

台中市都市計畫委員會第二二二次會議紀錄

一、時間：中華民國九十六年十月十八日下午二時

二、地點：台中市政府中正廳

三、主席：蕭主任委員家旗

紀錄：馬惠玲

四、宣讀上次會議（第二二一次）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主要計畫(部分體二用地)案」暨「擬定台中市都市計畫(部分體二用地)細部計畫案

第二案：變更台中市都市計畫(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)(演武場原住宅區及停車場用地為社教機構用地)細部計畫案

第三案：擬定台中市都市計畫(整體開發地區單元一)細部計畫案

第四案：「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-台中車站地區)暨擬定台中市都市計畫(配合台中都會區鐵路高架捷運化計畫-台中車站地區)細部計畫」案

六、臨時動議：

第一案：變更台中市都市計畫(已騰空眷村土地變更)細部計

畫案

第二案：為整體開發地區各單元細部計畫案中土管要點規定中，有關為鼓勵計畫區內加速開發之獎勵容積規定中有關時限認定事宜，提請委員會釋疑。

七、散會（下午五時二十分）。

討論事項	第一案	所屬行政區	東區、北區
案由	「變更台中市都市計畫主要計畫（部分體二用地）案」暨「擬定台中市都市計畫（部分體二用地）細部計畫案」		
說明	<p>一、計畫緣起</p> <p>「體二」體育場用地係於「台中市都市計畫（第一次通盤檢討）案」變更「公一」公園用地為體育場用地，計畫面積 27.31 公頃。其中位於東區與北區間之部分「體二」體育場用地，地上合法建物密集，原計畫以徵收方式開闢作體育場使用，但由於經費不足，無力徵收，致在多次相關都市計畫檢討時多標示為「暫予保留、另案辦理」，並無實質開發計畫。</p> <p>嗣後於 93 年 6 月 15 日本府府工都字第 0930091958 號文發布實施之「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」內容，原則同意將體二用地面積 9.8636 公頃指定為「都市更新地區」，依「都市更新條例」規定方式整體開發。「體二」體育場用地（暫予保留）面積 9.7112 公頃之都市計畫變更內容，如無需調整原報內政部審議之內容，免再提內政部都委會討論，逕報內政部核定；如未能擬具都市計畫更新事業計畫草案經台中市都市更新審議委員會審議通過者，應再提內政部都委會討論。</p> <p>本案都市更新計畫經行政院經濟建設委員會 96 年 4 月 19 日召開「行政院都市更新推動小組第八次會議」決議，原則同意本府改依「都市更新條例」第 9 條規定，公開甄選民間實施者辦理開發，為使招商條件足以吸引實施者，本案應先完成都市計畫變更作業，請內政部全力支持本案都市計畫變更及其後續作業，作為將來大規模老舊住宅社區整體更新之範例。</p> <p>爰此，為符合都市計畫土地使用分區並利於都市計畫管理，遂辦理「變更台中市都市計畫主要計畫（部分體二用地）案」暨「擬定台中市都市計畫（部分體二用地）細部計畫案」，以加速推動都市更新計畫。</p> <p>二、辦理機關</p> <p>台中市政府</p> <p>三、法令依據</p> <p>（一）主要計畫：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。 （二）細部計畫：都市計畫法第 17 條第 1 項。</p> <p>四、本案公開展覽之起訖日期</p> <p>自民國 96 年 8 月 16 日起至 96 年 9 月 14 日止計 30 天（台中市政府 96 年 8 月 15 日府都計字第 0960183865 號公告），並於民國 96 年 8 月 30 日上午 10 時於本市東區區公所地下一樓第二會議室舉行公開展覽說明會。</p> <p>五、計畫範圍</p> <p>本計畫區範圍位於台中市力行路、雙十路、精武路、進德北路間街廓內東側及南側，計畫面積合計 9.8636 公頃。</p>		

<p>說明</p>	<p>六、計畫內容</p> <p>(一) 主要計畫： 本次變更主要計畫內容，詳表 1、圖 1。</p> <p>(二) 細部計畫： 本次擬定細部計畫內容，詳表 2、圖 2。</p> <p>(三) 土地使用分區管制要點 詳表 3。</p> <p>(四) 實施進度及經費</p> <p>1.開發方式 本計畫採都市更新方式開發。</p> <p>2.財務計畫 預估開發總費用約需 21 億元，包含私有土地開發成本、地上建築改良物之拆遷補償、房屋拆遷之租金補貼、公共工程與住宅建築開發工程以及權利變換費用…等等。為增進投資開發誘因，提高本案可行性，本案開發構想將採保留大面積可供整體開發土地規劃，初估更新後提供可開發建築用地面積約高達 12,585 坪，除興建地上 14 層地下 2 層之集合住宅，視實際選配需求提供實施者及現有土地與合法建築物所有權人選配，或供權利人作為權利變換與拆遷安置之住宅標的外，餘保留約 11,084 坪土地可供選配，並藉由建築設計審議予以規範都市景觀與功能。</p> <p>七、公展期間人民及團體陳情意見</p> <p>本案公開展覽期間接受人民陳情書面案件彙整共計 1 案。(詳表 4)</p>
<p>市都委會決議</p>	<p>有關「變更台中市都市計畫主要計畫(部分體二用地)案」乙案，照案通過；「擬定台中市都市計畫(部分體二用地)細部計畫案」乙案，除依下列意見修正外，其餘照案通過(詳見表 3 土地使用分區管制要點修正一覽表市都委會決議欄及表 4 人民及團體陳情意見綜理表市都委會決議欄。)</p> <p>一、 實質發展計畫內容： 表 2 之主要計畫面積總計誤植為 11.5 公頃，修正為 9.8636 公頃(計畫書配合一併修正)；另計畫書表 3-3 「公兼兒 21」用地面積誤植為 2.03 公頃，修正為 0.5967 公頃。</p>

討論事項	第二案	所屬行政區	台中市西區
案由	變更台中市都市計畫(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)(演武場原住宅區及停車場用地為社教機構用地)細部計畫案		
說明	<p>一、辦理機關：台中市政府。</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>三、本案公告展覽之起迄日期：民國 96 年 9 月 7 日起至 96 年 10 月 6 日止計 30 天。(刊登於民國 96 年 9 月 9 日中華日報第 B3 版、民國 96 年 9 月 10 日中華日報第 B3 版、民國 96 年 9 月 11 日中華日報第 C1 版)</p> <p>四、公展期間人民及團體陳情意見：1 件。(參見附件一)</p> <p>五、計畫範圍：</p> <p style="padding-left: 40px;">本變更案「原台中刑務所演武場」用地隸屬「變更台中市都市計畫(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)細部計畫區」，變更基地位於林森西路與府後街交岔口，為都市計畫停車場用地及住宅區。變更範圍包括台中市西區三民段七小段 1-4、3-9、3-23(部分)地號及利民段七小段 1-2(部分)、3-2、3-3、3-11、3-12、3-13 地號等 9 筆土地，面積合計為 0.3679 公頃。詳細變更位置參見圖一變更位置示意圖所示。</p> <p>六、說明：</p> <p>(一)計畫緣起</p> <p style="padding-left: 40px;">「原台中刑務所演武場」屬台中監獄管理房舍，位於台中市林森路 33 號，興建於 1937 年(昭和 12 年)為日治時期獄方為司獄官警日常練武所設之武道館舍，台中市僅存之武德殿，921 大地震造成屋頂及結構受損，文建會組成文化資產勘災小組，將演武場列為最優先復建名單，並經費補助本市辦理規劃演武場修復再利用事宜，爰於本計畫配合都市計畫停車場用地、住宅區變更為社教機構用</p>		

地，以符合用地使用類別。

(二)變更基地現況發展分析

1. 土地使用現況

位於台中市林森路 33 號的「刑務所演武場」，也稱為「武德殿」，興建於 1937 年，建築物為地上 1 層，為台中刑務所所興建。日治時期做為司法警察訓練柔道及劍道的場所，建築具有典型的東洋風格，但在台中監獄遷移後，已閒置不用，臺中刑務所演武場其現況週邊環境東北側面林森路，西側為停車場，南側為附屬建築物，東側亦為附屬建築物，供武者更衣、淋浴、飲水等相關活動與武道場行政人員與教師使用之行政空間、宿舍等。(圖二)

台中刑務所演武場為台中市僅存之唯一日治時期之武道館，在文化資產上具有稀少性之保存價值，台中市文化界想要重新整修，恢復原有風貌並再利用，台中市文化局遂於民國 92 年 6 月委託徐裕健建築師事務所完成「台中刑務所演武場保存修護之調查研究及修護規劃報告」，並多次與台中監獄開會協調。台中監獄已同意在民國 95 年底前移送建物及土地產權給台中市文化局，文化局也上網招標，計畫與文建會投入 2500 萬元整修，12 月 28 日開標，不料於 11 月 15 日出現一把無名火，燒掉文化界的美夢。

文化局於民國 95 年 11 月 16 日召集古蹟歷史建築審議委員會議，到現場勘查，決定予以復建。復建後將以宏揚武道文化為主，可能採委外經營方式，內部使用項目包括武術活動(劍道、柔道)空間、展覽空間及餐飲、零售業等。

文化局已發包於 3 月底前完成一鋼棚架將建築物罩住，另發包委託郭俊沛建築師進行災後清理紀錄工作，完成後再向文建會申請復建經費。

2. 土地權屬分析

本變更基地地籍包括西區三民段七小段1-4、3-9、3-23(部分)地號及利民段七小段1-2(部分)、3-2、3-3、3-11、3-12、3-13地號等9筆土地，面積合計為0.3679公頃，權屬均為中華民國所有，管理單位為台灣台中監獄、台灣台中看守所、台中市政府、台灣台中地方法院檢察署(表一、圖三)。

(三)變更計畫理由及內容

1. 住宅區

住宅區原面積為1506.6570公頃，變更0.1574公頃住宅區為社教機構用地(細社教1)，變更後住宅區面積為1506.4996公頃。

2. 停車場用地

停車場用地原面積為17.2420公頃，變更0.2105公頃停車場用地(細停158)為社教機構用地(細社教1)，變更後停車場用地面積為17.0315公頃。

3. 社教機構用地

社教機構用地原面積為14.1886公頃，變更0.1574公頃住宅區為社教機構用地(細社教1)及變更0.2105公頃停車場用地(細停158)為社教機構用地(細社教1)，變更後社教機構用地面積為14.5565公頃。

變更內容綜理表參見表二，變更前後土地使用面積對照表參見表三，變更後都市計畫示意圖參見圖四。

(四)實施經費與進度

本變更基地之權屬均為中華民國所有，管理單位為台灣台中監獄、台灣台中看守所、台中市政府、台灣台中地方法院檢察署，復建工程費概估約4,400萬元。(表四)

(五)土地使用分區管制要點

1. 社教機構用地(細社教1)指定供體育活動、展演空

	間及附屬商業設施使用。
--	-------------

討論事項	第三案	所屬行政區	台中市西屯區
案由	擬定台中市都市計畫(整體開發地區單元一)細部計畫案		
說明	<p>一、計畫緣起</p> <p>由於台中市整體開發地區位居台中市主要聯外道路附近，且屬台中市重要入口意象地區，長期以來因使用限制，致當地土地使用仍維持農業使用為主，其間夾雜零星之農舍及工業廠房，致都市景觀雜亂無章。因此，台中市政府遂於民國 93 年 6 月 15 日發布實施「變更台中市都市計畫(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，修正原附帶條件，將原後期發展區變更為整體開發地區，同時導入開發許可機制，訂定開發單元、開發方式及開發優先次序，並於主要計畫發布實施後，優先獎勵土地所有權人彙整開發意願，擬定細部計畫及自辦市地重劃，期藉由市場機制導引土地開發，以促進土地利用，帶動都市空間發展，並維護土地所有權人之權益。</p> <p>本計畫區位於整體開發地區單元一之細部計畫範圍，經彙整區內土地所有權人之開發意願，已徵得其中 71.71% 私有土地所有權人(所有土地面積佔全區私有地之 79.47%)之同意，符合都市計畫法台灣省施行細則第 8 條「但以市地重劃開發，且經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同意者，僅需檢具同意之土地所有權人姓名、住址、權利證明文件及其同意書」之規定，爰此，乃擬具本細部計畫書，向台中市政府申請自行擬定細部計畫，俾據以辦理後續整體開發相關作業。</p> <p>二、辦理機關：台中市安和自辦市地重劃區籌備會</p> <p>三、法令依據：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 都市計畫法第 24 條及都市計畫法台灣省施行細則第 8 條。 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>四、計畫範圍及面積：</p>		

本計畫區位於台中市西屯區，台中港路與中山高速公路交會處西側，其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，行政里包括永安里、福安里、福和里及協和里部分範圍；本計畫範圍南側之張家祖廟係內政部核定之三級古蹟，已於「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)」案中變更為保存區，故剔除於本細部計畫範圍外，故本細部計畫區之計畫面積約為 55.8213 公頃。

五、計畫概要：

- (一)計畫年期：民國 115 年。
- (二)計畫人口：7,500 人，人口淨密度約每公頃 258 人。
- (三)土地使用計畫：詳表一、圖三。
- (四)土地使用分區管制要點詳表二。
- (五)事業及財務計畫：本計畫區公共設施用地皆透過市地重劃取得，依平均地權條例第六十條之規定：「……實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其餘不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，……，重劃區內未列為前項共同負擔之其他公共設施用地，於土地交換分配時，應以該重劃地區之公有土地優先指配。」，故除區內機關用地由重劃區內公有土地優先指配外，其餘各項公共設施用地由區內土地所有權人按其土地受益比例共同負擔；公共設施之開發經費約 4.3 億元，詳表三。

六、公開展覽：

(一)公展期間：

1. 第一次公展：自民國 94 年 5 月 23 日至民國 94 年 6 月 21 日止計 30 天，並於民國 94 年 6 月 10 日上午 10 時於西屯區公所舉行公開展覽說明會。並刊登中國時報第 F4 版，自民國 94 年 5 月 24 日至民國 94 年 5 月 26 日計三天。
2. 第二次公展(因主要計畫變更重新辦理公展)：自民國 96 年 7 月 30 日起至 96 年 8 月 28 日止計 30 天。並於民國 96 年 8 月 16 日

	<p>上午 10 時於西屯區公所舉行公開展覽說明會。(刊登於民國 96 年 7 月 30 日自由時報第 F10 版、民國 96 年 7 月 31 日自由時報第 F8 版、民國 96 年 8 月 1 日自由時報第 F12 版)</p> <p>(二)公展期間人民或團體陳情意見：公展期間人民或團體陳情案件共計 14 件，詳表四。</p>
<p>專案小組意見</p>	<p>本案經本市都市計畫委員林委員宗敏(召集人)、謝委員峰雄、張委員淑君、黃委員文彬、曾委員國鈞等五人組成專案小組，分別於 96 年 9 月 13 日、96 年 10 月 5 日與 96 年 10 月 9 日進行審議」(各次會議紀錄如附件)，獲致具體結論整理彙整如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、參酌單元二之使用分區規定，將住一修改為住一之 A，住一之 A 修改為住一之 B，上限容積率分別調整為住一之 A 及住一之 B 之上限容積率為 210%、住二之上限容積率為 390%。 二、為考慮下交流道後路口意象及中港路車流量，計畫區內中港路沿線之住宅區退縮 6 米部份皆為無遮簷人行道，並在計畫圖上予以標明。 三、參酌單元二之景觀及綠化原則，修正為「.. 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」。 四、比照單元二於土管要點內增訂斜屋頂之規定。 五、單元地區範圍內，使用分區容積率劃定較低之不同意分配土地所有權人發回比例部份，應依重劃辦法相關規定辦理。 六、建「築」執照修正為建「造」執照，都市設計委員會修正為都市設計「審查」委員會。 七、土管要點內之鼓勵計畫區加速開發建設之獎勵容積規定將<u>領得</u>建造執照修正為<u>申請</u>建造執照；並將一年以內申請建造執照之獎勵容積調整為 30%。 八、為配合實際獎勵容積之最高規定，將容積獎勵合計不得超過基準容積率 40%之規定修正為 60%。 九、請重劃會將來於工程規劃設計時，協調台中農田水利會就灌溉渠道與排水系統(含水利構造物)之保留或整治研究配合辦理。 十、沿街式差別容積規劃應於計畫書補充說明有關一宗基地同時跨越兩種使用分區之配置情形。 十一、土地使用分區管制要點修正內容詳表二之專案小組決議欄，另配合相關文字用語之修正，一併調整修正相關圖面及內容。 十二、公展期間人民及團體陳情意見：詳表四之專案小組決議欄。 十三、本案經專案小組決議修正部分，其計畫書相關內容及圖面應配合修

	正，其餘未修正者，依公開展覽計畫書圖內容，照案通過。
市 都 委 會 決 議	除依下列各點意見修正外，其餘照專案小組審查意見通過（詳見表 2 變更內容綜理表市都委會決議欄及附件一人民團體陳情意見綜理表市都委會決議欄） 一、為配合全市土地使用分區管制之名詞統一，將第二種住宅區修正為第二之 A 種住宅區，餘依專案小組決議通過。 二、依本次大會臨時動議第二案之決議，土管要點內之鼓勵計畫區加速開發建設之獎勵容積規定將領得建照修正為申請建照。

討論事項	第四案	所屬行政區	台中市中區、東區
案由	「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-台中車站地區）暨擬定台中市都市計畫（配合台中都會區鐵路高架捷運化計畫-台中車站地區）細部計畫」案		
說明	<p>壹、計畫緣起</p> <p>台中市為中部區域各縣市之主要核心城市，扮演工商服務、文化學術、行政、居住等機能，近年來之都市發展，逐漸以市中心外圍各重劃區之發展為主，尤以西向發展趨勢最為明顯；而市中心台中車站周邊地區則受限於早期街廓及道路劃設規模，實質環境老舊，土地整合不易，都市機能與活力逐漸衰退，面臨促進更新再發展之議題。</p> <p>交通部呈報之「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」業經行政院經濟建設委員會 95 年 1 月 2 日第 1236 次會議通過，依據該會議結論，「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」業納入新十大建設，鑒於該計畫將可強化都市交通功能，除有利於台鐵營運轉型外，藉由車站高架化計畫及配合都市更新改造再生，可大幅提高車站地區及其周邊土地價值並促進區域發展。計畫經費 288.31 億元由中央全額補助，台中市政府應配合辦理台中站前、後站廣場之開闢及大智路、大公路之道路連通工程計畫。而因高架騰空之土地應調增商業空間及面積，調減公共設施用地之比例，以彰顯計畫辦理之財務效益。</p> <p>爰此，為配合鐵路高架捷運化之重大建設，並推動建構台中市中心再發展之願景，本案就台中車站周邊地區重新檢討規劃，縫合站區土地使用型態、調整交通系統及公共設施，期能藉由台中車站高架化發展契機，促進本計畫區商業活動及地區再發展，擺脫近年持續衰敗之窘境，創造新的都市核心風貌，並滿足不同運具轉乘需求，同時兼顧都市發展紋理與生活環境品質，以因應未來城市發展之需要。</p> <p>貳、辦理機關</p> <p>台中市政府。</p> <p>參、法令依據</p> <p>一、主要計畫：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。 二、細部計畫：都市計畫法第 17 條及 22 條。</p> <p>肆、公告展覽之起訖日期</p> <p>自民國 96 年 5 月 17 日起至 96 年 6 月 15 日止計 30 天（民國 96 年 5 月 16 日府都計字第 0960088851 號及府都計字第 0960090930 號函公告），於 96 年 5 月 17 日至 19 日於自由時報登報三天，並於民國 96 年 5 月 31 日上午 10 時假台中市政府四樓大型簡報室、同日下午 3 時假台中市東區區公所舉行公開展覽說明會。</p>		

說

伍、計畫範圍

本計畫位於台中市火車站周邊地區，行政區橫跨台中市中、東等 2 區，東側臨台中大型購物中心專用區 30 米計畫道路，南臨復興路，西臨台中路、民權路，北臨綠川西街、綠川東街、南京路，計畫面積約 36.7448 公頃(計畫位置及範圍詳圖 1、圖 2)。

陸、計畫內容

一、主要計畫

本次變更主要計畫內容，詳表 1、表 2、圖 3、圖 4。

二、細部計畫

本次擬定細部計畫內容，詳表 3、圖 5。

三、土地使用分區管制要點

詳附件二。

四、都市設計規範

詳附件三。

五、實施進度及經費

(一)開發方式

本計畫公共設施之開發方式包括台鐵用地開發回饋、撥用、一般徵收、都市更新等方式。

(二)開發主體

相關鐵路高架捷運化工程開發主體為交通部，其餘公共設施之開發主體為台中市政府。

(三)實施進度

鐵路高架捷運化工程辦理作業預定進度為民國 96 年至 102 年，本計畫內公共設施預訂實施進度為民國 96 年至 115 年，惟實際作業期程，仍視實際執行進度及年度實際財務狀況酌予調整。

(四)財務計畫

鐵路高架捷運化工程興闢費用由中央負擔，不列入本計畫經費中，而預估本計畫尚未開發之公共設施總費用約為 253,743 萬元，由台中市政府於執行年度預算內編列支應。

明

柒、人民及團體陳情意見

本案公開展覽期間(含逾公展期間)接受人民陳情書面案件彙整共計 67 案。

<p>專案小組意見</p>	<p>捌、本會專案小組意見</p> <p>為審議本案，由林委員良泰（專案小組召集人）、祈委員文中、林委員宗敏、曾委員成德、許委員國威、楊委員永列等 6 人組成專案小組先行審查。專案小組計召開五次審查會，第一次（96.07.26）邀請陳情人列席說明，第二次（96.08.17）、第三次（96.09.06）審查人民陳情案，第四次（96.09.21）、第五次（96.10.09）審查計畫內容，已獲致具體結論如下，爰提請大會討論。</p> <p>一、專案小組審查會議決議（綜整歷次）如附件一。</p> <p>二、本案逾公展期間公民及團體陳情編號 4 案件，因申請提供本案都市計畫委員會專案小組及大會審查之會議紀錄，提請大會裁示。</p> <p>三、為配合興闢大智路延伸路段及促使周邊低度利用土地再發展，經評估採都市更新方式辦理後，於停 35 用地周邊地區劃設優先辦理都市更新單元，因考量道路興闢時程與本府推動都市更新政策，擬採優先自辦或公辦都市更新等二方案，提請大會討論。</p>
<p>市都委會決議</p>	<p>除依下列各點意見修正外，其餘照專案小組審查意見通過（詳見表 1、2、3、4）</p> <p>一、本案逾公展期間公民及團體陳情編號 4 案件之決議，請本府業務單位向內政部請示「本案發布實施前之歷次都市計畫委員會專案小組及大會會議紀錄是否得提供予民眾」後，依前開回覆內容及行政程序法等原則決議。</p> <p>二、新闢大智路延伸段周邊都市更新單元，及建國市場周邊都市更新單元等二變更案，依據劃定範圍規定需優先辦理都市更新整體開發；於配合台中都會區鐵路高架捷運化之重大建設必要時，則採一般徵收、撥用等方式取得公共設施用地，土地使用分區並恢復為原分區。</p> <p>三、有關土管要點第 4 點車站專用區、車站專用區兼作道路使用等不納入建蔽率計算之設施決議為下列項目：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 月台、月台雨遮、月台逃生梯、軌道區樓地板（車站段）及高架橋（軌道段）。 2. 地下室通風口突出物（突出地面）。 3. 地下室出入口、緊急逃生口突出物。 4. 地面人行通廊或上、下車停靠所需之雨遮、遮陽棚；連接鄰地之人行陸橋、地下道、人工平台（含其垂直動線設施）、隔音遮蔽設施、雨遮、遮陽棚。 5. 有關鐵路系統機電設施空間及車站使用之機電設施空間。 <p>四、有關站前廣場之變更案內容，因涉及拆遷現況私人建物議題，請規劃單位補充拆遷影響及替選方案後，提下次會議討論。</p>

臨時提案	第一案	所屬行政區	台中市西屯區、南屯區、北屯區、北區
案由	變更台中市都市計畫(已騰空眷村土地變更)細部計畫案		
說明	<p>一、辦理機關：台中市政府。</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>三、本案公開展覽起訖日期：民國 96 年 9 月 7 日起至 96 年 10 月 6 日止計 30 天。並於民國 96 年 9 月 20 日上午 10 時於北屯區公所 3 樓會議室舉行公開展覽說明會。(刊登於民國 96 年 9 月 9 日自由時報第 F4 版、民國 96 年 9 月 10 日自由時報第 F8 版、民國 96 年 9 月 11 日自由時報第 F10 版)</p> <p>四、公展期間人民及團體陳情意見：2 件(附件一：人民團體陳情意見綜理表)</p> <p>五、計畫範圍：</p> <p>「台中市已騰空眷村土地變更都市計畫可行性先期規劃案」所研擬 8 處眷改基地範圍包括含陸光九村、預立三村、大石里東、西新村、一德新村、北屯新村、干城六村、台貿五村、馬祖二村、文武新村、陸光十村等範圍，另配合保留北屯區新興社區活動中心建築物，將貿易三村部份住宅區(市有地)納入本案變更，規劃面積約 28.4637 公頃。其分布範圍如圖 1 所示。</p> <p>六、說明：</p> <p>(一)計畫緣起</p> <p>台中市有許多老舊社區缺乏公共設施，尤以國軍老舊眷村社區為最。長期以來，該社區居住環境品質一直無法提升，市府為解決此一問題，期以實際行動配合國防部貫徹執行「國軍老舊眷村改建條例」第一條所揭示的：「為加速更新國軍老舊眷村，提高土地使用經濟效益，...協助地方政府取得公共設施用地，並改善都市景觀，...」之立法目的，爰構思依都市計畫法規定，以變更都市計畫方式，取得老舊眷村改建後陸續騰空之部分國有土地規劃，大幅度增設公共設施用</p>		

地，以達上述條例規定改善都市環境或景觀，並提升人民居住環境品質之目的。

台中市政府於民國 94 年 11 月完成「台中市已騰空眷村土地變更都市計畫可行性先期規劃案」之研究，其內容中研擬了 9 處眷改基地部分變更為公共設施用地，除了南京新村因已納入「火車站特定區計畫」另案辦理外，市府擬透過都市計畫之變更程序來優先取得該 8 處眷改基地上之公共設施用地，以解決老舊眷村社區居住環境不良問題；另配合保留北屯區新興社區活動中心建築物，將貿易三村部份住宅區(市有地)納入本案變更，此乃本案變更之緣由。

(二)變更基地現況發展分析

1. 土地使用現況

針對 8 處眷改基地進行現況使用情形清查、分析，其中未騰空基地有 2 處，部分騰空且建物未拆除基地有 1 處，大部分騰空且建物大部分拆除基地有 2 處，已騰空且建物已拆除基地有 3 處。結果參見表 1 及圖 2。

調查結果如下：

- A. 陸光九村：除仁美社區活動中心外，其餘建物已全部拆除，並圍上鐵皮圍籬。
- B. 預立三村：除面臨西屯路之店面外及影二社區活動中心外，大部分已騰空，建物亦大部分拆除，並圍上鐵皮圍籬。
- C. 大石里東、西、新村：未騰空，仍有用戶居住。
- D. 一德新村：未騰空，仍有用戶居住。
- E. 北屯新村：少部分騰空，少數零散的廢棄空屋閒置，大部分仍有用戶居住。
- F. 千城六村、台貿五村、馬祖二村：除建功路南側、春安路底尚有部分住戶及春安社區活動中心外，大部分已騰空，並圍上鐵皮圍籬。

G.文武新村：主要計畫兒童遊樂場用地(兒 189)已開闢完成為育強公園。

H.陸光十村：已騰空，建物已全部拆除，並圍上鐵皮圍籬。

2.土地權屬分析

A.陸光九村

陸光九村地籍有 54 筆，面積合計約 5.2434 公頃，除一筆為市有地外，其餘均為國有地，管理機關為國防部軍備局。

B.預立三村

預立三村地籍有 5 筆，面積合計約 0.6416 公頃，大部分為國有地，管理機關包括國防部軍備局、財政部國有財產局及台中市政府。

C.大石里東、西、新村

大石里東、西、新村地籍有 1 筆，面積為 3.0777 公頃，全部為國有地，管理機關為國防部軍備局。

D.一德新村

一德新村地籍有 9 筆，面積合計約 1.2741 公頃，全部為國有地，管理機關為國防部軍備局。

E.北屯新村

北屯新村地籍有 26 筆，面積合計約 2.0101 公頃，除了一筆為私有地外其餘均為國有地，管理機關除一筆為國防部空軍總司令部外，其餘均為國防部軍備局。

F.干城六村、台貿五村、馬祖二村

干城六村、台貿五村、馬祖二村地籍有 39 筆，面積合計約 10.2584 公頃，公有地佔 90.70%，私有地佔 9.30%，公有地管理機關全部為國防部軍備局。

G.文武新村

文武新村地籍有 4 筆，面積合計約 0.3569 公頃，全部為國有地，管理機關為國防部軍備局。

H.陸光十村

陸光十村地籍有 16 筆，面積合計約 2.2771 公頃，全部為國有地，管理機關為國防部軍備局。

(三)實質計畫研擬

1.變更原則

- A.住宅區容積調整土地以國防部軍備局管理土地為原則。
- B.住宅區變更為公共設施用地，考量變更後街廓之完整性，得將緊鄰之公有地或農田水利會土地一併納入變更。

2.變更計畫理由及內容

- A.變更台中市都市計畫(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)(第二種住宅區為第五種住宅區、兒童遊樂場、停車場、社教機構、道路用地、公園用地、第三種住宅區為第五種住宅區、停車場用地)細部計畫案

a.第二種住宅區(住 2)

第二種住宅區原面積為 1332.1622 公頃，變更 2.0523 公頃第二種住宅區為第五種住宅區，變更 0.3557 公頃第二種住宅區為社教機構用地(細社教 2)，變更 0.2263 公頃第二種住宅區為停車場用地(細停 175)，變更 0.2033 公頃第二種住宅區為兒童遊樂場用地(細兒 176)，變更 0.1144 公頃第二種住宅區為道路用地(細 10M-126、細 10M-127)，變更 0.3758 公頃第二種住宅區為公園用地(細公 65)，變更後第二種住宅區面積為 1328.8344 公頃。

b.第三種住宅區(住 3)

第三種住宅區原面積為 171.9490 公頃，變更 0.0121 公頃第

三種住宅區為第五種住宅區，變更 0.0021 公頃第三種住宅區為停車場用地(細停 175)，變更後第三種住宅區面積為 171.9348 公頃。

c.第五種住宅區(住 5)

原計畫無第五種住宅區，變更 2.0523 公頃第二種住宅區為第五種住宅區，變更 0.0121 公頃第三種住宅區為第五種住宅區，變更後第五種住宅區面積為 2.0644 公頃。

d.社教機構用地

社教機構用地原面積為 14.1886 公頃，變更 0.3557 公頃第二種住宅區為社教機構用地(細社教 2)，變更後社教機構用地面積為 14.5443 公頃。

e.兒童遊樂場用地

兒童遊樂場用地原面積為 16.1708 公頃，變更 0.2033 公頃第二種住宅區為兒童遊樂場用地(細兒 176)，變更後兒童遊樂場用地面積為 16.3741 公頃。

f.停車場用地

停車場用地原面積為 17.2420 公頃，變更 0.2263 公頃第二種住宅區為停車場用地(細停 175)，變更 0.0021 公頃第三種住宅區為停車場用地(細停 175)，變更後停車場用地面積為 17.4704 公頃。

g.道路用地

道路用地原面積為 831.9684 公頃，變更 0.1144 公頃第二種住宅區為道路用地(細 10M-126、細 10M-127)，變更後道路用地面積為 17.4833 公頃。

h.公園用地

公園用地原面積為 79.0565 公頃，變更 0.3758 公頃第二種

住宅區為公園用地(細公 65)，變更後公園用地面積為 79.4323 公頃。

變更內容綜理表參見表 2，變更前後土地使用面積對照參見表 3，都市計畫變更示意圖參見圖 3~圖 5。

B.變更台中市都市計畫(西屯地區)(第二種住宅區為第五種住宅區、停車場、社教機構用地、第三種住宅區為第五種住宅區、停車場用地、停車場用地為兒童遊樂場用地)細部計畫案

a.第二種住宅區(住 2)

第二種住宅區原面積為 153.05 公頃，變更 1.0312 公頃第二種住宅區為第五種住宅區，變更 0.1501 公頃第二種住宅區為停車場用地(細停 2)，變更 0.0500 公頃第二種住宅區為社教機構用地(細社教 1)，變更後第二種住宅區面積為 151.8187 公頃。

b.第三種住宅區(住 3)

第三種住宅區原面積為 66.96 公頃，變更 1.2122 公頃第三種住宅區為第五種住宅區，變更 0.3840 公頃第三種住宅區為停車場用地(細停 3)，變更後第三種住宅區面積為 65.3638 公頃。

c.第五種住宅區(住 5)

第五種住宅區原面積為 9.5340 公頃，變更 1.0312 公頃第二種住宅區為第五種住宅區，變更 1.2122 公頃第三種住宅區為第五種住宅區，變更後第五種住宅區面積為 11.7774 公頃。

d.兒童遊樂場用地

兒童遊樂場用地原面積為 6.12 公頃，變更 0.1662 公頃停車場用地(細停 1)為兒童遊樂場用地(細兒 1)，變更後兒童遊樂場用地面積為 6.2862 公頃。

e.停車場用地

停車場用地原面積為 2.10 公頃，變更 0.1501 公頃第二種住

宅區為停車場用地(細停 2)，變更 0.1662 公頃停車場用地(細停 1)為兒童遊樂場用地(細兒 1)，變更 0.3840 公頃第三種住宅區為停車場用地(細停 3)，變更後停車場用地面積為 2.4679 公頃。

f. 社教機構用地

原計畫無社教機構用地，變更 0.0500 公頃第二種住宅區為社教機構用地(細社教 1)，變更後社教機構用地面積為 0.0500 公頃。

變更內容綜理表參見表 4，變更前後土地使用面積對照參見表 5，都市計畫變更示意圖參見圖 6~圖 7。

C. 變更台中市都市計畫(文山及春社里地區)(第二種住宅區為第五種住宅區、文小、道路用地、第三種住宅區為第五種住宅區、廣場兼停車場、道路用地、道路用地為第五種住宅區、廣場兼停車場、兒童遊樂場、公園、文小用地、停車場用地為第五種住宅區、道路用地、兒童遊樂場用地為第五種住宅區、公園、道路用地、綠地為第五種住宅區、文小用地為道路用地)細部計畫案

考量共有持分分配問題及公共設施負擔之公平性；馬祖二村、台貿五村、干城六村等眷改基地將以市地重劃方式整體開發。重劃公共設施共同負擔面積及工程費用、重劃費用、貸款利息合計以不超過 50% 為原則。

a. 第二種住宅區(住 2)

第二種住宅區原面積為 44.18 公頃，變更 0.4880 公頃第二種住宅區為文小用地(細文小 1)，變更 0.8741 公頃第二種住宅區為第五種住宅區，變更 0.0321 公頃第二種住宅區為道路用地(細 15M-2)，變更後第二種住宅區面積為 42.7858 公頃。

b. 第三種住宅區(住 3)

第三種住宅區原面積為 13.9600 公頃，變更 0.6836 公頃第

三種住宅區為廣場兼停車場用地(細廣停 1)，變更 0.0588 公頃
三種住宅區為道路用地(細 15M-2、細 6M-15)，變更 4.8993 公
頃三種住宅區為第五種住宅區，變更後三種住宅區面積為
8.3183 公頃。

c.第五種住宅區(住 5)

原計畫無第五種住宅區，變更 0.2298 公頃停車場用地(細停
1)、0.0400 公頃綠地(細綠 2)、0.0074 公頃兒童遊樂場用地(細兒
2)、0.1174 公頃道路用地(細 6M-14、細 15M-2)為第五種住宅區，
變更 0.8741 公頃第二種住宅區為第五種住宅區，變更 4.8993 公
頃三種住宅區為第五種住宅區，變更後第五種住宅區面積為
6.1680 公頃。

d.文小用地

文小用地原面積為 6.8700 公頃，變更 0.4880 公頃第二種住
宅區為文小用地(細文小 1)，變更道路用地(10M-388)0.1538 公
頃為文小用地(細文小 1)，變更 0.0101 公頃文小用地(文小 80)
為道路用地(細 15M-2)，變更後文小用地面積為 7.5017 公頃。

e.公園用地

原計畫無公園用地，變更 0.1691 公頃兒童遊樂場用地(細兒
2)為公園用地(細公 1)，變更 0.0505 公頃道路用地(細 6M-14、
細 15M-2)為公園用地(細公 1)，變更後公園用地面積為 0.2196
公頃。

f.綠地

綠地原面積為 0.59 公頃，變更 0.04 公頃綠地(細綠 2)為第
五種住宅區，變更後綠地面積為 0.55 公頃。

g.兒童遊樂場用地

兒童遊樂場用地原面積為 0.7100 公頃，變更 0.0575 公頃道

路用地(細 6M-13)為兒童遊樂場用地(細兒 1)，變更 0.0074 公頃兒童遊樂場用地(細兒 2)為第五種住宅區，變更 0.1691 公頃兒童遊樂場用地(細兒 2)為公園用地(細公 1)，變更 0.0235 公頃兒童遊樂場用地(細兒 2)為道路用地(細 6M-15)，變更 0.0115 公頃兒童遊樂場用地(細兒 1)為道路用地(細 15M-2)，變更後兒童遊樂場用地面積為 0.5560 公頃。

h. 停車場用地

停車場用地原面積為 1.0500 公頃，變更 0.2298 公頃停車場用地(細停 1)為第五種住宅區，變更 0.0202 公頃停車場用地(細停 1)為道路用地(細 15M-2)，變更後停車場用地面積為 0.0800 公頃。

i. 廣場兼停車場用地

原計畫無廣場兼停車場用地，變更 0.6836 公頃第三種住宅區為廣場兼停車場用地(細廣停 1)，變更 0.0006 公頃道路用地(細 6M-13)為廣場兼停車場用地(細廣停 1)，變更後廣場兼停車場用地面積為 0.6842 公頃。

j. 道路用地

道路用地原面積為 23.0300 公頃，變更 0.0006 公頃道路用地(細 6M-13)為廣場兼停車場用地(細廣停 1)，變更 0.0575 公頃道路用地(細 6-13)為兒童遊樂場用地(細兒 1)，變更 0.1174 公頃道路用地(細 6M-14、細 15M-2)為第五種住宅區，變更 0.0505 公頃道路用地(細 6M-14、細 15M-2)為公園用地(細公 1)，變更 0.0235 公頃兒童遊樂場用地(細兒 2)、0.0410 公頃第三種住宅區為道路用地(細 6M-15)，變更 0.1538 公頃道路用地(10M-388)為文小用地(細文小 1)，變更 0.0321 公頃第二種住宅區、0.0178 公頃第三種住宅區、0.0115 公頃兒童遊樂場用地(細兒 1)、0.0202 公頃停

車場用地(細停 1)、0.0101 公頃文小用地(文小 80)為道路用地(細 15M-2)，變更後計畫道路用地面積為 22.8064 公頃。

變更內容綜理表參見表 6，變更前後土地使用面積對照參見表 7，馬台干重劃範圍土地使用明細參見表 8，都市計畫變更示意圖參見圖 8。

D.變更台中市都市計畫(四張犁地區)(第三種住宅區為第五種住宅區、廣場兼停車場、社教機構用地)細部計畫案

a.第三種住宅區(住 3)

第三種住宅區原面積為 28.49 公頃，變更 0.4388 公頃第三種住宅區為廣場兼停車場用地(細廣兼停 1)，變更 0.1011 公頃第三種住宅區為社教機構用地(細社教 1)，變更 2.6010 公頃第三種住宅區為第五種住宅區，變更後第三種住宅區面積為 25.3491 公頃。

b.第五種住宅區(住 5)

原計畫無第五種住宅區，變更 2.6010 公頃第三種住宅區為第五種住宅區，變更後第五種住宅區面積為 2.6010 公頃。

c.廣場兼停車場用地

原計畫無廣場兼停車場用地，變更 0.4388 公頃第三種住宅區為廣場兼停車場用地(細廣兼停 1)，變更後廣場兼停車場用地面積為 0.4388 公頃。

d.社教機構用地

原計畫無社教機構用地，變更 0.1011 公頃第三種住宅區為社教機構用地(細社教 1)，變更後社教機構用地面積為 0.1011 公頃。

變更內容綜理表參見表 9，變更前後土地使用面積對照參見表 10，都市計畫變更示意圖參見圖 9~圖 10。

3.事業及財務計畫

A.變更台中市都市計畫(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)(第二種住宅區為第五種住宅區、兒童遊樂場、停車場、社教機構、道路用地、公園用地、第三種住宅區為第五種住宅區、停車場用地)細部計畫案

本細部計畫變更基地包括一德新村、北屯新村及文武新村，變更部份全部為國有地，管理機關為國防部軍備局，經容積變更後可無償取得公共設施用地。兒童遊樂場用地(兒 189)位於文武新村內，已開闢完成，不列入估算；開闢經費概估約 2,682 萬元。(表 11)

B.變更台中市都市計畫(西屯地區)(第二種住宅區為第五種住宅區、停車場、社教機構用地、第三種住宅區為第五種住宅區、停車場用地、停車場用地為兒童遊樂場用地)細部計畫案

本細部計畫變更基地包括預立三村、大石里東、西、新村，全部為國有地，管理機關為國防部軍備局，經容積變更後可無償取得公共設施用地，開闢經費概估約 1,806 萬元。(表 12)

C.變更台中市都市計畫(文山及春社里地區)(第二種住宅區為第五種住宅區、文小、道路用地、第三種住宅區為第五種住宅區、廣場兼停車場、道路用地、道路用地為第五種住宅區、廣場兼停車場、兒童遊樂場、公園、文小用地、停車場用地為第五種住宅區、道路用地、兒童遊樂場用地為第五種住宅區、公園、道路用地、綠地為第五種住宅區、文小用地為道路用地)細部計畫案

本細部計畫變更基地包括干城六村、台貿五村、馬祖二村，將以市地重劃方式開發，公共設施中細文小 1、細公 1、細兒 1、綠 36、細廣停 1 及道路用地將由重劃共同負擔。合計開闢經費概估約 8,636 萬元。(表 13)

D.變更台中市都市計畫(四張犁地區)(第三種住宅區為第五種住宅區、廣場兼停車場、社教機構用地)細部計畫案

本細部計畫變更基地包括陸光九村及陸光十村，全部為國有地，管理機關為國防部軍備局，經容積變更後可無償取得公共設施用地，開闢經費概估約 4,107 萬元。(表 14)

E.擬定台中市都市計畫(整體開發單元十一)細部計畫案

本細部計畫包含部份陸光十村，全部為國有地，管理機關為國防部軍備局，經容積變更後可無償取得部份廣兼停 21 用地，開闢經費概估約 381 萬元。(表 15)

4.土地使用分區管制要點

A.「變更台中市都市計畫(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)(第二種住宅區為第五種住宅區、兒童遊樂場、停車場、社教機構、道路用地、公園用地、第三種住宅區為第五種住宅區、停車場用地)細部計畫案」土地使用分區管制要點

a.第五種住宅區依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。

b.第五種住宅區土地使用強度詳如下表：

項 目	第五種住宅區
建蔽率 (%)	50
容積率 (%)	400
高度比	1.5
前院深度 (M)	4
後院深度 (M)	3
側院寬度 (M)	-
最小面寬 (M)	-

最小基地面積 (m²)

-

- 註 1.應留設騎樓者不受上開前院規定限制。
2.基地面臨現有巷道免留設後院。
3.側院寬度最小淨寬不得小於一公尺。

c.社教機構用地(細社教 2)依文化資產保存法及相關法令管制。

B.「變更台中市都市計畫(西屯地區)(第二種住宅區為第五種住宅區、停車場、社教機構用地、第三種住宅區為第五種住宅區、停車場用地、停車場用地為兒童遊樂場用地)細部計畫案」土地使用分區管制要點

a.第五種住宅區依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。

b.第五種住宅區土地使用強度詳如下表：

項 目	第五種住宅區
建蔽率 (%)	50
容積率 (%)	400
高度比	1.5
前院深度 (M)	4
後院深度 (M)	3
側院寬度 (M)	-
最小面寬 (M)	-
最小基地面積 (m ²)	-

- 註 1.應留設騎樓者不受上開前院規定限制。
2.基地面臨現有巷道免留設後院。
3.側院寬度最小淨寬不得小於一公尺。

c.社教機構用地建蔽率 40%，容積率 200%。

C.「變更台中市都市計畫(文山及春社里地區)(第二種住宅區為第五種住宅區、文小、道路用地、第三種住宅區為第五種住宅區、廣場兼

停車場、道路用地、道路用地為第五種住宅區、廣場兼停車場、兒童遊樂場、公園、文小用地、停車場用地為第五種住宅區、道路用地、兒童遊樂場用地為第五種住宅區、公園、道路用地、綠地為第五種住宅區、文小用地為道路用地)細部計畫案」土地使用分區管制要點

a.第五種住宅區依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。

b.第五種住宅區土地使用強度詳如下表：

項 目	第五種住宅區
建蔽率 (%)	50
容積率 (%)	400
高度比	1.5
前院深度 (M)	4
後院深度 (M)	3
側院寬度 (M)	-
最小面寬 (M)	-
最小基地面積 (m ²)	-

註 1.應留設騎樓者不受上開前院規定限制。

2.基地面臨現有巷道免留設後院。

3.側院寬度最小淨寬不得小於一公尺。

c.社教機構用地建蔽率 40%，容積率 200%。

d.馬祖二村、台貿五村、干城六村等眷改基地以市地重劃方式整體開發。

e.春安段 515、515-1、515-2、521、521-2、605 地號等 6 筆土地不納入市地重劃範圍。

f.不在眷改基地內之道路用地(10M-388)變更為文小用地(細文小 1)及文小用地(文小 80)變更為道路用地(細 15M-2)部

份亦納入市地重劃範圍。

D. 「變更台中市都市計畫(四張犁地區)(第三種住宅區為第五種住宅區、廣場兼停車場、社教機構用地)細部計畫案」土地使用分區管制要點

a. 第五種住宅區依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。

b. 第五種住宅區土地使用強度詳如下表：

項 目	第五種住宅區
建蔽率 (%)	50
容積率 (%)	400
高度比	1.5
前院深度 (M)	4
後院深度 (M)	3
側院寬度 (M)	-
最小面寬 (M)	-
最小基地面積 (m ²)	-

註 1. 應留設騎樓者不受上開前院規定限制。

2. 基地面臨現有巷道免留設後院。

3. 側院寬度最小淨寬不得小於一公尺。

c. 社教機構用地建蔽率 40%，容積率 200%。

專
案
小
組
意
見

本案經簽奉核可，由謝委員峰雄（召集人）、林委員宗敏、周委員宜強、李委員文政、楊委員永列，組成專案小組先行審查，專案小組於 96 年 10 月 12 日召開審查會議，小組決議事項如後。

(一)變更台中市都市計畫(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)(第二種住宅區為第五種住宅區、兒童遊樂場、停車場、社教機構、道路用地、公園用地、第三種住宅區為第五種住宅區、停車場用地)細部計畫案(參見表 2)

1.一德新村：照案通過。

2.北屯新村：照案通過。

3.貿易三村：照案通過。

4.增訂管制要點：刪除第 3 點：社教機構用地(細社教 2)依文化資產保存法及相關法令管制。其餘照案通過。

(二)變更台中市都市計畫(西屯地區)(第二種住宅區為第五種住宅區、停車場、社教機構用地、第三種住宅區為第五種住宅區、停車場用地、停車場用地為兒童遊樂場用地)細部計畫案(參見表 4)

1.預立三村：照案通過。

2.大石里東、西、新村：照案通過。

3.增訂管制要點：照案通過。

(三)變更台中市都市計畫(文山及春社里地區)(第二種住宅區為第五種住宅區、文小、道路用地、第三種住宅區為第五種住宅區、廣場兼停車場、道路用地、道路用地為第五種住宅區、廣場兼停車場、兒童遊樂場、公園、文小用地、停車場用地為第五種住宅區、道路用地、兒童遊樂場用地為第五種住宅區、公園、道路用地、綠地為第五種住宅區、文小用地為道路用地)細部計畫案(參見表 6)

1.干城六村、馬祖二村、台貿五村：照案通過。

2.增訂管制要點：照案通過。

	<p>(四)變更台中市都市計畫(四張犁地區)(第三種住宅區為第五種住宅區、廣場兼停車場、社教機構用地)細部計畫案(參見表 9)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.陸光九村：照案通過。 2.陸光十村：照案通過。 3.增訂管制要點：照案通過。 <p>(三)人民及團體陳情案參見附件一市都委會專案小組意見欄。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.人 1 案：酌予採納，社教用地開放空間應提供作為里民休閒活動空間。 2.人 2 案：未便採納，理由：(1)陳情位置不在本次變更範圍內。(2)住宅區變更為商業區及水湳路變更涉及主要計畫變更。 <p>(四)請規劃單位將小組意見納入提案單，提 10 月 18 日市都委會審議。</p>
<p>市 都 委 會 決 議</p>	<p>除依下列各點意見修正外，其餘照專案小組審查意見通過(詳見表 2、4、6、9 變更內容綜理表市都委會決議欄及附件一人民團體陳情意見綜理表市都委會決議欄)</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、變更內容除刪除管制要點第 2 點註 3(側院寬度最小淨寬不得小於一公尺)之規定。 二、本案先行公告實施公共設施變更部份，俟行政院核定依據本變更案內容無償撥用公共設施用地後，再公告實施住宅區容積調高部份。

臨時動議	第二案	所屬行政區	台中市
案由	為整體開發地區各單元細部計畫案中土管要點規定中，「為鼓勵計畫區內加速開發」條文中獎勵容積規定認定時限之執行疑義，提請委員會釋疑。		
說明	<p>壹、說明</p> <p>一、台中市都市計畫委員會第 221 次通過之單元二細部計畫土管要點規定第十一點內容為「……<u>領得</u>建造執照…」；而於單元一細部計畫專案小組進行小組會議審查討論同一條文內容時，經委員提出如以領得建造執照為時限，將產生下列疑義：</p> <p>(一)領得建造執照後方給予容積，如此是否取得建造執照後馬上再掛件辦理變更設計並補提建造執照送件資料以取得獎勵之容積。</p> <p>(二)如規定為「,,領得建造執照..」，如申請人於時限期滿前一天申請，其建造執照可否在一天內審查完竣並發照，將造成發照單位之困擾。</p> <p>(三)在單元二通過以前之各個整體開發地區細部計畫土管要點規定(如單元三、單元十四，詳如附表一)，獎勵規定之條文內容均為「……<u>申請</u>建造執照…」，造成細部計畫相同規劃意旨之條文而其規定確不一，將產生執行之困擾。</p> <p>二、鑑於上述，單元一專案小組第三次小組審查會議中決議請業務單位提案本次都委會釋疑，建議將其條文內容統一為「<u>申請</u>建造執照」，另請建造執照之發照審查單位於辦理本地區建造執照審查行政作業時，於申請人掛件後，確依建築法規定辦理審查、補正及退件之程序，務必於 6 個月之期限內完成建造執照審查發照之行政作業，如不符合則予以退件，以避免產生後續有關可否給予獎勵容積之時限疑義。</p>		
市都委會決議	<p>一、本市土管要點有關該項獎勵措施之條文統一為「申請建造執照」。</p> <p>二、另參建築法第三十三條、三十五條及三十六條之規定，有關所述「為鼓勵計畫區內加速開發」之獎勵容積規定，應係指 1 年內(或 3 年內)提出申請建造執照，並於申請後 7 個月內領得建造執照，否則視同不符獎勵規定。</p>		