

■ 變更臺中港特定區計畫（第四次通盤檢討）案

■ 擬定臺中港特定區計畫細部計畫案



- 公開展覽說明會 -

— 簡報大綱 —

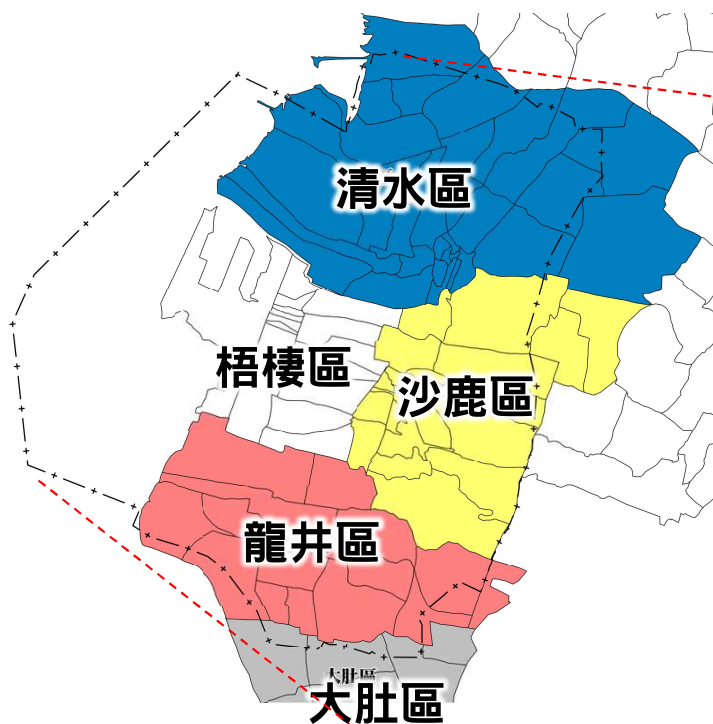
- 壹、計畫背景
- 貳、主要計畫變更內容
- 參、細部計畫變更內容
- 肆、意見表達方式

壹

計畫背景

- 一、計畫位置與範圍
- 二、辦理緣起
- 三、本案办理流程
- 四、現行計畫概要
- 五、本計畫檢討重點
- 六、分離後主、細計內容

一、計畫位置與範圍



- 北以大甲溪為界，南至烏溪，東倚大肚山、西側至臺灣海峽，涉及五行政區。
- 計畫總面積：約19,669公頃。

二、辦理緣起

■ 國土規劃、市港合作、建設投入後臺中港區迎來新格局

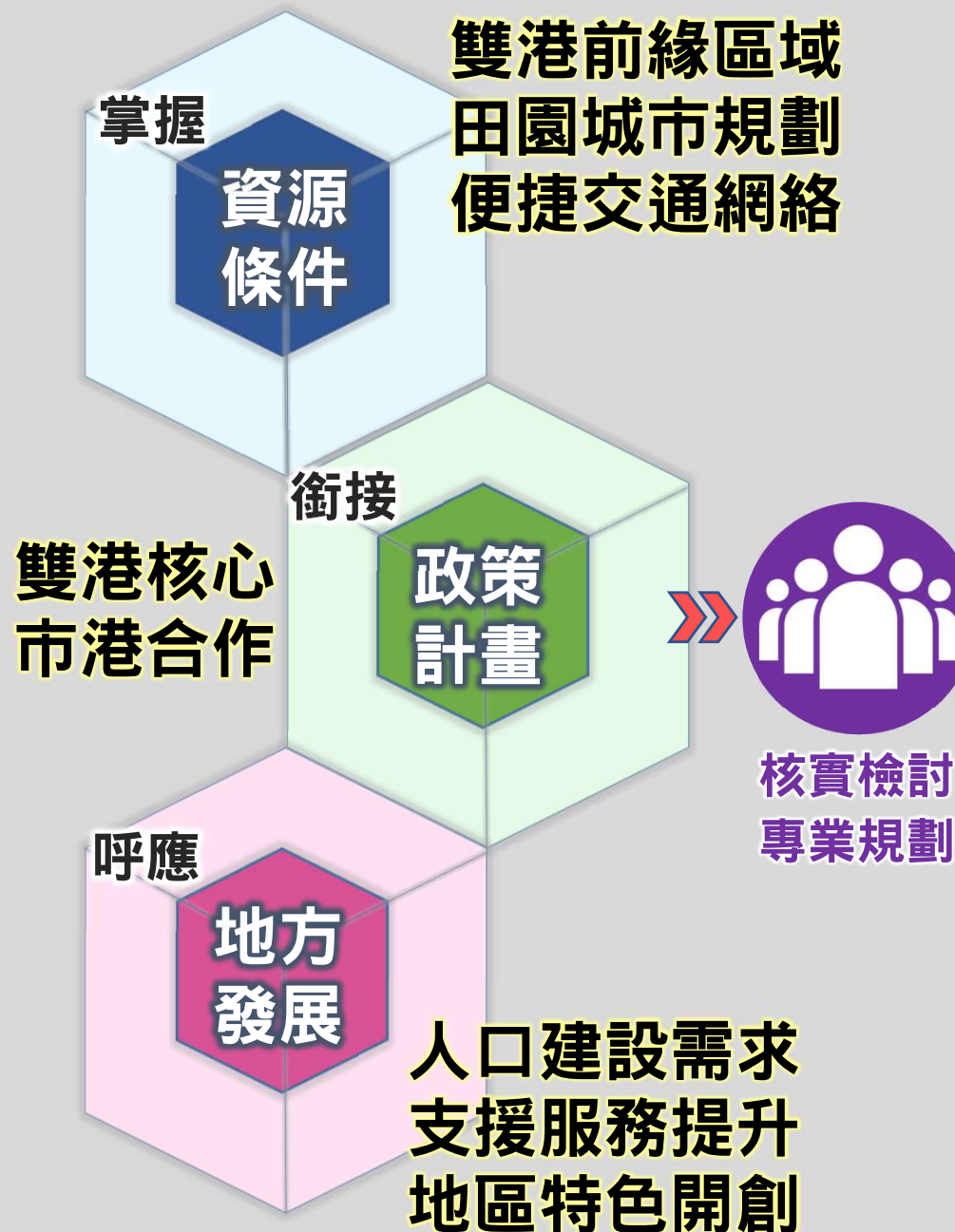
辦理目的

呼應國土計畫及氣候變遷，**導入區域協同發展及調適策略規劃思維**

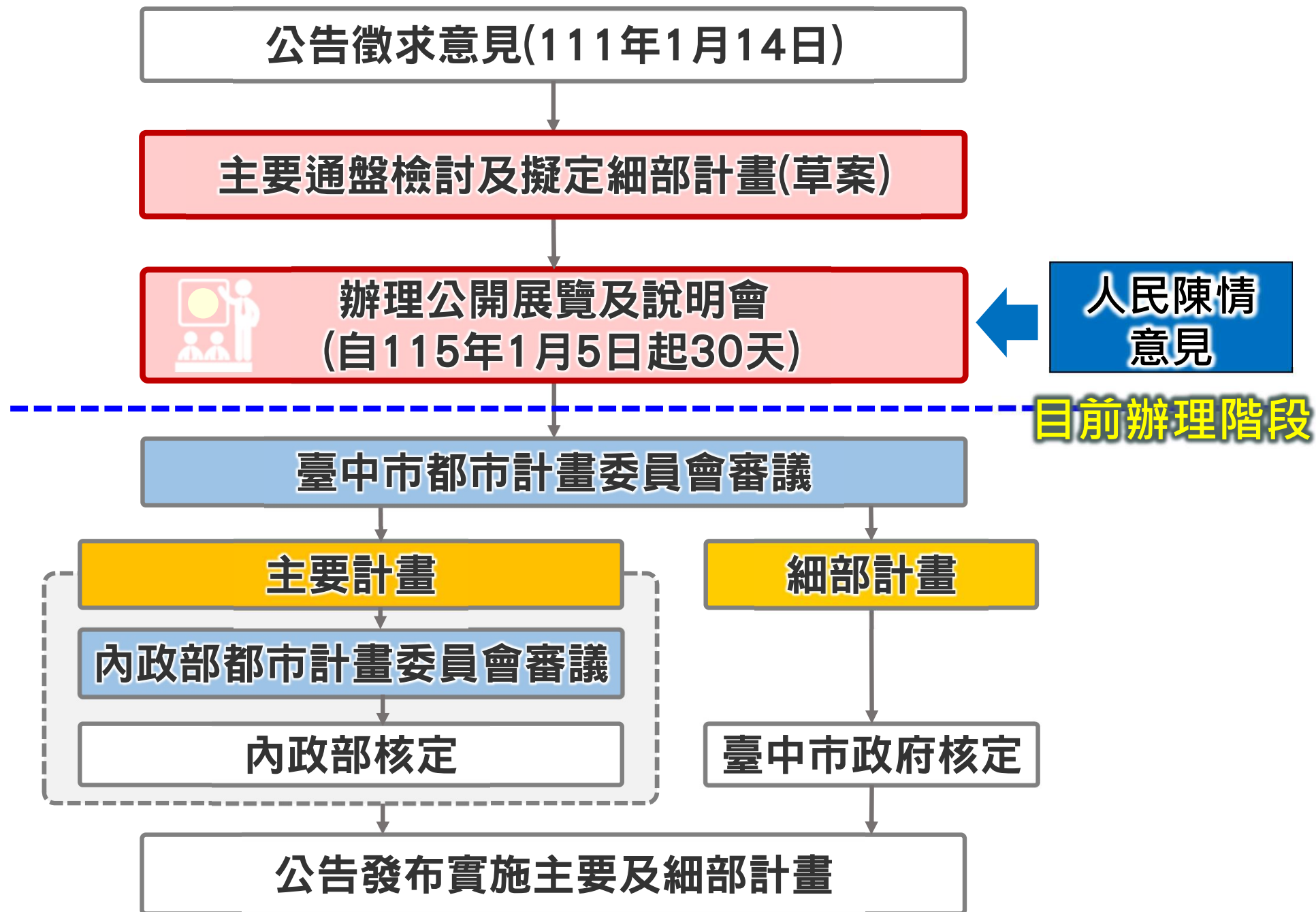
落實市府政策及地方需求，**強化地區支援機能及發展腹地供給**

以區域觀點、在地關注，**檢討各項實質規劃及相關配套執行**

核實調查、聆聽民意，因應環境及法令研析地區合理土地利用模式



三、本案辦理流程

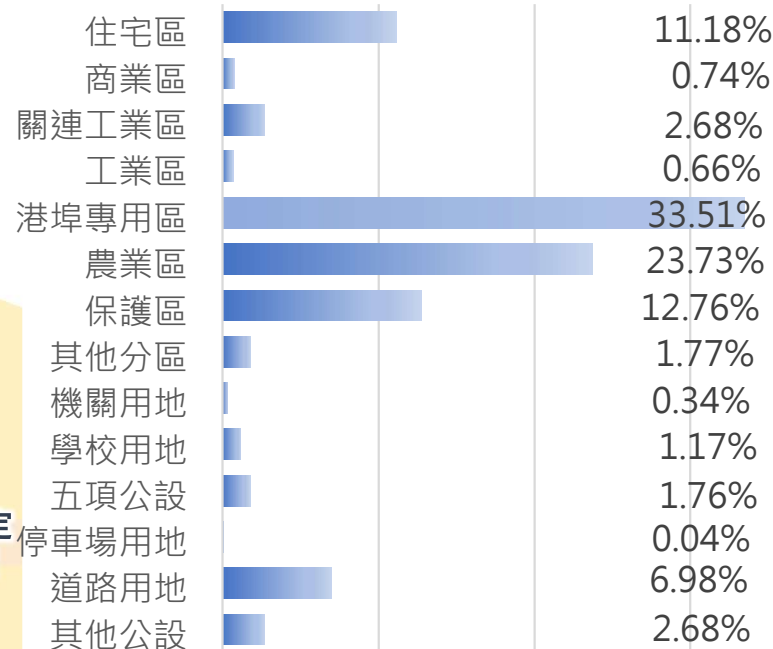


四、現行計畫概要

- 計畫總面積：約19,669公頃。
- 計畫人口：58萬人(居住密度263人/公頃)
- 計畫年期：115年。



現行計畫



土地使用分區

約17,120公頃
(87.04%)

公共設施用地

約2,549公頃
(12.96%)

五、本案檢討重點

■ 檢討重點

配合都計及地方法令檢討
強化並落實執行民眾參與



□ 主細計分離及細計重製作業

□ 依實際發展檢討計畫人口

□ 發展策略及檢討原則

- 訂定農業、保護、工業區發展策略
- 工專二、市場用地檢討原則調整

□ 土地使用及公共設施檢討

- 保存區、宗專區、專用區等劃設
- 機關需求、人民陳情公設檢討
- 公有地檢討(公墓公園化、強化公園、停車空間規劃)

□ 交通系統檢討

- 範圍內道路系統(拓寬、新增)
- 人行步道、整體道路系統(細計)

□ 附帶條件整開區檢討

- 逾期恢復原分區或檢討辦理附帶條件

□ 計畫圖重製及樁位疑義

□ 土地使用分區管制要點(細計)

- 機關需求、人民陳情事項

■主要計畫整併為大街廓，細部規劃納入細計，不影響民眾權益

※相關規劃及管制仍以細部計畫內容為準

六、主細分離作業

現行主計



分離後如僅涉及細部計畫變更案件可由市府主政，加速行政審議程序

主細計分離



分離後主計



分離後細計 (與現行計畫相同)



貳

主要計畫變更內容

- 一、計畫年期及人口調整
- 二、計畫範圍調整
- 三、附帶條件內容調整
- 四、土地使用檢討調整
- 五、公共設施檢討調整
- 六、道路系統調整
- 七、配合都市計畫重製及樁位疑義訂正
- 八、相關檢討原則調整

Taichung Port

變1：計畫年期

變2：計畫人口

土地使用檢討調整(18案)

- 變12：柯蔡宗親會變更為宗專區
- 變15：北勢溪用地範圍劃設為河川區
- 變16：防風林區周邊土地調整
- 變18：原梧棲警察官吏派出所及宿舍群變更為保存區
- 變19：清水社口楊宅變更為保存區
- 變20：臺灣港務公司築港路副首長日式宿舍變更為保存區
- 變22：清水震災紀念碑變更為保存區
- 變24：弘光科技大學變更為文教區
- 變31：油專變更為住宅區(附)
- 變32：七賢慈惠堂變更為宗專區
- 變33：沙轆觀音亭變更為宗專區
- 變34：龍天宮變更為宗專區
- 變35：配合山腳大排河川治理線沿線調整
- 變40：清水區農會休閒觀光園區變更為農會專用區(附)
- 變48：清水慈雲宮變更為宗專區
- 變49：清水大楊原美軍油庫設施變更為保存區
- 變50：清水李氏洋宅變更為保存區
- 變51：龍井林宅變更為保存區

公共設施檢討調整(18案)

- 變11：市場用地變市場用地(附)
- 變13：保護區變更為公園用地
- 變14：變更為電路鐵塔用地
- 變17：高美溼地周邊土地調整
- 變23：沙鹿國小擴校
- 變25：河道用地兼供停車場用地調整
- 變26：山腳大排變更為河道用地兼供道路使用
- 變27：龍津高中擴校
- 變28：清水高中樂園樓變更
- 變29：鹿峰公園變更為公園用地
- 變30：牛罵頭停車場變更為停車場用地
- 變36：麗水漁港周邊變更為遊憩服務用地
- 變37：漁民活動中心變更為機關用地
- 變38：海濱社區活動中心變更為機關用地
- 變39：沙鹿車站西北側變更為園道用地
- 變41：竹坑里籃球場周邊公有土地變更公園用地兼供體育場使用
- 變42：機關用地取消指定用途
- 變47：菁埔軍營公園變更公園用地

計畫範圍調整(3案)

- 變3：配合計畫面積誤繕調整
- 變4：配合國土計畫指導調整計畫範圍
- 變5：剔除西屯區範圍

附帶條件內容調整(5案)

- 變6：沙鹿高工南側整開區附帶條件規定調整
- 變7：工商綜合專用區恢復原計畫
- 變8：舊沙鹿區公所西側商業區(附)附帶條件規定調整
- 變9：公墓用地(附)附帶條件規定調整
- 變10：沙鹿火車站附帶條件規定調整

都市計畫重製及樁位疑義(4案)

- 變21：下涌子工業區東側範圍調整
- 變45：公七二用地範圍調整
- 變46：變(市)用地東側範圍調整
- 變52：樁位疑義案件訂正都市計畫

道路系統檢討調整(2案)

- 變43：文雅街2巷變更為道路用地兼供廣場使用
- 變44：南斗路392巷增設計畫道路

相關檢討原則調整(4案)

- 變53：工專二原則修正
- 變54：市場用地變更原則延長開發期限
- 變55：刪除殯葬專用區變更原則
- 變56：宗教專用區變更原則回歸全市規定

**※共提出56案
(66處樁位疑義變更)**



■ 變1：計畫年期-配合國土計畫調整為125年

位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
調整目標年期	民國110年	民國125年	計畫年期依臺中市國土計畫指導予以調整本計畫目標年至125年。

■ 變2：計畫人口-調整為45萬人 不影響住宅區、商業區等建築分區規劃

位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
調整計畫人口	580,000人	450,000人	1. 臺中港特定區113年人口數約29.16萬人，參酌歷年人口成長趨勢預測目標年人口數為31.75萬人，另依臺中市國土計畫分派至雙港門戶策略區(大肚、清水、沙鹿、梧棲與龍井)人口數為41.50萬人，與現行計畫人口數均有相當大落差。 2. 本計畫範圍內住宅區平均發展率約60.51%、商業區平均發展率約發展率為69.57%，為使本計畫人口之訂定更符合未來整體發展需要，並考量臺中港特定區作為「雙港門戶策略區」之都市發展定位，透過交通建設、市港合作及招商引資，結合產業與觀光，帶動區域發展，作為海線地區主要生活圈發展方向，應預留較充裕之人口成長空間，故以修正後計畫人口達成率80%為目標予以調降計畫人口。

■ 都市計畫範圍調整(調整後計畫面積為19668.2230公頃)

□ 變3：現行計畫之計畫面積誤繕

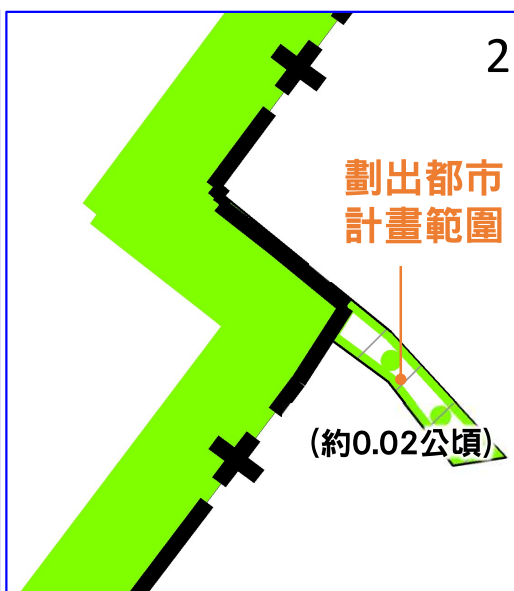
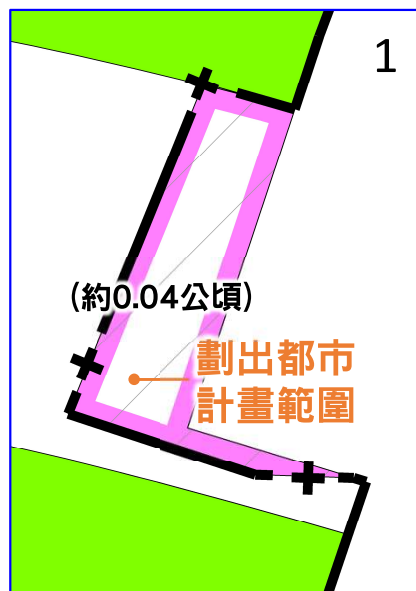
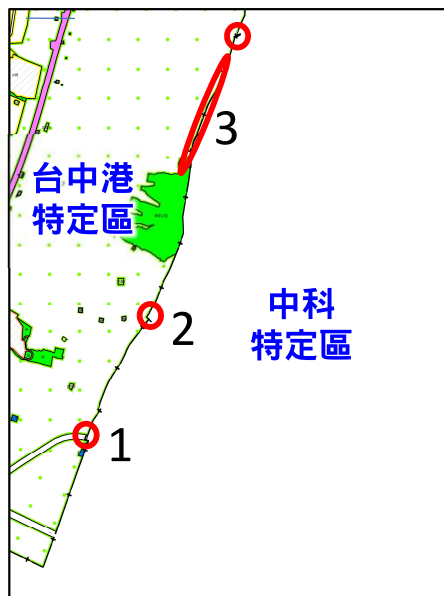
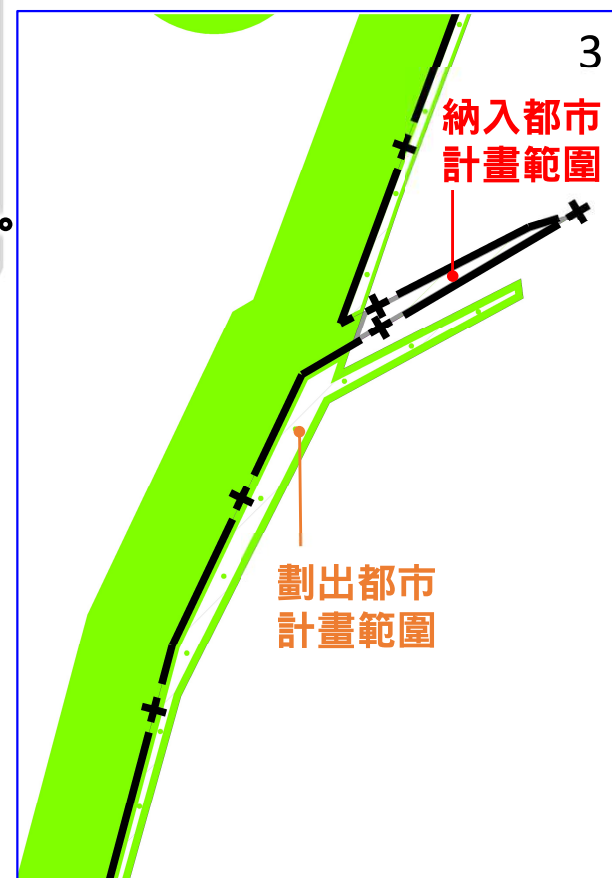
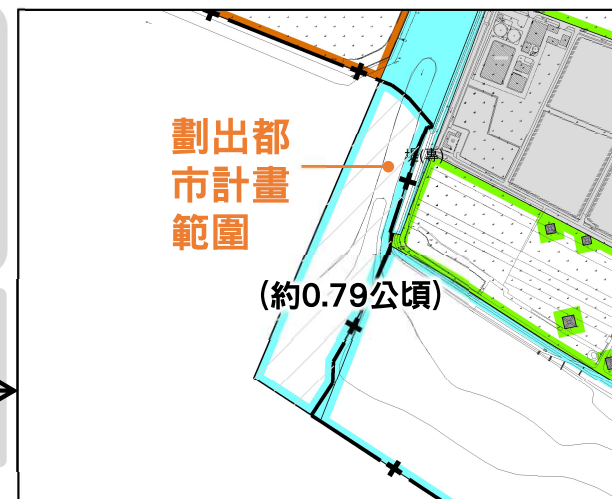
- 現行計畫範圍面積為19668.6858公頃係為誤繕，應訂正為19669.2351公頃。

□ 變4：配合臺中市國土計畫指導

- 海域區涉及河川區、河道用地部分，劃出都市計畫範圍

□ 變5：配合中科特定區計畫範圍調整

- 依本計畫原意，計畫範圍不包含西屯區、大雅區，爰配合西屯區地籍之邊界及「變更中部科學工業園區台中基地」附近特定區計畫(第一次通盤檢討)案」，調整現行計畫範圍。

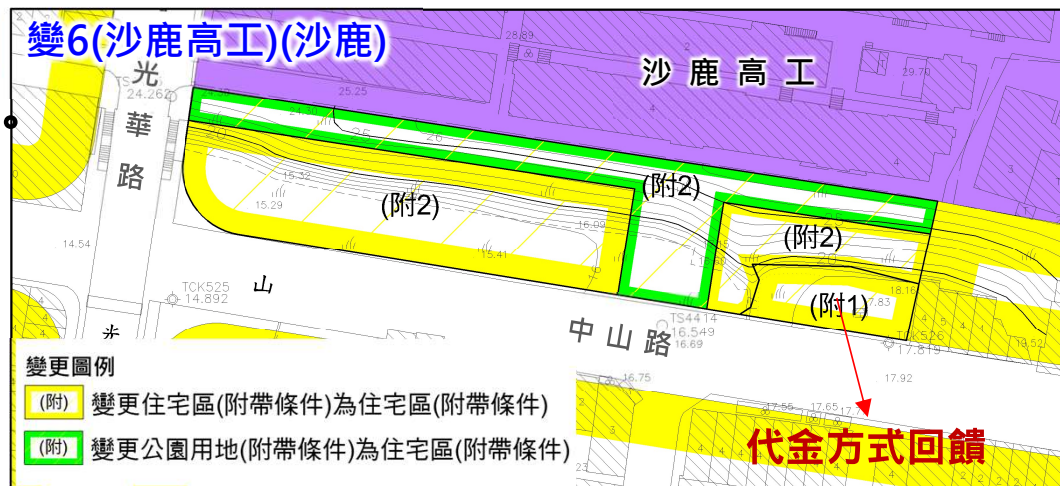


■ 附帶條件地區檢討

變6案-調整開發方式

沙鹿高工及其南側之保護區

- ① 現行計畫規定應以市地重劃方式開發
- ② 考量現行公園用地僅0.17公頃，效益有限，爰建議取消公園用地。
- ③ 考量部分範圍已建築使用，爰建議已建築使用範圍採代金方式回饋(附1)；其餘範圍採土地方式回饋(附2)，並增訂開發期限。



變7案-恢復原分區

工商綜合專用區

- ① 開發期程已逾期，依協議書規定應回復原分區。
- ② 經濟部 114 年 5 月 29 日同意撤銷推薦之工商綜合區開發案。
- ③ 爰予以檢討恢復原分區。

變7(工商綜合專用區)(沙鹿)

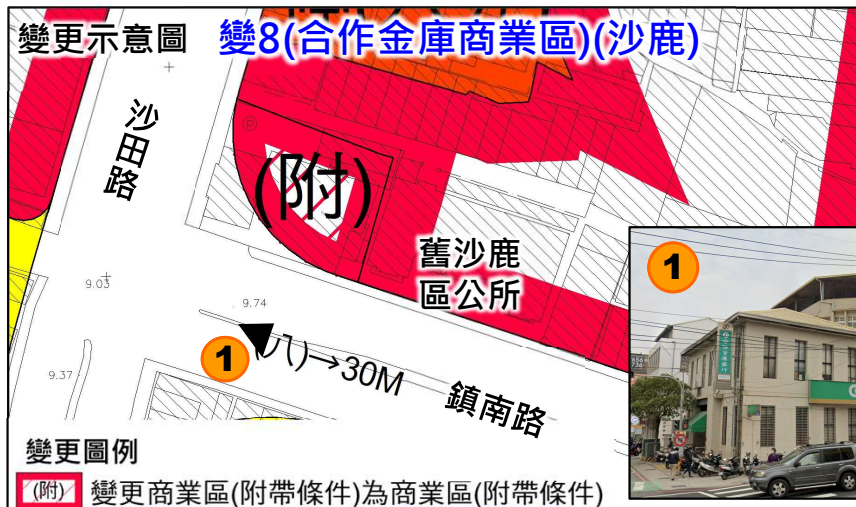


■ 附帶條件地區檢討

變8案-調整開發方式

合作金庫商業區

- ① 現行計畫規定應與舊沙鹿區公所合併整體開發，惟舊沙鹿區公所已開發。
- ② 考量合作金庫使用現況及其應回饋面積狹小(小於1000m²)，為加速其附帶條件執行，建議應回饋之土地得改以自願捐贈代金辦理回饋。
- ③ 本案發布3年內應完成負擔回饋事項，否則另依法定程序檢討為適當用地。



變9案-增訂開發期限

公墓用地(附)

- ① 原考量清水區公墓容量已近飽和，變更保護區為公墓用地，惟目前仍未完成開發。
- ② 本案發布3年內應完成負擔回饋事項，否則另依法定程序檢討為適當用地。

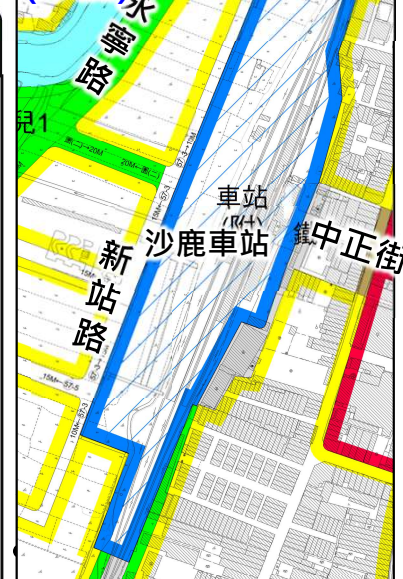
變9(公墓用地(附))(清水)



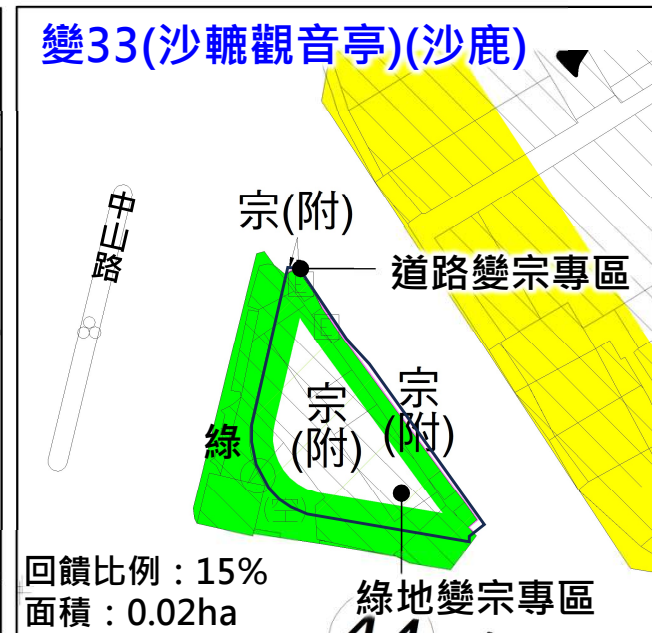
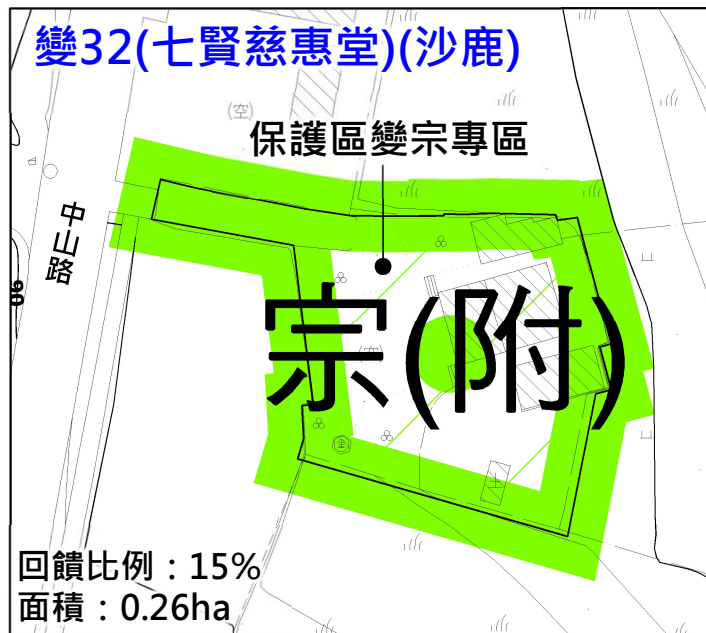
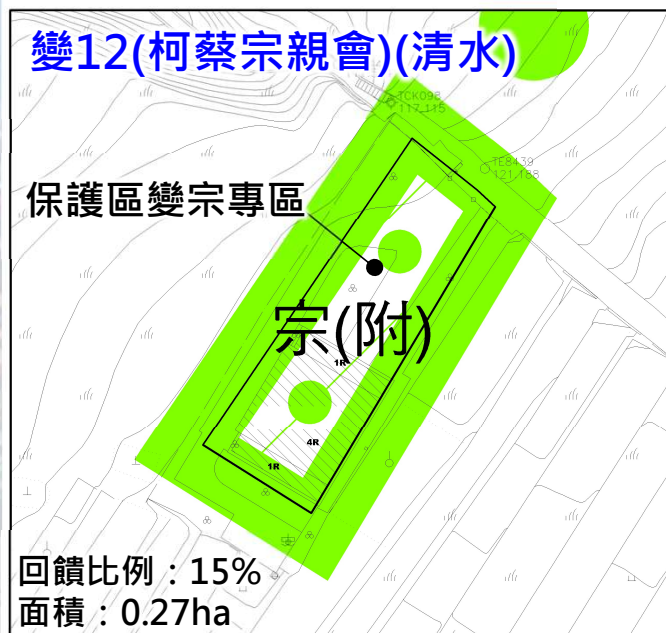
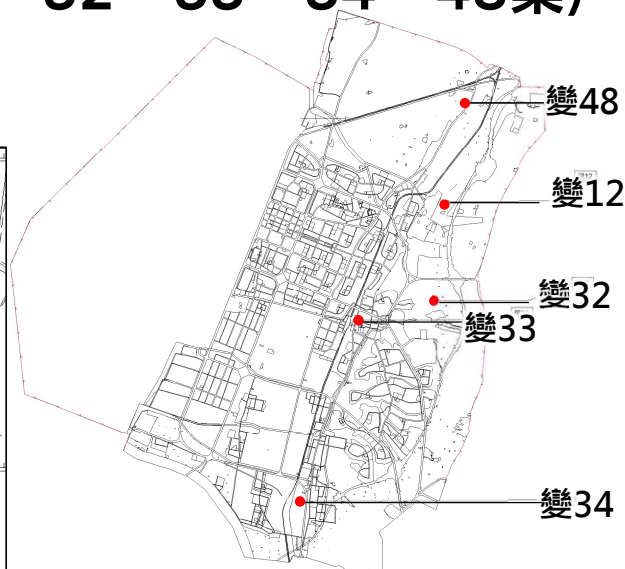
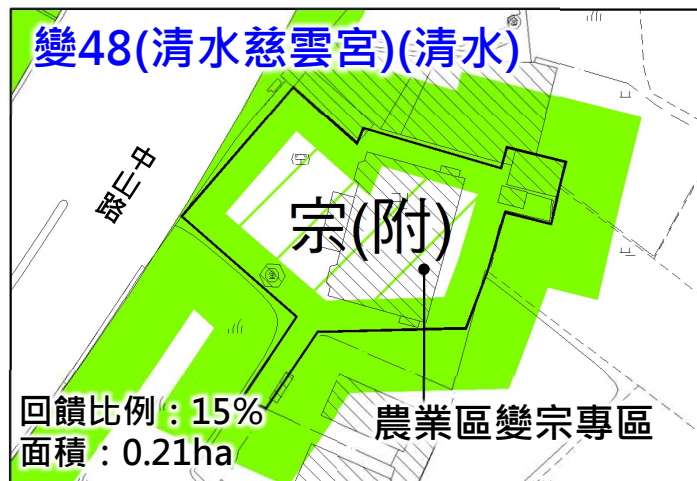
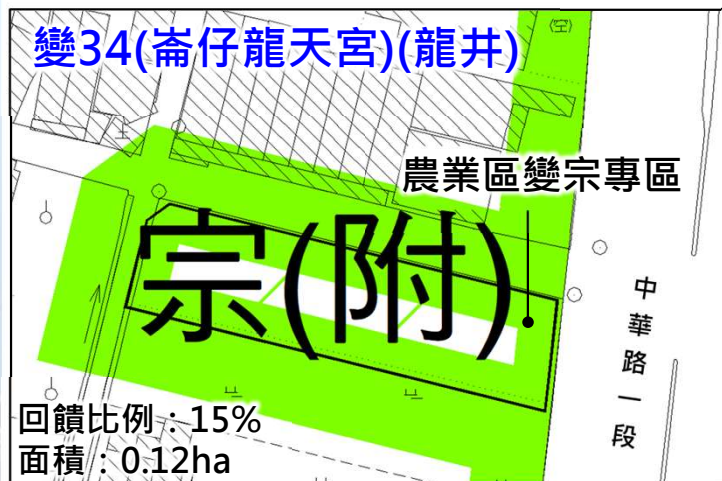
沙鹿車站附帶條件

配合100年「變更臺中港特定區計畫(配合沙鹿火車站場站調整規劃)(第一階段:站西地區及車站用地)案」有關鐵路用地變更為車站用地之備註事項轉載為附帶條件規定

變10(沙鹿火車站(附))(沙鹿)

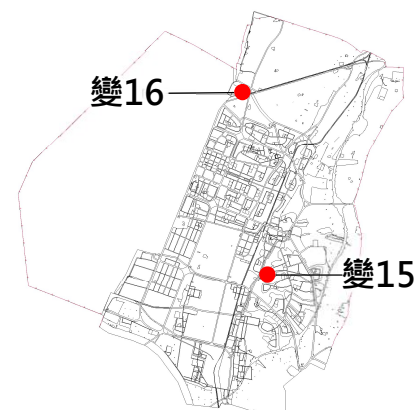


■ 配合人陳需求變更為宗教專用區(共5案：變12、32、33、34、48案)



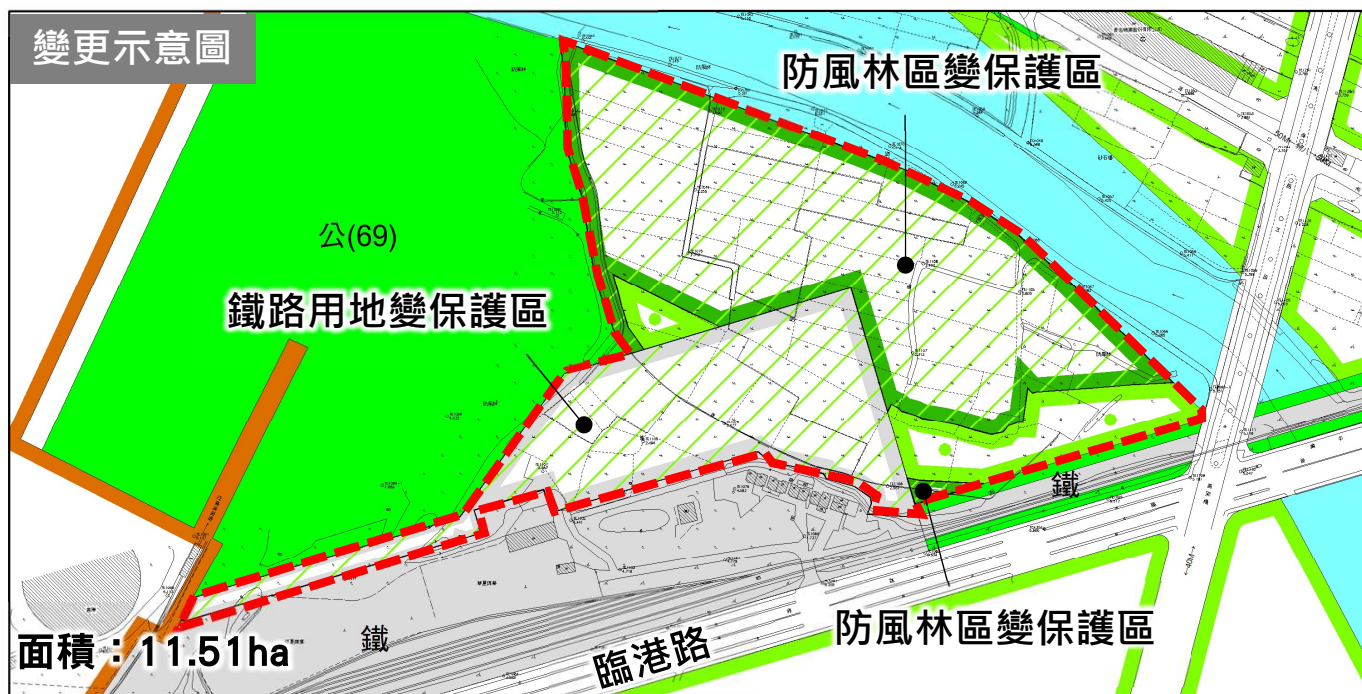
■ 變15：北勢溪用地範圍變更為河川區(沙鹿)

- 配合北勢溪用地範圍變更為河川區。



■ 變16：防風林區周邊土地變更為保護區(清水)

- 為避免影響民眾使用及相關稅賦等權益，爰併同南側公有地，變更為保護區。



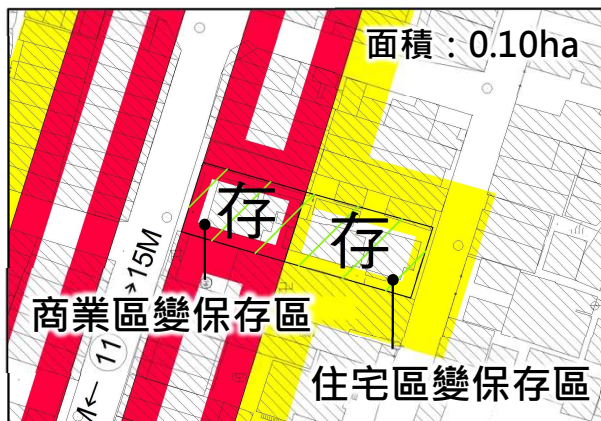
■ 配合古蹟及歷史建築物保存及管理需求變更為保存區

(共7案：變18、19、20、22、49、50、51案)

配合文化主管機關及土地管理機關之需求及保存計畫，依公告地號**變更為保存區**。



變18(原梧棲警察官吏派出所及宿舍群)(梧棲)



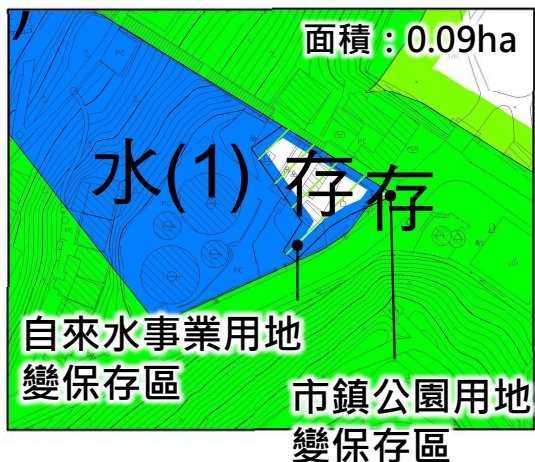
變19(清水社口楊宅)(清水)



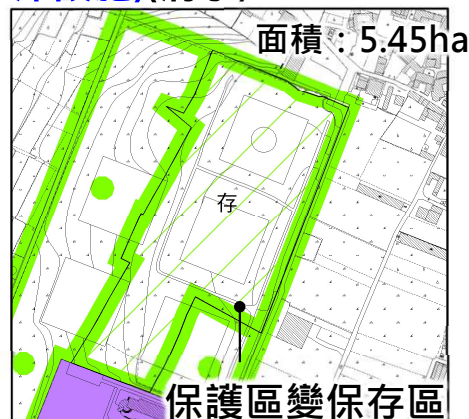
變20(臺灣港務公司築港路副首長日式宿舍)(梧棲)



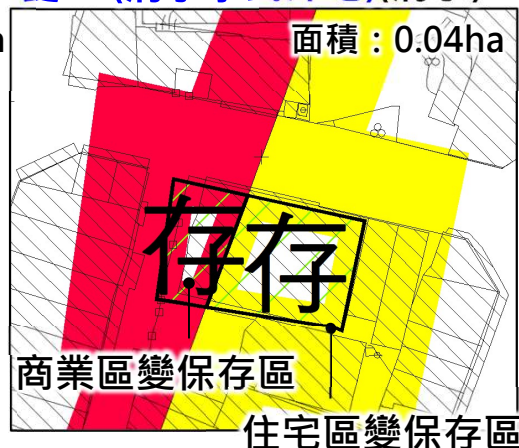
變22(清水震災紀念碑)(清水)



變49(清水大楊原美軍油庫設施)(清水)



變50(清水李氏洋宅)(清水)

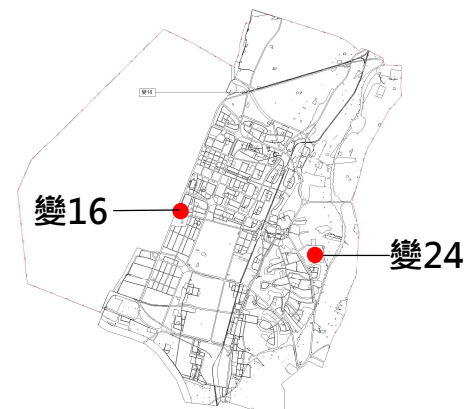
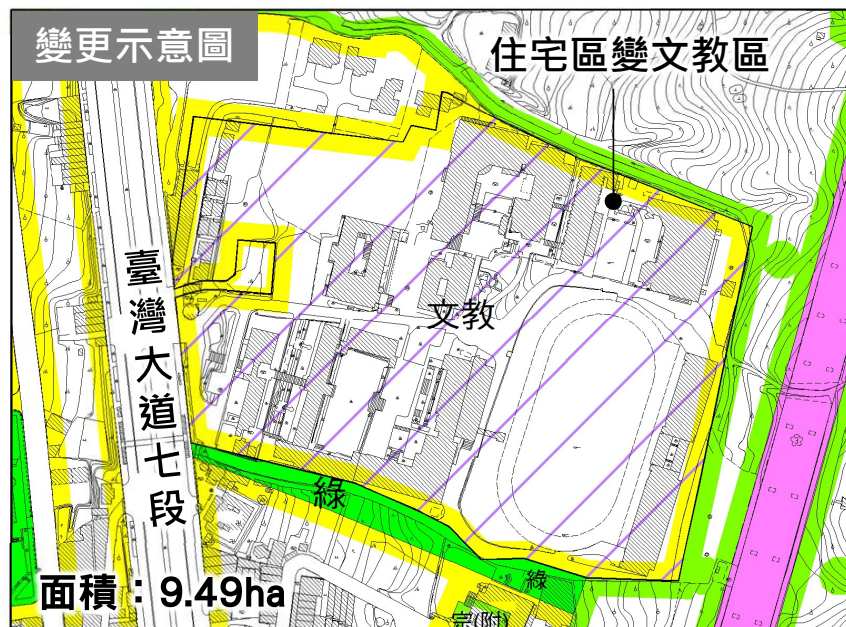


變51(龍井林宅)(龍井)



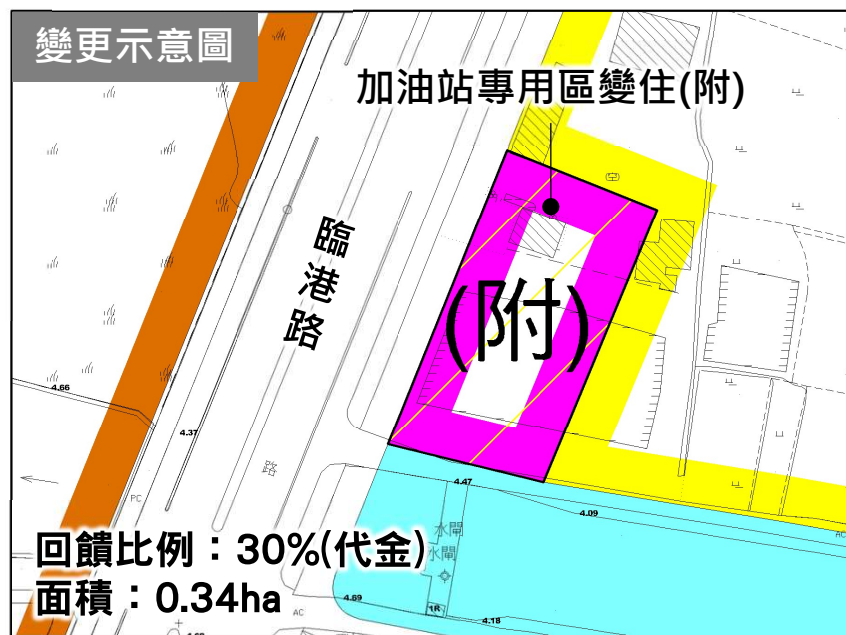
■ 變24：弘光科技大學範圍變更為文教區(沙鹿)

- 落實教育部推動之土地管用合一政策，**變更為文教區**。



■ 變31：油專變更為住宅區(附) (梧棲)

- 土地所有權人無開發為加油站需求，且鄰近地區已設置加油站，**變更為住宅區(附)**。



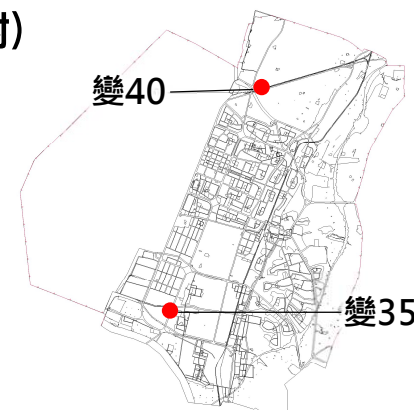
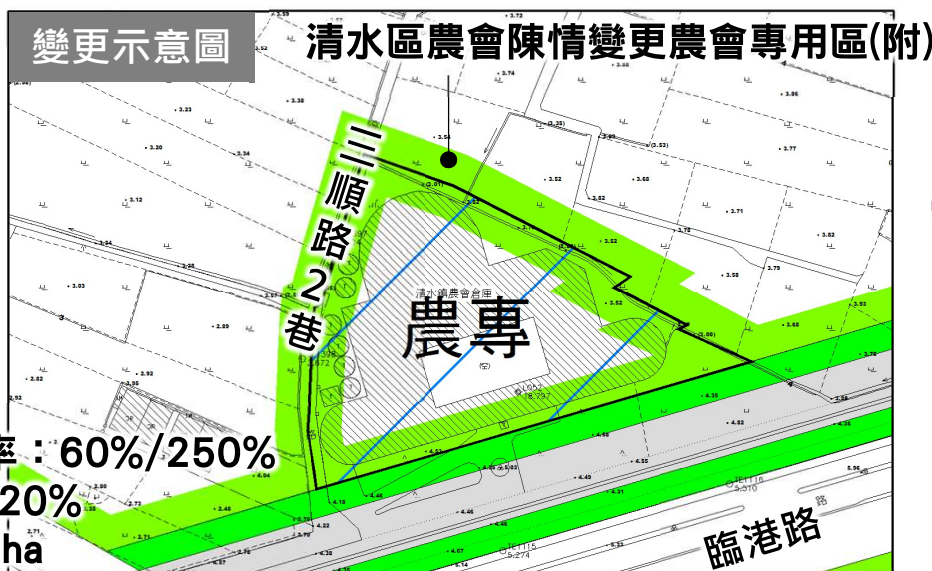
■ 變35：配合山腳大排河川治理線沿線調整 (龍井、沙鹿)

- 配合公告之區域排水設施範圍調整河道用地範圍。



■ 變40：清水區農會休閒觀光園區變更為農會專用區(附) (清水)

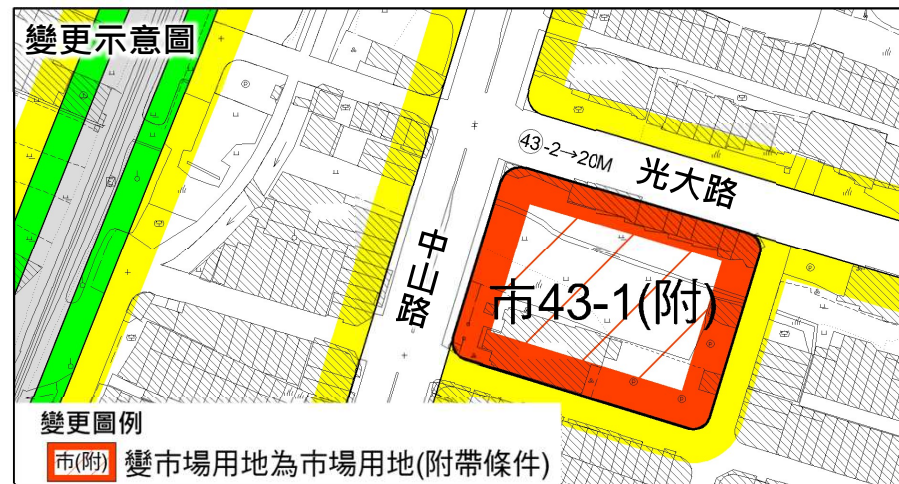
- 配合清水區農會未來農特產品展售中心等使用需求，變更農會專用區。



建蔽/容積率：60%/250%
回饋比例：20%
面積：1.03ha

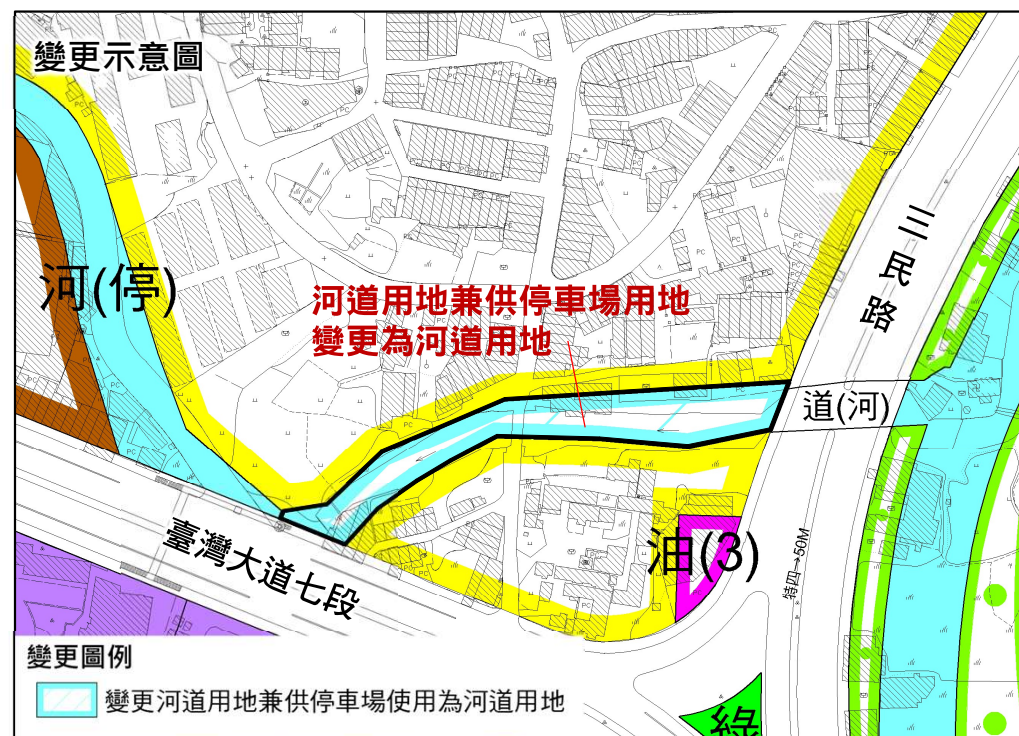
■ 變11：市場用地變市場用地(附)(沙鹿)

經濟發展局表示**考量市43-1用地未開關取得**，建議納入市場用地變更原則之適用。



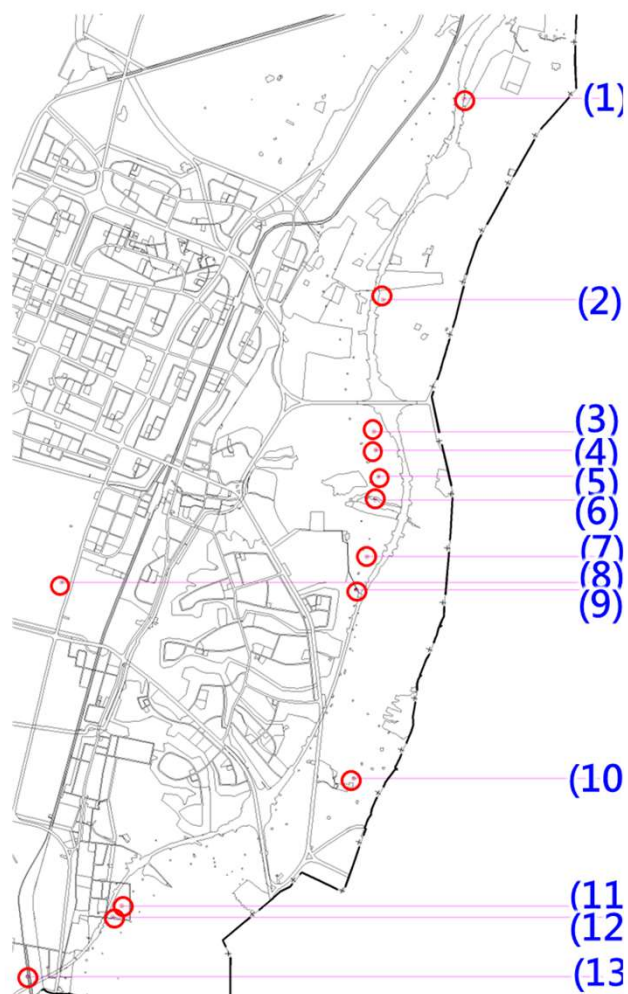
■ 變25：訂正河道用地變河道用地兼供停車場使用(沙鹿)

- ①原溝渠用地**誤繕**為溝渠用地兼供停車場使用。
- ②本次檢討依循規劃原意，**訂正河道用地兼供停車場用地為河道用地**。

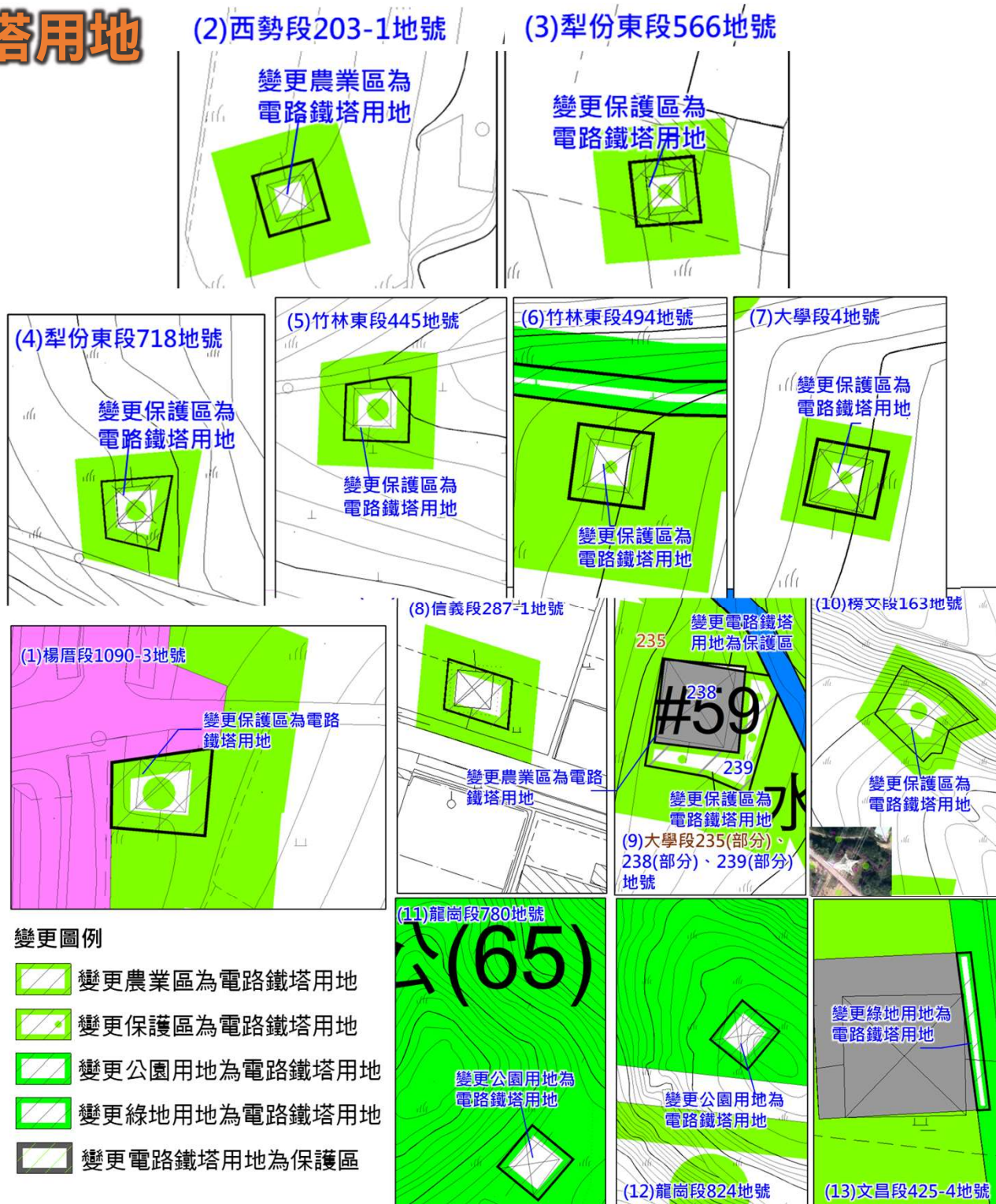


■ 變14：變更為電路鐵塔用地

配合實際使用需求，依台電公司已取得完整土地範圍(共計13處)，變更為電路鐵塔用地。



變更位置示意圖



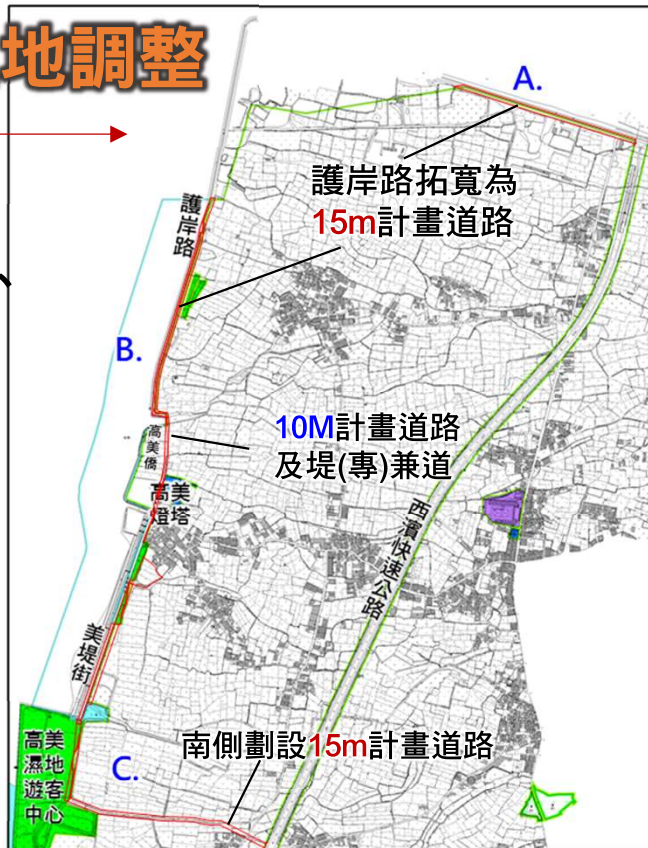
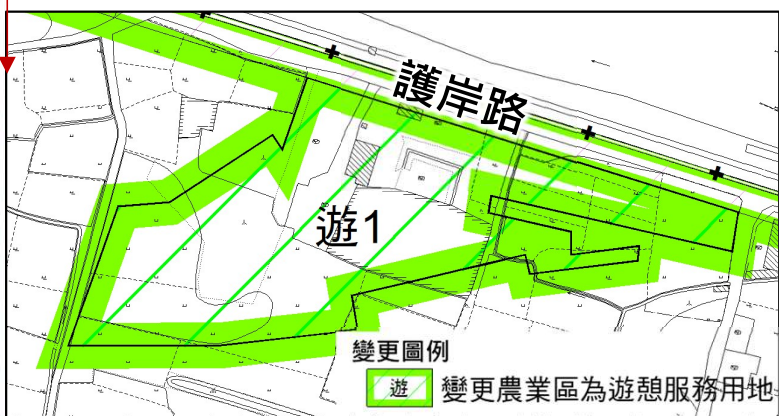
■ 變17：高美溼地周邊土地調整

變17-1(高美濕地聯外道路規劃)(清水)

南側配合公有地(國產署)溝渠及公園範圍劃設15M計畫道路；西側北側護岸路配合現況道路(約6M)及公有地，往南側、東側拓寬為10M、15M計畫道路，舒緩美堤街交通擁塞情形。

變17-3(舊美軍設施及廢棄油槽)(清水)

考量護岸路南側舊美軍設施及廢棄油槽具歷史文化價值，並配合北側自行車驛站，變更農業區為遊憩服務用地。



變更圖例

- 變更農業區為道路用地
- 變更燈塔用地為道路用地
- 堤(專)兼道 變更海堤專用區為海堤專用區兼供道路使用
- 變更公園用地為道路用地
- 堤(道) 變更海堤用地為海堤用地兼供道路使用



■ 變17：高美溼地周邊土地調整

變17-2(高美濕地美堤街周邊機能配置)(清水)

- 美堤街東側劃設園道用地，作為人行道及自行車道使用。
- 農業區變更為遊憩服務用地，提供接駁停等、餐飲、廁所等機能。

海岸地區整體規劃(111年成果報告)建議變更內容



■ 配合主管機關及現況使用調整機關用地

變37(高西漁民活動中心變更為機關用地)(清水)

- ① 現況為高西里漁民活動中心及臺中區漁會清水辦事處使用，為國有地。
- ② 配合現況使用及主管機關發展需求，變更為機關用地。



變38(海濱社區活動中心變更為機關用地)(清水)

- ① 現況為海濱活動中心、海濱社區公園、海濱里集會場所、信義公老榕樹(廟宇)等使用，為國有財產署經管。
- ② 依使用現況及清水區公所擬請撥用土地，變更為機關用地。

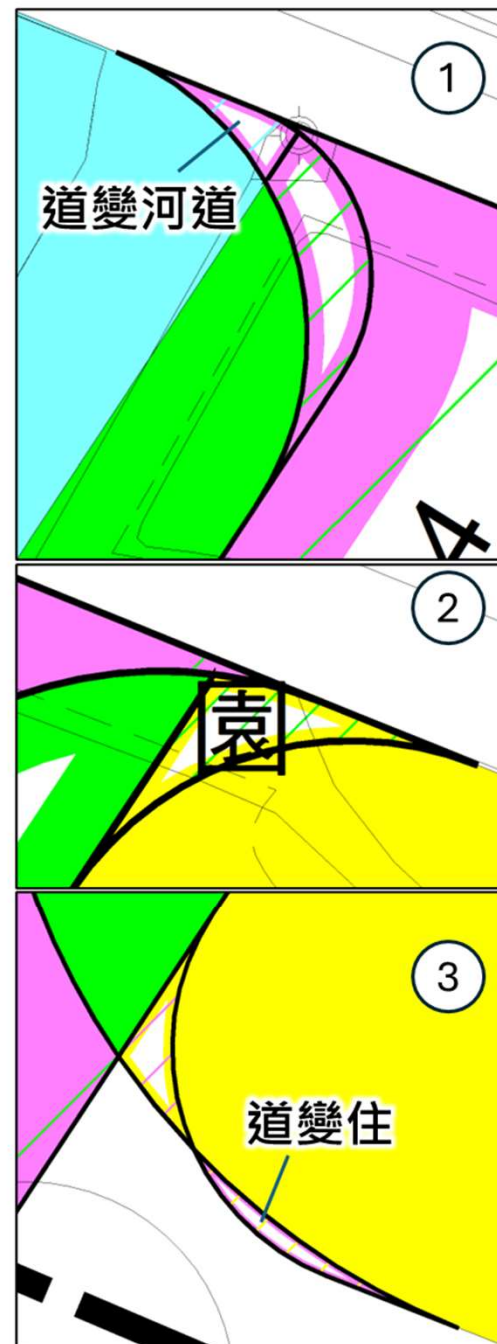
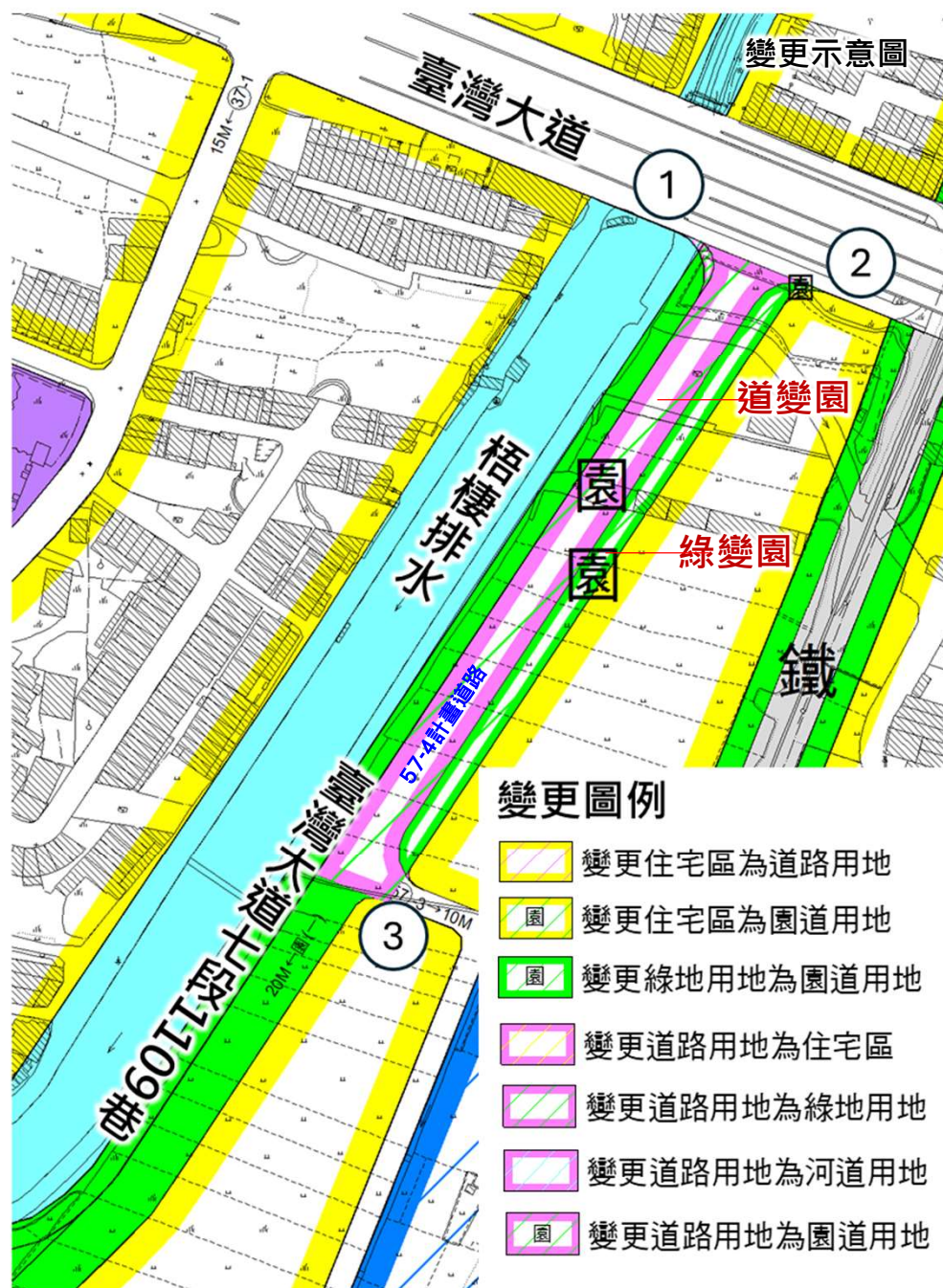


變42(機關用地取消指定用途)

考量已開闢機關用地與指定用途有差異，及提升未開闢機關用地後續多元使用彈性，有關機關用地指定用途為「供地區鄰里使用」、「供指定機關(設施)使用」及「供市鎮中心使用」者，建議刪除指定用途。

■ 變39：沙鹿車站西北側變更為園道用地(沙鹿)

- ① 57-4計畫道路東側之綠地用地非屬住宅區內綠化、休憩、通行之用途，依規定無法指定建築線。
- ② 考量前開綠地用地道路槽化及其東側住宅區指定建築線之需求，建議延續南側園道用地，將綠地用地及57-4計畫道路，一併變更為園道用地。



■ 配合地方使用需求劃設公共設施(公園、運動遊憩用地)

配合地方意見及使用需求，並配合國有地(公有地)範圍，劃設公園用地、遊憩服務設施等公共設施用地。



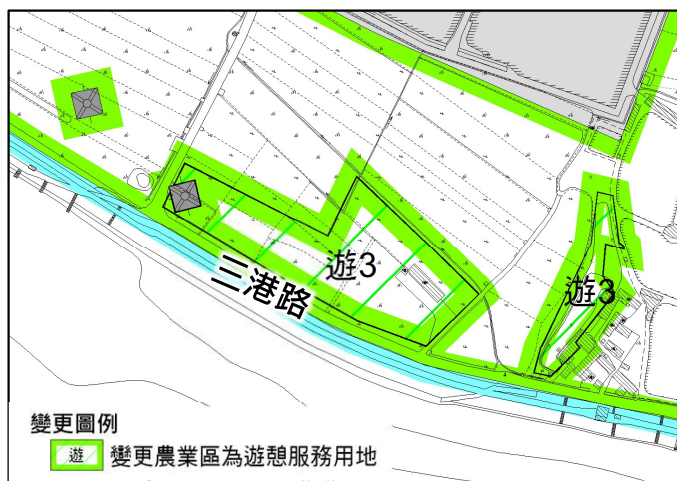
變13(保護區變公園用地)(沙鹿)



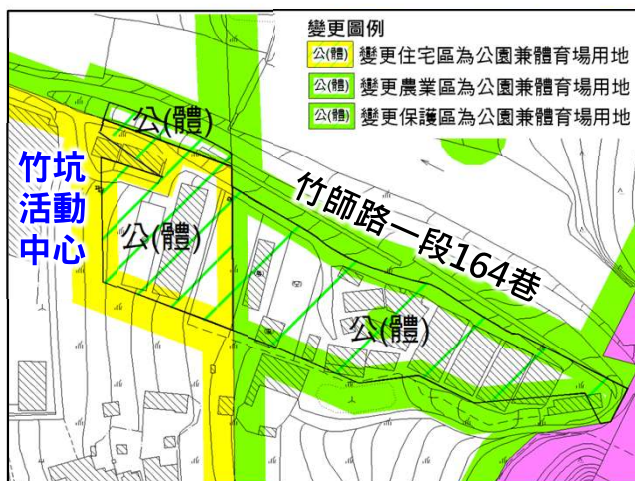
變29(鹿峰國小原址變鹿峰公園)(沙鹿)



變36(麗水漁港周邊規劃遊憩服務用地)(龍井)



變41(竹坑活動中心旁設置運動館)(龍井)



變47(菁埔軍營公園)(清水)



■ 配合地方使用需求劃設公共設施(學校)

變23(沙鹿國小擴校)(沙鹿)

配合沙鹿國小未來擴建校地需求，變更部分住宅區為文小用地。



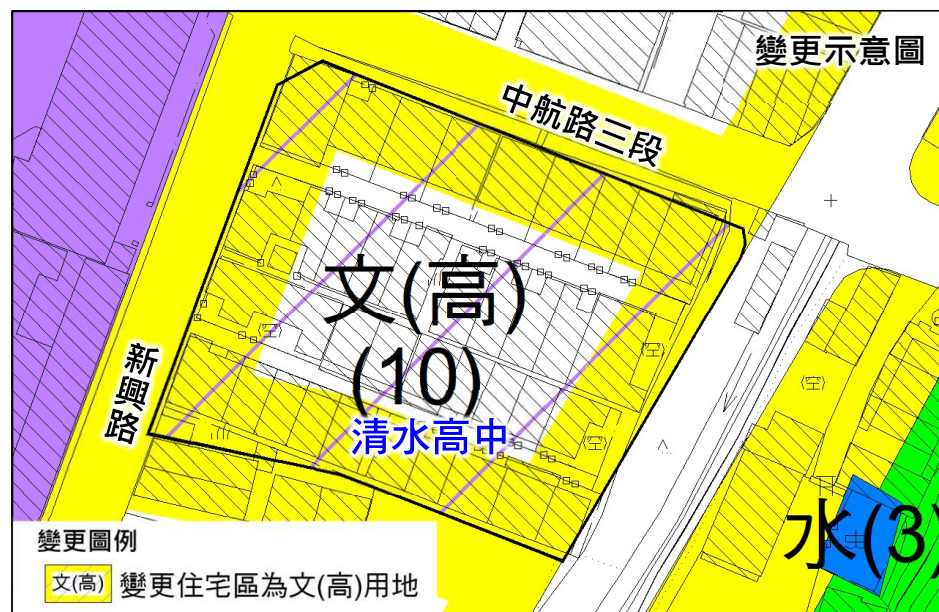
變27(龍津高中擴校)(龍井)

配合龍津高中106學年度改制成為高中，並因應整體興建規劃需求變更文(高)用地。



變28(清水高中樂學樓)(清水)

配合現況清水高中樂學樓使用之國有地範圍，變更為文(高)用地。



■ 配合地方使用需求劃設公共設施(其他)

變30(牛罵頭停車場)(清水)

考量清水區中山路沿線停車空間不足，**配合現況作牛罵頭停車場之市有地範圍，變更為停車場用地。**



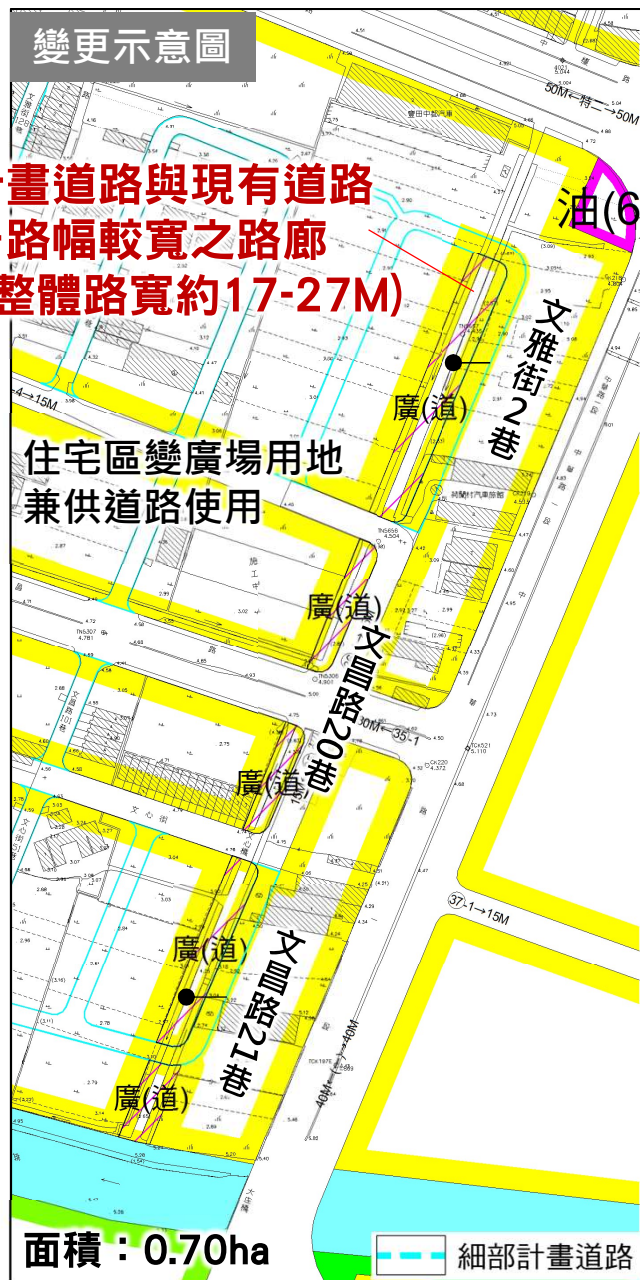
變26(關三內山腳大排兩側道路)(龍井)

配合河道用地內已完成開闢為**現況道路範圍，變更為河道用地兼供道路使用**



■ 變43：文雅街2巷等變更為廣場用地兼供道路使用(梧棲)

合併計畫道路與現有道路
為一路幅較寬之路廊
(變更後整體路寬約17-27M)



■ 變44：南斗路392巷增設計畫道路(沙鹿)

配合現有道路
拓寬並增設8M計畫道路

零星工業區變道路用地
保護區變道路用地
河道用地變道路用地兼供河道使用
保護區變道路用地
住宅區變道路用地

南斗路392巷現況
寬度約4.3~6.1M

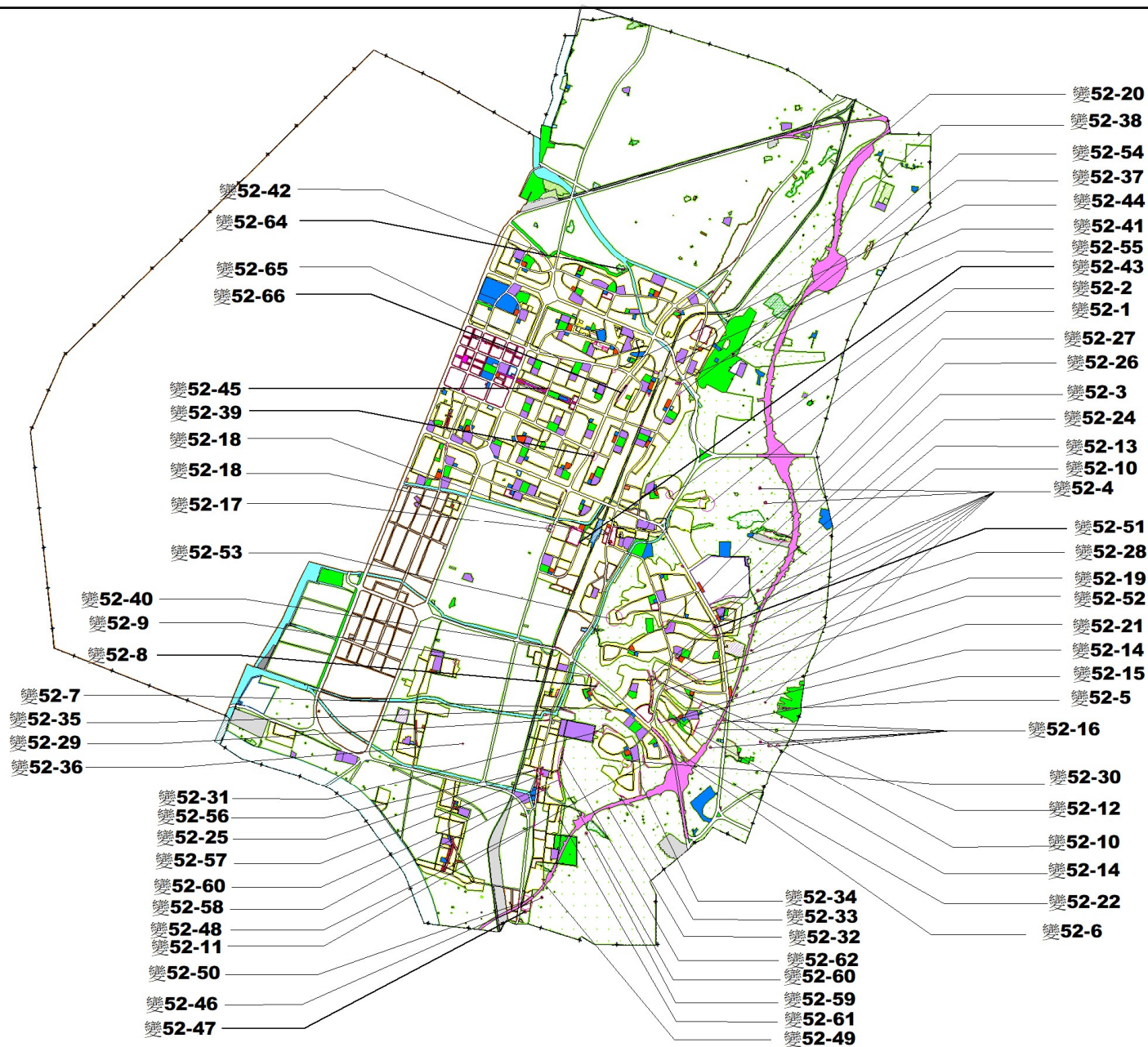


■ 變52：配合樁位疑議辦理都市計畫圖訂正

配合都市計畫圖重製後辦理之計畫道路開闢、地籍重測及釘樁作業，辦理都市計畫圖檢討訂正。

※共66處

依地籍訂正都市計畫圖，降低對民眾權益之影響



■ 變52：配合樁位疑議辦理都市計畫圖訂正

■ 舉例說明

(計畫=樁位=現況) ≠ 土地徵收情形

➡ 依地籍線變更為道路用地

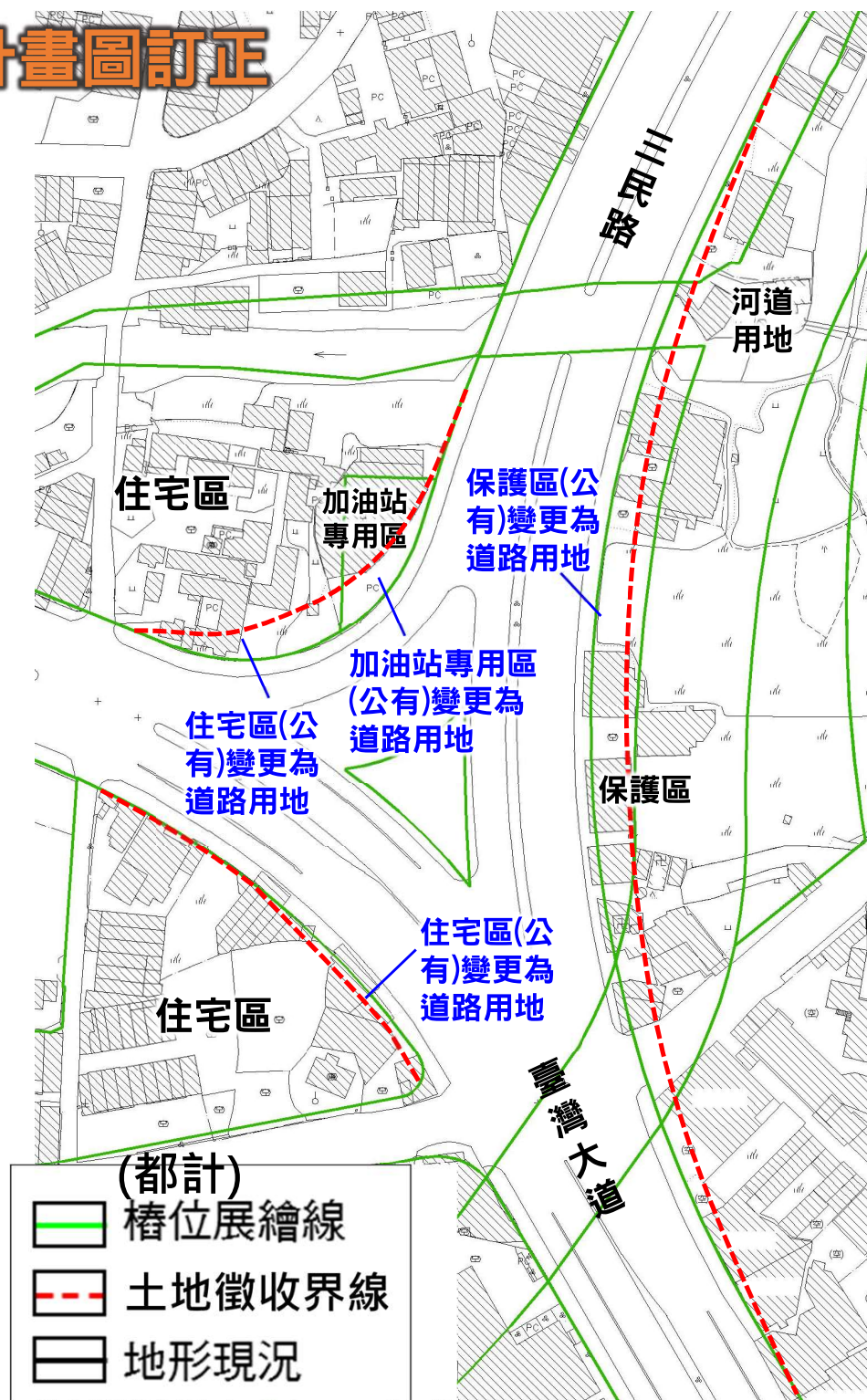
都發局 109 年 10 月 12 日中市都計字第 1090197098 號函所示，有關台中港特定區計畫範圍內樁位、地籍逕為分割線與道路現況不符無法核發建造執照等問題 1 案，請納入「台中港特定區都市計畫通盤檢討規劃作業案」研議。

一、依據本局 109 年 10 月 7 日中市都測字 1090184933 號函辦理。

二、解決旨揭問題短、中、長期執行策略如下：

(一) **短期執行策略**：民眾於申請建造執照時發現其面臨之道路用地兩側夾有本府已徵收而未開闢之土地，則會請本府建設局同意供道路通行使用，以優先解決民眾土地未臨接建築線而無法核發建造執照問題。（由本府建設局列冊並提供相關範圍納入都市計畫規劃研議）。

(二) **中長期執行策略**：於未來辦理都市計畫通盤檢討時，依本府地政局地籍重測作業及本府建設局已徵收而未開闢之土地，配合調整計畫道路用地範圍。



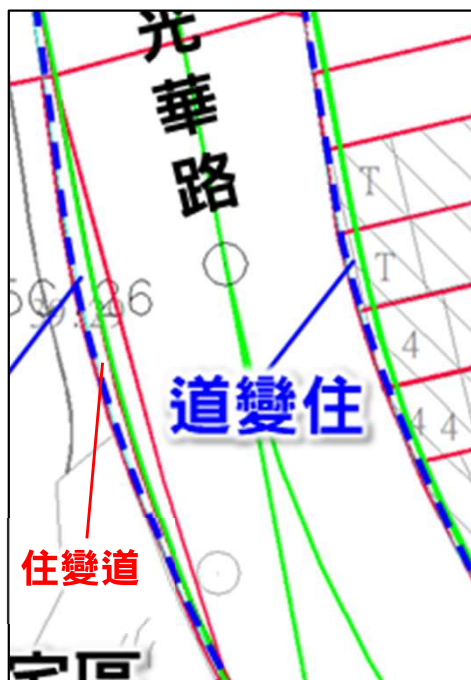
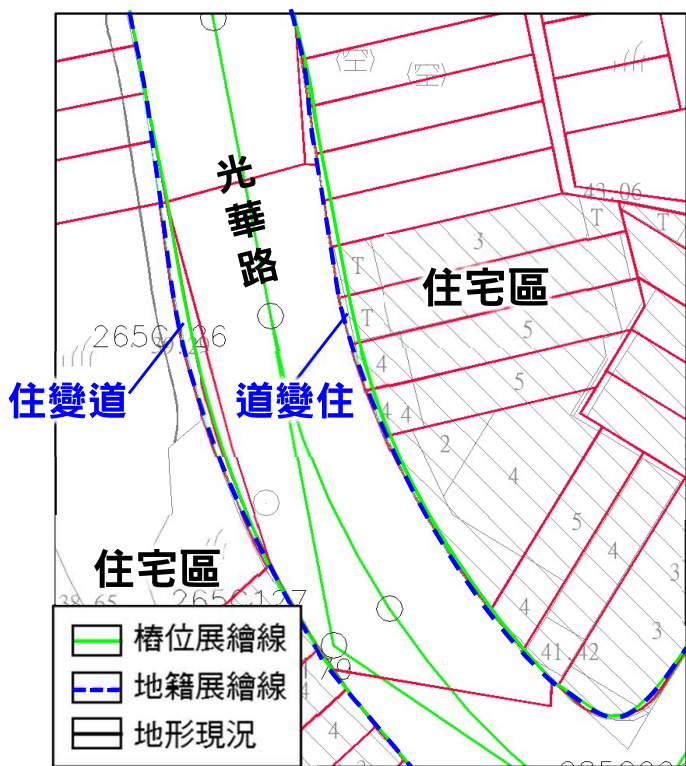
■ 變52：配合樁位疑議辦理都市計畫圖訂正

■ 舉例說明

(計畫=樁位) ≠ (地籍=現況)

- 1.重製後計畫樁位與地籍不符。
- 2.現況已開闢，與地籍分割情形近似相符，且符合都市計畫規劃原意。

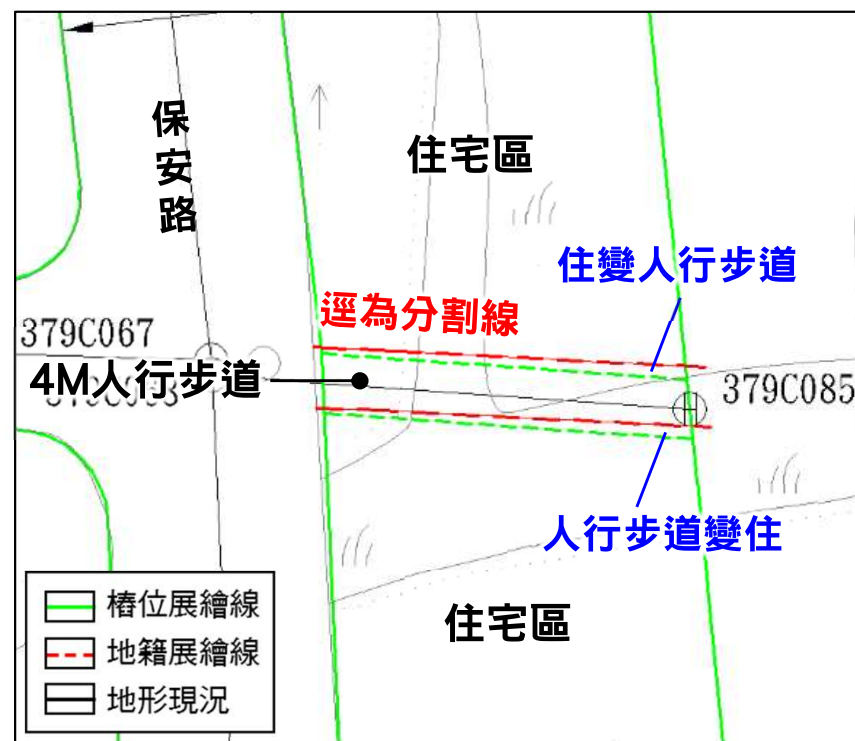
➡ 依地籍線納入訂正變更



(計畫=樁位) ≠ 地籍，現況未開

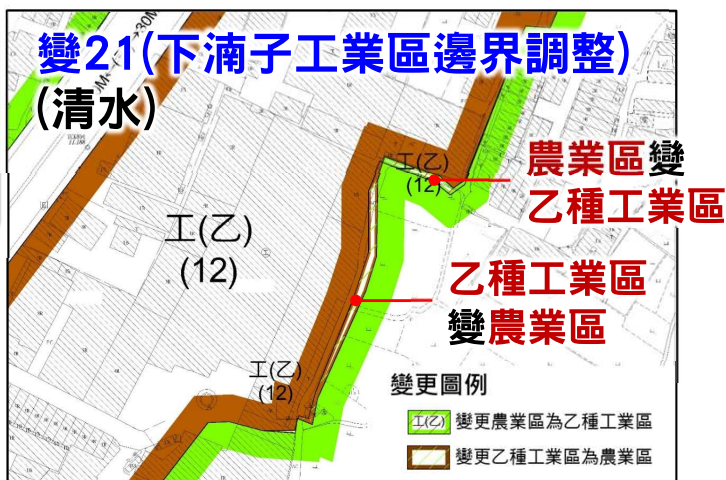
- 1.重製後計畫樁位與地籍分割情形不符。
- 2.現況未開闢。

➡ 依地籍線訂正變更

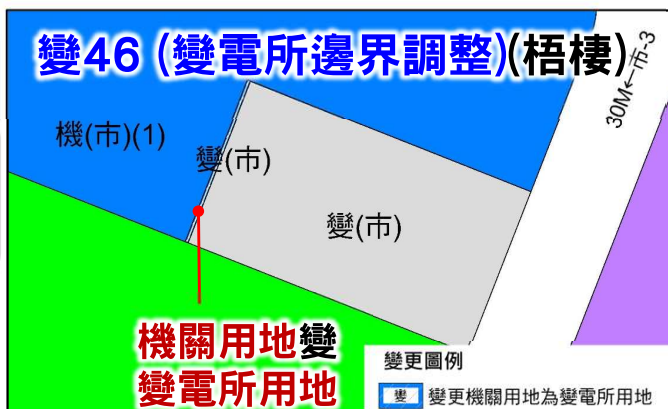


配合都市計畫重製及樁位疑義訂正

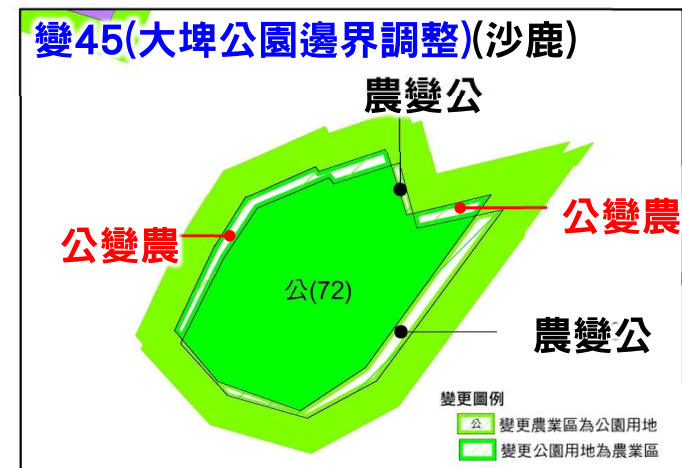
配合地籍重測，訂正都市計畫圖



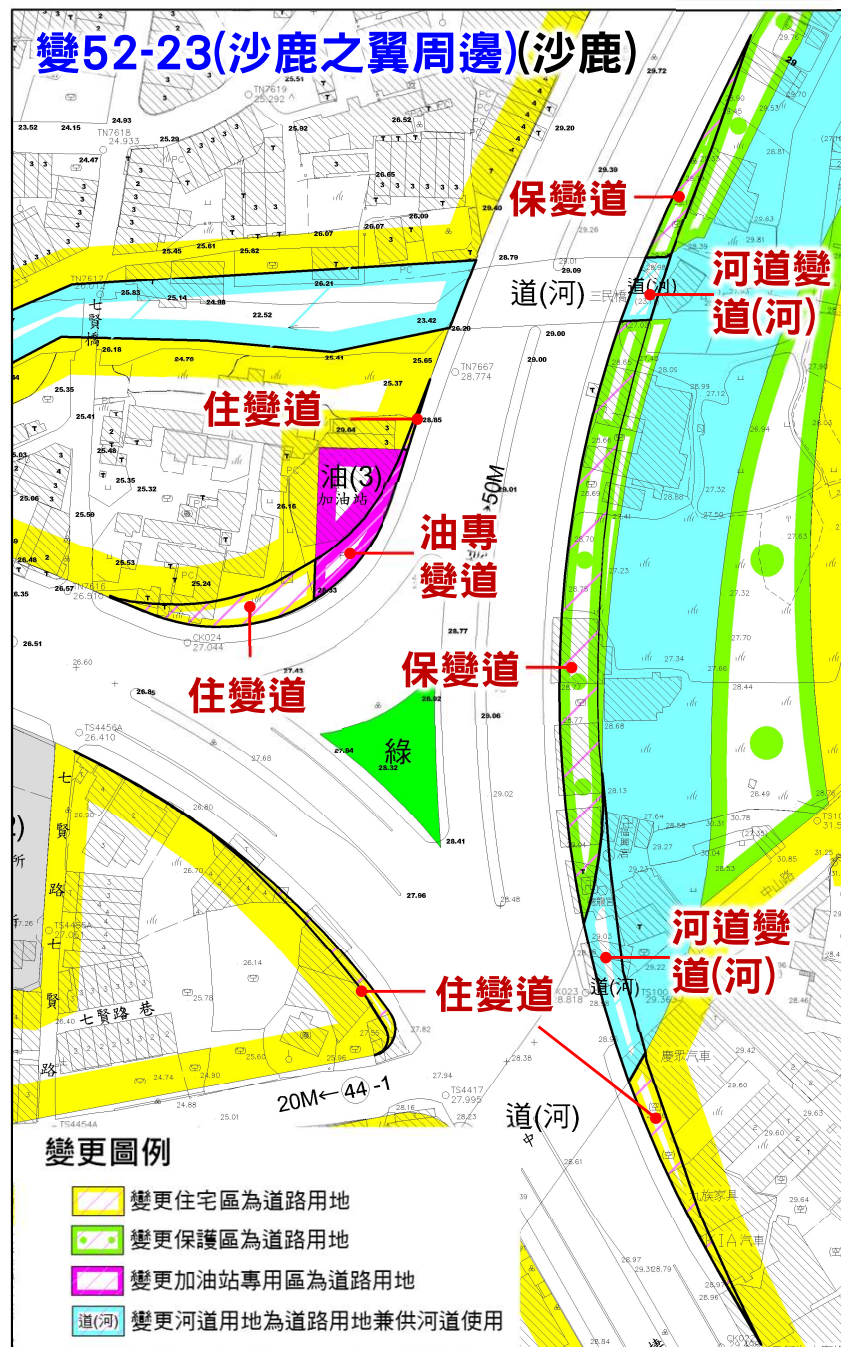
配合細部計畫重製，訂正都市計畫圖



配合地籍重測，訂正都市計畫圖



配合已徵收未開闢土地，訂正都市計畫圖



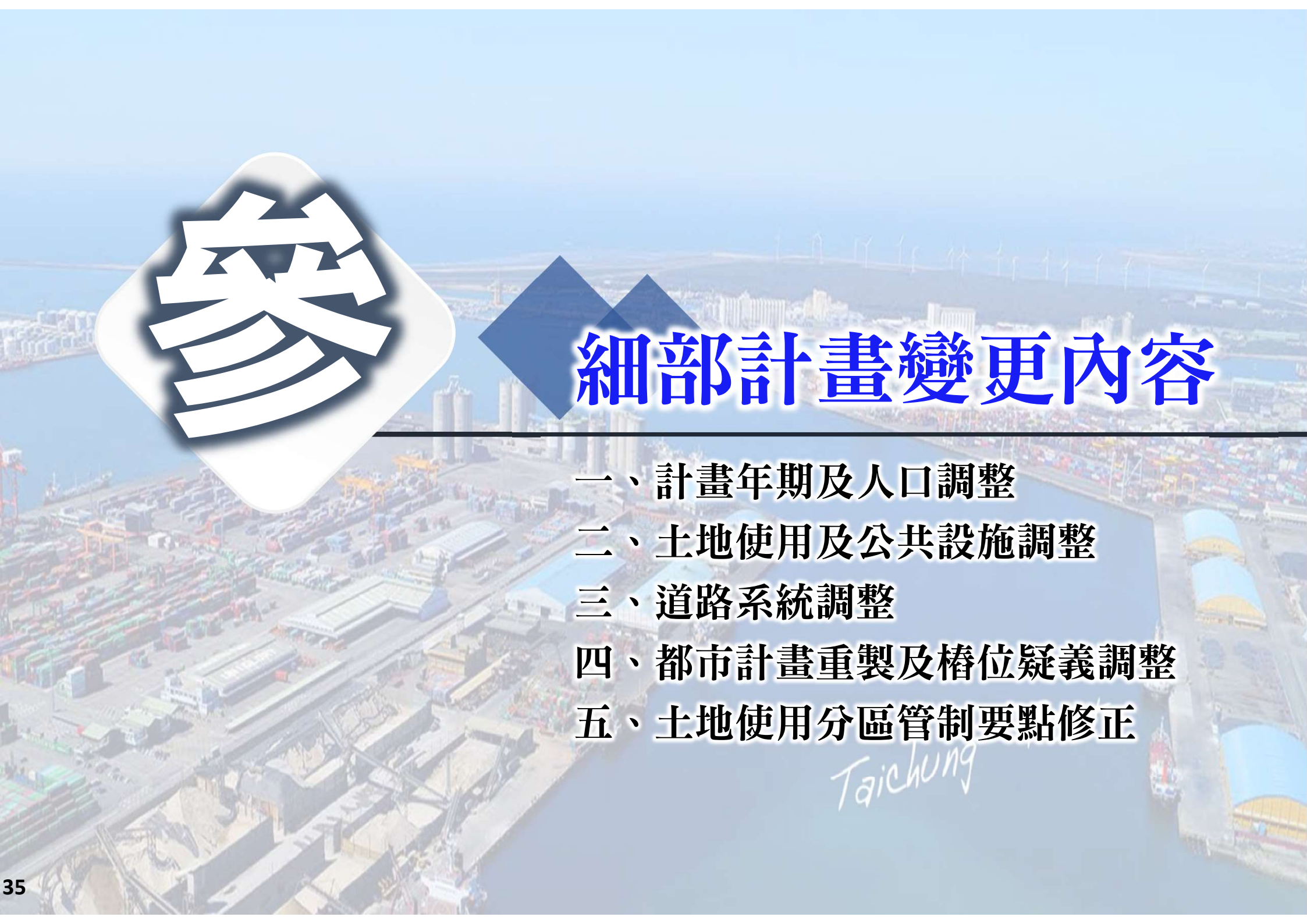
■ 相關檢討原則調整

現行檢討原則調整

- **變53：農業區(原工業專業區II)變更原則** ➡ 參考「都市計畫農業區變更使用審議規範」調整回饋比例，並配合相關法令酌修文字。
- **變54：市場用地變更原則** ➡ 於部都委會第918次會議訂定5年期限(112年3月13日)，本次檢討延長期限(發布實施後5年)。
- **變55：殯葬專用區變更原則** ➡ 因無申請程序，故予以刪除。
- **變56：宗教專用區變更原則** ➡ 予以刪除，回歸全市性原則。

□ 變53：農業區(原工業專業區II)變更原則(調整回饋比例)

原條文內容	修正後條文內容	說明
十三、基地內應提供不得低於申請變更土地總面積10%之生態綠地，且應移轉登記予<u>當地鄉公所</u>，並應維持其完整性與連貫性。 <u>扣除前項自願捐地後之土地，剩餘部分應配置至少15%土地作為區內必要性之公共設施及服務設施使用，並自行興建、管理及維護，其產權得仍歸原土地所有權人。其土地使用分區別仍為變更後之使用分區，非屬都市計畫之公共設施用地，惟應將其留設區位及配置情形詳予載明，納入都市計畫書規定，以利執行。</u>	十三、基地內應提供不得低於申請變更土地總面積10%之生態綠地，且應移轉登記予<u>本府</u>，並應維持其完整性與連貫性。 <u>除前項自願捐地之土地外，另應配置至少20%土地作為區內必要性之公共設施及服務設施用地，並供不特定對象使用，且應移轉登記予本府，由該設施用地之主管機關管理前兩項公共設施用地土地移轉登記前，向各目的事業主管機關一次繳納15年之管理維護代金予本府，以利執行。</u>	1.因應縣市合併，<u>原條文內容需配合調整。</u> 2.參考「都市計畫農業區變更使用審議規範」地34點有關農業區變更為工業區之回饋比例，調整生態綠地及公共設施用地比例合計應達30%。 3.為利公共設施開闢<u>使用與後續管理維護</u>，增加相關管理維護代金繳納之規定。



參

細部計畫變更內容

- 一、計畫年期及人口調整
- 二、土地使用及公共設施調整
- 三、道路系統調整
- 四、都市計畫重製及樁位疑義調整
- 五、土地使用分區管制要點修正

Taichung

變1：計畫年期

變2：計畫人口

土地使用及公共設施檢討調整(2案)

變3：配合清水高中樂園樓變更

變12：增設巷道變更為廣場用地

道路系統檢討調整(8案)

變4：配合道路系統檢討

變5：配合道路系統檢討

變6：配合道路系統檢討

變7：配合道路系統檢討

變8：配合道路系統檢討

變9：配合道路系統檢討

變10：配合人行步道線形調整

變11：配合人行步道用地檢討

都市計畫重製及樁位疑義(2案)

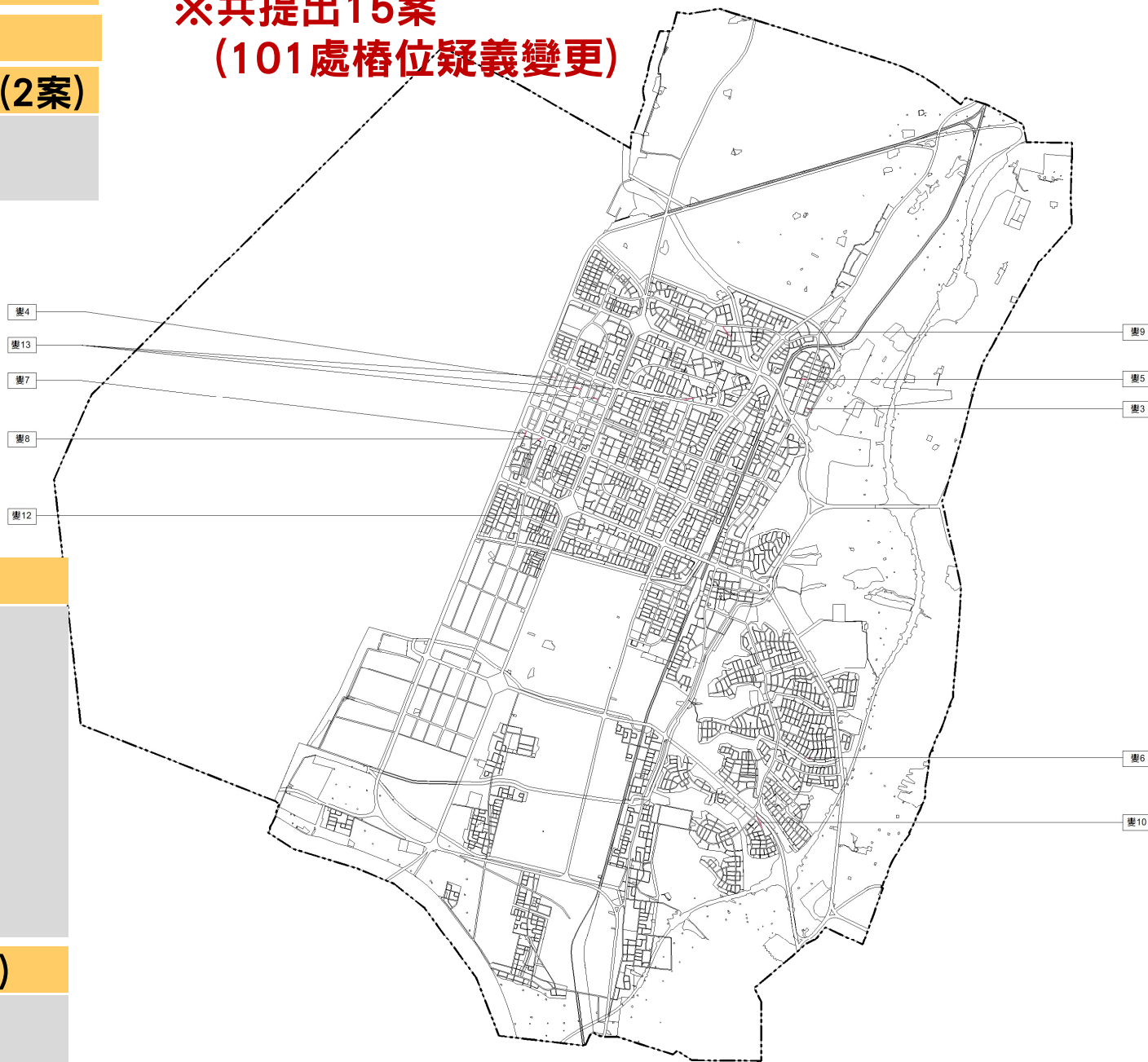
變13：市鎮中心停車場用地調整

變14：都市計畫重製及樁位疑義

土地使用分區管制(1案)

變15：土地使用分區管制

※共提出15案
(101處樁位疑義變更)



■變1：計畫年期、變2：計畫人口

- ① 計畫年期配合上位計畫－**臺中市國土計畫之指導**予以檢討變更。
- ② 計畫人口依循主要計畫指導，並**扣除三塊厝細部計畫區**之計畫人口。

位置	變更內容		變更理由
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
調整目標年期	民國115年	民國125年	主要計畫已配合全國國土計畫及臺中市國土計畫之計畫年期調整至民國125年， 配合主要計畫檢討後以民國125年為計畫目標年
計畫人口	—	449, 475人	本計畫依循主要計畫指導，其計畫人口為45萬人，並 扣除三塊厝細部計畫區之計畫人口525人 ，以449, 475人為本細部計畫目標年之計畫人口。

■變3：配合清水高中樂園樓變更(清水)

- ①本變更範圍南側於本案主計配合現況清水高中樂學樓使用之國有地範圍，變更住宅區為文(高)用地(變28案)。
- ②考量前開主計變更後，文(高)用地與北側道路用地之間尚留零星狹長住宅區(市有地)，故配合併同鄰近用地，變更為道路用地。



■變12：增設巷道變更為廣場用地(梧棲)

依市地重劃實施辦法第28條規定辦理「臺中港特定區第一期第二階段社區開發市地重劃區」之增設巷道(市有地)，變更為廣場用地。

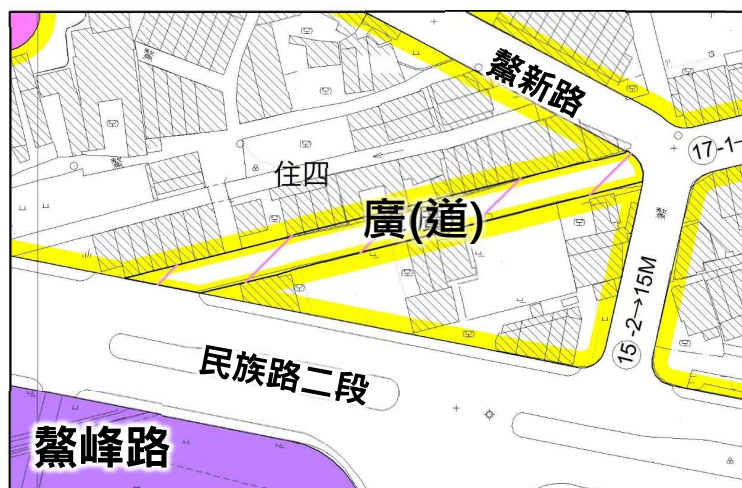


■ 道路系統檢討(共6案：變4、5、6、7、8、9案)

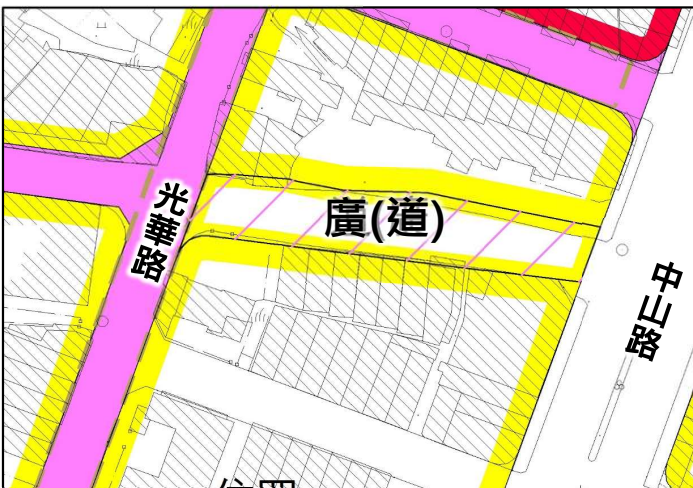
考量整體道路系統及現況通行需求，**配合現況道路使用之公有地範圍，變更為廣場用地兼供道路使用。**



變4(鰲峰路)(清水)



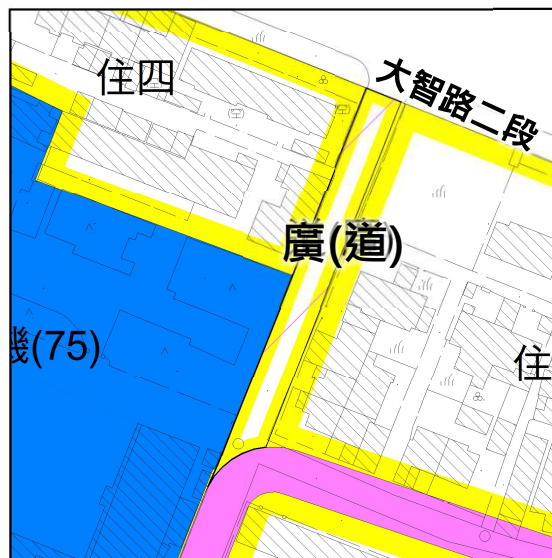
變5(鰲峰路)(清水)



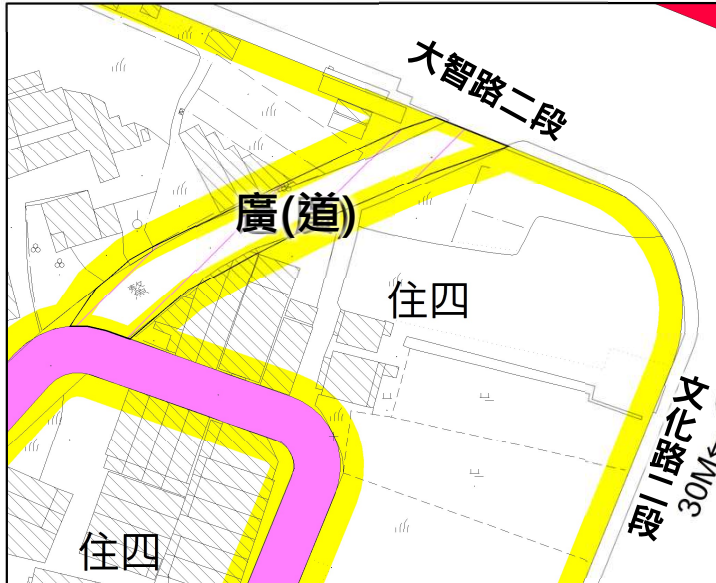
變6(自強路)(沙鹿)



變7(築港路築港巷)(梧棲)



變8(鰲西路)(梧棲)



變9(海濱路)(清水)



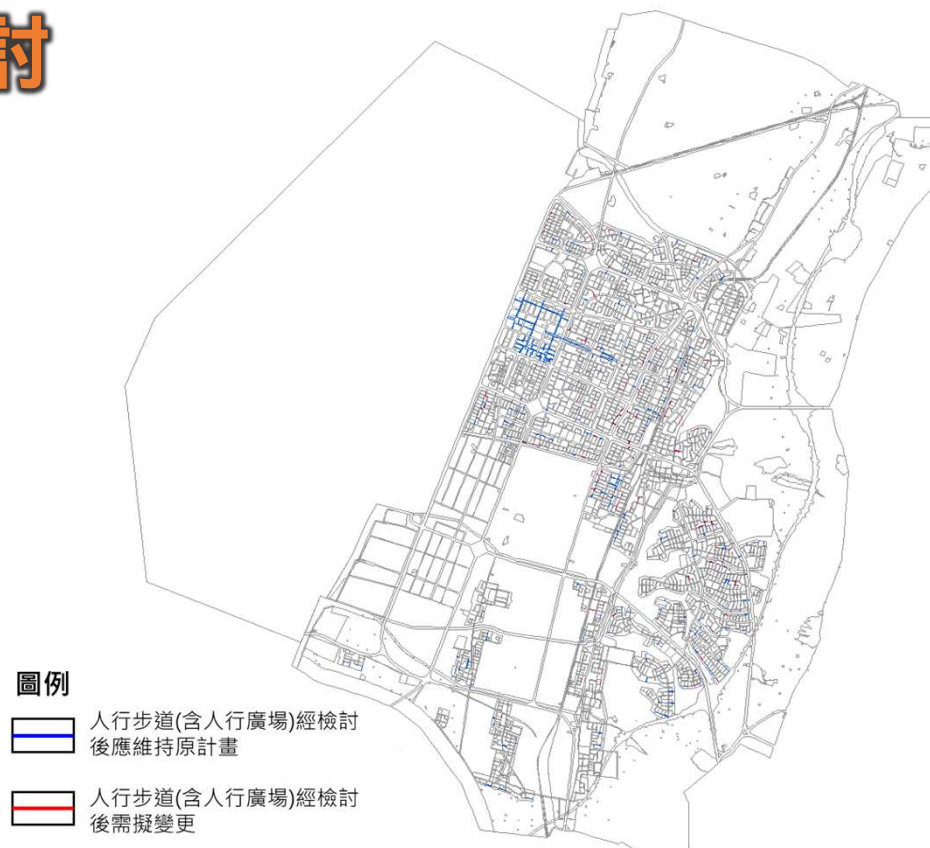
■變10：為完整周邊土地利用，調整人行步道線形（沙鹿）

- ①道路用地(人行步道)線形往北調整，不影響原人行步道規劃意旨。
- ②另原道路用地(人行步道)東南側住宅社區已指定建築線，考量出入動線權益，爰建議涉及非調整為人行步道範圍配合調整為廣場用地。



■變11：配合人行步道用地檢討

- ①為解決人行步道及人行廣場用地鄰接建築基地停車空間出入問題，爰為檢討變更(新增)車輛通行之功能，依內政部營建署相關解釋函予以檢討。
- ②本計畫區內道路用地(4M人行步道)共407處，經檢討計116處符合人行步道用地變更原則，爰變更為道路用地。

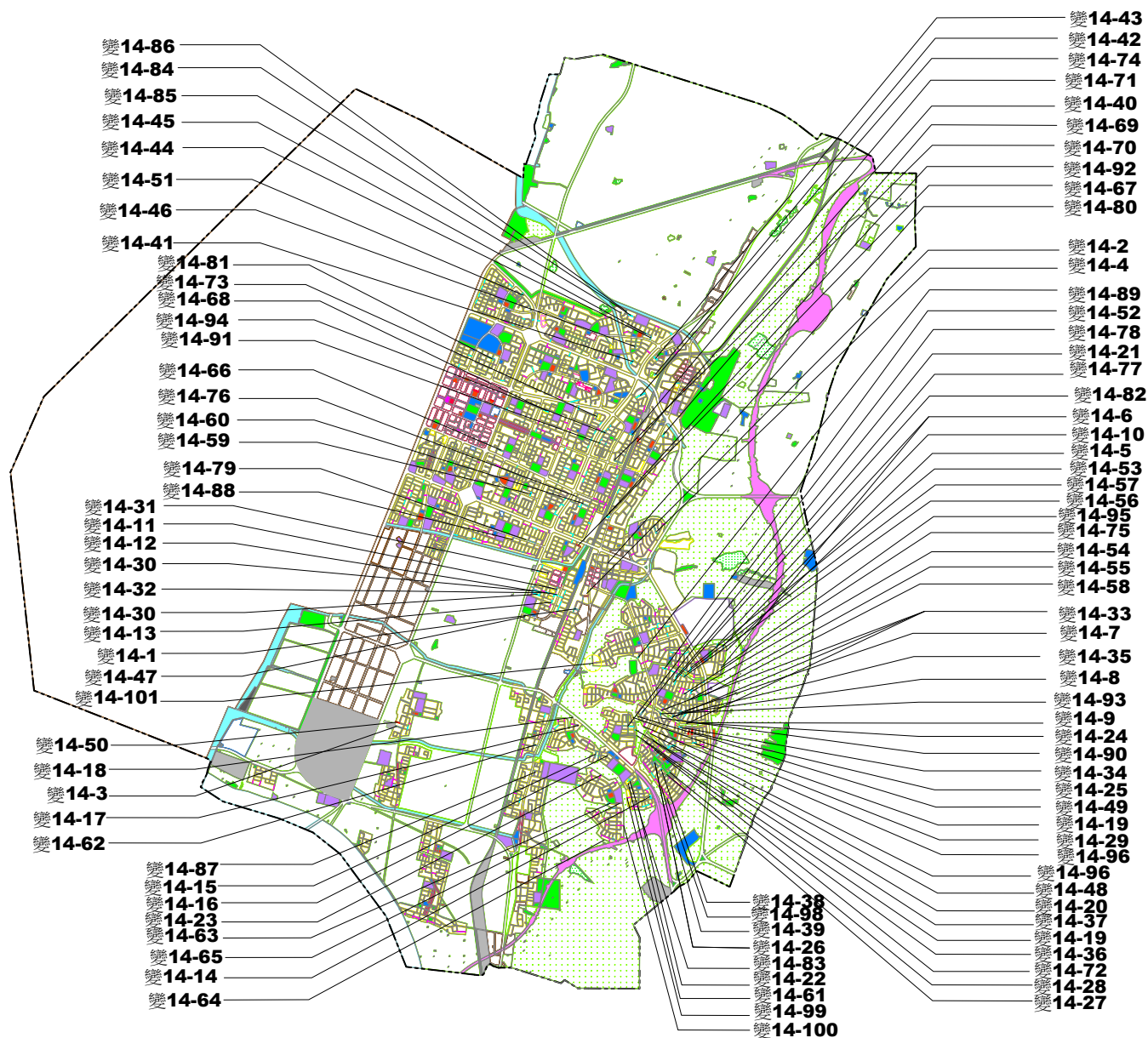


■ 變14：配合樁位疑義研討辦理都市計畫圖訂正處理原則

配合都市計畫圖重製後辦理之計畫道路開闢、地籍重測及釘樁作業，辦理都市計畫圖檢討訂正。

※共101處

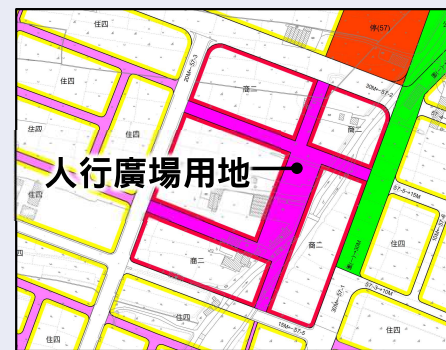
依地籍訂正都市計畫圖，降低對民眾權益之影響



- 文事研究中心區刪除部分項目需經事業主管機關認定，並增列駕駛訓練場
 - 須經目的事業主管機關核准：醫療保健及福利設施；公用事業設施；宗祠及宗教設施；文化設施及社教設施；駕駛訓練場。
 - 無須經目的事業主管機關核准：社區遊憩設施；社區安全設施；電力、郵政及通訊設施；金融業；貿易展示設施；零售業；行政機關。

□ 增訂人行廣場用地得供車道出入通行使用

沙鹿車站西側人行廣場用地之設置，以供行人通行及休憩為主；惟得兼供建築物停車空間之車道出入通行使用。



□ 為符規劃原意，強化市鎮中心第三、四種商業區之非住宅使用規定

本計畫區第三種商業區及第四種商業區，建築物1~3樓應以非住宅使用為原則，且住宅使用出入口必須獨立。

□ 為避免造成地區環境負荷，增訂市鎮中心不得容移及容獎

市鎮中心細部計畫範圍不得作為容積移轉接受基地，亦不得適用相關建築技術規則之開放空間容積獎勵規定。

□ 考量住二係低密度住宅，不宜興建高樓層建築，爰增訂住二限高規定

建築物高度除依都市計畫法或區域計畫法有關規定許可者，從其規定外，不得高於法定最大容積率除以法定最大建蔽率之商乘三點六再乘以二，其公式如下：

$$H \leq \frac{\text{法定最大容積率}}{\text{法定最大建蔽率}} \times 3.6 \times 2$$

□ 為塑造良好都市景觀，增訂下湳子工業區退縮規定須

應自計畫道路境界線至少退縮4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。

□ 納入臺中市整體大土管通案性(草案)規定

用語定義、應提送都審範圍等。

□ 增列港埠專用區內重大建設應提送都審及發電機組之控管規範

- 屬臺中港特定區計畫港埠專用區內之重大建設者應提送都審。
- 港埠專用區如新增發電機組，應訂定自主管理計畫規劃減量目標，並執行排放量管理，必要時應進行碳抵換，並報經環保局核定，始得設置。



肆

意見表達方式

Taichung Port

■ **公開展覽期間**：自115年1月5日起30天。

■ **都市計畫書、圖公開展覽地點**：本府(臺灣大道市政大樓)(不含附件)、本府都市發展局、本市清水區公所、梧棲區公所、沙鹿區公所、龍井區公所及大肚區公所，亦可上網瀏覽，網址：<http://www.ud.taichung.gov.tw/>



■ **說明會場次**

第1場 時間：115年**1月16日**(星期五)上午10時
地點：本市**沙鹿區公所**5樓禮堂 (臺中市沙鹿區鎮政路8號)

第2場 時間：115年**1月16日**(星期五)下午2時30分
地點：本市**清水區公所**3樓禮堂 (臺中市清水區鎮政路101號)

第3場 時間：115年**1月19日**(星期一)上午10時
地點：本市**大肚區公所**5樓禮堂 (臺中市大肚區沙田路二段646號)

第4場 時間：115年**1月26日**(星期一)下午2時30分
地點：本市**梧棲區公所**4樓禮堂 (臺中市梧棲區中和街66號)

第5場 時間：115年**1月28日**(星期三)上午10時
地點：本市**龍井區公所**5樓禮堂 (臺中市龍井區沙田路四段247號)

- 任何公民或團體對本案**如有意見，得於公開展覽期間內**，以書面載明姓名、地址及聯絡方式等，向本府**提出建議**，俾供都市計畫委員會審議參考。

「變更臺中港特定區計畫(第四次通盤檢討)案」 暨「擬定臺中港特定區計畫細部計畫案」公民或團體陳情意見表			
編號	陳情位置	陳情理由	建議事項
(免填)	一、土地標示： 區 段 小段 地號 二、門牌號碼： 路 街 弄 樓 段 巷 號		

是否列席都市計畫委員會： ☐ 是 ☐ 否

陳情人或團體代表：_____ 簽章

聯絡電話：

聯絡地址：

中華民國 年 月 日



簡報結束
敬請指教