

臺中市都市計畫委員會第15次會議紀錄

一、開會時間：中華民國 101 年 10 月 26 日下午 2 時

二、開會地點：新市政文心樓(B 棟)801 會議室

三、主持人：蕭主任委員家淇

四、出席單位及人員：(詳如后附簽到簿) 記錄：何治瑩

五、宣讀上次會議紀錄(第 14 次)及執行情形

決 議：准予備查。

六、討論(審議)提案決議：詳如后附提案單之市都委會決議欄。

討論案件：

第一案：變更太平(新光地區)都市計畫(配合太平新光地區區段徵收第二次專案變更)案

第二案：變更臺中市都市計畫(整體開發地區單元十四)細部計畫(訂正細 6M-1 計畫道路書圖不符部分)案

第三案：變更臺中市都市計畫(水湳機場原址整體開發區)細部計畫(細 10M-2 號計畫道路調整)案

報告案件：

第一案：台中都會區鐵路高架捷運化計畫-太原、松竹、精武、五權及大慶站之都市計畫退縮案

臨時動議：

第一案：有關臺中市整體開發單元土地使用管制要點訂定之容積獎勵措施授權由「都市設計審議委員會」審查，提請 討論。

七、散會(下午四時)。

討論事項	第一案	所屬行政轄區	臺中市太平區
案由	變更太平（新光地區）都市計畫（配合太平新光地區區段徵收第二次專案變更）案		
說明	<p>一、計畫緣起</p> <p>原台中縣政府為配合國家六年建設計畫中之重大水利建設（大里溪水系治理基本計畫）取得治理計畫工程所需用地，除部分已領取徵收補償並完成移轉登記予經濟部水利署外，其餘於民國 93 年 3 月間開始辦理區段徵收業務。</p> <p>原臺中縣政府於辦理區段徵收過程中，為解決區段徵收範圍內部分既成社區及公共設施問題，已辦理過一次專案變更，本案第二次專案變更主要為提升計畫區內土地利用價值及提供更為完善的都市生活機能，因此，檢討計畫區內現況發展之需求及人民陳情案件，於計畫區內多處住宅區辦理變更為公共設施用地，以提供計畫區更為便捷的都市生活機能，以創造區內最大的開發效益及民眾利益。</p> <p>另計畫範圍北側及西側與北屯區交界區（廊子區段徵收地區）間屬太平轄區之非都市土地，為考量都市土地之連續性，擬予以納入都市土地。</p> <p>本變更案乃是以「太平（新光地區）都市計畫」指定以區段徵收方式辦理開發之範圍為檢討對象，為期使該地區區段徵收後提升土地利用價值及區段徵收開發作業順利，乃依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理都市計畫個案變更。</p> <p>二、法令依據</p> <p>（一）都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>（二）臺中市政府地政局 100 年 6 月 22 日中市地區字第 1000019604 號函。</p> <p>三、變更位置及範圍</p> <p>本案配合太平新光地區區段徵收開發調整部分都市計畫邊界及增設部分公共設施用地，合計變更位置共計 13 處，分散於區段徵收區四周及都市計畫邊界詳圖 1。</p> <div data-bbox="807 1263 1418 1944" data-label="Figure"> </div> <p>圖 1 計畫範圍示意圖</p>		

<p>說</p> <p>明</p>	<p>四、變更計畫內容</p> <p>有關變更內容詳計畫書、圖。</p> <p>五、公開展覽及公開說明會</p> <p>(一) 公開展覽：自民國 101 年 6 月 13 日起至民國 101 年 7 月 12 日止，合計 30 天。</p> <p>(二) 公開說明會：民國 101 年 6 月 21 日上午 10 時於本市太平區公所三樓大禮堂舉行。</p> <p>(三) 人民及團體陳情意見：計 2 件，詳人民或團體陳情意見綜理表。</p> <p>六、本案經本會委員組成專案小組先行審查，研提具體審查意見後，再行提會討論；業經專案小組成員林委員宗敏（召集人）、許委員國威、楊委員敏芝等 3 位委員組成專案小組，專案小組於民國 101 年 9 月 13 日召開第 1 次會議審查完竣，研獲具體建議意見（詳綜理表），爰提大會審議。</p>
<p>市 都 委 會 決 議</p>	<p>照專案小組意見通過。</p>

表 1 變更太平（新光地區）都市計畫（配合太平新光地區區段徵收第二次專案變更）案變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	臺中市都市計畫委員會專小組建議意見	市都委會決議
		原計畫 (面積)	新計畫 (面積)			
一	計畫區北側都市計畫邊界	非都市土地 (一般農業區) (0.7874ha)	住宅區 (0.3788ha) 綠地 (0.0413ha) 道路用地 (0.3673ha) 附帶條件： 由非都市土地納入都市計畫區變更為住宅區部分，應繳納變更土地面積 40% 價值之回饋金，其土地價值之計算依申請繳納當年之公告現值的 1.4 倍計算。回饋金應納入「臺中市都市更新及都市發展建設基金」，依「臺中市都市更新及都市發展建設基金收支保管運用辦法」規定利用；回饋時機，於都市計畫發布實施後，土地所有權移轉或申請建築執照時繳納。	1. 都市計畫範圍北側（新光區段徵收北側及西側）與臺中市北屯區交界區間零星屬太平市轄區之非都市土地，為考量都市土地之連續性，擬擴大都市計畫範圍予以納入都市土地。 2. 相鄰地區均已完成區段徵收開發，為促近土地利用，兩都市計畫區間之非都市土地應予納入都市計畫，以形成可發展連續之都市土地。 3. 非都市土地變更為公共設施用地部分已配合區段徵收開闢完成。 4. 變更為住宅區部分應予回饋，以符公平原則。	照案通過。	照專案小組意見通過。
二	計畫區東北側住宅區（新坪活動中心前廣場）豐中段 2、4、5 地號	住宅區 (0.4728ha)	公園用地 (0.4728ha)	該區塊目前供社區民眾活動、籃球場使用及停車空間，為免影響居民權益，建議變更為公園用地。	照案通過。	照專案小組意見通過。

編號	變更位置	變更內容		變更理由	臺中市都市計畫委員會專小組建議意見	市都委會決議
		原計畫 (面積)	新計畫 (面積)			
三	計畫區東北側(特3號道路與長安路間)住宅區 豐中段14、15、16地號	住宅區 (0.3039ha)	道路用地(10M) (0.0747ha) 廣場兼停車場用地 (0.2292ha)	1. 為銜接既有雨水下水道幹管，須於住宅區內設置箱涵或明渠，以解決排水問題。 2. 為解決長安路與特三號道路間通行問題，建議變更為道路用地。 3. 左右兩側目前為空地，土地屬臺中市政府所有，為解決附近地區停車空間不足問題，予以變更為「廣場兼停車場用地」，以符實際。 4. 廣場兼停車場用地建議開闢單位於開闢時應加強綠美化。	照案通過。	照專案小組意見通過。
四	計畫區東北側住宅區 (坪林橋東端北側自中山路2段起至長安路481巷)	住宅區 (0.0324ha)	綠地用地 (0.0324ha)	1. 本案土地東側、西側及南側為計畫道路及現有道路包圍，地形狹長屬畸零地，考量變更位置位於道路交匯處，為道路交通安全予以變更為綠地用地較適宜，除降低對交通之影響外，並加強綠美化。 2. 已辦理地籍分割，依北側地籍線變更。	照案通過。	照專案小組意見通過。
五	文中二南側樹孝路337巷	住宅區 (0.2138ha)	道路用地 (12M、10M) (0.2138ha)	1. 增設橫向計畫道路，穿越生活圈4號線銜接原有計畫道路，以使道路系統更加通暢完整。 2. 避免街廓過長，不利進出。	照案通過。	照專案小組意見通過。
六	文中二南側樹孝路273巷	住宅區 (0.0859ha)	道路用地(12M) (0.0859ha)	1. 增設橫向計畫道路，穿越生活圈4號線銜接原有計畫道路，以使道路系統更加通暢完整。 2. 避免街廓過長，不利進出。	照案通過。	照專案小組意見通過。

編號	變更位置	變更內容		變更理由	臺中市都市計畫委員會專小組建議意見	市都委會決議
		原計畫 (面積)	新計畫 (面積)			
七	文中二南側 樹孝路 115 巷	住宅區 (0.1229ha)	道路用地 (10M、8M) (0.1229ha)	1. 增設橫向計畫道路，穿越生活圈 4 號線銜接原有計畫道路，以使道路系統更加通暢完整。 2. 避免街廓過長，不利進出。	照案通過。	照專案小組意見通過。
八	計畫區南側 公五東側	住宅區 (0.0984ha)	道路用地 (10M) (0.0984ha)	配合現行計畫道路系統增設橫向計畫路，以使道路系統更加通暢完整及避免街廓過長出入不便。	照案通過。	照專案小組意見通過。
九	計畫區北側 住宅區 (新興路以 北文小五旁)	住宅區 (0.1510ha)	道路用地 (8M) (0.1510ha)	1. 為配合區段徵收土地分配需要，擬依區段徵收實施辦法第 15 條規定增設 8 米計畫道路。 2. 已完成區段徵收之土地分配作業。	照案通過。	照專案小組意見通過。
十	計畫區西北 側住宅區 (中山路 4 段 262 巷 55 弄與旱 溪西路銜接 道路)	住宅區 (0.1003ha)	道路用地 (12M) (0.1003ha)	1. 因區段徵收後區塊過長，造成附近住戶進出不便，為免影響居民權益，並提升土地利用價值，建議變更為道路用地。 2. 太平新光地區區段徵收道路開闢工程已完工，現況為銜接住宅區之既成巷道。	照案通過。	照專案小組意見通過。
十一	計畫區西側 公園用地 (公四) 內	電路 鐵塔用地 (0.0888ha)	公園用地 (0.0888ha)	因工程變更設計，該鐵塔用地已無使用需求，擬將鐵塔用地變更為公園用地。	照案通過。	照專案小組意見通過。
十二	計畫區西南 側住宅區 (中山路 4 段 213 巷 12 弄與旱 溪東路銜接 道路)	住宅區 (0.0360ha)	道路用地 (8M) (0.0360ha)	因區段徵收後區塊過長，造成附近住戶進出不便，為免影響居民權益，並提升土地利用價值，建議變更為道路用地。	照案通過。	照專案小組意見通過。

編號	變更位置	變更內容		變更理由	臺中市都市計畫委員會專小組建議意見	市都委會決議
		原計畫 (面積)	新計畫 (面積)			
十三	計畫區東南側住宅區	住宅區 (0.0469ha)	道路用地 (0.0469ha)	1. 仁和街三巷部分計畫道路配合建築現況調整計畫道路往南移，以利通行。 2. 區段徵收範圍內仁和街三巷及仁和街二巷現況為既有巷道，修正為道路用地並調整仁和街二巷部分道路寬度為 6M 及仁和街三巷部分道路為 8M 與線型。	修正通過。 修正事項： 西側變更為 6M 道路用地部分及北側區段徵收範圍內剩餘住宅區一併變更廣場用地，其餘變更為 8M 道路用地部分照案通過（詳附圖）。 修正理由：變更為廣場較符現況及未來發展彈性，並避免區段徵收剩餘住宅區產生畸零地。 附帶說明：本案送請大會審議時提出說明。	照專案小組意見通過。

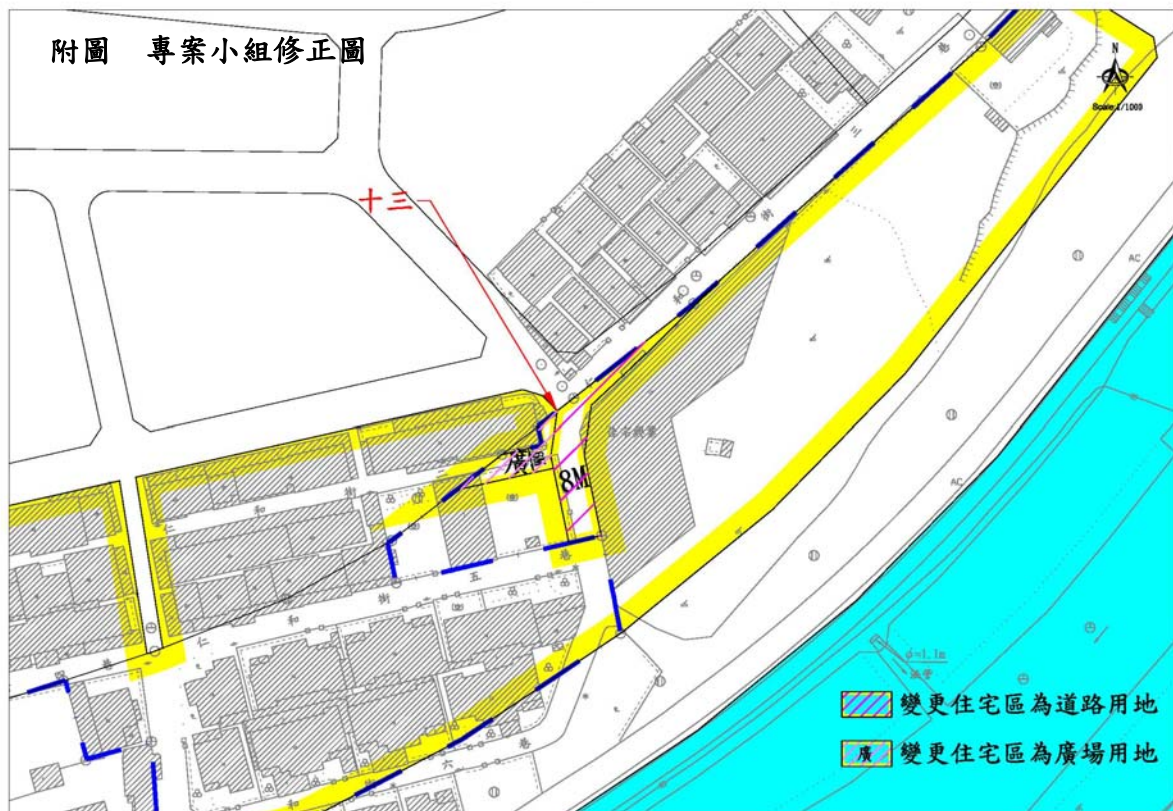
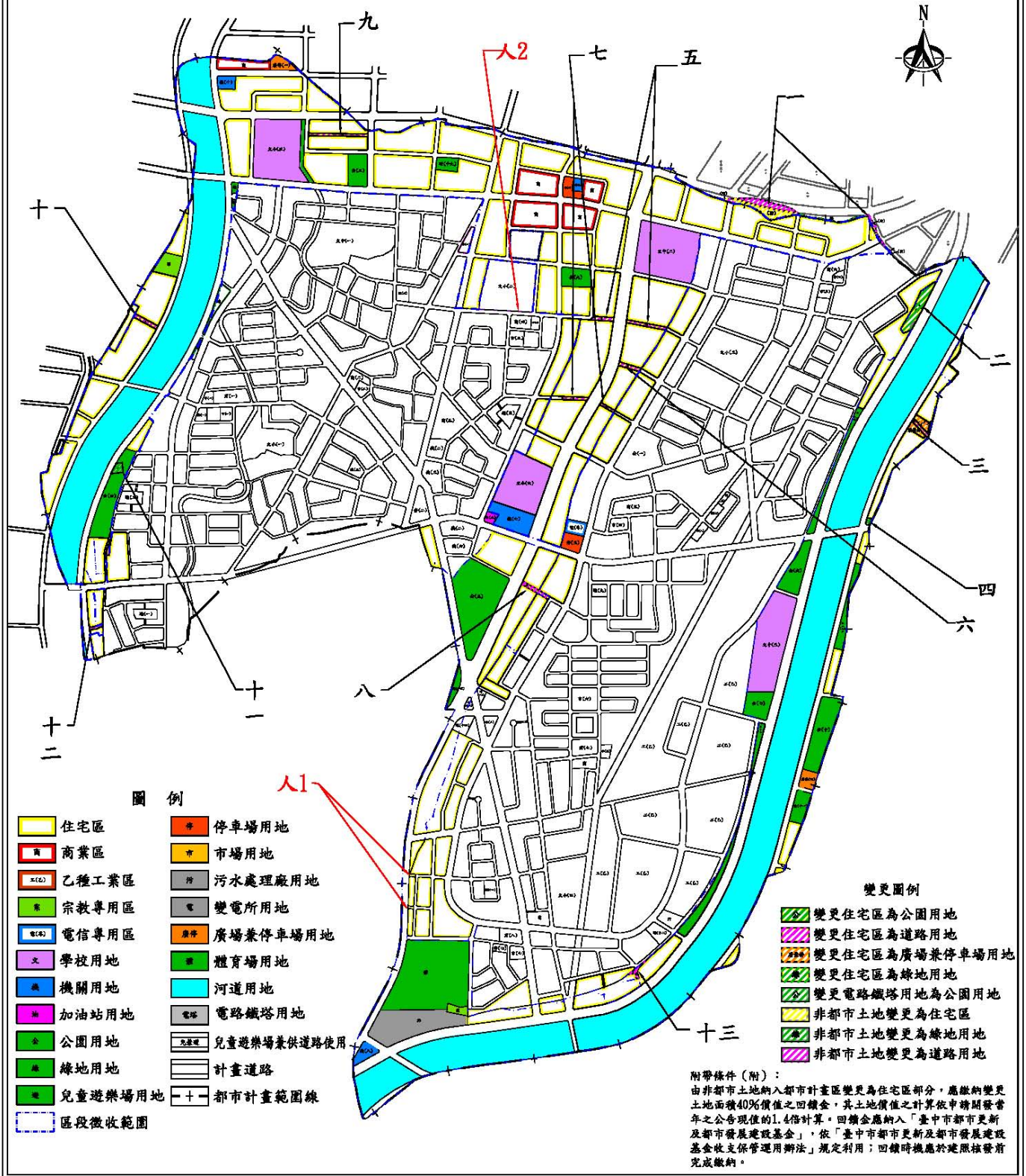


表 2 人民團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	臺中市都市 計畫委員會 專小組建議 意見	市都委會決 議
1	洪慈禧 太平區溪州 段 1771、 1772 地號	配合原都市計畫道路可通至生活圈 4 號道線，以使道路系統更加暢通。	建議住宅區變更為道路用地。	同意採納。	照專案小組意見通過。
2	臺中市太平 區新高里里 長江姿樺 本里樹德 12 街 56 巷 及 68 巷	本里樹德 12 街 56 巷及 68 巷因新光區段徵收後造成街道北側 1 公尺土地未予徵收，迫使居住於 56 巷及 68 巷民眾無法出入，該巷道僅能供 1 部小型車輛通行，如遇火災或僅急事件、將造成消防及救護車輛搶修不易、不及。肇因該巷道與太平區段徵收範圍內之育才路僅約 1 公尺即相連，為改善該巷道消防與緊急通道能順暢、並強化太平新光區段徵收地區之道路健全機能；陳情本次專案變更惠予打通 56 巷及 68 巷巷道以平民怨。	建請地政局出面協調該 12 街 56 巷及 68 巷現有 1 公尺土地未徵收部分重新辦理分割，並予以徵收打通巷道。	1.非區段徵收範圍未便受理。 2.民眾建議事項送請地政局參考研究處理。	照專案小組意見通過。

圖2 變更太平區（新光地區）都市計畫（配合太平區新光地區區段徵收第二次專案變更）示意圖



討論事項	第二案	所屬行政區	臺中市北屯區
案由	變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元十四）細部計畫（訂正細 6M-1 計畫道路書圖不符部分）案		
說明	<p>一、計畫緣起</p> <p>整體開發地區單元十四係由土地所有權人彙整開發意願，向台中市政府申請代為擬定細部計畫，俾據以辦理後續整體開發之相關作業。擬定台中市都市計畫（整體開發地區單元十四）細部計畫遂於民國 95 年 4 月 27 日發布實施，隨後由自辦市地重劃會依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」規定辦理市地重劃，已完成重劃工程及土地分配，現正辦理財務結算作業。</p> <p>自擬定細部計畫後，因台中生活圈 4 號線道路計畫，曾辦理一次個案變更，於民國 97 年 4 月 8 日發布實施。且為配合區內由本府列管編號第 36 號 7 株珍貴老芒果樹之遷移養護計畫及配合全市細部計畫土地使用分區管制原則之統一，故辦理第一次通盤檢討，並於民國 97 年 12 月 24 日發布實施。</p> <p>其後因進行市地重劃配地作業時，經查細 6M-1 計畫道路位屬建物發展較為密集地區，為既成之出入道路，依照計畫書之規劃原則應依既成道路現況劃設，以維持既有社區之完整性，然因道路現況使用範圍與地籍權屬未完全吻合，造成部分計畫道路之路形展繪偏差，與都市計畫書所載內容不符，且土地所有權人針對該計畫道路之路形偏差與土地重劃之分配問題進行訴訟，於民國 99 年 12 月判決確認該計畫道路之認定係屬書圖不符所產生之路形偏差，（相關資料詳見附件一、臺灣高等法院臺中分院民事判決 99 年度上字第 269 號訴訟文件資料），為避免因計畫書、圖內容不符，影響民眾權益，應釐正相關圖說，遂辦理本次變更作業，俾利後續相關市地重劃作業之執行。</p> <p>依內政部民國 68 年 3 月 13 日台內營字第 942 號函示：「都市計畫書圖不符時，應查明其錯誤原因予以訂正，並依都市計畫變更程序辦理，但不受定期通盤檢討之限制。」爰此，經查明擬定臺中市都市計畫（整體開發地區單元十四）細部計畫圖之細 6M-1 計畫道路路形展繪偏差，與計畫書內容不符，遂辦理變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元十四）細部計畫（訂正書圖不符部分）案，據以確認原計畫之實施內容。</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 款規定辦理。</p> <p>四、變更位置及面積：</p> <p>本細 6M-1 計畫道路位於整體開發地區單元十四之東北側，道路兩側為第一之一種住宅區（註），涉及訂正之範圍位於北屯區和平段 46~51、56、58、59、64~67、87~100、102 及 112 地號等 29 筆土地，面積共 0.0361 公頃，變更位置、變更範圍詳見圖 1 變更位置示意圖及圖 2 現行都市計畫示意圖。</p>		

	<p>五、變更計畫內容</p> <p>經核對民國 95 年 4 月 27 日台中市政府府都計字第 0950078383 號函公告擬定台中市都市計畫（整體開發地區單元十四）細部計畫案之計畫書圖內容，因道路使用範圍與地籍未完全吻合，造成部分計畫道路之路形展繪偏差，與都市計畫書內容不符，為避免因計畫書圖內容不符影響民眾權益及市地重劃作業之執行，依都市計畫書之規劃原則及地籍分布情形調整變更細 6M-1 計畫道路路形，變更計畫內容詳見表 1 變更內容綜理表及圖 3 變更都市計畫示意圖；變更後之相關計畫內容詳見表 2 變更前後土地使用面積對照表及圖 4 變更後計畫示意圖。</p> <p>六、事業及財務計畫</p> <p>整體開發地區單元十四細部計畫區採自辦市地重劃方式進行開發，依平均地權條例第六十條之規定取得各項公共設施用地，道路用地等之地上物補償費、整地費及工程費，均將由區內土地所有權人按其土地受益比例共同分擔，且以重劃區內未建築土地折價抵付，現況細 6M-1 計畫道路已開闢完成。</p> <p>七、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 101 年 9 月 14 日起至 101 年 10 月 13 日止，共計三十天。（刊登於民國 101 年 9 月 14 日台灣時報 19 版、民國 101 年 9 月 15 日台灣時報 22 版、民國 101 年 9 月 16 日台灣時報 23 版）。</p> <p>（二）公開說明會：民國 101 年 9 月 28 日上午 10 時假台中市北屯區公所 4 樓會議室。</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	照案通過。

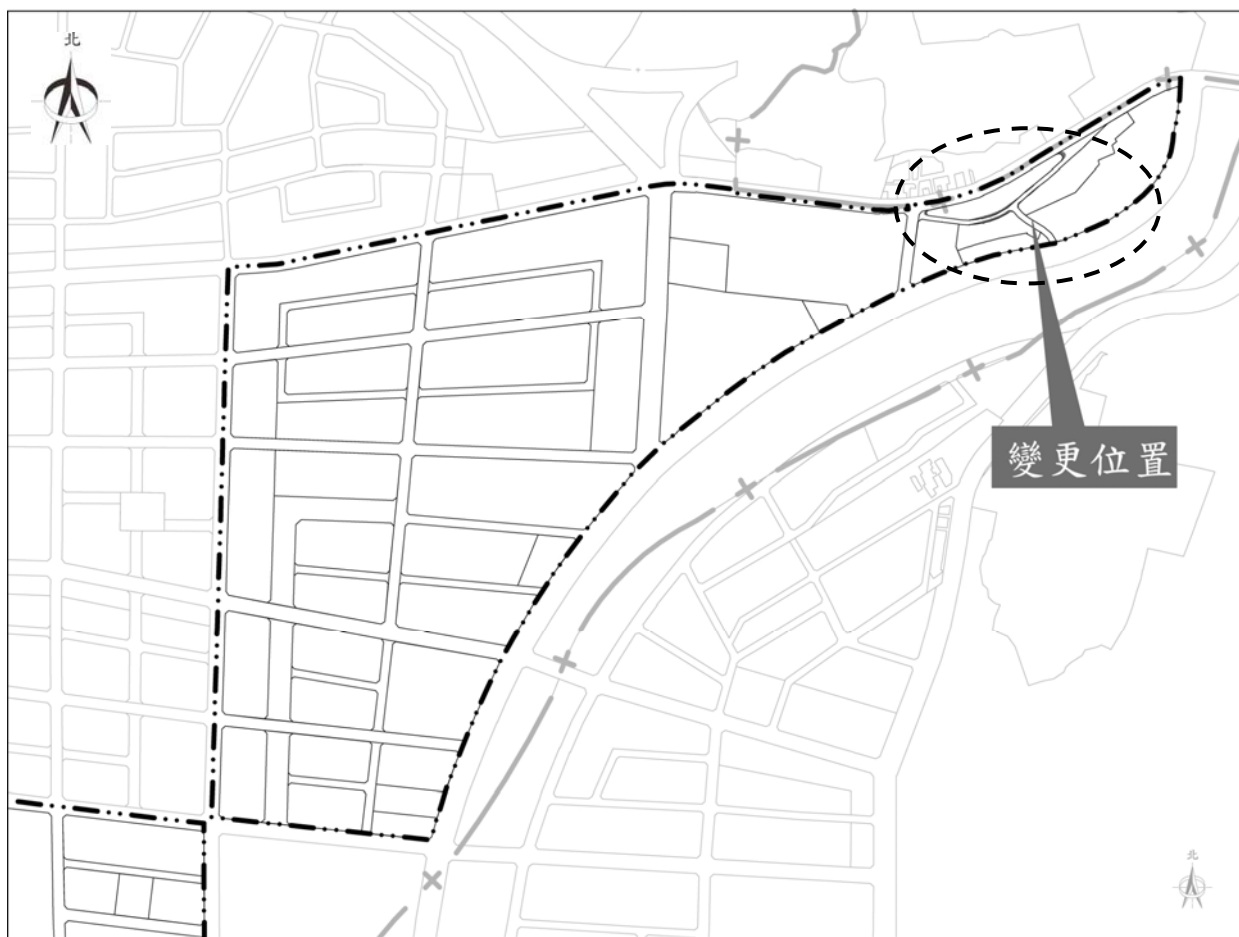
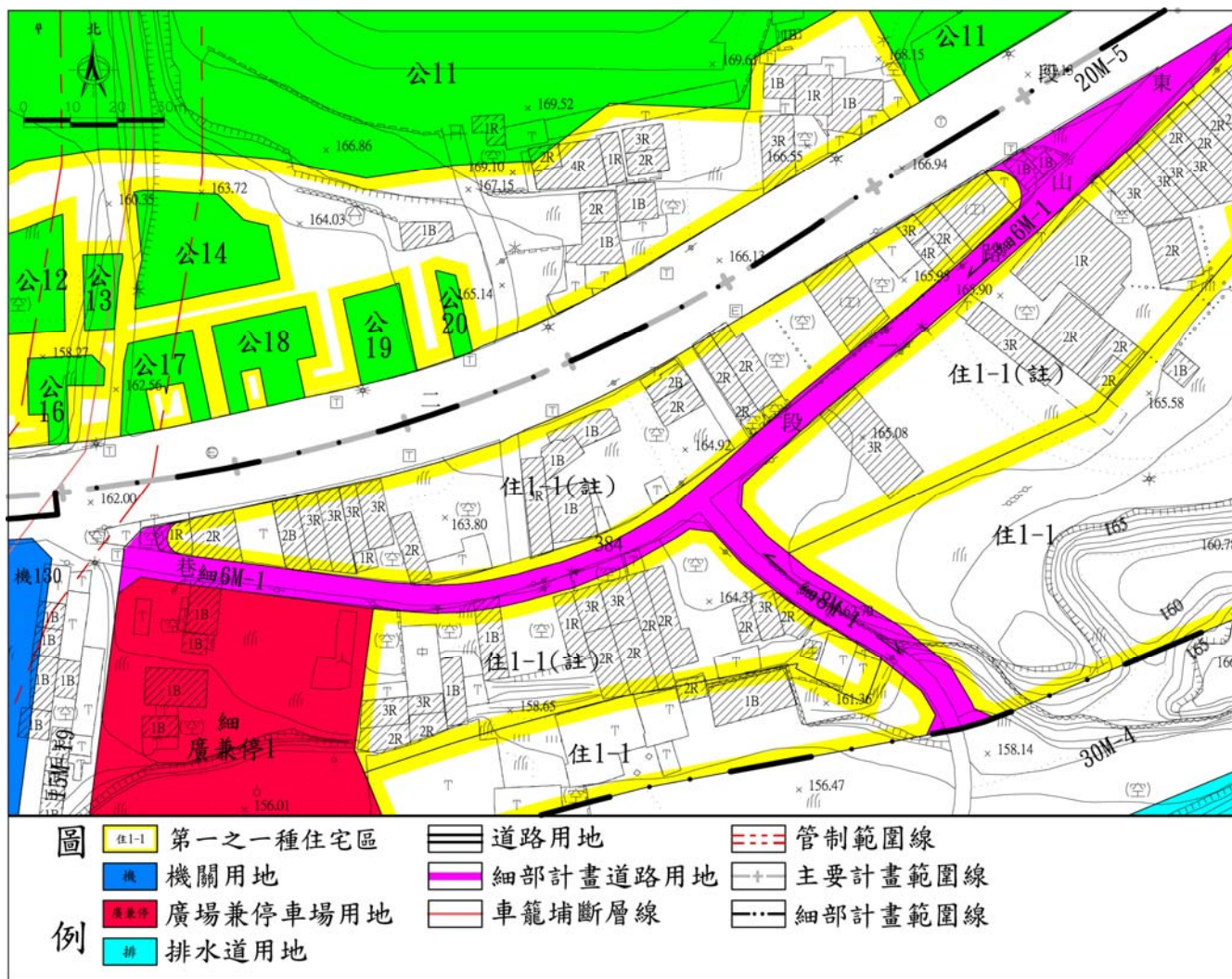


圖 1 變更位置示意圖



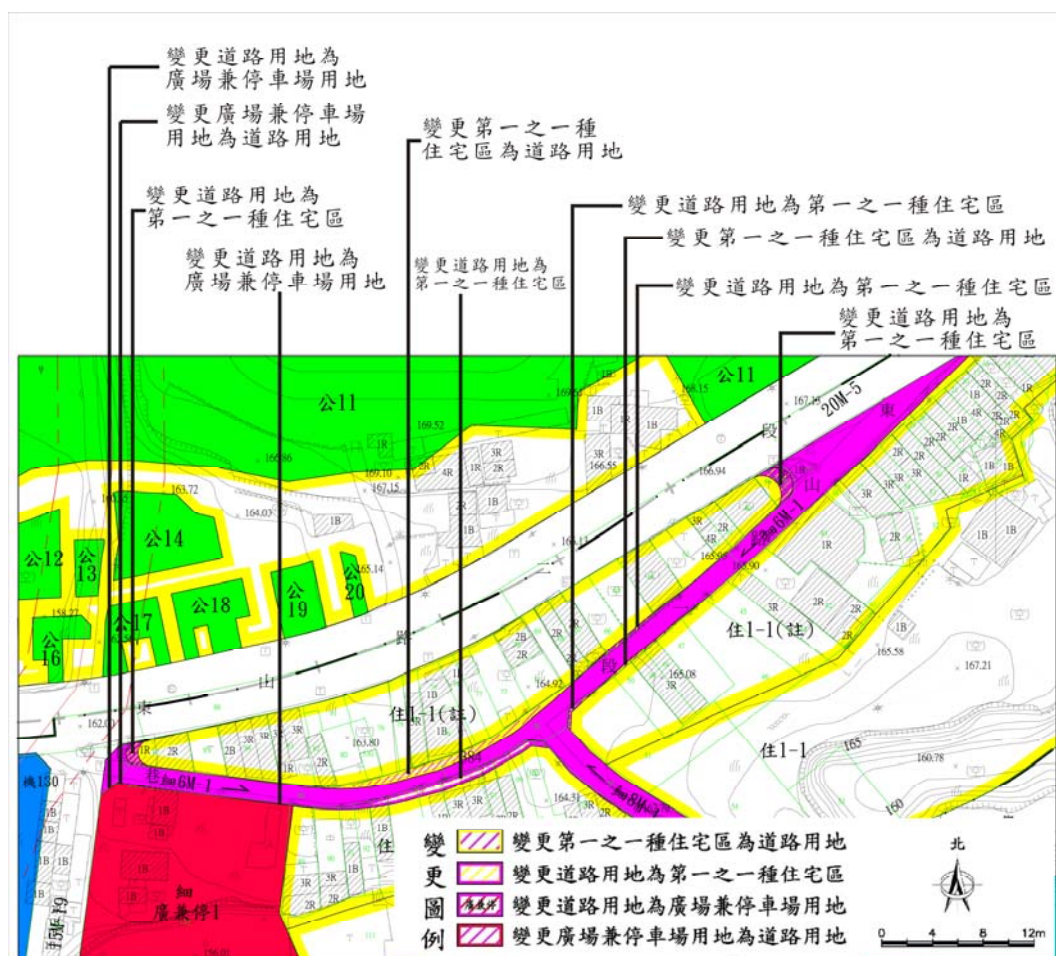
註：以工程施作範圍實地測量分割範圍為準。

圖 2 現行都市計畫示意圖（訂正前）

表 1 變更內容綜理表

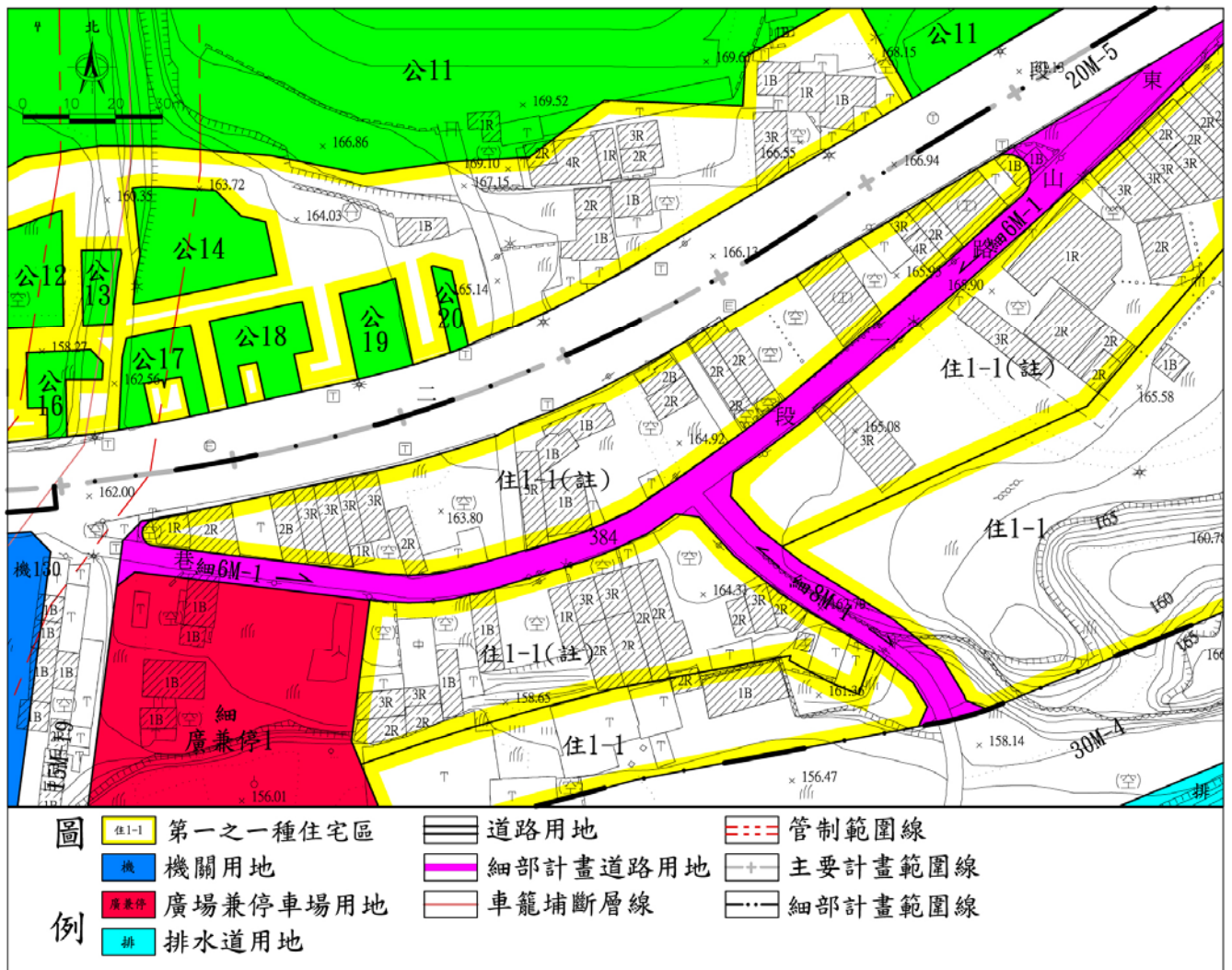
位置	變更內容（訂正計畫圖）		變更理由	市都委會決議
	原計畫	新計畫		
細 6M-1 計畫道路兩側之第一之一種住宅區及細廣兼停用地	第一之一種住宅區 （0.0183 公頃）	道路用地 （0.0183 公頃）	1. 因道路使用範圍與地籍未完全吻合，造成部分計畫道路之路形展繪偏差，與都市計畫書所載規劃原則內容不符，為避免因計畫書圖內容不符，影響民眾權益及市地重劃作業之執行，依既成道路現況並參考重劃分配之地籍分布情形調整變更細 6M-1 計畫道路路形。 2. 配合細 6M-1 計畫道路路形調整，擬將細部計畫道路兩側之道路截角參考重劃分配之地籍分布情形及現況調整變更。	照案通過
	廣場兼停車場用地 （0.0005 公頃）	道路用地 （0.0005 公頃）		
	道路用地 （0.0005 公頃）	廣場兼停車場用地 （0.0005 公頃）		
	道路用地 （0.0253 公頃）	第一之一種住宅區 （0.0253 公頃）		

註：變更面積狹小之範圍與變更內容詳見附圖所示；相關面積仍以工程施作範圍實地測量分割範圍為準。



註：以工程施作範圍實地測量分割範圍為準。

圖 3 變更都市計畫示意圖



註：以工程施作範圍實地測量分割範圍為準。

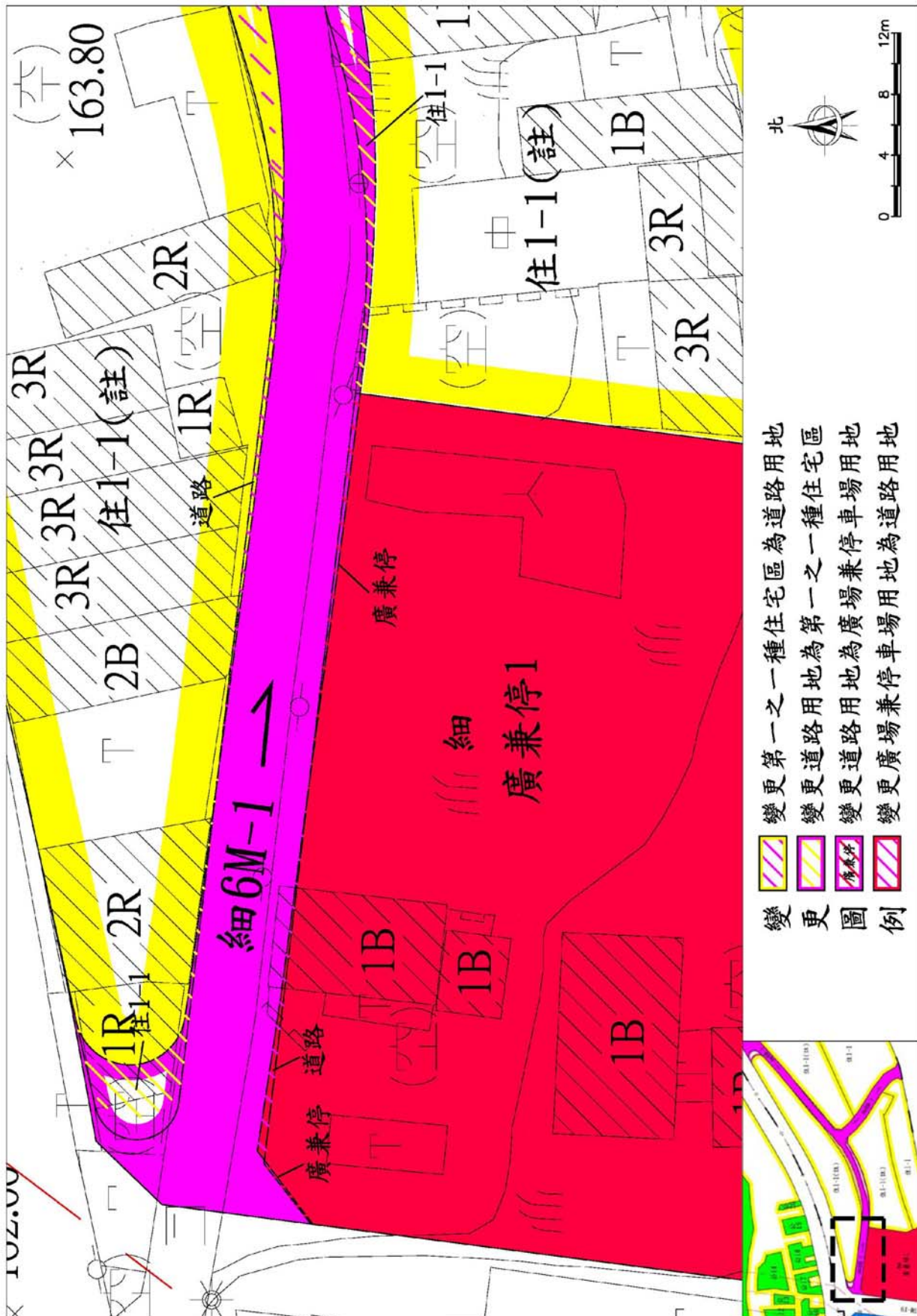
圖 4 變更後計畫示意圖（訂正後）

表 2 變更前後土地使用面積對照表

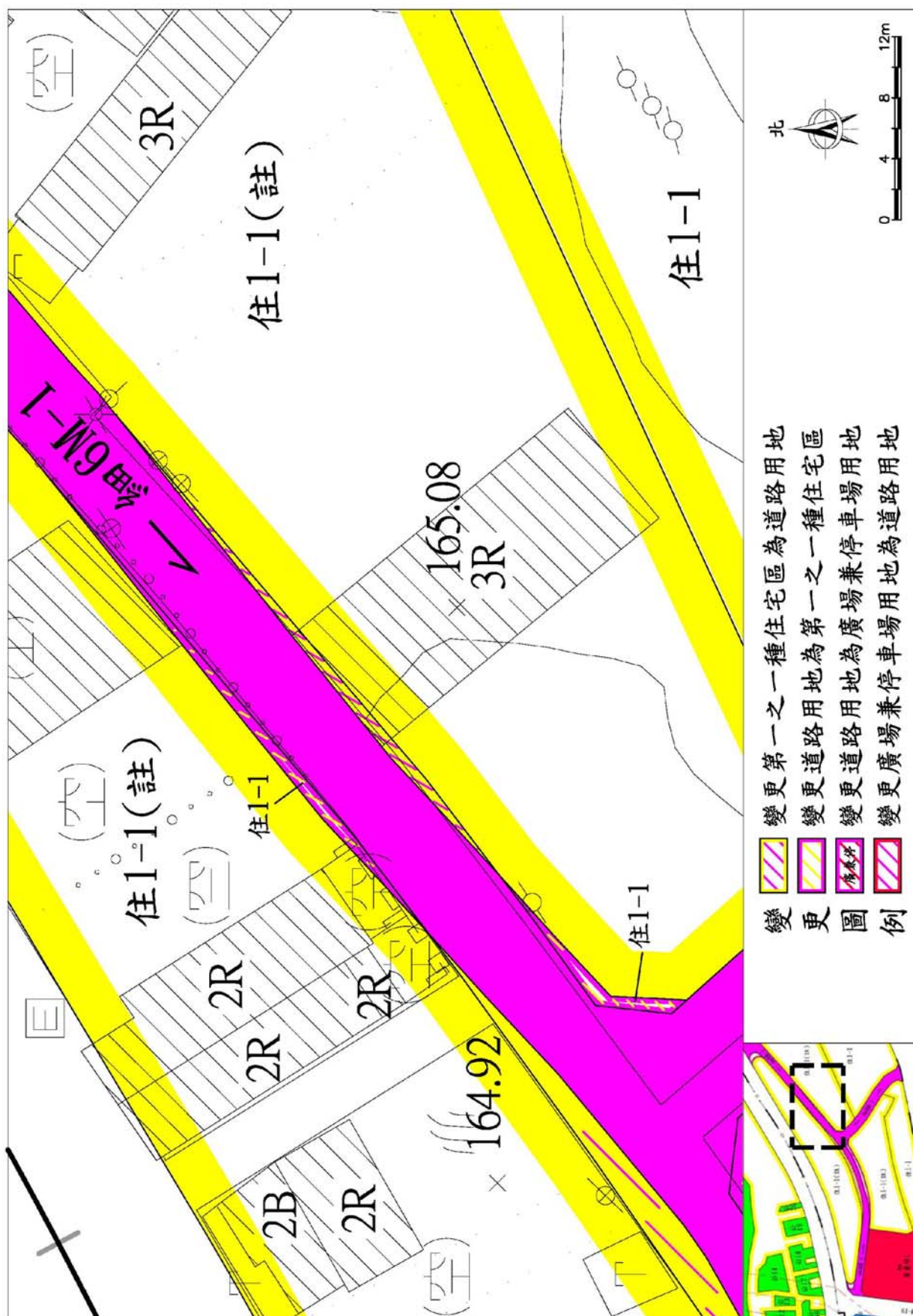
項目		現行計畫面積 (公頃)	變更增減面積 (公頃)	變更後	
				計畫面積 (公頃)	占計畫區比例 (%)
住宅區	第一種住宅區	13.07	—	13.07	19.97
	第一之一種住宅區	22.75	+0.01	22.76	34.77
	小計	35.82	+0.01	35.83	54.74
第五種商業區		2.18	—	2.18	3.33
加油站專用區		0.55	—	0.55	0.84
公共設施用地	機關用地	3.38	—	3.38	5.16
	文中用地	4.26	—	4.26	6.51
	公園用地	2.26	—	2.26	3.45
	兒童遊樂場用地	0.94	—	0.94	1.44
	公園兼兒童遊樂場用地	0.25	—	0.25	0.38
	廣場兼停車場用地	0.42	—	0.42	0.64
	園道用地	2.04	—	2.04	3.12
	道路用地	13.35	-0.01	13.34	20.39
	小計	26.90	-0.01	26.89	41.09
總計		65.45	0.00	65.45	100.00

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

(附圖一)



(附圖二)



討論事項	第 三 案	所屬行政區	臺中市西屯區
案由	變更臺中市都市計畫（水湳機場原址整體開發區）細部計畫（細 10M-2 號計畫道路調整）案		
說明	<p>一、計畫緣起</p> <p>「擬定臺中市都市計畫（水湳機場原址整體開發區）細部計畫」（以下簡稱本計畫），係因應水湳機場於 93 年 3 月 6 日遷建至清泉崗機場，針對水湳機場原址及其周邊地區進行整體規劃，本計畫區以「經貿生態園區」為發展定位，主要使用機能包括國際經貿園區、創新研究園區、生態住宅社區、文化商業區及中央生態公園等五大類，希望透過本區之開發建設，建構未來都市發展的新契機；期能擘劃更具前瞻性、國際性及創意性的都市環境，奠定中臺區塊與國際接軌的堅定基石。本計畫已於 100 年 11 月 29 日由臺中市政府公告發布實施（府授都計字第 1000220048 號函），現正辦理區段徵收開發作業中，擬於 102 年 6 月前完成抵價地分配。</p> <p>本計畫規劃時因僑光路路型彎曲，且為促使區段徵收配地之完整性，故未將僑光路規劃為計畫道路。本計畫發布實施後，經僑光科技大學 101 年 5 月 21 日僑德總字第 1010040149 號函陳情，該校西校門為創校時所設，凡學校的整體景觀、軟硬體建設及師生汽、機車出入動線，皆以僑光路為軸心規劃。如以新劃設之「細 10M-2 號」計畫道路替代原僑光路，將影響全體師生出入之安全性及學校景觀之完整性。考量僑光科技大學西校門口位置調整不易，而本計畫「細 10M-2 號」計畫道路開闢後將與僑光科技大學西校門進出動線形成交通瓶頸，基於地方發展需要及避免衍生後續交通管理問題，需在區段徵收抵價地分配前適度調整計畫道路。</p> <p>爰此，依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理都市計畫變更，期透過都市計畫變更程序，解決地區發展需求課題，並營造安全之都市空間。</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、變更位置及範圍</p> <p>本案變更位置位於水湳經貿生態園區之西北側，僑光科技大學西校門口附近，本案變更範圍包括「細 10M-2」號計畫道路及其南側土地，包含部分第一種生態住宅區與細部計畫道路用地。變更位置詳見圖 1 變更位置示意圖；變更範圍詳見圖 2 變更範圍及其周邊土地使用現況示意圖。</p> <p>五、變更計畫內容</p> <p>詳表 1 變更內容綜理表、表 2 變更前後土地使用計畫面積增減表及圖 3 變更計畫示意圖。</p>		

	<p>六、事業及財務計畫</p> <p>本次變更增加道路用地面積約 0.01 公頃，占全區總面積之 0.01%，增加之公共設施用地開闢經費將納入區段徵收成本。本計畫公共設施開闢時程將依工程設計進度完成，預計於 103 年 5 月底前完工。</p> <p>七、公開展覽期間人民及團體陳情意見</p> <p>（一）公開展覽期間：自民國 101 年 9 月 19 日起至 101 年 10 月 22 日止計 30 天。（刊登於民國 101 年 9 月 20 日中華日報第 A5 版、101 年 9 月 21 日中華日報第 A5 版、101 年 9 月 22 日中華日報第 B7 版）。</p> <p>（二）公開說明會：民國 101 年 10 月 5 日上午 10 時假本市西屯區公所四樓會議室舉行。</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	照案通過。

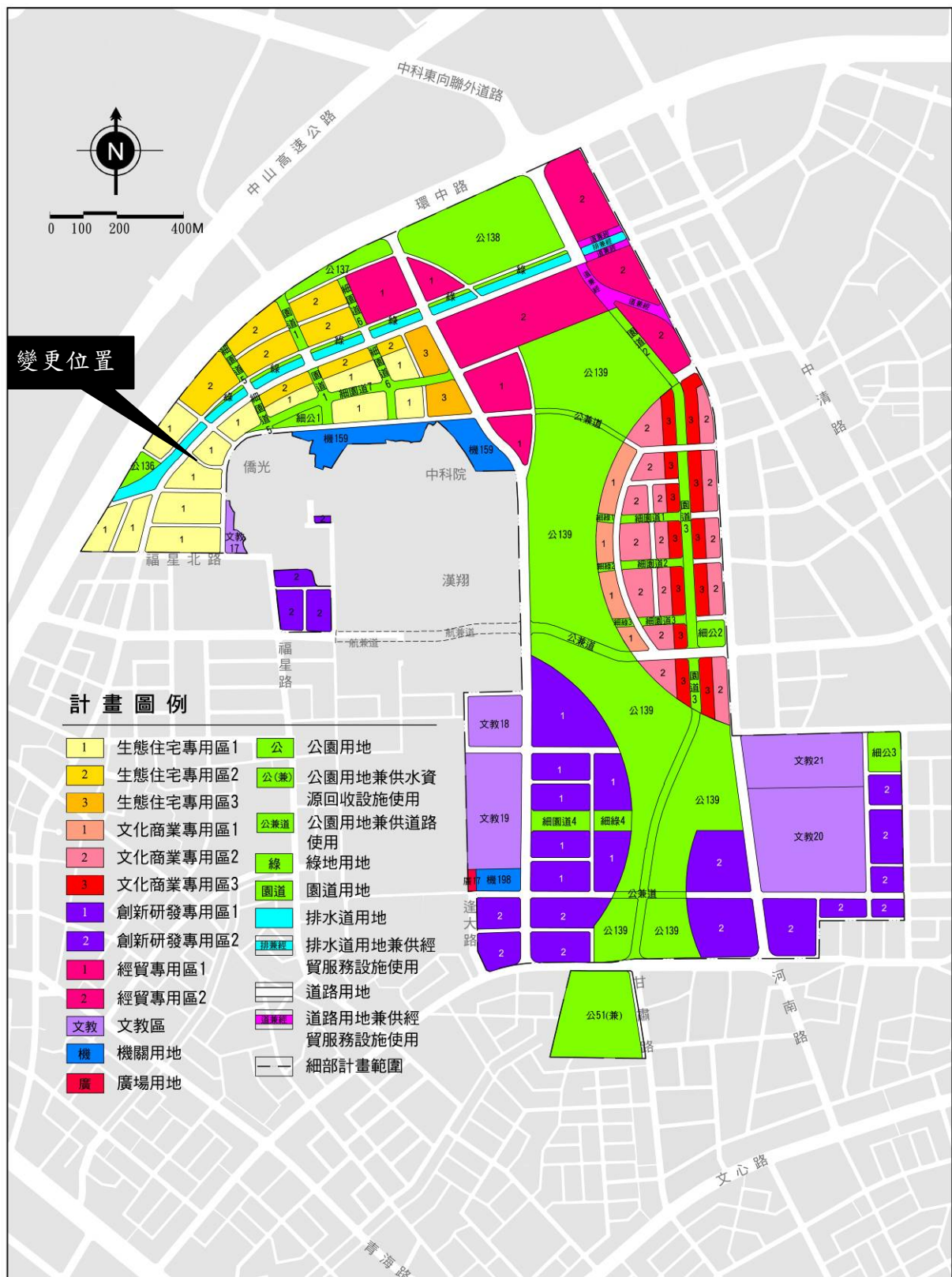


圖 1 變更位置示意圖



圖 2 變更範圍及其周邊土地使用現況示意圖

表 1 變更內容綜理表

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	水湳經貿生態園區之西北側，僑光科技大學西校門口附近	第一種生態住宅專用區 (0.12 公頃)	道路用地 (0.12 公頃)	原計畫「細 10M-2 號」計畫道路開闢後將與僑光科技大學西校門進出動線形成交通瓶頸，基於地方發展需要及避免衍生後續交通管理問題，適度調整計畫道路。	照案通過。
		道路用地 (0.11 公頃)	第一種生態住宅區 (0.11 公頃)		

註：表內面積應以依據核定圖實際測量分割面積為準。

表 2 變更前後土地使用計畫面積增減表

項目	現行計畫		面積增減 (公頃)	變更後計畫	
	面積 (公頃)	占計畫總 面積比例		面積 (公頃)	占計畫總面 積比例
第一種生態住宅專用區	13.77	5.44%	- 0.01	13.76	5.43%
道路用地	32.26	12.73%	+ 0.01	32.27	12.74%
合計	46.03	18.17%	0.00	46.03	18.17%
計畫總面積	253.34	100.00%	0.00	253.34	100.00%

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

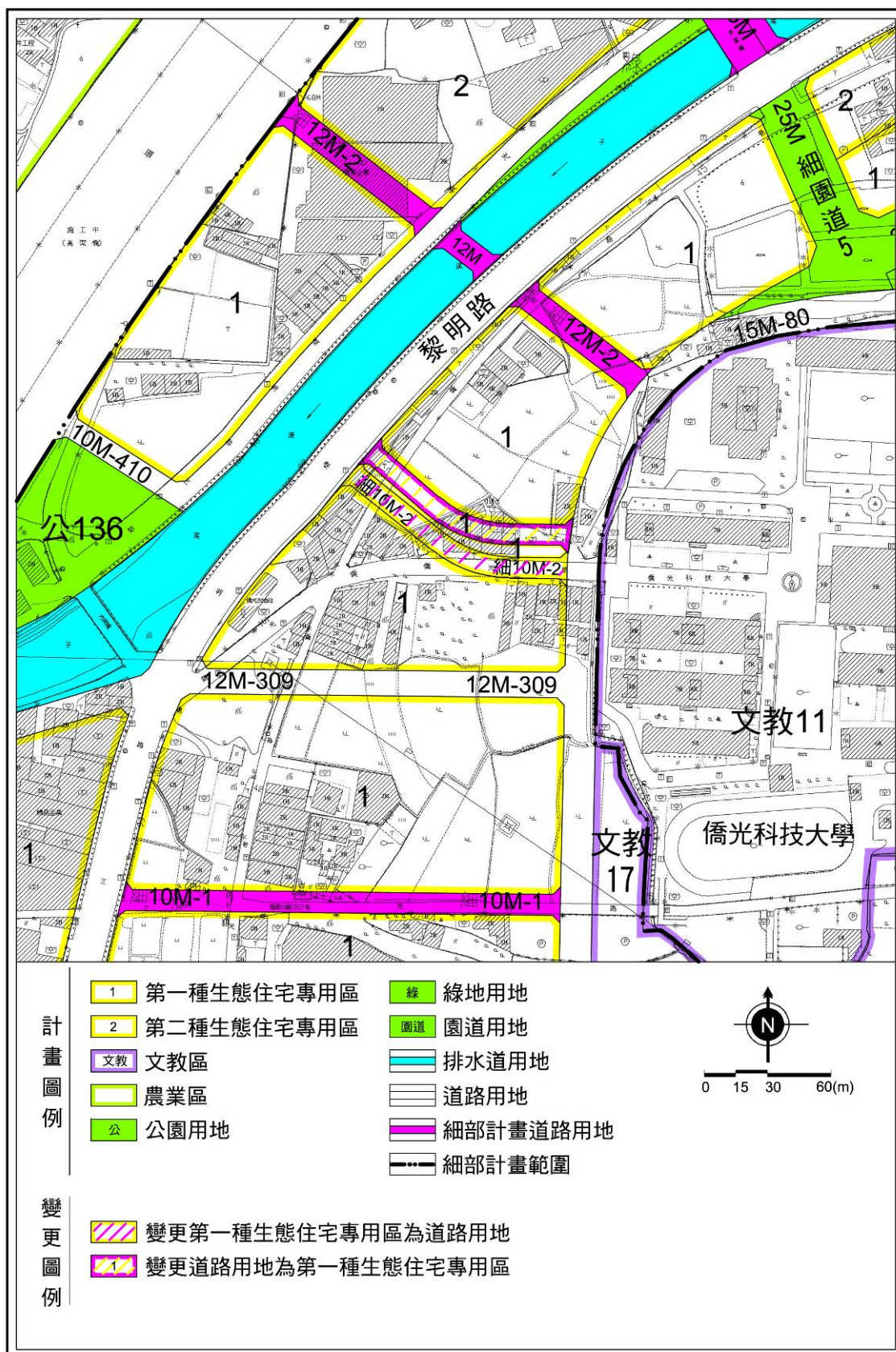


圖 3 變更計畫示意圖

報告事項	第一案	所屬行政區	臺中市
案由	台中都會區鐵路高架捷運化計畫-太原、松竹、精武、五權及大慶站之都市計畫退縮案		
說明	<p>一、都市計畫退縮規定</p> <p>經查台中都會區鐵路高架捷運化沿線車站中，太原、松竹、精武、五權及大慶站等 5 站係位於舊市區細部計畫、東光三和地區細部計畫及樹德地區細部計畫等 3 個細部計畫區，土地使用分區為「車站用地」，該 3 個細部計畫對於公共設施之退縮方式皆規定略以：「公共設施用地凡面臨 7 公尺以上（含 7 公尺）計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮四公尺為無遮簷人行道」，故車站用地面臨 7 公尺以上（含 7 公尺）計畫道路，應自計畫道路退縮四公尺為無遮簷人行道。</p> <p>惟因該車站而非一般住宅，周邊皆為動線且基地屬狹長形，除此施工時須考量既有軌營運，腹地有限，經鐵工局檢討車站之設計後，退縮四公尺無遮簷人行道之範圍內完全淨空實有困難。因此 5 站之設計方案於 101 年 9 月 27 月提請都發局建照復核會議審議，會議決議因都市計畫為上位計畫，因此 5 站之退縮方式提請都市計畫委員會報告。</p> <p>二、綠覆率檢討</p> <p>太原站及五權站係位於舊市區及東光三和地區細部計畫範圍內，該地區細部計畫規定略以：「建築基地內之法定空地面積二分之一以上，應栽植花、草、樹木予以綠化。」。</p> <p>因鐵路高架案較特殊，車站依都計規定須依交通衝擊評估之各種停車數量設置(較難綠化)，遠高於一般建築計算之數量，且高架站或橋下植栽存活率不高。經檢討後太原站及五權站無法符合前開綠化規定，經提 101 年 9 月 27 月都發局建照復核會議審議後，會議決議併前案提請都委會報告。</p>		
市都委會決議	<p>一、有關退縮規定部分請依細部計畫土管要點規定辦理，如需調整細部計畫土管要點之內容，建請儘速辦理都市計畫個案變更。</p> <p>二、內政部 96 年 5 月 22 日內授營都字第 0960081258 號函已同意「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」得依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理都市計畫個案變更，本案如需辦理個案變更，應得續依前開同意函賡續辦理。</p> <p>三、建築基地法定空地面積二分之一以上應予綠化之規定業於細部計畫中載明，仍請鐵工局依該規定重新檢討建築基地之範圍及綠化比例。</p>		

臨時動議		第一案	所屬行政區	臺中市
案由	有關臺中市整體開發單元土地使用管制要點訂定之容積獎勵措施授權由「都市設計審議委員會」審查，提請討論。			
說明	<p>一、依據整體開發單元各細部計畫土地使用管制要點申請設置公益性設施、整體合併建築使用、加速開發建設及街角開放空間等容積獎勵措施，並無另訂審查機制，恐造成整體開發單元容積獎勵過於浮濫。</p> <p>二、本市整體開發單元開發定位屬低密度開發、高生活品質，為避免開發案造成鄰地及周邊環境衝擊，故提請大會針對整體開發單元容積獎勵施授權由「都市設計審議委員會」予以審查。</p> <p>三、有關前項獎勵措施之審查方式及注意事項（如開挖率、鄰地退縮等）另於審議規範訂定或另訂審查注意事項，以利審議。</p>			
市都委會決議	土地使用分區管制要點已明定部分照管制要點內容執行；其餘未明定部分，如開挖率、臨地退縮等事項建議於都市設計審議規範中另訂之。			

附件

九、為鼓勵建築基地之整體合併建築使用、設置公益性設施及實施綠美化，訂定下列獎勵措施：

(一) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用，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百分之三十為限。

1. 私人捐獻或設置圖書館、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一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

(二) 為鼓勵小建築基地合併整體開發建築，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：

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×10%
5,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×20%
完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×30%

(三) 為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃地籍整理作業完成囑託登記並點交完畢之日起算，下列期限內申請建造執照者，得依下表規定增加興建樓地板面積：

申請建造執照期限	增加興建樓地板面積
一年以內	建築基地面積×基準容積率×30%
三年以內	建築基地面積×基準容積率×20%

備註：有關申請建造執照，依本市都委會第 222 次會臨時動議第 2 案決議之規定，應於申請後 7 個月內領得建造執照，否則視同不符獎勵規定。

- (四) 為維護本計畫地區之都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之公有土地，目的事業主管機關應主動實施綠、美化。而預期三年內不開發建築，面積超過三百三十平方公尺（一百坪）之私有土地，得由土地所有權人向本府建設局景觀工程課提出綠、美化計畫，經審查通過並實施至建築施工前，於開發建築時得酌予獎勵容積率。惟開發建築前須由本府都市設計審查委員會依其綠、美化成本等各項因素進行審查，且申請面積超過三千平方公尺者，另須提出交通影響評估，以決定其獎勵之容積率。

前項獎勵之容積率最高不得超過百分之五，且經本府核發都市設計審定書後，應於六個月內申請建造執照，未依期限提出申請建造執照，撤銷其容積獎勵。

- (五) 前述依第二、三、四款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之百分之六十。