

變更臺中市都市計畫主要計畫 (配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯延伸線建設計畫)

變更臺中市都市計畫 (整體開發地區單元十四) 細部計畫
變更臺中市都市計畫 (軍功、水景里地區) 細部計畫

【都市計畫公開展覽說明會】



說明會(時間/地點)

第1場

時間：115年9月21日(星期一) 下午2時30分

地點：本市烏日區三和社區活動中心
(臺中市烏日區中山路三段403巷6弄33號)

第2場

時間：115年9月22日(星期二) 上午10時

地點：本市北屯區公所三樓第一會議室
(臺中市北屯區崇德路三段10號)

簡報大綱

- ◆ 計畫緣起、範圍及法令依據
- ◆ 基地現況及變更內容
- ◆ 都計個變作業辦理程序說明

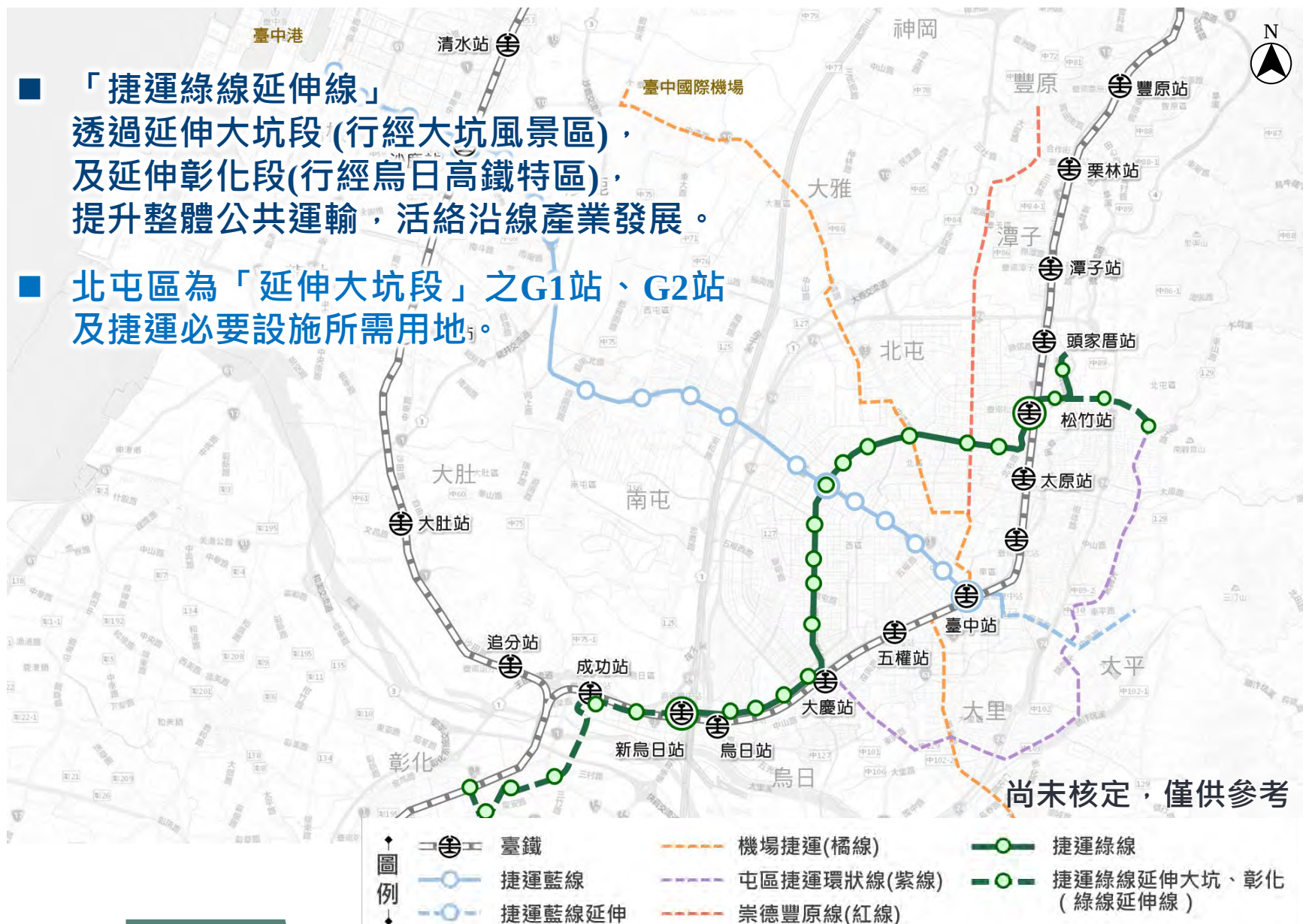


計畫概述-路線與場站規劃

公開展覽版本

- 「捷運綠線延伸線」
透過延伸大坑段(行經大坑風景區),
及延伸彰化段(行經烏日高鐵特區),
提升整體公共運輸,活絡沿線產業發展。

- 北屯區為「延伸大坑段」之G1站、G2站
及捷運必要設施所需用地。



- 針對出入口及其他捷運設施辦理變更都市計畫。



■ 依據都市計畫法第27條規定第1項第4款辦理變更都市計畫

都市計畫經發布實施後，遇有下列情事之一時，當地直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：

- （一）因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。
- （二）為避免重大災害之發生時。
- （三）為適應國防或經濟發展之需要時。
- （四）為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。

■ 依據臺中市政府114年12月19日府授捷綜字第1140397958號函，說明本案屬市政重大建設。



都市計畫土地使用變更檢討原則

公開展覽版本

現況分區類型

變更原則

變更後用地

公共設施用地

公有

公共設施多目標使用、可容許使用→不變更都市計畫

都市計畫公共設施用地多目標使用辦法、大眾捷運法§18

將造成原公共設施用地機能無法使用→變更都市計畫

私有

(未徵收土地)

變更都市計畫

都市計畫
土地使用分區

依規劃需要之使用性質
變更都市計畫

依大眾捷運法§6、§7

捷運系統用地

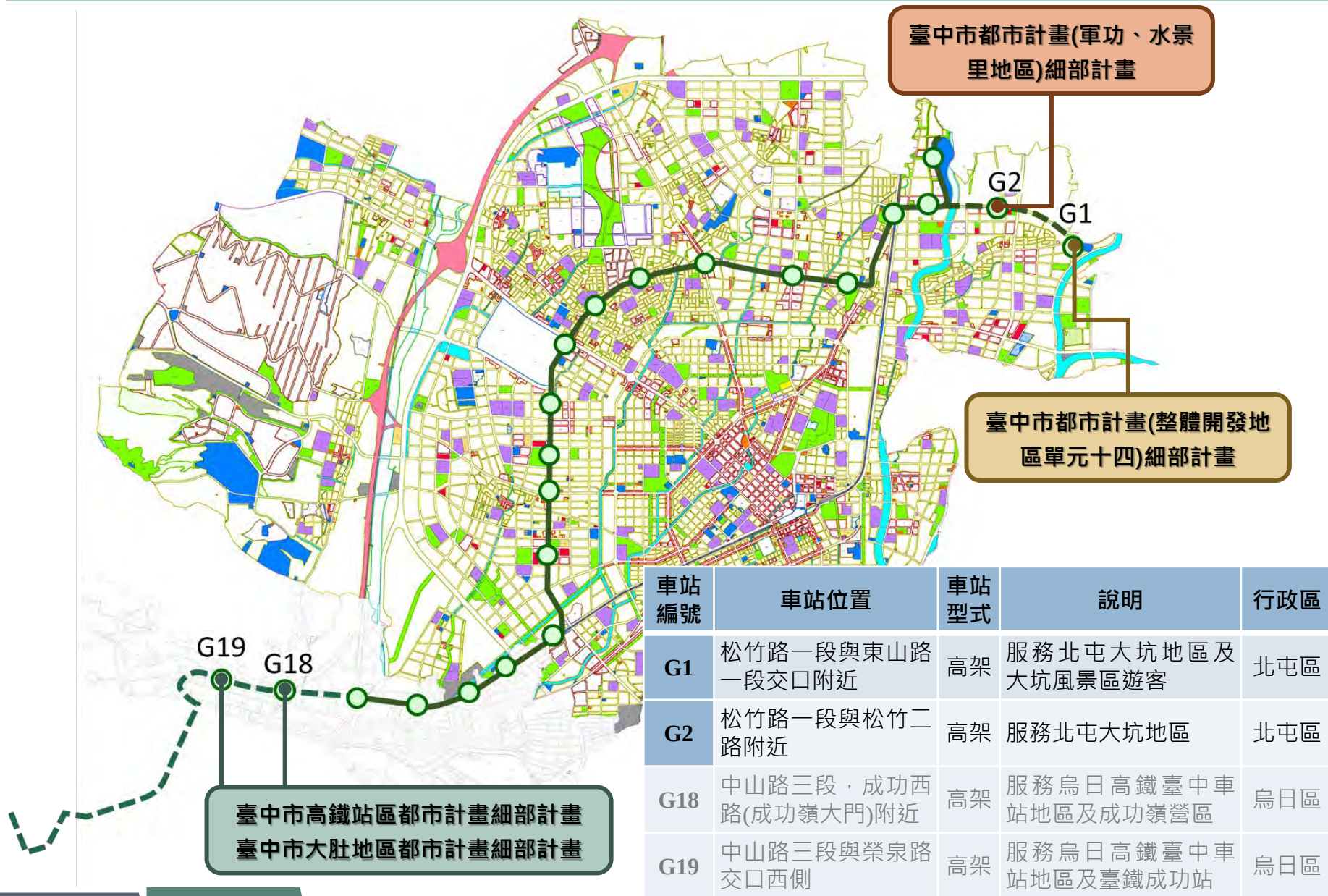
指定供捷運路線、場、站、相關附屬設施及事業使用。

捷運開發區

指定供捷運路線、場、站及相關附屬設施使用。依大眾捷運法辦理土地開發或依促進民間參與公共建設法開發、興建供附屬事業使用，其使用管制應依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區之相關規定管制之，惟供捷運設施使用部分得不計入容積。

現行都市計畫及場站規劃

公開展覽版本



捷運綠線延伸線

延伸大坑段

變更主要計畫及細部計畫內容-【變1~3】

公開展覽版本



- 圖例
- 住宅區
 - 農業區
 - 加油站專用區
 - 綠地、綠帶用地
 - 兒童遊樂場用地
 - 機關用地
 - 主要計畫範圍線

- 變更範圍
- 變更住宅區為捷運開發區G1-1
 - 變更機關用地為捷運開發區G1-2
 - 變更住宅區為捷運開發區G1-3

註：1.實際面積依核定圖實地分割測量面積為準。
2.凡本次未指明變更部分，均應以原計畫為準。

變更編號		1	2	3
變更位置		位松竹路一段西側，臨軍福十六路附近	位松竹路一段東側，大坑經補庫停車場	松竹路一段/東山路一段附近
變更內容	原計畫	住宅區	機關用地	住宅區
	新計畫	捷運開發區G1-1	捷運開發區G1-2	捷運開發區G1-3
	面積	0.2334公頃	0.5213公頃	0.2108公頃
權屬		私有地(100%)	國有地(2%)/市有地(98%)	私有地(100%)

變更主要計畫及細部計畫內容-【變1】

公開展覽版本



【變1】現況：園藝店

變更編號		1
變更位置		位松竹路一段西側，臨軍福十六路附近
變更內容	原計畫	住宅區
	新計畫	捷運開發區G1-1
	面積	0.2334公頃
權屬		私有地(100%)

變更主要計畫及細部計畫內容-【變2】

公開展覽版本



變更編號		2
變更位置		位松竹路一段東側，大坑經補庫停車場
變更內容	原計畫	機關用地
	新計畫	捷運開發區G1-2
	面積	0.5213公頃
權屬		國有地(2%)/市有地(98%)

變更主要計畫及細部計畫內容-【變3】

公開展覽版本



變更編號		3
變更位置		松竹路一段/東山路一段附近
變更內容	原計畫	住宅區
	新計畫	捷運開發區G1-3
	面積	0.2108公頃
權屬		私有地(100%)



變更主要計畫及細部計畫內容-【變4~6】

公開展覽版本



圖例
住宅區
商業區
農業區
公園兼兒童遊樂場用地
廣場兼停車場用地

變更範圍
變更住宅區為捷運開發區G2-1
變更住宅區為捷運開發區G2-2
變更農業區為捷運系統用地G2-3

註：1.實際面積依核定圖實地分割測量面積為準。
2.凡本次未指明變更部分，均應以原計畫為準。

變更編號		4	5	6
變更位置		松竹路一段南側，臨軍功路二段附近	松竹路一段南側，臨松竹二路附近	松竹路一段北側，臨軍功路二段附近
變更內容	原計畫	住宅區	住宅區	農業區
	新計畫	捷運開發區G2-1	捷運開發區G2-2	捷運系統用地G2-3
	面積	0.4083公頃	0.2053公頃	0.0820公頃
權屬		私有地(100%)	私有地(100%)	私有地(100%)

變更主要計畫及細部計畫內容-【變4】

公開展覽版本



變更編號		4
變更位置		松竹路一段南側，臨軍功路二段附近
變更內容	原計畫	住宅區
	新計畫	捷運開發區G2-1
	面積	0.4083公頃
權屬		私有地(100%)

變更主要計畫及細部計畫內容-【變5】

公開展覽版本



變更編號		5
變更位置		松竹路一段南側，臨松竹二路附近
變更內容	原計畫	住宅區
	新計畫	捷運開發區G2-2
	面積	0.2053公頃
權屬		私有地(100%)





變更編號		6
變更位置		松竹路一段北側，臨軍功路二段附近
變更內容	原計畫	農業區
	新計畫	捷運系統用地G2-3
	面積	0.0820公頃
權屬		私有地(100%)

變更主要計畫及細部計畫內容-【變7】

公開展覽版本

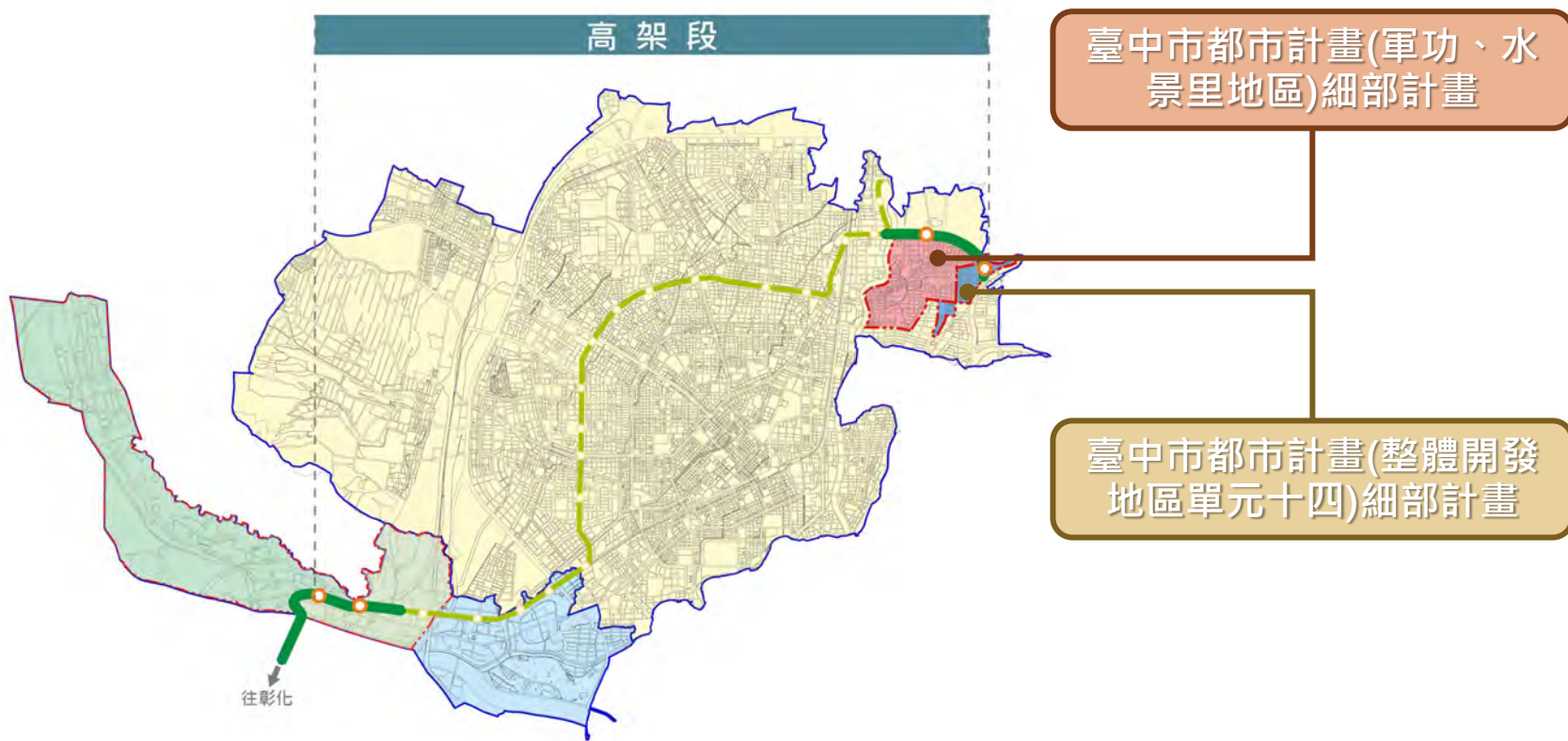


變更編號		7
變更位置		屬G3至G2跨旱溪落墩處，位松竹路一段與建功巷附近
變更內容	原計畫	農業區
	新計畫	捷運系統用地
	面積	0.0226公頃
權屬		國有地(14%)、私有地(86%)

變更細部計畫內容

公開展覽版本

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
1	土地使用管制要點	已訂定	增訂	配合變更臺中市都市計畫主要計畫（配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯延伸線建設計畫）案增訂捷運開發區之土地使用管制要點相關內容。



一、捷運開發區之土地使用管制要點訂定如下：

(一) 捷運開發區指定供捷運路線、場、站及相關附屬設施使用。依大眾捷運法辦理土地開發或依促進民間參與公共建設法開發、興建供附屬事業使用，其使用管制應依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區之相關規定管制之。

(二) 捷運開發區之建蔽率、容積率依下表規定辦理：

項目	建蔽率	容積率
捷運開發區G1-1	70%	420%
捷運開發區G1-2	70%	420%
捷運開發區G1-3	70%	420%

(三) 捷運設施(車站、墩柱、出入口、轉乘設施)使用部分得不計入容積率及建蔽率。

(四) 為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，捷運開發區退縮建築依下表規定辦理：

項目	退縮建築規定
捷運開發區G1-1	1.面臨松竹路一段側應設置5公尺無遮簷人行道。 2.面臨軍福十六路側應設置5公尺無遮簷人行道。 3.面臨和祥七街側應設置5公尺無遮簷人行道。
捷運開發區G1-2	1.面臨松竹路一段側應設置5公尺無遮簷人行道。 2.面臨東山路一段側應設置5公尺無遮簷人行道。
捷運開發區G1-3	1.面臨松竹路一段側應設置5公尺無遮簷人行道。 2.面臨東山路一段側應設置5公尺無遮簷人行道。



▲ 無遮簷人行道位置示意圖

註：1.基於捷運設施整體結構安全及人行動線聯接考量，捷運設施（墩柱及出入口）不在此限。

2.退縮部分得計入法定空地。

(五) 設置公共開放空間獎勵部分得依「建築技術規則」第15章實施都市計畫地區建築基地綜合設計有關商業區之規定辦理。

(六) 捷運建設計畫之場、站等建築，應納入都市設計審查。

二、本計畫區內土地及建物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用臺中市都市計畫（整體開發地區單元十四）細部計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令之規定。

一、捷運開發區之土地使用管制要點訂定如下：

(一) 捷運開發區指定供捷運路線、場、站及相關附屬設施使用。依大眾捷運法辦理土地開發或依促進民間參與公共建設法開發、興建供附屬事業使用，其使用管制應依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區之相關規定管制之。

(二) 捷運開發區之建蔽率、容積率依下表規定辦理：

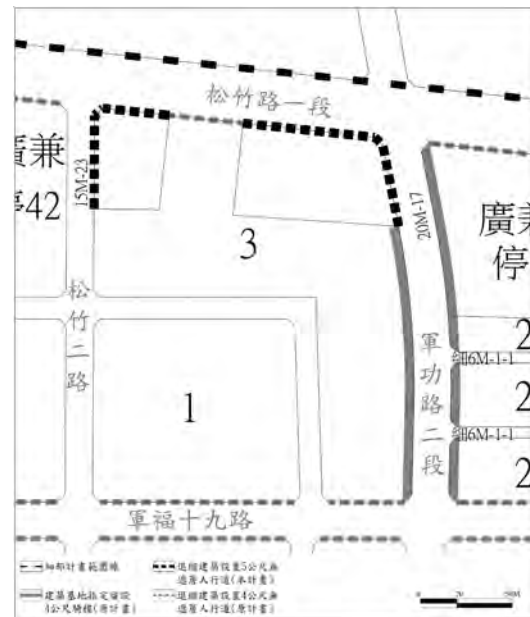
項目	建蔽率	容積率
捷運開發區G2-1	70%	420%
捷運開發區G2-2	70%	420%

(三) 捷運設施(車站、墩柱、出入口、轉乘設施)使用部分得不計入容積率及建蔽率。

(四) 為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，捷運開發區退縮建築依下表規定辦理：

項目	退縮建築規定
捷運開發區G2-1	1.面臨松竹路一段側應設置5公尺無遮簷人行道。 2.面臨軍功路二段側應設置5公尺無遮簷人行道。
捷運開發區G2-2	1.面臨松竹路一段側應設置5公尺無遮簷人行道。 2.面臨松竹二路側應設置5公尺無遮簷人行道。

註：1.基於捷運設施整體結構安全及人行動線聯接考量，捷運設施（墩柱及出入口）不在此限。
2.退縮部分得計入法定空地。



▲無遮簷人行道位置示意圖

(五) 設置公共開放空間獎勵部分得依「建築技術規則」第15章實施都市計畫地區建築基地綜合設計有關商業區之規定辦理。

(六) 本捷運建設計畫之場、站等建築，應納入都市設計審查。

二、本計畫區內土地及建物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用臺中市都市計畫（軍功及水景里地區）細部計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令之規定。

實施進度與經費表

公開展覽版本

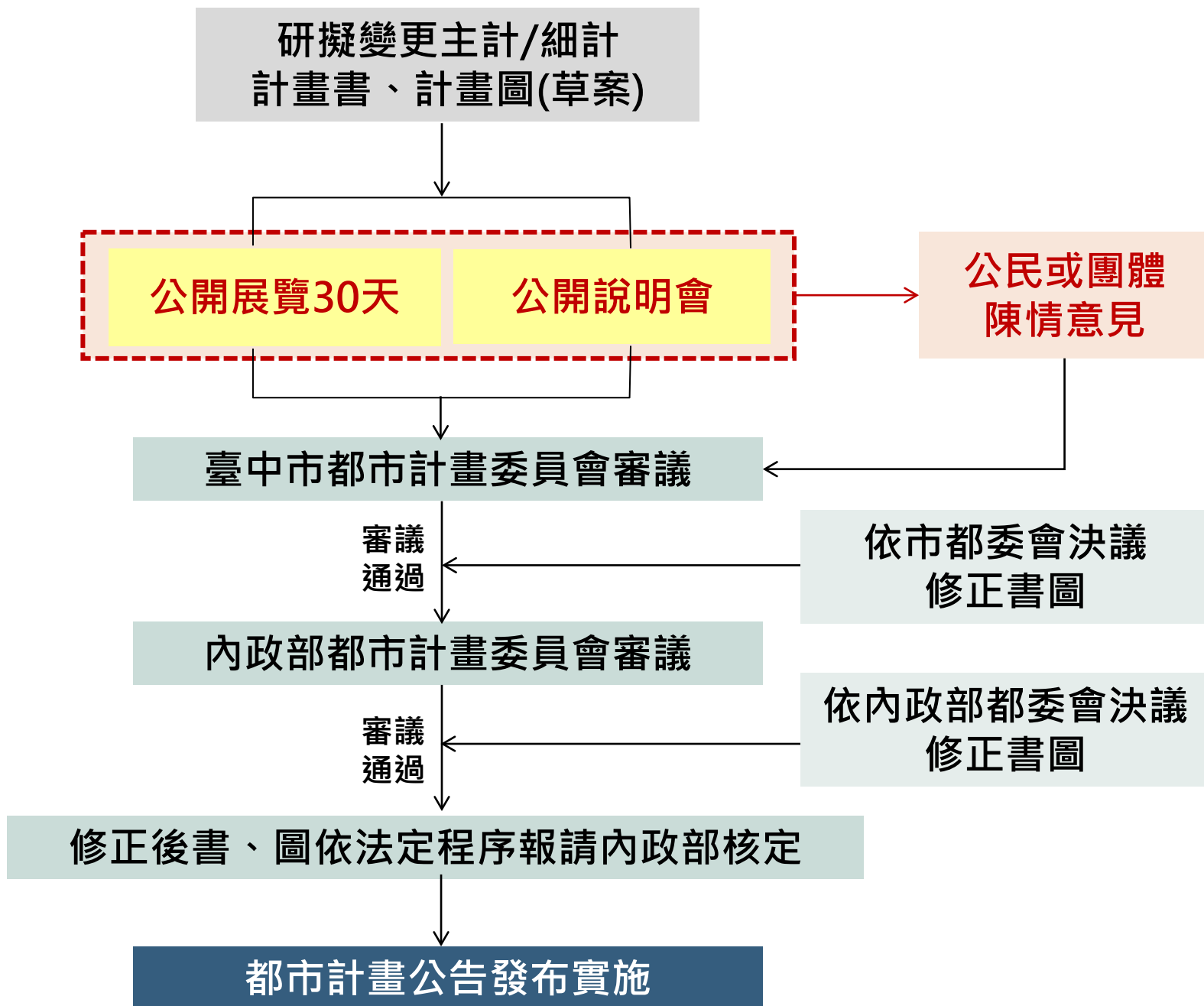
土地使用分區	面積 (公頃)	土地取得方式			用地取得 費用 (百萬元)	工程費 (百萬元)	主辦 單位	預定完 成期限	經費來源
		協議 價購	徵收	公地 撥用					
捷運系統 用地	0.1015	✓	✓		199.74	14,940.78	臺中市 政府	民國 125年	依經費分 攤原則， 分別由中 央政府、 臺中市政 府編列預 算支應。
	0.0031			✓					
捷運 開發區	1.0577	✓							
	0.5213			✓					

註：1. 表內面積應依核定圖實地分割測量為準。

2. 表列開發經費應以實際金額為準；預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

3. 捷運開發區：依大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法及相關規定辦理，因捷運土地開發變更都市計畫所增加容積之半數由臺中市政府取得，並由其支付建造成本，有償取回因容積提高或獎勵樓地板之面積及其持分土地。

資料來源：臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯延伸線建設計畫綜合規劃報告，臺中市政府捷運工程局，民國115年1月，本計畫彙整。



- 有關本案**公開展覽計畫書、圖**可於**臺中市政府都市發展局網站**首頁點選「**業務專區**」→「**都市計畫專區**」→「**公告公開展覽**」項目，下載計畫書圖電子檔，或至中區區公所及臺中市政府都市發展局參閱。
- 依都市計畫法第19條規定，公民及團體可於**都市計畫公開展覽期間（115年9月7日起30日）**，以書面載明姓名(或名稱)、地址、意見、所提意見之地點（或地段、地號），郵寄或送達臺中市政府都市發展局。
- 意見表請向臺中市政府都市發展局、北屯區公所索取。

變更臺中市都市計畫主要計畫（配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯延伸線建設計畫）案、臺中市都市計畫（整體開發地區單元十四）細部計畫（配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯延伸線建設計畫）案及臺中市都市計畫（軍功、水景里地區）細部計畫（配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯延伸線建設計畫）案
公開展覽期間公民或團體陳情建議書

編號	(免填)				
陳情位置	土地標示：	區	段	小段	地號
	門牌號碼：	區	里	鄰	路(街)
		段	巷	弄	號 樓
陳情理由	 相關資訊可至臺中市政府 都市發展局網站查詢				
建議事項					

陳情人、團體或其代表人：_____ (請簽章)
 聯絡地址：_____
 聯絡電話：_____
 申請列席都市計畫委員會說明：☐是 ☐否 (請於☐內勾選)
 中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

第 1 頁，共 2 頁

聯絡單位：臺中市政府都市發展局(04)2228-9111轉65200
我們將竭誠為您服務

An aerial photograph of a city intersection. In the foreground, a road with a red-paved shoulder is under construction, with orange traffic cones and a yellow barrier. A sign on the road reads "禁行機車" (No Motorcycles Allowed). Several cars are visible on the road. To the right, there are commercial buildings with various signs, including a large purple sign for "永和" (Wendy's) and a "P" parking sign. The background shows a dense urban area with many buildings and trees. The sky is hazy.

**簡報結束
敬請指教**