

臺中市都市計畫委員會第 6 次會議紀錄

一、開會時間：中華民國 100 年 8 月 12 日下午 2 時

二、開會地點：州廳四樓簡報室(大型)

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 5 次)及執行情形

決 議：准予備查。

有關人民團體陳情將西屯區廣安段 583 地號等土地納入水湳機場原址整體開發區區段徵收範圍乙節，非本次提案討論事項。至於下列三點相關之背景資料，請都市發展局協助予以釐清，於下次會報告。

(一) 陳情書所附之土地使用同意書載明係配合本市同心路道路工程所簽訂之同意書，其範圍是否包含排水道工程範圍？

(二) 同意書簽訂時原地籍範圍是否部分位於現今之排水道用地上？

(三) 與本府簽訂同意書之土地所有權人是否為本案之陳情人？陳情土地於簽訂同意書後是否曾有移轉之情形？

六、討論(審議)提案決議：詳如后附提案單之市都委會決議欄。

討論案件：

第一案：變更臺中市擴大都市計畫(大坑風景地區)(配合橫坑巷道路規劃)案

第二案：「變更台中市都市計畫(市 68 市場用地為商業區)案」暨「變更台中市都市計畫(樹德地區)細部計畫(配合主要計畫市 68 市場用地變更為第二種商業區)案」

第三案：擬定臺中市都市計畫（水湳機場原址整體開發區）細部計畫案（再提會討論）

第四案：變更大雅都市計畫（都市計畫圖重製專案檢討）案

八、散會（下午五時十分）。

討論事項	第一案	所屬行政區	臺中市北屯區
案由	變更臺中市擴大都市計畫（大坑風景地區）（配合橫坑巷道路規劃）案		
說明	<p>一、計畫緣起</p> <p>大坑風景地區為中部地區最接近都會核心且具大型休閒遊憩條件之空間，橫坑巷為區內聯繫東山路（縣 129 號道路）與大坑森林公園之主要東西向聯絡道路，為民眾前往大坑地區登山暨觀光休閒旅遊最常利用之道路，為加速推動大坑道路系統建設工程及大坑地區遊憩旅遊、地方居民日常生活出入道路需求，本府考量道路系統規劃完整性，將橫坑巷道路開闢選線列入臺中市重大設施建設。</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 27 條第 1 項第 4 款</p> <p>四、變更計畫範圍及面積：詳表 1 及圖 1。</p> <p>五、公開展覽：</p> <p>（一）公開展覽日期：自民國 100 年 5 月 27 日起至 100 年 6 月 25 日止計三十天。</p> <p>（二）公開說明會：民國 100 年 6 月 10 日上午 09 時 30 分假北屯區公所舉行。</p> <p>六、人民及團體陳情意見：2 件，詳表 2。</p>		
專案小組意見	<p>本案經本會林委員宗敏（召集人）、黃委員崇典、沐委員桂新、黃委員文彬及王委員大立組成專案小組於 100 年 7 月 18 日先行討論，獲致具體結論如下：</p> <p>一、計畫書中請補充敘明變更道路寬度係路權範圍，後續考量交通流量需求，除配合工程規劃設計至少供雙向車道通行，餘供水土保持、邊坡維護、景觀綠化之用。</p> <p>二、本案工程施作需配合環境影響評估請另案同時辦理。</p> <p>三、道路編號修正，刪除括弧及括弧內圖幅編號。</p> <p>四、實施進度與經費請將 12M 計畫道路與 15M 計畫道路分別表列。</p> <p>五、變更計畫內容綜理表及人民及團體陳情案件專案小組意見，詳如表 1 及表 2 專案小組意見欄。</p> <p>六、除以上各點外，其餘擬照案通過。</p>		
市都委會決議	<p>照專案小組意見通過。</p> <p>另有關辦理環境影響評估作業視內政部審議程序與工程規劃設計進度，原則上由開發單位建設局負責，費用得先行由建設局已框列工程經費動支。</p>		

表 1 變更計畫內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
1	中興巷至連坑巷	住宅區 (0.0200 公頃)	道路用地 (0.0200 公頃)	為加速推動大坑道路系統建設工程及大坑地區遊憩旅遊、地方居民日常生活出入道路需求，選線開闢，已列入臺中市重大設施建設計畫。	照案通過	照專案小組意見通過。
		風景區 (5.6530 公頃)	道路用地 (5.6530 公頃)			
		公園用地 (0.4045 公頃)	道路用地 (0.4045 公頃)			
2	橫坑巷夜學至連坑巷	風景區 (2.8496 公頃)	道路用地 (2.8496 公頃)	橫坑巷自夜學通往北坑巷間現有可供通行之南北向道路，因土地所有權人願意捐贈土地且臺中市建設局已於 99 年編列道路興闢預算，一併配合辦理變更。	照案通過	照專案小組意見通過。
		公園用地 (1.9772 公頃)	道路用地 (1.9772 公頃)			

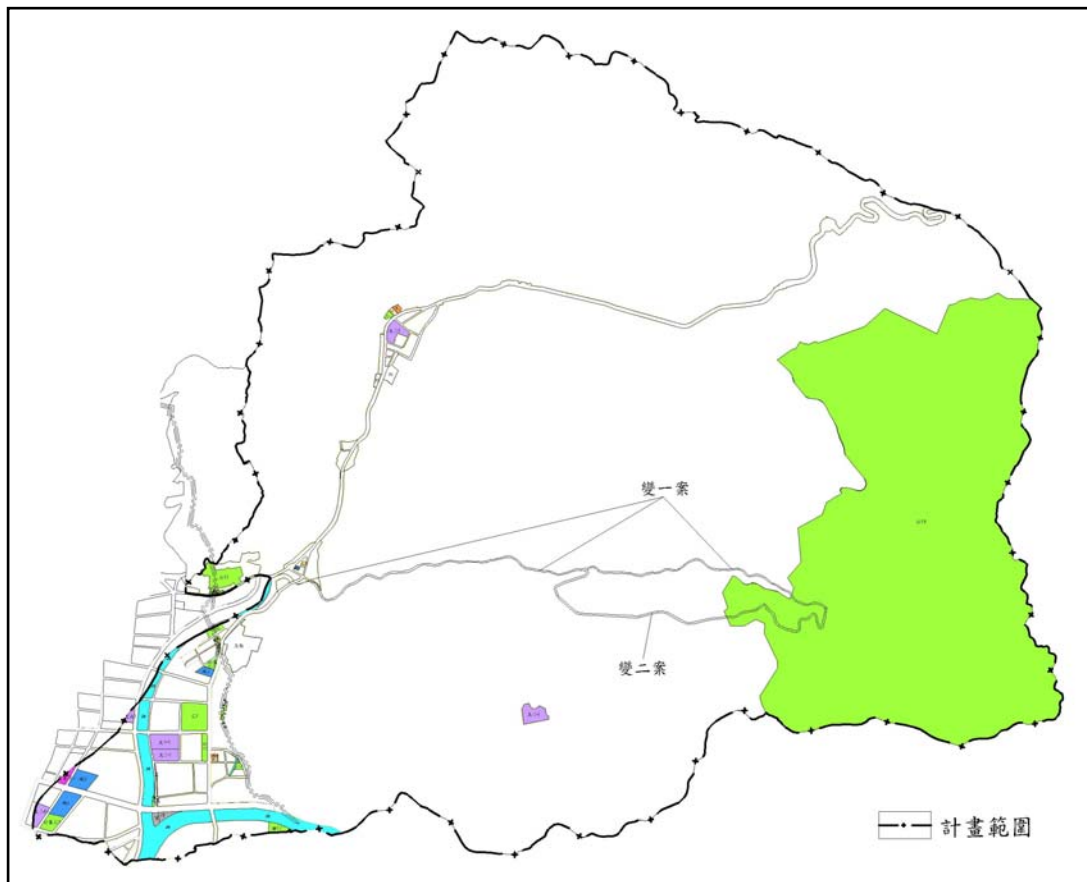


圖 1 變更計畫位置示意圖

表 2 公開展覽期間人民團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	專案小組意見	市都委會決議
1	陳情人： 廖明世、黃雪雲等人 陳情位置： 橫坑巷 54-1 號至 54-24 號路段	<p>1.雅歌皇家一期及二期間之道路由 8M 增加 4M 變成 12M 後，二社區之擋土牆將如峭壁，高低落差達數十公尺。</p> <p>2.用地徵收後使住戶土地面積減少，未來重建無法滿足目前建蔽率規定之面積，損害原住戶權益。</p> <p>3.本路段平日車流量不多。</p> <p>4.7/18 補充事項如下：</p> <p>(1) 土地使用分區由風景區變更為住宅區。</p> <p>(2) 一併徵收本社區北側河川地及道路用地。</p> <p>(3) 徵收之地上物及果樹、樹木給予補償。</p> <p>(4) 地價 10 年未曾調整，請查明後一次調整再徵收。</p>	<p>建議本路段無需拓寬，改以單行道分流方式處理：</p> <p>1.由雅歌皇家一期及亞哥花園上山。</p> <p>2.由雅歌皇家二期、紅香、霞飛溫泉、親情世界社區等道路下山。</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1.替代道路規劃將增道路長度約 2400M，除增加工程經費負擔，影響周邊環境範圍擴大。</p> <p>2.本案係道路用地變更，不涉及土地使用分區變更，所陳事由非屬討論範圍。</p> <p>3.河川地及道路用地一併徵收亦非屬本案變更範圍，不予討論。</p> <p>4.徵收補償作業請工程辦理單位依規定辦理。</p> <p>5.地價調整建議移請地政局參考。</p>	照專案小組意見通過。
2	陳情人： 黃琦琬 陳情位置： 橫坑巷 54-1 號至 54-24 號路段	<p>1.橫坑巷現有道路寬度為 8M，拓寬為 12M 所需 4M 路面利用本社區（即橫坑巷 54-1 號至 54-24 號建物）後面空地。因長期以來此路段平日車流量偏少，道路拓寬應確認是否因應未來開發後車流量增加之需求。</p> <p>2.橫坑巷道路拓寬首要解決部分應該是：</p> <p>(1) 大坑圓環周邊假日塞車問題。</p> <p>(2) 登山步道入口附近人行</p>	<p>建議取道霞飛溫泉（即雅歌皇家第二期建物正前面之河川對面）周邊道路。</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1.建議替代道路規劃併第一案。</p> <p>2.陳情理由 2(1)~(4) 移請道路主管單位參考。</p> <p>3.陳情理由 2(5) 移請地政局參考。</p> <p>4.陳情理由 2(6) 依相關規定辦理。</p>	照專案小組意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	專案小組意見	市都委會決議
		<p>步道規劃。</p> <p>(3) 工程施工相關安全維護措施，包括擋土牆工程、水土保持、噪音防止、提高路邊柵欄防撞級數。</p> <p>(4) 施工工法避免居民房舍損害。</p> <p>(5) 徵收條件考量住戶之合理權益。</p> <p>(6) 未來住戶所有權變更與課稅方式應有合理對策。</p>			

討論事項	第二案	所屬行政區	台中市南區
案由	「變更台中市都市計畫(市 68 市場用地為商業區)案」暨「變更台中市都市計畫(樹德地區)細部計畫(配合主要計畫市 68 市場用地變更為第二種商業區)案」		
說明	<p>一、辦理機關：台中市政府。</p> <p>二、法令依據：</p> <p>1.都市計畫法第 26 條。</p> <p>2.依據民國 100 年 1 月 21 日府授都計字第 1000001533 號函發布實施之「變更台中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)」案辦理。</p> <p>三、本案公開展覽之起迄日期：</p> <p>自民國 100 年 6 月 13 日起至 100 年 7 月 13 日止，合計 30 天。刊登民眾日報 100 年 6 月 8 日第 10 版、100 年 6 月 9 日第 10 版及 100 年 6 月 10 日 11 版。公開說明會於 100 年 6 月 23 日上午 10 時假本市南區區公所 4 樓簡報室舉行。</p> <p>四、公展期間人民及團體陳情意見：</p> <p>公展期間人民及團體陳情意見合計 1 件(詳附件一：人民團體陳情意見綜理表)。</p> <p>五、主要計畫變更內容說明：</p> <p>(一)緣起</p> <p>台中市現有傳統零售市場因受商業經營模式轉變與經濟大環境影響，浮現經營效益與閒置空間活化問題，台中市政府為促進市場用地之有效利用，於「變更台中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)案」案中，訂定「台中市都市計畫私有未開闢市場用地檢討變更處理原則」，做為私有未開闢市場用地土地所有權人循都市計畫個案變更程序自行提出市場用地變更為住宅區或商業區之依循，以發揮不動產市場機能，並達成對計畫區內土地合理、有效、彈性使用與管制，落實公平回饋原則。本基地(市 68)即為 15 處私有未開闢市場用地得申請變更為住宅區或商業區之一。</p>		

緣此，擬依「台中市都市計畫私有未開闢市場用地檢討變更處理原則」及「台中市都市計畫私有未開闢市場用地變更回饋要點」研擬變更都市計畫書。

(二)變更位置、範圍及面積

市場用地(市 68)隸屬「變更台中市都市計畫(樹德地區)細部計畫區」，變更基地位於德富路與工學北路交叉口，包括台中市南區樹子腳段 525、526、526-2、526-10、526-12、563、563-17、571-1、571-3、572-1、572-3 地號等 11 筆土地，面積合計為 0.3184 公頃。(詳附圖一)

(三)變更計畫理由及內容

1. 變更內容

參見附表一、附表二、附圖二。

2. 使用機能

依「變更台中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)」書，訂有「台中市都市計畫私有未開闢市場用地檢討變更處理原則」之規定。市場用地(市 68)由市場用地變更為商業區(第二種商業區)其土地及建築物使用內容如下：

- (1)依都市計畫法台灣省施行細則第 17 條之商業區管制規定。而市場用地申請變更為商業區之土地，依台中市都市計畫細部計畫土地使用管制之建蔽率及容積率規定辦理。使用分區為第二種商業區：最高建蔽率為 70%、最大容積率為 350%。(處理原則第八、九點)
- (2)市場用地申請變更為商業區之土地不適用建築技術規則開放空間容積獎勵及「臺中市建築物增設停車空間鼓勵要點」相關容積獎勵措施。(處理原則第十點)

3. 回饋規定

依據「台中市都市計畫私有未開闢市場用地變更回饋要點」列出本變更基地相關之回饋規定如下：

(1)回饋土地比例(回饋要點第三點)

本基地申請變更商業區之使用類別為第二種商業區，依規定之回饋土地比例為 30%。

基地計畫面積=3184 m²

回饋土地面積=3184 m²×30%=955.2 m²

(2)回饋金計算(回饋要點第四點)

本基地回饋土地面積小於 1000 平方公尺，因此以回饋代金為原則。三個土地估價機構所評定土地價格如下：

A. 卓越不動產估價師事務所所評定土地價格：45,375 元/平方公尺(150,000 元/坪)。

B. 正心不動產估價師聯合事務所所評定土地價格：46,131 元/平方公尺(152,500 元/坪)。

C. 睿城不動產估價師事務所所評定土地價格：46,283 元/平方公尺(153,000 元/坪)。

三個土地估價機構所評定土地價格之平均值為 45,930 元/平方公尺，大於民國 100 年當地平均公告土地現值的 1.4 倍(35,700 元/平方公尺)。

※計畫區應繳交代金

=(申請基地計畫面積×回饋比例)×(經當地至少三個土地估價機構所評定土地價格之平均值)

$$=(3,184 \text{ m}^2 \times 30\%) \times (45,930 \text{ 元/m}^2)$$

$$=955.2 \text{ m}^2 \times 45,930 \text{ 元/m}^2$$

$$\doteq \underline{43,872,336 \text{ 元}}$$

※計畫區內私有地(地籍面積 3106 m²)應繳交代金

$$=(3,106 \text{ m}^2 \times 30\%) \times (45,930 \text{ 元/m}^2)$$

$$=931.8 \text{ m}^2 \times 45,930 \text{ 元/m}^2$$

$$\doteq \underline{42,797,574 \text{ 元}}$$

※計畫區內國有地(地籍面積 88 m²)應繳交代金

$$=(88 \text{ m}^2 \times 30\%) \times (45,930 \text{ 元/m}^2)$$

$$=26.4 \text{ m}^2 \times 45,930 \text{ 元/m}^2$$

$$\doteq \underline{1,212,552 \text{ 元}}$$

(3)以繳納代金方式辦理回饋者，其代金之繳納應於都市計畫核定前繳入「台中市都市發展建設基金」，專供台中市都市發展與建設之用。
(回饋要點第五點)

(4)停車空間(回饋要點第六點)

依本要點實施回饋案件，商業區樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 100 平方公尺設置一輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置一輛。本變更案應設置之停車空間計算如下：

$$\text{停車空間} = (3184 \text{ m}^2 \times 350\% - 150 \text{ m}^2) \div 100 \text{ m}^2/\text{部}$$

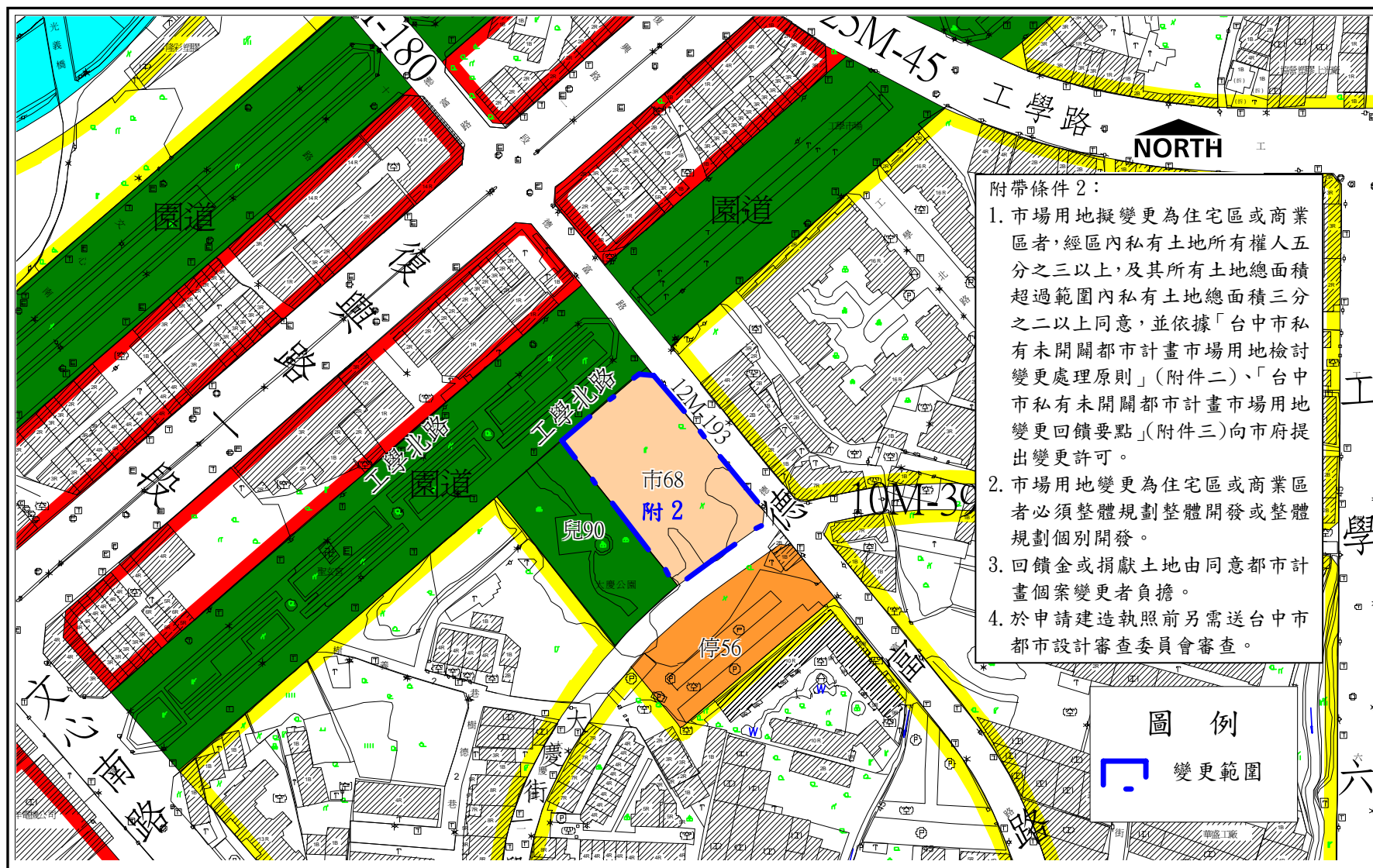
$$= (11144 \text{ m}^2 - 150 \text{ m}^2) \div 100 \text{ m}^2/\text{部}$$

$$= 10994 \text{ m}^2 \div 100 \text{ m}^2/\text{部}$$

$$\doteq \underline{110 \text{ 部}}$$

六、細部計畫變更內容說明：

	<p>(一)緣起</p> <p>本案係配合市場用地(市 68)主要計畫個案變更，辦理變更細部計畫。</p> <p>(二)變更內容</p> <p>參見附表三、附表四、附圖三。</p>
市 都 委 會 決 議	<p>除下列意見外，其餘照案通過（詳附表一、附表三、附表四、附件一市都委會決議欄）。</p> <p>一、配合德富路與工學北路交叉路口之截角劃設，調整變更市場用地為園道用地（0.0009 公頃）。</p> <p>二、停車空間(回饋要點第六點)之停車位計算應以實際興建樓地板面積為準，建議說明文字部分予以刪除。</p> <p>三、本案回饋金計算應於都市計畫核定前，由本府地政局、學術機構、不動產估價公會各推薦 1 家估價機構所評定土地價格之平均值為準，並評定土地價格不得低於當年之當地平均公告土地現值$\times 1.4$。</p>



附圖一 變更位置示意圖

附表一「變更台中市都市計畫(市 68 市場用地為商業區)」變更內容綜理表

編號	變更內容		變更理由	市都委會決議
	原計畫	新計畫		
一	市場用地 (市 68) (0.3184 公頃)	商業區 (0.3184 公頃)	<p>1.私有未開闢市場用地(市 68)都市計畫發布實施已逾 24 年，仍未開闢使用，故並無市場需求，為維護土地所有權人權益，予以檢討變更為其他使用。</p> <p>2.依據民國 100 年 1 月 21 日府授都計字第 1000001533 號函發布實施之「變更台中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)」案附帶條件 2 辦理個案變更，附帶條件 2 內容如下：</p> <p>(1)市場用地擬變更為住宅區或商業區者，經區內私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積三分之二以上同意，並依據「台中市私有未開闢都市計畫市場用地檢討變更處理原則」(附件二)、「台中市私有未開闢都市計畫市場用地變更回饋要點」(附件三)向市府提出變更許可。</p> <p>(2)市場用地變更為住宅區或商業區者必須整體規劃整體開發或整體規劃個別開發。</p> <p>(3)回饋金或捐獻土地由同意都市計畫個案變更者負擔。</p> <p>(4)於申請建造執照前另需送台中市都市設計審查委員會審查。</p> <p>3.市場用地(市 68)配合毗鄰土地使用分區，檢討變更為第二種商業區(建蔽率 70%、容積率 350%)。</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正事項：變更市場用地為園道用地 (0.0009 公頃)</p> <p>理由：德富路與工學北路交叉路口之截角劃設。</p>

附註：1. 凡本計畫未變更部分均以原計畫為準。

2. 表列面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

3. 變更後第二種商業區依樹德地區細部計畫「土地使用分區管制及都市設計管制要點」管制。

4. 原主要計畫市場用地(市 68)於德富路(12M-193)與工學北路(園道)交叉路口並未劃設截角，但細部計畫有劃設截角，本變更案仍依細計留設截角。

附表二「變更台中市都市計畫(市 68 市場用地為商業區)」變更前後土地使用面積對照表

項目	變更前面積 (公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	變更後面積 (公頃)	估計畫面 積百分比 (%)
住宅區	3908.5527		3908.5527	31.09
新市政中心專用區	108.1073		108.1073	0.86
商業區	501.8450	0.3184	502.1634	3.99
甲種工業區	28.4430		28.4430	0.23
乙種工業區	621.7286		621.7286	4.95
零星工業區	8.1900		8.1900	0.07
大型購物中心專用區	13.7030		13.7030	0.11
倉儲批發專用區	1.1771		1.1771	0.01
工商綜合專用區	3.6343		3.6343	0.03
園區事業專用區	176.0200		176.0200	1.40
航空事業專用區	29.8874		29.8874	0.24
電信專用區	14.9928		14.9928	0.12
農會專用區	0.2384		0.2384	0.00
加油站專用區	6.1297		6.1297	0.05
醫療專用區	0.7564		0.7564	0.01
宗教專用區	0.2901		0.2901	0.00
保存區	4.0497		4.0497	0.03
文教區	246.1714		246.1714	1.96
文小用地	214.0967		214.0967	1.70
文中用地	170.1629		170.1629	1.35
文中小用地	4.2028		4.2028	0.03
文高用地	66.3242		66.3242	0.53
文大用地	75.4609		75.4609	0.60
機關用地	256.3378		256.3378	2.04
公園用地	409.2604		409.2604	3.26
兒童遊樂場用地	33.4030		33.4030	0.27
公兼兒用地	22.7729		22.7729	0.18
綠地、綠帶	36.1894		36.1894	0.29
生態綠地	1.5575		1.5575	0.01
體育場用地	48.1210		48.1210	0.38
公兼體用地	6.5166		6.5166	0.05
園道用地	75.7515		75.7515	0.60
市場用地	40.9741	-0.3184	40.6557	0.32
批發市場用地	4.8049		4.8049	0.04

附表二「變更台中市都市計畫(市 68 市場用地為商業區)」變更前後土地使用面積對照表
(續一)

項目	變更前面積(公頃)	本次變更增減面積(公頃)	變更後面積(公頃)	估計畫面積百分比(%)
廣場用地	3.6932		3.6932	0.03
廣兼停用地	28.0508		28.0508	0.22
停車場用地	25.9251		25.9251	0.23
污水處理廠用地	34.8097		34.8097	0.28
垃圾處理場用地	71.0539		71.0539	0.57
廢棄物處理場用地	2.1029		2.1029	0.02
殯儀館用地	1.8502		1.8502	0.01
火葬場用地	1.1909		1.1909	0.01
機關用地	146.8366		146.8366	1.17
民用航空站用地	0.8271		0.8271	0.01
車站用地	0.9002		0.9002	0.01
電路鐵塔用地	0.0151		0.0151	0.00
消防用地	0.2787		0.2787	0.00
郵政事業用地	4.6792		4.6792	0.04
變電所用地	9.0661		9.0661	0.07
電力用地	10.8531		10.8531	0.09
自來水事業用地	3.7926		3.7926	0.03
社教機構用地	20.3227		20.3227	0.16
醫療衛生機構用地	28.8890		28.8890	0.23
道路用地	1930.6731		1930.6731	15.36
道路用地兼作鐵路使用	2.1403		2.1403	0.02
道路用地兼作鐵路及河川使用	0.0878		0.0878	0.00
道路用地兼作河川使用	2.7554		2.7554	0.02
道路用地兼作排水道使用	0.6692		0.6692	0.01
鐵路用地	38.7574		38.7574	0.31
鐵路用地兼作社教機構使用	0.4077		0.4077	0.00
鐵路用地兼作道路使用	0.0800		0.0800	0.00
鐵路用地兼作河川使用	3.7939		3.7939	0.03
交通用地	12.8406		12.8406	0.10
上下水道用地	0.1244		0.1244	0.00
農業區	2512.7901		2512.7901	19.99
排水道用地	187.0827		187.0827	1.49
排水道用地兼作道路使用	0.2661		0.2661	0.00
公墓用地	87.2888		87.2888	0.69

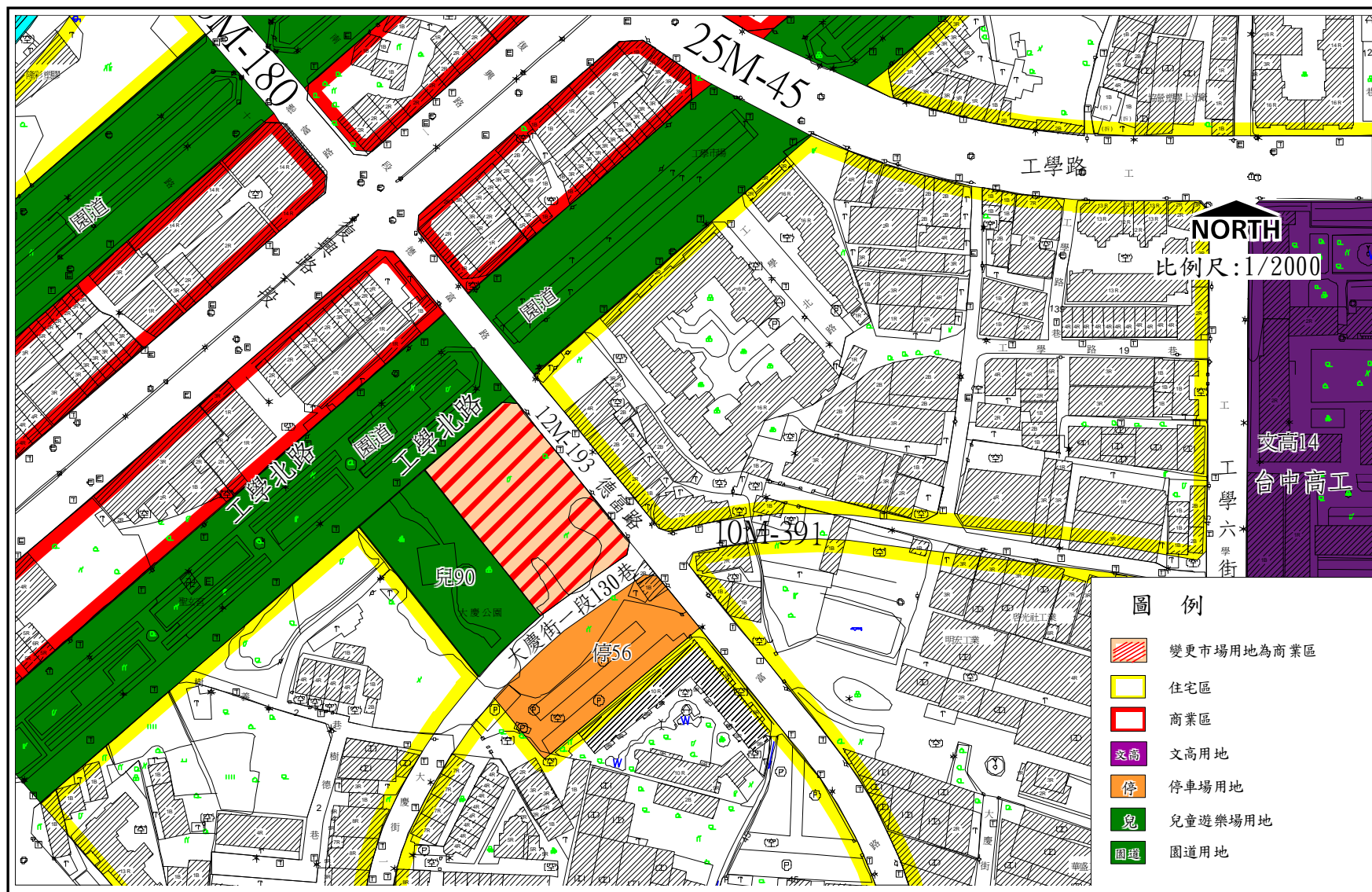
附表二「變更台中市都市計畫(市 68 市場用地為商業區)」變更前後土地使用面積對照表
(續二)

項目	變更前面積 (公頃)	本次變更增 減面積(公 頃)	變更後面積 (公頃)	估計畫面 積百分比 (%)
高速公路用地	117.7597		117.7597	0.94
高速公路用地兼作鐵路使用	2.9063		2.9063	0.02
高速公路用地兼作道路使用	0.1900		0.1900	0.00
高速公路用地兼作鐵路及道路使用	0.2396		0.2396	0.00
河川區	133.7276		133.7276	1.06
河川區兼作道路使用	0.9249		0.9249	0.01
河川區兼作園道使用	0.0043		0.0043	0.00
合計	12570.5006	0.0000	12570.5006	100.00

註：表內面積應以依據核定圖實際測量分割面積為準。

資料來源：1.變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)第三次通盤檢討案(發布實施資料彙整)，民國 97 年。

2.本計畫整理。



附圖二「變更台中市都市計畫(市 68 市場用地為商業區)案」都市計畫示意圖

附表三「變更台中市都市計畫(樹德地區)細部計畫(配合主要計畫市 68 市場用地變更為第二種商業區)」變更內容綜理表

編號	變更內容		變更理由	市都委會決議
	原計畫	新計畫		
一	市場用地 (市 68) (0.3175 公頃)	第二種商業區 (0.3175 公頃)	<p>1. 私有未開闢市場用地(市 68)都市計畫發布實施已逾 24 年，仍未開闢使用，故並無市場需求，為維護土地所有權人權益，予以檢討變更為其他使用。</p> <p>2. 依據民國 100 年 1 月 21 日府授都計字第 1000001533 號函發布實施之「變更台中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)」案附帶條件 2 辦理個案變更，附帶條件 2 內容如下：</p> <p>(1) 市場用地擬變更為住宅區或商業區者，經區內私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積三分之二以上同意，並依據「台中市私有未開闢都市計畫市場用地檢討變更處理原則」(附件二)、「台中市私有未開闢都市計畫市場用地變更回饋要點」(附件三)向市府提出變更許可。</p> <p>(2) 市場用地變更為住宅區或商業區者必須整體規劃整體開發或整體規劃個別開發。</p> <p>(3) 回饋金或捐獻土地由同意都市計畫個案變更者負擔。</p> <p>(4) 於申請建造執照前另需送台中市都市設計審查委員會審查。</p> <p>3. 配合主要計畫個案變更。</p> <p>4. 市場用地(市 68)配合毗鄰土地使用分區，檢討變更為第二種商業區(建蔽率 70%、容積率 350%)。</p>	照案通過。

附註：1. 凡本計畫未變更部分均以原計畫為準。

2. 表列面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

3. 變更後第二種商業區依樹德地區細部計畫「土地使用分區管制及都市設計管制要點」管制。

附表四土地使用分區管制要點

公开展覽條文	市都委會決議
一、第二種商業區(商二)依都市計畫法台灣省施行細則商業區相關規定管制。	照案通過。
二、第二種商業區(商二)建蔽率 70%、容積率 350%。	照案通過。
三、市場用地申請變更為商業區之土地不適用建築技術規則開放空間容積獎勵及「臺中市建築物增設停車空間鼓勵要點」相關容積獎勵措施。	照案通過。
四、市場用地申請變更為第二種商業區(商二)之停車規定：商業區樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 100 平方公尺設置一輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置一輛。倘其他法令另有更為嚴格規定者，適用其規定。	照案通過。
五、本要點未規定部分依「變更台中市都市計畫(樹德地區)細部計畫(第一次通盤檢討)」說明書土地使用分區管制要點規定管制。	照案通過。

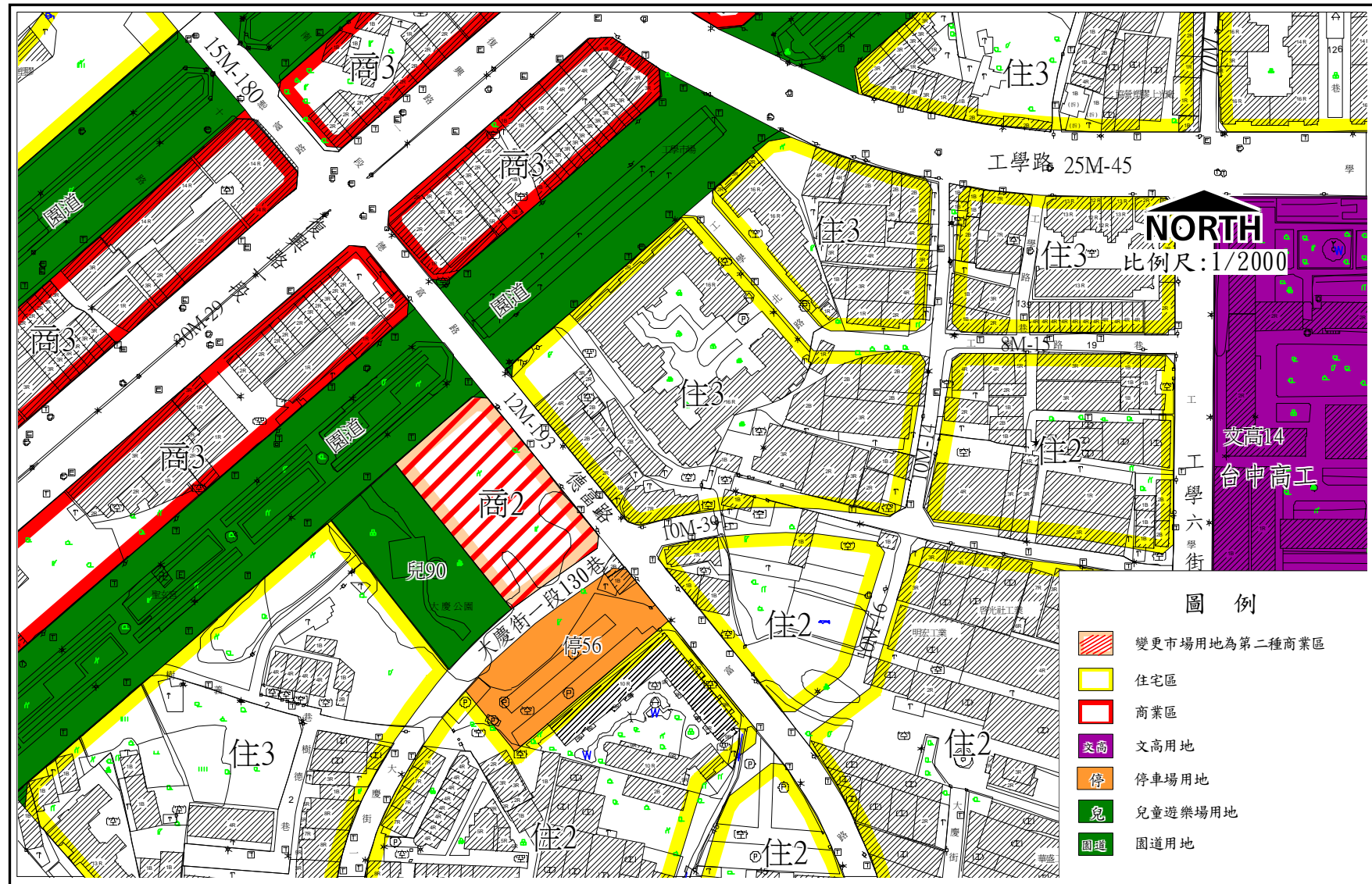
附表五「變更台中市都市計畫(樹德地區)細部計畫(配合主要計畫市 68 市場用地變更為第二種商業區)」變更前後土地使用面積對照表

項 目			計畫面積 (公頃)	本次變更增減 面積(公頃)	變更後面 積(公頃)	估計畫面積 比例(%)
土地 使用 分區	住 宅 區	第二種住宅區	65.5479		65.5479	18.49
		第三種住宅區	70.9074		70.9074	20.00
		小計	136.4553		136.4553	38.49
	商 業 區	第二種商業區	3.1506	0.3175	3.4681	0.98
		第三種商業區	5.1567		5.1567	1.45
		住變商	4.4345		4.4345	1.25
		小計	12.7418		13.0593	3.68
	乙種工業區		32.3321		32.3321	9.12
	保存區		0.0686		0.0686	0.02
	加油站專用區		0.2292		0.2292	0.06
	河川區		2.2585		2.2585	0.64
	電信專用區		0.3223		0.3223	0.09
	合 計		184.4078	0.3175	184.7253	52.09
	公 共 設 施 用 地	文大用地		12.4991		12.4991
文高用地		11.9668		11.9668	3.37	
文中用地		5.5291		5.5291	1.56	
文小用地		7.7074		7.7074	2.17	
社教用地		0.1636		0.1636	0.05	
市場用地		0.9624	-0.3175	0.6449	0.18	
停車場用地		1.8373		1.8373	0.52	
兒童遊樂場用地		4.9994		4.9994	1.41	
公園用地		8.6568		8.6568	2.44	
公園兼兒童遊樂場用地		2.6392		2.6392	0.74	
廣場用地		0.0547		0.0547	0.02	
綠地用地		0.2074		0.2074	0.06	
機關用地		3.9855		3.9855	1.12	
變電所用地		0.3063		0.3063	0.09	
醫療衛生機構用地		0.5852		0.5852	0.17	
污水處理場用地		14.4889		14.4889	4.09	
排水道用地		8.6108		8.6108	2.43	
園道用地		11.7242		11.7242	3.31	
道路用地(含人行步道)		73.2641		73.2641	20.66	
合計		170.1882	-0.3175	169.8707	47.91	
計畫面積總計			354.5960	0.0000	354.5960	100.00

註：表內面積應以依據核定圖實際測量分割面積為準。

資料來源：1. 變更台中市都市計畫(樹德地區)細部計畫(第一次通盤檢討)，民國98年1月17日。

2. 本計畫整理。



附圖 三 「變更台中市都市計畫(樹德地區)細部計畫(配合主要計畫市 68 市場用地變更為第二種商業區)」都市計畫示意圖

附件一 人民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	市都委會決議
人1	財政部國 有財產局 台灣中區 辦事處	市 68 市 場 用地	變更後本局尚需繳 交所經管之南區樹 子腳段563、563-17 地號等2筆國有土地 變更回饋代金，爰本 處不同意辦理變更 及繳納回饋代金。	變更後若需繳 納回饋金則不 同意辦理變更 及繳納回饋金。	酌予採納。 理由：依據「變更台中 市都市計畫(市場用地 專案通盤檢討)案」變 更內容綜理表第5案私 有未開闢市場用地附 帶條件2第3點規定： 「回饋金或捐獻土地 由同意都市計畫個案 變更者負擔」。因此， 本案回饋金由申請者 (私有地所有權人)繳 納，財政部國有財產局 並不須繳納回饋金。

附件二：台中市都市計畫私有未開闢市場用地檢討變更處理原則

壹、總則

- 一、為促進都市計畫市場私有未開闢用地之活化利用，訂定本原則作為私有未開闢市場用地土地所有權人自行提出市場用地變更為住宅區或商業區之依循，以發揮都市機能，並達成對計畫區內土地合理、有效、彈性使用與管制，落實公平回饋原則。

貳、辦理程序

- 二、市場用地變更案件循都市計畫法定程序辦理。但為適應經濟發展之需要時，得視實際情況迅行變更。
- 三、台中市政府應就市場用地變更案件妥予查核，若需補正，並得限期要求申請人補正，逾期未補正者應予撤銷。

參、應備書圖文件

- 四、申請人應依都市計畫法暨都市計畫書圖製作規則之規定製作變更都市計畫書圖。

五、變更都市計畫書至少應表明下列項目：

- (一)基地概述：包括基地位置、範圍、規模、現況等之說明，及針對基地鄰近環境進行綜合分析。
- (二)土地權屬：除分析土地權屬內容外，並應檢附變更基地之土地清冊、土地登記簿謄本、地籍圖謄本(一千分之一比例尺)、都市計畫土地使用分區證明書等。
- (三)法令依據、計畫年期與活動人口等說明。
- (四)變更理由之說明。
- (五)變更計畫：敘明變更內容與使用機能、回饋規定等項目。
- (六)土地變更同意書及自願回饋切結書
 1. 申請人應提出變更基地範圍內私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積三分之二以上同意之「土地變更同意書」，同意變更市場用地為住宅區或商業區，納入都市計畫書，以利查核。
 2. 變更基地範圍私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積三分之二以上應承諾依「台中市都市計畫私有未開闢市場用地變更回饋要點」規定辦理回饋，提出「自願回饋切結書」，納入都市計畫書，以利查核。
- (七)變更都市計畫書內應載明依法發布實施後，土地所有權人如於完成回饋前有土地移轉行為者，台中市政府得依都市計畫法第 27 條規定將其土地變更恢復為市場用地，且已繳交之回饋代金或土地均不予發還。
- (八)應提出以雙掛號依公示送達程序告知全部土地所有權人之證明。

(九)其他應加表明之事項。

六、變更都市計畫書除用文字、圖表說明外，應附比例尺一千分之一都市計畫變更圖，其範圍至少應包括鄰近街廓、必要性公共設施及主要聯絡道路等。

肆、基地條件

七、申請之基地應屬都市計畫之市場用地，市場用地應一次提出申請，不得分次提出變更。

伍、變更內容與使用機能

八、依本原則申請變更後之使用強度應參照鄰近之使用分區，以劃設為第二種住宅區、第一種商業區及第二種商業區為原則，其使用內容如下：

使用分區	土地及建築物使用內容
第二種住宅區 (住二)	除限制(禁止)工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。
第一種商業區 (商一)	依都市計畫法台灣省施行細則規定使用。
第二種商業區 (商二)	依都市計畫法台灣省施行細則規定使用。

九、市場用地申請變更為住宅區或商業區之土地除下表規定外，悉依台中市都市計畫細部計畫土地使用分區管制規定辦理：

使用分區 項 目	住二	商一	商二
建蔽率(%)	60	70	70
容積率(%)	220	280	350

十、市場用地申請變更為住宅區或商業區之土地不適用建築技術規則開放空間容積獎勵及「臺中市建築物增設停車空間鼓勵要點」相關容積獎勵措施。

十一、市場用地申請變更為住宅區或商業區之土地得另依都市計畫容積移轉實施辦法規定辦理容積移轉。

陸、回饋條件

十二、市場用地變更為住宅區或商業區應回饋比例另訂回饋要點辦理。

附件三：台中市都市計畫私有未開闢市場用地變更回饋要點

壹、適用範圍

一、依據「台中市都市計畫私有未開闢市場用地檢討變更處理原則」第十二點辦理。

貳、基本條件

二、有關變更住宅區或商業區之申請規模、適用回饋方式及審核程序等基本條件如下：

開發方式	申請規模	回饋方式	審核程序
基地新建	該市場全部土地	1.繳納代金 2.捐獻土地	該市場用地個案變更申請案於都市計畫核定前需向都市計畫主管單位申請核計回饋金金額或捐獻土地面積(申請面積)，並於繳納回饋金或捐獻土地及會都市計畫主管單位立冊登記後，始得公告實施都市計畫。

註：回饋金或捐獻土地由同意都市計畫個案變更者負擔。

參、回饋條件

三、申請變更為住宅區或商業區之回饋土地比例如下表：

變更使用類型	住二	商一	商二
回饋比例	15%	20%	30%

四、回饋金之計算公式如下：

回饋土地面積大於 1000 平方公尺者，以回饋土地為原則；回饋土地面積小於 1000 平方公尺者，以回饋代金為原則。

回饋土地應面臨八公尺以上計畫道路且土地應整地完成，並優先提供做為當地細部計畫需要之鄰里性公共設施用地(鄰里公園、兒童遊樂場、廣場、綠地、停車場用地)。

回饋土地及回饋金之計算公式如下：

回饋土地面積＝申請基地面積×回饋比例

應繳代金＝(申請基地面積×回饋比例)×(經當地至少三個土地估價機構所評定土地價格之平均值且不得低於當年之當地平均公告土地現值×1.4)

五、以繳納代金方式辦理回饋者，其代金之繳納應於都市計畫核定前繳入「台中市都市發展建設基金」，專供台中市都市發展與建設之用。

六、依本要點實施回饋案件，商業區樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 100 平方公尺設置一輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置一輛；住宅區樓地板面積 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 平方公尺應設置一輛。倘其他法令另有更為嚴格規定者，適用其規定。

討論事項	第三案	所屬行政區	臺中市西屯區、北屯區
案由	擬定臺中市都市計畫（水湳機場原址整體開發區）細部計畫案（再提會討論）		
說明	<p>一、計畫緣起</p> <p>水湳機場於民國 25 年落成啟用，因應中部國際機場的設置，佇足近 70 個年頭的水湳機場終於在 93 年 3 月 6 日遷建至清泉崗機場，並於 96 年 12 月 22 日移交國有財產局，再轉交臺中市政府代管。為加速推動水湳機場原址地區的再發展，本府自 92 年起即積極推動規劃工作，並依行政院經濟建設委員會多次協調指示，辦理整體發展先期規劃、BOT 可行性評估及都市設計構想等工作，更於 96 年 1 月參考國際競圖方式委託辦理水湳機場原址地區的整體規劃。</p> <p>本計畫區定位為「經貿生態園區」，將以經貿、創研、文化及生態為發展目標，主要使用機能包括國際經貿園區、創新研究園區、生態住宅社區、文化商業區及中央生態公園等五大類，希望透過本區之開發建設，建構未來都市發展的新契機；期能擘劃更具前瞻性、國際性及創意性的都市環境，奠定中臺區塊與國際接軌的堅定基石。</p> <p>本案已於 97 年 10 月 16 日本市都市計畫委員會第 231 次會議、97 年 11 月 11 日本市都市計畫委員會第 232 次會議、99 年 5 月 20 日本市都市計畫委員會第 244 次會議、99 年 12 月 15 日本市都市計畫委員會第 249 次會議審查通過。目前依內政部都市計畫委員會決議先行辦理區段徵收，並進行區段徵收工程規劃、設計及興闢作業中。</p> <p>本區區段徵收工程於 100 年 4 月 6 日及 5 月 11 日提送「臺中市都市設計審查委員會」會議審查，依都市設計委員意見，本案臨中央公園側建築基地 40 層樓高建築之高度及容積是否適當，會否影響後方建築物之視野，建議提送臺中市都市計畫委員會，重新檢討細部計畫該土地使用分區管制規定之適宜性，故於 100 年 6 月 29 日再行提請本市都市計畫委員會第五次會議討論。本計畫針對前述都市設計委員會意見研擬修正方案，就第一種及部分第二種文化商業專用區建築高度管制及臨中央公園建築基地面寬比例管制提出修正建議，惟前次會議結論建議：「請規劃單位就天際線進行整體規劃並檢討建築高度管制規定，提下次會議討論。」爰提出補充資料再行提會審議。</p> <p>二、擬定機關：臺中市政府。</p> <p>三、法令依據：都市計畫法第 17 條及第 22 條。</p> <p>四、計畫範圍與面積</p> <p>計畫範圍北至 80M 外環道（環中路）、東接整體開發地區單元八細部計畫區、南略以河南路及「公 51」公園用地為界、西側緊鄰僑光科技大學、國防部中山科學研究院、漢翔公司及逢甲大學等機構，並與第十二期重劃區為鄰。</p> <p>本細部計畫範圍以水湳機場原址地區整體規劃範圍 253.39 公頃為主，並將機關用</p>		

地變更為創新研發專用區之 0.10 公頃一併納入細部計畫範圍，以及逢甲大學第二校區土地（0.07 公頃）剔除於細部計畫範圍外，本細部計畫區總面積合計約 253.42 公頃。

五、土地使用分區管制要點修正內容

（一）天際線整體規劃

1. 天際線管制目標

- (1)塑造鮮明的門戶意象：水湳經貿生態園區為臺中市未來的門戶地區，基地北側鄰近國道一號高速公路、中彰快速道路、高速鐵路及中科東向聯外道路，成為臺中西、北側進入市區的重要入口，也是城際交通必經之處，應提供鮮明的門戶意象，增進過往旅客對空間的辨識度。
- (2)形成強烈的「城中城」意象：配合臺中市多核心發展方向，希望水湳經貿生態園區與臺中市新市政中心成為都市發展的雙核之一。在都市意象上則藉由高強度、簇群緊密發展的高層建築向周邊漸次降低，呈現都市中心與周圍的差異，增加城中心的意象。
- (3)確保建築量體與重要開放空間（如中央生態公園及臺中林蔭大道）及地標建築（如臺灣塔、經貿專用區之門戶建築）形成和諧的都市景觀。

2. 建築高度管制原則

- (1)基地北側第二種經貿專用區不限制建築高度，以引導興建超高層建築，形塑基地北側入口門戶；文化商業專用區之允建高度應明顯較生態住宅專用區、創新研發專用區等為高。
- (2)第二種經貿專用區之建築設計應考量其兩側「公 138」及「公 139」公園用地的連續性。
- (3)重要開放空間兩側（包含中央公園、臺中林蔭大道）採階梯式的量體高度管制，越接近開放空間之建築量體越低，確保景觀資源不被獨佔。
- (4)文化商業專用區之建築高度採差別管制，越接近南、北兩側地標建築，允建高度越高，創造有變化的天際線。
- (5)為鼓勵建築基地進行綠建築設計及引導整體開發建築設計創意，文化商業專用區以外之全街廓開發建築基地，如取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估，得提高建築高度。

（二）臨中央公園側建築高度檢討

1. 中央公園第一排（第一種文化商業區）建築基地，依本會第 249 次會議審查通過之管制規定，其建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 500%，建築高度不得超過 40 層樓（160 公尺），基地最小開發規模為 1500 m²，且得作為容積移轉接受基地；中央公園第二排（第二種文化商業區）建築基地建築高度則規定不得超過 25 層樓（100 公

說

明

	<p>尺)。依循上述條件模擬(如圖 1)，未來開發完成後，可能在中央公園旁形成一道 40 層樓高的視覺屏障，影響後排建築眺望中央公園的機會。</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. 第一種文化商業專用區面臨中央公園，宜將中央公園之視覺景觀資源視為「公共財」，力求發揮其最大效益，提供更多人享用。 3. 中央公園視覺景觀資源對於土地價值具正面影響，面臨中央公園之第一排土地為直接受益者；若能藉由適當管理方式，讓第二排或第三排亦能享用該資源，將有機會提昇整體土地資源效益。 <p>(三) 土地使用分區管制要點修正建議</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 針對各種文化商業專用區另以附圖方式訂定建築高度管制規定(詳表 1 及附圖)，第一種文化商業區建築高度越接近南、北兩側地標建築，允建高度越高，臨細 20M-1 號道路之第二種文化商業專用區則以南北兩側略低、中段高之方式，創造多層次、和諧的天際線。 2. 為維護文化商業專用區內建築物對中央公園視覺景觀之通透性，於土地使用分區管制要點第十六點重點地區管制增訂第(七)項規定，主要內容包括規定第一種文化商業專用區內建築物之量體座落應以垂直中央公園為原則，並應維持適當鄰棟間距，且該分區建築基地之建築物面寬與各該宗地臨中央公園用地面寬之比例不得超過 60%(詳表 1)。 3. 為鼓勵建築基地進行綠建築設計及引導整體開發建築設計創意，於土地使用分區管制要點第十點增訂第(五)項規定，主要規定第一種經貿專用區、第一種創新研發專用區及文教區(供私立大專院校使用)，如取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估得提高建築高度。
市 都 委 會 決 議	<p>除土地使用分區管制要點第六點及第十點修正通過外，其餘照案通過，修正情形詳見表 1「市都委會決議」欄。請規劃單位儘速修正計畫書圖報核。</p>

表 1 土地使用分區管制要點修正前後對照表

市都委會第 249 次會議審定條文	建議修正條文	市都委會決議
六、本計畫區內建築基地之使用強度應符合表 7-2 之規定。	六、本計畫區內建築基地之使用強度應符合表 7-2 之規定。	修正通過。 修正事項及理由： 1. 建築高度刪除 最高樓層數之規定 ，以 最高建築高度管制 ，避免將來執行疑義。 2. 檢視整體天際線變化，可再適度調高文化商業專用區南北兩端建築高度。請將本點附圖 1 位於 細 20M-1 號道路端點之第二種文化商業專用區街廓最高建築高度由 120 公尺調整為 160 公尺 。 3. 因應大專院校實際校舍興建樓層高度多為每層 4.2 公尺，酌予 放寬文教區（供私立大專院校使用）之最高建築高度為 50 公尺 。 詳表 7-2 水湳機場原址整體開發區土地及建築物使用強度管制表(依市都委會第 6 次會議決議)。
十、為鼓勵建築基地設置公益性設施、實施綠美化、加速開發建設、整體開發建築及進行綠建築設計，訂定下列獎勵措施： (一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓	十、為鼓勵建築基地設置公益性設施、實施綠美化、加速開發建設、整體開發建築及進行綠建築設計，訂定下列獎勵措施： (一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 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	修正通過。 修正事項及理由： 1. 為鼓勵立體城市發展，具公益性之架空走廊及人工地盤酌予不計入建蔽率計算。故第(一)項第 3 款修正如下：「 文化商業專用區內合併二個完整街廓整體開發，以人工地盤、架空走廊或地下通道連接供公眾使用，經道路

市都委會第 249 次會議審定條文	建議修正條文	市都委會決議																															
<p>地板面積。但不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。</p> <p>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 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。</p> <p>2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路交通主管機關核准者。</p> <p>(五)本計畫區內之建築基地不適用「建築技術規則建築設計施工編」有關開放空間獎勵與本市增設停車空間獎勵之規定。</p>	<p>使用；其集中留設之樓地板面積在 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。</p> <p>2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路交通主管機關核准者。</p> <p>3.<u>文化商業專用區內合併二個完整街廓整體開發，以人工地盤、架空走廊或地下通道連接供公眾使用，經道路交通主管機關核准者。</u></p> <p><u>(五) 第一種經貿專用區、第一種創新研發專用區及文教區（供私立大專院校使用），如取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估，得依下表規定提高建築高度。</u></p> <table><tr><th rowspan="3">適用土地使 用分區</th><th colspan="3">最高建築高度</th></tr><tr><th colspan="3">取得綠建築候選證書之 分級</th></tr><tr><th>銅級</th><th>銀級</th><th>黃金級</th></tr><tr><td rowspan="2">第一種經貿 專用區</td><td>15 層</td><td>18 層</td><td>21 層</td></tr><tr><td>60M</td><td>72M</td><td>84M</td></tr><tr><td rowspan="2">第一種創新 研發專用區</td><td>12 層</td><td>15 層</td><td>18 層</td></tr><tr><td>48M</td><td>60M</td><td>72M</td></tr><tr><td rowspan="2">文教區（供私 立大專院校 使用）</td><td>15 層</td><td>18 層</td><td>21 層</td></tr><tr><td>63M</td><td>76M</td><td>88M</td></tr></table> <p><u>(六) 本計畫區內之建築基地不適用「建築技術規則建築設計施工編」有關開放空間獎勵與本市增設停車空間獎勵之規定。</u></p>	適用土地使 用分區	最高建築高度			取得綠建築候選證書之 分級			銅級	銀級	黃金級	第一種經貿 專用區	15 層	18 層	21 層	60M	72M	84M	第一種創新 研發專用區	12 層	15 層	18 層	48M	60M	72M	文教區（供私 立大專院校 使用）	15 層	18 層	21 層	63M	76M	88M	<p>交通主管機關核准者。其中人工地盤或架空走廊之投影面積得不計入建築蔽面積，惟不計部分不得超過基地面積之 20%。」</p> <p>2.本點第（五）項附表最高建築高度欄內容，刪除樓層數之規定，以避免將來執行疑義；另配合國內綠建築標章分級尚有鑽石級之等級，將「黃金級」修正為「黃金級以上」，以符實際。</p>
適用土地使 用分區	最高建築高度																																
	取得綠建築候選證書之 分級																																
	銅級	銀級	黃金級																														
第一種經貿 專用區	15 層	18 層	21 層																														
	60M	72M	84M																														
第一種創新 研發專用區	12 層	15 層	18 層																														
	48M	60M	72M																														
文教區（供私 立大專院校 使用）	15 層	18 層	21 層																														
	63M	76M	88M																														
十六、重點地區管制	<p>十六、重點地區管制</p> <p><u>(七) 為維護文化商業專用區內建築物對中央公園視覺景觀之通透性，相關規定如下：</u></p> <p><u>1.第一種文化商業專用區內建築物之量</u></p>	照建議修正條文通過。																															

市都委會第 249 次會議審定條文	建議修正條文	市都委會決議
	<p><u>體坐落應以垂直中央公園為原則，並應維持適當鄰棟間隔，以維持後排建築物之視覺景觀權利。</u></p> <p><u>2.第一種文化商業專用區基地之建築物面寬與各該宗地臨中央公園用地面寬之比例不得超過 60%。</u></p>	

表 7-2 水湳機場原址整體開發區土地及建築物使用強度管制表（建議修訂內容）

使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	建築高度		容積移 轉接受 基地	基地最小 開發規模	高度 比	基地最 小面寬
			最高樓 層數(層)	最高高 度(M)				
第一種生態住宅專用區	50	140	4	16	—	150 m ²	1.5	7M
第二種生態住宅專用區	50	200	8	32	—	500 m ²	1.5	7M
第三種生態住宅專用區	50	280	12	48	✓	1000 m ²	1.5	7M
第一種文化商業專用區	40	500	40 如圖 1 規定	160 如圖 1 規定	✓	1500 m ²	—	—
第二種文化商業專用區	40	500	25 如圖 1 規定	100 如圖 1 規定	✓	1500 m ²	—	—
第三種文化商業專用區	60	300	12 如圖 1 規定	48 如圖 1 規定	✓	全街廓 (註 1)	1.5	—
第一種創新研發專用區	50	250	10	40	—	全街廓	1.5	—
第二種創新研發專用區	50	200	8	32	—	500 m ²	1.5	7M
第一種經貿專用區	80	360	12	48	✓	全街廓	1.5	—
第二種經貿專用區	80	500	—	—	✓	全街廓 (註 2)	—	—
文教區（供私立大專院校 使用）	40	250	12	48	—	全街廓	1.5	—
文教區（供中小學使用）	40	150	6	24	—	全街廓	1.5	—
機關用地	40	200	—	—	—	—	1.5	—

註：1.指該街廓內第三種文化商業專用區之全部範圍。

- 2.第二種經貿專用區街廓倘因「道路用地兼供經貿服務設施使用」、「排水道用地兼供經貿服務設施使用」土地分隔者，應合併二塊街廓整體開發。
- 3.如經「臺中市都市設計審查委員會」專案審查同意者，不受本表所訂建築高度之限制。
- 4.各種生態住宅專用區內經區段徵收後保留之既有建物及其所定著之土地，得依原領建築執照繼續使用。惟將來拆除新建時，除基地最小開發規模不得小於 100 平方公尺，且不受前表基地最小面寬之限制外，其餘仍應受本計畫土地使用分區管制要點相關規定之限制。



圖 1 各種文化商業專用區建築高度管制圖（修正建議方案）

表 7-2 水湳機場原址整體開發區土地及建築物使用強度管制表(依市都委會第 6 次會議決議)

使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	最高建築高度(M)		容積移 轉接受 基地	基地最小 開發規模	高度 比	基地最 小面寬
			最高樓 層數(層)	最高高 度(M)				
第一種生態住宅專用區	50	140	4	16	—	150 m ²	1.5	7M
第二種生態住宅專用區	50	200	8	32	—	500 m ²	1.5	7M
第三種生態住宅專用區	50	280	12	48	✓	1000 m ²	1.5	7M
第一種文化商業專用區	40	500	40	160 如圖 1 規定	✓	1500 m ²	—	—
第二種文化商業專用區	40	500	25	100 如圖 1 規定	✓	1500 m ²	—	—
第三種文化商業專用區	60	300	12	48 如圖 1 規定	✓	全街廓 (註 1)	1.5	—
第一種創新研發專用區	50	250	10	40	—	全街廓	1.5	—
第二種創新研發專用區	50	200	8	32	—	500 m ²	1.5	7M
第一種經貿專用區	80	360	12	48	✓	全街廓	1.5	—
第二種經貿專用區	80	500	—	—	✓	全街廓 (註 2)	—	—
文教區(供私立大專院校 使用)	40	250	12	48 50	—	全街廓	1.5	—
文教區(供中小學使用)	40	150	6	24	—	全街廓	1.5	—
機關用地	40	200	—	—	—	—	1.5	—

註：1.指該街廓內第三種文化商業專用區之全部範圍。

- 2.第二種經貿專用區街廓倘因「道路用地兼供經貿服務設施使用」、「排水道用地兼供經貿服務設施使用」土地分隔者，應合併二塊街廓整體開發。
- 3.如經「臺中市都市設計審查委員會」專案審查同意者，不受本表所訂建築高度之限制。
- 4.各種生態住宅專用區內經區段徵收後保留之既有建物及其所定著之土地，得依原領建築執照繼續使用。惟將來拆除新建時，除基地最小開發規模不得小於 100 平方公尺，且不受前表基地最小面寬之限制外，其餘仍應受本計畫土地使用分區管制要點相關規定之限制。



圖 1 各種文化商業專用區建築高度管制圖（依市都委會第 6 次會議決議方案）

討論事項	第四案	所屬行政轄區	臺中市大雅區
案由	變更大雅都市計畫（都市計畫圖重製專案檢討）案		
說明	<p>一、計畫緣起</p> <p>大雅都市計畫區原都市計畫圖地形係於民國 62 年擬定時測繪，原都市計畫圖比例尺為 1/3000，歷次辦理通盤檢討均未曾重新測量，仍依舊原有都市計畫圖為主。由於原都市計畫圖、樁位圖及地籍圖三者與現況地形、地物之關係，因年代久遠地形地物之變動而可能有不相符合情形，再者舊有測量技術及機器精準度低，如未經地形重測及重製檢討作業，勢必產生計畫圖與現地不符，無法執行之困境，更甚者造成民眾權益間之糾紛及損失，將影響政府之威信及未來都市規劃建設之推動。</p> <p>而都市計畫圖重製檢討目的即冀透過地形重測、都市計畫樁位檢測及都市計畫圖重製之全面性的重製技術及都市計畫檢討變更程序，建構完整的圖形檔案，提升都市計畫圖的精準度，並建立可長期使用的系統。本案依循重製疑義協調會決議辦理後續法定程序，辦理項目包括大雅都市計畫都市計畫圖重製專案檢討及其他應辦理法定事項，因大雅都市計畫（第三次通盤檢討）此刻正進行中，故本案具有其必要性及時效性。</p> <p>二、法令依據</p> <p>（一）都市計畫法第 26 條。</p> <p>（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46、47 條</p> <p>三、計畫位置及範圍</p> <p>大雅都市計畫區計畫範圍東至員寶莊圳支線與高速公路豐原交流道附近特定區計畫相連，西至中清南路西側約 0.5 公里處，南緊鄰台中縣市界及台中市都市計畫區，北至雅環路北側。行政轄區包括三和村、大雅村為主及上楓村、秀山村與員林村之部分，計畫面積 582.37 公頃（詳圖 1 變更位置示意圖）。</p> <p>四、變更計畫內容</p> <p>有關變更內容詳計畫書圖。</p> <p>五、公告「變更大雅都市計畫（都市計畫圖重製專案檢討）案」現行計畫圖與重製圖</p> <p>（一）公告期間：自民國 99 年 10 月 15 日起至民國 99 年 11 月 24 日止，計 40 日。</p> <p>（二）公告圖說地點：大雅鄉公所及臺中縣政府。</p> <p>（三）公民或團體陳情意見：無。</p>		

表 1 變更大雅都市計畫（都市計畫圖重製專案檢討）變更內容明細表

編號	變更位置	變 更 內 容				變 更 理 由	專案小組意見	市都委會決議
		原計畫	面 積 (公頃)	新計畫	面 積 (公頃)			
一	都市計畫圖重製	原都市計畫圖 (比例尺1/3000)		重製之都市計畫圖 (比例尺1/1000)		1. 原計畫使用之都市計畫圖係民國62年測繪，其比例尺為1/3000，現已沿用30年餘，惟地形地物隨時間遷移已多所變動，部分區域與發展現況多有不符，以致正確位置難以確認，形成地方建設發展執行上之困擾。 2. 為解決上述問題，故辦理都市計畫圖重製作業，將現行比例尺1/3000都市計畫圖之計畫線展繪於新測之比例尺1/1000地形測量圖上，使圖面資料與現況地形地貌相吻合，以利地方建設與管理。	照案通過。	照 專 案 小 組 意 見 通 過。
二	修正計畫面積			計畫面積	578.5570	1. 依據重製後都市計畫圖（比例尺1/1000）重新量測結果修正。 2. 本次配合都市計畫圖重製作業，重新獲致數值化計畫圖，修正計畫面積及各項土地使用面積與公共設施用地面積。 3. 面積差異之原因為早期測量儀器準確度不足，以及原計畫圖圖紙伸縮或變形所產生差異。	照案通過。	照 專 案 小 組 意 見 通 過。
三	計畫區西北側農業區內電路鐵塔用地	農業區	0.0036	電路鐵塔用地	0.0036	1. 民國88年第二次通盤檢討時為提供大雅鄉之用電，依現況使用變更為電路鐵塔用地。經由套繪結果得知，原計畫之電路鐵塔用地與現況、樁位圖皆不相符。考量現況已興建電路鐵塔，故配合現況變更調整電路鐵塔用地範圍。 2. 台灣電力公司台中供電區營運處已確認原計畫圖臨近高速鐵路之電路鐵塔用地無留設之必要，故依現況使用變更為農業區。（詳附件一） 3. 為使土地使用分區與現況相符，依實際使用需求及樁位圖修正電路鐵塔用地。	照變更內容修正後通過。 修正事項： 1. 變更理由需加強原都市計畫圖的電塔位置與現況不符，但電塔位置與地籍圖標示相符。 2. 部分變更內容（高鐵西南側多餘設置之電路鐵塔用地）併變四案。 修正理由： 需補充變更理由，且敘明原計畫圖、地籍與現況之關係，以釐清變更位置。	照 專 案 小 組 意 見 通 過。
		電路鐵塔用地	0.0107	農業區	0.0107			

編號	變更位置	變 更 內 容				變 更 理 由	專案小組意見	市都委會 決議
		原計畫	面 積 (公頃)	新計畫	面 積 (公頃)			
四	計畫區西北側農業區內電路鐵塔用地	農業區	0.0080	電路鐵塔用地	0.0080	1. 民國88年第二次通盤檢討時為提供大雅鄉之用電，依現況使用變更為電路鐵塔用地。經由套繪結果得知，原計畫之電路鐵塔用地與現況、樁位圖皆不相符。 2. 為使土地使用分區與現況相符，依現況、地籍及樁位圖變更調整電路鐵塔用地範圍。	照變更內容修正後通過。 修正事項： 1. 變更理由需加強原都市計畫圖的電塔位置與現況不符，但電塔位置與地籍圖標示相符。 2. 需增加電路鐵塔用地地籍分割後之地號。 3. 將變三案（高鐵西南側多餘設置之電路鐵塔用地）部分變更內容併入本案處理。 修正理由：需補充變更理由，且敘明原計畫圖、地籍與現況之關係，以釐清變更位置。	照 專 案 小 組 意 見 通 過。
		電路鐵塔用地	0.0080	農業區	0.0080			
五	計畫區西北側農業區內電路鐵塔用地	農業區	0.0040	電路鐵塔用地	0.0040	1. 民國88年第二次通盤檢討時為提供大雅鄉之用電，依現況使用變更為電路鐵塔用地。經由套繪結果得知，原計畫之電路鐵塔用地與現況、樁位圖皆不相符。 2. 為使土地使用分區與現況相符，依現況及樁位圖變更調整電路鐵塔用地範圍。	照案通過。 補充變更理由：敘明變更後之電路鐵塔位置部分為電路鐵塔用地、部分為非都市土地；以及原都市計畫圖的電塔位置與現況不符，但電塔位置與地籍圖標示相符。	照 專 案 小 組 意 見 通 過。
		電路鐵塔用地	0.0056	農業區	0.0056			
六	民生路與學府路口（市2）道路路口截角	道路用地	0.0029	市場用地	0.0029	1. 經地籍及樁位套繪結果得知，現行道路截角與原計畫之道路截角不符。 2. 該市場用地已依公共設施用地多目標使用辦法興建完成。 3. 為避免影響人民權益，道路截角依地籍已分割之截角範圍變更。（詳附件二）	照案通過。 補充變更理由：說明地籍展繪線、樁位展繪線與現況吻合，且依據民國80年地籍重測圖資及民國78、79、92年之樁位成果圖資，得知重測時已有劃設截角。	照 專 案 小 組 意 見 通 過。
七	大雅路與民興街口道路截角	商業區	0.0016	道路用地	0.0016	1. 該地區道路原計畫為人行廣場故未劃設截角，待通盤檢討時予以變更為計畫道路用地。 2. 該計畫道路開闢時均已依道路截角標準開闢完成，截角地籍也已分割完畢。 3. 為符合現況及道路交通安全，道路截角依地籍已分割之截角範圍變更。（詳附件二）	照案通過。 補充變更理由：說明地籍展繪線、樁位展繪線與現況吻合，且依據民國80年地籍重測圖資及民國78、79、92年之樁位成果圖資，得知重測時已有劃設截角。	照 專 案 小 組 意 見 通 過。

編號	變更位置	變 更 內 容				變 更 理 由	專案小組意見	市都委會 決議
		原計畫	面 積 (公頃)	新計畫	面 積 (公頃)			
八	大雅路與民生路一段196巷口道路截角	商業區	0.0024	道路用地	0.0024	1. 該地區道路原計畫為人行廣場故未劃設截角，待通盤檢討時予以變更為計畫道路用地。 2. 該計畫道路開闢時均已依道路截角標準開闢完成，截角地籍也已分割完畢。 3. 為符合現況及道路交通安全，道路截角依地籍已分割之截角範圍變更。（詳附件二）	照案通過。 補充變更理由：說明地籍展繪線、樁位展繪線與現況吻合，且依據民國80年地籍重測圖資及民國78、79、92年之樁位成果圖資，得知重測時已有劃設截角。	照 專 案 小 組 意 見 通 過。
九	機1（大雅衛生所）周圍道路路口截角	商業區	0.0025	道路用地	0.0025	1. 該地區道路原計畫為人行廣場故未劃設截角，待通盤檢討時予以變更為計畫道路用地。 2. 該計畫道路開闢時均已依道路截角標準開闢完成，截角地籍也已分割完畢。 3. 為符合現況及道路交通安全，道路截角依地籍已分割之截角範圍變更。（詳附件二）	照案通過。 補充變更理由：說明地籍展繪線、樁位展繪線與現況吻合，且依據民國80年地籍重測圖資及民國78、79、92年之樁位成果圖資，得知重測時已有劃設截角。	照 專 案 小 組 意 見 通 過。
		機關用地	0.0008	道路用地	0.0008			
十	機1（警察局大雅分所）與公2周圍道路截角	商業區	0.0008	道路用地	0.0008	1. 該地區道路原計畫為人行廣場故未劃設截角，待通盤檢討時予以變更為計畫道路用地。 2. 該計畫道路開闢時均已依道路標準截角開闢完成，截角地籍也已分割完畢。 3. 為符合現況及道路交通安全，道路截角依地籍已分割之截角範圍變更。（詳附件二）	照案通過。 補充變更理由：說明地籍展繪線、樁位展繪線與現況吻合，且依據民國80年地籍重測圖資及民國78、79、92年之樁位成果圖資，得知重測時已有劃設截角。並敘明道路截角與公園用地皆已開闢完成。	照 專 案 小 組 意 見 通 過。
		公園用地	0.0008	道路用地	0.0008			
		住宅區	0.0014	道路用地	0.0014			
十一	機4、停2、公2周圍道路截角	停車場用地	0.0007	道路用地	0.0007	1. 該地區道路原計畫為人行廣場故未劃設截角，待通盤檢討時予以變更為計畫道路用地。 2. 該計畫道路開闢時均已依道路截角標準開闢完成，截角地籍也已分割完畢。 3. 為符合現況及道路交通安全，道路截角依地籍已分割之截角範圍變更。（詳附件二）	照案通過。 補充變更理由：說明地籍展繪線、樁位展繪線與現況吻合，且依據民國80年地籍重測圖資及民國78、79、92年之樁位成果圖資，得知重測時已有劃設截角。並敘明道路截角與公園用地皆已開闢完成。	照 專 案 小 組 意 見 通 過。
		機關用地	0.0009	道路用地	0.0009			
		公園用地	0.0008	道路用地	0.0008			

編號	變更位置	變 更 內 容				變 更 理 由	專案小組意見	市都委會 決議
		原計畫	面 積 (公頃)	新計畫	面 積 (公頃)			
十二	機1(大雅衛生所)與東側住宅區	住宅區	0.0429	機關用地	0.0429	1. 機1於民國80年第一期公共設施專案通檢中附帶條件變更部分機關用地為住宅區，變更面積為0.4172公頃。但於民國88年第二次通盤檢討時，二通計畫圖上之機1用地範圍與一期公共設施專案通檢中計畫圖產生套繪不符之情形。 2. 該住宅區已依第一期公共設施專案通檢之原附帶條件開發完成，應將原計畫圖之機關範圍調整與地籍、現況一致。	照案通過。 補充變更理由：說明本案於第一期公共設施專案通檢中提案附帶條件變更部分機關用地為住宅區，所保留之機關面積為0.4172公頃。	照 專 案 小 組 意 見 通 過。
十三	文6(大雅國中)北側	住宅區	0.0069	學校用地	0.0069	1. 由原計畫、樁位及地籍圖之套繪結果得知，原計畫學校用地與北側住宅區之分區線與樁位、地籍皆不相符。 2. 考量現行住宅區已依地籍圖分割後建築使用，應將原計畫調整與地籍、現況一致。	維持原計畫。 理由：本案屬土地使用分區區界不符問題與重製檢討解決之問題不同，建議併通盤檢討案辦理。	照 專 案 小 組 意 見 通 過。
		學校用地	0.0238	住宅區	0.0238			
十四	機9(中華電信)用地	機關用地	0.0742	乙種工業區	0.0742	1. 民國73年第一次通盤檢討時，已將機9用地依地籍範圍變更，但民國88年第二次通盤檢討時計畫圖上之機9用地範圍與地籍圖形狀不符，產生計畫圖套繪不符之情形。 2. 考量現行機9用地已依地籍圖分割，應將原計畫圖調整與地籍、樁位一致。	照變更內容修正後通過。 修正事項： 南側之機關用地變更為乙種工業區部分(0.0251公頃)建議維持原計畫。 修正理由：機9南側變更部分，因變更後之工業區土地狹長，且現況為道路，不影響人民權利，建議維持原計畫。	照 專 案 小 組 意 見 通 過。
		乙種工業區	0.0024	機關用地	0.0024			
十五	計畫區東南側與豐原交流道附近特定區交界(21號道路(中正路)南側段)	農業區	0.2016	豐原交流道附近特定區土地	0.2016	1. 經查規劃原意，大雅都市計畫區東側邊界與豐原交流道附近特定區相銜接，經兩計畫區重製套繪後，部分地區相互重疊，部分地區間夾雜有非都市土地，在考量兩處計畫區之邊界應為一致之原則下，參酌豐原交流道附近特定區範圍線調整大雅都市計畫區都市計畫界線。 2. 豐原交流道附近特定區已先行辦理都市計畫圖重製及通盤檢討中。	照案通過。 補充變更理由：說明圖面內紅色區界線為大雅重製修改調整後的範圍。紅色區界線內之土地將變更為大雅都市計畫區內土地，紅色區界線外之土地則分屬豐原交流道附近特定區土地或非都市土地。	照 專 案 小 組 意 見 通 過。
		非都市土地	0.1384	農業區	0.1384			
		高速公路用地	0.1091	豐原交流道附近特定區土地	0.1091			

編號	變更位置	變 更 內 容				變 更 理 由	專案小組意見	市都委會決議
		原計畫	面 積 (公頃)	新計畫	面 積 (公頃)			
十六	計畫區東側與豐原交流道附近特定區交界 (20號道路與21號道路間)	農業區	0.1029	豐原交流道附近特定區土地	0.1029	1. 經查規劃原意，大雅都市計畫區東側邊界與豐原交流道附近特定區相銜接，經兩計畫區重製套繪後，部分地區相互重疊，部分地區間夾雜有非都市土地，在考量兩處計畫區之邊界應為一致之原則下，參酌豐原交流道附近特定區範圍線調整大雅都市計畫區都市計畫界線。 2. 豐原交流道附近特定區已先行辦理都市計畫圖重製及通盤檢討中。	照案通過。 補充變更理由：說明圖面內紅色區界線為大雅重製修改調整後的範圍。紅色區界線內之土地將變更為大雅都市計畫區內土地，紅色區界線外之土地則分屬豐原交流道附近特定區土地或非都市土地。	照專案小組意見通過。
		非都市土地	0.3299	農業區	0.3299			
		非都市土地	0.0273	道路用地	0.0273			
		道路用地	0.0035	豐原交流道附近特定區土地	0.0035			
十七	計畫區東北側與豐原交流道附近特定區交界 (20號道路西側段)	農業區	0.0708	豐原交流道附近特定區土地	0.0708	1. 經查規劃原意，大雅都市計畫區東側邊界與豐原交流道附近特定區相銜接，經兩計畫區重製套繪後，部分地區相互重疊，部分地區間夾雜有非都市土地，在考量兩處計畫區之邊界應為一致之原則下，參酌豐原交流道附近特定區範圍線調整大雅都市計畫區都市計畫界線。 2. 豐原交流道附近特定區已先行辦理都市計畫圖重製及通盤檢討中。	照案通過。 補充變更理由：說明圖面內紅色區界線為大雅重製修改調整後的範圍。紅色區界線內之土地將變更為大雅都市計畫區內土地，紅色區界線外之土地則分屬豐原交流道附近特定區土地或非都市土地。	照專案小組意見通過。
		非都市土地	0.0421	農業區	0.0421			
		非都市土地	0.0004	道路用地	0.0004			
		道路用地	0.0013	豐原交流道附近特定區土地	0.0013			
		零星工業區	0.0003	豐原交流道附近特定區土地	0.0003			

註：表列面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。