

報告案		第三案	所屬行政區	北屯區
案由	有關本市「變更台中市都市計畫（配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠）細部計畫（配合區段徵收及都市防洪）案」之土地使用分區管制要點，對於「園道用地」退縮規定之執行疑義一案，提請委員會討論。		提案單位:都市發展局	
說明	<p>一、依據本府地政局104年2月10日中市地區一字第1040006501號函辦理。</p> <p>二、旨案依本府地政局提供資料（「臺中市捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收案安置土地分配街廓位置圖（含全區評議地價）」）所載，上開疑義位置有部分原位置保留分配戶，為維護民眾權益，且避免影響本府地政局配地時程，故予以提會討論。</p> <p>三、查旨案係與本府103年4月1日發布實施「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠)（配合區段徵收及都市防洪）案」暨「變更台中市都市計畫（配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠）細部計畫（配合區段徵收及都市防洪）案」之鄰鐵兼道10M「園道用地」之面臨建築基地(第2-1種住宅區及第2種商業區)之退縮方式疑義相關。</p> <p>四、本案相關考量依據如下：</p> <p>（一）都市計畫規劃及土地使用分區管制及都市設計管制內容：</p> <p>1. 主要計畫：</p> <p>查依本府103年4月1日發布實施「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠)（配合區段徵收及都市防洪）案」之「園道用地」</p> <p>規劃內容：「劃設1條南北向、1條東西向之園道系統，以串聯G0、G3車站及主要開放空間場所，並創造出舒適之人行、車行空間…」。</p> <p>2. 細部計畫：</p> <p>另查依本府103年4月1日發布實施「變更台中市都市計畫（配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠）細部計畫（配合區段徵收及都市防洪）案」之之土地使用分區管制及都市設計管制要點第八點第（二）項規定略以：「指定街廓留設帶狀式開放空間與街角退縮開放空間規定如表5-7所示，其位置與規模如圖5-4指定留設公共開放空間示意圖所示。」</p> <p>其中前述指定留設公共開放空間表規定略以：「為留設帶狀開放空間，園道用地兩側之建築基地至少退縮15M建築，並作為無遮簷之人行空間使用；而除公園兼滯洪池用地、綠地用地、捷運系統用地兼供廣場使用、捷1用地及捷G0用地外，第2-1種住宅區、第2種商業區、特定商業區、休閒服務專用區至少退縮6M建築，並留設4M以上之空間做為無遮簷之人行空間使用。」</p> <p>（二）初步綜整都市計畫規劃及土地使用分區管制及都市設計管制內容：</p> <p>旨案應非屬都市計畫原考量之串聯G0、G3車站及主要開放空間場所之園道路線；而鄰鐵兼道之10M「園道用地」於上開細部計畫之位置與規模示意圖中仍為變更前規劃之「綠地用地」，故圖中面臨10M「園道用地」</p>			

	<p>建築基地（第2-1種住宅區及第2種商業區）無劃設指定退縮方式。</p> <p>五、因旨案於都市計畫變更內容明細表編號3中由「綠地用地」變更為「園道用地」，變更理由為：「為配合該處綠地東側緊鄰之2-1種住宅區及第2種商業區建築基地，日後申請開發及出入需求，故予以調整為園道用地。」，爰此，都市計畫變更業已考量保障民眾權益辦理。而旨案係屬面臨原屬「綠地用地」變更為「園道用地」之建築基地，考量該街廓整體開放及人行空間串聯（使指定留設公共開放空間得予具帶狀連續性機能），在不違背上開土地使用管制要點規定意旨之原則下，建議管制面臨10M「園道用地」建築基地退縮規定仍以上開管制要點規定：「第2種住宅區、第2種商業區等，至少退縮6M建築，並留設4M以上之空間作為無遮簷之人行空間使用。」規定規範之。</p>
決定	洽悉。

附件一 本府地政局104年2月10日中市地區一字第1040006501號函相關資料。

檔 號：
保存年限：

臺中市政府地政局 函

地址：40343臺中市西區三民路1段158號6樓
承辦人：王德峰
電話：04-22170646
電子信箱：m65136@taichung.gov.tw

受文者：臺中市政府都市發展局

發文日期：中華民國104年2月10日
發文字號：中市地區一字第1040006501號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明(0006501A00_ATTCH1.pdf)

主旨：有關民眾詢問「本市捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收區」內土地相鄰鐵兼道之10M綠園道之退縮規定為何乙案，係屬貴管，請查照見復。

說明：依據本局104年1月24日召開「本市捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收」安置土地抽籤暨配地作業說明會發言單辦理，隨文檢附上開發言單影本乙份。

正本：臺中市政府都市發展局

副本：臺中市政府地政局



城鄉計畫科 收文:104/02/10



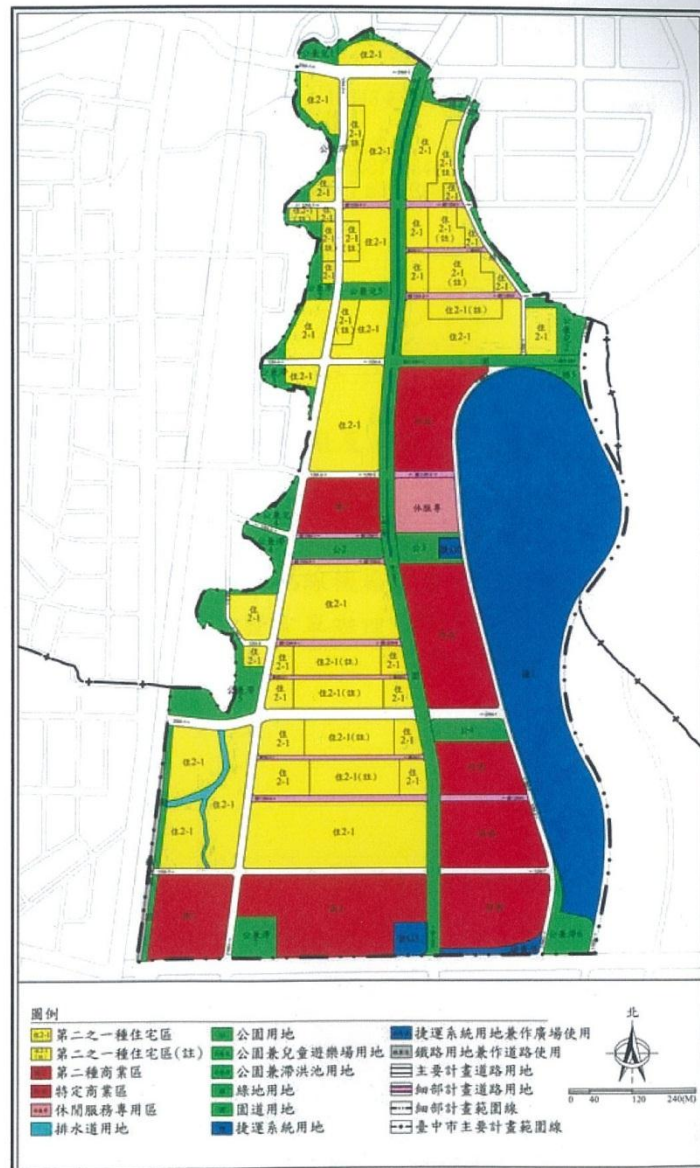
361040024683 有附件

台中市捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收
安置土地抽籤暨配地作業說明發言單

一. 開會時間: 104年1月24日(星期六)上午9點30分

二. 開會地點: 台中市北屯區仁美國民小學2樓活動中心

姓 名	盧坤先生, 盧奇毅先生	地 址	台中市北屯區太原路3段148號	
身 份 字	B10137****, B12099****	電 話	04-22367979	
項次	內 容	頁次		
1	選擇大分配時, 領回之抵價地, 應訂定適當基地寬深比, 避免造成細長基地, 影響地主權益。	P70		
2	請公佈非安置單元之所有評定地價, 以利參考。	P70		
3	大分配時, 是否可選擇剩餘未配置之安置單元。	P70		
4	相鄰鐵業道之10M綠園道, 須留設6M退縮空間?	P30		
5	1/24(六)說明會, 區段徵收何科長說: 同一戶口內有若干廚房(寬)可申請若干安置單元!? 請求確認。			
6	全區內安置戶應以家戶內在居事實之人口為依據, 同享安置單元。			
發言內容	7 本案住二之一區域中安置單元享有之符合基地面寬深度及法定140M ² 最小基地面積的優勢, 要求本案公告前六個月內已設籍之戶內直系血親於符合安置人權利金大於安置單元時, 不設限人口數參與分配安置單元, 以符合真正在地世居之原地主權益。(不可因此優惠措施而讓在地世居之原地主們成為相對弱勢)			
8	本計畫安置元以外部份, 應比照安置單元模式給予適當單元劃線區分, 顯示各種地目之面寬及基地深度及更多細部道路等重點, 以符正面臨之即時權益。(避免產大面積小面寬大縱深, 例如某些地主, 小面積大面寬小縱深, 例如安置戶。)			
9	可否向相關單位索取本計畫基地之CAD圖檔。			



備註：豐原交流道附近特定區計畫內容為目前報請內政部都市計畫委員會審議草案，其實際內容應以發布實施之計畫內容為準。

圖8 變更後計畫示意圖
42

臺中市捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收案 安置土地分配街廓位置圖(含全區評議地價)



使用分區	建蔽率	容積率	最小建築基地面積
第二之一種住宅區	50%	250%	500㎡
第二之一種住宅區(註) (安置街廓)	50%	250%	140㎡
第二種商業區	55%	350%	1000㎡
特定商業區	55%	350%	1500㎡
休閒服務專用區	55%	350%	2000㎡

- 註：1、本案地價係經臺中市102年9月17日第4次地價評議委員會審議通過。
2、安置土地以外之街廓分配線僅供參考，未來以抵價地抽籤配地說明會寄發資料為準。



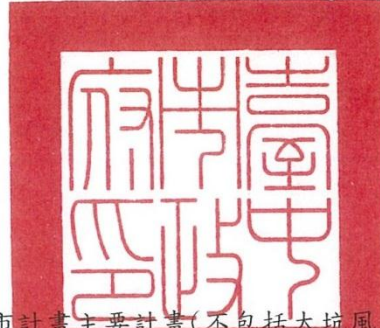
附件二 本府103年4月1日發布實施「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠)(配合區段徵收及都市防洪)案」相關主要計畫資料。

檔 號：

保存年限：

臺中市政府 公告

發文日期：中華民國103年4月1日
發文字號：府授都計字第1030049108號
附件：



主旨：發布實施「變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠)(配合區段徵收及都市防洪)案」計畫書、圖，並自103年4月2日零時起生效。

依據：

- 一、都市計畫法第21條、28條。
- 二、內政部103年3月12日台內營字第1030802177號函。

公告事項：

- 一、公告地點：本府公告欄(臺灣大道新市政大樓)、本府都市發展局公告欄及本市北屯區公所、潭子區公所公告欄。
- 二、公告內容：比例尺一千分之一計畫圖及計畫書各一份。

市長胡志強

本案依分層負責規定授權主管局長決行

8. 綠地用地

為降低因開發對外部環境產生之衝擊，利用周邊較為畸零之土地提供緩衝空間及開放空間場所，劃設 7 處綠地用地(綠 1-綠 7 兼作排水道使用)，面積約 1.3629 公頃，估計畫總面積之 1.30%。

9. 園道用地

劃設 1 條南北向、1 條東西向之園道系統，以串連 G0、G3 車站及主要開放空間場所，並創造舒適之人行、車行空間，面積約 5.0163 公頃，估計畫總面積之 4.80%。

10. 其他

另配合本市 98 年度第一次古蹟歷史建築聚落及文化景觀審議委員會結論辦理，將於「公 5」用地或「公兼滯 5」用地以立碑方式處理，並於公園用地規劃設計時融入「1895 溝背之役古戰場」之歷史事件相關文化。

(六) 交通系統計畫

配合道路系統規劃，依實際需求劃設道路用地，劃設之道路系統係由 28 公尺、25 公尺、20 公尺、15 公尺、12 公尺、10 公尺及 8 公尺等不同道路寬度所構成，面積約 8.2884 公頃，估計畫總面積之 7.94%。

表 3 為大眾捷運系統文心烏日北屯線建設計畫—捷運機廠主要計畫土地使用計畫面積表，表 4 為大眾捷運系統文心烏日北屯線建設計畫—捷運機廠主要計畫公共設施用地明細表，表 5 為大眾捷運系統文心烏日北屯線建設計畫—捷運機廠主要計畫道路編號一覽表，圖 3 為現行大眾捷運系統文心烏日北屯線建設計畫—捷運機廠主要計畫示意圖。

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
3	鐵路東側綠 6及綠7用地	綠地用地 (0.4344 公頃)	園道用地 (0.4344 公頃)	為配合該處綠地用地東側緊鄰之住宅區及商業區之建築基地，日後申請開發及出入需求，故予以調整為園道用地。
4	15M-1 計畫 道路	住宅區 (0.1766 公頃) 公園兼兒童遊樂場用地 (0.0384 公頃) 公園兼滯洪池用地 (0.0033 公頃) 綠地用地 (0.0053 公頃)	道路用地 (0.2236 公頃)	經查臺中市政府於 98 年 11 月 12 日召開「大眾捷運系統烏日文心北屯捷運機廠區段徵收都市計畫範圍邊界疑義研商會議」其中決議事項第六點：「為配合銜接臺中縣豐原交流道附近特定區計畫之道路系統，本都市計畫範圍最北側之東西向（15M-1）計畫道路，請於區段徵收工程設計施工時先行調整細部計畫雙邊各增加 5 公尺道路用地，未來依區段徵收與都市計畫業務聯繫作業要點配合都市計畫變更作業。」惟自計畫發布實施後尚未配合辦理都市計畫變更，故為強化地區交通服務機能，將該道路寬度予以調整為 25 公尺。
5	公 1、公 5 與 公 6 等公園 用地及公兼 兒 3 用地	公園用地 (0.5001 公頃)	住宅區 (0.2015 公頃) 公園兼兒童遊樂場用地 (0.2986 公頃)	1. 本計畫區段徵收抵償地比例已報經內政部 99 年 4 月 1 日內授中辦地字第 0990724109 號函核准為 43.21%，區段徵收計畫書亦經臺中市政府 100 年 9 月 2 日府授地區一字第 10001713031 號公告在案，市政府刻正進行區段徵收工程開發相關作業。 2. 本案為配合區段徵收開發範圍、都市防洪、開放空間串連及交通系統調整等因素，進行土地使用計畫內容變更，惟考量區段徵收財務平衡以不變動原報核區段徵收公共設施比例原則下，故衡酌鄰里單元佈設及公共設施服務範圍，配合調整部分土地使用分區及用地之區位及規模，以維護區段徵收範圍內土地所有權人權益。
		公園用地 (0.6001 公頃) 公園兼兒童遊樂場用地 (0.4399 公頃)	住宅區 (1.0400 公頃)	
		公園用地 (0.5739 公頃)	商業區 (0.5739 公頃)	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

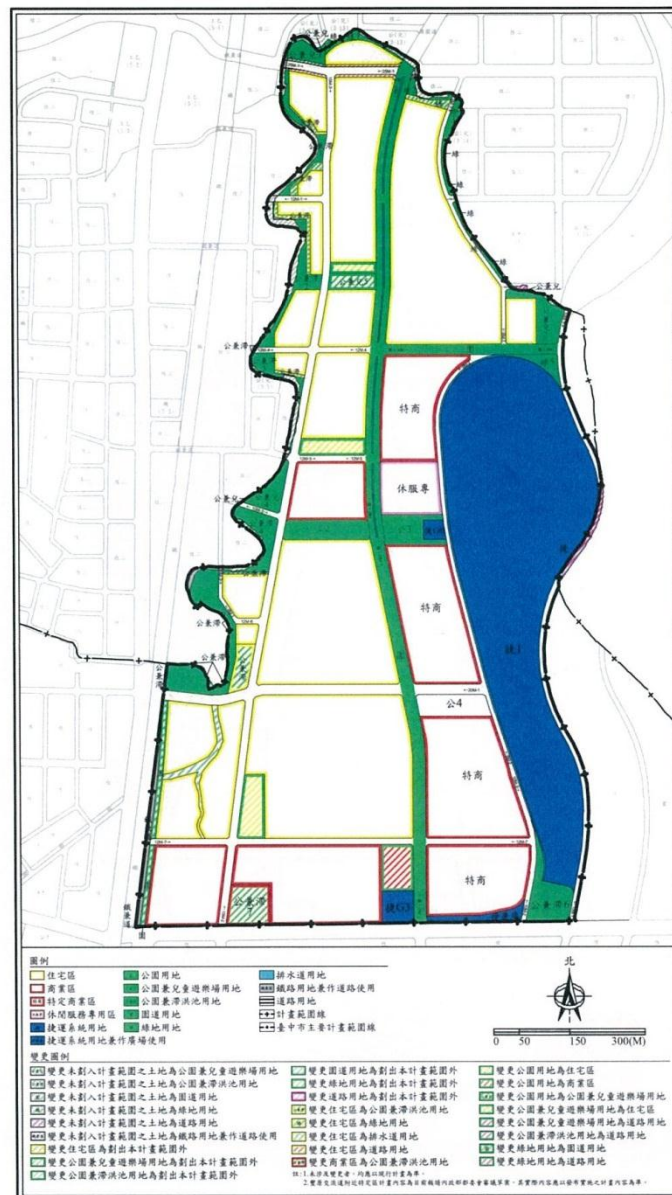
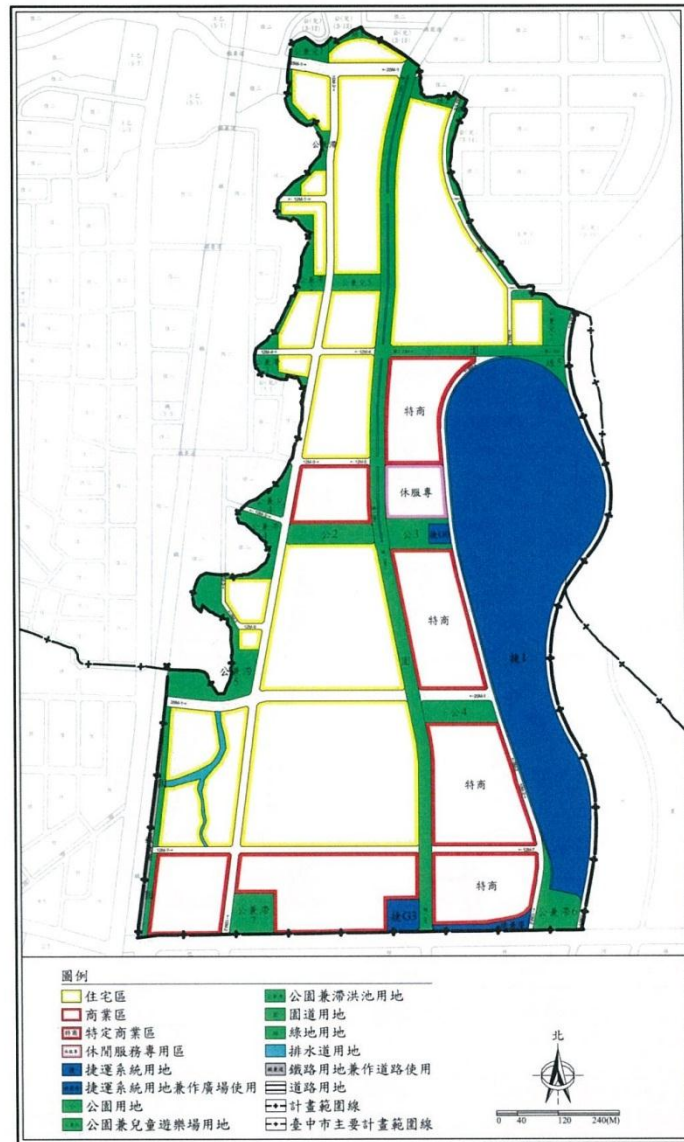


圖8 變更計畫示意圖



註：豐原交流道附近特定區計畫內容為目前報請內政部都委會審議草案，其實際內容應以發布實施之計畫內容為準。

圖9 變更後計畫示意圖

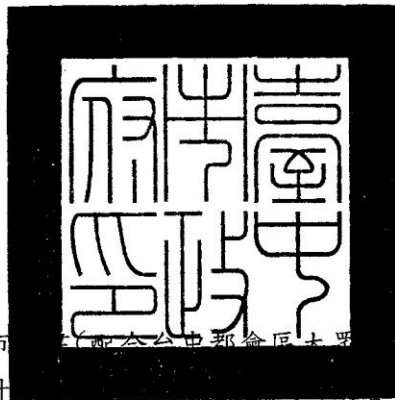
附件三 本府103年4月1日發布實施「變更台中市都市計畫（配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠）細部計畫（配合區段徵收及都市防洪）案」相關細部計畫資料。

檔 號：

保存年限：

臺中市政府 公告

日期：中華民國103年4月1日
字號：府授都計字第10300491081號
字：



旨：發布實施「變更臺中市都市計畫（配合台中都會區大眾運輸系統烏日文心北屯線建設計畫及配合台中都會區大眾運輸系統段徵收及都市防洪）案」計畫書、圖，並自103年4月2日零時起生效。

據：

- 一、都市計畫法第21條、23條及28條。
- 二、本府102年11月7日府授都計字第1020209102號函。

告事項：

- 一、公告地點：本府公告欄（臺灣大道新市政大樓）、本府都市發展局公告欄及本市北屯區公所公告欄。
- 二、公告內容：比例尺一千分之一計畫圖及計畫書各一份。

市長胡志強

本案依分層負責規定授權主管局長決行

八、公共開放空間

- (一) 本細部計畫區除劃設公園兼兒童遊樂場用地、公園兼滯洪池用地、公園用地、綠地用地、捷運系統用地兼作廣場使用外，並指定部分街廓留設公共開放空間。
- (二) 指定街廓留設帶狀式開放空間與街角退縮開放空間規定如表 5-7 所示，其位置與規模如圖 5-4 指定留設公共開放空間示意圖所示。

表 5-7 指定留設公共開放空間一覽表

公共開放空間種類	留設規定
帶狀式開放空間	園道用地兩側之建築基地至少退縮 15M 建築，並作為無遮簷之人行空間使用。
	除公園兼滯洪池用地、綠地用地、捷運系統用地兼供廣場使用、捷 1 用地及捷 G0 用地外，第二之一種住宅區、第二種商業區、特定商業區、休閒服務專用區至少退縮 6M 建築，並留設 4M 以上之空間作為無遮簷之人行空間使用。
街角退縮開放空間	指定松竹路與北屯路、松竹路與園 1-25M、細 10M-1 與園 1-28M、細 10M-2 與園 1-25M、園 2-20M 與園 1-28M、園 1-28M 與 15M-1 計畫道路交角處之建築基地應留設街角廣場。

- 註：1.街角退縮開放空間最小寬度至少為 15M 以上。
2.有關街角退縮開放空間得適用「建築技術規則實施都市計畫地區建築基地綜合設計」有關沿街步道式開放空間之獎勵係數。
3.依本表指定之公共開放空間得納入法定空地。

- (三) 公共開放空間需相連通，地面高程齊平且相接處必須平順，其鋪面必須連續且平整，坡度不得大於 1：12。
- (四) 公共開放空間不得設置障礙物，除設置街道家具及植栽綠美化外，僅供行人通行，但經都市設計審查委員會許可之項目得設置之。
- (五) 本府為環境綠美化之需要，於公共開放空間上規劃設施時，土地所有權人不得拒絕。
- (六) 20M、25M、28M 園道用地，其路側應設置不得小於 2.5M 之植栽帶，斷面設計依圖 5-5 之規定辦理。
- (七) 退縮 6M 建築之斷面設計圖依圖 5-6 規定辦理。

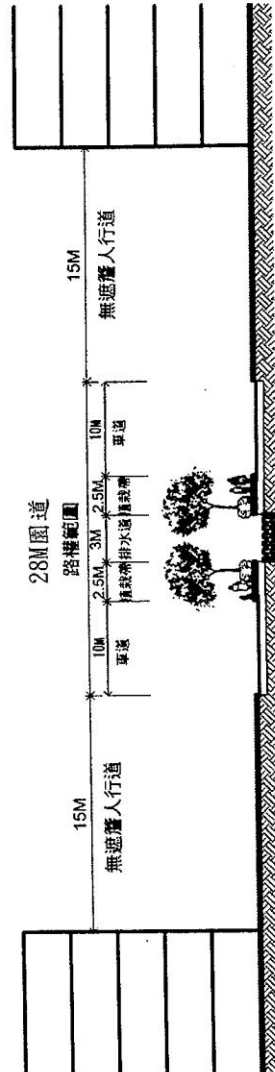
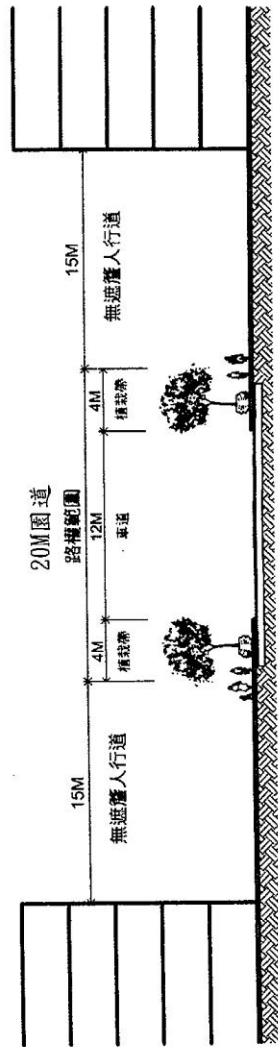


圖 5-5 圓道斷面設計示意圖

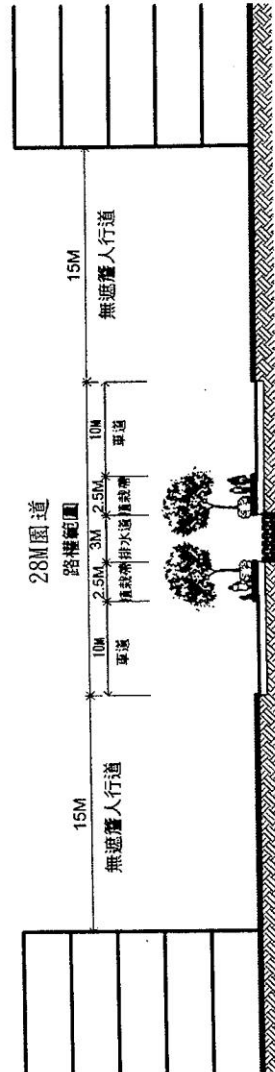
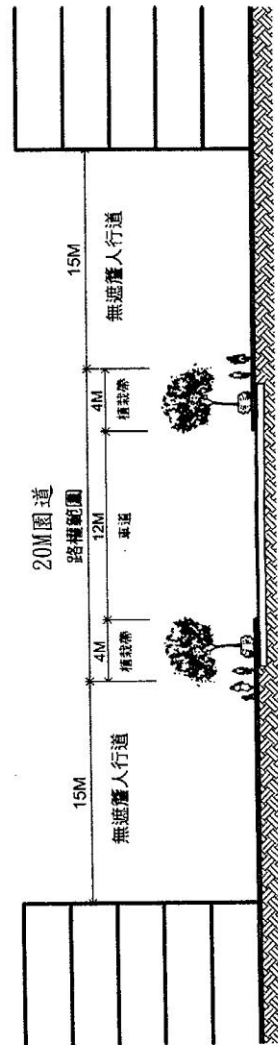


圖 5-5 圓道斷面設計示意圖

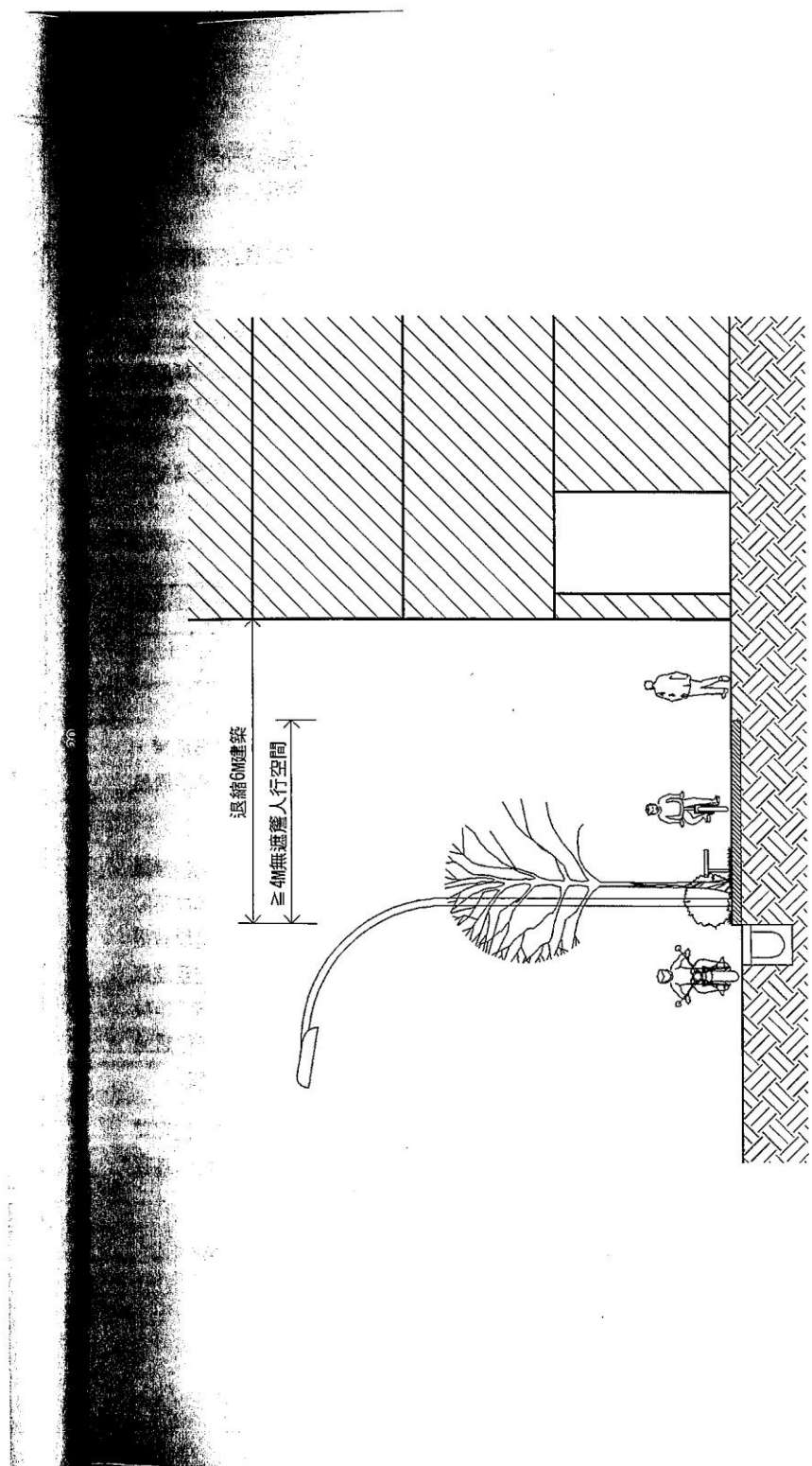


圖 5-6 退縮 6M 建築之斷面設計圖

表 5-8 離街裝卸場車位數配置表

建築物用途	使用樓地板面積 FA (m ²)	裝卸車位數 (部)	備註
第四、五組	FA < 2000	免設	建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計畫未滿一車位者，以一車位計並可合併設置。
	2000 ≤ FA < 5000	1	
	5000 ≤ FA < 10000	2	
	10000 ≤ FA < 20000	3	
	FA ≥ 20000	4+ (FA-20000) / 20000	
第一、二、六、七組	FA < 1000	免設	
	1000 ≤ FA < 2000	1	
	2000 ≤ FA < 4000	2	
	4000 ≤ FA < 6000	3	
	FA ≥ 6000	4+ (FA-6000) / 6000	
第三組	FA < 1000	免設	
	1000 ≤ FA < 4000	1	
	4000 ≤ FA < 10000	2	
	FA ≥ 10000	3+ (FA-10000) / 10000	

十三、本細部計畫區建築基地容積移轉適用「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。

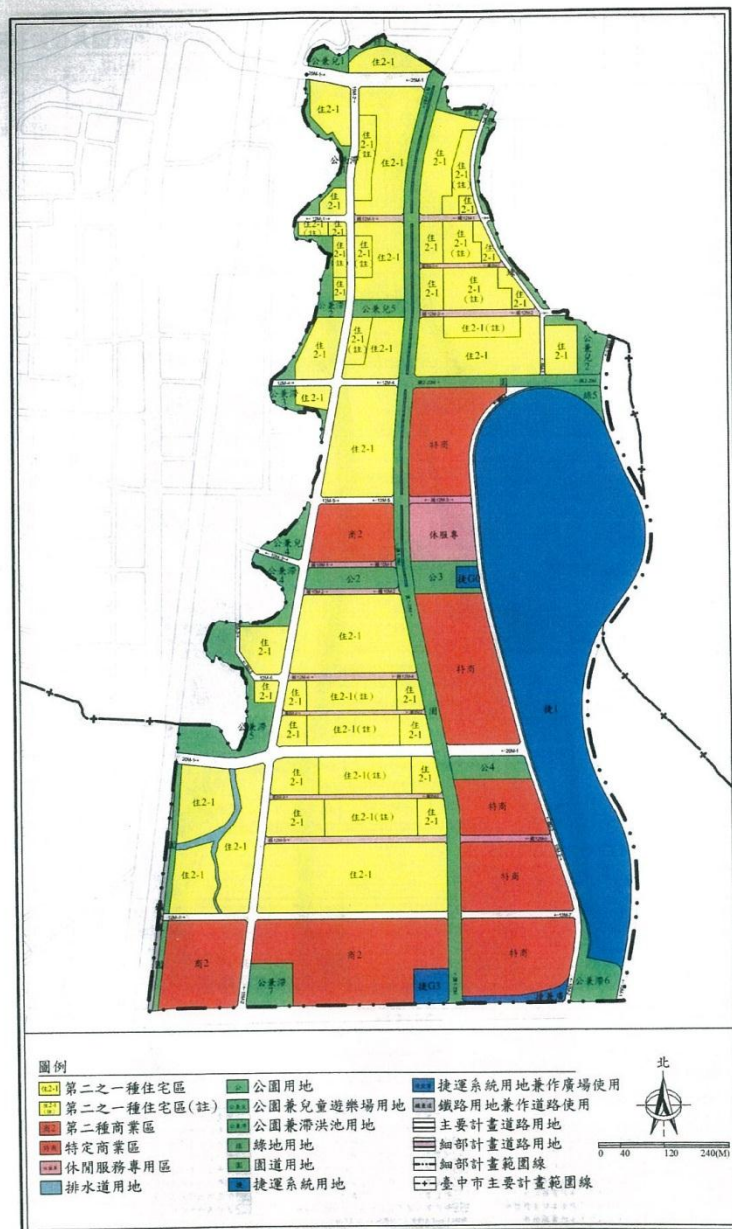
十四、本細部計畫區內下列公、私有重大工程及公共建築應納入都市設計審查：

- (一) 公營或公用事業建築申請案之總樓地板面積超過一萬平方公尺者。
- (二) 建築高度超過十二層（不含十二層）或第二之一種住宅區建築基地面積超過 6,000m² 者、第二種商業區、特定商業區及休閒服務專用區超過 3,000m² 者。
- (三) 依「台中市公有建築應送都市設計委員會審議要點」規定應提都市設計審議之公有建築。
- (四) 為塑造門戶意象，指定松竹路與北屯路、松竹路與園 1-25M、細 10M-1 與園 1-28M、細 10M-2 與園 1-25M、園 2-20M 與園 1-28M、細 1-28M 與 15M-1 計畫道路交角處之建築基地（詳圖 5-4 所示）。
- (五) 捷 1、捷 G0 及捷 G3 用地。

十五、本要點未規定事項，適用其他有關法令及規定辦理。

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
3	鐵路東側綠6及綠7用地	綠地用地 (0.4344 公頃)	園道用地 (0.4344 公頃)	為配合該處綠地用地東側緊鄰之第二之一種住宅區及第二種商業區之建築基地，日後申請開發及出入需求，故予以調整為園道用地。
4	15M-1 計畫道路	第二之一種住宅區 (0.1766 公頃) 公園兼兒童遊樂場用地 (0.0384 公頃) 公園兼滯洪池用地 (0.0033 公頃) 綠地用地 (0.0053 公頃)	道路用地 (0.2236 公頃)	經查臺中市政府於 98 年 11 月 12 日召開「大眾捷運系統烏日文心北屯捷運機廠區段徵收都市計畫範圍邊界疑義研商會議」其中決議事項第六點：「為配合銜接臺中縣豐原交流道附近特定區計畫之道路系統，本都市計畫範圍最北側之東西向（15M-1）計畫道路，請於區段徵收工程設計施工時先行調整細部計畫雙邊各增加 5 公尺道路用地，未來依區段徵收與都市計畫業務聯繫作業要點配合都市計畫變更作業。」惟自計畫發布實施後尚未配合辦理都市計畫變更，故為強化地區交通服務機能，將該道路寬度予以調整為 25 公尺。
5	公 1、公 5 與公 6 等公園用地及公兼兒 3 用地	公園用地 (0.5001 公頃)	第二之一種住宅區 (0.2015 公頃) 公園兼兒童遊樂場用地 (0.2986 公頃)	1.本計畫區段徵收抵償地比例已報經內政部 99 年 4 月 1 日內授中辦地字第 0990724109 號函核准為 43.21%，區段徵收計畫書亦經臺中市政府 100 年 9 月 2 日府授地區一字第 10001713031 號公告在案，市政府刻正進行區段徵收工程開發相關作業。 2.本案為配合區段徵收開發範圍、都市防洪、開放空間串連及交通系統調整等因素，進行土地使用計畫內容變更，惟考量區段徵收財務平衡以不變動原報核區段徵收公共設施比例原則下，故衡酌鄰里單元佈設及公共設施服務範圍，配合調整部分土地使用分區及用地之區位及規模，以維護區段徵收範圍內土地所有權人權益。
		公園用地 (0.6001 公頃) 公園兼兒童遊樂場用地 (0.4399 公頃)	第二之一種住宅區 (1.0400 公頃)	
		公園用地 (0.5739 公頃)	第二種商業區 (0.5739 公頃)	

備註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



備註：豐原交流道附近特定區計畫內容為目前報請內政部備案審議草案，其實際內容應以發布實施之計畫內容為準。

圖8 變更後計畫示意圖

