# 臺中市都市計畫委員會第87次會議紀錄

一、開會時間: 107年9月21日(星期五)上午9時30分

二、開會地點:臺灣大道市政大樓惠中樓 601 會議室

三、主持人:林主任委員陵三

記錄彙整:楊靜怡

四、出席委員:(詳會議簽到簿)

五、列席單位及人員:(詳會議簽到簿)

六、確認上次會議紀錄(第86次)及執行情形

決定:准予確認。

### 七、討論審議案件:

第一案:擬定臺中市烏日都市計畫細部計畫(明傳產業園區部分)再 提會討論案

### 決 議:

- 一、照案通過。
- 二、另考量「產業專用區(供園區管理機構使用)」及「產業專用區(供污水處理廠使用)」之分區名稱冗長,恐致計畫圖面呈現成果不甚美觀,建議於不違反內政部都委會決議意旨下,改以「產專(管)」及「產專(污)」方式呈現。

第二案:擬定臺中市東勢都市計畫細部計畫案(乙種工業區土地使用 分區管制要點修訂部分)

### 決 議:

- 一、本次提會除細逾人 6 部分,建議將細綠三納入變更東勢都市 計畫公共設施用地專案通盤檢討案外,其餘案件照案通過。
- 二、考量增設計畫道路開闢時程不定,且本計畫區尚無迫切產業 用地需求,將乙種工業區所增設細部計畫道路維持原計畫, 俟未來地方有開發需求再予增列。

第三案:變更神岡擴大修訂都市計畫(自強新村地區)細部計畫(第

# 一次通盤檢討)案

決 議:本案應考量被剔除整體開發區外之道路用地地主權益及周 邊道路系統開闢完整性,退請專案小組研議具可行性開發 方式後再提會審議。

# 八、報告案件:

第一案:擬定臺中市都市計畫保護區變更處理原則

決 定:請依委員意見研析修正後,再提會討論。

九、散會:上午11時30分。

# 臺中市都市計畫委員會第87次會議簽到簿

一、開會時間:民國107年9月21日上午9時30分

二、開會地點:臺灣大道市政大樓惠中樓 601 會議室

三、主席:标陵三.

記錄彙整:楊靜怡

### 四、委員簽到:

職	稱	姓	名	簽
主任.	委 員	林彦	き 三	标陵三
副主任	委員	黄 景	· 茂	(公假)
委	員	王俊	と 傑	EVOV2
委	員	張光	7 祥	何多模式
委	員	黄 王	森	军维化化
委	員	王 義	į JIJ	林俊良的
委	員	周 廷	彰	村生
委	員	呂 曜	志	到得行人
委	員	董 建	宏	善是名
委	員	蘇睿	弱	(請假)
委	員	黄 志	耀	Morel
委	員	林宗	敏	本多級
委	員	李 謁	政	(請假)
委	員	巫 哲	缝	(請假)

職	稱	姓 名	簽
委	員	林宜欣	林正凤.
委	員	楊賀雯	
委	員	黄宗喜	黄素素
委	員	蔡岡廷	23333

### 五、出列席單位及人員簽到:

劉諮詢委員曜華 🧼

薛諮詢委員淵銓 艾太路

林諮詢委員維國 (請假)

第一案申請人 品信土地開發股份有限公司

本府經濟發展局

proff-

本府地政局

本府建設局

酷乱

臺中市東勢區公所

黃漁圈明體

長豐工程顧問有限公司

工程顧問有限公司、以来成代

3条图为 祭145正尺 2谟斐

龍邑工程顧問有限公司

六、主辦單位都市發展局:

7201 A

村塞谷 美成為 考虑人

頼後か

七、陳情人:

施识芬

討論事項

第一案

所屬行政區

臺中市烏日區

案由

擬定臺中市烏日都市計畫細部計畫(明傳產業園區部分)再提會討論案

### 一、計畫緣起

臺中市位於中臺灣人口、經濟中心,除既有製造業發展基礎外,近年來,由於中部科學工業園區臺中基地、后里基地及精密機械科技創新園區之設立,促使臺中市之高科技產業及精密機械產業再提升;在交通上,諸如生活圈道路系統、高鐵等交通建設,以及雙港聯運立基,使臺中市具備上、中、下游關聯產業共榮發展潛力,所形成之產業群聚環境,連結南投、彰化等地區,促進區域經濟發展。

另參酌行政院 104 年 1 月 8 日核定之「產業用地政策革新方案」,以「活化既有土地」、「增設適地性用地」為二大推動主軸政策,在「增設適地性用地」方面,即鼓勵政府及民間申辦產業園區與相關機制,達到年增 200 公頃用地之目標;另依據 107 年 1 月公告實施之「臺中市區域計畫」預估臺中市至 115 年二級產業用地需求共約 1,360 公頃,提供傳統產業技術升級與創新,並可透過申辦產業園區提供產業用地,作為輔導未登記工廠、臨時登記工廠合法化之空間。

綜觀大臺中產業結構,製造業係以原臺中縣地區較具雄厚之發展基礎,於烏日區、霧峰區、太平區及大里區形成南臺中製造業重鎮,且位屬大肚山科技走廊之一環,極適宜發展陸運產業。爰此,因應中央及地方產業政策方向,品信土地開發股份有限公司(以下簡稱本公司)整合有設廠或擴廠意願之製造業廠商,勘選臺中市烏日區省道台74東側、省道1乙(新興路)南側之土地,依據「產業創新條例」及相關法規,申辦「烏日區明傳產業園區」,依據地區產業特性,引入基本金屬、金屬製品、機械設備等製造業及倉儲業,同時提供支援產業設置空間,期憑藉便捷之交通條件及完善之土地規劃,建構良好之生產環境,與地方優勢產業創造群聚效益,引導廠商土地合法利用,增加就業機會及帶動地方繁榮。

本案主要計畫及細部計畫經臺中市都市計畫委員會 106 年 10 月 27 日第 76 次會議審議通過在案,又「變更臺中市烏日都市計畫主要計畫(明傳產業園區部分)」亦經內政部都市計畫委員會 107 年 8 月 14 日第 928 次會議審議通過,爰本計畫配合上開內政部都市計畫委員會決議,修正相關細部計畫內容並再提會討論。

二、辦理機關:臺中市政府。

三、法令依據:都市計畫法第27條第1項第3款。

本案位屬烏日都市計畫範圍內之農業區,涉及都市計畫土地使用分區

說明

變更,並業已取得臺中市政府民國 105 年 7 月 14 日府授經工字第 1050150695 號函認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款之規定,同意 迅行變更都市計畫(詳附件一)。

### 四、計畫位置

本計畫位於臺中市烏日區,屬烏日都市計畫之農業區,鄰近大里溪、 旱溪交口。往東可沿台 1 乙線至臺中市區(約 8 公里)、大里市區(約 6 公 里),往北可至烏日火車站,往西可接中彰快速道路(74 號快速道路)(約 3 公里)及高鐵烏日站(約 4 公里),聯外交通甚為便利,詳圖 1。

本計畫範圍西以道路用地為界,南以環河路二段及地籍線為界,東側及北側則以地籍線為界,土地包含烏日區阿密哩段 62-61、62-77、62-78、64 以及 64-1 地號等 5 筆土地,面積為 10.3436 公頃,詳圖 2 及圖 3。

### 五、審議歷程

- (一) 106 年 2 月 24 日、5 月 17 日召開本市都委會第 1、2 次專案小組
- (二) 106年6月30日、10月27日召開本市都委會第71、76次會議
- (三)107年1月11日、4月16日召開內政部都委會第1、2次專案小組
- (四)107年8月14日召開內政部都委會第928次會議
- 六、依內政部都市計畫委員會第 928 次會議(107.8.14)決議及歷次專案小組初步建議意見,有關本案細部計畫應配合調整事項:
  - (一)本案產業專用區除提供相關產業使用外,應儘可能將高科技農業納入招商規劃。
  - (二)「都市計畫農業區變更使用審議規範」有關規定,除已於主要計畫辦 理者外,其餘請臺中市政府於細部計畫核定前檢討辦理。
  - (三)計畫書附件非屬主要計畫應表明事項者(如附錄二、附錄三、附件二、 附件三、附件四、附件五、附件九、附件十、附件十六),請予以刪 除。如有需要,請於細部計畫敘明。
  - (四)本案屬主要計畫層次,有關產業專用區一及產業專用區二,建議修正為產業專用區,細部計畫規劃時再予以細分。
  - (五)有關園區管理機關用地及污水處理廠用地係供產業園區使用,產權 仍為申請人所有,建議修正為產業專用區,並指定供○○使用。
  - (六)本案係依「產業創新條例」及「都市計畫農業區變更使用審議規範」 有關規定辦理變更都市計畫,法令依據請予以增列,並請列表補充 上開條例有關規定處理情形對照表。
  - (七)計畫書第十一章土地使用強度及管制內容,係屬細部計畫範疇,請予以刪除,並請市府本於權責自行核定。

# 再會論明

### 一、增列法令依據

本細部計畫(市都委會第 76 次會議審議通過版)擬定之法令依據為都市計畫法第 17條、22條及第 24條;本次提會配合主要計畫內政部都委會第 928次會議決議:「本案係依『產業創新條例』及『都市計畫農業區變更使用審議規範』有關規定辦理變更都市計畫,法令依據請予以增列,並請列表補充上開條例有關規定處理情形對照表」,爰法令依據增列如下:

- (一)「產業創新條例」第 33 條(中央主管機關、直轄市、縣(市)主管機關、 公民營事業或興辦產業人得依產業園區設置方針,勘選面積達一定 規模之土地,擬具可行性規劃報告,並依都市計畫法或區域計畫法、 環境影響評估法及其他相關法規提具書件,經各該法規主管機關核 准後,由中央主管機關核定產業園區之設置)。
- (二)「都市計畫農業區變更使用審議規範」第9點(依本規範規定辦理都市計畫變更,其細部計畫得一併辦理擬定)。

### 二、計畫人口

本細部計畫(市都委會第 76 次會議審議通過版)預計引進就業人口約為 1,010 人,配合土地使用計畫內容修正(說明詳「三、土地使用計畫」),修正為 960 人,說明如下:

### (一)產業專用區一

本計畫區引入廠商多屬太平區、大里區從事手工具製造、伸線加工、五金加工及機械設備製造相關廠商,參考精密機械園區二期引入金屬製品、機械設備、電力機械…等產業,以平均員工密度每公頃 120 人推估,預計產業專用區一引入就業員工數為 685 人(5.6945 公頃 × 120 人/公頃)。

### (二) 產業專用區二

配合產業發展政策及整體營運需要,於園區內規劃支援產業使用,參考行政院主計處工商普查報告各該產業平均就業人口密度及「擬定台中市都市計畫(配合精密機械科技創新園區二期部份)細部計畫案」產業專用區就業人口數,以每公頃 200 人推估,預計引入就業員工數為 265 人(1.3073 公頃× 200 人/公頃)。

(三)產業專用區(供園區管理機構使用)

本計畫將成立園區管理機構,其工作人員以10人推估。

### 三、土地使用計畫

主要計畫(內政部都委會第 928 次會議通過版)詳圖 4、表 1;本細部計畫土地使用計畫內容(市都委會第 76 次會議審議通過版)詳圖 5、表 2,主要計畫與細部計畫相同。

本次提會配合主要計畫內政部都委會第 928 次會議決議:「本案屬主要計畫層次,有關產業專用區一及產業專用區二,建議修正為產業專用區,細部計畫規劃時再予以細分」、「有關園區管理機關用地及污水處理廠用地係供產業園區使用,產權仍為申請人所有,建議修正為產業專用區,並指定供○○使用。」,以及本案環境影響說明書臺中市政府環評委員會審查意見:「請具體規劃產業專用區之產業別」、「刪除(5)其他經中央主管機關核准之行業」等,本次提會限縮產業專用區二引入產業別及調降面積,修正土地使用計畫內容,詳圖 6、表 3。

### 四、土地使用分區管制要點

土地使用分區管制要點修訂前後對照表詳附表一。

### 五、事業及財務計畫

事業及財務計畫修訂前後對照詳附表二、附表三。

六、「都市計畫農業區變更使用審議規範」(以下簡稱農變審議規範)有關規定, 除已於主要計畫辦理者外,納入細部計畫檢討辦理事項。

配合主要計畫內政部都委會第 928 次會議決議:「『都市計畫農業區變更使用審議規範』有關規定,除已於主要計畫辦理者外,其餘請臺中市政府於細部計畫核定前檢討辦理。」。有關農變審議規範第 3、24、26、27、28、31、35、37、38、39 點,依上開會議決議納入細部計畫檢討辦理事項(辦理情形對照表詳附表四)。

### 七、增列細部計畫書附錄、附件

本次提會配合主要計畫內政部都委會第 928 次會議決議:「計畫書附件 非屬主要計畫應表明事項者(如附錄二、附錄三、附件二、附件三、附件四、 附件五、附件九、附件十、附件十六),請予以刪除。如有需要,請於細部 計畫敘明。」,故將主要計畫(市都委會第 76 次會議審議通過版)之附件包 括土地變更使用同意書、土地登記簿謄本、地籍圖謄本、土地使用分區證 明書、現況占用民事聲請調解狀等,附錄包括建築計畫、環境分析調查報 告,改納入細部計畫書表明。

八、本細部計畫書除上列各項修正外,其餘均應依內政部都市計畫委員會第 928 次會議審定內容修正。

# 市委會議

- 一、照案通過。
- 二、另考量「產業專用區(供園區管理機構使用)」及「產業專用區(供污水處理廠使用)」之分區名稱冗長,恐致計畫圖面呈現成果不甚美觀,建議於不違反內政部都委會決議意旨下,改以「產專(管)」及「產專(污)」方式呈現。

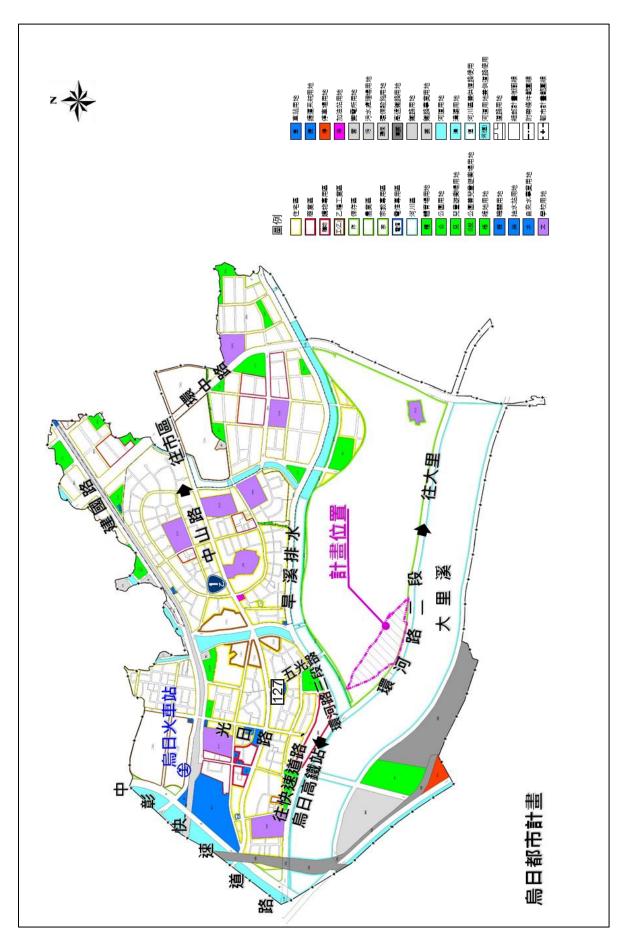


圖1 計畫位置示意圖

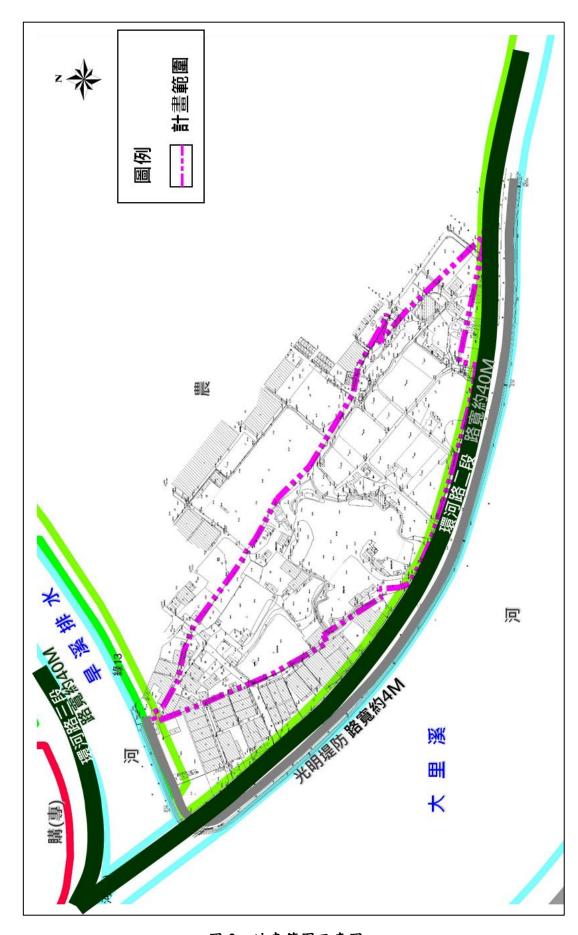


圖 2 計畫範圍示意圖一

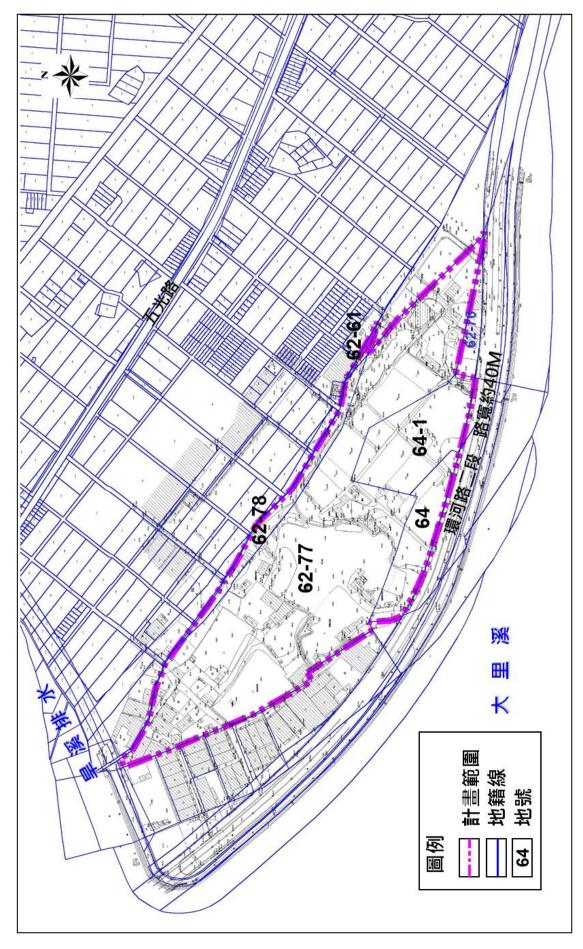


圖 3 計畫範圍示意圖二

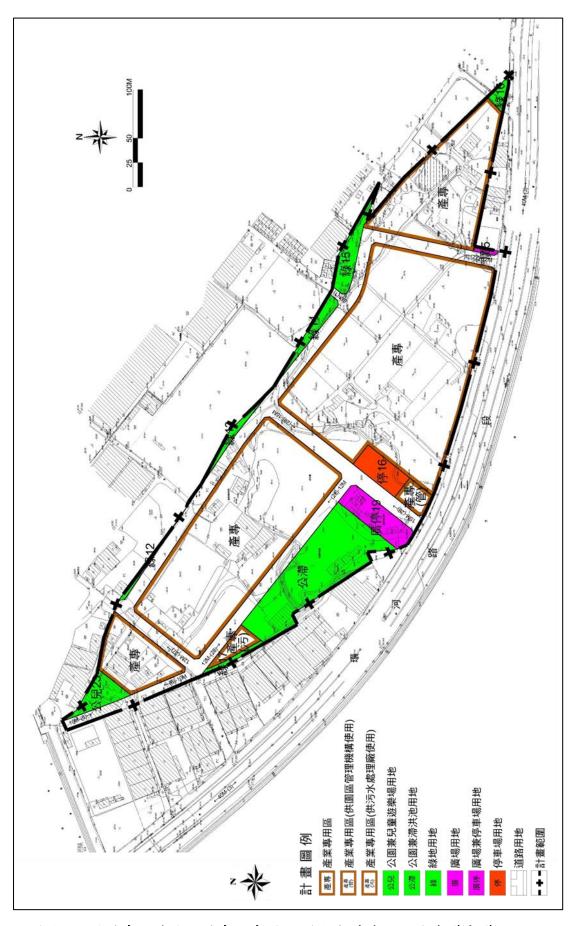


圖 4 主要計畫土地使用計畫示意圖(內政部都委會 928 次會議審議通過版)

表 1 主要計畫土地使用計畫面積表(內政部都委會 928 次會議審議通過版)

	項目	面積(公頃)	百分比(%)
	產業專用區	7.0018	67. 69
土地使	產業專用區(供園區管理機構使用)	0.0809	0.78
用分區	產業專用區(供污水處理廠使用)	0.0827	0.80
	小計	7. 1654	69. 27
	公園兼兒童遊樂場用地	0.1197	1.16
	公園兼滯洪池用地	0.7800	7. 54
	綠地用地	0.3499	3. 38
公共設	廣場用地	0.0125	0.12
施用地	廣場兼停車場用地	0.1997	1.93
	停車場用地	0.1353	1.31
	道路用地	1.5811	15. 29
	小計	3. 1782	30. 73
	總計	10. 3436	100.00

註:表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

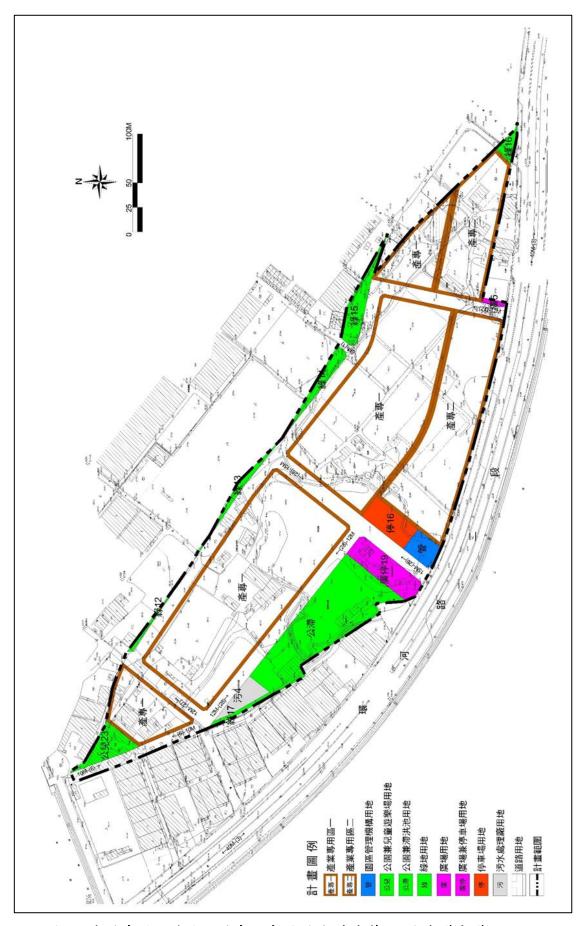


圖 5 本計畫區土地使用計畫示意圖(市都委會第76次會議審議通過版)

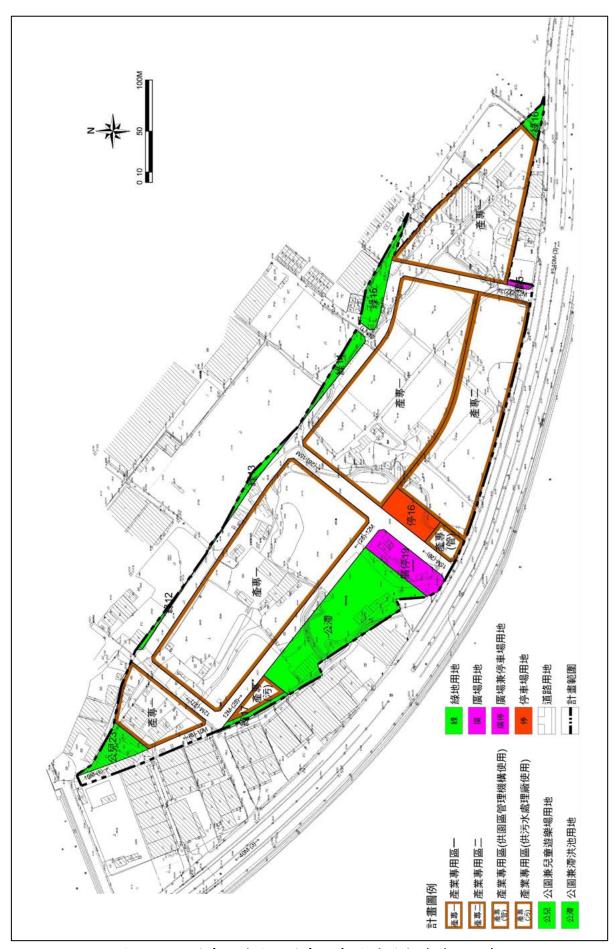


圖 6 細部計畫土地使用計畫示意圖(本次提會修正方案)

表 2 本計畫區土地使用計畫面積表(市都委會第76次會議審議通過版)

	K = TT EC = CC/NT ET (KK)	1 4 7 10 76 14	( H ( V ( O ( V ( V ( V ( V ( V ( V ( V ( V
	項目	面積(公頃)	百分比(%)
1. 1.6.75	產業專用區一	4.9970	48. 31
土地使用分區	產業專用區二	2.0048	19. 38
用勿皿	小計	7.0018	67. 69
	園區管理機構用地	0.0809	0.78
	公園兼兒童遊樂場用地	0.1197	1.16
	公園兼滯洪池用地	0.7800	7.54
	綠地用地	0.3499	3. 38
公共設	廣場用地	0.0125	0.12
施用地	廣場兼停車場用地	0.1997	1.93
	停車場用地	0.1353	1.31
	污水處理廠用地	0.0827	0.80
	道路用地	1.5811	15. 29
	小計	3. 3418	32. 31
	總計	10. 3436	100.00

註:表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表 3 細部計畫土地使用計畫面積表(本次提會修正方案)

	項目     面積(公頃)     百分比(%)       產業專用區一     5.6945     55.05       產業專用區二     1.3073     12.64       土地使用分區     產業專用區(供園區管理機構使用)     0.0809     0.78       產業專用區(供污水處理廠使用)     0.0827     0.80				
	項目	面積(公頃)	百分比(%)		
	產業專用區一	5. 6945	55. 05		
1 11 12	產業專用區二	1.3073	12.64		
	產業專用區(供園區管理機構使用)	0.0809	0.78		
717 6	產業專用區(供污水處理廠使用)	0.0827	0.80		
	小計	7. 1654	69. 27		
	公園兼兒童遊樂場用地	0.1197	1.16		
	公園兼滯洪池用地	0.7800	7. 54		
	綠地用地	0.3499	3. 38		
公共設	廣場用地	0.0125	0.12		
施用地	廣場兼停車場用地	0.1997	1.93		
	停車場用地	0.1353	1.31		
	道路用地	1.5811	15. 29		
	小計	3. 1782	30. 73		
	總計	10. 3436	100.00		

註:表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

### 附件一 個案變更同意函

正本 谷文方式: 郵寄

3dt 50 : 保存年限:

# 臺中市政府 函

地址:40701臺中市西屯區臺灣大道三段

99號

承辨人:嚴卿熙

電話:04-22289111\*31252 電子信箱:f31216@taichung.gov.tw

受文者:品信土地開發股份有限公司

發文日期:中華民國105年7月14日 發文字號:府授經工字第1050150695號

速別:普通件

密等及解密條件或保密期限:

臺中市龍井區向上路6段162號

附件:

43441

主旨:有關貴公司為辦理「臺中市烏口區明傳產業園區」設置開 發,擬依都市計畫法第27條第1項第3款規定申請迅行變更 乙案,復如說明,請查照。

### 說明:

一、復貴公司105年5月23日品信字第1050001號函。

二、經查旨揭園區申請設置,符合都市計畫法第27條第1項第3 款之規定,本府同意迅行變更都市計畫。

三、請貴公司依「都市計畫農業區變更使用審議規範」及「都 市計畫書圖製作規則 | 等相關規定製作變更都市計畫書圖 函送本府辦理。

正本:品信土地開發股份有限公司

副本;臺中市政府都市發展局、本局工業科



本案依分層負責規定授權主管局長決行

第1頁 共1頁

# 附表一 土地使用分區管制要點修訂前後對照表

臺中市都市計畫委員會第76次 會議通過條文	本次提會修正條文	修正說明	市都委會決議
一、本要點依都市計畫法第 22 條、 第 32 條及都市計畫法臺中市施 行自治條例第 49 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條、 第 32 條及都市計畫法臺中市施 行自治條例第 49 條規定訂定之。	未修訂。	
二、本計畫區內之土地使用依下列規定予以(一)產業專用區一(二)產業專用區二(三)園區管理機構用地(四)公園兼營童遊樂場用地(五)公園兼兒童遊樂場用地(七)廣場用地(七)廣場用地(九)停車場用地(九)停車場用地(九)停車場用地(十一)道路用地(十一)道路用地	二、本計畫區內之土地使用依下列規定予以紹介: (一)產業專用區一 (二)產業專用區(供園區管理機構使用) (四)產業專用區(供園區管理機構使用) (四)產業專用區(供污水處理廠使用) (五)公園兼滯洪池用地 (六)公園兼兒童遊樂場用地 (七)綠地用地 (八)廣場用地 (八)廣場無停車場用地 (十)停車場用地 (十一)道路用地	依本案主要計畫內政部 都委會第 928 次會議決 議,修正土地使用計畫 名稱,爰配合修訂。	
三、大学、	(十) (十) (十) (十) (十) (十) (十) (十)	1. 不對 部納其管產改運相技行,業輸左造發測範條大,對 部納其管產改運相技行,業輸左造發測範條	
四、產業專用區二以支援工業園區營 運所需產業之發展使用為主,其 建蔽率不得大於 60%、容積率不	四、產業專用區二以支援工業園區營運所需產業之發展使用為主,其建蔽率不得大於60%、容積率不	1. 配合本案環境影響說 明書臺中市政府環評 委員會審查意見,限	

臺中市都市計畫委員會第76次 會議通過條文	本次提會修正條文	修正説明	市都委會決議
得大於 300%, 並得為下列土地及建築物之使用。 (一)餐飲業。 (二)金融及保險業。 (三)機電、管道及其他建築設備安裝業。 (四)汽車客、貨運業、運輸輔助業、郵政及快遞業。 (五)電信業。 (五)電信業第一項第六款以外不含點。 (六)前條第一項第六款業兒等經點,數學及技術服務業。以外不會關稅,不等壓,數學及模特兒等經經費,以外不會關稅,不等壓,以外不會關稅,不等壓,以外不會不可以,一個人人人人人人人人人人人人人人人人人人人人人人人人人人人人人人人人人人人人	得大於 300%, 並得為下列土地及建築物之使用。 (一)餐飲業。 (二)機電。 (三)應當所以外之含經數以外之含經數以外不含經數以外不等經數以外不等經數數,不可以對於一個人類,與一個人,與一個人,與一個人,與一個人,與一個人,與一個人,與一個人,與一個人	縮引訂有分者指公公院含學疇文 二條 部質術務織政業科範條	<b>八</b>
_	五、產業專用區(供園區管理機構使用)以供設置園區管理服務中心使用,其建蔽率不得大於 50%、容積率不得大於 250%。	1. 本點新增。 2. 配合本案主要計畫內政部都委會第 928 次會議決議,關歷為區所,與整為區所,與實際,以對於一個人,與一個人,與一個人,與一個人,與一個人,與一個人,與一個人,與一個人,與	
_	六、產業專用區(供污水處理廠使用) 以供設置園區污水處理所需之 相關設施使用,其建蔽率不得大 於 60%、容積率不得大於 200%。	1. 本點新增。 2. 配合本案主要計畫內 政部都委會第 928 次 會議決議、完成 廠用地調整為「水處理 廠用區(供污水處業 專用區(供污水處 廠使用)」,增訂本 點。	
五、本計畫區內各項公共設施用地內建築物之建蘇率及容積率不得大於下列規定:       項目     建蔽 容積 衛註 率       園區管理機構用地公園兼滯洪池用地     15% 45%	土、本計畫區內各項公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定:  項目 建蔽 容積 備註	1. 點次語整。 2. 配合都數字 928 等 928 次 會議構用用區為 人 養養 數 數 數 數 數 數 數 數 數 數 數 數 數 數 數 數 數 數	

臺中市都	市計畫委 會議通過		76 次		本学	欠提會修	正條文			修正說明		市都委會決議
公園兼兒 童遊樂場 用地	15%	45%			用地車場用	10%	20%	平面使用	故予	公共設施用地 以修訂。 「廣場兼停車		
污水處理 廢用地	60%	200%		11	地	80%	200%	立體使用	使用	」如申請多目 可能涉及開發 爰增訂其建離	∳強	
停車場用	10%	20%	平面使用					申請多目容積率比	_	友诣司兵廷献 積率之規定。	文字	
地	80%	200%	立體 使用		停車場戶	用地使用	面積,	定,其中 及以停車 栗使用面				
場用地 地申請	使用面積 作多目標 廣場兼停	6用地」基 ,及以作 其使用面和 基車場用	亭車場用 責,不得			早超過 「	廣場兼	停車場用				
遊樂場 設施用: 用地多	帶洪池馬 用地依「都 目標使」 以下列非	·兼停、品牌。 中本場。 中本場計畫 2 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本	图兼兒童 也等公共 公共設施 申請使	<u>\( \)</u> ,	公遊樂場門地	帶洪池 用 把 地 信 相 依 標 使 月 下 列 非	地、公用  本場用  本計畫  用辨法	場無等 場無等 場 場 等 会 設 設 員 会 会 設 会 員 会 会 会 会 会 会 会 会 会 会 会	點次調	整。		
項目	使用	項目		項目		使用	項目					
(1) 電(2) <sup>髪</sup> が(3) へ(4) (5) が 専(1) 様(2) ½(3) へ(4) へ(5) が (6)	停電電色色集、資天色」電幾電包配公公、天色地車及信電。 會。源然。場信房動交電费共。然。上場及設所 會 回氣 、及 汽換場機使 氣 與、電放及 所 收惠 有天栈站戶電月 惠 延	整壓站 線。 線。 線。 東京 電。 「、變電」	機;場幾 舌 遮 設 站 所 活 遮、車。所電 動 斷 備 及 及 動 斷 再充 、設 中 設 、 電 其 中 設 生	廣場兼停車場用地	(1) 電(2) 變施(3) 心(4) 心(5) 施車(1) 機(2) 心(4) 心(5) 施車(5) 施(6)	停站電電。集、資天。場電影電之配、公、天、地車站信電。會。源然。場信房動換電機供、魚、上場電放及 所 収惠 有天杉站戶電月 惠 延	色   線線、   6 、	機占場機 活 遮 泉 站 所 活 遮車。所電 動 斷 備 及 及 動 斷充 、設 中 設 、 電 其 中 設				

臺中市都市計畫委員會第76次 會議通過條文	本次提會修正條文	修正説明	市都委會決議
(7)地下興建資源回收站。 3.地下作自來水、再生水、下 水道系統相關設施或滯洪 設施使用。	(7)地下與建資源回收站。 3.地下作自來水、再生水、下 水道系統相關設施或滯洪 設施使用。		
公園 地下作下列使用: 1.停車場、電動汽機車充電站 及電地交換壓點。 2.天然氣整壓站。 及電場所發電的 發電的 發電場 不電	公園 北下作下列使用: 1.停車場汽機車充電站 2.存電動汽機車充電站 及電動站。 2.天然氣管發壓站。 變源的數數,資源的數數,資源的數數,資源的數數,資源的數數,資源的數數,資源的數數,資源的數數。 1.集會場。 2.停車場,可以與數數,可以與數數,可以與數數。 3.自來、電影數站。 3.自來、電影數站,資源的數數。 第所需之必要說施。		
公園 北下作下列使用: 1.停車場、電動汽機車充電站 及電動汽機車充電站 及電池交換整壓。 是一大、電影上 遊響的 遊響的 一個的 一個的 一個的 一個的 一個的 一個的 一個的 一個	公 地下作用: 1.停車場汽機車充電站 1.停車場交換車充電站 及電動汽機車充電站 及電數站。 2.天然電局及電場施、 變源面多的。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。		
停 1.電信、有線、無線設備、機車房及天線。 2.電動汽機車充電站及電池交換站。 3.配電場所、變電所及其必要機電設施。 4.公共使用之民眾活動中心。 5.天然氣整壓站及遮斷設施。 6.地上興建自來水、再生水、下水道系統相關設施。 7.地下興建資源回收站。	停 1.電信、有線、無線設備、機車房及天線。 2.電動汽機車充電站及電池交換站。 3.配電場所、變電所及其必要機電設施。 4.公共使用之民眾活動中心。 5.天然氣整壓站及遮斷設施。 6.地上興建自來水、再生水、下水道系統相關設施。 7.地下興建資源回收站。		
七、本計畫區內建築基地不得適用建 築技術規則及其他有關容積獎 勵相關法規之規定。	九、本計畫區內建築基地不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。	點次調整。	
<u>八</u> 、本計畫區內之線 21 用地於工程 設計時,應維持五光路 631 巷之	十、本計畫區內之線 21 用地於工程 設計時,應維持五光路 631 巷之	點次調整。	

臺中市都市計畫委員會第76次 會議通過條文	本次提會修正條文	修正說明	市都委會決議
通行。	通行。		
九、建築退縮規定: 內各種土地使縮: 本及原用與一個人名。 一個人名。 一個人名。 一個人名。 一個人名。 一個人名。 一個人名。 一個人名。 一個人名。 一個人名。 一個人名。 一個人名。 一個人名。 一個人名。 一個人名。 一個人名。 一個人名。 一個人名。 一個人。 一一。 一一。 一一。 一一。 一一。 一一	十一、建築退縮規定: 本本公共の各種土地使縮: 區及所用圖 4-8): 區及原則二臨自 40M-3 計學 40M-3 计算量 40M	1. 2. 一个文部內畫議之計意區」請外隔河山公,退在定文 內次部內畫議之計意區」請外隔河山公,退在定文 內次部內畫議之計意區」請外隔河山公,退在定文 內次部內畫議之計意區」請外隔河山公,退在定文 內次部內畫議之計意	
十、計畫區內建築物開設停車空間設置標準依下列規定: (一)產業專用區一及產業專用區人及產業專用區人及產業與地板等數數量一點,其方學與大學與其一數數數數學,與其一數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數	十二、計畫是 一之 一之 一之 一之 一之 一之 一之 一之 一之 一之	點次調整。	
十一、都市設計管制事項 (一)公共開放空間系統 1. 廣停 19 應於環河路二段、 15M-(28) 號道路之交叉口處,利用設計手法塑造計畫 區入口廣場意象。 2. 公園兼滯洪池用地、廣停 19	十三、都市設計管制事項 (一)公共開放空間系統 1. 廣停 19 應於環河路二段、 15M-(28)號道路之交叉口處,利用設計手法塑造計畫 區入口廣場意象。 2. 公園兼滯洪池用地、廣停 19	1. 點次調整。 2. 配合本案主要計畫內 政部都委會第 928 次 會議決議,園區管理 機構用地調整為「產 業專用區(供園」 理機構使用)」,以及	

臺中市都市計畫委員會第76次	本次提會修正條文	修正說明	市都委會
會議通過條文			決議
應利用設計手法佈設串連	應利用設計手法佈設串連	法定空地集中留設之	
的開放空間系統,並使前述	的開放空間系統,並使前述	規定,予以調整條文	
之入口廣場亦可與公園兼	之入口廣場亦可與公園兼	文字,以茲明確。	
滯洪池用地連結。	滯洪池用地連結。	3. 依「都市計畫農業區	
(二)人行空間或步道系統	(二)人行空間或步道系統	變更使用審議規範」	
1. 計畫區內 12 公尺以上計畫	1. 計畫區內 12 公尺以上計畫	第二十七點第二項第	
道路,包括 15M-(28)、	道路,包括 15M-(28)、	五款,新增建築基地	
12M-(27)及 12M-(28)計畫	12M-(27)及 12M-(28)計畫	垃圾貯存區設置之規	
道路應採人車分離之原則 劃設人行步道,且步道寬度	道路應採人車分離之原則 劃設人行步道,且步道寬度	定。	
不得小於 1.5 公尺。	不得小於 1.5 公尺。		
2. 臨計畫道路之各建築退縮	2. 臨計畫道路之各建築退縮		
空間應至少留設2.5公尺之	空間應至少留設 2.5 公尺之		
人行空間,其餘退縮空間應	人行空間,其餘退縮空間應		
提供公眾通行或休憩使	提供公眾通行或休憩使		
用;各基地留設之人行空間	用;各基地留設之人行空間		
應連續且不得有高低差,臨	應連續且不得有高低差,臨		
接道路之人行步道時,其舖	接道路之人行步道時,其舖		
面之形式、材質、紋理應與	面之形式、材質、紋理應與		
道路之人行步道整合。	道路之人行步道整合。		
(三)建築量體配置、色彩、風格	(三)建築量體配置、色彩、風格		
1. 建築物臨接或面向公園兼	1. 建築物臨接或面向公園兼		
兒童遊樂場用地、公園兼滯	兒童遊樂場用地、公園兼滯		
洪池用地、綠地用地、停車 場用地、廣場用地及廣場兼	洪池用地、綠地用地、停車 場用地、廣場用地及廣場兼		
停車場用地等開放空間部	停車場用地等開放空間部		
份,原則上不得設置鐵窗、	份,原則上不得設置鐵窗、		
及暴露通風、通氣、廢氣排	及暴露通風、通氣、廢氣排		
出口、窗型冷氣機口等有礙	出口、窗型冷氣機口等有礙		
觀瞻之設施、設備;必要時	觀瞻之設施、設備;必要時		
應有適當之遮蔽處理與設	應有適當之遮蔽處理與設		
計。前述內容應納入建築設	計。前述內容應納入建築設		
計圖說於請領建造執照時 一併核定之。	計圖說於請領建造執照時 一併核定之。		
2. 建築基地應就地質承載安	2. 建築基地應就地質承載安		
2. 廷亲蚕地惩机地貝承載安全無虞之地區儘量集中配	全無虞之地區儘量集中配		
置,並使法定空地儘量集中 11	置,並使法定空地儘量集中		
留設並與開放空間相聯	留設並與開放空間相聯		
貫,以發揮最大保育、休憩	貫,以發揮最大保育、休憩		
與防災功能。	與防災功能。		
3. 園區管理機構用地之法定	3. 產業專用區(供園區管理機		
空地應集中並面臨環河路	構使用),其法定空地面積		
二段、15M-(28)號道路為原	之 70%應集中並面臨環河路		
則(其面積至少為法定空地	二段、15M-(28)號道路為原		
<u>之百分之七十)</u> ,以塑造計 畫區入口廣場意象。	則,以塑造計畫區入口廣場 意象。		
_	,		
4. 建築物立面色彩應依建築 物用途,選擇與基地環境調	4. 建築物立面色彩應依建築 物用途,選擇與基地環境調		
初用述,选择典基地垛塊酮和之設計。	初用述,选择典基地垛現調和之設計。		
(四)綠化植栽及景觀	(四)綠化植栽及景觀		
建築基地內之法定空地扣除	建築基地內之法定空地扣除		
依相關法令規定無法綠化之	依相關法令規定無法綠化之		
面積後應留設1/2以上種植花	面積後應留設1/2以上種植花		
草樹木予以綠化;但因設置無	草樹木予以綠化;但因設置無		
遮簷人行道、裝卸位、車道及	遮簷人行道、裝卸位、車道及		

臺中市都市計畫委員會第76次 會議通過條文	本次提會修正條文	修正說明	市都委會決議
現在電腦、上海、大學、大學、大學、大學、大學、大學、大學、大學、大學、大學、大學、大學、大學、	現有電腦 大學		
_	十四、本計畫區之公共管線應以地下 化為原則,若管線暴露於公共主 要道路線上時,應加以美化處 理。	1.本點新增。 2.依「都市計畫農業區變 更使用審議規範」第 二十八點規定新增。	
十二、本要點未規定事項,悉依其它 有關法令之規定辦理。	十五、本要點未規定事項,悉依其它 有關法令之規定辦理。	點次調整。	

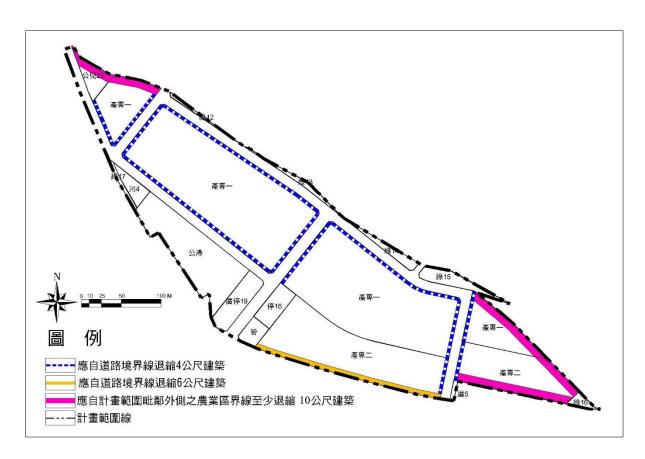


圖7 土管第九條建築退縮規定示意圖(細部計畫書圖 4-8) (市都委會第76次會議審議通過版)

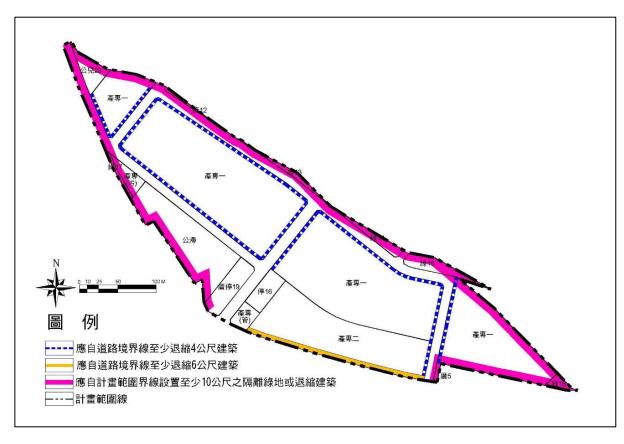


圖 8 土管第十一條建築退縮規定示意圖(細部計畫書圖 4-8) (本次提會修正內容)

# 壹、開發方式

本計畫係依據「產業創新條例」第 33 條之規定(略):公民營事業得依產業園區設置方針,勘選面積達一定規模之土地,擬具可行性規劃報告,並依都市計畫法、環境影響評估法及其他相關法規提具書件,經各該法規主管機關核准後,由中央主管機關核定產業園區之設置。

前開公民營事業為「品信土地開發股份有限公司」。並另依據「都市計畫法」第27條第1項第3款及「都市計畫農業區變更使用審議規範」第34點之規定(略):申請變更為工業區者,其公共設施及公用設備用地及代用地之面積合計不得低於申請變更使用總面積之30%。

爰此,本計畫以捐贈公共設施用地方式辦理,其面積說明如後。

- 一、本計畫園區管理機構用地與污水處理廠用地係供園區自行使用,產權登記為園區管理機構並由管理機構負責維護管理。
- 二、其餘之公園兼兒童遊樂場用地、公園兼滯洪池用地、綠地用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、停車場用地及道路用地,係屬供園區及不特定對象使用,爰依「產業創新條例」第 51 條規定,由開發者整體規劃、負責興闢完成後捐贈予臺中市政府,並由該屬主管機關管理,後續將由園區管理機構申請認養,並納入協議書規定。捐贈面積 3.1782 公頃,占計畫區總面積之 30.73%,符合規定。

# 貳、事業及財務計畫

# 一、實施進度

- (一)本園區核定設置公告之次日起三年內完成公共設施用地之開闢及移轉登記 事項,必要時得申請展延一次,惟得以展延之期限不得超過2年。
- (二)產業專用區一、產業專用區二之開發建設,應依「產業創新條例」第35條 規定辦理。

### 二、經費預估

本計畫區工程費用估計約需 55,716 萬元(本費用係屬預估,應依實際發生之費用為準),其經費均由申請人(由公民營事業)自行籌措經費。

附表二-1 本計畫公共設施(公用設備)工程經費概估表	
項目	費用(萬元)
1 開發工程費用	36, 539
1.1 直接工程費	31, 572
1.1.1 假設工程	2,000
1.1.2 道路工程(含號誌)	2, 170
1.1.3 整地工程	2, 100
1.1.4 排水工程(含雨水及污水)	1,062
1.1.5 交通工程	500
1.1.6 外管線設備工程(含電力、電信、自來水、瓦斯、噴灌、監視器、景 觀照明、道路照明等)	9, 050
1.1.7 景觀植栽綠化工程	4, 500
1.1.8 公園設施工程	4, 200
1.1.9 污水處理設施工程費(含回收管線)	4, 390
1.1.10 污水外管線工程費	700
1.1.11 雜項工程	900
1.2 間接工程費(含勞工安全衛生管理費、環境污染防制及交通維持費、工程品	2, 336
管費、材料檢驗費、承商利潤管理費等)	_, -, -
1.3 營造綜合保險費第三人責任及雇主意外責任險(直接及間接工程費 0.4%)	136
1.4 加值營業稅(直接及間接工程費 5%)	1, 695
1.5 工程規劃及設計費	800
2 行政作業費	354
2.1 土地行政作業費(含土地行政作業費、土地複丈、分割與登記費、辦理地籍	145
整理費)	
2.2 應繳納之規費	209
2.2.1 環評審查費	16
2.2.2 用水計畫審查費	1
2.2.3 農地變更使用審查費	2. 1
2.2.4 排水計畫書審查費	15
2.2.5 用電申請及外電補助費	52
2.2.6 營建空污費	89
2.2.7 雜照審查費((直接+間接工程費)*0.1%	34
3 回饋金	10, 860
3.1 產業園區回饋金	3, 620
3.2 農業用地變更回饋金	7, 240
合計(1+2+3)	47, 753
4 利息	5, 963
5 開辦費	2,000
總計	55, 716

註:本表經費係屬預估,未來應依主管機關核定之內容為準。

附表二-2 本計畫事業及財務計畫表

		3	上地耳	文得方	T式			+		
項目	面積 (公頃)	徴購 或撥 用	市地重劃	區段徵收	開發許可	其他	費用 (萬元)	主辨單位	預定完成 期限	經費 來源
園用童地池地廣用地用地管公樂園、場大場地 污及地廣兼停水及道縣 兼線用傳車處道縣 無時 电影路	3.3418	-	-	-	-	>	55,716	申請人	本定告起完設之移事時展次展限過園設之三成施開轉項得 ,延不2區置次年公用闢登必申 得之得。核公日內共地及記要請一以期超	銀貸款自資行、有金

註:表內實施進度及經費得由申請人視實際狀況酌予調整。

# 壹、開發方式

本計畫係依據「產業創新條例」第 33 條之規定(略):公民營事業得依產業園區設置方針,勘選面積達一定規模之土地,擬具可行性規劃報告,並依都市計畫法、環境影響評估法及其他相關法規提具書件,經各該法規主管機關核准後,由中央主管機關核定產業園區之設置。

前開公民營事業為「品信土地開發股份有限公司」。並另依據「都市計畫法」第27條第1項第3款及「都市計畫農業區變更使用審議規範」第34點之規定(略):申請變更為工業區者,其公共設施及公用設備用地及代用地之面積合計不得低於申請變更使用總面積之30%。

本計畫以捐贈公共設施用地方式辦理,捐贈之公共設施用地包含公園兼兒童遊樂場用地、公園兼滯洪池用地、綠地用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、停車場用地及道路用地,皆屬「產業創新條例」第 51 條供園區及不特定對象使用之公共設施用地,爰由開發者整體規劃、負責興闢完成後捐贈予臺中市政府,並由該屬主管機關管理,後續將由園區管理機構申請認養,並納入協議書規定。捐贈面積 3.1782 公頃,占計畫區總面積之 30.73%,符合「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 34 點之規定。

# 貳、事業及財務計畫

# 一、實施進度

- (一)本園區核定設置公告之次日起三年內完成公共設施用地之開闢及移轉登記 事項,必要時得申請展延一次,惟得以展延之期限不得超過2年。
- (二)<u>產業專用區一、產業專用區二、產業專用區(供園區管理機構使用)、產業專用區(供污水處理廠使用)</u>之開發建設,應依「產業創新條例」第35條規定辦理。

### 二、經費預估

本計畫區工程費用估計約需 55,716 萬元(本費用係屬預估,應依實際發生之費用為準),其經費均由申請人(由公民營事業)自行籌措經費。

附表三-1 本計畫公共設施(公用設備)工程經費概估表

	項目	費用(萬元)
1	開發工程費用	36, 539
1.1	直接工程費	31, 572
	1.1.1 假設工程	2,000
	1.1.2 道路工程(含號誌)	2, 170
	1.1.3 整地工程	2, 100
	1.1.4 排水工程(含雨水及污水)	1,062
	1.1.5 交通工程	500
	1.1.6 外管線設備工程(含電力、電信、自來水、瓦斯、噴灌、監視器、景觀照明、道路照明等)	9, 050
	1.1.7 景觀植栽綠化工程	4, 500
	1.1.8 公園設施工程	4, 200
	1.1.9 污水處理設施工程費(含回收管線)	4, 390
	1.1.10 污水外管線工程費	700
	1.1.11 雜項工程	900
1.2	間接工程費(含勞工安全衛生管理費、環境污染防制及交通維持費、工程品等數、社科公縣數、承充利潤等四數等)	2, 336
1.3	管費、材料檢驗費、承商利潤管理費等) 營造綜合保險費第三人責任及雇主意外責任險(直接及間接工程費 0.4%)	136
1. 4	宮垣綜合係	1,695
1. 5	工程規劃及設計費	800
2	行政作業費	354
2. 1	<u> </u>	
2. 1	整理費)	140
2.2	應繳納之規費	209
	2.2.1 環評審查費	16
	2.2.2 用水計畫審查費	1
	2.2.3 農地變更使用審查費	2. 1
	2.2.4 排水計畫書審查費	15
	2.2.5 用電申請及外電補助費	52
	2.2.6 營建空污費	89
	2.2.7 雜照審查費((直接+間接工程費)*0.1%	34
3	回饋金	10,860
3. 1	產業園區回饋金	3, 620
3. 2	農業用地變更回饋金	7, 240
	合計(1+2+3)	47, 753
4	利息	5, 963
5	開辦費	2,000
總計		55, 716

註:本表經費係屬預估,未來應依主管機關核定之內容為準。

附表三-2 本計畫實施進度及經費預估表

				土地取得方式			主			
項目	面積 (公頃)	   徴購   或撥   用	市地重劃	區段徵收	開發許可	其他	費用 (萬元)	土辦單位	預定完成 期限	經費 來源
公園兼兒童遊 樂場用地、公園 兼滯洪池用 地、廣場用地、廣場用地、廣 養停車場用地 及道路用地	3.1782	-	-	-		>	55,716	申請人	本定告起完設之移事時展次展限過園設之三成施開轉項得 ,延不2區置次年公用關登必申 得之得。核公日內共地及記要請一以期超	銀貸款自資行、有金

註:表內實施進度及經費得由申請人視實際狀況酌予調整。

### 附表四 「都市計畫農業區變更使用審議規範」納入細部計畫檢討辦理事項辦理情形對照表

附表四 都市計畫農業區變更使用審議	規範」納入細部計畫檢討辦理	<b>事項辦理情</b> 形對照表
審議規範條文	主要計畫辦理情形及說明	細部計畫辦理情形及說明
三、申請人依本規範申請變更使用,應檢具土地使	本計畫業依左列規定檢具變更都	本計畫擬將土地變更使用同意納
用同意書及變更都市計畫書圖(含建築計畫及	市計畫書圖,並檢附目的事業主管	入細部計畫書附件一,建築計畫及
環境調查分析報告)送請直轄市或縣(市)政	機關(臺中市政府經濟發展局)個	環境調查分析報告納入附錄一、附
府於查核相關書圖文件無誤後,依都市計畫法	案變更同意函(詳附件一),其中細	錄二。
第二十七條規定辦理都市計畫變更,其申辦程	部計畫業納入土地使用同意書、建	
序如附圖。申請人擬舉辦之事業,依規定須經	築計畫及環境調查分析報告,依規	
各該目的事業主管機關核准者,應先徵得各該	提送臺中市政府都市發展局辦理	
目的事業主管機關同意後辦理。	後續法定程序	
二十四、可供建築基地應就地質承載安全無虞之地	1. 本計畫區之地層為沖積層,依據	有關基地法定空地與開放空間之
區儘量集中配置,並使基地法定空地儘量	地質鑽探結果顯示,以表土層灰	留設規定,業納入土地使用分區管
集中留設並與開放空間相聯貫,以發揮最	色粉土質細砂及其下方之卵礫	制要點本次提會修正條文第十三
大保育、休憩與防災功能。	石層為主,卵礫石層其性質完整	點(三)訂定。
	緊密,承載力良好(詳第四章-	
	壹、自然環境分析、附錄三-地	
	質鑽探報告)。	
	2. 有關基地法定空地與開放空間	
	之留設,業納入細部計畫規定。	
二十六、申請變更使用範圍毗鄰外側土地,除面臨	有關應設置隔離綠地或退縮建築	應設置隔離綠地或退縮建築之規
具隔離功能之海、湖、河等公共水域,或	之規定,已於第十一章、細部計畫	定,業納入土地使用分區管制要點
山林、公園等永久性公共綠地、空地者	指導原則及其他規定事項載明左	本次提會修正條文第十一點訂定。
外,應設置隔離綠地或退縮建築,其距離	列規定事項。	
須在十公尺以上。		
二十七、依本規範申請變更使用應先進行都市設	已於第十一章、細部計畫指導原則	1. 公共開放空間系統配置與管制
計,並納入都市計畫書規定。	及其他規定事項載明左列規定事	事項:業納入土地使用分區管制
前項都市設計之內容須視實際需要,表明	項。	要點本次提會修正條文第十三
下列事項:		點(一)訂定。
(一)公共開放空間系統配置與管制事項。		2. 人行空間或步道系統動線配置
(二)人行空間或步道系統動線配置事項。		事項:業納入土地使用分區管制
(三)交通運輸系統配置及管制事項。		要點本次提會修正條文第十三
(四)建築量體、公共設施及公用設備之配置、		點(二)訂定。
高度、造型、色彩與風格等管制事項。		3. 交通運輸系統配置及管制事
(五)環境保護設施配置與管制事項。		項:業納入土地使用分區管制要
(六)綠化植栽及景觀計畫。		點本次提會修正條文第十三點
		(五)訂定。
		4. 建築量體、公共設施及公用設備
		之配置、高度、造型、色彩與風
		格等管制事項:業納入土地使用
		分區管制要點本次提會修正條
		文第十三點(三)訂定。
		5. 環境保護設施配置與管制事
		項:本計畫劃設之環保設施為產
		業專用區(供污水處理廠使
		用),其相關管制事項,業納入
		土地使用分區管制要點本次提
		會修正條文第六點訂定;廢棄物
		處理方面,本計畫區產業專用區
		一、二之垃圾,一般事業廢棄物
		(生活垃圾)部分,將推廣垃圾及
		廢棄物分類再利用與資源回
		收,亦應配合垃圾強制分類政策
		執行,以達垃圾減量之目標;一

審議規範條文	主要計畫辦理情形及說明	細部計畫辦理情形及說明
		般事業廢棄物(製程)部分,將由
		<b>廠商各別分類並收集後,可再利</b>
		用者則廠內循環再利用,不可再
		利用者及一般事業廢棄物則委
		託合格之業者清除處理。有關環
		境保護設施配置與管制事項均
		應依核定之環境影響說明書為
		準。其中有關建築基地垃圾貯存
		區設置之規定,業納入土地使用
		分區管制要點本次提會修正條
		文第十三點(六)訂定。
		6. 綠化植栽及景觀計畫: 業納入土
		地使用分區管制要點本次提會
		修正條文第十三點(四)訂定。
二十八、公共管線應以地下化為原則,若管線暴露	申請人已確實依左列規定辦理,詳	業納入土地使用分區管制要點本
於公共主要道路線上時,應加以美化處	第七章-陸、上下水道系統規劃。	次提會修正條文第十四點訂定。
理。	力	<b>坐仙</b> 、1.14.14.11.11.11.11.11.11.11.11.11.11.11
三十一、依本規範申請變更使用範圍內之建築基 地,應於計畫書內載明不得適用建築技術	已於第十一章、細部計畫指導原則 及其他規定事項載明左列規定事	業納入土地使用分區管制要點本次提會修正條文第九點訂定。
规则及其他有關容積獎勵相關法規之規	及其他規定事填載明左列規定事項。	· 次灰曾修正條义
成	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
三十五、依本規範申請變更使用範圍內所劃設之公	已於第十一章、細部計畫指導原則	業納入土地使用分區管制要點本
共設施及公用設備用地,如擬依都市計畫	及其他規定事項載明左列規定事	次提會修正條文第八點訂定。
公共設施用地多目標使用辦法作多目標	項。	
使用時,以供作非營業性之公共使用者為		
限,其項目並應在計畫書中敘明。		
三十七、變更使用範圍內之主要道路應採人車分離	已於第十一章、細部計畫指導原則	業納入土地使用分區管制要點本
之原則劃設人行步道,且步道寬度不得小	及其他規定事項載明左列規定事	次提會修正條文第十三點(二)訂
於一・五公尺。	項。	定。
三十八、變更使用範圍內除每一住宅單元(住戶)	1. 本計畫係依「產業創新條例」申	業依主要計畫第十一章、細部計畫
至少應設置一路外汽車停車位外,並應按	請變更為產業園區,並規劃為產	指導原則及其他規定事項,將停車
範圍內居住規模或服務人口車輛預估數	業專用區及相關公共設施,無住	空間相關規定事項納入土地使用
之百分之二十設置足夠之公共停車場。	宅社區之規劃。	分區管制要點訂定,詳本次提會修
	2. 已於第十一章、細部計畫指導原	正條文第十二點。
	則及其他規定事項載明停車空	
	間相關規定事項,並已劃設足夠 之公共停車場,詳第五章-參、	
	本變更案公共設施需求與檢討	
	分析及第七章-參、公共設施用	
	地及相關檢討分析。	
   三十九、依本規範申請變更使用範圍內之建築基	1. 本計畫區全區坡度均在三級坡	   業依主要計畫第十一章、細部計畫
地,其原始地形在坵塊圖上之平均坡度達	以下(平均坡度 15%以下),詳第	指導原則及其他規定事項,將產業
百分之十五以上者,除本規範另有規定	四章-壹、自然環境分析。	專用區予以不同程度之開發強度
外,其建蔽率不得超過百分之四十,平均	2. 本計畫於擬定細部計畫時,應另	管制及容許使用納入土地使用分
容積率不得超過百分之一百;其餘建築基	依「產業創新條例」及其子法及	區管制要點訂定,詳本次提會修正
地之建蔽率不得超過百分之五十,平均容	「都市計畫法臺中市施行自治	條文第三、四、五、六點。
<b>積率不得超過百分之二百。但所提供之公</b>	條例」等規定,針對產業專用區	
共設施及公用設備用地及代用地超過本	予以不同程度之開發強度管制	
規範所定最低比例者,得酌予提高其平均	及容許使用,詳第十一章、細部	
容積率;其提高部分不得超過上述所訂平	計畫指導原則及其他規定事	
均容積率上限之百分之二十。	項。其建蔽率、容積率之訂定依	
	據,業納入細部計畫說明。	

註:依「都市計畫農業區變更使用審議規範(98.09.24)」規定檢核。

討論事項	第二案	所屬行政區	臺中市東勢區

案由 | 擬定臺中市東勢都市計畫細部計畫案(乙種工業區土地使用分區管制要點修訂部分)

### 一、計畫緣起

東勢都市計畫於民國 44 年 10 月 24 日發布實施,位階屬市鎮計畫,後經 64 年及 70 年兩次變更擴大都市計畫,並於 86 年完成第一次通盤檢討。後於 91 年因應九二一大地震的影響完成數值地形圖的測繪工作,並於 96 年完成都市計畫圖重製作業與第二次通盤檢討。

99年12月25日縣市合併改制為直轄市,因目前為止臺中市都市計畫大部分為主要計畫與細部計畫合併擬定,本次通盤檢討「變更臺中市東勢主要計畫(第三次通盤檢討)案」希冀經由主要計畫與細部計畫分離,以即時因應地方發展需要調整,強化地方自治彈性及效能。

因應臺中縣、市合併改制,依都市計畫法第9、10條,東勢區仍應擬定市鎮計畫,惟現行都市計畫法已將細部計畫審議核定權責交予直轄市政府,故於通盤檢討將劃分主要計畫與細部計畫內容,以建立計畫管制層次。

其中主要計畫已於 106 年 4 月 25 日內政部都市計畫委員會第 898 次會議審議通過,並依決議於 106 年 8 月 21 日起 30 日辦理再公開展覽,全案經 107 年 5 月 15 日內政部都市計畫委員會第 922 次會議審議通過。而細部計畫依前開內政部決議之主要計畫內容進行修正,並再提會本市都市計畫委員會第 85 次會議審議,惟因決議就乙種工業區最小建築面積修訂部分需再提會討論,爰此,配合前開都委會決議情形,以及新增陳情 1 案再行提會。

說

明

二、辦理機關:臺中市政府。

三、法令依據:都市計畫法第22條。

### 四、計畫範圍及面積

本細部計畫範圍西側大致以大甲溪為界,東側以沙連溪、中嵙溪以及 新伯公山地為界,南至省道臺 8 線成功橋附近,北至省道臺 3 線與東豐自 行車綠廊交會處附近,面積共計 997.1043 公頃。

#### 五、公開展覽期間公民或團體陳情意見

本案自105年3月3日本市都市計畫委員會第53、85次會議後,尚有1案(細逾人6案)人民及團體陳情意見未審,另有2案(細逾人2案、細逾人4案)依本市都市計畫委員會第85次會議決議需再提會討論,詳表1、圖1所示。

### 六、臺中市第85次都市計畫委員決議情形

決議:「····本案除細逾人 2、細逾人 4 有關乙種工業區最小建築面積部分研議 後再提本會討論,以及土地使用分區管制要點依下列意見修正外,其餘照案通 過···。」。 市都 會 議

- 一、本次提會除細逾人 6 部分,建議將細綠三納入變更東勢都市計畫公共設施用地專 案通盤檢討案外,其餘案件照案通過。
- 二、考量增設計畫道路開闢時程不定,且本計畫區尚無迫切產業用地需求,將乙種工業區所增設細部計畫道路維持原計畫,俟未來地方有開發需求再予增列。

### 表 1 擬定臺中市東勢都市計畫細部計畫案細逾人 2、細逾人 4、細逾人 6 陳情意見綜理表

編號	陳情人 及建議位置	建議事項	陳情理由	市府研析意見	市都委 會決議
細逾	吳宏通、吳宏釗	_	1. 陳情土地位於變更東勢都市計畫(工一、工二)細	建議予以採納。	照市府研
人 2	/新伯公段番社		部計畫範圍內。土地使用分區管制要點(一)工廠	理由:	析意見通
	小段 508-7 地		基地應與計畫道路相連接,基地臨接道路之長度	1. 查本市其他都市計畫區有關乙種工業區之土地使	過。
	號		不得小於 10 公尺。	用分區管制要點,僅針對乙種工業區之使用性	
			2. 就依細部計畫案,計畫道路規劃不完善,以致大	質、使用強度(建蔽率、容積率)、退縮建築以及	
			部份土地皆未臨接計畫道路無法興建廠房,造成	申請公共服務設施及公用事業設施之申請作業	
			地方上產業無法發展凋零,產業外移嚴重,在地	程序進行規範,並未如本計畫區尚有基地臨接道	
			人沒有就業機會,地方無法繁榮。	路長度、最小基地面積、相鄰建築物之距離等規	
			3. 陳情土地緊鄰現有道路,未臨接計畫道路,形同	定,合先敘明。	
			禁建,無法興建廠房。	2. 本計畫區乙種工業區之土地使用分區管制要點擬	
			4. 陳情人建議修正細部計畫土地使用分區管制要點	自 70 年東勢都市計畫工業區(工一、工二)細部	
			為工廠基地應與道路連接。	計畫案,目標係發展勞力密集型及地方資源型工	
				業(如木材、木器),考量產業型態轉變,現行土	
				地使用管制恐導致乙種工業區開發不易,爰除工	
				廠基地最小建築基地面積外,其餘建議比照本市	
				其他乙種工業區之管制要點,刪除基地臨接道路	
				長度、相鄰建築物之距離等條文,回歸建築技術	
				規則辦理。	
細逾	邱建偉/東勢區	建議參考鄰近豐原、	1. 本都市計畫工業區從民國 70 年劃設到現在已三	建議部分採納。	照市府研
人 4	<b>詒新段 256、</b>	石岡及新社等都市計	十多年,主要因為道路目前都還沒有開闢土地根	理由:	析意見通
	257 等地號	畫區之土地使用分區	本無法利用,僅可以在沿東關路二側一帶申請建	1. 查本市其他都市計畫區有關乙種工業區之土地使	過。
	劉珂均、徐珮	管制要點相關規定,	築使用,原本已經損及區內裡地所有權人權益三	用分區管制要點,僅針對乙種工業區之使用性	
	倪、洪婷婷、陳	予以删除本案檢討後	十多年。	質、使用強度(建蔽率、容積率)、退縮建築以及	
	正岡、劉嘉鳳/	條文第(二)、(四)及	2. 現在本都市計畫公開展覽土管又訂定了鄰接道路	申請公共服務設施及公用事業設施之申請作業	
	東勢區詒新段	(六)點規定。	長度、最小基地面積及相鄰建築物距離等規定,	程序進行規範,並未如本計畫區尚有基地臨接道	
	191、226、372、		造成本人所有土地或小地主後續根本無法申請建	路長度、最小基地面積、相鄰建築物之距離等規	
	373、374、412		築執照,嚴重損害土地使用權益,建請貴府參考	定,合先敘明。	
	地號		實際使用情況修訂土管規定,實感德便。	2. 本計畫區乙種工業區之土地使用分區管制要點擬	
				自 70 年東勢都市計畫工業區(工一、工二)細部	

編號	陳情人 及建議位置	建議事項	陳情理由	市府研析意見	市都委 會決議
				計畫案,目標係發展勞力密集型及地方資源型工業(如木材、木器),考量產業型態轉變,現行土地使用管制恐導致乙種工業區開發不易,爰除工廠基地最小建築基地面積外,其餘建議比照本市其他乙種工業區之管制要點,刪除基地臨接道路長度、相鄰建築物之距離等條文,回歸建築技術規則辦理。 3. 工廠基地最小建築基地面積參考「建築技術規則工廠類建築物」規定予以下修為250平方公尺(修訂理由詳如附件),另考量土地所有權人之權益,排除「建築技術規則」第271條之1之情形者,修正後土地使用分區要點內容詳表二,其餘土地皆受最小基地規模之限制。	
_	施淑芬/東勢區仙師段 712、712-1 地號	1. 將仙師段 712-1 連 同 711-1、715-1、 716-1、717-1 地號 面積共 42.12 平方 公尺綠地恢復為住 宅區。 2. 將仙師段 973、 1038-2 地號面積尺 29. 92 平方公路 地恢復為 地收復	1. 本案將原東勢區仙師段 712 地號土地臨道路(本街)側分割,出一筆約1至3公尺的712-1地號土地劃分為綠地用地。致使原712地號土地四面皆未臨接道路,本地號土地原有近60年既有建築未來若有改建規劃時無法單獨申請建築線及建照。2. 仙師段712 地號所屬之綠地於既有巷道以北僅有0~3 米寬,呈狹長三角形夾在已依計畫拓寬完成之道路(本街)與住宅區間,實際上難以規劃為綠地使用,並使與本地號比鄰之土地(仙師段711、715、716、717地號)亦無法單獨申請建築線及建照。 3. 本段973、1038-2地號現況為聯絡文化街與本街之既有巷道,面積共29.92平方公尺,為區域內之重要通道,若依計畫闢建綠地對區域內交通有不良影響。	理由: 陳情內容非屬再公開展覽範疇,建議納入變更東勢	照析過將納討市意,細入。

資料來源:本計畫整理。

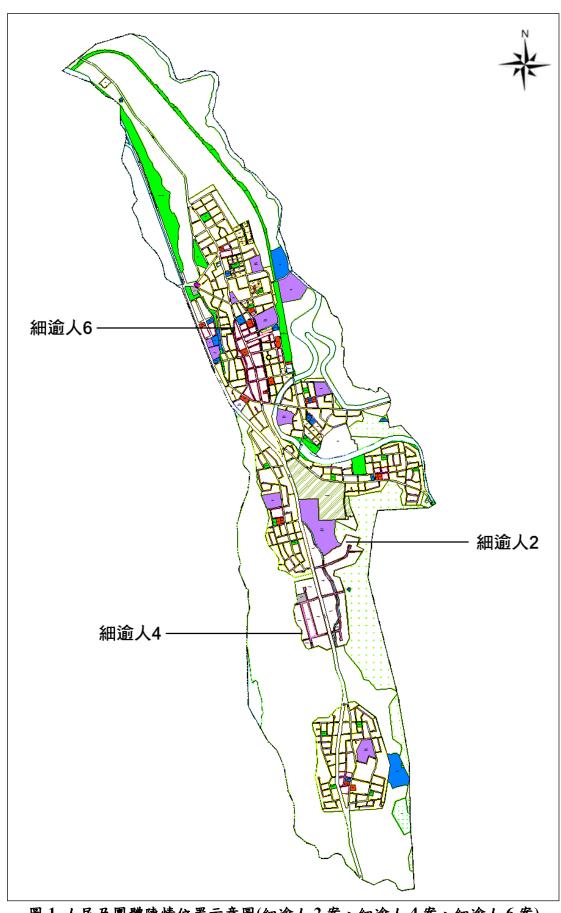


圖1 人民及團體陳情位置示意圖(細逾人2案、細逾人4案、細逾人6案)

# 表 2 配合人陳案決議調整之土地使用分區管制要點

六、乙種工業區之土地使用項目規定如下: 六、乙種工業區之土地使用項目規定如下: 考量. (一)工廠基地最小建築基地面積為 250 (一)基地最小建築基地面積為 250 平方公 有 權		決議
平方公尺。 (二)工廠建築物高度不得超過 25 公尺。 (三)容許使用相關內容規定如下: 1. 乙種工業區以供公害輕微之工廠及其必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施為限。  P,惟符合下列情形之一者,不受最小	土	照過寒。

# 附件 乙種工業區之工廠基地規模訂定理由

### 一、現行都市計畫土地使用管制要點規定

70年7月8日公告實施「東勢都市計畫工業區(工一、工二)細部計畫」,規定工廠基地之深度不得小於30公尺,寬度不得小於20公尺,但受地形或土地使用限制不在此限。

### 二、本次檢討修訂考量

### (一)東勢區整體社會經濟環境變遷

64年6月21日公告實施「東勢鎮擴大都市計畫核定案」,將大雪山林業公司其南面幹 道兩旁土地納入都市土地並劃為工業區,依照當時計畫原意係誘導商業區或住宅區內現有工 廠或新設工廠集中設置,以改善都市環境,並可利用當地資源發展地方資源型工業(如木材、 水果加工等),提供就業機會。後於70年7月8日公告實施「東勢都市計畫工業區(工一、 工二)細部計畫」,就本地區之工業發展型態,以發展勞力密集型工業(如紡織、塑膠製品及 電子等工業)及地方資源型工業(如食品、木材、木器等工業)為主,在工廠基地劃分上以適合 現有工廠面積0.3公頃至1.0公頃為單位,訂定出工廠基地之深度與寬度限制。惟因林業、 樟腦業等產業類別逐漸式微,東勢整體產業結構改變,難以有大型相關工業使用,倘若依照 現行管制,恐限制新設產業進駐影響地方發展。

## (二)回歸建築技術規則規定

依照建築技術規則(第 269、271、272 條)已有工廠類建築物之基本設施及設備標準規定,其作業廠房單層樓地板面積不得小於 150 平方公尺規定,反推都市計畫工業區建蔽率 (70%),工廠基地應約需 214 平方公尺,另再加計廠房附屬空間(如辦公室、研究室、單身員工宿舍、員工餐廳等),以及參照本市其他都市計畫區對於乙種工業區基地規模限制情形,爰建議工廠基地規模由原本 600 平方公尺下修為 250 平方公尺,以茲符合最適現今產業型態設置面積,並可杜絕工業住宅或家庭工廠形成。

討論事項 第三案 所屬行政區 臺中市神岡區

案由 | 變更神岡擴大修訂都市計畫(自強新村地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案

### 一、計畫緣起

「神岡擴大修訂都市計畫(自強新村地區)細部計畫案」自98年2月24日公告實施以來,迄今已近10年仍未依市地重劃進行整體開發。為探討原細部計畫內容是否仍符合現行發展所需或是否有開發執行滯礙,擬針對本細部計畫區進行全面通盤檢討;除配合山城副都心成長極概念外,亦冀望考量地方人民及團體意見,降低開發執行滯礙,加速此一位於邊陲社區之開發期程。

- 二、法令依據:都市計畫法第26條。
- 三、辦理機關:臺中市政府。

#### 四、通盤檢討範圍及面積

本細部計畫區位於神岡擴大修訂都市計畫區之西側;細部計畫範圍東側及 北側鄰接農業區,西側為神岡擴大修訂都市計畫區西側範圍線,南側鄰接公園 用地,計畫面積約5公頃。

五、現行計畫內容概要

- (一) 計畫年期及人口:計畫年期115年;計畫人口1,200人。
- (二)土地使用及公共設施計畫:詳表1細部計畫土地使用計畫面積表及圖1現行 細部計畫示意圖、圖2現行細部計畫整體開發範圍示意圖。
- (三)土地使用現況:詳表2細部計畫土地使用現況面積統計表及圖3細部計畫土地使用現況示意圖。
- (四)土地權屬:詳表3細部計畫土地權屬面積統計表及圖4細部計畫土地權屬分 布示意圖。

## 六、變更計畫綜理

本次通盤檢討共提出2件變更案,有關個案變更之位置、內容及變更理由等 詳參表4細部計變更內容明細表(公展方案)、表5細部計畫土地使用分區管制要 點修訂前後對照表、表6整體開發範圍土地使用計畫面積表(公展方案)及圖5市 地重劃整體開發範圍示意圖(公展方案)。

#### 七、公開展覽期間人民及團體陳情意見

- (一)公開展覽期間:自106年6月2日起公開展覽30天。
- (二)公開說明會:106年6月15日下午2時於本市神岡區公所2樓第2會議室。
- (三)人民及團體陳情意見:公開展覽期間共收獲人民及團體陳情意見9件,有關 陳情意見詳表7人民陳情意見綜理表。

說

眀

見

本案經簽奉核可,由本會林委員宗敏(召集人)、黃委員志耀、林委員宜欣、張委員治祥、張前委員梅英等5位委員組成專案小組,專案小組於106年10月3日、107年3月14日召開2次簡報會議後,並已獲致具體初步建議意見。

- 一、有關本案市地重劃可行性及重劃範圍調整方案乙節,建議依下列兩方案併行辦理 土地所有權人市地重劃意願調查。如經私有土地所有權人數及其所有土地面積均 過半數同意依【方案一】辦理市地重劃開發,則本案後續提請市都委會大會撤案, 依現行計畫辦理整體開發;如經私有土地所有權人數及其所有土地面積均過半數 同意依【方案二】辦理市地重劃開發,則本案後續提請市都委會大會通過後,再 另依程序專案報請行政院核定同意市地重劃整體開發地區範圍及共同負擔比例 變更調整事宜。倘經私有土地所有權人數及其所有土地面積均未過半數同意,則 再提下次會議討論。
  - (一) 依現行計畫內容【方案一】。
  - (二)【方案二】以公開展覽方案為基礎,惟考量計畫範圍北側住宅區劃設範圍 涉及103年開闢通行道路,故應依該道路實際開闢情形調整住宅區及市地重 劃範圍界(將該道路之一半納入市地重劃範圍),並考量現行全市辦理市 地重劃平均共同負擔比例50%之原則,適度調整區內停車場及兒童遊樂場用 地面積後,再據以辦理意願調查【方案二】。另請建設局協助提供有關該 道路開闢竣工之相關圖說,以供作為本案據以調整北側住宅區及市地重劃 範圍之參據。
- 二、有關重劃後道路開闢之交通影響乙節,經評估開發後衍生交通流量之道路服務水準仍在B級以上,故本案市地重劃開發後對中山路1720巷之道路服務水準影響不大。至於現有通行道路擁擠或會車困難部分,除後續執行市地重劃整體開發可提供0.13公頃停車場用地(約52個車位)外,並輔以加強該路段路外停車管制配套措施,以紓緩現有道路之擁塞情形。再則,有關未納入整體開發地區之計畫道路拓寬部分,仍請建設局配合未來市地重劃工程,辦理道路開闢事宜。
- 三、土地使用分區管制要點修正部分,詳表5。
- 四、公開展覽期間人民陳情意見部分,詳表7。

本案依專案小組初步建議意見修正後之變更計畫內容,詳表8及圖6,變更後之整 體開發地區詳表9及圖7。

## 一、修正規劃方案意願調查辦理說明

依前開專案小組初步建議意見第一點,於107年6月7日寄發意願調查表,調查時間至107年7月10日止;期間並於107年6月20日下午7時假神岡區圳前社區活動中心召開說明會。

# 二、意願調查統計

- (一)私有土地所有權人函覆人數統計
  - 1.本案原市地重劃整體開發地區範圍內(方案一)私有土地所有權人共 91人,函覆人數53人,佔全部私有土地所有權人之58.24%。私有土 地所有權人函覆不同意方案一之人數共47人,佔私有土地所有權人總 人數之51.65%。其統計情形如下表所示:

7 <b>5</b> F	方案一				方案二			
項目	同意	不同意	無作答	小計	同意	不同意	無作答	小計
私有土地所有權 人函覆人數	4	47	2	53	37	10	2	49
佔私有土地所有 權人總人數(91 人)之比例	4.40%	51.65%	2.20%	58.24%	40.66%	10.99%	2.20%	53.85%

2.如僅以方案二範圍內私有土地所有權人而言,該範圍內私有土地所有權人共59人,函覆人數46人,佔全部私有土地所有權人之77.97%。 其中函覆同意方案二之人數共37人,佔方案二範圍內私有土地所有權 人總人數之62.71%。其統計情形如下表所示:

45 D	方案二					
項目	同意	不同意	無作答	小計		
方案二範圍內私有土地所有 權人函覆人數	37	7	2	46		
佔方案二範圍內私有土地所 有權人總人數(59人)之比例	62.71%	11.86%	3.39%	77.97%		

## (二)私有土地所有權人函覆面積統計

1.本案原市地重劃整體開發地區範圍內(方案一)私有土地所有權人之面積共25,825㎡,函覆人數之土地面積19,923㎡,佔全部私有土地所有權人總面積之77.15%。私有土地所有權人函覆不同意方案一之土地面積共18,857㎡,佔私有土地所有權人總面積之73.02%。其統計情形如下表所示:

私土所權市重意調辦情有地有人地劃願查理形

<del>16</del> 0	方案一			方案二				
項目	同意	不同意	無作答	小計	同意	不同意	無作答	小計
私有土地所有權 人函覆之土地面 積		18, 857 m <sup>2</sup>	48 m²	19, 923 m²	18, 414 m <sup>2</sup>	443 m²	48 m²	18, 905 m²
佔私有土地所有 權人總面積 (25,825 ㎡)之 比例	3. 94%	73. 02%	0. 19%	77. 15%	71.30%	1. 72%	0.19%	73. 20%

2.如僅以方案二範圍私有土地所有權人之面積而言,其區內私有土地所有權人面積共19,185㎡,函覆人數之土地面積18,717㎡,佔全部私有土地所有權人總面積之97.56%。其中函覆同意方案二之面積共18,414㎡,佔方案二範圍內私有土地所有權人總面積之95.95%。其統計情形如下表所示:

-E D	方案二					
項目	同意	不同意	無作答	小計		
方案二範圍內私有土 地所有權人函覆之土 地面積	18, 414 m <sup>²</sup>	254 m²	48 m²	18, 717 m <sup>2</sup>		
佔方案二範圍內私有 土地所有權人總面積 (19,185 m³)之比例	95. 98%	1. 32%	0. 25%	97. 56%		

市委會決議

本案應考量被剔除整體開發區外之道路用地地主權益及周邊道路系統開闢完整性,退 請專案小組研議具可行性開發方式後再提會審議。

表 1 現行細部計畫土地使用計畫面積表

	<b>1</b> E	細部計畫面積		不納入整體開發範	整體開發範圍	
	項目	面積(公頃)	百分比(%)	圍面積(公頃)	面積(公頃)	百分比(%)
	住宅區	1. 25	25. 04		1. 25	42. 85
土地使用	住宅區(再發展區)	2. 01	40. 24	2. 01	0.00	0.00
分區	零星工業區	0.02	0.31	0. 02	0.00	0.00
	小計	3. 28	65. 60		1. 25	42. 85
	公園用地	0. 05	1.00	0.05	0.00	0.00
公共	兒童遊樂場用地	0.10	2.00		0.10	3. 42
設施	停車場用地	0.13	2. 67		0.13	4. 57
用地	道路用地	1.44	28. 74	0.0005	1. 44	49. 16
	小計	1.72	34. 40		1. 67	57. 15
	合計	5. 00	100.00	2. 08	2. 92	100.00

註:道路用地不納入整體開發範圍部分係指 6M-1 與VI-24-10M 交叉口南側毗鄰住宅區(再發展區)之道路 截角(面積 0.0005 公頃)。

表 2 現行細部計畫土地使用現況面積統計表

	項目	面積(公頃)	使用開闢面積 (公頃)	使用開闢率 (%)	備註
	住宅區	1. 25	0	0	
土地使用	住宅區(再發展區)	2.01	2. 01	100.00	不納入整體開發範圍
分區	零星工業區	0.02	0.02	100.00	不納入整體開發範圍
	小計	3. 28			
	公園用地	0.05	0.05	100.00	1處;不納入整體開發範圍
	兒童遊樂場用地	0.10	0	0	1處;不納入整體開發範圍
公共 設施	停車場用地	0.13	0	0	1處;不納入整體開發範圍
用地	道路用地	1.44	0.92	63. 89	道路截角(面積 0.0005 公頃) 不納入整體開發範圍
	小計	1.72		_	
總計		5. 00			

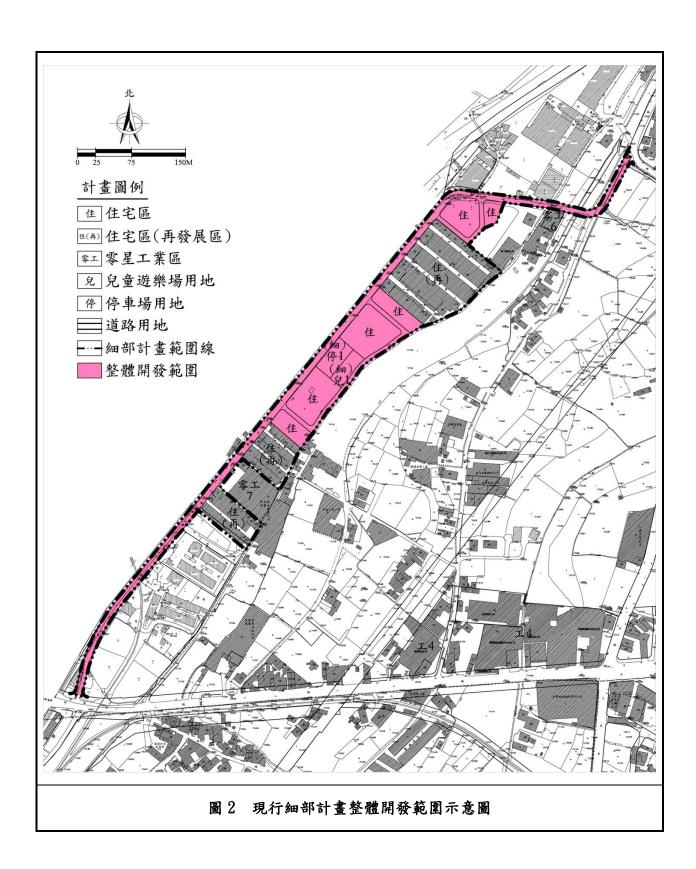
資料來源:本計畫調查整理(調查日期:民國105年6月)。

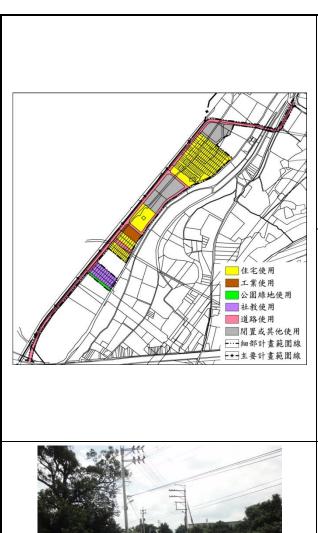
註:1.住宅區之使用面積含不符合分區使用者。

2. 公共設施用地之使用面積僅計算符合分區使用者。



圖 1 現行細部計畫示意圖







停車場用地



現況道路及其西側溝渠



現況道路(北端)



住宅區(再發展區)-1



住宅區(再發展區)-2



未開闢住宅區

圖 3 現行細部計畫土地使用現況示意圖

表 3 細部計畫土地權屬面積統計表

類別	面積(公頃)	百分比(%)	備註
公有土地	0.48	9. 60	
私有土地	4. 52	90. 40	
總計	5. 00	100.00	

資料來源:本計畫彙整統計。

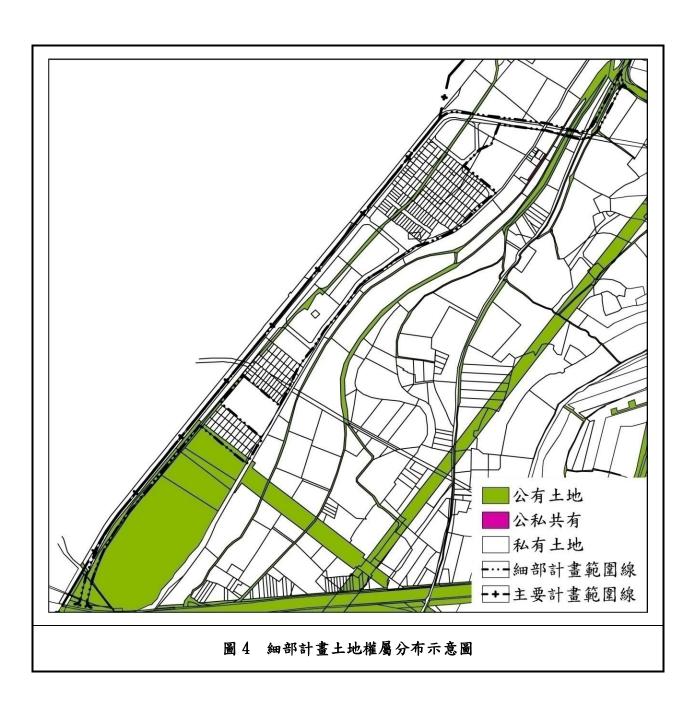


表 4 細部計畫變更內容明細表(公展方案)

編	位置	變更	內容	變更理由	專案小組
號	714 直	原計畫	新計畫	变天垤田	初步建議意見
1	山西然田	整體開發地區 2.92 公頃	整體開發地區 1.99 公頃 剔除於整體開發地區 例外 數學 別學	1. 本施7.15% 開對性1.6%兩中剔設以 劃已通開重段取 地所地 後題 需 不 所 對 體 的 是 是 的 是 是 的 是 是 的 是 是 的 是 的 是 是 的 是 是 的 是 是	見一辨理。
2	. –	土地使用分區管 制要點	修訂土地使用分 區管制要點	配合全市性土地使用分區管制之修訂內容,調整土地使用分區管制內容,以利計畫管理與執行,詳參表5。	詳參表5。

註:表內面積應以實地分割測量面積為準。

表 5 細部計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	修訂後條文	專案小組 初步建議意見
第一點 本要點依據都市計畫法第 22 條暨 都市計畫法臺中市施行自治條例 第 49 條規定訂定之。	一、本要點依據都市計畫法 <u>第 32 條</u> 暨都市計畫法臺中市施行自治 條例第 49 條規定訂定之。 【修訂說明】:簡化編號用語及明訂 法令依據。	配合全市性通 案規定,建議除 增列都市計畫 法22條外,其 餘照案通過。
第二點 本計畫區內住宅區之建蔽率不得 超過 60%,容積率不得超過 180%。	二、(餘同原條文)。 【修訂說明】:簡化編號用語。	建議照案通過。
第三點 本計畫區內零星工業區之建蔽率 不得超過 70%,容積率不得超過 210%。	三、(餘同原條文)。 【修訂說明】:簡化編號用語。	建議照案通過。
第四點 本計畫區內住宅區(再發展區)之建 蔽率不得超過 60%,並應依下列規 定辦理:  一、住宅區(再發展區)得採個別建築 或整體開發。  二、以個別建築開發者,其容積率不 得超過 150%。  三、以整體開發者,應以該申請位置 所屬街廓內之完整土地作為其申 範圍,並依下列規定事項虧積至 少 20%之土地作為其贈: (一)應提供申請範圍內總,自願捐贈予臺 中市政府供作公共歐施使用 發建築,惟扣除自願捐贈公共設 施用地後之建築, 花用地後之建築 不得大於 240%: 容積獎勵額度公式: V=[V0/(1-V1)]×(1+V1/2) V=扣除公共設施用地後,建築基 地接受獎勵後之容積率(不得 大於 240%)。 V0=基準容積率(150%)。 V1=自願捐贈公共設施用地之比 例(不得少於申請範圍內總面 積之 20%)。	四、(餘同原條文)。 (一)(餘同原條文)。 (二)(餘同原條文)。 1.(餘同原條文)。 2.(餘同原條文)。 以下同原條文。  【修訂說明】:簡化編號用語。	建議照案通過。
第五點 為鼓勵設置公益性設施,除經劃設	五、(餘同原條文)。	建議照案通過。

		ale also i
原條文	修訂後條文	專案小組 初步建議意見
為都市更新條別人。 本語 中國 的	(一)(餘同原條文)。 (二)(餘同原條文)。 【修訂說明】:簡化編號用語。	
第六點 本計畫區內住宅區及住宅區(再發展區)開發建築時,應自道路境界線至少退縮5公尺建築,且不得設置圍籬,惟退縮建築所留設入法定空地。 因基地地形特殊致無法依規定空地。 因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築,且無妨礙市內國聯、消防車輛出入及公共交頭的車輛出入及公共交通的方面,或因都市景觀需要員會審議通過中市設計審議委員會審議通過者,依其決議辦理。	六、(餘同原條文)。 以下同原條文。 【修訂說明】:簡化編號用語。	考發分公15有縮「管規餘間是上約深,區建市治理通區地 4.2 關鍵中自辦案區地 度故之議建例,。
第七點 本計畫區內住宅區及住宅區(再發展區)開發建築時,建築樓地板面積在 250 平方公尺以下者,應留設 1 部停車空間,超過 250 平方公尺者,其超過部分,每增加 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。	七、(餘同原條文)。 以下同原條文。 【修訂說明】:簡化編號用語。	考發分公15有車「則外過量展面、尺公關空建」,其。

原條文		修訂後條文	專案小組 初步建議意見
第八點	建築基地內之實設空地扣除依相	八、建築基地內之法定空地扣除依相	建議照案通過。

關法令規定無法綠化之面積後應 留設二分之一以上種植花草樹木 予以綠化;但因設置無遮簷人行 道、裝卸位、車道及現有道路,致 實設空地未達應種植花草樹木面 積者,則僅限實設空地須種植花草 樹木,並依建築技術規則建築設計 施工編綠建築基準之建築基地綠 化規定以綠化總二氧化碳固定量 及二氧化碳固定量基準值做檢 討。實設空地面積每滿 64 平方公 尺應至少植喬木1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。

關法令規定無法綠化之面積後 應留設二分之一以上種植花草 樹木予以綠化;但因設置無遮簷 人行道、裝卸位、車道及現有道 路,致法定空地未達應種植花草 樹木面積者,則僅限實設空地須 種植花草樹木,並依建築技術規 則建築設計施工編綠建築基準 之建築基地綠化規定以綠化總 二氧化碳固定量及二氧化碳固 定量基準值做檢討。法定空地面 積每滿 64 平方公尺應至少植喬 木1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。

#### 【修訂說明】:

- 1. 簡化編號用語。
- 2.配合現行全市通用性規定修正。(以實設空地檢討綠化及喬木設計,恐因大基地分期分區開發造成後續開發時已種植之喬木及綠地需移植或移除之疑慮,爰修正部分內容以法定空地檢討綠化及喬木量。)

第九點 本計畫區內應提送都市設計審議 範圍:

- 一、公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- 二、公用事業(包括電信局、航空站、 大客車運輸業之轉運站、公私立 大型醫院、文大及文教區等)建築 申請案之總樓地板超過10,000平 方公尺者。
- 三、新建建築樓層高度超過12層,或住宅區新建之建築基地面積超過6,000平方公尺,商業區新建之建築基地面積超過3,000平方公尺者,或新建總樓地板面積超過30,000平方公尺者。

四、新闢立體停車場基地面積 6,000

九、本計畫區內應提送都市設計審議 範圍依「臺中市不含新市政中心 都市設計審議規範」規定辦理。

#### 【修訂說明】:

- 1.簡化編號用語。
- 2.目前應提送都市設計審議範圍係依 105年8月30日修正之「臺中市不 含新市政中心都市設計審議規範」 規定辦理,惟為避免該審議規範配 合都市發展需要進行修訂,致原規 定內容無法適用,故簡化其文字用 語,以茲適用。

因「臺中市不含 新市政中心都 市設計審議規 範」配合「臺中 市水湳機場原 址整體開發區 都市設計審議 規範」之訂定, 已於107年1月 26日公告修正 名稱為「臺中市 都市設計審議 規範」,故建議 修正為「本計畫 區內應提送都 市設計審議範 圍依『臺中市都 市設計審議規

原條文	修訂後條文	專案小組 初步建議意見
平方公尺以上者。但建築物附屬 停車場者,不在此限。 五、實施容積管制前見類類類 造執照建築技術規則建築類期 在建造執照建築技術規則建築類期 在建造執照建築技術規則建築基 時請案。 前項各款建築基地之建築基地 中請案。 前項各款空間、建築基 與、所 運輸系計畫、建築等 選與管理維護 。 等都市設計相關計。 等都市設計 。 等都市設計 。 等都 。 等 。 。 等 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。		<u>範</u> 』。規定 辨
第十點 本計畫區內土地及建築物之使用 應依本要點之規定辦理,本要點未 規定者,適用神岡擴大修訂都市計 畫之土地使用分區管制要點及其 他有關法令規定。	十、本計畫區內土地及建築物之使用 應依本要點之規定辦理,本要點 未規定者,適用神岡擴大修訂都 市計畫 <u>細部計畫</u> 之土地使用分 區管制要點及其他有關法令規 定。 【修訂說明】: 1.簡化編號用語。 2.神岡擴大修訂都市計畫之土地使用 分區管制要點已納入細部計畫。	配案正規都中條關法 明 過 過 過 過 過 過 過 過 過 過 過 過 過 過 過 過 過 過

表 6 整體開發範圍土地使用計畫面積表(公展方案)

	項 目	<u>通盤檢討前</u> 整體開發範圍		剔除於整體開發範	通盤檢討後整體開發範圍	
	<b>内</b>	面積(公頃)	百分比(%)	圍外面積(公頃)	面積(公頃)	百分比(%)
	住宅區	1.25	42.85		1.25	62.91
土地使用	住宅區(再發展區)	0.00	0.00		0.00	0.00
分區	零星工業區	0.00	0.00		0.00	0.00
	小計	1.25	42.85		1.25	62.91
	公園用地	0.00	0.00		0.00	0.00
公共	兒童遊樂場用地	0.10	3.42		0.10	5.03
設施	停車場用地	0.13	4.57		0.13	6.70
用地	道路用地	1.44	49.16	-0.93	0.51	25.36
	小計	1.67	57.15		0.74	37.09
	合計	2.92	100.00	-0.93	1.99	100.00

註:表內面積應以實地分割測量面積為準。



表7 人民陳情意見綜理表

編號	陳情人及位置	陳情理由及建議事項	專案小組 初步建議意見	市都委會決議
1	林美津 神岡區圳堵段 645-39、645-51 地號	<ol> <li>本身的房屋就很窄小,不能拆了,堅決反對拆屋。</li> <li>是前的河溝可西移或是將它蓋上(活動的方式就可清污泥)。</li> <li>圳陽橋開通,加上仁愛公園啟用,平常車流輛多,加上假日到公園的車多,影響1720巷車流安全,要通盤檢討處理。</li> </ol>	理由: 1.所陳土地 645-39 地號係 屬住宅區(再發展區),其	
2	王茂林 神岡區圳堵段 305-6 地號	<ol> <li>1.本人土地面積不大,地上物種植荔技,本人還需靠此收入貼補生活開銷。</li> <li>2.本土地位於都市計畫區邊緣,東側及南側是道路,西側及北側均是水利地,又是在計畫區的角落,故是否可以不列入計畫。</li> </ol>	理由:所陳土地 305-6 地號係位於細部計畫範圍外	
3	林黄秋蓮神岡區圳堵段644-41地號	1.不同意「變更神岡擴大修訂都市計畫(自 強新村地區)細部計畫(第一次通盤檢討) 案」,因其內容提及計畫區內住宅區及及 定區(再發展區)開發建築,且不得設 。 程之少退縮 5 公尺建築,且不得設 。 以本宅正位於主要計畫劃設之 10 公 尺計畫道路VI-24-10M 道路(中山路 1720 巷),屆時勢必面臨拆遷議題,為避免影 響現有住戶居住權益故反對之。 2.建議事項: (1)建議於非工作天(周六、日)於神區 見。 (2)涉及道路拓寬應往西向無住宅之部 是 。 (2)涉及道路拓寬應往西向無住宅之部分 進行。 (3)為避免居民權益在未知情下遭到非面 (傳單)通知計畫區內居民參與。	退納予會請之 展 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	
4	范魏麗美 神岡區圳堵段 645-53、645 地 號	1.憲法第 10 條明定「人民有居住及遷徙之 自由」。「本人不願意參加市地重劃」, 「強制要求參加」實屬違憲行為。 2.本人為土地所有權人,未接到「105 年 10 月 12 日說明會會議通知」。會議當天已 向臺中市政府都市發展局綜合企劃科及	理由: 1.所陳土地 645 地號係屬	

編 陳情人及位置 陳情理由及建議事項 初步建議意見	市都委會決議
	<b>『中子学』</b>

編號	陳情人及位置	陳情理由及建議事項	專案小組 初步建議意見	市都委會決議
5	(106.6.18) ### (106.6.18) ### (106.6.18) ### (106.6.18) ### (106.6.20) ### (106.6.20) #	2.本月106年6月105年10月105年110月105年110月106年6月12日的105年110月106年6月12日的105年6月6日的105年6月12日的105年6月12日的105年6月12日的105年6月12日的105年6月12日的105年6月12日的105年6月	1.陳情人除王文濱及洪敏	
		(3)方案 3:以上兩方案都不被採納時,本		

編號	陳情人及位置	陳情理由及建議事項	專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		人堅持維持現狀,不參加本計畫。		
6	周神644-34	<ol> <li>1. 應法 10 保納 11 化 10 保納 11 化 10 保納 11 化 1</li></ol>	理由: 1. 陳 衛 有住 是	
7	謝依玲 神岡區圳堵段 645-6、645-52	<ol> <li>憲法第 10 條明定「人民有居住及遷徙之 自由」,「強制要求參加」實屬違憲行為。</li> <li>本人為土地所有權人,不願意參加本計</li> </ol>	理由:	

編號	陳情人及位置	陳情理由及建議事項	專案小組 初步建議意見	市都委會決議
	地號 神岡 645-39、645-51 地號 神岡 645-39、645-51 地號	畫。 3.因本計畫大,與大人人有權人承受人人,與中巨人人,與中国人人,人,不是人,與其一人,不是人,是一人,不是一人,不是一个人,不是一个人,是一个人,是一个人,是一个人,是一个人,是一个人,是一个人,是一个人,	1.陳情人所有土地均屬住 宅區(再發展區)及道路 用地;住宅區(再發展區) 並未納入市地重劃整體 開發地區。	
8	有限公司中彰 區處 神岡區圳堵段 636-1 649-12 、	人堅持維持現狀,不參加本計畫。  1.經查公展計畫書之事業及財務計畫,有關剔除於整體開發地區外之道路用地以一般徵收方式取得,其預定完成期限僅述明「依工程設計進度」,請貴局於計畫書載明預定完成年期,以資明確,並維土地所有權人權益。  2.另查本次計畫案範圍內本區處經管神岡區圳堵段 649-11 地號土地使用分區為都	理由:預定完成期限仍載明「依工程設計進度」,惟仍請道路主管機關研議辦理。(另圳堵段 649-11地號經查確屬本細部計畫	

編號	陳情人及位置	陳情理由及建議事項	專案小組 初步建議意見	市都委會決議
	644-49 644-50 644-58 644-59 644-62 645-40 645-54 646-6、649-11 地號	市計畫道路用地,惟經查土地登記簿謄本 載為非都市土地特定農業區水利用地,請 貴局查明釐正該使用分區。		
9	人(實際簽署	為變更神圖計畫(自計) 大修第二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十	建理 1. 大學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學	

表 8 細部計畫變更內容明細表 (依專案小組建議意見修正)

編	<b>公里</b>	變更	內容	磁再四十	古知禾合油送
號	位置	原計畫	新計畫	變更理由	市都委會決議
1	計畫區北 側部分住 宅區		道路用地 0.0177 公頃	計畫範圍北側住宅區劃設範圍涉及 103 年開闢通行道路,故為避免本區開發後,可供通行道路寬度不足,故配合現有道路之開闢情形,變更部分住宅區為道路用地。	
2	停兒場 場		停車場用地 0.0278 公頃 兒童遊樂場用地 0.0218 公頃	考量現行全市辦理市地重劃平均 共同負擔比例 50%之原則,適度調 整區內停車場及兒童遊樂場用地 面積,故變更部分住宅區為停車場 及兒童遊樂場用地。	
3		整體開發地區 2.9241 公頃	整體開發地區 1.9840 公頃 剔除於外, 徵徵收 0.9401 公頃	日 及 在 毎 歩 门 本 仏 毎 辻 竝 珥 眲	
4	土地使用 分區管制 要點		修訂土地使用分 區管制要點	配合全市性土地使用分區管制之修訂內容,調整土地使用分區管制內容,以利計畫管理與執行。	

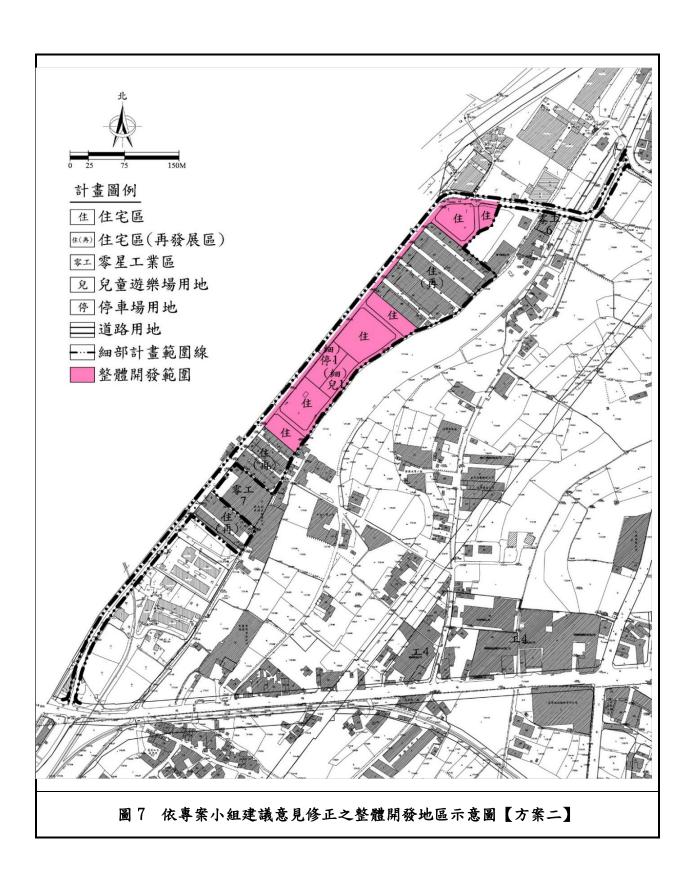
註:表內面積應以實地分割測量面積為準。



表 9 依專案小組建議意見修正之整體開發土地使用計畫面積表

	項目	調整前整體開發範圍【方案一】		剔除於整體 開發範圍外	變更面積增減 (公頃)		整後整體開發範圍 【方案二】	
		面積(公頃)	百分比(%)	面積(公頃)	(公頃)	面積(公頃)	百分比(%)	
	住宅區	1.2530	42.85		-0.0673	1.1857	59.76	
土地	住宅區(再發展區)							
使用 分區	零星工業區							
	小計	1.2530	42.85			1.1857	59.76	
	公園用地							
公共	兒童遊樂場用地	0.1001	3.42		+0.0218	0.1219	6.14	
設施	停車場用地	0.1335	4.57		+0.0278	0.1613	8.13	
用地	道路用地	1.4375	49.16	-0.9401	+0.0177	0.5151	25.96	
	小計	1.6711	57.15			0.7983	40.24	
	合計	2.9241	100.00	-0.9401		1.9840	100.00	

註:推估重劃總負擔:50% (含用地負擔 40.24%,費用負擔 9.76%)



3-25

報告案 第一案 所屬行政區 臺中市

案由 臺中市都市計畫保護區變更處理原則

### 一、辦理背景

本府各都市計畫保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源 與保護生態環境而劃設,而多數都市計畫區內保護區主要為地形陡 峭、不適發展,或為保護自然環境及維護水源、水質、水量等目的 而劃設;然為使保護區內興辦之事業項目(社會福利設施…等)、 必要之公共設施、既有合法建物或聚落等,能在保育並重原則下, 避免零星個案基地變更造成破壞,故提出「臺中市都市計畫保護區 變更處理原則」,以供本市都市計畫保護區審查之參考。

本案針對辦理臺中市內都市計畫保護區變更,提出基地使用條件限制及變更基地使用等處理原則,作為本府審查都市計畫區範圍內土地保護區變更之審議依據。

而本府都市發展局業於107年6月5日邀集本府農業局、水利局、環境保護局、經濟發展局、社會局、教育局、衛生局、交通局及法制局等相關單位,就臺中市都市計畫保護區變更處理原則之草案內容共同研商,並獲得具體共識提至本市都市計畫委員會報告。

**二、辦理機關:**臺中市政府。

#### 三、適用範圍

臺中市各都市計畫區內保護區。

#### 四、提會討論事項

- (一)研提本市都市計畫區保護區檢討變更處理原則,詳見「臺中市 都市計畫保護區變更處理原則說明綜整表」(附件1)及「臺中市 都市計畫保護區變更處理原則(草案)」(附件2)。
- (二)另依本府交通局107年6月22日中市交規字第1070030491號函 (附件3),針對處理原則之意見:「1.原則第3條之土地完整性 及聯外道路建議分條敘述;2.處理原則第3條建議修正為『申請 變更使用之土地應臨接或設置八公尺以上之聯外道路,且該聯 外道路須有足夠容量可容納該開發所產生之交通需求。』」, 故針對前開意見擬提請大會討論。

決 定

說

明

請依委員意見研析修正後,再提會討論。

# 附件1 臺中市都市計畫保護區變更處理原則說明綜整表

#### 說明 處理原則 臺中市都市計畫保護區變更處理原則 查都市計畫保護區為國土保安、水 一、總則 土保持、維護天然資源與保護生態 環境而劃設,而多數都市計畫內保 1. 本保護區變更處理原則係提供予 護區主要為地形陡峭、不適發展, 臺中市轄都市計畫保護區通盤檢 或為保護自然環境及維護水源、水 討時參考處理。 質、水量等目的而劃設;然為使保 護區內興辦之事業項目(社會福利 設施…等)、必要之公共設施、既 有合法建物或聚落等,能在保育並 重原則下,避免零星個案基地變更 造成破壞,故提出「臺中市都市計 畫保護區變更處理原則」,以供後 續都市計畫通盤檢討審議之參考。 參考臺北市都市計畫委員會審決 2. 保護區如需變更為非保護區,以不 通過之「全市性保護區處理原則」 影響國土保安、水土保持、生態保 育、農業生產、天然及文化資源維 第2點規定。 護,並以鄰接非保護區周邊或主要 聯外道路周邊地區為原則。 二、基地使用條件限制 3. 申請變更使用之基地,應臨接或設 1. 參考「都市計畫農業區變更使 置八公尺以上之聯外道路,該聯外 用審議規範」第 13 條及第 14 道路須有足夠容納基地開發所衍 條規定。 生之交通需求及進出,且連接部份 2. 為因應基地特殊條件限制,增 最小寬度不得少於三十公尺,但特 訂殊情形提經都市計畫委員會 殊情形提經都市計畫委員會審議 審議通過者不在此限。 通過者不在此限。 4. 申請變更使用之基地及毗鄰地區 1. 參考「臺中市都市計畫保護區 五十公尺範圍不得設於下列地區: 農業區土地使用審查辦法 第 6 (1) 保安林地。但經林業主管機關 條規定。 核准者,不在此限。 2. 為避免保護區相鄰地區遭受影 (2) 軍事禁建區、都市計畫禁建區 響,故參照臺北市都市計畫委 及其他依法公告之禁建區。 員會審決通過之「全市性保護 (3) 生態保育區、自然保育區、野 區處理原則 | 第5點規定,增 加「毗鄰地區 50 公尺範圍」規 生動物保護區或野生動物重 要棲息環境。 定。 (4) 自來水水質水量保護區。但經 各事業行為法令目的事業主 管機關同意者,不在此限。

(5) 飲用水水源水質保護區或飲用

水取水口一定距離範圍內之

處理原則	說明
土地。但經臺中市政府環境保	
護局同意者,不在此限。	
(6) 依建築法第四十七條公告劃定	
之禁建地區、都市計畫禁限建	
地區。	
(7)經濟部公告地質遺跡地質敏感	
區、活動斷層地質敏感區或山	
崩與地滑地質敏感區。	
(8)都市計畫已公告公開展覽變更	
為其他使用分區之地區。	
(9) 其他法令禁止使用之地區。 5. 為避免零星開發,其申請變更範圍	1. 避免零星個案基地變更造成破
J. <i>向避免</i> 令生用贺,共中萌发丈靴国 之基地面積不得小於三公頃。但經	1. 避免令生個亲 基地愛 艾 這 成 做 壞 , 參考 「都市計畫農業區變
變更後目的事業主管機關同意	更使用審議規範   申請變更之
者,不在此限。	基地面積不得小於 3 公頃,故
A TOTAL	規定最小基地面積不得小於 3
	公頃。
	2. 惟考量興辦項目之公共性及公
	益性等,如經變更後目的事業
	主管機關同意者,得不受面積
	限制。
6. 申請變更使用保護區土地位於山	參考「都市計畫農業區保護區變更
坡地者,除應符合山坡地建築管理	為醫療專用區回饋處理原則」第1
辦法之規定外,其使用限制如下:	之1條及「都市計畫農業區變更使
(1) 坵塊圖上之平均坡度在百分之	用審議規範」第 20 條規定。
四十以上之地區,應維持原始	
地貌,林相,不得變更及開發	
利用,並不得計入申請變更使	
用面積。	
(2) 坵塊圖之平均坡度在百分之三十至百分之四十之地區,以作	
十至日分之四十之地區,以作 為開放性之公共設施使用(如	
為用放性之公共 或他使用 (如 公園、綠地、道路等)為限,	
不得建築使用。	
(3)其餘地區得就整體規劃需要開	
發建築。	
7. 申請基地範圍毗鄰外側土地,除面	1. 參考「都市計畫農業區變更使
臨具隔離功能之海、湖、河等公共	用審議規範」第26條規定。
水域,或山林、公園等永久性公共	2. 為因應基地特殊條件限制,增
綠地、空地者外,應設置隔離綠地	訂殊情形提經都市計畫委員會
或退縮建築,其距離需在十公尺以	審議通過者不在此限。
上,或特殊情形提經都市計畫委員	
報 1-5	3

處理原則	說明
會審議通過者不在此限。	
三、變更基地使用	-
8. 申請基地可興辦事業項目為社會	參考「都市計畫農業區變更使用審
福利設施、醫療保健設施、文教區	議規範」第2之1條第3款規定。
或其他相關法令經目的事業主管	
機關同意者。	
9. 政府在保護區內為施作必要之公	參考臺北市都市計畫委員會審決
共設施,得檢討變更為公共設施用	通過之「全市性保護區處理原則」
<b>地,如有急迫性需要時,得依都市</b>	第3點規定。
計畫法第二十七條辦理迅行變更。	
10. 保護區內鄰接非保護區之既有合	參考臺北市都市計畫委員會審決
法建物或聚落,未來以整建維護	通過之「全市性保護區處理原則」
不超過既有強度之方式進行管	第 4 點規定。
理。惟坡度平緩(平均原始坡度	
小於百分之三十),且無歷史山	
崩、無外圍邊坡崩塌及土石流影	
響之情形下,得檢討變更為住宅	
區。如經檢討變更為其他使用分	
區,其變更後之建築強度依相關	
法令規定,且不得申請容積獎勵	
及容積移轉,並應提具完整之回	
饋計畫及開發計畫,並須經都市	
計畫委員會審議通過為準。	
11. 緊鄰保護區或位處保護區範圍已	參考臺北市都市計畫委員會審決
劃設為公共設施用地但久未開闢	通過之一全市性保護區處理原則」
者,包含道路、機關用地等,如	第6點規定。
無開闢之必要者,得考量將其變	
更為保護區。	
四、其他	_
12. 本原則未規定事項適用其他有關	
法令之規定辦理。	

# 附件2 臺中市都市計畫保護區變更處理原則(草案)

#### 一、總則

- 1. 本保護區變更處理原則係提供予臺中市轄都市計畫保護區通盤檢 討時參考處理。
- 2. 保護區如需變更為非保護區,以不影響國土保安、水土保持、生態保育、農業生產、天然及文化資源維護,並以鄰接非保護區周邊或主要聯外道路周邊地區為原則。

#### 二、基地使用條件限制

- 3. 申請變更使用之基地,應臨接或設置八公尺以上之聯外道路,該聯 外道路須有足夠容納基地開發所衍生之交通需求及進出,且連接部 份最小寬度不得少於三十公尺,但特殊情形提經都市計畫委員會審 議通過者不在此限。
- 4. 申請變更使用之基地及毗鄰地區五十公尺範圍不得設於下列地區:
  - (1) 保安林地。但經林業主管機關核准者,不在此限。
  - (2) 軍事禁建區、都市計畫禁建區及其他依法公告之禁建區。
  - (3) 生態保育區、自然保育區、野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。
  - (4)自來水水質水量保護區。但經各事業行為法令目的事業主管機關同意者,不在此限。
  - (5)飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離範圍內之土地。 但經臺中市政府環境保護局同意者,不在此限。
  - (6)依建築法第四十七條公告劃定之禁建地區、都市計畫禁限建地 區。
  - (7)經濟部公告地質遺跡地質敏感區、活動斷層地質敏感區或山崩 與地滑地質敏感區。
  - (8) 都市計畫已公告公開展覽變更為其他使用分區之地區。
  - (9) 其他法令禁止使用之地區。
- 為避免零星開發,其申請變更範圍之基地面積不得小於三公頃。但經變更後目的事業主管機關同意者,不在此限。
- 6. 申請變更使用保護區土地位於山坡地者,除應符合山坡地建築管理 辦法之規定外,其使用限制如下:

- (1) 坵塊圖上之平均坡度在百分之四十以上之地區,應維持原始地貌,林相,不得變更及開發利用,並不得計入申請變更使用面積。
- (2) 坵塊圖之平均坡度在百分之三十至百分之四十之地區,以作為 開放性之公共設施使用(如公園、綠地、道路等)為限,不得 建築使用。
- (3) 其餘地區得就整體規劃需要開發建築。
- 7. 申請基地範圍毗鄰外側土地,除面臨具隔離功能之海、湖、河等公共水域,或山林、公園等永久性公共綠地、空地者外,應設置隔離綠地或退縮建築,其距離需在十公尺以上,或特殊情形提經都市計畫委員會審議通過者不在此限。

### 三、變更基地使用

- 8. 申請基地可興辦事業項目為社會福利設施、醫療保健設施、文教區或其他相關法令經目的事業主管機關同意者。
- 9. 政府在保護區內為施作必要之公共設施,得檢討變更為公共設施用 地,如有急迫性需要時,得依都市計畫法第二十七條辦理迅行變 更。
- 10.保護區內鄰接非保護區之既有合法建物或聚落,未來以整建維護不超過既有強度之方式進行管理。惟坡度平緩(平均原始坡度小於百分之三十),且無歷史山崩、無外圍邊坡崩塌及土石流影響之情形下,得檢討變更為住宅區。如經檢討變更為其他使用分區,其變更後之建築強度依相關法令規定,且不得申請容積獎勵及容積移轉,並應提具完整之回饋計畫及開發計畫,並須經都市計畫委員會審議通過為準。
- 11. 緊鄰保護區或位處保護區範圍已劃設為公共設施用地但久未開闢者,包含道路、機關用地等,如無開闢之必要者,得考量將其變更為保護區。

#### 四、其他

12.本原則未規定事項適用其他有關法令之規定辦理。

# 附件 3 本府交通局 107年6月22日中市交規字第1070030491號函

檔 號: 保存年限:

# 臺中市政府交通局 函

地址:40341臺中市西區民權路101號

承辦人: 周容震

電話: (04)22289111~60224 傳真: (04)22291718

電子信箱: jungchen@taichung.gov.tw

受文者:臺中市政府都市發展局

發文日期:中華民國107年6月22日 發文字號:中市交規字第1070030491號

速別:普通件

密等及解密條件或保密期限:

附件:

主旨:有關「臺中港特定區計畫保護區變更處理原則」會議後修

正審議原則,本局意見詳如說明,請查照。

#### 說明:

- 一、依據貴局107年6月12日中市都計字第1070096519號函會議 紀錄辦理。
- 二、查「都市計畫農業區變更使用審議規範」係分別依第13條 及第14條規範「土地完整性」及「聯外道路」之基地條件 ,建議參照該審議規範分條敘述,避免後續作業疑義。
- 三、另建議處理原則第3條修正為「申請變更使用之土地應臨 接或設置八公尺以上之聯外道路,且該聯外道路須有足夠 容量可容納該開發所產生之交通需求。」。

正本:臺中市政府都市發展局

副本:本局交通規劃科 2018-06-22 15:22:01章

城鄉計畫科 收文:107/06/22

第1頁,共1頁

# 附件4 臺北市都市計畫委員會審決通過之「全市性保護區處理原則」

- 一、本保護區處理原則係提供予各行政區通盤檢討時參考處理。
- 二、保護區如需變更為非保護區者,以不影響國土保安、水土保持、生 態保育、天然及文化資源維護,並以鄰接非保護區邊界地區為原則。
- 三、政府在保護區內為施作必要之公共設施,得檢討變更為公共設施用 地,如有急迫性需要時,得依都市計畫法第27條辦理迅行變更。
- 四、保護區內鄰接非保護區之既有合法建物或聚落,未來以整建維護不超過既有強度之方式進行管理。惟坡度平緩(平均坡度<30%),且無歷史山崩、無外圍邊坡崩塌及土石流影響之情形下,得檢討解編或依都市計畫法第27條變更為其他使用分區。如經檢討解編或變更為其他使用分區,其變更後之建築強度不得高於毗鄰住宅區,且不得申請容積獎勵及容積移轉,並應提具完整之回饋計畫及開發計畫(含極端氣候調適、基地地質調查及地質安全評估報告、交通影響計畫、景觀計畫、整地排水計畫等),並須經本市都市設計及土地使用開發許可委員會審議通過為準。
- 五、以上保護區變更為非保護區,該基地及毗鄰地區 50 公尺範圍內須確 認無開發風險,且不得位於環境敏感地區及中高、高山崩潛感區, 並須經本府相關單位檢核確認。
- 六、另緊鄰保護區或位處保護區範圍已劃設為公共設施用地但久未開闢 者,包含道路、機關用地等,如無開闢之必要者,得考量將其變更 為保護區。