



圖 1-5 反對都市計畫陳情意見分布示意圖

討論事項	第六案	所屬行政區	臺中市清水區、梧棲區、沙鹿區、龍井區、大肚區
案由	變更台中港特定區計畫(第三次通盤檢討)案		
說明	<p>壹、計畫緣起</p> <p>「台中港特定區計畫」自民國 61 年發布實施至今，歷經 30 餘年之實質環境變遷，及考量「台中港特定區計畫(第二次通盤檢討)」於 87 年 5 月 25 日公布實施至今已超過 10 年，故依都市計畫法第 26 條規定辦理第三次通盤檢討作業。同時，考量台中港特定區計畫圖自民國 61 年發布實施沿用至今，歷經三十餘年之實質環境變遷，地形地物改變甚大，再加上歷年來執行所造成之計畫與實際發展現況產生偏差，極易造成執行紛爭及民眾誤解；鑑此，為解決計畫底圖老舊，部分地形與計畫線模糊不清，計畫圖精度低，圖地不符、以及計畫與實質執行之偏差等等情形，於本次通盤檢討期間，進行全面性的地形重測及計畫圖重製作業，希冀透過都市計畫檢討變更程序，並配合都市計畫圖重製作業，提高法定計畫圖精確度與實用性，全面更新特定區計畫發展藍圖。</p> <p>近年來台中港特定區內外重大建設陸續開展並產生影響效應，如中部科學園區、港區藝術中心、靜宜及弘光大學、新市鎮中心市地重劃、藍帶海岸觀光計畫、台中港加工出口區等，搭配高速鐵路、中部第二高速公路及生活圈道路等交通建設逐漸完備，為地區發展建立良好根基。另配合近來推動之兩岸三通及開放大陸觀光客來台等政策，亦提升清泉崗空軍基地朝向「中部國際機場」及臺中港成為直航港口之發展目標，因應新的交通系統、都市結構，本府期望藉由第三次通盤檢討規劃與執行，達成港區各鄉鎮永續發展的願景，增進台中港特定區的繁榮。</p> <p>本次通盤檢討重點內容包含計畫圖重製變更及一般性都市計畫變更案件，為使都市計畫圖重製作業早日完成法定程序，本府先行提報第一階段包括都市計畫圖重製及部分恢復原分區案件先行報請內政部核定，目前該案已經內政部核定，並於 100 年 2 月 11 日發布實施在案，刻正辦理全區樁位測定及釘樁作業。</p> <p>其餘一般性通檢案件，前經 99 年 9 月 30 日台中縣都市計畫委員會第 37 屆第 7 次會議及 99 年 11 月 26 日台中縣都市計畫委員會第 37 屆第 10 次會議審議通過，後因應大台中市合併後，提 100 年 2 月 17 日臺中市都市計畫委員會第 2 次會議報告，會議決議：「本案考量大台中縣市合併因素，由本會委員組成專案小組再行審查，並研提具體建議意見後，再提會討論。」，本次係配合上述決議，經專案小組 4 次會議討論後，爰調整本計畫部分變更內容，並提請市都委會再次審認，完備都市計畫相關程序，以利後續本計畫報部核定作業進行。</p> <p>貳、辦理機關</p> <p>原辦理機關為臺中縣政府，配合臺中縣市合併改制為直轄市，調整辦理機關為臺中市政府。</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 26 條。</p> <p>肆、變更計畫範圍</p> <p>範圍包括梧棲區全部、清水、沙鹿、龍井區大部分及大肚區一小部分，計畫面積 17674.37 公頃，詳圖 1。</p> <p>伍、辦理進度</p>		

一、公告時間

- 1.民國 95 年 7 月 18 日府建城字第 09501965122 號公告徵求意見，期間自民國 95 年 07 月 20 日起至 95 年 08 月 21 日止計 30 天，並刊登於 95 年 7 月 20 日至 95 年 7 月 22 日台灣時報第 14 版。
- 2.民國 97 年 4 月 1 日府建城字第 09700840392 號公告台中港特定區新舊都市計畫圖，期間自民國 97 年 04 月 03 日起至 97 年 05 月 05 日止計 30 天，並刊登於 97 年 4 月 3 日中國時報 G3 版、97 年 4 月 4 日中國時報 G2 版及 97 年 4 月 5 日中國時報 G2 版。

二、公開展覽時間

自民國 98 年 01 月 20 日起至 98 年 2 月 20 日止計 30 天。民國 98 年 1 月 16 日至 98 年 1 月 18 日刊登於台灣時報綜合資訊版，並於民國 98 年 2 月 5 日及民國 98 年 2 月 6 日上午 10 時、下午 2 時，假清水區公所第 1 會議室、梧棲區公所 4 樓禮堂、沙鹿區公所 5 樓禮堂及龍井區公所 5 樓禮堂舉行公開展覽說明會。

三、第一階段案件先行報請內政部審議案件

經台中縣都市計畫委員會民國 98 年 07 月 31 日第 36 屆第 4 次會議審查通過，並經民國 99 年 10 月 5 日內政部都市計畫委員會第 740 會議審議通過。並自 99 年 11 月 9 日起至 99 年 12 月 9 日止針對超出原公開展覽草案範圍辦理再行公開展覽，目前該案已經內政部核定，並於 100 年 2 月 11 日發布實施在案。

四、一般性通檢案件

經 99 年 9 月 30 日台中縣都市計畫委員會第 37 屆第 7 次會議及 99 年 11 月 26 日台中縣都市計畫委員會第 37 屆第 10 次會議審議通過。後因應大台中市合併後，提 100 年 2 月 17 日臺中市都市計畫委員會第 2 次會議報告，會議決議：「本案考量大台中縣市合併因素，由本會委員組成專案小組再行審查，並研提具體建議意見後，再提會討論。」

五、市都委會專案小組審議

為審議本案，由黃委員崇典(第 1-3 次專案小組召集人)、林委員宗敏(第 4 次小組代理主持人)、楊委員龍士、周委員宜強、曾委員國鈞、林委員良泰等 6 人組成專案小組先行審查。經專案小組分別於 100 年 4 月 29 日、100 年 7 月 8 日、100 年 7 月 19 日及 100 年 8 月 18 日共計召開 4 次會議聽取計畫內容及新增人民及團體陳情案件，已獲致具體結論，爰提請大會討論。

陸、公展期間(含逾期)人民及團體陳情意見

公展期間(含逾期)共計提出 215 件陳情案，市都委會專案小組審查期間新增 30 件陳情案。

柒、專案小組初步建議

市都委會小組案件審議情形說明如下。

一、本次通盤檢討呼應地方施政重點

- 1.南山區截水溝檢討及調整。
- 2.考量民眾權益，針對長期未徵收開闢市場用地、機關用地及文高用地制訂變更辦理原則(詳附件一~三)。
- 3.有關台中港特定區內未來相關重大建設方案(如購物中心等)，建議應俟各主管機關辦理評估並提出具體用地需求後，再納入本案配合辦理。

	<p>二、經市都委會小組討論後調整案件</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.有關人民及團體陳情案件詳表 1。 2.宗教專用區變更原則詳附件四。 3.土地使用分區管制要點修正條文對照表詳表 2。 <p>三、市都委會小組討論後新增案件</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.配合本案都市計畫圖重製及通盤檢討作業刻正辦理之釘樁作業後續應配合原則。 <ol style="list-style-type: none"> (1)原則一：現況道路已開闢且與地籍徵收分割狀況近似相符(依據「都市計畫樁測定及管理辦法」計畫圖上樁位與其附近主要地形地物之相關位置，其較差未超過圖上 0.5 公厘者視為無誤)，且符合規劃原意，惟與重製後計畫樁位不符部份，參考開闢現況及地籍徵收逕為分割線納入通盤檢討案變更。 (2)原則二：現況道路已開闢與重製後計畫樁位近似相符(依據「都市計畫樁測定及管理辦法」計畫圖上樁位與其附近主要地形地物之相關位置，其較差未超過圖上 0.5 公厘者視為無誤)，惟與地籍徵收分割狀況不符部份，依周邊建物開闢狀況及更正地籍分割線或視個案狀況納入通盤檢討案變更。 2.海堤專用區之劃設 <p>依據經濟部水利署公告之海堤用地範圍為準，配合調整為海堤專用區，惟部份原有海堤用地考量管理需要，仍一併調整為海堤專用區，變更範圍詳附圖 2。</p> <p>四、新增人陳</p> <p>新增人民及團體陳情案件及專案小組初步處理意見詳表 3。</p> <p>捌、提請大會討論事項</p> <p>針對本案尚未審議之人民及團體陳情案件及變更案件進行續審，有關本次大會討論案件如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、新增人民及團體陳情案件，共計 1 件(詳表 4)。 二、台中港特定區計畫私有未開闢文高用地需求確認 <p>據教育局 100 年 8 月 26 日中市教中字第 1000035191 號函，有關未開闢文高用地變更調整為其他分區事宜，建議如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.建議保留為文高用地：文(高)2、文(高)4、文(高)7、文(高)9、文(高)13 及文(高)15，共計 6 筆。 2.建議變更為社教用地：文(高)8，共計 1 筆。 3.建議變更為體育場用地：文(高)11，共計 1 筆。 4.臺中港特定區內文(高)1、文(高)3、文(高)5、文(高)6 及文(高)14，共計 5 筆未開闢文高用地依法變更為其他公共設施用途，本局無意見。
市都委會決議	提下次會議審議。

臨時動議：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

決議：

- 一、配合本府經濟發展局辦理第二種經貿專用區招商作業需要，以及呼應水湳經貿生態園區低碳生活願景，酌予修正土地使用分區管制要點第六點及第十點內容，修正後條文詳見表 1「本次會議修正後條文」欄。

表 1 土地使用分區管制要點修正前後對照表

市都委會第 6 次會議審定條文	本次會議修正後條文																																												
<p>六、本計畫區內建築基地之使用強度應符合表 6-2 之規定。</p> <p>表 6-2 水湳機場原址整體開發區土地及建築物使用強度管制表</p> <p>註 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，<u>應合併二塊街廓整體開發</u>。</p>	<p>六、本計畫區內建築基地之使用強度應符合表 6-2 之規定。</p> <p>表 6-2 水湳機場原址整體開發區土地及建築物使用強度管制表</p> <p>註 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，<u>開發時應考量周邊相關設施，以適當方式予以連接</u>。</p>																																												
<p>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：</p> <p>(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。</p>	<p>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：</p> <p>(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。</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 以上</th></tr><tr><td>第一種經貿 專用區</td><td>60M</td><td>72M</td><td>84M</td></tr><tr><td>第一種創新 研發專用區</td><td>48M</td><td>60M</td><td>72M</td></tr><tr><td>文教區（供 私立大專院 校使用）</td><td>63M</td><td>76M</td><td>88M</td></tr></table>	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 以上	第一種經貿 專用區	60M	72M	84M	第一種創新 研發專用區	48M	60M	72M	文教區（供 私立大專院 校使用）	63M	76M	88M	<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>銀級</th><th>黃金級</th><th>鑽石級</th></tr><tr><td>第一種經貿 專用區</td><td>60M</td><td>72M</td><td>84M</td></tr><tr><td>第一種創新 研發專用區</td><td>48M</td><td>60M</td><td>72M</td></tr><tr><td>文教區（供私 立大專院校 使用）</td><td>63M</td><td>76M</td><td>88M</td></tr></table>	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			銀級	黃金級	鑽石級	第一種經貿 專用區	60M	72M	84M	第一種創新 研發專用區	48M	60M	72M	文教區（供私 立大專院校 使用）	63M	76M	88M
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 以上																																										
第一種經貿 專用區	60M	72M	84M																																										
第一種創新 研發專用區	48M	60M	72M																																										
文教區（供 私立大專院 校使用）	63M	76M	88M																																										
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																																												
	銀級	黃金級	鑽石級																																										
第一種經貿 專用區	60M	72M	84M																																										
第一種創新 研發專用區	48M	60M	72M																																										
文教區（供私 立大專院校 使用）	63M	76M	88M																																										

二、有關市府提案報告廖長富君、廖文瑞君陳情西屯區廣安段 578、579 地號土地及鄭榮吉君等 7 人陳情廣安段 583、584、585、586、587 地號土地未納入本計畫之區段徵收範圍乙案，本委員會討論結果如下：

- (一) 因「土地使用同意書」之標的係針對同心路道路工程用地所需之土地，而陳情土地皆非屬同心路道路工程用地，該土地使用同意書是否有效，尚有疑義。
- (二) 部分陳情土地於提供土地使用同意書後已移轉他人，甚至於本計畫區段徵收範圍業經內政部審議完成後再移轉他人，如將陳情土地納入本計畫區段徵收範圍恐有爭議。
- (三) 考量本計畫之區段徵收範圍已依都市計畫法辦理公開展覽、說明會在案，且業經各級都市計畫委員會審議完成，並由本府地政局辦理區段徵收作業中，該陳情案已逾法定人民陳情期限，本委員會僅供討論，未便錄案審議。