

臺中市政府 公告

中華民國 110 年 11 月 3 日府授都計字第 1100262131 號

四、變更計畫內容

主旨：公開展覽「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（配合北區乾溝子段 79 地號等 18 筆土地容積調派調整部分第一種商業區為第四種商業區）」案計畫書、圖，自 110 年 11 月 5 日起公開展覽 30 天。

依據：都市計畫法第 19 條、第 23 條及第 28 條。

公告事項：

- 一、公開展覽期間：自 110 年 11 月 5 日起 30 天。
- 二、公告方式：
 - (一) 書面：書面：本府公告欄（臺灣大道市政大樓）（不含附件）、本府都市發展局公告欄、本市北區區公所公告欄。
 - (二) 網路：本府都市發展局網站。
- 三、公告內容：旨揭計畫書、圖各 1 份（前述計畫書、圖置於本市北區區公所及本府都市發展局城鄉計畫科提供各界公開閱覽）。
- 四、公開說明會時間及地點：訂於 110 年 11 月 19 日（星期五）上午 10 時假本市北區區公所 5 樓第 1 會議室（臺中市北區永興街 301 號）舉行。
- 五、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）、聯絡地址及建議事項、變更位置理由、地籍圖說等資料 1 式 3 份，向本府都市發展局提出意見，俾彙整提報本市都市計畫委員會審議參考。

計畫概述

一、計畫緣起

本市西區後壠子段 103-4、103-40 地號等 2 筆土地已領有 (83) 中工建字第 1536 號建造執照（以下簡稱該案原建造執照），倘若開工恐因日照、地下水源等問題造成鄰地受保護之茄苳樹死亡危機；爰為保護該茄苳樹之生長，將已領有建造執照之後壠子段 103-4、103-40 地號等 2 筆土地變更部分第二種住宅區及第三種住宅區為公園兼兒童遊樂場用地，並採容積調派手段保障該案原建造執照受限之發展權利。

為保障該土地之合理發展權利，需辦理兩階段都市計畫變更，將該案原建造執照之容積調派至本市其他可建築用地建築使用；其中，第一階段為公共設施變更部分，業依臺中市政府 103 年 12 月 23 日府授都計字第 1030265470 號公告發布實施「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（部分第二種住宅區及第三種住宅區為公園兼兒童遊樂場用地）案」（以下簡稱第一階段都市計畫變更案），訂定「臺中市西區後壠子段 103-4、103-40 地號等 2 筆土地容積調派都市計畫變更案處理原則」（以下簡稱第一階段都市計畫變更案容積調派處理原則），以為後續土地權利關係人依前揭處理原則所載之規定及相關公式，循都市計畫程序向臺中市政府逐案申請第二階段都市計畫變更之依據，調整接受容積調派基地之基準容積。

二、法令依據

- (一) 都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。
- (二) 臺中市政府 103 年 12 月 23 日府授都計字第 1030265470 號公告發布實施「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（部分第二種住宅區及第三種住宅區為公園兼兒童遊樂場用地）」之容積調派都市計畫變更案處理原則相關規定。

三、計畫範圍及面積

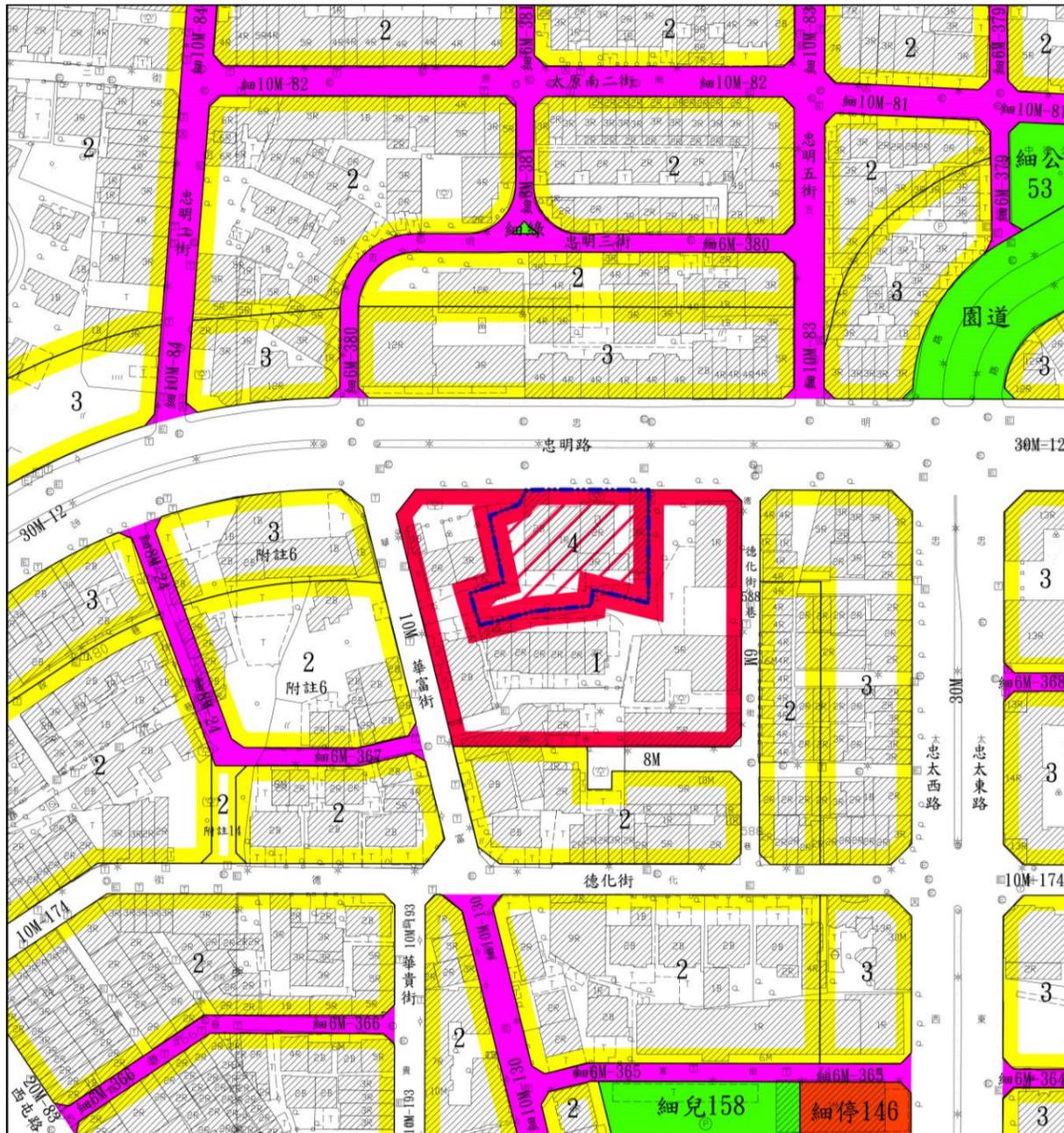
申請變更範圍包括臺中市北區北區乾溝子段 79 地號等 18 筆土地，土地登記謄本面積為 1,880 平方公尺；變更基地範圍西鄰第一種商業區並鄰近 10 公尺已開闢計畫道路（華富街）、北側臨 30 公尺已開闢計畫道路（忠明路）、東側鄰第一種商業區並鄰近 6 公尺已開闢計畫道路（德化街 588 巷）、南側鄰第一種商業區並鄰近 8 公尺未開闢計畫道路，面積合計約為 1,880 平方公尺。

位置	變更內容		變更理由	備註
	原計畫	新計畫		
臺中市北區乾溝子段 79 地號等 18 筆土地，座落於忠明路、華富街、德化街 588 巷、德化街所圍街廓內之一部分。	第一種商業區 (0.1880 公頃)	第四種商業區 (0.1880 公頃)	1. 基於市政府保護茄苳樹之生長並保障其鄰地原建造執照之合理發展權利，採容積調派手段並透過都市計畫變更程序調整接受容積調派基地之基準容積，將該案原建造執照之容積調派至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築用地建築使用為限。 2. 依據臺中市政府 103 年 12 月 23 日府授都計字第 1030265470 號公告發布實施「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（部分第二種住宅區及第三種住宅區為公園兼兒童遊樂場用地）案」所訂定容積調派處理原則所載之公式及有關規定，逐案申請辦理第二階段都市計畫變更調整接受容積調派基地之基準容積作業，至該案原建造執照核准之基準容積及補償容積歸零。 3. 依前開第一階段都市計畫變更案內容，進行第二階段都市計畫變更調整接受容積調派基地（亦即變更基地範圍）之基準容積，以該細部計畫區內申請變更相同土地使用分區類別之最高基準容積為原則，以達成都市土地開發合理、有效、彈性之使用管制並落實都市計畫公平正義之原則與精神。 4. 變更基地周邊視野寬廣並擁有豐富之公園綠地等休憩資源、公共開放空間以及便捷公車系統，透過本案開發建設帶動周邊發展，建構此區生活機能並創造更優質生活空間及都市意象。	1. 全案送出容積調派基地送出之容積量總計為 28,105.92 平方公尺，扣除 104 年 11 月 12 日至 110 年 9 月 22 日止公告 11 案送出容積調派基地送出之容積量等值換算後為計為 22,203.59 平方公尺，以及本次送出容積調派基地送出之容積量等值換算後為 2,842.99 平方公尺，故該案原建造執照剩餘之容積量為 3,059.34 平方公尺。 2. 依容積調派比例換算後，本次接受容積調派量占全案調派容積量之比例為 10.12%，故本次接受容積調派後，應捐贈之土地持分權利範圍為 (1012/10000)，應於都市計畫公告實施後六個月內完成捐贈送出容積調派基地之土地持分權利。

註：1. 凡本計畫未變更部分均以原計畫為準。
2. 表列面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫

(配合北區乾溝子段 79 地號等 18 筆土地容積調派調整部分第一種商業區為第四種商業區)圖



計畫圖例

2	第二種住宅區	兒童遊樂場用地
3	第三種住宅區	停車場用地
1	第一種商業區	道路用地
公	公園用地	細部計畫道路用地
綠	綠地用地	變更範圍
園	園道用地	

變更圖例

紅斜線	變更第一種商業區為第四種商業區
-----	-----------------

附註6. :1. 申請開發之土地所有權人應提供變更土地面積15%以上(含)之回饋, 使得發照建築。
2. 回饋方式得擇下列其一為之:
(1)繳交回饋金: 以應回饋面積繳交當年之土地公告現值加四成計算。
(2)採全街廓整體開發方式提供公共設施用地, 該公共設施用地無償捐贈予臺中市政府。
3. 回饋金應納入「臺中市都市更新及都市發展建設基金收支保管運用辦法」規定利用。
4. 整體開發提供之公共設施用地項目包含道路、停車場、兒童遊樂場、綠地等, 其中除道路用地外, 以留設單一項公共設施用地為原則。

附註14. :1. 應回饋變更總面積30%價值之回饋金; 回饋金額依繳交當期之土地公告現值加四成計算。
2. 符合免回饋條件及折算代金原則者, 從其規定。
3. 未繳交回饋金者, 應依原計畫內容之土地使用分區管制。
4. 若於下次通盤檢討前未完成附帶條件, 則回復原計畫。

圖例

北

0 20 40 80M

註: 凡本計畫未指明變更部分, 均應以現行計畫內容為準。

變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫

(配合北區乾溝子段 79 地號等 18 筆土地容積調派調整部分第一種商業區為第四種商業區)意見表

編號	陳情位置	陳情理由	建議事項
(免填)	臺中市 區 路 段 街 巷 弄 號 樓	一、土地標示: 臺中市 區 段 小段 地號 二、門牌號碼: 臺中市 區 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、任何公民或團體得於公開展覽期間以書面記載姓名(單位)、聯絡地址及建議事項、變更位置理由、地籍圖說等資料 1 式 3 份, 向本府都市發展局提出意見, 俾供本市都市計畫委員會審議之參考。
- 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。

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 110 年 _____ 月 _____ 日