

變更大安都市計畫主要計畫 (公共設施用地專案通盤檢討)書

臺中市政府

中華民國 113 年 8 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	變更大安都市計畫主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條	
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權利關係人姓名	無	
本案公開展覽之起訖日期	公 告	自 104 年 6 月 26 日起 30 天（刊登於 104 年 6 月 26 日、6 月 27 日臺灣時報 23 版，6 月 28 日臺灣時報 22 版）
	公 開 展 覽	自 106 年 9 月 1 日起 45 天（刊登於 106 年 9 月 1 日聯合報 E1 版、9 月 4 日聯合報 E2 版、9 月 5 日聯合報 E1 版）
	公 開 說明會	106 年 9 月 19 日下午 2 時 30 分於大安區公所舉行。
人民團體對本案之反映意見	詳公民或團體陳情意見綜理表	
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 108 年 10 月 4 日第 101 次會議審議通過
	內政部	內政部都市計畫委員會 112 年 11 月 14 日第 1045 次會議審議通過

目錄

第一章 緒論

第一節 計畫緣起	1-1
第二節 法令依據	1-1
第三節 檢討範圍	1-2

第二章 現行計畫概要

第一節 計畫沿革	2-1
第二節 計畫內容概要	2-2

第三章 發展現況分析

第一節 公共設施用地劃設情形	3-1
第二節 公共設施用地開闢利用情形	3-2

第四章 發展預測與檢討分析

第一節 計畫年期與計畫人口檢討推估	4-1
第二節 公共設施用地需求分析	4-3
第三節 公共設施用地檢討原則	4-8
第四節 檢討變更及回饋原則	4-12
第五節 跨區市地重劃辦理原則	4-13

第五章 實質計畫檢討

第一節 整體檢討分析	5-1
第二節 變更計畫內容	5-6

第六章 檢討後計畫

第一節 檢討後實質計畫	6-1
第二節 實施進度及經費	6-5

附錄一 都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則

附錄二 主管機關回函資料

附錄三 內政部都市計畫委員會第 1045 次會議紀錄

附錄四 變更內容明細表編號第 3 案回饋協議書

圖 目 錄

圖 1-1	通盤檢討範圍示意圖.....	1-2
圖 2-1	現行大安都市計畫示意圖.....	2-3
圖 3-1	公共設施用地分布示意圖.....	3-3
圖 3-2	公共設施開闢情形示意圖.....	3-4
圖 4-1	文小用地服務範圍示意圖.....	4-6
圖 4-2	公園兼兒童遊樂場、綠地、廣場兼停車場用地服務範圍檢討示意圖.....	4-7
圖 5-1	變更位置示意圖.....	5-7
圖 5-2	變 2 案變更內容示意圖.....	5-8
圖 5-3	變 3 案變更內容示意圖.....	5-8
圖 6-1	通盤檢討後計畫示意圖.....	6-4

表 目 錄

表 2-1	大安都市計畫發布實施歷程概要表.....	2-1
表 2-2	現行大安都市計畫土地使用面積表.....	2-4
表 3-1	現行都市計畫各類型公共設施用地處數及面積統計表.....	3-1
表 3-2	公共設施用地開闢及使用現況一覽表.....	3-2
表 4-1	計畫人口檢討分析表.....	4-2
表 4-2	公共設施用地面積需求檢討表.....	4-4
表 4-3	公園兼兒童遊樂場、綠地及廣場兼停車場用地服務範圍檢討標準一覽表.....	4-7
表 5-1	整體檢討處理樣態說明表.....	5-4
表 5-2	公共設施用地檢討分析表.....	5-5
表 5-3	變更內容明細表.....	5-6
表 6-1	通盤檢討後土地使用計畫面積表.....	6-2
表 6-2	通盤檢討後公共設施用地明細表.....	6-3
表 6-3	變更大安都市計畫主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）個別變更回饋案件明細表.....	6-5
表 6-4	實施進度及經費表.....	6-6

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

都市計畫公共設施用地係根據人口、土地使用、交通及產業分布，並預測未來 25 年都市發展需要，選擇適當地點預先劃設供道路、公園、綠地、廣場、學校、機關及體育場等公共使用之土地。為落實都市計畫實施之受益者負擔之公平原則及其基本精神，依行政院 81 年及內政部 103 年函釋「因都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地，以辦理區段徵收為原則」。

惟民國 81 年以前發布實施之都市計畫，大多未於都市計畫書表明財務計畫或附帶規定公共設施用地採區段徵收或市地重劃方式辦理之取得方式，致公共設施保留地之取得及興闢需透過一般徵收方式辦理，其費用全由政府負擔。統計全國尚未取得公共設施保留地約 2 萬餘公頃，所需徵購費用計約 7 兆餘元，實非政府財政所能負擔，並造成政府巨大之潛藏債務。

監察院於 102 年 5 月 9 日通過糾正內政部及各級地方政府有關「各級都市計畫權責機關任令部分都市計畫公共設施保留地長達 3、40 年迄未取得，嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權」。內政部營建署為解決公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題，檢討變更不必要之公共設施保留地，爰於民國 102 年 11 月 29 日擬具「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」（請詳附錄），並補助各地方政府辦理都市計畫公共設施用地專案通盤檢討。

爰此，臺中市政府依據都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」等規定，辦理全市各都市計畫區公共設施用地專案通盤檢討作業，藉以解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題，以維人民之權益。

第二節 法令依據

「都市計畫法」第 26 條。

第三節 檢討範圍

一、計畫範圍

大安都市計畫範圍北至中庄聚落北端約 200 公尺，南止於東勢尾聚落南緣，東西兩側以灌溉溝渠為界。行政轄區包括東安、中庄兩里，計畫面積為 191.40 公頃。

圖 1-1 為通盤檢討範圍示意圖。

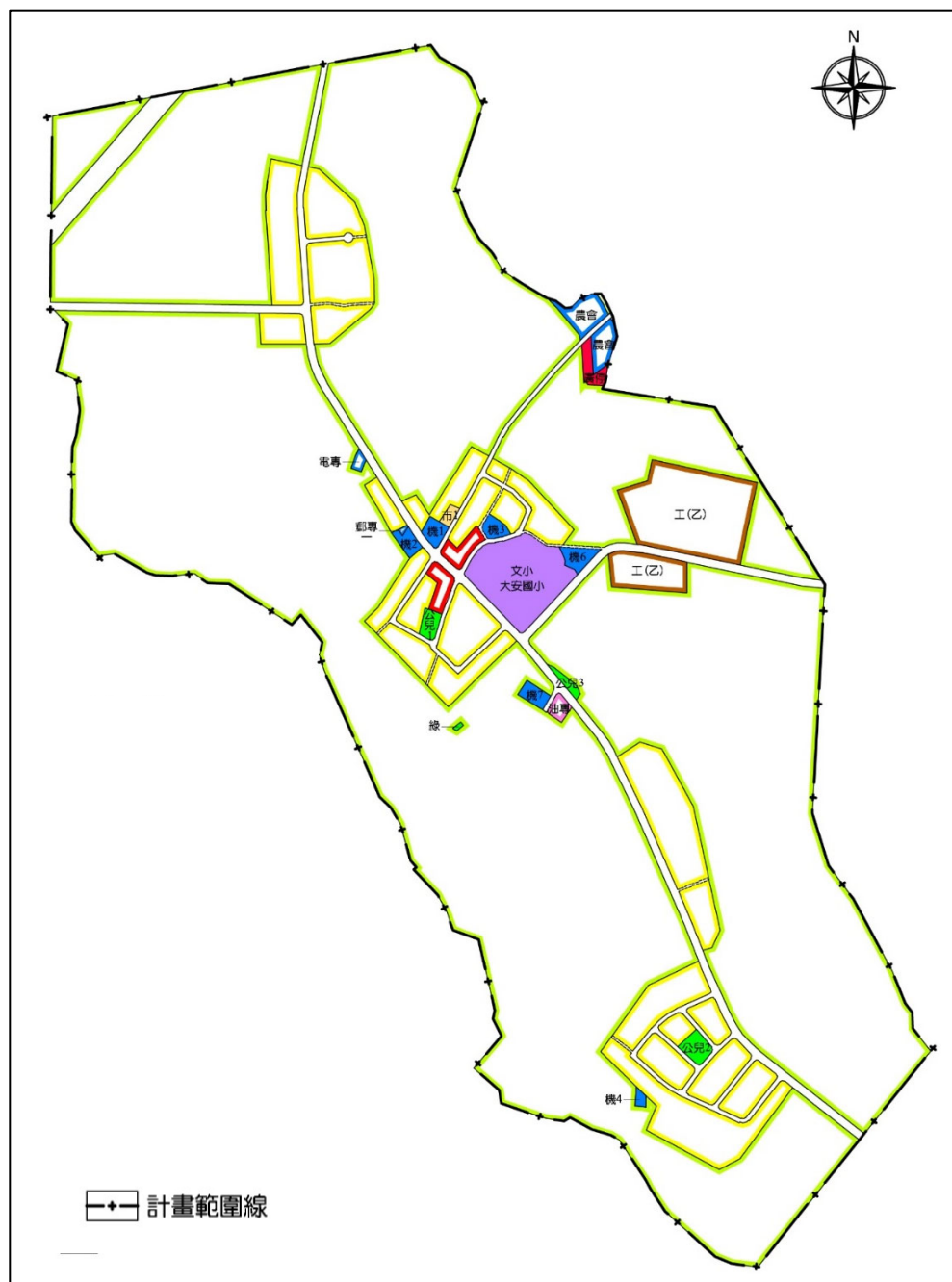


圖 1-1 通盤檢討範圍示意圖

二、公共設施檢討範疇

考量公共設施型態，系統性公共設施用地（包括道路、鐵路、高速公路、捷運系統、園道、河道、排水道、溝渠及未編號之綠帶、綠地或以上相同性質之用地）除特殊情形經都市計畫委員會同意者外，不主動檢討及變更。

第二章 現行計畫概要

第一節 計畫沿革

大安都市計畫於 64 年 2 月 28 日公告發布實施，並分別於 69 年 12 月、79 年 2 月、89 年 5 月完成第一次、第二次通盤檢討及第三次通盤檢討，第四次通盤檢討則於 102 年 3 月 29 日發布實施，其中將土地使用分區管制要點拆離，另擬定細部計畫進行規範；106 年 12 月 20 日發布實施「變更大安都市計畫（都市計畫圖重製檢討）案」，107 年 3 月 20 日發布實施「變更大安都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

本計畫重要發布實施歷程詳表 2-1。

表 2-1 大安都市計畫發布實施歷程概要表

編號	計畫名稱	發布實施文號
1	擬定大安都市計畫案	臺中縣政府 64 年 2 月 28 日 府孟建都字第 20223 號
2	變更大安都市計畫（第一次通盤檢討）案	臺中縣政府 69 年 12 月 27 日 府建都字第 203953 號
3	變更大安都市計畫（第二次通盤檢討）案	臺中縣政府 79 年 2 月 17 日 府工都字第 21575 號
4	變更大安都市計畫（第三次通盤檢討）案	臺中縣政府 89 年 5 月 26 日 府建城字第 141388 號
5	變更大安都市計畫（第四次通盤檢討）案	臺中市政府 102 年 3 月 29 日 府授都計字第 1020047991 號
6	變更大安都市計畫（都市計畫圖重製檢討）案	臺中市政府 106 年 12 月 20 日 府授都計字第 1060277362 號
7	變更大安都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案	臺中市政府 107 年 3 月 20 日 府授都計字第 1070054823 號

資料來源：本計畫整理。

第二節 計畫內容概要

現行計畫係以「變更大安都市計畫（都市計畫圖重製檢討）案」之內容，並彙整後續「變更大安都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」之變更內容重新核算面積。

一、計畫範圍與面積

計畫區計畫範圍北至中庄聚落北端約二百公尺，南止於東勢尾聚落南緣，東西兩側以灌溉溝渠為界。行政轄區包括東安、中庄兩里；計畫面積依 1/1,000 都市計畫重製圖量測為 191.4011 公頃。

二、計畫年期

計畫年期為民國 115 年。

三、計畫人口

計畫人口為 4,400 人，居住淨密度每公頃約 221 人。

四、土地使用計畫

共劃設住宅區、商業區、乙種工業區、農業區、農會專用區、加油站專用區、電信專用區及第一類型郵政專用區等 8 種土地使用分區。

五、公共設施計畫

共劃設市場用地、機關用地、廣場兼停車場用地、學校用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地、人行步道用地及道路用地等 8 種公共設施用地。

圖 2-1 為現行都市計畫示意圖，表 2-2 為現行都市計畫面積表。



圖 2-1 現行大安都市計畫示意圖

表 2-2 現行大安都市計畫土地使用面積表

項 目		計畫面積 (公頃)	佔計畫區總面積 比例(%)	佔都市發展用地 面積比例(%)	備註
土地 使用 分區	住 宅 區	20.4031	10.66	51.72	
	商 業 區	0.5864	0.31	1.49	
	乙 種 工 業 區	4.5186	2.36	11.45	
	農 業 區	151.9484	79.39	—	
	農 會 專 用 區	0.7675	0.40	1.95	
	加 油 站 專 用 區	0.1433	0.07	0.36	
	電 信 專 用 區	0.0675	0.04	0.17	中華電信
	第一類型郵政專用區	0.0200	0.01	0.05	大安郵局
	小 計	178.4549	93.24	67.19	
公共 設施 用地	市 場 用 地	0.0791	0.04	0.20	
	機 關 用 地	0.9429	0.49	2.39	
	廣 場 兼 停 車 場 用 地	0.2231	0.12	0.57	
	學 校 用 地	2.3235	1.21	5.89	
	公園兼兒童遊樂場用地	0.5037	0.26	1.28	
	綠 地	0.0146	0.01	0.04	
	人 行 步 道 用 地	0.2621	0.14	0.66	
	道 路 用 地	8.5972	4.49	21.79	
	小 計	12.9462	6.76	32.81	
都 市 發 展 用 地		39.4527	20.61	100.00	
總 計		191.4011	100.00	—	

資料來源：變更大安都市計畫（都市計畫圖重製檢討）書，臺中市政府，106 年 12 月；並彙整「變更大安都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」，臺中市政府，107 年 03 月。

第三章 發展現況分析

第一節 公共設施用地劃設情形

大安都市計畫共劃設市場用地、機關用地、廣場兼停車場用地、學校用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地、人行步道用地及道路用地等 8 種公共設施用地類別，合計面積 12.9462 公頃，其中非系統性公共設施用地計 13 處。各類型公共設施用地以道路用地劃設面積 8.5972 公頃為最高，約佔全部公共設施用地面積 66.41%；其次為文小用地，約佔全部公共設施用地面積 17.95%。

現行計畫公共設施用地劃設處數及面積統計情形，請詳表 3-1。

表 3-1 現行都市計畫各類型公共設施用地處數及面積統計表

公共設施用地項目		處數（處）	面積（公頃）	比例（%）
1	市場用地	1	0.0791	0.61
2	機關用地	6	0.9429	7.28
3	廣場兼停車場用地	1	0.2231	1.72
4	文小用地	1	2.3235	17.95
5	公園兼兒童遊樂場用地	3	0.5037	3.89
6	綠地	1	0.0146	0.11
7	人行步道用地	—	0.2621	2.03
8	道路用地	—	8.5972	66.41
合計		13	12.9462	100.00

註：公共設施處數欄位標示為「—」者，屬於系統性公共設施故不計算處數。

第二節 公共設施用地開闢利用情形

表 3-2 公共設施用地開闢及使用現況一覽表

項目		面積 (公頃)	土地權屬	開闢情形	土地使用現況
市場用地	市 1	0.0791	私有	未開闢	雜林
機關用地	機 1	0.1761	部分私有	已開闢	大安區公所
	機 2	0.1573	部分私有	部分開闢	大安區衛生所、農田
	機 3	0.1625	部分私有	已開闢	大安區戶政事務所、警察局大甲分局大安分駐所
	機 4	0.0577	私有	已開闢	永安社區活動中心（永安宮）
	機 6	0.2181	公有	已開闢	大安區老人活動中心、大安區圖書館
	機 7	0.1712	公有	未開闢	農田
廣場兼停車場用地		0.2231	公有	未開闢	農田
學校用地	文 小	2.3235	公有	已開闢	大安國小
公園兼兒童遊樂場用地	公兒 1	0.1642	部分私有	已開闢	頂庄公園
	公兒 2	0.2394	公有	已開闢	兒童遊樂場
	公兒 3	0.1001	公有	已開闢	景觀休憩設施
綠地		0.0146	私有	未開闢	農田
人行步道用地		0.2621	部分私有	部分開闢	—
道路用地		8.5972	部分私有	部分開闢	—

註：1.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.調查時間：104 年 1 月至 5 月底。

資料來源：變更大安都市計畫（都市計畫圖重製檢討）書，臺中市政府，106 年 12 月；並彙整「變更大安都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」，臺中市政府，107 年 03 月。

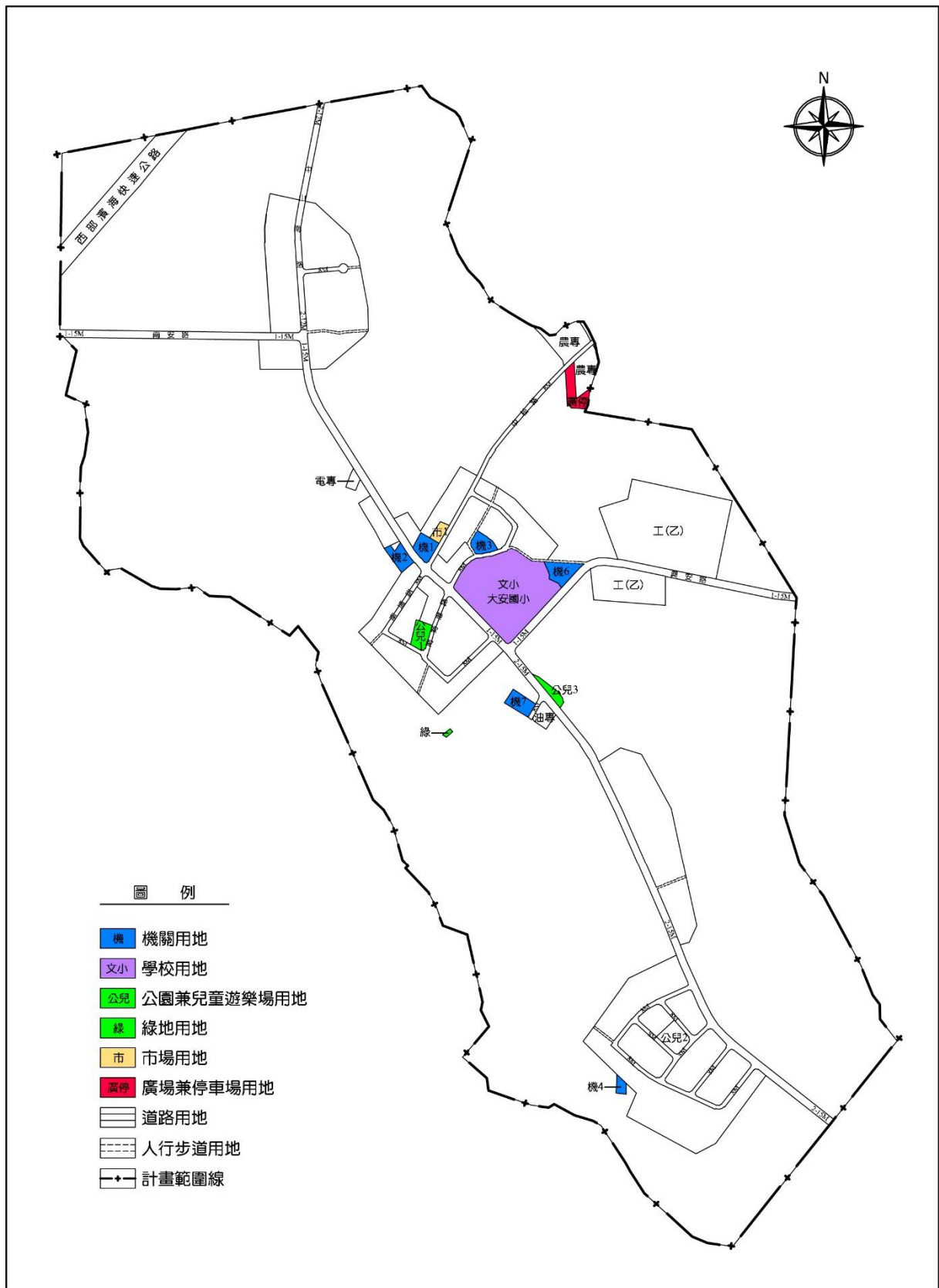


圖 3-1 公共設施用地分布示意圖

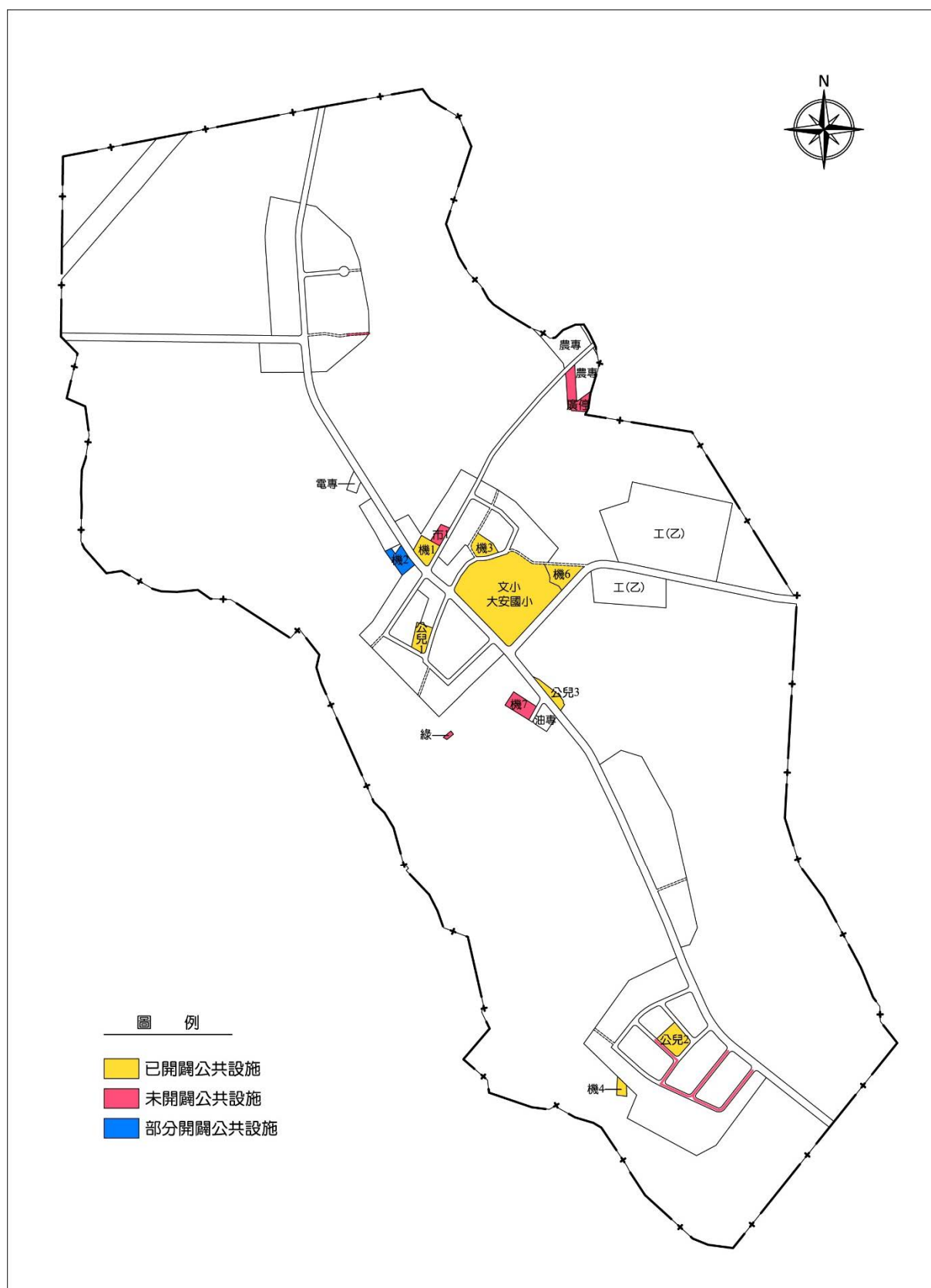


圖 3-2 公共設施開闢情形示意圖

第四章 發展預測與檢討分析

第一節 計畫年期與計畫人口檢討推估

一、計畫年期

配合全國國土計畫及臺中市國土計畫，計畫年期調整為民國 125 年。

二、計畫人口檢討推估

依內政部研訂之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，有關公共設施用地之檢討應核實檢討總人口成長情況，人口成長未如預期之都市計畫區，應依發展趨勢調降計畫人口，並依檢討後計畫人口重新檢核公共設施用地需求。

本計畫以近 10 年（102 年至 111 年）人口變化趨勢推計目標年（125 年）人口成長情形，參酌臺中市國土計畫人口分派比例，檢討計畫目標年之人口達成率。有關人口達成率係參考「非都市土地新訂或擴大都市計畫作業要點」第五點有關都市發展趨勢要件中計畫人口應達 80%之規定，倘目標年計畫人口達成率未達 80%之都市計畫區，應核實檢討下修計畫人口數；倘推估之目標年計畫人口達成率達 80%者，則建議維持計畫人口。

另考量都市發展成熟度及檢討效益，下列計畫區建議不予調降：

1. 考量計畫人口下修比例及效益，計畫人口未達 10,000 人之計畫區，建議不予調整。
2. 考量臺中港特定區作為「海線雙港核心地區」之都市發展定位，為配合上位計畫及整體政策需要，應保留較充裕之人口成長空間，故以人口達成率 70%為目標值予以修正
3. 考量王田交流道附近特定區計畫作為「烏日高鐵門戶地區」之定位，且配合捷運綠線建設、高鐵門戶地區整體開發、成功嶺營區轉型活化計畫，將帶動地方人口成長集中，故建議計畫人口不予調降，以預留未來人口成長空間
4. 考量大雅都市計畫區因周邊緊鄰之都市計畫區（高速公路豐原交流道附近特定區及神岡都市計畫區）現況人口數已超過計畫人口數，為預留承受周邊地區未來之外溢人口，故不予調降計畫人口。

（一）現況人口

計畫區 111 年底統計人口數為 3,712 人。

（二）數學模式預測

本計畫參酌近 10 年人口變遷趨勢，以數學模式進行計畫目標年人口預測，預估 125 年人口數約為 3,550 人。

（三）臺中市國土計畫之人口分派

依「臺中市國土計畫規劃技術報告」推計 125 年臺中市總人口數為 300 萬人；本計畫以臺中市國土計畫分派至各行政區之人口數為基礎，並依 111 年本計畫區現況人口數佔大安區總人口數之比值，估算本計畫區分派之人口數。其中，大安都市計畫所在之大安區分派的人口數為 1.92 萬人，依計畫區內人口所佔比值推計，大安都市計畫分派的計畫人口數約為 3,909 人。

三、計畫人口檢討

本計畫區之計畫人口數為 4,400 人，依據「臺中市國土計畫」分派結果及人口成長趨勢推估結果，計畫目標年（民國 125 年）推估人口數為 3,550 人及 3,909 人，計畫人口達成率均大於 80%，故建議計畫人口維持 4,400 人。

表 4-1 計畫人口檢討分析表

項目	人口數	計畫人口達成率
115 年計畫人口數	4,400 人	
111 年底現況人口數	3,712 人	84.36%
依臺中市國土計畫分派 125 年人口數	3,909 人	88.84%
依人口成長趨勢推估 125 年人口數	3,550 人	80.68%
檢討結果	維持計畫人口 4,400 人	

第二節 公共設施用地需求分析

一、面積檢討

依目標年計畫人口數 4,400 人，並依「都市計畫法」、「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」及「國民中小學設備基準」等法令規定，針對國小、國中、停車場及公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等五項開放性公共設施等，訂有面積檢討標準，茲依照相關規定檢討劃設面積。

（一）學校用地

依照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 19 條規定，國民中小學用地之檢討應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第 8 條之 1 授權訂定之規定檢討學校用地之需求。

1. 文小用地

111 年計畫區內國小學齡人口數（6-11 歲）約占總人口數之 3.51%，依此推估計畫目標年國小學齡人口數約 154 人，依據「國民小學及國民中學設施設備基準」，每位學生所需用地面積為 13.80 平方公尺，需求面積為 0.21 公頃，惟依「國民小學及國民中學設施設備基準」規定國民小學每校面積不得小於 2.00 公頃，故需求面積仍應達 2.00 公頃。

現行計畫共劃設文小用地面積 2.3235 公頃，已超過需求面積 0.3235 公頃。

2. 文中用地

111 年計畫區內國中學齡人口數（12-14 歲）約占總人口數之 1.76%，依此推估計畫目標年國中學齡人口數約 77 人，依據「國民小學及國民中學設施設備基準」，每位學生所需用地面積為 16.70 平方公尺，需求面積為 0.13 公頃，惟依「國民小學及國民中學設施設備基準」規定國民中學每校面積不得小於 2.50 公頃，故需求面積仍應達 2.50 公頃。

現行計畫未劃設文中用地。

（二）停車場用地

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 22 條規定，停車場用地不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。但考量城鄉發展特性、大眾運輸建設、多元

方式提供停車空間或其他特殊情形，經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。

111 年臺中市小汽車持有率為 355 輛/千人，以計畫人口數 4,400 人推目標年計畫區車輛預估數為 1,562 輛，需劃設 313 輛小汽車之停車空間，以每輛停車空間 25 平方公尺概估，停車空間需求面積為 0.7825 公頃，惟現行計畫劃設廣場兼停車場用地面積為 0.2231 公頃，面積之二分之一計入停車場用地面積檢討為 0.1115 公頃，未能達到前開檢討標準。

(三) 公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地需求

依「都市計畫法第 45 條」規定，公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地不得低於計畫區總面積之 10%，計畫區面積為 191.4011 公頃，故公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地合計面積應不低於 19.1401 公頃，惟現行計畫劃設面積加總僅 0.6299 公頃，未能達到前開檢討標準。

表 4-2 公共設施用地面積需求檢討表

計畫人口：4,400 人

項目類型		計畫面積 (公頃)	檢討標準	需求面積 (公頃)	不足(-)或 超過(+)面積 (公頃)
學校用地	文小	2.3235	1.應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第 8 條之 1 授權訂定之規定檢討學校用地之需求。	2.0000	+0.3235
	文中	0.0000	2.國民小學每校面積不得小於 2.0000 公頃；國民中學每校面積不得小於 2.5000 公頃。	2.5000	-2.5000
遊憩設施用地	公園兼兒童遊樂場用地	0.5037	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1000 公頃為原則。	—	—
	綠地	0.0146	綠地按自然地形或其設置目的需要檢討之。	—	—
	廣場 (廣場兼停車場用地)	(0.1116)	按實際需要檢討之，廣場兼停車場用地面積 0.2231 公頃，其二分之一計入廣場用地面積檢討。	—	—

項目類型		計畫面積 (公頃)	檢討標準	需求面積 (公頃)	不足(-)或超過(+)面積 (公頃)
	公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場 (五項公共設施)	0.6299	1.應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。 2.通盤檢討後之計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。 3.內政部已訂定都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」審議原則，大安都市計畫已開闢之國小校園面積 2.3235 公頃，可提供民眾休憩活動使用；另計畫區內都市發展用地約佔面積 20.61%，未達計畫總面積 50%，且計畫人口未達 1 萬人，符合前開特殊情形第 4 及第 5 款規定。	19.1401	-18.5102
	停車場用地 (廣場兼停車場用地)	(0.1115)	1.應依各都市計畫地區之社會經濟發展、交通運輸狀況、車輛持有率預測、該地區建物停車空間供需情況及土地使用種類檢討規劃之，並不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。但考量城鄉發展特性、大眾運輸建設、多元方式提供停車空間或其他特殊情形，經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。 2.廣場兼停車場用地面積 0.2231 公頃，其二分之一計入停車場用地面積檢討。	0.7825	-0.6710
	市場用地	0.0791	零售市場用地應依據該地區之發展情形，予以檢討。已設立之市場足敷需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更。	—	—
	機關用地	0.9429	按實際需要檢討之。	—	—

註：本表不含人行步道用地及道路用地等系統性公共設施用地。

二、服務範圍檢討

（一）學校用地

依教育部 91 年 6 月 10 日訂頒「國民中小學設備基準」規定「以學校為中心之學區面積，其半徑以不超過 1.5 公里，徒步通學所耗費之時間不超過半小時為原則」，故針對已開闢文小用地以 1.5 公里為半徑檢討其服務範圍涵蓋情形。

本計畫區僅一處文小用地且已開闢，經檢討後文小用地服務範圍已能涵蓋全部已發展地區。

本計畫區未劃設文中用地，惟計畫區東北側之大安國中，距離本計畫區約 1.9 公里，其學區範圍為大安區全區 12 個里，已含本計畫區之東安里及中庄里等地區，足夠提供本計畫區內學齡人口使用需求。

計畫區之文小用地服務範圍涵蓋情形詳圖 4-1 所示。

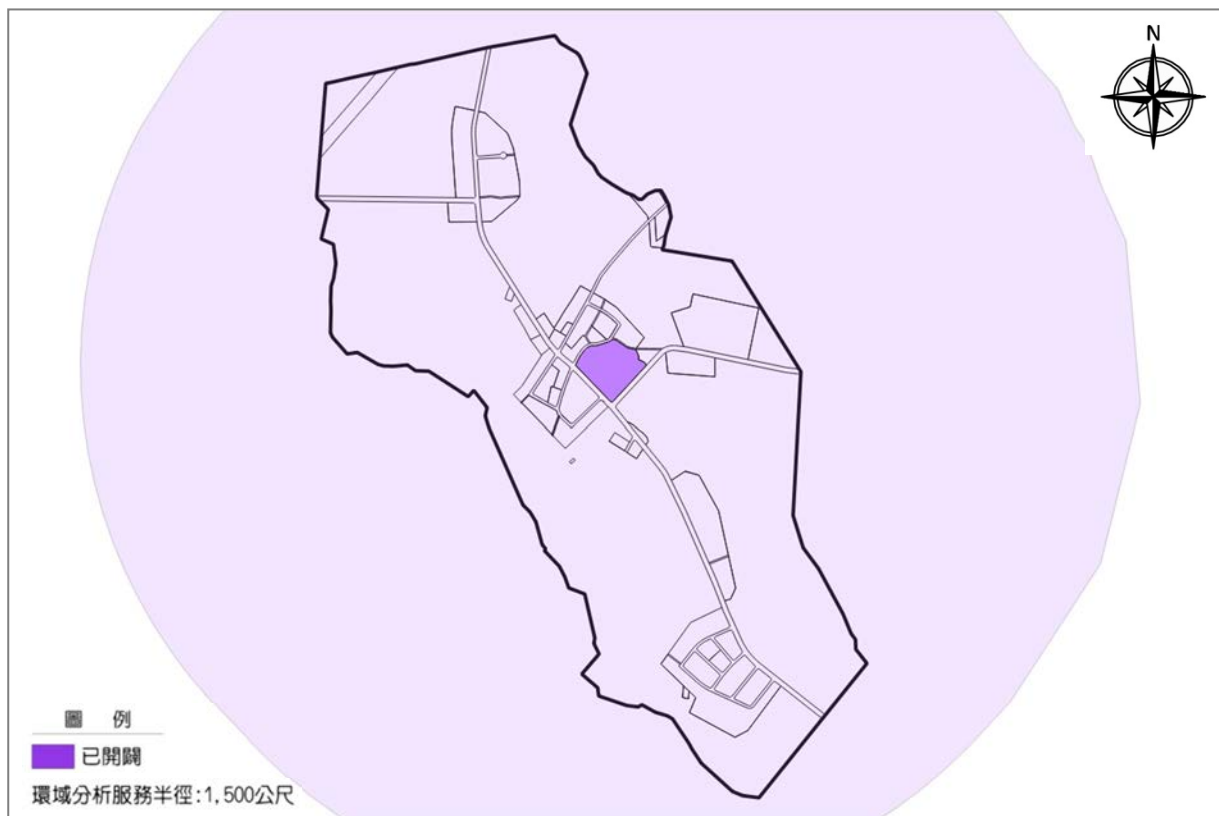


圖 4-1 文小用地服務範圍示意圖

（二）公園兼兒童遊樂場、綠地及廣場兼停車場用地

針對公園兼兒童遊樂場、綠地及廣場兼停車場等開放空間，考量不同面積規模之開放空間可提供不同都市位階之服務，故參酌相關研究訂定各種面積規模之服務半徑基準，請詳表 4-3。

針對已開闢公園兼兒童遊樂場、綠地及廣場兼停車場，依其面積規模及半徑檢討其服務範圍涵蓋情形，倘若未開闢公園綠地等用地周邊已有其他已開闢公園綠地可涵蓋其服務範圍者，得檢討釋出。經檢討，大安都市計畫僅一處綠地及一處廣場兼停車場用地尚未開闢，已開闢之開放空間服務範圍已能涵蓋大部分已發展地區，故未開闢用地得考量周邊土地使用特性酌予檢討釋出。

大安都市計畫區之公園兼兒童遊樂場、綠地及廣場兼停車場等公共設施用地之服務範圍涵蓋情況詳圖 4-2 所示。

表 4-3 公園兼兒童遊樂場、綠地及廣場兼停車場用地服務範圍檢討標準一覽表

面積規模	服務半徑	備註
5 公頃以上	2,000 公尺	計畫面積未達 0.1 公頃者，不納入環域分析。
1 公頃以上未達 5 公頃	500 公尺	
0.5 公頃以上未達 1 公頃	350 公尺	
0.1 公頃以上未達 0.5 公頃	200 公尺	



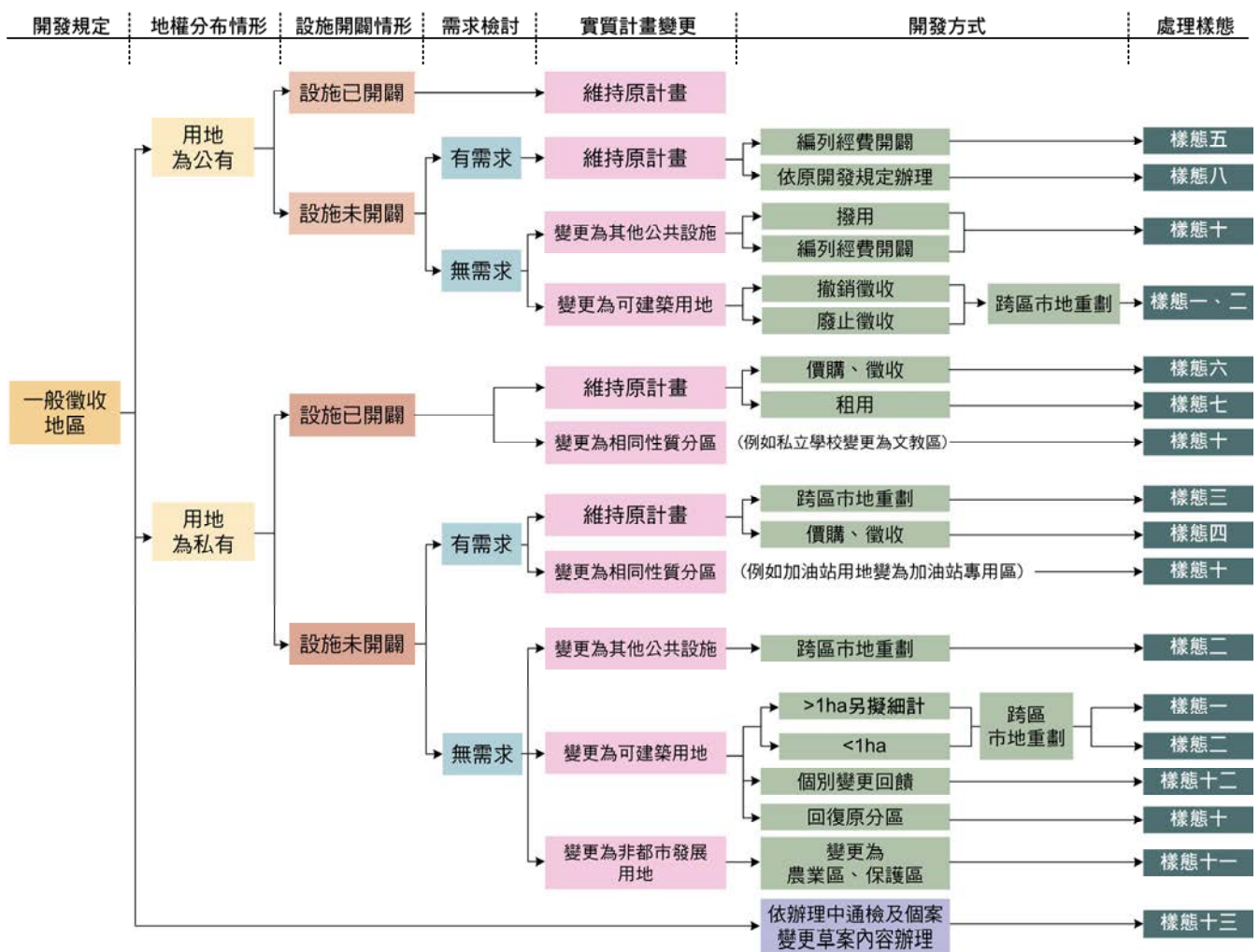
圖 4-2 公園兼兒童遊樂場、綠地、廣場兼停車場用地服務範圍檢討示意圖

第三節 公共設施用地檢討原則

一、通案性檢討原則

本計畫主要依照內政部訂定之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」之指導辦理各計畫區公共設施用地檢討。由於本次通盤檢討以解決私有公共設施保留地問題為主要目標，依據內政部 87 年 6 月 30 日台內營字第 8772176 號函說明，「公共設施保留地」係指依都市計畫法劃設之公共設施用地中，留待將來各公用事業機構、各該管政府或鄉鎮縣轄市公所取得者而言。因此，本計畫針對無具體事業及財務計畫之公共設施用地，參酌其用地取得情形、開闢利用情形與設施需求分析結果，針對個別公共設施用地研提都市計畫變更方案及開發方式。

針對公共設施用地之通案性檢討原則，請詳下圖。



二、學校、市場、機關、加油站

考量本市前已陸續辦理各單項公共設施用地（包含機關、加油站、市場、學校用地等）專案通盤檢討作業，且進入都市計畫法定程序並辦理公開展覽與說明會；本計畫為能與該案銜接呼應，並避免造成土地所有權人對案件前後差異產生疑義，故參酌前開已辦理之單項公共設施專案通盤檢討原則與變更草案內容，一併納入本案進行檢討變更。

（一）學校用地

- 1.參酌 101 年 8 月「臺中市都市計畫學校用地專案通盤檢討」公開展覽草案及 103 年 7 月「原臺中縣轄學校用地專案通盤檢討」公開展覽草案中有關學校用地檢討變更方案，進一步徵詢教育主管機關意見，針對無開闢需求之學校用地進行檢討變更。
- 2.未納入前開「學校用地專案通盤檢討」案變更之學校用地，依據學校用地之合理服務範圍與現況開闢情形，並參考教育主管機關意見，針對無開闢需求者進行檢討變更。
- 3.學校用地已開闢做為私立學校使用，且校地屬該私立學校所有者，檢討變更為文教區。

（二）市場用地

- 1.公有未開闢市場用地經檢討後已無需求者，得變更為其他公共設施用地。
- 2.私有已開闢市場用地經檢討後已無需求者，劃定為都市更新地區，將來由土地所有權人自行整合變更為毗鄰之住宅區或商業區，以都市更新方式辦理再開發。
- 3.私有未開闢市場用地經檢討後已無需求者，得檢討變更為其他適當分區或用地並納入跨區市地重劃整體開發；但符合下列情形者，得參酌土地所有權人之意願，改以捐贈公共設施土地或回饋代金方式變更為毗鄰之住宅區或商業區，或維持市場用地，由土地所有權人自行整合申請公共設施多目標使用。
 - （1）現況建物密集，納入市地重劃整體開發確有困難者。
 - （2）土地所有權人於審議期間表示已（擬）自行整合申請公共設施多目標使用者。
 - （3）土地權屬單純，經辦理意願調查，地主具自行整合開發意願者。
- 4.私有未開闢市場用地內倘有都市計畫發布實施前已完成之合法建築物座落之土地，且以個別變更方式辦理者得免予回饋。
- 5.其他原屬一般性通盤檢討案件，經都市計畫委員會審議決議納入本專案通盤檢討辦理之市場用地，得不適用前開 1、2、3 點原則規定。

（三）機關用地

- 1.參酌 103 年 6 月「臺中市轄區內都市計畫機關用地專案通盤檢討」公開展覽草案中有關機關用地檢討變更方案，進一步徵詢用地主管機關意見，針對無開闢需求之機關用地進行檢討變更。
- 2.未納入前開「機關用地專案通盤檢討」案變更之機關用地，依據地方發展需求並參考用地主管機關意見，針對無開闢需求者進行檢討變更。

（四）加油站用地

參酌 103 年 6 月「臺中市轄區內都市計畫加油站用地專案通盤檢討」公開展覽草案有關加油站用地檢討變更方案，納入本案進行檢討變更。

三、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、體育場等五項開放性公共設施

未徵收之公園、綠地、廣場、兒童遊戲場、體育場等五項開放性公共設施用地，應依照各該都市計畫地區之特性及人口集居、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。有鑑於內政部於 105 年 11 月 30 日召開「研訂都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書『情形特殊』審議原則」會議，明列前開但書『情形特殊』審議原則得不受通盤檢討後五項公共設施用地計畫面積不得低於通盤檢討前計畫劃設面積之限制如下。因此，本計畫針對計畫區內無具體事業及財務計畫之五項開放性公共設施進行檢討，倘符合下列原則者，予以檢討變更，納入整體開發地區進行開發；惟在整體開發地區財務尚有餘裕之前提下，儘量保留（或局部保留）公園、綠地、兒童遊樂場等用地。

- 1.依都市計畫法第 12 條，為發展工業、保持優美風景、水源保護及其他非以居住為目的而劃設之特定區計畫。
- 2.都市計畫風景區、河川區等闢建有登山景觀步道、河濱親水公園等設施，及都市計畫範圍內之國家公園地區闢建具有公共設施開放空間及設施，已兼具公園用地之休閒遊憩功能。
- 3.毗鄰都市計畫範圍之非都市土地闢建有公園、綠地、廣場、體育場所等公共設施開放空間及設施。
- 4.都市計畫已開闢學校用地，校園設施提供社區民眾活動使用，以及其他公共設施用地政府設立運動中心，兼具體育場所用地之運動遊憩功能。
- 5.計畫區內都市發展用地未達計畫總面積 50%，且計畫人口未達 1 萬人。
- 6.通盤檢討後公共設施用地實際取得面積較通盤檢討前增加。
- 7.其他經都市計畫委員會審議通過之情形特殊者。

四、停車場

- 1.未徵收之停車場用地應依各該地區都市發展情形檢討，屬停車需求較高且經交通主管單位表示有需求者，應予以維持停車場用地，並視該地區整體開發財務可行性，透過跨區市地重劃開發，否則由交通主管單位編列經費開闢。
- 2.未徵收之停車場用地經檢討屬停車需求較低區位，得變更為可建築分區或其他適當用地。

五、其他

- 1.因應整體開發區出入通行需要配合納入跨區市地重劃開發之人行步道用地，得檢討變更為道路用地，以解決建築基地留設停車空間後車輛通行使用需求。
- 2.公共設施用地經檢討變更為住宅區、商業區，其範圍內原供公共通行之既成巷道或私設巷道應予保留者，得視系統完整性及土地使用合理性變更為道路用地或適宜之公共設施用地。
- 3.公共設施用地經檢討後已無需求者，得配合當地交通系統需求，參酌交通主管單位意見，變更為道路用地。

第四節 檢討變更及回饋原則

一、變更內容與使用機能

- 1.公共設施用地經檢討變更為使用分區者，以變更為毗鄰分區或鄰近分區為原則；其中，變更為可建築使用分區者，其變更後之土地使用強度及容許使用項目，依各該所屬都市計畫規定辦理。
- 2.公共設施用地變更為可建築使用分區（住宅區、商業區）之土地，不適用相關容積獎勵規定，但得依都市計畫容積移轉實施辦法規定辦理容積移轉。
- 3.公共設施用地變更為可建築使用分區（住宅區、商業區）之土地，其基地規模大於 1 公頃者，應另行擬定或變更細部計畫，配置合理之鄰里性公共設施用地。

二、回饋方式

- 1.由公共設施用地變更為可建築使用分區者應提供公平合理之回饋。
- 2.變更回饋方式以採跨區市地重劃辦理整體開發為主，但符合本計畫訂定之免納入整體開發地區原則、經市地重劃可行性評估不可行、或其他情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，得以個別區塊變更並採無償捐贈土地、提供回饋金或其他公平合理方式辦理。

三、免回饋條件

- 1.原為可建築使用分區，後經歷次通盤檢討、個案變更等程序變更為公共設施用地，現況尚未徵收、開闢使用，經檢討已無保留必要，屬恢復原使用分區性質者，得免變更回饋；惟變更範圍規模 1 公頃以上且為完整街廓者，為利後續開發及建築使用，應配置適當之公共設施用地，並採市地重劃方式整體開發。
- 2.非屬都市計畫劃定之整體開發範圍，於都市計畫發布實施前已完成之合法建築物座落之土地，其變更後不影響他人權益者。
- 3.公共設施用地變更為農業區、保護區者。
- 4.公共設施用地依現況變更為相同性質之使用分區者。
- 5.屬本案訂定附帶條件個別變更為可建築用地應提供回饋者（附 3），倘能出具於都市計畫發布實施前已完成之合法建築物相關證明文件者，該合法建築座落之土地得免予回饋。

第五節 跨區市地重劃辦理原則

一、道路用地納入跨區市地重劃範圍之原則

考量整體開發地區出入通行或指定建築線之需要，得將檢討變更為可建築用地周圍部分未開闢之計畫道路酌予納入跨區市地重劃範圍。其納入原則如下：

- 1.倘面臨私有未開闢之計畫道路寬度 8 公尺以上，以道路中心線為界納入範圍。
- 2.倘面臨私有未開闢之計畫道路寬度不足 8 公尺或人行步道，以全路寬納入範圍。
- 3.倘面臨之計畫道路部分開闢部分未開闢者，為使道路順暢通行，屬私有未開闢部分以全路寬納入範圍。

二、免納入整體開發地區原則

- 1.位於已開闢公共設施街廓內之私有土地，其範圍畸零或面積狹小，致無法單獨開發或納入整體開發不具開發效益、影響市地重劃財務可行性者。
- 2.經檢討變更公共設施用地為可建築用地之所在鄰里生活圈域內無其他可合併辦理整體開發之解編公共設施，且其面積小於 0.25（含）公頃者。
- 3.位於已辦竣之整體開發地區或已經都市計畫指定辦理整體開發之地區。
- 4.經檢討得由土地所有權人自行整合申請變更及開發利用之私有未開闢市場用地。
- 5.經檢討變更公共設施用地為可建築用地，其地權單一旦納入整體開發影響市地重劃財務可行性者。

三、整體開發區擬定或變更細部計畫原則

- 1.座落於相同整體開發區範圍內之土地，應共同擬定或變更細部計畫，檢討劃設必要之公共設施用地、訂定適當之土地使用分區管制規定與事業及財務計畫。
- 2.經檢討變更為住宅區、商業區之土地，其容許使用項目及開發強度等，應參考毗鄰或鄰近相同條件之使用分區管制規定予以訂定；惟實際得由臺中市都市計畫委員會審酌個案情況決定之。
- 3.經檢討變更公共設施用地為可建築用地之土地，其變更區塊規模大於 1 公頃者，或變更後街廓深度不利土地分配者，應於擬定或變更細部計畫時，劃設必要之公共設施用地。其中變更面積大於 1 公頃範圍內新劃設之細部計畫公共設施，應優

先依據都市計畫法第 45 條規定規劃公園、兒童遊樂場、綠地等鄰里性公共設施用地，其面積不得少於 10%，且盡量集中劃設；惟實際得由臺中市都市計畫委員會審酌個案情況決定之。

- 4.變更面積大於 1 公頃範圍內新劃設之細部計畫道路用地除考量出入通行及指定建築線之需求外，並應兼顧與區外道路系統之串連。
- 5.變更面積大於 1 公頃範圍內新劃設之細部計畫公共設施，得考量該整體開發區之市地重劃共同負擔不超過 45%情形下，規劃機關用地，供市政相關機構使用。

四、辦理出流管制計畫原則

- 1.依據「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」辦理，其中單一區塊公共設施用地變更為可建築用地，面積達 2 公頃以上者，應於辦理市地重劃作業時研擬出流管制計畫書送水利局審查。
- 2.考量公共設施用地變更為可建築用地係為解決公共設施保留地問題，故排水規劃以達到規定蓄洪量為目標，惟未必於區內規劃設置滯洪池。設置滯洪池者，須考量以提升民眾生活品質為主；未設置滯洪池者，亦應有合理配套措施。排水規劃須考量公、私利益平衡，避免因設置滯洪池用地而影響市地重劃地主負擔比例。

第五章 實質計畫檢討

第一節 整體檢討分析

一、公共設施用地檢討構想

公共設施用地依個別用地性質、基地條件、土地權屬、需求情形、開闢現況、劃設歷程及原計畫開發規定等不同背景，提出相對應之檢討處理方案，本次檢討共可歸納為 13 種處理樣態類型，針對各種處理樣態說明如下：

樣態一 附帶條件變更為可建築用地，另行擬定或變更細部計畫，規劃必要之鄰里性公共設施用地，納入跨區市地重劃整體開發

公共設施用地經檢討已無需求者，得依毗鄰分區變更為住宅區、商業區或其他可建築用地；其中倘變更面積大於 1 公頃，考量整體開發後應維持合理街廓規模及生活品質需要，故應另行擬定或變更細部計畫，並劃設必要之鄰里性公共設施用地，且併同周邊仍有需求之公共設施用地辦理跨區市地重劃整體開發。該細部計畫公共設施用地應參酌公有土地分布情形劃設。

樣態二 變更為可建築用地、公共設施，納入跨區市地重劃整體開發

公共設施用地經檢討已無需求者，得依毗鄰分區變更為住宅區、商業區或其他可建築用地；其中倘變更面積未達 1 公頃，毋需另行規劃配置細部計畫公共設施用地者，得依毗鄰分區逕予變更為可建築用地，或配合變更為其他都市發展需要之公共設施用地，變更範圍併同周邊仍有需求之公共設施用地辦理跨區市地重劃整體開發。

樣態三 維持公共設施用地，納入跨區市地重劃整體開發

公共設施用地經檢討後仍有需求者，應維持或變更為其他之適當公共設施用地，且視周邊辦理跨區市地重劃情形，檢討變更其開發方式，併同鄰近檢討變更為可建築之土地，共同辦理跨區市地重劃整體開發。另為有效發揮公有土地之公共效益，針對檢討後仍維持公共設施用地範圍內之公有土地，除符合「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」規定有償撥用者外，其餘剔除於市地重劃整體開發範圍，並由主管機關配合重劃作業時程辦理撥用後，編列工程經費一併辦理施工，以提高市地重劃開發可行性。

樣態四 維持原計畫，請主管機關編列經費取得土地。

公共設施現況未開闢且用地未取得，經檢討後仍有需求者，應維持原計畫；倘若周邊無其他可併同辦理跨區市地重劃者，仍應由公共設施用地主管機關訂定具體之事業及財務計畫，編列經費取得土地。

樣態五 維持原計畫，請主管機關辦理公有地撥用並編列經費進行開闢

公共設施現況未開闢但用地大部分已為公有，經檢討後仍有劃設需求者，應維持原公共設施用地，由用地主管機關辦理土地撥用，並編列經費進行設施開闢，以發揮公有土地開闢利用效益，提升公共設施服務水準。

樣態六 維持原計畫，請主管機關編列經費取得部分未取得之土地

公共設施現況已開闢或部分開闢，但用地範圍內仍有部分私有土地尚未取得，且經檢討後仍有使用需求者，應維持原計畫；倘若未取得之私有土地座落於已開闢設施內，或因面積狹小或夾雜於公有土地之間，難以納入跨區市地重劃辦理整體開發者，應由用地主管機關編列經費取得未取得之私有土地。

樣態七 維持原計畫，請主管機關向公營單位租用開闢

公共設施用地經檢討後仍有使用需求，應維持原計畫；倘若用地範圍內未取得之私有土地為公營事業單位（如台糖公司、台灣銀行）所有，周邊無其他可併同辦理跨區市地重劃或納入跨區市地重劃經評估不具財務可行性者，建議用地主管機關以租用方式開闢，以減少公共設施用地之土地取得成本。

樣態八 維持原計畫，依原計畫附帶條件或整體開發規定辦理

公共設施用地於現行計畫內已訂定整體開發規定或附帶條件（例如指定以捐贈方式辦理），且現況尚未辦理完成者，因開發方式已具體明確，故維持原計畫；後續應依原計畫附帶條件或整體開發規定繼續辦理。倘該附帶條件或整體開發規定確有窒礙難行之處，則建議納入定期通盤檢討案內檢討修訂。

樣態九 維持原計畫，鼓勵土地所有權人申請多目標使用；或訂定附帶條件開發規定，由土地所有權人自行整合申請開發

市場及停車場用地經檢討後仍有需求者，應維持原計畫；由於市場及停車場用地屬具收益性質之公共設施，應鼓勵土地所有權人申請公共設施多目標使用，以節省政府用地取得及開發費用，並可將公共設施開發收益回歸土地所有權人。其中，私有已開闢市場用地，得劃定為都市更新地區，將來由土地所有權人自行整合開發。

樣態十 回復原分區或變更為相同性質分區，免予回饋

公共設施用地原為其他土地使用分區，經都市計畫通盤檢討或個案變更程序變更為公共設施用地後，長期未依計畫徵收開闢，且經本次檢討後已無開闢需求者，應回復為原分區，並免予回饋，惟其中面積大於 1 公頃者，考量變更後仍應維持合理街廓規模及環境品質，故應配置適當之公共設施用地，並採跨區市地重劃方式整體開發。另有關加油站用地、現況作為私立學校使用之學校用地等，因實際使用已非公共設施用途，故應檢討變更為相同性質之使用分區，考量變更後並不改變其使用內容及開發建築強度，故免予回饋。

樣態十一 併鄰地分區變更為農業區、保護區，免予回饋

公共設施用地經檢討後已無開闢需求，但因劃設區位偏僻而無發展需求、或因地形陡峭不利開發建築、或因缺乏出入道路致可及性不佳等因素，倘變更為其他公共設施用地或變更為可建築用地，均缺乏開發效益者，則併鄰近分區變更為農業區或保護區等非都市發展用地，並免予回饋。

樣態十二 附帶條件變更為可建築用地，以個別變更回饋方式辦理

公共設施用地現況未完整開闢使用，尚未開闢部分經檢討已無開闢利用需求，且因可釋出用地範圍畸零狹小，參與跨區市地重劃後無法達到最小分配土地面積門檻，或因現況既有建築密集，納入跨區市地重劃整體開發確有困難，或其他情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，得則依毗鄰分區附帶條件變更為可建築用地，以無償捐贈土地、提供回饋金或其他公平合理方式辦理回饋。

樣態十三 依辦理中之定期通檢、專案通檢或個案變更計畫草案內容辦理

公共設施用地所在都市計畫區刻正辦理定期通盤檢討，或事業單位土地刻正辦理專案通盤檢討（如郵政事業土地），或配合地方重大建設計畫需要辦理個案變更者，且變更內容草案已針對公共設施用地提出變更構想者，應參酌前開辦理中變更計畫草案內容，以避免產生計畫執行及管理之疑義。

表 5-1 整體檢討處理樣態說明表

樣態分類		檢討分析說明	處理情形
跨區整體開發	樣態一	經檢討無需求，面積大於 1 公頃，附帶條件變更為可建築用地，另行擬定或變更細部計畫，納入跨區市地重劃整體開發。	公共設施用地變更，需另行擬定或變更細部計畫，規劃必要之公共設施用地，以跨區市地重劃開發。
	樣態二	經檢討無需求，面積未達 1 公頃，變更為可建築用地或公共設施用地，納入跨區市地重劃整體開發。	公共設施用地變更，以跨區市地重劃開發。
	樣態三	經檢討有需求，維持公共設施用地，納入跨區市地重劃整體開發取得。	維持公共設施用地，以跨區市地重劃開發取得。
編列預算	樣態四	土地未取得，現況未開闢，經檢討有需求，應以徵購方式取得。	維持原計畫，請主管機關編列經費取得土地。
	樣態五	土地多屬公有但尚未開闢，經檢討有需求，應編列經費開闢。	維持原計畫，請主管機關編列經費進行設施開闢。
	樣態六	現況已開闢，土地部分未取得（含撥用）經檢討有需求，應編列經費開闢。	維持原計畫，請主管機關編列經費取得部分未取得土地。
多元開發	樣態七	經檢討有需求，土地多為公營單位所有者。	維持原計畫，請主管機關向公營單位租用開闢
	樣態八	已訂有附帶條件或整體開發規定應提供公共設施者。	維持原計畫，依原計畫附帶條件或整體開發規定辦理
	樣態九	市場及停車場用地屬具收益性質之公共設施，建議土地所有權人自行申請多目標使用。	維持原計畫，並鼓勵土地所有權人自行申請多目標使用。
個別變更	樣態十	經檢討無需求，回復原分區或變更為相同性質分區或公共設施用地，免予回饋。	1.回復原分區。 2.公共設施用地變更，變更為相同性質分區、變更為其他公共設施用地。
	樣態十一	經檢討無需求，併鄰地分區變更為農業區、保護區，免予回饋。	公共設施用地變更，變更為非都市發展用地。
	樣態十二	經檢討無需求，附帶條件變更為可建築用地，以個別變更回饋方式辦理。	公共設施用地變更，個別變更回饋。
	樣態十三	依辦理中定期通檢、專案通檢及個案變更計畫草案內容辦理。	維持原計畫，納入辦理中通檢或個案變更計畫辦理。

二、公共設施用地檢討分析

針對納入本次通盤檢討範疇之各項公共設施用地（不包含系統性公共設施用地），其檢討分析內容及建議處理方式，請詳表 5-2。

表 5-2 公共設施用地檢討分析表

公設類型	編號	面積 (公頃)	取得情形	開闢情形	需求情形	檢討分析及建議	處理 樣態
市場用地	市 1	0.0791	私有	未開闢	無需求	係第一次通盤檢討時由住宅區變更，經主管機關表示無開闢需求，故回復為原分區（住宅區）	10
機關用地	機 1	0.1761	部分私有	已開闢	有需求	未取得之私有地面積約 0.006 公頃，其範圍狹長且夾雜於公有土地間，現況已做為區公所前廣場，故維持原計畫，請主管機關編列預算取得。	6
	機 2	0.1573	部分私有	部分開闢	私有地部分無需求	1.公有土地現況已做為衛生所使用故維持原計畫 2.未開闢之私有土地面積約 0.1181 公頃，參考鄰近分區變更為住宅區	12
	機 3	0.1625	部分私有	已開闢	已開闢	西南側私有土地面積約 0.0055 公頃，因範圍畸零、面積狹小，不利開發建築，故維持原計畫，請主管機關編列預算取得	6
	機 4	0.0577	私有	已開闢	有需求	現況為二層建築，一樓為永安社區活動中心、二樓為永安宮；係 69 年本計畫第一次通盤檢討為配合既有發展而變更，因現況與劃設之變更理由相符，故維持原計畫	—
	機 6	0.2181	公有	已開闢	有需求	維持原計畫	—
	機 7	0.1712	公有	未開闢	有需求	係第四次通盤檢討為配合消防分隊遷建需求而變更，故維持原計畫	5
廣場兼停車場用地		0.2231	公有	未開闢	有需求	係第四次通盤檢討為配合停車需求而變更，故維持原計畫	5
學校用地	文 小	2.3235	公有	已開闢	有需求	維持原計畫	—
公園兼兒童遊樂場用地	公兒 1	0.1642	部分私有	已開闢	有需求	未取得之公私共有土地狹長、面積狹小，不利開發建築，且現況已開闢為頂庄公園使用，故維持原計畫，請主管機關編列預算取得	6
	公兒 2	0.2394	公有	已開闢	有需求	維持原計畫	—
	公兒 3	0.1001	公有	已開闢	有需求	維持原計畫	—
綠地		0.0146	私有	未開闢	有需求	係第三次通盤檢討為配合雨水下水道系統排水道出口而變更，經主管機關表示有使用需求，故維持原計畫，請主管機關編列預算取得	4

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

第二節 變更計畫內容

本專案通盤檢討共提出 3 個變更案件，各變更案詳細變更內容詳表 5-3 及圖 5-1～圖 5-3。

表 5-3 變更內容明細表

新 編 號	原 編 號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
1	-	計畫年期	民國 115 年	民國 125 年	配合全國國土計畫及臺中市國土計畫之規劃，訂為民國 125 年。	
2	1	大安區公所北側「市 1」用地	市場用地 (0.0791 公頃)	住宅區 (0.0791 公頃)	「市 1」用地係於 69 年辦理本計畫第一次通盤檢討時為遷設市場，由住宅區變更為市場用地；因已逾 40 年未開闢，且經主管機關表示已無開闢利用需求，考量範圍內皆為私有土地，為維護土地所有權人權益，故回復為住宅區並免予回饋。	
3	3 、 人 1	大安區中山南路衛生所所在之「機 2」用地 (變更範圍：頂庄段 576、665、666 地號)	機關用地 (0.1181 公頃)	住宅區 (0.1181 公頃) 附帶條件(附 3)： 應依「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」完成回饋後，始得依所在都市計畫土地使用分區管制規定申請建築。	1.「機 2」用地現況部分已開闢為大安區衛生所，惟尚有部分土地未取得，因主管機關未表示有開闢利用需求，為維護土地所有權人權益，就未開闢使用之私有土地，予以檢討變更。 2.考量變更位置位於大安都市計畫核心地區，基於整體土地使用完整性、土地開發利用之公平性，經地主意願調查，參酌多數土地所有權人變更意願，將「機 2」用地範圍內私有土地，參考鄰近分區附帶條件變更為住宅區。 3.因本案地權單純，面積狹小，且大安都市計畫區內無其他可整體開發之案件，故採個別變更回饋以捐地或繳交代金方式辦理。	已簽訂回饋協議書(詳附錄四)

註：1.表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2.「原編號」欄係指公開展覽草案、公展期間人民團體陳情意見、逾公展期間人民團體陳情意見經市都委會審議通過之編號；「新編號」欄係指本案提請內政部審議之編號。

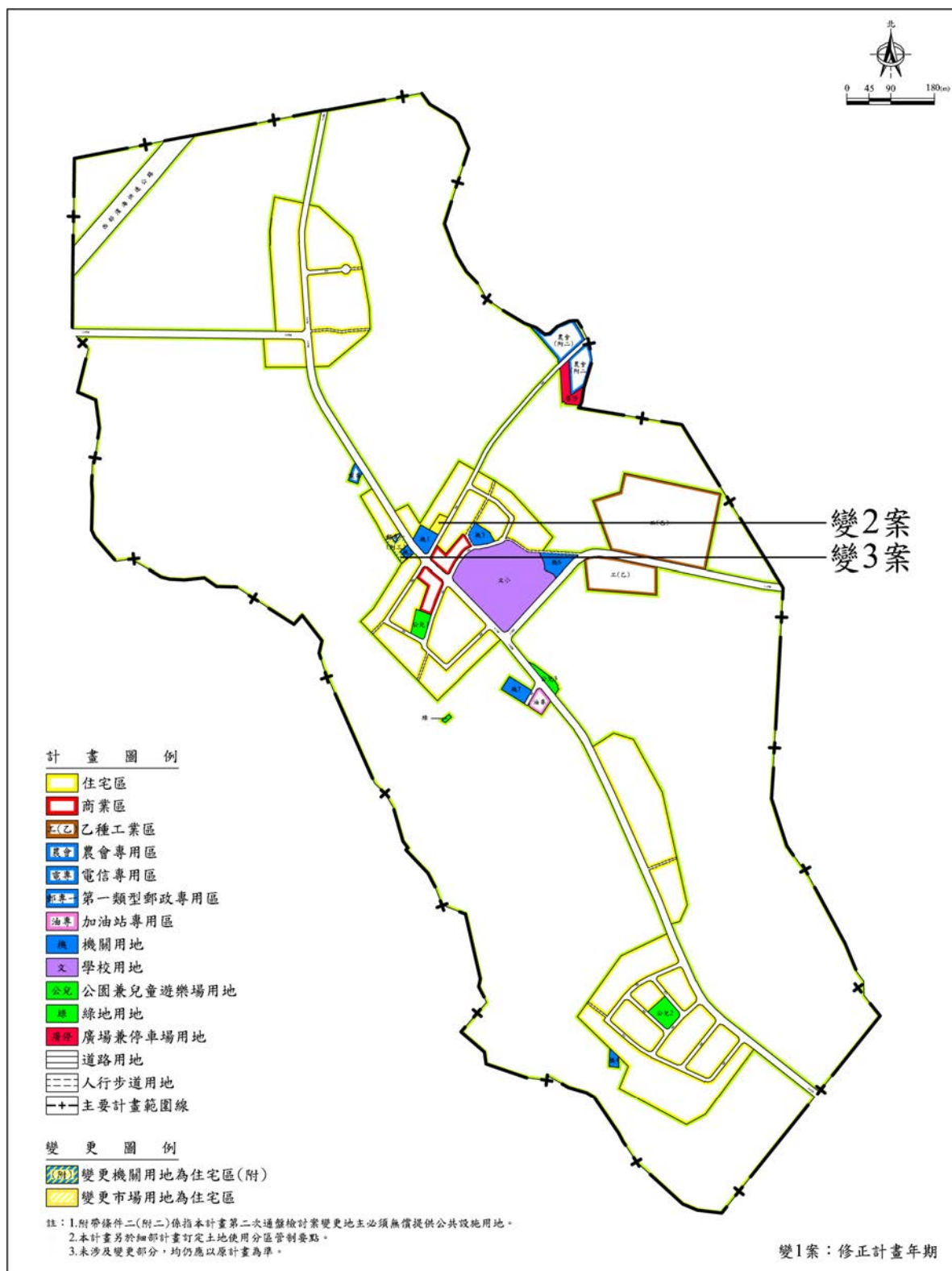


圖 5-1 變更位置示意圖



圖 5-2 變 2 案變更內容示意圖

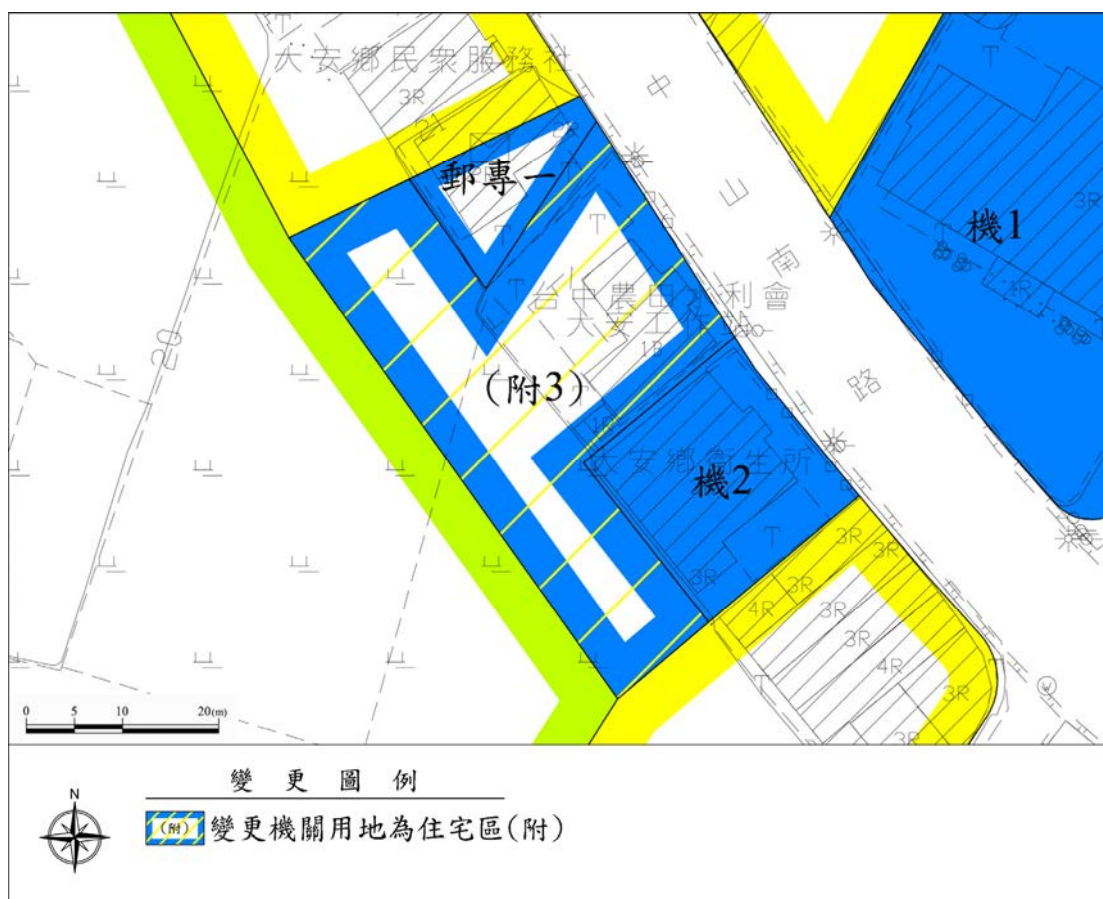


圖 5-3 變 3 案變更內容示意圖

第六章 檢討後計畫

第一節 檢討後實質計畫

一、計畫年期

計畫年期為民國 125 年。

二、計畫人口

維持計畫人口為 4,400 人。

三、土地使用分區

本次通盤檢討住宅區面積增加 0.1972 公頃；檢討後各項土地使用分區面積合計 178.6521 公頃，約佔計畫區總面積 93.34%。

四、公共設施用地

本次通盤檢討公共設施用地共計減少 0.1972 公頃，其中市場用地減少 1 處（市 1），面積減少 0.0791 公頃；將部分機關用地變更為住宅區（部分機 2），面積減少 0.1181 公頃；檢討後各項公共設施用地面積合計 12.7490 公頃，約佔計畫區總面積 6.66%、佔都市發展用地面積 32.31%。

檢討後文小用地面積 2.3235 公頃，尚能符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」及「國民小學及國民中學設施設備基準」之檢討標準，惟本計畫未劃設文中用地，然計畫區東北側之大安國中學區範圍為大安區全區 12 個里，已含本計畫區之東安里及中庄里等地區，已能滿足本計畫區內學齡人口使用需求；此外，五項開放公共設施用地面積 0.6299 公頃，雖未達需求面積 19.1401 公頃，惟計畫區內尚有國民小學之校園空間設施已兼具體育場所用地之運動遊憩功能，且因計畫區內都市發展用地佔計畫區總面積比例約 20.61%，未達計畫總面積 50%，且計畫人口未達 1 萬人，符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」審議原則第 4 款及第 5 款規定。

本次通盤檢討後土地使用計畫面積請詳表 6-1，檢討後公共設施用地明細請詳表 6-2。

表 6-1 通盤檢討後土地使用計畫面積表

項目		現行計畫 面積 (公頃)	面積增減 (公頃)	通盤檢討後		
				面積 (公頃)	佔計畫區總面 積比例(%)	佔都市發展用 地面積比例(%)
土地 使用 分區	住 宅 區	20.4031	+0.1972	20.6003	10.76	52.22
	商 業 區	0.5864		0.5864	0.31	1.49
	乙 種 工 業 區	4.5186		4.5186	2.36	11.45
	農 業 區	151.9484		151.9484	79.39	—
	農 會 專 用 區	0.7675		0.7675	0.40	1.95
	加 油 站 專 用 區	0.1433		0.1433	0.07	0.36
	電 信 專 用 區	0.0675		0.0675	0.04	0.17
	第一類型郵政專用區	0.0200		0.0200	0.01	0.05
	小 計	178.4549	+0.1972	178.6521	93.34	67.69
公共 設施 用地	市 場 用 地	0.0791	-0.0791	0.0000	—	—
	機 關 用 地	0.9429	-0.1181	0.8248	0.43	2.09
	廣場兼停車場用地	0.2231		0.2231	0.12	0.56
	學 校 用 地	2.3235		2.3235	1.21	5.89
	公園兼兒童遊樂場用地	0.5037		0.5037	0.26	1.28
	綠 地	0.0146		0.0146	0.01	0.04
	人 行 步 道 用 地	0.2621		0.2621	0.14	0.66
	道 路 用 地	8.5972		8.5972	4.49	21.79
	小 計	12.9462	-0.1972	12.7490	6.66	32.31
都 市 發 展 用 地		39.4527	—	39.4527	20.61	100.00
總 計		191.4011	0.0000	191.4011	100.00	—

註：1.都市發展用地面積指計畫區總面積扣除農業區等非開發建築用地之面積，合計為 39.4527 公頃。

2.表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

表 6-2 通盤檢討後公共設施用地明細表

項目		面積 (公頃)	備註
機 關 用 地	機 1	0.1761	大安區公所
	機 2	0.0392	大安區衛生所
	機 3	0.1625	大安區戶政事務所、警察局大甲分局大安分駐所
	機 4	0.0577	永安社區活動中心（永安宮）
	機 6	0.2181	大安區老人活動中心、大安區圖書館
	機 7	0.1712	—
廣 場 兼 停 車 場 用 地		0.2231	—
學 校 用 地	文 小	2.3235	大安國小
公 園 兼 兒 童 遊 樂 場 用 地	公 兒 1	0.1642	頂庄公園
	公 兒 2	0.2394	兒童遊樂場
	公 兒 3	0.1001	景觀休憩設施
綠 地		0.0146	—
人 行 步 道 用 地		0.2621	—
道 路 用 地		8.5972	—

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

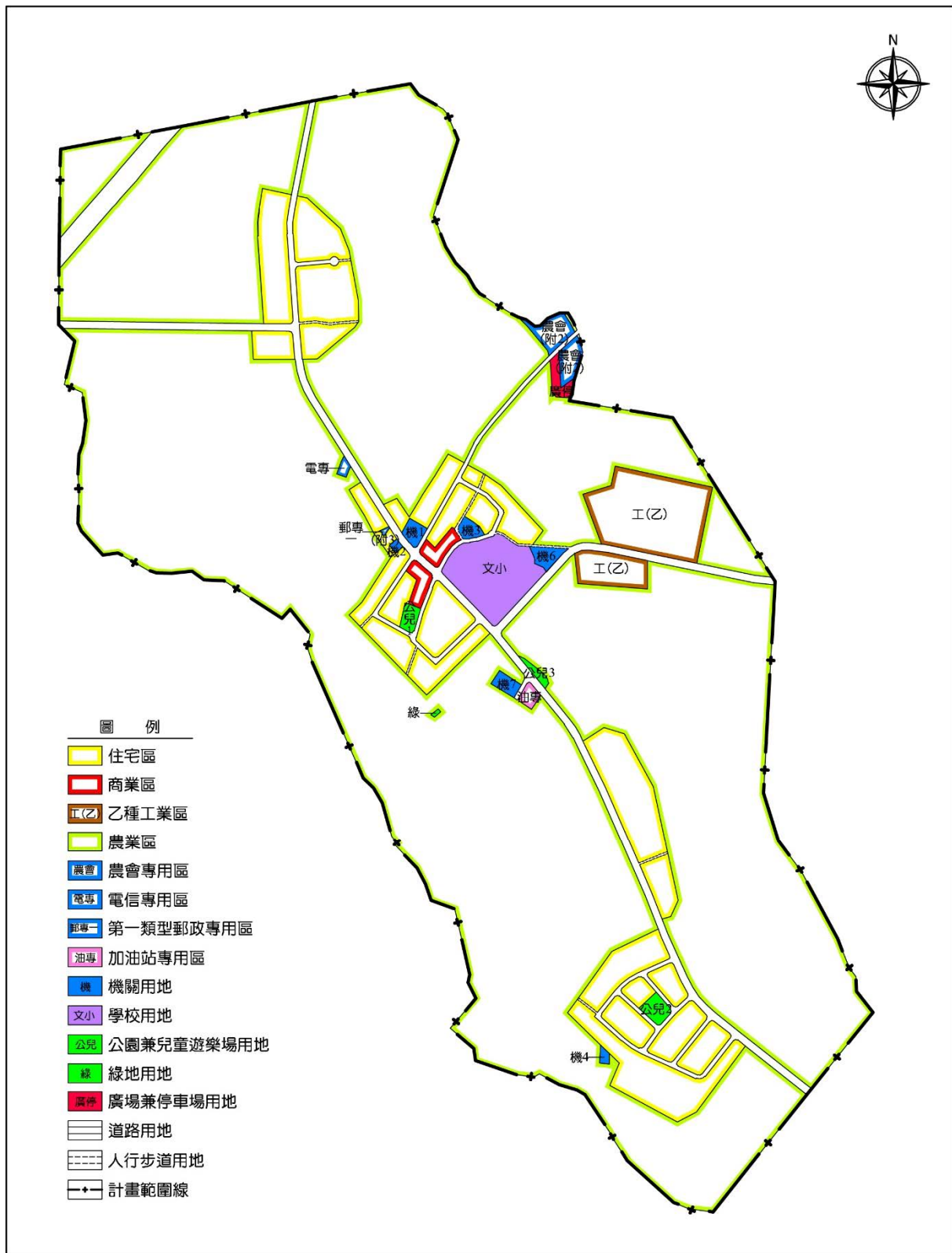


圖 6-1 通盤檢討後計畫示意圖

第二節 實施進度及經費

一、開發方式

本次檢討應以回饋土地或代金方式辦理者共計 1 處，其回饋方式應依「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」辦理，其變更內容及回饋比例詳如下表所示。

表 6-3 變更大安都市計畫主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）個別變更回饋案件明細表

原計畫	新計畫	附帶條件
機 2 (0.1181 公頃)	住宅區 (0.1181 公頃)	應依「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」完成回饋後，始得依所在都市計畫土地使用分區管制規定申請建築。

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

二、實施進度

未開闢公共設施用地經檢討後維持原計畫，應由目的事業主管機關編列經費開闢，原則於民國 125 年以前完成開闢。

三、財務計畫

本次通盤檢討後仍待目的事業主管機關以徵收、撥用或其他等方式開闢之塊狀公共設施用地，合計 6 處，其用地取得方式、預估經費及開闢期程等，詳如下表。

表 6-4 實施進度及經費表

公共設施編號	計畫面積 (公頃)	待取得土地					主辦機關	預定完成期限	經費來源
		取得方式			私有土地面積 (公頃)	徵購經費 (萬元)			
		徵收及價購	撥用	其他					
機 1	0.1761	✓			0.0060	117	臺中市 政府	民國 125 年以前依 工程設計進度完成	由臺中市 政府編列 預算
機 3	0.1625	✓			0.0055	101			
機 7	0.1712		✓		0.0000	0			
廣場兼 停車場 用地	0.2231		✓		0.0000	0			
公兒 1	0.1642	✓			0.0057	114			
綠地	0.0146	✓			0.0146	47			
道路	8.5972	✓			0.3592	5,614			

註：1.本表僅就未取得私有土地估列其土地徵購費用，不含該公共設施整地費、工程設計費、工程費、地上物補償費、行政作業費等。

2.表列土地徵購費僅為概估，實際應以徵收當年之市價為準。

3.表內公有土地應依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」辦理。

4.表列預定完成期限僅供參考，得視主辦機關財政狀況調整之。

5.表內面積應依據徵收或開闢計畫實際面積為準。