

擬定台中市都市計畫(原部分農業區變更
為醫療專用區及道路用地)細部計畫書

擬定機關：台中市政府
中華民國九十四年九月

台中市擬定都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	擬定台中市都市計畫(原部分農業區變更為醫療專用區及道路用地)細部計畫案	
擬定都市計畫法令依據	一、都市計畫法第 24 條。 二、台中市政府 92 年 5 月 7 日中工都字第 0920002925 號函。	
擬定都市計畫機關	台中市政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	財團法人敬德護理之家	
本案公開展覽起迄日期	<p>公開展覽：</p> <p>一、自民國 92 年 7 月 12 日至 92 年 8 月 11 日止，計滿 30 日。(刊登於台灣時報 92 年 7 月 10 日第 18 版、92 年 7 月 11 日第 19 版及 92 年 7 月 12 日第 19 版。)</p> <p>二、自民國 93 年 11 月 1 日至 93 年 11 月 30 日止，計滿 30 日。(刊登於中國時報 93 年 11 月 2 日第 F3 版、93 年 11 月 3 日第 F3 版、93 年 11 月 4 日第 F4 版。)</p>	
	<p>公開說明會：</p> <p>一、於民國 92 年 7 月 28 日上午 10 時假西屯區公所舉辦公開說明會。</p> <p>二、於民國 93 年 11 月 17 日上午 10 時假西屯區公所舉辦公開說明會。</p>	
人民團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級	台中市都市計畫委員會 92 年 3 月 4 日第 188 次會議審議通過。 台中市都市計畫委員會 94 年 1 月 20 日第 207 次會議審議通過。

目 錄

壹、計畫緣起	1
貳、法令依據	1
參、計畫範圍與面積	2
肆、發展背景	6
一、台中市都市計畫概要.....	6
二、台中市都市計畫與本細部計畫之關係.....	6
伍、發展現況分析	10
一、土地使用現況	10
二、土地權屬	10
陸、規劃原則及構想	13
一、規劃原則	13
二、規劃構想	13
柒、實質計畫	15
一、計畫範圍及面積	15
二、計畫性質	15
三、計畫目標年	15
四、計畫人口	15
五、土地使用計畫	15
六、公共設施計畫	15
七、土地使用分區管制.....	16
捌、防災及避難計畫	23
玖、事業及財務計畫	29
拾、回饋計畫	30

附件一 行政院衛生署 87 年 5 月 22 日衛署醫字第 87022616 號函

- 附件二 行政院衛生署 88 年 4 月 20 日衛署醫字第 88010918 號函
- 附件三 行政院衛生署 90 年 3 月 26 日衛署醫字第 0900016242 號函
- 附件四 台中市政府 92 年 5 月 7 日中工都字第 0920002925 號函
- 附件五 台中市政府 93 年 1 月 9 日府工都字第 0930004590 號函
- 附件六 中部科學工業園區開發籌備處 93 年 3 月 3 日中三字第 0930001351 號函
- 附件七 土地使用同意書
- 附件八 地籍圖謄本
- 附件九 土地登記謄本
- 附件十 捐贈回饋協議書

圖 目 錄

圖一	擬定台中市都市計畫(原部分農業區變更為醫療專用區及道路用地)細部計畫案位置示意圖.....	3
圖二	擬定台中市都市計畫(原部分農業區變更為醫療專用區及道路用地)細部計畫案範圍示意圖.....	4
圖三	現行台中市都市計畫示意圖.....	7
圖四	擬定台中市都市計畫(原部分農業區變更為醫療專用區及道路用地)細部計畫案土地使用現況示意圖.....	11
圖五	擬定台中市都市計畫(原部分農業區變更為醫療專用區及道路用地)細部計畫案周邊都市計畫示意圖.....	12
圖六	擬定台中市都市計畫(原部分農業區變更為醫療專用區及道路用地)細部計畫示意圖.....	20
圖七	擬定台中市都市計畫(原部分農業區變更為醫療專用區及道路用地)細部計畫案建築配置示意圖.....	21
圖八	擬定台中市都市計畫(原部分農業區變更為醫療專用區及道路用地)細部計畫案火災避難場所與路線規劃示意圖.....	25
圖九	擬定台中市都市計畫(原部分農業區變更為醫療專用區及道路用地)細部計畫案水災避難場所與路線規劃示意圖.....	26
圖十	擬定台中市都市計畫(原部分農業區變更為醫療專用區及道路用地)細部計畫案震災避難場所與路線規劃示意圖.....	27
圖十一	擬定台中市都市計畫(原部分農業區變更為醫療專用區及道路用地)細部計畫案火災延燒防止地帶規劃示意圖.....	28

表 目 錄

表一 擬定台中市都市計畫(原部分農業區變更為醫療專用區及道路用地)細部計畫案土地清冊.....	5
表二 現行台中市都市計畫土地使用面積表.....	8
表三 擬定台中市都市計畫(原部分農業區變更為醫療專用區及道路用地)細部計畫案土地使用面積表.....	22
表四 擬定台中市都市計畫(原部分農業區變更為醫療專用區及道路用地)細部計畫案事業及財務計畫表.....	29

壹、計畫緣起

有鑑於台灣地區人口之老化趨勢、專業長期照護機構之不足及慢性病患長期佔用急性病床之醫療資源浪費等三個因素，行政院衛生署乃以推動長期照護之醫療業務為重大政策，財團法人敬德護理之家為響應行政院衛生署的政策及因應台中市及鄰近縣市對護理機構之迫切需求，乃計畫利用台中市西屯區安林段 184-2 地號等 11 筆土地籌設總床數 1000 床的護理之家，以滿足老人及各年齡層慢性病患在生理、心理及社會三方面之專業長期照護需求。

計畫用地附近有榮總台中分院、澄清醫院中港院區等大型醫療院所，且區位交通良好，由中港路連接中山高速公路、中部第二高速公路、中彰快速道路，往來台中縣市均相當便利，周圍地區環境幽靜且可遠眺台中市全景，實為難得之照護機構設置地點，故行政院衛生署 87 年 5 月 22 日衛署醫字第 87022616 號函（詳附件一）暨 88 年 4 月 20 日衛署醫字第 88010918 號函（詳附件二）許可設置 1000 床護理之家，並以 90 年 3 月 26 日衛署醫字第 0900016242 號函（詳附件三）認定屬配合中央興建之重大設施，故依都市計畫法第二十四條及台中市政府 92 年 5 月 7 日中工都字第 0920002925 號函（詳附件四）辦理擬定細部計畫，本案之變更主要計畫業經 93 年 9 月 7 日內政部都市計畫委員會第 592 次會議審議通過，配合變更主要計畫內容，擬本細部計畫，是為本案之計畫緣起。

貳、法令依據

- 一、都市計畫法第二十四條。
- 二、台中市政府 92 年 5 月 7 日中工都字第 0920002925 號函。（詳附件四）

參、計畫範圍與面積

本案位置位於台中市都市計畫區之西北隅，基地位於 60 公尺寬計畫道路(東大路)東側，北側與東側皆與中部科學工業園區台中基地相鄰，南側為產業道路(西平巷)，而本基地西側與東大路所包圍之其他私有土地，經台中市政府於 93 年 1 月 5 日邀集土地所有權人召開土地協調會議(詳附件五)，其協調結果該私有土地之所有權人皆無意願納入本案範圍，而原申請計畫面積為 8.77 公頃，因配合中科二期變更案縮減基地東北側部分範圍(詳附件六)，面積約 0.67 公頃，經修正後計畫範圍包括台中市西屯區安林段 184-2、187-1、194、195、199、228、229、262、263、264、866 地號等 11 筆土地，面積合計約 8.10 公頃(詳表一)。

計畫範圍內土地權屬除少部分為私有土地外，其餘均為台灣糖業股份有限公司所有，並均已取得計畫範圍內所有土地所有權人同意書(詳附件七)。

圖一 擬定台中市都市計畫(原部分農業區變更為醫療專用區及道路用地)細部計畫案位置示意圖

圖二 擬定台中市都市計畫(原部分農業區變更為醫療專用區及道路用地)細部計畫案範圍示意圖

表一 擬定台中市都市計畫(原部分農業區變更為醫療專用區及道路用地)細部計畫案土地清冊

表一 擬定台中市都市計畫（原部分農業區變更為醫療專用區及道路用地）細部計畫案土地清冊

編號	縣市	鄉鎮	地段	地號	謄本面積 (平方公尺)	本次申請面積 (平方公尺)	所有權人	備註
1	台中市	西屯區	安林段	184-2	3735.94	3735.94	台灣糖業股份有限公司	
2	台中市	西屯區	安林段	187-1	10851.29	10851.29	台灣糖業股份有限公司	
3	台中市	西屯區	安林段	194	4347.88	4347.88	台灣糖業股份有限公司、張元宏、張元貞、張元良	
4	台中市	西屯區	安林段	195	13132.06	13132.06	台灣糖業股份有限公司、張元宏、張元貞、張元良	
5	台中市	西屯區	安林段	199	27711.43	27711.43	台灣糖業股份有限公司	
6	台中市	西屯區	安林段	228	2165.00	2165.00	張壽桑、張元宏、張元貞、張林碧瑞、張玉枝、張元清、張元榮、張玉錦、張元隆、張大英、張林碧珠、張素娥、張義政	
7	台中市	西屯區	安林段	229	15031.85	15031.85	台灣糖業股份有限公司	
8	台中市	西屯區	安林段	262	832.38	832.38	台灣糖業股份有限公司	
9	台中市	西屯區	安林段	263	856.85	856.85	台灣糖業股份有限公司	
10	台中市	西屯區	安林段	264	1288.87	1288.87	台灣糖業股份有限公司	
11	台中市	西屯區	安林段	866	1107.20	1107.20	台灣糖業股份有限公司	
合 計					81060.75	81060.75		

肆、發展背景

一、台中市都市計畫概要

(一)計畫範圍

計畫面積為 12600.132 公頃（不包括大坑風景區）。

(二)計畫年期

計畫目標年為民國 95 年。

(三)計畫人口

計畫人口為 130 萬人，人口粗密度每公頃 201 人，居住密度每公頃 340 人。

(四)土地使用計畫

共劃設住宅區、商業區、工業區、副都市中心專用區、農會專用區、保存區、文教區、農業區、保護區、加油站專用區、河川區等分區。

(五)公共設施計畫

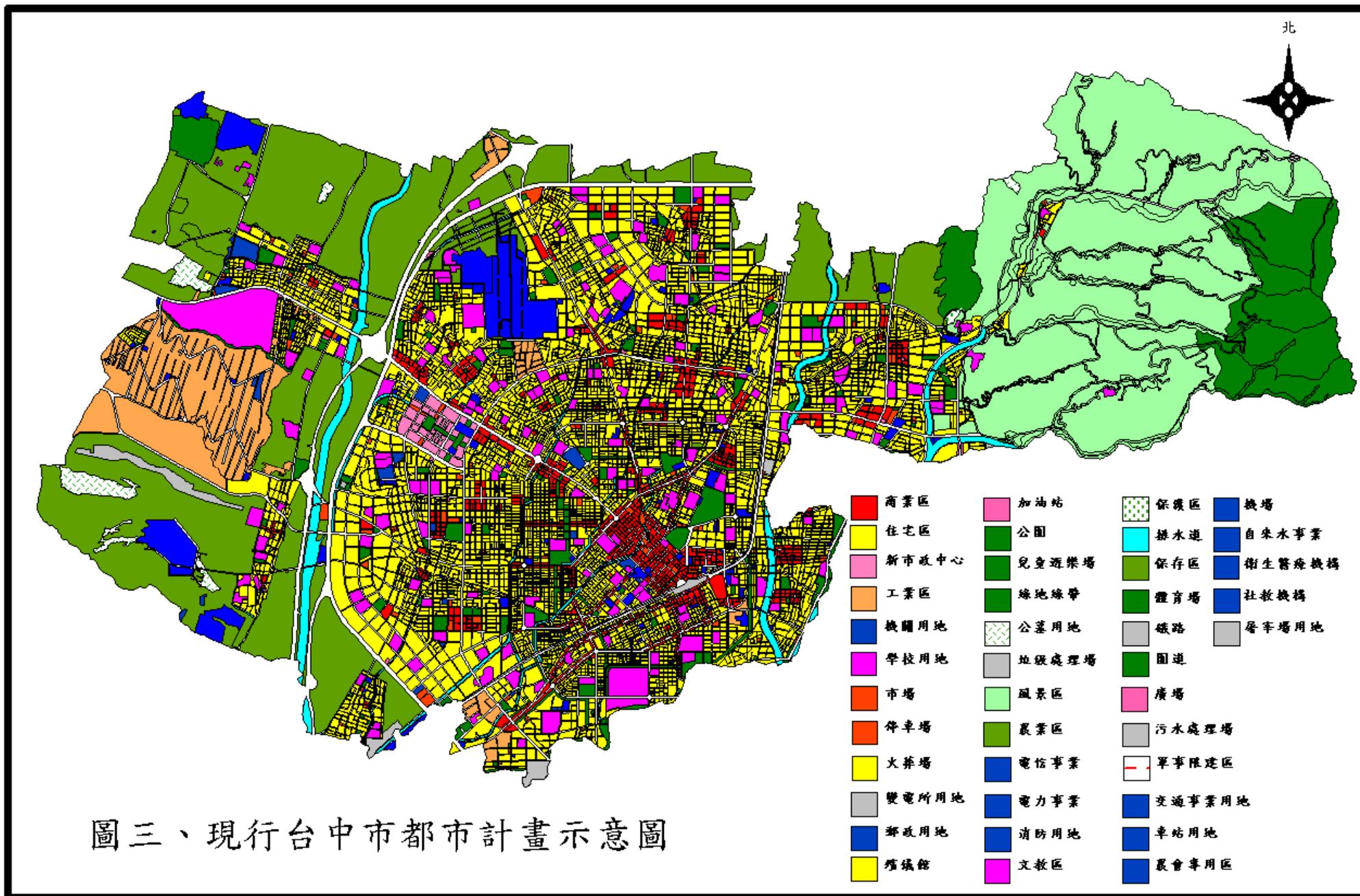
共劃設文小用地、文中用地、文高用地、文大用地、機關用地、公園用地、兒童遊樂場用地、公園、綠地、綠帶、市場、體育場用地及其他各類公共設施用地。

圖三 現行台中市都市計畫示意圖

表二 現行台中市都市計畫土地使用面積表

二、台中市都市計畫與本細部計畫之關係

本計畫區依 93 年 9 月 7 日內政部都市計畫委員會第 592 次會議審議通過之變更主要計畫內容，並依據都市計畫法第二十四條及台中市政府 92 年 5 月 7 日中工都字第 0920002925 號函示應辦理擬定細部計畫，故依主要計畫之指導原則，擬定本細部計畫。



資料來源:變更台中市都市計畫(第一期公共設施保留地、干城商業區道路系統除外)主要計畫(第二次通盤檢討)說明書

表二 現行台中市都市計畫土地使用面積分配表

項目		面積 (公頃)	估計畫面積 百分比(%)	佔都市發展 用地面積百分比(%)	備註
住宅區		4056.3825	32.19	44.24	
副都市中心專用區		107.26	0.85	1.17	
商業區		346.83	2.75	3.78	
工業區	工業區	557.2101	4.42	6.08	
	甲種工業區	13.67	0.11	0.15	
	乙種工業區	772.8201	6.13	8.43	
	零星工業區	7.85	0.06	0.09	
	小計	794.3402	6.31	8.66	
保存區		5.04	0.04	0.05	
文教區		25.11	0.20	0.27	
文小		214.6078	1.70	2.34	
文中		174.6784	1.39	1.90	
文高		91.62	0.73	1.00	
文大		251.0322	1.99	2.74	
公園		372.0125	2.95	4.06	
兒童遊樂場	35.518	54.118	0.28	0.39	
公兼兒(註)	18.60		0.15	0.20	
綠地、綠帶		31.78	0.25	0.35	
體育場		48.74	0.39	0.053	
公兼體		5.73	0.05	0.06	
市場		48.69	0.39	0.53	
加油站		7.65	0.06	0.08	
機關		243.3343	1.93	2.65	
道路		1813.7115	14.39	19.78	
園道		58.72	0.47	0.64	
鐵路		31.7444	0.25	0.35	
廣場		2.99	0.02	0.03	
廣兼停		31.27	0.25	0.34	
停車場		23.2635	0.18	0.25	
污水處理場		27.9670	0.22	0.30	
垃圾處理場		44.08	0.35	0.48	
機場用地		157.95	1.25	1.72	
火葬場		1.279	0.01	0.01	
社教機構用地		25.1848	0.20	0.27	
車站用地		0.22	0.00	0.00	

續表二 現行台中市都市計畫土地使用面積分配表

項目	面積(公頃)	佔計畫面積百分比(%)	佔都市發展用地面積百分比(%)	備註
消防用地	0.24	0.00	0.00	
郵政用地	3.73	0.03	0.04	
變電所用地	3.8301	0.03	0.04	
電信用地	10.90	0.09	0.12	
電力用地	12.7844	0.10	0.14	
屠宰場	5.22	0.04	0.06	
醫療衛生機構	29.03	0.23	0.32	
自來水事業用地	1.51	0.01	0.02	
農會專用區	0.24	0.00	0.00	
殯儀館	2.02	0.02	0.02	
交通用地	2.75	0.02	0.03	
加油站專用區	0.38	0.00	0.00	
農業區	2962.8420	23.51	----	
保護區	3.70	0.03	----	
排水道	188.7190	1.50		
公墓	27.17	0.22	----	
高速公路	115.20	0.91	----	
河川區	132.45	1.05	----	
合計	12600.1320	100.00	100.00	

註：1. 都市發展用地(面積 9170.0510 公頃)不包括農業區、保護區、河川區、排水道、公墓、高速公路。

2. 變更台中市都市計畫(第一期公共設施保留地、干城地區道路系統除外)主要計畫(第二次通盤檢討)說明書。

伍、發展現況分析

一、土地使用現況

基地原為台灣糖業股份有限公司之林厝農場所屬耕地、地形平坦，目前已閒置未利用，基地內除南側現有巷道及部分墳墓使用外，其餘皆為雜草(詳圖四所示)；本計畫範圍附近之都市計畫現況，西側為東大路，原計畫寬度為 25 公尺，因中部科學工業園區台中基地之開發拓寬為 60 公尺，而北側及東側為其細部計畫所劃設之綠地，與園區事業專用區相隔離，南側則為農業區(詳圖五所示)。

二、土地權屬

計畫範圍內土地權屬除少部分為私有土地外(詳表一)，其餘均為台灣糖業股份有限公司所有，並均已取得計畫範圍內所有土地所有權人之同意書(詳附件七)。

圖四 擬定台中市都市計畫(原部分農業區變更為醫療專用區及道路用地)細部計畫案土地使用現況示意圖

圖五 擬定台中市都市計畫(原部分農業區變更為醫療專用區及道路用地)細部計畫案周邊都市計畫示意圖

陸、規劃原則及構想

一、規劃原則

- (一)依據 93 年 9 月 7 日內政部都市計畫委員會第 592 次會議審議通過本案之變更計畫內容及內政部台中市政府 92 年 5 月 7 日中工都字第 0920002925 號函示，擬定本細部計畫。
- (二)配合主要計畫已劃設之分區及公共設施用地增設區內必要性之公共設施及公共設備，以提供良好之護理安養環境。
- (三)訂定公平合理之事業及財務計畫，以促進本地區之開發及公共設施之興闢。
- (四)訂定土地使用分區管制要點及都市設計內容以維護地區環境品質。

二、規劃構想

- (一)本案主要興建護理(老人復療)之家及相關醫療設施使用，為降低醫療成本，區內並提供慢性病門診並規劃日間病房、洗腎室等相關醫療服務設施，護理之家係提供全天候 24 小時看護及醫療服務，服務對象為需要特殊照護之老人、慢性病患或重度殘障者；老人復療之家居住單元設施之設計以能「自行獨立生活」之老人為原則。
- (二)配合本案基地南側現有既成道路，為尊重都市原有之發展紋理及自然地形地貌，並維持交通動線之順暢，劃設寬度 10 公尺之道路用地，由申請人開發完成後自願捐贈予台中市政府登記為市有，另配合中部科學園區計畫臨東大路側所劃設 30 公尺寬綠帶之延續性，於本計畫鄰東大路側配合劃設 30 公尺寬綠帶，其他依事業計畫需求劃設區內使用之停車場、公用設備、環保設施等必要性服務設施，其分區仍為醫療專用區，合計劃設公共設施用地及必要性服務設施面積為 2.43 公頃，估計畫總面積百分之三十。其必要性服務設施中，劃設綠地面積 0.93 公頃，達計畫總面積之百分之十以上。

- (三)為避免影響東大路之交通，計畫區內停車場之出入口應距離東大路至少 40 公尺以上。
- (四)提供區內建築物一定面積之室內公益性空間，供台中市政府作為地方公共衛生或教育、文化活動使用，於變更主要計畫內容經內政部都市計畫委員會審議通過後核定前，即與台中市政府議訂協議書經認證後納入都市計畫書內容，以為執行之依據；上述室內公益性空間之建築物所有權仍屬開發單位所有。
- (五)本案位處台中市山坡地範圍，配合計畫區之地形、地勢，於東南側規劃適當之滯洪設施。

柒、實質計畫

一、計畫範圍及面積

本細部計畫位置位於台中市都市計畫區之西北隅，基地位於 60 公尺寬計畫道路(東大路)東側之醫療專用區及道路用地內。範圍包括台中市西屯區安林段 184-2、187-1、194、195、199、228、229、262、263、264、866 地號等 11 筆全部土地，面積合計約 8.10 公頃。

二、計畫性質

本計畫區係屬台中市都市計畫之細部計畫，劃設以供興建護理（老人復療）之家及相關醫療設施使用為主之醫療專用區。

三、計畫目標年

配合主要計畫之計畫年期，以民國 95 年為計畫目標年。

四、計畫人口

(一)本計畫區主要作為護理（老人復療）之家及相關醫療使用，未來係以引入需照護人員及醫護人員為主。

(二)計畫收容人數為 1000 人及醫護人員 319 人。

五、土地使用計畫

本計畫區依主要計畫之指導劃設下列分區：

(一)醫療專用區(一)得供醫療事業之醫院建築及其附屬建築（如員工宿舍、餐廳等）、衛生設施、福利設施等使用，面積 5.67 公頃，佔計畫區總面積之百分之七十。

(二)醫療專用區(二)得供醫療事業之綠地、公共停車場、公用設備及環保設施等必要性服務設施之使用，面積 2.06 公頃，佔計畫區總面積之百分之二十五·四三。

六、公共設施計畫

參照「都市計畫農業區保護區變更為醫療專用區回饋處理原則」規定，劃設必要性服務設施及計畫道路面積為 2.43 公頃，佔變更面積百分之三十。

- (一)主要計畫劃設之道路用地包括基地南側 10 公尺之聯外道路，面積計 0.37 公頃，估計畫區總面積之百分之四·五七，由開發單位無償捐贈予台中市政府，並負責開發及管理維護。
- (二)劃設供醫療事業之綠地、停車場、公用設備及環保設施等必要性服務設施之使用，面積計 2.06 公頃，其分區仍為醫療專用區(二)。
- (三)有關綠帶之留設，考量目前已發布實施之中部科學園區計畫臨東大路側所劃設 30 公尺寬綠帶之延續性，於本計畫臨東大路側妥予配合劃設 30 公尺寬綠帶。

七、土地使用分區管制

- (一)本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。
- (二)本醫療專用區(一)之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百八十。
- (三)本醫療專用區(二)之建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之一百五十。
- (四)醫療專用區係供醫療事業使用，其使用項目如下：
 - 1. 醫療專用區(一)除供醫療事業之醫院建築及其附屬建築（如員工宿舍、餐廳等）、衛生設施、福利設施等使用外，其餘不得使用。
 - 2. 醫療專用區(二)除供因開發行為衍生所需之出入道路、公共停車場、公園、綠地、體育場所、兒童遊樂場、廣場、消防、上下水道、污水處理廠、垃圾焚化爐等環保設施及其他必要性服務設施外，其餘不得使用。
- (五)醫療專用區(一)毗鄰中部科學工業園區應設置隔離綠地或退縮建築，其距離為 10 公尺，毗鄰南側 10 公尺道路之建築物應自本道路境界線至少退縮 20 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，將來配合新特定區計畫如有拓寬本道路用地之必要時，申請人自願提供捐贈自本案道路境界線退縮 10 公尺部分土地做為道路用地，且無償登記為台中市有。

(六)醫療專用區(一)應以每 150 平方公尺樓地板面積及其零數留設一部停車空間。

(七)本案應回饋醫療專用區(一)內建築物總樓地板面積(不含室內停車場及機電設備)至少百分之十以上之室內公益性空間，供台中市政府或區公所作為地方公共衛生或教育、文化活動使用，該室內公益性空間之建築物所有權仍屬申請人所有。

(八)本計畫區應經都市設計審議委員會審議通過，其設計原則如下：

1. 開放空間綜合設計原則

(1)本醫療專用區(一)毗鄰中部科學工業園區應設置隔離綠地或退縮建築，其距離為 10 公尺，毗鄰南側 10 公尺道路之建築物應自本道路境界線至少退縮 20 公尺建築，以提升區內景觀品質，並可供緊急疏散使用。

(2)本計畫提供老人、殘障者及慢性病患療養、安養、醫療及復健使用，全區環境設計除著重醫護流程動線外，特別注重整體設計及景觀意象。

(3)開放空間內應為無障礙設計，避免受車道及出入口影響，規劃安全順暢之動線，並應依地區公眾使用需要設置座椅、照明等設施。

(4)開放空間臨接建物部份，得設置雨庇等遮陽設施。

(5)開放空間之鋪面應使用具有地方特色之天然材料，並整體設計其色彩與質感，其地盤面得應設置排水、防水等設施，其供人行徒步鋪面應做防滑處理。

(6)開放空間之植被、植栽穴與土壤裸露處，應做防止土壤沖刷流失之處理。

(7)開放空間著重景觀設計，區內水利用地設計為景觀水池，配合基地自然地形變化產生多樣化，加強全區植栽綠化及遍設座椅，使老人及復療者享有優美景觀環境。

2. 建築物造型、量體與色彩原則

(1)為塑造本區整體特殊建築風格與地區優美之天際線，本計畫區內各建築造型量體物依現況山坡地形採高低樓層方式設計。

(2)配置及高度限制依建築技術規則之規定為原則。

(3)建築物外牆顏色，應與地區山景及相鄰建築物協調配合，以中低明度、中低彩度之暖灰色系色彩為原則。

(4)本計畫區建築物屋頂設計以斜屋頂為原則。

3. 夜間照明管制原則

(1)車行道路燈以高明度、高光源為主。

(2)人行步道路燈以柔和暖色、低光源為原則。

(3)夜間照明應採用反射使指標及廣告招牌顯而易見，不得使用投射式或閃爍式之光源。

(4)為塑造計畫區之夜間景觀，夜間得利用投光設備投射於造型特殊之建築物及地標、或廣場雕塑，投光照明設計應表現建築物之特色，並兼顧建築物周遭景觀之和諧。

4. 植栽綠化原則

(1)建築物應留設之法定空地集中留設為原則，其綠覆率應達百分之五十以上。

(2)綠化透水層面積應達法定空地之百分之五十以上。

(3)植生綠化之規劃設計，依該區之氣候及土壤條件，選擇適宜當地環境且生長快速、種植容易、管理簡單之植物，且儘量保留其原生樹種，並大面積栽植，使其具環境保護功能。

(4)較具動態性之活動空間，除鋪植草坪外，同時考慮生態綠地季節與色彩變化，植栽的素材則採多樣性種植。

5. 廢棄物處理原則

(1)本區垃圾處理採集中式垃圾貯存設置於建築物之室內或法定空地上，並有適當之景觀及公共衛生維護設施，並採用垃圾子車設備。

- (2)建築物應設置垃圾處理室，並考量資源回收分類處理，再由壓縮處理設施壓縮密封，以減少垃圾體積，再行轉運。
- (3)室內垃圾貯存空間應規劃貯存二天以上之容量為原則，且不得影響室內外環境衛生，應於室內垃圾貯存空間設置通風及排水設備。
- (4)為維護計畫區整體環境之整潔，公共場所應設置分類垃圾桶，並於各分區及各建築物之周邊適當隱密位置停放垃圾子車。
- (5)區內應留設供垃圾收集車進出之車道及操作空間。
- (九)本計畫區之開挖率不得超過 80%，並以挖填土方平衡為原則。
- (十)計畫區南側劃設 10 公尺之計畫道路，應於第一期工程取得建造執照前捐贈完成。
- (十一)區內建築基地不得適用「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」及其他有關容積獎勵相關法規之規定。
- (十二)本要點未規定事項，依其他法令規定。

圖六 擬定台中市都市計畫(原部分農業區變更為醫療專用區及道路用地)
細部計畫案計畫示意圖

圖七 擬定台中市都市計畫(原部分農業區變更為醫療專用區及道路用地)
細部計畫案建築配置示意圖

表三 擬定台中市都市計畫(原部分農業區變更為醫療專用區及道路用地)
細部計畫案土地使用面積表

表三 擬定台中市都市計畫(原部分農業區變更為醫療專用區及道路用地)細部計畫案土地使用面積表

土地使用分區		面積 (公頃)	百分比 (%)	備註
醫療專用區(一)		5.67	70.00	
醫療專用區 (二)	環保設施使用	0.28	3.46	綠地使用面積達申請變更總面積之百分之十以上。
	公用設備使用	0.36	4.44	
	綠地使用	0.93	11.48	
	停車場使用	0.49	6.05	
	小計	2.06	25.43	
公共設施用地	道路用地	0.37	4.57	1. 應由開發單位無償捐贈予台中市政府，並負責開發及管理維護。 2. 公共設施用地及必要性服務設施佔變更面積 30%。
合計		8.10	100.00	

註：表內面積應依據核定圖實際分割測量為準

捌、防災及避難計畫

鑑於內政部修訂之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」將都市防災列為都市計畫檢討之要項，以降低都市災害(水災、火災、地震等)所造成傷害，本細部計畫特就防災規劃原則及防災規劃檢討等予以規劃。

一、防災規劃原則

就本計畫未來使用性質進行防災規劃，其可區分為防災分區、防災避難場所及救災避難動線規劃。其規劃原則如下：

(一)防災分區劃設

將計畫區內開放空間規劃作為防災區及火災防止延燒地區，建築群區域規劃作為災變區。

(二)防災避難場所劃設

利用計畫區內之開放空間作為災害發生時之臨時避難場所，並依災害種類性質設置不同區位之救災指揮中心。

(三)救災避難動線劃設

以計畫區內道路系統作為車行消防救災動線；人行系統作為人行逃生及避難動線。

二、防災規劃檢討

(一)防災分區劃設

以計畫區內道路、停車場、綠地、環保設施、公用設備等必要性服務設施及退縮建築部分，作為防災阻隔分區。

(二)防災避難場所配置

以計畫區內停車場、綠地及開放空間作為臨時避難場所，並依災害種類配合建築物使用性質，分別以管理中心、行政大樓及計畫區內之開放空間作為救災指揮中心。

(三)救災避難動線配置

以計畫區南側10公尺計畫道路連結西側60公尺東大路，作為主要車行消防救災動線；以計畫區內人行步道、

各幢建築物間或建築物至建築線間之類似通路、私設通路及退縮建築部分，作為人行逃生及避難動線。

圖八 擬定台中市都市計畫(原部分農業區變更為醫療專用區及道路用地)細部計畫案火災避難場所與路線規劃示意圖

圖九 擬定台中市都市計畫(原部分農業區變更為醫療專用區及道路用地)細部計畫案水災避難場所與路線規劃示意圖

圖十 擬定台中市都市計畫(原部分農業區變更為醫療專用區及道路用地)細部計畫案震災避難場所與路線規劃示意圖

圖十一 擬定台中市都市計畫(原部分農業區變更為醫療專用區及道路用地)細部計畫案火災延燒防止地帶規劃示意圖

玖、事業及財務計畫

本案開發經費來源由開發單位自行籌措，計畫分三期開發，其事業及財務計畫詳表四所示，並得考量依實際情形酌予儘早開發。

表四 擬定台中市都市計畫(原部分農業區變更為醫療專用區及道路用地)細部計畫案事業及財務計畫表

土地使用種類	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 (年度)	經費來源	備註
		專案租用	無償捐贈	地上物補償費	整地費	工程費	合計				
醫療專用區 (一)	5.67	√		0	567	29719	30286	財團法人敬德護理之家	94-95年	開發單位自行籌措	第一期工程
				0	0	13774	13774		99-100年	開發單位自行籌措	第二期工程
				0	0	8650	8650		103-104年	開發單位自行籌措	第三期工程
醫療專用區 (二)	2.06	√		0	206	5150	5356	財團法人敬德護理之家	94-95年	開發單位自行籌措	第一期工程
道路用地	0.37		√	0	17	255	272	財團法人敬德護理之家	94-95年	開發單位自行籌措	現況道路約為0.20公頃
合計	8.10			0	790	57548	58338				

註：1. 本表得依實際開發情形酌予調整。

2. 表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準

拾、回饋計畫

參照「都市計畫農業區保護區變更為醫療專用區回饋處理原則」規定，提出下列回饋計畫內容。

一、主要計畫劃設之道路用地，面積計 0.37 公頃，由開發單位開發完成後無償捐贈予台中市政府登記為市有。此外，將來配合新訂特定區計畫如有拓寬本道路用地之必要時，申請人自願提供捐贈自本案道路境界線退縮 10 公尺部分土地做為道路用地，且無償登記為台中市有。

二、室內公益性空間回饋構想：

(一)回饋面積：申請人提供醫療專用區(一)內建築物總樓地板面積(不含室內停車場及機電設備)之百分之十之室內公益性空間。

(二)使用性質：體能館、圖書館、活動中心、會議室等公共衛生或教育、文化活動處所，供台中市政府使用，該室內公益性空間之建築，管理及所有權仍屬申請人所有。

(三)分期分區提供：本案分三期開發建築，室內公益性空間之提供方式配合分期分區開發計畫提供，各期提供面積不得低於該期樓地板面積之百分之十(末期除外)，合計全區提供之公益性空間為總樓地板面積之百分之十。

中華民國九十二年五月編訂
中華民國九十四年九月修訂