

# 臺中市都市計畫委員會第21次會議紀錄

一、開會時間：中華民國 102 年 5 月 30 日下午 4 時

二、開會地點：臺灣大道新市政大樓文心樓 801 會議室

三、主持人：黃主任委員國榮                      何副主任委員肇喜 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。）

記錄彙整：馬惠玲

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認上次會議紀錄（第 20 次）及執行情形

決 定：

除「擬定臺中市都市計畫（臺中州廳及附近地區）細部計畫案」再提會討論案」決議修正如下外，其餘准予備查。

本案細部計畫土地使用分區管制要點針對建築執照分照與否並無規範，惟「第三種臺中州廳專用區」內第三組、第九組及第十五組使用樓地板面積總和，不得低於總樓地板面積 50% 之規定，因此於每宗建照申請時，應整體檢討其中第三組、第九組及第十五組使用之申請及已發建照樓地板面積總和不得低於申請及已發建照之總樓地板面積 50%。

## 七、討論案件：

第一案：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

第二案：「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」部分條文修正案

第三案：變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案暨變更臺中市都市計畫(後庄里地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案-再提會討論

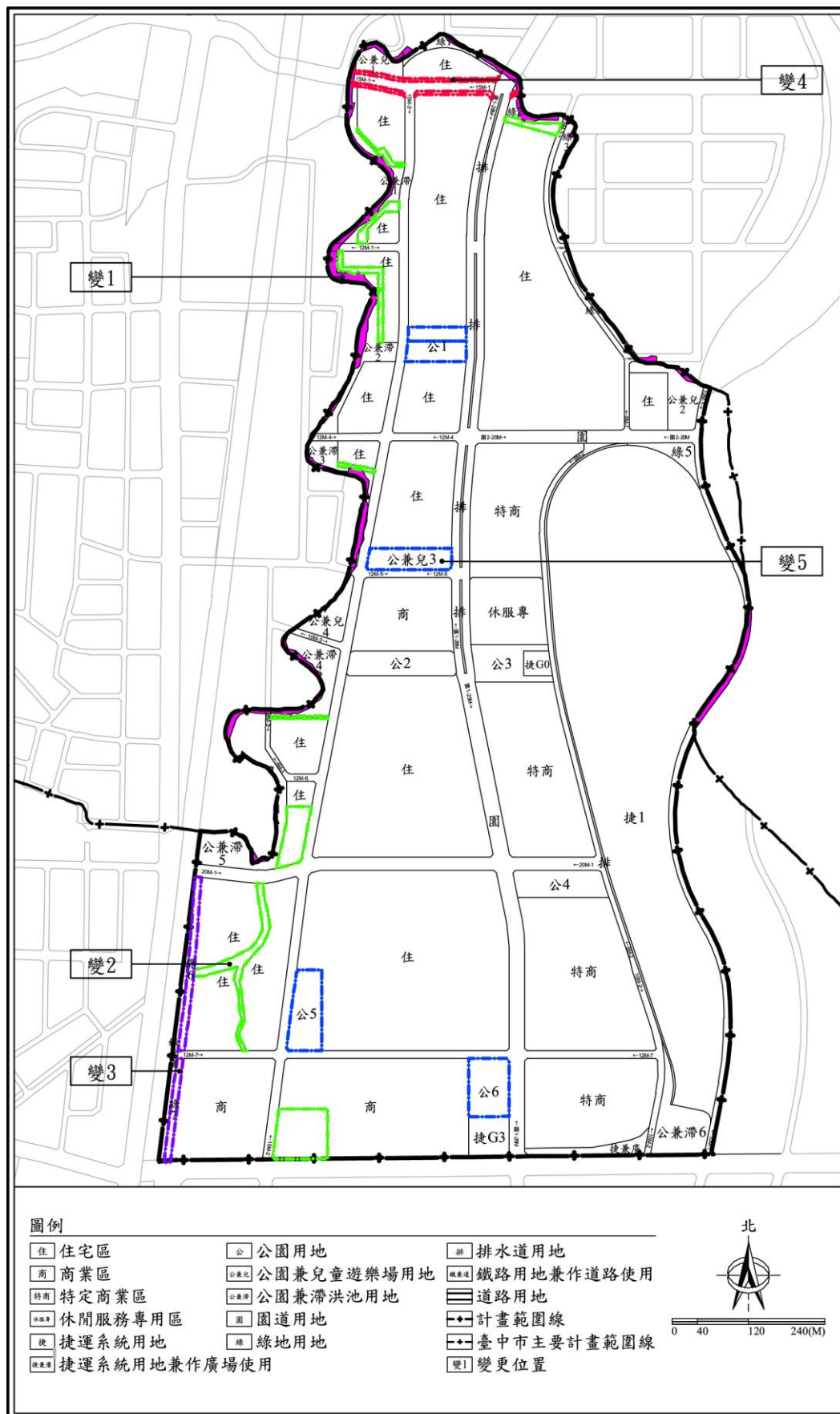
## 八、報告案件：

第一案：臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則

## 九、散會：下午 6 時。

討論事項	第一案	所屬行政區	臺中市北屯區
案由	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		
說明	<p>一、計畫緣起</p> <p>「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文心烏日北屯線建設計畫－捷運機廠）案（以下簡稱大眾捷運系統文心烏日北屯線建設計畫－捷運機廠）係由臺中市政府 100 年 12 月 22 日府授都計字第 1000136607 號函公告發布實施，之後市政府旋即辦理「擬定臺中市都市計畫（配合台中都會區大眾捷運系統文心烏日北屯線建設計畫－捷運機廠）細部計畫案」，並於 101 年 01 月 02 日府授都計字第 1000142646 號函公告發布實施，目前刻正辦理「臺中市捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收工程」。</p> <p>因本計畫區位於臺中市東北隅，屬原臺中縣、市交界處，其現行計畫範圍係以臺中市都市計畫主要計畫範圍為依據辦理變更，惟本府於後續推動區段徵收作業時，係勘選原臺中市轄土地為區段徵收範圍，徵收計畫書業經內政部 100 年 9 月 2 日府授地區一字第 10001713031 號公告核准在案。爰此，為配合區段徵收開發計畫，現行計畫範圍應配合整體開發範圍進行調整。</p> <p>此外，基於本區係以區段徵收方式辦理整體開發地區，其範圍內抵價地比例業經內政部 99 年 4 月 1 日內授中辦地字第 0990724109 號函核准為 43.21%，並已公告在案。然為配合本案針對區段徵收開發範圍、都市防洪、開放空間串連及交通系統調整等事項，進行現行計畫內容調整變更，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，應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。</p> <p>基於計畫區正積極推動區段徵收工程開發作業，故為免延宕開發進度之時程，經臺中市政府 101 年 07 月 19 日府授建土字第 1010120326 號函認定屬地方興建重大設施範疇，同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理都市計畫迅行變更。</p> <p>二、擬定機關：臺中市政府</p> <p>三、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>四、變更位置</p> <p>本案變更位置位於臺中市北屯區與潭子區交界處，屬「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）」範圍，現行計畫面積為 104.5583 公頃，於西側及北側均鄰接高速公路豐原交流道附近特定區計畫。</p> <p>圖 1 為變更位置示意圖。</p>		

	<p>五、變更理由</p> <p>(一) 釐正計畫執行管理疑義</p> <p>(二) 考量水圳景觀及防洪安全之實際需求</p> <p>(三) 考量建築基地申請開發及出入之需求</p> <p>(四) 配合地區交通系統串連，強化交通服務機能</p> <p>(五) 維護整體開發地區土地所有權人權益</p> <p>六、變更計畫內容</p> <p>詳表 1 變更內容明細表、表 2 變更前後土地使用面積對照表、圖 2 變更計畫示意圖、圖 3 變更後計畫示意圖。</p> <p>七、實施進度及經費</p> <p>(一) 本計畫區係依「擬定台中市都市計畫（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」辦理整體開發，工程名稱為「臺中市捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收」案，其公共設施開闢時程將依工程設計進度完成，預計於 104 年底前完工。</p> <p>(二) 本次變更增加公共設施用地包括公園兼滯洪池用地約 0.4009 公頃、園道用地約 0.4098 公頃、排水道用地約 0.3434 公頃及道路用地約 0.3994 公頃，合計增加約 1.5535 公頃，公共設施開闢經費合計約新臺幣 5,235 萬元，將列入區段徵收開發總成本計算，並由本案區段徵收作業基金支應。</p> <p>表 3 為實施進度及經費表。</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 102 年 04 月 08 日起至 102 年 05 月 07 日止，共計三十天。(刊登於 102 年 4 月 2 日臺灣時報 21 綜合資訊版、4 月 3 日臺灣時報 22 綜合資訊版及 4 月 4 日臺灣時報 21 綜合資訊版)。</p> <p>(二) 公開說明會：民國 102 年 04 月 17 日上午 10 時整假本市潭子區公所舉行、下午 2 時整假北屯區公所舉行。</p> <p>(三) 人民及團體陳情意見：公開展覽期間無陳情案件。</p>
市 都 委 會 決 議	<p>一、針對變更內容明細表第 3 案，有關鐵路東側綠 6 及綠 7 用地調整為園道用地部分，建議併同西側鐵路用地兼作道路使用之用地納入整體規劃設計考量，儘量將綠化植栽空間留設於建築基地之一側，以提供人行舒適之林蔭空間，請本府建設局與工程設計單位依前述原則參酌辦理。</p> <p>二、其餘請詳表 1 變更內容明細表之市都委會決議欄。</p>



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 1 變更位置示意圖

表 1 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
		原計畫	新計畫		
1	計畫範圍	未劃入計畫範圍之土地 (0.3803 公頃)	公園兼兒童遊樂場用地 (0.0195 公頃) 公園兼滯洪池用地 (0.0422 公頃) 綠地用地 (0.0683 公頃) 園道用地 (0.0031 公頃) 鐵路用地兼作道路使用 (0.0036 公頃) 道路用地 (0.2436 公頃)	<p>1. 本計畫區位於臺中市東北隅，屬原臺中縣、市交界處，西側及北側均與高速公路豐原交流道附近特定區計畫銜接。現行計畫範圍係以臺中市都市計畫主要計畫範圍為依據辦理變更。</p> <p>2. 現行計畫發布實施後，臺中市政府於後續推動區段徵收作業時，發現於計畫周界夾雜原臺中縣轄土地，為使徵收範圍內地籍單純化，加速區段徵收作業時程，故勘選原臺中市轄土地為區段徵收範圍，徵收計畫書並已報請內政部核准在案。</p> <p>3. 為避免因現行計畫範圍與實際開發範圍產生差異，且配合緊鄰之高速公路豐原交流道附近特定區計畫刻正辦理都市計畫圖重製及通盤檢討作業之際，故依據</p>	照案通過。
		住宅區 (0.0252 公頃) 公園兼兒童遊樂場用地 (0.1122 公頃) 公園兼滯洪池用地 (0.9761 公頃) 綠地用地 (0.1780 公頃) 園道用地 (0.0277 公頃) 道路用地 (0.0678 公頃)	劃出本計畫範圍外 (1.3870 公頃)		

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會 決議
		原計畫	新計畫		
				<p>區段徵收範圍，酌予調整本計畫範圍，避免日後產生計畫執行管理之困擾，及影響土地所有權人權益。</p> <p>4.劃出本計畫範圍外土地則納入高速公路豐原交流道附近特定區計畫區內進行管理。</p>	
2	15M-2 計畫道路 西側及綠2 用地	住宅區 (1.1436 公頃)	公園兼滯洪池用地 (0.6964 公頃) 綠地用地 (0.1038 公頃) 排水道用地 (0.3434 公頃)	<p>1.本計畫區為收納開發後增加之地表逕流，於計畫區西側配合柳川上游北屯支線沿線規劃公園兼滯洪池用地，同時藉由周邊綠帶空間之佈設，營造連續性藍綠帶系統。</p> <p>2.本計畫範圍經依區段徵收開發範圍調整後，造成部分藍綠帶系統無法完整串連，故將沿線部分住宅區變更為帶狀開放空間。</p> <p>3.為保留柳川原水圳流域景觀及生態防洪之實際需求，故變更部分住宅區為排水道用地。</p>	照案通過。
		商業區 (0.6417 公頃)	公園兼滯洪池用地 (0.6417 公頃)		

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
		原計畫	新計畫		
				4. 為因應氣候變遷及都市開發增加地表逕流量，於南側增設一處公園兼滯洪池用地，以提升計畫區內滯洪保水與調節微氣候之功能。	
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。	照案通過，並請依決議事項第一點辦理。
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作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	照案通過。



編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
		原計畫	新計畫		
				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 3 兼兒童用地	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. 本計畫區段徵收抵價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內政部 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	照案通過。
		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)		

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會 決議
		原計畫	新計畫		
				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。	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 2 變更前後土地使用面積對照表

項目		計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	變更後計畫面 積 (公頃)	佔計畫面積 百分比(%)
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	37.9801	-0.1039	37.8762	36.62
	商 業 區	8.6264	-0.0678	8.5586	8.27
	特 定 商 業 區	12.9486		12.9486	12.52
	休 閒 服 務 專 用 區	1.2385		1.2385	1.20
	小 計	60.7936		60.6219	58.61
公 共 設 施 用 地	捷 運 系 統 用 地	18.4573		18.4573	17.84
	捷運系統用地兼作廣場使用	0.3145		0.3145	0.30
	公 園 用 地	3.4655	-1.6741	1.7914	1.73
	公 園 兼 滯 洪 池 用 地	4.1261	+0.4009	4.5270	4.38
	公園兼兒童遊樂場用地	1.6732	-0.2724	1.4008	1.35
	綠 地 用 地	1.3585	-0.4456	0.9129	0.88
	園 道 用 地	5.0147	+0.4098	5.4245	5.24
	排 水 道 用 地	0.5939	+0.3434	0.9373	0.91
	鐵路用地兼作道路使用	0.3208	+0.0036	0.3244	0.31
	道 路 用 地	8.3203	+0.3994	8.7197	8.43
	小 計	43.6448		42.8098	41.39
合 計		104.4384	-1.0067	103.4317	100.00

註：表內面積應以地籍分割測量面積為準。

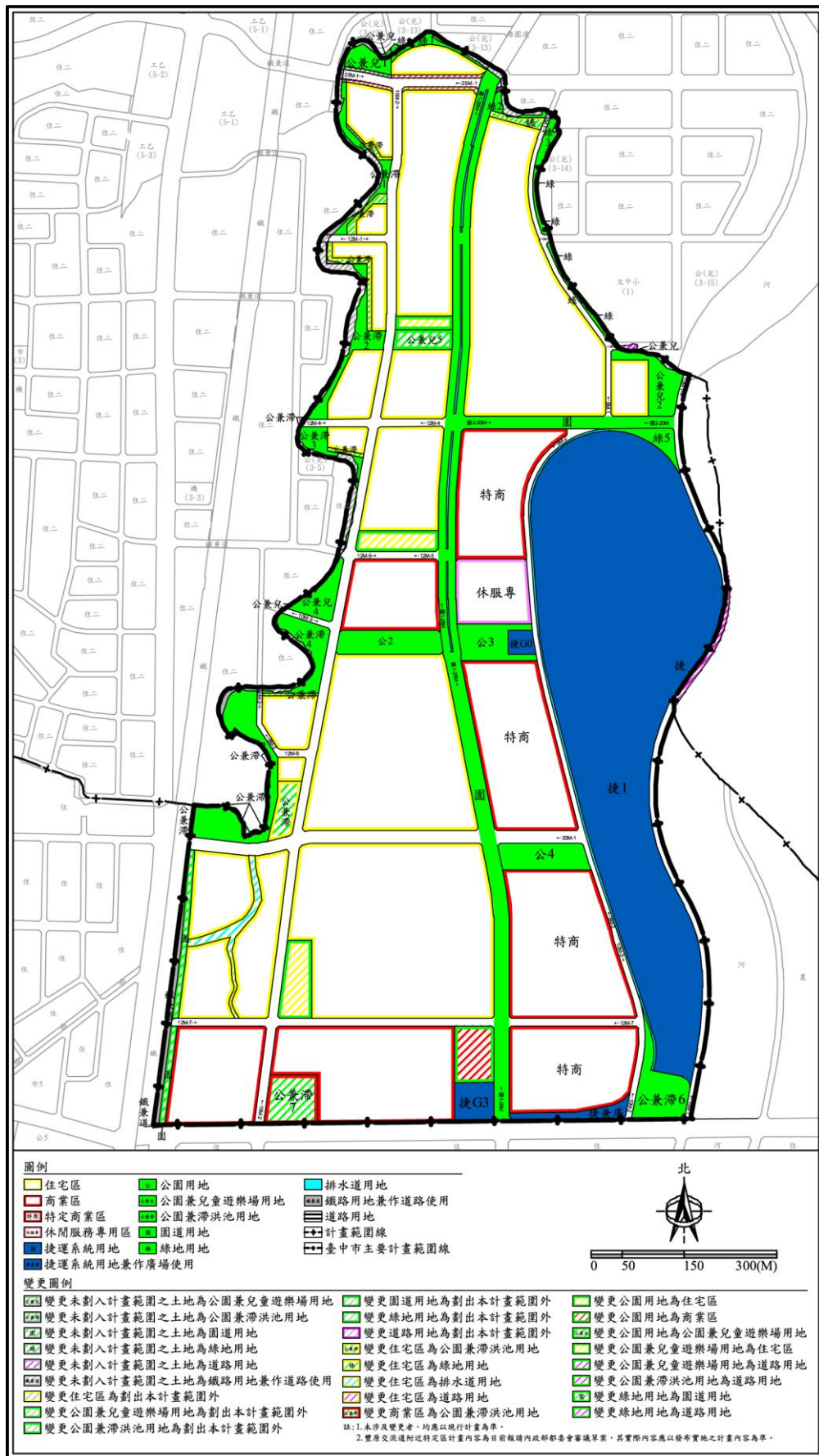
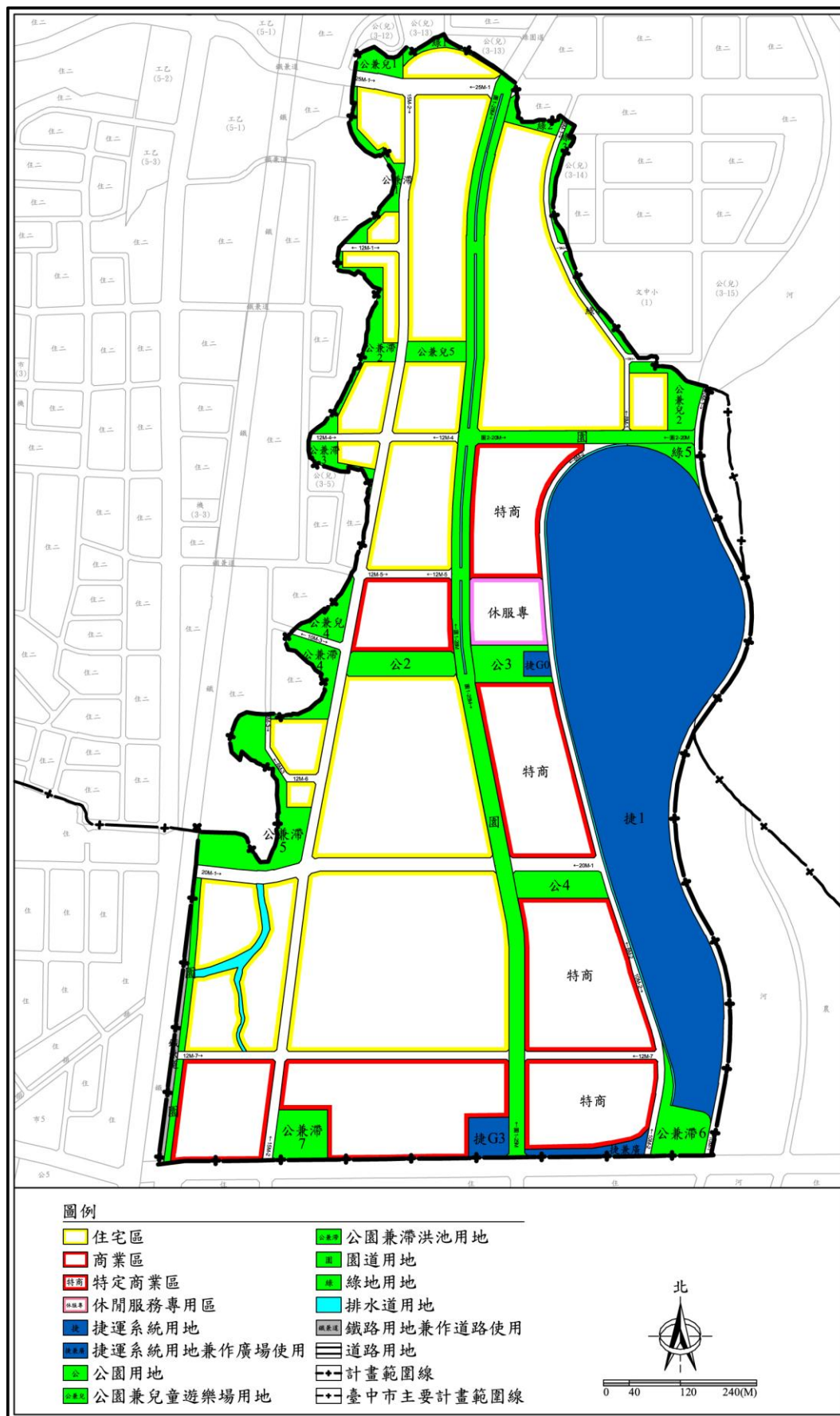


圖 2 變更計畫示意圖



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 3 變更後計畫示意圖

表 3 實施進度及經費表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)				主辦 單位	預定完 成期限	經費 來源
		區 段 徵 收	無 償 提 供	市 地 重 劃	其 他	地 上 物 補 償 費	整 地 費	工 程 費	合 計			
公園兼滯 洪池用地	0.4009	V				501	48	802	1,351	臺中 市政 府	民國 104 年	區段徵 收作業 基金
園道用地	0.4098	V				512	49	820	1,381			
排水道 用地	0.3434	V				429	41	687	1,157			
道路用地	0.3994	V				499	48	799	1,346			
合 計	1.5535					1,942	186	3,107	5,235			

註：1.本表僅列公共設施工程費，不含工程設計費、行政作業費及路燈管線等費用；至於地上物補償費得視開闢當期之物價指數另調整之。

2.表內開闢經費得依實際狀況調整。

討論事項		第二案	所屬行政區	臺中市
案由	「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」部分條文修正案			
說明	<p>一、「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」前經本府於 100 年 1 月 26 日發布實施，並於 100 年 8 月 31 日及 102 年 2 月 21 日公布部分修正條文在案。</p> <p>二、本要點第 8 點及第 20 點為因應「都市計畫法臺中市施行自治條例」草案第 47 條規定自 102 年 7 月 1 日起實施都市計畫容積獎勵上限之規定（實施都市更新事業地區為 50%、其他地區為 20%、）（附件一），訂定建築基地應提送都設會審查之標準，並廢止外部性服務設施及景觀提升計畫。</p> <p>三、惟依內政部 102 年 5 月 9 日內授營都字第 1020805263 號所示，都市計畫法臺灣省施行細則已將前開都市計畫容積獎勵上限規定延後至 103 年 1 月 1 日實施（附件二），本府為求中央與地方法令之一致性，業已同意將「都市計畫法臺中市施行自治條例」有關容積獎勵上限規定延後至 103 年 1 月 1 日實施。</p> <p>四、為配合「都市計畫法臺中市施行自治條例」草案有關容積獎勵上限規定延後至 103 年 1 月 1 日實施之政策，前開本要點第 8 點及第 20 點之規定配合修正，修正條文對照表如表一，提請審議。</p>			
市都委會決議	照案通過（詳表一臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點修正對照表市都委會決議欄）。			

## 附件一 都市計畫法臺中市施行自治條例草案

名 稱	說 明
都市計畫法臺中市施行自治條例	法規名稱
條 文	說 明
第一章 總則	章名。
第一條 本自治條例依都市計畫法(以下簡稱本法)第八十五條規定制定之。	本自治條例之法源依據。
第二條 本自治條例之主管機關為臺中市政府(以下簡稱本府)。	本自治條例之主管機關。
第三條 本自治條例用詞，定義如下： 一、道路，指合於下列規定之一者： (一)經主要計畫或細部計畫規定發布之計畫道路。 (二)依法指定或認定建築線之巷道。 二、道路境界線：指道路與其他土地之分界線。	一、定義相關用詞之內容。 二、道路應包括依據市區道路條例、臺中縣道路管理自治條例或臺中市道路管理規則由道路主管機關興闢或管理之道路。
第四條 本法第十七條第二項但書所稱能確定建築線，指該計畫區之主要計畫道路已依有關法令規定豎立樁誌，而能指示建築線者；所稱主要公共設施已照主要計畫興建完成，指符合下列各款規定者： 一、面前道路已依主要計畫之道路長度及寬度興建完成。但其興建長度已達六百公尺或已達一完整街廓者，不在此限。 二、基地周邊八百公尺範圍內已有國民小學興闢完成者。	一、「確定建築線」及「主要公共設施已照主要計畫興建完成」之定義。 二、所稱「有關法令規定」係指都市計畫樁位測定及管理辦法規定。
第二章 都市計畫之擬定、變更、發布及實施	章名。
第五條 都市計畫擬定、變更案件應於本法第十九條規定之公開展覽期間內辦理說明會，並於公開展覽期滿三十日內提請臺中市都市計畫委員會(以下簡稱都委會)審議。	都市計畫案件公開展覽及提送審議。
第六條 本法第十九條規定之公開展覽，應在本府與相關區公所所在地為之。公開展覽日期、地點及說明會之日期、地點應刊登本府公報、臺中市新聞紙三日及本府網站，並在有關區公所與里辦公處張貼公告。	公開展覽及說明會日期地點公開周知之方式。



<p>第四十七條 都市計畫地區各土地使用分區除依本法第八十三條之一規定可移入容積外，於法定容積增加建築容積額度規定之累計上限，不得超過下列規定：</p> <p>一、依都市更新法規實施都市更新事業之地區：法定容積百分之五十。</p> <p>二、前款以外之地區：法定容積百分之二十。</p> <p>前項規定自中華民國一百零二年七月一日施行。</p>	<p>都市計畫地區各土地使用分區於法定容積增加建築容積額度規定累計上限之規定。</p>
<p>第四十八條 本府擬定或變更都市計畫，得於各都市計畫說明書內訂定增設供公眾使用停車空間及設置開放空間獎勵容積之規定。</p> <p>建築物增設供公眾使用停車空間及設置開放空間，其回饋方式及管理維護實施事項於都市計畫書規定。</p>	<p>於都市計畫說明書得訂定有關為增設停車空間及設置開放空間增加容積之規定。</p>
<p>第四十九條 擬定細部計畫時，應於都市計畫書中訂定使用分區管制事項；並得就該地區環境之需要訂定都市設計相關事項。</p> <p>前項使用分區管制事項，應包括區內土地及建築物之使用、最小建築基地面積、基地內應保持空地之比率、容積率、綠覆率、透水率、排水逕流平衡、基地內前後側院深度及寬度、建築物附設停車空間、建築物高度與有關交通、景觀、防災及其他管制事項，並依本法第二十三條規定之程序報經核定施行。</p> <p>本府為審查都市設計、公共開放空間配置及管理維護，得組成審議會，並得酌收審查費用，其收費標準，由本府另定之。</p> <p>第一項使用分區管制事項規定土地及建築物之使用，得視各都市計畫實際發展需要，訂定較本自治條例嚴格之規定。</p>	<p>細部計畫應訂定使用分區管制規定及其內容。</p>

檔 號：  
保存年限：

## 內政部 函

地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)

聯絡人：許嘉緯

聯絡電話：02-87712611

電子郵件：jia@cpami.gov.tw

傳真：02-87712624

受文者：臺中市政府

發文日期：中華民國102年5月9日

發文字號：內授營都字第1020805263號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明一(1020805263.doc)

主旨：有關訂定都市計畫容積獎勵上限施行日期乙案，請查照。

說明：

一、本部為訂定都市計畫容積獎勵上限，研擬修正都市計畫法臺灣省施行細則草案，增訂第34條之3。於101年3月11日、10月17日及101年3月23日，三次邀集貴府研商獲致共識，自102年7月1日施行，並由本部於101年6月完成修正草案供貴府參考有案。本部101年11月5日邀集建築開發商業同業公會及相關技師公會與專業團體、各地方政府等研商後，參酌與會單位意見酌修部分條文內容，並經本部法規委員會於102年4月2日審查修正通過。嗣102年5月2日提經本部102年第8次部務會報會議時，施行日期由102年7月1日修正為103年1月1日，經討論，依修正後日期通過，檢附草案條文如附件，先予敘明。

二、上開施行日期乙節，考量中央與地方政府執行之一致性，貴府於擬定或修正都市計畫法施行細則（或自治條例）時

城鄉計畫科 收文:102/05/09



1020082885

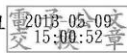
有附件

第1頁，共2頁

，得考量實際情形將原訂實施日期102年7月1日予以延後  
，至遲不宜超過103年1月1日。臺南市政府、臺中市政府已  
依審查意見函送都市計畫法施行細則草案到部，請來函表  
明實施日期，俾納施行細則依都市計畫法第85條核轉行政  
院備案。

正本：5直轄市

副本：內政部營建署中部辦公室、都市計畫組



裝



訂



## 都市計畫法臺灣省施行細則第三十三條、第三十四條之三、第四十二條修正草案總說明

都市計畫法臺灣省施行細則（以下簡稱本細則）原由臺灣省政府於六十五年二月十六日發布施行，及配合精省由內政部於八十九年十二月二十九日重行訂定發布後，歷經十二次修正，最近一次於一百零一年十一月十二日修正發布。

都市計畫於法定容積以外增加之容積種類繁多，雖個別獎勵皆訂有上限，惟尚無總量累計上限之規定，致總容積有失控及影響環境品質之情形。為建立都市計畫容積總量管控機制，回歸都市計畫體系管理，增訂都市計畫法定容積放寬建築容積額度之總量累計上限，並為配合前揭修正及因非屬都市更新地區及災害重建，修正得於法定容積限度內放寬其建築容積額度之規定。爰擬具本細則第三十三條、第三十四條之三、第四十二條修正草案，其修正要點如下：

- 一、配合第三十四條之三條文之增訂，因非屬都市更新地區及災害重建，將現行得於法定容積百分之三十之限度內放寬其建築容積額度之規定，修正限縮為百分之二十。（修正條文第三十三條）
- 二、增訂都市計畫法定容積放寬建築容積額度之總量累計上限，並自一百零三年一月一日施行。（修正條文第三十四條之三及第四十二條）

# 都市計畫法臺灣省施行細則第三十三條、第三十四條之三、第四十二條修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第三十三條 都市計畫地區內，為使土地合理使用，應依下列規定，於都市計畫書內訂定容積管制規定：</p> <p>一、住宅區及商業區，應依計畫容納人口、居住密度、每人平均居住樓地板面積及公共設施服務水準，訂定平均容積率，並依其計畫特性、區位、面臨道路寬度、鄰近公共設施之配置情形、地形地質、發展現況及限制，分別訂定不同之容積率管制。</p> <p>二、其他使用分區，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準訂定。</p> <p>三、實施容積率管制前，符合分區使用之合法建築物，改建時其容積規定與建築物管理事宜，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準而訂定。</p> <p>舊市區小建築基地合併整體開發建築或舊市區小建築基地合法建築物，經縣（市）政府認定無法以都市更新或合併整體開發建築方式辦理重建者，得於法定容積百分之<u>二十</u>之限度內放寬其建築容積額度或依該合法建築物原建築容積建築。</p>	<p>第三十三條 都市計畫地區內，為使土地合理使用，應依下列規定，於都市計畫書內訂定容積管制規定：</p> <p>一、住宅區及商業區，應依計畫容納人口、居住密度、每人平均居住樓地板面積及公共設施服務水準，訂定平均容積率，並依其計畫特性、區位、面臨道路寬度、鄰近公共設施之配置情形、地形地質、發展現況及限制，分別訂定不同之容積率管制。</p> <p>二、其他使用分區，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準訂定。</p> <p>三、實施容積率管制前，符合分區使用之合法建築物，改建時其容積規定與建築物管理事宜，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準而訂定。</p> <p>舊市區小建築基地合併整體開發建築，或舊市區小建築基地合法建築物經縣（市）政府認定無法以都市更新或合併整體開發建築方式辦理重建者，得於法定容積百分之<u>三十</u>之限度內放寬其建築容積額度或依該合法建築物原建築容積建築。</p>	<p>第二項配合本次修正增訂第三十四條之三，因非屬實施都市更新事業地區及災害重建，屬其第一項第二款「前款以外之地區」，爰限縮現行得於法定容積百分之三十之限度內放寬其建築容積額度之規定，修正為百分之二十，並酌作文字修正。</p>
<p>第三十四條之三 都市計畫地區各土地使用分區除依本法第八十三條之一規定可移入容積外，於法定容積增加建築容積後，不得超過</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、都市計畫於法定容積以外增加容積之種類繁多，雖然個別增加容積皆定有上限，然卻尚無總量</p>

<p>下列規定：</p> <p>一、依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。</p> <p>二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之法定容積。</p> <p>高氯離子鋼筋混凝土建築物及放射性污染建築物之拆除重建，應依第四十條與放射性污染建築物事件防範及處理辦法規定辦理。</p>		<p>累計上限之規定，致總容積有失控及影響環境品質之情形。為建立都市計畫容積總量管控機制，回歸都市計畫體系管理，訂定都市計畫增加之建築容積額度之總量累計上限，爰增訂第一項。</p> <p>三、於法定容積增加建築容積額度規定之累計上限，指除依本法第八十三條之一規定依都市計畫容積移轉實施辦法、古蹟土地容積移轉辦法可移入容積以外所規定獎勵或增加容積之累計上限。</p> <p>四、為就現況容積已高於法定容積之都市更新案件推動之需要及考量容積管制條文之一致性，爰參考都市更新建築容積獎勵辦法第十三條第一項前段規定，增訂第一項第一款容積上限規定。非屬依都市更新法規實施都市更新事業之地區，其容積上限不得超過建築基地一點二倍之法定容積。</p> <p>五、高氯離子鋼筋混凝土建築物（海砂屋）及放射性污染建築物（輻射屋）之拆除重建依現行法令辦理，爰增訂第二項。</p>
<p>第四十二條 本細則自發布日施行。</p> <p><u>本細則中華民國一百零二年〇月〇日修正條文，除第三十三條第二項及第三十四條之三第一項規定自一百零三年一月一日施行外，自發布日施行。</u></p>	<p>第四十二條 本細則自發布日施行</p>	<p>配合本次修正第三十三條第二項及增訂第三十四條之三第一項規定之施行日期，爰增訂第二項規定。</p>

表一臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點修正對照表

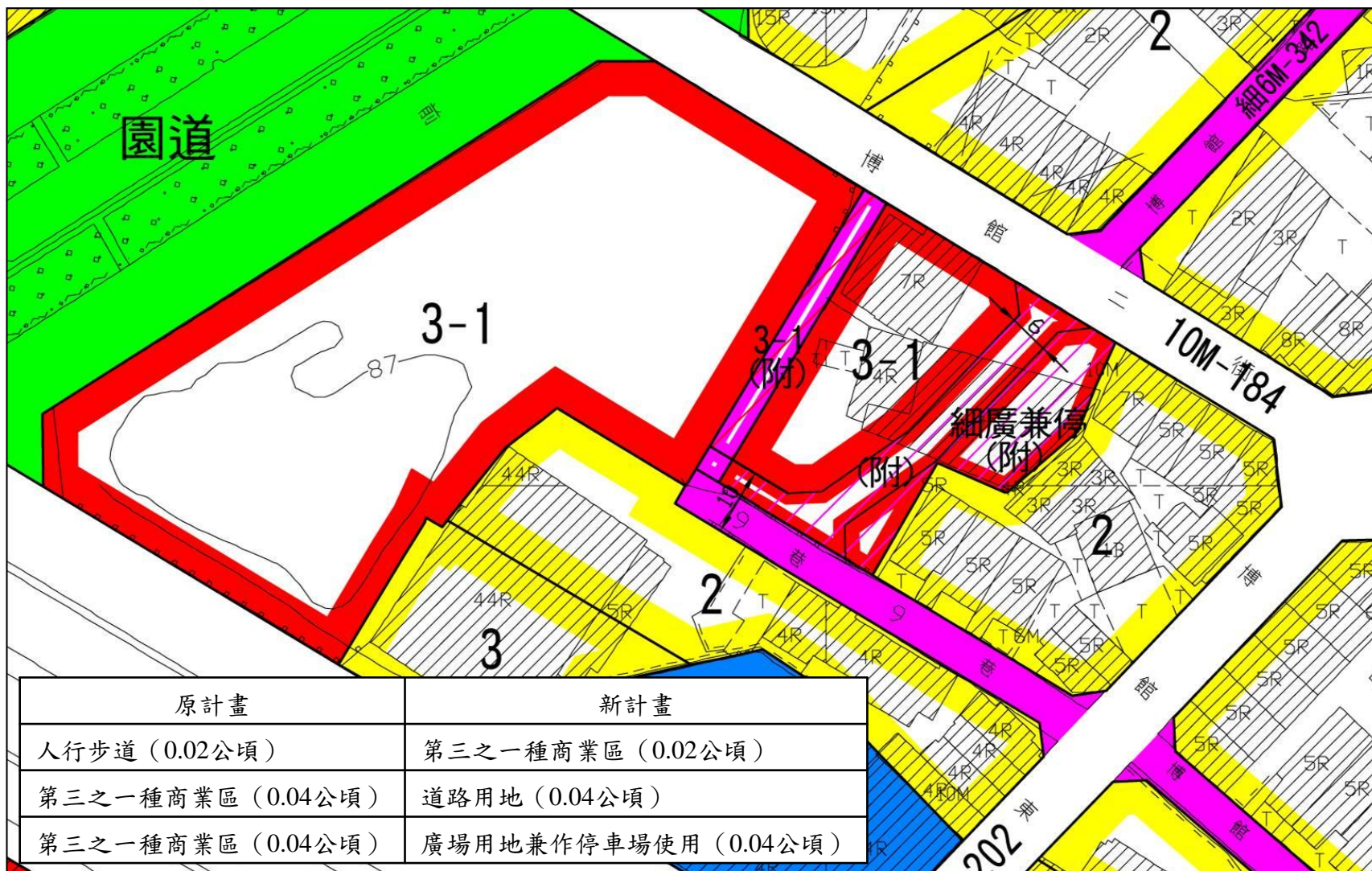
修正規定	現行規定	說明	市都委會決議												
<p>八、臺中市都市計畫（舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃區附近地區及西南屯地區）細部計畫地區（以下簡稱舊市區細部計畫），依本辦法申請移入容積數量，加計都市更新條例、都市計畫或其他法規規定給予之獎勵容積總量，超過其基準容積百分之四十者應提送都設會審查。</p> <p>其他地區依本辦法申請移入容積數量，加計都市更新條例、都市計畫或其他法規規定給予之獎勵容積總量，超過其基準容積百分之六十者，應提送都設會審查。</p> <p>前二項申請案件總增加容積上限依各細部計畫書中所載相關規定；未載明者，其總增加容積上限依下表規定辦理，實際核准許可移入容積總量應以都設會審定內容為準。</p> <table><tr><td></td><td>總增加容積上限</td></tr><tr><td>舊市區細部計畫地區</td><td><math>V=(40\%+V_1) \times \text{基準容積}</math></td></tr><tr><td>其他地區</td><td><math>V=(70\%+V_2) \times \text{基準容積}</math></td></tr></table> <p>V：提出外部性服務設施及景觀提升計畫，經都設會審查核准准予移入後之總增加容積上限容積量，V1 最高為 20%，V2 最高為 10%。</p> <p>前項外部性服務設施及景觀提升計畫項目不得</p>		總增加容積上限	舊市區細部計畫地區	$V=(40\%+V_1) \times \text{基準容積}$	其他地區	$V=(70\%+V_2) \times \text{基準容積}$	<p>八、臺中市都市計畫（舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃區附近地區及西南屯地區）細部計畫地區（以下簡稱舊市區細部計畫），依本辦法申請移入容積數量，加計都市更新條例、都市計畫或其他法規規定給予之獎勵容積總量，超過其基準容積百分之四十者應提送都設會審查。</p> <p>其他地區依本辦法申請移入容積數量，加計都市更新條例、都市計畫或其他法規規定給予之獎勵容積總量，超過其基準容積百分之六十者，應提送都設會審查。</p> <p>前二項申請案件總增加容積上限依各細部計畫書中所載相關規定；未載明者，其總增加容積上限依下表規定辦理，實際核准許可移入容積總量應以都設會審定內容為準。</p> <table><tr><td></td><td>總增加容積上限</td></tr><tr><td>舊市區細部計畫地區</td><td><math>V=(40\%+V_1) \times \text{基準容積}</math></td></tr><tr><td>其他地區</td><td><math>V=(70\%+V_2) \times \text{基準容積}</math></td></tr></table> <p>V：提出外部性服務設施及景觀提升計畫，經都設會審查核准准予移入後之總增加容積上限容積量，V1 最高為 20%，V2 最高為 10%。</p> <p>前項外部性服務設施及景觀提升計畫項目不得</p>		總增加容積上限	舊市區細部計畫地區	$V=(40\%+V_1) \times \text{基準容積}$	其他地區	$V=(70\%+V_2) \times \text{基準容積}$	<p>配合「都市計畫法臺中市施行自治條例」草案有關容積獎勵上限規定延後至 103 年 1 月 1 日實施之政策，配合修正都市設計審議新規定之施行日期。</p>	<p>照案通過。</p>
	總增加容積上限														
舊市區細部計畫地區	$V=(40\%+V_1) \times \text{基準容積}$														
其他地區	$V=(70\%+V_2) \times \text{基準容積}$														
	總增加容積上限														
舊市區細部計畫地區	$V=(40\%+V_1) \times \text{基準容積}$														
其他地區	$V=(70\%+V_2) \times \text{基準容積}$														

修正規定	現行規定	說明	市都委會決議
<p>重複核計其他容積獎勵規定。</p> <p><u>自中華民國一百零三年一月一日起</u>本市各都市計畫區申請容積移轉量，加計都市更新條例、都市計畫或其他法規規定給予之獎勵容積總量，超過其基準容積百分之四十者應提送都設會審查，不適用本點其他各項之規定。</p>	<p>重複核計其他容積獎勵規定。</p> <p><u>自中華民國一百零二年七月一日起</u>本市各都市計畫區申請容積移轉量，加計都市更新條例、都市計畫或其他法規規定給予之獎勵容積總量，超過其基準容積百分之四十者應提送都設會審查，不適用本點其他各項之規定。</p>		
-	<p>九、外部性服務設施及景觀提升計畫書應就下列事項表明之：</p> <p>(一) 實施範圍。</p> <p>(二) 計畫內容及項目。</p> <p>(三) 鄰地與地區（至少三百公尺半徑範圍）衝擊分析及評估。</p> <p>(四) 送出基地取得後對都市發展之貢獻度。</p> <p>(五) 效益分析及評估。</p> <p>(六) 經營管理計畫。</p> <p>(七) 其他。</p>	未修正	-
<p>二十、第八點及第九點外部性服務設施及景觀提升計畫書之相關規範，<u>自中華民國一百零三年一月一日起</u>停止適用。</p>	<p>二十、第八點及第九點外部性服務設施及景觀提升計畫書之相關規範，<u>自中華民國一百零二年七月一日起</u>停止適用。</p>	<p>配合「都市計畫法臺中市施行自治條例」草案有關容積獎勵上限規定延後至 103 年 1 月 1 日實施之政策，配合修正外部性服務設施及景觀停止適用之日期。</p>	照案通過。



討論事項	第三案	所屬行政區	臺中市中西、東、南、北區及西屯、南屯、北屯區部分地區
案由	變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案暨變更臺中市都市計畫(後庄里地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案-再提會討論		
說明	<p>本案經本市都市計畫委員會第 18 次與第 19 次會議獲致具體決議，惟依 20 次會議決議人民陳情案編號「逾 6 案」及「逾 14 案」仍需與陳情人召開協商會議後，提本次會討論。</p> <p>協商會議已於 102 年 5 月 21 日召開，結論如下：</p> <p>一、逾 6 案</p> <p>本案協調會議陳情人主張基地東側所劃設之二處廣場兼停車場用地應有償捐贈予市政府，與本案之市都委會第 19 次決議第 4 點應無償捐贈予市政府之內容不符，故協調無結果，建議仍維持原市都委會決議辦理。(即不辦理都市計畫變更)</p> <p>二、逾 14 案</p> <p>陳情人同意依據本市都市計畫委員會第 19 次會議決議事項辦理都市計畫變更及相關回饋措施，並於本案大會會議紀錄發文翌日起 3 個月內與本府簽訂協議書。</p>		
第 19 次市都委會決議	<p>一、逾 6 案</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.酌予採納；將 4M 人行步道東移銜接細 6M- 342 計畫道路，寬度調整為 6M，路口應避免正對既有 4 樓住宅；新設道路之東側商業區變更為廣兼停用地，容納博館東街 9 巷之停車需求；於新設道路西側臨博館東街 9 巷淨深 4 公尺範圍變更為道路用地，以減緩地區開發所帶來之交通衝擊。</li> <li>2.請業務單位就本次會所提之建議方案（詳附圖 1）洽陳情人取得同意，若不同意，則未便採納。</li> <li>3.若陳情人同意，請陳情人於本次大會會議紀錄發文翌日三個月內與市政府簽訂協議書並完成第 5 點後另案發布實施。</li> <li>4.協議書應包含相關權利人同意書、當地居民協調紀錄、無償捐贈公共設施用地之切結書與公共設施興闢完工時程切結書。</li> <li>5.變更為公共設施用地部分應由陳情人於協議書簽訂後負責興闢完成，並登記為臺中市有，移交臺中市政府管理維護。</li> </ol> <p>二、逾 14 案</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.酌予採納；除廣場用地轉角處應留設 10 公尺特殊截角，並加註附帶條件於廣場用地與公 114 交接處留設 8 公尺×8 公尺之街角廣場，以增加廣場活動之安全性，其餘照專案小組建議意見。</li> </ol>		

	<p>2.請業務單位就本次會所提之建議方案（詳附圖二）洽陳情人取得同意，若不同意，則未便採納。</p> <p>3.若陳情人同意，請陳情人於本次大會會議紀錄發文翌日三個月內與市政府簽訂協議書並完成第 5 點後另案發布實施。</p> <p>4.協議書應包含無償捐贈公共設施用地之切結書與公共設施興闢完工時程切結書。</p> <p>5.變更為公共設施用地部分應由陳情人於協議書簽訂後負責興闢完成，並登記為臺中市有，移交臺中市政府管理維護。</p>
第 20 次市都委會決議	<p>人民及團體陳情意見綜理表「逾 6 案」與「逾 14 案」，為利整體開發及促進地區空間性之健全發展，請業務單位就本次會所提出之建議方案（詳附圖 1、附圖 2）與陳情人召開協商會議，並依協商結論提下次大會討論。</p>
市都委會決議	<p>「逾 6 案」經陳情人於會上表示同意市都委會決議之建議方案，其餘及逾 14 案部分請依第 19 次市都委會決議辦理。</p>



附圖 1 逾 6 案建議修正方案示意圖



附圖 2 逾 14 案建議修正方案示意圖



報告案	第一案	所屬行政區	臺中市
案由	臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則		
說明	<p><b>一、辦理背景</b></p> <p>本府既有各都市計畫區內宗教專用區劃設及變更原則，原係依各都市計畫區之規定辦理，考量近期本府多處都市計畫區案件，包括台中港特定區計畫(第三次通盤檢討)案、中科特定區計畫、豐原交流道特定區(第三次通盤檢討)案等，於提報內政部審議期間皆因涉及宗教專用區之劃設事宜，惟相關劃設及回饋原則卻無一共同審議指導標準，爰依內政部都市計畫委員會建議，應另行制訂針對全市性宗教專用區劃設檢討變更處理原則，以利市府及內政部後續審查之參考。</p> <p>因此，為辦理臺中市內都市計畫宗教專用區劃設及檢討變更之審議作業，統一規範申設條件及回饋原則等事項，特訂定本審議原則，作為本府審查都市計畫區範圍內土地變更為宗教專用區之審議依據。</p> <p><b>二、辦理機關：臺中市政府</b></p> <p><b>三、適用範圍</b></p> <p>臺中市內各都市計畫區。</p> <p><b>四、辦理情形</b></p> <p>1. 本案 102 年 3 月 29 日臺中市都市計畫委員會第 18 次會議審議意見如下：</p> <p>(1)有關變更原則第五點原則二所稱「為利寺廟之輔導管理…」一文，考量宗教差異，建議統一調整為「為利宗教建築物之輔導管理…」。</p> <p>(2)變更原則第五點原則三部分，因涉及尚未補辦寺廟立案登記之用地範圍調整，請再考量其變更適用原則之必要性及可行性，避免形成發展失序及影響環境之情形。</p> <p>(3)本變更原則應再修正各條文論述之用語，並會同法制或相關單位進行確認，以利後續執行。</p> <p>2. 本案 102 年 5 月 9 日臺中市都市計畫委員會第 20 次會議審議意見如下：</p> <p>(一)依民政局意見，考量內政部目前傾向不再開放寺廟補辦登記作業，若准依「未辦理登記寺廟補辦登記作業要點」作審議參考，恐於法無據，且可能造成其他非屬都市計畫宗教專用區內宗教團體不公平或異議，建議刪除變更原則第五點原則三內容。</p> <p>(二)另考量部分宗教建築物需配合市政相關建設辦理進行拆遷事宜，建議新增相關處理原則，以維護原宗教建築相關權益，提下次會議討論。</p> <p>5.檢送依臺中市都市計畫委員會第 20 次會議調整後「臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則」詳附件。</p>		
決定	<p>1. 有關原則二申請宗教專用區變更範圍及原則三適用宗教建築物類型應再修正及補充其相關定義文字，調整內容詳附件。</p> <p>2. 請再考量現有宗教建築物如現況已部分作其他非宗教使用，如骨灰（骸）存放設施等，其相關回饋規定內容之訂定，提下次會討論。</p>		

附件 臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則(草案)調整說明

依第 20 次紀錄修正條文	市都委會決議修正條文
一、為辦理臺中市(以下簡稱本市)內都市計畫宗教專用區劃設及檢討變更之審議作業，統一規範申設條件及回饋原則等事項，於不影響周邊環境原則及符合公平正義原則下，特訂定本原則。	照案通過。
二、本原則所稱宗教專用區係指為供宗教事業使用而劃定，並以臺中市政府(以下簡稱本府)宗教主管機關核准之使用項目，以及本市各都市計畫區內宗教專用區之規範容許使用為限。	照案通過。
三、宗教專用區之建蔽率及容積率規定，依各都市計畫內宗教專用區之規範為準。	照案通過。
四、申請變更為宗教專用區應符合下列條件： 1. 應臨接寬度達六公尺以上之計畫道路或臺中市建築管理自治條例規定之現有巷道者。但未達六公尺以上之計畫道路或現有巷道經自行退縮達六公尺以上建築者並經各級都市計畫委員會審議通過者，不在此限。 2. 前項退縮之道路土地得計入自願捐贈公共設施用地範圍，但不得計入法定空地範圍。	照案通過。
五、申請變更為宗教專用區，須由人民團體主動提出，得於都市計畫檢討變更時並應依下列原則處理：	
原則一： 基地符合下列情形之一者，依其合法立案登記建築基地範圍或既有宗教建築物基地地籍範圍變更為宗教專用區。 1. 原都市計畫保存區內之合法宗教建築物，經認定非為古蹟或歷史建築物。 2. 原都市計畫可建築分區內之合法立案登記宗教建築物，經檢具合法房屋證明及寺廟立案登記證。 3. 都市計畫發布實施前，既有之宗教建築物，經提出地形圖、航照圖、地籍登記資料或提供足堪證明原有使用之文件(如稅籍資料、用水用電證明等)。	照案通過。
原則二： 為利宗教建築物之輔導管理，已補辦寺廟立案登記之既有尚未合法宗教建築，其基地申請變更為宗教專用區，應檢附寺廟補辦立案登記證明文件、土地登記簿謄本、地籍圖謄本及基地現況圖，以及全部土地所有權人之土地使用同意書等文件，與本府簽訂協議書，同意下列事項納入都市計畫書規定： 1. 應依該寺廟現有已興建完成之基地及法定空地範圍予以變更，但變更範圍有特殊情形，經各級都市計畫委員會審議通過者，不在此限。 2. 應提供變更後土地總面積百分之十五作為公共設	修正通過。 1. 有關變更範圍，應依現有宗教建築物及其法定空地為準。 2. 原「該寺廟現有已興建完成之基地及法定空地範圍予以變更…」文字，調整為「該寺廟現有已興建完成之建物及法定空地範圍予以變更…」。

依第 20 次紀錄修正條文	市都委會決議修正條文
<p>施用地。</p> <p>3. 前項應贈與之公共設施用地，經各級都市計畫委員會審議通過者，應捐贈之公共設施土地得改以變更當期土地公告現值加四成之代金抵繳。</p> <p>4. 申請者應於變更計畫審竣後、發布實施前完成回饋，未於期限內完成贈與，本府不予發布實施。</p>	
<p>原則三：</p> <p>宗教建築物為配合市政建設而需拆遷者，其遷移基地申請變更為宗教專用區，應檢附土地登記簿謄本、地籍圖謄本及基地現況圖，以及全部土地所有權人之土地使用同意書等文件，與本府簽訂協議書，同意依原則二規定事項，納入都市計畫書規定。</p>	<p>修正通過。</p> <p>1. 配合民政局意見，本原則僅針對合法立案登記或補辦寺廟立案登記之宗教建築物輔導辦理宗教專用區變更，爰建議於原則三加註宗教建築物之變更前提條件。</p> <p>2. 有關原「宗教建築物為配合市政建設而需拆遷者…」文字，調整為「宗教建築物符合原則一及原則二情形，並為配合市政建設而需拆遷者…」。</p>