

台中市都市計畫委員會  
第二四九次會議紀錄

台中市政府

中華民國九十九年十二月

台中市都市計畫委員會第二四九次會議紀錄

臺中市政府

台中市都市計畫委員會第二四九次會議紀錄

臺中市政府

台中市都市計畫委員會第二四九次會議紀錄

臺中市政府

# 台中市都市計畫委員會第二四九次會議紀錄

一、開會時間：99年12月15日上午9時

二、開會地點：台中市政府四樓簡報室(大型)

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(第二四八次)紀錄及執行情形

決議：准予備查。

六、討論(審議)提案決議：詳如后附提案單之市都委會決議欄。

報告案件：

第一案：「變更台中市都市計畫(舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃區附近地區及西南屯地區)細部計畫(廢止部分細6M-246計畫道路、部分文大用地為道路用地)案」涉及「變更台中市都市計畫主要計畫〔部分住宅區為文大用地(供國立中興大學使用)〕案」內政部都委會決議事項，提會報告。

討論案件：

第一案：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

第二案：擬定台中市都市計畫(整體開發地區單元十三)細部計畫案

第三案：擬定臺中市都市計畫(水湳機場原址整體開發區)細部計畫案  
(再提會討論)

第四案：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

## 七、臨時動議

討論案件：

第一案：有關「臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫」(下稱本計畫)土地開發場站之原停車場用地之容積率認定疑義。

第二案：有關「臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫」(下稱本計畫)土地開發場站之原商業區之容積率認定疑義。

## 八、散會(下午十二時二十分)。

討論事項	第一案	所屬行政區	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、計畫說明</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)案，係於民國 99 年 10 月 21 日經提本會第 248 次會議審決通過。</p> <p>惟變電所用地（變 19）周圍住戶陳情表示其餘變電所用地（變 19）是否變更為其它公共設施，且劃出本市計畫範圍之大里市大仁段 556 地號土地已於大里市主要計畫通盤檢討納入大里市主要計畫範圍並編定為鄰里公園兼兒童遊樂場用地（公兒 24）。有關本市其餘變電所用地（變 19）變更為其它公共設施用地部份（詳圖一），爰再提請本會討論。</p> <p>二、檢附變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合部份變電所用地、公園用地劃出計畫範圍)案變更計畫內容綜理表及變更前後土地使用面積對照表，提請討論。</p>		
市都委會決議	配合鄰地於大里市主要計畫通盤檢討草案編定為鄰里公園兼兒童遊樂場用地（公兒 24），原台中市範圍之變電所用地（變 19）變更為公園兼兒童遊樂場用地，面積 0.1441 公頃。		

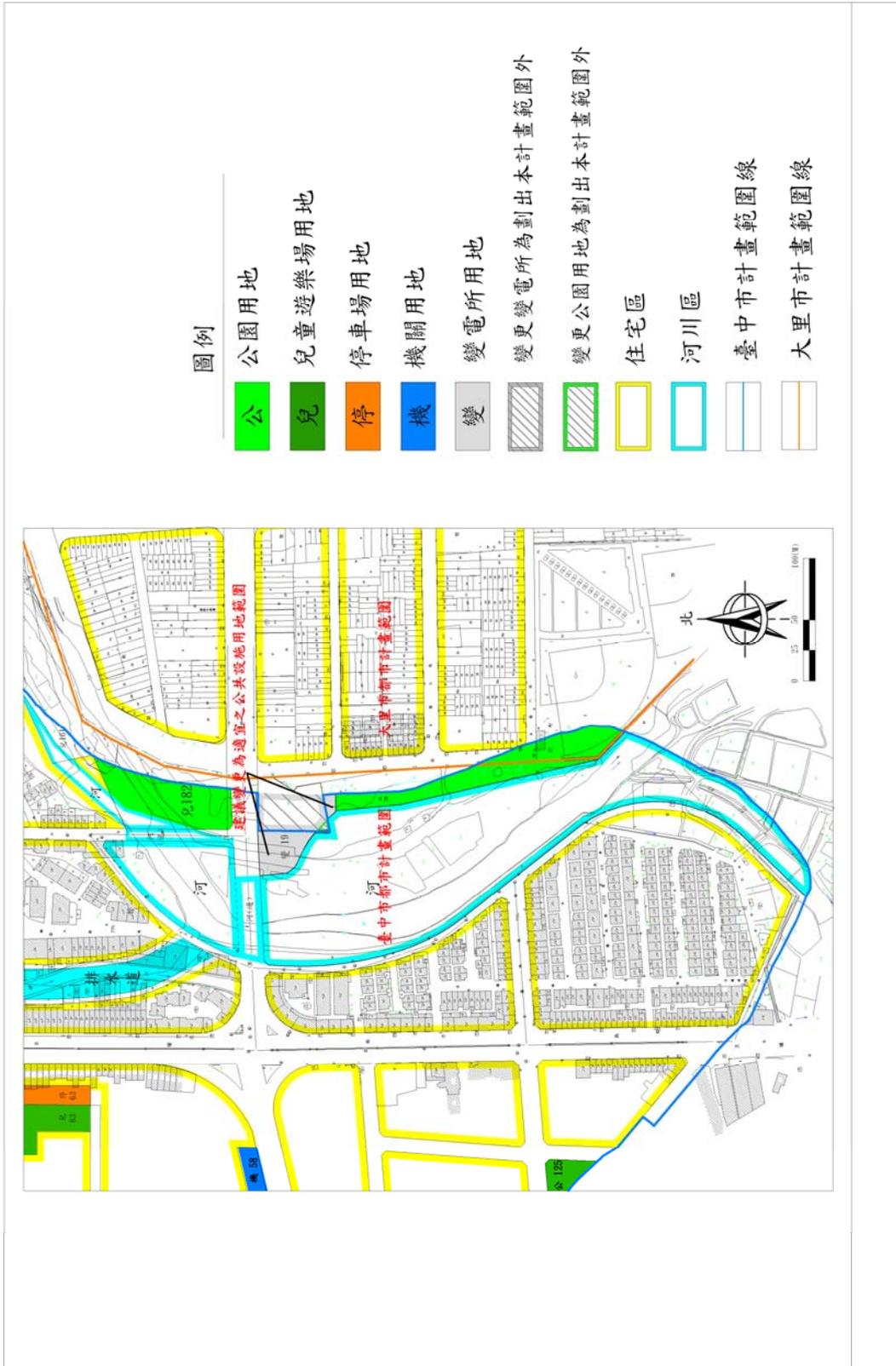


圖1 變更計畫內容示意圖

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	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

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	
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%	
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 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%	

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	
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 用地	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%
	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%

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)	佔計畫總面 積比	
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。

討論事項	第二案	所屬行政區	台中市北區、北屯區
案由	擬定台中市都市計畫（整體開發地區單元十三）細部計畫案		
說明	<p>一、計畫緣起</p> <p>本府於民國 93 年 6 月 15 日發布實施「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分）」案，修正原附帶條件，將後期發展地區變更為整體開發地區，同時導入開發許可機制，訂定整體開發單元、開發方式及開發優先次序原則，並於主要計畫發布實施後，優先獎勵土地所有權人彙整開發意願，擬定細部計畫及自辦市地重劃，期藉由市場機制導引土地開發，以促進土地利用，帶動都市空間發展，並維護土地所有權人之權益。</p> <p>原劃設之後期發展地區土地部分範圍面積過大，為提高市地重劃之可行性，將其劃分為 14 處分區開發單元。爰此，本案即係依台中市都市計畫主要計畫內容之指導，位屬整體開發地區單元十三，並由土地所有權人彙整開發意願，向台中市政府申請代為擬定細部計畫，俾據以辦理後續整體開發之相關作業，期藉由公私部門合作機制，引導都市土地合理及有效率之開發。</p> <p>二、擬定機關：台中市政府。</p> <p>三、法令依據：</p> <p>（一）「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分）」案變更內容綜理表第 8 案。</p> <p>（二）都市計畫法第 17 條。</p> <p>四、擬定細部計畫範圍：</p> <p>本細部計畫區位於台中市都市計畫區之東側，行政轄區屬台中市北區及北屯區。計畫區位於十期重劃區之南側、整體開發地區單元十四與廍子里區段徵收區之西側、台中縣太平市新光地區區段徵收區之北側、縱貫鐵路之東側，計畫區位置示意圖如圖 1。</p> <p>計畫範圍南側位於台中縣市交界處，縣市間之都市計畫範圍與地籍範圍存有差異，而目前太平市新光地區區段徵收已完成地籍整理及權利清理作業，為避免本案整體開發範圍與太平市新光地區區段徵收範圍重疊或產生間隔，影響民眾權益，本案計畫範圍涉及縣市界部分將以太平市新光地區地籍範圍作為細部計畫</p>		

範圍與整體開發範圍劃設之依據。

計畫範圍因旱溪南北向縱切而過劃分為二區，西側區塊西以東光路為界，北至東光路 724 巷、東山路一段 140 巷，東至旱溪西路，南至天祥街；東側區塊西以旱溪東路、軍功路為界，東至 40M-8 號道路為界，北至太原路三段與軍福九路，南至台中縣太平市新光地區區段徵收區地籍範圍界，計畫面積約 102.5372 公頃，計畫區範圍示意圖如圖 2。

#### 五、計畫內容：

- (一) 計畫年期：依循主要計畫之指導，計畫年期訂為民國 115 年。
- (二) 計畫人口：依循主要計畫有關整體開發地區容納人口總量及住宅區平均容積率等規定分派人口，計畫人口訂為 12,000 人。
- (三) 土地使用計畫及公共設施計畫：詳表 1 土地使用計畫面積表及圖 3 土地使用計畫示意圖所示。
- (四) 土地使用分區管制要點：詳表 2 土地使用分區管制要點綜理表所示。
- (五) 事業及財務計畫：

##### 1.開發方式

為減低政府之財政壓力，並符合計畫區內土地所有權人之公平負擔原則，本計畫區將採自辦市地重劃方式進行開發。

##### 2.重劃範圍及面積

重劃範圍與計畫範圍相同，面積計約 102.5372 公頃。

##### 3.經費概估

本計畫市地重劃開發總費用預估，請詳表 3 事業及財務計畫表。

#### 六、公開展覽

- (一) 本案公開展覽起訖日期：

自民國 99 年 10 月 21 日起至民國 99 年 11 月 19 日止，計 30 天。並於民國 99 年 11 月 3 日上午 10 時於東山高級中學、下午 3 時於北區公所舉行公開展覽說明會。(刊登於民國 99 年 10 月 21 日中國時報第 F2 版、民國 99 年 10 月 22 日中國時報第 F2 版、民國 99 年 10 月 23 日中國時報第 F2 版)

- (二) 公開展覽期間人民及團體陳情意見：

本案於公開展覽期間共收到人民及團體陳情意見計 39 件，公開展覽後逾期陳情意見計 2 件，陳情意見分類後共計 7 類。臚列如表 4 人民團體陳情意見綜理表，陳情位置如圖 8 人民及團體陳情位置示意圖所示。

	<p>七、本案由本府都市計畫委員會周委員宜強（召集人）、王委員大立、楊委員敏芝、王委員柏山、方委員怡仁組成專案小組，於99年12月1日及99年12月8日召開2次會議審議，獲致具體結論如下：</p> <p>（一）請補充計畫區周邊藍綠帶系統示意圖，並說明園道之功能定位。</p> <p>（二）計畫區內商業區係台中市旱溪以東地區之商業服務核心，園道穿越商業區部分應考量商業使用特性與需求進行規劃，建議補充商業區周邊園道規劃剖面圖。</p> <p>（三）建議 7M-1 細部計畫道路變更為細園道用地，並結合兒童遊樂場用地與細園道用地整體規劃設計，以營造優質帶狀式開放空間。</p> <p>（四）其餘土地使用分區管制要點及人民及團體陳情意見之審查意見，詳如表2及表4專案小組初步建議欄。</p>
<p>市 都 委 會 決 議</p>	<p>除下列各點意見外，其餘計畫內容、土地使用分區管制要點及人民團體陳情意見照專案小組意見修正通過。</p> <p>（一）考量社區開發意象與景觀美質，建議未來公共設施工程規劃設計應考量設置公共藝術設施。</p> <p>（二）建議公園用地工程規劃設計時應考量民眾使用需求設置廁所，並納入重劃工程一併施作。</p> <p>（三）建築物高度比定義中有關基地接臨永久性空地之規定，建議於土地使用管制要點中敘明，以避免後續執行疑義。</p> <p>（四）有關曾朝榮議員及吳美蓁理事長之逾期人民及團體陳情案件提請大會討論部分，詳人民團體陳情意見綜理表編號41案市都委會決議欄。</p>

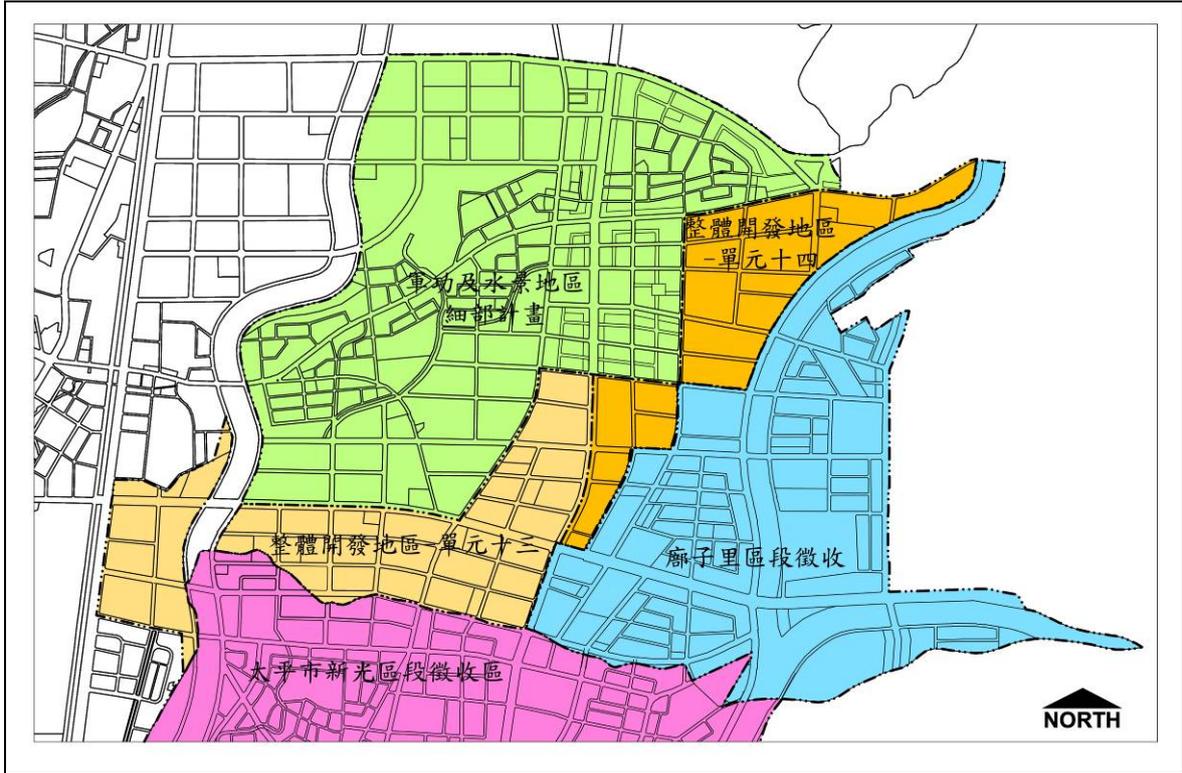


圖 1 計畫區位置示意圖

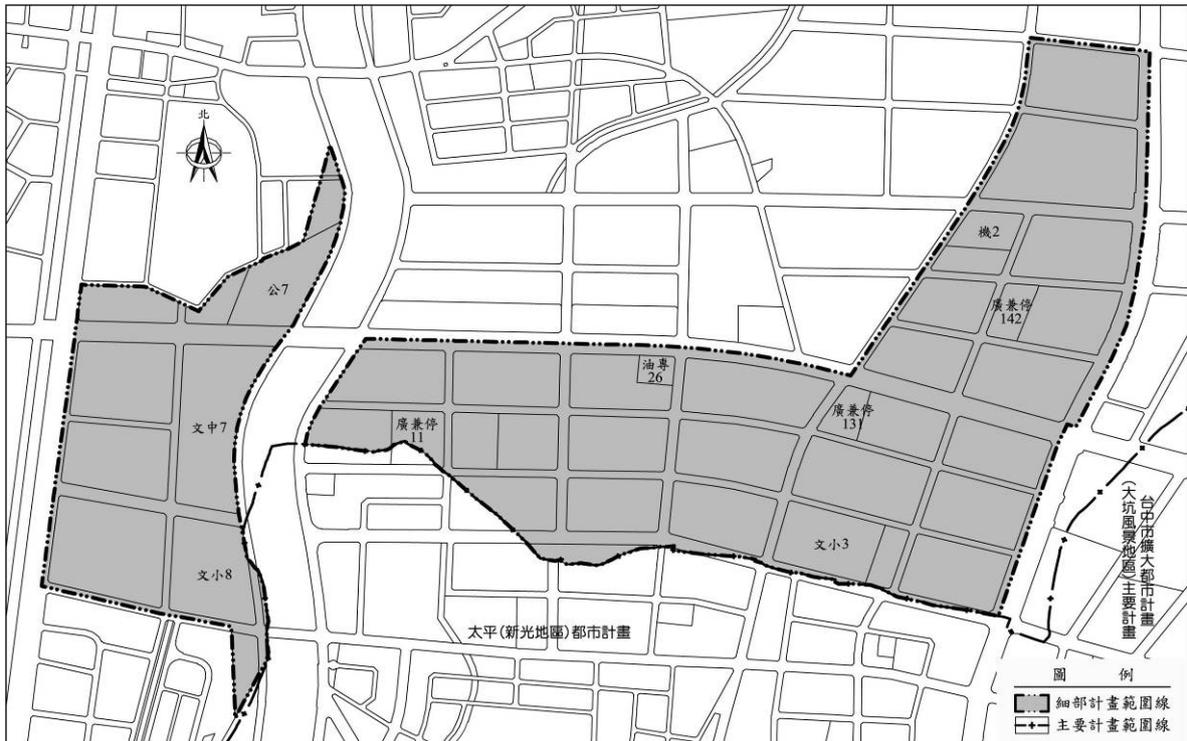


圖 2 計畫範圍示意圖

表 1 土地使用計畫面積表

主要計畫			細部計畫面積增減 (公頃)	細部計畫			
土地使用分區	面積 (公頃)	百分比 (%)		土地使用分區	面積 (公頃)	百分比 (%)	
住宅區	47.3242	46.15	-5.6505	第一種住宅區	2.1902	2.14	
				第一之一種住宅區	39.4835	38.51	
				小計	41.6737	40.64	
商業區	18.0104	17.56	-0.4402	第五種商業區	11.8478	11.55	
				第五之一種商業區	5.7224	5.58	
				小計	17.5702	17.14	
加油站專用區	0.3865	0.38	-0.0484	加油站專用區	0.3381	0.33	
公共設施用地	文中用地	4.0819	3.98	0.0000	文中用地	4.0819	3.98
	文小用地	5.1550	5.03	0.0000	文小用地	5.1550	5.03
	公園用地	2.2196	2.16	+0.0168	公園用地	2.2363	2.18
	園道用地	-	-	+0.9484	園道用地	0.9484	0.92
	兒童遊樂場用地	-	-	+0.0607	兒童遊樂場用地	0.0607	0.06
	廣場兼停車場用地	2.1680	2.11	0.0000	廣場兼停車場用地	2.1680	2.11
	排水道用地	0.0941	0.09	0.0000	排水道用地	0.0941	0.09
	機關用地	0.8491	0.83	+0.1444	機關用地	0.9935	0.97
	道路用地	22.2484	21.70	+4.9689	道路用地	27.2173	26.54
	小計	36.8161	35.91	+6.1391	小計	42.9552	41.89
總計	102.5372	100.00	0.0000	總計	102.5372	100.00	

註 1：主要計畫面積係依當時核定實施圖量測。

註 2：細部計畫面積係依新補測地形圖量測。

註 3：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

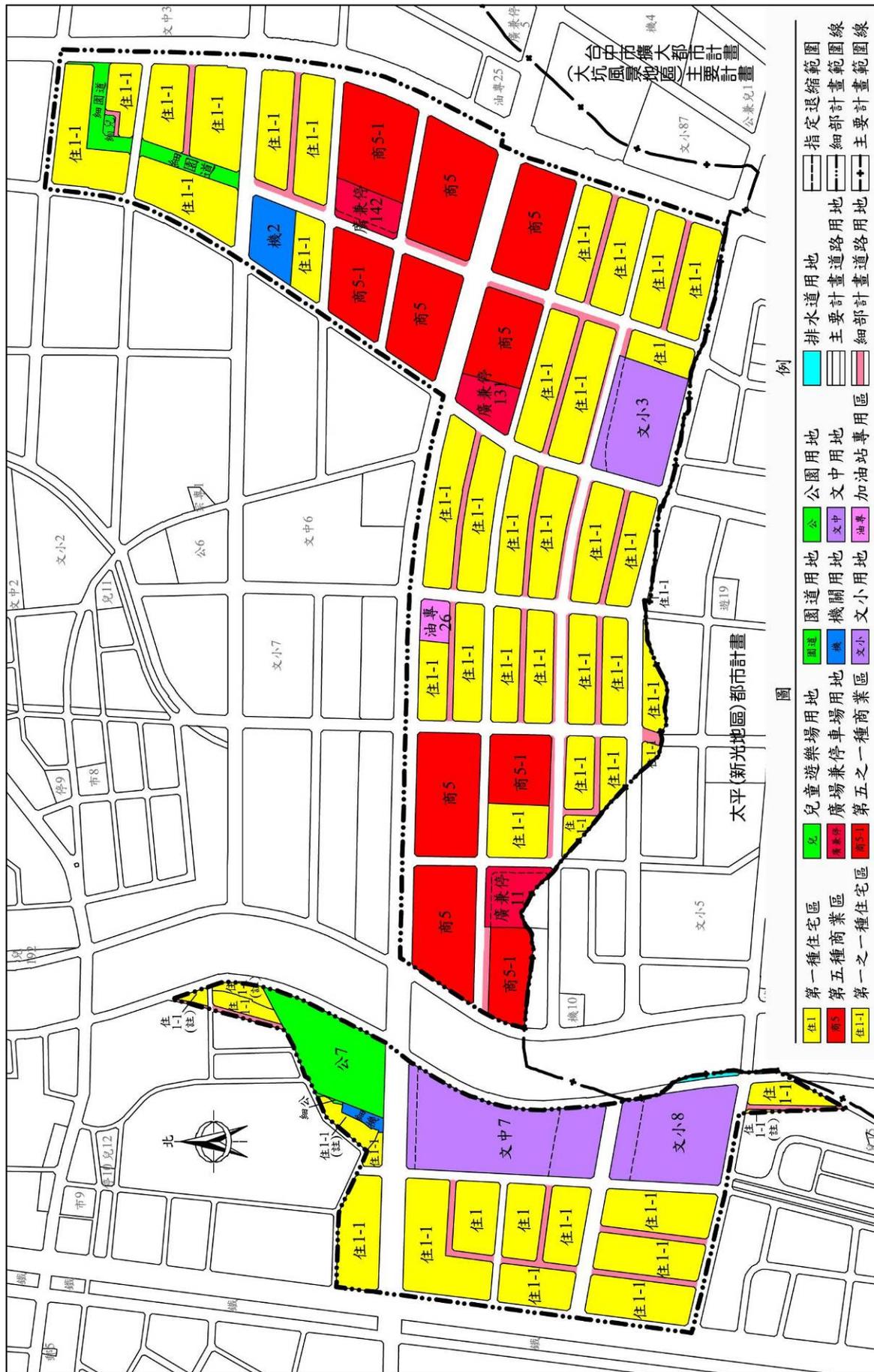


表 2 土地使用分區管制要點綜理表

公開展覽條文	專案小組初步建議	市都委會決議
<p>一、本要點依都市計畫法第三十二條及都市計畫法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>照案通過。</p>
<p>二、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>照案通過。</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。</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；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。</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：建築物前牆或前柱外緣線與前面基地線間</p>	<p>照案通過。</p>	<p>修正通過。</p> <p><b>修正事項：</b> 建築物高度比定義中有關基地接臨永久性空地之規定，建議於土地使用管制要點中敘明，以避免後續執行疑義。</p> <p><b>修正後條文：</b></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前面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、花台等，得不受建築物高度比之限制。</p> <p>建築基地臨接或前面道路對側有已開闢完成公</p>

公開展覽條文	專案小組初步建議	市都委會決議																	
<p>之前院水平距離。</p> <p>(十五) 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、花台等，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已開闢完成公園、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>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<u>永久性</u>空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。</p>																	
<p>四、本計畫劃設下列各種住宅區及商業區，其使用管制如下：</p> <p>(一) 住宅區</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.第一種住宅區：專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼稚園、托兒所等使用。</li> <li>2.第一之一種住宅區：除限制工業、大型商場(店)、大型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制。</li> </ol> <p>(二) 商業區</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.第五種商業區：為沿街商業區，其使用依都市計畫法台灣省施行細則商業區相關規定管制。</li> <li>2.第五之一種商業區：為鄰里商業區，除不得為加油站、殮葬服務業(含辦公室)、舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、妓女戶或其他類似場所之娛樂營業場所之使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則商業區相關規定管制。</li> </ol>	照案通過。	照案通過。																	
<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="82 1886 912 2018"> <thead> <tr> <th data-bbox="82 1886 256 1935">項 目</th> <th colspan="2" data-bbox="256 1886 528 1935">住宅區</th> <th colspan="2" data-bbox="528 1886 794 1935">商業區</th> <th data-bbox="794 1886 912 1935" rowspan="2">備 註</th> </tr> <tr> <th data-bbox="82 1935 256 2018">細分區</th> <th data-bbox="256 1935 379 2018">第一種住宅區</th> <th data-bbox="379 1935 528 2018">第一之一種住宅區</th> <th data-bbox="528 1935 651 2018">第五種商業區</th> <th data-bbox="651 1935 794 2018">第五之一種商業區</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	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	第五之一種商業區							<p>修正通過。</p> <p><b>修正事項：</b></p> <p>第一之一種住宅區 (註)前後增加雙引號標示以資明確。</p>	照專案小組意見修正通過。
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	第五之一種商業區															

公開展覽條文						專案小組初步建議	市都委會決議								
建蔽率(%)	50	50	60	60		<p>修正後條文：</p> <p>3.『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。...</p>									
容積率(%)	140	140	180	180											
上限容積率(%)	210	250	360	360											
最小基地面積(m <sup>2</sup> )	140	140	250	-											
高度比	1.5	1.5	-	-											
前院深度(M)	6	6	6	6											
後院深度(M)	3	3	2	2	得兼作防火間隔										
側院寬度(M)	1.5	-	-	-	一宗基地得單側留設										
最小面寬(M)	7	7	-	-											
<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.住宅區不適用建築技術規則有關增設停車空間獎勵容積規定。</p> <p>3.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>4.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>六、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%；並得適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」有關加油站之規定辦理。</p>						照案通過。									
<p>七、本計畫區內各項公共設施用地之使用管制如下：</p> <p>(一)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"> <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>200</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	200		照案通過。	
項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註												
學校用地(文中、文小)	50	200													

公开展覽條文				專案小組初步建議	市都委會決議									
公園用地	15	45												
兒童遊樂場用地	15	40												
廣場兼停車場用地	10	20												
機關用地	50	250												
<p>(二) 計畫區內文小、文中用地於尚未開闢或設校前，得准予作文教或體育設施使用。</p> <p>(三) 文小 8 用地及文中 7 用地得提供作為上下游水圳銜接使用。</p>														
<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(建築退縮情形詳圖4):</p> <p>(一) 面臨 40M-1 道路之各種土地使用分區及公共設施用地應退縮 6 公尺，其中臨接道路境界線 2 公尺部分應作為自行車道使用，並應以路緣石或高差設計，設置具專用路權之自行車道，其餘部分應作為無遮簷人行道或開放空間，開放供公眾使用。</p> <p>(二) 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 4 公尺作為無遮簷人行道；商業區退縮部分應作為無遮簷人行道，不得設置圍籬。住宅區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)，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>(三) 加油站專用區面臨第(一)款規定以外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。</p> <p>(四) 學校用地應依下列規定退縮建築，退縮部分得計入法定空地：</p> <p>1. 學校用地應依下表臨路範圍退縮建築，該退縮範圍應作為公園等開放空間使用，並依「臺中市公園綠地園道及行道樹管理自治條例」規範，於重劃階段施作完成。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項 目</th> <th>退縮距離</th> <th>面積(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>文中 7</td> <td>自 40M-1 道路退縮 15 公尺 自 25M-1 道路退縮 75 公尺</td> <td>1.1571</td> </tr> <tr> <td>文小 3</td> <td>自 12M-211 道路退縮 16 公尺</td> <td>0.2736</td> </tr> </tbody> </table>				項 目	退縮距離	面積(公頃)	文中 7	自 40M-1 道路退縮 15 公尺 自 25M-1 道路退縮 75 公尺	1.1571	文小 3	自 12M-211 道路退縮 16 公尺	0.2736	<p>修正通過。</p> <p><b>修正事項：</b></p> <p>避免面臨兩條以上計畫道路建築基地(角地)退縮建築與視覺穿透率認定疑義，建議修正文字內容。</p> <p><b>修正後條文：</b></p> <p>(二)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退縮 6 公尺，其中 4 公尺作為無遮簷人行道；商業區退縮部分應作為無遮簷人行道，不得設置圍籬。住宅區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)，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，且視覺透空率不得低於 40%。</p>	照專案小組意見修正通過。
項 目	退縮距離	面積(公頃)												
文中 7	自 40M-1 道路退縮 15 公尺 自 25M-1 道路退縮 75 公尺	1.1571												
文小 3	自 12M-211 道路退縮 16 公尺	0.2736												

公開展覽條文			專案小組初步建議	市都委會決議				
文小 8	自 25M-1 道路退縮 35 公尺	0.4789						
總 計		1.9096						
<p>2.文小 3 與 12M-211 道路銜接側，其前項指定開放空間退縮範圍內，應先行留設 12 公尺，於重劃工程施工時，先行與園道工程一併施作。</p> <p>3.文小用地除前述規定面臨道路應退縮距離外，應另選擇一側退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。</p> <p>4.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 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。</p> <p>(五) 其他公共設施用地：</p> <p>1.廣兼停 142 與 15M-22 道路銜接側應退縮 16 公尺，其中 10 公尺與園道工程一併施作。</p> <p>2.除園道用地外之其他公共設施用地面臨第(一)款規定以外計畫道路之建築基地，面臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺作為無遮簷人行道。</p>								
<p>九、為鼓勵建築基地設置公益性設施、整體合併建築使用、加速開發時程、特定用地開發、實施綠美化及街角留設開放空間，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，經道路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>			<p>修正通過。</p> <p><b>修正事項：</b></p> <p>有關「空地綠美化獎勵措施」建議依照「台中市空地綠美化獎勵自治條例」規定辦理。</p> <p><b>修正後條文：</b></p> <p>(四)空地綠美化獎勵措施</p> <p>本計畫區內建築基地得依「台中市空地綠美化獎勵自治條例」之規定辦理。</p>	照專案小組意見修正通過。				
<table border="1"> <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> </tbody> </table>			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%		
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%							

公開展覽條文	專案小組初步建議	市都委會決議				
<table border="1" data-bbox="242 273 890 474"> <tr> <td data-bbox="242 273 555 369">4,000 平方公尺(含)以上</td> <td data-bbox="555 273 890 369">基地面積×基準容積率×15%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="242 369 555 474">完整街廓整體開發</td> <td data-bbox="555 369 890 474">基地面積×基準容積率×20%</td> </tr> </table> <p data-bbox="97 501 946 741">(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。(備註：有關申請建造執照，依本市都委會第 222 次會臨時動議第 2 案決議之規定，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 data-bbox="97 772 469 808">(四) 空地綠美化獎勵措施</p> <p data-bbox="164 842 946 1003">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 data-bbox="164 1012 946 1173">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 data-bbox="164 1182 946 1261">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 data-bbox="97 1285 501 1321">(五) 街角開放空間獎勵措施</p> <p data-bbox="177 1355 946 1688">1. 於本計畫指定建築基地留設街角開放空間，其基地面積在 1,000 平方公尺以上，於街角設置任一邊最小寬度 8 公尺以上（不含騎樓或人行步道部分）無頂蓋廣場式開放空間，留設之最小面積為 100 平方公尺以上，未設置圍籬且供公眾使用者，得增加興建樓地板面積以不超過依本款留設之街角開放空間面積乘以基準容積之 60% 為限，所留設之街角開放空間得作為法定空地計算（指定位置詳圖 5）。</p> <p data-bbox="177 1704 946 1827">2. 為利於土地所有權人依前點規定申請留設開放空間獎勵，於圖 5-8 所指定之街角土地，其市地重劃最小分配面積以大於 1,000 平方公尺為原則。</p> <p data-bbox="97 1852 946 1930">(六) 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>	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%		
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%					
十、第一之一種住宅區、第五種商業區及第五之一種商業區之	照案通過。	照案通過。				

公開展覽條文	專案小組初步建議	市都委會決議
<p>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>十一、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，需設置一輛停車位計算，其餘數部分超過75平方公尺需增設一輛停車位；且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1輛停車位，其餘數部分超過50平方公尺需增設1輛停車位。</p> <p>(三)前二類以外之建築物，依建築技術規則停車空間相關規定辦理。</p>	照案通過。	照案通過。
<p>十二、建築景觀及基地綠美化原則</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>	照案通過。	照案通過。
<p>十三、斜屋頂規定</p> <p>位於20M-17號計畫道路(軍功路)與40M-8號計畫道路(生活圈四號道路,軍福路)間街廓,與15M-159號、12M-211號計畫道路及園道用地兩側街廓,建築物高度在15公尺或4層樓以下者,原則上應設置斜屋頂,其斜屋頂面積不得小於建築水平投影面積的二分之一。惟若建築基地面積超過6,000平方公尺有其他景觀考量者,得經都市設計審查委員會審查許可者不在此限。</p>	<p>修正通過。</p> <p><b>修正事項：</b> 建議於細部計畫書補充管制範圍圖。</p> <p><b>修正後條文：</b> 詳圖7。</p>	照專案小組意見修正通過。
<p>十四、招牌廣告物</p> <p>本計畫區內設置廣告招牌應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。</p>	照案通過。	照案通過。
<p>十五、都市設計審查</p> <p>計畫區內下列公、私有重大工程及公共建築應納入都市設計審查：</p>	照案通過。	照案通過。

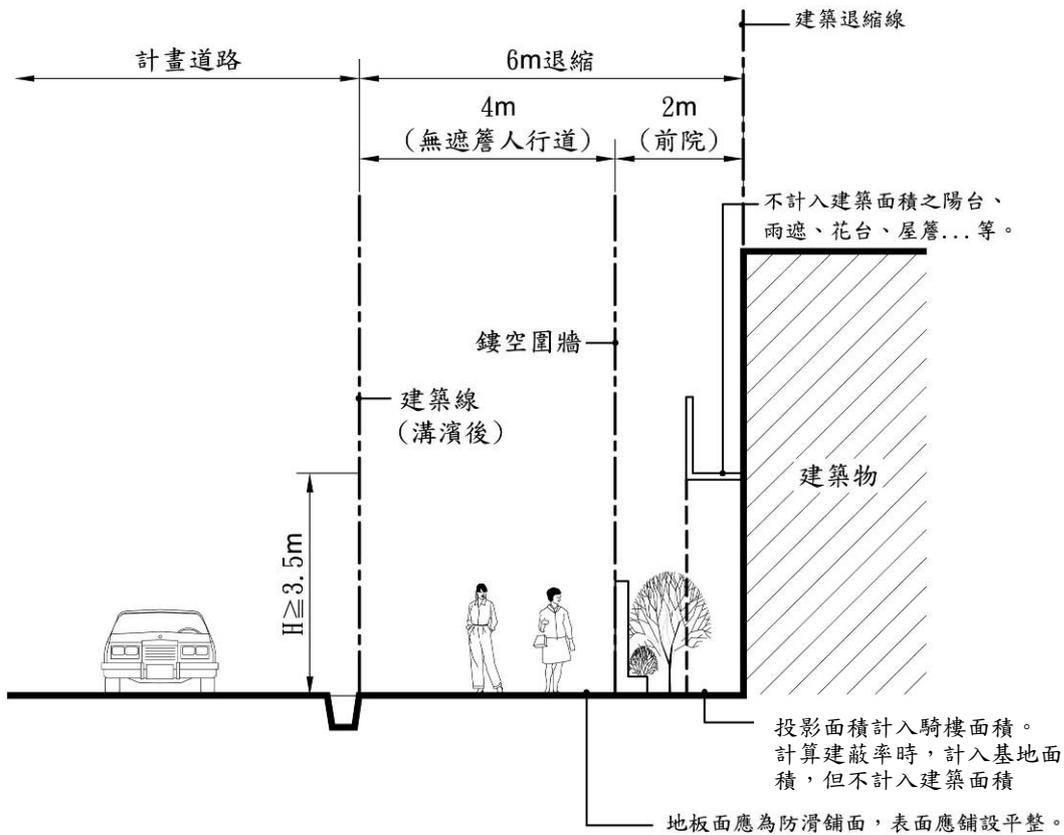
公開展覽條文	專案小組初步建議	市都委會決議																																						
<p>(一)公營或公用事業建築申請案之總樓地板面積超過 10,000 平方公尺者。</p> <p>(二)住宅區及商業區建築高度超過 12 層(不含 12 層)或住宅區建築基地面積超過 6,000 平方公尺者、商業區建築基地面積超過 3,000 平方公尺者。</p> <p>(三)依本要點第九點或其他法規規定給予之獎勵容積，加上容積移轉移入容積，總增加容積超過其基準容積 60%者。</p> <p>(四)依「臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點」規定應提都市設計審議之公有建築。</p>																																								
<p>十六、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="82 954 938 1798"> <thead> <tr> <th>建築物用途</th> <th>使用樓地板面積 FA(m<sup>2</sup>)</th> <th>裝卸車位數 (部)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">公共設施、辦公事務業、旅社</td> <td>FA &lt; 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 &lt; 10,000</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>10,000 ≤ FA &lt; 20,000</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>FA &gt; 20,000</td> <td>3 + (FA - 20,000) / 20,000</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">零售商業、服務業</td> <td>FA &lt; 1,000</td> <td>免設</td> </tr> <tr> <td>1,000 ≤ FA &lt; 4,000</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>4,000 ≤ FA &lt; 6,000</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>FA &gt; 6,000</td> <td>3 + (FA - 6,000) / 6,000</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">娛樂業</td> <td>FA &lt; 1,000</td> <td>免設</td> </tr> <tr> <td>1,000 ≤ FA &lt; 10,000</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>FA &gt; 10,000</td> <td>2 + (FA - 10,000) / 10,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)裝卸空間標準：</p> <p>1.最小裝卸空間尺度：</p> <table border="1" data-bbox="82 1939 946 2022"> <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> </tbody> </table>	建築物用途	使用樓地板面積 FA(m <sup>2</sup> )	裝卸車位數 (部)	備註	公共設施、辦公事務業、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	種類	長度(公尺)	寬度(公尺)	淨高(公尺)	小貨車	6.0	2.5	2.7	照案通過。	照案通過。
建築物用途	使用樓地板面積 FA(m <sup>2</sup> )	裝卸車位數 (部)	備註																																					
公共設施、辦公事務業、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																																						
種類	長度(公尺)	寬度(公尺)		淨高(公尺)																																				
小貨車	6.0	2.5	2.7																																					

公開展覽條文				專案小組初步建議	市都委會決議
大貨車	13.0	4.0	4.2		
備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。					
2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。 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。 4.裝卸空間之出入車道距外圍二條計畫道路境界交叉點最少應有 15 公尺。 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。					
十七、本計畫區內土地及建築物之使用，除本要點修訂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。				照案通過。	照案通過。



圖 4 計畫區建築退縮示意圖

■ 應留設四公尺無遮簷人行道之住宅區退縮形式參考



註：道路設有行人道者，無遮簷人行道地板面應與人行道齊平。

■ 鏤空圍牆參考

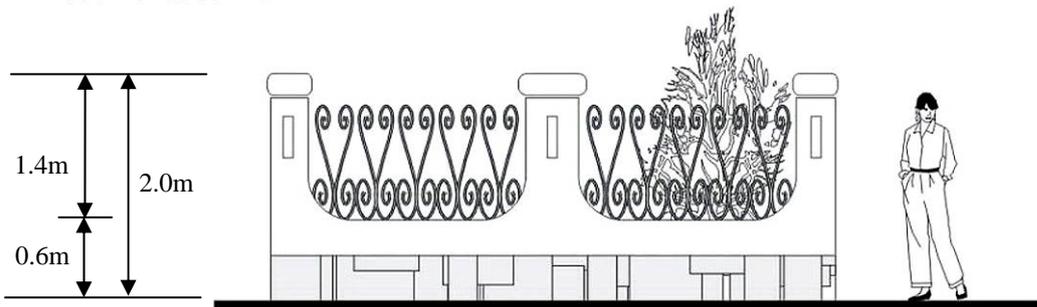


圖 5 住宅區建築物前院退縮形式參考圖

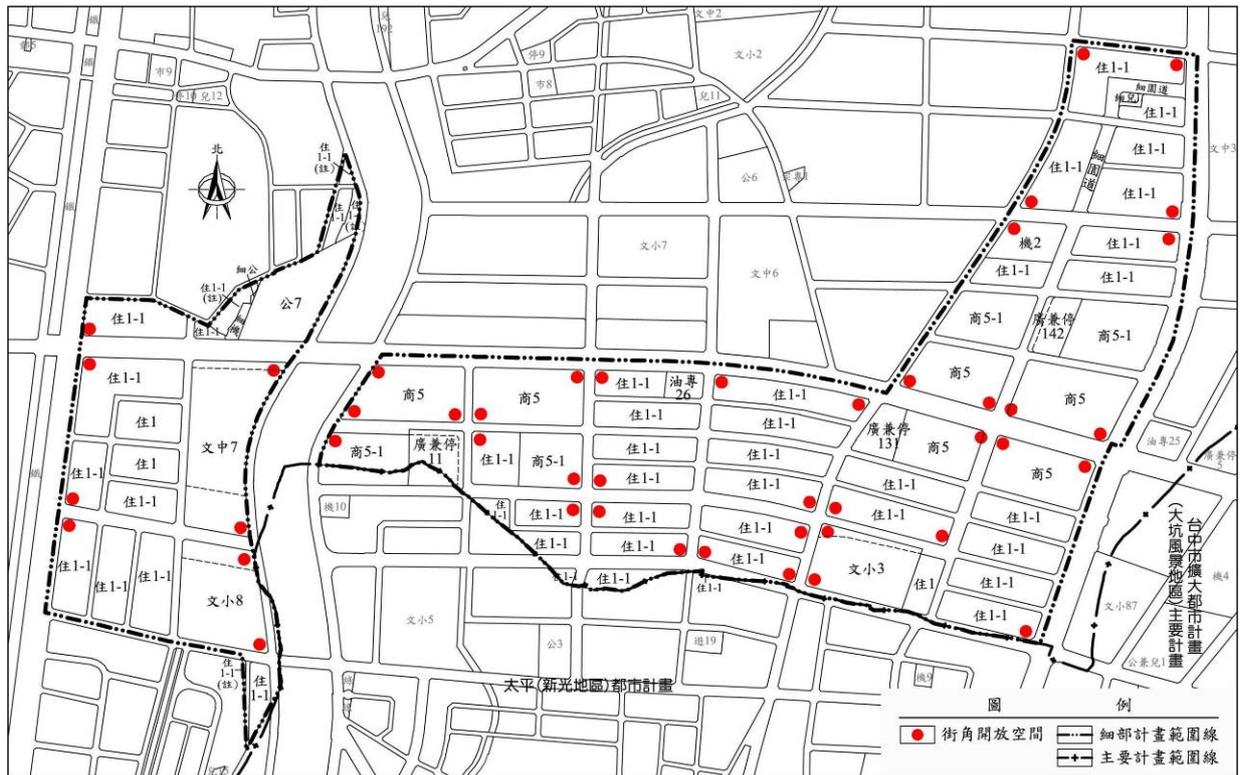


圖 6 街角開放空間留設位置示意圖

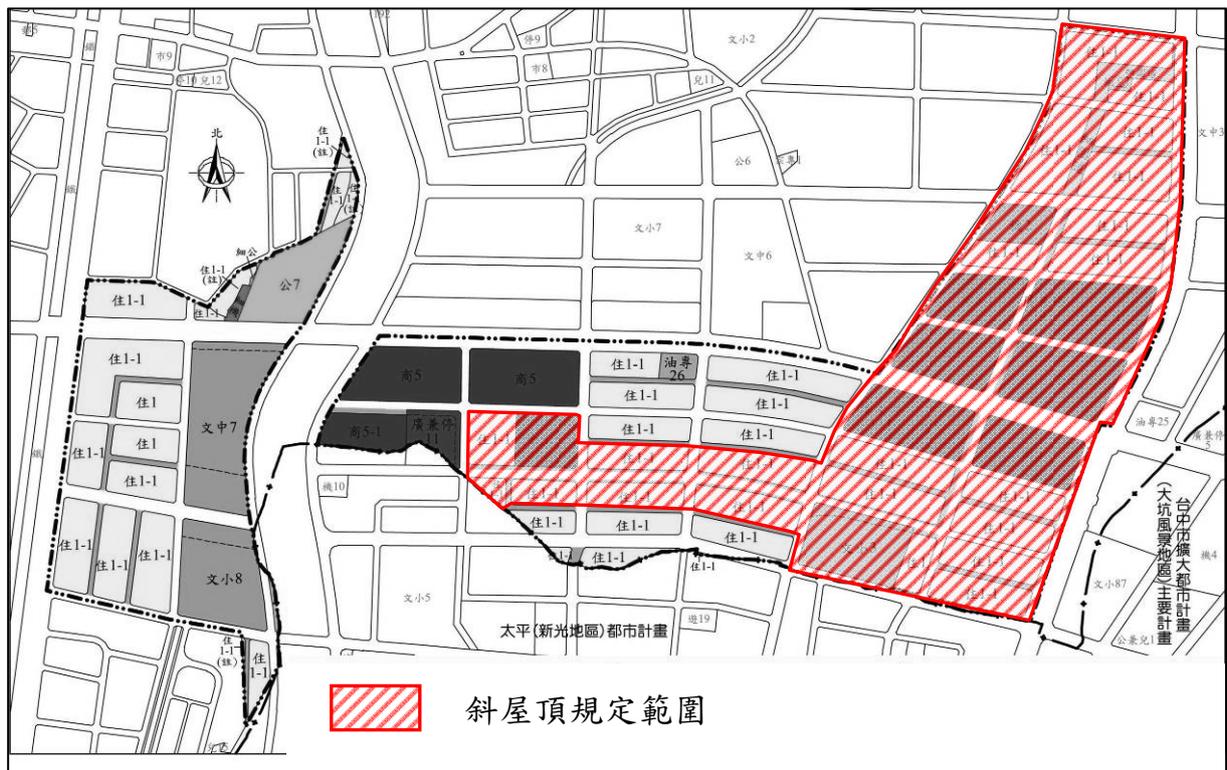


圖 7 斜屋頂管制範圍示意圖

表 3 事業及財務計畫表

公共設施用地項目	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費 (萬元)				主辦單位	預定完成期限	經費來源
		徵購	無償提供	市地重劃	其他	地上物補償費	整地費	工程費	合計			
機關用地	0.9935			✓		3,651	248	0	3,900	重劃會	依工程設計進度完成	重劃會共同負擔
文小用地	5.1550			✓		22,144	1,289	1,306	24,739	重劃會	依工程設計進度完成	重劃會共同負擔
文中用地	4.0819			✓		4,200	1,020	1,898	7,119	重劃會	依工程設計進度完成	重劃會共同負擔
公園用地	2.2363			✓		5,007	559	4,473	10,039	重劃會	依工程設計進度完成	重劃會共同負擔
兒童遊樂場用地	0.0607			✓		12	15	121	149	重劃會	依工程設計進度完成	重劃會共同負擔
廣場兼停車場用地	2.1680			✓		3,805	542	3,469	7,816	重劃會	依工程設計進度完成	重劃會共同負擔
園道用地	0.9484			✓		2,660	237	2,371	5,268	重劃會	依工程設計進度完成	重劃會共同負擔
道路用地	27.2173			✓		43,640	6,804	54,435	104,879	重劃會	依工程設計進度完成	重劃會共同負擔
合計	42.8611					85,120	10,715	68,073	163,908	重劃會	依工程設計進度完成	重劃會共同負擔

註：

- 1.表內開闢經費得依實際狀況調整。
- 2.本表僅列公共設施工程費不含工程設計費、行政作業費及路燈管線等費用；至於地上補償物得視開闢當期之物價指數另調整之。
- 3.機關用地工程費用由需地機關負責籌措。
- 4.文小3、文小8及文中7用地作為校區使用之工程費用由教育主管機關負責籌措。
- 5.文小3、文小8及文中7用地依本計畫土地使用分區管制要點規定指定退縮作為開放空間部分，由重劃會先依「臺中市公園綠地園道及行道樹管理自治條例」規範，於重劃階段施作完成並移交台中市政府管理，相關工程費用納入重劃共同負擔。
- 6.排水道用地係依現況劃設，現況已開闢完成並使用。

表 4 人民團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議	市都委會決議
一、陳情有關整體開發地區範圍					
1	楊三和 北屯區北屯段 92-13 地號 (土地使用同意書地號：北屯段 92-18 地號)	本人座落北屯段 92-18 地號經貴府 86 年 11 月 19 日 86 府工水字第 159626 號公文書同意本人提供先行使用保留參加重劃土地分配在案。	請依貴府公文書內容(新光、北屯路堤太原二號橋-縣市界段道路用地徵收範圍土地提供先行使用保留參加重劃土地分配)處理。(檢附台中市政府 86 年 11 月 9 日 86 府工水字第 159626 號函及 86 年 11 月 27 日申請書一份)	部分酌予採納。 說明： 1.土地使用同意書所指土地(北屯段 92-18 地號)位於主要計畫劃定之整體開發地區範圍外道路用地，若納入細部計畫範圍將涉及主要計畫變更，且本案係土地所有權人依據主要計畫劃設之整體開發地區範圍提出自辦市地重劃案，將區外公共設施納入整體開發地區範圍內將提高公共設施比例，影響區內其餘土地所有權人土地分配權益，建議不予採納。 2.陳情地號土地(北屯段 92-13 地號)位於計畫範圍內文中用地，因此將納入後續重劃範圍，參與重劃土地分配。 3.有關台中市政府 86 年 11 月 19 日 86 府工水字第 159626 號函同意地主申請保留參與重劃土地分配部分，請納入市地重劃作業由開發單位協調處理。	照專案小組意見通過。
4	賴南州 北屯段 76 地號	從建設公司手中申購得建物及土地已 15 年餘，為何還需歸入重劃範圍(跟旁邊之公園預定地一起重劃)。	與公園一起重劃沒有任何好處與利益。	未便採納。 說明： 陳情土地位於整體開發地區範圍內，係台中市主要計畫第一次通盤檢討由農業區變更為可建築用地，並規定附帶條件為「以市地重劃方式實施整體開發，否則不得發照建築。」，且本案已將陳情土地規劃為「第一之一種住宅區(註)」，得依照原領建築執照繼續使用，因此需納入整體開發範圍，一併以市地重劃方式	照專案小組意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議	市都委會決議
				開發。	
11	林正和 北屯段 132-3、 131-4、 127-5地號	<ol style="list-style-type: none"> <li>請將 132-3、131-4、127-5 地號納入重劃。</li> <li>前項所指土地北側，部分土地已規劃道路用地，即 132-2、131-1... 等地號，對小市民損失很多。</li> <li>由於地政處作業疏忽，將前項所指土地劃成道路，不該再將 132-3、131-4、127-5 土地劃成其他用途？</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>請貴府將 132-3、131-4 及 127-5 等實質的土地納入 13 單元重劃範圍內。</li> </ol>	<p>未便採納。</p> <p>理由： 陳情內容係屬市地重劃問題，市地重劃範圍於市地重劃開發時，依實際地籍分割範圍為準。</p>	照專案小組意見通過。

## 二、陳情有關土地使用分區（商業區）

7	林竹川 青田段 208 地號	<ol style="list-style-type: none"> <li>土地因徵收及市地重劃後，扣除留設開放空間建築面積僅剩一成。</li> <li>重劃人數暴增，嚴重影響在地地主權益，未同意人數 650 人，佔禁建前人數 3/4 以上，請政府確實把關，保障地主權益。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>太原路徵收係臨路地主負擔，要重劃列入公共設施，地主剩餘地應比照原位置原面積分配，以重劃分配 50%，增減互補，原徵收費等轉重劃單位。</li> <li>商 5 應於街廓中間留設道路，以符公平，保障已受徵收臨路土地權益，同時保障每一地主基本權益，大面積開發應於全區有共識時才可進行，受徵收後的臨路面寬不可僅以公告現值做深度面積轉換。</li> <li>同一重劃區內公共設施用地要徵收就全部徵收，要重劃就全部重劃，不可讓已徵收過的地主，再負擔其他公共設施。</li> </ol>	<p>未便採納。</p> <p>說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>已徵收土地之重劃分配權益非屬細部計畫範疇。</li> <li>臨太原路之第五種商業區係以台中市旱溪以東地區之商業服務核心為發展定位，故規範最小基地規模，以提供作為大型商業使用為主，建議仍應以大街廓方式規劃，街廓內不劃設計畫道路。</li> <li>土地分配比例非屬都市計畫規劃階段處理範疇，建議納入後續實質開發之參考。</li> </ol>	照專案小組意見通過。
14	林素淑 北屯區青 田段 215 地 號	<ol style="list-style-type: none"> <li>以前徵收道路用地，現在又要參加重劃。</li> <li>土地分配方式。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>道路重劃的權利應該歸還原地主。</li> <li>分配方式應按照長寬比例分配，商 5 用地中</li> </ol>	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>道路重劃權利係屬市地重劃問題，非屬細部計畫範</li> </ol>	照專案小組意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議	市都委會決議
			間應該劃出一條道路。	<p>疇。</p> <p>2. 臨太原路之第五種商業區係以台中市早溪以東地區之商業服務核心為發展定位，故規範最小基地規模，以提供作為大型商業使用為主，建議仍應以大街廓方式規劃，街廓內不劃設計畫道路。</p>	
18	黃瑞雄 青雲段 795-12 地號 王水河 青雲段 765-7 地號 王吳玉霞 青雲段 795-6、 1026 地號 劉明杰 青雲段 795-11 地號 傅吳秀珠 青雲段 795-4 地號 吳玉琴 青雲段 795-5 地號 王四郎 青雲段 800-2、895 地號	<p>1. 陳情人等之土地位於太原路南邊的第五種商業區，東緊鄰住 1-1 街廓，本次都市計畫中細部計畫（草案）規劃一條東西向的道路，直至第五種商業區止，未再延伸至早溪東路，使本區道路網未盡周延，不無遺憾。</p> <p>2. 如果此條東西向道路市府未能順應民意變更申請人等之請求，將來本區倘自辦市地重劃專案，將堅持反對，拒絕參加，無論情況如何嚴峻，此決心永遠不變，抗爭到底。</p>		<p>酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 臨太原路之第五種商業區係以台中市早溪以東地區之商業服務核心為發展定位，故規範最小基地規模，以提供作為大型商業使用為主，建議仍應以大街廓方式規劃，街廓內不劃設計畫道路。</p> <p>2. 土地分配非屬細部計畫範疇，建議納入後續市地重劃作業階段，由開發單位協調處理，若處理不成再另依「市地重劃與都市計畫業務聯繫作業要點」辦理都市計畫變更。</p>	照專案小組意見通過。
二、陳情有關於土地使用分區（加油站專用區）					
24	陳俐文 青田段 185、210、 211、212、 217、218 地號	<p>油專 26 設置在住宅區中區位不適宜應予以調整，是否仍為必要之公共設施用地亦應一併檢討。</p>		<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>加油站專用區係主要計畫劃設之土地使用分區，陳情內容係屬變更主要計畫範疇。</p>	照專案小組意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議	市都委會決議
25	陳黃秀英 青田段 185 地號	油專 26 設置在住宅區中區位不適宜應予以調整，是否仍為必要之公共設施用地亦應一併檢討。		未便採納。 理由： 加油站專用區係主要計畫劃設之土地使用分區，陳情內容係屬變更主要計畫範疇。	照專案小組意見通過。
二、陳情有關土地使用分區（第一種住宅區）					
13	洪堂 青田段 238-1 地號	1. 住 1 規劃區深度約 50 米，且緊鄰文小 3 規劃區並無其他道路區隔且又固定在單邊方向，相較其餘住 1-1 規劃區深度，住 1 規劃區實在都給他太深，且站在消防安全上考量，有救災和逃生的疑慮。 2. 「細部計畫道路用地」意指為何？不是只給看示意圖或土地使用面積表，這樣只會讓市民看的霧煞煞，不知使用為何只能任憑政府財團宰割，難道我們這些市民只能向甕中之鱉嗎？	1. 是否應考慮在住 1 規劃區和緊鄰的文小 3 規劃區間規劃一條道路。 2. 有實質建設性的會議，請詳細說明「細部計畫內容」！	未便採納。 理由： 1. 第一種住宅區係規劃作為高品質低密度住宅使用為主，未來建築配置得採社區型住宅方式開發，且本市新市政中心西側及南側細部計畫街廓皆有深度達 100 公尺以上街廓規劃，因此未來重劃後仍可開發具安全寧適機能之住宅社區。 2. 有關細部計畫內容說明將以書面方式提供。	照專案小組意見通過。
26	何金聰 北屯段 119-2、 122-1 地號	本人目前土地所在之位置，經市府都市計畫編定重劃後之使用分區為住一，爾後使用上不如住 1-1 來的方便，且全區住一僅三塊街廓並不公平。	建議將全區住一之部分全部改為住 1-1，以利爾後使用才為整體、美觀。	未便採納。 理由： 第一種住宅區為低密度高品質之住宅區，提供整體開發地區內土地所有權人選擇分配，其規劃係考量面臨道路寬度進行規劃，目前第一種住宅區街廓主要面臨道路皆為 15 公尺以下，建議維持原公開展覽方案。	照專案小組意見通過。
三、陳情有關公共設施（廣場兼停車場用地）					
15	廖朝輝 青田段 427、226、 227、 227-2、 227-3、 227-4	本人土地座落於軍功路與太原路交叉口，其被劃定為「廣停 131」，但思考長遠發展，其為南北縱貫及東西要衝之交通要塞，無論是將來的進入停車場或駛離停車場，在交通頻繁、車水馬龍的重要	1. 應變更為「商業區」以提升地方繁榮，避免限制發展。 2. 雖然此土地已於民國 75 年定案，但錯誤的規劃並非不能改，以免一錯再錯，禍延子孫。	未便採納。 理由： 廣停 131 用地係主要計畫劃設之公共設施，陳情內容係屬變更主要計畫範疇。	照專案小組意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議	市都委會決議
	227-5 地號	路口必然造成嚴重交通阻塞，後患無窮，且附近已有合適的「廣停 142」，實應變更為商業以免限制發展			
		1. 感謝政府積極辦理重劃。 2. 本人土地座落於軍功路與太原路交叉口，並緊鄰路邊約 70 公尺，其價值無可取代，但不幸被劃為「廣停 131」，僅希以本人另一份意見表之陳情所述：希望變更為「商業區」乙案。但若無法變更而必需接受「十三單元之開發細部計畫案」的分配，而無法得到該座落處之好處。雖此，本人仍強烈主張若接受重劃事實也希望分配在太原路與軍功路口之同等價值之商業區位置（太原路與軍功路口之東北角位置），以維護小民權利。	希能以等值的分配在太原路及軍功路交叉口的商業區。	未便採納。 理由： 土地分配係屬後續市地重劃土地分配作業內容，非屬細部計畫內容。	照專案小組意見通過。
三、陳情有關公共設施（公園用地）					
2	王有田	1. 軍功九路、軍福東街與綠園道應相通以免繞一大圈。 2. 細兒公園應擴大作為區域公園，並修改到對面路角。	1. 修改綠園道之寬度，並以園道用地作為細兒公園之擴大範圍。 2. 墓地應作為公園，不適住宅用地，因此建議細兒公園改到對面街廓。	未便採納。 說明： 1. 計畫區內已規劃 2 公頃以上之大型公園（公 7 用地），已可滿足社區公園之需求，而兒童遊樂場用地將結合園道用地進行整體規劃設計，兩者結合將可提供帶狀式開放空間，且目前園道規劃路線與周邊住宅區之可及性較高，建議維持公開展覽方案。 2. 公園用地及兒童遊樂場用地規劃應考量設施服務半徑及景觀空間營造，目前	照專案小組意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議	市都委會決議
				兒童遊樂場用地劃設區位可與園道用地相互結合，區位適中且服務半徑較大，而陳情建議區位位於軍功路旁，穿越性車流量大，較不適合規劃作為兒童遊樂場。且現況墓地多已遷葬，而市地重劃係屬土地改良，重劃後將可提供平整之可建築用地，原先曾作為墓地使用應無影響，建議維持公開展覽方案。	
8	林玉釵 北屯段 66 地號	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公 7 位於太原路 (40M) 和旱溪西路 (25M) 主要幹道的黃金精華角地上，規劃為公園用地實為不智，為地方繁榮應更改為商業用地。</li> <li>2. 對面的太原路和旱溪東路交叉的角地劃為商業用地蓋大樓，為何差異如此大。</li> <li>3. 現少子化和台中縣市合併 (99.12) 則文小用地應重新規劃不需那麼多，否則會變成閒置現象。</li> <li>4. 75 年的規劃到現在已 20 多年，是否變更和考慮現在所需，做適度的變更。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公 7 用地更改為商業用地。</li> <li>2. 把公 7 規劃移到文小用地。</li> </ol>	<p>未便採納。</p> <p>說明： 公 7 用地及文小用地係主要計畫劃設，陳情內容係屬變更主要計畫範疇。</p>	照專案小組意見通過。
10	楊榮仁 北屯段 78-5 地號	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「公七」附近無停車規劃。</li> <li>2. 本市老樹 (市府列管編號 22) 位於太原路旁「住 1-1」內，施工時易受傷害。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請在「公七」公園用地內規劃停車空間。(公有收費停車場)</li> <li>2. 請妥善做好保護老樹措施，勿重蹈本市第二、三單元老樹遭破壞之覆轍。</li> </ol>	<p>酌予採納，並納入後續工程施作及公園規劃考量。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 停車空間需求請後續公園工程規劃設計階段考量是否規劃停車空間。</li> <li>2. 列管老樹 (市府老樹編號 31) 座落土地之土地權利關係人已表達希望原位置</li> </ol>	照專案小組意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議	市都委會決議
				配回土地並繼續保存與管理老樹及廟宇之意願，因此市地重劃後將原地保存，建議老樹保存納入後續重劃作業妥善辦理。	
20	許祥平 青田段 230-2地號	園道用地應串聯公共開放空間形成帶狀綠廊，方能提升對居民之服務性。因早溪西側地區已有東光園道，故再行設置綠園道已無必要，且計畫區中部並未規劃開放空間，建議應集中劃設主題公園。		未便採納。 理由： 1. 計畫區內已規劃公7用地作為集中劃設之主題公園。 2. 本案園道串聯廣停用地、文小用地及早溪，將可架構出帶狀綠廊，提供良好之公共服務。	照專案小組意見通過。
21	陳俐秀 青田段 185、210、 211地號	園道用地應串聯公共開放空間形成帶狀綠廊，方能提升對居民之服務性。因早溪西側地區已有東光園道，故再行設置綠園道已無必要，且計畫區中部並未規劃開放空間，建議應集中劃設主題公園。		未便採納。 理由： 1. 計畫區內已規劃公7用地作為集中劃設之主題公園。 2. 本案園道串聯廣停用地、文小用地及早溪，將可架構出帶狀綠廊，提供良好之公共服務。	照專案小組意見通過。
三、陳情有關公共設施（學校用地）					
28	林坤山 青雲段 856-2、 856-3、900 地號	學校用地劃設密度過高，未來三十年恐尚未能開闢，以成非必要之公共設施用地，應予撤銷，建議貴府辦理主要計畫變更後再據以擬定細部計畫。		未便採納。 理由： 學校用地係屬主要計畫劃設之公共設施，陳情內容係屬變更主要計畫範疇。	照專案小組意見通過。
29	陳俊良 青田段 211、212、 217、218 地號	學校用地劃設密度過高，未來三十年恐尚未能開闢，以成非必要之公共設施用地，應予撤銷，建議貴府辦理主要計畫變更後再據以擬定細部計畫。		未便採納。 理由： 學校用地係屬主要計畫劃設之公共設施，陳情內容係屬變更主要計畫範疇。	照專案小組意見通過。
三、陳情有關公共設施（機關用地）					
32	陳澤民 青田段 210、211 地號	生活圈4號道路即將完工，為有效提升機2用地未來服務之區位功能，其設置區位應予調整。		未便採納。 理由： 機2用地係屬主要計畫劃設之公共設施，陳情內容係屬變更	照專案小組意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議	市都委會決議
				主要計畫範疇。	
33	陳黃月梅 青田段 185 地號	生活圈 4 號道路即將完工，為有效提升機 2 用地未來服務之區位功能，其設置區位應予調整。		未便採納。 理由： 機 2 用地係屬主要計畫劃設之公共設施，陳情內容係屬變更主要計畫範疇。	照專案小組意見通過。
41	曾朝榮議員 吳美蓁理事長	三和里尚無活動中心，因應社區人口增加公共事務日繁之趨勢，亟需增設活動中心。	建請於十三單元三和里福德祠旁增設活動中心，並請督導重劃公司積極研議設之。	-	參酌採納。 說明： 有關活動中心設置需求，得以福德祠東側之細部計畫機關用地設置使用。
三、陳情有關公共設施（道路用地）					
5	台中市十三單元自辦市地重劃權益促進會 林永春	新興自辦市地重劃籌備會湯明厚理事長當初向我們說明會規劃一條 25 米的綠園道直達早溪，讓 13 單元自辦市地重劃繼續成為其他重劃競相仿造的綠意盎然幽雅環境，但是市政府寄來的細部計畫公開展覽說明資料中，細計園道只劃到景賢路，十三單元權益促進會打電話問湯理事長查詢，得到的答覆是會按照原先向我們說明的計畫 25 米綠園道直到早溪邊，而且路寬已經預留出來。	1. 請將此條 25 米的細園道從景賢路起至早溪邊止，以細園道的圖示劃出，以利重劃時按圖施工。 2. 此綠園道原為 25 米的計畫道路，亦請在圖示上修改為 25 米，才能名實相符。	部分酌予採納。 說明： 1. 本案於主要計畫道路兩側劃設細部計畫道路，主要及細部計畫道路合計寬度 25 公尺作為園道空間使用，且園道已於細部計畫中指定留設帶狀式開放空間（詳計畫書圖 5-3），並以剖面圖等方式指導園道規劃設計方向，作為後續重劃工程施作之依據。 2. 若將道路用地變更為園道用地將涉及變更主要計畫，建議納入後續主要計畫通盤檢討參考。	照專案小組意見通過。
37	梁玉堂 青田段 185、186 地號	細 5M-1、細 5M-2、細 9.5M-1、細 3.5M-1 劃設後，成為 25 公尺園道用地，若佈設為雙向四車道，每單向二車道總寬度為 7 公尺，路邊停車後將影響車流，建議應予廢除。		未便採納。 理由： 已規範住宅區停車空間留設規定，住宅區停車需求將予以內部化，未來是否允許路邊停車將納入未來開發後交通管理方案參考。	照專案小組意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議	市都委會決議
38	陳昭佑 青田段 185 地號	細 5M-1、細 5M-2、細 9.5M-1、細 3.5M-1 劃設後，成為 25 公尺園道用地，若佈設為雙向四車道，每單向二車道總寬度為 7 公尺，路邊停車後將影響車流，建議應予廢除。		未便採納。 理由： 已規範住宅區停車空間留設規定，住宅區停車需求將予以內部化，未來是否允許路邊停車將納入未來開發後交通管理方案參考。	照專案小組意見通過。
39	黃銀漢	目前的景和東街走過軍功路可直通景中巷，但是第十三單元細部計畫案只有通一部份，另靠軍功路段變成沒有道路，將來我們要到綠園道便得繞路而行，造成市民不便。	建議保留現有景中巷的道路，將來規劃要暢通軍功路與景和東街連接，方便通行到綠園道。(只差一小段未規劃進去，請修正，謝謝)	未便採納。 理由： 20M-17 號計畫道路(軍功路)係屬聯外道路性質，穿越性車流量龐大，考量交通安全因素及避免聯外道路短距離內設置過多交叉路口，建議維持公開展覽方案。	照專案小組意見通過。

#### 四、陳情有關土地使用管制要點

3	劉錦宗 北屯區青 田段 190-3 地號	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 太原路邊 50 公尺內，可不參加重劃。</li> <li>2. 前院退縮 6 公尺。</li> <li>3. 全面取消最小基地面積限制。</li> <li>4. 建蔽、容積、上限容積與新光重劃區不同。</li> <li>5. 原地原分配。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 市政府早期以每平方公尺 370 元徵收過。</li> <li>2. 退縮 6 公尺為開放空間，無法自用，尚須繳稅，理應編在公設用地內。</li> <li>3. 商業區應比照商 5-1 取消最小面積限制，且整體開發地區單元 1 至 14 皆無最小面積限制。</li> <li>4. 土地強度規定建議比照新光地區：</li> </ol> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">分區 項目</th> <th colspan="2">住宅區</th> <th colspan="2">商業區</th> </tr> <tr> <th>單元 13</th> <th>新 光</th> <th>單元 13</th> <th>新 光</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建蔽率</td> <td>50</td> <td>60</td> <td>60</td> <td>80</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>140</td> <td>180</td> <td>180</td> <td>320</td> </tr> <tr> <td>上限容積率</td> <td>210</td> <td>240</td> <td>360</td> <td>400</td> </tr> </tbody> </table>	分區 項目	住宅區		商業區		單元 13	新 光	單元 13	新 光	建蔽率	50	60	60	80	容積率	140	180	180	320	上限容積率	210	240	360	400	未便採納。 說明： <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 徵收當期已以價金補償。</li> <li>2. 依據主要計畫指導，整體開發地區 1~14 單元定位為低密度住宅區，為營造住宅環境品質，建議退縮規定仍比照其他整體開發地區，退縮 6 公尺建築。</li> <li>3. 本單元係 14 處整體開發地區單元中商業區面積最大者，在空間發展定位上需擔負北屯及大坑地區之核心商業服務機能，為營造良好商業服務環境，建議仍規範最小面積，提高商業使用價值與機能。</li> <li>4. 土地使用強度係依據主要計畫指導訂定，擬定細部計畫時仍須遵循主要計畫規定辦理。</li> </ol>	照專案小組意見通過。
分區 項目	住宅區		商業區																										
	單元 13	新 光	單元 13	新 光																									
建蔽率	50	60	60	80																									
容積率	140	180	180	320																									
上限容積率	210	240	360	400																									
19	賴慶雄 青田段	1. 太原路及軍功路旁住宅區均劃定為住 1-1 而對	即刻廢止變更單元十三細部計畫。	未便採納。 理由：	照專案小組意見通																								

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議	市都委會決議
	164-1 、 164-3 地號	<p>面十期重劃相同之土地分區均為住三。為何差別待遇？有違憲法第 7 條之平等及行政之平等原則。</p> <p>2. 政府行政應以人民利益為最大考量，住 1-1 與住三之間人民利益損失鉅大。故應等時機符合變更為住三時再變更細部計畫。</p> <p>3. 政府都市土地之開發，建物應實施總量管制，不考量人口成長與市場需求，而只為財團及政客利益而濫行開發土地，必遭市場機制反撲，悲慘細果胡市長敢負責嗎？主持都計的專家們，請拿出你的專業與良心，以人民生計作專業考量吧！</p>		<p>1. 主要計畫已規定整體開發地區住宅區為低密度住宅區，並規範土地使用強度，擬定細部計畫時仍須遵循主要計畫規定辦理。</p> <p>2. 本案係依「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區）」案其中變更內容綜理第 8 案及都市計畫法第 17 條規定擬定細部計畫。</p>	過。
30	楊郭素娥 青 田 段 230-2 地號	太原路沿線之商業區、生活圈 4 號道路完成後，將發展為早溪以東之核心商業區，如何透過土地使用管制手段，強化其核心商業區意象之塑造，請貴府詳加思考。		參酌採納。 說明： 為強化核心商業區之意象，已於土地使用管制要點規定商業區最小基地規模及建築退縮規定，未來將可營造早溪以東地區商業服務核心之意象。	照專案小組意見通過。
31	陳俐伶 青 田 段 210、211、 215、217、 218 地號	太原路沿線之商業區、生活圈 4 號道路完成後，將發展為早溪以東之核心商業區，如何透過土地使用管制手段，強化其核心商業區意象之塑造，請貴府詳加思考。		參酌採納。 說明： 為強化核心商業區之意象，已於土地使用管制要點規定商業區最小基地規模及建築退縮規定，未來將可營造早溪以東地區商業服務核心之意象。	照專案小組意見通過。
40	林永盛	太原路三段邊自行車道是否還有規劃？	太原路三段都是以一般徵收，路邊地主當初受市府誤導一定要領取徵收補償費，無法參與重劃損失慘重，如今十三單元如再要	未便採納。 說明： 6 公尺建築退縮提供公眾使用係屬 14 處整體開發地區單元之通案性規定，其中留設 2 公	照專案小組意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議	市都委會決議
			求地主預留 2 米自行車道，就太不合理了，煩請都計委員不要再讓太原路三段路邊的地主再損失一次。	尺自行車道係考量太原路為串聯台中市市區與大坑風景區間自行車路網之重要軸線，為維護自行車交通安全與公共通行需求，仍應適度配置自行車專用空間。	
<b>五、事業及財務計畫</b>					
22	吳郭富美 青田段 211、212、 217、218 地號	細部計畫中事業財務計畫概估表(表 61)編列之開闢經費浮濫，竟高達 163908 萬元，平均每公頃約 3824.17 萬元，請貴府依照台中市第十期及台中市廂子地區之標準進行審核。		未便採納。 理由： 細部計畫中事業財務計畫內容係屬概估，實際開發經費仍須依市地重劃單位審核通過之重劃計畫書為準。	照專案小組意見通過。
23	張芬芳 青田段 218、 230-2、 210、211、 212、217 地號	細部計畫中事業財務計畫概估表(表 61)編列之開闢經費浮濫，竟高達 163908 萬元，平均每公頃約 3824.17 萬元，請貴府依照台中市第十期及台中市廂子地區之標準進行審核。		未便採納。 理由： 細部計畫中事業財務計畫內容係屬概估，實際開發經費仍須依市地重劃單位審核通過之重劃計畫書為準。	照專案小組意見通過。
<b>六、主要計畫變更</b>					
34	張美子 青田段 212 地號	本地區主要計畫係於民國 75 年間發布實施，因台中縣市已經合併，故懇請貴府就大台中未來發展情形、自然地形、交通運輸系統等因素妥慎檢討土地使用分區及公共設施用地區位之適宜性，並以貴府名義提出主要計畫變更案。		未便採納。 理由： 主要計畫變更非屬擬定細部計畫範疇。	照專案小組意見通過。
35	林秋水 青田段 209-6 地號	本地區主要計畫係於民國 75 年間發布實施，因台中縣市已經合併，故懇請貴府就大台中未來發展情形、自然地形、交通運輸系統等因素妥慎檢討土地使用分區及公共設施用地區位之適宜性，並以貴府名義提出主要計畫變更案。		未便採納。 理由： 主要計畫變更非屬擬定細部計畫範疇。	照專案小組意見通過。
36	葉哲仰	本地區主要計畫係於民國		未便採納。	照專案小

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議	市都委會決議
	青田段 185 地號	75 年間發布實施，因台中縣市已經合併，故懇請貴府就大台中未來發展情形、自然地形、交通運輸系統等因素妥慎檢討土地使用分區及公共設施用地區位之適宜性，並以貴府名義提出主要計畫變更案。		理由： 主要計畫變更非屬擬定細部計畫範疇。	組意見通過。
七、市地重劃					
6	賴青杰、謝素月、廖英月、連耀樹、林鍊成、林景湖北屯段 127-29、30、32 地號	十三單元重劃區道路都有 12 米以上。唯有東光路 724 巷未拓寬，更無新道路建設，重劃沒有整體一致，以後土地更沒有漲價的空間，我們白白的犧牲一半的土地。	如無建設土地應有 60% 的分配權。	未便採納。 說明： 土地分配比例非屬細部計畫範疇，建議納入後續市地重劃參考。	照專案小組意見通過。
9	林石生青田段 216、216-2、231、231-2、231-6、231-4、231-5、231-6、231-7 地號	1. 就青田段 231-5、231-6、231-2、216-2 地號原土地就重劃後分配於原土地地主土地 216 土地上。 2. 因青田段 231-1、216-1 路地原有也是地主陳情人土地所有權人所有。 3. 其餘土地陳情人主張原地分配在鄰地合併所有不要受重劃影響離地太遠。	1. 地上物應補償合理指道路用地部分。 2. 不在道路上的地上物應儘量不要拆除保留給地主使用。	未便採納。 說明： 地上物補償非屬細部計畫範疇，建議納入後續市地重劃參考。	照專案小組意見通過。
12	林鍊成林鍊峯林鍊進北屯段 125-7、127-7 地號	陳情地號原編定為後期發展區原規劃應以整體重劃開發為原則。貴府卻以徵收手段予以徵收，顯然有違原規劃之原則。	請貴府應以不違背規劃原則，將上述地號土地歸還原所有權人後，再參加重劃。以利人民。	未便採納。 理由： 陳情土地係依 74 年 10 月 23 日發布實施之「變更台中市擴大都市計畫(部分農業區、風景區為機關用地及道路用地)案」以都市計畫個案變更方式由農業區變更為道路用地，並以一般徵收方式開發，而整體開發方式係於 75 年 2 月 22	照專案小組意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議	市都委會決議
				日發布實施「變更台中市主要計畫(通盤檢討)」規定，因此原規劃之原則應依 74 年個案變更內容辦理。	
16	林慶海 林竹川 青田段 208、208-1 地號	太原路是向臨路地主徵收的，要重劃公共設施用地權利要還地主。	請撤銷原徵收，把權利還臨路地主。	未便採納。 理由： 撤銷徵收非屬細部計畫範疇。	照專案小組意見通過。
17	廖雲 青雲段 893 地號	1. 原持有人之土地面寬有 28 米多且面臨道路。 2. 經開發規劃後面寬反減成約 10 米，致本人權益受損。 3. 本規劃商業區與住宅區其依據法源為何？	1. 建議重劃之土地面寬應依原地主之面寬為宜。 2. 土地開發案應速委託確切之公司以求便民，勿常更換造成擾民。 3. 請惠予通知本人並說明。	未便採納。 理由： 1. 細部計畫僅規定基地最小面寬，未來土地分配之面寬應依市地重劃規定協調辦理。 2. 土地開發屬自辦市地重劃範疇，非屬細部計畫內容。	照專案小組意見通過。
27	林德全 林聖淵 青田段 279 地號	土地上有合法建物（詳現況圖）者規劃為園道用地，勢必將拆除本人及鄰地上之合法建物，請貴府修正。		未便採納。 理由： 園道用地僅影響陳情土地之部分圍牆，後續將納入市地重劃予以補償。	照專案小組意見通過。

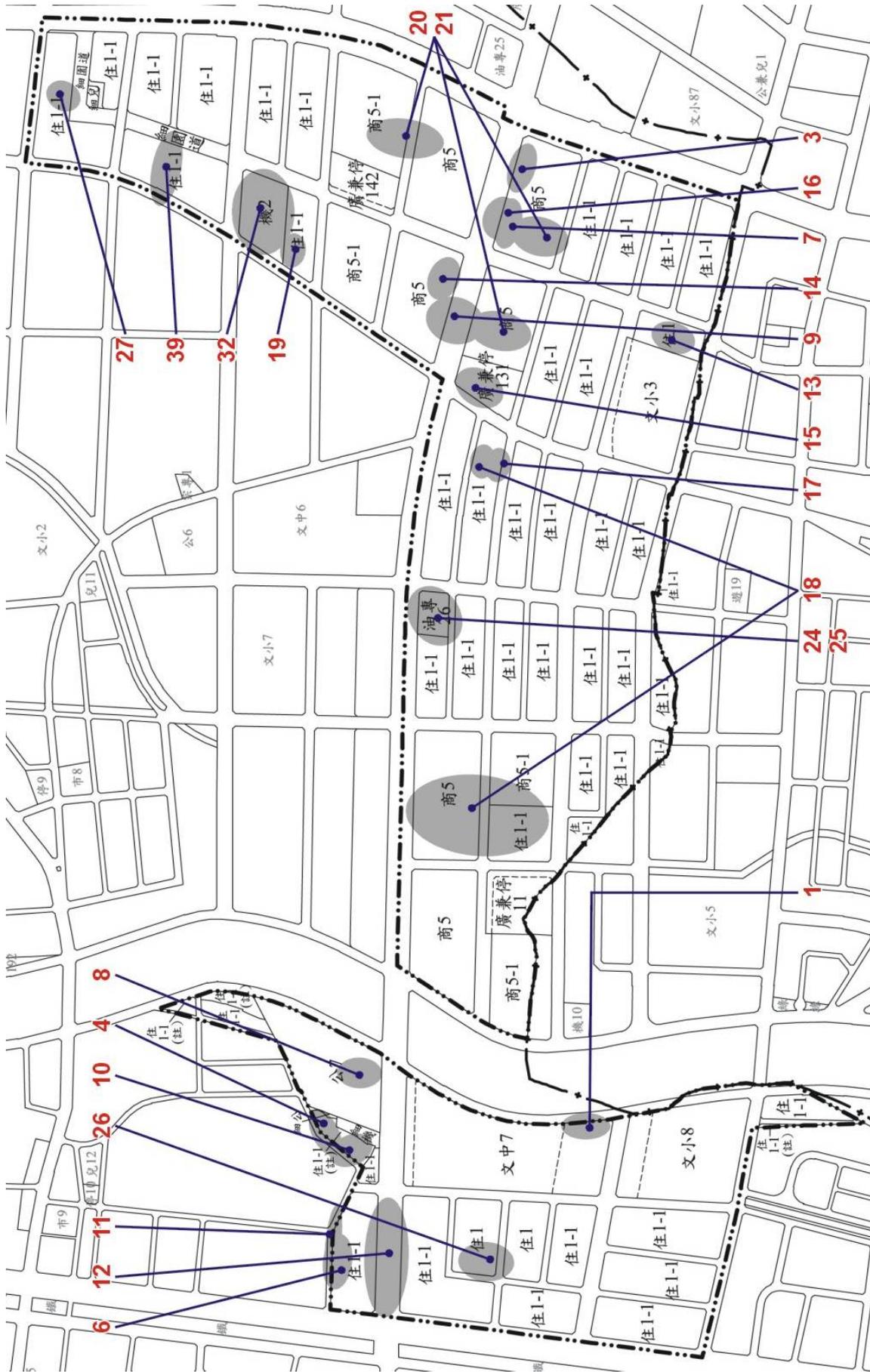


圖 8 人民及團體陳情位置示意圖

討論事項	第三案	所屬行政區	台中市西屯區、北屯區
案由	擬定臺中市都市計畫（水湳機場原址整體開發區）細部計畫案（再提會討論）		
說明	<p><b>一、計畫緣起</b></p> <p>水湳機場於民國 25 年落成啟用，因應中部國際機場的設置，佇足近 70 個年頭的水湳機場終於在 93 年 3 月 6 日遷建至清泉崗機場，並於 96 年 12 月 22 日移交國有財產局，再轉交台中市政府代管。為加速推動水湳機場原址地區的再發展，本府自 92 年起即積極推動規劃工作，並依行政院經濟建設委員會多次協調指示，辦理整體發展先期規劃、BOT 可行性評估及都市設計構想等工作，更於 96 年 1 月參考國際競圖方式委託辦理水湳機場原址地區的整體規劃。</p> <p>本計畫區定位為「經貿生態園區」，將以經貿、創研、文化及生態為發展目標，主要使用機能包括國際經貿園區、創新研究園區、生態住宅社區、文化商業區及中央生態公園等五大類，希望透過本區之開發建設，建構未來都市發展的新契機；期能擘劃更具前瞻性、國際性及創意性的都市環境，奠定中台區塊與國際接軌的堅定基石。</p> <p>本案已於 97 年 10 月 16 日本市都市計畫委員會第 231 次會議、97 年 11 月 11 日本市都市計畫委員會第 232 次會議、99 年 5 月 20 日本市都市計畫委員會第 244 次會議審查通過。主要計畫部分原經內政部都市計畫委員會 98 年 12 月 8 日第 720 次會議、99 年 4 月 13 日第 728 次會議審查通過。</p> <p>惟本府檢送依內政部都市計畫委員會第 728 次會議修正之「變更臺中市都市計畫（配合水湳機場原址地區整體開發）案」計畫書、圖，請內政部查核乙案，經內政部營建署 99 年 9 月 30 日營署都字第 0992918958 號函復，請本府就計畫區南側原農業區改納入北側區段徵收範圍乙節，備妥相關書圖資料並詳予補充具體理由報部，遂提請內政部都市計畫委員會 99 年 11 月 30 日第 744 次會議再提會確認。此外，本府辦理本計畫區都市計畫樁位測釘及檢測作業，對於計畫範圍邊界與中科院、漢翔公司使用範圍不符部分，亦提請內政部都委會一併討論更正，並經內政部都委會審查通過。</p> <p>有關內政部都委會決議內容涉及本市都委會原審定細部計畫內容之調整，以及配合各單位推動水湳經貿園區開發建設需要與「水湳經貿園區開發推動小組」歷次會議討論決議事項，涉及細部計畫土地使用分區管制要點內容修正部分，一併再提會討論。</p> <p><b>二、擬定機關：</b>臺中市政府。</p> <p><b>三、法令依據：</b>都市計畫法第 17 條及第 22 條。</p> <p><b>四、計畫範圍與面積</b></p> <p>計畫範圍北至 80M 外環道（環中路）、東接整體開發地區單元八細部計畫區、南略</p>		

<p>說明</p>	<p>以河南路及「公 51」公園用地為界、西側緊鄰僑光科技大學、國防部中山科學研究院、漢翔公司及逢甲大學等機構，並與第十二期重劃區為鄰。</p> <p>本細部計畫範圍以水湳機場原址地區整體規劃範圍 253.39 公頃為主，並將機關用地變更為創新研發專用區之 0.10 公頃一併納入細部計畫範圍，以及逢甲大學第二校區土地（0.07 公頃）剔除於細部計畫範圍外，本細部計畫區總面積合計約 253.42 公頃。</p> <p><b>五、細部計畫調整內容</b></p> <p>(一) 部都委會第 744 次會議涉及細部計畫調整之決議內容</p> <p>1.計畫範圍修正：「機 159」機關用地及「航空事業專用區」於 84 年及 87 年變更時係依照使用現況及地籍範圍進行變更，應參照原計畫意旨訂正臺中市都市計畫主要計畫「機 159」機關用地及「航空事業專用區」之樁位並據以展繪計畫街廓線；配合調整後之計畫街廓線修正水湳機場原址整體開發區計畫範圍。修正後細部計畫面積由 253.44 公頃調整為 253.34 公頃。</p> <p>2.土地使用計畫調整</p> <p>(1)依據檢測後之樁位成果，修正原「機 159」機關用地（中科院）北側計畫範圍，並配合調整本計畫擴增之「機 159」機關用地面積。圖 1 為原「機 159」機關用地北側計畫範圍調整前後對照示意圖。</p> <p>(2)配合航空事業專用區東側計畫範圍修正，往東調整 30M-81 號道路線形，並配合調整 30M-81 號道路兩側土地使用計畫。圖 2 為航空事業專用區東側計畫範圍調整前後土地使用計畫對照示意圖。</p> <p>(3)依據都市計畫樁位成果重新量測各土地使用分區面積。表 1 為計畫範圍及土地使用計畫調整前後土地使用計畫面積對照表。</p> <p>(二) 土地使用分區管制要點調整（詳表 2）</p>
<p>市都委會決議</p>	<p>一、30M-41 號道路穿越漢翔公司之地下化範圍應包含引道段之工程。</p> <p>二、依據樁位檢測成果調整之計畫範圍及土地使用計畫內容，照建議調整內容通過。</p> <p>三、有關土地使用分區管制要點調整內容，除第十點及第十六點依表 2 土地使用分區管制要點修正前後對照表「市都委會決議」欄修正通過外，其餘照案通過。</p>



圖 1 中科院北側計畫範圍調整前後對照示意圖

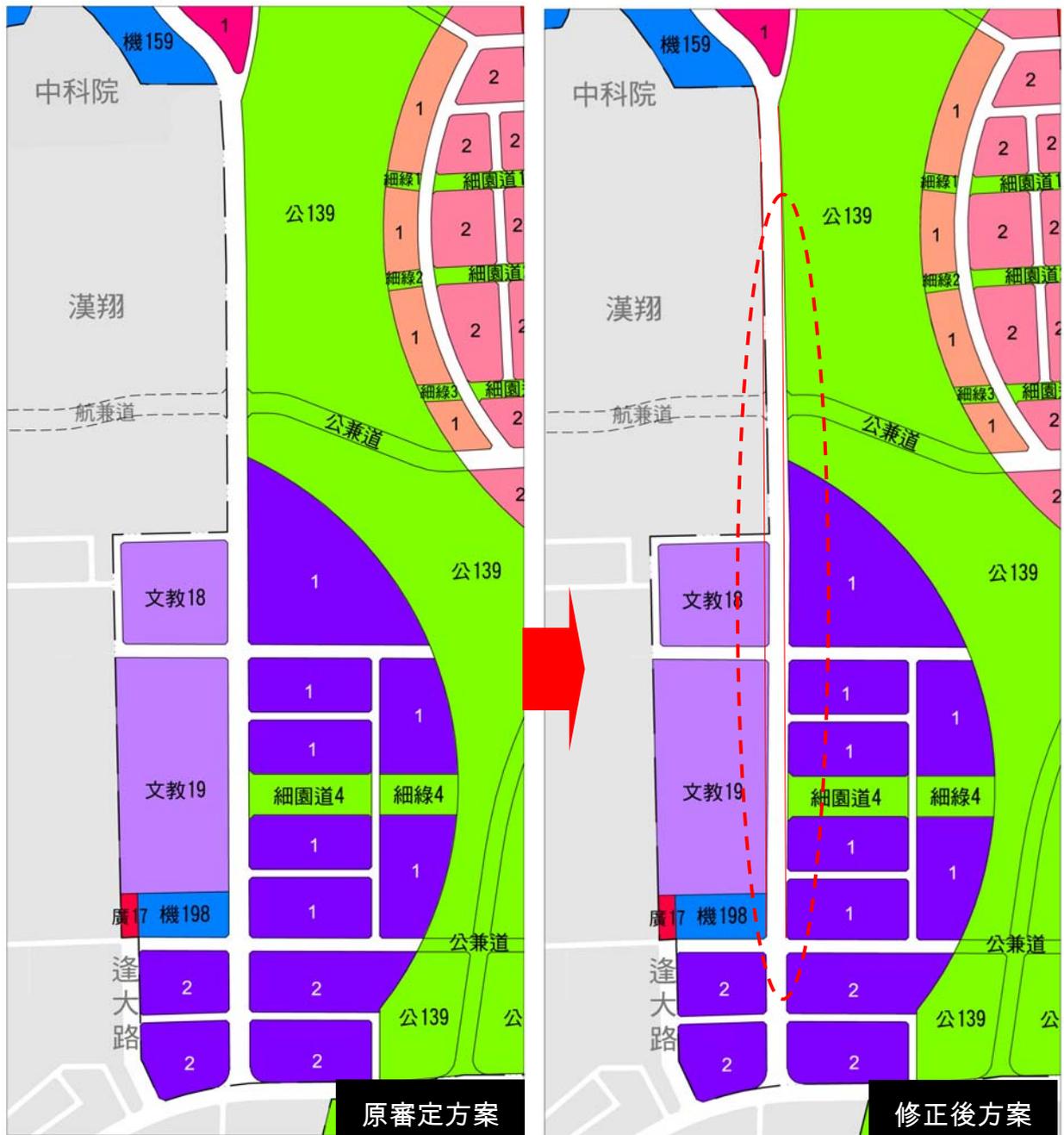


圖 2 30-81 號道路線形調整前後土地使用計畫對照示意圖

表 1 計畫範圍及土地使用計畫調整前後土地使用計畫面積對照表

項目		原審定方案		修正後方案		面積增減 (公頃)
		面積(公頃)	比例(%)	面積(公頃)	比例(%)	
土地 使用 分區	第一種生態住宅專用區	13.76	5.43	13.77	5.44	+0.01
	第二種生態住宅專用區	8.00	3.16	8.01	3.16	+0.01
	第三種生態住宅專用區	2.26	0.89	2.26	0.89	—
	小計	24.02	9.48	24.04	9.49	+0.02
	第一種文化商業專用區	2.87	1.13	2.87	1.13	—
	第二種文化商業專用區	10.55	4.16	10.55	4.16	—
	第三種文化商業專用區	6.58	2.60	6.58	2.60	—
	小計	20.00	7.89	20.00	7.89	—
	第一種創新研發專用區	13.93	5.50	13.67	5.40	-0.26
	第二種創新研發專用區	22.14	8.74	22.14	8.74	—
	小計	36.07	14.23	35.81	14.14	-0.26
	第一種經貿專用區	7.34	2.90	7.33	2.89	-0.01
	第二種經貿專用區	14.55	5.74	14.55	5.74	—
	小計	21.89	8.64	21.88	8.64	-0.01
	文教區(供私立大專院校使用)	22.29	8.79	22.38	8.83	+0.09
	文教區(供中小學使用)	2.34	0.92	2.43	0.96	+0.09
	小計	24.63	9.72	24.81	9.79	+0.18
公共 設施 用地	機關用地	4.92	1.94	4.97	1.96	+0.05
	公園用地	62.11	24.51	62.04	24.49	-0.07
	公園用地兼供水資源回收設施使用	5.91	2.33	5.91	2.33	—
	公園用地兼供道路使用	3.76	1.48	3.75	1.48	-0.01
	廣場用地	0.16	0.06	0.16	0.06	—
	綠地用地	2.08	0.82	2.08	0.82	—
	園道用地	9.85	3.89	9.85	3.89	—
	排水道用地	3.77	1.49	3.77	1.49	—
	排水道用地兼供經貿服務設施使用	0.35	0.14	0.35	0.14	—
	道路用地	32.26	12.73	32.26	12.73	—
	道路用地兼供經貿服務設施使用	1.66	0.65	1.66	0.66	—
小計	126.83	50.04	126.80	50.05	-0.03	
總計	253.44	100.00	253.34	100.00	-0.10	

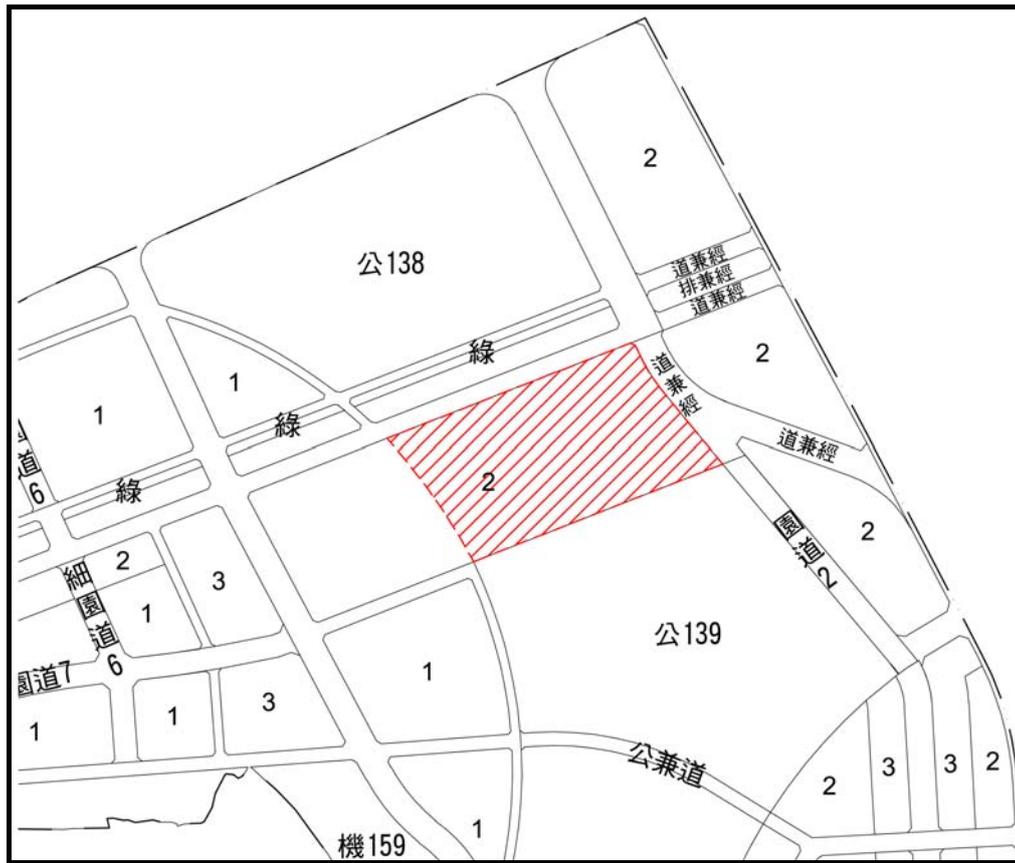
表 2 土地使用分區管制要點修正前後對照表

市都委會第 244 次會議審定條文	建議修正條文	市都委會決議
<p>十、為鼓勵建築基地設置公益性設施、實施綠美化及<u>加速開發建設</u>，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(二) 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>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>(三) 為鼓勵本計畫區加速開發建設，<u>建築基地於區段徵收登記作業完成之日起算，於三年以內申請建造執照者，得增加興建樓地板面積，但不超過基地面積乘以基準容積率之 15% 為限。(備註：有關申請建造執照，依本市都委會第 222 次會臨時動議第 2 案決議之規定，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。)</u></p>	<p>十、為鼓勵建築基地設置公益性設施、實施綠美化及<u>整體開發建築</u>，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(二) 為維護都市景觀、環境衛生及公共安全，<u>本計畫區內建築基地得依「台中市空地綠美化獎勵自治條例」之規定辦理。</u></p>	<p>修正通過。</p> <p>修正內容：維持原審定條文第(三)款及增訂第(四)款，並調整原審定條文第(四)款條次為第(五)款，第(二)款照建議修正條文通過。</p> <p>修正條文如下：</p> <p>十、為鼓勵建築基地設置公益性設施、實施綠美化、<u>加速開發建設、整體開發建築及進行綠建築設計</u>，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(三) 為鼓勵本計畫區加速開發建設，<u>建築基地於區段徵收登記作業完成之日起算，於三年以內申請建造執照者，得增加興建樓地板面積，但不超過基地面積乘以基準容積率之 15% 為限。(備註：有關申請建造執照，依本市都委會第 222 次會臨時動議第 2 案決議之規定，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。)</u></p>

市都委會第 244 次會議審定條文	建議修正條文	市都委會決議									
<p>(四)本計畫區內之建築基地不適用「建築技術規則建築設計施工編」有關開放空間獎勵與本市增設停車空間獎勵之規定。</p>	<p>(三) 為鼓勵基地整體開發建築，得依下表規定增加興建樓地板面積：</p> <table border="1" data-bbox="395 465 995 1182"> <thead> <tr> <th data-bbox="395 465 687 613">適用土地使用分區</th> <th data-bbox="692 465 831 613">整體開發建築基地規模</th> <th data-bbox="836 465 995 613">增加興建樓地板面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="395 620 687 913"> <u>第一種生態住宅專用區</u>  <u>第二種生態住宅專用區</u>  <u>第三種生態住宅專用區</u>  <u>第一種文化商業專用區</u>  <u>第二種文化商業專用區</u>  <u>第二種創新研發專用區</u> </td> <td data-bbox="692 620 831 913"> <u>5000 m<sup>2</sup></u>  <u>(含)以上</u> </td> <td data-bbox="836 620 995 913"> <u>基地面積×基</u>  <u>準容積率×</u>  <u>15%</u> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="395 920 687 1182"> <u>第一種文化商業專用區</u>  <u>第二種文化商業專用區</u>  <u>第三種文化商業專用區</u> </td> <td data-bbox="692 920 831 1182"> <u>完整街廓</u>  <u>(街廓規</u>  <u>模小於</u>  <u>5000 m<sup>2</sup>者</u>  <u>不得適用)</u> </td> <td data-bbox="836 920 995 1182"> <u>基地面積×基</u>  <u>準容積率×</u>  <u>25%</u> </td> </tr> </tbody> </table>	適用土地使用分區	整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積	<u>第一種生態住宅專用區</u> <u>第二種生態住宅專用區</u> <u>第三種生態住宅專用區</u> <u>第一種文化商業專用區</u> <u>第二種文化商業專用區</u> <u>第二種創新研發專用區</u>	<u>5000 m<sup>2</sup></u> <u>(含)以上</u>	<u>基地面積×基</u> <u>準容積率×</u> <u>15%</u>	<u>第一種文化商業專用區</u> <u>第二種文化商業專用區</u> <u>第三種文化商業專用區</u>	<u>完整街廓</u> <u>(街廓規</u> <u>模小於</u> <u>5000 m<sup>2</sup>者</u> <u>不得適用)</u>	<u>基地面積×基</u> <u>準容積率×</u> <u>25%</u>	<p>(四) 為鼓勵基地整體開發建築並申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估，得依下表規定(詳如附表)增加興建樓地板面積，並就增加之樓地板面積折繳代金。其代金之繳納應於核准使用執照前繳入「臺中市都市更新及都市發展建設基金」。</p>
	適用土地使用分區	整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積								
<u>第一種生態住宅專用區</u> <u>第二種生態住宅專用區</u> <u>第三種生態住宅專用區</u> <u>第一種文化商業專用區</u> <u>第二種文化商業專用區</u> <u>第二種創新研發專用區</u>	<u>5000 m<sup>2</sup></u> <u>(含)以上</u>	<u>基地面積×基</u> <u>準容積率×</u> <u>15%</u>									
<u>第一種文化商業專用區</u> <u>第二種文化商業專用區</u> <u>第三種文化商業專用區</u>	<u>完整街廓</u> <u>(街廓規</u> <u>模小於</u> <u>5000 m<sup>2</sup>者</u> <u>不得適用)</u>	<u>基地面積×基</u> <u>準容積率×</u> <u>25%</u>									
<p>(四) 本計畫區內之建築基地不適用「建築技術規則建築設計施工編」有關開放空間獎勵與本市增設停車空間獎勵之規定。</p>	<p>(五) 本計畫區內之建築基地不適用「建築技術規則建築設計施工編」有關開放空間獎勵與本市增設停車空間獎勵之規定。</p>										

市都委會第 244 次會議審定條文	建議修正條文	市都委會決議
<p>十一、綠建築</p> <p>(一) 各種生態住宅專用區、<u>第一種創新研發專用區</u>開發建築時，適用「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準有關建築基地綠化、建築基地保水、建築物節約能源等規定。</p>	<p>十一、綠建築</p> <p>(一) 各種生態住宅專用區、<u>各種創新研發專用區、各種文化商業專用區</u>開發建築時，適用「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準有關建築基地綠化、建築基地保水、建築物節約能源等規定。</p>	<p>照建議修正條文通過。</p>
<p>十二、景觀及綠美化</p> <p>(七) <u>第一、二種經貿專用區及第一、二、三種文化商業專用區</u>內建築物應實施屋頂綠化，其綠覆面積不得低於建築物頂層（含露台）面積之 <u>50%</u>。</p>	<p>十二、景觀及綠美化</p> <p>((七) <u>各種經貿專用區、各種文化商業專用區、各種創新研發專用區、文教區、第二、三種生態住宅區</u>內建築物應實施屋頂綠化，其綠覆面積不得低於建築物頂層（含露台）面積之 <u>40%</u>。<u>倘因屋頂設置再生能源設備，致使綠化面積比例未符本規定者，經都市設計專案審查通過者，不在此限。</u></p>	<p>照建議修正條文通過。</p>
<p>十六、重點地區管制</p> <p>(一) 第二種經貿專用區之建築物應整體規劃設計，其中「公 139」公園用地北側街廓之建築<u>地面層立面設計應採挑高、透空且可提供視覺穿透及人行動線穿越，其挑高高度不得小於 15 公尺，且立面透空開口部分不得小於該街廓建築物立面面積 70% 為原則，以避免造成行人之巨大壓迫感。</u></p> <p>(二) 「公 139」公園用地臨園道 2 範圍作多目標使用設置社會教育機構、文化中心、體</p>	<p>十六、重點地區管制</p> <p>(一) 第二種經貿專用區之建築物應整體規劃設計，其中「公 139」公園用地北側街廓之建築，<u>應採地面層透空或地景建築方式設計，使「公 138」、「公 139」所形成的中央公園系統予以連接，其連接部分不得小於與「公 139」銜接面（詳附圖）土地面積之 40% 為原則。</u></p> <p>(二) 「公 139」公園用地臨園道 2 範圍（<u>自道路境界線 15 公尺以內</u>）作多目標使用設置社</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正事項：第（一）款修正通過，第（二）、（三）款照建議修正條文通過。</p> <p>修正條文如下：</p> <p>(一) 第二種經貿專用區之建築物應整體規劃設計，其中「公 139」公園用地北側街廓之建築<u>應透過地面層挑高透空或地景建築方式之設計，使「公 138」、「公 139」所形成的中央公園系統予以連</u></p>

市都委會第 244 次會議審定條文	建議修正條文	市都委會決議
<p>育館等大型設施，其建築設計應以人工地盤方式跨越台中林蔭大道（園道 2）與第二種經貿專用區連結；該人工地盤寬度不得小於 200 公尺，且應考量跨越台中林蔭大道下方道路採光、通風問題，並應實施綠美化，其綠覆率不得小於 60%。</p> <p>（三）「公 139」公園用地作多目標使用設置之景觀塔（台灣塔）為本市之重要地標，應考量以本市環境特性及竹子意象作為規劃設計之參考依據，其淨高度以超越大肚山頂點之高度並可眺望台灣海峽為原則。</p>	<p>會教育機構、文化中心、體育館等大型設施，其建築設計應以人工地盤方式跨越台中林蔭大道（園道 2）與第二種經貿專用區連結；該人工地盤寬度不得小於 100 公尺，且應考量跨越台中林蔭大道下方道路採光、通風問題，並應實施綠美化，其綠覆率不得小於 60%。</p> <p>（三）「公 139」公園用地作多目標使用設置之景觀塔（台灣塔）為本市之重要地標，應考量以本市環境特性及<u>象徵臺灣精神</u>作為規劃設計之參考依據，其淨高度以超越大肚山頂點之高度並可眺望台灣海峽為原則。</p>	<p><u>接，其連接部分不得小於與「公 139」銜接面土地面積之 40%（詳附圖）；其中建築物倘採地面層挑高透空方式設計，其挑高高度不得小於 15 公尺。</u></p>
<p>二十一、本計畫得另行訂定都市設計準則、都市設計審議規範，進行全區都市設計管理。</p> <p>為達成本計畫朝向低碳生活之目標，得於都市設計準則內訂定各種開發建設使用<u>自生</u>能源之規範。</p>	<p>二十一、本計畫得另行訂定都市設計準則、都市設計審議規範，進行全區都市設計管理。</p> <p>為達成本計畫朝向低碳生活之目標，得於都市設計準則內訂定各種開發建設使用<u>再生</u>能源之規範。</p>	<p>照建議修正條文通過。</p>
<p>二十五、本計畫得由臺中市政府成立專責開發<u>公司</u>，進行區內開發建設、經營管理工作。</p>	<p>二十五、本計畫得由臺中市政府成立專責開發<u>機構</u>，進行區內開發建設、經營管理工作。</p>	<p>照建議修正條文通過。</p>



附圖 與「公139」銜接面之第二種經貿專用區範圍示意圖

附表

適用土地使用 分區	整體開發建 築基地規模	增加興建樓地板面積				折繳代金計算方式
		取得綠建築候選證書之分級				
		銅級	銀級	黃金級	鑽石級	
第一種文化商業 專用區 第二種文化商業 專用區	5000 m <sup>2</sup> (含) 以上	基地面積× 基準容積 率×14%	基地面積× 基準容積 率×16%	基地面積× 基準容積 率×18%	基地面積× 基準容積率 ×20%	基地面積×基地平均公告土地 現值×1.4×10%
第一種文化商業 專用區 第二種文化商業 專用區 第三種文化商業 專用區	完整街廓 (街廓規模 小於 5000 m <sup>2</sup> 者不得適用)	基地面積× 基準容積 率×24%	基地面積× 基準容積 率×26%	基地面積× 基準容積 率×28%	基地面積× 基準容積率 ×30%	基地面積×基地平均公告土地 現值×1.4×20%

討論事項	第四案	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><b>一、計畫緣起</b></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><b>二、辦理機關：台中市政府</b></p> <p><b>三、法令依據：</b></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><b>四、計畫範圍</b></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><b>五、環境敏感地查詢結果說明</b></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><b>六、土地使用現況</b></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><b>七、變更計畫內容</b></p> <p>詳表 2 變更內容明細表、圖 3 變更計畫示意圖。</p> <p><b>八、擬定細部計畫內容</b></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><b>九、實施進度及經費</b></p> <p>詳表 4 實施進度及經費概估表。</p> <p><b>十、土地使用分區管制要點</b></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><b>十一、公開展覽期間人民及團體陳情意見</b></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><b>十二、民國 99 年 10 月 21 日台中市都市計畫委員會第二四八次會議決議</b></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汙染程度再行提會討論</p>
<p>市 都 委 會 決 議</p>	<p>1. 請業務單位查明本案法令依據及「都市計畫農業區變更使用審議規範」之適用性。</p> <p>2. 本計畫是否應進行環境影響評估、土壤及地下水檢測等事宜，請洽環保局相關業務單位之卓見。</p> <p>3. 查明並備齊前開相關文件後再行提會討論。</p>

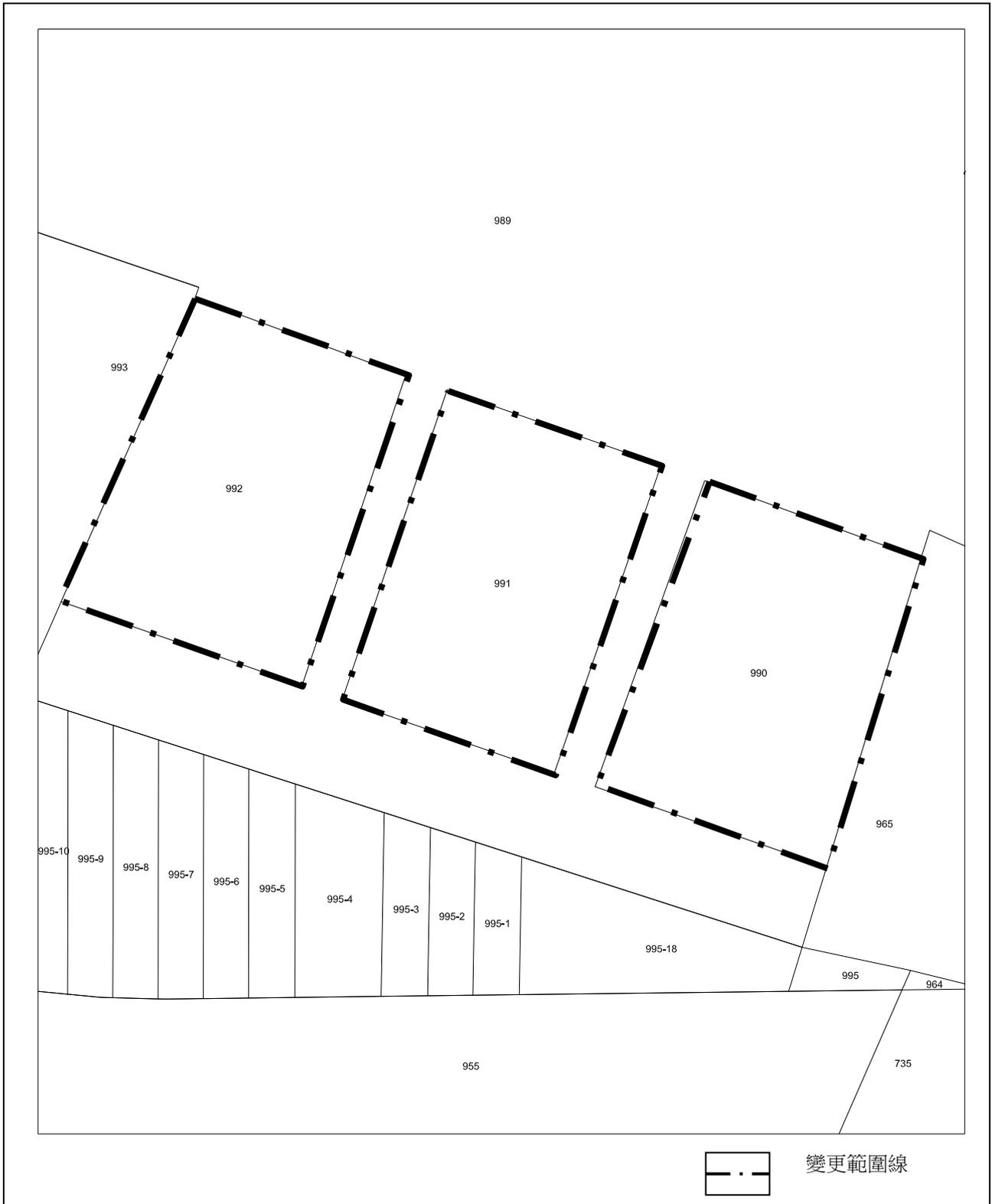


圖 1 計畫範圍地籍套繪示意圖

表 1 計畫範圍土地清冊

鄉鎮市	地段	地號	地目	面積 (m <sup>2</sup> )	持分 比率	持分面積 (m <sup>2</sup> )	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。	



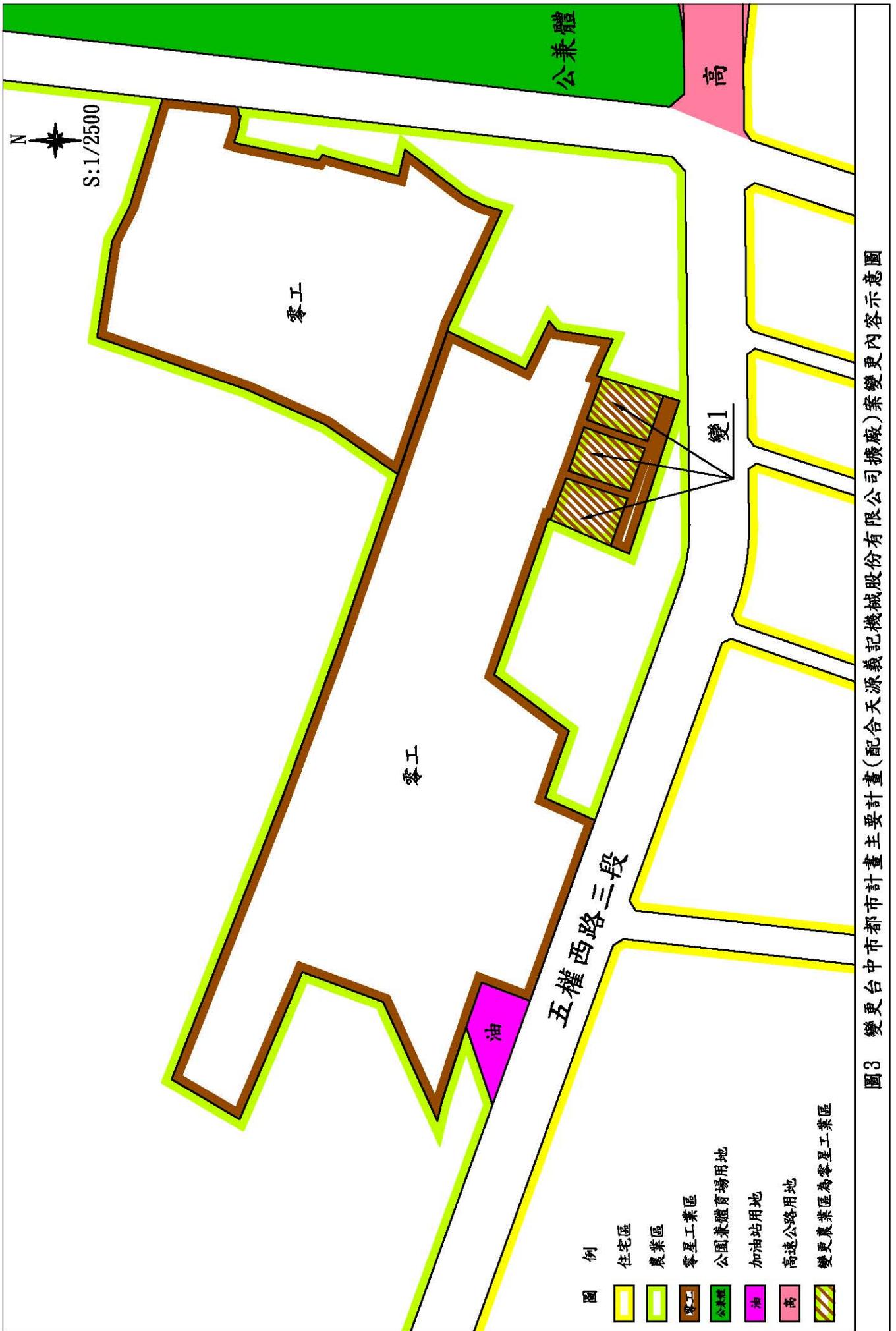


圖3 變更台中市都市計畫主要計畫(配合天源義記機械股份有限公司擴廠)案變更內容示意圖

表 3 細部計畫土地使用計畫面積表

項目	面積 (公頃)	比例 (%)	備註
零星工業區	0.2247	76.64	
綠地用地	0.0685	23.36	依主要計畫變更面積 0.2283 公頃配置 30%之隔離綠帶。
總計	0.2932	100	包含部分原零星工業區 0.0649 公頃及主要計畫變更部分 0.2283 公頃。

註：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。

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/ M<sup>2</sup>，加百分之四十之自願捐獻代金方式估算；應繳交代金=685(M<sup>2</sup>)×6,563×(1+40%)=6,293,917 元)



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

審查意見	意見修正回覆
<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(含擴廠計畫書)、全區興闢期程計畫並說明擴廠後廠區新配置可降低之汙染程度再行提會討論</p>	<p>一、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(含擴廠計畫書)                      如後所附之擴廠計畫書</p> <p>二、全區興闢期程計畫</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 預計 100 年 5 月審議通過</li> <li>2. 預計 100 年 6 月簽訂協議書</li> <li>3. 預計 100 年 7 月核定</li> <li>4. 預計 100 年 8 月繳交代金</li> <li>5. 預計 100 年 9 月發布實施</li> <li>6. 100 年 10 月~101 年 4 月(發布實施後半年)完成公共設施興闢(依都市計畫規定)</li> <li>7. 100 年 10 月~103 年完成擴廠軟硬體設施(視公司業務及財務而調整)：                         <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 污水處理設備                                  擴廠後再增設一套污水處理設備，規劃設置在廢鐵場西側之原料貯存場。(詳擴廠計畫書 P. 19)</li> <li>(2) 廠房                                  本計畫為增加產品及產能，需擴建廠房及增加機器設備，因此，將宿舍南邊庫房改建為廠房。(詳擴廠計畫書 P. 19)</li> <li>(3) 機械設備購置                                  計畫增購 5 台車床、5 台沖床、4 台銑床，6 台磨床，共計 20 台機器設備。(詳擴廠計畫書 P. 13)</li> <li>(4) 徵聘員工及訓練                                  計畫徵聘人力 20 名機器操作員，及 10 名組裝人員，共計增加 30 名人力。(詳擴廠計畫書</li> </ol> </li> </ol>

審查意見	意見修正回覆									
	<p>P. 13)</p> <p>(5)貯存場</p> <p>將宿舍南邊庫房及廢鐵場西側原料貯存場改建後，原庫房及原原料貯存場內之原料搬移至計畫擴廠之土地上。(詳擴廠計畫書 P. 19)</p> <p><b>三、擴廠後廠區新配置可降低之汙染程度</b></p> <p>本擴廠計畫之環境保護策略為：</p> <p>1. 廢水</p> <p>計畫擴廠後再增設一處污水處理設備。(詳擴廠計畫書 P. 28)</p> <p>2. 廢棄物</p> <p>本公司產生之事業廢棄物其貯存、清理、處理及再利用，符合「廢棄物清理法」及「事業廢棄物貯存清除處理方法及設施標準」等相關規定，其事業廢棄物清理計畫依臺中市政府 96 年 9 月 6 日府授環廢字第 0960201547 號合同意備查。(詳擴廠計畫書附件 2)</p> <p>所增加廢棄物則委託代清理處理廠商協助清理。(詳擴廠計畫書 P. 18)</p> <p>3. 其他</p> <p>擴廠後之廠區配置係配合生產製程而調整，不僅可使搬運時間由每日平均需花 100 分鐘減少為 25 分鐘，減少了 75% 的時間，相對能源消耗及二氧化碳的排放也減少了 75%。</p> <table border="1" data-bbox="683 1688 1430 1906"> <thead> <tr> <th></th> <th>每日搬運時間 (分鐘)</th> <th>每日搬運總距離 (公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>擴廠前</td> <td>100</td> <td>4200</td> </tr> <tr> <td>擴廠後</td> <td>25</td> <td>1050</td> </tr> </tbody> </table>		每日搬運時間 (分鐘)	每日搬運總距離 (公尺)	擴廠前	100	4200	擴廠後	25	1050
	每日搬運時間 (分鐘)	每日搬運總距離 (公尺)								
擴廠前	100	4200								
擴廠後	25	1050								



## 報告案件:

第一案:「變更台中市都市計畫(舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃區附近地區及西南屯地區)細部計畫(廢止部分細 6M-246 計畫道路、部分文大用地為道路用地)案」涉及「變更台中市都市計畫主要計畫〔部分住宅區為文大用地(供國立中興大學使用)〕案」內政部都委會決議事項,提會報告。

一、本會第 244 次會議業於 99 年 5 月 20 日審竣「變更台中市都市計畫(舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃區附近地區及西南屯地區)細部計畫(廢止部分細 6M-246 計畫道路、部分文大用地為道路用地)案」。

二、本案所涉及之主要計畫「變更台中市都市計畫主要計畫〔部分住宅區為文大用地(供國立中興大學使用)〕案」,亦經內政部都市計畫委員會 99 年 9 月 7 日第 738 次會議審議通過,其決議事項為:

1. 依臺中市政府列席代表補充說明,文大用地之容積率不得大於 250%,較原住宅區之容積率不得大於 220%為高,且住宅區可容許學生宿舍之使用,為避免外界誤解本案變更係為取得較高容積率及可能造成之負面觀感,本案原則同意變更為文大用地,惟變更後之容積率應維持原住宅區之規定,以茲妥適。
2. 請補充計畫審核摘要表中有關臺中市都市計畫委員會第 239 次會議審議資料,以供查核。
3. 有關本案變更後文大用地與周邊住宅區之交通出入動線動線,請臺中市政府納入細部計畫中妥予規劃檢討,以避免影響周邊住宅區之交通順暢。

## 三、本案配合修正說明:

因內政部審都委會審議主要計畫決議事項第 1 點:「本案原則同意變更為文大用地,惟變更後之容積率應維持原住宅區之規定」,涉及本案計畫內容之修正,故後續擬於計畫書第 15 頁土地使用分區管制要點中,增列「本案文大用地容積率不得大於 220%。」規定後,提本府核定及發布實施。

## 四、決議:

照案通過。

報告案件	第一案	所屬行政區	台中市南區
案由	變更台中市都市計畫（舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃區附近地區及西南屯地區）細部計畫（廢止部分細 6M-246 計畫道路、部分文大用地為道路用地）案		
說明	<p>一、辦理機關：台中市政府。</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>三、本案公告展覽之起迄日期：自民國 99 年 3 月 24 日起至 99 年 4 月 22 日止計三十天。</p> <p>四、變更位置及範圍：</p> <p>本變更位置位於台中市南區國光路之東側、南門路及國光路 365 巷間，屬現行細部計畫道路（道路編號為「細 6M-246」）西段部份及其東南側之部分文大用地。範圍包括台中市南區頂橋子頭段地號 133-129、133-130 及 133-131 等 3 筆土地。詳圖一及圖二。</p> <p>五、說明：</p> <p>（一）緣起</p> <p>國立中興大學創校迄今將屆 90 年，是國內歷史最悠久的第三大研究型綜合國立大學。為充分利用學校資源解決學生宿舍嚴重不足之問題，特將全校教職員宿舍用地空間加以評估檢討後，擇定校園東側的「興大二村」作為學生宿舍用地更新計畫第一期區域，預計興建男學生宿舍及有眷研究生宿舍，以改善現有大學部及研究所男生宿舍住宿環境，提供更佳學習及生活空間，培育優秀人才。</p> <p>本宿舍興建計畫業經教育部核定為重大建設在案（詳附件一），並遵循內政部 98 年 5 月 12 日函示（詳附件二）辦理主要計畫變更住宅區為文大用地。</p> <p>然因興建計畫之基地係屬台中市都市計畫（舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃區附近地區及西屯地區）細部計畫區，計畫基地範圍內為一條 6 米細部計畫道路所穿越（尚未開闢），若依現行計畫規劃興建，宿舍區未來勢將被社區出入性車輛分割，並造成管理及安全上之顧慮，故為利於整體規劃，擬廢止部份細部計畫道路；另考量南側社區交通動線出入，除於宿舍基地東南側留設通路外，並變更部分文大用地為道</p>		

路用地以增設迴車空間，藉以提升宿舍區域土地使用效率，並利於學校維護管理，提供學生一個安全舒適的住宿環境。

## (二)土地使用現況

變更範圍係屬台中市都市計畫（舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃區附近地區及西屯地區）細部計畫區，為尚未開闢之道路用地及文大用地，現況為雜草、荒地與圍牆等，詳圖三。

## (三)發展構想

### 1.整體規劃構想

- (1)新建宿舍建築間之空地設置機車停車場，解決部分地面停車空間不足的問題，並規劃庭園景觀空間。
  - (2)考量整體校區活動區位發展，宿舍區以中央人行步道為主軸，並依男生宿舍及有眷宿舍使用性質之不同分為南北兩棟大樓。
  - (3)為增加基地使用效益，以集中管理方式改善零散使用效益低之缺點，並有利基地現有環境與景觀之規劃。
  - (4)考慮學生合理出入動線設置宿舍區出入口，加強與校本區之聯繫感，其兩側出入口處，可加強美化，並增加開闊感；宿舍區配合新出入口廣場設置，美化並強調通行功能。
  - (5)規劃交誼活動空間，如咖啡店、閱覽書店等靜態交誼區。
  - (6)埋設「集中管道溝架」，以容納現有及未來可能擴充之各式管線，以維持宿舍區內的景觀。
  - (7)以整體發展全區規劃之思維，逐年分期改善住宿空間品質。
- 發展構想示意圖詳圖四。

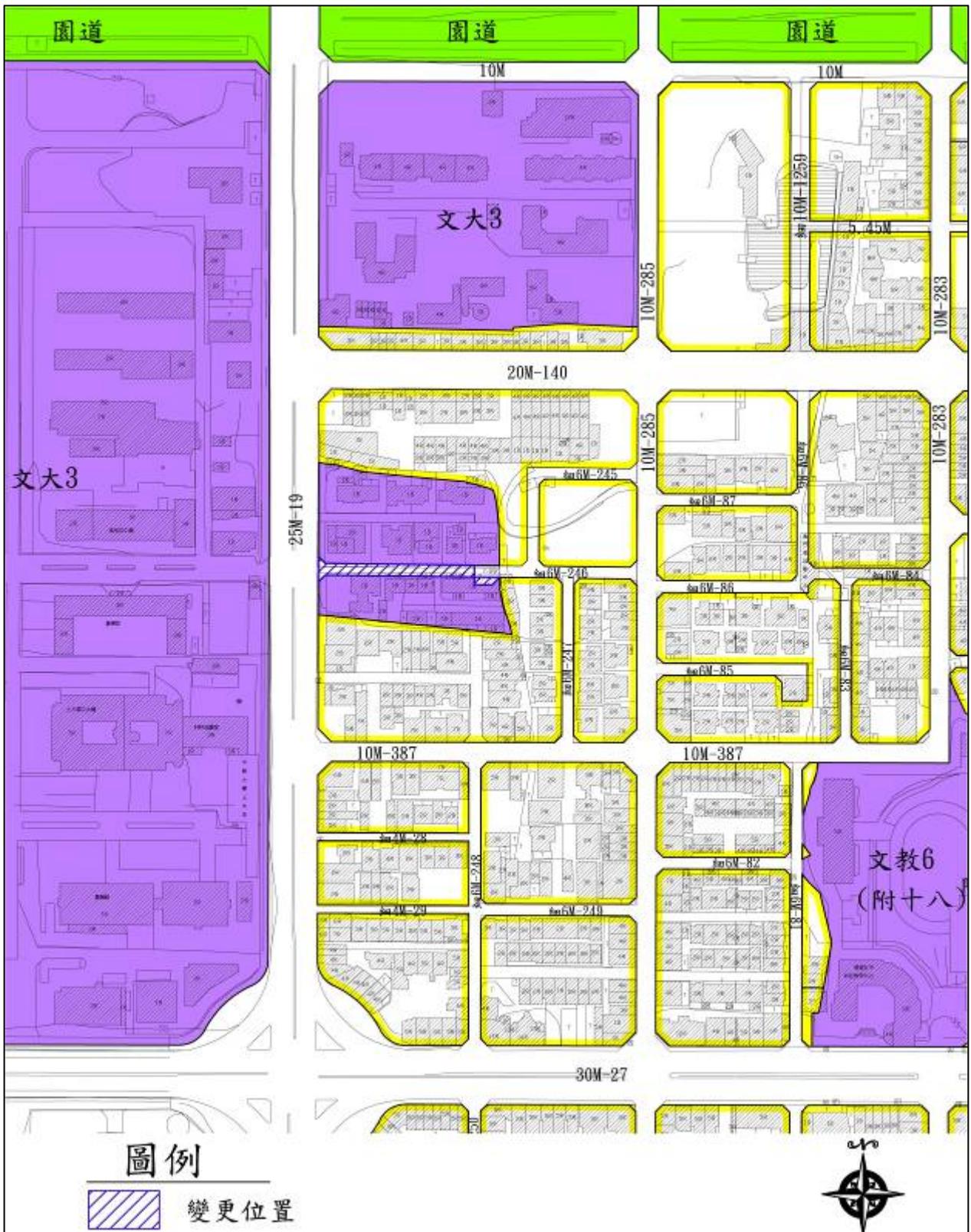
### 2.平面配置概念

以東西向 6 米人行步道為基地發展主軸，分為南、北兩棟學生宿舍建築，基地面積 6,420 m<sup>2</sup>，建築面積 3210 m<sup>2</sup>，總樓地板面積 17390 m<sup>2</sup>，建蔽率 50%，預計一般學生宿舍空間可達 304 間，有眷學生宿舍為 90 間。

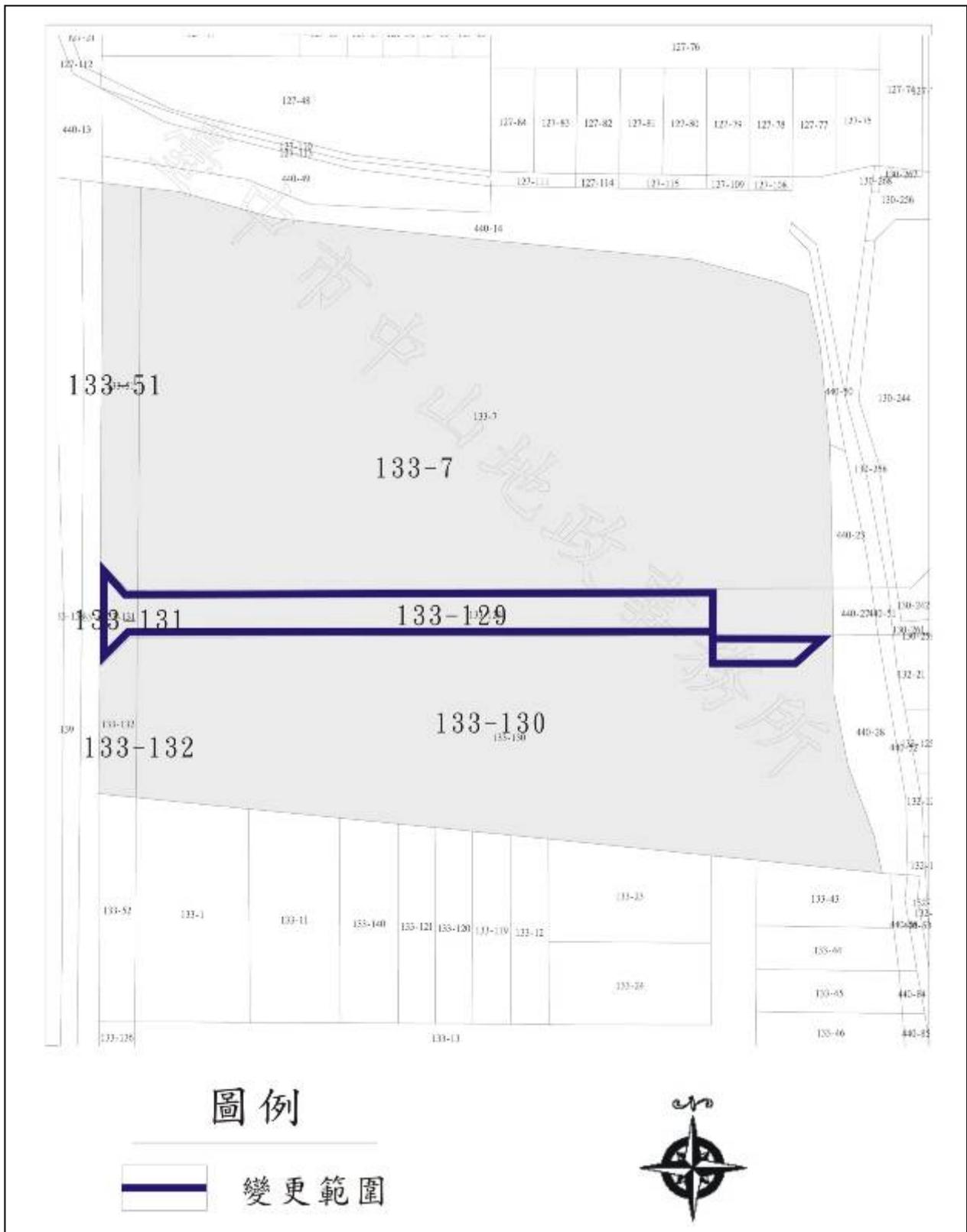
### 3.交通動線系統構想

- (1)本基地中央之 6 米人行步道為出入動線，西側之 25M-19 計畫道路（國光路）為主要聯外道路，為疏解地面層之車輛及

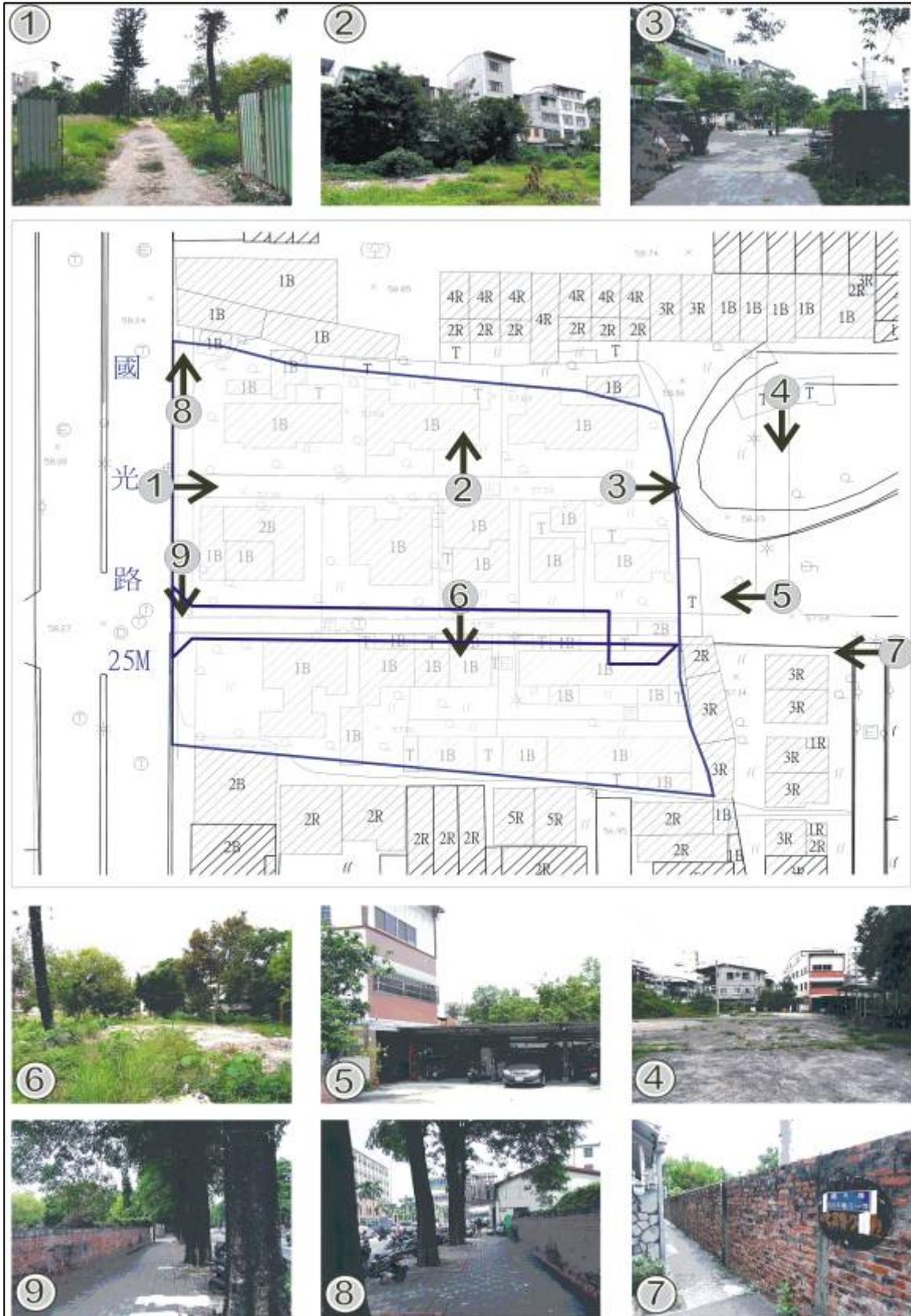
	<p>人行動線，擬請台中市政府協助增闢十字路口之人行交通號誌及斑馬線等，方便校區大學路東側門之交通疏解。</p> <p>(2)為減低兩棟大樓之車輛對國光路之交通衝擊，地下室車輛由東側出入口銜接區外計畫道路。</p> <p>(3)為避免人行及交通活動所帶來的衝擊，建築物從道路側做適當退縮，並將退縮空間加以美化形成正面入口導引，作為進入主要建築物之轉換空間。</p> <p>(4)基地東南側留設出入通路並銜接迴車道以供周邊現有社區通行串連，並作為戶外綠美化開放空間使用。</p> <p>(四)變更計畫內容</p> <p>詳表一及圖五。</p> <p>(五)土地使用分區管制要點</p> <p>本案變更範圍之文大用地應留設寬度 6 公尺之通路以銜接細 6M-246 計畫道路及現有巷道（國光路 365 巷 32 弄），且不得阻隔鄰地通行，留設之通路得計入法定空地。</p> <p>(六)事業及財務計畫</p> <p>本基地係屬國立中興大學新建男生宿舍及有眷研究生宿舍整體規劃使用，範圍內均為國有地，故無土地徵購費用，建築工程經費則由國立中興大學辦理銀行貸款。其中一般男學生宿舍工程經費約 5 億 2 千萬元，有眷研究生宿舍工程經費約 2 億 7 千 5 百萬元，總經費約需 7 億 9 千 5 百萬元。</p> <p><b>六、公民或團體陳情意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。</b></p>
<p>市 都 委 會 決 議</p>	<p>除以下各點外，其餘照案通過。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 考量南側與鄰地建物緩衝距離及留設通路，本案基地南側需退縮 6 公尺建築；另因上開退縮規定及配合建築配置設計需求，原細 6M-246 計畫道路廢除後，應規劃為供人行徒步使用。</li> <li>2. 考量基地開發後提供鄰近社區活動空間，指定臨國光路側及東南側等兩處留設適當之公共開放空間供居民使用。</li> <li>3. 基地內應留設機車與自行車停車空間，該停車位數應達到計畫居住學生及有眷人數。</li> <li>4. 本案於申辦都市設計審議前須於當地舉辦說明會。</li> <li>5. 計畫書第 16 頁土地使用分區管制有關「國光路 365 巷 32 弄」現有巷道應修正為「國光路 363 巷」。另事業及財務計畫預定完成期限配合中興大學辦理時程修正為 102 年。</li> </ol>



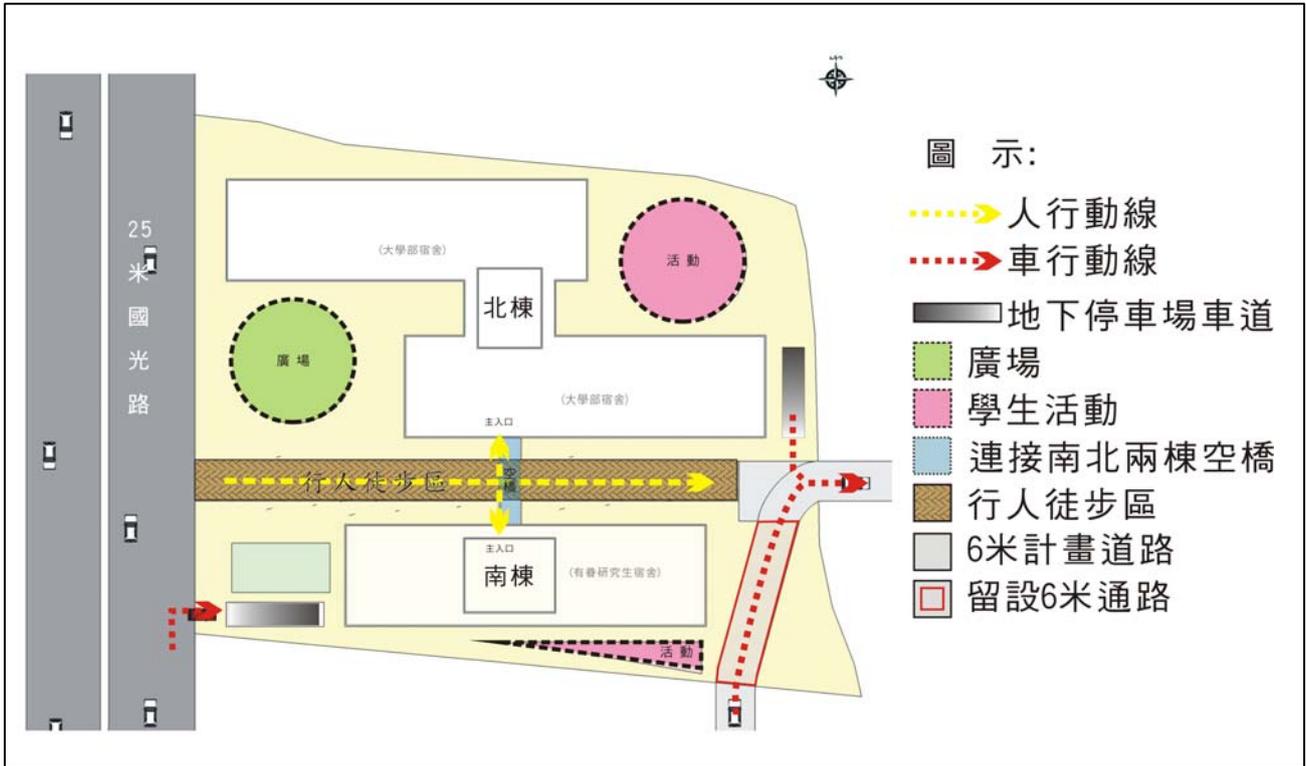
圖一 變更位置圖



圖二 變更範圍圖



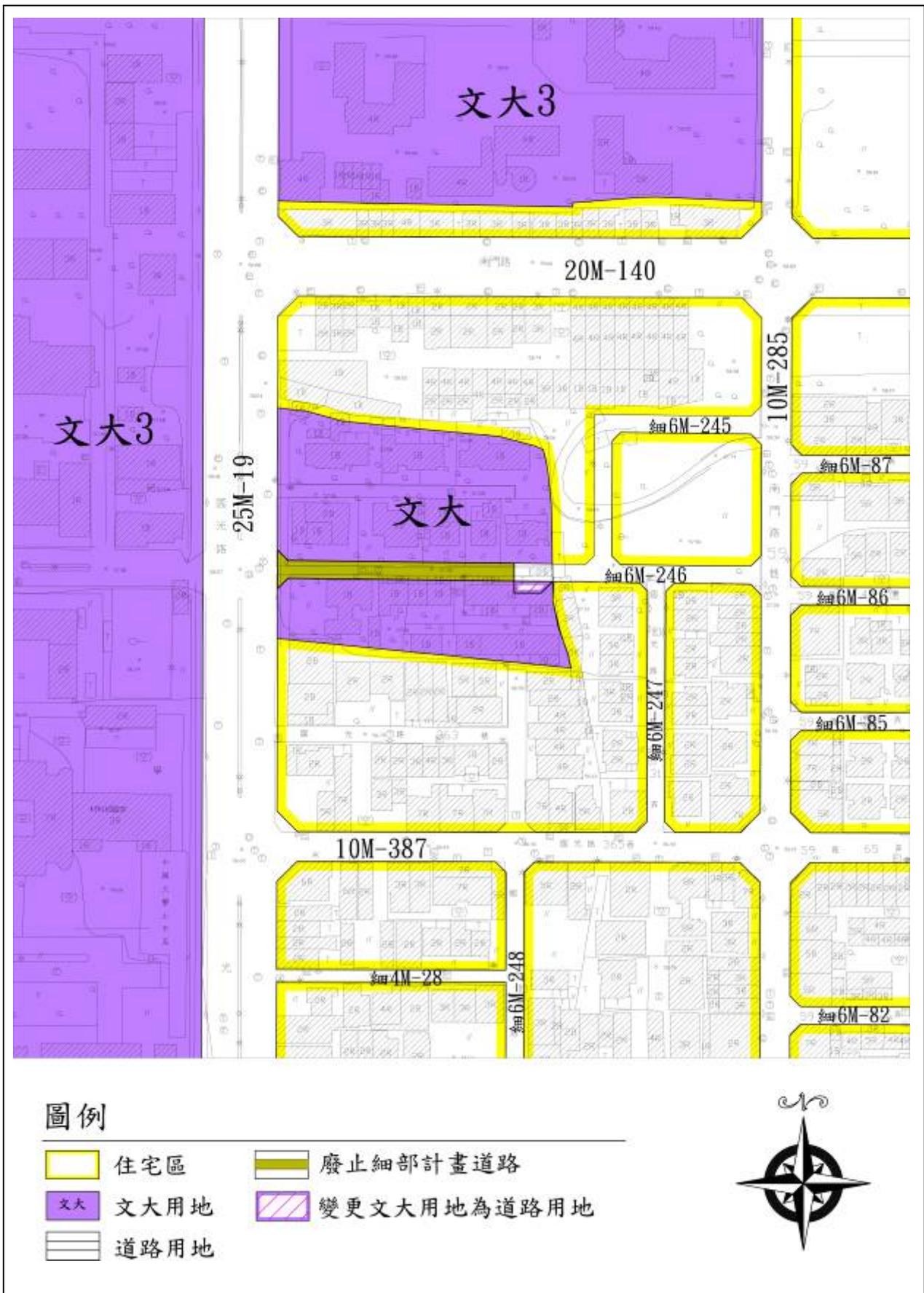
圖三 土地使用現況圖



圖四 發展構想示意圖

表一 變更內容綜理表

位置	變更內容		變更理由	市都委會 決議	備註
	原計畫	新計畫			
國光路 東側、南 門路及 國光路 365巷間 ，細 6M - 246 計 畫道路 西段及 其東南 側之部 分文大 用地	計畫道路用地 細 6M-246  (0.0488 公頃)	廢止部份計畫道 路細 6M-246  (0.0488 公頃)	1.配合國立中興大 學男生宿舍有眷 研究生宿舍整體 規劃興建，將道路 設計為人行徒步 區，以隔絕車輛進 入，提供安全及舒 適的居住生活空 間。  2.除廢止部分細 6M-246 計畫道路 外，於宿舍基地東 側原編號細部計 畫道路依建築相 關法令規定留設 迴車空間。	照案通過	
	文大用地  (0.0044 公頃)	道路用地  (0.0044 公頃)			



圖五 變更計畫示意圖

表二 公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會決議
1.	徐文志等 16 人 頂橋子頭段等 16 筆地號	<p>一、本細部計畫變更案將細 6M-246 西側段廢止，阻斷該街墾中段東西向之連通，對南門里社區住戶交通影響極大。又據「說明會」之說明，中興大學擬在該地興建學生宿舍約 400 間，學生數估計至少千人以上，使用之汽機車亦達千輛以上；且據說明汽機車將由國光路進入，而由細 6M-246 向東出，所產生之噪音與空污將對該地東側原有寧靜住宅社區，造成莫大之影響與衝擊，對於附近 6 米小巷道更造成交通之混亂與危險。</p> <p>二、細 6M-247（即國光路 365 巷 31 弄）原係在民國五十多年間由陳情人等連同兩側土地整體開發留出之私設通路。該段路闢建後迄今，經巷內住戶共同同意以單側停車，另側供巷內汽機車出入，尚為方便，孩童在巷內活動玩耍尚屬安全。不知何時，未經陳情人等同意竟被劃為細部計畫道路，經查其北側細 6M-245、細 6M-246 細部計畫道路，已自成一環狀交通系統，不再藉由細 6M 進出；又如再由陳情人等之巷弄出入，將造成錯車打結不利交通，更影響孩童安全至鉅。</p>	<p>一、中興大學學生宿舍建築之汽機車停車場如由國光路進入，擬由細 6M-246 出；則該細 6M-246 西側段不宜廢止，汽機車應由該西段向西利用國光路轉出。如需廢止，應經過環境評估，才能施行。</p> <p>二、請不得拆除陳情人等巷底之圍牆，以維護交通及巷內孩童之安全。</p> <p>三、如必須拆除巷底圍牆，應在該處加設路阻設施，只允許行人通行汽機車不得穿越。</p>	<p>酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>一、考量未來住宿學生機車停放及出入影響社區交通安全問題，除規定基地內應留設機車與自行車停車空間外，同時基地南側與鄰地應退縮六公尺建築，供作通路使用。</p> <p>二、非屬本案都市計畫變更範疇。</p> <p>三、非屬本案都市計畫變更範疇。</p>
2.	張世芳等 25	一、陳情書人等所居住社區	一、為兼顧用地變更提案人之	納入都市設計審

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會決議
	<p>人</p> <p>台中市南區 國光路 363 巷</p>	<p>屬舊住宅區因鈞府都市計畫發展之輕忽，數十年來均在單向通行之下默默承擔折發生災害時無法雙向搶救與及時逃避之恐懼與生命安全威脅。</p> <p>二、今都市計畫用地變更提案人中興大學欲變更部分住宅區為文大用地，以規劃興建隔絕車輛進入的安全及舒適居住男生宿舍為理由飾詞行逃避道路用地負擔之實，漠視鄰近社區安全及和睦社區發展，逕行提案廢止細6M-246計畫道路。請予駁回令其研議兼顧臨近社區安全及和睦社區發展之新都市發展精神之變更方案。</p> <p>三、具陳情書人等願提供現國光路 363 巷之既成巷道之通行權。</p> <p>四、請參考依均府上述公開展示說明資料中變更計畫示意圖作成之附件陳情意見示意圖，移動 B 桔色標註部分之原都市計畫住宅區中之六米計畫巷道至邊界成為 C 紅色標註部分之巷道，闢建畸零地為綠地或小型停車場並打通現國光路 363 巷道之既成巷道銜接。</p>	<p>提案目的和周邊社區住戶之社區發展權益及防火防災安全，請採納如下建議。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 僅移動如陳情意見示意圖中原住宅區中都市計畫之 B 桔色標住六米計畫巷道移設至邊界成 C 紅色標住之巷道。</li> <li>2. 並打通與現國光路363項之既成巷道銜接。</li> <li>3. 並調整變更區內公共設施道路用地後善意回饋社區闢建畸零地為陸地或小型停車場。</li> </ol> <p>四、此對案對於申請變更案主之影響與利弊。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 對於雖有些用地損耗，卻可確保其用地完整性下達成完全符合申請變更之目的。</li> <li>2. 可兼顧前述鄰近社區之防火防災安全。</li> <li>3. 可避免因新建宿舍之高度造成鄰舍採光、隱私權和電波接收權及壓迫感等問題。</li> <li>4. 更可協助市府達到部分新社區功能之外並彰顯申請變更案主為國內高級教育學府應有友善社區之風範。</li> </ol> <p>五、附件二件。1.變更計畫陳情示意圖；2.陳情人名冊。</p>	<p>議時參採，並於都市設計審議前說明會與當地居民充分溝通。</p> <p>理由：</p> <p>提昇鄰近地區都市防災功能及解決交通出入動線問題。</p>

文號：0980004563

格 號：

保存年限：

## 教育部 函

機關地址：台北市中山南路5號  
傳真：(02) 23976950  
聯絡人：王耿隆  
聯絡電話：(02) 77366069

受文者：國立中興大學

發文日期：中華民國98年5月4日

發文字號：台總(一)字第0980064992號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：國立中興大學為應校務發展需要，擬將「興大二村學生宿舍新建工程」之基地（台中市南區頂橋子頭段133-7等6筆土地）變更為文教用地，並廢除基地範圍內六米未開闢計畫道路乙案，該校興建計畫係本部核可之重大設施，懇請同意依都市計畫法第27條第1項第4款規定，辦理都市計畫個案變更，請 查照惠辦。

說明：依據國立中興大學98年4月15日興總字第0980400415號函（檢附影本）辦理。

正本：內政部

副本：國立中興大學、本部高教司、總務司

裝

訂

線

文號：0980004872

檔 號：

保存年限：

## 內政部 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號(營  
建署)

聯絡人：黃博文

聯絡電話：(02)87712618

電子郵件：royaa6417@cpami.gov.tw

傳真：(02)87712624

受文者：國立中興大學

發文日期：中華民國98年5月12日

發文字號：內授營都字第0980087418號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如說明一

主旨：關於教育部為國立中興大學應校務發展需要，擬將「興大二村學生宿舍新建工程」之基地（台中市南區頂橋子頭段133-7等6筆土地）變更為文教用地，並廢除基地範圍內六米未開闢計畫道路，依都市計畫法第27條第1項第4款規定申請辦理個案變更乙案，請查照。

說明：

- 一、依據教育部98年5月4日台總（一）字第0980064992號函辦理，並檢附上開函影本及旨揭申請變更計畫書各1份。
- 二、按教育部前開號函略以：「．．．該校興建計畫係本部核可之重大設施」，爰本案同意依旨揭條款規定辦理個案變更都市計畫。
- 三、本案都市計畫書圖製作，請貴府協助國立中興大學依「都市計畫書圖製作規則」有關規定辦理。

正本：臺中市政府

副本：教育部、國立中興大學、本部營建署都市計畫組

臨時動議	第一案	所屬行政區	臺中市
案由	有關「臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫」(下稱本計畫)土地開發場站之原停車場用地之容積率認定疑義。		
說明	<p>一、本處為辦理「臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫」場站土地開發，依「臺中市臺中都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法」(下稱優惠辦法)第4條規定：「如土地所有權人未領取協議價購土地款，得以取得該基地開發後之公有不動產抵付協議價購土地款」，又依優惠辦法第5條第1項第1款規定：「未領取協議價購土地款者，按其原有土地占開發基地之可建容積比率及公告土地現值比率之平均值，乘以本府所取得之開發後建築物價值，作為其應抵付權值。……」，第5條第1項第2款規定：「前項所稱之本府所取得之開發後建築物價值，應扣除本府以主管機關身分所取得因土地開發變更都市計畫及依大眾捷運系統土地開發辦法規定所增加獎勵樓地板面積半數之價值及按其原有土地採合建分坪方式須移轉予投資人部分原應納之土地增值稅之金額。」，合先敘明。</p> <p>二、優惠辦法第5條第1項第1款規定之可建容積比率，將影響土地所有權人及本府權益分配結果，然因台中市西屯區惠來厝段238-3地號國、市、私共有土地，土地使用分區原為「停車場用地」，係屬本府70年7月20日府工都字第50586號公告劃設，後配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫，本府於98年10月8日府都計字第0980255214號函變更為「捷運系統用地」，該土地原為「停車場用地」係屬公共設施用地，依該案土地使用分區管制要點，並未予以規定停車場之容積率。爰此，應回歸都市計畫法臺灣省施行細則第37條規定，略以「都市計畫地區公共設用地容積率，依都市計畫書中所載規定；未載明者，其容積率不得超過下列規定：...四、停車場：(一)平面使用：其附屬設施百分之二十。(二)立體使用：百分之九百六十。...」之規定。</p> <p>三、有關本計畫原「停車場用地」容積率之認定，影響本府取得因土地開發變更都市計畫所增加獎勵樓地板面積半數之價值，及各土地所有人間取得開發後建物價值之比例，擬請本市都市計畫委員會審議。</p>		
市都委會決議	本案屬特例，建議交通處基於公平合宜原則研修臺中市臺中都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法。		

臨時動議	第二案	所屬行政區	臺中市
案由	有關「臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫」(下稱本計畫)土地開發場站之原商業區之容積率認定疑義。		
說明	<p>一、本處為辦理「臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫」場站土地開發，依「臺中市臺中都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法」(下稱優惠辦法)第4條規定：「如土地所有權人未領取協議價購土地款，得以取得該基地開發後之公有不動產抵付協議價購土地款」，又依優惠辦法第5條第1項第1款規定：「未領取協議價購土地款者，按其原有土地占開發基地之可建容積比率及公告土地現值比率之平均值，乘以本府所取得之開發後建築物價值，作為其應抵付權值。……」，第5條第1項第2款規定：「前項所稱之本府所取得之開發後建築物價值，應扣除本府以主管機關身分所取得因土地開發變更都市計畫及依大眾捷運系統土地開發辦法規定所增加獎勵樓地板面積半數之價值及按其原有土地採合建分坪方式須移轉予投資人部分原應納之土地增值稅之金額。」，合先敘明。</p> <p>二、優惠辦法第5條第1項第1款規定之可建容積比率，將影響土地所有權人及本府權益分配結果，然因捷G6、G9-2場站原屬第二次通盤檢討住宅區變更為商業區之土地，及G11場站原屬第三次通盤檢討住宅區變更為商業區之土地，皆未依規回饋，其土地使用分區管制按該所在地區原細部計畫所訂之各項規定辦理；未規定者，應依該所在地區「第二種住宅區」所訂之各項規定辦理，第二種住宅區容積率為220%。</p> <p>三、有關本計畫捷G6、G9-2及G11場站土地所有權人現在是否可依規定繳交回饋金後，原容積率以商業區容積率認定，擬提請本市都市計畫委員會審議，俾利後續推動捷運場站土地開發作業。</p>		
市都委會決議	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 第二次通盤檢討住宅區變更為商業區土地，似得繳交回饋金後原容積依商業區容積率認定，惟應簽會法制處關於法規適用意見。</li> <li>2. 第三次通盤檢討住宅區變更為商業區土地，從公平角度本委員會認為可行，惟因第三次通盤檢討住宅區變更商業區土地應另擬具計畫書圖送內政部逕予核定變更為商業區，仍應函示內政部表示意見。</li> <li>3. 上述執行若有規定不足部分，建請交通處修正臺中市臺中都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法之相關內容。</li> </ol>		