

變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤
檢討)(部分風景區為住宅區)(第一階段)書

臺 中 市 政 府

中華民國一〇九年十一月

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主要計畫(第四次通盤檢討) (部分風景區為住宅區)(第一階段)案	
變更都市計畫法令依據	1.都市計畫法第 26 條。 2.民國 109 年 06 月 17 日府授都計字第 1090137948 號公告發布實施之「變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案」變更內容明細表第 26 案	
變更都市計畫機關	臺中市政府	
自擬細部計畫變更機關或申請變更之權利人或土地權人姓名	吳陳瓊、林麗、郭莉、林蘭、何蓉、廖櫻、陳蓉、劉蘭、陳裕、張南等 10 人	
本案公開展覽起迄日期	公 展 開 覽	第一次：自 103 年 7 月 23 日起 30 天(刊登於 103 年 7 月 23 日臺灣時報 22 版、7 月 24 日臺灣時報 23 版、7 月 25 日臺灣時報 22 版) 第二次：自 107 年 5 月 8 日起 30 天(刊登於 107 年 5 月 8 日、5 月 9 日、5 月 10 日臺灣新生報 13 版) 第三次：自 108 年 9 月 6 日起 30 天(刊登於 108 年 9 月 6 日臺灣新生報 13 版、9 月 7 日臺灣新生報 11 版、9 月 8 日臺灣新生報 10 版)
	公 說 明 會	第一次：於 103 年 8 月 4 日上午 9 時 30 分假臺中市政府州廳；103 年 8 月 5 日上午 9 時 30 分假東區區公所、下午 2 時 30 分假南區區公所；103 年 8 月 6 日上午 9 時假西屯區公所、下午 2 時 30 分假南屯區公所；103 年 8 月 7 日上午 9 時 30 分假北屯區公所、下午 2 時 30 分假北區區公所舉行。 第二次：於 107 年 5 月 14 日上午 10 時假南屯區公所、107 年 5 月 18 日上午 10 時假中區公所、下午 3 時假西區公所；107 年 5 月 21 日上午 10 時假中區公所、下午 3 時假北屯區平順、平心、平福里聯合活動中心；107 年 5 月 23 日下午 3 時假南區公所；107 年 5 月 25 日上午 10 時假北區公所、下午 3 時假東區公所舉行。 第三次：於 108 年 9 月 16 日下午 3 時假北屯區公所；108 年 9 月 17 日上午 10 時假東區區公所；108 年 9 月 18 日上午 10 時假南屯區公所。
人民團體對本案之反映意見	無。	
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 106 年 9 月 22 日第 74 次會議審議通過。
	內政部	內政部都市計畫委員會 107 年 3 月 27 日第 919 次會議、108 年 6 月 18 日第 948 次會議及 109 年 2 月 11 日第 962 次會議審議通過。

目錄

壹、緣起	1
貳、法令依據	2
參、基地概述	3
肆、變更理由	6
伍、變更計畫內容	7
陸、實施進度與經費	12

附錄一 土地登記簿及地籍圖謄本

附錄二 土地變更同意書

附錄三 回饋協議書

附錄四 回饋金繳款單收據

圖目錄

圖 1 變更範圍示意圖	3
圖 2 地籍套繪示意圖	4
圖 3 土地使用現況示意圖	5
圖 4 變更內容示意圖	9

表目錄

表 1 變更範圍土地清冊	4
表 2 變更內容綜理明細表	7
表 3 變更前後土地使用面積對照表	10

壹、緣起

民國 103 年擬定大坑風景特定區計畫發布實施前，臺中市都市計畫範圍分為臺中市都市計畫及臺中市(大坑風景地區)都市計畫兩區域，而臺中市北屯區祥順東路一段、祥順二路、太祥西街、祥順一街所圍之街廓(以下稱本街廓)，原屬臺中市(大坑風景地區)都市計畫範圍之風景區，民國 81 年為配合臺灣省水利局辦理大里溪整治計畫工程，擬辦大坑溪廊子巷改道路段都市計畫主要計畫個案變更，以符合實際需求，並為加速工程順利進行，早日完成整治計畫，故採區段徵收方式取得工程用地，亦可解決土地住宅分配問題，後續此計畫於 83 年發布實施之。

遂，84 年發布擬定臺中市都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)細部計畫與臺中市(大坑風景地區)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，其細部計畫範圍面積總計 202.41 公頃，雖本街廓位於廊子地區中心位置，但臺中市(大坑風景地區)都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)細部計畫中將本街廓剔除於廊子區段徵收範圍。

擬定大坑風景特定區計畫於 103 年發布實施後，其計畫範圍未包含「廊子地區」，故於 107 年臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案，以考量都市計畫行政管理之完整性，將「廊子地區」一併納入檢討範圍，爾後，本街廓成為臺中市都市計畫主要計畫中唯一僅存之風景區。因本街廓現況住宅使用密集，已不具備風景區為保育及開發自然風景而劃定之發展條件，故於臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案，訂定「風景區變更為住宅區檢討變更原則」，以促進土地開發利用，引導都市合理、有序之發展。

本案基地係屬風景區之一部分，為促進土地有效利用，故依都市計畫法第 26 條及「風景區變更為住宅區檢討變更原則」之規定辦理，變更部分風景區為住宅區，以利都市發展。

貳、法令依據

依據都市計畫法第 26 條及民國 109 年 06 月 17 日府授都計字第 1090137948 號公告發布實施之「變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案」變更內容明細表第 26 案之「風景區變更為住宅區檢討變更原則」規定辦理。

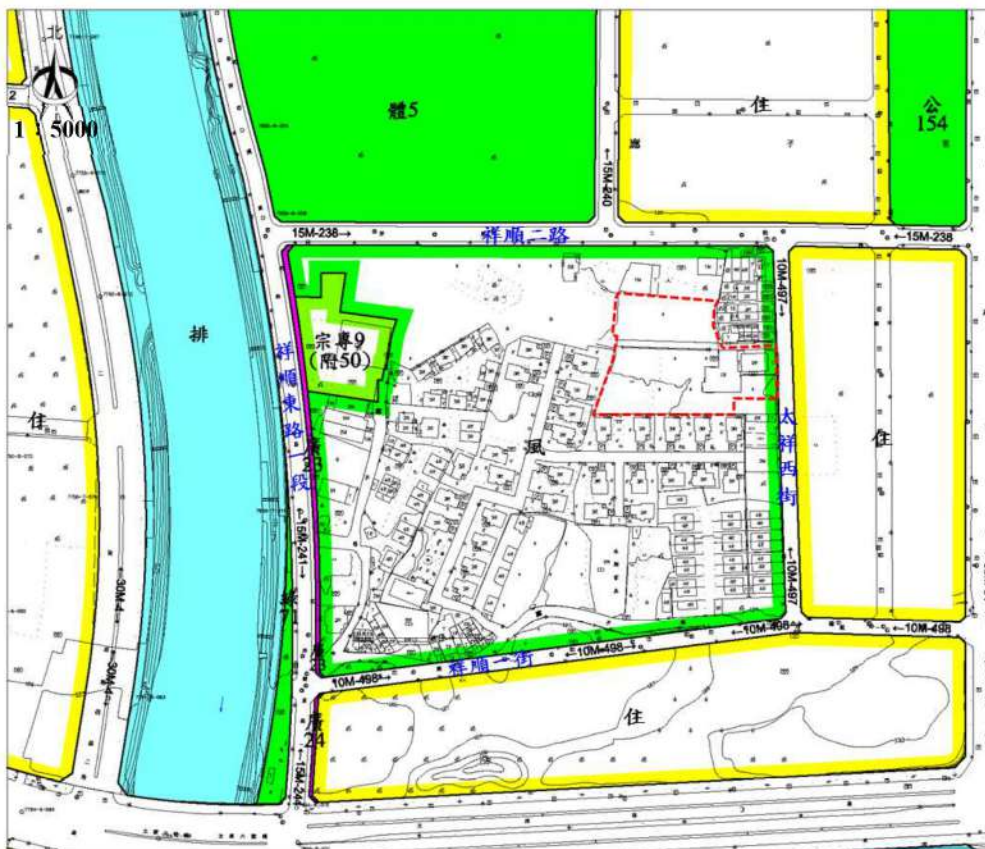
「風景區變更為住宅區檢討變更原則」內容如下：

- 1.申請變更範圍之基地規模須達 500m² 以上，且範圍完整連接，連接部分最小寬度 10 公尺以上；倘四周被已開發建築基地、道路包圍者，則不在此限。
- 2.申請基地應鄰接寬度至少 6 公尺之通路，該通路並應連接計畫道路。
- 3.申請人應依「都市計畫書圖製作規則」之規定製作變更都市計畫書圖，變更為住宅區，報請內政部逕予核定，免再提會討論。
- 4.應提供申請變更範圍面積 50%之回饋金，以繳交當期土地公告現值計算。
- 5.申請變更為住宅區之土地除最高建蔽率 50%、基準容積率 140%、上限容積率 210%外，其餘悉依所在「廊子地區細部計畫」第二種住宅區管制。
- 6.申請變更範圍內全部土地所有權人應就回饋內容與本府簽訂協議書，並納入變更都市計畫書規定。

參、基地概述

一、變更位置與範圍

本案變更位置座落於臺中市都市計畫主要計畫範圍之東側，土地使用分區為風景區，變更基地位於祥順東路一段、祥順二路、太祥西街、祥順一街所圍之街廓內，其東側緊鄰 10M 計畫道路(太祥西街)，計畫面積為 6,655.09 平方公尺，詳圖 1 變更範圍示意圖。



計畫圖例

住	住宅區	體	體育場用地
宗專	宗教專用區	排	排水道用地
風	風景區	廣	廣場用地
公	公園用地		道路用地
綠	綠地用地	---	變更範圍

變更位置索引



圖 1 變更範圍示意圖

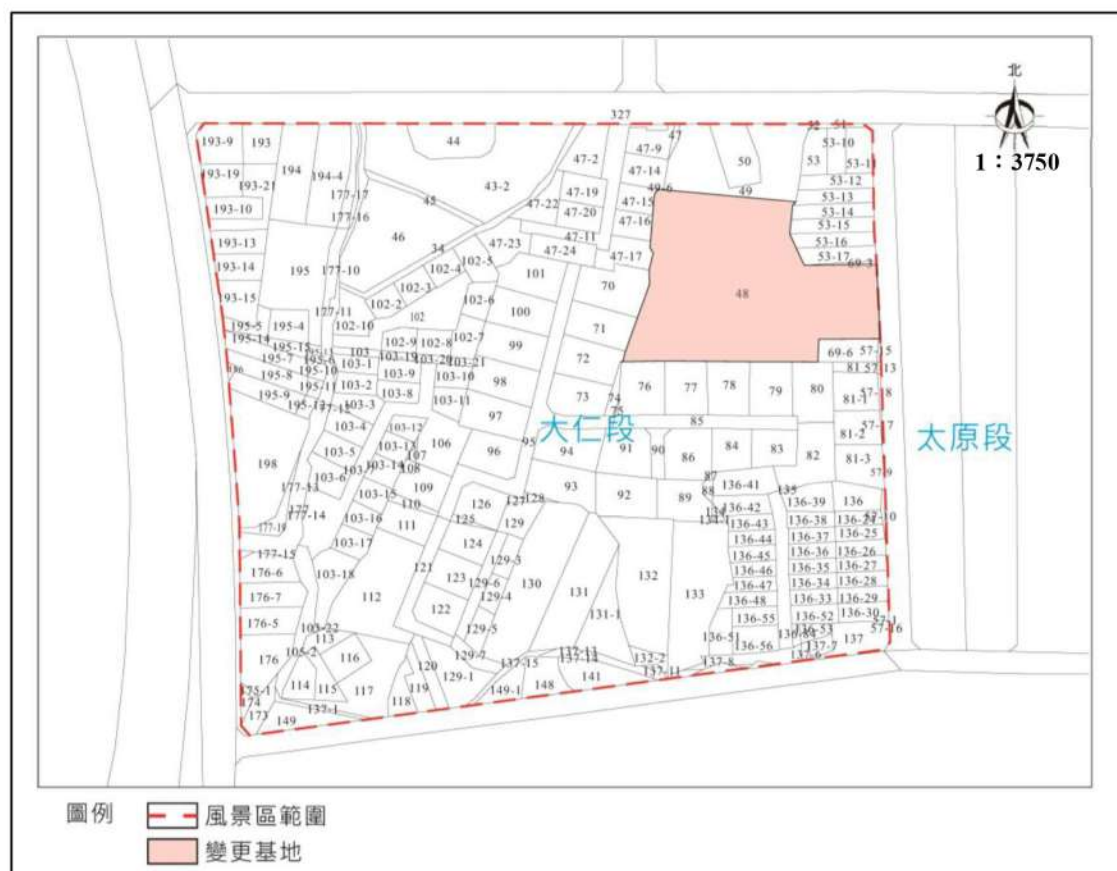
二、土地權屬

本案變更範圍係屬北屯區廂子里大仁段 48 地號之土地，登記面積為 6,655.09 平方公尺，其土地所有權人共計 10 位，詳表 1 變更範圍土地清冊。

表 1 變更範圍土地清冊

地段地號	土地所有權人	持分比例	面積(m ²)	備註
大仁段 48 地號	郭■莉	91,102 / 900,000	673.66	-
	張■南	67,500 / 900,000	499.13	
	陳■蓉	67,741 / 900,000	500.91	
	劉■蘭	67,654 / 900,000	500.27	
	林■麗	107,133 / 900,000	792.20	
	廖■櫻	67,930 / 900,000	502.31	
	何■蓉	69,777 / 900,000	515.97	
	林■蘭	71,616 / 900,000	529.57	
	吳■瓊	221,981 / 900,000	1,641.45	
	陳■裕	67,566 / 900,000	499.62	
合計			6,655.09	

資料來源:土地登記簿，本案彙整。



資料來源:土地登記簿，本案彙整。

圖 2 地籍套繪示意圖

三、發展現況分析

本案變更基地座落於祥順東路一段(15M 計畫道路)、祥順二路(15M 計畫道路)、太祥西街(10M 計畫道路)、祥順一街(10M 計畫道路)所圍之街廓內，基地現況為閒置土地，其地勢平坦，地面遍及雜草及中小型石頭，基地東面緊鄰 10M 計畫道路，其餘三面皆被現況建物所包圍。

另，本案基地座落之街廓周邊計畫道路及北側體育場用地皆已開闢，北側、東側及南側住宅區建物發展密集，西側則有大里溪流經，詳圖 3 土地使用現況示意圖。



圖 3 土地使用現況示意圖

肆、變更理由

一、基地位屬臺中市都市計畫主要計畫之風景區，其現況已不符風景區為保育及開發自然風景而劃定之發展條件，應透過土地使用分區之變更，引導都市土地合理、有序之發展。

二、基地周邊大多已興建住宅使用，並鄰接已開闢之 10M 計畫道路(太祥西街)，變更為住宅區後，可促進土地有效利用，避免土地閒置，喪失其土地效益。

三、本基地已符合「風景區變更為住宅區檢討變更原則」內，所列區位條件之第 1 點及第 2 點：

1.申請變更範圍面積為 6,655.09m²，且範圍完整連接，連接部分最小寬度 10 公尺以上。

2.申請基地鄰接寬度 10 公尺之計畫道路，該道路南北向各連接 10、15 公尺計畫道路。

四、本基地申請變更為住宅區之土地建蔽率 50%、基準容積率 140%、上限容積率 210%，其餘悉依所在「廊子地區細部計畫」第二種住宅區管制。

伍、變更計畫內容

一、變更內容

本案變更內容係變更部分風景區為住宅區，變更總面積為 6,655.09 平方公尺，詳表 2 變更內容綜理明細表及圖 4 變更計畫示意圖。

表 2 變更內容綜理明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	大里溪東側及廊子溪北側之範圍(大仁段 48 地號)	風景區 (6,655.09 平方公尺) 訂定「風景區變更為住宅區檢討變更原則」： 1.申請變更範圍之基地規模須達 500m² 以上，且範圍完整連接，連接部分最小寬度 10 公尺以上；倘四周被已開發建築基地、道路包圍者，則不在此限。 2.申請基地應鄰接寬度至少 6 公尺之通路，該通路並應連接計畫道路。 3.申請人應依「都市計畫書圖製作規則」之規定製作變更都市計畫書圖，變更為住宅區，報請內政部逕予核定，免再提會討論。 4.應提供申請變	住宅區 (6,655.09 平方公尺)	一、基地位屬臺中市都市計畫主要計畫之風景區，其現況已不符風景區為保育及開發自然風景而劃定之發展條件，應透過土地使用分區之變更，引導都市土地合理、有序之發展。 二、基地周邊大多已興建住宅使用，並鄰接已開闢之 10M 計畫道路(太祥西街)，變更為住宅區後，可促進土地有效利用，避免土地閒置，喪失其土地效益。 三、本基地已符合「風景區變更為住宅區檢討變更原則」內，所列區位條件之第 1 點及第 2 點： 1.申請變更範圍面積為 6,655.09m²，且範圍完整連接，連接部分最小寬度 10 公尺以上。 2.申請基地鄰接寬度 10 公尺之計畫道路，該道路南北向各連接 10、15 公尺計畫道路。 四、本基地申請變更為住宅區之土地建蔽率 50%、基準容積率 140%、上限容積率 210%，其餘悉依所在	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
		更範圍面積50%之回饋金，以繳交當期土地公告現值計算。 5.申請變更為住宅區之土地除最高建蔽率50%、基準容積率140%、上限容積率210%外，其餘悉依所在「廊子地區細部計畫」第二種住宅區管制。 6.申請變更範圍內全部土地所有權人應就回饋內容與本府簽訂協議書，並納入變更都市計畫書規定。		「廊子地區細部計畫」第二種住宅區管制。	

註：本表面積僅供參考，實際面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

表 3 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)	占計畫區總面 積比例(%)
土 地 使 用 分 區	住宅區	4,009.69	+0.67 (6,655.09m ²)	4010.36	35.20
	新市政中心專用區	107.34	0	107.34	0.94
	商業區	546.28	0	546.28	4.80
	特定商業區	12.95	0	12.95	0.11
	工業區	84.86	0	84.86	0.74
	甲種工業區	28.44	0	28.44	0.25
	乙種工業區	620.71	0	620.71	5.45
	零星工業區	8.64	0	8.64	0.08
	生態住宅專用區	28.87	0	28.87	0.25
	文化商業專用區	24.78	0	24.78	0.22
	創新研發專用區	41.32	0	41.32	0.36
	經貿專用區	22.92	0	22.92	0.20
	休閒服務專用區	1.24	0	1.24	0.01
	車站專用區	10.06	0	10.06	0.09
	車站專用區兼作道路使用	0.31	0	0.31	0.00
	產業專用區	7.40	0	7.40	0.06
	創意文化專用區	6.34	0	6.34	0.06
	倉儲批發專用區	1.18	0	1.18	0.01
	航空事業專用區	27.93	0	27.93	0.25
	航空事業專用區兼供道路使用	1.24	0	1.24	0.01
	電信專用區(不作第五款使用)	12.78	0	12.78	0.11
	電信專用區(得作第五款使用)	0.40	0	0.40	0.00
	自來水事業專用區	2.00	0	2.00	0.02
	農會專用區	0.24	0	0.24	0.00
	加油站專用區	4.23	0	4.23	0.04
	醫療專用區	1.07	0	1.07	0.01
	宗教專用區	2.51	0	2.51	0.02
	臺中州廳專用區	4.37	0	4.37	0.04
	保存區	6.04	0	6.04	0.05
	文教區	232.14	0	232.14	2.04
	文教區(供私立大專院校使用)	22.54	0	22.54	0.20
	文教區(供中小學使用)	2.43	0	2.43	0.02
	風景區	7.54	-0.67 (-6,655.09m ²)	6.87	0.06
	農業區	1,343.91	0	1,343.91	11.80
	河川區	130.86	0	130.86	1.15
	河川區兼作道路使用	1.54	0	1.54	0.01
	河川區兼作園道使用	0.00	0	0.00	0.00
	小計	7,367.10	0	7,367.10	64.67

表 3 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)	占計畫區總面 積比例(%)
公共設施用地	文小用地	197.71	0	197.71	1.74
	文中用地	140.53	0	140.53	1.23
	文中小用地	37.61	0	37.61	0.33
	文高用地	55.43	0	55.43	0.49
	文大用地	76.51	0	76.51	0.67
	機關用地	185.72	0	185.72	1.63
	公園用地	340.26	0	340.26	2.99
	公園用地(兼供水資源回收設施使用)	5.84	0	5.84	0.05
	公園用地兼供道路使用	3.80	0	3.80	0.03
	公園用地兼作排水道使用	0.29	0	0.29	0.00
	公園兼滯洪池用地	11.78	0	11.78	0.10
	兒童遊樂場用地	36.13	0	36.13	0.32
	公園兼兒童遊樂場用地	25.42	0	25.42	0.22
	公園兼兒童遊樂場用地兼作排水道使用	0.00	0	0.00	0.00
	綠地、綠帶用地	58.96	0	58.96	0.52
	綠地用地兼作捷運系統使用	0.82	0	0.82	0.01
	綠地用地兼作排水道使用	0.07	0	0.07	0.00
	體育場用地	45.58	0	45.58	0.40
	公園兼體育場用地	6.52	0	6.52	0.06
	園道用地	111.27	0	111.27	0.98
	市場用地	42.55	0	42.55	0.37
	廣場用地	2.63	0	2.63	0.02
	廣場兼捷運系統用地	0.13	0	0.13	0.00
	廣場兼停車場用地	26.34	0	26.34	0.23
	停車場用地	25.24	0	25.24	0.22
	污水處理廠用地	36.77	0	36.77	0.32
	垃圾處理場用地	57.47	0	57.47	0.50
	垃圾處理場兼作道路用地	0.24	0	0.24	0.00
	廢棄物處理場用地	3.32	0	3.32	0.03
	殯儀館用地	1.85	0	1.85	0.02
	車站用地	5.61	0	5.61	0.05
	消防用地	0.25	0	0.25	0.00
	郵政事業用地	4.55	0	4.55	0.04
	變電所用地	8.93	0	8.93	0.08
	電力用地	11.35	0	11.35	0.10
	自來水事業用地	3.30	0	3.30	0.03
	社教機構用地	23.77	0	23.77	0.21
	社會福利設施用地	0.79	0	0.79	0.01
	醫療衛生機構用地	33.20	0	33.20	0.29

表 3 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)	估計畫區總面 積比例(%)
公共設施用地	道路用地	1,929.75	0	1,929.75	16.94
	道路用地兼作鐵路使用	2.14	0	2.14	0.02
	道路用地兼作鐵路及河川使用	0.09	0	0.09	0.00
	道路用地兼作河川使用	2.77	0	2.77	0.02
	道路用地兼作排水道使用	1.36	0	1.36	0.01
	道路兼作停車場用地	0.21	0	0.21	0.00
	道路用地兼供經貿服務設施使用	1.66	0	1.66	0.01
	鐵路用地	13.61	0	13.61	0.12
	鐵路用地兼作道路使用	8.31	0	8.31	0.07
	鐵路用地兼作道路使用(得供捷運設施使用)	0.01	0	0.01	0.00
	鐵路用地兼作園道使用	9.95	0	9.95	0.09
	鐵路用地兼作河川使用	3.79	0	3.79	0.03
	鐵路用地兼作排水道使用	0.03	0	0.03	0.00
	交通用地	9.59	0	9.59	0.08
	排水道用地	210.83	0	210.83	1.85
	排水道用地兼作道路使用	0.61	0	0.61	0.01
	排水道用地兼供經貿服務設施使用	0.35	0	0.35	0.00
	河道用地	0.40	0	0.40	0.00
	河道用地兼作道路使用	0.10	0	0.10	0.00
	公墓用地	56.59	0	56.59	0.50
	高速公路用地	118.09	0	118.09	1.04
	高速公路用地兼作鐵路使用	2.93	0	2.93	0.03
	高速公路用地兼作道路使用	0.96	0	0.96	0.01
	高速公路用地兼作河川使用	0.46	0	0.46	0.00
	高速公路用地兼作鐵路及道路使用	0.22	0	0.22	0.00
	捷運系統用地	21.42	0	21.42	0.19
	捷運系統用地兼作道路使用	0.51	0	0.51	0.00
	捷運系統用地兼作鐵路使用	0.00	0	0.00	0.00
	捷運系統用地兼作廣場使用	0.32	0	0.32	0.00
	小計	4,025.59	0	4,025.59	35.33
都市發展用地		9,907.98	0	9,907.98	86.97
合計		11,392.69	0	11,392.69	100.00

註：1.本表面積僅供參考，實際面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

2.通盤檢討後面積標示 0.00 公頃者，捷運系統用地兼作鐵路使用約 28 平方公尺；公園兼兒童遊樂場用地兼作排水道使用約 41 平方公尺；河川區兼作園道使用變更後已無劃設。

資料來源：變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第二階段案)案，本案彙整。

二、回饋規定

本案變更基地依據「風景區變更為住宅區檢討變更原則」第 4 點：應提供申請變更範圍面積 50% 之回饋金，以繳交當期土地公告現值計算，其計算結果如下。

$$\begin{aligned}\text{應繳回饋金} &= (\text{申請變更面積}) \times 50\% \times (\text{當期土地公告現值}) \\ &= 6,655.09(\text{m}^2) \times 50\% \times 20,700(\text{元}/\text{m}^2) \\ &= 68,880,182(\text{元})\end{aligned}$$

陸、實施進度與經費

本案變更風景區為住宅區，需繳納 68,880,182 元之回饋金，未來基地規劃為供人車分道連棟及雙拼透天住宅社區使用，後續開發時程預計於本案經由臺中市政府發布實施後五年內取得建造執照，並依建築相關法令取得使用執照完成開發，其回饋金及開發經費皆由申請人自行籌措。