

變更臺中市都市計畫（南屯區寶山段  
1032 等地號住宅區）細部計畫（第二次  
通盤檢討）書

公開展覽  
僅供參考

臺 中 市 政 府

中 華 民 國 115 年 4 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（南屯區寶山段1032等地號住宅區）細部計畫（第二次通盤檢討）案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第26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權利關係人姓名	無	
本案公開展覽起訖日期	公告徵求意見	自115年1月16日起30日 刊登於115年1月16日中國時報D1版、115年1月17日中國時報B4版、115年1月18日中國時報B6版
	座談會	115年2月3日上午10時假臺中市南屯區公所3樓第二會議室舉行
	公開展覽	
	公開說明會	
人民團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	

# 目 錄

第一章 緒論 .....	1
第一節 計畫緣起 .....	1
第二節 通盤檢討範圍 .....	4
第二章 現行都市計畫及相關計畫說明 .....	8
第一節 現行主要計畫概要 .....	8
第二節 現行細部計畫概要 .....	10
第三節 上位及相關計畫 .....	20
第三章 發展現況分析 .....	23
第一節 自然環境 .....	23
第二節 人口發展 .....	26
第三節 土地使用現況 .....	29
第四節 周邊公共設施現況 .....	33
第五節 交通系統 .....	35
第四章 計畫範圍發展課題分析 .....	39
第五章 變更內容 .....	40
第六章 變更後計畫 .....	48
第一節 計畫年期及人口 .....	48
第二節 土地使用計畫 .....	48
第三節 公共設施計畫 .....	50
第四節 交通系統計畫 .....	51
第五節 土地使用分區管制要點 .....	53
第七章 事業及財務計畫 .....	59
第一節 事業計畫 .....	59
第二節 財務計畫 .....	62
附件一 細部計畫範圍地籍圖謄本及土地登記謄本	
附件二 應捐贈農業區聯外通路土地登記謄本	

## 表目錄

表 1-1 細部計畫範圍土地清冊一覽表.....	5
表 1-2 細部計畫土地使用計畫面積表.....	5
表 2-1 現行細部計畫發布實施歷程一覽表.....	10
表 2-2 現行細部計畫土地使用分區及公共設施用地面積表.....	11
表 2-3 細部計畫道路編號表.....	12
表 2-4 相關計畫一覽表.....	21
表 3-1 臺中市各項氣候要素長期情形分析表.....	24
表 3-2 近年風水災害歷史事件.....	24
表 3-3 易淹水及近年重大淹水地區表.....	25
表 3-4 歷年人口成長概況統計表.....	26
表 3-5 臺中市、南屯區及寶山里近 5 年人口增加情形統計表... ..	27
表 3-6 臺中市、南屯區及寶山里近 5 年戶數及戶量統計表.....	27
表 3-7 114 年臺中市、南屯區及寶山里人口年齡結構分析表 ...	28
表 3-8 土地權屬一覽表.....	30
表 3-9 周邊道路系統幾何特性彙整表.....	36
表 3-10 周邊公車招呼站及行經公車路線統整表.....	37
表 3-11 周邊公車站位資訊說明表.....	37
表 5-1 變更內容綜理表.....	40
表 5-2 土地使用分區管制要點變更前後對照表.....	41
表 6-1 土地使用分區及公共設施用地面積表.....	48
表 6-2 細部計畫道路編號表.....	51
表 7-1 開發可行性評估分析表.....	62

## 圖目錄

圖 1-1 計畫位置示意圖 .....	4
圖 1-2 現行臺中市都市計畫（南屯區寶山段 1032 等地號住宅 區）細部計畫示意圖 .....	6
圖 1-3 細部計畫地籍範圍示意圖 .....	7
圖 2-1 現行主要計畫土地使用示意圖 .....	9
圖 2-2 基地交通動線規劃示意圖 .....	12
圖 2-3 現行細部計土地使用示意圖 .....	13
圖 2-4 鏤空圍牆示意參考圖 .....	17
圖 2-5 都會時尚策略區發展構想示意圖 .....	21
圖 2-6 周邊相關建設位置示意圖 .....	22
圖 3-1 計畫區周邊情形示意圖 .....	29
圖 3-2 計畫區開發情形示意圖 .....	31
圖 3-3 土地權屬分布示意圖 .....	32
圖 3-4 周邊公共設施分佈情形示意圖 .....	34
圖 3-5 周邊大眾運輸系統示意圖 .....	38
圖 6-1 細部計畫土地使用示意圖 .....	49
圖 6-2 細部計畫區動線規劃示意圖 .....	52
圖 6-3 鏤空圍牆示意參考圖 .....	56
圖 7-1 基地建築配置示意圖 .....	61

# 第一章 緒論

## 第一節 計畫緣起

### 一、計畫緣起

本案係民國 101 年 10 月 1 日公告發布實施「變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(部分零星工業區為住宅區)案」及配合擬定細部計畫，旨在提供筏子溪以西大肚山科技走廊之居住供給。後於民國 107 年 10 月發布之「變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案」變 119 案，刪除住宅區開發期程，並配合辦理本細部計畫區之第一次通盤檢討作業，透過通盤檢討規範細部計畫區公共設施產權捐贈、開發期程及周邊環境相關配套措施，並於民國 108 年 2 月發布實施。

其中，有關本細部計畫區內公共設施開闢、捐贈、認養，以及住宅區開發排水計畫、都市設計審議、請照、開工及銷售等皆已依序完成，惟建築期間遇 COVID-19 疫情及缺工、缺料等影響，導致部份建築使照取得時程恐無法依土地使用分區管制要點第十六條規定，於民國 115 年 12 月 31 日前取得使用執照完成相關建設開發。建築期間政府為因應環境變遷提出展延建築期限之政策，惟本案受限於都市計畫管制使用執照取得期程，無法依規定通案展延，影響土地所有權人建築權益。

因目前住宅區建築開發興建工程皆仍進行當中，至 115 年 3 月止 A 區於 114 年 4 月 10 日完成營建剩餘土石配筋經監造建築師勘驗合格准予備查，B 區於 114 年 4 月 22 日完成屋頂板勘驗，後續進行竣工及使用執照申請等程序，預計可取得使用執照期程分別為：A 區—118 年 5 月，B 區—115 年 7 月，為避免土地使用管制規則期限影響建築管理相關措施，原通盤檢討業已屆 7 年時間，符合 3 至 5 年通盤檢討時間之規定，因此依都市計畫法第 26 條規定，辦

理本次第二次通盤檢討作業，以期達到本計畫區提供相關公共設施及住宅供應，完善都市計畫區住宅建築管理之目標。

(一) 計畫區內相關計畫辦理期程說明如下：

1. 101.10.01 發布實施「變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(部分零星工業區為住宅區)案」。
2. 101.10.02 發布實施「擬定臺中市都市計畫(南屯區寶山段1032等地號住宅區)細部計畫案」。
3. 102.04.22 臺中市102年第2次都市更新審議委員會同意劃定都市更新單元，辦理都市更新事業。
4. 103.11.26 細部計畫園道變更案經本市第40次都市計畫委員會審竣未發布實施。
5. 104.9.18 取得排水計畫(依變更細部計畫內容施作)之核准函。
6. 104.10.01 府授都計字第1040214894號函准予延展本案開發完成公共設施之興闢及取得建築執照之期程至106年10月2日。
7. 106.04.28 提案本市第69次都市計畫委員會討論同意得增加展延1次，並依法定程序辦理都市計畫變更。
8. 108.02.15 發布實施「變更臺中市都市計畫(南屯區寶山段1032等地號住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」。

(二) 公共設施及住宅區辦理情形

1. 105.03.21 申請人檢送公共設施設計報告(依變更細部計畫設計)，報本府建設局審查。
2. 105.08.15 取得建設局「自行興建公共設施設計」(依變更細部計畫內容設計)備查。
3. 106.01.12 申請人申請拆除執照(1032-5地號)。
4. 106.09.28 取得A區建築執照(106中都建字第02068號)。
5. 106.10.25 取得文化資產處同意備查本案捐贈第二聯外道路涉洗衣窟部分之處理方案。

6.108.07 取得 B 區建築執照 (108 中都建字第 01417 號)。

7.110.12 完成公共設施捐贈。

8.110.12 A 區第一次變更設計。

9.111.05 A 區第二次變更設計。

10.111.07 B 區第一次變更設計。

## 二、法令依據

都市計畫法第 26 條。

公開展覽  
僅供參考

## 第二節 通盤檢討範圍

### 一、計畫位置

本細部計畫區位於臺中市南屯區之北側，北側臨文山北巷、西側為農業區、南側臨近五權西路三段、東側臨忠勇路，計畫區位置詳圖1-1所示。

### 二、計畫範圍及面積

計畫範圍已依區內樁位測釘完成，並依都市計畫樁位辦理逕為分割，計畫範圍為臺中市南屯區寶山段1032地號等12筆土地，原計畫面積2.1380公頃，經地籍合併分後謄本面積為21,381平方公尺（詳表1-1），各項用地及分區面積（詳表1-2）。

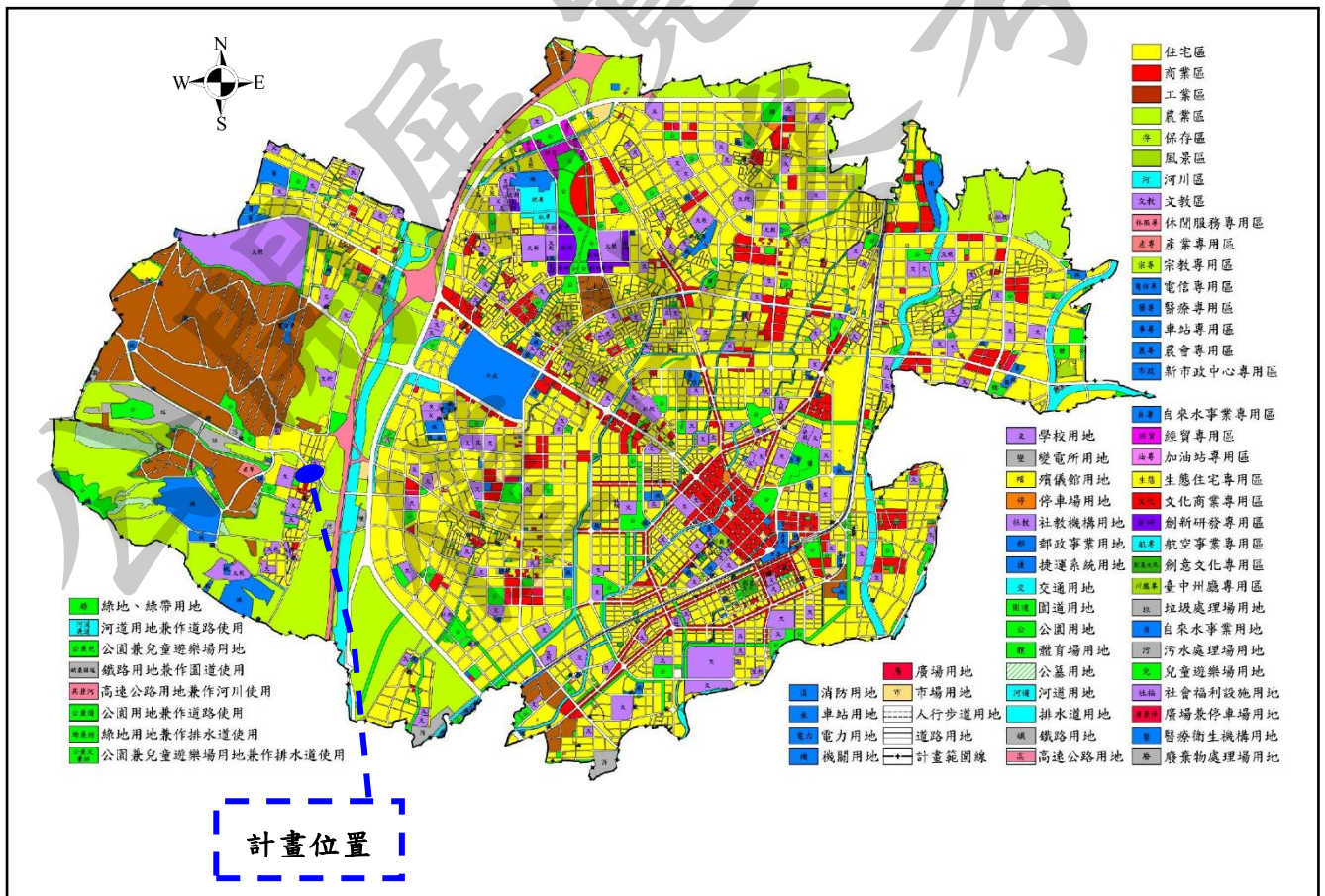


圖 1-1 計畫位置示意圖

資料來源：變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（第六階段）書

表1-1 細部計畫範圍土地清冊一覽表

鄉鎮市	地段	地號	謄本面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	管理者
臺中市 南屯區	寶山段	1032	673.00	臺中市	臺中市停車管理處
		1032-1	44.00	臺中市	臺中市停車管理處
		1032-3	1,120.00	臺中市	臺中市政府建設局
		1032-4	3,159.00	臺中市	臺中市政府建設局
		1032-7	101.00	臺中市	臺中市政府建設局
		1032-8	181.00	臺中市	臺中市政府建設局
		1032-9	47.00	臺中市	臺中市政府建設局
		1033	10,958.00	██████ 股 份有限公司	--
		1033-1	255.00	臺中市	臺中市政府建設局
		1053	4,825.00	██████ 股 份有限公司	--
		1053-3	1.00	臺中市	臺中市政府建設局
		1053-4	17.00	臺中市	臺中市政府建設局
	合 計	21,381.00			

註1. 原擬定細部計畫範圍包含 1032、1032-1、1033、1053、1053-1 地號等 5 筆土地，面積合計 21,380 m<sup>2</sup>，後依都市計畫樁位辦理逕為分割及合併部分地號，今範圍包含 1032、1032-1 及 1032-3 地號等共計 12 筆土地，面積合計 21,381 m<sup>2</sup>。

註2. 資料來源-臺中市中興地政事務所。

表1-2 細部計畫土地使用計畫面積表

項 目		計畫面積 (公頃)	佔計畫區面積比例 (%)
土地使 用分區	第三種住宅區	1.5768	73.75
	小 計	1.5768	73.75
公共設 施用地	廣場兼停車場用地	0.0946	4.42
	兒童遊樂場用地	0.1122	5.25
	園道用地	0.3544	16.58
	小 計	0.5612	26.25
總 計		2.1380	100.00

註1. 資料來源-變更臺中市都市計畫(南屯區寶山段 1032 等地號住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案。

註2. 土地使用分區及公共設施面積，實際應以細部計畫核定圖實地分割測量面積為準。

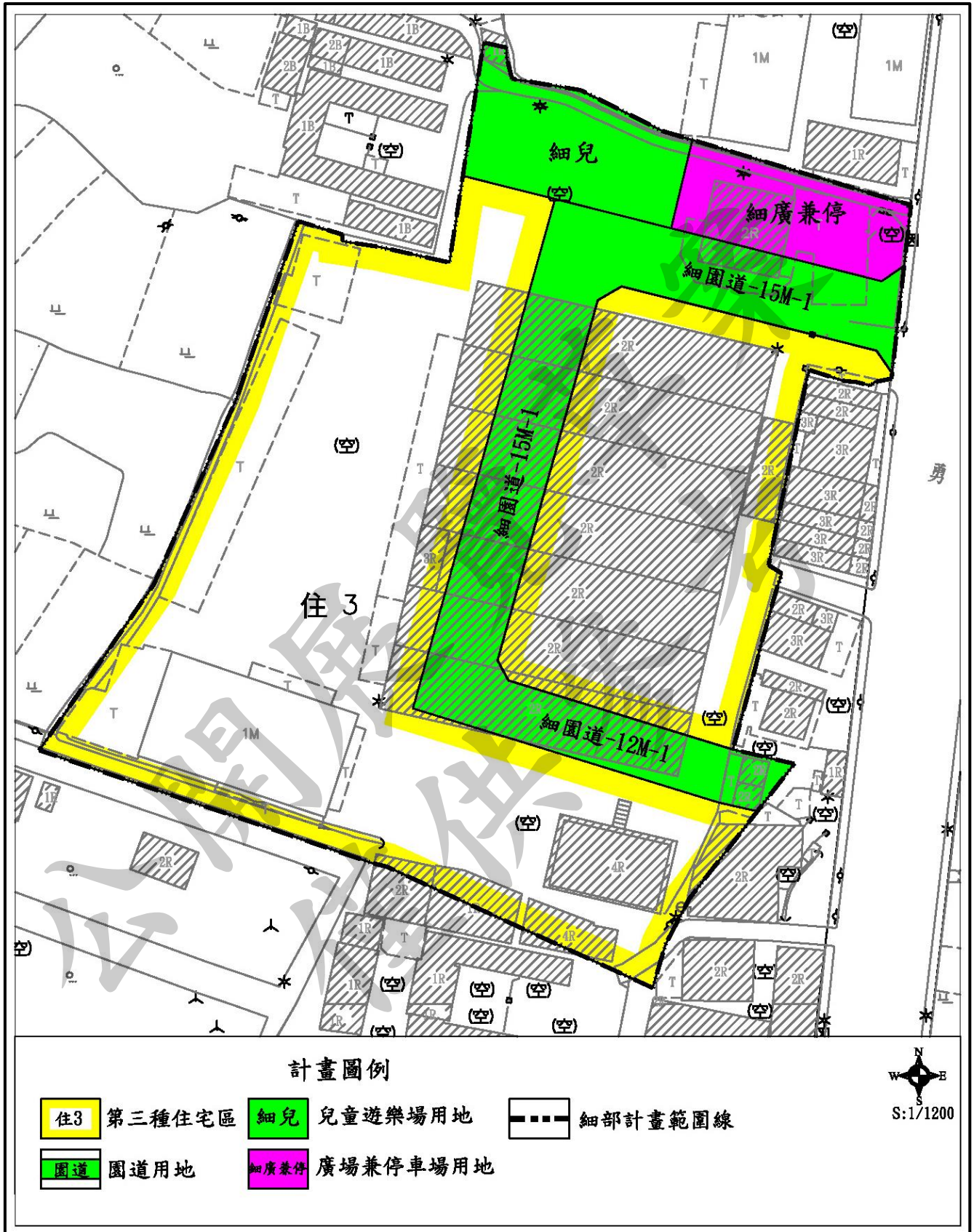


圖 1-2 現行臺中市都市計畫（南屯區寶山段 1032 等地號住宅區）

細部計畫示意圖

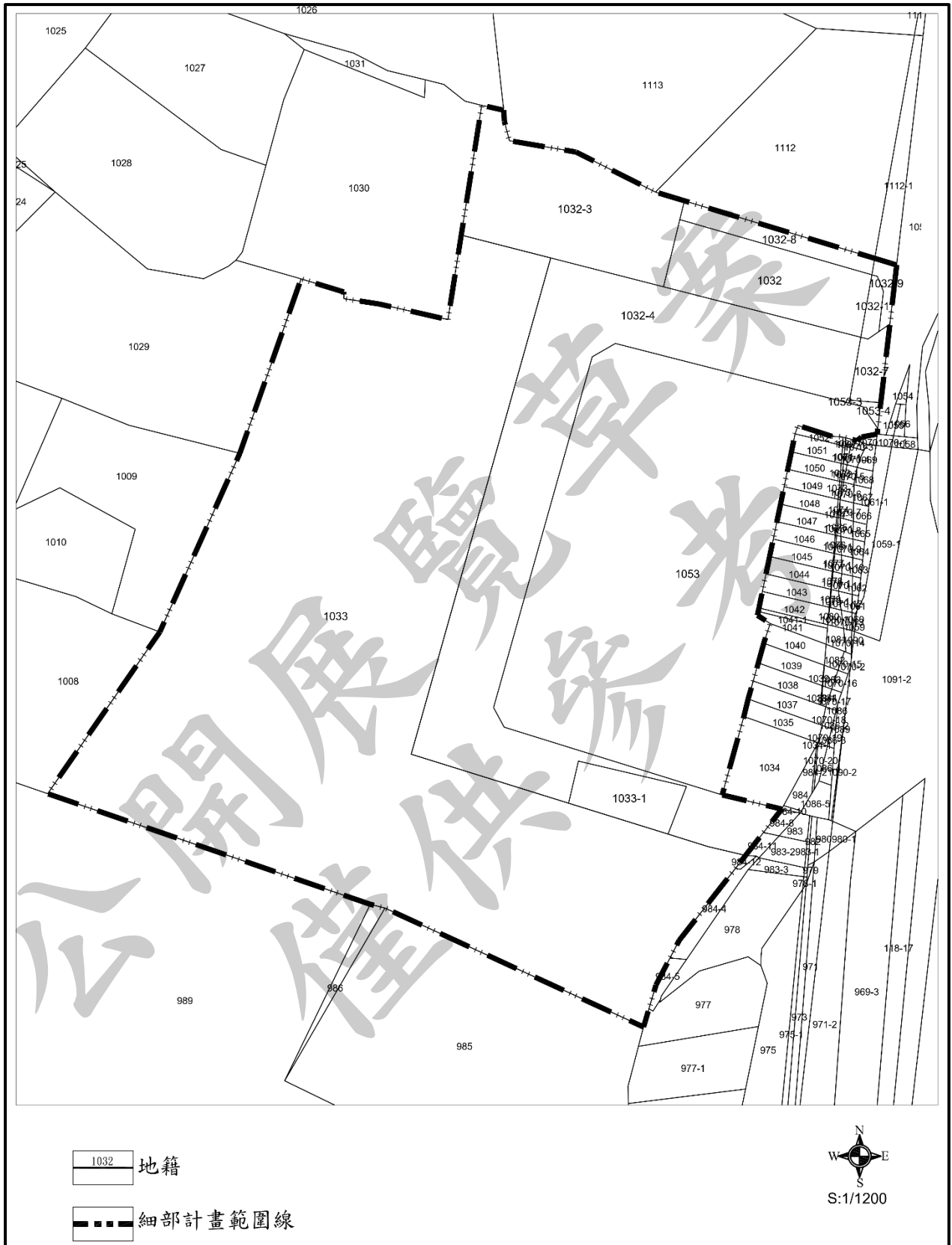


圖 1-3 細部計畫地籍範圍示意圖

## 第二章 現行都市計畫及相關計畫說明

### 第一節 現行主要計畫概要

本案原所屬之主要計畫名稱為「變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（部份零星工業區為住宅區）案」，於民國 101 年 10 月 1 日公告實施，併同擬定細部計畫。

另民國 107 年 10 月 19 日發布實施之「變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案」變 119 案將原主要計畫訂定之開發期程管制內容乙節予以刪除，並納入細部計畫規定。

依據原辦理主要計畫變更當時之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，本案主要計畫變更為住宅區後，依審議規範許可條件，屬於附表之第二級回饋標準，自願捐贈土地比例為 12.5%，應留設公共設施比例為【 $(100\% - 12.5\%) \times 30\% = 26.25\%$ 】，其中因自願捐贈土地面積未達 3000 平方公尺，且位於基地內側，不利政府機關或公益性團體利用，因此當時以整體開發為考量，改採折算繳納代金，並已完成估價並繳納完成。

另外，本案為提供計畫區內南側計畫道路與忠勇路之連接，本案配合提供寶山段 983、984-8 兩筆農業區土地，配合區內計畫道路寬度範圍，作為計畫區第二聯外通路用地。於本案公共設施開闢時，併同興闢完成。（寶山段 983、984-8 地號於 106/9/12 配合聯外通路分割為 983、983-2、984-8 及 984-11 等 4 筆地號）

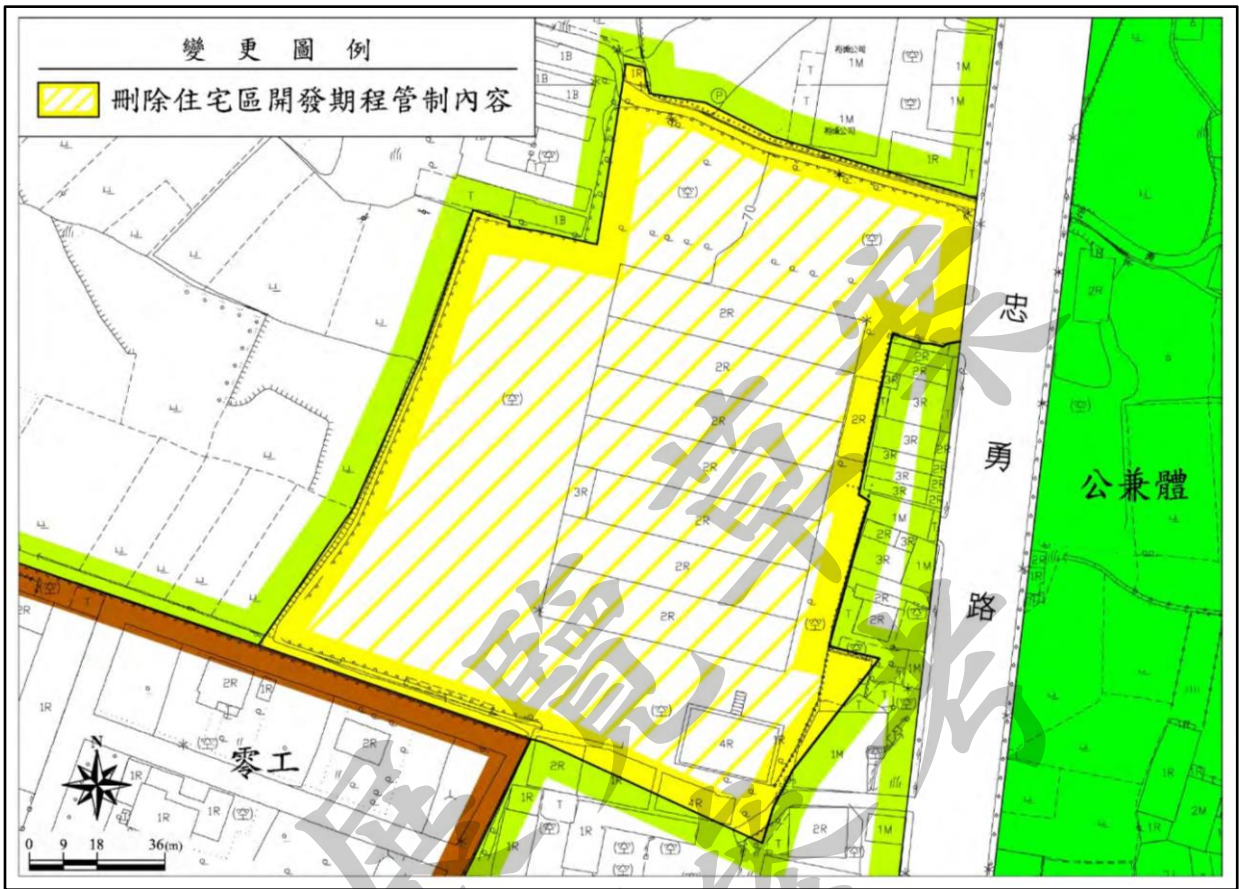


圖 2-1 現行主要計畫土地使用示意圖

## 第二節 現行細部計畫概要

### 一、計畫歷程

配合主要計畫變更零星工業區為住宅區，併同擬定細部計畫，細部計畫名稱為擬定臺中市都市計畫（南屯區寶山段 1032 等地號住宅區）細部計畫案，於民國 101 年 10 月 2 日由臺中市政府公告實施。而後於民國 108 年 2 月 15 日完成細部計畫第一次通檢討，彙整詳表 2-1。

表2-1 現行細部計畫發布實施歷程一覽表

計畫名稱	發布實施日期文號
擬定臺中市都市計畫（南屯區寶山段 1032 等地號住宅區）細部計畫案	101.10.02 府授都計字第 1010165538 號函
變更臺中市都市計畫細部計畫（原臺中市各計畫區）（獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點）案	103.04.21 府授都計字第 1030067120 號函
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	104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函
變更臺中市都市計畫（南屯區寶山段 1032 等地號住宅區）細部計畫（第一次通盤檢討）案	108 年 2 月 15 日府授都計字第 1070322694 號函

資料來源：本計畫彙整。

### 二、細部計畫與主要計畫之關係

本案主要計畫「變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（部份零星工業區為住宅區）案」將原零星工業區變更為住宅區，本細部計畫係依循主要計畫之指導原則，擬定土地使用計畫、土地使用分區管制要點、事業及財務計畫等相關事項，以規範本細部計畫區之發展，作為計畫區後續開發建設之準則，其餘計畫內容皆與主要計畫相同。

### 三、計畫內容概述

#### (一) 計畫面積、年期及人口

細部計畫區計畫面積為2.1380公頃。

計畫目標年民國115年，計畫人口為890人。

#### (二) 土地使用計畫

為提供計畫區周邊未來發展之串聯，並考慮適當街廓臨街深度，計畫區內劃設二處住宅區，計畫面積合計1.5768公頃，佔計畫總面積73.75%，劃為第三種住宅區。土地使用分區及公共設施詳表2-2現行細部計畫土地使用分區及公共設施用地面積表及圖2-3現行細部計畫土地使用示意圖，並參照臺中市都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點訂定原則管制。

#### (三) 公共設施計畫

本細部計畫區公共設施包括廣場兼停車場用地、兒童遊樂場用地、園道用地三類，面積合計0.5612公頃，佔計畫26.25%，詳表2-2及圖2-3所示。

表2-2 現行細部計畫土地使用分區及公共設施用地面積表

項 目		面積 (公頃)	比例 (%)
土地使用分區	第三種住宅區	1.5768	73.75
	小 計	1.5768	73.75
公共設施用地	廣場兼停車場用地	0.0946	4.42
	兒童遊樂場用地	0.1122	5.25
	園道用地	0.3544	16.58
	小 計	0.5612	26.25
總 計		2.1380	100.00

註：表內面積僅供參考，實際面積應以細部計畫核定圖實地分割測量面積為準。

#### (四) 交通系統計畫

##### 1. 車行系統

本細部計畫區在考量周邊道路系統之聯繫，區內劃設二條園道用地，以銜接主要計畫道路（25M-6-107）。並利用基地內私設通路，提供各棟建築物之間之停車出入口聯繫。

##### 2. 人行系統

利用建築物道路兩側退縮，以及各項公共設施之串聯，提供充足之人行步道空間，未來對面公園開闢之後，並可利用施作人行天橋高架通路聯絡對面公園用地。

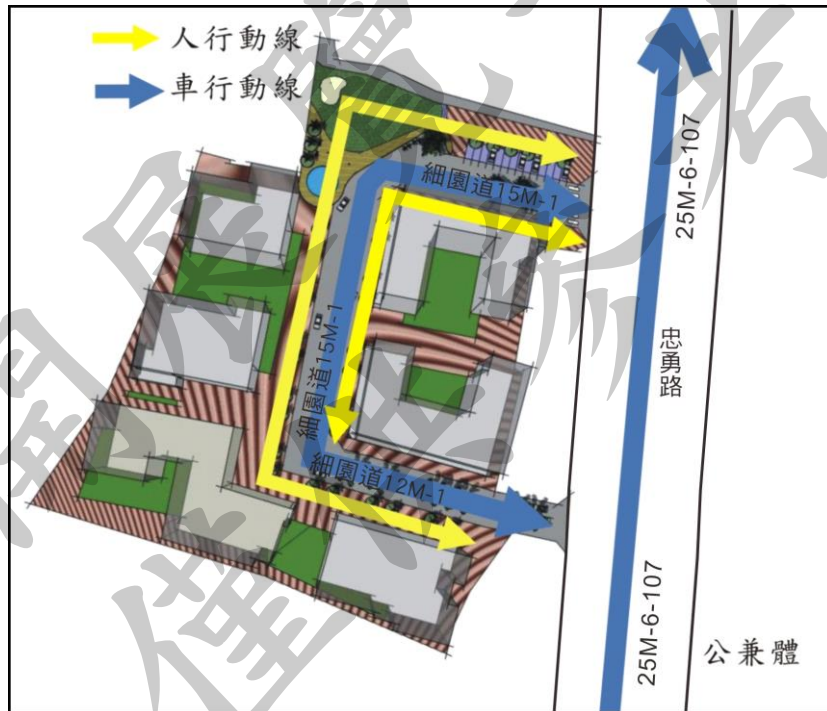


圖 2-2 基地交通動線規劃示意圖

表 2-3 細部計畫道路編號表

編號	起訖點	寬度 (M)	備註
細園道 15M-1	自計畫區東側忠勇路至細園道 15M-2	15	
細園道 12M-1	自細園道 15M-1 至計畫區東界	12	

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

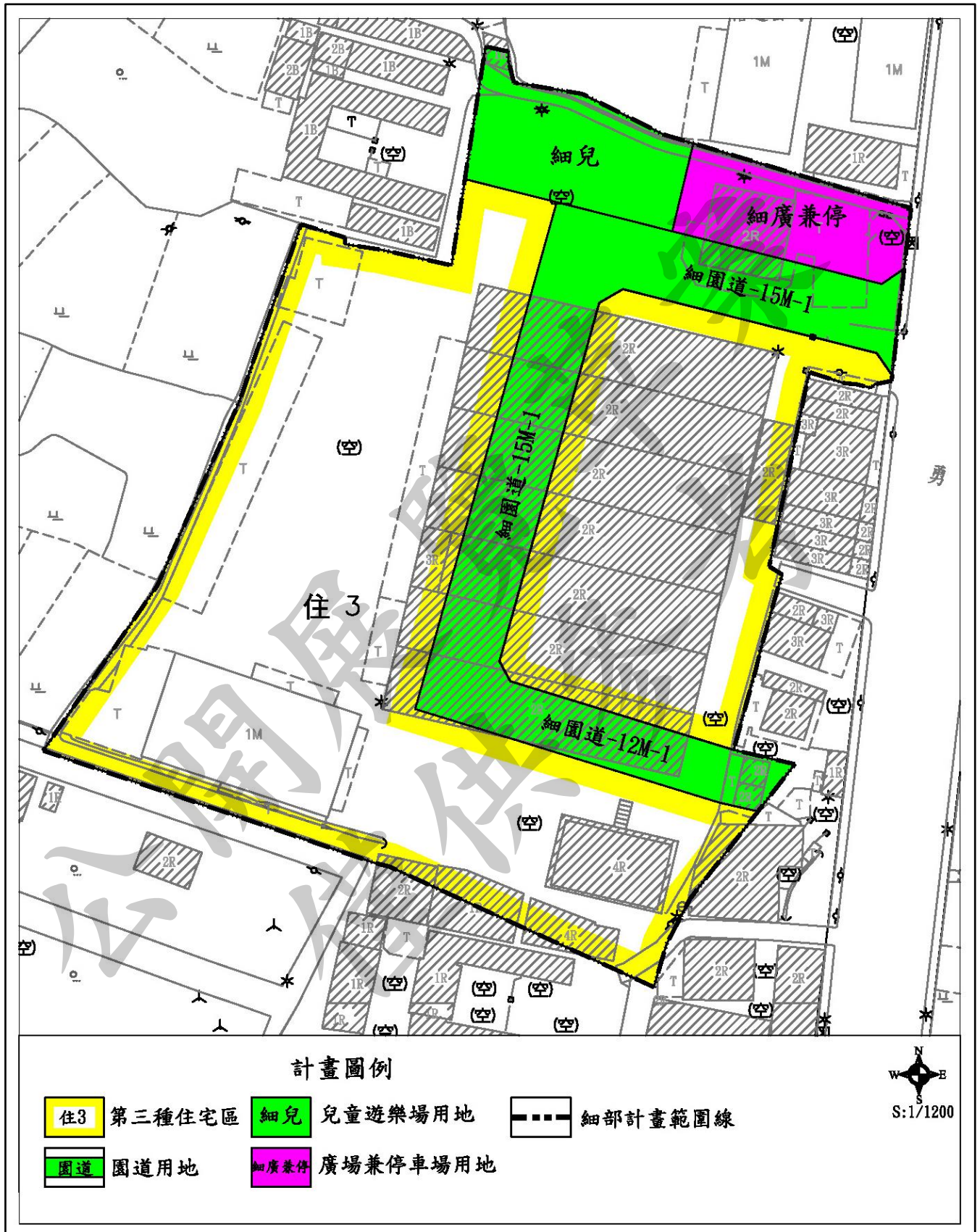


圖 2-3 現行細部計土地使用示意圖

#### 四、土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第 32 條、都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條訂定之。

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，適用有關法令之規定，其用語亦同。

#### 三、用語定義

(一) 基地線：建築基地之界線。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。

(五) 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。

(六) 後院：沿後面基地線之庭院。

(七) 側院：沿側面基地線留設一側之庭院。

(八) 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。

(九) 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) 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。

四、本細部計畫區內住宅區，皆劃設為第三種住宅區，除限制工業、大型商場（店）、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之相關規定管制。

五、本計畫住宅區之建築基地應符合下列各項規定：

項 目	第三種住宅區 (住3)	備註
最高建蔽率(%)	55	
基準容率(%)	280	
上限容積率(%)	420	
最高高度比	1.5	
最小前院深度(m)	4	
最小後院深度(m)	3	得兼做防火間隔

六、本計畫區內各項公共設施用地之使用管制如下：

項 目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註
兒童遊樂場用地	15	40	得供農路通行使用
廣場兼停車場用地	10	20	1. 得供農路通行使用 2. 至少應提供 16 部汽車停車格位

七、為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區內住宅區，應自計畫道路退縮 4 公尺以上建築，並留設為無遮簷人行道；鄰接公共設施範圍應配合留設人行空間。

八、本計畫區建築基地得適用「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，移入容積以基準容積 30% 為上限；但不得適用建築技術規則有關開放空間及增設停車空間容積獎勵規定。

九、本計畫區位於公園兼體育場用地對面，為符合重大建設週邊環境景觀改善，並推動節能減碳綠建築，基地開發經臺中市政府都市設計審議委員會審查同意後，適用下列容積獎勵措施：

- (一) 公益性設施獎勵措施（除經劃設為都市更新單元之地區外，另依都市更新條例規定辦理外）：私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，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或設施之起造人。其獎勵額度以基準容積 10% 為上限。

- (二) 景觀住宅獎勵措施：為提高建築視野景觀，提高基地綠覆率，本計畫區建築基地建蔽率縮減至 40% 以下，其餘空間並有 60% 以上植栽綠化者，得給予容積獎勵，其獎勵額度以基準容積 10% 為上限。
- (三) 節能減碳綠建築獎勵措施：建築基地及建築物採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，得給予容積獎勵，其獎勵額度以基準容積 10% 為上限。

#### 十、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 59 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。
- (二) 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。
- (三) 其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。

#### 十一、景觀及綠化原則

- (一) 建築物臨接或面向廣場、公園、兒童遊樂場、公園兼兒童遊樂場、綠地、人行步道及開放空間部份，不得設置鐵窗、及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。
- (二) 本計畫區公共開放空間及建築法定空地應實施綠化。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，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。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，並於工程完成經勘驗合格後，始得核發使用執照。

- (三) 建築物如有設置圍牆必要者，其圍牆應採鏤空設計，所設之圍牆高度不得超過 2 公尺，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%。



圖 2-4 鏤空圍牆示意參考圖

## 十二、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，依臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法相關規定辦理。

十三、計畫區內所有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」審議同意後，始准依法申請建照施工。

十四、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。

十五、本案計畫範圍如有文化資產請依下列方式辦理：

- (一) 依據文化資產保存法第 50 條及遺址監管保護辦法第 8 條規定營建工程或其他開發行為進行前，發現疑似遺址時，應即停止工程或開發行為之進行，並通報臺中市政府邀請考古學者專家、學術或專業機構進行會勘或專案研究評估。
- (二) 另依文化資產保存法第 75 條營建工程或其他開發行為進行中，發現具古物價值者，應即停止工程或開發行為之進行，並報請臺中市政府依有關程序辦理。
- (三) 計畫範圍外「寶山洗衣窟」考量其地方文化特色、社區外通路開闢應以不影響保存洗衣窟為原則（包括保存洗衣行為及洗衣處所）。

十六、住宅區得視需要分街廓或適當基地規模開發，惟應於本計畫年期民國 115 年 12 月 31 日前取得使用執照完成相關建設開發，若未能於期限內開闢使用，應配合主要計畫通盤檢討為原使用分區或適當之使用分區。

## 五、事業計畫

### (一) 公共設施興建及開發時程

本計畫未來由申請人自行開發，開發期限訂於細部計畫發布實施3年內，開發完成公共設施之興闢及取得建築執照，取得建築執照後，建築期限回歸土地使用管制及建築法令管理。

未能依期限開發者，經臺中市政府查明，應配合主要計畫通盤檢討為原使用分區或適當之使用分區。上述時程必要得敘明理由向臺中市政府申請展延，展延次數不得超過2次，每次展延期限最長不得超過二年。

關於聯外通路及洗衣窟保留部分，道路寬度為10公尺道路及2公尺人行步道，未來道路橋體設計（包含洗衣窟淨高、鋼樑等材質）須經本府建設局及本市文資處同意；洗衣窟保留於陸橋下並應考慮採光，由申請人提供設計方案，及研提相關維管計畫，並敘明各局處權管範圍、施工計畫，經相關單位同意備查。

本案細部計畫應留設之公共設施用地，由申請人自行興建，開闢完成後，應由申請人認養其管理維護事宜10年；土地權屬部分於取得使照後，1年內將土地捐贈市府完竣（包含細廣兼停、細兒、園道及洗衣窟、社區聯外道路路口農業區土地），前述公共設施應供公眾使用。

### (二) 住宅開發事業

住宅區得視需要分街廓或適當基地規模開發，惟應於本計畫年期民國115年底（12月31日）前取得使用執照完成相關建設開發，若未能於期限內開闢使用，應配合主要計畫通盤檢討為原使用分區或適當之使用分區。

### 第三節 上位及相關計畫

#### 一、全國國土計畫（內政部，107年）

##### （一）摘要內容

以「安全-環境保護，永續國土資源」、「有序-經濟發展，引導城鄉發展」、「和諧-社會公義，落實公平正義」之國土空間為全國國土空間發展之總目標。

##### （二）關聯分析

本案屬全國國土計畫內城鄉發展面向，依循該計畫指導，以解決國土空間課題與資源分配，採低碳、生態、集約等概念，提出國土空間發展結構，提升城鄉韌性與交通運輸及公共設施使用效率，協助產業發展與轉型升級，穩定重要資源供應，為城鄉發展重要任務。

#### 二、臺中市國土計畫（臺中市政府，110年）

##### （一）摘要內容

為發展臺中市成為世界級城市，定位本市為中部區域核心，發展中臺都會帶；在「富市臺中-宜居首都（HOME·PLUS）」之願景下提出「生活、生產、生態、生機」四生一體之城市目標，朝向幸福宜居城、智慧機械之都、韌性共生城、健康活力城鄉發展，並制定中部都會核心、山城核心、雙港核心 組構的城鄉發展模式建構臺中市國土。

##### （二）關聯分析

1. 本計畫位屬都會時尚策略區，定位為朝向智慧宜居、創意時尚。
2. 指認以臺中精密機械園區、臺中工業區、中部科學園區（臺中及后里基地）串聯，配合自由港及智慧機械產業推動政策，引進智慧機械、航太相關產業，建構產業科技走廊，為

地區帶來大量的就業人口與居住需求。

3. 重要公共設施部門發展策略，透過都市計畫土地使用分區管制要點與都市設計規範，將公共設施與自然、人文及在地特色作緊密結合，營造具特色的大臺中意象。



圖 2-5 都會時尚策略區發展構想示意圖

資料來源：臺中市國土計畫。

### 三、相關計畫

相關建設計畫之投入對於計畫區整體都市機能、空間結構及交通運輸等面向均會產生重大影響，以下分別彙整相關內容與提出關聯分析詳表2-4，分布區位詳圖2-6。

表2-4 相關計畫一覽表

項次	計畫名稱	關聯性說明
一	中部科學園區臺中園區擴建二期開發計畫(中部科學園區管理局，興建中)	中科臺中園區擴建二期緊鄰臺中園區西側，面積89.75公頃，計畫引進半導體及上中下游及其他相關科學事業，開發完成後可為地區帶來大量的就業人口與居住需求。
二	臺中市精密機械科技創新園區三期開發計畫(臺中	位於精機園區南側，緊鄰嶺東科技大學春安校區西側，發展定位為延續一、二期理念，引進以生產性服務為核心的「2.5 產業」，串聯整體精密機械

項次	計畫名稱	關聯性說明
	市經濟發展局，辦理中)	產業價值鏈。開發完成後可為地區帶來大量的就業人口與居住需求。
三	筏子溪水城及周邊地區整體環境規劃(臺中市政府水利局，109年)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 透過積極改善現有景觀環境及水岸環境規劃，營造適合生態棲息之優質環境，豐富環境生態多樣化；同時，適度平衡生態環境與休閒遊憩，藉由水域及陸域環境營造之引導，提供休閒遊憩且兼具生態觀察之空間，打造筏子溪成為大臺中地區門戶景觀意象水岸。</li> <li>2. 本計畫區周邊之筏子溪屬環境保育教育段，其發展定位系景觀生態及住居支援。</li> </ol>

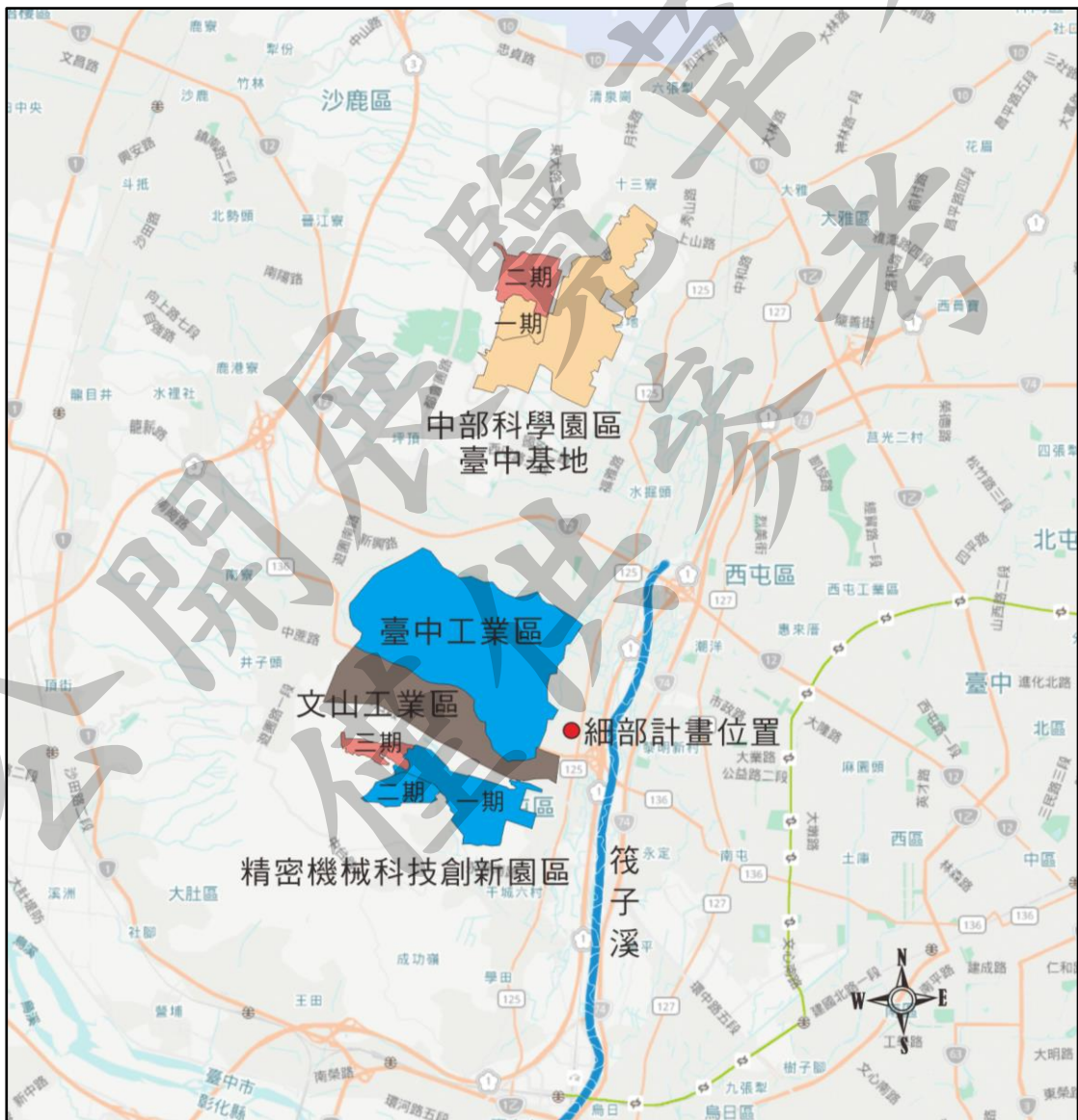


圖 2-6 周邊相關建設位置示意圖

## 第三章 發展現況分析

### 第一節 自然環境

#### 一、地形地勢

南屯區的地形特點為東半部屬於台中盆地，西半部則為大肚台地的坡地，寶山里位於南屯區的西側，地理上屬於大肚台地（大肚山）的東側斜坡面，整體地勢呈現「西北高、東南低」，本計畫區地勢平坦，海拔高度約在 66 公尺至 72 公尺之間。

#### 二、地質及土壤

南屯區地質主要分為沖積層及頭嵙山層火炎山相，本計畫區屬頭嵙山層火炎山相組成，其岩性特徵為厚層的礫岩，夾雜少量的砂岩、粉砂岩及粘土。表層土質則由礫石層上覆蓋著因風化形成的紅土，為大肚台地典型的地質特徵。

#### 三、水文

寶山里區內有南邊溪及文山溪流經，主要為自然排水渠道，匯集大肚山山區的野溪與逕流，最終向東流入筏子溪，其中南邊溪及文山溪屬直轄市管區域排水，而筏子溪則為中央管區域排水。

#### 三、氣候

依交通部中央氣象局臺中測站觀測資料，臺中屬亞熱帶氣候，全年氣溫及濕度均高，夏季多雨，冬季乾旱。年平均氣溫為 23.7℃，平均最高氣溫出在在 7 月為 33.3℃，平均最低氣溫出現在 1 月為 13.4℃，氣溫舒適宜人。

雨量集中在每年 5 月至 8 月間，年平均雨量達 1,762.8 毫米，而相對濕度介於 70.8% 至 77.4% 之間。風向主要受季風影響，但因有大肚山台地與中央山脈之屏障，年平均風速約 1.5 m/sec，受風災影響較小。

表3-1 臺中市各項氣候要素長期情形分析表

項目	平均氣溫 (°C)	最高氣溫 (°C)	最低氣溫 (°C)	降雨量 (毫米)	風速 (m/sec)	相對溼度 (%)
1月	17.0	22.3	13.4	36.6	1.6	74.4
2月	17.7	22.9	14.2	63.0	1.6	75.2
3月	20.1	25.2	16.4	86.9	1.5	74.6
4月	23.5	28.1	20.1	126.8	1.4	75.1
5月	26.4	30.7	23.1	249.6	1.4	75.7
6月	28.1	32.3	24.9	329.0	1.5	76.2
7月	28.9	33.3	25.5	303.3	1.6	74.9
8月	28.4	32.7	25.3	340.8	1.4	77.4
9月	27.8	32.2	24.6	147.5	1.4	74.3
10月	25.5	30.3	22.2	25.0	1.6	70.8
11月	22.6	27.6	19.0	23.8	1.5	72.4
12月	18.7	23.9	15.1	30.5	1.6	72.6
年均值	23.7	28.5	20.3	1,762.8	1.5	74.5

資料來源：交通部中央氣象署，統計期間1991年~2020年。

## 五、災害潛勢

### (一) 颱風及洪水災害

南屯區轄區內主要河川為源自大里溪的支流筏子溪，屬烏溪水系；臨近排水系統包含內劉厝溪、內新庄子溪、黎明溝、南屯溪排水、南邊溪、七星溪與文山溪等區域排水。近年風水災事件及重大淹水調查資料詳如表3-2及表3-3。

表3-2 近年風水災害歷史事件

編號	時間	災害類型	事件
1	104年8月9日	風力災害	蘇迪勤颱風
2	104年9月28日	風力災害	杜鵑颱風
3	105年9月28日	風力災害	梅姬颱風
4	106年7月29日	風力災害	尼莎颱風
5	107年8月13日	淹水災害	0813豪雨
6	108年5月20日	淹水災害	0520豪雨
7	109年8月3日	淹水災害	哈格比颱風
8	110年8月1日	其他災害	0801豪雨
9	110年8月1日	淹水災害	0801豪雨

編號	時間	災害類型	事件
10	110年8月7日	風力災害	0807 豪雨
11	110年8月8日	風力災害	0808 豪雨
12	110年9月12日	風力災害	璨樹颱風
13	111年9月3日	風力災害	軒嵐諾颱風

資料來源：臺中市南屯區地區災害防救計畫，南屯區公所，112年11月

表3-3 易淹水及近年重大淹水地區表

行政區	里別	淹水位置
南屯區	楓樹里	永春東二路、永春東三路
	春社里	同安厝排水周邊
	寶山里	南屯交流道下涵洞(五權西路往工業區)
	豐樂里	向心南路(文心南五路-文心南七路)
	春社里	同安南巷內之王田圳

資料來源：臺中市南屯區地區災害防救計畫，南屯區公所，112年11月

## (二) 地震災害

就已知之斷層帶分布資訊可知本計畫區內並無活動斷層行經，惟計畫區西側約相隔約 7.5 公里處有大甲斷層，臺灣地區處環太平洋地震帶上，地震活動相當頻繁，故應注意地震所可能引起之災害，於事先規劃適當之防災，減災與救災之措施。

## 第二節 人口發展

### 一、人口成長概況

觀察臺中市、南屯區及寶山里近十年人口成長情形，臺中市人口數為正成長，年平均成長率為 3.60‰，南屯區人口於 105 年為 166,685 人至 114 年底人口為 186,105 人，人口約增加 19,420 人，近十年平均人口成長率約為 11.08‰，高於臺中市近十年平均年成長率為 3.60‰；寶山里人口於 102 年為 6,269 人至 114 年底人口為 6,422 人，人口約增加 153 人，近十年平均人口成長率約為 2.41‰，人口增加幅度相對較低，詳如表 3-4。

表3-4 歷年人口成長概況統計表

年度	臺中市		南屯區		寶山里	
	人口數 (人)	成長率 (‰)	人口數 (人)	成長率 (‰)	人口數 (人)	成長率 (‰)
105	2,767,239	8.27	166,685	12.74	6,269	6.58
106	2,787,070	7.14	168,760	12.37	6,376	17.07
107	2,803,894	6.02	170,618	10.95	6,439	9.88
108	2,815,261	4.05	173,532	16.93	6,510	11.03
109	2,820,787	1.96	176,062	14.47	6,549	5.99
110	2,813,490	-2.59	176,782	4.08	6,537	-1.83
111	2,814,459	0.34	177,930	6.47	6,478	-9.03
112	2,845,909	11.11	182,232	23.89	6,554	11.73
113	2,860,601	5.15	185,192	16.11	6,484	10.68
114	2,868,465	2.75	186,105	4.92	6,422	9.53
平均成長率 (‰)	3.60		11.08		2.41	

資料來源：臺中市政府民政局人口管理統計平台及本計畫彙整。

### 二、人口變遷情形

南屯區人口呈現穩健成長趨勢，至 114 年前同時維持「自然增加」與「社會增加」均為正值的行政區，其中社會增加是主要動能，112 年社會增加達 23.25‰，顯示遷入人口已成為抵銷自然增長放緩、支撐總人口續創高點的關鍵。寶山里 113 年人口遷出情形較為增加，整體人口增加總數程正成長，有關本區歷年人口成長概況，詳表 3-5。

表3-5 臺中市、南屯區及寶山里近5年人口增加情形統計表

行政區	年別	人口總增加率 (%)	自然增加			社會增加		
			增加數	出生數	死亡數	增加數	遷入數	遷出數
臺中市	110	-0.33	85	1,627	1,542	-1,017	17,292	18,309
	111	1.68	-264	1,564	1,828	4,995	22,204	17,209
	112	0.58	-179	1,491	1,670	1,838	14,986	13,148
	113	0.57	-346	1,410	1,756	1,989	22,585	20,596
	114	0.02	-746	1,056	1,802	807	16,099	15,292
南屯區	110	0.09	23	94	71	-7	1,436	1,443
	111	3.20	39	96	57	530	1,810	1,280
	112	1.69	29	101	72	279	1,267	988
	113	2.13	4	83	79	390	1,698	1,308
	114	-0.03	-18	64	82	12	1,159	1,147
寶山里	110	0.76	-1	4	5	6	53	47
	111	2.32	-2	4	6	17	70	53
	112	0.61	3	4	1	1	39	38
	113	-2.00	1	4	3	-14	42	56
	114	0.47	-3	1	4	6	39	33

資料來源：臺中市政府民政局人口管理統計平台及本計畫彙整。

### 三、戶數與戶量

臺中市、南屯區及寶山里近5年戶數及戶量變化情形，戶數逐年皆為正成長，戶量則呈現逐年減少趨勢，顯示轉為小家庭之型態愈趨顯著。

表3-6 臺中市、南屯區及寶山里近5年戶數及戶量統計表

行政區	年別	戶數(戶)	增減戶數 (戶)	成長率 (%)	戶量 (人/戶)	全區人口 (人)
臺中市	110	1,017,329	14,439	1.42	2.77	2,813,490
	111	1,033,821	16,492	1.60	2.72	2,814,459
	112	1,059,625	25,804	2.44	2.69	2,845,909
	113	1,108,045	48,420	4.37	2.58	2,860,601
	114	1,168,300	60,255	5.16	2.46	2,868,465
南屯區	110	68,059	1,245	1.83	2.60	176,782
	111	69,481	1,422	2.05	2.56	177,930
	112	71,961	2,480	3.45	2.53	182,232
	113	76,143	4,182	5.49	2.43	185,192
	114	80,020	3,877	4.85	2.33	186,105
寶山里	110	2,673	30	1.12	2.45	6,537

行政區	年別	戶數(戶)	增減戶數 (戶)	成長率 (%)	戶量 (人/戶)	全區人口 (人)
	111	2,683	10	0.37	2.41	6,478
	112	2,728	45	1.65	2.40	6,554
	113	2,777	49	1.76	2.33	6,484
	114	2,804	27	0.96	2.29	6,422

資料來源：臺中市政府民政局人口管理統計平台，及本計畫彙整。

#### 四、年齡結構組成

觀察 114 年臺中市、南屯區及寶山里人口年齡結構，寶山里壯年（15-64 歲）人口比例為 74.82% 高於臺中市 69.85% 及南屯區 71.59%，顯示寶山里為勞動力較為集中的區域。另扶養比為 33.65% 低於臺中市 43.16% 及南屯區 39.69%，老化指數亦為最低僅 83.96%，年齡結構相對年輕。

表3-7 114年臺中市、南屯區及寶山里人口年齡結構分析表

項目		臺中市	南屯區	寶山里	
總人口數		2,868,465	186,105	6,422	
年齡結構	0-14 歲	人數(人)	365,726	27,120	879
		比例(%)	12.75	14.57	13.69
	15-64 歲	人數(人)	2,003,710	133,230	4,805
		比例(%)	69.85	71.59	74.82
	65 歲以上	人數(人)	499,029	25,755	738
		比例(%)	17.40	13.84	11.49
依賴人口	扶養比(%)	43.16	39.69	33.65	
	扶幼比(%)	18.25	20.36	18.29	
	扶老比(%)	24.91	19.33	15.36	
	老化指數(%)	136.45	94.97	83.96	

資料來源：臺中市政府民政局人口管理統計平台，及本計畫彙整。

### 第三節 土地使用現況

#### 一、周邊土地使用現況

基地周邊地區之土地使用情形：東側鄰接 25 公尺忠勇路，並鄰接路側沿街面房屋，為早期農業區建地目土地，其主要使用類別包括住宅使用及商業使用。忠勇路對側為公園兼體育場預定地，主要以農業使用為主，部分為寶山里籃球場管理中心、宗教、製造、住宅及商業等使用，基地西側為農業使用，基地北側則為部分工廠及住家，基地南側 100 公尺五權西路以南為文山春社細部計畫區，商業及住宅發展密集。



圖3-1 計畫區周邊情形示意圖

## 二、計畫區現況分析

### (一) 公共設施現況

計畫區現況公共設施包括細兒、細廣兼停、細園道用地皆已開闢完成並捐贈移轉予臺中市（詳附件一及附件二），目前由申請人依規管理維護中。此外，聯外通路及洗衣窟保留部分已興闢完成，並經相關單位同意備查。

### (二) 住宅區現況

住宅區業已分區開發建築中，建物結構為鋼筋混凝土造，A區預計畫興建地上23層、地下4層、1幢、2棟353戶，B區預計畫興建地上21層、地下4層、4幢、6棟638戶（實際依核定之建造執照為準），預計可取得使用執照期程分別為：A區－118年5月，B區－115年7月。

## 三、土地權屬分析

計畫區包括南屯區寶山段 1032 地號等 12 筆土地，公有土地所有權人為臺中市，分布於細廣場兼停車場用地、細兒童遊樂場用地及園道用地等公共設施，主要管理機關為臺中市停車管理處及臺中市政府建設局，私有土地面積約 1.5783 公頃。

表3-8 土地權屬一覽表

權屬	所有權人	管理者	面積 (公頃)
公有地	臺中市	臺中市停車管理處	0.0717
		臺中市政府建設局	0.4881
	小計		0.5598
私有地	私有土地		1.5783
	小計		1.5783
總計			2.1381

註：實際面積應依申請地號之地籍圖謄本為準。



圖 3-2 計畫區開發情形示意圖

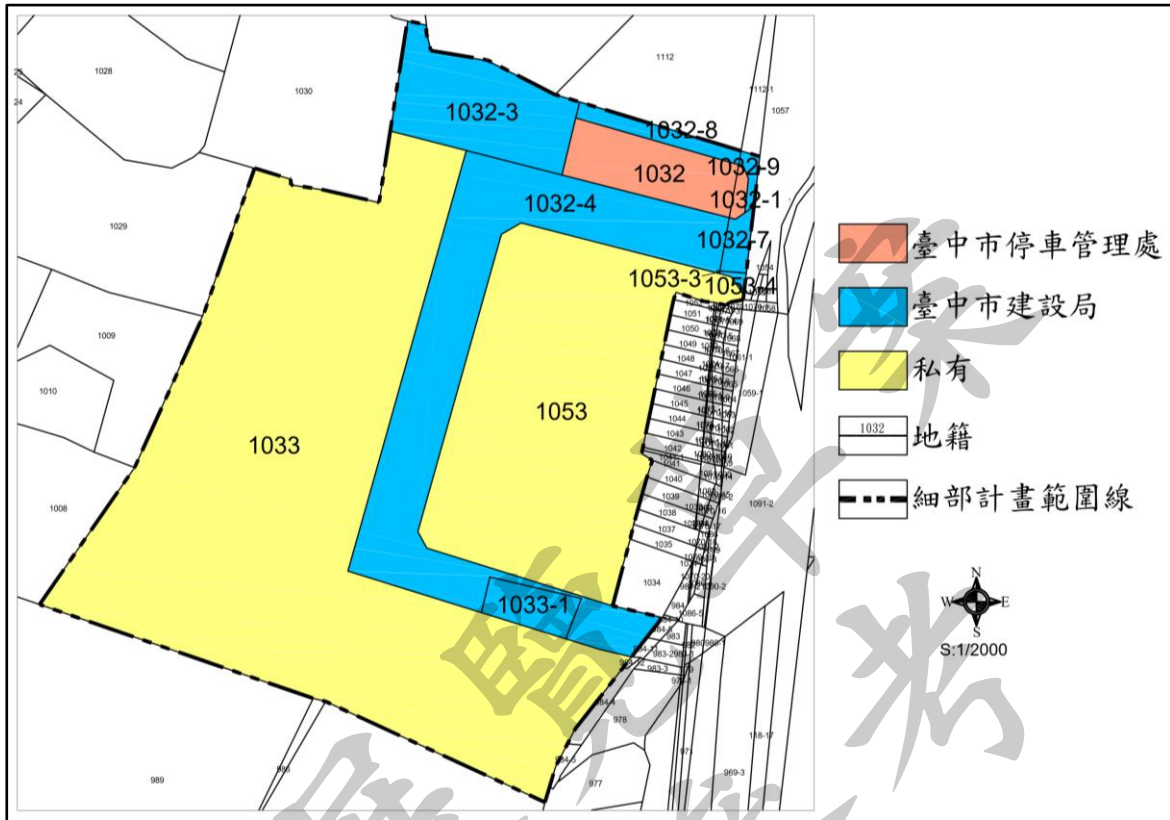


圖 3-3 土地權屬分布示意圖

## 第四節 周邊公共設施現況

計畫區位於臺中市南屯交流道附近，鄰近 1 公里範圍內，開放空間包括：公園用地、其他細部計畫公園用地及公園兼兒童遊樂場用地等（詳圖 3-4）。

### 一、公園用地

- （一）計畫區東側臨忠勇路對面為公園兼體育場用地「公兼體 1」，面積 6.52 公頃，目前尚未開闢。
- （二）計畫區以東約 1 公里環中路側，為公園用地「公 93」，面積 3.8 公頃，目前尚未開闢。

### 二、兒童遊樂場用地

計畫區以南約 700 公尺為兒童遊樂場「兒 144」，面積 0.19 公頃，現已開闢為文山公園。

### 三、文小用地

計畫區南側約 650 公尺為文小用地「文小 77」，面積 1.55 公頃，現況為文山國小使用。

### 四、社教用地

計畫區西側約 800 公尺，於臺中工業區內設有「社教 1」，面積 1.41 公頃，現況為臺中市立南屯幼兒園及寶山棒球場使用。

### 五、細部計畫公園用地及公園兼兒童遊樂場用地

其他細部計畫公園用地及公園兼兒童遊樂場用地主要分佈於五權西路三段以南，距離計畫區約 0.5 公里至 1 公里，目前皆尚未開闢。

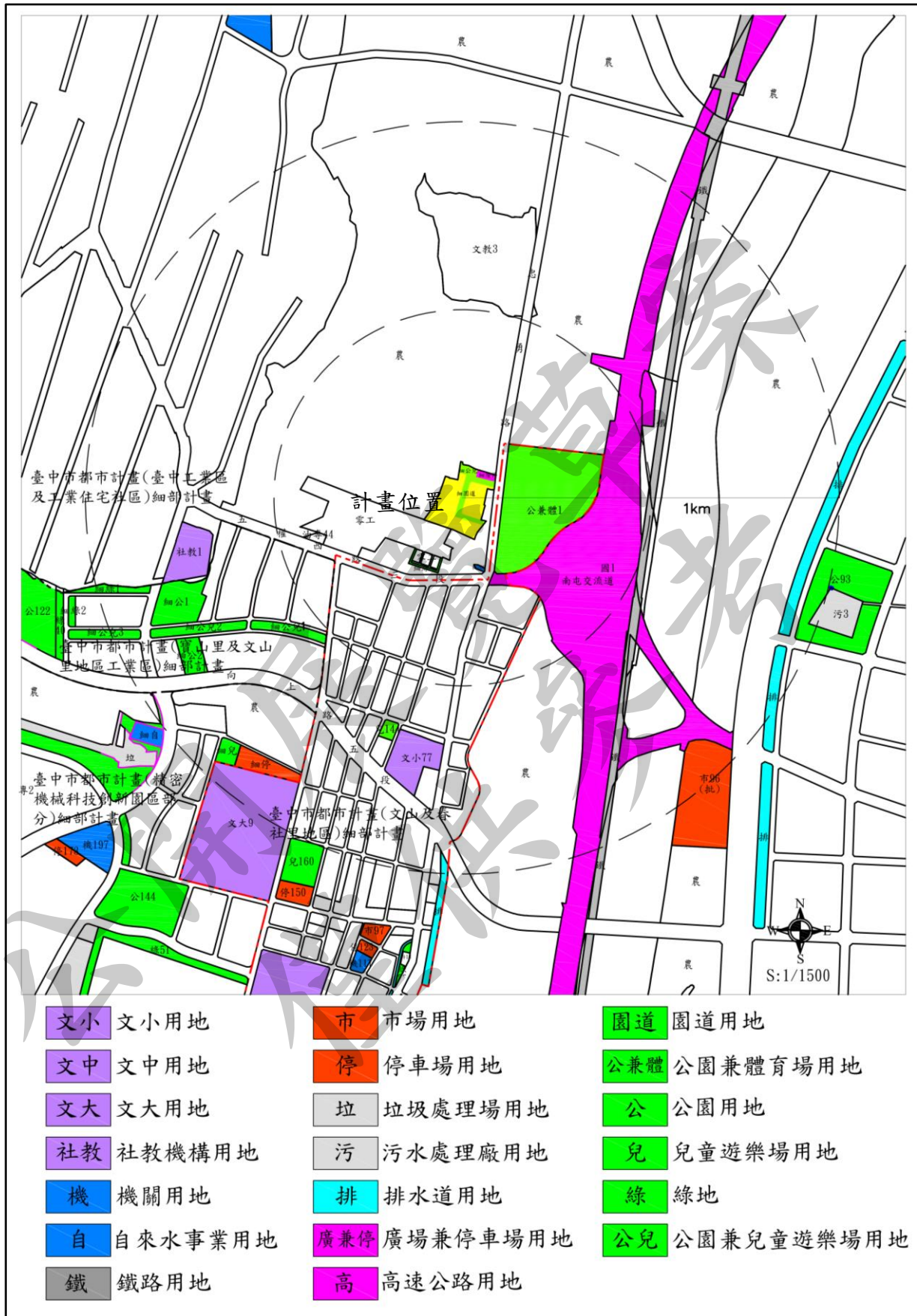


圖3-4 周邊公共設施分佈情形示意圖

## 第五節 交通系統

### 一、周邊道路系統現況

#### (一) 主要聯絡道路

##### 1. 五權西路二段

位於計畫區南側，計畫範圍內道路寬度32公尺，採中央實體分隔佈設，車道配置為雙向各3快車道及1機車優先道，道路二側無規劃人行道，路段二側劃設紅線管制停車。

##### 2. 五權西路三段

位於計畫區南側，中山高速公路至忠勇路路段，計畫範圍內道路寬度32公尺，採中央實體分隔佈設，車道配置為雙向各3快車道及1機車優先道，道路二側規劃寬度0.5-1.0公尺人行道，路段二側劃設收費汽車格及免費機車格。

另忠勇路至文山北巷路段，計畫範圍內道路寬度32公尺，採中央實體分隔佈設，車道配置為雙向各2快車道及1混合車道，道路二側規劃寬度1.0-1.5公尺人行道，路段二側劃設收費汽車格及免費機車格。

##### 3. 忠勇路

位於計畫區東側，五權西路三段至協和南巷路段，計畫範圍內道路寬度25公尺，採中央標線分隔佈設，車道配置為雙向各2混合車道，道路二側規劃寬度1.0-1.5公尺人行道，路段二側無管制停車。

另五權西路三段至文山九街路段，計畫範圍內道路寬度20公尺，採中央標線分隔佈設，車道配置為雙向各1混合車道及1機車優先道，道路二側無規劃人行道，路段二側無管制停車。

##### 4. 嶺東路

位於計畫區南側，計畫範圍內道路寬度15公尺，採中央標

線分隔，車道配置為雙向各1混合車道，道路二側無規劃人行道，路段二側無管制停車。

(二) 區內出入道路

1. 15 公尺園道

計畫範圍內道路寬度15公尺，採中央標線分隔，車道配置為雙向各1混合車道，道路二側規劃寬度2.0-2.5公尺人行道，路段二側無管制停車。

2. 12 公尺園道

計畫範圍內道路寬度12公尺，採中央標線佈設，車道配置為雙向各1混合車道，道路二側規劃寬度2.0-2.5公尺人行道，路段二側無管制停車。

表3-9 周邊道路系統幾何特性彙整表

道路名稱		區位	路權寬度	速限	單向車道分配	分隔型態	人行道寬度	停車管制
主要 聯絡 道路	五權西路二段	環中路二段- 中山高速公路	32	50 或 50 以下	3快1機	中央 實體	0.0	紅線管制
	五權西路三段	中山高速公路 -忠勇路	32		3快1機	中央 實體	0.5-1.0	紅線管制
		忠勇路-文山 北巷			2快1混	中央 實體	1.0-1.5	收費汽車格 免費機車格
	忠勇路	五權西路三段 -協和南巷	25		2混	中央 標線	1.0-1.5	無管制停車
		五權西路三段 -文山九街	20		1混1機	中央 標線	0.0	無管制停車
	嶺東路	五權西路三段 -文山九街	15		1混	中央 標線	0.0	無管制停車
區內 出入 道路	15公尺 園道	忠勇路-12公 尺計畫道路	15	1混	中央 標線	2.0-2.5	無管制停車	
	12公尺 園道	忠勇路-15公 尺計畫道路	12	1混	中央 標線	2.0-2.5	無管制停車	

資料來源：本計畫彙整，115年1月。

註：1. 「快」為快車道，「混」為混合車道，「機」為機車優先道。

2. 路權寬度及人行道寬度單位為公尺，速限單位為KPH。

## 二、停車現況分析

計畫區週邊皆為農業區，停車需求尚低，忠勇路邊劃有停車格位，五權西路以南文山春社地區則因開發較密集，且路段車流較多，停車需求較高。其餘路段路邊停車格位尚可滿足現有發展需求。

## 三、周邊大眾運輸系統現況

周邊主要之大眾運輸系統為公車系統，計畫區鄰近忠勇五權西路口(3618)及寶山里(2636)兩處設有公車站牌，包括編號27、357(臺中客運)等公車路線經過，營運時間平日為06:10至22:10、假日為06:15至22:10，班距為固定班次。

表3-10 周邊公車招呼站及行經公車路線統整表

編號	站牌名稱	行經公車路線
A	寶山里	27、357
B	忠勇五權西路口	27、357
C	忠勇寶山東二街口	27、56、56延、89、290、290繞、357、358
D	寶山里土地公	27、56、56延、89、290、290繞、357、358
E	文山國小(忠勇路)	27、56、56延、89、290、290繞、357、358
F	五權西嶺東路口	290、290繞、328、328繞
G	嶺東五權西路口	328、328繞
H	保安橋	328、328繞

資料來源：臺中市即時公車動態資訊網站，115年1月。

表3-11 周邊公車站位資訊說明表

路線	起訖點	營運時間	班次
27	臺中車站-嶺東科技大學	6:10-22:15	固定班次
56	新光里-烏日長壽公園	5:50-22:00	固定班次
56延	育賢立功路口-烏日長壽公園	5:50-22:00	固定班次
89	嶺東科技大學-東門橋	6:20-17:45	固定班次
290	干城站-梧棲中正田徑場	平日 5:55-21:30 假日停駛	固定班次

路線	起訖點	營運時間	班次
290 繞	千城站-梧棲中正田徑場	平日 6:50-17:50 假日停駛	固定班次
328	興大附農-仁友停車場	6:00-22:00	固定班次
328 繞	興大附農-仁友停車場	興大附農 16:20 仁友停車場 6:15 寒暑不開	固定班次
357	臺中國際機場-中台新村	平日 6:40-17:50 假日 7:40-17:50	固定班次
358	嶺東高中-逢甲大學	5:25-21:50	固定班次

資料來源：臺中市即時公車動態資訊網站，115 年 1 月。



圖 3-5 周邊大眾運輸系統示意圖

## 第四章 計畫範圍發展課題分析

課題一：面對疫情、關稅影響經濟、勞工短缺及原物料上漲等一連串困境，嚴重影響建築工程施工進度；導致本案無法依現行計畫土地使用管制要點規範之期限取得使用執照。

說明：

1. 近年來缺工問題嚴峻，據統計 114 年 9 月底營造業空缺人數達 1.78 萬；營造工程總指數 114 年 12 月較 112 年 12 月上漲 2.68%，人力問題未能紓減，原物料漲幅卻持續攀升，已嚴重影響建築工程施工進度。
2. 本案土地使用管制要點規範住宅區應取得使用執照之期程，致因整體環境改變影響時，無法配合地方政策及實際執行狀況所需進行調整。

對策：現行計畫土地使用管制要點規範住宅區取得使用執照期程與建築相關法令、政策規範存在競合，且無法配合實際執行狀況所需進行調整，故擬調整本案土地使用管制要點及事業財務計畫等。

## 第五章 變更內容

本次通盤檢討針對事業及財務計畫、土地使用分區管制要點及申請單位提出變更案，詳表 5-1 變更內容綜理表及表 5-2 土地使用分區管制要點變更前後對照表。

表5-1 變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
1	第七章事業及財務計畫 壹、事業計畫 二、住宅開發事業	住宅區得視需要分街廓或適當基地規模開發，惟應於本計畫年期民國115年底(12月31日)前取得使用執照完成相關建設開發，若未能於期限內開闢使用，應配合主要計畫通盤檢討為原使用分區或適當之使用分區。	住宅區得視需要分街廓或適當基地規模開發，惟應於本計畫年期民國118年5月25日前取得使用執照完成相關建設開發，若未能於期限內開闢使用，應配合主要計畫通盤檢討為原使用分區或適當之使用分區。 (詳計畫書第七章事業及財務計畫/壹、事業計畫/二、住宅開發事業)。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 原規範取得使用執照時程，主要係避免分區閒置未利用，影響整體都市發展，惟計畫區內住宅區現況已取得建造執照，進入實質開發階段，原先防止囤地的目的已達成。</li> <li>2. 近年營建市場受大環境缺工、缺料衝擊，致使工程實務期程與原計畫規範產生落差。</li> <li>3. 都市計畫訂定取得使用執照期程，無法及時依地方自治條例的彈性(如因應疫情、缺工之自動展延)調整，為確保法制明確性，避免限縮土地所有權人房屋興建權益，擬刪除本條文，住宅區開發時程之管理，回歸「建築法」及其授權之各縣市建築管理自治條例辦理。</li> </ol>
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5-4)	土地使用分區管制要點(新計畫詳表5-4)	詳表5-4土地使用分區管制要點變更前後對照表變更理由欄。
3	計畫年期	計畫目標年民國115年	計畫目標年民國118年	配合取得使用執照期程調整。



表5-2 土地使用分區管制要點變更前後對照表

原條文	修訂後條文	說明
<p>一、本要點依都市計畫法第 32 條、都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條訂定之。</p>	<p>一、本要點依都市計畫法第 22 條、都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條訂定之。</p>	<p>土地使用分區管制係都市計畫法第 22 條規定應表明事項，爰修訂法源依據。</p>
<p>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，適用有關法令之規定，其用語亦同。</p>	<p>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，適用有關法令之規定，其用語亦同。</p>	<p>同原條文。</p>
<p>三、用語定義</p> <p>(一) 基地線：建築基地之界線。</p> <p>(二) 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。</p> <p>(三) 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。</p> <p>(四) 側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。</p> <p>(五) 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。</p> <p>(六) 後院：沿後面基地線之庭院。</p> <p>(七) 側院：沿側面基地線留設一側之庭院。</p> <p>(八) 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。</p> <p>(九) 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。</p> <p>(十) 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</p>	<p>三、用語定義</p> <p>(一) 基地線：建築基地之界線。</p> <p>(二) 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。</p> <p>(三) 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。</p> <p>(四) 側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。</p> <p>(五) 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。</p> <p>(六) 後院：沿後面基地線之庭院。</p> <p>(七) 側院：沿側面基地線留設一側之庭院。</p> <p>(八) 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。</p> <p>(九) 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。</p> <p>(十) 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</p>	<p>同原條文。</p>

原條文	修訂後條文	說明																																										
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>																																											
<p>四、本細部計畫區內住宅區，皆劃設為第三種住宅區，除限制工業、大型商場（店）、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之相關規定管制。</p>	<p>四、本細部計畫區內住宅區，皆劃設為第三種住宅區，除限制工業、大型商場（店）、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之相關規定管制。</p>	同原條文。																																										
<p>五、本計畫住宅區之建築基地應符合下列各項規定：</p> <table border="1" data-bbox="180 1032 659 1541"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>第三種住宅區 (住3)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>最高建蔽率(%)</td> <td>55</td> <td></td> </tr> <tr> <td>基準容率(%)</td> <td>280</td> <td></td> </tr> <tr> <td>上限容積率(%)</td> <td>420</td> <td></td> </tr> <tr> <td>最高高度比</td> <td>1.5</td> <td></td> </tr> <tr> <td>最小前院深度(m)</td> <td>4</td> <td></td> </tr> <tr> <td>最小後院深度(m)</td> <td>3</td> <td>得兼做防火間隔</td> </tr> </tbody> </table>	項目	第三種住宅區 (住3)	備註	最高建蔽率(%)	55		基準容率(%)	280		上限容積率(%)	420		最高高度比	1.5		最小前院深度(m)	4		最小後院深度(m)	3	得兼做防火間隔	<p>五、本計畫住宅區之建築基地應符合下列各項規定：</p> <table border="1" data-bbox="719 1032 1198 1541"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>第三種住宅區 (住3)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>最高建蔽率(%)</td> <td>55</td> <td></td> </tr> <tr> <td>基準容率(%)</td> <td>280</td> <td></td> </tr> <tr> <td>上限容積率(%)</td> <td>420</td> <td></td> </tr> <tr> <td>最高高度比</td> <td>1.5</td> <td></td> </tr> <tr> <td>最小前院深度(m)</td> <td>4</td> <td></td> </tr> <tr> <td>最小後院深度(m)</td> <td>3</td> <td>得兼做防火間隔</td> </tr> </tbody> </table>	項目	第三種住宅區 (住3)	備註	最高建蔽率(%)	55		基準容率(%)	280		上限容積率(%)	420		最高高度比	1.5		最小前院深度(m)	4		最小後院深度(m)	3	得兼做防火間隔	同原條文。
項目	第三種住宅區 (住3)	備註																																										
最高建蔽率(%)	55																																											
基準容率(%)	280																																											
上限容積率(%)	420																																											
最高高度比	1.5																																											
最小前院深度(m)	4																																											
最小後院深度(m)	3	得兼做防火間隔																																										
項目	第三種住宅區 (住3)	備註																																										
最高建蔽率(%)	55																																											
基準容率(%)	280																																											
上限容積率(%)	420																																											
最高高度比	1.5																																											
最小前院深度(m)	4																																											
最小後院深度(m)	3	得兼做防火間隔																																										
<p>六、本計畫區內各項公共設施用地之使用管制如下：</p>	<p>六、本計畫區內各項公共設施用地之使用管制如下：</p>	同原條文。																																										

原條文				修訂後條文				說明
項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	
兒童遊樂場用地	15	40	得供農路通行使用	兒童遊樂場用地	15	40	得供農路通行使用	
廣場兼停車場用地	10	20	1. 得供農路通行使用 2. 至少應提供16部汽車停車格位	廣場兼停車場用地	10	20	1. 得供農路通行使用 2. 至少應提供16部汽車停車格位	
七、為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區內住宅區，應自計畫道路退縮4公尺以上建築，並留設為無遮簷人行道；鄰接公共設施範圍應配合留設人行空間。				七、為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區內住宅區，應自計畫道路退縮4公尺以上建築，並留設為無遮簷人行道；鄰接公共設施範圍應配合留設人行空間。				同原條文。
八、本計畫區建築基地得適用「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，移入容積以基準容積30%為上限；但不得適用建築技術規則有關開放空間及增設停車空間容積獎勵規定。				八、本計畫區建築基地得適用「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，移入容積以基準容積30%為上限；但不得適用建築技術規則有關開放空間及增設停車空間容積獎勵規定。				同原條文。
九、本計畫區位於公園兼體育場用地對面，為符合重大建設週邊環境景觀改善，並推動節能減碳綠建築，基地開發經臺中市政府都市設計審議委員會審查同意後，適用下列容積獎勵措施： (一) 公益性設施獎勵措施(除經劃設為都市更新單元之地區外，另依都市更新條例規定辦理外)：私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，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或設施之起造人。其獎勵額度以基準容積10%為上限。 (二) 景觀住宅獎勵措施：為提高建築				九、本計畫區位於公園兼體育場用地對面，為符合重大建設週邊環境景觀改善，並推動節能減碳綠建築，基地開發經臺中市政府都市設計審議委員會審查同意後，適用下列容積獎勵措施： (一) 公益性設施獎勵措施(除經劃設為都市更新單元之地區外，另依都市更新條例規定辦理外)：私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，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或設施之起造人。其獎勵額度以基準容積10%為上限。 (二) 景觀住宅獎勵措施：為提高建築				同原條文。

原條文	修訂後條文	說明
<p>視野景觀，提高基地綠覆率，本計畫區建築基地建蔽率縮減至40%以下，其餘空間並有60%以上植栽綠化者，得給予容積獎勵，其獎勵額度以基準容積10%為上限。</p> <p>(三) 節能減碳綠建築獎勵措施：建築基地及建築物採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，得給予容積獎勵，其獎勵額度以基準容積10%為上限。</p>	<p>視野景觀，提高基地綠覆率，本計畫區建築基地建蔽率縮減至40%以下，其餘空間並有60%以上植栽綠化者，得給予容積獎勵，其獎勵額度以基準容積10%為上限。</p> <p>(三) 節能減碳綠建築獎勵措施：建築基地及建築物採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，得給予容積獎勵，其獎勵額度以基準容積10%為上限。</p>	
<p>十、停車空間</p> <p>本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定：</p> <p>(一) 建築技術規則設計施工篇第59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。</p> <p>(二) 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。</p> <p>(三) 其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。</p>	<p>十、停車空間</p> <p>本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定：</p> <p>(一) 建築技術規則設計施工篇第59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。</p> <p>(二) 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。</p> <p>(三) 其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。</p>	同原條文。
<p>十一、景觀及綠化原則</p> <p>(一) 建築物臨接或面向廣場、公園、兒童遊樂場、公園兼兒童遊樂場、綠地、人行步道及開放空間部份，不得設置鐵窗、及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。</p> <p>(二) 本計畫區公共開放空間及建築法定空地應實施綠化。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</p>	<p>十一、景觀及綠化原則</p> <p>(一) 建築物臨接或面向廣場、公園、兒童遊樂場、公園兼兒童遊樂場、綠地、人行步道及開放空間部份，不得設置鐵窗、及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。</p> <p>(二) 本計畫區公共開放空間及建築法定空地應實施綠化。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</p>	同原條文。

原條文	修訂後條文	說明
<p>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錄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，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。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，並於工程完成經勘驗合格後，始得核發使用執照。</p> <p>(三) 建築物如有設置圍牆必要者，其圍牆應採鏤空設計，所設之圍牆高度不得超過 2 公尺，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%。</p>  <p style="text-align: center;">圖 6-6 鏤空圍牆示意參考圖</p>	<p>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錄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，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。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，並於工程完成經勘驗合格後，始得核發使用執照。</p> <p>(三) 建築物如有設置圍牆必要者，其圍牆應採鏤空設計，所設之圍牆高度不得超過 2 公尺，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%。</p>  <p style="text-align: center;">圖 6-3 鏤空圍牆示意參考圖</p>	
<p>十二、招牌廣告物</p> <p>有關計畫區內設置招牌、廣告物之限制及管理方式，依臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法相關規定辦理。</p>	<p>十二、招牌廣告物</p> <p>有關計畫區內設置招牌、廣告物之限制及管理方式，依臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法相關規定辦理。</p>	同原條文。
<p>十三、計畫區內所有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」審議同意後，始准依法申請建照施工。</p>	<p>十三、計畫區內所有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」審議同意後，始准依法申請建照施工。</p>	同原條文。

原條文	修訂後條文	說明
<p>十四、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%：</p> <p>(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%。</p> <p>(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%。</p> <p>(三) 經全部土地所有權人同意。</p> <p>(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。</p> <p>(五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。</p>	<p>十四、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%：</p> <p>(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%。</p> <p>(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%。</p> <p>(三) 經全部土地所有權人同意。</p> <p>(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。</p> <p>(五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。</p>	<p>同原條文。</p>
<p>十五、本案計畫範圍如有文化資產請依下列方式辦理：</p> <p>(一) 依據文化資產保存法第50條及遺址監管保護辦法第8條規定營建工程或其他開發行為進行前，發現疑似遺址時，應即停止工程或開發行為之進行，並通報臺中市政府邀請考古學者專家、學術或專業機構進行會勘或專案研究評估。</p>	<p>十五、本案計畫範圍如有文化資產請依下列方式辦理：</p> <p>(一) 依據文化資產保存法第50條及遺址監管保護辦法第8條規定營建工程或其他開發行為進行前，發現疑似遺址時，應即停止工程或開發行為之進行，並通報臺中市政府邀請考古學者專家、學術或專業機構進行會勘或專案研究評估。</p>	<p>同原條文。</p>

原條文	修訂後條文	說明
<p>(二) 另依文化資產保存法第 75 條營建工程或其他開發行為進行中，發現具古物價值者，應即停止工程或開發行為之進行，並報請臺中市政府依有關程序辦理。</p> <p>(三) 計畫範圍外「寶山洗衣窟」考量其地方文化特色、社區外通路開闢應以不影響保存洗衣窟為原則(包括保存洗衣行為及洗衣處所)。</p>	<p>(二) 另依文化資產保存法第 75 條營建工程或其他開發行為進行中，發現具古物價值者，應即停止工程或開發行為之進行，並報請臺中市政府依有關程序辦理。</p> <p>(三) 計畫範圍外「寶山洗衣窟」考量其地方文化特色、社區外通路開闢應以不影響保存洗衣窟為原則(包括保存洗衣行為及洗衣處所)。</p>	
<p>十六、住宅區得視需要分街廓或適當基地規模開發，惟應於本計畫年期民國 115 年 12 月 31 日前取得使用執照完成相關建設開發，若未能於期限內開闢使用，應配合主要計畫通盤檢討為原使用分區或適當之使用分區。</p>	<p>十六、住宅區得視需要分街廓或適當基地規模開發，惟應於本計畫年期民國 <u>118</u> 年 <u>5</u> 月 <u>25</u> 日前取得使用執照完成相關建設開發，若未能於期限內開闢使用，應配合主要計畫通盤檢討為原使用分區或適當之使用分區。</p>	<p>配合取得使用執照時程調整土地使用分區管制要點。</p>

## 第六章 變更後計畫

### 第一節 計畫年期及人口

計畫年期配合取得使用執照時程調整，以民國 118 年為計畫目標年；本次通盤檢討未涉及土地使用分區及開發強度之調整，故擬不予調整計畫人口，維持計畫人口為 890 人。

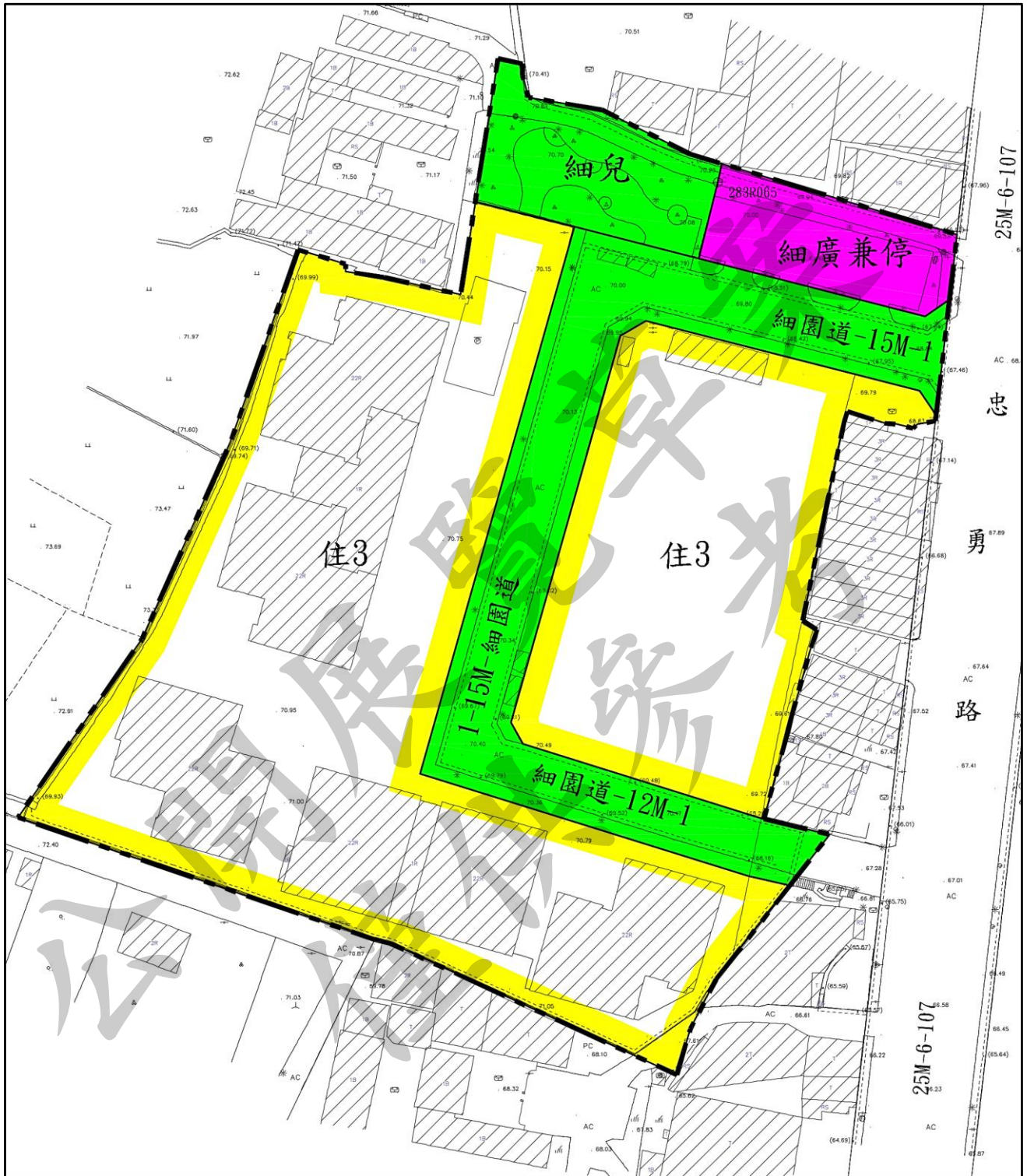
### 第二節 土地使用計畫

本次通盤檢討未涉及變更土地使用計畫，故土地使用分區維持原計畫面積。計畫區內劃設二處住宅區，計畫面積合計 1.5768 公頃，佔計畫總面積 73.75%，劃為第三種住宅區，並參照臺中市都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點訂定原則管制。

表6-1 土地使用分區及公共設施用地面積表

項 目	面積 (公頃)	比例 (%)
土地使用分區	第三種住宅區	1.5768
	小 計	1.5768
公共設施用地	廣場兼停車場用地	0.0946
	兒童遊樂場用地	0.1122
	園道用地	0.3544
	小 計	0.5612
總 計	2.1380	100.00

註：表內面積僅供參考，實際面積應以細部計畫核定圖實地分割測量面積為準。



計畫圖例

- |           |               |         |
|-----------|---------------|---------|
| 住3 第三種住宅區 | 細兒 兒童遊樂場用地    | 細部計畫範圍線 |
| 園道 園道用地   | 細廣兼停 廣場兼停車場用地 |         |



圖 6-1 細部計畫土地使用示意圖

### 第三節 公共設施計畫

本細部計畫區為提供住宅區公共服務空間，於區內劃設廣場兼停車場用地、兒童遊樂場用地及道路用地等公共設施用地，以提升都市綠化品質、都市機能，並增加民眾休憩空間。茲分述如下：

#### 一、廣場兼停車場用地

本細部計畫區劃設一處廣場兼停車場用地，以提供計畫區開放空間及公共停車之需求，並依廣場用途加強用地之植栽綠化，塑造計畫區入口意象，計畫面積為 0.0946 公頃，佔計畫總面積之 4.42%，長寬約 40M、20M，約可提供 24 輛社區外來訪客之公共停車位，並應依規定留設殘障車位。

#### 二、兒童遊樂場用地

於計畫區入口劃設一處兒童遊樂場用地，提供計畫區及周邊社區居民主要之遊憩活動場所，計畫面積為 0.1122 公頃，佔計畫總面積之 5.25%。

#### 三、園道用地

配合計畫區進出交通道路系統之需求，劃設細園道 15M-1 及細園道 12M-1 穿越計畫區內，整體道路用地面積為 0.3544 公頃，佔計畫總面積之 16.58%。

## 第四節 交通系統計畫

### 一、車行系統

本細部計畫區在考量周邊道路系統之聯繫，區內劃設二條雙向通行之園道用地，以銜接主要計畫道路（25M-6-107）。建築基地 A 區臨細園道 15M-1 設置汽車出入口一處，臨細園道 12 M-1 設置機車出入口一處；建築基地 B 區於北側設置汽車入口及機車出入口一處，東南側設置汽車出口一處。

### 二、人行系統

利用臨路面退縮建築，以及各項公共設施之串聯，提供充足之人行步道空間，步行空間設計上均採順平設置。

表6-2 細部計畫道路編號表

編號	起訖點	寬度 (M)	備註
細園道 15M-1	自計畫區東側忠勇路至細園道 15M-2	15	
細園道 12M-1	自細園道 15M-1 至計畫區東界	12	

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

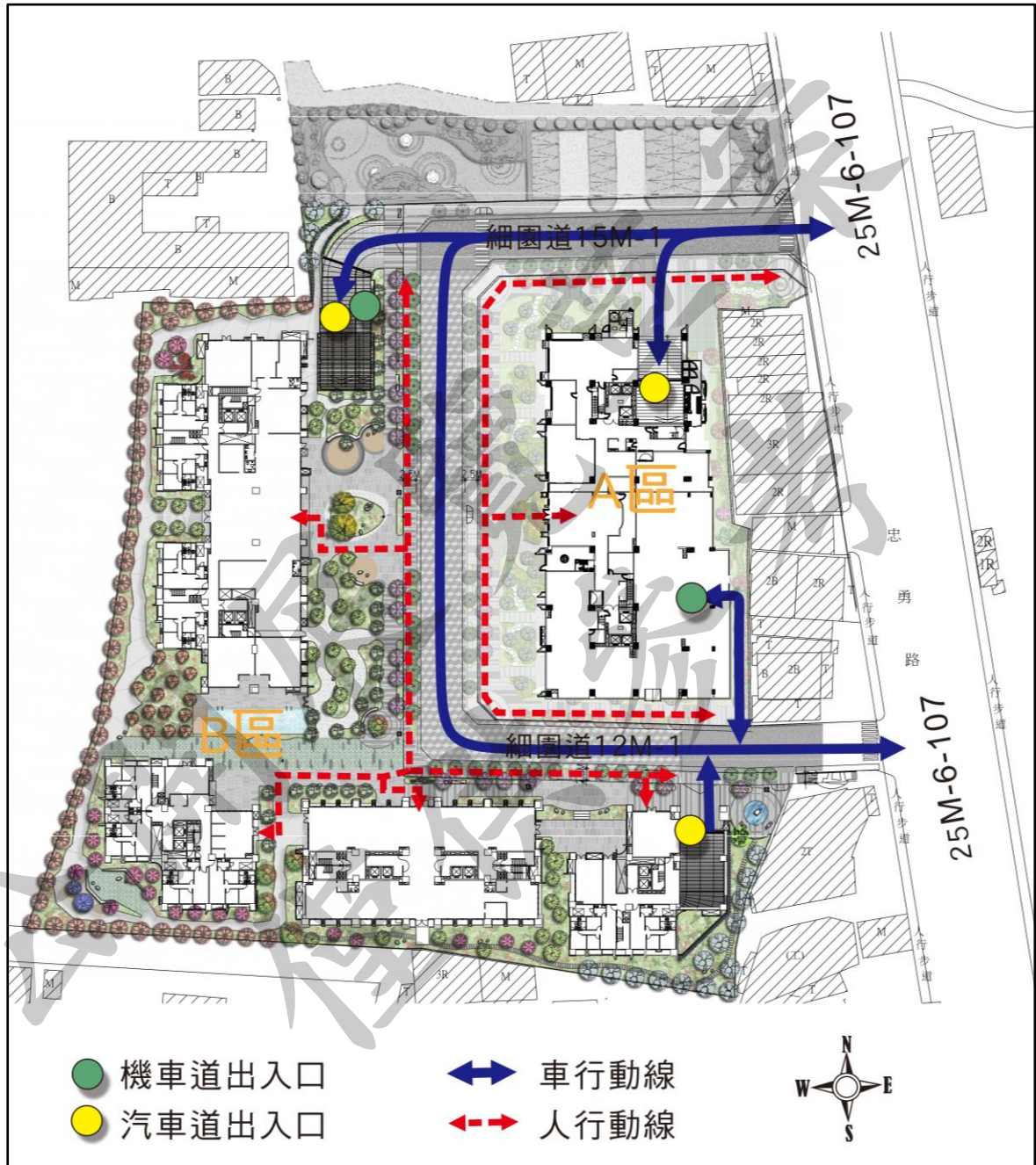


圖 6-2 細部計畫區動線規劃示意圖

## 第五節 土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條、都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條訂定之。
- 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，適用有關法令之規定，其用語亦同。
- 三、用語定義
  - (一) 基地線：建築基地之界線。
  - (二) 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。
  - (三) 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。
  - (四) 側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
  - (五) 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。
  - (六) 後院：沿後面基地線之庭院。
  - (七) 側院：沿側面基地線留設一側之庭院。
  - (八) 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。
  - (九) 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) 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。

四、本細部計畫區內住宅區，皆劃設為第三種住宅區，除限制工業、大型商場（店）、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之相關規定管制。

五、本計畫住宅區之建築基地應符合下列各項規定：

項目	第三種住宅區 (住3)	備註
最高建蔽率(%)	55	
基準容率(%)	280	
上限容積率(%)	420	
最高高度比	1.5	
最小前院深度(m)	4	
最小後院深度(m)	3	得兼做防火間隔

六、本計畫區內各項公共設施用地之使用管制如下：

項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註
兒童遊樂場用地	15	40	得供農路通行使用
廣場兼停車場用地	10	20	1. 得供農路通行使用 2. 至少應提供 16 部汽車停車格位

七、為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區內住宅區，應自計畫道路退縮 4 公尺以上建築，並留設為無遮簷人行道；鄰接公共設施範圍應配合留設人行空間。

八、本計畫區建築基地得適用「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，移入容積以基準容積 30% 為上限；但不得適用建築技術規則有關開放空間及增設停車空間容積獎勵規定。

九、本計畫區位於公園兼體育場用地對面，為符合重大建設週邊環境景觀改善，並推動節能減碳綠建築，基地開發經臺中市政府都市設計審議委員會審查同意後，適用下列容積獎勵措施：

- (一) 公益性設施獎勵措施(除經劃設為都市更新單元之地區外,另依都市更新條例規定辦理外):私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施,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或設施之起造人。其獎勵額度以基準容積 10% 為上限。
- (二) 景觀住宅獎勵措施:為提高建築視野景觀,提高基地綠覆率,本計畫區建築基地建蔽率縮減至 40% 以下,其餘空間並有 60% 以上植栽綠化者,得給予容積獎勵,其獎勵額度以基準容積 10% 為上限。
- (三) 節能減碳綠建築獎勵措施:建築基地及建築物採內政部綠建築評估系統,取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者,得給予容積獎勵,其獎勵額度以基準容積 10% 為上限。

#### 十、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 59 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。
- (二) 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。
- (三) 其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。

#### 十一、景觀及綠化原則

- (一) 建築物臨接或面向廣場、公園、兒童遊樂場、公園兼兒童遊樂場、綠地、人行步道及開放空間部份,不得設置鐵窗、及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備;必要時應有適當之遮蔽處理與設計。
- (二) 本計畫區公共開放空間及建築法定空地應實施綠化。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錄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，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。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，並於工程完成經勘驗合格後，始得核發使用執照。

- (三) 建築物如有設置圍牆必要者，其圍牆應採鏤空設計，所設之圍牆高度不得超過 2 公尺，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%。

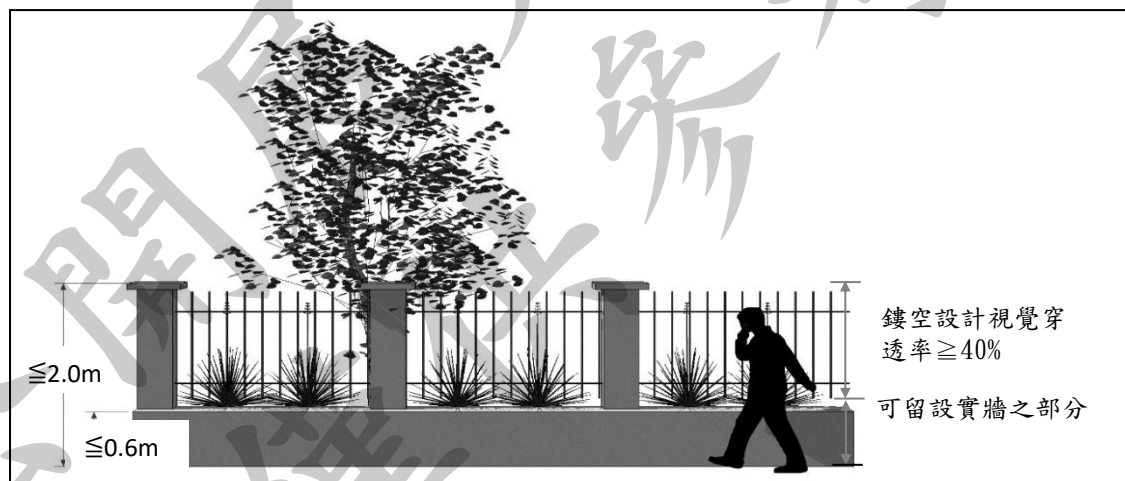


圖 6-3 鏤空圍牆示意參考圖

## 十二、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，依臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法相關規定辦理。

- 十三、計畫區內所有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」審議同意後，始准依法申請建照施工。

十四、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。

十五、本案計畫範圍如有文化資產請依下列方式辦理：

- (一) 依據文化資產保存法第 50 條及遺址監管保護辦法第 8 條規定營建工程或其他開發行為進行前，發現疑似遺址時，應即停止工程或開發行為之進行，並通報臺中市政府邀請考古學者專家、學術或專業機構進行會勘或專案研究評估。
- (二) 另依文化資產保存法第 75 條營建工程或其他開發行為進行中，發現具古物價值者，應即停止工程或開發行為之進行，並報請臺中市政府依有關程序辦理。
- (三) 計畫範圍外「寶山洗衣窟」考量其地方文化特色、社區外通路開闢應以不影響保存洗衣窟為原則（包括保存洗衣行為及洗衣處所）。

十六、住宅區得視需要分街廓或適當基地規模開發，惟應於本計畫年期民國 118 年 5 月 25 日前取得使用執照完成相關建設開發，若未能於期限內開闢使用，應配合主要計畫通盤檢討為原使用分區或適當之使用分區。

孫真光  
鹽  
開  
僅  
供  
用

## 第七章 事業及財務計畫

### 第一節 事業計畫

#### 一、公共設施興建及開發時程

本計畫未來由申請人自行開發，開發期限訂於細部計畫發布實施3年內，開發完成公共設施之興闢及取得建築執照，取得建築執照後，建築期限回歸土地使用管制及建築法令管理。

未能依期限開發者，經臺中市政府查明，應配合主要計畫通盤檢討為原使用分區或適當之使用分區。上述時程必要得敘明理由向臺中市政府申請展延，展延次數不得超過2次，每次展延期限最長不得超過二年。

關於聯外通路及洗衣窟保留部分，道路寬度為10公尺道路及2公尺人行步道，未來道路橋體設計（包含洗衣窟淨高、鋼樑等材質）須經本府建設局及本市文資處同意；洗衣窟保留於陸橋下並應考慮採光，由申請人提供設計方案，及研提相關維管計畫，並敘明各局處權管範圍、施工計畫，經相關單位同意備查。

本案細部計畫應留設之公共設施用地，由申請人自行興建，開闢完成後，應由申請人認養其管理維護事宜10年；土地權屬部分於取得使照後，1年內將土地捐贈市府完竣（包含細廣兼停、細兒、園道及洗衣窟、社區聯外道路路口農業區土地），前述公共設施應供公眾使用。

#### 二、住宅開發事業

住宅區得視需要分街廓或適當基地規模開發，惟應於本計畫年期民國118年5月25日前取得使用執照完成相關建設開發，若未能於期限內開闢使用，應配合主要計畫通盤檢討為原使用分區或適當之使用分區。

本案週邊鄰近工業區及大專院校學區、變更後建築開發主要係配合區域就業人口居住需求規劃，以因應週邊包括工業區就業人口、大專學生、教職員及一般小家庭等，不同需求的居住空間型態而規劃。

### （一）設計目標

考量基地與相鄰環境之調和，在量體上以簡潔線條搭配大框架作為設計主軸，在造型上以四向立面為正向立面作處理。

### （二）建築配置構想

建築A區規劃為地上23層、地下4層建築物，建築B區規劃為6棟地上21層、地下4層建築物，地下主要為停車空間及機房使用。整體以提供中坪數住宅為主，符合宜居都市需求規劃，配合週邊留設綠地及在地文化特色，提供具地區特色建築及最佳居家生活服務。

### （三）景觀配置原則

1. 於計畫區東北角及東南角之鄰里節點，規劃適宜的街道傢俱與複層式植栽綠化，形塑可供駐足停留的友善鄰里空間。
2. 退縮空間內配置景觀平台及休憩空間。
3. 規劃流線型的散步步道串聯全區景觀空間。
4. 公共藝術材質及樣式多元化，透過公共藝術傳達在地特色，紀錄歷史文化。



圖 7-1 基地建築配置示意圖

## 第二節 財務計畫

### 一、整地及公共設施之興闢

本計畫公共設施由申請人採自行整體開發方式辦理，目前已開闢完成。本細部計畫內公共設施開闢及住宅區整地等所需經費，由申請開發者自行籌措。

### 二、市場可行性評估

依建築開發業之投資評估，本案將依房地產市場需求情形，分街廓開發，應透過提高產品附加價值，提高售價以達成較合理利潤。

參考本案原有投資報酬率評估，本案實際投入週轉資金（營建費\*0.4-總銷售\*0.6\*0.3+銷售成本+土地成本\*0.3）預估應為 5.67 億元，預期報酬率約為 1.25%，略低於一般建設公司評估可開發案例（1.40%）的標準，惟本案以綠建築建築開發，對建築業界有一定帶領作用，亦具有市場指標意義價值，依據地區住宅供需情形，具有市場可行性。

表7-1 開發可行性評估分析表

	項目	說明	小計 (萬元)	合計 (含利息)	合計 (不含利息)
成本	成本總計		306,047	306,047	300,129
	銷售總計		377,000		
目標分析	目標(利潤)	總收入-總成本	70,952		76,870
	目標達成率	目標/總收入	18.82%		20.39%
		目標/總成本	23.18%		25.12%
		目標/土地成本	96.69%		108.06%
	土地回收		30.59	31.36	
主管	週轉金:		56700.63		
	營建費*0.4-總銷售*0.6*0.3+銷售成本+土地成本*0.3				
	報酬率:目標/週轉金		125.14%		
	每戶純益		124.92		
	每戶毛利		193.94		
	毛利合計		110,157		

註：本表僅供參考，非實際建築開發規範。

附件一 細部計畫範圍地籍圖謄本及土地登記謄本

公開展覽  
僅供參考

# 地籍圖謄本

中興電謄字第043101號

土地坐落：臺中市南屯區寶山段1032-8,1032-9,1032,1032-1,1032-3,1032-4,1032-7,1033,1033-1,1053,1053-3,1053-4地號共12筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）



資料管轄機關：臺中市興地政事務所  
本謄本核發機關：臺中市興地政事務所  
中華民國 115年01月28日09時50分

主任：林建伸



比例尺：1/1200

原比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由天誠開發顧問有限公司自行列印  
謄本種類碼：LRB2SSM2WSWL，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性  
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

# 土地登記第二類謄本（地號全部）

## 南屯區寶山段 1032-0009地號



列印時間：民國114年09月05日15時06分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由天誠開發顧問有限公司自行列印  
謄本種類碼：L\*X5L123JF，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
中興地政事務所 主任 林建伸  
中興電謄字第355677號  
資料管轄機關：臺中市中興地政事務所 謄本核發機關：臺中市中興地政事務所

### \*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國110年03月10日 登記原因：分割  
面積：\*\*\*\*\*47.00平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國114年01月 公告土地現值：\*\*\*34,300元/平方公尺  
地上建物建號：（空白）  
其他登記事項：分割自：1032-0001地號

### \*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0014 登記原因：贈與  
登記日期：民國111年01月25日  
原因發生日期：民國110年12月17日  
所有權人：臺中市  
統一編號：0006600000  
住址：（空白）  
管理者：臺中市政府建設局  
統一編號：10927296  
住址：台中市西屯區臺灣大道三段99號  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：---（空白）字第-----號  
當期申報地價：113年01月\*\*\*3,800.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
110年12月 \*\*\*32,700.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。  
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。  
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。  
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

# 土地登記第二類謄本（地號全部）

## 南屯區寶山段 1032-0008地號



列印時間：民國114年09月05日15時03分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由天誠開發顧問有限公司自行列印  
謄本種類碼：WJ63FQ32BD6，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
中興地政事務所 主任 林建仲  
中興電謄字第355579號  
資料管轄機關：臺中市中興地政事務所 謄本核發機關：臺中市中興地政事務所

### \*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國110年03月10日 登記原因：分割  
面積：\*\*\*\*\*181.00平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國114年01月 公告土地現值：\*\*\*33,070元/平方公尺  
地上建物建號：（空白）  
其他登記事項：分割自：1032-0000地號

### \*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0012 登記原因：贈與  
登記日期：民國111年01月25日  
原因發生日期：民國110年12月17日  
所有權人：臺中市  
統一編號：0006600000  
住址：（空白）  
管理者：臺中市政府建設局  
統一編號：10927296  
住址：台中市西屯區臺灣大道三段99號  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：---（空白）字第-----號  
當期申報地價：113年01月\*\*\*3,655.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
110年12月 \*\*\*30,963.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

- 〈 本謄本列印完畢 〉
- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
  - 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
  - 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
  - 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

# 土地登記第二類謄本（地號全部）

## 南屯區寶山段 1032-0000地號



列印時間：民國114年08月25日13時57分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由天誠開發顧問有限公司自行列印  
謄本種類碼：AFWRXDMR6，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
中興地政事務所 主任 林建伸  
中興電謄字第337017號  
資料管轄機關：臺中市地政事務所 謄本核發機關：臺中市地政事務所

### \*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國110年03月10日 登記原因：分割  
面積：\*\*\*\*\*673.00平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國114年01月 公告土地現值：\*\*\*33,050元/平方公尺  
地上建物建號：（空白）  
其他登記事項：因分割增加地號：1032-1  
因分割增加地號：1032-0003、1032-0004、1032-0005、1032-0006地號  
因分割增加地號：1032-0008地號

### \*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0012  
登記日期：民國110年07月30日 登記原因：贈與  
原因發生日期：民國110年07月06日  
所有權人：臺中市  
統一編號：0006600000  
住址：（空白）  
管理者：臺中市停車管理處  
統一編號：10927578  
住址：台中市西區民權路101號  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：---（空白）字第-----號  
當期申報地價：113年01月\*\*\*3,653.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
110年07月 \*\*\*30,935.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記  
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。  
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。  
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。  
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



# 土地登記第二類謄本（地號全部）

## 南屯區寶山段 1032-0001地號



列印時間：民國114年08月25日13時57分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由天誠開發顧問有限公司自行列印  
謄本種類碼：AFWRXDMR6，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
中興地政事務所 主任 林建伸  
中興電謄字第337017號  
資料管轄機關：臺中市地政事務所 謄本核發機關：臺中市地政事務所

### \*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國110年03月10日 登記原因：分割  
面積：\*\*\*\*\*44.00平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國114年01月 公告土地現值：\*\*\*34,300元/平方公尺  
地上建物建號：（空白）  
其他登記事項：因分割增加地號：1032-2  
因分割增加地號：1032-0007地號  
因分割增加地號：1032-0009地號

### \*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0014 登記原因：贈與  
登記日期：民國110年07月30日  
原因發生日期：民國110年07月06日  
所有權人：臺中市  
統一編號：0006600000  
住址：（空白）  
管理者：臺中市停車管理處  
統一編號：10927578  
住址：台中市西區民權路101號  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：---（空白）字第-----號  
當期申報地價：113年01月\*\*\*3,800.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
110年07月 \*\*\*32,700.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記  
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。  
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。  
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。  
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



F9

# 土地登記第二類謄本（地號全部）

## 南屯區寶山段 1032-0003地號



列印時間：民國114年08月25日13時57分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由天誠開發顧問有限公司自行列印  
謄本種類碼：AFWRXDMR6，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
中興地政事務所 主任 林建伸  
中興電謄字第337017號  
資料管轄機關：臺中市地政事務所 謄本核發機關：臺中市地政事務所

### \*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國102年01月31日 登記原因：逕為分割  
面積：\*\*\*\*1,120.00平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國114年01月 公告土地現值：\*\*\*32,600元/平方公尺  
地上建物建號：（空白）  
其他登記事項：分割自：1032-0000地號

### \*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0012 登記原因：贈與  
登記日期：民國111年01月25日  
原因發生日期：民國110年12月17日  
所有權人：臺中市  
統一編號：0006600000  
住址：（空白）  
管理者：臺中市政府建設局  
統一編號：10927296  
住址：台中市西屯區臺灣大道三段99號  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：---（空白）字第-----號  
當期申報地價：113年01月\*\*\*\*3,600.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
110年12月 \*\*\*30,300.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。  
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。  
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。  
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



# 土地登記第二類謄本（地號全部）

## 南屯區寶山段 1032-0004地號



列印時間：民國114年08月25日13時57分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由天誠開發顧問有限公司自行列印  
謄本種類碼：AFWRXDMR6，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
中興地政事務所 主任 林建伸  
中興電謄字第337017號  
資料管轄機關：臺中市中興地政事務所 謄本核發機關：臺中市中興地政事務所

### \*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國102年01月31日 登記原因：逕為分割  
面積：\*\*\*\*3,159.00平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國114年01月 公告土地現值：\*\*\*32,711元／平方公尺  
地上建物建號：（空白）  
其他登記事項：分割自：1032-0000地號

### \*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0012 登記原因：贈與  
登記日期：民國111年01月25日  
原因發生日期：民國110年12月17日  
所有權人：臺中市  
統一編號：0006600000  
住址：（空白）  
管理者：臺中市政府建設局  
統一編號：10927296  
住址：台中市西屯區臺灣大道三段99號  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：---（空白）字第-----號  
當期申報地價：113年01月\*\*\*\*3,613.0元／平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
110年12月 \*\*\*30,457.0元／平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。  
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。  
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。  
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



# 土地登記第二類謄本（地號全部）

## 南屯區寶山段 1032-0007地號



列印時間：民國114年08月25日13時57分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由天誠開發顧問有限公司自行列印  
謄本種類碼：AFWRXDMR6，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
中興地政事務所 主任 林建伸  
中興電謄字第337017號  
資料管轄機關：臺中市地政事務所 謄本核發機關：臺中市地政事務所

### \*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國102年01月31日 登記原因：逕為分割  
面積：\*\*\*\*\*101.00平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國114年01月 公告土地現值：\*\*\*34,300元/平方公尺  
地上建物建號：（空白）  
其他登記事項：分割自：1032-0001地號

### \*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0014 登記原因：贈與  
登記日期：民國111年01月25日  
原因發生日期：民國110年12月17日  
所有權人：臺中市  
統一編號：0006600000  
住址：（空白）  
管理者：臺中市政府建設局  
統一編號：10927296  
住址：台中市西屯區臺灣大道三段99號  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：---（空白）字第-----號  
當期申報地價：113年01月\*\*\*3,800.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
110年12月 \*\*\*32,700.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。  
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。  
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。  
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



# 土地登記第二類謄本（地號全部）

## 南屯區寶山段 1033-0000地號



列印時間：民國114年08月25日13時57分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由天誠開發顧問有限公司自行列印  
謄本種類碼：AFWRXDMR6，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
中興地政事務所 主任 林建伸  
中興電謄字第337017號  
資料管轄機關：臺中市南屯區地政事務所 謄本核發機關：臺中市南屯區地政事務所

### \*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國107年01月18日 登記原因：合併  
面積：\*\*\*10,958.00平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國114年01月 公告土地現值：\*\*\*32,600元/平方公尺  
地上建物建號：（空白）  
其他登記事項：重測前：知高段106-1地號  
因分割增加地號：1033-0001地號  
合併自：1032-0006地號  
因分割增加地號：1033-0002地號  
合併自：1033-0002地號

### \*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0022  
登記日期：民國109年09月25日 登記原因：買賣  
原因發生日期：民國109年08月10日  
所有權人：██████████股份有限公司  
統一編號：23985071  
住址：台中市西屯區潮洋里市政北二路236號十九樓之1  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：109中興土字第027592號  
當期申報地價：113年01月\*\*\*2,880.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
109年08月 \*\*\*30,300.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
相關他項權利登記次序：0008-000  
其他登記事項：（空白）

### \*\*\*\*\* 土地他項權利部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0008-000 權利種類：最高限額抵押權  
收件年期：民國109年 字號：平興登字第006570號  
登記日期：民國109年09月25日 登記原因：設定  
權利人：國泰世華商業銀行股份有限公司  
統一編號：04231910  
住址：台北市松仁路7號一樓  
債權額比例：全部 \*\*\*1分之1\*\*\*  
擔保債權總金額：新台幣\*\*\*\*\*7,268,400,000元正  
擔保債權種類及範圍：債務人與抵押權人及各參貸銀行於民國113年12月11日簽訂授  
信總額度為新台幣6057000000元整之聯合授信合約及其後之各  
次增補合約暨相關文件（以下合稱「聯合授信合約」）下，對抵押權  
人（以其依中華民國民法第283條規定連帶債權人之地位，為前述  
聯合授信合約授信銀行團之連帶債權利益持有該項擔保權益）所負現  
在（包括過去所負現在尚未清償）及將來之各項債務，包括但不限於  
本金、利息、遲延利息、違約金、費用、代墊款、抵押權人就聯合授  
信合約項下所擔保各個債務依法取得執行名義之費用、強制執行之費  
用、參與分配之費用及其他各項費用（包括但不限於主辦行主辦費、  
管理銀行管理費、承諾費、抵押權人墊付擔保物之保險費用、倉租、  
搬運費等）、因債務不履行而發生之全部損害賠償及其他一切債務之  
清償。

擔保債權確定期日：民國139年9月20日  
清償日期：依照各個債務契約所約定之清償日期  
（續次頁）



# 南屯區寶山段 1033-0000地號

列印時間：民國114年08月25日13時57分

頁次：2

利息(率)：依照各個債務契約所約定之利率計算

遲延利息(率)：依照各個債務契約所約定之利率計算

違約金：依照各個債務契約所約定之違約金計收標準計算

其他擔保範圍約定：1．保全抵押物之費用；2．因債務不履行而發生之損害賠償；3．因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債權種類及範圍所生之手續費用；4．抵押權人墊付抵押物之保險費；5．行使擔保債權之訴訟及非訴訟費用。

權利標的：所有權

標的登記次序：0022

設定權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*

證明書字號：113中興他字第021436號

共同擔保地號：寶山段 1033-0000 1053-0000

其他登記事項：(空白)

〈 本謄本列印完畢 〉

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。

二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。

三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

中興地政事務所  
公開提供查詢



# 土地登記第二類謄本（地號全部）

## 南屯區寶山段 1033-0001地號



列印時間：民國114年08月25日13時57分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由天誠開發顧問有限公司自行列印  
謄本種類碼：AFWRXDMR6，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
中興地政事務所 主任 林建伸  
中興電謄字第337017號  
資料管轄機關：臺中市地政事務所 謄本核發機關：臺中市地政事務所

### \*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國102年01月31日 登記原因：逕為分割  
面積：\*\*\*\*\*255.00平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國114年01月 公告土地現值：\*\*\*32,600元/平方公尺  
地上建物建號：（空白）  
其他登記事項：分割自：1033-0000地號

### \*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0022 登記原因：贈與  
登記日期：民國111年01月25日  
原因發生日期：民國110年12月17日  
所有權人：臺中市  
統一編號：0006600000  
住址：（空白）  
管理者：臺中市政府建設局  
統一編號：10927296  
住址：台中市西屯區臺灣大道三段99號  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：---（空白）字第-----號  
當期申報地價：113年01月\*\*\*3,600.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
110年12月 \*\*\*30,300.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。  
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。  
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。  
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



# 土地登記第二類謄本（地號全部）

## 南屯區寶山段 1053-0000地號



列印時間：民國114年08月25日13時57分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由天誠開發顧問有限公司自行列印  
謄本種類碼：AFWRXDMR6，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
中興地政事務所 主任 林建伸  
中興電謄字第337017號  
資料管轄機關：臺中市南屯區地政事務所 謄本核發機關：臺中市南屯區地政事務所

### \*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國106年04月19日 登記原因：合併  
面積：\*\*\*\*4,825.00平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國114年01月 公告土地現值：\*\*\*32,645元/平方公尺  
地上建物建號：（空白）  
其他登記事項：因分割增加地號：1053-1  
因分割增加地號：1053-0003地號  
合併自：1032-0005、1053-0001地號

### \*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0010 登記原因：買賣  
登記日期：民國109年09月25日  
原因發生日期：民國109年08月10日  
所有權人：[REDACTED] 股份有限公司  
統一編號：23985071  
住 址：台中市西屯區潮洋里市政北二路236號十九樓之1  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：109中興土字第027593號  
當期申報地價：113年01月\*\*\*\*2,884.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
109年08月 \*\*\*30,361.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
相關他項權利登記次序：0007-000  
其他登記事項：（空白）

### \*\*\*\*\* 土地他項權利部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0007-000 權利種類：最高限額抵押權  
收件年期：民國109年 字號：平興登字第006570號  
登記日期：民國109年09月25日 登記原因：設定  
權 利 人：國泰世華商業銀行股份有限公司  
統一編號：04231910  
住 址：台北市松仁路7號一樓  
債權額比例：全部 \*\*\*1分之1\*\*\*  
擔保債權總金額：新台幣\*\*\*\*\*7,268,400,000元正  
擔保債權種類及範圍：債務人與抵押權人及各參貸銀行於民國113年12月11日簽訂授信總額度為新台幣6057000000元整之聯合授信合約及其後之各次增補合約暨相關文件（以下合稱「聯合授信合約」）下，對抵押權人（以其依中華民國民法第283條規定連帶債權人之地位，為前述聯合授信合約授信銀行團之連帶債權利益持有該項擔保權益）所負現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來之各項債務，包括但不限於本金、利息、遲延利息、違約金、費用、代墊款、抵押權人就聯合授信合約項下所擔保各個債務依法取得執行名義之費用、強制執行之費用、參與分配之費用及其他各項費用（包括但不限於主辦行主辦費、管理銀行管理費、承諾費、抵押權人墊付擔保物之保險費用、倉租、搬運費等）、因債務不履行而發生之全部損害賠償及其他一切債務之清償。

擔保債權確定期日：民國139年9月20日  
清償日期：依照各個債務契約所約定之清償日期  
利息(率)：依照各個債務契約所約定之利率計算  
遲延利息(率)：依照各個債務契約所約定之利率計算  
(續次頁)



# 南屯區寶山段 1053-0000地號

列印時間：民國114年08月25日13時57分

頁次：2

違約金：依照各個債務契約所約定之違約金計收標準計算  
其他擔保範圍約定：1．保全抵押物之費用；2．因債務不履行而發生之損害賠償；3．因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債權種類及範圍所生之手續費用；4．抵押權人墊付抵押物之保險費；5．行使擔保債權之訴訟及非訴訟費用。

權利標的：所有權  
標的登記次序：0010  
設定權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
證明書字號：113中興他字第021436號  
共同擔保地號：寶山段 1033-0000 1053-0000  
其他登記事項：（空白）

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



公開提供查詢  
中興地政事務所



# 土地登記第二類謄本（地號全部）

## 南屯區寶山段 1053-0003地號



列印時間：民國114年08月25日13時57分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由天誠開發顧問有限公司自行列印  
謄本種類碼：AFWRXDMR6，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
中興地政事務所 主任 林建伸  
中興電謄字第337017號  
資料管轄機關：臺中市中興地政事務所 謄本核發機關：臺中市中興地政事務所

### \*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國102年01月31日 登記原因：逕為分割  
面積：\*\*\*\*\*1.00平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國114年01月 公告土地現值：\*\*\*34,300元/平方公尺  
地上建物建號：（空白）  
其他登記事項：分割自：1053-0000地號

### \*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0012 登記原因：贈與  
登記日期：民國111年01月25日  
原因發生日期：民國110年12月17日  
所有權人：臺中市  
統一編號：0006600000  
住址：（空白）  
管理者：臺中市政府建設局  
統一編號：10927296  
住址：台中市西屯區臺灣大道三段99號  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：---（空白）字第-----號  
當期申報地價：113年01月\*\*\*3,800.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
110年12月 \*\*\*32,700.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記  
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。  
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。  
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。  
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



# 土地登記第二類謄本（地號全部）

## 南屯區寶山段 1053-0004地號



列印時間：民國114年08月25日13時57分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由天誠開發顧問有限公司自行列印  
謄本種類碼：AFWRXDMR6，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
中興地政事務所 主任 林建伸  
中興電謄字第337017號  
資料管轄機關：臺中市地政事務所 謄本核發機關：臺中市地政事務所

### \*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國102年01月31日 登記原因：逕為分割  
面積：\*\*\*\*\*17.00平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國114年01月 公告土地現值：\*\*\*34,300元/平方公尺  
地上建物建號：（空白）  
其他登記事項：分割自：1053-0001地號

### \*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0014 登記原因：贈與  
登記日期：民國111年01月25日  
原因發生日期：民國110年12月17日  
所有權人：臺中市  
統一編號：0006600000  
住址：（空白）  
管理者：臺中市政府建設局  
統一編號：10927296  
住址：台中市西屯區臺灣大道三段99號  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：---（空白）字第-----號  
當期申報地價：113年01月\*\*\*3,800.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
110年12月 \*\*\*32,700.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記  
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。  
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。  
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。  
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



附件二 應捐贈農業區聯外通路土地登記謄本

公開展覽  
僅供參考

# 土地登記第二類謄本（地號全部）

## 南屯區寶山段 0983-0000地號



列印時間：民國115年01月28日09時55分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由天誠開發顧問有限公司自行列印  
謄本種類碼：LWP!SDN3，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
中興地政事務所 主任 林建伸  
中興電謄字第043116號  
資料管轄機關：臺中市地政事務所 謄本核發機關：臺中市地政事務所

### \*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國106年09月12日 登記原因：分割  
面積：\*\*\*\*\*26.00平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國115年01月 公告土地現值：\*\*\*35,700元/平方公尺  
地上建物建號：（空白）  
其他登記事項：因分割增加地號：983-1  
因分割增加地號：0983-0002地號

### \*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0012 登記原因：贈與  
登記日期：民國111年01月25日  
原因發生日期：民國110年12月17日  
所有權人：臺中市  
統一編號：0006600000  
住址：（空白）  
管理者：臺中市政府建設局  
統一編號：10927296  
住址：台中市西屯區臺灣大道三段99號  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：---（空白）字第-----號  
當期申報地價：115年01月\*\*\*3,900.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
110年12月 \*\*\*32,600.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。  
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。  
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。  
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



# 土地登記第二類謄本（地號全部）

## 南屯區寶山段 0983-0002地號



列印時間：民國115年01月28日09時55分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由天誠開發顧問有限公司自行列印  
謄本種類碼：LWP!SDN3，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
中興地政事務所 主任 林建伸  
中興電謄字第043116號  
資料管轄機關：臺中市地政事務所 謄本核發機關：臺中市地政事務所

### \*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國108年11月06日 登記原因：分割  
面積：\*\*\*\*\*49.00平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國115年01月 公告土地現值：\*\*\*35,700元/平方公尺  
地上建物建號：（空白）  
其他登記事項：分割自：0983-0000地號  
因分割增加地號：0983-0003地號

### \*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0012 登記原因：贈與  
登記日期：民國111年01月25日  
原因發生日期：民國110年12月17日  
所有權人：臺中市  
統一編號：0006600000  
住址：（空白）  
管理者：臺中市政府建設局  
統一編號：10927296  
住址：台中市西屯區臺灣大道三段99號  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：---（空白）字第-----號  
當期申報地價：115年01月\*\*\*3,900.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
110年12月 \*\*\*32,600.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記  
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。  
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。  
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。  
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



# 土地登記第二類謄本（地號全部）

## 南屯區寶山段 0984-0008地號



列印時間：民國115年01月28日09時55分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由天誠開發顧問有限公司自行列印  
謄本種類碼：LWP!SDN3，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
中興地政事務所 主任 林建伸  
中興電謄字第043116號  
資料管轄機關：臺中市中興地政事務所 謄本核發機關：臺中市中興地政事務所

### \*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國106年09月12日 登記原因：分割  
面積：\*\*\*\*\*23.00平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國115年01月 公告土地現值：\*\*\*34,700元/平方公尺  
地上建物建號：（空白）  
其他登記事項：分割自：984地號  
因分割增加地號：0984-0011地號

### \*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0005 登記原因：贈與  
登記日期：民國111年01月25日  
原因發生日期：民國110年12月17日  
所有權人：臺中市  
統一編號：0006600000  
住址：（空白）  
管理者：臺中市政府建設局  
統一編號：10927296  
住址：台中市西屯區臺灣大道三段99號  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：---（空白）字第-----號  
當期申報地價：115年01月\*\*\*3,800.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
110年12月 \*\*\*32,700.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記  
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。  
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。  
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。  
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



# 土地登記第二類謄本（地號全部）

## 南屯區寶山段 0984-0011地號



列印時間：民國115年01月28日09時55分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由天誠開發顧問有限公司自行列印  
謄本種類碼：LWP!SDN3，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
中興地政事務所 主任 林建伸  
中興電謄字第043116號  
資料管轄機關：臺中市中興地政事務所 謄本核發機關：臺中市中興地政事務所

### \*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國108年11月06日 登記原因：分割  
面積：\*\*\*\*\*19.13平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國115年01月 公告土地現值：\*\*\*34,478元/平方公尺  
地上建物建號：（空白）  
其他登記事項：分割自：0984-0008地號  
因分割增加地號：0984-0012地號

### \*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0005 登記原因：贈與  
登記日期：民國111年01月25日  
原因發生日期：民國110年12月17日  
所有權人：臺中市  
統一編號：0006600000  
住址：（空白）  
管理者：臺中市政府建設局  
統一編號：10927296  
住址：台中市西屯區臺灣大道三段99號  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：---（空白）字第-----號  
當期申報地價：115年01月\*\*\*3,776.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
110年12月 \*\*\*32,495.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

- 〈 本謄本列印完畢 〉
- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
  - 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
  - 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
  - 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



業 承辦人員	務
業 單位主管	務