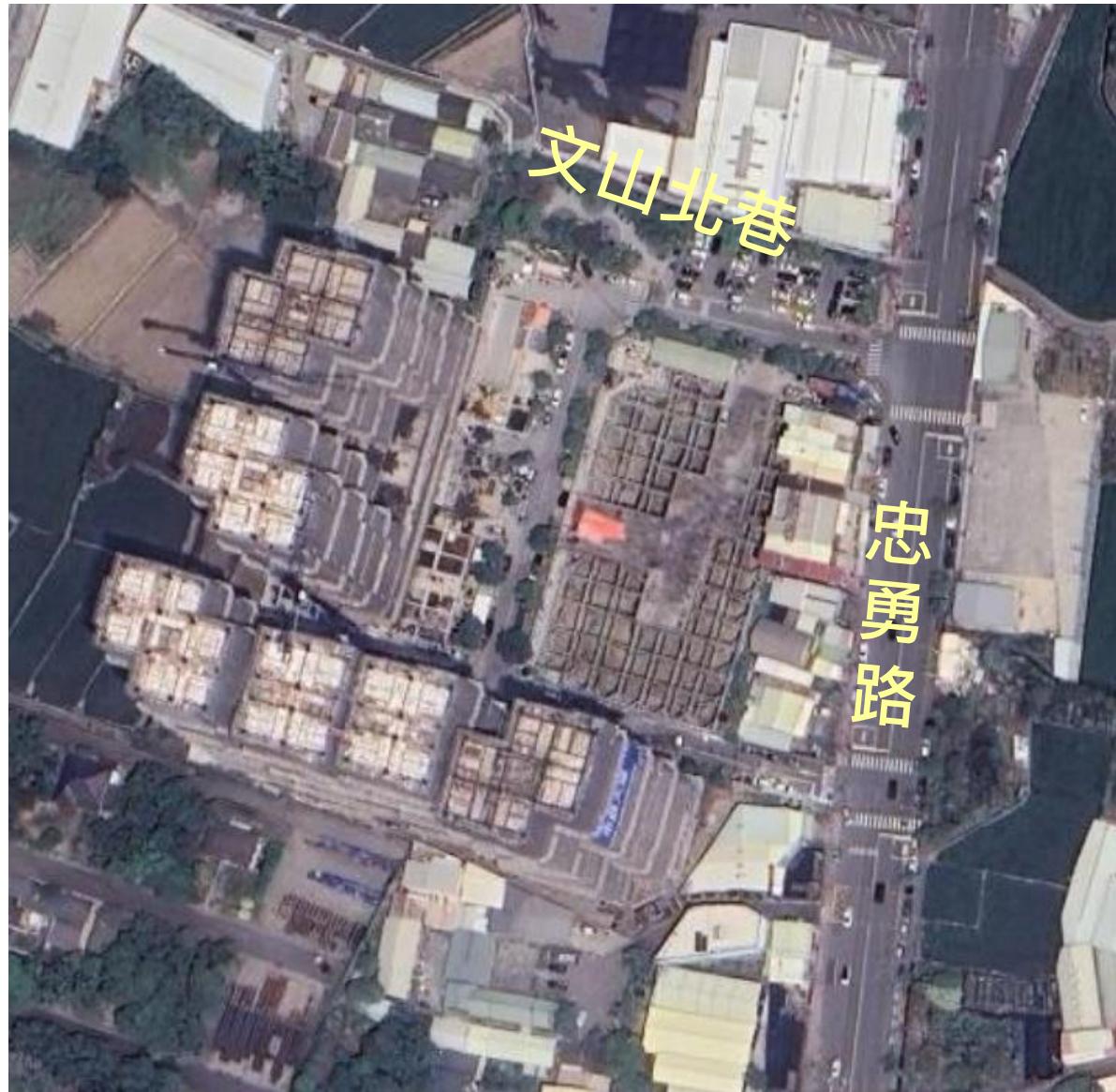
臺中市政府

115/6 / 16

簡報大綱

- 一、計畫緣起
- 二、現行計畫概要
- 三、發展現況概要
- 四、變更內容
- 五、實質計畫
- 六、陳情意見表達方式

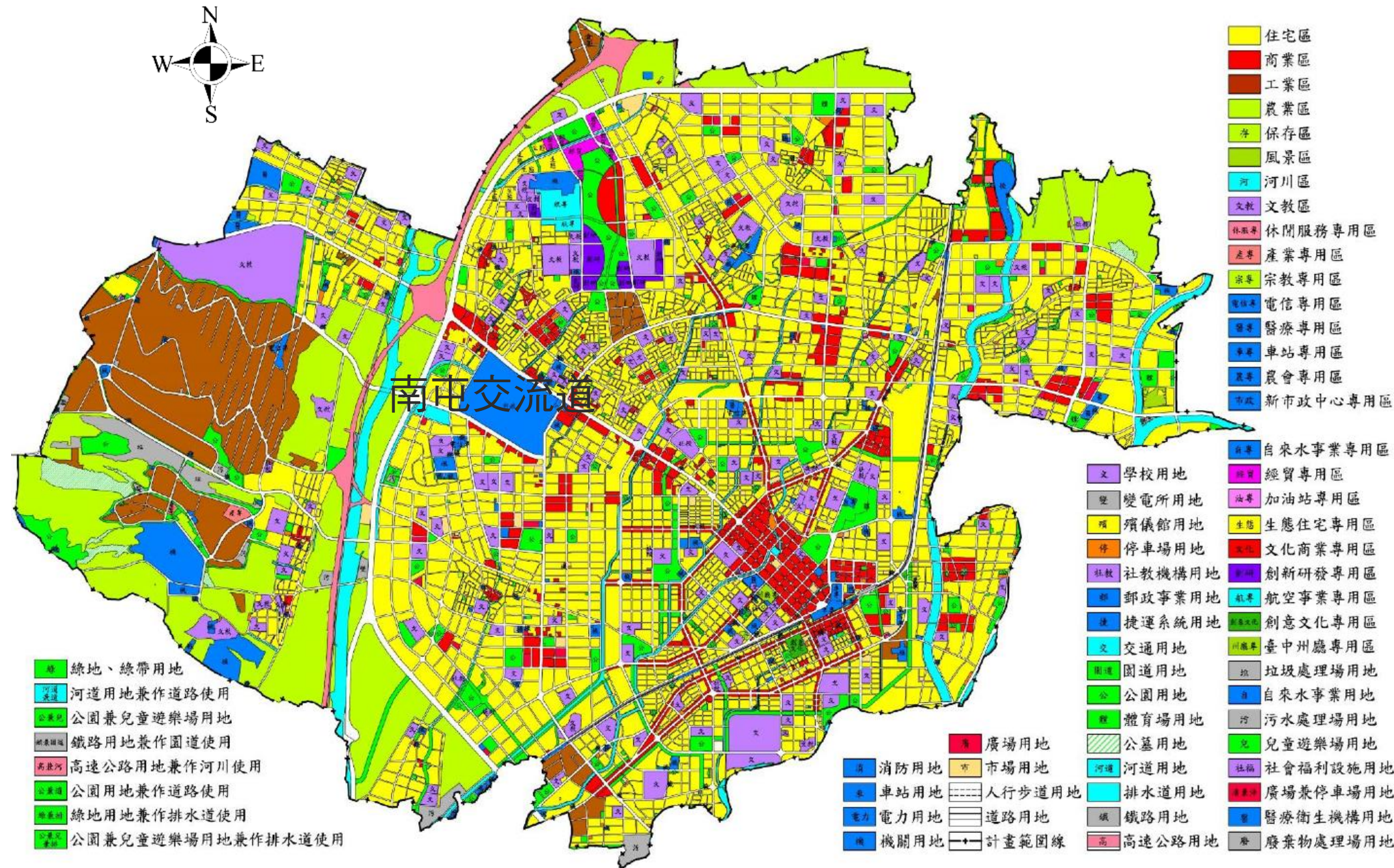
一、計畫緣起



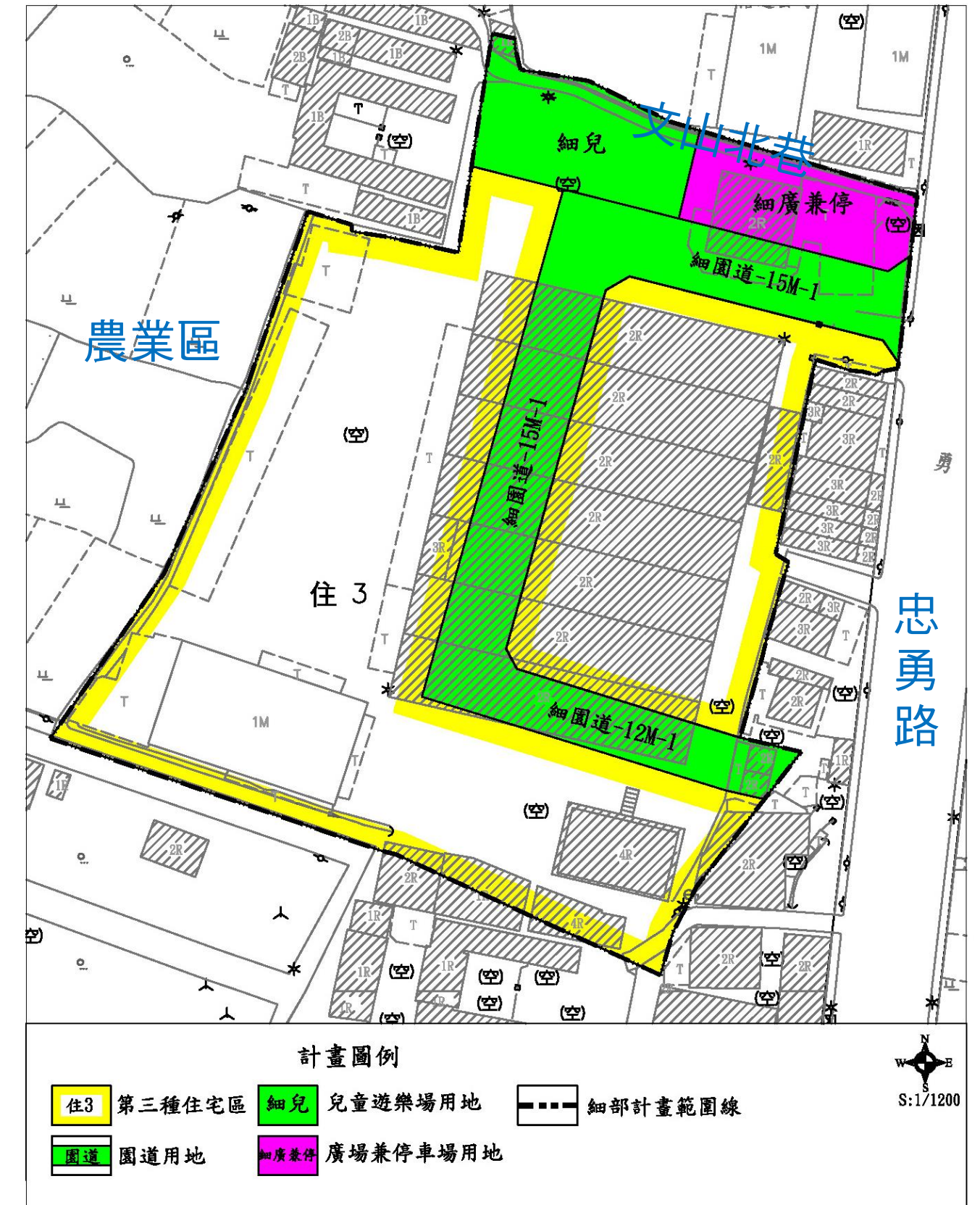
- ▶ 本地區細部計畫於108年2月完成第一次通盤檢討，迄今已逾8年。
- ▶ 本案公共設施用地已於110年12月完成開闢並捐贈於市政府，住宅區已取得建造執照，並動工持續興建中。
- ▶ 依現行計畫土地使用分區管制要點第16點規定，本案應於115年12月31日前取得使用執照完成相關建設開發，若未能於期限內開闢使用，應配合主要計畫通盤檢討為原使用分區或適當之使用分區。
- ▶ 因建築期間遇COVID-19疫情及缺工缺料等影響，部份建築使用執照恐無法於土管規定115年12月31日前取得，爰此，原計畫對於開發期限之規定實有必要配合實際執行狀況所需進行調整。

計畫位置與範圍

南屯區寶山段1032地號等12筆土地，面積2.1380公頃。



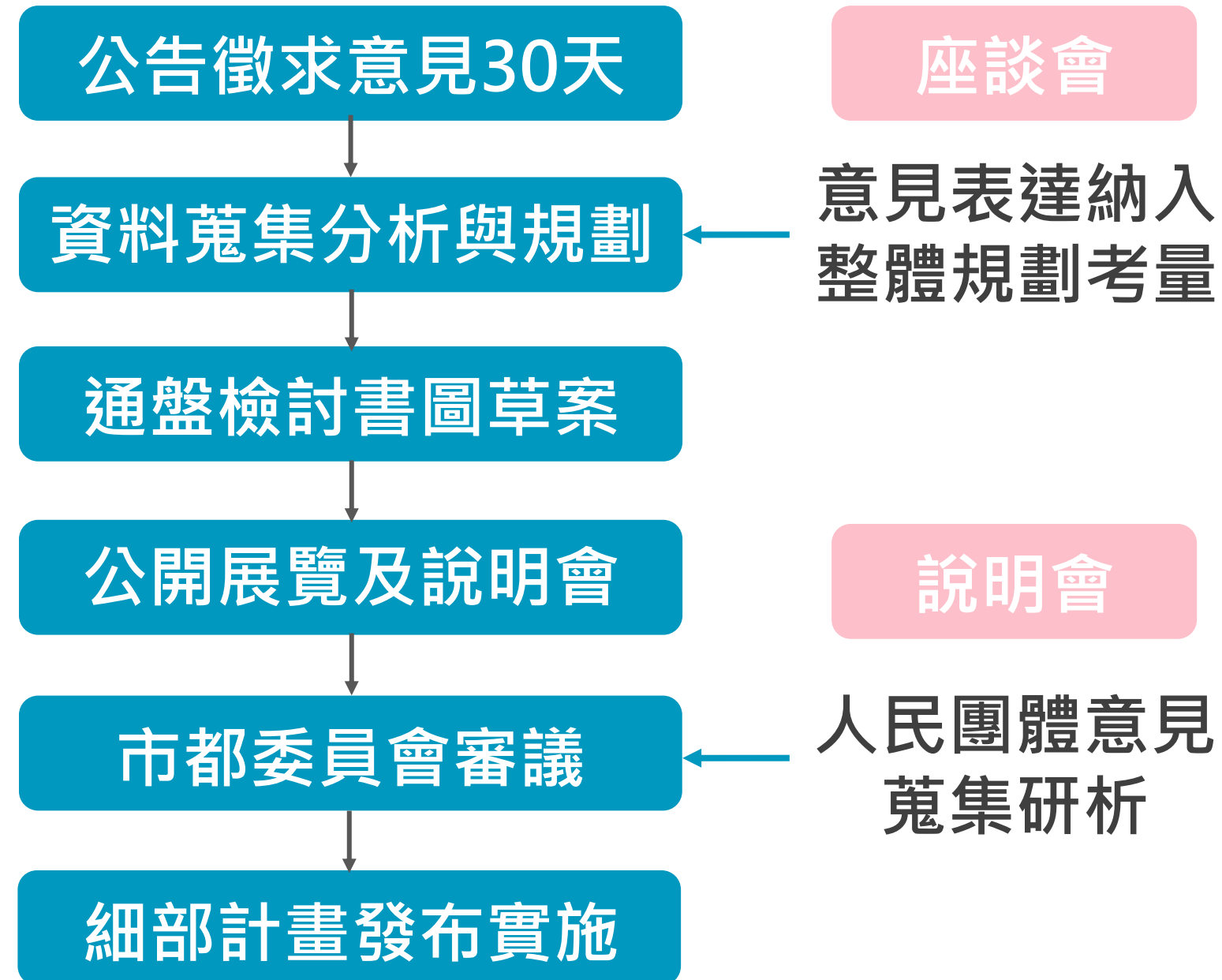
計畫區位於南屯交流道附近，北側臨文山北巷、西側為農業區、南側臨近五權西路三段、東側臨忠勇路。



■ 辦理依據及流程

▶ 法令依據

都市計畫法第26條



- ✓ 自115年1月16日起公開徵求意見30天
- ✓ 座談會115年2月3日上午10時假南屯區公所3樓第二會議室

- ✓ 自115年5月25日起公開展覽30天
- ✓ 說明會115年5月25日上午10時整假南屯區公所3樓第二會議室

■ 相關辦理期程

公共設施之興闢及取得建築執照期程符合原計畫規定

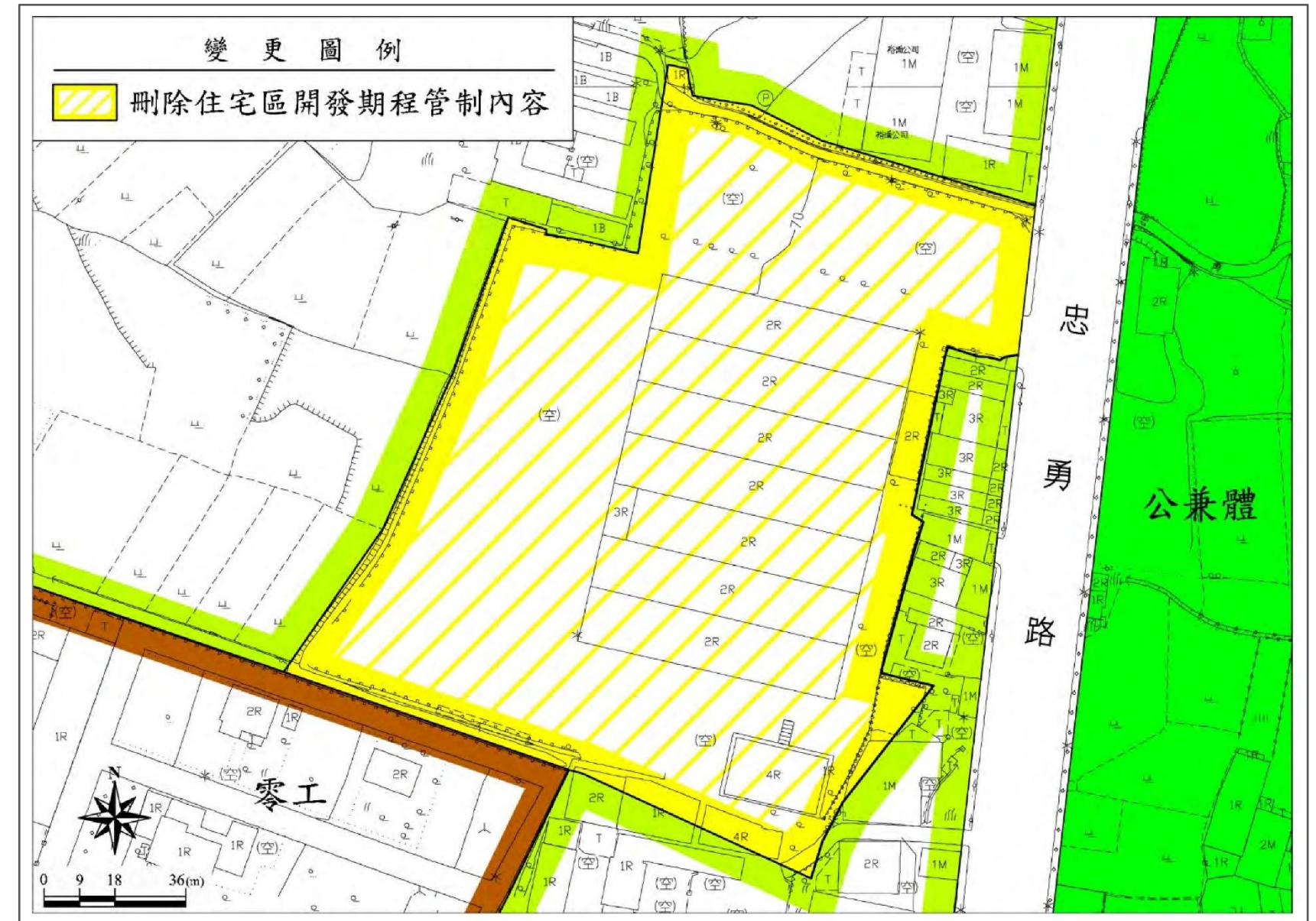


二、現行計畫概要

101.10.01 變更更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（部份零星工業區為住宅區）案

107.10.19 變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案」變119案

刪除原主要計畫訂定之開發期程管制內容，並納入細部計畫規定



二、現行計畫概要

101.10.02 擬定細計發布實施

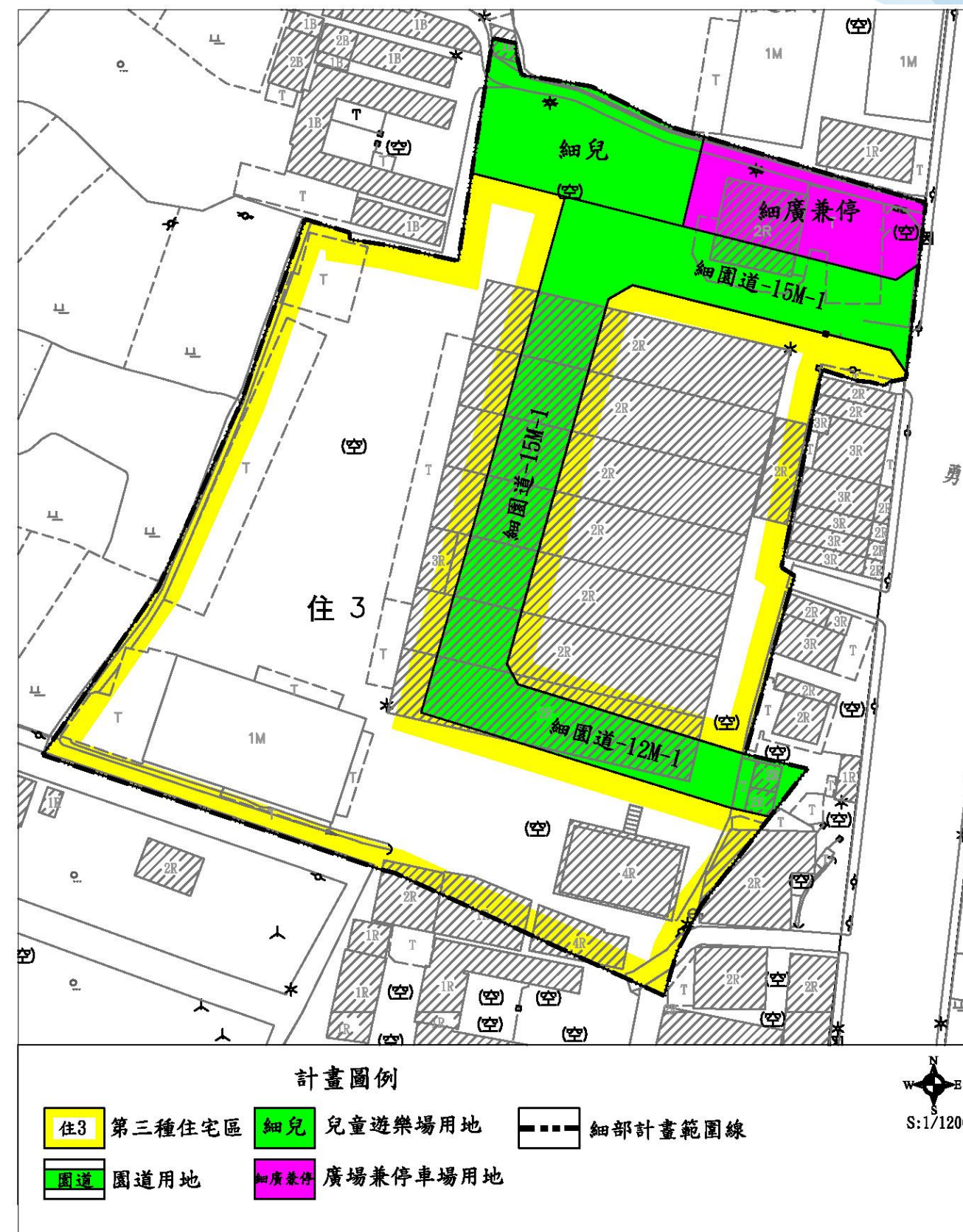
103.04.21 變更臺中市細計土管 - 增列獎勵老舊建物重建土管

104.07.22 變更臺中市細計土管 - 配合都市計畫法臺中市施行自治條例

108.02.15 變更細計 (第一次通盤檢討) 發布實施

✓ 無涉及土地使用計畫內容變更。

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	



二、現行計畫概要

► 土地使用分區管制要點

十六、住宅區得視需要分街廓或適當基地規模開發，惟應於本計畫年期民國115年12月31日前取得使用執照完成相關建設開發，若未能於期限內開闢使用，應配合主要計畫通盤檢討為原使用分區或適當之使用分區。

► 事業計畫

- 住宅開發事業

住宅區得視需要分街廓或適當基地規模開發，惟應於本計畫年期民國115年底（12月31日）前取得使用執照完成相關建設開發，若未能於期限內開闢使用，應配合主要計畫通盤檢討為原使用分區或適當之使用分區。

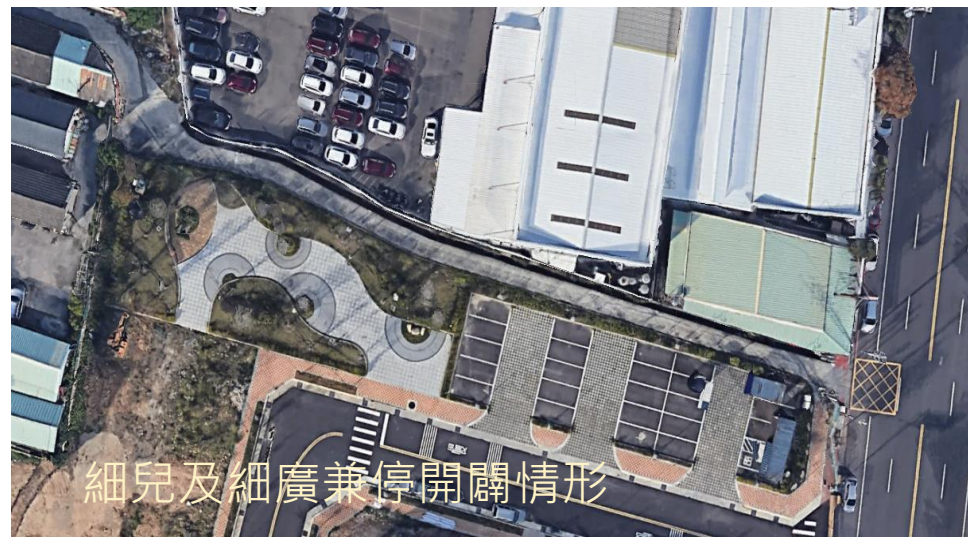
三、發展現況概要



3. 細兒現況



2. 細廣兼停現況



細兒及細廣兼停開闢情形

公共設施現況

公共設施包括細兒、細廣兼停、細園道用地及區外社區聯外道路等**皆已開闢完成並捐贈**移轉予臺中市，目前由**申請人依規管理維護**。



4. 細園道15M-1周邊現況

住宅區開闢現況

A區-興建地上23層、地下4層、1幢、2棟353戶，預計118年5月取得使用執照

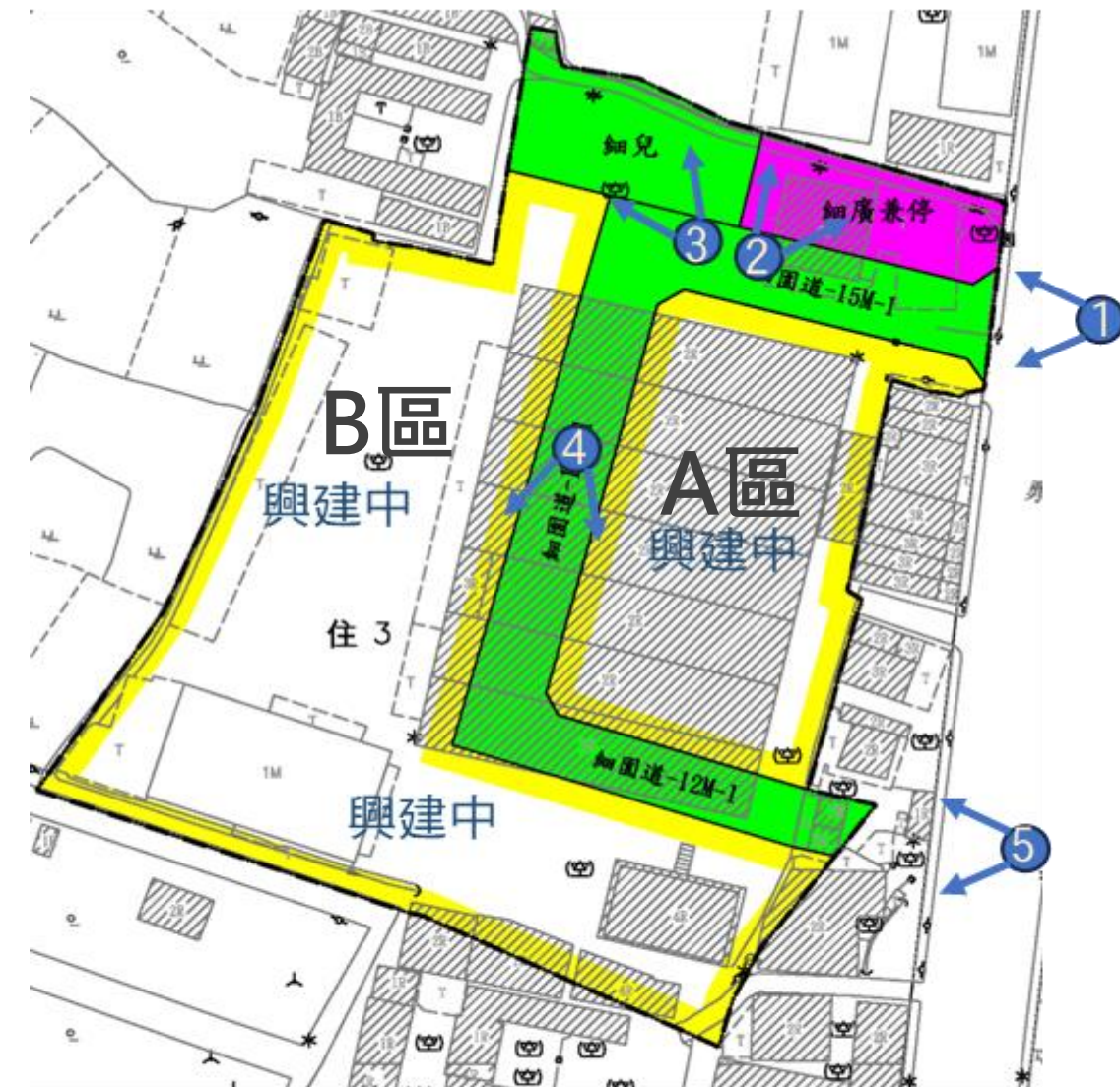
B區-興建地上21層、地下4層、4幢、6棟638戶，預計115年7月取得使用執照



1. 細園道15M-1、忠勇路路口



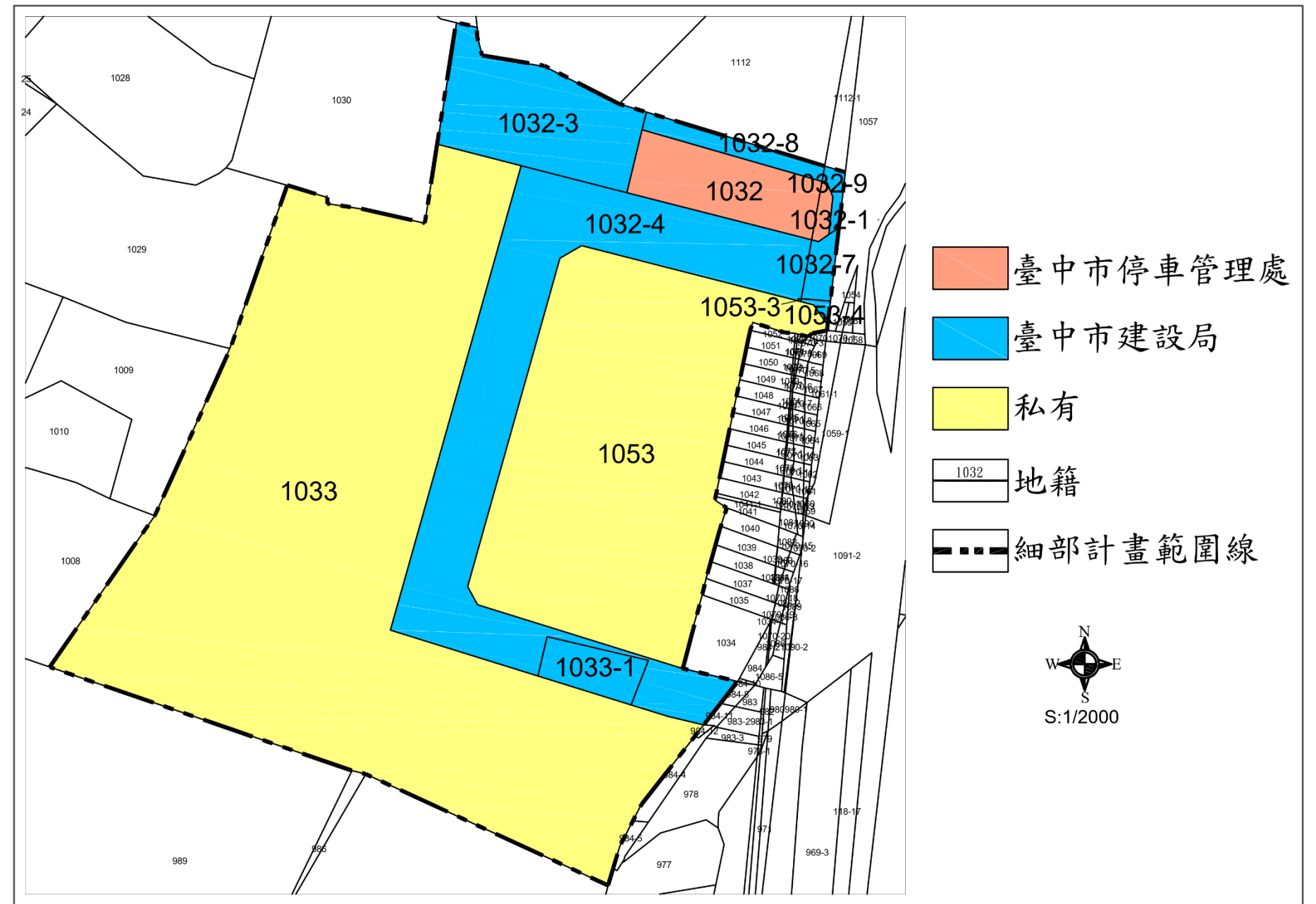
5. 細園道12M-1、忠勇路路口



■ 土地權屬

南屯區寶山段1032地號等12筆土地，公有土地所有權人為臺中市，分布於細廣場兼停車場用地、細兒童遊樂場用地及園道用地等公共設施，主要管理機關為臺中市停車管理處及臺中市政府建設局，私有土地面積約1.5783公頃。

權屬	所有權人	管理者	面積 (公頃)
公有地	臺中市	臺中市停車管理處	0.0717
		臺中市政府建設局	0.4881
		小計	0.5598
私有地		私有土地	1.5783
		小計	1.5783
總計			2.1381



■ 交通系統現況

□ 主要聯絡道路

五權西路、忠勇路、嶺東路

□ 區內出入道路

15公尺園道、12公尺園道

□ 大眾運輸系統

計畫區鄰近忠勇五權西路口（B）及寶山里（A）兩處設有公車站牌，臺中客運27、357號等公車路線經過。

□ 停車設施

週邊皆為農業區，停車需求尚低，忠勇路邊劃有停車格位，五權西路以南文山春社地區則因開發較密集，且路段車流較多，停車需求較高。其餘路段路邊停車格位尚可滿足現有發展需求。



四、變更內容

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
1	第七章事業及財務計畫壹、事業計畫二、住宅開發事業	住宅區得視需要分街廓或適當基地規模開發，惟應於本計畫年期 民國115年底(12月31日) 前取得使用執照完成相關建設開發，若未能於期限內開闢使用，應配合主要計畫通盤檢討為原使用分區或適當之使用分區。	住宅區得視需要分街廓或適當基地規模開發，惟應於本計畫年期 民國118年5月25日 前取得使用執照完成相關建設開發，若未能於期限內開闢使用，應配合主要計畫通盤檢討為原使用分區或適當之使用分區。 (詳計畫書第七章事業及財務計畫/壹、事業計畫/二、住宅開發事業)。	<ol style="list-style-type: none"> 1.原規範取得使用執照時程，主要係避免分區閒置未利用，影響整體都市發展，惟計畫區內住宅區現況已取得建造執照，進入實質開發階段原先防止囤地的目的已達成。 2.近年營建市場受大環境缺工、缺料衝擊，致使工程實務期程與原計畫規範產生落差。 3.都市計畫訂定取得使用執照期程，無法及時依地方自治條例的彈性(如因應疫情、缺工之自動展延)調整，為確保法制明確性，避免限縮土地所有權人房屋興建權益，配合實際取得使用執照時程調整。
2	土地使用分區管制要點	土地使用分區管制要點(原計畫詳表5-4)	土地使用分區管制要點(新計畫詳表5-4)	詳表 5-4 土地使用分區管制要點變更前後對照表變更理由欄。
3	計畫年期	計畫目標年民國115年	計畫目標年民國118年	配合取得使用執照期程調整。

四、變更內容

原條文	修訂後條文	說明
一、本要點依都市計畫法第 32 條、都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條、都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條訂定之。	土地使用分區管制係都市計畫法第22條規定應表明事項，爰修訂法源依據。
十六、住宅區得視需要分街廓或適當基地規模開發，惟應於本計畫年期民國 115年12月31日前 取得使用執照完成相關建設開發，若未能於期限內開闢使用，應配合主要計畫通盤檢討為原使用分區或適當之使用分區。	十六、住宅區得視需要分街廓或適當基地規模開發，惟應於本計畫年期民國 118年5月25日前 取得使用執照完成相關建設開發，若未能於期限內開闢使用，應配合主要計畫通盤檢討為原使用分區或適當之使用分區。	配合取得使用執照時程調整土地使用分區管制要點。

五、實質發展計畫

□ 計畫年期

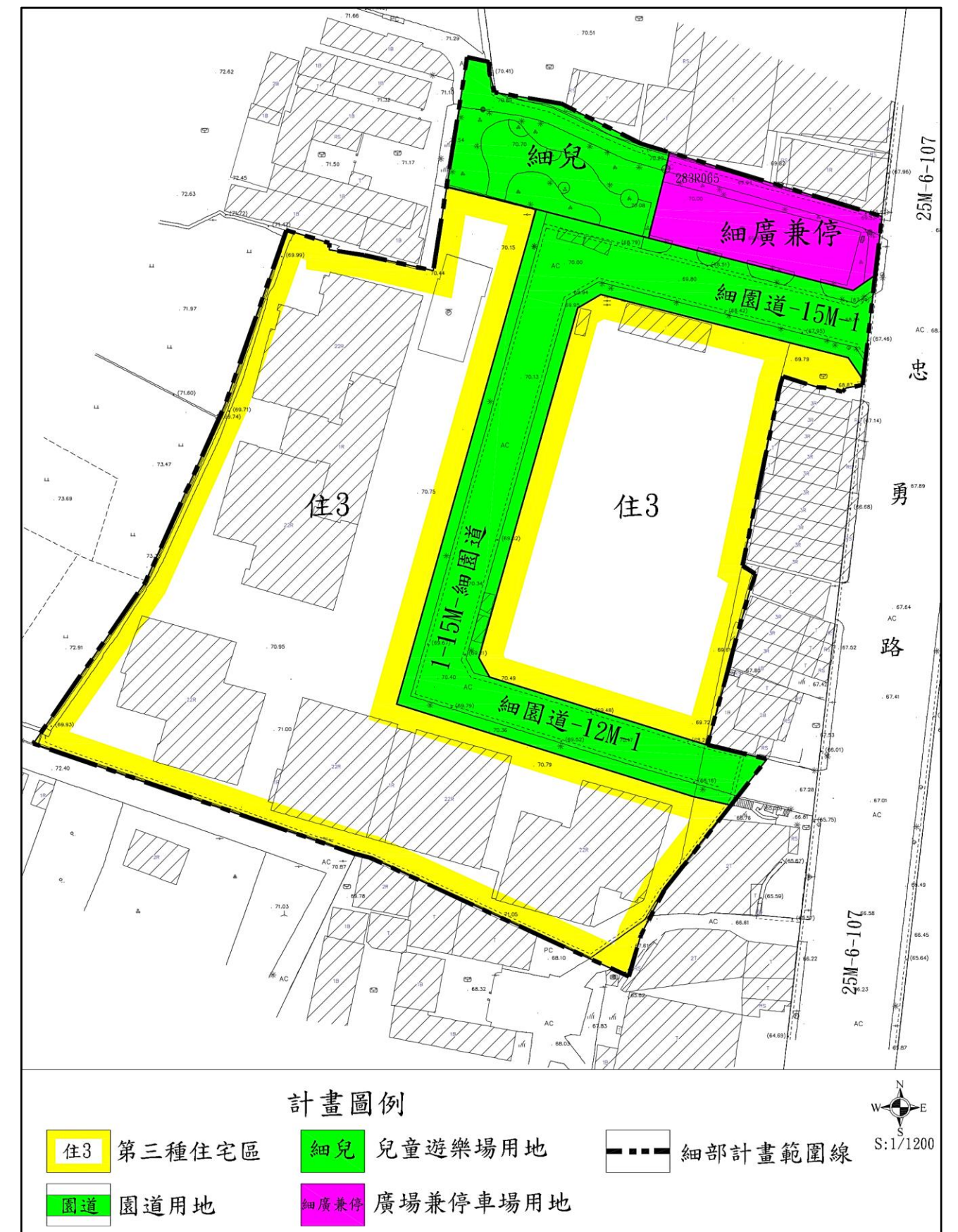
配合取得使用執照時程調整，以民國118年為計畫目標年。

□ 計畫人口

維持計畫人口為890人。

□ 土地使用計畫

未涉及變更土地使用計畫，故土地使用分區維持原計畫面積。



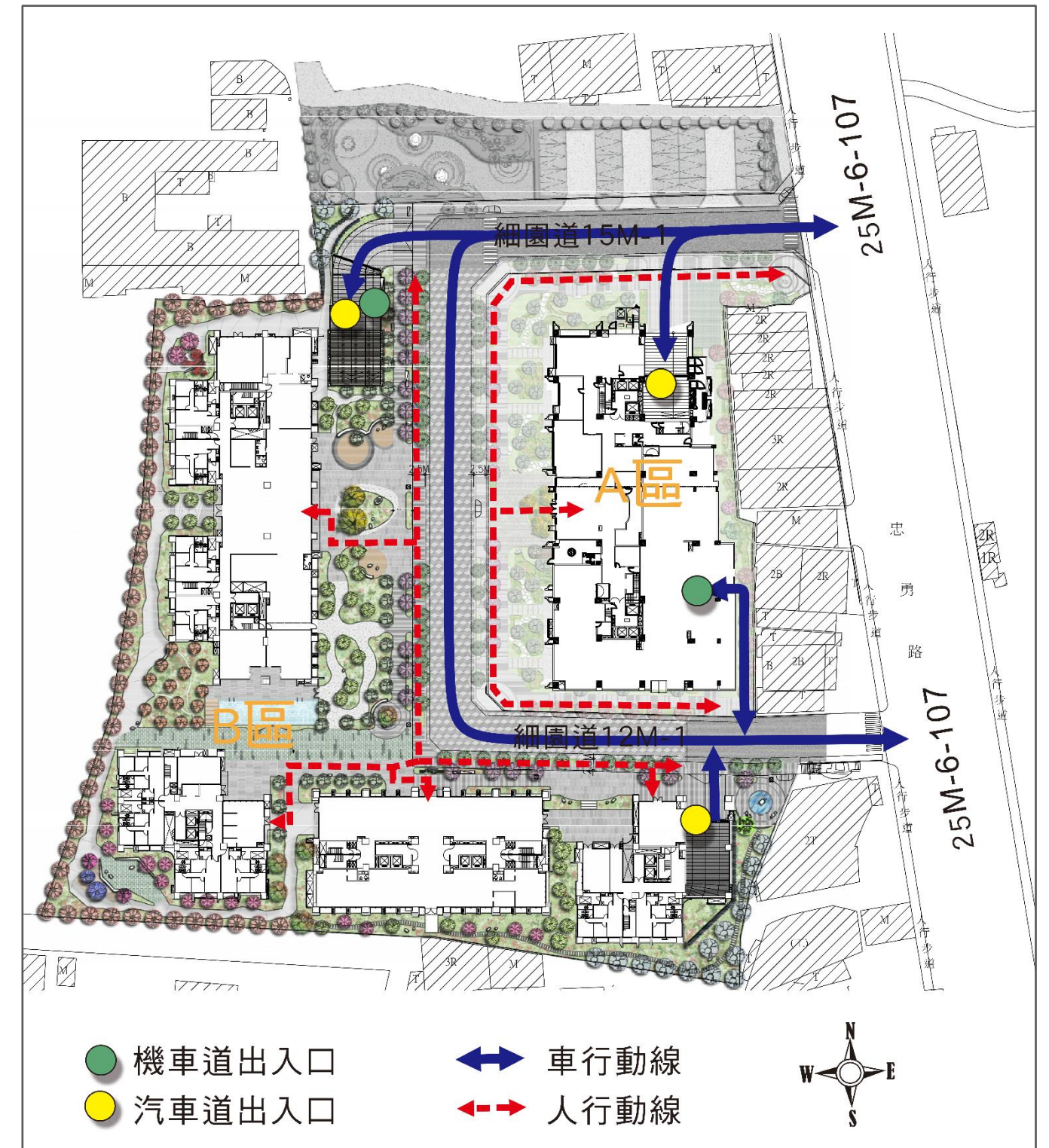
■ 交通系統

□ 車行系統

考量周邊道路系統之聯繫，區內劃設二條雙向通行之園道用地，以銜接主要計畫道路（25M-6-107）。

□ 人行系統

利用臨路面退縮建築，以及各項公共設施之串聯，提供充足之人行步道空間，步行空間設計上均採順平設置。



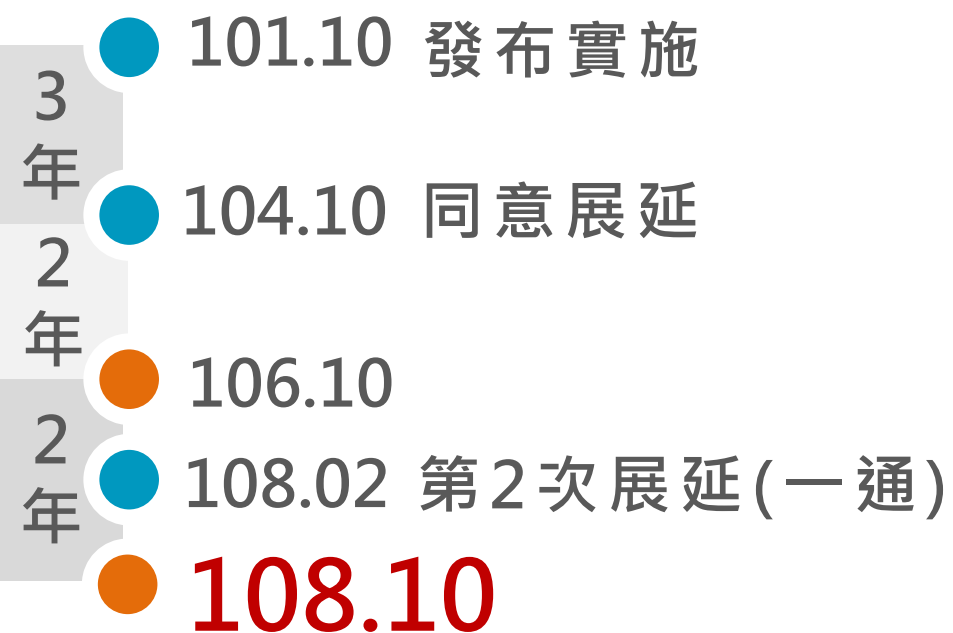
■ 事業及財務計畫

□ 公共設施興建及開發時程

本計畫未來由申請人自行開發，開發期限訂於細部計畫發布實施3年內，**開發完成公共設施之興闢及取得建築執照**，取得建築執照後，建築期限回歸土地使用管制及建築法令管理。

未能依期限開發者，經臺中市政府查明，應配合主要計畫通盤檢討為原使用分區或適當之使用分區。上述時程必要得敘明理由向臺中市政府申請展延，展延次數不得超過2次，每次展延期限最長不得超過二年。

本案細部計畫應留設之公共設施用地，由申請人自行興建，開闢完成後，應由申請人認養其管理維護事宜10年；土地權屬部分於取得使照後，1年內將土地捐贈市府完竣（包含細廣兼停、細兒、園道及洗衣窟、社區聯外道路路口農業區土地），前述公共設施應供公眾使用。



- 建照於108.10前取得 (A區106.09及B區108.07)
- 公共設施於108.02第一次通盤檢討發布實施前已完成興闢，並於110.12捐贈，目前由申請人維管中

■ 事業及財務計畫

□ 住宅開發事業

住宅區得視需要分街廓或適當基地規模開發，惟應於本計畫年期**民國118年5月25日前**取得使用執照完成相關建設開發，若未能於期限內開闢使用，應配合主要計畫通盤檢討為原使用分區或適當之使用分區。

□ 整地及公共設施之興闢

本計畫公共設施由申請人採自行整體開發方式辦理，目前已開闢完成。本細部計畫內公共設施開闢及住宅區整地等所需經費，由申請開發者自行籌措。

- 原計畫115年12月31日前

六、意見表達方式



電詢或親洽 臺中市政府都市發展局城鄉計畫科



於公告期間內以書面(陳情意見表)載明，向本府都市發展局提出

1式3份

姓名(單位)、聯絡地址、建議事項、變更位置理由、地籍圖說等資料



陳情意見表

- 1.向本府都市發展局城鄉計畫科索取
- 2.自行影印

變更臺中市都市計畫(南屯區寶山段1032等地號住宅區)細部計畫(第二次通盤檢討)案公民或團體陳情意見表			
編號	陳情位置	陳情理由	建議事項
(免填)	一、土地標示： 段 小段 地號 二、門牌號碼： 路 段 街 巷 弄 號 樓		
填表時請注意： 一、本意見表不必另備文。 二、建議理由及事項請針對計畫範圍內儘量以簡要文字條列。 三、「編號」欄請免填。 四、任何公民或團體如有相關意見，得以書面載明姓名(單位)、聯絡地址、陳情位置、陳情理由、建議事項及地籍圖說等資料1式3份，向臺中市政府都市發展局提出意見。 五、陳情意見可親送或寄至臺中市政府都市發展局城鄉計畫科，地址：臺中市西屯區文心路二段588號，電話：(04)22289111轉65200。			

陳情人或團體代表：

簽章

聯絡電話：

聯絡地址：

中華民國 年 月 日

簡報結束

敬請指教