

**變更臺中市豐原地區都市計畫細部計畫 (配合豐
原都市計畫-第三次通盤檢討) (第二階段)
(豐-文中 5 用地變更為產業專用區) 書**

(依臺中市都市計畫委員會第 140 次會議決議再行辦理公開展覽)

臺中市政府

中華民國 112 年 7 月

變更臺中市豐原地區都市計畫細部計畫(配合豐原都市計畫第二次通盤檢討)(第二階段)(豐文中5用地變更為產業專用區)書 臺中市政府 一二年七月

臺中市變更都市計畫審核摘要表

項目	說明	
都市計畫名稱	變更臺中市豐原地區都市計畫細部計畫(配合豐原都市計畫-第三次通盤檢討)(第二階段)(豐-文中 5 用地變更為產業專用區)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 17 條、第 22 條	
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	
本案公開展覽之起迄日期	公告	自民國 103 年 9 月 16 日起 30 天（刊登於中國時報 103 年 9 月 16 日 E2 臺中版、103 年 9 月 17 日 E2 臺中版、103 年 9 月 18 日 E2 臺中版）
	公開展覽	第一次公展：自民國 104 年 11 月 9 日起 30 天（刊登於台灣新生報 104 年 11 月 9 日第 12 版、104 年 11 月 10 日第 18 版、104 年 11 月 11 日第 11 版）。 主計二階再公展：自 109 年 6 月 18 日起 30 天（刊登於台灣新生報 109 年 6 月 18 日第 7 版、6 月 19 日第 7 版、6 月 20 日第 10 版）。
	公開說明會	第一次公展：104 年 11 月 25 日上午 9 時 30 分於臺中市豐原區公所 4 樓會議室，104 年 11 月 25 日下午 2 時 30 分於臺中市神岡區公所 2 樓會議室。 主計二階再公展：109 年 7 月 8 日上午 9 時 30 分於臺中市豐原區公所 4 樓第 3 會議室，108 年 7 月 8 日下午 2 時 30 分於臺中市神岡區公所 2 樓第 2 會議室。
人民團體對本案之反映意見	詳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	112 年 4 月 28 日臺中市都市計畫委員會第 139 次會議審議通過。

【 目 錄 】

壹、計畫緣起、位置及法令依據.....	1
貳、主要計畫審定內容.....	4
參、細部計畫審定內容.....	6
參、事業及財務計畫.....	9

附件一 內政部都市計畫委員會第966次會議紀錄、第980次會議紀錄

附件二 臺中市都市計畫委員會第139次會議紀錄、第140次會議紀錄

【圖目錄】

圖1 豐-文中5用地位置示意圖.....	2
圖2 豐-文中5用地範圍示意圖.....	3
圖3 豐富專案二期(部都委會審議編號變23案)變更計畫內容示意圖.....	4
圖4 豐富專案二期(部都委會審議編號變23案)主要計畫變更後計畫內容(審定內容)示意圖.....	5
圖5 豐富專案二期(部都委會審議編號變23案)細部計畫分區(審定內容)示意圖.....	6
圖6 豐富專案二期(部都委會審議編號變23案)退縮建築示意圖.....	8

【表目錄】

表1 豐富專案二期(部都委會審議編號變23案)變更內容明細表.....	4
表2 豐富專案二期(部都委會審議編號變23案)主要計畫面積表.....	5
表3 豐富專案二期(部都委會審議編號變23案)細部計畫面積表.....	7
表4 事業及財務計畫經費一覽表.....	9

壹、計畫緣起、位置及法令依據

一、計畫緣起

「變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫(配合豐原都市計畫-第三次通盤檢討)案」暨「變更臺中市豐原地區都市計畫細部計畫(配合豐原都市計畫-第三次通盤檢討)案」於 104 年 11 月 9 日辦理公開展覽，106 年 2 月 24 日經臺中市都市計畫委員會第 66 次會議及第 79 次會議審議通過，主要計畫第一、二階段案件則經內政部都市計畫委員會 107 年 12 月 11 日第 936 次、108 年 7 月 30 日第 950 次及 109 年 4 月 21 日第 966 次會議審議通過，並依據第 936 次會議決議分階段報請內政部核定，依法公告發布實施，第一階段案件以本府 109 年 5 月 15 日府授都企字第 1090096211 號公告發布實施，第二階段案件以本府 109 年 11 月 11 日府授都企字第 1090266628 號公告發布實施，主要計畫第三階段案件前經內政部都市計畫委員會 109 年 11 月 10 日第 980 次及 110 年 5 月 11 日第 980 次會議審定。細部計畫配合主要計畫第一階段變更案件增訂及調整內容，前以本府 109 年 8 月 26 日府授都企字第 1090193236 號公告發布實施。

本案係配合內政部都市計畫委員第 980 次會議審議通過案件(部審議編號變 23 案-文中 5 用地變更產業專用區-豐富專案二期用地)，劃設產業專用區土地使用細分區及增訂土地使用分區管制要點，計畫內容經本市都市計畫委員會第 139 次會議審議通過，另於第 140 次會議決議補充第 139 次會議紀錄第 5 點：「有關變更內容經本市都市計畫委員會審議後新增或超出原公開展覽範圍者，請於委員會審議通過後，依都市計畫法第 19 條規定補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體提出異議或與本變更案無直接關係者，免再提會審議；如公開展覽期間公民或團體提出異議且與本變更案有直接關係者，則再提會討論。」爰針對計畫內容超出原公開展覽草案範圍部分，依都市計畫法第 19 條規定，辦理公開展覽及說明會，以求周延。

二、計畫位置

計畫位置位於臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫範圍內之豐-文中 5 用地，北至豐-批市 2 用地，南至計畫道路豐-(3)-3-32M(中正路)、東至住宅區、西至計畫道路豐-(2)-1-36M(豐原大道)，面積共 4.13 公頃。計畫位置詳圖 1、計畫範圍詳圖 2。

三、法令依據

都市計畫法第 17 條、第 19 條、第 22 條。

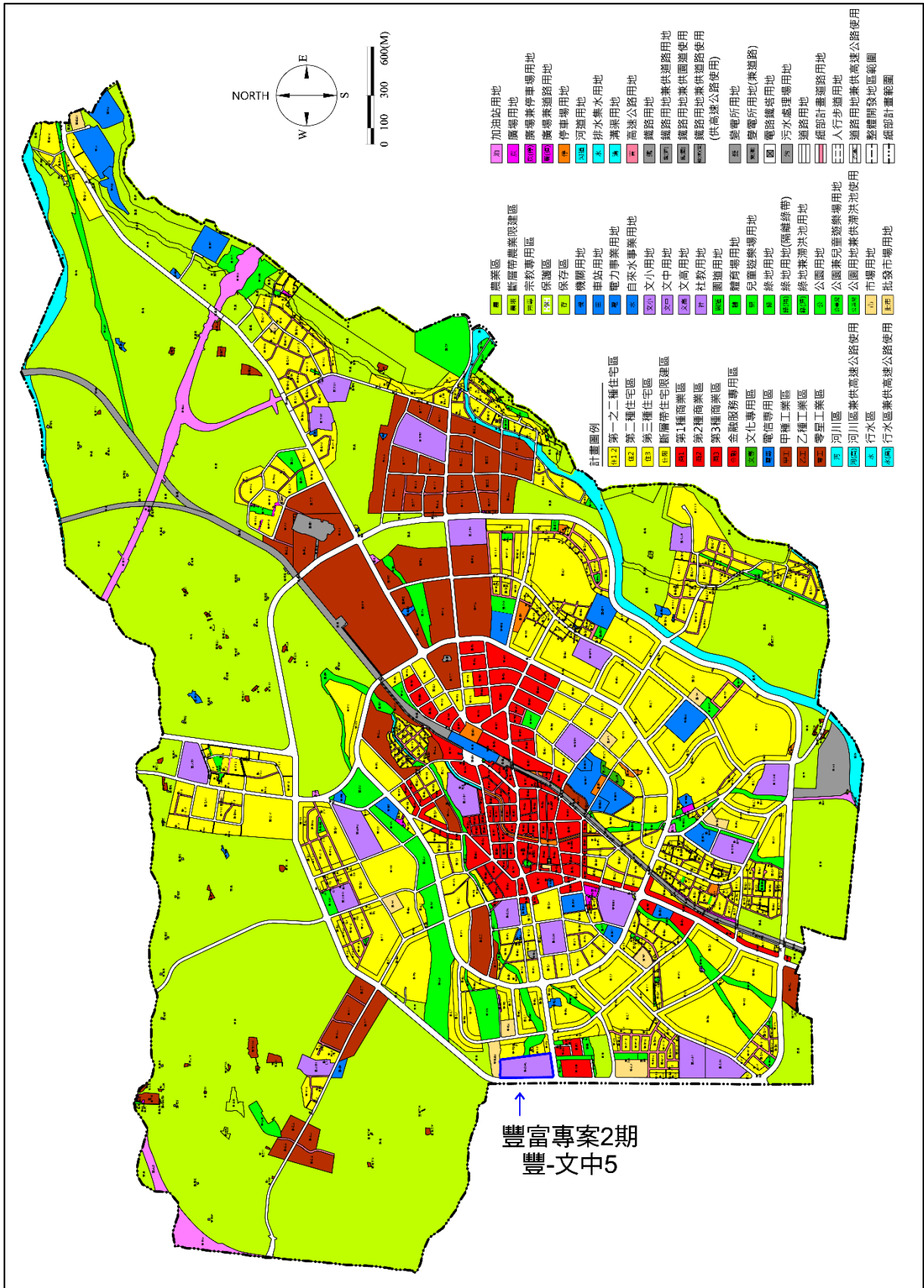


圖 1 豐富專案2期 豐-文中5 用地位置示意圖

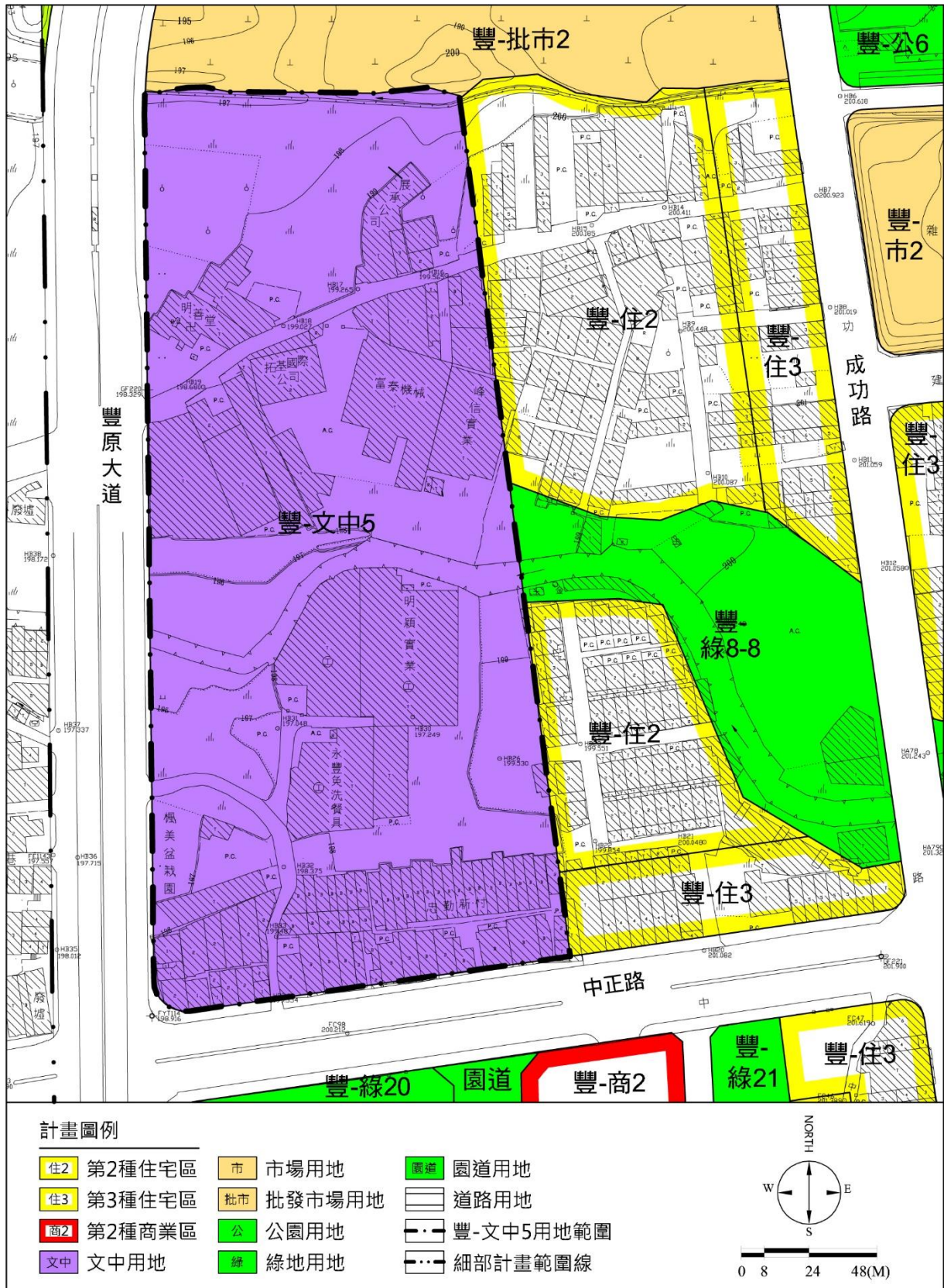


圖 2 豐-文中 5 用地範圍示意圖

貳、主要計畫審定內容

本案為豐富專二期用地都市計畫變更，列屬「變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫(豐原都市計畫-第三次通盤檢討)(第二階段)案」變更內容明細表新編號 23 案，並經內政部都市計畫委員第 966 次及第 980 次會議審竣，變更內容詳表 1、圖 3、變更後計畫詳表 2、圖 4。

表 1 豐富專案二期(部都委會審議編號變 23 案)變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由	備註
	原計畫	新計畫		
豐 - 文中五	文中用地 4.13 公頃	產業專用區 2.52 公頃 園道用地 0.93 公頃 園道用地兼供灌溉排 渠道使用 0.04 公頃 廣場兼停車場用地 0.19 公頃 綠地用地 0.23 公頃 灌排渠道用地 0.22 公頃 附帶條件：應另行擬 定細部計畫，並配置 適當之公共設施用 地與擬具公平合理 之事業及財務計畫， 並以市地重劃方式 整體開發。	<ol style="list-style-type: none"> 1.豐富專案北側豐-文中五用地未來將作豐富專案第二期發展腹地，將豐-文中五用地變更為產業專用區，配置適當公共設施，並依據「臺中市轄區內都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案」學校用地解編整體開發方式，以市地重劃方式辦理。 2.豐富專案第一期用地已於 106 年 11 月發布實施並辦理區段徵收作業中，且文中五北側公有土地部分變更為批發市場用地，已納入本次通盤檢討第一階段變更案件辦理；另依據公共設施用地專案通盤變更原則，公共設施用地變更為可建築使用分區係以住宅區、商業區為主，本案係配合臺中市運動產業發展計畫將文中用地變更為產業專用區，故不納入公共設施專案通盤檢討中辦理。 3.依據市長施政理念，「台中富市 3」-前店、後廠、自由港，並打造豐原為運動產業園區，豐富專案朝運動產業園區為發展主體，配合國民運動中心之建置，一期朝「前店」模式進行產品銷售，輔以體驗型行銷，並引入運動科學研究。二期採「後廠」方式提供設計打樣基地，進行小型加工生產，導入運動科學、運動用品等研發及相關製造，帶動地方運動產業發展。 	

註：表內面積應以實地分割測量面積為準。

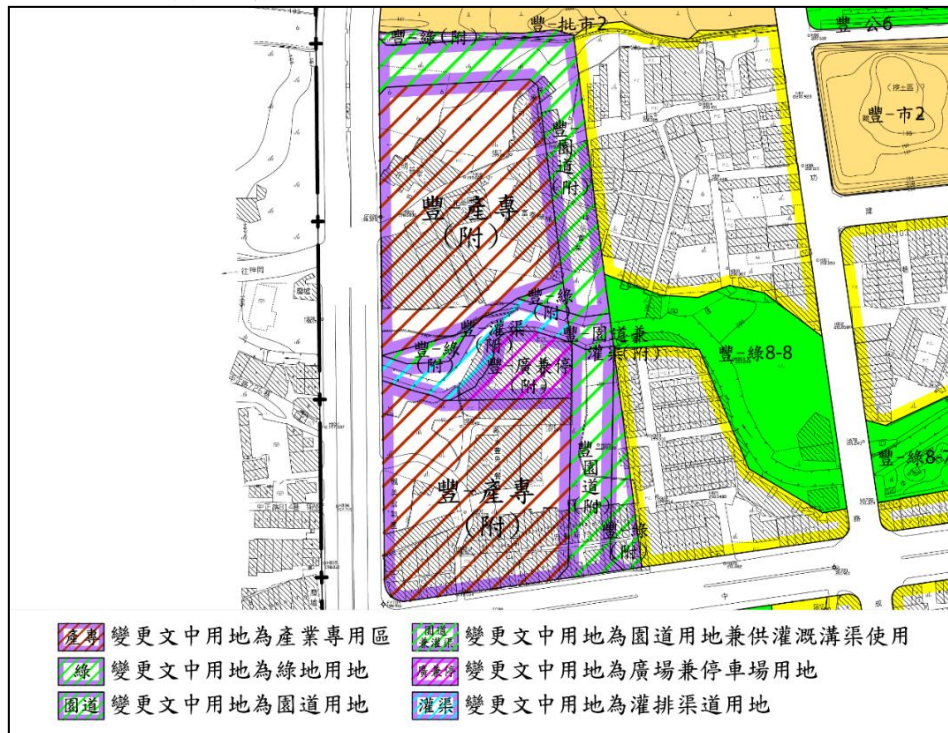


圖 3 豐富專案二期(部都委會審議編號變 23 案)變更計畫內容示意圖

表 2 豐富專案二期(部都委會審議編號變 23 案)主要計畫面積表

項目	主要計畫	主要計畫面積 (公頃)	百分比(%)
土地使用分區	產業專用區	2.52	61.02
	小計	2.52	61.02
公共設施用地	廣場兼停車場用地	0.19	4.60
	綠地用地	0.23	5.57
	園道用地	0.93	22.52
	園道用地兼供灌溉渠道使用	0.04	0.97
	灌排渠道用地	0.22	5.33
	小計	1.61	38.98
合計		4.13	100.00

註：表內面積應以實地分割測量面積為準。

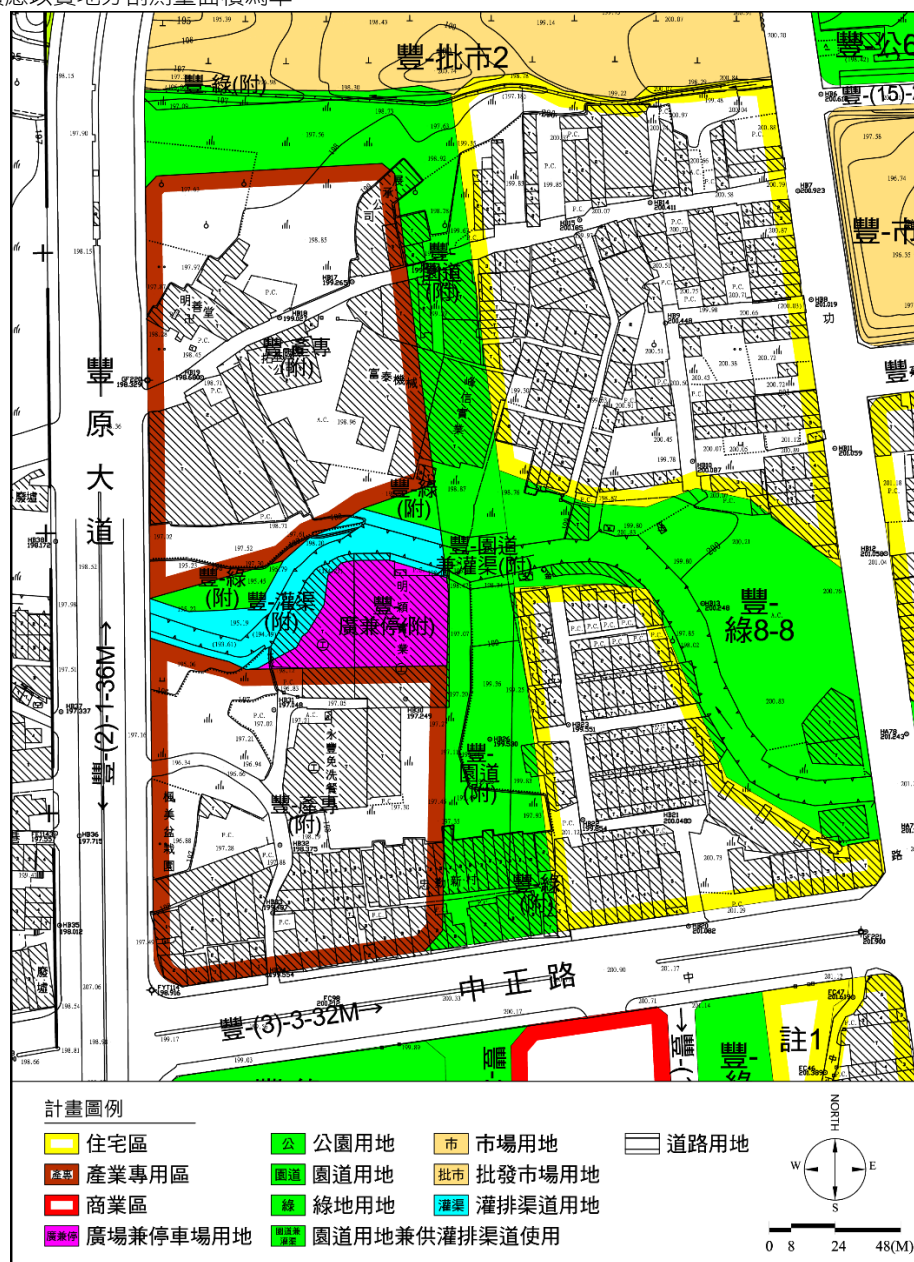


圖 4 豐富專案二期(部都委會審議編號變 23 案)主要計畫變更後計畫內容(審定內容)示意圖

參、細部計畫審定內容

一、土地使用計畫

本案係配合豐富專案以運動產業園區為發展主體，豐富專案二期用地導入運動科學、運動用品等研發及相關製造，於主要計畫變更為產業專用區，細部計畫土地使用分區劃設為第一種產業專用區及第二種產業專用區，並參考產業創新條例之「工業園區各種用地用途及使用規範辦法」等相關規定，研擬合適之使用分區範圍及土地容許使用項目。計畫內容詳表 3、圖 5。

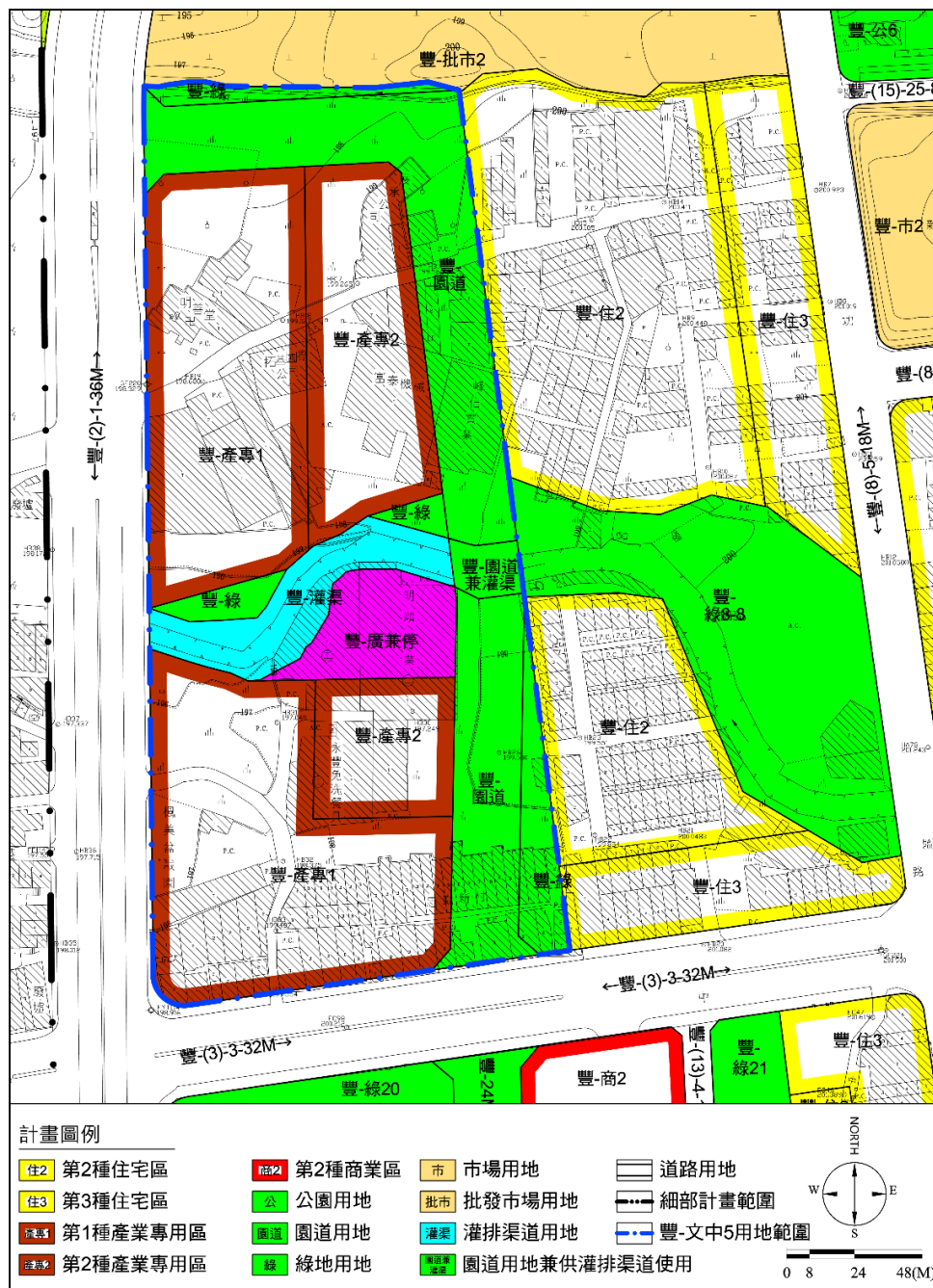


圖 5 豐富專案二期(部都委會審議編號變 23 案)細部計畫分區(審定內容)示意圖

表 3 豐富專案二期(部都委會審議編號變 23 案)細部計畫面積表

項目	細部計畫	細部計畫面積 (公頃)	百分比(%)
土地使用分區	第一種產業專用區	1.76	42.62
	第二種產業專用區	0.76	18.40
	小計	2.52	61.02
公共設施用地	廣場兼停車場用地	0.19	4.60
	綠地用地	0.23	5.57
	園道用地	0.93	22.52
	園道用地兼供灌溉渠道使用	0.04	0.97
	灌排渠道用地	0.22	5.33
	小計	1.61	38.98
合計		4.13	100.00

註：表內面積應以實地分割測量面積為準。

二、土地使用分區管制要點

(一) 土地使用分區建蔽率、容積率

- 1.第一種產業專用區建蔽率為 70%、容積率為 350%。
- 2.第二種產業專用區建蔽率為 70%、容積率為 350%。

(二) 土地及建物之使用規定

產業專用區之土地使用項目規定如下：

- 1.第一種產業專用區：為建立運動休閒產業供應鏈，促進產業升級，其容許使用項目包括供運動休閒產業研發及製造所需之生產廠房及附屬設施使用，附屬設施包括辦公室、倉庫、生產實驗及訓練房舍、環境保護設施、員工餐廳、從事觀光工廠或文化創意產業之相關設施，以及經本府產業主管機關核准之策略性產業使用，基地最小開發規模為 1,000 m²。
- 2.第二種產業專用區：以供支援性產業或設施，其容許使用項目包括運動休閒業、住宿及餐飲業、金融及保險業、電信業、其他教育服務業、醫療保健服務業、日常用品零售業、批發業、旅遊及運輸服務業。

公共設施用地之土地使用項目規定如下：

- 1.豐-24M-園道東側之帶狀綠地配合相鄰住宅區通行需求，得留設通路。

(三) 本計畫區騎樓與建築退縮規定

1. 產業專用區建築基地臨中正路(計畫道路豐-(三)-3-32M) 部分應自道路境界線至少退縮 10 公尺建築，退縮部分應作為帶狀式開放空間；臨豐原大道(計畫道路豐-(二)-1-36M) 及園道用地(園道-24M)部分(含廣場兼停車場用地及豐-綠用地)應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，其中 3 公尺作為無遮簷人行道；臨灌排渠道用地及綠地用地之第一、二種產業專用區及廣場兼停車場用地，應自分區界線至少退縮 8 公尺建築，退縮部分應作為帶狀式開放空間。



圖 6 豐富專案二期(部都委會審議編號變 23 案)退縮建築示意圖

肆、事業及財務計畫

一、開發方式

本案以市地重劃方式辦理開發，計畫範圍內之公共設施及所需之用地及其建設費用，由區內土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，以符合土地所有權人公平負擔之原則。

二、公共設施財務計畫

市地重劃範圍內劃設之公共設施用地及開發費用，係由區內土地所有權人按受益比例共同負擔及依相關法令規定辦理指配；因灌排渠道用地非平均地權條例第 60 條所規定之共同負擔公共設施用地，依平均地權條例及市地重劃實施辦法相關規定辦理指配，因灌排渠道用地管理單位為行政院農委會農田水利署，後續依市地重劃實施辦法第 32 條辦理指配。

開發費用包括地上物補償、整地費、公用設備管線工程及工程費。公共設施建設所需工程費用約 87,200,000 元，請詳見表 4 事業及財務計畫經費一覽表。

表 4 事業及財務計畫經費一覽表

項目	面積 (公頃)	土地取得 方式	開發經費(萬元)				主辦 單位	經費 來源
			地上物 補償費	整地費及公 用設備管線 工程	工程費	合計		
廣場兼停車場用地	0.19	市地 重劃	400	300	300	1,000	實施市 地重劃 之機關 或團體	市地 重劃
綠地用地	0.23		300	400	350	1,050		
園道用地	0.93		1,500	1,500	2,500	5,500		
園道用地兼供灌溉渠 道使用	0.04		80	70	100	250		
灌排渠道用地	0.22		300	400	220	920		
總計	1.61		2,580	2,670	3,470	8,720		

註 1：表內之經費得依重劃工程實際辦理狀況調整。

註 2：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

註 3：非共同負擔公共設施用地依平均地權條例及市地重劃實施辦法相關規定辦理指配。

附件一 內政部都市計畫委員會第966次會議紀錄、第980次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 966 次會議紀錄

一、時間：中華民國 109 年 4 月 21 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇
花兼副主任委員敬群代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持）

紀錄彙整：莊主民

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、確認本會第 965 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件

第 1 案：新竹市政府函為「變更新竹市都市計畫（部分住宅區為商業區）（配合忠貞新村、北赤土崎新村等老舊眷村改建）案」。

第 2 案：新竹市政府函為「變更新竹市都市計畫（部分商業區、停車場用地為社教用地及商業區）（配合新竹市立新竹幼兒園使用）案」。

第 3 案：臺北市政府函為「變更臺北市北投區行義段一小段 9-9 地號等土地保護區為溫泉產業特定專用區主要計畫案」再提會討論案。

第 4 案：臺北市政府函為「變更臺北市北投區行義段一小段 52 地號等土地保護區為溫泉產業特定專用區主要計畫案」再提會討論案。

第 5 案：臺北市政府函為「變更臺北市南港區中南段一小段 331 地號等土地保護區、農業區為道路用地（部分兼供護坡使用）、特定專用區為道路用地主要計畫案」。

- 第 6 案：高雄市政府函為「變更原高雄市主要計畫（新興區）機關用地（取消機三十六指定用途）案」。
- 第 7 案：高雄市政府函為「變更高雄市主要計畫凹子底地區部分特定住宅專用區、特定商業專用區、綠地用地為工業區及鐵路用地（建台水泥原廠區恢復原分區專案通盤檢討）案」。
- 第 8 案：內政部為「變更林口特定區計畫（部分農業區為道路用地）配合林口區105市道(中華路至北79區道)道路拓寬工程案」。
- 第 9 案：臺中市政府函為「變更豐原都市計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案」。
- 第 10 案：新北市政府函為「變更大漢溪北都市計畫（蘆洲地區）（停車場用地(停三)為社教用地兼供停車場使用)案」。
- 第 11 案：臺南市政府函為「變更玉井都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」。

八、散會：下午 12 時 31 分

第 9 案：臺中市政府函為「變更豐原都市計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案」。

說明：

一、查「變更豐原都市計畫（第三次通盤檢討）案」前經本會107年12月11日第936次會議審決略以：「二、本案下列各點尚待釐清與其他尚未討論案件，列為第2階段，請專案小組繼續召開會議，俟獲致具體建議意見，再行提會討論。三、有關變更計畫內容經各級都市計畫委員會審議後新增或超出原公開展覽範圍者，請臺中市政府於委員會審議通過後，依都市計畫法第19條規定補辦公開展覽及說明會，公开展覽期間無任何公民或團體提出異議或與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；如公开展覽期間公民或團體提出異議且與本變更案有直接關係者，則再提會討論，以資適法。」在案。

二、案准臺中市政府108年3月11日府授都企1080054202號函送其餘案件（含補辦公开展覽期間公民或團體陳情案件）到部，因案情複雜，經簽奉核可，由本會林委員旺根（召集人）、邱委員英浩、張委員梅英、蘇委員振維、王委員靚琇組成專案小組，於108年4月10日及108年7月11日召開2次專案小組會議，獲致具體建議意見，並經臺中市政府109年1月15日府授都企字第1090008846號函送依專案小組建議意見處理情形對照表及修正計畫書、圖資料到部，故再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照臺中市政府109年1月15

日府授都企字第1090008846號函送修正計畫書、圖及本會專案小組初步建議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

- 一、公民或機關團體逕向本部陳情意見綜理表編號逕3案(合作街)，原則同意依臺中市政府研提之方案三辦理，維持原計畫，陳情意見不予採納。惟請加強說明「因劃設計畫道路對沿線土地所有權人權益影響程度甚大」之情形與相關案例。

二、專案小組會議後新增逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人及位置	陳情理由及建議事項	臺中市政府研析意見	本會決議
逕52	劉瑞玲 南陽路59巷	陳情理由： 陳情巷道未改路名前是南陽路59巷，本里里民行走通行多年的道路，也是本里跟南陽里之間重要的共用道路，目前屬於豐原都市計畫農業區，應儘速依現況使用情況變更為計畫道路用地。 建議事項： 請將該現有路路段由農業區變更為8公尺計畫道路。	建議未便採納 理由： 因有其他既成道路未劃設為計畫道路之公平性問題，且本計畫區內尚有未開闢之計畫道路，因此將排擠其他未徵收開闢計畫道路之開闢經費。另為避免農業區過度發展，故不宜新增計畫道路。	本案照市府研析意見辦理，未便採納。
逕53	張瀞分議員 豐富專案南側農業區	1.豐富專案周邊相鄰土地所有權人陳情，希望將其相鄰之土地納入區段徵收範圍。 2.此相鄰之土地皆為人口稠密之都市計畫內土地。 3.擴大辦理徵收有助於改善及增加豐富專案區域之都市發展。	建議酌予採納 理由： 一、該地區為夾雜於豐原大道兩側農業區，因其面積零畸，且鄰近地區為都市發展用地所包圍，現況已非作農業使用，考量為利土地合理使用應檢討變更為其他分區。 二、依據「都市計畫農業區	本案照市府研析意見辦理。

同意刪除機關用地指定用途)

項目及編號	原指定用途	項目及編號	原指定用途		
機關用地	豐-機 3	中等學校教師研習會	機關用地	豐-機 23	省立豐原醫院
	豐-機 4	派出所、社區活動中心及托兒所		豐-機 24	豐原區公所
	豐-機 5	憲兵隊		豐-機 25	臺中市政府
	豐-機 6	翁子派出所		豐-機 26	中等學校教師研習會宿舍
	豐-機 7	消防隊、婦女會		豐-機 27	臺中市調查站
	豐-機 10	臺中市立葫蘆墩文化中心、後備軍人服務中心		豐-機 28	供頂街派出所使用
	豐-機 16	地政事務所、戶政事務所、衛生所		豐-機 29	財政部中區國稅局豐原分局
	豐-機 17	東勢林區管理處及臺中市選舉委員會使用		豐-機 30	豐原區清潔隊
	豐-機 18	豐東派出所		豐-機 31	南田里活動中心
	豐-機 19	公路局豐原監理站		豐-機 32	朴子里活動中心
	豐-機 20	臺中縣榮民服務站		豐-機 33	西湳里活動中心
	豐-機 21	臺中市議會		豐-機 34	東湳里活動中心
	豐-機 22	臺中市警察局豐原分局		豐-機 35	翁子里活動中心(一階變更新增)

三、本計畫變更內容明細表新編號23案係以市地重劃方式開發，如經委員會審議通過，應依本會103年9月30日第836次會議決議之下列通案性處理原則辦理，以配合整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行。

(一)請於臺中市都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請都市計畫擬定機關於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議

延長上開開發期程。

(二)委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

四、有關變更計畫內容經各級都市計畫委員會審議後新增或超出原公開展覽範圍者，請臺中市政府於委員會審議通過後，依都市計畫法第19條規定補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體提出異議或與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；如公開展覽期間公民或團體提出異議且與本變更案有直接關係者，則再提會討論，以資適法。

五、因本計畫部分變更案件涉及整體開發或附帶條件之執行事宜，為避免影響地方發展，本計畫案經委員會審議通過後，臺中市政府得視實際發展需要，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。

附錄：本會專案小組初步建議意見

本案建議請臺中市政府依下列各點辦理並補充有關個案調整(或變更)之範圍、項目、面積等相關圖說資料到署後，提請委員會討論。

(一)本案以市地重劃方式開發，如經委員會審議通過，建議應依本會103年9月30日第836次會議決議之下列通案性處理原則辦理，以配合整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行。

1. 請於臺中市都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請都市計畫擬定機關於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

2. 委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

(二)有關變更計畫內容經各級都市計畫委員會審議後新增或超出原公開展覽範圍者，請臺中市政府於委員會審議通過後，依都市計畫法第19條規定補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體提出異議或與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；如公開展覽期間公民或團體提出異議且與本變更案有直接關係者，

則再提會討論，以資適法。

(三)因本計畫部分變更案件涉及整體開發或附帶條件之執行事宜，為避免影響地方發展，建議本計畫案經委員會審議通過後，臺中市政府得視實際發展需要，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。

(四)變更內容明細表部分：(依據臺中市政府108年6月12日府授都企字第1080132597號函送修正)

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫		
5	6	聯合新村	附帶條件：擬訂「變更豐原都市計畫(配合九二一震災重建—聯合新村都市更新地區)案」事業及財務計畫：本次都市計畫變更後之公共設施用地取得及興闢工程費用，係由更新範圍內土地所有權人依都市更新權利變換方式共同負擔，並依「九二一震災重建新社區開發、都市更新地區內土地徵收及地上物拆遷補償費撥貸、補助作業須知」等相關規定，申請中央政府九二一震災重建更新基金補	附帶條件：公共設施用地取得及興闢工程費用，由原更新範圍內土地所有權人依都市更新權利變換方式共同負擔，或依平均地權條例及市地重劃實施辦法規定，以市地重劃方式整體開發。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 「九二一震災重建暫行條例」已於95年2月4日實施期滿廢止，相關補助經費中央業已收回，此外「豐原市聯合新村都市更新會」(實施者)亦於97年1月15日註銷立案，無法續以原都市更新事業計畫開發。若本地區之事業其財務計畫僅限於都市更新權利變換，將延宕地區再發展契機。 2. 再因聯合新村地上物多已拆除，無以都市更新開發之必要性，故增加其以市地重劃開發方式。 3. 區內15-21號計畫道路原考量道路開闢之急迫性，增列道路取得及開闢方式(徵購或同意先行開闢並保留將來參加整體開發分配之權利)，案已於104年12月23日府授都企字第10402802001號函公告發布實施；惟後因政府財政困窘，致該道路迄今仍未能徵收開闢。為避免同一整體開發地區，採用多項開發方式，引發執行困擾，故除以原列都市更新外，再增列採以市地重劃方式開發，以減緩政府開闢計畫道路之財政負擔。 4. 因本案為原計畫已劃定之整體開發地區，故無須待重劃計畫書審 	本案屬既有依附帶條件規定應辦理整體開發之案件，為促進儘速開發，參照部頒「都市計畫整體開發地區處理方案」之意旨，建議同意臺中市政府核議意見，以增列多元開發方式，並免依本會有關市地重劃通案性原則辦理。

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫		
					無須回饋。	致之情形，並應請市府審慎檢討評估現有未徵收或未開闢公共設施用地之整體需求與必要性，故本案建議請市府納入公共設施用地專案通盤檢討案，再整體考量，目前維持原計畫。
		綠 7	綠地用地 0.03 公頃	住宅區 3.05 公頃 附帶條件： 1. 變更範圍內土地所有權人應回饋 30% 公共設施用地，其回饋方式得以應回饋之公共設施用地面積乘以該地當期公告現值加 40% 之折算代金方式抵充。 2. 應繳納之代金，應於建築執照核准前或辦理變更使用核准前繳納。	內環區未徵收公設地多為排水道經過之帶狀性綠帶（綠 5 至綠 7、綠 8（少部分開闢），綠 10 至綠 15，由於劃訂至今尚未徵收開闢，並於本次通盤檢討陸續接獲民眾陳情解編，且囿於主管單位未能提具事業及財務計畫，為維護土地所有權人權益，將部分綠地變更為住宅區，變更回饋方式以無償捐贈土地為主，但因基地規模不足或建築物密集致無法捐贈土地者，得以應無償捐贈之土地折算回饋代金。 備註： 1. 市都委會新增之變更案（帶狀性綠地未徵收部分）。 2. 綠 8 用地共分布 8 處，由東至西依序重新編號。 3. 綠 12 用地應被大明路分成兩處，故重新編號。 4. 依據市都委會審查通過之變更位置重新量測面機後，修正綠 13、綠 14 及綠 15 之變更面積。	
		綠 8-6	綠地用地 0.04 公頃			
		綠 8-8	綠地用地 0.53 公頃			
		綠 10	綠地用地 0.31 公頃			
		綠 12	綠地用地 0.34 公頃			
		綠 13	綠地用地 0.40 公頃			
		綠 14	綠地用地 0.62 公頃			
		綠 15	綠地用地 1.05 公頃			
27	26	文中五	文中用地 4.13 公頃	產業專用區 3.41 公頃 園道用地 0.31 公頃 綠地用地 0.41 公頃 附帶條件：應另行擬定細部計畫，並配置適當之公共設施用地與擬具公平合理之事業及財務計畫，並以市地重劃方式整體開發。	1. 依據豐原副都心規劃內容，豐富專案北側文中五用地未來將作豐富專案第二期發展腹地，配合豐富專案朝向中軟二期發展之定位，將文中五用地變更為產業專用區，配置適當公共設施，並依據「臺中市轄區內都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案」學校用地解編整體開發方式，以市地重劃方式辦理。 2. 依據豐原副都心規劃內容，豐富專案北側文中五用地未來將作豐富專案第二期發展腹地，第一期已發布實施並辦理區段徵收作業中，且文中 5 北側公有土地部分變更為批發市場用地，已納入本次通盤檢討變 41 案辦理，另因公共設施用地專案通盤檢討期檢討變更原則	本案建議除下列各點辦理外，其餘照市府核議意見及補充說明通過，並請適度納入計畫書中敘明。 1. 請加強說明本案與臺中市運動產業發展計畫之關係及論述。 2. 有關市地重劃共同

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫		
					<p>中，公共設施用地變更為可建築使用分區係以住宅區、商業區為主，本案係配合臺中市運動產業發展計畫將文中用地變更為產業專用區，故不納入公共設施專案通盤檢討中辦理。</p> <p>3. 依據施政理念，「台中富市3」-前店、後廠、自由港，並打造豐原為運動產業園區，豐富專案朝運動產業園區為發展主體，配合國民運動中心之建置，一期朝「前店」模式進行產品銷售，輔以體驗型行銷，並引入運動科學研究。二期採「後廠」方式提供設計打樣基地，進行小型加工生產，導入運動科學、運動用品等研發及相關製造，帶動地方運動產業發展。</p>	<p>重劃負擔之比例1節，非屬都市計畫書應規定事項，請依平均地權條例相關規定辦理。</p> <p>3. 本案提請委員會審議時，建議臺中市政府檢附經地政主管機關認可之可行性評估報告，俾供委員會審議之參考。</p> <p>4. 依初步建議意見(一)辦理。</p>
29		公3 機5	機關用地 0.41公頃	展覽用地 0.41公頃	<p>依據臺中市政府府105年7月11日召開「葫蘆墩公園(公3)土地徵收簡報會議」紀錄，本案整體開發範圍除現有公3未徵收開闢範圍外，並將東側三豐路與三環路口之綠地(綠19)及機關用地併同納入規劃，同時配合豐原糕餅產業及其文化，將糕餅博物館納入規劃合適區位，並建議採市地重劃方式整體開發。</p>	<p>建議照市府108年3月11日府授都企字第1080054202號函補充說明意見，本案維持原計畫。</p>

(五)公民或機關團體逕向本部陳情意見綜理表：

編號	陳情人及建議位置	陳情理由及建議事項	臺中市政府研析意見	專案小組初步建議意見
逕3	劉秀鑾等108人 車路墩段車路	<p>1. 合作街於62年規劃開闢，並於72年編列縣市鄉道為中82線公路。</p> <p>2. 53-10地號變更為道路用地，辦理價</p>	<p>依據內政部都市計畫委員會第936次會議紀錄決議，本案研提下列具體解決方法或因應對策，</p>	<p>本案建議請市府依下列各點辦理後，提請</p>

內政部都市計畫委員會第 980 次會議紀錄

一、時間：中華民國 109 年 11 月 10 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇

花兼副主任委員敬群代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持）

紀錄彙整：莊主民

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、確認本會第 979 次會議紀錄。

決 定：

（一）確認本會第 979 次會議紀錄時，財政部國有財產署劉委員芸真機關代表就第 8 案：「變更關子嶺（含枕頭山附近地區）特定區計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」有關附表二之附帶條件提出修正意見，考量本件涉及國有土地通案性處理原則，且臺南市政府表示若國有財產署對本件後續簽訂協議書無執行疑義，市府尊重該署所提附帶條件改採繳納代金之方式，故經主席徵得全體委員意見後，本件同意修正（詳附表），並請臺南市政府依該市通案性回饋規定簽訂協議書後，納入計畫書敘明，以利執行。

（二）其餘確定。

附表：修正內容

編號	原計畫	新計畫	變更理由	備註
新增	保護區 (0.0004 公頃)	「觀(專)5」第 五種觀光服務 專用區(附)) (0.0004 公 頃)	1. 本案位於保護區，與其西側緊鄰之旅(甲)1現況皆係作為芳谷溫泉旅館及其相關附屬設施(電	1. 陳情人應於核定前取得土地所有權人(管理機關：財政部

		<p>附帶條件： 應自願捐贈變更後土地總面積 40%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。</p>	<p>梯)使用。 2. 民國 70 年關子嶺特定區計畫將現況已作為旅館使用範圍劃設為旅(甲)1，惟依據「既有公共建築物無障礙設施替代改善計畫作業程序及認定原則」等相關法令規定，一般旅館須設置昇降設備，考量芳谷溫泉旅館位處之旅(甲)已無增設昇降設備腹地，為保障身心障礙者權益，將芳谷溫泉增設升降設備之範圍，變更為觀光服務專用區(5)，並依相關規定辦理回饋。</p>	<p>國有財產署)同意變更文件。 2. 土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。</p>
--	--	---	---	--

審議案件一覽表：

<p>七、核定案件</p> <p>第 1 案：高雄市政府函為「變更仁武都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。</p> <p>第 2 案：臺北市政府函為「變更臺北市南港區中南段一小段331地號等土地保護區、農業區為道路用地（部分兼供護坡使用）、特定專用區為道路用地主要計畫案」再提會討論案。</p> <p>第 3 案：內政部為「變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」再提會討論案。</p> <p>第 4 案：內政部為「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點（第二次專案通盤檢討）案」。</p>
--

- 第 5 案：內政部為「變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合在地產業投資發展）案」及「擬定淡海新市鎮特定區細部計畫（配合在地產業投資發展）案」。
- 第 6 案：臺中市政府函為「變更豐原都市計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案」再提會討論案。
- 第 7 案：屏東縣政府函為「變更琉球風景特定區計畫（部分墳墓用地為殯葬設施用地）案」。
- 第 8 案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫（配合金城地區細部計畫【第三期整體開發地區專案通盤檢討】主要計畫）案」再提會討論案。
- 第 9 案：花蓮縣政府函為「變更吉安都市計畫（公教會館用地增修訂土地使用分區管制要點）案」。
- 第 10 案：臺南市政府函為「變更下營都市計畫（第四次通盤檢討）（含計畫圖重製）案」。

八、散會：上午 11 時 40 分

第 6 案：臺中市政府函為「變更豐原都市計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案」再提會討論案。

說明：

一、查「變更豐原都市計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)案」前經本會於109年4月21日第966次會議審決略以：「有關變更計畫內容經各級都市計畫委員會審議後新增或超出原公開展覽範圍者，請臺中市政府於委員會審議通過後，依都市計畫法第19條規定補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體提出異議或與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；如公開展覽期間公民或團體提出異議且與本變更案有直接關係者，則再提會討論，以資適法。」在案。

二、案准臺中市政府109年8月28日府授都企1090208142號函送再公開展覽公民團體陳情案件及相關書、圖資料到部，故再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照再公開展覽期間陳情案件綜理表辦理，並退請臺中市政府併同本會109年4月21日第966次會議決議文依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、有關列席本次會議逕向本部陳情案件部分

（一）陳○峰先生陳情變更河川區為農業區1節（再公展期間公民或團體陳情意見綜理表編號再1案），據臺中市政府列席代表說明，該陳情位置土地位於大甲溪河川區域線範圍內，於本次通盤檢討前即為行水

區，非屬農業區，本次檢討配合河川治理由行水區變更為河川區，故照臺中市政府研析意見辦理，未便採納。

(二)張○農君(再公展期間公民或團體陳情意見綜理表編號再7案)陳情鐵路用地變更為農業區1節，請臺中市政府洽詢鐵路主管機關並詳予評估檢討後，再行提會討論。

二、「變更豐原都市計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)案」再公開展覽期間陳情案件綜理表

編號	陳情人及位置	陳情理由及建議事項	臺中市政府研析意見	本會決議
再 1	陳○峰 豐原區福興段2、3、3-1地號逕47案	<p>陳情理由：同樣是我們原有民地，為何劃為都計外。</p> <p>建議事項：回復為都市內農地。</p> <p>陳情理由：因要申建農舍面積就差這麼一點無法申請，所以萬事拜託。因前面大甲溪水利地寬還有600多公尺，並且有300公尺左右租給農民種植水果，水流應該不差一、二公尺寬。</p> <p>建議事項：47案左邊藍色改為綠色。</p>	<p>建議未便採納</p> <p>理由：</p> <p>一、經濟部水利署109年7月24日經水勘字第10953312180號函表示：經查旨案地點之河川區域線係於108年3月29日經授水字第10820203130號公告，其劃設原則係依據「河川區域劃定及變更原則與審查要點」第十二條規定：「已訂定河川治理計畫或公告水道治理計畫線或用地範圍線，但尚未依河川治理計畫完成治理工程之河段，以水道治理計畫線、用地範圍線或尋常洪水位行水區域之範圍較寬者畫設河川區域辦理。</p> <p>二、經查陳情地號於本次通盤檢討前即為行水區，非屬農業區，且本次變更並無劃出都市計畫範圍外，僅配合河川治理由行水區變</p>	本案照臺中市政府研析意見辦理，未便採納。

編號	陳情人及位置	陳情理由及建議事項	臺中市政府研析意見	本會決議
			原計畫。	
再 3	麟傑企業股份有限公司(謝○青、謝○杰)豐原區建成段 776、779、780、781、782、783 及 784 地號 變 23 案	陳情理由： 政府土地徵收是惡法擾民許久，人民在自己的土地上，無法好好使用收益或處分之權能，基於補償的觀點，政府應盡力滿足人民之期望。 建議事項： 1. 「產業專區」聽起來像是「特定工業專區」，有違人們對土地價值的期待，應朝「商用式」、「住商」方向規劃。 2. 重劃後重新分配取回面積僅剩下一半左右，持有土地面積損耗過大，應增加拿回土地分配面積。	建議部分採納 理由： 一、本案係配合經發局及運動局運動產業園區及國民運動中心變更為可供運動科學、運動用品等研發及相關製造產業，建議仍以規劃產業專用區為主，後續於細部計畫擬定階段，參考產業創新條例之「工業園區各種用地用途及使用規範辦法」等相關規定，研擬合適之土地容許使用項目。 二、重劃後分配比例依平均地權條例第 60 條規定辦理，且實際分回的土地分配比率會因為分回土地面臨的路寬及地價不同而略有高低。重劃後土地分配則依市地重劃實施辦法第 31 條規定，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準。	本案陳情意見除「產業專用區」允許使用項目涉及細部計畫事宜，請臺中市政府依法妥處外，其餘照臺中市政府研析意見辦理。
再 4	潘○恩等 10 人 豐原區建成段 692、695、698、927 及 950 地號 變 23 案	陳情理由： 文中五用地面臨中正路及豐原大道主要幹道，今變更為產業園區，影響土地所有權人權益甚鉅。 建議事項： 1. 建議並要求變更為產業園區之附帶條件得以市地重劃方式辦理，應採公辦市地重劃方式辦理。 2. 為配合產業專區的規劃本區可做為建築用地部分，請規劃商業區以保障地主權益，可配合產業專區的發展。 3. 土地所有權人配回土地部分要求至少在 60% 補償，地主長期的損失。 4. 市地重劃應以原位置分配為原則。	併再 3 案辦理。	本案照臺中市政府研析意見辦理。
再	呂○翰-建	陳情理由：	併再 3 案辦理。	本案照臺中

編號	陳情人及位置	陳情理由及建議事項	臺中市政府研析意見	本會決議
5	成段 708、709 地號 賴○田等 4 人-建成段 776-2、777 地號 廖○森-建成段 703 地號 林○基、林○瑟、蔡○蘭、林○志-建成段 711、712、713 地號 李○欽、李○和-建成段 847 地號 黃○雄-建成段 776-1、778 地號 變 23 案	文中五用地面臨中正路及豐原大道主要幹道，三十幾年來土地所有權人無法開發使用，今變更為產業園區，影響土地所有權人權益甚鉅。 建議事項： 1.建議並要求變更為產業園區之附帶條件得以市地重劃方式辦理，應採公辦市地重劃方式辦理。 2.為配合產業專區的規劃本區可做為建築用地部分，請規劃商業區以保障地主權益，可配合產業專區的發展。 3.土地所有權人配回土地部分要求至少在 60%補償，地主長期的損失。 4.市地重劃應以原位置分配為原則。		市政府研析意見辦理。
再 6	豐原區翁社里辦公室(里長吳安修) 逕 18 案	陳情理由： 本案由原計畫：(變電所用地兼供道路使用)變更為變電所用地，恐造成未來道路屬性疑慮並影響公共通行之權利及指定建築線之認定疑慮。 建議事項： 1.明確認定道路屬性，不論由台電或市政府開闢，應由市政府進行管理維護，以維供不特定人公眾通行使用，而逕行直接認定為既有道路。 2.為維計畫之確定，請再與台電公司協調是否有變更之必要。	併再 2 案辦理。	本案照臺中市政府研析意見辦理。
再 7	張○農 豐原區順豐段 1153-1、1154-1、1155-1、1178-1 及	陳情理由： 原土地承租給鐵路局維修鐵路之用，至今鐵路局無須使用該地，本於歸還，經多年陳情，鐵路局已同意歸還，但市府卻遲遲未有下文。 特請市府同意歸還此地以便利用。 建議事項：	建議未便採納理由： 經查陳情地號土地非屬本次補辦公開展覽範圍，建議納入下次通盤檢討案研議辦理。	本案請臺中市政府洽詢鐵路主管機關並詳予評估檢討後，再行提會討論。

**附件二 臺中市都市計畫委員會第 139 次會議紀錄、
第 140 次會議紀錄**

臺中市都市計畫委員會第 139 次會議紀錄

- 一、 開會時間：112 年 4 月 28 日(星期五)下午 2 時
- 二、 開會地點：臺灣大道市政大樓惠中樓 9-8 導覽簡報室
- 三、 主持人：黃主任委員國榮 黃副主任委員崇典代
(依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持)

紀錄彙整：蘇婉瑜
- 四、 出席委員：(詳會議簽到表)
- 五、 列席單位及人員：(詳會議簽到表)
- 六、 確認第 138 次會議紀錄及執行情形。

討論案件：

第一案：「變更臺中市都市計畫(干城商業地區)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點)」再提會討論案

決議：本案除下列意見外，其餘准照專案小組建議意見及委員會建議意見修正後通過：

- 一、 為活絡周邊商業服務需求，土地使用分區管制要點第 4 點第 2 項「飲酒店業」予以刪除。
- 二、 考量各街廓開發期程不一，為落實天橋及廊道的設置，爰於土地使用分區管制要點第 8 點授權臺中市政府都市設計審議委員會訂定審議規範及得申請繳納興建費用予市府統籌辦理等相關規定。另為配合土地使用分區管制要點第 8 點增訂相關規定，酌予修正文字說明。

執行情形：本案業依本市都市計畫委員會第 134 次、第 138 次會議紀錄修正完竣，刻正簽辦都市計畫發布實施事宜。

第二案：「變更高速公路王田交流道附近特定區計畫(不包括高速鐵路台中車站地區)(高鐵產業創意園區部分)案」暨「擬定高速公路王田交流道附近特定區計畫(不包括高速鐵路台中車站地區)(高鐵產業創意園區部分)細部計畫案」

決議：請依下列意見修正後，再提會討論：

- 一、本案變更範圍位於高速公路國道一號北側，東側以同安厝排水系統為界線，西側緊鄰成功嶺營區，其地理位置特殊，具有國家安全重要戰略布局之功能，且基地範圍屬本市少數區塊完整之農業區，現況多為農業使用，考量國土保安、水土保持、維護天然資源、保護生態環境及涵養水源乃至國防安全等影響，原則應避免零星個案變更造成環境破壞，故請於計畫書補充說明本案變更農業區為產業園區之必要性及不可替代性。
- 二、本計畫區規劃作為產業專用區，未來預計供製造業、倉儲、物流、批發業等使用，惟本案僅有一處位於基地範圍東側之土地作為主要聯外出口，又聯結計畫範圍外之道路(學田路)僅 15 公尺，考量產業園區係屬高強度使用，未來開發後將衍生大量車流，且多為大型聯結車量進出通行，將造成該地區交通衝擊，影響行車安全；另計畫範圍內之道路系統依草案內容僅規劃 10 公尺計畫道路，為因應後續交通需求，區內路寬應至少設置雙向四車道並留設足夠人行空間(路寬以 20 公尺為原則)，且有關車輛轉向軌跡不得呈現跨越對向車道之情形，故請再研議本案區內道路系統及聯外道路規劃合理性。
- 三、本案規劃採市地重劃方式進行開發，惟本案基地範圍東側作為聯外出口之河川區及河川區兼供道路使用為行水區範圍，內政部已函釋不宜納入市地重劃區，且該處土地現為農田水利署管有，雖經規劃單位說明本案開發前倘第三河川局已取得該土地，承諾將以原位置原面積配回，其處理方式係為考量園區整體開發所必要而研提之方案，惟因非屬公共設施用地，且河川使用部分既為公有土地，依法即需納入抵充土地，爰無法以原位置原面積不計扣負擔方式分配；又規劃單位說明第三河川局尚未於開發完成前取得該土地，將留設抵費地捐贈予原登記簿之管理機關，惟因目前即為農田水利署管有，該署又要求配回可建築土地，其方案仍有接管疑慮，應再行檢討處理方案；再者，有關抵費地之處分，依法須經過會員大會同意，現階

段無法由規劃單位自行承諾，爰宜取得全區土地所有權人同意，並納入都市計畫附件載明。

執行情形：立欣開發建設有限公司（提案單位）刻依前次會議紀錄修正計畫書圖，俟確認提案單位依前次會議決議修正後，將再提會審議。

臨時動議

案由：「變更中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫(配合台中園區擴建二期)」案及「擬定中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫(配合台中園區擴建二期)細部計畫」案

決議：本案除以下事項依委員會意見修正後再行提會審議，其餘依專案小組意見及本次提會內容（表 3、表 7、表 8、表 9~表 13）通過：

- 一、用水及用電計畫：本案新增用水量占目前臺中日用水量約 7%、新增用電量占本市總用電量約 24%，因氣候變遷水源逐漸缺乏，且為實現 2050 淨零排放目標，提案單位應取得台灣自來水股份有限公司、台灣電力股份有限公司書面保證不排擠本市未來民生、工業、灌溉等需求。
- 二、有關擬調升園區事業專用區建築強度上限一節，提案單位應提出相對之容積代金回饋。
- 三、主要計畫第八章其它應加表明事項、細部計畫書第四章實質計畫環境因應措施檢核等內容，因建築技術規則建築設計施工編-山坡地建築專章相關規定並無授權得另訂土管排除，爰相關內容刪除，請提案單位自行依規辦理。
- 四、請將主要計畫實施進度及經費預估表、細部計畫事業及財務計畫預估表等兩張表格之備註 2，修正為：「未開闢之東大路，屬臺中市政府經管道路，配合本計畫由國家科學及技術委員會中部科學園區管理局先行取得開闢，未來應『無償』撥用予臺中市政府。」。
- 五、申請建照前，應提送交通影響評估計畫書，且以專章研擬運輸需求管理及促進大眾運輸使用方案，並建立

交通監督機制落實執行；前開交評計畫書應送本府交通局審查，通過後始得發照。

六、本案計畫範圍現況為臺中高爾夫球場，勢必影響球場正式、非正式員工及會員權益，請提案單位重視其意見與既有權益，妥善處理並提出具體承諾。

七、應提出改善熱島效應之積極措施。

八、請補充說明本案所產生廢棄物之處理機制。

九、本案土管用語應適當修正，如：土管第五點公園用地內應無法設置「私設」通路。

執行情形：國家科學及技術委員會中部科學園區管理局（提案單位）業以 112 年 4 月 20 日中建字第 1120008613 號函送補充修正資料，刻由本府都市發展局審核中，俟確認提案單位依前次會議決議修正後，將再提會審議。

決 定：以上案件，准予確認。

七、 討論審議案件：

第一案：變更臺中市都市計畫主要計畫(配合市政路跨筏子溪路段開闢工程)案

決 議：本案除下列意見外，其餘照案通過(詳表 2)：

一、 變更理由請敘明變更範圍尚有私有土地須徵收取得。

二、 變更後新計畫分區名稱請修正為「道路用地兼供河川使用」。

第二案：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(部分細公兼兒 8 用地為第 1-1 種住宅區)案

決 議：照案通過(詳表 1)，另為維護土地所有權人權益，依鄰近分區變更並免予回饋。

第三案：「變更臺中市豐原地區都市計畫細部計畫(配合豐原都市計畫-第三次通盤檢討)(第二階段)」再提會討論案

決 議：本案除下列意見外，其餘准照專案小組建議意見及提會討論事項(詳表 4)通過：

- 一、圖 1 細部計畫(配合主要計畫第二階段內容)示意圖，請標示豐富專案二期用地位置，並應標示細部計畫完整名稱。
- 二、圖 2 豐富專案二期主要計畫(審定內容)示意圖及圖 3 豐富專案二期細部計畫分區(依專案小組意見修正)示意圖，請標示計畫區周邊道路名稱。
- 三、圖 3 豐富專案二期細部計畫分區(依專案小組意見修正)示意圖，請刪除街廓深度距離標示數字。
- 四、提會簡報退縮建築剖面示意圖倘非正式規範，則無須納入計畫書。

第四案：「擬定擴大臺中市大平霧地區都市計畫(大里夏田產業園區)主要計畫案」暨「擬定擴大臺中市大里地區都市計畫(大里夏田產業園區)細部計畫案」

決議：本案除下列意見外，其餘准照專案小組建議意見及提會資料(詳表 3、表 4、表 5)通過：

- 一、土地使用分區管制要點第 19 點再發展地區建築基地面積修正為達 1,500 平方公尺以上之完整範圍，以有效促進再發展地區公共設施品質提升。
- 二、再開發管理要點增訂依本點申請再開發者，不得作為容積移轉之接受基地。
- 三、本案依臺中市國土計畫指導屬 5 年內有具體需求之短期城鄉發展用地，並指認為城鄉發展地區第二類之三，應與未來發展地區有別，建議修正相關用語。
- 四、交通計畫除路網之外，建議提出人行及自行車路網，並據以提出道路(整併建築退縮帶)的道路斷面。

八、散會：下午 5 時。

討論事項	第三案	所屬行政區	臺中市豐原區
提案單位	臺中市政府都市發展局	簡報單位	龍邑工程顧問股份有限公司
案由	「變更臺中市豐原地區都市計畫細部計畫(配合豐原都市計畫-第三次通盤檢討)(第二階段)」再提會討論案		
說明	<p>一、計畫緣起</p> <p>「變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫(配合豐原都市計畫-第三次通盤檢討)案」暨「變更臺中市豐原地區都市計畫細部計畫(配合豐原都市計畫-第三次通盤檢討)案」於104年11月9日辦理公開展覽，106年2月24日經臺中市都市計畫委員會第66次會議及第79次會議審議通過，主要計畫第一、二階段案件則經內政部都市計畫委員會107年12月11日第936次、108年7月30日第950次及109年4月21日第966次會議審議通過，並依據第936次會議決議分階段報請內政部核定，依法公告發布實施，第一階段案件以本府109年5月15日府授都企字第1090096211號公告發布實施，第二階段案件以本府109年11月11日府授都企字第1090266628號公告發布實施，主要計畫第三階段案件前經內政部都市計畫委員會第980次會議審定。</p> <p>因第三階段審定案件涉及細部計畫內容調整，故提本市都委會第130次會議討論，依該次會議決議第一點：「文中5用地變更為產業專用區(豐富專案二期用地)一案，考量市地重劃整體開發可行性，涉及該案產業專用區細分區及土地使用分區管制要點條文內容，請釐清後再提會討論。」，故本次將釐清確認後內容提會討論。</p> <p>二、辦理機關：臺中市政府。</p> <p>三、法令依據：都市計畫法第26條。</p> <p>四、計畫位置、範圍及面積</p> <p>細部計畫擬定範圍為豐原都市計畫主要計畫地區，東至石岡區界(即石岡水壩特定區計畫範圍界)及山坡地，西至中山高速公路豐原交流道附近特定區計畫範圍界及中山高速公路，南鄰潭子都市計畫範圍界，北至大甲溪南岸附近，計畫面積為2,188.67公頃。範圍包括豐原市之大部分地區及神岡區的豐洲里、神洲里及大社里之部分地區。</p> <p>五、現行計畫內容概要</p> <p>(一)計畫年期：115年</p> <p>(二)計畫人口與密度：計畫人口為17萬人，計畫居住淨密度每公頃為331人/公頃(計畫人口/住宅區面積)，計畫居住粗密度為141人/公頃(計畫人口/都市發展用地面積)。</p> <p>(三)土地使用及公共設施計畫，詳圖1細部計畫(配合主要計畫第二階段發布實施內容)示意圖，各種使用分區及用地面積分配情形請詳表1細部計畫(配合主要計畫第二階段發布實施內容)面積分配表。</p>		

	<p>六、 變更計畫內容</p> <p>本次提會內容係配合文中 5 用地變更為產業專用區(豐富專案二期用地)主要計畫審定內容調整細部計畫，說明如下：</p> <p>(一)依據市府政策打造豐原為運動產業園區為目標，豐富專案二期用地坐落於豐原區中正路及豐原大道交叉口，規劃將文中 5 用地(4.13 公頃)變更為產業專用區、園道用地、園道用地兼供灌排渠道使用、廣場兼停車場用地、綠地用地及灌排渠道用地等公共設施用地，主要計畫變更內容經內政部都市計畫委員會第 980 次會議審定，以市地重劃方式辦理，主要計畫變更方案詳圖 2 及面積表詳表 2。</p> <p>(二)本次細部計畫調整內容為產業專用區劃設細分區，並針對其土地使用強度、容許項目及建築退縮相關規定調整土地使用分區管制要點條文內容；細部計畫分區(依專案小組意見修正)詳圖 3，面積表詳表 3，土地使用分區管制要點條文內容詳表 4。</p> <p>七、 本案專案小組成員及專案小組會議召開情形</p> <p>本案經簽奉核可，由本會林委員宗敏(召集人)、沈前委員芷蓀、李委員麗雪、賴委員美蓉及吳委員存金等 5 位委員組成專案小組，並已分別於 110 年 2 月 3 日、4 月 29 日召開 2 次簡報會議。</p>
<p>本市 都委會 第 130 次會議 決議</p>	<p>本案除下列意見修正外，其餘依專案小組意見通過：</p> <p>一、文中 5 用地變更為產業專用區(豐富專案二期用地)一案，考量市地重劃整體開發可行性，涉及該案產業專用區細分區及土地使用分區管制要點條文內容，請釐清後再提會討論。</p> <p>二、為完整形塑葫蘆墩圳兩側建築基地及河道周邊之整體空間意象，針對建築物樣態、建築物立面外牆色彩、建築物附屬設施設置、退縮空間等相關管制，俟研擬都市設計準則後，併同土管條文公告發布實施。</p>
<p>再 提 會 討 論 說 明</p>	<p>一、 文中 5 用地變更為產業專用區(豐富專案二期用地) 市地重劃整體開發可行性回應</p> <p>依據本市都委會第 130 次會議決議，市地重劃可行性評估報告經送地政局提供意見，相關議題回復說明如下：(詳附件 1)</p> <p>(一)區內建築改良物所有權人之意願調查</p> <p>本案變更方案前於 109 年 6 月 17 日辦理再公展，已通知變更範圍全數地主，尚無收到反對重劃之陳情意見；110 年 9 月 20 日續針對區內 17 筆合法建物建號所有權人(清查實際 9 位)，統計結果贊成者 1 位、未回應意見者 6 位、反對者 1 位、信件無法投遞者計 1 位。另於 111 年 10 月 20 日、10 月 25 日，針對未回應、不同意及退件者之合法建物建號所有權人再進行意願調查，統計結果贊成者 2 位、不表示意見者 1 位、反對者 1 位、未回應者 3 位。兩次意願調查合併統計結果贊成者 4 位、不表示意見者 1 位、反對者 1 位、未回應者計 3 位。</p>

(二) 東側土地舊有建物部分拆除(附件 1-1)

東側部分土地舊有建築係面臨 24 公尺園道用地，經實際勘查現況建物情形，建築物須拆除部分應為區外建物之遮雨棚，但實際仍需依地籍鑑界成果為主。倘如不影響市地重劃工程施作或道路通行，建議以不拆除方式辦理。

(三) 土地試分配評估

1. 豐富 2 期發展以產業園區為主，產一及產二用地比例參考產業創新條例之「工業園區各種用地用途及使用規範辦法」等相關規定規劃，產二面積佔比 30%，並經本府經發局確認在案。
2. 經查鄰近以整體開發之工業園區單一廠基地規模，豐洲科技工業園區最小基地為 1,248.83 m²，潭子科技園區 1,059.95 m²，考量未來產業專用區使用項目內容及使用規模，故訂定第一種產業專用區基地最小開發規模為 1,000 m²。
3. 市地重劃實施辦法第 31 條已有規定相關土地分配方式，都市計畫規劃階段將不另進行土地重劃試分配等市地重劃階段辦理事項。
4. 本案配合劃設必要之公共設施，無須計算臨豐原大道、中正路之臨街地特別負擔，文中 5 用地位於已發展之都市計畫地區，周邊之公共設施、計畫道路多已開闢，其都市計畫情形及周邊公共設施開闢情形與本市公共設施用地專案通盤檢討較為相近，故本案所估算之平均分配比例係以 55% 進行計算。

(四) 忠勤新村綠地辦理共融公園改善工程(附件 1-2)

本案基地南側原涉及本府建設局忠勤新村綠地共融公園改善工程範圍，依據本府建設局 111 年 5 月 10 日函復表示，該局為同時兼顧豐原地區發展政策與尊重地方意見(希望工程持續推動)，將配合豐富專案二期用地產業專用區劃設範圍，調整相關設計避免影響後續重劃作業，並完成共融公園改善工程。

(五) 園道用地兼供灌排渠道使用部分維管權責釐清

針對「園道用地兼供灌排渠道使用」涉及後續維管一節，該用地園道上之植栽及相關設施，後續將由建設局接續維護管理，又園道下之溝渠，考量現況仍做為農田灌溉使用，建議由農水署維護管理，以符管用合一原則；故後續仍可由園道(道路)權責機關與農田水利署洽商，並至重劃工程設計及施工前依循各維管單位意見後研擬適當工法施工。

(六) 藍帶開放性及綠地延續性補充說明(詳附件 2)

1. 藍帶空間為灌排渠道用地，除配合農田水利署以明渠保留外，並依現況渠道往外至少留設 2.5 公尺~11.5 公尺之開放空間，未來可與相鄰之廣場兼停車場用地及綠地用地整體規劃，達到藍帶之開放性。
2. 園道用地北側及東側綠地部分，主要透過園道用地串聯；灌排渠道用地北側

	<p>綠地部分，除透過灌排渠道用地留設之開放空間串連外，可透過退縮建築所留設之帶狀式開放空間及無遮簷人行道串聯及延續。</p>
<p>再 提 會 討 論 事 項</p>	<p>一、文中 5 用地變更為產業專用區(豐富專案二期用地)細部計畫分區及土地使用分區管制要點條文內容</p> <p>(一)本案主要計畫經內政部都委會第 980 次會議審定，變更內容明細表及示意圖詳表 2 及圖 2。</p> <p>(二)配合主要計畫審定內容，細部計畫調整部分針對產業專用區細分區及土地使用分區管制要點條文增訂(土地使用強度、容許項目及建築退縮相關規定)一節，提請討論。細部計畫分區(依專案小組意見修正)詳圖 3，面積表詳表 3，土地使用分區管制要點條文內容詳表 4。</p> <p>二、另考量計畫區內藍綠帶景觀意象營造，臨灌排渠道用地及綠地用地之使用分區及用地，應自分區界線至少退縮 8 公尺建築，並配合修訂土管要點條文內容，說明如下：</p> <p>(一)土地使用分區管制要點第 4 點第 1 項第 1 款第 2 目依專案小組建議條文內容，增訂條文如下(詳底線處)：「2. 產業專用區建築基地臨中正路(計畫道路豐-(三)-3-32M)部分應自道路境界線至少退縮 10 公尺建築，退縮部分應作為帶狀式開放空間；臨豐原大道(計畫道路豐-(二)-1-36M)及園道用地(園道-24M)部分(含廣場兼停車場用地及豐-綠用地)應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，其中 3 公尺作為無遮簷人行道。<u>臨灌排渠道用地及綠地用地之第一、二種產業專用區及廣場兼停車場用地，應自分區界線至少退縮 8 公尺建築，退縮部分應作為帶狀式開放空間。</u>」。</p> <p>(二)修訂後退縮建築示意圖詳圖 6。</p>
<p>市 都 委 會 決 議</p>	<p>本案除下列意見外，其餘准照專案小組建議意見及提會討論事項(詳表 4)通過：</p> <p>一、圖 1 細部計畫(配合主要計畫第二階段內容)示意圖，請標示豐富專案二期用地位置，並應標示細部計畫完整名稱。</p> <p>二、圖 2 豐富專案二期主要計畫(審定內容)示意圖及圖 3 豐富專案二期細部計畫分區(依專案小組意見修正)示意圖，請標示計畫區周邊道路名稱。</p> <p>三、圖 3 豐富專案二期細部計畫分區(依專案小組意見修正)示意圖，請刪除街廓深度距離標示數字。</p> <p>四、提會簡報退縮建築剖面示意圖倘非正式規範，則無須納入計畫書。</p>

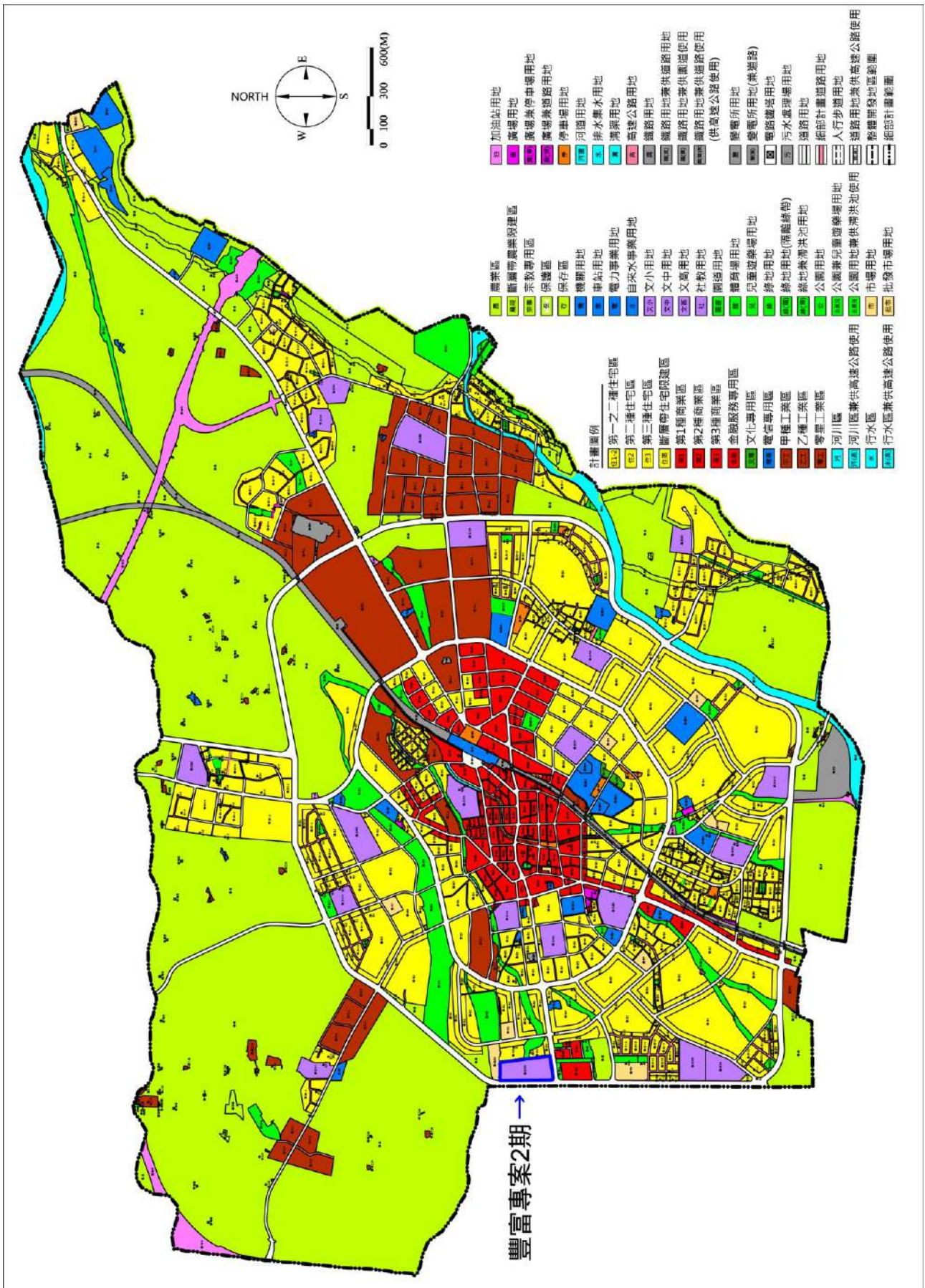


圖1 變更臺中市豐原地區都市計畫細部計畫(配合豐原都市計畫-第三次通盤檢討)(第二階段)示意圖

表 1 變更臺中市豐原地區都市計畫細部計畫（配合主要計畫第二階段內容）面積分配表

項目		計畫面積（公頃）	占(1)百分比（%）	占(2)百分比（%）	
土地 使用 分區	住宅區	第 1-2 種住宅區	135.30	6.18	11.26
		第 2 種住宅區	170.46	7.79	14.18
		第 3 種住宅區	171.88	7.85	14.30
		斷層帶住宅限建區	5.85	0.27	0.49
		小計	483.49	22.09	40.23
	商業區	第 1 種商業區	0.12	0.01	0.01
		第 2 種商業區	74.51	3.40	6.20
		第 3 種商業區	0.83	0.04	0.07
		小計	75.46	3.45	6.28
	工業區	甲種工業區	62.02	2.83	5.16
		乙種工業區	84.12	3.84	7.00
		零星工業區	5.16	0.24	0.43
		小計	151.30	6.91	12.59
	文化專用區	0.82	0.04	0.07	
	金融服務專用區	1.96	0.09	0.16	
	電信專用區	0.91	0.04	0.08	
	保存區	0.57	0.03	0.05	
	宗教專用區	1.28	0.06	0.11	
	行水區	9.90	0.45	—	
	行水區兼供高速公路使用	0.05	0.00	—	
河川區	20.02	0.91	—		
河川區兼供高速公路使用	0.10	0.00	—		
農業區	912.28	41.68	—		
斷層帶農業限建區	7.90	0.36	—		
保護區	36.73	1.68	—		
合計		1,702.77	77.80	59.56	
公共 設施 用地	機關用地	27.29	1.25	2.27	
	社教用地	0.15	0.01	0.01	
	學校用地	文小用地	29.88	1.37	2.49
		文中用地	20.83	0.95	1.73
		文高用地	13.23	0.60	1.10
		小計	63.94	2.92	5.32
	公園用地	56.62	2.59	4.71	
	公園用地兼供滯洪池使用	0.46	0.02	0.04	
	公園兼兒童遊樂場用地	0.96	0.04	0.08	
	兒童遊樂場用地	1.98	0.09	0.16	
	綠地用地	22.75	1.04	1.89	
	綠地兼滯洪池用地	0.17	0.01	0.01	
	綠地用地(隔離綠帶)	0.09	0.00	0.01	
體育場用地	0.58	0.03	0.05		
園道用地	0.53	0.02	0.04		

項目		計畫面積(公頃)	占(1)百分比(%)	占(2)百分比(%)
市場用地	批發市場用地	2.18	0.10	0.18
	市場用地	7.89	0.36	0.66
	小計	10.07	0.46	0.84
停車場用地		4.89	0.22	0.41
廣場兼停車場用地		1.65	0.08	0.14
廣場用地		1.36	0.06	0.11
廣場兼道路用地		0.09	0.00	0.01
變電所用地		3.03	0.14	0.25
變電所用地(兼供道路使用)		0.19	0.01	0.02
電路鐵塔用地		0.43	0.02	0.04
加油站用地		0.52	0.02	0.04
鐵路用地		20.81	0.95	1.73
道路用地		227.51	10.39	18.93
高速公路用地		16.26	0.74	1.35
道路用地兼供高速公路使用		0.68	0.03	0.06
鐵路用地兼供道路使用		1.20	0.05	0.10
鐵路用地兼供高速公路使用		0.15	0.01	0.01
鐵路用地兼供園道使用		2.01	0.09	0.17
污水處理場用地		8.09	0.37	0.67
自來水事業用地		8.65	0.40	0.72
電力事業用地		0.35	0.02	0.03
車站用地		2.08	0.10	0.17
河道用地		0.41	0.02	0.03
排水集水用地		0.07	0.00	0.01
溝渠用地		0.02	0.00	0.00
合計		486.04	22.21	40.44
總計(1)		2,188.68	100.00	—
都市發展用地面積(2)		1,201.83	—	100.00

資料來源：變更臺中市豐原地區都市計畫細部計畫(配合豐原都市計畫-第三次通盤檢討)(第一階段)書，臺中市政府，109.08。變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫(豐原都市計畫-第三次通盤檢討)(第二階段)書，臺中市政府，109.11。



圖 2 豐富專案二期主要計畫(審定內容)示意圖

表 2 豐富專案二期(部都委會審議編號變 23 案)主要計畫面積表

項目	主要計畫	主要計畫面積 (公頃)	百分比(%)
土地使用分區	產業專用區	2.52	61.02
	小計	2.52	61.02
公共設施用地	廣場兼停車場用地	0.19	4.60
	綠地用地	0.23	5.57
	園道用地	0.93	22.52
	園道用地兼供灌溉渠道使用	0.04	0.97
	灌排渠道用地	0.22	5.33
	小計	1.61	38.98
合計		4.13	100.00



圖 3 豐富專案二期細部計畫分區(依專案小組意見修正)示意圖

表 3 豐富專案二期(部都委會審議編號變 23 案)細部計畫面積表

項目	細部計畫	細部計畫面積 (公頃)	百分比(%)
土地 使用 分區	第一種產業專用區	1.76	42.62
	第二種產業專用區	0.76	18.40
	小計	2.52	61.02
公共 設施 用地	廣場兼停車場用地	0.19	4.60
	綠地用地	0.23	5.57
	園道用地	0.93	22.52
	園道用地兼供灌溉渠道使用	0.04	0.97
	灌排渠道用地	0.22	5.33
	小計	1.61	38.98
合計		4.13	100.00

表 4 土地使用分區管制要點修訂前後對照表

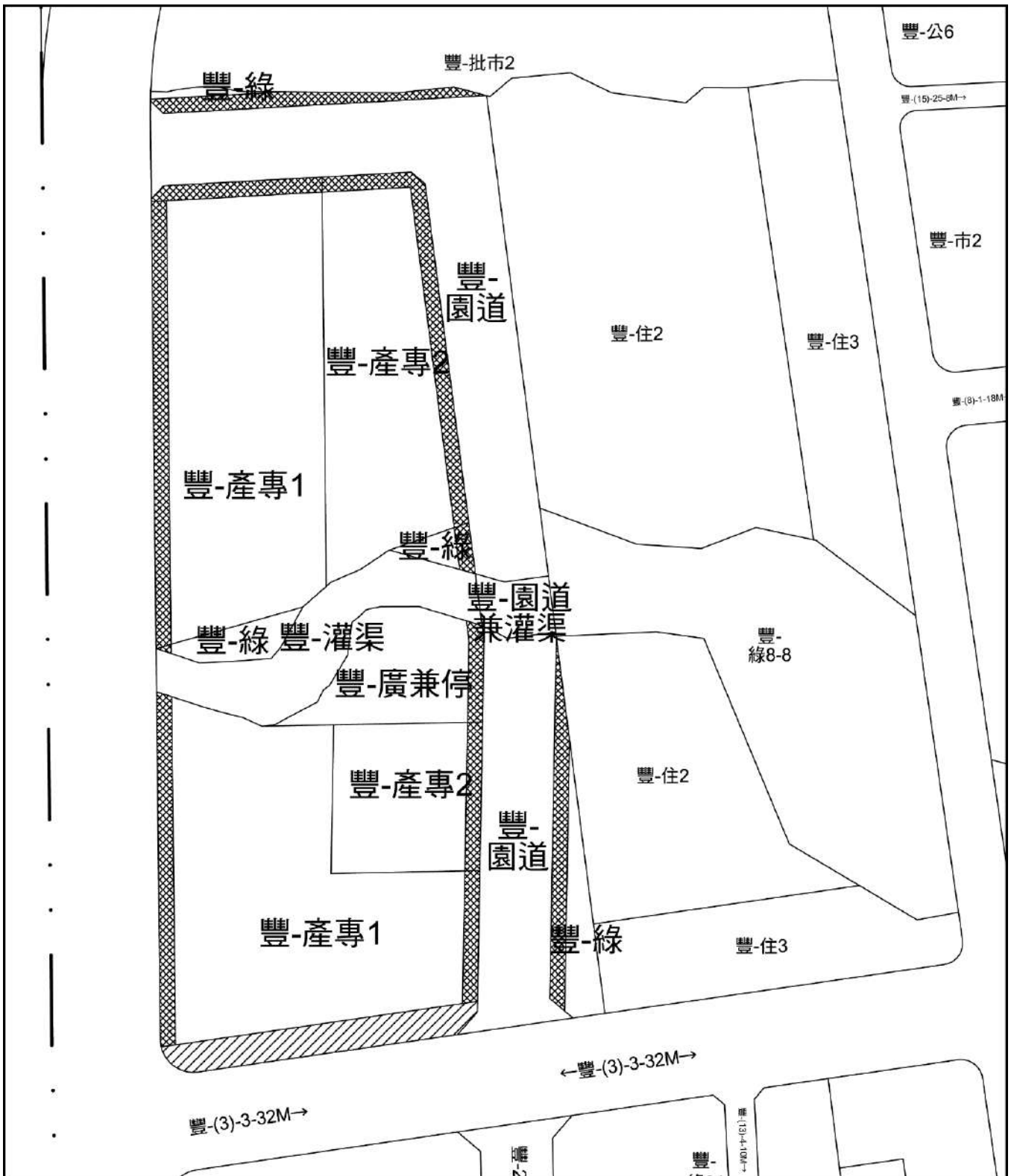
細部計畫第一階段發布實施條文				建議修訂後條文				修訂理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議																																																																																																																																														
二、本計畫區內各土地使用分區之管制規定如下： (一)本計畫區內土地使用分區之建蔽率、容積率不得大於下表規定：				二、本計畫區內各土地使用分區之管制規定如下： (一)本計畫區內土地使用分區之建蔽率、容積率不得大於下表規定：				1. 主要計畫第三階段案件業經內政部都市計畫委員會 109 年 11 月 11 日第 980 次會議審查通過，配合內政部都市計畫委員會決議增訂產業專用區土地使用分區管制要點。 2. 產業專用區建蔽率及容積率依據本案市都委會第 66 次會議通過條文訂定。	修正後通過。 修正事項： 產業專用區建蔽率修正為不得大於 70%。 理由： 參照計畫區內工業區建蔽率訂定。	照專案小組建議意見通過。																																																																																																																																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">住宅區</td> <td>第一之二種住宅區</td> <td>60%</td> <td>180%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>斷層帶住宅限建區</td> <td>60%</td> <td>180%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>60%</td> <td>200%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>第三種住宅區</td> <td>60%</td> <td>240%</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="3">商業區</td> <td>第一種商業區</td> <td>80%</td> <td>280%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>第二種商業區</td> <td>80%</td> <td>320%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>第三種商業區</td> <td>80%</td> <td>400%</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">甲種工業區</td> <td>70%</td> <td>210%</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">乙種工業區、零星工業區</td> <td>70%</td> <td>210%</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">電信專用區</td> <td>50%</td> <td>250%</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">保存區</td> <td>60%</td> <td>180%</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">宗教專用區</td> <td>60%</td> <td>160%</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">文化專用區</td> <td>60%</td> <td>180%</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">金融服務專用區</td> <td>55%</td> <td>350%</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				使用分區		建蔽率	容積率				備註	住宅區	第一之二種住宅區	60%	180%		斷層帶住宅限建區	60%	180%		第二種住宅區	60%	200%		第三種住宅區	60%	240%		商業區	第一種商業區	80%	280%		第二種商業區	80%	320%		第三種商業區	80%	400%		甲種工業區		70%	210%		乙種工業區、零星工業區		70%	210%		電信專用區		50%	250%		保存區		60%	180%		宗教專用區		60%	160%		文化專用區		60%	180%		金融服務專用區		55%	350%		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">住宅區</td> <td>第一之二種住宅區</td> <td>60%</td> <td>180%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>斷層帶住宅限建區</td> <td>60%</td> <td>180%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>60%</td> <td>200%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>第三種住宅區</td> <td>60%</td> <td>240%</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="3">商業區</td> <td>第一種商業區</td> <td>80%</td> <td>280%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>第二種商業區</td> <td>80%</td> <td>320%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>第三種商業區</td> <td>80%</td> <td>400%</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">甲種工業區</td> <td>70%</td> <td>210%</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">乙種工業區、零星工業區</td> <td>70%</td> <td>210%</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">電信專用區</td> <td>50%</td> <td>250%</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">保存區</td> <td>60%</td> <td>180%</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">宗教專用區</td> <td>60%</td> <td>160%</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">文化專用區</td> <td>60%</td> <td>180%</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">金融服務專用區</td> <td>55%</td> <td>350%</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">第一、二種產業專用區</td> <td>80%</td> <td>350%</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				使用分區		建蔽率	容積率	備註	住宅區	第一之二種住宅區	60%	180%		斷層帶住宅限建區	60%	180%		第二種住宅區	60%	200%		第三種住宅區	60%	240%		商業區	第一種商業區	80%	280%		第二種商業區	80%	320%		第三種商業區	80%	400%		甲種工業區		70%	210%		乙種工業區、零星工業區		70%	210%		電信專用區		50%	250%		保存區		60%	180%		宗教專用區		60%	160%		文化專用區		60%	180%		金融服務專用區		55%	350%		第一、二種產業專用區	
使用分區		建蔽率	容積率	備註																																																																																																																																																				
住宅區	第一之二種住宅區	60%	180%																																																																																																																																																					
	斷層帶住宅限建區	60%	180%																																																																																																																																																					
	第二種住宅區	60%	200%																																																																																																																																																					
	第三種住宅區	60%	240%																																																																																																																																																					
商業區	第一種商業區	80%	280%																																																																																																																																																					
	第二種商業區	80%	320%																																																																																																																																																					
	第三種商業區	80%	400%																																																																																																																																																					
甲種工業區		70%	210%																																																																																																																																																					
乙種工業區、零星工業區		70%	210%																																																																																																																																																					
電信專用區		50%	250%																																																																																																																																																					
保存區		60%	180%																																																																																																																																																					
宗教專用區		60%	160%																																																																																																																																																					
文化專用區		60%	180%																																																																																																																																																					
金融服務專用區		55%	350%																																																																																																																																																					
使用分區		建蔽率	容積率	備註																																																																																																																																																				
住宅區	第一之二種住宅區	60%	180%																																																																																																																																																					
	斷層帶住宅限建區	60%	180%																																																																																																																																																					
	第二種住宅區	60%	200%																																																																																																																																																					
	第三種住宅區	60%	240%																																																																																																																																																					
商業區	第一種商業區	80%	280%																																																																																																																																																					
	第二種商業區	80%	320%																																																																																																																																																					
	第三種商業區	80%	400%																																																																																																																																																					
甲種工業區		70%	210%																																																																																																																																																					
乙種工業區、零星工業區		70%	210%																																																																																																																																																					
電信專用區		50%	250%																																																																																																																																																					
保存區		60%	180%																																																																																																																																																					
宗教專用區		60%	160%																																																																																																																																																					
文化專用區		60%	180%																																																																																																																																																					
金融服務專用區		55%	350%																																																																																																																																																					
第一、二種產業專用區		80%	350%																																																																																																																																																					
三、土地及建物之使用規定 (十)公共設施用地				三、土地及建物之使用規定 (十)產業專用區之土地使用項目規定如下： 1. <u>第一種產業專用區</u> ：為建立運動休閒產業供應鏈，促進產業升級，其容許使用項目包括供運動休閒產業研發及製造所需之生產				1. 主要計畫第三階段案件業經內政部都市計畫委員會 109 年 11 月 11 日第 980 次會議審查通過，配合內政部都市計畫	修正後通過。 修正事項： 有關面臨豐-24M-園道東側帶狀綠地部分，考量該綠地	照專案小組建議意見通過。																																																																																																																																														

細部計畫第一階段發布實施條文	建議修訂後條文	修訂理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	<p><u>廠房及附屬設施使用，附屬設施包括辦公室、倉庫、生產實驗及訓練房舍、環境保護設施、員工餐廳、從事觀光工廠或文化創意產業之相關設施，以及經本府產業主管機關核准之策略性產業使用，基地最小開發規模為1,000 m²。</u></p> <p><u>2. 第二種產業專用區：以供支援性產業或設施，其容許使用項目包括運動休閒業、住宿及餐飲業、金融及保險業、電信業、其他教育服務業、醫療保健服務業、日常用品零售業、批發業、旅遊及運輸服務業。</u></p> <p>(十一)公共設施用地</p> <p><u>10. 豐-24M-園道東側之帶狀綠地除供作綠化及兼供行人通行及休憩使用外，並得供相鄰之住宅區指定建築線。</u></p>	<p>畫委員會決議增訂產業專用區土地使用分區管制要點。</p> <p>2. 產業專用區之土地使用項目規定係依據本府經濟發展局及運動局針對豐富專案二期預計引入運動科學、運動用品等研發及相關製造等產業訂定，並參考產業創新條例之「工業園區各種用地用途及使用規範辦法」等相關規定，研擬第一種產業專用區及第二種產業專用區容許使用項目。</p> <p>3. 考量未來產業專用區使用項目內容及使用規模，建議訂定第一種產業專用區基地最小開發規模為1,000 m²。</p> <p>4. 配合新增產業專用區之土地使用項目規定，</p>	<p>東側之住宅區已為建成區，應無指定建築線之必要，另考量住宅區現況道路與園道之通行需求，建議修正條文為：<u>10. 豐-24M-園道東側之帶狀綠地配合相鄰住宅區通行需求，得留設通路。另修正修訂理由：5. 考量面臨豐-24M-園道東側之帶狀綠地相鄰住宅區之出入，該綠地除供作綠化及兼供行人通行及休憩使用外，並得留設通路供相鄰住宅區通行使用。</u></p>	

細部計畫第一階段發布實施條文	建議修訂後條文	修訂理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>原「(十)公共設施用地」修改條次為「(十一)公共設施用地」。</p> <p>5. 考量面臨豐-24M-園道東側之帶狀綠地住宅區之出入及未來建築面向，增訂該綠地除供作綠化及兼供行人通行及休憩使用外，並得供相鄰之住宅區指定建築線。</p>		
<p>四、本計畫區騎樓與建築退縮規定：</p> <p>為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設廣場、綠地及公園外，其他各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下：</p> <p>(一) 實施區段徵收或市地重劃但於95年5月2日後完成配地地區(如附圖一)，其退縮建築應依下列規定辦理：</p> <p>1. 住宅區、商業區自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮，未退縮面仍須沿</p>	<p>四、本計畫區騎樓與建築退縮規定：</p> <p>為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設廣場、綠地及公園外，其他各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下：</p> <p>(一) 實施區段徵收或市地重劃但於95年5月2日後完成配地地區(如附圖一)，其退縮建築應依下列規定辦理：</p> <p>1. 住宅區、商業區自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮，未退縮面仍須沿道路</p>	<p>1. 考量與豐富專案都市景觀延續性及完整之人行系統，建議依循豐富專案之退縮規定增訂產業專用區建築基地臨中正路及園道用地部分之建築退縮規定。</p> <p>2. 配合新增條文之條次調整。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正事項：</p> <p>1. 考量未來退縮建築之一致性與形塑都市整體景觀及綠帶系統，面臨園道用地及豐原大道部分皆應自道路境界線至少退縮5公尺建築，其中3公尺作為無遮簷人行</p>	<p>考量計畫區內藍綠帶景觀意象營造，本要點第4點第1項第1款第2目增訂「臨灌排渠道用地及綠地用地之第一、二種產業專用區及</p>

細部計畫第一階段發布實施條文	建議修訂後條文	修訂理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>道路境界線留設 2 公尺無遮簷人行通路)。</p> <p>2. 其他土地使用分區及公共設施用地自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。</p>	<p>境界線留設 2 公尺無遮簷人行通路)。</p> <p><u>2. 產業專用區建築基地臨中正路(計畫道路豐-(三)-3-32M)部分應自道路境界線至少退縮 10 公尺建築，退縮部分應作為帶狀式開放空間，臨園道用地(園道-24M)部分應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，其中 3 公尺作為無遮簷人行道，其餘部分應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。</u></p> <p>3. 其他土地使用分區及公共設施用地自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。</p>		<p>道，故建議修正條文為：<u>2. 產業專用區建築基地臨中正路(計畫道路豐-(三)-3-32M)部分應自道路境界線至少退縮 10 公尺建築，退縮部分應作為帶狀式開放空間；臨豐原大道(計畫道路豐-(二)-1-36M)及園道用地(園道-24M)部分(含廣場兼停車場用地及豐-綠用地)應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，其中 3 公尺作為無遮簷人行道。</u></p> <p>2. 建築退縮示意圖之廣兼停用地及臨園道用地之豐-</p>	<p>廣場兼停車場用地，應自分區界線至少退縮 8 公尺建築，退縮部分應作為帶狀式開放空間。」其餘依專案小組初步建議意見通過。</p>

細部計畫第一階段發布實施條文	建議修訂後條文	修訂理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			綠用地請補畫退縮帶，修正後退縮示意圖詳圖 5。	



計畫圖例

指定退縮10公尺為帶狀式開放空間

指定退縮5公尺作為帶狀式開放空間，其中3公尺作為無遮簷人行道

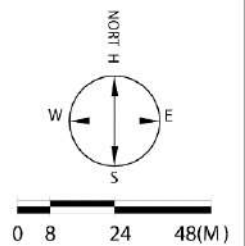


圖 5 豐富專案二期用地退縮建築(依專案小組意見修正)示意圖

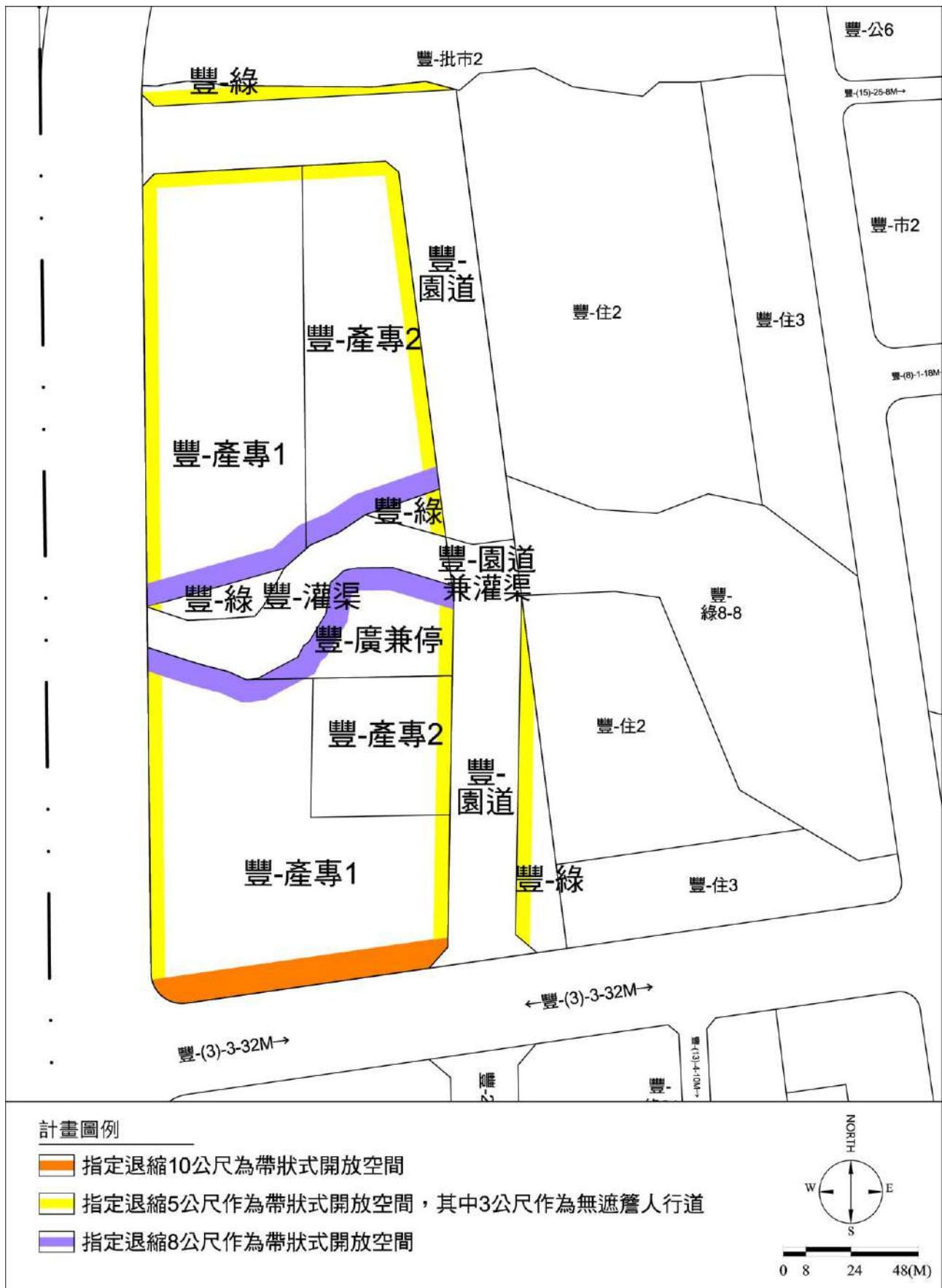


圖 6 豐富專案二期用地退縮建築(增訂臨灌排渠道用地及綠地 8M 退縮)示意圖

臺中市都市計畫委員會第 140 次會議紀錄

- 一、 開會時間：112 年 6 月 19 日(星期一)下午 2 時
- 二、 開會地點：臺灣大道市政大樓惠中樓 9-8 導覽簡報室
- 三、 主持人：黃主任委員國榮 紀錄彙整：蘇婉瑜
- 四、 出席委員：(詳會議簽到表)
- 五、 列席單位及人員：(詳會議簽到表)
- 六、 確認第 139 次會議紀錄及執行情形。

決 定：

(一) 本會第 139 次會議紀錄決議補充意見：

第三案：「變更臺中市豐原地區都市計畫細部計畫(配合豐原都市計畫-第三次通盤檢討)(第二階段)」再提會討論案

- 一、 圖 1 細部計畫(配合主要計畫第二階段內容)示意圖，請標示豐富專案二期用地位置，並應標示細部計畫完整名稱。
- 二、 圖 2 豐富專案二期主要計畫(審定內容)示意圖及圖 3 豐富專案二期細部計畫分區(依專案小組意見修正)示意圖，請標示計畫區周邊道路名稱。
- 三、 圖 3 豐富專案二期細部計畫分區(依專案小組意見修正)示意圖，請刪除街廓深度距離標示數字。
- 四、 提會簡報退縮建築剖面示意圖倘非正式規範，則無須納入計畫書。
- 五、 有關變更內容經本市都市計畫委員會審議後新增或超出原公開展覽範圍者，請於委員會審議通過後，依都市計畫法第 19 條規定補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體提出異議或與本變更案無直接關係者，免再提會審議；如公開展覽期間公民或團體提出異議且與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

業務承辦人員	
業務單位主管	

擬定機關：臺中市政府

規劃單位：龍邑工程顧問股份有限公司