變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(101 年第 4 季申請變更住宅區為商業區)案說明書

台中市政府

中華民國 101 年 12 月

變更台中市都市計畫審核摘要表

項　　目	說　　明	
都市計畫名稱	變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討）(101 年第 4 季申請變更住宅區為商業區）案	
變更都市計畫法令依據	一、「都市計畫法」第 26 條 二、民國 94 年 10 月 20 日府都計字第 0940194860 號發布實施之「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(經內政部都市計畫委員會第 615 次會議審決部分)」案內容。	
變更都市計畫機關	台中市政府	
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	大毅建設股份有限公司、楊碧玲、蔡岳泓、尉寶建設股份有限公司	
本案公開展覽之起訖日期	一、公開展覽:台中市政府民國 91 年 12 月 27 日府工都字第 0910194439 號文公告公開展覽，公告地點於台中市政府及各區區公所，公開展覽期間自民國 91 年 12 月 31 日起至民國 92 年 1 月 29 日止，共計 30 天（刊登自由時報民國 92 年 1 月 3 日第 60 版、自由時報民國 92 年 1 月 5 日第 60 版、自由時報民國 92 年 1 月 7 日第 58 版)。 二、公開說明會：民國 92 年 1 月 20 日下午 7 時假北屯區區公所舉行；民國 92 年 1 月 21 日下午七時假南屯區區公所舉行；民國 92 年 1 月 23 日下午七時假西屯區區公所舉行。	
人民團體對本案反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審查核結果	市　級	台中市都市計畫委員會 93 年 11 月 25 日第 206 次會議審議通過。
	內政部	內政部都市計畫委員會 94 年 8 月 23 日第 615 次會議審議通過。

變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(101 年第 4 季申請變更住宅區為商業區)案

目　　錄

壹、計畫緣起----------1

貳、變更法令依據----------2

參、變更位置及發展現況----------2

肆、土地權屬----------12

伍、變更理由----------14

陸、變更計畫內容----------18

柒、開發計畫----------34

附件一、土地登記謄本

附件二、地籍圖謄本

附件三、土地變更同意書及自願回饋切結書

附件四、都市計畫土地使用分區證明書

圖 目 錄

圖 3-1-1 申請變更位置示意圖(1)----------5

圖 3-1-2 申請變更位置示意圖(2)----------6

圖 3-1-3 申請變更位置示意圖(3)----------7

圖 3-1-4 申請變更位置示意圖(4)----------8

圖 6-1-1 變更都市計畫示意圖(1)---------- 23

圖 6-1-2 變更都市計畫示意圖(2)---------- 24

圖 6-1-3 變更都市計畫示意圖(3)---------- 25

圖 6-1-4 變更都市計畫示意圖(4)---------- 26

表 目 錄

表 4-1-1 變更範圍土地清冊(1)----------12

表 4-1-2 變更範圍土地清冊(2)----------12

表 4-1-3 變更範圍土地清冊(3)----------13

表 4-1-4 變更範圍土地清冊(4)----------13

表 6-1-1 變更內容綜理表----------19

表 6-1-2 變更前後土地使用面積對照表----------20

表 7-1-1 經費來源分析表(1)----------36

表 7-1-2 經費來源分析表(2)----------36

表 7-1-3 經費來源分析表(3)----------37

表 7-1-4 經費來源分析表(4)----------37

表 7-2-1 實施進度管控表(1)----------38

表 7-2-2 實施進度管控表(2)----------39

表 7-2-3 實施進度管控表(3)----------39

表 7-2-4 實施進度管控表(4)----------40

壹、計畫緣起

經民國 99 年底縣、市合併升格直轄市之後，大台中市已晉升國際大都市之列，都市發展型態與趨勢上必須積極提升其商業、科技、金融與教育文化等機能，以達服務中部都會區六百多萬人口之需求。而為符合現代商業活動發展趨勢，提升都市土地開發及使用效率，適合經濟、產業發展需要，發揮不動產市場機能，達成對計畫區內土地合理、有效、彈性之使用管制，落實公平回饋原則，台中市政府業於 94 年 10 月 20 日府都計字第 0940194860 號文發布實施之「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區) (第三次通盤檢討)(經內政部都市計畫委員會第 615 次會議審決部分)」書，規劃部份住宅區為商業許可區，並訂定「台中市都市計畫住宅區變更為商業區檢討變更處理原則」，以為變更申請案件之依循。本案屬上開規劃所劃設之商業許可區，為反映不動產市場開發需求，爰依上述計畫內容及處理原則規定，申請開發基地由原住宅區變更為商業區。

依據台中市政府 94 年 10 月 20 日府都計字第 0940194860 號文發布實施之「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區) (第三次通盤檢討)(經內政部都市計畫委員會第 615 次會議審決部分)」書，訂有「台中市都市計畫住宅區變更為商業區檢討變更處理原則」之規定。本基地位屬該計畫書所劃設住宅區得申請變更為商業區使用地區之範圍，為提升基地開發土地使用效率，符合商業發展需求，適合將來經濟發展需要，爰依上述處理原則規定，研擬本基地變更都市計畫書。

貳、變更法令依據

本次申請變更都市計畫住宅區為商業區案，分別依據下列法令規定：

一、 都市計畫法第 26 條。

二、 民國 94 年 10 月 20 日府都計字第 0940194860 號發布實施之「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(經內政部都市計畫委員會第 615 次會議審決部分)」案內容，以及「台中市都市計畫住宅區變更為商業區檢討變更處理原則」相關規定。

參、變更位置及發展現況

本季（101 年第 4 季）申請變更基地計有 4 處概述如下：

一、 第 1 處申請變更基地座落於北屯區景東段 425、426 地號土地，基地位置位於「台中市都市計畫（軍功水景地區）細部計畫」範圍內，南面臨接太原路三段（40 公尺計畫道路），北面臨接景賢二路（12 公尺計畫道路），東面臨接景和街（12 公尺計畫道路）；基地全部範圍屬「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(經內政部都市計畫委員會第 615 次會議審決部分)」案內容所劃定，住宅區得允許申請變更為商業區範圍表所列之第 10 項：「太原北路與軍功路附近住宅區得申請變更為商業區使用」範圍。本案申請變更基地，原屬都市計畫住宅區，其基地規模(依謄本)為 2,736.26 ㎡，符合規定之 1,000 ㎡最低規模門檻。有關申請變

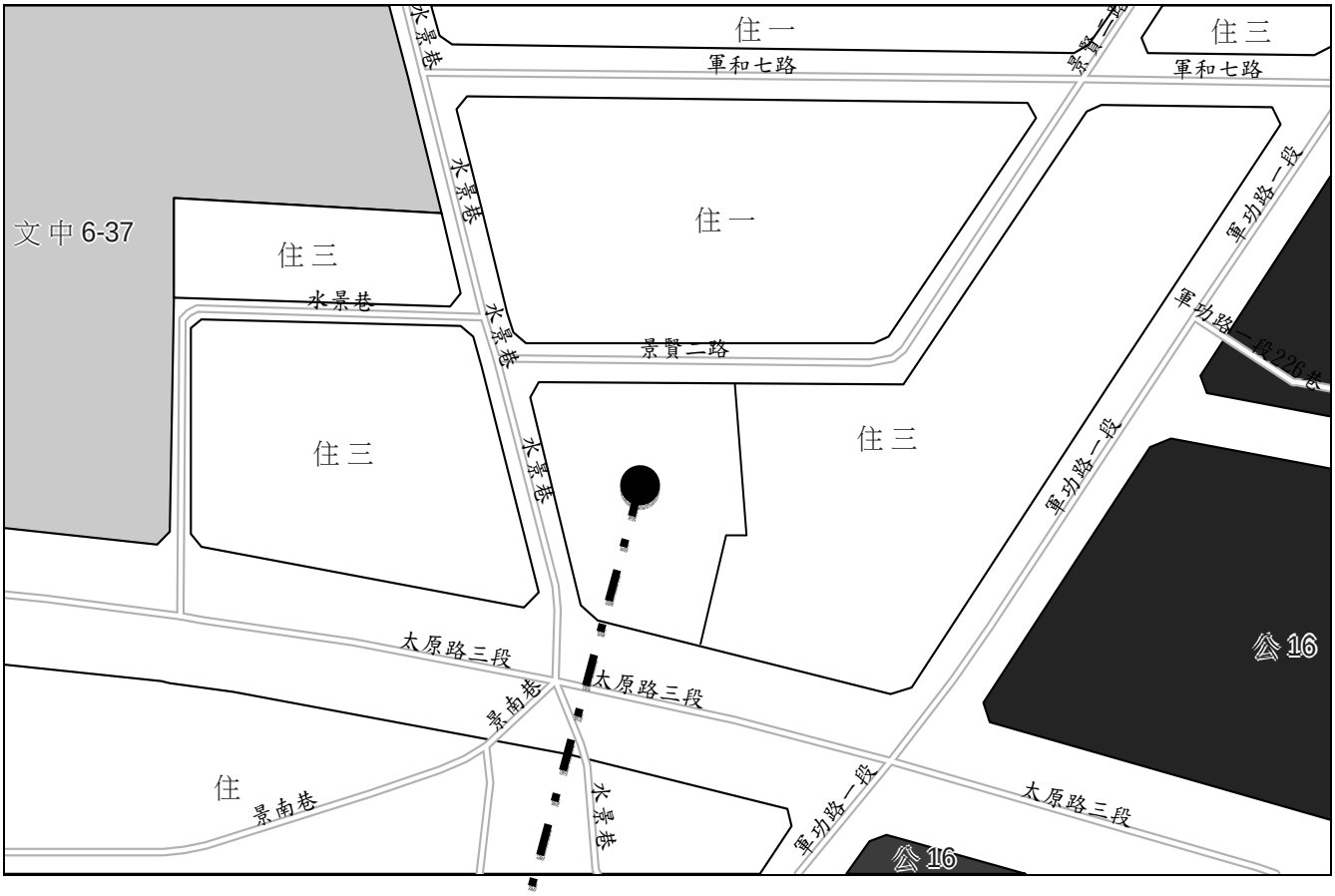
更基地位置如圖 3-1-1 所示。

二、 第 2 處申請變更基地座落於西屯區上石碑段 2057、2075-27 地號等 2 筆土地，基地位置位於「台中市都市計畫（西屯地區）細部計畫」範圍內，西北面臨接河南路二段（25 公尺計畫道路），其所在街廓東北面臨接青海路二路（25 公尺計畫道路），西南面臨接智惠街（12 公尺計畫道路），東南面臨接青海路二路原通巷（8 公尺計畫道路）；基地全部範圍屬「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(經內政部都市計畫委員會第 615 次會議審決部分)」案內容所劃定，住宅區得允許申請變更為商業區範圍表所列之第 14 項：「河南路與青海路附近住宅區得申請變更為商業區使用」範圍。本案申請變更基地，原屬都市計畫住宅區，其基地規模(依謄本)為 2,292 ㎡，符合規定之 1,000 ㎡最低規模門檻。有關申請變更基地位置如圖 3-1-2 所示。

三、 第 3 處申請變更基地為台中市西屯區惠安段 223 地號土地全部範圍，位於環中路三段（80M 計畫道路）、台中港路三段（60M 計畫道路）、朝馬路（25M 計畫道路）、朝貴路（10M 計畫道路）所圍街廓之內；屬「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(經內政部都市計畫委員會第 615 次會議審決部分)」案內容所劃定，住宅區得允許申請變更為商業區範圍表所列之第 16 項：「西屯區中港路與環中路附近住宅區」。本案申請變更基地，原屬都市計畫住宅區，其基地規模(依謄本)為 2,825.41 ㎡，符合規定之 1,000 ㎡最低規模門檻。有關申請變更基地位置如圖 3-1-3 所示。

四、 第 4 處申請變更基地為台中市南屯區豐富段 174、174-1、

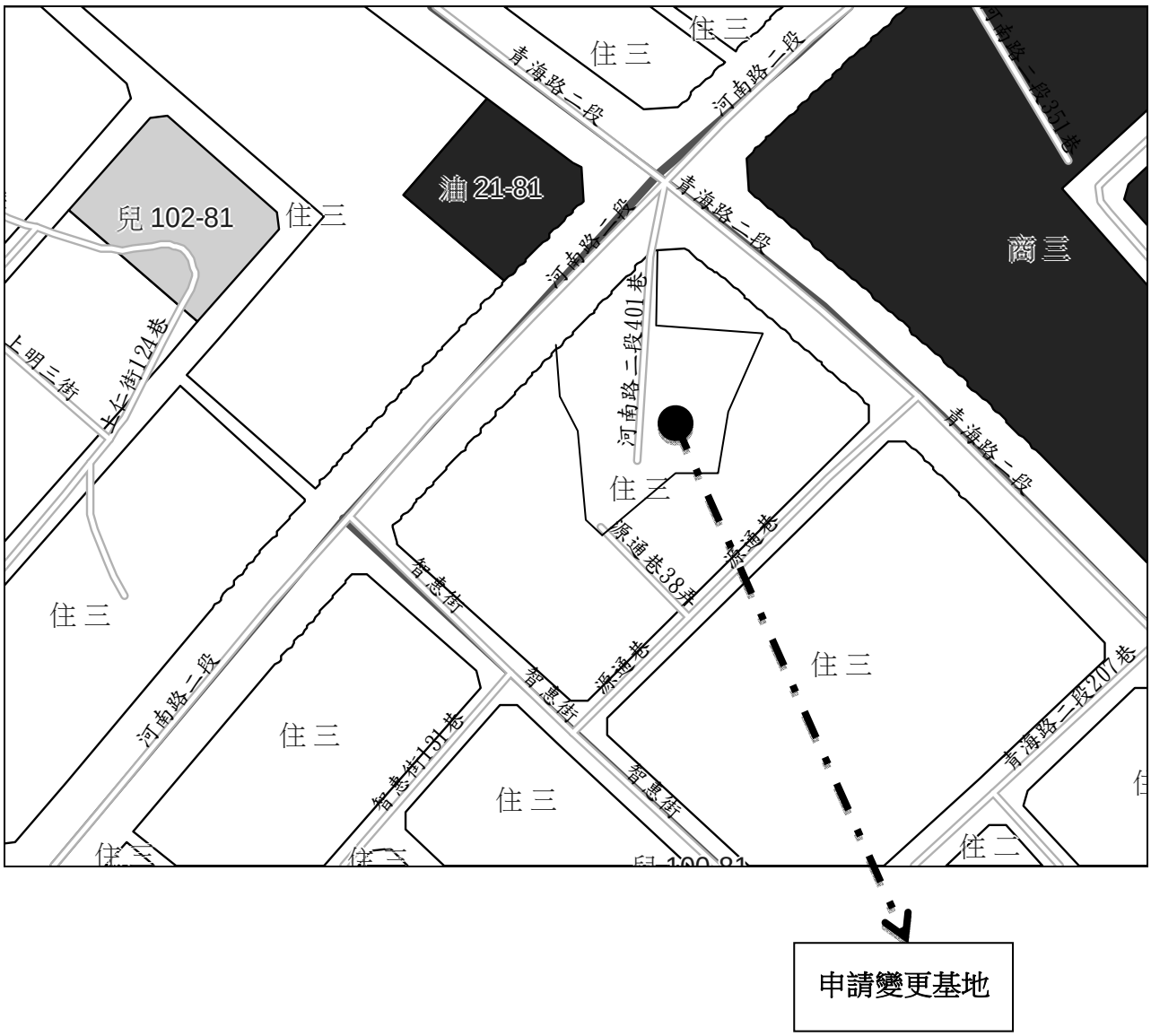
174-2、174-3、177、177-7、177-8、177-9、177-10、177-11、177-12、177-13、177-14、177-15 地號等 14 筆土地全部範圍，位置於豐樂里附近地區細部計畫範圍內，其所在街廓：北面臨接已開闢完成的 25 公尺計畫道路（永春東路），南面臨接已開闢完成的 20 公尺計畫道路（文心南三路）、10 公尺計畫道路（豐富路 299 巷），東面臨接已開闢完成的 15 公尺計畫道路（豐富路），西面臨接已開闢完成的 40 公尺主要計畫道路（文心南路），屬「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(經內政部都市計畫委員會第 615 次會議審決部分)」案內容所劃定，住宅區得允許申請變更為商業區範圍表所列之第 9 項：「南屯區文心南路與南屯路、永春東路附近住宅區」；本案申請變更基地，原屬都市計畫住宅區，其基地規模(依謄本)為 1,436.13 ㎡，符合規定之 1,000 ㎡最低規模門檻。有關申請變更基地位置如 3-1-4 所示。



（北屯區景東段 425、426 地號）

申請變更基地

圖 3-1-1 變更位置示意圖（1）



(西屯區上石碑段 2057、2075-27 地號)

圖 3-1-2 變更位置示意圖（2）

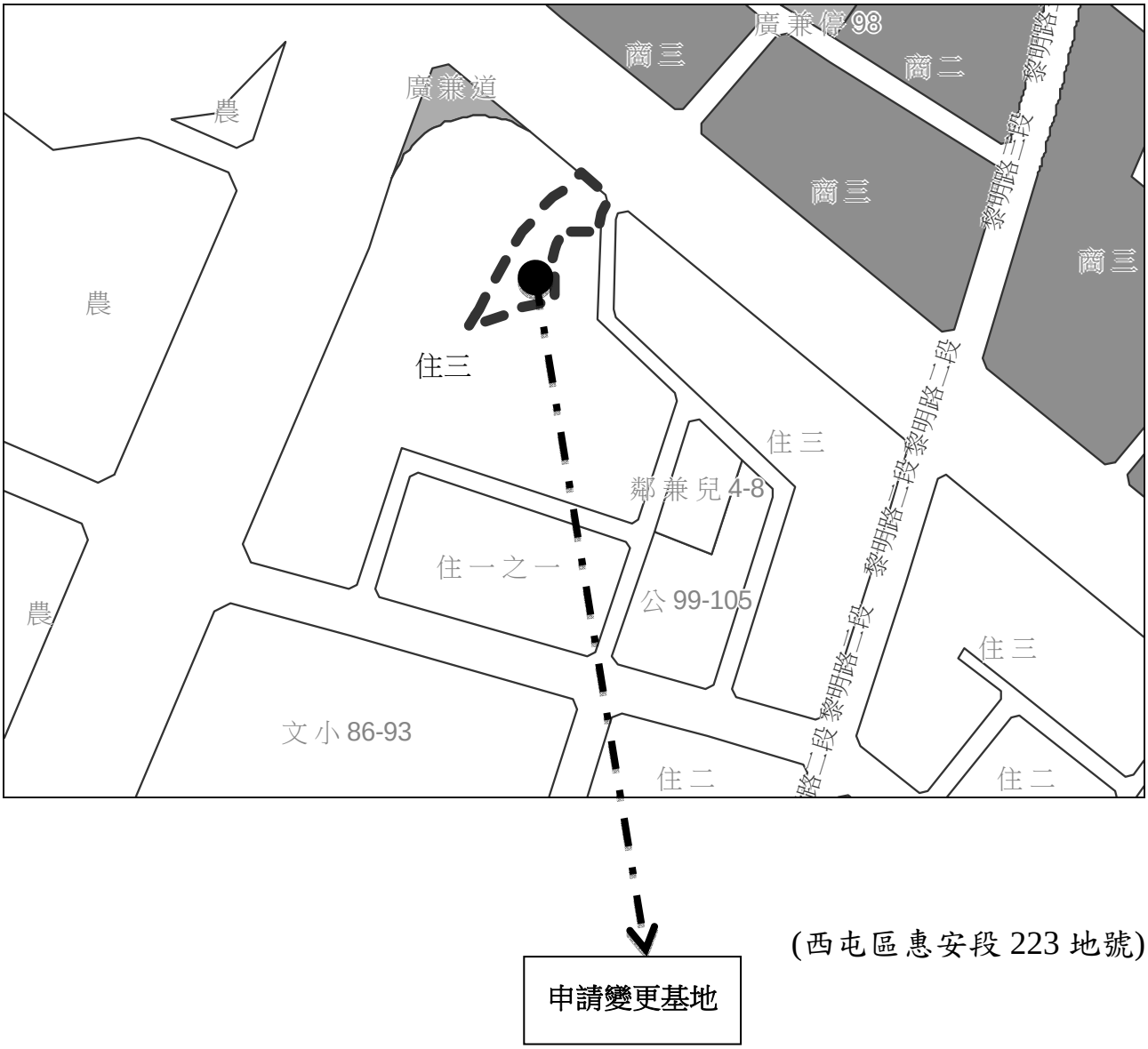
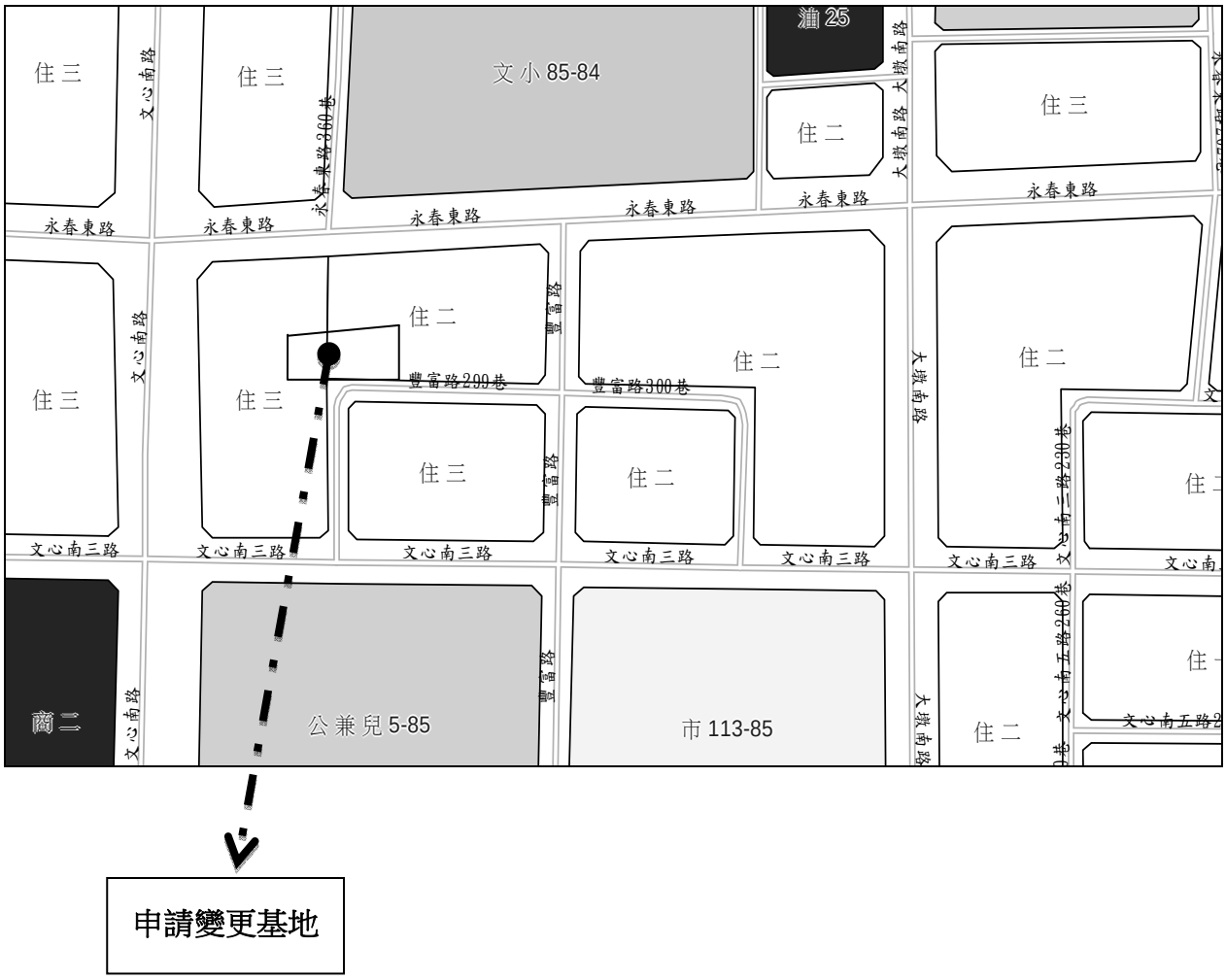


圖 3-1-3 變更位置示意圖（3）



(豐富段 174、174-1、174-2、174-3、177、177-7、177-8、177-9、177-10、177-11、177-12、177-13、177-14、177-15 地號等 14 筆土地)

圖 3-1-4 變更位置示意圖（4）

其次，就現況區位條件而言：

第 1 處申請變更基地：北屯區景東段 425、426 地號土地，原位屬台中市第二、三、四期擴大都市計畫(軍功里、水景里地區)，後經列為台中市第十期重劃區，並已於民國 89 年 2 月 10 日公告重劃完竣，以發展成為台中市北屯區核心之一。本案基地南邊附近設有國民中學（東山國中）。交通動線方面，本案基地南側臨接太原路三段（40M 計畫道路），往東可連接 40M 生活圈四號線，台中市太平區及大坑風景區；往西則通往台中市北區及舊市中心地區，交通便捷。整體而言，該區位於太原北路與軍功路附近，為進出大坑風景區主要交通軸線之一，土地使用與交通運輸條件優越，可向東及向西銜接現有商業區，構成面狀的聚集發展效益。

第 2 處申請變更基地：西屯區上石碑段 2057、2075-27 地號等 2 筆土地，位屬台中市都市計畫(西屯地區)細部計畫範圍，已成為台中市西屯區重要發展核心之一。交通動線方面，本案基地西南側臨接河南路二段（30M 計畫道路），往北可通往台中市北屯區及大坑風景區；往南則通往台中市新市政中心地區（七期重劃區）及台中市南屯區，交通便捷。整體而言，該區鄰近新市政中心專用區核心商業區及中港路國際交流軸帶，為新光三越百貨新興商圈影響範圍；可與南側新市政中心專用區、西側朝馬商圈及東北側西屯路等現有商業區相結合，銜接既有商業發展空間，構成面狀的聚集發展效益。

第 3 處申請變更基地：西屯區惠安段 223 地號土地，直接臨接台中港路三段，位屬環中路環狀空間發展廊帶及中港路國際交流軸帶輻輳位置，應

予引導形塑成高活力商業服務區。且符合台中港路國際交流軸帶空間結構，具商業發展潛力，土地使用與交通運輸條件優越，變更為商業區後，除可配合積極改善都市體質，並營造高活力的都市入口意象等都市發展政策外，亦有助於台中市政府所推展之「臺灣大道」計畫，發揮現代化、活力與優質的風格。就現況發展條件而言，由於交通區位條件優良且路幅寬廣，加上新市政中心鄰近地區商業活動發展迅速，中港路沿線已經結合新市政中心專用區開發，發展成為高級餐飲、汽車展售、高級住宅大樓、辦公商業大樓、百貨大樓及大型服務業聚集商圈等，已成為台中市新興的商業發展區。

第 4 處申請變更基地：南屯區豐富段 174、174-1、174-2、174-3、177、177-7、177-8、177-9、177-10、177-11、177-12、177-13、177-14、177-15 地號等 14 筆土地，就交通區位條件及目前發展現況而言，基地西側可連接 40M 文心南路，為台中市主要聯外道路，往北可接台中市心市政中心專用區、西屯地區、北屯地區，以及大坑風景區等，朝南則可達台中市南區，以及台中縣大里市，聯外交通便利。而本地區距台中市舊有商業中心路程約四公里，西北距台中港路交流道約五公里、南屯交流道約四點五公里，北邊距新市政中心專用區約三點五公里。本案申請變更基地現況為空地，基地週遭多為已開發完成之住商混合區。由於本區立地條件優良，位屬南屯交流道重要聯絡道路五權路與將來捷運綠線交會點，交通節點特性顯著。而所在之豐樂里地區近來發展餐飲業及個性特色商店林立，屬本市著名商業發展地區，

亟具商業發展活力。而臺中市都市計畫主要計畫第三次通盤檢討案建議本地區應與其南側第八期重劃區現有商業區相結合，銜接既有商業發展空間，構成面狀的聚集發展效益。

肆、土地權屬

本次申請變更基地計有 4 處，各處土地所有權人清冊如表 4-1-1 至表 4-1-4 所列。另並將土地登記謄本、地籍圖謄本列於本說明書附件一、附件二。

表 4-1-1 變更範圍土地清冊（1）

申請土地	土地所有權人	持分比例	面　積 (平方公尺)	附註
北屯區景東段 425 地號	祭祀公業法人台中市賴振淵	全　部	1,826.93	
北屯區景東段 426 地號	祭祀公業法人台中市賴振淵	全　部	909.33	
總　　計	—	—	2,736.26	

表 4-1-2 變更範圍土地清冊（2）

申請土地	土地所有權人	持分比例	面　積 (平方公尺)	附註
台中市西屯區上石碑段 2057 地號	楊碧玲	全　部	2,059	
台中市西屯區上石碑段 2075-27 地號	張廖泓瑞	全　部	233	
總　　計	—	—	2,292	

表 4-1-3 變更範圍土地清冊（3）

申請土地	土地所有權人	持分比例	面　積 (平方公尺)	備註
西屯區惠安段 223 地號	蔡岳泓	93,188/100,000	2,825.41	
	王桂花	6,812/100,000		
合　計			2,825.41	

表 4-1-4 變更範圍土地清冊（4）

申請土地	土地所有權人	持分比例	面　積 (平方公尺)	附註
南屯區豐富段 174 地號	陳英哲	全部	133.14	
南屯區豐富段 174-1 地號	陳英哲	全部	127.72	
南屯區豐富段 174-2 地號	陳英哲	全部	126.02	
南屯區豐富段 174-3 地號	陳英哲	全部	127.85	
南屯區豐富段 177 地號	陳英哲	全部	104.49	
南屯區豐富段 177-7 地號	陳英哲	全部	104.03	
南屯區豐富段 177-8 地號	陳英哲	全部	103.49	
南屯區豐富段 177-9 地號	陳英哲	全部	106.41	
南屯區豐富段 177-10 地號	陳英哲	全部	106.70	
南屯區豐富段 177-11 地號	陳英哲	全部	105.71	
南屯區豐富段 177-12 地號	陳英哲	全部	106.94	
南屯區豐富段 177-13 地號	陳英哲	全部	49.95	
南屯區豐富段 177-14 地號	陳英哲	全部	107.39	
南屯區豐富段 177-15 地號	陳英哲	全部	26.29	
合　計			1,436.13	

伍、變更理由

依據台中市政府 94 年 10 月 20 日府都計字第 0940194860 號文發布實施之「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區) (第三次通盤檢討)(經內政部都市計畫委員會第 615 次會議審決部分)」書，以及「台中市都市計畫住宅區變更為商業區檢討變更處理原則」規定，經彙整本次各處基地之變更理由如下：

一、北屯區景東段 425、426 地號

(一) 該區位於太原北路與軍功路附近，為進出大坑風景區主要交通軸線之一,可向東及向西銜接現有商業區,構成面狀的聚集發展效益。

(二) 該區位居 40M 太原北路及 40M 生活圈四號線輻輳位置,土地使用與交通運輸條件優越，得以積極改善都市體質。

(三) 符合區位條件第 4、6 點：

4. 能延伸或銜接既有商業發展空間，並具商業發展潛力地區者。

6. 土地使用與交通運輸條件優越，得以積極改善都市體質者。

二、西屯區上石碑段 2057、2075-27 地號

(一) 該區鄰近新市政中心專用區核心商業區及中港路國際交流軸帶，為新光三越百貨新興商圈影響範圍。

(二)該區可與南側新市政中心專用區、西側朝馬商圈及東北側西屯路等現有商業區相結合,銜接既有商業發展空間,構成面狀的聚集發展效益。

(三) 符合區位條件第 1、2、3、4 點：

1. 符合原計畫意旨發展雙核心、六軸、環狀空間發展模式者。

2. 屬本市商業既有發展地區者。

3. 符合台中港路國際交流軸帶空間結構，具商業發展條件之區位者。

4. 能延伸或銜接既有商業空間發展，並具商業發展潛力地區者。

三、西屯區惠安段 223 地號

(一) 該區位屬環中路環狀空間發展廊帶及中港路國際交流軸帶輻輳位置，應予引導形塑成高活力商業服務區。

(二) 該區土地使用與交通運輸條件優越，指定為商業許可地區得以積極改善都市體質，並營造高活力的都市入口意象。

(三) 符合「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(經內政部都市計畫委員會第 615 次會議審決部分)」書內，所列區位條件 1、3、4、6 點：

1. 符合原計畫意旨發展雙核心、六軸、環狀空間發展模式者。

3. 土地使用與交通運輸條件優越，得以積極改善都市體質者。

4. 能延伸或銜接既有商業空間發展，並具商業發展潛力地區者。

6. 土地使用與交通運輸條件優越，得以積極改善都市體質者。

四、南屯區豐富段 174、174-1、174-2、174-3、177、177-7、177-8、177-9、177-10、177-11、177-12、177-13、177-14、177-15 地號

(一) 該區屬南屯交流道重要聯絡道路五權路與將來捷運綠線交會點，交通節點特性顯著，有助於都市空間結構的形塑。

(二) 該區餐飲業及個性特色商店林立，屬本市商業既有發展地區，亟具商業發展活力。

(三) 該區可與其南側第八期重劃區現有商業區相結合，銜接既有商業發展空間，構成面狀的聚集發展效益。

(四) 符合「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(經內政部都市計畫委員會第 615 次會議審決部分)」書內，所列區位條件 1、2、4、6 點：

1. 符合原計畫意旨發展雙核心、六軸、環狀空間發展模式者。
2. 屬本市商業既有發展地區者。
4. 能延伸或銜接既有商業空間發展，並具商業發展潛力地區者。
6. 土地使用與交通運輸條件優越，得以積極改善都市體質者。

綜合本季 4 處申請變更基地之申請理由，符合「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區) (第三次通盤檢討)(經內政部都市計畫委員會第 615 次會議審決部分)」書內，所列區位條件 1、2、3、4、6 點：

1. 符合原計畫意旨發展雙核心、六軸、環狀空間發展模式者。
2. 屬本市商業既有發展地區者。
3. 符合台中港路國際交流軸帶空間結構,並具商業發展潛力地區者。
4. 能延伸或銜接既有商業空間發展,並具商業發展潛力地區

者。

6. 土地使用與交通運輸條件優越，得以積極改善都市體質者。

陸、變更計畫內容

一、變更內容

經彙整現行台中市都市計畫主要計畫之原計畫住宅區面積3,899.9378公頃，商業區面積為514.9748公頃，本季申請共計4處變更基地，由住宅區變更為商業區，變更面積共計0.9289公頃，變更後住宅區面積為3,899.0089公頃，商業區面積經變更後為515.9037公頃。詳細數據與內容請參見表6-1-1變更內容綜理表、表6-1-2變更前後土地使用面積對照表及圖6-1-1至6-1-4之變更都市計畫示意圖。

表 6-1 變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	台中市北屯區：太原路三段、景賢二路、景和街、軍功路所圍街廓內。(北屯區景東段 425、426 地號)	**住宅區** (0.2736 公頃)	**商業區** (0.2736 公頃)	本季 4 處申請變更基地之申請理由，符合「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(經內政部都市計畫委員會第 615 次會議審決部分)」書內，所列區位條件： (一)符合原計畫意旨發展雙核心、六軸、環狀空間發展模式者。 (二)屬本市商業既有發展地區者。 (三)符合台中港路國際交流軸帶空間結構，並具商業發展潛力地區者。 (四)能延伸或銜接既有商業空間發展，並具商業發展潛力地區者。 (五)屬市政建設重點投資地區，有助於改善城鄉環境並提升地區競爭力者。 (六)土地使用與交通運輸條件優越，得以積極改善都市體質者。	變更為第三之一種商業區
2	台中市西屯區：河南路二段、青海路二路、智惠街、青海路二路原通巷所圍街廓內（西屯區上石碑段 2057、2075-27 地號)。	**住宅區** (0.2292 公頃)	**商業區** (0.2292 公頃)		變更為第二種商業區
3	台中市新市政中心專用區西側細部計畫範圍內：台中港路三段、環中路三段、朝馬路及朝貴路所圍街廓之內（西屯區惠安段 223 地號)。	**住宅區** (0.2825 公頃)	**商業區** (0.2825 公頃)		變更為第四之一種商業區
4	台中市都市計畫(豐樂里附近地區)細部計畫區範圍內：永春東路、文心南路、豐富路、豐富路 299 巷、文心南三路所圍街廓內（南屯區豐富段 174、174-1、174-2、174-3、177、177-7、177-8、177-9、177-10、177-11、177-12、177-13、177-14、177-15 地號)。	**住宅區** (0.1436 公頃)	**商業區** (0.1436 公頃)		變更為第三之一種商業區

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。

表 6-2 變更前後土地使用面積對照表

項目		變更前面積(公頃)	本次變更增減面積(公頃)	變更後面積（公頃）	佔計畫面積百分比(%)
住宅區		3,899.9378	- 0.9289	3,899.0089	31.02
新市政中心專用區		108.1073	0	108.1073	0.86
商業區		514.9748	+ 0.9289	515.9037	4.10
工業區	甲種工業區	28.4430	0	28.4430	0.23
	乙種工業區	620.8690	0	620.8690	4.94
	零星工業區	8.1900	0	8.1900	0.07
	小計	657.5020	0	657.5020	5.24
大型購物中心專用區		13.7030	0	13.7030	0.11
倉儲批發專用區		1.1771	0	1.1771	0.01
工商綜合專用區		3.6343	0	3.6343	0.03
園區事業專用區		213.3000	0	213.3000	1.70
航空事業專用區		29.8874	0	29.8874	0.24
電信專用區		14.6511	0	14.6511	0.12
農會專用區		0.2384	0	0.2384	0.00
加油站專用區		6.1297	0	6.1297	0.05
醫療專用區		3.7057	0	3.7057	0.03
宗教專用區		0.1005	0	0.1005	0.00
保存區		4.2251	0	4.2251	0.03
文教區		72.9955	0	72.9955	0.58
文小用地		214.0041	0	214.0041	1.70
文中用地		170.3223	0	170.3223	1.35
文中小用地		4.2028	0	4.2028	0.03
文高用地		66.3242	0	66.3242	0.53
文大用地		248.9158	0	248.9158	1.98
機關用地		246.7661	0	246.7661	1.96
公園用地		385.8406	0	385.8406	3.07
兒童遊樂場用地		33.3357	0	33.3357	0.27
公園兼兒童遊樂場用地		22.4116	0	22.4116	0.18
綠地、綠帶		36.6553	0	36.6553	0.29
生態綠地		1.5575	0	1.5575	0.01
體育場用地		48.1210	0	48.1210	0.38
公園兼體育場用地		6.5166	0	6.5166	0.05
園道用地		58.8673	0	58.8673	0.47

表 6-2 變更前後土地使用面積對照表(續 1)

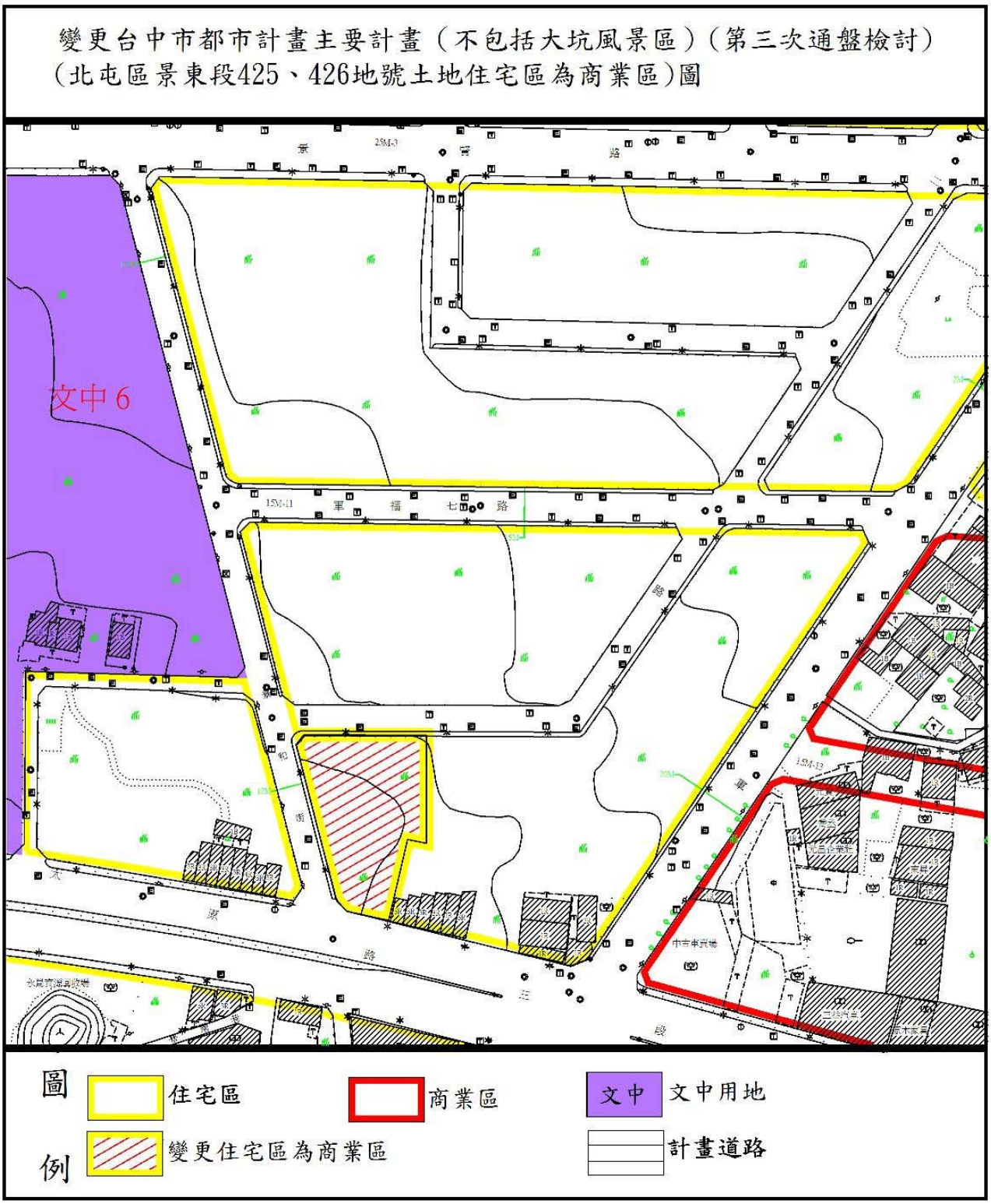
項目		變更前面積(公頃)	本次變更增減面積(公頃)	變更後面積（公頃）	佔計畫面積百分比(%)
市場用地		42.0890	0	42.0890	0.33
批發市場用地		4.8049	0	4.8049	0.04
加油站用地		0.3919	0	0.3919	0.00
廣場用地		3.8133	0	3.8133	0.03
停車場	廣場兼停車場用地	28.0508	0	28.0508	0.22
	停車場用地	27.0586	0	27.0586	0.22
	小計	55.1094	0	55.1094	0.44
污水處理廠用地		34.8097	0	34.8097	0.28
垃圾處理場用地		71.0539	0	71.0539	0.57
廢棄物處理場用地		2.1029	0	2.1029	0.02
殯儀館用地		1.8502	0	1.8502	0.01
火葬場用地		1.1909	0	1.1909	0.01
機場用地		146.8366	0	146.8366	1.17
民用航空站用地		0.8271	0	0.8271	0.01
車站用地		1.1012	0	1.1012	0.01
電路鐵塔用地		0.0151	0	0.0151	0.00
消防用地		0.2787	0	0.2787	0.00
郵政事業用地		4.6792	0	4.6792	0.04
變電所用地		8.7929	0	8.7929	0.07
電信用地		0.4699	0	0.4699	0.00
電力用地		10.8531	0	10.8531	0.09
自來水事業用地		2.2901	0	2.2901	0.02
社教機構用地		26.0042	0	26.0042	0.21
醫療衛生機構用地		26.3910	0	26.3910	0.21
交通用地		11.7902	0	11.7902	0.09
上下水道用地		0.1244	0	0.1244	0.00
排水道用地	排水道用地	188.8938	0	188.8938	1.50
	排水道用地兼作道路使用	0.2661	0	0.2661	0.00
	小計	189.1599	0	189.1599	1.50

表 6-2 變更前後土地使用面積對照表(續 2)

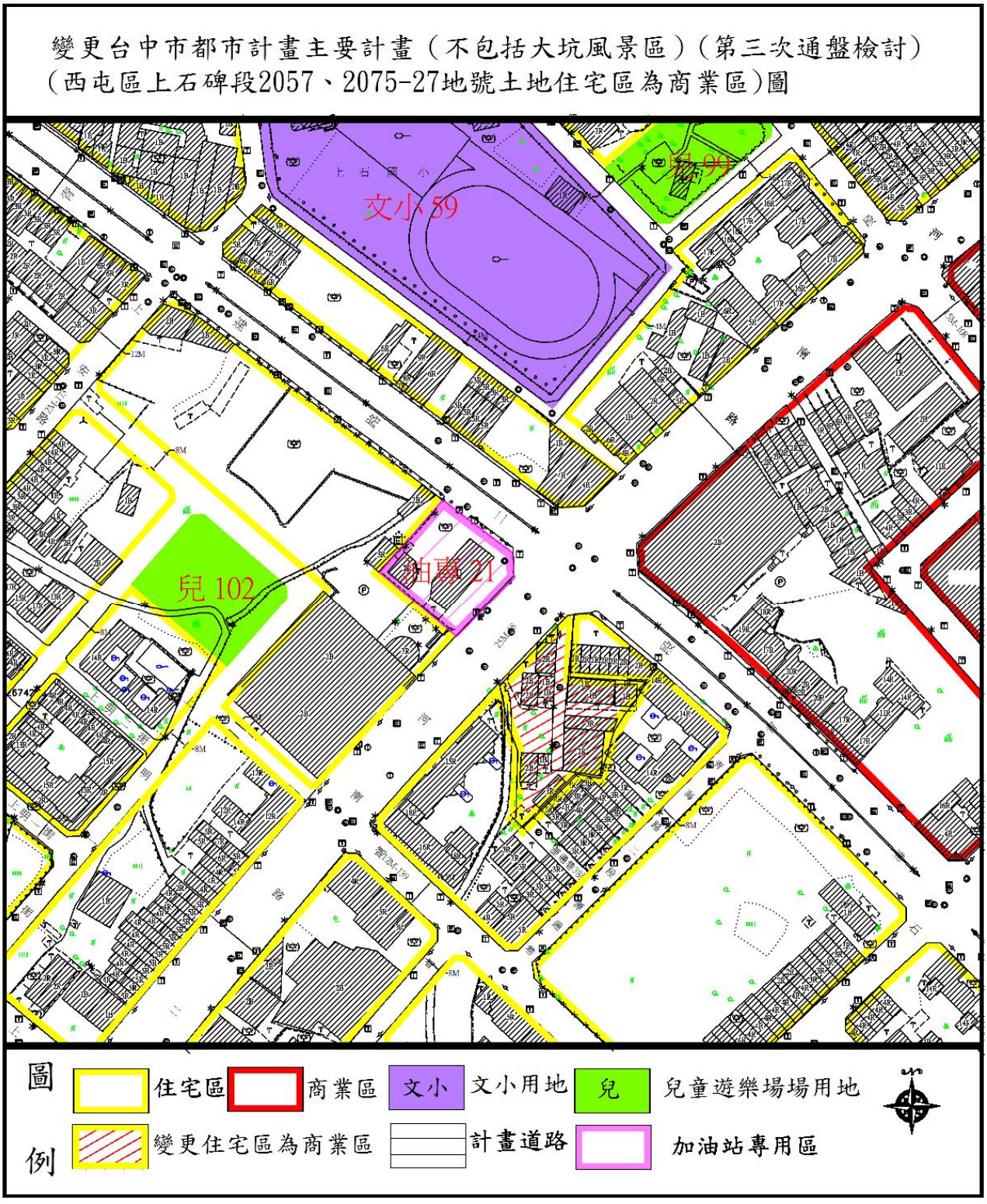
項目		變更前面積(公頃)	本次變更增減面積(公頃)	變更後面積（公頃）	佔計畫面積百分比(%)
道路用地	道路用地	1941.7646	0	1941.7646	15.45
	道路用地兼作鐵路使用	2.1403	0	2.1403	0.02
	道路用地兼作鐵路及河川使用	0.0878	0	0.0878	0.00
	道路用地兼作河川使用	2.7554	0	2.7554	0.02
	道路用地兼作排水道使用	3.8194	0	3.8194	0.03
	小計	1950.5675	0	1950.5675	15.52
鐵路用地	鐵路用地	38.7652	0	38.7652	0.31
	鐵路用地兼作社教機構使用	0.4077	0	0.4077	0.00
	鐵路用地兼作道路使用	0.0800	0	0.0800	0.00
	鐵路用地兼作河川使用	3.7939	0	3.7939	0.03
	小計	43.0468	0	43.0468	0.34
公墓用地		94.7221	0	94.7221	0.75
高速公路	高速公路用地	117.2732	0	117.2732	0.93
	高速公路用地兼作鐵路使用	2.9063	0	2.9063	0.02
	高速公路用地兼作道路使用	0.6704	0	0.6704	0.01
	高速公路用地兼作鐵路及道路使用	0.2396	0	0.2396	0.00
	小計	121.0895	0	121.0895	0.96
農業區		2484.5571	0	2484.5571	19.77
河川區	河川區	139.8380	0	139.8380	1.11
	河川區兼作道路使用	1.0503	0	1.0503	0.01
	小計	140.8883	0	140.8883	1.12
合計		12570.5006	0.0000	12570.5006	100.0000

註：表內面積應以依據核定圖實際測量分割面積為準。

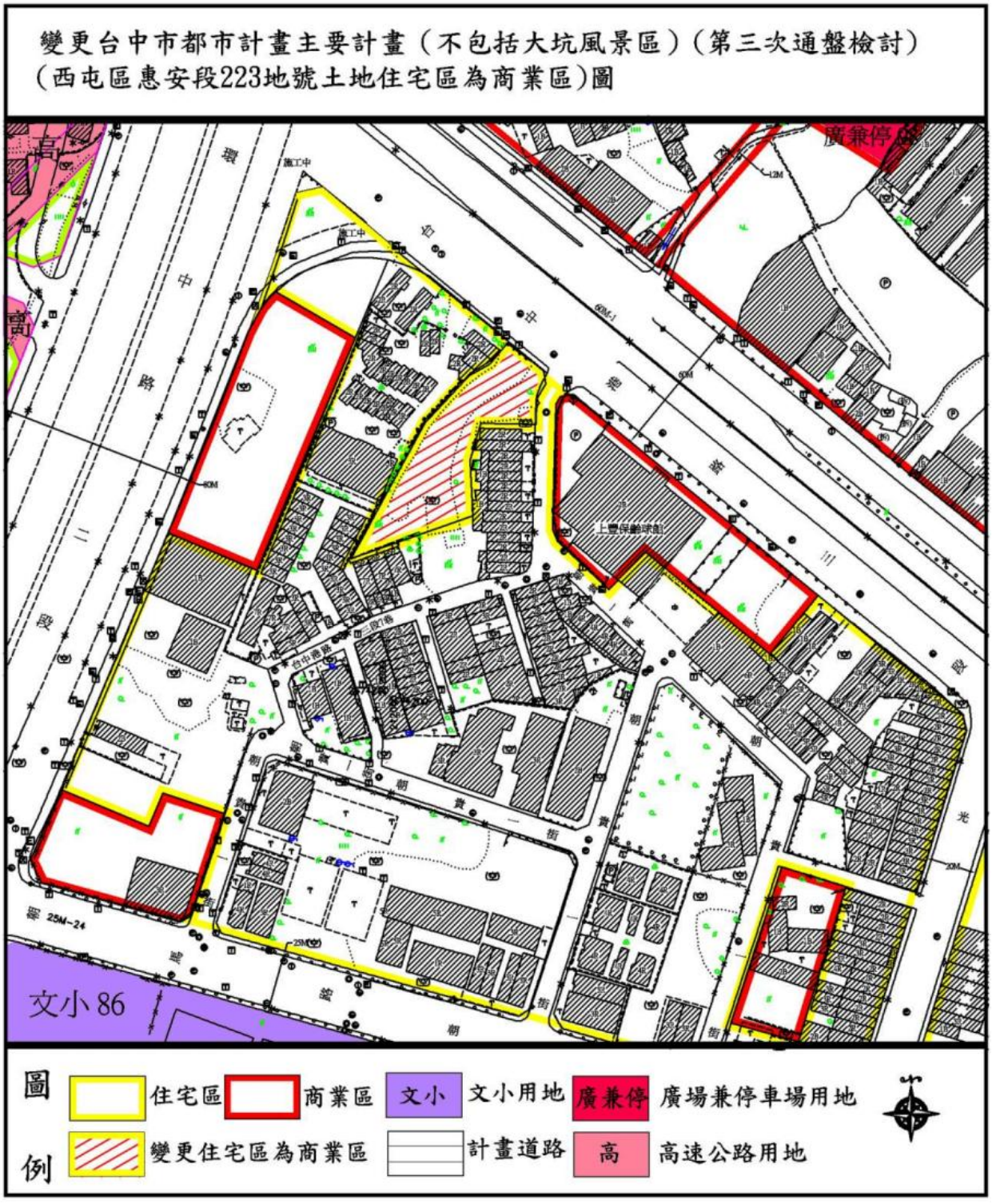
資料來源：「變更台中市都市計畫(第三次通盤檢討)」案及後續各台中市都市計畫變更案件。



6-1-1 變更都市計畫示意圖(1)



6-1-2 變更都市計畫示意圖(2)



6-1-3 變更都市計畫示意圖(3)

6-1-4 變更都市計畫示意圖(4)

二、使用機能

依「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(經內政部都市計畫委員會第615次會議審決部分)」書，訂有「台中市都市計畫住宅區變更為商業區檢討變更處理原則」之規定；茲分述本次4處申請變更基地之土地及建築物使用內容如次。

（一）北屯區景東段425、426地號

1. 除不得為舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室或其他類似之娛樂營業場所、電子遊戲場、加油站、殯葬服務業之建築物及土地使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則規定使用。住宅區申請變更為商業區之土地，依台中市都市計畫細部計畫土地使用分區管制之建蔽率及容積率規定辦理。使用分區為第三之一種商業區：最高建蔽率為70%，最大容積率為420%。
2. 申請基地三樓以下限作商業使用。

（二）西屯區上石碑段2057、2075-27地號

1. 依都市計畫法台灣省施行細則規定使用。住宅區申請變更為商業區之土地，依台中市都市計畫細部計畫土地使用分區管制之建蔽率及容積率規定辦理。使用分區為第二種商業區：最高建蔽率為70%，最大容積率為350%。
2. 申請基地三樓以下限作商業使用。

（三）西屯區惠安段223地號

1. 除不得為舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室或其他類似之娛樂營業場所、電子遊戲場、加油站、殯葬服務業之建築物及土地

使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則規定使用。住宅區申請變更為商業區之土地，依台中市都市計畫細部計畫土地使用分區管制之建蔽率及容積率規定辦理。使用分區為第四之一種商業區：最高建蔽率為 60%，最大容積率為 500%。

2. 申請基地三樓以下限作商業使用。

（四）南屯區豐富段 174、174-1、174-2、174-3、177、177-7、177-8、177-9、177-10、177-11、177-12、177-13、177-14、177-15 地號

1. 除不得為舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室或其他類似之娛樂營業場所、電子遊戲場、加油站、殯葬服務業之建築物及土地使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則規定使用。住宅區申請變更為商業區之土地，依台中市都市計畫細部計畫土地使用分區管制之建蔽率及容積率規定辦理。使用分區為第三之一種商業區：最高建蔽率為 70%，最大容積率為 420%。
2. 申請基地三樓以下限作商業使用。

三、回饋規定

依據「台中市都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點」列出各處變更基地相關之回饋規定如下：

（一）北屯區景東段 425、426 地號

1.回饋土地比例

本案申請變更商業區之使用類別為第三之一種商業區，依規定之回饋比例為 15%。

2.回饋金計算公式

本案申請變更基地依容許容積新建、增建，須繳納之代金如下：

應繳代金＝(申請基地面積×回饋比例)×(繳交當年之當地平均公告土地現值×1.4)

＝ (1,862.93× 15%) × (31,000× 1.4)

+ (909.33× 15%) × (35,365× 1.4)

＝ 12,127,674 + 6,753,276

＝ 18,880,950 元

3. 以繳納代金方式辦理回饋者，其代金之繳納應於核准使用執照或變更使用執照前至台中市政府都市發展局秘書室列印繳款書供其繳納至公庫，並匯入「台中市市庫總存款戶」(台灣銀行台中分行、帳號 010-0450-00088)，並加註『台中市都市更新及都市發展建設基金』、標案名稱及其承辦人。

4.停車空間

本案應依申請樓地板面積每一百平方公尺設置一部停車位數計

算停車空間(未達整數時，其零數應設置一部)。本變更案於最大容積總量充分利用時，試算應設置之停車空間為：

$$(2{,}736.26\ \text{㎡} \times 420\%) \div 100\ \text{㎡ / 部} = 114.92$$

→ 實際應取 115 部。

（二）西屯區上石碑段 2057、2075-27 地號

1.回饋土地比例

本案申請變更商業區之使用類別為第二種商業區，依規定之回饋比例為 12%。

2.回饋金計算公式

本案申請變更基地依容許容積新建、增建，須繳納之代金如下：

應繳代金＝(申請基地面積×回饋比例)×(繳交當年之當地平均公告土地現值×1.4)

$$= (2{,}059 \times 12\%) \times (55{,}252 \times 1.4)$$
$$+ (233 \times 12\%) \times (44{,}000 \times 1.4)$$
$$= 19{,}112{,}330 + 1{,}722{,}336$$
$$= 20{,}834{,}666 \text{ 元}$$

3. 以繳納代金方式辦理回饋者，其代金之繳納應於核准使用執照或變更使用執照前至台中市政府都市發展局秘書室列印繳款書供其繳納至公庫，並匯入「台中市市庫總存款戶」(台灣銀行台中分行、帳號 010-0450-00088)，並加註『台中市都市更新及都市發展建設基金』、標案名稱及其承辦人。

4.停車空間

本案應依申請樓地板面積每一百平方公尺設置一部停車位數計算停車空間(未達整數時，其零數應設置一部)。本變更案於最大容積總量充分利用時，試算應設置之停車空間為：

$(2{,}292\ ㎡ \times 350\%) \div 100\ ㎡ / 部 = 80.22$

→ 實際應取 81 部。

（三）西屯區惠安段 223 地號

1.回饋土地比例

本案申請變更商業區之使用類別為第四之一種商業區，依規定之回饋比例為 18%。

2.回饋金計算公式

本案申請變更基地依容許容積新建、增建，須繳納之代金如下：

應繳代金＝(申請基地面積×回饋比例)×(繳交當年之當地平均公告土地現值×1.4)

＝ (76,143 ×2,825.41 × 18% × 1.4)

＝ 54,214,068.79 元

→ 應取 54,214,069 元

3. 以繳納代金方式辦理回饋者，其代金之繳納應於核准使用執照或變更使用執照前至台中市政府都市發展局秘書室列印繳款書供其繳納至公庫，並匯入「台中市市庫總存款戶」(台灣銀行台中分行、帳號 010-0450-00088)，並加註『台中市都市

更新及都市發展建設基金』、標案名稱及其承辦人。

4.停車空間

本案申請變更基地應依申請樓地板面積每一百平方公尺設置一部停車位數計算停車空間(未達整數時，其零數應設置一部)。本次申請變更基地於最大容積總量充分利用時，試算應設置之停車空間為：

(2,825.41 ㎡ × 500%) ÷ 100 ㎡ / 部 ＝141.27

→ 實際應取 142 部。

（四）南屯區豐富段 174、174-1、174-2、174-3、177、177-7、177-8、177-9、177-10、177-11、177-12、177-13、177-14、177-15 地號

1.回饋土地比例

本案申請變更商業區之使用類別為第三之一種商業區，依規定之回饋比例為 15%。

2.回饋金計算公式

本案申請變更基地依容許容積新建、增建，須繳納之代金如下：

應繳代金＝(申請基地面積×回饋比例)×(繳交當年之當地平均公告土地現值×1.4)

＝ (133.14 × 15%) × (52,000 × 1.4) + (127.72 × 15%) × (52,000 × 1.4) + (126.02 ×15%) × (52,000 × 1.4) + (127.85 × 15%) × (52,000 × 1.4) + (104.49 × 15%) × (52,000 × 1.4) + (104.03 × 15%) × (52,000 × 1.4) + (103.49 × 15%) × (52,000 × 1.4) + (106.41 × 15%)

× (54,000 × 1.4) + (106.70 × 15%) × (55,000 × 1.4) + (105.71 × 15%) × (55,000 × 1.4) + (106.94 × 15%) × (55,000 × 1.4) + (49.95 × 15%) × (52,000 × 1.4) + (107.39 × 15%) × (54,065 × 1.4) + (26.29 × 15%) × (55,000 × 1.4)

＝ 15,991,554.67 元

→ 應取 15,991,555 元

3. 以繳納代金方式辦理回饋者，其代金之繳納應於核准使用執照或變更使用執照前至台中市政府都市發展局秘書室列印繳款書供其繳納至公庫，並匯入「台中市市庫總存款戶」(台灣銀行台中分行、帳號 010-0450-00088)，並加註『台中市都市更新及都市發展建設基金』、標案名稱及其承辦人。

4.停車空間

本案應依申請樓地板面積每一百平方公尺設置一部停車位數計算停車空間(未達整數時，其零數應設置一部)。本變更案於最大容積總量充分利用時，試算應設置之停車空間為：

(1,436.13 ㎡ × 420%) ÷ 100 ㎡ / 部 ＝ 60.32

→ 實際應取 61 部。

柒、開發計畫

一、建築內容概述

(一) 北屯區景東段 425、426 地號

1. 樓層數：初步規劃興建地下 3 層地上 15 層之住商混合式公寓大廈（集合住宅）。
2. 各樓層用途：地下 1~3 層供停車使用；地上 1 層、2 層 3 層規劃作為一般商業(高級精品店)或服務業辦公室使用。
3. 停車位數：依照回饋要點規定法定停車位應設置 115 個以上。

(二) 西屯區上石碑段 2057、2075-27 地號

1. 樓層數：初步規劃興建地下 3 層地上 12 層之住商混合式公寓大廈（集合住宅）。
2. 各樓層用途：地下 1~3 層供停車使用；地上 1 層、2 層 3 層規劃作為一般商業(零售、便利超商)、或服務業辦公室使用。
3. 停車位數：依照回饋要點規定法定停車位應設置 81 個以上。

(三) 西屯區惠安段 223 地號

1. 樓層數：初步規劃興建地下 4 層地上 19 層之住商混合式公寓大廈（集合住宅）。
2. 各樓層用途：地下 1~3 層供停車使用；地上 1 層、2 層 3

層規劃作為一般商業(精品百貨、精緻餐飲、生鮮超市)或服務業辦公室使用。

3. 停車位數：依照回饋要點規定法定停車位應設置 142 個以上。

(四) 南屯區豐富段 174、174-1、174-2、174-3、177、177-7、177-8、177-9、177-10、177-11、177-12、177-13、177-14、177-15 地號

1. 樓層數：初步規劃興建地下 3 層地上 14 層之住商混合式公寓大廈（集合住宅）。
2. 各樓層用途：地下 1~3 層供停車使用；地上 1 層、2 層 3 層規劃作為一般商業(精品百貨、餐飲、便利商店)或服務業辦公室使用。
3. 停車位數：依照回饋要點規定法定停車位應設置 61 個以上。

二、 引進產業內容概述

本季申請變更住宅區為商業區共計 4 處基地，預計引進產業內容包括高級精品百貨業、日用品零售業、連鎖餐飲業、便利商店及生鮮超市等商業；金融、保險、不動產服務、醫療保健照顧業、觀光運動休閒業、物業管理業、流通業、設計服務業、資訊服務業等。

三、 經費來源概估

本次申請變更之 4 處基地，所需經費包括購地成本、新建成本、建築設計費用、銷售及管理支出、利息支出等，有關各基地之實施經費來源分析，概如表 7-1-1 至 7-1-4 所列。

表 7-1-1 經費來源分析表(1)

開發基地		北屯區景東段 425、426 地號			
經費需求概估		估計金額(萬元)	資金來源概估		估計金額(萬元)
1	購地成本	38,000	1	購屋期款	27,000
2	新建成本	25,000	2	土地及融資貸款	24,000
3	建築設計費用	2,000	3	自籌資金	20,000
4	銷售及管理支出	4,000	4	其他收入	0
5	利息支出	2,000			
合　　計		71,000			71,000

表 7-1-2 經費來源分析表(2)

開發基地		西屯區上石碑段 2057、2075-27 地號			
經費需求概估		估計金額(萬元)	資金來源概估		估計金額(萬元)
1	購地成本	39,000	1	購屋期款	27,000
2	新建成本	27,000	2	土地及融資貸款	26,000
3	建築設計費用	2,500	3	自籌資金	22,000
4	銷售及管理支出	4,000	4	其他收入	0
5	利息支出	2,500			
合　　計		75,000	合　　計		75,000

表 7-1-3 經費來源分析表(3)

開發基地		西屯區惠安段 223 地號			
經費需求概估		估計金額(萬元)	資金來源概估		估計金額(萬元)
1	購地成本	29,000	1	購屋期款	19,000
2	新建成本	25,000	2	土地及融資貸款	22,000
3	建築設計費用	2,000	3	自籌資金	22,000
4	銷售及管理支出	4,500	4	其他收入	0
5	利息支出	2,500			
合　　計		63,000	合　　計		63,000

表 7-1-4 經費來源分析表(4)

開發基地		南屯區豐富段 174、174-1、174-2、174-3、177、177-7、177-8、177-9、177-10、177-11、177-12、177-13、177-14、177-15 地號等 14 筆土地			
經費需求概估		估計金額(萬元)	資金來源概估		估計金額(萬元)
1	購地成本	17,000	1	購屋期款	13,000
2	新建成本	19,000	2	土地及融資貸款	14,000
3	建築設計費用	1,500	3	自籌資金	16,000
4	銷售及管理支出	3,000	4	其他收入	0
5	利息支出	2,500			
合　　計		43,000	合　　計		43,000

四、實施進度概估

本次申請4處變更基地，皆採用住商混合使用型態之開發方式及內容。預計開發時程概分為三個階段，其中第一階段申請內容為：開發許可、開放空間及都市設計審查等，第二階段為申請建照核發及消防審查，第三階段為施工期，全部開發時程之預估，概如表7-2-1至7-2-4所列。

表 7-2-1 實施進度管控表(1)

開發基地	**北屯區景東段425、426地號**											
項　目	102年				103年				104年			
時　程	3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月
開發許可、開放空間及都市設計審查	■											
申請建照核發及消防審查		■										
施工作業			■	■	■	■	■	■	■	■		

註：1.實際實施期程自本案公告日起計算。
2.表列各項目實施時程必要時得經台中市政府核准酌予調整。

表 7-2-2 實施進度管控表(2)

開發基地	西屯區上石碑段 2057、2075-27 地號											
項　目	102 年				103 年				104 年			
時　程	3 月	6 月	9 月	12 月	3 月	6 月	9 月	12 月	3 月	6 月	9 月	12 月
開發許可、開放空間及都市設計審查	■											
申請建照核發及消防審查		■										
施工作業			■	■	■	■	■	■	■			

註：1.實際實施期程自本案公告日起計算。
2.表列各項目實施時程必要時得經台中市政府核准酌予調整。

表 7-2-3 實施進度管控表(3)

開發基地	西屯區惠安段 223 地號土地											
項　目	102 年				103 年				104 年			
時　程	3 月	6 月	9 月	12 月	3 月	6 月	9 月	12 月	3 月	6 月	9 月	12 月
開發許可、開放空間及都市設計審查	■											
申請建照核發及消防審查		■										
施工作業			■	■	■	■	■	■	■			

註：1.實際實施期程自本案公告日起計算。
2.表列各項目實施時程必要時得經台中市政府核准酌予調整。

表 7-2-4 實施進度管控表(4)

開發基地	南屯區豐富段 174、174-1、174-2、174-3、177、177-7、177-8、177-9、177-10、177-11、177-12、177-13、177-14、177-15 地號等 14 筆土地											
項　目	102 年				103 年				104 年			
時　程	3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月
開發許可、開放空間及都市設計審查	▬											
申請建照核發及消防審查		▬										
施工作業			▬	▬	▬	▬	▬	▬	▬	▬		

註：1.實際實施期程自本案公告日起計算。

2.表列各項目實施時程必要時得經台中市政府核准酌予調整。