

**變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元  
九、十、十一）細部計畫（部分細公兼兒 8  
用地為第 1-1 種住宅區）書**

**臺 中 市 政 府**

**中華民國 112 年 6 月**

臺中市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更臺中市都市計畫(整體開發地區單元九、十、十一)細部計畫(部分細公兼兒8用地為第1-1種住宅區)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第27條第1項第4款	
變更都市計畫機關	臺中市政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	無	
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	自112年1月6日起45天(刊登於聯合報112年1月6日第D1版、112年1月7日第E1版、112年1月8日第D1版)
	公開說明會	112年2月3日(星期五)下午2時30分於臺中市北屯區公所3樓301會議室
人民團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	112年4月28日臺中市都市計畫委員會第139次會議審議通過

# 目 錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、法令依據.....	2
參、變更位置、範圍及面積.....	2
肆、現行計畫概要.....	4
伍、現況分析.....	9
陸、變更理由及內容.....	11

# 附 件

附件一：臺中市政府 111 年 8 月 31 日府授地劃一字第 1110208274  
號函

附件二：土地登記謄本

附件三：臺中市都市計畫委員會第 139 次會議紀錄

## 圖 目 錄

圖 1	變更位置示意圖 .....	2
圖 2	變更範圍示意圖 .....	3
圖 3	現行細部計畫示意圖 .....	8
圖 4	變更範圍周邊土地使用現況示意圖 .....	9
圖 5	變更計畫示意圖 .....	12
圖 6	變更後計畫示意圖 .....	14

## 表 目 錄

表 1	都市計畫發布實施歷程表 .....	4
表 2	現行細部計畫土地使用計畫面積表 .....	7
表 3	變更範圍土地清冊 .....	10
表 4	變更計畫內容明細表 .....	11
表 5	變更前後土地使用面積表 .....	13

## 壹、計畫緣起

「擬定臺中市都市計畫（整體開發地區單元九、十、十一）細部計畫」（以下簡稱本細部計畫）係依臺中市都市計畫主要計畫內容之指導，將整體開發地區三處單元（單元九、十、十一）整併為一細部計畫區，並依本市公辦重劃次序訂為「第十四期美和庄市地重劃區」，以期透過整體性規劃評估，提升都市規劃效率，並藉由公部門辦理重劃開發機制，引導都市土地合理及有效率開發。本細部計畫已於 98 年 6 月 26 日由臺中市政府公告發布實施（府都計字第 0980157643 號公告）。

本市第十四期市地重劃執行期間，因配合保留同平巷老樹調整路型及考量同平巷土地公廟宗教設施重劃後之管用合一之需求，辦理細部計畫個案變更，於 108 年 5 月 13 日以府授都計字第 1080102672 號公告發布實施。本市第十四期市地重劃區於 109 年 1 月 17 日公告市地重劃土地分配結果，惟本計畫「細公兼兒 8」公園兼兒童遊樂場用地範圍與土地分配後之地籍範圍不符，為保障民眾權益，故啟動都市計畫變更作業。

依據內政部 93 年 1 月 7 日內授營都字第 092009111 號函有關「修正都市計畫法第 27 條第 1 項第 3、4 款之申請變更程序及認定核准機關事宜會議」決議（一）之 3 點，關於都市計畫法第 27 條第 1 項第 3、4 款「為配合直轄市或縣（市）興建之重大設施」，由直轄市、縣（市）政府逕予認定之原則（1）：「已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫者。」因本市第十四期市地重劃開發計畫已列入本府重大設施建設，經臺中市政府 111 年 8 月 31 日府授地劃一字第 1110208274 號函認定符合直轄市興建之重大設施，同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理個案變更（詳附件一），故循個案變更方式辦理本細部計畫之變更。

## 貳、法令依據

「都市計畫法」第 27 條第 1 項第 4 款。

## 參、變更位置、範圍及面積

變更位置位於臺中市北屯區松竹路與陳平路口西側，屬部分細公兼兒 8 用地，變更範圍為北屯區敦和段 361-1 地號部分範圍，變更範圍面積約 0.01 公頃，詳圖 1 及圖 2 所示。

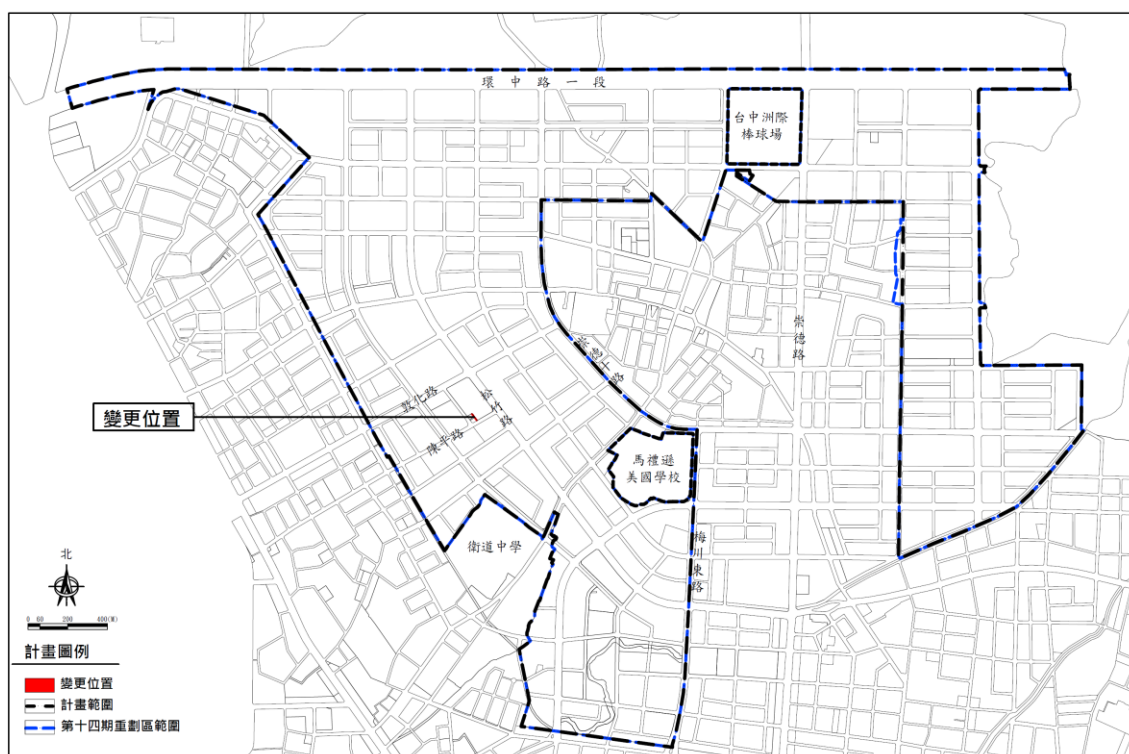


圖 1 變更位置示意圖

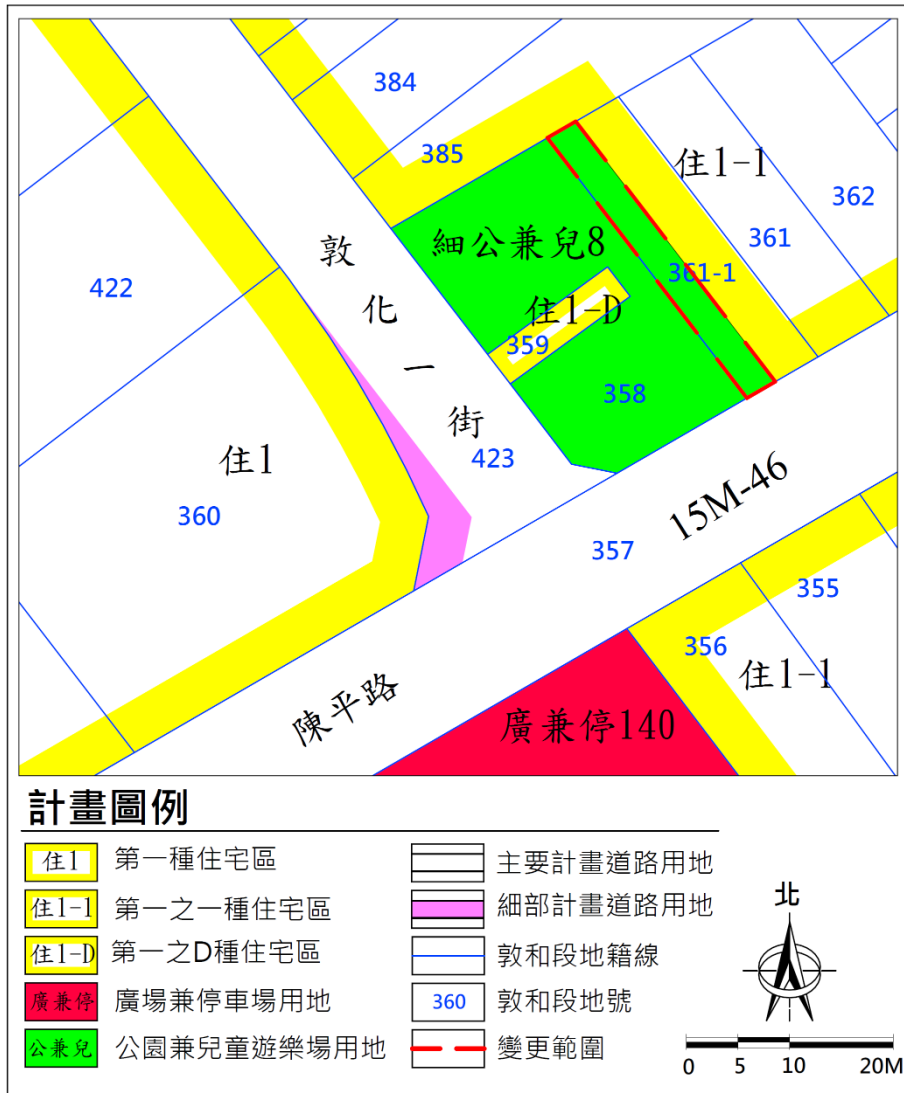


圖 2 變更範圍示意圖

## 肆、現行計畫概要

### 一、計畫歷程

本計畫於 98 年 6 月公布實施，其後配合 98 年 10 月發布之變更臺中市都市計畫主要計畫〔部分文教區（文教一）為住宅區〕案，變更範圍納入本細部計畫區範圍，由文教區變更為住宅區部分編訂為第 1-1 種住宅區。後續配合老舊建物重建獎勵、土庫溪排水治理規劃、長生巷老芒果樹保留、水滸菸樓歷史建築保存、第十四期市地重劃區範圍調整、同平巷老樹及同平巷、同榮里、永和巷土地公廟保留、文中小 6 用地修訂土管要點，辦理 6 次細部計畫個案變更，並配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定修訂土地使用分區管制要點。

表 1 都市計畫發布實施歷程表

編號	類型	計畫名稱	發布實施日期文號
1	擬定 細計	擬定臺中市都市計畫(整體開發地區單元九、十、十一)細部計畫案	臺中市政府 98 年 6 月 26 日府都計字第 0980157643 號
2	主計 個變	變更臺中市都市計畫主要計畫〔部分文教區（文教一）為住宅區〕案	臺中市政府 98 年 10 月 6 日府都計字第 0980252763 號
3	細計 個變	變更臺中市都市計畫細部計畫（原臺中市各計畫區）獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點）案	臺中市政府 103 年 4 月 21 日府授都計字第 1030067120 號
4	細計 個變	變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元九、十、十一）細部計畫（配合土庫溪排水治理規劃及長生巷老芒果樹保留）案	臺中市政府 103 年 12 月 8 日府授都計字第 10302404611 號
5	專案 通檢	臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案 - 變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元九、十、十一）細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）〕專案通盤檢討案	臺中市政府 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號



編號	類型	計畫名稱	發布實施日期文號
6	細計 個變	變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元九、十、十一）細部計畫（配合水滸菸樓歷史建築保存）案	臺中市政府 105 年 11 月 14 日府授都計字第 1050243215 號
7	主計 個變	變更臺中市都市計畫主要計畫（配合第十四期市地重劃區範圍調整）案	臺中市政府 106 年 1 月 17 日府授都計字第 1060003574 號
8	細計 個變	變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元九、十、十一）細部計畫（配合第十四期市地重劃區範圍調整）案	臺中市政府 106 年 1 月 17 日府授都計字第 10600035741 號
9	細計 個變	變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元九、十、十一）細部計畫（配合同平巷老樹修正園道用地及同平巷、同榮里、永和巷土地公廟保留）案	臺中市政府 108 年 5 月 13 日府授都計字第 1080102672 號
10	細計 個變	變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元九、十、十一）細部計畫（修訂學校用地土地使用分區管制要點）案	臺中市政府 109 年 6 月 30 日府授都計字第 1090149355 號

資料來源：本計畫彙整。

## 二、現行計畫內容

### (一) 計畫年期

民國 115 年。

### (二) 計畫人口

計畫人口為 57,800 人，人口淨居住密度每公頃約 293 人。

### (三) 計畫範圍與面積

計畫範圍北以 80 米環中路道路北側境界線為界、東以 30M-8~20M-29 道路境界線為界、南以梅川北街道路境界線、昌平東六路道路中心線、長生路道路中心、停車場用地西南側、20M-38 道路境界線、12M-220 (昌平路) 道路中心線、豐樂北二路道路中心線、25M-9 (崇德十路) 道路中心線、30M-11 (梅川東路) 為界、西以市 114 北側為界。計畫範圍總面積合計 403.52 公頃。

### (四) 土地使用計畫

本細部計畫區共劃設第 1 種住宅區、第 1-1 種住宅區、第 1-D 種住宅區、第 5 種商業區及文教區等土地使用分區，面積合計約 217.22 公頃，占計畫區 53.83%。

### (五) 公共設施用地

本細部計畫區共劃設機關用地、文中用地、文小用地、文中小用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、公園兼滯洪池用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、停車場用地、園道用地、排水道用地、道路用地及道路用地兼作排水道使用等公共設施用地，面積合計 186.30 公頃，占計畫面積 46.17%。

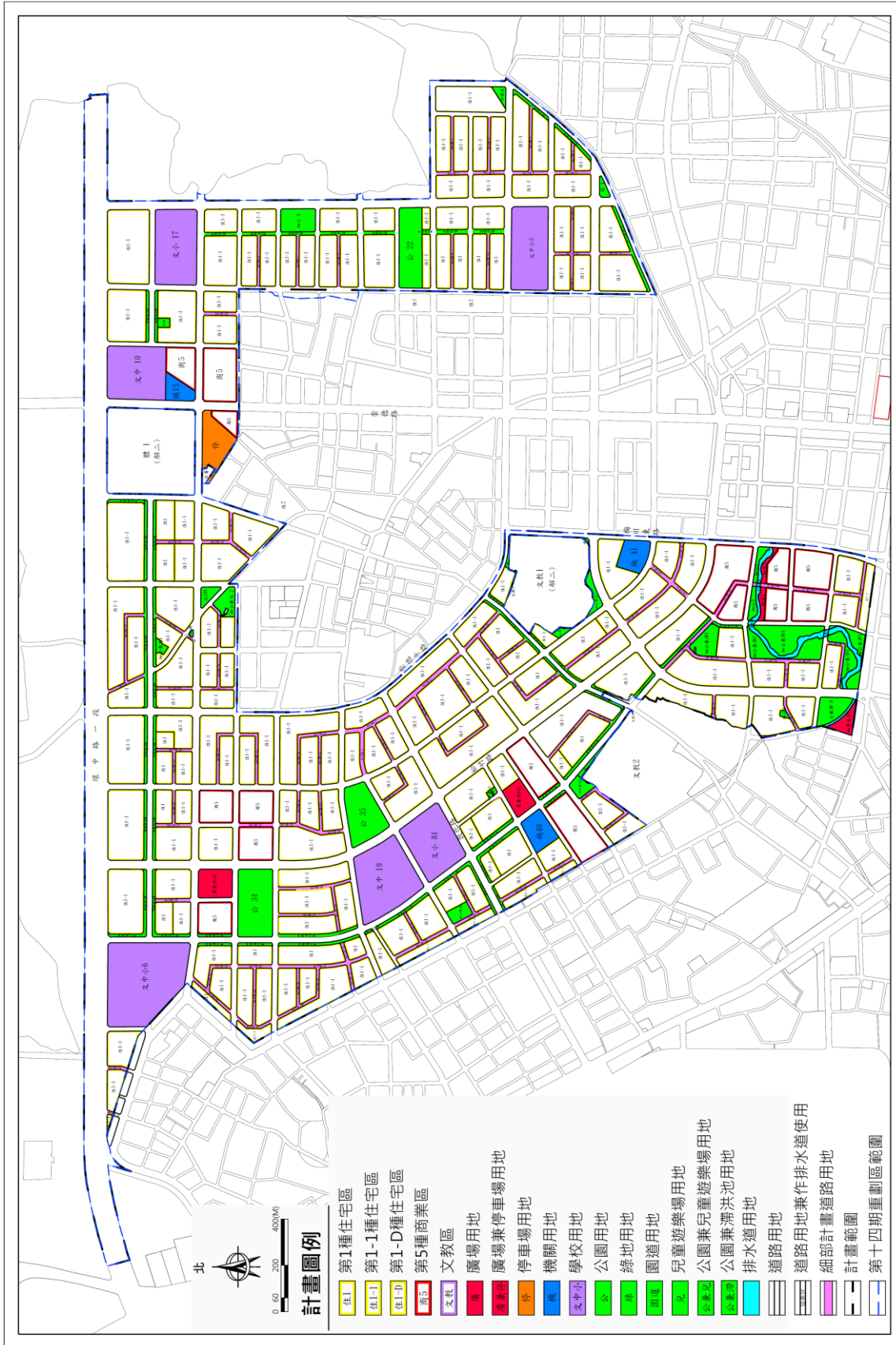
詳參見表 2 現行細部計畫土地使用計畫面積表及圖 3 現行細部計畫示意圖。

**表 2 現行細部計畫土地使用計畫面積表**

項目		面積(公頃)	百分比(%)	
土地 使用 分區	住宅區	第1種住宅區	19.73	4.89
		第 1-1 種住宅區	175.96	43.61
		第 1-D 種住宅區	0.04	0.01
		小計	195.73	48.51
	商業區	第5種商業區	21.47	5.32
	文教區		0.02	0.02
	合計		217.22	53.83
公共 設施 用地	機關用地	2.75	0.68	
	文中用地	8.25	2.04	
	文小用地	7.29	1.81	
	文中小用地	10.63	2.63	
	公園用地	8.71	2.16	
	公園兼兒童遊樂場用地	1.96	0.49	
	公園兼滯洪池用地	5.25	1.30	
	兒童遊樂場用地	0.29	0.07	
	綠地用地	0.55	0.14	
	廣場用地	0.43	0.11	
	廣場兼停車場用地	2.46	0.61	
	停車場用地	1.62	0.40	
	園道用地	9.19	2.28	
	排水道用地	1.40	0.35	
	道路用地	125.43	31.08	
	道路用地兼作排水道使用	0.09	0.02	
合計		186.30	46.17	
總計		403.52	100.00	

資料來源：變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元九、十、十一）細部計畫（配合同平巷老樹修正園道用地及同平巷、同榮里、永和巷土地公廟保留）案，108年5月。

註：表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。



## 伍、現況分析

### 一、土地使用現況

本案變更範圍位於臺中市「第十四期美和庄市地重劃區」內，已完成市地重劃工程並於 109 年 1 月 17 日公告市地重劃土地分配結果。北屯區敦和段 361-1 地號部分範圍位於「細公兼兒 8」公園兼兒童遊樂場用地內，部分位於第 1-1 種住宅區內。

其中「細公兼兒 8」用地配合仁德土地公廟及受保護榕樹，已完成基礎景觀工程並設置兒童遊具設施；其東側之第 1-1 種住宅區僅完成整地，尚未申請建築。



圖 4 變更範圍周邊土地使用現況示意圖

地形圖來源：臺中市政府資料開放平台「臺中市千分之一航測地形圖\_TWD97(109 年版本)；照片拍攝日期：111 年 10 月 18 日。

## 二、土地權屬

北屯區敦和段 361 地號依市地重劃分配結果於 109 年 10 月登記予 4 位私有土地所有權人共同持有，嗣後於 109 年 12 月經買賣移轉予 2 位私有土地所有權人共同持有，並於 111 年 3 月分割增加 361-1 地號土地，惟敦和段 361-1 地號土地約有 3.5 公尺之面寬係屬細公兼兒 8 用地範圍內，無法建築使用。變更範圍土地清冊詳表 3。

**表 3 變更範圍土地清冊**

行政區	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人	備註
北屯	敦和	361-1	309.60	鄭○豪、鄭○德	部分位於細公兼兒 8 用地、 部分位於第 1-1 種住宅區；

## 陸、變更理由及內容

本次細部計畫變更計畫計 1 案，有關本案變更計畫內容詳參表 4 及圖 5，變更前後土地使用面積對照詳表 5，變更後之土地使用計畫詳圖 6。

表 4 變更計畫內容明細表

位置	變更內容		變更理由	備註
	原計畫	新計畫		
北屯區 敦和段 361-1 地號	公園兼兒童 遊樂場用地 (細公兼兒 8) 0.01 公頃	第一之一種 住宅區 0.01 公頃	<p>1. 本案係屬臺中市「第十四期美和庄市地重劃區」範圍，業於 109 年 1 月 17 日公告市地重劃土地分配結果，經套繪現行都市計畫圖，北屯區敦和段 361-1 地號部分範圍位於「細公兼兒 8」公園兼兒童遊樂場用地，惟已分配並於 109 年 12 月移轉至其他私有土地所有權人。</p> <p>2. 經查本案範圍於 108 年配合仁德土地公廟及老樹保留辦理都市計畫個案變更，為市政推展趕辦未俟都市計畫樁位測釘及公告完成即先行辦理市地重劃計算負擔及土地分配作業，因而造成土地分配結果不符都市計畫之情事。</p> <p>3. 為維護土地所有權人之權益，且本案變更係因上開緣由所致，非得歸責於土地所有權人及避免渠等因信賴本府之行政作為衍生爭議，故依私有土地部分併鄰近分區變更為第一之一種住宅區並免予回饋。</p>	

註：表內面積應以依據核定圖實際分割測量面積為準。



### 變更圖例

**住1-1** 變更公園兼兒童遊樂場用地為第一之一種住宅區

### 計畫圖例

- |                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| <b>住1</b> 第一種住宅區     | <b>公兼兒</b> 公園兼兒童遊樂場用地 |
| <b>住1-1</b> 第一之一種住宅區 | 主要計畫道路用地              |
| <b>住1-D</b> 第一之D種住宅區 | 細部計畫道路用地              |
| <b>廣兼停</b> 廣場兼停車場用地  |                       |

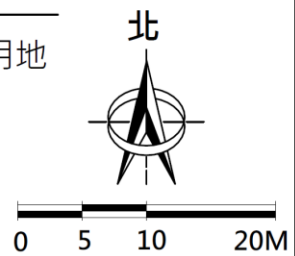


圖 5 變更計畫示意圖



**表 5 變更前後土地使用面積表**

項目			現行 計畫面積 (公頃)	百分比 (%)	面積增減 (公頃)	變更後 計畫面積 (公頃)	百分比 (%)
土地 使用 分區	住宅區	第 1 種住宅區	19.73	4.89		19.73	4.89
		第 1-1 種住宅區	175.96	43.61	+0.01	175.97	43.61
		第 1-D 種住宅區	0.04	0.01		0.04	0.01
		小計	195.73	48.51	+0.01	195.74	48.51
	商業區	第 5 種商業區	21.47	5.32		21.47	5.32
	文教區		0.02	0.02		0.02	0.02
	合計		217.22	53.83	+0.01	217.23	53.83
公共 設施 用地	機關用地		2.75	0.68		2.75	0.68
	文中用地		8.25	2.04		8.25	2.04
	文小用地		7.29	1.81		7.29	1.81
	文中小用地		10.63	2.63		10.63	2.63
	公園用地		8.71	2.16		8.71	2.16
	公園兼兒童遊樂場用地		1.96	0.49	-0.01	1.95	0.49
	公園兼滯洪池用地		5.25	1.30		5.25	1.30
	兒童遊樂場用地		0.29	0.07		0.29	0.07
	綠地用地		0.55	0.14		0.55	0.14
	廣場用地		0.43	0.11		0.43	0.11
	廣場兼停車場用地		2.46	0.61		2.46	0.61
	停車場用地		1.62	0.40		1.62	0.40
	園道用地		9.19	2.28		9.19	2.28
	排水道用地		1.40	0.35		1.40	0.35
	道路用地		125.43	31.08		125.43	31.08
	道路用地兼作排水道使用		0.09	0.02		0.09	0.02
合計		186.30	46.17	-0.01	186.29	46.17	
總計			403.52	100.00	0.00	403.52	100.00

註：表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

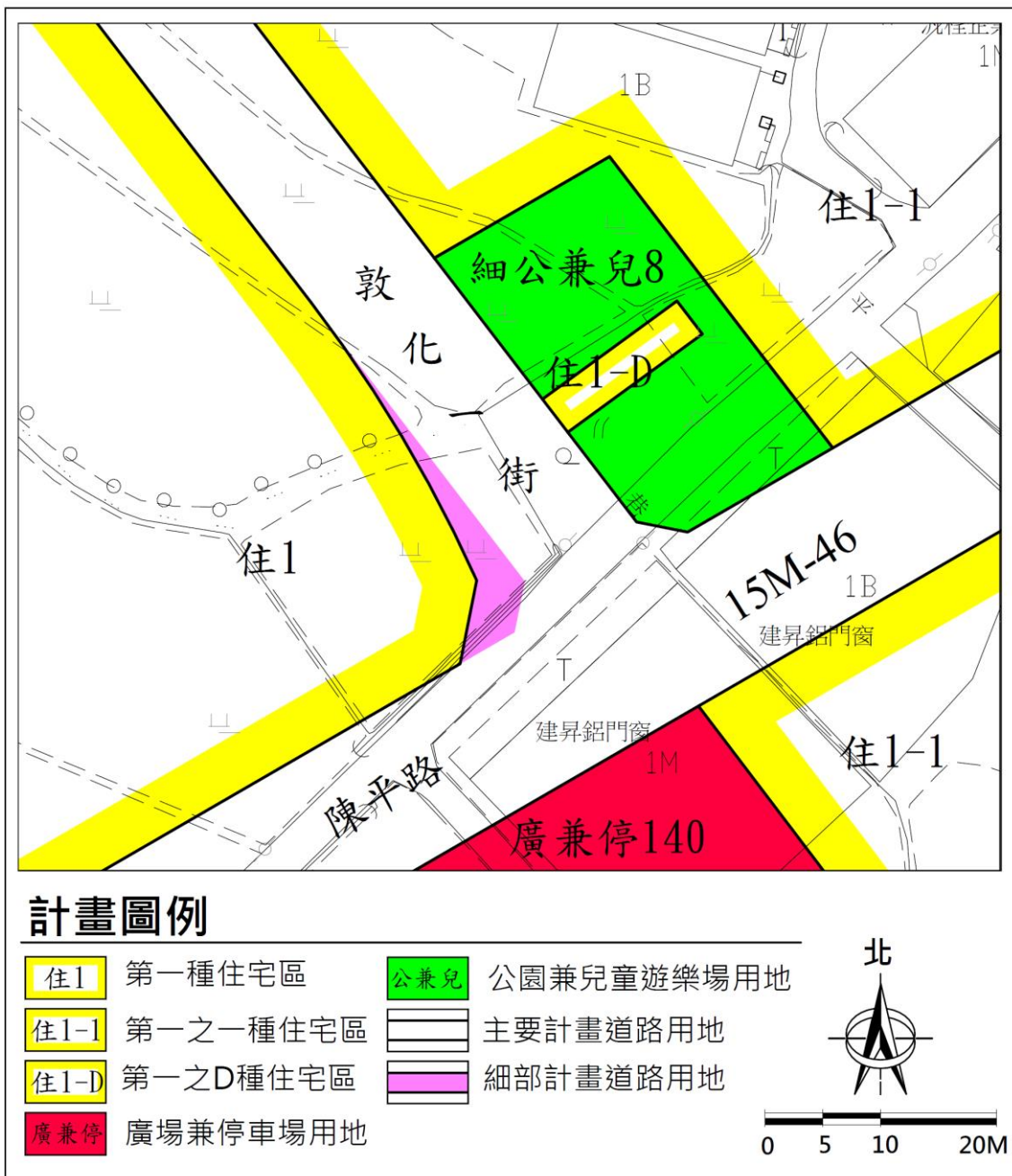


圖 6 變更後計畫示意圖

**附件一：臺中市政府 111 年 8 月 31 日府授地劃一字第  
1110208274 號函**

副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

## 臺中市政府 函

403602  
臺中市西區三民路1段158號6樓

地址：403602臺中市西區三民路1段158號6樓  
承辦人：科員 陳紳瑜  
電話：0422218558分機63671  
電子信箱：bbss0060@taichung.gov.tw

受文者：臺中市政府地政局

發文日期：中華民國111年8月31日  
發文字號：府授地劃一字第1110208274號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：為本市第14期市地重劃區內同平巷土地公廟旁敦和段361-1地號之都市計畫細部計畫使用分區變更一案，本府同意依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理個案變更，請查照。

說明：本市第14期市地重劃開發計畫已列入本府重大設施建設，且重劃工程金額已達政府採購法規定之查核金額以上，符合內政部93年1月7日內授營都字第0920091111號函釋都市計畫法第27條第1項第4款「為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時」之認定原則。

正本：臺中市政府都市發展局  
副本：臺中市政府地政局

市長 盧秀燕

附件二：土地登記謄本

土地建物查詢資料  
臺中市北屯區敦和段 0361-0000地號

資料查詢時間：民國111年11月14日10時24分

頁次：1

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國111年03月21日 登記原因：分割  
地目：(空白) 等則：-- 面積：\*\*\*\*\*309.59平方公尺  
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)  
民國111年01月 公告土地現值：\*\*\*73,400元/平方公尺  
地上建物建號：(空白)  
其他登記事項：重劃前：仁德段639-4、639-7地號  
(一般註記事項)第14期美和庄市地重劃區土地  
因分割增加地號：0361-0001地號

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001)登記次序：0005  
登記日期：民國109年12月22日 登記原因：買賣  
原因發生日期：民國109年11月18日  
所有權人：[REDACTED]  
統一編號：[REDACTED]  
住址：[REDACTED]  
權利範圍：\*\*\*\*\*2分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：111中正土字第006813號  
當期申報地價：111年01月\*\*\*3,440.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
109年11月 \*\*\*27,900.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：\*\*\*\*\*2分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：(空白)

(0002)登記次序：0006  
登記日期：民國109年12月22日 登記原因：買賣  
原因發生日期：民國109年11月18日  
所有權人：[REDACTED]  
統一編號：[REDACTED]  
住址：[REDACTED]  
權利範圍：\*\*\*\*\*2分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：111中正土字第006814號  
當期申報地價：111年01月\*\*\*3,440.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
109年11月 \*\*\*27,900.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：\*\*\*\*\*2分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：(空白)

〈 資料顯示完畢 〉

列印人員：重劃-賴美珍  
收件號：111BB036408  
查驗號碼：111BB036408REG8C714AC884B748DFA3239B2846825  
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



土地建物查詢資料  
臺中市北屯區敦和段 0361-0001地號

資料查詢時間：民國111年11月14日10時24分

頁次：1

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國111年03月21日 登記原因：分割  
地目：(空白) 等則：-- 面積：\*\*\*\*\*309.60平方公尺  
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)  
民國111年01月 公告土地現值：\*\*\*73,400元/平方公尺  
地上建物建號：(空白)  
其他登記事項：(一般註記事項)第14期美和庄市地重劃區土地  
分割自：0361-0000地號

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0005 登記原因：買賣  
登記日期：民國109年12月22日  
原因發生日期：民國109年11月18日  
所有權人：[REDACTED]  
統一編號：[REDACTED]  
住 址：[REDACTED]  
權利範圍：\*\*\*\*\*2分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：111中正土字第006815號  
當期申報地價：111年01月\*\*\*3,440.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
109年11月 \*\*\*27,900.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：\*\*\*\*\*2分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：(空白)

(0002) 登記次序：0006 登記原因：買賣  
登記日期：民國109年12月22日  
原因發生日期：民國109年11月18日  
所有權人：[REDACTED]  
統一編號：[REDACTED]  
住 址：[REDACTED]  
權利範圍：\*\*\*\*\*2分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：111中正土字第006816號  
當期申報地價：111年01月\*\*\*3,440.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
109年11月 \*\*\*27,900.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：\*\*\*\*\*2分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：(空白)

< 資料顯示完畢 >

列印人員：重劃-賴美珍  
收件號：111BB036408  
查驗號碼：111BB036408REG8C714AC884B748DFA3239B2846825  
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



**附件三：臺中市都市計畫委員會第 139 次會議紀錄**



# 臺中市都市計畫委員會第 139 次會議紀錄

- 一、 開會時間：112 年 4 月 28 日(星期五)下午 2 時
- 二、 開會地點：臺灣大道市政大樓惠中樓 9-8 導覽簡報室
- 三、 主持人：黃主任委員國榮                      黃副主任委員崇典代  
(依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持)  

紀錄彙整：蘇婉瑜
- 四、 出席委員：(詳會議簽到表)
- 五、 列席單位及人員：(詳會議簽到表)
- 六、 確認第 138 次會議紀錄及執行情形。

## 討論案件：

第一案：「變更臺中市都市計畫(干城商業地區)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點)」再提會討論案

決議：本案除下列意見外，其餘准照專案小組建議意見及委員會建議意見修正後通過：

- 一、 為活絡周邊商業服務需求，土地使用分區管制要點第 4 點第 2 項「飲酒店業」予以刪除。
- 二、 考量各街廓開發期程不一，為落實天橋及廊道的設置，爰於土地使用分區管制要點第 8 點授權臺中市政府都市設計審議委員會訂定審議規範及得申請繳納興建費用予市府統籌辦理等相關規定。另為配合土地使用分區管制要點第 8 點增訂相關規定，酌予修正文字說明。

執行情形：本案業依本市都市計畫委員會第 134 次、第 138 次會議紀錄修正完竣，刻正簽辦都市計畫發布實施事宜。

第二案：「變更高速公路王田交流道附近特定區計畫(不包括高速鐵路台中車站地區)(高鐵產業創意園區部分)案」暨「擬定高速公路王田交流道附近特定區計畫(不包括高速鐵路台中車站地區)(高鐵產業創意園區部分)細部計畫案」

決議：請依下列意見修正後，再提會討論：

- 一、本案變更範圍位於高速公路國道一號北側，東側以同安厝排水系統為界線，西側緊鄰成功嶺營區，其地理位置特殊，具有國家安全重要戰略布局之功能，且基地範圍屬本市少數區塊完整之農業區，現況多為農業使用，考量國土保安、水土保持、維護天然資源、保護生態環境及涵養水源乃至國防安全等影響，原則應避免零星個案變更造成環境破壞，故請於計畫書補充說明本案變更農業區為產業園區之必要性及不可替代性。
- 二、本計畫區規劃作為產業專用區，未來預計供製造業、倉儲、物流、批發業等使用，惟本案僅有一處位於基地範圍東側之土地作為主要聯外出口，又聯結計畫範圍外之道路(學田路)僅 15 公尺，考量產業園區係屬高強度使用，未來開發後將衍生大量車流，且多為大型聯結車量進出通行，將造成該地區交通衝擊，影響行車安全；另計畫範圍內之道路系統依草案內容僅規劃 10 公尺計畫道路，為因應後續交通需求，區內路寬應至少設置雙向四車道並留設足夠人行空間(路寬以 20 公尺為原則)，且有關車輛轉向軌跡不得呈現跨越對向車道之情形，故請再研議本案區內道路系統及聯外道路規劃合理性。
- 三、本案規劃採市地重劃方式進行開發，惟本案基地範圍東側作為聯外出口之河川區及河川區兼供道路使用為行水區範圍，內政部已函釋不宜納入市地重劃區，且該處土地現為農田水利署管有，雖經規劃單位說明本案開發前倘第三河川局已取得該土地，承諾將以原位置原面積配回，其處理方式係為考量園區整體開發所必要而研提之方案，惟因非屬公共設施用地，且河川使用部分既為公有土地，依法即需納入抵充土地，爰無法以原位置原面積不計扣負擔方式分配；又規劃單位說明第三河川局尚未於開發完成前取得該土地，將留設抵費地捐贈予原登記簿之管理機關，惟因目前即為農田水利署管有，該署又要求配回可建築土地，其方案仍有接管疑慮，應再行檢討處理方案；再者，有關抵費地之處分，依法須經過會員大會同意，現階

段無法由規劃單位自行承諾，爰宜取得全區土地所有權人同意，並納入都市計畫附件載明。

執行情形：立欣開發建設有限公司（提案單位）刻依前次會議紀錄修正計畫書圖，俟確認提案單位依前次會議決議修正後，將再提會審議。

### 臨時動議

案由：「變更中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫(配合台中園區擴建二期)」案及「擬定中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫(配合台中園區擴建二期)細部計畫」案

決議：本案除以下事項依委員會意見修正後再行提會審議，其餘依專案小組意見及本次提會內容（表 3、表 7、表 8、表 9~表 13）通過：

- 一、用水及用電計畫：本案新增用水量占目前臺中日用水量約 7%、新增用電量占本市總用電量約 24%，因氣候變遷水源逐漸缺乏，且為實現 2050 淨零排放目標，提案單位應取得台灣自來水股份有限公司、台灣電力股份有限公司書面保證不排擠本市未來民生、工業、灌溉等需求。
- 二、有關擬調升園區事業專用區建築強度上限一節，提案單位應提出相對之容積代金回饋。
- 三、主要計畫第八章其它應加表明事項、細部計畫書第四章實質計畫環境因應措施檢核等內容，因建築技術規則建築設計施工編-山坡地建築專章相關規定並無授權得另訂土管排除，爰相關內容刪除，請提案單位自行依規辦理。
- 四、請將主要計畫實施進度及經費預估表、細部計畫事業及財務計畫預估表等兩張表格之備註 2，修正為：「未開闢之東大路，屬臺中市政府經管道路，配合本計畫由國家科學及技術委員會中部科學園區管理局先行取得開闢，未來應『無償』撥用予臺中市政府。」。
- 五、申請建照前，應提送交通影響評估計畫書，且以專章研擬運輸需求管理及促進大眾運輸使用方案，並建立

交通監督機制落實執行；前開交評計畫書應送本府交通局審查，通過後始得發照。

六、本案計畫範圍現況為臺中高爾夫球場，勢必影響球場正式、非正式員工及會員權益，請提案單位重視其意見與既有權益，妥善處理並提出具體承諾。

七、應提出改善熱島效應之積極措施。

八、請補充說明本案所產生廢棄物之處理機制。

九、本案土管用語應適當修正，如：土管第五點公園用地內應無法設置「私設」通路。

執行情形：國家科學及技術委員會中部科學園區管理局（提案單位）業以 112 年 4 月 20 日中建字第 1120008613 號函送補充修正資料，刻由本府都市發展局審核中，俟確認提案單位依前次會議決議修正後，將再提會審議。

**決 定：以上案件，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(配合市政路跨筏子溪路段開闢工程)案**

決 議：本案除下列意見外，其餘照案通過(詳表 2)：

一、 變更理由請敘明變更範圍尚有私有土地須徵收取得。

二、 變更後新計畫分區名稱請修正為「道路用地兼供河川使用」。

**第二案：變更臺中市都市計畫(整體開發地區單元九、十、十一)細部計畫(部分細公兼兒 8 用地為第 1-1 種住宅區)案**

決 議：照案通過(詳表 1)，另為維護土地所有權人權益，依鄰近分區變更並免予回饋。

**第三案：「變更臺中市豐原地區都市計畫細部計畫(配合豐原都市計畫-第三次通盤檢討)(第二階段)」再提會討論案**

決 議：本案除下列意見外，其餘准照專案小組建議意見及提會討論事項(詳表 4)通過：

- 一、圖 1 細部計畫(配合主要計畫第二階段內容)示意圖，請標示豐富專案二期用地位置，並應標示細部計畫完整名稱。
- 二、圖 2 豐富專案二期主要計畫(審定內容)示意圖及圖 3 豐富專案二期細部計畫分區(依專案小組意見修正)示意圖，請標示計畫區周邊道路名稱。
- 三、圖 3 豐富專案二期細部計畫分區(依專案小組意見修正)示意圖，請刪除街廓深度距離標示數字。
- 四、提會簡報退縮建築剖面示意圖倘非正式規範，則無須納入計畫書。

**第四案：「擬定擴大臺中市大平霧地區都市計畫(大里夏田產業園區)主要計畫案」暨「擬定擴大臺中市大里地區都市計畫(大里夏田產業園區)細部計畫案」**

**決議：**本案除下列意見外，其餘准照專案小組建議意見及提會資料(詳表 3、表 4、表 5)通過：

- 一、土地使用分區管制要點第 19 點再發展地區建築基地面積修正為達 1,500 平方公尺以上之完整範圍，以有效促進再發展地區公共設施品質提升。
- 二、再開發管理要點增訂依本點申請再開發者，不得作為容積移轉之接受基地。
- 三、本案依臺中市國土計畫指導屬 5 年內有具體需求之短期城鄉發展用地，並指認為城鄉發展地區第二類之三，應與未來發展地區有別，建議修正相關用語。
- 四、交通計畫除路網之外，建議提出人行及自行車路網，並據以提出道路(整併建築退縮帶)的道路斷面。

八、散會：下午 5 時。

### 臺中市都市計畫委員會第139次會議簽到表

- 一、開會時間：民國112年4月28日(星期五)下午2時
- 二、開會地點：臺灣大道市政大樓惠中樓9-8導覽簡報室
- 三、主席：黃宗典代

紀錄彙整：蘇婉瑜

#### 四、委員簽到：

職稱	姓名	簽到
主任委員	黃國榮	黃宗典
副主任委員	黃崇典	黃宗典
委員	李正偉	李正偉
委員	吳存金	吳存金
委員	陳大田	陳大田
委員	葉昭甫	葉昭甫
委員	范世億	范世億
委員	張峯源	張峯源
委員	黎淑婷	黎淑婷
委員	林榆芝	林榆芝
委員	李麗雪	李麗雪
委員	賴美蓉	賴美蓉
委員	謝政穎	謝政穎
委員	歐聖榮	歐聖榮

#### 五、出席席單位及人員簽到：

經濟部工業局

張淑君

經濟部水利署第三河川局

臺中市政府經濟發展局

陳咏絮

陳咏絮  
臺中市政府民政局長

林宗敏

職稱	姓名	簽到
委員	張淑君	張淑君
委員	黃宜瑜	黃宜瑜
委員	林良泰	林良泰
委員	張梅英	張梅英
委員	鍾慧諭	鍾慧諭
委員	宋文沛	宋文沛
委員	林宗敏	林宗敏

七、主辦單位臺中市政府都市發展局：

臺中市政府地政局

陳宏 張中原

徐仲弘

陳仲前 吳果新

臺中市政府建設局

陳昭仁

臺中市新建工程處

楊祥達 王仁志

龍邑工程顧問股份有限公司

黃敏珍 楊云瑛

包昇平 林昇

林憲谷

綜合企劃科

孔日順 慈信敬

曹傳宜

城鄉計畫科

陳昭志 孔俊同 許義男

謝惠玲 蘇婉珊

張文琪 邱瑞廷

六、申請發言或旁聽之團體

臺中市政府第 2 屆青年事務諮詢委員會

林怡庭 戴家銘

討論事項	第二案	所屬行政區	臺中市北屯區
提案單位	臺中市政府地政局	簡報單位	臺中市政府地政局
案由	變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元九、十、十一）細部計畫（部分細公兼兒 8 用地為第 1-1 種住宅區）案		
說明	<p><b>一、計畫緣起</b></p> <p>本市第十四期市地重劃執行期間，因配合保留同平巷老樹調整路型及考量同平巷土地公廟宗教設施重劃後之管用合一之需求，辦理細部計畫個案變更，於 108 年 5 月 13 日以府授都計字第 1080102672 號公告發布實施。本市第十四期市地重劃區於 109 年 1 月 13 日公告市地重劃土地分配結果，惟本計畫「細公兼兒 8」公園兼兒童遊樂場用地範圍與土地分配後之地籍範圍不符，為保障民眾權益，故啟動都市計畫變更作業。</p> <p>本市第十四期市地重劃開發計畫已列入本府重大設施建設，經臺中市政府 111 年 8 月 31 日府授地劃一字第 1110208274 號函認定符合直轄市興建之重大設施，同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理個案變更，故循個案變更方式辦理本細部計畫之變更。</p> <p><b>二、辦理機關：</b>臺中市政府。</p> <p><b>三、法令依據：</b>都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p><b>四、變更位置及範圍</b></p> <p>變更位置位於臺中市北屯區松竹路與陳平路口西側，屬部分細公兼兒 8 用地，變更範圍為北屯區敦和段 361-1 地號部分範圍，變更範圍面積約 0.01 公頃。詳圖 1 變更位置示意圖及圖 2 變更範圍示意圖。</p> <p><b>五、變更理由及內容</b></p> <p>本次細部計畫變更計畫計 1 案，有關本案變更計畫內容詳參表 1 及圖 3，變更前後土地使用面積對照詳表 2。</p> <p><b>六、公開展覽期間人民及團體陳情意見</b></p> <p>（一）公開展覽期間：自 112 年 1 月 6 日起 45 天。</p> <p>（二）公開說明會：112 年 2 月 3 日（星期五）下午 2 時 30 分於臺中市北屯區公所 3 樓 301 會議室舉行。</p> <p>（三）人民及團體陳情意見：無。</p>		
市都委會決議	照案通過(詳表 1)，另為維護土地所有權人權益，依鄰近分區變更並免予回饋。		



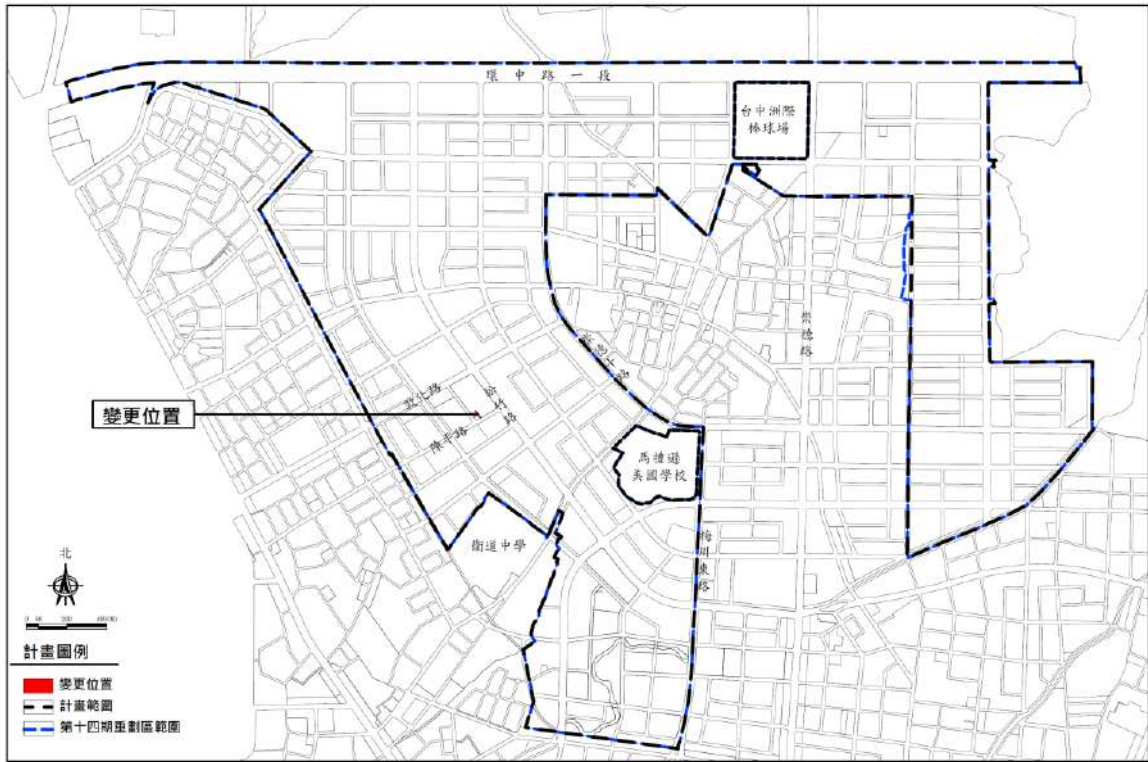


圖 1 變更位置示意圖



圖 2 變更範圍示意圖

表 1 變更計畫內容綜理表

位置	變更內容		變更理由	市都委會 決議
	原計畫	新計畫		
北屯區 敦和段 361-1 地 號	公園兼兒童 遊樂場用地 (細公兼兒 8) 0.01 公頃	第一之一種 住宅區 0.01 公頃	<p>1. 本案係屬臺中市「第十四期美和庄市地重劃區」範圍，業於 109 年 1 月 17 日公告市地重劃土地分配結果，經套繪現行都市計畫圖，北屯區敦和段 361-1 地號部分範圍位於「細公兼兒 8」公園兼兒童遊樂場用地，惟已分配並於 109 年 12 月移轉至其他私有土地所有權人。</p> <p>2. 經查本案範圍於 108 年配合仁德土地公廟及老樹保留辦理都市計畫個案變更，為市政推展趕辦未俟都市計畫樁位測釘及公告完成即先行辦理市地重劃計算負擔及土地分配作業，因而造成土地分配結果不符都市計畫之情事。</p> <p>3. 為維護土地所有權人之權益，且本案變更係因上開緣由所致，非得歸責於土地所有權人及避免渠等因信賴本府之行政作為衍生爭議，故依私有土地部分併鄰近分區變更為第一之一種住宅區並免予回饋。</p>	照案通過。

註：表內面積應以依據核定圖實際分割測量面積為準。

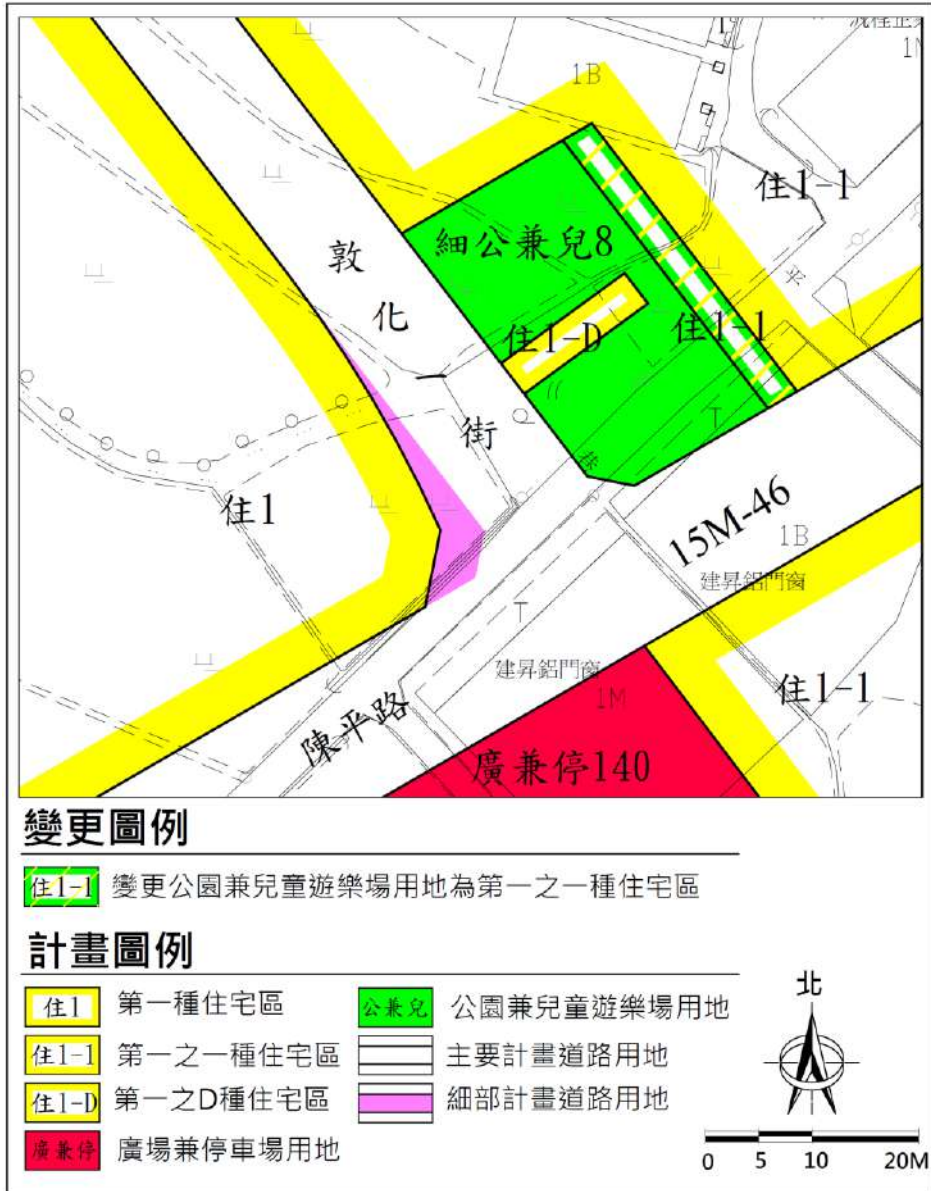


圖 3 變更計畫示意圖

表 2 變更前後土地使用面積表

項目		現行 計畫面積 (公頃)	百分比 (%)	面積增減 (公頃)	變更後 計畫面積 (公頃)	百分比 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	第 1 種住宅區	19.73	4.89		19.73	4.89
		第 1-1 種住宅區	175.96	43.61	+0.01	175.97	43.61
		第 1-D 種住宅區	0.04	0.01		0.04	0.01
		小計	195.73	48.51	+0.01	195.74	48.51
	商業區	第 5 種商業區	21.47	5.32		21.47	5.32
	文教區		0.02	0.02		0.02	0.02
	合計		217.22	53.83	+0.01	217.23	53.83
公共 設施 用地	機關用地	2.75	0.68		2.75	0.68	
	文中用地	8.25	2.04		8.25	2.04	
	文小用地	7.29	1.81		7.29	1.81	
	文中小用地	10.63	2.63		10.63	2.63	
	公園用地	8.71	2.16		8.71	2.16	
	公園兼兒童遊樂場用地	1.96	0.49	-0.01	1.95	0.49	
	公園兼滯洪池用地	5.25	1.30		5.25	1.30	
	兒童遊樂場用地	0.29	0.07		0.29	0.07	
	綠地用地	0.55	0.14		0.55	0.14	
	廣場用地	0.43	0.11		0.43	0.11	
	廣場兼停車場用地	2.46	0.61		2.46	0.61	
	停車場用地	1.62	0.40		1.62	0.40	
	園道用地	9.19	2.28		9.19	2.28	
	排水道用地	1.40	0.35		1.40	0.35	
	道路用地	125.43	31.08		125.43	31.08	
	道路用地兼作排水道使用	0.09	0.02		0.09	0.02	
	合計		186.30	46.17	-0.01	186.29	46.17
總計		403.52	100.00	0.00	403.52	100.00	

註：表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

業務承辦人員	
業務單位主管	

擬定機關：臺中市政府