

臺中市都市計畫委員會第 126 次會議紀錄

- 一、開會時間：110 年 8 月 13 日(星期五)下午 2 時 30 分
- 二、開會地點：採視訊方式辦理
- 三、主持人：黃主任委員國榮 紀錄彙整：蘇婉瑜
- 四、出席委員：(詳視訊會議室簽到紀錄)
- 五、列席單位及人員：(詳視訊會議室簽到紀錄)
- 六、確認第 123 次、第 124 次及第 125 次會議紀錄及執行情形：
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主要計畫(部分市場用地為宗教專用區、廣場兼停車場用地及電力用地、部分公園用地及電力用地為市場用地)案

決 議：

本案除建議宗教專用區管理單位對周遭環境進行整體改善外，其餘准照專案小組建議意見通過。

第二案：變更台中市都市計畫(第一期公共設施保留地、干城地區道路系統除外)主要計畫(第二次通盤檢討暫予保留案第 8 案部分工業區為住宅區)案」及「擬定臺中市都市計畫(第一期公共設施保留地、干城地區道路系統除外)(第二次通盤檢討暫予保留案第 8 案部分工業區為住宅區)(含西屯區福安段 141-1、142、143、146-5、193-3 及 193-5 地號土地之事業及財務計畫)細部計畫案

決 議：

本案除原經專案小組建議內容外，請申請單位參考下列委員意見修正方案，提請專案小組審議確認後，再提大會審議：

- 一、 為避免造成臺灣大道之交通衝突，基地出入口應避免設置於臺灣大道，請針對交通動線再釐清研議。
- 二、 考量基地整體規劃之效益、可行性及公益性，建議整合鄰近綠地及住宅區一併辦理市地重劃，以提升整體規劃效益。

第三案：「變更烏日都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）案暨變更烏日都市計畫細部計畫通盤檢討案」再提會討論案

決 議：

考量退縮一致性，土地使用分區管制要點第 14 點增訂明傳產業園區之退縮規定，臨 12M-(28)及 15M-(28)道路之土地應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，臨 40M-(3)道路之土地應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築（詳表 3 及圖 4 所示），其餘准照專案小組建議意見通過。

八、散會：下午 4 時 32 分。

臺中市都市計畫委員會第 126 會議

視訊會議室簽到紀錄

2021 年 8 月 13 日	下午 1:54	I 都發局城鄉科主控 2 對所有人說：	請問民政局局長有聽到聲音嗎?
2021 年 8 月 13 日	下午 1:56	A05 陳大田委員 對所有人說：	陳大田委員 簽到
2021 年 8 月 13 日	下午 1:58	C06_民政局吳世瑋局長 對所有人說：	民政局局長吳世瑋簽到
2021 年 8 月 13 日	下午 1:59	台中果菜公司 董事長 莊乃慧 對所有人說：	簽到
2021 年 8 月 13 日	下午 2:00	余家彥 台中果菜運銷公司 對所有人說：	台中果菜余家彥簽到
2021 年 8 月 13 日	下午 2:00	王銘鴻建築師事務所 對所有人說：	王銘鴻委員簽到
2021 年 8 月 13 日	下午 2:05	A12 沈芷蓀 對所有人說：	沈芷蓀 簽到
2021 年 8 月 13 日	下午 2:05	立埕工程顧問 對所有人說：	立埕工程顧問公司簽到
2021 年 8 月 13 日	下午 2:06	E02 龍邑工程第二案 對所有人說：	E02 龍邑工程(第二案) 簽到
2021 年 8 月 13 日	下午 2:07	A07 范世億委員代理陳淵河副總工程司 對所有人說：	A07 范世億委員(代理陳淵河副總工程司)簽到
2021 年 8 月 13 日	下午 2:07	E03 瑞銘工程第三案 對所有人說：	E03 瑞銘工程(第三案) 簽到
2021 年 8 月 13 日	下午 2:08	A21 林委員宗敏 對所有人說：	林宗敏委員簽到
2021 年 8 月 13 日	下午 2:10	C02_經發局賴怡儒科員 對所有人說：	經發局公用科科員賴怡儒簽到

臺中市都市計畫委員會第 126 會議

視訊會議室簽到紀錄

- 2021 年 8 月 13 日 下午 2:11 C03-交通局-交通規劃科施鴻儀 對所有人說：
交通局交通規劃科技士施鴻儀簽到
- 2021 年 8 月 13 日 下午 2:12 A08 張峯源委員謝公耀專門委員代理 對所有人說：
A08 張峯源委員(謝公耀專門委員代理)
- 2021 年 8 月 13 日 下午 2:13 A08 張峯源委員謝公耀專門委員代理 對所有人說：
A08 張峯源委員(謝公耀專門委員代理)
經發局市場科鄧兆廷管理員
- 2021 年 8 月 13 日 下午 2:13 C01 建設局新工處主秘黃一峰 對所有人說： 建設局黃一峰簽到
- 2021 年 8 月 13 日 下午 2:13 A08 張峯源委員謝公耀專門委員代理 對所有人說：
A08 張峯源委員(謝公耀專門委員代理)簽到
經發局市場科鄧兆廷管理員簽到
- 2021 年 8 月 13 日 下午 2:15 A08 張峯源委員謝公耀專門委員代理 對所有人說：
A08 張峯源委員(謝公耀專門委員代理)簽到
經發局市場科鄧兆廷管理員簽到
- 2021 年 8 月 13 日 下午 2:17 I 都發局城鄉科江日順科長 對所有人說： 都發局城鄉科長江日順簽到
- 2021 年 8 月 13 日 下午 2:17 H02 都發局林憲谷專門委員 對所有人說： 都發局林憲谷專門委員，簽到
- 2021 年 8 月 13 日 下午 2:19 C04 環保局-陳忠義簡任技正 對所有人說： 環保局簡任技正陳忠義簽到
- 2021 年 8 月 13 日 下午 2:20 A08 張峯源委員謝公耀專門委員代理 對所有人說：
A08 張峯源委員(謝公耀專門委員代理)簽到
C02 經發局市場科鄧兆廷管理員簽到
- 2021 年 8 月 13 日 下午 2:20 A20 雷祖強委員 對所有人說： A20 雷祖強簽到

臺中市都市計畫委員會第 126 會議

視訊會議室簽到紀錄

2021 年 8 月 13 日	下午 2:21	A11 劉立偉 對所有人說： A11 劉立偉簽到
2021 年 8 月 13 日	下午 2:22	A06 葉昭甫委員代理郭志文主任秘書 對所有人說： 交通局郭志文簽到
2021 年 8 月 13 日	下午 2:22	A10 林良泰 對所有人說： 林良泰 簽到
2021 年 8 月 13 日	下午 2:22	A04 吳存金委員代理唐仁棣專門委員 對所有人說： 吳委員存金簽到(代理唐仁棣專門委員)
2021 年 8 月 13 日	下午 2:22	C03 交通局古家福代理股長 對所有人說： C03 交通局古家福代理股長簽到
2021 年 8 月 13 日	下午 2:22	A15 林榆芝委員 對所有人說： A15 林榆芝委員簽到
2021 年 8 月 13 日	下午 2:23	A09 楊龍士 對所有人說： 楊龍士簽到
2021 年 8 月 13 日	下午 2:23	建設局土木工程管理科簡志昌工程員 對所有人說： 建設局土木工程管理科簡志昌工程員簽到
2021 年 8 月 13 日	下午 2:23	賴美蓉 對所有人說： 賴美蓉簽到
2021 年 8 月 13 日	下午 2:24	農業局 蔡勇勝副局長 對所有人說： 農業局副局長簽到
2021 年 8 月 13 日	下午 2:25	C07 地政局吳志禹科員 對所有人說： 地政局重劃科科員吳志禹簽到
2021 年 8 月 13 日	下午 2:28	F03 永豐餘第二案 對所有人說： F03 永豐餘
2021 年 8 月 13 日	下午 2:30	C07 地政局紀俊輝股長 對所有人說： 地政局重劃科股長紀俊輝簽到
2021 年 8 月 13 日	下午 2:30	F03 永豐餘第二案 對所有人說： F03 永豐餘簽到

臺中市都市計畫委員會第 126 會議

視訊會議室簽到紀錄

2021 年 8 月 13 日 下午 2:34 李麗雪委員 對所有人說： 李麗雪委員簽到

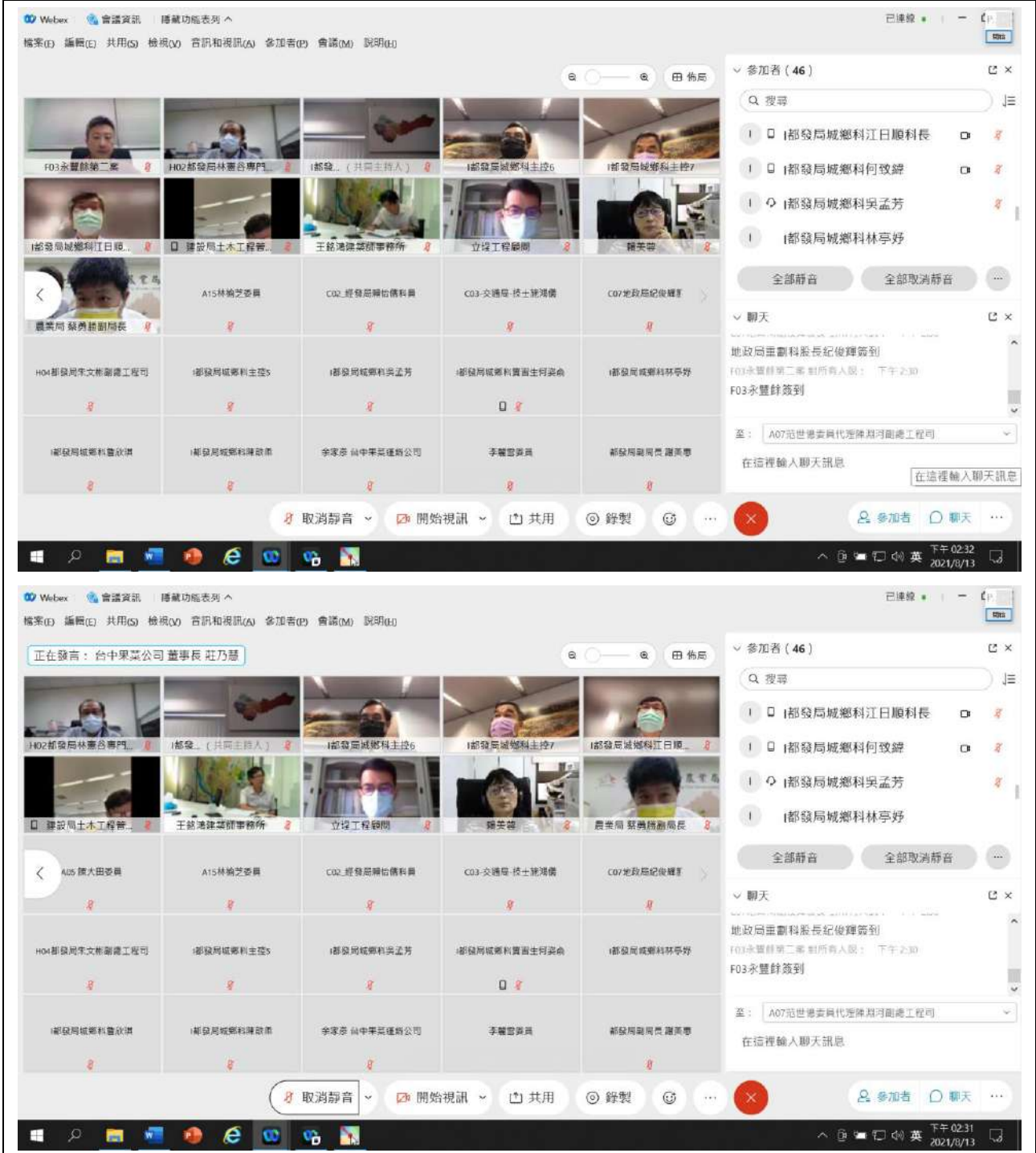
2021 年 8 月 13 日 下午 4:32 I 都發局城鄉科主控 2 對所有人說： 經主控端實際參與，本視訊會議於導覽簡報室 9-8 會議室召開，由黃副市長國榮、黃副主任委員崇典、黃委員文彬於實體會議室參與會議，主控端代為簽到。

臺中市都市計畫委員會第 126 次會議於 110 年 8 月 13 日 16 時 30 分結束。

臺中市都市計畫委員會第 126 次會議 視訊會議室截圖



臺中市都市計畫委員會第 126 次會議 視訊會議室截圖



討論事項	第一案	所屬行政區	臺中市西屯區
案由	變更臺中市都市計畫主要計畫(部分市場用地為宗教專用區及電力用地、部分公園用地及電力用地為市場用地)案		
說明	<p>一、辦理緣由</p> <p>本案原列「變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案」逕向部陳情案件編號第136案，經108年6月18日內政部第948次都委會審議決議：「有關逕向本部陳情案件編號第136案『調整公園用地、電力用地及宗教專用區』1案，依據臺中市政府列席代表說明，因涉及相關單位權責，該府經濟發展局仍在協調中，故本案維持原計畫，如經市府評估後，仍有調整變更之需要，請另案循個案變更法定程序辦理。」，爰本案將透過協調各機關後，依循個案變更法定程序辦理，合先敘明。</p> <p>鄰近臺中果菜運銷股份有限公司(以下簡稱果菜市場)(地址為臺中市西屯區中清路二段1558號)之港尾萬魂祠係建於日據時期(28年)，該祠現已為港尾里民及其他地區信眾之信仰中心，且目前臺中市政府民政局刻輔導其辦理寺廟登記，惟所用土地之使用分區為市場用地，考量該祠歷史久遠，建於都市計畫發布實施前，屬地方獨特文物，且為臺灣特殊之民間信仰中心，為利後續管理維護及保存其宗教與文化價值，並保留後續使用者可辦理用地取得之前提，爰依其實際使用範圍變更為宗教專用區。</p> <p>果菜市場係屬農產品批發市場，為非以營利為目的之公共事業，其功能係提供供銷雙方一個公平、公開的交易平台，俾提供民眾價格穩定且安全的農產品供應來源。且查果菜市場周邊並無其他停車場，為利承銷人、貨運、攤商、小販停車、裝卸貨，確有必要將現況已供果菜市場使用之停車場變更為市場用地，以符實際需求。</p> <p>另臺中果菜批發市場整體發展(含果菜運銷冷藏供應)規劃案業經行政院農業委員會於109年9月14日核定，擬於分別於110、111年新建及強化相關設施，其中包含停車場管理。惟目前果菜市場之第二停車場其使用分區仍為「電力用地」及「公園用地」，爰應依現況變更為「市場用地」，以便於管理維護。</p> <p>綜合考量萬魂祠、果菜市場西側第二停車場之區位等現況使用情形，爰擬依現況及需求辦理都市計畫個案變更，並經臺中市政府109年12月18日府授農運字第1090315414號函同意依都市計畫法第27條第1項第3款規定辦理個案變更。</p> <p>二、變更機關：臺中市政府。</p> <p>三、申請變更都市計畫及自擬細部計畫申請人：臺中市政府農業局。</p> <p>四、法令依據：都市計畫法第27條第1項第3款。</p>		

	<p>五、變更位置</p> <p>本案基地位於臺中市西屯區環中路及中清路交叉路口，緊鄰臺中果菜市場旁，涉臺中市西屯區廣昌段212-1、部分220、220-1、部分221、部分223、部分224、776-2及鑫港尾段3、4、5地號共10筆土地所圍成之範圍，北鄰80米寬之環中路、西側為臺中果菜市場、東側為寬度30米之中清路、南側為已開闢10米計畫道路。基地面積共約0.94公頃。</p> <p>六、變更計畫內容</p> <p>本次通盤檢討共提出1件變更案；變更計畫之內容詳如表1、圖3；變更前後之土地使用面積對照表詳如表2；變更後內容示意圖詳如圖5。</p> <p>七、實施進度及經費</p> <p>(一) 開發方式</p> <p>本案變更為市場用地面積約0.54公頃，變更範圍內公有土地之土地取得方式依「國有不動產撥用要點」及「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」之規定，辦理無償撥用；變更範圍內之私有土地，合計約為46.7平方公尺，以徵收方式取得。</p> <p>(二) 實施進度及經費</p> <p>本案變更為市場用地、電力用地及廣場兼停車場用地分別採無償撥用及徵收、協議價購等方式，土地徵收費部分，屆時以政府辦理徵收相關算法計算。</p> <p>八、公開展覽期間人民及團體陳情意見</p> <p>(一) 公開展覽期間：自110年6月23日起公開展覽30天。</p> <p>(二) 公開說明會：110年7月8日下午3時採視訊會議方式舉行。</p> <p>(三) 人民及團體陳情意見：無。</p>
<p>專案小組初步建議意見</p>	<p>本案經簽奉核可，由本市都市計畫委員會林委員良泰(召集人)、黃委員文彬、陳委員大田、賴委員美蓉、林委員榆芝等人組成專案小組，於110年8月3日召開專案小組會議，並獲致具體建議意見如下：</p> <p>請於實施進度與經費一節備註補充說明徵收及無償撥用原因，並調整預定完成期限為111年，餘照案通過。</p>
<p>市都委會決議</p>	<p>本案除建議宗教專用區管理單位對周遭環境進行整體改善外，其餘准照專案小組建議意見通過。</p>

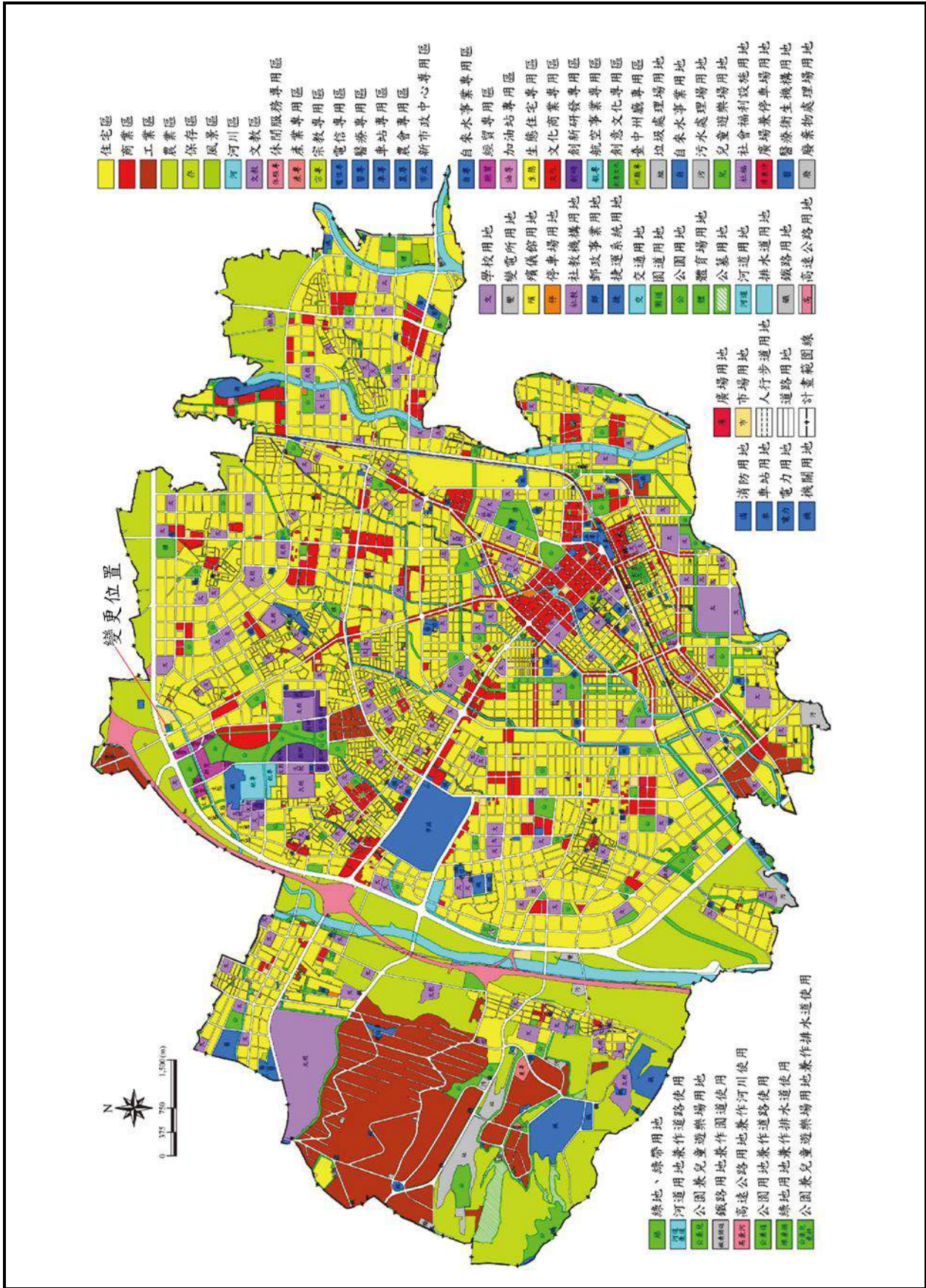


圖 1 變更位置示意圖

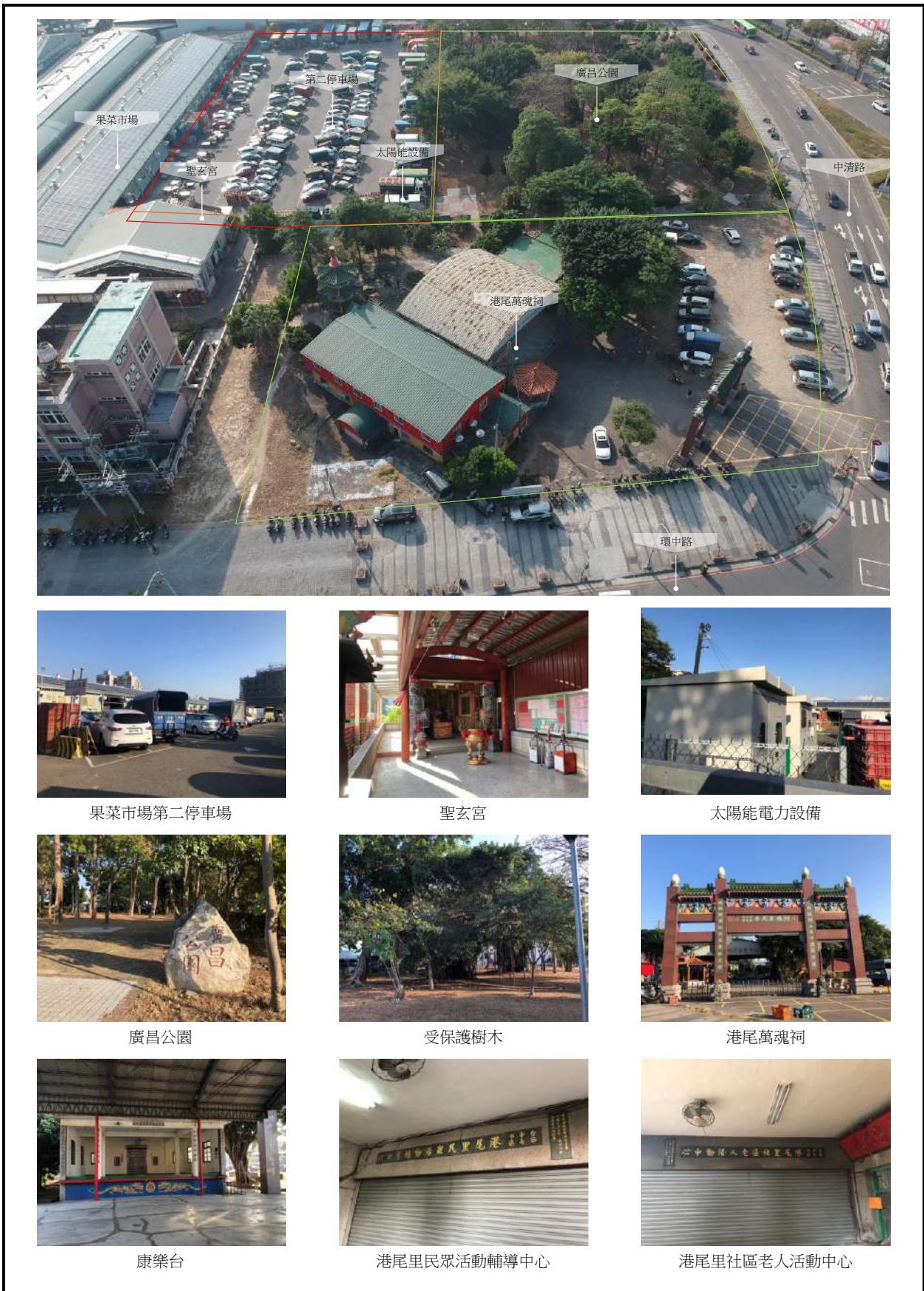


圖 2 土地使用現況照片示意圖

資料來源：本計畫繪製。

表 1 變更計畫內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組 初步建議 意見	市都委會 決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
一	市 114(批) 東側 臺中市西屯 區廣昌段 212-1、部分 220、 220-1、部分 221、部分 223、部分 224、776-2 地號及鑫港 尾段 3、4、 5 地號土 地。	市場用地 (0.40 公 頃)	宗教專用區 (附) (0.31 公頃)	港尾萬魂祠建於日據時期，為地區信眾之信仰中心，且目前臺中市政府民政局刻輔導其辦理寺廟登記。考量其建於都市計畫發布實施前，屬地方獨特文物，為後續管理維護及保存其宗教與文化價值，爰依其實際使用範圍以及「臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則」第五點原則三規定，變更為宗教專用區。 附帶條件： 依據「臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則」，劃設 0.06 公頃廣停用地作為公共設施回饋。	照案通過	
			廣場兼停車場用地(附) (0.06 公頃)			
			電力用地 (0.03 公頃)			
		電力用地 (0.28 公 頃) 公園用地 (0.26 公 頃)	市場用地 (0.54 公頃)	果菜市場係屬農產品批發市場，非以營利為目的之公共事業，其功能係提供一個公平、公開的交易平台，確保民眾價格穩定且安全的農產品供應來源。基地周邊並無其他停車場，為利承銷人、貨運、攤商、小販停車、裝卸貨，確有必要將部分電力用地及部分公園用地(現況供果菜市場使用之停車場)變更為市場用地，以符管合一。	照案通過	

註：本表面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。

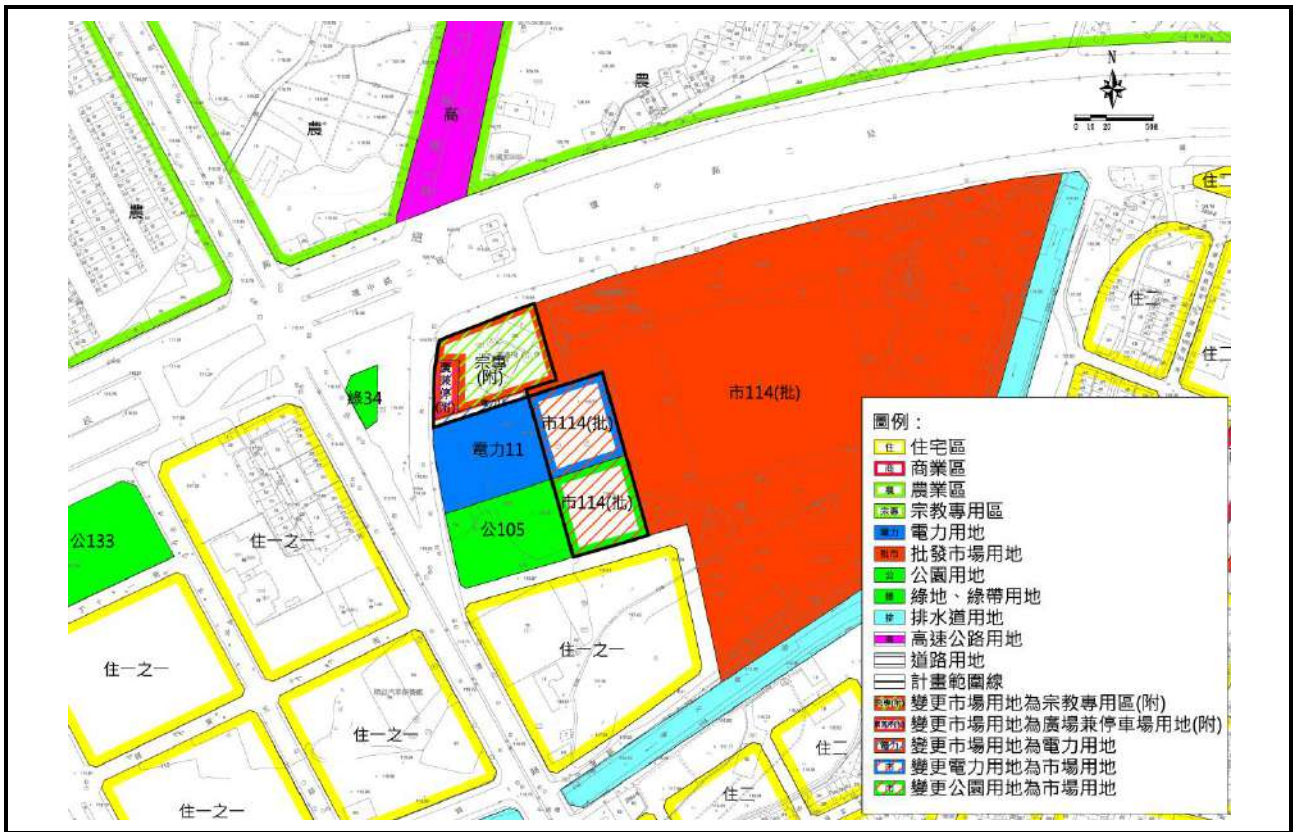


圖 3 公展方案變更計畫內容示意圖

表 2 變更前後土地使用計畫面積對照表

土地使用類別	檢討前	本次檢討	檢討後		
	計畫面積 (公頃)	計畫面積 (公頃)	計畫面積 (公頃)	占計畫區總 面積比例(%)	占都市發展 用地面積比 例(%)
住宅區	4,008.89		4,008.89	35.20	40.46
新市政中心專用區	107.34		107.34	0.94	1.08
商業區	547.08		547.08	4.80	5.52
特定商業區	12.95		12.95	0.11	0.13
工業區	84.86		84.86	0.74	0.86
甲種工業區	28.44		28.44	0.25	0.29
乙種工業區	620.71		620.71	5.45	6.26
零星工業區	8.64		8.64	0.08	0.09
生態住宅專用區	28.87		28.87	0.25	0.29
文化商業專用區	24.78		24.78	0.22	0.25
創新研發專用區	41.32		41.32	0.36	0.42
經貿專用區	22.92		22.92	0.20	0.23
休閒服務專用區	1.24		1.24	0.01	0.01
車站專用區	10.06		10.06	0.09	0.10
車站專用區兼作道路使用	0.31		0.31	0.00	0.00
產業專用區	7.40		7.40	0.06	0.07
創意文化專用區	6.34		6.34	0.06	0.06

土地使用類別	檢討前	本次檢討	檢討後			
	計畫面積 (公頃)	計畫面積 (公頃)	計畫面積 (公頃)	占計畫區總 面積比例(%)	占都市發展 用地面積比 例(%)	
倉儲批發專用區	1.18		1.18	0.01	0.01	
航空事業專用區	27.93		27.93	0.25	0.28	
航空事業專用區兼作道路 使用	1.24		1.24	0.01	0.01	
電信專用區(不作第五款 使用)	12.78		12.78	0.11	0.13	
電信專用區(得作第五款 使用)	0.40		0.40	0.00	0.00	
自來水事業專用區	2.00		2.00	0.02	0.02	
農會專用區	0.24		0.24	0.00	0.00	
加油站專用區	4.23		4.23	0.04	0.04	
醫療專用區	1.07		1.07	0.01	0.01	
宗教專用區	2.51	+0.31	2.88	0.02	0.03	
臺中州廳專用區	4.37		4.37	0.04	0.04	
保存區	6.04		6.04	0.05	0.06	
文教區	232.14		232.14	2.04	2.34	
文教區(供私立大專院校 使用)	22.54		22.54	0.20	0.23	
文教區(供中小學使用)	2.43		2.43	0.02	0.02	
風景區	7.54		7.54	0.07	-	
農業區	1,343.91		1,343.91	11.80	-	
河川區	130.86		130.86	1.15	-	
河川區兼作道路使用	1.54		1.54	0.01	-	
小計	7,367.10	+0.31	7,367.41	64.67	59.37	
公共設施用地	文小用地	197.71	197.71	1.74	2.00	
	文中用地	140.53	140.53	1.23	1.42	
	文中小用地	37.61	37.61	0.33	0.38	
	文高用地	55.43	55.43	0.49	0.56	
	文大用地	76.51	76.51	0.67	0.77	
	機關用地	185.72	185.72	1.63	1.87	
	公園用地	340.26	-0.26	340.00	2.98	3.43
	公園用地(兼供水資源回 收設施使用)	5.84		5.84	0.05	0.06
	公園用地兼供道路使用	3.80		3.80	0.03	0.04
	公園用地兼作排水道使用	0.29		0.29	0.00	0.00
	公園兼滯洪池用地	11.78		11.78	0.10	0.12
	兒童遊樂場用地	36.13		36.13	0.32	0.36
	公園兼兒童遊樂場用地	25.42		25.42	0.22	0.26
	公園兼兒童遊樂場用地兼 作排水道使用	0.00		0.00	0.00	0.00
	綠地、綠帶用地	58.96		58.96	0.52	0.60
綠地用地兼作捷運系統使 用	0.82		0.82	0.01	0.01	

土地使用類別	檢討前	本次檢討	檢討後		
	計畫面積 (公頃)	計畫面積 (公頃)	計畫面積 (公頃)	占計畫區總 面積比例(%)	占都市發展 用地面積比 例(%)
綠地用地兼作排水道使用	0.07		0.07	0.00	0.00
體育場用地	45.58		45.58	0.40	0.46
公園兼體育場用地	6.52		6.52	0.06	0.07
園道用地	111.27		111.27	0.98	1.12
市場用地	42.55	+0.14	42.69	0.37	0.43
廣場用地	2.63		2.63	0.02	0.03
廣場兼捷運系統用地	0.13		0.13	0.00	0.00
廣場兼停車場用地	26.34	+0.06	26.34	0.23	0.27
停車場用地	25.24		25.24	0.22	0.25
污水處理廠用地	36.77		36.77	0.32	0.37
垃圾處理場用地	57.47		57.47	0.50	0.58
垃圾處理場兼作道路用地	0.24		0.24	0.00	0.00
廢棄物處理場用地	3.32		3.32	0.03	0.03
殯儀館用地	1.85		1.85	0.02	0.02
車站用地	5.61		5.61	0.05	0.06
消防用地	0.25		0.25	0.00	0.00
郵政事業用地	4.55		4.55	0.04	0.05
變電所用地	8.93		8.93	0.08	0.09
電力用地	11.35	-0.25	11.10	0.10	0.11
自來水事業用地	3.30		3.30	0.03	0.03
社教機構用地	23.77		23.77	0.21	0.24
社會福利設施用地	0.79		0.79	0.01	0.01
醫療衛生機構用地	33.20		33.20	0.29	0.34
道路用地	1929.75		1929.75	16.94	19.48
道路用地兼作鐵路使用	2.14		2.14	0.02	0.02
道路用地兼作鐵路及河川 使用	0.09		0.09	0.00	0.00
道路用地兼作河川使用	2.77		2.77	0.02	0.03
道路用地兼作排水道使用	1.36		1.36	0.01	0.01
道路兼作停車場用地	0.21		0.21	0.00	0.00
道路用地兼供經貿服務設 施使用	1.66		1.66	0.01	0.02
鐵路用地	13.61		13.61	0.12	0.14
鐵路用地兼作道路使用	8.31		8.31	0.07	0.08
鐵路用地兼作道路使用 (得供捷運設施使用)	0.01		0.01	0.00	0.00
鐵路用地兼作園道使用	9.95		9.95	0.09	0.10
鐵路用地兼作河川使用	3.79		3.79	0.03	0.04
鐵路用地兼作排水道使用	0.03		0.03	0.00	0.00
交通用地	9.59		9.59	0.08	0.10
排水道用地	210.83		210.83	1.85	2.13
排水道用地兼作道路使用	0.61		0.61	0.01	0.01
排水道用地兼供經貿服務	0.35		0.35	0.00	0.00

土地使用類別	檢討前	本次檢討	檢討後		
	計畫面積 (公頃)	計畫面積 (公頃)	計畫面積 (公頃)	占計畫區總 面積比例(%)	占都市發展 用地面積比 例(%)
設施使用					
河道用地	0.40		0.40	0.00	0.00
河道用地兼作道路使用	0.10		0.10	0.00	0.00
公墓用地	56.59		56.59	00.50	0.57
高速公路用地	118.09		118.09	1.04	1.19
高速公路用地兼作鐵路使用	2.93		2.93	0.03	0.03
高速公路用地兼作道路使用	0.96		0.96	0.01	0.01
高速公路用地兼作河川使用	0.46		0.46	0.00	0.00
高速公路用地兼作鐵路及道路使用	0.22		0.22	0.00	0.00
捷運系統用地	21.42		21.42	0.19	0.22
捷運系統用地兼作道路使用	0.51		0.51	0.00	0.01
捷運系統用地兼作鐵路使用	0.00		0.00	0.00	0.00
捷運系統用地兼作廣場使用	0.32		0.32	0.00	0.00
小計	4,025.59	-0.31	4025.28	35.33	40.63
都市發展用地	9,907.98			86.97	100.00
總計	11,392.69			100.00	-

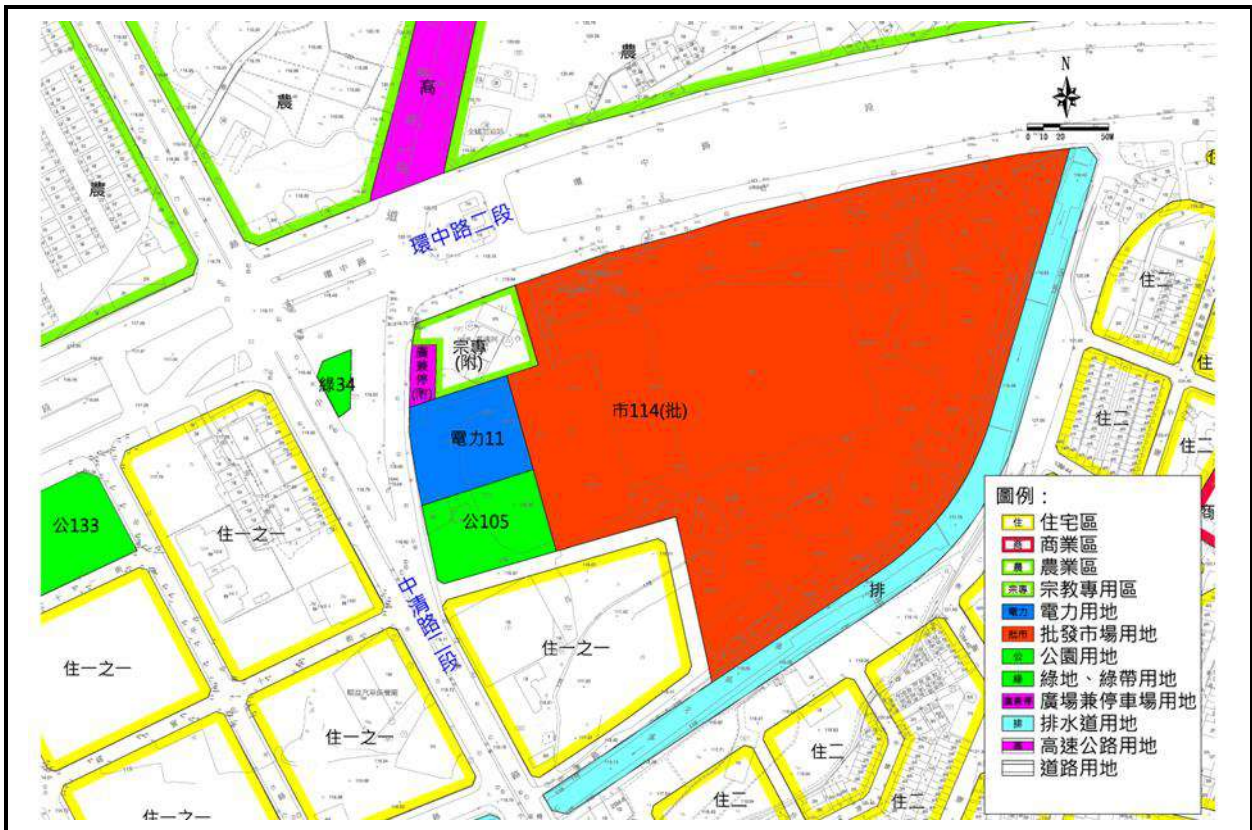


圖 4 公展方案變更後計畫容示意圖

表 3 實施進度與經費表

用地類別	土地面積 (公頃)	土地取得方式				開發經費概估(萬元)			預定完成期限	經費來源	
		徵收	協議價購	無償撥用	無償捐贈	工程費	土地徵購費	合計			主辦單位
市場用地	0.54	v		v			413	413	臺中市政府	112年	臺中市政府
電力用地	0.03		v				45,108	45,108	台灣電力股份有限公司	112年	台灣電力股份有限公司
廣場兼停車場用地	0.06			v					臺中市政府		

註：1. 本表所列開關經費得視主辦單位財務狀況酌予調整。

2. 表內面積僅供參考，應以實際核定圖實地分割測量面積為準。

討論事項	第二案	所屬行政區	臺中市西屯區
案由	<p>「變更台中市都市計畫（第一期公共設施保留地、干城地區道路系統除外）主要計畫（第二次通盤檢討暫予保留案第 8 案部分工業區為住宅區）案」及「擬定臺中市都市計畫（第一期公共設施保留地、干城地區道路系統除外）（第二次通盤檢討暫予保留案第 8 案部分工業區為住宅區）（含西屯區福安段 141-1、142、143、146-5、193-3 及 193-5 地號土地之事業及財務計畫）細部計畫案」</p>		
說明	<p>一、計畫緣起</p> <p>本案係「變更台中市都市計畫（第一期公共設施保留地、干城地區道路系統除外）主要計畫（第二次通盤檢討暫予保留案第 8 案部分工業區為住宅區）」暨擬定細部計畫，變更範圍位於臺中市西屯區，本變更範圍夾雜於住宅區內，現亦不宜做工業使用影響其鄰近居住品質。</p> <p>臺中市政府 84 年 2 月 15 日府工都字第 016274 號公告發布實施「變更台中市都市計畫（第一期公共設施保留地干城地區道路系統除外）主要計畫（第二次通盤檢討）」暫予保留案第 8 案中，針對本變更範圍增訂附帶條件十：「工業區變更為住宅區及零星工業區變更為住宅區部分，依內政部都委會第 376 次會議審議修正通過之『都市計畫工業區檢討變更審議規範』決議文辦理後，並循法定程序由臺中市、臺灣省都委會審議完竣後，再提內政部都委會討論。」</p> <p>同時，為顧及地方整體發展，提升都市環境品質，強化土地利用，臺中市都市計畫委員會 103 年 1 月 23 日第 29 次會議審議通過「『臺中市都市計畫』工業區變更使用機制案」說明略以，「考量都市計畫區內部分工業區因鄰近重大建設及區位條件優良，使其面臨地價上揚、使用型態改變、生產空間壓縮，形成工、住、商混雜使用，因此，將臺中捷運系統場站周邊地區劃為優先檢討轉型變更地區，未來將以建構複合之土地使用，配合市民活動的需求（工作、居家、休憩等），同時有效控管場站周邊之開發行為，避免失序的發展與不相容土地使用行為之產生。」而本變更範圍鄰近捷運藍線 B7 站，被劃為優先檢討區。</p> <p>綜上，遂依上述都市計畫「附帶條件十」之規定，及「都市計畫工業區檢討變更審議規範」等相關規定，辦理都市計畫變更作業併同擬定細部計畫作業。</p> <p>二、辦理機關：臺中市政府。</p> <p>三、申請變更都市計畫及自擬細部計畫申請人：永豐餘投資控股股份有限公司。</p> <p>四、法令依據：</p> <p>（一）主要計畫：都市計畫法第 26 條。</p> <p>（二）細部計畫：都市計畫法第 17 條及第 22 條。</p> <p>五、變更計畫位置、範圍及面積</p> <p>本案變更範圍包括西屯區福安段 141、144、145 地號共 3 筆土地，位於臺中市都市計畫西北隅之乙種工業區，計畫區西側、南側及北側緊鄰臺中工業區工業住宅社區、東鄰中工三路、北側部份鄰臺灣大道四段，地籍登記面積合計約 6,650 平方公尺。變更計畫位置示意圖詳圖 1、變更範圍示意圖詳圖 2。</p> <p>六、變更計畫內容</p> <p>（一）變更主要計畫內容</p>		

詳表 1 公開展覽方案主要計畫變更內容明細表、圖 3 公開展覽方案變更主要計畫示意圖。

(二) 擬定細部計畫內容

詳表 2 公開展覽方案細部計畫土地使用及公共設施計畫表、圖 4 公開展覽方案細部計畫示意圖、表 4 土地使用分區管制要點修訂對照表。

七、實施進度及經費

依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 8 點規定採自辦市地重劃方式開發，為促進土地整體開發利用，須與鄰接土地（福安段 141-1、142、143、146-5、193-3 及 193-5 地號 6 筆土地）共同辦理自辦市地重劃，以利整體規劃開發。

詳圖 5 自辦市地重劃範圍示意圖。

八、公開展覽期間人民或團體陳情意見

(一) 公開展覽期間：自民國 106 年 4 月 19 日起 30 天。

(二) 公開說明會：民國 106 年 5 月 4 日下午 2 時 30 分假本市西屯區福安地區各里聯合活動中心舉行。

(三) 人民或團體陳情意見：無。

本案經 106 年本市都市計畫委員會王委員大立（召集人）、張委員治祥、黃委員志耀、巫委員哲緯、邵委員棟綱等五人組成專案小組，於 106 年 6 月 14 日召開第 1 次專案小組會議，後 109 年與 110 年因部分委員任期屆滿卸任，經重新簽奉核可，109 年由楊委員龍士（召集人）、宋委員文沛、邵委員棟綱、吳委員存金、王委員大立等五人組成專案小組，分別於 109 年 8 月 19 日、109 年 10 月 27 日召開第 2、3 次專案小組會議；110 年由楊委員龍士（召集人）、林委員良泰、賴委員美蓉、吳委員存金、黃委員文彬等五人組成專案小組，於 110 年 6 月 23 日召開第 4 次專案小組會議審查，獲致具體初步建議意見摘要如下（歷次專案小組會議紀錄及處理情形詳附件一、附件三、附件四及附件五）：

一、案名調整

(一) 本案案名過於冗長，建議參酌鄰近工業區變更案例簡化案名。

(二) 有關第三種住宅區變更為廣場用地部分，擬以變更主要計畫或擬定細部計畫方式辦理，並應配合土地使用計畫調整內容及據以修正案名，請申請單位與業務單位研議確認。

二、法令依據：本案細部計畫辦理之法源依據同意修正為都市計畫法第 24 條。

三、土地使用計畫

(一) 停車場出口位於福安路二街 3 巷，現況路幅狹窄，建議後續再妥善規劃。

(二) 本案開發方式擬採市地重劃，惟捐贈可建築土地部分擬以捐獻代金方式折算繳納，似未符「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 8 條之規定，請申請單位再妥予釐清及確認。

(三) 為增加周邊居民通往臺灣大道之便利性及使用安全性，以及分流福安二街及三街之車流，並提升基地外綠 28 用地之可及性與公共使用性，應於基地西側劃設 8 公尺寬廣場用地(納入市地重劃範圍)連接至臺灣大道，供人車通行。

四、開發期程

(一) 有關公共設施開闢之開發期程，同意申請單位會議所提修正內容，修正條文如後：
「於都市計畫發布實施後 3 年內，完成回饋計畫之公共設施開闢作業，並且無償

專案小組建議意見

	<p>捐贈予臺中市政府，倘未能如期完成得申請展延，並須提經臺中市都市計畫委員會同意。」。</p> <p>(二) 有關建造執照之開發期程，同意申請單位會議所提修正內容，修正條文如後：「於市地重劃土地分配登記完成後 2 年內，申請建造執照，倘未能如期完成得申請展延 1 次，以 3 年為限，並須提經臺中市都市計畫委員會同意。」。</p> <p>五、土地使用分區管制要點</p> <p>(一) 考量第四點與第五點內容於後續管理執行恐造成認定疑義，故建議刪除第四點，第五點修正如後：「本計畫區以住宅使用為主，第二種住宅區及第三種住宅區依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。」</p> <p>(二) 考量整體環境及開放空間之形塑，建議本案建築退縮規定修正為臨臺灣大道部分退縮 10 公尺，其餘臨接公共設施用地部分退縮 5 公尺。</p> <p>(三) 增修訂本案申請建築開發應提送都市設計審議及交通影響評估。</p> <p>(四) 依都市計畫工業區檢討變更審議規範第 9 點第 3 項規定，應計算計畫區內車輛預估數 20% 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。本案於公園用地工程設計時，應妥予配合留設於用地內適當區位。</p> <p>(五) 其他條文同意申請單位於會議所提修訂內容。</p>
<p>專案小組意見辦理情形</p>	<p>一、經與業務單位研議確認後，有關第三種住宅區變更為廣場用地部分，以擬定細部計畫方式辦理，並配合調整內容及修正案名，主要計畫案名調整為「變更臺中市都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討暫予保留案第 8 案）部分乙種工業區（原永豐餘廠區）為住宅區案」；細部計畫案名調整為「擬定臺中市都市計畫（原永豐餘廠區附近地區）細部計畫案」。</p> <p>二、本案細部計畫辦理之法源依據修正為依都市計畫法第 24 條。</p> <p>三、本案依專案小組建議意見修正細部計畫內容，詳表 3 及圖 6。</p> <p>四、有關公共設施開闢及建造執照之開發期程依專案小組建議意見修正。</p> <p>五、本案依專案小組建議意見修正土地使用分區管制要點詳表 4 之專案小組建議意見欄。</p>
<p>市都委會決議</p>	<p>本案除原經專案小組建議內容外，請申請單位參考下列委員意見修正方案，提請專案小組審議確認後，再提大會審議：</p> <p>一、為避免造成臺灣大道之交通衝突，基地出入口應避免設置於臺灣大道，請針對交通動線再釐清研議。</p> <p>二、考量基地整體規劃之效益、可行性及公益性，建議整合鄰近綠地及住宅區一併辦理市地重劃，以提升整體規劃效益。</p>

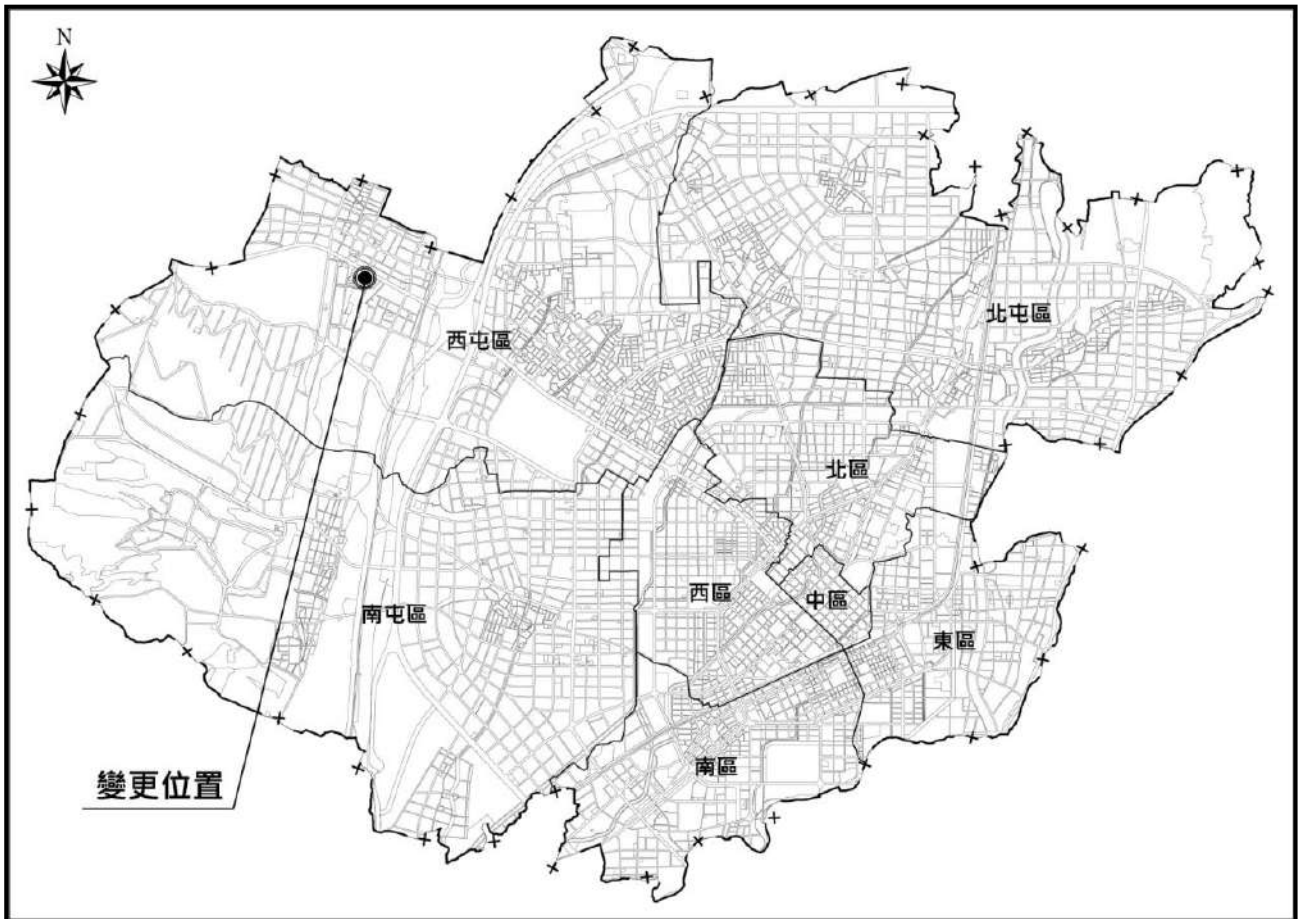


圖 1 計畫區位置示意圖

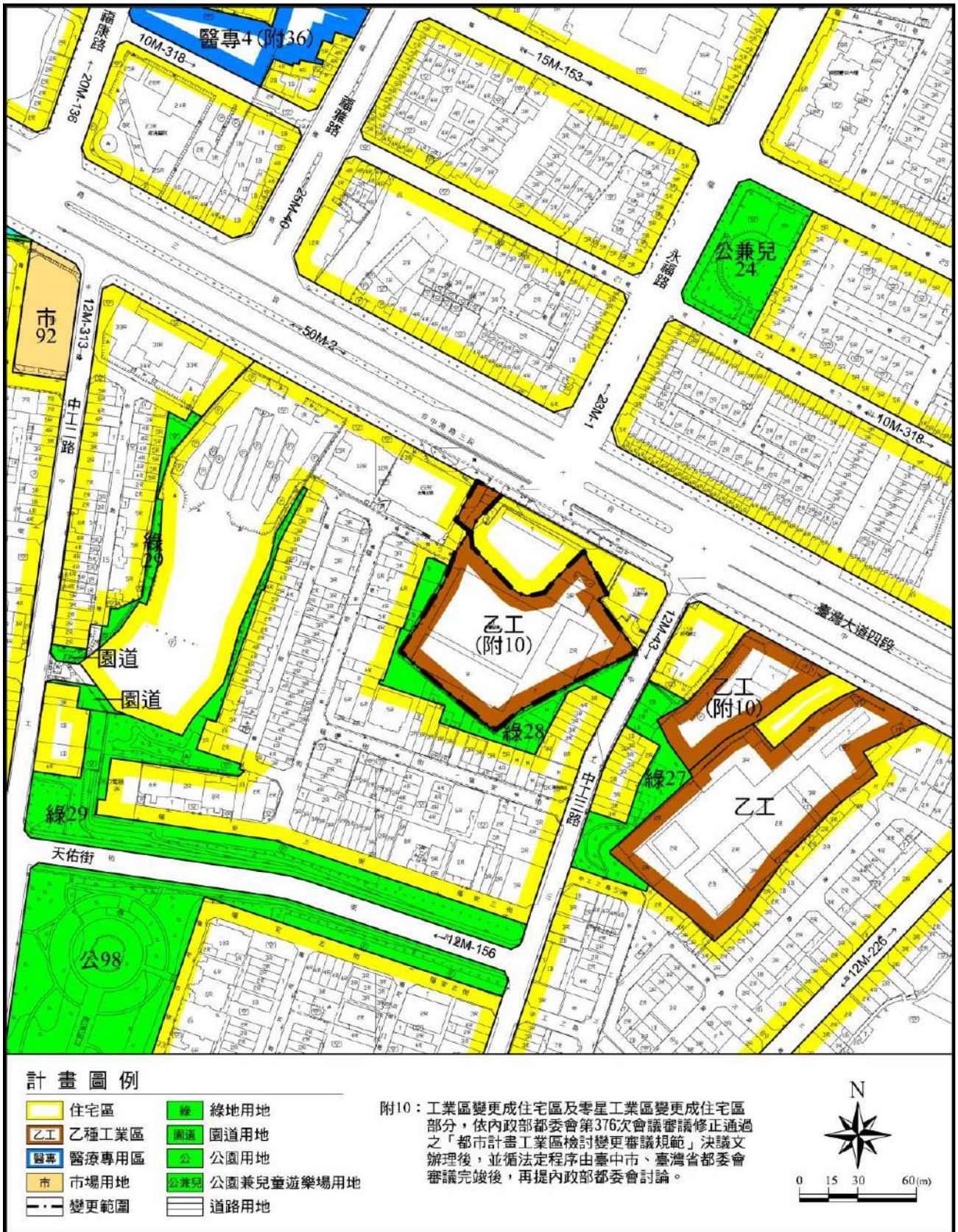


圖 2 變更範圍示意圖

表 1 公開展覽方案主要計畫變更內容明細表

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			
西屯區福安段 141 地號等 3 筆土地	乙種工業區 (0.6650 公頃) (附十:工業區變更為住宅區及零星工業區變更為住宅區部分,依內政部都委會第 376 次會議審議修正通過之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」決議文辦理後,並循法定程序由臺中市、臺灣省都委會審議完竣後,再提內政部都委會討論。)	住宅區 (0.6650 公頃)	<p>1.依都市計畫法第 26 條續辦,提升環境品質。本案係屬臺中市政府 84 年 2 月 15 日府工都字第 016274 號公告發布實施「變更台中市都市計畫(第一期公共設施保留地干城地區道路系統除外)主要計畫(第二次通盤檢討)」暫予保留案中,變更理由載明「為顧及地方整體發展,提升都市環境品質,並鼓勵工廠遷離市區。」針對本變更範圍增訂附帶條件十。變更範圍夾雜於臺中工業區工業住宅社區內,該土地所有權人分別於 75、76 年間購入,雖曾於 79 年 8 月 17 日申辦工廠登記,但並未完成廠登,故未從事工業使用,現亦不宜做工業使用影響其鄰近居住品質。考量區位鄰近捷運場站,符合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第二點為配合都市發展需要所作之必要變更規定。</p> <p>2.與周邊重大建設相配合,促進土地合理有效利用。依據臺中市都市計畫委員會 103 年 1 月 23 日第 29 次會議審議通過之「『臺中市都市計畫』工業區變更使用機制案」,劃定本變更範圍為優先檢討區,配合臺中都會區捷運系統計畫,釋出工業區土地作為與周邊重大建設相配合之橋梁,使土地資源可以更有效利用。</p> <p>3.本案於主要計畫研擬實質發展計畫,提出整體規劃構想及回饋計畫等內容,同步擬定細部計畫,落實都市計畫管理。</p>	建議照案通過。	

註：本表面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



圖 3 公開展覽方案變更主要計畫示意圖

表 2 公開展覽方案細部計畫土地使用及公共設施計畫表

使用項目		面積(公頃)	占總面積比例(%)
住宅區	第二種住宅區	0.3623	54.48
	第三種住宅區	0.1031	15.50
	小計	0.4654	69.98
公共設施	廣場兼停車場用地	0.1393	20.95
	公園兼兒童遊樂場用地	0.0603	9.07
	小計	0.1996	30.02
總計		0.6650	100.00

註：本表面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



圖 4 公開展覽方案細部計畫示意圖



圖 5 公開展覽方案自辦市地重劃範圍示意圖

表3 依專案小組意見修正後細部計畫土地使用及公共設施計畫表

擬定細部計畫範圍	使用項目	面積(公頃)	占面積比例(%) (僅原主計工業區)	占總面積比例(%) (含原主計住宅)	
141、144、145 地號 (原主計工業區)	土地使用分區	第二種住宅區	0.3258	48.99	36.85
		第三種住宅區	0.0931	14.00	10.53
		小計	0.4189	62.99	47.38
	公共設施用地	公園用地	0.2270	34.14	25.67
		廣場用地	0.0191	2.87	2.16
		小計	0.2461	37.01	27.83
小計	0.6650	100.00	75.21		
141-1、142、143、 146-5、193-3、 193-5地號 (原主計住宅區)	廣場用地	0.0109	-	1.23	
	第三種住宅區	0.2083	--	23.56	
	小計	0.2192	-	24.79	
總計		0.8842	-	100.00	

註：本表面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



圖6 依專案小組意見修正後細部計畫示意圖



圖 7 依專案小組意見修正後自辦市地重劃範圍示意圖

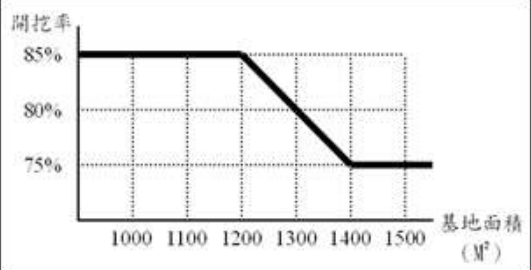
表 4 土地使用分區管制要點修訂對照表（依專案小組建議意見）

公開展覽條文	專案小組建議意見 (修訂後條文)	市都委會決議
<p>一、本要點依據都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。</p>	<p>修正後通過。 理由：補充都市計畫法第 22 條為法令依據。 修正條文： 一、本要點依據都市計畫法第 22、32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。</p>	
<p>二、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定，其用語亦同。</p>	<p>建議照公展條文通過。</p>	
<p>三、本要點用語定義如下：</p> <p>(一) 基地線：建築基地之界線。</p> <p>(二) 前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接 2 條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。</p> <p>(三) 後面基地線：基地線之延長線與前面基地線（或其延長線）平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。</p> <p>(四) 側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。</p> <p>(五) 基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。</p> <p>(六) 前院：沿前面基地線之庭院。 其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。</p> <p>(七) 後院：沿後面基地線之庭院。</p> <p>(八) 前院深度：建築物前牆中心線或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。</p> <p>(九) 後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離，但最小淨深度不得小於後院深度二分之一。</p> <p>(十) 建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。 建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。 建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。</p>	<p>建議照公展條文通過。</p>	

公開展覽條文	專案小組建議意見 (修訂後條文)	市都委會決議																		
<p>四、本計畫區劃分下列各種分區，其劃設目的如下：</p> <p>(一) 第二種住宅區(簡稱住二)：為維護較高之實質居住環境水準，供設置各式住宅及日常用品零售業或服務業等使用，並禁止工業與大型商業等使用而劃定之住宅區。</p> <p>(二) 第三種住宅區(簡稱住三)：為維護中等之實質居住環境水準，供設置各式住宅及一般零售業等使用，維持稍高之人口密度與建築密度而劃定之住宅區。</p>	<p>刪除條文。</p> <p>理由：考量第四點與第五點內容於後續管理執行恐造成認定疑義，故予以刪除。</p>																			
<p>五、住宅區使用限制如下：</p> <p>(一) 第二種住宅區除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，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。</p> <p>(二) 第三種住宅區依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>理由：考量第四點與第五點內容於後續管理執行恐造成認定疑義，故建議刪除第四點，第五點修正如下，並調整點次。</p> <p>修正條文：</p> <p>四、本計畫區以住宅使用為主，第二種住宅區及第三種住宅區依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。</p>																			
<p>六、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率等規定詳如下表：</p> <table border="1" data-bbox="156 1144 735 1375"> <thead> <tr> <th>公共設施</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>廣場兼停車場用地</td> <td>70</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>公園兼兒童遊樂場用地</td> <td>15</td> <td>30</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施	建蔽率(%)	容積率(%)	廣場兼停車場用地	70	不予規定	公園兼兒童遊樂場用地	15	30	<p>修正後通過。</p> <p>理由：配合本案細部計畫內容調整，公共設施用地已無劃設廣場兼停車場用地與公園兼兒童遊樂場用地，修正後公園用地與廣場用地之建蔽率與容積率參考鄰近細部計畫土管規定，建蔽率15%、容積率30%，並調整點次。</p> <p>修正條文：</p> <p>五、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率等規定詳如下表：</p> <table border="1" data-bbox="820 1435 1406 1599"> <thead> <tr> <th>公共設施</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園用地</td> <td>15</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>廣場用地</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施	建蔽率(%)	容積率(%)	公園用地	15	30	廣場用地	-	-	
公共設施	建蔽率(%)	容積率(%)																		
廣場兼停車場用地	70	不予規定																		
公園兼兒童遊樂場用地	15	30																		
公共設施	建蔽率(%)	容積率(%)																		
公園用地	15	30																		
廣場用地	-	-																		

公開展覽條文	專案小組建議意見 (修訂後條文)	市都委會決議																																		
<p>七、本計畫區內各類住宅區之建蔽率、容積率、高度比及院落深度等規定詳如下表：</p> <table border="1" data-bbox="150 315 738 611"> <thead> <tr> <th rowspan="2">項目</th> <th colspan="2">住宅區</th> </tr> <tr> <th>住二</th> <th>住三</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建蔽率(%)</td> <td>60</td> <td>55</td> </tr> <tr> <td>容積率(%)</td> <td>220</td> <td>280</td> </tr> <tr> <td>高度比</td> <td>1.5</td> <td>1.5</td> </tr> <tr> <td>後院深度(M)</td> <td>3</td> <td>3</td> </tr> </tbody> </table> <p>備註：基地面臨現有巷道免留設後院。</p>	項目	住宅區		住二	住三	建蔽率(%)	60	55	容積率(%)	220	280	高度比	1.5	1.5	後院深度(M)	3	3	<p>修正後通過。</p> <p>理由：104年土管要點專案通盤檢討案已修訂用語定義，無需再將「現有巷道」視為道路檢討院落規定，96年為放寬院落規定而增訂之「基地面臨現有巷道免留設後院」條文已無實質必要，故予以刪除「備註：基地面臨現有巷道免留設後院。」，並調整點次。</p> <p>修正條文：</p> <p>六、本計畫區內各類住宅區之建蔽率、容積率、高度比及院落深度等規定詳如下表：</p> <table border="1" data-bbox="815 645 1406 940"> <thead> <tr> <th rowspan="2">項目</th> <th colspan="2">住宅區</th> </tr> <tr> <th>住二</th> <th>住三</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建蔽率(%)</td> <td>60</td> <td>55</td> </tr> <tr> <td>容積率(%)</td> <td>220</td> <td>280</td> </tr> <tr> <td>高度比</td> <td>1.5</td> <td>1.5</td> </tr> <tr> <td>後院深度(M)</td> <td>3</td> <td>3</td> </tr> </tbody> </table>	項目	住宅區		住二	住三	建蔽率(%)	60	55	容積率(%)	220	280	高度比	1.5	1.5	後院深度(M)	3	3	
項目		住宅區																																		
	住二	住三																																		
建蔽率(%)	60	55																																		
容積率(%)	220	280																																		
高度比	1.5	1.5																																		
後院深度(M)	3	3																																		
項目	住宅區																																			
	住二	住三																																		
建蔽率(%)	60	55																																		
容積率(%)	220	280																																		
高度比	1.5	1.5																																		
後院深度(M)	3	3																																		
<p>八、騎樓與建築退縮規定：</p> <p>本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下：</p> <p>(一)住宅區凡面臨7公尺(含7公尺)以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或4公尺無遮簷人行道。凡面臨未達7公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應自建築線退縮0.5公尺建築。</p> <p>(二)公共設施用地凡面臨7公尺(含7公尺)以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮4公尺為無遮簷人行道。凡面臨未達7公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應自建築線退縮0.5公尺建築。</p> <p>(三)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，依其決議辦理。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>理由：考量整體環境及開放空間之形塑，修訂部分退縮建築規定，並調整點次。</p> <p>修正條文：</p> <p>七、騎樓與建築退縮規定：</p> <p>本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下：</p> <p>(一)住宅區面臨臺灣大道之建築基地，應自建築線退縮10公尺建築。其餘面臨未達7公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應自建築線退縮0.5公尺建築。</p> <p>(二)住宅區面臨公共設施用地部分應退縮5公尺建築。</p> <p>(三)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，依其決議辦理。</p>																																			

公開展覽條文	專案小組建議意見 (修訂後條文)	市都委會決議
<p>九、停車空間： 本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定：</p> <p>(一) 建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 100 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛；第二類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 150 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛。</p> <p>(二) 依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在 5 輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。</p> <p>(三) 其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。</p>	<p>除配合調整點次外，餘照公展條文通過。</p> <p>八、停車空間：(略)</p>	
<p>十、景觀及綠化原則： 建築基地內之<u>實設空地</u>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；<u>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</u>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。</p>	<p>修正後通過。 理由： 1.配合臺中市都市計畫委員會通案性決議，修正以法定空地檢討。 2.原條文「但因設置無遮簷人行道...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。」與相關法令規定重複，為避免執行疑義，予以刪除。 3.調整點次。 修正條文： 九、景觀及綠化原則： 建築基地內之<u>法定空地</u>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。<u>法定空地</u>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。</p>	

公開展覽條文	專案小組建議意見 (修訂後條文)	市都委會決議
<p>十一、基地保水原則：</p> <p>(一) 住宅區之基準開挖面積不得超過基地面積 75%，其他使用分區及公共設施用地不得超過建蔽率加 15%，且最高不得超過基地面積之 85%。</p> <p>(二) 建築基地開挖地下室不得大於基準開挖面積，惟基地面積小於 1,400 平方公尺者，得依「開挖率與基地面積對照圖」，酌予擴大開挖規模，以使其停車位數符合經濟效益。</p> <p>(三) 基地條件特殊或地下室設計困難，經臺中市都市設計審議委員會審議通過後得酌予調整，惟其調整後之地下各層樓平均開挖面積不得高於 85%，單層不得高於 90%。</p> <p>(四) 建築基地開發之透水面積比例，應符合「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」之基準。</p>  <p>開挖率與基地面積對照圖</p>	<p>除配合調整點次外，餘照公展條文通過。</p> <p>十一、基地保水原則：(略)</p>	
<p>十二、空地綠美化獎勵措施</p> <p>(一) 為維護都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之基地，基地面積超過 330 平方公尺，得由土地所有權人擬定綠、美化計畫向本府提出空地綠美化獎勵之申請。</p> <p>(二) 前項綠美化之期間應連續三年以上維持至申報開工前不得間斷，並應每半年將綠美化之情形報本府備查，綠美化應以開放供公眾使用為原則，但為管理需要經核准得設置穿透性圍籬，如鐵絲網或木格柵。</p> <p>(三) 前項獎勵經建造執照預審委員會核定，得於原來之法定容積率加上最高 5% 之容積率。(例如：原法定容積率 280%，經獎勵後最高增為 285%)</p>	<p>刪除條文。</p> <p>理由：本案訂有開發期限，故予以刪除。</p>	
<p>十三、有關計畫區設置招牌廣告物應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。</p>	<p>刪除條文。</p> <p>理由：招牌廣告物依專法管制，故予以刪除。</p>	

公開展覽條文	專案小組建議意見 (修訂後條文)	市都委會決議
<p>十四、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：</p> <p>(一) 公用事業 (包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等) 建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。</p> <p>(二) 新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。</p> <p>(三) 新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。</p> <p>(四) 實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>理由：簡化內容，依臺中市都市設計審議規範辦理，並調整點次。</p> <p>修正條文：</p> <p>十一、<u>本計畫區申請建築開發應提送都市設計審議及交通影響評估，始得核發建照。</u></p>	
<p>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，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20% 或 15%：</p> <p>(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%。</p> <p>(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%。</p> <p>(三) 經全部土地所有權人同意。</p> <p>(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。</p> <p>(五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。</p>	<p>刪除條文。</p> <p>理由：針對都市危險及老舊建築物加速重建已於都市計畫法臺中市施行自治條例訂有相關規定，故予以刪除。</p>	

公開展覽條文	專案小組建議意見 (修訂後條文)	市都委會決議
<p>十六、本計畫規劃之廣場兼停車場用地(面積0.1393公頃)及公園兼兒童遊樂場用地(面積0.0603公頃),因面積規模狹小,故不申請依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」使用;其中廣場兼停車場用地之停車場面積,須符合都市計畫工業區檢討變更審議規範第9點規定,至少劃設425平方公尺。</p>	<p>修正後通過。 理由:配合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第六點第二款辦理,並調整點次。 修正條文: <u>十二</u>、本計畫規劃之公共設施用地依「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。</p>	
<p>十七、附則 (一)基地於都市計畫擬定或變更前業經地政機關分割完竣,或因都市計畫公共設施用地逕為分割完竣者,不合現行都市計畫規定最小面積或最小深度、寬度之限制,應依「臺中市畸零地使用自治條例」辦理。 (二)本計畫區內建築物使用,除本要點發布前已取得建築執照者,得依原領建築執照繼續使用外,其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。</p>	<p>刪除條文。 理由:本計畫變更後無左列情形,故予以刪除。</p>	
-	<p>增訂條文。 <u>十三</u>、本計畫規劃之公園用地於工程設計時,應於適當區位留設供公眾使用之公共停車空間。</p>	

附件一 106.06.14 臺中市都市計畫委員會專案小組第 1 次會議會議審查意見處理情形對照表

審查意見	回應處理情形
1.請規劃單位與業務再研議及確認，包括：	
<p>(1) 針對市地重劃範圍，是否納入鄰近綠 28 用地並調整公共設施類別（如：兒童遊樂場或公兼兒用地），且可利用公共設施多目標使用，結合停車需求作整體規劃，以提高本案公益性。</p>	<p>1.經查綠 28 用地為 71 年「變更台中市都市計畫部分工業區為工業區住宅社區、學校用地、道路用地案」時變更，並於 90 年「擬定台中市都市計畫（工業住宅社區）細部計畫」載明計畫區範圍內的各項公共設施，除新劃設之公共設施外，其餘業已依促進產業升級條例徵收取得。</p> <p>2.依 106 年 08 月 02 日研商會議結論（2）（附件二），目前綠 28 用地已徵收取得，不建議納入本案市地重劃範圍，另建議本案提供公共設施類別調整為公園用地；後依市小組 4 之結論，提供之公共設施用地規劃為公園用地及廣場用地。</p>
<p>(2) 有關本案細部計畫之土管規定，請統一依現行規定再調整。</p>	<p>遵照辦理，已參酌近期公告發布實施之細部計畫土地使用分區管制要點內容，更新本案細部計畫之土地使用分區管制要點。</p>
2.關於回饋計畫部分，請府內共同討論是否以捐贈土地方式辦理或收取代金專款專用（如：支應綠 28 用地參與市地重劃之費用負擔）。	
3.業務單位初核意見：	
<p>(1) 本案係依 84 年發布實施之台中二通暫予保留案辦理變更，請規劃單位補充說明為何事隔 20 多年才申請變更。</p>	<p>1.因應本案土地經申請人確認周邊現況以住商使用為主，無規劃工業使用與規劃，始依上位計畫「變更台中市都市計畫（第一期公共設施保留地干城地區道路系統除外）主要計畫（第二次通盤檢討）」附帶條件十配合變更。</p> <p>2.雖事隔 20 多年，但為促進土地合理有效利用，且因應 103 年「『臺中市都市計畫』工業區變更使用機制案」制定完成之契機，經審慎評估規劃後提出申請。</p> <p>3.依據臺中市都市計畫委員會 103 年 1 月 23 日第 29 次會議審議通過之「『臺中市都市計畫』工業區變更使用機制案」，劃定本變更範圍為優先檢討區，配合臺中都會區捷運系統計畫，變更工業區土地使用分區，使土地資源可以更有效利用。</p> <p>4.另於內政部 108 年 9 月 2 日同意備查之「臺中市都市發展暨都市計畫工業區檢討策略」，本案（永豐餘廠區）屬應優先檢討閒置工業區，因被包夾於住宅區內，容易與周邊土地使用產生衝突，建議轉型再生以促進土地使用效率。</p>
<p>(2) 建議提供建築開發計畫內容，俾利確認公共設施配置之合理性。</p>	<p>本案未來朝向住宅開發，並規劃公園及廣場用地，與周邊土地使用計畫及發展現況相融合。</p>
<p>(3) 細部計畫劃設之廣場兼停車場用地不應有建蔽率。</p>	<p>依研商會議及市小組 4 之結論，提供之公共設施用地規劃為公園用地及廣場用地，故已無劃設廣場兼停車場用地。</p>

審查意見	回應處理情形
4.地政局：	
<p>(1)事業及財務計畫將建築物興建成本納入開發費用不符市地重劃規定，以及每平方公尺之開發費用應再重新評估，建請再釐清修正。</p>	<p>1.細部計畫所列之建築物興建成本係載明本工業區變更案整體開發暨建築所需費用，未列入重劃負擔。 2.已修正計畫書內容，予以刪除建築物興建成本項目。</p>
<p>(2)應調查細部計畫新增 6 筆可建築用地範圍之地主意願。</p>	<p>表明事業及財務計畫範圍中共有 6 筆土地 (2,192m²)，其中 3 筆為本申請單位所有 (永豐餘投資控股股份有限公司)，其餘 3 筆為 5 位私人地主所有，同意重劃人數 4 人占 66.67%、同意重劃面積 1,833.94m² 占 83.67%。</p>
<p>(3)應補充市地重劃可行性評估 (包括負擔比例、預估開發費用及重劃前後地價財務評估資料)，並確認後續是否需要環境影響評估、水土保持計畫及排水規劃等。</p>	<p>1.已研訂市地重劃可行性評估，並依地政局於專案小組之建議意見修正。 2.本案現為變更都市計畫階段，依本局 105 年 8 月 18 日中市環綜字第 1050091457 號函未涉環境影響評估，惟後續開發行為倘涉及環境影響評估時，則依相關規定辦理。 3.本案未位於山坡地，不須擬具水土保持計畫。 4.本案細部計畫之申請面積為 0.88 公頃，面積未達 2 公頃以上，毋需提送排水計畫書 (出流管制計畫書)。</p>
5.交通局：	
<p>(1)請修正計畫書內容：</p> <p>A.有關捷運路網規劃之相關圖說標示場站名稱請統一修正為預定站地。</p> <p>B.上位計畫請參考本局「105 年大臺中地區捷運路網檢討規劃期初報告」作修正。</p> <p>C.交通影響評估內容有關停車場內的車輛動線規劃再補充說明。</p> <p>D.細部計畫書第 26~28 頁，有關公車路線之相關內容，請依本局網站內容作修正。</p>	<p>遵照辦理。</p> <p>A.相關圖說標示場站名稱已統一為預定站地。 B.考量行政院已於 107 年 10 月 3 日正式核定「臺中都會區大眾捷運系統藍線可行性研究」，故更新並修正計畫書之相關計畫彙整一覽表。 C.本案已依研商會議之結論，規劃公共設施為公園用地，故已無劃設廣場兼停車場用地，針對本案基地日後建築之車輛停車動線規劃，考量基地臨街道路狀況及維持人行道延續性，至建築物內部車輛動線將配合實際建築設計內容規劃之。 D.已更新有關公車路線之相關說明內容，另考量市區公車路線及班次為定期動態調整，故刪除計畫書表 13 計畫區臨近市區公車路線、班次一覽表。</p>
<p>(2)停車場出口位於福安路二街 3 巷，現況路幅狹窄，建議後續再妥善規劃。</p>	<p>依研商會議及市小組 4 之結論，提供之公共設施用地規劃為公園用地及廣場用地，故已無劃設廣場兼停車場用地。</p>

審查意見	回應處理情形
<p>6.建設局（書面意見）： 細部計畫所規劃之「廣場兼停車場用地」及「公園兼兒童遊戲場用地」比鄰於綠 28 用地，建議併入綠 28 用地，如有休憩或停車需求，應考量綠 28 用地調整目前規劃位置以利整體景觀規劃。</p>	<p>經查綠 28 用地係依促進產業升級條例徵收取得，不建議納入本案規劃範圍。</p>
<p>7.環境保護局（書面意見）： 請依本局 105 年 8 月 18 日中市環綜字第 1050091457 號函（諒達）意見辦理。</p>	<p>敬悉。</p>
<p>8.決議： 本案請依委員審查意見、業務單位及相關單位建議事項修正，再提下次專案小組審議。</p>	<p>遵照辦理。</p>

附件二 106.08.02 研商會議審查意見處理情形對照表

審查意見	回應處理情形
1. 地政局：	
<p>(1) 自辦市地重劃範圍重劃前政府已取得之公共設施用地，其用地免納入重劃共同負擔，並按原位置原面積分配，因綠 28 用地政府已取得，倘該用地納入自辦市地重劃範圍，將以原位置原面積配回，並免納入共同負擔。</p>	<p>敬悉。 經查綠 28 用地係於 71 年「變更台中市都市計畫部分工業區為工業區住宅社區、學校用地、道路用地案」時變更，並於 90 年「擬定台中市都市計畫（工業住宅社區）細部計畫」載明計畫區範圍內的各項公共設施，除新劃設之公共設施外，其餘因過去已依促進產業升級條例徵收取得；故綠 28 用地不建議納入本案規劃範圍。</p>
<p>(2) 事業及財務計畫不應將主要計畫變更範圍外之土地（西屯區福安段 141-1 地號等 6 筆土地）興建建築物成本納入市地重劃開發經費負擔，另建議市地重劃可行性及財務分析應列出，俾利提供執行建議。</p>	<p>1. 細部計畫所列之建築物興建成本係載明本工業區變更案整體開發暨建築所需費用，未列入重劃負擔。 2. 已修正計畫書內容，予以刪除建築物興建成本項目。 3. 已研訂市地重劃可行性評估，並依地政局於專案小組之建議意見修正</p>
2. 交通局：	
<p>本案目前規劃動線出入口為 6 米道路，可能影響當地交通。</p>	<p>1. 計畫區僅臺灣大道及福安二街 3 巷（細 6M-26）等兩面臨路，考量臨街道路狀況，調整車輛出入口規劃設置於臺灣大道上，車輛進出動線規劃為單進出口及雙進出口兩方案，惟實際動線則以申請建築執照時，依相關規定之設計為準，且後續開發時應提送交通影響評估審查，示意圖詳 P.33 附圖 1 及附圖 2。 2. 另本案工業區變更部分回饋 37.01% 公共設施，部分規劃為公園用地，以集中劃設於基地東側為原則，並以中工三路（12M-43）作為進出動線。</p>
3. 財政局：	
<p>(1) 依本局於 106 年 7 月 26 日以中市財產字第 1060010391 號函復，有關都市計畫變更回饋計畫部分，係屬都市計畫變更附帶條件，適用法令為都發局主管都市計畫法令，是否以捐贈土地方式或收取土地代金辦理，請都發局本於都市計畫主管權責下，衡酌本市區域發展、公用土地需求、捐贈土地位置、區位條件等，評估捐贈與收取土地代金之利弊，於不損及本府權益下本權責依規妥辦。</p>	<p>敬悉。</p>

審查意見	回應處理情形
<p>(2) 倘本案決議以收取土地代金方式辦理，基於土地代金屬本市都市更新及都市發展建設基金收入，應依規納入並依其收支保管運用辦法辦理，爰本案有關基金歸屬認定仍請都發局本於基金主管機關權責認定依規辦理。</p>	<p>敬悉。</p>
<p>(3) 另本案捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計占變更工業區土地總面積之比率為 37.02%，惟依內政部 105 年 10 月 6 日召開「檢討土地徵收減免土地增值稅相關規定」會議結論，議題二：都市計畫公共設施保留地以「解編」或「徵收」兩種方式對土地所有權人權保障之衡平性，建議土地所有權人負擔規範於 45% 以內。爰本案請都發局本於都市發展主管權責依規審酌認定，並適度調整應捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計占變更工業區土地總面積之比率，以維本府權益。</p>	<p>敬悉。</p>
<p>4.環境保護局：</p>	
<p>(1) 土地變更地目無涉及環評，倘須確認本案後續開發行為是否應辦理環評，應先請開發單位確認未來實質開發行為及規模等，俾利判認應否環評。</p>	<p>敬悉。 本案現為變更都市計畫階段，依本局 105 年 8 月 18 日中市環綜字第 1050091457 號函未涉環境影響評估，惟後續開發行為倘涉及環境影響評估時，則依相關規定辦理。</p>
<p>(2) 有關本案應否實施環境影響評估，請依環保署 102 年 10 月 7 日環署綜字第 1020086421 號函規定，請開發單位填妥「自評表」送目的事業主管機關填寫「確認表」後，再函送本局判認，本局將副知都發局或相關單位判認結果，以落實環境影響評估法之執行。</p>	
<p>(3) 提供「開發行為應否實施環境影響評估目的事業主管機關確認表及開發單位自評表」各 1 份（如附件）供參。</p>	<p>敬悉。</p>
<p>5. 水利局（書面意見）：</p>	

審查意見	回應處理情形
<p>(1) 依排水管理辦法第 12 條規定(略以)：「於區域排水集水區域內辦理土地開發利用或變更使用計畫之面積達二公頃以上，致增加其集水區域內之逕流量者，該土地利用計畫之開發人、經營人、使用人或土地所有權人應依本辦法擬具排水規劃書及排水計畫書送目的事業主管機關轉該區域排水之管理機關審查核定後始得辦理。」</p>	<p>本案細部計畫之申請面積為 0.88 公頃，面積未達 2 公頃以上，毋需提送排水計畫書(出流管制計畫書)。</p>
<p>(2) 倘符合上開要件，涉及都市計畫之擬定者或檢討變更涉及都市計畫內農業區、保護區、公共設施用地變更為可建築用地者，排水規劃書應於內政部核定主要計畫前取得管理機關核定文件。</p>	<p>敬悉。</p>
<p>6. 規劃單位：</p>	
<p>(1) 因綠 28 用地目前已徵收取得，不建議納入本案市地重劃範圍。</p>	<p>—</p>
<p>(2) 依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 6 點規定，變更為住宅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不得低於 37%，其中應捐贈之公共設施用地不得低於變更工業區土地總面積 30%。本案劃設 30% 公共設施用地，剩餘應捐贈 7% 可建築用地部分，經計算後約 465.5 平方公尺，符合「臺中市都市計畫土地使用分區變更回饋得繳納回饋金原則」第 2 點(略以)：「...應回饋之土地面積小於 1,000 平方公尺者，得以折繳代金方式繳納。」，因本案應捐贈之可建築土地面積狹小，爰申請改以捐獻代金方式折算繳納。</p>	<p>—</p>
<p>(3) 本案尚未確定未來建築開發形式及建築開發構想，後續將與申請人確認，倘須辦理環評將依規辦理。</p>	<p>—</p>
<p>7. 結論：</p>	
<p>(1) 捷運藍線 B7 站屬草案未定案，請修正計畫書。</p>	<p>遵照辦理，已修正。</p>
<p>(2) 經查綠 28 用地係依促進產業升級條例徵收取得，請建設局於文到一週內補充意見說明並提供綠 28 用地取得歷程及背景。</p>	<p>敬悉。 1. 建設局於 106 年 8 月 25 日中市建園字第 1060112069 號函說明，綠 28 用地首次由臺中市政府取得登記原因係依據臺中市政府 71 年 9 月 30 日地籍字第 66540 號函辦理台</p>

審查意見	回應處理情形
	<p>中工業區住宅社區地籍整理；建設局取得歷程為接管。</p> <p>2.經查綠 28 用地係於 71 年「變更台中市都市計畫部分工業區為工業區住宅社區、學校用地、道路用地案」時變更，並於 90 年「擬定台中市都市計畫（工業住宅社區）細部計畫」載明計畫區範圍內的各項公共設施，除新劃設之公共設施外，其餘因過去已依促進產業升級條例徵收取得；故綠 28 用地不建議納入本案規劃範圍。</p>
<p>(3) 本案細部計畫劃設之公共設施用地位置不利於供公眾使用，建議依建設局第 1 次專案小組的建議，規劃公共設施為公園用地，未來結合綠 28 用地配置及景觀綠美化，回饋 37% 公共設施並集中於基地東側，以中工三路（12M-43）作為進出動線，且可考慮依公共設施多目標方式興建地下停車場提供停車空間。</p>	<p>本案工業區變更回饋依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 6 點規定辦理，提供 37.01% 公共設施用地（含公園用地、廣場用地），其中公園用地以集中劃設於基地東側為原則，並以中工三路（12M-43）作為進出動線。</p>
<p>(4) 請申請人及規劃單位依本次會議紀錄補充回應並修正計畫書圖後，再依法定程序辦理。</p>	<p>遵照辦理。</p>

附件三 109.08.19 臺中市都市計畫委員會專案小組第 2 次會議審查意見處理情形對照表

審查意見	回應處理情形
1. 出席委員審查意見：	
(1) 本案主要計畫變更範圍、細部計畫範圍及表明事業及財務計畫範圍易生混淆，應於計畫書圖中妥予敘明及標示。	1. 主要計畫變更範圍以工業區變更範圍為主。 2. 本案擬定細部計畫範圍則依市小組 4 結論，含工業區變更範圍及西屯區福安段 141-1、142、143、146-5、193-3 及 193-5 地號等 6 筆土地，第六章事業及財務計畫修正市地重劃範圍即以本案擬定細部計畫範圍為主。
(2) 本計畫區鄰近捷運藍線預定站地，建議參酌市政府辦理之「臺中市大眾運輸導向之都發展規劃案」，互為因應。	遵照辦理，目前「臺中市大眾運輸導向之都發展規劃案」尚在規劃中，後續本案開發建築將參酌該案內容及成果，配合規劃設計之。
(3) 本案基地位於永福路路衝，所在位置風速較市區高，建議未來建築設計時，應併同考量。	遵照辦理，未來建築設計時，將併同考量風速影響。
(4) 基地車道進出口皆設置於臺灣大道，考量該路段特定時間車流量大，建議後續開發應有因應之配套措施。	遵照辦理，未來於基地退縮空間考量設置專用槽化車道或緩衝區，提供充分之視距及取得行駛之緩衝空間，避免妨礙周邊道路之正常車流，此外，於尖峰時段建議由交通維管人員協助車輛進出，以維持較佳車行運作。
(5) 考量計畫區西側綠 28 用地未臨接福安二街 3 巷，建議於本計畫區西側應留設適當人行空間以利民眾由福安二街 3 巷進入綠 28 用地，提高公共設施之可及性。	經查地籍權屬情形，細計道路 6M-26 (福安二街 3 巷) 與綠 28 用地間之畸零住宅區土地屬臺中市所有 (192 地號)，管理者為臺中市政府建設局，已可通行至綠 28 用地。
2. 業務單位初核意見：	
(1) 本案細部計畫書之計畫範圍包含擬定細部計畫範圍及表明事業及財務計畫範圍，易造成誤解，故建議北側 6 筆土地納入市地重劃範圍部分於第六章事業及財務計畫內增列一節說明，另第一章第三節計畫範圍及面積內容僅說明擬定細部計畫範圍。	併前述委員意見 (1) 回應處理情形辦理。
(2) 本案開發方式擬採市地重劃，惟捐贈可建築土地部分擬以捐獻代金方式折算繳納，似未符「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 8 條之規定，請申請單位再妥予釐清及確認。	遵照辦理，本案工業區變更為住宅區，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 6 點規定辦理，提供 37.01% 公共設施用地 (公園用地、廣場用地)，並依同規範第 8 條規定採自辦市地重劃方式開發。

審查意見	回應處理情形
<p>(3) 本府 109 年 6 月 29 日訂頒「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」，惟本案係依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理，故有關簡報 P.17 代金數額仍應依前述審議規範檢討。</p>	<p>併前 (2)，本案之回饋將採劃設為公共設施用地方式辦理。</p>
<p>(4) 本案土地使用分區管制要點第十五條規定，建議保留簡易都更條文內容（維持原計畫），惟倘經申請單位評估及確認本案係以市地重劃方式開發，建議刪除該條文。</p>	<p>遵照辦理。</p>
<p>(5) 本案案名過於冗長，建議參酌鄰近工業區變更案例簡化案名。</p>	<p>遵照辦理，本案主要計畫調整為「變更臺中市都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討暫予保留案第 8 案)部分乙種工業區(原永豐餘廠區)為住宅區案」、細部計畫案名調整為「擬定臺中市都市計畫(原永豐餘廠區附近地區)細部計畫案」。</p>
<p>3.地政局：</p>	
<p>(1) 有關市地重劃可行性評估之公共設施用地負擔比率計算應就完整重劃範圍予以計算，故公共設施用地平均負擔比率應為 22.57%。</p>	<p>遵照辦理，配合細部計畫方案調整已併同修正，公共設施用地平均負擔比率應為 29.07%。</p>
<p>(2) 土地所有權人平均重劃負擔比率應包含公共設施用地負擔比率及費用負擔比率，故本案所列表明事業及財務計畫範圍（北側住宅區部分）應負擔之公共設施用地比率不應為 0%，請修正市地重劃可行性評估內容。</p>	<p>遵照辦理，已修正。</p>
<p>4.交通局（書面意見）：</p>	
<p>(1) 補充資料 P.17 附圖 3，目前規劃已無 B4 站，新增 B7a 站（臺灣大道/安和路口西側），請修正；另附表 1，計畫名稱請修正為「臺中都會區大眾捷運系統藍線綜合規劃作業（交通局，108）」，摘要內容第 1 點修正為「...臺灣鐵路山線及海線等軌道運輸...」，第 2 點路線行經行政區增加「北區」，第三點修正為「路線全長 25.2 公里，全線設高架車站七座、地下車站十二座，共十九座車站」。</p>	<p>遵照辦理，相關圖說及內容依交通局意見修正於計畫書。</p>
<p>(2) 補充資料 P.18 大眾運輸系統服務現況 A.捷運：請刪除預計 2020 年動工文字。 B.iBike：計畫區周邊站點共設有世斌公園、臺灣大道/福林路、協和停</p>	<p>遵照辦理，已刪除及修正相關文字內容及圖面。</p>

審查意見	回應處理情形
車及安和國中等 4 站。	
5.建設局（書面意見）：	
(1) 簡報 P.16 圖例有標示「公園兼兒童遊樂場用地」，惟擬定細部計畫示意圖未見有「公園兼兒童遊樂場用地」，請釐清。	簡報 P.16 示意圖圖面上方顯示有公兼兒 24，惟因簡報版面呈現限制，故圖面部分裁切。
(2) 簡報 P.19 倘已將「公園兼兒童遊樂場用地」及「廣場兼停車場用地」變更為公園用地，且已說明無規劃停車場（公園用地範圍內），建請將停車場配置移除，以避免造成誤會。	遵照辦理，已修正圖面。
6.環境保護局（書面意見）：	
(1) 土地變更地目無涉及環評，倘須確認本案後續開發行為是否應辦理環評，應先請開發單位確認未來實質開發行為及規模等，俾利判認應否環評。	敬悉。 本案目前為變更都市計畫階段，依本局 105 年 8 月 18 日中市環綜字第 1050091457 號函未涉環境影響評估，惟後續開發行為倘涉及環境影響評估時，則依相關規定辦理。
(2) 有關本案應否實施環境影響評估，請依環保署 102 年 10 月 7 日環署綜字第 1020086421 號函規定，請開發單位填妥「自評表」送目的事業主管機關填寫「確認表」後，再函送本局判認，本局將副知都發局或相關單位判認結果，以落實環境影響評估法之執行。	
7.經濟發展局（書面意見）： 經查工廠登記系統，西屯區福安段 141、144、145 地號無工廠登記且土地周邊為住宅，爰此變更本局無意見。	敬悉。
8. 結論：	
(1) 開發方式請依業務單位意見再予釐清。	遵照辦理，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 8 條規定本案採自辦市地重劃方式開發。
(2) 細部計畫之土管規定除第十五條依業務單位意見再予釐清確認外，餘建議同意申請單位於會議所提修訂內容。	遵照辦理，第十五點併前 2.(4) 刪除條文。
(3) 本案請依委員審查意見、業務單位及相關單位建議事項修正，再提下次專案小組審議。	遵照辦理。

附件四 109.10.27 臺中市都市計畫委員會專案小組第 3 次會議審查意見處理情形對照表

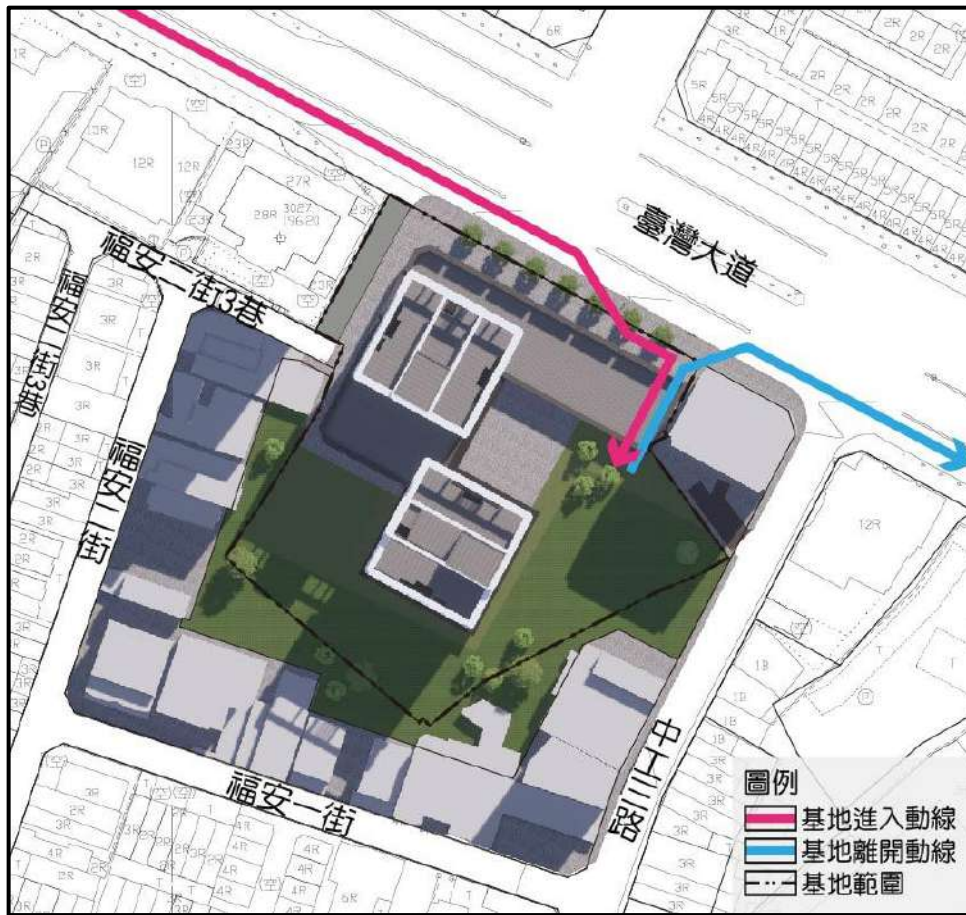
審查意見	回應處理情形
1. 出席委員審查意見：	
<p>(1) 為提高綠 28 用地之可及性，建議基地西側自福安二街 3 巷（細 6M-26）北側起至少退縮 3 公尺至綠 28 用地，鄰接綠 28 用地之退縮長度應至少達 6 公尺。</p>	<p>1.經查地籍權屬情形，細計道路 6M-26（福安二街 3 巷）與綠 28 用地間之畸零住宅區土地屬臺中市所有（192 地號），管理者為臺中市政府建設局，已可通行至綠 28 用地。 2.本案建築退縮規定為臨接公共設施用地部分退縮 5 公尺。</p>
<p>(2) 建議修正本案基地車道進入動線，以利呈現基地退縮空間設置專用槽化車道之緩衝效果。</p>	<p>遵照辦理，配合未來於基地退縮空間考量設置緩衝空間，已修正車輛出入動線示意圖，詳 P.33 附圖 1。</p>
2. 相關單位（地政局）建議事項：	
<p>(1) 本案市地重劃可行性評估之公共設施用地負擔比率為 27.83%，原則應不得低於 30%，惟經都市計畫指定以市地重劃方式開發者，不在此限。</p>	<p>敬悉。</p>
<p>(2) 有關市地重劃可行性評估之重劃作業費乙節，本案重劃區總面積為 0.8842 公頃，重劃作業費以 200 萬進行估算稍高，建請修正調整試算。</p>	<p>遵照辦理，重劃作業費已調修為 176 萬。</p>
3. 業務單位初核意見：	
<p>(1) 考量本案細部計畫劃設之公園用地與整體周邊環境，有關本案基地毗鄰之綠 28 用地，建議納入本案重劃範圍一併施作簡易綠美化。</p>	<p>敬悉，考量綠 28 用地尚有地上物占用議題，且建設局於 109.12.07 中市建園景字第 1090049967 號函覆，經評估短期內無拆除可行性，故建議不納入本案重劃範圍一併施作簡易綠美化。</p>
<p>(2) 本府辦理「臺中市土地使用分區管制要點檢討規劃案」刻正修訂中，故有關本案土地使用分區管制要點，如用語定義、通案性原則等內容，建議授權由業務單位與申請單位討論調整。</p>	<p>遵照辦理，調整後之土管詳 P.12-P.18 表 4 土地使用分區管制要點修訂對照表。</p>
<p>(3) 臺灣大道特定時間車流量大，本案基地規劃單一車道由臺灣大道進出，是否過度影響該路段之車流，建議可再研議替代方案。</p>	<p>遵照辦理，除會議上所提設置於臺灣大道同進同出（單進出口）之方案外，已依結論（4）增加於臺灣大道一進一出（雙進出口）方案，詳 P.33 附圖 2。</p>
4. 結論：	
<p>(1) 有關本案案名同意簡化修正為「變更臺中市都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討暫予保留案第 8 案）部分乙種工業區（原永豐餘廠區）為住宅區案」及「擬定臺中市都市計畫（原永豐餘廠區）細部計畫案」。</p>	<p>本案主要計畫調整為「變更臺中市都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討暫予保留案第 8 案）部分乙種工業區（原永豐餘廠區）為住宅區案」、細部計畫案名調整為「擬定臺中市都市計畫（原永豐餘廠區附近地區）細部計畫案」。</p>
<p>(2) 請建設局研議綠 28 用地之地上物排占拆除可行性，倘經研議後尚屬可行，則建議申請單位於市</p>	<p>敬悉，併前 3.（1）。</p>

審查意見	回應處理情形
地重劃工程施作時，一併協助簡易綠美化。	
(3) 有關細部計畫之土管規定，用語定義及通案性原則等部分授權業務單位與申請單位討論調整相關內容。	遵照辦理，併前 3.(2)。
(4) 基地車道進出動線，除會議上所提設置於臺灣大道同進同出之方案外，建議增加於臺灣大道一進一出方案，實際動線則以申請建築執照時，依相關規定之設計為準。	遵照辦理，詳 P.33 附圖 2 車輛進出（雙進出口）動線示意圖。
(5) 本案請依委員審查意見、業務單位及相關單位建議事項修正後，續提本市都市計畫委員會審議。	遵照辦理。

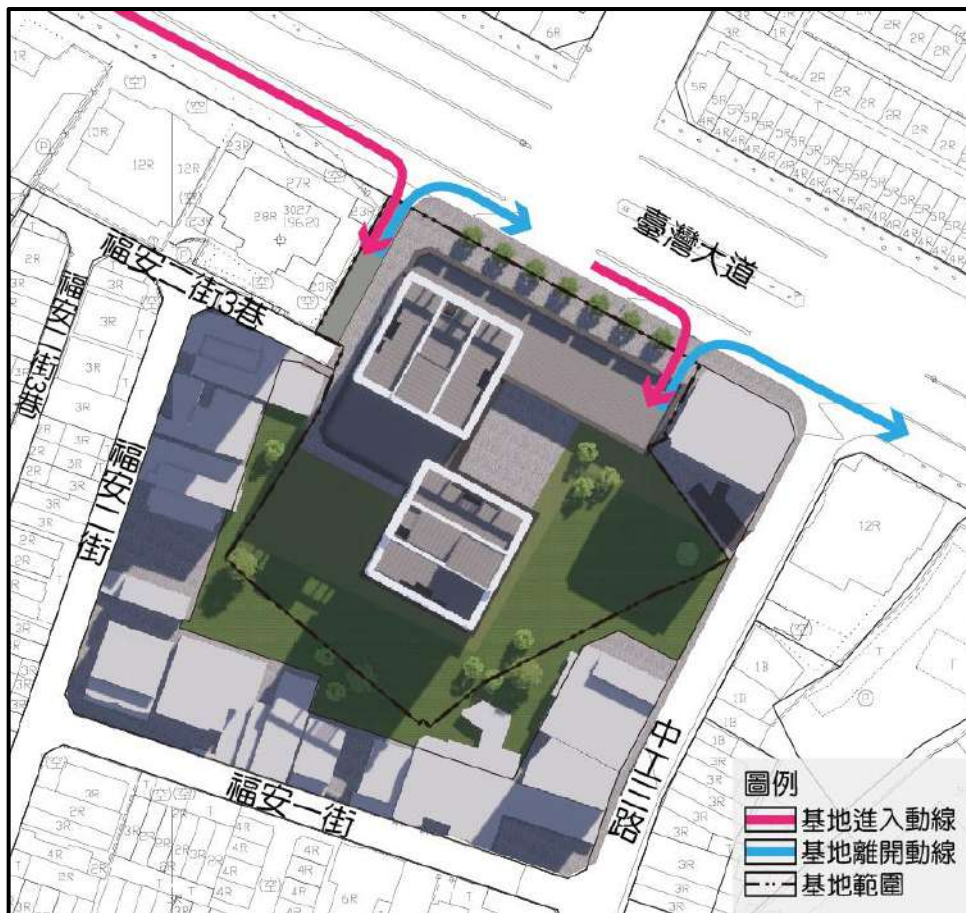
附件五 110.6.23 臺中市都市計畫委員會專案小組第 4 次會議審查意見處理情形對照表

審查意見	回應處理情形
1.為增加周邊居民通往臺灣大道之便利性及使用安全性，以及分流福安二街及三街之車流，並提升基地外緣 28 用地之可及性與公共使用性，應於基地西側劃設 8 公尺寬廣場用地(納入市地重劃範圍)連接至臺灣大道，供人車通行。	遵照辦理，修正後之擬定細部計畫示意圖，詳 P.10 圖 6。
2.有關第三種住宅區變更為廣場用地部分，擬以變更主要計畫或擬定細部計畫方式辦理，並應配合土地使用計畫調整內容及據以修正案名，請申請單位與業務單位研議確認。	1.遵照辦理，經與業務單位研議，有關第三種住宅區變更為廣場用地部分，擬以擬定細部計畫方式辦理，並於計畫書備註，「擬定台中市都市計畫（工業住宅社區）細部計畫案」後續通盤檢討時應配合剔除該範圍。 2.細部計畫案名配合修正為「擬定臺中市都市計畫（原永豐餘廠區附近地區）細部計畫案」。
3.原則同意申請單位所提車輛進出動線規劃，惟實際動線則以申請建築執照時，依相關規定之設計為準，且後續開發時應提送交通影響評估審查。	遵照辦理，車輛進出動線（單進出口）及（雙進出口）示意圖詳 P.33 附圖 1 及附圖 2。
4.有關增設 8 公尺寬廣場用地供人車通行，對於臺灣大道車流及中工三路路口之影響，應於後續提送交通影響評估時妥予考量回應策略。	遵照辦理。
5.為釐清基地原使用是否涉及土壤污染整治，申請單位及業務單位檢測、查明情形及環境保護局書面意見說明，請納入計畫書載明，另本案經申請單位表示無廢棄物污染乙節，亦請一併納入補充說明。	遵照辦理，後續將納入計畫書載明，說明如下： 1.本案於 104 年採樣分析結果均符合土壤污染監測標準及管制標準，且經業務單位函詢經發局及經濟部（基地前身是否涉及土壤污染整治），皆函復查無相關資料，另環保局函文表示本案均非屬土壤及地下水污染列管場址，無涉土壤污染整治。 2.本案 75、76 年間購入後僅作倉儲使用，現況無廢棄物污染。
6.有關建築模擬，請補充說明後續用途、樓層數、開發期程及基地進出交通動線等。	遵照辦理，有關建築模擬說明如下： 1.後續用途：以住宅使用為主。 2.樓層數：以基準容積模擬為 12 層樓（實際以核准之建造執照內容為準）。 3.開發期程：有關開發期程分為公共設施開闢及建造執照。 (1)公共設施開闢之開發期程「於都市計畫發布實施後 3 年內，完成回饋計畫之公共設施開闢作業，並且無償捐贈予臺中市政府，倘未能如期完成得申請展延，並須提經臺中市都市計畫委員會同意」。 (2)建造執照之開發期程，「於市地重劃土地分配登記完成後 2 年內，申請建造執照，倘未能如期完成得申請展延 1 次，以 3 年為限，並須提經臺中市都市計畫委員會同意。」。 4.基地進出交通動線：併前 3。

審查意見	回應處理情形
7.有關本案土地使用分區管制要點建議修正如下：	
(1) 考量第四點與第五點內容於後續管理執行恐造成認定疑義，故建議刪除第四點，第五點修正如後：「本計畫區以住宅使用為主，第二種住宅區及第三種住宅區依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。」	遵照辦理，詳調整後之土管詳 P.13 表 4 土地使用分區管制要點修訂對照表，修訂後條文第四點。
(2)原考量計畫區基地西側外之綠 28 用地與福安二街 3 巷間部分住宅區，影響綠 28 用地對外聯通，遂於前第 2、3 次專案小組會議提出增訂基地西側退縮 3 公尺供通行之建議，經查地籍權屬情形，細計道路 6M-26 (福安二街 3 巷) 與綠 28 用地間之畸零住宅區土地屬臺中市所有 (192 地號)，管理者為臺中市政府建設局，可通行至綠 28 用地，故同意刪除依第 2、3 次專案小組意見修正增訂之退縮通行規定。	遵照辦理。
(3) 考量整體環境及開放空間之形塑，建議本案建築退縮規定修正為臨臺灣大道部分退縮 10 公尺，其餘臨接公共設施用地部分退縮 5 公尺。	遵照辦理，詳調整後之土管詳 P.14 表 4 土地使用分區管制要點修訂對照表，修訂後條文第七點。
(4) 增修訂本案申請建築開發應提送都市設計審議及交通影響評估。	遵照辦理，詳調整後之土管詳 P.17、P.18 表 4 土地使用分區管制要點修訂對照表，修訂後條文第十一點。
(5) 依都市計畫工業區檢討變更審議規範第 9 點第 3 項規定，應計算計畫區內車輛預估數 20% 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。本案於公園用地工程設計時，應妥予配合留設於用地內適當區位。	遵照辦理，詳調整後之土管詳 P.18 表 4 土地使用分區管制要點修訂對照表，修訂後條文第十三點。
(6)其他條文同意申請單位於會議所提修訂內容。	遵照辦理。
8.有關公共設施開闢之開發期程，同意申請單位會議所提修正內容，修正條文如後：「於都市計畫發布實施後 3 年內，完成回饋計畫之公共設施開闢作業，並且無償捐贈予臺中市政府，倘未能如期完成得申請展延，並須提經臺中市都市計畫委員會同意。」。	遵照辦理。
9.有關建造執照之開發期程，同意申請單位會議所提修正內容，修正條文如後：「於市地重劃土地分配登記完成後 2 年內，申請建造執照，倘未能如期完成得申請展延 1 次，以 3 年為限，並須提經臺中市都市計畫委員會同意。」。	遵照辦理。
10.有關市地重劃負擔仍應依重劃相關法規辦理，不得於計畫書內容載明不計扣公共設施負擔。	遵照辦理。
11.本案細部計畫辦理之法源依據同意修正為都市計畫法第 24 條。	遵照辦理。



附圖 1 車輛進出（單進出口）動線示意圖



附圖 2 車輛進出（雙進出口）動線示意圖

「都市計畫工業區檢討變更審議規範」檢核回應表

內政部 100.12.23 台內營字第 1000810325 號令修正

條文內容	檢核內容
<p>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。</p>	<p>—</p>
<p>二、本規範之適用範圍如下：</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p>	<p>符合</p> <p>本案係屬臺中市政府 84 年 2 月 15 日府工都字第 016274 號公告發布實施「變更台中市都市計畫（第一期公共設施保留地干城地區道路系統除外）主要計畫（第二次通盤檢討）」暫予保留案中，變更理由載明「為顧及地方整體發展，提升都市環境品質，並鼓勵工廠遷離市區。」針對本計畫區增訂附帶條件十。且依據臺中市都市計畫委員會 103 年 1 月 23 日第 29 次會議審議通過之「『臺中市都市計畫』工業區變更使用機制案」，劃定本計畫區為優先檢討區，實不宜做工業使用影響其鄰近居住品質。</p> <p>另於內政部 108 年 9 月 2 日同意備查之「臺中市都市發展暨都市計畫工業區檢討策略」，本案（永豐餘廠區）屬應優先檢討閒置工業區，因被包夾於住宅區內，容易與周邊土地使用產生衝突，建議轉型再生以促進土地使用效率。</p>
<p>三、本規範之辦理程序如下：</p> <p>（一）通盤檢討</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>（二）個案變更</p> <p>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。</p>	<p>符合</p> <p>本案係依本規範第 3 點第 1 項規定，以通盤檢討方式依都市計畫法第 26 條規定續辦，並併同擬定細部計畫。</p>

條文內容	檢核內容
<p>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。</p>	
<p>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。</p>	<p>本案土地所有權人分別於 75、76 年間購入，雖曾於 79 年 8 月 17 日申辦工廠登記，但並未完成廠登，故毋須辦理註銷工廠登記等程序。</p>
<p>(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。</p>	<p>同上回覆。</p>
<p>(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。</p>	<p>遵照辦理，本計畫將以自辦市地重劃方式進行開發，公共設施用地比例將依相關規定辦理。</p>
<p>(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。</p>	<p>依臺中市政府環境保護局 105 年 8 月 18 日中市環綜字第 1050091547 號函復爾後之開發行為或涉及相關法令規定，後續將依其規定辦理。</p>
<p>(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。</p>	<p>本案土地所有權人 75、76 年間購入後僅作倉儲使用，並未從事工業使用，現況無廢棄物污染，其土壤樣品分析結果均符合土壤污染監測標準及管制標準；而本案範圍鄰近地區地下水水質皆多可符合地下水第二類管制標準。環境現況調查結果及分析詳主要計畫書。</p>
<p>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。</p>	<p>符合 本計畫區夾雜於住宅區內，且區位鄰近捷運場站，實不宜作工業使用影響其鄰近居住品質，依臺中市都市計畫委員會 103 年 1 月 23 日第 29 次會議審議通過之「『臺中市都市計畫』工業區變更使用機制案」，劃定本計畫區為優先檢討區，釋出工業區土地作為與周邊重大建設相配合之橋梁。</p>
<p>(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</p>	<p>1. 本案係依主要計畫第二次通盤檢討之暫予保留案續行辦理，附帶條件得申請變更為住宅區。 2. 本計畫北側臨臺灣大道，周圍皆被臺中工業區工業</p>

條文內容	檢核內容
<p>準之規定。</p> <p>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。</p>	<p>住宅社區所包圍，若作工業使用致大型貨櫃車輛進出頻繁，將影響本區交通安全。且變更範圍與捷運藍線 B2 站僅有 500 公尺距離，綜上所述本變更範圍被劃為優先檢討區，實不宜作工業使用。</p>
<p>(三) 編定工業區之檢討</p> <p>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。</p>	<p>1.本案自始即劃設為工業區，且經經濟部 105 年 10 月 7 日經授工字第 10520424400 號函說明二略以，台中市內靠近本變更範圍土地，依原獎勵投資條例或原促進產業升級條例編定之工業區中，以台中工業區及台中精密機械科技創新園區為主，並未位處上開編定工業區範圍內。</p> <p>2.臺中市政府經濟發展局 105 年 10 月 3 日中市經工字第 1050045221 號函說明二略以，本變更範圍土地係臺中工業區編定前既存之工廠用地，非位屬臺中市政府依獎勵投資條例或促進產業升級條例所報編之工業區範圍內。</p>
<p>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：</p> <p>(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：</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>遵照辦理。</p> <p>1.本案將由申請人於核定前依左列事項辦理。</p> <p>2.本案捐贈 37.01% 公共設施用地（公園用地、廣場用地）。</p>
<p>(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。</p>	<p>遵照辦理，本案於第五節土地使用分區管制要點第十二點，載明「本計畫規劃之公共設施用地依「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。」。</p>
<p>(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。</p>	<p>遵照辦理，本案採變更主要計畫併同擬定細部計畫，並考量周邊整體環境進行公共設施配置。</p> <p>本計畫將以自辦市地重劃方式進行開發，完成重劃作業後，進行建築物興建、銷售、出租及管理維護階段。</p>

條文內容	檢核內容
<p>(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。</p>	<p>遵照辦理，並納入協議書敘明。</p>
<p>(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。</p>	<p>依本規範及協議書內容規定辦理。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.公共設施開闢之開發期程「於都市計畫發布實施後3年內，完成回饋計畫之公共設施開闢作業，並且無償捐贈予臺中市政府，倘未能如期完成得申請展延，並須提經臺中市都市計畫委員會同意」。 2.建造執照之開發期程「於市地重劃土地分配登記完成後2年內，申請建造執照，倘未能如期完成得申請展延1次，以3年為限，並須提經臺中市都市計畫委員會同意。」。
<p>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。</p> <p>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）</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>遵照辦理。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.工業區變更後容積率公式經估算如下： $210\% \times 6,650 / (6,650 - 2,461) = 333.37\%$ 而鄰近相同使用分區分別為第二種住宅區及第三種住宅區，建蔽率容積率分別為 60%、220% 及 55%、280%，故本案以不超過該兩種住宅區之容積率為基準。 2.各項容積合計上限遵照左列規定。
<p>八、工業區變更之開發方式如下：</p> <p>(一) 捐贈土地</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>捐獻代金之數額＝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</p>	<p>符合</p> <p>依本規範第 6 點規定，變更為住宅區應捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計占變更工業區土地總面積之比例，不得低於 37%，本案全數捐贈 37.01% 公共設施用地（公園用地、廣場用地）。</p>

條文內容	檢核內容
<p>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。</p>	
<p>(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。</p>	<p>符合 本計畫將以自辦市地重劃方式進行開發，公共設施用地比例將提供 29.06%。(重劃面積為 8,842 平方公尺)</p>
<p>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。 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。 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。 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。</p>	<p>符合 1.本案計畫人口依規定進行估算後約為 340 人，詳細部計畫書第五章第四節實質發展計畫內容。 停車需求經估算約需 425 平方公尺。 $340 / 4 \times 25 \times 0.2 = 425$ 平方公尺 (以每 4 人 1 輛車與每輛車所需用地面積以 25 平方公尺計算) 2.本案細部計畫劃設公園用地並於第五節土地使用分區管制要點第十三點，載明「本計畫規劃之公園用地於工程設計時，應於適當區位留設供公眾使用之公共停車空間。」。</p>
<p>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。</p>	<p>本案計畫未從事工業使用，毋須填寫工業區遷廠計畫書。</p>
<p>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（並註明擬變更改用途）。 (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，</p>	<p>遵照辦理。 一、臺中市政府經濟發展局 105 年 8 月 11 日中市經工字第 1050037048 號函復本變更範圍不再適合作工業使用，可適度檢討變更。 二、臺中市政府環境保護局 105 年 8 月 18 日中市環綜字第 1050091547 號函復爾後之開發行為或涉及相關法令規定，後續將依其規定辦理。 三、相關文件已檢附，詳如細部計畫書。</p>

條文內容	檢核內容
<p>無需檢具前項第四款及第五款書件。</p>	
<p>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：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>遵照辦理。</p>

討論事項	第三案	所屬行政區	臺中市烏日區
案由	「變更烏日都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）案暨變更烏日都市計畫細部計畫通盤檢討案」再提會討論案		
說明	<p>一、計畫緣起</p> <p>「變更烏日都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）案」及「變更烏日都市計畫細部計畫通盤檢討案」係於 105 年 3 月 30 日公告辦理通盤檢討，並於 105 年 12 月 2 日辦理公開展覽，106 年 12 月 22 日經臺中市都市計畫委員會第 78 次會議及 107 年 1 月 26 日經臺中市都市計畫委員會第 80 次會議審議，主要計畫則於 109 年 3 月 10 日經內政部都市計畫委員會第 964 次會議審議通過，後續於 109 年 5 月 27 日辦理再行公開展覽作業，並於 109 年 10 月 13 日經內政部都市計畫委員會第 978 次會議審議通過，另於 110 年 2 月 24 日公告發布實施「變更烏日都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案」。</p> <p>本次再提會討論除配合內政部都市計畫委員決議修正細部計畫書圖、確認主要計畫變 8-2 及 8-3 案回饋內容，及 5 案逕向內政部提出涉及細部計畫內容之人民陳情意見，將併同提會討論。</p> <p>二、法令依據：</p> <p>（一）都市計畫法第 26 條。</p> <p>（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條。</p> <p>三、辦理機關：臺中市政府。</p> <p>四、計畫範圍及面積</p> <p>計畫範圍位於臺中市烏日區，東臨臺中市南區、大里區及霧峰區，西以筏子溪及烏溪為界，南以現有興農巷、福泰街及溪南路為界，北與臺中市南屯區相銜接，面積為 909.8905 公頃，變更位置詳圖 1。</p> <p>五、現行計畫內容概要</p> <p>（一）計畫年期：民國 110 年。</p> <p>（二）計畫人口與密度：計畫人口為 52,000 人，居住密度約為每公頃 335 人。</p> <p>（三）土地使用及公共設施計畫：詳見表 1 現行細部計畫土地使用面積表與圖 2 現行細部計畫示意圖。</p> <p>六、變更計畫內容</p> <p>本案細部計畫經市都委會審竣案件計 28 案，本次提會將配合主要計畫已審竣內容調整細部計畫變更案。</p>		

<p>市都委會專案小組建議意見</p>	<p>本案經提本市都市計畫委員會楊委員龍士(召集人)、林委員宗敏、劉委員立偉、吳委員存金、陳委員大田等 5 人組成專案小組，於 110 年 3 月 2 日及 7 月 23 日，共召開 2 次專案小組會議並獲致初步建議意見，說明如下。</p> <p>一、本案原先係主要及細部計畫併同提會討論，惟主要計畫經內政部都市計畫委員會審竣，細部計畫將配合主要計畫修正後重新提本市都市計畫委員會確認，遂案名調整為「變更烏日都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)案」。</p> <p>二、主要計畫變更 8-3 及 8-4 案涉及回饋內容，同意土地所有權人以代金繳納。</p> <p>三、變更內容：共計 28 案，配合主要計畫刪除重複案件共計 19 案；配合內政部都市計畫委員會決議刪除案件共計 1 案；配合主要計畫修正案件共計 2 案；照案通過案件共計 3 案。</p> <p>四、土地使用分區管制要點：共計 23 點，照案通過共計 3 點；照本次提會建議增修訂條文通過共計 15 點；修正後通過共計 6 點。</p> <p>五、人民陳情案件：共計 5 案，未便採納共計 3 案；酌予採納共計 2 案。</p> <p>六、本次變更內容意見，詳見表 2；土地使用分區管制要點修正及意見，詳表 3；人民陳情案之決議，詳表 5。</p>
<p>市都委會決議</p>	<p>考量退縮一致性，土地使用分區管制要點第 14 點增訂明傳產業園區之退縮規定，臨 12M-(28)及 15M-(28)道路之土地應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，臨 40M-(3)道路之土地應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築(詳表 3 及圖 4 所示)，其餘准照專案小組建議意見通過。</p>

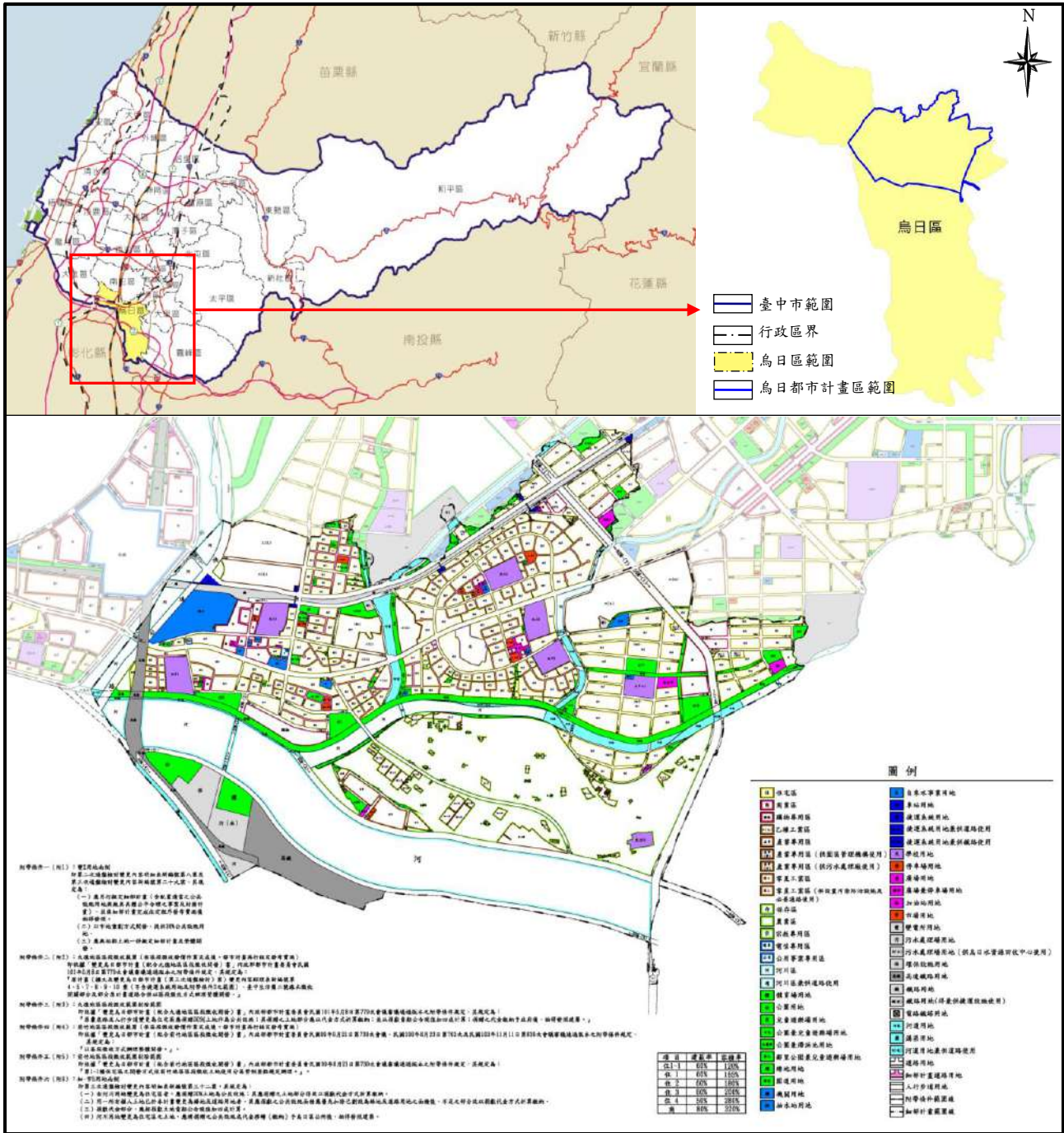


圖 1 烏日都市計畫位置及範圍示意圖

表 1 現行細部計畫面積統計表

項目		面積 (公頃)	百分比1 (%)	百分比2 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	第一種之一住宅區	1.2700	0.14	0.20
		第一種住宅區	45.1332	4.96	7.19
		第二種住宅區	5.3759	0.59	0.86
		第三種住宅區	133.2446	14.64	21.24
		第四種住宅區	13.3330	1.47	2.13
		小計	198.3567	21.80	31.62
	商業區	18.3367	2.02	2.92	
	乙種工業區	49.5866	5.45	7.90	
	產業專用區	7.0018	0.77	1.12	
	產業專用區(供園區管理機構使用)	0.0809	0.01	0.01	
	產業專用區(供污水處理廠使用)	0.0827	0.01	0.01	
	零星工業區	17.1378	1.88	2.73	
	購物專用區	5.0574	0.56	0.81	
	宗教專用區	0.2426	0.03	0.04	
	電信專用區	0.1429	0.02	0.02	
	公用事業專用區	0.7900	0.09	0.13	
	郵政事業專用區	0.2569	0.03	0.04	
	文教區(供私立明道中學使用)	3.4671	0.38	0.55	
	河川區	152.3894	16.75	-	
	河川區兼供道路使用	0.5204	0.05	-	
農業區	129.5845	14.23	-		
小計		583.0344	64.08	47.90	
公共 設施 用地	機關用地		12.2292	1.34	1.95
	學校用地	文小用地	11.6736	1.28	1.86
		文中用地	6.8497	0.75	1.09
		文中小用地	2.5700	0.28	0.41
		文高用地	0.0000	0.00	0.00
		小計	21.0933	2.31	3.36
	體育場用地		3.8005	0.42	0.61
	園道用地		25.2000	2.77	4.02
	公園用地		14.4721	1.59	2.31
	公園兼兒童遊樂場用地		4.4932	0.49	0.72
	公園兼滯洪池用地		0.7800	0.09	0.12
	鄰里公園用地		0.6137	0.07	0.10
	兒童遊樂場用地		3.7210	0.41	0.59
	綠地用地		3.3497	0.37	0.53
	停車場用地		3.1293	0.34	0.50
	加油站用地		0.1573	0.02	0.03
	變電所用地		0.7428	0.08	0.12
	污水處理廠用地		1.2109	0.13	0.19
	污水處理廠用地(供烏日水資源回收中心使用)		5.7221	0.63	0.92
	環保設施用地		6.5756	0.72	1.05

表 1 現行細部計畫面積統計表 (續)

項目		面積 (公頃)	百分比1 (%)	百分比2 (%)
公共設施用地	自來水事業用地	0.3764	0.04	0.06
	抽水站用地	0.0895	0.01	0.01
	廣場用地	1.6658	0.18	0.27
	廣場兼停車場用地	2.7708	0.30	0.44
	市場用地	1.0537	0.12	0.17
	電路鐵塔用地	0.0600	0.01	0.01
	鐵路用地	9.9924	1.10	1.59
	鐵路用地(得供捷運設施使用)	0.0362	0.00	0.01
	高速鐵路用地	30.1627	3.32	4.81
	車站用地	0.1403	0.02	0.02
	捷運系統用地	1.1978	0.13	0.19
	捷運系統用地兼供道路使用	0.0941	0.01	0.01
	捷運系統用地兼供鐵路使用	0.0102	0.00	0.00
	河道用地	17.3919	1.91	2.77
	河道用地兼供道路使用	0.6020	0.07	0.10
	溝渠用地	2.5845	0.28	0.41
	道路用地	151.2230	16.63	24.09
	人行步道用地	0.1027	0.01	0.02
	小計	326.8447	35.92	52.10
總計	909.8791	100.00	-	
都市發展用地面積		627.3848	-	100.00

資料來源：彙整民國 104 年變更臺中市烏日都市計畫主要計畫專案通盤檢討(配合辦理主要計畫及細部計畫分離)案及其後歷次變更案，與「變更烏日都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案」，並納入「變更烏日都市計畫(配合九德地區區段徵收開發)案」審議完竣之計畫內容。

註1：都市發展用地面積，為不含農業區、河川區及河川區兼供道路使用。

註2：百分比1指佔都市計畫面積百分比；百分比2指佔都市發展用地面積百分比。

註3：表列面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

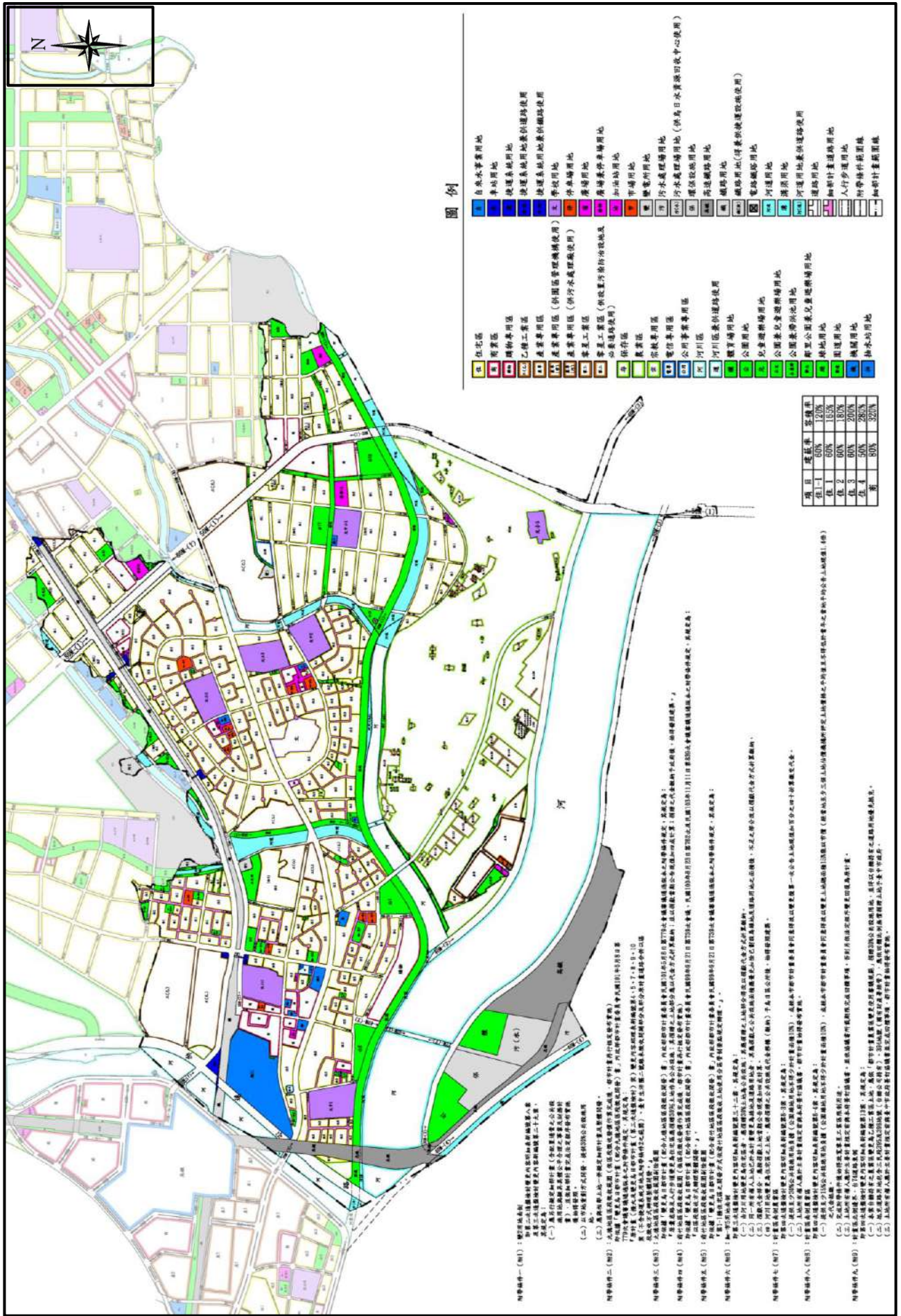


圖 2 現行細部計畫示意圖

表 2 變更內容明細表（配合內政部都市計畫委員會第 964 次及 987 次會議決議辦理）

新編號	原編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
			原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)				
1	1	計畫年期	民國110年		民國115年		配合上位計畫「全國區域計畫」，將計畫年期調整為115年。		主要計畫已有提列變更案，為避免重複故刪除本案。	照專案小組建議意見通過。
2	2	九德、前竹地區區段徵收範圍釐正	原九德地區區段徵收範圍	34.38	九德地區區段徵收範圍	29.87	1. 民國104年12月23日發布實施「變更臺中市烏日都市計畫主要計畫專案通盤檢討（配合辦理主要計畫及細部計畫分離）案」及民國104年12月24日發布實施「擬定臺中市烏日都市計畫細部計畫案」之九德地區及前竹地區區段徵收範圍係依據民國91年發布實施之「擴大暨變更烏日都市計畫（第三次通盤檢討）案」辦理。 2. 本次配合「變更烏日都市計畫（配合九德地區區段徵收開發）案」（民國101年05月08日經內政部都市計畫委員會第779次會議通過），統一修正九德地區區段徵收範圍。 3. 本次配合「變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收開發）案」（民國99年9月21日及100年08月23日內政部都市計畫委員會第739、762次會議通過），統一修正前竹地區區段徵收範圍。		主要計畫已有提列變更案，為避免重複故刪除本案。	照專案小組建議意見通過。
		原前竹地區區段徵收範圍	107.1100	前竹地區區段徵收範圍	110.7100					
3	3	40M-(2)右側體育場用地1	道路用地	0.3764	體育場用地	0.3764	1. 配合東湖大橋路幅寬度及提升本計畫區公共設施服務水準，調整18M道路用地為體育場用地。 2. 變更範圍內土地權屬為財政部國有財產署經營。		主要計畫已有提列變更案，為避免重複故刪除本案。	照專案小組建議意見通過。
4	4	40M-(2)右側體育場用地1及停車場用地15	體育場用地	4.6278	污水處理廠用地（供烏日水資源回收中心使用）	4.6278	1. 配合本府水利局已爭取中央補助經費闢建烏日水資源回收中心，爰調整土地使用分區為污水處理廠用地，以提升市民生活品質防止水域污染。		主要計畫已有提列變更案，為避免重複故刪除本案。	照專案小組建議意見通過。

新編號	原編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
			原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)				
			道路用地	1.0943	污水處理廠用地(供烏日水資源回收中心使用)	1.0943	2. 另因應污水處理廠用地聯外道路通行及東湖大橋路幅寬度等需求，將體育場用地西側22M道路變更為污水處理廠用地，作為廠區聯外道路並供公眾通行。 3. 變更範圍內土地權屬為財政部國有財產署經管。			
5	5	40M-(1)及30M-(4)道路	道路用地	9.3100	園道用地	9.3100	為形塑生態低碳城市，配合周邊計畫區生態綠網絡規劃，將部分計畫道路調整為園道用地，以達到全區域綠網絡願景，並提升計畫區公設服務水準。		主要計畫已有提列變更案，為避免重複故刪除本案。	照專案小組建議意見通過。
6	6	20M-(3)(五光路)西側自來水事業用地	自來水事業用地	0.5502	住宅區	0.5502	1. 變更範圍原為學產土地參與市地重劃，於負擔重劃區內公共設施用地後所配回建築用地(住宅區)，惟於「變更烏日都市計畫(第二次通盤檢討)案」因配合台灣自來水股份有限公司建(擴)廠需要變更為自來水事業用地。 2. 惟據台灣自來水股份有限公司函文(台灣自來水股份有限公司105年1月18日台水財字第1040039250號函(詳附錄5)說明現況已無用地需求，故為避免損及土地所有權人權益，擬恢復原土地使用分區(住宅區)，並免負擔變更回饋。 3. 經查變更範圍土地權屬(光日段1號)為中華民國，管理者為教育部。		主要計畫已有提列變更案，為避免重複故刪除本案。	照專案小組建議意見通過。
7	7	20M-(1)(光日路)西側機關用地3	機關用地(機3)	0.2569	郵政專用區	0.2569	1. 現況為烏日郵局使用，土地權屬(光日段658、659、660及662地號)為中華郵政股份有限公司所有，且中華郵政公司經公司化後，其土地使用性質已不屬公共設施用地。 2. 郵政事業兼具國家民生政策性質，長久以來有其服務之一貫性與穩定性需求，為促進中華郵政公司所管		主要計畫已有提列變更案，為避免重複故刪除本案。	照專案小組建議意見通過。

新編號	原編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
			原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)				
							有之土地，能有效利用暨確定土地使用分區，需辦理都市計畫變更為郵政專用區。 3. 依內政部都市計畫委員會第808次會議紀錄第7案決議一修正之「中華郵政股份有限公司之用地變更通案性處理原則」變更為第一類型郵政專用區。			
8	8	計畫區南側農業區	農業區	14.4906	零星工業區	14.4906	1. 民國99年擴大及變更烏日都市計畫(第三次通盤檢討)再提會討論案將烏日南側非都市土地納入都市計畫範圍，並規劃為農業區。惟當時規劃未考量現況甲種、乙種、丁種建地上已有合法工廠使用，致合法工廠於納入都市計畫區後與現行分區產生衝突，致無法重建或工廠登記。 2. 為保障現有合法工廠權益及維護既有農業生產功能，擬針對原都市計畫劃定前屬丁種建築用地範圍規劃為零星工業區，並免負擔變更回饋。	零工1~零工40	主要計畫已有提列變更案，為避免重複故刪除本案。	照專案小組建議意見通過。
8-2	-	計畫區南側農業區	農業區	1.4519	零星工業區	1.4519	為保障現有合法工廠權益，依南側農業區工業使用土地處理原則將屬合法登記工廠且使用迄今，並屬都市計畫發布實施前之甲、乙種建築用地，依工廠核准登記範圍劃設為零星工業區，並免負擔變更回饋。	零工41~零工92	主要計畫已有提列變更案，為避免重複故刪除本案。	照專案小組建議意見通過。
8-3	-	計畫區南側農業區	農業區	0.1200	零星工業區(附帶條件) 附帶條件： 1. 提供至少30%公共設施用地負擔(公園綠地用地不得少於計畫面積10%)，或經本市都市計畫委員會同意得改以公告土地現值加百分之四十折算繳交代金。	0.1200	1. 為保障現有合法工廠權益，依南側農業區工業使用土地處理原則將屬合法登記工廠且使用迄今，並屬都市計畫發布實施前之農牧用地(烏日區重建段69地號)，依工廠核准登記範圍劃設為零星工業區。 2. 本案應依附帶條件負擔回饋。	零工93	主要計畫已有提列變更案，為避免重複故刪除本案。	照專案小組建議意見通過。

新編號	原編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
			原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)				
					2. 土地所有權人應於主要計畫核定前與本府簽訂協議書，都市計畫始得發布實施。					
8-4	-	計畫區南側農業區	農業區	1.1087	零星工業區(供設置污染防治設施及必要通路使用)(附帶條件) 附帶條件： 1.提供至少15%公共設施用地負擔(公園綠地用地不得少於計畫面積10%)，或經本市都市計畫委員會同意得改以變更土地總面積15%乘以市價(經當地至少三個土地估價機構所評定土地價格之平均值且不得低於當年之當地平均公告土地現值1.4倍)之代金抵繳。 2.完成附帶條件後始得放寬零星工業區限制用途。 3.土地所有權人應於主要計畫核定前與本府簽訂協議書，並依協議書所載期限完成回饋事項，否則另依法定程序變更回復為原計畫。	1.1087	1. 烏日區重建段551、552、553、554、555、556、557、562、563、564及565地號等11筆詠基公司土地原屬非都市土地農牧用地，因辦理毗連非都市土地變更編定為丁種建築用地，並限作污染防治設施及必要通路使用。 2. 為尊重原非都市土地變更編定原意與增加土地使用彈性，上開土地變更為零星工業區應限縮使用項目，並加註附帶條件完成後始得放寬零星工業區用途。	零工94	主要計畫已有提列變更案，為避免重複故刪除本案。	照專案小組建議意見通過。
9	9	計畫區南側農業區	農業區	3.1129	道路用地	3.1129	1.配合現況五光路及溪南路規劃作為都市計畫區通往溪埧里之聯外道路。 2.經查變更範圍土地權屬為臺中市政府建設局及農田水利會經管。		主要計畫已有提列變更案，為避免重複故刪除本案。	照專案小組建議意見通過。
10	10	30M-(2)(中山路一段)南側文高用地	文高用地	3.4671	文教區(供私立明道中學使用)	3.4671	1.配合文高用地現況為臺中市私立明道中學使用，故調整文高用地為文教區以符實際使用。 2.經查變更範圍土地權屬(興祥段145、612-1、612-2、612-3及仁德		主要計畫已有提列變更案，為避免重複故刪除本案。	照專案小組建議意見通過。

新編號	原編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
			原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)				
							段675地號等5筆土地)，除仁德段675地號為財政部國有財產署經管土地外，餘為明道中學所有。 3.依本市私立明道高級中學108年4月8日明久總字第1080002170號函，仁德段675地號土地已與國產署簽訂國有土地租賃契約書（詳附錄七）。			
11	11	12M-(5) (麻園東街)東側保存區	住宅區	0.0004	宗教專用區	0.0004	1.經查寶林寺係為「變更烏日都市計畫(第一次通盤檢討)」依民國73年9月4日中市(寺)登字第122號寺廟登記證登記範圍變更為保存區，再查登記證內所在地係為烏日區興祥段460地號土地，惟都市計畫劃定範圍與地籍範圍不符。 2.考量寶林寺使用性質為宗教寺廟使用，建議依「臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則」及寺廟登記範圍調整變更，並免予回饋，以符實際發展。		主要計畫已有提列變更案，為避免重複故刪除本案。	照專案小組建議意見通過。
			保存區	0.0297	住宅區	0.0297				
			保存區	0.1073	宗教專用區	0.1073				
12	12	台74道路西側河道用地	河道用地	9.4983	河川區	9.4983	依據經濟部、內政部92年12月26日經水字第09202616140號、台內營字第0920091568號會銜函及經濟部93年1月13日經授水字第09720207480號函規定辦理：地理形勢自然形成之河川及因而依水利法公告之行水區土地流經都市計畫區者，予以劃定為使用分區，名稱統一為「河川區」。		主要計畫已有提列變更案，為避免重複故刪除本案。	照專案小組建議意見通過。
			河道用地兼供道路使用	0.2573	河川區兼供道路使用	0.2573				
13	13	計畫區北側邊界、台74道路東側	農業區	0.0041	道路用地	0.0041	1.變更範圍農業區面積過於狹小，已不利於農業施作且其區位已不符合作農業使用。 2.配合內政部刻正審議之「變更台中市都市計畫主要計畫(配合高鐵台中車站門戶地區整體開發)		主要計畫已有提列變更案，為避免重複故刪除本案。	照專案小組建議意見通過。
			農業區	0.0485	乙種工業區	0.0485				
			道路用地	0.0288	道路用地(附)附帶條件： 1.本案台糖持有之農業區變更為乙	0.0288				

新編號	原編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
			原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)				
					種工業區土地，應依「都市計畫農業區變更使用審議規範」捐贈30%公共設施用地，並得以台糖持有之道路用地優先抵充。 2. 抵充道路用地包含三民段395及396地號(台糖公司持有)、394地號(國有財產署經管)，應依回饋比例無償捐贈土地予臺中市政府。 3. 土地所有權人應於主要計畫核定前與臺中市政府簽訂協議書並完成回饋事項，都市計畫始得發布實施。					
14	14	計畫區西側邊界、30M-(2)(新興路)南側河道用地	河道用地	0.0229	道路用地	0.0229	1.經查位於計畫區鄰接處，其土地使用分區及公共設施用地無順接情形。 2.建議配合現況開闢使用情形辦理都市計畫變更，以符現況實際發展。		主要計畫已有提列變更案，為避免重複故刪除本案。	照專案小組建議意見通過。
15	15	機1、2、3、4、5、11、細一機6及細一機7	機關用地(原指定用途)	11.7287	機關用地(供中央及市政相關機構使用)	11.7287	為符合實際使用情形及因應縣市合併機關名稱變動，擬配合實際使用現況及未來市政政策規劃，調整各機關用地之指定用途，以增加未來使用彈性。	配合變7案部分機3用地變更為郵政專用區，故扣除郵政專用	配合主要計畫已有提列變更案，為刪除機1、2、3、4、5、11，並修正本案變更內容。	照專案小組建議意見通過。

新編號	原編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
			原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)				
							區面積0.2569公頃。	修正後內容： 變更位置：細一機6及細一機7 原計畫面積0.3505公頃 新計畫：機關用地 新計畫面積0.3505公頃		
16	18	細一公4南側市場用地6	市場用地(細一市6)	0.1811	公園兼兒童遊樂場用地(細-公兒18)	0.1811	<ol style="list-style-type: none"> 1.鑒於傳統市場受商業經營模式轉變與經濟環境影響，且經評估該市場用地開發需求低，並考量體1用地變更為市場用地及污水處理場用地後，致該區域其他公共設施有不足情形，爰建議配合市政政策整體規劃需求，變更市場用地為公園兼供兒童遊樂場用地，以適度補足變更檢討後缺少之開放空間面積。 2.現況市場用地為臺中市政府經濟發展局委外經營夜市使用，契約迄至民國110年7月29日止。 3.依據臺中市烏日區烏日段811地號市場用地現況標租契約書第15條規定，因政策需要或配合都市計畫變更需要，必須收回租約時，本局(臺中市政府經濟發展局)得終止契約。 	照案通過。	照專案小組建議意見通過。	
17	19	細-廣停7	停車場用地(細-廣停7)	0.4701	停車場用地(細-停7)	0.4701	<ol style="list-style-type: none"> 1.經查歷次計畫書圖，變更位置之規劃原意係劃設為停車場用地，惟於「擴大暨變更烏日都市計畫(第三次通盤檢討)案」計畫書歸類為廣場兼停車場用地，於計畫圖之公共設施名稱係為停車場用地，致產生書圖不一情形。 2.為符合原計畫規劃原意，故本次檢討建議修正廣場兼停車場用地為停車場用地於計畫書內文，以 	照案通過。	照專案小組建議意見通過。	

新編號	原編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
			原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)				
							符書圖一致性。			
18	人31、人89	臺中市烏日區烏日段地號769筆土地	住宅區(住3)	3.4095	商業區 2.9612 停車場用地 0.2511 道路用地 0.1972 附帶條件： 1.停車場用地(平面停車場)及道路用地應於細部計畫發布實施之日起三年內完成興闢及捐贈予臺中市政府。 2.現行細部計畫之住宅區，陳情人無法取得該土地所有權人同意書之部份該建地變更後不得調整區位，且其應回饋之公共設施用地(含興闢平面停車場、道路用地)，應由陳情人負擔，並載明於協議書中。 3.應由陳情人與臺中市政府簽訂協議書，並納入計畫書始得檢具書圖報請核定及發布實施。	1.符合臺中市區域計畫空間指導及配合捷運建設計畫改善捷運場站周邊道路系統及公共設施服務機能，提供捷運轉乘所需停車空間。 2.落實TOD規劃理念。 3.符合變更烏日都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)案之發展定位、商業區變更檢討總量以及住宅區得允許申請變更檢討原則。		有關「配合TOD規劃擬劃定住宅區允許申請變更為商業區原則」配合主要計畫內政部第964次會議決議刪除本案。	照專案小組建議意見通過。	
19	人44	計畫區南側邊界、道路50M-(1)	道路用地	0.0100	劃出計畫範圍外土地(非都市土地)	0.0100	1.烏日區溪南東段59-8地號土地原係配合中二高後續計畫連絡道路系統改善計畫-台中生活圈二號線道路新闢工程辦理徵收，用於銜接烏日擴大都市計畫區內規劃之東西向25米計畫道路。然擴大都市計畫範圍部分因現行都市發展用地已足數使用，故仍維持非都市土地使用。 2.因該筆土地不在工程用地範圍內，依內政部106年6月27日台內地字第1061304955號函已撤銷徵收該筆土地，故配合將土地劃出計畫範圍外，恢復為非都市土地。		主要計畫已有提列變更案，為避免重複故刪除本案。	照專案小組建議意見通過。

新編號	原編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
			原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)				
20	人53	高速鐵路用地西側	住宅區	0.0754	高速鐵路用地	0.0754	高鐵高架橋樑結構現況使用範圍之分區非屬高速鐵路用地，因土地產權已由高鐵局取得或徵得管單位同意使用，為使管用合一與維護高鐵局土地使用權益，依交通部高速鐵路工程局106年6月26日高鐵五字第1060009034號函提供之高鐵路權範圍變更。		主要計畫已有提列變更案，為避免重複故刪除本案。	照專案小組建議意見通過。
			農業區	0.0085	高速鐵路用地	0.0085				
			河川區	0.0192	高速鐵路用地	0.0192				
			河道用地	0.0562	高速鐵路用地	0.0562				
			道路用地	0.1098	高速鐵路用地	0.1098				
21	人58	加油站用地西側	加油站用地	0.0534	住宅區	0.0534	1.加油站用地原計畫屬住宅區，於77年2月25日烏日第一次通盤檢討案依加油站現況變更為加油站用地，惟變更範圍內尚包含合法住宅使用建築物。 2.經台灣中油股份有限公司表示興祥段187、188、189-1、190、191、192、236-1、236-2及239-1地號等9筆土地已無使用需求，爰併鄰近分區恢復為住宅區(住3)，以維護土地所有權人權益，並免予回饋。		主要計畫已有提列變更案，為避免重複故刪除本案。	照專案小組建議意見通過。
22	人91	40M-(2)計畫道路南側	河道用地兼供道路使用	0.0166	河道用地	0.0166	配合東湖大橋工程設計需要，計畫道路寬度由40M縮減為22M。		主要計畫已有提列變更案，為避免重複故刪除本案。	照專案小組建議意見通過。
			道路用地	0.6306	河川區	0.6306				
23	-	環保設施用地西側	環保設施用地	4.4730	公園用地	4.4730	1.環保設施用地土地產權為國有地及市有地，供垃圾掩埋場、烏日廚餘場區及大型廢棄家具暫置場所使用為主，現況使用率低。 2.為提升本計畫區公共設施服務水準，配合市政規劃將閒置之環保設施用地規劃作河濱公園。		主要計畫已有提列變更案，為避免重複故刪除本案。	照專案小組建議意見通過。
24	20	都市計畫內道路用地(含人行步道)	道路用地(含人行步道)		道路用地		現行都市計畫道路用地面積包含人行步道用地，為解決人行步道用地不得通行車輛之疑義，依實際發展需求及臺中市都市計畫人行步道用地檢討變更處理原則，調整計畫區內人行步道用地(4M)為道路用地。		照案通過。	照專案小組建議意見通過。
25	21	土地使用	原土地使用分區管制要點	詳表3、土地使用分區管制要	詳附表3、土地使用分區管制要點綜理			詳表3。	照專案小	

新編號	原編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
			原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)				
		分區管制要點			點綜理表。		表。			組建議意見通過。

註：1.表內面積應以依核定圖實地分割測量面積為準。

2.表內「原編號」欄係指市都委會審議通過後之編號與人民及團體陳情案件編號；「新編號」欄為配合主要計畫依內政部都市計畫委員會審議通過案件併入細部計畫之重新編號。

3.原編號欄內所列之「人」係指公開展覽期間人民及團體陳情案件編號。

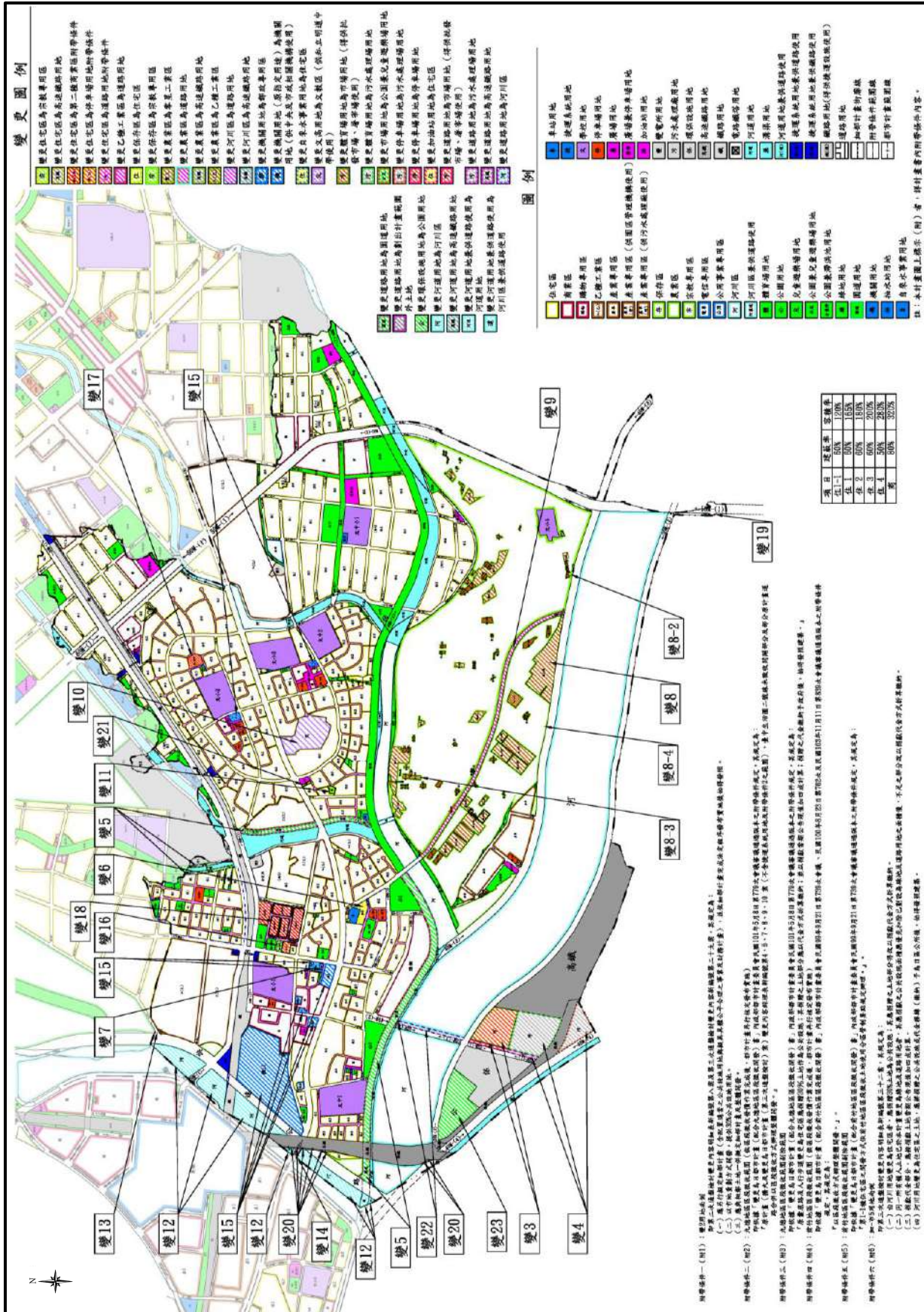


圖 3 變更位置示意圖

表 3 土地使用分區管制要點修正綜理表

原條文				公展版條文				第 78 次市都委會審議通過條文				本次提會建議增修訂條文				市都委會專案小組建議	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。				一、本要點依據都市計畫法第 22 條、第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。				一、本要點依據都市計畫法第 22 條、第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。				照案通過。	照專案小組建議意見通過。			
二、本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率不得大於下表規定：				二、本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率不得大於下表規定：				二、本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率不得大於下表規定：				二、本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率不得大於下表規定：				修正後通過。 修正事項：註：購物專用區之停車場如以立體化方式與購物中心整體規劃採全區一期興建，建蔽率得提高為 60%（略）。	照專案小組建議意見通過。			
使用分區		建蔽率 (%)	容積率 (%)	使用分區		建蔽率 (%)	容積率 (%)	使用分區		建蔽率 (%)	容積率 (%)	使用分區		建蔽率 (%)	容積率 (%)					
住宅區	住一	60	165	住宅區	第一之一種住宅區 (住 1-1)	60	120	住宅區	第一之一種住宅區 (住 1-1)	60	120	住宅區	第一之一種住宅區 (住 1-1)	60	120					
	住二	60	180		第一種住宅區 (住 1)	60	165		第一種住宅區 (住 1)	60	165		第一種住宅區 (住 1)	60	165					
	住三	60	200		第二種住宅區 (住 2)	60	180		第二種住宅區 (住 2)	60	180		第二種住宅區 (住 2)	60	180					
	住四	50	280		第三種住宅區 (住 3)	60	200		第三種住宅區 (住 3)	60	200		第三種住宅區 (住 3)	60	200					
商業區		80	320		第四種住宅區 (住 4)	50	280		第四種住宅區 (住 4)	50	280	第四種住宅區 (住 4)	50	280	商業區			80	320	
購物專用區		40	180		商業區		80		320	商業區		80	320	購物專用區				40	180	
乙種工業區		60	10		購物專用區		40		180	購物專用區		40	180	產業專用區一				60	210	
宗教專用區		60	160		乙種工業區		60		210	乙種工業區		60	210	產業專用區二				60	300	
加油站專用區		40	120	宗教專用區		60	160	宗教專用區		60	10	產業專用區 (供園區管理機構使用)		50	250					
電信專用區		50	250	電信專用區		50	250	電信專用區		50	250	產業專用區 (供污水處理)		60	200					

原條文	公展版條文			第 78 次市都委會審議 通過條文			本次提會建議 增修訂條文			市都委會 專案小組 建議	市都委會 決議
	郵政專用區	50	250	郵政專用區	50	250	廠使用)				
	公用事業專用區	50	250	公用事業專用區	50	250	乙種工業區	60	210		
							零星工業區	60	210		
							宗教專用區	60	160		
							電信專用區	50	250		
							郵政專用區	50	250		
							公用事業專用區	50	250		
				註：購物專用區之停車場如以立體化方式與購物中心整體規劃一期興建，建蔽率得提高為 60%，惟各層商業建築面積以不超過 40%之基地面積為原則，且法定空地不得留設停車位。							
				註：購物專用區之停車場如以立體化方式與購物中心整體規劃一期興建，建蔽率得提高為 60%，惟各層商業建築面積以不超過 40%之基地面積為原則，且法定空地不得留設停車位。							
	三、第一之一種住宅區(住 1-1)得採下列方式申請開發建築： (一)申請整體開發者 1. 開發規模不得低於 0.2 公頃。 2. 應留設總開發面積 30% 以上之公共設施用地，並於申請建照前捐贈予市政府。 3. 所捐獻公共設施用地應配合建築行為完成建設，並應以設置必要之廣場、鄰里公園、兒童遊樂場為限。前述三項公共設施用地應集中留設，其每處公共設施用地最小規模應在 200 平方公尺以上。			三、第一之一種住宅區(住 1-1)得採下列方式申請開發建築： (一)申請整體開發者 1. 開發規模不得低於 0.2 公頃。 2. 應留設總開發面積 30% 以上之公共設施用地，並於申請建照前捐贈予市政府。 3. 所捐獻公共設施用地應配合建築行為完成建設，並應以設置必要之廣場、鄰里公園、兒童遊樂場為限。前述三項公共設施用地應集中留設，其每處公共設施用地最小規模應在 200 平方公尺以上。			三、第一之一種住宅區(住 1-1)得採下列方式申請開發建築： (一)申請整體開發者 1. 開發規模不得低於 0.2 公頃。 2. 應留設總開發面積 30% 以上之公共設施用地，並於申請建照前捐贈予市政府。 3. 所捐獻公共設施用地應配合建築行為完成建設，並應以設置必要之廣場、鄰里公園、兒童遊樂場為限。前述三項公共設施用地應集中留設，其每處公共設施用地最小規模應在 200 平方公尺以上。			照本次提會建議增修訂條文通過。	照專案小組建議意見通過。

原條文	公展版條文	第 78 次市都委會審議 通過條文	本次提會建議 增修訂條文	市都委會 專案小組 建議	市都委會 決議
	<p>4. 為鼓勵整體開發，申請者得依下列容積獎勵辦法給予容積獎勵。容積獎勵額度公式： $V = [(V0+20\%)/(1-V1)]$ $V =$ 扣除公共設施用地後，建築基地接受獎勵後之容積率（但不得大於 240%）。</p> <p>$V0=$ 基準容積率（提供公共設施用地前，原申請開發建築基地之容積率，即 120%）。</p> <p>$V1=$ 無償提供公共設施用地之比例（不得少於申請開發基地總面積之 30%）。</p> <p>（二）採個別建築者</p> <p>1. 建築基地面臨現有巷道者，應自建築線再退縮 1 公尺建築，退縮部分供道路使用，並得計入法定空地。</p> <p>2. 應於建造執照核發前繳納代金，代金之計算式為申請基地土地面積之 30% 乘以當時土地公告現值加四成。</p>	<p>4. 為鼓勵整體開發，申請者得依下列容積獎勵辦法給予容積獎勵。容積獎勵額度公式： $V = [(V0+20\%)/(1-V1)]$ $V =$ 扣除公共設施用地後，建築基地接受獎勵後之容積率（但不得大於 240%）。</p> <p>$V0=$ 基準容積率（提供公共設施用地前，原申請開發建築基地之容積率，即 120%）。</p> <p>$V1=$ 無償提供公共設施用地之比例（不得少於申請開發基地總面積之 30%）。</p> <p>（二）採個別建築者</p> <p>1. 建築基地面臨現有巷道者，應自建築線再退縮 1 公尺建築，退縮部分供道路使用，並得計入法定空地。</p> <p>2. 應於建造執照核發前繳納代金，代金之計算式為申請基地土地面積之 30% 乘以當時土地公告現值加四成。</p>	<p>4. 為鼓勵整體開發，申請者得依下列容積獎勵辦法給予容積獎勵。容積獎勵額度公式： $V = [(V0+20\%)/(1-V1)]$ $V =$ 扣除公共設施用地後，建築基地接受獎勵後之容積率（但不得大於 240%）。</p> <p>$V0=$ 基準容積率（提供公共設施用地前，原申請開發建築基地之容積率，即 120%）。</p> <p>$V1=$ 無償提供公共設施用地之比例（不得少於申請開發基地總面積之 30%）。</p> <p>（二）採個別建築者</p> <p>1. 建築基地面臨現有巷道者，應自建築線再退縮 1 公尺建築，退縮部分供道路使用，並得計入法定空地。</p> <p>2. 應於建造執照核發前繳納代金，代金之計算式為申請基地土地面積之 30% 乘以當時土地公告現值加四成。</p>		
<p>三、購物專用區</p> <p>（一）購物專用區以供作商場、電影院、餐廳、停車空間</p>	<p>四、購物專用區</p> <p>（一）購物專用區以供作商場、電影院、餐廳、停車空間</p>	<p>四、購物專用區</p> <p>（一）購物專用區範圍內土地及建築物之容許使用項目如下：</p>	<p>四、購物專用區</p> <p>（一）購物專用區範圍內土地及建築物之容許使用項目如下：</p>	<p>照案通過。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

原條文	公展版條文	第 78 次市都委會審議通過條文	本次提會建議增修訂條文	市都委會專案小組建議	市都委會決議
<p>等使用為限。</p> <p>(二) 購物專用區應整體規劃且至少必需留設 30%之基地面積作為停車場使用，並採都市設計原則分期分區實施開發。</p>	<p>等使用為限。</p> <p>(二) 購物專用區應整體規劃且至少必需留設 30%之基地面積作為停車場使用，並採都市設計原則分期分區實施開發。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.零售業 2.休閒服務業 3.娛樂服務業 4.日常服務業 5.一般服務業 6.金融保險及不動產業 7.停車場 <p>(二) 為提升建築基地保水性，購物專用區之基準開挖面積不得超過基地面積之 75%。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.零售業 2.休閒服務業 3.娛樂服務業 4.日常服務業 5.一般服務業 6.金融保險及不動產業 7.停車場 <p>(二) 為提升建築基地保水性，購物專用區之基準開挖面積不得超過基地面積之 75%。</p>		
			<p><u>五、產業專用區</u></p> <p><u>(一) 產業專用區一以供與工業生產直接或相關之下列各行業使用為限。</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>低(無)污染製造業，並經主管機關同意。</u> 2. <u>倉儲業(含儲配運輸物流)。</u> 3. <u>資訊及通訊傳播業(不含影片放映業、傳播及節目播送業、電信業)。</u> 4. <u>專業、科學及技術服務業中之企業總管理機構及管理顧問業、研究發展服務業、專門設計服務業、工程服務及相關技術顧問業、技術檢測及分析服務業。</u> 	<p>照本次提會建議增修訂條文通過。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

原條文	公展版條文	第 78 次市都委會審議 通過條文	本次提會建議 增修訂條文	市都委會 專案小組 建議	市都委會 決議
			<p><u>前項各款所列行業使用之土地，得併供下列附屬設施使用：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <u>1. 辦公室。</u> <u>2. 倉庫。</u> <u>3. 生產實驗及訓練房舍。</u> <u>4. 環境保護設施。</u> <u>5. 單身員工宿舍。</u> <u>6. 員工餐廳。</u> <u>7. 從事觀光工廠或文化創意產業之相關設施。</u> <p><u>產業專用區一之建築物及土地之使用不得逾越「都市計畫法臺中市施行自治條例」中「乙種工業區」之規定。</u></p> <p><u>(二) 產業專用區二以支援工業園區營運所需產業之發展使用為主，並得為下列土地及建築物之使用。</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <u>1. 餐飲業。</u> <u>2. 機電、管道及其他建築設備安裝業。</u> <u>3. 電信業。</u> <u>4. 前條第一項第四款以外之專業、科學及技術服務業（不含獸醫服務業、藝人及模特兒等經紀業）。</u> 		

原條文	公展版條文	第 78 次市都委會審議 通過條文	本次提會建議 增修訂條文	市都委會 專案小組 建議	市都委會 決議
			<p><u>前項供支援產業使用之土地，於符合建築、消防及其他安全法規規範要件下，得與前條第一項所列行業於同一建築物內混合使用，但其所占樓地板面積，不得超過該建築物總樓地板面積百分之三十。</u></p> <p><u>(三) 產業專用區（供園區管理機構使用）以供設置園區管理服務中心使用。</u></p> <p><u>(四) 產業專用區（供污水處理廠使用）以供設置園區污水處理所需之相關設施使用。</u></p>		
<p>四、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。</p>	<p>五、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。</p>	<p>刪除。</p>	<p>六、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。</p>	<p>照本次提會建議增修訂條文通過。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>
<p>五、電信專用區土地使用項目悉依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 41 條第 1 項第</p>	<p>刪除。</p>	<p>刪除。</p>	<p>刪除。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

原條文			公展版條文			第 78 次市都委會審議 通過條文			本次提會建議 增修訂條文			市都委會 專案小組 建議	市都委會 決議	
1 至 4 款規定辦理。														
			六、公用事業專用區以供電力、 電信或郵政事業使用為限。			五、公用事業專用區以供電力、 電信或郵政事業使用為限。			七、公用事業專用區以供電力、 電信或郵政事業使用為限。			照本次提 會建議增 修訂條文 通過。	照專案小 組建議意 見通過。	
六、本計畫區內各項公共設施用 地之建蔽率、容積率不得大 於下表規定：			七、本計畫區內各項公共設施用 地之建蔽率、容積率不得大 於下表規定：			六、本計畫區內各項公共設施用 地之建蔽率、容積率不得大於 下表規定：			八、本計畫區內各項公共設施用 地之建蔽率、容積率不得大於 下表規定：			照本次提 會建議增 修訂條文 通過。	照專案小 組建議意 見通過。	
公共設施種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)	公共設施種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)	公共設施種類	建率 (%)	容積率 (%)	公共設施種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)			
市場用地	60	240	機關用地	50	250	機關用地	50	250	機關用地	50	250			
學校 用地	國中小	50	150	市場用地	60	240	市場用地	60	240	公園兼滯洪池 用地	15			45
	高中(職)	50	200	市場用地(市1)	80	200	市場用地(供肉 品市場使用)	80	200	公園兼兒童遊樂 場用地	15			45
機關用地	50	250	加油站用地	40	120	加油站用地	40	120	市場用地	60	240			
加油站用地	4	120	污水處理場用 地(污4)	60	160	污水處理廠用地 (供烏日水資源 回收中心使用)	60	160	市場用地(供肉品 市場使用)	80	200			
車站用地	40	200 (高架 台不計 入容積)	環保設施用地	50	160	環保設施用地	50	160	停車場 用地 (停16)	平面 使用 10 立體 使用 80	20 200			
環保設施用地	50	160	車站用地	40	200 (高架 台不計 入容)	車站用地	40	200 (高架 月台不 計容 積)	加油用地	40	120			
捷運系統用地 (捷 14-1、捷 G14-2、捷 G15-、捷 G 6-1、捷 G16-2、捷 1 捷 2、捷 3)	不予 規定	不予 規定	捷運系統用地 (14-1、捷 G14-2、捷 G15-1、捷 G16-1、捷 16-2、捷 1、捷 2、捷)	不予 規定	不予 規定	捷運系統用地 (捷 G14-1、捷 G14-2、捷 G15-1、捷 G16-1、捷 G16-2、捷、捷 系統	不予規 定	不予規 定	污水處理廠地 (供烏日水資源 回收中心使用)	60	60			
									環保設施用地	50	160			
									車站用地	40	200 (高架 月台不 計入容			

原條文	公展版條文	第 78 次市都委會審議 通過條文	本次提會建議 增修訂條文	市都委會 專案小組 建議	市都委會 決議			
		用地兼供公園使用、捷運系統用地兼供道路使用、捷運系統用地兼鐵路使用、鐵路用地(得供捷運設施使用))	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;"></td> <td style="width: 20%; text-align: center;">不予規定</td> <td style="width: 20%; text-align: center;">不予規定</td> </tr> </table> 捷運系統用地(捷 G14-1、捷 G14-2、捷 G15-1、捷 G16-1、捷 G16-2、捷 1、捷 2、捷 3、捷運系統用地兼供公園使用、捷運系統用地兼供道路使用、捷運系統用地兼供鐵路使用、鐵路用地(得供捷運設施使用))		不予規定	不予規定		
	不予規定	不予規定						
七、車站用地內作車站站體及相關附屬設施之樓地板面積超過 250 平方公尺部分,每 150 平方公尺設置 1 部停車空間。數量未達整數時,其零數應設置 1 部停車空間。機車、自行車之停車格位,依	八、車站用地內作車站站體及相關附屬設施之樓地板面積超過 250 平方公尺部分,每 150 平方公尺設置 1 部停車空間。數量未達整數時,其零數應設置 1 部停車空間。機車、自行車之停車格位,依	七、車站用地內作車站站體及相關附屬設施之樓地板面積超過 250 平方公尺部分,每 150 平方公尺設置 1 部停車空間。數量未達整數時,其零數應設置 1 部停車空間。機車、自行車之停車格位,依	九、車站用地內作車站站體及相關附屬設施之樓地板面積超過 250 平方公尺部分,每 150 平方公尺設置 1 部停車空間。數量未達整數時,其零數應設置 1 部停車空間。依汽車停車格位加乘 2 倍計	照本次提會建議增修訂條文通過。	照專案小組建議意見通過。			

原條文	公展版條文	第 78 次市都委會審議 通過條文	本次提會建議 增修訂條文	市都委會 專案小組 建議	市都委會 決議				
汽車停車格位加乘 2 倍計算。	汽車停車格位加乘 2 倍計算。	汽車停車格位加乘 2 倍計算。	算。						
八、捷運系統用地(捷 G14-1、捷 G14-2、捷 G15-1、捷 G16-1、捷 G16-2、捷 1、捷 2、捷 3)供捷運路線、場、站、變電站、相關附屬設施及事業使用。	九、捷運系統用地(捷 G14-1、捷 G14-2、捷 G15-1、捷 G16-1、捷 G16-2、捷 1、捷 2、捷 3)供捷運路線、場、站、變電站、相關附屬設施及事業使用。	八、捷運系統用地(捷 G14-1、捷 G14-2、捷 G15-1、捷 G16-1、捷 G16-2、捷 1、捷 2、捷 3)、捷運系統用地兼供公園使用、捷運系統用地兼供道路使用、捷運系統用地兼供鐵路使用、鐵路用地(得供捷運設施使用)供捷運路線、場、站、變電站、相關附屬設施及事業使用。	十、捷運系統用地(捷 G14-1、捷 G14-2、捷 G15-1、捷 G16-1、捷 G16-2、捷 1、捷 2、捷 3)、捷運系統用地兼供公園使用、捷運系統用地兼供道路使用、捷運系統用地兼供鐵路使用、鐵路用地(得供捷運設施使用)供捷運路線、場、站、變電站、相關附屬設施及事業使用。	照本次提會建議增修訂條文通過。	照專案小組建議意見通過。				
			<p>十一、「擬定臺中市烏日都市計畫細部計畫(明傳產業園區部分)」內公共設施用地相關規定如下：</p> <p>(一)廣場兼停車場用地、公園兼滯洪池用地、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地等公共設施用地依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請使用，並以下列非營業性之公共使用設施為限。</p> <table border="1" data-bbox="1444 1249 1861 1423"> <thead> <tr> <th data-bbox="1444 1249 1480 1321">項目</th> <th data-bbox="1480 1249 1861 1321">使用項目</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1444 1321 1480 1423">廣場兼</td> <td data-bbox="1480 1321 1861 1423">1.廣場地下作下列使用： (1)停車場、電動汽機車充電站及電池交換站。</td> </tr> </tbody> </table>	項目	使用項目	廣場兼	1.廣場地下作下列使用： (1)停車場、電動汽機車充電站及電池交換站。	照本次提會建議增修訂條文通過。	照專案小組建議意見通過。
項目	使用項目								
廣場兼	1.廣場地下作下列使用： (1)停車場、電動汽機車充電站及電池交換站。								

原條文	公展版條文	第 78 次市都委會審議 通過條文	本次提會建議 增修訂條文	市都委會 專案小組 建議	市都委會 決議
			<p><u>停車場用地</u></p> <p>(2) <u>電信設施、配電場所、變電所及其必要機電設施。</u></p> <p>(3) <u>集會所及民眾活動中心。</u></p> <p>(4) <u>資源回收站。</u></p> <p>(5) <u>天然氣整壓站及遮斷設施。</u></p> <p>2. <u>停車場</u></p> <p>(1) <u>電信、有線、無線設備、機房及天線。</u></p> <p>(2) <u>電動汽機車充電站及電池交換站。</u></p> <p>(3) <u>配電場所、變電所及其必要機電設施。</u></p> <p>(4) <u>公共使用之民眾活動中心。</u></p> <p>(5) <u>天然氣整壓站及遮斷設施。</u></p> <p>(6) <u>地上興建自來水、再生水、下水道系統相關設施。</u></p> <p>(7) <u>地下興建資源回收站。</u></p> <p>3. <u>地下自來水、生水、下水道系統相關設施或滯洪設施使用。</u></p> <p><u>公園兼滯洪池用地</u></p> <p>地下作下列使用：</p> <p>1. <u>停車場、電動汽機車充電站及電池交換站。</u></p> <p>2. <u>天然氣整壓站及遮斷設施、電信設施、配電場所、變電所及必要機電設施、資源回收站。</u></p> <p>平面多目標使用：</p> <p>1. <u>集會所、民眾活動中心。</u></p> <p>2. <u>停車場、電動汽機車充電站及電池交換站。</u></p> <p>3. <u>自來水、下水道系統相關設施、電信設施、資源回收站等所需之必要設施。</u></p>		

原條文	公展版條文	第 78 次市都委會審議 通過條文	本次提會建議 增修訂條文	市都委會 專案小組 建議	市都委會 決議
			<p>地下作下列使用：</p> <p><u>公園兼兒童遊樂場</u> 用</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.停車場、電動汽機車充電站及電池交換站。 2.天然氣整壓站及遮斷設施、電信設施、配電場所、變電所及必要機電設施、資源回收站。 <p>平面多目標使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.集會所、民眾活動中心。 2.停車場、電動汽機車充電站及電池交換站。 3.自來水、下水道系統相關設施、電信設施、資源回收站等所需之必要設。 <p><u>停車場</u> 用</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.電信、有線、無線設備、機房及天線。 2.電動汽機車充電站及電池交換站。 3.配電場所、變電所及其必要機電設施。 4.公共使用之民眾活動中心。 5.天然氣整壓站及遮斷設施。 6.地上興建自來水、再生水、下水道系統相關設施。 7.地下興建資源回收站。 <p>(二) 綠 16 用地於工程設計時，應維持五光路 631 巷之通行。</p>		
<p>九、環保設施用地之容許使用項目如下：</p> <p>(一) 污水處理設施及設備。</p> <p>(二) 垃圾、廢棄物處理設施及</p>	<p>十、環保設施用地之容許使用項目如下：</p> <p>(一) 污水處理設施及設備。</p> <p>(二) 垃圾、廢棄物處理設施及</p>	<p>九、環保設施用地之容許使用項目如下：</p> <p>(一) 污水處理設施及設備。</p> <p>(二) 垃圾、廢棄物處理設施及</p>	<p>十二、環保設施用地之容許使用項目如下：</p> <p>(一) 污水處理設施及設備。</p> <p>(二) 垃圾、廢棄物處理設施及</p>	<p>照本次提會建議增修訂條文通過。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

原條文				公展版條文	第 78 次市都委會審議 通過條文	本次提會建議 增修訂條文	市都委會 專案小組 建議	市都委會 決議
設備、焚化爐、灰渣掩埋場、環保及其他相關附屬設施等。 (三) 環境監測設施及設備。 (四) 得依『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，其用地類別依同法第三條附表之使用項目規定辦理（詳下表）：				設備、焚化爐、灰渣掩埋場、環保及其他相關附屬設施等。 (三) 環境監測設施及設備。 (四) 其他經臺中市政府環境保護局審查同意設置之相關辦公及服務設施。	設備、焚化爐、灰渣掩埋場、環保及其他相關附屬設施等。 (三) 環境監測設施及設備。 (四) 其他經臺中市政府環境保護局審查同意設置之相關辦公及服務設施。	設備、焚化爐、灰渣掩埋場、環保及其他相關附屬設施等。 (三) 環境監測設施及設備。 (四) 其他經臺中市政府環境保護局審查同意設置之相關辦公及服務設施。		
用地類別	使用項目	准許條件	備註					
污水處理場、抽水站、焚化場	地上層作下列使用： 一、污水下水道有關之辦公處所。 二、圖書室。 三、集會所。 四、民眾活動中心。 五、停車場。 六、休閒運動設施。 七、公園、綠地。 八、電信機房；配電場所。 九、資源回收站。	1. 污水處理設施、截流站、抽水站及焚化場應為屋內型活地下型。 2. 截流站、抽水站及焚化場應面臨道路寬度10公尺以上，並設專用出入口、樓梯及通道，不足者應自建築線退縮補足10公	休閒運動設施之「公園用地」之使用類。					

原條文	公展版條文	第 78 次市都委會審議 通過條文	本次提會建議 增修訂條文	市都委會 專案小組 建議	市都委會 決議
<p>尺寬度後 建築，其 退縮地不 計入法定 空地 面積。但得 計算建築 容積。 3.作資源回 收站使用 時，應妥 予規劃， 並實依 環境保護 有關法 管理。</p> <p>(五) 其他經臺中市政府環境保 護局審查同意設置之相關 辦公及服務設施。</p>					
<p>十、本計畫區內可建築土地之停 車空間設置標準如下： (一) 實施區段徵收或市地重劃 但未配地地區及 1,000 平 方公尺以上基地由低使用 強度變更為高使用強度之 整體開發地區之住宅區及 商業區建築基地申請建築 時應設置之停車空間標準 規定如下表，但因基地情 形特殊經提臺中市都市設 計委員會（或小組）審查</p>	<p>十一、本計畫區內可建築土地之 停車空間設置標準如下： (一) 實施區段徵收或市地重劃 但未配地地區及 1,000 平 方公尺以上基地由低使用 強度變更為高使用強度之 整體開發地區之住宅區及 商業區建築基地申請建築 時應設置之停車空間標準 規定如下表，但因基地情 形特殊經提臺中市都市設 計審議委員會審查同意</p>	<p>十、本計畫區內可建築土地之停 車空間設置標準如下： (一) 實施區段徵收或市地重劃 但 104 年 12 月 24 日後未 完成配地地區及 1,000 平 方公尺以上基地由低使用 強度變更為高使用強度之 整體開發地區之住宅區及 商業區建築基地申請建築 時應設置之停車空間標準 規定如下表，但因基地情 形特殊經提臺中市政府都</p>	<p>十三、本計畫區內可建築土地之 停車空間設置標準如下： (一) 實施區段徵收或市地重劃 但 104 年 12 月 24 日後未 完成配地地區及 1,000 平 方公尺以上基地由低使用 強度變更為高使用強度之 整體開發地區之住宅區及 商業區建築基地申請建築 時應設置之停車空間標準 規定如下表，但因基地情 形特殊經提臺中市政府都</p>	<p>修正後通 過。 修正事 項：(一) 實施區段 徵收或市 地重劃但 104 年 12 月 24 日後 未完成配 地地區及 1,000 平方</p>	<p>照專案小 組建議意 見通過。</p>

原條文		公展版條文		第 78 次市都委會審議通過條文		本次提會建議增修訂條文		市都委會專案小組建議	市都委會決議
同意者，不在此限。		者，不在此限。		市設計審議委員會審查同意者，不在此限。		市設計審議委員會審查同意者，不在此限。		公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區之住宅區及商業區建築基地，申請建築時(略)。	
總樓地板面積 (m ²)	停車設置標準	總樓地板面積 (m ²)	停車設置標準	總樓地板面積 (m ²)	停車設置標準	總樓地板面積 (m ²)	停車設置標準		
1~250	設置一部	1~250	設置一部	1~250	設置一部	1~250	設置一部		
251~400	設置二部	251~400	設置二部	251~400	設置二部	251~400	設置二部		
401~550	設置三部	401~550	設置三部	401~550	設置三部	401~550	設置三部		
以下類推	—	以下類推	—	以下類推	—	以下類推	—		
<p>(二)原「擬定烏日都市計畫(部分工業區、變電所用地為第 3 種住宅區)細部計畫案」(詳附圖 1)之住宅區建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間；超過 250 平方公尺以上部份，每滿 150 平方公尺，設置 1 部，其餘數超過 75 平方公尺，則增設 1 部。</p>		<p>(二)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，得以每部 4 平方公尺核計免計入總樓地板面積。</p> <p>(三)原「擬定烏日都市計畫(部分工業區、變電所用地為第 3 種住宅區)細部計畫案」(詳附圖 1)之住宅區建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間；超過 250 平方公尺以上部份，每滿 150 平方公尺，設置 1 部，其餘數超過 75 平方公尺，則增設 1 部。</p> <p>(四)原「變更烏日都市計畫(配合九德地區區段徵收開發)案」(詳附圖 1)之商</p>		<p>(二)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，得以每部 4 平方公尺核計免計入總樓地板面積。</p> <p>(三)購物專用區應整體規劃且至少必需留設 20%之基地面積作為停車場使用，惟基於彈性商業功能設計，得以立體化方式與購物中心整體規劃，但各層商業建築面積不超過 40%之基地面積為原則，並應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議。</p> <p>(四)原「擬定烏日都市計畫(部分工業區、變電所用地為第 3 種住宅區)細部計畫案」(詳附圖 1)之住宅區</p>		<p>(二)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，得以每部 4 平方公尺核計免計入總樓地板面積。</p> <p>(三)購物專用區應整體規劃且至少必需留設 20%之基地面積作為停車場使用，惟基於彈性商業功能設計，得以立體化方式與購物中心整體規劃，但各層商業建築面積不超過 40%之基地面積為原則，並應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議。</p> <p>(四)原「擬定烏日都市計畫(部分工業區、變電所用地為第 3 種住宅區)細部計畫案」(詳附圖 1)之住宅區</p>			

原條文	公展版條文	第 78 次市都委會審議 通過條文	本次提會建議 增修訂條文	市都委會 專案小組 建議	市都委會 決議
	<p>業區依「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置標準」之 2 倍辦理，並至少劃設申請建築基地面積的 10% 土地供作平面式停車空間使用，該供停車使用土地得計入法定空地，並應保持至少 1/2 以上透水性，及妥為植栽綠化。</p>	<p>建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設 1 部停車空間；超過 250 平方公尺以上部份，每滿 150 平方公尺，設置 1 部，其餘數超過 75 平方公尺，則增設 1 部。</p> <p>(五) 原「變更烏日都市計畫（配合九德地區區段徵收開發）案」（詳附圖 1）之商業區依「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置標準」之 2 倍辦理，並至少劃設申請建築基地面積的 10% 土地供作平面式停車空間使用，該供停車使用土地得計入法定空地，並應保持至少 1/2 以上透水性，及妥為植栽綠化。</p> <p>(六) 「擬定烏日都市計畫（第二次通盤檢討變更內容明細表編號五案原工業區變更為住宅區部分）細部計畫案」（詳附圖 1）之住宅區建築基地申請建築時，其樓地板在 250 平方公尺</p>	<p>建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設 1 部停車空間；超過 250 平方公尺以上部份，每滿 150 平方公尺，設置 1 部，其餘數超過 75 平方公尺，則增設 1 部。。</p> <p>(五) 原「變更烏日都市計畫（配合九德地區區段徵收開發）案」（詳附圖 1）之商業區依「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置標準」之 2 倍辦理，並至少劃設申請建築基地面積的 10% 土地供作平面式停車空間使用，該供停車使用土地得計入法定空地，並應保持至少 1/2 以上透水性，及妥為植栽綠化。</p> <p>(六) 「擬定烏日都市計畫（第二次通盤檢討變更內容明細表編號五案原工業區變更為住宅區部分）細部計畫案」（詳附圖 1）之住宅區建築基地申請建築時，其樓地板在 250 平方公尺（含）</p>		

原條文	公展版條文	第 78 次市都委會審議 通過條文	本次提會建議 增修訂條文	市都委會 專案小組 建議	市都委會 決議
		(含)以下者，應留設 1 部停車空間，超過部份每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。	<p>以下者，應留設 1 部停車空間，超過部份每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。</p> <p>(七)「<u>擬定臺中市烏日都市計畫細部計畫(明傳產業園區部分)</u>」內之停車空間設置規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>產業專用區一及產業專用區二之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積每超過 250 平方公尺或其零數應設置一輛汽車停車位與一輛機車停車位，但因實際特殊需求或原因，經專案向工業主管機關申請同意，得依個案予以彈性調整。</u> 2. <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，得以每部 4 平方公尺核計免計入總樓地板面積。</u> 3. <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> 		
十一、本計畫區內可建築土地之退縮建築標準如下：	十二、本計畫區內可建築土地之退縮建築標準如下：	十一、本計畫區內可建築土地之退縮建築標準如下：	十四、本計畫區內可建築土地之退縮建築標準如下：	修正後通過。	除下列事項外，餘依

原條文			公展版條文			第 78 次市都委會審議 通過條文			本次提會建議 增修訂條文			市都委會 專案小組 建議	市都委會 決議
(一) 實施區段徵收或市地重劃但未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理，但因基地情形特殊經提臺中市政府都市設計審議委員會審查同意者，不在此限。			(一) 實施區段徵收或市地重劃但未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理，但因基地情形特殊經提臺中市政府都市設計審議委員會審查同意者，不在此限。			(一) 計畫區內建築基地除已另有擬定細部計畫或區段徵收計畫範圍並已訂有退縮標準應依該規定辦理外，其餘地區之分區及公共設施用地應依下列規定辦理： 1. 住宅區及商業區凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應設置 4 公尺騎樓或無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道(含重劃增設道路)之建築基地，應由建築線退縮 0.5 公尺建築。 2. 工業區基地應自建築線退縮 4 公尺作為無遮簷人行道，退縮部分得計入法定空地。 3. 購物專用區自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，不得設置圍籬及停車空間，但得計入法定空地。退縮部分應予植栽綠化，並提供 4 公尺作為無遮簷人行道供公眾通行使用。 4. 變電所用地四周應自道路境界線退縮 6 米供作緩衝綠帶使用。 5. 捷運系統用地：			(一) 計畫區內建築基地除已另有擬定細部計畫或區段徵收計畫範圍並已訂有退縮標準應依該規定辦理外，其餘地區之分區及公共設施用地應依下列規定辦理： 1. 住宅區及商業區凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應設置 4 公尺騎樓或無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道(含重劃增設道路)之建築基地，應由建築線退縮 0.5 公尺建築。 2. 工業區基地應自建築線退縮 4 公尺作為無遮簷人行道，退縮部分得計入法定空地。 3. 購物專用區自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，不得設置圍籬及停車空間，但得計入法定空地。退縮部分應予植栽綠化，並提供 4 公尺作為無遮簷人行道供公眾通行使用。 4. 變電所用地四周應自道路境界線退縮 6 米供作緩衝綠帶使用。 5. 捷運系統用地：			修正事項： 附圖 4 請補充道路編號及寬度。	專案小組建議意見通過。 一、明傳產業園區考量整體退縮情形，有關其推縮規定修正為：「十四、本計畫區內可建築土地之退縮建築標準如下： (一) ~ (五)(略) (六)「擬定臺中市烏日都市計畫細部計畫(明傳產業園區部分)」內各種土地使用分區及公共設
分區及用地別	退縮規定	備註	分區及用地別	退縮規定	備註	分區及用地別	退縮規定	備註	分區及用地別	退縮規定	備註		
住宅區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面路寬度相同者，擇一退縮)。	1. 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。 2. 退縮建築空間均提供 4 公尺無遮簷人行道供公眾通行使用。	住宅區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。	1. 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。 2. 退縮建築空間均提供 4 公尺無遮簷人行道供公眾通行使用。	商業區	自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線退縮	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 退縮建築空間均提	住宅區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面路寬度相同者，擇一退縮)。	1. 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。 2. 退縮建築空間均提供 4 公尺無遮簷人行道供公眾通行使用。		
商業區	自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線退縮	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	乙種工業區	自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線退縮	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 退縮建築空間均提				商業區	自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線退縮	1. 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。 2. 退縮建築空間均提供 4 公尺無遮簷人行道供公眾通行使用。		
乙種工業區	自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線退縮	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。											

原條文		公展版條文			第 78 次市都委會審議 通過條文	本次提會建議 增修訂條文	市都委會 專案小組 建議	市都委會 決議	
	境界線至少退縮2公尺。	2. 退縮建築空間均提供4公尺無遮簷人行道供公眾通行使用。		2公尺。	供公尺無遮簷人行道供公眾通行使用。	<p>(1)為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，捷運系統用地（捷 G14-1、捷 G14-2、捷 G16-1、捷 G16-2）面臨計畫道路，應設置4公尺騎樓地或無遮簷人行道；捷運系統用地（捷 G15-1）臨建國南路一側應退縮11公尺（其中北側面臨計畫道路應退縮7公尺，以配合建國南路拓寬使用且不得建築，其餘4公尺應設置騎樓地或無遮簷人行道），其餘面臨計畫道路部分應設置4公尺騎樓地或無遮簷人行道。</p> <p>(2) G15 車站出入口(1)(捷 G15-1)應設置至少4公尺寬之無遮簷或有遮簷之通道，以連通南、北兩側計畫道路，供乘客通行使用。</p> <p>6. 其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨7公尺(含7公尺)以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮4公尺作為無遮簷人行道。凡面臨未</p>	<p>(1)為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，捷運系統用地（捷 G14-1、捷 G14-2、捷 G16-1、捷 G16-2）面臨計畫道路，應設置4公尺騎樓地或無遮簷人行道；捷運系統用地（捷 G15-1）臨建國南路一側應退縮11公尺（其中北側面臨計畫道路應退縮7公尺，以配合建國南路拓寬使用且不得建築，其餘4公尺應設置騎樓地或無遮簷人行道），其餘面臨計畫道路部分應設置4公尺騎樓地或無遮簷人行道。</p> <p>(2) G15 車站出入口(1)(捷 G15-1)應設置至少4公尺寬之無遮簷或有遮簷之通道，以連通南、北兩側計畫道路，供乘客通行使用。</p> <p>6. 其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨7公尺(含7公尺)以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮4公尺作為無遮簷人行道。凡面臨未</p>		<p>施用地退縮規定如下(詳圖4):</p> <p>1. 產業專用區二、<u>產業專用區</u>(供園區管理機構使用)及<u>廣停19</u>用地臨接40M-3 計畫道路建築基地應自道路境界線至少退縮6公尺建築;<u>臨接15M-28、12M-28及10M-6</u>計畫道路2側之土地使用分區及公共設施用地,以</p>
變電所用地	變電所用地四周應自道路境界線退縮6公尺供作緩衝綠帶使用。	變電所用地	變電所用地四周應自道路境界線退縮6公尺供作緩衝綠帶使用。						
捷運系統用地	1. 為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，捷運系統用地（捷 G14-1、捷 G14-2、捷 G16-1、捷 G16-2）面臨計畫道路，應設置4公尺騎樓地或無遮簷人行道；捷運系統用地（捷 G15-1）臨建國南路一側應退縮11公尺。	捷運系統用地	1. 為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，捷運系統用地（捷 G14-1、捷 G14-2、捷 G16-1、捷 G16-2）面臨計畫道路，應設置4公尺騎樓地或無遮簷人行道；捷運系統用地（捷 G15-1）臨建國南路一側應退縮11公尺（其中北側面臨計畫道路應退縮7公尺，以配合建國南路拓寬使用且不得建築，其餘4公尺應設置騎樓地或無遮簷人行道），其餘面臨計畫道路部分應設置4公尺騎樓地或無遮簷人行道。						

原條文		公展版條文		第 78 次市都委會審議 通過條文	本次提會建議 增修訂條文	市都委會 專案小組 建議	市都委會 決議
縮 11 公尺 (其中北 側面臨計 畫道路應 退縮 7 公 尺,以配 合建國南 路拓寬使 用且不得 建築,其 餘 4 公尺 應設置騎 樓地或無 遮簷人行 道)。 其餘面 臨計畫道 路部分應 設置 4 公 尺騎樓地 或無遮 簷人行 道。		畫道路應 退縮 7 公 尺,以配 合建國南 路拓寬使 用且不得 建築,其 餘 4 公尺 應設置騎 樓地或無 遮簷人行 道)。 其餘面 臨計畫道 路部分應 設置 4 公 尺騎樓地 或無遮 簷人行 道。		達 7 公尺計畫道路,以及面臨 現有巷道之建築基地,應由建 築線退縮 0.5 公尺建築。 (二)原「擬定烏日都市計畫(第 三鄰里)細部計畫案」(詳 附圖 1)之住宅區,其建築 基地前計畫道路為 15 公尺 以下時,應由建築線向內 側退縮 4 公尺,其中臨建築 線之 2 公尺為人行步道,餘 2 公尺為建築物前院(2 公 尺人行步道得列入前院深 度及空地計算)(詳附圖 4)。 (三)原「擬定烏日都市計畫(部 分工業區、變電所用地為 第 3 種住宅區)細部計畫 案」(詳附圖 1)退縮規定 如下(詳附圖 5):	達 7 公尺計畫道路,以及面臨 現有巷道之建築基地,應由建 築線退縮 0.5 公尺建築。 (二)原「擬定烏日都市計畫(第 三鄰里)細部計畫案」(詳 附圖 1)之住宅區,其建築 基地前計畫道路為 15 公尺 以下時,應由建築線向內 側退縮 4 公尺,其中臨建築 線之 2 公尺為人行步道,餘 2 公尺為建築物前院(2 公 尺人行步道得列入前院深 度及空地計算)(詳附圖 4)。 (三)原「擬定烏日都市計畫(部 分工業區、變電所用地為 第 3 種住宅區)細部計畫 案」(詳附圖 1)退縮規定 如下(詳附圖 5):		及其餘產 業專用區 一及產業 專用區二 臨接計畫 道路建築 基地,應自 道路境界 線至少退 縮 4 公尺 建築,退縮 建築部分 應植栽綠 化,不得設 置圍籬,但 得計入法 定空地。 (略)
2.G15 車站 出入口 (1)(捷 G15-1)應 設置至少 4 公尺寬 之無遮簷 或有遮簷 之通道, 連通南、 北兩側計 畫道路, 供乘客通 行用。		2.G15 車站 出入口 (1)(捷 G15-1)應 設置至少 4 公尺寬 之無遮簷 或有遮簷 之通道,以 連通南、 北兩側計 畫道路, 供乘客通 行使用。		1. 住宅區 (1)建築基地北側應自 4 公尺 人行步道用地境界線至 少退縮 10 公尺建築,不 得設置圍牆及圍籬,但得 計入法定空地。退縮部分 應予植栽綠化,並至少提 供 5 公尺供人行使用。	1. 住宅區 (1)建築基地北側應自 4 公尺 人行步道用地境界線至 少退縮 10 公尺建築,不 得設置圍牆及圍籬,但得 計入法定空地。退縮部分 應予植栽綠化,並至少提 供 5 公尺供人行使用。 (2)建築基地東側、西側及南		
	學校 用地	新開闢學校 用地申請建	退縮 10 公尺 部分,並得供				

原條文		公展版條文		第 78 次市都委會審議 通過條文	本次提會建議 增修訂條文	市都委會 專案小組 建議	市都委會 決議
學校 用地	<p>新開闢學校用地申請建築執照時，面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理：</p> <p>1. 應有 1 側退縮 10 公尺建築。</p> <p>2. 其他臨路應退縮 4 公尺建築。</p>	<p>退縮 10 公尺部，並得停車及學生接送專用車道等使用。</p>	<p>築執照時，面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理：</p> <p>1. 應有 1 側退縮 10 公尺建築。</p> <p>2. 其他臨道路部分應退縮 4 尺建築。</p>	<p>停車及學生接送專用車道等使用。</p>	<p>(2) 建築基地東側、西側及南側臨接道路部分，應自道路用地境界線至少退縮 5 公尺建築，不得設置圍牆及圍籬，但得計入法定空地。退縮部分應予植栽綠化，並至少提供 2.5 公尺供人行使用。</p> <p>(3) 建築基地東南側臨乙種工業區部分，應退縮 8 公尺建築，但得計入法定空地，退縮部分應予植栽綠化。</p>	<p>側臨接道路部分，應自道路用地境界線至少退縮 5 公尺建築，不得設置圍牆及圍籬，但得計入法定空地。退縮部分應予植栽綠化，並至少提供 2.5 公尺供人行使用。</p> <p>(3) 建築基地東南側臨乙種工業區部分，應退縮 8 公尺建築，但得計入法定空地，退縮部分應予植栽綠化。</p>	
其他土地 使用分區 及公共 施用地	<p>自道路境界至退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自路境界線至少退縮 3 公尺。</p>	<p>1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</p> <p>2. 退縮建築空間均提供 4 公尺無簷人行道供公眾通行使用。</p>	<p>原「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收開發)案」地區(詳附圖 3)：</p> <p>1. 應有 1 側退縮 10 公尺建築。</p> <p>2. 其他臨計畫道路部分退縮 6 公尺建築。</p>	<p>1. 退縮 10 公尺部分，得供綠化、人行步道及學生接送專用車道等使用。</p> <p>2. 退縮至少 6 公尺部分，得設騎樓，其中距建築線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。</p>	<p>2. 公園兼兒童遊樂場用地臨北側長春街(25M-1)、東側 10M 計畫道路及西側(20M-(2))計畫道路，應自道路境界線退縮 5 公尺建築。</p> <p>(四) 原「變更烏日都市計畫(配合九德地區區段徵收開發)案」(詳附圖 2)退縮規定如下：</p> <p>1. 住宅區(詳附圖 6)：</p> <p>(1) 建築基地應自建築線至少退縮 5 公尺建築(位屬角地者，其側院應退縮 3 公尺建築，留設為無遮簷人行道)，退縮部分得計入</p>	<p>2. 公園兼兒童遊樂場用地臨北側長春街(25M-1)、東側 10M 計畫道路及西側(20M-(2))計畫道路，應自道路境界線退縮 5 公尺建築。</p> <p>(四) 原「變更烏日都市計畫(配合九德地區區段徵收開發)案」(詳附圖 2)退縮規定如下：</p> <p>1. 住宅區(詳附圖 6)：</p> <p>(1) 建築基地應自建築線至少退縮 5 公尺建築(位屬角地者，其側院應退縮 3 公尺建築，留設為無遮簷人行道)，退縮部分得計入</p>	
(二) 原「擬定烏日都市計畫(第三鄰里)細部計畫案」(詳附圖 1)之住宅區，其建築		<p>電路鐵塔用地</p>	<p>應配合設施設計於週邊留設適當人行動線及防護空間，設施立面並應適當美</p>				

原條文	公展版條文		第 78 次市都委會審議 通過條文	本次提會建議 增修訂條文	市都委會 專案小組 建議	市都委會 決議
<p>基地前計畫道路為 15 公尺以下時，應由建築線向內側退縮 4 公尺，其中臨建築線之 2 公尺為人行步道，餘 2 公尺為建築物前院(2 公尺人行步道得列入前院深度及空地計算)(詳附圖 2)。</p> <p>(三)原「擬定烏日都市計畫(部分工業區、變電所用地為第 3 種住宅區)細部計畫案」(詳附圖 1)之住宅區退縮規定如下(詳附圖 3)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築基地北側應自 4 公尺人行步道用地境界線至少退縮 10 公尺建築，不得設置圍牆及圍籬，但得計入法定空地。退縮部分應予植栽綠化，並至少提供 5 公尺供人行使用。 2. 建築基地東側、西側及南側臨接道路部分，應自道路用地境界線至少退縮 5 公尺建築，不得設置圍牆及圍籬，但得計入法定空地。退縮部分應予植栽綠化，並至少提供 2.5 公尺供人行使用。 3. 建築基地東南側臨乙種工業 	<p>其他土地 使用分區 及公共設 施用地</p>	<p>化，其設置需經臺中市都市設計審議委員會審議通過。</p> <p>自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。</p> <p>原「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收開發)案」地區(詳附圖 3)：除園道用地、學校用地及電路鐵塔用地外，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築。</p>	<p>法定空地。</p> <ol style="list-style-type: none"> (2) 退縮之空地，應自建築線留設 3 公尺作為無遮簷人行道，其餘退縮地應予植栽綠化。 (3) 退縮植栽綠化空地得設置圍牆，該圍牆應採鏤空設計，其高度不得超過 2 公尺(不含大門及車道入口)，其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%。 <p>2. 商業區</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 建築基地應自建築線至少退縮 6 公尺建築，(位屬角地者，兩側應退縮 6 公尺建築，留設為無遮簷人行道)，退縮部分得計入法定空地。 (2) 退縮建築之空地，應留設為人行道，並植栽綠化，不得設置圍籬。 <p>3. 公共設施用地</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 公共設施用地應自建築線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少 	<ol style="list-style-type: none"> (2) 退縮之空地，應自建築線留設 3 公尺作為無遮簷人行道，其餘退縮地應予植栽綠化。 (3) 退縮植栽綠化空地得設置圍牆，該圍牆應採鏤空設計，其高度不得超過 2 公尺(不含大門及車道入口)，其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%。 <p>2. 商業區</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 建築基地應自建築線至少退縮 6 公尺建築，(位屬角地者，兩側應退縮 6 公尺建築，留設為無遮簷人行道)，退縮部分得計入法定空地。 (2) 退縮建築之空地，應留設為人行道，並植栽綠化，不得設置圍籬。 <p>3. 公共設施用地</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 公共設施用地應自建築線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。 		

原條文	公展版條文	第 78 次市都委會審議 通過條文	本次提會建議 增修訂條文	市都委會 專案小組 建議	市都委會 決議
<p>區部分，應退縮 8 公尺建築，但得計入法定空地，退縮部分應予植栽綠化。</p> <p>(四)原「擬定烏日都市計畫(部分工業區、變電所用地為第3種住宅區)細部計畫」(詳附圖1)之公園兼兒童遊樂場用地臨北側長春街(25M-1)、東側10M計畫道路及西側(細14M-(1))計畫道路，應自道路境界線退縮5公尺建築(詳附圖3)。</p>	<p>築線之 2 公尺為人行步道，餘 2 公尺為建築物前院(2公尺人行步道得列入前院深度及空地計算)(詳附圖4)。</p> <p>(三)原「擬定烏日都市計畫(部分工業區、變電所用地為第3種住宅區)細部計畫案」(詳附圖1)之住宅區退縮規定如下(詳附圖5)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築基地北側應自 4 公尺人行步道用地境界線至少退縮 10 公尺建築，不得設置圍牆及圍籬，但得計入法定空地。退縮部分應予植栽綠化，並至少提供 5 公尺供人行使用。 2. 建築基地東側、西側及南側臨接道路部分，應自道路用地境界線至少退縮 5 公尺建築，不得設置圍牆及圍籬，但得計入法定空地。退縮部分應予植栽綠化，並至少提供 2.5 公尺供人行使用。 3. 建築基地東南側臨乙種工業區部分，應退縮 8 公尺 	<p>退縮 3 公尺。</p> <p>(2)退縮建築之空地應植栽綠化，並得計入法定空地。</p> <p>(五)原「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收開發)案」(詳附圖3)除第 1-1 種住宅區面臨現有巷道外，各種土地使用分區及公共設施用地臨接計畫道路之退縮建築規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.住宅區(詳附圖 6) <ol style="list-style-type: none"> (1)建築基地臨接 8 公尺以上道路者，應自建築線至少退縮 5 公尺建築(位屬角地者，其側院應退縮 3 公尺建築，留設為無遮簷人行道)，退縮部分得計入法定空地。 (2)退縮之空地，應自建築線留設 3 公尺作為無遮簷人行道，其餘退縮地應予植栽綠化。 (3)退縮植栽綠化空地得設置圍牆，該圍牆應採鏤空設計(詳附圖 8)，其高度不得超過 2 公尺(不含大門及車道入口)，其中實牆 	<p>(2)退縮建築之空地應植栽綠化，並得計入法定空地。</p> <p>(五)原「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收開發)案」(詳附圖3)除第 1-1 種住宅區面臨現有巷道外，各種土地使用分區及公共設施用地臨接計畫道路之退縮建築規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅區(詳附圖 6) <ol style="list-style-type: none"> (1)建築基地臨接 8 公尺以上道路者，應自建築線至少退縮 5 公尺建築(位屬角地者，其側院應退縮 3 公尺建築，留設為無遮簷人行道)，退縮部分得計入法定空地。 (2)退縮之空地，應自建築線留設 3 公尺作為無遮簷人行道，其餘退縮地應予植栽綠化。 (3)退縮植栽綠化空地得設置圍牆，該圍牆應採鏤空設計(詳附圖 8)，其高度不得超過 2 公尺(不含大門及車道入口)，其中實牆部份最高不得超過 0.6 公 		

原條文	公展版條文	第 78 次市都委會審議 通過條文	本次提會建議 增修訂條文	市都委會 專案小組 建議	市都委會 決議
	<p>建築，但得計入法定空地，退縮部分應予植栽綠化。</p> <p>(四)原「擬定烏日都市計畫(部分工業區、變電所用地為第3種住宅區)細部計畫」(詳附圖1)之公園兼兒童遊樂場用地臨北側長春街(25M-1)、東側10M計畫道路及西側(20M-(2))計畫道路，應自道路境界線退縮5公尺建築(詳附圖5)。</p> <p>(五)原「變更烏日都市計畫(配合九德地區區段徵收開發)案」(詳附圖2)及原「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收開發)案」(詳附圖3)之住宅區(除第一之一種住宅區外)退縮規定如下(詳附圖6)：</p> <p>1. 建築基地臨接8公尺以上道路者，建築基地應自建築線至少退縮5公尺建築(位屬角地者，其側院應退縮3公尺建築，留設為無遮簷人行道)，退縮部分</p>	<p>部份最高不得超過0.6公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於40%。</p> <p>2. 商業區(詳附圖7)</p> <p>(1)基地應自建築線至少退縮6公尺建築(位屬角地者，兩側應退縮6公尺建築，留設為無遮簷人行道)，退縮部分得計入法定空地。</p> <p>(2)退縮建築之空地，應留設為人行道，並植栽綠化，不得設置圍籬。</p> <p>3. 其他使用分區之土地臨接計畫道路部分，應比照住宅區規定退縮建築。</p> <p>4. 公共設施用地</p> <p>(1)學校用地：應有一側自建築線退縮至少10公尺，供綠化、人行步道及學生接送專用車道等使用；其他臨計畫道路部分，應自建築線退縮至少6公尺建築，並免設置騎樓，其中距建築線4公尺部分應作為無遮簷人行道。</p> <p>(2)電路鐵塔用地：應配合設</p>	<p>尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於40%。</p> <p>2. 商業區(詳附圖7)</p> <p>(1)基地應自建築線至少退縮6公尺建築(位屬角地者，兩側應退縮6公尺建築，留設為無遮簷人行道)，退縮部分得計入法定空地。</p> <p>(2)退縮建築之空地，應留設為人行道，並植栽綠化，不得設置圍籬。</p> <p>3. 其他使用分區之土地臨接計畫道路部分，應比照住宅區規定退縮建築。</p> <p>4. 公共設施用地</p> <p>(1)學校用地：應有一側自建築線退縮至少10公尺，供綠化、人行步道及學生接送專用車道等使用；其他臨計畫道路部分，應自建築線退縮至少6公尺建築，並免設置騎樓，其中距建築線4公尺部分應作為無遮簷人行道。</p> <p>(2)電路鐵塔用地：應配合設施設計於週邊留設適當</p>		

原條文	公展版條文	第 78 次市都委會審議 通過條文	本次提會建議 增修訂條文	市都委會 專案小組 建議	市都委會 決議
	<p>得計入法定空地。</p> <p>2. 退縮之空地，應自建築線留設 3 公尺作為無遮簷人行道，其餘退縮地應予植栽綠化。</p> <p>3. 退縮植栽綠化空地得設置圍牆，該圍牆應採鏤空設計，其高度不得超過 2 公尺（不含大門及車道入口），其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%。</p> <p>(六) 原「變更烏日都市計畫（配合九德地區區段徵收開發）案」（詳附圖 2）及原「變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收開發）案」（詳附圖 3）之商業區退縮規定如下（詳附圖 7）：</p> <p>1. 建築基地應自建築線至少退縮 6 公尺建築，（位屬角地者，兩側應退縮 6 公尺建築，留設為無遮簷人行道），退縮部分得計入法定空地。</p> <p>2. 退縮建築之空地，應留設</p>	<p>施設計於週邊留設適當人行動線及防護空間，設施立面並應適當美化，其設置需經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過。</p> <p>(3) 除園道用地、學校用地及電路鐵塔用地外之其他公共設施用地臨接計畫道路部分，應自建築線退縮 6 公尺建築；其中臨接建築線 4 公尺部分，應作為無遮簷人行道。</p> <p>(六) 因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。</p>	<p>人行動線及防護空間，設施立面並應適當美化，其設置需經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過。</p> <p>(3) 除園道用地、學校用地及電路鐵塔用地外之其他公共設施用地臨接計畫道路部分，應自建築線退縮 6 公尺建築；其中臨接建築線 4 公尺部分，應作為無遮簷人行道。</p> <p>(六) 「擬定臺中市烏日都市計畫細部計畫(明傳產業園區部分)」內各種土地使用分區及公共設施用地退縮規定如下（詳附圖 9）：</p> <p>1. <u>產業專用區二臨接 40M-3 計畫道路建築基地應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，其餘產業專用區一及產業專用區二臨接計畫道路建築基地，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</u></p> <p>2. <u>本計畫土地使用分區及公共設施用地毗鄰外側農業區部</u></p>		

原條文	公展版條文	第 78 次市都委會審議 通過條文	本次提會建議 增修訂條文	市都委會 專案小組 建議	市都委會 決議
	<p>為人行道，並植栽綠化，不得設置圍籬。</p> <p>(七)原「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收開發)案」(詳附圖3)其他使用分區之土地臨接計畫道路部分，應比照住宅區規定退縮建築。</p>		<p><u>分，應自計畫範圍界線設置至少 10 公尺之隔離綠地或退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並應植栽綠化。</u></p> <p>(七)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。</p>		
<p>十二、為鼓勵基地設置公共開放空間、設置公益性設施及整體合併建築使用及加速開發建設，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一)建築物(購物專用區之建築物除外)提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之10%為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、</p>	<p>十三、為鼓勵基地設置公共開放空間、設置公益性設施及整體合併建築使用及加速開發建設，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一)建築物(購物專用區之建築物除外)提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之10%為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、</p>	<p>十二、為鼓勵基地設置公共開放空間、設置公益性設施及整體合併建築使用及加速開發建設，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一)建築物(購物專用區之建築物除外)提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之10%為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、</p>	<p>十五、為鼓勵基地設置公共開放空間、設置公益性設施及整體合併建築使用及加速開發建設，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一)建築物(購物專用區之建築物除外)提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之10%為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正事項：第(二)項第1款：「(略)；得依「建築技術管理規則」建築設計施工編第十五章實施都市</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

原條文	公展版條文	第 78 次市都委會審議 通過條文	本次提會建議 增修訂條文	市都委會 專案小組 建議	市都委會 決議
<p>博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 m²以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公共使用，經道路主管機關核准者。</p> <p>(二) 配合原「擬定烏日都市計畫(部分工業區、變電所用地為第3種住宅區)細部計畫案」(詳附圖1)建築基地設置公共開放空間、整體合併建築使用及加速開發建設，訂定下列獎勵措施：</p> <p>1. 建築基地設置公共開放空間之獎勵，得依「建築技術管理規則建築設計施工編第十五章實施都市計畫區建築基地綜合設計」相關規定辦理。</p> <p>2. 為鼓勵小基地合併整體開</p>	<p>青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 m²以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公共使用，經道路主管機關核准者。</p> <p>(二) 配合原「擬定烏日都市計畫(部分工業區、變電所用地為第3種住宅區)細部計畫案」(詳附圖1)建築基地設置公共開放空間、整體合併建築使用及加速開發建設，訂定下列獎勵措施：</p> <p>1. 建築基地設置公共開放空間之獎勵，得依「建築技術管理規則建築設計施工編第十五章實施都市計畫區建築基地綜合設計」相關規定辦理。</p> <p>2. 為鼓勵小基地合併整體開發建築，建築基地與相鄰</p>	<p>青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 m²以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公共使用，經道路主管機關核准者。</p> <p>(二) 配合原「擬定烏日都市計畫(部分工業區、變電所用地為第3種住宅區)細部計畫案」(詳附圖1)建築基地設置公共開放空間、整體合併建築使用及加速開發建設，訂定下列獎勵措施：</p> <p>1. 建築基地設置公共開放空間之獎勵，得依「建築技術管理規則建築設計施工編第十五章實施都市計畫區建築基地綜合設計」相關規定辦理。</p> <p>2. 為鼓勵小基地合併整體開發建築，建築基地與相鄰</p>	<p>青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 m²以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公共使用，經道路主管機關核准者。</p> <p>(二) 配合原「擬定烏日都市計畫(部分工業區、變電所用地為第3種住宅區)細部計畫案」(詳附圖1)建築基地設置公共開放空間、整體合併建築使用及加速開發建設，訂定下列獎勵措施：</p> <p>1. 建築基地設置公共開放空間之獎勵，得依「建築技術管理規則建築設計施工編第十五章實施都市計畫區建築基地綜合設計」相關規定辦理。</p> <p>2. 為鼓勵小基地合併整體開發建築，建築基地與相鄰</p>	<p>計畫區建築基地綜合設計」相關規定辦理。」</p>	

原條文	公展版條文	第 78 次市都委會審議通過條文	本次提會建議增修訂條文	市都委會專案小組建議	市都委會決議																																
發建築，建築基地與相鄰基地合併整體建築者，得依下列規定增加興建樓地板面積：	基地合併整體建築者，得依下列規定增加興建樓地板面積：	基地合併整體建築者，得依下列規定增加興建樓地板面積：	基地合併整體建築者，得依下列規定增加興建樓地板面積：																																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>整體開發建築基地規模</th> <th>增加興建樓地板面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3,000平方公尺(含)以上</td> <td>基地面積×基準容積率×5%</td> </tr> <tr> <td>5,000平方公尺(含)以上</td> <td>基地面積×基準容積率×10%</td> </tr> <tr> <td>本細部計畫區整體開發</td> <td>基地面積×基準容積率×15%</td> </tr> </tbody> </table>	整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積	3,000平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×5%	5,000平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%	本細部計畫區整體開發	基地面積×基準容積率×15%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>整體開發建築基地規模</th> <th>增加興建樓地板面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3,000平方公尺(含)以上</td> <td>基地面積×基準容積率×5%</td> </tr> <tr> <td>5,000平方公尺(含)以上</td> <td>基地面積×基準容積率×10%</td> </tr> <tr> <td>本細部計畫區整體開發</td> <td>基地面積×基準容積率×15%</td> </tr> </tbody> </table>	整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積	3,000平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×5%	5,000平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%	本細部計畫區整體開發	基地面積×基準容積率×15%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>整體開發建築基地規模</th> <th>增加興建樓地板面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3,000平方公尺(含)以上</td> <td>基地面積×基準容積率×5%</td> </tr> <tr> <td>5,000平方公尺(含)以上</td> <td>基地面積×基準容積率×10%</td> </tr> <tr> <td>本細部計畫區整體開發</td> <td>基地面積×基準容積率×15%</td> </tr> </tbody> </table>	整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積	3,000平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×5%	5,000平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%	本細部計畫區整體開發	基地面積×基準容積率×15%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>整體開發建築基地規模</th> <th>增加興建樓地板面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3,000平方公尺(含)以上</td> <td>基地面積×基準容積率×5%</td> </tr> <tr> <td>5,000平方公尺(含)以上</td> <td>基地面積×基準容積率×10%</td> </tr> <tr> <td>本細部計畫區整體開發</td> <td>基地面積×基準容積率×15%</td> </tr> </tbody> </table>	整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積	3,000平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×5%	5,000平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%	本細部計畫區整體開發	基地面積×基準容積率×15%		
整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積																																				
3,000平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×5%																																				
5,000平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%																																				
本細部計畫區整體開發	基地面積×基準容積率×15%																																				
整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積																																				
3,000平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×5%																																				
5,000平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%																																				
本細部計畫區整體開發	基地面積×基準容積率×15%																																				
整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積																																				
3,000平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×5%																																				
5,000平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%																																				
本細部計畫區整體開發	基地面積×基準容積率×15%																																				
整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積																																				
3,000平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×5%																																				
5,000平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%																																				
本細部計畫區整體開發	基地面積×基準容積率×15%																																				
3. 為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，下列期限內申請建築執照者，得依下表規定增加興建樓地板面積：	3. 為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，下列期限內申請建築執照者，得依下表規定增加興建樓地板面積：	3. 為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，下列期限內申請建築執照者，得依下表規定增加興建樓地板面積：	3. 為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，下列期限內申請建築執照者，得依下表規定增加興建樓地板面積：																																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>申請建造執照期限</th> <th>增加興建樓地板面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一年以內</td> <td>基地面積×基準容積率×10%</td> </tr> <tr> <td>三年以內</td> <td>基地面積×基準容積率×5%</td> </tr> </tbody> </table>	申請建造執照期限	增加興建樓地板面積	一年以內	基地面積×基準容積率×10%	三年以內	基地面積×基準容積率×5%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>申請建造執照期限</th> <th>增加興建樓地板面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一年以內</td> <td>基地面積×基準容積率×10%</td> </tr> <tr> <td>三年以內</td> <td>基地面積×基準容積率×5%</td> </tr> </tbody> </table>	申請建造執照期限	增加興建樓地板面積	一年以內	基地面積×基準容積率×10%	三年以內	基地面積×基準容積率×5%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>申請建造執照期限</th> <th>增加興建樓地板面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一年以內</td> <td>基地面積×基準容積率×10%</td> </tr> <tr> <td>三年以內</td> <td>基地面積×基準容積率×5%</td> </tr> </tbody> </table>	申請建造執照期限	增加興建樓地板面積	一年以內	基地面積×基準容積率×10%	三年以內	基地面積×基準容積率×5%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>申請建造執照期限</th> <th>增加興建樓地板面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一年以內</td> <td>基地面積×基準容積率×10%</td> </tr> <tr> <td>三年以內</td> <td>基地面積×基準容積率×5%</td> </tr> </tbody> </table>	申請建造執照期限	增加興建樓地板面積	一年以內	基地面積×基準容積率×10%	三年以內	基地面積×基準容積率×5%										
申請建造執照期限	增加興建樓地板面積																																				
一年以內	基地面積×基準容積率×10%																																				
三年以內	基地面積×基準容積率×5%																																				
申請建造執照期限	增加興建樓地板面積																																				
一年以內	基地面積×基準容積率×10%																																				
三年以內	基地面積×基準容積率×5%																																				
申請建造執照期限	增加興建樓地板面積																																				
一年以內	基地面積×基準容積率×10%																																				
三年以內	基地面積×基準容積率×5%																																				
申請建造執照期限	增加興建樓地板面積																																				
一年以內	基地面積×基準容積率×10%																																				
三年以內	基地面積×基準容積率×5%																																				
4. 前述(一)至(二)之獎勵及容積移轉總和，不得超過基地面積乘以容積率之50%。			(三)「擬定臺中市烏日都市計畫細部計畫(明傳產業園區部分)」內建築基地不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。																																		
		十三、「擬定烏日都市計畫(第二次通盤檢討變更內容明細表編號五案原工業區變更	十六、「擬定烏日都市計畫(第二次通盤檢討變更內容明細表編號五案原工業區變更	照本次提會建議增修訂條文	照專案小組建議意見通過。																																

原條文	公展版條文	第 78 次市都委會審議 通過條文	本次提會建議 增修訂條文	市都委會 專案小組 建議	市都委會 決議
		為住宅區部分)細部計畫」 (詳附圖 1)不得適用都市 更新相關獎勵,且建築基地 之容積移轉及其他容積獎 勵規定之合計,不得超過基 準容積率之 1.5 倍。	為住宅區部分)細部計畫」 (詳附圖 1)不得適用都市 更新相關獎勵,且建築基地 之容積移轉及其他容積獎 勵規定之合計,不得超過基 準容積率之 1.5 倍。	通過。	
<p>十三、景觀及綠化原則</p> <p>(一) 建築基地(購物專用區除 外)內之實設空地扣除依 相關法令規定無法綠化之 面積後應留設1/2以上種植 花草樹木予以綠化;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</p>	<p>十四、景觀及綠化原則</p> <p>(一) 建築基地(購物專用區除 外)內之實設空地扣除依 相關法令規定無法綠化之 面積後應留設1/2以上種植 花草樹木予以綠化;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</p>	<p>十四、景觀及綠化原則</p> <p>(一) 建築基地(購物專用區除 外)內之法定空地扣除依相 關法令規定無法綠化之面 積後應留設 1/2 以上種植花 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</p>	<p>十七、景觀及綠化原則</p> <p>(一) 建築基地(購物專用區除 外)內之法定空地扣除依相 關法令規定無法綠化之面 積後應留設 1/2 以上種植花 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</p>	照本次提 會建議增 修訂條文 通過。	照專案小 組建議意 見通過。

原條文	公展版條文	第 78 次市都委會審議 通過條文	本次提會建議 增修訂條文	市都委會 專案小組 建議	市都委會 決議
<p>60公分、喬木應至少120公分。</p> <p>(二) 捷運系統用地之環境景觀計畫須符合「變更烏日都市計畫(配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫)案」之環境影響說明書所載內容及審查結論(行政院環境保護署93.12.20環署綜字第0930093755號函)之要求。</p> <p>(三) 原「擬定烏日都市計畫(部分工業區、變電所用地為第3種住宅區)細部計畫」(詳附圖1)之公園兼兒童遊樂場用地,應考量中和紡織產業文化意象之延續,保留一根煙囪之部分結構(至少3公尺),以都市設計及景觀意象方式留存歷史記憶,並提送都市設計審議委員會審議通過後始得興建。</p>	<p>60公分、喬木應至少120公分。</p> <p>(二) 捷運系統用地之環境景觀計畫須符合「變更烏日都市計畫(配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫)案」之環境影響說明書所載內容及審查結論(行政院環境保護署93.12.20環署綜字第0930093755號函)之要求。</p> <p>(三) 原「擬定烏日都市計畫(部分工業區、變電所用地為第3種住宅區)細部計畫」(詳附圖1)之公園兼兒童遊樂場用地,應考量中和紡織產業文化意象之延續,保留一根煙囪之部分結構(至少3公尺),以都市設計及景觀意象方式留存歷史記憶,並提送都市設計審議委員會審議通過後始得興建。</p> <p>(四) 園道用地為景觀道路,即道路兼作一定比例之綠化使用,其植栽綠化面積不得小於園道總面積1/5。</p>	<p>120公分。</p> <p>(二) 捷運系統用地之環境景觀計畫須符合「變更烏日都市計畫(配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫)案」之環境影響說明書所載內容及審查結論(行政院環境保護署93.12.20環署綜字第0930093755號函)之要求。</p> <p>(三) 原「擬定烏日都市計畫(部分工業區、變電所用地為第3種住宅區)細部計畫」(詳附圖1)之公園兼兒童遊樂場用地,應考量中和紡織產業文化意象之延續,保留一根煙囪之部分結構(至少3公尺),以都市設計及景觀意象方式留存歷史記憶,並提送都市設計審議委員會審議通過後始得興建。</p> <p>(四) 園道用地為景觀道路,即道路兼作一定比例之綠化使用,其植栽綠化面積不得小於園道總面積1/5。</p>	<p>120公分。</p> <p>(二) 捷運系統用地之環境景觀計畫須符合「變更烏日都市計畫(配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫)案」之環境影響說明書所載內容及審查結論(行政院環境保護署93.12.20環署綜字第0930093755號函)之要求。</p> <p>(三) 原「擬定烏日都市計畫(部分工業區、變電所用地為第3種住宅區)細部計畫」(詳附圖1)之公園兼兒童遊樂場用地,應考量中和紡織產業文化意象之延續,保留一根煙囪之部分結構(至少3公尺),以都市設計及景觀意象方式留存歷史記憶,並提送都市設計審議委員會審議通過後始得興建。</p> <p>(四) 園道用地為景觀道路,即道路兼作一定比例之綠化使用,其植栽綠化面積不得小於園道總面積1/5。</p> <p>(五) 「擬定臺中市烏日都市計畫細部計畫(明傳產業園區</p>		

原條文	公展版條文	第 78 次市都委會審議通過條文	本次提會建議增修訂條文	市都委會專案小組建議	市都委會決議
			部分)」內應予綠化之開放空間及空地，其不透水鋪面所佔面積應在1/2以下。		
<p>十四、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：</p> <p>(一) 公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。</p> <p>(二) 公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過10,000平方公尺者。</p> <p>(三) 新建建築樓層高度超過12層，或住宅區新建之建築基地面積超過6,000平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過3,000平方公尺者，或新建總樓地板面積超過30,000平方公尺者。</p> <p>(四) 新闢立體停車場基地面積6,000平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。</p> <p>(五) 實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技</p>	<p>十五、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：</p> <p>(一) 公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。</p> <p>(二) 公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過10,000平方公尺者。</p> <p>(三) 新建建築達以下規模： 1.新建建築樓層高度超過12層(不含12層)。 2.住宅區新建之建築基地面積超過6,000平方公尺。 3.商業區新建之建築基地面積超過3,000平方公尺者。 4.住宅區及商業區新建總樓地板面積超過30,000平方公尺者。</p> <p>(四) 新闢立體停車場基地面積6,000平方公尺以上者。但</p>	<p>十五、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：</p> <p>(一) 公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。</p> <p>(二) 公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過10,000平方公尺者。</p> <p>(三) 新建建築達以下規模： 1.新建建築樓層高度超過12層。 2.住宅區新建之建築基地面積超過6,000平方公尺。 3.商業區新建之建築基地面積超過3,000平方公尺者。 4.住宅區及商業區新建總樓地板面積超過30,000平方公尺者。</p> <p>(四) 新闢立體停車場基地面積6,000平方公尺以上者。但</p>	<p>十八、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：</p> <p>(一) 公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。</p> <p>(二) 公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過10,000平方公尺者。</p> <p>(三) 新建建築達以下規模： 1.新建建築樓層高度超過12層。 2.住宅區新建之建築基地面積超過6,000平方公尺。 3.商業區新建之建築基地面積超過3,000平方公尺者。 4.住宅區及商業區新建總樓地板面積超過30,000平方公尺者。</p> <p>(四) 新闢立體停車場基地面積6,000平方公尺以上者。但</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正事項：第(八)項：擬定烏日都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表編號五案原工業區變更為住宅區部分)細部計畫地區(詳附圖1)。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

原條文	公展版條文	第 78 次市都委會審議通過條文	本次提會建議增修訂條文	市都委會專案小組建議	市都委會決議
<p>術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。</p> <p>(六) 捷運建設計畫之場、站建築。</p> <p>前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。</p>	<p>建築物附屬停車場者，不在此限。</p> <p>(五) 實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。</p> <p>(六) 捷運建設計畫之場、站建築。</p> <p>前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。</p> <p>(七) 原「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收開發)案」(詳附圖 1)之「捷 G14-1」捷運系統用地東側毗鄰之商業區及 30M-7 與 17.5M-1 號計畫道路兩側第一街廓之開發建築，須經臺中市都市設計審議委員會審議。</p>	<p>建築物附屬停車場者，不在此限。</p> <p>(五) 實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。</p> <p>(六) 捷運建設計畫之場、站建築。</p> <p>(七) 原「變更烏日都市計畫(配合九德地區區段徵收開發)案」(詳附圖 1)之「捷 G14-1」捷運系統用地東側毗鄰之商業區及 30M-1 與 17.5M-2 號計畫道路兩側第一街廓。</p> <p>(八)「擬定烏日都市計畫(第二次通盤檢討變更內容明細表編號五案原工業區變更為住宅區部分)細部計畫案」(詳附圖 1)。</p> <p>前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提</p>	<p>建築物附屬停車場者，不在此限。</p> <p>(五) 實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。</p> <p>(六) 捷運建設計畫之場、站建築。</p> <p>(七) 原「變更烏日都市計畫(配合九德地區區段徵收開發)案」(詳附圖 1)之「捷 G14-1」捷運系統用地東側毗鄰之商業區及 30M-1 與 17.5M-2 號計畫道路兩側第一街廓。</p> <p>(八)「擬定烏日都市計畫(第二次通盤檢討變更內容明細表編號五案原工業區變更為住宅區部分)細部計畫案」(詳附圖 1)。</p> <p>前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提</p>		

原條文	公展版條文	第 78 次市都委會審議通過條文	本次提會建議增修訂條文	市都委會專案小組建議	市都委會決議
		送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。	送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。		
			<p>十九、<u>「擬定臺中市烏日都市計畫細部計畫(明傳產業園區部分)」內相關都市設計管制事項如下：</u></p> <p>(一) <u>公共開放空間系統</u></p> <p>1. <u>廣停 19 應於環河路二段、15M-(28)號道路之交叉口處，利用設計手法塑造計畫區入口廣場意象。</u></p> <p>2. <u>公園兼滯洪池用地、廣停 19 應利用設計手法佈設串連的開放空間系統，並使前述之入口廣場亦可與公園兼滯洪池用地連結。</u></p> <p>(二) <u>人行空間或步道系統</u></p> <p>1. <u>計畫區內 12 公尺以上計畫道路，包括 15M-(28)、12M-(27) 及 12M-(28) 計畫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 1.5 公尺。</u></p> <p>2. <u>臨計畫道路之各建築退縮空間應至少留設 2.5 公尺之人行空間，其餘退縮空</u></p>	照本次提會建議增修訂條文通過。	照專案小組建議意見通過。

原條文	公展版條文	第 78 次市都委會審議 通過條文	本次提會建議 增修訂條文	市都委會 專案小組 建議	市都委會 決議
			<p><u>間應提供公眾通行或休憩使用；各基地留設之人行空間應連續且不得有高低差，臨接道路之人行步道時，其鋪面之形式、材質、紋理應與道路之人行步道整合。</u></p> <p><u>(三) 建築量體配置、色彩、風格</u></p> <p><u>1. 建築物臨接或面向公園兼兒童遊樂場用地、公園兼滯洪池用地、綠地用地、停車場用地、廣場用地及廣場兼停車場用地等開放空間部份，原則上不得設置鐵窗、及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。前述內容應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之。</u></p> <p><u>2. 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。</u></p>		

原條文	公展版條文	第 78 次市都委會審議 通過條文	本次提會建議 增修訂條文	市都委會 專案小組 建議	市都委會 決議
			<p><u>3. 產專(管)，其法定空地面積之 70% 應集中並面臨環河路二段、15M-(28) 號道路為原則，以塑造計畫區入口廣場意象。</u></p> <p><u>4. 建築物立面色彩應依建築物用途，選擇與基地環境調和之設計。</u></p> <p><u>(四) 交通及停車規劃</u></p> <p><u>1. 本計畫區內計畫道路於工程設計時不得劃設路邊停車格位。</u></p> <p><u>2. 為避免計畫區內大型車輛出入利用道路作為緩衝空間，延滯道路車流，應於廣停 19 用地及停 16 用地內留設車輛進出停等空間。</u></p> <p><u>3. 12M-(27) 及 8M-(1) 號道路未來施工時應配合五光路 961 巷、五光路 805 巷現況寬度進行設計，以維安全。</u></p> <p><u>(五) 本計畫區之建築物應於建築基地內設置集中垃圾貯存區，且應依下列規定辦理：</u></p> <p><u>1. 集中式垃圾貯存空間設置於法定空地者，應有適當</u></p>		

原條文	公展版條文	第 78 次市都委會審議 通過條文	本次提會建議 增修訂條文	市都委會 專案小組 建議	市都委會 決議
			<p><u>之景觀及公共衛生維護設施。</u></p> <p><u>2. 集中式垃圾貯存空間應注意垃圾分類及資源回收。</u></p> <p><u>(六)本計畫區之公共管線應以地下化為原則，若管線暴露於公共主要道路線上時，應加以美化處理。</u></p>		
<p>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，符合下列條件得予以獎勵基準容積之20%或15%：</p> <p>(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之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之1/2，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1/2，得申請獎勵基準容積之20%。</p> <p>(二) 基地面積500平方公尺以上，土磚造、木造、磚造</p>	<p>十六、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，符合下列條件得予以獎勵基準容積之20%或15%：</p> <p>(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之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之1/2，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1/2，得申請獎勵基準容積之20%。</p> <p>(二) 基地面積500平方公尺以上，土磚造、木造、磚造</p>	<p>十六、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，符合下列條件得予以獎勵基準容積之20%或15%：</p> <p>(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之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之1/2，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1/2，得申請獎勵基準容積之20%。</p> <p>(二) 基地面積500平方公尺以上，土磚造、木造、磚造</p>	<p>二十、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，符合下列條件得予以獎勵基準容積之20%或15%：</p> <p>(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之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之1/2，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1/2，得申請獎勵基準容積之20%。</p> <p>(二) 基地面積500平方公尺以上，土磚造、木造、磚造</p>	<p>照本次提會建議增修訂條文通過。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

原條文	公展版條文	第 78 次市都委會審議 通過條文	本次提會建議 增修訂條文	市都委會 專案小組 建議	市都委會 決議
<p>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1/2，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和1/2，得申請獎勵基準容積之15%。</p> <p>(三) 經全部土地所有權人同意。</p> <p>(四) 建築配置時，應自基地退縮2側，包括基地後側及側面，側面得選擇1側並連通至道路，該退縮淨寬至少1.5公尺。</p> <p>(五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。</p>	<p>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1/2，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和1/2，得申請獎勵基準容積之15%。</p> <p>(三) 經全部土地所有權人同意。</p> <p>(四) 建築配置時，應自基地退縮2側，包括基地後側及側面，側面得選擇1側並連通至道路，該退縮淨寬至少1.5公尺。</p> <p>(五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。</p>	<p>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1/2，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和1/2，得申請獎勵基準容積之15%。</p> <p>(三) 經全部土地所有權人同意。</p> <p>(四) 建築配置時，應自基地退縮2側，包括基地後側及側面，側面得選擇1側並連通至道路，該退縮淨寬至少1.5公尺。</p> <p>(五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。</p>	<p>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1/2，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和1/2，得申請獎勵基準容積之15%。</p> <p>(三) 經全部土地所有權人同意。</p> <p>(四) 建築配置時，應自基地退縮2側，包括基地後側及側面，側面得選擇1側並連通至道路，該退縮淨寬至少1.5公尺。</p> <p>(五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。</p>		
<p>十六、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。</p>	<p>十七、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。</p>	<p>十七、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區。</p>	<p>二十一、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正事項：(略)；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

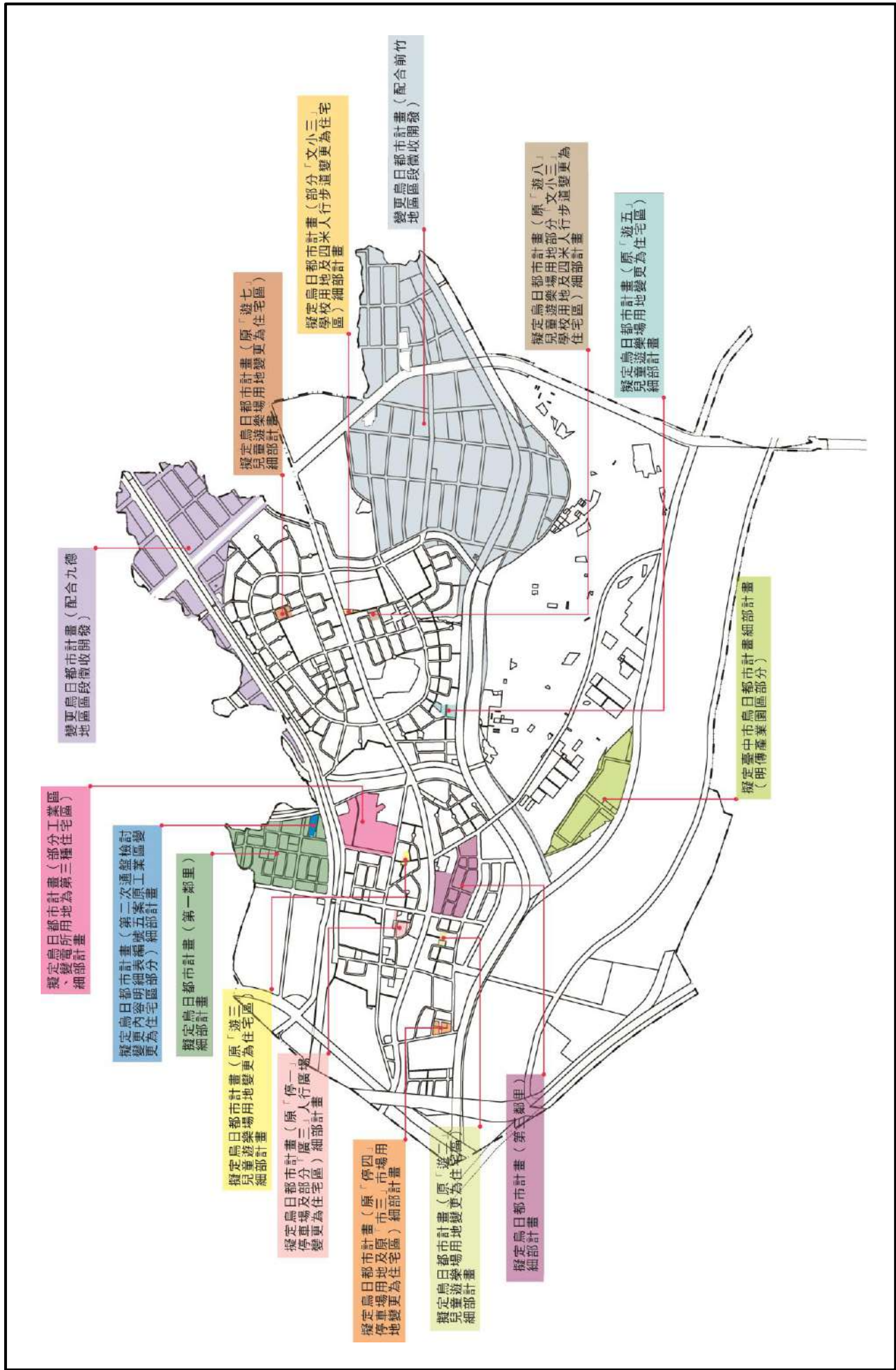
原條文	公展版條文	第 78 次市都委會審議 通過條文	本次提會建議 增修訂條文	市都委會 專案小組 建議	市都委會 決議
				點之 <u>地</u> 區，應依本 要點管制 之。	
	十八、原「變更烏日都市計畫（配合九德地區區段徵收開發）案」（詳附圖1）及原「變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收開發）案」（詳附圖1）留設之帶狀開放空間得計入法定空地及開放空間計算，但不得依建築技術規則第十五章申請建築基地綜合設計獎勵。	十八、原「變更烏日都市計畫（配合九德地區區段徵收開發）案」（詳附圖1）及原「變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收開發）案」（詳附圖1）留設之帶狀開放空間得計入法定空地及開放空間計算，但不得依建築技術規則第十五章申請建築基地綜合設計獎勵。	二十二、原「變更烏日都市計畫（配合九德地區區段徵收開發）案」（詳附圖1）及原「變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收開發）案」（詳附圖1）留設之帶狀開放空間得計入法定空地及開放空間計算，但不得依建築技術規則第十五章申請建築基地綜合設計獎勵。	照本次提會建議增修訂條文通過。	照專案小組建議意見通過。
十七、本要點未規定之事項，依其他法定規定辦理。	十九、本要點未規定之事項，依其他法定規定辦理。	十九、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。	二十三、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。	照本次提會建議增修訂條文通過。	照專案小組建議意見通過。

附表 臺中市都市計畫甲、乙種工業區土地設置公共服務設施及公用事業設施申請案件核准條件表

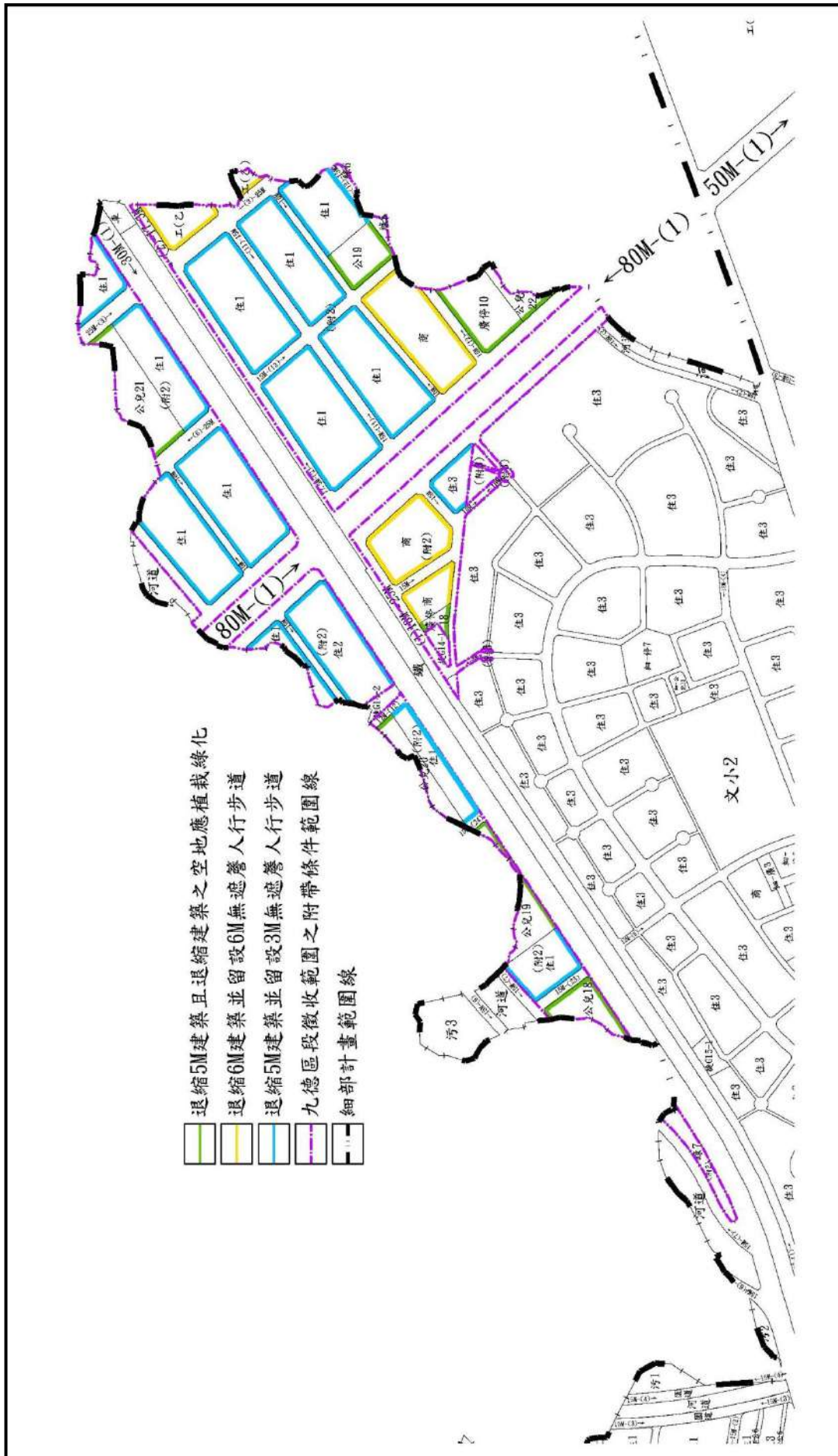
公共服務設施及公用事業設施		使用面積	使用細目	使用條件	管理維護事項
(一)	警察及消防機構	依各目的事業主管機關法令規定	警察局、消防機構	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道	依各目的事業主管機關法令規定
(二)	變電所、輸電線路鐵塔(連接站)及其管路。	依各目的事業主管機關法令規定	電力相關設施	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.應自基地境界線至少退縮 10 公尺以上建築，並採屋內型設計退縮部份應妥為綠美化並植栽喬木。 3.申請基地外緣與臨近住宅區(社區)公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、加油站、危險物品儲藏區應在 50 公尺以上。 4.應提請臺中市都市計畫委員會審議核可。	依各目的事業主管機關法令規定
(三)	自來水或下水道抽水站	依各目的事業主管機關法令規定	自來水：自來水處理場、加壓站、配水池、淨水場、配水設施	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(四)	自來水處理場(廠)或配水設施	依各目的事業主管機關法令規定	自來水處理場(廠)或配水設施	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(五)	煤氣、天燃氣、加(整)壓站	依各目的事業主辦單位法令規定	煤氣、天燃氣、加(整)壓站	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.申請基地外緣與臨近住宅區(社區)公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、加油站、危險物品儲藏區應在 50 公尺以上。	依各目的事業主管機關法令規定
(六)	加油站、液化石油氣汽車加氣站	依各目的事業主管機關法令規定	加油站、液化石油氣汽車加氣站	申請基地應臨接寬度 12 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(七)	電信機房	依各目的事業主管機關法令規定	交換機、電池、配線架、傳輸設備	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(八)	廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐	基地面積不得超過一萬平方公尺	廢棄物及廢污水處理設施或焚化爐	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.申請基地外緣與臨近住宅區(社區)公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、危險物品儲藏區應在 250 公尺以上。 3.應自基地境界線至少退縮 5 公尺以上建築，退縮部份應妥為美化且於基地周圍設置實體圍牆。但以既有合法廠房申請，不受本項限制。 4.應提請臺中市都市計畫委員會審議核可。	依各目的事業主管機關法令規定
(九)	土石方資源堆置處理場	依各目的事業主管機關法令規定	土石方資源堆置場及其附屬設施	依臺中市營建賸餘土石方管理自治條例規定辦理。	依各目的事業主管機關法令規定
(十)	醫療保健設	使用土地總	1.醫療機構。	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上道路	依各目的事

附表 臺中市都市計畫甲、乙種工業區土地設置公共服務設施及公用事業設施申請案件核准條件表(續)

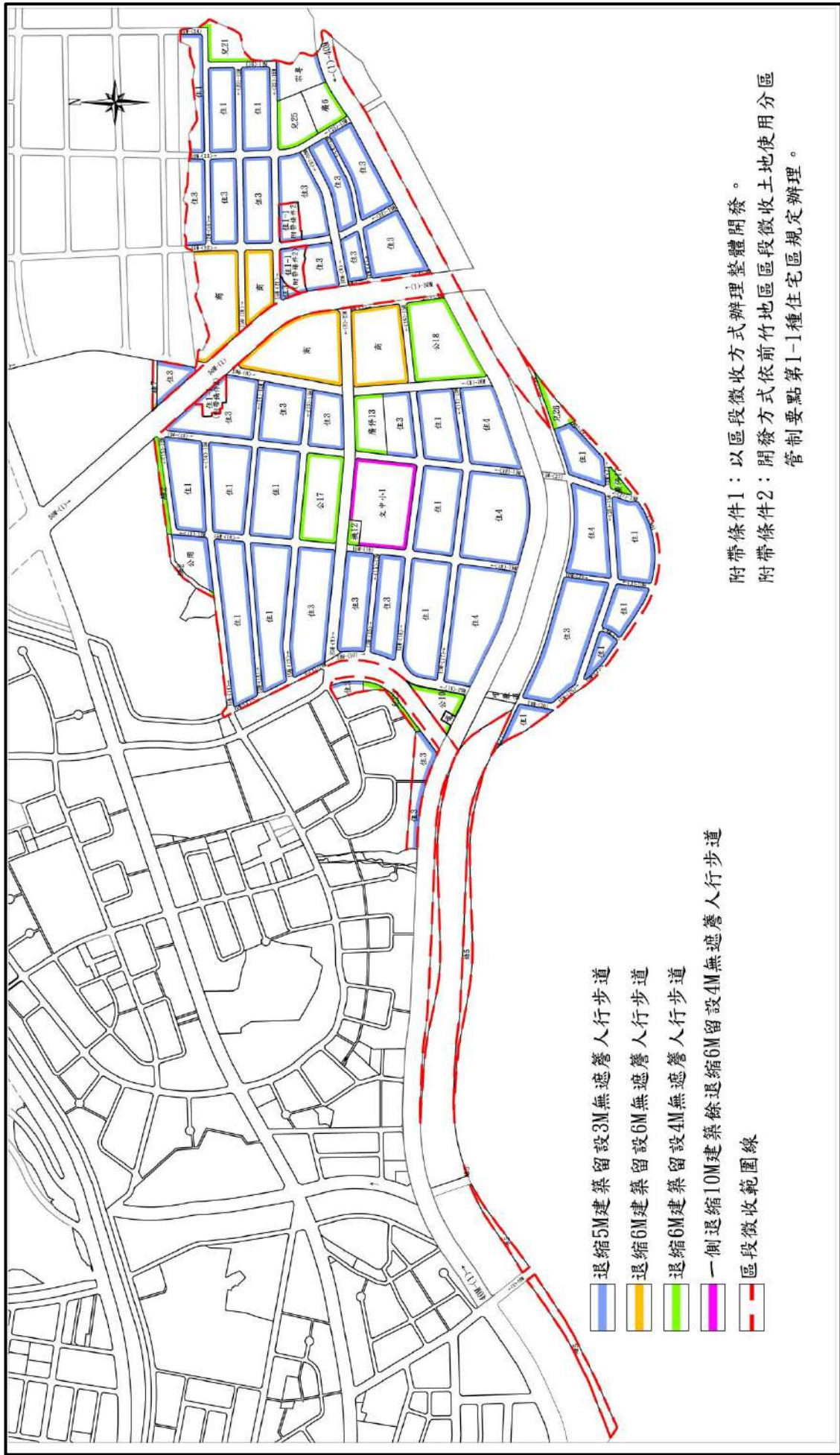
公共服務設施及公用事業設施		使用面積	使用細目	使用條件	管理維護事項
	施	面積不得超過該工業區土地總面積百分之五	2.護理機構。	2.申請基地與煤氣、天然氣、加壓站至少應有 50 公尺以上距離，與危險物品和高壓氣體儲藏區至少應有 300 公尺以上距離。	業主管機關法令規定
(十一)	社會福利設施	依各目的事業主管機關法令規定	1.兒童及少年福利機構(托嬰中心、早期療育機構)、2.老人長期照顧機構(長期照護型、養護型及失智照顧型)、3.身心障礙福利機構。	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十二)	幼兒園或兒童照顧服務中心	依各目的事業主管機關法令規定	幼兒園、兒童照顧服務中心	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十三)	郵局	依各目的事業主管機關法令規定	郵局	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十四)	汽車駕駛訓練場	依各目的事業主管機關法令規定	汽車駕駛訓練場	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十五)	客貨運站及其附屬設施	依各目的事業主管機關法令規定	客貨運站及其附屬設施	申請基地應臨接寬度 12 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十六)	宗教設施	建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺	宗教設施	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上道路。 2.建蔽率為 60%。 3.需留設停車空間應依建築技術規則建築設計施工編第 56 條規定之設置標準停車空間加倍設置。	依各目的事業主管機關法令規定
(十七)	電業相關之維修及其服務處所	依各目的事業主管機關法令規定	電業相關之維修及其服務處所	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十八)	再生能源發電設備及其輸變電相關設施	依各目的事業主管機關法令規定	再生能源發電設施、再生能源熱能設施、再生能源衍生燃料及其相關設施、再生能源輸送管線設施、其他再生能源相關設施	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.應自基地境界線至少退縮 10 公尺以上建築，並採屋內型設計退縮部份應妥為綠美化並植栽喬木。 3.申請基地外緣與臨近住宅區(社區)公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、加油站、危險物品儲藏區應在 50 公尺以上。 4.應提請臺中市都市計畫委員會審議核可。	依各目的事業主管機關法令規定
(十九)	其他經市政府審查核准之必要公共服務設施及公用事業	不另規定	由本府主管機關視性質個案審查	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上道路。	依各目的事業主管機關法令規定



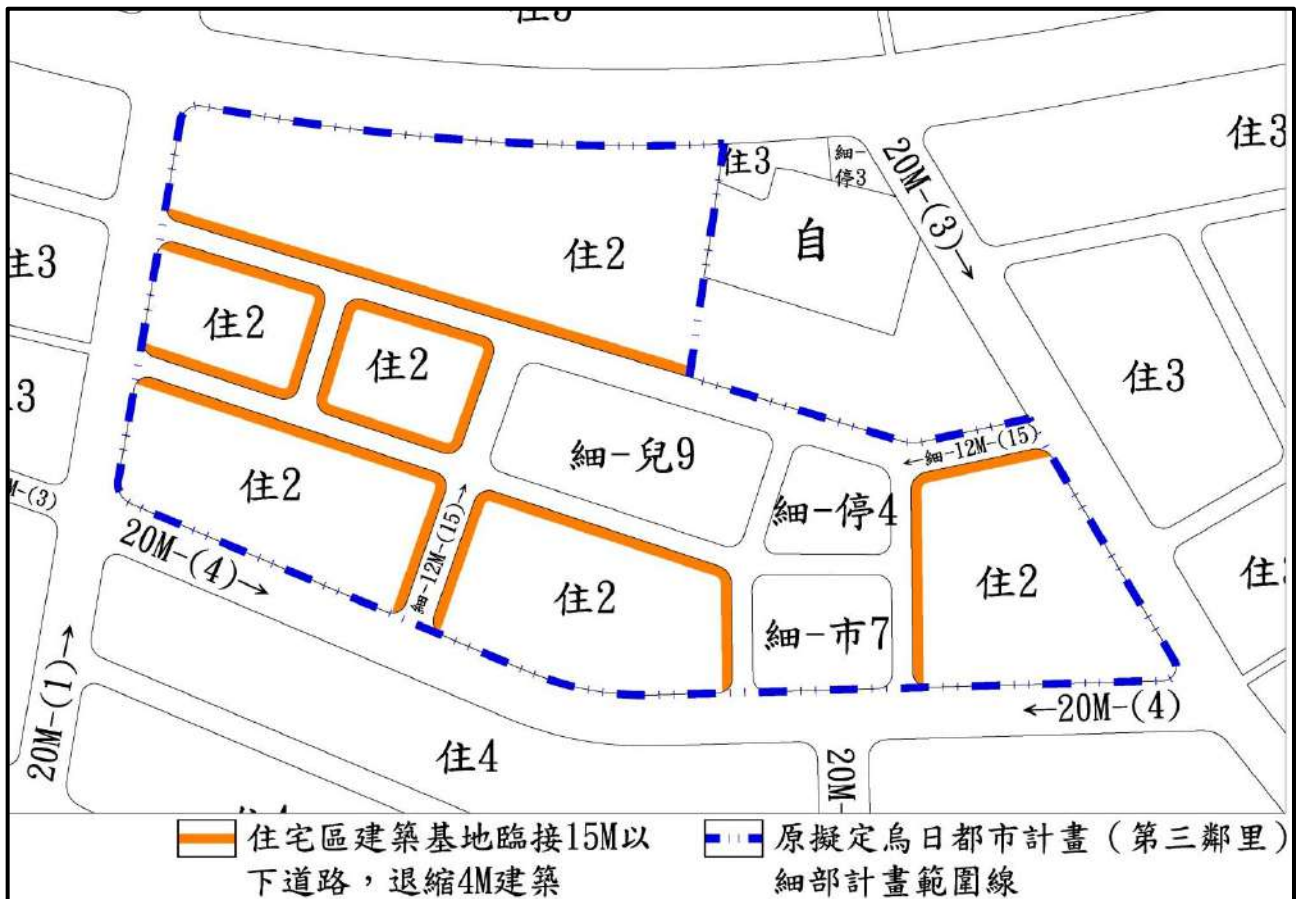
附圖 1 烏日都市計畫各細部計畫及區段徵收地區位置示意圖



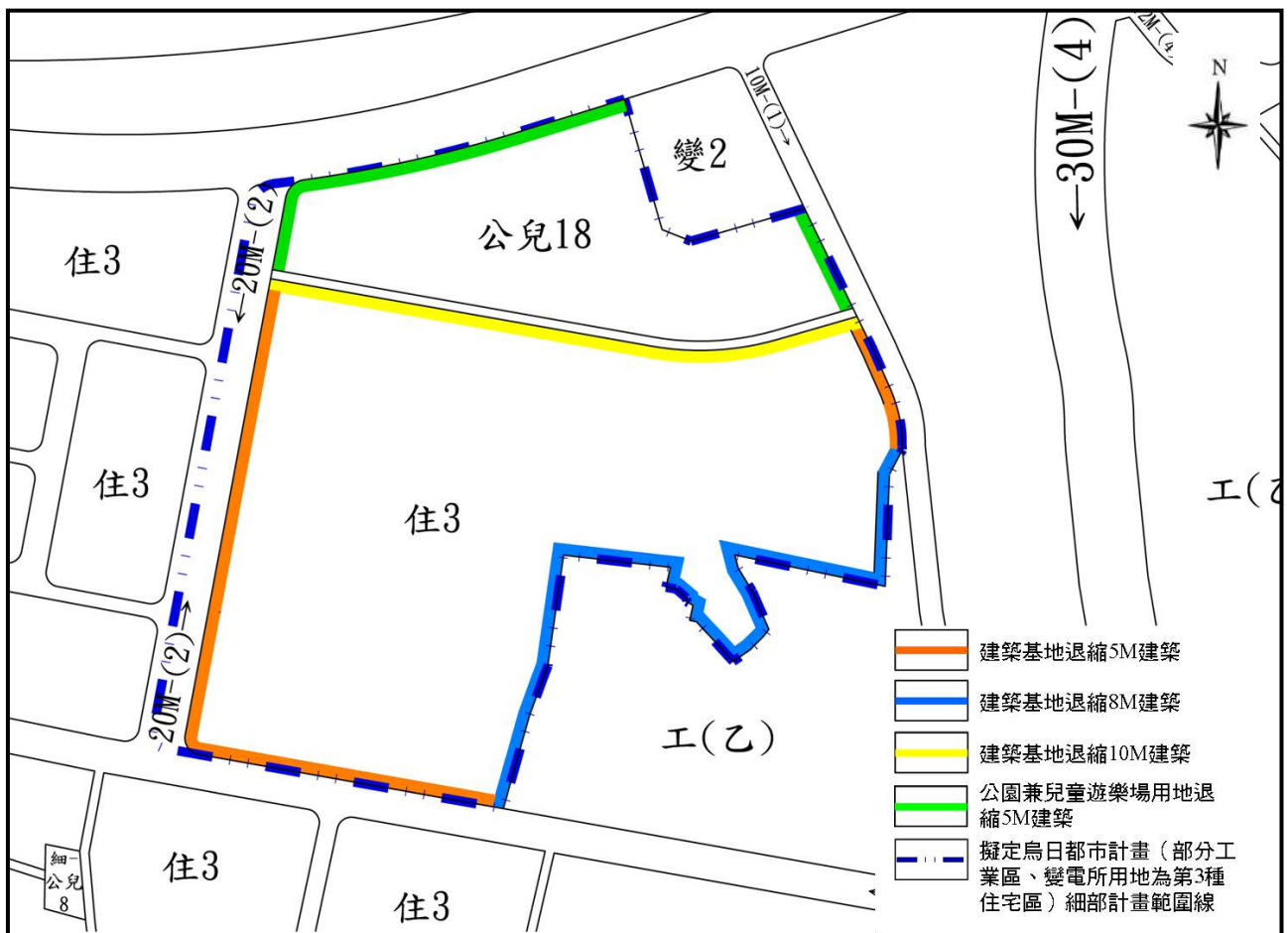
附圖 2 原「變更烏日都市計畫（配合九德地區段徵收開發）案」之退縮建築規定示意圖



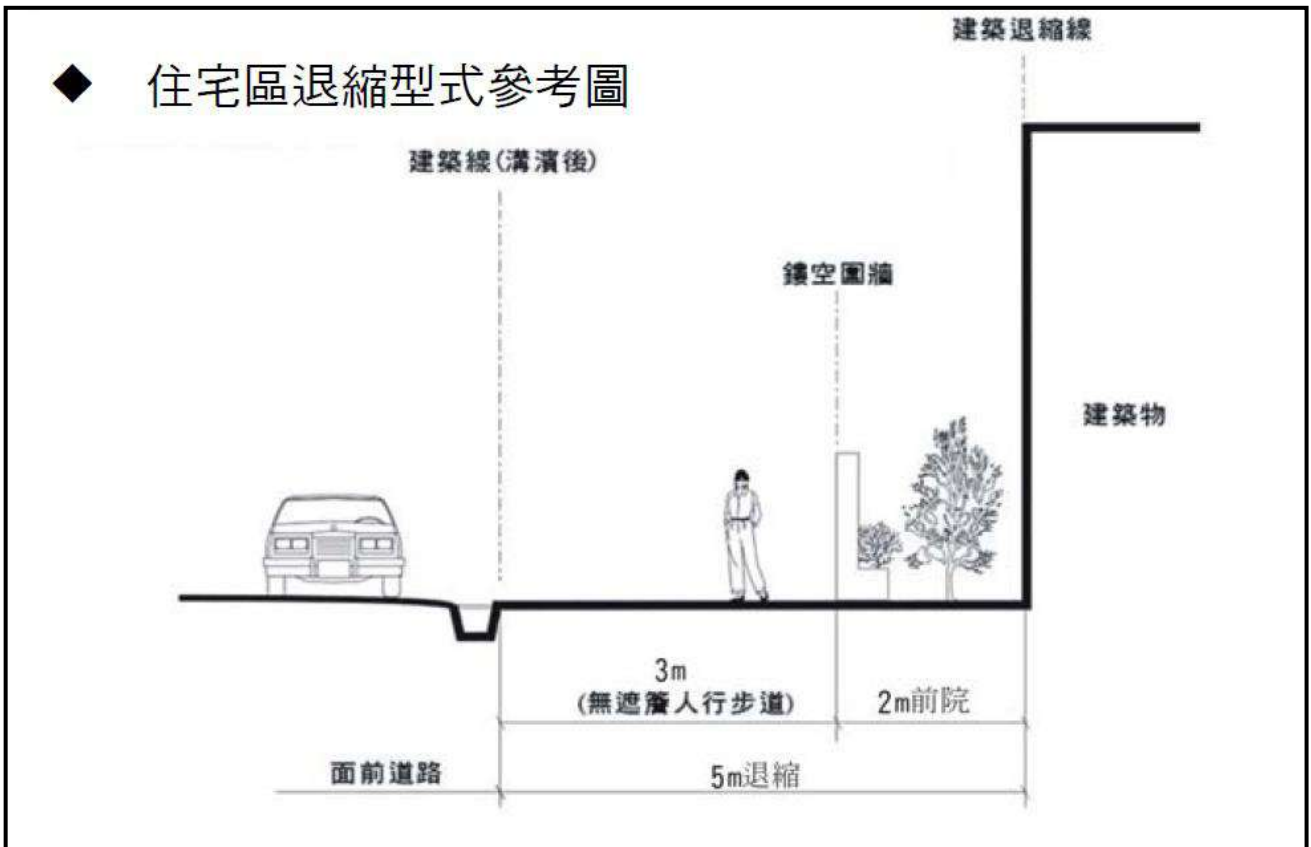
附圖 3 原「變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收開發）案」之退縮建築規定示意圖



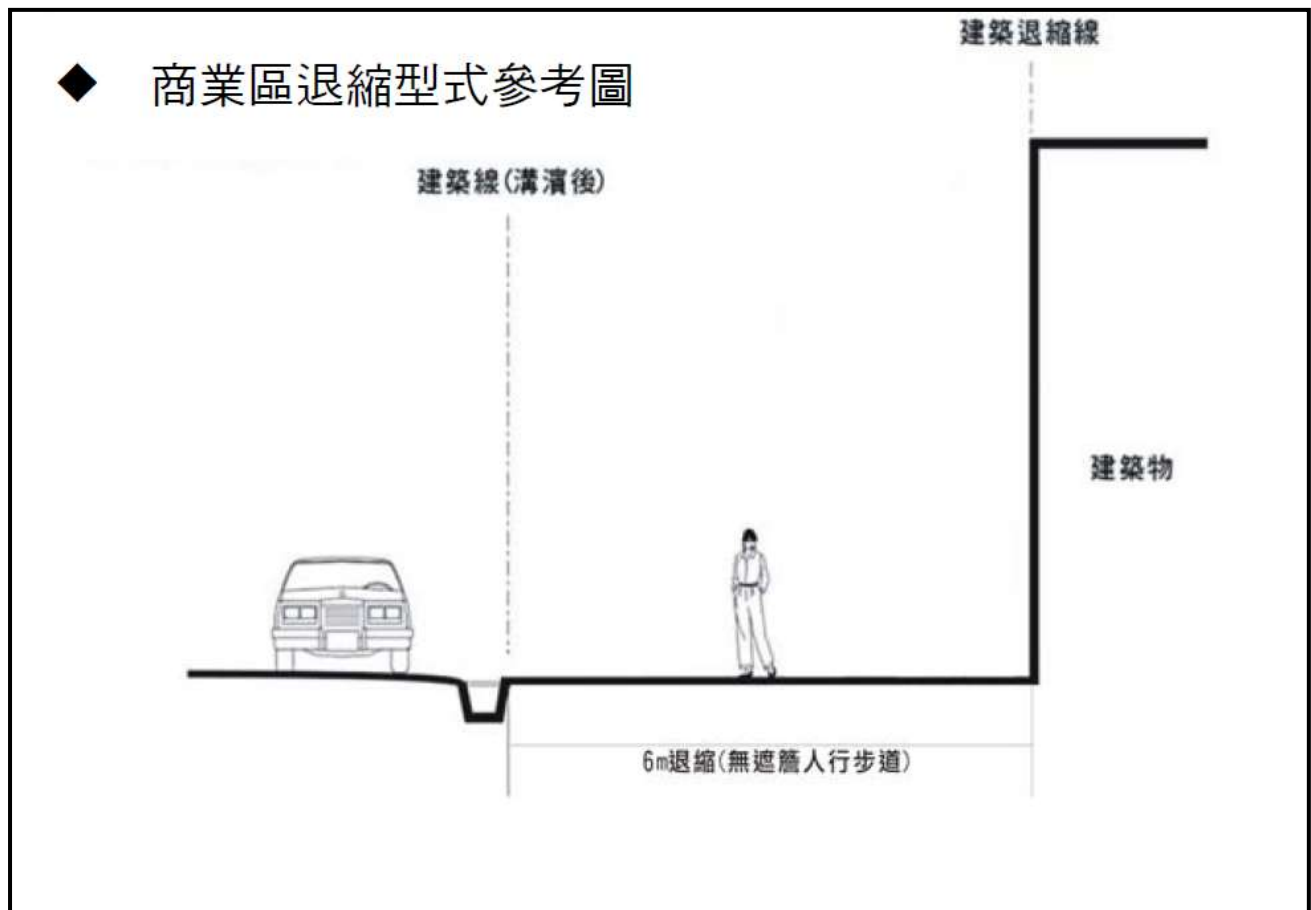
附圖 4 原「擬定烏日都市計畫（第三鄰里）細部計畫案」之住宅區退縮建築示意圖



附圖 5 原「擬定烏日都市計畫（部分工業區、變電所用地為第3種住宅區）細部計畫」之住宅區退縮建築示意圖

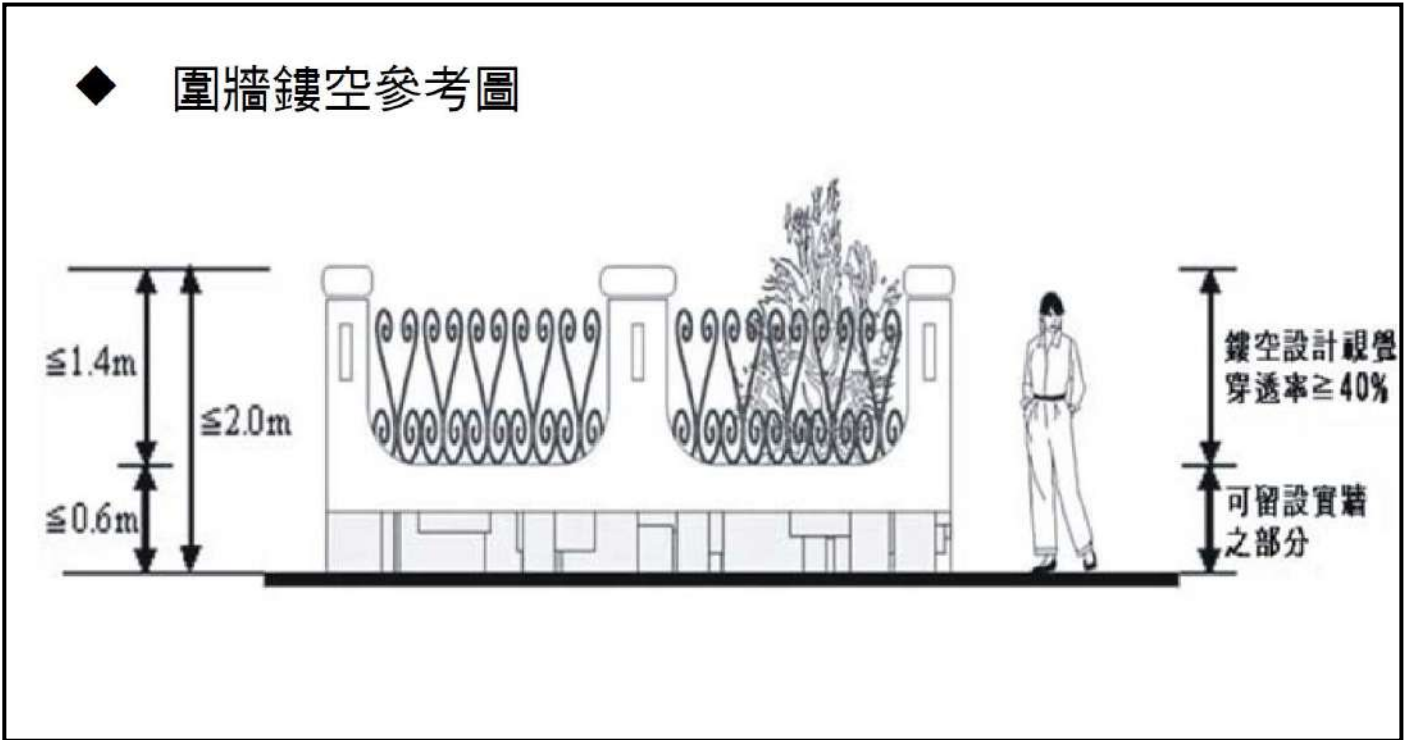


附圖 6 原「變更烏日都市計畫(配合九德地區區段徵收開發)案」及原「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收開發)案」之住宅區退縮型式參考圖

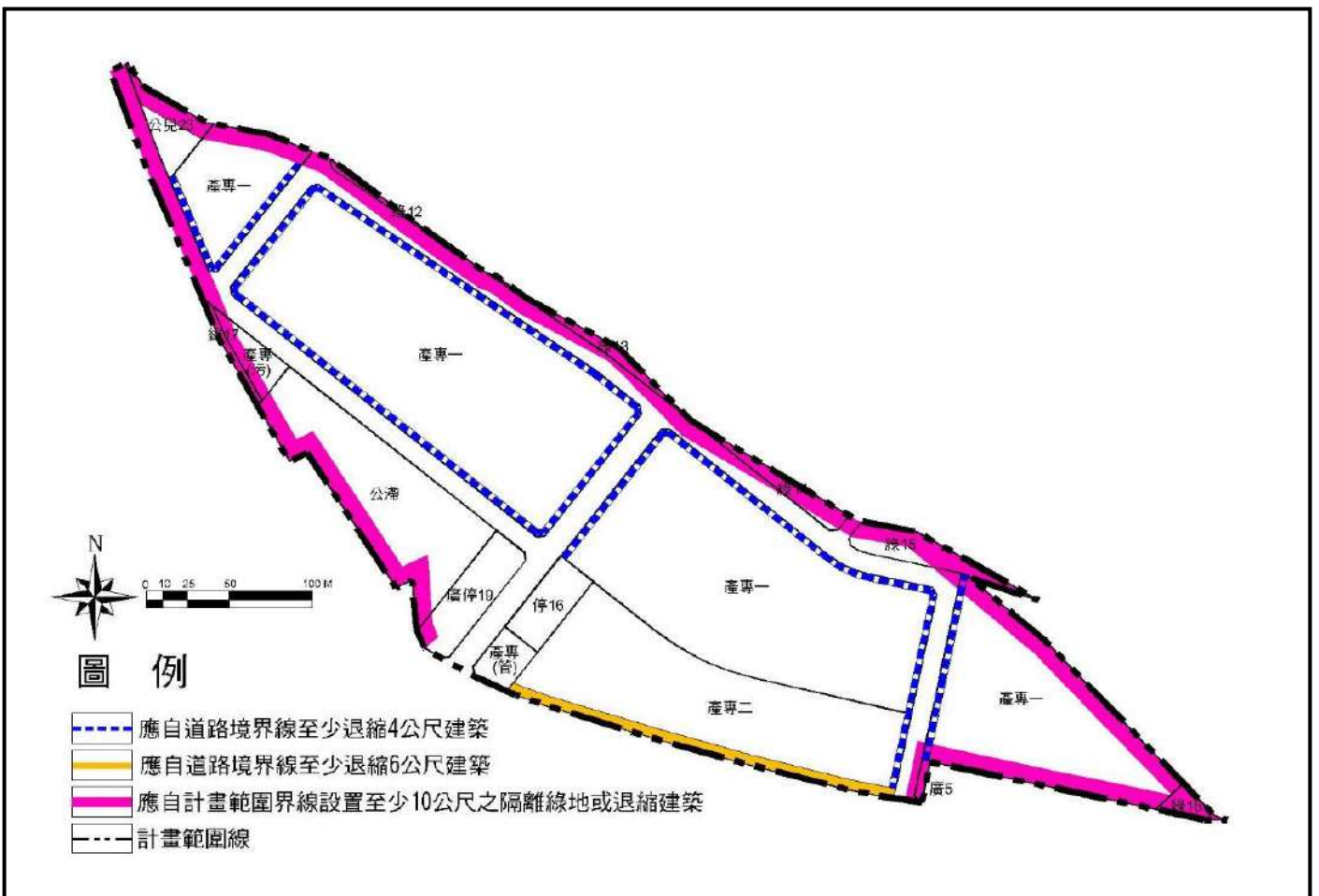


附圖 7 原「變更烏日都市計畫(配合九德地區區段徵收開發)案」及原「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收開發)案」之商業區退縮型式參考圖

◆ 圍牆鏤空參考圖



附圖 8 原「變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收開發）案」之圍牆鏤空示意圖



附圖 9 「擬定臺中市烏日都市計畫細部計畫（明傳產業園區部分）」之退縮規定示意圖

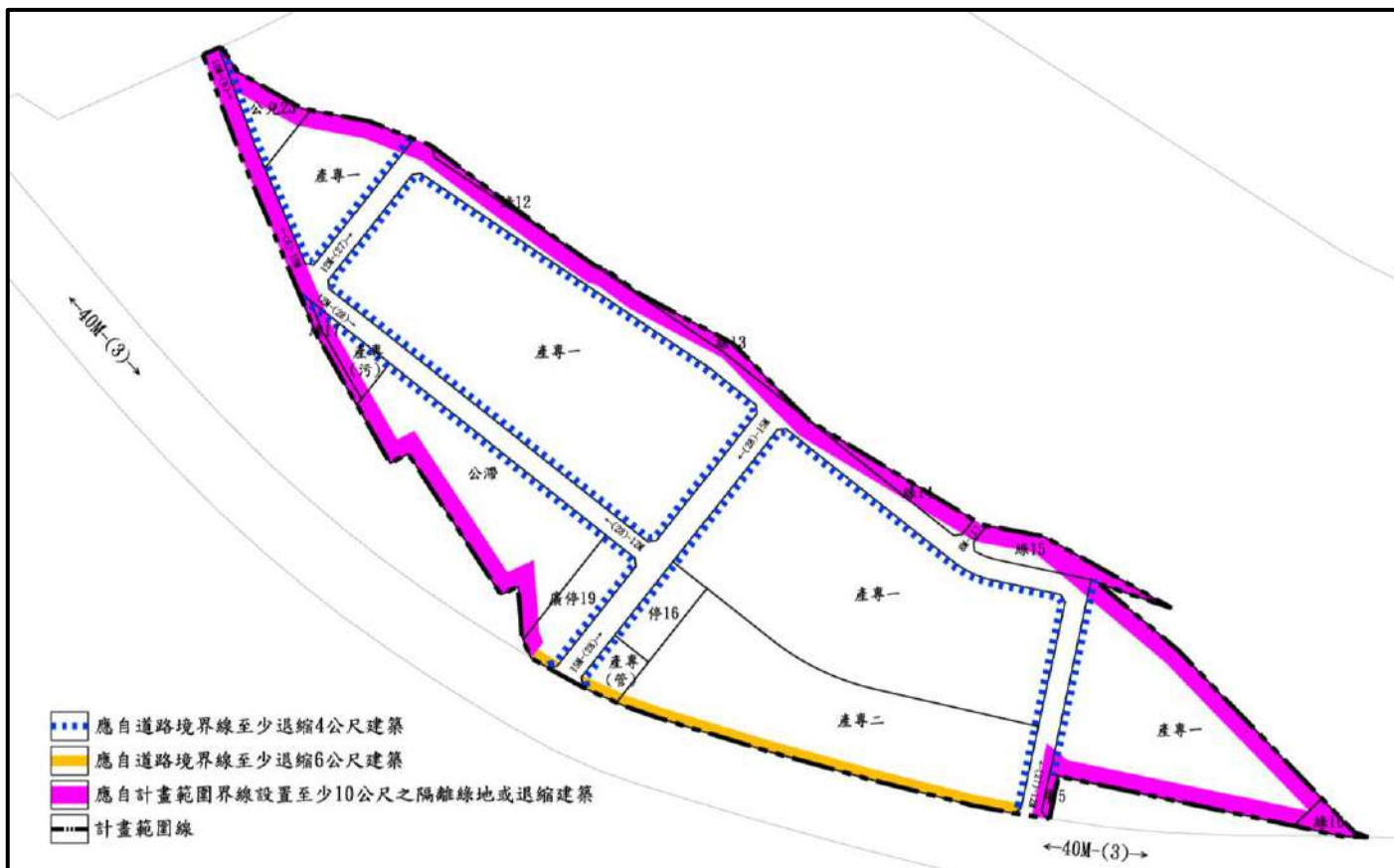


表 5 市都委會審竣後逕向部提出陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組建議	市都委會決議
逕 1	施平河 湖日段 1196地號	民國85年前本來是自家農地，因政府重劃道路變更為道路，但後面1195地號未開通；前面1864地號未開通，至今108年1196地號23年未有人使用。 臺中市烏日區湖日段1196地號為公共設施保留用地，政府數拾年來未徵收，沒補償。	不影響或妨礙公眾通行或民眾既有信賴保護原則，得修改為廢除道路。 如無法廢除道路請市府加速辦理徵收。	未便採納。 理由： 1.考量交通系統完整性，本府交通局108年8月19日中市交規字第1080039726號函表示，陳情土地位於8M計畫道路，往東銜接榮泰街，可作為該地區聯絡道。爰建議不宜廢除道路，轉請道路開闢相關單位加速辦理，以利地區發展。 2.另請建設局盡速開闢，或告知陳情人依「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」辦理。	照專案小組建議通過。
逕 2	李麗敏、 白建達、 李建忠、 李麗光等 4人	本人持有土地綁有附帶條件，需採市地重劃或無償捐贈公設始得建築開發。但因公設劃設比例高達40.35%，加計重劃費用負擔後地主分回比例過低，以致多年未能開發。	建議市府應於本次通檢重新檢討「擬定烏日都市計畫（原（停一）停車場及部分原（廣三）人行廣場變更為住宅區）細部計畫案」之附帶條件，比照全市公設通檢變更原則調降公共設施負擔比例，或是採降低容積率方式解除附帶條件，讓百姓得以早日完成開發。	酌予採納。 1.為提高開發意願，依「變更烏日、大肚都市計畫、高速公路王田交流道附近特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」變更回饋原則，調降公共設施回饋比例至少30%為原則。 2.依據內政部103年10月17日內授營都字第1030812157號函訂定「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」，本案請於本市都委會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經本府地政局審核通過後，再檢具細部計畫書、圖報由本府逕予核定後實施。故建議本案俟市地重劃計畫書審竣後再行發布實施。 3.其變更方案修正內容詳表6及圖5所示。另建議規劃單位附帶條件規定增列綠覆率及維持現有合法建物通行等內容，以維持地區生活品質。	照專案小組建議通過。
逕 3	陳世凱議員 烏日服務處 烏日區中華段251地號	烏日區中華段251地號編定為細停5用地，惟現況作為自強公園使用，先行敘明。 烏日區九德里近兩萬人口，上述基地為本裡唯一公園，係里民重要活動場域。	本服務處強烈建議將烏日區細停5用地變更為公園用地。	未便採納。 理由：考量陳情土地位於住宅鄰里單元停車需求高，且計畫區內整體停車場用地嚴重不足，雖現況已開闢為公園使用，但與停車使用不符，建議協調經管單位以「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」	照專案小組建議通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組建議	市都委會決議
				之停車場用地立體多目標方式興建地下停車場，既可保留地面公園使用，亦可解決地方停車需求。	
逕4	陳賢民 烏日區湖日段1180地號	台中市烏日區湖日段1180地號等土地為道路用地，然自民國61年劃設以來，遲未徵收開闢，且劃設4公尺寬道路並無助益當地交通，反倒阻礙該區土地開發利用，若使用分區變更為住宅區，可促進當地發展，懇請諒察。	—	未便採納。 理由： 1.考量交通系統完整性，本府交通局109年7月14日中市交規字第1090036086號函表示，陳情土地位於4M計畫道路，往東銜接榮泰街及榮泰街75巷，可作為該地區之聯絡道。爰建議不宜廢除道路，轉請道路開闢相關單位加速辦理，以利地區發展。 2.另請建設局盡速開闢，或告知陳情人依「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」辦理。	照專案小組建議意見通過。
逕5	呂宜修 「擬定烏日都市計畫(原遊三)兒童遊樂場用地變更為住宅區細部計畫案」內公共設施用地	1. 有關貴局於民國82年公告實施之「擬定烏日都市計畫(原遊三)兒童遊樂場用地變更為住宅區細部計畫書」，其部分4米計畫道路雖已公告多年，實因用地取得迄今仍有困難，尚無法依據細部計畫規定，完整提供4米計畫道路所需用地，故以本函陳請鈞長鑒核，實感德澤。 2. 旨揭該案業已於民國82年11月公告實施在案，乃依據烏日都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)時原兒童遊樂場(遊三)附帶條件變更為住宅區辦理。 3. 擬定細部計畫範圍為原都市計畫兒童遊樂場(遊三)變更為住宅地區，其原民國82年公告細部計畫圖南側4米計畫道路劃設範圍內	因本案公告實施迄今已歷經27年，且現況4米南側道路部分面積為既有民宅及停車場使用，如需完整取得計畫道路回饋用地恐需曠日廢時，為加速本計畫區之開發及減少計畫實施之障礙，故懇請建議是否能採代金或其他替代方案調整辦理，以促進地方建設發展。	酌予採納。 理由：本案4米計畫道路北移至現有巷道，較符合現況。	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	市都委會專案 小組建議	市都委會 決議
		<p>已既有私人圍牆(詳圖1);另查民國104年12月『變更烏日都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)書』通盤檢討圖，南側4米道路劃設範圍內原私人圍牆現況變為住宅車庫(詳圖2)，表示原細部計畫南側4米道路所需提供道路用地，迄今現況民宅仍有使用情形，且部分道路用地所有權人眾多，經查部分路地已作為地主銀行貸款抵押權，部分則作為停車場且有租約，故取得該道路回饋用地實有困難。</p>			

表 6 逕 2 變更方案

變更位置	變更內容				變更理由	備註
	原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)		
原「停一」及廣 停車場「廣 三」人行廣 場變更細 住宅區 部計畫	住宅區	0.0114	廣場用地	0.0114	1.為提高開發意願，依「變更烏日、大肚都市計畫、高速公路王田交流道附近特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」變更回饋原則，調降公共設施回饋比例至少30%為原則。 2.因北側建築物已依細-廣1為指定建築線，故維持細-廣1區位。 3.依循原計畫附帶條件內容，機關用地西側應保留計畫道路隔離，故維持道路用地且提高交通容量，調整4M計畫道路為8M計畫道路。 4.考量細-公兒15面積刪減，細-廣1應保有適當綠化率。	
	住宅區	0.0200	道路用地	0.0200		
	公園兼兒童遊樂場用地	0.0582	住宅區	0.0582		
	公園兼兒童遊樂場用地	0.0074	道路用地	0.0074		
	附帶條件： 為符合該地區土地所有權人之公平負擔原則，以市地重劃或無償提供方式開發本地區。		附帶條件： 1.機關用地西側應保留計畫道路隔離。 2.廣場用地，其綠覆率不得低於30%，且應維持現有合法建物通行。 3.為符合該地區土地所有權人之公平負擔原則，以市地重劃方式開發本地區。			

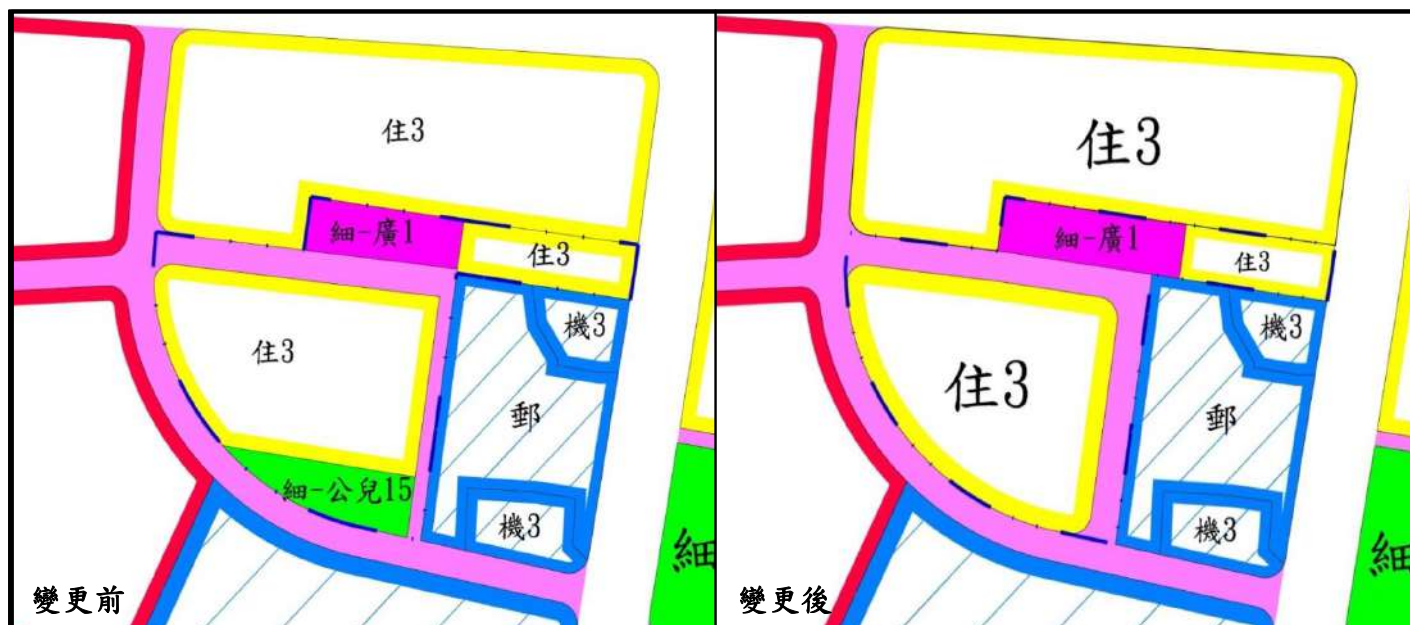


圖 5 逕 2 變更方案變更前後示意圖