

# 台中市都市計畫委員會第二二九次會議紀錄

一、開會時間：中華民國九十七年九月二十五日上午九時三十分

二、開會地點：台中市政府地政處五樓視訊室

三、主持人：黃執行秘書崇典

四、出席單位及人員：(詳簽到簿)

記錄：馬惠玲

五、宣讀上次會議(第二二八次)紀錄及執行情形

決議：准予備查。

六、討論(審議)提案決議：詳如後附提案單之市都委會決議欄。

討論案件：

第一案：變更台中市都市計畫(調整 13 期重劃區計畫範圍)主要計畫案

變更台中市都市計畫(整體開發單元六、七)(大慶車站附近)(配合主要計畫調整 13 期重劃區計畫範圍變更部分住宅區為園道用地、道路用地為住宅區、公園兼兒童遊樂場用地為道路用地)  
細部計畫案

第二案：擬定台中市都市計畫(整體開發地區單元十三)細部計畫公開展覽草案撤銷案

第三案：變更台中市都市計畫(樹德地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案

第四案：變更台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫(第二次通盤檢討)案

七、散會(下午十二時四十五分)

討論事項	第 一 案	所屬行政區	台中市南區、南屯區
案由	變更台中市都市計畫(調整 13 期重劃區計畫範圍)主要計畫案		
說明	<p>一、辦理機關：台中市政府。</p> <p>二、法令依據：民國 97 年 1 月 31 日台中市都市計畫委員會第 224 次會議決議：「計畫區西南側縣市交界處擬納入重劃範圍土地先召開縣市協調會，再與建國北路已開闢未徵收路段擬納入重劃範圍土地，循主要計畫變更程序辦理，本計畫俟完成主要計畫變更程序再一併公告實施。若主要計畫變更內容涉及細部計畫內容調整時，再提會討論。」</p> <p>三、本案公告展覽之起迄日期：民國 97 年 8 月 13 日起至 97 年 9 月 11 日止計 30 天。</p> <p>四、公展期間人民及團體陳情意見：1 件。(附件一：人民團體陳情意見綜理表)</p> <p>五、變更位置、範圍及面積：</p> <p style="padding-left: 40px;">本變更案變更範圍包括台中市第 13 期重劃區西南側縣市交界處及建國北路已開闢路段(西川一路至縣市界)擬納入重劃範圍土地，面積合計約 2.2273 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;">台中市第 13 期重劃區範圍包括整體開發單元六及單元七，其細部計畫已於民國 96 年 12 月 20 日台中市都市計畫委員會第 223 次會議暨民國 97 年 1 月 31 日台中市都市計畫委員會第 224 次會議審議通過。</p> <p style="padding-left: 40px;">考量民國 83 年建國北路(忠明南路至大慶街)闢建時，部分土地所有權人曾出具同意書同意配合市府道路工程時先行使用，待將來此段地號列入重劃時再參加土地分配。及考量 15M-99 計畫道路與環中路之銜接，擬將計畫區西南側縣市交界處土地納入重劃範圍，與台中縣烏日鄉銜接部分涉及縣市界之確認；因此，民國 97 年 1 月 31 日台中市都市計</p>		

畫委員會第 224 次會議決議：「計畫區西南側縣市交界處擬納入重劃範圍土地先召開縣市協調會，再與建國北路已開闢未徵收路段擬納入重劃範圍土地，循主要計畫變更程序辦理，本計畫俟完成主要計畫變更程序再一併公告實施。若主要計畫變更內容涉及細部計畫內容調整時，再提會討論。」縣、市行政區界暨地籍界線調整會議已於民國 97 年 5 月 20 日召開，會議紀錄詳見附件二。因此，擬依台中市都市計畫委員會第 224 次會議決議儘速辦理都市計畫個案變更，俾辦理後續市地重劃作業事宜。

## (二)變更基地現況發展分析

### 1. 土地使用現況

(1)建國北路已開闢路段土地現況為道路使用。(圖二)

(2)第 13 期重劃區西南側縣市交界處土地使用現況包括 80 米環中路已開闢 40 米部分、麻園頭溪、農田、荒地，南側緊鄰烏日鄉「九德地區區段徵收開發區」。(圖三)

### 2. 土地權屬分析

(1)建國北路已開闢路段土地權屬包括南區半平厝段 25 筆、番婆段 106 筆、樹子腳段 15 筆，合計 146 筆土地，36 位土地所有權人，面積合計為 1.4263 公頃，其中公有地面積 0.7452 公頃，私有地面積 0.6811 公頃。(圖四)

(2)第 13 期重劃區西南側縣市交界處擬納入重劃範圍土地權屬包括南區楓興段 28 筆土地，其中公有地 0.5605 公頃，私有地 0.1350 公頃，面積合計為 0.6955 公頃。(圖五)

(3)第 13 期重劃區西南側與台中縣烏日鄉銜接部分，將依據民國 97 年 5 月 20 日召開之「擬定台中市都市計畫(整體開發單元六、七)(大慶車站附近)細部計畫」案縣、市行政區界暨地籍界線調整會議決議修正地籍。

## (三)變更計畫理由及內容

### 1. 變更原則

台中市第 13 期重劃區西南側縣市交界處土地因涉及台中市與台中縣烏日鄉「九德地區區段徵收開發區」都市計畫界線調整，依據民國 97 年 5 月 20 日召開之「擬定台中市都市計畫(整體開發單元六、七)(大慶車站附近)細部計畫」案縣、市行政區界暨地籍界線調整會議決議處理方式如下：

- (1)台中市都市計畫街廓與烏日都市計畫街廓無法銜接--80米環中路兩側部分處理方式：請台中縣政府及烏日鄉公所配合已開闢環中路樁位延伸變更烏日都市計畫及後續樁位修正。
- (2)台中市地籍與烏日鄉地籍未銜接部分處理方式，依台中縣地籍線（烏日鄉九如段已登記土地地籍）為準，併入台中市第13期重劃區範圍。
- (3)台中市地籍與烏日鄉地籍部分重疊處理方式，以台中縣地籍線為準修正台中市都市計畫界線及地籍線。
- (4)縣市行政界線請民政單位另案循程序協商報核。

## 2. 地籍修正

依據縣、市行政區界暨地籍界線調整會議決議處理方式，台中市13期重劃區與台中縣烏日鄉地籍修正結果：台中市地籍增加884.53平方公尺(表一、圖六)。

## 3. 變更內容

台中市都市計畫面積原計畫面積為12570.5006公頃，主要計畫變更後計畫面積修正為12570.5875公頃，變更內容如下(表二)：

### (1)13期重劃區(整體開發單元六、單元七)範圍

考量納入範圍之完整性，將建國北路從西川一路至縣市界已開闢路段全部納入13期重劃區範圍。

13期重劃區原計畫面積為227.34公頃，主要計畫變更後計畫面積修正為229.5673公頃(表三)。

### (2)住宅區

住宅區原面積為3908.4107公頃，變更0.0264公頃計畫範圍外土地為住宅區，變更0.0215公頃住宅區為計畫範圍外土地，變更後面積為3908.4156公頃。

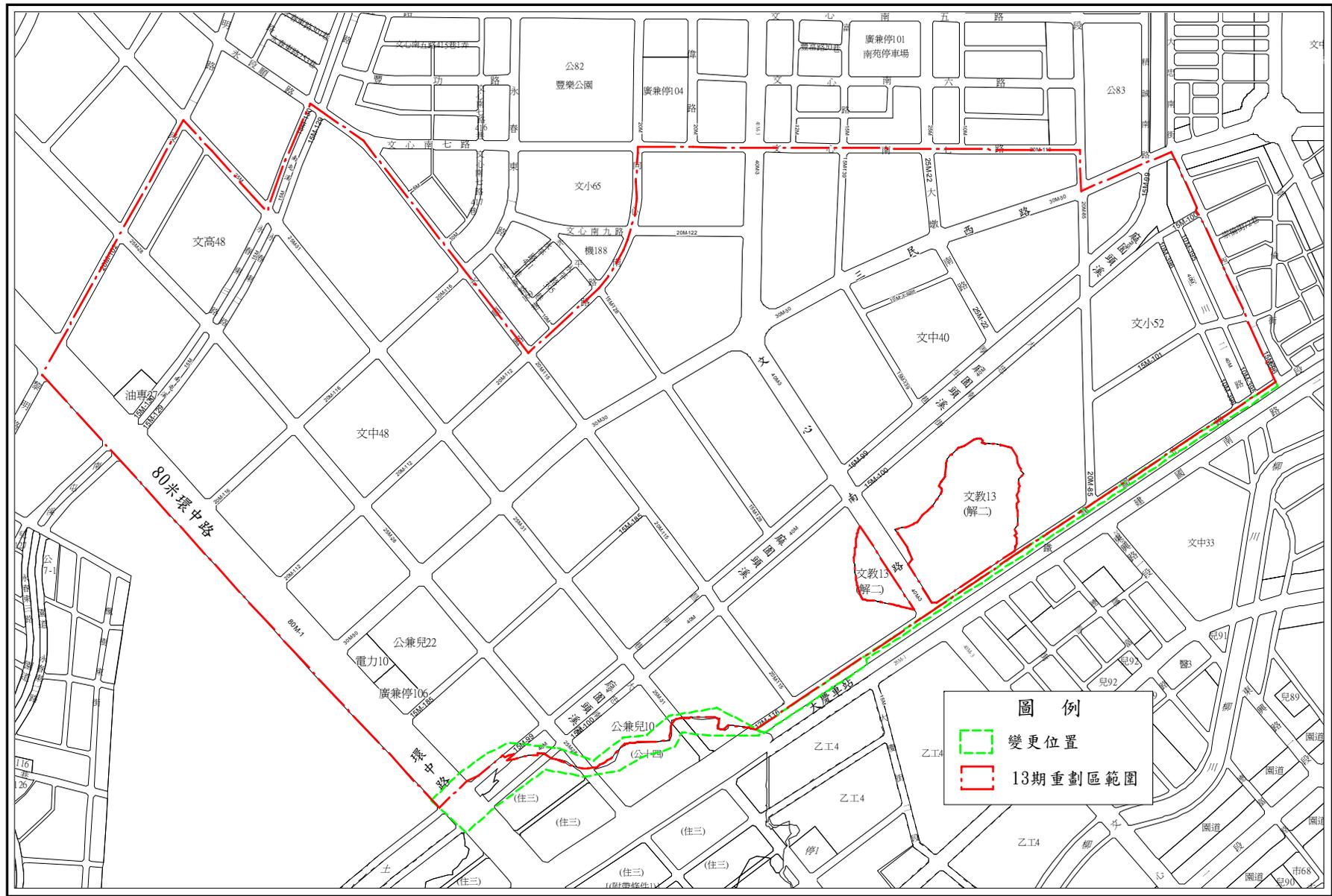
### (3)公園兼兒童遊樂場用地

公園兼兒童遊樂場用地原面積為22.7740公頃，變更0.0630公頃計畫範圍外土地為公兒用地(公兼兒10)，變更0.0004公頃公兒用地(公兼兒10)為計畫範圍外土地，變更後公園兼兒童遊樂場用地面積為22.8366公頃。

### (4)道路用地

道路用地原面積為1936.8340公頃，變更0.0274公頃計畫範圍外土地為道路用地，變更0.0080公頃道路用地為計畫範圍外土地，變更後道路用地面積為1936.8534公頃。

	<p>變更內容綜理表參見表二，變更前後土地使用面積對照參見表三，變更後都市計畫示意圖參見圖七、圖八。</p> <p>(四)實施經費與進度</p> <p>本案變更土全部納入台中市第 13 期重劃區，開發方式為市地重劃。道路用地、公兒用地(公兼兒 10)、排水道用地將納入重劃共同負擔，本次變更開闢經費約增加 1,517 萬元。(表四)</p>
<p>市 都 委 會 決 議</p>	<p>除下列各點意見修正外，其餘照案通過：</p> <p>一、配合「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)案」變更內容綜理表第 29 案變更內容(變更道路用地為車站用地)(附圖二)，剔除本案與之重疊部分(附圖三)。</p> <p>二、其餘詳表二變更內容綜理表及附件一人民及團體陳情意見綜理表之「市都委會決議」欄。</p>



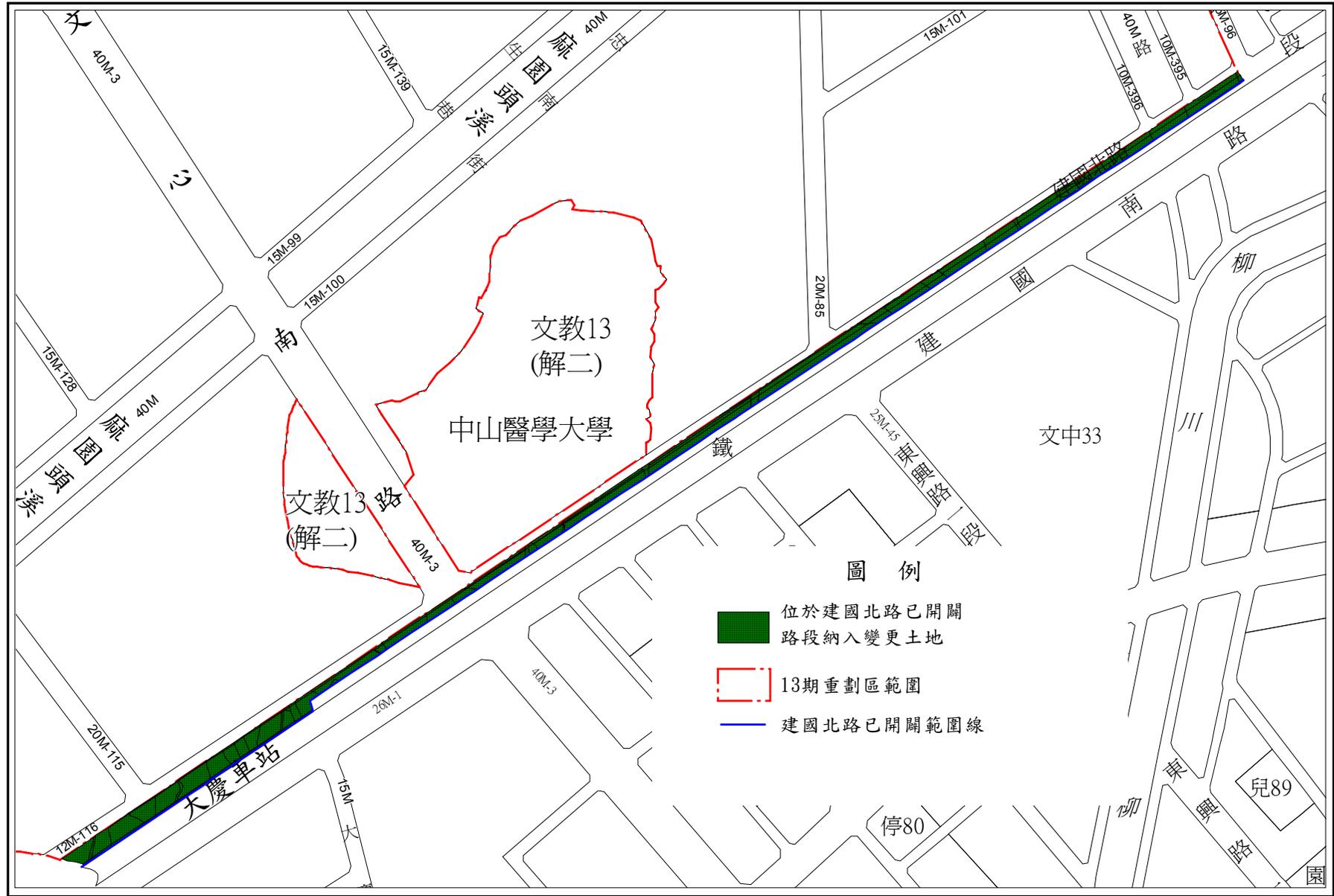
圖一變更位置示意圖



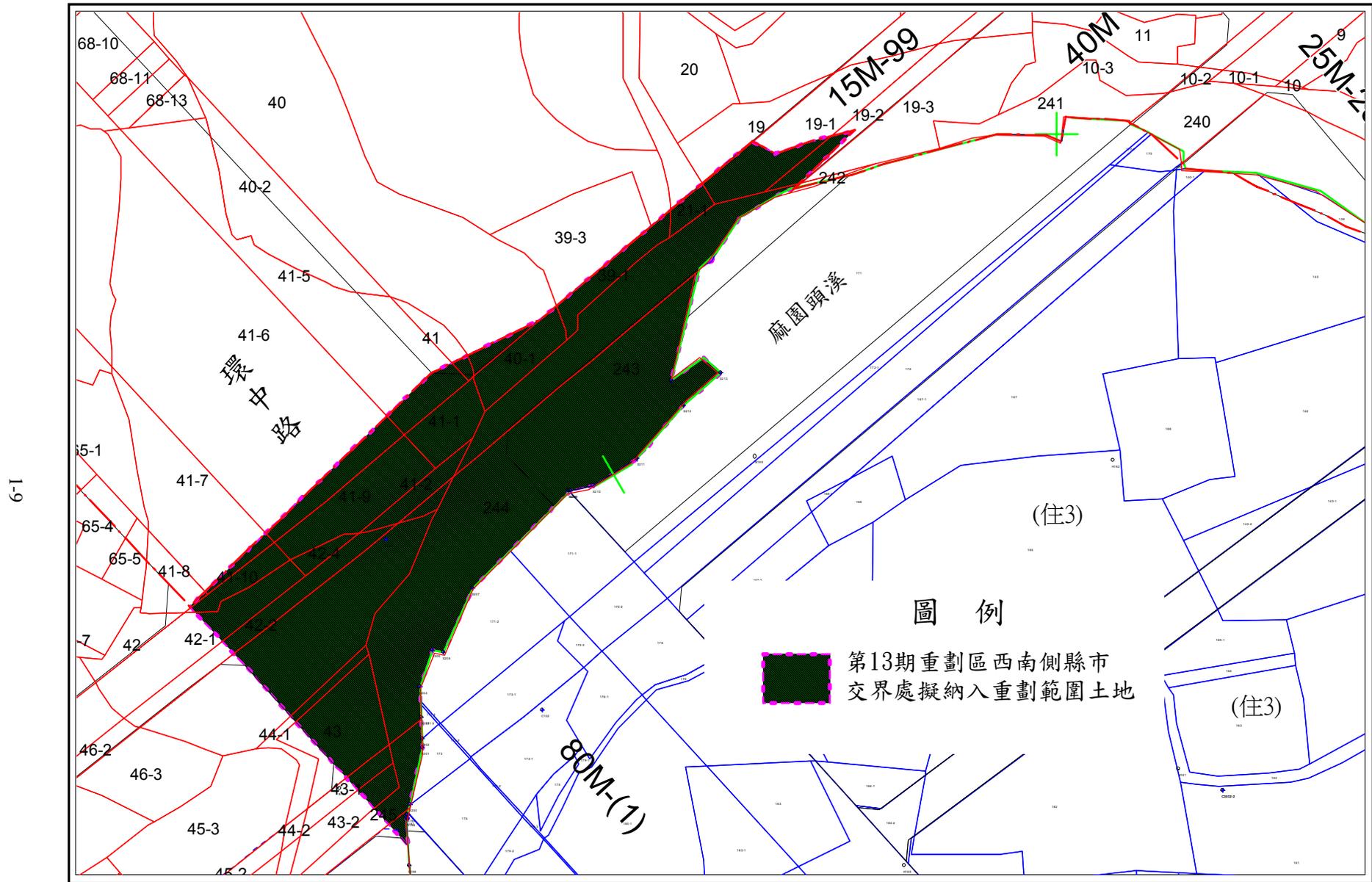
圖二 建國北路已開闢路段土地使用現況示意圖



圖三台中市第13期重劃區西南側縣市交界處土地使用現況示意圖



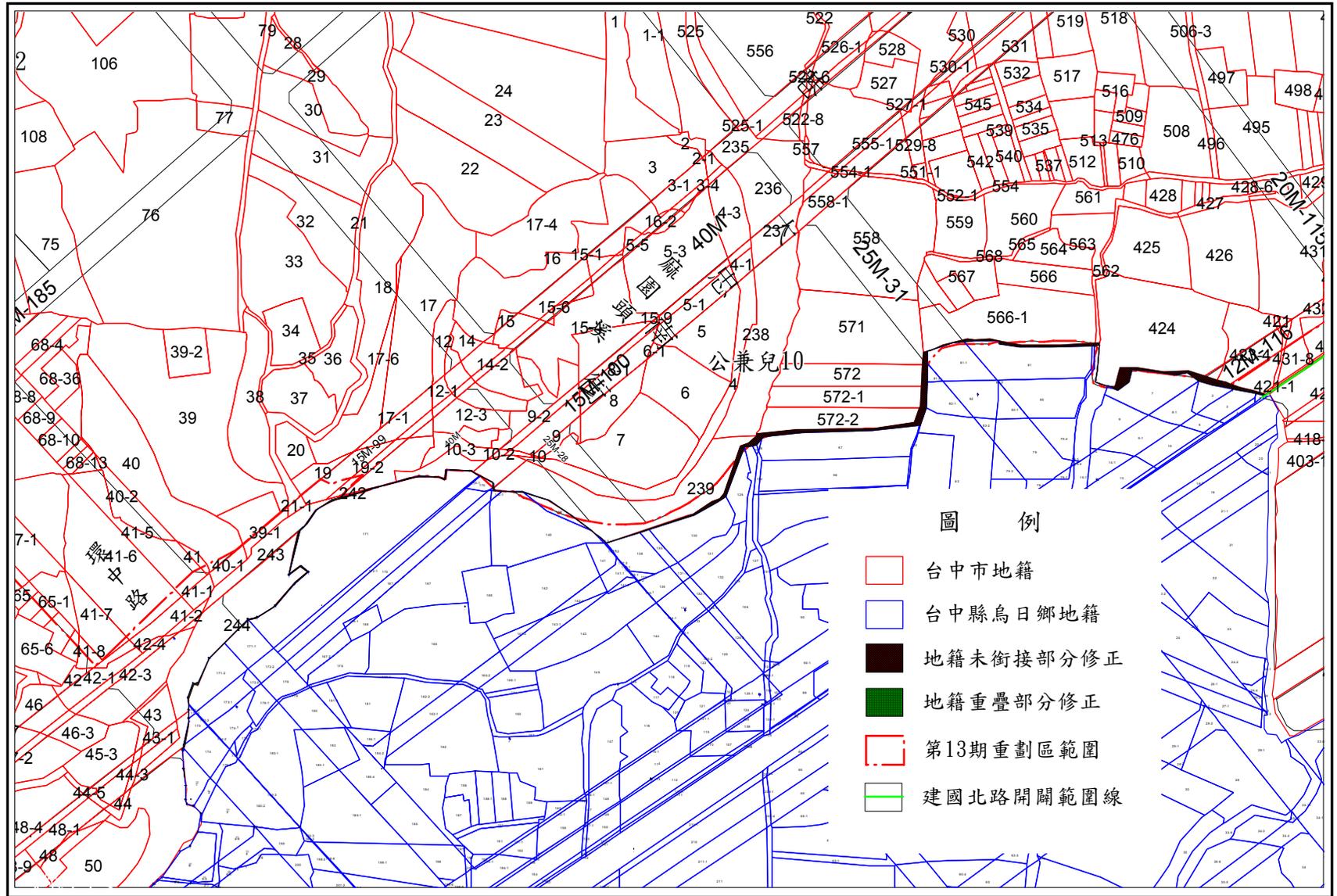
圖四 建國北路已開闢路段納入變更土地都市計畫及地籍套繪示意圖



圖五 台中市第13期重劃區西南側縣市交界處擬納入重劃範圍土地都市計畫及地籍套繪示意圖

表一 台中市 13 期重劃區與台中縣烏日鄉地籍修正表

項 目	地籍面積(m <sup>2</sup> )
地籍未銜接部分	941.01
地籍重疊部分	56.48
台中市地籍面積增減	884.53



圖六 台中市第13期重劃區與台中縣烏日鄉地籍修正示意圖

表二 「變更台中市都市計畫(調整 13 期重劃區計畫範圍)主要計畫案」變更內容綜理表

編號	位置	變更內容				變更理由	市都委會決議
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)		
一	建國北路 (忠明南路至大慶街)	13 期重劃區計畫範圍外土地 (台中市內道路用地)	1.4440	13 期重劃區計畫範圍內土地 (道路用地)	1.4440	1. 考量民國 83 年建國北路(忠明南路至大慶街)闢建時,部分土地所有權人曾出具同意書同意配合市府道路工程時先行使用,待將來此段地號列入重劃時再參加土地分配。 2. 依據民國 97 年 1 月 31 日台中市都市計畫委員會第 224 次會議決議辦理,調整 13 期重劃區範圍。	修正通過。 修正內容: 配合「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)案」變更內容綜理表第 29 案變更內容(變更道路用地為車站用地),剔除本案與之重疊部分。
二	13 期重劃區西南側與台中縣烏日鄉交接處	計畫範圍外土地	0.0264	住宅區	0.0264	1. 考量 15M-99 計畫道路與環中路之銜接。 2. 依據民國 97 年 1 月 31 日台中市都市計畫委員會第 224 次會議決議辦理,調整 13 期重劃區範圍。 3. 依據民國 97 年 5 月 20 日「擬定台中市都市計畫(整體開發單元六、七)(大慶車站附近)細部計畫」案縣、市行政區界暨地籍界線調整會議決議辦理,調整都市計畫界線。	照案通過。
		計畫範圍外土地	0.0274	道路用地	0.0274		
		計畫範圍外土地	0.0630	公兒用地(公兼兒 10)	0.0630		
		住宅區	0.0215	計畫範圍外土地	0.0215		
		道路用地	0.0080	計畫範圍外土地	0.0080		
		公兒用地(公兼兒 10)	0.0004	計畫範圍外土地	0.0004		
		13 期重劃區計畫範圍外土地 (台中市內排水道用地、道路用地、住宅區)	0.6964	13 期重劃區計畫範圍內土地 (排水道用地、道路用地、住宅區)	0.6964		

附註：1. 凡本計畫未變更部分均以原計畫為準。

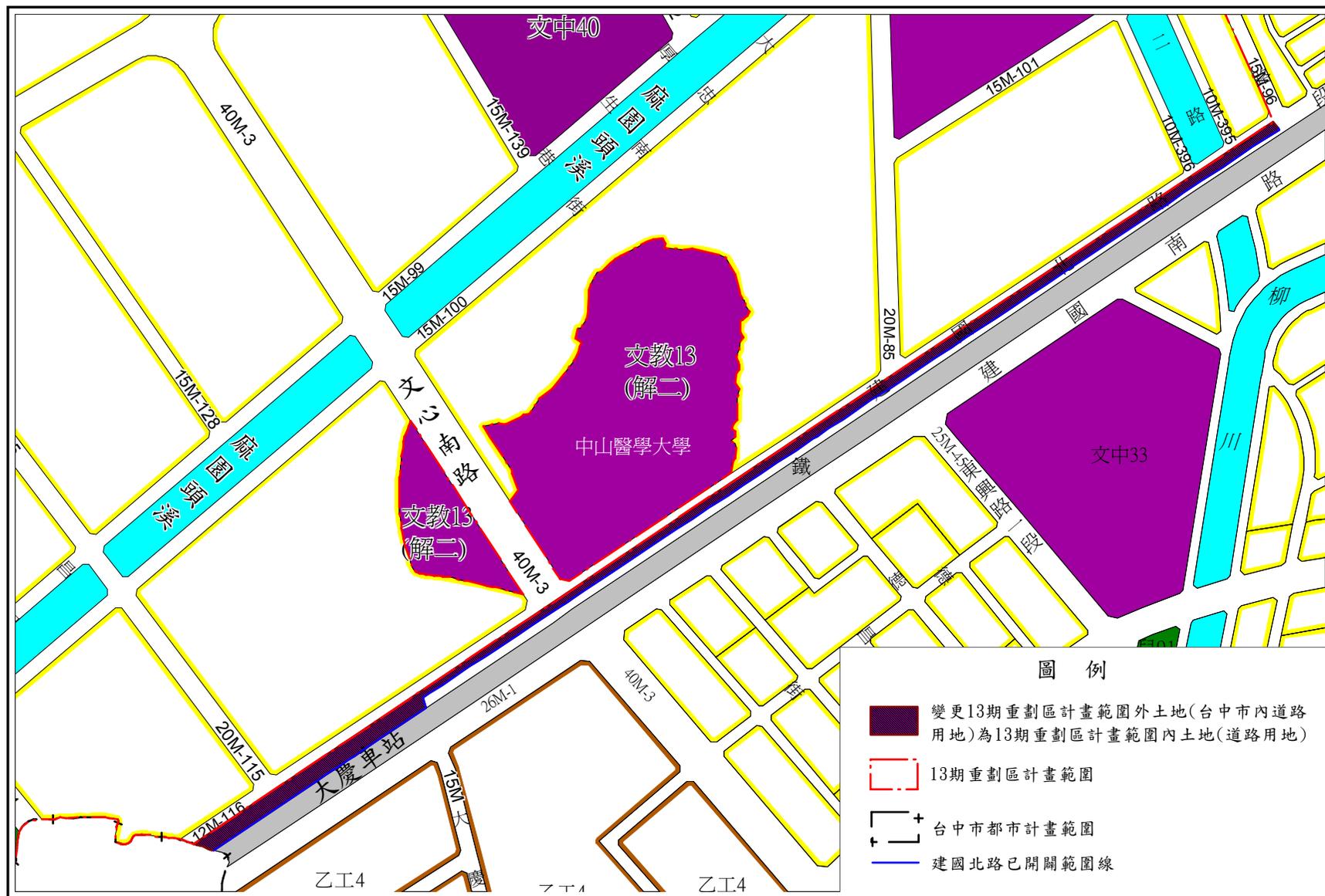
2. 表列面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表三台中市 13 期重劃區主要計畫變更前後土地使用面積對照表

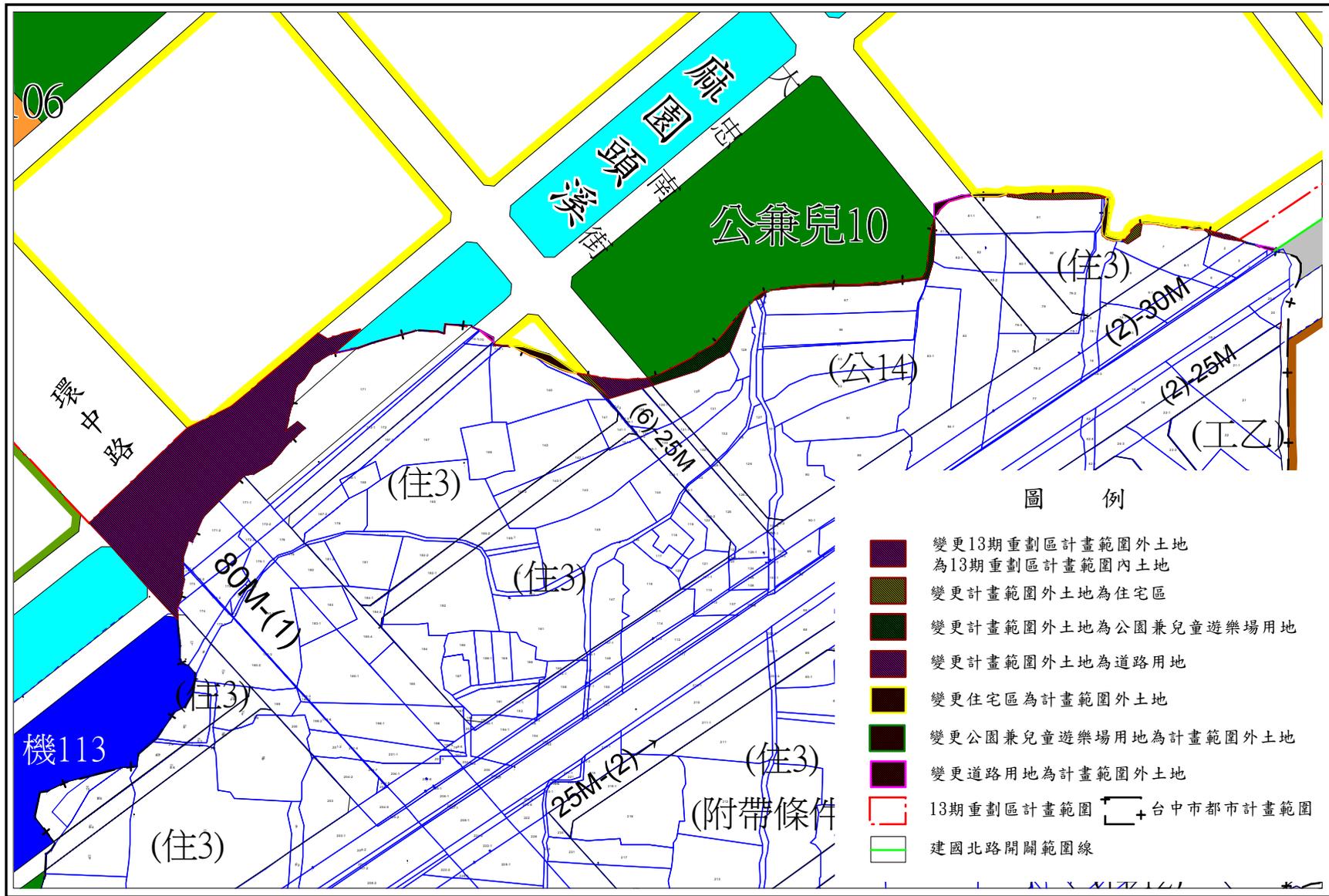
項 目	變更前		本次變更增 減面積(公頃)	變更後	
	面積 (公頃)	百分比 (%)		面積 (公頃)	百分比 (%)
住宅區	140.6709	61.88	0.0120	140.6829	61.50
加油站專用區	0.4333	0.19		0.4333	0.19
小 計	141.1042	62.07	0.0120	141.1162	61.69
文高用地	4.3065	1.89		4.3065	1.88
文中用地	7.8093	3.44		7.8093	3.41
文小用地	4.0615	1.79		4.0615	1.78
兒童遊樂場用地	0.5064	0.22		0.5064	0.22
公園兼兒童遊樂場用地	4.6913	2.06	0.0626	4.7539	2.08
電力事業用地	0.5400	0.24		0.5400	0.24
廣場兼停車場用地	0.5767	0.25		0.5767	0.25
道路用地	54.1196	23.81	2.0329	56.1525	24.46
排水道用地	9.6245	4.23	0.1198	9.7443	4.26
小 計	86.2358	37.93	2.2153	88.4511	38.53
合 計	<b>227.3400</b>	100.00	2.2273	<b>229.5673</b>	100.00

附註：1. 凡本計畫未變更部分均以原計畫為準。

2. 表列面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



圖七 「變更台中市都市計畫(調整13期重劃區計畫範圍)主要計畫案」都市計畫示意圖—建國北路



圖八 「變更台中市都市計畫(調整13期重劃區計畫範圍)主要計畫案」都市計畫示意圖—計畫區西南側

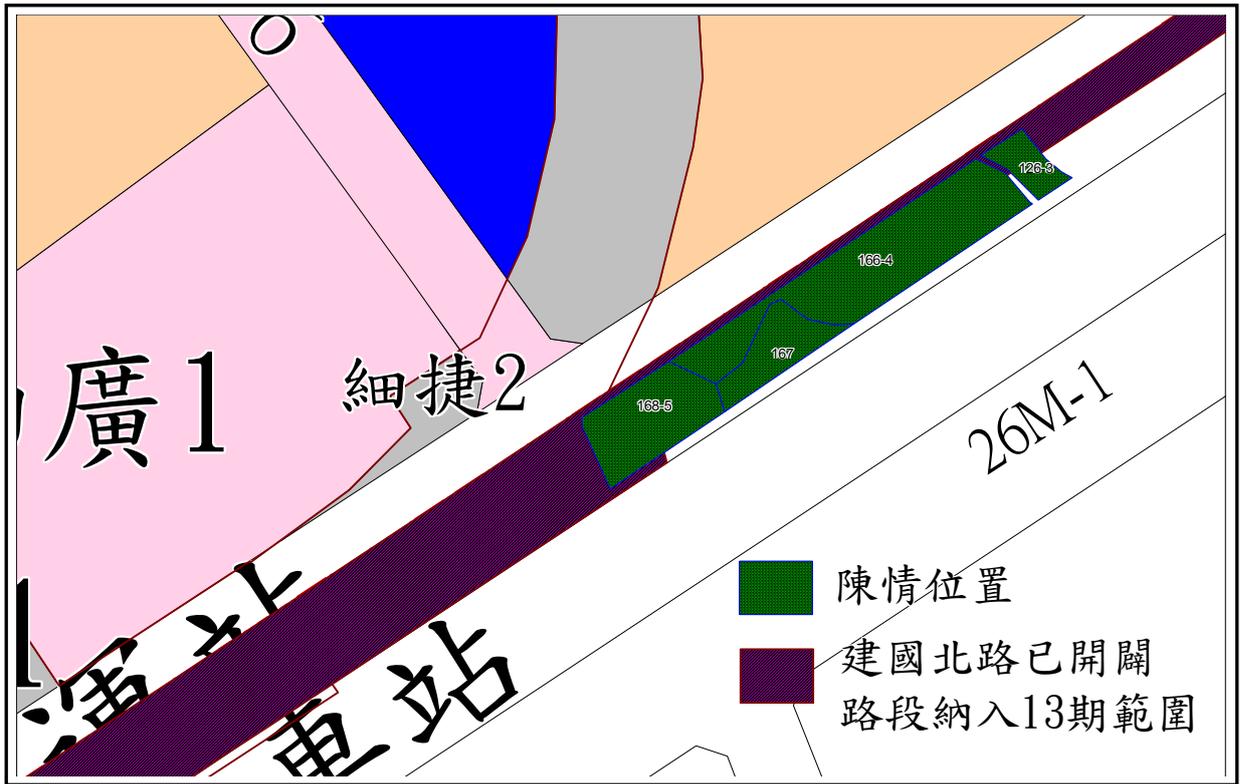
表四 實施經費與進度表

公共設施種類	面積 (公頃)	土地取得方式		開關經費 (萬元)			主辦單位	預定完成 期限 (會計年 度)	經費來源
		市地重劃	撥用	地上物拆遷 補償費	工程費	合計			
公兒用地 (公兼兒 10)	0.0626	✓		113	88	201	重劃會	依工程進度完成	重劃會 共同負擔
道路用地	0.3987	✓		718	598	1316	重劃會	依工程進度完成	重劃會 共同負擔
合計	0.4613			831	686	1517			

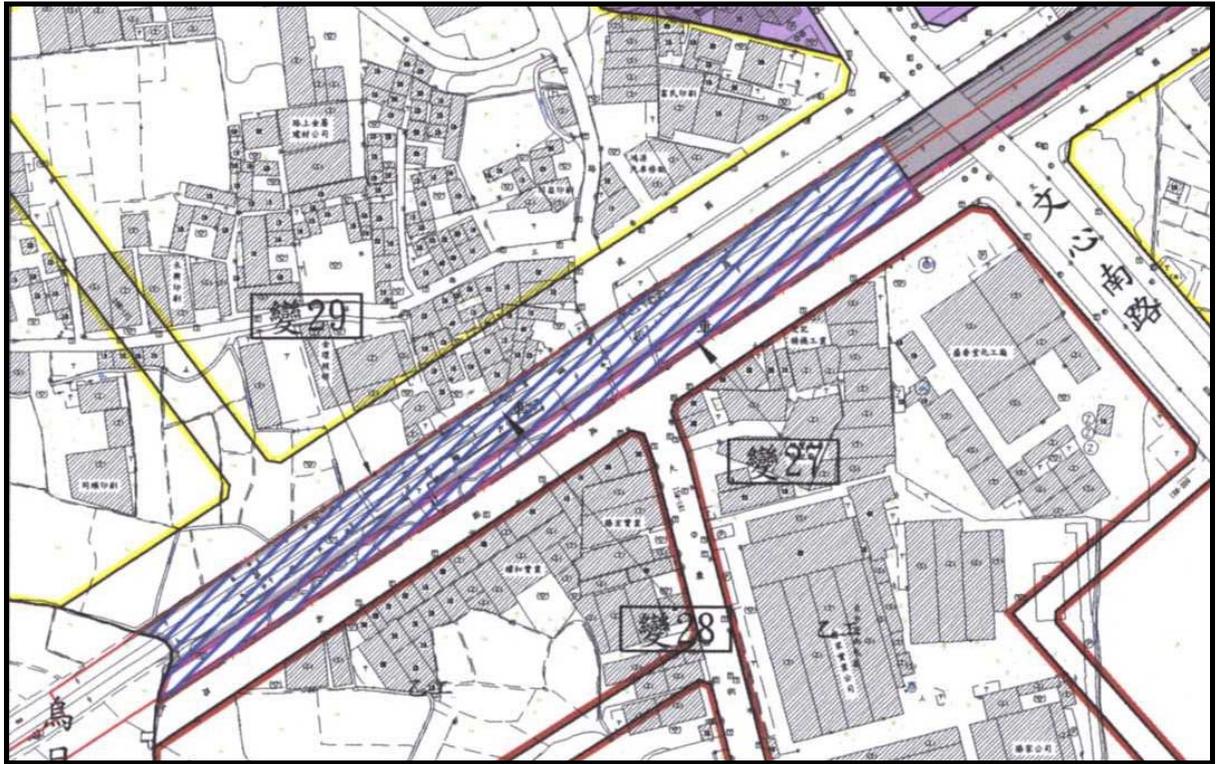
- 註：1. 本表為概算之結果，實際開關費用視開關時之工程造價與政府財務狀況酌予調整。  
 2. 建國北路及部分 80 米環中路已開關面積約 1.6342 公頃，排水道用地(麻園頭溪)已開關面積 0.1198 公頃。  
 3. 公園兼兒童遊樂場用地工程費 1400 萬元／公頃，道路用地工程費 1500 萬元／公頃，地上物拆遷補償費 1800 萬元／公頃。

附件一：人民團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會決議
人1	林金忠 林金德	番 婆 段 126-3 166-4、167、 168-5地號	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 民國83年建國北路開闢時，市府告知地主建國北路30米全部徵收，建物拆除至鐵路邊界，若未開闢路段不納入重劃範圍，留下此段道路做何使用？應考量都市土地利用及景觀，將未開闢路段亦納入重劃範圍。</li> <li>2. 大慶街以南已開闢30米，而大慶街以北開闢15米，對交通順暢極為不利。</li> </ol>	建國北路未開闢路段納入13期重劃區範圍。	未便採納。 理由：與民國97年1月31日台中市都市計畫委員會第224次會議決議不符。



附圖一 人1案陳情位置示意圖



附圖二 「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)案」變更內容綜理表第29案示意圖



附圖三 剔除本案與變29案重疊部分區位示意圖

討論事項	第一-二案	所屬行政區	台中市南區、南屯區
案由	變更台中市都市計畫(整體開發單元六、七)(大慶車站附近)(配合主要計畫調整 13 期重劃區計畫範圍變更部分住宅區為園道用地、道路用地為住宅區、公園兼兒童遊樂場用地為道路用地)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：民國 97 年 1 月 31 日台中市都市計畫委員會第 224 次會議決議：「計畫區西南側縣市交界處擬納入重劃範圍土地先召開縣市協調會，再與建國北路已開闢未徵收路段擬納入重劃範圍土地，循主要計畫變更程序辦理，本計畫俟完成主要計畫變更程序再一併公告實施。若主要計畫變更內容涉及細部計畫內容調整時，再提會討論。」</p> <p>三、本案公告展覽之起迄日期：民國 97 年 8 月 13 日起至 97 年 9 月 11 日止計 30 天。</p> <p>四、公展期間人民及團體陳情意見：0 件。</p> <p>五、變更位置、範圍及面積：</p> <p style="padding-left: 40px;">本變更案變更範圍包括環中路與計畫道路(15M-99)交叉路口街廓及部分道路用地(細 10M-27)，變更面積合計約 0.0289 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;">本計畫為因應主要計畫調整 13 期重劃區範圍，細部計畫部分需配合變更，因此，擬依台中市都市計畫委員會第 224 次會議決議儘速辦理都市計畫個案變更，俾辦理後續市地重劃作業事宜。</p> <p>(二)變更計畫理由及內容</p> <p>1. 第 1-3 種住宅區</p> <p style="padding-left: 40px;">第 1-3 種住宅區原面積為 36.8955 公頃，變更 0.0071 公頃第 1-3 種住宅區為園道用地，變更 0.0117 公頃道路用地(細 10M-27)</p>		

為第 1-3 種住宅區，變更後第 1-3 種住宅區面積為 36.9001 公頃。

## 2. 公園兼兒童遊樂場用地

公園兼兒童遊樂場用地原面積為 0.05417 公頃，變更 0.0101 公頃公園兼兒童遊樂場用地(細公兼兒 1)為道路用地(細 10M-27)，變更後公園兼兒童遊樂場用地面積為 0.5316 公頃。

## 3. 園道用地

園道用地原面積為 8.9498 公頃，變更 0.0071 公頃第 1-3 種住宅區為園道用地，變更後園道用地面積為 8.9569 公頃。

## 4. 道路用地

道路用地原面積為 67.4730 公頃，變更 0.0117 公頃道路用地(細 10M-27)為第 1-3 種住宅區，變更 0.0101 公頃公園兼兒童遊樂場用地(細公兼兒 1)為道路用地(細 10M-27)，變更後道路用地面積為 67.4714 公頃。

變更內容綜理表參見表一，變更前後土地使用面積對照參見表二，變更後都市計畫示意圖參見圖二、圖三。

### (三)事業及財務計畫

#### 1. 開發方式及期程

##### (1)開發方式

本細部計畫區將由市政府採市地重劃方式辦理，並依平均地權條例及相關法令規定辦理開發相關事宜。

##### (2)市地重劃範圍

本細部計畫全區納入市地重劃範圍，面積合計 229.5673 公頃。

##### (3)開發期程

本細部計畫市地重劃範圍係以全區 1 期辦理整體開發，實際市地重劃作業時程，應以實際執行狀況為準。

#### 2. 財務計畫

(1)市地重劃負擔總費用估算約為 835,655 萬元。(表三)

(2)重劃總平均負擔比率估算

A. 公共設施用地平均負擔比率估算(表四)

(公共設施用地負擔總面積－可抵充公有地面積)÷(重劃區總

	<p style="text-align: center;">面積－可抵充公有地面積)</p> $=(108.6379 \text{ 公頃} - 24.5419 \text{ 公頃}) \div (229.5673 \text{ 公頃} - 24.5419 \text{ 公頃})$ $=41.02\%$ <p>B. 費用平均負擔比率</p> <p style="text-align: center;">(重劃費用＋工程費用＋貸款利息)÷【重劃後平均地價×(重劃區總面積－可抵充公有地面積)】</p> $=(835,655 \text{ 萬元}) \div [45,375 \text{ 萬元/公頃} \times (229.5673 \text{ 公頃} - 24.5419 \text{ 公頃})]$ $=8.98\%$ <p>【註：重劃後平均地價以 15 萬元/坪(45,375 萬元/公頃)估算】</p> <p>C. 重劃總平均負擔比率</p> <p style="text-align: center;">重劃總平均負擔比率</p> $= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率}$ $=41.02\% + 8.98\% = 50.00\%$ <p>(註：實際重劃總平均負擔比率應依市地重劃實際執行狀況為準。)</p>
市 都 委 會 決 議	<p style="text-align: center;">照案通過，詳見「變更內容綜理表」之「市都委會決議」欄。</p>



表一 「變更台中市都市計畫(整體開發單元六、七)(大慶車站附近)(配合主要計畫調整13期重劃區計畫範圍變更部分住宅區為園道用地、道路用地為住宅區、公園兼兒童遊樂場用地為道路用地)細部計畫案」變更內容綜理表

編號	位置	變更內容				變更理由	市都委會決議
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)		
一	環中路與計畫道路(15M-99)交叉路口	住宅區(住1-3)	0.0071	園道用地	0.0071	配合主要計畫調整13期重劃區計畫範圍變更部分細部計畫內容	照案通過
二	道路用地(細10M-27)	道路用地(細10M-27)	0.0117	住宅區(住1-3)	0.0117		照案通過
		公園兼兒童遊樂場用地(細公兼兒1)	0.0101	道路用地(細10M-27)	0.0101		

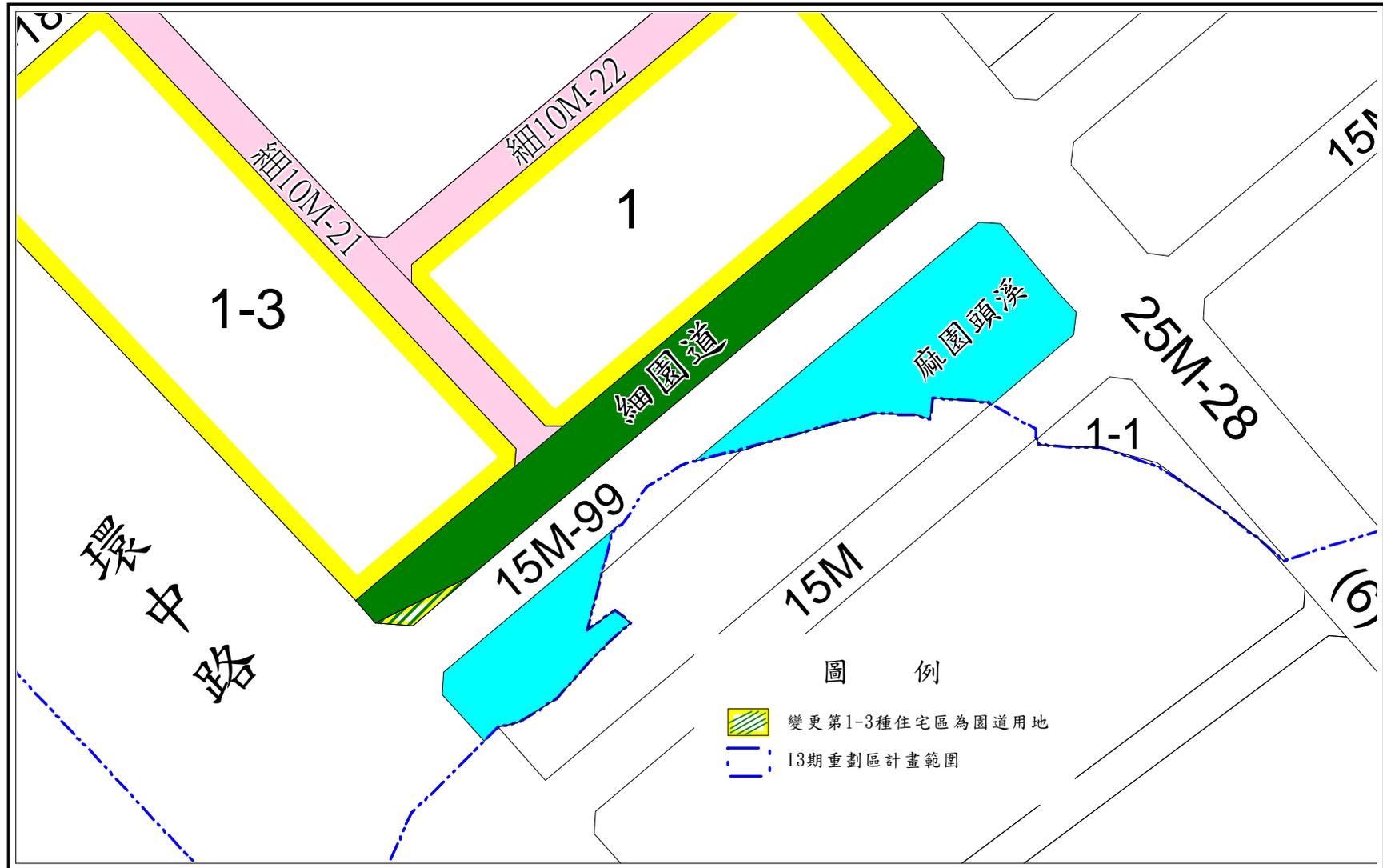
附註：1. 凡本計畫未變更部分均以原計畫為準。

2. 表列面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

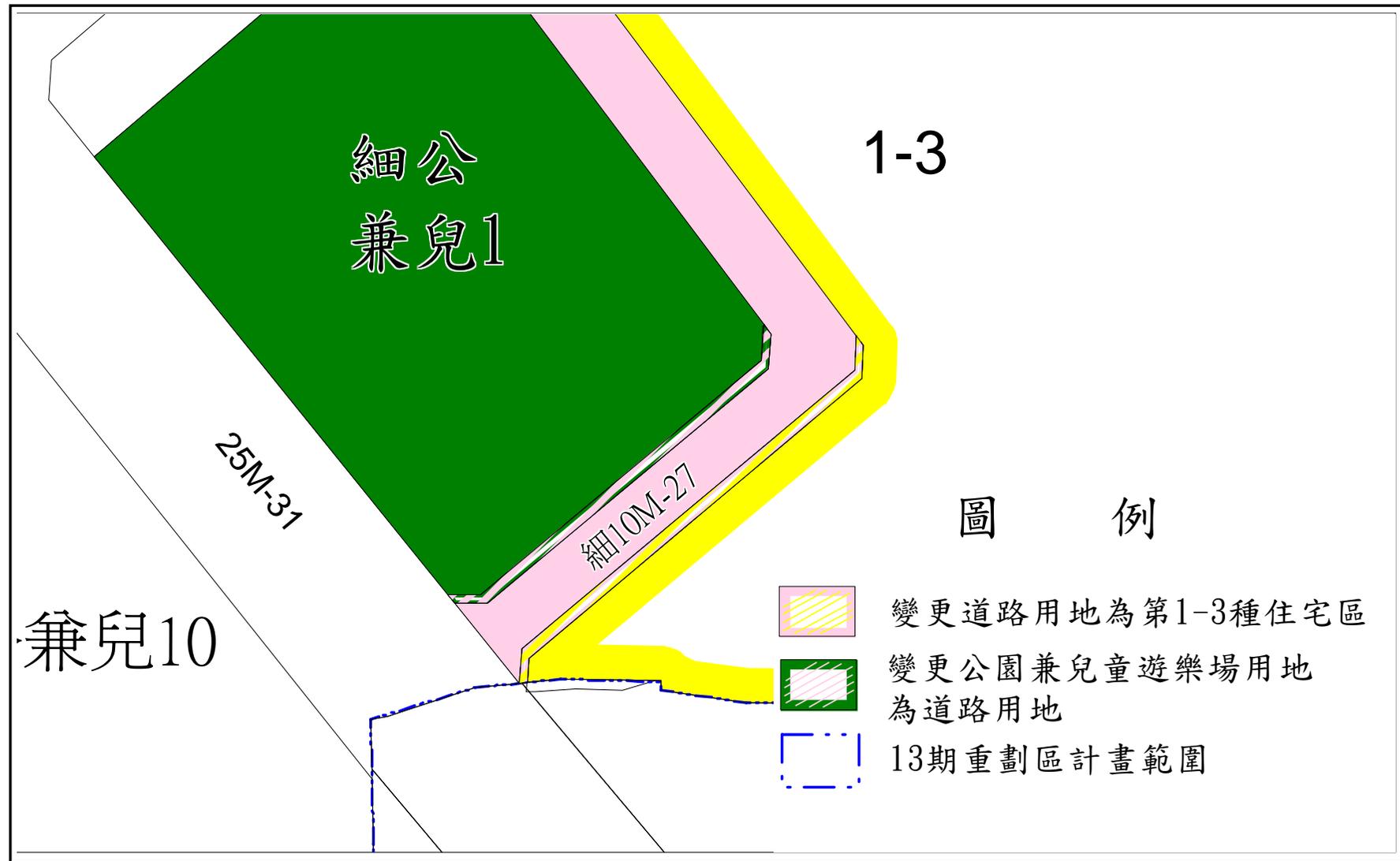
表二 「變更台中市都市計畫(整體開發單元六、七)(大慶車站附近)(配合主要計畫調整13期重劃區計畫範圍變更部分住宅區為園道用地、道路用地為住宅區、公園兼兒童遊樂場用地為道路用地)細部計畫案」變更前後土地使用面積對照表

使用項目	公設或分區 編號	原細部計畫		變更前 (主計變更後)		本次變更增 減面積(公 頃)	本次變更後		
		面積 (公頃)	百分比 (%)	面積 (公頃)	百分比 (%)		面積 (公頃)	百分比 (%)	
使用分區	住宅區	住 1	74.2554	32.66	74.2554	32.35		74.2554	32.35
		住 1-1	2.4888	1.09	2.4820	1.08		2.4820	1.08
		住 1-3	36.8767	16.22	36.8955	16.07	0.0046	36.9001	16.07
		小計	113.6209	49.97	113.6329	49.50	0.0046	113.6375	49.50
	加油站專用區		0.4333	0.19	0.4333	0.19		0.4333	0.19
合計		113.6209	50.16	114.0662	49.69	0.0046	114.0708	49.69	
公共設施用地	文高用地	文高 48	4.3065	1.89	4.3065	1.88		4.3065	1.88
	文中用地	文中 40	3.5673	1.57	3.5673	1.55		3.5673	1.55
		文中 48	4.2420	1.87	4.242	1.85		4.2420	1.85
		小計	7.8093	3.44	12.1158	5.28		7.8039	3.40
	文小用地	文小 52	4.0615	1.79	4.0615	1.77		4.0615	1.77
	兒童遊樂場用地	兒 171	0.5064	0.22	0.5064	0.22		0.5064	0.22
		細兒 1	0.7487	0.33	0.7487	0.33		0.7487	0.33
		細兒 2	0.5000	0.22	0.5	0.22		0.5000	0.22
		細兒 3	0.3141	0.14	0.3141	0.14		0.3141	0.14
		小計	2.0692	0.91	2.0692	0.91		2.0692	0.91
	公園兼兒童遊樂場用地	公兼兒 10	1.8337	0.81	1.8963	0.83		1.8963	0.83
		公兼兒 22	2.8576	1.26	2.8576	1.24		2.8576	1.24
		細公兼兒 1	0.5417	0.24	0.5417	0.24	-0.0101	0.5316	0.23
		小計	5.2330	2.31	5.2956	2.31	-0.0101	5.2855	2.30
	園道用地	細園道	8.9498	3.94	8.9498	3.90	0.0071	8.9569	3.90
	電力事業用地	電力 10	0.5400	0.24	0.54	0.23		0.5400	0.23
	廣場用地	細廣 1	0.7838	0.34	0.7838	0.34		0.7838	0.34
	廣場兼停車場用地	廣兼停 106	0.5767	0.25	0.5767	0.25		0.5767	0.25
	停車場用地	細停 1	1.2920	0.57	1.292	0.56		1.2920	0.56
		細停 2	0.5873	0.26	0.5873	0.26		0.5873	0.26
		小計	1.8793	0.83	1.8793	0.82		1.8793	0.82
	機關用地	細機 2	0.2542	0.11	0.2542	0.11		0.2542	0.11
		細機 3	0.9415	0.41	0.9415	0.41		0.9415	0.41
小計		1.1957	0.52	1.1957	0.52		1.1957	0.52	
捷運系統用地	細捷 1	0.1848	0.08	0.1848	0.08		0.1848	0.08	
	細捷 2	0.6316	0.28	0.6316	0.27		0.6316	0.28	
	小計	0.8164	0.36	0.8164	0.35		0.8164	0.36	
道路用地	主道	54.1196	23.81	56.1525	24.46		56.1525	24.46	
	細道	11.3205	4.98	11.3205	4.93	-0.0016	11.3189	4.93	
	小計	65.4401	28.79	67.473	29.39	-0.0016	67.4714	29.39	
排水道用地		9.6245	4.23	9.7443	4.24		9.7443	4.24	
合計		113.2858	49.84	115.5011	50.31	-0.0046	115.4965	50.31	
總計		227.3400	100.00	229.5673	100.00	0.0000	229.5673	100.00	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



圖二 「變更台中市都市計畫(整體開發單元六、七)(大慶車站附近)(配合主要計畫調整13期重劃區計畫範圍變更部分住宅區為園道用地、道路用地為住宅區、公園兼兒童遊樂場用地為道路用地)細部計畫案」都市計畫示意圖(一)



圖三 「變更台中市都市計畫(整體開發單元六、七)(大慶車站附近)(配合主要計畫調整 13 期重劃區計畫範圍變更部分住宅區為園道用地、道路用地為住宅區、公園兼兒童遊樂場用地為道路用地)細部計畫案」都市計畫示意圖(二)

表三 本細部計畫市地重劃開發總費用估算表

開發經費項目		單價 (萬元/公頃)	數量	單位	合計(萬元)	備註	
一、重劃費用	都市計畫樁位測定費	2.5	229.5673	公頃	574		
	地籍整理費用	120	229.5673	公頃	27,548		
	重劃行政作業費	120	229.5673	公頃	27,548		
	地上物拆遷補償費	1800	229.5673	公頃	413,221		
	小計				468,891		
二、工程費用	直接工程費	整地費	252	229.5673	公頃	57,851	
		雨水下水道	320	45.468	公頃	14,550	
		污水下水道	400	45.468	公頃	18,187	
		兒童遊樂場用地	1400	2.0692	公頃	2,897	
		公園兼兒童遊樂場用地	1400	5.2855	公頃	7,400	
		園道用地	1700	8.9569	公頃	15,227	
		廣場用地	1200	0.7838	公頃	941	
		廣場兼停車場用地	1200	0.5767	公頃	692	
		停車場用地	1200	1.8793	公頃	2,255	
		道路用地	1500	50.0136	公頃	75,020	
		公用事業管線工程費	200	229.5673	公頃	45,913	含自來水、電力、電信、瓦斯
		小計				240,933	
		工程管理監造費	5,981	1.00	式	6,023	直接工程費用×2.5%
	工程設計費	5,981	1.00	式	6,023	直接工程費用×2.5%	
合計					252,979		
三、貸款利息		112,789	1.00	式	113,785	以年利率 5%，貸款 3 年複利計算	
總計					835,655		

註：1. 重劃開發總費用係屬預估，未來應依據實際發生之費用為準。

2. 文小用地、文中用地、文高用地、機關用地、捷運系統用地、電力事業用地之工程費用由各目的事業主管機關負責籌措。

3. 已開闢道路面積約 17.4578 公頃。

資料來源：本計畫整理。

表四 公共設施用地負擔明細表

公共設施項目		面積	百分比(%)
主要 計畫 公設	文中用地	7.8093	3.40
	文小用地	4.0615	1.77
	兒童遊樂場用地	0.5064	0.22
	公園兼兒童遊樂場用地	4.7539	2.07
	廣場兼停車場用地	0.5767	0.25
	道路用地	56.1525	24.46
	排水道用地	9.7443	4.24
	小計	<b>83.6046</b>	<b>36.41</b>
細部 計畫 公設	園道	8.9569	3.90
	公園兼兒童遊樂場用地	0.5316	0.23
	兒童遊樂場用地	1.5628	0.68
	廣場用地	0.7838	0.34
	停車場用地	1.8793	0.82
	道路用地	11.3189	4.93
	小計	<b>25.0333</b>	<b>10.90</b>
負擔合計		<b>108.6379</b>	<b>47.31</b>

討論事項	第二案	所屬行政區	台中市北屯區
案由	擬定台中市都市計畫(整體開發地區單元十三)細部計畫公開展覽草案撤銷案		
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"> <li>1. 「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、部份體二用地、後期發展區部份)」案之變更內容綜理表編號第8案。</li> <li>2. 本府地政處97年9月2日府地劃字第0970203821號函。</li> </ol> <p>三、本案公告展覽之起迄日期：民國97年4月22日起至97年5月21日止計30天(刊登於中國時報97年4月23日G3版、4月24日G2版、4月25日G3版)。</p> <p>四、計畫範圍及面積：</p> <p>本計畫區位於台中市北區及北屯區，計畫範圍因旱溪縱切而劃分二區，西側區塊西以東光路(50M-3)為界，北至東光路724巷、東山路一段140巷，東至旱溪西路(15M-27)，南至天祥街(20M-1)；東側區塊西以旱溪東路(20M-24)、軍功路(20M-17)為界，東至40M-8號道路為界，北至太原路三段(40M-1)與軍福九路(20M-15)，南至台中市與臺中縣太平市計畫範圍界，計畫面積約102.34公頃。</p> <p>五、專案小組審查歷程：</p> <p>本案由本市都市計畫委員會楊委員龍士(召集人)、林委員宗敏、方委員怡仁、楊委員敏芝、曾委員國鈞等五人組成專案小組先行審查，並於97年7月16日召開第一次專案小組會議。</p> <p>六、撤銷都市計畫審議說明：</p> <p>本案經青雲自辦市地重劃區籌備會於96年4月26日將同意辦理細部計畫及重劃之同意書送至本府，經地政處核算全區土地所有權人數為1039人(含公有2人)，總面積為101.8457公頃，私有土地所有權人人數為1037人，私有土地總面積約為93.1504公頃，該籌備會徵詢區內同意辦理細部計畫之私有土地所有權人人數為532人，同意人數佔全區</p>		

	<p>私有土地所有權人數比例為 51.30%，同意面積為 48.6390 公頃，同意面積佔全區私有土地面積比例為 52.22%，已達變更本市都市計畫主要計畫書中，整體開發地區發展優先次序原則第一項之規定：「優先獎勵土地所有權人彙整開發意願，經各開發單元範圍內私有土地所有權人 1/2，及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積 1/2 之同意者，得向本府申請由本府代擬細部計畫。」，故依上述原則規定，將該籌備會所送之細部計畫書、圖，移請都市發展處辦理都市計畫審查作業。</p> <p>惟本案部份土地所有權人至本府查閱擬定細部計畫同意書，察覺部份同意書非屬本人簽名或蓋章，向本府提出確認聲明書，指該同意書非本人同意係屬偽造，計有何金聰君等 14 人、面積計 2.2654 公頃，及原同意擬定細部計畫之土地所有權人，撤銷、撤回同意自辦市地重劃之書件，計有江查某君等 13 人、面積計 3.5028 公頃，合計同意書非屬本人簽名(或蓋章)及撤銷同意書，計有私有土地所有權人 27 人，面積 5.7682 公頃。</p> <p>經地政處於 97 年 9 月 2 日府地劃字第 0970203821 號函文該籌備會本案已不符合變更本市都市計畫主要計畫書中，整體開發地區發展優先次序原則第一項之規定，超過私有土地所有權人人數及面積 1/2 以上之標準(扣除後同意人數為 505 人、佔全區私有土地所有權人數比例 48.68%；同意面積為 42.8707 公頃，佔全區私有土地面積比例 46.02%)，故擬停止辦理該籌備會所送單元十三細部計畫案審議程序暨原公開展覽草案撤銷相關作業。</p>
<p>市 都 委 會 決 議</p>	<p>照案通過。</p>

檔 號：  
保存期限：

## 臺中市政府 函

機關地址：40301臺中市西區民權路99號  
承辦人：蔡雙全  
電話：04-22170560  
傳真：04-22203085  
電子信箱：h5123@tccg.gov.tw

受文者：臺中市政府地政處

發文日期：中華民國97年9月2日  
發文字號：府地劃字第0970203821號  
速別：速件  
密等及解密條件或保密期限：普通  
附件：

主旨：貴會所送本市整體開發地區單元13擬定細部計畫案，停止審議，請查照。

說明：

- 一、依據本市整體開發地區單元13內土地所有權人何金聰等14人確認聲明書、江查某等13人撤銷、撤回同意自辦重劃之意思表示書辦理暨道宣聯合律師事務所97年8月22日張律970720字第002號函。
- 二、查貴會於96年4月26日將同意辦理細部計畫及重劃之同意書送達本府，經核算全區所有權人數為1039人（含公有2人）總面積約101.8457公頃，私有土地所有權人人數為1037人，私有土地總面積約為93.1504頃，貴籌備會徵詢其區內同意辦理細部計畫之私有土地所有權人人數為532人，同意人數佔全區私有土地所有權人數51.30%，同意面積為48.6390公頃，同意面積佔全區私有土地面積52.22%，已達變更本市都市計畫主要計畫書中，整體開發地區發展優先次序原則第一項之規定：優先獎勵土地所有權人彙整開發意願，經各開發單元範圍內私有土地所有權人1/2以上，及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積1/2之同意者，得向本府申請由本府代擬細部計畫之標準，故依變更原則之規定，將貴籌備會所送細部計畫書、圖，移請本府都市發展處擬定細部計畫，並於97年4月22日起至97年5月21日止辦理公開展覽，及於97年5

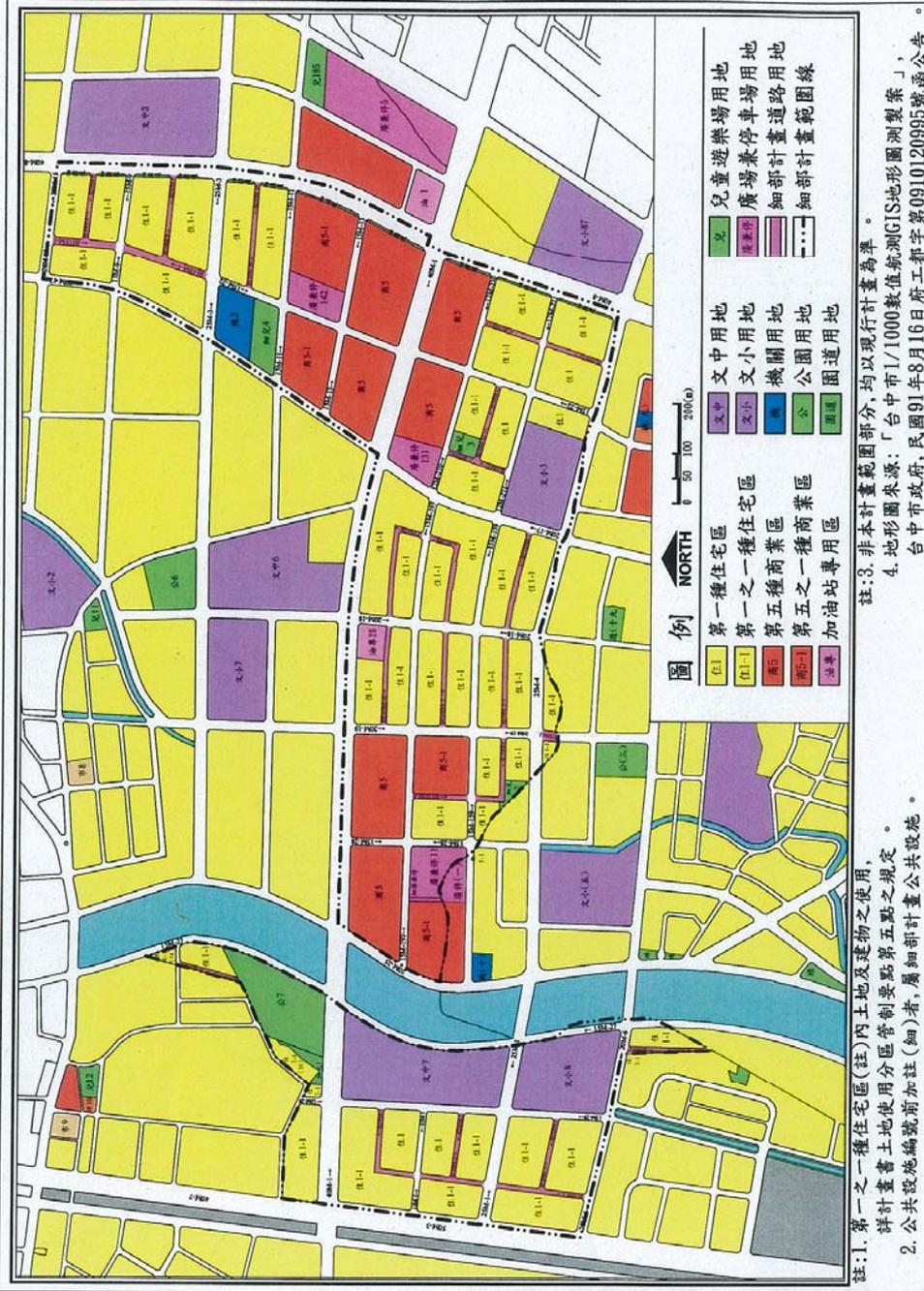
第 1 頁 共 2 頁

57

月7日上午10時假北區區公所及同日下午3時假北屯區公所辦理公開展覽說明會，並於97年7月16日假本市中山地政事務所四樓視廳室召開「擬定台中市都市計畫（整體開發地區單元十三）細部計畫案」第一次專案小組會議。

- 三、惟該單元內部分土地所有權人至本府查閱擬定細部計畫同意書，查覺部分同意書非屬本人簽名或蓋章，向本府提出確認聲明書，指該同意書非本人同意係屬偽造，計有何金聰君等14人、面積計2.265412公頃，及原同意擬定細部計畫之土地所有權人，撤銷、撤回同意自辦重劃之意思表示書，計有江查某君等13人、面積計3.502818公頃，合計同意書非屬本人簽名或蓋章及撤銷同意擬定細部計畫書，計有私有土地所有權人數27人、面積5.768230公頃，已不符合變更本市都市計畫主要計畫書中，整體開發地區發展優先次序原則第一項之規定，超過私有土地所有權人人數及其面積1/2以上標準（扣除後同意人數為505人、僅佔全區私有土地所有權人數48.68%、同意面積為42.870770公頃，僅佔全區私有土地面積46.02%），故停止審議貴籌備會所送該單元擬定細部計畫案。

正本：台中市青雲自辦市地重劃區籌備會代表人：陳川嵐先生、道宣聯合律師事務所  
 副本：何金聰君、高東榮君、沈茂進君、林永森君、黃林益君、黃盧澄妹君、林松柏君、賴錦助君、黃賴彩惠君、黃士軒君、陳招治君、陳雲霞君、林國賢君、賴穎賢君、江清白君、江炳南君、郭憲邁君、江查某君、廖孟堂君、廖述輝君、施資源君、余彩蘭君、吳廖瑞華君、賴鶴君、林銀海君、張永霖君、戴福生君、沈張玉春君、林永盛君、何炳樺君、林潮東君、林永昌君、高瑞榮君、張美玲君、林竹川君、賴炳煌君、林永春君、王永成君、臺中市政府地政處、臺中市政府都市發展處



討論事項	第三案	所屬行政區	台中市南區
案由	「變更台中市都市計畫(樹德地區)細部計畫(第一次通盤檢討)」案		
說明	<p><b>壹、計畫緣起</b></p> <p>本計畫樹德地區位於台中市聯繫台中縣大里、烏日等人口快速成長地區之南側區位，自 91 年 10 月 9 日發布實施細部計畫後，迄今已近五年，依都市計畫法第 26 條規定：「都市計畫經發布實施後，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。」而隨著鄰近如高鐵烏日站設置、台鐵捷運化、台中捷運線等重大交通建設，以及台中市主要計畫第三次通盤檢討逐步發布實施，實有承繼主要計畫變更內容，並檢討反應相關重大建設之影響，落實地區整體性發展之必要，以作為執行都市開發及管理之立據。</p> <p>此外，現行都市計畫圖係民國 59 年時實施航測，民國 60 年 10 月至 62 年 6 月進行測繪，其比例尺為一千二百分之一，平面座標採用台中公園原點之地籍座標系統，精度較粗略，復由於計畫圖現已沿用三十年，地形地貌與現地實際發展相去甚遠，極易導致計畫執行之困擾。台中市政府於民國 87 年辦理全市比例尺一千分之一數值地形航測，並配合主要計畫第三次通盤檢討時機，於民國 91 年 8 月 16 日以府工都字第 0910120995 號函併同現行計畫圖（比例尺三千分之一）台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）圖（民國 59 年測製），以前開測量成果為基本圖，公告為比例尺一千分之一台中市主要計畫（不包括大坑風景區）圖（民國 87 年航測數值地形圖），故本次通盤檢討亦配合將本案細部計畫地形圖予以更新，藉以提高法定計畫圖之精確度，以強化都市計畫之行政管理。</p> <p><b>貳、辦理機關：台中市政府。</b></p> <p><b>參、法令依據：都市計畫法第 26 條。</b></p> <p><b>肆、檢討範圍及面積</b></p> <p>本計畫位於台中市南側，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、七相接，西南側及東南側則分別與台中縣烏日鄉及大里市相鄰，總面積約 354.5960</p>		

公頃。

行政區域則隸屬台中市南區，包括樹義里、工學里、永興里、和平里、南和里、永和里之全部及樹德里、崇倫里、積善里的部分(西川里於 91 年里界調整後裁併)。

## 伍、變更計畫內容

### 一、檢討變更事項

#### (一)計畫年期

現行計畫之計畫年期為民國 95 年，至今已屆滿，因此依據主要計畫將計畫年期調整為民國 115 年。

#### (二)都市計畫圖更新及土地使用計畫面積修正

本計畫因原一千二百分之一計畫圖老舊，本次配合台中市政府民國 91 年 08 月府工都字第 0910120995 號函公告之比例尺一千分之一數值測量都市計畫地形圖 (TWD67 座標系統) 更新計畫圖面，並配合修正土地使用分區及用地面積，以提高都市計畫圖之精確度。

#### (三)土地使用分區計畫

1. 配合台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(經內政部都市計畫委員會第 604 及 607 次會議審決部份)以及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)(第 604 及 607 次會議決議辦理再公展確定部分)之變更內容，變更部分住宅區為機關用地、兒童遊樂場用地、文大用地、道路用地，變更部分市場用地為住宅區、變更加油站用地為加油站專用區。
2. 部分住宅區已自辦市地重劃，配合市地重劃內容變更部分住宅區為道路用地。
3. 配合當地社區為辦理文化傳承、歷史溯源、文物展覽之需求，變更部分住宅區為社教用地。

#### (四)公共設施計畫

1. 配合台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(經內政部都市計畫委員會第 604 及 607 次會議審決部份)以及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)(第 604 及 607 次會議決議辦理再公展確定部分)之變更內容辦理變更。
2. 為避免 10M-8 計畫道路兩側住宅社區之建築物，依據現況實際使用情形，修正計畫寬度為 8 公尺。

3. 8M-28 計畫道路北側住宅區街廓過大，住戶出入不便，增設 15 公尺計畫道路，以向北連絡 30M-37 計畫道路。

(五)土地使用分區管制要點

配合台中市 96 年 3 月發布之「台中市部分細部計畫(土地使用分區管制要點)專案通盤檢討」調整相關管制內容，另為塑造景觀風貌，針對部分水岸空間、園道系統等訂定景觀及綠化原則，以及為建立門戶意象，文心南路與復興路交通節點加強建築立面管制。

二、變更內容：詳表 1、圖 1、圖 2。

三、土地使用分區管制：詳表 2。

四、事業及財務計畫

市都委會專案小組建議，考量本計畫區多處公共設施用地尚未開闢，建議計畫區內各項公共設施用地土地取得皆刪除獎勵投資方式，僅保留徵購方式，並由市府單位編列預算辦理徵收、開闢。

五、其他包含交通計畫與防災計畫。

陸、其他應表明事項

一、本細部計畫範圍內之 12M-176 計畫道路係於台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)第一次通盤檢討由工業區變更為道路用地，惟因該變更圖面模糊無法判別計畫寬度，復依據台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)第三次通盤檢討書圖所載，此計畫道路於主要計畫之寬度為 15 公尺，道路編號為 15M-176，致有主要計畫與細部計畫內容不符之情形。然考量該道路於現行細部計畫之寬度為 12 公尺且現況道路係依細部計畫寬度 12 公尺辦理樁位測釘及地籍分割，且目前該道路兩側建物已興闢，因此建議本次細部計畫通盤檢討仍維持 12M-176，並建議該道路於辦理主要計畫通盤檢討時予以查明及檢討因應，以資妥適。

二、本細部計畫範圍內之 25M-32 計畫道路係於台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)第一次通盤檢討由工業區變更為道路用地，屬於主要計畫道路，復依據台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)第三次通盤檢討書圖所載，計畫書載明道路編號 25M-32、道路寬度 25 公尺，而計畫圖所載之計畫寬度為 30 公尺，致有主要計畫書圖不符情形，建議後續宜查明該書圖不符之原因並辦理更正。然於該主要計畫道路寬度查明更正之前，基於保障民眾權益，建議本次細部計畫通盤檢討仍維持現行細部計畫之計畫寬度 25 公尺。

	<p>柒、公展期間(含逾期)人民及團體陳情意見</p> <p>一、公告徵求意見</p> <p>本府於民國 96 年 11 月 1 日府都計字第 0960250792 號函公告辦理通盤檢討，公告期間自民國 96 年 11 月 2 日起至 96 年 12 月 1 日止，共計 30 日。並於民國 96 年 11 月 3 日刊登於中華日報 B3 版。</p> <p>二、公開展覽</p> <p>本府於民國 97 年 6 月 10 日府都計字第 0970130130 號函公告公開展覽，公開展覽日期自民國 97 年 6 月 11 日起至 97 年 7 月 10 日止計 30 日，96 年 6 月 11 日刊登於中國時報 G3 版、96 年 6 月 12 日刊登於中國時報 G2 版、96 年 6 月 13 日刊登於中國時報 G3 版。並於民國 97 年 6 月 26 日上午 10 時假南區公所舉行公開展覽說明會。</p> <p>三、公展期間(含逾期)人民及團體陳情意見</p> <p>本案公開展覽期間(含逾期)接受人民陳情書面案件彙整共計 8 案。(詳表 3)</p>
<p>專案小組意見</p>	<p>為審議本案，由楊委員敏芝（專案小組召集人）、張委員淑君、劉委員立偉、王委員柏山、周委員宜強等 5 人組成專案小組先行審查。專案小組計召開二次審查會，第一次（97.07.30）邀請陳情人列席說明及審查人民陳情案，第二次（97.08.22）審查計畫內容，已獲致具體結論如下，爰提請大會討論。</p> <p>1. 專案小組審查會議意見如表 1、表 2、表 3。</p> <p>2. 考量本計畫區多處公共設施用地尚未開闢，建議計畫區內各項公共設施用地土地取得皆刪除獎勵投資方式，僅保留徵購方式，並由市府單位編列預算辦理徵收、開闢。</p>
<p>市都委會決議</p>	<p>除下列意見外，其餘准照專案小組意見通過。</p> <p>1. 請於土地使用管制要點增列變電所用地(變 19- 6946)之管制規定：<u>「變 19-6946 將來開發時應以地下化為原則，如無法全部地下化時，其中百分之八十部分須設置於地下，且覆土二公尺並植栽綠美化，其餘百分之二十部分高度不得超過四公尺。惟經台中市都市設計審查委員會審查通過者不在此限。」</u></p> <p>2. 為配合變更案第 26 案第二種住宅區變更為廣場用地，本計畫土地取得方式增列撥用一項。</p>

表 1 變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
變 1	調整計畫目標年期	民國 95 年	民國 115 年	配合主要計畫之目標年予以調整。	照案通過。	照專案小組意見通過。
變 2	都市計畫圖	比例尺 1/1200	比例尺 1/1000	現行計畫係於民國 91 年 10 月發布實施，法定圖面為早期以平板測量之紙本，因計畫圖面老舊無法適用，且精度不高，不足適應當今發展需求。本次通盤檢討配合台中市政府民國 91 年 08 月府工都字第 0910120995 號函公告之比例尺一千分之一航測數值地形圖（TWD67 座標系統）更新計畫圖，作為本次辦理細部計畫通盤檢討之基本圖。	照案通過。	照專案小組意見通過。
變 3	計畫範圍	面積 357.60 公頃	面積 354.5960 公頃	配合計畫基本圖之更新，重新計算計畫範圍面積。	照案通過。	照專案小組意見通過。
變 4	土地使用分區面積	第二種住宅區 (66.28 公頃)	第二種住宅區 (65.9152 公頃)	配合計畫基本圖之更新，重新計算各土地使用分區及公共設施用地面積。	照案通過。	照專案小組意見通過。
		第三種住宅區 (73.56 公頃)	第三種住宅區 (71.0651 公頃)			
		第二種商業區 (3.14 公頃)	第二種商業區 (3.1048 公頃)			
		住變商 (4.58 公頃)	住變商 (4.4345 公頃)			
		第三種商業區 (4.62 公頃)	第三種商業區 (5.1567 公頃)			
		乙種工業區 (32.59 公頃)	乙種工業區 (32.3321 公頃)			
		保存區 (0.07 公頃)	保存區 (0.0686 公頃)			

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
變 4	土地使用分區面積	文大用地 (11.64 公頃)	文大用地 (11.6167 公頃)	配合計畫基本圖之更新，重新計算各土地使用分區及公共設施用地面積。	照案通過。	照專案小組意見通過。
		文高用地 (12.15 公頃)	文高用地 (11.9668 公頃)			
		文中用地 (5.42 公頃)	文中用地 (5.5291 公頃)			
		文小用地 (7.79 公頃)	文小用地 (7.7074 公頃)			
		市場用地 (1.21 公頃)	市場用地 (1.2538 公頃)			
		停車場用地 (1.89 公頃)	停車場用地 (1.8754 公頃)			
		兒童遊樂場用地 (6.01 公頃)	兒童遊樂場用地 (6.4176 公頃)			
		公園用地 (11.42 公頃)	公園用地 (11.7033 公頃)			
		公園兼兒童遊樂場用地 (1.05 公頃)	公園兼兒童遊樂場用地 (0.8999 公頃)			
		綠地用地 (0.11 公頃)	綠地用地 (0.0418 公頃)			
		加油站用地 (0.26 公頃)	加油站用地 (0.2292 公頃)			
		機關用地 (3.64 公頃)	機關用地 (3.7633 公頃)			
		變電所用地 0.35 公頃)	變電所用地 (0.3721 公頃)			
		電信事業用地 (0.43 公頃)	電信事業用地 (0.4435 公頃)			
		醫療衛生機構用地 (0.56 公頃)	醫療衛生機構用地 (0.5852 公頃)			
		污水處理場用地 (13.10 公頃)	污水處理場用地 (14.5747 公頃)			
		排水道用地 (8.67 公頃)	排水道用地 (8.6108 公頃)			
		園道用地 (11.70 公頃)	園道用地 (11.7242 公頃)			
道路用地 (75.36 公頃)	道路用地 (73.2042 公頃)					
變 5	本計畫加油站用地 油 19-6845、油 28-6747	加油站專用區(得比照「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」有關加油站之規定。) 油專 13、油專 14	配合台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(經內政部都市計畫委員會第 604 及 607 次會議審決部份)變更編號 3 變更內容。	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	專案小組意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
變 6	南區台中高工東側街與工學二街口住宅區	第二種住宅區 (0.1000 公頃)	機關用地 (機 185-6846) (0.1000 公頃)	配合台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(經內政部都市計畫委員會第 604 及 607 次會議審決部份)變更編號 31 變更內容。	照案通過。	照專案小組意見通過。
變 7	南區「兒 92」用地二側住宅區	第三種住宅區 (0.2468 公頃)	機關用地 (機 186-6747) (0.1222 公頃) 兒童遊樂場用地 (兒 92-6747) (0.1246 公頃)	配合台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(經內政部都市計畫委員會第 604 及 607 次會議審決部份)變更編號 32 變更內容。	照案通過。	照專案小組意見通過。
變 8	南區樹義公園南側市場用地「市 70」	市場用地 (市 70-6745) (0.2914 公頃)	第二種住宅區 (0.2914 公頃) 附帶條件： 1. 申請開發之土地所有權人應提供變更土地面積 15% 以上之回饋，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土地公告現值加四成計算。 3. 回饋金應納入「台中市都市發展建設基金」，專供台中市都市發展與建設之用。 4. 土地使用分區管制依第二種住宅區所訂之各項規定辦理。	配合台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(經內政部都市計畫委員會第 604 及 607 次會議審決部份)變更編號 33 變更內容。	照案通過。	照專案小組意見通過。
變 9	南區復興路一段勤工派出所及其西側住宅區「機 161」	第三種住宅區 (0.0036 公頃)	機關用地 (機 161-6746) (0.0036 公頃)	配合台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(經內政部都市計畫委員會第 604 及 607 次會議審決部份)變更編號 34 變更內容。	照案通過。	照專案小組意見通過。
		機關用地(機 161-6746) (0.0036 公頃)	第三種住宅區 (0.0036 公頃)			

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
變10	南區環中路與30M-37號道路附近之「兒183」用地及25M-29號道路	兒童遊樂場用地 (兒183-6645) (1.6640公頃) 道路用地 (0.0753公頃)	公園兼供兒童遊樂場用地 (公兼兒23-6646) (1.7393公頃)	配合台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(經內政部都市計畫委員會第604及607次會議審決部份)變更編號35變更內容。	照案通過。	照專案小組意見通過。
變11	南區及南屯區鄰近擴大及變更烏日都市計畫(第三次通盤檢討)案之部分污水處理廠用地「污1	污水處理廠用地 (污1-6845) (0.0858公頃)	道路用地 (0.0858公頃)	配合台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(經內政部都市計畫委員會第604及607次會議審決部份)變更編號36變更內容。	照案通過。	照專案小組意見通過。
變12	南區中興大學南側公園「公30	公園用地 (公30-7947) (3.1867公頃)	河川區 (2.2585公頃) 綠地 (綠43-7047) 0.1656公頃) 文大用地 (文大3-7047) (0.7613公頃) 道路用地(0.0013公頃)	配合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)(依內政部都市計畫委員會第604及607次會議決議辦理再公展確定部分)變更編號14變更內容。	照案通過。	照專案小組意見通過。
變13	南區文大3南側住宅區及10M-399號道路	第二種住宅區 (0.0246公頃) 道路用地 (0.0965公頃)	文大用地 (文大3-7047) (0.1211公頃)	配合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)(依內政部都市計畫委員會第604及607次會議決議辦理再公展確定部分)變更編號15變更內容。	照案通過。	照專案小組意見通過。
變14	南區工學路北側電信用地「電信3」	電信事業用地 (電信3-6847) (0.4435公頃)	兒童遊樂場用地 (兒190-6847) (0.1212公頃) 電信專用區 (電信專7) (0.3223公頃)	配合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)(依內政部都市計畫委員會第604及607次會議決議辦理再公展確定部分)變更編號17變更內容。	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	專案小組意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
變15	南區25M-45號計畫道路(工學路)南側變電所用地「變7」	變電所用地 (變7-6846) (0.3721公頃)	公園用地 (公134-6846) (0.3721公頃)	配合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)(依內政部都市計畫委員會第604及607次會議決議辦理再公展確定部分)變更編號18變更內容。	照案通過。	照專案小組意見通過。
變16	南區20M-139號計畫道路(積善橋)南側部分公園用地「公38」	公園用地 (公38-6946) (0.3063公頃)	變電所用地 (變19-6946) (0.3063公頃) 附帶條件： 1. 本案變電所未來規劃設計時，應先知會水利主管機關。 2. 於申請建築時應經台中市都市設計委員會審議通過後始得發照建築。	配合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)(依內政部都市計畫委員會第604及607次會議決議辦理再公展確定部分)變更編號19變更內容。	照案通過。	照專案小組意見通過。
變17	南區鄰近擴大及變更烏日都市計畫(第三次通盤檢討)案之停車場用地	停車場用地 (0.0381公頃)	第二種商業區 (0.0381公頃) 附帶條件： 應回饋變更面積10%以上之公共設施用地，回饋內容得以自願捐獻代金方式辦理回饋，並應於核准使用執照前繳交市庫，納入「台中市都市發展建設基金」，專供台中市都市發展與建設之用。	1. 配合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)(依內政部都市計畫委員會第604及607次會議決議辦理再公展確定部分)變更編號20變更內容。 2. 本變更案北側及西南側於台中縣烏日都市計畫已劃設二處停車場用地，以補足周邊地區停車問題。	照案通過。	照專案小組意見通過。
變18	南區鄰近擴大及變更烏日都市計畫(第三次通盤檢討)案之停車場用地北側計畫道路	道路用地 (0.0077公頃)	第二種商業區 (0.0077公頃) 附帶條件： 應回饋變更面積40%以上之公共設施用地，回饋內容得以自願捐獻代金方式辦理回饋，並應於核准使用執照前繳交市庫，納入「台中市都市發展建設基金」，專供台中市都市發展與建設之用。	配合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)(依內政部都市計畫委員會第604及607次會議決議辦理再公展確定部分)變更編號20變更內容。	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	專案小組意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
變19	南和路與五權南路之間之8米計畫道路	第三種住宅區 (0.0087公頃)	道路用地 (0.0087公頃)	因主要計畫道路形狀與細部計畫法定圖道路形狀不吻合，另基地現況道路已開闢供北側停車場使用，且既成道路權屬係屬於台中市所有，配合現況調整變更。	照案通過。	照專案小組意見通過。
變20	高工路與德富路附近之住宅區	第二種住宅區 (0.0937公頃)	道路用地 (0.0937公頃)	配合市地重劃作業辦理變更。	照案通過。	照專案小組意見通過。
變21	10M-8計畫道路(工學路146巷)	道路用地 (0.0241公頃)	第三種住宅區 (0.0241公頃)	原10M-8計畫道路興闢將影響現況17層樓與21層樓建築物，為利於後續道路開闢作業，將依據實際使用情形，將10公尺道路縮減為8公尺計畫道路。因此部分道路用地配合調整。	照案通過。	照專案小組意見通過。
變22	高工路與工學六街附近之住宅區	第二種住宅區 (0.1636公頃)	社教用地 (0.1636公頃)	配合當地為辦理文化傳承、歷史溯源、文物展覽之需求辦理變更。	照案通過。	照專案小組意見通過。
變23	8M-28計畫道路北側住宅區	第二種住宅區 (0.1450公頃) 第三種住宅區 (0.0618公頃)	道路用地 (0.2068公頃)	為提高8M-28計畫道路北側住宅區交通便利性，配合劃設15公尺計畫道路，向北連絡30M-37計畫道路。	照案通過。	照專案小組意見通過。
變24	土地使用分區管制要點	土地使用分區管制要點	修訂後土地使用分區管制要點。	1. 配合「台中市部分細部計畫(土地使用分區管制要點)專案通盤檢討」，調整相關管制內容。 2. 為形塑門戶意象與景觀風貌調整相關規定。	詳表2土地使用分區管制及都市設計管制要點綜理表專案小組意見欄。	詳表2土地使用分區管制及都市設計管制要點綜理表市都委會決議欄。

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組 意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
變 25	事業及 財務計 畫	公共設施土地 取得方式得採 獎勵投資及徵 購	修訂公共設施土地 取得方式為徵購	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 原徵購與獎勵投資並列，於稅捐機關無法認列為公共設施用地，所有權人移轉仍須繳納增值稅。</li> <li>2. 計畫區公共設施用地因缺乏獎勵投資之市場條件，故建議刪除之。</li> <li>3. 由市府編列預算採徵購方式取得公設施用地。</li> </ol>	照案通過。	照專案小組意見通過。
變 26	12M-196 與 12M-193 交叉口 之住宅 區	第二種住宅區 (0.0547 公頃)	廣場用地 (0.0547 公頃)	為增加計畫區內不足之 10%開放性公共設施用地面積，且部分土地得作道路槽化，提高交通順暢度。	照案通過。	照專案小組意見通過。

表 2 土地使用分區管制及都市設計管制要點綜理表

現行條文	公展條文	專案小組意見	市都委會決議
一、本要點依都市計畫法第三十二條及都市計畫法台灣省施行細則第三十五條訂定之。	同左。	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。	同左。	照案通過。	照專案小組意見通過。
<p>三、本要點用語定義如下：</p> <p>(一)基地線：建築基地之界線。</p> <p>(二)前面基地線：基地臨接道路之基地線，臨接二條以上道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。</p> <p>(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四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。</p> <p>(四)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。</p> <p>(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。</p> <p>(六)前院：沿前面基地線之庭院。</p> <p>(七)後院：沿後面基地線之庭院。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(十)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至面前道路對側道路境界線之最小水平距離之比。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。建築基地臨接或面前道路對側有公園、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。</p>	同左。	照案通過。	照專案小組意見通過。
<p>四、住宅區及商業區之使用限制如下：</p> <p>(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，餘依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。</p> <p>(二)第三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。</p> <p>(三)第二種及第三種商業區依都市計畫法台灣省施行細則商業區相關規定管制。</p> <p>(四)住變商部份另依「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。</p>	同左。	照案通過。	照專案小組意見通過。

現行條文	公展條文	專案小組意見	市都委會決議																																																																																							
<p>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：</p> <table border="1" data-bbox="217 383 592 775"> <thead> <tr> <th>使用別</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <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>變電所用地</td><td>40</td><td>200</td></tr> <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> </tbody> </table>	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	機關用地(機66、機63、機58)	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	<p>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：</p> <table border="1" data-bbox="727 427 1102 842"> <thead> <tr> <th>使用別</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <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> <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> </tbody> </table>	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	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	照案通過。	照專案小組意見通過。
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																																																																																								
機關用地(機66、機63、機58)	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																																																																																								
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																																																																																								
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																																																																																								
<p>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：</p> <table border="1" data-bbox="201 999 691 1357"> <thead> <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> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table> <p>備註： 一、乙種工業區前院深度不得以平均計算。 二、住宅區基地面臨現有巷道免留設後院。</p>	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	同左。	照案通過。	照專案小組意見通過。																																									
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																																																																																					
<p>七、為鼓勵設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： 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。但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。 (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一百平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	同左。	照案通過。	照專案小組意見通過。																																																																																							

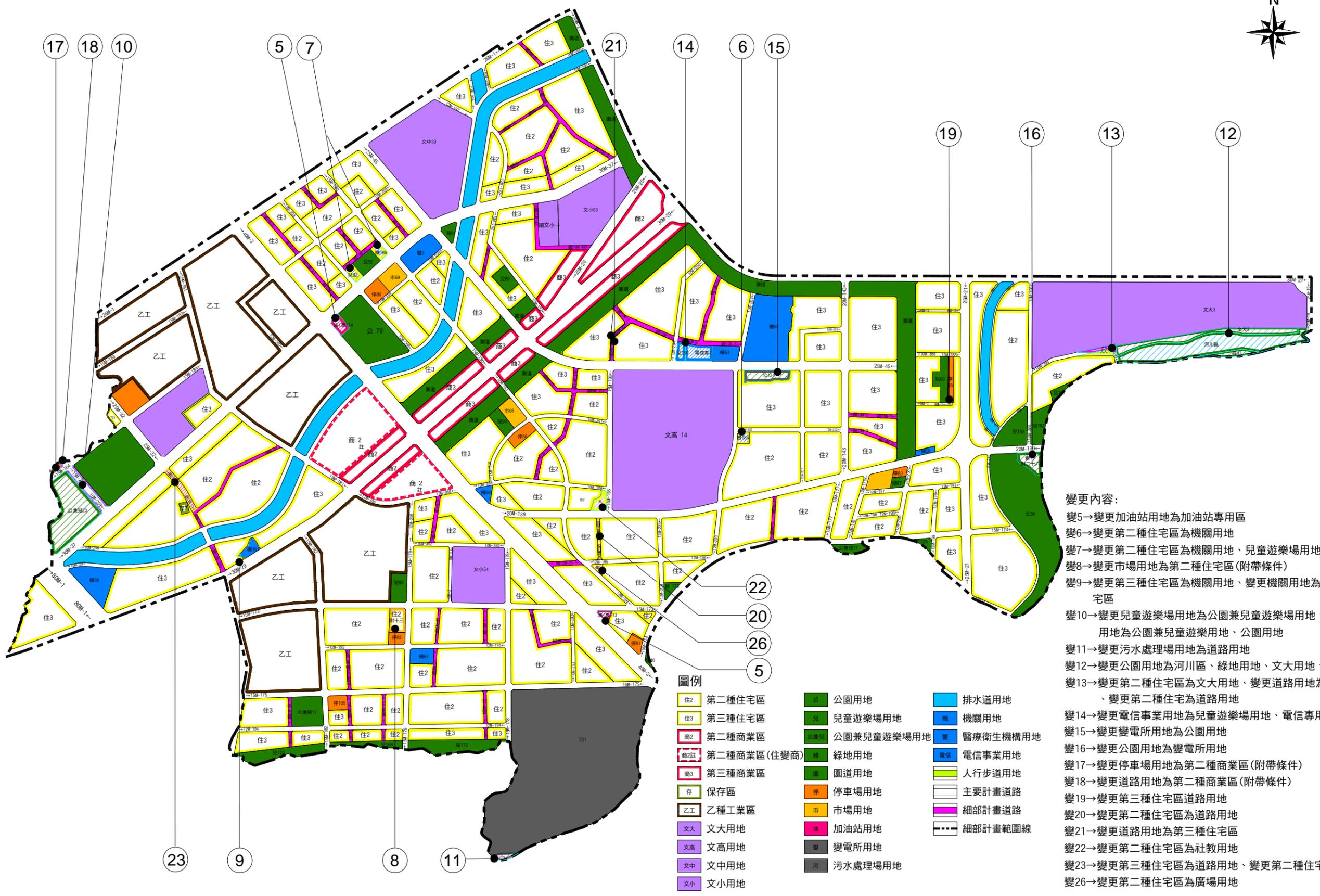
現行條文	公展條文	專案小組意見	市都委會決議
<p>八、騎樓與建築退縮規定： 為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，除劃設廣場、兒童遊樂場、公園及公園兼兒童遊樂場外，本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下：</p> <p>(一)住宅區、商業區及市場用地凡面臨七公尺(含七公尺)以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或四公尺無遮簷人行道。凡面臨未達七公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮○.五公尺建築。</p> <p>(二)乙種工業區基地應自建築線退縮四公尺建築，退縮部分得計入法定空地。</p> <p>(三)新開闢文中、文小用地申請建築執照時，面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 應有一側退縮十公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。</li> <li>2. 其他臨道路部分應退縮四公尺無遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用。</li> </ol> <p>(四)其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨七公尺(含七公尺)以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮四公尺為無遮簷人行道。凡面臨未達七公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮○.五公尺建築。</p>	<p>(一)~(四)同左。 增列：</p> <p>(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，應設置四公尺無遮簷人行道，退縮部份得計入法定空地。</p> <p>(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、兒童遊戲場用地緊鄰之基地線至少退縮2公尺建築。</p> <p>(七)本計畫指定騎樓與建築退縮規定如附圖一所示。</p>	照案通過。	照專案小組意見通過。
<p>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：</p> <p>(一)建築技術規則設計施工編第五十九條所列第一類建築物用途，樓地板面積一五〇平方公尺以下免設停車位，超過部分每一〇〇平方公尺設置一輛，其餘數部分超過五〇平方公尺應設置一輛；第二類建築物用途，樓地板面積一五〇平方公尺以下免設停車位，超過部分每一五〇平方公尺設置一輛，其餘數部分超過七五平方公尺應設置一輛。</p> <p>(二)依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在五輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。</p> <p>(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。</p> <p>(四)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。</p>	<p>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：</p> <p>(一)建築技術規則設計施工編第五十九條所列第一類建築物用途，樓地板面積每一〇〇平方公尺設置一輛，其餘數部分超過五〇平方公尺應設置一輛；第二類建築物用途，樓地板面積每一五〇平方公尺設置一輛，其餘數部分超過七五平方公尺應設置一輛。</p> <p>(二)每一戶至少須設置一輛停車位，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。</p> <p>(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。</p> <p>(四)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。</p>	照案通過。	照專案小組意見通過。

現行條文	公展條文	專案小組意見	市都委會決議
<p>十、景觀及綠化原則：</p> <p>建築基地內之法定空地面積二分之一以上，應栽植花、草、樹木予以綠化，且法定空地面積每滿六十四平方公尺應至少植喬木一棵，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三十公分、灌木應至少六十公分、喬木應至少一百二十公分。</p>	<p>十、景觀及綠化原則：</p> <p>(一)建築基地內之法定空地面積二分之一以上，應栽植花、草、樹木予以綠化，且法定空地面積每滿六十四平方公尺應至少植喬木一棵，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三十公分、灌木應至少六十公分、喬木應至少一百二十公分。</p> <p>(二)面臨排水道用地之建築基地，應依下列規定辦理：</p> <p>1. 其建築物高度面臨計畫道路七公尺深度之範圍內應不大於二層樓或七公尺。</p> <p>2. 應留設斜屋頂，其斜屋頂之投影面積應大於建築面積之百分之六十，且斜屋頂之設置位置應儘量面對排水道用地。</p> <p>3. 為形塑水岸兩側空間之景觀特色，建築物立面顏色應以白色系為原則。</p> <p>4. 其招牌廣告之規定如下：</p> <p>(1)正面型招牌</p> <p>A. 招牌廣告不得設於建築物第三層以上，且其下端距地面淨高不得低於四公尺。</p> <p>B. 招牌廣告之設置不得突出建築物外牆三十公分以上(含固定支撐物)。</p> <p>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。</p> <p>(2)側懸型招牌廣告</p> <p>A. 招牌廣告下端距地面淨高不得低於四公尺，且上端不得超過建築物簷口底部或女兒牆。</p> <p>B. 招牌廣告(含固定支撐物)不得突出建築物外牆一·四公尺。</p> <p>C. 招牌廣告之面積不得大於一平方公尺，厚度不得大於三十公分。</p> <p>(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、10M-396)應沿排水道用地佈設三公尺以上之人行、景觀空間，除保留至少一·五公尺之人行步道外，其餘應予綠化植栽，詳附圖二。</p> <p>(四)面臨園道用地之住宅區退縮之四公尺無遮簷人行空間，除設置至少二·五公尺之人行道外，其餘空間應予以綠化植栽，詳附圖三。</p> <p>(五)面臨鐵路用地之建築，其自基地地面計量至建築物最高部份之垂直高度大於十六公尺時應依下列原則辦理：</p> <p>1. 面臨鐵路用地之基地內立面寬度大於五十公尺者，應作適當退縮或轉折。</p> <p>2. 建築物之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)。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(八)於建國南路與文心南路街角之建築基地應留設至少二百五十平方公尺之廣場式開放空間，其最小寬度不得小於十五公尺；文心南路與復興路街角之建築基地應留設至少一百二十平方公尺之廣場式開放空間，其最小寬度不得小於十公尺(如附圖一)。</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正事項：</p> <p>1. 面臨排水道用地之建築基地，建築物立面顏色修正「白色系」為「低彩度高明度」色系。</p> <p>2. 面臨鐵路用地之建築管制內容，刪除「面臨鐵路用地之基地內立面寬度大於五十公尺者，應作適當退縮或轉折」之規定，另增訂建築物高度低於十五公尺必須設置斜屋頂之規定。</p> <p>3. 第八款刪除文心南路與復興路街角之建築基地及建國南路與文心南路街角(位於住宅區街廓)之建築基地留設廣場式開放空間之規定。</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正事項：</p> <p>1. 十-(二)-2 點修正為「面臨排水道用地二側第一個街廓建築物高度低於十五公尺者，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百分之六十，且斜屋頂之設置位置應儘量面對排水道用地。</p> <p>2. 其餘照專案小組意見通過。</p>

現行條文	公展條文	專案小組意見	市都委會決議
<p>十一、空地綠美化獎勵措施</p> <p>(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，基地面積超過三三〇平方公尺，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。</p> <p>(二)前項綠美化之期間應連續三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。</p> <p>(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%)經獎勵後最高增為285%)</p>	<p>同左。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>
	<p>十二、容積移轉：</p> <p>本計畫區內作為容積移轉之接受基地除依本要點第六點規定留設法定空地外，應增加指定留設開放空間面積，且因實施容積移轉所額外增加留設開放空間面積之部分，不適用「建築技術規則第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計」第二百八十六條第一款之規定。指定留設開放空間面積試算如下：</p> <p>指定留設開放空間=移入樓地板面積×3.5%</p>	<p>刪除。</p> <p>理由：依據台中市都市計畫委員會第228次會議通過之「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」通案辦理。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>
<p>十二、有關計畫區內設置招牌、廣告物之限制及管理方式，由本府另訂之。</p>	<p>十三、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，其餘由本府另訂之。</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正事項：</p> <p>1. 條次修正。</p> <p>2. 修正「由本府另訂之」為「依據本府相關規定辦理」。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>
<p>十三、機五十八、機六十三、機六十六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。</p>	<p>十四、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。</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正事項：條次修正。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>

現行條文	公展條文	專案小組意見	市都委會決議
<p>十四、計畫區內下列公、私有重大工程及公共建築應納入都市設計審查：</p> <p>(一)公營或公用事業建築申請案之總樓地板面積超過一萬平方公尺者。</p> <p>(二)住宅區及商業區建築高度超過十二層(不含十二層)或住宅區建築基地面積超過六千平方公尺者、商業區建築基地面積超過三千平方公尺者。</p> <p>(三)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。</p> <p>(四)依「臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點」規定應提都市設計審議之公有建築。</p>	<p>十五、計畫區內下列公、私有重大工程及公共建築應納入都市設計審查：</p> <p>(一)公營或公用事業建築申請案之總樓地板面積超過一萬平方公尺者。</p> <p>(二)住宅區及商業區建築高度超過十二層(不含十二層)或住宅區建築基地面積超過六千平方公尺者、商業區建築基地面積超過三千平方公尺者。</p> <p>(三)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。</p> <p>(四)依「臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點」規定應提都市設計審議之公有建築。</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正事項:條次修正。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>
<p>十五、兒 182-62 興建時應於臨 6M-1-62 街廓退縮二米做人行步道使用。</p>	<p>十六、兒 182-62 興建時應於臨 6M-1-62 街廓退縮二米做人行步道使用。</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正事項:條次修正。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>
<p>十六、油十九開發時必須於東南側與住宅區交接處留設四米寬之綠地，以與住宅區區隔，並須種植植栽。</p>	<p>十七、油專 13 開發時必須於東南側與住宅區交接處留設四米寬之綠地，以與住宅區區隔，並須種植植栽。</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正事項:條次修正。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>
<p>十七、兒 173 將來開發時必須依圖五-四留設特殊截角作道路使用。</p>	<p>十八、兒 173 將來開發時必須依附圖六留設特殊截角作道路使用。</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正事項:條次修正。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>

現行條文	公展條文	專案小組 意見	市都委會決議
			<p>增列變電所用地管制規定：「 十八、變 19-6946 將來開發時應以地下化為原則，如無法全部地下化時，其中百分之八十部分須設置於地下，且覆土二公尺並植栽綠美化，其餘百分之二十部分高度不得超過四公尺。惟經台中市都市設計審查委員會審查通過者不在此限。」</p>
<p>十八、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「台中市畸零地使用規則」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公私有重大工程應納入都市設計審查等規定限制。</p>	<p>十九、附則 同左。 增列： (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。</p>	<p>修正通過。 修正事項： 條次修正。</p>	

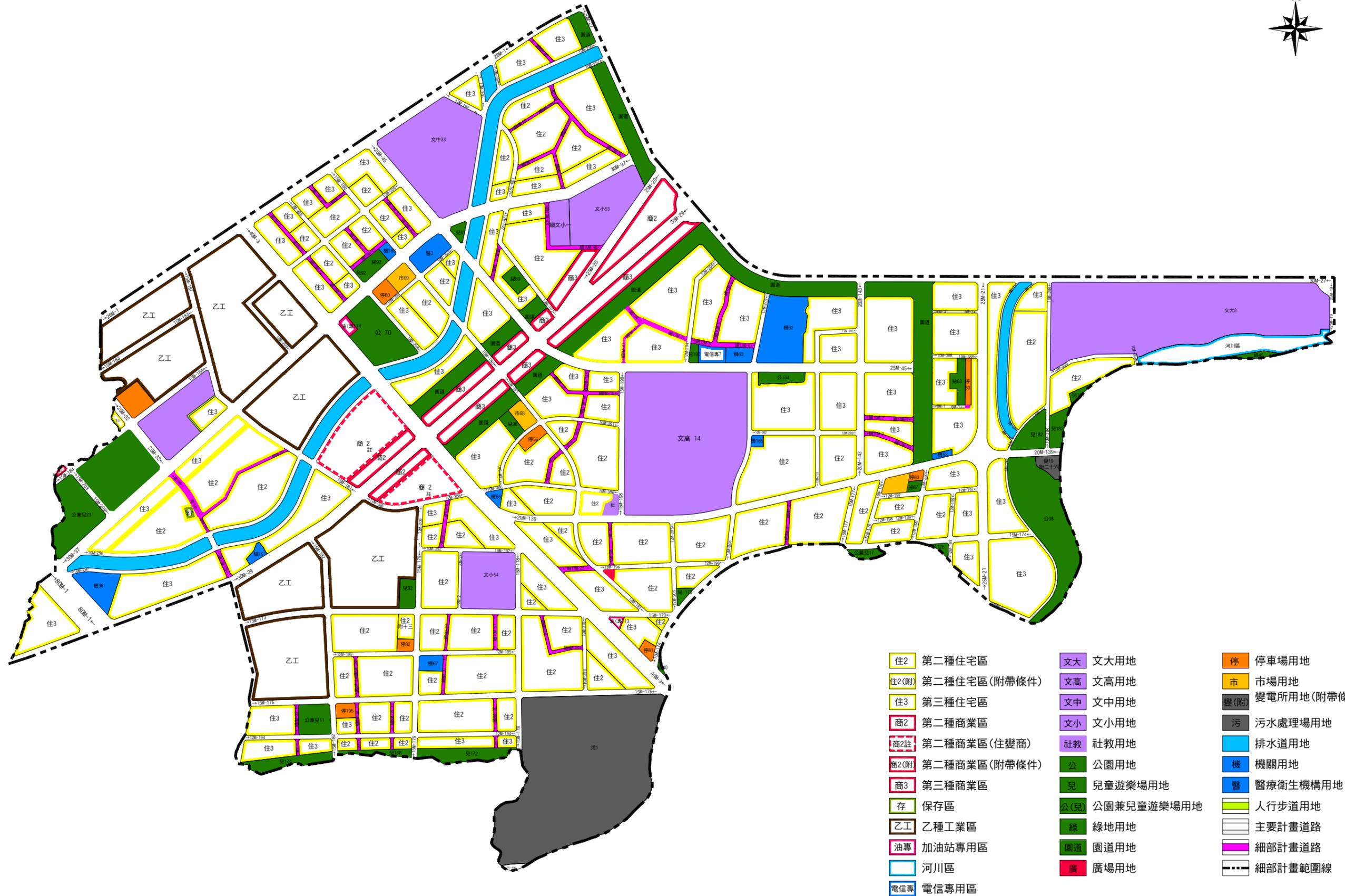


- 變更內容：
- 變5→變更加油站用地為加油站專用區
  - 變6→變更第二種住宅區為機關用地
  - 變7→變更第二種住宅區為機關用地、兒童遊樂場用地
  - 變8→變更市場用地為第二種住宅區(附帶條件)
  - 變9→變更第三種住宅區為機關用地、變更機關用地為第三種住宅區
  - 變10→變更兒童遊樂場用地為公園兼兒童遊樂場用地、變更道路用地為公園兼兒童遊樂場用地、公園用地
  - 變11→變更污水處理場用地為道路用地
  - 變12→變更公園用地為河川區、綠地用地、文大用地、道路用地
  - 變13→變更第二種住宅區為文大用地、變更道路用地為文大用地、變更第二種住宅為道路用地
  - 變14→變更電信事業用地為兒童遊樂場用地、電信專用區
  - 變15→變更變電所用地為公園用地
  - 變16→變更公園用地為變電所用地
  - 變17→變更停車場用地為第二種商業區(附帶條件)
  - 變18→變更道路用地為第二種商業區(附帶條件)
  - 變19→變更第三種住宅區道路用地
  - 變20→變更第二種住宅區為道路用地
  - 變21→變更道路用地為第三種住宅區
  - 變22→變更第二種住宅區為社教用地
  - 變23→變更第三種住宅區為道路用地、變更第二種住宅區為道路用地
  - 變26→變更第二種住宅區為廣場用地

圖例

住2	第二種住宅區	公園	公園用地	排水道	排水道用地
住3	第三種住宅區	兒童	兒童遊樂場用地	機關	機關用地
商2	第二種商業區	公園兼	公園兼兒童遊樂場用地	醫	醫療衛生機構用地
商2註	第二種商業區(住變商)	綠地	綠地用地	電信	電信事業用地
商3	第三種商業區	園道	園道用地	人行	人行步道用地
存	保存區	停車場	停車場用地	主要	主要計畫道路
乙工	乙種工業區	市場	市場用地	細部	細部計畫道路
文大	文大用地	加油站	加油站用地	細部	細部計畫範圍線
文高	文高用地	變電	變電所用地		
文中	文中用地	污水	污水處理場用地		
文小	文小用地				

圖 1 變更位置示意圖  
3-19



- |       |              |      |            |         |             |
|-------|--------------|------|------------|---------|-------------|
| 住2    | 第二種住宅區       | 文大   | 文大用地       | 停       | 停車場用地       |
| 住2(附) | 第二種住宅區(附帶條件) | 文高   | 文高用地       | 市       | 市場用地        |
| 住3    | 第三種住宅區       | 文中   | 文中用地       | 變(附)    | 變電所用地(附帶條件) |
| 商2    | 第二種商業區       | 文小   | 文小用地       | 污       | 污水處理場用地     |
| 商2註   | 第二種商業區(住變商)  | 社教   | 社教用地       | 排水道     | 排水道用地       |
| 商2(附) | 第二種商業區(附帶條件) | 公園   | 公園用地       | 機       | 機關用地        |
| 商3    | 第三種商業區       | 兒    | 兒童遊樂場用地    | 醫       | 醫療衛生機構用地    |
| 存     | 保存區          | 公(兒) | 公園兼兒童遊樂場用地 | 人行步道    | 人行步道用地      |
| 乙工    | 乙種工業區        | 綠    | 綠地用地       | 主要計畫道路  | 主要計畫道路      |
| 油專    | 加油站專用區       | 園道   | 園道用地       | 細部計畫道路  | 細部計畫道路      |
| 河川區   | 河川區          | 廣    | 廣場用地       | 細部計畫範圍線 | 細部計畫範圍線     |
| 電信專   | 電信專用區        |      |            |         |             |

圖 2 變更台中市都市計畫(樹德地區)細部計畫(第一次通盤檢討)示意圖  
3-20

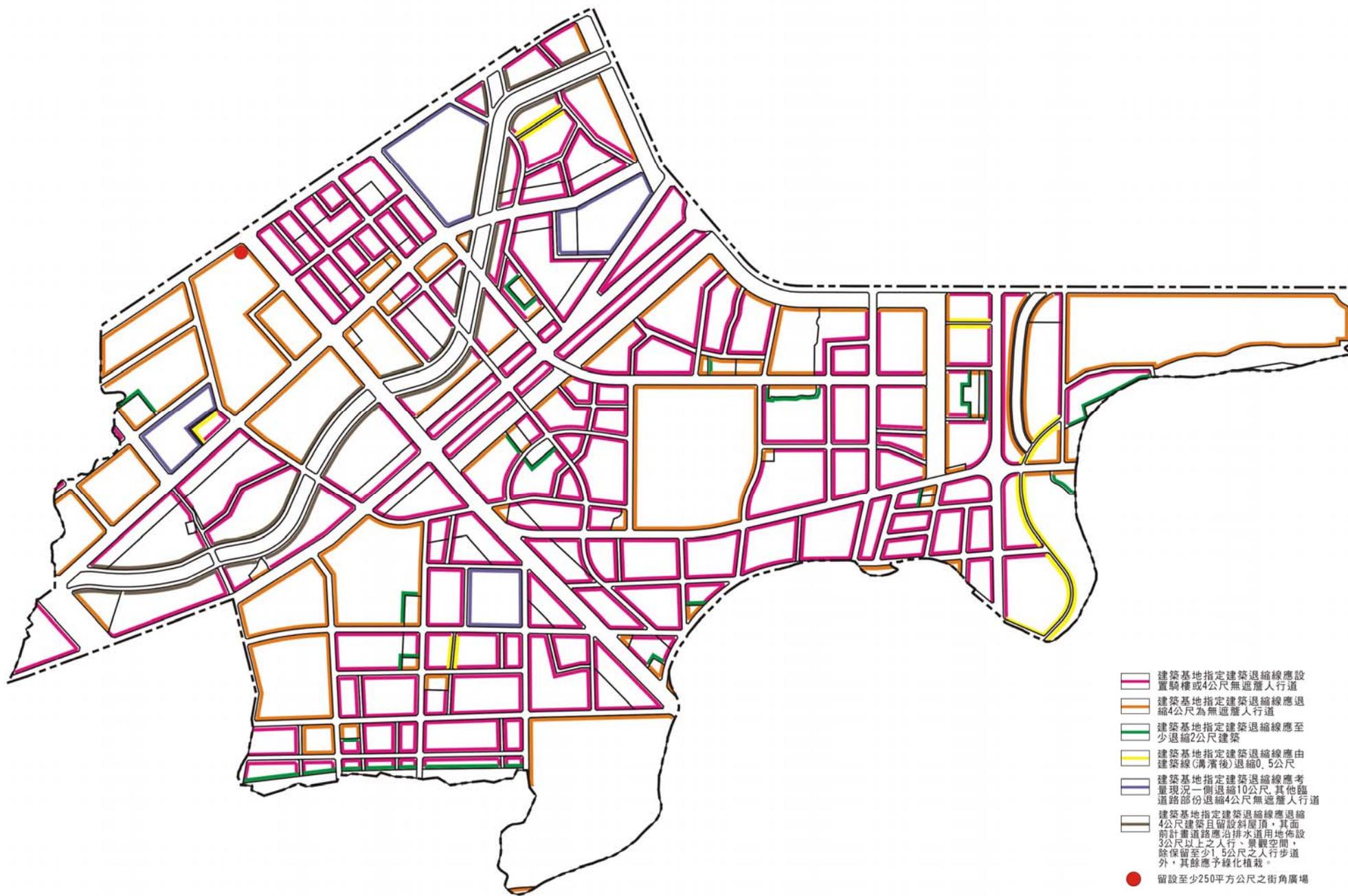
表 3 人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組意見	市都委會決議
人 1	賴福成	樹子腳段 1037-4、 1037-5 地號 細 8M-36、細 8M-38 計畫道 路	旨揭計畫係民國 91 年 10 月 9 日府 工 都 字 第 0910148436 號公 告，台中市都市計 畫樹德地區細部 計畫，目前無開闢 該巷道之必要，請 予廢除以利民需。	廢止 8M-36、 8M-38 細部計畫 道路。	未便採納。 理由： 考量住 2 及住 3 街廓內 部進出及街廓裡地指 定建築線需要，建議維 持原計畫。	照專案小組意 見通過。
人 2-1	涂國棟	樹 仔 腳 段 1643-3 地號 大慶街 27 巷	樹仔腳段 1643-3 地號係為台中市 所有土地，現今已 作為里民休憩之 兒童公園，長期提 供附近里民約 5000 人以上使 用，目前由里辦公 處長期認養。	建請變更為社教 用地，規劃為地方 文物館，供地方文 化保存展覽。	未便採納。 理由： 陳情位置土地面積僅 約 426 平方公尺，形狀 畸零並不利於整體規 劃利用。	照專案小組意 見通過。
人 2-2		大慶街 58 巷 9 弄、11 弄、13 弄、15 弄與大 慶街 98 巷	此地段於都市計 畫為工業區，做住 宅使用已五十年 之久，且工業區內 工廠僅剩二十幾 家。	建請將工業區變 更為住宅區。	未便採納。 理由： 1. 工業區變更係屬主 要計畫檢討事項，非 屬細部計畫通盤檢 討範疇。 2. 陳情人若有變更之 需求，建議另依「都 市計畫工業區檢討 變更審議規範」辦 理。	照專案小組意 見通過。
人 2-3		大慶街 27 巷	30M-37 計畫道路 目前未開闢，與樹 德二巷交叉口附 近分佈一些工廠。	建議 30M-37 號計 畫道路於樹德二 巷西側變更為第 三種住宅區。	未便採納。 理由： 1. 30M-37 號計畫道路 係屬東西向聯外道 路，考量交通便利 性，建議維持原計 畫。 2. 30M-37 號計畫道路 係屬主要計畫道 路，本計畫為細部計 畫通盤檢討並不涉 及主要計畫變更。	照專案小組意 見通過。

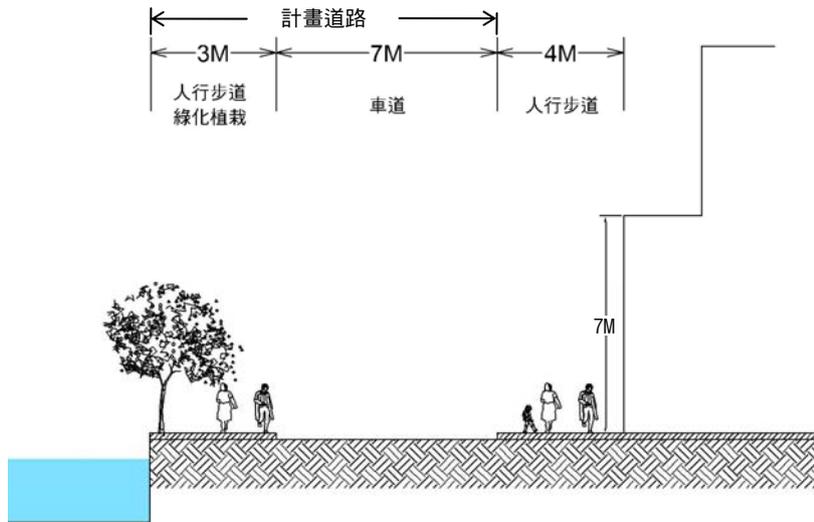
編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組意見	市都委會決議
人 3-1	三興機器工業(股)公司	下橋仔頭段 191地號 復興路二段 71巷77弄3號	陳情位置周邊原為工業區之後變更為住宅區，但本土地周邊皆為第三種住宅區，為何只有本土地為第二種住宅區，確有不服政府編定情形。	建議將本土地變更為第三種住宅區。	未便採納。 理由： 依據原細部計畫對於住三之規劃原則，為面臨商業區之街廓或聯外道路(25公尺以上)兩旁街廓或面臨較大規模(0.5公頃以上)開放型公共設施、園道之街廓。 經查陳情位置周邊土地臨10公尺與6公尺計畫道路，並不符合前開住三之規劃原則，故考量公平性與執行性，建議維持原計畫。	照專案小組意見通過。
人 3-2	寶華佛具工業社 陳文欽	下橋仔頭段 191-10地號 復興路二段 71巷67號				
人 3-3	永三興精密科技(股)公司 林祝欽	下橋仔頭段地 號191-24 復興路二段 71巷77弄1號				
人 4-1	徐淑勤	下橋仔頭段 224-34地號 樹仔腳段 316-12地號	工學里目前都沒有活動的場所，所有里內大型活動皆在此辦理。	建議下橋仔頭段224-34地號與樹仔腳段316-12地號兩筆合併成一筆，並變更為機關用地供作工學里里民的活動中心。	未便採納。 理由： 本計畫已建議變更鄰近陳情位置下方之下橋仔頭段224-40地號、樹仔腳段343地號及樹仔腳段343-3地號為社教用地，可同時提供該里民活動之需。	照專案小組意見通過。
人 4-2		下橋仔頭段 544地號	93年本里申請行政院文建會樹仔腳文化再造，目前缺乏活動空間。	建議變更此地區為社教用地，供作樹仔腳文化館、老人活動中心。	酌予採納。 理由： 該陳情位置係位於道路交會處，且面積不具規模，經綜合考量都市發展需要，建議調整變更為廣場用地，除補充計畫區內不足之10%之開放性公共設施用地面積外，部份土地得作道路槽化，提高交通順暢度。	照專案小組意見通過。
人 4-3		下橋仔頭段 224-40地號 樹仔腳段 343-3地號	目前髒亂蚊蟲滋生，無人管理。	建議把樹仔腳段343-3地號變更為社教用地供停車場使用，下橋仔頭段224-40地號變更為社教用地。	酌予採納(併變更案編號第22案)。	照專案小組意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組意見	市都委會決議
人5	曾惠君	樹仔腳段 528、529-1地 號	1. 獎勵投資方案 不符民之所 需，反而增加其 負擔。 2. 稅捐處不認同 公共設施用 地，所有權移轉 還需繳納增值 稅，情何以堪。	停車場用地採獎 勵投資方式改為 一般徵收方式。	酌予採納。 理由： 經本府交通處停車管 理科列席說明，建議本 計畫停車場用地土地 取得方式修正為徵購 方式。	照專案小組意 見通過。
逾人 1-1	涂國棟	樹仔腳段兒 183、公85用 地	為開發台灣傳統 禮俗聚落園區，可 行性評估已於95 年完成。	建請將兒183、公 85 協調統整籌備 變更為社教用地 或文化專區(都市 計畫法第27條)	未便採納。 理由： 1. 「台灣傳統禮俗聚 落園區」係屬可行性規 劃案目前尚未編列 預算。 2. 公兒23、公85 經查 係為主要計畫劃設 之公共設施用地。 3. 另依「都市計畫定期 通盤檢討實施辦法」 第17條，應劃設公 園、綠地、廣場、體 育場所、兒童遊樂場 用地不低於總面積 10%，本計畫區僅劃 設6% (22.3643公 頃)，尚不符其規 定。	照專案小組意 見通過。
逾人 1-2		樹仔腳段 1647地號	現今為復興路一 段207巷，需繞道 大慶街二段9 巷，通行非常不 方便。	打通復興路一段 207巷至30M-37 道路，需要此街道 方便里民通行。	酌予採納(併變更案編 號第23案)。	照專案小組意 見通過。
逾人 1-3		樹仔腳段 1643-3地號 大慶街27巷	現為簡易親子遊 樂公園，提供民眾 公共使用之市有 土地，里辦公處認 養維護管里，將規 劃設為地方文物 館。	建請變更為「文教 用地」。	未便採納(併人陳 2-1)。	照專案小組意 見通過。

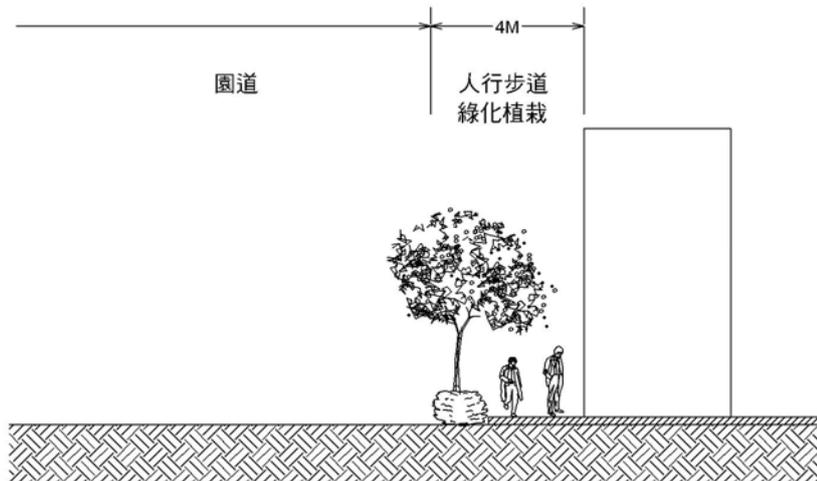
編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組意見	市都委會決議
逾人 2	魏柏滄	樹仔腳段 1228地號、半 平厝段2025 地號	樹仔腳段1228地 號、半平厝段2025 段地號為台中農 田水利會所有。	建請更改為地方 功能社教用地供 地方做社會教 育、集會場所、圖 書館老人活動中 心社區居民用，面 積約300坪。	未便採納。 理由： 1. 該土地現為農田水 利會土地，現況仍有 工廠使用。 2. 另陳情位置為第三 種住宅區，該土地形 狀畸零並不利於整 體規劃利用，亦將影 響該住宅街廓之完 整性。	照專案小組意 見通過。
逾人 3	徐淑勤	樹仔腳段 531-3地號 樹義二巷8之 1號前	大慶公園旁樹義 二巷目前為3米 半道路，垃圾車暨 救災消防車出入 造成極大不便。	建請都發處變更 此道路為7M以上 道路使此地區民 眾救災與垃圾車 出入能較方便與 人身安全有保障。	未便採納。 理由： 1. 該土地為既成巷 道，且土地產權為私 人所有。 2. 該道路二側目前已 有建築使用，拓寬道 路將拆除房舍影響 民眾權益。	照專案小組意 見通過。



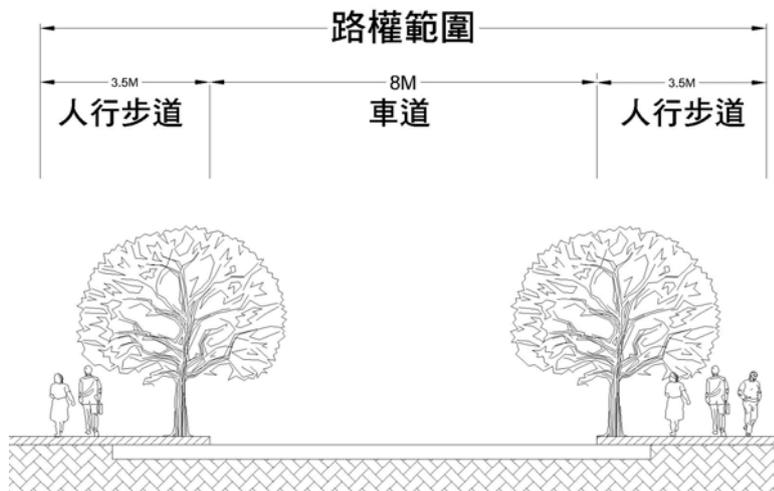
附圖一 指定騎樓與建築退縮規定示意圖



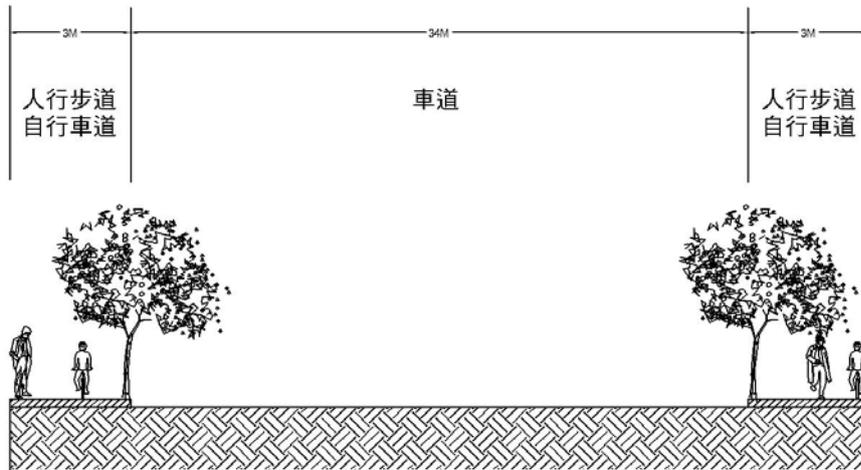
附圖二 排水道用地兩側道路與建築基地退縮斷面設計示意圖



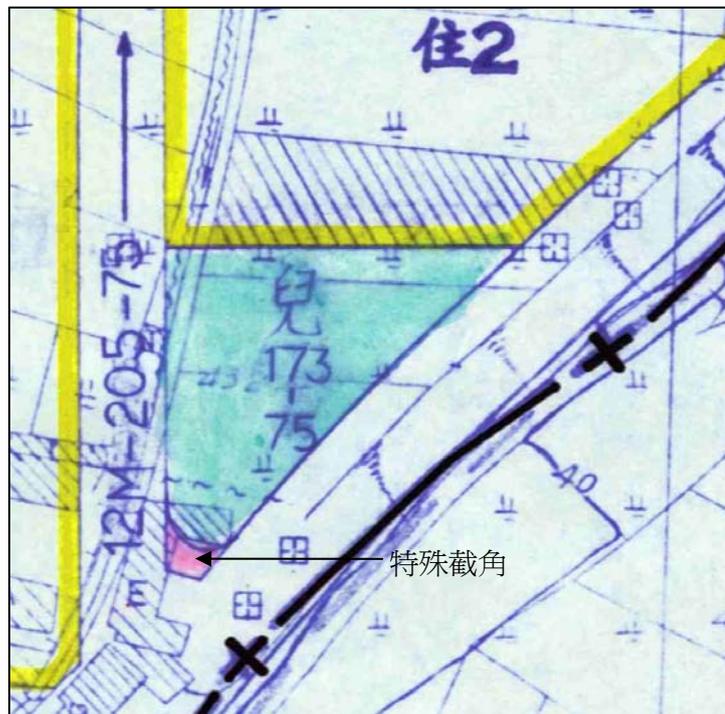
附圖三 園道兩側建築基地退縮斷面設計示意圖



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



附圖六 兒 173 留設特殊截角示意圖

討論事項	第四案	所屬行政區	台中市西屯區
案由 變更台中市都市計畫（福安里附近）細部計畫（第二次通盤檢討）案			
說 明	<p>一、計畫緣起</p> <p>由於本計畫第一次通盤檢討發布實施迄今已屆滿五年，復因周邊中部科學工業園區台中基地（以下簡稱中科台中基地）快速的建設，促使計畫區內近年來各項開發建設步調加快，為因應都市發展需要，並落實都市計畫執行及管理，故辦理本次通盤檢討。</p> <p>此外，台中市政府於 87 年曾辦理全市比例尺 1/1000 數值地形航測，並配合主要計畫通盤檢討時機，以前開測量成果為基本圖，併同當時主要計畫圖（比例尺 1/3000；59 年測製），於 91 年 8 月 16 日以府工都字第 0910120995 號函公告比例尺 1/1000 台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）圖（87 年航測數值地形圖），故本次通盤檢討亦配合將本細部計畫地形圖予以更新，藉以提高法定計畫圖之精確度，期能強化都市計畫之行政管理能力。</p> <p>二、辦理機關：台中市政府</p> <p>三、法令依據：都市計畫法第 26 條</p> <p>四、計畫範圍</p> <p>本計畫範圍，東起安和路，西概略至 60M-5 號計畫道路（東大路）；南始於台中港路，北止於 20 公尺計畫水溝、西屯路及文小 75 用地北側約 50 公尺處，總面積為 193.25 公頃（圖面量測面積為 204.8737 公頃）。</p> <p>五、計畫內容概要</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.計畫年期：以民國 95 年為計畫目標年。</li> <li>2.計畫人口與密度：計畫人口 30,760 人，居住密度每公頃約 360 人。</li> <li>3.土地使用計畫：詳圖 1。</li> </ol> <p>六、變更計畫內容</p> <p>本次通盤檢討共提 9 件變更案，依本案專案小組意見修正後之變更計畫內容詳表 1 變更計畫內容綜理表、圖 2 變更計畫位置示意圖、圖 3 變更後計畫示意圖及表 2 土地使用分區管制要點修正綜理表。</p>		
說 明	<p>八、公開展覽期間人民及團體陳情意見</p> <p>本案自 97 年 5 月 15 日起至 97 年 6 月 13 日止辦理公開展覽，並於 97 年 5 月 29 日假西屯區公所召開公開說明會。公開展覽期間人民及團體陳情意見共計 17 件（含逾期案件）陳情案。詳表 3 公開展覽期間人民及團體陳情意見綜理表及圖 4 人民及團體陳情位置示意圖。</p>		

本案經本市都市計畫委員會許委員國威(召集人)、張委員淑君、王委員柏山、鍾委員懿萍及楊委員永列等五人組成專案小組，分別於 97 年 7 月 9 日、97 年 7 月 30 日及 97 年 8 月 29 日進行審議，獲致具體結論如下：

- 一、增列計畫圖比例尺之變更：原計畫比例尺為 1/1200，新計畫比例尺為 1/1000，計畫圖比例尺變更，應列案敘明以資明確。
- 二、將臨接 25M 寬以上計畫道路縱深 30M 範圍內之第一種住宅區變更為第二種住宅區，並請補充變更理由。
- 三、依據本計畫現行土地使用分區管制要點第三點之規定，第二種住宅區及第三種住宅區除限制工業使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則第 15 條管制，並未限制大型商場(店)及大型飲食店之使用。然而「變更台中市部分細部計畫(土地使用分區管制要點)專案通盤檢討案」之內容，規定第二種住宅區及第三種住宅區，除限制工業、大型商場(店)及大型飲食店之使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。如配合本市細部計畫土地使用分區管制要點通案性之原則修訂本計畫區第二種及第三種住宅區之容許使用項目，將使土地所有權人權益受損，故為維持原容許使用項目，且利於全市性統一之計畫管制，建議列案將原計畫第二種住宅區變更為第二之三種住宅區，將第三種住宅區變更為第三之一種住宅區，並配合修訂土地使用分區管制要點相關規定。
- 四、土地使用分區管制要點專案小組意見詳表 2。
- 五、訂定人民及團體陳情意見審議原則如下：
  - (一) 由於中科台中基地的設立，帶動地區人口快速成長，各項生活服務機能需求殷切；此外，本計畫區介於台中港路發展軸帶與規劃中的中科特定區之間，區內主要道路逐漸成為區域間交通要道，因此因應都市機能及道路功能發展趨勢，故建議將臨 25 公尺以上計畫道路縱深 30 公尺之第一種住宅區，變更為第二種住宅區。
  - (二) 對於面臨道路寬度不足 20 公尺之第一種住宅區，為塑造寧適、優質的生活環境，故建議仍維持第一種住宅區使用。人民及團體陳情案專案小組意見詳表 3。
- 六、除以上各點外，其餘照案通過。

- 一、有關本案專案小組意見欄第三項結論：「...為維持原容許使用項目，且利於全市性統一之計畫管制，建議列案將原計畫第二種住宅區變更為第二之二種住宅區...」，經規劃單位於會上補充，係屬資料彙整疏誤，依專案小組審議原旨，應將該結論修正為：「...為維持原容許使用項目，且利於全市性統一之計畫管制，建議列案將原計畫第二種住宅區變更為第二之三種住宅區...」，至於第二之三種住宅區之管制內容則修正為：「除限制工業使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。」請規劃單位逕行修正變更內容綜理表及土地使用分區管制要點專案小組意見欄相關內容。
- 二、有關土地使用分區管制要點第十一條招牌廣告物之規定事項，修正為：「本計畫區設置招牌廣告物除依台中市申請招牌廣告物及樹立廣告物之相關規定辦理外，其設置高度在基地地面起算 7 層樓或 21 公尺以上者不得設置，惟經本市都市設計審查委員會審查同意者不在此限。」
- 三、有關變更內容綜理表第 4 案，請規劃單位考量實際發展現況酌予調整變更範圍，並研擬合理公平之回饋機制，併人民及團體陳情相關案件，再提會討論。
- 四、為加強景觀管制，請業務單位考量是否另行訂定本計畫區都市設計審議規範。
- 五、其餘照專案小組意見通過，詳見表 3 變更計畫內容綜理表、表 4 土地使用分區管制要點修訂前後對照表及表 5 公開展覽期間人民及團體陳情意見彙整表。

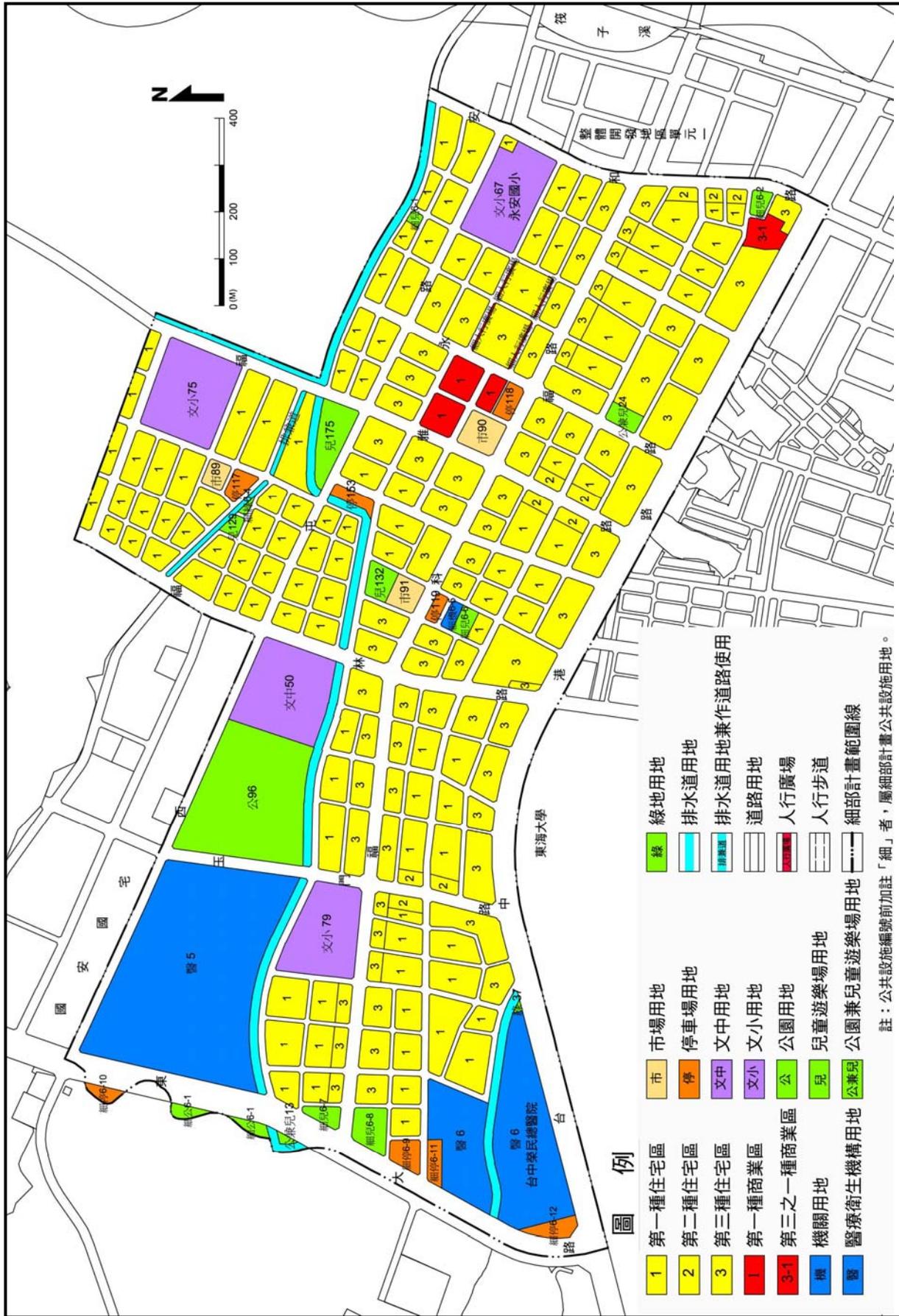


圖 1 現行細部計畫示意圖

表 1 變更計畫內容綜理表（依本案專案小組意見修正）

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
1	計畫年期	計畫年期 民國 95 年	計畫年期 民國 115 年	考量計畫年期已屆及主要計畫第三次通盤檢討調整其計畫年期至民國 115 年，故遵循主要計畫之指導調整計畫年期為民國 115 年。	照案通過。	照專案小組意見通過。
2	計畫人口	計畫人口 30,760 人	計畫人口 32,000 人	1.以數學模式推估本計畫民國 115 年人口，平均約為 38,000 人。而以現行容積管制推估本計畫可容納人口則可達 40,171 人。 2.分析本計畫公共設施之容受力除文中用地之服務人口上限為 21,146 人外，其餘公共設施均可服務超過 40,000 人以上之人口。 3.衡量本計畫土地多已開發完成，剩餘可發展空間有限，應維持既有居住密度，故僅適度調升計畫人口為 32,000 人。	照案通過。	照專案小組意見通過。
3	計畫圖及計畫面積	比例尺 1/1200 計畫總面積 193.2500 公頃 (原計畫各項計畫面積詳參表 2-3)	比例尺 1/1000 計畫總面積 204.8737 公頃 (新計畫各項計畫面積詳參表 2-3)	台中市政府已完成全市比例尺一千分之一數值測量都市計畫地形圖(台中市政府 91 年 8 月 16 日 0920120995 號函公告),並完成樁位套繪及地理資訊系統(GIS)之資料庫建置。本次通盤檢討乃利用此一成果,將本案細部計畫地形圖予以更新,並配合修正各項土地使用分區或用地之面積,藉以提高法定計畫圖之精確度,強化都市計畫之行政管理。	修正後通過。 修正事項: 增列計畫圖比例尺之變更,原計畫比例尺為 1/1200,新計畫比例尺為 1/1000。 修正理由: 計畫圖比例尺變更,應列案敘明以資明確。	照專案小組意見通過。

註：本變更計畫內容綜理表「變更計畫」及「變更理由」欄已依專案小組意見修正（如表內加底線之文字），同時保留「專案小組意見」欄以便查對。

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
4	臨接 20M 寬以上計畫道路縱深 30M 範圍內之第一種住宅區	第一種住宅區 10.9032 公頃	第一之一種住宅區 <del>10.9032 公頃</del> 7.4917 公頃 第二種住宅區 3.4115 公頃	<p>1.本計畫第一種住宅區面積計 47.4188 公頃，占住宅區全部面積 85.5145 公頃之 55.45%，其多在早期容積管制前興建完成，後續申請營利事業登記因而受限。</p> <p>2.因應中科園區台中基地設立及市政路延伸至本計畫福林路之影響，將鄰接 20M 寬以上計畫道路縱深 30M 範圍內之第一種住宅區變更為第一之一種住宅區，其範圍並得依街廓深度調整規劃之完整性，以配合土地使用分區管制要點之修正，適度增加使用彈性，促進本計畫區之發展。</p> <p>2.因應中科園區台中基地的設立，地區人口快速成長，各項生活服務機能需求殷切；此外本計畫區介於台中港路發展軸帶與規劃中的中科特定區之間，區內主要道路逐漸成為區域間交通要道。故因應都市機能及道路功能發展趨勢，將臨接 25M 寬以上計畫道路縱深 30M 範圍內之第一種住宅區變更為第二種住宅區，並將臨接 20M 以上未達 25M 寬計畫道路縱深 30M 範圍內之第一種住宅區變更為第一之一種住宅區，其範圍並得依街廓深度調整規劃之完整性，以配合土地使用分區管制要點之修正，適度增加使用強度或彈性，促進本計畫區之發展。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正事項： 將臨接 25M 寬以上計畫道路縱深 30M 範圍內之第一種住宅區變更為第二種住宅區，修正後由第一種住宅區變更為第一之一種住宅區面積為 7.4917 公頃，由第一種住宅區變更為第二種住宅區面積為 3.4115 公頃，並請補充變更理由。</p> <p>修正理由： 依據本計畫人陳案審議原則第 1 點，由於中科台中基地的設立，帶動地區人口快速成長，各項生活服務機能需求殷切；此外，本計畫區介於台中港路發展軸帶與規劃中的中科特定區之間，區內主要道路逐漸成為區域間交通要道，因此因應都市機能及道路功能發展趨勢，故予以調整。</p>	<p>請規劃單位考量實際發展現況酌予調整變更範圍，並研擬合理公平之回饋機制後，再提會討論。</p>

註：本變更計畫內容綜理表「變更計畫」及「變更理由」欄已依專案小組意見修正（如表內加底線之文字），同時保留「專案小組意見」欄以便查對。

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
5	計畫區西側，東大路東側、福科路北側 細兒6-7用地	兒童遊樂場用地(細兒6-7) 0.2687公頃	公園兼兒童遊樂場用地(細公兼兒1) 0.2687公頃	因應西屯區公所為增加集會所、民眾活動中心等地方發展需要，將兒童遊樂場用地(細兒6-7)變更為公園兼兒童遊樂場用地(細公兼兒1)，以利都市計畫公共設施用地多目標使用，並得兼作機車停車場使用，以適應機車停車需求。	照案通過。	照專案小組意見通過。
6	計畫區西側，東大路東側、福科路南側 細兒6-8用地	兒童遊樂場用地(細兒6-8) 0.6232公頃	公園兼兒童遊樂場用地(細公兼兒2) 0.6232公頃	因應西屯區公所增加集會所、民眾活動中心等地方發展需要，將兒童遊樂場用地(細兒6-8)變更為公園兼兒童遊樂場用地(細公兼兒2)，以利都市計畫公共設施用地多目標使用，並得兼作機車停車場使用，以適應機車停車需求。	照案通過。	照專案小組意見通過。
7	計畫區中央偏南位置，福科路及停119用地南側 細機6-5用地 細兒6-6用地	機關用地(細機6-5) 0.1553公頃 兒童遊樂場用地(細兒6-6) 0.2151公頃	公園兼兒童遊樂場用地(細公兼兒3) 0.3704公頃	1.機關用地(細機6-5)多年來均未開闢使用，且台中市政府96年12月14日召開事業單位協調會議亦未界定使用需求，爰併鄰近兒童遊樂場用地(細兒6-6)一同變更為公園兼兒童遊樂場用地(細公兼兒3)，以適度補充本計畫不足之公園綠地面積。 2.公園兼兒童遊樂場用地(細公兼兒3)得作多目標使用，並得兼作機車停車場使用，以適應機車停車需求。	照案通過。	照專案小組意見通過。

註：本變更計畫內容綜理表「變更計畫」及「變更理由」欄已依專案小組意見修正(如表內加底線之文字)，同時保留「專案小組意見」欄以便查對。

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
8	計畫區南側、中港路、福林路口附近部分第二種住宅區（即本計畫第一次通盤檢討另案辦理之範圍） 計畫區原第二種及第三種住宅區	第二種住宅區 1.7819公頃	第二之三種住宅區 1.7819公頃	1.依據變更台中市都市計畫（福安里附近）細部計畫（第一次通盤檢討）（另案辦理）案（台中市政府92年5月28日府工都字第0920080001號文發布實施），其第三種住宅區（台糖量販店）之土地使用分區管制內容已修正為「除限制工業使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則第15、16條管制」。 2.故將部分第三種住宅區變更為第三之一種住宅區，且為利街廓整體發展，將台中港路與福林路路口之第三種住宅區併同變更為第三之一種住宅區，同時納入其土地使用分區管制要點內容，以利計畫管理。	修正後通過。 修正事項： 1.將計畫區第三種住宅區變更為第三之一種住宅區，並將本案內容併入檢討變更。 2.另將原計畫第二種住宅區變更為第二之三種住宅區。 修正理由： 配合「變更台中市部分細部計畫（土地使用分區管制要點）專案通盤檢討」有關住宅區容許使用項目之規定內容，調整細分區名稱，以維持原容許使用項目，且利於全市性統一之計畫管制。	照專案小組意見通過。
		第三種住宅區 1.5767公頃 36.3138公頃	第三之一種住宅區 1.5767公頃 36.3138公頃	配合「變更台中市部分細部計畫（土地使用分區管制要點）專案通盤檢討」有關住宅區容許使用項目之規定內容，調整細分區名稱，以維持原容許使用項目，且利於全市性統一之計畫管制。		

註：本變更計畫內容綜理表「變更計畫」及「變更理由」欄已依專案小組意見修正（如表內加底線之文字），同時保留「專案小組意見」欄以便查對。

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
9	土地使用分區管制要點	修正土地使用分區管制要點 (原計畫詳參表 6-3)	修正土地使用分區管制要點 (新計畫詳參表 6-3)	<p>1.因應部分第一種住宅區變更為第一之一種住宅區，調整管制事項，變更後不影響發展強度。</p> <p>2.納入都市計畫法台灣省施行細則有關醫療衛生機構用地發展強度之規定，以利計畫管理。</p> <p><del>3.依據都市計畫容積移轉實施辦法、臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點之規定指定容積移轉接受基地。</del></p> <p>3.配合台中市政府有關「變更台中市部分細部計畫(土地使用分區管制要點)專案通盤檢討」乙案，針對全市細部計畫之土地使用分區管制規定加以統整及界定管制之原則，據以檢視本計畫土管要點，增列用語定義、空地綠化獎勵措施、招牌廣告物及都市設計審查範疇等條文，以求齊一性，並利於實際之執行。</p>	修正後通過。 修正事項： 詳見表 2 土地使用分區管制要點綜理表專案小組意見欄。	修正通過。 修正事項： 詳見表 2 土地使用分區管制要點修正綜理表。

註：本變更計畫內容綜理表「變更計畫」及「變更理由」欄已依專案小組意見修正(如表內加底線之文字)，同時保留「專案小組意見」欄以便查對。



圖 2 變更計畫位置示意圖

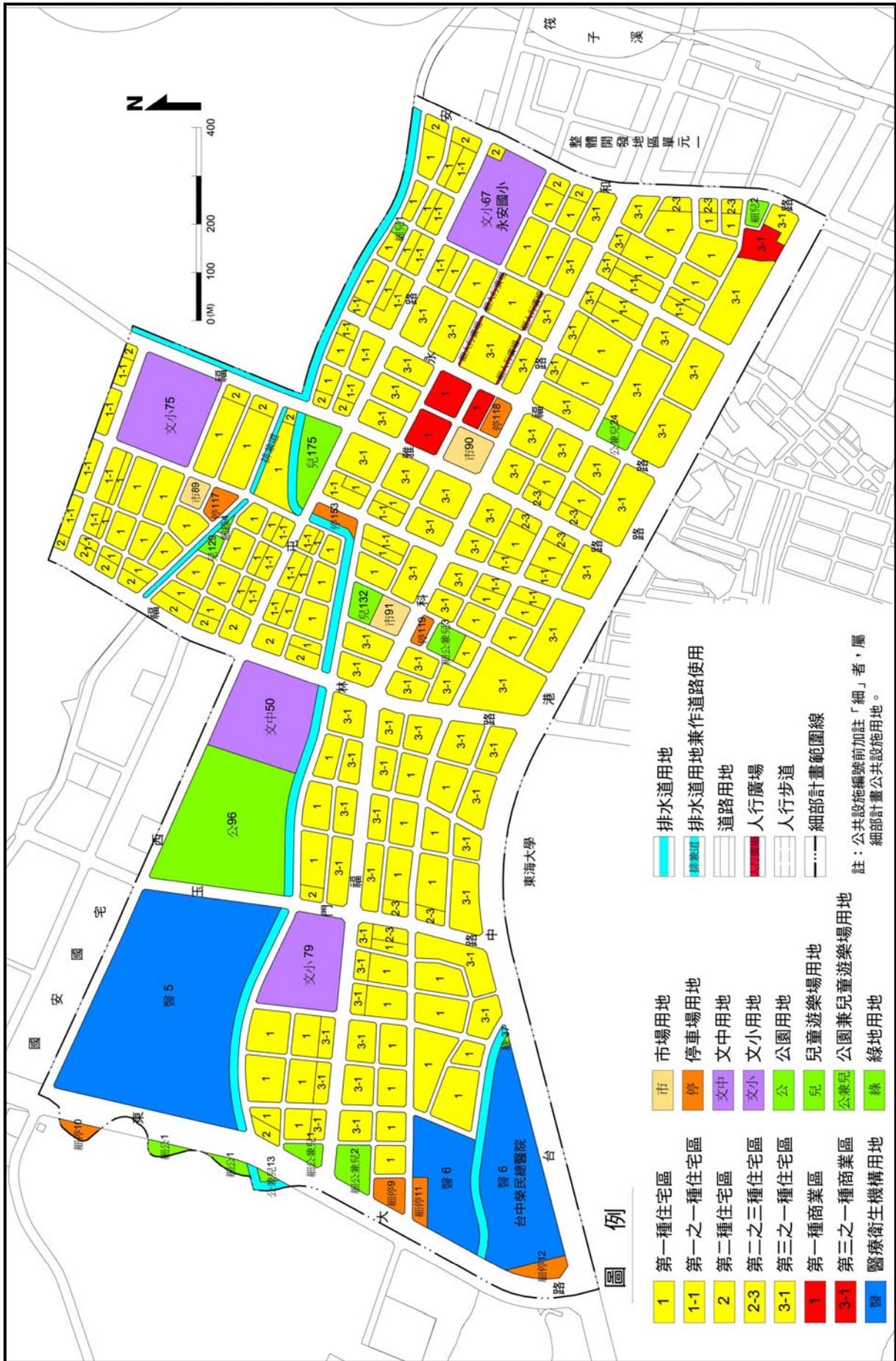


圖 3 變更後計畫示意圖

表 2 土地使用分區管制要點修正綜理表

原條文	修正後條文	說明	專案小組意見	市都委會決議
<p>一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。</p>	<p><u>第一條</u> 本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法台灣省施行細則第 35 條訂定之。</p>	<p>參考「變更台中市部分細部計畫(土地使用分區管制要點)專案通盤檢討案」之檢討變更原則修訂。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>
<p>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，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。</p>	<p><u>第二條</u> 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。</p>	<p>參考「變更台中市部分細部計畫(土地使用分區管制要點)專案通盤檢討案」之檢討變更原則修訂。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>
	<p><u>第三條</u> 用語定義</p> <p><u>一、獨戶住宅：僅含 1 個住宅單位之獨立建築物。</u></p> <p><u>二、雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平行面基地相連之建築物。</u></p> <p><u>三、集合住宅：含有 3 個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。</u></p> <p><u>四、基地線：建築基地之界線。</u></p> <p><u>五、前面基地線：基地臨接道路之基地線，臨接 2 條以上道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。</u></p> <p><u>六、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。</u></p> <p><u>七、側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。</u></p> <p><u>八、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。</u></p> <p><u>九、基地寬度：</u></p> <p><u>(一) 平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。</u></p> <p><u>(二) 最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。</u></p> <p><u>十、前院：沿前面基地線之庭院。</u></p>	<p>一、新增條文。</p> <p>二、參考「變更台中市部分細部計畫(土地使用分區管制要點)專案通盤檢討案」之檢討變更原則增訂。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>

原條文	修正後條文	說明	專案小組意見	市都委會決議
	<p>十一、後院：沿後面基地線之庭院。</p> <p>十二、側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。</p> <p>十三、前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。</p> <p>十四、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1/2。</p> <p>十五、側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。</p> <p>十六、建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至面前道路對側道路境界線之最小水平距離之比。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。 建築基地臨接或面前道路對側有公園、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。</p> <p>十七、離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。</p>			
<p>三、住宅區及商業區之使用如左：</p> <p>(一) 第一種住宅區：專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼稚園、托兒所等使用。</p> <p>(二) 第二種住宅區：除限制工業使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則第15條管制。</p> <p>(三) 第三種住宅區：除限制工業使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細</p>	<p>第四條 住宅區及商業區之使用如下：</p> <p>一、第一種住宅區：專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼稚園、托兒所等使用。</p> <p>二、第一之一種住宅區：除限制工業、大型商場(店)及大型飲食店之使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。</p> <p>三、第二種住宅區：除限制工業、大型商場(店)及大型飲食店之使用外，其餘依都市計畫法</p>	<p>一、更改條次為第四條。</p> <p>二、參考「變更台中市部分細部計畫(土地使用分區管制要點)專案通盤檢討案」之檢討變更原則修訂。</p> <p>三、配合新增之第一之一種住宅區，增訂其容許使用項</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正事項：</p> <p>1.增訂「四、第二之三種住宅區：除限制工業使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。」</p> <p>2.刪除「四、第三種住宅區：除限制工業、大型商場(店)及大型飲食店之使用</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>

原條文	修正後條文	說明	專案小組意見	市都委會決議
<p>則第 15 條管制。</p> <p>(四) 第一種商業區：依都市計畫法台灣省施行細則第 17 條之規定使用。</p>	<p>台灣省施行細則<u>住宅區相關規定</u>管制。</p> <p>四、<u>第三種住宅區：除限制工業、大型商場(店)及大型飲食店之使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。</u></p> <p>五、<u>第三之一種住宅區：除限制工業使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。</u></p> <p>六、<u>第一種商業區：依都市計畫法台灣省施行細則商業區相關規定管制。</u></p> <p>七、<u>第三之一種商業區：除不得為舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、妓女戶或其他類似營業場所之使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則商業區相關規定管制。</u></p>	<p>目規定。</p> <p>四、配合新增之第三之一種住宅區，增訂其容許使用項目規定。</p>	<p>外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則<u>住宅區相關規定</u>管制。」</p> <p>修正理由： 配合「變更台中市部分細部計畫(土地使用分區管制要點)專案通盤檢討案」修訂，以維持原容許使用項目，且利於全市性統一之計畫管制。</p>	
<p>四、土地使用強度</p> <p>本計畫區內各類住宅區及商業區街廓內建築物之(1)建蔽率、(2)容積率、(3)高度比、(4)最小院落深度、(5)最小基地面積不得超過下表規定(表 6-5)：</p>	<p><u>第五條 住宅區及商業區土地使用強度：</u></p> <p><u>本計畫區內各類住宅區及商業區之建蔽率、容積率、高度比、院落深度、最小面寬及最小基地面積等規定詳如下表(表 6-4)：</u></p>	<p>一、更改條次為第五條。</p> <p>二、參照原條文及「變更台中市部分細部計畫(土地使用分區管制要點)專案通盤檢討案」之檢討變更原則修訂。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正事項： 將表 6-4 住二修正為住二之三，其使用強度管制內容與住二相同，並刪除住三。</p> <p>修正理由： 配合本計畫區細分區名稱調整修訂。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>
	<p><u>第六條 各種公共設施用地之建蔽率與容積率規定</u></p> <p>一、<u>學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。</u></p> <p>二、<u>市場用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%。</u></p> <p>三、<u>醫療衛生機構用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 250%。</u></p>	<p>一、合併原條文第十一、十二條規定。</p> <p>二、參照原條文及「變更台中市部分細部計畫(土地使用分區管制要點)專案通盤檢討案」之檢討變更原則修訂。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正事項： 將本條說明三修正為：「為營造大肚山台地低密度發展意象，故增訂醫療衛生機構用地之土地使用強度規定」。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>

原條文	修正後條文	說明	專案小組意見	市都委會決議
		三、增訂醫療衛生機構用地之土地使用強度規定。		
<p>五、</p> <p><del>(一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。</del></p> <p><del>(二) 建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，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30%為限。</del></p> <p>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；其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	<p>第七條 為鼓勵設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：</p> <p>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30%為限。</p> <p>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。</p> <p>二、建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	<p>三、增訂醫療衛生機構用地之土地使用強度規定。</p> <p>一、更改條次為第七條。</p> <p>二、參考「變更台中市部分細部計畫(土地使用分區管制要點)專案通盤檢討案」之檢討變更原則，並參酌現行計畫規定與使用現況修訂。</p>	照案通過。	照專案小組意見通過。

表 6-5 福安里附近細部計畫土地使用強度管制要點（修訂前）

項目	住宅區			商業區	備註
	一	二	三	一	
最高建蔽率 %	50	60	55	70	
最高容積率 %	140	220	280	280	
最高高度比	1.5	1.5	1.5	1.5	
最小前院深度 (公尺)	4	4	4	-	規定留設騎樓及無遮簷人行道者除外
最小後院深度 (公尺)	3	3	3	2	
後院深度與建築物高度比	-	-	-	-	
最小側院深度 (公尺)	1.5	-	-	-	獨戶建築得單側留設
平均每一單元最小基地面積 (平方公尺)	140	-	-	-	
平均每一單元最小面寬 (公尺)	7	-	-	-	

註：基地於本要點發布（民國80年4月1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，面寬未達6公尺免留設側院。

表 6-4 福安里附近細部計畫土地使用強度管制要點（修訂後）

項目	住宅區					商業區	
	一	一之一	二	三	三之一	一	三之一
建蔽率 (%)	50	<u>50</u>	60	55	<u>55</u>	70	<u>70</u>
容積率 (%)	140	<u>140</u>	220	280	<u>280</u>	280	<u>420</u>
高度比	1.5	<u>1.5</u>	1.5	1.5	<u>1.5</u>	=	=
前院深度 (公尺)	4	<u>4</u>	4	4	<u>4</u>	-	=
後院深度 (公尺)	3	<u>3</u>	3	3	<u>3</u>	2	<u>2</u>
側院深度 (公尺)	1.5	<u>1.5</u>	-	-	=	-	=
最小面寬 (公尺)	7	<u>7</u>	-	-	=	-	=
最小基地面積 (平方公尺)	140	<u>140</u>	-	-	=	-	=

備註一：住宅區應留設騎樓者不受上開前院規定限制。

備註二：商業區建築高度限制依建築技術規則相關規定辦理。

備註三：基地面臨現有巷道免留設後院。

備註四：側院寬度最小淨寬不得小於1公尺。

原條文	修正後條文	說明	專案小組意見	市都委會決議
<p>六、開放空間</p> <p>為塑造良好的都市景觀及完整之人行系統，<del>本計畫區</del>除劃設廣場、公園及兒童遊樂場外，特指定部分街廓應留設公共開放空間或騎樓及無遮簷人行道，其位置及規模如圖所示（詳圖 2-3 及圖 2-4）。</p> <p>鄰西屯路公園、學校用地及醫療衛生機構一律退縮 10 米，以維護西屯路交通品質。</p> <p>在本條規定以外的住宅區，<del>其根據本規則修訂四（4）</del>所留設之 4 公尺前院，其中臨建築線之 2 公尺為人行步道，餘 2 公尺為建築物前院。（2 公尺人行步道得列入前院深度及空地計算）</p>	<p><u>第八條 騎樓與建築退縮規定</u></p> <p>為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，除劃設<u>人行廣場、人行步道、公園及兒童遊樂場</u>外，特指定部分街廓應留設公共開放空間、<u>騎樓、迴廊或無遮簷人行道</u>（詳圖 7-6），其位置及規模說明如下：</p> <p>一、<u>臨接台中港路、東大路、西屯路、玉門路、福林路及福雅路之公園用地、學校用地及醫療衛生機構用地之建築基地</u>，一律退縮 10 公尺之公共開放空間，以維護本計畫區主要交通幹道之交通品質。<u>學校用地退縮 10 公尺部分，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道使用。</u></p> <p>二、<u>面臨 20 公尺以上計畫道路之住一之</u> <u>一、住二、住三、商一及市場用地部分之建築基地</u>，應留設寬度 4 公尺之騎樓或迴廊。</p> <p>三、<u>面臨 20 公尺以上計畫道路之公共設施用地及非屬本條第二項規定之其他建築基地</u>，應留設寬度 4 公尺之無遮簷人行道。</p> <p>四、<u>在前三項以外的住宅區及商業區</u>所留設之 4 公尺前院，其中臨建築線之 2 公尺為人行步道，餘 2 公尺為建築物前院。（2 公尺人行步道得列入前院深度及空地計算）</p> <p>五、<u>經依現有巷道指定建築線之建築基地</u>，應自建築線退縮 2 公尺建築，退縮部分應作為人行步道，以提升人行空間品質。</p> <p>六、<u>迴廊相關規定如下：</u></p> <p>1. <u>迴廊應為有蓋、有柱之構造物，不得為臨時性棚架，且鄰棟建築間之頂蓋應為連續。但經都市設計審查通過者不在此限。</u></p> <p>2. <u>迴廊之投影面積可計入法定空地。</u></p> <p>七、<u>指定留設騎樓或迴廊之地區經申請完整街廓整體開發且其景觀經整體規劃設計獲台中市政府同意者</u>，得改以留設無遮簷人行道。</p>	<p>一、更改條次為第八條。</p> <p>二、合併原條文第十一條有關學校用地退縮建築之規定。</p> <p>三、配合本計畫開放空間規劃意旨予以詳加敘明。</p> <p>四、避免限制大基地整體開發之建築設計以及開放空間之集中，指定留設騎樓路段若採「完整街廓整體開發」者，得經由台中市政府同意改以留設無遮簷人行道。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正事項：</p> <p>1. 修訂「二、...」為「二、面臨 20 公尺以上計畫道路之住一之一、住二、住二之三、住三之一、商一及市場用地部分之建築基地，應留設寬度 4 公尺之騎樓或迴廊。」</p> <p>2. 增訂「三、台中港路與安和路、福雅路、福林路、玉門路及東大路口兩側街廓內，應留設廣場式開放空間，寬度不得小於 10 公尺，總面積不得低於 100 平方公尺。依本款規定所留設之廣場式開放空間，未設置圍籬且供公眾使用者，得增加興建樓地板面積以不超過依本款留設之廣場式開放空間面積乘以基準容積之 60% 為限，所留設之廣場式開放空間得作為法定空地計算。」</p> <p>3. 將「七、指定留設騎樓或迴廊之地區...獲台中市政府同意者...」修改為「七、指定留設騎樓或迴廊之地區經申請完整街廓整體開發且其景觀經整體規劃設計獲台中市政府同意者，得改以留設無遮簷人行道。」</p> <p>4. 各點條次配合更改。</p> <p>修正理由：</p> <p>1. 配合本計畫區細分</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>

原條文	修正後條文	說明	專案小組意見	市都委會決議
			區名稱調整修訂。 2.為塑造台中港路「城市門戶與迎賓景觀大道」之景觀意象，故於重要節點指定留設廣場式開放空間。 3.明訂審查單位，以利計畫執行。	
七、建築基地內之法定空地應依下列規定： (一)開放空間庭院及空地，應栽植花、草、樹木予以綠化，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。 (二)應予綠化之開放空間庭院及空地，其不透水鋪面所佔面積應在二分之一以下，但屋頂室內及地下開放空間不在此限。	<u>第九條 景觀及綠化原則</u> 建築基地內之法定空地面積 1/2 以上，應栽植花、草、樹木予以綠化，且法定空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木一棵，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。	一、更改條次為第九條。 二、參考「變更台中市部分細部計畫(土地使用分區管制要點)專案通盤檢討案」之檢討變更原則修訂。	照案通過。	照專案小組意見通過。
	<u>第十條 空地綠美化獎勵措施</u> 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、美化計畫向台中市政府提出空地綠美化獎勵之申請。但台中市政府另有規定者，從其規定。 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台中市政府備查，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。 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%)	一、新增條文。 二、參考「變更台中市部分細部計畫(土地使用分區管制要點)專案通盤檢討案」之檢討變更原則增訂。	照案通過。	照專案小組意見通過。
	<u>第十一條 招牌廣告物</u> 本計畫區設置招牌廣告物應依台中市申請設置招牌廣告物及樹立廣告物之相關	新增條文。	照案通過	修正通過。修正後條文為：「本計畫

原條文	修正後條文	說明	專案小組意見	市都委會決議
	<u>規定辦理。</u>			區設置招牌廣告物除依台中市申請招牌廣告物及樹立廣告物之相關規定辦理外， <u>其設置高度在基地地面起算7層樓或21公尺以上者不得設置，惟經本市都市設計審查委員會審查同意者不在此限。</u> 」
<p>八、停車空間</p> <p>本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定：</p> <p>(一)第一種住宅區每戶至少附設停車位一輛。</p> <p>(二)商業使用建築物應附設停車空間，按以每達100平方公尺之樓地板面積，需設置一輛停車位計算，其餘數部分超過50平方公尺，需增設一輛停車位。</p> <p>(三)住宅使用建築物應附設停車空間，按以每達150平方公尺之樓地板面積，需設置一輛停車位計算，其餘數部分超過75平方公尺，需增設一輛停車位。</p> <p>(四)依前述規定計算</p>	<p><u>第十二條 停車空間</u></p> <p>一、<u>建築技術規則設計施工編第59條所列第一類建築物用途，樓地板面積150平方公尺以下免設停車位，超過部分每100平方公尺設置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150平方公尺以下免設停車位，超過部分每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。(參考停車空間附表)</u></p> <p>二、<u>第一種及第一之一種住宅區每戶至少附設停車位一輛。</u></p> <p>三、<u>依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在5輛以下無法設置者，得繳納代金，其代金計算及繳交方式依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。</u></p> <p>四、<u>符合共管形式起造之建築物(即構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地)，其停車空間應集中留設，否則不得設置於平面層。集中留設之停車空間應以分間牆區劃用途，且享有共同車道及出入口。</u></p> <p>五、<u>榮民醫院台中分院所需之停車場用地，應在該基地內興建停車場，否則不予核發建築執照。</u></p>	<p>一、更改條次為第十二條。</p> <p>二、參考「變更台中市部分細部計畫(土地使用分區管制要點)專案通盤檢討變更原則修訂。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正事項： 刪除第五項有關榮民醫院台中分院停車空間留設之規定，並增訂「五、本計畫區作醫院使用之建築物，應依申請樓地板面積每125平方公尺設置一部停車位數(未達整數時其零數應設置一部)。」</p> <p>修正理由： 參考本市醫療專用區有關停車空間之留設規定予以增訂。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>

原條文	修正後條文	說明	專案小組意見	市都委會決議																				
<p>應留設之停車位在四輛以下及既有建物無法增設者，得繳納代金，並依本府繳納代金辦法辦理。</p> <p>(五)前述以外之規定應依建築技術規則設計施工篇第59條之規定辦理。</p>	<p>六、其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。</p> <p>停車空間附表</p> <table border="1" data-bbox="387 409 874 1518"> <thead> <tr> <th rowspan="2">類別</th> <th rowspan="2">建築物用途</th> <th colspan="2">都市計畫內區域</th> </tr> <tr> <th>樓地板面積</th> <th>設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">第一類</td> <td>戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、</td> <td>150平方公尺以下部分。</td> <td>免設。</td> </tr> <tr> <td>集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物。</td> <td>超過150平方公尺部分。</td> <td>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。</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">第二類</td> <td>住宅、集合住宅等居住用途建築物。</td> <td>150平方公尺以下部分。</td> <td>免設。</td> </tr> <tr> <td></td> <td>超過150平方公尺部分。</td> <td>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</td> </tr> </tbody> </table>	類別	建築物用途	都市計畫內區域		樓地板面積	設置標準	第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、	150平方公尺以下部分。	免設。	集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物。	超過150平方公尺部分。	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	住宅、集合住宅等居住用途建築物。	150平方公尺以下部分。	免設。		超過150平方公尺部分。	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			
類別	建築物用途			都市計畫內區域																				
		樓地板面積	設置標準																					
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、	150平方公尺以下部分。	免設。																					
	集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物。	超過150平方公尺部分。	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	住宅、集合住宅等居住用途建築物。	150平方公尺以下部分。	免設。																					
		超過150平方公尺部分。	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																					
	<p>第十三條 都市設計審查</p> <p>計畫區內下列公、私有重大工程及公共建築應納入都市設計審查：</p> <p>一、公營或公用事業建築申請案之總樓地板面積超過10,000平方公尺者。</p> <p>二、住宅區及商業區建築高度超過15層(不含15層)或住宅區建築基地面積超過6,000平方公尺者、商業區建築基地面積超過3,000平方公尺者。</p> <p>三、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。</p>	<p>一、新增條文。</p> <p>二、參照原條文及「變更台中市部分細部計畫(土地使用分區管制要點)專案通盤檢討變更原則增訂。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正事項： 將「二、住宅區及商業區建築高度超過15層(不含15層)…」修訂為「二、住宅區及商業區建築高度超過12層(不含12層)或住宅區建築基地面積超過6,000平方公尺者、商業區建築基</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>																				

原條文	修正後條文	說明	專案小組意見	市都委會決議																																																
	<p>四、依「<u>台中市公有建築應送都市設計委員會審議要點</u>」規定應提都市設計審議之公有建築。</p>		<p>地面積超過 3,000 平方公尺者。」 修正理由： 依「變更台中市部分細部計畫(土地使用分區管制要點)專案通盤檢討案」之內容統一訂定。</p>																																																	
	<p>第十四條 離街裝卸場</p> <p>一、裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：</p> <table border="1" data-bbox="391 689 866 1686"> <thead> <tr> <th>建築物用途</th> <th>使用樓地板面積 FA(M<sup>2</sup>)</th> <th>裝卸車位數 (部)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">公共設施、辦公事務、旅社</td> <td>FA &lt; 2,000</td> <td>免設</td> <td rowspan="4">建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的设置標準分別計畫後(零數均應計入)予以累加合併規劃。</td> </tr> <tr> <td>2,000 ≤ FA &lt; 10,000</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>10,000 ≤ FA &lt; 20,000</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>FA &gt; 20,000</td> <td>3 + (FA - 20,000) / 20,000</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">零售商業、服務業</td> <td>FA &lt; 1,000</td> <td>免設</td> <td rowspan="4"></td> </tr> <tr> <td>1,000 ≤ FA &lt; 4,000</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>4,000 ≤ FA &lt; 6,000</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>FA &gt; 6,000</td> <td>3 + (FA - 6,000) / 6,000</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">娛樂業</td> <td>FA &lt; 1,000</td> <td>免設</td> <td rowspan="3"></td> </tr> <tr> <td>1,000 ≤ FA &lt; 10,000</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>FA &gt; 10,000</td> <td>2 + (FA - 10,000) / 10,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>二、裝卸空間標準：</p> <p>(一) 最小裝卸空間尺度：</p> <table border="1" data-bbox="411 1765 866 2000"> <thead> <tr> <th></th> <th>長度 (公尺)</th> <th>寬度 (公尺)</th> <th>淨高 (公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>小貨車</td> <td>6.0</td> <td>2.5</td> <td>2.7</td> </tr> <tr> <td>大貨車</td> <td>13.0</td> <td>4.0</td> <td>4.2</td> </tr> <tr> <td colspan="4">備註：淨高於斜坡面時，應以平行間</td> </tr> </tbody> </table>	建築物用途	使用樓地板面積 FA(M <sup>2</sup> )	裝卸車位數 (部)	備註	公共設施、辦公事務、旅社	FA < 2,000	免設	建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的设置標準分別計畫後(零數均應計入)予以累加合併規劃。	2,000 ≤ FA < 10,000	1	10,000 ≤ FA < 20,000	2	FA > 20,000	3 + (FA - 20,000) / 20,000	零售商業、服務業	FA < 1,000	免設		1,000 ≤ FA < 4,000	1	4,000 ≤ FA < 6,000	2	FA > 6,000	3 + (FA - 6,000) / 6,000	娛樂業	FA < 1,000	免設		1,000 ≤ FA < 10,000	1	FA > 10,000	2 + (FA - 10,000) / 10,000		長度 (公尺)	寬度 (公尺)	淨高 (公尺)	小貨車	6.0	2.5	2.7	大貨車	13.0	4.0	4.2	備註：淨高於斜坡面時，應以平行間				<p>一、新增條文。 二、針對部份商業設施用途之建築物規定離街裝卸場設置數量，避免貨物裝卸時，影響道路交通通行。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>
建築物用途	使用樓地板面積 FA(M <sup>2</sup> )	裝卸車位數 (部)	備註																																																	
公共設施、辦公事務、旅社	FA < 2,000	免設	建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的设置標準分別計畫後(零數均應計入)予以累加合併規劃。																																																	
	2,000 ≤ FA < 10,000	1																																																		
	10,000 ≤ FA < 20,000	2																																																		
	FA > 20,000	3 + (FA - 20,000) / 20,000																																																		
零售商業、服務業	FA < 1,000	免設																																																		
	1,000 ≤ FA < 4,000	1																																																		
	4,000 ≤ FA < 6,000	2																																																		
	FA > 6,000	3 + (FA - 6,000) / 6,000																																																		
娛樂業	FA < 1,000	免設																																																		
	1,000 ≤ FA < 10,000	1																																																		
	FA > 10,000	2 + (FA - 10,000) / 10,000																																																		
	長度 (公尺)	寬度 (公尺)	淨高 (公尺)																																																	
小貨車	6.0	2.5	2.7																																																	
大貨車	13.0	4.0	4.2																																																	
備註：淨高於斜坡面時，應以平行間																																																				

原條文	修正後條文	說明	專案小組意見	市都委會決議
	<p>(二) <u>前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。</u></p> <p>(三) <u>每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置一部大貨車之裝卸空間。</u></p> <p>(四) <u>裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。</u></p> <p>(五) <u>裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。</u></p>			
	<p>第十五條 <u>面臨 20 公尺以上計畫道路且非屬住一及住一之一種住宅區之其他可建築土地，始得作為容積移轉接受基地。</u></p>	<p>一、新增條文。</p> <p>二、依據都市計畫容積移轉實施辦法、臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點之規定指定容積移轉接受基地。</p>	<p>建議刪除本條文。</p> <p>理由： 依據「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定辦理。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>
<p>九、</p> <p>(一) 不合本要點所列最小基地之寬度及深度之規定者，應依「台灣省畸零地使用規則」之規定辦理。</p> <p>(二) 基地於本要點發布(民國 80 年 4 月 1 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，面寬未達 6 公尺免留設側院。</p> <p>(三) 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。</p>	<p>第十六條 附則</p> <p>一、<u>基地於本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，不合現行計畫規定最小面積或最小深度、寬度之限制，依下列規定辦理：</u></p> <p>(一) <u>非屬重劃地區依規定應留設側院者，面寬未達 5.5 公尺免留設側院；面寬為 5.5 至 7 公尺者，以扣除 5.5 公尺後剩餘部分作為側院。</u></p> <p>(二) <u>非屬重劃地區依規定應留設前院者，基地平均深度未達 13 公尺，面臨 7 公尺以上道路，經市府核准得留設騎樓，面臨未達 7 公尺道路，經市府核准得免退縮前院。</u></p> <p>(三) <u>未規定者另應依「台中市畸零地使用規則」辦理。</u></p> <p>二、<u>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。</u></p>	<p>一、更改條次為第十六條。</p> <p>二、參照「變更台中市部分細部計畫(土地使用分區管制要點)專案通盤檢討變更原則修訂。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>

原條文	修正後條文	說明	專案小組意見	市都委會決議
<p>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。</p>				
<p>十、 （一）機關用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於200%。 （二）榮民醫院台中分院所需之停車場用地，應在該基地內興建停車場，否則不予核發建築執照。</p>	刪除	<p>一、土地使用強度部分併入第六條。 二、停車場用地規定併入第十一條。</p>	照案通過。	照專案小組意見通過。
<p>十一、 學校用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。 面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分供公眾使用得計入基地面積，並依下列規定辦理： （一）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。 （二）其他臨道路部分應退縮4公尺無遮簷人行道，供綠化或人行步道等使用。</p>	刪除	<p>一、土地使用強度部分併入第六條。 二、退縮建築規定併入第八條。</p>	照案通過。	照專案小組意見通過。
<p>十二、市場用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於240%。</p>	刪除	<p>土地使用強度部分併入第六條。</p>	照案通過。	照專案小組意見通過。

表 3 公開展覽期間人民及團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組意見	市都委會決議
1	劉春蕊 西屯區民安段 103 地號	陳情位置位居 25 米福雅路旁，該路且為通往大雅的交通要道，常有大型貨車、殯葬業車隊、砂石車行經，對住家品質影響甚大，本次通盤檢討後仍規劃為住 1-1，實不符合住 1 是最好的住家環境品質。	建議變更為住 2 或住 3，較符合實際發展狀況。	酌予採納，並變更為第 2 種住宅區。 理由： 符合本計畫人陳案審議原則第 1 點。	暫予保留，併變更內容綜理表第 4 案討論。
2	葉全龍 西屯區民安段 119 地號 張森 西屯區民安段 127、128 地號 張國揚 西屯區民安段 125、126 地號	福雅路早已是 25 米的大路，且中科開發後更是重要的聯外道路，根本不適合住 1。	請比照西屯路以南，改為住 3。	不予採納，但根據本計畫人陳案審議原則第 1 點，建議變更為第 2 種住宅區。	暫予保留，併變更內容綜理表第 4 案討論。
3	劉基德 西屯區民安段 100 地號	1.本區為 25 米道路，是西屯區來往大雅之主要幹道，途經車輛很多，中科設立後，車流更加繁多喧擾，先前訂為住 1 或目前規劃住 1-1，均與實際居住品質完全不符。 2.西屯路南側的福雅路都是住 3，本區吵鬧更甚，不宜為住 1-1，顯而易見。	請依實際狀況改規劃為商業區或第 3 種住宅區。	不予採納，但根據本計畫人陳案審議原則第 1 點，建議變更為第 2 種住宅區。	暫予保留，併變更內容綜理表第 4 案討論。
4	洪慶昌 西屯區信安段 259、262、301 地號	1.前開三筆土地地上建築物係 71 年取得使用執照，依當時使用執照 1 樓為店房，2、3 樓為住房，84 年發布台中市都市計畫（福安里附近）細部計畫案，被劃設為第一種住宅區，限制使用，近年來因中科進駐商業活動頻繁，該建築物係店舖式，已不適合純住宅用途。 2.前開三筆土地建物位於西屯路 3 段 141 巷及福祥街鄰永安國小，適合安親班及補習班之設置。 3.近年本區土地現值頻頻調漲，應依現況調整為第 1-1 種住宅區，以符合實際之用途及社會正義。	建請將鄰永安國小之第 1 種住宅區街廓變更為第 1-1 種住宅區。	不予採納。 理由： 陳情位置面臨道路寬度為 8M，依據本計畫人陳案審議原則第 2 點，建議維持原計畫。	照專案小組意見通過。
5	陳靜如、戴秋炎 西屯區信安段 431、432 地號	1.安和路與福泰街口部分土地分區變更為住 1-1，由於與陳情位置相鄰的土地只剩兩間維持「住 1」分區，既然地段相同又同屬一樣的建物，分區應該相同，否則隔壁是店舖，陳情位置卻是住宅，並沒有提升住宅品質。	放寬西屯區信安段 431、432 地號土地的使用分區為住 1-1。	不予採納。 理由： 陳情位置面臨道路寬度為 8M，依據本計畫人陳案審議原則第 2 點，建議維持原計畫。	暫予保留，併變更內容綜理表第 4 案討論。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組意見	市都委會決議
		2.陳情位置位於永安國小側門，應該同樣放寬為住 1-1，以符合國小安親班、補習班設立的實際需要。			
6	江榮檳 西屯區信安段 416、416-2、417-2 地號	因房屋位於永安國小之門口，適合設立補習班或課輔安親班。	請調整為可設立補習班之分區。	不予採納。 理由： 陳情位置面臨道路寬度為 8M，依據本計畫人陳案審議原則第 2 點，建議維持原計畫。	照專案小組意見通過。
7	詹春里 西屯區民安段 1801-5 地號	現編訂為第 1-1 種住宅區，目前臨玉門路皆編訂為第 2 種住宅區及第 3 種住宅區，建議將民安段 1801-5 地號土地重新檢討編訂。	建議編訂為第 2 種住宅區。	酌予採納，並變更為第 2 種住宅區。 理由： 符合本計畫人陳案審議原則第 1 點。	暫予保留，併變更內容綜理表第 4 案討論。
8	高雅研、林定詮 西屯區民安段 1096-20 地號 鍾煒堯 西屯區民安段 1164-2、1167-1 地號 劉嘉文 西屯區民安段 1158 地號 施語適 西屯區民安段 1155 地號 蔡秋榮 西屯區民安段 1153 地號 張振榮 西屯區民安段 1154 地號	1.本區段面臨 15 米福順路，且在民國 78 年 12 月份即已蓋好連棟式店面供營業使用。但近 20 年來，欲申請公司行號、補習班或才藝補習班，皆因受限「住 1」分區無法順利達成，以致造成人民不便與商業損失。 2.福順路沿線近來發展迅速，商業活動頻繁，尤其受到附近澄清醫院、台糖量販店影響，已形成一個商圈，為提供附近居民良好的生活機能，建議充分體察民間商業活動及營運現況，適時調整土地使用分區。	建議將介於福康路至福雅路路段之福順路兩側縱深 20 米之「住 1」街廓，調整為「住 2」或「住 1-1」，以符合商業活動需求及促使土地房屋合法使用，促進商業繁榮及提供商圈居民便利之動線。	未便採納。 理由： 陳情位置面臨道路寬度為 15M，依據本計畫人陳案審議原則第 2 點，建議維持原計畫。	暫予保留，併變更內容綜理表第 4 案討論。
9	張國明 西屯區民安段 1164-1、1167 地號	陳情位置面臨 15 米福順路，週邊有澄清醫院、台糖量販店、台中市稽查調查局，形成一個商業活動區域，但此區受限於住 1 無法申請公司行號或補習班，造成人民之不便。希望了解商業活動需求，作土地分區之調整。	建議將介於福康路至福雅路路段之福順路兩側街廓，調整為「住 2」或「住 1-1」，以符合商業活動需求及促使土地房屋合法使用，促進商業繁榮及提供商圈居民便	未便採納。 理由： 陳情位置面臨道路寬度為 15M，依據本計畫人陳案審議原則第 2 點，建議維持原計畫。	暫予保留，併變更內容綜理表第 4 案討論。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組意見	市都委會決議
			利之動線。		
10	賴月美、張翠如 西屯區民安段 1096、1161 地號	1.本棟大樓在民國78年12月份申請建照，81年完成申請使用執照是店面及辦公室使用。十幾年來要申請公司行號都不能設立，造成本人損失及不便，這次檢討同棟大樓分區又不一樣，令人感到一國兩制的分別，既然是住商使用，該編訂完成一個合情合理的辦法，好讓辛苦的百姓好生活。 2.陳情位置位於20米福康路及25米福雅路中間，為了增進地方商圈繁榮，應該放寬為住2及住3，以符實際。	建議將介於福康路至福雅路路段之福順路兩側街廓，調整為「住2」及「住3」，以符實際。	未便採納。 理由： 陳情位置面臨道路寬度為15M，依據本計畫人陳案審議原則第2點，建議維持原計畫。	暫予保留，併變更內容綜理表第4案討論。
11	陳秉政 西屯區民安段1152地號	陳情位置位於澄清醫院旁邊，如能發展商業活動，將可提供到醫院的人及西屯區更為便利的購物環境，並提升生活機能。	將陳情位置變更為第3種住宅區。	未便採納。 理由： 陳情位置面臨道路寬度為15M，依據本計畫人陳案審議原則第2點，建議維持原計畫。	暫予保留，併變更內容綜理表第4案討論。
12	福順股份有限公司 廖伯熙、李燕孺 西屯區信安段838、838-2、839、840、852、852-2、852-4、852-5、852-6地號	1.「台中福華大飯店」籌建之初為政府獎勵投資興建之國際觀光旅館飯店，原飯店規劃之初即為分期開發計畫，原基地週邊土地使用分區可為飯店興建使用，目前飯店第一期已完工使用發展中，市政府於第一期完工後將原本飯店預備為飯店第二至第三期整體開發預備使用之土地分區變更為住1，使飯店將無法繼續擴建發展，將影響飯店原本已預備之後其發展擴建營運計畫，且本飯店已為後期發展投入相當多之金錢及人力將無法回收，影響甚大。 2.政府開放兩岸觀光政策，勢必為台中市帶進數倍的旅遊人潮，因應此發展趨勢，「台中福華大飯店」擬投資興建擴建計畫，擴充飯店旅館設施。	建議將左列地號之土地變更為原有可為飯店興建之使用分區，以利飯店投資擴建。	未便採納。 理由： 陳情位置經本市都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）指定為得依「台中市都市計畫住宅區變更為商業區檢討變更處理原則」申請住宅區變更為商業區之地區，建議依相關規定辦理土地使用分區變更，俾利該飯店後續擴建與發展。	照專案小組意見通過。
13	王玉蕙 西屯區民安段577-11地號	1.陳情人所有民安段577-11地號，於80年4月1日發布「福安里附近」細部計畫使用分區為第一種住宅區，惟本地號與鄰地共27筆土地於市府80年4月1日發予之建築執照，所准許建物使用用途為店舖、住宅，卻因同日發布之細部計畫使用限制，而無法合法申請為公司營業登記，形成土地使用與建物用途不一致。 2.補救行政缺憾，建立政府公信力：上開土地細部計畫發布日與建照核發	建議將陳情土地由第一種住宅區變更為住1-1。	未便採納。 理由： 陳情位置面臨道路寬度為8M，依據本計畫人陳案審議原則第2點，建議維持原計畫。	暫予保留，併變更內容綜理表第4案討論。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組意見	市都委會決議
		<p>日相同，然建照審查時依據舊法規卻於建物使用時需按新的使用規定，如此同一政府機關作成不同處分，使民眾對政府公信力產生質疑。為此陳情變更以填補缺憾。</p> <p>3.減少交易糾紛，弭平民怨：民因信任公務機關發予權狀及建物使用執照，購買本土地及地上建物，卻因土地使用分區與建物使用執照及建物權狀登記用途不一致，無法按原定計畫作公司營業登記，損失至鉅。造成交易紛爭且對市政府施政感到懷疑。</p> <p>4.可促進地方繁榮，增進稅收：本土地地處中科範圍，惟目前除主要道路車流頻繁外，人潮未見大幅成長。因現行規定限制，合法登記行業無法進駐，反而變相鼓勵無合法設立之行號使用，對地方發展形成阻礙且無法落實商業管理，亦無法增進稅收。</p>			
14	蔡國忠 西屯區國安段 174-2 地號	陳情位置兩旁臨路且面對福聯兒童公園，目前為第 1 種住宅區。	建議變更為住 1-1。	<p>未便採納。</p> <p>理由： 陳情位置面臨道路寬度為 8M，依據本計畫人陳案審議原則第 2 點，建議維持原計畫。</p>	暫予保留，併變更內容綜理表第 4 案討論。
15	蔡錦隆 西屯區民安段 395-10 地號	陳情位置位於西屯路三段 166 號，因劃設為住一，無法做公司行號使用，懇請將陳情位置變更為住 1-1 或住 1-2，讓房屋有更多使用空間，並能申請 5 馬力之用電。	建議變更為住 1-1 或住 1-2。	<p>酌予採納。</p> <p>理由： 陳情位置位於 20M 西屯路兩側，已於本次通盤檢討提案變更為住 1-1。</p>	暫予保留，併變更內容綜理表第 4 案討論。
16	朱國賓 西屯區民安段 1910 地號 (細機 6-5 機關用地)	<p>1.陳情人所有座落西屯區民安段 1910 地號土地，連同同地段 1909 地號土地(台灣糖業股份有限公司所有)、1911 地號土地(台中市有)及 1012 地號土地(國有)於 80.4.1 公告「擬定台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」編定為「細機 6-5」機關用地，擬供台中市警察局第六分局使用。</p> <p>2.該計畫公告迄今已逾 16 年，且台中市警察局第六分局已於台中市七期重劃區另覓機關用地完成建築使用，因此該機關用地已無按原計畫使用之必要。</p> <p>3.台糖公司已將 1909 地號土地長期出租予其他私人使用，而財政部國有財</p>	為促進土地利用，建議將「細機 6-5」機關用地變更為住宅區或商業區，以維權益。	<p>未便採納。</p> <p>理由： 由於本計畫區鄰里型公園綠地面積不足，且「細機 6-5」機關用地多屬公有土地，不宜變更為可建築用地，因此建議將機關用地變更為公園兼兒童遊樂場用地，以補充地區公園綠地不足面積。</p>	照專案小組意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組意見	市都委會決議
		<p>產局亦發包 1012 地號土地與他人長期託管，均非供作機關用地使用，且台中市近年 14 處整體開發地區開發後，政府對於更適合機關用地之取得，顯然不虞匱乏。</p> <p>4.按都市計畫法第 42 條第 2 項規定，公共設施用地應儘先利用適當之公有土地以及行政法、憲法所揭櫫之比例原則，查本都市計畫區內及其周圍已規劃有「兒 6-2」、「兒 6-6」、「兒 6-7」、「兒 6-8」、「兒 129」、「兒 133」、「兒 175」、「公 89」、「公 96」、「公 98」、「公 116~119」、「公 126」、「公兼兒 13」、「公兼兒 24」、「文教 15」東海大學、「綠 34」等相類似之公共設施用地，實不宜再剝奪陳情人私有土地予公眾。</p> <p>5.查本陳情位置昔為第三人「三富汽車工業股份有限公司」所有汽車製造廠用地，嗣由該公司與台糖公司於該地區主導，並經鈞府核准「自辦重劃」，爰按都市計畫法相關規定及該核定之自辦重劃計畫書實施重劃建設、設置公共設施，於 85 年完成自辦重劃。惟後來三富汽車工業股份有限公司經營不善，而將本陳情位置所在之土地出售予陳情人，陳情人於 95 年依「都市計畫公共設施保留臨時建築使用辦法」在該土地上建築臨時建物、取得使用許可證，並完成建物保存登記，依法納稅（地價稅、房屋稅）使用。</p> <p>6.查陳情位置附近土地使用之情況，住宅區多處尚未建築使用，「市 91」市場用地及「兒 133」用地或尚未開發，或未完全開發使用，且「停 119」停車場亦非飽和使用，「兒 6-6」使用率不高，可見該地區原於重劃時依都市計畫法所編定之使用項目，至今尚未全部開發利用，更遑論有任何「機關用地」或「公園兼兒童遊樂場用地」不敷使用或迫切需求之情事。</p> <p>7.陳情位置附近台糖公司將其所有「住 3」土地合併興建大型量販店，等於在該區增加了停車場所及綠地，卻減少該地區原都市計畫預計規劃之住</p>			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組意見	市都委會決議
		<p>戶與人口。在無實際需求的情形下，強徵民地作為兒童公園對地方經濟無幫助，對政府稅收亦無助益。</p> <p>8.全球生育率明顯下降，本地區目前實際上不缺「公園兼兒童遊樂場用地」，規劃為「公園兼兒童遊樂場用地」僅能限制私有土地所有權人之權益，是否有客觀證據彰顯本區「公園兼兒童遊樂場用地」不足，以及該區將來兒童人數將增加？</p>			
17	江榮檳 西屯區信安段 416、416-2、417-2等地號	<p>1.永安國小南側門早已有一既成道路，且此道路至福科路已建有學童人行陸橋，無須另闢一新計畫道路。</p> <p>2.上述現有道路與計畫道路之間距離過短，造成學校門口過多交叉路口，容易造成交通堵塞、學童危險，且計畫道路無實際存在之必要，開闢僅會浪費公帑。</p>	建議廢除「細 8M-1 號」計畫道路。	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1.廢除計畫道路將影響地區性道路系統之完整性。</p> <p>2.如廢除「細 8M-1」號計畫道路並拓寬其西側之既成巷道為 8M 計畫道路替代之，拓寬後之道路將涉及其他私有土地所有權人權益，因陳情人未提出相關權益人之同意書，故維持原計畫。</p>	照專案小組意見通過。

