

臺中市都市計畫委員會第 88 次會議紀錄

一、開會時間：107 年 10 月 26 日(星期五)上午 9 時 30 分

二、開會地點：臺灣大道市政大樓文心樓 801 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 87 次)及執行情形

決定：准予確認。

七、討論審議案件：

第一案：變更臺中市都市計畫(整體開發單元六、七)(大慶車站附近)細部計畫(配合麻糍埔遺址及舊南屯溪文化景觀保存)案(依臺中市都市計畫委員會第 77 次會議決議再行辦理公開展覽)

決 議：

- 一、本次修訂後土管要點第 12 點第 7 款條文(大眾運輸場站周邊汽機車留設標準)之內容與該條文修訂理由有所衝突，建議依修訂原意修正理由。
- 二、有關舊南屯溪二側緩衝區(住 1-1)視覺衝擊減緩管制原則，仍依專案小組建議意見，納入本案計畫書適當章節，以供後續開發建築設計參考，惟為確實型塑舊南屯溪與二側住宅區之景觀協調性，仍請本市文化資產處會同相關單位，明確指認緩衝區範圍、強化廣告物招牌管制，並研擬可執行之條文後，未來再併入土地使用分區管制要點中管制。
- 三、有關委員所提涉及通案性土管要點之建議修正意見，為使本市各細部計畫區及各整體開發單元細部計畫內相同土管條文之執行具一致性，請市府儘速編列預算，針對本市 14 處整體開發單元土地使用分區管制要點研議辦理通盤檢討作

業，以減少建築開發管理爭議。

四、除上列一、二點意見外，餘依專案小組建議意見通過並請修正計畫書、圖。

第二案：變更中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫(部分零星工業區、農業區為產業專用區)(配合台中精機廠股份有限公司遷廠)案暨擬定中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫(部分零星工業區、農業區為產業專用區)(配合台中精機廠股份有限公司遷廠)細部計畫案

決 議：本案請台中精機廠股份有限公司補充使用項目、建築配置、防災計畫及公共設施使用計畫等相關資料後，再提委員會審議。

第三案：擬定石岡水壩特定區計畫細部計畫案再提會討論案

決 議：照案通過。

第四案：變更臺中港特定區計畫港埠專用區內各類分區或用地差別容積管制（配合臺中港未來發展及建設計畫 106～110 年）

決 議：照案通過。

第五案：變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元九、十、十一）細部計畫（配合同平巷老樹修正園道用地及同平巷、同榮里、永和巷土地公廟保留）案

決 議：本案除以下各點外，其餘照專案小組意見修正通過：

- 一、變 2 案應於變更理由敘明係為保護老樹，配合重劃工程已開闢之道路線形辦理變更。
- 二、變 1 案同意照地政局於本次會議建議再調整方案通過（如圖 7），變 2 案維持原公展草案。
- 三、請於變 1、變 2 及變 3 案之變更理由補充原土地所有權人已同意變更並同意以其於重劃區內其餘土地折抵負擔後合併分配於專供寺廟使用之土地，並請地政局再查核出具同意書之土地所有權人，於本計畫區確有足夠之土地供合併分配於變更後之第 1-D 種住宅區。
- 四、變更計畫內容及公開展覽期間人民及團體陳情意見處理建議，詳表 1 變更計畫內容綜理表、表 2 土地使用分區管制

要點修訂條文對照表及表 3 公展期間人民及團體陳情意見
綜理表「市都委會決議」欄。

八、散會：中午 12 時 49 分。

討論事項	第一案	所屬行政區	臺中市南屯區、南區
案由	變更臺中市都市計畫（整體開發單元六、七）（大慶車站附近）細部計畫（配合麻糍埔遺址及舊南屯溪文化景觀保存）案（依臺中市都市計畫委員會第 77 次會議決議再行辦理公開展覽）案		
說明	一、計畫緣起 變更臺中市都市計畫（整體開發單元六、七）（大慶車站附近）細部計畫（配合麻糍埔遺址及舊南屯溪文化景觀保存）案於 104 年 6 月 24 日公開展覽變更草案 30 天，經提 105 年 8 月 25 日臺中市都市計畫委員會第 59 次會議審議通過，其變更主要計畫部分亦經 106 年 2 月 14 日內政部都市計畫委員會第 894 次會議審議通過。依內政部都市計畫委員會決議，本案應依平均地權相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。 為因應文化資產對市地重劃工程與土地分配之影響，本案變更審議過程中，訂定「住宅區細分區審議原則」，針對多處街廓之細分區進行調整，涉及土地所有權人未來土地分配之權益，且本案為因應文化資產對計畫發展定位改變及後續建築行為之影響，增訂多項土地使用分區管制條文，遂經 106 年 11 月 24 日臺中市都市計畫委員會第 77 次會議審議決議，將變更計畫內容超出原公開展覽範圍部分另案辦理公開展覽及說明會。因公開展覽期間公民或團體提出異議與本變更案部分內容有直接關係者，故再提會討論。 二、辦理機關：臺中市政府。 三、法令依據： （一）都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。 （二）文化資產保存法第 43 條、第 56 條。 四、再公展計畫內容（105.8.25 市都委會第 59 次會審竣） 本次再行辦理公開展覽及說明會之案件，計有 11 案，詳見圖 3 變更位置示意圖（再公展）、圖 4 細部計畫變更計畫示意圖（再公展）、圖 5 變更後細部計畫示意圖（再公展）。 五、再公開展覽期間人民及團體陳情意見 （一）公開展覽期間：自 107 年 2 月 1 日起 40 天。 （二）公開說明會：107 年 2 月 27 日上午 10 時整於南屯區田新公園管理室、下午 3 時整於南區大慶里活動中心舉行。 （三）人民及團體陳情意見：再公開展覽期間人民及團體陳情意見共計 20 案。詳表 4 再公展期間人民及團體陳情意見綜理表。		

專案小組意見	本案經本市都市計畫委員會董委員建宏（召集人）、蘇委員睿弼、黃委員宗喜、蔡委員岡廷、張委員治祥、周委員廷彰等 6 人組成專案小組，分別於 107 年 5 月 17 日、107 年 6 月 19 日、107 年 9 月 14 日召開 3 次專案小組會議，並獲致初步建議意見。 一、發展定位調整 考量本計畫區位於捷運綠線 G12、G13 場站之間，不僅區內擁有遺址且緊鄰中山醫學大學，故本次調整方向除引導朝向雙十字軸之架構發展外，未來可強化住商生活機能，故建議照第 3 次專案小組會議補充資料，將本計畫區發展定位由「居住活動為主，規劃低密度、高品質的住宅社區」調整為「具文化歷史底蘊、藍綠生態特色及醫療學術資源之生活型大眾運輸村」，以期本計畫區的建築基地更有機會與場站結合成為住商合一、複合機能的優質生活示範區。 二、住宅區細分區調整 （一）因應計畫定位之調整，修訂「住宅區細分區審議原則」（詳表 1）。 （二）依修訂後之「住宅區細分區審議原則」，修正變更計畫內容，大慶車站前住 1-1 恢復住 1-3（共 4 個街廓，2.72 公頃），其餘住 1 街廓均調整為住 1-1（共 26 個街廓，29.03 公頃）。 （三）表 2 為細部計畫變更計畫內容綜理表（依專案小組意見修正部分）、圖 8 為調整後各類型住宅區分布示意圖、圖 9 為變更後細部計畫示意圖（依專案小組意見修正後）。 三、土地使用分區管制要點修訂條文審查意見請詳表 3 土地使用分區管制要點修訂條文綜理表（有調整部分）「專案小組建議意見」欄。 四、人民及團體陳情意見處理建議 （一）再公展期間人民及團體陳情意見處理建議詳表 4 再公展期間人民及團體陳情意見綜理表「專案小組建議意見」欄。另再 14 案，中山醫學大學陳情內容處理情形，建議將接管協商之相關會議文件併入敘明，以利查考。 （二）本案第一次公展人民及團體陳情意見，請業務單位會同規劃單位依本次審議原則逐案確認後提請大會審議。第一次公展人民及團體陳情意見處理建議詳表 5 第一次公展期間人民及團體陳情意見綜理表「再公展後專案小組建議意見」欄。 五、其他建議意見 （一）有關文化資產處所提之「舊南屯溪文化景觀保存維護計畫」核心保存區兩側住 1-1 建築基地之視覺衝擊減緩管制原則，經業務單位簽會建
---------------	--

	管及廣告物管理單位後，目前仍有執行疑義，故建議改以納入計畫書適當章節，以供後續開發建築設計參考。 (二) 有關委員所提涉及通案性土管要點之建議修正意見(包括明訂得視為永久性法定空地之公共設施項目、修訂開發時程獎勵及街角開放空間獎勵規定、取消斜屋頂規定等)，考量本次再公展可討論修正之範圍有限，並為使本市各細部計畫區及各整體開發單元細部計畫內相同土管條文之執行具一致性，建議併同本案內容提報大會裁示後，由業務單位儘速辦理通盤檢討，以利後續建築開發及管理。
市都委會決議	一、本次修訂後土管要點第 12 點第 7 款條文(大眾運輸場站周邊汽機車留設標準)之內容與該條文修訂理由有所衝突，建議依修訂原意修正理由。 二、有關舊南屯溪二側緩衝區(住 1-1)視覺衝擊減緩管制原則，仍依專案小組建議意見，納入本案計畫書適當章節，以供後續開發建築設計參考，惟為確實型塑舊南屯溪與二側住宅區之景觀協調性，仍請本市文化資產處會同相關單位，明確指認緩衝區範圍、強化廣告物招牌管制，並研擬可執行之條文後，未來再併入土地使用分區管制要點中管制。 三、有關委員所提涉及通案性土管要點之建議修正意見，為使本市各細部計畫區及各整體開發單元細部計畫內相同土管條文之執行具一致性，請市府儘速編列預算，針對本市 14 處整體開發單元土地使用分區管制要點研議辦理通盤檢討作業，以減少建築開發管理爭議。 四、除上列一、二點意見外，餘依專案小組建議意見通過並請修正計畫書、圖。

一、再公展內容（105.8.25 市都委會第 59 次會審竣）



圖 1 98 年擬定細計（原計畫）規劃構想示意圖



圖 2 調整後發展定位示意圖（再公展）

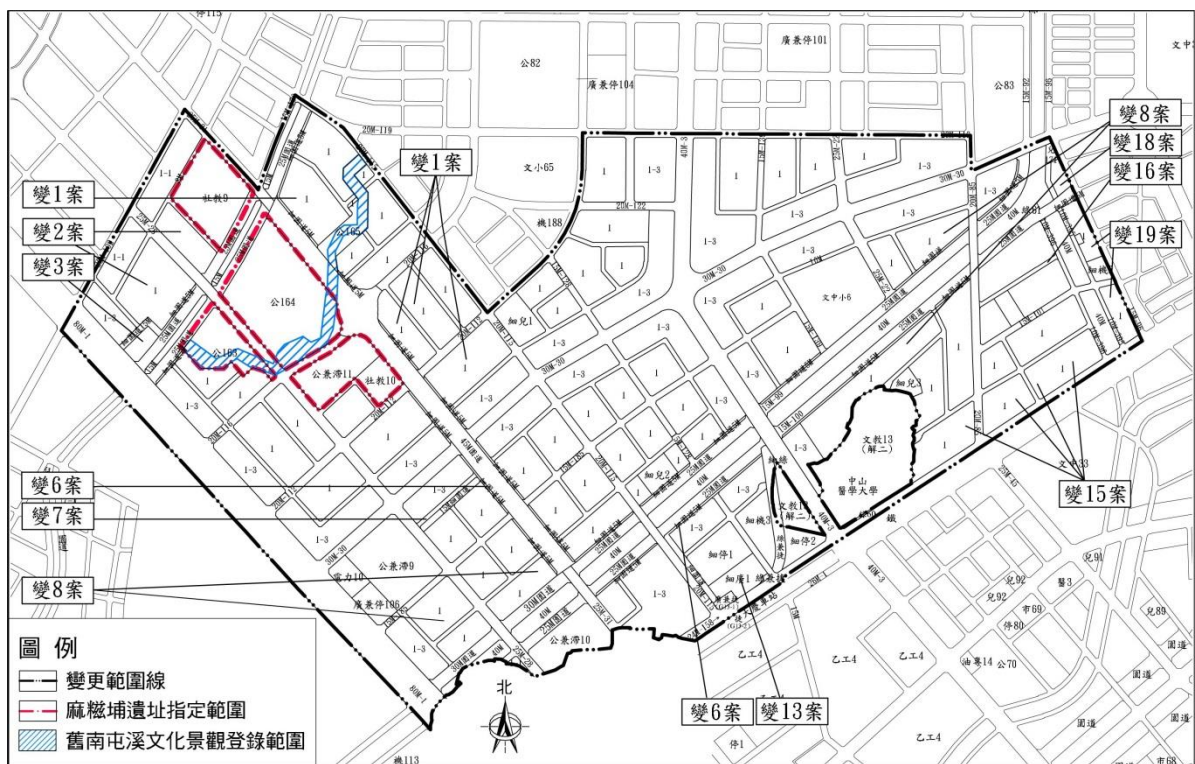


圖 3 變更位置示意圖 (再公展)



圖 4 細部計畫變更計畫示意圖 (再公展)



圖 5 變更後細部計畫示意圖（再公展）

（二）再公展後土地使用模式之再檢視

1. 調整緣由

隨著 102~103 年麻糍埔市定遺址的指定及舊南屯溪文化景觀的登錄，以及捷運綠線 107 年底試營運在即，為利於文化資產保存維護及帶動大眾運輸導向之都市發展，需重新思考本計畫區之發展定位，並配合調整空間機能。

2 定位再調整-「具文化歷史底蘊、藍綠生態特色及醫療學術資源之生活型大眾運輸村（Green-TOD）」

本計畫區擁有豐富的文化、生態、學術醫療資源，且南北兩側具備便捷的大眾運輸服務條件，未來可創造人口活動密集及高自足、便利性的生活環境，進而帶動民眾使用大眾運輸之意願，朝向可居性、便利性、自足性並重的高生活品質都市居住環境發展。

本計畫在文化資產保存、生態城市及大眾運輸導向發展（TOD）等理念下，為利麻糍埔遺址文化資產保存維護、延續舊南屯溪都市空間紋理及促進大眾運輸導向之發展，將本計畫區定位為「具文化歷史底蘊、藍綠生態特色及醫療學術資源之生活型大眾運輸村」。在空間機能上，則配合環境資源條件，分為三區雙十字軸空間結構（如附圖 3）：

- （1）文化資產活化區：麻糍埔遺址及舊南屯溪文化景觀周邊地區，考量本國國情且遺址類型文化資產係屬相對靜態之參訪內容，在原使用強度下增加容許使用項目，以提升文化資產軟性價值。（調整為住 1-1）
- （2）便捷轉運核心區：捷運場站（G12、G13 站）周邊 300 公尺範圍內，引導整體規劃，允許較高程度之商業使用及較高強度的開發，以吸引人潮及大眾運輸使用旅次，形塑交通轉運複合機能中心。（調整為住 1-3）
- （3）住商複合人本社區：捷運場站（G12、G13 站）周邊 800 公尺範圍內及鄰近舊有市區發展成熟地區之街廓，誘導提供小型零售及辦公機能進入，建構以人為本、安全的人行及自行車路網系統，重視公共設施景觀美質及引入福祉設施，創造可居性、便利性、自足性並重的高生活品質都市居住環境。（調整為住 1-1）
- （4）藍綠生態休閒軸：45M 園道與土庫溪兩側地區，允許多樣化的土地使用，將有助於延續並結合文化資產與捷運場站，型塑不同於其他整體開發單元之發展情境，以呼應歷史文化、生態綠廊、城市轉運所建構之雙十字軸發展。（調整為住 1-1）
- （5）聯外交通主幹軸：文心南路、三民西路兩側及環中路、建國北路北側地區，引導整體規劃，允許較高程度之商業使用及較高強度的開發，透過大基地開發，提供較多之開放空間並降低主要幹道交通衝擊。（調整為住 1-3）

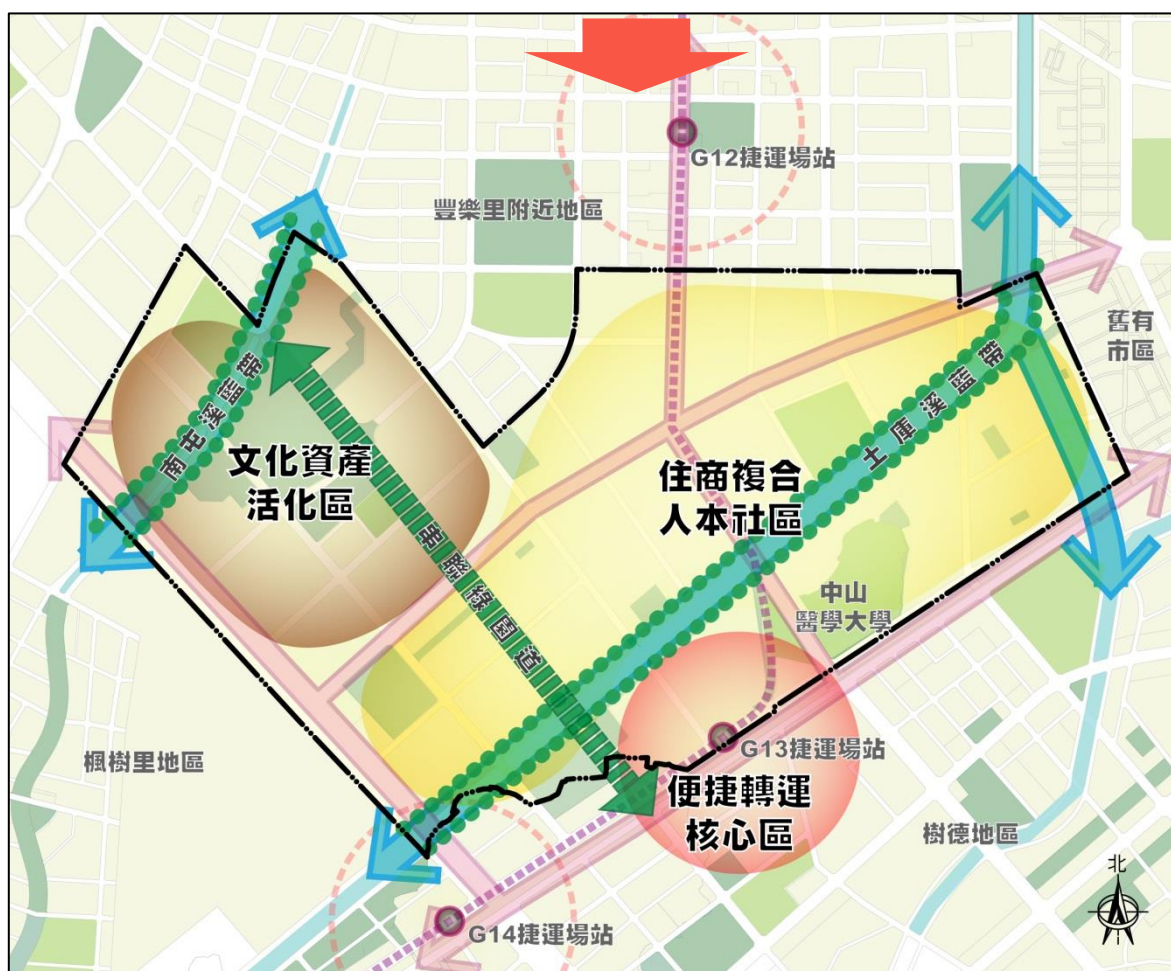


圖 7 空間機能重定位示意圖（依再公展專案小組建議意見修正）

表 1 住宅區細分區審議原則表（依再公展專案小組建議意見修正）

再公展草案審議原則	再公展草案變更理由	本次修訂建議	依專案小組建議修訂後審議原則
原則 1： 鄰接 80 米環中路、40 米文心南路、30 米三民西路、建國北路之街廓規劃為住 1-3	因應文化資產保存增設公共設施用地，為避免增加市地重劃公共設施共同負擔比例，遂調整原文小 52 為住 1，致建國北路北側與土庫溪南側地區可開發土地增加，預期將影響未來該區域之生活機能及交通旅運行為改變，爰調整 3 處街廓為住 1-3，以呼應鄰里型 TOD 發展並期望透過大基地開發，提供較多之開放空間並降低交通衝擊。	（維持原審議原則）	未修訂
原則 2： 大慶車站及捷運站附近除保留約 2.6 公頃為住 1-1，其餘規劃為住 1-3	- 引導整體規劃，形塑交通轉運複合機能中心並健全中山醫藥大學周邊生活機能。 - 考量本區小地主比例較高，適度保留部分土地規劃為住 1-1，以利後續市地重劃土地分配。	酌予修正審議原則及變更理由（為強化捷運站 TOD 發展核心模式，並引導整體土地使用分區與交通系統規劃，允許較高程度之商業使用及較高強度的開發，以吸引人潮及大眾運輸使用旅次，形塑交通轉運複合機能中心。）	原則 2： 捷運場站周邊 300 公尺範圍內之核心地區街廓調整為住 1-3，大慶車站附近另增設 10M 計畫道路。
原則 3： 文化資產保存範圍周邊街廓規劃為住 1-1	考量本國國情且遺址類型文化資產係屬相對靜態之參訪內容，爰調整遺址周邊土地使用可供多元化土地使用，以提升文化資產軟性價值。	酌予修正審議原則（應明確界定「文化資產保存範圍周邊街廓」之範圍。）	原則 3： 文化資產保存範圍周邊街廓（即 30M-30、環中路、黎明路、20M-115 所圍非符合原則 1 之區域）規劃為住 1-1
原則 4： 45M 園道及麻園頭溪兩側街廓規劃為住 1-1	因遺址的掘現，致本計畫區添具文化資產之特色，配合計畫區內原有之藍綠十字軸帶與捷運場站等重要元素，於藍綠十字軸帶沿線允許多樣化的土地使用，將有助於延續並結合文化資產與捷運場站，型塑不同於其他整體開發單元之發展情境，以呼應歷史文化、生態綠廊、城市轉運所建構之雙十字軸發展。	酌予修正審議原則（配合溪流及計畫排水道名稱修正。）	原則 4： 45M 園道及土庫溪（即本計畫區內 40M 排水道用地）兩側街廓規劃為住 1-1

再公展草案審議原則	再公展草案變更理由	本次修訂建議	依專案小組建議修訂後審議原則
原則 5： 鄰近舊有市區發展成熟地區之街廓規劃為住 1-1	因應文化資產保存增設公共設施用地，為避免增加市地重劃公共設施共同負擔比例，遂調整原文小 52 為住 1，致建國北路北側與土庫溪南側地區可開發土地增加，預期將影響未來該區域之生活機能及交通旅運行為改變，爰調整西川一路沿線街廓為住 1-1，以呼應鄰里型 TOD 發展並延續本計畫區西側舊有市區都市發展情形。	酌予修正審議原則及變更理由(為創造可居性、便利性、自足性並重的高生活品質都市居住環境，以期朝向生態大眾運輸村之發展)	原則 5： 捷運場站周邊 800 公尺範圍內及鄰近舊有市區發展成熟地區之街廓規劃為住 1-1
原則 6： 未符合上述原則之街廓，仍維持規劃為住 1	回應主要計畫對本計畫區之指導，及配合計畫區北側八期重劃區高優質社區之發展，維持住 1 之規劃，以構築低密度高品質的健康生活社區。	配合前述原則修正後予以刪除本原則	(刪除)



圖 8 調整後住宅區細分區分布示意圖（依再公展專案小組建議意見修正）

表 2 細部計畫變更計畫內容綜理表（依再公展專案小組建議意見修正）

原 編 號	編 號	位 置	變更內容		變更理由	市都委會 決議
			原計畫	新計畫		
1	1	公 165 用地（舊南屯溪文化景觀）周邊第 1 種住宅區、細園道用地及道路用地	第 1 種住宅區 (10.89 公頃) (12.10 公頃)	第 1-1 種住宅區 (10.72 公頃) (11.93 公頃) 道路用地 (0.17 公頃)	1. 為增進文化資產保存範圍周邊土地使用彈性，且符合本案住宅區細分區審議原則 3，調整周邊第 1 種住宅區為第 1-1 種住宅區，在原使用強度下增加容許使用項目，以提升文化資產軟性價值。 2. 配合舊南屯溪文化景觀登錄範圍調整周邊細部計畫道路系統。 3. 為維持土地所有權人公共設施用地負擔比例，原 15M 細園道用地縮減 5M，並併鄰近分區變更。	照再公展專案小組意見通過。
			園道用地 (0.21 公頃)	第 1-1 種住宅區 (0.20 公頃) 道路用地 (0.01 公頃)		
			道路用地 (0.19 公頃)	第 1-1 種住宅區 (0.19 公頃)		
5	5	社教 10 南側住宅區	住宅區 (0.86 公頃)	第 1-1 種住宅區 (0.86 公頃)	1. 為維持土地所有權人公共設施用地負擔比例，主要計畫將遺址指定範圍外之文中用地變更為住宅區，為增進文化資產保存範圍周邊土地使用彈性及利於計畫管理，且符合本案住宅區細分區審議原則 3，故指定為第 1-1 種住宅區。 2. 為增進文化資產保存範圍周邊土地使用彈性，且符合本案住宅區細分區審議原則 3，調整周邊第 1 種住宅區為第 1-1 種住宅區，在原使用強度下增加容許使用項目，以提升文化資產軟性價值。	照再公展專案小組意見通過。
			第 1 種住宅區 (3.08 公頃) (6.28 公頃)	第 1-1 種住宅區 (3.08 公頃) (6.28 公頃)		

原編號	編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
			原計畫	新計畫		
6	6	45M 園道兩側細園道用地、土庫溪兩側細園道用地	園道用地 (1.69 公頃)	第 1-1 種住宅區 (1.26 公頃) <u>(1.05 公頃)</u> 第 1-3 種住宅區 (0.29 公頃) <u>(0.50 公頃)</u> 公園兼兒童遊樂場用地(細公兼兒 1) (0.03 公頃) 兒童遊樂場兼滯洪池用地(細兒兼滯 1) (0.04 公頃) 道路用地 (0.07 公頃)	為維持土地所有權人公共設施用地負擔比例，原 15M 細園道用地縮減 5M，並併鄰近分區變更。	照再公展專案小組意見通過。
			道路用地 (0.01 公頃) <u>(0.02 公頃)</u>	第 1-1 種住宅區 (0.01 公頃) 第 1-3 種住宅區 (0.003 公頃) <u>(0.01 公頃)</u> 公園兼兒童遊樂場用地(細公兼兒 1) (0.0007 公頃)		
11	11	細 10M-34 及細 10M-35 號道路	道路用地 (0.22 公頃)	第 1 種住宅區 <u>第 1-1 種住宅區</u> (0.22 公頃)	為維持土地所有權人公共設施用地負擔比例，在不影響土地利用前提下，廢除細 10M-34 及細 10M-35 號道路，並併鄰近分區變更。	照再公展專案小組意見通過。
13	13	廣兼捷用地東北側附近公共設施用地	第 1-3 種住宅區 (2.81 公頃) <u>(0.39 公頃)</u>	第 1-1 種住宅區 (2.42 公頃) 道路用地 (0.39 公頃)	1. 為維持土地所有權人公共設施用地負擔比例，在不影響公共設施服務水準之前提下，適度縮減區內其他公共設施用地及分區土地。 2. 為形塑交通轉運複合機能中心，且該區位符合本案住宅區	照再公展專案小組意見通過。
			機關用地(細機 3) (0.01 公頃)	道路用地 (0.01 公頃)		

原編號	編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
			原計畫	新計畫		
			廣場用地(細廣 1) (0.82 公頃)	第 1-3 種住宅區 (0.17 公頃) 停車場用地(細停 1) (0.65 公頃)	<u>細分區審議原則 2，故縮減之公共設施用地調整為第 1-3 種住宅區，另為引導整體土地使用分區與交通系統，並考量土地分配，增設 10M 細部計畫道路銜接原計畫道路系統，以兼顧都市發展與市地重劃。</u>	
			停車場用地(細停 1) (1.00 公頃)	第 1-3 種住宅區 (1.00 公頃)		
			園道用地 (0.30 公頃)	第 1-1 種住宅區 (0.06 公頃) 第 1-3 種住宅區 (0.22 公頃) (0.28 公頃) 道路用地 (0.02 公頃)		
			道路用地 (0.18 公頃) (0.17 公頃)	第 1-1 種住宅區 (0.04 公頃) 第 1-3 種住宅區 (0.13 公頃) (0.16 公頃) 機關用地(細機 3) (0.01 公頃)		
15	15	中山醫學大學東側住宅區	第 1 種住宅區 (4.23 公頃)	第 1-3 種住宅區 (3.99 公頃) 綠地用地(細綠 4) (0.08 公頃) 道路用地 (0.16 公頃)	1. 為保存珍貴老樹及避免影響土地使用完整性，調整細部計畫道路路線並增設綠地用地。 2. 本案調整內容經臺中市政府農業局 103 年 6 月 20 日以中市農林字第 1030018210 號函復無特別意見並樂觀其成(詳附件八)。 3. 中山醫學大學東側臨接建國北路之 3 處街廓，因應該區未來該區域生活機能需求及交通旅運行為，由第 1 種住宅區調整為第 1-3 種住宅區，以呼應鄰里型 TOD 發展並期望透過大基地開發，提供較多之開放空間並降低交通衝擊。	照再公展專案小組意見通過。
			道路用地 (0.16 公頃)	第 1 種住宅區 第 1-1 種住宅區 (0.08 公頃) 第 1-3 種住宅區 (0.06 公頃) 綠地用地(細綠 4) (0.02 公頃)		

原 編 號	編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	市 都 委 會 決 議
			原 計 畫	新 計 畫		
16	16	原文小 52 用地 變更為住 宅區部分	住宅區 (3.85 公頃)	第 1 種住宅區 (1.64 公頃)— 第 1-1 種住宅區 (1.67 公頃) (3.31 公頃) 兒童遊樂場用地 (細兒 5) (0.31 公頃) 道路用地 (0.23 公頃)	1. 為維持土地所有權人公共設 施用地負擔比例，主要計畫將 文小用地變更為住宅區，為利 於計畫管理及土地利用，除臨 接土庫溪 25M 園道之街廓，符 合本案住宅區細分區審議原 則 4，指定為第 1-1 種住宅區 外，其餘符合本案住宅區細分 區審議原則 5，亦指定為第 1-1 種住宅區並增設 10M 細部 計畫道路。 2. 範圍內珍貴老樹及其周邊劃 設為兒童遊樂場用地，以利老 樹原地保留。	照再公展 專案小組 意見通 過。
-	19	西川一路 沿線街廓 計畫區其 餘第 1 種 住宅區	第 1 種住宅區 (1.25 公頃) (23.93 公頃)	第 1-1 種住宅區 (1.25 公頃) (23.93 公頃)	<u>計畫區其餘第 1 種住宅區均位 於捷運場站周邊 800 公尺範圍 內或鄰近舊有市區發展成熟地 區，符合本案住宅區細分區審議 原則 5，調整為第 1-1 種住宅 區，以創造可居性、便利性、自 足性並重的高生活品質都市居 住環境，引導朝向生態大眾運輸 村之發展。</u>	照再公展 專案小組 意見通 過。

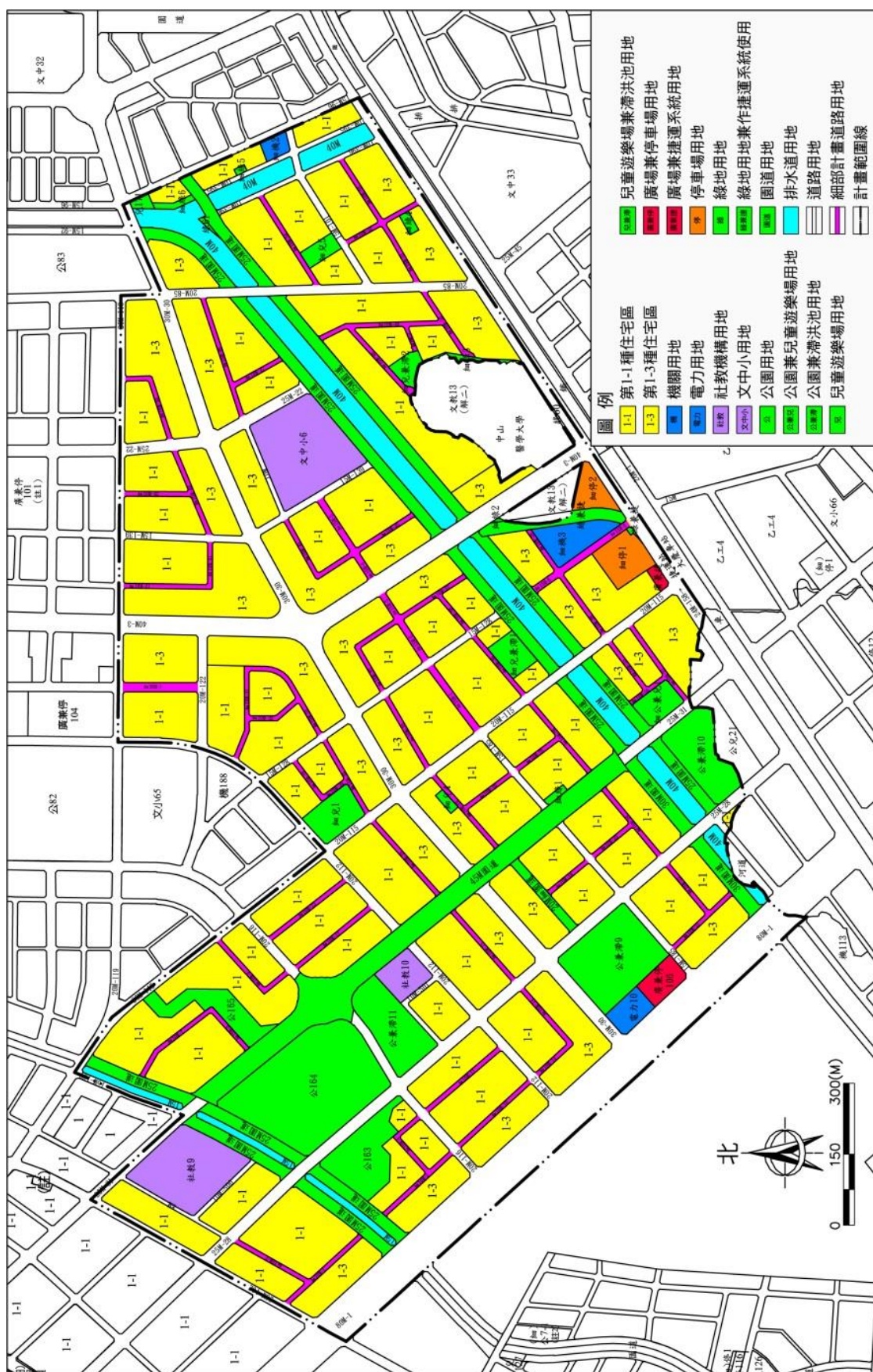


表 3 土地使用分區管制要點修訂條文綜理表（依再公展專案小組建議意見修正）

現行計畫條文(104.7.22 公告)	再公展條文 (105.8.25 市 59 次大會通過)	說明	專案小組 建議意見	市都委會決議																																																																		
四、本計畫區劃設下列各種住宅區，其使用限制如下： (一) 第 1 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。 (二) 第 1-1 種住宅區：除限制工業、大型商場(店)、飲食店及斂葬服務業(含辦公室)之使用外，餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區之相關規定管制之。 (三) 第 1-3 種住宅區：除限制工業之使用外，餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區之相關規定管制之。	(同原條文)	--	刪除本點第(一)款規定，並調整款次。 理由：本次變更後已無第 1 種住宅區，故刪除相關管制規定。	照專案小組建議意見通過。																																																																		
五、本計畫區內各類住宅區之建築基地應符合下列各項規定： <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">項目</th><th colspan="3">住宅區</th><th rowspan="2">備註</th></tr> <tr> <th>住 1</th><th>住 1-1</th><th>住 1-3</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>最高建蔽率(%)</td><td>50</td><td>50</td><td>50</td><td></td></tr> <tr> <td>基準容積率(%)</td><td>140</td><td>140</td><td>140</td><td></td></tr> <tr> <td>上限容積率(%)</td><td>210</td><td>250</td><td>250</td><td>即加上獎勵容積後之上限容積率；辦理都市更新者不受此限。</td></tr> <tr> <td>最小基地面積(m²)</td><td>140</td><td>140</td><td>800</td><td></td></tr> <tr> <td>最高高度比</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td></td></tr> <tr> <td>前院深</td><td>6</td><td>6</td><td>6</td><td></td></tr> </tbody> </table>	項目	住宅區			備註	住 1	住 1-1	住 1-3	最高建蔽率(%)	50	50	50		基準容積率(%)	140	140	140		上限容積率(%)	210	250	250	即加上獎勵容積後之上限容積率；辦理都市更新者不受此限。	最小基地面積(m ²)	140	140	800		最高高度比	1.5	1.5	1.5		前院深	6	6	6		五、本計畫區內各類住宅區之建築基地應符合下列各項規定： <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">項目</th><th colspan="3">住宅區</th><th rowspan="2">備註</th></tr> <tr> <th>住 1</th><th>住 1-1</th><th>住 1-3</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>最高建蔽率(%)</td><td>50</td><td>50</td><td>50</td><td></td></tr> <tr> <td>基準容積率(%)</td><td>140</td><td>140</td><td>140</td><td></td></tr> <tr> <td>上限容積率(%)</td><td>210</td><td>250</td><td>250</td><td>即加上獎勵容積後之上限容積率；辦理都市更新者不受此限。</td></tr> <tr> <td>最小基地面積(m²)</td><td>140</td><td>140</td><td>800</td><td>僅臨接 10M 計畫道路之第 1-3 種住宅區土</td></tr> </tbody> </table>	項目	住宅區			備註	住 1	住 1-1	住 1-3	最高建蔽率(%)	50	50	50		基準容積率(%)	140	140	140		上限容積率(%)	210	250	250	即加上獎勵容積後之上限容積率；辦理都市更新者不受此限。	最小基地面積(m ²)	140	140	800	僅臨接 10M 計畫道路之第 1-3 種住宅區土	考量後續市地重劃配地合理性、可行性，又本案除須考量因遺址發現而即將改變的都市空間機能定位外，尚須兼顧因文化資產指定(登錄)而影響配地之情形，故酌予放寬臨接 10M 計畫道路之住 1-3 最小建築面積限制。	1.刪除本點「住 1」相關規定。理由：本次變更後已無第 1 種住宅區，故刪除相關管制規定。 2.修訂「最小基地面積」備註欄為「僅臨接 10M 計畫道路之第 1-3 種住宅區土地，不受最小基地面積之限制，惟其面寬及最小基地面積應依住 1-1 辦理。」理由：考量市地重劃工程管線配置情形及未來整體建築形態，僅臨接 10M 計畫道路之第	照專案小組建議意見通過。
項目		住宅區				備註																																																																
	住 1	住 1-1	住 1-3																																																																			
最高建蔽率(%)	50	50	50																																																																			
基準容積率(%)	140	140	140																																																																			
上限容積率(%)	210	250	250	即加上獎勵容積後之上限容積率；辦理都市更新者不受此限。																																																																		
最小基地面積(m ²)	140	140	800																																																																			
最高高度比	1.5	1.5	1.5																																																																			
前院深	6	6	6																																																																			
項目	住宅區			備註																																																																		
	住 1	住 1-1	住 1-3																																																																			
最高建蔽率(%)	50	50	50																																																																			
基準容積率(%)	140	140	140																																																																			
上限容積率(%)	210	250	250	即加上獎勵容積後之上限容積率；辦理都市更新者不受此限。																																																																		
最小基地面積(m ²)	140	140	800	僅臨接 10M 計畫道路之第 1-3 種住宅區土																																																																		

現行計畫條文(104.7.22 公告)					再公展條文 (105.8.25 市 59 次大會通過)					說明	專案小組 建議意見	市都委會決議
度(M)									地，不受 最小基 地面積 之限制。		1-3 種住宅區 土地仍應比照 住 1-1 之基地 最小面寬與最 小基地面積管 制。	
後院深度(M)	3	3	3	得兼作 防火間 隔								
側院寬度(M)	1.5	-	1.5	一宗基 地得單 側留設	最高高 度比	1.5	1.5	1.5				
基地最小面寬(M)	7	7			前院深 度(M)	6	6	6				
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。 2.第 1-3 種住宅區內土地及 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「臺中 市畸零地使用自治條例」 及「臺中市建築管理自治 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。 3.上限容積率包含實施容積 移轉及其他容積獎勵規定 之總計。					後院深 度(M)	3	3	3	得兼作 防火間 隔			
					側院寬 度(M)	1.5	-	1.5	一宗基 地得單 側留設			
					基地最 小面寬 (M)	7	7					
					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。 2.第 1-3 種住宅區內土地及 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「臺中 市畸零地使用自治條例」 及「臺中市建築管理自治 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。 3.上限容積率包含實施容積 移轉及其他容積獎勵規定 之總計。							
十、本計畫區除第一種住宅區外之建築基地，適用「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。					(同原條文)					--	刪除本點規定。 理由：本次變更後已無第1種住宅區，故刪除相關管制規定。	照專案小組建議意見通過。

現行計畫條文(104.7.22 公告)	再公展條文 (105.8.25 市 59 次大會通過)	說明	專案小組 建議意見	市都委會決議
--	--	--	新增條文如下： 十、綠 60 及細綠 3 用地得兼供道路及建築基地車輛出入通行使用。 理由： 1.文教 13 雖未納入「臺中市第 13 期大慶公辦市地重劃區」內，惟其區位與本計畫區未來發展具有高度關聯性。 2.為利文教 13 與周邊納入市地重劃區內之土地使用分區得相互銜接，並配合市地重劃工程設置排水箱涵需要，增訂本條文。 3.有關細綠 3 及綠 60 毗鄰中山醫學大學通行疑義，業經市府地政局於 107 年 7 月 13 日（107 年 8 月 1 日中市地工字第 1070028594 號送會議紀錄）召開辦理會勘取得未來通行共識。	照專案小組建議意見通過。
十二、停車空間：	十二、停車空間：	1.為因應計	1.修訂本點第	修正後

現行計畫條文(104.7.22 公告)	再公展條文 (105.8.25 市 59 次大會通過)	說明	專案小組 建議意見	市都委會決議
本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定： (一) <u>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 1 輛停車位計算，其餘數部分超過 75 平方公尺需增設 1 輛停車位；且第 1 種住宅區及第 1-1 種住宅區每戶至少設置 1 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。</u> (二) <u>前款以外之建築物，依建築技術規則設計施工編第 59 條規定辦理。</u>	本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定： (一) <u>依建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，其建築樓地板面積每 100 平方公尺設置 1 輛汽車與 1 輛機車（或自行車）停車位，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛汽車與 1 輛機車（或自行車）停車位；第二類建築物用途，其建築樓地板面積每 150 平方公尺設置 1 輛汽車停車位，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛汽車停車位，機車（或自行車）停車位以每戶設置 1 輛為原則。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。</u> (二) <u>其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理，且應至少劃設與法定汽車停車位數相同之機車（或自行車）停車位。</u> (三) <u>依前述規定計算，屬建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築用途者，其應留設之汽車停車位在 5 輛（含）以下及既有建物無法增設者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。</u> (四) <u>機車（或自行車）停車位標準為每輛之長度不得小於 1.8 公尺、寬度不得小於 0.9 公尺，其集中設置部數在 20 部（含）以上者，得以</u>	畫區停車場用地縮減及增加容許小型商場（店）、飲食店之第 1-1 種住宅區規劃，落實停車需求內部化原則及減少未來捷運 G13 站周邊停車衝擊，修訂停車空間留設規定，並以「規範各建築基地負擔自身停車需求」、「指定公有建築基地增設停車空間」及「獎勵設置停車空間因應臨時性停車需求」等三大目標為原則，調整本計畫區土地使用分區管制要點，以為因應。 2. 其中第(五)款增訂機關用地(細機 3)及社	(七)款規定。修訂後條文：「為引導...將該空間改作為供公眾使用之機車及自行車停車位之用，倘經都市設計審議委員會審議後得調整機車及汽車車位數量，並設置獨立出入口由申請者負責管理維護。」理由：考量目前仍以機車為主交通運具，且為保有現況需求及未來建築設計之彈性，並引導建築朝向更符合大眾運輸導向發展之設計，酌予調整文字。 2. 刪除本點第(九)款規定。理由：「臺中市建築物增設停車空間獎勵要點」於 101 年 4 月 5 日訂定，尚未廢止，惟本要點訂定依據「建築技術規則建築設計施工編第 59 條之 2」業由內政部函令自 102 年 1	通過。併市都委會決議第一點意見。

現行計畫條文(104.7.22 公告)	再公展條文 (105.8.25 市 59 次大會通過)	說明	專案小組 建議意見	市都委會決議
	<u>每部 4 平方公尺核計不計入容積計算。</u> (五) <u>「機關用地(細機 3)」應增設 60%之法定停車位、「社教機構用地(社教 9、10)」應增設 20%之法定停車位，而前述增設之停車位係供不特定之公眾使用，除不計入容積計算外，其所需經費得由「臺中市公有停車場基金」補助支應。而供公眾使用之停車空間得併同公共建築整體規劃興建，興建完成後亦得由交通主管機關管理維護。</u> (六) <u>社教 9、社教 10 及公 163、公 164、公兼滯 11 用地得合併檢討停車位數量後集中留設。</u> (七) <u>為引導大眾運輸導向發展，位於捷運或鐵路各車站出入口半徑 200 公尺範圍內之建築基地經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過後得減少小汽車停車位之提供或設置，將該空間改作為供公眾使用之機車及自行車停車位之用，並設置獨立出入口由申請者負責管理維護。</u> (八) <u>基地條件特殊、設置社會住宅或屬宿舍類型者，經都市設計審議通過後，得改以繳納代金、停車空間全以汽車或機車(自行車)停車空間計算，或由前開會議決議內容替代之，並加註於建造及使用執照中。</u> (九) <u>本計畫區內住 1-1、住 1-3 得依「臺中市建築物增設停車空間獎勵要點」辦理。</u>	教機構用地(社教 9、10)增設供公眾使用停車位之條文內容，係依本府都市發展局 105 年 8 月 5 日邀集本市停車管理處及文化資產處召開之本案土地使用分區管制要點停車空間條文研商會議結論訂定。	月 1 日失其效力，故僅 102 年 1 月 1 日前掛件案件方得適用。	
十三、 <u>實設空地扣除</u> 依相關法令	十三、 <u>法定空地扣除</u> 依相關法令	以實設空地	配合臺中市都	照專案

現行計畫條文(104.7.22 公告)	再公展條文 (105.8.25 市 59 次大會通過)	說明	專案小組 建議意見	市都委會決議
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。	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，則僅限法定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。	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，爰修正為以法定空地檢討綠化及喬木量。	市計畫委員會通案性決議修訂，修訂後條文如下： 十三、法定空地扣除依相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。	小組建議意見通過。

表 4 再公展期間人民及團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
再 1	蔡順涼 南屯區豐安段 269、269-3 地號	1. 本人所有權土地豐安段 269、269-3 等 2 筆地號，於該區辦理重劃時（自 2007 年 8 月至 2015 年），與相鄰街廓 269-2 等多筆土地，分區使用皆註明「住 1」。 2. 然依據臺中市政府 107 年 1 月 26 日府授都計字第 1070009597 號公告之計畫內容，變更後示意圖中，該街廓已變更為住 1-1 地目，而本人土地所在區仍為住 1 地目。對此分配方式，本人強烈表達不服！ 3. 政府施政應福澤利民，創造公平公正立場。	1. 本人土地要變更為住 1-1 地目，與鄰近街廓地目相同，才能公信於大眾。 2. 如因變更為住 1-1，而需增繳重劃工程費用，本人也願意承擔。如仍維持原住 1 地目，本人拒絕接受。	酌予採納並變更為住 1-1。 理由： 基於都市發展整體考量，計畫區空間機能定位調整後，陳情土地區位尚符合本案住宅區細分區審議原則 5，惟非參採臨近土地使用分區而變更。	照專案小組建議意見通過。
再 2	蘇大森 南區番婆段 518-5 地號	原住 1-3 的番婆段 518-5 土地，公告將變更為住 1-1，影響 518-5 與周邊土地的所有人權益： 1. 13 期重劃區的土地交還時間已延滯多時；而住 1-3 與住 1-1 在市價一直有著很大價差，將土地從住 1-3 變更為住 1-1，地主除了承受土地延後交付損失外，現今還得增加變更為住 1-1 而導致的市價減損損失。 2. 此次變為住 1-1 的番婆段土地，位於近大慶火車站的繁華地段，變為住 1-1 將限縮其商業方面的使用權限，嚴重影響該區域與火車站的未來發展，著實不合情理。 3. 13 期重劃區從自計畫發展至今已逾十年，期間的土地買賣交易量與金額極大；最後時刻才將住 1-3	針對此次計畫將大慶火車站前，臨溪邊的住 1-3 土地變更為住 1-1，個人建議如下： 1. 取消此次的住 1-1 變更，維持原先規劃的住 1-3。 2. 依據預計變更為住 1-1 的規劃概念，都市計畫專家認為住 1-1 的建物型態，即可符合該區域的需求。現今只要將該區域的住 1-3 土地，進行最低基地面積限制的放寬（臨 30 米（含）以下道路的住 1-3 土	酌予採納，並恢復原計畫住 1-3。 理由： 1. 基於都市發展整體考量，計畫區空間機能定位調整後，陳情土地區位尚符合本案住宅區細分區審議原則 2，惟非參採個別土地市場價格而變更。 2. 依本案住宅區細分區審議原則 2 區位，為引導捷運站前整體土地使用分區與交通系統，並考量土地分配，增設 10M 細部計畫道路銜接原計	照專案小組建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
		土地變為住 1-1，雖個人未曾進行過土地買賣，但變更後所造成的土地價值減損，對於以住 1-3 價格購入的所有人，將造成極大的不公與財產損失。 4. 土地面積過小、希望能分配於原地而提出陳情的民眾，絕大部分的人不知道(1)僅臨 10 米道路可不受住 1-3 最低基地面積限制的最新條款，(2)變更為住 1-1 將造成財產最大減損。如貿然進行變更，將因少部分臨大馬路且土地面積過小的持有者，無法配地於原處，造成大部分人的財產減損並影響火車站未來發展，實在毫無道理。	地，可不受住 1-3 最低基地面積限制)，即可不造成原地主的財產減損，又可符合所有陳情者的分配於原地需求。此構想與將住 1-3 土地變為住 1-1，差別僅在土地使用上的商業用途放寬，但卻更有利于該地區與火車站的發展與繁榮，且想留在原地的民眾也能達其所願，讓人民需求與都市發展能夠雙贏，故建議相關人員往此方向進行規劃。	畫道路系統；而本市都委會第 59 次會議已參採人陳意見，決議增訂「僅臨接 10M 計畫道路之住 1-3 土地，不受最小基地面積限制」之規定，故恢復原計畫住 1-3，尚可兼顧都市發展及市地重劃土地分配。	
再 3	柯智偉、柯智涵 南屯區豐安段 304-9、304-13 地號 [細變 13 案]	1. 柯智偉、柯智涵為土地共同持有所有權人，不同意原土地分區住 1-3 變更為住 1-1。 2. 陳情人共同持有之土地總數達 1,832 平方米，已超出 800 平方米為參與配地之限制。	依原條件分配為住 1-3 之土地。	併再 2 案意見。	照專案小組建議意見通過。
再 4	陳淑芳 南屯區豐安段 516-7、516-9、516-10 地號、豐樂段 1145-16、1163-5 地	1. 第 13 期所保留的樹木，請酌予考量樹木的美觀及市容。請砍掉榕樹，另種例如小葉欖仁等。 2. 第 13 期已延期完工多年，其它單元二至十幾的單元早已完工。感覺公務單位做事沒效率，請檢討。	1. 保留樹應顧及城市美容及對樹的觀感，建議砍掉中山醫院與大慶車站中間所留的榕樹。 2. 請勿再以任何理由延宕交地時程。	不予討論。 理由： 1. 陳情意見非屬本次再公展範疇。 2. 樹木保留與否原則仍應經由專業評估判斷後依「臺中市	照專案小組建議意見通過。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組 建議意見	市都委會 決議
	號			樹木保護自治條例」辦理，尚非由個人觀感而定。	
再 5	何宜芳、柯明桂、何木貴、何榮治 南屯區豐安段 504、504-1、504-2、504-3、504-4 地號	陳情地號變住 1-1 較值錢。	建議變為住 1-1。	部分採納並變更為住 1-1。 理由： 基於都市發展整體考量，計畫區空間機能定位調整後，陳情土地區位尚符合本案住宅區細分區審議原則 5，惟非參採個別土地市場價格而變更。	照專案小組建議意見通過。
再 6	柯錦雲 南屯區豐安段 296、297 地號	1. 陳情地號原分區為住 1-3，現公告為住 1-1。 2. 大慶火車站及捷運站未來發展潛力需由週圍土地透過都市計畫變更為使用強度高的分區使用，將來大慶車站沿文心南路、德芳南路配合輕軌捷運為使用多元大眾運輸中心。	陳情依前分區使用改回原來住 1-3。	併再 2 案意見。	照專案小組建議意見通過。
再 7	廖麗香 南屯區豐安段 519、519-1、519-7 地號	綠 1 的樹沒有幾棵，是否移植至綠園道，謝謝。	請移植至綠園道，現移植技術很好，是沒問題的。	不予討論。 理由： 1. 陳情意見非屬本次再公展範疇。 2. 依市府地政局調查資料，綠 1 現況 2 棵榕樹米高胸圍已達「臺中市樹木保護自治條例」規範應受保護樹木認定標準，建議仍以原地保留為佳。	照專案小組建議意見通過。
再	溫碧英	1. 20M-85 往北直通東興路	請變更 20M-85 以	酌予採納並變更	照專案小組

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組 建議意見	市都委會 決議
8	南區半平 厝 段 1442-1 地 號	至八期、五期重劃區到臺灣大道，往南直通高工路、中興大學，沿路已發展成熱鬧商圈。20M-85 計畫道路已成為連接南北商圈之重要道路，已符合城市轉運所建構之雙十字發展（審議原則 4）。 2. 變更臺中市都市計畫十三期重劃區細部計畫已將 20M-85 沿線變更為可做商業用途住 1-1 及住 1-3 住宅區，惟獨陳情所訴之區塊在未增加公共設施，還維持住 1 建築用地。	東、細兒 5、細 10M-52 以西、細 10M-54 以南、細 10M-51 以北二個區塊變更為住 1-1 可商業用途建築用地，以利道路雙邊平衡發展。	為住 1-1。 理由： 基於都市發展整體考量，計畫區空間機能定位調整後，陳情土地區位尚符合本案住宅區細分區審議原則 5，惟非參採個別土地臨路條件而變更。	建議意見通過。
再 9	賴 蔡 文 貞、廖 銘 德、賴 佳 儀、賴 榮 烈、彭 素 環、賴協慶 南屯區豐 樂 段 1117 、 1123-3 地 號	本人土地位於豐樂段 1117、1123-3 麻糍埔遺址旁，正面臨 20 米永順路，兩側亦臨 20 米道路，目前使用分區為住 1。因三面皆臨 20 米大馬路，日後定會車水馬龍，並適合開公司行號做生意地段，而住 1 規劃應是面臨小條道路較能取靜，才符合別墅的舒適感。	希望變更為和周遭一樣使用分區為住 1-1，才能符合土地利用並適合開公司行號做生意，面臨 10 米路部分則為住 1 住宅區方可鬧中取靜。	酌予採納並變更為住 1-1。 理由： 基於都市發展整體考量，計畫區空間機能定位調整後，陳情土地區位尚符合本案住宅區細分區審議原則 3，惟非參採個別土地臨路條件及土地所有權人未來土地利用規劃而變更。	照專案小組建議意見通過。
再 10	陳秀花、林 煥煒 南屯區豐 樂 段 1117 、 1123-3 地 號	1. 本人土地位於豐樂段 1117、1123-3 麻糍埔遺址旁，正面臨 20 米永順路，兩側亦臨 20 米道路，目前使用分區為住 1。因三面皆臨 20 米大馬路，日後定會車水馬龍，適合開公司行號做生意之絕佳地段，而住 1 的規劃應是面臨小條道路，較能取靜，才符合住宅別墅的舒適感。	懇切期盼變更為和周遭土地一樣為住 1-1，較為公平合理，使其整體街廓完整一致，才能符合本區域的強度發展，帶動麻糍埔遺址的地區商機。	併再 9 案意見。	照專案小組建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
		2. 本土地的左、右、後方有的只面臨 10 米道路，亦未與遺址相鄰，皆變更為住 1-1，整個大區塊唯一獨漏本土地還是住 1，形成本區域 20 米大馬路旁為住 1 蓋別墅，10 米小馬路為住 1-1 可開公司行號做生意的奇異現象。			
再 11	楊文惠 南屯區豐安段 304、304-1、304-6、304-7、304-8、304-11、304-12 地號	本人位於豐安段之土地當初以高於住宅區土地的 2 至 3 成價位購得，又後來知道住 1-3 之 8,000 m ² 最小開發面積，又用更高的價錢加購了一樣第四工區之番婆段土地，以符合上述法規。然而，貴委員會逕自改豐安段之土地為住 1-1 土地，實讓本人蒙受重大損失，請同情小市民置產不易，回復住 1-3 區分土地。	為了不造成本人損失，請將豐安段之土地依原住 1-3 之發回比例，併入番婆段住 1-3 之土地(番婆段 566、566-2、566-3 地號)。	不予討論。 理由： 1. 基於都市發展整體考量，計畫區空間機能定位調整後，捷運場站周邊依本案住宅區細分區審議原則 2 予以調整土地使用計畫。 2. 陳情土地調整後尚無因土地使用分區變更致陳情人需陳情市地重劃分配之事由，惟有關重劃配地事宜，仍移請地政局重劃作業參考。	照專案小組建議意見通過。
再 12	曾伯倫(代表人)、曾石麟、曾江平、曾朝樹 南區半平厝段 1462、1462-2、1462-19、1462-5、1462-23、	1. 土地坐落(一)南區半平厝段鐵路北側的現為忠明南路(及其東側路地)逾 25 公畝，因開忠明南路等於當時公告現值加四成全數徵收未剩分厘。(二)現建國北路加其北側麻園溪下游逾 35 公畝開建國北路與麻園溪再增徵收僅剩 1 公畝餘。(三)現建國南路及其南	蒙政府德政，僅懇請： 1. 麻園溪下游溪西 10 米路向西延伸至東興路中間的 10 米路兩條 10 米路中間比鄰建國北路的住 1-3(以下簡稱 A 土地)，請依建國	部分採納，部分土地建議變更為住 1-1，惟建議位於臨接建國北路街廓之土地仍維持住 1-3。 理由： 1. 考量建國北路為地區主要聯外道路，小基地開發將對主	照專案小組建議意見通過。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組 建議意見	市都委會 決議
	1462-25、 1462-6、 1462-18、 1464 地號	側加麻園溪下游三合院住家持分約 0.6 公畝徵收只剩 60 幾m^2，且又編列溪旁路地，經刻苦耕農些微儲蓄每每開路，例如美村路、三民西路、建國北路、忠明南路等，先後寄來需繳工程受益費，含(三)三合院可領拆遷費，都依規按日繳或領，不料繳領後，事隔多年，方聞工程受益費對農地可至市府申請免或緩(至今未須)繳，而(三)領房屋拆遷補償按期遵法去領，卻較未按時領而去抗爭或爭議者，所領數額 1/3 不到，此情何以堪。 2. 拆遷三合院四兄弟(含各妻、子女、父母)都無住處，父親非常憂慮，不久臥病不起，父亡，又在遺產稅調整為最少 1200 萬元以下免稅之前不久，必須繳 50%稅率 1000 多萬元，兄弟為籌備稅金及各須買住家，不得已才選擇被徵收一途，加上當時臨建國北路旁有人願買其餘不臨路(因農地又說要重劃已一、二十年了沒時間表，每人都疑問重重又禁建)，極少人願買。只好忍痛賣些臨建國北路地還繳稅…等款。辛勤耕耘百年以上的地歷經種種及政策因素，極力保護留下的部分臨建國北路已不足 800 m^2，今政策經繳很多條道路工程受益費(臨道路最貴)及多處徵收完畢後(已經歷數十	北路該長度(2 條 10 米路中間)全部或至少 1/2 長度的位置，改編為住 1-1。請落實原地原分配，不因小於 800 m^2 的小地主(且已被徵收建國北路用地者)分配至異處而寸地未比鄰建國北路的較大地主都配到建國北路住 1-3，對我等小地主，再造成一次大傷害與不公平。 2. 若前述 A 土地未能改編為住 1-1，則請優先分配至住 1-1 地區。	要幹道產生較多之交通衝擊，故建議不予變更為住 1-1。 2. 基於都市發展整體考量，計畫區空間機能定位調整後，部分陳情土地區位，尚符合本案住宅區細分區審議原則 5，故建議變更為住 1-1，惟非參採本案土地沿革。 3. 有關重劃配地事宜，移請地政局重劃作業參考。	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
		年)，終於要重劃（又行土地分配 50%上下），經上述種種致未能分配在原來位處建國北路旁住 1-3 的百多年小地主情何以堪！ 3. 陳情人現存土地坐落南區半平厝段 1462（110 m²、1/4）、1462-2（38 m²、1/4）、1462-19（3 m²、1/4）、1462-5（134 m²、1/4）、1462-23（曾石麟 403 m²、全部）、1462-25（曾伯倫 403 m²、全部）、1462-6（512 m²、1/4）、1462-18（59 m²、1/4）、1464（3943 m²、1/4），因遺產稅 50%、各個受益費，拆遷無處住，各位置徵收（公告現值加 4 成價）未抗議補償的拆遷費都極少，現又可能已獲百多年的建國北路庇鄰的小於 800 m²土地將異位置。			
再 13	林崇瑞 南區半平厝段 1463、 1540-5 地號	本人位於西川二路以西、建國北路一段以北之共有土地，辦理共有地分割中（106 年度中司簡調字第 306 號、法院調解程序筆錄及中山地政複丈成果圖可循），此街廓為全家族，因持分面積不大，分割後大多只有 40~60 坪，住 1-1 自建或合建方便規劃，附近為住 1-1 及住 1-3 較多，希望能比照。	建議本土地街廓改為住 1-1 較符合未來分割後之土地利用。	部分採納，部分土地建議變更為住 1-1，惟位於臨接建國北路街廓之土地仍維持住 1-3。 理由： 1. 考量建國北路為地區主要聯外道路，小基地開發將對主要幹道產生較多之交通衝擊，故建議鄰接建國北路之街廓不予變更為住 1-1。 2. 基於都市發展	照專案小組建議意見通過。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組 建議意見	市都委會 決議
				整體考量，計畫區空間機能定位調整後，部分土地區位尚符合本案住宅區細分區審議原則5，故建議變更為住1-1。	
再 14	中山醫學大學(聯絡人江啟仁) 細綠3及綠60	1. 臺中市第13期市地重劃工程第四標細綠3及綠60為綠地用地，與本校相鄰，而該綠地按內政部69/05/23 臺內營字第20516號函釋，「道路用地」鄰近之「綠地」除該地區都市計畫書另有規定外，不得併為道路使用，如依現有計畫作為綠地使用，將嚴重影響本校教職員生通行及安全。 2. 該處現況已成既成道路或人行道通行，其中細綠3地界更有部分位於本校校園內，實已成通行道路多年；綠60地為建國北路路緣之人行道，如無法通行，將更嚴重影響本地交通安全。	陳情變更該兩處都市計畫公共設施用地類別，以符合使用現況，細綠3地與本校交接處交錯複雜，併同陳情市府考量，將該處與本校邊界重行界定取直。	部分採納，於土管要點增訂綠60及細綠3用地得兼供道路及建築基地車輛出入通行使用之規定，惟該兩處公共設施仍維持原計畫。 理由： 1. 中山醫學大學(文教13)範圍係依該校土地範圍劃設，細綠3及綠60均非屬中山醫學大學所有土地，多屬國有土地，校區內部分通路似使用國有土地。 2. 變更公共設施用地類別之陳情意見涉及主要計畫變更及重劃範圍調整，已超出本次再公展範圍，為避免延宕第13期市地重劃整體作業進度，建議由中山醫學大學	照專案小組建議意見通過。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組 建議意見	市都委會 決議
				與建設局協調建國北路留設出入口，俟重劃作業完成後再由中山醫學大學與臺中市政府協調以公私有土地交換方式調整校地邊界，並另案申請個案變更或納入下次主要計畫通盤配合變更檢討辦理。	
再 15	林碧霞、林碧雲 南區半平厝 1389、1389-8 地號	本土地位於兒71，因後面規劃為綠地，不是雙面路，目前經重畫變更後土地形狀為斜坡狀，最大深度約37米，不利建築。	建請將本土地街廓深度調整為25公尺左右，即每戶175平方公尺（約53坪），如此方能滿足民眾需求與期待，且不失重畫的意義。	未便採納。 理由： 已綜合考量市地重劃土地分配及公共設施配置情形，參採第1次公展陳情意見，酌予調整該街廓寬度及鄰近公共設施用地規劃，倘再縮減街廓深度將影響該街廓整體配置及周邊公共設施面積。	照專案小組建議意見通過。
再 16	張盟鑫、張嘉顯、張清龍、張清雲、張毓泰 南屯區豐安段312、312-1、312-2、312-3 地號	本案土地因由多位所有權人共有，其土地在原位置分配後雖然已達原街廓最小基地面積800㎡，但未來共有物分割後，最小基地面積必小於800㎡，為維護全部所有權人之權益，建議使用分區住1-3變更為住1-1，於未來共有物分割後，仍可達分配面積致可供自地自建。	為維護全體共有人之權益，請准予將原街廓使用分區住1-3變更為住1-1。	未便採納。 理由： 考量文心南路為地區主要聯外道路，小基地開發將對主要幹道產生較多之交通衝擊，故建議維持原計畫住1-3。	照專案小組建議意見通過。
再 17	黃寶珠 南區番婆	本人此四筆地號原來是住1-3，當初購買時，價格比	懇請將陳情土地改回原來的住	併再2案意見。	照專案小組建議意見通

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
	段 494、509、534-1、544 地號	較高，如今都市計畫將此四筆土地改為住 1-1，變成價格比較低廉，小民實在無法接受。	1-3。		過。
再 18	許冠勇、許修維、馮淑蓉 南區番婆段 428-1、476、511、516-1、517、534 地號	1. 依府授都計字第 1070025512 號再次舉辦公開展覽通知說明，其分區內容並未做更正回原本的 1-3 分區。 2. 考量市政府都市發展局／文化局等主管單位，為文化資產保留考量，將原 1-3 改為 1-1 影響我方及相關人員的權益。 3. 請主管相關單位能秉持前案體恤民情的同理心，來考量我方所蒙受的損失，給予往後土地重劃分配時的補償安排。	1. 請依 1-3 及 1-1 的差價損失約 30% 以上的成本市價，於做土地分配時能提高分配比達 65% 到 70%。 2. 依據重劃的基本精神，分散的小土地能夠併於同一塊土地，以利未來都市計畫的開發。 3. 請將我們的土地同時分配於此 1-3 的同區塊（目前已被更改為 1-1）（番婆段 517、511、516-1 地號）。	不予討論。 理由： 1. 基於都市發展整體考量，計畫區空間機能定位調整後，捷運場站周邊依本案住宅區細分區審議原則 2 予以調整土地使用計畫。 2. 陳情土地調整後尚無因土地使用分區變更致陳情人需陳情市地重劃分配之事由，惟有關重劃配地事宜，仍移請地政局重劃作業參考。	照專案小組建議意見通過。
再 19	何素玲 南區番婆段 465-4、474、475 地號	我原有在大慶街原地上有房子和建地。主要我就生活在這塊土地上，由於政府重劃後為公設，土地有價值變無價值，又任由政府分配，這對我來說是不公平的！	請政府相關單位能進行多方情份考量，讓我原區塊分為 1-1，對我來說遺憾降為較低，應也是政府德政。	不予討論 理由： 1. 捷運場站周邊仍有劃設相關公共設施用地以因應捷運通車之需求。 2. 有關重劃配地事宜，移請地政局重劃作業參考。	照專案小組建議意見通過。
再 20	廖麗香（代表）、廖麗華、廖麗卿、廖麗芬、廖倩	「綠 1」正前面就是 45 米綠園道，此處根本不需再設一塊綠地，據說是因「綠 1」上面有雀榕樹，所以保留。雀榕樹生長容易、生命力	「綠 1」正前面就是 45 米綠園道，且 13 期公設已佔太多土地，可適時釋出土地，建	併再 7 案意見。	照專案小組建議意見通過。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組 建議意見	市都委會 決議
	杏、廖秀鐘、廖福生、廖福全 細綠1	強、也不是稀有名貴的樹，請教過專家，現移植技術高超進步，切掉旁部分氣根，再移植至綠園道上，都不是問題。且雀榕樹有「森林中的流氓」之稱，因它氣根發達，會將別的樹纏勒至死，甚至影響周邊的房子、基地、下水道等，大家都怕它。所以強烈建議廢除「綠1」。	議廢除「綠1」。		

表 5 第一次公展期間人民及團體陳情意見綜理表（依再公展專案小組建議意見修正）

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市 59 次會議決議	依修訂後細分區審議原則調整建議	市 都 委 會決議
人 1	賴玉滿、賴玉照、賴清洋、賴吉雄 南屯區豐安段 436-3、436-9、436-13、436-16、436-17、436-18、436-19 地號	「輔之居」驟然劃為歷史建築並變更為「細兒 1」，影響周邊土地及建物之所有權人權益： - 輔之居周邊土地及建物所有權人於 96 年 7 月同意且參與「十三期重劃」時，其細部計畫並無將豐安段 435 地號之土地（即輔之居所在地）劃為「細兒一」，且無將該建物劃為歷史建築之案。 - 鑑定該處為「歷史建築」的公聽會並未通知全部因此受影響之土地及建物所有權人列席，所作決議之適法性為何？相關過程有無瑕疵？對因此決議，權益受損之地主及建物之補償為何？ 101 年將該案擴大保存，地主亦表示反對意願，而該案亦將地主於該保存區域之所有土地悉數劃為公共設施用地，依重劃規定，地主於該區之土地將另行分配！而改列為公共設施之土地於重劃分配時，其分配土地亦比之前為低！權益受損，顯而易見！ - 本案直至 98 年為權益受損地主發現並至市府相關單位瞭解且表達反對意見，爾後亦數度親臨市府溝通，皆無具體回應！	- 參與「臺中市十三期重劃」是為促進都市繁華且受益於分配後土地之整體完整性，故不同意將該土地切割分配。 「不同意」輔之居登錄範圍擴大，蓋影響道路功能及土地利用完整性，且增加市地重劃公共設施之負擔！ - 若要增進文化資產保存範圍周邊土地之使用彈性，而擴大將周邊土地納入，應調整納入範圍之土地比照「配合麻糍埔遺址及舊南屯溪文化景觀保存案」處理方法將分配土地「分區使用限制」提高為「住 1-1(或以上)」，以資補償。	- 有關重劃配地事宜，移請地政局重劃作業參考。 - 依業務單位於會上補充說明，輔之居歷史建築登錄範圍已配合「細兒一」用地範圍調整且經文化資產審議通過，惟「細兒一」用地範圍並未變更，不致影響市地重劃公共設施之負擔。 - 未便採納。 理由：本案業經本府於 105 年 1 月 12 日召開「臺中市遺址審議委員會」，以原計畫細兒一為輔之居歷史建築物擴大登錄範圍。另本計畫調整遺址周邊街廓之細分區，除考量文化資產類型外，尚顧及部分街廓未來恐因列冊遺址而影響土地使用，爰予以調整，然本案輔之居之文化資產類型與未來使用型態與本案遺址之情境不盡相同，且輔之居西南側、東南側街廓已可供多樣化土地使用，是以，本件陳情因建議依本案住宅區細分區審議原則屬原則 6 情形，建議維持原計畫。	2. (維持原決議) 3. 酌予採納，並變更為住 1-1。 理由：基於都市發展整體考量，計畫區空間機能定位調整後，陳情土地區位尚符合本案住宅區細分區審議原則 5，惟非參採其文化資產類型或性質。	照調整建議通過。
人 2	游文得		- 如要保留文化遺址，則儘量將公園設施集中化。 - 無不是很必要	未便採納。 理由：考量遺址仍有保留之必要，而遺址公園劃設係屬權宜	(維持原決議)	維持市 59 次會議決議。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市 59 次會議決議	依修訂後細分區審議原則調整建議	市 都 委 會決議
			的保留它，則請將其 其他重要幹道加寬。	之計，其餘公園綠地 仍應維持合理之服 務半徑，不宜全數集 中於一處劃設。		
人 3	廖志賢、廖 本俊、廖本 坤、廖永 隆、廖靜宜 南屯區楓興 段 99 地號	(主)變 2 案增設三園道 用地，貫穿 30M-30(三 民西路)道路，將阻礙 三民西路主幹道車流 通行，嚴重發生交通阻 塞。	30M-30(三民西路)道 路維持原計畫銜接暢 通至環中路(80M-1) (如附圖)。	未便採納。 理由：道路工程實際 設計情形已考量 30M-30 道路與 45M 園道路路口之暢通。	(維持原決 議)	維持市 59 次會 議決 議。
人 4	游文得	(細)變 11 案請保留原 規劃之 10 米道路，方 才可配地建築，否則會 使用困難。	(細)變 11 案請保留原 規劃之 10 米道路。	未便採納。 理由：為避免增加公 共設施用地負擔比 例。	(維持原決 議)	維持市 59 次會 議決 議。
人 5	賴秀夫、賴 其良 南屯區豐樂 段 1214、 1214-1、 1219、 1219-3、 1219-4、 1219-5 地號	此次配合麻糍埔遺址 及舊南屯溪文化景觀 保存案之(主)變 1 案， 陳情人所有土地皆在 變更計畫中。陳情人受 到巨大的震撼，無論是 對原住地的感情與懷 念，或對先祖的緬懷， 均非物質所能衡量。所 以，希望在分配土地時 能就近，並對陳情人有 補償！	1. 希望分配之土 地為就近住 1-3 之 建地。 2. 希望分配之位 置，如附圖。 附圖一：原土地地籍 圖 附圖二：變更前應有 之土地位置 附圖三：希望分配之 土地位置 3. 分配確定前，希 與陳情人溝通。	移請地政局重劃配 地作業時參考。	(維持原決 議)	維持市 59 次會 議決 議。
人 6	賴榮森 南屯區豐樂 段 1025-6 地號	1. 重劃完成之列冊 遺址土地，含有太多 不確定因素，影響土 地價值，造成地主權 益損失。 2. 指定遺址、列冊遺 址、公共設施土地， 土地價值低，重劃期 間已造成地主損失。	1. 列冊遺址土 地，不可分發給任何 地主。或刪除列冊遺 址土地規劃。 2. 陳情土地於重 劃完成分配土地 時，需分配住 1-1 或 1-3 之土地，且需 完整不可分散，予以 補償地主，以達公平 正義。	1. 有關列冊遺址範 圍，移請文化局遺 址審議參考。 2. 併人 5 案建議意 見。	(維持原決 議)	維持市 59 次會 議決 議。
人 7	賴錦傳 南屯區豐樂 段 1031~ 1031-10 地 號	原本土地 199.2 坪尚有 土地未被納入公設用 地，而今因為麻糍埔遺 址而使得該筆土地全 數成為公設用地，和當 初十三期規劃明顯不 符，等於變相騙取我們 的同意書。(土地位於 永春東二路與益豐路 角地)	現在既已成事實，土 地也全數變為公設， 希望未來能分 1 塊完 整的土地回來，不要 四分五裂，畢竟我們 也是 1 塊土地而非多 個土地累積的。此外 這次的特別犧牲，市 府也應從優依土地面 積分配住 1-1 及 1-3 的土地給麻糍埔遺址 的地主，否則是否有	併人 5 案建議意見。	(維持原決 議)	維持市 59 次會 議決 議。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市 59 次會議決議	依修訂後細分區審議原則調整建議	市 都 委 會決議
			違信賴保護原則。			
人 8	林美月 南屯區楓興段 25 地號	土地面臨 45M 綠園道，屬住一建地，純住宅區，對於地主非常困擾，因建築物限制非常嚴苛，無法做為店面，當然出租等經濟效應定銳減，並非所有地主都只有「住」的需求，相對無法有效利用土地，而配地後建物需大量經費，地主只能荒廢土地或被財團併購，對於有心經營土地的地主十分不友善。	希望可以將住 1 改為更能利用土地經濟活動的住 1-1 或住 1-3。	酌予採納並調整為住 1-1。 理由：符合本案住宅區細分區審議原則 4。	酌予採納。 理由： 基於都市發展整體考量，計畫區空間機能定位調整後，陳情土地區位尚符合本案住宅區細分區審議原則 4，惟非參採土地所有權人未來土地使用計畫而變更。	照調整建議通過。
人 9	溫碧英 南區半平厝段 1442 地號	(主)變 3 案原編定為文小 52 用地，現變更為第 1 種住宅區，因(細)變 15 案與 15M-101 道路 T 型交叉，恐影響建築後的居住安全及重劃後的地價。	1.(細)變 15 案與 15M-101 道路成為 T 型交叉，請往右修正與(細)變 16 案細兒 5 成 T 型交叉。 2.如無法變更請作為貴府抵費地。	酌予採納，將細 10M-52 道路向東側偏移，以避免路沖情形(修正方案詳附圖 4)。 理由：道路偏移不影響交通系統，且減少配地問題。	(維持原決議)	維持市 59 次會議決議。
人 10	陳良藏 南區番婆段 526、526-1、524 地號	座落麻園頭溪北側規劃住一用地，位大慶火車站及捷運站附近繁榮地方之需，分區使用請變更為住 1-1。	麻園頭溪西側園道及道路原規劃為 30 米，因設計變更，公告為 25 米，懇請將麻園頭溪兩側的住 1 變更為住 1-1。	酌予採納並調整為住 1-1。 理由：符合本案住宅區細分區審議原則 4。	酌予採納，並調整為住 1-1。 理由： 基於都市發展整體考量，計畫區空間機能定位調整後，陳情土地區位尚符合本案住宅區細分區審議原則 4，惟非參採個別土地臨路條件而變更。	照調整建議通過。
人 11	曾素貞(崇倫里里長) 建國北路與西川一路口 4 處住 1	因為建國北路是交通便利，又有捷運及臺鐵高架大慶車站的繁華地段，計畫為住 1 不合理。	建國北路一段起至西川一路口，4 處住 1 要改為住 1-1 才合理。	酌予採納，西川一路西側街廓調整為住 1-1，建國北路以北 3 處街廓調整為住 1-3。 理由：符合本案住宅區細分區審議原則 1 及原則 5。	部分採納，西川一路西側街廓調整為住 1-1，建國北路以北 3 處街廓調整為住 1-3。 理由： 基於都市發	照調整建議通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市 59 次會議決議	依修訂後細分區審議原則調整建議	市 都 委 會決議
					展 整 體 考 量，計畫區空 間機能定位 調整後，依本 案住宅區細 分區審議原 則 1 及原則 5 調整土地使 用計畫。	
人 12	曾素貞(崇倫里里長) 南區西川一路 165 號對面	因為崇倫里目前無一處停車場，造成里內交通混亂，市容不好，應趁重劃新增 1 處公有停車場，符合居民需求。	建 1 處公有停車場。因三民西路與西川一路路口有兒 171 的綠地，犧牲掉部分做住宅區。	未便採納。 理由： 1. 本計畫區內規劃有捷運場站，在「鄰里型大眾運輸導向發展」的概念下，部分交通需求應可由該項大眾運輸系統負擔。 2. 陳情位置位於計畫區內兩條河道分流端點處，面積狹小，且經交通局停車管理處表示，面積狹小之基地能提供之停車空間相對有限，故本案建議仍應儘量維持公共開放空間。	(維持原決議)	維持市 59 次會 議 決 議。
人 13	江永浪 南屯區豐安段 436-6 地號	(細)變八案 1. 原計畫土地分配時深度適當，變更後深度太長，不適住 1 建築用地 2. 細兒 1 為歷史建築(輔之居)，理應比照變 1、2、4、5 案調整部分第 1 種住宅區。	1. 保留細 10M-28 至 15M-128 路段。 2. 細 10M-28 新增路段很正確。 3. 第 1 種建築用地請改 1-1 建築用地。	1. 2. 併人 21 案建議意見。 3. 併人 1 案建議意見。	(維持原決議)	維持市 59 次會 議 決 議。
人 14	賴清亮、賴柏亨 南區半平厝段 1350、1430、1432-6、1432-8、1444-4 地號	南區半平厝段 1430、1432-6、1432-8、1444-4 等 4 塊本為學校用地公共設施，可與同段 1350 地號土地合併分配。 賴柏亨土地 1350 地號：154.88 坪 1430 地號：113.135 坪 1444-4 地號：57.435 坪 1432-6 地號：13.31 坪	1. 此 4 塊現變更為住宅區，希望以原公共設施合併 1350 地號分配，不要影響人民原有之權利。 2. 希望西川一路旁劃為住 1-1(因早期是編定住 3)。	1. 併人 5 案建議意見。 2. 酌予採納並調整為住 1-1。 理由：符合本案住宅區細分區審議原則 5。	1. 併人 5 案建議意見。 2. 部分採納並調整為住 1-1。 理由： 基於都市發展整體考量，計畫區空間機能定位調整後，陳情土地區位尚	照調整 建議通 過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市 59 次會議決議	依修訂後細分區審議原則調整建議	市 都 委 會決議
		賴清亮、林淨芬(賴柏亨父母)土地：1432-8 地號			符合本案住宅區細分區審議原則 4、5，惟非參採未公告實施之都市計畫內容。	
人 15	劉昌憲、劉昌維 南屯區豐安段 318 地號		請依照 98 年度原都市計畫細部計畫進行，不希望以現行更改之變更後細部計畫！	未便採納。 理由：因應麻糍埔遺址及舊南屯溪文化景觀指定公告，為保存維護文化資產，並兼顧重劃區土地所有權人權益，仍有變更之必要。	(維持原決議)	維持市 59 次會議決議。
人 16	賴添燈 南屯區楓樹段 3-5 地號 (查無地號)	我的土地本為住宅區，因為遺址變更為公園不合理，如要變更還地農民。	不要變更為此計畫。	併人 15 案建議意見	(維持原決議)	維持市 59 次會議決議。
人 17	陳淑芳 南屯區豐安段 516-7、516-9、516-10 地號及豐樂段 1145-16、1163-5 地號	完工日期延期多年，重劃內容變更太多，例如： 1. 細廣 1 不見，旁邊 1-3 土地變大，公設減少，尤其關係到大眾運輸系統，禍害將流傳千年，有抄作嫌疑。 2. 所有綠園道也減少。 3. 公兼滯 8 旁 20 米道路捨直改歪，對於緊密的交通，照樣禍害子孫千年。	1. 請如期完工。 2. 規劃者要用長遠的眼光審慎規劃未來的重劃區，以謀全臺中市民的福祉。 3. 請恢復 98 年細部計畫。變更計畫的設計並沒有更理想。	併人 15 案建議意見	(維持原決議)	維持市 59 次會議決議。
人 18	周惠玲	舊南屯溪、公 164 對面住 1-1，前後須留，側邊又留 4 米(2 米無遮簷、2 米可置圍牆)，2 米為其地主吸收，不是政府直接建人行道。	2 米直接政府吸收鋪設人行道，2 米內地主可蓋住宅用地。	未便採納。 理由： 1. 退縮空間已規定由政府先行施作簡易路面，且可納入法定空地計算，並不影響土地所有權人權益。 2. 劃設為人行道用地將增加共同負擔比例。	(維持原決議)	維持市 59 次會議決議。
人 19	吳文彬、施麗華 南屯區豐樂段 1196-7、1196-14、1196-15、		1. (主)變 1 案變更後原地主「分配比例」不得減少。 2. 原地主附近同段地號豐樂段 1114 地號另有土地，請「合併	1. 2. 併人 5 案建議意見。 3. 酌予採納，並將陳情範圍位屬列冊遺址範圍之 2 處街廓調整為住	1. 2. (維持原決議) 3. 部分採納並變更為住 1-1。 理由：基於都	照調整建議通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市 59 次會議決議	依修訂後細分區審議原則調整建議	市 都 委 會決議
	1196-16 地號		分配」。 3. 南屯溪文化景觀東側 3 塊住 1 必改為住 1-1，才符合經濟效益。	1-1。 理由：符合本案住宅區細分區審議原則 3。	市發展整體考量，計畫區空間機能定位調整後，陳情土地區位尚符合本案住宅區細分區審議原則 3，惟非參採個別土地市場價格或經濟效益。	
人 20	黃崇亮 麻糍埔遺址	重劃工程拖延太久，反對變更為公園用地。	回復 98 年開始都計劃為住宅區用地。	併人 15 案建議意見。	(維持原決議)	維持市 59 次會議 決議。
人 21	胡英嬌、陳幸欣、陳恆揚、陳李媽、陳楠錢、陳文錦、陳麗珊、廖陳明月、陳承賦、陳承璋、陳童秀蘭、陳明花、陳孟瑜、張清發、賴潭、賴德聰、賴來福、楊耀科、楊省 南屯區豐安段 434-4、434-10、434-11、436-5、436-7、436-14、436-15、436-24、436-26、436-27、436-28、436-29、436-30、436-31、437-8、	1. 新市政府辦理 13 期市地重劃，在保障人民財產權的前提下，將歷史保存融入都市景觀規劃，大幅提升市民生活環境與財富，這項德政我們很有感，也很肯定。但細變 8 案廢除細 10M-28 號道路東西向路線所產生的爭議，如果不反映，我們心繫多年，想在原街廓原有路線重建家園的願望，將永遠無法實現。 2. 廢除細 10M-28 號道路東西向路線，將使 10M 向心南路與細 10M-30 號道路的街廓深度長達 122M 以上，重劃後配地深度至少 61M(如附圖 2)，因深度太深不適合重建自用住宅，到時我們只能離開原街廓原有路線配地，使配地權益受損。廢除細 10M-28 號道路東西向路線，不符重劃土地分配需要，且違反原有位次分配原則，有損原地主配地權益，希望新市政府	方案一： 1. 恢復細 10M-28 號道路東西向路線，使都市計畫規劃之街廓，能符合重劃分配的需要(如附圖 3)。 2. 將較原細部計畫增加公共設施用地 0.01 公頃的細 10M-28 號道路北段(如附圖 2)，調整為與 10M 向心南路垂直 90 度角，向南直行 30M 再向東微彎與細 10M-28 號道路南段銜接的路線。此路線，既可較原細部計畫減少公共設施用地約 0.01 公頃，又不妨礙距離 10M 以外的歷史建築輔之居的保留，且配回的住 1 角地，不會形成前寬後窄的倒梯形地而影響土地利用價值(如附圖 3)。 方案二： 細 10M-28 號道路維持原細部計畫路線不變(如附圖 4)。	酌予採納： 理由： 本案業經本府於 105 年 1 月 12 日召開「臺中市遺址審議委員會」，以原計畫細兒一為輔之居歷史建築物擴大登錄範圍，是故，為避免公展方案(變更部分細兒一用地為道路用地)影響文化主管機關針對歷史古蹟周邊後續活化再利用或管理維護計畫，建議酌予採納，並依建議方案二維持原計畫。	(維持原決議)	維持市 59 次會議 決議。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市 59 次會議決議	依修訂後細分區審議原則調整建議	市 都 委 會決議
	437-10、 437-11、 437-19、 437-20、 437-26、 448-1、 448-2、 448-11、 448-13、 448-14、 448-15、 448-16、 448-17、 448-18、 439-3、 439-7、 439-9、 439-13、 439-14 地號	能體察民意，加以檢討修正。				
人 22	游文得	有很多道路和學校被修改廢除，幾乎將整個重劃區改得不倫不類。所以…	請停止任何的修正更改，維持原來的都市計畫。	併入 15 案建議意見。	(維持原決議)	維持市 59 次會議 決議。
人 23	陳振芳 麻糍埔遺址 附近住 1 及 社教 10	配合麻糍埔遺址，發展觀光。	1. 建議三民西路上，25 米及 45 米園道，雙主道路旁都改住 1-1，整體又美觀。 2. 社教 10 改停車場(如附圖)。	1. 酌予採納並將鄰接 45 米園道之街廓調整為住 1-1，鄰接 25 米道路之街廓維持住 1。 理由：依本案住宅區細分區審議原則 4 及原則 6 辦理。 2. 未便採納。 理由：本計畫區內規劃有捷運場站，在「鄰里型大眾運輸導向發展」的概念下，部分交通需求應可由該項大眾運輸系統負擔，且停車場用地屬於共同負擔之公共設施項目，社教 10 改劃停車場用地將增加共同負擔比例，影響重劃區土地所有權人權益。	1. 酌予採納並變更為住 1-1。 理由：基於都市發展整體考量，計畫區空間機能定位調整後，陳情位置部分鄰接 45 米園道、部分位於文化資產保存範圍周邊街廓，區位尚符合本案住宅區細分區審議原則 3、4，惟非參採個人美感評判。 2. (維持原決議)	照調整 建議通 過。
人 24	莊予萱	依大法官會議 400 號規	建議被編為公設地尤	1. 酌予採納，並增加	移請地政局	照調整

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市 59 次會議決議	依修訂後細分區審議原則調整建議	市 都 委 會決議
	南區番婆段 472 地號	定被編為公設地應以他法補償，依徵收條例第 32-1 條公設地補償應以毗鄰非公設地補償地價精神補償，以符合土地公平正義精神，不致被減村情形。	其大慶車站前之廣場、停車場之地主，應以分配毗鄰土地增加住 1-1 土地編定分配予原有前揭座落原地地主，地價補償分配計算應依陳情理由精神法令規定辦理。	住 1-1 街廓(修正方案詳附圖 3)。理由：依本案住宅區細分區審議原則 2 辦理。 2. 併人 5 案建議意見。	重劃配地作業時參考。	建議通過。
人 25	藍山中南屯區楓樹段 7、35 地號	教育乃百年大計，都市計畫必須要有前瞻性，不要因目前少子化的暫時現象，把學校用地取消，建議保留學校用地，免得數十年後後悔莫及，莫當歷史的罪人。	建議保留文中 48 及文高 48 學校用地。	未便採納。 理由： 1. 文高 48 用地經教育部國民及學前教育署 103 年 5 月 5 日臺教國署秘字第 1030048449 號函示：「基於少子女化因素，本署目前無新設高級中等學校規劃。」 2. 文中 48 用地經計畫區學校用地供需檢討已建議縮減，且計畫區內仍將保留一處文中小用地供未來新設學校之用。	(維持原決議)	維持市 59 次會議決議。
人 26	何專致南區番婆段 465-2、465-4、474、475	1. 此 4 地號希望能在分配土地時抓一起，現今變更為細停 1。 2. 因 465-2 地主與 474、475、465-4 為親屬關係，才有此陳情，希望原地附近分配。	1. 在不影響權益之下做適合變更，附近為住 1-3，希望之後也是在住 1-3 區域。 2. 45M 園道為何到建國北路附近編為 25M，不維持 45M？極不美觀。 3. 希望增設網頁，方便得知更多即時訊息，如 7/2 問題答覆、意見陳情、進度報告、重劃資訊很不透明、即時。	1. 併人 5 案建議意見。 2. 45M 園道南段銜接烏日都市計畫 25M 計畫道路，考量道路寬度一致性，建議維持 25M 規劃。 3. 本府地政局已定期於網站上更新第 13 期市地重劃作業辦理進度。	(維持原決議)	維持市 59 次會議決議。
人 27	上道工程股份有限公司南區番婆段 505 地號	G13 站前住 1-3 土地面積太大，應增設 10 米道路，且該地段小地主很多，沒法達到住 1-3 最小基地面積規定，建議該地段重劃後改為住 1-1。	建議 G13 站前住 1-3 變更為住 1-1，並增設 10 米道路。	酌予採納，並增加住 1-1 街廓(修正方案詳圖 4)。理由：依本案住宅區細分區審議原則 2 辦理。	部分採納。 理由： 1. 基於都市發展整體考量，計畫區空間機能定位調整後，捷運	照調整建議通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市 59 次會議決議	依修訂後細分區審議原則調整建議	市 都 委 會 決 議
					場站周邊依本案住宅區細分區審議原則 2 予以調整土地使用計畫。 2. 本計畫住 1-3 已增訂「僅臨接 10M 計畫道路之住 1-3 土地，不受最小基地面積限制」之規定，故尚可兼顧都市發展及市地重劃土地分配。	
人 28	洪棋岳 南屯區豐樂段 1142、1142-1 地號 麻糍埔遺址 周邊住 1-1 及列冊範圍	臺中市都市計畫、都市計畫細部計畫，增設麻糍埔遺址「指定範圍」及「列冊範圍」，並未妥當，請惠予調整。 1. 十三期都市計畫將麻糍埔遺址畫定為「列冊範圍」，影響地主權益甚巨，請惠予解除列冊範圍標示。 2. 麻糍埔遺址及周邊社教 9、10 等公共設施等周邊土地，爾後開闢完成，勢必很多人潮、車潮，不宜規劃為住 1-1。	1. 除麻糍埔遺址「指定範圍」外，不宜增設「列冊範圍」，以免增加土地開發之不確定性。但為防止「列冊範圍」尚有未發現遺址遺跡，應該在重劃施工進行中，先行試挖「列冊範圍」土地，若發現遺跡，應即將其移置保存，以免萬一遭到意外破壞。 2. 30M-30 以北、20M-115 以南、20M-102 以東、80M-1 環中路以東範圍土地，應該變更為住 1-3。	1. 併人 6 案建議意見。 2. 未便採納。 理由：非屬本案住宅區細分區審議原則 1 或原則 2 之情形。	(維持原決議)	維持市 59 次會議決議。
人 29	地主代表楊貴泉、賴金石、楊永田、吳炫隆、周顏良、林國清、林國鎮、林生崇、楓樹里里長陳伯	臨「公兼滯 9」旁第 1 種住宅區用地請比照緊鄰「公 163」、「公 164」、「公兼滯 8」之用地規劃為第 1-1 種住宅區，以維護地主使用權益及以利地方發展。	請將緊臨「公兼滯 9」旁第 1 種住宅區變更為第 1-1 種住宅區。(附上本案細部計畫示意圖，欲變更用地區域以斜線標示)。	酌予採納，同意公兼滯 9 周邊街廓調整為住 1-1。 理由： 綜合考量都市設計軸線-端點之都市意象與整體活動系統配置，尚符合本次細分區審議原則 4 之意旨。	酌予採納並變更為住 1-1。 理由： 基於都市發展整體考量，計畫區空間機能定位調整後，陳情區位尚符合	照調整建議通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市 59 次會議決議	依修訂後細分區審議原則調整建議	市 都 委 會決議
	仲、及何文海議員、朱暖英議員、劉士州議員、張耀中議員 「公兼滯 9」旁住 1				本案住宅區細分區審議原則 5，惟非參採臨近土地分區而變更。	
人 30	陳進華 南屯區豐樂段 1172 地號	未重劃前是建地，本來就比較貴，跟農地有價差，我們本來就住在這裡，為了配合市政重劃不得以要搬遷，但將來原建地的分配比率高出多少或有優先選擇權，是否可優先選擇住 1-1。	對未重劃前建地，應拉高分配比率或優先選住 1-1，是否明確發文告知。	併人 5 案建議意見。	(維持原決議)	維持市 59 次會議決議。
人 31	林德和 南區番婆段 7、7-1、7-2、7-3、8、8-1、8-2、9 地號	同屬番婆段 25 米以上道路，大都為住 1-1 或住 1-3，只有建國北路中山醫學大學旁陳情人 12 名等所有土地仍編為住 1，陳情改為住 1-3，以促進建國北路繁榮。	陳情人林德和等 12 人所有番婆段 7、7-1、7-2、7-3、8、8-1、8-2、9 共 8 筆土地變更為住 1-3。	酌予採納並調整為住 1-3。 理由：符合本案住宅區細分區審議原則 1。	酌予採納並調整為住 1-3。 理由： 基於都市發展整體考量，計畫區空間機能定位調整後，陳情土地區位尚符合本案住宅區細分區審議原則 1，惟非參採土地所有權人針對個人持有土地之建議意見。	照調整建議通過。
人 32	廖秀鳳、何榮雄 南屯區豐樂段 1032、1032-2、1032-3、1032-4、1032-5、1032-6、1032-7 地號	本地號原屬住宅用地，現市府修改細部計畫變更為公園用地，一切只是片面之詞，希望貴局能保留地主權益。	希望能讓受害地主優先分配選擇街廓，如分配予住 1-1 或住 1-3 之街廓。	併人 5 案建議意見。	(維持原決議)	維持市 59 次會議決議。
人 33	張春榮 南區番婆段 465-2、465-4、474、475 地	1. 465-2 為地主張春榮之土地，465-4、474 和 475 為太太何淑李之親妹妹之土地，皆座落現預定細停 1 的	細停 1、細停 2 附近皆為住 1-3，實在無理由將原住戶編制非住 1-3 區域。	併人 5 案建議意見。	(維持原決議)	維持市 59 次會議決議。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市 59 次會議決議	依修訂後細分區審議原則調整建議	市 都 委 會 決 議
	號 何素玲 南區番婆段 465-4、 474、475 地 號	位置，希望能將此段 地號(原接近 200 坪) 之土地，在不損失權 益之下，放在一起方 便供親戚使用。 2. 座落細停 1 的位置， 附近皆為住 1-3 的土 地，是否應考量將細 停 1 的原住戶規劃於 住 1-3。				
人 34	邱齡聰 (市長信箱) 南區西川一 路 139 號	我住在南區西川一路 上，細部計畫變更設計 後，位於西川橋上之單 行道(大忠南街)會向 東直接連接西川一 路，因西川一路對向是 6 米路，而西川橋上之 單行道是 12 米(綠園道 +單行道 25 米)，造成 12 米路在西川一路出 口處，直衝我的住家形 成路沖，嚴重影響我的 居住品質及財產權。	請再行研議，規劃出 適當的道路動線及出 口處，同時兼顧工程 順利進行及市民權 益。	未便採納。 理由：目前修正計畫 對陳情人路沖影響 已較原計畫為輕，且 依陳情人意見調整 道路路口恐影響其 他住戶，惟仍請地政 局妥為溝通，並考量 增設綠化分隔島以 減緩路沖。	(維持原決 議)	維持市 59 次會 議 決 議。
人 35	林碧霞、林 碧雲 南區半平厝 段 1389、 1389-8 地號	1. 原兒 171 土地部分使 用分區改編為住 1， 惟因該地深度約 33 公尺，若以面寬 7 公 尺計算，每戶面積 231 平方公尺，恐非 一般人所可承擔之 建築面積。 2. 原兒 171 土地對面 (即鄉林大樓)變為 住 3，若將原兒 171 土地使用分區修編 為住 1-1 或 1-3，才 能平衡區域發展，帶 動周邊經濟繁榮。	1. 建請將原兒 171 土 地深度修改為 20 米 至 25 米，以符一般 人使用需求，多餘 之深度範圍，可增 加綠地面積。 2. 建請將原兒 171 之 使用分區住 1 修編 為住 1-1 或 1-3。	1. 酌予採納並在不 影響本街廓公共 設施面積之前提 下，酌予調整街廓 深度(修正方案詳 圖 3)。 2. 酌予採納並調整 為住 1-1。 理由：符合本案 住宅區細分區審 議原則 5。	1. 酌 予 採 納，並在不 影響本街 廓公共設 施面積之 前提下，酌 予調整街 廓深度(修 正方案詳 圖 3)。 2. 酌予採納 並調整為 住 1-1。 理由： 基於都市 發展整體 考量，計畫 區空間機 能定位調 整後，部分 陳情土地 區位尚符 合本案住 宅區細分 區審議原 則 5，惟非 參採土地	照調 整 建議通 過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市 59 次會議決議	依修訂後細分區審議原則調整建議	市 都 委 會決議
					所有權人針對個人持有土地之建議意見。	
人 36	張朱仁 南屯區豐安段 284-1 地號	1. 原都市計畫為住 3。 2. 面臨 25 公尺園道+40 公尺河川+25 公尺園道及前院，合計超過 100 公尺寬度之棟距，環境優雅、生活機能好，又近 30 公尺文心路。 3. 編定為住 1 低密度開發只供住宅使用實在浪費土地資源。	將住 1 變更為住 1-1 以符地盡其利。	酌予採納並調整為住 1-1。 理由：符合本案住宅區細分區審議原則 4。	酌予採納並調整為住 1-1。 理由： 基於都市發展整體考量，計畫區空間機能定位調整後，陳情土地尚符合本案住宅區細分區審議原則 4，惟非參採土地所有權人針對個人持有土地之建議意見。	照調整建議通過。
人 37	江廖敏、廖樂煜、廖祐辰、廖秀綿、廖羿瑄、何雲、廖秀玲、廖英茹、廖品妍、廖亭蓉 南屯區豐安段 201、201-1、201-2、205、205-1、205-2 地號	以往發生配地不符市地重劃原地分配辦法和精神，接受關說等跳配或亂配，造成所有權人之權益損失。	陳情土地因逕為分割為文中 40 及道路用地，本人等共 10 人堅決主張依重劃辦法及精神將土地分配在 201、205 地號之周圍。	併人 5 案建議意見。	(維持原決議)	維持市 59 次會議決議。
人 38	廖樂煜 南屯區豐樂段 1037、1039、1040、1046 地號	因為逕為分割 1037、1039、1039-1、1039-2、1040、1040-1、1040-2、1040-1、1040-2、1046、1046-1 地號共九筆，能夠原位分配。	本人陳情堅決分配在 1046 地號之周圍。	併人 5 案建議意見。	(維持原決議)	維持市 59 次會議決議。
人 39	賴銘宏 南屯區豐樂段 1048-7 地號	本人為南屯區豐樂段地號 1048-7 之所有權人，對本案之細部計畫並無意見，然對於重劃	1. 本人贊成本次變更。 2. 重劃後分配之土地條件應與重劃前分	併人 5 案建議意見。	(維持原決議)	維持市 59 次會議決議。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	市 59 次會議決議	依修訂後細 分區審議原 則調整建議	市 都 委 會決議
		後分配之土地，若於重劃前即座落在都市計畫道路，如 35 米路旁，則分配之土地應於同區域且臨路不得小於 35 米路，此為土地所有權人應被保障之要點。	配之條件一致。			
人 40	賴頤年、崇倫里里長曾素貞、賴江玉雀、賴松柏、賴宏甫、賴清亮、賴柏亨、林淨芬、曾伯倫、曾石麟、曾國欽、林進達、林彩雲、林彩娥、林麗娜、張進傳、張進義、張美蘭、林金玉、陳勝周、林滿堂、賴玉彬、楊貴泉、吳炫隆、林國鎮、周顏良、楊永田、林國清	本公辦 13 期大慶車站重劃已慢了二年半了，希望重劃儘速進行完成，請早日交地，以利建設，大家能安居樂業。	詳見附圖。 西川里半平厝段部分： 1. 西川一路 15 米路（由三民西路至建國北路）住 1 住宅區希望編定改為 1-1 住宅區，社區整個才得以繁榮。 2. 建國北路沿線三塊地住 1 希望改編為住 1-1 或商業區。 3. 地號 52 原為學校用地，現變為住宅區。希望此住宅的原土地仍視為學校公共設施用地，可優先合併於主坪數大的土地。 4. 細兒 5 將設土地公廟，附近請規劃停車場。 5. 細兒 5 將建半平厝土地公廟，鄰邊土地請由住 1 改為住 1-1。 6. 兒 171 請改為停車場。 7. 麻園頭溪兩側原設計 30 米園道，現改為 25M，影響大家權益，希望兩側皆改為 1-1，將來可繁榮麻園頭溪兩岸。 樹德里部分： 1. 細停 2 請改為住 1-1。 2. 細公兼兒 1 東側住 1-3 之土地請增設道路，以利分配及使用。 麻糍埔與樹德里部分：	西川里部分： 1. 酌予採納並調整為住 1-1。 理由：符合本案住宅區細分區審議原則 5。 2. 調整為住 1-3。 理由：依本案住宅區細分區審議原則 1 辦理。 3. 併入 5 案建議意見。 4. 未便採納。 理由：本計畫區內規劃有捷運場站，在「鄰里型大眾運輸導向發展」的概念下，部分交通需求應可由該項大眾運輸系統負擔，且停車場用地屬於共同負擔之公共設施項目，增加停車場用地將提高共同負擔比例，影響重劃區內土地所有權人權益。建議細兒 5 依公共設施用地多目標使用辦法規定設置停車場。 5. 未便採納。 理由：依本案住宅區細分區審議原則屬原則 6 情形，建議維持原計畫。 6. 併入 12 案建議意見。 7. 酌予採納並調整為住 1-1。	西川里部分 1. 酌予採納並調整為住 1-1。 理由：基於都市發展整體考量，計畫區空間機能定位調整後，陳情土地區位尚符合本案住宅區細分區審議原則 5。 2. 建國北路沿線三處街廓調整為住 1-3。 理由：基於都市發展整體考量，計畫區空間機能定位調整後，依本案住宅區細分區審議原則 1 調整土地使用計畫。 3. (維持原決議) 4. (維持原決議) 5. 酌予採納並變更為住 1-1。 理由：基於都市發展整體	照調整建議通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市 59 次會議決議	依修訂後細分區審議原則調整建議	市 都 委 會決議
			1. 公兼滯 8 請增設停車場。 2. 舊南屯溪兩側請增設道路通行。 3. 公兼滯 8 以東三塊住 1 土地請改為住 1-1。 4. 三民西路以南、環中路以東、麻園東溪以北、45 米園道以西第一工區範圍內住 1 請變為住 1-1。	理由：符合本案住宅區細分區審議原則 4。 樹德里部分： 1. 未便採納。 理由：細停 2 靠近大慶車站，依本府交通局 103 年 6 月 9 日意見面積不應減少。 2. 併入 41 案建議意見。 麻糍埔部分： 1. 酌予採納，並俟將來公兼滯 8 完成遺址調查及出土文物搶救後，經文資審議同意可配合增設停車場。 2. 未便採納。 理由：增設道路將提高共同負擔比例，影響重劃區內土地所有權人權益。 3. 酌予採納，並將陳情範圍位屬列冊遺址範圍之 2 處街廓調整為住 1-1。 理由：符合本案住宅區細分區審議原則 3。 4. 酌予採納並將鄰接 45 米園道及麻園頭溪之街廓調整為住 1-1，其餘陳情街廓維持住 1。 理由：符合本案住宅區細分區審議原則 4。	考量，計畫區空間機能定位調整後，陳情位置區位尚符本案住宅區細分區審議原則 5。 6. (維持原決議) 7. 酌予採納並調整為住 1-1。 理由： 基於都市發展整體考量，計畫區空間機能定位調整後，陳情位置區位尚符本案住宅區細分區審議原則 4。 樹德里部分： 1. (維持原決議) 2. (維持原決議) 麻糍埔與樹德里部分： 1. (維持原決議) 2. (維持原決議) 3. 酌予採納並變更為住 1-1。 理由： 基於都市發展整體考量，計畫區空間機能定位調整後，陳情位置區位尚符本案住宅區	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市 59 次會議決議	依修訂後細分區審議原則調整建議	市 都 委 會 決 議
					細分區審議原則 3。 4. 酌予採納並變更為住 1-1。 理由： 基於都市發展整體考量，計畫區空間機能定位調整後，陳情位置區位符合本案住宅區細分區審議原則 4、5。	
人 41	賴頤年 南區番婆段 560 地號	<紅線道路>為陳情人所提，應連同本次變更案併同增加的道路，其理由為下(如附圖 3 所示)： 1. 增加道路延伸性——增加<紅線道路>後，如此將串聯<黑線道路>及更易延伸貫通至細公兼兒 1、公兼滯 1 及 25M-31。若<紅線道路>不開設，則<黑線道路>出來的車輛或行人，將直接面臨無尾巷，難以直達細公兼兒 1、公兼滯 1 及 25M-31，如此公共設施的劃設將難達最有效利用之目的。 2. 人潮疏通性——綜上之理由，未來雙鐵共構之大慶車站人潮可能過度擁擠，如此更可進而達將來大慶車站往來人潮之疏通更為暢達。 3. 解決街廓深度過深之問題——三民西路上兩側之住 1-3，每個街廓平均之街廓總深度皆為 60M(如	標的物所屬之街廓深度不合理，應即為修正，增設<紅線道路>(如附圖 3 所示)。	酌予採納。 理由：配合住宅區細分區審議原則 2 保留部分土地規劃為住 1-1，為利住 1-1 土地開發利用，酌予增設細部計畫道路(修正方案詳附圖 3)。	酌予採納。 理由： 1. 基於都市發展整體考量，計畫區空間機能定位調整後，捷運場站周邊依本案住宅區細分區審議原則 2 予以調整土地使用計畫。 2. 本市都會第 59 次會議已參採人陳意見，決議增訂「僅臨接 10M 計畫道路之住 1-3 土地，不受最小基地面積限制」之規定，故尚可兼顧都市發展及市地重劃土地分配。	照調整建議通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市 59 次會議決議	依修訂後細分區審議原則調整建議	市 都 委 會 決 議
		附圖 1 可證)。而此番婆段街廓之總深度卻約為 220M(如附圖 2 可證)，即使已達最小分配要求面積及分配後 800M ² ，但深度如此深的情況下，其配後之面寬將面臨侷促。由此可見，此街廓深度實在不合理，更有欠公平，應即為修正！				
人 42	張智凱 南屯區豐樂段 1219-2、1219-7 地號	十三期重劃區，此次為了文化資產保存而在重劃中途忽然變更細部計畫，致我之農地(位在臨 25 米龍富路)恰在此次變更後之公共設施範圍內(請參考附圖 1)，如此對我非常不公平。	1. 我之農地原本重劃後可原地分配到臨 25 米龍富路上，在此次變更細部計畫後，「重劃後土地分配位置」至誠希望能分配在 20 米黎明路上或臨環中路上(如附圖 2)。 2. 如無法將重劃後土地分配在 20 米黎明路上或臨環中路上，希望能配在臨 25M 龍富路旁之住 1-1 或住 1-3 土地上。	併人 5 案建議意見。	(維持原決議)	維持市 59 次會議決議。
人 43	鄧林玉梅 南屯區豐安段 307-27、307-29、307-33 地號 鄧國偉 南屯區豐安段 307-30、307-34 地號 鄧清祥 南屯區豐安段 307-15、307-6、307-28、307-26、307-34 地號	本案土地位於住 1-3，因名下土地面積不足以在原位置分配，為維護權益，於原位置旁仍可達分配面積致可供自地自建之使用。	依變更位置圖所示，建議使用分區住 1 變更為住 1-1。因為此位置鄰近捷運及轉運站及醫院、大學，已為成熟之區位，建議變更為住 1-1，以維護土地最有效利用及經濟效益。	酌予採納並將鄰近 45 米園道及麻園頭溪之街廓調整為住 1-1，其餘陳情街廓維持住 1。 理由：依本案住宅區細分區審議原則 4 辦理。	部分採納並變更為住 1-1。 理由： 1. 併人 41 案意見。 2. 基於都市發展整體考量，計畫區空間機能定位調整後，部分陳情土地鄰近園道及土庫溪，部分土地位於捷運場站周邊 800 公尺範圍內，尚符合本案住宅區細分區審議原則 4、5。	照調整建議通過。
人 44	莊于霆 南屯區豐樂	未聞有關聯性或系統性之考據資料，出土文	反對遺址保留，原地保留無啥意義。	併人 6 案建議意見。	(維持原決議)	維持市 59 次會

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	市 59 次會議決議	依修訂後細 分區審議原 則調整建議	市 都 委 會決議
	段 1048-15 地號	物是否足以緬懷或發揚本區域之歷史價值，則區域遺跡保留亦不具任何意義。				議 決 議。
人 45	莊文禎 南屯區豐樂 段 994-1 地 號	遺址文物是否出土，具有與在地之關連性，從未聽聞，是否有足夠數量做地緣保存？	如有出土遺物，集中到文史館保存即可，不必原地保留遺址，遺址保留，管理徒增困擾。集中建館陳列展示，效果更大更好。	併人 6 案建議意見。	(維持原決議)	維持市 59 次會 議 決 議。
人 46	何淑蘭 南屯區豐樂 段 994-2、 994、1048-3 地號	麻糍埔遺址究竟在那裡挖到什麼東西，我在麻糍埔住了 60 多年也沒看到什麼遺址，本人強烈反對遺址開發案。將土地回歸原地主。	反對遺址開發案，將土地回歸原地主。	併人 6 案建議意見。	(維持原決議)	維持市 59 次會 議 決 議。
人 47	蔡富美 南屯區豐樂 段 945、 945-1、 945-2、 945-3、 945-4、 945-5、 945-6、 945-7、 945-8、 945-9 地號 台中市黎明 路一段 899 號	本人想要求 945 本地段公設部分把它原地分配在一起。	將陳情土地公設部分原地分配在一起。	併人 5 案建議意見。	(維持原決議)	維持市 59 次會 議 決 議。
48	臺中市政府 地政局	針對此次都市計畫變更內容，部分與重劃工程施工尚有衝突之處。	1. 細 10M-51 計畫道路兩側之污水用戶街戶管業已按現行計畫位置施作完成，建請變更草案按現行計畫位置調整(附圖 1)。 2. 本重劃區第 6 號橋梁位置已按現行計畫道路 15M-100 位置完成主體鋼梁結構之施工，建請依後附圖說位置調整(附圖 2)。	1. 建議採納。 理由：配合實際施工成果調整，避免延宕工期。 2. 建議採納。 理由：配合實際施工成果調整，避免延宕工期(修正方案詳附圖 5)。	(維持原決議)	維持市 59 次會 議 決 議。
人 49	周燕麗、黃 韻軒、黃宇 含		因改變計畫，希望能將此地號就近分配在面對 25M 園道上臨	併人 5 案建議意見。	(維持原決議)	維持市 59 次會 議 決 議。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市 59 次會議決議	依修訂後細分區審議原則調整建議	市 都 委 會決議
	南屯區豐安段 207 地號		25M 園道。			議。
人 50	何如珠 南屯區豐樂段 986 地號	本土地先經過八期開發案一次，又來個 13 期開發案，土地已存不多了，現在又說什麼遺址。在那裡挖到什麼東西公布一下好嗎。我住麻糍埔一甲子了，也沒看到什麼遺址。本人強烈反對遺址開發案，請將土地歸返原地主。	1. 反對遺址開發案。 2. 要保存南屯溪文化景觀，也該照原溪流地點保存。不該改變溪流地點。	併入 6、15 案建議意見。	(維持原決議)	維持市 59 次會議決議。
人 51	臺中市政府地政局	1. 查本重劃區內原土庫溪南側 15M-100 計畫道路及毗鄰之 15M 細園道，因都市計畫變更擬整併為 25M 園道，目前尚未發布實施。另為考量重劃完成後住宅區住戶出入問題，工程面將 25M 園道規劃為園道靠土庫溪，計畫道路臨住宅區之配置，合先敘明。 2. 次查上開園道因都市計畫範圍因素，未能銜接至環中路五段，致重劃完成後之 25M 園道內計畫道路位置將與原既有道路（大忠南街）無法銜接情事，影響通行問題。	建議將 25M 園道自本重劃區貫穿九德區段徵收區銜接至環中路五段（如附圖），以解決未來通行問題。	未便採納。 理由： 1. 該路段工程設計圖說經本府交通局審視，尚不影響鄰近之捷運綠線 G13 站及 G14 站周邊出入動線。 2. 建議維持公展草案，並請重劃工程參考本府交通局 105.3.14 中市交停規字第 1050009089 號函復意見意見調整道路設計方式，以確保交叉口之安全性。	(維持原決議)	維持市 59 次會議決議。
人 52	臺中市政府地政局	1. 本市第 13 期市地重劃區內綠 61 用地位於土庫溪、土庫溪南側 25M 園道與 10M-396 計畫道路交界處（詳附圖），前揭園道臨土庫溪側設計有 4M 寬之彩色瀝青鋪面，平時作為民眾休憩使用，遇有緊急狀況則可做為緊急搶修道路使用，合先敘明。 2. 次查該 4M 寬之彩色瀝青鋪面銜接至本重劃區第 6 號景觀橋	建議將綠 61 用地變更為綠兼道用地。	酌予採納，並將供緊急搶修道路部分調整為園道用地，其餘維持綠地用地（修正方案詳附圖 5）。 理由：配合重劃工程需要調整。	(維持原決議)	維持市 59 次會議決議。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市 59 次會議決議	依修訂後細分區審議原則調整建議	市 都 委 會 決 議
		梁時，與已施作完成之意象結構物有衝突之虞，考量緊急狀況時所需，建議將綠 61 用地變更為綠兼道用地，以利施設上開鋪面。				
逾 1	陳德龍 南屯區豐樂段 1219-1、1219-6 地號	本都市計畫區原本是五年得分發土地，為配合麻糍埔遺址而再延後幾年，再延後這段期間增值稅勢必會再增加，對地主造成稅賦的損失。	1. 重新分配時請分配在原址(豐樂段)，勿分配在其他地段。 2. 分配土地時要分配完整的一塊地，勿分成兩塊地或更多塊地。 3. 本地號原分配道路寬是屬於 15 米寬，重新分配時也請分配在道路寬 15 米以上。 4. 原地號本為住 1，盼改為住 1-1 以利商辦使用。 5. 建請這段延後期間可減免或折半課徵增值稅。	1.~3. 併入 5 案建議意見。 4. 陳情位置配合麻糍埔遺址指定已建議變更為公園用地，周邊土地則由住 1 調整為住 1-1。 5. 地價稅賦減免乙節，已另請稅務局逕行函復。	(維持原決議)	維持市 59 次會議決議。
逾 2	鍾李美雲、鍾嫻嫻 南屯區豐樂段 1065-2、1065-3 地號	本人所有座落於豐樂段 1065-2、1065-3 地號原有之位置為地形方正，為保留麻糍埔遺址及南屯溪因而影響到本筆土地之街廓深度，若能保留周邊之 10 米道路，本人所有之土地負擔將可以減少，且地形較為方正。	13 期市地重劃第一工區部分 10 米路被合併後，會影響到原參與重劃前之應有位置該負擔土地深度，請保留周邊之 10 米道路為禱！	未便採納。 理由：增設道路將提高共同負擔比例，影響重劃區內土地所有權人權益。	(維持原決議)	維持市 59 次會議決議。
逾 3	臺中市議員何文海服務處	本市第十三期重劃區因麻糍埔遺址及舊南屯溪，都市計畫必須辦理變更。地主提出異議： 1. 重劃區內園道寬度從 30 米縮減為 25 米，與地主當初參加重劃的期望不符。 2. 原預定今年底(104 年)可完成重劃，分配土地給地主，現在要辦理變更，恐怕 5 年後才能配地，地主	1. 要求按照 98 年發布的細部計畫辦理。 2. 因變更延後配地，延長期間之租金該向誰要？ 3. 地主分回土地減少，對地主不公平。	1. 併入 15 案建議意見。 2. 併入 5 案建議意見。 3. 本次都市計畫變更已考量公平性，屬地主共同負擔之公共設施用地比例仍維持不變。	(維持原決議)	維持市 59 次會議決議。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市 59 次會議決議	依修訂後細分區審議原則調整建議	市 都 委 會 決 議
		於這段時間租屋而居，租金該向誰要？ 3. 為了保留遺址、舊南屯溪，公園、社教機構用地增加，地主分回土地相對減少，對地主不公平！				
逾 4	游文得 45M 園道		建議縮減 45 米園道（原 55 米）使成為 41 米寬，以便補足原有之細部計畫中的 10 米街廓。	未便採納。 理由： 公開展覽草案業已縮減左右各 5M 之園道，且計畫區內多數計畫道路已依 45M 園道寬度進行重劃工程設計，再行調整恐將再度影響重劃工程進度。	（維持原決議）	維持市 59 次會議決議。
逾 5	張絃彬、張詠捷、張馥楓、張家洋 南屯區豐安段 170-1、170-5、170-6、170-7 地號	陳情人土地為臺中市政府規劃為第六、七單元土地，納入第 13 期重劃區之範圍，都市計畫編為住一之 3，重劃完畢限定最小建築面積為 800 平方公尺才能原地分配土地興建房屋，因多數土地劃為道路用地，逕為分割為多筆土地後，大部分無法分配土地（包括原地分配）。反觀第二單元黎明重劃區及第三單元惠豐順重劃區住 1 之 3、住 1 之 C 並無最小建築面積 800 平方公尺之限制，因此項限制以致於原土地所有權人無法原地分配，似乎違反公平正義原則，且喪失原來重劃精神。	為維護原地主之權益，請准予取消第 13 期重劃區住一之 3 最小建築面積 800 平方公尺之限制。	酌予採納，並於土管要點增訂臨接 10M 計畫道路之住 1-3 土地，得不受最小建築面積限制之規定。 理由：參採地政局列席代表意見，考量後續市地重劃配地合理性、可行性，又本案除須考量因遺址發現而即將改變的都市空間機能定位外，尚須兼顧因文化資產指定（登錄）而影響配地之情形，故酌予放寬臨接 10M 計畫道路之住 1-3 最小建築面積限制。	（維持原決議）	維持市 59 次會議決議。
逾 6	黃素珍 南屯區豐安段 334 地號	陳情人土地為臺中市政府規劃為第六、七單元土地，納入第 13 期重劃區之範圍，都市計畫編為住一之 3，重劃完畢限定最小建築面積為 800 平方公尺才能原地分配土地興建房屋，因多數土地劃為道路用地，逕為分割為多筆土地後，大部分無法	為維護原地主之權益，請准予取消第 13 期重劃區住一之 3 最小建築面積 800 平方公尺之限制。	併逾 5 案建議意見。	（維持原決議）	維持市 59 次會議決議。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	市 59 次會議決議	依修訂後細 分區審議原 則調整建議	市 都 委 會決議
		分配土地（包括原地分配）。反觀第二單元黎明重劃區及第三單元惠豐順重劃區住 1 之 3、住 1 之 C 並無最小建築面積 800 平方公尺之限制，因此項限制以致於原土地所有權人無法原地分配，似乎違反公平正義原則，且喪失原來重劃精神。				
逾 7	盧金柱、林麗芬 南屯區楓興段 97-1、97-4、97-5 地號	陳情人土地為臺中市政府規劃為第六、七單元土地，納入第 13 期重劃區之範圍，都市計畫編為住一之 3，重劃完畢限定最小建築面積為 800 平方公尺才能原地分配土地興建房屋，因多數土地劃為道路用地，逕為分割為多筆土地後，大部分無法分配土地（包括原地分配）。反觀第二單元黎明重劃區及第三單元惠豐順重劃區住 1 之 3、住 1 之 C 並無最小建築面積 800 平方公尺之限制，因此項限制以致於原土地所有權人無法原地分配，似乎違反公平正義原則，且喪失原來重劃精神。	為維護原地主之權益，請准予取消第 13 期重劃區住一之 3 最小建築面積 800 平方公尺之限制。	併逾 5 案建議意見。	（維持原決議）	維持市 59 次會議決議。

討論事項	第二案	所屬行政區	臺中市西屯區
案由	「變更中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫（部分零星工業區、農業區為產業專用區）（配合台中精機廠股份有限公司遷廠）案」及「擬定中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫（部分零星工業區、農業區為產業專用區）（配合台中精機廠股份有限公司遷廠）細部計畫案」		
說明	一、計畫緣起 台中精機廠股份有限公司（以下簡稱台中精機公司）於 43 年 9 月創立，59 年領有經濟部公司執照，61 年完成工廠登記，發展迄今已 60 餘年，已建立兩岸七大製造基地，全球八大行銷服務中心版圖，於精密機械產業佔有一席之地。今為配合臺灣產業升級，因應工業 4.0 智慧製造趨勢，乃調整經營型態，於臺中精密機械科技創新園區二期（以下簡稱精密機械二期）設置大型智慧化工廠，因此，舊廠土地轉型應預為因應檢討，以避免土地閒置或低度利用。 台中精機舊廠座落大肚山臺灣大道旁，隨著公共工程與重大建設陸續開闢，已位處大肚山科技走廊且鄰接臺灣大道交通要衝，加以周邊住宅社區與文教設施林立，已形成數個主要生活圈，遷廠後舊廠土地若仍維持傳統工業使用，除與周邊整體環境不相容之外，亦未能落實土地合理使用，影響都市空間結構健全。臺中市近年積極推動產業升級轉型，且計畫區在中部國際機場與臺中港串聯形成的雙港效應帶動下，未來將亟具發展潛力。考量計畫區具備優異之交通條件及足夠之生活機能，建議轉型為產業服務基地，以支援周邊產業園區衍生之辦公研發、消費購物及工商服務等多元空間需求，對於活絡地區經濟、創造就業機會及提升環境品質均具有正面之效益。 台中精機公司為配合遷廠計畫，活化舊廠閒置土地積極開發運用，依據「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 14 條規定：「申請依本法第 27 條規定變更都市計畫，屬臺中市興建之重大建設者，應檢附臺中市政府目的事業主管機關同意文件」，業已取得同意文件（臺中市政府 106 年 12 月 4 日府授經發字第 1060267764 號函），爰依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定「為適應經濟發展之需要」辦理本案都市計畫個案變更。且為落實主要計畫之指導，有效管控計畫區發展內容，並辦理細部計畫擬定作業。 二、法令依據 （一）主要計畫：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款、都市計畫工業區檢討變更審議規範及都市計畫農業區變更使用審議規範。 （二）細部計畫：都市計畫法第 24 條。 三、辦理機關：臺中市政府。 四、計畫範圍及面積 計畫區坐落於臺中市西屯區臺灣大道以北、東大路以西，屬「中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫」南側之零星工業區與農業區，包含西屯區福林段 248、249、250、251、252、253、254、255 及 257 地號等 9 筆土地，面積約 3.21 公頃，變更位		

置詳見圖 1，土地權屬詳見圖 2。

五、現行計畫內容概要

- (一) 計畫年期：民國 121 年。
- (二) 計畫人口與密度：計畫人口為 9 萬人。
- (三) 變更範圍現行計畫概述：計畫區位於中科特定區與臺中市都市計畫區交界處，周邊鄰接農業區，南側為文大用地（東海大學使用），區內包括零星工業區與農業區，變更範圍現行都市計畫詳見圖 3。

1. 零星工業區

變更範圍部分為零星工業區（西屯區福林段 248、251、252、253、254、255 及 257 等 7 筆土地），其中，西屯區福林段 253、254、257 等 3 筆土地訂有附帶條件（附 1-4）：「應提供 30% 公共設施用地，或得經臺中市政府同意後折算為代金（經三家以上專業估價者查估後評定之，但不得低於變更後第一次公告土地現值之 1.4 倍）。並依農業發展條例相關規定繳交回饋金」。

都市計畫回饋部分，依臺中市政府 104 年 3 月 16 日號 1040040167 函同意將應提供之公共設施用地折算為代金，經臺中市政府於 104 年 12 月 18 日核發繳納證明；農業用地變更回饋金部分，經臺中市政府農業局 104 年 3 月 17 日中市農地字第 1040008058 號函示收迄，故西屯區福林段 253、254、257 等 3 筆土地完成附帶條件之規定。

2. 農業區

變更範圍部分為農業區（西屯區福林段 249、250 等 2 筆土地），原為台中精機公司所有。原屬拓寬臺灣大道工程徵收範圍，惟未依徵收計畫完成使用，依內政部 106 年 12 月 21 日台內地字第 1061308181 號函核准撤銷徵收，並於 107 年 4 月 11 日登記為台中精機公司所有。為利土地完整規劃、避免用地畸零不整，故併入本次變更範圍。

六、主要計畫變更內容：詳見表 1、圖 4 及圖 5。

七、擬定細部計畫內容：詳見表 2 及圖 6。

八、實施進度及經費：詳見表 3 及表 4。

九、公開展覽期間人民或團體陳情意見

- (一) 公開展覽期間：自 107 年 3 月 27 日起 30 天。
- (二) 公開說明會：107 年 4 月 3 日下午 2 時於西屯區公所 4 樓會議室舉行。
- (三) 人民或團體陳情意見：無。

十、台中精機廠股份有限公司 107 年 10 月 12 日中精機總務字第 1070011 號函，依本案專案小組初步建議意見提送補充資料。

本案經本市都市計畫委員會巫委員哲緯（召集人）、林委員宗敏、蘇委員睿弼、呂委員曜志、王委員義川等 5 人組成專案小組，於 107 年 6 月 22 日、107 年 8 月 22 日召開 2 次專案小組會議並獲致初步建議意見。

一、建議修正通過事項（修正後內容詳見表 5~表 8，圖 7~圖 9，P. 13~P. 22）

- （一）考量廣場用地需作為區內車輛進出建築基地之通道，故併同道路用地劃設為「廣場兼作道路用地」。
- （二）為型塑臺灣大道景觀道路意象，並推動大眾運輸發展，臨台灣大道一側增設 8 米寬之廣兼道用地，作為景觀廣場、公車駐車彎等多元使用。
- （三）依據初步排水規劃內容，為符合沉砂滯洪池設計容量，增加公園兼作滯洪池用地面積。
- （四）配合調整後都市計畫方案，農業區變更回饋部分，將原採捐贈代金回饋方式，改採全部提供公共設施用地（修正後內容詳見表 7~表 8，P. 17~P. 18）；並將計畫案名調整為：「變更中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫（部分零星工業區為產業專用區、部分農業區為廣場兼作道路用地）（配合台中精機廠股份有限公司遷廠）案暨擬定中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫（部分零星工業區為產業專用區、部分農業區為廣場兼作道路用地）（配合台中精機廠股份有限公司遷廠）細部計畫案」。
- （五）有關土地使用分區管制要點修正意見詳見表 9「專案小組建議意見」欄。

二、其他補充及建議事項（補充事項詳見圖 10~圖 14，P. 23~P. 26）

- （一）請補充說明公共設施用地劃設理由。
- （二）請補充說明本案規劃之隔離綠帶及道路系統，係屬細部計畫公共設施或由建築基地內自行留設。
- （三）請補充說明本案辦理都市計畫變更之公益性及必要性。
- （四）本案排水設施將佈設於計畫區外北側土地，應於主要計畫核定前，檢附土地所有權人土地使用同意書或相關證明文件納入計畫書。
- （五）考量本案農業區土地面積狹小，為配合整體發展而有變更之需求，符合都市計畫農業區變更使用審議規範第二之一點規定，建議經都委會同意得不適用該規範全部或一部分之規定。
- （六）附件一為「都市計畫工業區檢討變更審議規範」檢核表，附件二為「都市計畫農業區變更使用審議規範」檢核表。

三、提請大會討論事項

- （一）有關本案變更零星工業區為產業專用區之回饋比例，請檢附相關案例，提請大會討論（詳見 P. 27~P. 28）。
- （二）為增進本案交通公益性，除提高停車空間設置標準外，建議增訂增設停車位設置標準，以供公眾使用；另請補充說明「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第九點有關「計算計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求，

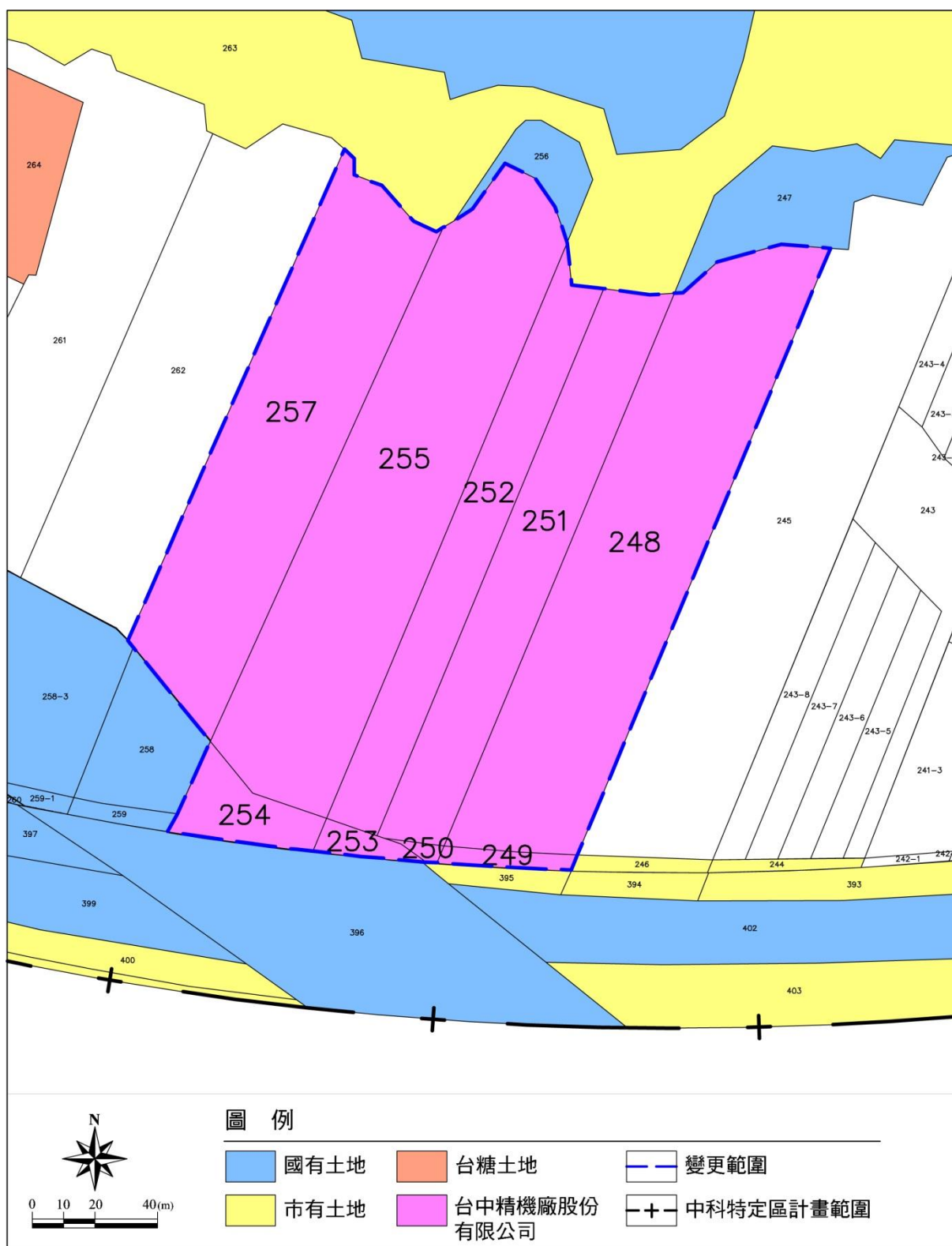


圖 2 變更範圍土地權屬分布示意圖

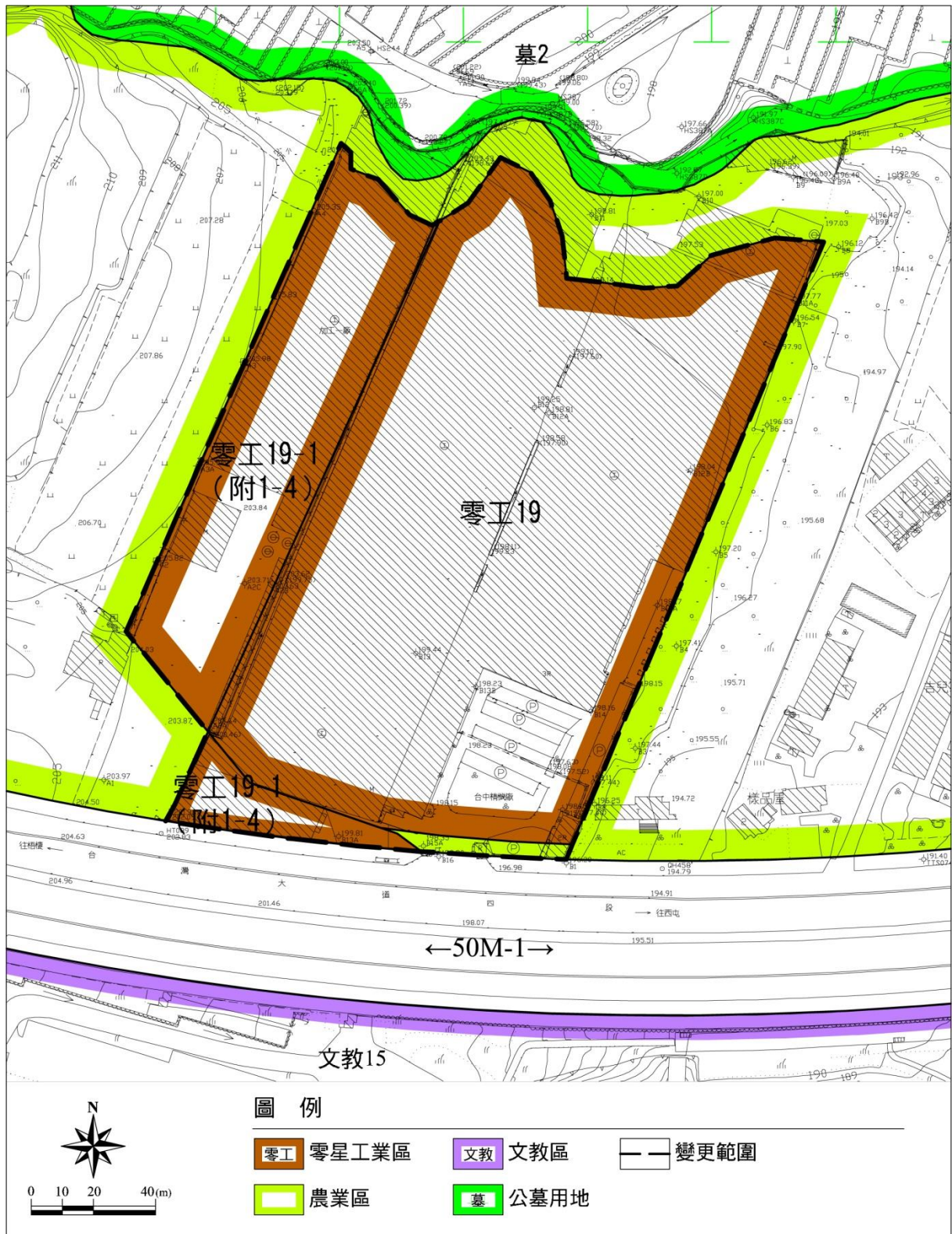


圖 3 變更範圍現行都市計畫示意圖

壹、變更計畫內容（公開展覽版）

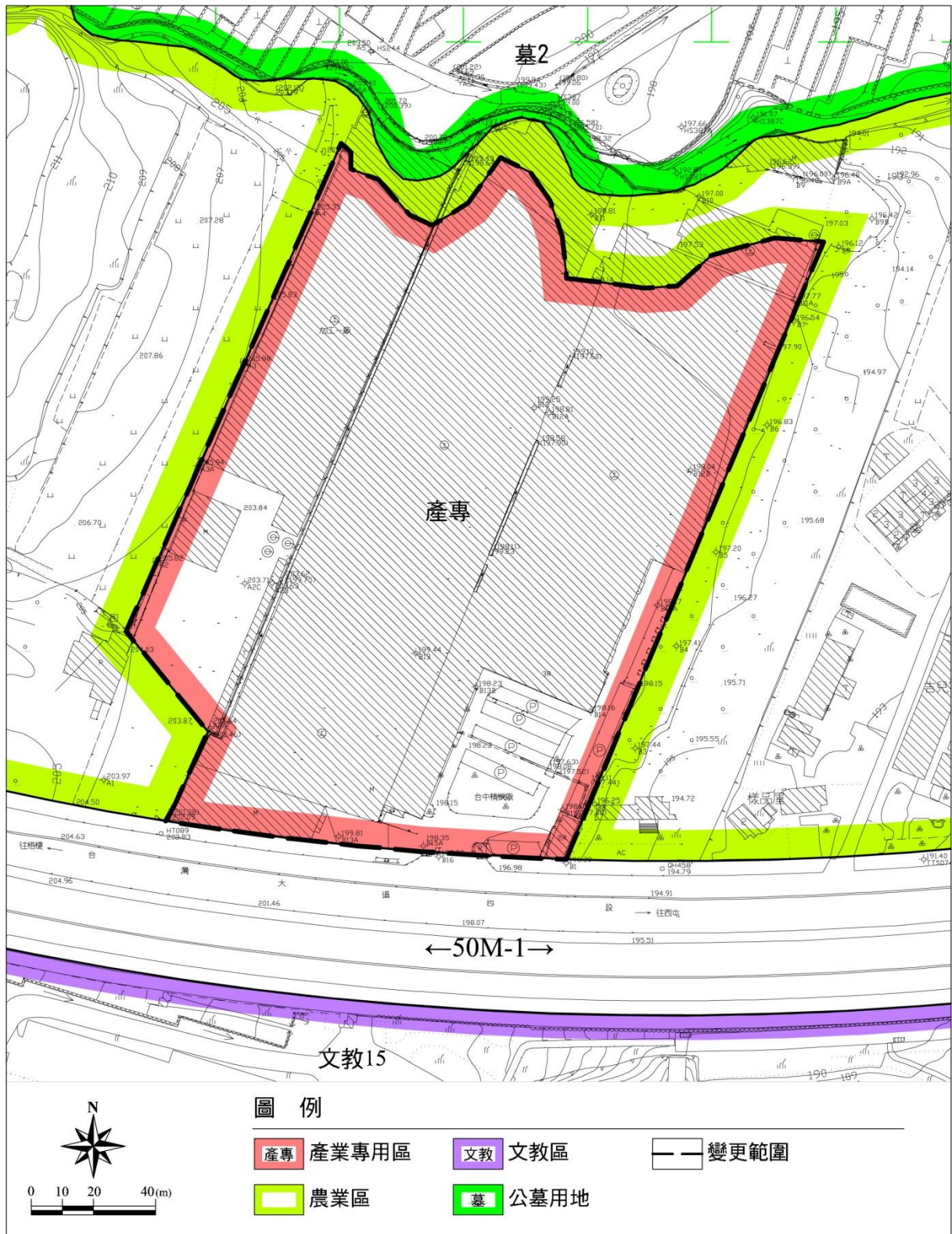
一、主要計畫變更內容

表 1 主要計畫變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
臺灣大道北側、東大路西側，範圍包括西屯區福林段 248、249、250、251、252、253、254、255、及 257 等 9 筆土地	零星工業區 (3.18 公頃) 農業區 (0.03 公頃)	產業專用區 (3.21 公頃)	1. 台中精機公司 43 年 9 月創立，61 年完成工廠登記，於臺灣大道廠區耕耘迄今。為配合臺灣產業升級，因應工業 4.0 智慧製造趨勢，已調整經營型態，於精密機械二期設置大型智慧化工廠，以呼應「智慧機械產業推動方案」，打造臺中成為智慧機械之首。完工後營運總部與生產線將遷至新廠，扮演「臺灣智慧機械專業製造者」及「工業 V4.0 最佳整合製造者」角色，因此，舊廠土地轉型應預為因應檢討，避免土地閒置或低度利用。 2. 舊廠乃依「無污染之工廠因都市計畫擴大至不合土地使用分區者如何准其擴建案」作業要點之規定，依工廠登記範圍劃設為零星工業區，為臺灣大道旁單一工廠設施，不符現今產業園區整體規劃趨勢。且臺中縣、市合併後，舊廠所在之大肚山科技走廊一帶不再是原臺中市邊陲地區，而是大臺中核心發展地區，例如：臺中工業區、中科台中基地及精密機械園區陸續開發，投資環境完備，提升就業機會；福安里、水堀頭、新庄子與蔗廊等住宅單元生活機能完善，居住人口逐年成長。因此，舊廠面對周邊使用型態改變之情形，基於都市整體發展與提升環境品質之原則下，實應調整土地使用分區。 3. 考量臺中市空屋過剩及住宅區開發率偏低，且舊廠旁欠缺鄰里生活服務設施，不宜規劃作為住宅社區。由於計畫區位於大肚山科技走廊且鄰接臺灣大道之區位優勢，為呼應臺中市智慧城市之都，並配合產業升級轉型政策及產業用地需求；加以計畫區位於捷運藍線場站半徑 500 公尺範圍內，具有強化商業機能之發展潛力。爰建議配合本公司遷廠至精密機械園區計畫，將原零星工業區之使用分區，調整為具彈性使用之產業專用區，以支援周邊產業園區衍生之企業研發與營運、消費購物、工商服務、物流會展等多元空間需求，轉型作為產業支援服務基地。 4. 因中科特定區計畫甫於 103 年 6 月發布實施，加以通盤檢討時程較為冗長，現有零星工業區應由土地所有權人應另依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」、「都市計畫農業區變更使用審議規範」申請都市計畫變更，以符都市發展動態。



圖 4 變更主要計畫示意圖



二、擬定細部計畫內容

表 2 細部計畫土地使用面積一覽表

項目		面積(公頃)	百分比(%)	備註
使用分區	產業專用區	2.57	80.18	
公共設施用地	公園兼作滯洪池用地	0.11	3.36	本案公共設施用地劃設 6,354 m ² ，佔變更工業區土地總面積(31,768 m ²)之 20%，符合回饋計畫之規定。
	廣場用地	0.23	7.15	
	綠地	0.09	2.63	
	道路用地	0.21	6.68	
	小計	0.64	19.82	
合計		3.21	100.00	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

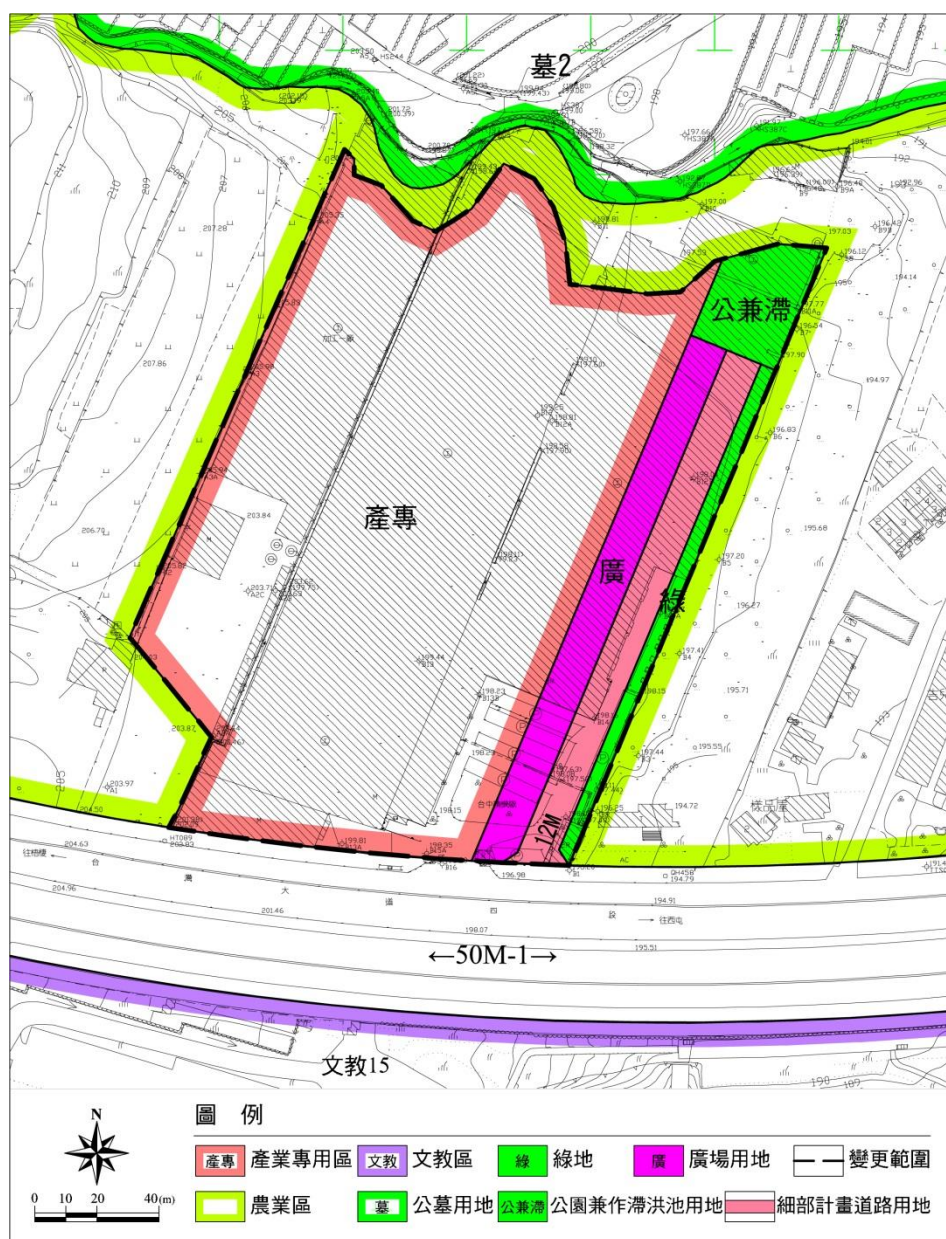


圖 6 細部計畫示意圖

三、實施進度及經費

(一) 實施進度

為避免產業專用區零星開發，本案由申請人自行辦理整體開發，公共設施用地由申請人自行整體規劃、興建、管理及維護。實施進度為自都市計畫發布實施之日起 3 年內應完成公共設施開闢、移轉及繳納公共設施回饋代金。

(二) 經費概估

經費概估以產業專用區與公共設施用地開闢費用為主，合計約 188,280 萬元，經費來源由申請人自行籌措。

表 3 實施進度及經費表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式					開發經費(萬元)			主辦 單位	經費來源
		徵 購	區 段 徵 收	市 地 重 劃	無 償 捐 贈	其 他	土地徵 購及地 上物補 償費	整地及 工程 費用	小計		
產業專用區	2.57					✓ (自行 開發)	—	187,000	187,000	台中精 機廠股 份有限 公司	台中精機 廠股份 有限公司 自行籌措
公共設施用地	0.64				✓		—	1,280	1,280		
合計	3.21						—	188,280	188,280		

註 1：本表僅列營建工程費，不含工程設計費、行政作業費及路燈、管線等費用。

註 2：本表為概算之結果，實際視台中精機廠股份有限公司財務狀況及開發實際需求酌予調整。

註 3：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

(三) 回饋計畫

1. 變更零星工業區為產業專用區部分

有關工業區變更回饋部分，依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 6 點規定略以：「1. 變更工業區應捐贈公共設施用地及可建築土地，變更為住宅區、商業區應捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計佔變更工業區土地總面積之比例，分別不得低於 37%、40.5%；變更為其他使用分區者，由都市計畫委員會視實際情形審決之...」。

本案變更後使用分區為產業專用區，非屬傳統住商投資開發型態，容許使用項目除不得作住宅之外，亦限縮至符合計畫導向之特定項目，故建議變更回饋比例經都市計畫委員會同意得酌予調降。為符合「都市計畫細部計畫審議原則」第 11 點規定略以：「主要計畫變更土地使用分區規模達 1 公頃以上地區，應劃設不低於該等地區總面積 10% 之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地」，並留設區內必要性之公共設施用地（如道路用地），經評估分析後，本案變更後應捐贈公共設施用地佔變更工業區土地總面積之 20%，約為 6,354 平方公尺。

2. 變更農業區為產業專用區部分

有關農業區變更回饋部分，依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 34 點規定略以：「...劃設及提供之公共設施及公用設備用地及代用地，其面積合計不得低於申請變更使用總面積 40%，其中代用地面積不得低於 5%。但申請變更為工業區者，不得低於申請變更使用總面積之 30%」，暨同法第 33 點規定略以：「...未

能在變更使用範圍內劃設提供之公共設施及公用設備，應提供完整可建築土地予直轄市或縣（市）政府作為設置之代用地，或經都市計畫委員會同意後，得改捐贈代金方式折算捐贈...」。

考量本案農業區變更面積較小，其應劃設及提供之公共設施及公用設備用地及代用地面積僅 119 平方公尺，難以發揮公共設施服務效益，建議擬捐贈之公共設施用地部分經都市計畫委員會同意後得採繳交代金方式辦理。

捐獻代金之數額，依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 33 點規定辦理，摘錄如下：「...前項捐贈代金之數額，由直轄市、縣（市）主管機關委託三家以上專業估價者按變更後土地使用分區查估後，依下列公式計算之，並得以分期方式捐贈；其所需費用，由申請人負擔」。

捐贈代金之數額＝三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格（取最高價計算）×變更後應捐贈可建築土地面積／變更後全部可建築土地面積

表 4 回饋計畫一覽表

項目		變更面積 (m ²)	總回饋比例	劃設 公共設施用地	改以捐贈代金 方式折算繳納
工業區 變更	法定規定	31,768.04	經都市計畫委員會同意		-
	本案回饋		20%	20% (6,354 m ²)	-
農業區 變更	法定規定	296.65	40%	-	經都市計畫委員會同意
	本案回饋		40%	-	40%

貳、變更計畫內容（依專案小組意見修正版）

一、主要計畫變更內容

表 5 主要計畫變更內容綜理表（修正後）

位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
	原計畫	新計畫		
臺灣大道北側、東大路西侧，範圍包括西屯區福林段248、249、250、251、252、253、254、255、及257等9筆土地	零星工業區 (3.18 公頃)	產業專用區 (3.18 公頃)	1. 台中精機公司 43 年 9 月創立，61 年完成工廠登記，於臺灣大道廠區耕耘迄今。為配合臺灣產業升級，因應工業 4.0 智慧製造趨勢，已調整經營型態，於精密機械二期設置大型智慧化工廠，以呼應「智慧機械產業推動方案」，打造臺中成為智慧機械之首。完工後營運總部與生產線將遷至新廠，扮演「臺灣智慧機械專業製造者」及「工業 V4.0 最佳整合製造者」角色，因此，舊廠土地轉型應預為因應檢討，避免土地閒置或低度利用。 2. 舊廠乃依「無污染之工廠因都市計畫擴大至不合土地使用分區者如何准其擴建案」作業要點之規定，依工廠登記範圍劃設為零星工業區，為臺灣大道旁單一工廠設施，不符現今產業園區整體規劃趨勢。且臺中縣、市合併後，舊廠所在之大肚山科技走廊一帶不再是原臺中市邊陲地區，而是大臺中核心發展地區，例如：臺中工業區、中科台中基地及精密機械園區陸續開發，投資環境完備，提升就業機會；福安里、水堀頭、新庄子與蔗廊等住宅單元生活機能完善，居住人口逐年成長。因此，舊廠面對周邊使用型態改變之情形，基於都市整體發展與提升環境品質之原則下，實應調整土地使用分區。 3. 考量臺中市空屋過剩及住宅區開發率偏低，且舊廠旁欠缺鄰里生活服務設施，不宜規劃作為住宅社區。由於計畫區位於大肚山科技走廊且鄰接臺灣大道之區位優勢，為呼應臺中市智慧城市之都，並配合產業升級轉型政策及產業用地需求；加以計畫區位於捷運藍線場站半徑 500 公尺範圍內，具有強化商業機能之發展潛力。爰建議配合本公司遷廠至精密機械園區計畫，將原零星工業區之使用分區，調整為具彈性使用之產業專用區，以支援周邊產業園區衍生之企業研發與營運、消費購物、工商服務、物流會展等多元空間需求，轉型作為產業支援服務基地。 4. 因中科特定區計畫甫於 103 年 6 月發布實施，加以通盤檢討時程較為冗長，現有零星工業區應由土地所有權人應另依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」、「都市計畫農業區變更使用審議規範」申請都市計畫變更，以符都市發展動態。	本案請台中精機股份有限公司補充使用項目、建築配置、防災計畫及公共設施使用計畫等相關資料後，再提委員會審議。
	農業區 (0.03 公頃)	廣場兼作 道路用地 (0.03 公頃) 綠地 (0.00 公頃)		

註：農業區為綠地變更面積為 14 m²。



圖 7 變更主要計畫示意圖 (修正後)

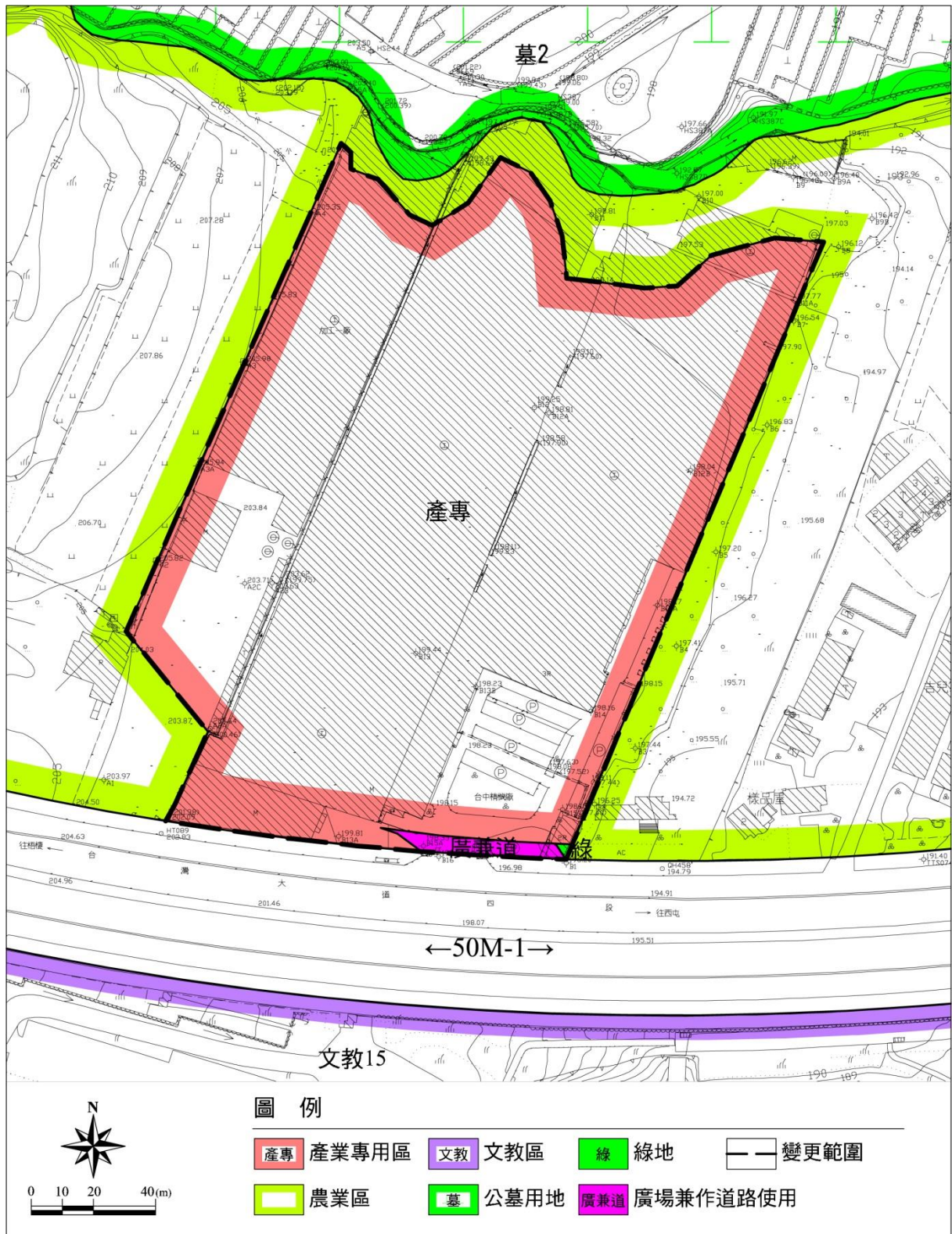


圖 8 變更後計畫示意圖（修正後）

二、擬定細部計畫內容

表 6 細部計畫土地使用面積一覽表（修正後）

項目		面積(公頃)	百分比(%)	備註
使用分區	產業專用區	<u>2.54</u>	<u>79.13</u>	
公共設施用地	公園兼作滯洪池用地	<u>0.14</u>	<u>4.36</u>	公共設施用地劃設 6,650.38 m ² ，符合本案回饋計畫之規定 (6,353.61 m ²)。
	廣場兼作道路用地	<u>0.44</u>	<u>13.71</u>	
	綠地	<u>0.09</u>	<u>2.80</u>	
	小計	<u>0.67</u>	<u>20.87</u>	
合計		3.21	100.00	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



圖 9 細部計畫示意圖（修正後）

三、實施進度及經費

(一) 實施進度

為避免產業專用區零星開發，本案由申請人自行辦理整體開發，公共設施用地由申請人自行整體規劃、興建、管理及維護。實施進度為自都市計畫發布實施之日起 3 年內應完成公共設施開闢、移轉。

(二) 經費概估

經費概估以產業專用區與公共設施用地開闢費用為主，合計約 188,280 萬元，經費來源由申請人自行籌措。

表 7 實施進度及經費表（修正後）

項目	面積 (公頃)	土地取得方式					開發經費（萬元）			主辦 單位	經費來源
		徵購	區段徵收	市地重劃	無償捐贈	其他	土地徵購及地上物補償費	整地及工程費用	小計		
產業專用區	2.54					✓ (自行開發)	—	187,000	187,000	台中精機廠股份有限公司	台中精機廠股份有限公司自行籌措
公共設施用地	0.67				✓		—	1,340	1,340		
合計	3.21						—	188,340	188,340		

註 1：本表僅列營建工程費，不含工程設計費、行政作業費及路燈、管線等費用。

註 2：本表為概算之結果，實際視台中精機廠股份有限公司財務狀況及開發實際需求酌予調整。

註 3：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

(三) 回饋計畫

1. 變更零星工業區為產業專用區部分

有關工業區變更回饋部分，依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 6 點規定略以：「1.變更工業區應捐贈公共設施用地及可建築土地，變更為住宅區、商業區應捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計佔變更工業區土地總面積之比例，分別不得低於 37%、40.5%；變更為其他使用分區者，由都市計畫委員會視實際情形審決之...」。

本案變更後使用分區為產業專用區，非屬傳統住商投資開發型態，容許使用項目除不得作住宅之外，亦限縮至符合計畫導向之特定項目，故建議變更回饋比例經都市計畫委員會同意得酌予調降。為符合「都市計畫細部計畫審議原則」第 11 點規定略以：「主要計畫變更土地使用分區規模達 1 公頃以上地區，應劃設不低於該等地區總面積 10%之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地」，並留設區內必要性之公共設施用地（如道路用地），經評估分析後，本案變更後應捐贈公共設施用地佔變更工業區土地總面積之 20%，約為 6,353.61 平方公尺。

2. 變更農業區為產業專用區部分

有關農業區變更回饋部分，依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 34 點規定略以：「...劃設及提供之公共設施及公用設備用地及代用地，其面積合計不得低於申請變更使用總面積 40%，其中代用地面積不得低於 5%。但申請變更為工業區者，不得低於申請變更使用總面積之 30%」。

本案配合整體開放空間系統之規劃，將農業區部分變更為廣場兼作道路用地，故捐贈公共設施用地約為 296.65 平方公尺。

承上，本案應捐贈公共設施用地面積共約為 6,650.26 平方公尺。

表 8 回饋計畫一覽表（修正後）

項目		變更面積 (m ²)	總回饋比例	回饋面積	劃設面積
工業區變更	法定規定	31,768.04	經都市計畫委員會同意		<u>6,353.73 m²</u>
	本案回饋		20%	6,353.61 m ²	
農業區變更	法定規定	296.65	40%		<u>296.65 m²</u>
	本案回饋		<u>100%</u>	<u>296.65 m²</u>	
小計				<u>6,650.26 m²</u>	<u>6,650.38 m²</u>

表 9 土地使用分區管制要點綜理表

公展條文	依第 1 次市小組 建議意見修正條文	修正說明	第 2 次市小組 建議意見	市都委會決議
(一) 本要點依據都市計畫法第 22 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) 本要點依據都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。	同原條文。	建議照案通過。	本案請台中精機廠股份有限公司補充使用項目、建築配置、防災計畫及公共設施使用計畫等相關資料後，再提委員會審議。
(二) 產業專用區以引進智慧產業研發服務、工商服務及商業服務等相關產業為主，其土地及建築物應符合下列規定： 1. 產業專用區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 260%。 2. 得容許下列項目之使用： (1) 研發、創新產業辦公室：供有關軟體科技、媒體、資訊、電子、通訊產業、商務、文化創意或其他高科技、新興等產業之辦公使用，以及關聯之創投、法律服務、貿易、運輸、顧問、技術服務業等低污染工業設施及相關產業使用。 (2) 企業營運總部：含企業總部及其分支機構，以及與職業訓練（含創業輔導及研究發展）期間有關之必要之住宿設施等。 (3) 工商服務及會展使用：供設置金融、工商服務、媒體視訊傳播及相關行業之辦公建築、旅館、會議廳、商品展覽中心（場）等相關設施使用。 (4) 購物中心及商業使用：供設置結合購物、運動、休閒娛樂、文化、飲食、展示、資訊等設施之大型購物中心或結合倉儲與批發之倉儲量	(二) 產業專用區以引進智慧產業研發服務、工商服務及商業服務等相關產業為主，其土地及建築物應符合下列規定： 1. 產業專用區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 260%，<u>上限容積率（即獎勵容積、移轉容積及其他名目容積之合計）不得大於 390%。</u> 2. 得容許下列項目之使用： (1) 研發、創新產業辦公室：供有關軟體科技、媒體、資訊、電子、通訊產業、商務、文化創意或其他高科技、新興等產業之辦公使用，以及關聯之創投、法律服務、貿易、運輸、顧問、技術服務業等低污染工業設施及相關產業使用。 (2) 企業營運總部：含企業總部及其分支機構，以及與職業訓練（含創業輔導及研究發展）期間有關之必要之住宿設施等。 (3) 工商服務及會展使用：供設置金融、工商服務、媒體視訊傳播及相關行業之辦公建築、旅館、會議廳、商品展覽中心（場）等相關設施使用。 (4) 購物中心及商業使用：供設置結合購物、運動、休閒娛樂、文化、	配合公展條文第六條上限容積率數據化後併入第二條有關使用強度規定敘明。 （原農業區變更範圍全部劃設為廣兼道用地，故本案容積獎勵上限總和悉依原零星工業區變更範圍建築基地之基準容積之 0.5 倍訂定之）	調整用語，除修正「、工商服務及商業服務」為「及工商服務」外，餘依第 1 次市小組初步建議意見修正條文通過。	

公展條文	依第 1 次市小組 建議意見修正條文	修正說明	第 2 次市小組 建議意見	市都委 會決議										
販中心使用。 (5) 物流運輸：物流配送、快遞等物流運輸使用設施。 (6) 文教休憩：供設置文化教育、休閒遊憩、大型運動等設施並兼具大型活動表演及文教展覽等相關設施使用。 (7) 衛生、社會福利設施與中央市政相關設施使用。 (8) 其他使用：經臺中市政府審查核准得供與產業發展有密切關聯，且無污染性之相關設施使用。 前項無污染性之設施，係指設施所排放之廢水、廢棄、噪音及其他公害，均符合有關管制標準者而言。	飲食、展示、資訊等設施之大型購物中心或結合倉儲與批發之倉儲量販中心使用。 (5) 物流運輸：物流配送、快遞等物流運輸使用設施。 (6) 文教休憩：供設置文化教育、休閒遊憩、大型運動等設施並兼具大型活動表演及文教展覽等相關設施使用。 (7) 衛生、社會福利設施與中央市政相關設施使用。 (8) 其他使用：經臺中市政府審查核准得供與產業發展有密切關聯，且無污染性之相關設施使用。 前項無污染性之設施，係指設施所排放之廢水、廢棄、噪音及其他公害，均符合有關管制標準者而言。													
(三) 產業專用區應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。且毗鄰農業區之區位應設置隔離綠帶或設施，其距離需在 10 公尺以上。	(三) 產業專用區應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。且毗鄰農業區之區位應設置隔離綠帶或設施，其距離需在 10 公尺以上。	同原條文。	建議修正通過。 修正內容： 1.補充建築退縮示意圖(詳見附圖 1)。 2.為避免用詞疑義，修正應設置隔離綠帶或「設施」為「退縮建築」。											
(四) 計畫區內建築物停車空間設置標準，依「建築技術規則」規定辦理。	(四) <u>停車空間</u> 1.<u>計畫區內建築物停車空間設置標準，樓地板面積 150 平方公尺以下免設汽車停車位，超過部分每 100 平方公尺設置 1 輛汽車停車位，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛汽車停車位。</u> 2.<u>法定汽車停車位每滿二十格以上應設置一格低碳汽車停車位，且該停車格位均</u>	1. 考量停車需求，避免影響外部交通，參酌臺中市細部計畫相關案例，提高停車空間設置標準。 2. 為促進臺中市發展低碳城市，參酌臺中市水湳機場原址整體開發區都	建議修正通過。 修正內容：增列停車空間設置數量表格如下： <table><tr><th>總樓地板面積(m²)</th><th>停車設置數量</th></tr><tr><td>1-200</td><td>免設置</td></tr><tr><td>大於 200-300</td><td>設置 1 部</td></tr><tr><td>大於 300-400</td><td>設置 2 部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td>-</td></tr></table>	總樓地板面積(m ²)	停車設置數量	1-200	免設置	大於 200-300	設置 1 部	大於 300-400	設置 2 部	以下類推	-	
總樓地板面積(m ²)	停車設置數量													
1-200	免設置													
大於 200-300	設置 1 部													
大於 300-400	設置 2 部													
以下類推	-													

公展條文	依第 1 次市小組 建議意見修正條文	修正說明	第 2 次市小組 建議意見	市都委會決議
	<u>應設置充電設備。</u>	市設計審議規範，增訂低碳汽車停車位設置標準。		
(五) 建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。	(五) 建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。	同原條文。	建議照案通過。	
	<u>(六) 屋頂層扣除屋突、再生能源發電設施及固定設備等構造物後之面積，屋頂綠化比例至少應達三分之一以上為原則。</u>	1. 新增條文。 2. 為促進臺中市發展低碳城市，參酌臺中市水湳機場原址整體開發區都市設計審議規範，增訂屋頂綠化比例。	建議依第 1 次市小組初步建議意見修正條文通過。	
	<u>(七) 設置太陽能光電板面積不低於建築物屋頂層面積之百分之四十。</u>	1. 新增條文。 2. 為促進臺中市發展低碳城市，參酌臺中市水湳機場原址整體開發區都市設計審議規範，增訂太陽能光電板設置標準。	建議依第 1 次市小組初步建議意見修正條文通過。	
(六) 容積獎勵上限總和 1. 原零星工業區變更範圍之建築基地之獎勵容積、移轉容積及其他名目容積之合計，不得大於基準容積之 0.5 倍。 2. 原農業區變更範圍之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。	(六) 容積獎勵上限總和 1. 原零星工業區變更範圍之建築基地之獎勵容積、移轉容積及其他名目容積之合計，不得大於基準容積之 0.5 倍。 2. 原農業區變更範圍之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。	配合上限容積率數據化已修訂至第二條，故刪除本條文。	建議依第 1 次市小組初步建議意見修正條文通過。	
	<u>(八) 本案建築物應取得綠建築分級評估合格級標章。</u>	1. 新增條文。 2. 為促進臺中市發展低碳城市，增訂本案建築物應取得綠建築合格級標章。	建議依第 1 次市小組初步建議意見修正條文通過。	
			為形塑整體意象，避免土地零	

公展條文	依第 1 次市小組 建議意見修正條文	修正說明	第 2 次市小組 建議意見	市都委會決議
			星開發，建議增訂：「本案應整體規劃，得分期分區開發及管理使用。」之規定。	
(七) 本案公共設施用地依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作多目標使用時，以供非營利性之公共使用者為限。	(十) 本案公共設施用地依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作多目標使用時，以供非營利性之公共使用者為限。	調整條次。	建議依第 1 次市小組初步建議意見修正條文通過。	本案請台中精機股份有限公司補充使用項目、建築配置、防災計畫及公共設施使用等相關資料後，再提委員會審議。
(八) 本要點未規定事項，適用其他法令規定。	(十一) 本要點未規定事項，適用其他法令規定。	調整條次。	除增訂「其用語亦同」外，餘依第 1 次市小組初步建議意見修正條文通過。	



附圖 1 建築退縮示意圖

參、其他補充事項說明

一、規劃構想

(一) 土地使用配置

1. 土地細分

- (1) 考量建築基地開發規模需求，及保留其土地配置使用之彈性，區內係劃設大尺度街廓為主。
- (2) 可供建築土地、應回饋公共設施用地兩者應集中規劃，且可供建築土地內開放空間、交通動線之規劃，應與都市計畫公共設施用地統籌配合，以發揮最大使用效益。

2. 連通服務

- (1) 為避免車流回堵臺灣大道，區內應規劃足夠之通路，收納延滯回堵車流，故主要通路規劃 12 公尺寬；且為減少臺灣大道車道進出口，主要路網以環狀迴路為原則。
- (2) 除主要環狀路網外，考量區內街廓聯繫、出入動線安排及防救災功能考量，次要通路以 8 公尺為原則。

3. 開放空間

- (1) 配合區內主要通道視覺景觀及人流活動空間，於基地東側及臨台灣大道一側規劃廣場用地，且為提供車輛進出建築基地使用，併同道路用地劃設廣場兼作道路用地。
- (2) 避免區內較高強度活動干擾造成外部性影響，與周邊農業區適度區隔，配置公園、綠地或建築退縮空間，故基地東側劃設綠地、廣兼道用地，其餘則由建築基地內部自行留設。
- (3) 配合滯洪防災需要，於集水分區地勢較低處規劃滯洪設施留設空間，並整合公園及滯洪設施功能，使公共設施開闢效益最大化，故於基地東北側劃設公園兼作滯洪池用地。

4. 為管制臺灣大道兩側天際線且避免景觀衝擊，開發量體不得過高，故建議採高建蔽率方式設計（維持原零星工業建蔽率 70% 之規定）。

5. 本案容積率悉依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 7 點規定辦理。

變更後容積率＝變更前工業區容積率×變更前工業區面積／（變更前工業區面積－變更後公共設施用地面積）

$$= 210\% \times 31,768 \text{ m}^2 / (31,768 \text{ m}^2 - 6,354 \text{ m}^2)$$

$$\doteq 260\%$$

6. 為塑造產業支援服務意象，透過土地使用管制要點規範容許使用內容，以突顯計畫區自明性與獨特性格。

7. 建構優質人行空間系統，透過土地使用管制要點規定建築退縮，並妥予適當綠美化，提供良好的人本環境。
8. 為呼應生態綠化及低碳交通，透過土地使用分區管制要點規定屋頂綠化、低碳汽車數量及綠建築標章等規定。

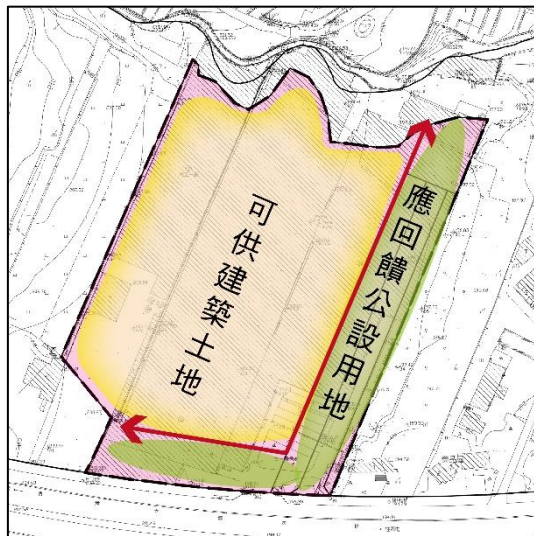


圖 10 土地細分構想示意圖

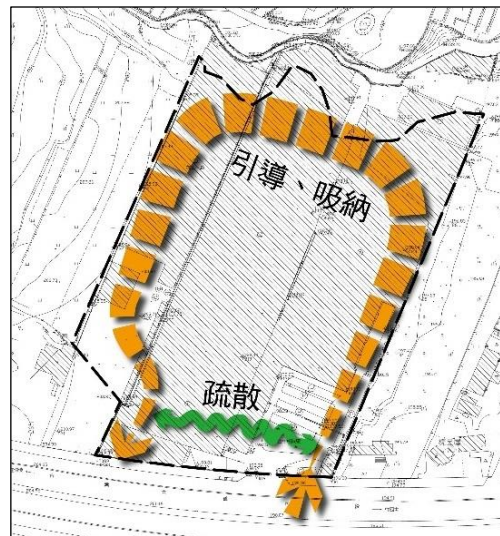


圖 11 對外連通服務設施構想示意圖

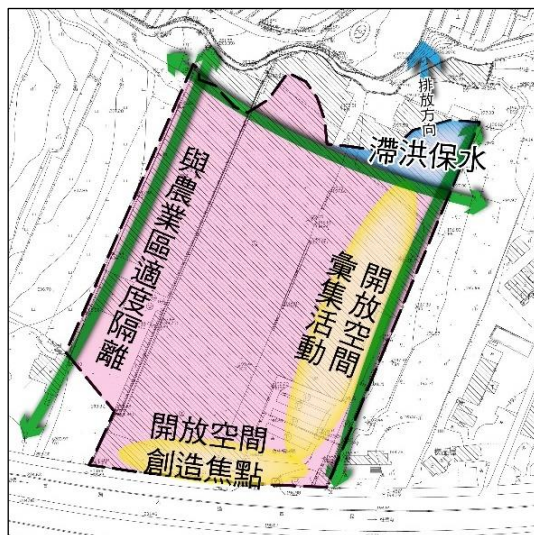


圖 12 公共開放空間留設構想示意圖



圖 13 空間規劃構想示意圖

二、交通系統計畫

- (一) 聯外道路：以臺灣大道為主要聯外道路，往西可通往臺中港，往東可至臺中市區，為連接臺中港區、國道三號高速公路及國道一號高速公路與臺中市區間最直接之路徑。
- (二) 區內主要道路：廣兼道用地內規劃 12 公尺寬道路，可銜接臺灣大道，並與建築基地北側與西側私設道路形成一環狀迴路。
- (三) 區內次要道路：除主要道路外，為預留接駁、迴車等使用需求，於建築基地南側規劃 8 公尺寬之私設道路。

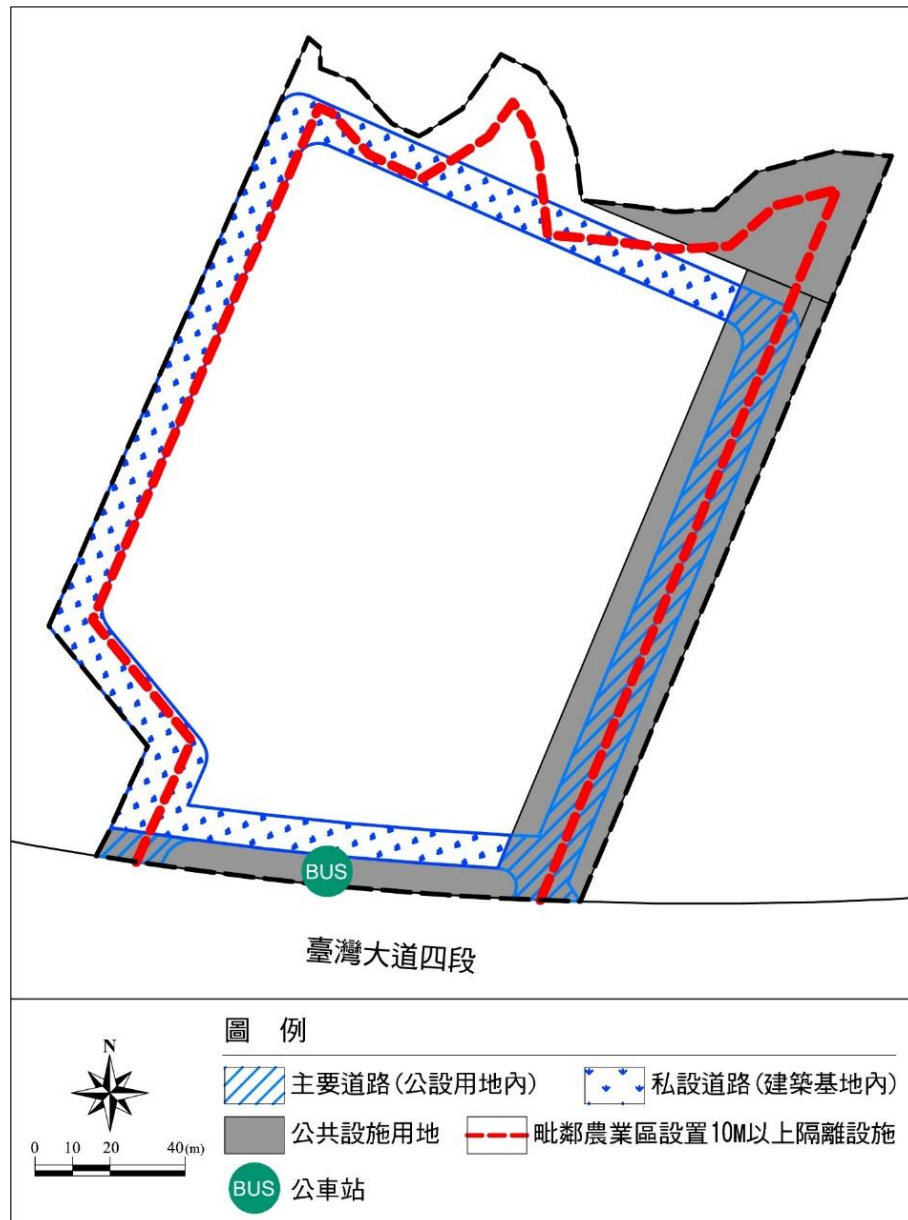


圖 14 交通系統計畫示意圖

三、公益性及必要性補充說明

(一) 公益性分析

1. 增加地區就業機會及政府營業稅收

本案變更為產業專用區後，未來可供作為產業辦公室及零售餐飲等樓地板面積約 66,539 m²（以基準容積試算），將能創造地方就業機會，並對於活絡經濟發展及增加政府營業稅收均有潛在貢獻。

2. 撙節公部門對於地方建設經費之支出

本案開發後，臺中市政府可無償取得原零星工業區總面積之 20% 公共設施用地，以及原農業區總面積之公共設施用地，且公共設施用地將由業者自行整體規劃、興建、管理及維護，預估總計可節省約 2.41 億元公共設施用地徵收與開闢費用，直接提升當地公共設施服務品質，達成公私部門雙贏局面。

3. 維護生態環境及營造城鄉風貌

本案開發後，毗鄰農業區界面將預留足夠之隔離綠帶或設施，並結合北側滯洪池植生綠化及東側帶狀植栽方式，提供連續性生態綠廊道。基地東側及南側將配合臺灣大道景觀特質，透過都市計畫公共設施用地與建築基地自行退縮之結合，留設都市活動所需之公園綠地、人行廣場及街道景觀等開放空間。

4. 落實永續發展及低碳城市理念

為配合臺中市發展低碳城市，降低周邊交通衝擊，將利用基地內部設置區內道路，避免車流停等於臺灣大道，且為避免停車問題外部化，停車需求將以內部化為原則，並增設停車位供公眾使用；臨臺灣大道側提供公車停靠站使用，以推廣大眾運輸轉乘。同時規範太陽能光電板及低碳車位等再生能源設施之設置標準，以響應綠能政策。

(二) 必要性分析

1. 符合都市發展趨勢

本案新廠已配合大肚山科技產業走廊政策，進駐精密機械二期，以形產業群聚之效；而舊廠目前仍為中科特定區零星工業區，為臺灣大道旁單一工廠設施，不符現今產業園區整體規劃趨勢。又基地周邊已多為鄰里生活、文化教育及醫療服務等使用，未來本案變更為產業專用區後，更能符合並鞏固臺中市作為「創意城市、生活首都」之都市發展定位。

2. 對於周邊環境具有正面效益

本案將提供約 0.67 公頃公共設施用地，有助於提升地區公共設施服務水準及環境景觀。且縣市合併後，基地所在區域已成為大臺中核心地帶，零星工業區轉型為企業辦公、購物商場使用，將能帶動地方生活圈發展，改善地區生活品質。

肆、提請大會討論事項

一、都市計畫變更回饋比例

(一) 容許使用項目分析

就容許使用項目而言，產業專用區除增列工商服務及會展使用、購物中心及商業使用、文教休憩三項之外，其餘皆屬原工業區規範項目近似（詳見表 10），且不允許作為住宅使用，故回饋比例建議不以「都市計畫工業區檢討變更審議規範」中變更為住宅區、商業區標準檢視之；變更為其他使用分區者，得由都市計畫委員會視實際情形審決之。

表 10 產業專用區容許使用項目比較分析一覽表

零星工業區 容許使用項目	本案產業專用區容許使用項目	
	屬乙種工業區容許使用項目	非屬乙種工業區容許使用項目
1.合法登記、無污染性，具有相當規模且遷廠不易之工廠。	1.研發、創新產業辦公室：供有關軟體科技、媒體、資訊、電子、通訊產業、商務、文化創意或其他高科技、新興等產業之辦公使用，以及關聯之創投、法律服務、貿易、運輸、顧問、技術服務業等低污染工業設施及相關產業使用	3.工商服務及會展使用：供設置金融、工商服務、媒體視訊傳播及相關行業之辦公建築、旅館、會議廳、商品展覽中心(場)等相關設施使用。
2.前款附屬之辦公室、展售設施、倉庫、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、單身員工宿舍、員工餐廳及其他經本府核准之必要附屬設施。	2.企業營運總部：含企業總部及其分支機構，以及與職業訓練（含創業輔導及研究發展）期間有關之必要之住宿設施等。	4.購物中心及商業使用：供設置結合購物、運動、休閒娛樂、文化、飲食、展示、資訊等設施之大型購物中心或結合倉儲與批發之倉儲量販中心使用。
3.汽車運輸業停車場、客貨運站、機車、汽車及機械修理業與儲配運輸物流業及其附屬設施等。	4.倉儲。 5.物流運輸：物流配送、快遞等物流運輸使用設施。 7.衛生、社會福利設施與中央市政相關設施使用。	6.文教休憩：供設置文化教育、休閒遊憩、大型運動等設施並兼具大型活動表演及文教展覽等相關設施使用。

(二) 相關案例分析

以整體開發基地而言，中原營區由機關用地（屬公共設施用地性質）變更為產業專用區，其公共設施用地劃設比例約為 23%；以個別基地而言，大慶車站南側乙種工業區之回饋比例為 7.5%；以各縣市變更回饋審議原則而言，變更工業區為其他使用分區之回饋比例為 15%，並得作上下 5% 內之調整，綜合相關案例回饋比例約為 7.5%~20%。相關案例分析詳見表 11。

表 11 產業專用區回饋比例案例分析一覽表

相關審議原則 或案例	土地使用分區		回饋 比例	容許使用項目	備註
	變更前	變更後			
中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合中原營區整體開發)案	機關用地	產業專用區	23%	產專 1: 新興產業、青年創業、產學合作、藝術、娛樂、文教展覽、休閒遊憩及配合地方發展 產專 2: 高科技專業使用、工商服務及展覽使用、購物中心使用、文教休憩使用	採區段徵收方式開發
臺中市都市計畫四通(報部草案)大慶車站南側地區	乙種工業區	產業專用區	7.5%	個別基地繳交回饋金者，得允許一般零售業及一般服務業之使用	參酌「產業園區用地變更規劃辦法」第 29 條規定，比照產業用地(一)變更為產業用地(二)之回饋比例訂為 7.5%
彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則	工業區	其他(都市發展用地)使用分區	15%	—	

(三) 本案都市計畫變更回饋比例

考量計畫區位屬臺中市都心地區，為促進工業區轉型及地區再發展，本案回饋比例除應符合「都市計畫細部計畫審議原則」第 11 點五項公共設施用地不得低於總面積 10% 外，並加計區內必要性公共設施用地，爰建議訂為變更總面積 20%。

二、增設停車位設置標準

為符合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第九點有關「計算計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間」規定，本案依據建物樓地板面積停車需求之百分之二十，作為增設停車位設置標準，爰建議土地使用分區管制要點第四點修訂如下：

表 12 土地使用分區管制要點綜理表（第四點）

公展條文	依第 1 次市小組 建議意見修正條文	修正說明	第 2 次市小組 建議意見	本次 建議修訂條文										
(四) 計畫區內建築物停車空間設置標準，依「建築技術規則」規定辦理。	(四) <u>停車空間</u> 1. <u>計畫區內建築物停車空間設置標準，樓地板面積 150 平方公尺以下免設汽車停車位，超過部分每 100 平方公尺設置 1 輛汽車停車位，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛汽車停車位。</u> 2. <u>法定汽車停車位每滿二十格以上應設置一格低碳汽車停車位，且該停車格位均應設置充電設備。</u>	1. 考量停車需求，避免影響外部交通，參酌臺中市細部計畫相關案例，提高停車空間設置標準。 2. 為促進臺中市發展低碳城市，參酌臺中市水湳機場原址整體開發區都市設計審議規範，增訂低碳汽車停車位設置標準。	建議修正通過。 修正內容：增列停車空間設置數量表格如下： <table><tr><th>總樓地板面積(m²)</th><th>停車設置數量</th></tr><tr><td>1-200</td><td>免設置</td></tr><tr><td>大於 200-300</td><td>設置 1 部</td></tr><tr><td>大於 300-400</td><td>設置 2 部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td>-</td></tr></table>	總樓地板面積(m ²)	停車設置數量	1-200	免設置	大於 200-300	設置 1 部	大於 300-400	設置 2 部	以下類推	-	為增進本案交通公益性且符合相關法令規定，建議本點 1.修訂如下： 1. 計畫區內建築物停車空間設置標準，樓地板面積 150 平方公尺以下免設汽車停車位，超過部分每 100 平方公尺設置 1 輛汽車停車位，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛汽車停車位。 <u>另增設停車空間不得低於前開設置標準百分之二十，以供公眾使用。</u>
總樓地板面積(m ²)	停車設置數量													
1-200	免設置													
大於 200-300	設置 1 部													
大於 300-400	設置 2 部													
以下類推	-													

三、其他確認事項

(一) 農業用地變更使用說明書俟本府農業局函覆意見

檔 號：
保存年限：

臺中市政府都市發展局 函

地址：403臺中市西區民權路99號
承辦人：蔡英智
電話：04-22289111~65210
電子信箱：m30214@taichung.gov.tw

受文者：龍邑工程顧問股份有限公司

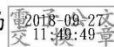
發文日期：中華民國107年9月27日
發文字號：中市都計字第1070168759號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：見主旨

主旨：檢送台中精機廠股份有限公司提送臺中市西屯區福林段24
9地號等2筆土地都市計畫變更案農業用地變更使用說明書
及審查表1份，請惠予審核並提供意見，請查照。

說明：依據本府107年8月22日召開本市都市計畫委員會專案小組
聽取簡報「變更中部科學工業園區台中基地附近特定區計
畫（部分零星工業區、農業區為產業專用區）（配合台中
精機廠股份有限公司遷廠）案」暨「擬定中部科學工業園
區台中基地附近特定區計畫（部分零星工業區、農業區為
產業專用區）（配合台中精機廠股份有限公司遷廠）細部
計畫案」第2次會議紀錄辦理。

正本：臺中市政府農業局

副本：台中精機廠股份有限公司、龍邑工程顧問股份有限公司、臺中市政府都市發展局



(二) 初步排水規劃書同意函

檔 號：
保存年限：

臺中市政府水利局 函

地址：42007臺中市豐原區陽明街36號
承辦人：林志清
電話：04-22289111#53515
電子信箱：g2248@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10月16日
發文字號：中市水坡字第1070081834號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「變更中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫（部分零星工業區、農業區為產業專用區）（配合台中精機廠股份有限公司遷廠）案」暨「擬定中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫（部分零星工業區、農業區為產業專用區）（配合台中精機廠股份有限公司遷廠）細部計畫案」修正後初步排水規劃書案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據貴局107年10月15日中市都計字第1070180390號函辦理。
- 二、旨揭初步排水規劃書經審尚符相關規定，本局同意備查，惟後續實際開發之減洪設施量體計算應依據排水管理辦法第13條規定，應以水土保持計畫與經濟部106年5月22日頒布「排水計畫書洪峰流量及減洪設施量體計算方法」所計算之量體採較大者設置。

正本：臺中市政府都市發展局

副本：本局水利規劃科、本局坡地管理科



城鄉計畫科 收文:107/10/16



361070181767 無附件

附件一 「都市計畫工業區檢討變更審議規範」檢核表

條文內容	檢核說明
一、為審議都市計畫工業區變更為非工業使用案件，並落實都市計畫法（以下簡稱本法）第二十七條之一第二項規定，特訂定本規範。	-
二、本規範之適用範圍如下：	
（一）依都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關工業區檢討基準檢討後，不適合繼續作工業使用者。	-
（二）都市計畫區內極易造成污染及危害公共安全之工廠，經直轄市、縣（市）政府審核應予搬遷者，或其他為配合都市發展、經濟發展需要所作之必要變更。	本案適用此項。台中精機公司業依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 14 條規定取得同意文件（臺中市政府 106 年 12 月 4 日府授經發字第 1060267764 號函），爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定「為適應經濟發展之需要」辦理都市計畫個案變更。
三、本規範之辦理程序如下：	
（一）通盤檢討：	
1.各地區都市計畫擬定機關依本法第二十六條規定辦理通盤檢討時，應先全面清查工業區土地利用現況及設廠情形，會同工業主管機關依都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關工業區檢討基準辦理。	—
2.經檢討結果屬必要之工業區，不得辦理變更為其他使用，並應由該管地方政府訂定整體開發利用、更新計畫，繼續作工業使用，必要時並得依法變更工業區之種類、使用性質。	—
（二）個案變更：	
1.都市計畫區內造成污染及危害公共安全之工廠，經當地直轄市、縣（市）政府審核應予搬遷者，其遷廠後之舊址工業區土地，除依法變更為其他種類之工業區，繼續作工業使用外，應依本法第二十七條第一項第二款規定，變更為其他適當之使用分區或公共設施用地。	—

條文內容	檢核說明
2.申請人興辦事業有具體可行之財務及實施計畫者，經認定符合本法第二十七條第一項第三款、第四款規定後，依程序辦理。但其興辦之事業，依規定須經各該目的事業主管機關核准者，應先徵得各該目的事業主管機關同意後始得為之。	本案都市計畫個案變更業經臺中市政府106年12月4日府授經發字第1060267764號函同意依據都市計畫法第27條第1項第3款辦理。
四、工業區變更之基本要件如下：	
(一) 生產中之合法工廠申請變更者，其興辦工業人應於都市計畫報請核定時，檢具註銷工廠登記之證明文件或經當地直轄市、縣(市)政府工業主管機關核定之「遷廠計畫書」。其遷廠計畫書所訂遷廠期程，並應納入計畫書規定。	本案遷廠計畫書併同都市計畫書、圖草案函送臺中市政府，後續將依規定於都市計畫報請核定時，檢具遷廠計畫書，並納入計畫書規定。
(二) 生產中之工廠申請變更者，雇主在歇業或完成遷廠前，應依勞動基準法相關法令及勞動契約有關規定辦理。	台中精機公司預計108年遷廠至精密機械二期設置大型智慧化工廠(南屯區寶文段612-14地號)，完成遷廠前願依勞動基準法相關法令及勞動契約有關規定辦理。
(三) 申請人應提出整體開發計畫及財務計畫，並納入變更主要計畫書規定。	整體開發計畫詳見提案單P.14~17、P.24~25，財務計畫詳見提案單P.18~19。
(四) 工業區變更依法應辦理環境影響評估者，環境影響評估與都市計畫變更應併行審查，並於各該都市計畫變更案報請核定時，檢附環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告相關書件。	本案擬變更為產業專用區，土地使用分區管制要點訂有容許使用項目，後續依容許使用項目規定進行實質開發時，將依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規定，檢視是否應實施環境影響評估。
(五) 環境現況調查結果，具土壤污染、地下水污染或廢棄物污染者，其處理方式應納入環境影響評估與都市計畫變更書件規定。	由環境現況調查資料分析可知，計畫區無土壤污染、地下水污染或廢棄物污染之情事。
五、工業區檢討變更原則如下：	
(一) 區位：工業區之區位，因都市發展結構之改變，對社區生活環境發生不良影響者，或較適宜作為其他使用且不妨礙鄰近土地使用者，得變更作為住宅區、商業區或其他使用分區。	計畫區所在之大肚山科技走廊已是大臺中產業發展地帶，周邊生活機能完善，居住人口逐年成長，加以計畫區位於捷運藍線場站500公尺範圍內，實宜配合臺中市產業發展政策及重大建設計畫，作其他較適宜之土地使用。
(二) 總量管制	
1.變更工業區為住宅區者，不得違反都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關住宅區檢討基準之規定。	本案變更為產業專用區，故未涉及左列規範之情事。

條文內容	檢核說明
2.變更工業區為商業區者，不得違反都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關商業區檢討基準之規定。	本案變更為產業專用區，故未涉及左列規範之情事。
(三) 編定工業區之檢討：都市計畫範圍內之工業區，經工業主管機關依獎勵投資條例或促進產業升級條例編定為工業區者，在未經工業主管機關公告解除前，不得變更使用。	本變更範圍係屬零星工業區，非屬左列編定工業區範圍內。
六、申請人申請變更工業區，於主要計畫核定前，應檢附全部土地所有權人土地使用變更同意書或同意開發證明文件，與直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所簽定協議書，並同意下列事項，納入計畫書規定：	
(一) 變更工業區應捐贈公共設施用地及可建築土地予直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所，並應符合下列規定： 1.變更為住宅區、商業區應捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計佔變更工業區土地總面積之比例，分別不得低於百分之三十七、百分之四十點五；變更為其他使用分區者，由都市計畫委員會視實際情形審決之。 2.前目應捐贈之公共設施用地不得低於變更工業區土地總面積百分之三十。	本案變更後使用分區為產業專用區，非屬住宅區、商業區，建議變更回饋比例經都市計畫委員會同意得酌予調降。為符合「都市計畫細部計畫審議原則」第 11 點規定略以：「主要計畫變更土地使用分區規模達 1 公頃以上地區，應劃設不低於該等地區總面積 10%之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地」，並留設區內必要性之公共設施用地，經評估分析後，本案變更後應捐贈公共設施用地佔變更工業區土地總面積之 20%，約為 6,354 平方公尺，詳見提案單 P.18~19。
(二) 前款公共設施用地，依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定作多目標使用時，以供非營利性之公共使用者為限，其項目並應於計畫書中敘明。	本案土地使用分區管制要點敘明“本案公共設施用地依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作多目標使用時，以供非營利性之公共使用者為限”，詳見提案單 P.23。
(三) 變更主要計畫得由申請人併同擬定或變更細部計畫，配置必要之公共設施用地，並自行整體規劃、興建、管理及維護，必要時，得由直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所擬定之。	本案已併同擬定細部計畫，公共設施用地由申請人自行整體規劃、興建、管理及維護，詳見提案單 P.17。
(四) 工業區變更後區內全部公共設施用地之建設費及樁位測定費，均應由開發者自行負擔。	本案後續將依規定辦理。

條文內容	檢核說明
(五) 細部計畫發布實施三年內應開發建設，未依計畫書規定之遷廠期程、實施進度及協議書辦理者，由都市計畫擬定機關查明，並於一年內依法定程序檢討變更恢復為原計畫工業區，其土地權利關係人不得提出異議。	本案實施進度詳見提案單 P.18。
七、工業區變更後容積率，應依下列公式計算，且不得大於鄰近使用性質相同使用分區之容積率。 工業區變更後容積率＝變更前工業區容積率×變更前工業區面積／(變更前工業區面積－變更後公共設施用地面積) 工業區變更後獎勵容積、移轉容積及其他名目容積之合計，不得大於基準容積(變更後可建築土地面積乘以前項工業區變更後容積率)之零點五倍。但相關法令另有規定者，不在此限。 工業區變更應捐贈公共設施用地及可建築土地之比例，未達第六點第一款第一目規定者，除有特殊理由外，其基準容積應予降低。	1. 依左列公式計算得出，本案變更後產業專用區之容積率為 260%，未超過鄰近精密機械科技創新園區產業專用區之容積率(300%)。 $\text{變更後容積率} = \text{變更前工業區容積率} \times \frac{\text{變更前工業區面積}}{(\text{變更前工業區面積} - \text{變更後公共設施用地面積})}$ $= 210\% \times 31,768 \text{ m}^2 / (31,768 \text{ m}^2 - 6,354 \text{ m}^2) \div 260\%$ 2. 有關變更後產業專用區之「獎勵容積、移轉容積及其他名目容積之合計，不得大於基準容積之零點五倍」事項，納入土地使用分區管制要點予以規定，詳見提案單 P.20。
八、工業區變更之開發方式如下：	
(一) 捐贈土地 1. 以捐贈公共設施用地及可建築土地為原則。但捐贈之可建築土地，經都市計畫委員會同意後，得改以捐獻代金方式折算繳納。 2. 前目捐獻代金之數額，由直轄市、縣(市)主管機關委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，並得以分期方式繳納；其所需費用，由申請人負擔。但其捐獻數額不得低於工業區變更後第一次公告土地現值之一點四倍。 $\text{捐獻代金之數額} = \text{三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格(取最高價計算)} \times \frac{\text{變更後應捐贈可建築土地面積}}{\text{變更後全部可建築土地面積}}$ 3. 直轄市、縣(市)政府應成立代金收支保管運用專戶，專供當地都市建設之用。	本案變更後使用分區為產業專用區，非屬住宅區、商業區，建議變更回饋比例經都市計畫委員會同意得酌予調降。為符合「公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等面積合計不得低於申請變更使用總面積 10%」之規定，並留設區內必要性之公共設施用地，本案變更後應捐贈公共設施用地佔變更工業區土地總面積之 20%，約為 6,354 平方公尺，詳見提案單 P.18~19。

條文內容	檢核說明
(二) 自辦市地重劃：申請人同意依第六點規定辦理者，得採自辦市地重劃方式開發，其提供之公共設施用地比例應單獨計列，不含開發範圍內以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分。	本案採捐贈土地方式辦理整體開發，故未涉及左列規範之情事。
九、捐贈之可建築土地，應為完整可供建築之土地，其區位並應於計畫圖標示。	本案建議採捐贈公共設施用地為主，故未涉及左列規範之情事。
(一) 計畫容納人口應符合每人五十平方公尺住宅樓地板面積，每四人為一戶之計算基準，並依都市計畫定期通盤檢討實施辦法及配合地區需要，配置各項必要公共設施用地。	本案係規劃為產業發展用地，不得作為住宅使用，故未涉及左列規範之情事。
(二) 計算計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。	本案土地使用分區管制要點第四點訂定增設停車空間不得低於停車設置標準百分之二十，以供公眾使用，詳見提案單 P.30。
(三) 變更主要計畫發布實施後，該管地方政府地政機關應依平均地權條例第四十六條及其他相關規定，核實調整地價。	—
十、工業區遷廠計畫書之格式，由經濟部邀集直轄市、縣（市）政府統一訂定之。	—
十一、申請人申請工業區變更為非工業使用案件，除應檢具變更都市計畫書圖外，並應檢具下列書件，交由該管都市計畫主管機關徵詢該管工業及環保主管機關意見後，辦理都市計畫變更或審議之參考： (一) 土地使用變更同意書（並註明擬變更用途）。 (二) 土地變更範圍之全部地籍圖謄本、土地清冊、土地登記簿謄本及地籍套繪圖。 (三) 未來之開發使用計畫。 (四) 工廠登記證明文件。 (五) 申請範圍內工廠搬遷或註銷意願書。 (六) 土壤及地下水污染評估調查資料。 未開發之工業區或已完成遷廠或停止生產並已註銷工廠登記之工業區申請變更者，無需檢具前項第四款及第五款書件。	1. 土地使用變更同意書詳見主要計畫書附件二。 2. 土地變更範圍之全部地籍圖謄本、土地清冊、土地登記簿謄本及地籍套繪圖：詳見主要計畫書附件三、附件四、附件六。 3. 未來之開發使用計畫詳見主要計畫書 P.42~45。 4. 環境現況調查資料詳見主要計畫書 P.27 及附件九。 5. 本案已提出遷廠計畫書並預計 108 年遷廠至精密機械二期設置大型智慧化工廠（南屯區寶文段 612-14 地號），爰無需檢具工廠登記證明文件及申請範圍內工廠搬遷或註銷意願書。

條文內容	檢核說明
十二、都市計畫工業區變更使用，有下列情形之一者，得經都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定： （一）政府依法實施區段徵收或市地重劃，或依都市更新條例實施都市更新。 （二）屬配合國家重大建設，或直轄市、縣（市）政府於自治條例或各該主要計畫通盤檢討書另有規定，或另定有變更用途之使用區審議規範或處理原則。 （三）因計畫書圖不符、發照錯誤、地形修測、計畫圖重製或基地畸零狹小，配合都市整體發展而變更。 （四）變更範圍內現有聚落建築密集，或變更後未增加允許使用項目，或變更後使用性質非屬住宅或商業。	—

附件二 「都市計畫農業區變更使用審議規範」檢核表

條文內容	檢核說明
壹、總則	
一、本規範依都市計畫法第二十七條之一第二項訂定之。	-
二、都市計畫農業區變更使用，除另訂有變更用途之使用區審議規範或處理原則者，從其規定外，依本規範之規定辦理。	-
二之一、都市計畫農業區變更使用，有下列情事之一者，得由各級都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定。 (一) 變更範圍內現有聚落建築密集者。 (二) 因計畫書圖不符、發照錯誤、地形修測、計畫圖重製或基地畸零狹小，配合都市整體發展而變更者。 (三) 經目的事業主管機關同意興辦教育、文化、社會福利、醫療照顧服務、寺廟宗教、公用設施或公益設施等事業需要而變更者。 (四) 各級政府整體開發而變更者。	本案變更總面積為 32,064.69 m²，土地使用分區分屬零星工業區及農業區，其中農業區變更面積約 296.65 m²，佔變更總面積僅約 9%，符合左列「(二) 因基地畸零狹小，配合都市整體發展而變更者」，爰建議依各級都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定。
三、申請人依本規範申請變更使用，應檢具土地使用同意書及變更都市計畫書圖(含建築計畫及環境調查分析報告)送請直轄市或縣(市)政府於查核相關書圖文件無誤後，依都市計畫法第二十七條規定辦理都市計畫變更，其申辦程序如附圖。申請人擬舉辦之事業，依規定須經各該目的事業主管機關核准者，應先徵得各該目的事業主管機關同意後辦理。	本案已檢具土地使用同意書，並取得目的事業主管機關臺中市政府 106 年 12 月 4 日府授經發字第 1060267764 號函同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款辦理都市計畫變更。
四、辦理都市計畫變更之機關依第三點及第十二點至第十九點基地條件相關規定查核計畫書圖及相關文件無誤，並經認定符合都市計畫法第二十七條規定後，應即依法辦理公開展覽及舉行說明會，並於完成公開展覽後一個月內提該管都市計畫委員會審議。直轄市、縣(市)都市計畫委員會審議通過後，直轄市、縣(市)政府應於三個月內依都市計畫法第十九條規定將其審議結果，連同都市計畫書圖及相關文件報請內政部核定。 各級都市計畫委員會審議都市計畫變更案件，應確實依各級都市計畫委員會組織規程第十條規定，允許與案情有關之公民或團體代表列席聽取案情說明，並表達意見。	惠請臺中市政府依基地條件查核計畫書圖及相關文件，並依左列條文規定辦理公開展覽及都市計畫審議等程序。
五、依本規範申請變更使用時，其依法須辦理環境影響評估及實施水土保持之處理與維護者，都市計畫變更之審議、環境影響評估及水土保持計畫之審查，得採平	1. 本案零星工業區部分擬變更為產業專用區，農業區部分擬變更為公共設施用地。土地使用分區管

條文內容	檢核說明
行作業方式辦理。但依法須辦理環境影響評估者，於各該都市計畫變更案報請核定時，必須檢具環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告書。	制要點訂有產業專用區容許使用項目，後續依容許始用項目規定進行實質開發時，將依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規定，檢視是否應實施環境影響評估。 2.本案位於山坡地，後續依容許始用項目規定進行實質開發時，將依「水土保持法」第12條規定應擬具水土保持計畫。
六、申請人於都市計畫變更案經核定機關都市計畫委員會審議通過後，應即與當地直轄市或縣（市）政府簽訂協議書。都市計畫核定機關於申請人完成協議書簽訂後，應即予核定或轉報備案，層交直轄市、縣（市）政府依法發布實施，以及依規定核發開發許可。	本案於都市計畫核定前，與臺中市政府完成協議書簽訂程序。
七、申請人於取得開發許可後，應先依規定申領雜項執照，並於完成雜項工程及興闢完成公共設施，經直轄市或縣（市）政府查驗合格，辦理移交予該管政府並完成自願捐贈土地之移轉登記及現金之提供後，始得依法申領建造執照。 前項現金之提供，如因情形特殊，經申請人與當地直轄市、縣（市）政府協議，報經該管都市計畫委員會同意者，得以分期方式繳納，並納入都市計畫書規定。	本案將依左列規定程序辦理，區內所劃設提供之公共設施應興闢完成後捐贈予臺中市政府。
八、依本規範規定辦理都市計畫變更，其辦理機關為各該都市計畫原擬定機關。但都市計畫原擬定機關為鄉（鎮、市）公所者，由縣政府辦理；申請變更範圍跨越省（市）境或縣（市）境者，由申請範圍較大之直轄市或縣（市）政府主辦之。	本案擬定機關為臺中市政府。
九、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。	依左列條文一併辦理主要計畫變更及擬定細部計畫。
十、辦理都市計畫變更之機關受理依本規範申請變更使用案件時，若發現計畫書圖及相關文件不符（全）者，應一次限期申請人補正（件）。申請人無正當理由逾期不補正（件）者，應將其申請案退回，並副知上級主管機關。	洽悉。
十一、依本規範申請變更使用，涉及環境影響評估及水土保持者，應依環境影響評估及水土保持有關規定辦理。	1.本案零星工業區部分擬變更為產業專用區，農業區部分擬變更為公共設施用地。土地使用分區管制要點訂有產業專用區容許使用項目，後續依容許始用項目規定進行實質開發時，將依「開發行

條文內容	檢核說明
	為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規定，檢視是否應實施環境影響評估。 2.本案位於山坡地，後續依容許始用項目規定進行實質開發時，將依「水土保持法」第 12 條規定應擬具水土保持計畫。
貳、基地條件	
十二、都市計畫農業區申請變更使用之土地區位，應以鄰近已發展地區或規劃為發展區者優先，且土地面積應符合下列規定： (一)直轄市計畫、省轄市計畫及縣轄市計畫地區：不得小於三公頃。 (二)鄉街計畫、鎮計畫及特定區計畫地區：不得小於五公頃。 申請人擬興辦之事業計畫經中央主管機關同意或申請變更土地四周因下列情形致無法擴展者，得不受前項面積規定之限制： (一)為河川、湖泊或山崖等自然地形阻隔者。 (二)為八公尺以上之既成或計畫道路或其他人為重大設施阻隔者。 (三)為已發展或規劃為發展區所包圍者。	本案周邊為已發展之零星工業區及臺灣大道，符合左列「(三)為已發展或規劃為發展區所包圍者」之規定，得不受左列面積規定之限制。
十三、申請變更使用之土地形狀應完整連接，連接部分最小寬度不得少於三十公尺。但為既成道路或都市計畫道路分隔者，視同完整連接。	本案農業區變更範圍因畸零狹小，致使連接部分最小寬度少於三十公尺，然就整體變更範圍（包括零星工業及農業區）而言，係符合左列不得少於三十公尺之規定。
十四、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。	本案農業區變更範圍鄰接 50 公尺寬之臺灣大道，符合左列規定。
十五、依本規範申請變更使用之土地，不得位於下列地區： (一)重要水庫集水區：凡現有、興建中、規劃完成且核定，做為供民生用水者或集水區面積大於五十平方公里之水庫或離槽水庫者為重要水庫；其集水區範圍依各水庫治理機關認定之管理範圍為標準，或大壩（含離槽水庫）上游全流域面積。 (二)相關主管機關依法劃定或相關法規規定禁止開發之土地（詳如附表）。	經濟部水利署 105 年 12 月 22 日經水工字第 10553292210 號函復本案範圍非位於任何之水庫集水區內。其他禁止或限制開發地區查詢函覆公文詳見主要計畫附件八。
十六、申請變更使用之土地，如位於自來水水質水量保護區之範圍者，應依自來水法之規定管制。基地污水排放之承受水體如未能達到環境保護主管機關公	依環境敏感地區單一窗口查詢平臺，本案坐落臺中市西屯區，係屬自來水水質水量保護區免查範圍之

條文內容	檢核說明
告該水體分類之水質標準或河川水體之容納污染量已超過主管機關依該水體之涵容能力所定之管制總量者或經水利主管機關認為對河防安全堪虞者，不得開發。 前項土地所在之自來水水質水量保護區，如已依法公告飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區者，並應依飲用水管理條例相關規定辦理；如尚未依法公告飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離之地區者，並應符合下列規定。但在水源水質水量保護區劃定公告前已實施都市計畫地區者，或基於國家社會經濟發展需要且無污染貽害水源、水質與水量行為之虞，經提出廢水三級處理及其他工程技術改善措施，並經飲用水水源水質保護區及自來水水質水量保護區主管機關審查同意後，送經各級都市計畫委員會審查通過者，不在此限。 (一) 距離豐水期水體岸邊水平距離一千公尺之範圍，區內禁止水土保持以外之一切開發整地行為。 (二) 取水口上游半徑一公里內集水區及下游半徑四百公尺，區內禁止水土保持以外之一切開發整地行為。 (三) 距離豐水期水體岸邊水平距離一千公尺以外之水源保護區，其開發管制應依自來水法之規定管制。	行政區。
十七、第十六點水岸緩衝區所指河川及水體之認定基準如下： (一) 河川：指河川（溪流）之主流、支流，及支流上一級之支流；至支流上一級之支流之認定方式，以內政部出版之二萬五千分之一之經建版地形圖上有標示河（溪）名，且級序應為“2”（包含2）以上者。 (二) 水體： 1. 河川已築有堤防者，以堤防為準。 2. 未築堤防，而已依水利法第八十二條公告有水道治理計畫線或堤防預定線者，以公告線為準，水道治理計畫線及堤防預定線皆已公告者，以堤防預定線為準。 3. 未築堤防且未公告水道治理計畫線或堤防預定線者，以該溪流五年洪水頻率所到之處為準。	-
十八、申請變更使用之土地，若位於自來水淨水廠取水口上游豐水期水體岸邊水平距離一千公尺以內，且尚無銜接至淨水廠取水口下游之專用污水下水道系統者，應暫停受理都市計畫之變更。但提出上述系	依台灣自來水股份有限公司第四區管理處 107 年 7 月 5 日台水四操字第 1070014066 號函，本案非屬自來水淨水廠取水口上游範圍。

條文內容	檢核說明
統之設置計畫，且已解決該系統所經地區之土地問題者，不在此限，其設置計畫並應優先施工完成。前項土地如位於自來水水質水量保護區，依第十六點規定辦理。	
十九、申請變更使用之土地，若位於依法劃定之海岸（域）管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區或要塞堡壘地帶之範圍者，其開發除應依主管機關公告之管制事項管制外，於辦理變更審議時並應先徵詢主管機關之意見。	依第五作戰指揮部 105 年 12 月 22 日陸十軍作字第 1050016111 號函，本案非位於左列各項管制區範圍。
參、土地使用與公共設施計畫	
二十、申請變更使用之土地位於山坡地者，除應符合山坡地建築管理辦法規定外，其使用限制如下： （一）坵塊圖上之平均坡度在百分之四十以上之地區，其面積之百分之八十以上土地應維持原始地貌，不得開發利用，其餘土地得規劃作道路、公園及綠地等設施使用。 （二）坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以上未逾四十之地區，以作為開放性之公共設施使用為限，不得建築使用。	依坡度分析結果，本案農業區變更使用範圍坡度介於一級坡至三級坡，未涉及四級坡及五級坡等不得建築使用之土地。
二十一、申請變更使用的土地如位於山坡地，應順應地形地勢規劃，避免大規模整地。整地後每宗建築基地最大高差不得超過十二公尺，且每三公尺應設置駁坎，並須臨接建築線，其臨接長度不得小於六公尺。	遵照辦理，本案位於山坡地，農業區變更範圍已全數劃設為公共設施用地，後續開發建設將順應地形地勢規劃，避免大規模整地。
二十二、申請變更使用範圍內之原有水路、農路功能應儘量予以維持，如必須變更原有水路、農路，應以對地形、地貌及毗鄰農業區之農業生產環境影響最小之方式合理規劃。	依臺灣臺中農田水利會 107 年 9 月 28 日中水管字第 1070403358 號函，本案周邊已無農田灌溉排水使用。
二十二之一、申請變更使用之土地開發後，包含基地之各級集水區，應以二十五年發生一次暴雨產生對外排放逕流量總和，不得超出開發前之逕流量總和，並應以一百年發生一次暴雨強度之計算標準提供滯洪設施，以阻絕因基地開發增加之逕流量。有關逕流係數之採用，得參考行政院農業委員會訂頒之水土保持技術規範，並取上限值計算。 前項逕流量之計算，應經依法登記開業之相關專業技師簽證。但由政府相關專業機關提供，並由機關內依法取得相當類科技師證書者為之者，不在此限。 第一項滯洪設施面積之計算標準，山坡地開	本案位於山坡地，故其逕流量計算及滯洪設施之推估，後續進行實質開發行為時，均依水土保持法相關規定辦理，並經水土保持技師簽證。

條文內容	檢核說明
發案件，如水土保持法相關規定另有規定者，從其規定。	
二十三、申請變更使用範圍內未申請開發之土地，應維持其出入功能。	本案變更範圍內無未申請開發之土地。
二十四、可供建築基地應就地質承載安全無虞之地區儘量集中配置，並使基地法定空地儘量集中留設並與開放空間相聯貫，以發揮最大保育、休憩與防災功能。	本案農業區變更範圍已全數劃設為公共設施用地，與零星工業區變更範圍之道路系統及開放空間系統整體規劃設計，符合左列有關開放空間之規定。
二十五、申請變更使用範圍內應規劃設置足夠之防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶。	本案農業區變更範圍已全數劃設為公共設施用地，與零星工業區變更範圍之道路系統及開放空間系統整體規劃設計，以作為消防救災路線及火災延燒防止地帶，符合左列規定。
二十六、申請變更使用範圍毗鄰外側土地，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，其距離須在十公尺以上。	本案農業區變更範圍已全數劃設為公共設施用地，作為綠地及廣場兼作道路用地使用，俾利整體開發之建築物與毗鄰外側土地距離在十公尺以上，符合左列規定。
二十七、依本規範申請變更使用應先進行都市設計，並納入都市計畫書規定。 前項都市設計之內容須視實際需要，表明下列事項： (一) 公共開放空間系統配置與管制事項。 (二) 人行空間或步道系統動線配置事項。 (三) 交通運輸系統配置及管制事項。 (四) 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。 (五) 環境保護設施配置與管制事項。 (六) 綠化植栽及景觀計畫。	本案農業區變更範圍已全數劃設為公共設施用地，惟因面積畸零狹小，後續悉配合全區建築設計原則辦理。
二十八、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。	依左列條文規定設置公共管線。
二十九、申請變更使用範圍內應依消防法設置消防設施。	依消防法規定設置消防設施。
三十、依本規範變更為住宅社區使用時，得規劃部分土地作為社區性商業使用，其面積不得超過申請變更使用土地總面積之百分之十。	本案非變更為住宅社區使用，故得不適用本點之規定。
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規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。	本案農業區已全數劃設為公共設施用地，故未涉及左列規定之情事。
三十二、依本規範申請變更使用，應規劃提供變更使用範	本案農業區已全數劃設為公共設施

條文內容	檢核說明
園內及全部或局部都市計畫地區使用之公共設施及公用設備。	用地。
三十三、應依第三十二點規定劃設而未能在變更使用範圍內劃設提供之公共設施及公用設備，應提供完整可建築土地予直轄市或縣（市）政府作為設置之代用地，或經都市計畫委員會同意後，得改捐贈代金方式折算捐贈。 前項捐贈代金之數額，由直轄市、縣（市）主管機關委託三家以上專業估價者按變更後土地使用分區查估後，依下列公式計算之，並得以分期方式捐贈；其所需費用，由申請人負擔。 捐贈代金之數額＝三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格（取最高價計算）×變更後應捐贈可建築土地面積／變更後全部可建築土地面積	本案農業區已全數劃設為公共設施用地，故未涉及左列規定之情事。
三十四、依前二點劃設及提供之公共設施及公用設備用地及代用地，其面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之四十，其中代用地面積不得低於百分之五。但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百分之三十。	同上。
三十五、依本規範申請變更使用範圍內所劃設之公共設施及公用設備用地，如擬依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法作多目標使用時，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。	納入土地使用分區管制要點予以規定，詳見提案單 P.23。
三十六、變更使用範圍內依規定設置之公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之十。	本案農業區已全數劃設為公共設施用地，作為綠地及廣場兼作道路用地使用，符合左列規定。
三十七、變更使用範圍內之主要道路應採人車分離之原則劃設人行步道，且步道寬度不得小於一·五公尺。	本案農業區變更範圍已全數劃設為公共設施用地，惟因面積畸零狹小，後續悉配合全區道路設計原則辦理。
三十八、變更使用範圍內除每一住宅單元（住戶）至少應設置一路外汽車停車位外，並應按範圍內居住規模或服務人口車輛預估數之百分之二十設置足夠之公共停車場。	本案農業區變更範圍因畸零狹小，且已全數劃設為公共設施用地，故未涉及左列規定之情事。
三十九、依本規範申請變更使用範圍內之建築基地，其原始地形在坵塊圖上之平均坡度達百分之十五以上者，除本規範另有規定外，其建蔽率不得超過百分之四十，平均容積率不得超過百分之一百；	本案農業區變更範圍因畸零狹小，且已全數劃設為公共設施用地，故未涉及左列規定之情事。

條文內容	檢核說明
其餘建築基地之建蔽率不得超過百分之五十，平均容積率不得超過百分之二百。但所提供之公共設施及公用設備用地及代用地超過本規範所定最低比例者，得酌予提高其平均容積率；其提高部分不得超過上述所訂平均容積率上限之百分之二十。	
肆、附帶條件	
四十、申請變更使用範圍內規劃做為商業使用之土地，應提供三家以上專業估價者查估變更後商業使用土地價格（取最高價計算）之百分之五金額，其中二分之一撥中央農業主管機關供農業建設；二分之一撥供直轄市或縣（市）政府從事地方、鄉村建設及辦理農地使用管制經費。	本案農業區已全數劃設為公共設施用地，故未涉及左列規定之情事。
四十一、申請變更使用範圍內之道路、學校、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、停車場等公共設施用地，應捐贈予當地直轄市、縣（市）政府。	本案農業區已全數劃設為公共設施用地。
四十二、代用地及前二點捐贈之土地及提供之現金，應於變更都市計畫核定或備案機關都市計畫委員會審議通過後與直轄市或縣（市）政府簽訂協議書。	本案經各級都市計畫委員會審議通過後，即依規定與臺中市政府簽訂協議書。
四十二之一、申請人同意確實依本規範所定附帶條件及許可條件辦理者，得採自辦市地重劃方式開發，其提供之公共設施用地比率並應單獨計列，不含開發範圍內以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分。	本案非以市地重劃方式開發，故不適用本點之規定。
四十三、依本規範申請變更使用如為住宅社區者，應檢具社區經營管理計畫，其內容如附件。	本案非申請變更為住宅社區使用，故不適用本點之規定。
四十四、協議書應載明下列事項： （一）具結保證依核准之都市計畫實施進度及事業財務計畫開發建設辦理，其變更為住宅社區使用者，並切結依核准之社區經營管理計畫實施。 （二）自願捐贈之公共設施用地及代用地座落、面積及現金金額。 （三）違反前二款規定之效力。	依第四十二點規定，與臺中市政府簽訂協議書時，即依左列規定事項載明之。
四十五、第四十四點第三款所定之效力包括： （一）廢止開發許可並公告之。 （二）限期依都市計畫法定程序，將土地變更為原使用分區或其他適當分區。 （三）已完成所有權移轉登記之公共設施用地、代用地及提供之現金不予發還。	依左列條文規定，於協議書中載明之。
四十六、申請變更使用範圍內若無公共下水道系統可供接用，或雖有公共下水道系統接用，其設置容量無	本案農業區變更範圍因畸零狹小，且已全數劃設為公共設施用地，未

條文內容	檢核說明
法收集處理因開發所產生之污水量者，應依下水道法規定設置專用下水道系統及管理組織，並應採用雨水與污水分流方式處理，其經處理之污水應符合放流水排放標準。若排入原灌溉設施者，應經管理機構同意及主管機關核准。	涉及左列規定之情事。
四十七、申請人應擬具有關廢棄物處理、清運、收集及設置地點等計畫，該計畫應經環保主管機關同意。	本案農業區變更範圍因畸零狹小，且已全數劃設為公共設施用地，未涉及左列規定之情事。
四十八、申請人應檢附相關事業（電力、電信、自來水）主管機構之明確同意供應文件。但各該機構不能提供供應服務，而由申請人自行處理，並經各該主管機構同意者，不在此限。	本案現況電力、電信及自來水已提供服務。
四十九、(本點刪除)	—
伍、附則	
五十、申請人違反協議書規定事項，當地直轄市、縣（市）政府得廢止其開發許可，並即由原都市計畫變更機關依協議書或都市計畫書內載明之期限，依都市計畫法定程序將其土地變更回復為原使用分區或其他適當分區，其已完成移轉登記之自願捐贈土地及已提供之現金不予發還。	如本案有違反協議書規定事項，依左列條文規定辦理。
五十一、基地內夾雜零星或狹小公有土地或未登錄土地，基於整體規劃開發及水土保持需要，應先依規定取得同意合併開發證明書。	本案變更範圍內無夾雜零星或狹小公有土地或未登錄土地。
五十二、本規範規定事項，如直轄市、縣（市）政府於自治條例或各該主要計畫通盤檢討書另有規定者，或其屬配合國家重大建設者，得經內政部都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定。若仍有未規定事項，仍以內政部都市計畫委員會之決議為準。	依左列條文規定辦理。

討論事項	第三案	所屬行政區	臺中市東勢區、石岡區
案由	擬定石岡水壩特定區計畫細部計畫案再提會討論案		
說明	一、再提會緣由 石岡水壩特定區計畫於民國68年11月8日發布實施後，分別於78年1月10日、85年1月4日、95年5月15日依序發布實施第一次至第三次通盤檢討；其中第三次通盤檢討重點之一係為配合原臺中縣政府於民國91年2月4日公告完成之樁位成果資料及地形圖重測作業，進行都市計畫圖重製作業，以提高法定計畫圖之精確度；第三次通盤檢討發布實施迄今曾辦理3次個案變更。 鑑於前次通盤檢討發展迄今已逾10年，為因應計畫區因臺中縣市合併升格為直轄市之整體發展定位轉變以及空間結構變遷所衍生之發展需求，爰依前開都市計畫法第26條規定辦理都市計畫通盤檢討作業，依據上位計畫及相關計畫之指導，以及實際發展現況、未來發展趨勢並參酌機關、團體或人民建議作必要之修正。此外，計畫區原為主要計畫與細部計畫合併擬定之特定區計畫，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、縣（市）政府，為落實都市計畫法第15條及第22條規定事項，故於本次通盤檢討辦理主要計畫與細部計畫分離作業，俾利後續執行與管理。 本案前於106年2月10日經本市第65次都委會審議通過，其中「變更石岡水壩特定區主要計畫（第四次通盤檢討）案」於106年7月17日經內政部召開內政部都市計畫委員會專案小組審議，後於107年2月6日經內政部都市計畫委員會第916次會議審議，並依決議補辦公開展覽，後經107年9月11日第930次都委會審議通過，配合內政部決議，涉及本案細部計畫內容需同步配合調整，爰提請大會討論。 二、法令依據：都市計畫法第22條。 三、辦理機關：臺中市政府。 四、內政部都市計畫委員會審議情形 （一）專案小組建議意見（摘錄涉及細部計畫修正事項） 1. 本計畫區係依據都市計畫法第16條將主要計畫與細部計畫合併擬定之特定區計畫，有關本次通盤檢討擬將主要計畫與細部計畫分開乙節，建議原則同意，惟有關主計及細計分離之原則及注意事項，建請依下列各點辦理。 （1）查主要計畫為細部計畫之指導，細部計畫之內容不得踰越及抵觸主要計畫，故細部計畫與主要計畫公共設施用地之種類及項目應一致，避免混淆。 （2）主要計畫劃設為非都市發展用地（本計畫為農業區、保護區及河川區）		

時，細部計畫應遵循主要計畫內容，不宜劃設為可建築用地或公共設施用地，以資適法。

2. 本案若經本會審議通過，為避免主要計畫變更案依法核定發布實施後未依附帶條件擬定細部計畫，致產生核發建築執照疑義，本案應俟臺中市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部核定後實施，以杜紛爭。

（二）內政部都委會決議事項

1. 內政部都委會第 916 次決議

- （1）有關變更計畫內容經各級都市計畫委員會審議後新增或超出原公開展覽範圍者，請臺中市政府於委員會審議通過後，依都市計畫法第 19 條規定補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體提出異議或與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；如公開展覽期間公民或團體提出異議且與本變更案有直接關係者，則再提會討論，以資適法。

- （2）因本計畫部分變更案件涉及附帶條件之執行事宜，為避免影響地方發展，本計畫案經委員會審議通過後，臺中市政府得視實際發展需要，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。

- （3）本案若經本會審議通過，為避免主要計畫變更案依法核定發布實施後未依附帶條件擬定細部計畫，致產生核發建築執照疑義，本案應俟臺中市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部核定後實施，以杜紛爭。

2. 內政部都委會第 930 次決議

本案准照附表本會決議欄辦理，並退請臺中市政府併同本會 107 年 2 月 6 日第 916 次會議決議事項修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

五、提請大會討論事項

（一）依內政部都委會決議配合修正細部計畫內容

依內政部都市計畫委員會專案小組建議意見修正（經部都委員會第 916 次會議決議），將原位於非都市發展用地（農業區、河川區及保護區）之公共設施（社教一、社教二、公七、公九）及計畫道路（道路編號 17、18、19）納入主要計畫內容。

公園用地（公七、公九）雖面積未達 0.5 公頃，惟部分屬鄰接農業區不宜併入此等非都市發展用地，爰此將整塊公園用地完整劃入主計層級；計畫道路（道路編號 17、18、19），雖道路寬度 11 公尺以下，惟部分屬鄰接農業區、河川區及

	保護區不宜併入此等非都市發展用地，爰將整條道路劃為主計畫道路，以利細部計畫依循（詳圖1）。 （二）考量中央已於106年5月10日公布施行「都市危險及老舊建築物加速重建條例」，故有關簡易都更相關規定建議回歸該條例之規範，不再贅訂，爰配合刪除土地使用分區管制要點原條文第十二點（修正後條文第十五點）及原條文第十四點（配合修正點次為第十五點及全市通用性用語）（詳表1）。
市都委會決議	照案通過。

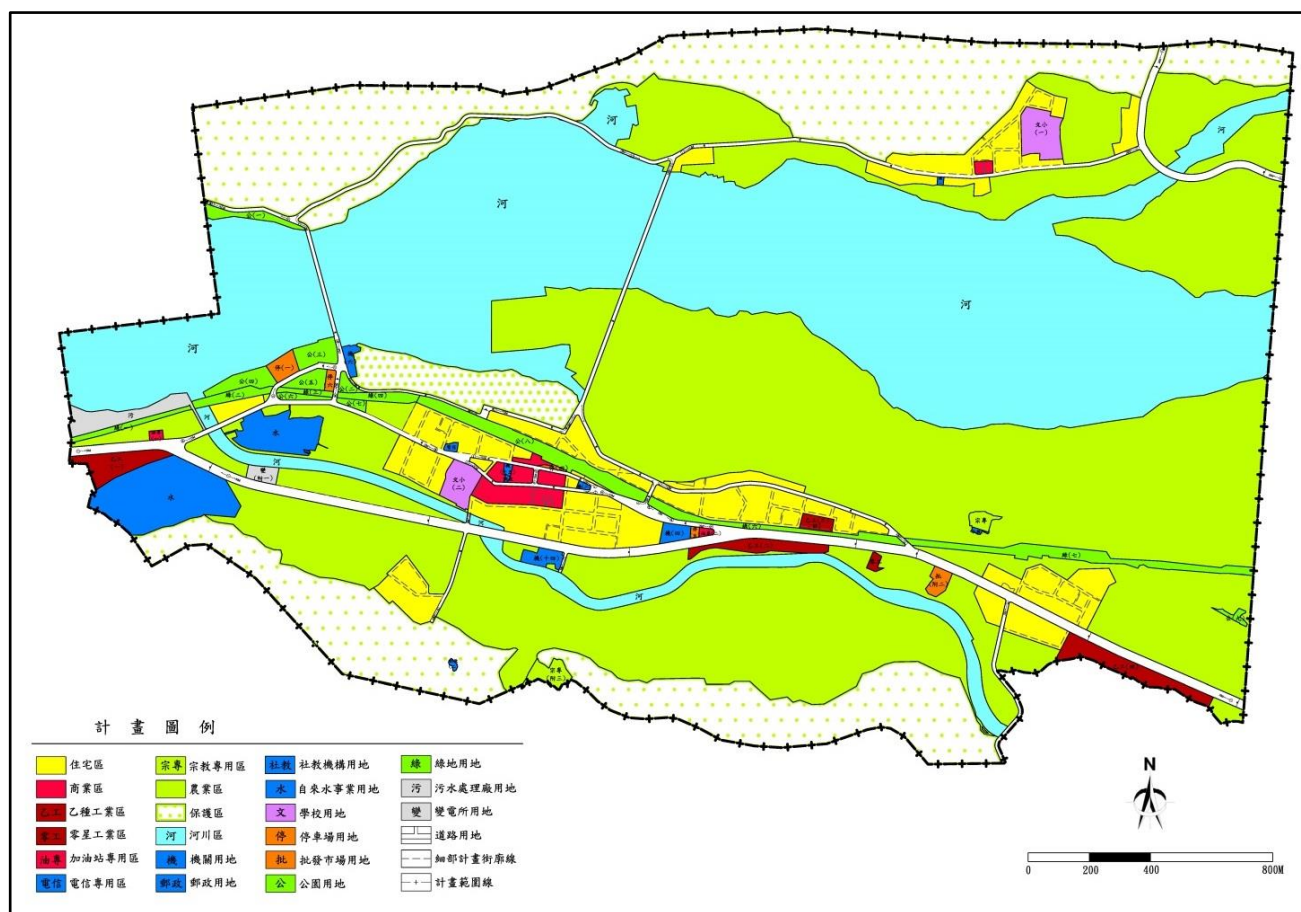


圖1 主要計畫與細部計畫劃分情形示意圖
（調整農業區、河川區及保護區內計畫道路為主要計畫層級）

表1 擬定石岡水壩特定區計畫細部計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表（建議刪除原後條文第十二點提請大會討論）

原條文	修正後條文	說明	市都委會第65次會議決議內容	提請大會討論事項	市都委會決議
十二、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下條件得予以獎勵基準容積之20%或15%： （一）基地面積500平方公尺以上，30年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中30年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之20%。 （二）基地面積500平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之15%。 （三）經全部土地所有權人同意。 （四）建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少1.5公尺。 （五）不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。	十五、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下條件得予以獎勵基準容積之20%或15%： （一）基地面積500平方公尺以上，30年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中30年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之20%。 （二）基地面積500平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之15%。 （三）經全部土地所有權人同意。 （四）建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少1.5公尺。 （五）不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。	條次修正。	照專案小組意見通過。	建議予以刪除。 理由： 考量中央已於106年5月10日公布施行「都市危險及老舊建築物加速重建條例」，故有關簡易都更相關規定，建議回歸該條例之規範，不再贅訂。	照案通過。
十四、本要點未規定事項，適用其他有關法令之規定。	十六、本要點未規定事項適用都市計畫法臺中市施行自治條例及其他有關法令之規定辦理。	條次修正。	照專案小組意見通過。	點次修正。 理由： 配合原條文第十二點刪除，修正點次為十五點。	照案通過。

討論事項		第四案	所屬行政區	臺中市清水區、梧棲區、龍井區				
案由	變更臺中港特定區計畫港埠專用區內各類分區或用地差別容積管制（配合臺中港未來發展及建設計畫 106～110 年）							
說明	一、計畫緣起 民國 60 年代，政府大力推動「十大建設」，臺中港便應運而生，紓解了高雄港及基隆港的貨物吞吐量，也因此奠定了臺灣北、中、南的海運發展基礎；在經濟起飛的年代，希冀藉由國家資源投入的國際商港建設，帶動周邊地區發展為國際化港口都市，遂於 61 年擬定面積廣達 17,674.37 公頃的「臺中港特定區計畫」，但自 65 年臺中港開港迄今，港區及周邊地區之發展，與原計畫所訂定之發展方向仍有顯著的落差。 海線地區的發展除憑藉完善的港灣基礎設施外，仍須透過系統性的管理體系，始得有效率地運作。臺中港區位於「臺中港特定區計畫」範圍內，其土地使用及建築管理受都市計畫法相關規定管制，原臺中縣政府於 94 年辦理「變更臺中港特定區計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案」，正式建立港區土地使用與建築分別管理的架構，讓土地使用依循商港法管理，而建築管理則回歸都市計畫體系，有關臺中港區之管制條文（第 19、20 點）如下： 第 19 點 港埠專用區應依商港法有關規定辦理，以提供商港設施使用為主，並得按實際情形劃分各種專業區及設置加工出口區、自由貿易港區，其規劃、興建由臺灣港務股份有限公司臺中港務分公司擬定計畫報請主管機關核准，並依商港法、加工出口區設置管理條例、自由貿易港區設置管理條例及其他有關規定管理。 第 20 點 一、港埠專用區內建築物之建蔽率不得超過下列之規定： <table><tr><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>70%</td><td>210%</td></tr></table> 二、港埠專用區尚未擬定細部計畫之前，區內各項分區或用地之差別容積管制，得由目的事業主管機關向臺中市政府申請並經臺中市都市計畫委員會審議決定之。 爰此，為符合都市計畫之規定，原臺中港務局隨即於 94 年研訂「臺中港特定區計畫港埠專用區內各類分區或用地差別容積管制表」（以下簡稱「差別容積表」），並經原臺中縣都市計畫委員會 94 年度第 32 屆第 6 次會議審議通過，而後於 102 年配合臺中港未來發展及建設計畫 101～105 年修訂差別容積表相關內容，並於 102 年 2 月 4 日經臺中市都市計畫委員會第 17 次會議審議通過，成為現行港區內建築管理之依據。 臺中港區土地使用及建築管理受都市計畫法相關規定管制，另為有效開發臺中港廣大土地，吸引廠商投資，其實質建設及產業發展方向，依據商港法第 6 條				建蔽率	容積率	70%	210%
	建蔽率	容積率						
	70%	210%						

	之規定，商港區域之整體規劃及發展計畫，由商港經營事業機構、航港局或指定機關徵詢商港所在地直轄市、縣（市）政府意見擬定，並報請主管機關或層轉行政院核定，故以每 5 年一期的「臺灣國際商港未來發展及建設計畫」（以下簡稱「發展計畫」）作為港區開發之依據。 臺灣港務股份有限公司依據未來發展需求，調整港埠專用區內部分專業區範圍及用途，並經行政院於 105 年 11 月 21 日院臺交字第 1050095097 號函核定 106～110 年之發展計畫。爰此，為有效執行差別容積管制，故配合 106～110 年修訂成果進行港區內各專業區差別容積分派之檢討，俾符合產業長遠發展需求，並加速臺中港區之開發。 二、辦理依據：臺中港特定區計畫土地使用分區管制要點第 20 點第 2 款。 三、計畫範圍 以行政院核准港區範圍之陸域部分為計畫範圍，並僅針對陸域部分進行容積檢討及分派作業，面積約為 2,988.92 公頃，請詳附件一。 四、差別容積檢討 有關現行港埠專用區內各類分區或用地差別容積率，以及容積分派檢討原則與變更說明請詳附件二。 五、增訂「觀光遊憩商業區」使用內容一覽表 有關現行「港埠產業發展專業區」使用內容、細分區劃設原則，以及增訂「觀光遊憩商業區」使用內容請詳附件三。
第一次專案小組意見	本案經提本市都市計畫委員會王委員大立（召集人）、林委員宗敏、黃委員志耀、邵委員棟綱、黎委員淑婷等 5 人組成專案小組，於 106 年 7 月 25 日召開第一次專案小組會議並獲致初步建議意見如下： 一、本案係依臺中港特定區土地使用分區管制要點規定及臺灣國際商港未來發展及建設計畫（106～110 年）擬定各細分區差別容積管制，而本委員會主要針對各細分區之使用強度及部分細分區之使用項目進行審議，爰請補充說明有關「臺灣國際商港未來發展及建設計畫（106～110 年）」之相關內容、各專業區調整項目及理由。 二、本案位屬「大臺中 123」之海線雙港副都心，其涉及相關重大計畫包括雙港輕軌、海港觀光發展及高美濱海遊憩區等，爰請補充臺中市都市發展願景「大臺中 123」相關內容；另請補充說明有關次分區調整部分，是否與本府相關發展定位及周邊重大建設相互結合。 三、本次調整共計 12 處次分區調整，請補充說明變更理由。 四、本次新增「觀光遊憩商業區」，並予細分為 1、2、3 區，請補充說明下列事項： （一）有關「觀光遊憩商業區 3」現況多為樹林且鄰近保安林區，請說明其使用

	容積率訂為「160%」之理由及引進用途內容。 (二) 另請補充說明「觀光遊憩商業區 1、2、3」之使用用途及容積率訂定理由。 (三) 「觀光遊憩商業區 1、2、3」是否比照「港埤產業發展專業區」另訂使用內容表，以確定該使用項目符合市府及港務公司發展政策。 五、與產業關聯性較高的「港埤服務專業區Ⅱ」、「港埤產業發展專業區」及「工業專業區Ⅱ」等使用率較低，請補充說明是否有調整計畫或未來發展相關內容。 六、查本案 101~105 年差別容積管制規定，「港埤產業發展專業區」作展覽館、會議中心、購物中心、商場及餐飲設施等使用時，須經臺中市都市計畫委員會同意，惟本次計畫將該部分予以刪除，請補充說明刪除理由。 七、有關「港埤產業發展專業區」及「觀光遊憩商業區 1、2、3」之容許使用項目內容，以及是否須經本市都市計畫委員會審議部分，請業務單位彙整府內意見，並與規劃單位（臺中港務分公司）協商後，再提送市都委會審議。 八、調整後之各次分區平均容積率，請再予檢核。 九、計畫書 p.1 (三) 重複載列請刪除，另臺中港土管第 19、20 點請完整載列。
第二次專案小組意見	一、本案經提本市都市計畫委員會黃委員志耀（召集人）、董委員建宏、林委員宗敏、楊委員賀雯、蔡委員岡廷等 5 人組成專案小組，於 107 年 2 月 6 日召開第二次專案小組會議並獲致初步建議意見如下： (一) 請補充港埤專用區內各專業區容積使用現況及廠商容積使用需求，經本案專案小組委員確認後，提請委員會討論。 (二) 為利日後臺中港區發展，並符合市港合作目標，有關港埤產業發展專業區 (2)、(4) 使用項目若涉及展覽館、會議中心、購物中心、商場及餐飲設施等項目，應經臺中市都市計畫委員會同意部分，仍應予維持；另原則同意港務公司所提觀光遊憩商業區使用內容及應經臺中市都市計畫委員會同意之使用項目。 二、依上開意見，本案修正內容經上開小組委員檢視後，相關書面意見（林委員宗敏）如下： (一) 第 2 頁，計畫範圍敘述部分：本計畫區…共約 2,988.92 公頃，請參考表 4，將變更緣由補充說明，俾利查核面積變動。 (二) 表 9，請補充原容積率的合計平均值，並調整後的平均容積不能比原本的平均容積高。
市都委會決議	照案通過。

【附件一】計畫範圍（依專案小組意見修正）

本計畫區位於臺中港特定區西側，屬港埠專用區，面積約為 6,618.56 公頃，另目前港區範圍係由發展計畫（106 年～110 年）所劃定，其面積約為 11,285.00 公頃（行政院 95 年 8 月 1 日院臺交字第 0950035225 號函核准修訂），其中水域面積為 8,465.00 公頃，陸域面積為 2,820.00 公頃，後於 101～105 年發展計畫將外海填方區規劃為專業區，陸域面積增加 660.21 公頃，本次 106～110 年發展計畫將部分石化工業專業區（301.84 公頃）及工業專業區（II）（192.13 公頃）規劃為外海填方區，並將北防沙堤北側灘地（2.68 公頃）劃入低度發展區，故陸域面積減少 491.29 公頃，共約 2988.92 公頃。

本計畫係以臺中港特定區計畫所劃設之港埠專用區，及前開行政院所核准港區範圍之陸域部分為計畫範圍，並僅針對陸域部分進行容積檢討及分派作業，面積約為 2,988.92 公頃，詳圖 1 計畫範圍示意圖。

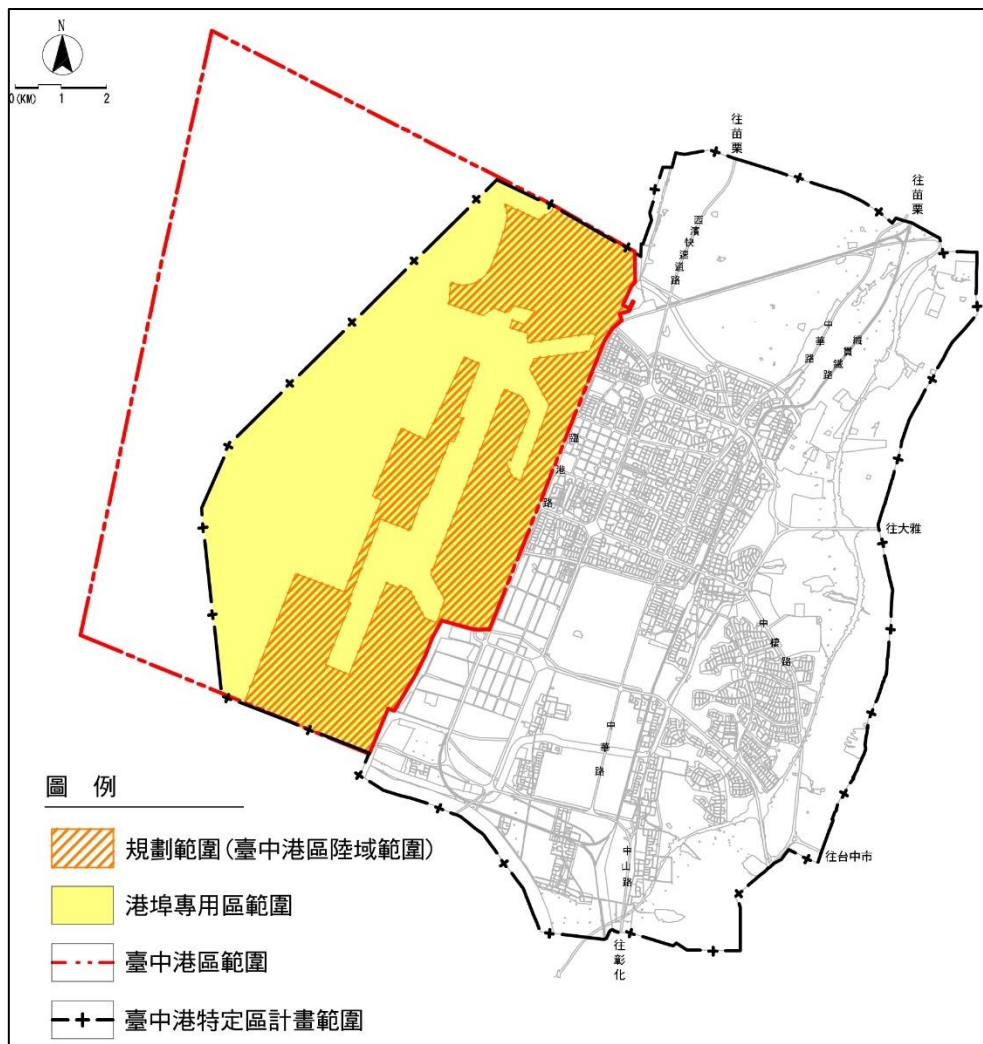


圖 1 計畫範圍示意圖

【附件二】差別容積檢討

一、現行港埠專用區內各類分區或用地差別容積率

原臺中港務局依據臺中港特定區計畫土地使用分區管制要點之規定，參酌各專業區發展特性，研訂各專業區差別容積，後參照發展計畫（101 年～105 年）之規劃，修訂「臺中港特定區計畫港埠專用區內各類分區或用地差別容積管制表」，並於 102 年 3 月發布實施，為目前執行建築管理之依據。現行港區各專業區（計碼頭區、修造船區等）之平均容積率為 205%，陸域整體平均容積率為 165%。

表 1 現行港埠專用區內各專業區容積率明細表

項目	面積 (公頃)	建蔽率 (%)	容積率 (%)	可興建樓地板面積 (公頃)
碼頭區 (含突堤區)	559.00	70	130	726.70
濱海遊憩專業區	(1)	20.37	50	85.55
	(2)	39.45	50	63.12
食品加工專業區	13.71	70	210	28.79
漁業專業區	32.00	60	210	67.20
中油油庫專業區	18.66	40	120	22.39
港埠服務專業區 (I)	0.35	70	210	0.74
港埠服務專業區 (II)	(1)	54.86	70	230.41
	(2)	4.68	70	9.36
倉儲轉運專業區	177.21	70	300	531.63
港埠產業發展專業區	(1)	135.37	70	487.33
	(2)	51.06	70	214.45
	(3)	37.58	70	112.74
	(4)	6.90	70	20.70
電力專業區 (I)	278.45	70	210	584.75
電力專業區 (II)	74.28	70	210	155.99
石化工業專業區	497.98	70	160	796.77
工業專業區 (I)	251.69	70	200	503.38
工業專業區 (II)	446.27	70	200	892.54
工業專業區 (III)	18.95	70	200	37.90
工業專業區 (IV)	15.98	70	200	31.96
修造船區/工作船渠/淺水船渠	13.49	70	210	28.33
公園綠地	6.50	12	35	2.28
保安林區	174.29	20	20	34.86
低度發展區	256.57	20	20	51.31
道路	170.56	0	0	0.00
海堤/其他用地	124.00	10	10	12.40
合計	3,480.21	—	165	5,733.58

資料來源：變更「臺中港特定區計畫港埠專用區內各類分區或用地差別容積管制」（配合臺中港未來發展及建設計畫 101～105 年）案，臺中市政府，102 年 4 月。（臺中市政府 102 年 4 月 8 日府授都計字第 1020051835 號函發布實施）

二、容積分派檢討原則

（一）配合各專業區計畫用途及使用指導

依據發展計畫（106～110 年）之指導，針對港區內 14 種專業區所賦予之計畫用途，加以參酌目前實際使用狀況進行容積檢討與分派；而其他非屬專業區土地部分，則視實際使用需求分派其容積。

（二）維持各專業區現行容積率

目前港區內土地使用程度較高之專業區大致包含食品加工專業區、漁業專業區、中油油庫專業區、倉儲轉運專業區、電力專業區（I）及工業專業區（I）等，其餘專業區則仍屬低度使用或尚未使用之閒置狀態，為保障各專業區日後土地開發彈性，故以維持原容積為原則。

（三）「觀光遊憩商業區」容積之訂定

各分區的土地使用強度及空間特性影響港區風貌與特色，港區北側臨近高美野生動物保護區、高美濕地及濱海遊憩公園，於規劃時應考量其土地使用相容性，故以中低強度發展為原則；梧棲漁港北側及中泊渠核心處已分別由臺中市政府觀光旅遊局辦理招商及三井 Outlet Park 進駐，為呼應大臺中 123 所賦予港區「漁港遊憩」、「海港遊憩」之定位，應予較高之發展強度。

三、容積檢討變更說明

依據發展計畫（106～110 年）內容，調整部分土地為「觀光遊憩商業區」，故配合訂定其容積率，並因應部分分區面積變動進行檢核。其中「觀光遊憩商業區」考量與周邊發展之協調性，並兼顧觀光遊憩發展需求與環境永續，將其再予細分為二，茲分別說明如下：

（一）觀光遊憩商業區（1）：原為濱海遊憩專業區（1）與少部分道路用地、部分港埠服務專業區（II）（1）與部分碼頭區，分別位於梧棲漁港北側（21.21 公頃）及中泊渠核心（35.93 公頃），係配合臺中市政府政策及發展觀光遊憩等設施，分別為梧棲漁港地標及臺中港區入口門戶，且為觀光及商業發展核心，為強化其使用機能，且考量原濱海遊憩專業區（1）、港埠服務專業區（II）（1）之容積率為 420%，故延續其容積率訂為「420%」。

（二）觀光遊憩商業區（2）：原為電力專業區（II）及少部分道路用地，原電力專業區（II）之容積率為 210%，考量其現況為密集之木麻黃林，且鄰近保安林區，為銜接其與周邊地景之整體性，並參酌使用性質相近之原濱海遊憩專業區（2）之容積率為 160%，故調降原電力專業區（II）、延續原濱海遊憩專業區（2）之容積率，將其容積率訂為「160%」。

其餘配合發展計畫（106～110 年）專業區及分區面積之調整，予以檢討，現行港區陸域整體平均容積率為 162%，符合法定平均容積率上限 210%之規定，詳表 2 港埠專用區差別容積檢討表。

表 2 港埠專用區差別容積檢討表（依專案小組意見修正）

項目		面積 (公頃)	建蔽率 (%)	原容積率 (%)	調整後		檢討說明
					容積率 (%)	可興建樓 地板面積 (公頃)	
碼頭區（含突堤區）		544.48	70	130	130	707.82	
觀光遊憩商業區	(1)	57.14	70	—	<u>420</u>	239.99	新增分區，參酌使用性質相近之原濱海遊憩專業區（1）增定容積率。
	(2)	80.39	70	—	<u>160</u>	128.62	新增分區，參酌使用性質相近之原濱海遊憩專業區（2）增定容積率。
食品加工專業區		13.71	70	210	210	28.79	
漁業專業區		32.00	60	210	210	67.20	
中油油庫專業區		18.66	40	120	120	22.39	
港埠服務專業區（I）		0.35	70	210	210	0.74	
港埠服務專業區（II）	(1)	49.77	70	420	420	209.03	
	(2)	4.68	70	200	200	9.36	
倉儲轉運專業區		177.21	70	300	300	531.63	
港埠產業發展專業區	(1)	135.37	70	360	360	487.33	
	(2)	34.74	70	420	420	145.91	
	(3)	37.58	70	300	300	112.74	
	(4)	6.90	70	300	300	20.70	
電力專業區（I）		278.45	70	210	210	584.75	
石化工業專業區		196.14	70	160	160	313.82	
工業專業區（I）		251.69	70	200	200	503.38	
工業專業區（II）		254.14	70	200	200	508.28	
工業專業區（III）		18.95	70	200	200	37.90	
工業專業區（IV）		15.98	70	200	200	31.96	
修造船區/工作船渠/淺水船渠		13.49	70	210	210	28.33	
公園綠地		6.50	12	35	35	2.28	
保安林區		174.29	20	20	20	34.86	
低度發展區		293.30	20	20	20	58.66	
道路		169.01	0	0	0	0.00	
海堤/其他用地		124.00	10	10	10	12.40	
合計		2,988.92	—	165	<u>162</u>	4,828.87	

註：本次檢討僅調整觀光遊憩商業區之容積率

【附件三】增訂「觀光遊憩商業區」使用內容一覽表（依專案小組意見增訂）

一、現行「港埤產業發展專業區」使用內容

表 3 現行各種「港埤產業發展專業區」使用內容一覽表

使用項目	分區別	港埤產業發展專業區（1）	港埤產業發展專業區（2）	港埤產業發展專業區（3）	港埤產業發展專業區（4）
辦公設施		○	○	○	
展覽館			▲		
會議中心			▲		
購物中心			▲		
商場			▲		▲
餐飲設施			▲		▲
物流中心		○	○	○	○
倉庫		○	○	○	○
加工廠		○	○	○	
製造廠		○	○	○	
組裝廠		○	○	○	
車輛或貨櫃儲存場		◎	◎	◎	◎
貨櫃集散站		○	○		
便利商店或超級市場			○	○	○
加油站			○		
港埤發展相關公務機關			○	○	
其他及相關附屬設施		△	△	△	△
備註	1. ○：容許使用項目。 2. ▲：應經臺中市都市計畫委員會同意。 3. △：與容許項目相關之使用且經臺灣港務股份有限公司臺中港務分公司同意者。 4. ◎：貨櫃應至少自基地線退縮 3 公尺堆置，且其高度以五層為限。 5. 加油站之設置應依「加油站設置管理規則」辦理。 6. 貨櫃集散站之設置應依「貨櫃集散站經營業管理規則」辦理。 7. 港埤產業發展專業區（4）應符合下列規定： （1）最小建築基地面寬不得小於 20 公尺。 （2）應自地下箱涵基礎線外緣至少退縮 1.5 公尺建築，臨港路沿線部分則至少應退縮 3 公尺。 8. 本專業區不得作為散貨露天堆置場及其他經臺灣港務股份有限公司臺中港務分公司公告禁止事項使用。 9. 本專業區臨省道臺 17 線部分應將環境景觀納入考量，並考量與臺中港特定區市鎮中心之競合。				

資料來源：變更「臺中港特定區計畫港埤專用區內各類分區或用地差別容積管制」（配合臺中港未來發展及建設計畫 101~105 年）案，臺中市政府，102 年 4 月。（臺中市政府 102 年 4 月 8 日府授都計字第 1020051835 號函發布實施）



圖 2 現行細分區示意圖

二、細分區劃設原則

（一）港埠服務專業區

依據發展計畫（106～110 年），將原港埠產業發展專業區位於旅客服務中心及森林公園間之二處街廓（分別為 7.90 公頃及 8.42 公頃）調整為港埠服務專業區，故配合鄰分區劃設為「港埠服務專業區（II）（1）」，詳圖 3 細分區示意圖。

（二）觀光遊憩商業區（依專案小組意見修正）

發展計畫（106～110 年）將部分濱海遊憩專業區、部分港埠服務專業區（II）、電力專業區（II）及部分碼頭區調整變更為三處「觀光遊憩商業區」（分別為 35.93 公頃、21.21 公頃及 80.39 公頃），考量該三處街廓區位條件及周邊土地使用相容性，予以劃分細分區，詳圖 3 細分區示意圖。

三、增訂「觀光遊憩商業區」使用內容（依專案小組意見修正）

臺中市都市發展願景「大臺中 123」亦賦予港區發展觀光遊憩、帶動港區消費之任務，將臺中港擘劃為更具前瞻性的國際港口，為配合未來臺中港整體規劃發展，於 106 年 12 月 14 日跨局處協商會議及 107 年 2 月 6 日第二次臺中市都市計畫委員會專案小組會議建議觀光遊憩商業區應另訂容許使用內容表。考量觀光遊憩商業區之計畫用途係依據發展計畫（106～110 年）所載：「提供設置主題樂園、親水世界、戶外泳池、健康休閒渡假中心…等遊憩相關設施及附屬設施，以及港埠服務相關事業興建辦公設施、展覽館、會議中心、購物中心、商場、餐飲、旅館、醫療保健、港區服務及活動中心…等相關及其他附屬設施（加油站、複合商店、汙水廠、停車場、儲水等設施），或其他報請上級機關核准事項之使用。」，乃以提供港埠所衍生之服務機能，及提供港區多元化發展之觀光、娛樂、消費等用途為主，故予以新增觀光遊樂、旅館、醫療保健、港區服務及活動中心等四類使用項目，詳表 4「港埠產業發展專業區」及「觀光遊憩商業區」使用內容一覽表。

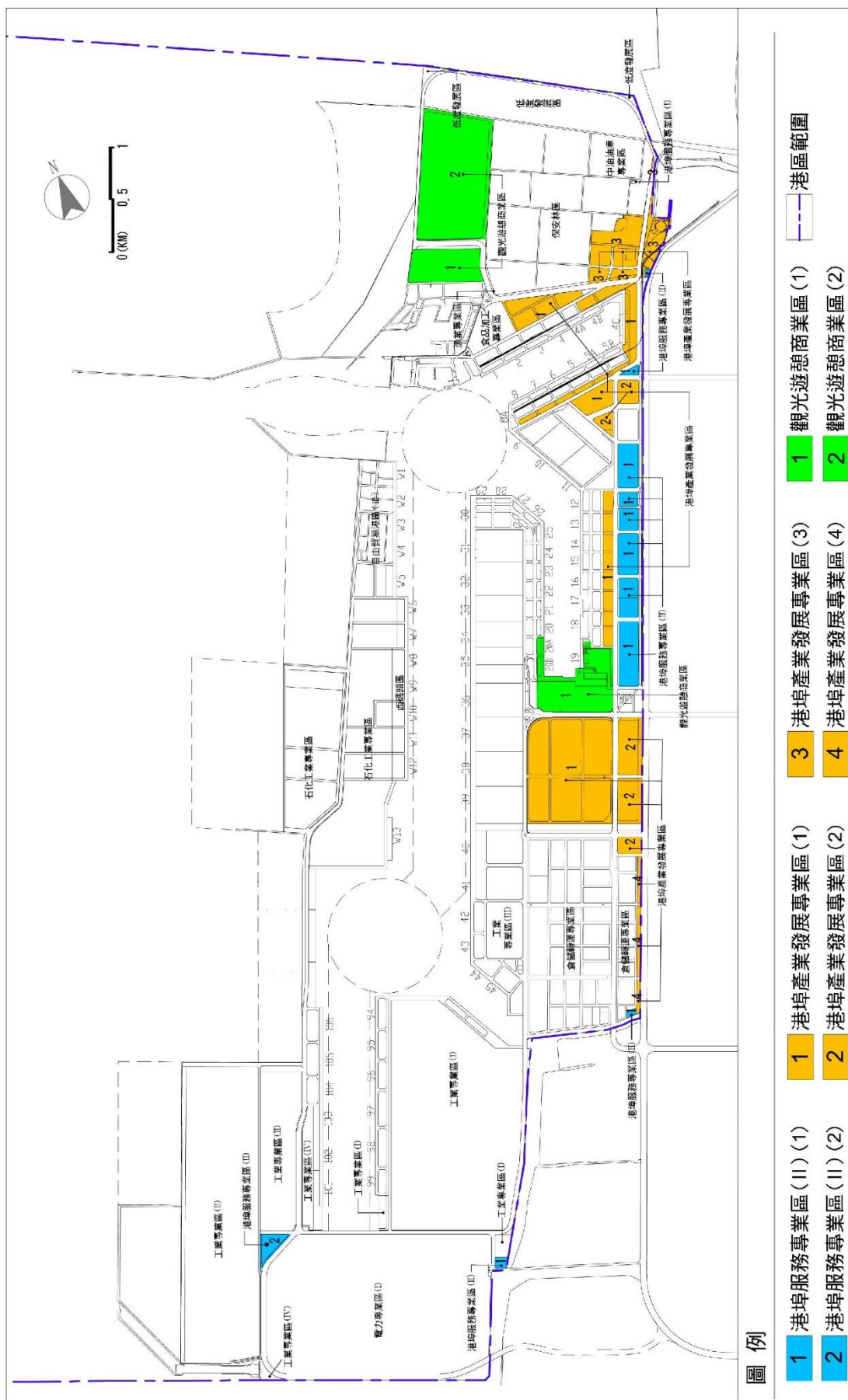


表 4 「港埤產業發展專業區」及「觀光遊憩商業區」使用內容一覽表

分區別 使用項目	港埤產業發展 專業區 (1)	港埤產業發展 專業區 (2)	港埤產業發展 專業區 (3)	港埤產業發展 專業區 (4)	觀光遊憩商業區 (1)、(2)
辦公設施	○	○	○		○
展覽館		▲			▲
會議中心		▲			▲
購物中心		▲			▲
商場		▲		▲	○
餐飲設施		▲		▲	○
觀光遊樂					○
旅館					○
醫療保健					○
物流中心	○	○	○	○	
倉庫	○	○	○	○	
加工廠	○	○	○		
製造廠	○	○	○		
組裝廠	○	○	○		
車輛或貨櫃儲存場	◎	◎	◎	◎	
貨櫃集散站	○	○			
便利商店或超級市場		○	○	○	
加油站		○			○
港區服務及活動中心					○
港埤發展相關公務機關		○	○		○
其他及相關附屬設施	△	△	△	△	△
備註	1. ○：容許使用項目。 2. ▲：應經臺中市都市計畫委員會同意。 3. △：與容許項目相關之使用且經臺灣港務股份有限公司臺中港務分公司同意者。 4. ◎：貨櫃應至少自基地線退縮 3 公尺堆置，且其高度以五層為限。 5. 加油站之設置應依「加油站設置管理規則」辦理。 6. 貨櫃集散站之設置應依「貨櫃集散站經營業管理規則」辦理。 7. 港埤產業發展專業區 (4) 應符合下列規定： (1) 最小建築基地面寬不得小於 20 公尺。 (2) 應自地下箱涵基礎線外緣至少退縮 1.5 公尺建築，臨港路沿線部分則至少應退縮 3 公尺。 8. 港埤產業發展專業區不得作為散貨露天堆置場及其他經臺灣港務股份有限公司臺中港務分公司公告禁止事項使用。 9. 港埤產業發展專業區臨省道臺 17 線部分應將環境景觀納入考量，並考量與臺中港特定區市鎮中心之競合。				

討論事項	第五案	所屬行政區	臺中市北屯區
案由	變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元九、十、十一）細部計畫（配合同平巷老樹修正園道用地及同平巷、同榮里、永和巷土地公廟保留）案		
說明	一、計畫緣起 本市第十四期市地重劃執行期間，因配合保留同平巷老樹調整道路線形後，經民眾陳情要求修正園道用地，以維護土地完整性與園道植栽養護便利性；以及考量重劃區內北屯區同榮里石碑圳側土地公廟、永和巷土地公廟及同平巷土地公廟等，原先均以劃設公共設施用地方式保存該宗教設施，惟因土地所有權人希冀重劃後能管用合一，爰經地方民意代表陳情並附具同意書，申請都市計畫變更為優先供寺廟使用之土地使用分區，以利後續申請寺廟登記等合法使用行為。為保留地方宗教信仰及日後土地完整性與公共設施維護便利，故啟動都市計畫變更作業。 本市第十四期市地重劃開發計畫已列入本市重大設施建設，經臺中市政府以 106 年 12 月 11 日府授地劃一字第 1060271871 號函及 107 年 3 月 16 日府授地劃一字第 1070049371 號函認定符合直轄市興建之重大設施，准依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理都市計畫變更案，故循個案變更方式辦理本細部計畫之變更。 二、變更機關：臺中市政府。 三、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。 四、變更位置及範圍 同榮里土地公廟變更位置位於計畫區 20M-33 與 20M-41 計畫道路路口之細公兼兒 2，變更範圍包含臺中市北屯區同榮段 327-4、327-6、328 地號土地（部分範圍內），其中同榮段 327-4 地號為國有土地，管理機關為財政部國有財產署，變更範圍面積合計 0.02 公頃。 同平巷老樹及土地公廟變更位置位於計畫區廣兼停 140 北側、12M-340 計畫道路與 15M-46 計畫道路路口之園道用地及第一之一種住宅區，變更範圍包含臺中市北屯區仁德段 508-22 地號等 23 筆土地（其中 7 筆土地為部分範圍），變更範圍面積合計 0.11 公頃。 永和巷土地公廟變更位置位於計畫區細 12M-39 與細 12M-46 計畫道路路口之細公兼滯 1，變更範圍包含臺中市北屯區仁和段 1433-55、1433-57、1303-36 地號等 3 筆土地（部分範圍內），其中仁和段 1303-36 地號為臺灣臺中農田水利會管有土地，變更面積合計 0.01 公頃。 變更位置詳圖 1 變更位置示意圖。		

	五、變更理由 (一) 劃設適當分區以保留土地公廟 配合土地公廟保留及後續寺廟登記，將同榮里及永和巷土地公廟所在位置及同平巷新建土地公廟處，變更為容許寺廟使用之土地使用分區。 (二) 配合實際道路施作情形 因目前重劃道路工程已依據調整後道路路型開闢，依據實際開闢情形調整園道用地。 (三) 提高使用分區及公共設施之完整性 因道路南移導致 12M-340 南側之園道用地面積減少，考量日後土地利用之完整性及園道維護便利性，將南側園道用地面積併入北側園道用地範圍內，並配合保留老榕樹之目的調整為公園兼兒童遊樂場用地，且在不影響民眾權益下，將公共設施範圍調整為方正形狀。 六、變更計畫內容 本次細部計畫變更計畫計 4 案，有關本案變更計畫內容詳參表 1 及圖 2~圖 4，變更前後土地使用面積表詳表 2，土地使用分區管制要點修訂條文對照詳表 3。 七、公開展覽期間人民及團體陳情意見 (一) 公開展覽期間：自 107 年 6 月 14 日起至 107 年 7 月 14 日止（刊登於 107 年 6 月 14 日臺灣時報第 22 版、6 月 15 日臺灣時報第 22 版及 6 月 16 日臺灣時報第 21 版）。 (二) 公開說明會：107 年 6 月 28 日（星期四）下午 3 時整假臺中市北屯區公所 3 樓第 1 會議室舉行。 (三) 人民及團體陳情意見：詳表 4 公展期間人民及團體陳情意見綜理表。
專案小組建議意見	本案除下列各點外，其餘建議照案通過，並請修正計畫書、圖，提請委員會討論。 一、變 1 案（同榮里土地公廟）部分，同意參酌 107 年 6 月 28 日公展說明會與會民眾意見，配合土地公廟西側符合「臺中市樹木保護自治條例」受保護樹木標準之榕樹，調整公園兼兒童遊樂場用地（細公兼兒 2）範圍，以利榕樹原地保留，併同調整第一之 D 種住宅區鄰接北側計畫道路位置（修正計畫內容詳圖 5）。 二、變 2 案（同平巷老樹及土地公廟）部分，因變 1 案調整後增加細公兼兒 2 面積，故變 2 案酌予減少細公兼兒 8 之面積，以維持公展草案公共設施用地增減面積（修正計畫內容詳圖 6）。 三、變 4 案（土地使用分區管制要點）增訂之第一之 D 種住宅區管制規定，因本案係為配合現有寺廟保存，且本市其他細部計畫區已有相同分區及管制

	內容，故建議本案參照其他細部計畫管制內容將第一之D種住宅區使用管制修正為：「專供寺廟使用」，另為維持都市景觀，本計畫第一之D種住宅區刪除高度比規定，並增訂「建築物高不得超過二層樓，簷高不得超過7公尺」之規定。 四、變更計畫內容及公開展覽期間人民及團體陳情意見處理建議，詳表1變更計畫內容綜理表、表2土地使用分區管制要點修訂條文對照表及表3公展期間人民及團體陳情意見綜理表「專案小組建議意見」欄。 五、同平巷老樹坐落位址屬主要計畫道路用地，未免都市計畫變更程序影響市地重劃作業進程，原則同意暫維持道路用地，惟建議後續主要計畫辦理通盤檢討時，再配合市地重劃工程實際施作成果調整計畫道路路型，以符實際。
市都委會決議	本案除以下各點外，其餘照專案小組意見修正通過： 一、變2案應於變更理由敘明係為保護老樹，配合重劃工程已開闢之道路線形辦理變更。 二、變1案同意照地政局於本次會議建議再調整方案通過（如圖7），變2案維持原公展草案。 三、請於變1、變2及變3案之變更理由補充原土地所有權人已同意變更，並同意以其於重劃區內其餘土地折抵負擔後合併分配於專供寺廟使用之土地，並請地政局再查核出具同意書之土地所有權人，於本計畫區確有足夠之土地供合併分配於變更後之第1-D種住宅區。 四、變更計畫內容及公開展覽期間人民及團體陳情意見處理建議，詳表1變更計畫內容綜理表、表2土地使用分區管制要點修訂條文對照表及表3公展期間人民及團體陳情意見綜理表「市都委會決議」欄。

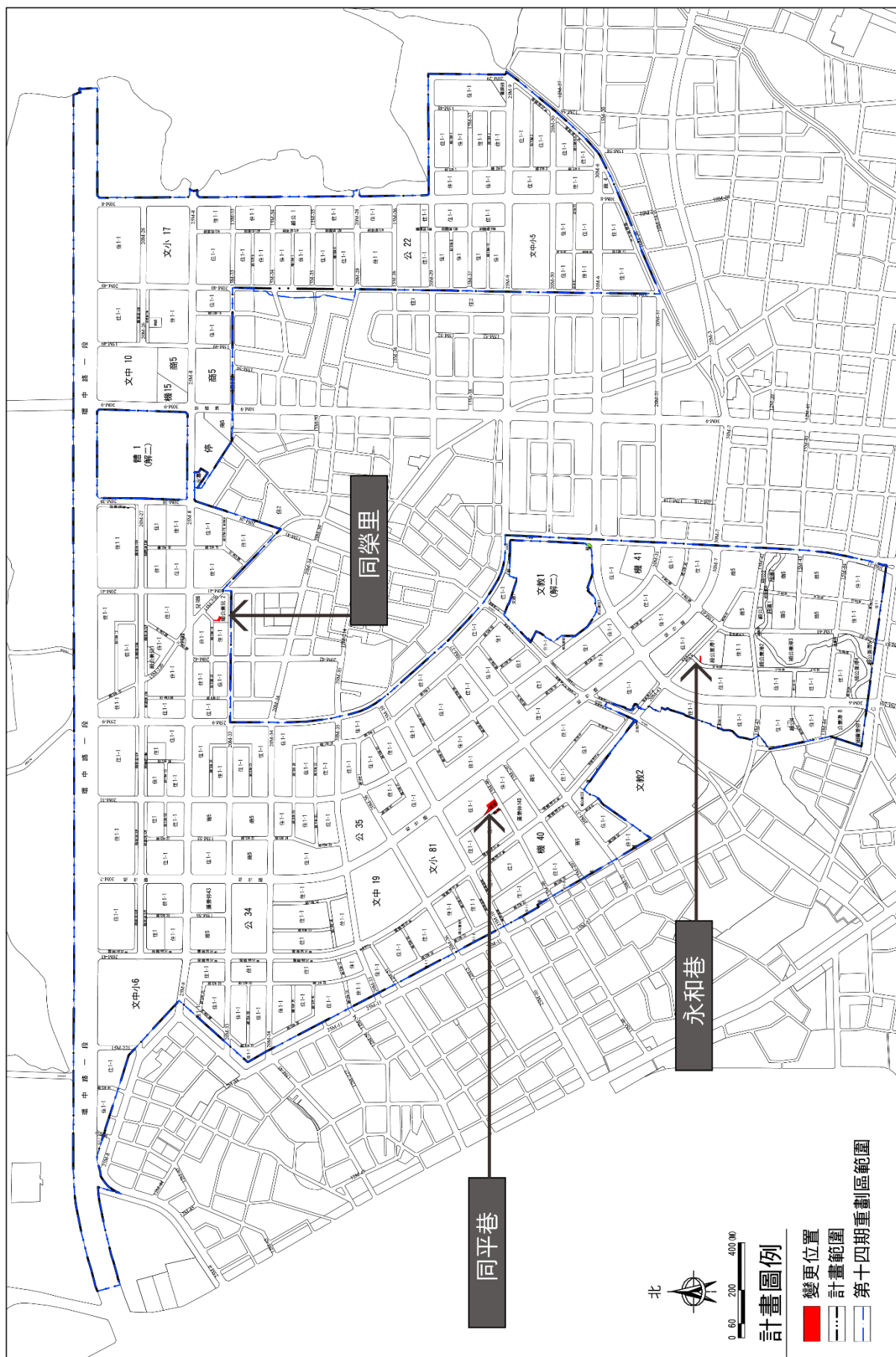


圖 1 變更位置示意圖

表 1 變更計畫內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
1	細公兼兒2內同榮里土地公廟	公園兼兒童遊樂場用地(細公兼兒2) 0.02 公頃	第一之 D 種住宅區 0.02 公頃	現有寺廟同榮里石碑圳側土地公廟為地方鄰里信仰中心，有保留之必要，為配合土地公廟保留及後續寺廟登記，變更為容許寺廟使用之土地使用分區。	修正後通過。 修正事項： 調整公園兼兒童遊樂場用地(細公兼兒2)西側範圍，併同調整第一之 D 種住宅區鄰接北側計畫道路位置(修正計畫內容詳圖 5)。 理由： 參酌 107 年 6 月 28 日公展說明會與會民眾意見，配合土地公廟西側符合「臺中市樹木保護自治條例」受保護樹木標準之榕樹調整變更內容，以利榕樹原地保留。	修正後通過。 修正事項： 1.公園兼兒童遊樂場用地(細公兼兒2)西側範圍再向西側擴大約 2.4 公尺(市都委會審定方案詳圖 7)。 2.變更理由請補充「原土地所有權人已同意變更並同意以其於重劃區內其餘土地折扣負擔後合併分配於專供寺廟使用之土地」等說明。 理由： 1.考量樹木生育空間及配合地政局重劃工程截水道施作空間，以及為維持重劃公共設施用地負擔比例，酌予調整細公兼兒2與住1-1之分區界線。 2.本案變更係配合人民團體陳情意見，並已取得相關同意文件，應於變更理由敘明以茲明確。

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
2	廣 兼 停 140 用地 北側	園道用地 0.08 公頃	第一種住宅區 0.01 公頃 第一之一種住宅區 0.01 公頃 第一之 D 種住宅區 0.01 公頃(64 m ²) 公園兼兒童遊樂場用地 0.04 公頃(454 m ²) 道路用地 0.01 公頃(72 m ²)	1. 配合道路線型調整且現況已依調整後路型施作工程，故依實際情形將部分園道用地變更為道路用地。 2. 因道路線形調整，12M-340 計畫道路南側園道用地面積減少，後續無法種植喬木辦理綠美化，考量日後土地利用之完整性及園道維護之便利性，故將南側園道用地面積併入北側，剩餘之園道用地併毗鄰分區變更為第一種住宅區。 3. 園道用地原為保留榕樹劃設，因道路路型為保留榕樹已作調整且現況已開闢完成，已無園道用地之需求，在公共設施用地面積不變及不影響民眾權益下，將畸零公共設施整併為方正之用地，故將部分園道用地、第一之一種住宅區變更為公園兼兒童遊樂場用地，部分園道用地變更為第一之一種住宅區，以利後續住宅區及公共設施用地土地之完整性及可運用性。 4. 現有寺廟仁德土地公廟為地方鄰里信仰中心，有保留之必要，為配合土地公廟保留及後續寺廟登記，變更為容許寺廟使用之土地使用分區。	修正後通過。 修正事項： 酌予縮減細公兼兒 8 之面積（修正計畫內容詳圖 6）。 理由： 因變 1 案調整後增加細公兼兒 2 面積，故變 2 案酌予減少細公兼兒 8 之面積，以維持公展草案公設增減面積。	照公展方案通過並修正變更理由。 修正事項： 變更理由請補充「原土地所有權人已同意變更並同意以其於重劃區內其餘土地折扣負擔後合併分配於專供寺廟使用之土地」等說明。 理由： 1. 為維持重劃公共設施用地負擔比例，本案無需再縮減公兼兒 8 之面積。 2. 本案變更係配合人民團體陳情意見，並已取得相關同意文件，應於變更理由敘明以茲明確。

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
3	細公兼滯1內永和巷土地公廟	公園兼滯洪池用地(細公兼滯1) 0.01 公頃	第一之 D 種住宅區 0.01 公頃	現有寺廟永和巷土地公廟為地方鄰里信仰中心，有保留之必要，為配合土地公廟保留及後續寺廟登記，變更為容許寺廟使用之土地使用分區。	照案通過。	修正後通過。 修正事項： 變更理由請補充「原土地所有權人已同意變更並同意以其於重劃區內其餘土地折扣負擔後合併分配於專供寺廟使用之土地」等說明。 理由： 本案變更係配合人民團體陳情意見，並已取得相關同意文件，應於變更理由敘明以茲明確。
4	土地使用分區管制要點	土地使用分區管制要點(原計畫詳表 4)	土地使用分區管制要點(新計畫詳表 4)	為配合現有寺廟保存，新增第一之 D 種住宅區優先供寺廟使用，並修訂建築退縮相關規定。	修正後通過 修正事項： 詳表 2 土地使用分區管制要點修訂條文對照表之「專案小組建議意見」欄。	照專案小組意見通過。

註：表內面積應以依據核定圖實際分割測量面積為準。

表 2 變更前後土地使用面積表（公展草案）

項目			現行 計畫面積 (公頃)	百分比 (%)	面積增減 (公頃)	變更後 計畫面積 (公頃)	百分比 (%)
土地 使用 分區	住宅區	第 1 種住宅區	19.72	4.89	+0.01	19.73	4.89
		第 1-1 種住宅區	176.01	43.62	-0.02	175.99	43.61
		第 1-D 種住宅區	0.00	0.00	+0.04	0.04	0.01
		小計	195.73	48.51		195.73	48.51
	商業區	第 5 種商業區	21.47	5.32		21.47	5.32
	文教區		0.02	0.01		0.02	0.01
	合計		217.22	53.83	+0.03	217.25	53.84
公共 設施 用地	機關用地		2.75	0.68		2.75	0.68
	文中用地		8.25	2.04		8.25	2.04
	文小用地		7.29	1.81		7.29	1.81
	文中小用地		10.63	2.63		10.63	2.63
	公園用地		8.71	2.16		8.71	2.16
	公園兼兒童遊樂場用地		1.88	0.47	+0.05	1.93	0.48
	公園兼滯洪池用地		5.26	1.30	-0.01	5.25	1.30
	兒童遊樂場用地		0.29	0.07		0.29	0.07
	綠地用地		0.55	0.14		0.55	0.14
	廣場用地		0.43	0.11		0.43	0.11
	廣場兼停車場用地		2.46	0.61		2.46	0.61
	停車場用地		1.62	0.40		1.62	0.40
	園道用地		9.27	2.30	-0.08	9.19	2.28
	排水道用地		1.40	0.35		1.40	0.35
	道路用地		125.42	31.08	+0.01	125.43	31.08
	道路用地兼作排水道使用		0.09	0.02		0.09	0.02
	合計		186.30	46.17	-0.03	186.27	46.16
	總計			403.52	100.00	0.00	403.52

註 1：第 1 種住宅區面積增加 95 m²，第 1-1 種住宅區面積減少 158 m²，第 1-D 種住宅區面積增加 376 m²，住宅區面積增減合計 313 m²。

註 2：表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 3 土地使用分區管制要點修訂條文對照表

原條文	修訂後條文	變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議																																																																																																																					
四、本細部計畫區內住宅區及商業區之使用管制如下： （一）第 1 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、托兒所使用。 （二）第 1-1 種住宅區：除限制禁止工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。但基地臨 80 米環中路且面積為 1,000 平方公尺以上，得依都市計畫法臺中市施行自治條例第 20 條規定作大型商場(店)及飲食店使用。 （三）第 5 種商業區：依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。	四、本細部計畫區內住宅區及商業區之使用管制如下： （一）第 1 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、托兒所使用。 （二）第 1-1 種住宅區：除限制禁止工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。但基地臨 80 米環中路且面積為 1,000 平方公尺以上，得依都市計畫法臺中市施行自治條例第 20 條規定作大型商場(店)及飲食店使用。 （三）第 1-D 種住宅區：除依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制外，得供寺廟使用。 （四）第 5 種商業區：依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。	現有土地公廟為地方鄰里信仰中心，有保留之必要，為配合土地公廟保留及後續寺廟登記，故新增為第 1-D 種住宅區，優先供寺廟使用。	修正後通過。 修正事項：第 1-D 種住宅區使用管制修正為「專供寺廟使用」。 理由：本案係配合現有寺廟保存，且本市其他細部計畫區已有相同分區及管制內容，故參照其他細部計畫管制內容修正。	照專案小組意見通過。																																																																																																																					
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：	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：	為配合現有寺廟保存，新增第 1-D 種住宅區，故增訂其使用強度、高度比及前院深度之規定。	修正後通過。 修正事項：刪除第 1-D 種住宅區高度比規定，並增訂「建築物高不得超過二層樓，簷高不得超過 7 公尺」之規定。 理由：為維持都市景觀，第一之 D 種住宅區應明訂高度管制規定。	照專案小組意見通過。																																																																																																																					
<table><tr><th rowspan="2">項 目</th><th colspan="2">住宅區</th><th>商業區</th><th rowspan="2">備註</th></tr><tr><th>第 1 種住宅區</th><th>第 1-1 種住宅區</th><th>第 5 種商業區</th></tr><tr><td>最高建蔽率(%)</td><td>50</td><td>50</td><td>60</td><td></td></tr><tr><td>基準容率(%)</td><td>140</td><td>140</td><td>180</td><td></td></tr><tr><td>上限容積率</td><td>210</td><td>250</td><td>360</td><td></td></tr><tr><td>最小基地面積(m²)</td><td>140</td><td>140</td><td>—</td><td></td></tr><tr><td>最高高度比</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>—</td><td></td></tr><tr><td>前院深度(m)</td><td>6</td><td>6</td><td>5</td><td></td></tr><tr><td>後院深度(m)</td><td>3</td><td>3</td><td>2</td><td></td></tr><tr><td>側院深度(m)</td><td>1.5</td><td>—</td><td>—</td><td>一宗基地得單側留設</td></tr><tr><td>基地最小面寬(m)</td><td>7</td><td>—</td><td>—</td><td></td></tr></table> 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。 2.第 1-1 種住宅區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	項 目	住宅區		商業區	備註	第 1 種住宅區	第 1-1 種住宅區	第 5 種商業區	最高建蔽率(%)	50	50	60		基準容率(%)	140	140	180		上限容積率	210	250	360		最小基地面積(m ²)	140	140	—		最高高度比	1.5	1.5	—		前院深度(m)	6	6	5		後院深度(m)	3	3	2		側院深度(m)	1.5	—	—	一宗基地得單側留設	基地最小面寬(m)	7	—	—		<table><tr><th rowspan="2">項 目</th><th colspan="3">住宅區</th><th>商業區</th><th rowspan="2">備註</th></tr><tr><th>第 1 種住宅區</th><th>第 1-1 種住宅區</th><th>第 1-D 種住宅區</th><th>第 5 種商業區</th></tr><tr><td>最高建蔽率(%)</td><td>50</td><td>50</td><td>50</td><td>60</td><td></td></tr><tr><td>基準容率(%)</td><td>140</td><td>140</td><td>100</td><td>180</td><td></td></tr><tr><td>上限容積率</td><td>210</td><td>250</td><td>150</td><td>360</td><td></td></tr><tr><td>最小基地面積(m²)</td><td>140</td><td>140</td><td>—</td><td>—</td><td></td></tr><tr><td>最高高度比</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>—</td><td></td></tr><tr><td>前院深度(m)</td><td>6</td><td>6</td><td>6</td><td>5</td><td></td></tr><tr><td>後院深度(m)</td><td>3</td><td>3</td><td>—</td><td>2</td><td></td></tr><tr><td>側院深度(m)</td><td>1.5</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td><td>一宗基地得單側留設</td></tr><tr><td>基地最小面寬(m)</td><td>7</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td><td></td></tr></table> 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。 2.第 1-1 種住宅區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	項 目	住宅區			商業區	備註	第 1 種住宅區	第 1-1 種住宅區	第 1-D 種住宅區	第 5 種商業區	最高建蔽率(%)	50	50	50	60		基準容率(%)	140	140	100	180		上限容積率	210	250	150	360		最小基地面積(m ²)	140	140	—	—		最高高度比	1.5	1.5	1.5	—		前院深度(m)	6	6	6	5		後院深度(m)	3	3	—	2		側院深度(m)	1.5	—	—	—	一宗基地得單側留設	基地最小面寬(m)	7	—	—	—				
項 目		住宅區		商業區		備註																																																																																																																			
	第 1 種住宅區	第 1-1 種住宅區	第 5 種商業區																																																																																																																						
最高建蔽率(%)	50	50	60																																																																																																																						
基準容率(%)	140	140	180																																																																																																																						
上限容積率	210	250	360																																																																																																																						
最小基地面積(m ²)	140	140	—																																																																																																																						
最高高度比	1.5	1.5	—																																																																																																																						
前院深度(m)	6	6	5																																																																																																																						
後院深度(m)	3	3	2																																																																																																																						
側院深度(m)	1.5	—	—	一宗基地得單側留設																																																																																																																					
基地最小面寬(m)	7	—	—																																																																																																																						
項 目	住宅區			商業區	備註																																																																																																																				
	第 1 種住宅區	第 1-1 種住宅區	第 1-D 種住宅區	第 5 種商業區																																																																																																																					
最高建蔽率(%)	50	50	50	60																																																																																																																					
基準容率(%)	140	140	100	180																																																																																																																					
上限容積率	210	250	150	360																																																																																																																					
最小基地面積(m ²)	140	140	—	—																																																																																																																					
最高高度比	1.5	1.5	1.5	—																																																																																																																					
前院深度(m)	6	6	6	5																																																																																																																					
後院深度(m)	3	3	—	2																																																																																																																					
側院深度(m)	1.5	—	—	—	一宗基地得單側留設																																																																																																																				
基地最小面寬(m)	7	—	—	—																																																																																																																					

原條文	修訂後條文	變更理由	專案小組 建議意見	市都委會決議
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「臺中市畸零地使用自治條例」及「臺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。 3.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。	寬度及深度之規定者，得依「臺中市畸零地使用自治條例」及「臺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。 3.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。			

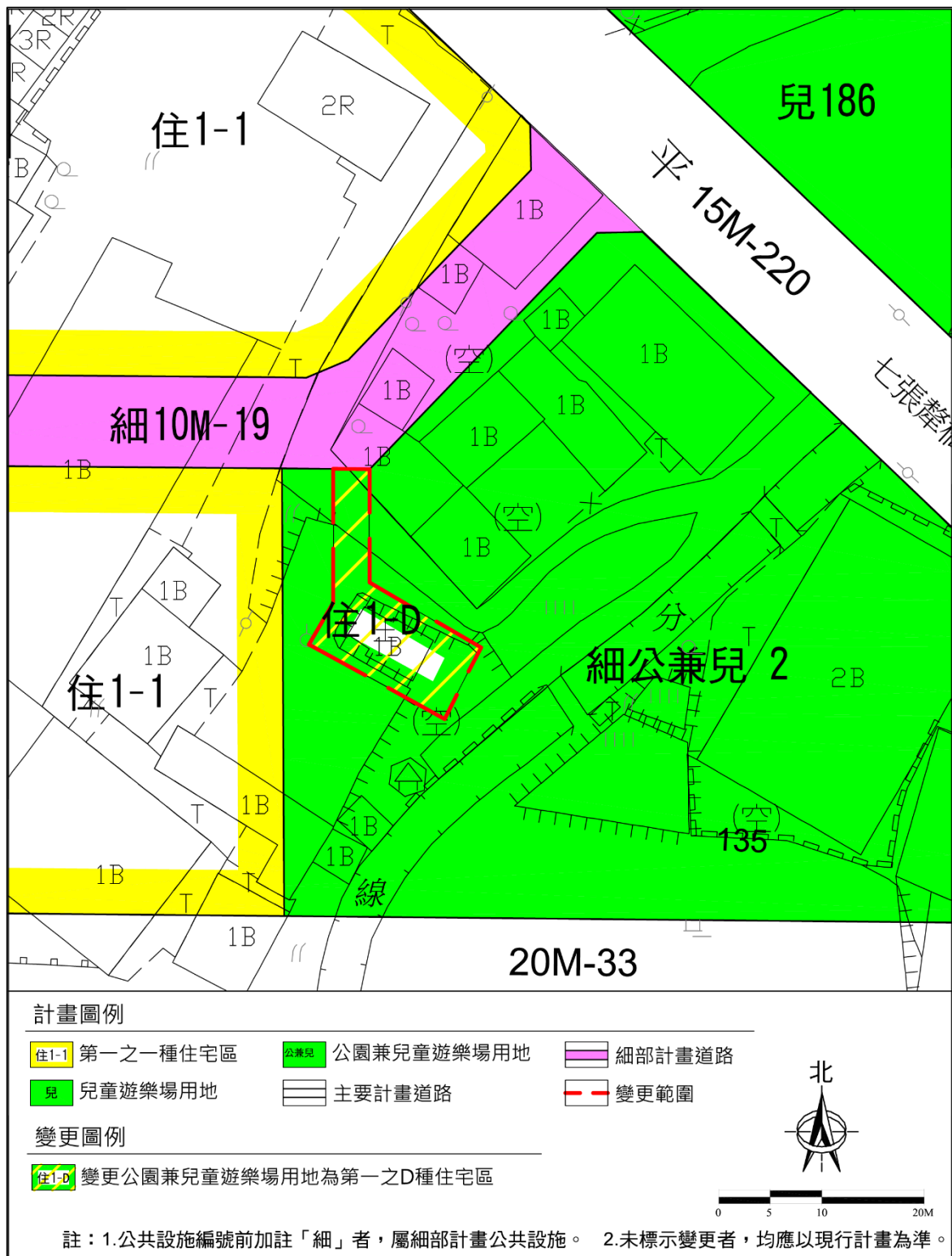
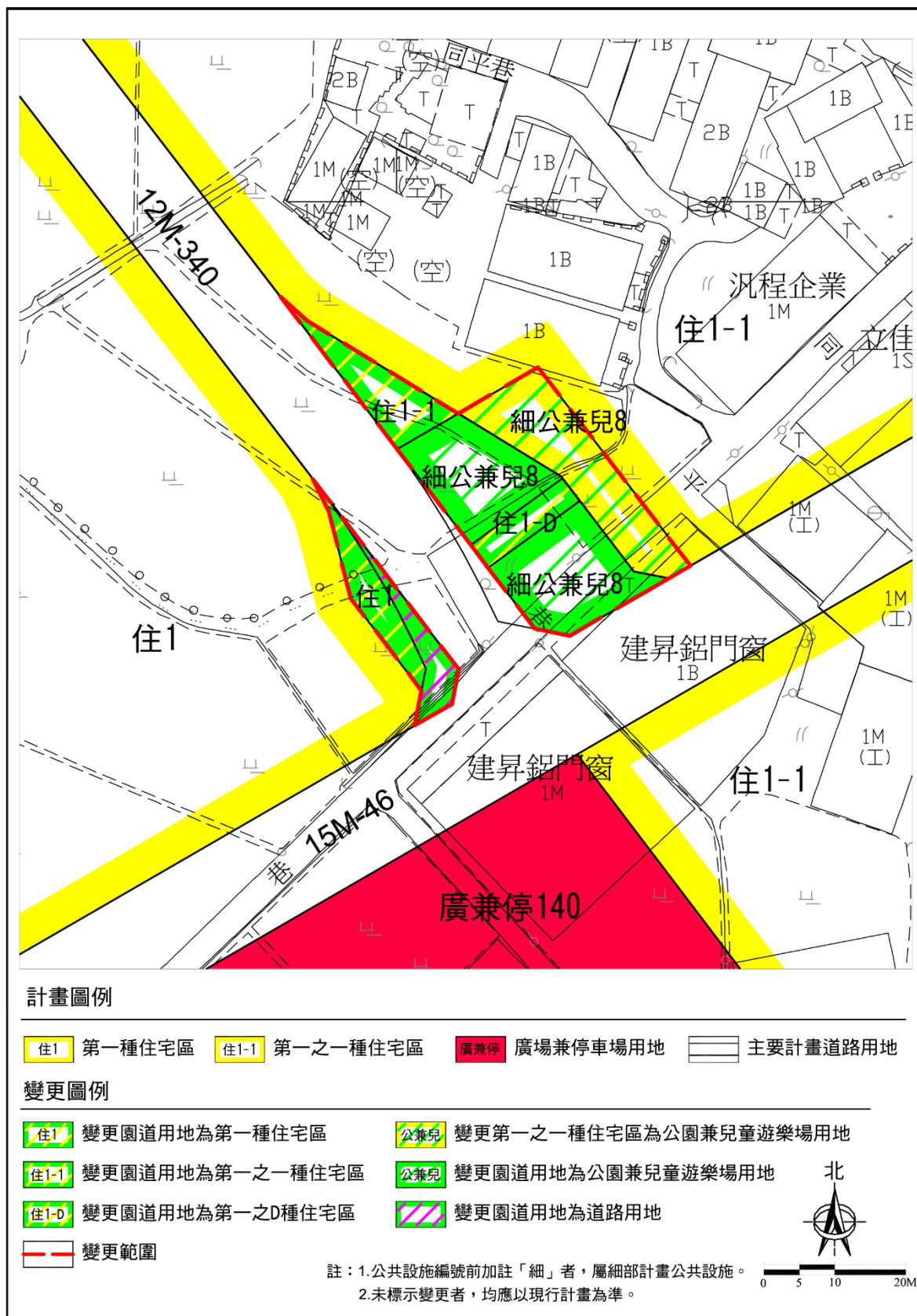


圖 2 變 1 案同榮里土地公廟變更計畫示意圖



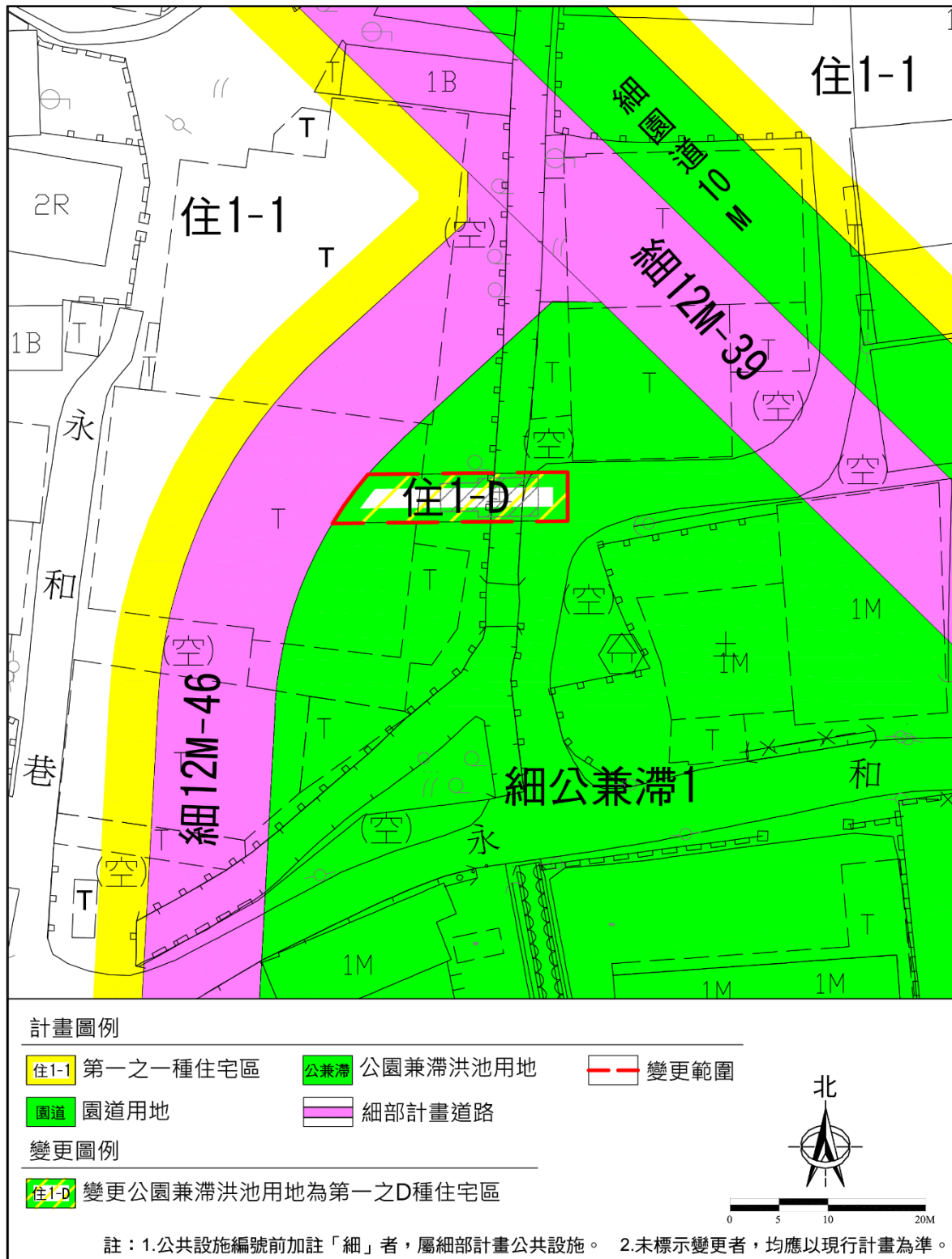


圖 4 變 3 案永和巷土地公廟變更計畫示意圖

表 4 公展期間人民及團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	業務單位初核意見	專案小組建議意見	市都委會決議
1	臺灣臺中農田水利會仁和段1303-36地號	上開會有地原使用分區為公園兼滯洪池用地現擬變更為「第一之 D 種住宅區」，查「第一之 D 種住宅區」只能容許作寺廟使用，本會非寺廟經營單位，不應分配回此種類似公共設施用地之土地。	本會主張本會會有土地參與市地重劃整體開發後，應領回一般性「住宅區」或「商業區」等可建築用地，即屬具市場性正常價格之可建築用地。	公展草案永和巷土地公廟變更範圍包含臺中市北屯區仁和段 1433-55、1433-57、1303-36 地號等 3 筆土地（部分範圍內），其中仁和段 1433-55、1433-57 等 2 筆土地已同意都市計畫變更為專供宗教使用之區域，賸餘土地則由前述土地所有權人和其他土地分配（再請地政局取得同意書）。	建議酌予採納。 理由： 依地政局與會代表表示，仁和段 1433-55、1433-57 等 2 筆土地之土地所有權人於本重劃區尚有另 2 筆位於公共設施用地之土地，已提出合併分配申請。永和巷土地公廟土地分配將以仁和段 1433-55、1433-57 等 2 筆土地之土地所有權人及其所有其他土地合併分配，水利會土地將另為分配至其他可建築土地。	照專案小組意見通過。

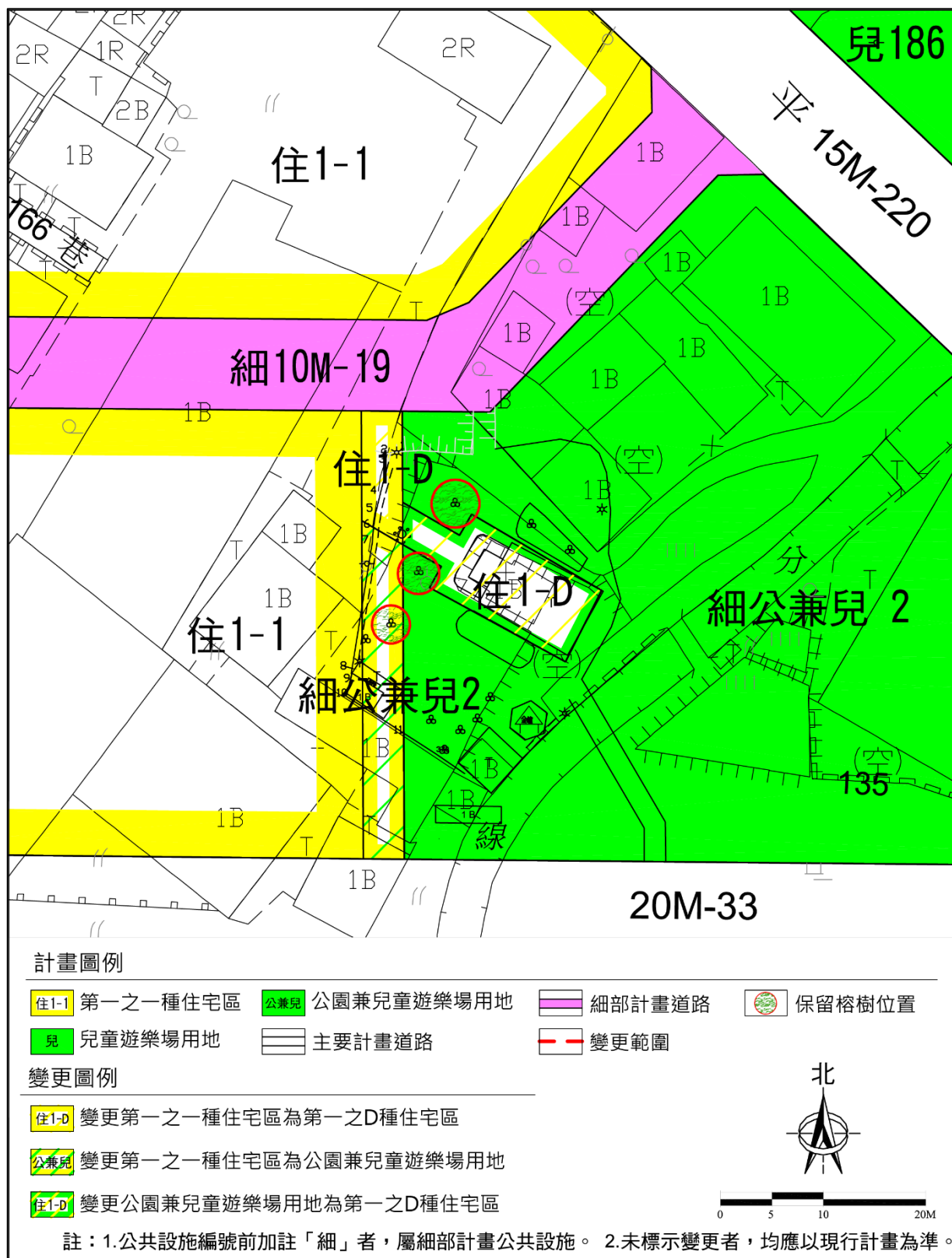


圖 5 變 1 案（同榮里土地公廟）變更計畫（修正方案）示意圖

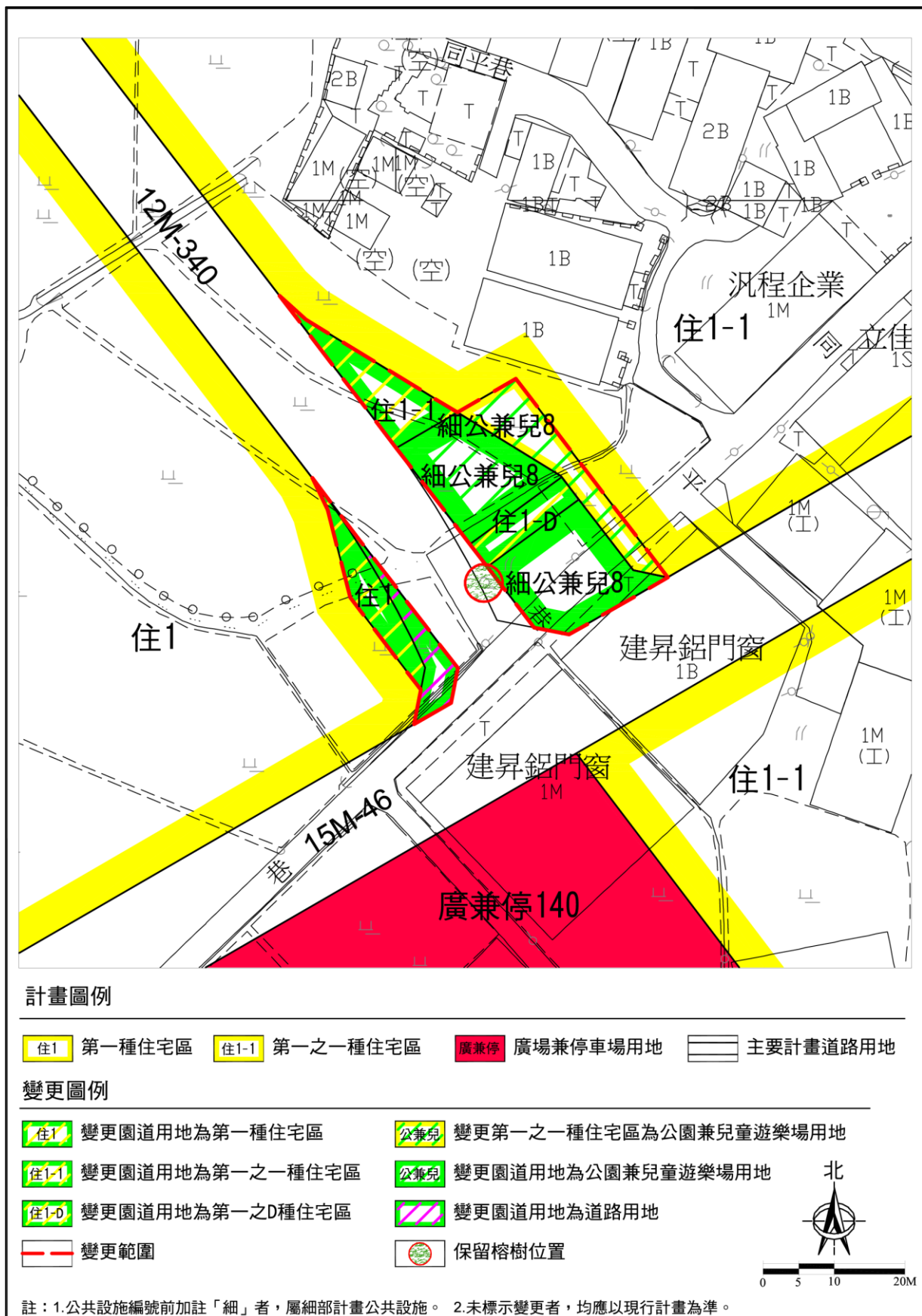


圖 6 變 2 案（同平巷老樹及土地公廟）變更計畫（修正方案）示意圖

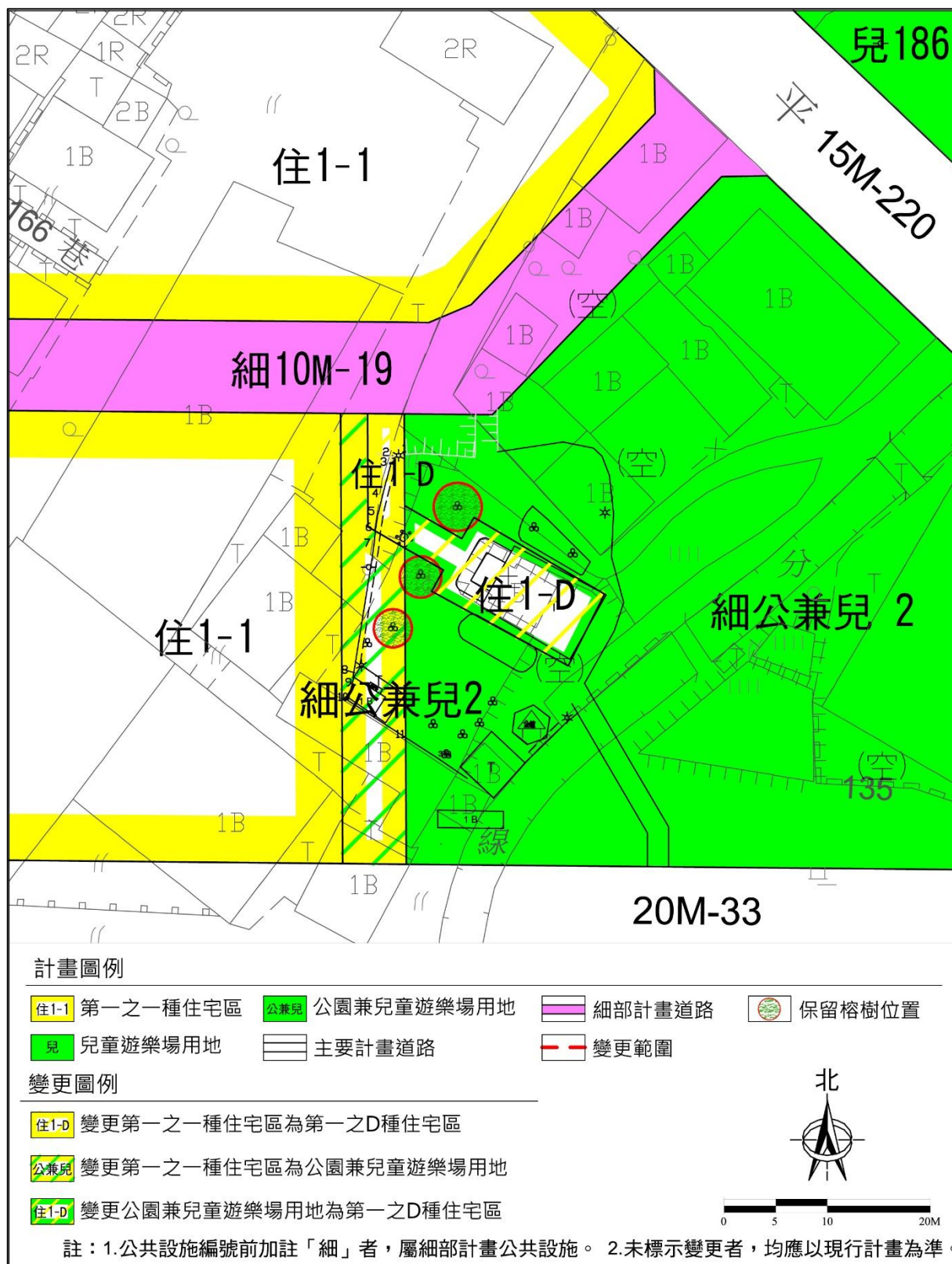


圖 7 變 1 案（同榮里土地公廟）變更計畫（市都委會審定方案）示意圖