

正 本

發文方式：紙本傳遞

檔 號：

保存年限：

# 臺中市政府 公告

發文日期：中華民國106年1月17日  
發文字號：府授都計字第10600035741號  
附件：



主旨：發布實施「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(配合第十四期市地重劃區範圍調整)案」計畫書、圖，並自106年1月20日零時起生效。

依據：

- 一、都市計畫法第21條、第23條及第28條。
- 二、本府102年5月8日、5月21日及103年4月9日、6月18日府授都計字第1020076223、1020084956、1030058585、1030110322函。

公告事項：

- 一、公告地點：本府公告欄(臺灣大道市政大樓)(不含附件，計畫書圖置於本府都市發展局城鄉計畫科提供閱覽)、本府都市發展局公告欄、本市北屯區公所。
- 二、公告內容：比例尺一千分之一都市計畫圖及都市計畫書各1份。

市長 林佳龍 出國  
副市長 林陵三代 代行

**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（配合第十四期市地重劃區範圍調整）書**

**臺 中 市 政 府**

中華民國 105 年 12 月

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（整體開發地區單元九、十、十一）細部計畫（配合第十四期市地重劃區範圍調整）案	
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權利關係人姓名	無	
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	臺中市政府 102 年 1 月 24 日府授都計字第 1020010461 號文公告，自 102 年 1 月 25 日起公開展覽 30 天。 （刊登於 102 年 1 月 26 日中華日報 B7 版、102 年 1 月 27 日中華日報 B7 版、102 年 1 月 28 日中華日報 A5 版）
	公開說明會	102 年 2 月 26 日上午 10 時整假北屯區公所舉行
人民團體對本案之反映意見	詳公開展覽期間人民及團體陳情意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	臺中市都市計畫委員會 102 年 4 月 26 日第 19 次會議、102 年 5 月 9 日第 20 次會議、103 年 3 月 26 日第 31 次會議、103 年 6 月 6 日第 34 次會議審議通過。

## 目 錄

壹、計畫緣起 .....	1
貳、法令依據 .....	1
參、現行計畫概要 .....	2
肆、細部計畫變更內容 .....	20
伍、事業及財務計畫 .....	31

## 附 件

附件一：臺中市政府 101 年 10 月 26 日府授地劃一字第  
1010190375 號函

附件二：臺中市政府 101 年 11 月 1 日府授民宗字第 1010191739 號  
函

## 圖 目 錄

圖 1	主要計畫示意圖 .....	3
圖 2	現行細部計畫示意圖 .....	6
圖 3	指定留設開放空間示意圖 .....	18
圖 4	住宅區建築物前院退縮示意參考圖 .....	19
圖 5	鏤空圍牆示意參考圖 .....	19
圖 6	變更計畫示意圖（萬善堂） .....	26
圖 7	變更計畫示意圖（馬禮遜美國學校北側與南側） .....	27
圖 8	變更計畫示意圖（衛道中學東北側） .....	28
圖 9	變更後細部計畫示意圖 .....	29
圖 10	修訂後指定留設開放空間示意圖 .....	30

## 表 目 錄

表 1	主要計畫土地使用面積表 .....	2
表 2	現行細部計畫土地使用計畫面積表 .....	5
表 3	變更臺中市都市計畫主要計畫（配合第十四期市地重劃區範圍調整）案市地重劃範圍調整彙整表 .....	20
表 4	更臺中市都市計畫（整體開發地區單元九、十、十一）細部計畫（配合第十四期市地重劃區範圍調整）變更內容綜理表 .....	21
表 5	變更面積增減統計表 .....	22
表 6	細部計畫變更前後土地使用面積表 .....	23
表 7	土地使用分區管制要點修訂條文對照表 .....	24
表 8	事業及財務計畫概估表 .....	31

## 壹、計畫緣起

「擬定臺中市都市計畫（整體開發地區單元九、十、十一）細部計畫」（以下簡稱本細部計畫）係依臺中市都市計畫主要計畫內容之指導，將整體開發地區三處單元（單元九、十、十一）整併為一細部計畫區，並依本市公辦重劃次序訂為「第十四期重劃區」，以期透過整體性規劃評估，提升都市規劃效率，並藉由公部門辦理重劃開發機制，引導都市土地合理及有效率開發。本細部計畫已於 98 年 6 月 26 日由臺中市政府公告發布實施（府都計字第 0980157643 號函），現正辦理公辦市地重劃整體開發作業中。

「臺中市第十四期市地重劃區」之行政轄區屬於本市北屯區，計畫區呈口字型，東側為潭子區之頭張地區、中間為本市第十一期市地重劃區及四張犁地區、西側為西屯區水湳地區、北側為八十米環中路。計畫總面積約為 403.48 公頃。

本市第十四期市地重劃執行期間，因考量地區宗教文化保留價值，並為解決第十一期市地重劃區內部分別除尚未整體開發土地之問題，以及針對「馬禮遜美國學校北側與南側」及「衛道中學東北側」地區，為避免第十四期重劃完成後造成畸零地，影響地區整體發展，故變更主要計畫調整市地重劃範圍併同變更部分土地使用。本計畫係依據主要計畫變更內容調整細部計畫範圍以及土地使用分區管制要點，提出「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（配合第十四期市地重劃區範圍調整）案」（以下簡稱「本案」），依都市計畫法定程序變更。

## 貳、法令依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

## 參、現行計畫概要

### 一、主要計畫

本細部計畫區為臺中市都市計畫「整體開發地區（單元九、十、十一）」，計畫區面積合計為 403.48 公頃，依據變更臺中市都市計畫主要計畫（配合第十四期市地重劃區範圍調整）案，原細部計畫範圍內劃設之主要計畫分區包括住宅區、商業區、文教區、宗教專用區等土地使用分區，以及公園用地、公園兼滯洪池用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場兼停車場用地、停車場用地、機關用地、學校用地、排水道用地等公共設施用地，合計公共設施比例約 37.45%。

表 1 主要計畫土地使用面積表

項目		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	228.85	56.72
	商業區	23.32	5.78
	文教區	0.04	0.01
	宗教專用區	0.17	0.04
	合計	252.38	62.55
公共設施用地	機關用地	2.75	0.68
	文中用地	8.25	2.04
	文小用地	7.29	1.81
	文中小用地	10.63	2.63
	公園用地	7.22	1.79
	公園兼滯洪池用地	0.84	0.21
	兒童遊樂場用地	0.29	0.07
	綠地用地	0.17	0.04
	廣場兼停車場用地	1.99	0.49
	停車場用地	1.62	0.40
	排水道用地	1.42	0.35
	道路用地	108.58	26.91
	道路用地兼作排水道使用	0.07	0.02
合計	151.10	37.45	
總計		403.48	403.48

資料來源：變更臺中市都市計畫主要計畫（配合第十四期市地重劃區範圍調整）案。





## 二、細部計畫

### (一) 計畫年期

依循主要計畫之指導，本細部計畫之計畫年期為民國 115 年。

### (二) 計畫人口

計畫人口為 57,800 人，人口淨居住密度每公頃約 293 人。

### (三) 計畫範圍與面積

計畫範圍北以 80 米環中路道路北側境界線為界、東以 30M-8~20M-29 道路境界線為界、南以梅川北街道路境界線、昌平東六路道路中心線、長生路道路中心、停車場用地西南側、20M-38 道路境界線、12M-220 (昌平路) 道路中心線、豐樂北二路道路中心線、25M-9 (崇德十路) 道路中心線、30M-11 (梅川東路) 為界、西以市 114 北側為界。計畫範圍總面積合計 403.48 公頃。

### (四) 土地使用計畫

本細部計畫區共劃設第 1 種住宅區、第 1-1 種住宅區、第 5 種商業區、文教區及宗教專用區等土地使用分區，面積合計約 217.41 公頃，占計畫區 53.88%。

### (五) 公共設施用地

本細部計畫區共劃設機關用地、文中用地、文小用地、文中小用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、公園兼滯洪池用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、停車場用地、園道用地、排水道用地、道路用地及道路用地兼作排水道使用等公共設施用地，面積合計 186.07 公頃，占計畫面積 46.12%。

詳參見表 2 現行細部計畫土地使用計畫面積表及圖 2 擬定臺中市都市計畫(整體開發地區九、十、十一單元)細部計畫示意圖。

表 2 現行細部計畫土地使用計畫面積表

土地使用項目		面積(公頃)	百分比(%)	
土地 使用 分區	住宅區	第1種住宅區	19.72	4.89
		第 1-1 種住宅區	176.01	43.62
		小計	195.73	48.51
	商業區	第5種商業區	21.47	5.32
	文教區		0.04	0.01
	宗教專用區		0.17	0.04
	合計		217.41	53.88
公共 設施 用地	機關用地	2.75	0.68	
	文中用地	8.25	2.04	
	文小用地	7.29	1.81	
	文中小用地	10.63	2.63	
	公園用地	8.71	2.16	
	公園兼兒童遊樂場用地	1.88	0.47	
	公園兼滯洪池用地	5.26	1.30	
	兒童遊樂場用地	0.29	0.07	
	綠地用地	0.32	0.08	
	廣場用地	0.43	0.11	
	廣場兼停車場用地	2.46	0.61	
	停車場用地	1.62	0.40	
	園道用地	9.27	2.30	
	排水道用地	1.40	0.35	
	道路用地	125.42	31.08	
	道路用地兼作排水道使用	0.09	0.02	
合計		186.07	46.12	
總計		403.48	100.00	

資料來源：擬定臺中市都市計畫（整體開發地區單元九、十、十一）細部計畫案，98年6月；變更臺中市都市計畫主要計畫〔部分文教區（文教一）為住宅區〕案，98年10月；變更臺中市都市計畫主要計畫（配合第十四期市地重劃區範圍調整）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，103年12月；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（配合水滄菸樓歷史建築保存）案，105年9月。

註：1.依據「變更臺中市都市計畫主要計畫〔部分文教區（文教一）為住宅區〕案」，變更範圍併入整體開發區單元九範圍，並納入本細部計畫區範圍，由文教區變更為住宅區部分編訂為第 1-1 種住宅區。

2. 依據「變更臺中市都市計畫主要計畫（配合第十四期市地重劃區範圍調整）案」，變 3 案變更住宅區為文教區部分，該住宅區原細部計畫編訂為第 1-1 種住宅區；變 4 案變更住宅區為道路用地部分，該住宅區原細部計畫劃設為園道用地。
3. 表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。



圖 2 現行細部計畫示意圖

## (六) 土地使用分區管制要點

依據 104 年 7 月發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」及 105 年 9 月發布實施之「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（配合水湳菸樓歷史建築保存）案」，現行土地使用分區管制要點如下：

一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。

二、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。

### 三、用語定義

（一）獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。

（二）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。

（三）連棟住宅：含三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。

（四）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。

（五）基地線：建築基地之界線。

（六）前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。

（七）後面基地線：基地線之延長線與前面基地線（或其延長線）平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。

（八）側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。

- (九) 基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。
- (十) 基地寬度：
- 1.平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。
  - 2.最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。
- (十一) 前院：沿前面基地線之庭院。其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。
- (十二) 後院：沿後面基地線之庭院。
- (十三) 側院：沿側面基地線留設一側之庭院。
- (十四) 前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。
- (十五) 後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離，但最小淨深度不得小於後院深度二分之一。
- (十六) 側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。
- (十七) 建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。
- 建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。
- 建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。
- (十八) 離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。

四、本細部計畫區內住宅區及商業區之使用管制如下：

- (一) 第 1 種住宅區：專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼稚園、托兒所使用。
- (二) 第 1-1 種住宅區：除限制禁止工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。但基地臨 80 米環中路且面積為 1,000 平方公尺以上，得依都市計畫法臺中市施行自治條例第 20 條規定作大型商場(店)及飲食店使用。
- (三) 第 5 種商業區：依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。

五、本計畫住宅區及商業區內之建築基地應符合下列各項規定：

項 目	住宅區		商業區	備註
	第 1 種住宅區	第 1-1 種住宅區	第 5 種商業區	
最高建蔽率(%)	50	50	60	
基準容率(%)	140	140	180	
上限容積率	210	250	360	
最小基地面積(m <sup>2</sup> )	140	140	—	
最高高度比	1.5	1.5	—	
前院深度(m)	6	6	5	
後院深度(m)	3	3	2	
側院深度(m)	1.5	—	—	一宗基地得單側留設
基地最小面寬(m)	7	—	—	

註：1.住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。

2.第 1-1 種住宅區內土地及建築物之使用，於本要點發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用。市地重劃後分配土地未符合最小基地寬度及深度之規定者，得依「臺中市畸零地使用自治條例」及「臺中市建築管理自治條例」之規定辦理，不受前表前院深度、後院深度、基地最小面寬、最小基地面積之限制。

3.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。

六、本計畫區內各項公共設施用地之使用管制如下：

- (一) 公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表規定：

項 目	建蔽率 (%)	容積率 (%)
學校用地 (文中、文小、文中小)	50	200
機關用地	50	250
公園用地	15	40
公園兼滯洪池用地	15	40
公園兼兒童遊樂場用地	15	40
兒童遊樂場用地	15	40
廣場兼停車場用地	10	20
停車場用地	平面使用：10 立體使用：80	平面使用：20 立體使用：960

(二) 計畫區內文小、文中用地於尚未開闢或設校前，得准予作文教或體育設施使用。

## 七、建築退縮規定

本計畫區內土地使用分區及公共設施用地，面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，退縮建築規定原則如下（建築退縮情形詳圖 3）：

(一) 住宅區：

- 1.住宅區鄰接 80 公尺環中路側，應退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車等使用，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道，其餘作為開放空間，開放供公眾使用。
- 2.住宅區依第五點所留設之前院中，除指定應退縮 10 公尺路段之外，其他臨建築線部分應留設 4 公尺作為無遮簷人行道，並不得停放車輛（詳圖 4）。建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計（詳圖 5），所設之圍牆高度不得超過 2 公尺（不含大門及車道入口），其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%。

(二) 商業區：商業區依第五點所留設之前院中，臨建築線部分應留設 5 公尺作為無遮簷人行道。

(三) 學校用地：

- 1.學校用地應依下表臨路範圍退縮建築，該退縮範圍除部份配合園道系統施作外，其餘應作為公園等開放空間使用，並依「臺中市公園及行道樹管理自治條例」規範，於重劃階段施作完成。

項目	退縮距離	面積（公頃）
文中小 3	自 30M-8 道路退縮 80 米	1.01
文小 17	自 30M-8 道路退縮 50 米	0.72
文中 10	自 30M-9 道路退縮 30 米	0.61
文中 25	自 20M-43 道路退縮 30 米	0.39
文小 39	自 20M-43 道路退縮 30 米	0.39
文中 19	自 20M-43 道路退縮 50 米	1.21
文小 81	自 20M-43 道路退縮 50 米	0.86
總 計		5.19

- 2.文小 39、文小 81、文中 19、文中 25 與園道銜接側，其前項指定開放空間退縮範圍內，應先行留設 10 公尺，於重劃工程施工時，先行與園道工程一併施作。
- 3.除前述規定面臨道路應退縮距離外，應另選擇一側退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。
- 4.其他臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。

(四) 其他公共設施用地：

- 1.廣兼停 140、公 34 與園道銜接側應退縮 10 公尺，於重劃工程施工時，先行與園道工程一併施作。
- 2.機 40 用地（供市政相關機關使用）與園道銜接側應退縮 10 公尺，於重劃工程施工時，先行與園道工程一併施作。
- 3.除細公 4 用地及園道用地外之其他公共設施用地面臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。
- 4.細公 4 用地距道路境界線 2 公尺部分應做為無遮簷人行道。



- (五) 因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

八、為鼓勵建築基地之整體建築使用、設置公益性設施(除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外)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10%為限。

1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在100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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，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%

備註：「完整街廓」之定義係指街廓內之最小基地面積應超過4,000平方公尺，並符合下列規定之一者：(一)指四周均為都市計畫道路圍成之都市計畫範圍土地，但其內有非都市發展用地，為非完整街廓。(二)街廓內有公共設施用地者，其建築基地面臨計畫道路部分，不得小於該建築基地周長之三分之二。

- (三) 為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完

成之日起算，於三年以內申請建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之 20% 為限。(備註：有關申請建造執照，應於獎勵期限內提出申請建造執照，並於獎勵期限滿後 7 個月內領得建造執照，且需於建照期限內建造完成，否則視同不符獎勵規定。)

- (四) 為維護都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之基地，基地面積超過 330 平方公尺，得由土地所有權人擬定綠、美化計畫向本府提出空地綠美化獎勵之申請。

前項綠美化之期間應連續三年以上維持至申報開工前不得間斷，並應每半年將綠美化之情形報本府備查，綠美化應以開放供公眾使用為原則，但為管理需要經核准得設置穿透性圍籬，如鐵絲網或木格柵。

前項獎勵經建造執照預審委員會核定，得於原來之法定容積率加上最高 5% 之容積率。

- (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% (有關建築總獎勵容積率自 104 年 7 月 1 日起依都市計畫法臺中市施行自治條例規定辦理。)

#### 九、街角開放空間獎勵措施：

- (一) 本計畫區內臨接二條 20 公尺以上計畫道路之建築基地面積達 1000 平方公尺以上，得於街角設置任一邊最小寬度 8 公尺以上無頂蓋廣場式開放空間，且留設最小面積為 100 平方公尺以上供公眾使用者，得增加興建總樓地板面積。獎勵之總樓地板面積以留設之街角開放空間面積乘以基準容積之 60% 計算，所留設之街角開放空間得計入法定空地。
- (二) 考量體育場用地入口意象塑造，於 20m-38 號道路與 20m-27 號道路 (園道系統) 交叉口建築基地，指定應比照前述規範設置廣場。

十、本計畫區除第一種住宅區外之建築基地，適用「台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。

#### 十一、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篇第五十九條所列第一類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部份每 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；第二類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部份每 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。
- (二) 本計畫區第 1 種及第 1-1 種住宅區每戶至少附設停車位一輛。
- (三) 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「台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。
- (四) 其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。

#### 十二、建築景觀及基地綠美化

##### (一) 斜屋頂規定：

配合未來環中路高架化，本計畫區於 25M-8 計畫道路以北區域內建築基地，建築物高度在 15 公尺或 4 層樓以下者，原則上應設置斜屋頂，其斜屋頂面積不得小於建築水平投影面積的二分之一。惟若建築基地面積超過 6,000 平方公尺有其他景觀考量者，得經本府都市設計審議委員會審議許可者不受此限。

- (二) 本計畫區建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實

設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 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 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

### 十三、招牌廣告物

有關計畫區內設置招牌、廣告物之限制及管理方式，參照「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」。

### 十四、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (一) 公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- (二) 公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。
- (三) 新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- (四) 新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- (五) 實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

## 十五、離街裝卸場

(一) 裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：

建築物用途	使用樓地板面積 FA(m <sup>2</sup> )	裝卸車位數(部)	備註
公共設施、 辦公事務 業、旅社	FA < 2,000	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後(零數均應計入)予以累加合併規劃。
	2,000 ≤ FA < 10,000	1	
	10,000 ≤ FA < 20,000	2	
	FA ≥ 20,000	3 + (FA - 20,000)/20,000	
零售商業、 服務業	FA < 1,000	免設	
	1,000 ≤ FA < 4,000	1	
	4,000 ≤ FA < 6,000	2	
	FA ≥ 6,000	3 + (FA - 6,000)/6,000	
娛樂業	FA < 1,000	免設	
	1,000 ≤ FA < 10,000	1	
	FA ≥ 10,000	1 + (FA - 10,000)/10,000	

(二) 裝卸空間標準：

### 1. 最小裝卸空間尺度：

種類	長度(公尺)	寬度(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。			

- 前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。
- 每滿 10 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。
- 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。
- 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位。

十六、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

- (一) 基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。
- (二) 基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。
- (三) 經全部土地所有權人同意。
- (四) 建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。
- (五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

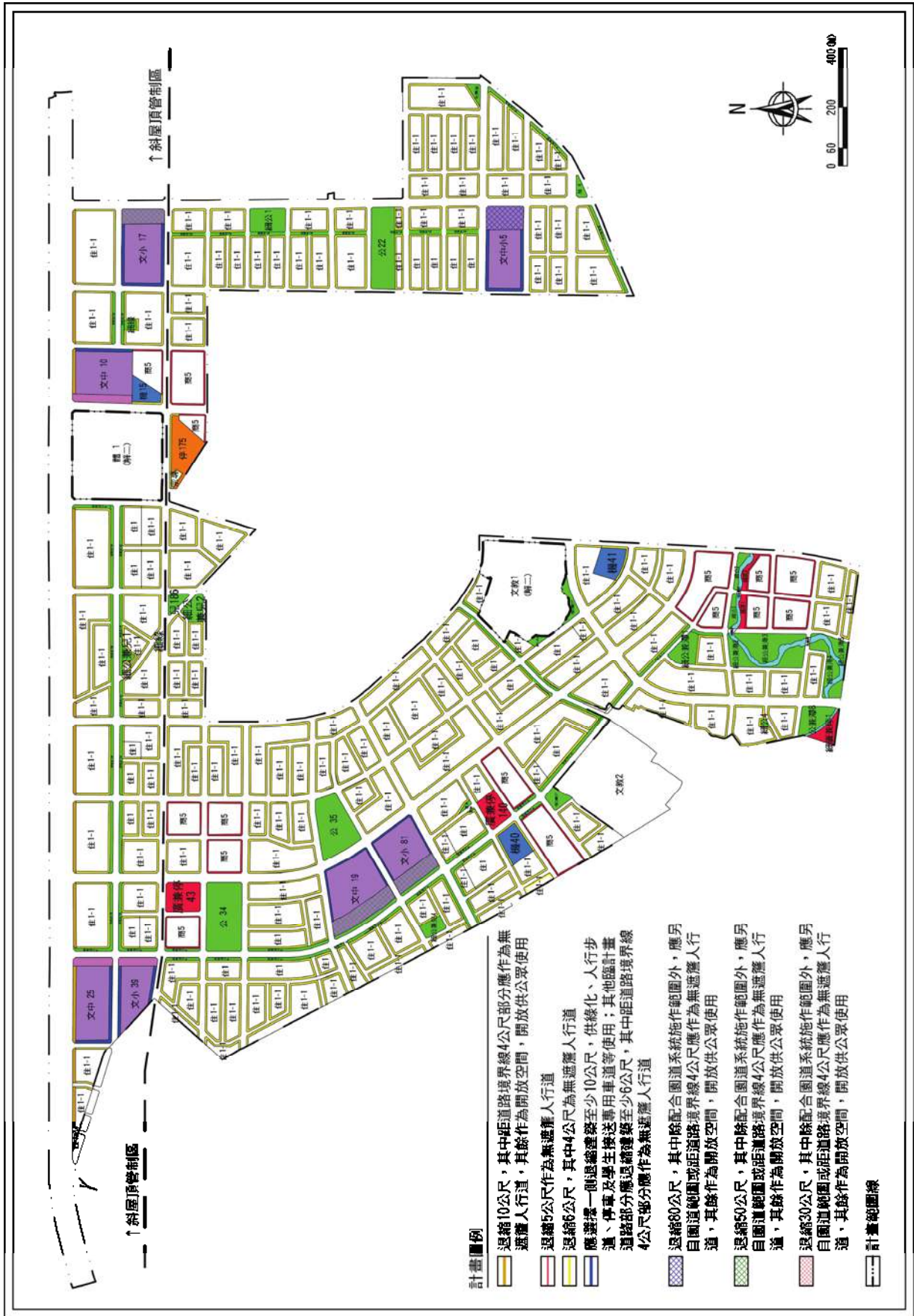


圖 3 指定留設開放空間示意圖

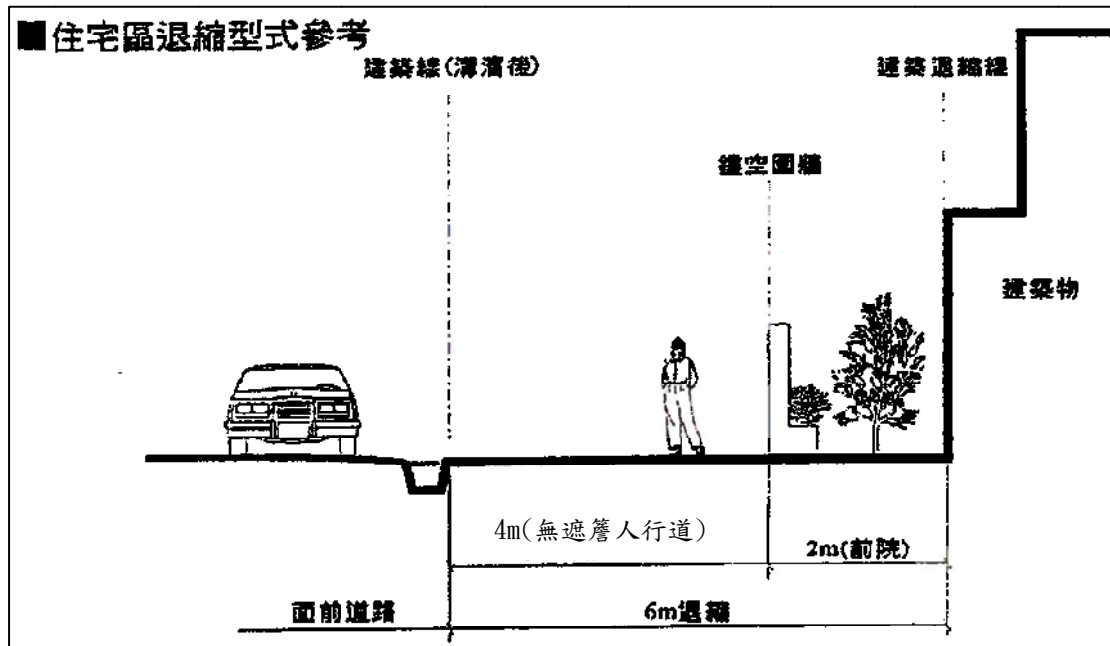


圖 4 住宅區建築物前院退縮示意參考圖



圖 5 鏤空圍牆示意參考圖



## 肆、細部計畫變更內容

細部計畫變更計畫計二案，即為本細部計畫範圍之調整及修訂土地使用分區管制要點相關規定。依據變更臺中市都市計畫主要計畫（配合第十四期市地重劃區範圍調整）案，涉及第十四期市地重劃範圍調整者計有四案，市地重劃範圍調整情形如表 4。本案即配合整體開發範圍調整，併同修正細部計畫範圍，調整前計畫範圍為 403.48 公頃，調整後為 403.52 公頃。

表 3 變更臺中市都市計畫主要計畫（配合第十四期市地重劃區範圍調整）案市地重劃範圍調整彙整表

主要計畫變更案編號	變更後計畫	市地重劃範圍調整情形
變 1 案：四張犁萬善堂	宗教專用區(0.17 公頃)	• 剔除於整體開發地區範圍
變 2 案：豐樂路北側	住宅區(0.53 公頃) 道路用地(0.34 公頃)	• 納入十四期重劃區範圍，惟仍維持原四張犁細部計畫管制，不納入本細部計畫範圍
變 3 案：馬禮遜美國學校北側與南側	文教區(0.02 公頃)	• 未調整，仍屬十四期重劃區範圍
	綠地用地(0.09 公頃)	• 納入十四期重劃區範圍
變 4 案：衛道中學東北側	文教區(0.02 公頃)	• 剔除於整體開發地區範圍
	文教區(0.0021 公頃) 綠地用地(0.14 公頃)	• 納入十四期重劃區範圍
	道路用地(0.02 公頃)	• 未調整，仍屬十四期重劃區範圍
變 5 案：文中 25 與文小 39 用地	文中小用地(6.96 公頃)	• 未調整，仍屬十四期重劃區範圍

計畫範圍調整情形詳參圖 6~圖 8，表 5 為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（配合第十四期市地重劃區範圍調整）變更內容綜理表，表 6 為變更面積增減統計表，表 8 為土地使用分區管制要點修訂條文對照表。

表 4 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（配合第十四期市地重劃區範圍調整）變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫範圍	臺中市都市計畫（整體開發地區單元九、十、十一）細部計畫範圍，總面積 403.48 公頃	臺中市都市計畫（整體開發地區單元九、十、十一）細部計畫範圍，總面積 403.52 公頃	配合變更臺中市都市計畫主要計畫（配合第十四期市地重劃區範圍調整）案調整整體開發範圍，併同修正細部計畫範圍，以利計畫管理。	主要計畫變更內容綜理表第 2 案豐樂路北側變更部分仍維持四張犁細部計畫，不納入本細部計畫範圍。
2	土地使用分區管制要點	土地使用分區管制要點（原計畫詳表 8）	修訂後土地使用分區管制要點（新計畫詳表 8）	配合主要計畫變更文中 25 用地及文小 39 用地為文中小用地，修訂建築退縮相關規定。 詳見土地使用分區管制要點修訂條文對照表	

註：表內面積應以依據核定圖實際分割測量面積為準。

表 5 變更面積增減統計表

土地使用項目		現行細部計畫面積(公頃)	變一案			變更後細部計畫面積增減(公頃)	變更後細部計畫面積(公頃)
			四張犁萬善堂	馬禮遜美國學校北側與南側	衛道中學東北側		
土地使用分區	第 1 種住宅區	19.72					19.72
	第 1-1 種住宅區	176.01					176.01
	第 5 種商業區	21.47					21.47
	文教區	0.04			-0.02	-0.02	0.02
	宗教專用區	0.17	-0.17			-0.17	0.00
	合計	217.41	-0.17		-0.02	-0.19	217.22
公共設施用地	機關用地	2.75					2.75
	文中用地	8.25					8.25
	文小用地	7.29					7.29
	文中小用地	10.63					10.63
	公園用地	8.71					8.71
	公園兼兒童遊樂場用地	1.88					1.88
	公園兼滯洪池用地	5.26					5.26
	兒童遊樂場用地	0.29					0.29
	綠地用地	0.32		+0.09	+0.14	+0.23	0.55
	廣場用地	0.43					0.43
	廣場兼停車場用地	2.46					2.46
	停車場用地	1.62					1.62
	園道用地	9.27					9.27
	排水道用地	1.40					1.40
	道路用地	125.42					125.42
道路用地兼作排水道使用	0.09					0.09	
合計	186.07		+0.09	+0.14	+0.23	186.30	
總計		403.48	-0.17	+0.09	+0.12	+0.04	403.52

表 6 細部計畫變更前後土地使用面積表

土地使用項目		現行細部計畫面積 (公頃)	百分比 (%)	變更後細部計畫面積 增減 (公頃)	變更後細部計畫面積 (公頃)	百分比 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	第 1 種住宅區	19.72	4.89		19.72	4.89
		第 1-1 種住宅區	176.01	43.62		176.01	43.62
		小計	195.73	48.51		195.73	48.51
	商業區	第 5 種商業區	21.47	5.32		21.47	5.32
	文教區		0.04	0.01	-0.02	0.02	0.02
	宗教專用區		0.17	0.04	-0.17	0.00	0.00
	合計		217.41	53.88	-0.19	217.22	53.83
公共 設施 用地	機關用地	2.75	0.68		2.75	0.68	
	文中用地	8.25	2.04		8.25	2.04	
	文小用地	7.29	1.81		7.29	1.81	
	文中小用地	10.63	2.63		10.63	2.63	
	公園用地	8.71	2.16		8.71	2.16	
	公園兼兒童遊樂場用地	1.88	0.47		1.88	0.47	
	公園兼滯洪池用地	5.26	1.30		5.26	1.30	
	兒童遊樂場用地	0.29	0.07		0.29	0.07	
	綠地用地	0.32	0.08	+0.23	0.55	0.14	
	廣場用地	0.43	0.11		0.43	0.11	
	廣場兼停車場用地	2.46	0.61		2.46	0.61	
	停車場用地	1.62	0.40		1.62	0.40	
	園道用地	9.27	2.30		9.27	2.30	
	排水道用地	1.40	0.35		1.40	0.35	
	道路用地	125.42	31.08		125.42	31.08	
	道路用地兼作排水道使用	0.09	0.02		0.09	0.02	
合計		186.07	46.12	+0.23	186.30	46.17	
總計		403.48	100.00	+0.04	403.52	100.00	

註：表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 7 土地使用分區管制要點修訂條文對照表

原條文	修訂後條文	變更理由																																																		
<p><b>七、建築退縮規定</b></p> <p>本計畫區內土地使用分區及公共設施用地，面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，退縮建築規定如下（建築退縮情形詳圖 10）：</p> <p>(一)住宅區：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>住宅區鄰接 80 公尺環中路側，應退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車等使用，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道，其餘作為開放空間，開放供公眾使用。</li> <li>住宅區依第五點所留設之前院中，除指定應退縮 10 公尺路段之外，其他臨建築線部分應留設 4 公尺作為無遮簷人行道，並不得停放車輛（詳圖 4）。建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計（詳圖 5），所設之圍牆高度不得超過 2 公尺（不含大門及車道入口），其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40 %。</li> </ol> <p>(二)商業區：商業區依第五點所留設之前院中，臨建築線部分應留設 5 公尺作為無遮簷人行道。</p> <p>(三)學校用地：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>學校用地應依下表臨路範圍退縮建築，該退縮範圍除部份配合園道系統施作外，其餘應作為公園等開放空間使用，並依「臺中市公園綠地園道及行道樹管理自治條例」規範，於重劃階段施作完成。</li> </ol>	<p><b>七、建築退縮規定</b></p> <p>本計畫區內土地使用分區及公共設施用地，面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，退縮建築規定如下（建築退縮情形詳圖 10）：</p> <p>(一)住宅區：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>住宅區鄰接 80 公尺環中路側，應退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車等使用，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道，其餘作為開放空間，開放供公眾使用。</li> <li>住宅區依第五點所留設之前院中，除指定應退縮 10 公尺路段之外，其他臨建築線部分應留設 4 公尺作為無遮簷人行道，並不得停放車輛（詳圖 4）。建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計（詳圖 5），所設之圍牆高度不得超過 2 公尺（不含大門及車道入口），其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40 %。</li> </ol> <p>(二)商業區：商業區依第五點所留設之前院中，臨建築線部分應留設 5 公尺作為無遮簷人行道。</p> <p>(三)學校用地：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>學校用地應依下表臨路範圍退縮建築，該退縮範圍除部份配合園道系統施作外，其餘應作為公園等開放空間使用，並依「臺中市公園綠地園道及行道樹管理自治條例」規範，於重劃階段施作完成。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>配合主要計畫變更文中 25 用地及文小 39 用地為文中小用地，修訂建築退縮相關規定。</li> <li>考量本計畫區內計有 2 處文中小用地，為利計畫管理，新增文中小用地編號。</li> </ol>																																																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>退縮距離</th> <th>面積(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>文中小</b></td> <td>自 30M-8 道路退縮 80 米</td> <td>1.01</td> </tr> <tr> <td>文小 17</td> <td>自 30M-8 道路退縮 50 米</td> <td>0.72</td> </tr> <tr> <td>文中 10</td> <td>自 30M-9 道路退縮 30 米</td> <td>0.61</td> </tr> <tr> <td><b>文中 25</b></td> <td><b>自 20M-43 道路退縮 30 米</b></td> <td><b>0.39</b></td> </tr> <tr> <td><b>文小 39</b></td> <td><b>自 20M-43 道路退縮 30 米</b></td> <td><b>0.39</b></td> </tr> <tr> <td>文中 19</td> <td>自 20M-43 道路退縮 50 米</td> <td>1.21</td> </tr> <tr> <td>文小 81</td> <td>自 20M-43 道路退縮 50 米</td> <td>0.86</td> </tr> <tr> <td colspan="2">總計</td> <td><b>5.19</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>2. <b>文小 39</b>、文小 81、文中 19、<b>文中 25</b> 與園道銜接側，其前項指定開放空間退縮範圍內，應先行留設 10 公尺，於重劃工程施工時，先行與園道工程一併施作。</p> <p>3. 除前述規定面臨道路應退縮距離外，應另</p>	項目	退縮距離	面積(公頃)	<b>文中小</b>	自 30M-8 道路退縮 80 米	1.01	文小 17	自 30M-8 道路退縮 50 米	0.72	文中 10	自 30M-9 道路退縮 30 米	0.61	<b>文中 25</b>	<b>自 20M-43 道路退縮 30 米</b>	<b>0.39</b>	<b>文小 39</b>	<b>自 20M-43 道路退縮 30 米</b>	<b>0.39</b>	文中 19	自 20M-43 道路退縮 50 米	1.21	文小 81	自 20M-43 道路退縮 50 米	0.86	總計		<b>5.19</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>退縮距離</th> <th>面積(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>文中小 5</b></td> <td>自 30M-8 道路退縮 80 米</td> <td>1.01</td> </tr> <tr> <td><b>文中小 6</b></td> <td><b>自 20M-43 道路退縮 30 米</b></td> <td><b>0.85</b></td> </tr> <tr> <td>文小 17</td> <td>自 30M-8 道路退縮 50 米</td> <td>0.72</td> </tr> <tr> <td>文中 10</td> <td>自 30M-9 道路退縮 30 米</td> <td>0.61</td> </tr> <tr> <td>文中 19</td> <td>自 20M-43 道路退縮 50 米</td> <td>1.21</td> </tr> <tr> <td>文小 81</td> <td>自 20M-43 道路退縮 50 米</td> <td>0.86</td> </tr> <tr> <td colspan="2">總計</td> <td><b>5.26</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>2. <b>文中小 6</b>、文小 81、文中 19 與園道銜接側，其前項指定開放空間退縮範圍內，應先行留設 10 公尺，於重劃工程施工時，先行與園道工程一併施作。</p> <p>3. 除前述規定面臨道路應退縮距離外，應另</p>	項目	退縮距離	面積(公頃)	<b>文中小 5</b>	自 30M-8 道路退縮 80 米	1.01	<b>文中小 6</b>	<b>自 20M-43 道路退縮 30 米</b>	<b>0.85</b>	文小 17	自 30M-8 道路退縮 50 米	0.72	文中 10	自 30M-9 道路退縮 30 米	0.61	文中 19	自 20M-43 道路退縮 50 米	1.21	文小 81	自 20M-43 道路退縮 50 米	0.86	總計		<b>5.26</b>
項目	退縮距離	面積(公頃)																																																		
<b>文中小</b>	自 30M-8 道路退縮 80 米	1.01																																																		
文小 17	自 30M-8 道路退縮 50 米	0.72																																																		
文中 10	自 30M-9 道路退縮 30 米	0.61																																																		
<b>文中 25</b>	<b>自 20M-43 道路退縮 30 米</b>	<b>0.39</b>																																																		
<b>文小 39</b>	<b>自 20M-43 道路退縮 30 米</b>	<b>0.39</b>																																																		
文中 19	自 20M-43 道路退縮 50 米	1.21																																																		
文小 81	自 20M-43 道路退縮 50 米	0.86																																																		
總計		<b>5.19</b>																																																		
項目	退縮距離	面積(公頃)																																																		
<b>文中小 5</b>	自 30M-8 道路退縮 80 米	1.01																																																		
<b>文中小 6</b>	<b>自 20M-43 道路退縮 30 米</b>	<b>0.85</b>																																																		
文小 17	自 30M-8 道路退縮 50 米	0.72																																																		
文中 10	自 30M-9 道路退縮 30 米	0.61																																																		
文中 19	自 20M-43 道路退縮 50 米	1.21																																																		
文小 81	自 20M-43 道路退縮 50 米	0.86																																																		
總計		<b>5.26</b>																																																		

原條文	修訂後條文	變更理由
<p>選擇一側退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。</p> <p>4.其他臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。</p> <p>(四)其他公共設施用地：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.廣兼停 140、公 34 與園道銜接側應退縮 10 公尺，於重劃工程施工時，先行與園道工程一併施作。</li> <li>2.機 40 用地（供市政相關機關使用）與園道銜接側應退縮 10 公尺，於重劃工程施工時，先行與園道工程一併施作。</li> <li>3.除細公 4 用地及園道用地外之其他公共設施用地面臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。</li> <li>4.細公 4 用地距道路境界線 2 公尺部分應做為無遮簷人行道。</li> </ol> <p>(五)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。</p>	<p>選擇一側退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。</p> <p>4.其他臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。</p> <p>(四)其他公共設施用地：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.廣兼停 140、公 34 與園道銜接側應退縮 10 公尺，於重劃工程施工時，先行與園道工程一併施作。</li> <li>2.機 40 用地（供市政相關機關使用）與園道銜接側應退縮 10 公尺，於重劃工程施工時，先行與園道工程一併施作。</li> <li>3.除細公 4 用地及園道用地外之其他公共設施用地面臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。</li> <li>4.細公 4 用地距道路境界線 2 公尺部分應做為無遮簷人行道。</li> </ol> <p>(五)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。</p>	



圖 6 變更計畫示意圖 (萬善堂)

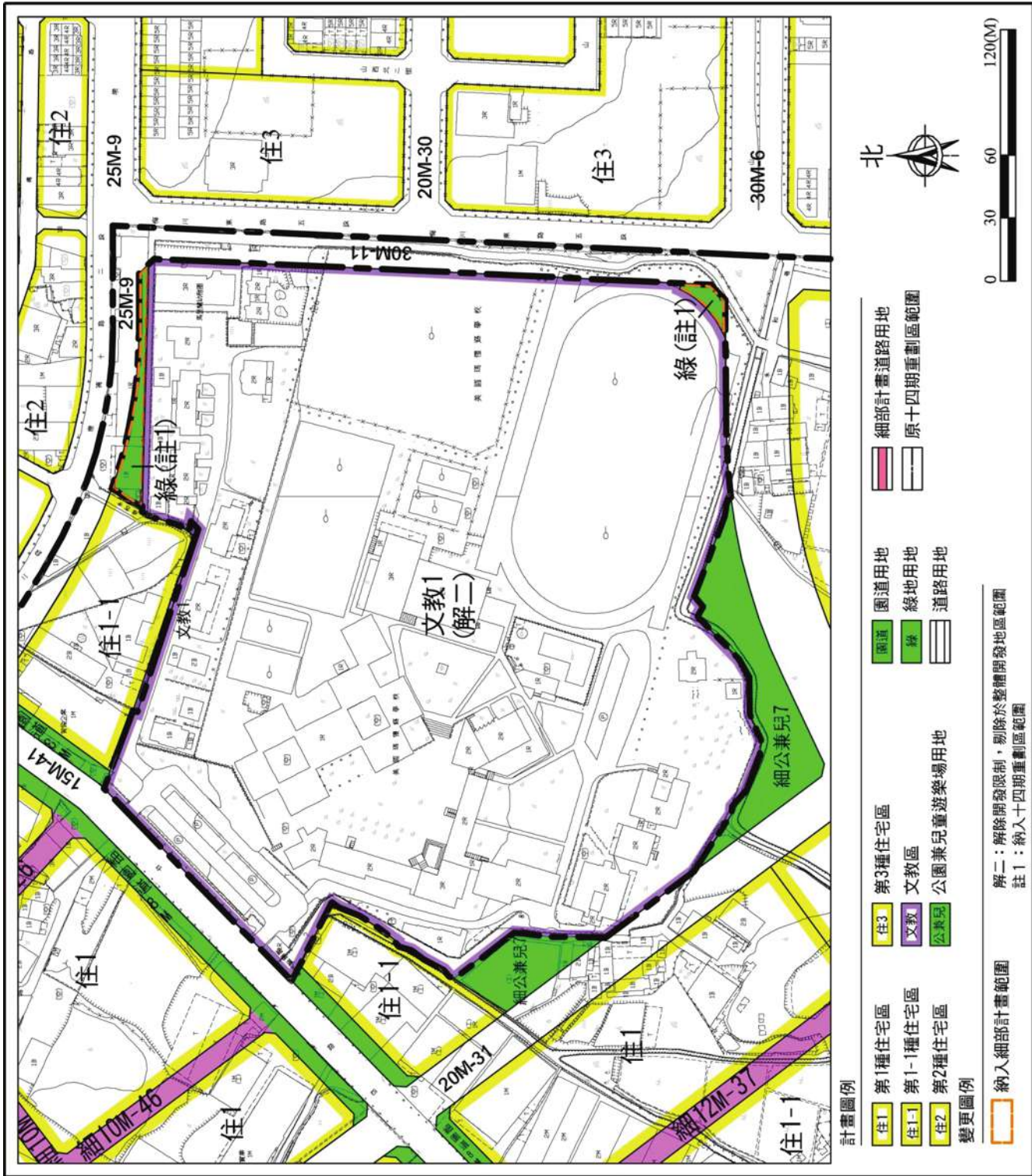


圖 7 變更計畫示意圖（馬禮遜美國學校北側與南側）



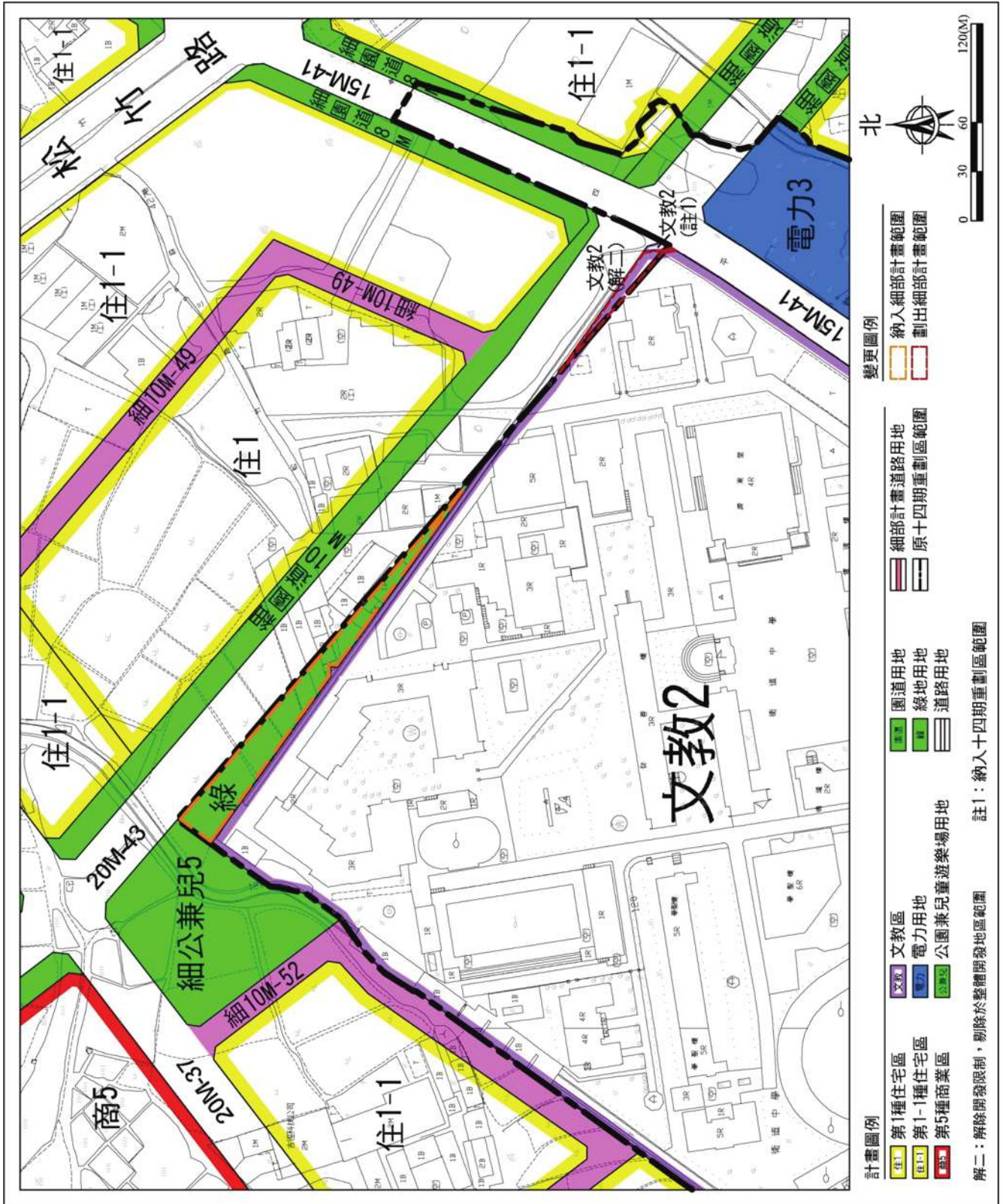


圖 8 變更計畫示意圖（衛道中學東北側）

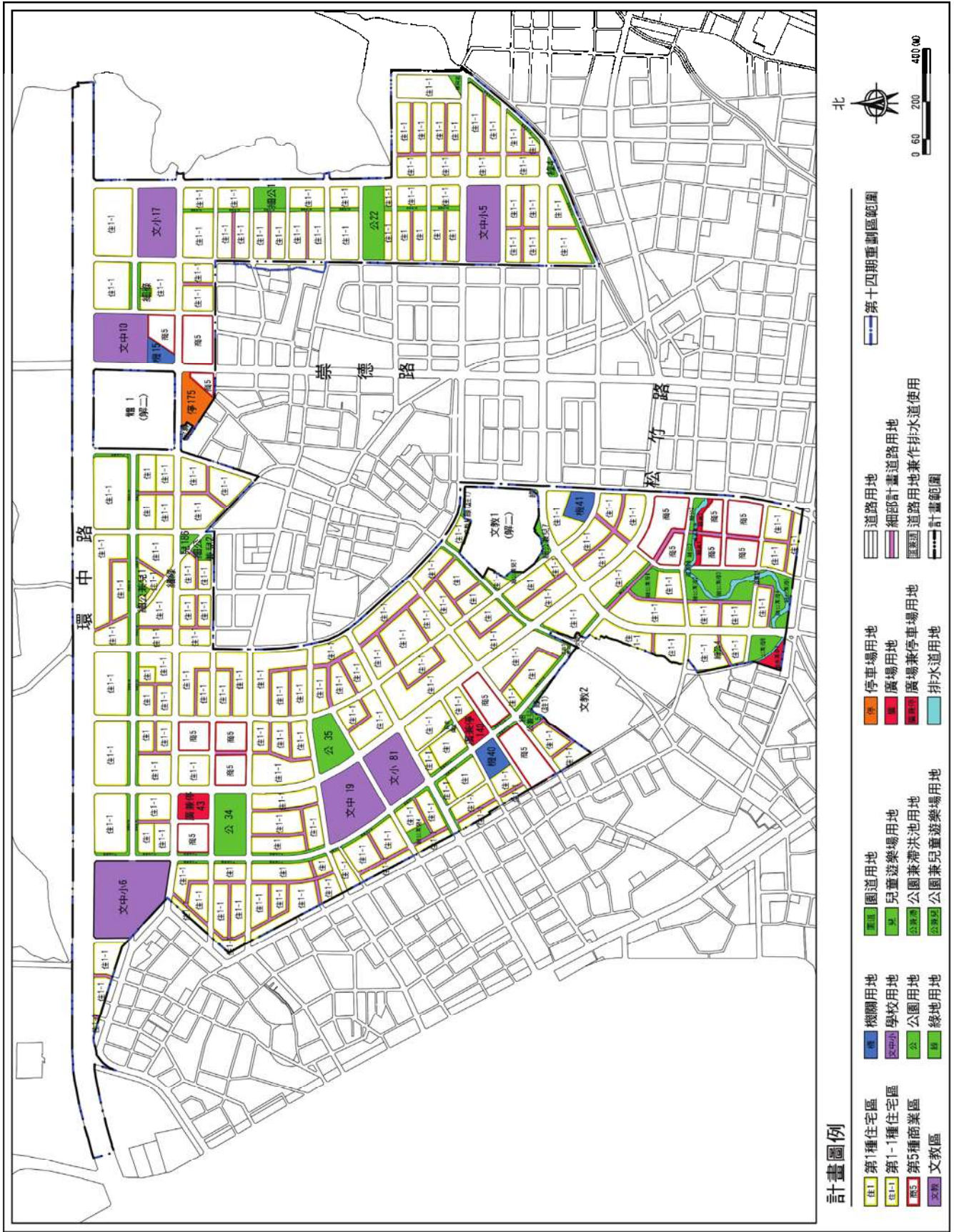


圖 9 變更後細部計畫示意圖

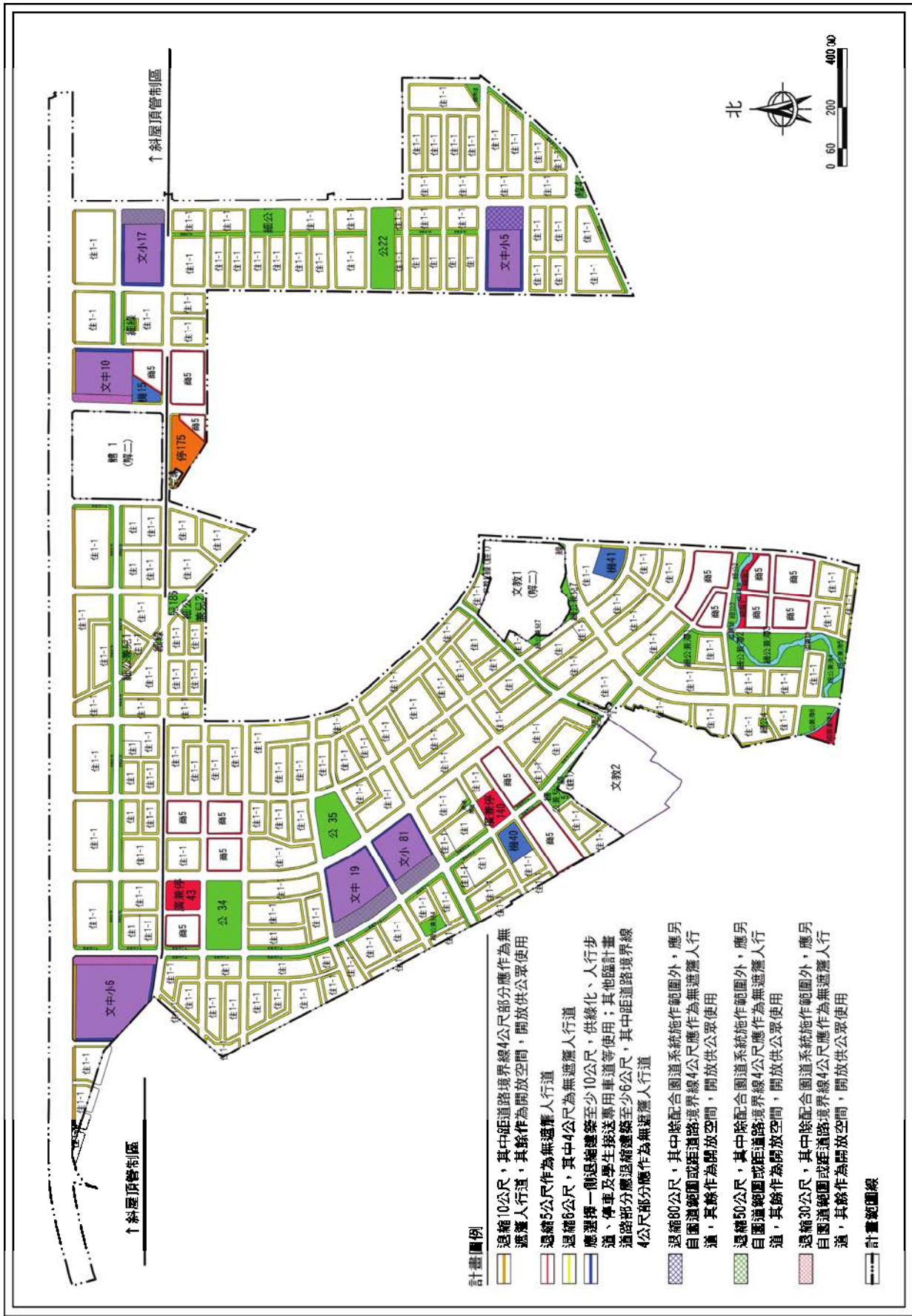


圖 10 修訂後指定留設開放空間示意圖

## 伍、事業及財務計畫

- 一、本案納入「臺中市第十四期市地重劃區」辦理整體開發，預計 108 年開發完成。
- 二、本次公共設施用地調整部分為綠地用地（增加 0.23 公頃），公共設施用地開闢新增的相關費用約 598 萬元，依重劃相關法令規定，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔。

表 8 事業及財務計畫概估表

公共設施 用地項目	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
		徵購	無償 提供	市地 重劃	其他	地上物 補償費	整地費	工程費	合計			
綠地用地	0.23			✓		115	138	345	598	臺 中 市 政 府	依工 程設 計進 度完 成	市地 重劃 共同 負擔
合計	0.23								598			

附件一：臺中市政府 101 年 10 月 26 日  
府授地劃一字第 1010190375 號函

檔 號：  
保存年限：

## 臺中市政府 函

地址：40343臺中市西區三民路1段158號6樓  
承辦人：紀俊輝  
電話：04-22170658  
電子信箱：chui@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10月26日  
發文字號：府授地劃一字第1010190375號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關本市第14期重劃區都市計畫變更乙案，同意依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理個案變更，如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本府地政局100年12月14日簽奉 市長核准續辦兼復貴局101年10月24日中市都計字第1010150202號函。
- 二、旨揭個案變更範圍北屯區昌平東六路與豐樂路交叉口北側第14期重劃區與陸光九村間，仁美段169-6地號等土地（原屬第11期市地重劃區範圍），於民國80年間報奉前「臺灣省政府地政處」核定第11期市地重劃區範圍，因恐產生「畸零地」無法分配，剔除於該期重劃區外，故為維該區土地所有權人權益，予以變更第14期重劃區範圍，將之納入併同辦理。
- 三、另馬禮遜美國學校申請變更周邊校地業經 貴局100年10月11日召開協商會議結論，同意調整學校及公兼兒範圍，俾使該用地更加完整；至該學校北側仁和段1155地號及衛道中學北側仁德段309-4等地號土地所有權人陳情重劃後亦



城鄉計畫科 收文:101/10/26



361010154230 無附件

將形成畸零地，故併同納入第14期重劃區開發範圍。

四、綜上，本案經核符合內政部93年1月7日內授營都字第0920091111號函示都市計畫法第27條第1項第4款「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時」原則，並經簽奉核准辦理，爰同意辦理個案變更。

正本：臺中市政府都市發展局

副本：臺中市政府地政局

電010-2610101  
交10換:07章



裝

訂

線



附件二：臺中市政府 101 年 11 月 1 日  
府授民宗字第 1010191739 號函



發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

# 臺中市政府 函

地址：40701臺中市西屯區臺灣大道三段  
99號

承辦人：曾惠民

電話：04-22289111分機29311

傳真：04-22204414

電子信箱：rln01043@taichung.gov.tw

40301

臺中市西區民權路99號

受文者：臺中市政府都市發展局

發文日期：中華民國101年11月1日

發文字號：府授民宗字第1010191739號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：見說明一

主旨：有關臺中市議會陳成添議員為協助北屯區四張犁萬善堂土地  
使用分區變更一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依 市長100年9月17日核示辦理暨復本府都市發展局101年  
10月24日中市都計字第1010150202號函。
- 二、四張犁萬善堂源起於清治時期，其歷史久遠，具地方獨特建  
物應予保留之價值，並為臺灣特殊的民間信仰中心，符合內  
政部93年1月7日內授營都字第0920091111號函示都市計畫法  
第27條第1項第4款「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之  
重大設施時」之原則，爰請制定變更案計畫書圖並將本案納  
入「變更臺中市都市計畫主要計畫（部分第十四期重劃區範  
圍調整）案」併案辦理，將萬善堂座落土地之「停車場用地」  
部分變更為「宗教專用區」。
- 三、依地政局100年8月8日會簽意見，本案相關經費由本市第14  
期重劃基金相關印刷裝訂及廣告費項下支應。

正本：臺中市政府都市發展局

副本：臺中市政府地政局、臺中市政府民政局

市長胡志強

城鄉計畫科 收文:101/11/02



361010158273

無附件

成

業務承辦人員	
業務單位主管	

擬定機關：臺中市政府