

台中市都市計畫委員會
第二一三次會議紀錄

台中市政府

中華民國九十四年十二月

台中市都市計畫委員會第二一三次會議紀錄

- 一、時間：中華民國九十四年十二月十四日上午十時〇分
- 二、地點：台中市政府二樓中正廳
- 三、主席：蕭主任委員家旗

記錄：曾文卿

- 四、宣讀上次會議(第二一二次)紀錄及執行情形

決議：准予備查。

- 五、討論(審議)提案：詳如後附提案單

第一案：變更台中市都市計畫(整體開發地區單元一)案

- 六、散會(上午十一時四十分)。

台中市都市計畫委員會第二一三次會議紀錄

一、時間：中華民國九十四年十二月十四日上午十時〇分

二、地點：台中市政府二樓中正廳

三、主席：蕭主任委員家旗

記錄：謝滋澧

四、宣讀上次會議（第二一二次）紀錄及執行情形

決議：准予備查。

五、討論（審議）提案：詳如後附提案單

討論案件：

第一案：變更台中市都市計畫(整體開發地區單元一)案

六、散會（中午十二時）。

討論事項	第一案	所屬行政區	台中市西屯區
案由	變更台中市都市計畫主要計畫(整體開發地區單元一)案		
說明	<p>一、辦理機關：台中市政府</p> <p>二、法令依據：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。 2. 「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)(有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分)」案之變更內容綜理表編號第 8 案。 <p>三、本案公告展覽之起訖日期：民國九十四年五月二十三日至民國九十四年六月二十一日。</p> <p>四、計畫範圍：</p> <p>本計畫區位於台中市西側，範圍東以筏子溪為界，西沿安和路、台中港路接西屯區福安里，北迄安和路與西屯路交叉口以北約 170 公尺處，南與台中市南屯區相望(不包含計畫區南側之三級古蹟張家祖廟座落之保存區範圍)，計畫面積為 55.8213 公頃。</p> <p>五、變更理由：</p> <p>基於台中市都市整體發展及維持公共設施服務水準之原則，為提昇整體居住環境品質及土地利用價值之前提下，提出變更理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> (一)原部份主要計畫道路採用斜交方式規劃，造成街廓不方正，降低土地利用價值，且本區重劃前面積介於 150 m²~300 m²之地主約有 100 人左右，因此藉由道路規劃之調整，並規劃部份小街廓於重劃後分配予 300 m²以下之土地所有權人，提昇日後土地利用價值。 (二)原主要計畫規劃之機關用地經查確無使用需求，然本計畫區未來之發展足可形成鄰里單元，因此將機關用地變更為住宅區，並於商業區西側規劃一處社教機構用地，以提昇社區環境及服務品質。 (三)中港路以南高速鐵路與住宅區間之公園寬度僅 12 公尺，因此增加公 127 之面積，增加高速鐵路與住宅區間之寬度，降低高速鐵路對住宅區之干擾，提昇居住品質。 (四)因應中科開發，本區域需增加一所小學用地，因文小 79 用地取得經費龐大，因此變更文中 44 用地為文小用地，也疏解本區域學童就學之問題。 (五)原公 89 及公 127 西側道路距中港路交流道匝道過近，因此將其規劃為 10M 計畫道路並調整路型，降低社區交通量對中港路及交流道匝道之衝擊。 		

討論事項	第一案	所屬行政區	台中市西屯區																																				
案由	變更台中市都市計畫主要計畫(整體開發地區單元一)案																																						
說明	<p>(六)本計畫區係屬台中市後期發展地區變更為整體開發地區 14 處開發單元之一，全部 14 處因區位、公共設施比例、使用現況、地形等等諸多因素之不同，都將面臨不同之開發課題，並須變更主要計畫始得執行，因此應回歸都市計畫之基本精神依其需要而做不同之規劃，不可一以概之。本計畫區為第一個取得百分之八十以上之土地及所有權人同意開發並變更主要計畫之開發單元，並為考量另外十三區之開發可行性，本計畫區之變更具有極強之指標性意義，本府基於都市整體發展及維持公共設施服務水準之原則下，提出變更本案主要計畫之部份內容，以符合地盡其利，並獎勵土地所有權人自行開發之精神。</p>																																						
	<p>六、變更內容：</p> <p>表一 變更內容綜理表 面積單位：公頃</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">編號</th> <th rowspan="2">位址</th> <th colspan="2">變更內容</th> <th rowspan="2">變更理由</th> <th rowspan="2">市都委會決議</th> <th rowspan="2">備註</th> </tr> <tr> <th>原計畫 (公頃)</th> <th>變更後計畫 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">變一</td> <td rowspan="4">福科路以北</td> <td>住宅區 (0.1472)</td> <td>道路用地 (0.1472)</td> <td rowspan="4"> 一、原部份主要計畫道路採用斜交方式規劃，造成街廓不方正，降低土地利用價值，且本區重劃前面積介於 150 m²-300 m²之地主約有 100 人左右，因此藉由道路規劃之調整，並規劃部份小街廓於重劃後分配予 300 m²以下之土地所有權人，提昇日後土地利用價值。 二、本計畫區係屬台中市後期發展地區變更為整體開發地區 14 處開發單元之一，全部 14 處因區位、公共設施比例、使用現況、地形等等諸多因素之不同，都將面臨不同之開發課題，並須變更主要計畫始得執行，因此應回歸都市計畫之基本精神依其需要而做不同之規劃，不可一以概之。本計畫區為第一個取得百分之八十以上之土地及所有權人同意開發並變更主要計畫之開發單元，並為考量另外十三區之開發可行性，本計畫區之變更具有極強之指標性意義，本府基於都市整體發展及維持公共設施服務水準之原則下，提出變更本案主要計畫之部份內容，以符合地盡其利，並獎勵土地所有權人自行開發之精神。 </td> <td rowspan="4"></td> <td rowspan="4"></td> </tr> <tr> <td>公園用地 (0.1079)</td> <td>道路用地 (0.1079)</td> </tr> <tr> <td>道路用地 (0.2035)</td> <td>住宅區 (0.2035)</td> </tr> <tr> <td>道路用地 (0.1070)</td> <td>公園用地 (0.1070)</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">變二</td> <td rowspan="5">福科路以南至中港路以北</td> <td>住宅區 (0.2326)</td> <td>廣場兼停車場用地 (0.2326)</td> <td rowspan="5"> 一、原部份主要計畫道路採用斜交方式規劃，造成街廓不方正，降低土地利用價值，且本區重劃前面積介於 150 m²-300 m²之地主約有 100 人左右，因此藉由道路規劃之調整，並規劃部份小街廓於重劃後分配予 300 m²以下之土地所有權人，提昇日後土地利用價值。 二、本計畫區係屬台中市後期發展地區變更為整體開發地區 14 處開發單元之一，全部 14 處因區位、公共設施比例、使用現況、地形等等諸多因素之不同，都將面臨不同之開發課題，並須變更主要計畫始得執行，因此應回歸都市計畫之基本精神依其需要而做不同之規劃，不可一以概之。本計畫區為第一個取得百分之八十以上之土地及所有權人同意開發並變更主要計畫之開發單元，並為考量另外十三區之開發可行性，本計畫區之變更具有極強之指標性意義，本府基於都市整體發展及維持公共設施服務水準之原則下，提出變更本案主要計畫之部份內容，以符合地盡其利，並獎勵土地所有權人自行開發之精神。 </td> <td rowspan="5"></td> <td rowspan="5"></td> </tr> <tr> <td>住宅區 (0.4896)</td> <td>道路用地 (0.4896)</td> </tr> <tr> <td>公園用地 (0.3209)</td> <td>住宅區 (0.3209)</td> </tr> <tr> <td>公園用地 (0.1336)</td> <td>廣場兼停車場用地 (0.1336)</td> </tr> <tr> <td>公園用地 (0.2572)</td> <td>道路用地 (0.2572)</td> </tr> </tbody> </table>			編號	位址	變更內容		變更理由	市都委會決議	備註	原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)	變一	福科路以北	住宅區 (0.1472)	道路用地 (0.1472)	一、原部份主要計畫道路採用斜交方式規劃，造成街廓不方正，降低土地利用價值，且本區重劃前面積介於 150 m ² -300 m ² 之地主約有 100 人左右，因此藉由道路規劃之調整，並規劃部份小街廓於重劃後分配予 300 m ² 以下之土地所有權人，提昇日後土地利用價值。 二、本計畫區係屬台中市後期發展地區變更為整體開發地區 14 處開發單元之一，全部 14 處因區位、公共設施比例、使用現況、地形等等諸多因素之不同，都將面臨不同之開發課題，並須變更主要計畫始得執行，因此應回歸都市計畫之基本精神依其需要而做不同之規劃，不可一以概之。本計畫區為第一個取得百分之八十以上之土地及所有權人同意開發並變更主要計畫之開發單元，並為考量另外十三區之開發可行性，本計畫區之變更具有極強之指標性意義，本府基於都市整體發展及維持公共設施服務水準之原則下，提出變更本案主要計畫之部份內容，以符合地盡其利，並獎勵土地所有權人自行開發之精神。			公園用地 (0.1079)	道路用地 (0.1079)	道路用地 (0.2035)	住宅區 (0.2035)	道路用地 (0.1070)	公園用地 (0.1070)	變二	福科路以南至中港路以北	住宅區 (0.2326)	廣場兼停車場用地 (0.2326)	一、原部份主要計畫道路採用斜交方式規劃，造成街廓不方正，降低土地利用價值，且本區重劃前面積介於 150 m ² -300 m ² 之地主約有 100 人左右，因此藉由道路規劃之調整，並規劃部份小街廓於重劃後分配予 300 m ² 以下之土地所有權人，提昇日後土地利用價值。 二、本計畫區係屬台中市後期發展地區變更為整體開發地區 14 處開發單元之一，全部 14 處因區位、公共設施比例、使用現況、地形等等諸多因素之不同，都將面臨不同之開發課題，並須變更主要計畫始得執行，因此應回歸都市計畫之基本精神依其需要而做不同之規劃，不可一以概之。本計畫區為第一個取得百分之八十以上之土地及所有權人同意開發並變更主要計畫之開發單元，並為考量另外十三區之開發可行性，本計畫區之變更具有極強之指標性意義，本府基於都市整體發展及維持公共設施服務水準之原則下，提出變更本案主要計畫之部份內容，以符合地盡其利，並獎勵土地所有權人自行開發之精神。			住宅區 (0.4896)	道路用地 (0.4896)	公園用地 (0.3209)	住宅區 (0.3209)	公園用地 (0.1336)	廣場兼停車場用地 (0.1336)	公園用地 (0.2572)
編號	位址	變更內容				變更理由	市都委會決議				備註																												
		原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)																																				
變一	福科路以北	住宅區 (0.1472)	道路用地 (0.1472)	一、原部份主要計畫道路採用斜交方式規劃，造成街廓不方正，降低土地利用價值，且本區重劃前面積介於 150 m ² -300 m ² 之地主約有 100 人左右，因此藉由道路規劃之調整，並規劃部份小街廓於重劃後分配予 300 m ² 以下之土地所有權人，提昇日後土地利用價值。 二、本計畫區係屬台中市後期發展地區變更為整體開發地區 14 處開發單元之一，全部 14 處因區位、公共設施比例、使用現況、地形等等諸多因素之不同，都將面臨不同之開發課題，並須變更主要計畫始得執行，因此應回歸都市計畫之基本精神依其需要而做不同之規劃，不可一以概之。本計畫區為第一個取得百分之八十以上之土地及所有權人同意開發並變更主要計畫之開發單元，並為考量另外十三區之開發可行性，本計畫區之變更具有極強之指標性意義，本府基於都市整體發展及維持公共設施服務水準之原則下，提出變更本案主要計畫之部份內容，以符合地盡其利，並獎勵土地所有權人自行開發之精神。																																			
		公園用地 (0.1079)	道路用地 (0.1079)																																				
		道路用地 (0.2035)	住宅區 (0.2035)																																				
		道路用地 (0.1070)	公園用地 (0.1070)																																				
變二	福科路以南至中港路以北	住宅區 (0.2326)	廣場兼停車場用地 (0.2326)	一、原部份主要計畫道路採用斜交方式規劃，造成街廓不方正，降低土地利用價值，且本區重劃前面積介於 150 m ² -300 m ² 之地主約有 100 人左右，因此藉由道路規劃之調整，並規劃部份小街廓於重劃後分配予 300 m ² 以下之土地所有權人，提昇日後土地利用價值。 二、本計畫區係屬台中市後期發展地區變更為整體開發地區 14 處開發單元之一，全部 14 處因區位、公共設施比例、使用現況、地形等等諸多因素之不同，都將面臨不同之開發課題，並須變更主要計畫始得執行，因此應回歸都市計畫之基本精神依其需要而做不同之規劃，不可一以概之。本計畫區為第一個取得百分之八十以上之土地及所有權人同意開發並變更主要計畫之開發單元，並為考量另外十三區之開發可行性，本計畫區之變更具有極強之指標性意義，本府基於都市整體發展及維持公共設施服務水準之原則下，提出變更本案主要計畫之部份內容，以符合地盡其利，並獎勵土地所有權人自行開發之精神。																																			
		住宅區 (0.4896)	道路用地 (0.4896)																																				
		公園用地 (0.3209)	住宅區 (0.3209)																																				
		公園用地 (0.1336)	廣場兼停車場用地 (0.1336)																																				
		公園用地 (0.2572)	道路用地 (0.2572)																																				

討論事項	第一案	所屬行政區	台中市西屯區
------	-----	-------	--------

案由 變更台中市都市計畫主要計畫(整體開發地區單元一)案

續上表		變更內容		變更理由	市都委會決議	備註
編號	位置	原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)			
變二	福科路以南至港中路以北	道路用地 (0.1498)	廣場兼停車場用地 (0.1498)	畫之開發單元，並為考量另外十三區之開發可行性，本計畫區之極強之指標性意義，本府基於都市整體發展及維持公共設施服務水準之原則下，提出變更本案主要計畫內容，以符合地盡其利，並獎勵土地所有權人自行開發之精神。		
		道路用地 (0.0382)	公園用地 (0.0382)			
		道路用地 (0.6390)	住宅區 (0.6390)			
變三	中港路以南，朝馬路以北，安和路以東	住宅區 (0.3813)	文小用地 (0.3813)	一、原部份主要計畫道路採用斜交方式規劃，造成街廓不方正，降低土地利用價值，且本區重劃前面積介於150m ² -300m ² 之地主約有100人左右，因此藉由道路規劃之調整，並規劃部份小街廓於重劃後分配予300m ² 以下之土地所有權人，提昇日後土地利用價值。 二、原主要計畫規劃之機關用地經查確無使用需求，然本計畫區未來之發展足可形成鄰里單元，因此將機關用地變更為住宅區，並於商業區西側規劃一處社教機構用地，以提昇社區環境及服務品質。 三、中港路以南高速鐵路與住宅區間之公園寬度僅12公尺，因此增加公127之面積，增加高速鐵路與住宅區間之寬度，降低高速鐵路對住宅區之干擾，提昇居住品質。 四、因應中科開發，本區域需增加一所小學用地，因文小79用地取得經費龐大，因此變更文中44用地為文小用地，也疏解本區域學童就學之問題。 五、原公89及公127西側道路距中港路交流道匝道過近，因此將其規劃為10M計畫道路並調整路型，降低社區交通量對中港路及交流道匝道之衝擊。 六、本計畫區係屬台中市後期發展地區變更更為整體開發地區14處開發單元之一，全部14處因區位、公共設施比、使用現況、地形等等諸多因素之不同，都將面臨不同之開發課題，並須變更主要計畫始得執行，因此應回歸都市計畫之基本精神，依其需要而做不同之規劃，不可一概之。本計畫區為第一個取得百分之八十以上之土地及所有權人同意開發並變更主要計畫之開發單元，並為考量另外十三區之開發可行性，本計畫區之變更具有極強之指標性意義，本府基於都市整體發展及維持公共設施服務水準之原則下，提出變更本案主要計畫之部份內容，以符合地盡其利，並獎勵土地所有權人自行開發之精神。		
		住宅區 (0.1329)	公園用地 (0.1329)			
		住宅區 (0.8215)	道路用地 (0.8215)			
		住宅區 (0.3768)	社教用地 (0.3768)			
		文中用地 (0.0071)	住宅區 (0.0071)			
		文中用地 (1.5585)	文小用地 (1.5585)			
		文中用地 (0.2937)	公園用地 (0.2937)			
		文中用地 (0.2913)	道路用地 (0.2913)			
		文中用地 (0.0891)	社教用地 (0.0891)			
		道路用地 (0.3002)	文小用地 (0.3002)			
		道路用地 (0.7846)	公園用地 (0.7846)			
		道路用地 (0.8377)	住宅區 (0.8377)			
		道路用地 (0.1341)	社教用地 (0.1341)			
		機關用地 (0.5805)	住宅區 (0.5805)			
		機關用地 (0.1979)	道路用地 (0.1979)			
廣場兼停車場用地 (0.6876)	住宅區 (0.6876)					
廣場兼停車場用地 (0.1182)	道路用地 (0.1182)					

說明

討論事項	第一案	所屬行政區	台中市西屯區
------	-----	-------	--------

案由 變更台中市都市計畫主要計畫(整體開發地區單元一)案

續上表		變更內容		變更理由	市都委會決議	備註
編號	位置	原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)			
四	中港 路以 南， 朝馬 路以 北， 安和 路以 西	住宅區 (0.0177)	商業區 (0.0177)	<p>一、原部份主要計畫道路採用斜交方式規劃，造成街廓不方正，降低土地利用價值，且本區重劃前面積介於 150 m²~300 m²之地主約有 100 人左右，因此藉由道路規劃之調整，並規劃部份小街廓於重劃後分配予 300 m²以下之土地所有權人，提昇日後土地利用價值。</p> <p>二、原主要計畫規劃之機關用地經查確無使用需求，然本計畫區未來之發展足可形成鄰里單元，因此將機關用地變更為住宅區，並於商業區西側規劃一處社教機構用地，以提昇社區環境及服務品質。</p> <p>三、本計畫區係屬台中市後期發展地區變更為整體開發地區 14 處開發單元之一，全部 14 處因區位、公共設施比例、使用現況、地形等等諸多因素之不同，都將面臨不同之開發課題，並須變更主要計畫始得執行，因此應回歸都市計畫之基本精神依其需要而做不同之規劃，不可一以概之。本計畫區為第一個取得百分之八十以上之土地及所有權人同意開發並變更主要計畫之開發單元，並為考量另外十三區之開發可行性，本計畫區之變更具有極強之指標性意義，本府基於都市整體發展及維持公共設施服務水準之原則下，提出變更本案主要計畫之部份內容，以符合地盡其利，並獎勵土地所有權人自行開發之精神。</p>		
		住宅區 (0.4573)	廣場兼停車場用地 (0.4573)			
		住宅區 (1.3588)	公園用地 (1.3588)			
		住宅區 (0.7498)	道路用地 (0.7498)			
		商業區 (0.5701)	住宅區 (0.5701)			
		商業區 (0.2115)	道路用地 (0.2115)			
		公園用地 (0.4446)	商業區 (0.4446)			
		公園用地 (0.2774)	道路用地 (0.2774)			
		公園用地 (1.1759)	住宅區 (1.1759)			
		道路用地 (0.1088)	廣場兼停車場用地 (0.1088)			
道路用地 (0.2779)	公園用地 (0.2779)					
道路用地 (1.0097)	住宅區 (1.0097)					
道路用地 (0.4433)	商業區 (0.4433)					

說明

註 1：本表凡未指明變更部分，均應以原計畫為準。

註 2：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

表二 變更前後對照表

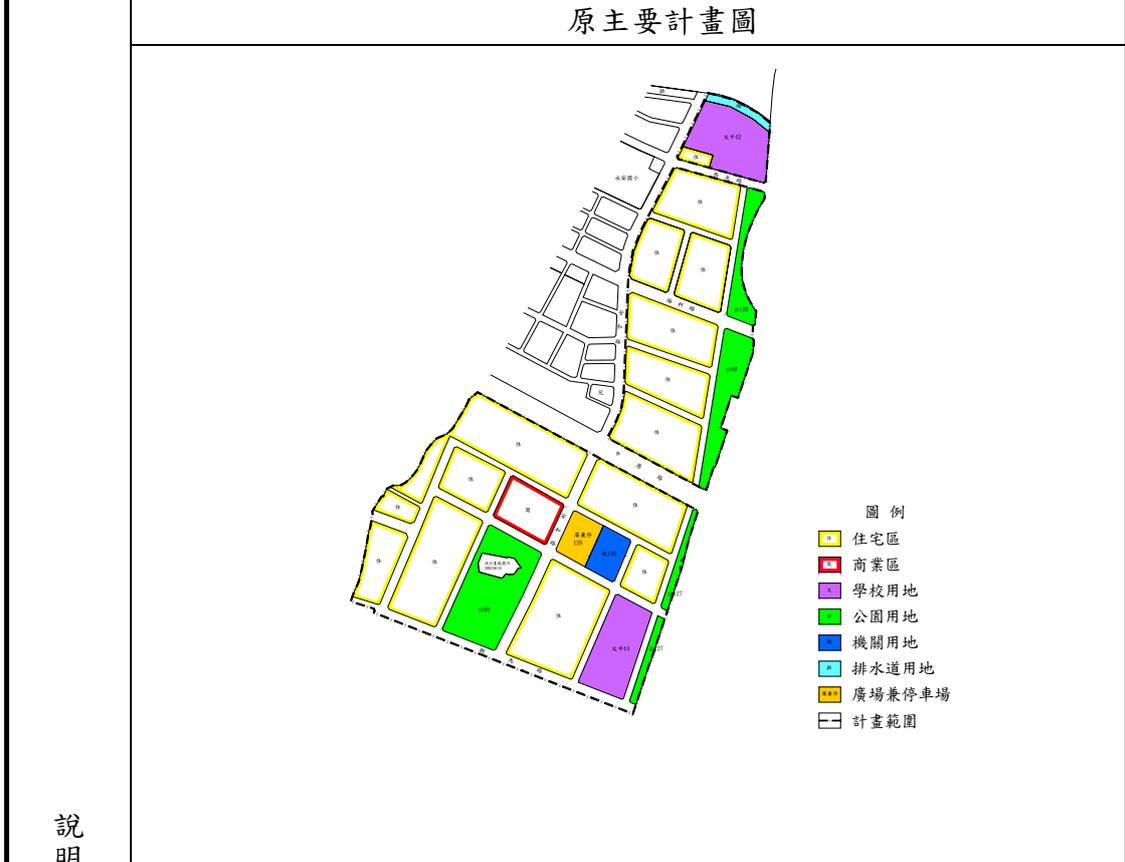
面積單位：公頃

項 目	變更前		個案變更 增減面積	變更後		
	面積	百分比(%)		面積	百分比(%)	
土地使 用分區	住宅區	30.4955	54.63	-0.1359	30.3596	54.39
	商業區	1.4584	2.61	+0.1240	1.5824	2.83
	小 計	31.9539	57.24	-0.0119	31.9420	57.22
公共設施 用地	機關用地	0.7784	1.39	-0.7784	0.0000	0.00
	文中用地	4.6383	8.31	-2.2388	2.3995	4.30
	文小用地	0.0000	0.00	+2.2400	2.2400	4.01
	公園用地	6.5766	11.78	+0.2733	6.8499	12.27
	廣場兼停車場用地	0.8058	1.44	+0.2763	1.0821	1.94
	社教機構用地	0.0000	0.00	+0.6000	0.6000	1.07

討論事項	第一案	所屬行政區	台中市西屯區				
案由	變更台中市都市計畫主要計畫(整體開發地區單元一)案						
說明	續上表						
	公共設施用地	排水道用地	0.2953	0.53	0.0000	0.2953	0.53
		道路用地	10.7730	19.30	-0.3605	10.4129	18.65
		小計	23.8674	42.76	+0.0119	23.8793	42.78
	合計	55.8213	100.00	0.0000	55.8213	100.00	
註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。							
七、實施進度及經費							
<p>(一) 實施進度：預定於 94 年底前完成都市計畫作業，96 年底前完成自辦市地重劃作業。</p>							
<p>(二) 建設經費及來源：本案將採自辦市地重劃方式整體開發，市地重劃負擔將由計畫區內土地所有權人按其土地受益比例共同分擔，並得由其抵費地折價抵付。</p>							
八、其他							
<p>(一) 整體開發地區單元一本次變更面積及變更後面積應以核定計畫圖實地定樁後地籍分割登載面積為準。</p>							
<p>(二) 本次變更書圖未註明變更者皆以原計畫為準。</p>							

討論事項	第一案	所屬行政區	台中市西屯區
------	-----	-------	--------

案由 變更台中市都市計畫主要計畫(整體開發地區單元一)案



說明

變更主要計畫圖



決 議	<p>一、本案為求謹慎起見，考量內政部意見、應充份徵詢業主意見溝通等因素，取消原本市都委會第 210 次會議決議第三點：「本案經本市都委會大會通過公文送達內政部之日起算，六個月內未經內政部都市計畫委員會通過則撤銷本案」之限制。</p> <p>二、本案依原案通過，依規提報內政部都市計畫委員會審議。</p>
--------	--