檔　　號：
保存年限：

臺中市政府　公告

發文日期：中華民國103年10月6日
發文字號：府授都計字第10301945261號
附件：

主旨：發布實施「變更臺中市都市計畫(水湳機場原址整體開發區)細部計畫(配合宗教專用區增訂土地使用管制要點）案」計畫書，並自103年10月9日零時起生效。

依據：

一、都市計畫法第21條、23條及28條。

二、本府103年6月4日府授都計字第1030099076號函。

公告事項：

一、公告地點：本府公告欄（臺灣大道市政大樓）、本府都市發展局公告欄及本市西屯區公所公告欄。

二、公告內容：比例尺一千分之一計畫圖及計畫書各一份。

市長胡志強

變更臺中市都市計畫

(水湳機場原址整體開發區)細部計畫

(配合宗教專用區增訂土地使用管制

要點)書

擬定機關：臺中市政府

中華民國 103 年 9 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（水湳機場原址整體開發區）細部計畫（配合宗教專用區增訂土地使用管制要點）案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
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關係人姓名	無	
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	自 103 年 4 月 18 日起至 103 年 5 月 17 日止計 30 天，刊登於 103 年 4 月 20 日起至 103 年 4 月 22 日蘋果日報第 J3、J6、J2 版。
	公開說明會	103 年 5 月 5 日下午三時三十分假臺灣大道市政大樓文心樓 303 會議室舉行。
人民團體對本案之反映意見	有	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級	臺中市都市計畫委員會民國 103 年 5 月 23 日第 33 次會議審議通過。

擬定臺中市都市計畫（水湳機場原址整體開發區）細部計畫（配合宗教專用區增訂土地使用管制要點）書

臺中市政府　一〇三　年　九　月

目　　錄

壹、計畫緣起 1

貳、法令依據 1

參、現行計畫概要 1

肆、變更位置及範圍 6

伍、變更範圍土地使用現況 8

陸、變更計畫內容 9

柒、事業及財務計畫 11

附件一、臺中市政府 103 年 2 月 25 日府授地區二字第 1030031010 號函. 12

附件二、變更臺中市都市計畫（水湳機場原址整體開發區）細部計畫（配合宗教專用區增訂土地使用管制要點）公開展覽期間人民及團體陳情意見綜理表 13

圖　目　錄

圖 1　細部計畫範圍示意圖 2

圖 2　細部計畫示意圖 5

圖 3　道路編號示意圖 7

圖 4　計畫範圍及其周邊土地使用現況示意圖 8

圖 5　宗教專用區細部計畫示意圖 10

表　目　錄

表 1　細部計畫土地使用計畫面積一覽表 3

壹、計畫緣起

「擬定臺中市都市計畫(水湳機場原址整體開發區)細部計畫」(以下簡稱本計畫)，係因應水湳機場於 93 年 3 月 6 日遷建至清泉崗機場，針對水湳機場原址及其周邊地區進行整體規劃，本計畫區以「經貿生態園區」為發展定位，主要使用機能包括國際經貿園區、創新研究園區、生態住宅社區、文化商業區及中央生態公園等五大類，希望透過本區之開發建設，建構未來都市發展的新契機；期能擘劃更具前瞻性、國際性及創意性的都市環境，奠定中臺區塊與國際接軌的堅定基石。本計畫已於 100 年 11 月 29 日由臺中市政府公告發布實施（府授都計字第 1000220048 號函)，現正辦理區段徵收開發作業中，擬於 105 年 12 月前完成抵價地分配。

本計畫發布實施後，經當地居民、里長及多位民意代表陳情，因臺中市西屯區大河里福德祠(臺中市西屯區大河一巷 17 號)屬水湳機場原址區段徵收範圍內，其歷史悠久，並為大河里里民信仰中心，且為達到安置原已位於公園用地兼供水資源回收設施且合法登記在案寺廟之目的，基於尊重地方信仰及避免衍生後續工程推動問題，在區段徵收抵價地分配前，於適當地點(臨甘肅路與甘河路交叉口)以劃設宗教專用區方式辦理。

爰此，依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理(詳附件一)，期透過都市計畫變更程序，尊重地方信仰，並利水資源回收中心工程推動。

貳、法令依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

參、現行計畫概要

一、計畫範圍

本計畫區位於臺中市西屯區與北屯區交界處，介於環中路、中清路、文心路、第十二期重劃區及西屯舊市區之間。計畫範圍北至 80M 外環道（環中路）、東接整體開發地區單元八細部計畫區、南略以河南路及「公 51」公園用地為界、西側緊鄰僑光科技大學、國防部中山科學研究院、漢翔公司及逢甲大學等機構，並與第十二期重劃區為鄰。計畫區總面積約 253.34 公頃，計畫範圍詳見圖 1。

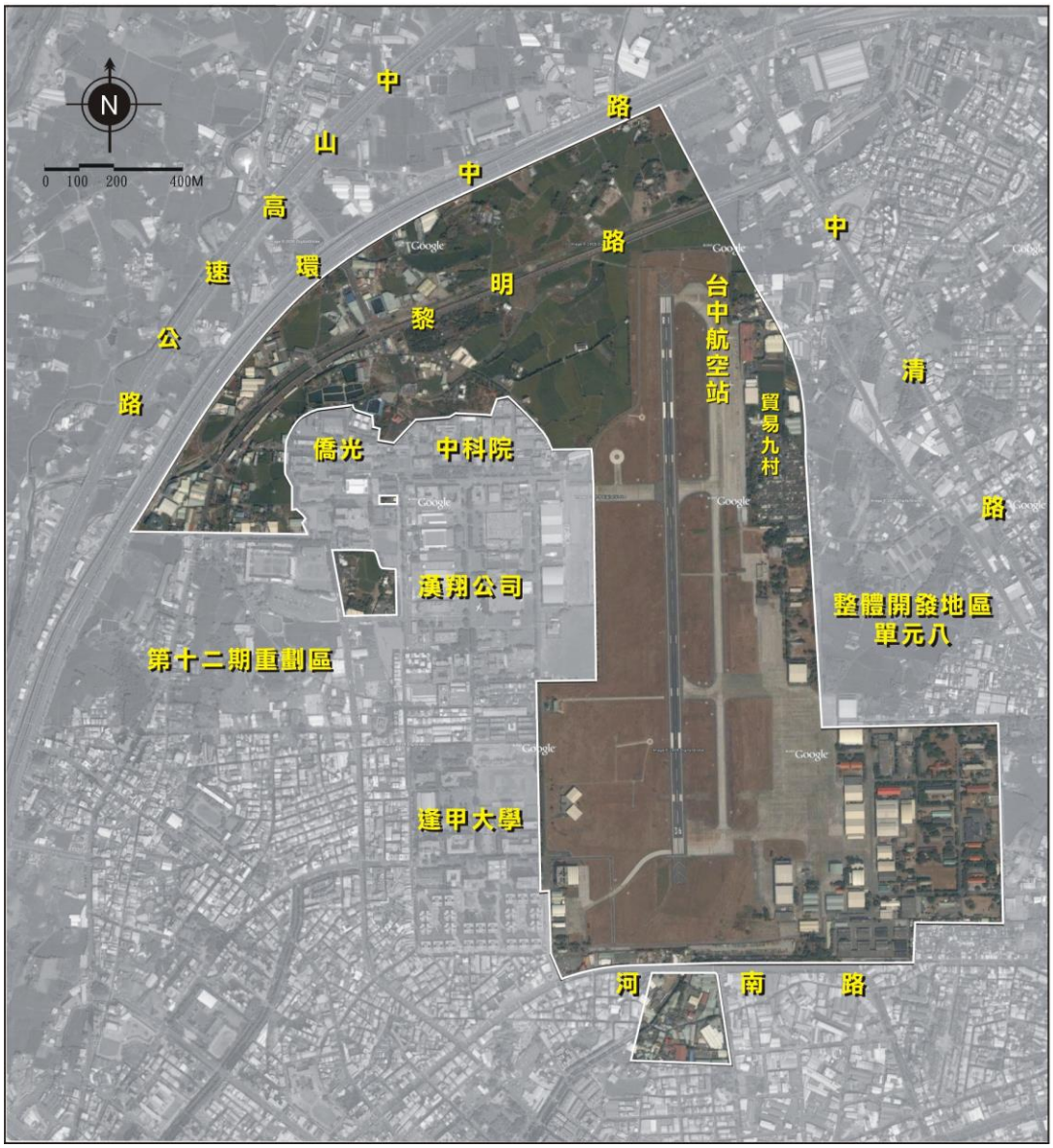

圖 1　細部計畫範圍示意圖

二、計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

三、計畫人口

計畫人口為 20,000 人，人口淨密度約每公頃 290 人。

四、土地使用計畫

本計畫依土地使用性質分為生態住宅專用區、文化商業專用區、創新研發專用區、經貿專用區及文教區等。其中生態住宅專用區又細分為三種、文化商業專用區細分為三種、創新研發專用區細分為二種、經貿專用區細分為二種。

本計畫土地使用計畫面積一覽表詳見表 1，細部計畫示意圖詳見圖 2。

表 1　細部計畫土地使用計畫面積一覽表

項目		面積(公頃)	比例(%)
土地使用分區	第一種生態住宅專用區	13.77	5.44
	第二種生態住宅專用區	8.01	3.16
	第三種生態住宅專用區	2.26	0.89
	第一種文化商業專用區	2.87	1.13
	第二種文化商業專用區	10.55	4.16
	第三種文化商業專用區	6.58	2.60
	第一種創新研發專用區	13.67	5.40
	第二種創新研發專用區	22.14	8.74
	第一種經貿專用區	7.33	2.89
	第二種經貿專用區	14.55	5.74
	文教區(供私立大專院校使用)	22.38	8.83
	文教區(供中小學使用)	2.43	0.96
	小　　計	126.54	49.95

公共設施用地	機關用地	4.97	1.96
	公園用地	62.04	24.49
	公園用地兼供水資源回收設施使用	5.91	2.33
	公園用地兼供道路使用	3.75	1.48
	廣場用地	0.16	0.06
	綠地用地	2.08	0.82
	園道用地	9.85	3.89
	排水道用地	3.77	1.49
	排水道用地兼供經貿服務設施使用	0.35	0.14
	道路用地	32.26	12.73
	道路用地兼供經貿服務設施使用	1.66	0.66
	小　　計	126.80	50.05
總　　計		253.34	100.00

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

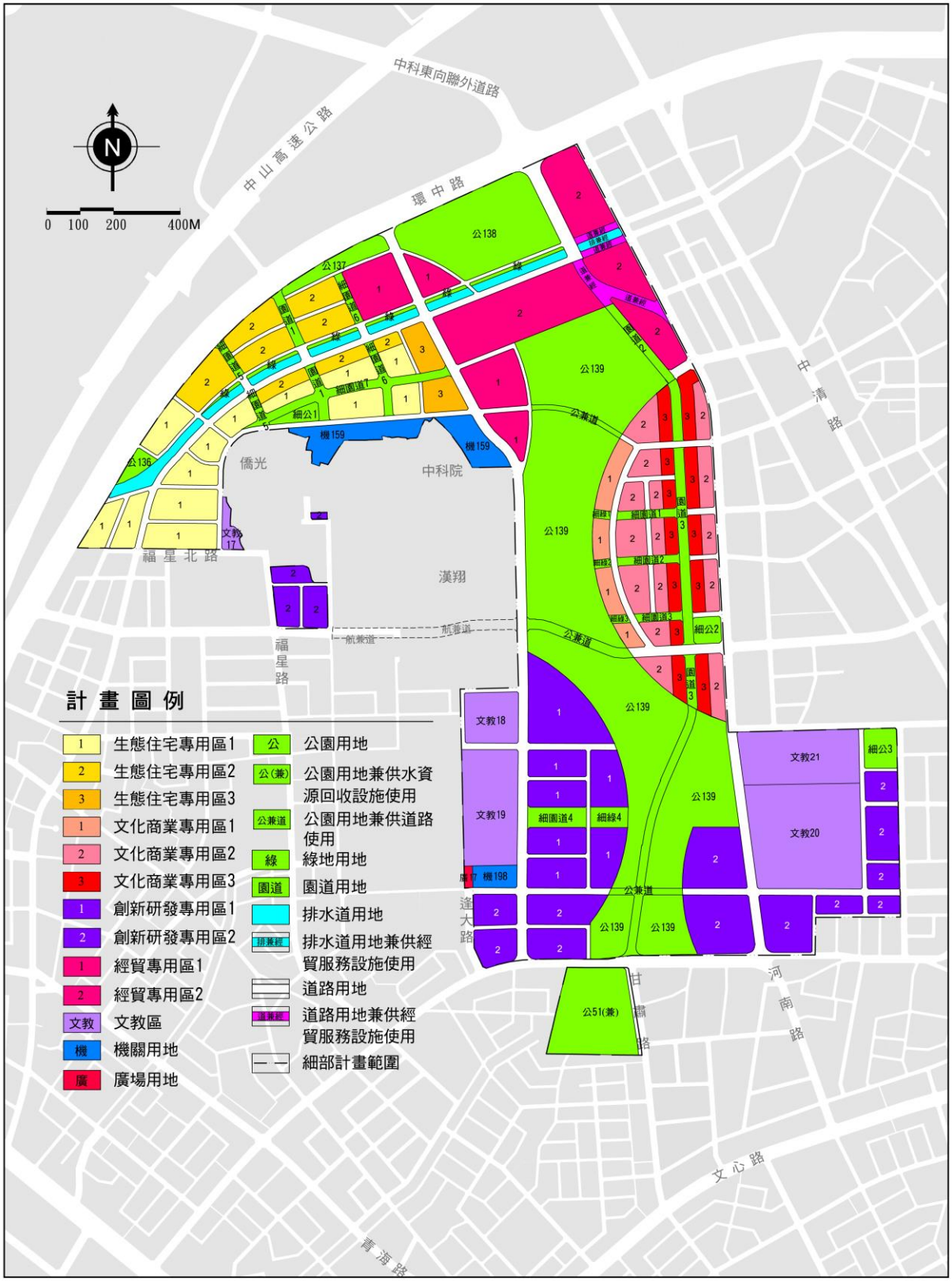
N
0 100 200 400M
中科東向聯外道路
中山高速公路
環中路
中清路
福星北路
福星路
僑光
中科院
漢翔
航兼道
公兼道
公138
公137
公136
公139
機159
細公1
細公2
細公3
文教17
文教18
文教19
文教20
文教21
細園道1
細園道2
細園道3
細園道4
細線1
細線2
細線3
細線4
機198
公51(兼)
達大路
甘霖路
河南路
文心路
青海路
計畫圖例
1 生態住宅專用區1
2 生態住宅專用區2
3 生態住宅專用區3
1 文化商業專用區1
2 文化商業專用區2
3 文化商業專用區3
1 創新研發專用區1
2 創新研發專用區2
1 經貿專用區1
2 經貿專用區2
文教 文教區
機 機關用地
廣 廣場用地
公 公園用地
公(兼) 公園用地兼供水資源回收設施使用
公兼道 公園用地兼供道路使用
線 綠地用地
園道 園道用地
排水道用地
排兼經 排水道用地兼供經貿服務設施使用
道路用地
道兼經 道路用地兼供經貿服務設施使用
細部計畫範圍

圖 2　細部計畫示意圖

五、公共設施計畫

本計畫劃設機關用地、公園用地、公園用地兼供水資源回收設施使用、公園用地兼供道路使用、廣場用地、綠地用地、園道用地、排水道用地、排水道用地兼供經貿服務設施使用、道路用地及道路用地兼供經貿服務設施使用等公共設施用地。面積合計 126.80 公頃，占計畫總面積之 50.05%。

六、道路系統計畫

本計畫道路系統分為區內主要道路、公園穿越道及園道，以及次要及出入道路等三層級。區內主要道路為收集區內車流與區外主要聯外道路銜接的通道，包括 40M-11、30M-41、30M-79、30M-81、30M-82、30M-83 及 20M-76 號道路（黎明路）等；公園穿越道係將區內主要、次要道路穿越中央生態公園路段，劃設為公園用地兼供道路使用；園道係為塑造區內景觀軸帶，分別於生態住宅專用區、文化商業專用區及創新研發專用區劃設不同景觀特質之園道用地；次要道路及出入道路則是作為不同土地使用分區之間銜接通道，以及各住宅鄰里單元之間的聯絡道路或社區出入道路，寬度在 10 公尺至 20 公尺之間。

本計畫道路編號示意圖詳見圖 3。

肆、變更位置及範圍

本案擬定位置位於水湳經貿生態園區之南側，甘肅路與甘河路附近，本案擬定範圍為公園用地兼供水資源回收設施使用東側部分土地。

本計畫擬定範圍及其周邊土地使用現況示意圖詳見圖 4。

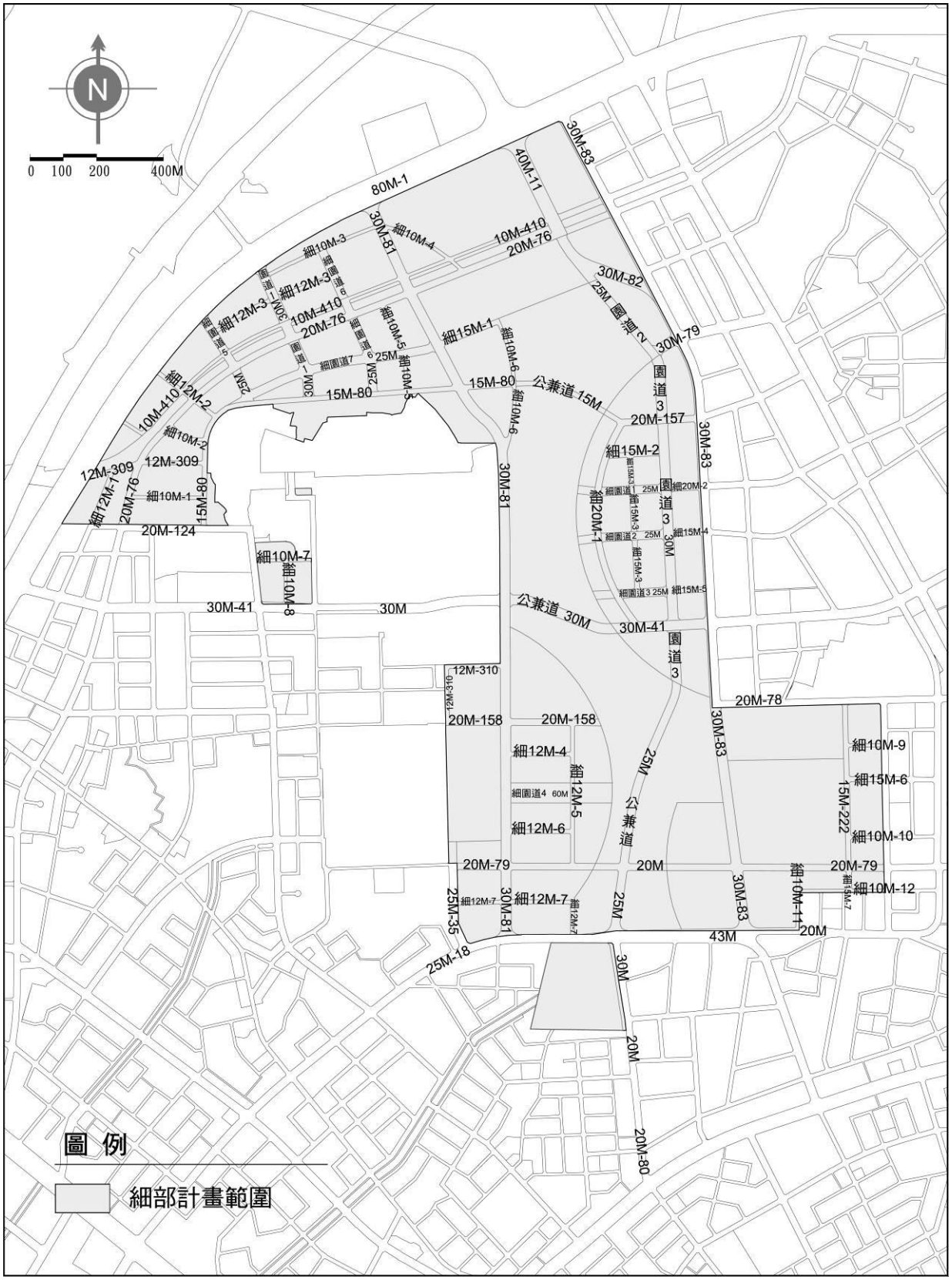
N
0 100 200 400M
80M-1
40M-11
30M-83
30M-81
細10M-4
10M-410
20M-76
細10M-3
細12M-3
細12M-3
10M-410
20M-76
細15M-1
細10M-6
15M-80
公兼道 15M
30M-82
25M
園道2
30M-79
園道3
20M-157
細15M-2
細12M-2
10M-410
細10M-2
12M-309
12M-309
細12M-1
20M-76
細10M-1
15M-80
20M-124
細10M-7
細10M-8
30M-41
30M
公兼道 30M
30M-41
園道3
12M-310
20M-158
20M-158
細12M-4
細12M-5
細12M-6
公兼道
25M
20M-78
30M-83
細10M-9
細15M-6
15M-222
細10M-10
20M-79
20M
20M-79
細10M-11
細10M-12
25M-35
細12M-7
細12M-7
25M
30M-83
43M
20M
25M-18
30M
20M
20M-80
圖 例
細部計畫範圍

圖 3　道路編號示意圖

伍、變更範圍土地使用現況

依本案主要計畫劃設為宗教專用區，其範圍依地籍分割線為準。變更範圍及周邊土地使用現況如圖 4 所示。



圖 4　計畫範圍及其周邊土地使用現況示意圖

陸、變更計畫內容

本計畫係變更公園用地兼供水資源回收設施為宗教專用區，同主要計畫變更範圍，其計畫面積總計約為 0.066 公頃，詳圖 5 變更主要計畫示意圖。

本案除依原計畫規定外，增訂土地使用管制組別僅容許寺廟及其附屬建築物使用，建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 160%，後續開發時，建議戶外空間能與清翠園整體考量採開放式設計，並減少圍牆等視覺阻隔設施，以公園綠地完整延續為原則。其餘未規定事項依都市計畫法臺中市施行自治條例，並適用臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則辦理。

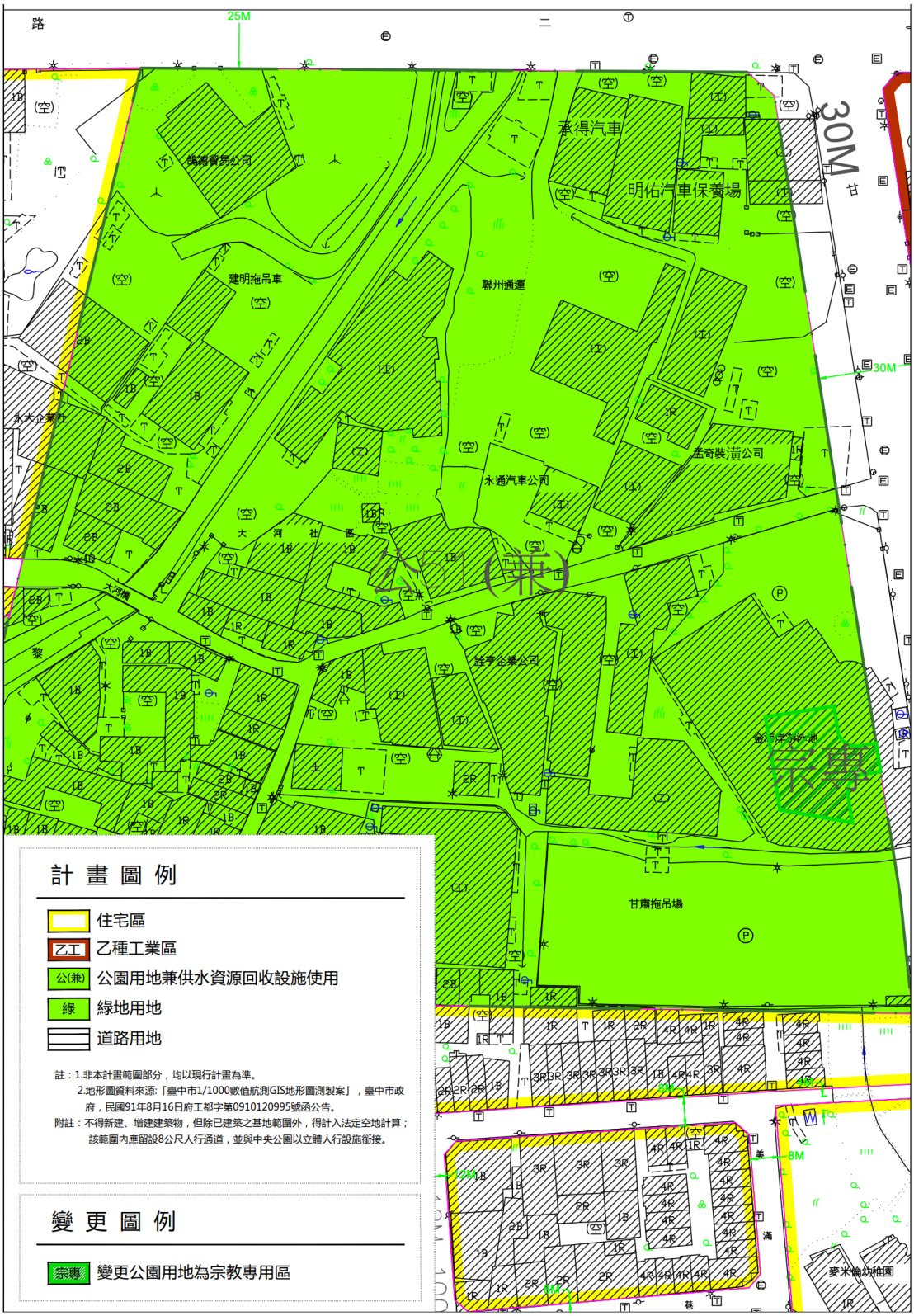

圖 5　宗教專用區細部計畫示意圖

柒、事業及財務計畫

本計畫以區段徵收方式開發，並劃分為「臺中市水湳機場原址北側區段徵收區」及「臺中市水湳機場原址南側區段徵收區」兩區辦理，本次擬定範圍位於南側區段徵收區。本計畫區段徵收範圍已經內政部 99 年 8 月 5 日內授中辦地字第 0990725133 號函核准，區段徵收抵價地比例亦由內政部 99 年 9 月 16 日以內授中辦地字第 0990725448 號函核准為 40%，目前由本府依土地徵收條例相關法令規定辦理抵價地分配前置作業中，惟實際時程仍以本府地政局的作業時程為準。

本次擬定增加宗教專用區面積約 0.066 公頃，占全區總面積之 0.026%，以每公頃 5,000 萬元公園用地建設費計算，減少公共設施用地開闢經費約新臺幣 330 萬元，將降低水湳機場區段徵收作業基金區段徵收成本。

本計畫公共設施開闢時程將依工程設計進度完成，預計於 105 年 6 月底前完成，惟實際時程仍以本府建設局的作業時程為準。

附件一、臺中市政府 103 年 2 月 25 日府授地區二字第 1030031010 號函

檔　　號：
保存年限：

臺中市政府　函

地址：40343臺中市西區三民路1段158號6樓
承辦人：張隆杰
電話：22170636
電子信箱：m65216@taichung.gov.tw

受文者：臺中市政府都市發展局

發文日期：中華民國103年2月25日
發文字號：府授地區二字第1030031010號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本市水湳機場原址區段徵收範圍內大河里福德祠劃設「宗教專用區」辦理都市計畫個案變更一案，請查照。

說明：

一、依據 市長103年1月7日核示辦理兼復　貴局103年2月13日中市都計字第1030020909號函。

二、查大河里福德祠位屬水湳機場原址區段徵收範圍內，其歷史悠久，並為大河里里民信仰中心，為達到安置原已位於公51用地且合法登記在案寺廟之目的，本案符合內政部93年1月7日內授營都字第0920091111號函示都市計畫法第27條第1項第4款「為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時」之原則，爰請制定變更案計畫書圖，將大河里福德祠預擬位置之「公51」部分用地變更為「宗教專用區」。

三、本案相關經費由本市區段徵收作業基金-水湳機場區段徵收項下支應。

正本：臺中市政府都市發展局
副本：臺中市政府建設局、臺中市政府地政局 收20130-02-25文交10:30:04章

城鄉計畫科　收文:103/02/25
361030030491　無附件

第1頁，共1頁

附件二、變更臺中市都市計畫(水湳機場原址整體開發區)細部計畫(配合宗教專用區增訂土地使用管制要點)公開展覽期間人民及團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	建議理由	建議事項
1	陳資源	有關變更宗教專區乙案	儘請加速辦理以俾利地方建設推動。
2	劉坤湧、杜金	有關變更宗教專區乙案	請考量地方信仰及建設平衡,儘速辦理。

業務承辦技師	
業務承辦人員	
業務單位主管	