

臺中市都市計畫委員會第 47 次會議紀錄

一、開會時間：中華民國 104 年 8 月 5 日下午 2 時

二、開會地點：臺灣大道市政大樓文心樓 303 會議室

三、主持人：林主任委員陵三

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 46 次）及執行情形
決定：確定。

七、討論案件：

第一案：變更臺中市都市計畫主要計畫（部分「文教區 7」為體育場用地）案暨變更臺中市都市計畫（四張犁地區）細部計畫（增訂體育場用地土地使用分區管制要點）再提會討論案

第二案：變更臺中市都市計畫（干城商業地區）細部計畫（第二次通盤檢討）再提會討論案

第三案：變更臺中市烏日都市計畫主要計畫專案通盤檢討（配合辦理主要計畫及細部計畫分離）案暨擬定臺中市烏日都市計畫細部計畫案

第四案：變更臺中市都市計畫【部分農業區為社會福利專用區（供慈濟志業中心台中東大園區使用）】案展延實施進度再提會討論

八、報告案：

第一案：本市整體開發地區各單元土地開發時程獎勵執行疑義提會報告

九、散會：下午 5 時 20 分。

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（部分「文教區7」為體育場用地）案暨變更臺中市都市計畫（四張犁地區）細部計畫（增訂體育場用地土地使用分區管制要點）再提會討論案		
說明	<p>一、計畫緣起</p> <p>配合「臺中市34項重大建設計畫-運動場館園區」計畫，臺中市政府選定北屯區文教區（文教7）作為興建室內籃球（體育）館及北屯國民運動中心之基地，後續擬循「促進民間參與公共建設法」辦理開發。依據室內籃球（體育）館及北屯國民運動中心可行性評估與先期規劃，除場館本體開發外，將導入餐飲、百貨、旅館、休閒娛樂等商業活動，以促進體育活動和相關產業之整體發展。因文教區使用項目較受限，為利於吸引民間投資興建公共建設運動設施，故須辦理都市計畫個案變更。</p> <p>本案經臺中市政府103年10月13日府授教體處字第1030199504號函認定符合內政部93年1月7日內授營都字第0920091111號函示都市計畫法第27條第1項第4款「為配合直轄市或縣（市）興建之重大設施時」之原則，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個案變更。</p> <p>二、法令依據</p> <p>都市計畫法第27條第1項第4款。</p> <p>三、辦理機關：臺中市政府</p> <p>四、變更位置</p> <p>變更位置與臺中市北屯區公所相望，東起崇德路三段（30M），西至松竹北一街（12M），南至松竹路三段（30M），北抵崇德八路一段（20M），其變更範圍包括北屯區崇德段231、232、236地號全部及237地號部分等4筆土地，總面積約4.29公頃。變更範圍土地均為透過臺中市第11期市地重劃取得之市有土地，分屬臺中市政府教育局、地政局及水利局管理。</p> <p>五、主要計畫變更內容</p> <p>詳表1主要計畫變更內容綜理表、圖1主要計畫變更計畫示意圖。</p> <p>六、細部計畫變更內容</p> <p>配合主要計畫將文教區（文教7）變更為體育場用地（體5），除增訂下列相關土地使用分區管制要點之規定外，其餘悉依「變更臺中市都市計畫（四張犁地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案」之土地使用分區管制要點與相</p>		

	<p>關法令規定辦理。詳表2土地使用分區管制要點綜理表。</p> <p>七、公開展覽期間公民及團體陳情意見</p> <p>自103年11月24日起公開展覽30天，並於103年12月10日上午9時30分整假北屯區公所三樓會議室辦理公開說明會。本案公開展覽期間共收訖公民及團體陳情意見1件。</p> <p>八、臺中市都市計畫委員會審議情形</p> <p>依本市104年2月25日第42次都市計畫委員會決議，本案應另行籌組專案小組研提具體建議後再行提會討論。</p> <p>經本市都市計畫委員會張委員梅英（召集人）、方委員怡仁、劉委員立偉、張委員莉欣、蘇委員睿弼等五人組成專案小組，於104年3月27日進行審議，已獲致具體初步建議意見。</p> <p>九、提請本次會議討論事項</p> <p>依本府104年6月29日召開「臺中市巨蛋體育館及室內籃球館興建計畫專案檢討」會議決議事項一（詳附件）：「本市巨蛋體育館及室內籃球館興建計畫案一併檢討評估於北屯區『文教7』規劃巨蛋體育館，並考量基地面積大小及整體開發之完整性，終止原於文教7推動之北屯國民運動中心興建計畫，並函請教育部體育署撤銷本案補助款」。</p> <p>爰此，「文教7」主體設施因配合本市「巨蛋體育館及室內籃球館」興建計畫專案檢討，將調整作為臺中市巨蛋體育館使用，已與原變更意旨（北屯國民運動中心）不同，本府將待巨蛋體育館相關評估資料完備後，另案辦理都市計畫變更事宜。故建議撤銷本案，提請討論。</p>
市都委會決議	<p>請本案申請單位針對本市整體運動設施詳加評估，並就巨蛋體育館之空間需求、開發規模及本案基地設置後之交通衝擊進行可行性評估後，再提會討論。</p>

表 1 主要計畫變更內容綜理表

位置	變更內容		變更理由	第42次市 員會決議	專案小組 建議意見	市都委 會決議
	原計畫	新計畫				
北屯區 公所西 側文教 7	文教區 (文教7) (4.29 公 頃)	體育場用地 (體5) (4.09 公頃) 排水道用地兼 作道路使用 (0.20 公頃)	1.基地周邊學校 設施已足供未 來就學需求,於 資源整合利用 考量下,尚未開 闢之文教區(文 教7)應配合都 市發展需要檢 討。 2.文教區使用項 目較受限,為利 於吸引民間投 資興建公共建 設運動設施,配 合變更都市計 畫並增加容許 使用彈性。 3.文教區南側現 況已做土庫溪 排水使用,配合 現況及未來交 通需要調整。	本案請另行 籌組專案小 組研提具體 建議後再行 提會討論。	建議修正通過。 修正事項： 1.變更範圍東南側國 有財產署管有之 文教7土地，一併 變更為體育場用 地。 2.將松竹北一街至崇 德路之間原劃設 為文教區之河 段，依細部計畫排 水道用地範圍，調 整為主要計畫排 水道用地。 理由： 為利於體育園區整 體規劃利用及增進 主要、細部計畫名 稱之一致性。	併本會 決議辦 理。

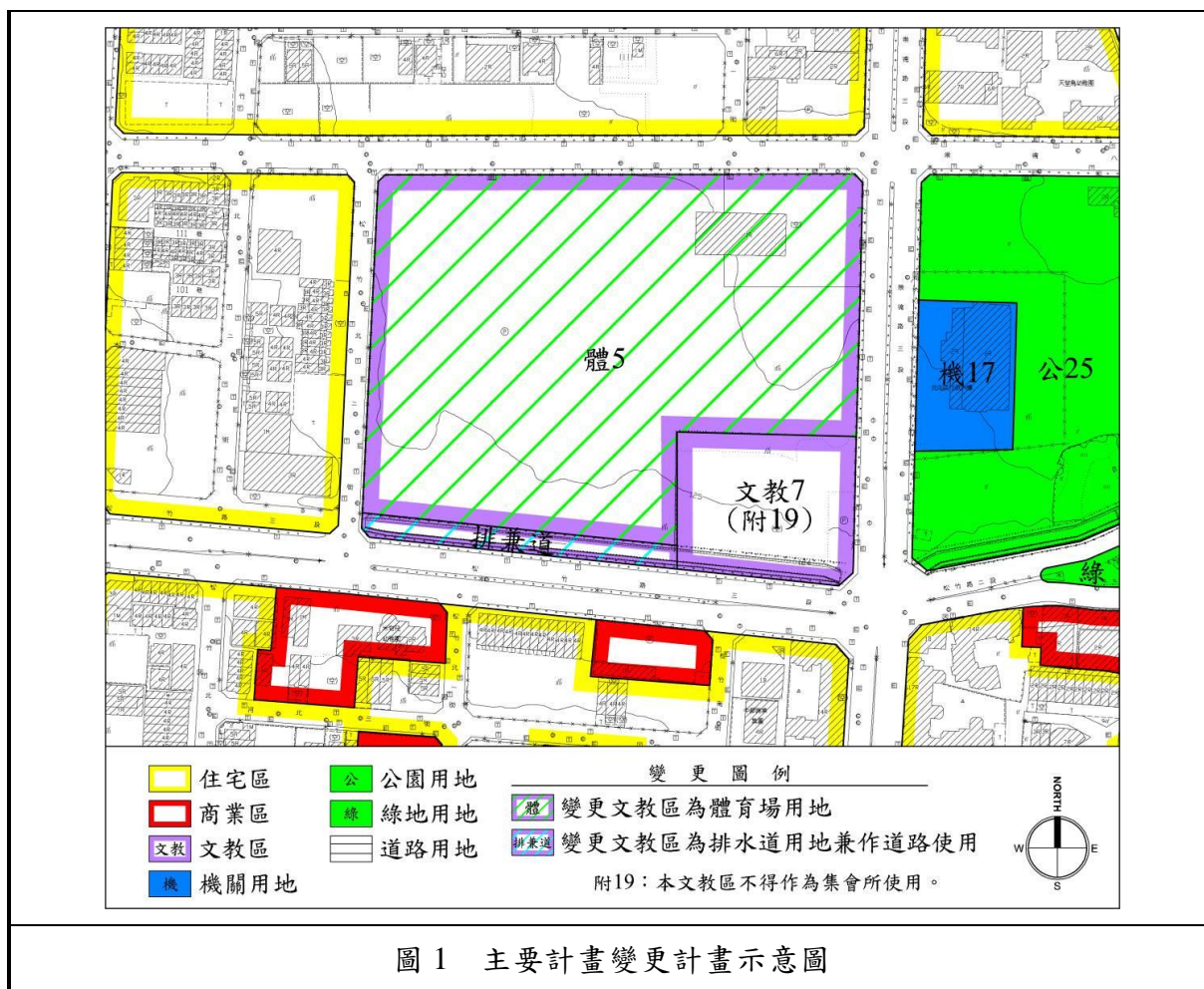
註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 2 土地使用分區管制要點綜理表

公展條文	第 42 次市 委員會決議	專案小組建議 意見	市都委 會決議
一、體育場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。	本案請另行 籌組專案小 組研提具體 建議後再行 提會討論。	建議配合財務 規劃，評估本案 建蔽率、容積率 調降之可行性。	併本會 決議辦 理。
二、體育場用地內土地建築之使用，依促進民間參與公共建設 法相關規定辦理委外經營管理，其使用項目得分為下列各 組，否則應依都市計畫法臺中市施行自治條例之相關規定 辦理： 第一組：運動體育設施 第二組：休閒服務業 第三組：觀光旅館及飯店業 第四組：貿易展示設施 第五組：購物商場及批發業 第六組：社區遊憩設施（只限於戶外或屋頂空間） 第七組：文化及教育設施 第八組：金融服務設施 第九組：行政機關	本案請另行 籌組專案小 組研提具體 建議後再行 提會討論。	建議照案通過。	併本會 決議辦 理。

公展條文	第 42 次市 委員會決議	專案小組建議 意見	市都委 會決議
第十組：一般服務業 第十一組：電力、郵政及通訊設施 第十二組：其他經本府核定者			
三、公共開放空間 (一) 體育場用地指定留設公共開放空間之位置及規模詳如圖 16 所示。 (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。其與人行道相接處，悉依前述規定辦理。 (三) 沿街式帶狀開放空間及廣場式開放空間不得設置圍牆、柵欄等障礙物及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮等設施，除設置街道家具、大眾運輸場站、接駁設施及植栽綠美化外，以供行人通行為原則，且人行道寬度不得小於 4 公尺。 (四) 指定留設之公共開放空間得計入法定空地計算。 <div data-bbox="188 824 938 1462"> </div> <p style="text-align: center;">圖 16 公共開放空間留設示意圖</p>	本案請另行 籌組專案小 組研提具體 建議後再行 提會討論。	建議修正通過。 修正事項： 增訂藍綠帶系 統及人行空橋 留設等規定。 理由： 有關本案與鄰 地現有設施之 縫合，應考量機 17、公 25 及藍 帶之氛圍，以及 人、車分流疏散 構想，於開放空 間系統訂定相 關規定。	併本會 決議辦 理。
四、景觀及綠化 (一) 體育場用地內之開放空間、廣場及空地，應栽植花、草、樹木予以綠化。 (二) 本用地之法定空地應以集中留設為原則，該空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，樹冠離地淨高 2 公尺以上；且該空地綠覆所占面積不得小於該空地面積 50%。 (三) 應予綠化之開放空間、廣場及空地，其不透水鋪面所占面積應在 40% 以下，但屋頂、室內及地下開放空間不在此限。	本案請另行 籌組專案小 組研提具體 建議後再行 提會討論。	建議照案通過。	併本會 決議辦 理。
五、基地開挖 體育場用地開發建築時，地下室開挖面積不得超過基地面積之 70%。	本案請另行 籌組專案小 組研提具體 建議後再行	建議照案通過。	併本會 決議辦 理。

公展條文	第 42 次市 委員會決議	專案小組建議 意見	市都委 會決議
	提會討論。		
<p>六、停車空間</p> <p>(一) 體育場用地建築樓地板面積每 100 平方公尺應設置小汽車及機車(或自行車)停車位各 1 輛，並應留設充足之排班計程車位、小客車臨停車位、裝卸車位、接駁車位、大客車停車位等；惟配合大眾運輸系統之完成程度，於建築或經營時研擬交通管制計畫、交通衝擊評估或交通維持計畫，且經市府交通局核可者，得適度減少其停車位之設置數量。</p> <p>(二) 建築物附屬停車位應以集中設置為原則，停車出入口應避免影響重要道路車流及人行動線，以配置於次要道路為原則。</p> <p>(三) 本用地各建築物附屬停車空間應整體規劃，且各停車空間之動線得以地下連通，以達基地內停車位共享之目的。</p> <p>(四) 本用地之法定空地如設置平面式停車場，於面臨公共開放空間時，應作適當之景觀綠化遮蔽處理。</p> <p>(五) 其餘未規定者，應依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</p>	本案請另行籌組專案小組研提具體建議後再行提會討論。	建議照案通過。	併本會決議辦理。



附件 104 年 6 月 29 日「臺中市巨蛋體育館及室內籃球館興建計畫專案檢討」會議紀錄

臺中市巨蛋體育館及室內籃球館興建計畫
專案檢討會議紀錄

壹、時間：104 年 6 月 29 日下午 7 時 0 分

貳、地點：臺灣大道市政大樓惠中樓 901 會議室

參、主持人：林市長佳龍

記錄：張榕媛

肆、出席人員：如簽到簿

伍、主席指(裁)示暨決議事項：

- 一、本市巨蛋體育館及室內籃球館興建計畫案一併檢討評估於北屯區「文教 7」規劃巨蛋體育館，並考量基地面積大小及整體開發之完整性，終止原於文教 7 推動之北屯國民運動中心興建計畫，並函請教育部體育署撤銷本案補助款。
- 二、考量未來本基地將導入附屬商業設施，以促進體育活動和相關產業之整體發展，刻正辦理都市計畫變更為「體育場用地」，並建議維持原提案都市計畫變更之方案，以建蔽率 60%及容積率 250%之方向規劃。
- 三、巨蛋體育館興建計畫配合一併檢討周邊停車及交通動線(地下停車場、周邊既有停車空間檢討及動線出入口等)，另考量基地之完整性，協調取得國有財產署之土地。
- 四、本案需再考量北屯區民眾之運動需求，並配合場館之定位適切規劃運動設施項目。
- 五、原編列之巨蛋體育館相關費用，先行辦理巨蛋體育館可行性評估、先期規劃及招商前置作業等事宜。
- 六、為充分提高未來巨蛋體育館之使用率，發揮建物最大之經濟效益，

巨蛋體育館將一併納入室內籃球館及網球中心的中央球場之功能。

俟場館興建完成後，得辦理各項球類(籃球、排球、5人制足球、網球等)、展演及藝文多元使用。

陸、臨時動議：無

柒、散會：下午9時15分

討論事項	第二案	所屬行政區	東區
案由	變更台中市都市計畫（干城商業地區）細部計畫（第二次通盤檢討）再提會討論案		
說明	<p>一、計畫緣起</p> <p>「干城營區細部計畫（甲案）」係於民國62年05月25日府建都字第26326號函發布實施，後於民國85年11月23日府工都字第155422號函發布實施「變更台中市都市計畫（干城商業地區）（細部計畫第一次通盤檢討）案」，自第一次通盤檢討發布實施迄今已屆滿計畫檢討年期。</p> <p>臺中市政府為解決國有、軍方及私有土地交換利用問題，並改善商業活動環境及建立商業區建設示範價值，於民國76年積極辦理六期（干城）市地重劃區，歷經2年於民國78年完成，然而干城商業區自民國78年土地重劃完成迄今，多數商業區土地未如期開發，致使市區精華地段土地閒置。今逢臺中市捷運路網、生活圈二號及四號道路、鐵路高架捷運化、體二用地都市更新、臺中市火車站聯合開發計畫及台糖領回商業區土地開發規劃等重大交通建設及開發刻正進行，面對大眾運輸導向之城市空間結構成形及縣市合併後之城市機能重新定位，期藉由本次通盤檢討調整都市計畫管控機制，落實本區發展之契機。</p> <p>現行都市計畫發布實施至今已逾17年未辦理通盤檢討，依據都市計畫法第26條規定：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。」，且為使計畫內容更符合地方實際發展，故辦理本次通盤檢討。</p> <p>二、法令依據</p> <p>都市計畫法第26條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第2條。</p> <p>三、辦理機關：臺中市政府</p> <p>四、辦理歷程</p> <p>（一）專案小組審議：本案經簽奉核可，由本會周委員瑞玫（召集人）、林委員宗敏、方委員怡仁、張委員淑君及劉委員立偉等五位委員組成專案小組，專案小組已分別於103年7月18日及12月4日召開二次簡報會議，獲致具體初步建議意見，提送大會審議。</p> <p>（二）臺中市都市計畫委員會審議：於103年12月17日臺中市都市計畫委員會第41次會議審定在案。</p> <p>（三）本案廣場兼停車場用地之使用強度規定為建蔽率80%、容積率100%，查臺中市現行都市計畫針對廣場用地（除本案外）未訂定土地使用強度。經函文詢問內政部營建署之釋示，「廣場兼停車場用地」建蔽率及容積率之規定，應依都市計畫法省（市）施行細則規定，或各級都市計畫書所載規定辦理。案於104年4月15日局長指示為保留地區未來使用彈性，避免申請多目標使用時之審查衝突，保留</p>		

	<p>其建蔽率及容積率規定，並於 104 年 4 月 20 日中市都計字第 1040060836 號函示毋須刪除本案之建蔽率及容積率規定。</p> <p>五、再提會討論緣由</p> <p>本案因政策方向調整，故針對土地使用分區管制要點之用語定義、開放空間之退縮建築及容積獎勵規定等，爰再提本次大會審議。</p> <p>六、再提會討論事項</p> <p>有關土地使用分區管制要點之用語定義、開放空間之退縮建築及容積獎勵等相關調整內容，詳如表 1 所示。</p>
市 都 委 會 決 議	<p>除土地使用分區管制要點第十點修正後通過外，其餘照案通過。(詳土地使用分區管制要點變更前後對照表市都委會決議欄)</p>

變更台中市都市計畫（干城商業區）細部計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點變更前後對照表

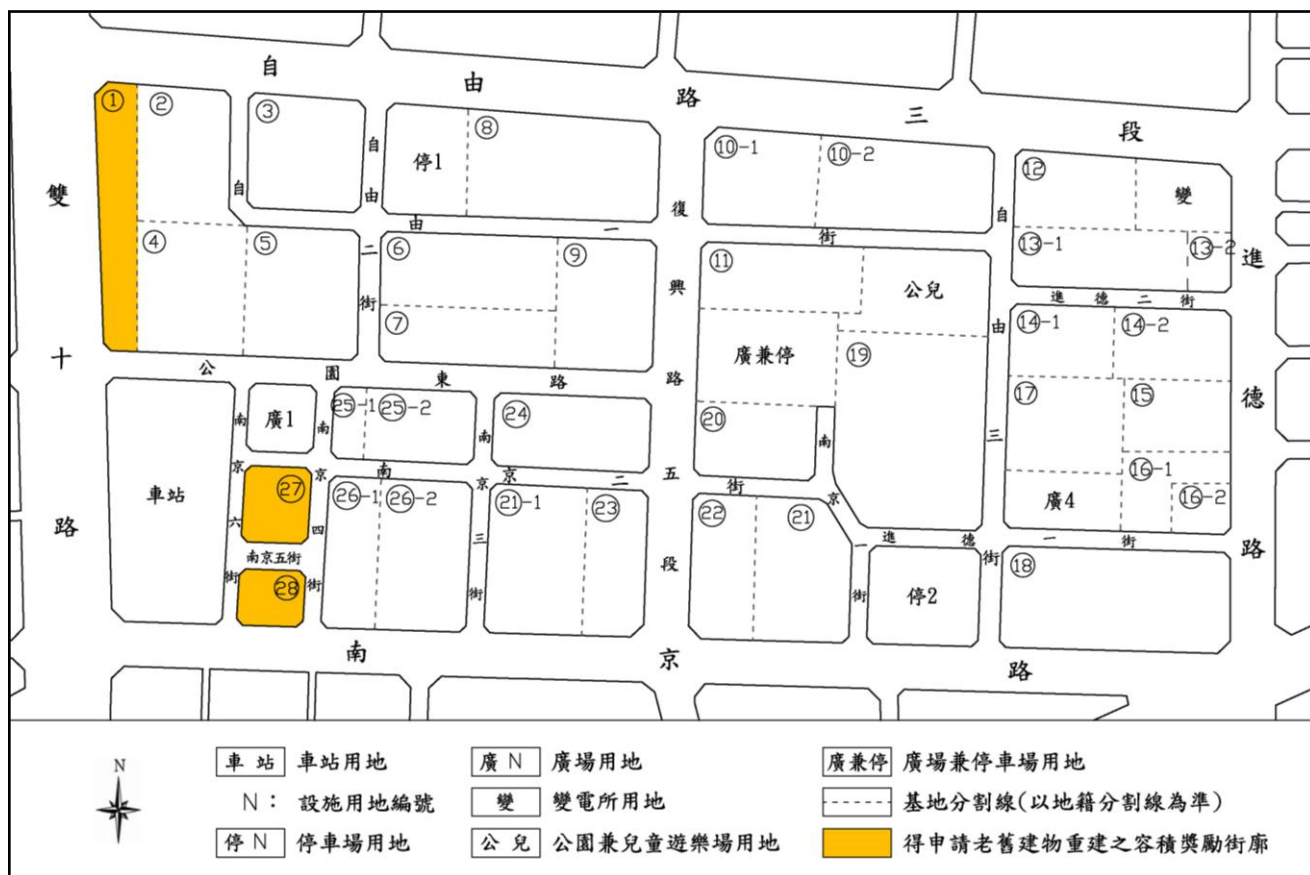
原條文	臺中市都市計畫委員會 第 41 次會議審定條文	修訂理由說明	本次提會建議修訂內容	本次提會建議修訂理由	市都委會決議
<p>第二條 本要點用語定義如左：</p> <p>（一）使用：建築或土地所從事之活動或作業。</p> <p>（二）住宅：專供單戶或多戶家庭居住使用之建築物。</p> <p>（三）寄宿單位：供一人以上居住使用，但無廚房之建築物。</p> <p>（四）寄宿舍：含有一個以上寄宿單位之建築物。</p> <p>（五）旅社：設有寄宿單位，供旅客休息、住宿之營利性建築物。</p> <p>（六）辦事及接待處：供機關團體接待賓客或僱用人員短期留宿之非營利性寄宿舍。</p> <p>（七）角地：位於兩條以上交叉道路路口之基地。</p> <p>（八）建築基地之界限：基地與所使用範圍之界線。</p> <p>（九）前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。</p> <p>（十）後面基地線：除前面基地線外，建築物基地線之與圍成該基地之道路境界線平行或角度在四十五度以內但不相交者；如角度在四十五度以外時，以四十五度線為準。</p> <p>（十一）側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。</p>	<p><u>三、本要點用語定義如下：</u></p> <p>（一）<u>基地線：建築基地之界線。</u></p> <p>（二）<u>前面基地線：基地臨接道路之基地線。</u></p> <p>（三）<u>後面基地線：基地線之延長線與前面基地線（或其延長線）平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準；基地臨接 2 條以上道路者，由建築基地申請人任選未臨接道路之其他一側為後面基地線。</u></p> <p>（四）<u>側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。</u></p> <p>（五）<u>基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。</u></p> <p>（六）<u>前院：沿前面基地線之庭院。</u></p>	<p>1.條次調整。</p> <p>2.配合 96 年 3 月 12 日發布實施「台中市都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點訂定原則」修訂。</p> <p>3.配合本次土地使用分區管制要點檢討內容修訂及增訂。</p>	<p><u>三、本要點用語定義如下：</u></p> <p>（一）<u>基地線：建築基地之界線。</u></p> <p>（二）<u>前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。</u></p> <p>（三）<u>後面基地線：基地線之延長線與前面基地線（或其延長線）平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。</u></p> <p>（四）<u>側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。</u></p> <p>（五）<u>基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。</u></p> <p>（六）<u>前院：沿前面基地線之庭院。其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無</u></p>	<p>配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定之專案通盤檢討案修正條文內容。</p>	<p>照案通過。</p>

原條文	臺中市都市計畫委員會 第 41 次會議審定條文	修訂理由說明	本次提會建議修訂內容	本次提會建議修訂理由	市都委會決議
<p>(十二) 前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之平均水平距離，但陽台、屋簷突出建築物、外牆中心線或柱中心線超過一・五公尺或與雨遮突出超過〇・五公尺者，應自其外緣分別扣除一・五公尺或〇・五公尺作為中心線。</p> <p>(十三) 後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之平均水平距離，但陽台、屋簷突出建築物、外牆中心線或柱中心線超過一・五公尺或與雨遮突出超過〇・五公尺者，應自其外緣分別扣除一・五公尺或〇・五公尺作為中心線。</p> <p>(十四) 側院寬度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之平均水平距離，但陽台、屋簷突出建築物外牆中心線或柱中心線超過一・五公尺或雨遮突出超過〇・五公尺者應自其外緣分別扣除一・五公尺或〇・五公尺作為中心線。</p> <p>(十五) 停車空間：非都市計劃之停車場用地，且係道路外供停放汽車或其他車輛之場所。</p> <p>(十六) 裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所。</p> <p>(十七) 使用組：為分區管制之目的，將土地及建築物各種相容或相同之使用彙成之組別。</p> <p>(十八) 電影及文化等招牌廣告：指凡為電影、戲劇、音樂、美術等之招牌廣告。</p>	<p><u>(七) 後院：沿後面基地線之庭院。</u></p> <p><u>(八) 前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。</u></p> <p><u>(九) 後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離，但最小淨深度不得小於後院深度二分之一。</u></p> <p><u>(十) 側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。</u></p> <p><u>(十一) 離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。</u></p> <p><u>(十二) 建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至面前道路對側道路境界線之最小水平距離之比。建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度</u></p>		<p>規定者，比照前院深度退縮。</p> <p><u>(七) 後院：沿後面基地線之庭院。</u></p> <p><u>(八) 前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。</u></p> <p><u>(九) 後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離，但最小淨深度不得小於後院深度二分之一。</u></p> <p><u>(十) 側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。</u></p> <p><u>(十一) 離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。</u></p> <p><u>(十二) 建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接面前道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。</u></p> <p>建築物不計建築物高度者及不計</p>		

原條文	臺中市都市計畫委員會 第 41 次會議審定條文	修訂理由說明	本次提會建議修訂內容	本次提會建議修訂理由	市都委會決議
(十九) 陸橋：跨越道路上方連通兩建物或人工地盤供行人通行之構造物。(如圖一) (二十) 人工地盤：架設於基地上方，且能與相鄰街廓連接之露天高架平台(如圖一)。人工地盤上方得設置採光頂蓋或陽台、屋簷(距建築物外牆或外柱中心線一、五公尺之構造物)、雨遮(距建築物外牆或外柱中心線〇、五公尺之構造物)。 (二十一) 高架通道：架設於道路上方連通人工地盤或建築物，並供行人通行之通道。	比之限制。 <u>建築基地臨接或面前道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。</u> (十三) 基準開挖面積：地下室外牆外緣(含外柱)所圍成之最大面積。		建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。 <u>建築基地臨接或臨接面前道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。</u> (十三) 基準開挖面積：地下室外牆外緣(含外柱)所圍成之最大面積。		
第八條 開放空間 (一) 本地區各基地依規定所需留設之法定空地，應作為開放空間供公眾使用，並不得設置屋簷、雨遮、圍牆或其他障礙物。 (二) 開放空間之設置應儘量面臨道路、廣場留設並充份考慮與現有廣場、綠地、步道、鄰地留設之空地連接。 第八條之一 退縮建築(圖六) 本地區內之基地，凡臨接雙十路、南京路、進德路、自由路及復興路五段，均應退縮至少四公尺始得建築，退縮部份得計入法定空地。	九、開放空間 (一) 本地區各基地依規定所需留設之法定空地，應作為開放空間供公眾使用，並不得設置屋簷、雨遮、圍牆或其他障礙物。 (二) 開放空間之設置應儘量面臨道路、廣場留設並充份考慮與現有廣場、綠地、步道、鄰地留設之空地連接。 (三) 退縮建築 本地區內之基地，臨接復興路五段(25公尺)均應退縮至少 6 公尺始得建築，其中臨道路處需留設 2 公尺人行步道。其餘凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，均應退縮至少 4 公尺始得建築，退縮部份得計入法定空地。	1.條次調整 2.整併條文內容。 3.配合 96 年 3 月 12 日發布實施「台中市都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點訂定原則」修訂退縮建築規定。 4.刪除圖六，將開放空間位置圖納入第七章第六節開放空間計畫內容說明。 5.配合計畫願景及形塑商業軸帶。 6.為創造商業區良好購物環	九、開放空間 (一) 本地區各基地依規定所需留設之法定空地，應作為開放空間供公眾使用，並不得設置屋簷、雨遮、圍牆或其他障礙物。 (二) 開放空間之設置應儘量面臨道路、廣場留設並充份考慮與現有廣場、綠地、步道、鄰地留設之空地連接。 (三) 退縮建築 1.本地區內之基地，臨接復興路五段(25公尺)均應退縮至少 6 公尺始得建築，其中臨道路處需留設 2 公尺人行步道。其餘凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，均應退縮至少 4 公尺始得建築。退縮部份得計入法定空地。 2.退縮建築空間均作為無遮簷人行道使用。 3.設置騎樓及無遮簷人行道應與公有人行道齊平，不得有高低差，且須供公眾通行使用，不得設置停車空間。無遮簷人行道應予適當綠化，退縮部分得計入法定空地。	為營造整體退縮空間及都市景觀，並符合計畫區既有聚落建築特性，各建築退縮部分建議皆作為無遮簷人行道使用。	照案通過。

原條文	臺中市都市計畫委員會 第 41 次會議審定條文	修訂理由說明	本次提會建議修訂內容	本次提會建議修訂理由	市都委會決議																
	<p>(四) 指定留設街角廣場</p> <p><u>依圖 2 指定位置留設街角廣場，其規劃設計原則如下：</u></p> <p><u>1.指定留設街角廣場之開放空間，其廣場鋪面材質應採透水性材料，鋪面造型與色彩應加以變化排列。</u></p> <p><u>2.指定留設街角廣場內得配設景觀設施及植栽，利用水、雕塑、照明等，共同創造空間景觀，其以不妨礙駕駛之視線為原則。</u></p> <p><u>3.指定留設街角廣場內不得設置任何建築構造物。</u></p> <p><u>4.指定留設街角廣場面積不得小於 200 平方公尺，寬度不得小於 8 公尺，如情況特殊經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過者不在此限。</u></p>	<p>境品質，以主要計畫道路交角、公共設施附近及商業發展軸上之商業區建築基地交角處增訂指定留設街角廣場，詳參見圖 6-5。</p> <p>7.都市設計審議委員會名稱統一為「臺中市政府都市設計審議委員會」。</p>	<p>(四) 指定留設街角廣場</p> <p><u>依圖 2 指定位置留設街角廣場，其規劃設計原則如下：</u></p> <p><u>1.指定留設街角廣場之開放空間，其廣場鋪面材質應採透水性材料，鋪面造型與色彩應加以變化排列。</u></p> <p><u>2.指定留設街角廣場內得配設景觀設施及植栽，利用水、雕塑、照明等，共同創造空間景觀，其以不妨礙駕駛之視線為原則。</u></p> <p><u>3.指定留設街角廣場內不得設置任何建築構造物。</u></p> <p><u>4.指定留設街角廣場面積不得小於 200 平方公尺，寬度不得小於 8 公尺，如情況特殊經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過者不在此限。</u></p>																		
(未規定)	<p>十、基地內申請興建之建築，皆需取得綠建築標章合格級以上，且為提高環境品質，鼓勵綠建築分級評估取得銀級以上，爰訂定下列綠建築獎勵措施：</p> <p>(一)申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10%之獎勵。</p> <table><tr><th>綠建築分級</th><th>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</th></tr><tr><td>銀級</td><td>6%</td></tr><tr><td>黃金級</td><td>8%</td></tr><tr><td>鑽石級</td><td>10%</td></tr></table> <p>(二)申請者並應與臺中市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之 5 倍保證金。</p>	綠建築分級	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例	銀級	6%	黃金級	8%	鑽石級	10%	<p>1.增訂條文。</p> <p>2.因氣候變遷及節能減碳政策，鼓勵申請興建綠建築，故增訂綠建築容積獎勵標準。</p> <p>3.本計畫商業區所訂定之容積率已屬較高強度之開發，考量地區整體環境品質，除綠建築容積獎勵外，不提供其他相關建築容積獎勵。</p>	<p>十、基地內申請興建之建築，皆需取得綠建築標章合格級以上，且為提高環境品質，鼓勵綠建築分級評估取得銀級以上，爰訂定下列綠建築獎勵措施：</p> <p>(一)申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10%之獎勵。</p> <table><tr><th>綠建築分級</th><th>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</th></tr><tr><td>銀級</td><td>6%</td></tr><tr><td>黃金級</td><td>8%</td></tr><tr><td>鑽石級</td><td>10%</td></tr></table> <p>(二)申請者並應與臺中市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之 5 倍保證金。</p>	綠建築分級	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例	銀級	6%	黃金級	8%	鑽石級	10%	<p>1.本計畫商業區所訂定之容積率已屬較高強度之開發，故建議不得為容積移轉地區。</p> <p>2.考量計畫範圍內編號 1、27、28 街廓，現況尚有較老舊之建築物，故考量土地所有權人權益，針對上述編號之街廓得申請老舊建物重建之容積獎勵。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正事項：請敘明第(三)項老舊建物重建容積獎勵之法條依據。</p> <p>修正後條文：(三)除申請綠建築容積獎勵及編號 1、27、28 街廓(如圖 1)得依本要點第十七點申請老舊建物重建之容積獎勵外，本計畫區內基地不得申請其</p>
綠建築分級	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例																				
銀級	6%																				
黃金級	8%																				
鑽石級	10%																				
綠建築分級	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例																				
銀級	6%																				
黃金級	8%																				
鑽石級	10%																				

原條文	臺中市都市計畫委員會 第 41 次會議審定條文	修訂理由說明	本次提會建議修訂內容	本次提會建議修訂理由	市都委會決議
	<p>前項保證金退還依下列規定：</p> <p><u>1.依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</u></p> <p><u>2.未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</u></p> <p><u>3.依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價 5 倍之金額後無息退還。</u></p> <p><u>(三)除申請綠建築容積獎勵外，本計畫區內基地不得申請其他相關建築容積獎勵。</u></p>		<p>前項保證金退還依下列規定：</p> <p><u>1.依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</u></p> <p><u>2.未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</u></p> <p><u>3.依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價 5 倍之金額後無息退還。</u></p> <p><u>(三)除申請綠建築容積獎勵及編號 1、27、28 街廓(如圖 1)得申請老舊建物重建之容積獎勵外，本計畫區內基地不得申請其他相關建築容積獎勵及不得為容積移轉地區。</u></p>		他相關建築容積獎勵及不得為容積移轉地區。



討論事項	第三案	所屬行政區	烏日區
案由	變更臺中市烏日都市計畫主要計畫專案通盤檢討(配合辦理主要計畫及細部計畫分離)案暨擬定臺中市烏日都市計畫細部計畫案		
說明	<p>一、計畫緣起</p> <p>烏日都市計畫於民國61年11月30日發布實施後，陸續於民國77年完成第一次通盤檢討、民國84年完成第二次通盤檢討及民國91年完成「擴大及變更烏日都市計畫(第三次通盤檢討)案」，其中屬原烏日都市計畫範圍第三次通盤檢討部分，經民國90年12月24日內政部都市計畫委員會第523次會審議通過，並經臺中縣政府民國91年12月10日91府建城字第09132828203號公告先行發布實施。</p> <p>擴大計畫地區除先行發布實施之地區外，餘乃配合行政院民國84年01月24日台84內第02976號函，配合中央辦理各項重大建設之需求，以大臺中地區「交通樞紐、進出門戶」為計畫目標，規劃完整之交通動線系統，餘因大里溪整治計畫已改為一般徵收之方式進行，又考量目前整體烏日都市計畫區仍有2處區段徵收地區之開發計畫，其未來人口成長及都市發展需求尚稱足夠，遂擬將擴大計畫審議中地區予以縮減，餘俟未來依都市發展實際需要再行提報；爰此，乃依相關會議結論及上述計畫目標，重新研擬計畫方案提送內政部都市計畫委員會審議，並於民國99年3月30日第727次會審決通過，另於民國99年9月3日公告發布實施「擴大及變更烏日都市計畫(第三次通盤檢討)再提會討論案」。</p> <p>本案都市計畫範圍內之前竹區段徵收區於民國100年08月23日經內政部都市計畫委員會第762次會議審議完竣，另於民國103年11月11日經內政部都市計畫委員會第839次會議決議辦理延長開發期程；而九德區段徵收區於民國101年05月08日經內政部都市計畫委員會第779次會議審議完竣，另於民國104年5月19日內政部都市計畫委員會第851次會議決議辦理延長開發期程。本案有關前述兩處區段徵收區之計畫內容仍依公告發布實施「擴大及變更烏日都市計畫(第三次通盤檢討)案」之計畫書圖內容進行更新與整併。</p> <p>現行都市計畫即為第三次通盤檢討暨第三次通盤檢討再提會討論案的結果，至今烏日都市計畫為主要計畫與細部計畫合併擬定。</p> <p>原臺中縣烏日鄉隸屬於鄉街計畫，於民國99年12月25日政府進行五都改制，臺中市與原臺中縣合併升格為直轄市，合併後之都市計畫層級提升為市鎮計畫，遂原臺中縣內隸屬鄉鎮計畫之都市計畫區亦升格為市鎮計畫，需將主要計畫與細部計畫分離辦理，故配合辦理本案，並另擬定烏日都市細部計畫。透過主要計畫與細部計畫分離可簡化審議程序，有效整合作為城市發展根源之計畫書圖，強化地方自治彈性及效能，即時因應地方發展必要與需求，並輔以區內近期各項重大政策及建設之規劃，以利未來都市土地永續之成長。</p> <p>二、法令依據：</p> <p>(一) 主要計畫：都市計畫法第26條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第2條變</p>		

	<p>更主要計畫書圖及其內容。</p> <p>(二) 細部計畫：都市計畫法第 22 條規定辦理擬定細部計畫。</p> <p>三、辦理機關：臺中市政府。</p> <p>四、檢討範圍及面積</p> <p>計畫範圍東臨臺中市南區、大里區及霧峰區，西以筏子溪及烏溪為界，南以現有興農巷、福泰街及溪南路為界，北與臺中市南屯區相銜接。</p> <p>本案面積包括土地使用分區563.2052公頃及公共設施用地352.4281公頃，共計915.6333公頃。行政區域包括湖日、烏日、九德、仁德、前竹、五光、光明、東園、溪壩及螺潭等里全部或部分地區。</p> <p>五、現行都市計畫概要</p> <p>現行都市計畫以「擴大及變更烏日都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」為依據，計畫以民國110年為計畫目標年，計畫人口訂為52,000人。</p> <p>土地使用分區劃設住宅區、商業區、工業區、保存區、宗教專用區、購物專用區、電信專用區、河川區及河川區兼供道路使用等土地使用分區，面積合計563.2052公頃。公共設施用地劃設機關、學校用地、公園用地、兒童遊樂場用地、綠地、體育場用地、市場用地、停車場用地、加油站用地、變電所用地、汙水處理廠用地、環保設施用地、自來水事業用地、抽水站用地、廣場用地、計畫道路用地、鐵路用地、車站用地、河道用地及河道用地兼供道路使用、溝渠用地等共計352.4281公頃。</p> <p>烏日都市計畫區於民國78年至99年辦理共計11次擬定或變更烏日都市計畫細部計畫案，其中民國78年擬定烏日都市計畫（第一鄰里）細部計畫案另於民國88年辦理變更烏日都市計畫（第一鄰里）通盤檢討，近期為民國99年12月17日發布實施之「擬定烏日都市計畫（部分工業區、變電所用地為第三種住宅區）」細部計畫案（詳圖1 歷次細部計畫範圍示意圖）。</p> <p>本案以第三次通盤檢討案之計畫書圖為基準，清查彙整歷次都市計畫變更案及細部計畫案之計畫書圖，經查明誤差得知歷次各變更案之計畫書圖面積產生差異，係屬都市計畫書誤植，於本案為求精確，重新量測都市計畫圖之面積，並以公頃為單位統一調整至小數點第4位為準，而本案主要計畫及細部計畫分離以計畫圖面之整併與分離為主，為求計畫書圖面積一致，本案將以計畫圖面丈量面積為基準進行主細分離作業（詳表1 現行烏日都市計畫土地使用面積分配表）。</p>
說	<p>六、主要計畫與細部計畫內容劃分</p> <p>配合都市計畫法之精神，主要計畫、細部計畫應分別擬定。依民國92年5月27日內政部都市計畫委員會第560次會議決議精神，內政部都市計畫委員會對於屬市鎮計畫性質之案件，均要求主要計畫與細部計畫書圖分別製作，並就主要計畫部分報內政部核定，細部計畫部分由直轄市、縣市政府自行核定。</p>

明

本計畫為主要計畫含細部計畫內容，並另有11處細部計畫，本次通盤檢討將依主要計畫與細部計畫之劃分原則予以辦理。

(一) 劃分原則：依都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條之規定，擬訂現行都市計畫有關主要計畫與細部計畫內容劃分原則（詳表 2 主要計畫與細部計畫內容劃分原則），後續涉及都市計畫變更及擬定增設者，均比照此原則辦理。

(二) 劃分處理情形：

現行都市計畫之土地使用分區悉依主要計畫及細部計畫道路層級所圍之街廓予以劃分，另有關各公共設施用地及交通運輸系統之劃分處理情形，詳表 3 公共設施用地依主要計畫與細部計畫內容劃分處理情形、表 4 交通運輸系統依主要計畫與細部計畫內容劃分處理情形及表 5 烏日都市計畫依主要計畫與細部計畫內容劃分原則處理情形分配表。

七、土地使用分區管制要點檢討變更原則

本計畫就原土地使用分區管制要點，依據原計畫原則發展，配合現行法令及考量實際發展需求進行檢討修正，將歷次都市計畫變更案更新與增加土地使用分區之管制規定整理歸併，主要檢討原則如下：

(一) 配合中央及地方法令修正

1. 原計畫土地使用分區管制要點依照「都市計畫法」、「都市計畫法臺中市施行自治條例」及其他相關辦法訂定。
2. 歷年部分中央及地方法令配合發展需求已作多次修正，導致本要點與相關法令規定不符，故於本次將法令條文加以整併及修正土地使用分區管制要點。

(二) 配合都市計畫定期通盤檢討實施辦法

1. 順應都市發展相關生態趨勢理念的產生，本次細部計畫亦將相關理念導入訂定土地使用分區管制要點及都市設計準則。
2. 「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」已於民國 100 年 1 月 6 日完成修正。配合相關法令修正，調整相關管制內容。

(三) 整合計畫區歷次修訂內容

參酌烏日都市計畫區土地使用分區管制要點之一致性及管理性，酌予調整土地使用分區管制要點內容，並納入歷次都市計畫變更案以及細部計畫案新增或修訂之土地使用分區管制要點進行彙整。

八、變更內容

本案依據計畫區實際發展需求及現況使用情形等相關內容納入變更內容，共提出4個變更案，有關變更位置、內容與變更理由詳參見表6 變更內容綜理表、表7 土地使用分區管制要點變更內容綜理表、圖2 烏日都市計畫主細分離主要計畫檢討成果示意圖及圖3 擬定烏日都市計畫細部計畫示意圖。

九、公開展覽期間人民及團體陳情意見

	<p>(一) 公開展覽期間：自民國 103 年 5 月 20 日起 30 天。</p> <p>(二) 公開說明會：訂於民國 103 年 6 月 5 日上午 10 時 0 分假本市烏日區公所第一會議室舉行。</p> <p>(三) 人民及團體陳情意見：公開展覽期間人民及團體陳情意見計 9 案，詳參見表 8 公開展覽期間人民及團體陳情意見綜理表。</p>
第一次專案小組審查意見	<p>一、『變更高速公路王田交流道附近特定區計畫(高速鐵路台中車站地區)專案通盤檢討(配合辦理主要計畫及細部計畫分離)案』已於 104 年 3 月 10 日內政部都市計畫委員會第 846 次會議審議通過，與本案同為辦理主要計畫與細部計畫分離之專案通盤檢討，建議本案主要計畫案名與變更內容配合該案調整為一致。</p> <p>(一) 本案主要計畫案名調整為『變更臺中市烏日都市計畫主要計畫專案通盤檢討(配合辦理主要計畫及細部計畫分離)案』。</p> <p>(二) 本案專案通盤檢討非全面都市計畫通盤檢討，主要計畫法令依據建議修正為都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條。</p> <p>(三) 主要計畫變更內容明細表編號一，擬將計畫年期由民國 110 年調整為民國 115 年，因本案實質計畫未變更，建議刪除，請於本計畫區全面通盤檢討時辦理。</p> <p>(四) 主要計畫計畫圖比例尺請修正為 1/5000。</p> <p>二、請業務單位通知陳情人於下次會議列席並表示意見。</p> <p>三、請規劃單位將本案主要計畫及細部計畫書圖針對九德及前竹整體開發範圍內容調整為現行都市計畫，並標明原已發布實施細部計畫範圍，另將土地使用分區管制要點內容調整為現行都市計畫條文，作為補充資料並提下次專案小組審議。</p>
第二次專案小組審查意見	<p>本案經簽奉核可，由本會張召集人梅英、方委員怡仁、劉委員立偉及李委員君如等 4 人組成專案小組，專案小組於民國 104 年 3 月 20 日及 6 月 2 日召開 2 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，詳見表 6 變更內容綜理表、表 7 土地使用分區管制要點變更內容綜理表及表 8 公開展覽期間(含逾期)人民及團體陳情意見綜理表。</p>
業務單位初核意見	<p>一、本府現正辦理之「烏日、大肚都市計畫區整併及主要計畫、細部計畫分離專案通盤檢討規劃作業案」將進行烏日都市計畫實質檢討，是以有關人陳 2(逾 2)、3(逾 3)及人陳 4(5、6)部分，建議納入該案一併研析。</p> <p>二、請規劃單位針對計畫書內數字及文字誤植部分，配合修正。</p>
市都會委員會決議	<p>本案除依下列各點外，其餘准照專案小組建議意見通過。</p> <p>一、土地使用分區管制要點變更內容綜理表第十五、十六及十七條照專案小組審查意見修正後通過，修正內容如下：</p> <p>(一) 本要點第十五條第(三)項及第十六條第(五)項條文不適用，予以刪除。</p> <p>(二)「台灣省零售市場建築規則」及「臺中縣建築物增設停車空間鼓勵要點」已公告廢止，故第九條第(二)項部份條文及第十七條第(二)項第 5 點條文予以刪除。</p> <p>二、因「擬定烏日都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)案」已發布實施，建議本案土地使用分區管制要點應依其內容併同修正。</p>

	三、本案係屬主、細計分離專案檢討，不涉及實質內容變更，且本府都市發展局現正辦理「烏日、大肚都市計畫區整併及主要計畫、細部計畫分離專案通盤檢討規劃作業案」之烏日都市計畫實質檢討，爰依專案小組意見公開展覽期間人民及團體陳情意見應納入該案一併研析。
--	---

表 1 現行烏日都市計畫土地使用面積分配表

項 目		現行計畫書 面積（公頃）	現行計畫圖 面積（公頃）	估計畫區面積 百分比（%）	佔都市發展用地 面積百分比（%）
土地 使用 分區	第一種住宅區	24.0263	24.8811	2.73	4.11
	第二種住宅區	4.0400	4.0359	0.44	0.67
	第三種住宅區	146.7848	143.1759	15.74	23.63
	第四種住宅區	13.0000	12.1870	1.34	2.01
	商業區	17.8500	17.7380	1.95	2.93
	工業區	48.6125	49.0279	5.39	8.09
	購物專用區	5.0600	5.0574	0.56	0.83
	宗教專用區	0.8035	0.8019	0.09	0.13
	電信專用區	0.1400	0.1429	0.02	0.02
	保存區	0.1000	0.1370	0.02	-
	河川區	143.0100	143.1096	15.73	-
	河川區兼供道路使用	0.2500	0.2602	0.03	-
	農業區	159.5281	160.2998	17.61	-
	小 計	563.2052	560.8546	61.65	42.42
公共 設施 用地	機關用地	13.8100	13.8021	1.52	2.28
	加油站用地	0.2100	0.2107	0.02	0.03
	文小用地	14.2400	14.3010	1.57	2.36
	文中用地	10.1200	10.1296	1.11	1.67
	文高用地	3.4700	3.4671	0.38	0.57
	體育場用地	11.1400	11.1395	1.22	1.84
	公園用地	14.5045	14.3818	1.58	2.37
	兒童遊樂場用地	9.4338	9.4152	1.03	1.55
	綠地用地	2.9200	2.9513	0.32	0.48
	停車場用地	7.2200	7.2185	0.79	1.19
	市場用地	1.0600	1.0537	0.12	0.17
	變電所用地	0.7400	0.7428	0.08	0.12
	污水處理場用地	1.2100	1.2109	0.13	0.20
	環保設施用地	11.0500	11.0486	1.21	1.82
	自來水事業用地	0.9200	0.9266	0.10	0.15
	抽水站用地	0.0900	0.0895	0.01	0.01
	廣場用地	1.0000	0.9933	0.11	0.16
	鐵路用地	10.0426	10.0388	1.10	1.66
	鐵路事業用地	0.7700	0.7738	0.09	0.13
	高速鐵路用地	29.8900	29.8936	3.29	4.93
	河道用地	25.5700	26.6232	2.93	4.39
	河道用地兼供道路使用	4.1600	0.7659	0.08	0.13
	車站用地	0.1403	0.1403	0.02	0.02
	道路用地	174.8365	173.8457	19.12	28.70
	溝渠用地	2.5800	2.5845	0.28	0.43
	捷運系統用地	1.1977	1.1978	0.13	0.20
	人行步道用地	0.1027	0.1027	0.01	0.02
	小 計	352.4281	349.0385	38.35	57.58
總 計		915.6333	909.8931	100.00	-
都市發展用地面積		612.7452	606.0865	-	100.00

註1：表列面積應以依據核定圖實際分割測量面積為準。

註2：此都市發展用地面積不包括農業區、保存區、河川區、河川區兼供道路使用。

註3：估計畫區面積百分比及佔都市發展用地面積百分比之面積計算以現行計畫圖面積為準。

表 2 主要計畫與細部計畫內容劃分原則

項目	主要計畫內容	細部計畫內容
土地使用分區	主要計畫層級之道路系統所圍街廓劃定之土地使用分區，以及名勝、古蹟、具有紀念性或藝術價值應予保存之建築。	應參照主要計畫所劃設之分區及細部計畫道路層級系統所圍之街廓，劃設土地使用分區，劃分後各街廓均以適合開發建築為原則。
公共設施用地	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 供全區性或計畫區範圍使用之公共設施用地建議於主要計畫內載明。 <ul style="list-style-type: none"> ■ 機關用地：戶政事務所、衛生所、代表會、警察局、消防隊、軍事用地、電信用地。 ■ 學校用地。 ■ 高速公路、車站及鐵路事業（含鐵路）、高速鐵路、捷運系統用地。 ■ 體育場所。 ■ 河道、河川、溝渠。 ■ 變電所、污水處理場、加油站、環保設施、自來水事業、抽水站等。 ➢ 下列設施屬全部計畫地區範圍使用者，惟為利於整體規劃，得因地制宜酌予調整。 <ul style="list-style-type: none"> ■ 公園：市鎮公園、大型公園、社區公園（0.50公頃以上為參考值）。 ■ 機關：全區性郵局。 ■ 停車場用地：全區性停車場。 ■ 大型兒童遊樂場用地（0.50公頃以上為參考值）。 ➢ 其他公共設施用地屬全部計畫地區範圍使用者。 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 供地區或鄰里範圍使用之公共設施用地建議於細部計畫內載明。 <ul style="list-style-type: none"> ■ 公園：社區公園（小於0.50公頃為參考值）、地區性鄰里公園。 ■ 機關：社區型活動中心、配合附帶條件整體開發之機關用地。 ■ 兒童遊樂場。 ■ 綠地。 ■ 廣場：地區性鄰里廣場。 ■ 停車場：配合鄰里性商業區劃設之停車場。 ■ 市場：零售市場、鄰里市場。 ➢ 其他供地區、鄰里範圍使用及配合附帶條件整體開發之公共設施用地。
道路用地	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 聯絡性或區域性交通運輸系統。 ➢ 原則上計畫道路層級屬聯外道路、主要道路及次要道路，且道路寬度15公尺以上者納入主要計畫，若因街廓範圍過大時，得因地制宜處理及調整。 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 細部計畫道路系統應依循主要計畫道路層級系統再予以劃分，其以服務該地區鄰里單元使用者為主。 ➢ 道路寬度小於15公尺劃屬細部計畫。惟若因街廓範圍過大或配合街廓整併時，得因地制宜酌予調整。

表 3 公共設施用地依主要計畫與細部計畫內容劃分處理情形

項目	主要計畫劃分原則	細部計畫劃分原則	用地別及編號	面積(公頃)	主要計畫	細部計畫	劃分理由或原因
機關用地	戶政事務所、衛生所、代表會、警察局、消防隊、軍事用地、電信用地。	配合地區或鄰里範圍使用之機關、配合附帶條件整體開發之公設	機1	0.1047	✓		屬全部計畫地區範圍使用者(代表會、戶政事務所)
			機2	0.1345	✓		屬全部計畫地區範圍使用者(警察分局)
			機3	0.3669	✓		屬全部計畫地區範圍使用者(衛生所、郵局)
			機4	0.6755	✓		屬全部計畫地區範圍使用者(烏日區公所、消防隊)
			機5	0.2664	✓		屬全部計畫地區範圍使用者(未開闢)
			機6	0.2327		✓	屬全部計畫地區範圍使用者(烏日圖書館、九德社區活動中心)
			機7	0.1178		✓	配合地區或鄰里範圍使用之機關(仁德社區活動中心)
			機11	10.4376	✓		屬全部計畫地區範圍使用者(軍事用地)
			機12	0.8665		✓	配合前竹區段徵收開發區劃設之社區活動中心(未開闢)
			機13	0.5995		✓	配合前竹區段徵收開發區劃設之老人活動中心(未開闢)
市場用地	屬全部計畫地區範圍使用者	鄰里市場	市1	0.1490		✓	鄰里市場
			市4	0.1600		✓	鄰里市場
			市5	0.3172		✓	鄰里市場
			市6	0.1811		✓	鄰里市場
			市7	0.2464		✓	鄰里市場

表 3 公共設施用地依主要計畫與細部計畫內容劃分處理情形（續）

項目	主要計畫劃分原則	細部計畫劃分原則	用地別及編號	面積（公頃）	主要計畫	細部計畫	劃分理由或原因
文小用地	都市計畫法第15條規定學校用地應載明於主要計畫內	—	文小1	3.6317	✓		都市計畫法第15條規定學校用地應載明於主要計畫內
			文小2	3.2663	✓		
			文小3	3.3934	✓		
			文小4	2.6274	✓		
			文小5	1.3822	✓		
文中用地	都市計畫法第15條規定學校用地應載明於主要計畫內	—	文中1	3.8511	✓		都市計畫法第15條規定學校用地應載明於主要計畫內
			文中2	2.9986	✓		
			文中3	3.2699	✓		
文高用地	都市計畫法第15條規定學校用地應載明於主要計畫內	—	文高	3.4671	✓		都市計畫法第15條規定學校用地應載明於主要計畫內
公園用地	市鎮公園、大型公園、社區公園（建議以0.50公頃以上為參考值）	社區公園、地區鄰里公園、配合附帶條件整體開發之公園用地（建議以小於0.50公頃為參考值）	公1	1.9622	✓		都市計畫法第15條規定大型公園者應載明於主要計畫內（建議以0.50公頃以上為參考值，無法整併於其他街廓者、因街廓範圍過大或配合街廓整併時，得因地制宜酌予調整）
			公2	1.8126	✓		
			公3	0.5657	✓		
			公4	0.2736		✓	社區公園（建議以小於0.50公頃為參考值，無法整併於其他街廓者、因街廓範圍過大或配合街廓整併時，得因地制宜酌予調整）
			公5	0.3050		✓	
			鄰公6	0.1510		✓	地區性鄰里公園
			鄰公7	0.2613		✓	
			鄰公8	0.2008		✓	

表 3 公共設施用地依主要計畫與細部計畫內容劃分處理情形（續）

項目	主要計畫劃分原則	細部計畫劃分原則	用地別及編號	面積（公頃）	主要計畫	細部計畫	劃分理由或原因
公園用地	市鎮公園、大型公園、社區公園（建議以0.50公頃以上為參考值）	社區公園、地區鄰里公園、配合附帶條件整體開發之公設（建議以小於0.50公頃為參考值）	公10	0.9759	√		都市計畫法第15條規定大型公園者應載明於主要計畫內（建議以0.50公頃以上為參考值，無法整併於其他街廓者、因街廓範圍過大或配合街廓整併時，得因地制宜酌予調整）
			公11	0.5141	√		
			公12	2.6975	√		
			公13	1.0169	√		
			公14	1.8531	√		
			公15	0.6876	√		
			公16	1.1045	√		
兒童遊樂場用地	大型兒童遊樂場（建議以0.50公頃以上為參考值）	配合地區或鄰里範圍使用之兒童遊樂場用地、配合附帶條件整體開發之公設（建議以小於0.50公頃為參考值）	兒1	0.0265		√	配合地區或鄰里範圍使用之兒童遊樂場用地（建議以小於0.50公頃為參考值，無法整併於其他街廓者、因街廓範圍過大或配合街廓整併時，得因地制宜酌予調整）
			兒2	0.1964		√	
			兒3	0.2586		√	
			兒4	0.2198		√	
			兒5	0.1139		√	
			兒6	0.1790		√	
			兒7	0.1786		√	
			公兒8	0.0465		√	
			兒9	0.4801		√	
			公兒10	0.0965		√	
			公兒11	0.0672		√	
			公兒12	0.0281		√	
			公兒13	0.0836		√	
			公兒14	0.1236		√	
			公兒15	0.0656		√	

			公兒16	0.0678		√	
--	--	--	------	--------	--	---	--

表 3 公共設施用地依主要計畫與細部計畫內容劃分處理情形（續）

項目	主要計畫劃分原則	細部計畫劃分原則	用地別及編號	面積（公頃）	主要計畫	細部計畫	劃分理由或原因
兒童遊樂場用地	大型兒童遊樂場（建議以0.50公頃以上為參考值）	配合地區或鄰里範圍使用之兒童遊樂場用地、配合附帶條件整體開發之公設	公兒17	0.0808		✓	配合地區或鄰里範圍使用之兒童遊樂場用地
			兒18	0.9707	✓		
			兒19	0.4314		✓	無法整併於其他街廓者
			兒20	0.5691	✓		配合九德區段徵收開發區劃設之公設
			兒21	1.5685	✓		
			兒22	0.9412	✓		
			兒23	0.3788		✓	無法整併於其他街廓者
			兒24	0.7891	✓		配合前竹區段徵收開發區劃設之公設
			公兒25	1.4538	✓		無法整併於其他街廓者
停車場用地	配合主要計畫土地使用分區劃設之停車場	配合地區或鄰里範圍使用之停車場、配合附帶條件整體開發之停車場	廣停1	0.1201		✓	配合地區或鄰里範圍使用之停車場
			停2	0.1279		✓	
			停3	0.2403		✓	
			停5	0.4701		✓	
			停6	0.1401		✓	
			停7	0.1733		✓	
			停8	0.1367		✓	
			廣停9	0.0608		✓	
			停10	0.0357		✓	
			停11	0.2988		✓	
			停12	0.5623		✓	

表 3 公共設施用地依主要計畫與細部計畫內容劃分處理情形（續）

項目	主要計畫劃分原則	細部計畫劃分原則	用地別及編號	面積（公頃）	主要計畫	細部計畫	劃分理由或原因
停車場用地	配合主要計畫土地使用分區劃設之停車場	配合地區或鄰里範圍使用之停車場、配合附帶條件整體開發之停車場	停13	0.9711		✓	配合地區或鄰里範圍使用之停車場
			停14	0.9437		✓	
			停15	0.7976		✓	
			停16	1.9340	✓		無法整併於其他街廓者
			停17	0.2060		✓	配合地區或鄰里範圍使用之停車場
廣場用地	屬全部計畫地區範圍使用者	供地區或鄰里範圍使用之廣場	廣1	0.0618		✓	供地區或鄰里範圍使用之廣場
			廣2	0.1766		✓	
			廣4	0.2077		✓	
			廣5	0.5472		✓	
變電所用地	屬全部計畫地區範圍使用者	供地區或鄰里範圍使用之公設	變1	0.3692	✓		屬全部計畫地區範圍使用者
			變2	0.3736	✓		
綠地用地	屬全部計畫地區範圍使用者	供地區或鄰里範圍使用之公設	綠1	0.0159		✓	供地區或鄰里範圍使用之公設
			綠2	0.2220	✓		作為工業區與住宅區之隔離綠帶
			綠3	0.1093	✓		
			綠4	0.2581		✓	供地區或鄰里範圍使用之公設
			綠5	2.0820	✓		無法整併於其他街廓者
			綠6	0.2495	✓		
			綠7	0.0075	✓		
			綠8	0.0070	✓		

表 3 公共設施用地依主要計畫與細部計畫內容劃分處理情形（續）

項目	主要計畫劃分原則	細部計畫劃分原則	用地別及編號	面積（公頃）	主要計畫	細部計畫	劃分理由或原因
體育場用地	屬全部計畫地區範圍使用者	供地區或鄰里範圍使用之公設	體1	8.0519	✓		屬全部計畫地區範圍使用者
			體2	3.0876	✓		
加油站用地			油	0.2107	✓		屬全部計畫地區範圍使用者
污水處理場用地			污	1.2109	✓		屬全部計畫地區範圍使用者
環保設施用地			環保	11.0486	✓		屬全部計畫地區範圍使用者
自來水事業用地			水	0.9266	✓		屬全部計畫地區範圍使用者
抽水站用地			抽	0.0895	✓		屬全部計畫地區範圍使用者
高速鐵路用地			高鐵	29.8936	✓		屬全部計畫地區範圍使用者
車站用地			車	0.1403	✓		屬全部計畫地區範圍使用者
捷運系統用地			捷	1.1978	✓		屬全部計畫地區範圍使用者
河道用地			—	26.6232	✓		屬全部計畫地區範圍使用者
河道用地（兼供道路使用）			河（道）	0.7659	✓		屬全部計畫地區範圍使用者
溝渠用地			溝	2.5845	✓		屬全部計畫地區範圍使用者
鐵路用地			—	10.0388	✓		屬全部計畫地區範圍使用者
鐵路事業用地			鐵	0.7738	✓		屬全部計畫地區範圍使用者
人行步道用地			—	0.1027		✓	供地區或鄰里範圍使用之公設

表 4 交通運輸系統依主要計畫與細部計畫內容劃分處理情形表

道路編號	主要計畫劃分原則	細部計畫劃分原則	寬度 (M)	長度 (M)	主要計畫	細部計畫	劃分理由或原因
-	1. 道路寬度至少15公尺以上者。 2. 因街廓範圍過大，因地制宜予以調整。 3. 配合附帶條件整體開發之道路。	1. 道路寬度小於15公尺劃屬細部計畫。 2. 因街廓範圍過大或配合街廓整併，因地制宜予以調整。 3. 配合附帶條件整體開發之道路。	55，40	1,300	✓		道路寬度15公尺以上
80M－(1)			80	700	✓		
50M－(1)			50	1,160	✓		
40M－(1)			40	5,010	✓		
40M－(2)			40	3,180	✓		
40M－(3)			40	1,020	✓		
40M－(4)			40	930	✓		
30M－(1)			30	3,900	✓		
30M－(2)			30	3,040	✓		
30M－(4)			30	640	✓		
30M－(5)			30	800	✓		
30M－(6)			30	535	✓		
30M－(7)			30	1,900	✓		
25M－(1)			25	870	✓		
25M－(2)			25	500	✓		
25M－(3)			25	270	✓		
20M－(1)			20	1,500	✓		
20M－(2)			20	1,850	✓		
20M－(3)			20	570	✓		
20M－(4)			20	160	✓		
20M－(5)			20	450	✓		
15M－(1)			15	1,590	✓		道路寬度15公尺以上
15M－(2)			15	1,800	✓		
15M－(3)			15	1,500	✓		
15M－(4)			15	200	✓		

表 4 交通運輸系統依主要計畫與細部計畫內容劃分處理情形表（續）

道路編號	主要計畫劃分原則	細部計畫劃分原則	寬度（M）	長度（M）	主要計畫	細部計畫	劃分理由或原因
15M－（5）	1. 道路寬度至少15公尺以上者。 2. 因街廓範圍過大，因地制宜予以調整。 3. 配合附帶條件整體開發之道路。	1. 道路寬度小於15公尺劃屬細部計畫。 2. 因街廓範圍過大或配合街廓整併，因地制宜予以調整。 3. 配合附帶條件整體開發之道路。	15	200		√	配合附帶條件整體開發之道路
15M－（6）			15	890	√		道路寬度15公尺以上
15M－（7）			15	290	√		
15M－（8）			15	130	√		
15M－（9）			15	170	√		
15M－（10）			15	590	√		
15M－（11）			15	360		√	配合附帶條件整體開發之道路
15M－（12）			15	170		√	
15M－（13）			15	940		√	
15M－（14）			15	650		√	
15M－（15）			15	200		√	
15M－（16）			15	380		√	
15M－（17）			15	320		√	
15M－（18）			15	490		√	
15M－（19）			15	890		√	
15M－（20）			15	480		√	
15M－（21）			15	750		√	
15M－（22）			15	250		√	
15M－（23）			15	130	√		道路寬度15公尺以上
15M－（24）			15	400	√		
13M－（1）			13	1,240		√	道路寬度15公尺以下
12M－（1）			12	500		√	
12M－（2）			12	330		√	

表 4 交通運輸系統依主要計畫與細部計畫內容劃分處理情形表（續）

道路編號	主要計畫劃分原則	細部計畫劃分原則	寬度（M）	長度（M）	主要計畫	細部計畫	劃分理由或原因
12M－（3）	1. 道路寬度至少15公尺以上者。 2. 因街廓範圍過大，因地制宜予以調整。 3. 配合附帶條件整體開發之道路。	1. 道路寬度小於15公尺劃屬細部計畫。 2. 因街廓範圍過大或配合街廓整併，因地制宜予以調整。 3. 配合附帶條件整體開發之道路。	12	560		√	道路寬度15公尺以下
12M－（4）			12	450		√	
12M－（5）			12	540		√	
12M－（6）			12	220		√	
12M－（7）			12	340		√	
12M－（8）			12	340		√	
12M－（9）			12	300		√	
12M－（10）			12	780		√	
12M－（11）			12	750		√	
12M－（12）			12	60		√	
12M－（13）			12	320		√	
12M－（14）			12	750		√	
12M－（15）			12	300		√	
12M－（16）			12	750		√	
12M－（17）			12	400		√	
12M－（18）			12	200		√	
12M－（19）			12	200		√	
12M－（20）			12	550		√	
12M－（21）			12	380		√	
12M－（22）			12	530		√	
12M－（23）			12	130		√	

表 5 烏日都市計畫依主要計畫與細部計畫內容劃分原則處理情形分配表

項目		現行計畫面積 (公頃)	主細計畫分離增減面積 (公頃)	整併後主要計畫面積 (公頃)
土地 使用 分區	住宅區	184.2799	27.3432	211.6231
	商業區	17.7380	12.5127	30.2507
	工業區	49.0279	0.0000	49.0279
	購物專用區	5.0574	0.0000	5.0574
	宗教專用區	0.8019	0.0000	0.8019
	電信專用區	0.1429	0.0000	0.1429
	保存區	0.1370	0.0000	0.1370
	河川區	143.1096	0.0000	143.1096
	河川區兼供道路使用	0.2602	0.0000	0.2602
	農業區	160.2998	0.0000	160.2998
	小 計	560.8546	39.8559	600.7105
公共 設施 用地	機關用地	13.8021	-0.3505	11.9856
	加油站用地	0.2107	0.0000	0.2107
	國小用地	14.3010	0.0000	14.3010
	國中用地	10.1196	0.0000	10.1196
	高中用地	3.4671	0.0000	3.4671
	體育場用地	11.1395	0.0000	11.1395
	公園用地	14.3818	-1.1917	13.1901
	兒童遊樂場用地	9.4152	-3.1228	6.2924
	綠地用地	2.9513	-0.5335	2.6773
	停車場用地	7.2185	-5.2845	1.9340
	市場用地	1.0537	-1.0537	0.0000
	變電所用地	0.7428	0.0000	0.7428
	污水處理場用地	1.2109	0.0000	1.2109
	環保設施用地	11.0486	0.0000	11.0486
	自來水事業用地	0.9266	0.0000	0.9266
	抽水站用地	0.0895	0.0000	0.0895
	廣場用地	0.9933	-0.9933	0.0000
	鐵路用地	10.0388	0.0000	10.0388
	鐵路事業用地	0.7738	0.0000	0.7738
	高速鐵路用地	29.8936	0.0000	29.8936
	河道用地	26.6232	0.0000	26.6232
	河道用地兼供道路使用	0.7659	0.0000	0.7659
	車站用地	0.1403	0.0000	0.1403
	道路用地	173.8457	-26.0167	147.8290
	溝渠用地	2.5845	0.0000	2.5845
	捷運系統用地	1.1978	0.0000	1.1978
	人行步道用地	0.1027	-0.1027	0.0000
	小 計	349.0385	-39.8559	309.1826
總 計		909.8931	0.0000	909.8931

資料來源：本計畫整理。

表 6 變更內容綜理表

公展版本					專案小組審查意見					市都委會決議
原編號	變更位置	變更內容		變更理由	新編號	變更位置	變更內容		變更理由	
		原計畫	新計畫				原計畫	新計畫		
一	烏日都市計畫	計畫年期110年	計畫年期115年	臺中市各都市計畫金以115年為計畫年期，為求一致性配合調整。	-	-	-	-	-	照專案小組審查意見通過。
二	烏日都市計畫區面積調整	915.6800公頃	909.8932公頃	因三通後之歷次變更案計畫書圖部分不符，為求都市計畫面積一致性，本案整併各變更案及依圖面測量調整面積。	一	烏日都市計畫區面積調整	915.6800公頃	909.8931公頃	本案以第三次通盤檢討案之計畫書圖為基準，清查彙整歷次都市計畫變更案及細部計畫案之計畫書圖，經查明誤差得知歷次各變更案之計畫書圖面積產生差異，係屬都市計畫書誤植，於本案為求精確，重新量測都市計畫圖之面積，並以公頃為單位統一調整至小數點第4位為準，而本案主要計畫及細部計畫分離以計畫圖面之整併與分離為主，為求計畫書圖面積一致，本案將以計畫圖面丈量面積為基準進行主細分離作業。	照專案小組審查意見通過。
三	主要及細部計畫分離作業	含細部計畫內容	細部計畫內容另行擬定細部計畫	配合臺中市合併升格辦理主要計畫與細部計畫分離（詳表5-1、5-2及圖5-2）。	二	主要及細部計畫分離作業	含細部計畫內容	細部計畫內容另行擬定細部計畫	配合臺中市合併升格辦理主要計畫與細部計畫分離（詳表5-1、5-2及圖5-2）。	照專案小組審查意見通過。
-	-	-	-	-	三	計畫圖	比例尺1/3000	比例尺1/5000	本案屬主要計畫層次，計畫圖比例尺調整為1/5000。	照專案小組審查意見通過。
四	土地使用分區管制要點	土地使用分區管制要點	土地使用分區管制要點納入細部計畫	配合主要及細部計畫分離，強化地方自治彈性及效能，且因應地方發展需求。	四	土地使用分區管制要點	土地使用分區管制要點	土地使用分區管制要點納入細部計畫	配合主要及細部計畫分離，強化地方自治彈性及效能，且因應地方發展需求。	照專案小組審查意見通過。

表 7 土地使用分區管制要點變更內容綜理表

原條文（第三次通盤檢討）	檢討後條文（公展版）	修（增）訂理由說明（公展版）	專案小組審查意見		市都委會決議																																																
			會議審查條文	會議審查條文修（增）訂理由說明																																																	
一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條訂定之。	一、本要點依據都市計畫法第 22 條及 <u>都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條訂定之</u> 。	配合「都市計畫法臺中市施行自治條例」已於民國 103 年 2 月 6 日制定。	一、本要點依據都市計畫法第 22 條及 <u>都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條訂定之</u> 。	照檢討後條文（公展版）通過。	照專案小組審查意見通過。																																																
	二、 <u>本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定。</u>	配合民國 96 年 3 月 12 日發布實施之「臺中市都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點訂定原則」增訂。	（刪除）	1. 刪除條文 2. 配合「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」統一調整於各要點之末條文。	照專案小組審查意見通過。																																																
二、住宅區計分四種，其建蔽率及容積率不得大於左列規定： <table><tr><td>項目</td><td>住一</td><td>住二</td><td>住三</td><td>住四</td></tr><tr><td>建蔽率（％）</td><td>60</td><td>60</td><td>60</td><td>50</td></tr><tr><td>容積率（％）</td><td>165</td><td>180</td><td>200</td><td>280</td></tr></table>	項目	住一	住二	住三	住四	建蔽率（％）	60	60	60	50	容積率（％）	165	180	200	280	三、 <u>住宅區計分四種，其建蔽率及容積率不得大於下列規定：</u> <table><tr><td>項目</td><td>住一</td><td>住一之一</td><td>住二</td><td>住三</td><td>住四</td></tr><tr><td>建蔽率（％）</td><td>60</td><td>60</td><td>60</td><td>60</td><td>50</td></tr><tr><td>容積率（％）</td><td>165</td><td>120</td><td>180</td><td>200</td><td>280</td></tr></table> <u>住一之一類住宅區（光明路 229 巷、勤農巷等未納入前竹區段徵收範圍內之地區），得採下列方式申請開發建築：</u> <u>（一）申請整體開發者</u> <u>1. 開發規模不得低於 0.2 公頃。</u> <u>2. 應留設總開發面積 30％以上之公共設施用地，並於申請建照前捐贈予市政府。</u> <u>3. 所捐獻公共設施用地應配合建築行為完成建設，並應以設置必要之廣場、鄰里公園、兒童遊樂場為限。前述三項公共設施用地應集中留設，其每處公共設施用地最小規模應在 200 平方公尺以上。</u> <u>4. 為鼓勵整體開發，申請者得依下列容積獎勵辦法給予容積獎勵。容積獎勵額度公式：</u> <u>V = [(V0+20％)/(1-V1)]</u> <u>V = 扣除公共設施用地後，建築基地接受獎勵後之容積率（但不得大於 240％）。</u> <u>V0= 基準容積率（提供公共設施用地前，原申請開發建築基地之容積率，即 120％）。</u> <u>V1= 無償提供公共設施用地之比例（不得少於申請開發基地總面積之 30％）。</u> <u>（二）採個別建築者</u> <u>1. 建築基地面臨現有巷道者，應自建築線再退縮 1 公尺建築，退縮部分供道路使用，並得</u>	項目	住一	住一之一	住二	住三	住四	建蔽率（％）	60	60	60	60	50	容積率（％）	165	120	180	200	280	1. 文句酌予修訂。 2. 條次調整。 3. 依據民國99年9月21日內政部都市計畫委員會第739次會議修正後之「變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收開發）案」，整併住宅區之土地使用管制規定。	二、住宅區計分四種，其建蔽率及容積率不得大於下列規定： <table><tr><td>項目</td><td>住一</td><td>住二</td><td>住三</td><td>住四</td></tr><tr><td>建蔽率（％）</td><td>60</td><td>60</td><td>60</td><td>50</td></tr><tr><td>容積率（％）</td><td>165</td><td>180</td><td>200</td><td>280</td></tr></table>	項目	住一	住二	住三	住四	建蔽率（％）	60	60	60	50	容積率（％）	165	180	200	280	1. 條次調整。 2. 依據第1次專案小組意見將土地使用分區管制要點有關前竹區段徵收開發地區之條文恢復為第三次通盤檢討計畫書之內容。	照專案小組審查意見通過。
項目	住一	住二	住三	住四																																																	
建蔽率（％）	60	60	60	50																																																	
容積率（％）	165	180	200	280																																																	
項目	住一	住一之一	住二	住三	住四																																																
建蔽率（％）	60	60	60	60	50																																																
容積率（％）	165	120	180	200	280																																																
項目	住一	住二	住三	住四																																																	
建蔽率（％）	60	60	60	50																																																	
容積率（％）	165	180	200	280																																																	

原條文（第三次通盤檢討）	檢討後條文（公展版）	修（增）訂理由說明（公展版）	專案小組審查意見		市都委會決議																		
			會議審查條文	會議審查條文修（增）訂理由說明																			
	<u>計入法定空地。</u> <u>2. 應於建造執照核發前繳納代金，代金之計算式為申請基地土地面積之 30%乘以當時土地公告現值加四成。</u>																						
三、商業區，其建蔽率及容積率不得大於左列規定： <table><tr><td>項目</td><td>商二</td></tr><tr><td>建蔽率（%）</td><td>80</td></tr><tr><td>容積率（%）</td><td>320</td></tr></table>	項目	商二	建蔽率（%）	80	容積率（%）	320	四、商業區，其建蔽率及容積率不得大於下列規定： <table><tr><td>項目</td><td>商業區</td></tr><tr><td>建蔽率（%）</td><td>80</td></tr><tr><td>容積率（%）</td><td>320</td></tr></table>	項目	商業區	建蔽率（%）	80	容積率（%）	320	1. 文句酌予修訂。 2. 條次調整。	<u>三、商業區，其建蔽率及容積率不得大於下列規定：</u> <table><tr><td>項目</td><td>商業區</td></tr><tr><td>建蔽率（%）</td><td>80</td></tr><tr><td>容積率（%）</td><td>320</td></tr></table>	項目	商業區	建蔽率（%）	80	容積率（%）	320	條次調整。	照專案小組審查意見通過。
項目	商二																						
建蔽率（%）	80																						
容積率（%）	320																						
項目	商業區																						
建蔽率（%）	80																						
容積率（%）	320																						
項目	商業區																						
建蔽率（%）	80																						
容積率（%）	320																						
四、購物專用區以供作商場、電影院、餐廳、停車空間等使用為限。其建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 180%。 購物專用區應整體規劃且至少必需留設 30%之基地面積做為停車場使用，並採都市設計原則分期分區實施開發。	<u>五、購物專用區</u> <u>（一）購物專用區以供作商場、電影院、餐廳、停車空間等使用為限。其建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 180%。</u> <u>（二）購物專用區應整體規劃且至少必需留設 30%之基地面積做為停車場使用，並採都市設計原則分期分區實施開發。</u>	條次調整。	<u>四、購物專用區</u> <u>（一）購物專用區以供作商場、電影院、餐廳、停車空間等使用為限。其建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 180%。</u> <u>（二）購物專用區應整體規劃且至少必需留設 30%之基地面積做為停車場使用，並採都市設計原則分期分區實施開發。</u>	條次調整。	修正後通過。 修正事項：「... 基地面積做為停車場使用...」修正為『... 基地面積 <u>作</u> 為停車場使用...』。 理由：原條文（第三次通盤檢討）第（二）項文字為「... 基地面積"作"為停車場使用...」，非為"做"，請修正誤植之文字。																		
五、乙種工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。	<u>六、乙種工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。</u>	條次調整。	<u>五、乙種工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。</u>	條次調整。	照專案小組審查意見通過。																		
六、宗教專用區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於160%。	<u>七、宗教專用區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於160%。</u>	條次調整。	<u>六、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。</u>	條次調整。	照專案小組審查意見通過。																		
七、加油站專用區（含加油站用地）之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	<u>八、加油站專用區（含加油站用地）之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</u>	條次調整。	<u>七、加油站專用區（含加油站用地）之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</u>	條次調整。	修正後通過。 修正事項：修正後條文為『加油站專用區（含加油站用地）之建蔽率不得大於 <u>40%</u> ，容積率不得大於 <u>120%</u> 』。 理由：原條文（第三次通盤檢討）之建蔽率為 40%，容積率為 120%，請修正誤植之數據。																		
	<u>九、電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，其土地使用項目悉依「都市計畫法臺灣省施行細則」第 30 條之 1 第 1 項第 1 至 4</u>	1. 增訂條文。 2. 配合民國100年9月5日發布實施	<u>八、電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，其土地使用項目悉依「都市計畫法臺灣省施行細則」第 30 條之 1 第 1</u>	條次調整。	照專案小組審查意見通過。																		

原條文（第三次通盤檢討）	檢討後條文（公展版）	修（增）訂理由說明（公展版）	專案小組審查意見		市都委會決議
			會議審查條文	會議審查條文修（增）訂理由說明	
	<p><u>款規定辦理。其土地及建築物得為下列使用：</u></p> <p><u>（一）經營電信事業所需設施：</u></p> <p><u>包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電臺、自立式天線基地、海纜登陸區、基地臺、電信轉播站、移動式拖車機房等及其他必要設施。</u></p> <p><u>（二）電信必要附屬設施：</u></p> <p><u>1. 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。</u></p> <p><u>2. 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。</u></p> <p><u>3. 員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所(室)。</u></p> <p><u>4. 其他經市政府審查核准之必要設施。</u></p> <p><u>（三）與電信運用發展有關設施：</u></p> <p><u>1. 網路增值服務業。</u></p> <p><u>2. 有線、無線及電腦資訊業。</u></p> <p><u>3. 資料處理服務業。</u></p> <p><u>（四）與電信業務經營有關設施：</u></p> <p><u>1. 電子資訊供應服務業。</u></p> <p><u>2. 電信器材零售業。</u></p> <p><u>3. 通信工程業。</u></p> <p><u>4. 金融業派駐機構。</u></p>	<p>「變更烏日都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」增訂電信專用區之土地使用管制規定。</p>	<p><u>項第1至4款規定辦理。其土地及建築物得為下列使用：</u></p> <p><u>（一）經營電信事業所需設施：</u></p> <p><u>包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電臺、自立式天線基地、海纜登陸區、基地臺、電信轉播站、移動式拖車機房等及其他必要設施。</u></p> <p><u>（二）電信必要附屬設施：</u></p> <p><u>1. 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。</u></p> <p><u>2. 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。</u></p> <p><u>3. 員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所(室)。</u></p> <p><u>4. 其他經市政府審查核准之必要設施。</u></p> <p><u>（三）與電信運用發展有關設施：</u></p> <p><u>1. 網路增值服務業。</u></p> <p><u>2. 有線、無線及電腦資訊業。</u></p> <p><u>3. 資料處理服務業。</u></p> <p><u>（四）與電信業務經營有關設施：</u></p> <p><u>1. 電子資訊供應服務業。</u></p> <p><u>2. 電信器材零售業。</u></p> <p><u>3. 通信工程業。</u></p> <p><u>4. 金融業派駐機構。</u></p>		
	<p><u>十、公用事業專用區以供電力、電信或郵政事業使用為限，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</u></p>	<p>1. 增訂條文。</p> <p>2. 依據民國99年9月21日內政部都市計畫委員會第739次會議修正後之「變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收開發）案」，新增公用事業專用區之土地使用管制規定。</p>	<p>（刪除）</p>	<p>1. 刪除條文。</p> <p>2. 依據第1次專案小組意見將土地使用分區管制要點有關前竹區段徵收開發地區之條文恢復為第三次通盤檢討計畫書之內容。</p>	<p>照專案小組審查意見通過。</p>
<p>八、市場用地之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。</p>	<p><u>十一、市場用地</u></p> <p><u>（一）市場用地之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。</u></p> <p><u>（二）市場用地（市 7）之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 240%，並依臺灣省零售市場建築規則有關規定辦理。</u></p>	<p>1. 條次調整。</p> <p>2. 依據民國 78 年 10 月 06 日發布實施之「擬定烏日都市計畫（第三鄰里）細部計</p>	<p><u>九、市場用地</u></p> <p><u>（一）市場用地之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。</u></p> <p><u>（二）市場用地（市 7）之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 240%，並依臺灣省零售市場建築規則有關規定辦理。</u></p>	<p>條次調整。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正事項：</p> <p>1.修正後條文為『市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。』。</p>

原條文（第三次通盤檢討）	檢討後條文（公展版）	修（增）訂理由說明（公展版）	專案小組審查意見		市都委會決議
			會議審查條文	會議審查條文修（增）訂理由說明	
		畫案」，整併零售市場用地之土地使用管制規定。			2.刪除「並依臺灣省零售市場建築規則有關規定辦理。」之文句。 理由： 1.原條文（第三次通盤檢討）之建蔽率為60%，爰第（一）項及第（二）項建蔽率、容積率應為相同，是以，修正誤植之數據，並刪除第（二）項。 2.「臺灣省零售市場建築規格」及「臺灣省零售市場管理規則」皆以廢止，故刪除法令文句。
九、學校用地之建蔽率不得大於50%，容積率國中小不得大於150%，高中（職）不得大於200%。	<u>十二、學校用地之建蔽率不得大於50%，容積率國中小不得大於150%，高中（職）不得大於200%。</u>	條次調整。	<u>十、學校用地之建蔽率不得大於50%，容積率國中小不得大於150%，高中（職）不得大於200%。</u>	條次調整。	照專案小組審查意見通過。
十、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	<u>十三、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。</u>	條次調整。	<u>十一、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。</u>	條次調整。	照專案小組審查意見通過。
十一、變電所用地四周應自道路境界線退縮6米供作緩衝綠帶使用。	<u>十四、變電所用地四周應自道路境界線退縮6米供作緩衝綠帶使用。</u>	併原條文至第十八條。	<u>十三、變電所用地四周應自道路境界線退縮6米供作緩衝綠帶使用。</u>	併第十六條。	照專案小組審查意見通過。
	<u>十四、車站用地</u> <u>（一）車站用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於200%（高架月台不計入容積）。</u> <u>（二）車站用地內作車站站體及相關附屬設施之樓地板面積超過250平方公尺部分，每150平方公尺設置一部停車空間。</u> <u>（三）數量未達整數時，其零數應設置一部停車空間。機、腳踏車之停車格位，依汽車停車格位加乘2倍計算。</u>	1.增訂條文。 2.依據民國98年5月22日發布實施之「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」，增訂車站用地之土地使用管制規定。	<u>十二、車站用地</u> <u>（一）車站用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於200%（高架月台不計入容積）。</u> <u>（二）車站用地內作車站站體及相關附屬設施之樓地板面積超過250平方公尺部分，每150平方公尺設置一部停車空間。</u> <u>（三）數量未達整數時，其零數應設置一部停車空間。機、腳踏車之停車格位，依汽車停車格位加乘2倍計算。</u>	1.條次調整。 2.第（三）項語句「機、腳踏車」調整為「機車、自行車」。	照專案小組審查意見通過。

原條文（第三次通盤檢討）	檢討後條文（公展版）	修（增）訂理由說明（公展版）	專案小組審查意見		市都委會決議																														
			會議審查條文	會議審查條文修（增）訂理由說明																															
	<p><u>十五、捷運系統用地</u></p> <p>（一）<u>本計畫區內「配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫案」之路線、場、站及相關附屬設施所需用地內之建築及土地使用，應依本條文之規定辦理。</u></p> <p>（二）<u>捷運系統用地之建蔽率、容積率及使用項目依下表規定辦理：</u></p> <table><tr><th>項目</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>使用項目</th></tr><tr><td>捷運系統用地（捷 G14-1、捷 G14-2、捷 G15-1、捷 G16-1、捷 G16-2、捷 1、捷 2、捷 3）</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td><td>供捷運路線、場、站、變電站、相關附屬設施及事業使用。</td></tr></table> <p>（三）<u>捷運建設計畫之場、站建築，應納入都市設計審查，建築規劃設計必須依據都市設計審議結論辦理。</u></p>	項目	建蔽率	容積率	使用項目	捷運系統用地（捷 G14-1、捷 G14-2、捷 G15-1、捷 G16-1、捷 G16-2、捷 1、捷 2、捷 3）	不予規定	不予規定	供捷運路線、場、站、變電站、相關附屬設施及事業使用。	<p>1. 增訂條文。</p> <p>2. 依據民國99年9月29日發布實施之「變更烏日都市計畫（配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫）案」，增訂捷運系統用地之土地使用管制規定。</p>	<p><u>十三、捷運系統用地</u></p> <p>（一）<u>本計畫區內「配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫案」之路線、場、站及相關附屬設施所需用地內之建築及土地使用，應依本條文之規定辦理。</u></p> <p>（二）<u>捷運系統用地之建蔽率、容積率及使用項目依下表規定辦理：</u></p> <table><tr><th>項目</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>使用項目</th></tr><tr><td>捷運系統用地（捷 G14-1、捷 G14-2、捷 G15-1、捷 G16-1、捷 G16-2、捷 1、捷 2、捷 3）</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td><td>供捷運路線、場、站、變電站、相關附屬設施及事業使用。</td></tr></table> <p>（三）<u>捷運建設計畫之場、站建築，應納入都市設計審查，建築規劃設計必須依據都市設計審議結論辦理。</u></p>	項目	建蔽率	容積率	使用項目	捷運系統用地（捷 G14-1、捷 G14-2、捷 G15-1、捷 G16-1、捷 G16-2、捷 1、捷 2、捷 3）	不予規定	不予規定	供捷運路線、場、站、變電站、相關附屬設施及事業使用。	條次調整。	照專案小組審查意見通過。														
項目	建蔽率	容積率	使用項目																																
捷運系統用地（捷 G14-1、捷 G14-2、捷 G15-1、捷 G16-1、捷 G16-2、捷 1、捷 2、捷 3）	不予規定	不予規定	供捷運路線、場、站、變電站、相關附屬設施及事業使用。																																
項目	建蔽率	容積率	使用項目																																
捷運系統用地（捷 G14-1、捷 G14-2、捷 G15-1、捷 G16-1、捷 G16-2、捷 1、捷 2、捷 3）	不予規定	不予規定	供捷運路線、場、站、變電站、相關附屬設施及事業使用。																																
	<p><u>十六、環保設施用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。其容許使用項目如下：</u></p> <p>（一）<u>污水處理設施及設備。</u></p> <p>（二）<u>垃圾、廢棄物處理設施及設備、焚化爐、灰渣掩埋場、環保及其他相關附屬設施等。</u></p> <p>（三）<u>環境監測設施及設備。</u></p> <p>（四）<u>得依『都市計畫公共設施用地多目標使用辦法』規定作多目標使用，其用地類別依同法第三條附表之使用項目規定辦理（詳如下表）：</u></p> <table><tr><th>用地類別</th><th>使用項目</th><th>准許條件</th><th>備註</th></tr><tr><td rowspan="10">污水處理設施、截流站、抽水站及焚化場、垃圾處理場</td><td>地上層作下列使用：</td><td>1.污水處理設施、截流站、抽水站及焚化場應為屋內型活地下型。</td><td rowspan="10">休閒運動設施之使用同「公園用地」之使用類別。</td></tr><tr><td>一、污水下水道有關之辦公處所。</td><td>2.截流站、抽水站及焚化場應面臨道路寬度10公尺以上，並設專用出入口、樓梯及通道，不足者應自建築線退縮補足10公尺寬度後建築，其退縮地不計入法定空地面積。但得計算建築容積。</td></tr><tr><td>二、圖書室。</td><td>3.作資源回收站</td></tr><tr><td>三、集會所。</td><td></td></tr><tr><td>四、民眾活動中心。</td><td></td></tr><tr><td>五、停車場。</td><td></td></tr><tr><td>六、休閒運動設施。</td><td></td></tr><tr><td>七、公園、綠地。</td><td></td></tr><tr><td>八、電信機房；配電場所。</td><td></td></tr><tr><td>九、資源回收站。</td><td></td></tr></table>	用地類別	使用項目	准許條件	備註	污水處理設施、截流站、抽水站及焚化場、垃圾處理場	地上層作下列使用：	1.污水處理設施、截流站、抽水站及焚化場應為屋內型活地下型。	休閒運動設施之使用同「公園用地」之使用類別。	一、污水下水道有關之辦公處所。	2.截流站、抽水站及焚化場應面臨道路寬度10公尺以上，並設專用出入口、樓梯及通道，不足者應自建築線退縮補足10公尺寬度後建築，其退縮地不計入法定空地面積。但得計算建築容積。	二、圖書室。	3.作資源回收站	三、集會所。		四、民眾活動中心。		五、停車場。		六、休閒運動設施。		七、公園、綠地。		八、電信機房；配電場所。		九、資源回收站。		<p>1. 增訂條文。</p> <p>2. 配合民國91年12月10日發布實施之「擴大及變更烏日都市計畫（第三次通盤檢討）案」增訂環境保護設施用地之土地使用管制規定。</p> <p>3. 得依『都市計畫公共設施用地多目標使用辦法』相關規定辦理多目標使用。</p>	<p><u>十四、環保設施用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。其容許使用項目如下：</u></p> <p>（一）<u>污水處理設施及設備。</u></p> <p>（二）<u>垃圾、廢棄物處理設施及設備、焚化爐、灰渣掩埋場、環保及其他相關附屬設施等。</u></p> <p>（三）<u>環境監測設施及設備。</u></p> <p>（四）<u>得依『都市計畫公共設施用地多目標使用辦法』規定作多目標使用，其用地類別依同法第三條附表之使用項目規定辦理（詳如下表）：</u></p> <table><tr><th>用地類別</th><th>使用項目</th><th>准許條件</th><th>備註</th></tr></table>	用地類別	使用項目	准許條件	備註	條次調整。	照專案小組審查意見通過。
用地類別	使用項目	准許條件	備註																																
污水處理設施、截流站、抽水站及焚化場、垃圾處理場	地上層作下列使用：	1.污水處理設施、截流站、抽水站及焚化場應為屋內型活地下型。	休閒運動設施之使用同「公園用地」之使用類別。																																
	一、污水下水道有關之辦公處所。	2.截流站、抽水站及焚化場應面臨道路寬度10公尺以上，並設專用出入口、樓梯及通道，不足者應自建築線退縮補足10公尺寬度後建築，其退縮地不計入法定空地面積。但得計算建築容積。																																	
	二、圖書室。	3.作資源回收站																																	
	三、集會所。																																		
	四、民眾活動中心。																																		
	五、停車場。																																		
	六、休閒運動設施。																																		
	七、公園、綠地。																																		
	八、電信機房；配電場所。																																		
	九、資源回收站。																																		
用地類別	使用項目	准許條件	備註																																

原條文（第三次通盤檢討）	檢討後條文（公展版）				修（增）訂理由說明（公展版）	專案小組審查意見				會議審查條文修（增）訂理由說明	市都委會決議																	
						會議審查條文																						
				<u>使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護有關法令管理。</u>		<u>污水處設施、截流站、抽水站及焚化場、垃圾處理場</u>	<u>地上層作下列使用：</u> <u>一、污水下水道有關之辦公處所。</u> <u>二、圖書室。</u> <u>三、集會所。</u> <u>四、民眾活動中心。</u> <u>五、停車場。</u> <u>六、休閒運動設施。</u> <u>七、公園、綠地。</u> <u>八、電信機房；配電場所。</u> <u>九、資源回收站。</u>	<u>1.污水處理設施、截流站、抽水站及焚化場應為屋內型活地下型。</u> <u>2.截流站、抽水站及焚化場應面臨道路寬度10公尺以上，並設專用出入口、樓梯及通道，不足者應自建建築線退縮補足10公尺寬度後建築，其退縮地不計入法定空地面積。但得計算建築容積。</u> <u>3.作資源回收站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護有關法令管理。</u>	<u>休 閒 運 動 設 施 之 使 用 同「公園用地」之使用類別。</u>																			
	<u>（五）其他經臺中市政府環境保護局審查同意設置之相關辦公及服務設施。</u>					<u>（五）其他經臺中市政府環境保護局審查同意設置之相關辦公及服務設施。</u>																						
	<u>十七、本計畫區內可建築土地之停車空間設置標準如下：</u> <u>（一）實施區段徵收或市地重劃但未配地地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區之住宅區及商業區建築基地申請建築時應設置之停車空間標準規定如下表，但因基地情形特殊經提臺中市都市設計委員會（或小組）審查同意者，不在此限。</u> <table><tr><td>總樓地板面積（㎡）</td><td>停車設置標準</td></tr><tr><td>1～250</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>251～400</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>401～550</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td>—</td></tr></table> <u>（二）原「擬定烏日都市計畫（部分工業區、變電所用地為第 3 種住宅區）細部計畫案」之住宅區建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設 1 部停車空間；超過 250 平方公尺以上部份，每滿 150 平方公尺，設置 1 部，其餘數超過 75 平方公尺，則增設 1 部。</u> <u>（三）原「變更烏日都市計畫（配合九德地區區段徵</u>				總樓地板面積（㎡）	停車設置標準	1～250	設置一部	251～400	設置二部	401～550	設置三部	以下類推	—	1. 增訂條文。 2. 依「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」增訂。	<u>十五、本計畫區內可建築土地之停車空間設置標準如下：</u> <u>（一）實施區段徵收或市地重劃但未配地地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區之住宅區及商業區建築基地申請建築時應設置之停車空間標準規定如下表，但因基地情形特殊經提臺中市政府都市設計委員會審查同意者，不在此限。</u> <table><tr><td>總樓地板面積（㎡）</td><td>停車設置標準</td></tr><tr><td>1～250</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>251～400</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>401～550</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td>—</td></tr></table> <u>（二）原「擬定烏日都市計畫（部分工業區、變電所用地為第 3 種住宅區）細部計畫案」之住宅區建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設 1 部停車空間；超過 250 平方公尺以上部份，每滿 150 平方公尺，設置 1 部，其餘數超過 75 平方公尺，則增設 1 部。</u>	總樓地板面積（㎡）	停車設置標準	1～250	設置一部	251～400	設置二部	401～550	設置三部	以下類推	—	1. 條次調整。 2. 依據第1次專案小組意見將土地使用分區管制要點有關九德與前竹區段徵收開發地區之條文恢復為第三次通盤檢討計畫書之內容。 3. 配合市府組織章程調整單位名稱為『臺中市政府都市設計審議委員會』。	照專案小組審查意見修正後通過。 修正事項：刪除第十五條第（三）項條文。 理由：本要點第十九條已規定「本要點未規定之事項，依其他法定規定辦理」，故予以刪除。
總樓地板面積（㎡）	停車設置標準																											
1～250	設置一部																											
251～400	設置二部																											
401～550	設置三部																											
以下類推	—																											
總樓地板面積（㎡）	停車設置標準																											
1～250	設置一部																											
251～400	設置二部																											
401～550	設置三部																											
以下類推	—																											

原條文（第三次通盤檢討）	檢討後條文（公展版）	修（增）訂理由說明（公展版）	專案小組審查意見		市都委會決議																																				
			會議審查條文	會議審查條文修（增）訂理由說明																																					
	<p><u>收開發）案」範圍內之各種土地使用分區及公共設施用地申請建築時，應留設之停車空間規定如下：</u></p> <table><tr><th>分區及用地別</th><th>停車空間規定</th></tr><tr><td>商業區</td><td>依部訂「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置標準」之二倍辦理，並至少劃設申請建築基地面積之百分之十土地供作平面式停車空間使用，該供停車使用土地得計入法定空地，並應保持至少二分之一以上透水性，及妥為植栽綠化。</td></tr></table> <p><u>（四）其餘之各使用分區及公共設施用地之停車空間設置悉依「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」規定辦理。</u></p>	分區及用地別	停車空間規定	商業區	依部訂「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置標準」之二倍辦理，並至少劃設申請建築基地面積之百分之十土地供作平面式停車空間使用，該供停車使用土地得計入法定空地，並應保持至少二分之一以上透水性，及妥為植栽綠化。		<p><u>（三）其餘之各使用分區及公共設施用地之停車空間設置悉依「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」規定辦理。</u></p>																																		
分區及用地別	停車空間規定																																								
商業區	依部訂「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置標準」之二倍辦理，並至少劃設申請建築基地面積之百分之十土地供作平面式停車空間使用，該供停車使用土地得計入法定空地，並應保持至少二分之一以上透水性，及妥為植栽綠化。																																								
	<p><u>十八、本計畫區內可建築土地之退縮建築標準如下：</u></p> <p><u>（一）實施區段徵收或市地重劃但未配地之地區及1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理，但因基地情形特殊經提臺中市都市設計委員會（或小組）審查同意者，不在此限。</u></p> <table><tr><th>分區及用地別</th><th>退縮規定</th><th>備註</th></tr><tr><td>住宅區</td><td><u>自道路境界線至少退縮 5 公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，則一退縮）。</u></td><td><u>退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</u></td></tr><tr><td>商業區</td><td><u>自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。</u></td><td><u>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</u></td></tr><tr><td>乙種工業區</td><td><u>自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。</u></td><td><u>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</u></td></tr><tr><td>變電所用地</td><td><u>變電所用地四周應自道路境界線退縮 6 米供作緩衝綠帶使用。</u></td><td></td></tr><tr><td>捷運系統用地</td><td><u>1. 為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，捷運系統用地（捷G14-1、捷G14-2、捷G16-1、捷G16-2）面臨計畫道路，應設置4公尺騎樓地或無遮簷人行道；捷運系統用地（捷G15-1）臨建國南路一側應退縮11公尺（其中北側面臨計畫道路應退縮7公尺，以配合建國南路拓寬使用且不得建築，其餘4公尺應設置騎樓地或無遮簷人行道），其餘面</u></td><td></td></tr></table>	分區及用地別	退縮規定	備註	住宅區	<u>自道路境界線至少退縮 5 公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，則一退縮）。</u>	<u>退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</u>	商業區	<u>自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。</u>	<u>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</u>	乙種工業區	<u>自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。</u>	<u>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</u>	變電所用地	<u>變電所用地四周應自道路境界線退縮 6 米供作緩衝綠帶使用。</u>		捷運系統用地	<u>1. 為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，捷運系統用地（捷G14-1、捷G14-2、捷G16-1、捷G16-2）面臨計畫道路，應設置4公尺騎樓地或無遮簷人行道；捷運系統用地（捷G15-1）臨建國南路一側應退縮11公尺（其中北側面臨計畫道路應退縮7公尺，以配合建國南路拓寬使用且不得建築，其餘4公尺應設置騎樓地或無遮簷人行道），其餘面</u>		<p>1. 增訂條文。 2. 依「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」增訂。 3. 依據民國78年10月06日發布實施之「擬定烏日都市計畫（第三鄰里）細部計畫案」，整併退縮規定之土地使用管制規定。 4. 依據民國99年9月29日發布實施之「變更烏日都市計畫（配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫）案」，增訂捷運系統用地之土地使用管制規定。 5. 依據民國101年5月8日內政部</p>	<p><u>十六、本計畫區內可建築土地之退縮建築標準如下：</u></p> <p><u>（一）實施區段徵收或市地重劃但未配地之地區及1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理，但因基地情形特殊經提臺中市政府都市設計審議委員會審查同意者，不在此限。</u></p> <table><tr><th>分區及用地別</th><th>退縮規定</th><th>備註</th></tr><tr><td>住宅區</td><td><u>自道路境界線至少退縮 5 公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮）。</u></td><td><u>1. 退縮建築空間均作為無遮簷人行道。</u> <u>2. 設置騎樓及無遮簷人行道應與公有人行道齊平，不得有高低差，且須供公眾通行使用，不得設置停車空間。無遮簷人行道應予適當綠化，退縮部分得計入法定空地。</u></td></tr><tr><td>商業區</td><td><u>自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。</u></td><td></td></tr><tr><td>乙種工業區</td><td><u>自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。</u></td><td></td></tr><tr><td>變電所用地</td><td><u>變電所用地四周應自道路境界線退縮 6 米供作緩衝綠帶使用。</u></td><td></td></tr><tr><td>捷運系統用地</td><td><u>1. 為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，捷運系統用地（捷G14-1、捷G14-2、捷G16-1、捷G16-2）面臨計畫道路，應</u></td><td></td></tr></table>	分區及用地別	退縮規定	備註	住宅區	<u>自道路境界線至少退縮 5 公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮）。</u>	<u>1. 退縮建築空間均作為無遮簷人行道。</u> <u>2. 設置騎樓及無遮簷人行道應與公有人行道齊平，不得有高低差，且須供公眾通行使用，不得設置停車空間。無遮簷人行道應予適當綠化，退縮部分得計入法定空地。</u>	商業區	<u>自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。</u>		乙種工業區	<u>自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。</u>		變電所用地	<u>變電所用地四周應自道路境界線退縮 6 米供作緩衝綠帶使用。</u>		捷運系統用地	<u>1. 為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，捷運系統用地（捷G14-1、捷G14-2、捷G16-1、捷G16-2）面臨計畫道路，應</u>		<p>1. 條次調整。 2. 依據第1次專案小組意見將土地使用分區管制要點有關九德與前竹區段徵收開發地區之條文恢復為第三次通盤檢討計畫書之內容。 3. 為營造整體退縮空間及都市景觀，退縮建築部分建議皆作為無遮簷人行道使用。另增列學校用地之退縮建築規定。 4. 配合市府政策依循「變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路台中車站地區）（第三次通盤檢討）（第一階段）案」有關退縮建築部分，建議除變電所用地、捷運系統用地及學校用地外，其餘分區及用地均增列備註欄之退縮建築規定，並註明退縮建築空間均提供4公尺無遮簷人行道供公眾通</p>	<p>照專案小組審查意見修正後通過。 修正事項：刪除第十六條第（五）項條文。 理由：本要點第十九條已規定「本要點未規定之事項，依其他法定規定辦理」，故予以刪除。</p>
分區及用地別	退縮規定	備註																																							
住宅區	<u>自道路境界線至少退縮 5 公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，則一退縮）。</u>	<u>退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</u>																																							
商業區	<u>自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。</u>	<u>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</u>																																							
乙種工業區	<u>自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。</u>	<u>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</u>																																							
變電所用地	<u>變電所用地四周應自道路境界線退縮 6 米供作緩衝綠帶使用。</u>																																								
捷運系統用地	<u>1. 為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，捷運系統用地（捷G14-1、捷G14-2、捷G16-1、捷G16-2）面臨計畫道路，應設置4公尺騎樓地或無遮簷人行道；捷運系統用地（捷G15-1）臨建國南路一側應退縮11公尺（其中北側面臨計畫道路應退縮7公尺，以配合建國南路拓寬使用且不得建築，其餘4公尺應設置騎樓地或無遮簷人行道），其餘面</u>																																								
分區及用地別	退縮規定	備註																																							
住宅區	<u>自道路境界線至少退縮 5 公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮）。</u>	<u>1. 退縮建築空間均作為無遮簷人行道。</u> <u>2. 設置騎樓及無遮簷人行道應與公有人行道齊平，不得有高低差，且須供公眾通行使用，不得設置停車空間。無遮簷人行道應予適當綠化，退縮部分得計入法定空地。</u>																																							
商業區	<u>自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。</u>																																								
乙種工業區	<u>自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。</u>																																								
變電所用地	<u>變電所用地四周應自道路境界線退縮 6 米供作緩衝綠帶使用。</u>																																								
捷運系統用地	<u>1. 為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，捷運系統用地（捷G14-1、捷G14-2、捷G16-1、捷G16-2）面臨計畫道路，應</u>																																								

原條文（第三次通盤檢討）	檢討後條文（公展版）			修（增）訂理由說明（公展版）	專案小組審查意見			市都委會決議																	
					會議審查條文		會議審查條文修（增）訂理由說明																		
	<table><tr><td></td><td><u>臨計畫道路部分應設置4公尺騎樓地或無遮簷人行道。</u> 2. <u>G15 車站出入口（1）（捷G15-1）應設置至少4 公尺寬之無遮簷或有遮簷之通道，以連通南、北兩側計畫道路，供乘客通行使用。</u></td><td></td></tr><tr><td><u>其他土地使用分區及公共設施用地</u></td><td><u>自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺。</u></td><td><u>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</u></td></tr></table>		<u>臨計畫道路部分應設置4公尺騎樓地或無遮簷人行道。</u> 2. <u>G15 車站出入口（1）（捷G15-1）應設置至少4 公尺寬之無遮簷或有遮簷之通道，以連通南、北兩側計畫道路，供乘客通行使用。</u>		<u>其他土地使用分區及公共設施用地</u>	<u>自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺。</u>	<u>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</u>	<p>（二）原「擬定烏日都市計畫（第三鄰里）細部計畫案」之住宅區，其建築基地前計畫道路為 15 公尺以下時，應由建築線向內側退縮 4 公尺，其中臨建築線之 2 公尺為人行步道，餘 2 公尺為建築物前院（2 公尺人行步道得列入前院深度及空地計算）（詳附圖 1）。</p> <p>（三）原「擬定烏日都市計畫（部分工業區、變電所用地為第 3 種住宅區）細部計畫案」之住宅區退縮規定如下（詳附圖 2）：</p> <p>1. <u>建築基地北側應自 4 公尺人行步道用地境界線至少退縮 10 公尺建築，不得設置圍牆及圍籬，但得計入法定空地。退縮部分應予植栽綠化，並至少提供 5 公尺供人行使用。</u></p> <p>2. <u>建築基地東側、西側及南側臨接道路部分，應自道路用地境界線至少退縮 5 公尺建築，不得設置圍牆及圍籬，但得計入法定空地。退縮部分應予植栽綠化，並至少提供 2.5 公尺供人行使用。</u></p> <p>3. <u>建築基地東南側臨乙種工業區部分，應退縮 8 公尺建築，但得計入法定空地，退縮部分應予植栽綠化。</u></p> <p>（四）原「擬定烏日都市計畫（部分工業區、變電所用地為第 3 種住宅區）細部計畫案」之公園兼兒童遊樂場用地臨北側長春街（25M-1）、東側 10M 計畫道路及西側（細 14M-(1)）計畫道路，應自道路境界線退縮 5 公尺建築（詳附圖 2）。</p> <p>（五）原「變更烏日都市計畫（配合九德地區區段徵收開發）案」範圍內之各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下（詳附圖 3）：</p> <table><tr><td><u>分區及用地別</u></td><td><u>退縮規定</u></td></tr><tr><td><u>住宅區</u></td><td>1. <u>建築基地應自建築線至少退縮5 公尺建築（位屬角地者，其側院應退縮3公尺建築，留設為無遮簷人行道），退縮</u></td></tr></table>	<u>分區及用地別</u>	<u>退縮規定</u>	<u>住宅區</u>	1. <u>建築基地應自建築線至少退縮5 公尺建築（位屬角地者，其側院應退縮3公尺建築，留設為無遮簷人行道），退縮</u>	<p>都市計畫委員會第779次會議修正後之「變更烏日都市計畫（配合九德地區區段徵收開發）案」，增訂退縮規定之土地使用管制規定。</p> <p>6. 依據民國99年9月21日內政部都市計畫委員會第739次會議修正後之「變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收開發）案」，增訂退縮規定之土地使用管制規定。</p>	<table><tr><td></td><td><u>設置4公尺騎樓地或無遮簷人行道；捷運系統用地（捷G15-1）臨建國南路一側應退縮11公尺（其中北側面臨計畫道路應退縮7公尺，以配合建國南路拓寬使用且不得建築，其餘4公尺應設置騎樓地或無遮簷人行道），其餘面臨計畫道路部分應設置4公尺騎樓地或無遮簷人行道。</u> 2. <u>G15 車站出入口（1）（捷G15-1）應設置至少4 公尺寬之無遮簷或有遮簷之通道，以連通南、北兩側計畫道路，供乘客通行使用。</u></td><td></td></tr><tr><td><u>學校用地</u></td><td>新開闢學校用地申請建築執照時，面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理： 1. 應有 1 側退縮 10 公尺建築。 2. 其他臨道路部分應退縮 4 公尺建築。</td><td>退縮 10 公尺部分，並得供停車及學生接送專用車道等使用。</td></tr><tr><td><u>其他土地使用分區及公共設施用地</u></td><td><u>自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。</u></td><td>1. 退縮建築空間均作為無遮簷人行道。 2. 設置騎樓及無遮簷人行道應與公有人行道齊平，不得有高低差，且須供公眾通行使用，不得設置停車空間。無遮簷人行道應予適當綠化，退縮部分得計入法定空地。</td></tr></table>		<u>設置4公尺騎樓地或無遮簷人行道；捷運系統用地（捷G15-1）臨建國南路一側應退縮11公尺（其中北側面臨計畫道路應退縮7公尺，以配合建國南路拓寬使用且不得建築，其餘4公尺應設置騎樓地或無遮簷人行道），其餘面臨計畫道路部分應設置4公尺騎樓地或無遮簷人行道。</u> 2. <u>G15 車站出入口（1）（捷G15-1）應設置至少4 公尺寬之無遮簷或有遮簷之通道，以連通南、北兩側計畫道路，供乘客通行使用。</u>		<u>學校用地</u>	新開闢學校用地申請建築執照時，面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理： 1. 應有 1 側退縮 10 公尺建築。 2. 其他臨道路部分應退縮 4 公尺建築。	退縮 10 公尺部分，並得供停車及學生接送專用車道等使用。	<u>其他土地使用分區及公共設施用地</u>	<u>自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。</u>	1. 退縮建築空間均作為無遮簷人行道。 2. 設置騎樓及無遮簷人行道應與公有人行道齊平，不得有高低差，且須供公眾通行使用，不得設置停車空間。無遮簷人行道應予適當綠化，退縮部分得計入法定空地。	<p>行使用。</p> <p>5. 配合市府組織章程調整單位名稱為『臺中市政府都市設計審議委員會』。</p> <p>6. 修正誤繕文字。</p>	
	<u>臨計畫道路部分應設置4公尺騎樓地或無遮簷人行道。</u> 2. <u>G15 車站出入口（1）（捷G15-1）應設置至少4 公尺寬之無遮簷或有遮簷之通道，以連通南、北兩側計畫道路，供乘客通行使用。</u>																								
<u>其他土地使用分區及公共設施用地</u>	<u>自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺。</u>	<u>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</u>																							
<u>分區及用地別</u>	<u>退縮規定</u>																								
<u>住宅區</u>	1. <u>建築基地應自建築線至少退縮5 公尺建築（位屬角地者，其側院應退縮3公尺建築，留設為無遮簷人行道），退縮</u>																								
	<u>設置4公尺騎樓地或無遮簷人行道；捷運系統用地（捷G15-1）臨建國南路一側應退縮11公尺（其中北側面臨計畫道路應退縮7公尺，以配合建國南路拓寬使用且不得建築，其餘4公尺應設置騎樓地或無遮簷人行道），其餘面臨計畫道路部分應設置4公尺騎樓地或無遮簷人行道。</u> 2. <u>G15 車站出入口（1）（捷G15-1）應設置至少4 公尺寬之無遮簷或有遮簷之通道，以連通南、北兩側計畫道路，供乘客通行使用。</u>																								
<u>學校用地</u>	新開闢學校用地申請建築執照時，面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理： 1. 應有 1 側退縮 10 公尺建築。 2. 其他臨道路部分應退縮 4 公尺建築。	退縮 10 公尺部分，並得供停車及學生接送專用車道等使用。																							
<u>其他土地使用分區及公共設施用地</u>	<u>自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。</u>	1. 退縮建築空間均作為無遮簷人行道。 2. 設置騎樓及無遮簷人行道應與公有人行道齊平，不得有高低差，且須供公眾通行使用，不得設置停車空間。無遮簷人行道應予適當綠化，退縮部分得計入法定空地。																							
					（二）原「擬定烏日都市計畫（第三鄰里）細部計畫案」之住宅區，其建築基地前計畫道																				

原條文（第三次通盤檢討）	檢討後條文（公展版）			修（增）訂理由說明（公展版）	專案小組審查意見		市都委會決議
					會議審查條文	會議審查條文修（增）訂理由說明	
			<div>部分得計入法定空地。</div> <div>2. <u>退縮之空地，應自建築線留設3公尺作為無遮簷人行道，其餘退縮地應予植栽綠化。</u></div> <div>3. <u>退縮植栽綠化空地得設置圍牆，該圍牆應採鏤空設計，其高度不得超過2公尺（不含大門及車道入口），其中實牆部份最高不得超過0.6公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於40％。</u></div>		<div><u>路為 15 公尺以下時，應由建築線向內側退縮 4 公尺，其中臨建築線之 2 公尺為人行步道，餘 2 公尺為建築物前院（2 公尺人行步道得列入前院深度及空地計算）（詳附圖 1）。</u></div> <div><u>（三）原「擬定烏日都市計畫（部分工業區、變電所用地為第 3 種住宅區）細部計畫案」之住宅區退縮規定如下（詳附圖 2）：</u><div><div>1. <u>建築基地北側應自 4 公尺人行步道用地境界線至少退縮 10 公尺建築，不得設置圍牆及圍籬，但得計入法定空地。退縮部分應予植栽綠化，並至少提供 5 公尺供人行使用。</u></div><div>2. <u>建築基地東側、西側及南側臨接道路部分，應自道路用地境界線至少退縮 5 公尺建築，不得設置圍牆及圍籬，但得計入法定空地。退縮部分應予植栽綠化，並至少提供 2.5 公尺供人行使用。</u></div><div>3. <u>建築基地東南側臨乙種工業區部分，應退縮 8 公尺建築，但得計入法定空地，退縮部分應予植栽綠化。</u></div></div></div> <div><u>（四）原「擬定烏日都市計畫（部分工業區、變電所用地為第 3 種住宅區）細部計畫案」之公園兼兒童遊樂場用地臨北側長春街（25M-1）、東側 10M 計畫道路及西側（細 14M-(1)）計畫道路，應自道路境界線退縮 5 公尺建築（詳附圖 2）。</u></div> <div><u>（五）其餘之各使用分區及公共設施用地之退縮建築標準依「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」規定辦理。</u></div>		
		<div><u>商業區</u></div>	<div>1. <u>建築基地應自建築線至少退縮6公尺建築，（位屬角地者，兩側應退縮6公尺建築，留設為無遮簷人行道），退縮部分得計入法定空地。</u></div> <div>2. <u>退縮建築之空地，應留設為人行道，並植栽綠化，不得設置圍籬。</u></div>				
		<div><u>公共設施用地</u></div>	<div>1. <u>公共設施用地應自建築線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺。</u></div> <div>2. <u>退縮建築之空地應植栽綠化，並得計入法定空地。</u></div>				
	<div><u>（六）原「變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收開發）案」範圍內，除第一之一種住宅區面臨現有巷道外，各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下（詳附圖 4）：</u></div>						
		<div><u>分區及用地別</u></div>	<div><u>退縮規定</u></div>				
		<div><u>住宅區（詳附圖 5、6）</u></div>	<div>1. <u>建築基地臨接8公尺以上道路者，應自建築線至少退縮5公尺建築（位屬角地者，其側院應退縮3公尺建築，留設為無遮簷人行道），退縮部分得計入法定空地。</u></div> <div>2. <u>退縮之空地，應自建築線留設3公尺作為無遮簷人行道，其餘退縮地應予植栽綠化。</u></div> <div>3. <u>退縮植栽綠化空地得設置圍牆，該圍牆應採鏤空設計，其高度不得超過2公尺（不含大門及車道入口），其中實牆部份最高不得超過0.6公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於40％。</u></div>				
		<div><u>商業區（詳附圖 7）</u></div>	<div>1. <u>基地應自建築線至少退縮6公尺建築（位屬角地者，兩側應退縮6公尺建築，留設為無遮簷人行道），退縮部分得計入法定空地。</u></div> <div>2. <u>退縮建築之空地，應留設為人行道，並植栽綠化，不得設置圍籬。</u></div>				
		<div><u>公共設施用地</u></div>	<div>1. <u>學校用地：應有一側自建築線退縮至少10公尺，供綠化、人行步道及學生接送專用車道等使用；其他臨計畫道路部分，應自建築線退縮至少6公尺建築，並免設置騎樓，其中距建築線4公尺部分應作為無遮簷人行道。</u></div> <div>2. <u>電路鐵塔用地：應配合設施設計於週邊留設適當人行動線及防護空間，設施立</u></div>				

原條文（第三次通盤檢討）	檢討後條文（公展版）		修（增）訂理由說明（公展版）	專案小組審查意見		市都委會決議													
				會議審查條文	會議審查條文修（增）訂理由說明														
	<div></div> <div><div>面並應適當美化，其設置需經臺中縣都市設計審議委員會審議通過。</div><div>3. 除園道用地、學校用地及電路鐵塔用地外之其他公共設施用地臨接計畫道路部分，應自建築線退縮6公尺建築；其中臨接建築線4公尺部分，應作為無遮簷人行道。</div></div> <div>（七）其餘之各使用分區及公共設施用地之退縮建築標準依「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」規定辦理。</div>																		
十二、 （一）有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。 （二）建築物（購物專用區之建築物除外）提供部分樓地板面積供下列使用者，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30%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；其集中留設之面積在100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共使用，經交通主管機關核准者。	十九、為鼓勵基地設置公共開放空間、設置公益性設施及整體合併建築使用及加速開發建設，訂定下列獎勵措施： （一）有關設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則建築設計施工編之第十五章 實施都市計畫區建築基地綜合設計」規定辦理。 （二）建築物（購物專用區之建築物除外）提供部分樓地板面積供下列使用者，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30%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；其集中留設之面積在100 m ² 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共使用，經交通主管機關核准者。 （三）配合原「擬定烏日都市計畫（部分工業區、變電所用地為第3種住宅區）細部計畫案」建築基地設置公共開放空間、設置公益性設施、整體合併建築使用及加速開發建設，訂定下列獎勵措施： 1. 建築基地設置公共開放空間之獎勵，得依「建築技術管理規則建築設計施工編第十五章實施都市計畫區建築基地綜合設計」相關規定辦理。 2. 為鼓勵小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： <table><tr><td>整體開發建築基地規模</td><td>增加興建樓地板面積</td></tr><tr><td>3,000 平方公尺（含）以上</td><td>基地面積×基準容積率×5%</td></tr><tr><td>5,000 平方公尺（含）以上</td><td>基地面積×基準容積率×10%</td></tr><tr><td>本細部計畫區整體開發</td><td>基地面積×基準容積率×15%</td></tr></table> 3. 為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於	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×5%	5,000 平方公尺（含）以上	基地面積×基準容積率×10%	本細部計畫區整體開發	基地面積×基準容積率×15%	1. 條次調整。 2. 增列條文說明。 3. 第一項因應「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」已於民國92年3月20日廢止，爰參照「建築技術規則建築設計施工編之第十五章 實施都市計畫區建築基地綜合設計」規定辦理，修正第一項之法令依據。 4. 依據99年12月17日發布實施「擬定烏日都市計畫（部分工業區、變電所用地為第3種住宅區）細部計畫案」，增訂土地使用管制規定之獎勵措施。 5. 依據民國101年5月8日內政部都市計畫委員會第779次會議修正後之「變更烏日都市計畫（配合九德地	十七、為鼓勵基地設置公共開放空間、設置公益性設施及整體合併建築使用及加速開發建設，訂定下列獎勵措施： （一）建築物（購物專用區之建築物除外）提供部分樓地板面積供下列使用者，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10%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100 m ² 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公共使用，經道路主管機關核准者。 （二）配合原「擬定烏日都市計畫（部分工業區、變電所用地為第3種住宅區）細部計畫案」建築基地設置公共開放空間、設置公益性設施、整體合併建築使用及加速開發建設，訂定下列獎勵措施： 1. 建築基地設置公共開放空間之獎勵，得依「建築技術管理規則建築設計施工編第十五章實施都市計畫區建築基地綜合設計」相關規定辦理。 2. 為鼓勵小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： <table><tr><td>整體開發建築基地規模</td><td>增加興建樓地板面積</td></tr><tr><td>3,000 平方公尺（含）以上</td><td>基地面積×基準容積率×5%</td></tr><tr><td>5,000 平方公尺（含）以上</td><td>基地面積×基準容積率×10%</td></tr></table>	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×5%	5,000 平方公尺（含）以上	基地面積×基準容積率×10%	1. 條次調整。 2. 配合「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」刪除第（一）項條文及調整第（二）項條文。 3. 依據第1次專案小組意見將土地使用分區管制要點有關九德區段徵收開發地區之條文恢復為第三次通盤檢討計畫書之內容。	照專案小組審查意見修正後通過。 修正事項： 1.刪除第十七條第（二）項第5款條文。 2.修正第（二）項第1款內法令名稱，以符合實際。 理由： 1.因應原臺中縣市已合併升格為直轄市，「臺中縣建築物增設停車空間鼓勵要點」已廢止，予以刪除。 2.修正第（二）項第1款法令名稱為『建築技術規則建築設計施工編第十五章實施都市計畫區建築基地綜合設計』。
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×5%																		
5,000 平方公尺（含）以上	基地面積×基準容積率×10%																		
本細部計畫區整體開發	基地面積×基準容積率×15%																		
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×5%																		
5,000 平方公尺（含）以上	基地面積×基準容積率×10%																		

原條文（第三次通盤檢討）	檢討後條文（公展版）	修（增）訂理由說明（公展版）	專案小組審查意見		市都委會決議														
			會議審查條文	會議審查條文修（增）訂理由說明															
	<div><div><div>市地重劃完成之日起算，下列期限內申請建築執照者，得依下表規定增加興建樓地板面積：</div><table><tr><td>申請建造執照期限</td><td>增加興建樓地板面積</td></tr><tr><td>一年以內</td><td>基地面積×基準容積率×10%</td></tr><tr><td>三年以內</td><td>基地面積×基準容積率×5%</td></tr></table></div><div>4. 前述（一）至（二）之獎勵及容積移轉總和，不得超過基地面積乘以容積率之 50%。</div><div>5. 本計畫區建築基地不得適用「臺中縣建築物增設停車空間鼓勵要點」之相關規定。</div><div>（四）原「變更烏日都市計畫（配合九德地區區段徵收開發）案」及「變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收開發）案」範圍內留設之帶狀開放空間得計入法定空地及開放空間計算，但不得依建築技術規則第十五章申請建築基地綜合設計獎勵（附圖 2、3）。</div></div>	申請建造執照期限	增加興建樓地板面積	一年以內	基地面積×基準容積率×10%	三年以內	基地面積×基準容積率×5%	區區段徵收開發）案」，增訂開放空間之相關土地使用管制規定。	<table><tr><td>本細部計畫區整體開發</td><td>基地面積×基準容積率×15%</td></tr></table> <div>3. 為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，下列期限內申請建築執照者，得依下表規定增加興建樓地板面積：</div> <table><tr><td>申請建造執照期限</td><td>增加興建樓地板面積</td></tr><tr><td>一年以內</td><td>基地面積×基準容積率×10%</td></tr><tr><td>三年以內</td><td>基地面積×基準容積率×5%</td></tr></table> <div>4. 前述（一）至（二）之獎勵及容積移轉總和，不得超過基地面積乘以容積率之 50%。</div> <div>5. 本計畫區建築基地不得適用「臺中縣建築物增設停車空間鼓勵要點」之相關規定。</div>	本細部計畫區整體開發	基地面積×基準容積率×15%	申請建造執照期限	增加興建樓地板面積	一年以內	基地面積×基準容積率×10%	三年以內	基地面積×基準容積率×5%		
申請建造執照期限	增加興建樓地板面積																		
一年以內	基地面積×基準容積率×10%																		
三年以內	基地面積×基準容積率×5%																		
本細部計畫區整體開發	基地面積×基準容積率×15%																		
申請建造執照期限	增加興建樓地板面積																		
一年以內	基地面積×基準容積率×10%																		
三年以內	基地面積×基準容積率×5%																		
十三、建築基地內之法定空地（購物專用區除外）應留設 1/2 以上種植花草樹木。	<div>二十、景觀及綠化原則</div> <div>（一）建築基地內之法定空地（購物專用區除外）應留設 1/2 以上種植花草樹木。</div> <div>（二）捷運系統用地之環境景觀計畫須符合「變更烏日都市計畫（配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫）案」之環境影響說明書所載內容及審查結論（行政院環境保護署 93.12.20 環署綜字第 0930093755 號函）之要求。</div> <div>（三）原「擬定烏日都市計畫（部分工業區、變電所用地為第 3 種住宅區）細部計畫案」之公園兼兒童遊樂場用地，應考量中和紡織產業文化意象之延續，保留一根煙囪之部分結構（至少 3 公尺），以都市設計及景觀意象方式留存歷史記憶，並提送都市設計審議委員會審議通過後始得興建。</div> <div>（四）原「變更烏日都市計畫（配合九德地區區段徵收開發）案」範圍內之「捷 G14-1」捷運系統用地東側毗鄰之「商二」商業區及（2）號計畫道路兩側第一街廓之開發建築，須經臺中市都市設計委員會審議。</div> <div>（五）原「變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收開發）案」範圍內之園道用地為景觀道路，即道路兼作一定比例之綠化使用。其植栽綠化面積不得小於綠園道總面積的 1/5。</div>	<div>1. 條次調整。</div> <div>2. 依據99年9月29日發布實施「變更烏日都市計畫（配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫）案」，增訂捷運系統用地之土地使用管制規定。</div> <div>3. 依據民國99年9月21日內政部都市計畫委員會第739次會議修正後之「變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收開發）案」，增訂綠化之土地使用管制規定。</div>	<div>十八、景觀及綠化原則</div> <div>（一）建築基地內之法定空地（購物專用區除外）應留設 1/2 以上種植花草樹木。</div> <div>（二）捷運系統用地之環境景觀計畫須符合「變更烏日都市計畫（配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫）案」之環境影響說明書所載內容及審查結論（行政院環境保護署 93.12.20 環署綜字第 0930093755 號函）之要求。</div> <div>（三）原「擬定烏日都市計畫（部分工業區、變電所用地為第 3 種住宅區）細部計畫案」之公園兼兒童遊樂場用地，應考量中和紡織產業文化意象之延續，保留一根煙囪之部分結構（至少 3 公尺），以都市設計及景觀意象方式留存歷史記憶，並提送都市設計審議委員會審議通過後始得興建。</div>	<div>1. 條次調整。</div> <div>2. 依據第1次專案小組意見將土地使用分區管制要點有關前竹區段徵收開發地區之條文恢復為第三次通盤檢討計畫書之內容。</div>	照專案小組審查意見通過。														
十四、本要點未規定之事項，依其他法定規定辦理。	刪除	配合「本市細部計畫土地使用分區管	十九、本要點未規定之事項，依其他法定規定辦理。	<div>1. 條次調整。</div> <div>2. 配合「臺中市轄區內</div>	照專案小組審查意見通過。														

原條文（第三次通盤檢討）	檢討後條文（公展版）	修（增）訂理由說明（公展版）	專案小組審查意見		市都委會決議
			會議審查條文	會議審查條文修（增）訂理由說明	
		制要點訂定原則」增訂於第二條，不再重複規定。		各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」統一調整於各要點之末條文。	

表 8 公開展覽期間人民及團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	業務單位初核意見	專案小組 審查意見	市都委會決議
1	幸福人壽保險股份有限公司	烏日區光日段154地號	<ol style="list-style-type: none"> 都市計畫法第26條明文規範擬定之機關應依據發展狀況，並參考人民建議做必要之變更，本土地屬台中市烏日區都市計畫區內之「購物專用區」土地，惟自本計畫自83年6月發布實施迄今已20年，本區域市場毫無任何條件僅可供大型設置大型購物中心，造成本土地無法開發作有效利用而閒置20年，妨礙人民權益甚鉅，亦影響都市景觀及區域整體發展。 現今趨勢購物中心多已結合星級旅館、餐飲、電影院、娛樂、批發量販、及購物商場等綜合性開發模式（Shopping Mall），藉以引進國內、外之遊客，除能帶動區域發展，亦能刺激在地消費，但本土地面積廣達五公頃，卻僅限於作為購物專用區使用，明顯不符合時宜。 	本土地編定為「購物專用區」分區，為使本土地能做有效之利用，懇請貴府依本土地發展需要規劃設置，並依都市計畫法第32條或區域計畫法施行細則第13條之規範，視實施需要再予增加「旅館」、「工商服務及展覽」、及「批發量販」等之使用項目，以使本分區能確實符合需求，呼應並符合大台中地區發展策略，閒置土地有效活化，創造更有效之觀光、住宿、休閒、及購物之環境，促進都市發展，振興地方經濟，並創造更多就業之機會。	購物專用區是否增列及放寬使用項目規定提請專案小組委員討論。	未便採納。理由：本案係屬大型開發，其涉及層面甚廣且複雜度高，故是否放寬使用項目與提高使用強度等議題，應就購物專用區及其周邊發展進行整體評估考量，建議納入下次通盤檢討或採個案變更方式辦理。	照專案小組審查意見通過。「烏日、大肚都市計畫區整併及主要計畫、細部計畫分離專案通盤檢討規劃作業案」之烏日都市計畫實質檢討通盤檢討或採個案變更方式辦理。
2	徐福義、廖萬慶等人	環中路以東，光明路以西，工業區以南之三角地頭前厝段12、13-4、13-7地號等多筆土地，附4，住三	<ol style="list-style-type: none"> 該位置北鄰抹鑄造工業公司，其冶金作業，有空污下飄來此，不適於編為住宅區，行政院環保署（88）環保空字第0060914號令不得設住宅區，都市計畫法第5條第34條亦禁設住宅區且該地已配合工業使用，早已完成應有建設。 為何不建議水利署，在旱溪上游分洪入大里溪，則無需本區段徵收來負擔龐大整治旱溪經費，也不會引來民怨抗爭。 	<ol style="list-style-type: none"> 建議沿用民國98年9月7日台中縣都委會審議通過編為工（乙）用地。 雖然營建署未能合法予以核備，此公法上爭議已在行政院救濟程序中，若是合法行政，必是檢討其處分有否法律或事宜上理由，否則弊端必然浮現無所遁形，又形成公法上爭議。 	本案係屬主、細計分離專案檢討，不涉及實質內容變更，陳情位置位於前竹區段徵收區，有關前竹區段徵收區內容與開發方式已另案（變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收開發）案）辦理，建議陳情人於該案中一併處理。	照業務單位初核意見通過。	詳市都委會決議三，納入「烏日、大肚都市計畫區整併及主要計畫、細部計畫分離專案通盤檢討規劃作業案」之烏日都市計畫實質檢討一併研析。

表 8 公開展覽期間人民及團體陳情意見綜理表（續）

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	業務單位初核意見	專案小組 審查意見	市都委會決議
3	反對烏日區前竹段徵收自救會張金城及會員570人等	前竹里旱溪河道及前竹里區段徵收範圍	<ol style="list-style-type: none"> 1. 旱溪上游已分洪，旱溪下游已整治，皆由水利署第三河川局負責排洪順暢，流程前竹里之河段，亦應由第三河川局負責，或由台中市政府預算負責。且應以原來河道浮覆地交換新河道用地，就不必區段徵收前竹里土地，就不會有圖利他人之嫌疑，避免監察院調查違法弊端，也可順暢行政運作。 2. 水利署已表明依營建署有關前竹里區段徵收之規定，不能支應整治費用，所以惟有撤銷前竹里區段徵收案，水利署才會出手辦理整治旱溪，而且交換河川地也不必另行徵收土地，簡單方便。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 旱溪若仍是中央管河川，旱溪整治應由第三河川局負責，不可以前竹里區段徵收案支應整治經費。 2. 旱溪若已成市管河川，其整治費用應由台中市政府負責，不可由前竹里區段徵收案支應整治經費，否則，違背不應差別待遇原則之違法，也違背平等原則之違憲。 3. 旱溪整治完成後，市地重劃方式開發。 4. 以原來舊河道浮覆地交換新設計河道用地。 5. 撤銷前竹里區段徵收案，以利河川局依法理規定整治旱溪。 	本案係屬主、細計分離專案檢討，不涉及實質內容變更，陳情位置位於前竹區段徵收區，有關前竹區段徵收區內容與開發方式已另案（變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收開發）案）辦理，建議陳情人於該案中一併處理。	照業務單位初核意見通過。	併人陳編號2。
4	劉宥均	烏日區九如段60、60-1、60-2、60-3、60-4、60-5、60-6	因該地段靠近大慶火車站，如能把建蔽率及容積率提高，有利該區的繁榮發展。	請能編定為住三以上的住宅區或商業區，將來以高密度開發此區。希望由政府辦理市地重劃。	本案係屬主、細計分離專案檢討，不涉及實質內容變更，陳情位置位於九德區段徵收區，有關九德區段徵收區內容與開發方式已另案（變更烏日都市計畫（配合九德地區區段徵收開發）案）辦理，建議陳情人於該案中一併處理。	照業務單位初核意見通過。	併人陳編號2。

表 8 公開展覽期間人民及團體陳情意見綜理表（續）

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	業務單位 初核意見	專案小組 審查意見	市都委會決議
5	劉羿廷	烏日區九如段 60、60-1、 60-2、60-3、 60-4、60-5、60-6	因該地段靠近大慶火車站，如能把建蔽率及容積率提高，有利該區的繁榮發展。	請能編定為住三以上的住宅區或商業區，將來以高密度開發此區。希望由政府辦理市地重劃。	併編號4案。	同編號4案。	併入陳編號2。
6	劉玗墉	烏日區九如段 60、60-1、 60-2、60-3、 60-4、60-5、60-6	因該地段靠近大慶火車站，如能把建蔽率及容積率提高，有利該區的繁榮發展。	請能編定為住三以上的住宅區或商業區，將來以高密度開發此區。希望由政府辦理市地重劃。	併編號4案。	同編號4案。	
逾 1	吸引力生活事業股份有限公司	烏日區光日段 154地號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本公司擬投資 60 億元，企圖營造本購物中心成為全方位休閒生活的目的地，並提出烏日購物專用區開發案之定位及願景。 2. 購物中心定位：中台灣規模最大主題商場。 3. 未來願景：「結合多業態、多目的性、全方位休閒生活目的地」。 4. 塑造都市新意象：本購物中心開發案具有觀光、休閒、娛樂、美食之空間特色，未來將大力行銷本開發案及開發觀光客源，為烏日打造新的都市意象，創造永續及符合時代趨勢的主題商場。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本計畫案內商業區建蔽率 80%，購物專用區之建蔽率 40%僅及其一半，實屬偏低，本公司因而建請貴府將 30%基地面積分配 20%準許做為立體停車場，並取消 30%基地作為停車使用之限制，獨立計算建蔽率。 2. 此作為可提供最佳的停車配置及最大綠化面積，也可避免建築量體過大，亦即本區的總體建蔽率上限為 60%，仍低於商業區建蔽率 80%，而本基地之容積率仍維持原 180%，並未增加基地實際使用強度。 	購物專用區是否增列使用項目以及放寬建蔽率規定，提請專案小組委員討論。	同編號1案。	併入陳編號1。

表 8 公開展覽期間人民及團體陳情意見綜理表（續）

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	業務單位 初核意見	專案小組 審查意見	市都委會決議
逾 2	徐福義、廖 萬慶等人	環中路以東， 光明路以西， 工業區以南之 三角地 頭前厝段12、 13-4、13-7地號 等多筆土地，附 4，住三	請求檢討關於變更烏日都市計畫案通盤檢討案中，坐落環中路以東，光明路以西，工業區（乙）以南這塊角地，目前規劃住三，4 米寬綠帶是否符合行政院環保署令及都市計畫法第 1.4.5.34 條特別規定。此係依法行政原則下公法上請求權。	請求遵照行政院環保署令及都市計畫法第 1.4.5.34 條特別規定，將這塊角地規劃為工業區，去除綠帶規劃，如台中縣政府 98 年逕為變更都市計畫版，能符合現實狀況，能符合現行法令，能促進土地利用，避免調處多筆畸零地行政作業。	併編號 2 案。	同編號 2 案。	併人陳編號2。
逾 3	反對前竹區 段徵收自救 會會長 張金城	前竹里旱溪河道及前竹里區段徵收範圍	依據都市計畫法第五條明定，請求檢討關於「前竹區段徵收與旱溪計畫河道」部分之「變更烏日都市計畫案通盤檢討案」，此係依法行政原則下公法上請求權。	1. 建議檢討河道用地的必要性？ 2. 請求遵照水利工程專業知識，重新核算「變更烏日都市計畫」中有關前竹里旱溪河道整治規劃。 3. 建議請水利學術專家、單位評估計畫河道之效益，建請辦理計畫河道公聽會集思廣益。 4. 建議廢除用不到的公共建設規劃，在未合法務實前，先行擱置前竹里區段徵收案與旱溪計畫河道部分。	併編號 3 案。	同編號 3 案。	

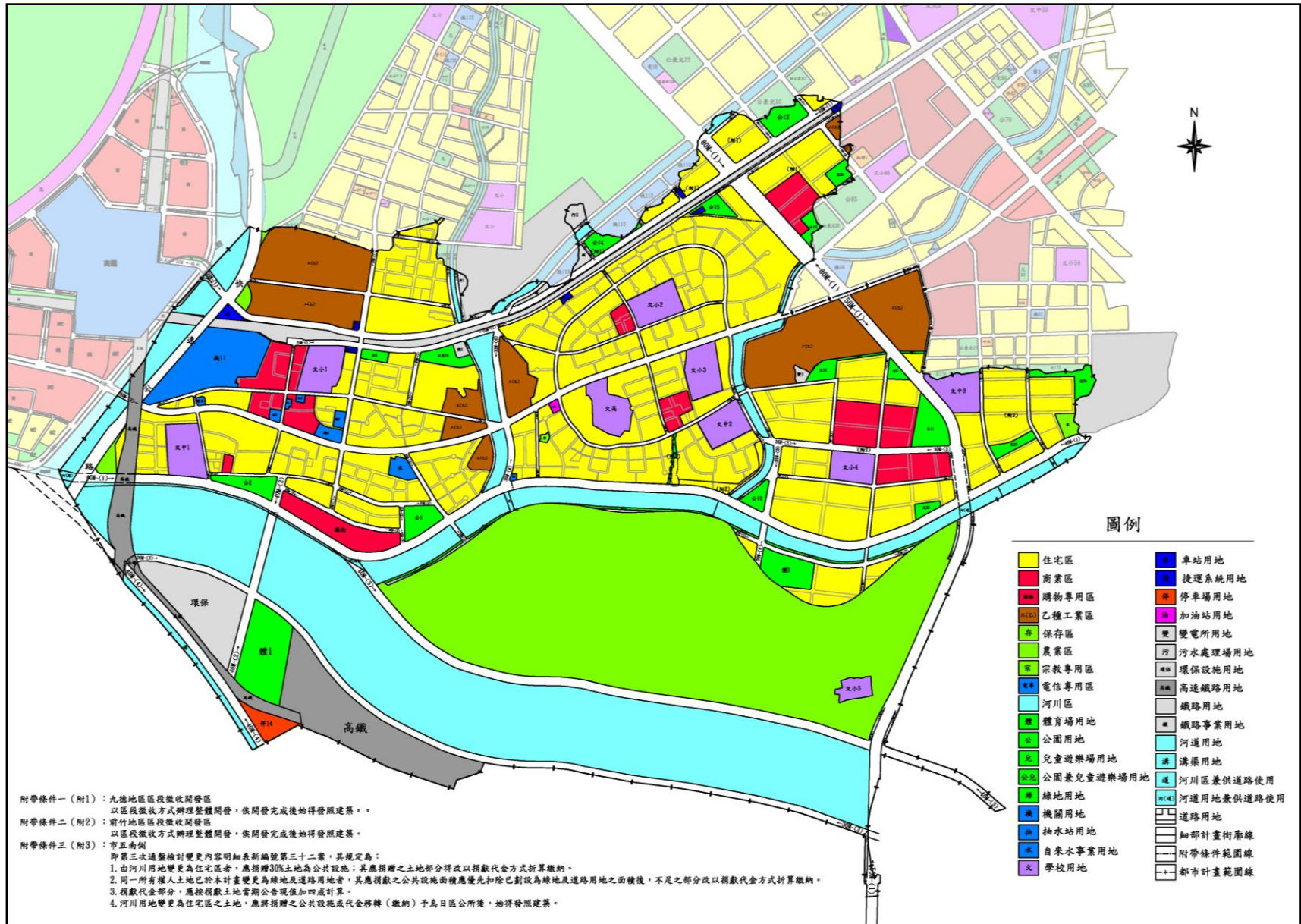


圖 2 烏日都市計畫主細分離主要計畫檢討成果示意圖

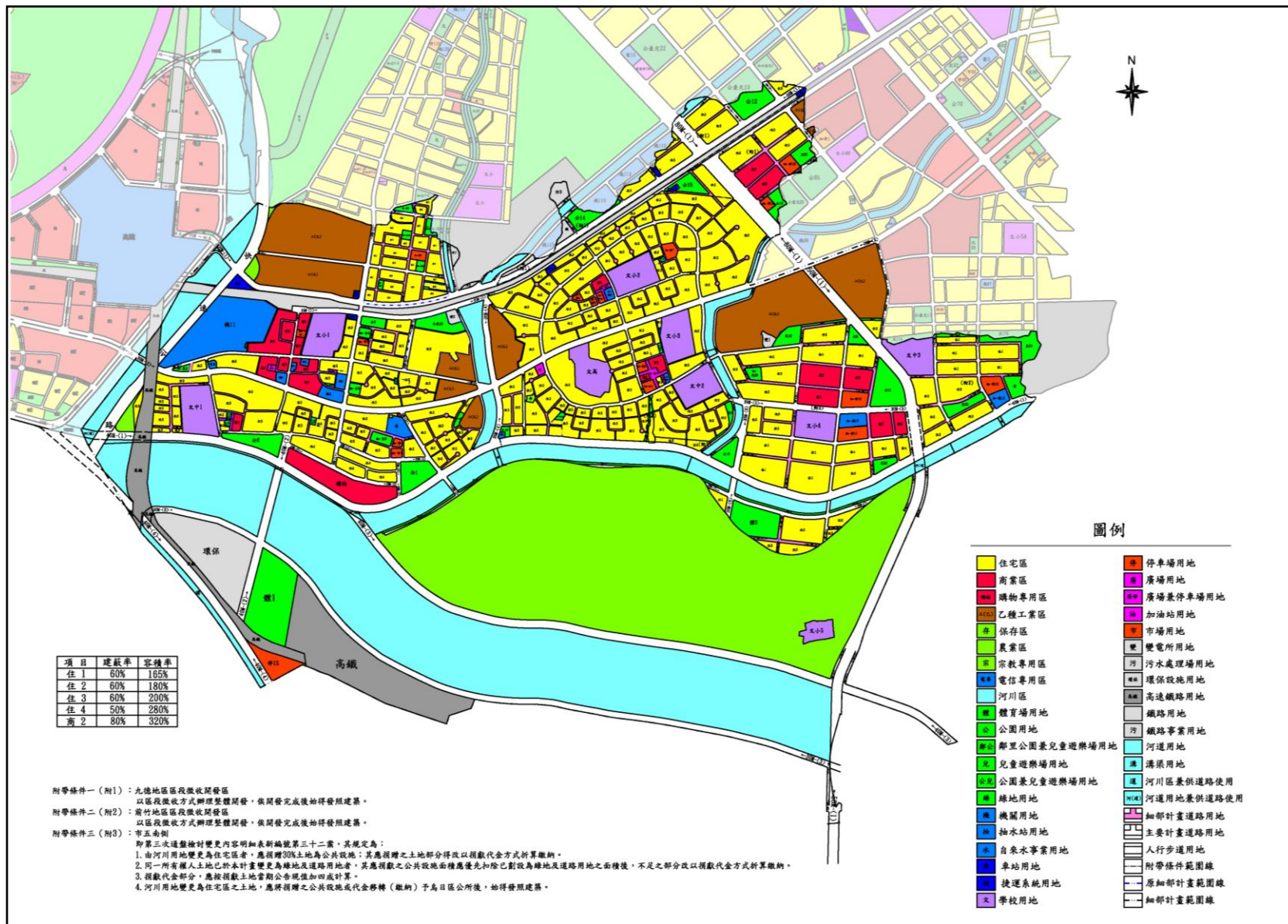
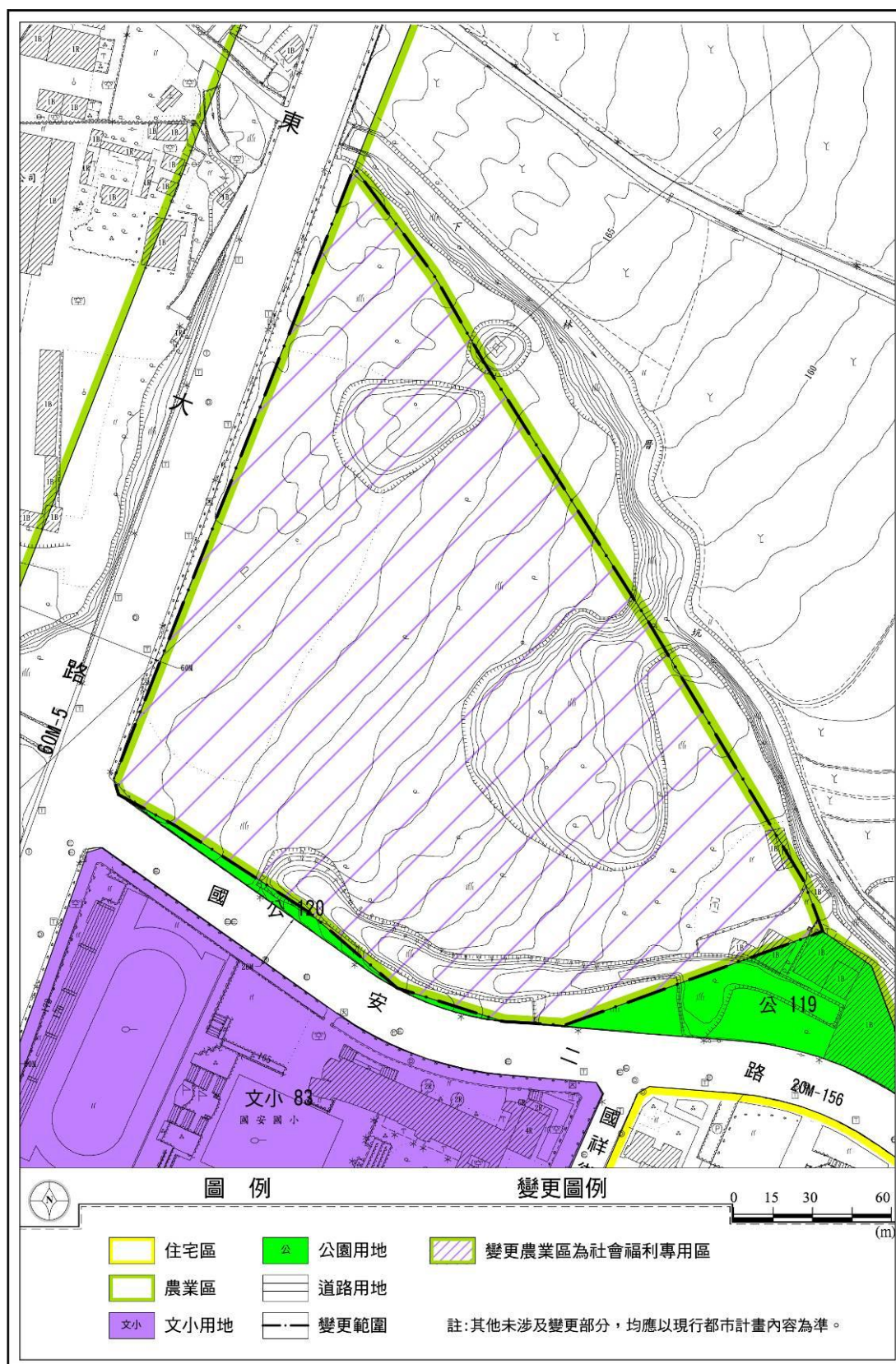


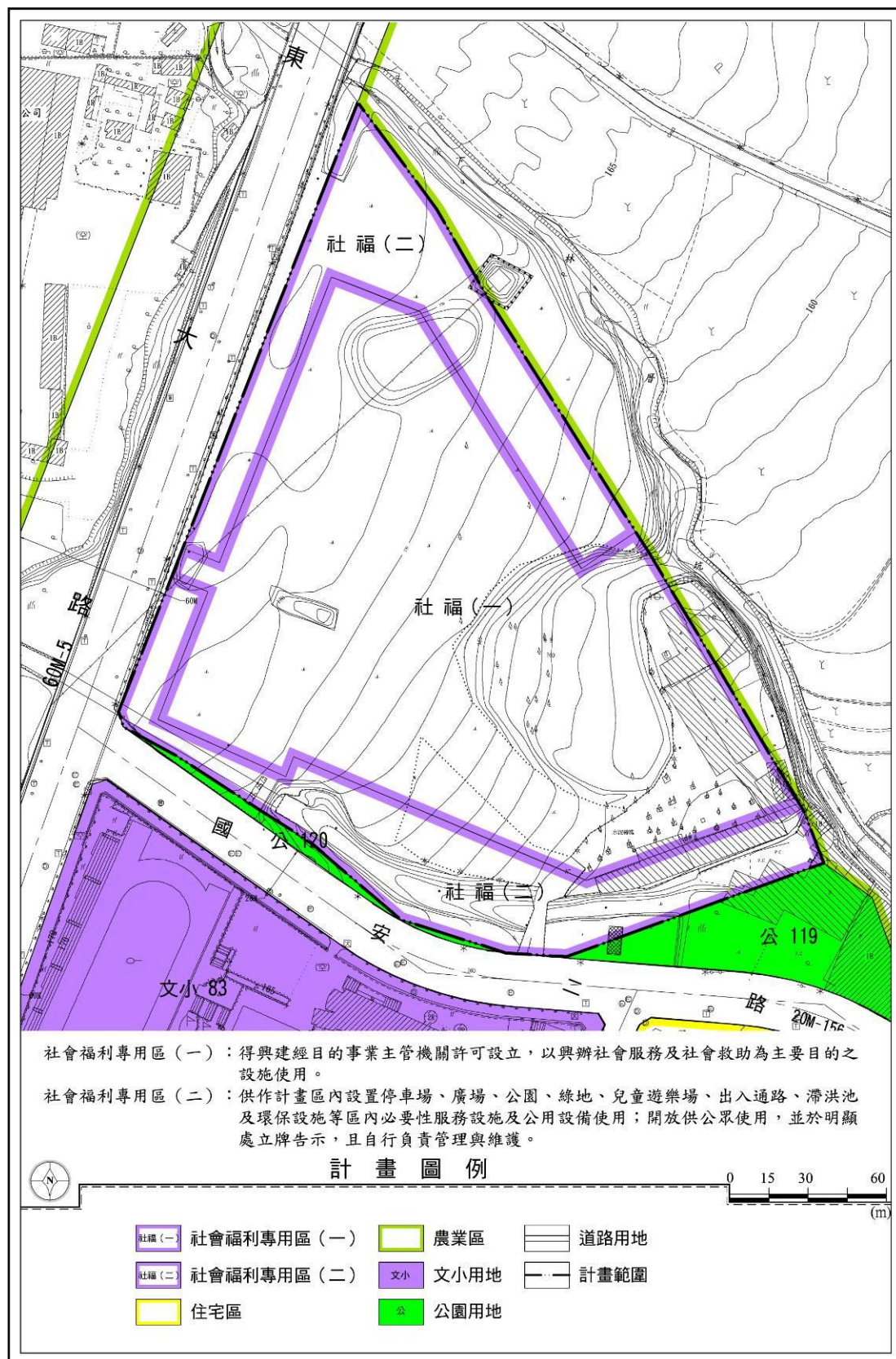
圖 3 擬定烏日都市計畫細部計畫示意圖

討論事項	第四案	所屬行政區	西屯區
案由	變更臺中市都市計畫【部分農業區為社會福利專用區（供慈濟志業中心台中東大園區使用）】案展延實施進度再提會討論		
說明	<p>一、緣起</p> <p>財團法人佛教慈濟慈善事業基金會（以下簡稱慈濟基金會）為落實政府心靈改造、祥和社會之福利國家政策，配合臺中市政府戮力達成「文化、經濟、國際城」的新市政目標，並因應近年來大肚山台地積極推動之各項實質開發建設，引入龐大的就業、居住與活動人口對社會關懷所衍生的需求；於臺中市西屯區東大路及國安二路交叉口東北側土地成立「慈濟志業中心台中東大社會福利園區」，設置提供人文、慈善、救災、環保等社會服務與社會救助志業。本案參照「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定，辦理變更農業區為社會福利專用區及併同擬定細部計畫；案經本府 98 年 6 月 22 日府都字第 0980143649 號公告發布實施。</p> <p>依本案實施進度規劃，應自都市計畫發布實施之日起 1 年 6 個月內取得建造執照，於取得建造執照之日起 4 年內完成計畫區之開發，否則恢復原使用分區；前述期限如需延長，應報請臺中市政府核准。</p> <p>本案因地屬山坡地，依都市設計審查委員會第 231 次會議決議第二條，需擬具水土保持計畫送請主管機關核定，慈濟基金會前於建造執照取得時限前申請展延，案經 100 年 5 月 4 日府授都計字第 1000072084 號函，台中市都市計畫委員會第 3 次會議，決議展延 2 年 6 個月，展延至 102 年 6 月 22 日(第一次展延)。</p> <p>本案自 101 年 8 月 27 日至 102 年 9 月 6 日，期間辦理基地免繳農業用地變更回饋金權責認定，致未能取得水土保持計畫書完工證明據以辦理建造執照之請領。案經 103 年 1 月 29 日府授都計字第 1030018054 號函，台中市都市計畫委員會第 29 次會議，決議展延 1 年 8 個月，展延至 104 年 6 月 30 日前取得建造執照(第二次展延)。</p> <p>二、展延理由及時程規劃</p> <p>本案於 103 年 3 月 25 日取得本府核發都市設計審定書，並於 103 年 11 月 4 日取得水土保持完工證明，104 年 7 月 8 日加強山坡地雜項執照審查委員會第 5 次審查會中獲修正後通過，本案因設計案修正，接續需辦理以下作業：</p> <p>1、都市設計變更審議：(預估作業時間=14 個月)</p> <p>包含建築設計方案變更(量體縮小及造型變更)、圖說繪圖、法規檢討、報告書製作，送都市設計審議委員會審查。</p> <p>2、水土保持及坡審變更：(預估作業時間=9 個月)</p>		

	<p>因都審建築設計方案變更，需重新辦理水保及坡審變更查。包含原圖面修改、報告書修訂和送變更審查。</p> <p>3、辦理水保及雜項工程施工：(預估作業時間=4 個月)</p> <p>依水保及坡審變更項目，執行廠商發包、申報開工、施工、工程勘驗。</p> <p>4、水保完工證明及雜項使用執照：(預估作業時間=2 個月)</p> <p>工程項目完工，申請取得水保完工證明和雜項使用執照。</p> <p>5、申請建築執照：(預估作業時間=3 個月)</p> <p>遵循相關審核事項及法規檢討，執行建築執照圖說繪圖，完成後提出建築執照申請。</p> <p>6、取得建築執照：(預估作業時間=3 個月)</p> <p>建築執照取得前，需完成上述各作業項目。執照掛件後辦理圖審、修正等，取得建築執照。</p> <p>為免時程不及，謹請同意展延建造執照取得時程 18 個月，至 105 年 12 月 31 日前取得本案建造執照。</p>
市 都 委 會 決 議	<p>一、本計畫依原審查結果應自都市計畫發布實施之日起 1 年 6 個月內應取得建造執照(99 年 1 月 22 日應取得建造執照)並於取得建造執照之日起 4 年內完成計畫區之開發，本案前因水土保持計畫及農業用地回饋金繳交認定分別經第 3 次及第 29 次都市計畫委員會議同意展延 2 年 6 個月及 1 年 8 個月取得建照執照，共計已展延達 4 年 2 個月，原應於 104 年 6 月 30 日前取得建造執照並於四年內完成開發，為尊重過往都委會決議，本案同意依前開期限續行開發。</p> <p>二、本次附帶決議應於 1 年內取得建造執照及 108 年 6 月 30 日前完成計畫區之開發，後續如無法於時程內取得建造執照，則恢復原分區，且本案不得再以任何理由申請展延。</p>



變更主要計畫示意圖



擬定台中市都市計畫【社會福利專用區(供慈濟志業中心台中東大園區使用)】細部計畫示意圖

報告案		第一案	所屬行政區	全市
案由	本市整體開發地區各單元土地開發時程獎勵執行疑義提會報告		提案單位：都市發展局	
說明	<p>一、查本市整體開發地區（單元 1～14）為鼓勵土地所有權人加速開發，於各細部計畫土管要點均訂定開發時程獎勵規定（詳表一）。惟市地重劃作業完成後始有抵費地之標售，抵費地可能因移轉時程因素致有開發時程獎勵適用疑義。</p> <p>二、為探討抵費地適用時程獎勵時點，旨案經業務單位於 104 年 7 月 2 日邀集市府地政局召開研商會建議如下：</p> <p>（一） 依「市地重劃實施辦法」第 3-1 條規定：「本辦法所稱重劃完成之日，係指地籍測量、土地登記、工程驗收、實地指界及交接土地等各項工作均完成之日。」，是目前本市整體開發地區 14 個單元之建築基地(含抵費地)均依前述規定以各項工作均完成之日為市地重劃完成之日。</p> <p>（二） 整體開發地區因屬自辦市地重劃區，依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 42 條規定：「自辦市地重劃區內抵費地之出售，應於重劃工程竣工驗收，並報經主管機關同意後為之。」故前開各整體開發單元土管要點之時程獎勵部分，應以主管機關同意出售之日為準。</p> <p>三、為本市各整體開發單元基地申請時程獎勵有所依循，爰提本次會議報告，並依委員會決定辦理。</p>			
業務單位初核意見	<p>1.市地重劃完成之日認定時程，依地政局意見：「實務執行上主管機關同意出售後，尚需申報土地增值稅及辦理所有權移轉登記時間，依土地法第 73 條規定土地權利變更登記應於土地權利變更後一個月內為之，準此獎勵部分應自主管機關同意出售後一個月起算，倘於一個月內登記完畢，則自登記完畢之日起算。」</p> <p>2.本案為後續建照核發、都市設計審議原則確認，並考量土地所有權人權益，建請同意本市整體開發地區範圍內抵費地開發時程獎勵起算日期，依上開修正內容認定。</p>			
決定	考量本市單元 1 至 14 等整體開發區時程獎勵訂定係為鼓勵加速開發建設，其性質屬獎勵，而非為地主權益；另為避免開發者考量景氣因素延後取得重劃區土地，致開發時程延宕，請地政局考慮周全並研議配套措施後再提會討論。			

表一 臺中市各整體開發單元開發時程獎勵內容彙整表

編號	單元名稱	現行計畫	條文內容						
1	單元一	961122 擬定	<p>(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：</p> <table><tr><td>申請建造執照期限</td><td>增加興建樓地板面積</td></tr><tr><td>一年以內</td><td>建築基地面積×基準容積率×30%</td></tr><tr><td>三年以內</td><td>建築基地面積×基準容積率×20%</td></tr></table> <p>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。</p>	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%
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%								
2	單元二	961114 擬定	<p>(三) 為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於三年以內申請建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之 20%為限。整體開發建築基地規模達獎勵之規定，依公寓大廈管理條例規定以共管式開發方式辦理。</p> <p>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。</p>						
3	單元三	950918 擬定	<p>(三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於三年以內申請建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之 20%為限。</p>						
4	單元四	1010320 擬定	<p>(三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於三年以內申請建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之 20%為限。其中申請建造執照，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。</p>						
5	單元五	970602 擬定	<p>(三) 為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於三年以內申請建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之 20%為限。(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。)</p>						

編號	單元名稱	現行計畫	條文內容
6	單元六、七	981030 擬定	(三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起，於3年以內申請建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之20%為限。整體開發建築基地規模達獎勵之規定，依公寓大廈管理條例規定以共管式開發方式辦理。 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。
7	單元八	970908 擬定	(三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於三年內領得建造執照者及本要點發佈前已取得建築執照者或於民國62年前合法建物於五年內因新建、改建領得建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率20%為限。
8	單元九、十、十一	980626 擬定	(三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於三年以內申請建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之20%為限。(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。)
9	單元十二	960424 擬定	(三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於三年以內領得建照執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之20%。
10	單元十三	1000119 擬定	(三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於三年以內申請建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之20%為限。(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。)
11	單元十四	971224 一通	(三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於三年以內申請建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之20%為限。(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。)