

台中市都市計畫委員會第二四八次會議紀錄

一、開會時間：99年10月21日下午2時

二、開會地點：台中市政府中正廳

三、主持人：蕭主任委員家淇

四、出席單位及人員：(詳如后附簽到簿)

記錄：馬惠玲

五、宣讀上次會議(第二四七次)紀錄及執行情形

決議：准予備查。

六、討論(審議)提案決議：詳如后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(市場用地專案通盤檢討)(細部計畫部份)案(再提會討論)

第二案：「台中市都市計畫(整體開發地區單元十四)細部計畫案」土地使用管制要點規定角地前院退縮方式確認案

第三案：變更台中市都市計畫主要計畫(配合天源義記機械股份有限公司擴廠)案暨擬定台中市都市計畫(配合天源義記機械股份有限公司擴廠)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)(配合部份變電所用地、公園用地劃出計畫範圍)案

第五案：變更台中市都市計畫(西屯地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案

七、臨時動議

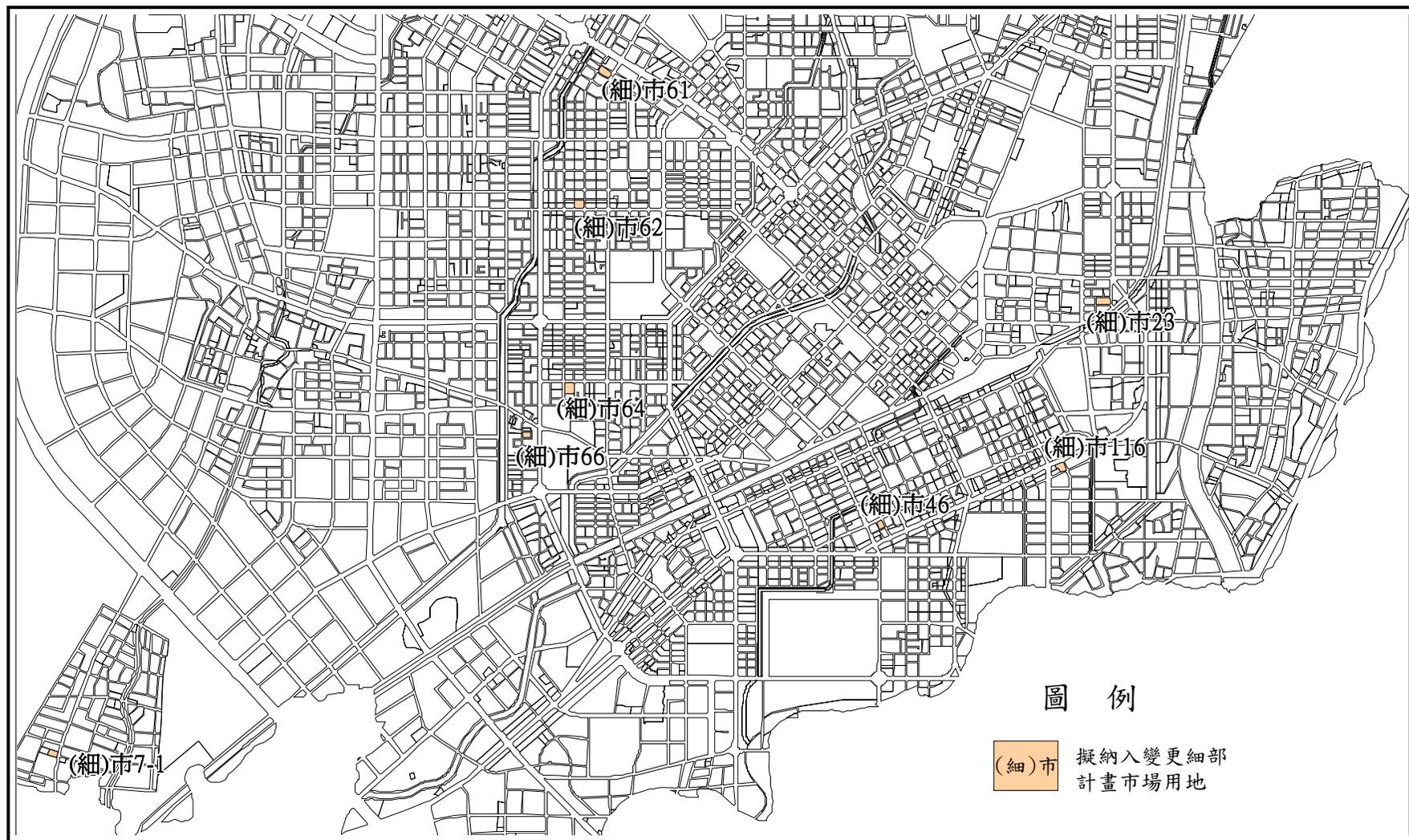
討論案件：

第一案：變更台中市都市計畫(整體開發地區單元三)細部計畫(配合市地重劃個案變更)案

八、散會（下午五時四十五分）。

討論事項	第一案	所屬行政區	台中市
案由	變更台中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)(細部計畫部份)案(再提會討論)		
說明	<p>一、辦理機關：台中市政府。</p> <p>二、法令依據：都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條。</p> <p>三、說明：</p> <p>(一)緣起</p> <p>台中市現有公有傳統零售市場因受商業經營模式轉變與經濟大環境影響，浮現經營效益與閒置空間活化問題，前經市府經濟處針對公有零售市場使用效益與未來發展提出研擬措施（台中市公有零售市場經營現況與委外經營可行性評估報告），呈請市長參核，並依指示於 95 年 8 月 29 日邀集府內相關單位及府外學者組成專案小組，擬訂「營運檢討及轉型、未來發展與輔導策略、市場用地檢討與廢除」等議題研討(附件一)，並作成結論與建議，爰配合專案小組建議辦理都市計畫公共設施市場用地規劃研究及檢討變更。</p> <p>本案已於民國 97 年 12 月 23 日台中市都市計畫委員會第 235 次會議、民國 98 年 4 月 28 日台中市都市計畫委員會第 237 次會議暨民國 99 年 7 月 6 日台中市都市計畫委員會第 246 次會議審議通過。主要計畫部份於民國 99 年 4 月 27 日經內政部都市計畫委員會第 729 次會議審議通過。</p> <p>本案乃配合依內政部決議之主要計畫內容修正部份細部計畫內容。</p> <p>(二)變更位置、範圍及面積</p> <p>台中市全部 89 個市場用地(含批發市場)，其中主要計畫市場用地 78 個，細部計畫市場用地 11 個。扣除大坑風景區(主計：批發市場 1 個、零售市場 2 個，細計：零售市場 1 個)及批發市場(批-1 層)後，剩餘 84 個零售市場用地(含兼供批發市場使用 2 個)，其中主要計畫市場用地 74 個，細部計畫市場用地 10 個。</p> <p>細部計畫市場用地納入變更者有 8 個，包括私有未開闢市場用地：細市 23、細市 46 及私有已開闢市場用地：細市 7-1、細市 61、細市 62、細市 64、細市 66、細市 116，變更面積合計約 2.4495 公頃，其分布區位如圖一所示。</p>		

	<p>(三)實質計畫研擬</p> <p>變更內容綜理表參見表一(已配合主要計畫內容修正)，都市計畫變更示意圖參見圖二、圖三。</p> <p>(四)民國 99 年 7 月 6 日台中市都市計畫委員會第 246 次會議決議</p> <p>除變 2 案細部計畫私有已開闢市場用地附帶條件(附 1)第 1 點修正如下外，其餘照內政部決議之主要計畫內容修正通過：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 劃定本地區為「都市更新地區」，將來得以都市更新方式辦理再發展，並得配合毗鄰土地使用分區變更為住宅區或商業區。 2. 為統一細部計畫私有已開闢市場用地附帶條件與內政部決議之主要計畫公、私有已開闢市場用地附帶條件一致，請業務單位將主要計畫部分重新送內政部審議。 <p>(五)業務單位於民國 99 年 8 月 23 日函文內政部，針對私有已開闢市場用地附帶條件細部計畫與主要計畫不同部分：「私有已開闢市場用地部分得否配合毗鄰土地使用分區變更為住宅區或商業區？」，請內政部釋示。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 主要計畫附帶條件：劃定本地區為「都市更新地區」，將來得以都市更新方式辦理再發展。 2. 細部計畫附帶條件：劃定本地區為「都市更新地區」，將來得以都市更新方式辦理再發展，<u>並得配合毗鄰土地使用分區變更為住宅區或商業區</u>。 <p>(六)內政部於民國 99 年 9 月 1 日回函表示：計畫書表 9「變更內容綜理表」編號第 6 案關於私有已開闢市場用地乙案，業已敘明略以：「4. 市場用地檢討變更時，應配合毗鄰土地使用分區變更為住宅區或商業區」，至貴市都委會審議細部計畫有關「請業務單位將主要計畫部分重新送內政部審議」之決議事項乙節，請貴府詳予檢視相關計畫內容是否有與本都委會決議事項不符之情形後，本於權責審慎處理。</p>
市都委會決議	照內政部決議之主要計畫內容修正通過。(參見表一變更內容綜理表市都委會決議欄)



圖一 擬納入變更細部計畫市場用地位置示意圖

表一 「變更台中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)案」(細部計畫部份)變更內容綜理表

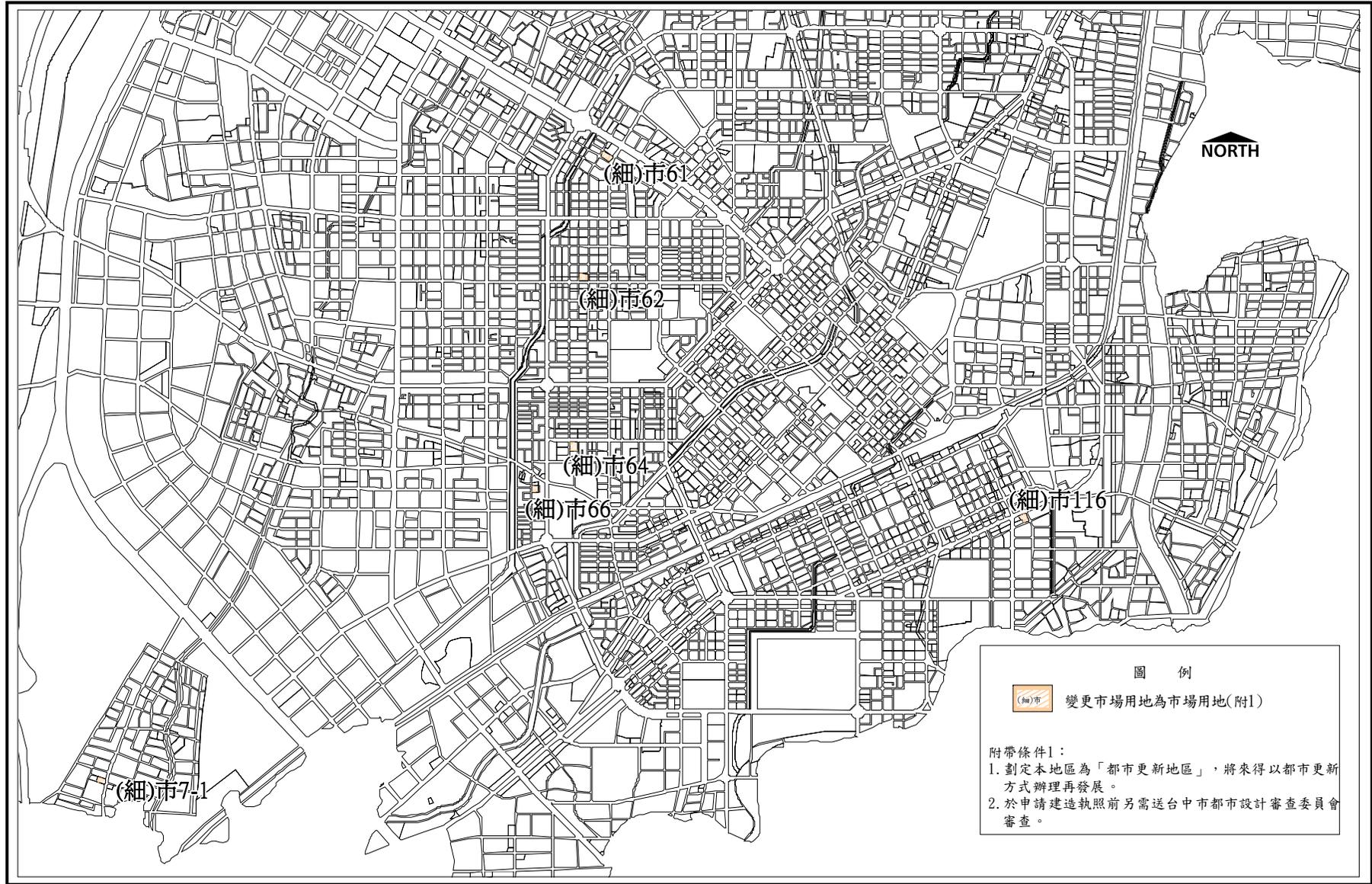
編號	位置	變更內容			變更理由	市都委會決議
		原計畫	新計畫(草案)	新計畫(配合主計修正)		
1	私有未開闢市場用地(細市23、細市46)	市場用地(細市23、細市46) 0.6435公頃	市場用地(細市23、細市46)(2處) 0.6435公頃 附帶條件2： 1. 市場用地擬變更為住宅區或商業區者，經區內私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積三分之二以上同意，並依據「台中市私有未開闢都市計畫市場用地檢討變更處理原則」(附件四)、「台中市私有未開闢都市計畫市場用地變更回饋要點」(附件五)向市府提出變更許可。 2. 市場用地變更為住宅區或商業區者必須整體規劃整體開發或整體規劃個別開發。	市場用地(細市23、細市46)(2處) 0.6435公頃 附帶條件2： 1. 市場用地擬變更為住宅區或商業區者，經區內私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積三分之二以上同意，並依據「台中市私有未開闢都市計畫市場用地檢討變更處理原則」(附件二)、「台中市私有未開闢都市計畫市場用地變更回饋要點」(附件三)向市府提出變更許可。 2. 市場用地變更為住宅區或商業區者必須整體規劃整體開發或整體規劃個別開發。 3. <u>回饋金或捐獻土地由同意都市計畫個案變更者負擔。</u> 4. <u>於申請建造執照前另需送台中市都市設計審查委員會審查。</u>	1. 2處私有未開闢市場用地都市計畫發布實施已逾或將屆25年期限，仍未開闢使用，故並無市場需求，為維護土地所有權人權益，予以檢討變更為其他使用。 2. 變更採許可制辦理，其變更許可條件如附帶條件。 3. 市場用地檢討變更後，配合毗鄰土地使用分區，變更為住宅區或商業區。 4. 市府近期如有開闢計畫，建議保留並得依計畫辦理徵收。	照內政部決議之主要計畫內容修正通過。

表一 「變更台中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)案」(細部計畫部份)變更內容綜理表(續一)

編號	位置	變更內容			變更理由	市都委會決議	
		原計畫	新計畫(草案)	新計畫(配合主計修正)			
2	私有已開闢市場用地(細市7-1、細市61、細市62、細市64、細市66、細市116)	市場用地(細市7-1、細市61、細市62、細市64、細市66、細市116)1.8060公頃	市場用地(細市7-1、細市61、細市62、細市64、細市66、細市116)(6處)1.8060公頃 附帶條件1： 1.劃定本地區為「都市更新地區」，將來得以都市更新方式辦理再發展。 2.回饋比例依 <u>主要計畫第三次通盤檢討市場用地變更為住宅區及商業區案例減半。(市場用地變更為住宅區回饋比例7.5%，市場用地變更為商業區回饋比例15%)</u> 3.回饋以土地或代金處理併入都市更新事業計畫提都市更新委員會決定。 4.於申請建造執照前另需送台中市都市設計審查委員會審查。 5.依據「 <u>台中市都市計畫已開闢市場用地變更回饋要點</u> 」辦理回饋。	市場用地(細市7-1、細市61、細市62、細市64、細市66、細市116)(6處)1.8060公頃 附帶條件1： 1.劃定本地區為「都市更新地區」，將來得以都市更新方式辦理再發展。 2.於申請建造執照前另需送台中市都市設計審查委員會審查。	市場用地(細市7-1、細市61、細市62、細市64、細市66、細市116)(6處)1.8060公頃 附帶條件1： 1.劃定本地區為「都市更新地區」，將來得以都市更新方式辦理再發展，並得配合毗鄰土地使用分區變更為住宅區或商業區。 2.於申請建造執照前另需送台中市都市設計審查委員會審查。	1.已開闢私有市場用地大半未在營業，有的營業者狀況不佳，有的建物老舊影響市容景觀及土地活化利用亟需整建。 2.已開闢私有市場用地由於權利關係較為複雜，其都市計畫檢討變更得配合都市更新辦理。 3.已開闢私有市場用地得依台中市政府劃定之實施更新地區，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，申請實施都市更新事業，都市更新事業計畫之擬定或變更，涉及都市更新條例第20條規定辦理都市計畫變更。 4.市場用地檢討變更時，應配合毗鄰土地使用分區變更為住宅區或商業區。	照內政部決議之主要計畫內容修正通過。



圖 二 「變更台中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)案」變更都市計畫示意圖—
私有未開闢市場用地：細市 23、細市 46

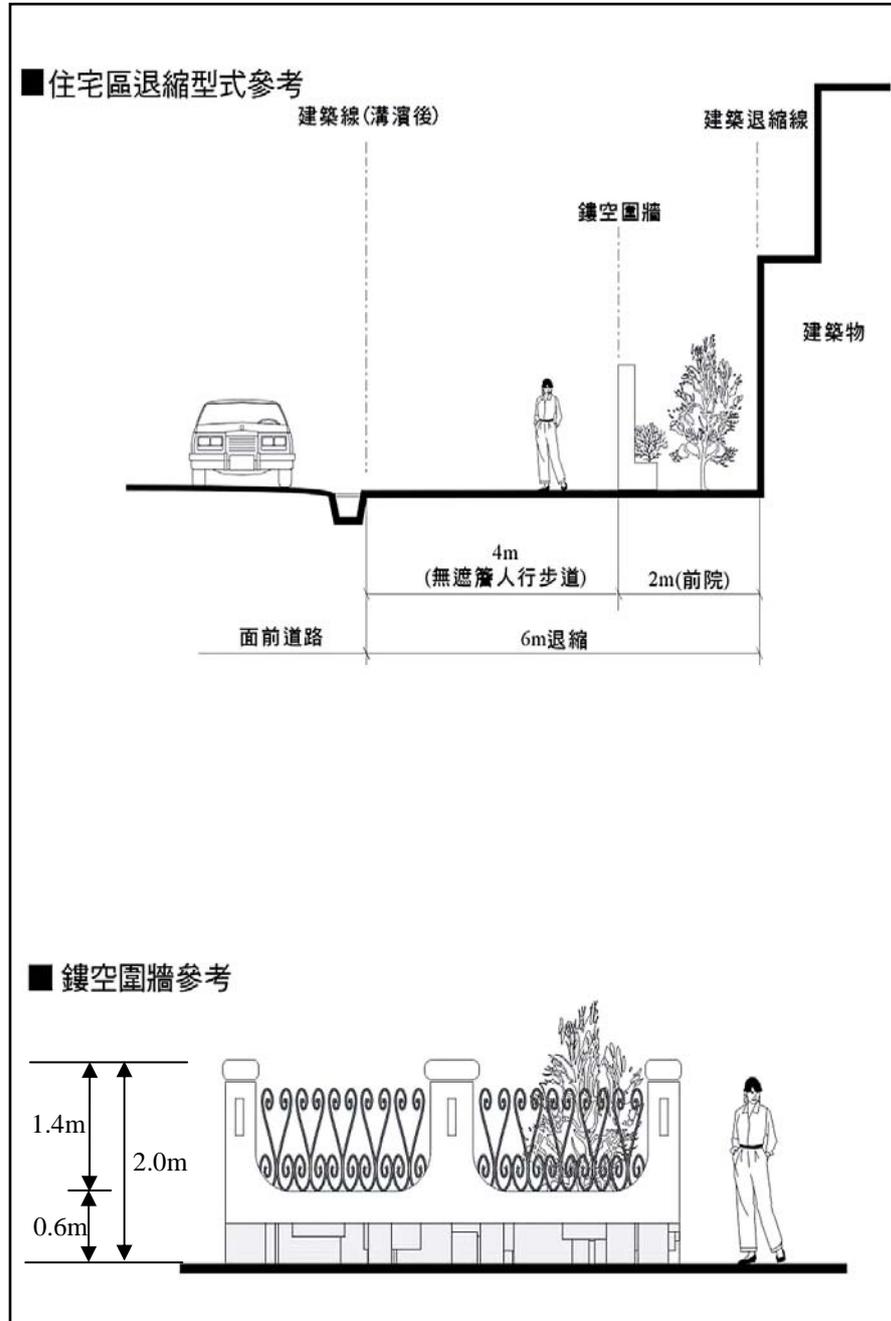


圖三 「變更台中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)案」變更都市計畫示意圖—私有已開闢市場用地：細市 7-1、細市 61、細市 62、細市 64、細市 66、細市 116

討論事項	第二案	所屬行政區	台中市																																																						
案由	「台中市都市計畫（整體開發地區單元十四）細部計畫案」土地使用管制要點規定角地前院退縮方式確認案																																																								
說明	<p>壹、「台中市都市計畫（整體開發地區單元十四）細部計畫案」土地使用管制要點規定：</p> <p>三、本要點用語定義如下：</p> <p>（六）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>（七）後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）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>（十）基地寬度：</p> <p>1. 平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。</p> <p>2. 最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。</p> <p>（十一）前院：沿前面基地線之庭院。</p> <p>（十二）後院：沿後面基地線之庭院。</p> <p>五、本計畫住宅區及商業區內之建築基地應符合下列各項規定：</p> <table border="1" data-bbox="405 1218 1315 1769"> <thead> <tr> <th data-bbox="405 1218 719 1263">項 目</th> <th colspan="2" data-bbox="719 1218 1042 1263">住宅區</th> <th data-bbox="1042 1218 1203 1263">商業區</th> <th data-bbox="1203 1218 1315 1263" rowspan="2">備 註</th> </tr> <tr> <th data-bbox="405 1263 719 1352">細分區</th> <th data-bbox="719 1263 880 1352">第一種住宅區</th> <th data-bbox="880 1263 1042 1352">第一之一種住宅區</th> <th data-bbox="1042 1263 1203 1352">第五種商業區</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="405 1352 719 1397">最高建蔽率(%)</td> <td data-bbox="719 1352 880 1397">50</td> <td data-bbox="880 1352 1042 1397">50</td> <td data-bbox="1042 1352 1203 1397">60</td> <td data-bbox="1203 1352 1315 1397"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="405 1397 719 1442">最高容積率(%)</td> <td data-bbox="719 1397 880 1442">140</td> <td data-bbox="880 1397 1042 1442">140</td> <td data-bbox="1042 1397 1203 1442">180</td> <td data-bbox="1203 1397 1315 1442"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="405 1442 719 1487">上限容積率(%)</td> <td data-bbox="719 1442 880 1487">210</td> <td data-bbox="880 1442 1042 1487">250</td> <td data-bbox="1042 1442 1203 1487">360</td> <td data-bbox="1203 1442 1315 1487"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="405 1487 719 1532">最小基地面積(m²)</td> <td data-bbox="719 1487 880 1532">140</td> <td data-bbox="880 1487 1042 1532">140</td> <td data-bbox="1042 1487 1203 1532">-</td> <td data-bbox="1203 1487 1315 1532"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="405 1532 719 1576">最高高度比</td> <td data-bbox="719 1532 880 1576">1.5</td> <td data-bbox="880 1532 1042 1576">1.5</td> <td data-bbox="1042 1532 1203 1576">-</td> <td data-bbox="1203 1532 1315 1576"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="405 1576 719 1621">前院深度(M)</td> <td data-bbox="719 1576 880 1621">6</td> <td data-bbox="880 1576 1042 1621">6</td> <td data-bbox="1042 1576 1203 1621">5</td> <td data-bbox="1203 1576 1315 1621"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="405 1621 719 1666">後院深度(M)</td> <td data-bbox="719 1621 880 1666">3</td> <td data-bbox="880 1621 1042 1666">3</td> <td data-bbox="1042 1621 1203 1666">2</td> <td data-bbox="1203 1621 1315 1666"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="405 1666 719 1711">側院寬度(M)</td> <td data-bbox="719 1666 880 1711">1.5</td> <td data-bbox="880 1666 1042 1711">-</td> <td data-bbox="1042 1666 1203 1711">-</td> <td data-bbox="1203 1666 1315 1711"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="405 1711 719 1756">基地最小面寬(M)</td> <td data-bbox="719 1711 880 1756">7</td> <td data-bbox="880 1711 1042 1756">7</td> <td data-bbox="1042 1711 1203 1756">-</td> <td data-bbox="1203 1711 1315 1756"></td> </tr> </tbody> </table> <p>八、建築退縮規定</p> <p>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原則如下（無遮簷人行步道留設位置詳圖 1）：</p>			項 目	住宅區		商業區	備 註	細分區	第一種住宅區	第一之一種住宅區	第五種商業區	最高建蔽率(%)	50	50	60		最高容積率(%)	140	140	180		上限容積率(%)	210	250	360		最小基地面積(m ²)	140	140	-		最高高度比	1.5	1.5	-		前院深度(M)	6	6	5		後院深度(M)	3	3	2		側院寬度(M)	1.5	-	-		基地最小面寬(M)	7	7	-	
項 目	住宅區		商業區	備 註																																																					
細分區	第一種住宅區	第一之一種住宅區	第五種商業區																																																						
最高建蔽率(%)	50	50	60																																																						
最高容積率(%)	140	140	180																																																						
上限容積率(%)	210	250	360																																																						
最小基地面積(m ²)	140	140	-																																																						
最高高度比	1.5	1.5	-																																																						
前院深度(M)	6	6	5																																																						
後院深度(M)	3	3	2																																																						
側院寬度(M)	1.5	-	-																																																						
基地最小面寬(M)	7	7	-																																																						

住宅區及商業區依第五點所留設之前院中，住宅區臨建築線部分應留設四公尺作為無遮簷人行道；商業區臨建築線部份應留設五公尺作為無遮簷人行步道。建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計（詳圖 6-2），所設之圍牆高度不得超過 2 公尺（不含大門及車道入口），其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%。

說



明

圖 1 住宅區建築物前院退縮示意參考圖

說

明

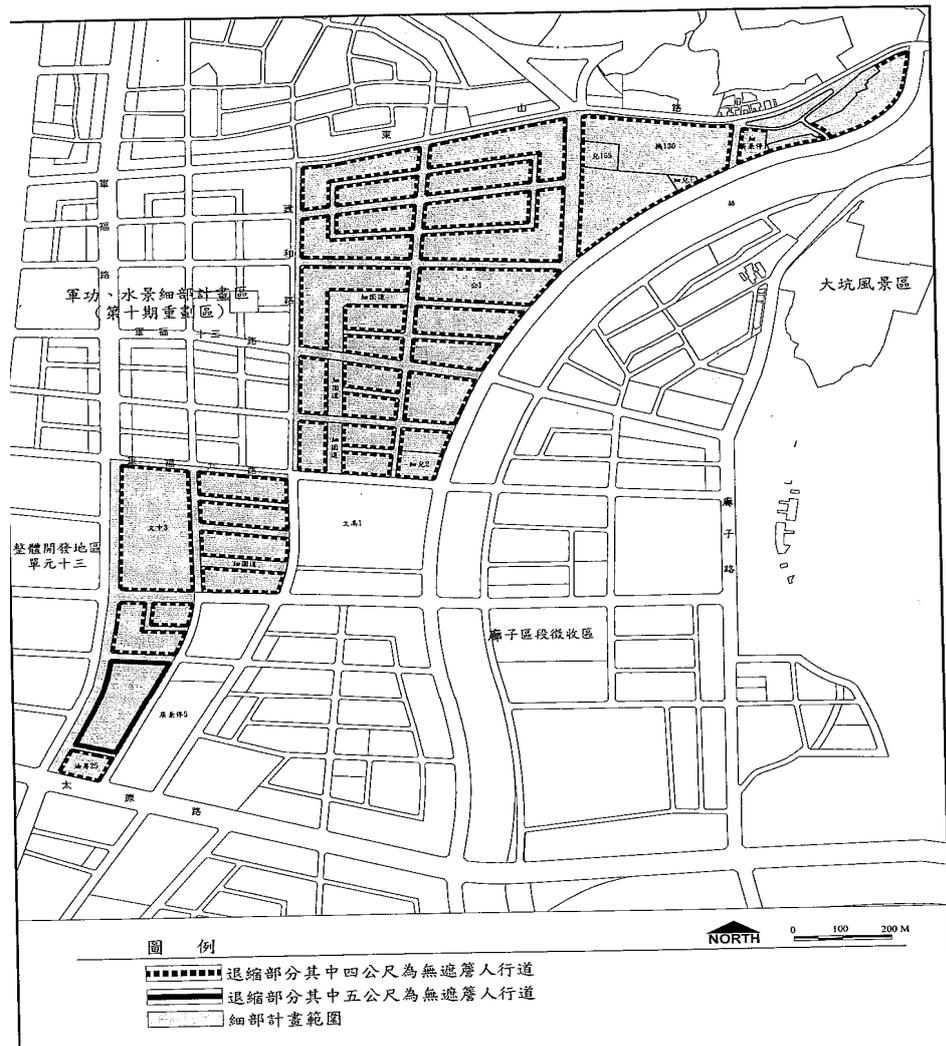


圖 2 留設無遮簷人行道示意圖

貳、「都市計畫細部計畫審議原則」第十六點規定：細部計畫內各使用分區及用地之退縮建築，依下列規定辦理：

(一)已實施區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，及一〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，依下列規定退縮建築。但直轄市、縣(市)政府已訂定相關規定者，從其規定。

1. 住宅區及商業區：應自道路境界線至少退縮五公尺建築，且不得設置圍籬。

綜上，該細部計畫原規劃住宅區單側或多側面臨計畫道路時，皆應從計畫

	<p>道路境界線退縮 5 公尺建築，其中 5 公尺皆為無遮簷人行道)</p> <p>惟因該細部計畫對前院規定為「沿前面基地線之庭院」，而前面基地線「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」，語意與該細部計畫規劃前院留設方式之原意不甚相符，因而造成民眾對住宅區建築基地多側面臨計畫道路時，僅須任選一側留設 6 公尺前院，另一側則僅須留設 4 公尺前院之誤解。</p> <p>另本計畫區之住宅區有最小面寬之限制，但土地使用管制要點用語定義僅有「最小寬度」之說明，該最小面寬之限制係指該建築基地臨接計畫道路之寬度，亦或為兩側面基地線間之最小水平距離。</p> <p>為解釋本市整體開發地區住宅區及商業區多側面臨計畫道路時之退縮方式及最小面寬之認定，提請討論。</p> <p>附錄：中科特定區計畫草案之土地使用管制要點規定</p> <p>(二) 前面基地線：基地臨接道路之基地線。</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 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準；<u>基地臨接二條以上道路者由建築基地申請人任選未臨接道路之其他一側為後面基地線。</u></p>
<p>市都委會決議</p>	<p>一、最小寬度規定請依相關規定辦理。</p> <p>二、住宅區角地退縮規定：</p> <p>(一) 本市整體開發地區（原後期發展區部分）為低密度、高品質之住宅社區，為維護都市生活質量，其景觀風貌應具一致性，以創造優質住居環境，本市整體開發地區住宅區面臨計畫道路皆以退縮 6 公尺為原則。</p> <p>(二) 為維護地區整體沿街景觀風貌，本市整體開發地區（原後期發展區部分）之住宅區應依前開規劃原則，面臨計畫道路時應一律退縮 6 公尺為前院，該前院其中面臨道路 4 公尺部分為無遮簷人行道，其餘 2 公尺為前院。</p> <p>(三) 請市府嗣後辦理細部計畫通盤檢討時，應詳予檢討其用語定義，以資明確。</p>

討論事項	第三案	所屬行政區	台中市南屯區
案由	「變更台中市都市計畫主要計畫(配合天源義記機械股份有限公司擴廠)案」暨「擬定台中市都市計畫(配合天源義記機械股份有限公司擴廠)細部計畫案」		
說明	<p>一、計畫緣起</p> <p>為提昇生產力，擴大廠區土地，申請人「天源義記機械股份有限公司」基於廠區內土地使用空間已達飽和狀態，已無工業區可供擴建，經取得毗鄰土地 990、991、992 地號等三筆土地所有權人同意後，向經濟部提出擴廠計畫，申請擴廠。</p> <p>經經濟部經授工字第 09820414370 號函認定符合「附加產值高之投資事業」之標準，並經內政部內授營都字第 0980812762 號函同意。</p> <p>二、辦理機關：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 3 款。</p> <p>(二) 細部計畫：都市計畫法第 24 條。</p> <p>四、計畫範圍</p> <p>(一) 主要計畫：本案基地為台中市都市計畫區內之農業區，地籍範圍包括台中市南屯區寶山段 990、991、992 地號等 3 筆土地，計畫面積為 0.2283 公頃。</p> <p>(二) 細部計畫：細部計畫範圍原則上以主要計畫變更部份為主，惟參酌擴廠計畫內容，其土地使用配置及捐贈公共設施之位置尚涉及部分原工業區土地，故一併納入細部計畫範圍。面積為 0.2932 公頃。</p> <p>五、環境敏感地查詢結果說明</p> <p>本計畫依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第四點規定：「(三)重要水庫集水區暨自來水水源、水質、水量保護區、軍事禁限建範圍及其他法令規定禁止使用之土地，不得申請變更。」本案經台灣省自來水股份有限公司第四區管理處「台水四工字第 0980020444 號函」、內政部警政署「警署保字第 0980161375 號函」、台中市政府「府都計字第 0980279840 號函」及第五作戰區指揮部「陸十軍作字第 0980009857 號函」，證明未於前述規定之環境敏感地區。</p> <p>六、土地使用現況</p> <p>(一) 天源義記機械股份有限公司所屬土地為都市計畫零星工業區，區內土地皆已作工業廠房及相關設施使用。</p> <p>(二) 申請變更之毗鄰土地屬農業區，與原有工業區廠地相毗鄰，地形完整銜接。現況為草地及一鐵棚。</p> <p>(三) 周邊土地除一處零星工業區及加油站用地之外，其餘為農業區。零星工業區原為利益得有限公司，目前廠房尚在，但無營業使用。加</p>		

	<p>油站用地現已使用中；農業區大部分為農業使用，臨五權西路及忠勇路部份為建築或臨時建築使用。</p> <p>七、變更計畫內容</p> <p>詳表 2 變更內容明細表、圖 3 變更計畫示意圖。</p> <p>八、擬定細部計畫內容</p> <p>詳表 3 細部計畫土地使用面積表、圖 4 細部計畫示意圖。</p> <p>九、實施進度及經費</p> <p>詳表 4 實施進度及經費概估表。</p> <p>十、土地使用分區管制要點</p> <p>(一) 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>(二) 零星工業區其使用限制依都市計畫法台灣省施行細則第 21 條之規定管制之。其建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 210%。</p> <p>(三) 本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。</p> <p>十一、公開展覽期間人民及團體陳情意見</p> <p>(一) 公開展覽期間：自 99 年 8 月 23 日起至 99 年 9 月 21 日止(刊登 99.8.23 至 99.8.25 台灣新生報)。</p> <p>(二) 公開說明會：99 年 9 月 1 日上午 10 時於南屯區公所舉行。</p> <p>(三) 人民及團體陳情意見：無。</p>
<p>市 都 委 會 決 議</p>	<p>請規劃單位提供本案原向經濟部申請認定附加產值高之投資事業所附之申請書(含擴廠計劃書)、全區興闢期程計畫並說明擴廠後廠區新配置可降低之污染程度再行提會討論。</p>

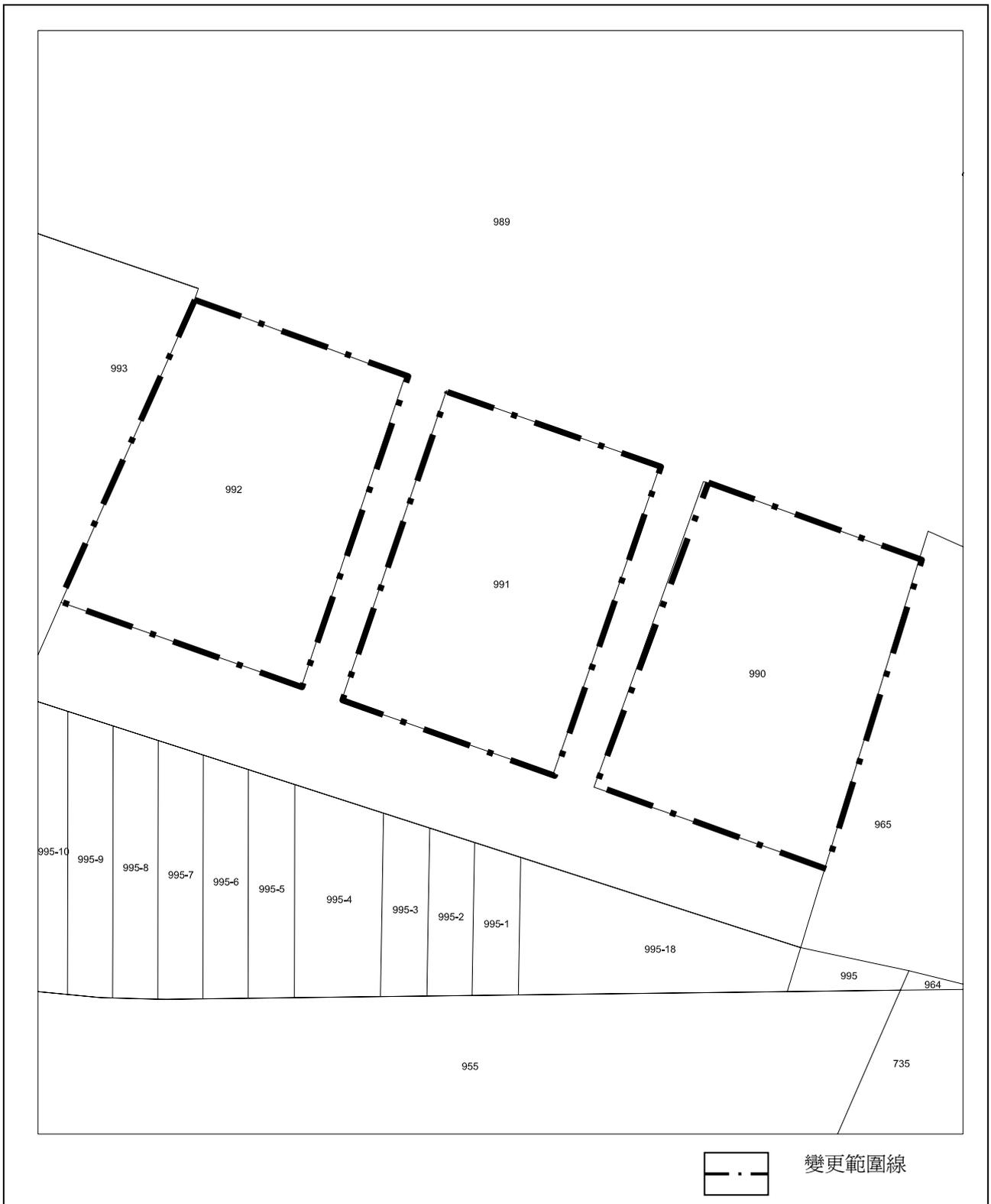


圖 1 計畫範圍地籍套繪示意圖

表 1 計畫範圍土地清冊

鄉鎮市	地段	地號	地目	面積 (m ²)	持分 比率	持分面積 (m ²)	所有權人
台中市	寶山段	990	田	765	1/1	765	蔣仲燾
		991	田	734	1/1	734	蔣煜
		992	田	784	1/1	784	蔣崇
合計面積				2283			

表 2 變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
1	南屯區寶山段 990、991、992 等地號之土地。	農業區 (0.2283)	零星工業區 (0.2283)	<p>(一)為配合天源義記機械股份有限公司擴廠，將原工業區內放置原料之倉庫改建為生產廠房及汙水處理廠，變更毗鄰土地 990、991、992 等地號農業區土地為零星工業區，變更範圍土地變更後作為原料貯存場及依規定應增設之隔離綠地。</p> <p>(二)申請人擴廠計畫業經經濟部核准及內政部同意變更。</p> <p>(三)申請變更之毗鄰土地已經所有權人同意，並出具土地使用變更同意書。</p>	變更部分應另行擬定細部計畫，配置變更面積之 30% 之隔離綠地；公共設施之捐贈改以代金繳納，繳納後始得發佈實施。	



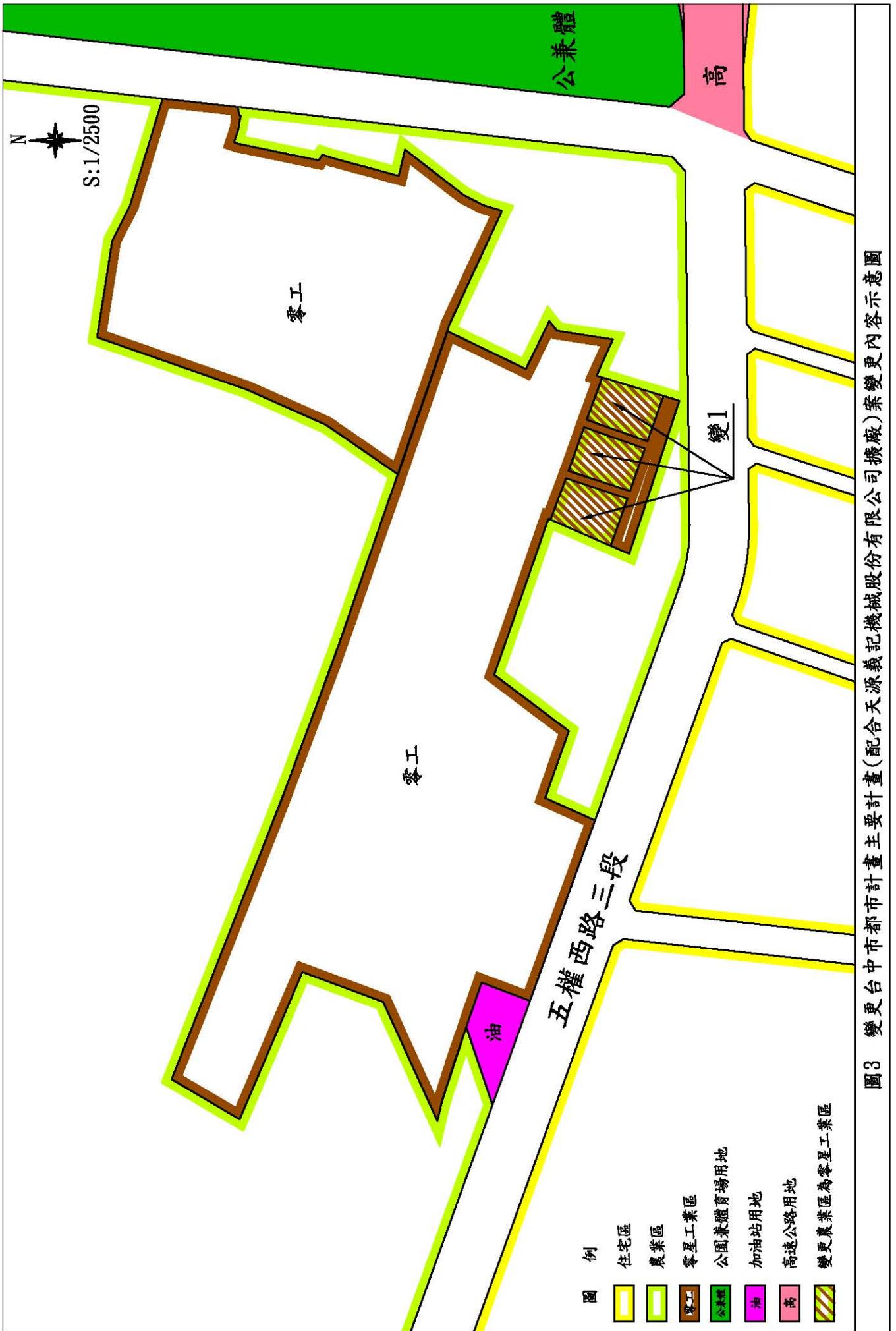


圖3 變更台中市都市計畫主要計畫(配合天源義記機械股份有限公司擴廠)案變更內容示意圖

表 4 實施進度及經費概估表

項目	土地取得	面積(公頃)	整地費 (萬元)	工程費 (萬元)	總計	經費來源
綠地用地	改繳代金 (註 3) 新台幣： 6,293,917 元	0.0685	2.055	54.8	56.855	申請人自行籌措
總計		0.0685	2.055	54.8	56.855	

註：1. 本表所列之面積以都市計畫樁位成果為準。

2. 概估單價：整地費 30 萬元/公頃、綠地工程費為 800 萬元/公頃。

3. 回饋方式改以繳交代金方式回饋，擴廠後設置之綠地自行管理維護不需移轉給台中市政府。(以毗鄰土地 989 地號 99 年公告現值 6,563 元/ M²，加百分之四十之自願捐獻代金方式估算；應繳交代金=685(M²)×6,563×(1+40%)=6,293,917 元)

表 5 實施進度及經費概估表

項目	土地取得	面積(公頃)	整地費 (萬元)	工程費 (萬元)	總計	經費來源
綠地用地	改繳代金 (註 3)	0.0685	2.055	54.8	56.855	申請人自行籌措
總計		0.0685	2.055	54.8	56.855	

註：1. 本表所列之面積以都市計畫樁位成果為準。

2. 概估單價：整地費 30 萬元/公頃、綠地工程費為 800 萬元/公頃。

3. 回饋方式改以繳交代金方式回饋，擴廠後設置之綠地自行管理維護不需移轉給台中市政府。



圖4 擬定台中市都市計畫（配合天源義記機械股份有限公司擴廠）細部計畫示意圖

討論事項編號	第四案	所屬區別	南區
案由	變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合部份變電所用地、公園用地劃出計畫範圍)案		
說明	<p>一、計畫緣起</p> <p>本案所屬變電所用地「變 19」、公園用地「公 38」，自 45 年 11 月 1 日以 (45) 府金建字第 25591 號公告編定為「混合區」，後於 75 年 2 月 22 日府工都字第 12291 號公告變更編定為「公園用地 (公 38)」，另於 95 年 2 月 15 日府都計字第 0950023145 公告變更編定部份「公園用地 (公 38)」為「變電所用地 (變 19)」。</p> <p>本案另有關變電所用地 (變 19) 及公園用地 (公 38) 範圍內之臺中縣大里市大仁段 556 地號土地位於台中縣市交界處，原屬未登記土地，後於 94 年 4 月 28 日本府辦理主要計畫通盤檢討欲變更編定部份「公園用地 (公 38)」為「變電所用地 (變 19)」期間，辦竣登記為臺中縣大里市土地。</p> <p>為避免前開地號土地由臺中市及臺中縣大里市重複管制，衍生後續執行之困擾與爭議，並利土地使用管制與計畫之執行。故提出本個案變更。</p> <p>二、法令依據</p> <p>都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條第 1 項第 3 款規定辦理。</p> <p>三、辦理機關</p> <p>台中市政府。</p> <p>四、計畫範圍</p> <p>本案變更位置位於台中市都市計畫區南側(如圖 1 所示)，現況為變電所用地及公園用地。</p> <p>本案變更範圍包括臺中縣大里市大仁段 556 地號市有土地 1 筆，詳如圖 2 變更範圍示意圖。</p> <p>五、現行計畫概要</p> <p>本案有關變電所用地 (變 19) 及公園用地 (公 38) 範圍內之大里市大仁段 556 地號土地，本府於 95 年 2 月 15 日府都計字</p>		

<p style="text-align: center;">說明</p>	<p>第 0950023145 公告變更編定部份「公園用地(公 38)」為「變電所用地(變 19)」。</p> <p>六、變更計畫內容</p> <p>依據監察院 98 年 11 月 6 日(98)院台內字第 0981900845 號、內政部 98 年 11 月 16 日內授營都字第 0980211605 號兩院、部函示，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條第 1 項第 3 款」規定辦理劃出臺中市都市計畫範圍，面積共計 0.1678 公頃。變更計畫內容詳參表 1 變更計畫內容綜理表，個案變更後台中市都市計畫之面積增減表詳參表 3 變更前後土地使用面積對照表，變更計畫內容示意圖詳參圖 2 變更計畫內容示意圖。</p> <p>七、公開展覽期間人民及團體陳情意見</p> <p>「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合部份變電所用地、公園用地劃出計畫範圍)」公開展覽期間為民國 99 年 09 月 13 日起至民國 99 年 10 月 12 日止，計三十天，並於民國 99 年 09 月 28 日假台中市南區公所舉辦說明會。</p> <p>在公民或團體陳情意見部分，共收到公民或團體陳情意見計 1 件，依法予以參考審議。</p> <p>詳參表 4 公民或團體陳情意見綜理表。</p>
<p style="text-align: center;">市 都 委 會 決 議</p>	<p>照案通過(詳見表 4 公民或團體陳情意見綜理表市都委會決議欄)。</p>

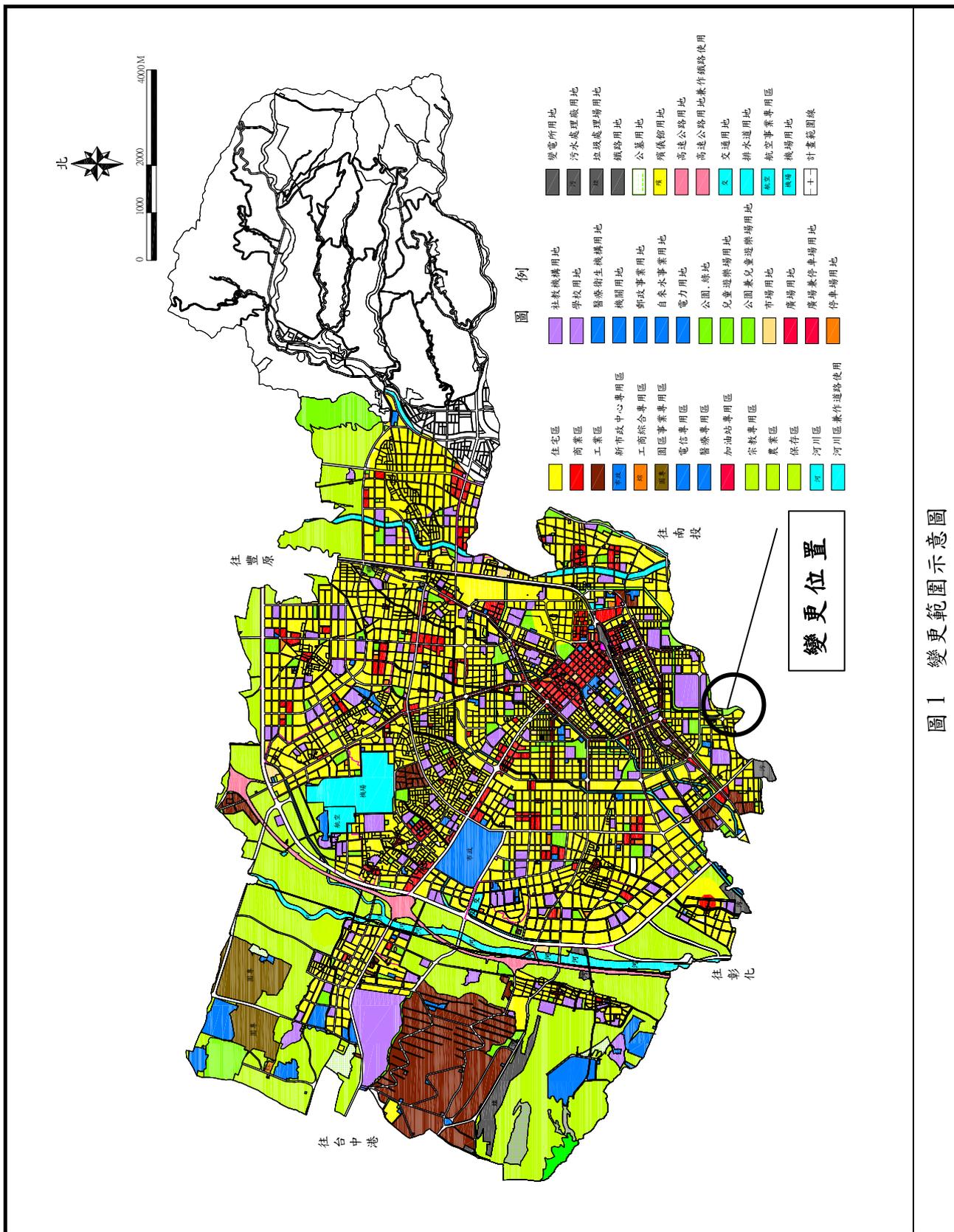


圖1 變更範圍示意圖

表 1 變更計畫內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會 決議欄
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	計畫區 南側與 大里市 都市計 畫區交 界處	01. 變 19 用地部份 面積 0.1622 公 頃。 02. 公 38 用地部份 面積 0.0056 公 頃。	劃出本計 畫範圍外 土地 0.1678 公 頃	1. 為避免前開地號土地由臺中市及臺中縣大里市重複管制，衍生後續執行之困擾與爭議，並利土地使用管制與計畫之執行。 2. 經大里公所於 98 年 1 月 14 日、2 月 19 日及 3 月 30 日邀集相關單位召開「大里都市計畫與臺中市都市計畫銜接部份界線重疊疑義協調繪」所獲致結論，原則上參考地籍範圍進行都市計畫範圍界之條整。 3. 非屬台中市所轄範圍內土地，將其畫出本計畫區外。	照案通過

註：1. 表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2. 其他未涉及變更部分，均應以現行都市計畫內容為準。

表 2 變更前後土地使用面積對照表

項目	變更前面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	變更後面積 (公頃)
變電所用地 (變 19)	0.3062	- 0.1622	0.144
公園用地 (公 38)	0.4395	- 0.0056	0.4339

註：1. 表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2. 其他未涉及變更部分，均應以現行都市計畫內容為準。

表3 變更前後土地使用面積對照表

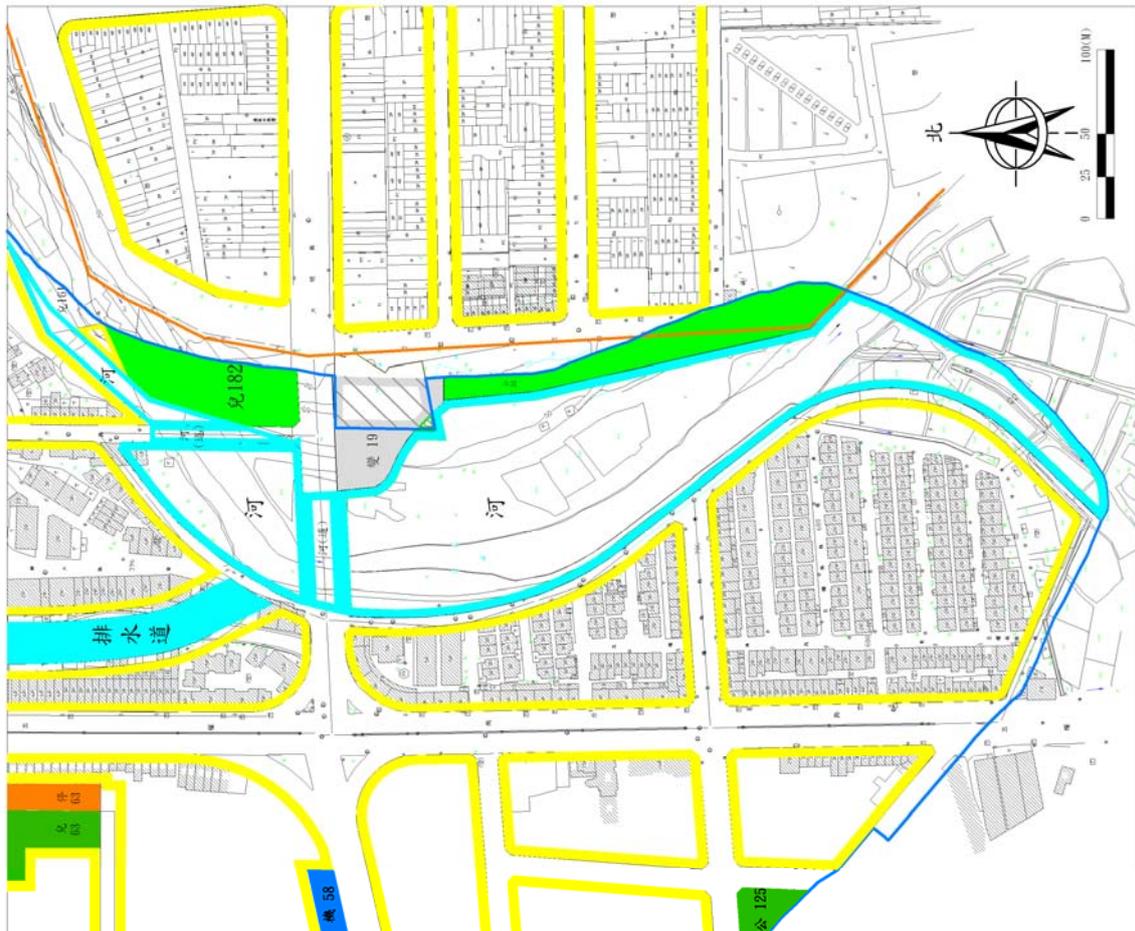
項目	計畫面積 (公頃)	本案變更增減 面積(公頃)	本案變更後	
			面積(公 頃)	估計畫總 面積比
住宅區	3908.5527	--	3908.5527	31.09%
新市政中心專用區	108.1073	--	108.1073	0.86%
商業區	501.845	--	501.845	3.99%
工業區	甲種工業區	28.443	28.443	0.23%
	乙種工業區	621.7286	621.7286	4.95%
	零星工業區	8.19	8.19	0.07%
	小計	658.3616	658.3616	5.24%
大型購物中心專用區	13.703	--	13.703	0.11%
倉儲批發專用區	1.1771	--	1.1771	0.01%
工商綜合專用區	3.6343	--	3.6343	0.03%
園區事業專用區	176.02	--	176.02	1.40%
航空事業專用區	29.8874	--	29.8874	0.24%
電信專用區	14.9928	--	14.9928	0.12%
農會專用區	0.2384	--	0.2384	0.00%
加油站專用區	6.1297	--	6.1297	0.05%
醫療專用區	0.7564	--	0.7564	0.01%
宗教專用區	0.2901	--	0.2901	0.00%
保存區	4.0497	--	4.0497	0.03%
文教區	246.1714	--	246.1714	1.96%
文小用地	214.0967	--	214.0967	1.70%
文中用地	170.1629	--	170.1629	1.35%
文中小用地	4.2028	--	4.2028	0.03%
文高用地	66.3242	--	66.3242	0.53%
文大用地	75.4609	--	75.4609	0.60%
機關用地	256.3378	--	256.3378	2.04%
公園用地	409.2604	-0.0056	409.2548	3.26%
兒童遊樂場用地	33.403	--	33.403	0.27%
公園兼兒童遊場用地	22.7729	--	22.7729	0.18%
綠地、綠帶	36.1894	--	36.1894	0.29%
生態綠地	1.5575	--	1.5575	0.01%
體育場用地	48.121	--	48.121	0.38%
公園兼體育場用地	6.5166	--	6.5166	0.05%

項目	計畫面積 (公頃)	本案變更增減 面積(公頃)	本案變更後		
			面積(公 頃)	估計畫總 面積比	
園道用地	75.7515	--	75.7515	0.60%	
市場用地	40.9741	--	40.9741	0.33%	
批發市場用地	4.8049	--	4.8049	0.04%	
加油站用地	0.0001	--	0.0001	0.00%	
廣場用地	3.6932	--	3.6932	0.03%	
停車場 場用 地	廣場兼停車場用地	28.0508	--	28.0508	0.22%
	停車場用地	25.9251	--	25.9251	0.21%
	小計	53.9759	--	53.9759	0.43%
污水處理廠用地	34.8097	--	34.8097	0.28%	
垃圾處理場用地	71.0539	--	71.0539	0.57%	
廢棄物處理場用地	2.1029	--	2.1029	0.02%	
殯儀館用地	1.8502	--	1.8502	0.01%	
火葬場用地	1.1909	--	1.1909	0.01%	
機場用地	146.8366	--	146.8366	1.17%	
民用航空站用地	0.8271	--	0.8271	0.01%	
車站用地	0.9002	--	0.9002	0.01%	
電路鐵塔用地	0.0151	--	0.0151	0.00%	
消防用地	0.2787	--	0.2787	0.00%	
郵政事業用地	4.6792	--	4.6792	0.04%	
變電所用地	9.0661	-0.1622	8.9039	0.07%	
電力用地	10.8531	--	10.8531	0.09%	
自來水事業用地	3.7926	--	3.7926	0.03%	
社教機構用地	20.3227	--	20.3227	0.16%	
醫療衛生機構用地	28.889	--	28.889	0.23%	
交通用地	12.8406	--	12.8406	0.10%	
上下水道用地	0.1244	--	0.1244	0.00%	
排水 道用 地	排水道用地	187.0827	--	187.0827	1.49%
	排水道用地兼作道路 使用	0.2661	--	0.2661	0.00%
	小計	187.3488	--	187.3488	1.49%
道 路 用	道路用地	1930.6731	--	1930.6731	15.36%
	道路用地兼作鐵路使 用	2.1403	--	2.1403	0.02%

項目	計畫面積 (公頃)	本案變更增減 面積(公頃)	本案變更後		
			面積(公 頃)	估計畫總 面積比	
地	道路用地兼作鐵路及 河川使用	0.0878	--	0.0878	0.00%
	道路用地兼作河川使 用	2.7554	--	2.7554	0.02%
	道路用地兼作排水道 使用	0.6692	--	0.6692	0.01%
	小計	1936.3258	--	1936.3258	15.40%
鐵 路 用 地	鐵路用地	38.7574	--	38.7574	0.31%
	鐵路用地兼作社教機 構使用	0.4077	--	0.4077	0.00%
	鐵路用地兼作道路使 用	0.08	--	0.08	0.00%
	鐵路用地兼作河川使 用	3.7939	--	3.7939	0.03%
	小計	43.039	--	43.039	0.34%
公墓用地		87.2888	--	87.2888	0.69%
高 速 公 路 用 地	高速公路用地	117.7597	--	117.7597	0.94%
	高速公路用地兼作鐵 路使用	2.9063	--	2.9063	0.02%
	高速公路用地兼作道 路使用	0.19	--	0.19	0.00%
	高速公路用地兼作鐵 路及道路使用	0.2396	--	0.2396	0.00%
	小計	121.0956	--	121.0956	0.96%
農業區		2512.7901	--	2512.7901	19.99%
河 川 區	河川區	133.7276	--	133.7276	1.06%
	河川區兼作道路使用	0.9249	--	0.9249	0.01%
	河川區兼作園道使用	0.0043	--	0.0043	0.00%
	小計	134.6568	--	134.6568	1.07%
合計		12570.501	-0.1678	12570.3328	100.00%

註：1.表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.其他未涉及變更部分，均應以現行都市計畫內容為準。



圖例

- | | |
|---|-----------------|
|  | 公園用地 |
|  | 兒童遊樂場用地 |
|  | 停車場用地 |
|  | 機關用地 |
|  | 變電所用地 |
|  | 變更變電所為劃出本計畫範圍外 |
|  | 變更公園用地為劃出本計畫範圍外 |
|  | 住宅區 |
|  | 河川區 |
|  | 臺中市計畫範圍線 |
|  | 大里市計畫範圍線 |

圖 2 變更計畫內容示意圖

表4 公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	市都委會決議
1	<p>台灣電力股份有限公司 大里區中區電運處</p>	<p>大里市大仁段556地號</p>	<p>大里市大仁段556地號，則剩餘地數所及區劃位端及想。倘大里市大仁段556地號，則剩餘地數所及區劃位端及想。</p>	<p>建議本案暫予保留，俟後再與大里市都委會討論。</p>	<p>未便採納。 理由： 1. 本案由監察院98年11月6日(98)院台內字第0981900845號、內政部98年11月16日內授營都字第0980211605號兩院、部函示，儘速依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第13條第1項第3款規定辦理。 2. 另依變更大里市主要計畫第四次通盤檢討草案，臺中縣都委會專案小組建議該大里市大仁段556地號土地納入大里市主要計畫範圍內，並編定為鄰里公園兼兒童遊樂場用地。</p>

討論事項	第五案	所屬行政區	臺中市西屯區、北屯區
案由	變更臺中市都市計畫（西屯地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案		
說明	<p>一、計畫緣起</p> <p>西屯地區（以下簡稱計畫區）細部計畫自民國 91 年 10 月 23 日依府工都字第 0910156476 號函發布實施，迄今已逾 5 年未辦理通盤檢討。依據都市計畫法第 26 條規定：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。」為檢核現行計畫內容是否符合地區實際發展需要，因而辦理本次通盤檢討。</p> <p>臺中市政府於民國 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，以前述測量成果為基本圖，併同當時主要計畫圖（比例尺 1/3000；民國 59 年測製），於民國 91 年 8 月 16 日以府工都字第 0910120995 號函公告比例尺 1/1000「臺中市都市計畫主要計畫（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：臺中市政府</p> <p>三、法令依據：都市計畫法第 26 條</p> <p>四、計畫範圍</p> <p>計畫區範圍東起中清路及臺電公司配電中心附近，西迄臺中港路，南始臺中高農附近，北至水湳機場原址北側，原計畫面積約 668.50 公頃（於 1/1000 數值航測地形圖量測面積為 668.0992 公頃）。本次通盤檢討範圍請參見圖 1 西屯地區細部計畫範圍示意圖。</p> <p>五、現行計畫內容概要</p> <p>（一）計畫年期：民國 95 年。</p> <p>（二）計畫人口與居住密度：計畫人口為 111,000 人，居住密度每公頃約 484 人。</p> <p>（三）土地使用計畫：詳見表 1 現行計畫土地使用面積分配表與圖 2 現行細部計畫示意圖。</p>		

<p>說 明</p>	<p>六、變更計畫內容</p> <p>詳見圖 3 變更計畫位置示意圖、表 2 變更計畫內容綜理表與表 3 土地使用分區管制要點修訂前後對照表。</p> <p>七、檢討後計畫</p> <p>詳見表 4 通盤檢討前後面積對照表與圖 4 通盤檢討後細部計畫示意圖。</p> <p>八、公開展覽期間人民及團體陳情意見</p> <p>(一) 公開展覽期間：自 99 年 7 月 20 日起至 99 年 8 月 18 日止共計 30 天。</p> <p>(二) 公開說明會：99 年 8 月 4 日上午 10 時假臺中市西屯區公所及 99 年 8 月 4 日下午 3 時假臺中市北屯區公所舉行。</p> <p>(三) 人民及團體陳情意見：公開展覽期間人民及團體陳情意見計 19 案，逾期案件計 2 件，合計共 21 件。詳見表 5 公開展覽期間人民及團體陳情意見綜理表。</p>
<p>專 案 小 組 意 見</p>	<p>本案經提本市都市計畫委員會周委員宜強（召集人）、王委員柏山、方委員怡仁、李委員君如及王委員大立等 5 人組成專案小組，於 99 年 9 月 21 日、99 年 9 月 28 日及 99 年 10 月 8 日進行審議，獲致具體結論，除以下四案因涉及人民權益甚大，提請本市都委會大會確認，其餘建議修正通過。</p> <p>(一) 有關變更內容綜理表第 12 案中清路與四平路附近臺糖土地（原水滷東村及實踐新村）變更內容，原則同意依規劃單位於會上所提建議修正方案內容通過（修正方案詳附圖 1），在土地總容積不變的原則下，調整變更範圍周邊臺糖土地之使用分區（第二種住宅區變更為第三之二種住宅區、部分第二種商業區變更為第三種商業區）與容積，並由臺糖公司無償提供本案變更之公共設施用地。惟仍應提請大會確認。</p> <p>(二) 有關變更內容綜理表第 13 案北屯區大連北街北側部分第二種住宅區變更為道路用地乙案，考量興建當時（68 年）建築線指示（定）與計畫道路寬度不符致使多戶建物無法面臨計畫道路之問題，建議照公展草案通過，惟仍應提請大會確認。</p> <p>(三) 土地使用分區管制要點第十四點有關都市老舊地區或窳陋地區改建獎勵規定，原則修正通過，將「不得同時適用『都市更新條例』之規定」修正為「不得同時適用『都市更新條例』之獎勵規定」，以茲明確。惟考量本獎勵措施適用條件較高，建議提請大會確認。</p>

	<p>(四)人民及團體陳情意見綜理表逾期人陳第 1 案有關北屯區中清路 41 巷既成道路與毗鄰排水溝完成加蓋之用地變更乙案，陳情土地狹長不易開發，但因多屬臺中農田水利會土地，變更為廣場兼停車場用地將影響私人權益，故提請大會討論。</p> <p>(五)其餘變更計畫內容、土地使用分區管制要點修訂及公開展覽期間人民及團體陳情意見之審查意見，詳如表 2、表 3 及表 5 市都委會小組意見欄。</p>
<p>市 都 委 會 決 議</p>	<p>一、有關提請本市都委會大會確認與討論等四案如下列說明，其餘准照市都委會小組意見通過。</p> <p>(一)有關變更內容綜理表第 12 案中清路與四平路附近臺糖土地（原水滴東村及實踐新村）變更內容，原則同意在土地總容積不變的原則下，調整變更範圍周邊臺糖土地之使用分區（部分第二種住宅區變更為第三之二種住宅區、部分第二種商業區變更為第三種商業區）與容積，並增訂附註規定，敘明應由臺糖公司先將本案變更之公共設施用地無償提供登記予臺中市所有，始得發照建築。（修正方案詳附圖 1）。</p> <p>(二)有關變更內容綜理表第 13 案北屯區大連北街北側部分第二種住宅區變更為道路用地乙案依專案小組意見通過。</p> <p>(三)土地使用分區管制要點第十四點有關都市老舊地區或窳陋地區改建獎勵規定依專案小組意見通過。</p> <p>(四)人民及團體陳情意見綜理表逾期人陳第 1 案有關北屯區中清路 41 巷既成道路與毗鄰排水溝完成加蓋之用地變更乙案，因陳情土地狹長且下方為箱涵不易開發，故參酌人民團體陳情意見變更為廣場兼停車場用地。</p> <p>二、其餘變更計畫內容、土地使用分區管制要點修訂及公開展覽期間人民及團體陳情意見之審查意見，詳如附表 1 至附表 3 市都委會決議欄。</p>

表 1 計畫區現行計畫土地使用面積分配表

主要計畫			細部計畫 增減面積 ³ (公頃)	細部計畫					
項目	面積 ¹ (公頃)	百分比		項目	面積 ² (公頃)	百分比	面積 ¹ (公頃)	百分比	
住宅區	230.9476	34.57	-2.5207	住宅區	住二	151.6839	22.69	134.3009	20.10
					住三	64.9139	9.71	81.1045	12.14
					住五	11.7774	1.76	12.8276	1.92
					未訂	0.1233	0.02	0.1939	0.03
					小計	228.4985	34.18	228.4269	34.19
商業區	31.0728	4.65	0.0000	商業區	商一	4.6400	0.69	4.5141	0.68
					商二	4.9000	0.73	4.7713	0.71
					商二之一	0.2850	0.04	0.2850	0.04
					商三	9.0500	1.35	9.0365	1.35
					二通往變商	12.4952	1.87	12.4659	1.87
小計	31.3702	4.68	31.0728	4.65					
乙種工業區	19.6418	2.94	0.0000	乙種工業區	19.8600	2.97	19.6418	2.94	
農業區	1.4256	0.21	0.0000	農業區	1.1816	0.18	1.4256	0.21	
文教區	31.8791	4.77	-0.0006	文教區	31.9685	4.78	31.8785	4.77	
航空事業專用區	29.9186	4.48	0.0000	航空事業專用區	29.9040	4.47	29.9186	4.48	
電信專用區	1.7371	0.26	0.0000	電信專用區	1.7222	0.26	1.7371	0.26	
加油站專用區	0.1567	0.02	0.0000	加油站專用區	0.1567	0.02	0.1567	0.02	
文大用地	---	---	---	文大用地	0.0128	0.00	---	---	
文高用地	7.7657	1.16	0.0000	文高用地	7.7767	1.16	7.7657	1.16	
文中用地	8.9809	1.34	0.0000	文中用地	8.7400	1.31	8.9809	1.34	
文小用地	15.7940	2.36	0.0000	文小用地	16.1000	2.41	15.7940	2.36	
機場用地	145.6484	21.80	-0.0012	機場用地	146.6100	21.93	145.6472	21.80	
機關用地	15.4234	2.31	0.0000	機關用地	14.8124	2.22	15.4234	2.31	
郵政事業用地	0.0283	0.00	0.0000	郵政事業用地	0.0100	0.00	0.0283	0.00	
電力用地	7.2199	1.08	0.0000	電力用地	7.4500	1.12	7.2199	1.08	
電信事業用地	---	---	---	電信事業用地	0.0078	0.00	---	---	
市場用地	1.8445	0.28	0.0000	市場用地	1.8364	0.28	1.8445	0.28	
停車場用地	1.7805	0.27	+0.5215	停車場用地	-0.0067	0.00	2.3020	0.34	
加油站用地	---	---	---	加油站用地	2.4679	0.37	---	---	
廣場兼停車場用地	0.2429	0.04	+0.0063	廣場兼停車場用地	0.2758	0.04	0.2492	0.04	
公園用地	9.0679	1.36	0.0000	公園用地	9.4400	1.42	9.0679	1.36	
兒童遊樂場用地	5.6030	0.84	+0.2419	兒童遊樂場用地	6.3078	0.94	5.8449	0.87	
公園兼兒童遊樂場用地	0.3217	0.05	0.0000	公園兼兒童遊樂場用地	0.3100	0.05	0.3217	0.05	
社教機構用地	0.0000	0.00	+0.0500	社教機構用地	0.0500	0.01	0.0500	0.01	
綠地、綠帶用地	1.7236	0.26	0.0000	綠地、綠帶用地	0.5185	0.08	1.7236	0.26	
排水道用地	4.4912	0.67	0.0000	排水道用地	4.2353	0.63	4.4912	0.67	
道路用地	95.3840	14.28	+1.7028	道路用地	96.8836	14.49	97.0868	14.53	
總計	668.0992	100.00	0.0000	總計	668.5000	100.00	668.0992	100.00	

註 1：彙整歷次個案變更圖說，並參考臺中市政府近年樁位修檢測結果展繪後，由 1/1000 數值航測地形圖量取之結果。

註 2：係由原計畫所載面積為基礎，並彙整歷次變更案後核算之成果，請參見表 2-3。

註 3：係由 1/1000 數值航測地形圖量取主要計畫及細部計畫面積後核算結果。

註 4：表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

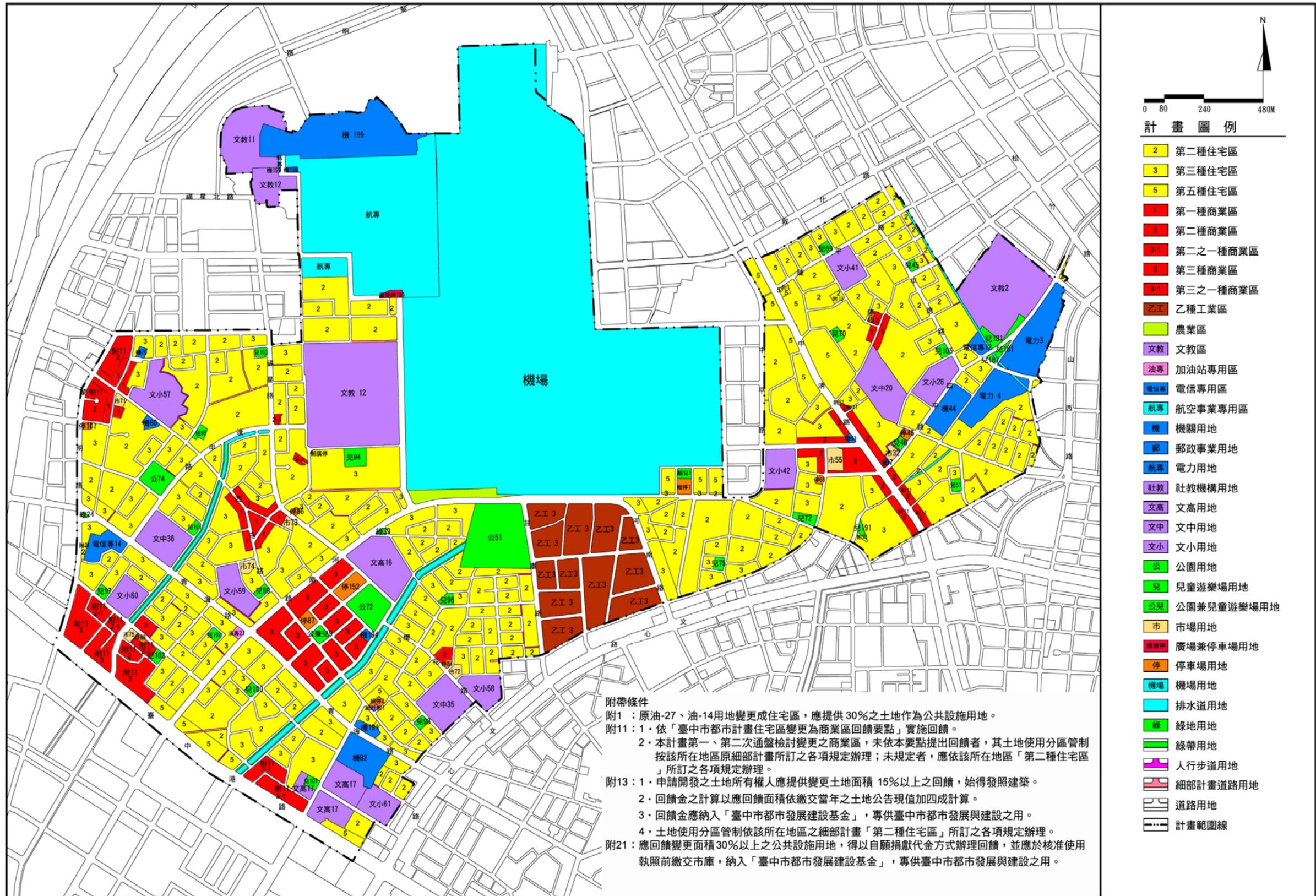


圖2 計畫區現行細部計畫示意圖

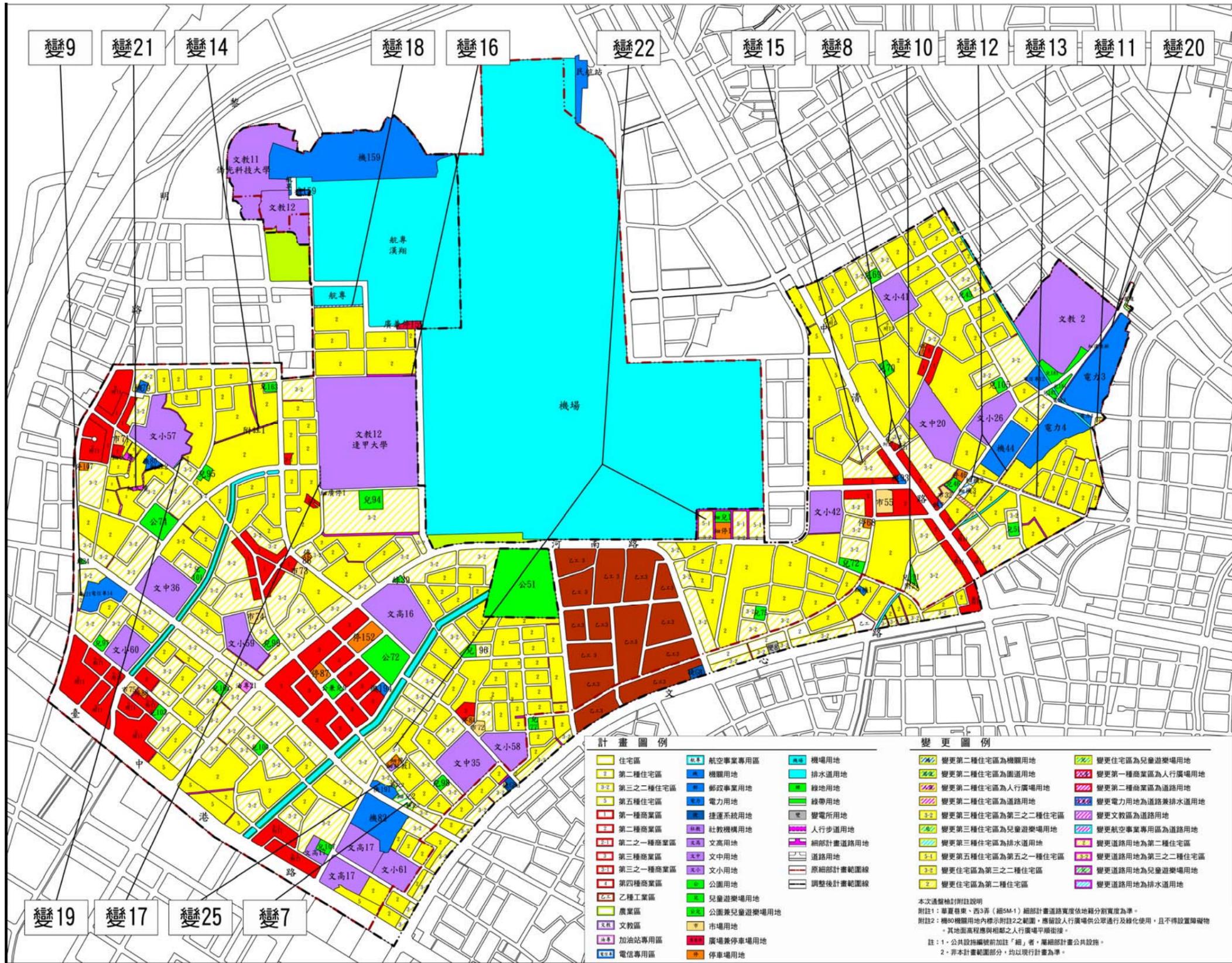


圖3 變更臺中市都市計畫(西屯地區)細部計畫(第一次通盤檢討)變更計畫位置示意圖

表 2 變更臺中市都市計畫（西屯地區）細部計畫（第一次通盤檢討）變更計畫內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會 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	現行計畫以民國 95 年為計畫目標年，因計畫年期已屆，故依循變更臺中市都市計畫主要計畫第三次通盤檢討案之指導，以民國 115 年為計畫目標年。		照案通過。	依市都委會 小組意見通 過。
2	都市計畫 圖	比例尺 1/1200	比例尺 1/1000	現行計畫係於 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。本次通盤檢討配合臺中市政府 91 年 8 月 16 日府工都字第 0920120995 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。	依市都委會 小組意見通 過。
3	計畫範圍	計畫區範圍東起中清路及臺電公司配電中心附近，西迄黎明路 3 段，南始臺中港路旁臺中高農附近，北至水湳機場北側，總面積約 668.0992 公頃。	計畫區範圍東起中清路及臺電公司配電中心附近，西迄黎明路 3 段，南抵臺中港路及文心路，北與水湳機場原址整體開發區接壤，總面積約 541.4964 公頃。	1.計畫區之機場用地、「公 51」公園用地、機場用地西南側之農業區，以及一部分原航空事業專用區變更為創新研發專用區土地已納入「水湳機場原址整體開發區細部計畫（草案）」範圍，故予以剔除；另將本計畫東南界擴增至文心路，並將計畫區西北側原屬農業區變更為「文教 11」及「文教 12」部分納入計畫範圍，以利後續計畫管理。 2.因涉及兩案發布日期之先後次序，於「水湳機場原址整體開發區細部計畫」發布實施前，剔除範圍土地使用分區管制事項，悉依原計畫辦理。		照案通過。	依市都委會 小組意見通 過。
4	土地使用 分區面積	原計畫範圍各項面積詳參表 2-4。	新計畫範圍各項面積詳參表 6-2「調整後計畫範圍」欄之面積。	配合計畫基本圖之更新及計畫範圍之調整，重新計算各土地使用分區及公共設施用地面積。		照案通過。	依市都委會 小組意見通 過。
5	計畫人口	計畫人口 111,000 人	計畫人口 118,000 人	1.計畫區目前已發展飽和，且公共設施服務水準較低，因此原計畫區範圍人口維持原計畫人口 111,000 人。 2.依據「變更臺中市都市計畫（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）細部計畫通盤檢討」案，計畫人口淨密度約為每公頃 471 人，本次通盤檢討因計畫範圍調整新增之住宅區面積約 15.0910 公頃，分派容納之計畫人口數約 7,000 人。 3.綜合前述推估結果，新計畫範圍計畫		照案通過。	依市都委會 小組意見通 過。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會 小組意見	市都委會 決議
		原計畫	新計畫				
				人口合計為 118,000 人。			
6	計畫區原第三種住宅區	第三種住宅區 (85.8814 公頃)	第三之二種住宅區 (85.8814 公頃)	依現行計畫規定，計畫區第三種住宅區之使用管制，依全市土地使用分區管制原則應屬第三之二種住宅區，故調整住宅區類別，以利計畫管理。		照案通過。	依市都委會小組意見通過。
7	機 191 用地北側住宅區及細部計畫道路用地(人行步道用地)	住宅區 (0.0430 公頃) 第三種住宅區 (0.3279 公頃) 道路用地 (人行步道 4M-3) (0.0117 公頃)	第三之二種住宅區 (0.0108 公頃) 兒童遊樂場用地 (細兒 2) (0.0322 公頃) 兒童遊樂場用地 (細兒 2) (0.3279 公頃) 兒童遊樂場用地 (細兒 2) (0.0117 公頃)	1.機 191 用地北側住宅區及細部計畫劃設之人行步道用地，原為預立新村範圍，配合老舊眷村改建政策，目前預立新村已拆除，土地閒置中。 2.該街廓受西屯路及青海路所夾，街廓深度僅約 25M 至 30M，較不利於整體規劃開發；此外，其北側緊臨 12M 西屯路，周邊發展密集，公共開放空間不足。 3.該土地屬國有土地，西屯區惠來厝段 328-13 地號土地已列入國防部國軍老舊眷村改建土地總冊。 4.為增加地區公共開放空間，因此將列入國防部國軍老舊眷村改建土地總冊以外之公有土地劃設為兒童遊樂場用地，以達到公地公用及提升地區環境品質之目的。 5.變更範圍周邊部分土地，係於臺中市都市計畫主要計畫第三次通盤檢討時由道路用地變更為住宅區(變 2-67 案)，尚未指定細分區，故併鄰地分區指定為第三之二種住宅區，以資明確。		照案通過，惟請強化變更為兒童遊樂場用地之理由。	依市都委會小組意見通過。
8	中清路與雷中街口原綠帶變更為住宅區土地	住宅區 (0.0166 公頃) 附帶條件 (附 21): 應回饋變更面積 30% 以上之公共設施用地，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「臺中市都市發展建設基	第三之二種住宅區 (0.0166 公頃) 附帶條件 (附 21): (同原計畫)	變更範圍係於臺中市都市計畫主要計畫第三次通盤檢討時由綠帶附帶條件變更為住宅區(變 4-32 案)，尚未指定細分區，併鄰近分區指定為第三之二種住宅區，以利建築基地完成變更回饋後之使用管理。		照案通過。	依市都委會小組意見通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會 小組意見	市都委會 決議
		原計畫	新計畫				
		金」，專供臺中市都市發展與建設之用。					
9	黎明路以東、電信專用區(電信專14)以西原4M人行步道用地變更為住宅區土地	住宅區(0.0087公頃)附帶條件(附21):(附帶條件內容同第8案)	第二種住宅區(0.0087公頃)附帶條件(附21):(同原計畫)	變更範圍係於臺中市都市計畫主要計畫第三次通盤檢討時由人行步道用地附帶條件變更為住宅區(變4-35案),尚未指定細分區,併鄰近分區指定為第二種住宅區,以利建築基地完成變更回饋後之使用管理。		照案通過。	依市都委會小組意見通過。
10	水湳路東側兒191用地南側原綠地用地變更為住宅區土地	住宅區(0.0550公頃)附帶條件(附21):(附帶條件內容同第8案)	第三之二種住宅區(0.0550公頃)附帶條件(附21):(同原計畫)	變更範圍係於臺中市都市計畫主要計畫第三次通盤檢討時由綠地用地附帶條件變更為住宅區(變5-4案),尚未指定細分區,故併鄰地分區指定為第三之二種住宅區,以利建築基地完成變更回饋後之使用管理。		照案通過。	依市都委會小組意見通過。
11	臺電配電中心(電力4)東側、15M-42號道路及15M-44號道路交叉口東南側住宅區	住宅區(0.0706公頃)	第二種住宅區(0.0706公頃)	1.臺電配電中心東側15M-42號道路及15M-44號道路交叉口東南側街廓,已於臺中市都市計畫主要計畫第一次通盤檢討由機關用地變更為住宅區,但主要計畫第二次通盤檢討時因圖面製作疏誤,將該土地併同其西側之臺電配電中心案由機關用地變更為電力用地,因此在擬定西屯地區細部計畫時將其繪製為電力用地。 2.本街廓土地經臺中市都市計畫主要計畫第三次通盤檢討案查證後,已於發布實施之計畫圖上修正為住宅區,惟未指定細分區,故參考鄰近土地使用細分區,指定為第二種住宅區,以資明確。		照案通過。	依市都委會小組意見通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會小組意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫				
12	中清路與四平路附近臺糖土地(原水滷東村及實踐新村)	第二種住宅區 (0.5949 公頃)	機關用地 (細機2) (0.0996 公頃) 機關用地 (細機3) (0.1711 公頃) 道路用地 (0.3242 公頃)	1.中清路與四平路附近之第二種商業區及第二種住宅區土地，以及電力4用地西南側之第二種住宅區，原為水滷東村及實踐新村範圍，土地大多屬臺灣糖業股份有限公司所有，配合老舊眷村改建政策，目前眷村已拆除，土地閒置中。 2.依據 98.3.17 工作會議結論，除需保留仁愛社區活動中心土地，並於其相鄰處四平路旁規劃約 400 坪之機關用地(細機3)供警政或消防機構使用；另外水滷路路幅狹小、大連北街道路中心線偏移，形成地區交通系統之瓶頸，故一併利用眷村土地遷建時機予以改善。 3.除於仁愛社區活動中心原址附近規劃一處機關用地外，並配合劃設 15M 細部計畫道路，以促進水滷路以東社區與四平路之聯繫，另利用原眷村土地於主要計畫道路單側增設細部計畫道路(大連北街以南之水滷路向西單側拓寬 4M，大連北街以北之水滷路向東單側拓寬 4M，水滷路以西之大連北街向南單側拓寬 3M，水滷路以東之大連北街配合東側道路拓寬計畫向北單側拓寬 5M~7M)。		原則同意依規劃單位於會上所提建議修正方案內容通過(修正方案詳附圖 1)，惟仍應提請大會確認。 修正事項： 在土地總容積不變的原則下，調整變更範圍周邊臺糖土地之容積，即將部分第二種住宅區變更為第三之二種住宅區，將部分第二種商業區變更為第三種商業區，並由臺糖公司無償提供公共設施用地。	除下列事項外，餘依市都委會小組建議修正方案通過： 請增訂附註規定，敘明應由臺糖公司先將本案變更之公共設施用地無償提供登記予臺中市所有，始得發照建築。
13	北屯區大連北街北側住宅區	第二種住宅區 (0.0974 公頃)	道路用地 (0.0974 公頃)	依照規劃期間人民團體陳情意見，大連北街於 68 年依(68)中工建字第 2091 號建造執照建築線指示(定)面前道路寬度 15~17 M，然於 68 年擴大都市計畫時卻劃設為 12 M 計畫道路，造成當時依建築線指示(定)興建完成之 40 多戶建物無法面臨計畫道路，衍生後續私權糾紛。故參採人民團體陳情意見，依建築線指示實地分割之地籍線調整道路路幅，於大連北街單側劃設細部計畫道路，以杜紛爭。		原則通過本案，惟仍應提請大會確認。	依市都委會小組意見通過。
14	西屯區華夏巷附近之細 6M-1 號計畫道路	第二種住宅區 (0.0028 公頃)	道路用地 (細 5M-1) (0.0028 公頃)	華夏巷東、西 3 弄(細 6M-1)現況道路寬度約 5M，兩側建物建築在先，細部計畫道路規劃在後，考量計畫道路開闢需拆除既成房屋，因此依地籍邊界線縮減為 5M 計畫道路，此外，其東側與福星路銜接路段配合既有巷道酌予修正路型，其西側與烈美街交叉處規劃 5M 道路截角，以利轉向交通順暢。	附註 1： 華夏巷東、西 3 弄(細 5M-1)細部計畫道路寬度依地籍分割寬度為準。	照案通過。	依市都委會小組意見通過。
		道路用地 (細 6M-1) (0.0305 公頃)	第二種住宅區 (0.0305 公頃)				

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會 小組意見	市都委會 決議
		原計畫	新計畫				
15	北屯區新平巷附近 6M 細部計畫道路	道路用地 (細 6M-4) (0.0956 公頃)	第三之二種住宅區 (0.0956 公頃)	新平巷附近之細 6M-4 號道路兩側建物建築在先，細部計畫道路規劃在後，現況道路寬度約 3.3M~5.8M，考量計畫道路開闢需拆除既成房屋，且於道路廢止後不影響鄰近出入交通，因此廢除細部計畫道路。		維持原計畫。 理由： 細 6M-4 號道路已有建築物指定建築線，廢止道路將影響土地所有權人權利，故維持原計畫道路用地。	依市都委會小組意見通過。
16	逢甲大學東北側細 6M-8 號道路南側文教區	文教區(文教 12) (0.0097 公頃)	道路用地(細 8M-7) (0.0097 公頃)	逢甲大學東北側逢甲大學與臺電宿舍之間，已劃設 6M 細部計畫道路(細 6M-8)，配合水湳機場原址地區整體規劃，利用文教區土地將原 6M 細部計畫道路拓寬為 8M，以紓解附近住宅區與水湳機場原址整體開發區之連絡，並改善逢甲大學周邊道路系統。		照案通過。	依市都委會小組意見通過。
17	逢甲大學西南側文華路東側文教區	文教區(文教 12) (0.0324 公頃)	道路用地 (0.0324 公頃)	配合水湳機場原址地區整體規劃，利用逢甲大學西側部分文教區劃設 4M 細部計畫道路，使逢甲路至文華路間之 8M 道路拓寬為 12M，以改善逢甲大學校門口附近交通瓶頸問題。		照案通過。	依市都委會小組意見通過。
18	漢翔公司南側既成巷道(西安街 277 巷 27 弄)	第二種住宅區 (0.0012 公頃) 航空事業專用區 (0.1489 公頃)	道路用地(細 8M-9) (0.1501 公頃)	漢翔公司南側之既成巷道，大多數土地屬於國有土地(包括西屯區廣明段 580-5、580-7、582-4、582-6 地號)，為利於鄰近住宅社區出入通行使用，變更為 8M 細部計畫道路。		照案通過。	依市都委會小組意見通過。
19	西屯國小東南側 4M 細部計畫用地	第三種住宅區 (0.0023 公頃)	排水道用地 (0.0023 公頃)	西屯國小東南側 4M 細部計畫道路用地，如依計畫開闢將影響細部計畫擬定前已興建完畢之建築物。因其現況已作排水使用，且廢除道路後將不影響鄰近基地建築線指示(定)申請，故參酌人民陳情意見，依現況水路將部分道路用地及第三種住宅區變更為細部計畫排水道用地，其餘部分道路用地則併鄰近分區變更為第三之二種住宅區。		照案通過。	依市都委會小組意見通過。
		道路用地(細 4M-1) (0.0220 公頃)	第三之二種住宅區 (0.0036 公頃) 排水道用地 (0.0184 公頃)				

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會 小組意見	市都委會 決議
		原計畫	新計畫				
20	鄰接四平路、水湳路至2號截水道之部分住宅區與電力用地	第二種住宅區 (0.0859 公頃) 電力用地(電3) (0.1579 公頃)	園道用地(細園道) (0.0859 公頃) 道路兼排水道用地(細道兼排) (0.1579 公頃)	為延續第14期重劃區之園道系統並銜接排水工程，利用鄰接四平路、水湳路至2號截水道之部分第二種住宅區變更為園道用地；部分電力用地(電3)變更為4公尺之道路兼排水道用地。		照案通過。	依市都委會小組意見通過。
21	西安南巷所屬街廓部分住宅區、商業區及機關用地	第二種住宅區 (0.3785 公頃) 第一種商業區 (0.0114 公頃) 機關用地(機80) (0.0266 公頃)	人行廣場用地(細人廣) (0.3899 公頃) 機關用地(機80) (0.0266 公頃) 增訂附註說明(附註2) 附註2：機80機關用地內標示附註2之範圍，應留設人行廣場供公眾通行及綠化使用，且不得設置障礙物。其地面高程應與相鄰之人行廣場平順銜接。	1. 西安南巷所屬街廓因出入巷道狹小，影響防災、交通及居住安全，為改善西安南巷附近地區出入動線，變更部分第二種住宅區與第一種商業區為人行廣場用地，以利銜接西屯路二段與西屯路二段297之8巷(8公尺道路)，並保存街廓既有紋理。 2. 指定與西安南巷毗鄰之部分機80機關用地應留設帶狀人行廣場，以利社區居民出入。		除以下意見外，其餘照案通過： 1. 本案人行廣場用地，建議劃設至西安南巷尾端原指定建築線之範圍(即剔除西屯區西屯段2258、2258-5及部分2260-2地號)(修正後變更計畫圖詳附圖2)。 2. 建議市府相關單位加強本社區景觀風貌改善。	依市都委會小組意見通過。
22	已騰空眷村土地(原預立三村、大石里東、西、新村)	第五種住宅區 (2.0373 公頃)	第五之一種住宅區 (2.0373 公頃)	臺中市政府於98年9月發布實施之「變更臺中市都市計畫(已騰空眷村土地變更)細部計畫(住宅區容積調高部分)案」，將原預立三村、大石里東、西、新村等已騰空眷村所在之第二種、第三種住宅區土地變更為第五種住宅區，並增訂第五種住宅區土地使用管制規定。其中新訂之第五種住宅區，其建蔽率及容積率規定事項與本計畫區其他第五種住宅區管制規定不一，為利於計畫管理，調整為第五之一種住宅區。	依臺中市政府98.9.9.1府都計字第0980208889號函發布實施之「變更臺中市都市計畫(已騰空眷村土地	照案通過。	依市都委會小組意見通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會 小組意見	市都委會 決議
		原計畫	新計畫				
					變更)細部計畫(住宅區容積調高部分)所載變更面積為2.2434公頃,經圖面重新量測後為2.0373公頃。		
23	土地使用分區管制要點	土地使用分區管制要點(原計畫詳表6-4)	修訂後土地使用分區管制要點(新計畫詳表6-4)	詳見土地使用分區管制要點對照表。		詳參表2土地使用分區管制要點修訂前後對照表。	詳參表2土地使用分區管制要點修訂前後對照表。
24	都市設計審議要點	訂定「都市設計審議要點」	刪除「都市設計審議要點」	本計畫原訂有都市設計審議要點,由於臺中市已設置都市設計審查委員會,並針對新市政中心及干城地區以外地區訂有都市設計審查注意事項,因此刪除原規定,悉依全市性審查原則及審查程序辦理。		照案通過。	依市都委會小組意見通過。
25	青海路、惠中路口附近之機關用地(機191)	機關用地(機191)(供國防設施使用)	機關用地(機191)(供國防設施及市政相關機構使用)	「機191」用地為主要計畫劃設,目前指定供國防設施使用,為利臺中市消防局申請撥用後之使用符合相關管制,因此增列得作市政相關機構使用。		照案通過。	依市都委會小組意見通過。

表 3 變更臺中市都市計畫（西屯地區）細部計畫（第一次通盤檢討）土地使用分區管制要點
修訂前後對照表

原條文	公展條文	說明	市都委會 小組意見	市都委會 決議
一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺灣省施行細則第 35 條訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺灣省施行細則第 35 條訂定之。	同原條文。	照案通過。	依市都委會小組意見通過。
二、計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定，其用語亦同。	二、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。	同原條文。	照案通過。	依市都委會小組意見通過。
<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 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。</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 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 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</p>	<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 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。</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 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準；<u>基地臨接二條以上道路者，由建築基地申請人任選未臨接道路之其他一側為後面基地線。</u></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</p>	<p>配合全市一致性管制原則修訂前面基地線與後面基地線用語定義。</p>	照案通過。	依市都委會小組意見通過。

原條文	公展條文	說明	市都委會 小組意見	市都委會 決議
<p>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 築物面積之陽臺、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>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 築物面積之陽臺、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>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，其餘依都市計畫法 臺灣省施行細則住宅區相關 規定管制。</p> <p>(二) 第三、五種住宅區依都市計 畫法臺灣省施行細則住宅區 相關規定管制。</p> <p>(三) 第一、二、三種商業區依都 市計畫法臺灣省施行細則商 業區相關規定管制。</p> <p>(四) 住變商部分另依「變更臺中 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 案辦理部分(商業區通盤檢 討部分)」管制之。</p>	<p>四、住宅區及商業區之使用限制如 下：</p> <p>(一) 第二種住宅區除不得為工 業、大型商場(店)及飲食 店之使用外，其餘依都市計 畫法臺灣省施行細則住宅區 相關規定管制。</p> <p>(二) 第三之二種、第五種及第五 之一種住宅區依都市計畫法 臺灣省施行細則住宅區相關 規定管制。</p> <p>(三) 第一種、第二種及第三種商 業區依都市計畫法臺灣省施 行細則商業區相關規定管 制。</p> <p>(四) 第二之一種及第三之一種商 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 似之娛樂營業場所、電子遊</p>	<p>1.配合「變更臺 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>2.配合主要計 畫住宅區變 更為商業區 之使用管制 事項增訂第 二之一種及 第三之一種 商業區使用 管制規定。</p> <p>3.配合「變更臺 中市都市計 畫(已騰空眷</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正事項： 將乙種工 業區及第 四種商業 區納入規 範。</p> <p>理由： 明訂計畫 管制事 項，以利後 續計畫管 理。</p>	<p>依市都委會 小組意見通 過。</p>

原條文	公展條文	說明	市都委會 小組意見	市都委會 決議
	<p><u>戲場、加油站、殯葬服務業之使用外，其餘依都市計畫法臺灣省施行細則商業區相關規定管制。</u></p> <p>(四) 住變商部分另依「變更臺中市都市計畫（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，另案辦理部分（商業區通盤檢討部分）」管制之。</p> <p>(五) <u>主要計畫第一、二次通盤檢討變更之商業區（計畫圖標示「附 11」者），未依「臺中市都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點」提出回饋者，其土地使用分區管制依「第二種住宅區」所訂之各項規定辦理。</u></p> <p>(六) <u>依「臺中市都市計畫住宅區變更為商業區檢討變更處理原則」變更之各種商業區，如有其他使用限制規定，應以經本府核定發布實施之該計畫書為準。</u></p>	<p>村土地變更) 細部計畫(住宅區容積調高部分)」案，增列第五之一種住宅區之管制規定。</p>		
	<p><u>五、航空事業專用區得為下列各項使用：</u></p> <p>(一) <u>國內外軍用、民用航空及相關工業及相關工業產品之發展、製造、裝修及銷售。</u></p> <p>(二) <u>協助國內航空工業建立中心衛星體系與制度。</u></p> <p>(三) <u>提供對航空工業系統之規劃、製造、整合、發展、及管理之技術服務。</u></p> <p>(四) <u>各型航太器材之租賃服務。</u></p> <p>(五) <u>產品之進出口業務及代理國</u></p>	<p>1.新增條文。 2.本計畫區範圍包含航空事業專用區，將相關管制規定納入本要點統整，以利管理。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>依市都委會小組意見通過。</p>

原條文	公展條文	說明	市都委會 小組意見	市都委會 決議
	<p><u>內外廠商航太產品之經銷，報價及投標業務。</u></p> <p><u>其他未表明事項，應依臺中市政府87年11月26日府工都字第136316號函發布實施之「變更臺中市都市計畫（部分機關用地為航空事業專用區、道路用地、廣場兼停車場用地、部分道路用地為航空事業專用區、廣場兼停車場用地）」為準。</u></p>			
	<p>六、<u>捷運系統用地得為下列各項使用：</u></p> <p><u>（一）供捷運路線、場、站及相關附屬設施使用。</u></p> <p><u>（二）依大眾捷運法辦理土地開發或依促進民間參與公共建設法開發、興建供附屬事業使用，其使用管制應依都市計畫法臺灣省施行細則商業區之相關規定管制之，惟供捷運設施使用部分得不計入容積。</u></p> <p><u>其他未表明事項，應依臺中市政府98年8月18日府都計字第0980200394號函發布實施之「變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫）書（第一階段）」為準。</u></p>	<p>1.新增條文。</p> <p>2.配合計畫範圍調整，納入原有土地使用分區管制規定。</p>	照案通過。	依市都委會小組意見通過。

原條文	公展條文	說明	市都委會小組意見	市都委會決議																																																																																																				
<p>五、計畫區內文教區及各項公共設施用地之建蔽率與容積率等規定詳如下表：</p> <table border="1" data-bbox="89 376 595 1162"> <thead> <tr> <th>使用別</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>文教區</td><td>50</td><td>250</td><td>-</td></tr> <tr><td>電信事業專用區</td><td>50</td><td>250</td><td>-</td></tr> <tr><td>機關用地</td><td>40</td><td>200</td><td>-</td></tr> <tr><td>電力事業、電信事業、郵政用地</td><td>40</td><td>200</td><td>-</td></tr> <tr><td>市場用地</td><td>60</td><td>240</td><td>-</td></tr> <tr><td>加油站用地</td><td>40</td><td>120</td><td>-</td></tr> <tr><td>文高、文大</td><td>50</td><td>250</td><td>-</td></tr> <tr><td>文小、文中</td><td>50</td><td>200</td><td>-</td></tr> <tr><td>公園、公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場用地</td><td>15</td><td>40</td><td>-</td></tr> <tr><td>停車場、廣場兼停車場</td><td>70</td><td>不予規定</td><td>-</td></tr> </tbody> </table>	使用別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	文教區	50	250	-	電信事業專用區	50	250	-	機關用地	40	200	-	電力事業、電信事業、郵政用地	40	200	-	市場用地	60	240	-	加油站用地	40	120	-	文高、文大	50	250	-	文小、文中	50	200	-	公園、公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場用地	15	40	-	停車場、廣場兼停車場	70	不予規定	-	<p>七、計畫區內文教區、各種專用區及各項公共設施用地之建蔽率與容積率等規定詳如下表：</p> <table border="1" data-bbox="619 423 1152 1308"> <thead> <tr> <th>使用別</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>文教區</td><td>50</td><td>250</td><td>-</td></tr> <tr><td>航空事業專用區</td><td>60</td><td>250</td><td>-</td></tr> <tr><td>電信事業專用區</td><td>50</td><td>250</td><td>-</td></tr> <tr><td>加油站專用區</td><td>40</td><td>120</td><td>-</td></tr> <tr><td>機關、社教機構用地</td><td>40</td><td>200</td><td>-</td></tr> <tr><td>電力事業、電信事業、郵政事業、變電所用地</td><td>40</td><td>200</td><td>-</td></tr> <tr><td>市場用地</td><td>60</td><td>240</td><td>-</td></tr> <tr><td>加油站用地</td><td>40</td><td>120</td><td>-</td></tr> <tr><td>文高用地、文大</td><td>50</td><td>250</td><td>-</td></tr> <tr><td>文小、文中用地</td><td>50</td><td>200</td><td>-</td></tr> <tr><td>公園、公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場用地</td><td>15</td><td>40</td><td>-</td></tr> <tr><td>停車場、廣場兼停車場用地</td><td>70</td><td>不予規定</td><td>-</td></tr> <tr><td>捷運系統用地</td><td>70</td><td>500</td><td>-</td></tr> </tbody> </table>	使用別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	文教區	50	250	-	航空事業專用區	60	250	-	電信事業專用區	50	250	-	加油站專用區	40	120	-	機關、社教機構用地	40	200	-	電力事業、電信事業、郵政事業、變電所用地	40	200	-	市場用地	60	240	-	加油站用地	40	120	-	文高用地、文大	50	250	-	文小、文中用地	50	200	-	公園、公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場用地	15	40	-	停車場、廣場兼停車場用地	70	不予規定	-	捷運系統用地	70	500	-	<p>1.項次變更。 2.依據主要計畫通盤檢討變更內容及因應計畫範圍調整修訂。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>依市都委會小組意見通過。</p>
使用別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註																																																																																																					
文教區	50	250	-																																																																																																					
電信事業專用區	50	250	-																																																																																																					
機關用地	40	200	-																																																																																																					
電力事業、電信事業、郵政用地	40	200	-																																																																																																					
市場用地	60	240	-																																																																																																					
加油站用地	40	120	-																																																																																																					
文高、文大	50	250	-																																																																																																					
文小、文中	50	200	-																																																																																																					
公園、公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場用地	15	40	-																																																																																																					
停車場、廣場兼停車場	70	不予規定	-																																																																																																					
使用別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註																																																																																																					
文教區	50	250	-																																																																																																					
航空事業專用區	60	250	-																																																																																																					
電信事業專用區	50	250	-																																																																																																					
加油站專用區	40	120	-																																																																																																					
機關、社教機構用地	40	200	-																																																																																																					
電力事業、電信事業、郵政事業、變電所用地	40	200	-																																																																																																					
市場用地	60	240	-																																																																																																					
加油站用地	40	120	-																																																																																																					
文高用地、文大	50	250	-																																																																																																					
文小、文中用地	50	200	-																																																																																																					
公園、公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場用地	15	40	-																																																																																																					
停車場、廣場兼停車場用地	70	不予規定	-																																																																																																					
捷運系統用地	70	500	-																																																																																																					

原條文										公展條文							說明	市都委會 小組意見	市都委會 決議																																																																																																																																																																																				
六、計畫區內各類住宅區、商業區、乙種工業區之建蔽率、容積率、高度比、院落深度及最小基地面積等規定詳如下表：										八、計畫區內各類住宅區、商業區、乙種工業區之建蔽率、容積率、高度比、院落深度及最小基地面積等規定詳如下表：							1.項次變更 2.配合本計畫細分區名稱調整及因應計畫範圍調整修訂。	修正通過。 修正事項： 1.增訂各土地使用分區之上限容積率為法定容積率之1.5倍。 2.將本要點公展條文第十五點內容改納入本點備註三規定如下：「上限容積率不包含依都市更新規定獎勵之樓地板面積。」 理由： 釐清基準容積率及上限容積率規定，以利計畫管理。	依市都委會小組意見通過。																																																																																																																																																																																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">項目</th> <th colspan="3">住宅區</th> <th colspan="5">商業區</th> <th rowspan="2">乙種工業區</th> </tr> <tr> <th>住2</th> <th>住3</th> <th>住5</th> <th>商1</th> <th>商2</th> <th>商2-1</th> <th>商3</th> <th>商3-1</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建蔽率(%)</td> <td>60</td> <td>55</td> <td>55</td> <td>70</td> <td>70</td> <td>70</td> <td>70</td> <td>70</td> <td>65</td> </tr> <tr> <td>容積率(%)</td> <td>220</td> <td>280</td> <td>340</td> <td>280</td> <td>350</td> <td>350</td> <td>420</td> <td>420</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>高度比</td> <td>1.5</td> <td>1.5</td> <td>1.5</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>1.5</td> </tr> <tr> <td>前院深度(M)</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>後院深度(M)</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>最小基地面積(M²)</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</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、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2	住3	住5	商1	商2	商2-1	商3	商3-1	建蔽率(%)	60	55	55	70	70	70	70	70	65	容積率(%)	220	280	340	280	350	350	420	420	200	高度比	1.5	1.5	1.5	-	-	-	-	-	1.5	前院深度(M)	-	-	-	-	-	-	-	-	4	後院深度(M)	3	3	3	2	2	2	2	2	-	最小基地面積(M ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	250	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">項目</th> <th rowspan="2">細分區</th> <th rowspan="2">建蔽率(%)</th> <th rowspan="2">容積率(%)</th> <th rowspan="2">高度比</th> <th rowspan="2">後院深度(M)</th> <th rowspan="2">前院深度(M)</th> <th rowspan="2">最小基地面積(M²)</th> <th rowspan="2">住宅區</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住2</td> <td>60</td> <td>220</td> <td>1.5</td> <td>3</td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>住3</td> <td>55</td> <td>280</td> <td>1.5</td> <td>3</td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>住3-2</td> <td>55</td> <td>280</td> <td>1.5</td> <td>3</td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>住5</td> <td>55</td> <td>340</td> <td>1.5</td> <td>3</td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>住5-1</td> <td>50</td> <td>400</td> <td>1.5</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>商1</td> <td>70</td> <td>280</td> <td>-</td> <td>2</td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>商2</td> <td>70</td> <td>350</td> <td>-</td> <td>2</td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>商2-1</td> <td>70</td> <td>350</td> <td>-</td> <td>2</td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>商3</td> <td>70</td> <td>420</td> <td>-</td> <td>2</td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>商3-1</td> <td>70</td> <td>420</td> <td>-</td> <td>2</td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>商4</td> <td>60</td> <td>500</td> <td>-</td> <td>2</td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>65</td> <td>200</td> <td>1.5</td> <td>-</td> <td>4</td> <td>250</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>備註：一、乙種工業區前院深度不得以平均計算。</p>							項目	細分區	建蔽率(%)	容積率(%)	高度比	後院深度(M)	前院深度(M)	最小基地面積(M ²)	住宅區	住2	60	220	1.5	3	-	-		住3	55	280	1.5	3	-	-		住3-2	55	280	1.5	3	-	-		住5	55	340	1.5	3	-	-		住5-1	50	400	1.5	3	4	-		商1	70	280	-	2	-	-		商2	70	350	-	2	-	-		商2-1	70	350	-	2	-	-		商3	70	420	-	2	-	-		商3-1	70	420	-	2	-	-		商4	60	500	-	2	-	-		乙種工業區	65	200	1.5	-	4	250
項目	住宅區			商業區					乙種工業區																																																																																																																																																																																														
	住2	住3	住5	商1	商2	商2-1	商3	商3-1																																																																																																																																																																																															
建蔽率(%)	60	55	55	70	70	70	70	70	65																																																																																																																																																																																														
容積率(%)	220	280	340	280	350	350	420	420	200																																																																																																																																																																																														
高度比	1.5	1.5	1.5	-	-	-	-	-	1.5																																																																																																																																																																																														
前院深度(M)	-	-	-	-	-	-	-	-	4																																																																																																																																																																																														
後院深度(M)	3	3	3	2	2	2	2	2	-																																																																																																																																																																																														
最小基地面積(M ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	250																																																																																																																																																																																														
項目	細分區	建蔽率(%)	容積率(%)	高度比	後院深度(M)	前院深度(M)	最小基地面積(M ²)	住宅區																																																																																																																																																																																															
									住2	60	220	1.5	3	-	-																																																																																																																																																																																								
住3	55	280	1.5	3	-	-																																																																																																																																																																																																	
住3-2	55	280	1.5	3	-	-																																																																																																																																																																																																	
住5	55	340	1.5	3	-	-																																																																																																																																																																																																	
住5-1	50	400	1.5	3	4	-																																																																																																																																																																																																	
商1	70	280	-	2	-	-																																																																																																																																																																																																	
商2	70	350	-	2	-	-																																																																																																																																																																																																	
商2-1	70	350	-	2	-	-																																																																																																																																																																																																	
商3	70	420	-	2	-	-																																																																																																																																																																																																	
商3-1	70	420	-	2	-	-																																																																																																																																																																																																	
商4	60	500	-	2	-	-																																																																																																																																																																																																	
乙種工業區	65	200	1.5	-	4	250																																																																																																																																																																																																	

原條文	公展條文	說明	市都委會 小組意見	市都委會 決議
	二、基地面臨現有巷道免留設後院。			

原條文	公展條文	說明	市都委會 小組意見	市都委會 決議
<p>七、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>九、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>	項次變更。	照案通過。	依市都委會小組意見通過。
<p>八、騎樓與建築退縮規定</p> <p>為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，除劃設兒童遊樂場及公園外，計畫區內各種土地使用分區及公共</p>	<p>十、騎樓與建築退縮規定</p> <p>為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，除劃設<u>廣場</u>、兒童遊樂場及公園外，計畫區內各種土</p>	<p>1. 項次變更。</p> <p>2. 配合水湳機場原址</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正事項：</p>	依市都委會小組意見通過。

原條文	公展條文	說明	市都委會小組意見	市都委會決議
<p>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7公尺(含7公尺)以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或4公尺無遮簷人行道。凡面臨未達7公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮0.5公尺建築。</p> <p>(二)乙種工業區基地應自建築線退縮4公尺建築，退縮部分得計入法定空地。</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> <p>1.應有一側退縮10公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。</p> <p>2.其他臨道路部分應退縮4公尺無遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用。</p> <p>(四)其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨7公尺(含7公尺)以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮4公尺為無遮簷人行道。凡面臨未達7公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮0.5公尺建築。</p>	<p>地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下(詳圖7-6)：</p> <p>(一)<u>住宅區、電信專用區、電力用地臨排水道用地之一側，自境界線退縮建築或留設後院深度部分應至少設置2公尺無遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用。</u></p> <p>(二)住宅區、商業區及市場用地凡面臨7公尺(含7公尺)以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或4公尺無遮簷人行道。凡面臨未達7公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮0.5公尺建築。</p> <p>(三)<u>乙種工業區凡面臨河南路、甘肅路及文心路之建築基地，應設置5公尺無遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用；其他乙種工業區基地應自建築線退縮4公尺建築，退縮部分得計入法定空地。</u></p> <p>(四)<u>捷運系統用地面臨計畫道路側應設置5公尺無遮簷人行道。</u></p> <p>(五)<u>航空事業專用區臨接水湳機場原址整體開發區之一側，應退縮10公尺作為帶狀式開放空間。</u></p> <p>(六)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> <p>1.應有一側退縮10公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。</p> <p>2.其他臨道路部分應退縮4公尺</p>	<p>整體開發計畫及利用區內排水道用地串連藍綠帶系統，故針對部分街廓調整建築退縮規定。</p> <p>3.依據98年8月18日發布實施之「變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合臺中都區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫)書(第一階段)」案，將捷運系統用地建築退縮規定納入調整。</p> <p>4.考量防災動線需求，增訂西安南巷</p>	<p>1.有關公展條文第(七)款內容，建議刪除「如其面前」等內容。</p> <p>2.有關公展條文第(八)款內容，建議刪除「及公共設施用地」等內容。</p> <p>3.建議增列第(九)款規定：「其他公共設施用地之建築基地應自計畫道路退縮4公尺為無遮簷人行道。」</p> <p>4.調整款項次序，先敘明各種土地使</p>	

原條文	公展條文	說明	市都委會小組意見	市都委會決議
	<p>無遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用。</p> <p><u>(七) 面臨人行廣場用地之建築基地，如其面前人行廣場寬度不足 6 公尺者，應以人行廣場中心線為準向兩側各退縮 3 公尺建築。</u></p> <p><u>(八) 其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨 7 公尺（含 7 公尺）以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮 4 公尺為無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線（溝濱後）退縮 0.5 公尺建築。</u></p>	<p>人行廣場用地兩側建築退縮規定。</p>	<p>用分區建築基地退縮規範，再敘明公共設施用地之建築基地退縮規定。</p>	
<p>九、停車空間</p> <p>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 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)</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 5 輛以下無法增設者，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</p>	<p>十一、停車空間</p> <p>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 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)</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 5 輛以下無法增設者，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</p>	<p>項次變更。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>依市都委會小組意見通過。</p>

原條文	公展條文	說明	市都委會 小組意見	市都委會 會議決議
設二分之一以上作為停車場及裝卸貨物使用。 (四)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。	條例」辦理。 (三)工業區建築基地內之法定空地應留設二分之一以上作為停車場及裝卸貨物使用。 (四)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。			

停車空間附表

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、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。	150 平方公尺以下部分。	免設。
		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 輛。

原條文	公展條文	說明	市都委會 小組意見	市都委會 決議
<p>十、景觀與綠化原則</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 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。</p>	<p>十二、景觀與綠化原則</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 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。</p>	項次變更。	照案通過。	依市都委會小組意見通過。
<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 330 平方公尺，得由土地所有權人擬定綠、美化計畫向本府提出空地綠美化獎勵之申請。</p> <p>(二) 前項綠美化之期間應連續 3 年以上維持至申報開工前不得間斷，並應每半年將綠美化之情形報本府備查，綠美化應以開放供公眾使用為原則，但為管理需要經核准得設置穿透性圍籬，如鐵絲網或木格柵。</p> <p>(三) 前項獎勵經建造執照預審委員會核定，得於原</p>	<p>十三、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 330 平方公尺，得由土地所有權人擬定綠、美化計畫向本府提出空地綠美化獎勵之申請。</p> <p>(二) 前項綠美化之期間應連續 3 年以上維持至申報開工前不得間斷，並應每半年將綠美化之情形報本府備查，綠美化應以開放供公眾使用為原則，但為管理需要經核准得設置穿透性圍籬，如鐵絲網或木格柵。</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%)</p>	項次變更。	<p>刪除本點規定。</p> <p>理由： 臺中市政府已於 98.1.23 訂定「臺中市空地綠美化獎勵自治條例」，故建議刪除本要點規定，依自治條例規定辦理。</p>	依市都委會小組意見通過。

原條文	公展條文	說明	市都委會 小組意見	市都委會 決議										
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%)														
	<p>十四、<u>為鼓勵都市老舊地區或窳陋地區之改建，凡基地符合下列各項規定，且其開發計畫送經臺中市都市設計審查委員會審議通過者，得增加之樓地板面積為基地面積乘以該基地法定容積率之 20%。</u></p> <p>(一)<u>建築基地為一完整街廓或面積在商業區達 1000 平方公尺，在住宅區及機關用地面積達 1500 平方公尺以上或依都市計畫所劃定之市場用地且整體改建者。</u></p> <p><u>建築基地跨越兩種以上使用分區或用地時，各分區或用地所占面積與前項規定最小面積之比率合計值應大於一。</u></p> <p>(二)<u>基地面臨道路寬度及臨街最小長度規定：</u></p> <table border="1" data-bbox="512 1323 991 1518"> <tr> <td>道路寬度 W (公尺)</td> <td>W=8</td> <td>8<W ≤12</td> <td>12<W ≤20</td> <td>W>20</td> </tr> <tr> <td>臨街長度 (公尺)</td> <td>40</td> <td>35</td> <td>30</td> <td>20</td> </tr> </table> <p>(三)<u>基地內現有合法建築物其總樓地板面積與總基地面積之比達 120% 以上者。</u></p> <p><u>為鼓勵基地整體改建，建築基地面積達 3,000 平方公尺以上者，得增加之樓地板面積為基地面積乘以該基地法定容積率之 30%。</u></p> <p><u>前項依本點辦理之基地，不得同時適用「都市更新條例」之規定。</u></p>	道路寬度 W (公尺)	W=8	8<W ≤12	12<W ≤20	W>20	臨街長度 (公尺)	40	35	30	20	<p>新增條文。</p> <p>原則修正通過，惟仍應提請大會確認。</p> <p>修正事項： 有關公展條文第三項內容，建議修正為「前項依本點辦理之基地，不得同時適用『都市更新條例』之獎勵規定。」</p> <p>理由： 敘明不得同時適用之範疇係指都市更新條例之獎勵規定。</p>	<p>依市都委會小組意見通過。</p>	<p>依市都委會決議</p>
道路寬度 W (公尺)	W=8	8<W ≤12	12<W ≤20	W>20										
臨街長度 (公尺)	40	35	30	20										
	十五、 <u>建築基地符合各種獎勵條件，得同</u>	新增條文。	獎勵容積上	依市都委會小										

原條文	公展條文	說明	市都委會 小組意見	市都委會 決議
	<p><u>時適用之，除依都市更新規定獎勵面積外，其餘各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以法定容積率的 50%。</u></p>		<p>限改納入第八點備註說明，刪除本點規定。</p>	<p>組意見通過。</p>
	<p><u>十六、為增進公眾使用，計畫區內之建築基地，由申請者提出停車場營運計畫且其營運規模達到 20 輛停車位數以上並經本市都市設計審查委員會審查通過者，始得適用「臺中市建築物增設停車空間鼓勵要點」之規定。</u> <u>前述停車場應臨街設置於地面層以上。</u></p>	<p>新增條文。</p>	<p>修正通過。 為鼓勵逢甲商圈附近地區增加停車空間供給，逢甲商圈及其附近地區仍得適用「臺中市建築物增設停車空間鼓勵要點」之規定。修正後條文如下： 十六、<u>停車空間獎勵容積規定除逢甲商圈及其附近地區(詳附圖 3)</u>外，計畫區內之建築基地不得適用「臺中市建築物增設停車空間鼓勵要點」。惟為增進公眾使用，計畫區內其</p>	<p>依市都委會小組意見通過。</p>

原條文	公展條文	說明	市都委會 小組意見	市都委會 決議
			他建築基地...。」	
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。	十七、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。	項次變更。	照案通過。	依市都委會小組意見通過。
十三、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： (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。 (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、商業區建築基地面積超過 3,000 平方公尺者。 (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。 (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。	十八、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： (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。 (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、商業區建築基地面積超過 3,000 平方公尺者。 (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。 (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。 (五) 依本要點第十三、十四、十五點申請容積獎勵之開發案件。	1. 項次變更。 2. 配合新增條文增訂內容。 3. 贅字刪除。	修正通過。 修正事項： 本要點已刪除第十三點及第十五點規定，請配合修正本點第(五)款條文內容。	依市都委會小組意見通過。
十四、公 51 未來開闢時，應於 8M-72 及 8M-81 路底設置囊底路，以方便車輛迴車之用。		「公 51」已剔除於計畫區範圍外，故刪除相關規定。	照案通過。	依市都委會小組意見通過。
	十九、為塑造良好都市藍帶系統，計畫區應依下列規定辦理：	1. 新增條文。	照案通過。	依市都委會小組意見通過。

原條文	公展條文	說明	市都委會 小組意見	市都委會 決議
	<p>(一) <u>排水道用地範圍內之溝渠應以維持明渠形式為原則，且設置綠化與人行步道空間。</u></p> <p>(二) <u>臨排水道一側之計畫道路應設置綠化與人行步道空間。</u></p>	<p>2. 為塑造良好都市景觀，串連區內藍綠帶系統，故溝渠應以明渠方式保留且設置人行步道。</p>		
	<p><u>二十、為落實建築基地應留設停車空間規定，4公尺計畫人行步道用地得兼供作車道出入通行使用。</u></p>	<p>1. 新增條文。 2. 因應人行步道用地兩側建築基地車輛申請建照疑義，並落實停車空間留設之規定。</p>	<p>修正通過。 修正事項： 增列人行廣場用地得兼供作車道出入通行使用之規定，修正後條文如下：「計畫區內人行廣場用地及4公尺計畫人行步道用地得兼供作車道出入通行使用。」</p>	<p>依市都委會小組意見通過。</p>
	<p><u>二十一、計畫區內 12M-164、8M-159、8M-160、8M-161、8M-162、8M-163、8M-168、8M-169、細8M-8 等道路透過下列方式（詳圖 7-7），建立人車共存道路：</u> <u>（一）人行空間與車道空間路面應齊平，以維持不同時段道路使用之彈性。</u></p>	<p>1. 新增條文。 2. 為改善大鵬新城居住環境並增進逢甲商圈選逛</p>	<p>修正通過。 修正事項： 本點第（八）款條文之「本計畫」修正為「人車共</p>	<p>依市都委會小組意見通過。</p>

原條文	公展條文	說明	市都委會 小組意見	市都委會 決議
	<p>(二) <u>路面得配合人車空間配置及街道特色，在色彩及材質作適當變化，以突顯街道景觀及功能特性。</u></p> <p>(三) <u>道路鋪面應採用易清掃、耐油污、防滑之材質。</u></p> <p>(四) <u>於道路節點處作適當之設計並得設置必要之警示設施，以塑造節點特色及提高道路安全性。</u></p> <p>(五) <u>公有人行步道應與建築基地設置之騎樓或人行步道平順銜接，以提供寧適之徒步空間。</u></p> <p>(六) <u>街道家具應考量街道特色做整合性設計。</u></p> <p>(七) <u>文華路與兒 94 用地間之 8M-169 號道路以供人行步道使用為原則，禁止機動車輛通行。</u></p> <p>(八) <u>本計畫得配合市政府及社區活動進行時段性管制。</u></p>	<p>品質，增訂「人車共存道路」規範內容，以茲作為道路設計及管理之依循。</p>	<p>存道路」。</p>	
	<p>二十二、計畫區容積移轉接受基地以下列土地為限（詳圖 7-8）：</p> <p>(一) <u>臨接臺中港路或文心路街廓完整之住宅區、商業區或特定專用區土地。</u></p> <p>(二) <u>以興建計畫經行政院核定並經目的事業主管機關確定場站位置之大眾捷運場站基地中心為圓心，半徑 500 公尺範圍內，街廓完整之住宅區、商業區或特定專用區土地。但範圍外之街廓剩餘面積不足原面積二分之一者，全街廓納入。</u></p> <p>(三) <u>於民國 94 年 6 月 30 日前已建築完成，屬擅自建造之建築物申請補照者，仍得依「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」辦理，不受上述範圍之限制。</u></p> <p>(四) <u>其餘依照「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要</u></p>	<p>1. 新增條文。</p> <p>2. 考量本計畫區發展稠密、公共設施不足，避免高強度開發，且為落實大眾運輸導向理念，限制得作為容積移轉接受基地之範圍。</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正事項：增列「捷運系統用地」得作為容積移轉接受基地之規定。</p>	<p>依市都委會小組意見通過。</p>

原條文	公展條文	說明	市都委會 小組意見	市都委會 決議
	<u>點</u> 」規定辦理。			
	二十三、「 <u>停 87</u> 」用地西北側規定應留設 <u>8 公尺通道，以維持上石北二巷 與西屯路之連通性。</u>	新增條文。	照案通過。	依市都委會小 組意見通過。
十五、附則 (一) 基地於都市計畫擬定或 變更前業經地政機關 分割完竣，或因都市計 畫公共設施用地逕為 分割完竣者，不合現行 都市計畫規定最小面 積或最小深度、寬度之 限制，應依「臺中市畸 零地使用規則」辦理。 (二) 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。	二十四、附則 (一) 基地於都市計畫擬定或變更前業經 地政機關分割完竣，或因都市計畫 公共設施用地逕為分割完竣者，不 合現行都市計畫規定最小面積或 最小深度、寬度之限制，應依「臺 中市畸零地使用規則」辦理。 (二) 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。	項次變更。	照案通過。	依市都委會小 組意見通過。

表 4 變更臺中市都市計畫（西屯地區）細部計畫（第一次通盤檢討）前後面積對照表

項目		原計畫面積(公頃)	百分比	面積增減(公頃)	新計畫面積(公頃)	百分比	
土地 使用 分區	住宅區	住二	134.3009	20.10	+8.7697	143.0706	26.42
		住三	81.1045	12.14	-81.1045	---	---
		住三之二	---	---	+86.0630	86.0630	15.89
		住五	12.8276	1.92	-2.0373	10.7903	1.99
		住五之一	---	---	+2.0373	2.0373	0.38
		未訂	0.1939	0.03	-0.1939	---	---
	小計	228.4269	34.19	+13.5343	241.9612	44.68	
	商業區	商一	4.5141	0.68	-0.0114	4.5027	0.83
		商二	4.7713	0.71	-0.0125	4.7588	0.88
		商二之一	0.2850	0.04	0.0000	0.2850	0.05
		商三	9.0365	1.35	0.0000	9.0365	1.67
		二通住變商	12.4659	1.87	+0.5469	13.0128	2.40
		小計	31.0728	4.65	+0.5230	31.5958	5.83
	乙種工業區	19.6418	2.94	+3.5668	23.2086	4.29	
	農業區	1.4256	0.21	-1.3563	0.0693	0.01	
	文教區	31.8785	4.77	+1.3947	33.2732	6.14	
	航空事業專用區	29.9186	4.48	-0.1489	29.7697	5.50	
	電信專用區	1.7371	0.26	0.0000	1.7371	0.32	
	加油站專用區	0.1567	0.02	0.0000	0.1567	0.03	
	公共 設施 用地	文高用地	7.7657	1.16	0.0000	7.7657	1.43
文中用地		8.9809	1.34	0.0000	8.9809	1.66	
文小用地		15.7940	2.36	0.0000	15.7940	2.92	
機場用地		145.6472	21.80	-145.6472	---	---	
機關用地		15.4234	2.31	+0.2428	15.6662	2.89	
郵政事業用地		0.0283	0.00	0.0000	0.0283	0.01	
電力用地		7.2199	1.08	-0.1579	7.0620	1.30	
變電所用地		---	---	+0.1595	0.1595	0.03	
市場用地		1.8445	0.28	0.0000	1.8445	0.34	
停車場用地		2.3020	0.34	0.0000	2.3020	0.43	
廣場兼停車場用地		0.2492	0.04	0.0000	0.2492	0.05	
捷運系統用地		---	---	+0.3868	0.3868	0.07	
人行廣場用地		---	---	+0.3899	0.3899	0.07	
公園用地		9.0679	1.36	-6.1781	2.8898	0.53	
兒童遊樂場用地		5.8449	0.87	+0.5412	6.3861	1.18	
公園兼兒童遊樂場用地		0.3217	0.05	0.0000	0.3217	0.06	
社教機構用地		0.0500	0.01	0.0000	0.0500	0.01	
綠地、綠帶用地		1.7236	0.26	0.0000	1.7236	0.32	
園道用地		---	---	+0.0859	0.0859	0.02	
排水道用地		4.4912	0.67	+0.1497	4.6409	0.86	
道路用地	97.0868	14.53	+5.7531	102.8399	18.99		
道路兼排水道用地	---	---	+0.1579	0.1579	0.03		
小計	323.8412	48.47	-144.1166	179.7248	33.19		
總計		668.0992	100.00	-126.6028	541.4964	100.00	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

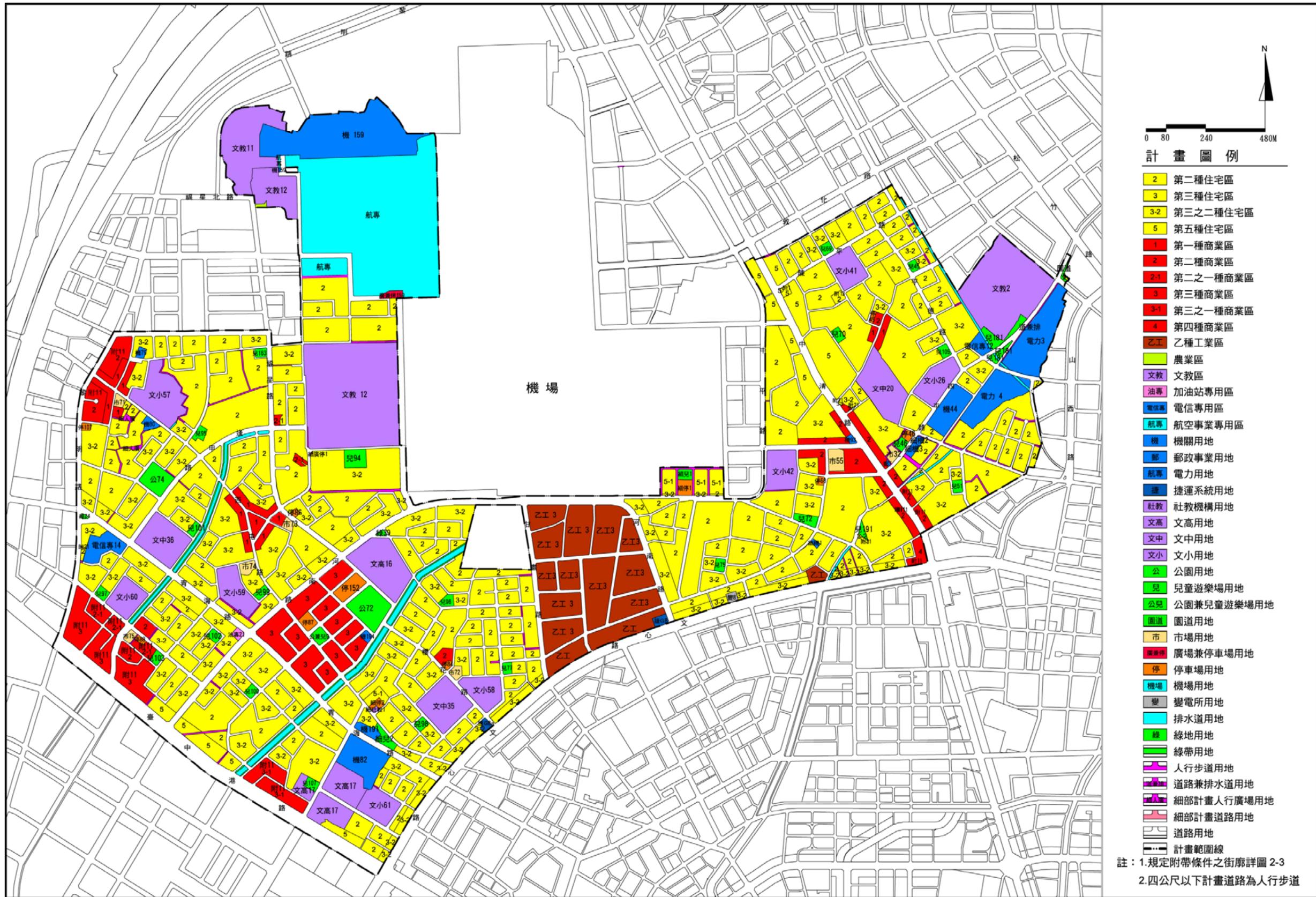


圖 4 變更臺中市都市計畫（西屯地區）細部計畫（第一次通盤檢討）細部計畫示意圖

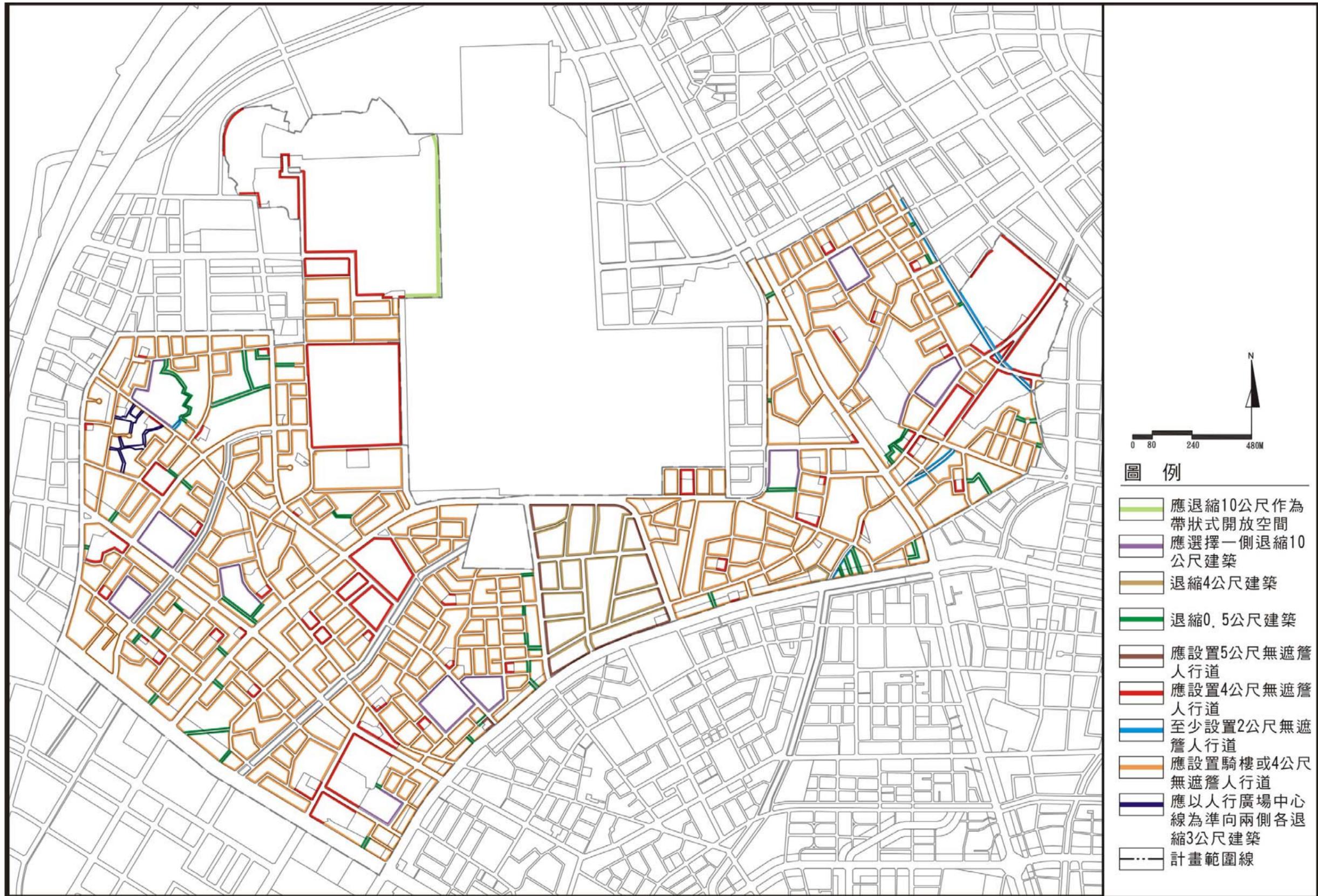


圖 7-6 計畫區騎樓與建築退縮範圍示意圖

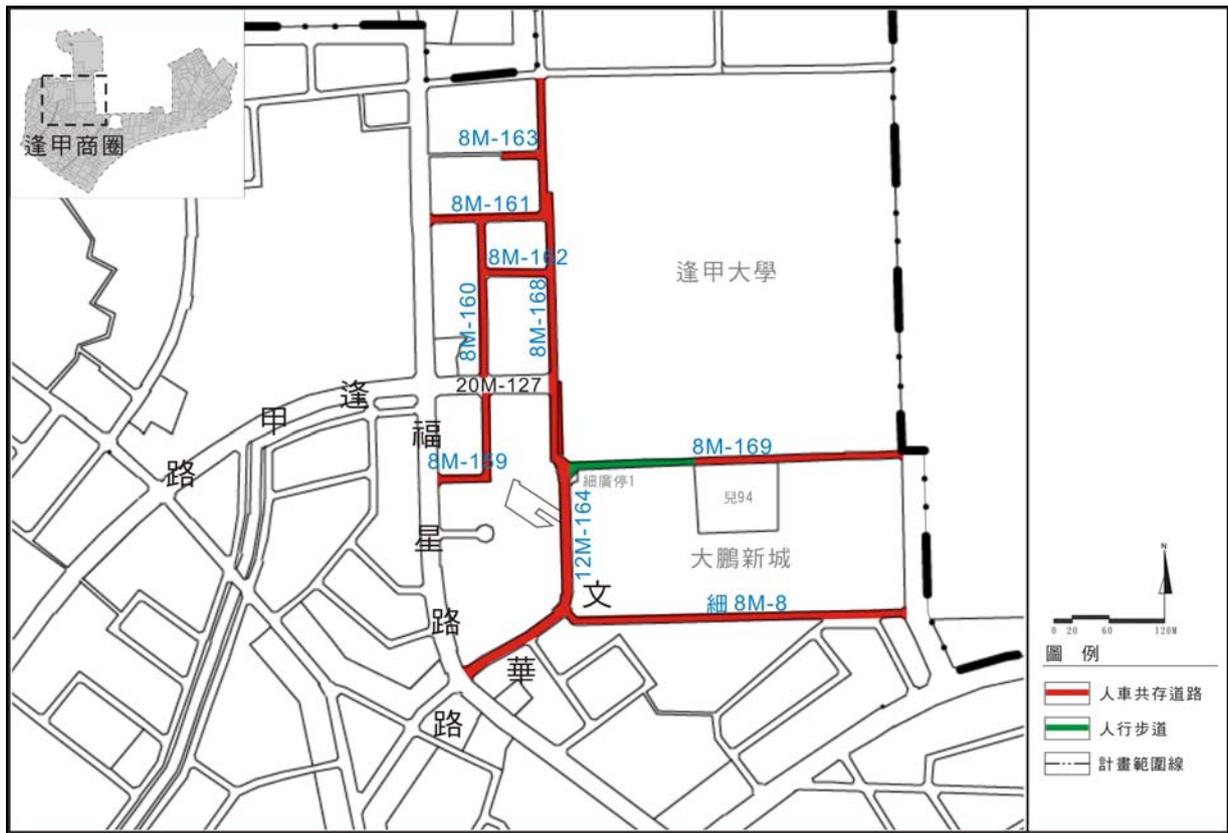


圖 7-7 計畫區人車共存道路示意圖

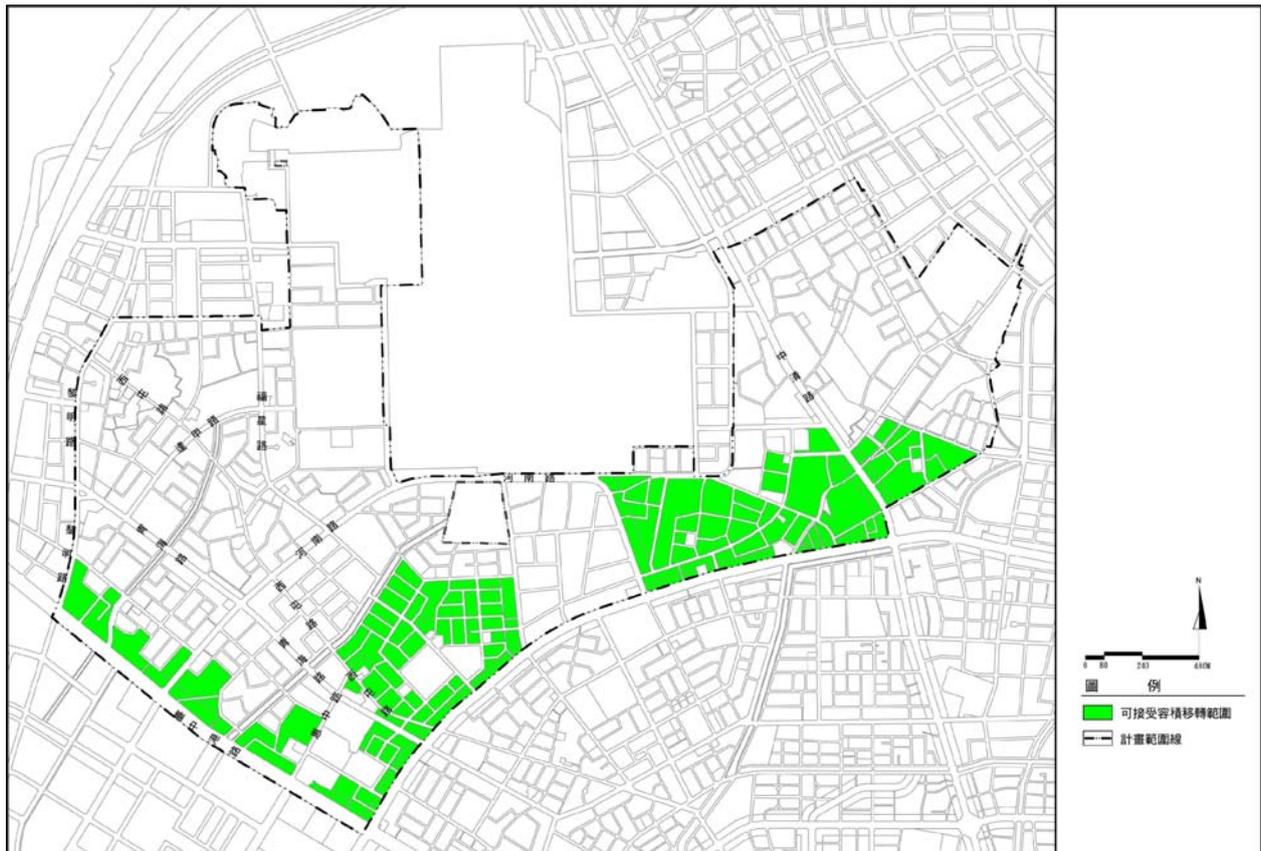


圖 7-8 計畫區可接受容積移轉範圍示意圖

表 5 公開展覽期間人民及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 小組意見	市都委會 決議
1	台灣糖業股份有限公司台中區處 【申請列席都委會】	北屯區 陳平段 731-15 731-16 782 782-1 地號	<p>1. 沿四平路陳平段 731-15、731-16 地號，該地號土地因土地下有暗渠水溝，且該區車水馬龍，攤販沿街據路營業，衛生環境堪憂，路人與汽機車爭道，行走危險。</p> <p>2. 陳平段 782 地號原為「住 2」土地，現細部計畫檢討將部分土地變更為機關用地、道路用地（劃設面積約 0.5949 公頃），致「住 2」面積大幅減少，且使用性質為警政或消防機構使用，以消防車進出產生的鳴笛噪音，並不符合都市計畫住宅區劃設之適宜性條件，故該機關用地所劃設位置，一方面對於土地所有權人財產影響甚鉅，另一方面對於「住 2」將來之土地使用未必符合公眾之最佳利益。</p> <p>3. 本案相對本次計畫通檢已騰空眷村土地（原預立三村、大石里東、西、新村）由原「住 5」調整為「住 5-1」，該容積大幅提高，似有相異之判斷基準，影響土地所有權人財產甚鉅。</p>	<p>1. 建議沿四平路、大連北街以南向東單側（731-15、731-16 地號）拓寬 4 公尺，並劃設沿街綠帶式開放空間（如公園或人行步道）。</p> <p>2. 建議將「細機 3」機關用地移劃至鄰近公共設施保留地，取消於 782 地號上劃設之「細機 2」及「細機 3」，將鄰避型設施與「住 2」土地區隔。</p> <p>3. 建議將陳情土地由「住 2」變更為商業區或「住 3」（或增加容積）。</p>	<p>1. 建議未便採納。 理由：四平路寬度 15M，依土地使用分區管制要點規定，其沿線建築基地應設置騎樓或 4 公尺無遮簷人行道，應可達到陳情訴求。</p> <p>2. 建議未便採納。 理由：警政、消防機構設置區位須考量進出道路寬度及居於服務範圍中心位置，配合中清路、大鵬路口之水湳派出所及消防局水湳分隊遷建需求，仍以本計畫區位為宜。</p>	依市都委會小組意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會 小組意見	市都委會 決議
					3.併變更內容綜 理表第 12 處 理。	
2	華夏二 村聯誼 會 石 義龍 【申請列 席都委 會】	華 夏 巷 東、西三 弄	1.有關本村華夏巷東、西 三弄經本次細計通檢維 持原道路寬度，西安 街、烈美街與西三弄路 口亦請維持原狀，本村 不贊成於路口設道路截 角。 2.依相關法規道路寬度未 達 5.5 公尺者，道路不需 劃設截角，華夏東西三 弄實際寬度不足 5 公尺。	建議取消道路 截角。	建議未便採納。 理由： (1)西安街 130 巷 (細 6M-1) 與西安街 (8M) 交叉 路口應依規 劃設道路截 角。 (2)考量道路交 叉路口通視 性，建議仍設 置道路截角。	依市都委會 小組意見通 過。
3	碧連天 社區管 理委員 會	西 屯 區 西 屯 段 1914 地 號	變 19 案： 1.西屯國小東南側之排水 溝與本社區鄰接，在不 影響本社區既有建物下 加蓋為人行步道並無實 益。 2.原有社區緊鄰烈美街均 有巷道出入已方便無 慮。 3.烈美街 55 巷新設人行步 道並無實益，且已影響 本社區安寧。	請維持本社區 鄰近之排水溝 為排水行水 區，勿需加蓋。 更不可影響毀 損本社區既有 之建築物。	建議酌予採納。 理由： (1)變 19 案原提 案已參考實 際使用情形 及地籍分布 概況，在不影 響社區既有 建築物的情 況下，變更部 分道路用地 及第三種住 宅區為排水 道用地、部分 道路用地為 第三之二種 住宅區。 (2)排水溝加蓋 與否，送請市	依市都委會 小組意見通 過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會 小組意見	市都委會 決議
					府相關單位 參酌辦理。	
4	葉榮吉 【申請列席 市都委會】	西屯區 西屯段 2208-7、 2208-8地 號	<ol style="list-style-type: none"> 1.西安南巷請維持現況，勿再增設座椅、涼亭，以免造成社區治安死角、避免環境骯髒，使居民擁有可辦理婚喪喜慶之地。 2.為確保居民出入方便及居住安全，並一同解決淹水問題。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.建請拓寬西安南巷、空地維持現有。 2.建議市府能在新光銀行對面的圓環，直接至衛生所開闢道路，代替西安南巷。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.併變更內容綜理表第21案處理。 2.建議未便採納。 理由：人民陳情建議方案將影響已登錄為歷史建築之西屯農會穀倉及私人土地。	依市都委會 小組意見通 過。
5	廖繼勇 【申請列席 市都委會】	西屯區 西屯段 2208-9地 號	<ol style="list-style-type: none"> 1.西安南巷巷道狹窄，請政府設法拓寬之，以利居民居住及出入安全。 2.增設人行廣場為何用途？有何建築？ 3.希望留下西安南巷一個空間，讓民眾在婚喪喜慶有地方舉辦？ 	<ol style="list-style-type: none"> 1.建請拓寬西安南巷、空地維持現有。 2.恢復原被取消的道路（光明路往西屯路的計畫道路），以利居民進出方便。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.併變更內容綜理表第21案處理。 2.建議酌予採納。 理由：本次通盤檢討已利用臺中市農會空地劃設人行廣場用地，以利區內進出便利。	依市都委會 小組意見通 過。

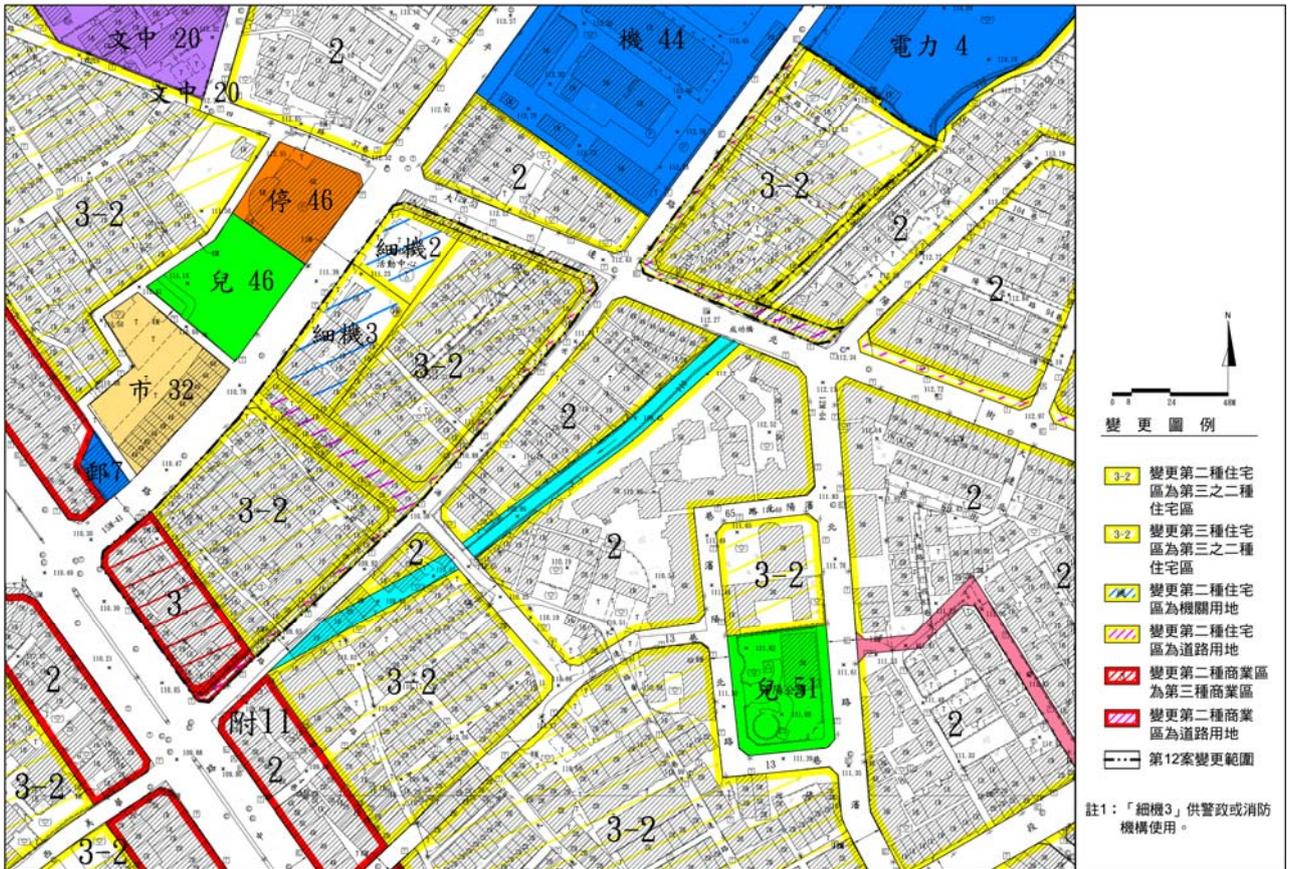
編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會 小組意見	市都委會 決議
6	張時櫻 【申請列席都委會】	西屯區 西屯段 2208-8、 2208-9地 號	<ol style="list-style-type: none"> 1.市府有意將西安南巷停車場空地改為休閒廣場，勢必造成巷道內治安死角、垃圾髒亂（賭博、喝酒、無業遊民居留），請保留現狀以利管理。 2.本巷居民一致贊同西安南巷兩側入口處拓寬。 3.為利垃圾車可通行、消防車可進出，以及改善地下水道，解決西安南巷逢雨必淹之困擾，建議新增道路。 	建議可從新光銀行前之圓環道路，沿著市農會到衛生所拓寬6公尺道路。	建議未便採納。 理由：人民陳情建議方案將影響已登錄為歷史建築之西屯農會穀倉及私人土地。	依市都委會小組意見通過。
7	陳樹應	西屯區 西屯段 2208-11 地號	<ol style="list-style-type: none"> 1.西安南巷巷道狹窄、車輛進出不便，如遇有災害將使得搶救困難，居民生命財產飽受威脅，請市府重視。 2.巷道內每逢下雨必淹水。 3.增設人行廣場為何用途？有何建物？周邊已有逢甲公園是否有其必要？ 	<ol style="list-style-type: none"> 1.建請拓寬西安南巷，並希望保持現狀，讓居民有一空地做各種利用。 2.排水系統加以整合，加速排水流量。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.併變更內容綜理表第21案處理。 2.送請市府相關單位參酌辦理。 	依市都委會小組意見通過。
8	蔡秋美 【申請列席都委會】	西屯區 西屯段 2208-11 地號	<ol style="list-style-type: none"> 1.西安南巷巷道狹窄。 2.下雨天常淹水嚴重，水溝不通。 3.人民廣場不知用途為何？希望保留西安南巷原有空間，以利居民婚喪喜慶時可運用。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.建請拓寬西安南巷，並維持現有空地。 2.協助居民解決排水問題。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.併變更內容綜理表第21案處理。 2.送請市府相關單位參酌辦理。 	依市都委會小組意見通過。
9	卓春美 【申請列席都委會】	西屯區 西屯段 2213-10 地號	西安南巷巷道狹窄，進出不便應設法拓寬，以利居民生命財產安全、舊屋更新。	建請拓寬西安南巷。	併變更內容綜理表第21案處理。	依市都委會小組意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會 小組意見	市都委會 決議
10	黃壽美	西屯區 西屯段 2213-12 地號	增設人行廣場同時，應拓寬原西安南巷3公尺處，以利民眾方便進出，以及巷道內住戶更新。	建請拓寬西安南巷。	併變更內容綜理表第21案處理。	依市都委會小組意見通過。
11	廖豐昭 【申請列席都委會】	西屯區 西屯段 2213-15 地號	西安南巷巷道狹窄，進出不便，可否設法拓寬，以維持居民生命財產安全，及舊屋更新及土地利用。	建請拓寬西安南巷。	併變更內容綜理表第21案處理。	依市都委會小組意見通過。
12	財團法人台灣省台中市正覺堂 廖祿立 【申請列席都委會】	西屯區 西屯段 2213-16 地號	西安南巷巷道狹窄，然政府考量劃設人行廣場同時，應同時考量車輛進出之問題，建議先解決西安南巷過窄之問題。	建請拓寬西安南巷。	併變更內容綜理表第21案處理。	依市都委會小組意見通過。
13	賴德榮 【申請列席都委會】	西屯區 西屯段 2213-20 地號	西安南巷巷道狹窄、出入不方便，影響街廓內建設及救災。	建請拓寬西安南巷或另覓出入口。	併變更內容綜理表第21案處理。	依市都委會小組意見通過。
14	廖健裕 【申請列席都委會】	西屯區 西屯段 2213-20 地號	設人行廣場美意良好，惟西安南巷出入口（約3公尺）出入不方便，應予以拓寬或另覓進出口擴建，以利安全及土地利用。	建請拓寬西安南巷或另覓出入口。	併變更內容綜理表第21案處理。	依市都委會小組意見通過。
15	劉榮鑫 【申請列席都委會】	西安南巷3號	西安南巷3號在此有6筆土地而開闢道路的理由，為利土地增值價值，而損及我僅有10坪土地（損害別人而造就自己大筆財富，此行為天理不容）。希望政府承辦官員，替我等百姓爭取權益。	西安南巷3號原有私人出入道路，希望拓寬此處，以利居民進出便利。	併變更內容綜理表第21案處理。	依市都委會小組意見通過。

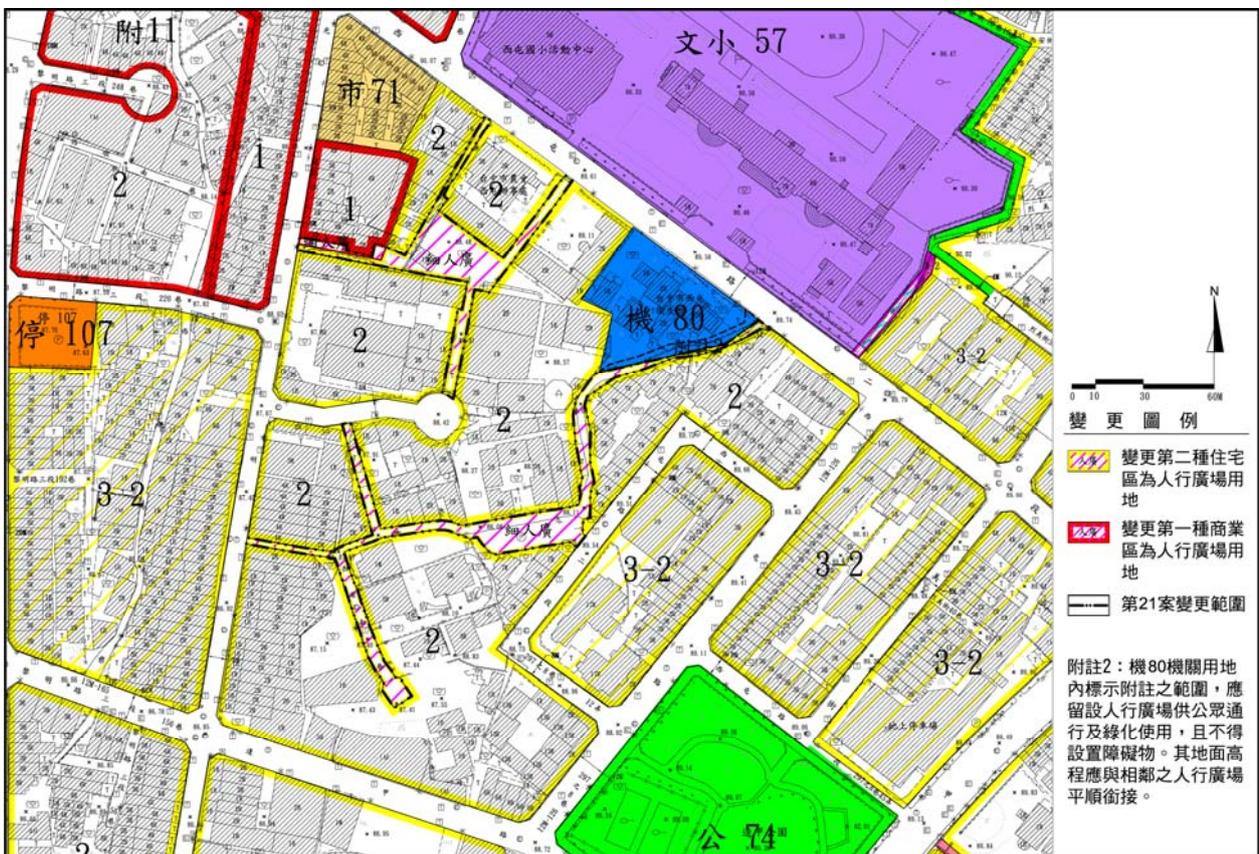
編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會 小組意見	市都委會 決議
16	西屯區 西安里 里長辦公室 徐文電 里長 【申請列席都委會】	1. 西屯區 西屯段 1914 地 號 2. 西安南 巷	茲因西安里位居西屯區西屯路旁，鄰近有大樓林立住戶，人口甚密，所以本次通檢變更內容綜理表第 19 及第 21 案懇請更加彈性。	1. 第 19 案：本社區意見為維持現在之使用狀況，為灌溉排水使用，排水灌溉不加蓋及不作為人行步道使用。 2. 第 21 案： (1) 不同意改變為人行廣場用地（請保留現況） (2) 西安南巷道路狹窄，舊社區人口密集，遇火災消防車受阻，已威脅到生命、財產安全。 (3) 目前光明路 62 號旁巷道（新光銀行對面）道路拓寬打通，經過西屯農會、衛生所至西屯路替代西安南巷。 (4) 西安南巷內每遇下雨就發生水災，排水系統失去功能，建議施設雨水下水道，解除民怨。	1. 併變更內容綜理表第 19 案處理。 2. (1) 建議未便採納。 理由：劃設人行廣場用地以利市府進行道路改善措施。 2. (2)(3) 併變更內容綜理表第 21 案處理。 2. (4) 送請市府相關單位參酌辦理。	依市都委會小組意見通過。
17	黃馨慧 議員	西屯區 上石碑	陳情土地為逢甲停車場（停 87），惟部分土地已	建請將現況作為道路使用之	建議土地使用變更部分意見未便	依市都委會小組意見通

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會 小組意見	市都委會 決議
	【申請列席都委會】	段 976-6 975-2 1041 1042 地號	作為道路使用，為連結西屯路與上石北二巷之重要通道。	停車場土地變更為道路用地。	採納，但已於土管要點第二十三點敘明「停87」須留設8公尺通道以聯繫西屯路與上石北二巷。	過。
18	梁忠楠等人 【申請列席都委會】	北屯區四平路電信專用區西北側	<ol style="list-style-type: none"> 1.依據北屯區大德里辦公處暨民眾陳情建議案辦理。 2.北屯區大德里社區附近居民密度已超過飽和，且有仁愛國小、大德國中、衛道中學等，故有學生安全通行之需求，尤其於該電信用地之西北側「住3」更是高密度居住地區。 3.為因應社區現況發展密集、居住迫切、通行安全以及防火（消防車目前無法進入）之需求，建請劃設道路用地。 	建請於北屯區四平路電信專用區內或旁邊現有巷道之西北側，儘速規劃一條8公尺計畫道路。	建議酌予採納，並依規劃單位於會上所提建議修正方案規劃5M之細部計畫道路用地（ <u>修正方案詳附圖4</u> ）。	依市都委會小組意見通過。
19	賴誠吉 【申請列席都委會】	文教區（文教2）與住宅區間之排水道用地	<ol style="list-style-type: none"> 1.本計畫區範圍北屯區文教區（文教2）與住宅區（大德里）間之2號截水溝，已整治施作排水箱涵完成，其上即作為社區通行之道路。 2.依現況敷實檢討與鄰近住宅區出入通行需求，請規劃為排水道兼道路使用，並得以指定建築線。 	將北屯區2號截水溝已整治施設排水箱涵段檢討規劃為道路兼排水道使用，並得以指定建築線。	建議酌予採納，並於土地使用分區管制要點增訂條文如下：「四平路以北至計畫範圍界之排水道用地（ <u>詳附圖5</u> ），得兼供道路使用。	依市都委會小組意見通過。
逾人 1	賴順仁 議員服	北屯區水湳段	1.北屯區中清路41巷既成道路與毗鄰排水溝現況	建請規劃為廣場用地，以促進都	陳情土地狹長不易開發，但因多	酌予採納，並變更為廣場

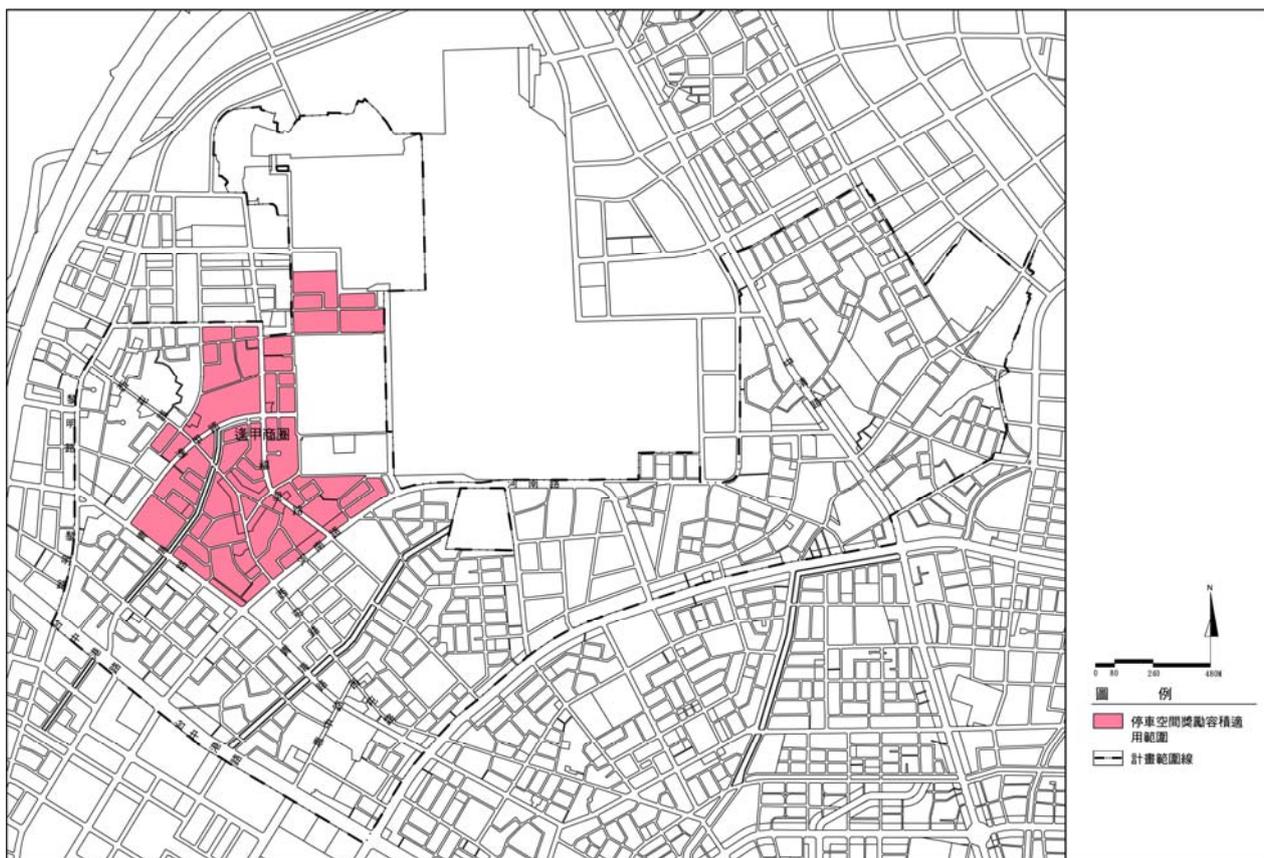
編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會 小組意見	市都委會 決議
	務處	1213-5 1213-18 1213-39 1213-48 1213-49 945 地號	已完成整治加蓋。 2.該現有道路暨毗鄰排水溝完成加蓋之用地，隸屬台中農田水利會與國有財產局所有，而現有路供通行已具公共地役權，其餘土地為窄小狹長之形式，且設施已有既成水道供排水路使用，確實已不適宜供建築使用。	市土地充分使用發展。	屬臺中農田水利會土地，變更為廣場兼停車場用地將影響私人權益，故提請大會討論。	兼停車場用地（詳附圖6）。 理由：陳情地點因土地狹長且現況為加蓋箱涵不易開發，故參酌人民陳情意見變更。
逾人 2	梁秀琴 等6人	臺中市長安路2段71巷40弄	臺中市長安路2段71巷40弄為求消防安全，申請道路延伸。	建議道路延伸。	建議未便採納。 理由：陳情巷道與計畫道路路口過近，不宜增設計畫道路，且巷道旁之建築與計畫道路距離約5~7公尺，為消防水線可達之處，應無消防安全之疑慮。	依市都委會小組意見通過。



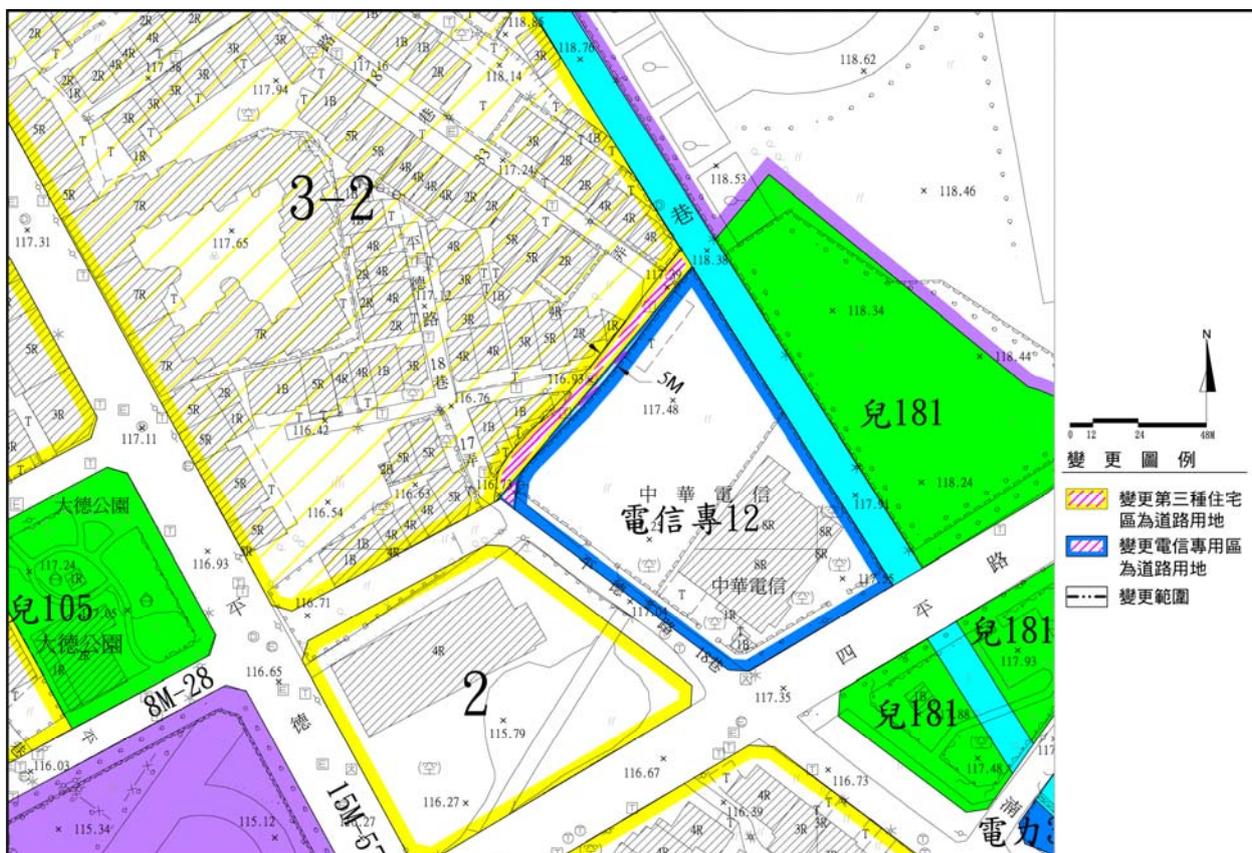
附圖 1 變 12 案變更計畫示意圖 (依市都委會專案小組審查意見修正方案)



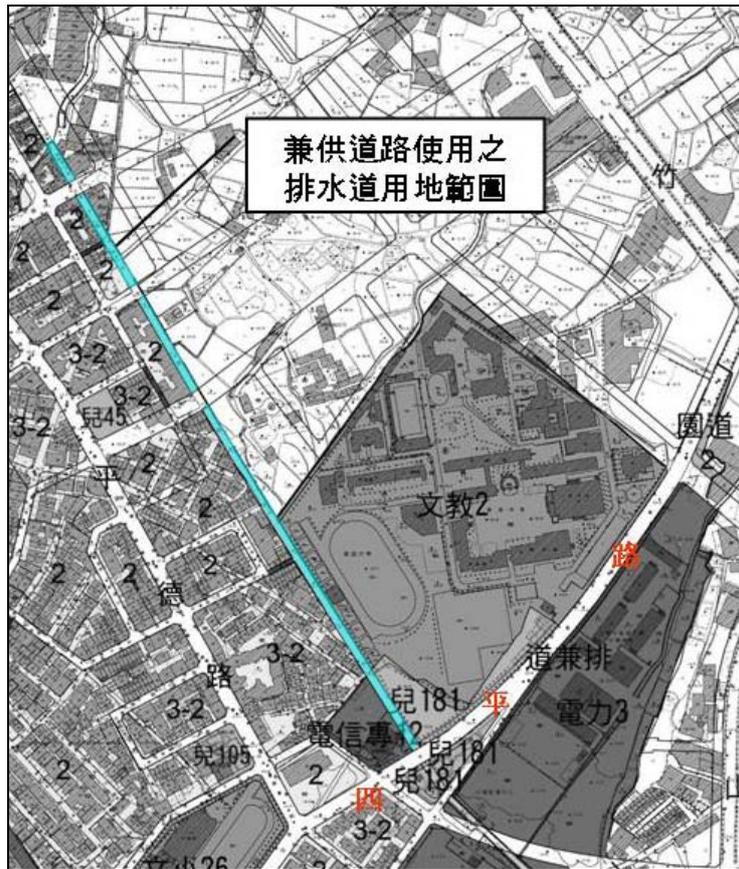
附圖 2 變 21 案變更計畫示意圖



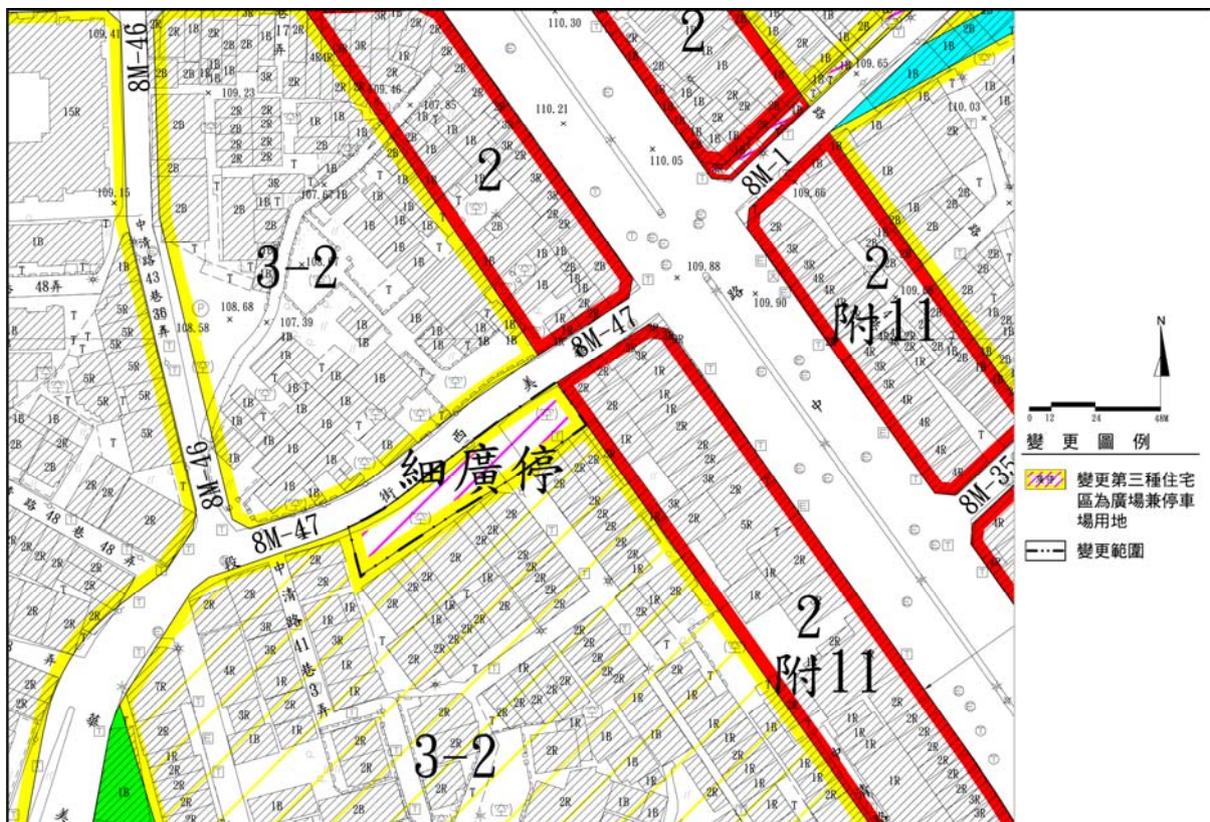
附圖3 逢甲商圈及其附近地區適用停車空間獎勵規定之範圍示意圖



附圖4 四平路「電信專2」西北側增設5公尺計畫道路建議方案示意圖



附圖 5 得兼供道路使用之排水道用地範圍示意圖



附圖 6 中清路 41 巷既成道路附近增設廣場兼停車場用地建議方案示意圖

臨時動議	第一案	所屬行政區	台中市南屯區
案由	變更台中市都市計畫(整體開發地區單元三)細部計畫(配合市地重劃個案變更)案		
說明	<p>壹、計畫緣起</p> <p>「台中市都市計畫(整體開發計畫單元三)細部計畫」業於 95 年 9 月 18 日府都計第 0950186311 號函發布實施，目前計畫區已進入市地重劃開發階段，惟後續進行現場施工及重劃配地作業辦理期間，部分土地所有權人及地方居民提出宗教建築、建物及老樹保留等需求，並有部份施工樁位測定與現況產生偏差等問題。為呼應地方需求，避免後續變更時程及施工成本加倍，辦理本次個案變更，並透過都市計畫變更程序，期解決相關問題，並維護地主權益及加速本區辦理開發成效。</p> <p>貳、辦理機關</p> <p>臺中市政府。</p> <p>參、法令依據</p> <p>都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>肆、本案公開展覽之起迄日期</p> <p>公開展覽之起迄日期自民國 99 年 9 月 14 日起至 99 年 10 月 13 日止計 30 天。99 年 9 月 14 日至 99 年 9 月 16 日刊登於台灣新生報，並於民國 99 年 9 月 29 日上午 10 時假南屯區公所舉行公開展覽說明會。</p> <p>伍、公展期間（含逾期）人民及團體陳情意見</p> <p>公展期間共計提出 1 件陳情案，相關內容詳附表。</p> <p>陸、計畫範圍</p> <p>本細部計畫區位於台中市西側，行政轄區屬台中市南屯區，包括新生里、三厝里及永定里部份範圍。其範圍東沿永春東七路、6M 計畫溝渠接永春路為界，西以主要計畫道路編號 25M-31 沿特三號(道路寬度 30M)及編號 20M-100 計畫道路中心線為界，北側則以主要計畫道路編號 15M-116 及 20M-109 道路中心線為範圍，南邊則以永春東路道路中心線為界，總面積約為 53.7908 公頃。</p> <p>柒、計畫內容</p> <p>一、變更內容</p> <p>本次變更細部計畫變更位置示意圖詳圖 1，變更內容詳表 1 變更內容綜理表，各案變更內容示意圖詳圖 2、圖 3、圖 4、圖 5、</p>		

	<p>圖 6、圖 7，有關土地使用分區管制要點調整內容詳表 2 土地使用分區管制要點修訂前後對照表。</p> <p>二、變更後土地使用計畫內容</p> <p> 本次變更後細部計畫內容詳表 3 本計畫區變更前後土地使用面積對照表及圖 8 變更後細部計畫示意圖。</p>
<p>市都委會決議</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正事項：</p> <p>一、為確保臺中市政府公告列管編號第 31 號之歷史珍貴茄冬老樹臨路生長空間，本細部計畫進行計畫道路編號 20M-100 工程施工作業時，應儘量增加老樹生長使用空間，並納入計畫書敘明。另附帶決議西側整體開發單元四於未來開發時，將該路段車行及通行空間等需求，納入整體規劃及工程施作考量。</p> <p>二、配合全市一致性管制原則，修正土地使用分區管制要點有關前面基地線與後面基地線用語定義，修正後內容詳表 2 土地使用分區管制要點修訂前後對照表市都委會決議欄。</p> <p>三、公開展覽期間人民及團體陳情意見決議內容詳如人民及團體陳情意見一覽表市都委會決議欄。</p>



表 1 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(公頃)	新計畫(公頃)		
1	特三號道路(30M部分)南側、細10M-1計畫道路北側	第一之一種住宅區(0.0223)	廣場用地(0.0223)	1. 為保存本計畫區內三塊厝里三興福德廟之完整性，配合相關會議決議，調整原公園兼兒童遊樂場用地劃設範圍，以維護周邊民眾宗教信仰中心。 2. 配合三興福德廟活動使用，於北側臨30米特三號道路規劃廣場用地以預留寺廟適當活動空間。	照案通過。
		公園兼兒童遊樂場用地(細公兒1)(0.0391)	第一之一種住宅區(0.0391)		
2	計畫區東側、12M-148號計畫道路(永春路)南側	第一之一種住宅區(0.0209)	人行步道用地(0.0439)	1. 計畫區內天主教臺中教區南屯教會經原細部計畫規劃10M-6計畫道路系統穿越，導致教堂無法完整保留，經市府邀集各相關單位先後針對教堂保留問題進行五次協調會，決議保留教堂主體建築，並調整原規劃計畫道路。 2. 本次檢討配合教堂保留需求並降低道路系統調整所產生之交通衝擊，檢討變更原都市計畫道路並沿排水溝規劃6M人行步道銜接永春路，避免車行。形成永春路及南屯路口交通影響	照案通過。
		第一種住宅區(0.0230)			
		第一種住宅區(0.0418)	道路用地(0.0418)		
		道路用地(0.0703)	第一種住宅區(0.0351) 第一之一種住宅區(0.0352)		
3	細10M-4號計畫道路兩側保留社區	道路用地(0.0081)	第一之一種住宅區(0.0032)	永春路南側保留社區現行公告都市計畫樁位與地籍鑑界成果產生部分偏差，致部分保留建物位於現有計畫道路，與原規劃依地籍範圍保留原意相違，並恐影響地主權益，配合地籍鑑界成果予以調整。	照案通過。
		第一之一種住宅區(0.0079)	第一之一種住宅區(註)(0.0049)		
		第一之一種住宅區(0.0079)	道路用地(0.0079)		
4	25M-23號道路(永春東路)北側	第一之一種住宅區(0.0195)	道路用地(0.0195)	原規劃細10M-3計畫道路與南側永春東路斜交角度過大，致使重劃配地後之住宅區臨接馬路寬度狹小，不符現有土地使用分區管制規範住宅區基地最小面寬7公尺之相關規定，故予以變更調整道路線型，使鄰近住宅區用地能符合相關使用規範。	照案通過。
		道路用地(0.0247)	第一之一種住宅區(0.0247)		
5	細9M-1計畫道路北側	第一種住宅區(0.0600)	公園兼兒童遊樂場用地(細公兒3)(0.0600)	永定里福德祠原座落於本計畫區內公園兼兒童遊樂場用地(細公兼兒3)，為確保廟宇保存之需要及完整性，依廟宇建物主體位置，調整原公園兼兒童遊樂場用地劃設範圍。	照案通過。
		公園兼兒童遊樂場用地(細公兒3)(0.0600)	第一種住宅區(0.0600)		

表 1 變更內容綜理表(續)

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
6	永春路及編號20M-100計畫道路附近地區	第一之一種住宅區(0.0168)	公園兼兒童遊樂場用地(細公兒4)(0.0168)	為保留現有經臺中市政府公告列管編號第31號之歷史珍貴茄冬老樹並預留未來樹冠生長空間，臨計畫道路規劃公園兼兒童遊樂場用地，除提供老樹生長利用空間，並能提供周邊住宅社區公共性開放空間需求。	修正通過。 修正內容： 為確保臺中市政府公告列管編號第31號之歷史珍貴茄冬老樹臨路生長空間，本細部計畫進行計畫道路編號20M-100工程施工作業時，應儘量增加老樹生長使用空間，並納入計畫書敘明。
7	土地使用分區管制要點	原土地使用分區管制要點	修訂後土地使用分區管制要點	詳見土地使用分區管制要點對照表。	修正通過。 修正內容： 詳土地使用分區管制要點對照表。

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

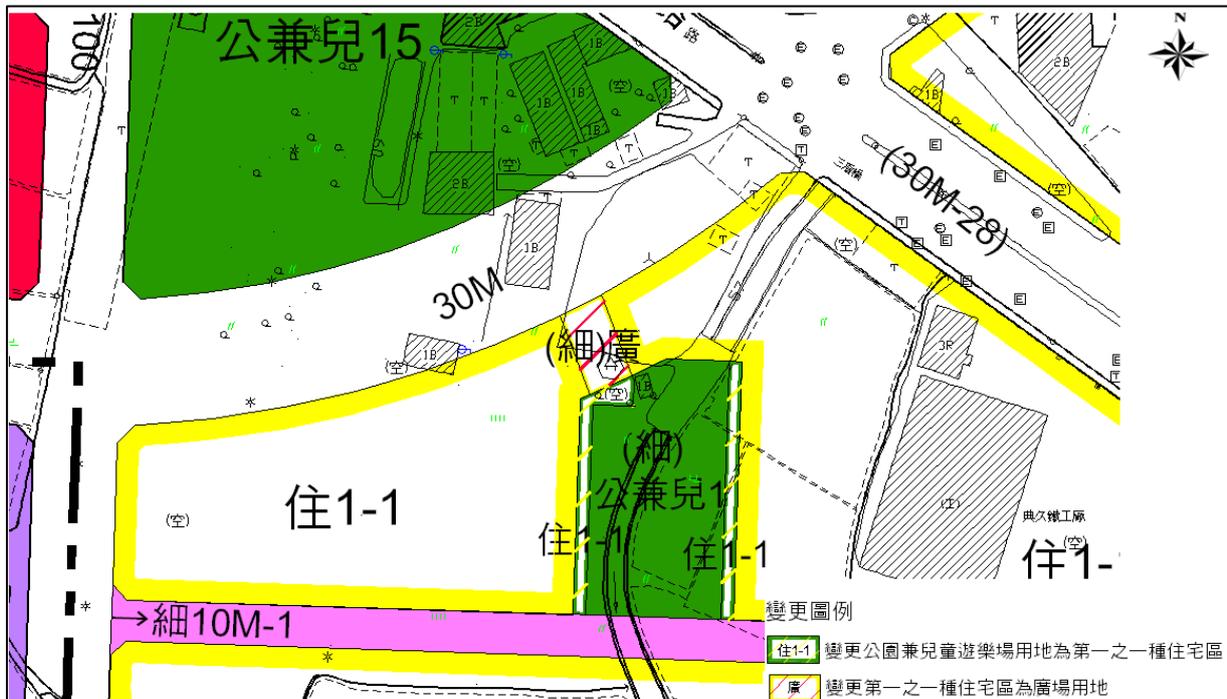


圖 2 變 1 案變更計畫示意圖

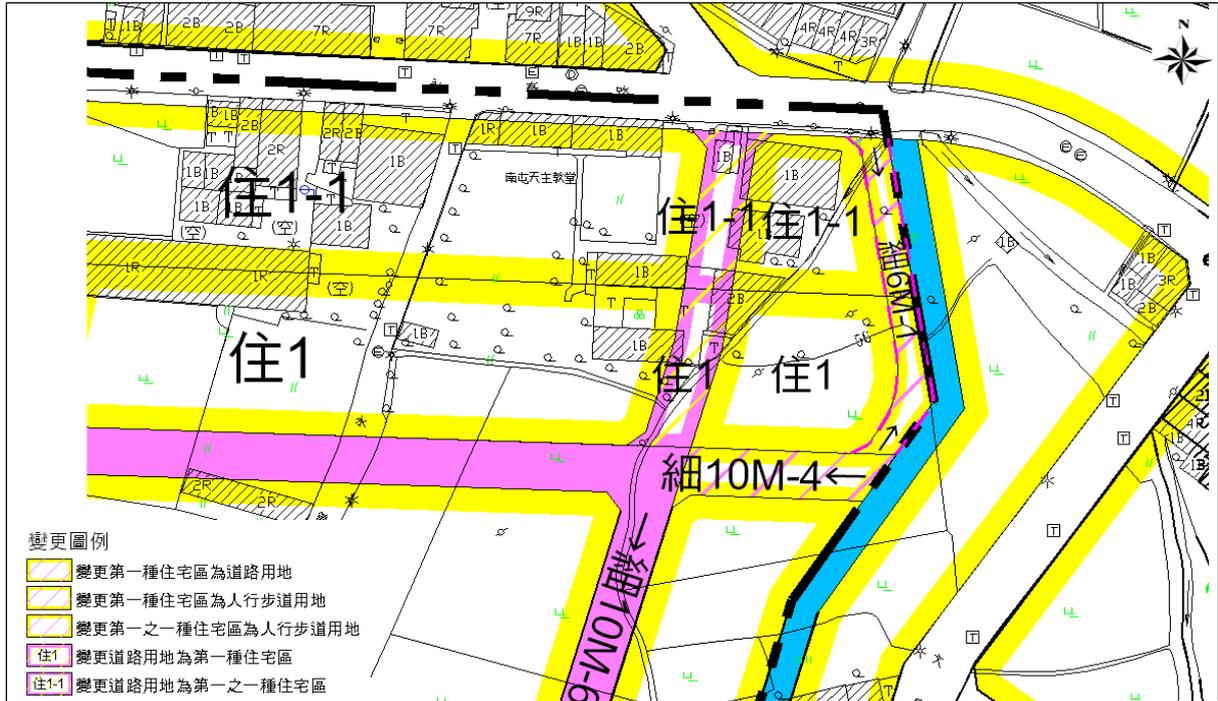


圖 3 變 2 案變更計畫示意圖

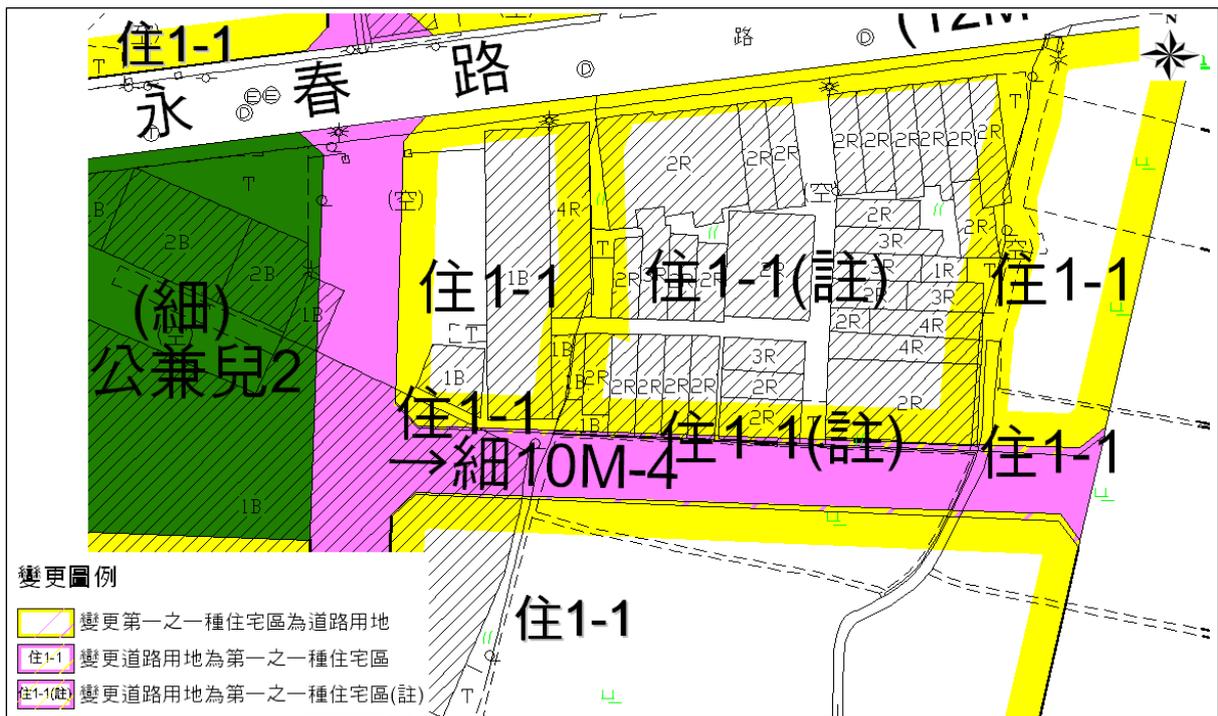


圖 4 變 3 案變更計畫示意圖

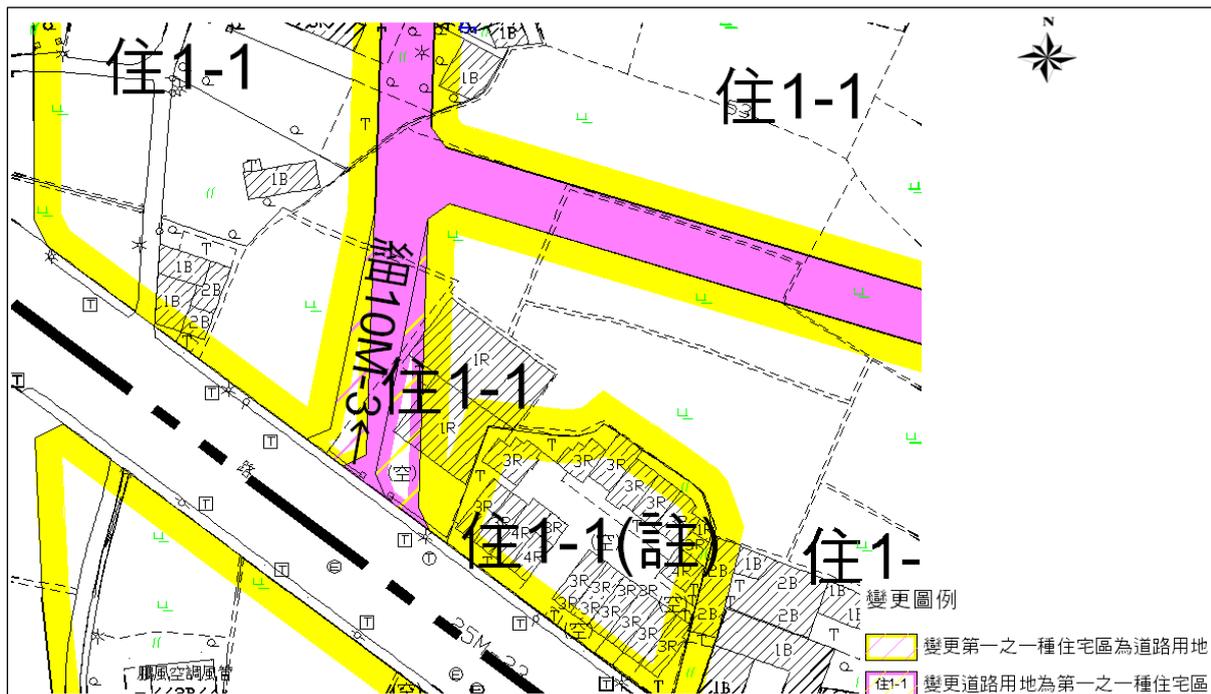


圖 5 變 4 案變更計畫示意圖

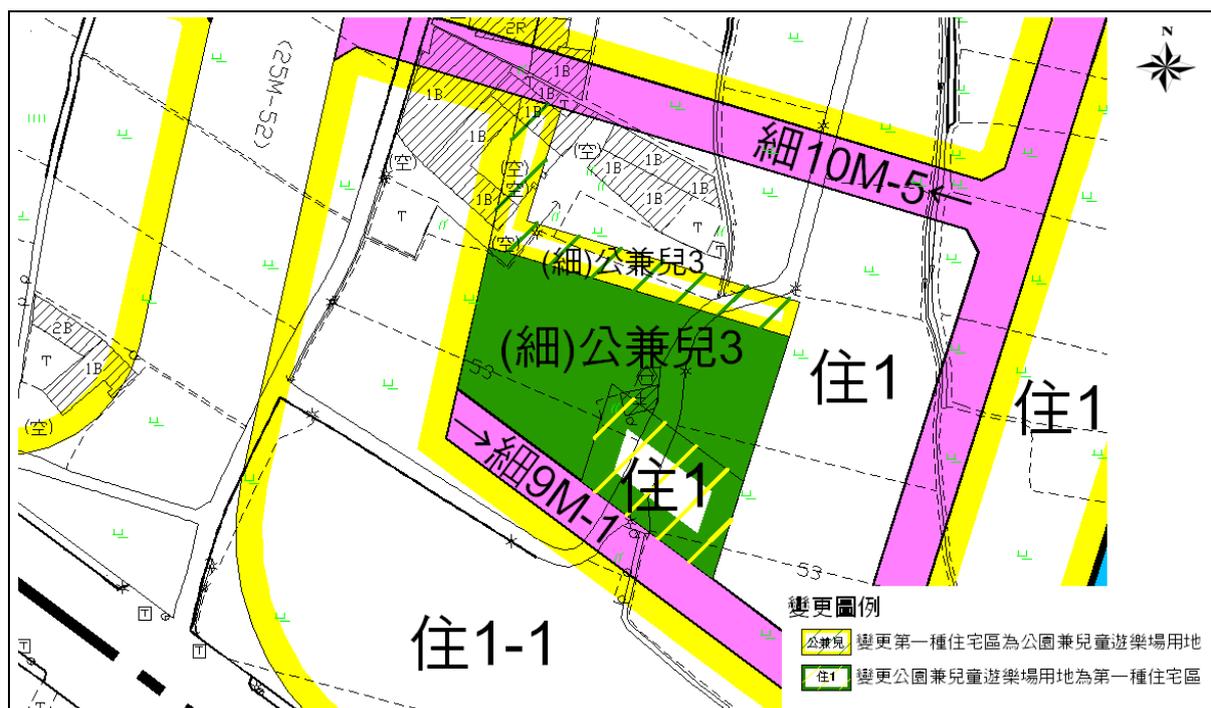


圖 6 變 5 案變更計畫示意圖

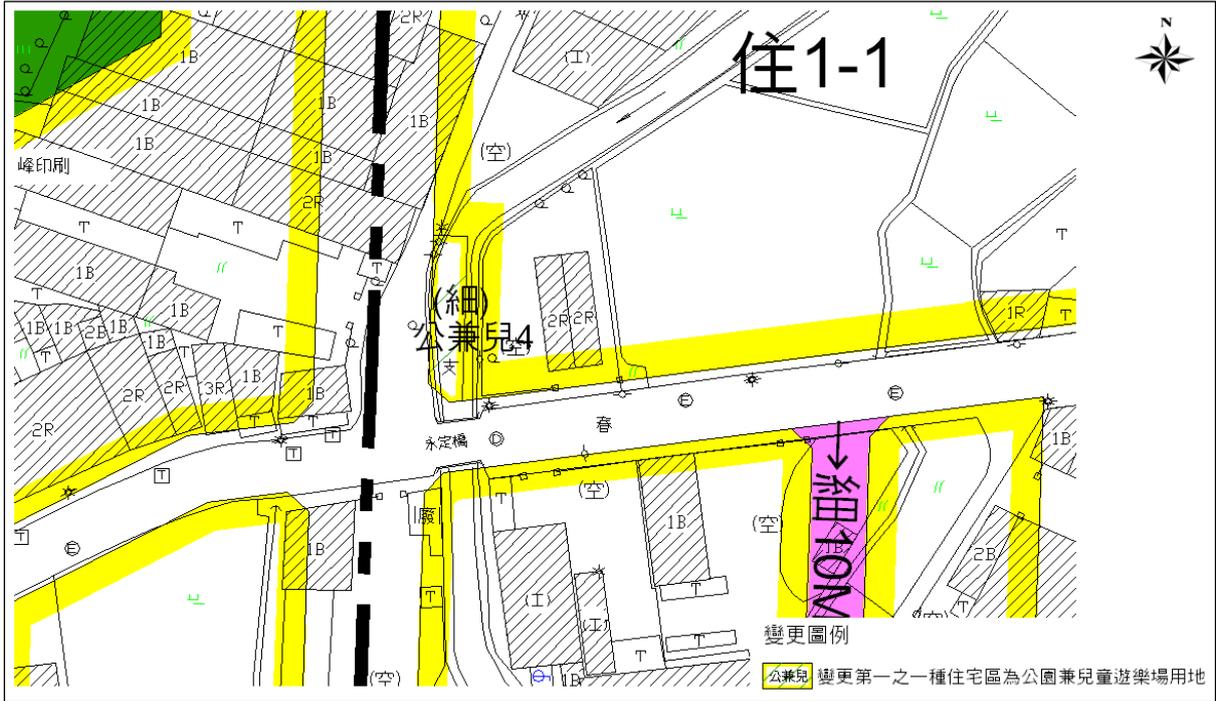


圖 7 變 6 案 變 更 計 畫 示 意 圖

表 2 土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	公展條文	備註	市都委會決議
一、本要點依都市計畫法第 32 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	維持原條文。	--	照案通過。
二、本細部計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定，本要點未規定者，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。	維持原條文。	--	照案通過。
<p>三、本要點用語定義如下：</p> <p>(一)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。</p> <p>(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。</p> <p>(三)連棟住宅：含三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。</p> <p>(四)集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。</p> <p>(五)基地線：建築基地之界線。</p> <p>(六)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>(七)後面基地線：<u>基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線(或其延長線)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。</u></p> <p>(八)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>(九)基地深度：基地前面基地線與</p>	<p>三、本要點用語定義如下：</p> <p>(一)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。</p> <p>(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。</p> <p>(三)連棟住宅：含三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。</p> <p>(四)集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。</p> <p>(五)基地線：建築基地之界線。</p> <p>(六)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>(七)後面基地線：<u>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</u></p>	<p>參考「變更台中市部分細部計畫(土地使用管制要點)專案通盤檢討案」之訂定原則修訂相關文字。</p>	<p>修正通過，修正後條文：</p> <p>三、本要點用語定義如下：</p> <p>(一)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。</p> <p>(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。</p> <p>(三)連棟住宅：含三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。</p> <p>(四)集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。</p> <p>(五)基地線：建築基地之界線。</p> <p>(六)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>(七)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</p>

原條文	公展條文	備註	市都委會決議
<p>後面基地線間之平均水平距離。</p> <p>(十)基地寬度：</p> <p>1. 平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。</p> <p>2. 最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。</p> <p>(十一)前院：沿前面基地線之庭院。</p> <p>(十二)後院：沿後面基地線之庭院。</p> <p>(十三)側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。</p> <p>(十四)前院深度：建築物前牆中心線與前面基地線間之前院水平距離。</p> <p>(十五)後院深度：建築物後牆中心線與後面基地線間之後院水平距離。</p> <p>(十六)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，最小淨深度不得小於一公尺。</p> <p>(十七)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。</p> <p>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>(十八)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。</p>	<p>十五度線為準。</p> <p>(八)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>(九)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>(十)基地寬度：</p> <p>1. 平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。</p> <p>2. 最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。</p> <p>(十一)前院：沿前面基地線之庭院。</p> <p>(十二)後院：沿後面基地線之庭院。</p> <p>(十三)側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。</p> <p>(十四)前院深度：建築物前牆中心線與前面基地線間之前院水平距離。</p> <p>(十五)後院深度：建築物後牆中心線與後面基地線間之後院水平距離。</p> <p>(十六)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>(十七)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</p>		<p>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；<u>基地臨接二條以上道路者，由建築基地申請人任選未臨接道路之其他一側為後面基地線。</u></p> <p>(八)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>(九)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>(十)基地寬度：</p> <p>1. 平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。</p> <p>2. 最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。</p> <p>(十一)前院：沿前面基地線之庭院。</p> <p>(十二)後院：沿後面基地線之庭院。</p> <p>(十三)側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。</p> <p>(十四)前院深度：建築物前牆中心線與前面基地線間之前院水平距離。</p> <p>(十五)後院深度：建築物後牆中心線與後面基地線間之後院水平距離。</p> <p>(十六)側院寬度：建築物</p>

原條文	公展條文	備註	市都委會決議
	<p>受建築物高度比之限制。</p> <p>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>(十八)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。</p>		<p>側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。</p> <p>(十七)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。</p> <p>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>(十八)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。</p>
<p>四、本細部計畫區內住宅區及商業區之使用管制如下：</p> <p>(一)第一種住宅區：專供興建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)、飲食店及殮葬服務業(含辦公室)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</p>	<p>四、本細部計畫區內住宅區及商業區之使用管制如下：</p> <p>(一)第一種住宅區：專供興建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、<u>樓地板面積超過500平方公尺之大型商場(店)</u>、<u>樓地板面積超過300平方公尺之大型飲食</u></p>	<p>明確訂定第一之一種住宅區限制使用項目之用地規模。</p>	<p>照案通過。</p>

原條文	公展條文	備註	市都委會決議																																																																																																								
<p>制。</p> <p>(三)第五種商業區：依都市計畫法台灣省施行細則商業區相關規定管制。</p>	<p>店及殮葬服務業（含辦公室）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)第五種商業區：依都市計畫法台灣省施行細則商業區相關規定管制。</p>																																																																																																										
<p>五、本計畫住宅區及商業區內之建築基地應符合下列各項規定：</p> <table border="1" data-bbox="132 678 584 1200"> <thead> <tr> <th rowspan="2">項 目</th> <th colspan="2">住宅區</th> <th rowspan="2">商業區</th> <th rowspan="2">備 註</th> </tr> <tr> <th>第一種住宅區</th> <th>第一之一種住宅區</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>最高建蔽率(%)</td> <td>50</td> <td>50</td> <td>60</td> <td></td> </tr> <tr> <td>最高容積率(%)</td> <td>140</td> <td>140</td> <td>180</td> <td></td> </tr> <tr> <td>上限容積率(%)</td> <td>210</td> <td>250</td> <td>360</td> <td></td> </tr> <tr> <td>最小基地面積(m²)</td> <td>140</td> <td>140</td> <td>—</td> <td></td> </tr> <tr> <td>最高高度比</td> <td>1.5</td> <td>1.5</td> <td>—</td> <td></td> </tr> <tr> <td>前院深度(M)</td> <td>6</td> <td>6</td> <td>5</td> <td></td> </tr> <tr> <td>後院深度(M)</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>得兼作防火間隔</td> </tr> <tr> <td>側院寬度(M)</td> <td>1.5</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>一宗基地得單側留設</td> </tr> <tr> <td>基地最小面寬(M)</td> <td>7</td> <td>7</td> <td>—</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>註：1.住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。</p> <p>2.第一之一種住宅區（註）內土地及建築物之使用，於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。市地重劃後分配土地未符合最小基地寬度及深度之規定者，得依「台中市畸零地使用規則」及「台中市建築管理自治條例」之規定辦理，不受前表前院深度、後院深度、基地最小面寬、最小基地面積之限制。</p> <p>3.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。</p>	項 目	住宅區		商業區	備 註	第一種住宅區	第一之一種住宅區	最高建蔽率(%)	50	50	60		最高容積率(%)	140	140	180		上限容積率(%)	210	250	360		最小基地面積(m ²)	140	140	—		最高高度比	1.5	1.5	—		前院深度(M)	6	6	5		後院深度(M)	3	3	2	得兼作防火間隔	側院寬度(M)	1.5	—	—	一宗基地得單側留設	基地最小面寬(M)	7	7	—		<p>五、本計畫住宅區及商業區內之建築基地應符合下列各項規定：</p> <table border="1" data-bbox="612 678 1050 1171"> <thead> <tr> <th rowspan="2">項 目</th> <th colspan="2">住宅區</th> <th rowspan="2">商業區</th> <th rowspan="2">備 註</th> </tr> <tr> <th>第一種住宅區</th> <th>第一之一種住宅區</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>最高建蔽率(%)</td> <td>50</td> <td>50</td> <td>60</td> <td></td> </tr> <tr> <td>最高容積率(%)</td> <td>140</td> <td>140</td> <td>180</td> <td></td> </tr> <tr> <td>上限容積率(%)</td> <td>210</td> <td>250</td> <td>360</td> <td></td> </tr> <tr> <td>最小基地面積(m²)</td> <td>140</td> <td>140</td> <td>—</td> <td></td> </tr> <tr> <td>最高高度比</td> <td>1.5</td> <td>1.5</td> <td>—</td> <td></td> </tr> <tr> <td>前院深度(M)</td> <td>6</td> <td>6</td> <td>5</td> <td></td> </tr> <tr> <td>後院深度(M)</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>得兼作防火間隔</td> </tr> <tr> <td>側院寬度(M)</td> <td>1.5</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>一宗基地得單側留設</td> </tr> <tr> <td>基地最小面寬(M)</td> <td>7</td> <td>7</td> <td>—</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>註：1.住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。</p> <p>2.第一之一種住宅區（註）內土地及建築物之使用，於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。市地重劃後分配土地未符合最小基地寬度及深度之規定者，得依「台中市畸零地使用規則」及「台中市建築管理自治條例」之規定辦理，不受前表前院深度、後院深度、基地最小面寬、最小基地面積之限制。</p> <p>3.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。</p> <p>4.配合三興福德廟保留劃設住宅區範圍，該範圍不受住宅區基地最小面寬7公尺及最小基地規模140m²之使用限制規範。（保留範圍詳圖5-5所示）</p>	項 目	住宅區		商業區	備 註	第一種住宅區	第一之一種住宅區	最高建蔽率(%)	50	50	60		最高容積率(%)	140	140	180		上限容積率(%)	210	250	360		最小基地面積(m ²)	140	140	—		最高高度比	1.5	1.5	—		前院深度(M)	6	6	5		後院深度(M)	3	3	2	得兼作防火間隔	側院寬度(M)	1.5	—	—	一宗基地得單側留設	基地最小面寬(M)	7	7	—		<p>有關配合計畫區內三興福德廟保留劃設住宅區範圍，確保現況使用，增列其劃設住宅區範圍排除基地最小面寬7公尺及最小基地規模140m²之使用限制規定。</p>	<p>照案通過。</p>
項 目		住宅區				商業區	備 註																																																																																																				
	第一種住宅區	第一之一種住宅區																																																																																																									
最高建蔽率(%)	50	50	60																																																																																																								
最高容積率(%)	140	140	180																																																																																																								
上限容積率(%)	210	250	360																																																																																																								
最小基地面積(m ²)	140	140	—																																																																																																								
最高高度比	1.5	1.5	—																																																																																																								
前院深度(M)	6	6	5																																																																																																								
後院深度(M)	3	3	2	得兼作防火間隔																																																																																																							
側院寬度(M)	1.5	—	—	一宗基地得單側留設																																																																																																							
基地最小面寬(M)	7	7	—																																																																																																								
項 目	住宅區		商業區	備 註																																																																																																							
	第一種住宅區	第一之一種住宅區																																																																																																									
最高建蔽率(%)	50	50	60																																																																																																								
最高容積率(%)	140	140	180																																																																																																								
上限容積率(%)	210	250	360																																																																																																								
最小基地面積(m ²)	140	140	—																																																																																																								
最高高度比	1.5	1.5	—																																																																																																								
前院深度(M)	6	6	5																																																																																																								
後院深度(M)	3	3	2	得兼作防火間隔																																																																																																							
側院寬度(M)	1.5	—	—	一宗基地得單側留設																																																																																																							
基地最小面寬(M)	7	7	—																																																																																																								
<p>六、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表之規定：</p> <table border="1" data-bbox="132 1776 584 1917"> <thead> <tr> <th>項 目</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>學校用地(文中、文小)</td> <td>50</td> <td>150</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公園兼兒童遊樂場用地</td> <td>15</td> <td>30</td> <td></td> </tr> <tr> <td>廣場兼停車場用地</td> <td>10</td> <td>20</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	項 目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	學校用地(文中、文小)	50	150		公園兼兒童遊樂場用地	15	30		廣場兼停車場用地	10	20		<p>維持原條文。</p>	<p>--</p>																																																																																									
項 目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																																																																																								
學校用地(文中、文小)	50	150																																																																																																									
公園兼兒童遊樂場用地	15	30																																																																																																									
廣場兼停車場用地	10	20																																																																																																									

原條文	公展條文	備註	市都委會決議
<p>七、建築退縮規定</p> <p>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原則如下（無遮簷人行步道留設位置詳圖十四）：</p> <p>（一）住宅區及商業區依第五點所留設之前院中，住宅區臨建築線部分應留設四公尺作為無遮簷人行道；商業區臨建築線部份應留設五公尺作為無遮簷人行步道。建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計（詳圖十五），所設之圍牆高度不得超過 2 公尺（不含大門及車道入口），其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%。</p> <p>（二）學校用地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"> 1. 應有一側退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。 2. 其他臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線四公尺部分應作為無遮簷人行道。 	<p>七、建築退縮規定</p> <p>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原則如下（無遮簷人行步道留設位置詳圖 5-6）：</p> <p>（一）住宅區及商業區依第五點所留設之前院中，住宅區臨建築線部分應留設四公尺作為無遮簷人行道；商業區臨建築線部份應留設五公尺作為無遮簷人行步道。建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計（詳圖 5-7），所設之圍牆高度不得超過 2 公尺（不含大門及車道入口），其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%。</p> <p>（二）學校用地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"> 1. 應有一側退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。 2. 其他臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線四公尺部分應作為無遮簷人行道。 <p>（三）<u>鄰接人行步道之住宅區未來建築物出入口不得面臨人行步道。</u></p>	<p>1. 調整圖名序號。</p> <p>2. 增列鄰接人行步道之住宅區未來建築物出入口不得面臨 6 米人行步道，以降低使用交通系統衝擊及維護人行道正常使用。</p> <p>3. 明確訂定住宅區及商業區退縮建築及留設無遮簷人行道規定。</p>	<p>修正通過，修正後條文：</p> <p>七、建築退縮規定</p> <p>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原則如下（無遮簷人行步道留設位置詳圖 5-6）：</p> <p>（一）<u>住宅區及商業區面臨計畫道路部分應退縮 6 公尺建築，其中退縮部分應臨建築線留設 4 公尺作為無遮簷人行道；商業區退縮部分應臨建築線留設 5 公尺作為無遮簷人行步道。</u>建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計（詳圖 5-7），所設之圍牆高度不得超過 2 公尺（不含大門及車道入口），其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%。</p> <p>（二）學校用地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"> 1. 應有一側退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。 2. 其他臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線四公尺部分應作為無遮簷人行道。 <p>（三）<u>鄰接人行步道之住宅區未來建築物出入口不得面臨人行步道。</u></p>

原條文	公展條文	備註	市都委會決議																
<p>八、為鼓勵建築基地之整體合併建築使用、設置公益性設施及實施綠美化，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一)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>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在100平方公尺以上，並經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>(二)為鼓勵基地整體開發建築，得依下列規定增加興建樓地板面積：</p> <table border="1" data-bbox="145 1294 571 1518"> <thead> <tr> <th>整體開發建築基地規模</th> <th>增加興建樓地板面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3,000平方公尺(含)以上</td> <td>基地面積×基準容積率×10%</td> </tr> <tr> <td>4,000平方公尺(含)以上</td> <td>基地面積×基準容積率×15%</td> </tr> <tr> <td>完整街廓整體開發</td> <td>基地面積×基準容積率×20%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於三年以內申請建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之20%為限。</p> <p>(四)為維護本計畫地區之都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之公有土地，目的事業主管機關應主動實施綠、</p>	整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積	3,000平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%	4,000平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%	完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×20%	<p>八、為鼓勵建築基地之整體合併建築使用、設置公益性設施及實施綠美化，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一)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>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在100平方公尺以上，並經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<u>道路及交通</u>主管機關核准者。</p> <p>(二)為鼓勵基地整體開發建築，得依下列規定增加興建樓地板面積：</p> <table border="1" data-bbox="624 1440 1043 1664"> <thead> <tr> <th>整體開發建築基地規模</th> <th>增加興建樓地板面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3,000平方公尺(含)以上</td> <td>基地面積×基準容積率×10%</td> </tr> <tr> <td>4,000平方公尺(含)以上</td> <td>基地面積×基準容積率×15%</td> </tr> <tr> <td>完整街廓整體開發</td> <td>基地面積×基準容積率×20%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於三年以內申請建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之20%為限。其</p>	整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積	3,000平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%	4,000平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%	完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×20%	<p>1. 配合道路及交通主管機關相關執行業務之權責不同，修正核准機關之名稱。</p> <p>2. 配合本市都委會第222次會臨時動議第2案決議之規定，修訂有關申請建造執照之時程限制備註說明。</p> <p>3. 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」之訂定原則修訂空地綠美化獎勵措施相關文字。</p>	<p>照案通過。</p>
整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積																		
3,000平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%																		
4,000平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%																		
完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×20%																		
整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積																		
3,000平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%																		
4,000平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%																		
完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×20%																		

原條文	公展條文	備註	市都委會決議
<p>美化。而預期三年內不開發建築，面積超過 330 平方公尺（100 坪）之私有土地，得由土地所有權人向本府建設局景觀工程課提出綠、美化計畫，經審查通過並實施至建築施工前，於開發建築時得酌予獎勵容積率。惟開發建築前須由本府都市設計審議委員會依其綠、美化成本等各項因素進行審查，且申請面積超過 3000 平方公尺者，另須提出交通影響評估，以決定其獎勵之容積率。</p> <p>前項獎勵之容積率最高不得超過 5%，且經本府核發都市設計審定書後，應於六個月內申請建築執照，未依期限提出申請建築執照，撤銷其容積獎勵。</p> <p>(五)前述依第二、三、四款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之 40%。</p>	<p>中申請建造執照，應於申請後 7 個月內領得建造執照，否則視同不符獎勵規定。</p> <p>(四)為維護本計畫地區之都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之基地，基地面積超過 330 平方公尺，得由土地所有權人擬定綠、美化計畫向本府提出空地綠美化獎勵之申請。</p> <p>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>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。</p> <p>(五)前述依第二、三、四款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之 40%。</p>		
<p>九、本計畫區除第一種住宅區外之建築基地，適用「台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。</p>	<p>維持原條文。</p>		<p>照案通過。</p>
<p>十、停車空間</p> <p>本計畫建築物附設停車空間設置標準依下列規定：</p> <p>(一)住宅區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 150 平方公尺之樓地板面積，需設</p>	<p>十、停車空間</p> <p>本計畫建築物附設停車空間設置標準依下列規定：</p> <p>(一)住宅區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 150 平方公尺之樓</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」之訂定原則</p>	<p>照案通過。</p>

原條文	公展條文	備註	市都委會決議
<p>置一輛停車位計算，其餘數部分滿 75 平方公尺需增設一輛停車位；且除第一之一種住宅區（註）內之建築物外，每戶至少設置一輛停車位。但停車空間以汽車坡道集中留設於地下室且停車數量在前開設置標準兩倍以內留設者，其樓地板面積得不計入容積計算。</p> <p>(二)商業區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 100 平方公尺，需設置一輛停車位，其餘數部分滿 50 平方公尺需增設一輛停車位。</p> <p>(三)前二類以外之建築物，依建築技術規則設計施工編第 59 條規定辦理。</p>	<p>地板面積，需設置一輛停車位計算，其餘數部分滿 75 平方公尺需增設一輛停車位；且除第一之一種住宅區（註）內之建築物外，每戶至少設置一輛停車位。但停車空間以汽車坡道集中留設於地下室且停車數量在前開設置標準兩倍以內留設者，其樓地板面積得不計入容積計算。</p> <p>(二)商業區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 100 平方公尺，需設置一輛停車位，其餘數部分滿 50 平方公尺需增設一輛停車位。</p> <p>(三)前二類以外之建築物，依建築技術規則<u>停車空間</u>相關規定辦理。</p>	<p>修訂相關文字。</p>	
<p>十一、建築景觀及基地綠美化</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，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 <u>20</u> 公分、灌木應至少 <u>50</u> 公分、喬木應至少 <u>100</u> 公分。</p>	<p>十一、建築景觀及基地綠美化</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<u>法定空地</u>面積每滿 <u>64</u> 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 <u>30</u> 公分、灌木應至少 <u>60</u> 公分、喬木應至少 <u>120</u> 公分。</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」之訂定原則修訂建築景觀及基地綠美化相關規定。</p>	<p>照案通過。</p>
<p>十二、招牌廣告物</p> <p>本計畫區內設置廣告招牌應依「<u>台中市申請設置招牌廣告物及豎立廣告物執行要點</u>」之規定辦理。</p>	<p>十二、招牌廣告物</p> <p>本計畫區內設置廣告招牌應依「<u>台中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法</u>」之規定辦理。</p>	<p>「<u>臺中市申請設置招牌廣告物及樹立廣告物執行要點</u>」已於民國 96 年 3 月 21 日停止適用。</p>	<p>照案通過。</p>

原條文	公展條文	備註	市都委會決議																														
<p>十三、都市設計審查</p> <p>本計畫區內下列公、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十二層（不含十二層）或住宅區建築基地面積超過 6000 平方公尺者、商業區建築基地面積超過 3000 平方公尺者。</p> <p>(三)依「臺中市公有建築應送都市設計審議委員會審議要點」規定應提都市設計審議之公有建築。</p> <p>(四)依本要點第八點或其他法規規定給予之獎勵容積，加上容積移轉移入容積，總增加容積超過其基準容積 60%者。</p> <p>(五)古蹟及歷史建築再利用者。</p>	維持原條文。		照案通過。																														
<p>十四、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="118 1442 596 1973"> <thead> <tr> <th>建築物用途</th> <th>使用樓地板面積FA(m²)</th> <th>裝卸車位數(部)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">公共設施、辦公事務業、旅社</td> <td>FA < 2,000</td> <td>免設</td> <td rowspan="12">建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計畫後（零數均應計入）予以累加合併規劃。</td> </tr> <tr> <td>2,000 ≤ FA < 10,000</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>10,000 ≤ FA < 20,000</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>FA > 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 < 1,000</td> <td>免設</td> </tr> <tr> <td>1,000 ≤ FA < 4,000</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>4,000 ≤ FA < 6,000</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>FA > 6,000</td> <td>3 + (FA - 6,000) / 6,000</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">娛樂業</td> <td>FA < 1,000</td> <td>免設</td> </tr> <tr> <td>1,000 ≤ FA < 10,000</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>FA > 10,000</td> <td>2 + (FA - 10,000) / 10,000</td> </tr> </tbody> </table>	建築物用途	使用樓地板面積FA(m ²)	裝卸車位數(部)	備註	公共設施、辦公事務業、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，應依各使用組別的設置標準分別計畫後（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	維持原條文。		照案通過。
建築物用途	使用樓地板面積FA(m ²)	裝卸車位數(部)	備註																														
公共設施、辦公事務業、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，應依各使用組別的設置標準分別計畫後（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																															

原條文	公展條文	備註	市都委會決議												
<p>(二)裝卸空間標準：</p> <p>1. 最小裝卸空間尺度：</p> <table border="1" data-bbox="165 342 552 508"> <thead> <tr> <th>種類</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> </tbody> </table> <p>備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。</p> <p>2. 前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。</p> <p>3. 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。</p> <p>4. 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。</p> <p>5. 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。</p>	種類	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			
種類	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												



圖 例

- 應退縮 6 公尺建築，退縮部分應臨建築線留設 4 公尺作為無遮簷人行道
- 應退縮 6 公尺建築，退縮部分應臨建築線留設 5 公尺作為無遮簷人行道
- 細部計畫範圍線

本計畫區無遮簷人行步道留設位置示意圖

表 3 本計畫區變更前後土地使用面積對照表

項目		現行計畫 面積(公頃)	本次變更增 減面積(公頃)	變更後		
				計畫面積(公頃)	百分比(%)	
土地 使用 分區	住宅區	第一種住宅區	4.7298	-0.0297	4.7001	8.74
		第一之一種住宅區	21.7093	+0.0148	21.7241	40.39
		第一之一種住宅區(註)	0.6997	+0.0049	0.7046	1.31
		小計	27.1388	-0.0100	27.1288	50.43
	商業區	第五種商業區	2.7350	-	2.7350	5.08
分區合計		29.8738	-0.0100	29.8638	55.52	
公共 設施 用地	公園兼兒 童遊樂場 用地	公兼兒 15	1.0728	-	1.0728	1.99
		(細)公兼兒 1	0.2260	-0.0391	0.1869	0.35
		(細)公兼兒 2	0.2194	-	0.2194	0.41
		(細)公兼兒 3	0.2299	-	0.2299	0.43
		(細)公兼兒 4	0.0000	+0.0168	0.0168	0.03
	小計	1.7481	-0.0223	1.7258	3.21	
	廣場兼停 車場用地	廣兼停 112	1.4723	-	1.4723	2.74
	文中用地	文中 46	5.4499	-	5.4499	10.13
	文小用地	文小 70	2.3963	-	2.3963	4.45
	廣場用地		0.0000	+0.0223	0.0223	0.04
	道路用地		12.8504	-0.0339	12.8165	23.83
	人行步道用地		0.0000	+0.0439	0.0439	0.08
	公設合計		23.9170	+0.0100	23.9270	44.48
	計畫總面積		53.7908	+0.0000	53.7908	100.00

註：表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。



圖 8 變更後細部計畫示意圖

附表 變更台中市都市計畫(整體開發地區單元三)細部計畫(配合市地重劃個案變更)
案公展期間(含逾期)人民及團體陳情意見

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	處理說明 初步建議	市都委會決議
人 1	財團 法人 天主教 台中教 區 (蘇 耀文 主 教)	永定段 563、 563-1、 563-2、 564、 564-1、 564-2、 565-1、 573、574	<p>(一)南屯天主堂係於民國52年由美國瑪利諾會(Maryknoll Missioners)及其會士范賦理神父(Rev. Delos A. Humphrey)向美國教友募捐籌款設立,屬宗教慈善公益團體,長久以來經費均為教友捐助,用於公益慈善、社會教化服務,與南屯區一起成長,外國神父開啟之地方奉獻之成效,應屬有目共睹。</p> <p>(二)今於「台中市自辦市地重劃單元三」中,南屯天主堂所在之系爭9筆土地被劃定為「住宅區」,此乃歷年辦理重劃過程,未能尊重宗教類用地之歷史傳承及使用現況所致。尤其觀諸南屯天主堂所在之南屯地區,除原有國家古蹟萬和宮媽祖廟外,另有諸多國內知名宗教團體於此設立大型道場,包括回教清真寺等等,各宗教於此匯集,密度之高,全台恐絕無僅有。則「台中市自辦市地重劃單元三」對於同樣歷史悠久之南屯天主教堂,自當亦予尊重,以顯現對於各大宗教之一視同仁。</p> <p>(三)次者,南屯天主堂與台灣之其他宗教團體一樣,均非營利事業,而如果其他宗教團體之用地於各縣市之都市計畫中,得劃為宗教專用區,則應無獨厚彼而薄此之理;況若參照其他縣市關於宗教專用區之審議原則,南屯天主堂亦無不得劃設為宗教專用區之消極要件。</p> <p>(四)另者,鑑於中部地區的快速發展,台中縣、市合併為大台中市,南屯天主堂原區已獲教廷</p>	<p>考量宗教團體特殊社會教化、公益慈善、弱勢關懷性質及預定「教廷駐台中區辦公室」之需求,惠予將系爭土地全區劃設為「宗教專用區」。</p>	<p>本計畫係配合臺中市整體開發地區單元三範圍內重劃作業需求辦理細部計畫變更作業,有關陳情建議宗教專用區之劃設,因涉及主要計畫變更,建議待市地重劃作業辦理完竣後,由陳情人另依法定程序自行提出個案變更申請。</p>	<p>依處理說明初步建議修正通過,修正內容如下: 本計畫係配合臺中市整體開發地區單元三範圍內重劃作業需求辦理細部計畫變更作業,有關陳情建議宗教專用區之劃設,因涉及主要計畫變更,建議完成市地重劃配地作業後,由陳情人依其土地所有權範圍,納入後續主要計畫通盤檢討或另依法定程序自行提出個案變更申請。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	處理說明 初步建議	市都委會決議
			<p>駐華代辦陸斯道蒙席 (Msgr. Paul Russell) 承諾，若土地問題解決，該地將設「教廷駐台中辦公室」，亦會成為教廷「Film Festival」在臺灣中區之總部(附件1)，此顯與台中市規劃朝向國際化之市政建設相符，更係提高大台中之國際能見度之重要一環。</p> <p>(五)從而，本案自始本教區即以此公益精神多次表達立場，並數次向台中市政府陳情，復於今年4月19日教廷駐華大使館舉行教宗本篤十六世就職五週年慶祝酒會時，教廷駐華代辦親自將本教區南屯天主堂高福南神父之陳情書面呈馬總統，後由內政部於4月23日函文台中市政府：「南屯天主堂高福南神父陳情為貴市都市計劃及土地重劃，未考量宗教團體特殊公益慈善、社會教化性質，並建請於南屯區劃設宗教特區乙案，事涉貴管，移請卓處逕復，並副知本部」在案(附件2)，之後雖經台中市政府多次協助協調重劃會，但至今未果。</p> <p>(六)為此，本教區再提出此次陳情暨異議，希將系爭土地劃設為「宗教專用區」，則不僅維持其既有機能，也能繼續提供為當地宗教心靈、公益慈善、社會教化之場所，於原地繼續與社區共榮發展。</p>			