

# 擬定中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫（配合殯葬專用區2）細部計畫案

## 公開展覽說明會

擬定機關：臺中市政府

申請單位：臺中市西屯區福林自辦市地重劃區重劃會

112.2.18

“

# 都市計畫公展覽說明會議程表

時間	流程內容	備註
9 : 10-9 : 30	與會人員簽到	簽到
9 : 30-9 : 40	主持人介紹來賓及 業務單位說明	主持人
9 : 40-9 : 50	規劃單位簡報	規劃單位
9 : 50-10 : 30	意見交流	全體與會人員
10 : 30	散會	

”

“

# 簡報大綱

壹、計畫背景

貳、發展現況

參、實質計畫

肆、事業及財務計畫

伍、陳情意見表達方式

”

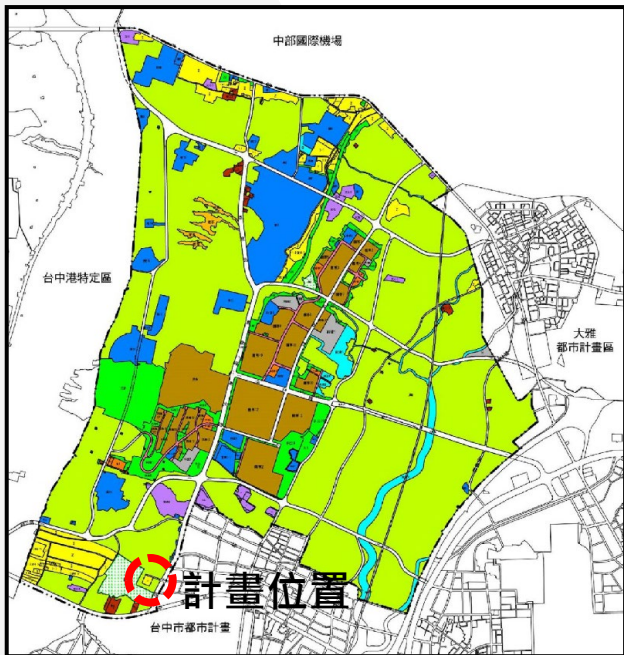
# 計畫背景-緣起

擬定中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫案, 審定未發布實施案件。

## 103.3.18內政部第823次會議決議

殯葬專用區2計畫面積為4.78公頃，附帶條件：

- (一) 應另行擬定細部計畫，並採市地重劃方式進行整體規劃。
- (二) 得供殯葬禮儀服務業、殯儀館、單獨設置禮廳及靈堂、休憩及餐飲等使用。
- (三) 建蔽率不得大於60%，容積率不得大於120%。
- (四) 提供至少40%之公共設施用地，及繳交計畫範圍開發當期土地公告現值總值5%之回饋金。
- (五) 臨接東大路部分應劃設至少60公尺寬之隔離綠帶，且區內動線設計不得影響既成道路之通行。
- (六) 整體規劃時，應以保留楊達墓園現址、故居花房及楊達生前種植花木現址為原則，並進行綠美化。楊達家族土地應以分配作為楊達墓園與故居花房使用為原則。



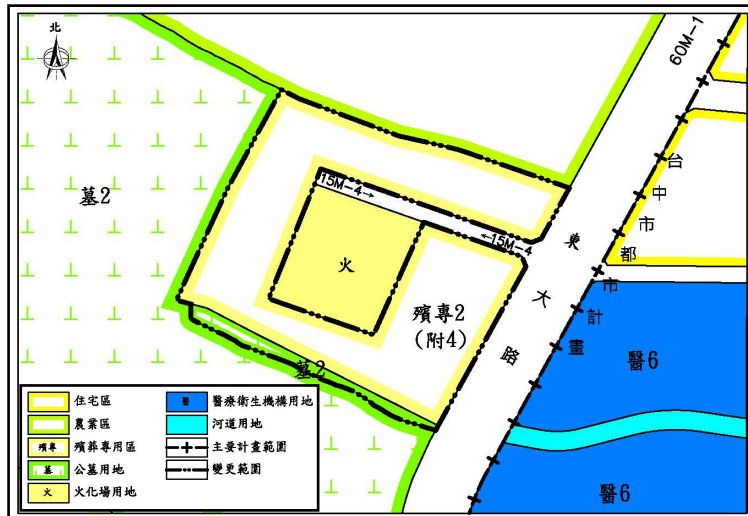
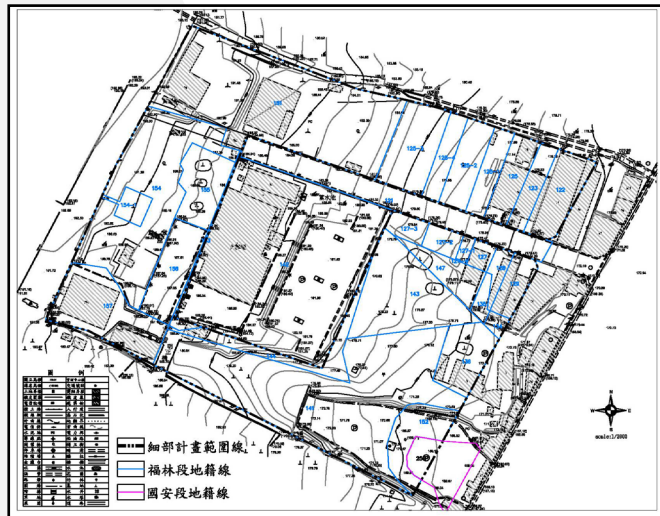
# 計畫背景-依據及範圍

## 依據

- (一) 都市計畫法第24條。
- (二) 內政部都市計畫委員會103年3月13日第823次會議決議。

## 範圍

範圍西側及南側以墓2為界、東側以計畫道路為60M-1 (東大路) 為界、北側則依申請地號之地籍圖謄本為準，面積約為4.78公頃。



## 計畫背景-辦理流程

計畫草案

01-擬定細部計畫書圖草案

公開展覽

02-公開展覽及說明會 ← 112. 2. 18 公民或團體提出意見

審議

03-臺中市都市計畫委會審議

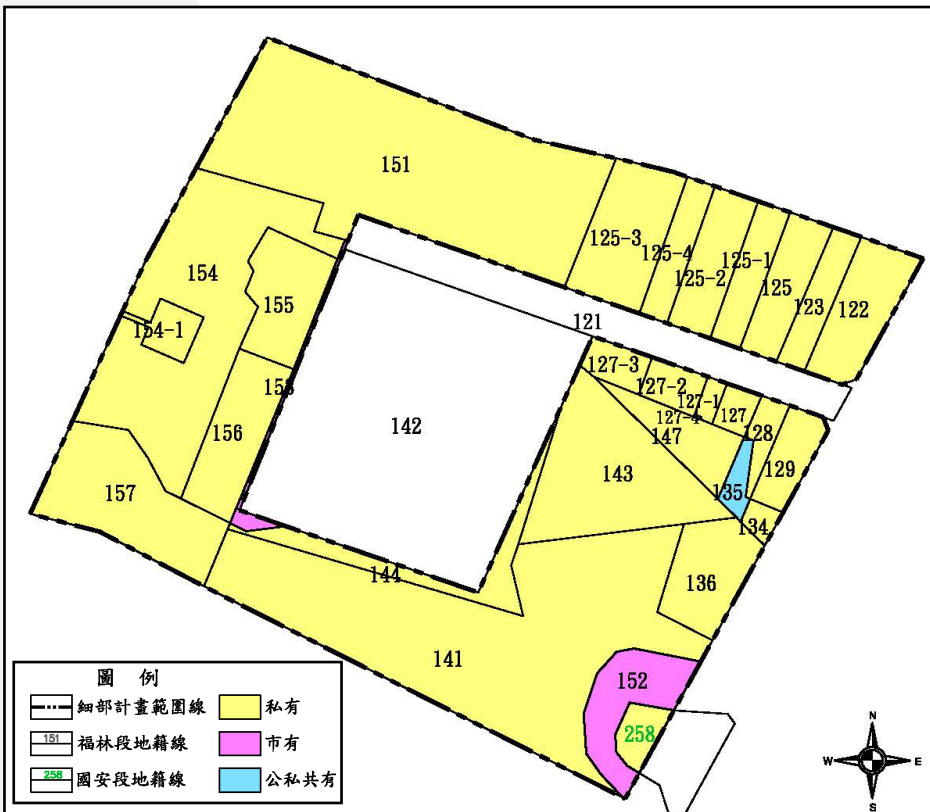
發布實施

04-主計（內政部）、細計核定書圖

05-市府公告發布實施（主要計畫、細部計畫）

公開展覽期間：  
自112.2.0起公開展覽30天  
說明會：  
112.2.18上午9時30分假臺  
中市西屯區公所七樓禮堂

## 發展現況-土地權屬

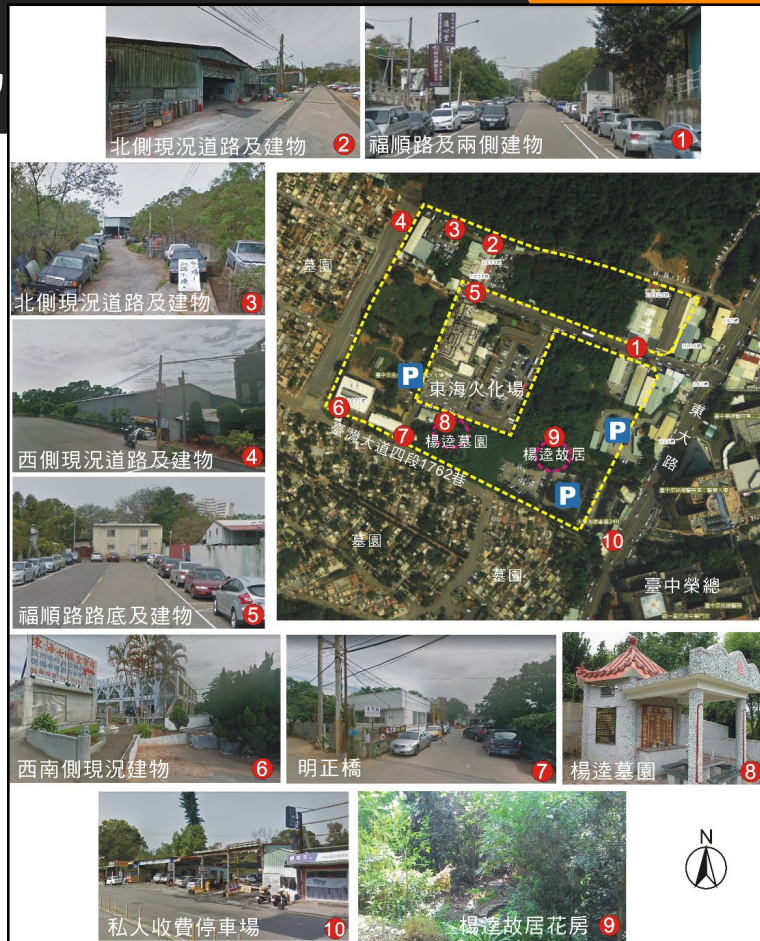


權屬	所有權人	管理者	面積 (公頃)	比例 (%)
公有	臺中市	臺中市農業局	0.0010	0.03
		生命禮儀管理處	0.0231	0.42
	中華民國	行政院農業委員會 農田水利會	0.1497	3.16
		小計	0.1266	2.72
私有	私有土地		4.6368	96.84
	小計		4.6368	96.84
總計			4.7875	100.00

私有土地人數	總人數 (人)	同意人數 (人)	同意比例 (%)
	459	281	61.22
私有土地面積	總面積 (公頃)	同意面積 (公頃)	同意比例 (%)
	4.6368	3.5234	75.99

# 發展現況-土地使用現況

1. 計畫區位於東海火化場周邊。
2. 楊達墓園位於計畫區南側（編號8），其故居花房部分因火災而遭燒毀，現況為草木及石頭堆砌的階梯等（編號9）。
3. 建物方面多為臨時性建物，主要為餐飲、禮儀公司及拆車零件場等使用
4. 其餘現況為空地及樹木植栽。





# 發展現況-交通系統現況

- 1.聯外道路：福順路 ( 15M-4 )
- 2.次要道路：臺灣大道四段1762巷
- 3.既成道路：北界之巷道及南側之明正橋
- 4.停車設施：

東大路、福順路、福科路路側公有停車位、臺中榮民總醫院附設停車場、臺中生命禮儀管理處東海館停車場2處、東海七福金寶塔停車場及2處私設停車場等。



# 實質計畫-活動人口

殯葬專用區面積約2.8661公頃，推估可設置殯儀館禮廳20間、靈堂（含靈位）150格位，餐飲及服務行業3間。

情境	殯儀館		員工	合計
	靈堂位	禮廳		
常時人數	300	-	50	350
短時人數	900	2,000	125	3,025

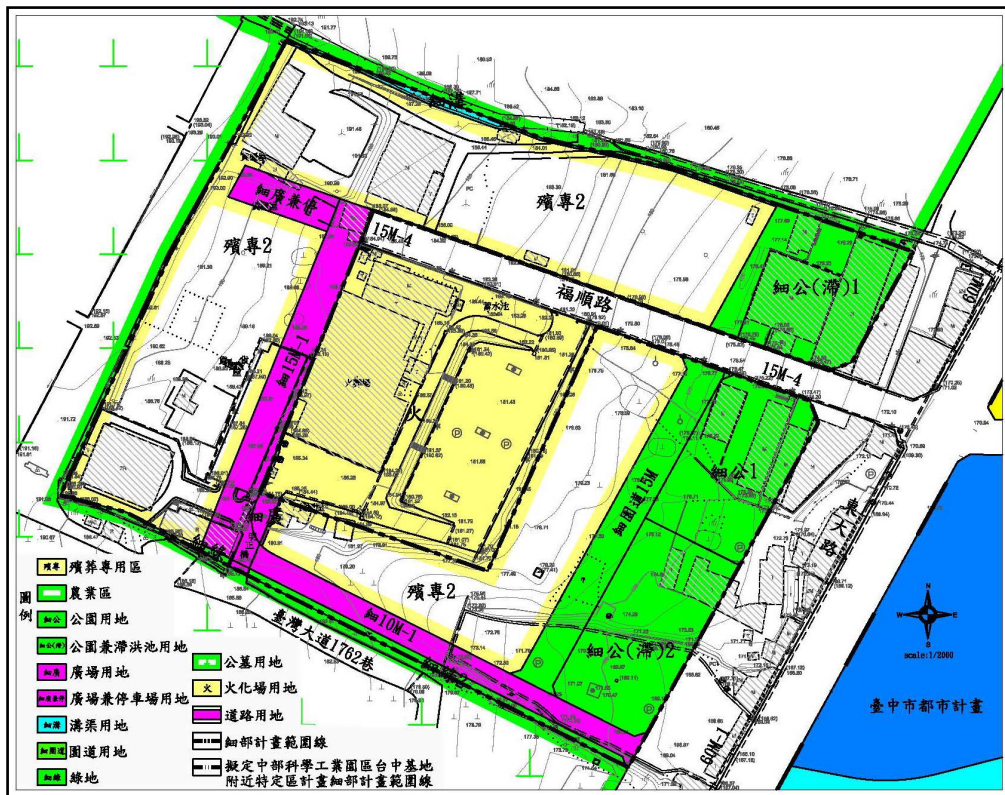
- 常駐及臨時服務人員**：殯葬及相關機構常駐工作及服務員工依設置10家公司行號每家5人預估為50人；臨時性工作例如法師、誦經、鼓樂、司機、清潔等人員預估125位。
- 守靈及弔唁**：預估區內設置靈堂（含靈位）150格位，平均每日約有2名家屬守靈，長時間停留人員估約300人；進行短暫弔唁及舉辦法事之親友依每靈堂位每日6人估算為900人/日。
- 出殯及告別式**：預估設置20間禮廳，吉日若每廳皆舉辦一場告別式，平均每場參與人數為100人，故最大人數為2,000人/日。

# 實質計畫-土地使用計畫

項目		面積 (公頃)	占總計畫區 比例 (%)
使用分區	殯葬專用區	2.8681	59.91
	小計	2.8681	<b>59.91</b>
公共設施用地	公園用地	0.3287	6.87
	公園用地兼滯洪池用地	0.7396	15.45
	廣場用地	0.0163	0.34
	廣場兼停車場用地	0.0654	1.37
	溝渠用地	0.0336	0.70
	綠地	0.0580	1.21
	園道用地	0.2360	4.93
	道路用地	0.4418	9.23
	小計	1.9194	<b>40.09</b>
	合計		4.7875

符合

1. 提供至少40%之公共設施用地
2. 臨接東大路應劃設至少60公尺寬之隔離綠帶
3. 區內動線設計不得影響既成道路之通行



# 實質計畫-回饋計畫

## 1.公共設施用地

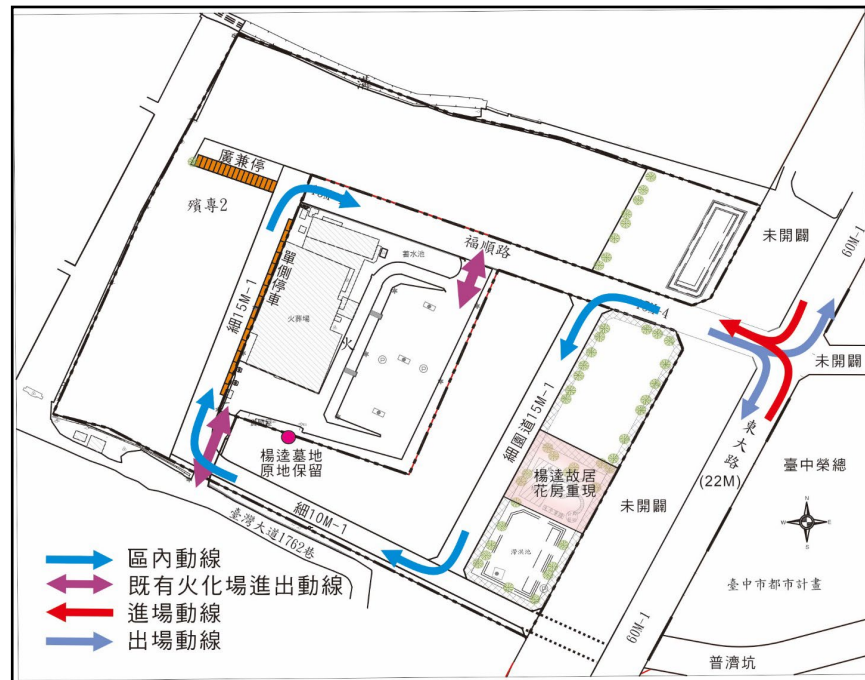
依附帶條件規定應提供至少40%之公共設施用地，本案計畫面積4.7875公頃，劃設公共設施面積1.9194公頃，占計畫總面積40.09%，符合前述規定。

## 2.回饋金

申請開發之土地所有權人應提供計畫範圍開發當期土地公告現值總值5%之回饋金，始得發布實施都市計畫，回饋金應納入「臺中市都市更新及都市發展建設基金」，專供臺中市都市發展與建設之用。

# 實質計畫-交通動線

1. 聯外道路：東大路（主要計畫道路 60M-1），開闢寬度約為22M。
2. 區內道路：細15M-2、細園15M-1及細 10M-1聯繫主要聯外道路及串聯區內各分區。
3. 其他道路：細15M-1，銜接區外現有巷道（臺灣大道四段1762巷）；另為保留東海火化場之原有通道（明正橋），依現況使用情形於計畫區南側留設細部計畫道路。



# 實質計畫-土地使用分區管制要點

本案殯葬專用區2之土地使用分區管制如下

- (一) 殯葬專用區2之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於120%。
- (二) 計畫區內使用分區及公共設施用地均應自計畫道路退縮6公尺以上建築，其中至少留設4公尺為無遮簷人行道，其餘應植栽綠化，不得設置圍籬，退縮部分得計入法定空地。
- (三) 楊逵墓園現址應原地保留；其故居花房及生前種植花木現址，規劃為公園用地，辦理工程設計時應納入相關元素開闢為楊逵文學公園。

(四) 為鼓勵專用區加速開發利用，改善公有殯儀館等設施迫切需求，訂定下列獎勵措施：

1. 為鼓勵小建築基地合併整體開發建築，建築基地與相鄰基地合併整體建築者，得依下列規定增加興建樓地板面積：

整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積
1,000平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×5%
2,000平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%
4,000平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%

2. 為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於三年內領得建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率10%為限。
3. 前述依第二、三款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之20%。

(五) 殯葬專用區2建築物附屬停車空間之設置，應照下列規定留設停車場空間。

建築物用途	設置標準
殯儀館、單獨設置禮廳及靈堂	1. 500平方公尺以下免設。 2. 超過500平方公尺部分，每175平方公尺設置1輛 3. 機車停車位依汽車需求數等量設置。 4. 大客車停車位依實際需求設置。
殯葬禮儀服務業、休憩及餐飲	1. 300平方公尺以下免設。 2. 超過300平方公尺部分，每150平方公尺設置1輛

(六) 本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令之規定。



# 事業及財務計畫

- 1.開發方式：自辦市地重劃。
- 2.實施進度

本計畫屬自辦市地重劃作業，由地主組成並協助統整土地及籌設公共設施，並無涉及重劃後殯葬專用區之建物興建權責，未來建物係由各土地所有權人自行依需求申請建照設置。

本計畫預計民國114年1月開始施工，工期約1.5年，重劃後土地重新分配公告，並經地籍整理、交接土地及財務結算等作業，預計民國116年6月完成，重劃會將報請解散。

## 3.市地重劃負擔總費用估算

費用項目	費用預估金額 (元)	備註	
工程費用總額(1)	143,625,000	1.本市地重劃區位於山坡地(相對於平地開發單位成本較高)，重劃區總面積4.7875公頃，以每公頃3,000萬元估算工程費。 2.實際金額應以主管機關核定之工程設計預算書圖金額為準。	
重劃 費用 總額 (2)	行政作業費	9,575,000	1.本市地重劃區原屬於非都市土地山坡地(相對於單純都市土地行政作業費用較高)，本重劃區總面積4.7875公頃，以每公頃200萬元估算行政作業費。 2.依據重劃會章程，包括地籍整理費、規劃設計費、水土保持計畫及擬定細部計畫費用等其他必要重劃作業費。
	地上物拆遷補償費	20,451,000	1.實際查估金額以「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」、「臺中市辦理徵收土地農作改良物水產養殖物及畜禽類補償遷移費查估基準」估算。 2.本項費用以估價查定提交會員大會通過送請主管機關核備之金額為準。
	小計	30,026,000	
貸款利息總額(3)	14,779,437	依111/12/01公告五大銀行平均基準利率2.837%，貸款期間：3年，單利計算。	
費用總額(1)+(2)+(3)	188,430,437		

## 4.重劃總平均負擔比例估算

(1) 公共設施用地平均負擔比例：40.09%

(2) 費用平均負擔比例：11.58%

$$\begin{aligned} &= (143,625,000 + 30,026,000 + 14,779,437) / (34,000 \text{元}/\text{m}^2 \times 4.7875 \text{公頃}) \\ &= 188,430,437 / 1,627,750,000 \\ &= 11.58\% \end{aligned}$$

土地平均公告現值為16,722元/m<sup>2</sup>；再參考附近地區近年交易案例，目前本重劃區重劃後平均地價以34,000元/m<sup>2</sup>估算，實際金額將以未來估價師事務所查估後送地價評議委員會評定金額為準。

(3) 重劃總平均負擔比例：51.67%

= 公共設施用地平均負擔比例 + 費用平均負擔比例

= 40.09% + 11.58%

= 51.67%

(重劃總平均負擔比例應依市地重劃實際執行為準)



簡報結束 敬請指教