

**變更臺中市都市計畫（配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線
建設計畫-捷運機廠）細部計畫（配合區段徵收及都市防洪）書**

臺中市政府
中華民國 103 年 03 月

變更臺中市都市計畫（配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫捷運機廠）細部計畫（配合區段徵收及都市防洪）書

臺中市政府

臺中市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更臺中市都市計畫（配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠）細部計畫（配合區段徵收及都市防洪）書	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
變更都市計畫機關	臺中市政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地關係人姓名	無	
本案公開展覽之起訖日期	公 開 展 覽	自民國 102 年 9 月 2 日起至 102 年 10 月 1 日止，共計三十天。（刊登於 102 年 9 月 2 日台灣新生報第 16 版、9 月 3 日台灣新生報第 15 版及 9 月 4 日台灣新生報第 13 版）
	公 開 說 明 會	民國 102 年 9 月 16 日下午 3 時整假本市潭子區公所舉行、9 月 18 日下午 3 時整假北屯區公所舉行
人民團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	民國 102 年 10 月 25 日臺中市都市計畫委員會第 26 次會議審議通過

目 錄

壹、緒論	1
貳、現行都市計畫概要	4
參、發展現況分析	25
肆、變更理由	28
伍、變更計畫內容	32
陸、事業及財務計畫	43

附件一：臺中市政府 101 年 7 月 19 日府授建土字第 1010120326 號函

附件二：內政部 103 年 01 月 15 日內授中辦地字第 1036650116 號函

附件三：臺中市捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收計畫書

附件四：臺中市都市計畫委員會 102 年 10 月 25 日第 26 次會議紀錄

圖 目 錄

圖 1 變更位置示意圖	3
圖 2 現行細部計畫示意圖	9
圖 3 計畫區發展現況示意圖	26
圖 4 計畫區排水現況示意圖	27
圖 5 現行計畫範圍與區段徵收範圍套疊示意圖	29
圖 6 編號 15M-1 計畫道路與豐原交流道附近特定區計畫道路銜接示意圖	31
圖 7 變更計畫示意圖	41
圖 8 變更後計畫示意圖	42

表 目 錄

表 1 細部計畫土地使用面積表	7
表 2 計畫道路編號一覽表	7
表 3 修正前後各項土地使用面積對照表	35
表 4 修正前後各項公共設施用地面積對照表	36
表 5 變更內容明細表	37
表 6 變更前後土地使用面積對照表	39
表 7 變更後公共設施用地明細表	40
表 8 事業及財務計畫表	44

壹、緒論

一、計畫緣起

「擬定臺中市都市計畫（配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠）細部計畫」（以下簡稱本細部計畫）係依據主要計畫內容之指導，並以區段徵收方式取得捷運北屯機廠、G0、G3 站及相關公共設施用地，其發展定位為扮演臺中市捷運綠線端點角色，兼具捷運轉乘集納通勤與活動旅次之特性，以達營造具親近自然舒適之休閒、親水系統、發展休閒體驗活動產業、創造特色商業消費環境及建構大眾運輸發展導向之都市空間等發展機能。其細部計畫已於 101 年 1 月 2 日由臺中市政府公告發布實施（府授都計字第 1000142646 號函），後續於推動區段徵收開發作業時，因配合區內合法建築拆遷安置街廓規劃，市政府旋即辦理「變更臺中市都市計畫（配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠）細部計畫（配合拆遷安置計畫）案」，並已於 102 年 8 月 2 日經臺中市都市計畫委員會第 23 次會議審議通過，目前刻正辦理計畫核定及發布實施作業。

因本計畫區位於臺中市東北隅，屬原臺中縣、市交界處，西側及北側均與高速公路豐原交流道附近特定區計畫銜接。其現行計畫範圍係以臺中市都市計畫主要計畫範圍為依據辦理變更，惟自現行計畫發布實施後，臺中市政府於後續推動區段徵收作業時，發現於計畫周界夾雜原臺中縣轄土地，為使徵收範圍內地籍單純化，加速區段徵收作業時程，故勘選原臺中市轄土地為區段徵收範圍，區段徵收計畫書業經臺中市政府 100 年 9 月 2 日府授地區一字第 10001713031 號公告核准在案。爰此，為配合區段徵收開發計畫，現行計畫範圍應配合整體開發範圍進行調整。

再者，本計畫區為收納開發後增加之地表逕流，於現行計畫西側邊界配合柳川上游北屯支線沿線規劃公園兼滯洪池用地，同時藉由周邊綠帶空間之佈設，營造連續性藍綠帶系統。惟依前述本計畫範圍經依區段徵收開發範圍調整後，造成部分藍綠帶系統無法完整串連，加上為因應氣候變遷，強化地區防災滯洪能力，故針對區內藍綠帶空間軸線之延續、水圳景觀保留及生態滯洪等實際需求，酌予調整區內土地使用分區及公共設施用地之規模與區位。

目前位於計畫區北側編號 15M-1 道路，其東西兩側均與豐原交流道附近特定區計畫銜接，為配合與該特定區計畫目前提報內政部審議草案中所增設 25 公尺計畫道路之銜接，故亦將 15M-1 道路予以拓寬為 25 公尺，以強化地區交通系統服務機能。

此外，基於本區係以區段徵收方式辦理整體開發地區，其範圍內抵價地比例業經內政部 99 年 4 月 1 日內授中辦地字第 0990724109 號函核准為 43.21%，並由臺中市政府於 100 年 9 月 2 日府授地區一字第 10001713031 號公告在案。然為配合前述針對區段徵收開發範圍、都市防洪、開放空間串連及交通系統調整等事項，本次針對現行計畫內容進行調整變更，惟考量區段徵收財務平衡以不變動原報核區段徵收公共設施比例原則下，應配合調整部分土地使用分區及用地之區位及規模，以維護區段徵收範圍內土地所有權人權益。

基於計畫區正積極推動區段徵收工程開發作業，故為免延宕開發進度之時程，經臺中市政府 101 年 07 月 19 日府授建土字第 1010120326 號函認定屬地方興建重大設施範疇，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迅行變更（請詳附件一）。

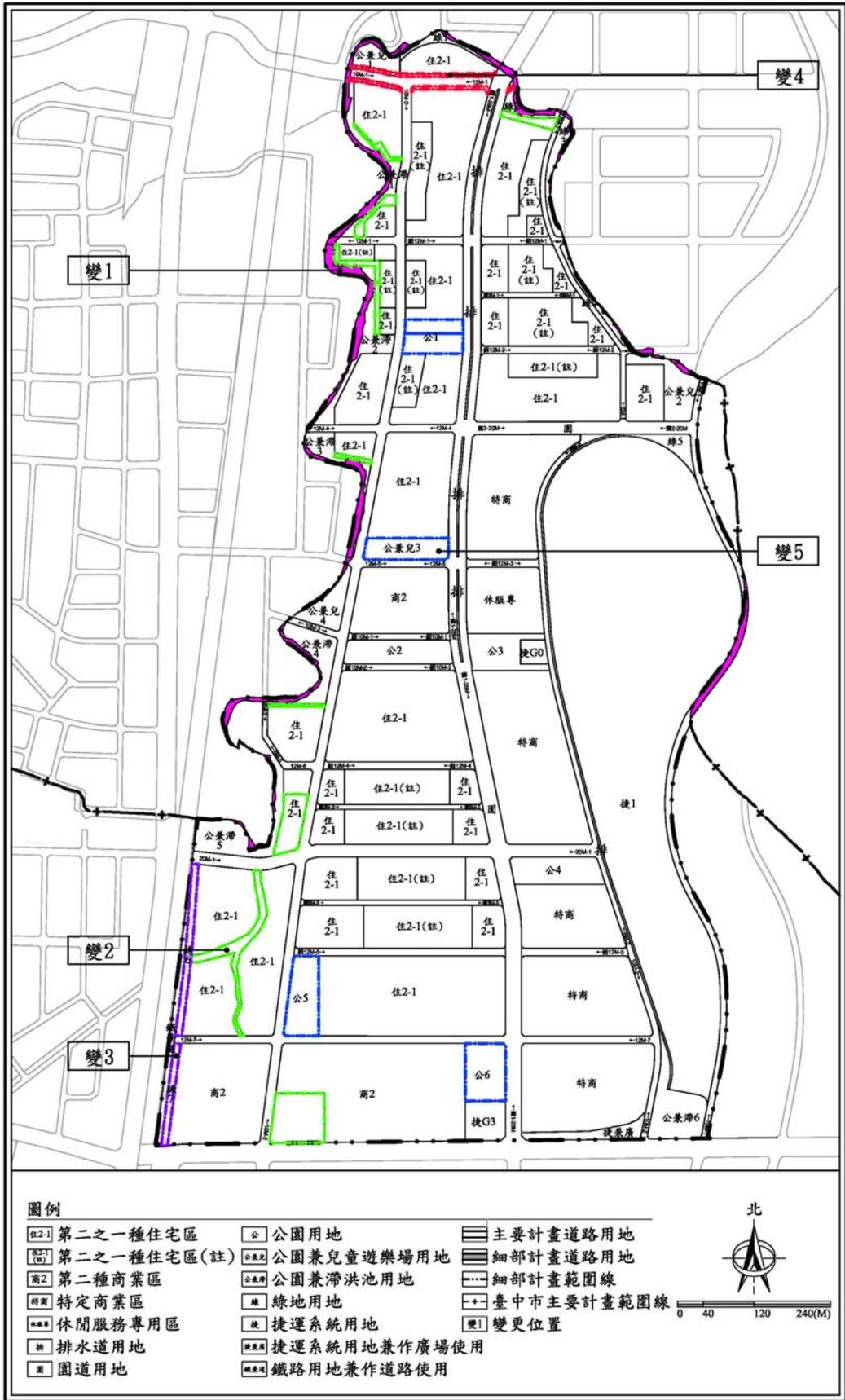
二、法令依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更位置與範圍

本案變更位置位於臺中市北屯區與潭子區交界處，屬「擬定臺中市都市計畫（配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠）細部計畫」範圍，現行計畫面積為 104.5583 公頃，於西側及北側均鄰接高速公路豐原交流道附近特定區計畫。

圖 1 為變更位置示意圖。



備註：豐原交流道附近特定區計畫內容為目前報請內政部都委會審議草案，其實際內容應以發布實施之計畫內容為準。

圖1 變更位置示意圖

貳、現行都市計畫概要

一、發布實施經過

本計畫係依據民國 100 年 12 月 22 日發布實施之「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-捷運機廠)」案配合辦理細部計畫擬定作業，並於民國 101 年 01 月 02 日發布實施，自細部計畫發布實施後，臺中市政府於推動區段徵收作業工程時，因配合區內合法建築拆遷安置街廓規劃之需要，旋即辦理「變更臺中市都市計畫(配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠)細部計畫(配合拆遷安置計畫)案」，並於 102 年 8 月 2 日經臺中市都市計畫委員會第 23 次會議審議通過，故以此個案變更所綜整之計畫內容，納入現行計畫彙整。

二、計畫範圍及面積

本細部計畫區範圍東起早溪，西至道路編號 40M-7 計畫道路；南以松竹路為界，北止於潭子區與北屯區交界，其行政轄區隸屬北屯區，範圍包括部分舊社里，總面積為 104.5583 公頃。

三、計畫年期及計畫人口

依循主要計畫之指導，本細部計畫之計畫年期為民國 115 年，其計畫人口為 15,300 人，人口淨密度約每公頃 265 人。

四、土地使用分區計畫

(一) 第二之一種住宅區

細部計畫劃設第二之一種住宅區於計畫區園道 2-20M 北側及園道 1-25M 西側，面積約 28.0919 公頃，佔本計畫總面積之 26.87%。

(二) 第二之一種住宅區(註)

細部計畫劃設第二之一種住宅區(註)於計畫區 15M-1 以南、12M-4 以北，及細 12M-4 以南、細 12M-5 以北，面積約 7.8998 公頃，佔本計畫總面積之 7.56%。

(三) 第二種商業區

細部計畫劃設第二種商業區於捷運站周邊之核心發展地區，面積約 8.4532 公頃，佔本計畫總面積之 8.08%。

(四) 特定商業區

細部計畫劃設特定商業區於北屯機廠西側，面積約 12.6050 公頃，佔本計畫總面積之 12.06%。

(五) 休閒服務專用區

細部計畫劃設休閒服務專用區於捷運站周邊之核心發展地區，面積約 1.2383 公頃，佔本計畫總面積之 1.18%。

五、公共設施計畫

(一) 捷運系統用地

捷運系統用地共劃設三處，皆為主要計畫劃設，面積合計約 18.4991 公頃，佔計畫總面積之 17.69%。

(二) 捷運系統用地兼作廣場使用

捷運系統用地兼作廣場使用共劃設一處，為主要計畫劃設，面積合計約 0.3175 公頃，佔計畫總面積之 0.30%。

(三) 公園用地

公園用地共劃設六處，皆為主要計畫劃設，面積合計約 3.4647 公頃，佔計畫總面積之 3.31%。

(四) 公園兼兒童遊樂場用地

公園兼兒童遊樂場用地共劃設四處，皆為主要計畫劃設，面積合計約 1.6764 公頃，佔計畫總面積之 1.60%。

（五）公園兼滯洪池用地

公園兼滯洪池用地共劃設六處，皆為主要計畫劃設，面積合計約 4.1365 公頃，佔計畫總面積之 3.96%。

（六）排水道用地

排水道用地共劃設二處，皆為主要計畫劃設，面積合計約 0.5938 公頃，佔計畫總面積之 0.57%。

（七）鐵路用地兼作道路使用

鐵路用地兼作道路使用共劃設一處，為主要計畫劃設，面積合計約 0.4400 公頃，佔計畫總面積之 0.42%。

（八）綠地用地

綠地用地共劃設七處，皆為主要計畫劃設，面積合計約 1.3629 公頃，佔計畫總面積之 1.30%。

（九）園道用地

園道用地共劃設一處，為主要計畫劃設，面積合計約 5.0163 公頃，佔計畫總面積之 4.80%。

六、交通系統計畫

配合主要計畫之街廓劃設 12 公尺、10 公尺與 8 公尺道路等 10 條細部計畫道路，主要計畫及細部計畫劃設道路用地合計約 10.7629 公頃，佔計畫總面積之 10.30%。

表 1 為細部計畫土地使用面積表，表 2 為計畫道路編號一覽表，圖 2 為現行細部計畫示意圖。

表1 細部計畫土地使用面積表

項目		面積 (公頃)	比例 (%)
土 地 使 用 分 區	第 二 之 一 種 住 宅 區	28.0919	26.87
	第 二 之 一 種 住 宅 區 (註)	7.8998	7.56
	第 二 種 商 業 區	8.4532	8.08
	特 定 商 業 區	12.6050	12.06
	休 閒 服 務 專 用 區	1.2383	1.18
	小 計	58.2882	55.75
公 共 施 設 用 地	捷 運 系 統 用 地	18.4991	17.69
	捷 運 系 統 用 地 兼 作 廣 場 使 用	0.3175	0.30
	公 園 用 地	3.4647	3.31
	公 園 兼 兒 童 遊 樂 場 用 地	1.6764	1.60
	公 園 兼 滯 洪 池 用 地	4.1365	3.96
	排 水 道 用 地	0.5938	0.57
	鐵 路 用 地 兼 作 道 路 使 用	0.4400	0.42
	綠 地 用 地	1.3629	1.30
	園 道 用 地	5.0163	4.80
	道 路 用 地	10.7629	10.30
	小 計	46.2701	44.25
總 計	104.5583	100.00	

備註：表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。

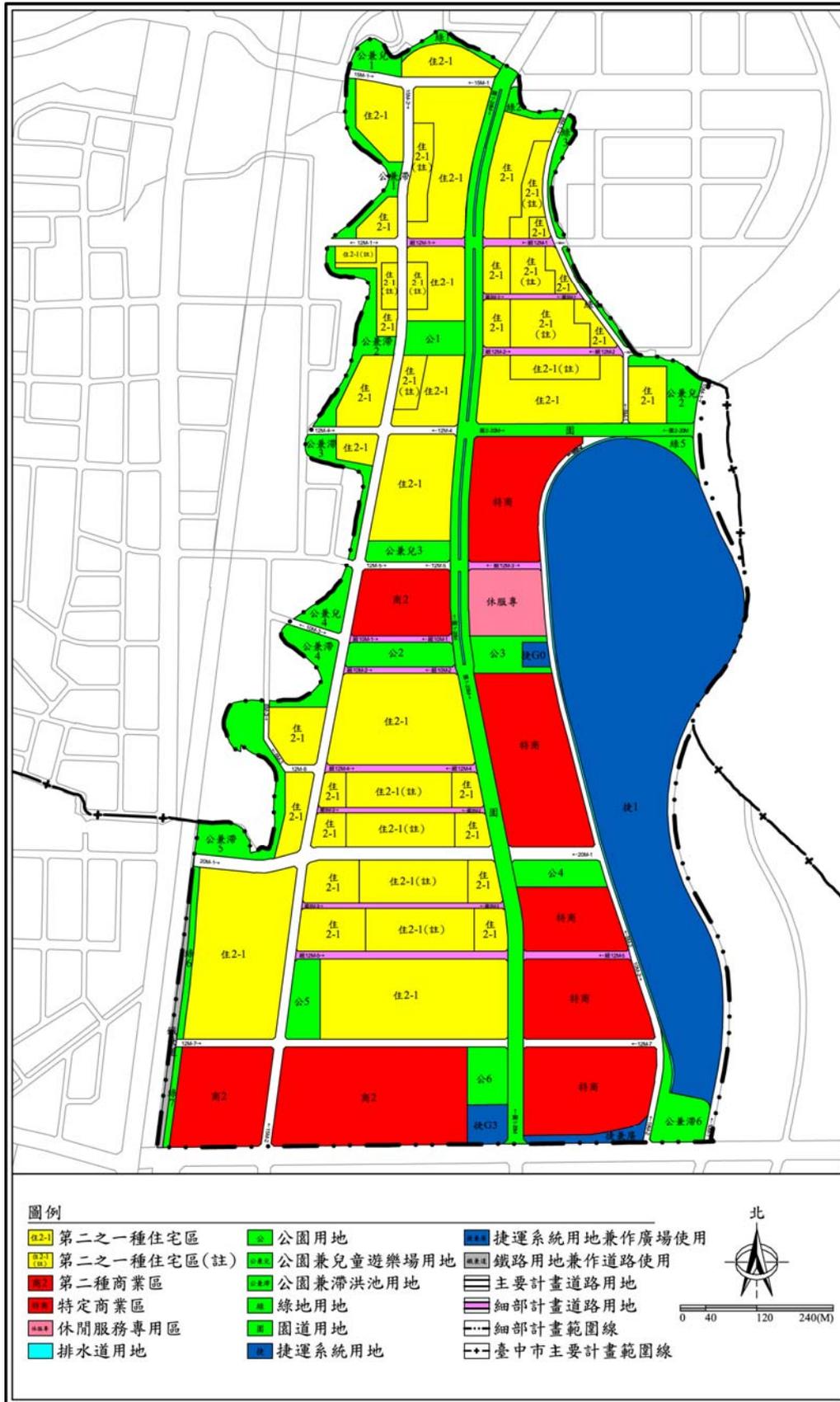
表2 計畫道路編號一覽表

道路編號	起點	迄點	長 躡 (公尺)	備註
園 1-28M	臺中市都市計畫主要計畫 (不包括大坑風景區)範圍 線	公 2 用地南側	963	主要計畫 道路
園 1-25M	公 2 用地南側	30M-1	750	
園 2-20M	園 1-28M	10M-1	360	
20M-1	計畫區西側鐵路用地	8M-2	641	
15M-1	臺中市都市計畫主要計畫 (不包括大坑風景區)範圍 線	臺中市都市計畫主要計畫 (不包括大坑風景區)範圍 線	270	
15M-2	15M-1	30M-1	1,699	
12M-1	臺中市都市計畫主要計畫 (不包括大坑風景區)範圍 線	15M-2	115	
12M-2	8M-1	臺中市都市計畫主要計畫 (不包括大坑風景區)範圍 線	15	
12M-3	8M-1	臺中市都市計畫主要計畫 (不包括大坑風景區)範圍 線	12	

表2 計畫道路編號一覽表（續）

道路編號	起點	迄點	長躡（公尺）	備註
12M-4	臺中市都市計畫主要計畫 （不包括大坑風景區）範圍線	園 1-28M	243	主要計畫 道路
12M-5	臺中市都市計畫主要計畫 （不包括大坑風景區）範圍線	園 1-28M	157	
12M-6	8M-3	15M-2	54	
12M-7	計畫區西側鐵路用地	10M-1	755	
10M-1	臺中市都市計畫主要計畫 （不包括大坑風景區）範圍線	30M-1	693	
10M-2	8M-2	30M-1	304	
10M-3	臺中市都市計畫主要計畫 （不包括大坑風景區）範圍線	15M-2	90	
8M-1	臺中市都市計畫主要計畫 （不包括大坑風景區）範圍線	園 2-20M	541	
8M-2	園 2-20M	10M-2	885	
8M-3	臺中市都市計畫主要計畫 （不包括大坑風景區）範圍線	12M-6	116	
細 12M-1	15M-2	8M-1	238	細部計畫 道路
細 12M-2	園 1-28M	8M-1	235	
細 12M-3	園 1-28M	8M-2	130	
細 12M-4	15M-2	園 1-25M	254	
細 12M-5	15M-2	8M-2	534	
細 10M-1	15M-2	園 1-28M	179	
細 10M-2	15M-2	園 1-25M	197	
細 8M-1	園 1-28M	8M-1	154	
細 8M-2	15M-2	園 1-25M	262	
細 8M-3	15M-2	園 1-25M	316	

備註：表內道路長躡應依核定圖實地分割測量者為準。



備註：豐原交流道附近特定區計畫內容為目前報請內政部都委會審議草案，其實際內容應以發布實施之計畫內容為準。

圖2 現行細部計畫示意圖

七、土地使用分區管制及都市設計管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第三十二條及都市計畫法台灣省施行細則第三十五條訂定之。
- 二、本細部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，其用語亦同。
- 三、本要點用語定義如下
 - (一) 住宅單元：含有一個以上相連之居室及非居室，有烹調及衛生設備，專供一個家庭使用之建築物，並有單獨出入之通路，不需經過他人住宅而自由進出者。
 - (二) 獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。
 - (三) 雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平行面基地相連之建築物。
 - (四) 連棟住宅：含有三個以上左右以牆相連住宅單位，各住宅單位有單獨出入之通路，不需經過他人土地而自由進出之建築物。
 - (五) 集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。
 - (六) 共管式服務性中長期商務宿舍：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之入口、門廳，供公私團體或機構雇用人員、學生、觀光客或商務中長期住宿之建築物。
 - (七) 旅館：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之入口、門廳，供旅客短期留宿之建築物。
 - (八) 基地線：建築基地之界線。
 - (九) 前面基地線：基地臨接道路之基地線，臨接二條以上道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。
 - (十) 後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。
 - (十一) 側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。

- (十二) 鄰地境界線：相鄰基地之分界線。
- (十三) 角地：位於兩條以上交叉道路口之建築基地。
- (十四) 基地深躡：建築基地前面基地線與後面基地線之平均水準距離。
- (十五) 基地寬躡：建築基地兩側基地線間平均水準距離。(最小基地深躡與寬躡不得違反「台灣省畸零地使用規則」之規定)。
- (十六) 庭院：與建築物在同一基地上之空地。
- (十七) 前院：沿前面基地線之庭院。
- (十八) 後院：沿後面基地線之庭院。
- (十九) 側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。
- (二十) 前院深躡：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離，最小淨深躡不得小於 2 公尺。
- (二十一) 後院深躡：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，但最小淨深躡不得小於後院深躡二分之一。
- (二十二) 後院深躡比：建築物各部分至後面基地線間之水準距離，與各該部份高躡之比。
- (二十三) 側院寬躡：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，最小淨深躡不得小於 1 公尺。
- (二十四) 側院寬躡比：建築物各部分至側面基地線間之水準距離，與各該部份高躡比。
- (二十五) 鄰棟間隔：相鄰兩棟建築物，其外牆或代替柱中心線間(不含突出樓梯間部分)之最短水準距離。
- (二十六) 不合規定之使用：自本要點發布實施起，原有合法建築物之使用不合本要點分區使用規定者。
- (二十七) 不合規定之建築物：自本要點發布實施起，原有合法建築物之建蔽率、容積率、高躡、庭院等形成不合本要點規定者。
- (二十八) 不合規定之基地：自本要點發布實施起，原有基地之寬躡、深躡或面積不合本要點規定者。

(二十九) 附屬使用：在同一基地內，經常附屬於主要用途之使用。

(三十) 離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。

(三十一) 招牌廣告：指公司、行號、廠場及各業本身建築物上所建之名牌市招。

(三十二) 樹立廣告：指樹立之廣告牌、電動燈光、牌坊、牌樓及汽球等廣告。

四、本細部計畫區內劃定下列使用分區：

(一) 第二之一種住宅區

(二) 第二種商業區

(三) 特定商業區

(四) 休閒服務專用區

五、本細部計畫區內各種分區之使用規定如下：

(一) 第二之一種住宅區除限制工業、大型商場（店）及飲食店之使用外，並增列老人住宅之使用，餘依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。

(二) 第二種商業區依都市計畫法台灣省施行細則商業區相關規定管制。

(三) 特定商業區除限制住宅使用外，餘依都市計畫法台灣省施行細則商業區相關規定管制。

(四) 休閒服務專用區土地及建物之使用，依其性質分為下列各組：

第一組：零售業

1. 農產品零售業。

2. 飼料零售業。

3. 布疋零售業。

4. 魚具零售業。

5. 花卉零售業。

6. 寵物零售業。

7. 觀賞魚零售業。

8. 其他農畜水產品零售業，含種子、園藝及園藝用品。

9. 食品、飲料零售業。

- 10.成衣零售業。
- 11.鞋類零售業。
- 12.皮包、手提袋、皮箱零售業。
- 13.服飾品零售業。
- 14.家具零售業。
- 15.裝設品零售業。
- 16.五金零售業。
- 17.日常用品零售業。
- 18.祭祀用品零售業。
- 19.清潔用品零售業。
- 20.中藥零售業。
- 21.化粧品零售業。
- 22.西藥零售業。
- 23.醫療器材零售業。
- 24.書籍、文具零售業。
- 25.運動器材零售業。
- 26.玩具、娛樂用品零售業。
- 27.鐘錶零售業。
- 28.眼鏡零售業。
- 29.建材零售業。
- 30.電器零售業。
- 31.事務性機器設備零售業。
- 32.精密儀器零售業。
- 33.躡量衡器零售業。
- 34.機械器具零售業。
- 35.汽車零售業。
- 36.機車零售業。
- 37.汽、機車零件配備零售業。
- 38.自行車及其零件零售業。
- 39.首飾及貴金屬零售業。
- 40.照相器材零售業。
- 41.百貨公司業。

- 42.超級市場業。
- 43.一般百貨業。
- 44.便利商店業。
- 45.飲料店業。
- 46.餐館業。
- 47.集郵、錢幣。
- 48.雕刻、雕塑。
- 49.其他零售業

第二組：日常服務業

- 1.洗髮業。
- 2.理髮業。
- 3.美容美髮服務業。
- 4.攝影業。
- 5.成衣。
- 6.裁縫服務業。
- 7.傘、皮鞋修補及擦鞋。
- 8.洗衣業。

第三組：金融、保險及不動產業

- 1.金融業。
- 2.投資典當業。
- 3.證券業。
- 4.期貨業。
- 5.保險業及保險輔助人業。
- 6.建築開發業。
- 7.建築及不動產經紀業。
- 8.不動產買賣租賃業。
- 9.金融控股公司業。

第四組：休閒服務業

- 1.戲院、劇院、電影院。
- 2.營業性籃球、網球、桌球、羽毛球、室內高爾夫球等球類運動比賽練習場地。

- 3.保齡球館、撞球房。
- 4.戶內溜冰場、游泳池。
- 5.舞蹈、國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊、舉重等教練場所或健身房。
- 6.兒童樂園、雜耍、馬戲團。
- 7.橋棋社。
- 8.電子遊戲場業。
- 9.釣蝦場。
- 10.資訊休閒業（網咖）。
- 11.其他類似場所。

第五組：運輸服務業

- 1.汽車運輸業。
- 2.大眾捷運系統。
- 3.計程車客運服務業。
- 4.停車場經營業。
- 5.貨櫃出租業。
- 6.航空貨運承攬業。
- 7.航空站地勤業。
- 8.航空貨物集散業。
- 9.郵寄業。
- 10.報關業。

第六組：旅館業（註1）

- 1.旅社（旅館）。
- 2.觀光旅館。
- 3.國際觀光旅館。
- 4.汽車旅館。
- 5.共管式服務性中長期商務宿舍。

第七組：貿易展示設施

- 1.貿易展售中心。
- 2.貿易館。

第八組：批發業

- 1.批發市場。
- 2.量販店。

第九組：娛樂服務業（註2）

- 1.歌廳經營業。
- 2.舞廳業、舞場業。
- 3.夜總會。
- 4.酒吧業、酒家業、酒店業。
- 5.營業性浴室、三溫暖業。
- 6.按摩院。
- 7.特種咖啡廳。
- 8.視聽歌唱業。
- 9.休閒活動場館業（含 SPA）。
- 10.俱樂部。

註：1.允許設立，但共管式服務性中長期商務宿舍只限於第五層以上設置，有共同之入口，且須研提營運管理計畫送都市設計審議。至少應有 50%之法定容積配設其他容許組別之用途。

2.允許設立，但只限於第九組第八項、第五項、第六項使用。

六、本細部計畫區內捷運系統用地之容許使用項目，其中捷 1、捷 G0 供捷運路線、場、站及相關附屬設施及事業使用；捷 G3 除供捷運路線、場、站及相關附屬設施使用，並得依大眾捷運法辦理土地開發或依促進民間參與公共建設法開發、興建供附屬事業使用，其使用管制應依都市計畫法台灣省施行細則商業區之相關規定管制之，惟供捷運設施使用部分得不計入容積。

七、本細部計畫區內建築物之建蔽率、容積率及最小建築基地面積應不得超過表 5-6 之規定：

表 5-6 建築強度管制一覽表

項目		建蔽率	容積率	最小建築基地面積	備註
第二之一種住宅區		50%	250%	500m ²	1. 公園用地及公園兼兒童遊樂場用地依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請作地下多目標使用，不受左列建蔽率、容積率之限制。 2. 第二之一種住宅區（註），係為本計畫區段徵收範圍內合法建物拆遷戶之安置街廓，其最小建築基地面積為140m ² ；惟基地條件特殊經本市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。
第二種商業區		55%	350%	1,000m ²	
特定商業區		55%	350%	1,500m ²	
休閒服務專用區		55%	350%	2,000m ²	
公園兼兒童遊樂場用地		15%	30%	--	
公園兼滯洪池用地		--	--	--	
公園用地		15%	45%	--	
綠地用地		--	--	--	
捷運系統用地	捷 1、捷 G0	其建蔽率及容積率應送臺中市都市設計委員會審議決定。		--	
	捷 G3	70%	350%	--	
鐵路用地兼作道路使用		--	--	--	
捷運系統用地兼作廣場使用		--	--	--	
道路用地		--	--	--	

註：依土地徵收條例第 47 條之規定，按原位置保留分配者，得不受上表最小建築基地規模之限制，惟重新申請新建、增建、改建仍應照上表備註欄第 2 點有關最小建築基地面積及但書之規定辦理。

八、公共開放空間

- (一) 本細部計畫區除劃設公園兼兒童遊樂場用地、公園兼滯洪池用地、公園用地、綠地用地、捷運系統用地兼作廣場使用外，並指定部分街廓留設公共開放空間。
- (二) 指定街廓留設帶狀式開放空間與街角退縮開放空間規定如表 5-7 所示，其位置與規模如圖 5-4 指定留設公共開放空間示意圖所示。

表 5-7 指定留設公共開放空間一覽表

公共開放空間種類	留設規定
帶狀式開放空間	園道用地兩側之建築基地至少退縮 15M 建築，並作為無遮簷之人行空間使用。
	除公園兼滯洪池用地、綠地用地、捷運系統用地兼供廣場使用、捷 1 用地及捷 G0 用地外，第二之一種住宅區、第二種商業區、特定商業區、休閒服務專用區至少退縮 6M 建築，並留設 4M 以上之空間作為無遮簷之人行空間使用。
街角退縮開放空間	指定松竹路與北屯路、松竹路與園 1-25M、細 10M-1 與園 1-28M、細 10M-2 與園 1-25M、園 2-20M 與園 1-28M、園 1-28M 與 15M-1 計畫道路交角處之建築基地應留設街角廣場。

註：1.街角退縮開放空間最小寬躡至少為 15M 以上。

2.有關街角退縮開放空間得適用「建築技術規則實施都市計畫地區建築基地綜合設計」有關沿街步道式開放空間之獎勵係數。

3.依本表指定之公共開放空間得納入法定空地。

- (三) 公共開放空間需相連通，地面高程齊平且相接處必須平順，其鋪面必須連續且平整，坡躡不得大於 1：12。
- (四) 公共開放空間不得設置障礙物，除設置街道家具及植栽綠美化外，僅供行人通行，但經都市設計審查委員會許可之項目得設置之。
- (五) 本府為環境綠美化之需要，於公共開放空間上規劃設施時，土地所有權人不得拒絕。
- (六) 20M、25M、28M 園道用地，其路側應設置不得小於 2.5M 之植栽帶，斷面設計依圖 5-5 之規定辦理。
- (七) 退縮 6M 建築之斷面設計圖依圖 5-6 規定辦理。

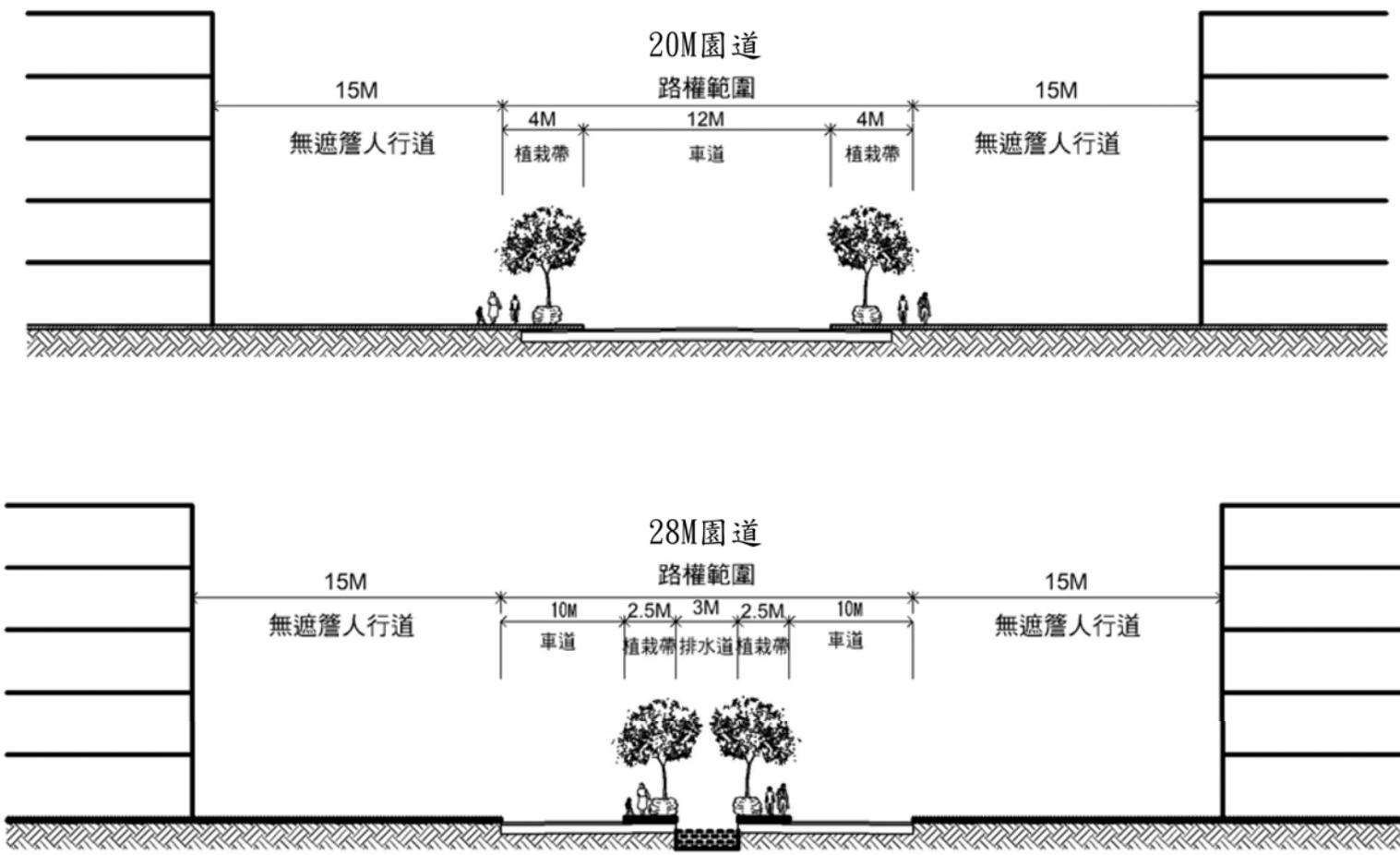


圖 5-5 園道斷面設計示意圖

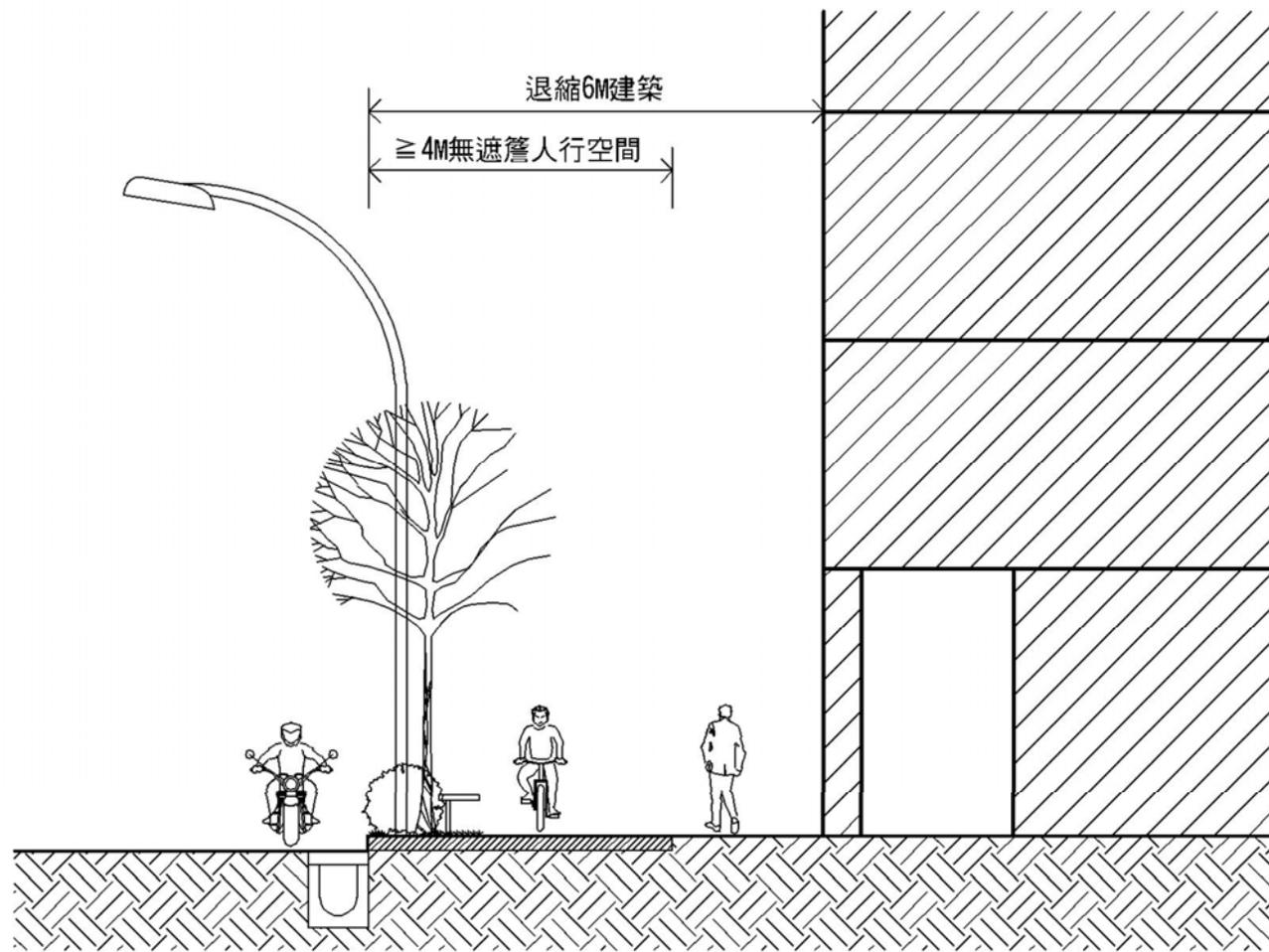


圖 5-6 退縮 6M 建築之斷面設計圖

九、為鼓勵建築基地之整體合併建築使用、設置公益性設施及實施綠美化，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。
2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

(二) 為鼓勵基地整體開發建築，得依下列規定增加興建樓地板面積：

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×10%
4,000 平方公尺 (含) 以上	基地面積×基準容積率×15%
完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×20%

(三) 為鼓勵本細部計畫區加速開發建設，建築基地於區段徵收完成之日起算，於三年以內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之 20% 為限。

(四) 為維護本細部計畫地區之都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之公有土地，目的事業主管機關應主動實施綠、美化。而預期 3 年內不開發建築，面積超過 330 平方公尺 (100 坪) 之私有土地，得由土地所有權人向本府建設局景觀工程課提出綠、美化計畫，經審查通過並實施至建築施工前，於開發建築時得酌予獎勵容積率。惟開發建築前須由本府都市設計審議委員會依其綠、美化成本等各項因素進行審查，且申請面積超過 3,000 平方公尺者，另須提出交通影響評估，以決定其獎勵之容積率。

前項獎勵之容積率最高不得超過 5%，且經本府核發都市設計審定書後，應於 6 個月內申請建築執照，未依期限提出申請建築執照，撤銷其容積獎勵。

(五) 前述依第二、三、四款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之 40%。

十、本細部計畫區內廣告招牌之設置，依「台中市申請設置招牌廣告物及豎立廣告物執行要點」之規定辦理。

十一、停車空間

本細部計畫區內建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

- (一) 第二之一種住宅區建築物應附設停車空間，其每 150 平方公尺之建築樓地板面積，需設置一輛停車位計算，其餘數超過 75 平方公尺需增設一輛停車位。
- (二) 第二種商業區、特定商業區及休閒服務專用區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 100 平方公尺，需設置一輛停車位，其餘數超過 50 平方公尺需增設一輛停車位。
- (三) 前二類以外之建築物，依建築技術規則設計施工編第 59 條規定辦理。

十二、離街裝卸場

- (一) 裝卸車位數量：本細部計畫區內建築物，應依表 5-8 之規定設置離街裝卸場。
- (二) 裝卸空間標準

1. 最小裝卸空間尺躡

種類	長躡 (公尺)	寬躡 (公尺)	淨高 (公尺)
小貨車	6.0	2.5	2.7
大貨車	13.0	4.0	4.2

備註:淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。

- 2. 前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。
- 3. 每滿十部裝卸車位數量要求時，應於其中設置一部大貨車之裝卸空間。
- 4. 裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。
- 5. 裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。

表 5-8 離街裝卸場車位數配置表

建築物用途	使用樓地板面積 FA (m ²)	裝卸車位數 (部)	備註
第四、五組	FA < 2000	免設	建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計畫未滿一車位者，以一車位計並可合併設置。
	2000 ≤ FA < 5000	1	
	5000 ≤ FA < 10000	2	
	10000 ≤ FA < 20000	3	
	FA > 20000	4+ (FA-20000) / 20000	
第一、二、六、七組	FA < 1000	免設	
	1000 ≤ FA < 2000	1	
	2000 ≤ FA < 4000	2	
	4000 ≤ FA < 6000	3	
	FA > 6000	4+ (FA-6000) / 6000	
第三組	FA < 1000	免設	
	1000 ≤ FA < 4000	1	
	4000 ≤ FA < 10000	2	
	FA > 10000	3+ (FA-10000) / 10000	

十三、本細部計畫區建築基地容積移轉適用「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。

十四、本細部計畫區內下列公、私有重大工程及公共建築應納入都市設計審查：

- (一) 公營或公用事業建築申請案之總樓地板面積超過一萬平方公尺者。
- (二) 建築高躋超過十二層（不含十二層）或第二之一種住宅區建築基地面積超過 6,000m² 者、第二種商業區、特定商業區及休閒服務專用區超過 3,000m² 者。
- (三) 依「台中市公有建築應送都市設計委員會審議要點」規定應提都市設計審議之公有建築。
- (四) 為塑造門戶意象，指定松竹路與北屯路、松竹路與園 1-25M、細 10M-1 與園 1-28M、細 10M-2 與園 1-25M、園 2-20M 與園 1-28M、細 1-28M 與 15M-1 計畫道路交角處之建築基地（詳圖 5-4 所示）。
- (五) 捷 1、捷 G0 及捷 G3 用地。

十五、本要點未規定事項，適用其他有關法令及規定辦理。

參、發展現況分析

一、土地使用

本計畫區於配合大眾捷運系統文心烏日北屯線建設計畫－捷運機廠辦理都市計畫變更前係屬農業區，故長期以來土地開發受到管制，主要以水稻、綠竹等農業使用為主。傳統農村聚落主要分布於舊社巷與碧柳一巷，一般農舍則分布於農田間。因本區目前預計辦理區段徵收開發作業，故均屬於區徵工程之範圍。

圖 3 為計畫區發展現況示意圖。

二、區內排水現況

現況地勢約呈北高南低，東南側緊臨旱溪，其重要排水路包括左側之北屯支線，東北側沿邊界之瓦礫圳及範圍內之舊社分線及零星灌排水路，各排水路說明如下：

（一）北屯支線

北屯支線全長約 14.6 公里，起點位於臺中市豐原區源豐一號橋附近，終點位於臺中市太原路分別匯入截流溝及柳川上游。

（二）瓦礫圳

瓦礫圳於臺中市潭子區復興路附近由北屯支線向東分出，流至新興路附近向南流，至新興橋東南方約 200 公尺處沿基地邊界向東南流至旱溪。

（三）舊社分線

舊社分線於臺中市潭子區大新路 79 巷附近向南流，至新興橋南方約 80 公尺處流入基地，向南流至基地中側轉向東南流至旱溪。

（四）水汙槍分線

水汙槍分線由基地西南方北屯支線分出，向南流至臺中市天祥街附近流入旱溪。

圖 4 為計畫區排水現況示意圖。

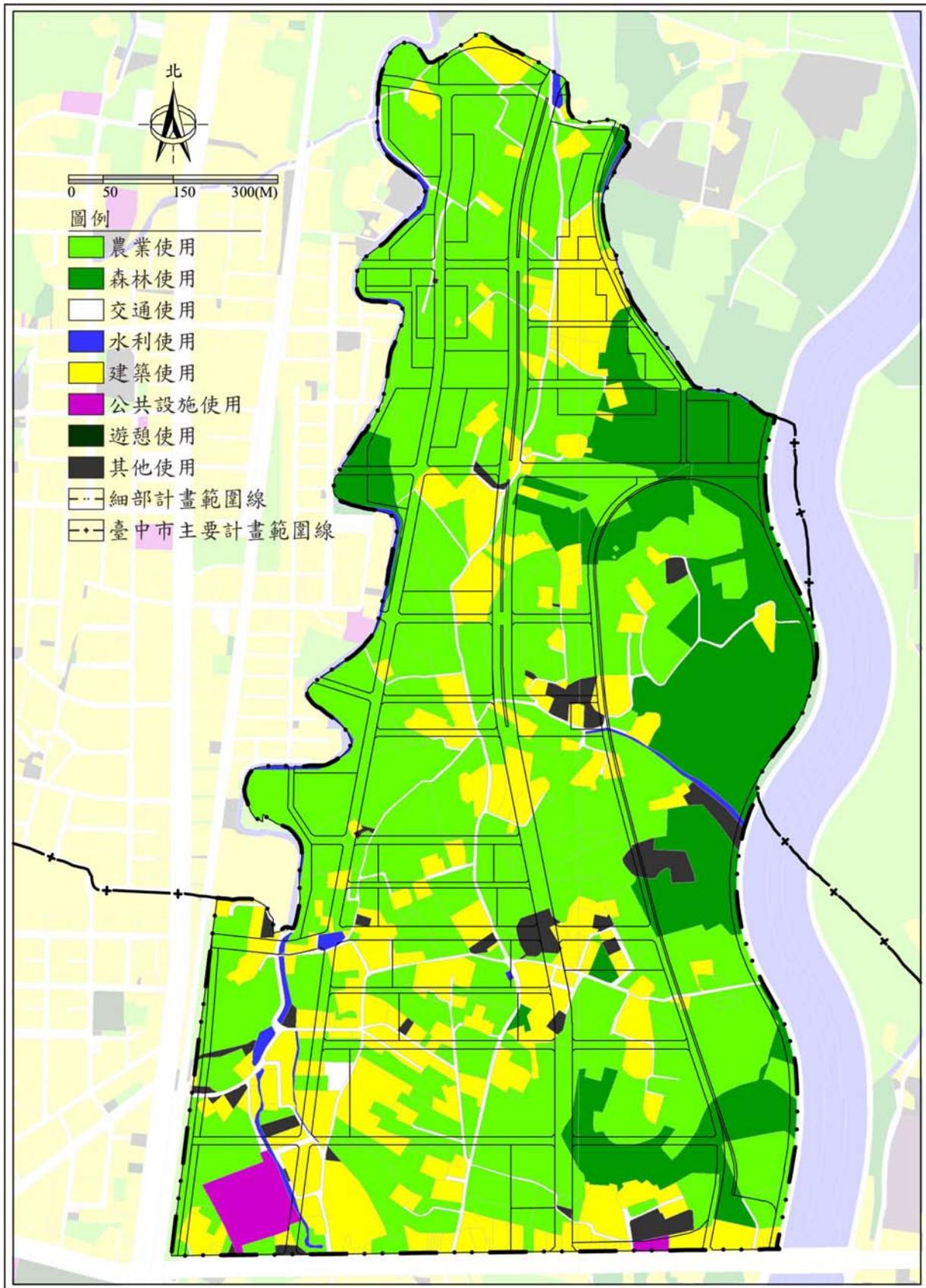


圖3 計畫區發展現況示意圖

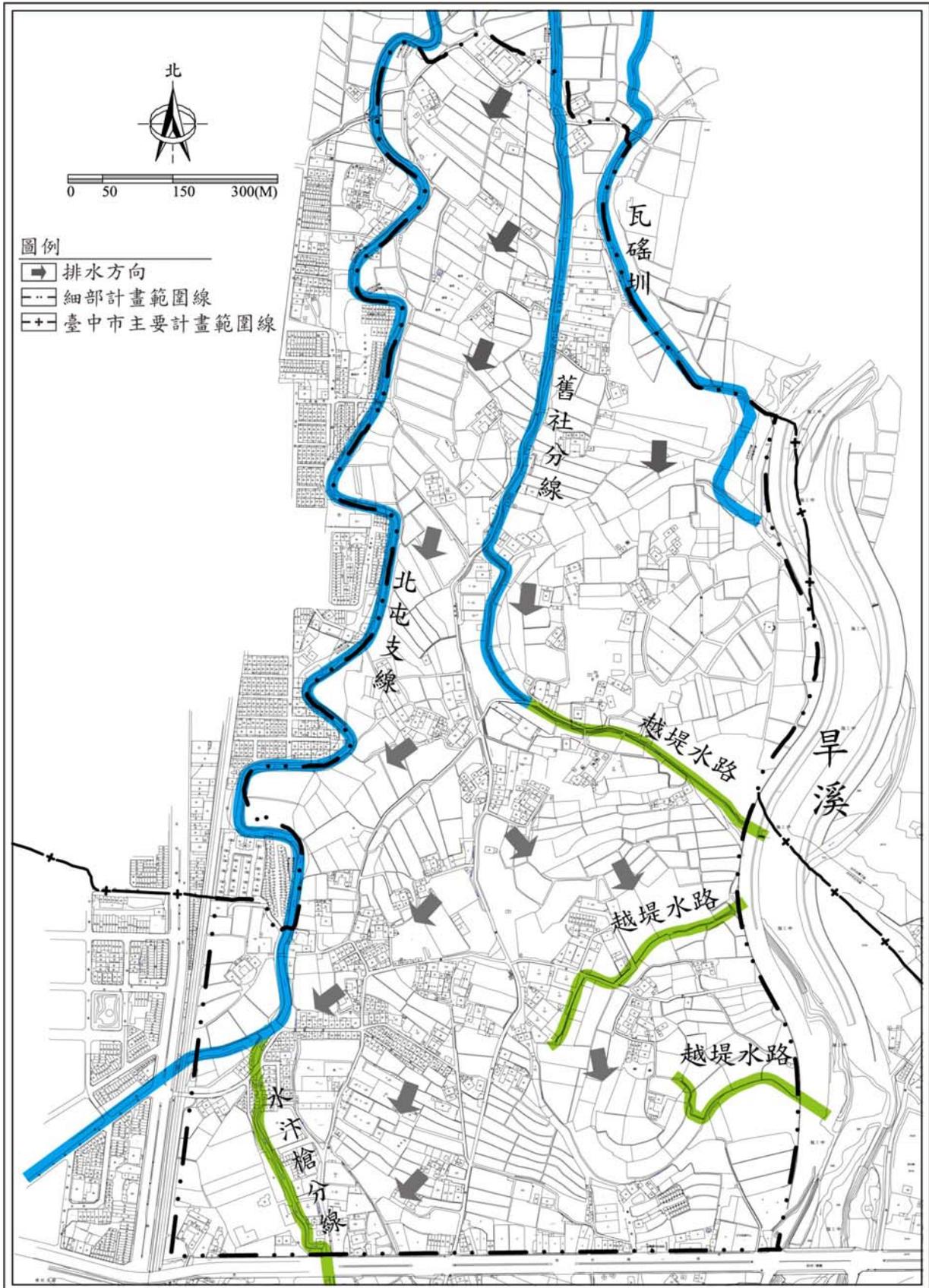


圖4 計畫區排水現況示意圖

肆、變更理由

一、釐正計畫執行管理疑義

本計畫區位於臺中市東北隅，屬原臺中縣、市交界處，西側及北側均與高速公路豐原交流道附近特定區計畫銜接。現行計畫範圍係以臺中市都市計畫主要計畫範圍為依據辦理變更。惟自現行計畫發布實施後，臺中市政府於後續推動區段徵收作業時，發現於計畫周界夾雜原臺中縣轄土地，為使徵收範圍內地籍單純化，加速區段徵收作業時程，故勘選原臺中市轄土地為區段徵收範圍，徵收計畫書並已報經內政部 100 年 8 月 5 日內授中辦地字第 1000725220 號函准予辦理，並於同年 9 月 2 日府授地區一字第 10001713031 號公告核准在案；此外，都市計畫樁位測量成果亦已依前開核定之區段徵收範圍及現行都市計畫內容完成樁位測定，並於 101 年 3 月 1 日府授都測字第 10100327131 號函公告在案。

爰此，為避免因現行計畫範圍與實際開發範圍產生差異，且配合緊鄰之高速公路豐原交流道附近特定區計畫刻正辦理都市計畫圖重製及通盤檢討作業之際，故依據區段徵收範圍，酌予調整本計畫範圍，避免日後產生計畫執行管理之困擾，及影響土地所有權人權益；至於劃出本計畫範圍外土地則納入高速公路豐原交流道附近特定區計畫區內進行管理。

另本計畫區於細部計畫發布實施後，因已依據現行計畫內容辦理都市計畫樁位公告及實地釘樁作業，惟依據公告都市計畫樁位成果量測之各項土地使用面積與現行計畫書所載之面積數據有所差異，考量區內刻正進行相關工程規劃設計，為使計畫書圖與實際開發管理趨於一致，避免後續計畫管理與執行上產生困擾，於未涉及各項用地範圍變更之前提下，依據合法公告都市計畫樁位圖所量取之面積數據，進行各項土地使用計畫面積之調整，並作為本次變更面積之依據。

圖 5 為現行計畫範圍與區段徵收範圍套疊示意圖。

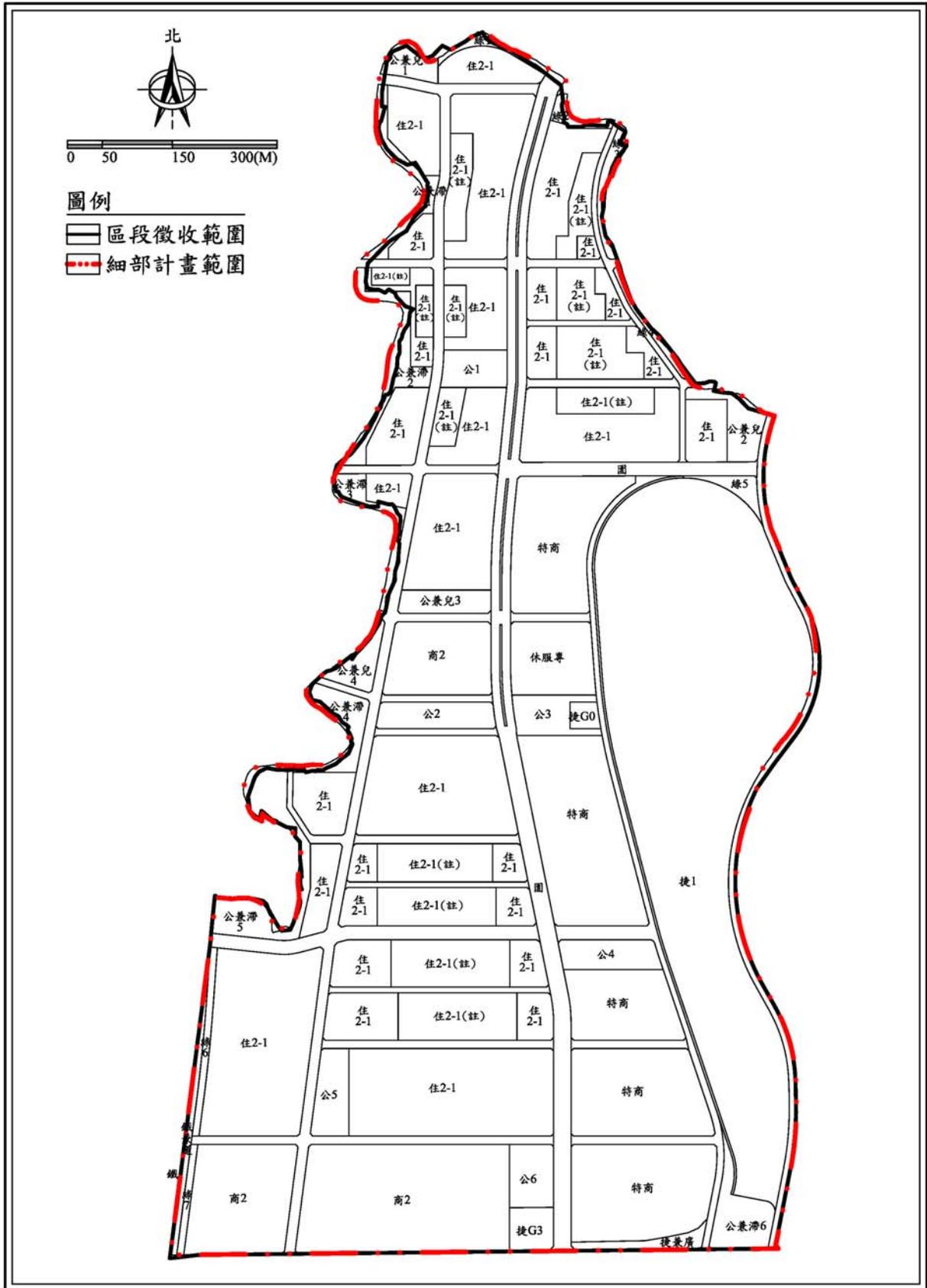


圖5 現行計畫範圍與區段徵收範圍套疊示意圖

二、考量水圳景觀及防洪安全之實際需求

本計畫區為收納開發後增加之地表逕流，於現行計畫西側邊界配合柳川上游北屯支線沿線規劃公園兼滯洪池用地，同時藉由周邊綠帶空間之佈設，營造連續性藍綠帶系統。惟依前述本計畫範圍經依區段徵收開發範圍調整後，造成部分藍綠帶系統無法完整串連。因此為使計畫區重要之帶狀開放空間軸帶得以延續，並保留柳川原水圳流域景觀及地區生態防洪之實際需求，故將沿線部分第二之一種住宅區變更為帶狀開放空間及排水道用地。

另為因應氣候變遷及都市開發增加地表逕流量，於南側增設一處公園兼滯洪池用地，以提升計畫區內滯洪保水與調節微氣候之功能。

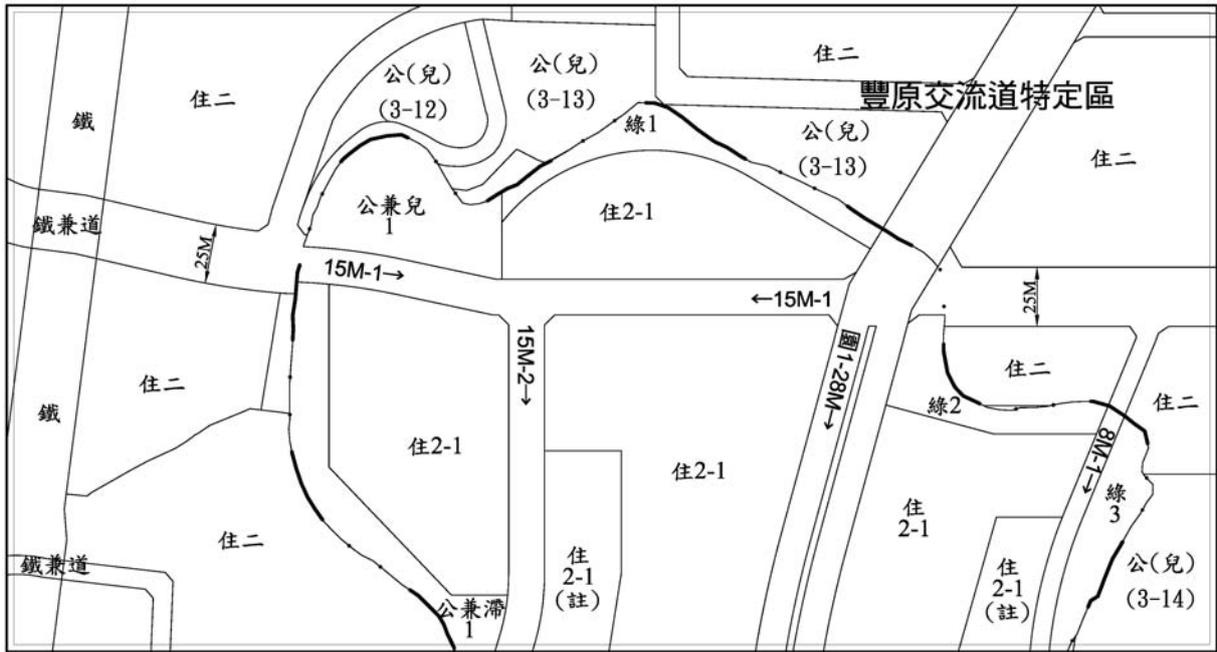
三、考量建築基地申請開發及出入之需求

考量本案計畫區西南側第二之一種住宅區及第二種商業區，於臨接綠 6、綠 7 用地一側之建築基地日後申請開發及出入需求，配合將該處綠地用地變更為適當之公共設施用地

四、配合地區交通系統串連，強化交通服務機能

於計畫區北側現行計畫劃設一條東西向 15 公尺主要計畫道路（編號 15M-1），其東西兩側均可與位於豐原交流道附近特定區計畫區內 25 公尺計畫道路銜接。依臺中市政府於 98 年 11 月 12 日召開「大眾捷運系統烏日文心北屯捷運機廠區段徵收都市計畫範圍邊界疑義研商會議」其中決議事項第六點：「為配合銜接臺中縣豐原交流道附近特定區計畫之道路系統，本都市計畫範圍最北側之東西向（15M-1）計畫道路，請於區段徵收工程設計施作時先行調整細部計畫雙邊各增加 5 公尺道路用地，未來依區段徵收與都市計畫業務聯繫作業要點配合都市計畫變更作業。」惟自計畫發布實施後尚未配合辦理都市計畫變更，故為配合地區交通系統串連，強化交通服務機能，將其計畫寬度調整為 25 公尺。

圖 6 為編號 15M-1 計畫道路與豐原交流道附近特定區計畫道路銜接示意圖。



備註：豐原交流道附近特定區計畫內容為目前報請內政部都委會審議草案，其實際內容應以發布實施之計畫內容為準。

圖6 編號 15M-1 計畫道路與豐原交流道附近特定區計畫道路銜接示意圖

五、維護整體開發地區土地所有權人權益

本計畫區段徵收抵價地比例已報經內政部99年4月1日內授中辦地字第0990724109號函核准為43.21%，區段徵收計畫書亦經臺中市政府100年9月2日府授地區一字第10001713031號公告在案，市政府刻正進行區段徵收工程開發相關作業。然為配合區段徵收開發範圍、都市防洪、開放空間串連及交通系統調整等因素，本次針對現行計畫內容進行調整變更，惟考量區段徵收財務平衡以不變動原報核區段徵收公共設施比例原則下，故衡酌鄰里單元佈設及公共設施服務範圍，配合調整部分土地使用分區及用地之區位及規模，以維護區段徵收範圍內土地所有權人權益。

伍、變更計畫內容

一、土地使用計畫面積調整

本計畫區於細部計畫發布實施後，已依據現行計畫內容辦理都市計畫樁位公告及實地釘樁作業。惟依據公告都市計畫樁位成果量測之各項土地使用面積與現行計畫書所載之面積數據有所差異，考量區內刻正進行工程規劃設計，為使計畫書圖與實際開發管理趨於一致，避免後續計畫管理與執行上產生困擾，於未涉及各項用地範圍變更之前提下，依據合法公告都市計畫樁位圖所量取之面積數據，進行各項土地使用計畫面積之調整。

二、計畫範圍調整

考量本案區段徵收範圍業已配合原臺中市轄之地籍範圍調整，且都市計畫樁位成果亦已依報核之區段徵收計畫範圍完成公告程序及實地測釘作業。故為配合區段徵收作業之推動並兼顧範圍內土地所有權人權益，本案即依實際辦理區段徵收範圍進行計畫範圍之調整。相關說明如后：

- (一) 變更部分第二之一種住宅區 (0.0252 公頃)、部分公園兼兒童遊樂場用地 (0.1122 公頃)、部分公園兼滯洪池用地 (0.9761 公頃)、部分綠地用地 (0.1780 公頃)、部分園道用地 (0.0277 公頃) 及部分道路用地 (0.0678 公頃) 等為劃出本計畫範圍外，面積合計為 1.3870 公頃。
- (二) 另針對原未劃入計畫範圍之土地，配合納入本計畫區鄰近土地使用，予以變更部分未劃入計畫範圍土地為公園兼兒童遊樂場用地 (0.0195 公頃)、公園兼滯洪池用地 (0.0422 公頃)、綠地用地 (0.0683 公頃)、園道用地 (0.0031 公頃)、鐵路用地兼作道路使用 (0.0036 公頃) 及道路用地 (0.2436 公頃)，面積合計為 0.3803 公頃。

三、第二之一種住宅區調整

基於水圳景觀及都市防洪安全之實際需求考量，並配合水利局推動之「柳川河廊環境營造計畫」，強化柳川水岸營造及生態防洪，變更部分第二之一種住宅區為公園兼滯洪池用地（0.6964 公頃）、綠地用地（0.1038 公頃）及排水道用地（0.3434 公頃）。

四、第二種商業區調整

為因應氣候變遷及都市開發造成地表逕流量提高而引發水患問題，發揮計畫區內滯洪保水與調節微氣候之功能，變更部分第二種商業區為公園兼滯洪池用地（0.6417 公頃）。

五、公共設施用地調整

- （一）為維持原核定之區段徵收公共設施比例原則，維護區段徵收範圍內土地所有權人權益，變更部分公園用地（0.6001 公頃）、公園兼兒童遊樂場用地（0.4399 公頃）等為第二之一種住宅區；部分公園用地為第二種商業區（0.5739 公頃）；另配合原公 1 公園用地變更部分為第二之一種住宅區（0.2015 公頃），剩餘部分則調整變更為公園兼兒童遊樂場用地（0.2986 公頃）。
- （二）考量本案計畫區西南側第二之一種住宅區及第二種商業區，於臨接綠 6、綠 7 用地一側之建築基地日後申請開發及出入需求，故配合將前述綠地用地變更為園道用地（0.4344 公頃）。

六、交通系統調整

本計畫區內編號 15M-1 計畫道路，為配合與高速公路豐原交流道附近特定區計畫區報請內政部審議草案新劃設之 25 公尺計畫道路銜接，將該道路雙邊各拓寬 5 公尺，予以調整為 25 公尺計畫道路，故配合變更部分第二之一種住宅區（0.1766 公頃）、公園兼兒童遊樂場用地（0.0384 公頃）、公園兼滯洪池用地（0.0033 公頃）及綠地用地（0.0053 公頃）等為道路用地。

綜合前述，本次變更後計畫範圍減少 1.0067 公頃，而第二之一種住宅區面積減少 0.1039 公頃，第二種商業區面積減少 0.0678 公頃，公園用地減少 1.6741 公頃，公園兼滯洪池用地增加 0.4009 公頃，公園兼兒童遊樂場用地減少 0.2724 公頃，排水道用地增加 0.3434 公頃、鐵路用地兼作道路使用增加 0.0036 公頃，綠地用地減少 0.4456 公頃，園道用地增加 0.4098 公頃，道路用地增加 0.3994 公頃。

表 3 為本計畫修正前後各項土地使用面積對照表、表 4 為修正前後各項公共設施用地面積對照表、表 5 為變更內容明細表、表 6 為變更前後土地使用面積對照表、表 7 為變更後公共設施用地明細表、圖 7 為變更計畫示意圖、圖 8 為變更後計畫示意圖。

表3 修正前後各項土地使用面積對照表

項目		現行計畫面積(公頃)	修正後計畫面積(公頃)	誤差面積(公頃)
土地 使用 分區	第二之一種住宅區	28.0919	28.1098	+0.0179
	第二之一種住宅區(註)	7.8998	7.8998	+0.0000
	第二種商業區	8.4532	8.4645	+0.0113
	特定商業區	12.6050	12.6064	+0.0014
	休閒服務專用區	1.2383	1.2385	+0.0002
	小計	58.2882	58.3190	+0.0308
公共 設施 用地	捷運系統用地	18.4991	18.4573	-0.0418
	捷運系統用地兼作廣場使用	0.3175	0.3145	-0.0030
	公園用地	3.4647	3.4655	+0.0008
	公園兼兒童遊樂場用地	1.6764	1.6732	-0.0032
	公園兼滯洪池用地	4.1365	4.1261	-0.0104
	排水道用地	0.5938	0.5939	+0.0001
	鐵路用地兼作道路使用	0.4400	0.3208	-0.1192
	綠地用地	1.3629	1.3585	-0.0044
	園道用地	5.0163	5.0147	-0.0016
	道路用地	10.7629	10.7949	+0.0320
	小計	46.2701	46.1194	-0.1507
總計	104.5583	104.4384	-0.1199	

備註：表內現行計畫面積為「變更臺中市都市計畫（配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠）細部計畫（配合拆遷安置計畫）書」所載變更後計畫面積；修正後計畫面積係依合法公告都市計畫樁位成果量測之數據，實際面積應以地籍分割測量面積為準。

表4 修正前後各項公共設施用地面積對照表

項目	編號	現行計畫面積(公頃)	修正後計畫面積(公頃)	誤差面積(公頃)
捷 運 系 統 用 地	捷 1	17.9449	17.9038	-0.0411
	捷 G0	0.1591	0.1591	+0.0000
	捷 G3	0.3951	0.3944	-0.0007
	小計	18.4991	18.4573	-0.0418
捷運系統用地兼作廣場使用	--	0.3175	0.3145	-0.0030
公 園 用 地	公 1	0.5000	0.5001	+0.0001
	公 2	0.6408	0.6409	+0.0001
	公 3	0.5501	0.5502	+0.0001
	公 4	0.6002	0.6003	+0.0001
	公 5	0.6000	0.6001	+0.0001
	公 6	0.5736	0.5739	+0.0003
	小計	3.4647	3.4655	+0.0008
公園兼兒童遊樂場用地	公兒 1	0.3151	0.3146	-0.0005
	公兒 2	0.5364	0.5338	-0.0026
	公兒 3	0.4398	0.4399	+0.0001
	公兒 4	0.3851	0.3849	-0.0002
	小計	1.6764	1.6732	-0.0032
公園兼滯洪池用地	公滯 1	0.4839	0.4837	-0.0002
	公滯 2	0.7375	0.7352	-0.0023
	公滯 3	0.4076	0.4075	-0.0001
	公滯 4	0.5917	0.5915	-0.0002
	公滯 5	1.1822	1.1775	-0.0047
	公滯 6	0.7336	0.7307	-0.0029
	小計	4.1365	4.1261	-0.0104
排 水 道 用 地	--	0.5938	0.5939	+0.0001
鐵路用地兼作道路使用	--	0.4400	0.3208	-0.1192
綠 地 用 地	綠 1	0.1774	0.1769	-0.0005
	綠 2	0.1628	0.1624	-0.0004
	綠 3	0.2456	0.2453	-0.0003
	綠 4	0.1251	0.1245	-0.0006
	綠 5	0.2176	0.2148	-0.0028
	綠 6	0.2737	0.2737	+0.0000
	綠 7	0.1607	0.1609	+0.0002
	小計	1.3629	1.3585	-0.0044
園 道 用 地	--	5.0163	5.0147	-0.0016
道 路 用 地	--	10.7629	10.7949	+0.0320

備註：表內現行計畫面積為「變更臺中市都市計畫（配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠）細部計畫（配合拆遷安置計畫）書」所載變更後計畫面積；修正後計畫面積係依合法公告都市計畫樁位成果量測之數據，實際面積應以地籍分割測量面積為準。

表5 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
1	計畫範圍	未劃入計畫範圍之土地 (0.3803 公頃)	公園兼兒童遊樂場用地 (0.0195 公頃) 公園兼滯洪池用地 (0.0422 公頃) 綠地用地 (0.0683 公頃) 園道用地 (0.0031 公頃) 鐵路用地兼作道路使用 (0.0036 公頃) 道路用地 (0.2436 公頃)	<p>1.本計畫區位於臺中市東北隅，屬原臺中縣、市交界處，西側及北側均與高速公路豐原交流道附近特定區計畫銜接。現行計畫範圍係以臺中市都市計畫主要計畫範圍為依據辦理變更。</p> <p>2.現行計畫發布實施後，臺中市政府於後續推動區段徵收作業時，發現於計畫周界夾雜原臺中縣轄土地，為使徵收範圍內地籍單純化，加速區段徵收作業時程，故勘選原臺中市轄土地為區段徵收範圍，徵收計畫書並已報請內政部核准在案。</p> <p>3.為避免因現行計畫範圍與實際開發範圍產生差異，且配合緊鄰之高速公路豐原交流道附近特定區計畫刻正辦理都市計畫圖重製及通盤檢討作業之際，故依據區段徵收範圍，酌予調整本計畫範圍，避免日後產生計畫執行管理之困擾，及影響土地所有權人權益。</p> <p>4.劃出本計畫範圍外土地則納入高速公路豐原交流道附近特定區計畫區內進行管理。</p>
		第二之一種住宅區 (0.0252 公頃) 公園兼兒童遊樂場用地 (0.1122 公頃) 公園兼滯洪池用地 (0.9761 公頃) 綠地用地 (0.1780 公頃) 園道用地 (0.0277 公頃) 道路用地 (0.0678 公頃)	劃出本計畫範圍外 (1.3870 公頃)	
2	15M-2 計畫 道路西側及 綠 2 用地	第二之一種住宅區 (1.1436 公頃)	公園兼滯洪池用地 (0.6964 公頃) 綠地用地 (0.1038 公頃) 排水道用地 (0.3434 公頃)	<p>1.本計畫區為收納開發後增加之地表逕流，於計畫區西側配合柳川上游北屯支線沿線規劃公園兼滯洪池用地，同時藉由周邊綠帶空間之佈設，營造連續性藍綠帶系統。</p> <p>2.本計畫範圍經依區段徵收開發範圍調整後，造成部分藍綠帶系統無法完整串連，故將沿線部分第二之一種住宅區變更為帶狀開放空間。</p> <p>3.為保留柳川原水圳流域景觀及生態防洪之實際需求，故變更部分第二之一種住宅區為排水道用地。</p> <p>4.為因應氣候變遷及都市開發增加地表逕流量，於南側增設一處公園兼滯洪池用地，以提升計畫區內滯洪保水與調節微氣候之功能。</p>
		第二種商業區 (0.6417 公頃)	公園兼滯洪池用地 (0.6417 公頃)	

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
3	鐵路東側綠6及綠7用地	綠地用地 (0.4344 公頃)	園道用地 (0.4344 公頃)	為配合該處綠地用地東側緊鄰之第二之一種住宅區及第二種商業區之建築基地，日後申請開發及出入需求，故予以調整為園道用地。
4	15M-1 計畫道路	第二之一種住宅區 (0.1766 公頃) 公園兼兒童遊樂場用地 (0.0384 公頃) 公園兼滯洪池用地 (0.0033 公頃) 綠地用地 (0.0053 公頃)	道路用地 (0.2236 公頃)	經查臺中市政府於 98 年 11 月 12 日召開「大眾捷運系統烏日文心北屯捷運機廠區段徵收都市計畫範圍邊界疑義研商會議」其中決議事項第六點：「為配合銜接臺中縣豐原交流道附近特定區計畫之道路系統，本都市計畫範圍最北側之東西向（15M-1）計畫道路，請於區段徵收工程設計施作時先行調整細部計畫雙邊各增加 5 公尺道路用地，未來依區段徵收與都市計畫業務聯繫作業要點配合都市計畫變更作業。」惟自計畫發布實施後尚未配合辦理都市計畫變更，故為強化地區交通服務機能，將該道路寬度予以調整為 25 公尺。
5	公 1、公 5 與公 6 等公園用地及公兼兒 3 用地	公園用地 (0.5001 公頃)	第二之一種住宅區 (0.2015 公頃) 公園兼兒童遊樂場用地 (0.2986 公頃)	1.本計畫區段徵收抵價地比例已報經內政部 99 年 4 月 1 日內授中辦地字第 0990724109 號函核准為 43.21%，區段徵收計畫書亦經臺中市政府 100 年 9 月 2 日府授地區一字第 10001713031 號公告在案，市政府刻正進行區段徵收工程開發相關作業。 2.本案為配合區段徵收開發範圍、都市防洪、開放空間串連及交通系統調整等因素，進行土地使用計畫內容變更，惟考量區段徵收財務平衡以不變動原報核區段徵收公共設施比例原則下，故衡酌鄰里單元佈設及公共設施服務範圍，配合調整部分土地使用分區及用地之區位及規模，以維護區段徵收範圍內土地所有權人權益。
		公園用地 (0.6001 公頃) 公園兼兒童遊樂場用地 (0.4399 公頃)	第二之一種住宅區 (1.0400 公頃)	
		公園用地 (0.5739 公頃)	第二種商業區 (0.5739 公頃)	

備註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表6 變更前後土地使用面積對照表

項目		計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	變更後計畫面積 (公頃)	佔計畫面積 百分比(%)
土 地 使 用 分 區	第 二 之 一 種 住 宅 區	28.1098	-0.1039	28.0059	27.08
	第 二 之 一 種 住 宅 區 (註)	7.8998		7.8998	7.64
	第 二 種 商 業 區	8.4645	-0.0678	8.3967	8.12
	特 定 商 業 區	12.6064		12.6064	12.19
	休 閒 服 務 專 用 區	1.2385		1.2385	1.20
	小 計	58.319	-0.1717	58.1473	56.22
公 共 設 施 用 地	捷 運 系 統 用 地	18.4573		18.4573	17.84
	捷運系統用地兼作廣場使用	0.3145		0.3145	0.30
	公 園 用 地	3.4655	-1.6741	1.7914	1.73
	公 園 兼 兒 童 遊 樂 場 用 地	1.6732	-0.2724	1.4008	1.35
	公 園 兼 滯 洪 池 用 地	4.1261	+0.4009	4.5270	4.38
	排 水 道 用 地	0.5939	+0.3434	0.9373	0.91
	鐵 路 用 地 兼 作 道 路 使 用	0.3208	+0.0036	0.3244	0.31
	綠 地 用 地	1.3585	-0.4456	0.9129	0.88
	園 道 用 地	5.0147	+0.4098	5.4245	5.24
	道 路 用 地	10.7949	+0.3994	11.1943	10.82
小 計	46.1194	-0.8350	45.2844	43.78	
合 計	104.4384	-1.0067	103.4317	100.00	

備註：表內面積應以地籍分割測量面積為準。

表7 變更後公共設施用地明細表

項目	編號	面積 (公頃)	位置	備註
捷運系統用地	捷 1	17.9038	位於 10M-1 主要計畫道路西側	北屯機廠
	捷 G0	0.1591	位於 8M-2 主要計畫道路西側	G0 車站
	捷 G3	0.3944	位於 30M-1 主要計畫道路北側	G3 車站
	小計	18.4573	--	
捷運系統用地 兼作廣場使用	--	0.3145	位於 30M-1 主要計畫道路北側	
公園用地	公 2	0.6409	位於園 1-28M 主要計畫道路西側	
	公 3	0.5502	位於園 1-28M 主要計畫道路東側	
	公 4	0.6003	位於 20M-1 主要計畫道路南側	
	小計	1.7914	--	
公園兼兒童遊 樂場用地	公兼兒 1	0.2395	位於 25M-1 主要計畫道路北側	
	公兼兒 2	0.5039	位於園 2-20M 主要計畫道路北側	
	公兼兒 4	0.3588	位於 10M-3 主要計畫道路北側	
	公兼兒 5	0.2986	位於 12M-4 主要計畫道路北側	
	小計	1.4008	--	
公園兼滯洪池 用地	公兼滯 1	0.3852	位於 12M-1 主要計畫道路北側	
	公兼滯 2	0.5836	位於 12M-1 主要計畫道路南側	
	公兼滯 3	0.2515	位於 12M-4 主要計畫道路南側	
	公兼滯 4	0.5084	位於 10M-3 主要計畫道路南側	
	公兼滯 5	1.4259	位於 20M-1 主要計畫道路北側	
	公兼滯 6	0.7307	位於 10M-1 主要計畫道路西側	
	公兼滯 7	0.6417	位於 12M-7 主要計畫道路南側	
	小計	4.5270	--	
排水道用地	--	0.9373	位於園 1-28M 主要計畫道路、位於 8M-2 主要計畫道路東側	
鐵路用地兼作 道路使用	--	0.3244	位於 30M-10 主要計畫道路東側	
綠地用地	綠 1	0.1353	位於 25M-1 主要計畫道路北側	
	綠 2	0.1787	位於園 1-28M 主要計畫道路東側	
	綠 3	0.2227	位於 12M-2 主要計畫道路北側	
	綠 4	0.1614	位於 12M-2 主要計畫道路南側	
	綠 5	0.2148	位於園 2-20M 主要計畫道路南側	
	小計	0.9129	--	
園道用地	--	5.4245	--	
道路用地	--	11.1943	--	

備註：表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。

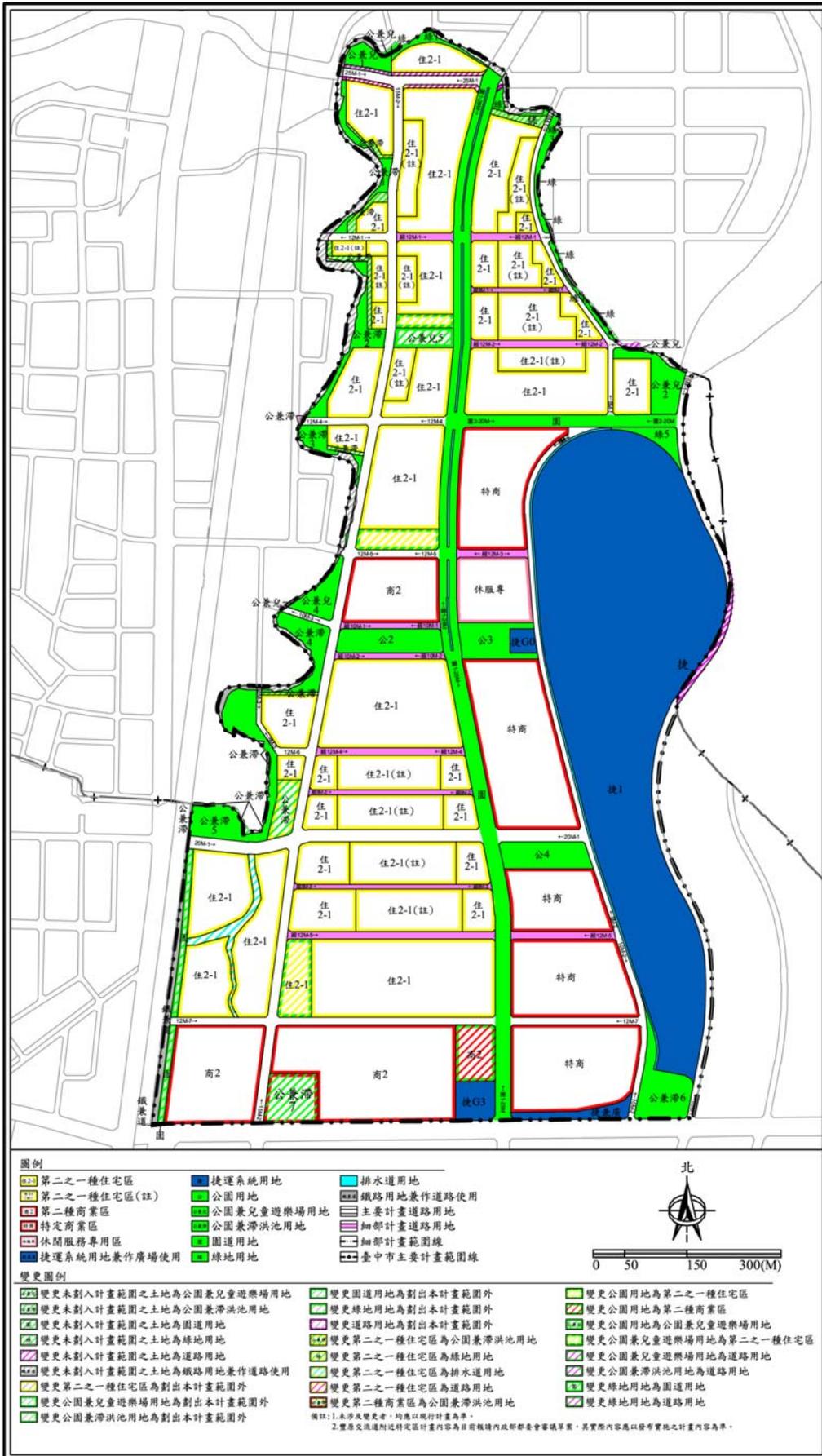
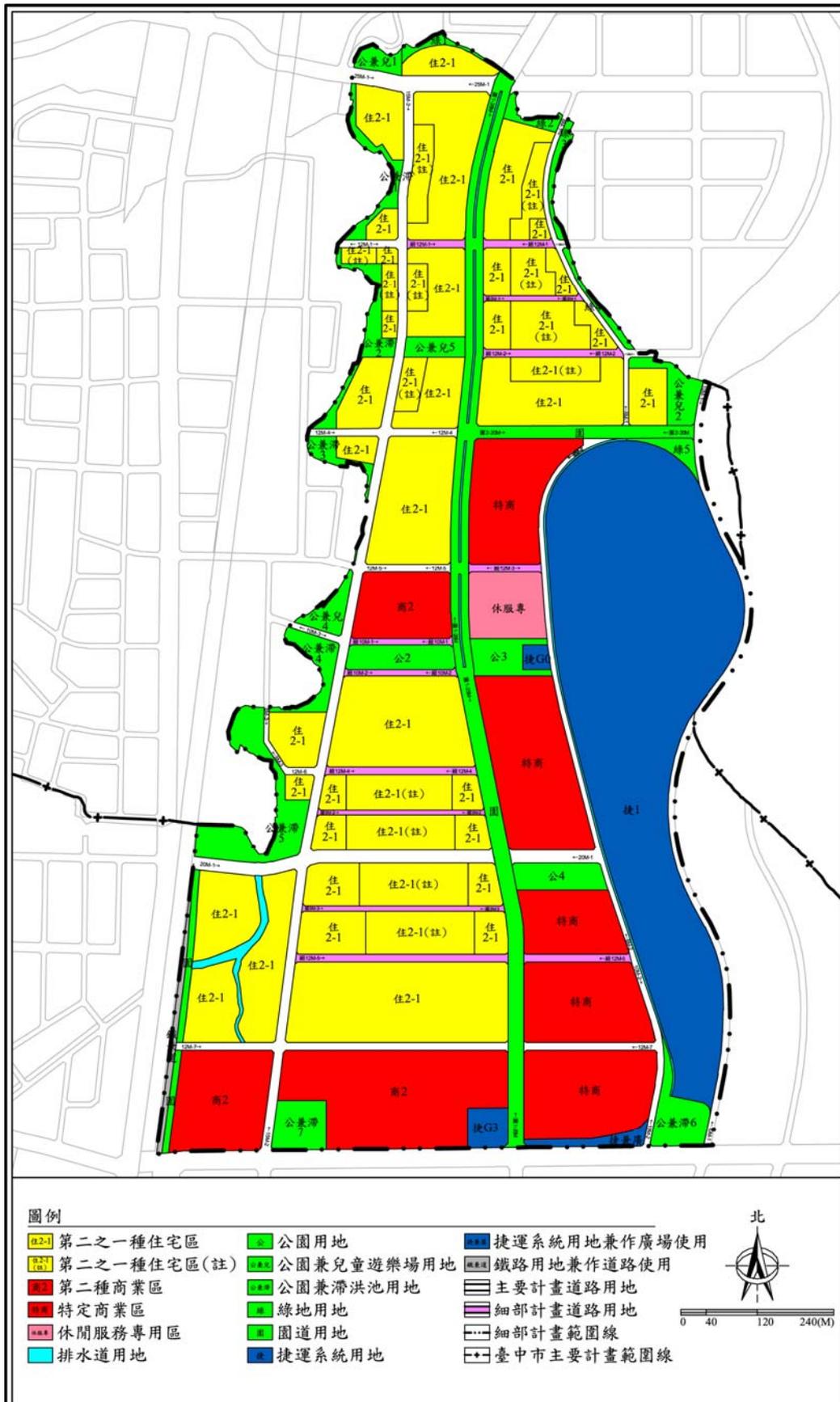


圖7 變更計畫示意圖



備註：豐原交流道附近特定區計畫內容為目前報請內政部都委會審議草案，其實際內容應以發布實施之計畫內容為準。

圖8 變更後計畫示意圖

陸、事業及財務計畫

本計畫區係依「擬定台中市都市計畫（配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠）細部計畫」辦理整體開發，工程名稱為「臺中市捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收」案。本計畫區段徵收範圍之抵價地比例已報經內政部 99 年 4 月 1 日內授中辦地字第 0990724109 號函核准為 43.21%，區段徵收計畫書亦經內政部 100 年 8 月 5 日內授中辦地字第 1000725220 號准予辦理，並由臺中市政府於 100 年 9 月 2 日府授地區一字第 10001713031 號公告在案，目前由市府依土地徵收相關法令規定賡續辦理工程規劃設計、施工監造等作業。

本次變更增加公共設施用地包括公園兼滯洪池用地約 0.4009 公頃、園道用地約 0.4098 公頃、排水道用地約 0.3434 公頃及道路用地約 0.3994 公頃，合計增加約 1.5535 公頃。開闢經費部分，地上補償費以每公頃 1,250 萬元計算，整地費以每公頃 120 萬元計算，工程費以每公頃 2,000 萬元計算，合計開闢經費約新臺幣 5,235 萬元，將列入區段徵收開發總成本計算，並由本案區段徵收作業基金支應。

本計畫公共設施開闢時程將依工程設計進度完成，預計於 104 年底前完工，惟實際區段徵收作業時程，仍應依區段徵收主管機關實際之執行狀況為準。

表 8 為事業及財務計畫表。

表8 事業及財務計畫表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)				主辦 單位	預定完 成期限	經費 來源
		區 段 徵 收	無 償 提 供	市 地 重 劃	其 他	地 上 物 補 償 費	整 地 費	工 程 費	合 計			
公園兼滯洪 池 用地	0.4009	V				501	48	802	1,351	臺中市 政府	民國 104 年	區段徵收 作業基金
園道用地	0.4098	V				512	49	820	1,381			
排 水 道 用 地	0.3434	V				429	41	687	1,157			
道路用地	0.3994	V				499	48	799	1,346			
合 計	1.5535					1,942	186	3,107	5,235			

備註：1.本表僅列公共設施工程費，不含工程設計費、行政作業費及路燈管線等費用；至於地上物補償費得視開闢當期之物價指數另調整之。

2.表內開闢經費得依實際狀況調整。

附件一：臺中市政府 101 年 7 月 19 日府授建土字第
1010120326 號函

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：黃一峰
電話：22289111-33244
電子信箱：hyfeng@taichung.gov.tw

受文者：臺中市政府都市發展局

發文日期：中華民國101年7月19日
發文字號：府授建土字第1010120326號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「臺中市捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收工程」
都市計畫變更乙案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據101年7月3日簽奉核准事項辦理。
- 二、「臺中市捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收工程」為本市興建之重大設施，並考量開發後之防洪安全等實際情況需求，本案都市計畫變更尚符都市計畫法第27條第四款規定，敬請迅行辦理都市計畫變更事宜。
- 三、有關101年7月3日奉核簽呈影本業已於101年7月6日中市建土字第1010066768號函送在案。。

正本：臺中市政府都市發展局

副本：臺中市政府建設局 2012-07-19 14:44:25



附件二：內政部 103 年 01 月 15 日內授中辦地字第
1036650116 號函

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：台中市黎明路二段503號
承辦人：何憲棋
電話：(04)22502258
電子郵件：andyho@land.moi.gov.tw
傳真：(04)22585328

受文者：臺中市政府

發文日期：中華民國103年01月15日
發文字號：內授中辦地字第1036650116號
速別：最速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：無

主旨：有關貴府函詢貴市捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收案，因配合本部都市計畫委員會102年7月30日第808次會議決議，是否需重新審定區段徵收計畫書1案，請查照。

說明：

- 一、復貴府102年11月13日府授地區一字第1020219379號函。
- 二、查旨揭區段徵收計畫前經本部100年8月5日內授中辦地字第1000725220號函核准先行區段徵收，貴府嗣以100年9月2日府授地區一字第10001713031號公告徵收，並以100年12月22日府授都計字第1000136607號公告實施「變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠)案」在案，先予敘明。
- 三、次查本案據以辦理先行區段徵收之都市計畫既已發布實施，故旨揭區段徵收計畫因配合前開都市計畫變更事宜，而須辦理徵收範圍、標的、使用分區及公共設施用地面積調整等修訂事宜，請依本部103年1月15日內授中辦地字第1036650102號函(諒達)所訂「區段徵收計畫配合都市計畫變更

區段徵收科 收文:103/01/16



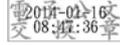
1030011864 無附件

第1頁，共2頁

之修訂作業程序」規定，俟本案都市計畫變更案核定發布實施後，再據以辦理廢止、撤銷或補辦徵收，及修訂區段徵收計畫書事宜，尚無須於各該都市計畫變更案核定前，重新審定本案區段徵收計畫書。

正本：臺中市政府

副本：本部營建署、地政司【區段徵收科】



裝



訂

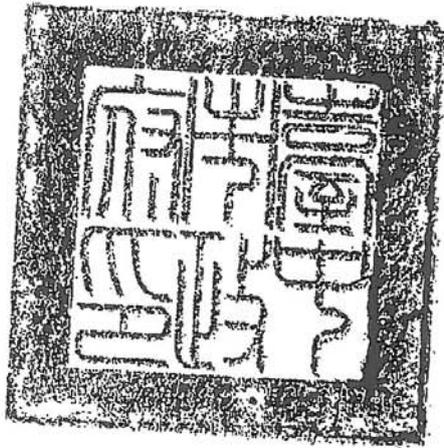


線

附件三：臺中市捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收計畫書

臺中市捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收

區段徵收計畫書



臺中市政府

中華民國 100 年 6 月

用印
日期

臺中市捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收計畫書

本府為配合本市捷運建設計畫，擬依土地徵收條例第4條第1項第3款規定辦理區段徵收。本案區段徵收擬徵收座落臺中市北屯區松茂段1地號、長生段1地號、長春段287地號等共計987筆土地，合計面積97.4734公頃，並擬一併徵收區段徵收範圍內公、私有土地上之私有土地改良物，茲依土地徵收條例第38條第1項暨其施行細則第35條規定，擬具區段徵收計畫書並檢同有關附件計3份，請准予照案徵收。

敬陳

內政部

11/15/11

壹、徵收土地或土地改良物原因

本計畫係配合本市捷運建設計畫，辦理「變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠）」，並以區段徵收方式取得捷運北屯機廠、G0 站、G3 站及相關公共設施用地，期藉由多元機能之引入，帶動本地區環境機能及發展能更臻完善。

貳、徵收土地或土地改良物所在地範圍及面積

本計畫區範圍東起旱溪，西至道路編號 40M-7 計畫道路；南以松竹路為界，北止於原台中縣、市交界，其範圍包括部分舊社里，行政區隸屬北屯區，徵收松茂段 1 地號等 987 筆土地，總面積為 97.4734 公頃。詳如區段徵收土地清冊（附件一）與區段徵收範圍地籍圖（附件十四）。

參、興辦事業之法令根據

- 一、依據土地徵收條例第 4 條第 1 項第 3 款規定。
- 二、土地徵收條例施行細則。
- 三、區段徵收實施辦法。
- 四、內政部都市計畫委員會 98 年 8 月 11 日第 712 次大會審議通過之「變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠）」。

肆、徵收範圍內土地權屬及面積統計

- 一、私有土地：97.4734 公頃
 - 二、公有土地：3.9059 公頃
 - 三、未登錄土地：2.0166 公頃
- 合計：103.3959 公頃



伍、土地使用之現況及其使用人之姓名、住所

本區現況多為農作使用與部份農舍、集合住宅、鐵皮工廠等及農路及灌排系統散佈其間，並有一間幼稚園及加油站。土地使用現況及其使用人之姓名，詳如區段徵收土地改良物清冊（附件二）。

陸、一併徵收土地改良物

區內公、私有土地上之私有土地改良物，除部分合法建物依據土地徵收條例第 47 條規定，經所有權人申請本府會勘核准得按原位置保留分配者外，餘一併徵收。詳如區段徵收土地改良物清冊（附件二）。

柒、四鄰接連土地之使用狀況及其改良物情形

本基地東側臨旱溪，西側鄰鐵路，北側鄰原台中縣、市界，多為住宅使用，南側鄰松竹路。

捌、徵收土地區內有無古蹟，並註明其現狀及維護措施

經本市文化局表示：確實無古蹟與歷史建築定著於此地段範圍；倘工程開發過程發現相關遺址文物，請依文化資產保存法第 50 條規定辦理；另該地段曾為溝背古戰場遺址，建議歷史事件場所儘量保存（如：金谷橋、雷公汙），將來區段徵收工程規劃階段樹立紀念碑（附件三）。

將依該意見納入日後工程規劃設計辦理。

玖、與土地所有權人或土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得之經過情形

一、依據土地徵收條例第 11 條規定，以 99 年 7 月 1 日府地用字第 0990178673 號函通知土地所有權人協議價購，並於 99 年 7 月 17 日與土地所有權人協議，詳如協議價購通知單及會議紀錄影本（附件四）；且無土地所有權人提出協議價購申請。

二、本府另以 99 年 7 月 1 日府地用字第 0990178694 號函通知土地所有權人於 99 年 7 月 17 日召開區段徵收說明會，詳如區段徵收說明會通知單及會議紀錄影本（附件五）。

三、本區段徵收範圍內部分土地所有權人因土地登記資料住址不明或所查住址無法送達，本府業依規定辦理公示送達，詳如公示送達公告（附件六）。

四、本區段徵收範圍內土地所有權人除於上述會議中陳述意見外，會後於規定的期限內（99 年 7 月 27 日）內亦陸續提出意見陳述書，整理如綜理表（附件七）。

拾、土地或土地改良物所有權人或管理人姓名住所

詳如區段徵收土地清冊（附件一）及區段徵收土地改良物清冊（附件二）。

拾壹、都市計畫或興辦事業概略

一、都市計畫興辦事業概略

本計畫性質為個案變更主要計畫，依「都市計畫細部計畫審議原則」第 5 點之規定，個案變更主要計畫時，其細部計畫得與主要計畫同時辦理擬定及審議，並於主要計畫完成法定程序後，核定發布實施。

本次變更內容為變更部分農業區為住宅區、商業區、特定商業區、休閒服務專用區、捷運系統用地、捷運系統用地兼作廣場使用、公園用地、綠地用地、公園兼兒童遊樂場用地、公園兼滯洪池用地、排水道用地、園道用地、道路用地，變更部分道路用地為住宅區、商業區、綠地用地、公園兼滯洪池用地、道路用地及變更計畫道路編號 10M-1 之開發方式。

本都市計畫變更案業經內政部都市計畫委員會 98 年 8 月 11 日第 712 次大會審議通過並明定先行辦理區段徵收；並

期配合機廠用地進行整體開發，改善本區水患問題，且透過都市計畫合理的規劃，提供公共設施用地，有秩序地開發及帶動本區發展（附件八）。

二、區段徵收後土地處理

（一）原土地所有權人領回抵價地

本區抵價地比例為 43%，開發完成後，預計規劃 58.7135 公頃可建築土地供原土地所有權人領回。

（二）公共設施用地

本區內共劃設捷運系統用地、捷運系統用地兼作廣場使用、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、公園兼滯洪池用地、排水道用地、綠地用地、園道用地與道路用地等公共設施用地，面積約 44.3582 公頃，於規劃整理後，將無償登記為臺中市所有。

另外鐵路用地兼作道路使用部分，面積約 0.3242 公頃，將依規定有償撥供需地機關臺灣鐵路管理局使用。

（三）其餘可處分建築用地

依土地徵收條例第 44 條第 1 項第 5 款規定，本區未來可供標售之土地，在抵價地比例為 43%、土地所有權人 80% 選擇申領抵價地及合法建物原位置保留等條件下，本府將取得剩餘可標（讓）售、標租、設定地上權土地面積計約 13.64 公頃，將依規定辦理標售作業，標售土地價款收入除抵付開發費用外，如有盈餘全部撥充本市平均地權基金。



拾貳、徵收範圍內土地之使用配置

依「擬定臺中市都市計畫（配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠）細部計畫」所規劃之各項用地面積配置如表 1 及細部計畫圖（附件十五）。

表 1 本細部計畫土地使用計畫面積分配表(依樁位成果量測)

項 目	面積 (公頃)	百分比 (%)	
土地使用分區	第二之一種住宅區	36.4012	35.21
	第二種商業區	8.4673	8.19
	特定商業區	12.6065	12.19
	休閒服務專用區	1.2385	1.20
	小計	58.7135	56.79
公共設施用地	捷運系統用地	18.4573	17.85
	捷運系統用地兼作廣場使用	0.3145	0.30
	公園用地	3.4655	3.35
	公園兼兒童遊樂場用地	1.5419	1.49
	公園兼滯洪池用地	3.1883	3.08
	排水道用地	0.5939	0.57
	鐵路用地兼作道路使用	0.3242	0.31
	綠地用地	1.2589	1.22
	園道用地	4.9882	4.82
	道路用地	10.5497	10.20
	小計	44.6824	43.21
總計	103.3959	100.00	

註：表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

拾參、原位置保留分配土地之差額地價減輕比例

本區段徵收範圍內之合法建物，依「土地徵收條例」第 47 條規定，提出原位置保留分配之申請，本府業依區段徵收實施辦法第 18 條規定，訂定「臺中市區段徵收範圍內合法建物基地申請原位置保留分配審核作業規定」，作為本區範圍內合法建物所有權人申請原位置保留之審核依據。

如有需繳納差額地價者，在考量開發成本減輕比例因素下，經提本市區段徵收委員會 99 年度第 2 次會議決議減輕差額地價 30%。

拾肆、合法建物拆遷安置計畫

本計畫區之拆遷戶，依「臺中市公共工程建築改良物拆遷損失補償自治條例」、「臺中市辦理公共工程拆遷損失補助及獎勵金

發放作業要點」給予各項補償；並將協助拆遷戶申請「購置住宅貸款利息補貼」、「修繕住宅貸款利息補貼」及「租金補貼」等三種住宅補貼措施，以滿足拆遷戶住的需求（附件九）。

拾伍、公有土地以作價或領回土地方式處理及其協調情形

本府業於99年11月17日邀集本區段徵收範圍內各公有土地管理機關：國有財產局、臺灣鐵路管理局、經濟部水利署等，召開「本市捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收公有土地處理方式協調會」，並達成協議（附件十）。

拾陸、抵價地比例

本區抵價地比例訂為徵收總面積43%，業經內政部土地徵收審議委員會第232次會議審議通過，並經內政部於99年4月1日以前授中辦地字第0990724109號函核定准予辦理（附件十一）。

拾柒、開發完成後道路等九項以外公共設施用地預定有償或無償撥用或讓售情形

本區除土地徵收條例第44條第1項第2款規定以外之公共設施用地，其中捷運系統用地無償撥供臺中市政府使用，鐵路用地兼作道路使用有償撥供需求地機關臺灣鐵路管理局使用。

拾捌、財務計畫

預估本區區段徵收開發總費用約新台幣491,736萬元，其相關經費如下（附件十二）：

- (一) 土地補償費：約新台幣129,634萬元。
- (二) 地上物補償費：約新台幣129,245萬元。
- (三) 工程費用：約新台幣169,248萬元。
- (四) 地籍整理及行政作業費：約新台幣12,408萬元。
- (五) 貸款利息：約新台幣51,202萬元。

二、預算編列情形及籌措方式

本區預算自 96 年開始，逐年編列於本市捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收作業基金；本案所需開發經費業已分別於 96 年、97 年及 98 年度向地方建設基金核准申貸新台幣 11 億元、7 億元及 15 億元在案（附件十三）。

三、償還開發總費用分析

區段徵收屬自償性之開發方式，其財務計畫以成本與收入平衡為原則，在成本面分析，包含土地補償費、地上物補償費、地籍整理及行政作業費、工程費用及貸款利息，開發總費用預估為 491,736 萬元，並以日後可取得供標售土地處分收入及差額地價收入涵蓋所有開發成本之前提下，以尋求開發損益平衡點。

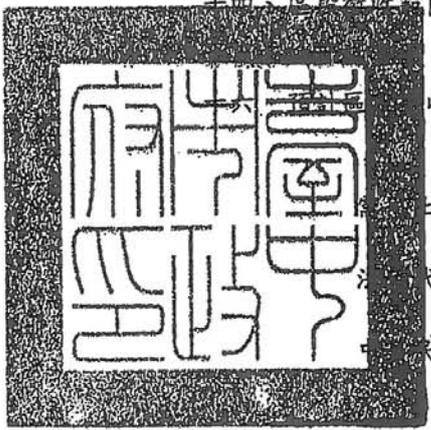
本區開發完成後，預計可取得 13.64 公頃之可標售土地，參考鄰近北屯區住宅區及商業區之土地交易價格、近 3 年可標售土地標售價格，預估未來開發完成後可標（讓）售價格為每平方公尺 31,000 元，差額地價之評定單價為每平方公尺 16,000 元，開發完成後土地處分預估收入為 558,464 萬元，開發後第 5 年淨現值為 179 萬元，益本比約 1.14，當可使本區財務收支平衡。惟如未來因總體政治、經濟情勢，致土地標售情形不盡理想而無法回收開發總費用時，依法由平均地權基金補貼之。

拾玖、預計區段徵收工作進度

本開發案係全區一期辦理整體開發，其區段徵收作業預定進度為民國 99 年至 104 年，排定時程如附件十六所示。惟實際區段徵收作業時程，仍應依實際之執行狀況為準。

貳拾、附件

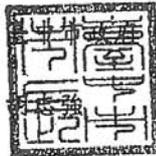
- 一、區段徵收土地清冊（另立冊）。
- 二、區段徵收土地改良物清冊（另立冊）。
- 三、徵收土地有無古蹟本市文化局會辦意見。
- 四、協議價購會開會通知單、會議紀錄暨簽到簿。
- 五、區段徵收說明會開會通知單、會議紀錄暨簽到簿。
- 六、協議價購、區段徵收說明會開會通知單、會議紀錄公示送達文件。
- 七、土地所有權人意見陳述書綜理表。
- 八、都市計畫審定相關會議紀錄文件。
- 九、合法建物拆遷安置計畫文件
- 十、公有土地管理機關土地處理方式協調會議紀錄及相關文件。
- 十一、內政部同意抵價地發還比例函影本。
- 十二、開發經費概算表。
- 十三、經費來源證明文件。
- 十四、區段徵收範圍地籍圖。



收工作進度表。

土地人：

代理人：



民國 100 年 6 月

用印日期 100.07.07

附件四：臺中市都市計畫委員會 102 年 10 月 25 日第 26 次
會議紀錄

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺中市政府 函

40867
臺中市南屯區惠中路3段10號7樓

地址：403臺中市西區民權路99號
承辦人：馬惠玲
電話：04-22289111-65201
電子信箱：maling20@taichung.gov.tw

受文者：龍邑工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國102年11月7日
發文字號：府授都計字第1020209102號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送本府102年10月25日召開之「臺中市都市計畫委員會第26次會議」紀錄（如附件）一份，請 查照。

正本：黃主任委員國榮、沐副主任委員桂新、張委員大春、曾委員國鈞、吳委員世璋、林委員良泰、劉委員振宇、王委員誕生、許委員國威、楊委員敏芝、顏委員秀吉、王委員大立、劉委員立偉、林委員宗敏、張委員淑君、蘇委員睿弼、范委員達榕、羅委員榮源、方委員怡仁、林委員山下、羅委員崑泉
副本：黃諮詢委員崇典、童諮詢委員瑞龍、馬諮詢委員家龍、文化部文化資產局、臺中市政府建設局(第2.3.4案)、臺中市政府地政局(第2.3.4案)、臺中市政府教育局(第2案)、臺中市政府交通局(第4案)、臺中市政府水利局(第4案)、經濟部水利署(第4案)、經濟部水利署第三河川局(第4案)、臺灣臺中農田水利會(管理組第4案)、長豐工程顧問股份有限公司、龍邑工程顧問股份有限公司、臺中市政府都市發展局

市長胡志強

臺中市都市計畫委員會第26次會議紀錄

一、開會時間：中華民國 102 年 10 月 25 日下午 3 時 30 分

二、開會地點：臺灣大道市政大樓惠中樓 7-2 會議室

三、主持人：黃主任委員國榮

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 25 次)及執行情形

決定：確定。

七、討論案件：

第一案：變更台中市都市計畫(創意文化專用區)細部計畫(回饋計畫)案

第二案：「變更台中市都市計畫主要計畫(學校用地專案通盤檢討)案」暨「變更台中市部分細部計畫(配合學校用地專案通盤檢討)案」及「擬定台中市都市計畫(配合學校用地專案通盤檢討)細部計畫案」再行提會案

第三案：變更臺中市都市計畫(配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠)細部計畫(配合區段徵收及都市防洪)案

第四案：變更臺中市都市計畫(不包括大坑風景區)主要計畫(配合土庫溪排水治理規劃)案」暨「變更臺中市都市計畫(整體開發地區單元九、十、十一)細部計畫(配合土庫溪排水治理規劃)案

八、散會：下午 5 時 45 分。

臺中市都市計畫委員會第26次會議簽到簿

一、開會時間：民國102年10月25日下午3時30分

二、開會地點：臺灣大道市政大樓總中樓7-2會議室

三、主席：

記錄：馬惠玲

四、委員簽到：

職	稱	姓	名	簽	到
主任委員	黃國榮	黃	國榮		
副主任委員	沐桂新	沐	桂新		
委員	曾國鈞	曾	國鈞		
委員	張大春	張	大春		
委員	吳世璋	吳	世璋		
委員	林良泰	林	良泰		
委員	劉振宇	劉	振宇		
委員	王挺生	王	挺生		
委員	林宗敏	林	宗敏		
委員	顏秀吉	顏	秀吉		
委員	劉立偉	劉	立偉		
委員	張淑君	張	淑君		
委員	許國威	許	國威		請假
委員	楊敏芝	楊	敏芝		請假

職	稱	姓	名	簽	到
委員	王大立	王	大立		
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		請假

六、主辦單位都市發展局：

夏蔭寬
 王樹德、楊志玲
 李國明 何治瑩

五、出席單位及人員簽到：

黃諮詢委員 崇典
 童諮詢委員 瑞龍
 臺中市後備指揮部 王松如、陳育、馬家龍
 經濟部水利署 陳建宇
 經濟部水利署第三河川局 洪麗惠
 臺灣臺中農田水利會
 文化部文化資產局 楊光
 長豐工程顧問股份有限公司 楊惠邦、翁國軒
 龍邑工程顧問股份有限公司 王錦農、鄭永傑、張元忠
 本府教育局 王銘文
 本府建設局 陳作偉
 本府地政局 劉德輝、謝子喬
 本府交通局
 本府水利局 呂煥翰

討論事項	第三案	所屬行政區	臺中市北屯區
案由	變更臺中市都市計畫（配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠）細部計畫（配合區段徵收及都市防洪）案		
說明	<p>一、計畫緣起</p> <p>「擬定臺中市都市計畫（配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠）細部計畫」（以下簡稱本細部計畫）係依據主要計畫內容之指導，其細部計畫已於 101 年 1 月 2 日由臺中市政府公告發布實施（府授都計字第 1000142646 號函），後續於推動區段徵收開發作業時，因配合區內合法建築拆遷安置街廓規劃，市政府旋即辦理「變更臺中市都市計畫（配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠）細部計畫（配合拆遷安置計畫）案」，並已於 102 年 9 月 13 日府授都計字第 1020172068 號公告發布實施。</p> <p>因本計畫區位於臺中市東北隅，屬原臺中縣、市交界處，其現行計畫範圍係以臺中市都市計畫主要計畫範圍為依據辦理變更，惟本府於後續推動區段徵收作業時，係勘選原臺中市轄土地為區段徵收範圍，區段徵收計畫書業經臺中市政府 100 年 9 月 2 日府授地區一字第 10001713031 號公告核准在案。爰此，為配合區段徵收開發計畫，現行計畫範圍應配合整體開發範圍進行調整。</p> <p>此外，基於本區係以區段徵收方式辦理整體開發地區，其範圍內抵價地比例業經內政部 99 年 4 月 1 日內授中辦地字第 0990724109 號函核准為 43.21%，並已公告在案。然為配合本案針對區段徵收開發範圍、都市防洪、開放空間串連及交通系統調整等事項，進行現行計畫內容調整變更，惟考量區段徵收財務平衡以不變動原報核區段徵收公共設施比例原則下，應配合調整部分土地使用分區及用地之區位及規模，以維護區段徵收範圍內土地所有權人權益。</p> <p>基於計畫區正積極推動區段徵收工程開發作業，故為免延宕開發進度之時程，經臺中市政府 101 年 07 月 19 日府授建土字第 1010120326 號函認定屬地方興建重大設施範疇，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迅行變更。</p> <p>另本案主要計畫業於 102 年 5 月 30 日本市都市計畫委員會第 21 次會議審議通過，惟於 102 年 7 月 30 日內政部都市計畫委員會第 808 次會議決議第二點略以：「為避免主要計畫變更案依法核定發布實施未依附帶條件擬定或變更細部計畫，致衍生核發建築執照疑義，本案應俟臺中市都市計畫委員會審定細部計畫後，再擬具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施....。」爰本案係為配合主要計畫辦理都市計畫變更。</p>		

二、擬定機關：臺中市政府

三、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

四、變更位置

本案變更位置位於臺中市北屯區與潭子區交界處，屬「擬定臺中市都市計畫（配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠）細部計畫」範圍，現行計畫面積為 104.5583 公頃，於西側及北側均鄰接高速公路豐原交流道附近特定區計畫。

圖 1 為變更位置示意圖。

五、變更理由

- （一）釐正計畫執行管理疑義
- （二）考量水圳景觀及防洪安全之實際需求
- （三）考量建築基地申請開發及出入之需求
- （四）配合地區交通系統串連，強化交通服務機能
- （五）維護整體開發地區土地所有權人權益

六、變更計畫內容

詳表 1 變更內容明細表、表 2 變更前後土地使用面積對照表、圖 2 變更計畫示意圖、圖 3 變更後計畫示意圖。

七、事業及財務計畫

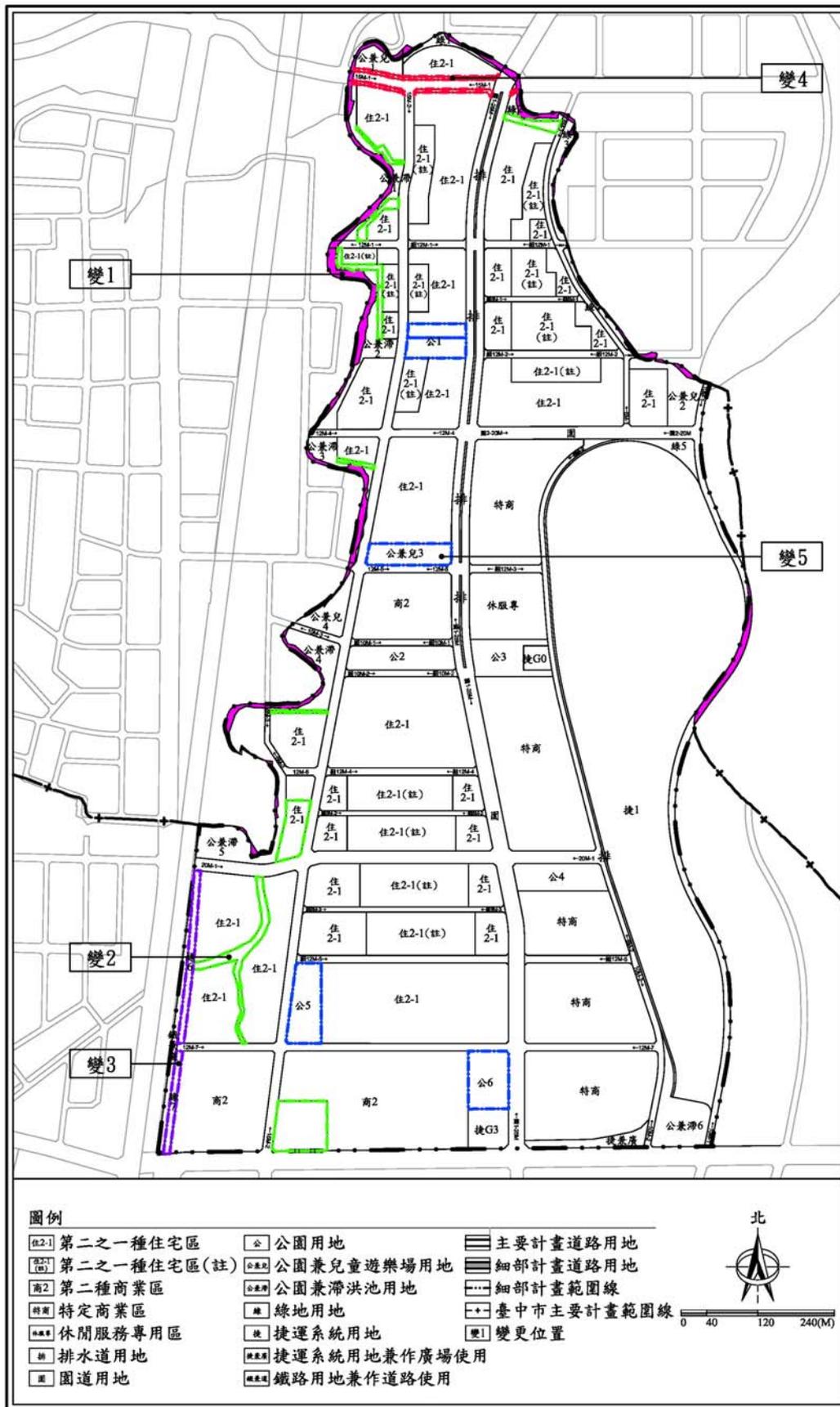
- （一）本計畫區係依「擬定台中市都市計畫（配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠）細部計畫」辦理整體開發，工程名稱為「臺中市捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收」案，其公共設施開闢時程將依工程設計進度完成，預計於 104 年底前完工。
- （二）本次變更增加公共設施用地包括公園兼滯洪池用地約 0.4009 公頃、園道用地約 0.4098 公頃、排水道用地約 0.3434 公頃及道路用地約 0.3994 公頃，合計增加約 1.5535 公頃，公共設施開闢經費合計約新臺幣 5,235 萬元，將列入區段徵收開發總成本計算，並由本案區段徵收作業基金支應。

表 3 為事業及財務計畫表。

八、公開展覽期間人民及團體陳情意見

- （一）公開展覽期間：自 102 年 9 月 2 日起至 102 年 10 月 1 日止，共計三十天。（刊登於 102 年 9 月 2 日台灣新生報第 16 版、9 月 3 日台灣新生報第 15 版及 9 月 4 日台灣新生報第 13 版）。

	<p>(二)公開說明會:民國 102 年 9 月 16 日下午 4 時整假本市北屯區公所舉行、9 月 18 日下午 3 時整假潭子區公所舉行。</p> <p>(三)人民及團體陳情意見:公開展覽期間無陳情案件。</p>
市 都 委 會 決 議	<p>照案通過(詳表 1 變更內容明細表之市都委會決議欄)。</p>



備註：豐原交流道附近特定區計畫內容為目前報請內政部都委會審議草案，其實際內容應以發布實施之計畫內容為準。

圖 1 變更位置示意圖

表 1 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
		原計畫	新計畫		
1	計畫範圍	<p>未劃入計畫範圍之土地 (0.3803 公頃)</p>	<p>公園兼兒童遊樂場用地 (0.0195 公頃)</p> <p>公園兼滯洪池用地 (0.0422 公頃)</p> <p>綠地用地 (0.0683 公頃)</p> <p>園道用地 (0.0031 公頃)</p> <p>鐵路用地兼作道路使用 (0.0036 公頃)</p> <p>道路用地 (0.2436 公頃)</p>	<p>1. 本計畫區位於臺中市東北隅，屬原臺中縣、市交界處，西側及北側均與高速公路豐原交流道附近特定區計畫銜接。現行計畫範圍係以臺中市都市計畫主要計畫範圍為依據辦理變更。</p> <p>2. 現行計畫發布實施後，臺中市政府於後續推動區段徵收作業時，發現於計畫周界夾雜原臺中縣轄土地，為使徵收範圍內地籍單純化，加速區段徵收作業時程，故勘選原臺中市轄土地為區段徵收範圍，徵收計畫書並已報請內政部核准在案。</p> <p>3. 為避免因現行計畫範圍與實際開發範圍產生差異，且配合緊鄰之高速公路豐原交流道附近特定區計畫刻正辦理都市計畫圖重製及通盤檢討作業之際，故依據區段徵收範圍，酌予調整本計畫範圍，避免日後產生計畫執行管理之困擾，及影響土地所有權人權益。</p> <p>4. 劃出本計畫範圍外土地則納入高速公路豐原交流道附近特定區計畫區內進行管理。</p>	照案通過。
	<p>第二之一種住宅區 (0.0252 公頃)</p> <p>公園兼兒童遊樂場用地 (0.1122 公頃)</p> <p>公園兼滯洪池用地 (0.9761 公頃)</p> <p>綠地用地 (0.1780 公頃)</p> <p>園道用地 (0.0277 公頃)</p> <p>道路用地 (0.0678 公頃)</p>	劃出本計畫範圍外 (1.3870 公頃)			

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
		原計畫	新計畫		
2	15M-2 計畫 道路西側及 綠 2 用地	第二之一種住宅區 (1.1436 公頃)	公園兼滯洪池用地 (0.6964 公頃) 綠地用地 (0.1038 公頃) 排水道用地 (0.3434 公頃)	<p>1. 本計畫區為收納開發後增加之地表逕流，於計畫區西側配合柳川上游北屯支線沿線規劃公園兼滯洪池用地，同時藉由周邊綠帶空間之佈設，營造連續性藍綠帶系統。</p> <p>2. 本計畫範圍經依區段徵收開發範圍調整後，造成部分藍綠帶系統無法完整串連，故將沿線部分第二之一種住宅區變更為帶狀開放空間。</p> <p>3. 為保留柳川原水圳流域景觀及生態防洪之實際需求，故變更部分第二之一種住宅區為排水道用地。</p> <p>4. 為因應氣候變遷及都市開發增加地表逕流量，於南側增設一處公園兼滯洪池用地，以提升計畫區內滯洪保水與調節微氣候之功能。</p>	照案通過。
		第二種商業區 (0.6417 公頃)	公園兼滯洪池用地 (0.6417 公頃)		
3	鐵路東側綠 6 及綠 7 用地	綠地用地 (0.4344 公頃)	園道用地 (0.4344 公頃)	為配合該處綠地用地東側緊鄰之第二之一種住宅區及第二種商業區之建築基地，日後申請開發及出入需求，故予以調整為園道用地。	照案通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
		原計畫	新計畫		
4	15M-1 計畫道路	第二之一種住宅區 (0.1766 公頃) 公園兼兒童遊樂場 用地 (0.0384 公頃) 公園兼滯洪池用地 (0.0033 公頃) 綠地用地 (0.0053 公頃)	道路用地 (0.2236 公頃)	經查臺中市政府於 98 年 11 月 12 日召開「大眾捷運系統烏日文心北屯捷運機廠區段徵收都市計畫範圍邊界疑義研商會議」其中決議事項第六點：「為配合銜接臺中縣豐原交流道附近特定區計畫之道路系統，本都市計畫範圍最北側之東西向（15M-1）計畫道路，請於區段徵收工程設計施作時先行調整細部計畫雙邊各增加 5 公尺道路用地，未來依區段徵收與都市計畫業務聯繫作業要點配合都市計畫變更作業。」惟自計畫發布實施後尚未配合辦理都市計畫變更，故為強化地區交通服務機能，將該道路寬度予以調整為 25 公尺。	照案通過。
5	公 1、公 5 與公 6 等公園用地及公兼兒 3 用地	公園用地 (0.5001 公頃)	第二之一種住宅區 (0.2015 公頃) 公園兼兒童遊樂場 用地 (0.2986 公頃)	1. 本計畫區段徵收抵價地比例已報經內政部 99 年 4 月 1 日內授中辦地字第 0990724109 號函核准為 43.21%，區段徵收計畫書亦經臺中市政府 100 年 9 月 2 日府授地區一字第 10001713031 號公告在案，市政府刻正進行區段徵收工程開發相關作業。 2. 本案為配合區段徵收開發範圍、都市防洪、開放空間串連及交通系統調整等因素，進行土地使用計畫內容變更，惟考量區段徵收財務平衡以不變動原報核區段徵收公共設施比例原則下，故衡酌鄰里單元佈設及公共設施服務範圍，配合	照案通過。
		公園用地 (0.6001 公頃) 公園兼兒童遊樂場 用地 (0.4399 公頃)	第二之一種住宅區 (1.0400 公頃)		
		公園用地 (0.5739 公頃)	第二種商業區 (0.5739 公頃)		

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
		原計畫	新計畫		
				調整部分土地使用分區及用地之區位及規模，以維護區段徵收範圍內土地所有權人權益。	

備註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 2 變更前後土地使用面積對照表

項目		計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	變更後計畫面積 (公頃)	佔計畫面積 百分比(%)
土 地 使 用 分 區	第 二 之 一 種 住 宅 區	28.1098	-0.1039	28.0059	27.08
	第 二 之 一 種 住 宅 區 (註)	7.8998		7.8998	7.64
	第 二 種 商 業 區	8.4645	-0.0678	8.3967	8.12
	特 定 商 業 區	12.6064		12.6064	12.19
	休 閒 服 務 專 用 區	1.2385		1.2385	1.20
	小 計	58.319	-0.1717	58.1473	56.22
公 共 設 施 用 地	捷 運 系 統 用 地	18.4573		18.4573	17.84
	捷運系統用地兼作廣場使用	0.3145		0.3145	0.30
	公 園 用 地	3.4655	-1.6741	1.7914	1.73
	公 園 兼 兒 童 遊 樂 場 用 地	1.6732	-0.2724	1.4008	1.35
	公 園 兼 滯 洪 池 用 地	4.1261	+0.4009	4.5270	4.38
	排 水 道 用 地	0.5939	+0.3434	0.9373	0.91
	鐵 路 用 地 兼 作 道 路 使 用	0.3208	+0.0036	0.3244	0.31
	綠 地 用 地	1.3585	-0.4456	0.9129	0.88
	園 道 用 地	5.0147	+0.4098	5.4245	5.24
	道 路 用 地	10.7949	+0.3994	11.1943	10.82
	小 計	46.1194	-0.8350	45.2844	43.78
合 計	104.4384	-1.0067	103.4317	100.00	

備註：表內面積應以地籍分割測量面積為準。

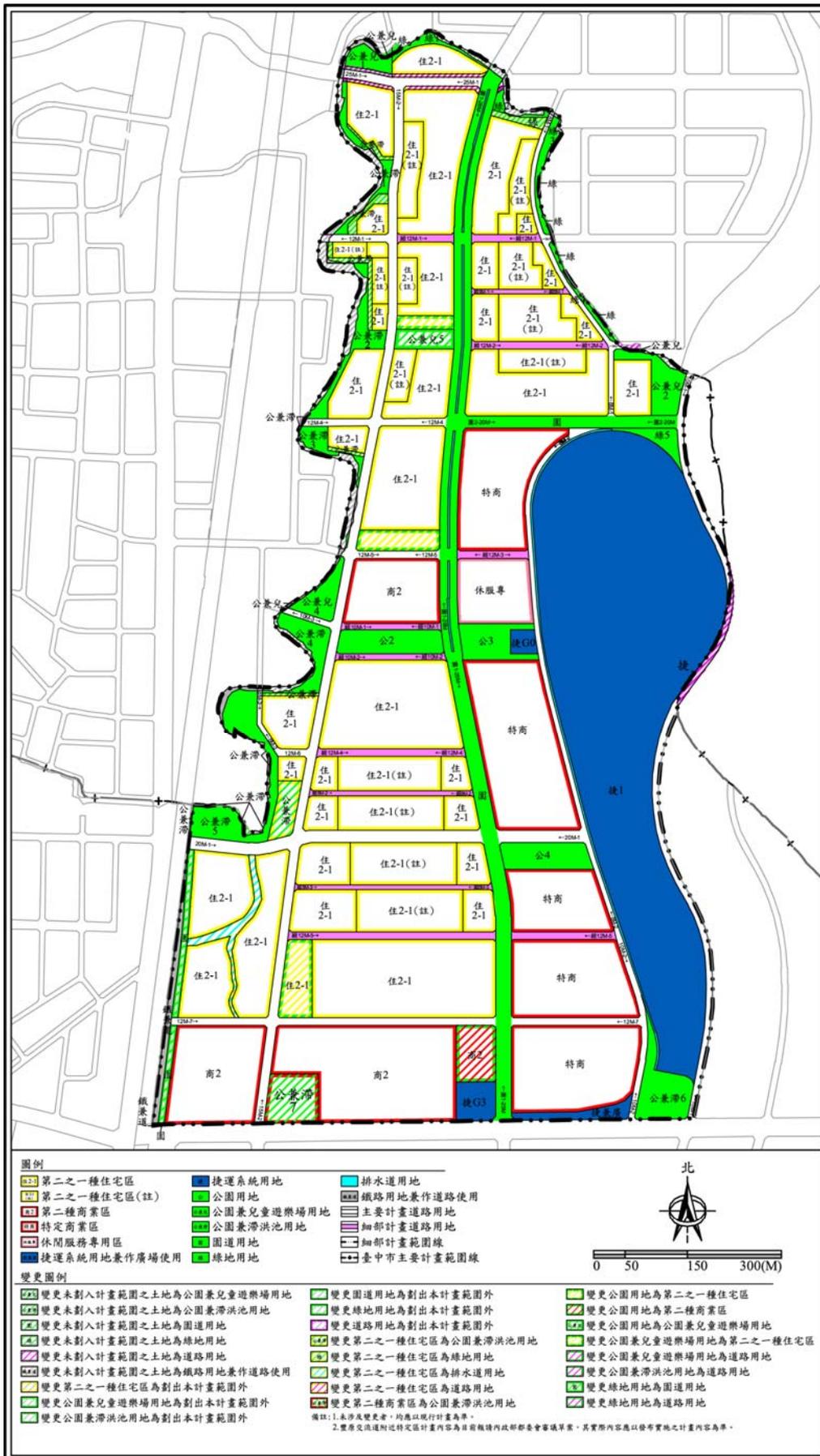
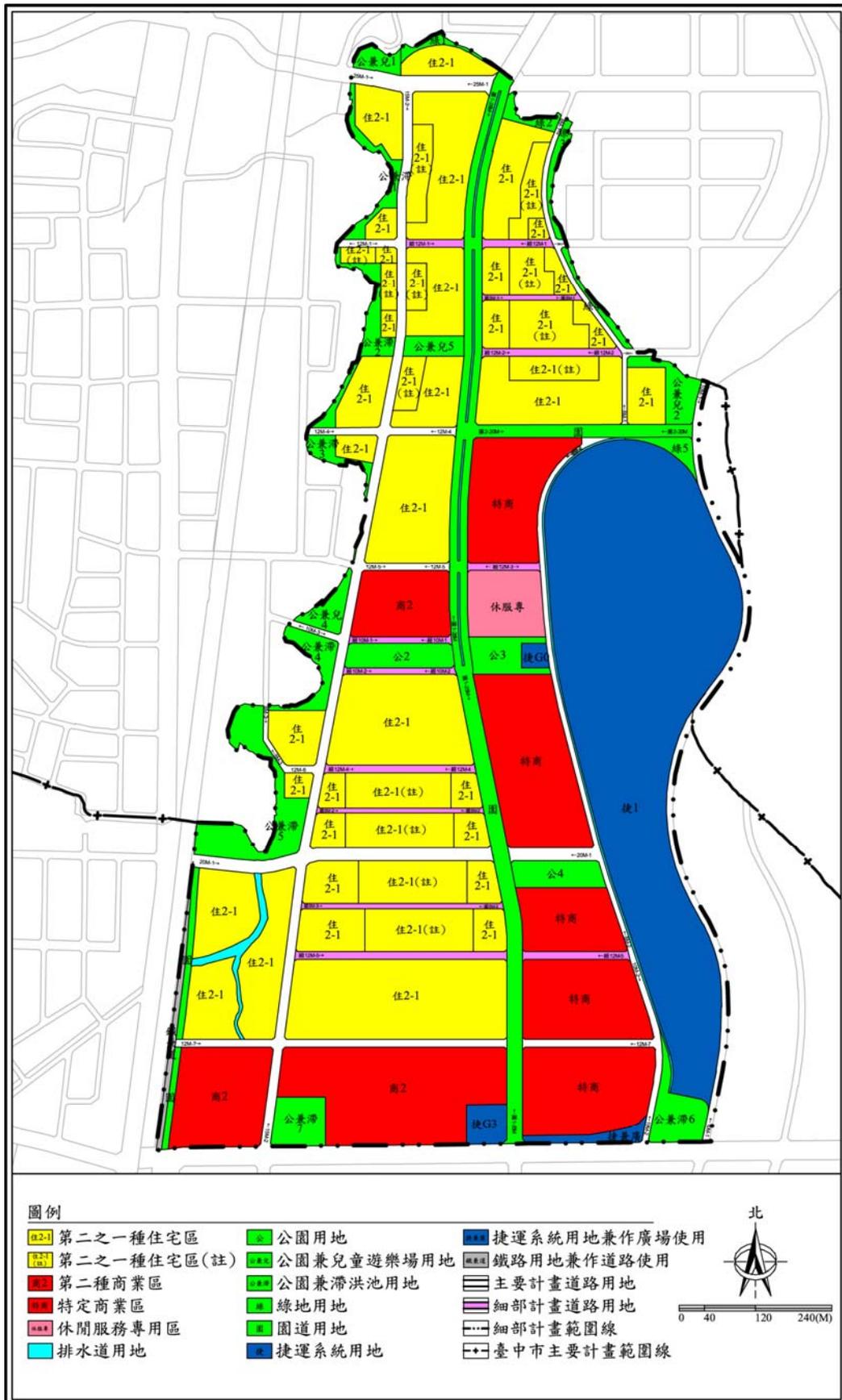


圖 2 變更計畫示意圖



備註：豐原交流道附近特定區計畫內容為目前報請內政部都委會審議草案，其實際內容應以發布實施之計畫內容為準。

圖 3 變更後計畫示意圖

表 3 事業及財務計畫表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)				主辦 單位	預定完 成期限	經費 來源
		區 段 徵 收	無 償 提 供	市 地 重 劃	其 他	地 上 物 補 償 費	整 地 費	工 程 費	合 計			
公園兼滯洪 池 用 地	0.4009	V				501	48	802	1,351	臺中市 政府	民國 104 年	區段徵收 作業基金
園道用地	0.4098	V				512	49	820	1,381			
排 水 道 用 地	0.3434	V				429	41	687	1,157			
道 路 用 地	0.3994	V				499	48	799	1,346			
合 計	1.5535					1,942	186	3,107	5,235			

備註：1.本表僅列公共設施工程費，不含工程設計費、行政作業費及路燈管線等費用；至於地上物補償費得視開闢當
期之物價指數另調整之。

2.表內開闢經費得依實際狀況調整。

業務承辦人員	
業務單位主管	

擬定機關：臺中市政府