

臺中市都市計畫委員會第12次會議紀錄

一、開會時間：中華民國 101 年 5 月 10 日下午 2 時

二、開會地點：新市政 A 棟九樓市政會議室

三、主持人：蕭主任委員家淇

四、出席單位及人員：(詳如后附簽到簿) 記錄：何治瑩

五、宣讀上次會議紀錄(第 11 次)及執行情形

決 議：准予備查。

六、討論(審議)提案決議：詳如后附提案單之市都委會決議欄。

討論案件：

第一案：變更台中市都市計畫主要計畫(配合天源義記機械股份有限公司擴廠)案」暨「擬定台中市都市計畫(配合天源義記機械股份有限公司擴廠)細部計畫案

第二案：和金環保科技有限公司申請龍井區忠和段 945 地號土地作廢棄物處理設施再提會討論案

第三案：變更台中市都市計畫(創意文化專用區)細部計畫(土地使用及都市設計管制要點調整)案

第四案：變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（配合台中都會區鐵路高架捷運化計畫-台中車站地區）暨擬定台中市都市計畫(配合台中都會區鐵路高架捷運化計畫-台中車站地區)細部計畫案

第五案：「臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫」土地開發場站（G9-2 站）之原商業區容積率認定疑義

臨時動議：

第一案：樹德地區土管要點第 9 條第 1 項第 2 款停車空間設置規定與法定停車位認定之疑義

七、散會(下午五時三十分)。

臺中市都市計畫委員會第12次會議簽到簿

一、開會時間：民國101年5月10日下午2時

二、開會地點：新市政A棟九樓市政會議室

三、主席：

記錄：何治瑩

四、委員簽到：

職稱	姓名	簽到
主任委員	蕭家淇	彭永流
副主任委員	何肇喜	何肇喜
委員	曾國鈞	張興國
委員	張大春	陳大國
委員	沐桂新	葉昭東
委員	林良泰	周憲民
委員	蔡精強	李遠安
委員	黃晴曉	林宗敏
委員	林宗敏	劉立偉
委員	劉立偉	張淑君
委員	張淑君	許國威
委員	許國威	楊龍士
委員	楊龍士	楊敏芝

職稱	姓名	簽到
委員	王立大	王立大
委員	蘇睿弼	蘇睿弼
委員	方怡仁	方怡仁
委員	范達榕	范達榕
委員	羅榮源	羅榮源
委員	林山下	林山下
委員	羅崑泉	羅崑泉

五、出席席單位及人員簽到：

黃諮詢委員	崇典	黃崇典
劉諮詢委員	振宇	劉振宇
童諮詢委員	瑞龍	童瑞龍
馬諮詢委員	騰華	馬騰華
台中市政府環境保護局	謝宏光	謝宏光
台中市政府經濟發展局		
台中市政府消防局		
台中市政府勞工局	郭子維	郭子維

六、主辦單位都市發展局：

和金環保科技有限公司 吳鳳霞 吳偉中
交通部鐵路改建工程局 曾美探 余義 郭永祥 馮正光 陳弘朗
交通部台灣鐵路管理局 謝武昌 陳瑞立 許慶雲 葉振嘉

台中市政府交通局

台中市政府都市發展局都市更新科 江日順

長豐工程顧問股份有限公司 楊惠雅

皓宇工程顧問股份有限公司

台中市政府文化局 張美歡 林淑嘉

行政院文化建設委員會文化資產總管理處籌備處文化資產處 謝國隆 謝明祥

台中市政府交通局捷運工程處 張華泰 黃敏輝

正揚工程顧問有限公司 方毓平 邱子真

天源義記機械股份有限公司 王振廷

台中市政府都市發展局都市設計科 林音琴

林寬谷

陳靖怡 何治瑩 高仰宏
吳信榮 謝德 蔡立英

陳情人：

討論事項	第一案	所屬行政區	台中市南屯區
案由	「變更台中市都市計畫主要計畫(配合天源義記機械股份有限公司擴廠)案」暨 「擬定台中市都市計畫(配合天源義記機械股份有限公司擴廠)細部計畫案」		
說明	<p>一、計畫緣起</p> <p>為提昇生產力，擴大廠區土地，申請人「天源義記機械股份有限公司」基於廠區內土地使用空間已達飽和狀態，已無工業區可供擴建，經取得毗鄰土地 990、991、992 地號等三筆土地所有權人同意後，向經濟部提出擴廠計畫，申請擴廠。</p> <p>經經濟部經授工字第 09820414370 號函認定符合「附加產值高之投資事業」之標準，並經內政部內授營都字第 0980812762 號函同意。</p> <p>二、辦理機關：台中市政府。</p> <p>三、法令依據：</p> <p>(一) 主要計畫：都市計畫法第27條第1項第3款。</p> <p>(二) 細部計畫：都市計畫法第24條。</p> <p>四、計畫範圍</p> <p>(一) 主要計畫：本案基地為台中市都市計畫區內之農業區，地籍範圍包括台中市南屯區寶山段990、991、992地號等3筆土地，計畫面積為0.2283公頃。</p> <p>(二) 細部計畫：細部計畫範圍原則上以主要計畫變更部份為主，惟參酌擴廠計畫內容，其土地使用配置及捐贈公共設施之位置尚涉及部分原工業區土地，故一併納入細部計畫範圍。面積為0.2932公頃。</p> <p>五、環境敏感地查詢結果說明</p> <p>本計畫依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第四點規定：「(三)重要水庫集水區暨自來水水源、水質、水量保護區、軍事禁限建範圍及其他法令規定禁止使用之土地，不得申請變更。」本案經台灣省自來水股份有限公司第四區管理處「台水四工字第 0980020444 號函」、內政部警政署「警署保字第 0980161375 號函」、台中市政府「府都計字第 0980279840 號函」及第五作戰區指揮部「陸十軍作字第 0980009857 號函」，証明未於前述規定之環境敏感地區。</p> <p>六、土地使用現況</p> <p>(一) 天源義記機械股份有限公司所屬土地為都市計畫零星工業區，區內土地皆已作工業廠房及相關設施使用。</p> <p>(二) 申請變更之毗鄰土地屬農業區，與原有工業區廠地相毗鄰，地形完</p>		

	<p>整銜接。現況為草地及一鐵棚。</p> <p>(三) 周邊土地除一處零星工業區及加油站用地之外，其餘為農業區。零星工業區原為利益得有限公司，目前廠房尚在，但無營業使用。加油站用地現已使用中；農業區大部分為農業使用，臨五權西路及忠勇路部份為建築或臨時建築使用。</p> <p>七、變更計畫內容</p> <p>詳表 2、3 變更內容明細表、圖 3、4 計畫示意圖。</p> <p>八、土地使用分區管制要點</p> <p>(一) 本要點依都市計畫法第32條及都市計畫法台灣省施行細則第35條訂定之。</p> <p>(二) 零星工業區其使用限制依都市計畫法台灣省施行細則第21條之規定管制之。其建蔽率不得超過70%，容積率不得超過210%。</p> <p>(三) 本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。</p> <p>九、公開展覽期間人民及團體陳情意見</p> <p>(一) 公開展覽期間：自99年8月23日起至99年9月21日止(刊登99.8.23至99.8.25台灣新生報)。</p> <p>(二) 公開說明會：99年9月1日上午10時於南屯區公所舉行。</p> <p>(三) 人民及團體陳情意見：無。</p> <p>十、本案經民國 99 年 12 月 21 日台中市都委會第二四九次會議審議，決議內容如下：</p> <p>(一) 請業務單位查明本案法令依據，及「都市計畫農業區變更使用審議規範」之適用性。</p> <p>(二) 本計畫是否需進行環境影響評估、土壤及地下水檢測等事宜，請洽環保局相關業務單位之卓見。</p> <p>(三) 查明並備齊前開相關文件後再行提會討論。</p>
市都委會決議	<p>除下列意見外，其餘照案通過。</p> <p>一、捐獻代金之說明，應加註「但若內政部頒布土地市價徵收之相關規定，捐獻代金之數額，由三家以上專業估價者查估市價，取最高價計算之，其捐獻數額不得低於變更後第一次公告土地現值之一點四倍。」</p> <p>二、綠地之規劃設計內容應於本案發布實施前，送經本府建設局審核通過並興闢完成。</p>

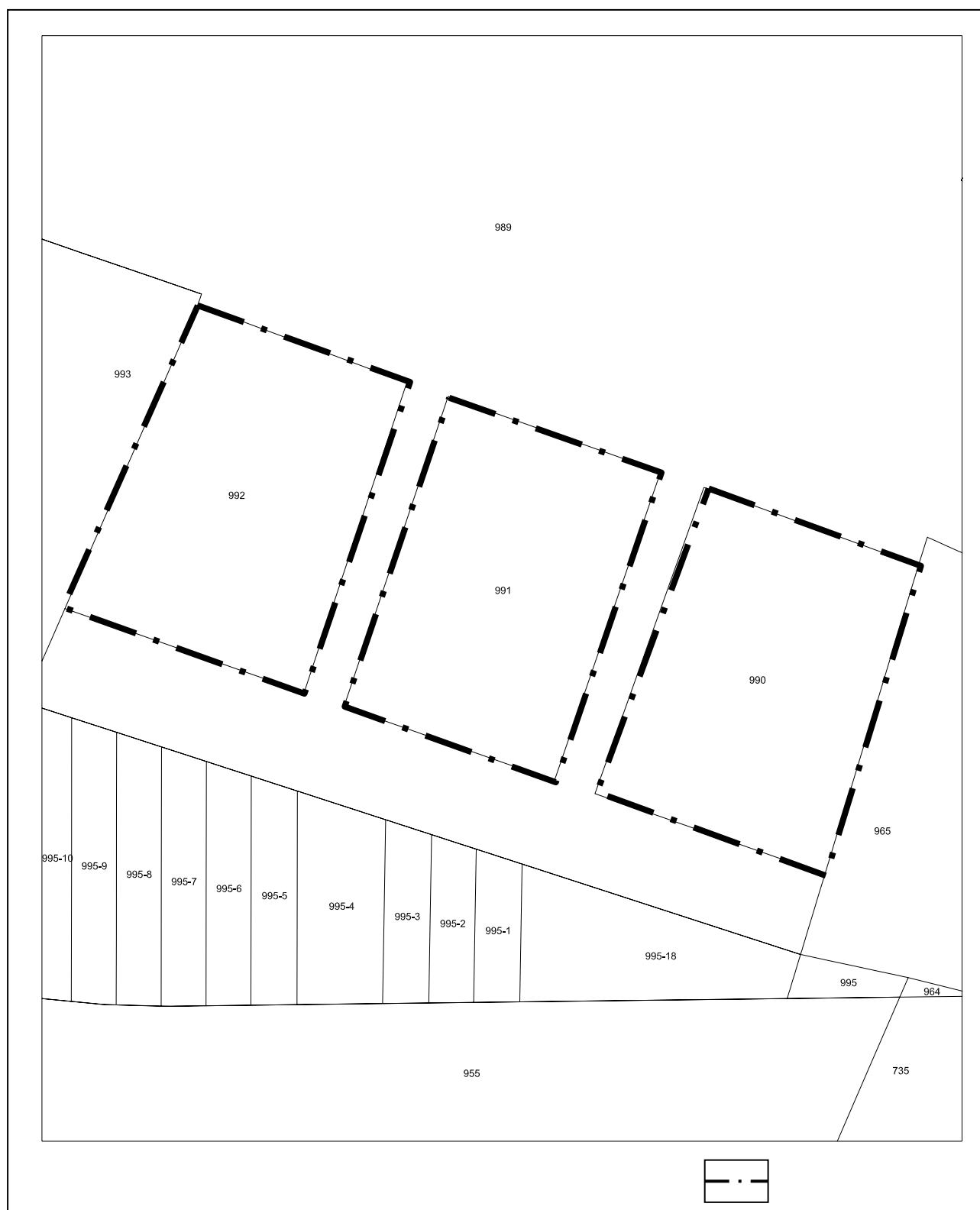


圖 1 計畫範圍地籍套繪示意圖

表 1 計畫範圍土地清冊

鄉鎮市	地段	地號	地目	面積 (m ²)	持分 比率	持分面積 (m ²)	所有權人
台中市	寶山段	990	田	765	1/1	765	蔣仲燾
		991	田	734	1/1	734	蔣煜
		992	田	784	1/1	784	蔣棠
合計面積				2283			

表 2 變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會決議 欄
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
1	南屯區寶山段 990、991、992 等地號之土地。	農業區 (0.2283)	零星工業區 (0.2283)	<p>(一)為配合天源義記機械股份有限公司擴廠，將原工業區內放置原料之倉庫改建為生產廠房及汙水處理廠，變更毗鄰土地 990、991、992 等地號農業區土地為零星工業區，變更範圍土地變更後作為原料貯存場及依規定應增設之隔離綠地。</p> <p>(二)申請人擴廠計畫業經經濟部核准及內政部同意變更。</p> <p>(三)申請變更之毗鄰土地已經所有權人同意，並出具土地使用變更同意書。</p>	變更部分應另行擬定細部計畫，配置變更面積之 30% 之隔離綠地；公共設施之捐贈改以代金繳納，繳納後始得發佈實施。	<p>1. 捐獻代金之說明，應加註「但若內政部頒布土地市價徵收之相關規定，捐獻代金之數額，由三家以上專業估價者查估市價，取最高價計算之，其捐獻數額不得低於變更後第一次公告土地現值之一點四倍。」</p> <p>2. 綠地之規劃設計內容應於本案發布實施前，送經本府建設局審核通過並興闢完成。</p>



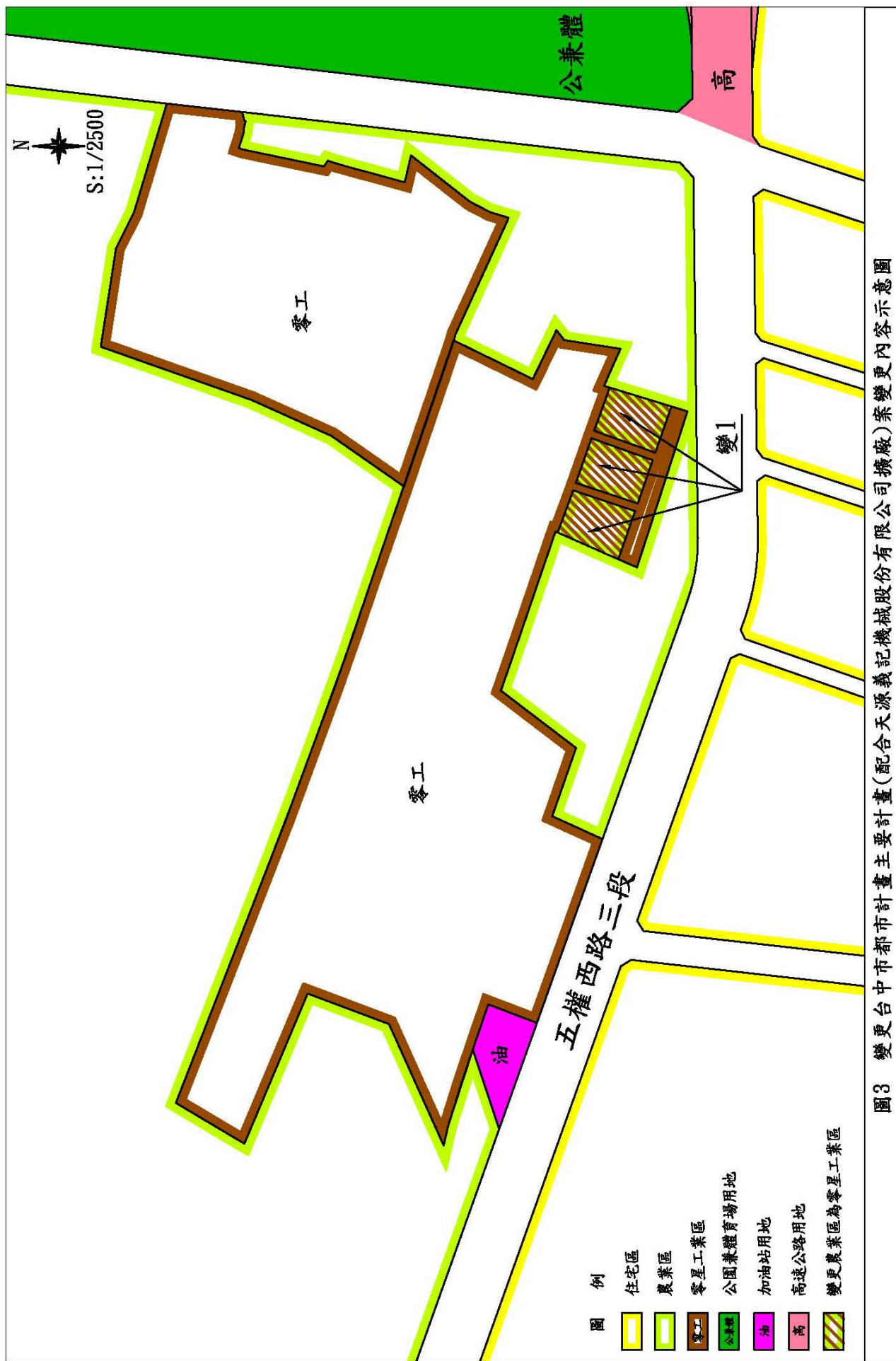


圖3 變更台中市都市計畫主要計畫(配合天源義記機械股份有限公司擴廠)案變更內容示意圖

表 3 細部計畫土地使用計畫面積表

項目	面積（公頃）	比例（%）	備註
零星工業區	0.2247	76.64	
綠地用地	0.0685	23.36	依主要計畫變更面積 0.2283 公頃配置 30%之隔離綠帶。
總計	0.2932	100	包含部分原零星工業區 0.0649 公頃及主要計畫變更部分 0.2283 公頃。

註：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 4 實施進度及經費概估表

項目	土地取得	面積(公頃)	整地費 (萬元)	工程費 (萬元)	總計	經費來源
綠地用地	改繳代金 (註 3)	0.0685	2.055	54.8	56.855	申請人自行籌措
總計		0.0685	2.055	54.8	56.855	

註：1. 本表所列之面積以都市計畫樁位成果為準。

2. 概估單價：整地費 30 萬元/公頃、綠地工程費為 800 萬元/公頃。

3. 回饋方式改以繳交代金方式回饋，擴廠後設置之綠地自行管理維護不需移轉給台中市政府。(以毗鄰土地 989 地號 99 年公告現值 6,563 元/ M²，加百分之四十之自願捐獻代金方式估算；應繳交代金=685(M²)×6,563×(1+40%)=6,293,917)



圖 4 細部計畫示意圖

民國 99 年 12 月 21 日台中市都委會第二四九次會議決議意見回覆

審查意見	意見修正回覆
<p>1. 請業務單位查明本案法令依據，及「都市計畫農業區變更使用審議規範」之適用性。</p> <p>2. 本計畫是否需進行環境影響評估、土壤及地下水檢測等事宜，請洽環保局相關業務單位之卓見。</p> <p>3. 查明並備齊前開相關文件後再行提會討論。</p>	<p>1. 依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」第二條規定「都市計畫農業區變更使用，除另訂有變更用途之使用區審議規範或處理原則者，從其規定外，依本規範之規定辦理。」，且本案符合「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第二條第一項第一款情形「經經濟部認定屬附加產值高或創造相當就業人口之投資事業者」，故本案適用於「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」。</p> <p>2. 依據臺中市環境保護局中華民國 100 年 2 月 1 日中市環綜字第 1000007896 號函，本案無需實施環境影響評估；依據臺中市環境保護局中華民國 101 年 4 月 13 日中市環水字第 1010031047 號函，本案土壤污染檢測報告已由環保局及環保署審核通過及同意備查。</p> <p>3. 檢附「經濟部中華民國 98 年 10 月 1 日經授工字第 09820414370 號函」、「臺中市環境保護局中華民國 100 年 2 月 1 日中市環綜字第 1000007896 號函」及「臺中市環境保護局中華民國 101 年 4 月 13 日中市環水字第 1010031047 號函」</p>

都市計畫農業區變更使用審議規範

一、本規範依都市計畫法第二十七條之一第二項訂定之。

二、都市計畫農業區變更使用，除另訂有變更用途之使用區審議規範或處理原則者，從其規定外，依本規範之規定辦理。

都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則

一、本原則依都市計畫法第二十七條之一第二項規定訂定之。

二、本原則適用對象，以原都市計畫工業區毗鄰土地確無工業區可供擴建，且其申請變更為工業區之用途，應與原有廠地相關，並符合下列情形之一：

（一）經經濟部認定屬附加產值高或創造相當就業人口之投資事業者。

（二）經直轄市、縣（市）政府同意為增設污染防治設備者。

（三）經經濟部認定屬設立營運總部者。

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：
保存年限：

經濟部 函

機關地址：10651 台北市大安區信義路3段41之3號

聯絡人：李孝詠

聯絡電話：(02)27541255分機2588

電子郵件：hylee@moeaidb.gov.tw

傳真：(02)27043757

408

台中市南屯區文山里五權西路3段188號

受文者：天源義記機械股份有限公司

發文日期：中華民國98年10月1日

發文字號：經授工字第09820414370號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如文

主旨：有關 貴公司依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」相關規定，申請將臺中市南屯區保山段段990、991及992地號等3筆土地變更為工業區一案，請 查照。

說明：

- 一、依據本部工業局案陳正揚工程顧問有限公司98年9月11日九八實工字第0980003號函檢送 貴公司擴廠計畫書辦理。
- 二、經查 貴公司擴建計畫書所擬擴建廠房生產產品，並增設污水處理廠、原料貯存場及隔離綠帶，預估未來年產值增加新臺幣為1億518萬元，平均每公頃年產值達2億元以上，符合旨揭處理原則第1點第(1)款「附加產值高之投資事業」認定標準，請逕依都市計畫法相關規定申請都市計畫變更。
- 三、副本抄送內政部及臺中市政府（隨函檢送本案擴廠計畫書1份，請參辦）。

正本：天源義記機械股份有限公司

副本：內政部（含附件）、臺中市政府（含附件）

部長 施顏祥

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺中市政府環境保護局 函

地址：40301臺中市西區民權路99號
承辦人：姜樹成
電話：04-22289111-66134
傳真：04-22291750

臺中市北屯區同榮路33號1樓

受文者：正揚工程顧問有限公司

發文日期：中華民國100年2月1日

發文字號：中市環綜字第1000007896號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：有關「變更臺中市都市計畫主要計畫（配合天源義記機械股份有限公司擴廠案）」是否需實施環境影響評估乙案，復請查照。

說明：

- 一、復 貴公司100年1月27日正揚實工字第1000001號函辦理。
- 二、本案申請擴廠面積2,283平方公尺，依所附工廠登記證登載產業類別及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規定，尚無需實施環境影響評估。

正本：正揚工程顧問有限公司

副本：本局綜合計畫科

局長劉邦裕

本案依分層負責規定授權業務主管科長決行

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺中市政府環境保護局 函

臺中市南屯區五權西路3段188號

地址：40301臺中市西區民權路99號

承辦人：盧靜姿

電話：04--22276011-66312

傳真：04-22291755

電子信箱：lu3212@gmail.com

受文者：天源義記機械股份有限公司

發文日期：中華民國101年4月13日

發文字號：中市環水字第1010031047號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：土壤污染檢測資料乙份

主旨：貴公司（臺中市南屯區寶山段0990、0991、0992地號）辦理變更營業用地範圍，檢具用地之土壤污染檢測資料乙案，書面資料同意備查，請 查照。

說明：

- 一、復 貴公司101年3月27日源環字第1010327001號函。
- 二、貴公司所檢具之土壤污染檢測資料如有虛偽記載，應自行負相關法律責任。

正本：天源義記機械股份有限公司

副本：行政院環境保護署、臺中市政府經濟發展局、駿興工程顧問有限公司（含附件）
、本局水質及土壤保護科（含附件）

局長 劉邦裕

本案依分層負責規定授權業務主管決行

討論事項	第二案	所屬行政區	台中市龍井區
案由	和金環保科技有限公司申請龍井區忠和段 945 地號土地作廢棄物處理設施再提會討論案		
說明	<p>一、本案為和金環保科技有限公司申請本市龍井區忠和段 945 地號土地，面積總計為 2132 平方公尺，申請作廢棄物處理設施，經查該土地屬台中港特定區計畫關連工業區，依台中港特定區計畫土地使用分區管制要點第 8 點規定關連工業區內之土地及建築應依都市計畫法臺灣省施行細則第 19 條規定辦理。有關都市計畫法臺灣省施行細則第 19 條規定作廢棄物及廢（污）水處理設施或焚化爐，本府於辦理審查時，得依據地方實際情況，對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發義務作必要之規定。依前開規定本府訂有臺中市都市計畫甲種乙種工業區申請設置公共服務設施公用事業設施及一般商業設施總量管制作業要點，依該要點規定申請作廢棄物處理設施應提請本市都市計畫委員會審議核可。</p> <p>二、本案前提 101 年 3 月 3 日本市都市計畫委員會第 11 次會議決議：「請本會委員組成專案小組審查，並研提具體建議意見後，儘速提大會討論。」經簽奉核可由林委員宗敏為召集人，其餘委員為王委員大立、方委員怡仁、張委員淑君及范委員達榕，並於 101 年 3 月 27 日召開專案小組會議，已獲致具體結論，爰提請大會討論。</p> <p>三、檢送和金環保科技有限公司申請廢棄物處理機構設置都市計畫工業區開發總量管制申請資料乙份。</p>		
專案小組意見	<p>一、本案申請作廢棄物處理設施依申請人簽證申請面積 2132 平方公尺僅佔該街廓 2.1%未超過臺中市都市計畫甲種乙種工業區申請設置公共服務設施公用事業設施及一般商業設施總量管制作業要點第 9 點所列允許使用項目總面積 50%，並依各單位會審意見及申請人簽證尚未有發現牴觸「臺中市都市計畫甲種乙種工業區申請設置公共服務設施公用事業設施及一般商業設施總量管制作業要點」附件三—一臺中市都市計畫甲、乙種工業區土地設置公共服務設施及公用事業設施申請案件核准條件表（八）使用條件及使用面積之規定，建議准予同意設置。並請提報本市都市計畫委員會大會審議。</p> <p>二、有關涉及環保法令及相關事項請另案依環保主管機關相關規定辦理。</p> <p>三、申請案會簽各單位文件及函文，請納入台中市都市計畫委員會會議審議提案單內。</p>		
市都委會決議	照專案小組意見通過。		

附 件

臺中市都市計畫甲、乙種工業區申請設置公共服務設施、公用事業設施

及一般商業設施案（申請人：和金環保科技有限公司）

會 勘 紀 錄		
會勘日期：101 年 2 月 14 日上午 10 時		
會勘地點：龍井區忠和段 945 地號土地		
會勘單位及意見		
單位名稱	會勘意見	會勘權責
環境保護局	1. 申請基地面積未超過 10000 平方公尺。(2132 平方公尺) 2. 申請使用作廢棄物處理設施使用。 3. 本局 101 年 2 月 14 日派員現勘結果及環保署系統查詢街廓內未有合法廢棄物處理設施。 4. 依和金環保科技有限公司提供 250 公尺以內工廠名目，皆非環保局環境衛生與毒化物管理科公告列管毒化物廠家。	1. 申請基地面積是否超過 10000 平方公尺。 2. 申請使用細目是否屬廢棄物處理設施。 3. 申請基地外緣與臨近危險物品儲藏區是否有在 250 公尺以上。 4. 申請街廓內廢棄物處理設施核發情形。
民政局	經龍井區公所表示基地外緣 250 公尺內無臨近公務機關。	申請基地外緣與臨近公務機關是否有在 250 公尺以上。
文化局	文化局 101 年 2 月 10 日局授文資字第 1010001953 號略：「未位於依文化資產保存法公告之古蹟、遺址或文化景觀保存區。」	申請基地外緣與臨近名勝古蹟是否有在 250 公尺以上。
教育局	1. 申請基地外緣與臨近學校在 250 公尺以上。 2. 申請基地外緣與 250 公尺內無設立	1. 申請基地外緣與臨近學校是否有在 250 公尺以上。 2. 申請基地外緣與臨近幼稚園及社

	幼托園所。	會福利設施是否有在 250 公尺以上。
衛生局	申請基地外緣與臨近醫院在 250 公尺以上。	申請基地外緣與臨近醫院是否有在 250 公尺以上。
社會局	250 公尺內皆無社會福利設施。	申請基地外緣與臨近社會福利設施是否有在 250 公尺以上。
經濟發展局	1. 領有工廠登記。 2. 經申請人查明最近加油站在 430 公尺，並該局再請申請人切結。	1. 申請基地外緣與臨近危險物品儲藏區是否有在 250 公尺以上。 2. 申請基地是否屬既有合法廠房。
消防局	1. 查消防法及所屬公共危險物品及可燃性高壓氣體設置標準暨安全管理辦法係規範公共危險物品及可燃性高壓氣體之製造、儲存或處理場所之位置（含距離）、構造、設備之設置標準及儲存、處理、搬運之安全管理。 2. 旨揭公司如有上述設置標準及安全管理之涉及，應依本管理辦法第 10 條規定辦理，略以（公共危險物品及可燃性高壓氣體之製造、儲存或處理場所之位置、構造及設備圖說應由直轄市、縣（市）消防機關於主管建築機關許可開工前，審查完成。前項場所完工後，直轄市、縣（市）主管建築機關應會同消防機關檢查其位置、構造及設備合格後，始得發給使用執照…）。其中與廠區外鄰近場所之安全距離則應依本管理辦法第 13 條規定檢討。	申請基地外緣與臨近危險物品儲藏區是否有在 250 公尺以上。
勞工局	勞工安全衛生法設施規則未有與外界危險物品儲藏區距離之規範，依該簽註意見整合尚有爭議。	申請基地外緣與臨近危險物品儲藏區是否有在 250 公尺以上。
行政院原子能委員會	本會對都市土地開發之管制，系依據內政部「非都市土地變更編定執行要點」附錄一（二）興辦事業計畫應查詢項目	申請基地外緣與臨近危險物品儲藏區是否有在 250 公尺以上。

	及應加會之有關機關之「條件發展地區」第 14 項「是否位屬核子反應器設施周圍之禁制區及低密度人口區」，同表註 6 已說明查詢範圍包括新北市(金山區、萬里區、石門區)、展東縣(恆春鎮)，其餘直轄市、縣(市)、鄉(鎮，市，區)非屬該項目所稱「核子反應器設施周圍之禁制區及低密度人口區」。	
都市發展局使用管理科	領有 97 府工建使字第 271 號使用執照。	申請基地是否屬既有合法廠房。
都市發展局都市測量科	申請基地有臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	申請基地是否臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。
都市發展局城鄉計畫科	申請基地外緣與住宅區(社區)有在 250 公尺以上。	申請基地外緣與住宅區(社區)是否有在 250 公尺以上。

討論事項	第 3 案	所屬行政區	臺中市南區
案由	變更台中市都市計畫(創意文化專用區)細部計畫(土地使用及都市設計管制要點調整)案		
說明	<p>一、計畫緣起</p> <p>台中酒廠係為配合行政院文化建設委員會推動「挑戰 2008-國家發展重點計畫」之「文化創意產業發展計畫」規劃設置「台中酒廠創意文化園區」，以整備創意產業發展的環境，其自民國 92 年 11 月起陸續進行園區整體規劃、歷史建築調查及修復再利用、各開放空間及管線工程施作，配合推動創意相關之各項公開活動舉行等，並於民國 94 年 6 月 25 日重新開幕，揭示台中舊酒廠的新生，也進一步開展其作為「文化創意產業園區」之目標。於 96 年 5 月，配合酒廠使用規劃辦理都市計畫變更及擬定細部計畫作業，將全區劃設為「創意文化專用區」，預計引入包含文化保存、藝術展演及部分商業服務使用，並規範相關開發規定。</p> <p>惟現行「台中文化創意產業園區」之建設，係以「產業遺址」活化再利用的概念，融入創意設計帶動區域經濟發展，與原都市計畫預計引入部分商業性質土地使用型態及停車設置管制規定有所差異，為配合現況藝文展演之使用情形，促進地區永續發展，乃須重新檢討原細部計畫內容並予以調整管制規範，以符當前土地使用機能，進而塑造推動歷史記憶保存之目的。</p> <p>二、辦理機關</p> <p>臺中市政府。</p> <p>三、法令依據</p> <p>本細部計畫之變更係依據臺中市政府文化局 100 年 12 月 26 日中市文推字第 1000020006 號函，同意本案依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款之規定，配合地方興建重大設施之需要變更都市計畫。</p> <p>四、本案公告展覽之起訖日期</p> <p>自民國 101 年 2 月 13 日起至 101 年 3 月 13 日止計 30 天(民國 101 年 2 月 8 日府授都計第 1010011214 號公告)，刊登於 101 年 2 月 13 日起至 101 年 2 月 15 日中國時報第 F2 版，並於民國 101 年 2 月 21 日下午 2 時 30 分，假臺中市南區區公所 4 樓會議室舉行公開展覽說明會。</p> <p>五、現行計畫</p> <p>(一)計畫範圍及面積</p> <p>申請變更範圍位處台中市南區，近台中後火車站西側，為「台中市都市計畫(創意文化專用區)細部計畫區」範圍，計畫區北側臨 25 公尺之復興路、東側臨 10 公尺之民意街、南側臨 10 公尺之信義南街、西側為 10 公尺之合作街，計畫面積合計 6.3359 公頃。</p>		

（二）土地使用計畫

本計畫區劃設創意文化專用區（一）面積計 1.5401 公頃，創意文化專用區（二）面積計 4.4914 公頃，及創意文化專用區（三）面積計 0.3044 公頃供公共停車場使用，合計計畫面積為 6.3359 公頃，詳表 1、圖 1。

六、變更細部計畫內容

（一）停車供需分析

1、原計畫規劃內容衍生停車計算

本細部計畫區依原設定引入使用機能，推估計畫區內各活動分區衍生之小汽車旅次，並依此估算本計畫區開發後內部活動衍生之停車需求值約為 1,479 席，配合原主要計畫規劃之停車場用地所需供給之停車空間約 77 席，因此本計畫區所衍生推估之停車需求數量為 1,556 席。另按建築技術規則依活動使用類型之差異對本計畫區進行停車估算，規定標準為 1,056 席。因此計畫區於現有土地使用分區管制要點中規範未來停車空間設置標準規定應至少提高為原建築技術規則之訂定標準之 1.5 倍，以滿足區內之停車需求，詳表 2。

2、現行園區規劃使用現況

（1）現行園區規劃使用現況

由於本計畫區內舊台中酒廠建築具有年代歷史意義，酒廠內部之地景設施，如酒甕、製酒設施及植栽等，甚具保存價值。在建築保留之前提使用下，現況建築除部分為行政院文化建設委員會中部辦公室辦公行政使用外，透過修繕及再造發揮歷史建築新生使用概念融入，創造出提供各項展覽、主題性活動舉行之利用空間，爰此，現行「台中文化創意產業園區」之建設，係以「產業遺址」活化再利用的概念，融入創意設計帶動區域經濟發展，與原都市計畫預計引入部分商業性質土地使用型態有所差異，現行園區規劃內容詳表 3。

（2）現況停車位規劃供給說明

本計畫就現行園區使用現況及規劃，依原土地使用及都市設計管制要點規範，按建築技術規則第 59 條表列規定，以各類建築物用途設置停車空間之設置標準 1.5 倍設置，初步估計須留設停車空間約 246 席。

為滿足現行園區使用現況及停車需求，於園區內規劃設 3 處停車場（詳圖 2），將提供 247 席停車位，可符合依土地使用及都市設計管制要點規範所提供之停車位（246 席）席次，主要以合作街及復興路做為主要出入口及利用動線。

（二）變更理由

1、本計畫區於原計畫擬定時，考量園區商業使用之可能性，並為符合停車供需內部化之精神，於土地使用及都市設計管制計畫內規定停車空間設置應依建築技術規則表列規定設置標準之 1.5 倍設置。

2、現行園區發展係依據行政院「文建會創意產業發展第二期計畫」及「歷史與文

化資產維護發展第二期計畫(99-102 年度)」二項中央重大設施興建計畫辦理，以「產業遺址」為概念，藉由保存園區內具歷史價值之建築發展為創意設計展演空間，取代原拆除重建並引入大量商業機能之規劃。惟園區建築物實際辦理建築申請時，建管單位產生依建築技術規則第 59 條規定標準之 1.5 倍審核外，再依該條附表說明(五)之加倍留設認定疑義，與原實際推估衍生需求高出甚多，不但使區內開發建築申請作業窒礙難行，且對照園區現況低強度之文化展演活動使用有所差距，在現況規劃原建築物多採再利用且非屬新建之空間使用前提下，使得停車空間留設困難。

- 3、原計畫規定停車位之留設係依建築技術規則第 59 條都市計畫內區域停車空間設置標準表之 1.5 倍標準設置，為避免本區後續建築申請及建管單位相關停車空間設置標準受該條附表說明五規定加倍設置之認定疑義，本次變更係針對土地使用及都市設計管制計畫內，有關停車設置規定予以重新定義。

(三) 變更內容綜理表

本次變更係針對土地使用及都市設計管制計畫內，有關土地使用強度及停車設置規定之調整，詳表 4。

七、公展期間(含逾期)人民及團體陳情意見

無。

八、專案小組審議

為審議本案，由林委員宗敏(專案小組召集人)、張委員淑君、方委員怡仁、王委員大立、范委員達榕等 5 人組成專案小組先行審查。專案小組計召開二次審查會(100 年 3 月 27 日、100 年 5 月 1 日)，已獲致具體結論如下，爰提請大會討論。

- (一) 針對原土地使用及都市設計管制要點條文有關規劃停車設置標準內容之加強文字定義，建議修正條文詳附表 4。
- (二) 建議補充園區現況使用樓地板面積及規劃停車設置區位及數量，以檢核現行停車設置是否符合現行計畫規定按建築技術規則 59 條附表留設標準之 1.5 倍留設需求。
- (三) 有關園區停車場規劃，建議應將大客車上、下客暫停空間(如大客車停車灣)納入規劃考量，以降低對外部交通動線使用影響。
- (四) 本變更案背景、停車衍生需求與法令需求、停車場之間動線、停車場配置圖及指標牌設置應說明。

市都
委會
決議

依專案小組審查意見通過。

表 1 現行土地使用計畫面積表

土地使用分區	面積(公頃)	占全區面積百分比(%)	備註
創意文化專用區(一)	1.5401	24.31	
創意文化專用區(二)	4.4914	70.89	
創意文化專用區(三)	0.3044	4.80	供作公共停車場使用
總計	6.3359	100.00	

註：本面積僅供參考，實際面積應依實地分割測量面積為準。

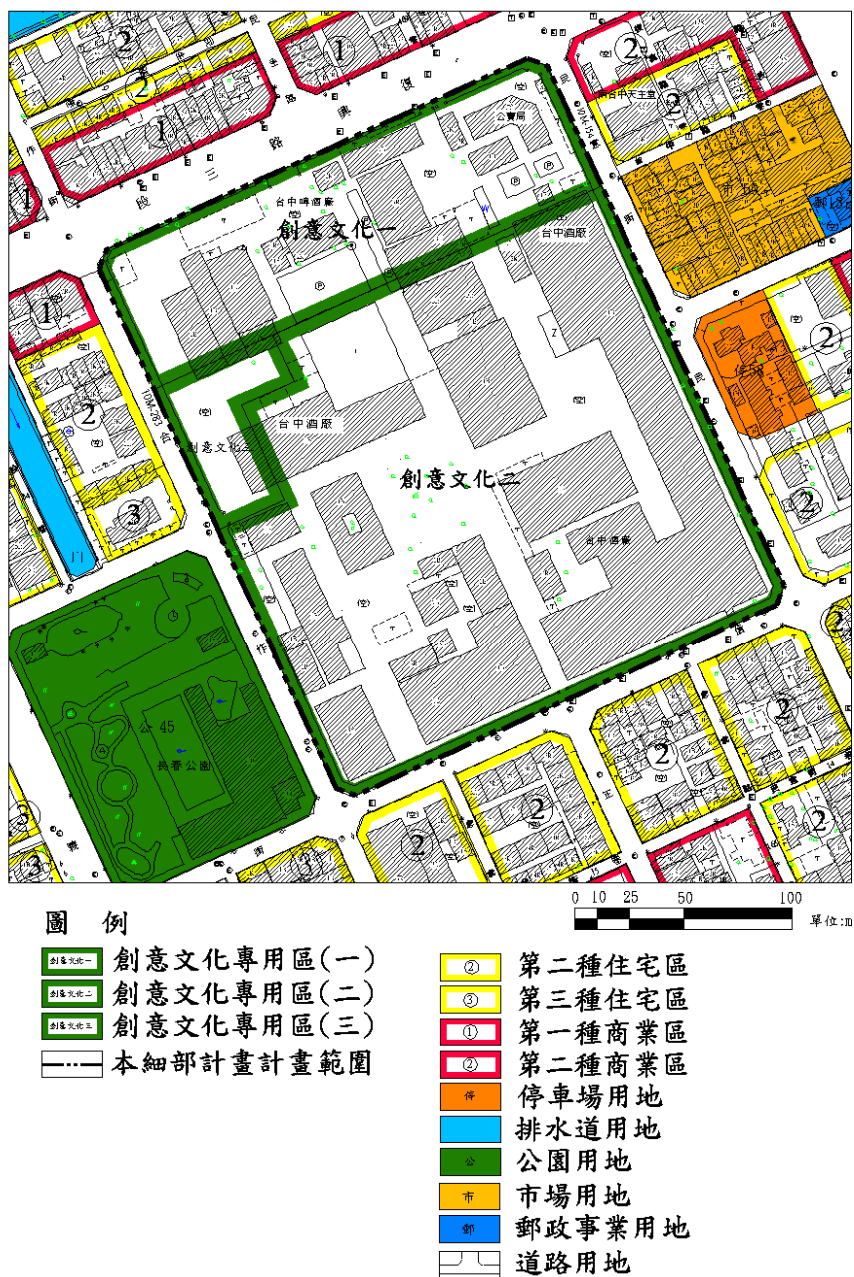


圖 1 現行土地使用計畫示意圖

表 2 變更範圍原計畫開發衍生汽車停車需求分析表

活動分區	空間分類	樓地板面積 (平方公尺)	衍生停車需求 (席)	法令規定停車需求 (席)(註)
行政中心 及創意學苑區	資訊中心	640	6	4
	行政中心	5,250	51	34
	創意學苑	27,620	97	184
菸酒公司用地	商業	14,105	229	94
文化藝術中心 區	藝文工坊	6,650	55	44
	藝文展演空間	60,314	571	402
創意產業 博覽區	博覽會場	330	6	2
	展演中心	5,000	63	34
創意市集區	行政管理空間	5,100	4	34
	藝術工坊	4,000	47	26
	藝文交流區	2,000	70	14
	地方特色區	1,610	55	10
	機具展示區	1,050	19	6
休閒中心區	主題餐廳區	5,890	101	40
	電影圖書館	4,000	6	26
酒文化歷史 保存區	酒文化保存區	14,105	61	70
	全區機具器械展示	6,650	38	32
小計		149,764	1,479	1,056
原規劃停車用地停車需求		3,044	77	—
總計		152,808	1,556	

註：1.實際衍生停車需求數，應以未來實際開發內容為主。

2.係依據建築技術規則估算停車需求。

表 3 現行園區建築物使用現況及規劃表

建築屬性	土地使用分區	建物編號	建築物名稱	樓地板面積(m ²)	現況使用情形
歷史建築	創意文化園區(一)	S-01	設計點·台中	354.12	未開放
		B-01	文化創意主題餐飲空間	663.21	未開放
	創意文化園區(二)	B-03	藝文展覽館	1,387.02	展覽場
		B-04	原菸草儲藏倉庫	329.92	舞蹈教室
		B-05	衡道堂	793.39	開放使用
		B-06	原木工坊	546.50	展覽館、工作室
		B-07	原鍋爐間(設備空間)	262.90	閒置
		B-08	酒文化館(原機械修理場)(未發包)	253.90	辦公室、倉庫
		B-09	雅堂館	1,765.88	展覽館
		B-11	國際展演館	1,770.60	展覽館
		R-05	酒文化館三(現部分為變電室)	521.20	變電室、駕駛休息室
		R-06	倉庫(原蒸餾室)	993.60	閒置
		R-07	倉庫(原米酒製酒廠)(暫不開放)	2,175.40	閒置
		R-10	台中市文化資產管理中心	462.20	辦公室
		R-12	倉庫(原花雕製酒工廠)	3,639.90	閒置
非歷史建築	創意文化園區(一)	R-02	入口區辦公廳	626.40	辦公室
		R-03	中控室	87.83	中控室
		S-02	建築與藝術圖書館(原煙倉庫)	5,431.71	整修中
	創意文化園區(二)	S-03	建築與藝術圖書館(含增建樓地板面積)		整修中
		B-10	杜康草堂	491.09	會議室
		R-04	倉庫	3,195.70	施工中
		R-08	音樂排練室	1,019.59	施工中
		R-09	文資處辦公室一(綠建築)	1,819.56	辦公室
		R-13	文資處辦公室二(未發包)	10,181.81	辦公室
		R-14	文資處報公室三(未發包)		閒置
		R-11	求是書院	624.90	研討室
		T-03	合作街入口警衛室	16.20	警衛室
		T-04	堆瓶場(銅棚架)	598.50	停車棚
			A區機房	325.00	機房
			B區機房	155.00	機房

資料來源：本計畫整理。

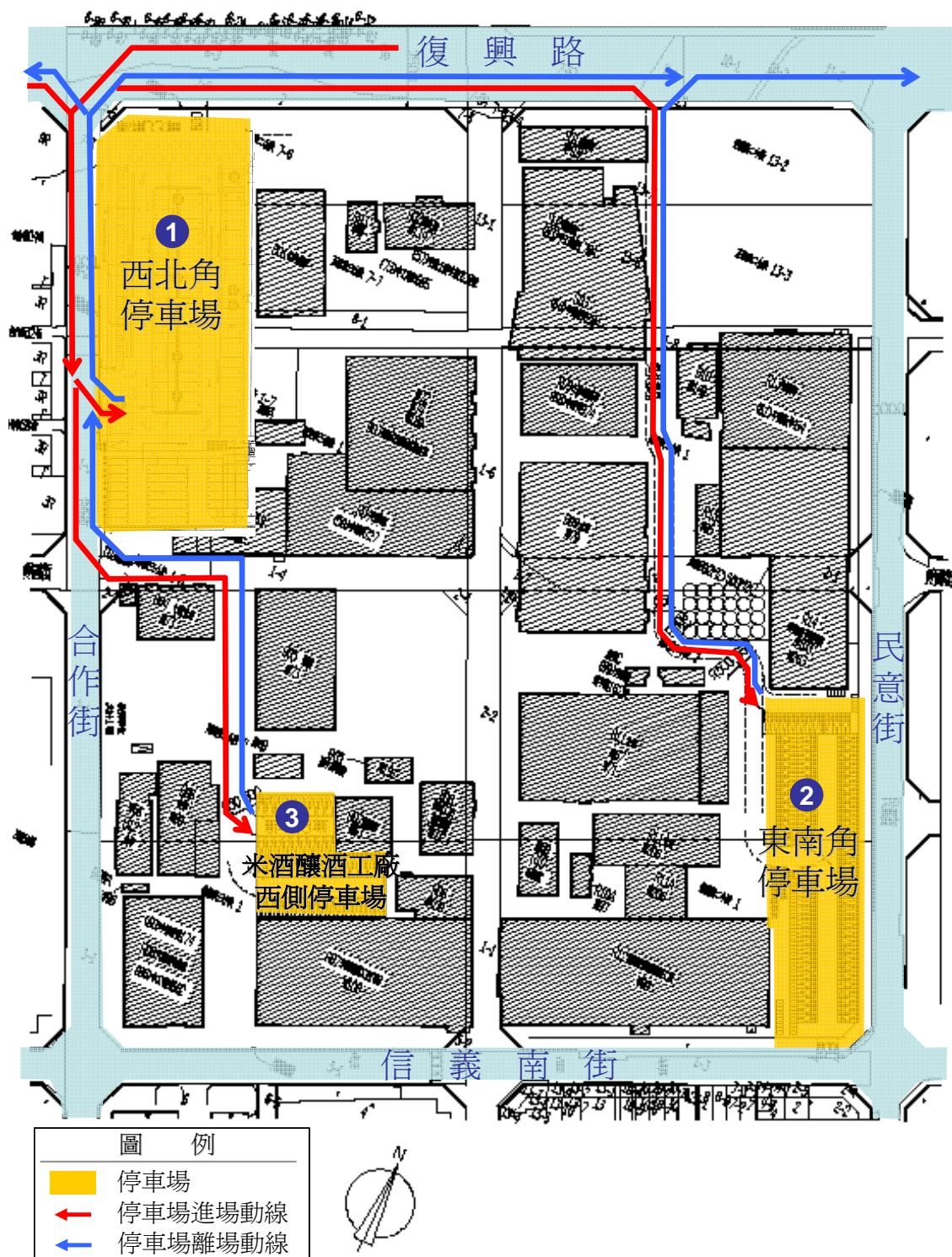


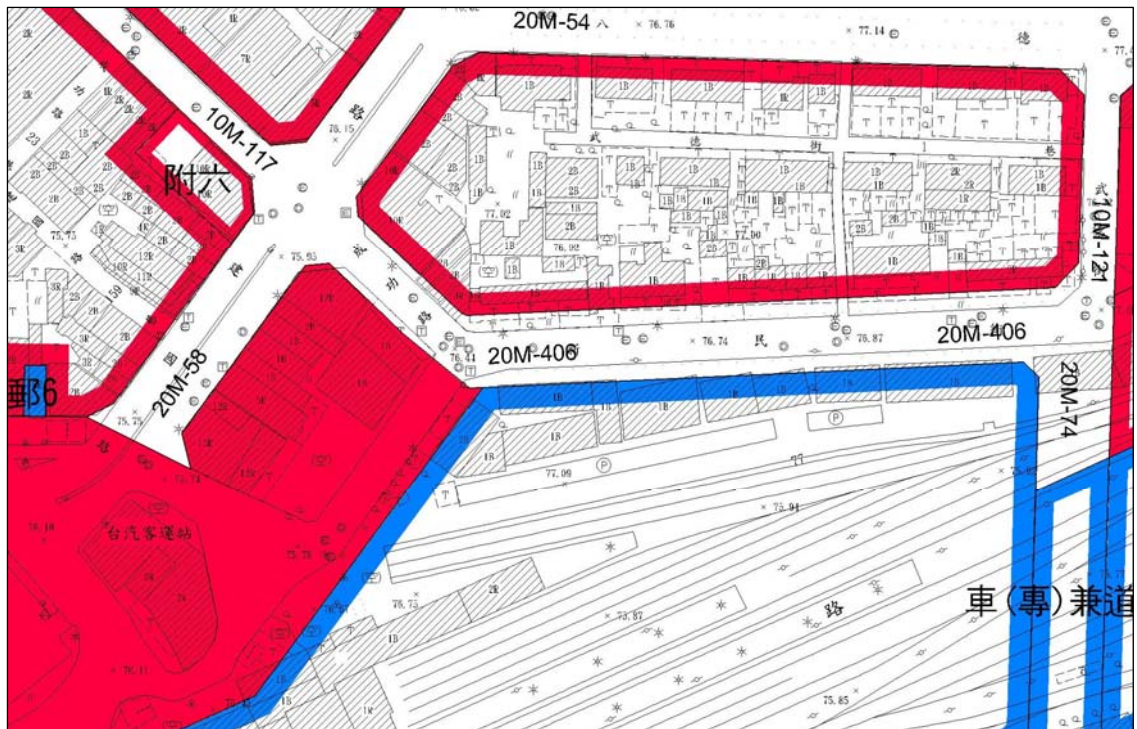
圖 2 園區現況規劃停車場規劃示意圖

表 4 土地使用及都市設計管制要點修訂前後條文對照表

原條文	公展條文	專案小組審查意見	修訂理由	市都委會決議																																
五、土地使用強度 本細部計畫區內土地使用強度管制如下：	五、土地使用強度 本細部計畫區內土地使用強度管制如下：	維持原條文	1. 原公開展覽草案內容中，依現行園區建築物使用情形調整相關容積率及下修停車空間留設之規定恐未盡妥適。 2. 考量原計畫規定停車位之留設係依園區實際衍生停車需求，並依建築技術規則第 59 條都市計畫內區域停車空間設置標準表換算定義為其表列標準之 1.5 倍設置，為避免後續建築申請及建管單位相關停車空間設置標準之認定疑義，針對土地使用及都市設計管制計畫內，有關停車設置規定加強定義。	依專案小組審查意見通過。																																
<table><tr><th>分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr><tr><td>創意文化專用區(一)</td><td>70%</td><td>350%</td><td></td></tr><tr><td>創意文化專用區(二)</td><td>50%</td><td>200%</td><td></td></tr><tr><td>創意文化專用區(三)</td><td>—</td><td>—</td><td>供作公共停車場使用(地下得開挖供公共停車場使用)</td></tr></table>	分區	建蔽率	容積率	備註	創意文化專用區(一)	70%	350%		創意文化專用區(二)	50%	200%		創意文化專用區(三)	—	—	供作公共停車場使用(地下得開挖供公共停車場使用)	<table><tr><th>分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr><tr><td>創意文化專用區(一)</td><td>70%</td><td>350%</td><td></td></tr><tr><td>創意文化專用區(二)</td><td>50%</td><td>150%</td><td></td></tr><tr><td>創意文化專用區(三)</td><td>—</td><td>—</td><td>供作公共停車場使用(地下得開挖供公共停車場使用)</td></tr></table>	分區	建蔽率	容積率	備註	創意文化專用區(一)	70%	350%		創意文化專用區(二)	50%	150%		創意文化專用區(三)	—	—	供作公共停車場使用(地下得開挖供公共停車場使用)			
分區	建蔽率	容積率	備註																																	
創意文化專用區(一)	70%	350%																																		
創意文化專用區(二)	50%	200%																																		
創意文化專用區(三)	—	—	供作公共停車場使用(地下得開挖供公共停車場使用)																																	
分區	建蔽率	容積率	備註																																	
創意文化專用區(一)	70%	350%																																		
創意文化專用區(二)	50%	150%																																		
創意文化專用區(三)	—	—	供作公共停車場使用(地下得開挖供公共停車場使用)																																	
九、細部計畫區交通規劃及停車空間設置方式： (一)本細部計畫區建築物附設停車空間設置標準應依建築技術規則規定標準之 1.5 倍設置。 (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，以配置於次要道路一側為原則。 (三)本細部計畫區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。 (四)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。	九、細部計畫區交通規劃及停車空間設置方式： (一) <u>本細部計畫區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積每 150 平方公尺(含以下)應留設一部停車空間。</u> (二)本細部計畫區內創意文化專用區(一)之建築基地於申請建築時，其使用類別屬「金融、保險及不動產業」、「休閒服務業」、「旅館業」及「批發業」者，其停車空間應依建築技術規則之規定設置。 (三)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，以配置於次要道路一側為原則。 (四)本細部計畫區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。	九、細部計畫區交通規劃及停車空間設置方式： (一) <u>本細部計畫區建築物附設停車空間設置標準，應按建築技術規則第 59 條表列之各類建築物用途停車空間設置標準之 1.5 倍設置，不受該條附表說明(五)：「建築基地達一千五百平方公尺應按表列規定加倍附設停車空間」之限制。</u> (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，以配置於次要道路一側為原則。 (三)本細部計畫區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。 (四)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。																																		

討論事項	第 四 案	所屬行政區	台中市中區、東區
案由	「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合台中都會區鐵路高架捷運化計畫-台中車站地區)暨擬定台中市都市計畫(配合台中都會區鐵路高架捷運化計畫-台中車站地區)細部計畫」案		
說明	<p>一、計畫緣起</p> <p>本案係依配合「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」之重大建設，並推動建構台中市中心再發展之願景，屬「台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)」台中車站地區辦理都市計畫變更及擬定細部計畫，以縫合台中車站站區土地使用型態、調整交通系統及公共設施，滿足不同運具轉乘需求，同時兼顧都市發展紋理與生活環境品質，以因應未來城市發展之需要。</p> <p>本案變更主要計畫及擬定細部計畫(第一階段)業於民國 100 年 3 月發布實施，刻辦理第二階段變更內容內政部都市計畫委員會專案小組審議作業。第二階段部分(新增站前廣場、建國路拓寬、大智路連通)依據內政部都委會專案小組意見，因影響土地所有權人甚鉅並引發民眾強烈反對，本府經召開協商討論會議，以降低民眾抗爭為前提，並綜合考量站區周邊交通動線、廣場開放空間、開發方式等層面，研提替選方案，爰再提會討論。</p> <p>復因金沙大樓書圖不符疑義案經本市都委會第 11 次會議討論後，依據該次會議決議二略以，為避免影響綠地週邊土地合法之權益，並形塑車站周邊路口廣場之意象，建議將該停車場用地變更為商業區及廣場用地，並儘量將廣場用地集中留設於建國路旁，爰研提修正方案提請討論。</p> <p>二、辦理機關：台中市政府。</p> <p>三、研提方案內容：</p> <p>(一) 第二階段(新增站前廣場、建國路拓寬)替選方案。</p> <p>本案經內政部審決之變更主要計畫及細部計畫內容，詳圖 1、圖 2。本次研提之替選方案，係配合台中車站轉運站交通配置方案(詳圖 3)，由站前廣場新增聯繫建國路及新民街之服務道路，作為聯繫台中新車站、公車轉運站及 BRT 車站之單行道動線系統。土地使用替選方案內容詳圖 4、表 1，係以公有地增劃設廣場，並取消建國路拓寬，較原方案減少建國路側之商業區大樓拆遷影響。</p> <p>(二) 金沙大樓書圖不符疑義案修正方案。</p> <p>原方案詳圖 5，本次修正方案主要計畫及細部計畫內容，詳圖 6、圖 7。</p>		
市都委會	一、有關變 5 案(大智路連通)、變 10 案(新增站前廣場)及變 11 案(建國路拓寬)周邊土地使用計畫調整建議如下:(相關配置調整示意圖詳圖一)		

決議	<p>(一) 考量土地所有權人相關權益，有關新增站前廣場集中劃設於建國路及成功路南側商業區，並維持原建國路 20M 計畫道路寬度，以減少該路段路側之高層建物拆遷影響。</p> <p>(二) 大智路延伸新闢道路係為服務新車站及聯繫車站前後之重要交通動線，亦為行政院核定「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」中，市府應配合辦理之事項，建議應維持原變更方案。</p> <p>(三) 為利相關新增廣場及道路用地之取得及民眾參與開發權益，請由都市更新主管單位評估站前成功路兩側商業區街廓、建國市場土地及大智路連通部分土地辦理都市更新之可行性後，再提會討論。</p> <p>二、有關金沙大樓旁綠地用地及台鐵商業區之土地使用配置調整一案，應將廣場用地集中規劃於建國路路側，以形塑車站周邊路口廣場之意象；另金沙百貨後方綠地用地，考量形狀狹長且使用不易，調整為廣場兼供道路用地，作為該街廓開放利用及防災空間使用。(相關配置調整示意圖詳圖二)</p>
----	--



圖一 站前廣場範圍修正示意圖



圖二 金沙大樓周邊土地使用計畫修正示意圖

討論事項	第五案	所屬行政區	台中市
案由	<p>交通局 101 年 5 月 1 日提案：</p> <p>有關「臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫」（以下簡稱本計畫）土地開發場站（G9-2 站）之原商業區容積率認定疑義</p>		
說明	<p>交通局提案內容：</p> <p>一、依本市第 249 次都市計畫委員會決議「第二次通盤檢討住宅區變更為商業區土地，俟得繳交回饋金後原容 積依商業區容積率認定，惟應簽會法制處關於法規適用意見。」茲彙整歷次簽會法制局、都發局及本局綜簽意見如附件。</p> <p>二、經查本市西屯區惠來厝段 237、238、240、251、252 等 5 筆地號土地，本府都市發展局於先前土地使用分區證明書及函復等均以「第四種商業區」認定，且俟繳納回饋金或捐獻比例之土地後始得作為商業使用，另於「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫)書(第二階段)」中亦載明為商業區；另依「臺中市都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點」第 2 點規定：「本計畫第一、二次通盤檢討變更之商業區，未依本要點提出回饋者，其土地使用分區管制按該所在地區原細部計畫所訂之各項規定辦理；未規定者，應依該所在地區『第二種住宅區』所訂之各項規定辦理。」惟異議人所持土地於 98 年 11 月變更為捷運系統用地前仍未依前項規定辦理，合先敘明。</p> <p>三、為辦理本計畫場站土地開發，依據「臺中市臺中都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法」（以下簡稱優惠辦法）第 4 條第 1 項第 1 款規定：「土地所有人未領取協議價購土地款者，得以取得該基地開發後之公有不動產抵付協議價購土地款」，又依第 5 條第 1 項第 1 款規定：「未領取協議價購土地款者，按其原有土地占開發基地之可建容積比率及公告土地現值比率之平均值，乘以本府所取得之開發後建築物價值，作為其應抵付權值。...」、第 5 條第 2 項規定：「前項所稱之本府所取得之開發後建築物價值，應扣除本府以主管機關身分所取得因土地開發變更都市計畫及依大眾捷運系統土地開發辦法規定所增加獎勵樓地板面積半數之價值及按其原有土地採合建分坪方式須移轉予投資人部分原應納之土地增值稅之金額。」其中可建容積比率將影響土地所有權人與本府權益分配之結果。</p> <p>四、前揭土地之土地使用分區若認定為第四種商業區（容積率：500%），加計參與本計畫土地開發（捷運系統用地容積率：650%）可分回變更都市計畫所增加之容積率半數 75%及依大眾捷運系統土地開發辦法所增加獎勵容積之半數 57%，合計可取回之容積為 632%（500%+75%+57%）；若認定為第二種住宅區（容積率：220%），則合計可取回之容積為 492%（220%+215%+57%），可取回之容積差異將達 140%。</p>		

	<p>五、依前揭回饋要點規定，於開發後取得使用執照前依規繳交回饋金即可變更為商業區使用，並無規定特定繳納回饋金之日期，而異議人所持土地於決定開發前，即遭本府都市計畫公告變更為捷運系統用地，嚴重影響其依回饋要點變更原住宅區為商業區土地之權益；故考量異議人前述權益變動之合理程序保障，應給予繳納回饋金機會及最大原有土地可建容積率認定，以提高參與捷運建設場站土地開發之意願，共創土地所有權人、投資人及本府三贏之局面，同時亦可避免無謂爭議可能延宕開發計畫之推進，擬請本市都市計畫委員會審議。</p>
市都委會決議	<p>本市都市計畫主要計畫通盤檢討劃設之住宅區變更為商業區土地，但配合重大建設變更為其他公共設施土地時仍未繳交回饋金者，建請修正「臺中市都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點」，其回饋金亦配合土地徵收條例之修訂精神，以市價回饋。</p>

臨時動議	第一案	所屬行政區	台中市
案由	<p>都市設計委員會 101 年 5 月 1 日提案：</p> <p>有關樹德地區土管要點第 9 條第 1 項第 2 款停車空間設置規定與法定停車位認定之疑義</p>		
說明	<p>提案內容：</p> <p>一、依據本市都市設計審議委員會第 49 次會議決議「有關本市都市計畫(樹德地區)細部計畫(第一次通盤檢討)之土管要點第 9 條第 1 項第 2 款停車空間設置規定之疑義」，提請大會討論。(詳附件)</p> <p>二、有關該都市計畫土管要點第 9 條第 1 項第 2 款停車空間設置規定：「每一戶至少須設置一輛停車位，但連棟、獨棟或雙併等透天型態之住宅不得設置於一樓室內空間，惟經由建造執照復核會議審查通過者不在此限。」，其規定經該次都市設計委員審視，有關法定停車位部分是否僅針對計畫區內連棟、獨棟或雙併等透天型態規定一戶一部，以上疑義提請大會討論。(詳附件)</p>		
市都委會決議	<p>本案除下列意見外，其餘照案通過。</p> <p>一、樹德地區都市計畫土地使用管制要點第 9 條第 1 項第 2 款停車空間設置規定：「每一戶至少須設置一輛停車位，……」係針對計畫範圍內建築物（包含連棟、獨棟或雙併等透天型態及集合住宅之每一建築單元）規範每一戶至少須設置一輛停車位。</p> <p>二、前開停車位扣除依「建築技術規則建築設計施工編」計算之法定停車位所剩餘之停車位得納入申請建築物增設停車空間獎勵。</p>		

附件

副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺中市政府 函

地址：40701臺中市西屯區臺中港路2段89號

承辦人：宋淑娟

電話：04-22289111*65402

電子信箱：gwen2344@taichung.gov.tw

受文者：臺中市政府都市發展局都市設計幹事

發文日期：中華民國101年4月12日

發文字號：府授都設字第1010057809號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：檢送101年3月28日召開之「臺中市都市設計審議委員會第49次會議」會議紀錄一份，請 查照。

正本：李副主任委員泰陽、劉副主任委員應榮、葉委員昭甫、蔡委員青宏、張委員洲滄、林委員宗敏、楊委員龍士、顏委員秀吉、沈委員芷蓀、戴委員宏一、李委員新富、姜委員樂靜、蕭委員家孟、張委員麗莉、羅委員榮源、葉委員水龍、賴委員源釗、江委員支川、鍾委員溫清、歐委員聖榮、謝委員政穎、吳委員志超、永豐建築師事務所、林峰池建築師事務所、許獻淑建築師事務所

副本：何主任委員肇喜、臺中市政府都市發展局、臺中市政府都市發展局城鄉計畫幹事(第一、三案第一點決議)、臺中市政府都市發展局都市設計幹事、臺中市政府都市發展局建造管理幹事、臺中市政府建設局景觀工程幹事、臺中市政府交通局交通規劃幹事、聯崗科技股份有限公司、德光建設股份有限公司、德安開發股份有限公司、登仰建設有限公司、特區開發建設股份有限公司(均含附件)

胡志強

本案依分層負責規定授權主管局(室)長主任決行

臺中市都市設計審議委員會第49次會議

一、開會時間：101年3月28日（星期三）下午1時50分

壹、開會地點：州廳四樓大型會議室（中庭電梯旁）

二、主持人：劉應榮

三、出席委員：

主任 何肇喜 委員		副主任 李泰陽 委員		副主任 劉應榮 委員	劉應榮
葉委員昭甫		蔡委員青宏		張委員洲滄	
林委員宗敏	林宗敏	楊委員龍士	楊龍士	顏委員秀吉	顏秀吉
沈委員芷蓀	沈芷蓀	李委員新富	李新富	張委員麗莉	張麗莉
戴委員宏一	戴宏一	賴委員源釗	賴源釗	羅委員榮源	羅榮源
鍾委員溫清	鍾溫清	葉委員水龍	葉水龍	蕭委員家孟	蕭家孟
姜委員樂靜	姜樂靜	歐委員聖榮		江委員支川	江支川
吳委員志超		謝委員政穎	謝政穎		

五、出席單位：

交通規劃科		建造管理科	
城鄉計畫科		景觀工程科	
都市設計科	林宗豐 周欣宜 宋淑珍 鍾明珊		
建設局		聯崗	楊賢川 吳宗憲 陳玉昌

六、列席單位及人員：

永世 建築師事務所	史文	經建處	李淑敏
訂府元 建築師事務所	訂府元	登陽建設	林奇中 韓志 王國玉
建築師事務所		特建建設	何智
建築師事務所			
建築師事務所			

臺中市都市設計審議委員會第 49 次會議

壹、會議時間：101 年 3 月 28 日(星期三)下午 1 時 30 分

貳、會議地點：州廳四樓大型會議室(舊市府中庭電梯旁)

參、主持人：都市發展局劉主任秘書應榮

肆、出席人員：如出席委員(詳簽到冊)

列席人員：各單位出席幹事、各討論案規劃單位代表

伍、主席報告：略

陸、業務單位報告：「臺中市都市設計審議委員會第 48 次會議」會議紀錄確認

一、臺中市政府(建設局)委託林同棧工程顧問股份有限公司，申請臺中市水湳經貿園區區段徵收工程(名稱暫定)案，水湳全區整體規劃設計與第一工區細部設計修正後提小組確認，橋樑及其他工區另提委員會審議。小組委員增加楊龍士委員、李新富委員、蕭家孟委員。

二、佳茂建設開發企業股份有限公司委託黃郁文建築師事務所申請大進段 858 地號(第四種商業區)地上 29 層地下 4 層店舖、辦公室、集合住宅新建工程(名稱暫定)案，請規劃單位依本次與第 39 次委員會決議及建議事項修正，修正後通過。

柒、提案討論：

第一案：德光建設股份有限公司委託永豐建築師事務所申請南區樹子腳段 640 等 11 筆地號(第二、三種住宅區)地上 20 層地下 3 層補習班集合住宅新建工程(名稱暫定)案，提請討論。

決議：

- 一、 本案有關土管要點第9條第1項第2款停車空間設置規定，經現場都市設計委員審視，法定停車位非僅針對計畫範圍內連棟、獨棟或雙併等透天型態規定一戶一部，惟法定停車位認定涉及都市計畫土管要點部份，請城鄉計畫科提請都市計畫委員會解釋，本案設計如與法令相悖者，應依規調整修正。
- 二、 申請書有關戶數部分請依住宅及商業使用分別標註，甲乙棟樓層數亦請分別標註。
- 三、 請加強建築物立體綠美化設計，並請檢附細部設計圖說。
- 四、 請加強文心南路與福田五街之街角景觀綠美化，除4米無遮簷人行道應維持2.5米供行人通行部份外，其餘請加強綠化，臨文心南路一側請再增植喬木2至3棵，街角未開挖部份請再栽植喬木2棵，以提升基地綠美化設計。
- 五、 請加強基地福田五街一側與門廳出入口之綠美化設計，門廳出入口請再增植植栽，福田五街沿街面請以複層植栽設計，以提升沿街面綠美化豐富性。
- 六、 基地設置店招、街道傢俱、公共藝術品請與開放空間景觀整體規劃設計，請檢附店招、街道傢俱細部設計圖說，並請於圖面標示位置。
- 七、 請檢討公共藝術品型式適宜性，公共藝術品選用請考量納入地方人文特性一併檢討。
- 八、 請檢附基地與周邊現有建物之3D模擬圖說。
- 九、 地下污水處理系統請向本府建設局洽詢公有地下污水處理系統管線配接與預留切換措施，若本基地尚無公有污水處理配管，請考量預埋污水處理系統之地下管線，以與未來公共地下污水處理系統配管配合。
- 十、 請加強說明基地西南側臨福田五街之畸零地無法納入本案一併設計部份，並請檢附土地併購協商說

明。

- 十一、請加強檢討景觀水池之安全管理計畫，並檢附相關書圖說明。
- 十二、基地北側植栽覆土深度不足，請加強降板設計並檢討植栽覆土深度。
- 十三、本案一樓設計補習班請依規檢討相關規定，並檢附補習班逃救災動線計畫。
- 十四、請加強檢討建築物北側立面設計與建物色彩之協調性。
- 十五、請加強檢討建物西南側之結構安全設計，請考量以長柱懸挑形式設計，以維持結構安全。
- 十六、容積移轉 3 米退縮範圍應維持淨空，本案設計圍牆部份請予以取消。

請規劃單位依以上決議及建議事項修正，修正後通過。
另有關土管要點第 9 條第 1 項第 2 款停車空間設置規定，請城鄉計畫科提請都市計畫委員會解釋，本案設計如與法令相悖者，應依規調整修正。

第二案：德安開發股份有限公司委託林峰池建築師事務所申請北區錦村段 185-113 地號(第二之一種商業區)地上 13 層地下 5 層店舖集合住宅新建工程(名稱暫定)案(第一次變更設計)，提請討論。

決議：

- 一、請依規檢附規費收據與詳細計算式，不足部份請補交。
- 二、申請書變更設計部份請以紅色雲朵線註明，變更前後圖面請左右列印，以利對照。
- 三、請檢討地下機械停車位設計適宜性，機械停車位車

變更台中市都市計畫(樹德地區)細部計畫 (第一次通盤檢討)書

【摘要本】

(本細部計畫通盤檢討案依民國 98 年 1 月 17 日府都計字第 0980009778 號函發布實施)
(註:摘要本僅摘錄部分計畫書內容供民眾參閱，詳細計畫內容請詳閱核定計畫書圖)

變更機關：台中市政府
中華民國 98 年 1 月

原條文	修訂後條文	修訂理由
	遊戲場用地緊鄰之基地線至少退縮2公尺建築。 (七)本計畫指定騎樓與建築退縮規定如附圖一所示。	
九、停車空間： 本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定： (一)建築技術規則設計施工編第五十九條所列第一類建築物用途，樓地板面積一五〇平方公尺以下免設停車位，超過部分每一〇〇平方公尺設置一輛，其餘數部分超過五〇平方公尺應設置一輛；第二類建築物用途，樓地板面積一五〇平方公尺以下免設停車位，超過部分每一五〇平方公尺設置一輛，其餘數部分超過七五平方公尺應設置一輛。 (二)依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在五輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。 (三)工業區建築基地內之法定空地應留設二分之一以上作為停車場及裝卸貨物使用。 (四)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。	九、停車空間： 本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定： (一)建築技術規則設計施工編第五十九條所列第一類建築物用途，樓地板面積每一〇〇平方公尺設置一輛，其餘數部分超過五〇平方公尺應設置一輛；第二類建築物用途，樓地板面積每一五〇平方公尺設置一輛，其餘數部分超過七五平方公尺應設置一輛。 (二)每一戶至少須設置一輛停車位，但連棟、獨棟或雙併等透天型態之住宅不得設置於一樓室內空間，惟經由建造執照復核會議審查通過者不在此限。 (三)工業區建築基地內之法定空地應留設二分之一以上作為停車場及裝卸貨物使用。 (四)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。	為滿足計畫區內停車需求，配合修訂條文。
十、景觀及綠化原則： 建築基地內之法定空地面積二分之一以上，應栽植花、草、樹木予以綠化，且法定空地面積每滿六十四平方公尺應至少植喬木一棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少三十公分、灌木應至少六十公分、喬木應至少一百二十公分。	十、景觀及綠化原則： (一)建築基地內之法定空地面積二分之一以上，應栽植花、草、樹木予以綠化，且法定空地面積每滿六十四平方公尺應至少植喬木一棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少三十公分、灌木應至少六十公分、喬木應至少一百二十公	1. 為形塑排水道用地兩側景觀風貌及建築自明性，增訂條文內容。 2. 為形塑園道周邊開放空間及都市景觀，配合增訂條文內容。 3. 配合鐵路高架捷