

臺中市都市計畫委員會第16次會議紀錄

一、開會時間：中華民國 101 年 12 月 24 日下午 2 時

二、開會地點：新市政文心樓 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：馬惠玲

五、宣讀上次會議紀錄(第 15 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：「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

第二案：「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

第三案：變更台中市都市計畫(豐樂里附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案人民陳情意見第 1 案再提會討論

第四案：變更豐原都市計畫(配合台中都會區鐵路高架捷運化計畫新增鐵路用地)案

七、散會(下午五時三十分)。

討論事項	第一案	所屬行政區	台中市
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 日公布部分修正條文在案。</p> <p>二、本案前次提經 101 年 6 月 29 日本市都委會第 13 次會議決議：「本案因案情複雜，另組專案小組先行審查。」本案經本市都市計畫委員會林委員宗敏（召集人）、何委員肇喜、曾委員國鈞、方委員怡仁、蘇委員睿弼等 5 人組成專案小組，分別於 101 年 10 月 11 日、101 年 10 月 18 日、101 年 10 月 25 日進行審議獲致具體結論（如附件、表一），其中須提大會討論議題如下：</p> <p>（一）本要點第 13 點第 2 項規定，就下列 2 方案提請委員會審議。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 整體開發地區及商業區（不含中區）以道路用地申請移出之容積，不得大於接受基地申請移入容積之百分之五十。 2. 整體開發地區及商業區（不含中區）以道路用地申請移出之容積，不得大於接受基地可移入容積之百分之五十。 <p>（二）本要點第 18 點規定，酌予採納台中市建商公會之意見修正，於符合本辦法第 8 條規定之情形下，各款可移入之容積量增加 10%。惟台中市建商公會於會中另案陳情應刪除第 18 點之規定，小組建議 2 案併陳提請委員會審議。</p> <p>（三）本要點修正內容眾多，影響層面廣大，宜給予適當緩衝期，建議修正條文之生效日訂於 102 年 4 月 1 日。</p> <p>三、本案經專案小組審議後之修正條文對照表如表二，提請審議。</p>		
都委會決議	<p>一、本要點草案第 13 點第 2 項採第 2 方案，其餘照專案小組審查意見通過。</p> <p>二、考量接受基地辦理容積移轉增加容積後，將增加週邊道路系統之負擔，仍有依面前道路寬度限制容積移轉量之必要，故本要點草案第 18 點依專案小組審查意見一、二通過。另本市接受基地容積移轉上限可達基準容積 40%之土地僅有整體開發地區，而本點之適用地區已排除整體開發區，故第 1 項最後 1 款規定刪除，其餘各款規定酌予修正，另第 2 項規定於第 5 點第 1 項已規定臨接面寬應達 10 公尺以上，故予刪除。</p> <p>三、本要點應給予 3 個月以上之緩衝期，考量行政程序之時間，故訂於 102 年 5 月 1 日生效。</p> <p>四、接受基地所面臨之計畫道路寬度應為已開闢供通行部分之寬度，故第 5 點及第 18 點規定應予修正。</p> <p>五、第 14 點所規定 3 公尺退縮地得設置之項目，增加高度 1.2 公尺以下之步道、階梯及欄杆。</p> <p>六、第 2 點第 1 項第 2 款增加文化景觀及聚落等項目，以配合文資法之需求。</p>		

	<p>七、送出基地如現況存有喬木等土地改良物如符合相關規定得予現況保留，應先取得送出基地目的事業主管機關之同意文件，請於草案第 15 點第 1 項中增列該項目。</p> <p>八、其餘決議如表一，修正後之條文如表二。</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專案小組審查表

修正規定	現行規定	說明	專案小組審查意見	市都委會決議
	一、臺中市政府(以下簡稱本府)為審查都市計畫容積移轉申請案件,特依據都市計畫容積移轉實施辦法(以下簡稱本辦法)第四條規定,訂定本要點。	未修正	照案通過	照專案小組意見審查通過
<p>二、本辦法第六條第一項第一款所稱有保存價值之建築所定著之私有土地,係指下列各款之一:</p> <p>(一)都市計畫表明應予保存者,係指劃定為保存區、古蹟保存區之土地。</p> <p>(二)經主管機關指定之古蹟或登錄為歷史建築所定著之私有土地。</p> <p><u>本辦法第六條第一項第二款之送出基地,係指下列各款之一:</u></p> <p>(一)本府九十六年六月二十八日公告都市更新計畫之九處舊市區更新地區並經本市都市設計審議委員會(以下簡稱都設</p>	<p>二、本辦法第六條第一項第一款所稱有保存價值之建築所定著之私有土地,係指下列各款之一:</p> <p>(一)都市計畫表明應予保存者,係指劃定為保存區、古蹟保存區、<u>寺廟保存區</u>之土地。</p> <p>(二)經主管機關指定之古蹟或登錄為歷史建築所定著之私有土地,<u>並符合臺中市私有歷史建築物減徵地價稅及房屋稅自治條例之規定。</u></p>	<p>一、因寺廟保存區之保存價值較難評估,且現已不再劃設寺廟保存區,並參考其他縣市之規定,刪除寺廟保存區得為送出基地之規定。</p> <p>二、回歸文化資產保存法之相關規定,刪除第二款後段規定。</p> <p>三、為改善舊市區及更新地區之都市環境或景觀,並配合樹木保護條例之規定,增列本辦法第六條第一項第二款</p>	照案通過	<p>一、第1項第2款增加文化景觀及聚落等項目,以配合文資法之需求。</p> <p>二、其餘照專案小組意見審查通過。</p>

修正規定	現行規定	說明	專案小組審查意見	市都委會決議
<u>會) 認定該土地如提供做為開放空間使用可改善都市環境或景觀。</u> <u>(二) 其他經本府公告應保存，以保全受保護樹木及其必要生育地環境之土地。</u>		所規定送出基地之條件。		
	三、依古蹟土地容積移轉辦法得申請容積移轉之土地從其規定辦理。已依前項規定申請之土地，不得同時適用本辦法。	未修正	照案通過	照專案小組意見審查通過
四、送出基地之容積移轉與接受基地建造執照或都市設計審議應併同提出申請，並依本辦法規定檢附相關文件，向本府都市發展局(以下簡稱本局)提出。	四、送出基地之容積移轉與接受基地建造執照或都市設計審查應同時提出申請，並依本辦法規定檢附相關文件，向本府都市發展局 <u>建造管理科</u> 提出。	條文用語酌予修正，以符合現行办理流程。	照案通過	照專案小組意見審查通過
五、下列各款土地不得為接受基地： (一) 位於農業區、河川區、風景區、保護區 <u>及其他</u> 非都市發展用地。 (二) 臺中市(以下簡稱本市)都市計畫公共設施用地。 <u>但捷運系統用地不</u>	五、下列各款土地不得為接受基地： (一) 位於農業區、河川區、風景區、保護區 <u>等</u> 其他非都市發展用地。 (二) 臺中市(以下簡稱本市)都市計畫公共設施用地， <u>但捷運系統用地不</u>	一、將第一項第一款之「等其他非都市發展用地」修正為「及其他非都市發展用地」，以符現行規定。 二、第一項第三款之規定係針對原台中市	照案通過	一、如本案決議四。 二、其餘照專案小組意見審查通過。

修正規定	現行規定	說明	專案小組審查意見	市都委會決議
<p>在此限。</p> <p>(三) 九十九年十二月二十五日改制前原臺中市轄區內之第一種住宅區。</p> <p>(四) <u>基地未面臨寬度達十五公尺以上之道路者，或基地面臨寬度達十五公尺以上道路但基地臨接該道路之面寬未達十公尺者。</u></p> <p>(五) 臨接本辦法第六條第一項第一款之土地。</p> <p>(六) 依水土保持法第三條第一項第三款公告之山坡地。</p> <p>(七) 未依臺中市建築物補辦建築執照辦法規定辦理補照的擅自建造之建築物。</p> <p>(八) 依本市都市計畫規定禁止容積移轉地區之土地。</p> <p>(九) 因公共設施服務水準低落、居住或活動人口密度擁擠之地區，經本市都市計畫委員會或<u>都設會</u>決議，並由本府公告</p>	<p>在此限。</p> <p>(三) <u>第一種住宅區。</u></p> <p>(四) <u>基地臨接之計畫道路或經指定建築線之現有巷道寬度未達十五公尺之土地。</u></p> <p>(五) 臨接本辦法第六條第一項第一款之土地。</p> <p>(六) 依水土保持法第三條第一項第三款公告之山坡地。</p> <p>(七) 未依臺中市建築物補辦建築執照辦法規定辦理補照的擅自建造之建築物。</p> <p>(八) 依本市都市計畫規定禁止容積移轉地區之土地。</p> <p>(九) 因公共設施服務水準低落、居住或活動人口密度擁擠之地區，經本市都市計畫委員會或都市設計審查委員會決議，並由本府公告禁止容積移轉地區之土地。</p> <p>(十) 依其他相關法令規定列為禁限建區域之土地。</p>	<p>轄區之第一種住宅區，故修正條文內容以符訂定原意。</p> <p>三、因本要點第十四點規定接受基地須自鄰地退縮三公尺建築，而接受基地自鄰地兩側退縮後，須另有至少有四公尺之土地作為通路等使用項目較為合理，故第一項第四款增列基地臨接該道路之面寬應至少十公尺之規定。</p> <p>四、將「本市都市設計審查委員會」修正為<u>都設會</u>。</p> <p>五、原緩衝期限已至，刪除第二項條文。</p>		

修正規定	現行規定	說明	專案小組審查意見	市都委會決議
<p>禁止容積移轉地區之土地。</p> <p>(十) 依其他相關法令規定列為禁限建區域之土地。</p>	<p>改制前之臺中縣轄區內接受基地所臨接之計畫道路或經指定建築線之現有巷道寬度<u>達十公尺以上者</u>，於中華民國一百年八月三十一日前，不受前項第四款之限制。</p>			
<p>六、臺中市建築物補辦建築執照辦法之擅自建造之建築物，現況使用容積超出<u>基準容積</u>，得申請辦理容積移轉併同補辦建築執照，其申請容積移轉上限不得超過接受基地基準容積之百分之三十。但接受基地應提出結構安全鑑定報告書或建築物補強計畫，且建築物補強計畫應於領得使用執照前完成施作。</p> <p>擅自建造之建築物未列入申請辦理容積移轉併同補辦建築執照之已施作部分，應於核發使用執照前自行拆除。</p>	<p>六、臺中市建築物補辦建築執照辦法之擅自建造之建築物，現況使用容積超出法定容積，得申請辦理容積移轉併同補辦建築執照，其申請容積移轉上限不得超過接受基地基準容積之百分之三十。但接受基地應提出結構安全鑑定報告書或建築物補強計畫，且建築物補強計畫應於領得使用執照前完成施作。</p> <p>擅自建造之建築物未列入申請辦理容積移轉併同補辦建築執照之已施作部分，應於核發使用執照前自行拆除。</p>	<p>「法定容積」用語修正為「基準容積率」</p>	<p>法制局建議將「基準容積」改為「法定容積率」用語一節，查本辦法中均以基準容積（即樓地板面積）來規定，故建議仍以「基準容積」用語為主。</p>	<p>照專案小組意見審查通過</p>
<p>七、台中市都市計畫（舊有市區、後車站地區、後庄里地</p>	<p>七、台中市都市計畫（舊有市區、後車站地區、後庄里地</p>	<p>將「本市都市設計審查委員會」修正為「都設</p>	<p>一、因應都市計畫法台中市施行自治條</p>	<p>照專案小組意見審查通過</p>

修正規定	現行規定	說明	專案小組審查意見	市都委會決議
<p>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<u>都設會</u>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<u>都設會</u>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<u>都設會</u>審定內容為準。</p>	<p>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<u>本市都市設計審查委員會</u>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<u>本市都市設計委員會</u>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<u>都市設計審查委員會</u>審定內容為準。</p>	會」。	<p>例(草案)規定自一百零二年七月一日起各項容積移轉及獎勵之合計總量上限不得超過法定容積率百分之五十之內容，並維持本市建築設計之水準，建議自一百零二年七月一日起，建築基地申請容積移轉及獎勵之容積總量超過其<u>基準容積</u>百分之四十者皆應提送<u>都設會</u>審查。</p> <p>二、其餘照案通過</p>	

修正規定		現行規定		說明	專案小組審查意見	市都委會決議
	總增加容積上限		總增加容積上限			
舊市區細部計畫地區	$V=(40\%+V_1)\times\text{基準容積}$	舊市區細部計畫地區	$V=(40\%+V_1)\times\text{基準容積}$			
其他地區	$V=(70\%+V_2)\times\text{基準容積}$	其他地區	$V=(70\%+V_2)\times\text{基準容積}$			
<p>V：提出外部性服務設施及景觀提升計畫，經<u>都設會</u>審查核可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重複核計其他容積獎勵規定。</p>		<p>V：提出外部性服務設施及景觀提升計畫，經<u>本市都市設計委員會</u>審查核可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重複核計其他容積獎勵規定。</p>				
		<p>八、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>		未修正	配合第七點之修正內容，本點自一百零二年七月一日起失效。	照專案小組意見審查通過

修正規定	現行規定	說明	專案小組審查意見	市都委會決議
	(七) 其他。			
九、接受基地之移入容積超過三千平方公尺，或容積移轉量達 <u>基準容積之百分之二十者</u> ，應經 <u>都設會</u> 審查通過，始得辦理容積移轉，但得以簡化審議程序辦理。	九、接受基地之移入容積超過三千平方公尺者，應經 <u>本市都市設計審查委員會</u> 審查通過，始得辦理容積移轉，但得以簡化審議程序辦理。	一、將「本市都市設計審查委員會」修正為「 <u>都設會</u> 」。 二、因部分接受基地容積率較低，移入容積不易超過三千平方公尺，為塑造都市景觀，增列容積移轉量達 <u>基準容積率之百分之二十者</u> 應經 <u>都設會</u> 審議之規定。	一、說明二之情形應係指整體開發地區各單元細部計畫區之接受基地，故將「 <u>或容積移轉量達基準容積率之百分之二十者</u> 」修正為「 <u>或整體開發地區各單元細部計畫區之土地申請容積移轉量達基準容積之百分之二十者</u> 」。 二、其餘照案通過。	照專案小組意見審查通過
十、接受基地於九十四年六月三十日前已建築完成，屬擅自建造之建築物申請補照者，應符合都市計畫土地使用管制規定之最小建築面積，但不受本要點第五點第四款及第十四點之限制。	十、接受基地於九十四年六月三十日前已建築完成，屬擅自建造之建築物申請補照者，應符合都市計畫土地使用管制規定之最小建築面積，但不受本要點第五點第四款之限制。	整合第十四點之規定，以簡化條文內容。	一、酌予採納台中市建開公會之意見，增列位於山坡地土地申請補照者，得不受第五點第六款之限制。 二、其餘照案通過。	照專案小組意見審查通過
	十一、豐樂里附近地區、新市政中心專用區、市政中心南側及水湳機場原址整體開發區等細部計畫地區，接受基	未修正	本點規定主要係限制接受基地移入容積後，卻以套房等小面積住宅單元方式規劃，造	照專案小組意見審查通過

修正規定	現行規定	說明	專案小組審查意見	市都委會決議
	<p>地建築物之每一建築單元(區分所有權之專有部分)樓地板面積應大於一百二十平方公尺。</p> <p>九十九年十二月二十五日改制前臺中縣轄區內各都市計畫地區(不包含豐原都市計畫地區)、軍功水景地區、新市政中心西側、旱溪地區及樹德地區細部計畫地區,接受基地建築物之每一建築單元(區分所有權之專有部分)樓地板面積應大於八十平方公尺。</p> <p>其他細部計畫地區,接受基地建築物之每一建築單元(區分所有權之專有部分)樓地板面積應大於一百平方公尺。但細部計畫書另有規定者,從其規定。</p>		<p>成增加大量移入人口之情形,惟因部分地區仍有出租旅館等建築單元之需求,因此建議除住宅單元外,其他各種建築單元如經都設會審查同意者,不受樓地板面積之限制。</p>	
十二、除法規規定裝卸停車空間外,接受基地汽車停車空間不得設置於建築物之地面層。	十二、除法規規定裝卸停車空間外,接受基地停車空間不得設置於建築物之地面層。	明定汽車停車空間不得設置於建築物之地面層。	照案通過	照專案小組意見審查通過
十三、得申請容積移轉之送出基地如下：	十三、得申請容積移轉之送出基地如下：	一、為利都市計畫排水設施及停車場之興	一、酌予採納台中市建商公會之建議,增	如本案決議一。

修正規定	現行規定	說明	專案小組審查意見	市都委會決議
<p>(一) 公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、停車場用地、排水道用地、溝渠用地、河道用地。</p> <p>(二) 前款公共設施用地兼供其他使用之用地。</p> <p>(三) 劃設年限至申請容積移轉日止已逾二十五年以上道路用地。</p> <p>(四) 細部計畫書已有規定或配合本府都市發展政策經公告指定者。 <u>前項第三款合計申請移出容積不得超過接受基地申請移入容積之百分之五十。惟本府交通局已完成規劃設計之捷運、公車捷運系統(BRT)所需用地、本市中區、實施都市更新事業地區，不在此限。</u> <u>為加速取得道路用地以外之公共設施保留地，依本辦法第九條規定公式計算時，第一項第一款送出基地之公告現值得以一點四倍計算。</u></p>	<p>(一) 公園用地、兒童遊樂場用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場兼停車場用地、廣場用地。</p> <p>(二) 道路用地。</p> <p>(三) 細部計畫書已有規定或配合本府都市發展政策經公告指定者。 前項第二款送出基地合計可移出容積不得超過接受基地基準容積百分之二十，其劃設年限至本要點下達施行日止已逾二十五年以上者，不在此限。</p>	<p>闕，送出基地增列停車場用地、排水道用地、溝渠用地及河道用地。</p> <p>二、因公共設施得兼供其他使用，為免掛一漏萬，第一項第一款之公共設施用地如兼供其他使用，亦得作為送出基地。</p> <p>三、為儘速取得劃設年期 25 年以上之道路用地及公園用地等道路用地以外之公共設施，並加速推動都市更新及 BRT 等本府重大政策，修正送出基地之條件。</p> <p>三、<u>為加速取得道路用地以外之公共設施保留地，第一項第一款送出基地之公告現值得以 1.4 倍計算。</u></p>	<p>列人行廣場用地得為送出基地。</p> <p><u>二、第二項規定係屬重大變更，建議採納台中市建商公會之意見，先以基準容積率高之商業區及整體開發區為施行地區。</u></p> <p>三、第二項之規定改以第一款、第二款及第四款申請移出之容積不得少於接受基地申請移入容積之百分之五十之方式說明。</p> <p>四、依法制局意見，本要點不得與自治法規抵觸，故加成計算之規定予以刪除。</p> <p>五、酌予採納台中市建商公會建議為鼓勵公設用地一次性移轉，開發商得擁有該公園、綠地、廣場用地之命</p>	

修正規定	現行規定	說明	專案小組審查意見	市都委會決議
			<p>名權之意見，並另訂相關規定。</p> <p>六、酌予採納台中市建商公會建議公設用地一次性移轉或送出基地 50% 以上為公園、兒童遊戲場、停車場、人行廣場或廣場等公設用地時，於都審時得列為善意回饋之意見，並列為修正之說明欄中。</p> <p>七、第一項用語酌予修正，以符實際規定。</p> <p>八、其餘照案通過。</p>	
<p>十四、接受基地應自基地境界線（不含經指定為建築線之基地線）至少退縮淨寬三公尺後建築。</p> <p>前項三公尺退縮地除下列設施外，應予淨空，不得設置任何構造物：</p> <p>（一）地下停車場出入車道。</p>	<p>十四、接受基地應自基地境界線至少退縮淨寬三公尺後建築，但於九十四年六月三十日前已建築完成，屬擅自建造之建築物申請補照者，不在此限。</p>	<p>一、明定三公尺退縮地之性質及可設置之設施，並考量立體城市之設計需求，明定可設置供公眾通行之人工地盤或架空走廊。</p> <p>二、違建補照部分之規</p>	<p>一、第一項規定基地境界線退縮之範圍，建議排除建築退縮地之範圍。</p> <p>二、第四款規定因無明確審議原則，都設會難以據以審查，建議刪除。</p>	<p>一、第 2 項得允許設置之設施增加高度 1.2 公尺以下之步道、階梯及欄杆。</p> <p>二、其餘照專案</p>

修正規定	現行規定	說明	專案小組審查意見	市都委會決議
<p>(二) 設置於建築物第二、三樓層，與鄰地連接並供開放公眾通行之人工地盤或架空走廊，惟因基地條件或公益需要者，得經都設會審議通過後設置。</p> <p>(三) 依「建築基地圍牆設置原則」及細部計畫規定設置圍牆者，惟應自圍牆投影線後再退縮三公尺建築。</p> <p>(四) <u>其他因基地條件、都市環境景觀或公益需要，並屬不計入樓地板面積者，得經都設會審議通過後設置。</u></p>		定，納入第十點一併規定。	三、三公尺退縮地之規劃原意係為減少接受基地對於鄰地之景觀衝擊及壓迫感，部分設施設置於三公尺退縮地時，並不影響其規劃原意，因此酌予採納台中市建商公會之建議，放寬高度在一點二公尺以下之花臺、景觀水池、地下室之進排風口，(但進排風口應距離地界二公尺以上)及深度五十公分以內之雨遮。	小組意見審查通過。
<p>十五、申請容積移轉案件應填具申請書並檢附下列文件乙式二份，向本局提出申請：</p> <p>(一) 送出基地所有權人及權利關係人同意書。</p> <p>(二) 接受基地所有權人委託書。</p>	<p>十五、申請容積移轉案件應填具申請書並檢附下列文件乙式二份，向本府都市發展局提出申請：</p> <p>(一) 送出基地所有權人及權利關係人同意書。</p> <p>(二) 接受基地所有權人委託</p>	名稱修正	照案通過。	<p>一、送出基地如現況存有喬木等土地改良物，如符合相關規定得予現況保留，應先取</p>

修正規定	現行規定	說明	專案小組審查意見	市都委會決議
<p>(三) 臺中市政府都市計畫容積移轉審查許可計算表。</p> <p>(四) 送出基地所有權人及接受基地所有權人身份證明文件影本。</p> <p>(五) 送出基地及接受基地之地籍圖謄本、土地登記謄本、現場照片、都市計畫位置圖、鑑界成果圖。</p> <p>(六) 送出基地及接受基地之土地使用分區證明書。</p> <p>(七) 接受基地之建築線指示(定)圖(或免指示建築線圖位置標示)及都市計畫位置圖。</p> <p>(八) 外部性服務設施及景觀提升計畫書(依本要點第七條規定應檢附者)。</p> <p>(九) 送出基地測量現況成果圖與地籍套繪圖(應經執業測量技師簽證，並應檢附輸出圖面及電腦檔案)。<u>本局</u>得就爭議或抽查案件，通知申請人與測量單位配合辦理現</p>	<p>書。</p> <p>(三) 臺中市政府都市計畫容積移轉審查許可計算表。</p> <p>(四) 送出基地所有權人及接受基地所有權人身份證明文件影本。</p> <p>(五) 送出基地及接受基地之地籍圖謄本、土地登記謄本、現場照片、都市計畫位置圖、鑑界成果圖。</p> <p>(六) 送出基地及接受基地之土地使用分區證明書。</p> <p>(七) 接受基地之建築線指示(定)圖(或免指示建築線圖位置標示)及都市計畫位置圖。</p> <p>(八) 外部性服務設施及景觀提升計畫書(依本要點第七條規定應檢附者)。</p> <p>(九) 送出基地測量現況成果圖與地籍套繪圖(應經執業測量技師簽證，並應檢附輸出圖面及電腦檔案)。<u>本府都市發展局</u>得就爭議或抽查案件，</p>			<p>得送出基地目的事業主管機關之同意文件，請於草案第 15 點第 1 項中增列項目。</p> <p>二、其餘照專案小組意見審查通過。</p>

修正規定	現行規定	說明	專案小組審查意見	市都委會決議
<p>場勘查。</p> <p>(十) 其他證明文件。</p> <p>送出基地少於十筆者，得申請由本府會同地政事務所辦理現場勘查，認定是否符合本辦法第十七條規定，免檢附送出基地測量現況成果圖與地籍套繪圖。</p> <p><u>本局</u>得依實際作業需求，修改或調整前二項各書表、文件、輸出圖面、電腦檔案之格式內容。</p>	<p>通知申請人與測量單位配合辦理現場勘查。</p> <p>(十) 其他證明文件。</p> <p>送出基地少於十筆者，得申請由本府會同地政事務所辦理現場勘查，認定是否符合本辦法第十七條規定，免檢附送出基地測量現況成果圖與地籍套繪圖。</p> <p><u>本府都市發展處</u>得依實際作業需求，修改或調整前二項各書表、文件、輸出圖面、電腦檔案之格式內容。</p>			
	<p>十六、送出基地現況成果圖與地籍套繪圖應符合下列規定：</p> <p>(一) 送出基地現況成果圖應以能清楚顯示展繪或依原地籍圖比例尺展繪為原則，明確標示各類基地上土地改良物、固定式占用物。</p> <p>(二) 送出基地現況成果圖應以申請基地位置向外測繪至都市計畫完整街廓或基地外緣向外延伸至</p>	未修正	照案通過。	照專案小組意見 審查通過

修正規定	現行規定	說明	專案小組審查意見	市都委會決議
	<p>少三十公尺為基本測繪範圍。</p> <p>(三) 送出基地現況成果圖應標示都市計畫位置圖、現行都市計畫土地使用分區、都市計畫道路寬度、公共設施類別與範圍、重要地標及設施、地形地物、圖例(含比例尺)、道路中心樁位、圖根點、地政事務所鑑界成果座標，或其他承辦人員請求配合加註事項或說明。</p> <p>(四) 送出基地地籍套繪圖應明確標示送出基地內各類土地改良物、固定式占用物之位置及投影面積估算。</p> <p>(五) 送出基地測量現況成果圖與地籍套繪圖應標示測量單位、測繪日期，並由執業測量技師依規定簽證；相關測量成果不宜附加測量成果僅供參考或實際應以鑑界成果為準等備註。</p>			

修正規定	現行規定	說明	專案小組審查意見	市都委會決議
<p><u>十七、接受基地之建築物如達二十層樓或六十公尺（含）以上，應依下列規定辦理：</u></p> <p><u>（一）基地退縮距離除依第十四點規定退縮外，並應比照建築技術規則建築設計施工編第二十三條第二項有效日照之規定退縮。</u></p> <p><u>（二）基地地下室開挖深度不得大於二十公尺。</u></p>	-	<p>為減緩超高層建築物對周遭環境的影響，明定超高層建築物應依建築技術規則相關有效日照之規定退縮，並為保護永久水層，開挖深度不得大於二十公尺。</p>	<p>酌予採納台中市建商公會之建議，本點刪除，其理由如下：</p> <p>一、第一款部分：</p> <p>（一）建築技術規則建築設計施工編第二十三條第二項有效日照之規定，對住宅區已有限定。本條文原意為對商業區，亦要限制北向日照。</p> <p>（二）台中市商業區部分為主要道路兩側之沿街型商業區，該商業區之深度約有30公尺。該沿街型商業區在留設4公尺騎樓或無遮簷人行步道以及3公尺與鄰地之淨寬後，基地深度只剩二十三公尺，若再依第</p>	<p>照專案小組意見審查通過</p>

修正規定	現行規定	說明	專案小組審查意見	市都委會決議
			<p>一款規定要求北向日照之退縮，將難以設計並造成細長比過大之情形。</p> <p>二、第二款部分：</p> <p>（一）為增加停車空間，解決公有停車場之不足，因此部分基地開挖深度需超過20公尺，以設置停車位。</p> <p>（二）台中地區多為礫石層，透水性良好，地下水補充容易，且101年10月5日都發局召開之「台中市建築工地地下水控制工法」會議中，與會教授表示經長期觀察，建築工地抽取地下水並無造成地層下陷之案例，且地</p>	

修正規定	現行規定	說明	專案小組審查意見	市都委會決議
			<p>下水位雖會下降，但多年後就恢復原地下水位。</p> <p>(三) 本點規定開挖深度不得超過二十公尺之原意，係為保護黏土層下之永久水層，但台中地區之永久水層深度不一，二十公尺之限制並非各地區皆適用。</p> <p>(四) 因各地區之情況不一，且需以地質鑽探方式才能明確得知永久水層分布深度，如為保護永久水層，建議應於環境影響評估作業中，依實際情形審議。</p>	
十八、接受基地之可移入容積	-	為減少接受基地衍生之	一、酌予採納台中市建	如本案決議二、

修正規定	現行規定	說明	專案小組審查意見	市都委會決議
<p><u>與其面前道路寬度之規定如下：</u></p> <p><u>(一) 臨接十五公尺以上未達二十公尺之道路，可移入容積量為基準容積之百分之十。</u></p> <p><u>(二) 臨接二十公尺以上未達三十公尺之道路，可移入容積量為基準容積之百分之二十。</u></p> <p><u>(三) 臨接三十公尺以上未達四十公尺之道路，可移入容積量為基準容積之百分之三十。</u></p> <p><u>(四) 整體開發地區臨接四十公尺以上之道路，可移入容積量為基準容積之百分之四十。</u></p> <p><u>前項面前道路應與接受基地境界線臨接長度達十公尺以上。</u></p>		交通量對鄰近道路服務水準之影響，明定可移入容積量與道路寬度之規定。	<p>商公會之意見，於符合本辦法第 8 條規定之情形下，第一項各款可移入之容積量增加百分之十。</p> <p>二、因部分整體開發地區刻正辦理地價評議或配地相關作業中，所評議之地價皆以現行規定評估，且道路服務水準較為完整，為保障土地所有權人權益，本點規定應不適用整體開發地區。</p> <p>三、因台中市建商公會另提陳情意見，建議本點應予刪除一節，併專案小組前開兩點意見提大會討論。</p>	四。
十九、經本府審查合格所核發之容積移轉確認函，其有效期限為自發文日起		一、比照「辦理台中市都市計畫容積移轉跨年度申請案件補	照案通過	照專案小組意見審查通過

修正規定	現行規定	說明	專案小組審查意見	市都委會決議
<p>三個月內。申請人應於該有限期限內辦畢本辦法第十七條規定之各款事項，並檢附相關資料向本局申請核發容積移轉許可函。逾期之容積移轉確認函本府得予撤銷。</p> <p>容積移轉申請案件如需經都設會審查以確認容積移轉數量，其容積移轉確認函之有效期限為六個月，必要時得申請延長一次，延長時間不得超過六個月。</p>		<p>充處理原則」第六點之規定，增列規定於本要點。</p> <p>二、因部分案件尚須都市設計審議，配合審議時間訂定相關期限。</p>		
<p><u>二十、本府為辦理容積移轉案件之都市設計審議，除本要點規定應審議之項目外，得依實際審議需要另定審議規範。</u></p>	-	配合都市設計審議需求，授權訂定相關審議規範。	依法制局意見本要點為行政命令，不得再授權訂定相關規範。	照專案小組意見審查通過
<p><u>二十一、為達到生態補償之目的，申請容積移轉案件應於本府核發容積移轉許可函前，捐獻代金予臺中市都市更新及都市發展建設基金。前項捐獻代金為接受</u></p>		為達生態補償之目的，訂定相關回饋標準。	依法制局意見，繳納代金涉及人民權益義務，本辦法並無授權，因此本要點不得訂定收取代金之規定。	照專案小組意見審查通過

修正規定	現行規定	說明	專案小組審查意見	市都委會決議
基地申請移入容積量總公告現值之百分之五。				

表二 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
-	一、臺中市政府（以下簡稱本府）為審查都市計畫容積移轉申請案件，特依據都市計畫容積移轉實施辦法（以下簡稱本辦法）第四條規定，訂定本要點。	未修正
<p>二、本辦法第六條第一項第一款所稱有保存價值之建築所定著之私有土地，係指下列各款之一：</p> <p>（一）都市計畫表明應予保存者，係指劃定為保存區、古蹟保存區之土地。</p> <p>（二）經目的事業主管機關指定之<u>古蹟、登錄為歷史建築、文化景觀或聚落所定著之私有土地。</u></p> <p><u>本辦法第六條第一項第二款之送出基地，係指下列各款之一：</u></p> <p>（一）<u>本府九十六年六月二十八日公告都市更新計畫之九處舊市區更新地區並經臺中市都市設計審議委員會（以下簡稱都設會）認定該土地如提供做為開放空間使用可改善都市環境或景觀。</u></p> <p>（二）<u>經本府公告應保存，以保全受保護樹木及其必要生育地環境之土地。</u></p>	<p>二、本辦法第六條第一項第一款所稱有保存價值之建築所定著之私有土地，係指下列各款之一：</p> <p>（一）都市計畫表明應予保存者，係指劃定為保存區、古蹟保存區、<u>寺廟保存區</u>之土地。</p> <p>（二）經主管機關指定之古蹟或登錄為歷史建築所定著之私有土地，<u>並符合臺中市私有歷史建築物減徵地價稅及房屋稅自治條例之規定。</u></p>	<p>一、因寺廟保存區之保存價值較難評估，且現已不再劃設寺廟保存區，並參考其他縣市之規定，刪除寺廟保存區得為送出基地之規定。</p> <p>二、回歸文化資產保存法之相關規定，刪除第二款後段規定。</p> <p>三、為改善舊市區及更新地區之都市環境或景觀，並配合樹木保護條例之規定，增列本辦法第六條第一項第二款所規定送出基地之條件。</p>
<p>三、依古蹟土地容積移轉辦法得申請容積移轉之土地，從其規定。</p> <p><u>土地</u>已依前項規定申請<u>容積移轉</u></p>	<p>三、依古蹟土地容積移轉辦法得申請容積移轉之土地從其規定辦理。已依前項規定申請之土地，不得同時適用本辦法。</p>	條文用語酌予修正。

修正規定	現行規定	說明
者，不得同時適用本辦法。		
四、送出基地之容積移轉與接受基地建造執照或都市設計審議應併同提出申請，並依本辦法規定檢附相關文件，向本府都市發展局（以下簡稱本局）提出。	四、送出基地之容積移轉與接受基地建造執照或都市設計審查應同時提出申請，並依本辦法規定檢附相關文件，向本府都市發展局建造管理科提出。	條文用語酌予修正，以符合現行办理流程。
<p>五、下列各款土地不得為接受基地：</p> <p>（一）位於農業區、河川區、風景區、保護區或其他非都市發展用地。</p> <p>（二）臺中市（以下簡稱本市）都市計畫公共設施用地，但捷運系統用地不在此限。</p> <p>（三）<u>中華民國九十九年十二月二十五日改制前原臺中市轄區內之第一種住宅區。</u></p> <p>（四）<u>基地面臨已開闢寬度未達十五公尺以上之道路者，或基地面臨已開闢寬度達十五公尺以上道路但基地臨接該道路之面寬未達十公尺者。</u></p> <p>（五）臨接本辦法第六條第一項第一款之土地。</p> <p>（六）依水土保持法第三條第一項第三款公告之山坡地。</p> <p>（七）未依臺中市建築物補辦建築執照辦法規定辦理補照的擅自建造之建築物。</p> <p>（八）本市都市計畫規定禁止容積移轉地區之土地。</p> <p>（九）因公共設施服務水準低落、居住或活動人口密度擁擠之地區，經本市都市計畫</p>	<p>五、下列各款土地不得為接受基地：</p> <p>（一）位於農業區、河川區、風景區、保護區等其他非都市發展用地。</p> <p>（二）臺中市（以下簡稱本市）都市計畫公共設施用地，但捷運系統用地不在此限。</p> <p>（三）<u>第一種住宅區。</u></p> <p>（四）<u>基地臨接之計畫道路或經指定建築線之現有巷道寬度未達十五公尺之土地。</u></p> <p>（五）臨接本辦法第六條第一項第一款之土地。</p> <p>（六）依水土保持法第三條第一項第三款公告之山坡地。</p> <p>（七）未依臺中市建築物補辦建築執照辦法規定辦理補照的擅自建造之建築物。</p> <p>（八）<u>依本市都市計畫規定禁止容積移轉地區之土地。</u></p> <p>（九）因公共設施服務水準低落、居住或活動人口密度擁擠之地區，經本市都市計畫委員會或都市設計審查委員會決議，並由本府公告禁止容積移轉地區之土地。</p> <p>（十）<u>依其他相關法令規定列為禁限建區域之</u></p>	<p>一、將第一項第一款之「等其他非都市發展用地」修正為「或其他非都市發展用地」，以符現行規定。</p> <p>二、第一項第三款之規定係針對原台中市轄區之第一種住宅區，故修正條文內容以符訂定原意。</p> <p>三、因本要點第十四點規定接受基地須自鄰地退縮三公尺建築，而接受基地自鄰地兩側退縮後，須另有至少有四公尺之土地作為通路等使用項目較為合理，故第一項第四款增列基地臨接該道路之面寬應至少十公尺之規定。</p> <p>四、將「本市都市設計審查委員會」修正為都設會。</p> <p>五、第二項訂定之緩衝期限已至，刪除該項條文。</p> <p>六、條文用語酌予修正。</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>委員會或都設會決議，並由本府公告禁止容積移轉地區之土地。</p> <p>(十)其他相關法令規定列為禁限建區域之土地。</p>	<p>土地。</p> <p>改制前之臺中縣轄區內接受基地所臨接之計畫道路或經指定建築線之現有巷道寬度達十公尺以上者，於中華民國一百年八月三十一日前，不受前項第四款之限制。</p>	
<p>六、臺中市建築物補辦建築執照辦法之擅自建造之建築物，現況使用容積超出<u>基準容積</u>，得申請辦理容積移轉併同補辦建築執照，其申請容積移轉上限不得超過接受基地基準容積之百分之三十。</p> <p><u>前項接受基地應提出結構安全鑑定報告書或建築物補強計畫，且建築物補強計畫應於領得使用執照前完成施作。</u></p> <p>擅自建造之建築物未列入申請辦理容積移轉併同補辦建築執照之已施作部分，應於核發使用執照前自行拆除。</p>	<p>六、臺中市建築物補辦建築執照辦法之擅自建造之建築物，現況使用容積超出法定容積，得申請辦理容積移轉併同補辦建築執照，其申請容積移轉上限不得超過接受基地基準容積之百分之三十。但接受基地應提出結構安全鑑定報告書或建築物補強計畫，且建築物補強計畫應於領得使用執照前完成施作。</p> <p>擅自建造之建築物未列入申請辦理容積移轉併同補辦建築執照之已施作部分，應於核發使用執照前自行拆除。</p>	條文用語酌予修正。
<p>七、台中市都市計畫(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</p>	<p>七、台中市都市計畫(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<u>本市都市設計審查委員會</u>審查。</p>	<p>一、將「本市都市設計審查委員會」修正為「都設會」。</p> <p>二、因應都市計畫法台中市施行自治條例(草案)規定自中華民國一百零二年七月一日起各項容積獎勵之合計總量上限不得超過基準容積百分之二十，並維持本市建築設計之水準，自一百零二年七月一日起，建築基地申請容</p>

修正規定	現行規定	說明												
<p>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<u>都設會</u>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<u>都設會</u>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>$V=(40\%+V_1)\times$基準容積</td></tr><tr><td>其他地區</td><td>$V=(70\%+V_2)\times$基準容積</td></tr></table> <p>V：提出外部性服務設施及景觀提升計畫，經<u>都設會</u>審查核可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。</u></p>		總增加容積上限	舊市區細部計畫地區	$V=(40\%+V_1)\times$ 基準容積	其他地區	$V=(70\%+V_2)\times$ 基準容積	<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<u>本市都市設計委員會</u>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<u>都市設計審查委員會</u>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>$V=(40\%+V_1)\times$基準容積</td></tr><tr><td>其他地區</td><td>$V=(70\%+V_2)\times$基準容積</td></tr></table> <p>V：提出外部性服務設施及景觀提升計畫，經<u>本市都市設計委員會</u>審查核可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重複核計其他容積獎勵規定。</p>		總增加容積上限	舊市區細部計畫地區	$V=(40\%+V_1)\times$ 基準容積	其他地區	$V=(70\%+V_2)\times$ 基準容積	<p>積移轉及獎勵之容積總量超過其基準容積百分之四十者皆應提送都設會審查。</p>
	總增加容積上限													
舊市區細部計畫地區	$V=(40\%+V_1)\times$ 基準容積													
其他地區	$V=(70\%+V_2)\times$ 基準容積													
	總增加容積上限													
舊市區細部計畫地區	$V=(40\%+V_1)\times$ 基準容積													
其他地區	$V=(70\%+V_2)\times$ 基準容積													
八、外部性服務設施及景觀提升計畫書應就下	八、外部性服務設施及景觀提升計畫書應就下	依第七點第五項之增訂內容，於一百												

修正規定	現行規定	說明
<p>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> <p><u>本點自中華民國一百零二年七月一日起失效。</u></p>	<p>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>	<p>零二年七月一日後本點規定已無繼續施行之必要，故於中華民國一百零二年七月一日起失效。</p>
<p>九、接受基地之移入容積超過三千平方公尺，<u>或整體開發地區各單元細部計畫區之土地申請容積移轉量達基準容積之百分之二十者，應經都設會審查通過，始得辦理容積移轉</u>，並得以簡化審議程序辦理。</p>	<p>九、接受基地之移入容積超過三千平方公尺者，<u>應經本市都市設計審查委員會審查通過</u>，始得辦理容積移轉，但得以簡化審議程序辦理。</p>	<p>一、將「本市都市設計審查委員會」修正為「都設會」。</p> <p>二、因整體開發地區各單元細部計畫區土地之基準容積率較低，移入容積不易超過三千平方公尺，為塑造都市景觀，維持本市建築設計之品質，增列容積移轉量達基準容積之百分之二十者應經都設會審議之規定。</p>
<p>十、中華民國九十四年六月三十日前已擅自建造完成之建築物申請補照者，其基地應符合都市計畫土地使用管制規定之最小建築面積，但不受本要點第五點第四款、第六款及第十四點之限制。</p>	<p>十、接受基地於九十四年六月三十日前已建築完成，屬擅自建造之建築物申請補照者，應符合都市計畫土地使用管制規定之最小建築面積，但不受本要點第五點第四款之限制。</p>	<p>一、整合第十四點之規定，以簡化條文內容。</p> <p>二、增列位於山坡地依本點申請補照者，得不受第五點第六款之限制。</p> <p>三、條文用語酌予修正。</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>十一、豐樂里附近地區、新市政中心專用區、市政中心南側及水湳機場原址整體開發區等細部計畫地區，接受基地建築物之每一建築單元(區分所有權之專有部分)樓地板面積應大於一百二十平方公尺。</p> <p>九十九年十二月二十五日改制前臺中縣轄區內各都市計畫地區(不包含豐原都市計畫地區)、軍功水景地區、新市政中心西側、旱溪地區及樹德地區細部計畫地區，接受基地建築物之每一建築單元(區分所有權之專有部分)樓地板面積應大於八十平方公尺。</p> <p>其他細部計畫地區，接受基地建築物之每一建築單元(區分所有權之專有部分)樓地板面積應大於一百平方公尺。但細部計畫書另有規定者，從其規定。</p> <p>除住宅單元外，其他各種建築單元如經都設會審查同意者，不受第一項至第三項之限制。</p>	<p>十一、豐樂里附近地區、新市政中心專用區、市政中心南側及水湳機場原址整體開發區等細部計畫地區，接受基地建築物之每一建築單元(區分所有權之專有部分)樓地板面積應大於一百二十平方公尺。</p> <p>九十九年十二月二十五日改制前臺中縣轄區內各都市計畫地區(不包含豐原都市計畫地區)、軍功水景地區、新市政中心西側、旱溪地區及樹德地區細部計畫地區，接受基地建築物之每一建築單元(區分所有權之專有部分)樓地板面積應大於八十平方公尺。</p> <p>其他細部計畫地區，接受基地建築物之每一建築單元(區分所有權之專有部分)樓地板面積應大於一百平方公尺。但細部計畫書另有規定者，從其規定。</p>	<p>因部分地區仍有出租旅館等建築單元之需求，因此增訂除住宅單元外，其他各種建築單元如經都設會審查同意者，不受樓地板面積之限制。</p>
<p>十二、除法規規定之<u>裝卸停車空間</u>外，接受基地<u>汽車停車空間</u>不得設置於建築物之地面層。</p>	<p>十二、除法規規定裝卸停車空間外，接受基地<u>停車空間</u>不得設置於建築物之地面層。</p>	<p>明定汽車停車空間不得設置於建築物之地面層，以免影響沿街商業空間之延續；其餘地下層及二樓以上樓層則得設置汽車停車空間。</p>
<p>十三、<u>本辦法第六條第一項第三款規定之送出基地</u>以下列各款為限：</p> <p>(一)公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、</p>	<p>十三、得申請容積移轉之送出基地如下：</p> <p>(一)公園用地、兒童遊樂場用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場兼停車</p>	<p>一、為利都市計畫排水設施及停車場之興闢，送出基地增列停車場用地、排水道用地、溝渠用地及河</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>人行廣場用地、廣場用地、停車場用地、排水道用地、溝渠用地及河道用地。</p> <p><u>(二)前款公共設施用地兼供其他使用之用地。</u></p> <p><u>(三)申請容積移轉時，經劃設為道路用地之年限已逾二十五年。</u></p> <p><u>(四)細部計畫書已有規定或配合本府都市發展政策經公告指定者。</u></p> <p><u>整體開發地區及商業區（不含中區）以前項第三款道路用地申請移入之容積不得大於接受基地可移入容積之百分之五十。但接受基地或送出基地位於本府交通局已完成規劃設計之捷運、公車捷運系統(BRT)所需用地、本市中區、實施都市更新事業地區，不在此限。</u></p> <p><u>第一項之公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、人行廣場用地、廣場用地及停車場用地如經送出基地所有權人完整贈與本府，送出基地所有權人得向本府建議該項公共設施之名稱。</u></p>	<p>場用地、廣場用地。</p> <p>(二)道路用地。</p> <p>(三)細部計畫書已有規定或配合本府都市發展政策經公告指定者。</p> <p>前項第二款送出基地合計可移出容積不得超過接受基地基準容積百分之二十，其劃設年限至本要點下達施行日止已逾二十五年以上者，不在此限。</p>	<p>道用地。</p> <p>二、因公共設施得兼供其他使用，為免掛一漏萬，第一項第一款之公共設施用地如兼供其他使用，亦得作為送出基地。</p> <p>三、為儘速取得劃設年期 25 年以上之道路用地，並加速推動都市更新及 BRT 等本府重大政策，修正送出基地之條件。</p> <p>四、為取得道路用地以外之公共設施保留地，規定整體開發地區及商業區（不含中區）其送出基地所移出之容積應至少一半為公園用地等設施。</p> <p>五、為鼓勵以完整之公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、人行廣場用地、廣場用地及停車場用地等用地（如完整之公 1、兒 2 用地）申請為送出基地，增訂申請人得擁有該項公共設施之名稱建議權。</p> <p>六、依本點第二項辦理或以完整之第一項第一款及第二款公共設施用地為送出基地時，得視為都市設計審議時之善意回饋。</p> <p>七、條文用語酌予修正。</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>十四、接受基地應自基地境界線（不含經指定為建築線之基地線）至少退縮淨寬三公呎後建築。</p> <p><u>前項三公呎退縮地除下列設施外，應予淨空，不得設置任何構造物：</u></p> <p><u>（一）地下停車場出入車道。</u></p> <p><u>（二）設置於建築物第二、三樓層、與鄰地連接並供開放公眾通行之人工地盤或架空走廊，並經都設會審議通過者。</u></p> <p><u>（三）依建築基地圍牆設置原則及細部計畫規定設置圍牆者，惟應自圍牆投影線後再退縮三公呎建築。</u></p> <p><u>（四）高度一點二公尺以下之花臺、景觀水池、步道、階梯及欄杆，距離地界二公尺以上之地下室進排風口。</u></p> <p><u>（五）深度五十公分以內之雨遮。</u></p> <p><u>第一項三公呎退縮地如與建築退縮地重疊，應以建築退縮地之規定為主。</u></p>	<p>十四、接受基地應自基地境界線至少退縮淨寬三公呎後建築，但於九十四年六月三十日前已建築完成，屬擅自建造之建築物申請補照者，不在此限。</p>	<p>一、明定三公呎退縮地之性質及可設置之設施，並考量立體城市之設計需求，明定可設置供公眾通行之人工地盤或架空走廊。</p> <p>二、違建補照部分之規定，納入第十點一併規定。</p>
<p>十五、申請容積移轉案件應填具申請書並檢附下列文件乙式二份，向本局提出申請：</p> <p>（一）送出基地所有權人及權利關係人同意書。</p> <p>（二）接受基地所有權人委託書。</p> <p>（三）<u>本府都市計畫容積移轉審查許可計算表。</u></p> <p>（四）送出基地所有權人及接受基地所有權人</p>	<p>十五、申請容積移轉案件應填具申請書並檢附下列文件乙式二份，向本府都市發展局提出申請：</p> <p>（一）送出基地所有權人及權利關係人同意書。</p> <p>（二）接受基地所有權人委託書。</p> <p>（三）<u>臺中市政府都市計畫容積移轉審查許可計算表。</u></p>	<p>一、送出基地之土地改良物如符合相關規定得予現況保留，應先取得送出基地目的事業主管機關之同意文件。</p> <p>二、條文用語酌予修正。</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>身份證明文件影本。</p> <p>(五)送出基地及接受基地之地籍圖謄本、土地登記謄本、現場照片、都市計畫位置圖、鑑界成果圖。</p> <p>(六)送出基地及接受基地之土地使用分區證明書。</p> <p>(七)接受基地之建築線指示(定)圖(或免指示建築線圖位置標示)及都市計畫位置圖。</p> <p>(八)外部性服務設施及景觀提升計畫書(依本要點第七點規定應檢附者)。</p> <p>(九)送出基地測量現況成果圖與地籍套繪圖(應經執業測量技師簽證,並應檢附輸出圖面及電腦檔案)。本局得就爭議或抽查案件,通知申請人與測量單位配合辦理現場勘查。</p> <p><u>(十)送出基地之土地改良物如符合相關規定得予現況保留,應檢附送出基地目的事業主管機關之同意文件。</u></p> <p>(十一)其他證明文件。</p> <p>送出基地少於十筆者,得申請由本府會同地政事務所辦理現場勘查,認定是否符合本辦法第十七條規定,免檢附送出基地測量現況成果圖與地籍套繪圖。</p> <p><u>本局</u>得依實際作業需求,修改或調整前二項各書表、文件、輸出圖面、電腦檔</p>	<p>(四)送出基地所有權人及接受基地所有權人身份證明文件影本。</p> <p>(五)送出基地及接受基地之地籍圖謄本、土地登記謄本、現場照片、都市計畫位置圖、鑑界成果圖。</p> <p>(六)送出基地及接受基地之土地使用分區證明書。</p> <p>(七)接受基地之建築線指示(定)圖(或免指示建築線圖位置標示)及都市計畫位置圖。</p> <p>(八)外部性服務設施及景觀提升計畫書(依本要點第七條規定應檢附者)。</p> <p>(九)送出基地測量現況成果圖與地籍套繪圖(應經執業測量技師簽證,並應檢附輸出圖面及電腦檔案)。<u>本府都市發展局</u>得就爭議或抽查案件,通知申請人與測量單位配合辦理現場勘查。</p> <p>(十)其他證明文件。</p> <p>送出基地少於十筆者,得申請由本府會同地政事務所辦理現場勘查,認定是否符合本辦法第十七條規定,免檢附送出基地測量現況成果圖與地籍套繪圖。</p> <p><u>本府都市發展處</u>得依實際作業需求,修改或調整前二項各書表、文件、輸出圖面、電腦檔案之格式內容。</p>	

修正規定	現行規定	說明
案之格式內容。		
-	<p>十六、送出基地現況成果圖與地籍套繪圖應符合下列規定：</p> <p>(一)送出基地現況成果圖應以能清楚顯示展繪或依原地籍圖比例尺展繪為原則，明確標示各類基地上土地改良物、固定式占用物。</p> <p>(二)送出基地現況成果圖應以申請基地位置向外測繪至都市計畫完整街廓或基地外緣向外延伸至少三十公尺為基本測繪範圍。</p> <p>(三)送出基地現況成果圖應標示都市計畫位置圖、現行都市計畫土地使用分區、都市計畫道路寬度、公共設施類別與範圍、重要地標及設施、地形地物、圖例(含比例尺)、道路中心樁位、圖根點、地政事務所鑑界成果座標，或其他承辦人員請求配合加註事項或說明。</p> <p>(四)送出基地地籍套繪圖應明確標示送出基地內各類土地改良物、固定式占用物之位置及投影面積估算。</p> <p>(五)送出基地測量現況成果圖與地籍套繪圖應標示測量單位、測繪日期，並由執業測量技師依規定簽證；相關測量成果不宜附加測量成果僅供參考或實際應以鑑界成果為準等備註。</p>	未修正

修正規定	現行規定	說明
<p><u>十七、整體開發地區以外之接受基地可移入容積量與其臨接道路寬度之規定如下：</u></p> <p><u>(一)臨接已開闢寬度十五公尺以上未達二十公尺之道路，可移入容積量為基準容積之百分之二十。</u></p> <p><u>(二)臨接已開闢寬度二十公尺以上之道路，可移入容積量為基準容積之百分之三十。</u></p>	-	為減少接受基地衍生之交通量對鄰近道路服務水準之影響，明定整體開發地區以外之接受基地可移入容積量與 <u>已開闢</u> 道路寬度之規定。
<p><u>十八、經本府審查合格所核發之容積移轉確認函，其有效期限為自發文日起三個月內。申請人應於該有限期限內辦畢本辦法第十七條規定之各款事項，並檢附相關資料向本局申請核發容積移轉許可函。逾期之容積移轉確認函本府得予撤銷。</u></p> <p><u>容積移轉申請案件如需經都設會審查以確認容積移轉數量者，其容積移轉確認函之有效期限延長為六個月，必要時得申請延長一次，延長時間不得超過六個月。</u></p>		<p>一、比照「辦理台中市都市計畫容積移轉跨年度申請案件補充處理原則」第六點之規定，增列規定於本要點。</p> <p>二、因部分案件尚須都市設計審議，配合審議時間訂定相關期限。</p>

討論事項	第二案	所屬行政區	臺中市西區
案由	「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		
說明	<p>一、計畫緣起</p> <p>臺中市政府、臺中市議會及其他相關行政機關於 99 年底陸續遷出，為避免行政機能抽離，而加速舊市區衰敗，臺中市政府遂辦理「臺中州廳及附近地區都市更新計畫」，在兼顧文化資產保存與地區發展前提下，期藉由都市空間機能轉換，進行空間改造並導入新的都市活動，加速舊市區復興。</p> <p>舊市區活化為臺中市政府近年施政重點之一，本計畫區多為公有土地且現況使用單純，但仍有少數私有土地交雜其中，致使整體規劃開發困難，且本計畫在兼顧私有地主權益與提高地主意願下，擬採委託民間實施都市更新方式辦理，透過都市更新機制，重整本計畫區內土地及建物相關權利，並同步辦理招商作業，吸引民間參與本計畫區之開發，遂配合變更主要計畫，併同擬定細部計畫，俾利後續招商作業之進行。</p> <p>本計畫已於 100 年 4 月 15 日經臺中市都市計畫委員會第 3 次會議審議通過，其後變更主要計畫部分，亦經內政部都市計畫委員會 101 年 11 月 13 日第 792 次會議審議通過，惟審議期間已依部都委會專案小組及大會（100 年 11 月 15 日第 768 次會議、101 年 4 月 24 日第 778 次會議）意見修正主要計畫內容，故配合修正細部計畫之土地使用計畫、土地使用分區管制要點及都市設計準則，爰再提會討論之。有關計畫內容修正對照表詳附件一。</p> <p>二、辦理機關：臺中市政府。</p> <p>三、法令依據：都市計畫法第 17 條及第 22 條。</p> <p>四、計畫範圍</p> <p>本計畫範圍包含臺中州廳及附近地區完整街廓，北側臨 20 公尺之民權路、東側臨 10 公尺之市府路、南側臨 10 公尺之民生路、西側為 20 公尺之三民路一段，計畫面積合計 4.7461 公頃。</p> <p>五、擬定細部計畫內容</p> <p>（一）計畫年期：民國 115 年。</p> <p>（二）計畫人口與居住密度：計畫人口為 100 人。</p> <p>（三）土地使用計畫：詳表 1 土地使用計畫面積表及圖 1 土地使用計畫示意圖。</p> <p>（四）事業計畫：由臺中市政府以都市更新方式辦理。</p>		

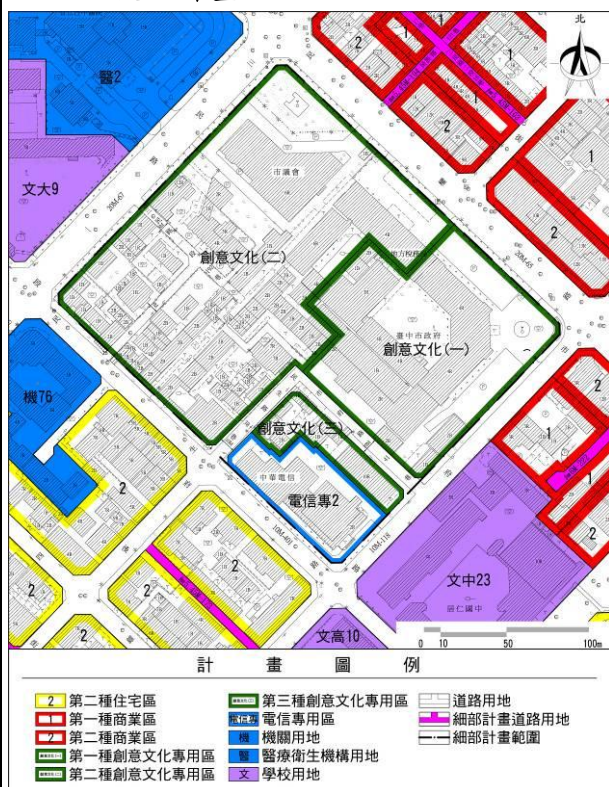
【附件】

100 年 4 月 15 日市都委第 3 次會議審議通過內容

配合主計部都委會第 792 次會議決議修正內容

市都委決議

■ 土地使用計畫



土地使用計畫示意圖

土地使用面積表

項目	主要計畫	面積 (ha)	百分比 (%)	細部計畫	面積 (ha)	百分比 (%)
土地使用分區	創意文化專用區	4.2078	88.66	第一種創意文化專用區	1.3704	28.87
				第二種創意文化專用區	2.6265	55.34
				第三種創意文化專用區	0.2109	4.45
	電信專用區 (電信專 2)	0.3701	7.80	電信專用區 (電信專 2)	0.3701	7.80
公共設施用地	道路用地	0.1682	3.54	道路用地	0.1682	3.54
總計		4.7461	100.00	總計	4.7461	100.00

■ 土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第 32 條及同法臺灣省施行細則第 35 條規定訂定之。

二、本計畫區各項土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率應符合下表規定：

項目	建蔽率	容積率
第一種創意文化專用區	40%	120%
第二種創意文化專用區	60%	400%
第三種創意文化專用區	55%	280%
電信專用區	50%	250%

■ 土地使用計畫



土地使用計畫示意圖

土地使用面積表

項目	主要計畫	面積 (ha)	百分比 (%)	細部計畫	面積 (ha)	百分比 (%)
土地使用分區及公共設施用地	臺中州廳專用區	4.3682	92.04	第一種臺中州廳專用區	1.3642	28.74
				第二種臺中州廳專用區	0.8404	17.71
				第三種臺中州廳專用區	1.7984	37.89
				第四種臺中州廳專用區	0.2521	5.31
				道路用地	0.1131	2.38
	電信專用區 (電信專 2)	0.3779	7.96	電信專用區 (電信專 2)	0.3738	7.88
				道路用地	0.0041	0.09
總計		4.7461	100.00	總計	4.7461	100.00

■ 土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第 32 條及同法臺灣省施行細則第 35 條規定訂定之。

二、本計畫區各項土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率應符合下表規定：

項目	建蔽率	容積率
第一種臺中州廳專用區	40%	120%
第二種臺中州廳專用區	60%	250%
第三種臺中州廳專用區	60%	350%
第四種臺中州廳專用區	60%	280%
電信專用區	50%	250%

修正通過，為利都市更新整體規劃，取消細部計畫道路，並將原該主要計畫道路範圍，併入第四種州廳專用區，且配合修正土地使用計畫內容。

照案通過。

照案通過。

100 年 4 月 15 日市都委第 3 次會議審議通過內容	配合主計部都委會第 792 次會議決議修正內容	市都委決議
<p>三、本細部計畫區範圍內之土地及建築物之使用，依其性質分為以下各類組：</p> <p>第一組：教育設施</p> <p>第二組：社區遊憩設施</p> <p>第三組：文化設施及社教設施</p> <p>第四組：日常用品及一般零售業</p> <p>第五組：一般服務業</p> <p>第六組：日常服務業</p> <p>第七組：休閒服務業</p> <p>第八組：金融、保險及不動產業</p> <p>第九組：醫療保健設施</p> <p>第十組：社會福利設施</p> <p>第十一組：餐飲業</p> <p>第十二組：辦公事務所及工商服務業</p> <p>第十三組：會議及展覽設施</p> <p>第十四組：文化展演設施</p> <p>第十五組：住宅</p> <p>第十六組：旅館業</p> <p>第十七組：與文化創意產業相關，且經臺中市政府同意之使用</p>	<p>三、本計畫區範圍內之土地及建築物之使用，依其性質分為以下各類組：</p> <p>第一組：社區遊憩設施</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.戶內兒童遊戲室、橋（棋）藝室、視聽室、健身房、韻律（舞蹈）房、游泳池、體育館等附屬於社區之非營業性遊憩設施 2.戶內外球場、溜冰場、游泳池、體育場等附屬於社區庭院之非營業性遊憩設施 <p>第二組：文化及社教設施</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.圖書館、社會教育館 2.藝術館、博物館、陳列館 3.音樂廳、表演廳、劇場 4.集會場所 5.教育服務業 6.大專院校之分支或研究機構 7.其他經市政府核准之文教設施 <p>第三組：大型零售業</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.百貨公司 2.購物中心 3.量販店 <p>第四組：一般零售業</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.飲食成品 2.日用百貨 3.裝飾品零售業 4.服飾品零售業 5.書籍、文具零售業 6.便利商店業 7.超級市場業 <p>第五組：一般服務業</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.職業介紹所、傭工介紹所 2.訓練服務業 3.移民、留、遊學服務業 4.觀光及旅遊服務業 5.塑身美容業 6.健身服務業 7.驗光、配鏡服務業 8.刻印、鎖匙業 9.寵物美容百貨業 10.照相及影像處理沖印業 11.美髮服務業 12.美容服務業 13.圖書、錄影帶出租業 14.裁縫服務業 <p>第六組：社會福利設施</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.兒童、青少年、老人福利機構、托兒所、課後托育中心（安親班） 2.其他公益性社會福利機構 <p>第七組：行政機關</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.各級行政機關 2.國際組織機構 <p>第八組：金融、保險及不動產業</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.金融業 	<p>照案通過。</p>

100 年 4 月 15 日市都委第 3 次會議審議通過內容	配合主計部都委會第 792 次會議決議修正內容	市都委決議
	2.投資典當業 3.證券業 4.期貨業 5.保險業 6.金融控股公司業 7.不動產開發業 8.不動產經紀業 9.不動產買賣租賃業 第九組：餐飲業 第十組：辦公事務所及工商服務業 1.技術顧問業 2.投資顧問業 3.管理顧問業 4.營養諮詢顧問業 5.藝術品資訊顧問業 6.資訊服務業 7.徵信服務業 8.翻譯業及其他工商服務業 9.律師、會計師、建築師、技師、不動產估價師、地政士等自由職業事務所 10.工程及技術服務 11.一般廣告服務業 12.基金會、人民團體、職業團體等辦事處 13.電信業門號代辦業 14.就業服務業 15.公寓大廈管理服務業 16.保全服務業 17.人力派遣業 18.公益彩券業 19.其他行業辦公處所 第十一組：會議及展覽設施 1.會議中心 2.展覽中心 3.展覽服務業 第十二組：文化創意產業 1.視覺藝術產業 2.音樂及表演藝術產業 3.文化資產應用及展演設施產業 4.工藝產業 5.電影產業 6.廣播電視產業 7.出版產業 8.廣告產業 9.產品設計產業 10.視覺傳達設計產業 11.設計品牌時尚產業 12.建築設計產業 13.數位內容產業 14.創意生活產業 15.流行音樂及文化內容產業 16.其他經主管機關認可之相關產業 第十三組：住宅	

100 年 4 月 15 日市都委第 3 次會議審議通過內容				配合主計部都委會第 792 次會議決議修正內容				市都委決議				
				第十四組：一般旅館業 第十五組：國際觀光旅館業								
四、本細部計畫區內各種創意文化專用區之容許使用項目，詳如下表：				四、本計畫區內各種臺中州廳專用區之容許使用項目，詳如下表：				照案通過。				
項目		分區	第一種創意文化專用區	第二種創意文化專用區	第三種創意文化專用區	項目		分區	第一種臺中州廳專用區	第二種臺中州廳專用區	第三種臺中州廳專用區	第四種臺中州廳專用區
第一組：教育設施		三、二、一、與文化創意產業相關研發、展示、銷售、教育等設施，並經相關主管機關同意者。得供公共開放空間、停車場、必要性服務設施、公用設備等使用。		○	○	第一組：社區遊憩設施					○	○
第二組：社區遊憩設施				○	○	第二組：文化及社教設施		○	○	○	○	○
第三組：文化設施及社教設施				○	○	第三組：大型零售業					○	
第四組：日常用品及一般零售業				○	○	第四組：一般零售業		○	○			○
第五組：一般服務業				○	○	第五組：一般服務業					○	○
第六組：日常服務業				○	○	第六組：社會福利設施						○
第七組：休閒服務業				○	○	第七組：行政機關		○	○	○		
第八組：金融、保險及不動產業				○	○	第八組：金融、保險及不動產業					○	
第九組：醫療保健設施				○	○	第九組：餐飲業		○	○	○	○	○ ₁
第十組：社會福利設施				○	○	第十組：辦公事務所及工商服務業					○	○
第十一組：餐飲業				○	○	第十一組：會議及展覽設施		○	○		○	
第十二組：辦公事務所及工商服務業				○	○	第十二組：文化及創意服務業		○	○	○	○	○
第十三組：會議及展覽設施				○		第十三組：住宅					○	○ ₂
第十四組：文化展演設施				○		第十四組：一般旅館業				○		○
第十五組：住宅					◎	第十五組：國際觀光旅館業		○	○	○		
第十六組：旅館業				○		備註 1.○：允許使用 ○ ₁ ：限營業樓地板面積 500 m ² 以下 ○ ₂ ：限地面第三層以上 2.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之總和，不得低於總樓地板面積 50%，惟配合都市更新計畫，實施者折價抵付之土地則不在此限。						
第十七組：與文化創意產業相關，且經臺中市政府同意之使用。				○								
註：「○」表容許使用該項目；「◎」表僅限地面第三層以上使用。												
六、公共開放空間 (一) 本計畫區建築退縮應符合下表規定：				五、本計畫指定建築基地留設公共開放空間規定如下：(附圖 1) (一) 本計畫指定留設開放空間寬度、形式及功能應符合下表規定，並與周邊景觀共同設計之。				修正通過，配合土地使用計畫內容之調整，刪除原細部計畫道路兩側基地相關建築退縮規定內容。				
項目		退縮建築規定		備註		種類						留設方式規定
第一種創意文化專用區		1. 臨 20M-65 道路(民權路)及 10M-118 道路(市府路)應自道路境界線至少退縮 20 公尺。 2. 臨前開以外道路，應自道路境界線至少退縮 4 公尺。		1. 退縮部分應至少設置 4 公尺無遮簷人行步道，且與相鄰之人行道併同設計。 2. 退縮部分不得設置圍牆。		沿街式開放空間		臨 20M-65 道路(民權路)及第一種臺中州廳專用區臨 10M-118 道路(市府路)應自道路境界線至少退縮 20 公尺。		退縮部分應至少設置 4 公尺人行步道。		
第二種創意文化專用區		1. 臨 20M-65 道路(民權路)應自道路境界線至少退縮 20 公尺。 2. 臨 20M-67 道路(三民路)應自道路境界線至少退縮 6 公尺。 3. 臨前開以外道路，應自道路境界線至少退縮 4 公尺。						臨 20M-67 道路(三民路)應自道路境界線至少退縮 6 公尺。		退縮部分應至少設置 4 公尺人行步道。		
第三種創意文化專用區		應自道路境界線至少退縮 4 公尺。		1. 退縮部分應至少設置 2 公尺無遮簷人行步道，且與相鄰之人行道併同設計。 2. 退縮部分不得設置圍牆。				臨 10M-401 道路(民生路)應自道路境界線至少退縮 4 公尺。		退縮部分應至少設置 2 公尺無遮簷人行步道。		
電信專用區		應自道路境界線至少退縮 4 公尺。						臨市府路 41 巷應自道路境界線至少退縮 4 公尺。		退縮部分應至少設置 1.5 公尺供道路使用。		
						集中式開放空間		臨民生路 38 巷應自道路境界線至少退縮 4 公尺。		1. 第二種臺中州廳專用區之退縮部分應至少設置 1.5 公尺無遮簷人行步道。 2. 第四種臺中州廳專用區及電信專用區之退縮部分應至少設置 3 公尺供道路使用。		
								臨 20M-67 道路(三民路)與 10M-401 道路(民生路)及 10M-401 道路(民生路)與 10M-118 道路(市府路)街角指定留設 200 平方公尺以上廣場式開放空間。		寬度不得小於 8 公尺。		
								面對平等街處，應設置面積 800 平方公尺以上廣場式開放空間。		臨 20M-65 道路(民權路)部分之寬度，不得小於 30 公尺。		
(二) 公共開放空間需相互連通，地面高程應順平且相接處必須平順，坡度不得大於 1：12，其鋪面必須使用防滑材質。				(二) 指定留設之開放空間應與相鄰道路之人行道或基地內自行留設之人行空間併同設計，並應與								
(三) 公共開放空間除設置街道家具及植栽綠美化設施外，以供行人通行為原則；惟為創造高品質、創意、藝術、文化的活動空間所必需設置之設施，經都市設計審查委員會專案許可者，不在此限。												
(四) 指定留設之公共開放空間得計入法定空地計												

100 年 4 月 15 日市都委第 3 次會議審議通過內容	配合主計部都委會第 792 次會議決議修正內容	市都委決議
<p>算。</p>  <p>圖例</p> <p>至少退縮4公尺 至少退縮6公尺 至少退縮20公尺 細部計畫範圍</p> <p>建築退縮示意圖</p>	<p>相鄰基地之動線連續，且地面需保持順平，如遇高程不同時應以坡道相連接，其坡度不得大於 1：12。</p> <p>(三) 公共開放空間除設置街道家具及植栽綠美化設施外，應保持淨空，但為強化本區古蹟及歷史建築特色或營造特殊空間氛圍所設置之設施，經都市設計審議委員會同意者，不在此限。</p> <p>(四) 指定留設公共開放空間部分，應採用透水性鋪面。</p> <p>(五) 本計畫指定留設之公共開放空間得計入法定空地面積。</p> <p>(六) 依本要點指定留設之開放空間按圖施工完成後，始得核發使用執照。</p>  <p>圖例</p> <p>至少退縮4公尺 至少退縮6公尺 至少退縮20公尺 計畫範圍</p> <p>集中式開放空間</p> <p>附圖 1 建築退縮示意圖</p>	
(原未訂定)	<p>六、本計畫區內建築基地地下層開挖規模之規定，依下列規定辦理：</p> <p>(一) 第一種及第二種臺中州廳專用區建築基地地下層開挖範圍，不得超過各該基地之法定建蔽率加 10%。</p> <p>(二) 第三種臺中州廳專用區建築基地地下層開挖範圍，不得超過各該基地總面積之 85%。</p> <p>(三) 惟因建物連通、防災避難、污水處理、維生管線等設置需求，得經臺中市都市設計審議委員會同意後，酌予擴大開挖規模。</p>	照案通過。
(原未訂定)	七、本計畫區之公共開放空間應以使用潔淨能源為主。	照案通過。
<p>十、停車空間</p> <p>(一) 第二種創意文化專用區應留設之停車空間依下列標準計算：樓地板面積 100 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 100 平方公尺設置一</p>	<p>八、本計畫區之停車空間留設，應依建築技術規則之規定辦理；其中第一種、第二種、第三種臺中州廳專用區倘整體規劃，停車空間得合併檢討之。倘須設置大客車及計程車暫停空間時，限於基地</p>	照案通過。

100 年 4 月 15 日市都委第 3 次會議審議通過內容	配合主計部都委會第 792 次會議決議修正內容	市都委決議
<p>輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應再設置一輛；但停車空間以汽車坡道集中留設於地下室，且停車空間數量在前開設置標準 1.5 倍以內留設者，其樓地板面積得不計入容積計算。</p> <p>(二) 第三種創意文化專用區樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 150 平方公尺設置一輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應再設置一輛。</p> <p>(三) 其餘依照建築技術規則停車空間相關規定辦理。</p>	<p>內適當空間設置之，但不得位於指定留設開放空間範圍。</p>	
(原未訂定)	九、本計畫區之新建建築物，應符合「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、建築基地保水、建築物節約能源及建築物雨水或生活雜排水回收再利用等規定。	照案通過。
<p>五、本計畫發布實施前，未參與權利變換之私有土地，日後建築基地改建或增建時，應繳納回饋代金後使得發照建築，前述回饋代金之計算公式如下：</p> <p>應繳代金＝申請建築基地面積×15%×繳交當年之當地平均公告土地現值×1.4 倍</p>	<p>十、本計畫發布實施前，未參與權利變換之私有土地，日後建築物用途變更，以及建築基地新建或增建時，應繳納回饋代金後，始得取得變更使用執照或發照建築，上述回饋代金計算方式如下：</p> <p>(一) 建築物用途變更，須繳納之代金為：</p> <p>應繳代金＝申請建築基地面積×30%×〔申請變更樓地板面積／(該建築基地面積×法定容積率)〕×繳交當年之當地平均公告土地現值×1.4 倍</p> <p>(二) 基地依容許容積新建、增建，須繳納之代金為：</p> <p>應繳代金＝申請建築基地面積×30%×繳交當年之當地平均公告土地現值×1.4 倍</p> <p>已依本規定辦理完成建築物用途變更者，如該建築基地申請新建、增建時，仍應依前開之基地新建、增建繳納代金公式計算繳納回饋代金。</p> <p>回饋代金應於核准使用執照或變更使用執照前繳入「臺中市都市更新及都市發展建設基金」，專供臺中市都市發展與建設之用。</p>	照案通過。
(原未訂定)	十一、本計畫範圍內未參與都市更新之原建築物，應於本計畫都市更新事業成果經本府同意備查後三年內，施作完成都市更新整建或維護計畫，否則容積率應逐年降低 15%，但不得低於 220%。	照案通過。
十七、本要點未規定事項，依其他相關法令及規定辦理。	十二、本要點未規定事項，依其他相關法令及規定辦理。	照案通過。
<p>九、為鼓勵提供高品質都市空間，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一) 建築基地及建築物採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，其容積獎勵以不超過法定容積 10% 為限。</p> <p>(二) 本計畫發布實施後六年內申請建築者，其容積獎勵以不超過法定容積 10% 為限。</p> <p>(三) 全部或部分保留、立面保存、原貌重建或其他經各級主管機關認可之方式保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物，其容積獎勵以不超過法定容積 15% 為限。</p> <p>(四) 建築物提供部分樓地板面積供設置圖書館、博</p>	(刪除)	照案通過。

100 年 4 月 15 日市都委第 3 次會議審議通過內容	配合主計部都委會第 792 次會議決議修正內容	市都委決議
<p>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，且其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者，該公益設施之樓地板面積得不計入容積，其容積獎勵以不超過法定容積 15% 為限。</p> <p>(五) 整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及其他相關法令規定，其容積獎勵以不超過法定容積 20% 為限。</p> <p>(六) 建築基地為一完整計畫街廓或面積達 15,000 平方公尺以上者，其容積獎勵以不超過法定容積 15% 為限。</p> <p>(七) 依本條及其他相關法令規定給予獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地 1.5 倍之法定容積，且應經臺中市都市設計審查委員會同意後始得計入。</p>		
<p>十一、離街裝卸場</p> <p>(一) 使用樓地板面積在 2,000 平方公尺以上，未達 5,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位；在 5,000 平方公尺以上，未達 10,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位；在 10,000 平方公尺以上，未達 20,000 平方公尺者，設置 3 裝卸車位；超過 20,000 平方公尺者，每增加 20,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。</p> <p>(二) 裝卸空間標準如下：</p> <p>1. 最小裝卸空間尺度：</p> <p>(1) 小貨車：長度 6 公尺，寬度 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。</p> <p>(2) 大貨車：長度 13 公尺，寬度 4 公尺，淨高 4.2 公尺。</p> <p>(3) 淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。</p> <p>2. 前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平臺等空間。</p> <p>3. 每設置 10 部裝卸車位時，應於其中設置 1 部大貨車之裝卸空間。</p> <p>4. 裝卸空間之出入車道距該街廓之道路境界交叉點至少應有 15 公尺。</p> <p>5. 裝卸空間應單獨設置，且不得佔用指定留設之公共開放空間及法定停車空間。</p>	(刪除)	照案通過。
<p>十六、本計畫區地面上各種開發建設之設計案均應提送「臺中市都市設計審查委員會」審查同意後，始得依法申請建照或施工；古蹟及歷史建築應照原有形貌保存，其修護與再利用應依「文化資產保存法」之相關規定辦理。</p>	<p>■ 都市設計準則</p> <p>一、本計畫區內各基地之開發建築均應提送「臺中市都市設計審議委員會」審議通過後，始得依法申請建造執照或施工。</p>	照案通過。
<p>七、第二種創意文化專用區臨 20M-65 道路（民權路）部分，其建築形式、量體、色彩應與周邊古蹟及歷史建築相互協調。</p>	<p>二、建築型式及量體</p> <p>(一) 第一種及第二種臺中州廳專用區之建築物，應延續古蹟或歷史建築既有建築語彙，且其建築型式、色彩、外牆材質應與古蹟或歷史建築整</p>	照案通過。

100 年 4 月 15 日市都委第 3 次會議審議通過內容	配合主計部都委會第 792 次會議決議修正內容	市都委決議
	<p>體風貌相互協調。</p> <p>(二) 第三種臺中州廳專用區臨 20M-65 道路(民權路)側之建築型式，應考量原州廳主體建築之造型特色作整體規劃設計。</p> <p>(三) 第四種臺中州廳專用區之建築形式、量體、色彩應與周邊古蹟及歷史建築整體風貌相互協調；且面向計畫道路部分，倘設置空調設備機台，其立面設計應考量整體景觀，並以行人視覺角度美化其設施。</p> <p>(四) 本計畫區內建築基地陽露台應附設花台，且花台長度不得低於其開口長度之二分之一。</p> <p>(五) 本計畫區倘設置腳踏車、電動機車等綠色運具停車空間，應配合建築物整體規劃設計。</p>	
(原未訂定)	<p>三、景觀維護</p> <p>(一) 遮陽、避雨設施應與其所附屬之主體建築及周邊環境整體相融合。</p> <p>(二) 屋頂水箱、冷卻塔、空調主機應採格柵或其他適當設計手法予以遮蔽。</p> <p>(三) 廢氣排出口、通風口應於建築設計中隱藏包圍，不得外露。</p>	照案通過。
<p>十二、景觀及綠美化</p> <p>(一) 建築物之廢氣排出口、通風口、冷氣主機等有礙觀瞻之設施設備，應有適當之遮蔽處理與設計；且廢氣排出口、通風口不得面對公共開放空間設置。</p> <p>(二) 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，且法定空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木一棵，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>(三) 本計畫區內之人孔蓋板、消防栓、交通號誌、電信、電力箱及自來水相關公用設備等公用設施設備需予以景觀美化處理。</p> <p>(四) 建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計，所設之圍牆高度不得超過 1.5 公尺(不含大門及車道入口)，其中實牆部分最高不得超過 0.5 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%；惟採綠圍籬設計者，不受前述視覺穿透率之限制。</p>	<p>四、環境綠美化</p> <p>(一) 建築基地內之法定空地面積 60%以上應栽植花、草、樹木予以綠化，其綠化面積得以建築立面綠化或設置植生牆方式取代之，惟其比例不得超過 10%，且不得附著於古蹟主體建築。</p> <p>(二) 法定空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木一棵，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>(三) 區內大型喬木樹徑超過 30 公分或經都市更新事業計畫指定保留者，得移植至區內適當位置。</p> <p>(四) 第一種及第三種臺中州廳專用指定留設公共開放空間部分之行道樹，應種植大型開展型喬木，且其樹冠底部與地面高度不得少於 2.5 公尺。</p> <p>(五) 新植植栽應選用原生或馴化植栽為原則，且考量生態多樣化及季節變化。</p> <p>(六) 第三種及第四種臺中州廳專用區內建築物應實施屋頂綠化，其總面積不得低於建築物頂層(含露台，但不含屋頂突出物及機電設備)面積之 40%。惟因屋頂設置潔淨能源設備，致使綠化面積比例未符合本規定者，經都市設計審議委員會同意者，不在此限。</p> <p>(七) 本計畫區內僅第二種及第四種州廳專用區得設置圍牆或綠籬，其高度不得超過 1.2 公尺，惟圍牆透空率應達 70%以上，綠籬應採用開花或具色彩變化之植栽。</p>	照案通過。
(原未訂定)	<p>五、開放空間及建築物串連</p> <p>第一種、第二種及第三種臺中州廳專用區之開放空間及建築物串連應依下列規定辦理：</p>	照案通過。

100 年 4 月 15 日市都委第 3 次會議審議通過內容	配合主計部都委會第 792 次會議決議修正內容	市都委決議
	<p>(一) 法定空地及指定留設之公共開放空間，應透過人行步道、迴廊、建築物之川堂、建築物內部留設之通道或其他適當設計手法予以串連。</p> <p>(二) 古蹟、歷史建築及新建建築物，得透過空廊、通廊、迴廊、空橋或明挖式地下廣場等立體連通設施與其相互連接。(附圖 2)</p> <p>(三) 平等街端景廣場與第二種臺中州廳專用區，應規劃連續之人行空間，以串接 20M-65 道路(民權路)至 10M-401 道路(民生路)。(附圖 3)</p> <p>(四) 第(一)款及第(二)款之串連設施如為創造多樣化景觀效果，得採坡道式設計，但其坡度不得大於 1:12。</p> <p>(五) 第(一)款及第(二)款之串連設施應與其相互連接之建築物型式或公共開放空間相互融合。</p> <p>(六) 第(一)款及第(二)款之串連設施供通行部分之淨寬不得低於 2 公尺。</p> <p>(七) 第(一)款及第(二)款之串連設施得不計入容積率。</p> <div data-bbox="746 898 1305 1668"> <p>空廊</p> <p>空橋</p> <p>明挖式地下廣場</p> <p>迴廊</p> <p>通廊</p> <p>附圖 2 串連設施示意圖</p> </div>	

100 年 4 月 15 日市都委第 3 次會議審議通過內容	配合主計部都委會第 792 次會議決議修正內容	市都委決議
	 <p style="text-align: center;">圖 例</p> <p style="text-align: center;">■ 市定古蹟 ■ 歷史建築 □ 計畫範圍</p> <p style="text-align: center;">附圖 3 串接民權路與民生路示意圖</p>	
<p>十四、建築物外觀夜間照明</p> <p>(一) 本計畫區應設置建築物外觀夜間照明，且其照明應配合街道燈光，並考量行人之視覺與活動，塑造舒適之行人光環境。</p> <p>(二) 建築物外觀及夜間照明不得對鄰近建築物及都市空間造成光害，亦應考慮其本身及使用者之舒適性。</p>	<p>六、夜間照明</p> <p>(一) 指定留設公共開放空間及街角部分，應加強夜間照明之設置，但應盡量採用反射式照明，避免使用直射式照明，且以不妨礙行人視覺舒適性為原則。</p> <p>(二) 供公眾使用之開放空間範圍內，應依不同機能活動及特殊氣氛需求，設置中、低照度之照明設施。</p> <p>(三) 第一種及第二種臺中州廳專用區之照明以柔和暖色低光源為原則，惟照明藝術裝置或特殊光源裝置，經都市設計審議委員會同意者，不在此限。</p> <p>(四) 本計畫區內古蹟及歷史建築之照明，應以強調建築細部設計為原則。</p>	照案通過。
<p>十三、招牌廣告物</p> <p>本計畫區內設置廣告招牌應依「臺中市申請設置招牌廣告物及豎立廣告物執行要點」之規定辦理，但設置側懸式招牌廣告物，不得突出建築物牆（柱）面超過 1 公尺。</p>	<p>七、廣告招牌</p> <p>本計畫區之廣告招牌設置除應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」設置外，其設置型式應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 第一種臺中州廳專用區之廣告招牌，應以正面式設計為原則，且應與建築物量體、色彩及造型相互協調，並融入古蹟特色語彙作整體設計。</p> <p>(二) 第二種臺中州廳專用區之廣告招牌，應與建築物量體、色彩及造型相互協調，並融入歷史建築特色語彙作整體設計。</p> <p>(三) 第三種臺中州廳專用區臨 20M-65 道路（民權路）部分，應採正面式設計，且應併同第一種臺中州廳專用區作整體規劃設計。</p> <p>(四) 採樹立廣告者，其基座應與鋪面或相關設施物整體規劃設計。</p> <p>(五) 本計畫區不得設置屋頂廣告物。</p>	照案通過。

100 年 4 月 15 日市都委第 3 次會議審議通過內容	配合主計部都委會第 792 次會議決議修正內容	市都委決議
	<p>八、公用設備</p> <p>(一) 本計畫區內之人孔蓋板、電信及電力箱等公用設備，應依當地歷史特色與景觀風貌予以美化處理。</p> <p>(二) 電信、電力及自來水等地上公用設施設備不得設置於人行空間。</p> <p>(三) 第一種及第二種臺中州廳專用區之相關管線或維生設施以不影響古蹟及歷史建築之整體性為原則，必要時得採架高地坪或其他美化模式處理。</p>	
<p>十五、集中式垃圾貯存空間</p> <p>(一) 建築物應於基地地面層室內、外或其上下一層之室內無妨礙衛生及觀瞻處以集中方式設置垃圾貯存空間，並按每滿 500 平方公尺樓地板面積設置 0.5 平方公尺之貯存空間附設之（餘數應計入）。</p> <p>(二) 做商業使用者應 依前項規定加倍留設。</p> <p>(三) 集中式室內垃圾貯存空間之附設面積以各棟建築物為計算單位，且應設置通風處理及排水設備接通排水溝，其最低淨高應為 2.4 公尺以上。</p> <p>(四) 集中式垃圾貯存空間設置於法定空地者，應有適當之景觀及公共衛生維護設施，且其場所需接通建築線或基地內通路。</p> <p>(五) 集中式垃圾貯存空間如採用垃圾子車設備者，應留設供垃圾收集車進出之車道及操作空間。</p> <p>(六) 集中式垃圾貯存空間應注意垃圾分類及資源回收。</p>	<p>九、垃圾貯存空間</p> <p>如有設置垃圾貯存空間之需要者，應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 垃圾貯存空間應於室內或室外無妨礙衛生及觀瞻處以集中方式設置，但不得設置於指定留設之公共開放空間，並應有適當景觀遮蔽及公共衛生維護措施。</p> <p>(二) 垃圾貯存空間，應留設 3.5 公尺寬之車道連接道路；垃圾貯存空間位於室內者，其車道淨高度不得低於 2.5 公尺。</p>	照案通過。
(原未訂定)	十、本準則得經臺中市都市設計審議委員會同意後，予以修訂。	照案通過。
<p>八、第二種創意文化專用區至少應留設建築基地面積 20% 開放空間供公眾使用，且負責管理及維護之責；前述開放空間之區位及形式應經都市設計委員會同意。</p>	(刪除)	照案通過。

討論事項	第三案	所屬行政區	台中市南屯區
案由	變更台中市都市計畫（豐樂里附近地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案人民陳情意見第 1 案再提會討論		
說明	<p>案由</p> <p>「變更台中市都市計畫（豐樂里附近地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案」業經本市都市計畫委員會 101 年 6 月 29 日第 13 次會議審竣在案，前經 101 年 9 月 14 日第 14 次都市計畫委員會議確認前次會議紀錄時修正決議略以：「……（一）於面臨 40M-3（文心南路）計畫道路之第二種商業區建築基地，經交通局同意依「臺中市政府辦理臺中都會區大眾捷運系統土地開發作業要點」規定以連通或移設方式辦理者，同意由土地所有權人個別申請變更為第 4 種商業區。（二）繳納回饋代金部分，建議由市府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變更後第一次公告土地現值之一點四倍。回饋代金＝三家以上專業估價者查估變更後申請基地市價（取最高價計算）× 6%。……」</p> <p>案經依本府交通局以 101 年 11 月 13 日中市交捷路字第 1010036152 號函略以：「……經查捷運 G12 站出入口之土地非經都市計畫劃定為『捷運系統用地』，亦非報院核定之『土地開發基地』，並不符合『臺中市政府辦理臺中都會區大眾捷運系統土地開發實施要點』之『毗鄰地區土地』、『開發用地』及『連通』之定義，恐無法依前揭實施要點辦理。……」，為避免計畫發布後執行無據，爰邀集原專案小組成員再行聽取旨案簡報並已獲致具體建議意見，提請討論。</p>		
專案小組建議意見	<p>一、本案前經 101 年 9 月 14 日本市都市計畫委員會第 14 次會議審決部分，案內有關人民及團體陳情意見第 1 案（楊文湖、楊文宗等 2 人陳情意見），經交通局捷運工程處會簽意見略以：「本案建築基地欲連通至捷運綠線 G12 車站位於道路（文心南路）上之車站站體，而對街捷運綠線 G12 站非屬『捷運系統用地』亦非報院核定之『土地開發基地』。惟本案未經報院核定之『土地開發基地』，不符合臺中市政府辦理臺中都會區大眾捷運系統土地開發實施要點之『連通』規定，亦不符合大眾捷運法及臺中市政府辦理臺中都會區大眾捷運系統土地開發實施要點之大眾捷運系統土地『毗鄰地區土地』及『開發用地』之定義，另本案捷運建設相關土建細部設計皆已進行發包作業程序，亦不符合臺中市政府辦理臺中都會區大眾捷運系統土地開發實施要點等相關規定辦理土地開發作業。」，涉後續執行與人民權益，故針對本細部計畫地區第二種商業區變更為第四種商業區仍維採原審決「同意採納」之精神（詳附表 1），惟就回饋方式提具 2 方案請大會討論。</p> <p>二、為配合前開申請基地應納入都市設計審查，建議修正原提經 101 年 6 月 29 日本市都市計畫委員會第 13 次會議有關本案土地使用分區管制要點修（增）訂條文第 25 點之決議事項。（詳附表 2）</p>		

市 都 委 會 決 議	<p>本案經與會委員充份討論並考量交通局代表會中表達之相關意見，請都發局邀集交通局及地政局依小組建議意見之精神研議具體可行方案後提下次會議討論。</p>
----------------------------	--

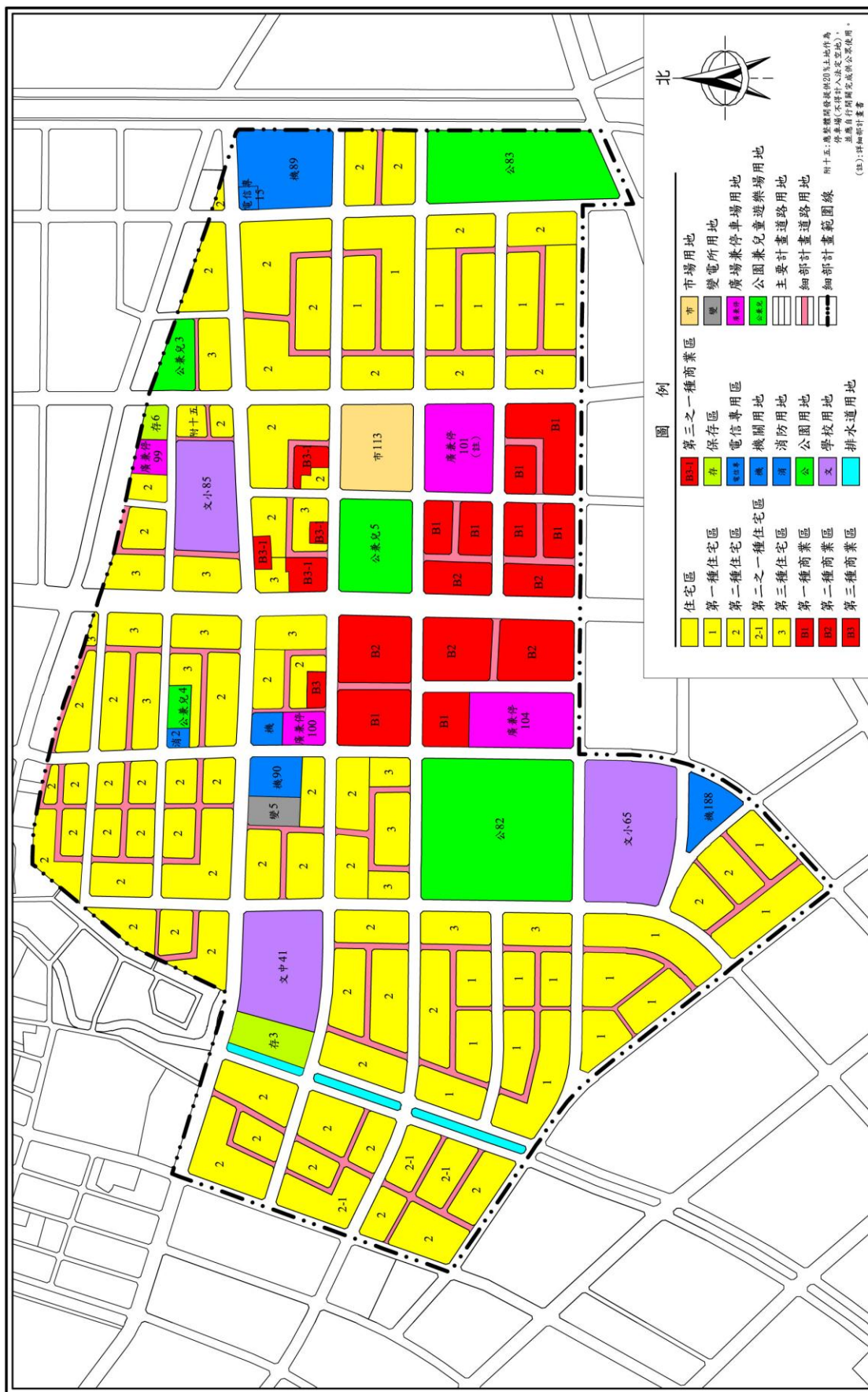



圖1 現行細部計畫示意圖

表 1 人民及團體陳情意見綜理與市都委會第 14 次大會決議一覽表

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議內容	原專案小組建議意見	市都委會第 14 次大會決議
1	楊文湖、楊文宗等 2 人 豐富段 350 地號、豐功段 252、253、255、257、263、264、267、268、269 地號	<p>1. 原使用強度難與臺中市發展軸向契合臺中市以「文化、經濟、國際城」之姿晉升百萬人口的國際大都市之列，在都市發展型態與趨勢上必須積極提升其商業、科技、金融與教育文化等機能，以達服務中部都會區六百多萬人口之需求。新市政專用區的發展使行政中心西移、都市空間結構變動，已然帶動其周邊發展，而陳情位置位於臺中市八期重劃區內，鄰近新市政中心專用區，並屬雙核心、六軸、三環發展模式中之內環，若仍依現行計畫之發展強度進行土地使用管制，未來發展機會將受限，難以與整體都市發展軸向契合。</p> <p>2. 與大眾運輸導向（TOD）發展理念背道而馳捷運烏日文心北屯線沿文心路規劃，於文心南路、文心南五路口，即南苑公園之西側計畫設置 1 處捷運場站（G12），係採高架型式設計。陳情位置位於 G12 捷運場站 400 公尺範圍內，交通節點特性顯著，未來捷運場站周邊將匯集休閒、購物及交通等生活機能。另，都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 33 條規定：「大眾捷運及鐵路之場站、國道客運及公共汽車之轉運站周邊地區，應依大眾運輸導向之都市發展模式檢討土地使用強度，並研擬相關回饋措施，納入計畫書規定。」為促使都市緊密發展，強化捷運車站站區高強度開發與活動使用之連續性，細部計畫導入大眾運輸發展導向（TOD）都市發展理念，捷運場站周邊將發展為高強度使用之商業中心，商業活動將較以往更為頻密，然現行土地使用強度配置與發展趨勢有實際落差，且與 TOD 發展理念背道而馳。</p> <p>3. 不足以提供未來地區商業活動所需陳情位置南接整體開發單元六、七（十三期重劃區），西鄰整體開發單元四、五，為鄰近地區型既有商</p>	<p>陳情位置為南屯區重要商業核心之一，加以捷運建設完成後，本區商業活動將更為熱絡，現行土地使用強度配設與實際發展需求有相當落差，因此有必要調升豐樂里附近地區細部計畫區第二種商業區之土地使用強度，以配合未來商業活動發展趨勢。</p> <p>建議配合 TOD 發展理念及商業發展需求，將豐樂里附近地區細部計畫區第二種商業區之基準容積率由 350% 提升為 500%，而建蔽率則維持 70%；若考量提供商業區基地內更多開放空間，則建議將建蔽率調整為 60%，容積率提高至 560%，以期能引導都市商業活動及機能合理有序發展。</p> <p>另建議變更回饋部分以繳納代金方式辦理。</p> <p>回饋代金 = 基地面積 × △F（基準容積率增量）× 建築物建造單價 × 15%</p> <p>其中，建築物建造單價依臺中市建築物造價計算標準計算。</p>	<p>建議酌予採納</p> <p>1. 於面臨 40M-3（文心南路）計畫道路之第二種商業區建築基地，經交通局同意依「臺中市政府辦理臺中都會區大眾捷運系統土地開發作業要點」規定以聯合開發方式辦理者，則同意由土地所有權人個別申請變更更為第 4 種商業區。</p> <p>2. 繳納回饋代金部分，建議由市府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變更後第一次公告土地現值之一點四倍。</p> <p>回饋代金 = 三家以上專業估價者查估變更後申請基地市價（取最高價計算）× 6%</p> <p>理由：</p> <p>1. 考量捷運綠線場站周邊之商業區多屬第 3 種商業區或第 4 種商業區，且考量豐樂里附近地區內之商業區為南屯區主要之商業核心，隨著鄰近整體開發地區之發展，可預期將衍生相對應之商業消費需求，確有增加商業使用強度之必要，故同意面臨 40M-3（文心南路）計畫道路之建築基地得由土地所有權人個別申請變更。</p> <p>2. 參酌中央有關變更回饋捐獻代金核計之政策趨勢及「臺中市都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點」有關住宅區變更為商二或商四之回饋</p>	<p>除第 1 點修正為「於面臨 40M-3（文心南路）計畫道路之第二種商業區建築基地，經交通局同意依「臺中市政府辦理臺中都會區大眾捷運系統土地開發作業要點」規定以連通或移設方式辦理者，同意由土地所有權人個別申請變更更為第 4 種商業區。」，其餘照專案小組意見通過。</p>

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議內容	原專案小組建議意見	市都委會 第 14 次 大會決議
		<p>業發展群聚中心，亦為南屯區重要商業核心，近年餐飲業及個性特色商店林立，極具商業發展活力，未來捷運通車，再加上鄰近整體開發單元開發完成後，本地區之經濟活動必定更加活絡，若仍依現行土地使用強度進行管制，將不足以供給未來商業活動發展需求，反而降低都市土地開發利用效率。將單元六、七之計畫人口納入商業區需求推估，商業區可劃設 29.00 公頃，現行計畫面積僅 12.33 公頃，尚可劃設 16.67 公頃商業區，若以商二基準容積率 350% 計算，需求容積總量約 58.35 公頃，若將容積總量完全加至本計畫區之商二，以目前計畫面積 5.45 公頃計算，容積增量將為 1,071%，顯示本計畫區商二之容積率尚有調升空間。</p> <p>4. 都市之不合理發展陳情位置臨 40M 文心南路，為臺中市重要之外環道路之一，區位條件優越，劃設為容積率僅 350% 之第二種商業區，土地使用強度明顯較周邊地區低，如 20M 文心南三路及永春東路之第 3-1 種商業區，容積率為 420%，大慶車站用地容積率為 500% 等，相較本陳情基地之容積規定，實為都市發展之不合理現象。</p> <p>5. 公共設施容受力高本計畫區之公共設施服務水準為 10.23M²/人，公園綠地服務水準為 5.65M²/人，皆高於臺中市 25 個細部計畫區檢討之平均水準一倍以上（公共設施服務水準為 5.55M²/人，公園綠地服務水準為 2.59M²/人）。而依據修正前之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，本計畫區現有公園等開放空間可服務人口上限為 5.63 萬人，以此推估商業區需求面積，尚可增加 13.19 公頃之商業區，若以商二基準容積率 350% 計算，需求容積總量約 46.17 公頃，若將容積總量完全加至本計畫區之商二，以目前計畫面積 5.45 公頃計算，容積增量將為 847%，顯示現有公共設施可容受增加</p>		<p>比例差額，規定申請變更為第 4 種商業區應繳納回饋代金之數額。</p>	

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議內容	原專案小組建議意見	市都委會 第 14 次 大會決議																		
		<p>容積所引入之人口。</p> <p>6.商二容積提高後，現有道路仍可負擔衍生之交通量若將第二種商業區容積率提高至 500%，其基準容積總量為 27.25 公頃，以容積總量衍生人旅次推估衍生車旅次，晨峰時段為 4,188PCU，昏峰時段為 4,943PCU。假設文心南路往南方向進出車流量比例佔 45%，往北比例佔 55%，以其道路容量各 3,400PCU/HR 核計，則容積增加後，文心南路晨峰時段南北向之道路服務水準各為 C 級，昏峰時段往南之道路服務水準各為 C 級，往北之道路服務水準各為 D 級，尚在穩定車流之水準，且將來捷運開始營運後，以大眾運輸為導向之發展尚可降低道路使用負擔。</p> <table><tr><th>位置</th><th>使用分區及容積率</th><th>捷運站</th></tr><tr><td>文心路、崇德路口</td><td>商四 (500%)</td><td>距 G6 站 100 公尺 (文心路及崇德路交叉路口附近)</td></tr><tr><td>西屯路、河南路口</td><td>商三 (420%)</td><td>距 G9 站 600 公尺 (文心路及中港路交叉路口附近)</td></tr><tr><td>文心路、公益路口</td><td>商三、商四 (420%、500%)</td><td>距 G10 站 100 公尺 (文心路及大業路交叉路口附近)</td></tr><tr><td>五權西路北側、黎明路東側</td><td>商三 (420%)</td><td>距 G11 站 600 公尺 (文心路及五權西路交叉路口附近)</td></tr><tr><td>文心南路、文心南五路口</td><td>商二 (350%)</td><td>距 G12 站 100 公尺 (文心路及文心南五路交叉路口附近)</td></tr></table>	位置	使用分區及容積率	捷運站	文心路、崇德路口	商四 (500%)	距 G6 站 100 公尺 (文心路及崇德路交叉路口附近)	西屯路、河南路口	商三 (420%)	距 G9 站 600 公尺 (文心路及中港路交叉路口附近)	文心路、公益路口	商三、商四 (420%、500%)	距 G10 站 100 公尺 (文心路及大業路交叉路口附近)	五權西路北側、黎明路東側	商三 (420%)	距 G11 站 600 公尺 (文心路及五權西路交叉路口附近)	文心南路、文心南五路口	商二 (350%)	距 G12 站 100 公尺 (文心路及文心南五路交叉路口附近)			
位置	使用分區及容積率	捷運站																					
文心路、崇德路口	商四 (500%)	距 G6 站 100 公尺 (文心路及崇德路交叉路口附近)																					
西屯路、河南路口	商三 (420%)	距 G9 站 600 公尺 (文心路及中港路交叉路口附近)																					
文心路、公益路口	商三、商四 (420%、500%)	距 G10 站 100 公尺 (文心路及大業路交叉路口附近)																					
五權西路北側、黎明路東側	商三 (420%)	距 G11 站 600 公尺 (文心路及五權西路交叉路口附近)																					
文心南路、文心南五路口	商二 (350%)	距 G12 站 100 公尺 (文心路及文心南五路交叉路口附近)																					

附表 1 人民及團體陳情意見綜理表

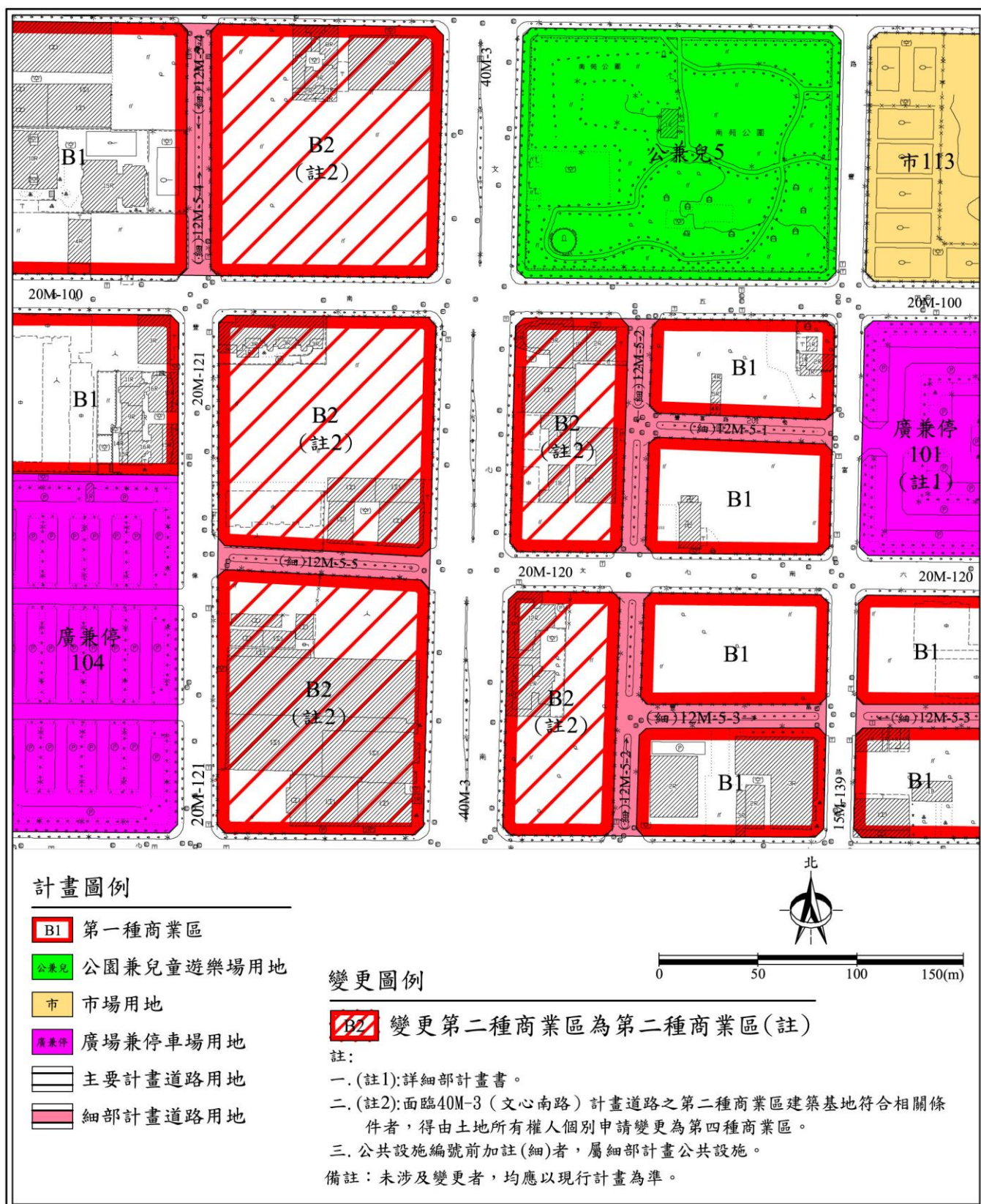
編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議內容	第 5 次專案小組建議意見	市都委會決議
1	楊文湖、楊文宗等 2 人 豐富段 350 地號、豐功段 252、253、255、257、263、264、267、268、269 地號	<p>1. 原使用強度難與臺中市發展軸向契合：臺中市以「文化、經濟、國際城」之姿晉升百萬人口的國際大都市之列，在都市發展型態與趨勢上必須積極提升其商業、科技、金融與教育文化等機能，以達服務中部都會區六百多萬人口之需求。新市政專用區的發展使行政中心西移、都市空間結構變動，已然帶動其周邊發展，而陳情位置位於臺中市八期重劃區內，鄰近新市政中心專用區，並屬雙核心、六軸、三環發展模式中之內環，若仍依現行計畫之發展強度進行土地使用管制，未來發展機會將受限，難以與整體都市發展軸向契合。</p> <p>2. 與大眾運輸導向（TOD）發展理念背道而馳：捷運烏日文心北屯線沿文心路規劃，於文心南路、文心南五路口，即南苑公園之西側計畫設置 1 處捷運場站（G12），係採高架型式設計。陳情位置位於 G12 捷運場站 400 公尺範圍內，交通節點特性顯著，未來捷運場站周邊將匯集休閒、購物及交通等生活機能。另，都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 33 條規定：「大眾捷運及鐵路之場站、國道客運及公共汽車之轉運站周邊地區，應依大眾運輸導向之都市發展模式檢討土地使用強度，並研擬相關回饋措施，納入計畫書規定。」為促使都市緊密發展，強化捷運車站站區高強度開發與活動使用之連續性，細部計畫導入大眾運輸發展導向（TOD）都市發展理念，捷運場站周邊將發展為高強度使用之商業中心，商業活動將較以往更為頻密，然現行土地使用強度配置與發展趨勢有實際落差，且與 TOD 發展理念背道而馳。</p> <p>3. 不足以提供未來地區商業活動所需：陳情位置南接整體開發單元六、七（十三期重劃區），西鄰整體開發單元四、五，為鄰近地區型既有商業發展群聚中心，亦為南屯區重要商業核</p>	<p>陳情位置為南屯區重要商業核心之一，加以捷運建設完成後，本區商業活動將更為熱絡，現行土地使用強度配設與實際發展需求有相當落差，因此有必要調升豐樂里附近地區細部計畫區第二種商業區之土地使用強度，以配合未來商業活動發展趨勢。</p> <p>建議配合 TOD 發展理念及商業發展需求，將豐樂里附近地區細部計畫區第二種商業區之基準容積率由 350% 提升為 500%，而建蔽率則維持 70%；若考量提供商業區基地內更多開放空間，則建議將建蔽率調整為 60%，容積率提高至 560%，以期能引導都市商業活動及機能合理有序發展。</p> <p>另建議變更回饋部分以繳納代金方式辦理。</p> <p>回饋代金 = 基地面積 × △F（基準容積率增量）× 建築物建造單價 × 15%</p> <p>其中，建築物建造單價依臺中市建築物造價計算標準計算。</p>	<p>建議同意採納，並應符合下列條件始得變更。</p> <p>1. 申請基地條件：於面臨 40M-3（文心南路）計畫道路之第二種商業區建築基地，符合下列條件者原則同意由土地所有權人個別申請變更為第 4 種商業區。</p> <p>2. 申請基地規模應達八百平方公尺以上，且應完整連接，連接部分最小寬度不得少於二十公尺。</p> <p>3. 面臨 40M-3（文心南路）計畫道路部分最小寬度不得少於二十公尺。</p> <p>4. 申請基地應提送都市設計審議。</p> <p>5. 回饋方式：</p> <p>方案 1-繳納回饋代金：繳納回饋代金由市府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；估價所需費用，由申請人負擔。但其回饋數額不得低於繳交當期公告土地現值一點四倍與回饋比例之乘積。回饋代金 = 三家以上專業估價者查估變更後申請基地市價（取最高價計</p>	

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議內容	第 5 次專案小組建議意見	市都委會決議
		<p>心，近年餐飲業及個性特色商店林立，極具商業發展活力，未來捷運通車，再加上鄰近整體開發單元開發完成後，本地區之經濟活動必定更加活絡，若仍依現行土地使用強度進行管制，將不足以供給未來商業活動發展需求，反而降低都市土地開發利用效率。將單元六、七之計畫人口納入商業區需求推估，商業區可劃設 29.00 公頃，現行計畫面積僅 12.33 公頃，尚可劃設 16.67 公頃商業區，若以商二基準容積率 350% 計算，需求容積總量約 58.35 公頃，若將容積總量完全加至本計畫區之商二，以目前計畫面積 5.45 公頃計算，容積增量將為 1,071%，顯示本計畫區商二之容積率尚有調升空間。</p> <p>4. 都市之不合理發展：陳情位置臨 40M 文心南路，為臺中市重要之外環道路之一，區位條件優越，劃設為容積率僅 350% 之第二種商業區，土地使用強度明顯較周邊地區低，如 20M 文心南三路及永春東路之第 3-1 種商業區，容積率為 420%，大慶車站用地容積率為 500% 等，相較本陳情基地之容積規定，實為都市發展之不合理現象。</p> <p>5. 公共設施容受力高：本計畫區之公共設施服務水準為 10.23M²/人，公園綠地服務水準為 5.65M²/人，皆高於臺中市 25 個細部計畫區檢討之平均水準一倍以上（公共設施服務水準為 5.55M²/人，公園綠地服務水準為 2.59M²/人）。而依據修正前之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，本計畫區現有公園等開放空間可服務人口上限為 5.63 萬人，以此推估商業區需求面積，尚可增加 13.19 公頃之商業區，若以商二基準容積率 350% 計算，需求容積總量約 46.17 公頃，若將容積總量完全加至本計畫區之商二，以目前計畫面積 5.45 公頃計算，容積增量將為 847%，顯示現有公共設施可容受增加容積所引入之人口。</p> <p>6. 商二容積提高後，現有道路仍可負擔衍生之交通</p>		<p>算) × 8%</p> <p>方案 2-留設公共停車空間且繳納回饋代金：(1) 應於地下第一層集中留設供公眾停車使用之停車位，其所留設之最小面積至少應達該基地面積百分之十且可滿足至少一百五十輛機車與五十輛自行車停車所需。(2) 繳納回饋代金由市府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；估價所需費用，由申請人負擔。但其回饋數額不得低於繳交當期公告土地現值一點四倍與回饋比例之乘積。回饋代金 = 三家以上專業估價者查估變更後申請基地市價（取最高價計算）× 6%</p> <p>理由：</p> <p>1. 考量捷運綠線沿線捷運場站周邊之商業區多屬第三種商業區或第四種商業區，且本計畫區內之商業區為南屯區主要之商業核心，隨著鄰近整體開發地區之發展，可預期將衍生相對應之商業消費需求，確有增加商業使用強度之必要，故同意面臨 40M-3（文心南路）計畫道路之建築基地得由土地所有權人個別申請變更為第 4 種商</p>	

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議內容	第 5 次專案小組建議意見	市都委會決議																		
		<p>通量：若將第二種商業區容積率提高至 500%，其基準容積總量為 27.25 公頃，以容積總量衍生人旅次推估衍生車旅次，晨峰時段為 4,188PCU，昏峰時段為 4,943PCU。假設文心南路往南方向進出車流量比例佔 45%，往北比例佔 55%，以其道路容量各 3,400PCU/HR 核計，則容積增加後，文心南路晨峰時段南北向之道路服務水準各為 C 級，昏峰時段往南之道路服務水準各為 C 級，往北之道路服務水準各為 D 級，尚在穩定車流之水準，且將來捷運開始營運後，以大眾運輸為導向之發展尚可降低道路使用負擔。</p> <table><tr><th>位置</th><th>使用分區及容積率</th><th>捷運站</th></tr><tr><td>文心路、崇德路口</td><td>商四 (500%)</td><td>距 G6 站 100 公尺 (文心路及崇德路交叉口附近)</td></tr><tr><td>西屯路、河南路口</td><td>商三 (420%)</td><td>距 G9 站 600 公尺 (文心路及中港路交叉口附近)</td></tr><tr><td>文心路、公益路口</td><td>商三、商四 (420%、500%)</td><td>距 G10 站 100 公尺 (文心路及大業路交叉口附近)</td></tr><tr><td>五權西路北側、黎明路東側</td><td>商三 (420%)</td><td>距 G11 站 600 公尺 (文心路及五權西路交叉路口附近)</td></tr><tr><td>文心南路、文心南五路口</td><td>商二 (350%)</td><td>距 G12 站 100 公尺 (文心路及文心南五路交叉口附近)</td></tr></table>	位置	使用分區及容積率	捷運站	文心路、崇德路口	商四 (500%)	距 G6 站 100 公尺 (文心路及崇德路交叉口附近)	西屯路、河南路口	商三 (420%)	距 G9 站 600 公尺 (文心路及中港路交叉口附近)	文心路、公益路口	商三、商四 (420%、500%)	距 G10 站 100 公尺 (文心路及大業路交叉口附近)	五權西路北側、黎明路東側	商三 (420%)	距 G11 站 600 公尺 (文心路及五權西路交叉路口附近)	文心南路、文心南五路口	商二 (350%)	距 G12 站 100 公尺 (文心路及文心南五路交叉口附近)		<p>業區。</p> <p>2.參酌交通局捷運工程處會簽意見，該處建築基地不符合本市辦理臺中都會區大眾捷運系統土地開發實施要點之「連通」規定，故建議修正本會前次有關附帶條件規定之決議內容，以利後續執行。</p>	
位置	使用分區及容積率	捷運站																					
文心路、崇德路口	商四 (500%)	距 G6 站 100 公尺 (文心路及崇德路交叉口附近)																					
西屯路、河南路口	商三 (420%)	距 G9 站 600 公尺 (文心路及中港路交叉口附近)																					
文心路、公益路口	商三、商四 (420%、500%)	距 G10 站 100 公尺 (文心路及大業路交叉口附近)																					
五權西路北側、黎明路東側	商三 (420%)	距 G11 站 600 公尺 (文心路及五權西路交叉路口附近)																					
文心南路、文心南五路口	商二 (350%)	距 G12 站 100 公尺 (文心路及文心南五路交叉口附近)																					

附表 2 土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	修（增）訂條文	說明	第 13 次市 都委會決議	第 5 次專案小 組建議意見	市都委會決 議
<p>十九、本計畫區公、私有重大工程及公共建築應納入都市設計審查。上述所稱重大工程及公共建築係指：</p> <p>(一)公用事業建築申請案之總樓地板面積申請案之總樓地板面積超過一萬平方公尺者。</p> <p>(二)經本府認為建築申請案有發生違反環境保護法令或有礙公共安全、衛生、安寧或紀念性或藝術價值建築物之保存維護或公共利益之虞者。</p> <p>(三)住宅區及商業區樓層高度超過十二層（不含十二層）或住宅區建築基地面積超過六千平方公尺者、商業區建築基地面積超過三千平方公尺者。</p> <p>(四)經主要計畫指定之商業許可地區依其開發審議規範或相關回饋辦法規定辦理。</p> <p>(五)依本要點第十八點申請容積獎勵之開發案件。</p> <p>(六)依「臺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。</p>	<p><u>二十五</u>、本計畫區公、私有重大工程及公共建築應納入都市設計審查。上述所稱重大工程及公共建築係指：</p> <p>(一)<u>公營或</u>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。</p> <p>(二)經本府認為建築申請案有發生違反環境保護法令或有礙公共安全、衛生、安寧或紀念性或藝術價值建築物之保存維護或公共利益之虞者。</p> <p>(三)住宅區及商業區建築高度超過十二層（不含十二層）或住宅區建築基地面積超過六千平方公尺者、商業區建築基地面積超過三千平方公尺者。</p> <p>(四)經主要計畫指定之商業許可地區依其開發審議規範或相關回饋辦法規定辦理者。</p> <p>(五)依本要點<u>第十五</u>十六點申請容積獎勵之開發案件。</p> <p>(六)依「臺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。</p>	<p>1.條次調整。</p> <p>2.配合「變更台中市部分細部計畫（土地使用分區管制要點）專案通盤檢討」案之檢討變更原則，增訂公營事業建築應納入都市設計審查之規定。</p>	照修（增）訂條文通過	<p>增列「由第二種商業區申請變更為第四種商業區之建築基地者」應納入都市設計審查。</p> <p>理由： 為避免商業區開發強度增加，影響周邊生活環境品質，故針對該等建築基地建議應比照主要計畫指定之商業許可地區之規定，增訂其應納入都市設計審查。</p>	



附圖 1 第二種商業區允許變更為第四種商業區範圍示意圖

討論事項	第四案	所屬行政區	臺中市豐原區
案由	變更豐原都市計畫(配合台中都會區鐵路高架捷運化計畫新增鐵路用地)案		
說明	<p>壹、計畫緣起</p> <p>「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」工程，北以臺中市豐原車站以北 2,008 公尺處為工程起點，南至臺中市大慶車站以南 1,395 公尺為工程終點，全長約 21,698 公尺，沿途經過臺中市之「豐原都市計畫」、「潭子都市計畫」、「高速公路豐原交流道附近特定區計畫」、「烏日都市計畫」及「台中市都市計畫主要計畫」、「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」、「東光、三光地區細部計畫」、「干城商業地區細部計畫」、「樹德地區細部計畫」等都市計畫區，為台中都會區之重要交通運輸路廊，預定全線採高架方式興建，並增設一處通勤車站—豐南站，期將同時發揮高鐵轉乘與地方大眾捷運系統之功能，工程完竣後，除可促使台鐵、高鐵於烏日站整合，達到都市交通功能外(聯絡高鐵、消除 17 處平交道並配合台鐵高架捷運化增設 4 處通勤車站)，亦可大幅提高車站地區及其周邊土地價值並促進區域發展。</p> <p>配合「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」涉及豐原都市計畫範圍都市計畫變更部分，業經原臺中縣政府 98 年 5 月 22 日府建城字第 09801486743 號函公告發布實施在案(附件一)。本次變更依交通部 100 年 3 月 22 日交路字第 1000002396 號函(附件二)，係為配合臺灣鐵路管理局變電站保養維修空間及車輛進出通道使用所需用地，變更甲種工業區為鐵路用地，以利後續鐵路維修保養工程之進行。</p> <p>貳、辦理機關</p> <p>臺中市政府。</p> <p>參、法令依據</p> <p>本主要計畫之變更係依據內政部 101 年 2 月 21 日內授營都字第 1010104752 號函(附件三)，同意本案依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款之規定，配合地方興建重大設施之需要變更都市計畫。</p> <p>肆、本案公告展覽之起訖日期</p> <p>自民國 101 年 7 月 13 日起至 101 年 8 月 11 日止計 30 天(民國 101 年 7 月 10 日府授都計第 1010118266 號公告)，刊登於 101 年 7 月 13 日台灣新生報第 13 版、7 月 14 日台灣新生報第 9 版及 7 月 15 日台灣新生報第 10 版，並於民國 101 年 7 月 25 日下午 3 時 0 分，假臺中市豐原區區公所 4 樓第 3 會議室舉行公開展覽說明會。</p> <p>伍、現行計畫概要</p> <p>豐原最初之都市計畫係於民國 24 年 7 月 1 日發布實施，民國 47 年及 70 年分別辦理兩次擴大都市計畫，其後於民國 72 年辦理第一次通盤檢討，並於民國 76 年 12 月 31 日發布實施，期間又辦理過第一期公共設施保留地專案通盤檢討及九件個案變更，於民國 98 年 5 月 22 日公告發布實施「變更豐原都市計畫(配合台中都會區鐵路高架捷運</p>		

	<p>化計畫)」在案，並於民國 99 年 6 月 21 日公告實施「變更豐原計畫(第二次通盤檢討)」，本案現行計畫係以「變更豐原都市計畫(第二次通盤檢討)」及「變更豐原都市計畫(配合台中都會區鐵路高架捷運化計畫)」為現行計畫內容。</p> <p>陸、變更細部計畫</p> <p>一、變更位置與範圍</p> <p>本次變更位置座落於豐原都市計畫區範圍內，變更範圍位於豐原火車站北邊，豐勢路與圓環北路交會北側之甲種工業區內，西側緊鄰鐵路用地。現行計畫為甲種工業區，變更範圍包括永豐段 191、192、193、200、201、209、210 等地號及部份永豐段 190、206、207、208、211 等地號，面積約 0.27 公頃，範圍詳表 1、圖 1。</p> <p>二、公展草案變更內容綜理表</p> <p>本次變更係為配合臺灣鐵路管理局保養維修空間及車輛進出入通道使用之用地需求，依調整後之路權範圍變更部分甲種工業區為鐵路用地，以茲妥適，變更內容詳表 2、圖 2。</p> <p>柒、公展期間(含逾期)人民及團體陳情意見</p> <p>本案公開展覽期間(含逾期)人民及團體陳情意見彙整共計 3 案，詳表 3；另於市都委會小組審議後逾期人陳共計 1 案，詳表 4。</p> <p>捌、提請大會討論事項</p> <p>市都委會小組審議後逾期人陳共計 1 案，詳表 4。</p>
專案小組審查建議	<p>為審議本案，由林委員宗敏(專案小組召集人)、劉委員立偉、林委員良泰等 3 人組成專案小組先行審查，民國 101 年 10 月 9 日召開專案小組邀請陳情人列席說明及審查計畫內容，專案小組意見如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 為便於申請變更基地鄰接土地出入近便，西南側原甲種工業區土地應修正變更留設 8 米鐵兼道用地。 2. 申請變更基地外圍圍牆在安全條件的考量下(如不宜種植喬木，風災倒塌易導致設施受損)應植栽綠化。 3. 有關陳情人所提之陳情意見，請鐵路改建工程局提出說明，並與陳情人溝通，陳情人如仍有疑義或陳情意見，提請都市計畫委員會大會討論。 <p>依專案小組建議修正內容詳表 2、圖 3。</p>
市都委會決議	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關市都委會小組審議後逾期人陳詳表 4。 2. 其餘照專案小組審查意見通過。

表 1 變更範圍土地地籍清冊一覽表

地段	地號	地目	公告現值 (元/㎡)	騰本面積 (㎡)	使用面積 (㎡)	所有權人	管理者	備註
永豐段	190	田	13,600	998.85	121.24	私有	—	部份納入
永豐段	191	鐵	13,600	432.42	432.42	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	
永豐段	192	鐵	13,600	123.98	123.98	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	
永豐段	193	鐵	13,600	188.18	188.18	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	
永豐段	200	鐵	13,600	183.71	183.71	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	
永豐段	201	鐵	13,600	945.86	945.86	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	
永豐段	206	田	13,600	933.42	307.49	私有	—	部份納入
永豐段	207	田	13,600	491.34	112.00	私有	—	部份納入
永豐段	208	道	13,600	84.61	14.83	中華民國	財政部國有財產局	部份納入
永豐段	209	鐵	13,600	20.25	20.25	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	
永豐段	210	鐵	13,600	54.69	54.69	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	
永豐段	211	田	13,600	1595.07	179.54	私有	—	部份納入
合計	—	—	—	6052.38	2684.21	—	—	—

資料來源：本計畫整理。

註：表內權屬與面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。



圖 1 本計畫變更位置示意圖

表 2 變更內容綜理表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會專案小組 審查意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
1	圓環北路北側之鐵路用地旁東側部分甲種工業區	甲種工業區 (0.27)	鐵路用地 (0.27)	<p>1. 配合「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」屬豐原都市計畫範圍部分，業經臺中縣政府 98 年 5 月 22 日府建城字第 09801486743 號函公告發布實施在案(附件一)。</p> <p>2. 經內政部 101 年 2 月 21 日內授營都字第 1010104752 號函同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理變更都市計畫(附件三)。</p> <p>3. 本次變更範圍內為原有之甲種工業區，為配合上述鐵路高架工程用地之需求，且經交通部 100 年 3 月 22 日交路字第 1000002396 號函同意(附件二)。為配合臺灣鐵路管理局保養維修空間及車輛進出入通道使用之用地需求，故擬變更部分甲種工業區為鐵路用地，以茲妥適。</p>	<p>有條件通過。</p> <p>理由：</p> <p>1. 為便於申請變更基地鄰接土地出入近便，西南側原甲種工業區土地應修正變更留設 8 米鐵兼道用地。</p> <p>2. 申請變更基地外圍圍牆在安全條件的考量下(如不宜種植喬木，風災倒塌易導致設施受損)應植栽綠化。</p> <p>3. 有關陳情人所提之陳情意見，請鐵路改建工程局提出說明，並與陳情人溝通，陳情人如仍有疑義或陳情意見，提請都市計畫委員會大會討論。</p>	照專案審查小組意見通過。

註：1. 凡本次未指明變更部分均應以原計畫為準。

2. 表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

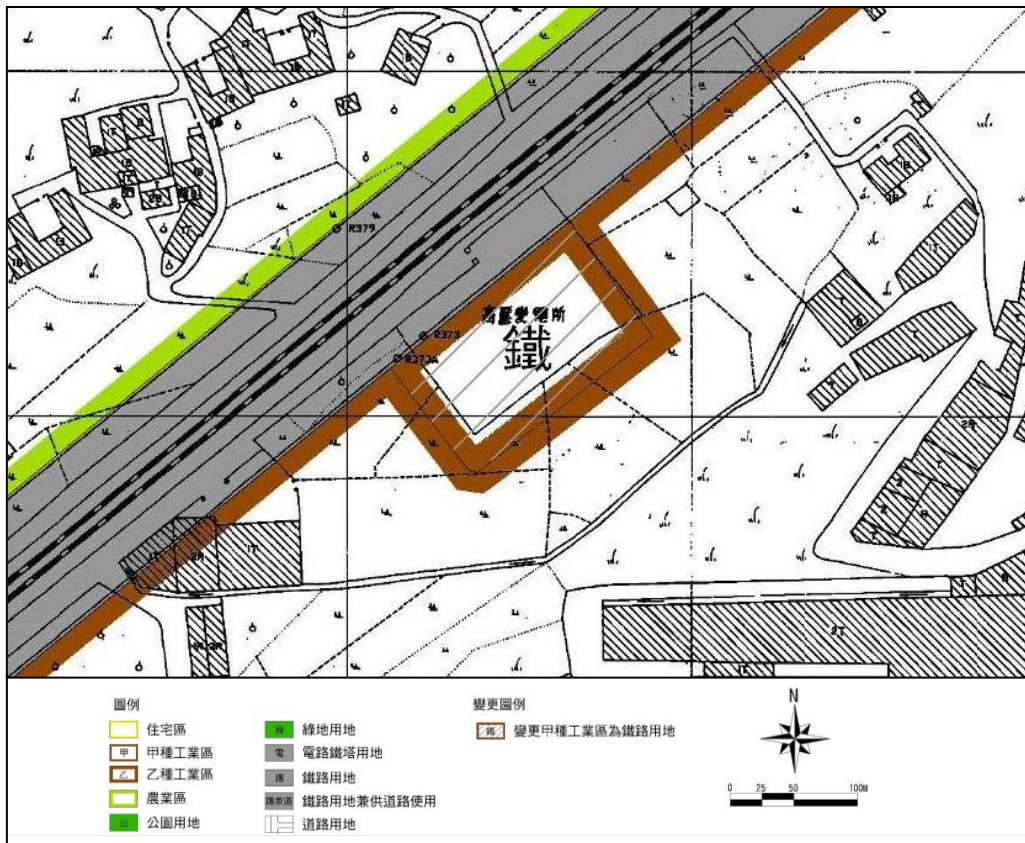


圖 2 公展草案變更內容示意圖

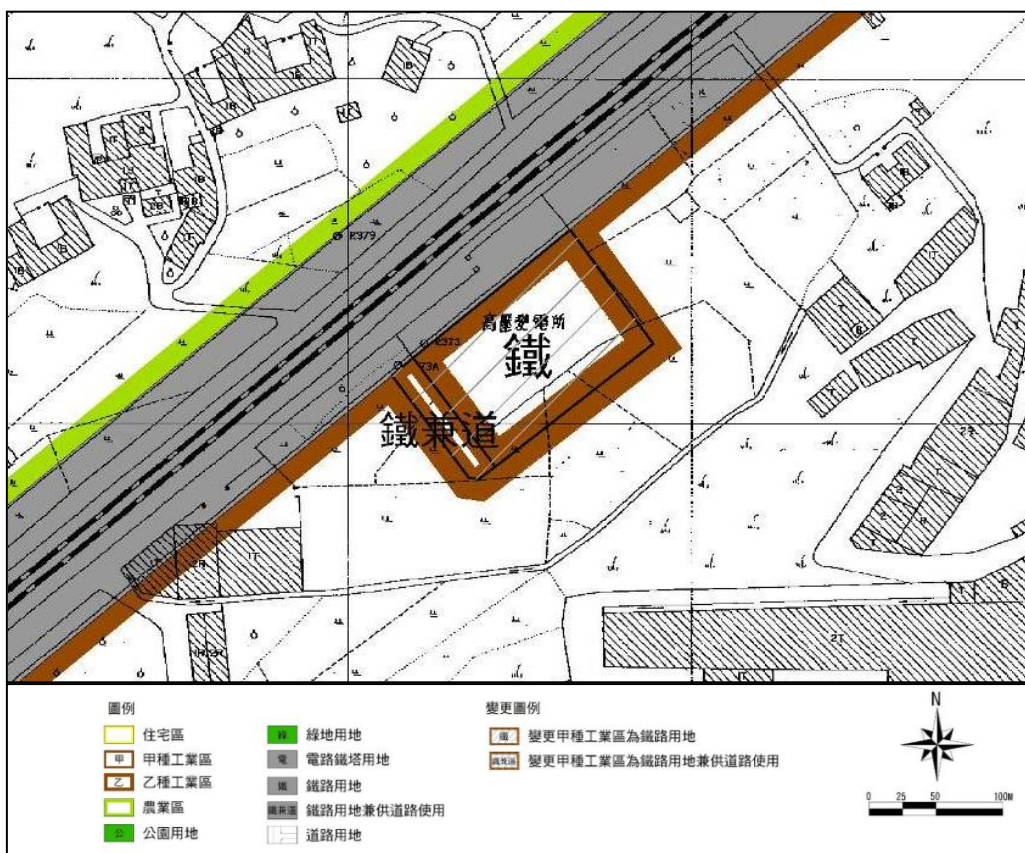


圖 3 專案小組建議變更內容示意圖

表 3 人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人 及建議位 置	建議事項	陳情理由	市都委會專案小組 審查意見	市都委會決議
1	劉進江、劉 張招	請重新檢討計畫之合理性並遷移重建。若執行上有所困難，請原地改建高樓式變電站，以茲節約，兼顧環保並維景觀。	查該高架化計畫北端起點有一大面積鐵路用地，目前閒置中，豐原大道旁榮工處亦有欲公開標售之土地，均適合做為變電站使用，且其距翁子變電站更近，相關開發及維護成本均較本次新增為低。職是，本次所擬計畫難謂非「擾民、強徵民地、浪費公帑」。	1. 本次變更甲種工業區為鐵路用地，係為配合「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」後續營運之電力需求予以擴充現有變電站腹地，以利通路使用。 2. 依鐵路改建工程局表示且翁子變電站係為台電公司供應民生用電之變電站，非屬供應鐵路運作之變電站，無法共用。 3. 後續請鐵路改建工程局與土地所有權人再行溝通協調，研商合理之補償辦法，以維護民眾權益。	照專案 小組 審意 通過 見
2	劉宗賢 土地標示： 豐原區 永豐段 190、206、 207、211 地號	本案是否為都市計畫法第 27 條所規範者，法令依據及正當性待議，用地規劃未考量將造成業主所剩土地將為袋地，土地使用受限，有違憲法保障人民財產及民法第 148 條行使權力應以不影響他人權利之意旨，故應以撤銷。	1. 台中都會區鐵路高架捷運化計畫，民國 94 年間辦理環境影響評估時，該部份並未列入，若本次亦以都市計畫法第 27 條相關規定核列，難謂非過於草率。 2. 本案係台鐵局（下稱需地機關）現有豐原變電站之擴增。查現有變電站仍屬甲種工業用地，故變更與否，並不影響需地機關之營運，且該需地機關於該工業區內自有大面積空地乙處，另榮工處亦有大批閒置待售土地可供撥用，二者均臨鐵路及位豐原大道南北端，較本案位	併人陳意見 1 處 理。	照專案 小組 審意 通過 見

編號	陳情人 及建議位 置	建議事項	陳情理由	市都委會專案小組 審查意見	市都委會 決議
			<p>置更近台電翁子變電站，地利之便更佳。</p> <p>3. 又依據民國 101 年 7 月 25 日下午 3 點假台中市豐原區公所辦理之本案公開說明會，與會人員稱，改建變電站並非不可行之，惟所需經費恐高達十數億元，成本較高，從而可證前述依都市計畫法第 27 條核列本案之正當性欠缺，是屬合理。本次需地機關所擬計畫，實屬便宜行事。</p> <p>4. 另就地籍、界址觀之，本案之規劃造成土地所有權人案外所剩土地為袋地，使用受限，有違憲法保障人民財產及民法第 148 條行使權力應以不影響他人權利之意旨。</p> <p>5. 綜上，與本案相關之變電站所在地，都市計畫分區從未列為鐵路用地，亦以使用三十餘年，顯然使用分區並未影響鐵路之正常運作；而本次計畫所依法令未妥、規劃不當之處，均待釐(正)清，故建議退回相關機關，請其再與所需地之所有權人溝通協調，研商合理之都市計畫規劃方案及補償辦法，以求完善。</p>		
3	劉宗賢 土地標示： 豐原區 永豐段 190、206、 207、211 地號	貴部 101 年 2 月 21 日內受營都字第 1010104752 號函同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理變更台中市豐原區永豐段 190、206、207、211 等四筆地號，甲種工業區土地部分面積為鐵路用地乙	<p>1. 查該變更案係變電站所擴增封閉式維修道路用地，非屬鐵路列車車輛行駛軌道，前台中都會區鐵路高架化工程環境影響評估，此部份並未列入評估範疇。</p> <p>2. 該變電站現址原係申請人及其親戚所有，於民國 64、65 年間台灣鐵路管理局聲稱做為材料放置地點所協議價購而設，目前仍運作中，都市計畫使用分區仍為甲種工業區。顯見，並非需劃定為鐵路用地，方可做為變電站所</p>	併人陳意見 1 處 理。	照專案 小組審 查意見 通過。

編號	陳情人 及建議位 置	建議事項	陳情理由	市都委會專案小組 審查意見	市都委會 決議
		案，請予撤銷。	<p>使用，需地機關所訴求者， 亟待商榷。</p> <p>3. 本次因鐵路高架化故須增設 用地，然該需地機關於該工 業區內自有土地一批，另榮 工處亦有大批閒置待售土地 可供撥用，二者均臨鐵路及 位豐原大道南北端，較本案 位置更近台電翁子變電站， 地利之便更佳。</p> <p>4. 又本計畫未考量將造成地主 所剩土地為袋地，土地使用 受限，有違憲法保障人民財 產及民法第 148 條行使權力 應以不影響他人權利之意 旨，需地機關為公家單位， 更應恪守相關命令。</p> <p>5. 綜上，甲種工業區本即可設置 變電站所，法所明訂，故無 變更都市計畫使用分區及依 都市計畫法第 27 條要求地方 政府配合辦理變更之必要。 本案需地機關之用地規劃需 求，九土地使用現況、法、 理程序等爭議之處頗多，貴 部司管國土規劃、開發之政 策管理與執行，及負有追求 完善都市計畫以供土地永續 利用及兼顧人民財產安全、 權利保障之責，故請貴部審 酌實情，撤銷前開函令，重 新認定本案之位階，以顧政 府公權力執行之正當性並維 人民財產權益之確保。</p>		

表 4 逾期人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及建議位置	建議事項	陳情理由	初步建議處理說明	市都委會決議
逾人 1	劉宗賢	本變更案應予撤銷，該變電站應辦理遷移改建。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案有關地主均係本人親戚，前於公展公聽會時即表明由本人代理提出異議，合先述明。 2. 目前鐵路局使用之豐原變電站，係鐵路局當年以不當手段取得，茲述如下：本人父親劉進江係當時之土地共有人，但並未取得所謂之買賣價金，而以目前查得之當時翁子段 629-7、633-1、634-1 分割土地資料，係沿用民國 47 年上開土地地號臨時地主-張金輝為辦理耕者有其田地主保留地之分割案測量圖辦理分割復丈，為何不另立新案分割？且未有所有權人簽章，如何結案？又怎會有後續之買賣移轉登記事項？又上開移轉登記日期不同，苟係有提供相關移轉證件，又何必錯開時日登記？另為查得上開登記資料，豐原地政事務所資料已銷毀為由，不予提供。鐵路局亦無法提出當初出賣者簽蓋之買賣合約及領取價款之收據。故而合理推斷當年承辦相關人員係有貪污舞弊情事，且選擇該地點，需增設三座高壓電塔，若手法相同，將可貪取更多之金錢，礙於戒嚴威權時代，未加追究，然此已嚴重影響政府威信，本人於公聽會上已表明，長久以來，對此都當作是火車走一趟，就做一次功德，一種修行。 3. 然本次計畫變更案分明就是得寸進尺，本人多次說明，該變電站存有嚴重之弊端，貴局竟請本人逕向鐵路局及地政事務所釐清，如此作法實無法令人苟同，本人再次提出嚴正抗議。 4. 就台鐵局變電站配置地理位置言，豐原變電站北與三義變電站相距約 22 公里，南與台中站南大慶站北變電站相距約 17 公里，若北移台鐵站自 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本次變更甲種工業區為鐵路用地，係為配合「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」後續營運之電力需求予以擴充現有變電站腹地，以利通路使用。 2. 有關建議將臺鐵豐原變電站遷移至臺電翁子一次變電所或北移設於榮工處土地乙節：查翁子一次變電所係為提供工業用電及民生用電之變電所，電壓 161000V/69000V，臺鐵豐原變電站為提供臺鐵行車用電，電壓為 69000V/26125V，兩者用電電壓不同且供電設備及方式不同，翁子一次變電所係為臺電專用並無預留臺鐵變電站用地，若要興建臺鐵變電站，或是本變電站移設於榮工處土地，仍須辦理用地取得、土建、變電設備移設及測試作業，恐影響臺鐵正常營運及臺中鐵路高架化通車時程；此外，臺鐵豐原變電站目前仍維持營 	併人陳意見 1 處理。

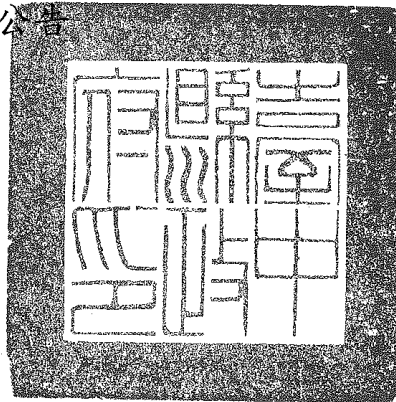
編號	陳情人及建議位置	建議事項	陳情理由	初步建議處理說明	市都委會決議
			<p>有(原站長、員工宿舍用地,現做公園使用)處或榮工處閒置土地,均可更靠近台電翁子變電站及台鐵站三義變電站,不是可縮短輸電距離?更利電力輸配?至於設置金額多寡,僅係 貴局願不願意編列預算問題而已;基於說明一,該變電站係貪污強佔民地之產物,趁本次鐵路路線改變重建,查明後還地於民,理由即已充分,更符土地徵收條例規定應優先使用無使用計畫之公有土地或國營事業土地之規定。</p> <p>5. 次查鐵路局係營利單位,連年虧損,除不知檢討改進,浪費人民納稅錢外,仍挾其係交通事業,任意而為,前本人曾陳情變更都市計畫案,鐵路局並未考量地區發展,採合宜方案,仍堅持囿於一隅,一毛不拔,職是,於本案八米通道部分採開放式不設圍牆方式辦理變更,基於該變電站係貪污規劃不當之產物,鐵路局從未考量該地區發展及貴局所辦二場公聽會記錄所載理由,本人仍堅請本變更案應予撤銷,該變電站應依說明四辦理遷移改建。</p>	<p>運功能,提供臺鐵行車用電需求,若廢除另覓新地興建,恐有浪費之虞,基於以上原因,臺鐵豐原變電站無法遷移至臺電翁子一次變電所或往北移設於榮工處土地。</p> <p>3. 為便於變更基地鄰接土地出入,西南側原甲種工業區土地新增變更8米通道,以維護民眾權益。</p>	

檔 號：

保存年限：

臺中縣政府 公告

發文日期：中華民國98年5月22日
發文字號：府建城字第09801486743號
附件：



主旨：發布實施「變更豐原都市計畫（配合台中都會區鐵路高架捷運化計畫）案」及「變更烏日都市計畫（配合台中都會區鐵路高架捷運化計畫）案」。

依據：

- 一、都市計畫法第21條。
- 二、內政部98年5月4日台內中營字第0980804006號函。

公告事項：

- 一、公告內容：詳計畫書、圖。
- 二、本變更案自發布日起實施。
- 三、公布圖說地點：臺中縣潭子鄉公所及本府建設處。

縣長 黃仲生

規劃組

檔 號：
保存年限：

交通部 函

電子公文

地址：10052 台北市仁愛路 1 段 50 號

傳 真：23899887

聯 絡 人：鄭憲忠

聯絡電話：02-23492113

電子郵件：hccheng@motc.gov.tw

受文者：鐵路改建工程局

發文日期：中華民國 100 年 3 月 22 日

發文字號：交路字第 1000002396 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

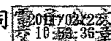
主旨：有關貴局所陳「臺中都會區鐵路高架捷運化計畫」工程，
因應工程需增加臺中市豐原區變電站用地一案，復如說明
，請查照。

說明：

- 一、復貴局 100 年 3 月 3 日鐵工規（一）字第 1000002802 號函。
- 二、本案既經貴局函稱所需增加用地範圍確實因臺鐵局為保養
維修空間及車輛進出通道使用所需，故原則同意貴局所
陳，請依相關法令覈實辦理後續相關事宜。

正本：本部鐵路改建工程局

副本：臺灣鐵路管理局、本部總務司、會計處、交通事業管理小組、路政司



志麟

鐵工 100/03/22



10000038950

規劃組

檔 號：
保存年限：

內政部 函
電子公文

地址：10556 臺北市八德路2段342號(營建署)

聯絡人：溫碧銘
聯絡電話：(02)87712615
電子郵件：bee@cpami.gov.tw
傳真：(02)87712624

受文者：交通部鐵路改建工程局

發文日期：中華民國101年2月21日
發文字號：內授營都字第1010104752號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：詳說明一

主旨：關於交通部擬依都市計畫法第27條第1項第4款，申請辦理
「變更豐原都市計畫（配合台中都會區鐵路捷運化計畫新
增鐵路用地）案」乙案，請查照。

說明：

- 一、依據交通部101年1月16日交授地規字第1010000881號函暨
101年2月14日交路（一）字第1018800014號函辦理，並檢
附上開2號函影本各1份及旨揭申請變更計畫書、圖各2份。
- 二、案准交通部前開號函略以：「…該建設計畫…確屬『配合
中央興建之重大建設。…具時程之迫切性且有『迅行變更
都市計畫之必要』」，故本案同意依旨揭條款規定辦理個
案變更都市計畫。
- 三、本案都市計畫書、圖製作，請貴府協助該部鐵路改建工程
局依「都市計畫書圖製作要點」有關規定辦理。

正本：臺中市政府
副本：交通部、交通部鐵路改建工程局、本部營建署（都市計畫組）

2011/02/21
交11接47章

