變更臺中市都市計畫(樹德地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(道路用地為第二種住宅區、第二種住宅區為道路用地)書

臺中市政府

中華民國 106 年 7 月

變更臺中市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(樹德地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(道路用地為第二種住宅區、第二種住宅區為道路用地)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第26條	
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	無	
本案公開展覽之起迄日期	公告	民國104年8月13日府授都計字第1040182447號公告徵求意見
	公開展覽	臺中市政府民國105年8月29日府授都計字第1050174488號公告公開展覽,公開展覽期間自民國105年9月7日起30天,刊登於105年9月7日起至105年9月8日台灣新生報13版。
	公開說明會	民國105年9月22日上午10時假南區公所4樓簡報室舉行。
人民團體對本案之反映意見	詳人民或團體陳情意見綜理表。	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級	臺中市都市計畫委員會民國106年3月17日第67次會議、民國106年4月28日第69次會議審議通過。

目　　錄

第一章　緒論

第一節　計畫緣起與法令依據 1-1
第二節　計畫範圍與面積 1-2

第二章　現行計畫概要

第一節　都市計畫辦理歷程 2-1
第二節　計畫內容 2-3

第三章　變更內容

第一節 變更理由 3-1
第二節 變更計畫綜理 3-1

附表　臺中市都市計畫甲、乙種工業區土地設置公共服務設施及公用事業設施申請案件核准條件表

附件一　臺中市都市計畫委員會第 67 次會議紀錄

附件二　細 6M-10 計畫道路套繪地籍示意圖

圖目錄

圖 1-1　變更位置示意圖 1-2
圖 2-1　現行計畫示意圖 2-8
圖 3-1　變更位置示意圖 3-3

表目錄

表 2-1　本計畫區主要計畫辦理歷程綜理表 2-1
表 2-2　現行計畫之土地使用面積表 2-6
表 3-1　變更內容明細表 3-1
表 3-2　土地使用面積增減表 3-2

第一章　緒論

第一節 計畫緣起與法令依據

一、計畫緣起

樹德地區位於臺中市南區，早期縣市合併前位屬臺中市邊陲地區，並以住宅及工業發展為主，自升格直轄市後已轉變為都會核心發展熱區，為近幾年臺中市磁吸發展之重要場域之一。近年來計畫區內投入多項重大建設，包括旱溪整治排水工程(康橋計畫)、復興北路(30M-37)興闢，以及周邊高鐵臺中站、鐵路高架捷運化(紅線)、捷運烏日文心北屯線(綠線)與山海線鐵路雙軌立體化等重大交通建設，明顯帶動本計畫區發展。

臺中市都市計畫(樹德地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案業於 106 年 6 月 12 日發布實施，其中有關細 6M-10 計畫道路陳情案件(陳情案件編號：人 8)，經臺中市都市計畫委員會第 67 次會議決議：「經查詢道路兩側建築於民國 61~73 年興建完成並依現有巷道指定建築線，無影響民眾權益，爰建議依現有巷道訂正計畫道路用地範圍。」，爰此，辦理都市計畫變更。

二、法令依據

都市計畫法第 26 條

第二節 變更範圍與面積

變更範圍位於文中 33 東側之道路用地(細 6M-10)，變更面積 0.0160 公頃，有關變更位置詳圖 1-1。

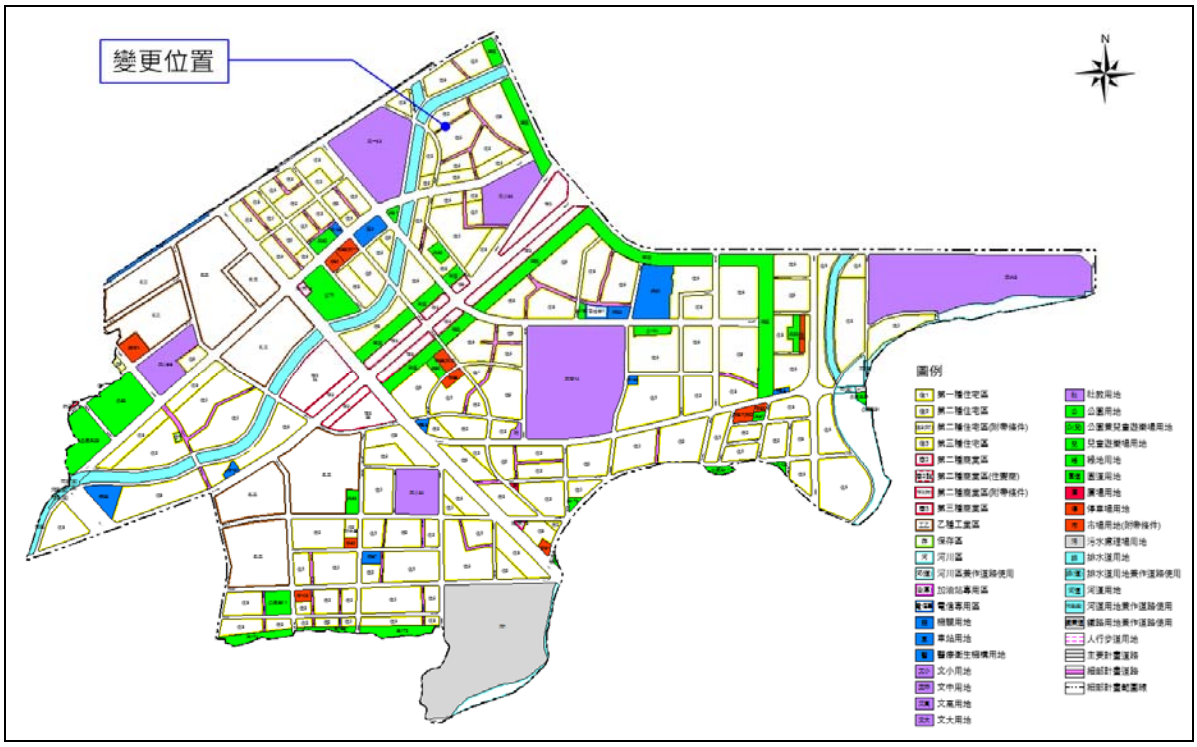


圖 1-1　變更位置示意圖

第二章　現行計畫概要

第一節　都市計畫辦理歷程

「擬定台中市都市計畫(樹德地區)細部計畫」係臺中市政府於 91 年 10 月 9 日依府工都字第 0910148436 號函公告實施，另「變更台中市都市計畫(樹德地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」係經臺中市政府於 106 年 6 月 12 日依府都計字第 10601094705 號公告實施，其歷次都市計畫變更情形，詳表 2-1。

表 2-1　本計畫區主要計畫辦理歷程綜理表

計畫層級	編號	名稱	發布日期文號
細部計畫	-	擬定台中市都市計畫(樹德地區)細部計畫	91.10.09 府工都字第 0910148436 號
	-	變更台中市都市計畫(樹德地區)細部計畫(第一次通盤檢討)	98.01.17 府都計字第 0980009778 號
	1	變更台中市都市計畫(樹德地區)細部計畫(配合台中都會區鐵路高架捷運化計畫)	98.01.06 府都計字第 0970318030 號
	2	變更臺中市都市計畫(樹德地區)細部計畫(配合臺中都會區鐵路高架捷運計畫-修訂土地使用分區管制要點)	102.03.20 府授都計字第 1020049740 號
	3	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-變更臺中市都市計畫(樹德地區)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	104.07.28 府授都計字第 1040156066 號
	4	變更台中市都市計畫(樹德地區)細部計畫(計畫範圍專案通盤檢討)	106.06.02 府授都計字第 10601094705 號
	5	變更臺中市都市計畫(樹德地區)細部計畫(第二次通盤檢討)	106.06.12 府授都計字第 1060116751 號

計畫層級	編號	名稱	發布日期文號
主要計畫	1	變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合台中都會區鐵路高架捷運化計畫)	97.11.17 府都計字第 0970269845 號
	2	變更台中市都市計畫主要計畫(部份住宅區為排水道用地及道路用地、部份道路用地為住宅區及排水道用地、部份排水道用地為住宅區及道路用地)	98.01.21 府都計字第 0980013962 號
	3	變更台中都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合旱溪排水整治工程)	99.05.14 府都計字第 0990124858 號
	4	變更台中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)	100.01.21 府都計字第 1000001533 號
	5	變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合部份變電所用地、公園用地劃出計畫範圍)	103.04.24 府授都計字第 1030071260 號
	6	變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑景區)(計畫範圍專案通盤檢討)案	106.06.01 府授都計字第 1060109470 號

資料來源：臺中市都市計畫書圖查詢系統。

第二節　計畫內容

一、現行計畫內容概要

(一)計畫面積與範圍

本計畫位於臺中市南區，計畫範圍北側隔忠明南路與舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃區附近地區及西南屯地區細部計畫相接，西北側隔鐵道與整體開發地區單元六、七(13 期重劃區)相接，西南側及東南側則分別與臺中市烏日區及大里區相鄰，總面積約 353.6631 公頃。

(二)計畫年期與人口

計畫年期為民國 115 年。計畫人口為 70,000 人，居住密度每公頃 490 人。

(三)土地使用計畫

本計畫劃設住宅區、商業區、乙種工業區、保存區、加油站專用區、河川區及電信專用區等土地使用分區，詳表 2-2、圖 2-1。

1.住宅區

本計畫以復興路與文心南路可劃分為四個住宅鄰里單元，其中第一種住宅區面積 0.0015 公頃，第二種住宅區面積 65.6905 公頃，第三種住宅區面積 71.8665 公頃，計畫面積 137.5585 公頃。

2.商業區

主要分布於復興路及南平路兩側線型商業區，第二種商業區面積 3.1451 公頃，第三種商業區面積 4.4139 公頃，其中位於復興路與文心南路交叉口有 2 處住變商塊狀式商業區，面積 4.4350 公頃，商業區計畫面積 11.9940 公頃。

3.乙種工業區

分布於文心南路以西，計畫面積 32.4416 公頃。

4.保存區

本計畫區劃設保存區 1 處，供壺山祖祠使用，計畫面積 0.0686 公頃。

5.加油站專用區

劃設 2 處加油站專用區，計畫面積 0.2292 公頃。

6.河川區

依經濟部水利署第三河川局公告綠川與旱溪河川排水整治範圍劃設河川區 7.0493 公頃，河川區兼作道路使用 0.2184 公頃。

7.電信專用區

因應中華電信民營化政策，劃設 1 處電信專用區，計畫面積 0.3224 公頃。

(四)公共設施計畫

1.學校用地

劃設文大用地 1 處，供中興大學使用，計畫面積為 12.4997 公頃；文高用地設有一處，供台中高工使用，計畫面積為 11.9665 公頃；文中用地設有 1 處，計畫面積為 5.5299 公頃；文小用地設有 3 處，計畫面積為 7.0513 公頃，共計 37.0474 公頃。

2.社教用地

劃設社教用地 1 處，計畫面積為 0.1637 公頃。

3.市場用地

劃設市場用地 3 處，計畫面積為 0.9624 公頃。

4.停車場用地

劃設停車場用地 8 處，計畫面積為 1.8374 公頃。

5.兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場用地 12 處，計畫面積為 3.8489 公頃。

6.公園用地

劃設公園用地4處，計畫面積為4.9111公頃。

7.公園兼兒童遊樂場用地

劃設公園兼兒童遊樂場用地4處，計畫面積為2.9760公頃。

8.廣場用地

劃設廣場用地1處，計畫面積為0.0546公頃。

9.綠帶、綠地

劃設綠地用地1處，計畫面積為0.0416公頃。

10.機關用地

劃設機關用地9處，其中機62供經濟部商品檢驗局台中分局使用、機63供南區聯合辦公大樓使用、機96供環境保護局使用、機161供勤工派出所使用、機185供社區守望相助隊使用、機186供大慶活動中心使用，計畫面積為3.9858公頃。

11.醫療衛生機構用地

劃設醫療衛生機構用地1處,計畫面積為0.5853公頃。

12.污水處理場

劃設污水處理場1處，計畫面積為13.3558公頃。

13.排水道用地

劃設排水道用地，計畫面積為8.6266公頃。

14.排水道用地兼作道路使用

劃設排水道用地兼作道路使用，計畫面積為0.2860公頃。

15.河道用地

劃設河道用地，計畫面積0.3694公頃。

16.河道用地兼作道路使用

劃設河道用地兼作道路使用，計畫面積 0.0201 公頃。

17.園道用地

劃設園道用地，計畫面積為 11.7286 公頃。

18.道路用地(含人行步道用地)

劃設道路用地(含人行步道用地)，計畫面積為 72.1453 公頃。

19.鐵路用地兼作道路使用

劃設鐵路用地兼作道路使用，計畫面積 0.4152 公頃。

20.車站用地

劃設車站用地，計畫面積 0.4229 公頃。

表 2-2　現行計畫之土地使用面積表

項目			現行計畫面積(公頃)		
			面積(公頃)	佔都市發展用地面積比例(%)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	第一種住宅區	0.0015	0.00%	0.00%
		第二種住宅區	65.6905	18.96%	18.57%
		第三種住宅區	71.8665	20.75%	20.32%
		小計	137.5585	39.71%	38.90%
	商業區	第二種商業區	3.1451	0.91%	0.89%
		第二種商業區(住變商)	4.4350	1.28%	1.25%
		第三種商業區	4.4139	1.27%	1.25%
		小計	11.9940	3.46%	3.39%
	乙種工業區		32.4416	9.37%	9.17%
	保存區		0.0686	0.02%	0.02%
	加油站專用區		0.2292	0.07%	0.06%
	河川區		7.0493	0.00%	1.99%
	河川區兼作道路使用		0.2184	0.00%	0.06%
	電信專用區		0.3224	0.09%	0.09%
	合計		189.8820	52.72%	53.69%
公共設施用地	學校用地	文大用地	12.4997	3.61%	3.53%
		文高用地	11.9665	3.45%	3.38%
		文中用地	5.5299	1.60%	1.56%
		文小用地	7.0513	2.04%	1.99%
		小計	37.0474	10.70%	10.48
	社教用地		0.1637	0.05%	0.05%
	市場用地		0.9624	0.28%	0.27%
	停車場用地		1.8374	0.53%	0.52%

項目		現行計畫面積(公頃)		
		面積 (公頃)	佔都市發展用地 面積比例(%)	百分比(%)
	兒童遊樂場用地	3.8489	1.11%	1.09%
	公園用地	4.9111	1.42%	1.39%
	公園兼兒童遊樂場用地	2.9760	0.86%	0.84%
	廣場用地	0.0546	0.02%	0.02%
	綠地用地	0.0416	0.01%	0.01%
	機關用地	3.9858	1.15%	1.13%
	醫療衛生機構用地	0.5853	0.17%	0.17%
	污水處理場用地	13.3558	3.86%	3.78%
	排水道用地	8.6266	2.49%	2.44%
	排水道用地兼作道路使用	0.2860	0.08%	0.08%
	河道用地	0.3694	0.11%	0.10%
	河道用地兼作道路使用	0.0201	0.01%	0.01%
	園道用地	11.7286	3.39%	3.32%
	道路用地(含人行步道)	72.1423	20.83%	20.40%
	鐵路用地兼作道路使用	0.4152	0.12%	0.12%
	車站用地	0.4229	0.12%	0.12%
	合計	163.7811	47.28%	46.31%
都市發展用地總計		346.3954	100.00%	-
計畫面積總計		353.6631	-	100.00%

資料來源：變更台中市都市計畫(樹德地區)細部計畫(第二次通盤檢討)計畫書，民國 106 年 6 月 1 日。

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

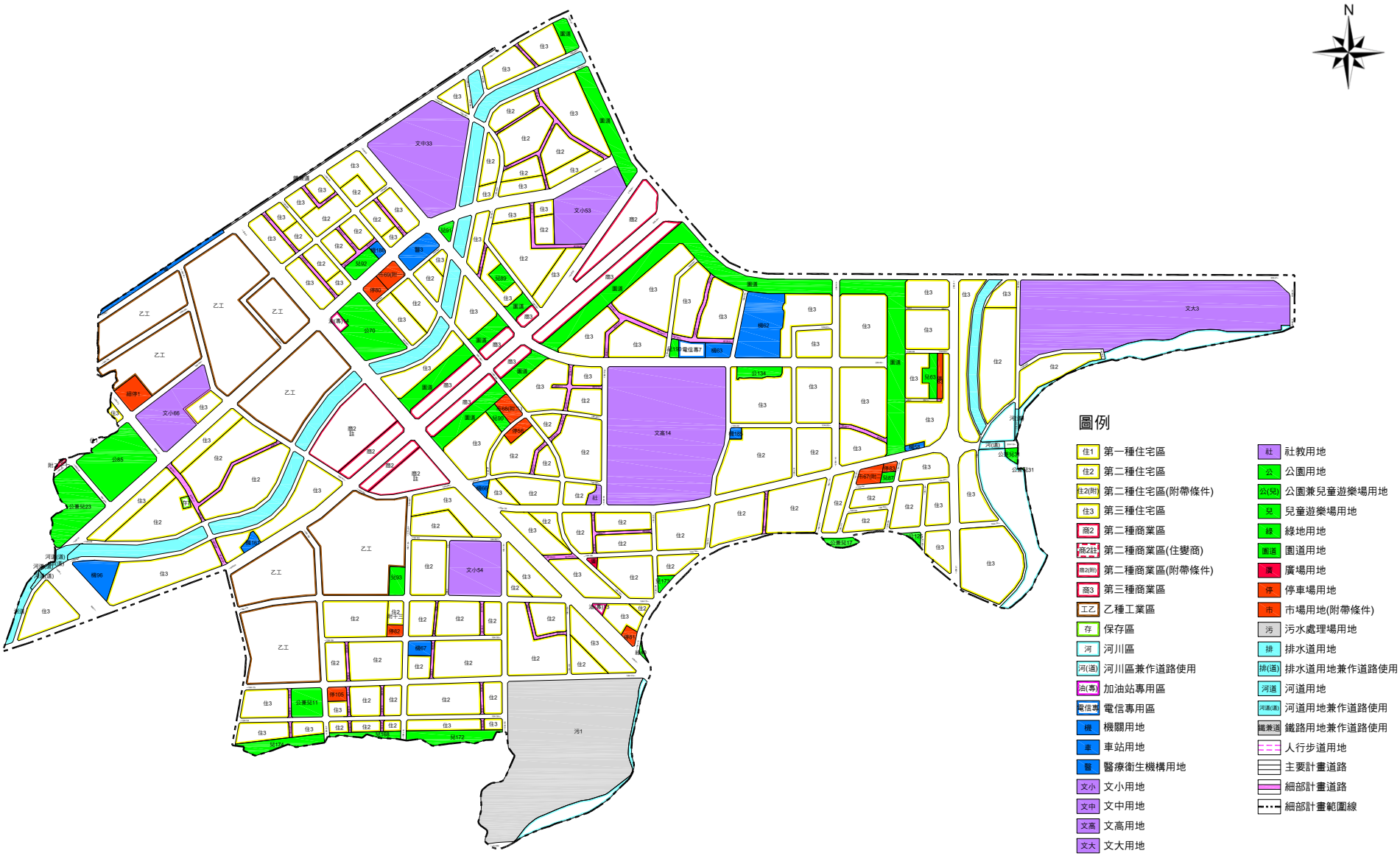

N
圖例
住1 第一種住宅區
住2 第二種住宅區
住2(附) 第二種住宅區(附帶條件)
住3 第三種住宅區
商2 第二種商業區
商2註 第二種商業區(住變商)
商2(附) 第二種商業區(附帶條件)
商3 第三種商業區
工乙 乙種工業區
存 保存區
河 河川區
河(道) 河川區兼作道路使用
油(專) 加油站專用區
電信專 電信專用區
機 機關用地
車 車站用地
醫 醫療衛生機構用地
文小 文小用地
文中 文中用地
文高 文高用地
文大 文大用地
社 社教用地
公 公園用地
公(兒) 公園兼兒童遊樂場用地
兒 兒童遊樂場用地
綠 綠地用地
園道 園道用地
廣 廣場用地
停 停車場用地
市 市場用地(附帶條件)
污 污水處理場用地
排 排水道用地
排(道) 排水道用地兼作道路使用
河道 河道用地
河道(道) 河道用地兼作道路使用
鐵兼道 鐵路用地兼作道路使用
人行步道用地
主要計畫道路
細部計畫道路
細部計畫範圍線

圖2-1　現行計畫示意圖

(五)土地使用分區管制要點

1. 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 條訂定之。

2. 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。

3. 本要點用語定義如下：

(1)基地線：建築基地之界線。

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

(3)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。

(4)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。

(5)基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。

(6)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。

(7)後院：沿後面基地線之庭院。

(8)前院深度：建築物前牆中心線或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。

(9)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。

(10)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道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。

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，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。

4. 本計畫區內各土地使用分區之管制規定如下：

(1)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。

(2)第三種住宅區依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。

(3)第二種及第三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。

(4)住變商部分另依「變更台中市都市計畫(第一期公共設施保留地，干城地區道路系統除外)主要計畫(第二次通盤檢討)案暫予保留，另案辦理部份(商業區通盤檢討部份)」管制之。

(5)乙種工業區之使用依都市計畫法臺中市施行自治條例工業區相關規定管制。

乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。

5. 本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率等規定詳如下表規定：

使用別	建蔽率(%)	容積率(%)
文大、文高用地	50	250
文中、文小用地	50	200
市場用地	60	240
停車場用地	70	不予規定
兒童遊樂場用地	15	40
公園用地	15	40
加油站用地	40	120
機關用地	40	200

使用別	建蔽率(%)	容積率(%)
機關用地(機 66、機 63、機 58)	60	250
社教用地	60	250
變電所用地	40	200
電信事業用地	40	200
醫療衛生機構用地	40	200
污水處理場用地	40	200
車站用地	40	200 (高架月台不計入容積)

6. 本計畫區內各類住宅區、商業區、乙種工業區建蔽率、容積率、高度比、院落深度及最小基地面積等規定詳如下表：

項目	住宅區		商業區		乙種工業區
	住二	住三	商二	商三	
建蔽率(%)	60	55	70	70	65
容積率(%)	220	280	350	420	200
高度比	1.5	1.5	-	-	1.5
前院深度(公尺)	-	-	-	-	4
後院深度(公尺)	3	3	-	-	-
最小基地面積(平方公尺)	-	-	-	-	250

註：1. 乙種工業區前院深度不得以平均計算。
2. 住宅區基地面臨現有巷道免留設後院。
3. 前面基地線距後面基地線深度經扣除法定退縮空間(騎樓或無遮簷人行道)及後院深度後不足 6 公尺者免留設後院，並留設單側 1.5 公尺側院。

7. 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：

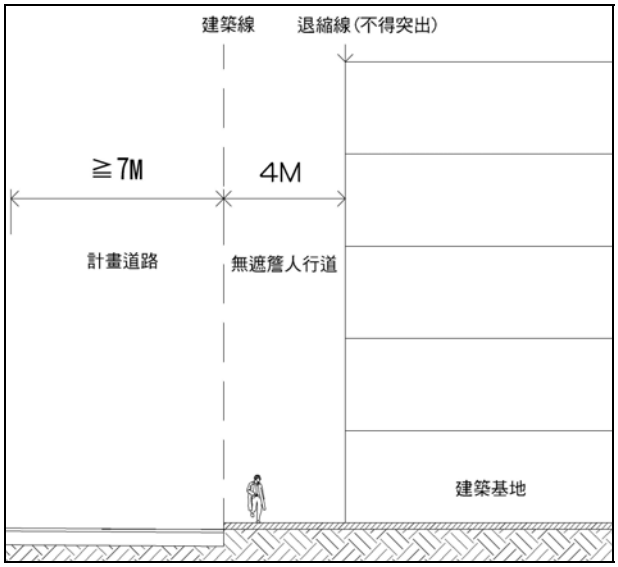
(1)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。

(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。

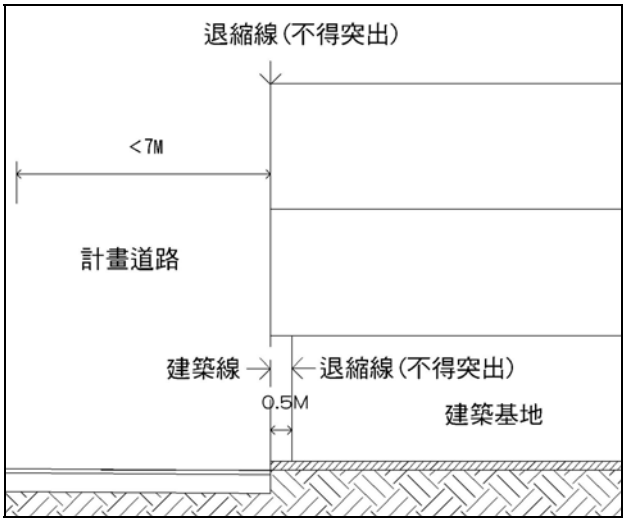
8.騎樓與建築退縮規定：

為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，除劃設廣場、兒童遊樂場、公園及公園兼兒童遊樂場外，本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下：

(1)住宅區、商業區及市場用地凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或 4 公尺無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線退縮 0.5 公尺建築。

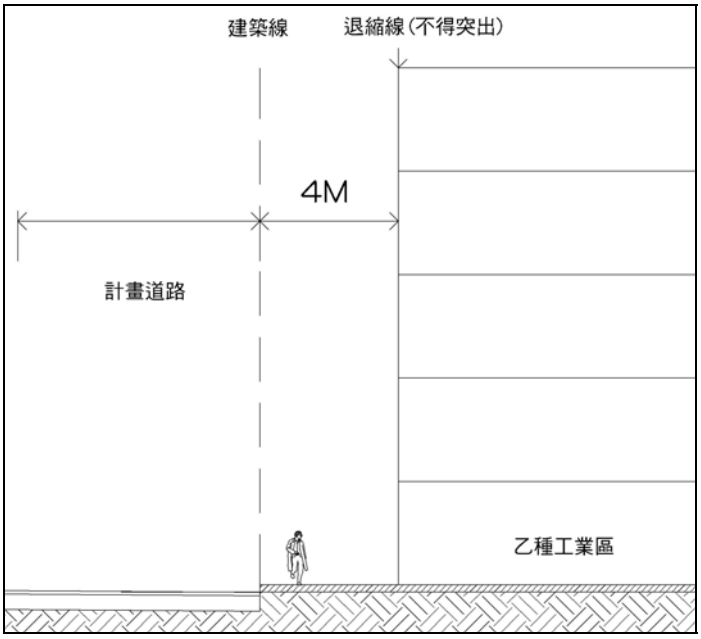


附圖一　住宅區、商業區及市場用地建築基地(選擇)無遮簷人行道退縮斷面設計示意圖(一)



附圖二　住宅區、商業區及市場用地建築基地面臨現有巷道退縮斷面設計示意圖(二)

(2)乙種工業區基地應自建築線退縮 4 公尺建築，退縮部分得計入法定空地。

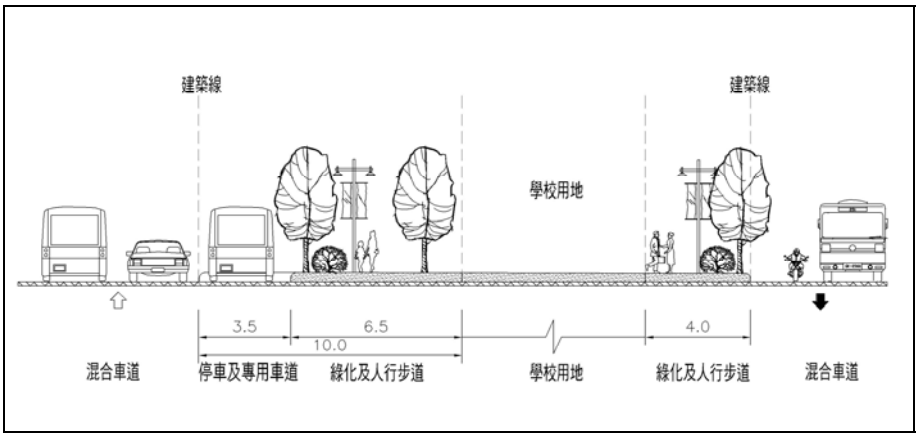


附圖三　工業區建築基地退縮斷面設計示意圖

(3)新開闢文中、文小用地申請建築執照時，面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理：

A.應有一側退縮 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。

B.其他臨道路部分應退縮 4 公尺無遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用。

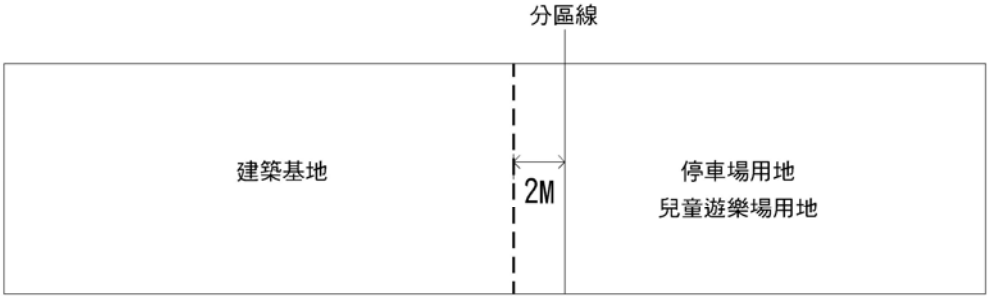


附圖四　文中、文小用地建築基地退縮斷面設計示意圖

(4)其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地,應自計畫道路退縮 4 公尺為無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線退縮 0.5 公尺建築。

(5)凡面臨園道用地之住宅區以及面臨排水道用地之建築基地，應設置 4 公尺無遮簷人行道，退縮部份得計入法定空地，建築基地退縮斷面設計示意圖，詳附圖七、附圖八。

(6)土地使用分區及公共設施用地凡緊鄰停車場用地、兒童遊樂場用地之建築基地應自與停車場用地、兒童遊樂場用地緊鄰之基地線至少退縮 2 公尺建築。



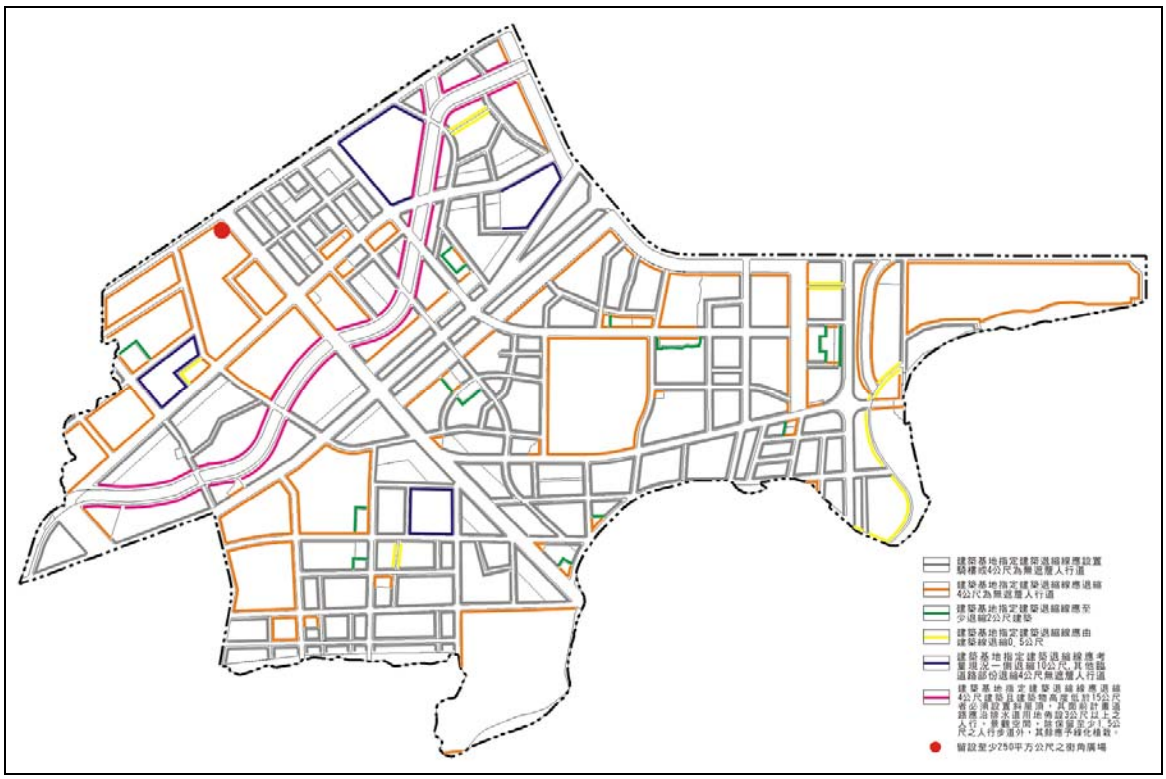
附圖五　緊鄰停車場用地、兒童遊樂場用地之建築基地退縮平面示意圖

(7)車站用地及鐵路用地兼作道路使用等用地於面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路時，因基地條件及鐵路高架橋體設計限制等因素，得不予退縮 4 公尺無遮簷人行道，惟基地內應設置淨寬 2.5 公尺(含)以上之人行步道，如基地面臨二條以上計畫道路，應設置二條淨寬 2.5 公尺(含)以上之人行步道。但因樑柱或無障礙電梯設置之限制而無法設置淨寬 2.5 公尺以上之人行步道者，不在此限，惟人行步道淨寬仍應維持 1.3 公尺以上。

(8)本計畫指定騎樓與建築退縮規定如附圖六所示。

(9)因基地地形特殊致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。

(10)基地於「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」發布(民國 104 年 7 月 28 日)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，後院深度得減半留設之；面寬為 5.5 至 7 公尺者，以超過 5.5 公尺部分為側院寬度；面寬未達 5.5 公尺者免留設側院。



附圖六 指定建築退縮規定示意圖

9.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：

(1)建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積每 100 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛；第二類建築物用途，樓地板面積每 150 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛。

(2)每 1 戶至少須設置 1 輛停車位，但連棟、獨棟或雙併等透天型態之住宅不得設置於一樓室內空間，惟經由建造執照復核會議審查通過者不在此限。

(3)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。

(4)車站用地之停車供給及旅客轉運措施，於辦理都市設計審議前，應先擬具交通衝擊評估計畫送交通局審核，其中應評估機車與自行車實際停車之需求，並於開發時依實際需求設置足量機車與自行車停車位;停車位(含機車與自行車停車位)不計入容積率計算。

(5)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。

10.景觀及綠化原則：

(1)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綠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。

(2)面臨排水道用地之建築基地，應依下列規定辦理：

A.其建築物高度面臨計畫道路 7 公尺深度之範圍內應不大於 2 層樓或 7 公尺。

B.面臨排水道用地二側第一個街廓建築物高度低於 15 公尺者，必須設置斜屋頂(永久性構造材)，其斜屋頂之投影面積應大於建築面積之 60%，且斜屋頂之設置位置應儘量面對排水道用地。

C.為形塑水岸兩側空間之景觀特色，建築立面顏色應以低彩度高明度色系為原則。

D.其招牌廣告之規定如下：

a.正面型招牌

i.招牌廣告不得設於建築物第 3 層以上，且其下端距地面淨高不得低於 4 公尺。

ii. 招牌廣告之設置不得突出建築物外牆 30 公分以上(含固定支撐物)。

iii. 建築物各層所設置正面型招牌廣告其面積不得大於該層該戶臨接外牆正面總面積四分之一，並不得封閉必要之採光逃生開口。

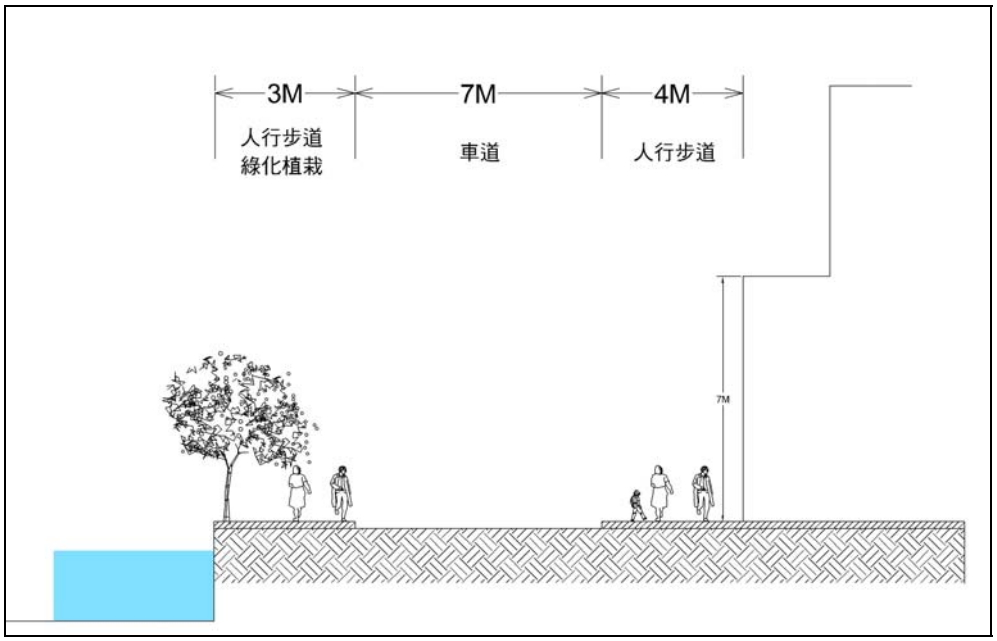
b. 側懸型招牌廣告

i. 招牌廣告下端距地面淨高不得低於 4 公尺，且上端不得超過建築物簷口底部或女兒牆。

ii. 招牌廣告(含固定支撐物)不得突出建築物外牆 1.4 公尺。

iii. 招牌廣告之面積不得大於 1 平方公尺，厚度不得大於 30 公分。

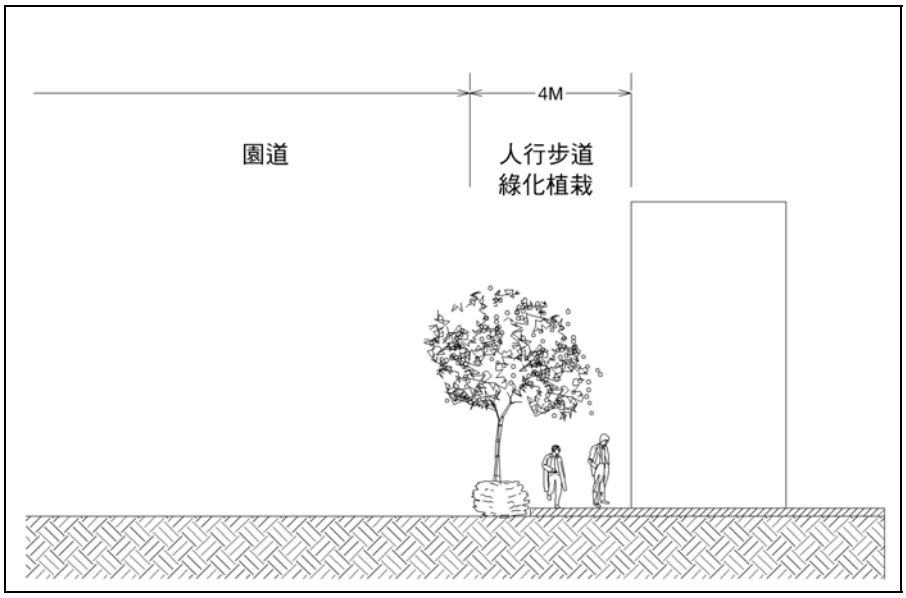
c. 排水道用地兩側道路(綠川兩旁計畫道路除外)(10M-296 、10M-297、10M-395、10M396)應沿排水道用地佈設 3 公尺以上之人行、景觀空間，除保留至少 1.5 公尺之連續性人行步道外，其餘應予綠化植栽，詳附圖七。



附圖七 排水道用地兩側道路與建築基地退縮斷面設計示意圖

d. 面臨園道用地之住宅區退縮之 4 公尺無遮簷人行空間，除設置至少 2.5 公尺之人行道外，其餘空間應予

以綠化植栽，詳附圖八。



附圖八 園道兩側建築基地退縮斷面設計示意圖

e. 面臨車站用地及鐵路用地兼作道路使用等用地之建築，應依下列規定辦理：

i. 自基地地面計量至建築物最高部份之垂直高度大於 16 公尺之建築物，其屋頂突出物必須與建築物主量體整合，做為主量體之一部份；附屬設備(如水塔、空調、廢氣排出口等)其週邊應完全遮蔽美化。

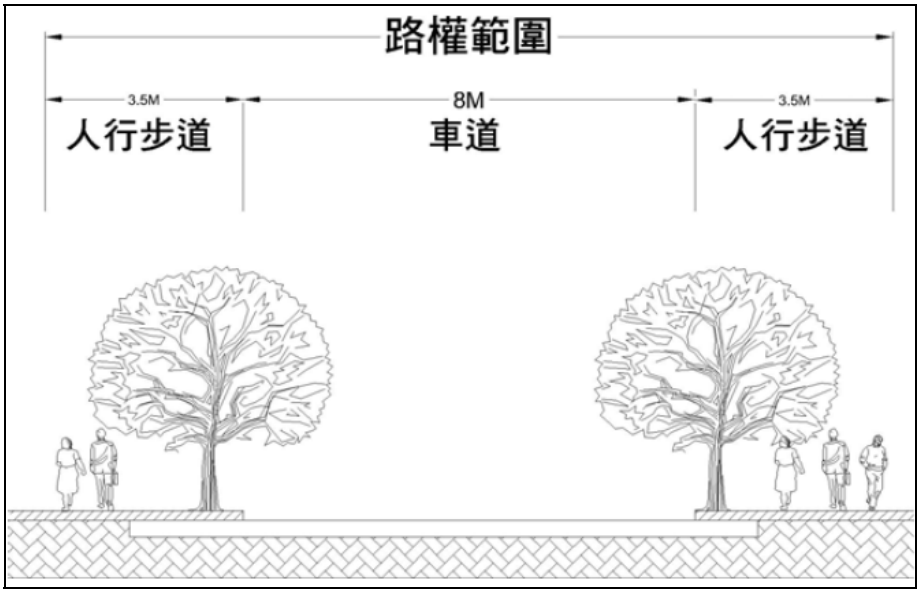
ii. 自基地地面計量至建築物最高部份之垂直高度低於 15 公尺之建築物，必須設置斜屋頂之規定。

f. 細 15-1 計畫道路兩側須植栽綠化，其斷面設計依附圖九之規定辦理。

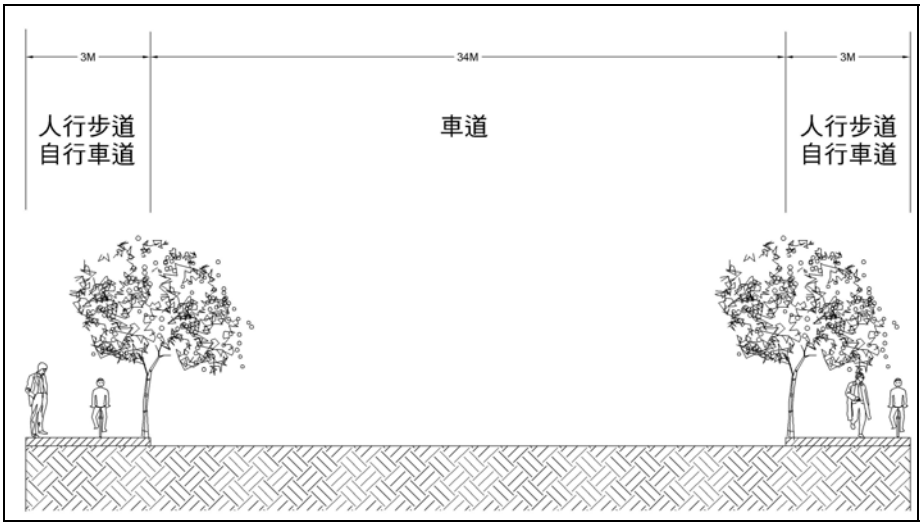
g. 40M-3 計畫道路位於樹義園道以北部分需設置自行車道，其斷面設計依附圖十之規定辦理。

h. 建國南路與文心南路街角(位於現行計畫工業區街廓)之建築基地應留設至少 250 平方公尺之廣場式開放空間，其最小寬度不得小於 15 公尺(如附圖六)。

i. 車站用地及鐵路用地兼作道路使用等用地，因基地條件及鐵路高架橋體遮蔽限制與停車場配置需要等因素，基地綠化面積得加計高架橋體投影下之綠化面積，達法定空地面積二分之一以上應予綠化植栽。



附圖九　細 15m-1 斷面設計示意圖



附圖十 40M-3 計畫道路斷面設計示意圖

11. 空地綠美化獎勵措施

(1)為維護都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之基地，基地面積超過 330 平方公尺，土地所有權人須依「臺中市空地管理自治條例」辦理空地綠美化。

(2)前項綠美化之期間應連續 3 年以上維持至申報開工前不得間斷，並應每半年將綠美化之情形報本府備查，綠美化應以開放供公眾使用為原則，但為管理需要經核准得設置穿透性圍籬，如鐵絲網或木格柵。

(3)前項獎勵經建造執照預審委員會核定，得於原來之法定

容積率加上最高 5%之容積率。(例如：原法定容積率 280%，經獎勵後最高增為 285%)

12. 基地保水原則

(1)新開闢之學校用地，其法定空地之透水面積比例不得小於 70%。

(2)應依「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」辦理。

13. 有關計畫區內設置招牌、廣告物之限制及管理方式，除排水道用地兩旁建築基地外，其餘依據本府相關規定辦理。

14. 機 58、機 63、機 66、機 67、機 185、機 186 用地供市政相關機構使用。

15. 本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

(1)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。

(2)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。

(3)新建建築樓層高度超過 12 層(不含 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。

(4)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。

(5)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。

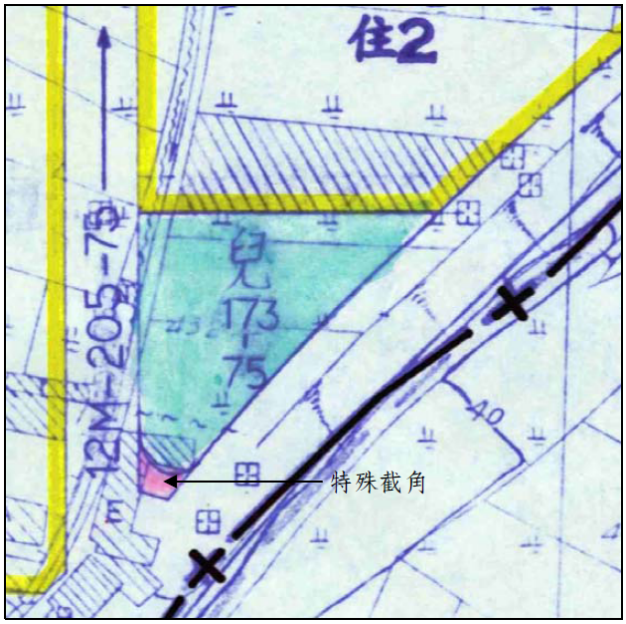
(6)經主要計畫指定之商業許可地區依其開發審議規範或相關回饋辦法規定應辦理者。

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。

16. 油專 13 開發時必須於東南側與住宅區交接處留設 4 公尺寬之綠地，以與住宅區區隔，並須種植植栽。

17. 兒 173 將來開發時必須依附圖十二留設特殊截角作道路使用。



附圖十二　　兒 173 留設特殊截角示意圖

18. 車站用地得作為汽車、機車、自行車之租賃與自行車之買賣與修理使用。

19. 26M-1 計畫道路(建國南路) 現況為園道、綠地及道路用地等土地，於配合高架化後，應以不妨礙原使用功能為原則。

20. 車站用地及鐵路用地兼作道路使用等用地，如因基地條件限制且經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，得不受第八點及第十點之限制。

21. 面臨車站用地及鐵路用地兼作道路使用用地之建築，應送臺中市政府都市設計審議委員會審議。

22. 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%：

(1)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%。

(2)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%。

(3)經全部土地所有權人同意。

(4)建築配置時，應自基地退縮二側，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。

(5)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

23. 附則

(1)基地於都市計畫擬定或變更前業經地政機關分割完竣，或因都市計畫公共設施用地逕為分割完竣者，不合現行都市計畫規定最小面積或最小深度、寬度之限制，應依「臺中市畸零地使用自治條例」辦理。

(2)本計畫區內建築物使用，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。

(3)「景觀及綠化原則」有關原則性之規定，若因基地條件限制而無法配合規定時，得依都市設計審議委員會之決議為準。

24. 本條文未規定事項，適用其他法令規定。

第三章　變更內容

本細部計畫區內細 6M-10 計畫道路依規劃原意，係依現有巷道 6M 巷道劃設(復興路二段 71 巷 65 弄)，惟計畫道路規劃後往北偏移，經查道路兩側建築物於民國 61~73 年興建且有依現有巷道指定建築線，考量依現行計畫道路執行，將影響土地所有權人建築權益，爰建議依規劃原意訂正計畫道路範圍。變更內容詳表 3-1 及圖 3-1。

表 3-1　變更內容明細表

原編號	編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (面積：公頃)	新計畫 (面積：公頃)		
人8	11	細　6M-10 計畫道路	第二種住宅區 (0.0080)	道路用地 (0.0080)	1. 細 6M-10 計畫道路依規劃原意，係依現行既成 6M 巷道劃設(復興路二段 71 巷 65 弄)，惟計畫道路規劃後往北偏差約 50 公分。 2. 北側依計畫道路辦理分割土地，與其北側土地為同一土地所有權人。 3 南側依計畫道路分割出土地(下橋子頭段 191-83 地號)與其南側土地非屬同一土地所有權人，如依現行計畫道路執行，影響南側土地建築權益。 4. 依現行既成巷道調整計畫道路範圍不影響現有建築物，爰建議依規劃原意訂正計畫道路範圍。	道路用地涉及範圍：下橋子頭段部分 191-21、部分 191-22、部分 191-25、191-30、部分 191-55、部分 191-75、部分 191-77、部分 191-78、部分 191-79、191-81、191-82、191-83、部分 191-84、192-38、部分 193-5、193-162、部分 193-245、部分 193-247、193-248、193-249、部分 193-251 地號等 21 筆土地。
			道路用地 (0.0080)	第二種住宅區 (0.0080)		

註：106 年 6 月 12 日依府都計字第 10601094705 號公告實施「變更台中市都市計畫(樹德地區)細部計畫(第二次通盤檢討)」之變更內容共計 10 案，本案屬分階段後續發佈案件，變更編號依該案續編。

表 3-2　變更前後面積對照表

項目			現行計畫面積（公頃）	變更面積增減（公頃）		檢討後面積（公頃）		
				變 11	總計	面積（公頃）	佔都市發展用地面積比例(%)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	第一種住宅區	0.0015			0.0015	0.00%	0.00%
		第二種住宅區	65.6905	0.0000	0.0000	65.6905	18.96%	18.57%
		第三種住宅區	71.8665			71.8665	20.75%	20.32%
		小計	137.5585	0.0000	0.0000	137.5585	39.71%	38.90%
	商業區	第二種商業區	3.1451			3.1451	0.91%	0.89%
		第二種商業區(住變商)	4.4350			4.4350	1.28%	1.25%
		第三種商業區	4.4139			4.4139	1.27%	1.25%
		小計	11.9940	0.0000	0.0000	11.9940	3.46%	3.39%
	乙種工業區		32.4416			32.4416	9.37%	9.17%
	保存區		0.0686			0.0686	0.02%	0.02%
	加油站專用區		0.2292			0.2292	0.07%	0.06%
	河川區		7.0493			7.0493	0.00%	1.99%
	河川區兼作道路使用		0.2184			0.2184	0.00%	0.06%
	電信專用區		0.3224			0.3224	0.09%	0.09%
	合計		189.8820	0.0000	0.0000	189.8820	52.72%	53.69%
公共設施用地	學校用地	文大用地	12.4997			12.4997	3.61%	3.53%
		文高用地	11.9665			11.9665	3.45%	3.38%
		文中用地	5.5299			5.5299	1.60%	1.56%
		文小用地	7.0513			7.0513	2.04%	1.99%
		小計	37.0474	0.0000	0.0000	37.0474	10.70%	10.48
	社教用地		0.1637			0.1637	0.05%	0.05%
	市場用地		0.9624			0.9624	0.28%	0.27%
	停車場用地		1.8374			1.8374	0.53%	0.52%
	兒童遊樂場用地		3.8489			3.8489	1.11%	1.09%
	公園用地		4.9111			4.9111	1.42%	1.39%
	公園兼兒童遊樂場用地		2.9760			2.9760	0.86%	0.84%
	廣場用地		0.0546			0.0546	0.02%	0.02%
	綠地用地		0.0416			0.0416	0.01%	0.01%
	機關用地		3.9858			3.9858	1.15%	1.13%
	醫療衛生機構用地		0.5853			0.5853	0.17%	0.17%
	污水處理場用地		13.3558			13.3558	3.86%	3.78%
	排水道用地		8.6266			8.6266	2.49%	2.44%
	排水道用地兼作道路使用		0.2860			0.2860	0.08%	0.08%
	河道用地		0.3694			0.3694	0.11%	0.10%
	河道用地兼作道路使用		0.0201			0.0201	0.01%	0.01%
	園道用地		11.7286			11.7286	3.39%	3.32%
	道路用地(含人行步道)		72.1423	0.0000	0.0000	72.1423	20.83%	20.40%
	鐵路用地兼作道路使用		0.4152			0.4152	0.12%	0.12%
	車站用地		0.4229			0.4229	0.12%	0.12%
	合計		163.7811	0.0000	0.0000	163.7811	47.28%	46.31%
都市發展用地總計			346.3954		0.0000	346.3954	100.00%	-
總計			353.6631	0.0000	0.0000	353.6631	-	100.00%

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

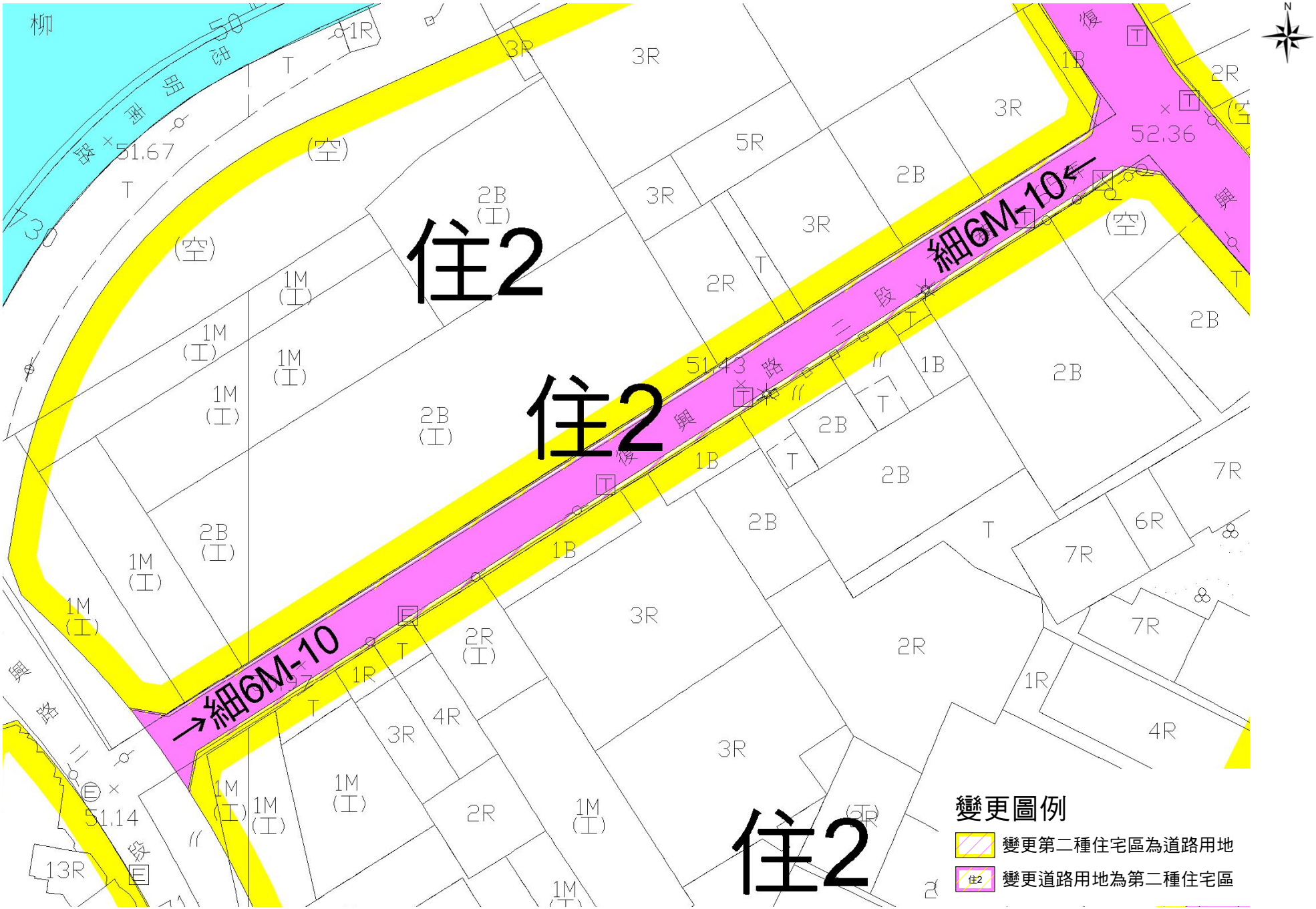


圖3-1　變更內容綜理表編號第11案變更內容示意圖

附表　臺中市都市計畫甲、乙種工業區土地設置公共服務設施及公用事業設施申請案件核准條件表

附表　臺中市都市計畫甲、乙種工業區土地設置公共服務設施及公用事業設施申請案件核准條件表

公共服務設施及公用事業設施		使用面積	使用細目	使用條件	管理維護事項
(一)	警察及消防機構	依各目的事業主管機關法令規定	警察局、消防機構	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道	依各目的事業主管機關法令規定
(二)	變電所、輸電線路鐵塔(連接站)及其管路。	依各目的事業主管機關法令規定	電力相關設施	1. 申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。 2. 應自基地境界線至少退縮十公尺以上建築，並採屋內型設計退縮部份應妥為綠美化並植栽喬木。 3. 申請基地外緣與臨近住宅區（社區）公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、加油站、危險物品儲藏區應在五十公尺以上。 4. 應提請臺中市都市計畫委員會審議核可。	依各目的事業主管機關法令規定
(三)	自來水或下水道抽水站	依各目的事業主管機關法令規定	自來水：自來水處理場、加壓站、配水池、淨水場、配水設施	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(四)	自來水處理場（廠)或配水設施	依各目的事業主管機關法令規定	自來水處理場（廠）或配水設施	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定

公共服務設施及公用事業設施		使用面積	使用細目	使用條件	管理維護事項
（五）	煤氣、天燃氣、加（整）壓站	依各目的事業主管機關法令規定	煤氣、天燃氣、加（整）壓站	1. 申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。 2. 申請基地外緣與臨近住宅區（社區）公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、加油站、危險物品儲藏區應在五十公尺以上。	依各目的事業主管機關法令規定
（六）	加油站、液化石油氣汽車加氣站	依各目的事業主管機關法令規定	加油站、液化石油氣汽車加氣站	申請基地應臨接寬度十二公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
（七）	電信機房	依各目的事業主管機關法令規定	交換機、電池、配線架、傳輸設備	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
（八）	廢棄物及廢（污）水處理設施或焚化爐	基地面積不得超過一萬平方公尺	廢棄物及廢污水處理設施或焚化爐	1. 申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。 2. 申請基地外緣與臨近住宅區（社區）公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、危險物品儲藏區應在二百五十公尺以上。 3. 應自基地境界線至少退縮五公尺以上建築，退縮部份應妥為美化且於基地周圍設置實體圍牆。但以既有合法廠房	依各目的事業主管機關法令規定

公共服務設施及公用事業設施		使用面積	使用細目	使用條件	管理維護事項
				申請，不受本項限制。 4. 應提請臺中市都市計畫委員會審議核可。	
（九）	土石方資源堆置處理場	依各目的事業主管機關法令規定	土石方資源堆置處理場	依臺中市營建賸餘土石方管理自治條例規定辦理。	依各目的事業主管機關法令規定
（十）	醫療保健設施	使用土地總面積不得超過該工業區土地總面積百分之五	1. 醫療機構 2. 護理機構	1. 申請基地應臨接寬度八公尺以上道路。 2. 申請基地與煤氣、天燃氣、加壓站至少應有五十公尺以上距離，與危險物品和高壓氣體儲藏區至少應有三百公尺以上距離。	依各目的事業主管機關法令規定
（十一）	社會福利設施	依各目的事業主管機關法令規定	1. 兒童及少年福利機構(托嬰中心、早期療育機構)。 2. 老人長期照顧機構（長期照護型、養護型及失智照顧型)。 3. 身心障礙福利機構。	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
（十二）	幼兒園或兒童照顧服務中心	依各目的事業主管機關法令規定	幼兒園、兒童照顧服務中心	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
（十三）	郵局	依各目的事業主管機關法令規定	郵局	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
（十四）	汽車駕	依各目的	汽車駕駛訓	申請基地應臨接寬	依各目的

公共服務設施及公用事業設施		使用面積	使用細目	使用條件	管理維護事項
	駛訓練場	事業主管機關法令規定	練場	度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	事業主管機關法令規定
（十五）	客貨運站及其附屬設施	依各目的事業主管機關法令規定	客貨運站及其附屬設施	申請基地應臨接寬度十二公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
（十六）	宗教設施	建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺	宗教設施	1. 申請基地應臨接寬度八公尺以上道路。 2. 建蔽率為百分之六十。 3. 需留設停車空間應依建築技術規則建築設計施工編第五十六條規定之設置標準停車空間加倍設置。	依各目的事業主管機關法令規定
（十七）	電業相關之維修及其服務處所	依各目的事業主管機關法令規定	電業相關之維修及其服務處所	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
（十八）	再生能源發電設備及其輸變電相關設施	依各目的事業主管機關法令規定	再生能源發電設施、再生能源熱能設施、再生能源衍生燃料及其相關設施、再生能源輸送管線設施、其他再生能源相關設施	1. 申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。 2. 應自基地境界線至少退縮十公尺以上建築，並採屋內型設計退縮部份應妥為綠美化並植栽喬木。 3. 申請基地外緣與臨近住宅區（社區）公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、加油站、危險物	依各目的事業主管機關法令規定

公共服務設施及公用事業設施		使用面積	使用細目	使用條件	管理維護事項
				品儲藏區應在五十公尺以上。 4. 應提請臺中市都市計畫委員會審議核可。	
（十九）	其他經市政府審查核准之必要公共服務設施及公用事業	不另規定	由本府主管機關視性質個案審查	申請基地應臨接寬度八公尺以上道路。	依各目的事業主管機關法令規定

附件一 臺中市都市計畫委員會第67次會議紀錄

臺中市都市計畫委員會第 67 次會議紀錄

一、開會時間：106 年 3 月 17 日(星期五)上午 9 時 30 分

二、開會地點：臺灣大道市政大樓惠中樓 901 會議室

三、主持人：林主任委員陵三

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 66 次）及執行情形

決定：准予確定。

七、討論案件：

第一案：「變更霧峰都市計畫(部分農業區為乙種工業區)(配合新歷芳企業股份有限公司擴廠)案」暨「擬定霧峰都市計畫(部分農業區為乙種工業區)(配合新歷芳企業股份有限公司擴廠)細部計畫案」

決議：

1. 本案照專案小組意見通過。
2. 另依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第四點(二)所指回饋金以「變更後第一次公告土地現值加百分之四十」之折算繳交方式究以變更當期或變更後第一次調整之公告現值為計算標準，請業務單位釐清後提請下次委員會報告。

第二案：「變更臺中市都市計畫(樹德地區)細部計畫(第二次通盤檢討)」案

決議：

一、本案除下列意見外，其餘准照本次提會資料通過：

(一)變 7 案將現有道路高工一街變更為計畫道路，其變更理由應說明該道路係屬市地重劃地區已辦竣之增設道路，本次都市計畫通檢時配合納入變更為道路用地。

(二)土地使用分區管制要點修正

1. 第 6 條院落深度規定，備註第 3 點「前面基地線距後面基地線深度經扣除法定退縮空間（騎樓或無遮簷人行道）及後院深度後不足 6 公尺者免留設後院」。修正為「前面基地線距後面基地線深度經扣除法定退縮空間（騎樓或無遮簷人行道）及後院深度後不足 6 公尺者免留設後院，並留設單側 1.5 公尺側院。」。

2. 第 12 條基地保水原則，建議僅保留「新開闢之學校用地，其法定空地之透水面積比例不得小於 70%」並刪除「且應避免設置不透水之運動場及跑道，操場除依『都市計畫公共設施用地多目標使用辦法』第三條規定設置滯洪設施外不得設置地下室，惟情形特殊經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過者不在此限。」規定。

(三)人民陳情意見規人 2，原則同意廢除計畫道路，惟有關是否辦理回饋及相關事宜，請研析後再下次大會確定。

二、有關本計畫區位於大慶車站與文心南路旁之乙種工業區，考量刻正辦理之「變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）案」研議將部份乙種工業區變更為產業專用區，建議俟主要計畫發布實施後，細部計畫得續循通盤檢討程序，研議相關土地使用分區管制內容，以落實地方發展需求。

第三案：訂正臺中市都市計畫（福安里附近）細部計畫（第二種住宅區為第二種住宅區〈附帶條件〉）案

決議：

1. 本案照案通過。

2. 另有關第二種住宅區附帶條件內之「當年之當地平均公

告土地現值」文字部分，為利執行，請於下次通盤檢討時研議檢討修正。

八、散會：上午 11 時 20 分。

討論事項	第二案	所屬行政區	臺中市南區
案由	「變更臺中市都市計畫(樹德地區)細部計畫(第二次通盤檢討)」案		

說明

壹、計畫緣起

樹德地區位於臺中市南區，早期縣市合併前位屬臺中市邊陲地區，並以住宅及工業發展為主，自升格直轄市後已轉變為都會核心發展熱區，為近幾年臺中市磁吸發展之重要場域之一。近年來計畫區內投入多項重大建設，包括旱溪整治排水工程(康橋計畫)、復興北路(30M-37)興闢，以及周邊高鐵臺中站、鐵路高架捷運化(紅線)、捷運烏日文心北屯線(綠線)與山海線鐵路雙軌立體化等重大交通建設，明顯帶動本計畫區發展。

本計畫自 98 年 1 月 17 日發布實施細部計畫（第一次通盤檢討）後，迄今已近七年，依都市計畫法第 26 條規定：「都市計畫經發佈實施後，不得任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次」。另自第一次通盤檢討發布實施至今，計畫區人口快速成長，住宅使用發展率已達八成、商業發展率已達九成，實有因應地區發展辦理通盤檢討之必要。爰此，本計畫配合地區發展、承繼主要計畫變更內容、檢討反應相關重大建設影響，落實地區整體發展之必要，且因本計畫區近年高度發展，亦需配合更新細部計畫地形圖，以作為執行都市開發及管理之依據。

貳、法令依據

都市計畫法第 26 條。

參、計畫範圍

本計畫位於南區，計畫範圍北側隔忠明南路與舊有市區及一至五期市地重劃地區細部計畫相接，西北側隔鐵道與整體開發地區單元六、七(大慶車站附近)細部計畫(13 期重劃區)相接，西南側及東南側則分別與烏日都市計畫區、大里都市計畫區及部分非都市土地相鄰，總面積約 354.5960 公頃(依第一次通盤檢討計畫書載明面積)。

行政區域則隸屬臺中市南區，包括樹義里、工學里、永興里、和平里、南和里、永和里等之全部，及樹德里、崇倫里與積善里的部分。計畫範圍及現行計畫詳圖 1、圖 2。

肆、變更計畫內容

一、都市計畫圖更新及土地使用計畫面積修正。

二、配合「變更臺中市都市計畫主要計畫(部份住宅區為排水道用地及道路用地、部份道路用地為住宅區及排水道用地、部份排水道用地為住宅區及道路用地)」、「變更台中都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合旱溪排水整治工程)」、「變更台中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)」、「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合部份變電所用地、公園用地劃出計畫範圍)」、「變更台中市都市計畫(樹德地區)細部計畫(計畫範圍專案通盤檢討)」變更內容辦理變更。

三、經「都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 28 條」及「臺中市建築管理自治條例」檢討現有巷道，將部分住宅區變更為道路用地。

	四、配合本次檢討變更內容、實際發展需求以及營造友善的人行環境空間，修訂土地使用分區管制要點。 五、共提出變更案 8 案，變更內容詳表 1、表 2 及圖 3。 **伍、本案公告展覽之起訖日期** 自民國 105 年 9 月 7 日起 30 天(民國 105 年 8 月 29 日府授都計字第 1050174488 號公告)，民國 105 年 9 月 7 日至民國 105 年 9 月 9 日刊登於台灣新生報全國廣告版 13 版，公開展覽說明會於民國 105 年 9 月 22 日上午 10 時整，假南區公所四樓簡報室舉行。 **陸、規劃期間、公展期間(含逾期)人民及團體陳情意見:** 本案規劃期間人民及團體陳情意見彙整共計 9 件、公開展覽期間(含逾期)人民及團體陳情意見彙整共計 13 件，共計 22 件。 **柒、專案小組審議** 本案經本市都市計畫委員會王委員大立（召集人)、王委員義川、巫委員哲緯、張委員梅英、黃委員志耀等 5 人組成專案小組，分別於 105 年 11 月 10 日召開第一次專案小組會議及 105 年 12 月 13 日召開第二次專案小組會議並獲致具體結論，爰提請大會討論。委員綜合意見如下： 一、歷次專案小組意見處理情形，詳附件一。 二、有關土地使用分區管制內容調整，詳表 3。 三、有關人民陳情意見處理情形，詳表 4、表 5。 四、本案請依各單位及委員意見修正，並授權業務單位檢核無誤後，續提大會審議，必要時得再提小組討論。 **捌、提請大會討論事項** 一、規劃期間人民陳情意見人 2 案有關樹義五巷道路用地變更不同強度住宅區回饋比例研析，並研析後續回饋執行機制。 二、公展期間人民陳情意見人 8 有關指定建築線補充資料。 三、土地使用分區管制內容，有關第 8 條無遮簷人行道退縮斷面設計示意圖及面臨車站用地及鐵路用地兼作道路使用等用地新增應辦理都市設計審議規定。 四、專案小組尚未審議人民陳情意見。
市都委會決議	一、本案除下列意見外，其餘准照本次提會資料通過： (一)變 7 案將現有道路高工一街變更為計畫道路，其變更理由應說明該道路係屬市地重劃地區已辦竣之增設道路，本次都市計畫通檢時配合納入變更為道路用地。 (二)土地使用分區管制要點修正 1. 第 6 條院落深度規定，備註第 3 點「前面基地線距後面基地線深度經扣除法定退縮空間（騎樓或無遮簷人行道）及後院深度後不足 6 公尺者免留設後院」。修正為「前面基地線距後面基地線深度經扣除法定退縮空間（騎樓或無遮簷人行道）及後院深度後不足 6 公尺者免留設後院，並留設單側 1.5 公尺側院。」。

	2. 第 12 條基地保水原則，建議僅保留「新開闢之學校用地，其法定空地之透水面積比例不得小於 70%」並刪除「且應避免設置不透水之運動場及跑道，操場除依『都市計畫公共設施用地多目標使用辦法』第三條規定設置滯洪設施外不得設置地下室，惟情形特殊經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過者不在此限。」規定。 (三)人民陳情意見規人 2，原則同意廢除計畫道路，惟有關是否辦理回饋及相關事宜，請研析後再提下次會討論確定。 二、有關本計畫區位於大慶車站與文心南路旁之乙種工業區，考量刻正辦理之「變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）案」研議將部份乙種工業區變更為產業專用區，建議俟主要計畫發布實施後，細部計畫得續循通盤檢討程序，研議相關土地使用分區管制內容，以落實地方發展需求。

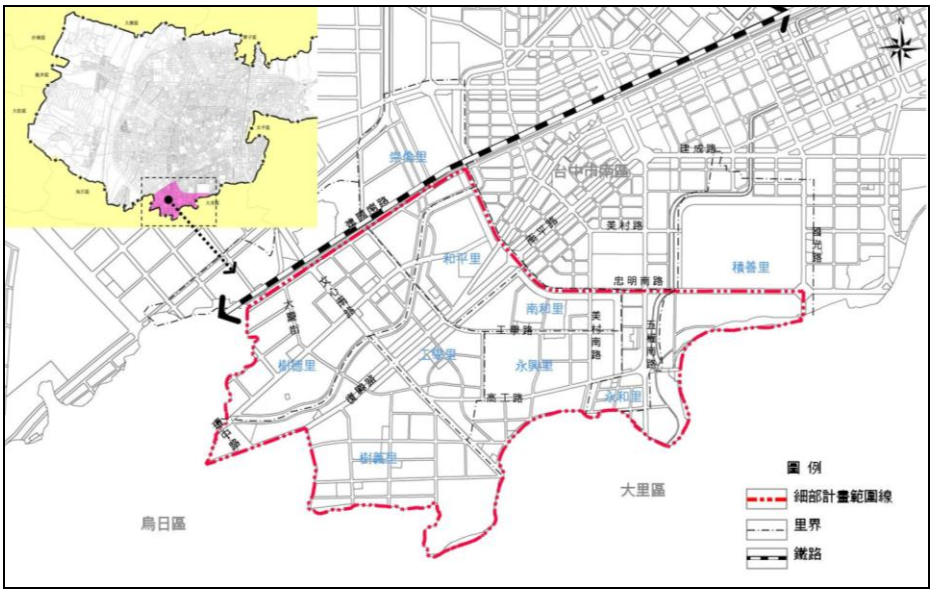


圖 1　細部計畫範圍示意圖

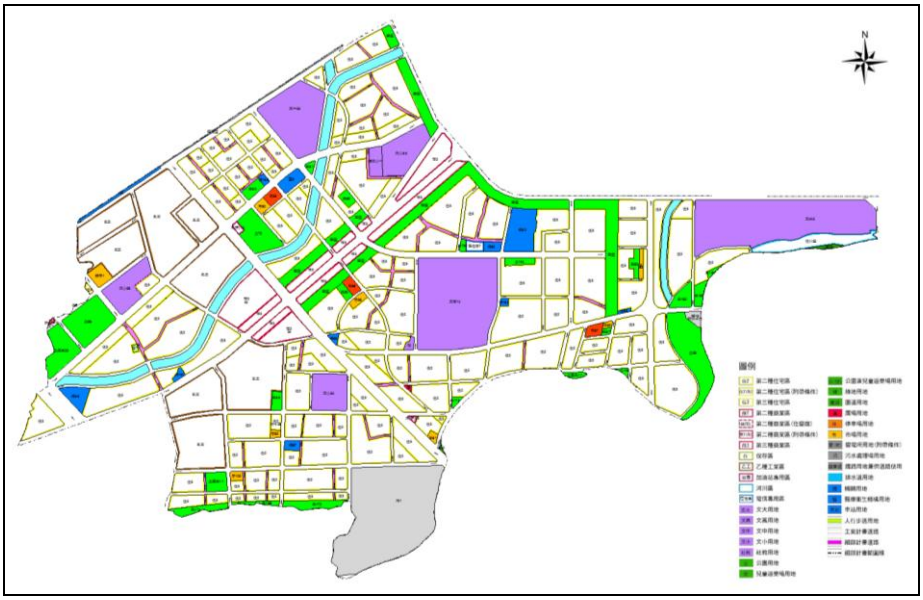


圖 2　現行細部計畫示意圖

表 1　變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議
		原計畫(面積：公頃)	新計畫(面積：公頃)				
1	都市計畫圖及計畫面積	計畫面積(354.5960)	計畫面積(354.6185)	1. 配合計畫圖基本圖由 TWD67 座標系統轉繪為 TWD97 座標系統，重新計算計畫範圍面積。 2. 各土地使用分區及公共設施用地面積詳表 2 所示。		照案通過。	照專案小組意見通過。
2	五權南路與高工路交叉口積善橋北側綠川排水道	第三種住宅區(0.0045)	排水道用地(0.0045)	依「變更臺中市都市計畫主要計畫(部份住宅區為排水道用地及道路用地、部份道路用地為住宅區及排水道用地、部份排水道用地為住宅區及道路用地)」變 1 案辦理。		照案通過。	照專案小組意見通過。
		第三種住宅區(0.0111)	道路用地(0.0111)				
		道路用地(0.0039)	第二種住宅區(0.0039)				
		道路用地(0.0090)	排水道用地(0.0090)				
		排水道用地(0.0002)	第二種住宅區(0.0002)				
		排水道用地(0.0047)	道路用地(0.0047)				
			附帶條件： 道路用地變更為住宅區及排水道用地變更為住宅區部分： 1. 土地所有權人應繳交變更土地面積 30%之回饋金，始得發照建築。 2. 回饋金之計算以應回饋面積依繳交當年之公告現值加四成計算。				
3-1	公 38 西北側(綠川排水)	公園用地(公 38)(3.2997)	河川區(4.1301)	依「變更台中都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合旱溪排水整治工程)」變 1 案辦理。		照案通過。	照專案小組意見通過。
		兒童遊樂場用地(兒 182)(0.7007)					
		兒童遊樂場用地(兒 161)(0.0491)					
		第二種住宅區(0.0806)					
		道路用地(0.2163)	河川區兼作道路使用(0.2163)				
3-2	停 81 南側(旱溪排水)	污水處理場用地(污 1)(1.1353)	河川區(1.1353)	依「變更台中都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合旱溪排水整治工程)」變 2 案辦理。		照案通過。	照專案小組意見通過。
3-3	機 96 西側(柳川排水)	第三種住宅區(0.0514)	排水道用地(0.0514)	依「變更台中都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合旱溪排水整治工程)」變 3 案辦理。		照案通過。	照專案小組意見通過。
		道路用地(0.2860)	排水道用地兼作道路使用(0.2860)				

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議
		原計畫(面積：公頃)	新計畫(面積：公頃)				
4-1	市 67	市場用地 (市 67) (0.3097)	市場用地 (市 67)(附二) (0.3097) 附帶條件： 1.市場用地擬變更為住宅區或商業區者，經區內私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總 面積三分之二以上同意,並依據「台中市私有未開闢都市計畫市場用地檢討變更處理原則」、「台中市私有未開闢都市計畫市場用地變更回饋要點」向市府提出變更許可。 2.市場用地變更為住宅區或商業區者必須整體規劃整體開發或整體規劃個別開發。 3.回饋金或捐獻土地由同意都市計畫個案變更者負擔。 4.於申請建造執照前另需送臺中市政府都市設計審議委員會審查。	依「變更台中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)」變 5 案辦理。		照案通過。	照專案小組意見通過。
4-2	市 68	市場用地 (市 68) (0.3175)	市場用地 (市 68)(附二) (0.3175) 附帶條件： 1.市場用地擬變更為住宅區或商業區者，經區內私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總 面積三分之二以上同意，並依據「台中市私有未開闢都市計畫市場用地檢討變更處理原則」、「台中市私有未開闢都市計畫市場用地變更回饋要點」向市府提出變更許可。 2.市場用地變更為住宅區或商業區者必須整體規劃整體開發或整體規劃個別開發。 3.回饋金或捐獻土地由同意都市計畫個案變更者負擔。 4.於申請建造執照前另需送臺中市政府都市設計審議委員會審查。	依「變更台中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討）」變 5 案辦理。		照案通過。	照專案小組意見通過。
4-3	市 69	市場用地 (市 69) (0.3352)	市場用地 (市 69)(附一) (0.3352) 附帶條件： 1.劃定本地區為「都市更新地區」，將來得以都市更新方式辦理再發展。 2.於申請建造執照前另需送臺中市政府都市設計審議委員會審查。	依「變更台中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討）」變 6 案辦理。		照案通過。	照專案小組意見通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議
		原計畫(面積：公頃)	新計畫(面積：公頃)				
5	計畫區東側與大里都市計畫區交接處	變電所用地(變 19)(0.1689)	劃出本計畫範圍外(0.1758)	依「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合部份變電所用地、公園用地劃出計畫範圍)」變 1、2 案辦理。	變電所用地於「變更台中市都市計畫(樹德地區)細部計畫(計畫範圍專案通盤檢討)草案」中劃出本計畫範圍(0.0121 公頃)，因此本變更案變電所用地面積為 0.2936 公頃。	照案通過。	照專案小組意見通過。
		公園用地(公 38)(0.0069)					
		變電所用地(變 19)(0.1247)	公園兼兒童遊樂場用地(公兼兒 31)(0.1247)				
6	計畫區東側與大里都市計畫區、南側及西側與烏日都市計畫交接處	第二種住宅區(0.0024)	河川區(0.0117)	配合「變更台中市都市計畫(樹德地區)細部計畫(計畫範圍專案通盤檢討)草案」變更內容辦理。	另本計畫涉及主要計畫變更內容，需俟主要計畫發布實施後，該變更內容再予發布實施。	照案通過。	照專案小組意見通過。
		兒童遊樂場用地(兒 61)(0.0042)					
		兒童遊樂場用地(兒 82)(0.0051)					
		第三種住宅區(0.0759)	道路用地(0.0759)				
		第三種住宅區(0.0009)	排水道用地兼作道路使用(0.0009)				
		道路用地(0.0021)	河川區兼作道路使用(0.0021)				
		第二種住宅區(0.0245)	劃出本計畫範圍外(1.8563)				
		第三種住宅區(0.0017)					
		第二種商業區(0.0086)					
		乙種工業區(0.0123)					
		河川區(0.5798)					
		兒童遊樂場用地(兒 161)(0.0591)					
		兒童遊樂場用地(兒 182)(0.3368)					
		公園用地(公 8)(0.4239)					
		公園用地(公 5)(0.0152)					
		公園兼兒童遊樂場用地(公兒 23)(0.0069)					
		綠地用地(綠 3)(0.1648)					
		變電所用地(變 19)(0.0121)					
		道路用地(0.2106)					
		未劃入本計畫範圍土地(1.0796)	第三種住宅區(0.0442)				
			第二種商業區(0.0029)				
			乙種工業區(0.1203)				
			河川區(0.0950)				
			停車場用地(細停 1)(0.0001)				
			公園兼兒童遊樂場用地(公兒 23)(0.1068)				
			河道用地(0.3694)				
			河道用地兼作道路使用(0.0187)				
			道路用地(0.3200)				

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議
		原計畫(面積：公頃)	新計畫(面積：公頃)				
7	高工一街	第二種住宅區(0.1278)	道路用地(0.1278)	基於道路系統完整性，現有巷道檢討為計畫道路。		照案通過。	修正後通過。 修正事項： 變更理由應強化該道路係屬已辦理市地重劃地區增設道路
8	土地使用管制要點	土地使用管制要點	修訂後土地使用管制要點	1.增訂附帶條件時程獎勵。 2.為了營造友善的人行環境空間，檢討適當建築退縮並補充建築退縮示意圖。 3.配合全市通案處理，將景觀及綠化原則所指「實設空地」用語調整為「法定空地」。 4.確保排水道二側道路設施作連續性人行步道，以及面臨車站用地及鐵兼道用地建物之綠美化，配合修訂景觀及綠化原則。 5.配合「臺中市空地管理自治條例(草案)」修訂空地綠美化獎勵依據。 6.鼓勵閒置空間再利用，增訂獎勵措施。 7.增訂基地保水原則並配合民國101年12月20日公告(民國104年3月5日修正)之「臺中市公園及行道樹管理自治條例」，增訂公園透水率管制內容。 8.修訂機關用地使用內容。 9.位於經濟部中央地質調查所公告之地下水補注地質敏感區內，增訂透水率管制內容。 10.其他配合加註管制說明及配合主要計畫變更內容或名稱調整，已刪除之公共設施用地其相關管制配合修訂。		專案小組建議意見詳表3。	詳表3土地使用分區管制及都市設計管制要點修訂前後條文對照表。

表 2　變更前後面積對照表

項目			重新展繪後計畫面積(公頃)	本次通盤檢討增減面積(公頃)	檢討後計畫		
					面積(公頃)	佔都市發展用地面積比例(%)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	第二種住宅區	65.2913	-0.1034	65.1879	18.84%	18.43%
		第三種住宅區	71.6176	-0.2291	71.3885	20.63%	20.19%
		小計	136.9089	-0.3325	136.5764	39.46%	38.62%
	商業區	第二種商業區	3.1508	-0.0057	3.1451	0.91%	0.89%
		第二種商業區(住變商)	4.4350		4.4350	1.28%	1.25%
		第三種商業區	4.4139		4.4139	1.28%	1.25%
		小計	11.9997	-0.0057	11.9940	3.47%	3.39%
	乙種工業區		32.3336	+0.1080	32.4416	9.37%	9.17%
	保存區		0.0686		0.0686	0.02%	0.02%
	加油站專用區		0.2292		0.2292	0.07%	0.06%
	河川區		2.5569	+4.7924	7.3493	-	2.08%
	河川區兼作道路使用		0.0000	+0.2184	0.2184	-	0.06%
	電信專用區		0.3224		0.3224	0.09%	0.09%
	合計		184.4193	+4.7806	189.1999	52.48%	53.50%
公共設施用地	學校用地	文大用地	12.4997		12.4997	3.61%	3.53%
		文高用地	11.9665		11.9665	3.46%	3.38%
		文中用地	5.5299		5.5299	1.60%	1.56%
		文小用地	7.7137		7.7137	2.24%	2.18%
		小計	37.7098		37.7098	10.90%	10.65%
	社教用地		0.1637		0.1637	0.05%	0.05%
	市場用地		0.9624		0.9624	0.28%	0.27%
	停車場用地		1.8373	+0.0001	1.8374	0.53%	0.52%
	兒童遊樂場用地		5.0044	-1.1550	3.8494	1.11%	1.09%
	公園用地		8.6568	-3.7457	4.9111	1.42%	1.39%
	公園兼兒童遊樂場用地		2.6392	+0.2246	2.8638	0.83%	0.81%
	廣場用地		0.0546		0.0546	0.02%	0.02%
	綠地用地		0.2064	-0.1648	0.0416	0.01%	0.01%
	機關用地		3.9858		3.9858	1.15%	1.13%
	變電所用地		0.3057	-0.3057	-	-	-
	醫療衛生機構用地		0.5853		0.5853	0.17%	0.17%
	污水處理場用地		14.4911	-1.1353	13.3558	3.86%	3.78%
	排水道用地		8.5744	+0.0600	8.6343	2.49%	2.44%
	排水道用地兼作道路使用		0.0000	+0.2860	0.2860	0.08%	0.08%
	河道用地		0.0000	+0.3694	0.3694	0.11%	0.10%
	河道用地兼作道路使用		0.0000	+0.0187	0.0187	0.01%	0.01%
	園道用地		11.7286		11.7286	3.39%	3.32%
	道路用地(含人行步道)		72.4557	-0.1884	72.2673	20.88%	20.43%
	鐵路用地兼作道路使用		0.4152		0.4152	0.12%	0.12%
	車站用地		0.4229		0.4229	0.12%	0.12%
	合計		170.1992	-5.7361	164.4631	47.52%	46.50%
都市發展用地總計			352.0616	+3.8369	346.0953	100.00%	-
未劃入本計畫範圍土地			-	+1.0796	-	-	-
劃出本計畫範圍外土地			-	-2.0321	-	-	-
計畫面積總計			354.6185	-0.9555	353.6630	-	100.00%

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

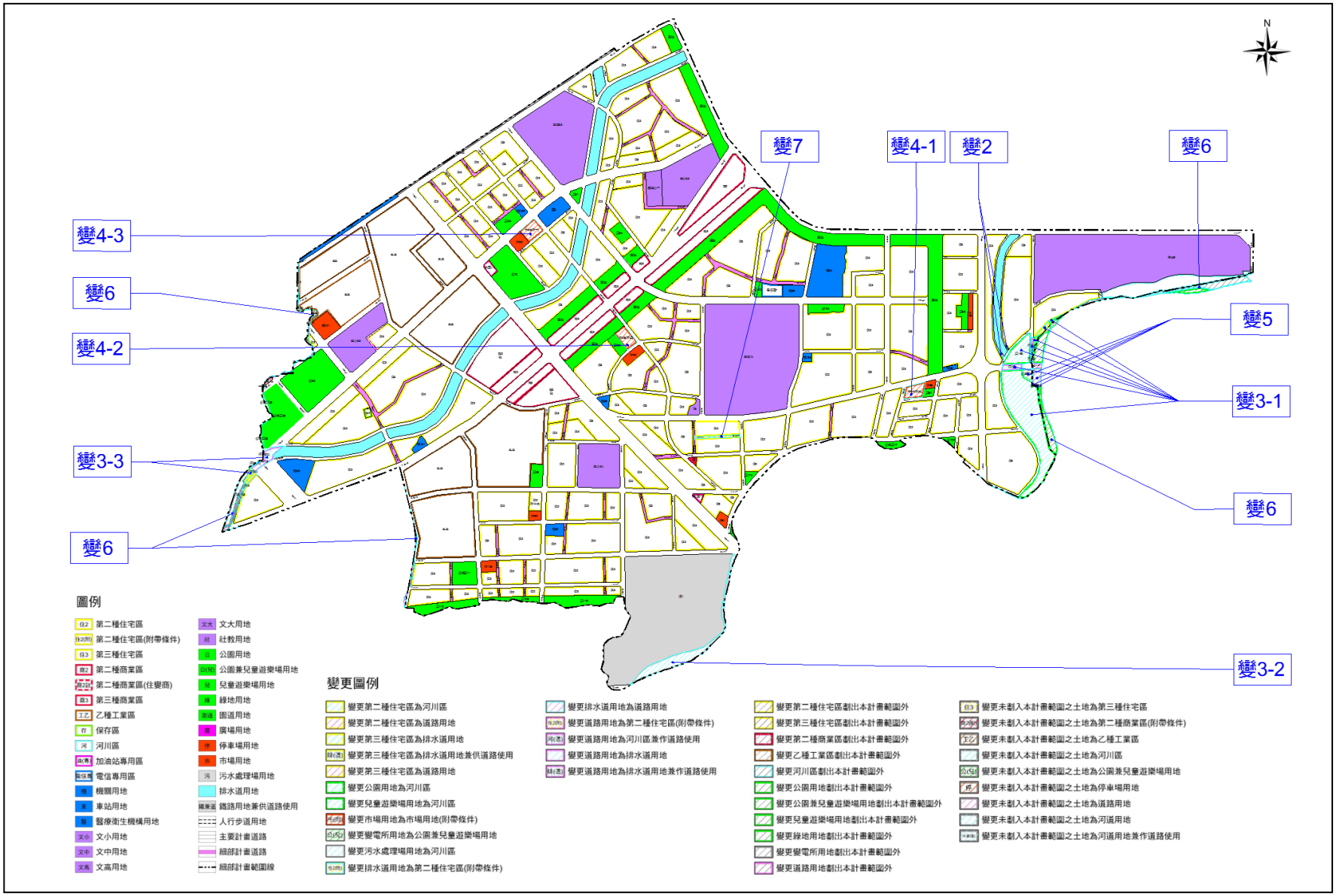

變4-3
變6
變4-2
變3-3
變6
變7
變4-1
變2
變6
變5
變3-1
變6
變3-2
N
圖例
住2 第二種住宅區
住2(附) 第二種住宅區(附帶條件)
住3 第三種住宅區
商2 第二種商業區
商2(住) 第二種商業區(住變商)
商3 第三種商業區
工乙 乙種工業區
存 保存區
河 河川區
加(商) 加油站專用區
電信專 電信專用區
機 機關用地
車 車站用地
醫 醫療衛生機構用地
文小 文小用地
文中 文中用地
文高 文高用地
文大 文大用地
社 社教用地
公 公園用地
公(兒) 公園兼兒童遊樂場用地
兒 兒童遊樂場用地
綠 綠地用地
道 園道用地
廣 廣場用地
停 停車場用地
市 市場用地
污 污水處理場用地
排 排水道用地
鐵兼道 鐵路用地兼供道路使用
人行步道用地
主要計畫道路
細部計畫道路
細部計畫範圍線
變更圖例
變更第二種住宅區為河川區
變更第二種住宅區為道路用地
變更第三種住宅區為排水道用地
變更第三種住宅區為排水道用地兼供道路使用
變更第三種住宅區為道路用地
變更公園用地為河川區
變更兒童遊樂場用地為河川區
變更市場用地為市場用地(附帶條件)
變更變電所用地為公園兼兒童遊樂場用地
變更污水處理場用地為河川區
變更排水道用地為第二種住宅區(附帶條件)
變更排水道用地為道路用地
變更道路用地為第二種住宅區(附帶條件)
變更道路用地為河川區兼作道路使用
變更道路用地為排水道用地
變更道路用地為排水道用地兼作道路使用
變更第二種住宅區劃出本計畫範圍外
變更第三種住宅區劃出本計畫範圍外
變更第二種商業區劃出本計畫範圍外
變更乙種工業區劃出本計畫範圍外
變更河川區劃出本計畫範圍外
變更公園用地劃出本計畫範圍外
變更公園兼兒童遊樂場用地劃出本計畫範圍外
變更兒童遊樂場用地劃出本計畫範圍外
變更綠地用地劃出本計畫範圍外
變更變電所用地劃出本計畫範圍外
變更道路用地劃出本計畫範圍外
變更未劃入本計畫範圍之土地為第三種住宅區
變更未劃入本計畫範圍之土地為第二種商業區(附帶條件)
變更未劃入本計畫範圍之土地為乙種工業區
變更未劃入本計畫範圍之土地為河川區
變更未劃入本計畫範圍之土地為公園兼兒童遊樂場用地
變更未劃入本計畫範圍之土地為停車場用地
變更未劃入本計畫範圍之土地為道路用地
變更未劃入本計畫範圍之土地為河道用地
變更未劃入本計畫範圍之土地為河道用地兼作道路使用

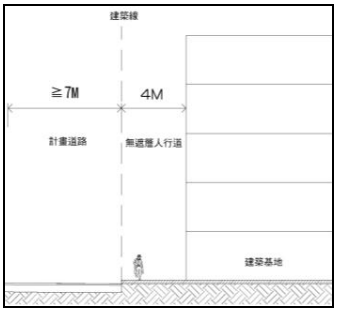
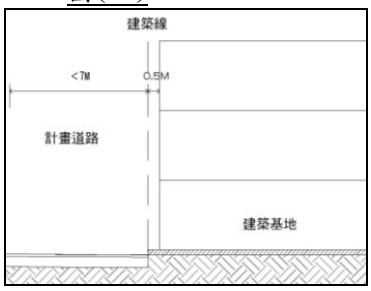
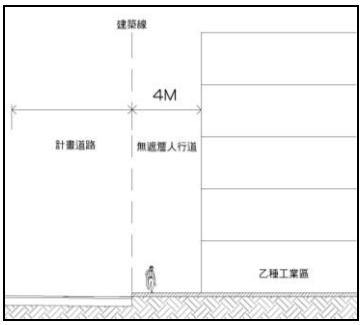
圖 3　變更位置示意圖

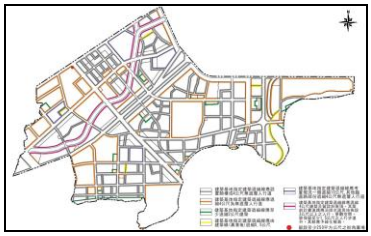
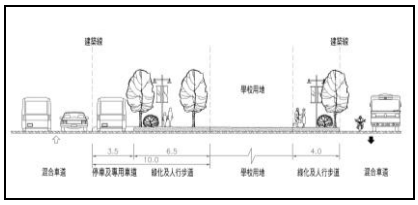
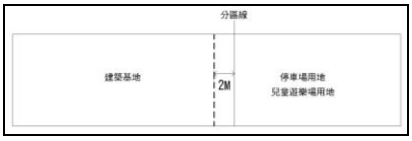
表 3　土地使用分區管制及都市設計管制要點修訂前後條文對照表

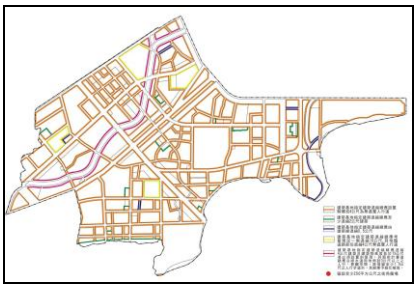
原條文	公展條文	變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條訂定之。	未修訂。	照案通過。	照專案小組意見通過。
二、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定，其用語亦同。	二、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定，其用語亦同。	未修訂。	照案通過。	照專案小組意見通過。
三、本要點用語定義如下： (一)基地線：建築基地之界線。 (二)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。 (三)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。 (四)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。 (五)基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。 (六)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。 (七)後院：沿後面基地線之庭院。 (八)前院深度：建築物前牆中心線或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。 (九)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)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道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。 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、	三、本要點用語定義如下： (一)基地線：建築基地之界線。 (二)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。 (三)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。 (四)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。 (五)基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。 (六)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。 (七)後院：沿後面基地線之庭院。 (八)前院深度：建築物前牆中心線或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。 (九)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)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道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。 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，其建築物高度比之計算，得將該	未修訂。	照案通過。	照專案小組意見通過。

<table>
<tr><th>原條文</th><th>公展條文</th><th>變更理由</th><th>專案小組
建議意見</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>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，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。</td><td>等寬度計入。</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>四、本計畫區內各土地使用分區之管制規定如下：
(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。
(二)第三種住宅區依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
(三)第二種及第三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。
(四)住變商部分另依「變更台中市都市計畫(第一期公共設施保留地，干城地區道路系統除外)主要計畫(第二次通盤檢討)案暫予保留，另案辦理部份(商業區通盤檢討部份)」管制之。
(五)乙種工業區之使用依都市計畫法臺中市施行自治條例工業區相關規定管制。
乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。</td><td>四、本計畫區內各土地使用分區之管制規定如下：
(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。
(二)第三種住宅區依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
(三)第二種及第三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。
(四)住變商部分另依「變更台中市都市計畫(第一期公共設施保留地，干城地區道路系統除外)主要計畫(第二次通盤檢討)案暫予保留，另案辦理部份(商業區通盤檢討部份)」管制之。
(五)乙種工業區之使用依都市計畫法臺中市施行自治條例工業區相關規定管制。
乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。</td><td>未修訂。</td><td>照案通過。</td><td>照專案小組意見通過。</td></tr>
<tr><td>五、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率等規定詳如下表規定：
<table>
<tr><th>使用別</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr>
<tr><td>文大、文高用地</td><td>50</td><td>250</td></tr>
<tr><td>文中、文小用地</td><td>50</td><td>200</td></tr>
<tr><td>市場用地</td><td>60</td><td>240</td></tr>
<tr><td>停車場用地</td><td>70</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>兒童遊樂場用地</td><td>15</td><td>40</td></tr>
<tr><td>公園用地</td><td>15</td><td>40</td></tr>
<tr><td>加油站用地</td><td>40</td><td>120</td></tr>
<tr><td>機關用地</td><td>40</td><td>200</td></tr>
<tr><td>機關用地(機 66、機 63、機 58)</td><td>60</td><td>250</td></tr>
<tr><td>社教用地</td><td>60</td><td>250</td></tr>
<tr><td>變電所用地</td><td>40</td><td>200</td></tr>
</table></td><td>五、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率等規定詳如下表規定：
<table>
<tr><th>使用別</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr>
<tr><td>文大、文高用地</td><td>50</td><td>250</td></tr>
<tr><td>文中、文小用地</td><td>50</td><td>200</td></tr>
<tr><td>市場用地</td><td>60</td><td>240</td></tr>
<tr><td>停車場用地</td><td>70</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>兒童遊樂場用地</td><td>15</td><td>40</td></tr>
<tr><td>公園用地</td><td>15</td><td>40</td></tr>
<tr><td>加油站用地</td><td>40</td><td>120</td></tr>
<tr><td>機關用地</td><td>40</td><td>200</td></tr>
<tr><td>機關用地(機 66、機 63、機 58)</td><td>60</td><td>250</td></tr>
<tr><td>社教用地</td><td>60</td><td>250</td></tr>
<tr><td>變電所用地</td><td>40</td><td>200</td></tr>
</table></td><td>未修訂。</td><td>照案通過。</td><td>照專案小組意見通過。</td></tr>
</table>

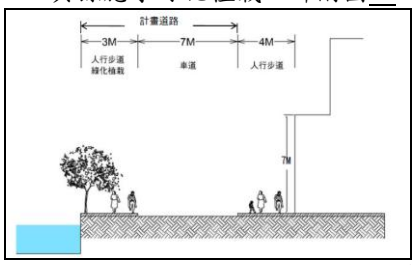
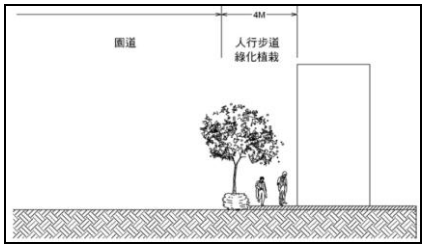
<table>
<tr><th>原條文</th><th>公展條文</th><th>變更理由</th><th>專案小組
建議意見</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><td>電信事業用地</td><td>40</td><td>200</td></tr>
<tr><td>醫療衛生機構用地</td><td>40</td><td>200</td></tr>
<tr><td>污水處理場用地</td><td>40</td><td>200</td></tr>
<tr><td>車站用地</td><td>40</td><td>200
（高架月台不計入容積）</td></tr>
</table>
</td><td>
<table>
<tr><td>電信事業用地</td><td>40</td><td>200</td></tr>
<tr><td>醫療衛生機構用地</td><td>40</td><td>200</td></tr>
<tr><td>污水處理場用地</td><td>40</td><td>200</td></tr>
<tr><td>車站用地</td><td>40</td><td>200
（高架月台不計入容積）</td></tr>
</table>
</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>六、本計畫區內各類住宅區、商業區、乙種工業區建蔽率、容積率、高度比、院落深度及最小基地面積等規定詳如下表：
<table>
<tr><th rowspan="2">項目</th><th colspan="2">住宅區</th><th colspan="2">商業區</th><th rowspan="2">乙種工業區</th></tr>
<tr><th>住二</th><th>住三</th><th>商二</th><th>商三</th></tr>
<tr><td>建蔽率(%)</td><td>60</td><td>55</td><td>70</td><td>70</td><td>65</td></tr>
<tr><td>容積率(%)</td><td>220</td><td>280</td><td>350</td><td>420</td><td>200</td></tr>
<tr><td>高度比</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>－</td><td>－</td><td>1.5</td></tr>
<tr><td>前院深度(公尺)</td><td>－</td><td>－</td><td>－</td><td>－</td><td>4</td></tr>
<tr><td>後院深度(公尺)</td><td>3</td><td>3</td><td>－</td><td>－</td><td>－</td></tr>
<tr><td>最小基地面積(平方公尺)</td><td>－</td><td>－</td><td>－</td><td>－</td><td>250</td></tr>
</table>
註：1.乙種工業區前院深度不得以平均計算。
2.住宅區基地面臨現有巷道免留設後院。</td><td>六、本計畫區內各類住宅區、商業區、乙種工業區建蔽率、容積率、高度比、院落深度及最小基地面積等規定詳如下表：
<table>
<tr><th rowspan="2">項目</th><th colspan="2">住宅區</th><th colspan="2">商業區</th><th rowspan="2">乙種工業區</th></tr>
<tr><th>住二</th><th>住三</th><th>商二</th><th>商三</th></tr>
<tr><td>建蔽率(%)</td><td>60</td><td>55</td><td>70</td><td>70</td><td>65</td></tr>
<tr><td>容積率(%)</td><td>220</td><td>280</td><td>350</td><td>420</td><td>200</td></tr>
<tr><td>高度比</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>－</td><td>－</td><td>1.5</td></tr>
<tr><td>前院深度(公尺)</td><td>－</td><td>－</td><td>－</td><td>－</td><td>4</td></tr>
<tr><td>後院深度(公尺)</td><td>3</td><td>3</td><td>－</td><td>－</td><td>－</td></tr>
<tr><td>最小基地面積(平方公尺)</td><td>－</td><td>－</td><td>－</td><td>－</td><td>250</td></tr>
</table>
註：1.乙種工業區前院深度不得以平均計算。
2.住宅區基地面臨現有巷道免留設後院。</td><td>未修訂。</td><td>照案通過。</td><td>修正後通過。
修正內容：
增列備註第 3 點「前面基地線距後面基地線深度經扣除法定退縮空間（騎樓或無遮簷人行道）及後院深度後不足 6 公尺者免留設後院，並留設單側 1.5 公尺側院。」</td></tr>
<tr><td>七、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，申請建造執照時，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。</td><td>七、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，申請建造執照時，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。</td><td>未修訂。</td><td>照案通過。</td><td>照專案小組意見通過。</td></tr>
<tr><td>（未規定）</td><td><u>八、本計畫區內附帶條件區於臺中市都市計畫(樹德地區)細部計畫(第二次通盤檢討)發布實施之日起三年以內依附帶條件規定辦理者，得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之10%為限。</u></td><td>為有效提升附帶條件地區開發情形，爰增訂附帶條件時程獎勵。</td><td>考量本區附帶條件地區均屬主要計畫劃設，透過細部計畫另行獎勵容積將有違主要計畫回饋比例及原意，建議刪除新</td><td>照專案小組意見通過。</td></tr>
</table>

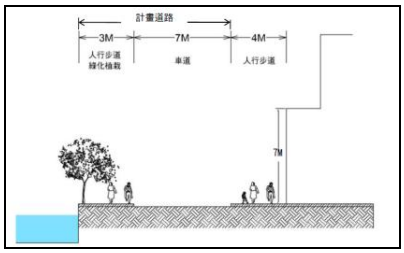
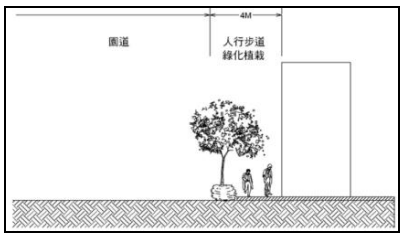
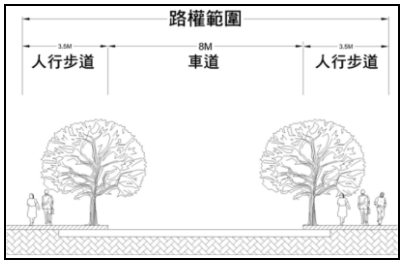
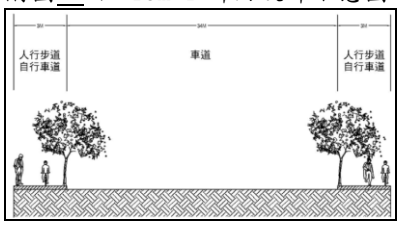
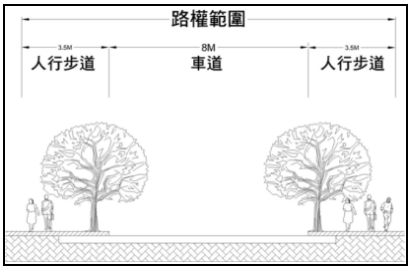
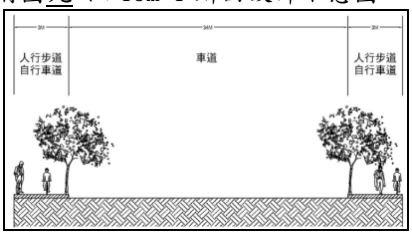
原條文	公展條文	變更理由	專案小組 建議意見	市都委會決議
			增條文。	
八、騎樓與建築退縮規定： 為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，除劃設廣場、兒童遊樂場、公園及公園兼兒童遊樂場外，本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下： (一)住宅區、商業區及市場用地凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或 4 公尺無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築。 (二)乙種工業區基地應自建築線退縮 4 公尺建築，退縮部分得計入法定空地。 (三)新開闢文中、文小用地申請建築執照時，面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理： 1. 應有一側退縮 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。 2. 其他臨道路部分應退縮 4 公尺無遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用。 (四)其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮 4 公尺為無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築。 (五)凡面臨園道用地之住宅區以及面臨排水道用地之建築基地，應設置 4 公尺無遮簷人行道，退縮部份得計入法定空地。 (六)土地使用分區及公共設施用地凡緊鄰停車場用地、兒童遊樂場用地之建築基地應自與停車場用地、兒童遊樂場用地緊鄰之基地線至少退縮 2 公尺建築。 (七)車站用地、鐵路用地及鐵路用	九、騎樓與建築退縮規定： 為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，除劃設廣場、兒童遊樂場、公園及公園兼兒童遊樂場外，本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下： (一)住宅區、商業區及市場用地凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或 4 公尺無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線退縮 0.5 公尺建築。  附圖一 住宅區、商業區及市場用地建築基地退縮斷面設計示意圖(一)  附圖二 住宅區、商業區及市場用地建築基地退縮斷面設計示意圖(二) (二)乙種工業區基地應自建築線退縮 4 公尺建築，退縮部分得計入法定空地。  附圖三 工業區建築基地退縮斷面設計示意圖 (三)新開闢文中、文小用地申請建築	1. 點次調整。 2. 現行建築線指定執行位置已統一，故將原條文「溝濱後」等字樣刪除。 3. 增加退縮斷面示意圖。 4. 附圖點次調整。 5. 本計畫區內無鐵路用地，故將「鐵路用地」等字樣刪除。 6. 附圖六指定騎樓與建築退縮規定示意圖配合本次通檢變更內容調整街廓內容。	除依會議結論(一)修正「點次調整」為「條次調整」外，其餘照案通過。	建築基地退縮斷面設計示意圖照本次提會內容(詳附件二)修正外，其餘照專案小組意見通過。

原條文	公展條文	變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
地兼作道路使用等用地於面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路時，因基地條件及鐵路高架橋體設計限制等因素，得不予退縮 4 公尺無遮簷人行道，惟基地內應設置淨寬 2.5 公尺(含)以上之人行步道，如基地面臨二條以上計畫道路，應設置二條淨寬 2.5 公尺(含)以上之人行步道。但因樑柱或無障礙電梯設置之限制而無法設置淨寬 2.5 公尺以上之人行步道者，不在此限，惟人行步道淨寬仍應維持 1.3 公尺以上。 (八)本計畫指定騎樓與建築退縮規定如附圖一所示。 (九)因基地地形特殊致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。  附圖一 指定騎樓與建築退縮規定示意圖	執照時，面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理： 1. 應有一側退縮 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。 2. 其他臨道路部分應退縮 4 公尺無遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用。  附圖四 文中、文小用地建築基地退縮斷面設計示意圖 (四)其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮 4 公尺為無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線退縮 0.5 公尺建築。 (五)凡面臨園道用地之住宅區以及面臨排水道用地之建築基地，應設置 4 公尺無遮簷人行道，退縮部份得計入法定空地。 (六)土地使用分區及公共設施用地凡緊鄰停車場用地、兒童遊樂場用地之建築基地應自與停車場用地、兒童遊樂場用地緊鄰之基地線至少退縮 2 公尺建築。  附圖五 緊鄰停車場用地、兒童遊樂場用地之建築基地退縮平面示意圖 (七)車站用地及鐵路用地兼作道路使用等用地於面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路時，因基地條件及鐵路高架橋體設計限制等因素，得不予退縮 4 公尺無遮簷人行道，惟基地內應設置淨寬 2.5 公尺(含)以上之人行步道，如基地面臨二條以上計畫道路，應設置二條淨寬 2.5 公尺(含)以上之人行步道。但因樑柱或無障礙電梯設置之限制而無法設置淨寬 2.5 公尺以上之人			

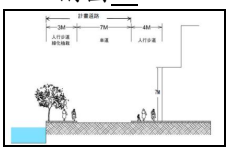
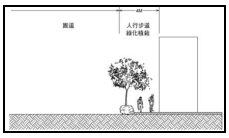
原條文	公展條文	變更理由	專案小組 建議意見	市都委會決議
	行步道者，不在此限，惟人行步道淨寬仍應維持 1.3 公尺以上。 (八)本計畫指定騎樓與建築退縮規定如附圖六所示。 (九)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。  附圖六 指定騎樓與建築退縮規定示意圖			
九、停車空間： 本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定： (一)建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積每 100 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛；第二類建築物用途，樓地板面積每 150 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛。 (二)每 1 戶至少須設置 1 輛停車位，但連棟、獨棟或雙併等透天型態之住宅不得設置於一樓室內空間，惟經由建造執照復核會議審查通過者不在此限。 (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)車站用地之停車供給及旅客轉運措施，於辦理都市設計審議前，應先擬具交通衝擊評估計畫送交通局審核，其中應評估機車與自行車實際停車之需求，並於開發時依實際需求設置足量機車與自行車停車位；停車位(含機車與自行車停車位)不計入容積率計算。	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)建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積每 100 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛；第二類建築物用途，樓地板面積每 150 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛。 (二)每 1 戶至少須設置 1 輛停車位，但連棟、獨棟或雙併等透天型態之住宅不得設置於一樓室內空間，惟經由建造執照復核會議審查通過者不在此限。 (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)車站用地之停車供給及旅客轉運措施，於辦理都市設計審議前，應先擬具交通衝擊評估計畫送交通局審核，其中應評估機車與自行車實際停車之需求，並於開發時依實際需求設置足量機車與自行車停車位；停車位(含機車與自行車停車位)不計入容積率計算。 (五)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。	點次調整。	除依會議結論(一)修正「點次調整」為「條次調整」外，其餘照案通過。	照專案小組意見通過。

原條文	公展條文	變更理由	專案小組 建議意見	市都委會決議
(五)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。				
十、景觀及綠化原則： (一)建築基地內之實設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，致實設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綠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。實設空地面積每滿 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。 (二)面臨排水道用地之建築基地，應依下列規定辦理： 1.其建築物高度面臨計畫道路 7 公尺深度之範圍內應不大於 2 層樓或 7 公尺。 2.面臨排水道用地二側第一個街廓建築物高度低於 15 公尺者，必須設置斜屋頂(永久性構造材)，其斜屋頂之投影面積應大於建築面積之 60%，且斜屋頂之設置位置應儘量面對排水道用地。 3.為形塑水岸兩側空間之景觀特色，建築立面顏色應以低彩度高明度色系為原則。 4.其招牌廣告之規定如下： (1)正面型招牌 A.招牌廣告不得設於建築物第 3 層以上，且其下端距地面淨高不得低於 4 公尺。 B.招牌廣告之設置不得突出建築物外牆 30 公分以上(含固定支撐物)。 C.建築物各層所設置正面型招牌廣告其面積不得大於該層該戶臨接外牆正面總面積四分之一，	十一、景觀及綠化原則： (一)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，則僅限法定空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠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。實設空地面積每滿 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。 (二)面臨排水道用地之建築基地，應依下列規定辦理： 1.其建築物高度面臨計畫道路 7 公尺深度之範圍內應不大於 2 層樓或 7 公尺。 2.面臨排水道用地二側第一個街廓建築物高度低於 15 公尺者，必須設置斜屋頂(永久性構造材)，其斜屋頂之投影面積應大於建築面積之 60%，且斜屋頂之設置位置應儘量面對排水道用地。 3.為形塑水岸兩側空間之景觀特色，建築立面顏色應以低彩度高明度色系為原則。 4.其招牌廣告之規定如下： (1)正面型招牌 A.招牌廣告不得設於建築物第 3 層以上，且其下端距地面淨高不得低於 4 公尺。 B.招牌廣告之設置不得突出建築物外牆 30 公分以上(含固定支撐物)。 C.建築物各層所設置正面型招牌廣告其面積不得大於該層該戶臨接外牆正面總面積四分之一，並不得封閉必要之採光逃生開口。 (2)側懸型招牌廣告 A.招牌廣告下端距地面淨高不得低於 4 公尺，且上端	1.點次調整。 2.附圖點次調整 3.配合全市通案處理，將「實設空地」用語調整為「法定空地」。 4.沿排水道用地佈設 3 公尺以上之人行景觀空間，其人行步道與綠化植栽應為連續性，故增加「連續性」等字樣。 5.有關面臨車站用地及鐵路用地兼作道路使用之建築，其附屬設備應完全綠化遮蔽，故將「如採百頁遮蔽物設計」等字樣刪除。 6.本計畫	1.有關沿排水道用地佈設 3 公尺以上之人行景觀空間內 1.5 公尺人行步道留設，依建設局表示實際施作人行步道時均會保持其連續性，爰建議維持原條文規定。 2.有關(五)面臨車站用地及鐵路用地兼作道路使用之建築，其附屬設備應完全綠化遮蔽，故將「如採百頁遮蔽物設計」等字樣刪除並修正為「應完全遮蔽美化」。 3.有關(五)面臨車站用地及鐵路用地兼作道路使用之建築，為塑造景觀風貌，建議應送臺中市政府都市設計審議委員會審議且另訂條文規範。 4.其餘照案通過。 5.修正後條文如下： 十、景觀及綠化原則： (一)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	除面臨車站用地及鐵路用地兼作道路使用等用地新增土地使用分區管制內容:「二十一、面臨車站用地及鐵路用地兼作道路使用用地之建築，應送臺中市政府都市設計審議委員會審議。」外，其餘照專案小組意見通過。

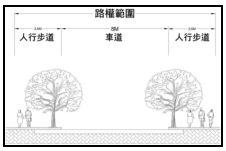
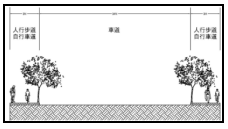
原條文	公展條文	變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
並不得封閉必要之採光逃生開口。 (2)側懸型招牌廣告 A.招牌廣告下端距地面淨高不得低於4 公尺，且上端不得超過建築物簷口底部或女兒牆。 B.招牌廣告(含固定支撐物)不得突出建築物外牆1.4 公尺。 C.招牌廣告之面積不得大於1 平方公尺，厚度不得大於30 公分。 (三)排水道用地兩側道路(綠川兩旁計畫道路除外)(10M-296 、10M-297、10M-395、10M396)應沿排水道用地佈設 3 公尺以上之人行、景觀空間，除保留至少1.5 公尺之人行步道外，其餘應予綠化植栽，詳附圖二。 (四)面臨園道用地之住宅區退縮之4公尺無遮簷人行空間，除設置至少 2.5 公尺之人行道外，其餘空間應予以綠化植栽，詳附圖三。 (五)面臨鐵路用地之建築，應依下列規定辦理： 1.自基地地面計量至建築物最高部份之垂直高度大於16 公尺之建築物，其屋頂突出物必須與建築物主量體整合，做為主量體之一部份；附屬設備(如水塔、空調、廢氣排出口等)其週邊應必須完全遮蔽美化(如採百頁遮蔽物設計) 。 2.自基地地面計量至建築物最高部份之垂直高度低於15 公尺之建築物，必須設置斜屋頂之規定。 (六)細 15-1 計畫道路兩側須植栽綠化，其斷面設計依附圖四之規定辦理。 (七)40M-3 計畫道路位於樹義園道以北部分需設置自行車道，其斷面設計依附圖五之規定辦理。 (八)建國南路與文心南路街角(位於現行計畫工業區街廓)之建築基地應留設至少 250 平方公尺之廣場式開放空間，其最小寬度不得小於 15 公尺(如	不得超過建築物簷口底部或女兒牆。 B.招牌廣告(含固定支撐物)不得突出建築物外牆 1.4 公尺。 C.招牌廣告之面積不得大於1 平方公尺，厚度不得大於30 公分。 (三)排水道用地兩側道路(綠川兩旁計畫道路除外)(10M-296 、10M-297、10M-395、10M396)應沿排水道用地佈設 3 公尺以上之人行、景觀空間，除保留至少1.5 公尺之連續性人行步道外，其餘應予綠化植栽，詳附圖七。  附圖七 排水道用地兩側道路與建築基地退縮斷面設計示意圖 (四)面臨園道用地之住宅區退縮之 4 公尺無遮簷人行空間，除設置至少2.5 公尺之人行道外，其餘空間應予以綠化植栽，詳附圖八。  附圖八 園道兩側建築基地退縮斷面設計示意圖 (五)面臨車站用地及鐵路用地兼作道路使用等用地之建築，應依下列規定辦理： 1.自基地地面計量至建築物最高部份之垂直高度大於 16 公尺之建築物，其屋頂突出物必須與建築物主量體整合，做為主量體之一部份；附屬設備(如水塔、空調、廢氣排出口等)其週邊應必須遮蔽美化。 2.自基地地面計量至建築物最高部份之垂直高度低於 15 公尺之建築物，必須設置斜屋頂之規定。 (六)細 15-1 計畫道路兩側須植栽綠	區內無鐵路用地，故將「鐵路用地」等字樣刪除。	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綠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。 (二)面臨排水道用地之建築基地，應依下列規定辦理： 1.其建築物高度面臨計畫道路7 公尺深度之範圍內應不大於2 層樓或7公尺。 2.面臨排水道用地二側第一個街廓建築物高度低於 15 公尺者，必須設置斜	

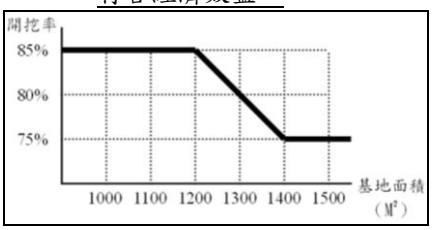
原條文	公展條文	變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
附圖一)。 (九)車站用地、鐵路用地及鐵路用地兼作道路使用等用地，因基地條件及鐵路高架橋體遮蔽限制與停車場配置需要等因素，基地綠化面積得加計高架橋體投影下之綠化面積，達法定空地面積二分之一以上應予綠化植栽。  附圖二 排水道用地兩側道路與建築基地退縮斷面設計示意圖  附圖三 園道兩側建築基地退縮斷面設計示意圖  附圖四 細 15m-1 斷面設計示意圖  附圖五 40M-3 計畫道路斷面設計示意圖	化，其斷面設計依附圖九之規定辦理。 (七)40M-3 計畫道路位於樹義園道以北部分需設置自行車道，其斷面設計依附圖十之規定辦理。 (八)建國南路與文心南路街角(位於現行計畫工業區街廓)之建築基地應留設至少 250 平方公尺之廣場式開放空間，其最小寬度不得小於 15 公尺(如附圖六)。 (九)車站用地及鐵路用地兼作道路使用等用地，因基地條件及鐵路高架橋體遮蔽限制與停車場配置需要等因素，基地綠化面積得加計高架橋體投影下之綠化面積，達法定空地面積二分之一以上應予綠化植栽。  附圖九 細 15m-1 斷面設計示意圖  附圖十 40M-3 計畫道路斷面設計示意圖		屋頂(永久性構造材)，其斜屋頂之投影面積應大於建築面積之 60%，且斜屋頂之設置位置應儘量面對排水道用地。 3. 為形塑水岸兩側空間之景觀特色，建築立面顏色應以低彩度高明度色系為原則。 4. 其招牌廣告之規定如下： (1)正面型招牌 A. 招牌廣告不得設於建築物第 3 層以上，且其下端距地面淨高不得低於 4 公尺。 B. 招牌廣告之設置不得突出建築物外牆 30 公分以上(含固定支撐物)。 C. 建築物各層所設置正面型招	

原條文	公展條文	變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
			牌廣告其面積不得大於該層該戶臨接外牆正面總面積四分之一，並不得封閉必要採光之逃生開口。 (2)側懸型招牌廣告 A.招牌廣告下端距地面淨高不得低於4公尺，且上端不得超過建築物簷口底部或女兒牆。 B.招牌廣告(含固定支撐物)不得突出建築物外牆1.4公尺。 C.招牌廣告之面積不得大於1平方公尺，厚度不得大於30公分。 (三)排水道用地兩側道路(綠川兩旁計畫道路除外)(10M-296	

原條文	公展條文	變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
			、10M-297、10M-395 、10M396)應沿排水道用地佈設 3 公尺以上之人行、景觀空間，除保留至少1.5公尺之人行步道外，其餘應予綠化植栽，詳附圖七。  附圖七 排水道用地兩側道路與建築基地退縮斷面設計示意圖 (四)面臨園道用地之住宅區退縮之4公尺無遮簷人行空間，除設置至少 2.5 公尺之人行道外，其餘空間應予以綠化植栽，詳附圖八。  附圖八 園道兩側建築基地退縮斷面設計示意圖 (五)面臨車站用地及鐵路用地兼作道路使用等用地之建築，應依下列規定辦理： 1. 自基地地面計量至建築物最	

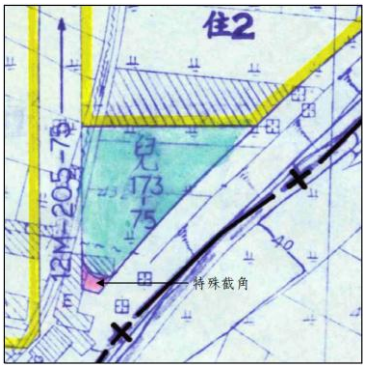
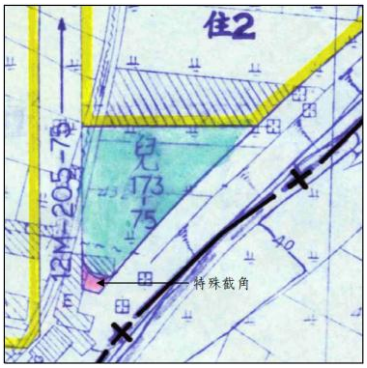
原條文	公展條文	變更理由	專案小組 建議意見	市都委會決議
			高部份之垂直高度大於 16 公尺之建築物，其屋頂突出物必須與建築物主量體整合，做為主量體之一部份；附屬設備（如水塔、空調、廢氣排出口等）其週邊應完全遮蔽美化。 2. 自基地地面計量至建築物最高部份之垂直高度低於 15 公尺之建築物，必須設置斜屋頂之規定。 (六)細 15-1 計畫道路兩側須植栽綠化，其斷面設計依附圖九之規定辦理。 (七)40M-3 計畫道路位於樹義園道以北部分需設置自行車道，其斷面設計依附圖十之規定辦理。 (八)建國南路與文心南路街角(位於現行計畫工業區街廓)之建築基地應留設至少 250 平	

原條文	公展條文	變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
			方公尺之廣場式開放空間，其最小寬度不得小於15 公尺(如附圖六)。 (九)車站用地及鐵路用地兼作道路使用等用地，因基地條件及鐵路高架橋體遮蔽限制與停車場配置需要等因素，基地綠化面積得加計高架橋體投影下之綠化面積，達法定空地面積二分之一以上應予綠化植栽。  附圖九 細 15m-1 斷面設計示意圖  附圖十 40M-3 計畫道路斷面設計示意圖	
十一、空地綠美化獎勵措施 (一)為維護都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之基地，基地面積超過330 平方公尺，得由土地所有權人擬定綠、美化計畫向本府提出空地綠美化獎勵之申請。 (二)前項綠美化之期間應連續 3 年以上維持至申報開工前不得間斷，並應每半年將綠美化之情形報本府備查，綠美化應以開放供公眾使用為原則，但為管理需要經核准得設置穿透性圍籬，如鐵絲網或木格	十二、空地綠美化獎勵措施 (一)為維護都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之基地，基地面積超過330 平方公尺，土地所有權人須依「臺中市空地管理自治條例」辦理空地綠美化。 (二)前項綠美化之期間應連續 3 年以上維持至申報開工前不得間斷，並應每半年將綠美化之情形報本府備查，綠美化應以開放供公眾使用為原則，但為管理需要經核准得設置穿透性圍籬，如鐵絲網或木格柵。 (三)前項獎勵經建造執照預審委員	1. 點次調整。 2. 配合「臺中市空地管理自治條例(草案)」修正。	臺中市空地管理自治條例業已於105.1.19 發布實施，建議修正「草案」文字。	照專案小組意見通過。

原條文	公展條文	變更理由	專案小組 建議意見	市都委會決議
柵。 (三)前項獎勵經建造執照預審委員會核定，得於原來之法定容積率加上最高 5%之容積率。(例如：原法定容積率 280%，經獎勵後最高增為 285%)	會核定，得於原來之法定容積率加上最高 5%之容積率。(例如：原法定容積率 280%，經獎勵後最高增為 285%)			
(未規定)	十三、閒置空地增設停車空間獎勵措施 閒置空間之管理維護若提供作公眾使用之停車場、立體停車場使用並達連續達 3 年以上，得申請容積獎勵，其獎勵上限為法定基準容積 5%。	1. 新增訂條文。 2. 為鼓勵計畫區內閒置土地利用，增訂相關獎勵措施。	有關空間增設停車獎勵，依交通局表示目前本市無相關法源及管理依據，建議刪除新增條文。	照專案小組意見通過。
(未規定)	十四、基地保水原則 (一)為確保地下水補助及增加透水面積，新闢建公園之透水率不得少於 65%。 (二)為提升建築基地保水性，建築基地開挖地下室應依下列規定辦理： 1. 住宅區之基準開挖面積不得超過基地面積之 75%，其他使用分區及公共設施用地不得超過建蔽率加 15%，且最高不得超過基地面積之 85%。 2. 建築基地開挖地下室不得大於基準開挖面積，惟基地面積小於 1,400 平方公尺者，得依「開挖率與基地面積對照圖」(詳下圖)，酌予擴大開挖規模，以使其停車位數符合經濟效益。  附圖十一 開挖率與基地面積對照圖 3. 基地條件特殊或地下室設計困難，經都市設計審議委員會審議通過後得酌予調整，惟其調整後之地下各層樓平均開挖面積不得高於 85%，單層不得高於 90%。 4. 高層建築依建築技術規則辦理。 (三)新開闢之學校用地，其法定空地之透水面積比例不得小於 70%，且應避免設置不透水之運動場	1. 新增訂條文。 2. 配合民國 101 年 12 月 20 日公告(民國 104 年 3 月 5 日修正)之「臺中市公園及行道樹管理自治條例。」 3. 依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法都市設計需表明事項並參酌臺中市各細部計畫土地使用分區管制要點，增訂基地保水相關規	1. 考量基地保水原則(一)、(二)之內容已有相關法令規定，建議回歸該法令辦理，爰建議刪除。 2. 修正後條文如下： 十二、基地保水原則 (一)新開闢之學校用地，其法定空地之透水面積比例不得小於 70%，且應避免設置不透水之運動場及跑道，操場除依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第三條規定設置滯洪設施外不得設置地下室，惟情形特殊經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過者不在此限。 (二)應依「地質敏感區基地地質調查及地	修正後通過。 修正內容： 建議刪除「且應避免設置不透水之運動場及跑道，操場除依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第三條規定設置滯洪設施外不得設置地下室，惟情形特殊經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過者不在此限。」規定。 修正後條文： 十二、基地保水原則 (一)新開闢之學校用地，其法定空地之透水面積比例不得小於 70%。 (二)應依「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」辦理。

原條文	公展條文	變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
	及跑道，操場除依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第三條規定設置滯洪設施外不得設置地下室，惟情形特殊經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過者不在此限。 (四)應依「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」辦理。	定。 4. 考量建築技術規則針對高層建築之開挖率以有規定，故從其規定。 5. 本計畫位於經濟部中央地質調查所公告之地下水補注地質敏感區內開，應依「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」內透水率之規定辦理。	質安全評估作業準則」辦理。	
十二、有關計畫區內設置招牌、廣告物之限制及管理方式，除排水道用地兩旁建築基地外，其餘依據本府相關規定辦理。	十五、有關計畫區內設置招牌、廣告物之限制及管理方式，除排水道用地兩旁建築基地外，其餘依據本府相關規定辦理。	點次調整。	除依會議結論(一)修正「點次調整」為「條次調整」外，其餘照案通過。	照專案小組意見通過。
十三、機 58、機 63、機 66、機 67、機 185、機 186 用地指定供社區圖書館、鄰里社區活動中心、區公所、戶政事務所、消防隊、派出所及衛生所等市政相關機構使用。	十六、機 58、機 63、機 66、機 67、機 185、機 186 用地供市政相關機構使用。	1. 點次調整。 2. 現行機關用地土地使用管制無法符合地區發展需求，因此增訂機關容許使用項目。	除依會議結論(一)修正「點次調整」為「條次調整」外，其餘照案通過。	照專案小組意見通過。

原條文	公展條文	變更理由	專案小組 建議意見	市都委會決議
十四、本計畫區內應提送都市設計審議範圍： (一)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。 (二)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。 (三)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。 (四)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。 (五)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。 (六)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。	十七、本計畫區內應提送都市設計審議範圍： (一)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。 (二)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。 (三)新建建築樓層高度超過 12 層(不含 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。 (四)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。 (五)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。 (六)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。	1.點次調整。 2.有關新建建築樓層高度係指超過12層，故增加「(不含 12 層)」等字樣。	除依會議結論(一)修正「點次調整」為「條次調整」外，其餘照案通過。	照專案小組意見通過。
十五、兒 182 興建時應於臨 6M-1 街廓退縮 2 公尺做人行步道使用。	予以刪除。	計畫區內兒 182 於 99.05.14「變更台中都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合旱溪排水整治工程)案」變更為河川區及「變更台	照案通過。	照專案小組意見通過。

原條文	公展條文	變更理由	專案小組 建議意見	市都委會決議
		中市都市計畫(樹德地區)細部計畫(計畫範圍專案通盤檢討)案」劃出本計畫範圍外，經檢討後已無兒182，故配合刪除相關管制。		
十六、油專13開發時必須於東南側與住宅區交接處留設4公尺寬之綠地，以與住宅區區隔，並須種植植栽。	十八、油專13開發時必須於東南側與住宅區交接處留設4公尺寬之綠地，以與住宅區區隔，並須種植植栽。	點次調整。	除依會議結論(一)修正「點次調整」為「條次調整」外，其餘照案通過。	照專案小組意見通過。
十七、兒173將來開發時必須依附圖六留設特殊截角作道路使用。  附圖六 兒173留設特殊截角示意圖	十九、兒173將來開發時必須依附圖十二留設特殊截角作道路使用。  附圖十二 兒173留設特殊截角示意圖	1. 點次調整。 2. 附圖點次調整。	除依會議結論(一)修正「點次調整」為「條次調整」外，其餘照案通過。	照專案小組意見通過。

原條文	公展條文	變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
十八、變 19 將來開發時應以地下化為原則，如無法全部地下化時，其中 80%部分須設置於地下，且覆土 2 公尺並植栽綠美化，其餘 20%部分高度不得超過 4 公尺。惟經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過者不在此限。	予以刪除。	變電所用地(變 19)於 103.04.24「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合部份變電所用地、公園用地劃出計畫範圍)案」變更為公園兼兒童遊樂場用地，經檢討後已無變電所用地，故配合刪除相關規定。	照案通過。	照專案小組意見通過。
十九、車站用地得作為汽車、機車、自行車之租賃與自行車之買賣與修理使用。	二十、車站用地得作為汽車、機車、自行車之租賃與自行車之買賣與修理使用。	點次調整。	除依會議結論(一)修正「點次調整」為「條次調整」外，其餘照案通過。	照專案小組意見通過。
二十、26M-1 計畫道路(建國南路)現況為園道、綠地及道路用地等土地，於配合高架化後，應以不妨礙原使用功能為原則。	二十一、26M-1 計畫道路(建國南路)現況為園道、綠地及道路用地等土地，於配合高架化後，應以不妨礙原使用功能為原則。	點次調整。	除依會議結論(一)修正「點次調整」為「條次調整」外，其餘照案通過。	照專案小組意見通過。
二十一、車站用地、鐵路用地及鐵路用地兼作道路使用等用地，如因基地條件限制且經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，得不受第八點及第十點之限制。	二十二、車站用地及鐵路用地兼作道路使用等用地，如因基地條件限制且經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，得不受第九點及第十一點之限制。	1. 點次調整。 2. 本計畫區內無鐵路用地，故將「鐵路用地」等字樣刪除。	除依會議結論(一)修正「點次調整」為「條次調整」外，其餘照案通過。	照專案小組意見通過。
二十二、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	二十三、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	點次調整。	除依會議結論(一)修正「點次調整」為「條次調整」外，其餘照案通過。	照專案小組意見通過。

原條文	公展條文	變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
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，應自基地退縮二側，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。	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，應自基地退縮二側，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。			
<u>二十三</u>、附則 (一)基地於都市計畫擬定或變更前業經地政機關分割完竣，或因都市計畫公共設施用地逕為分割完竣者，不合現行都市計畫規定最小面積或最小深度、寬度之限制，應依「臺中市畸零地使用自治條例」辦理。 (二)本計畫區內建築物使用，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。 (三)因九二一震災已依都市更新相關法令申請重建者，得依建築技術規則相關規定檢討停車空間，不受本要點第六點、第八點建築退縮規定、第九點停車空間、第十點景觀及綠化原則及第十四點應提送都市設計審議等規定限制。	<u>二十四</u>、附則 (一)基地於都市計畫擬定或變更前業經地政機關分割完竣，或因都市計畫公共設施用地逕為分割完竣者，不合現行都市計畫規定最小面積或最小深度、寬度之限制，應依「臺中市畸零地使用自治條例」辦理。 (二)本計畫區內建築物使用，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。 (三)因九二一震災已依都市更新相關法令申請重建者，得依建築技術規則相關規定檢討停車空間，不受本要點第六點、第八點建築退縮規定、第九點停車空間、第十點景觀及綠化原則及第十四點應提送都市設計審議等規定限制。 (四)「景觀及綠化原則」有關原則性	點次調整。	除依會議結論(一)修正「點次調整」為「條次調整」外，其餘照案通過。	照專案小組意見通過。

原條文	公展條文	變更理由	專案小組 建議意見	市都委會決議
(四)「景觀及綠化原則」有關原則性之規定，若因基地條件限制而無法配合規定時，得依都市設計審議委員會之決議為準。	之規定，若因基地條件限制而無法配合規定時，得依都市設計審議委員會之決議為準。			
(未規定)	二十五、本條文未規定事項，適用其他法令規定。	新增訂條文。	「本條文」建議修正為「本要點」	照專案小組意見通過。

表 4　規劃期間人民及團體陳情意見專案小組會議初步建議意見處理情形對照表

編號	位置	陳情人	陳情理由	建議事項	初步處理情形	專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
規人1	頂橋子頭435-429、435-431及435-24等3筆地號	黃瑞宗		南區頂橋子頭435-429、435-431及435-24等3筆地號土地申請編定為道路用地。	建議未便採納。 經本計畫現有巷道原則檢討，考量土地權屬為私有，爰建議依現有巷道相關規定管理。	依初步處理情形辦理，本案未便採納。 修正理由如下： 陳情土地係屬現有巷道，考量土地權屬為私有，維持現有巷道相關規定管理。	照專案小組意見通過。
規人2	細10M-18計畫道路	陳從順	1. 因為本人突於101年接獲自用住宅房屋土地被市府逕行分割，一地號分為二個地號，經向地政局詢問，係房屋已被市府逕劃為道路用地，且執行土地分割。(係91年10月9日「擬定台中市都市計畫(樹德地區)細部計畫」編定974-8一筆為道路用地。) 2. 本人既有房屋及土地無端需要被拆除與劃為道路用地，既未被通知，也未被徵詢，且房屋正東側，即原有道路，前陳情文已詳述，顯示其中明顯誤失。 3. 本件本人歷經八次陳情，回覆皆表示願意於下次通盤檢討時修正規劃，本人有感受到市府有解決本件問題的誠意，但時間歷經三年，實在非常著急，希望市府可以在本次通盤檢討完成修正，將原規劃復原，讓本人擔心三年拆屋的事，可以早早落幕。 4. 102年12月30日，都發局於南區區公所召開臺中市主要計畫通盤檢討公聽會，本人現場有提出本件陳情，希望有列	1. 本區已是既有房屋建築，維持原來地號即可，最無疑慮。只需將1米寬的水溝加水泥蓋，安全又有拓寬的實質價值，為最好的建議。 2. 道路規劃為8米。另新路是歪的，斜向西側，才會硬生生的將西側的3棟建築拆掉才能蓋路(這是6棟透天厝連棟的住宅)，很奇怪，哪有人完整保持東側的農田土地，卻拆掉田邊的住宅，還一次拆3戶，房子也還很新，一切就是不合理，一定要開路，只要將道路拉正，改為8米就可以了，只需徵收一點點田，建議將原規劃西斜角度，改成巷東側修改取直。另因道路使用周遭100公尺內已有12米及10米計畫道路，本道路居中建設，長度極短僅約80米長，8米足矣。	建議酌予採納。 1. 樹子腳段974-8地號土地於民國80年即申請4樓RC合法建築。 2. 樹義五巷兩側建物有依樹義五巷指定建築線之情形，若依計畫道路執行將影響該地主權益。 3. 此計畫道路南北兩側無其他可串連之計畫道路系統。 4. 考量廢除計畫道路後，不影響後續指定建築事宜，爰建議廢除細10M-18計畫道路，依現有巷道規定管理。	依初步處理情形辦理，本案酌予採納， 並請補充下述說明： 1. 經建設局表示目前該10M計畫道路無徵收開闢計畫。 2. 廢除該計畫道路後，道路用地變更為住宅區涉及回饋事宜，請再研析不同強度住宅區回饋比例。 3. 經交通局表示，該地區交通需求量不大，作為現有巷道應可符合使用需求。	原則同意廢除計畫道路，惟有關是否辦理回饋及相關事宜，建議研析後再提大會討論。

編號	位置	陳情人	陳情理由	建議事項	初步處理情形	專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
			入會議記錄，並請回文答覆確認。 5. 本人請求速為檢討本人陳情案件，並能盡速完成修正，將本人房屋地號恢復為原來住宅用地。 6. 而道路用地編定一事，實本人房屋東側原有道路即夠使用，根本無需連拆三間房屋，而來開一條無用的路。更何況現勘即知，道路東側即為農田，即使要編定為道路用地，徵收二公尺農地，也比拆除西側三間既有房屋合理。				
規人3	樹子腳段729地號	林千琳	臺中市南區樹子腳段729地號申請建造執照因法令規定停車不得設置於一層室內空間，以致該建築物須退縮9.5公尺建築。		建議未便採納。 1. 經查陳情人土地位於商業區，依土管規定，建築基地指定建築退縮應設置騎樓或4公尺無遮簷人行步道。另停車空間規定，不得設置於一樓室內空間。另依規定設置一戶外停車位，其設置空間可計入前項退縮空間。爰退縮空間約6公尺。 2. 經查陳情人土地深達25.5公尺，扣除劃設停車位6公尺後，基地深度仍可建築。	依初步處理情形辦理，本案未便採納，並請補充下述說明： 陳情土地面臨25M計畫道路，依「制定臺中市畸零地使用自治條例」規定，基地正面路寬超過25公尺，商業區建築最小深度18公尺始可建築。	照專案小組意見通過。
規人4		南區區公所	1. 計畫區內乙種工業區，因政經變遷，人口居住日益稠密，且鄰交通節點及重大建設工程，建議檢討解編。 2. 計畫區內兒182及公38，因部份現況係為旱溪舊河道範圍，且國光路下游中投公路段河道已治理完成，建議依經濟部水利署第三河川局之公告為河川區。 3. 計畫區內綠川排水，經五權南路箱涵段後重現於僑泰中		建議酌予採納。 1. 刻正辦理「變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)」將復興北路北側2處工業區檢討變更為產業專用區(附)，以個別繳交回饋金，得允許一般零售業及一般服務業之使用。 2. 本計畫將配合99年發布變更台中都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合旱溪排水整治工程)變更。 3. 考量綠川排水範圍(排水道用地)涉及主	依初步處理情形辦理，本案酌予採納。	照專案小組意見通過。

編號	位置	陳情人	陳情理由	建議事項	初步處理情形	專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
			學，沿南區區界至文心南路，並行經至烏日區，建議檢討變更為河川區。 4. 公兼兒 17 和大里區界相鄰，且與綠川舊河道仍有一水之隔，建議檢討解編。 5. 醫 3 用地相鄰復興北路，有關市有地權屬範圍內，建議檢討為機關用地，供消防或警察機關使用。 6. 兒 91 用地建議調整為停車場用地。 7. 文中 33 用地與 13 期重劃區文中小用地相近，建議檢討為體育場、車站、機關用地、社會住宅用地、公園綠地、公車轉運之交通用地或停車場用地，已開闢之壘球場則依現況保留。 8. 計畫區之都市計畫圖與大里區相鄰部份，如兒 182 及公 38 等與現存內政部公告之行政區域圖未符。 9. 近期配合內政部及市府民政局等作業重新釐定檢討區界，現階段規劃以麻園頭溪與南屯區為界，以環中路與烏日區為界，建議本次通檢可配合行政區域調整檢討。		計變更，建議納入主計四通辦理。 4. 公兼兒 17 經 104.10.15 召開事業單位協調會，建設局表示建議維持原計畫。 5. 醫 3 用地經 104.10.15 召開事業單位協調會，衛生局表示建議維持原計畫。另消防局與警察局來文表示無用地需求。 6. 兒 91 現況已部分開闢，建議維持原計畫，未開闢部分請建設局逐年編列預算予以徵收開闢。 7. 文中 33 用地經 104.10.15 召開事業單位協調會，教育局表示仍具需求，惟考量文中 33 面積達 5.5 公頃，於事業單位協調會時決議請教育局另行評估用地縮減可行性。 8. 本計畫計畫範圍之調整係配合市府刻正辦理「大臺中都市計畫縫合規劃案」辦理檢討。		
規人 5	南區頂橋子頭段 431-1 地號	陳季雄	南區頂橋子頭段 431-1 地號，因未臨道路無法建築，請劃設計畫道路。		建議未便採納。 有關裡地未臨道路建議由土地所有權人依規定與周邊地主協商通行權。	依初步處理情形辦理，本案未便採納。修正理由如下： 1. 經查陳情土地周邊鄰地頂橋子頭段 431-3 地號現況尚未建築。 2. 有關裡地未臨道路無法建築事宜，建議由土地所有權人依規定	照專案小組意見通過。

編號	位置	陳情人	陳情理由	建議事項	初步處理情形	專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
						與周邊地主協商通行權。	
規人6	南區樹子腳段268-2地號	工學天下社區	1.樹子腳段 268-2 地號等 1 筆土地，經 91 年擬定樹德細部計畫劃設為細 8M-15 計畫道路，該筆土地為工學天下社區所留設中庭法定空地，現況道路地下為社區地下停車場，若開闢計畫道路將對大樓整體結構、房屋、進出動線等造成影響。 2.工學天下社區於 84 年興建在先，考量大樓結構完整性，建議參考地籍廢除部份細 8M-15 計畫道路。		建議酌予採納。 1.工學天下社區於民國 81 年申請建築並於民國 84 年興建完成，其中陳情範圍樹子腳段 268-2 地號為社區所留設中庭法定空地。 2.考量該社區係於細部計畫規劃前既存建物且該地號無公共通行事實，建議廢止樹子腳段 268-2 地號土地範圍內細 8M-15 計畫道路。 3.其餘細 8M-15 計畫道路經查有依該計畫道路指定建築線建築之事實，爰建議維持計畫道路。	依初步處理情形辦理，本案酌予採納，並請補充下述說明： 1.其餘細 8M-15 計畫道路經查兩側均已完成建築，爰建議維持計畫道路。 2.另依「建築技術規則建築設計施工編」規定道路長度超過 35M 者，應設置汽車迴車道，惟剩餘計畫道路長度僅 30M，因此，得免設迴車道。 3.工學天下社區為細部計畫擬定前既存之合法建築且該計畫道路涉及該陳情土地和法法定空地，爰廢除道路用地規劃，並建議免予回饋。	照專案小組意見通過。
規人7	樹子腳1572-31地號	林德亮	樹子腳 1572-31 地號土地由第三種住宅區變更為道路用地。		建議未便採納。 經本計畫現有巷道原則檢討，考量土地權屬為私有且變更為計畫道路後道路截角將影響現有建築物，爰建議維持現有分區，並依現有巷道相關規定管理。	依初步處理情形辦理，本案未便採納。 修正理由如下： 陳情土地係屬現有巷道，考量土地權屬為私有且變更為計畫道路後規劃道路截角將影響現有建築物，維持現有巷道相關規定管理。	照專案小組意見通過。
規人8	頂橋子頭段420-191地號	葉宗衡建築師事務所	1.有關土地使用分區管制要點之前面基地線規定，導致面臨現有巷道及計畫道路之角地(南區頂橋子頭段 420-191 地號)留設後院方式之不合理情形，減損土地所有人權益，茲敘明理由及建議修正方式如下。 2.理由一：有關土地使		建議未便採納。 1.依 105.03.31 建管科意見：本要點用語定義部分於104.7.22專案通盤檢討甫修正發布實施，建議維持原用語定義。 2.依本計畫土管騎樓與建築退縮規定：「(九)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙	依初步處理情形辦理，本案未便採納。	建議酌予採納，並於土地使用分區管制要點第六條院落深度規定，增列備註第 3 點「前面基地線距後面基地線深度經扣

編號	位置	陳情人	陳情理由	建議事項	初步處理情形	專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
			用分區管制規定變更理由，係考量都市計畫街廓面臨計畫道路側應留設前院，爰修正第3點前面基地線之用語定義，並未考量到面臨現有巷道之基地後院之留設方式也隨之受到影響；又基地面臨 2 條以上道路時，高度比修正為可任選 1 側道路檢討，顯見市府維護民眾權益之美意，爰建議續依土管前之舊例實務執行方式，且角地兩側均已臨地界線建築，亦較屬建物之側面，建議爰舊例由土地所有權人自行選擇留設為宜。 3.理由二：參照臺北市土地使用分區管制自治條例(100.7.22)第 2 條及都市計畫法新北市施行細則(103.4.29)第 2 條亦均考慮角地長、寬比超過二比一亦可轉向認定前面基地線之規定，本案長寬比為 1.9：1，亦類同前揭所述基地。 4.理由三：倘依現行土管要點留設後院，系爭基地建蔽率最大亦僅能規劃至47.27%，遠低於法定建蔽率 60%，有損地主權益。 5.綜上，基於都市計畫之擬定係為提升都市生活環境及有效促進土地開發利用，有關本區土地使用分區管制規定之後院留設方式，建請貴府同意本案後院由申請人選擇較短邊留設或盡速修正土管後院之留設規		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。」		除法定退縮空間（騎樓或無遮簷人行道）及後院深度後不足 6 公尺者留設單側 1.5 公尺側院。」規定。

編號	位置	陳情人	陳情理由	建議事項	初步處理情形	專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
			定，以資便民。				
規人9		葉市政顧問寅森	建議修正後院用語定義，『後院：沿後面基地線之庭院，但同時面臨計畫道路與現有巷道之建築基地，得由申請人任選非前面基地線之一側留設。』，以讓基地所有人得以規劃一合理之住房。	1. 本案緣因於樹德地區細部計畫土地使用分區管制要點修正後，造成市民權益受損及申請建照之不合理情況。 2. 前述土地使用分區管制要點於104年7月22日修正前，對基地臨接2條以上道路，得由基地申請人任選一側為前面基地線，但經修改後，基地申請人應以『計畫道路』為前面基地線，以致造成市民在建築基地上申請建照，發生雙重損失： (1)建蔽率之權益無法達到法定百分之六十之損失。 (2)在基地上之格局無法達到合理的使用。	併規人8案。	併規人8案。	併規人8案。

表 6　公展期間人民及團體陳情意見專案小組會議初步建議意見處理情形對照表

編號	位置	陳情人	陳情理由	建議事項	初步處理情形	專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
人1	南區下橋子頭段第號194-2、194-6、194-7及194-17等4筆地號。	宜寧高級中學	1.配合法令需求應重新檢討學校用地供需 依照行政院經濟建設委員會對台灣地區人口推計，全台灣地區總人口成長率已呈現逐年減緩之趨勢，中央亦配合人口發展趨勢修正「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」中有關學校用地之劃設標準，建議應透過推計計畫目標年學童人數檢討用地需求，有增設學校用地之必要時，應優先利用適當之公有土地，並訂定建設進度與經費來源。爰有關未開闢學校用地之需求，應妥善審視並予以檢討其保留之必要性。 2.高齡少子化趨勢下學齡人口遞減 根據本地區細部計畫之學齡人口推估，以臺中市南區民國 86 年至 103 年各年齡層資料，推算樹德細部計畫區目標年民國 115 年文小(7-12 歲)實際學齡兒童數約 2,387 人，文小用地之使用人口則呈現下修趨勢，其用地需求降低。 3.地區文中、文小用地已足敷需求 根據本地區細部計畫之學齡人口推估，樹德地區文小學生數推估至目標年為 2,387 人，既有已開闢之文小用地(和平國小與樹	陳情地區已無增設校地之需求，故為維護土地所有權人權益，建議細文小一應依主要計畫內容並參考周邊地區規劃，調整為住宅區使用。	建議酌予採納。 1.細文小一用地於主要計畫為住宅區，現為宜寧中學使用，該用地係於民國 91 年「擬定台中都市計畫(樹德地區)細部計畫」案時，為配合和平國小擴校計畫所劃設。 2.經推估計畫區文小學生數至目標年 115 年為 2,387 人，已開闢之和平國小與樹義國小即可容納未來文小學生數，另計畫區內尚有未開闢文小 66 用地，相關用地劃設面積已滿足時計用地需求。 3.依 105.9.8 中市教小字第 1050070393 號函：「(略以)…本局對『細文小一』無使用計畫且無徵收之需求，建請都發局將『細文小一』納入都市計畫通盤檢討辦理變更，以符合地主需求，為護其利益。」經教育局表示細文小一以無徵收開闢需求，爰建議變更為住宅區。	依初步處理情形辦理，本案酌予採納。請將理由第 2 點及第 3 點對調，另本案變更係屬恢復為原主要計畫規劃住宅區，建議免予回饋。	照專案小組意見通過。

編號	位置	陳情人	陳情理由	建議事項	初步處理情形	專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
			義國小)即可容納未來文小學生數(可容納學生數3,885人)，本陳情範圍鄰近1公里之另尚有文中33及文小66尚未開闢，本地區文中、文小用地已足敷需求。 4.和平國小校地已足敷使用 本陳情範圍(細文小1用地)係民國91年擬定「台中市都市計畫(樹德地區)細部計畫案」，在因應和平國小學生數過多且校地不足之前提下，將陳情範圍(宜寧高級中學部份校地)劃設為文小用地(細文小一)，以作為未來和平國小擴校之需求發展腹地。 惟91年8月於和平國小鄰近地區成立樹義國小，已紓緩和平國小學生人數，依統計結果，自民國91年鄰近樹義國小設立及地區少子化趨勢之影響下，和平國小班級數自68班銳減至52班，學生數逐年下修，每班平均學生數自每班35人下降至每班25人，另依教育部頒「國民中小學設置基準」，103年和平國小平均每生享有校地面積已近20㎡，享有校地面積亦已超出教育部規範12㎡設置標準，顯示現有校地已足敷使用，應無擴增校地之需求。 5.維護土地所有權人權益				

編號	位置	陳情人	陳情理由	建議事項	初步處理情形	專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
			本陳情範圍依都市計畫主要計畫係屬住宅區規劃，於細部計畫規劃中劃設原意係供和平國小擴充校地使用，惟近年來該校學生人數及班級數皆逐年降低，且現況學生享有校地面積亦已超出教育部規範設置標準，基於維護土地所有權人權益，建議本陳情範圍細文小一用地應配合實際發展，恢復為主要計畫規劃之住宅區。				
人2	樹仔腳段1045-1地號	徐天佑 徐福義		建議本市南區樹仔腳段1045-1地號土地，應納入烏日都市計畫(配合前竹區段徵收範圍)案	1.樹仔腳段1045-1地號土地係「變更台中市都市計畫(樹德地區)細部計畫(計畫範圍專案通盤檢討)案」變更內容，考量該範圍係屬「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收開發)案」，爰調整劃出本計畫區範圍。 2.依104.11.26召開本案平台會議會議紀錄:「地政局表示，區段徵收範圍內涉及南區之土地時，爾後於辦理區段徵收作業時將不予辦理。有關上開作業方式，恐影響地主權益及涉及變更區段更周範圍事宜，建請地政局後續妥處。」 3.有關該用地是否納入區段徵收辦理事宜，建請地政局後續參考妥處。	依初步處理情形辦理，本案未便採納。 修正理由如下： 1. 樹仔腳段1045-1地號土地係「變更台中市都市計畫(樹德地區)細部計畫(計畫範圍專案通盤檢討)案」變更內容，考量該用地係屬「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收開發)案」範圍，調整後非屬本計畫範疇。 2.有關該用地是否納入區段徵收辦理事宜，建請地政局後續參考妥處。	照專案小組意見通過。
人3	頂橋子頭段430-79地號	宋彩連(王正廷代表)	1.本地原為變電所用地，足見本地納入與否 並不影響公園之完整。今因原用途嫌惡設施，順應民意更改使用目的，請還地於民，將該用地改為住商	請將本地變更為住商用途。	建議未便採納。 該陳情土地業已於103.04.24發佈實施「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合部份變電所用地、公園用地劃出計畫範圍)」中變更為公園兼	依初步處理情形辦理，本案未便採納。	照專案小組意見通過。

編號	位置	陳情人	陳情理由	建議事項	初步處理情形	專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
			用地。 2. 本人及配偶周邊土地，自 30 年前被逕劃為公共用地，配合公園、道路、水利整建，被 6 次徵收，面積達約 7000 平方公尺之鉅，個人財產已受巨大減損。今貴局既無需該地建變電所，且該地直接面接大明路、交通、水電、排水設施基礎設施已全，改為住商用途不需政府另行建設，實無作為公園用地之必要，請順應所請，以合憲法保障人民財產權及都市計畫法第 42 條公共設施應優先使用公地；不濫用民地之本意。 3. 原公共設施公園用地係 20 餘年前所劃，當時本地原為縣市交界邊陲，然自 2010 台中縣市合併後，從新台中縣市一體考量，本地緊臨大明路繁華住商區，而原公園跨越 20 米四線道大明路，因居民遊客有不同用路需求，遊客與車爭道，事故頻生，原規劃顯有時空不宜，請依都市計畫法第 26 條，都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年或五年內至少應通盤檢討一次，一具發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。		兒童遊樂場用地。本計畫為完備都市計畫程序，故將已發佈實施之主要計畫變更案列入本計畫配合變更。		

編號	位置	陳情人	陳情理由	建議事項	初步處理情形	專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
人 4	樹仔腳段 1786、1788 地號	呂雪紅	變 6 案烏日道路縫合案。	擬建議延伸現今復興北路縫合烏日段道路縮編徵收烏日段閒置用地，節省市府徵收地段費用。 以前整治河川用地時，我們土地已被徵收過一次，再一次的徵收，我們土地就一寸寸被分割掉了。	建議未便採納。 該陳情土地係配合刻正辦理「變更台中市都市計畫(樹德地區)細部計畫(計畫範圍專案通盤檢討)案」變更內容變更且屬於主要計畫層級劃設計畫道路。	依初步處理情形辦理，本案未便採納， 並請補充下述說明： 建議計畫道路延伸路段非屬本計畫範圍，未便處理。	照專案小組意見通過。
人 5	樹仔腳段 1786、1788 地號	徐漢龍	變 6 案細部計畫詳細圖(烏日道路縫合案)		本計畫相關書圖資料公開於本府都市發展局及本市南區區公所供民眾閱覽。	初步處理情形建議修正如下： 本府業以 105 年 9 月 30 日府授都計字第 1050207715 號函函覆並提供相關變更內容資料予陳情人。	照專案小組意見通過。
人 6	頂橋子頭段 434-3 地號	林瑞裕	本計畫範圍已有積善公園、康橋計畫、大里二期重劃區內公園、兒童遊樂場、棒球場等都已完成，足夠使用，無需再增設必要。 本土地面臨大明路及興大路口，大里二期重劃區旁，公共設施已經建設完成，編定住商用地可有利地方發展，合法、合理、合乎民眾需求。	解除原來編定，原來編定已經不合時宜，現今土地規劃均有完善公設用地。 本土地曾經被規劃為變電所用地，當地居民抗議，所以沒能設置。本次規劃若在編定其他公設，民眾有冤難伸。規劃住商用地以利本地繁榮，政府可增加稅收、民眾安居樂業、地盡其利、共創雙贏。	併人 3 案。	併人 3 案。	照專案小組意見通過。
人 7	機 96 用地	黃美和 林蕙信	機 96 土地政府如無需求，已事隔近 40 年，請變更為商業用地。		建議未便採納。 經查刻正辦理「臺中市轄區內都市計畫公共設施用地專案通盤檢討規劃案」檢討成果，考量現況大部分均已取得且為環保局使用並有用地需求，故建議維持原計畫，其餘未取得土地，請主管單位編列經費取得，爰建議維持原計畫。	依初步處理情形辦理，本案未便採納。 修正理由如下： 環保局表示陳情機關用地現況大部分均已取得且為環保局使用，剩餘用地仍有使用需求，故建議維持原計畫，其餘未取得土地，將編列經費取得或租用。	照專案小組意見通過。

編號	位置	陳情人	陳情理由	建議事項	初步處理情形	專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
人 8	下橋子頭段 191-11、 191-12、 191-13、 191-14、 191-15、 191-16、 191-17、 191-18、 191-19、 191-20、 191-21、 191-22、 191-10、 191-24、 191、 191-63、 191-62 等 17 筆地號	莊吉安	陳情位置房屋大約在民國 61~64 年間相繼興建，其面前為既成道路，貴府於第一次通盤檢討時，計畫道路與既成道路間約有 50 公分之距離(附圖一)，致使上述房屋與既成道路鄰接，但卻無鄰接計畫道路。此寬約 50 公分，長約 140 公尺土地係屬他人所有，日後上述房屋欲拆除重建，每棟房屋均無法面臨建築線，而無法申請建築執照興建房屋。縱使能向他人承買其屋前之土地而能面臨建築線，但需整排房屋同時拆除並同時申請建築執照，才能興建房屋，如中間有一戶不拆除，則整排均無法拆除重建。因為目前之排水溝係沿既成道路之境界線劃設，則排水溝壁成凸型狀，於下大雨時排水溝將會阻塞而造成淹水，主管機關將會有此顧慮而不核發建築執照，如此將會使土地無法達到經濟有效之使用，並造成土地所有權人之權利嚴重受到損害。	請將計畫道路依原既成道路規劃如附圖二紅線所示。	建議酌予採納。 1. 原細 6M-10 計畫道路依規劃原意，係依現行既成 6M 巷道劃設(復興路二段 71 巷 65 弄)，惟計畫道路規劃後往北偏差約 50 公分。 2. 北側依計畫道路辦理分割土地，與其北側土地為同一土地所有權人。 3 南側依計畫道路分割出土地(下橋子頭段 191-83 地號)與其南側土地非屬同一土地所有權人，如依現行計畫道路執行，影響南側土地建築權益。 4. 依現行既成巷道調整計畫道路範圍不影響現有建築物，爰建議依規劃原意訂正計畫道路範圍。	建議應再查詢道路兩側指定建築線情形後，如無影響民眾權益，則依初步處理情形辦理。	經查詢道路兩側建築於民國 61~73 年興建完成並依現有巷道指定建築線，無影響民眾權益，爰建議依現有巷道訂正計畫道路用地範圍。
人 9	樹子腳段 1224-13、番婆段 72-7 地號	臺灣臺中農田水利會	涉及本會所有位於臺中市南區樹子腳段 1244-13 地號及番婆段 72-7 地號等 2 筆土地，日後倘需使用前揭地號土地，請依法辦理徵收或價購。		1. 樹子腳段 1244-13 地號係於「變更台中市都市計畫(樹德地區)細部計畫(計畫範圍專案通盤檢討)案」中由道路用地變更為河川區兼作道路使用，本案配合該案調整內容，該用地後續應由主管機關依法徵收。 2. 番婆段 72-7 地號調整後為工業區用地，不涉及徵收或價購事宜。	依初步處理情形辦理。	照專案小組意見通過。

編號	位置	陳情人	陳情理由	建議事項	初步處理情形	專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
人 10	樹子腳段 974-8、 974-14	陳從順	本人陳從順鄰居共 7 戶連棟透天厝早在民國 83 年就蓋好，市政府未詳查，竟由臺中市中山地政事務所於民國 100 年 11 月 18 日通知本人所有的現住房屋(土地大約 26 坪)，「土地逕為分割地價改算通知書」，26 坪竟然備分割成 2 個地號(變成 1 個 11 坪，1 個 15 坪 2 塊地)，一問中山地政，不得了，我住了快 17 年的房子，居然有一半變成道路用地，明明右邊就原有一條沒人在用的路，而且緊鄰農田素地，怎麼會不取田造路，而選拆屋造路，實在是太奇怪，常人皆會質疑其正常性。本人已經陳情了 9 次了，依本人 100 年 12 月 06 日陳情書，臺中市政府回文答覆:「查台端所有的房屋(土地地號：南區樹子腳段 974-8，還有鄰居 974-7 及 974-9 共 3 筆房屋用土地)因東側「道路用地(細)10M-18 屬 91 年 10 月 09 日」「擬定臺中市都市計畫(樹德地區)細部計畫」編定。前開「道路用地」影響台端既有合法建物完整性部分，將於本市下次(二次)辦理樹德地區細部計畫通盤檢討規劃之參考。」本編定將拆除本人及左右鄰居共 3 戶 4 樓 RC 建物，其明顯無需徵收民宅浪費公帑，引起民怨必然，市府承諾將召開與辦理第二次樹德地區細部計畫通盤檢討規劃，本人已等待多年，年齡也已老邁，期能速速	1.建議方案一 本區已是既有房屋住宅區，維持原來地號即可，最無疑慮。只需將 1 米寬的水溝加水泥蓋，安全，又有拓寬的實質價值，最好的建議。 2.建議方案二 (1)道路規劃變更為 8 米。(原規劃 10 米) (2)新路是歪的，斜向西側，才會硬生生的將西側的 3 棟建築拆掉才能蓋路(這是 6 棟透天厝連棟的住宅)，很奇怪，那有人完整保持東側的農田土地，卻拆掉田邊的住宅，還一次拆 3 戶，房子也還很新，一切就是不合理，一定要開路，只要將道路拉正，改為 8 米，就可以了，只需徵收一點點田，建議將原規劃西斜角度，改成向東側修改取直。另因道路使用周遭 100 公尺內已有 12 米及 10 米道路，本道路居中建設，長度極短僅約 80 米長，8 米足以。	併規人 2 案。	併規人 2 案。	併規人 2 案。

編號	位置	陳情人	陳情理由	建議事項	初步處理情形	專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
			解決，陳情說明如下： 1.請臺中市政府參考本人建議，重新將本人房屋及鄰居地號更改回原住宅用地 1 個地號(現在是由原 1 個地號 0974-0008 變割成 2 個地號 0974-0008 及 0974-0014) 2.右邊道路，之前官員已來多次現勘，相信也知道使用情形低下，現原有道路也已加上水溝蓋，已明顯增加路面寬度，以如此稀少住戶使用，實也足已。 3.如果一定要拓寬道路，實勘亦明確知道，原路右側為農田使用，徵收較無疑慮，絕對無需拆屋拓寬。 4.請市政府盡速召開與辦理第二次「樹德地區細部計畫通盤檢討規劃」會議，並務必通知本人參加，本人方能完全了解政府意象與規劃，並將備好齊全資料與出席長官溝通，以完整表達本人意願與建議。				
人 11	樹子腳段 1797、1798	曾雪英	本人土地座落臺中市南區樹子腳段 1797、1798 等 2 筆地號(建物門牌：臺中市南區復興路一段 1 號)，茲因 貴府 103 年度開始辦理「大臺中都市計畫縫合規劃案」，並於中華民國 105 年 08 月 29 日府授都計字第 1050174488 號公告，其主旨：「變更臺中市都市計畫(樹德地區)細部計畫(第二	建議上述 2 條之 10M 計畫道路應取消，改以 20M 之計畫道路及兩側各 6.5M 之綠帶+人行+自行車道，合計寬度約 33M(柳川加蓋施工)。 其理由如下： 1.減少交通節點，降低交通事故發生。 2.快速紓解環中路及復興路之車流	建議未便採納。 該陳情 10M 道路用地係配合刻正辦理「變更台中市都市計畫(樹德地區)細部計畫(計畫範圍專案通盤檢討)案」變更內容變更且屬於主要計畫層級劃設計畫道路。	依初步處理情形辦理，本案未便採納，並請補充下述說明： 建設局表示該計畫道路徵收已先行錄案，惟因本市待開闢計畫道路眾多，預算規模有限，將統籌研辦，俟預算籌措有著後再行續辦道路開闢事宜。	照專案小組意見通過。

編號	位置	陳情人	陳情理由	建議事項	初步處理情形	專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
			次通盤檢討)」，影響本人權利甚鉅，懇請貴府諒解，其陳情建議原因如下： 1.之前本人部分土地被劃定柳川排水道用地及水利署第三河川局辦理土地徵收完成(第一次徵收)。 本基地西側柳川河道原本偏西向南排水而行，因前臺中縣政府烏日鄉公所於民國 91 年起辦理擴大及變更烏日都市計畫(第三次通盤檢討)，將柳川河道向東偏移，致本人座落上述地段 1797-2、1798-2 等 2 筆地號被劃定為柳川排水道用地及辦理土地徵收。 2.環中路(80M)為大臺中之主要幹道，車流量極大，如在柳川河道兩側劃定 10M 之計畫道路不僅造成交通節點亦容易發生車禍。 另 10M-296 及 10M-297，2 條計畫道路位於環中路東北側時，已被 30M-37(復興北路)及環中路斷開，此 3 條道路匯集之交通節點往後亦容易造成交通事故之發生，故考量往後台鐵鐵路高架化通車後，本區域之車流負荷量頗大，且可將部分環中路之車流量迅速引導至復興路(中山路)。	量。 3.減少徵收民地。 4.利用公有之土地施作道路及公共設施，可節省公部門預算支出。 5.藉由本次都市計畫縫合，增加綠帶+人行+自行車道將兩側之居民連結，創造優良之生活環境。			
人 12	環中路	林銑助等 10 人	臺中市環中路全段皆已開闢為 80 米道路，唯獨南區靠復興路一截道路僅維持 40 米路，政府若有需求請盡速以市價徵收拓		80M 環中路屬於主要計畫道路用地，有關其開闢徵收事宜係屬營建署權責，建議轉請相關單位後續參採。	依初步處理情形辦理，本案未便採納，並請補充下述說明： 建設局表示該計畫道路徵收已先	照專案小組意見通過。

編號	位置	陳情人	陳情理由	建議事項	初步處理情形	專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
			寬道路為 80 米，若無需求，請速將 80 米預定道路更改為 40 米道路。 1. 環中路 80 米道路於 67 年臺中市都市計畫第一次通盤檢討至今已逾 38 年。 2. 環中路重北輕南，全段皆已開闢為 80 米道路，唯獨南屯區至復興路此段只開闢 40 米道路，以致北區較繁榮，南區尚屬沒落。 3. 市府預定 108 年臺中文心捷運如期通行，屆時文心路必然堵車，大多數市民將會改駛以環中路為主要核心道路。臺中自稱為國際都市，環中路由北至南行駛車道將由 80 米路開至縮小至 40 米道路，會瞬間堵車，且車禍不斷，變成危險行車路段，豈不危害市民，更會成為國際笑話。 4. 此段環中路左邊為捷運 14 站，右邊為捷運 13 站，若道路不即時擴大為 80 米路，待 108 年捷運通行後，車流量自然會擴大數倍，必會引起交通大亂。 5. 市府遲未拓寬道路，環保局不時以雜草長過 50 公分開立罰單，地主歷經 38 年，除草費用已支付超過百萬元，煩不勝煩，已不勝負荷，應由市府來支付此筆除草費才屬合理。 6. 市民願配合國家政			行錄案，惟因本市待開闢計畫道路眾多，預算規模有限，將統籌研辦，俟預算籌措有著後再行續辦道路開闢事宜。	

編號	位置	陳情人	陳情理由	建議事項	初步處理情形	專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
			策，但要合理化。市府若有需求請盡速以市價徵收此道路用地拓寬為 80 米道路。 7.市府若無需求，請勿浪費民脂民膏，請盡速將 80 米道路預定地修正為 40 米道路地，將該地，地目變更為住三或商業用地，讓市民能合法使用，將感激不盡。				
人 13	頂橋子頭段 420-191 地號	葉市政顧問寅森	1.105 年 6 月 13 日：我以「後院」定義修正案，函悉都發局以為建議。 2.105 年 6 月 17 日：都發局來函說明要點，敘述修正案是依「104 年 5 月 15 日召開之建築執照審查法令討論」之建議修訂。 3.105 年 11 月 10 日：都發局以都市計畫委員小組「臺中市都市計畫(樹德地區)細部計畫第二次通盤檢討」說明討論。結論是依「104 年 5 月 15 日召開之建築執照審查法令討論會議」以為定論送臺中市都委會。 4.原土管法規該土地可以以「現有巷道」申請建築執照，一樓面積共 33.94 坪，室內 21.88 坪，扣騎樓 4m，室內深度 5.78m。 5.修改法令後該土地不可以以「現有巷道」請照，一樓面積共 27.84 坪，室內 15.78 坪，扣騎樓 4m，室內深度只剩 2.88m，如再扣減樓梯 1.2m，只剩 1.68m。		1.104.5.15 召開「104 年度第五次建築執照審查作業及法令討論會議」會議決議(略以):「…【提案一】…決議：一、案由…皆就本市不同細部計畫地區土地使用分區管制要點內名詞定義與執行部分之疑義…，為統一相關名詞定義及執行方式，以利市民遵循，有關本市各土地使用分區管制要點內名詞定義，建議統一修正如下…」，爰前於 104 年 7 月 22 日發布實施「臺中市轄區內各都市計畫(主要計畫)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規定制定)專案通盤檢討案」統一全市有關前面基地線、前院等規定。 2.本案前已經陳情人陳情相關內容(規人 8、人 9)，並經專案小組審議建議「未便採納」，理由如下： (1)依 105.03.31 建管科意見：本要點用語定義部分於 104.7.22 專案通盤檢討甫修正發布實施，建議維持原用語定義。 (2)另依本計畫土管		併規人 8 案。

編號	位置	陳情人	陳情理由	建議事項	初步處理情形	專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
			6.兩者差異不是坪數的大小，而是一樓不能使用，二樓除留條狀形通道後很難使用，後院 3m 被逼一定要犯法違章。 7.這問題我利用與局長碰面請教他，他也認為真是一個問題，但因都市計畫委員會議修訂，似乎非他所能決定因而延宕，105 年 11 月 10 日利用參加第二次通談檢討說明其不合理及補救方式，但小組三人委員，還是按原意推動由都委會決定。 8.對這非因不修法令，會妨害他人或公眾的法令，為什麼一定要修改法令而剝削市民財產。我轉述該所有人一句話:「我一世人的財產被他們化為烏有」,所以我努力去接觸。努力結果解套方式有二：(1)只要都市計畫委員會，將修正後的法令，加上「可任由所有權人任選一面」十個字，就沒有文字上的爭議。(2)將原土地面臨計畫道路的 10 公分分割掉，使他不面臨計畫道路，便可依現有巷道的法規領取建照。我堅持努力爭取解套方式(1)，不行才以(2)的方式進行,但怎的我也想不通原法令既不妨害別人及公眾，又不會碰觸讓其他法令窒礙對力，怎會讓市民受傷，這雖然是個		騎樓與建築退縮規定：「(九)因基地地形特殊致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。」，爰基地地形特殊者得經都市設計審議委員會審議通過。 3.惟另依 106 年 2 月 18 日建造管理科會簽意見（略以）:「一、查本市 104 年 7 月 22 日通案修正土管用語定義時，係針對建築基地面臨多條計畫道路時，明確化前面基地線之認定問題，但並未將下列二種態樣納入研析：(一)同時臨接計畫道路與現有巷道之角地。(二)基地前面臨接計畫道路，後側臨接現有巷道。二、而扁長型基地之後院於土管修正前，基地同時鄰 2 條以上道路(含現有巷道)，可自由配置，而修法後變成須於計畫道路對側留設，易造成土地權益人於土地使用的不合理現象。三、查本細部計畫地區已規定於計畫道路側留設騎樓(或無遮簷人行道)，惟本案將後院留設於現有巷道對側，應不影響市容觀瞻，故建議於本次通盤檢討修正時因應基		

編號	位置	陳情人	陳情理由	建議事項	初步處理情形	專案小組 初步建議意見	市都委 會決議
			案，但整個大台中那麼大，一定會是通案。		地臨接道路條件之多樣性，修正用語定義，使面臨現有巷道之基地，其後院得由申請人任選一側留設。…」 4.106 年 2 月 22 日建造管理科再行提供建議意見「本要點用語定義部分於 104.7.22 專案通盤檢討甫修正發布實施，建議維持原用語定義；並於『樹德地區細部計畫』土地使用分區管制要點第六點之院落深度規定增列『備註三：前面基地線距後面基地線深度經扣除法定騎樓及後院深度後不足 6 公尺者免留設後院。』之規定，以免扁長型基地土地使用不合理。」 5.爰建議依建造管理科意見考量同時面臨（臨接）計畫道路與現有巷道之角地或前面面臨（臨接）計畫道路，後側面臨（臨接）現有巷道之基地使用性，針對基地深度過小之土地增列免予留設後院規定。		

附件一　歷次專案小組意見處理情形

一、第一次專案小組意見

初步建議意見	處理情形
1.本次會議已充分聆聽人民陳情意見，有關陳情意見之處理，請依下補充(釐清)資料，納入下次會議審議。	遵照辦理。
(1)規人 2 案，請補充樹義 5 巷周邊合法建物資料，供本計畫審議參考。	遵照辦理。 經查樹義五巷兩側建物皆依現有巷道指定建築線(建號：100 建 33572)。
(2)規人 5 案，請補充南區頂橋仔頭段 431-1 地號附近相關建照資料及更新地籍和現況圖資。	遵照辦理。 1.經查陳情位置西側現有建物依 10M 計畫道路(興大路)指定建築線。 2.陳情位置南側於 105 年 6 月分割出 442-1 地號土地，現況為國產署所有。
(3)規人 6 案，請補充工學天下社區相關建照資料。	遵照辦理。 經查工學天下社區於民國 81 年申請建築，已補充相關建照資料(建號：81.1.30 建 240)。
(4)規人 8、9 案，請補充(查詢)興大路 350 巷周邊指定建築線資料。	遵照辦理。 陳情位置南側現有建物依現有巷道(興大路 350 巷)指定建築線，北側現有建物則依計畫道路(興大路)指定建築線。
(5)人陳 9 案，請洽農田水利會索取本市南區番婆段 72-7 地號土地相關灌溉排水分布圖資，補充分析。	遵照辦理。 農田水利會已於 105.11.30 提供相關灌溉排水分布圖資，相關內容後續將納入計畫書。
(6)環中路計畫道路寬度為 80M，現況僅開闢 40M 路段，請洽建設局索取相關徵收及開闢計畫資料，以利審查。	1.依 105.11.29 中市建土字第 1050156392 號函表示：「該路段環中路開闢單位為內政部營建署，有關所需開闢計畫資料，請逕向該署中區工程處索取，另徵收資料部分，查該路段施作時間為縣市合併前，合併前徵收作業係由原臺中市政府地政局或各區公所辦理，爰本案非本局辦理徵收作業，請逕向相關單位索取徵收資料。」 2.依 105.12.8 營署中道字第 1053208293 號函表示：「(略以)…經查本處係依據前台中市政府核定都市計畫及用地徵收完成範圍(40 公尺)辦理道路開闢，相關都市計畫道路用地徵收係由貴府辦理，非屬本處權責，請逕洽權責機關協取資料，。」 3.依 105.12.13 召開本案第 2 次市都委專案小組，建設局表示該計畫道路徵收已先行錄案，惟因本市待開闢計畫道路眾多，預算規模有限，將統籌研辦，俟預算籌措有著後再行續辦道路開闢事宜。

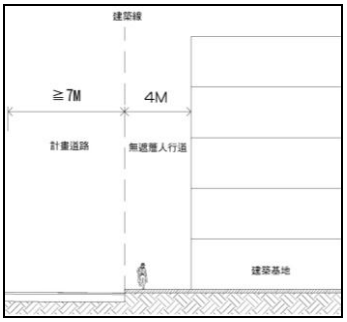
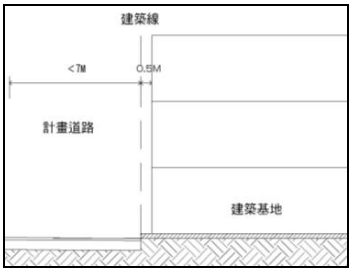
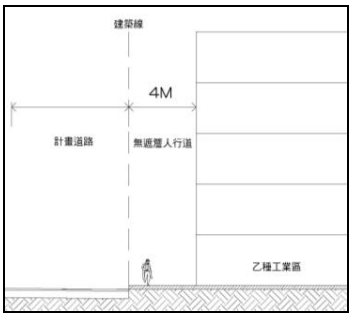
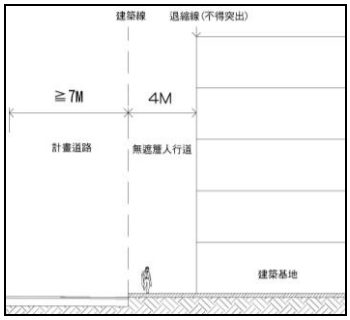
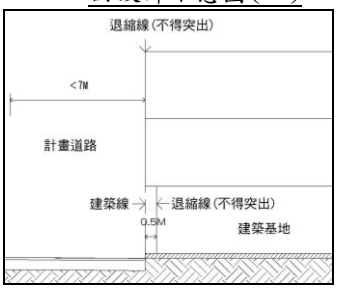
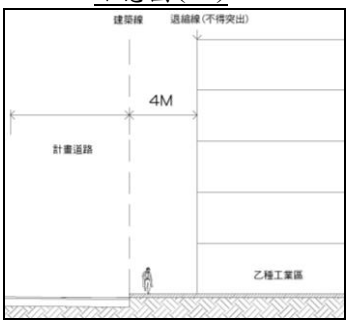
初步建議意見	處理情形
(7)本計畫區配合「變更台中市都市計畫(樹德地區)細部計畫(計畫範圍專案通盤檢討)案」，於柳川旁劃設 10M 計畫道路，請洽建設局索取前述有關 10M 計畫道路劃設及徵收開闢計畫，以利審議。	依 105.12.13 召開本案第 2 次市都委專案小組，建設局表示該計畫道路徵收已先行錄案，惟因本市待開闢計畫道路眾多，預算規模有限，將統籌研辦，俟預算籌措有著後再行續辦道路開闢事宜。
(8)有關機 96 用地剩餘未徵收用地，請確認該用地是否納入「臺中市轄區內都市計畫公共設施用地專案通盤檢討規劃案」檢討變更及相關處理。	遵照辦理。 經查「臺中市轄區內都市計畫公共設施用地專案通盤檢討規劃案」，其考量機 96 用地現況大部分均已取得且為環保局使用，臺中市環境保護局表示仍有使用需求，建議維持原計畫。
2.保水原則，建議刪除「開挖率與基地面積對照圖」。	遵照辦理。
3.有關變更案係屬配合主要計畫內容調整者，建議應於變更理由中載明引用之都市計畫案(名稱)及其核定公告發布時間。	遵照辦理。

二、第二次專案小組意見

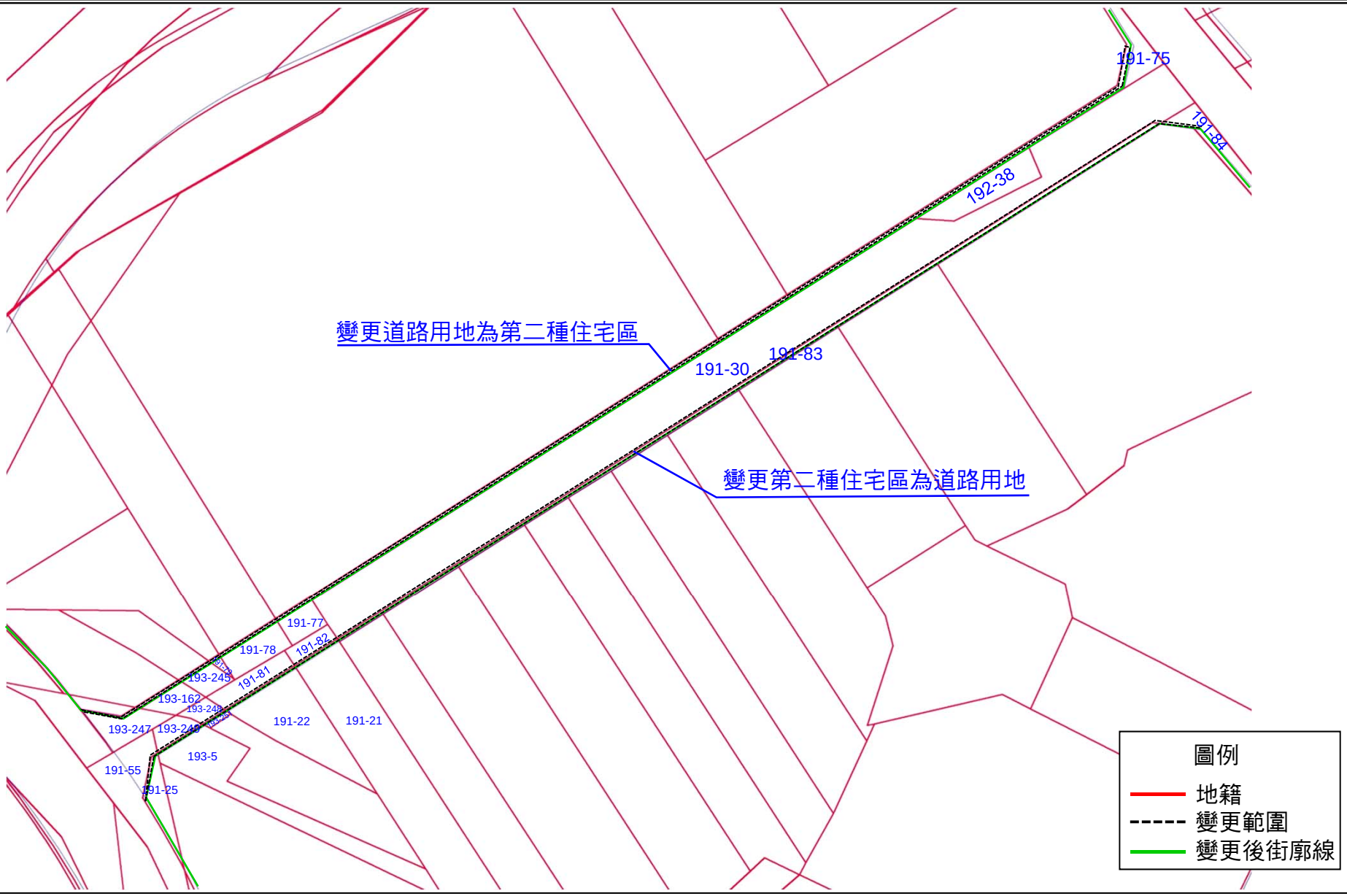
初步建議意見	處理情形
1.有關土地使用分區管制內容，建議將「點次調整」用語調整為「條次調整」。	遵照辦理。
2.人民陳情意見處理情形	詳表 3、表 4。
3.本案請依各單位及委員意見修正，並授權業務單位檢核無誤後，續提大會審議，必要時得再提小組討論。	遵照辦理。

附件二　土地使用分區管制內容第 8 條無遮簷人行道退縮斷面設計示意圖

配合執行需求，增加退縮線(不得突出)之標示。

原條文	公展條文	本次提會討論內容	市都委會決議
八、騎樓與建築退縮規定：（無退縮斷面設計示意圖）	九、騎樓與建築退縮規定：  附圖一 住宅區、商業區及市場用地建築基地退縮斷面設計示意圖(一)  附圖二 住宅區、商業區及市場用地建築基地退縮斷面設計示意圖(二)  附圖三 工業區建築基地退縮斷面設計示意圖	八、騎樓與建築退縮規定：  附圖一 住宅區、商業區及市場用地建築基地(選擇)無遮簷人行道退縮斷面設計示意圖(一)  附圖二 住宅區、商業區及市場用地建築基地面臨現有巷道退縮斷面設計示意圖(二)  附圖三 工業區建築基地退縮斷面設計示意圖	照本次提會討論內容通過。

附件二 細6M-10計畫道路套繪地籍示意圖



附件二　細6M-10計畫道路套繪地籍示意圖

變更臺中市都市計畫(樹德地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(道路用地為第二種住宅區、第二種住宅區為道路用地)書

業務承辦人員	
業務單位主管	

臺中市政府

中華民國 106 年 7 月