



變更臺中市都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫
範圍-廊子地區)細部計畫

(部分第三種住宅區為第三種住宅區(註))案

【都市計畫公開展覽說明會】

臺中市政府

中華民國113年12月27日

計畫緣起及計畫範圍

計畫位置：北屯區太順段174地號

- 主要計畫：臺中市都市計畫主要計畫 (112.05.25四通七階發布實施)
- 細部計畫：臺灣省實施區徵收五年計畫 - 廊子地區細部計畫

93年 93.08.18 公告**變更部分為道路用地**
93.08.18「變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(軍功路以東地區)(都市計畫圖重製專案通盤檢討)」變更內容明細表第9案

由於變更都市計畫與區段徵收行政作業同步進行，致使該筆土地已公告變更為道路用地，但地籍未續行分割

99年 廊子區段徵收配餘地以**第三種住宅區**辦理標售

110年 土地所有權人申請建造執照時，其**承購土地之地籍與現行都市計畫土地使用分區界線**似有不符，因此提出陳情

**為維護土地所有權人應有權益
辦理都市計畫個案變更**



法令依據

本案依112年2月7日府授地區二字第1120031385號函同意本案屬本市興建之重大建設，並依內政部93年1月7日內授營都字0920091111號函，辦理都市計畫個案變更。

檔 號：
保存年限：

臺中市政府 函

地址：403602臺中市西區三民路1段158號6樓
承辦人：鄧家勝
電話：04-22218558分機63630
電子信箱：Arnolddeng@taichung.gov.tw

受文者：臺中市政府都市發展局

發文日期：中華民國112年2月7日
發文字號：府授地區二字第1120031385號
送別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

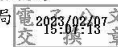
主旨：有關本市廊子地區區段徵收範圍內北屯區太順段174地號土地使用分區與地籍線不符奉准辦理都市計畫個案變更一案，如說明，請查照。

說明：

- 一、依本府112年1月9日1110329961號奉准簽(本府地政局112年1月19日中市地區二字第1120002564號函檢附諒達)及內政部93年1月7日內授營都字第0920091111號函辦理，並復貴局112年2月6日中市都計字第1120016721號函。
- 二、旨案屬本市興建之重大建設計畫，符合都市計畫法第27條第1項第4款規定，請貴局本權責依前開規定及相關法定程序續行辦理都市計畫個案變更事宜。

正本：臺中市政府都市發展局

副本：臺中市政府地政局



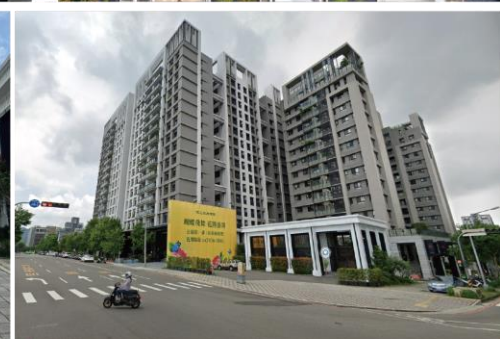
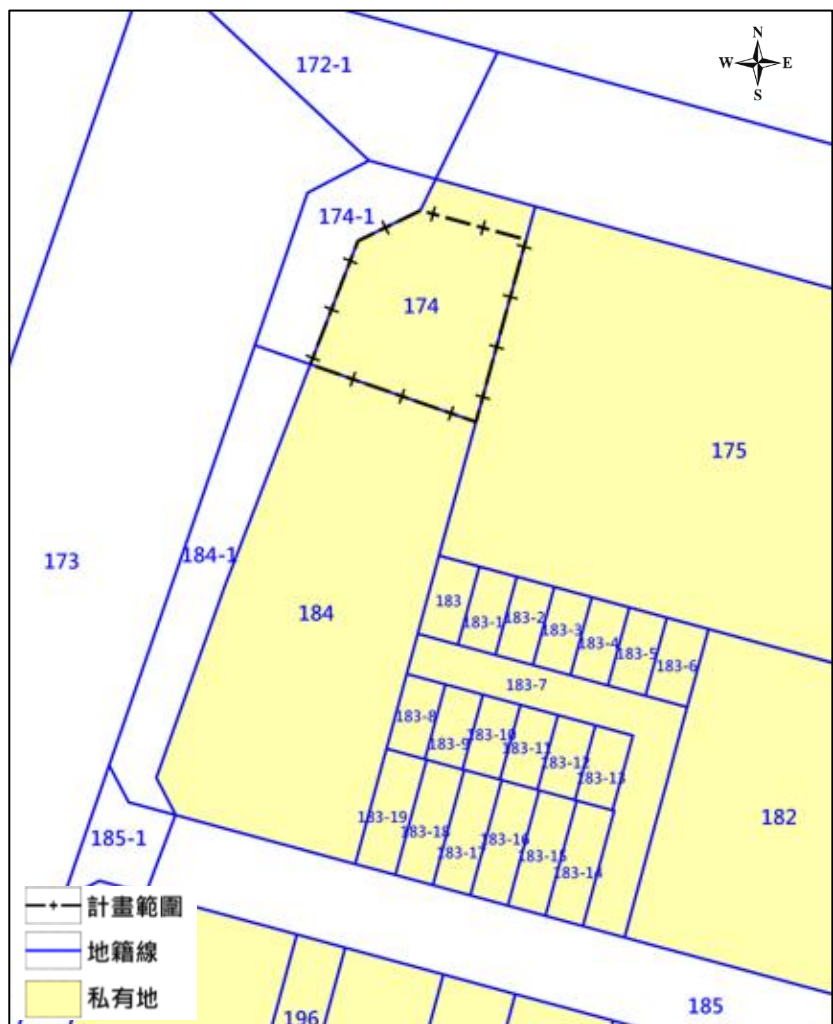
城鄉計畫科 收文:112/02/07



361120024967 無附件

土地權屬及現況

段名	地號	謄本面積(m ²)	變更面積(m ²)	都市計畫土地使用分區	所有權人
太順段	174	685.53	609.52	第三種住宅區	私有



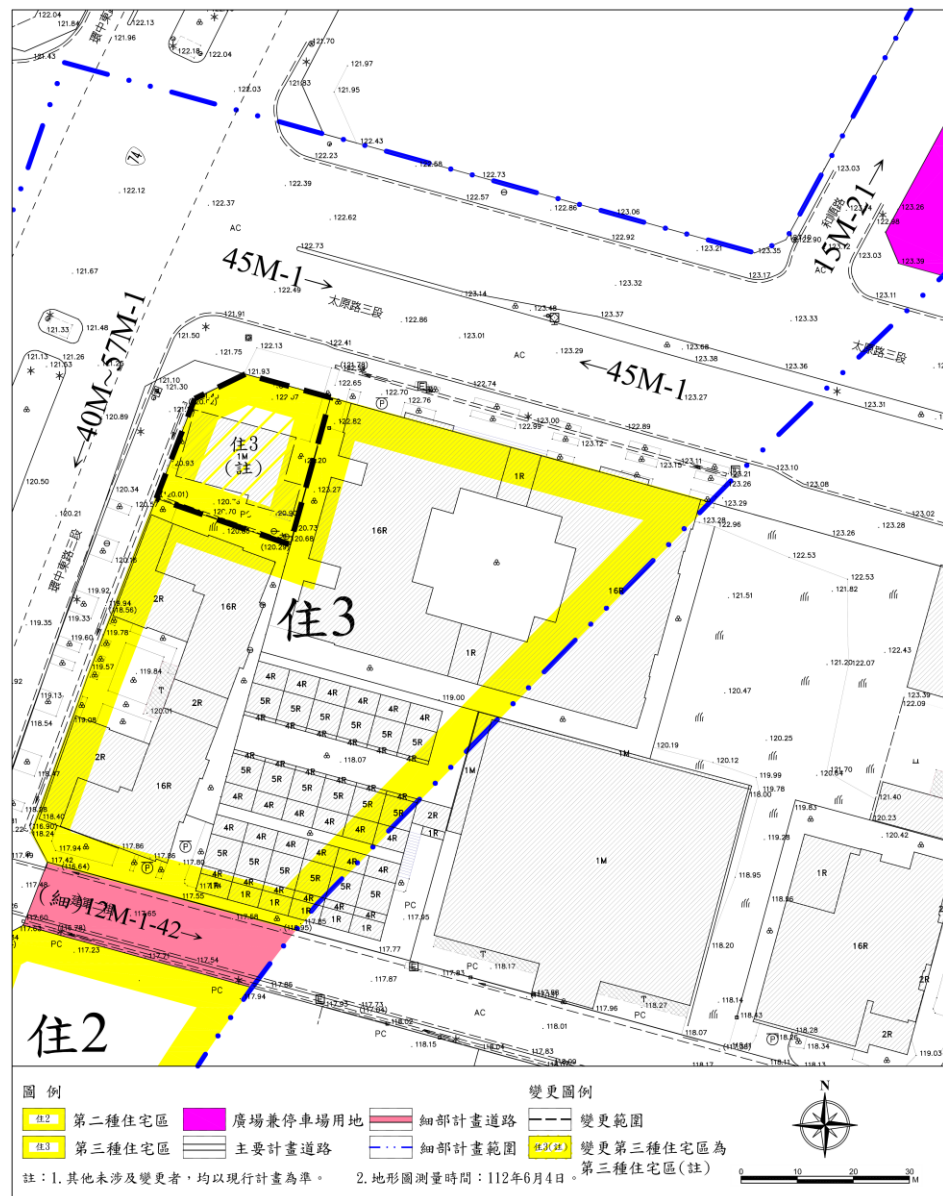
① 環中東路三段現況 ② 基地現況為廣告看板、接待中心、停車場 ③ 太原路三段現況

註：實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

都市計畫變更內容

- 變更細部計畫土地使用分區，由第三種住宅區變更為第三種住宅區(註)
- 變更細部計畫土地使用管制要點及更正道路編號

編號	位置	變更內容	
		原計畫	新計畫
1	太順段 174地號	第三種住宅區 (0.0610公頃)	第三種住宅區(註) (0.0610公頃)
2	土地使用 分區管制 要點	--	土地使用分區管制 要點 第4點、第5 點、第9點 ，增訂 第三種住宅區(註) 及道路用地附註1 範圍之管制內容
3	道路編號	40M-1	45M-1



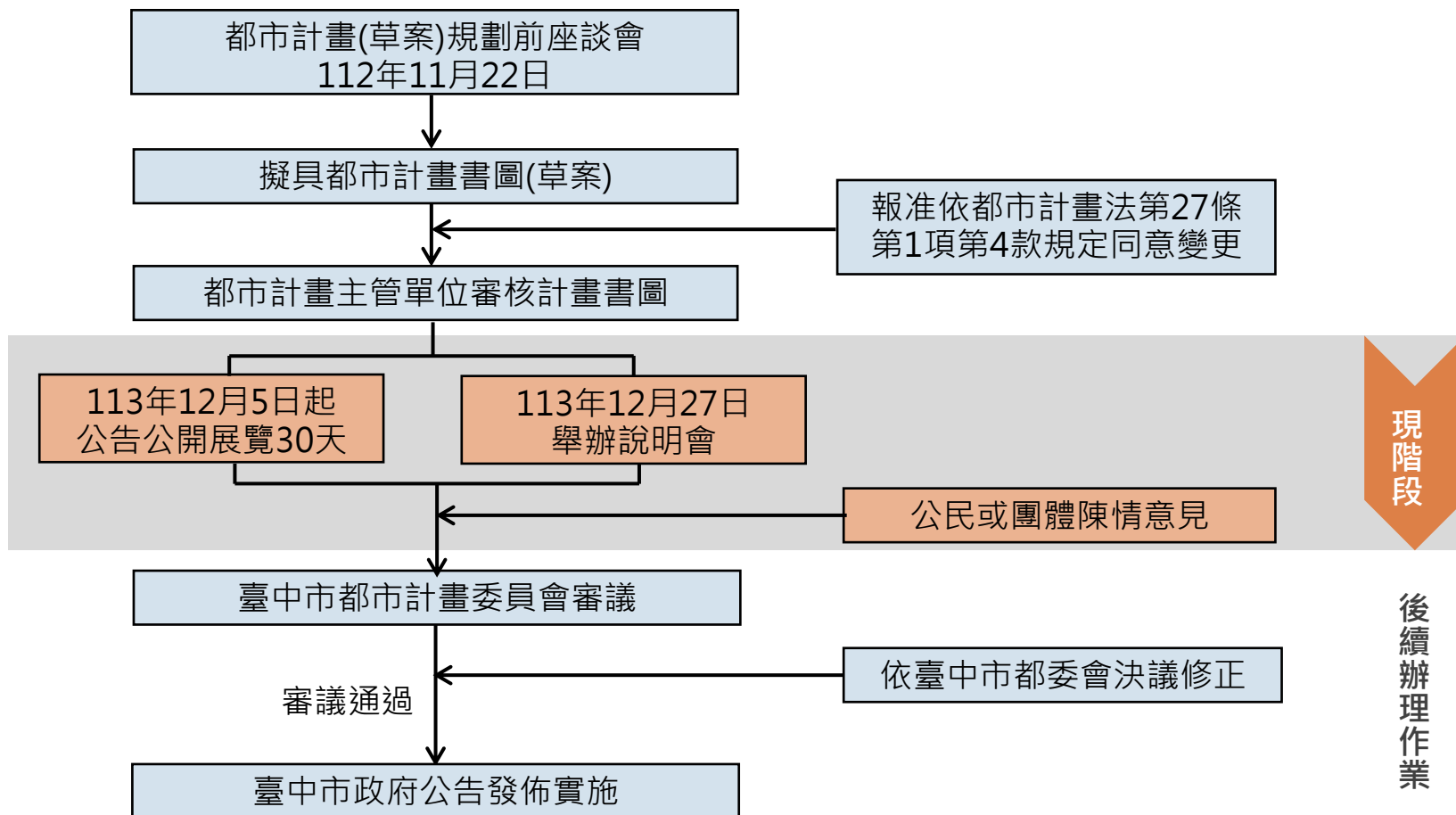
都市計畫變更內容-土地使用分區管制要點

原條文			變更後條文				說明
四、住宅區之使用如下： (一)第二種住宅區：除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。 (二)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相關規定管制。			四、住宅區之使用如下： (一)第二種住宅區：除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。 (二)第三種住宅區、 <u>第三種住宅區(註)</u> ：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相關規定管制。				訂定第三種住宅區(註)之使用規定。
五、住宅區之土地應依下表規定建築使用：			五、住宅區之土地應依下表規定建築使用：				訂定第三種住宅區(註)之允建強度。
項目	住宅區		住宅區			備註	
	二	三	二	三(註)	三(註)		
建蔽率(%)	60	55	60	55	<u>62</u>		
容積率(%)	220	280	220	280	<u>430</u>		
上限容積率(%)	330	420	330	420	<u>430</u>	1.即加上各種獎勵容積率與容積移轉後之上限容積率，依都市更新條例或大眾捷運系統土地開發辦法第29條辦理者，不受此限。 <u>2.第三種住宅區(註)不得申請容積獎勵及容積移轉。</u>	
最高高度比	1.5	1.5	1.5	1.5	<u>1.5</u>		
最小前院深度(公尺)	5.5	5.5	5.5	5.5	-	1.留設前院可供停車使用。 2.面臨20公尺以上道路者，可留設前院或依第九點留設騎樓地。	
最小後院深度(公尺)	1.5	1.5	1.5	1.5	<u>1.5</u>		
最小側院深度(公尺)	-	-	-	-	-		

都市計畫變更內容-土地使用分區管制要點

原條文	變更後條文	說明
<p>九、建築退縮(詳附圖1)</p> <p>(一)住二、住三面臨20公尺以上道路者，應留設4公尺騎樓或4公尺無遮簷人行道，以供行人通行為原則。惟依第八點規定留設街角開放空間且以4公尺無遮簷人行道與基地周邊騎樓妥予銜接者，得免設置騎樓。</p> <p>(二)前項以外住宅區應自建築線向內側退縮5.5公尺，其中臨建築線之2公尺為人行步道，餘3.5公尺為建築物前院(2公尺人行步道得列入前院深度及空地計算)。</p> <p>(三)學校用地面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.應選擇一側退縮建築至少10公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。 2.其他應退縮建築至少4公尺作為無遮簷人行道使用。 <p>(四)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。</p>	<p>九、建築退縮(詳附圖1)</p> <p>(一)住二、住三、住三(註)面臨20公尺以上道路者，應留設4公尺騎樓或4公尺無遮簷人行道，以供行人通行為原則。惟依第八點規定留設街角開放空間且以4公尺無遮簷人行道與基地周邊騎樓妥予銜接者，得免設置騎樓。</p> <p>(二)前項以外住宅區應自建築線向內側退縮5.5公尺，其中臨建築線之2公尺為人行步道，餘3.5公尺為建築物前院(2公尺人行步道得列入前院深度及空地計算)。</p> <p>(三)學校用地面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.應選擇一側退縮建築至少10公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。 2.其他應退縮建築至少4公尺作為無遮簷人行道使用。 <p>(四)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。</p>	<p>配合友善行人環境規劃，增列第三種住宅區(註)臨接道路側之退縮建築規定。</p>

都市計畫審議作業程序



公告徵求意見相關資訊

■ 意見陳述方式：

以書面意見表，載明姓名(單位)、地址、建議事項、位置、理由及相關圖說等資料向臺中市都市發展局(城鄉計畫科)提出，作為後續擬定都市計畫之參考。

■ 如有相關建議意見，書面意見表請於會後請交予簽到處。

■ 聯絡資訊：

臺中市政府都市發展局
城鄉計畫科

04-22289111 分機65200

「變更臺中市都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)細部計畫(部分第三種住宅區為第三種住宅區(註)案)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： 段 小段 地號 二、門牌號碼： 路 段 街 巷 弄 號 樓		

填表時請注意：

- 一、本意見表不必另備文。
- 二、建議理由及事項請針對計畫範圍內儘量以簡要文字條列。
- 三、「編號」欄請免填。
- 四、任何公民或團體對本案如有相關意見，得於公開展覽期間內，以書面載明姓名(單位)、聯絡地址及陳情位置、建議事項、變更理由、地籍圖說等資料1式3份，向本府都市發展局提出意見，俾供本案規劃作業之參考。
- 五、陳情意見可親送或寄至臺中市政府都市發展局城鄉計畫科，地址：臺中市西屯區文心路二段588號，電話：(04)2228-9111 轉分機65200。

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：

民國 年 月 日

An aerial photograph of a city street intersection. A large, modern building with a dark facade is the central focus. To its right is a large parking lot with many cars. The street is busy with traffic, and there are trees and other buildings visible in the background. The text "簡報結束 敬請指教" is overlaid on the right side of the image.

簡報結束
敬請指教



附圖 1 建築退縮、騎樓與人行道留設規定示意圖