

# 訂正暨變更臺中市都市計畫主要計畫 (配合西屯區捷運G8a站)案及 變更臺中市都市計畫(西屯地區)細部計畫 (配合西屯區捷運G8a站)案

公展說明會



變更機關 臺中市政府

中華民國114年2月25日

CONTENTS

# 簡報大綱

- 1 計畫緣起及辦理依據
- 2 計畫位置與範圍
- 3 發展現況
- 4 訂正與變更內容—主要計畫
- 5 變更內容—細部計畫
- 6 實施進度及經費

# 1 計畫緣起及辦理依據

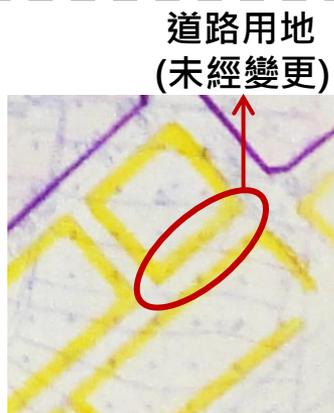
## 計畫緣起

- 近年臺中市政府積極辦理捷運場站之聯合開發，期能帶動地方繁榮。
- 臺中市政府建設局原擬配合臺中捷運綠線文心櫻花(G8a)站土地開發大樓建築所需之通路，辦理文心櫻花(G8a)站北側8公尺計畫道路開闢工程都市計畫樁公告作業時，經查該道路用地於民國64年5月擬訂「臺中市第一期擴大都市計畫(西屯地區)案」劃設為住宅區，惟爾後民國75年2月「變更臺中市都市計畫(不包括大坑風景區)通盤檢討案」未辦理變更，逕劃為道路用地，後續之計畫亦皆未辦理變更，故本案計畫範圍之現行都市計畫公告圖劃設為道路用地。考量未涉及變更部分之計畫內容應依原計畫為準，故主要計畫依都市計畫法定程序訂正為住宅區，細部計畫配合主要計畫修正為住宅區，並辦理指定住宅區細分。

## 主要計畫歷程概要



臺中市第一期擴大都市計畫(西屯地區)案都市計畫圖 (64.5.23公告實施)



變更臺中市都市計畫(不包括大坑風景區)通盤檢討案都市計畫圖 (75.2.22公告實施)



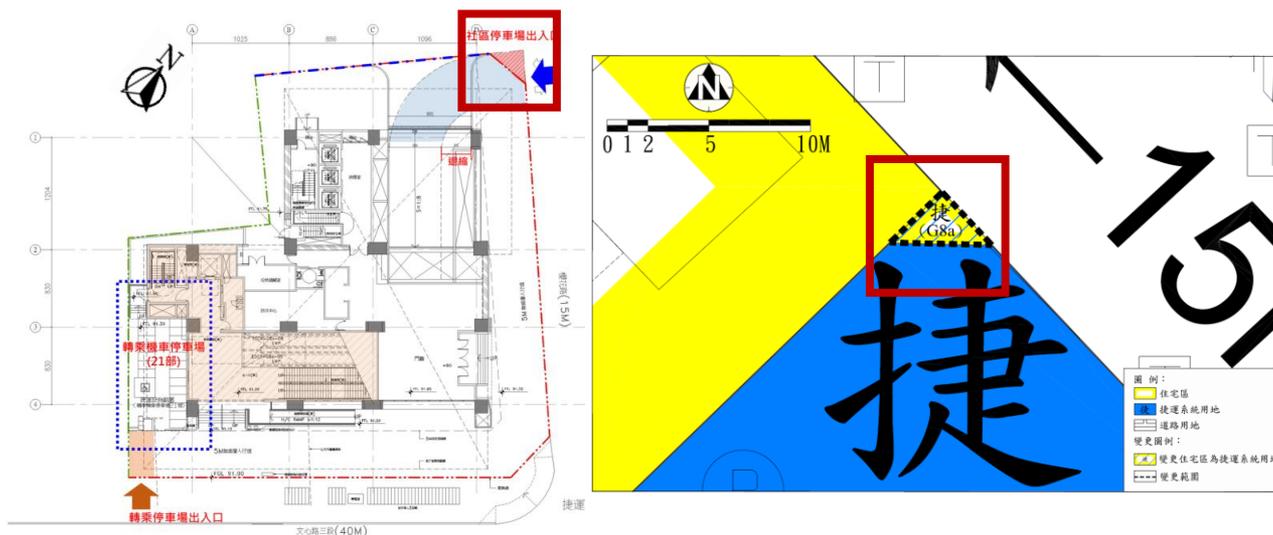
變更臺中市都市計畫主要計畫(配合西屯地區細部計畫道路用地檢討)案都市計畫圖 (111.8.1公告實施)

未涉及變更部分之計畫內容  
應依原計畫為準，  
故依都市計畫法定程序  
訂正為住宅區

# 1 計畫緣起及辦理依據

## 計畫緣起

- 因應**文心櫻花(G8a)站土地開發大樓之車道出入口設置需求**，以改善捷運場站周邊地區交通環境、滿足車站人員進出轉乘順利便捷等目的，遂配合文心櫻花(G8a)站土地開發大樓建築所需之通路，**辦理相關設施用地之都市計畫變更**。
- 臺中市政府為發展軌道建設以改善交通環境以及捷運場站周邊地區發展需求，並配合都市計畫住宅區訂正作業需求，於臺中市政府113年11月26日府授交公捷工字第1130345791號函認定核屬重大市政建設，同意依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理個案變更(訂正)。



配合文心櫻花(G8a)站土地開發大樓建築所需之通路，辦理相關設施用地之都市計畫變更

# 1 計畫緣起及辦理依據

## 變更都市計畫法令依據

- 都市計畫法第27條第1項第4款

## 本次說明會辦理依據

- 依都市計畫法第19條規定，辦理公開展覽30天及舉行說明會

主要計畫擬定後，送該管政府都市計畫委員會審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府及鄉、鎮、縣轄市公所公開展覽三十天及舉行說明會，並應將公開展覽及說明會之日期及地點刊登新聞紙或新聞電子報周知；任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向該管政府提出意見，由該管政府都市計畫委員會予以參考審議，連同審議結果及主要計畫一併報請內政部核定之。

## 公開展覽期間與說明會

- 自民國114年2月13日起，公開展覽30天
- 說明會：114年2月25日(星期二)，假文心第二市政大樓一館3樓簡報室舉行

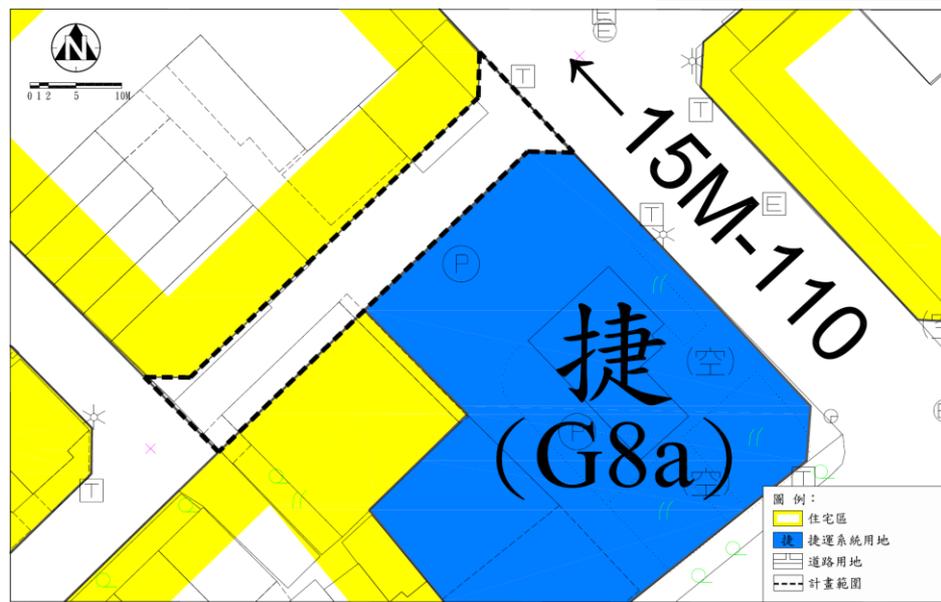
# 2 計畫位置與範圍

## 位置

- 位於「臺中市都市計畫主要計畫」
- 位於臺中捷運綠線文心櫻花(G8a)站西北側

## 範圍

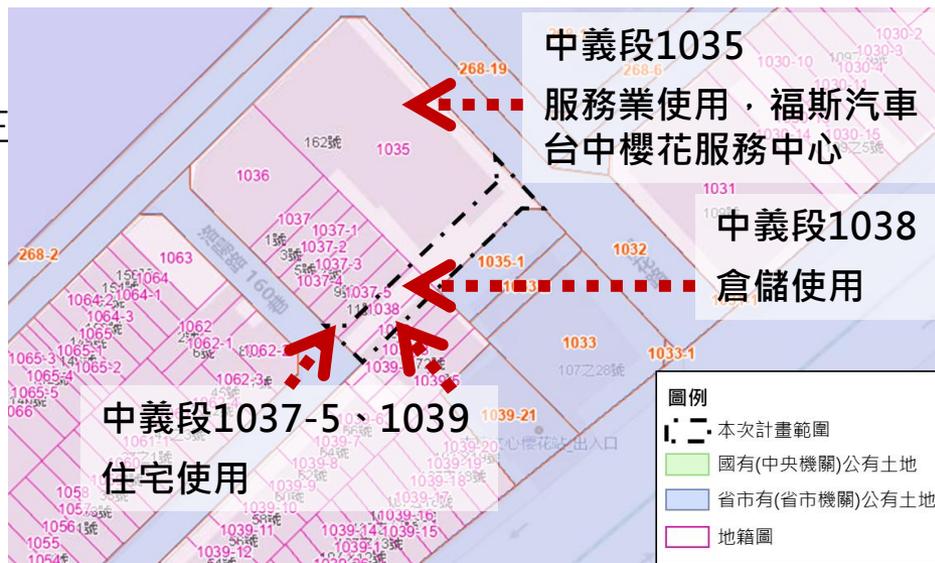
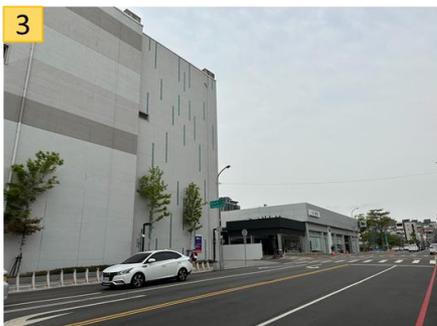
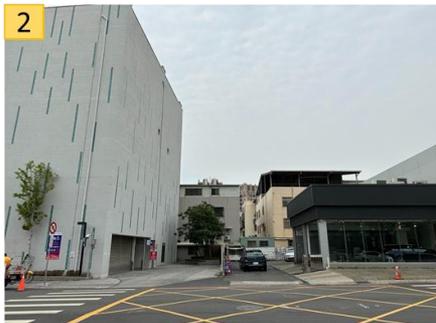
- 包含中義段1038地號全部，及中義段1035、1037-5及1039地號部分，面積約425.20平方公尺



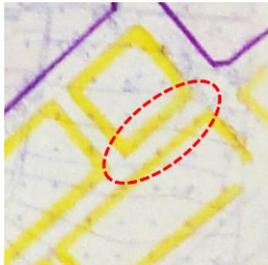
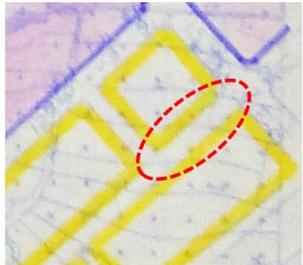
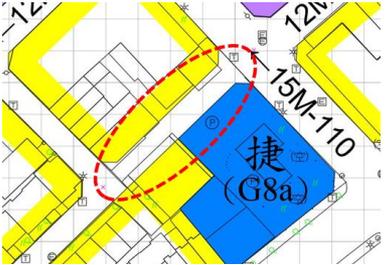
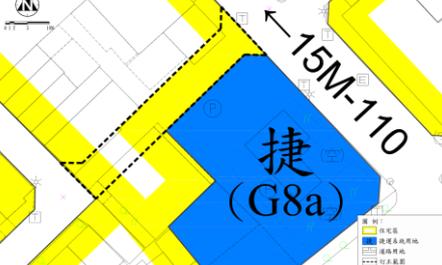
# 3 發展現況

## 土地使用現況

□ 現況以服務業、住宅或倉儲使用為主



## 4 訂正與變更內容—主要計畫

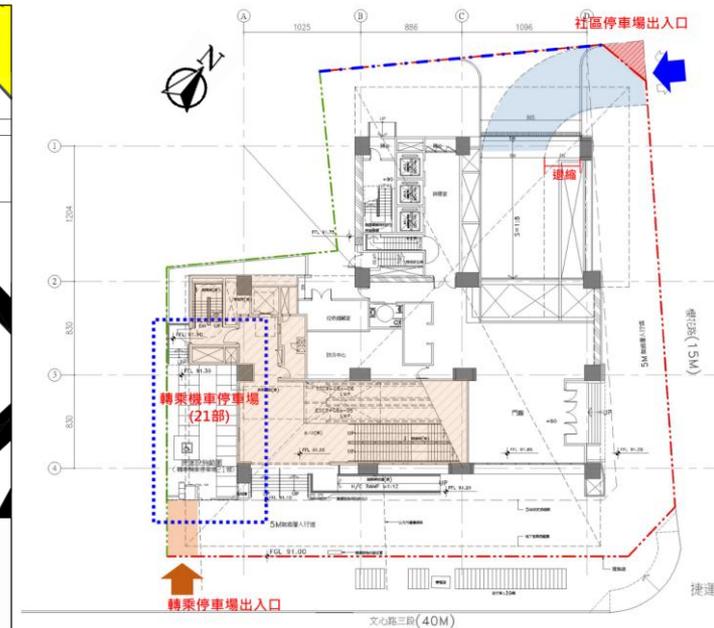
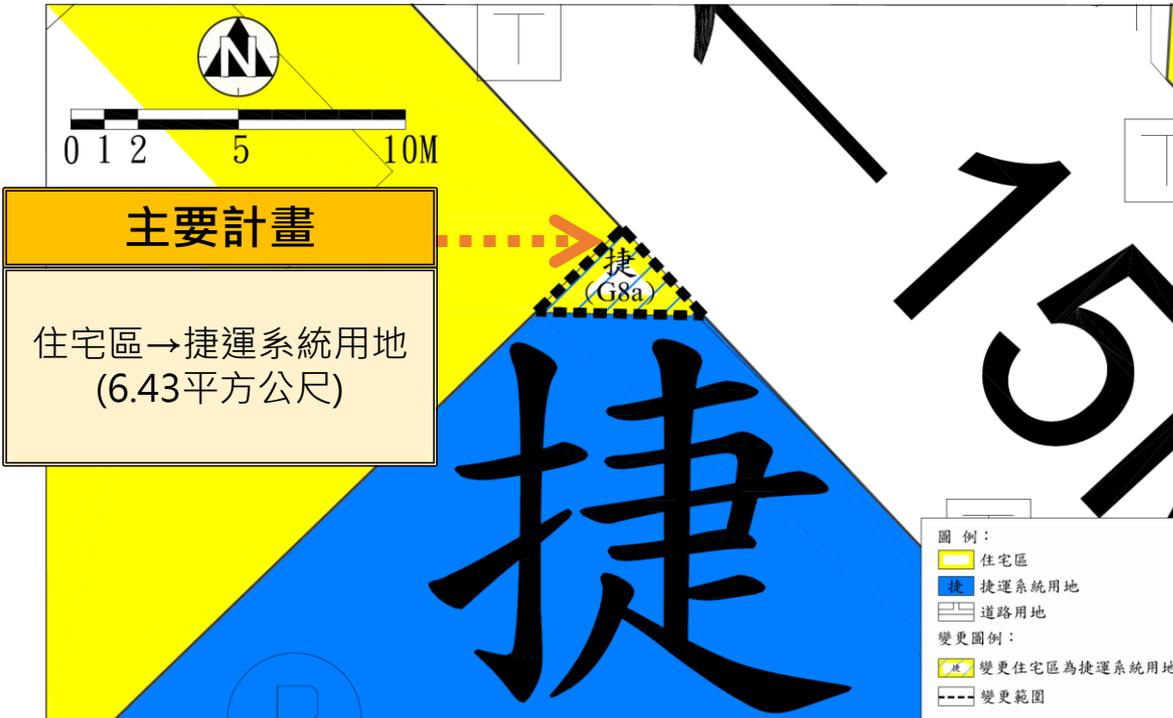
位置	訂正內容	訂正理由		
文心櫻花(G8a)站北側	現行計畫圖道路用地誤植，於本次提列訂正案。(訂正前後計畫圖詳下圖)	文心櫻花(G8a)站北側8公尺計畫道路用地經查民國64年5月「臺中市第一期擴大都市計畫(西屯地區)案」劃設為住宅區，惟爾後民國75年2月「變更臺中市都市計畫(不包括大坑風景區)通盤檢討案」未辦理變更，逕劃為道路用地，後續之計畫亦皆未辦理變更，致現行都市計畫內容為道路用地，查屬都市計畫之誤繕；考量未涉及變更部分之計畫內容應依原計畫為準，故依都市計畫程序提列訂正為住宅區。		
<b>訂正前後都市計畫圖示意圖對照</b>				
				
原都市計畫圖(64.05.23)	變更臺中市都市計畫(不包括大坑風景區)通盤檢討案圖(75.02.22)	第二次通盤檢討圖(84.02.15)	變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案圖(107.10.17)	訂正後計畫示意圖

# 4 訂正與變更內容-主要計畫

位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
文心櫻花(G8a)站北側	住宅區 (6.43平方公尺)	捷運系統用地 (6.43平方公尺)	為配合文心櫻花(G8a)站土地開發大樓車道出入通路之設置需求，以達捷運系統營運、滿足車站人員進出轉乘順利便捷等目的，爰以辦理本次都市計畫變更，俾利取得車道出入所需通路之土地。

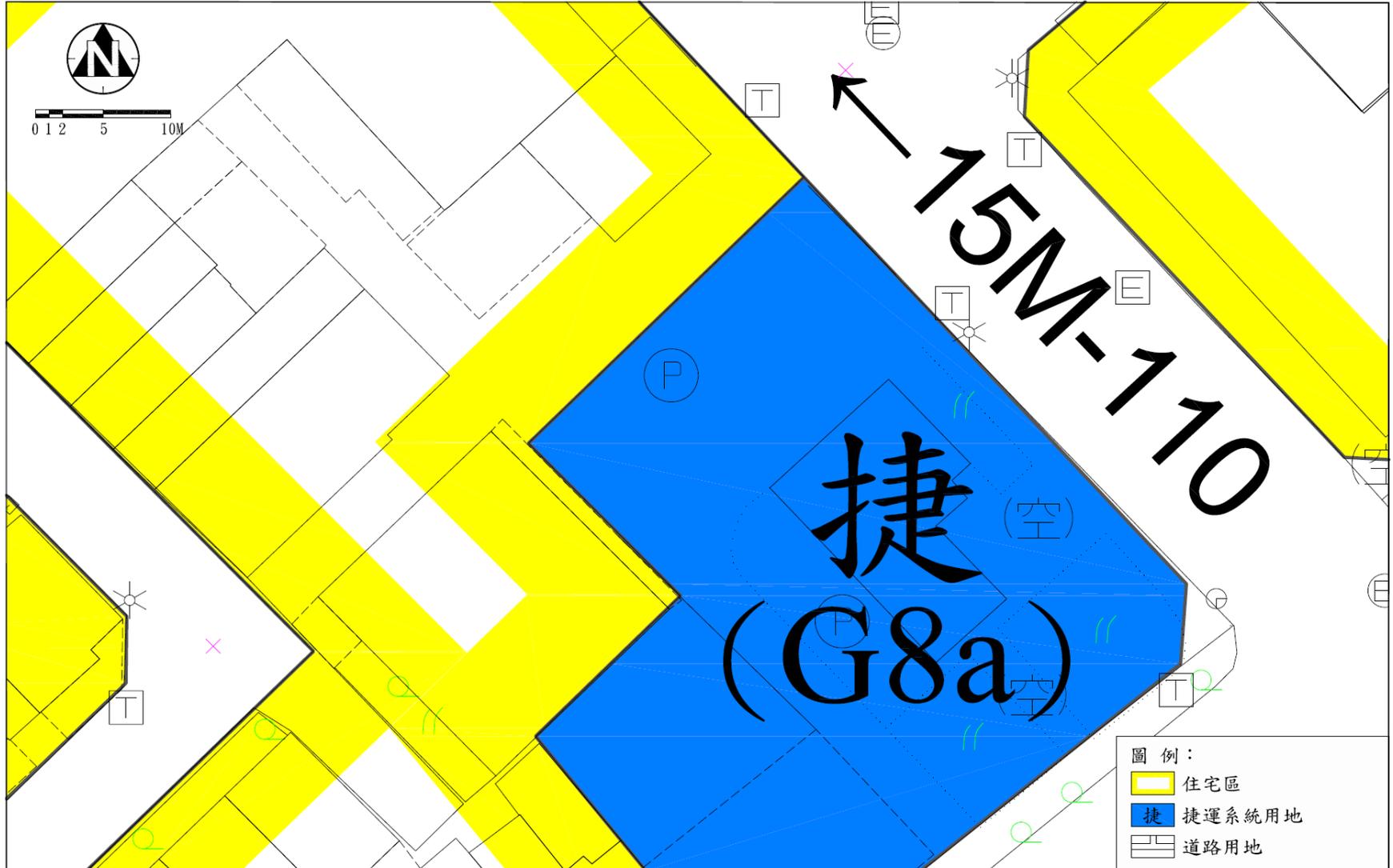
註1：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

註2：本計畫未敘明變更部分，均應以原計畫為準。



# 4 訂正與變更內容-主要計畫

變更後計畫示意圖



## 4 訂正與變更內容—主要計畫

訂正與變更前後面積對照表

項目		現行計畫 面積(公頃)	本次訂正與變更 增減面積 (公頃)	訂正與變更後		
				計畫面積 (公頃)	佔總面積 百分比(%)	佔都市發展用地 百分比(%)
土地使用 分區 項目	住宅區	4,011.00	0.04 <sup>(註1)</sup>	4,011.04	35.21	40.45
	合計	7,366.26		7,366.30	64.66	59.37
公共設施 用地	道路用地	1,930.06	-0.04 <sup>(註1)</sup>	1,930.02	16.94	19.46
	捷運系統用地	21.42	0.00 <sup>(註1)</sup>	21.42	0.19	0.22
	合計	4,026.43		4,026.39	35.34	40.63
都市發展用地		9,916.89		9,916.89	87.05	100.00
總計		11,392.69		11,392.69	100.00	—

資料來源：變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第七階段)案

註1：住宅區增加面積為418.77平方公尺，道路用地減少面積為425.20平方公尺，捷運系統用地增加面積為6.43平方公尺。

註2：都市發展用地面積指計畫總面積扣除農業區、風景區及河川區等非都市發展用地之面積。

註3：表內面積標示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。

註4：表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

## 5 變更內容—細部計畫

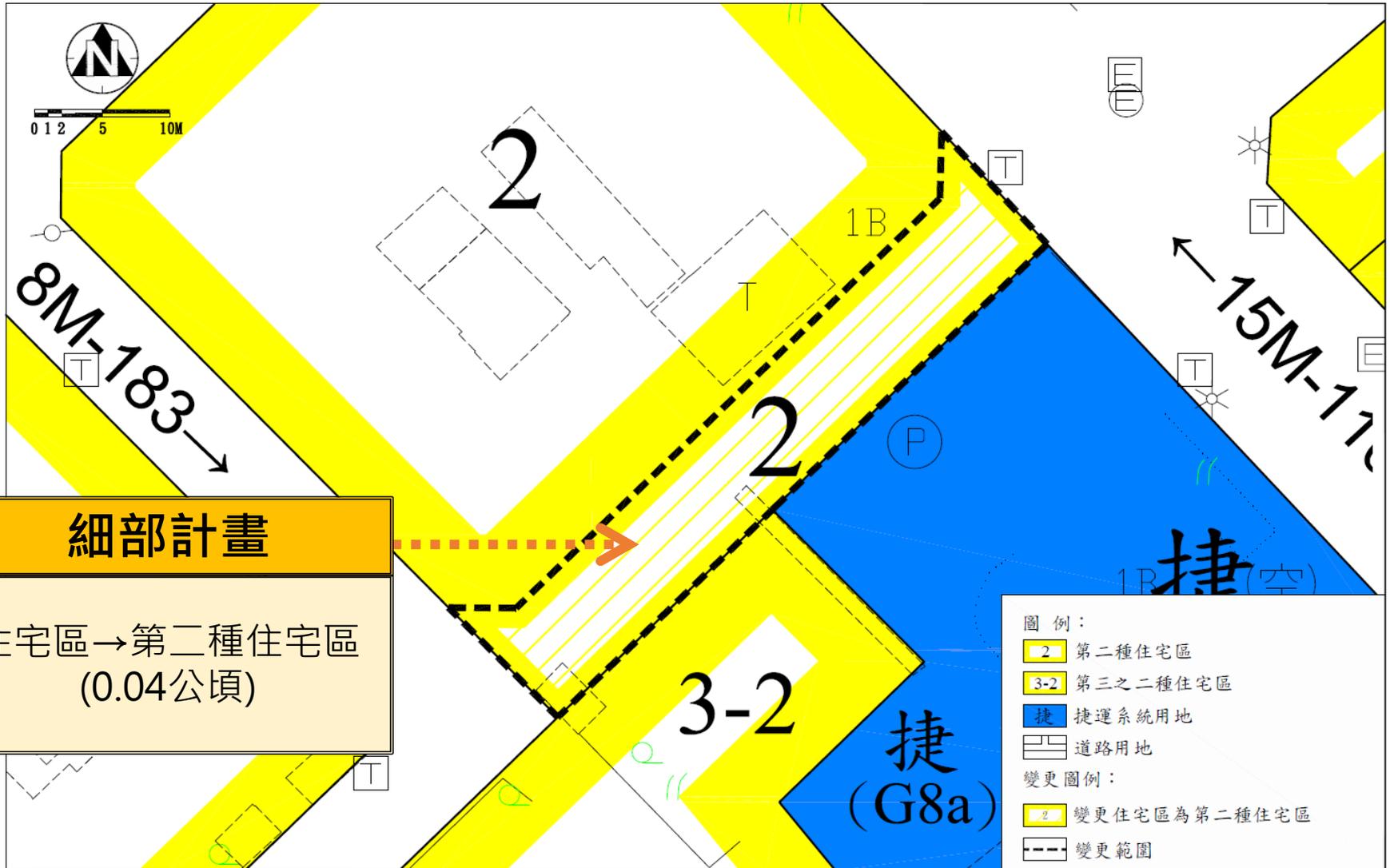
位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
文心櫻花(G8a)站北側	住宅區 (0.04公頃)	第二種住宅區 (0.04公頃)	<p>1. 文心櫻花(G8a)站北側8公尺計畫道路用地經查民國69年1月「臺中市西屯地區(第一期擴大都市計畫)南側區細部計畫案」及民國79年「變更臺中市都市計畫(細部計畫公共設施保留地通盤檢討)案」皆劃設為住宅區，惟民國92年之「變更臺中市都市計畫(舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃地區附近地區及西南屯地區)細部計畫通盤檢討案」未辦理變更，逕劃為道路用地，爾後之計畫亦皆未辦理變更，查屬都市計畫圖之誤繕，考量<b>未涉及變更部分之計畫內容應依原計畫為準</b>，爰<b>配合本案主要計畫訂正內容修正為住宅區</b>。</p> <p>2. 依據民國92年12月「變更臺中市都市計畫(舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃地區附近地區及西南屯地區)細部計畫通盤檢討案」之<b>住宅區土地使用強度配置原則</b>，面臨30米(含)以上計畫道路、綠園道或面臨一公頃以上公園用地之住宅區(臨接部分以完整街廓範圍納入為原則，但街廓深度大於30公尺時，則予以切割，其切割方式以30公尺為基準，配合該街廓及鄰接之街廓規模，得酌予調整，調整之幅度為25~35公尺)，配置為住三用地，其餘配置為住二。考量<b>計畫範圍未面臨30米(含)以上計畫道路</b>，故依前述原則及都市計畫法定程序提列指定為<b>第二種住宅區</b>。</p>

註1：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

註2：本計畫未敘明變更部分，均應以原計畫為準。

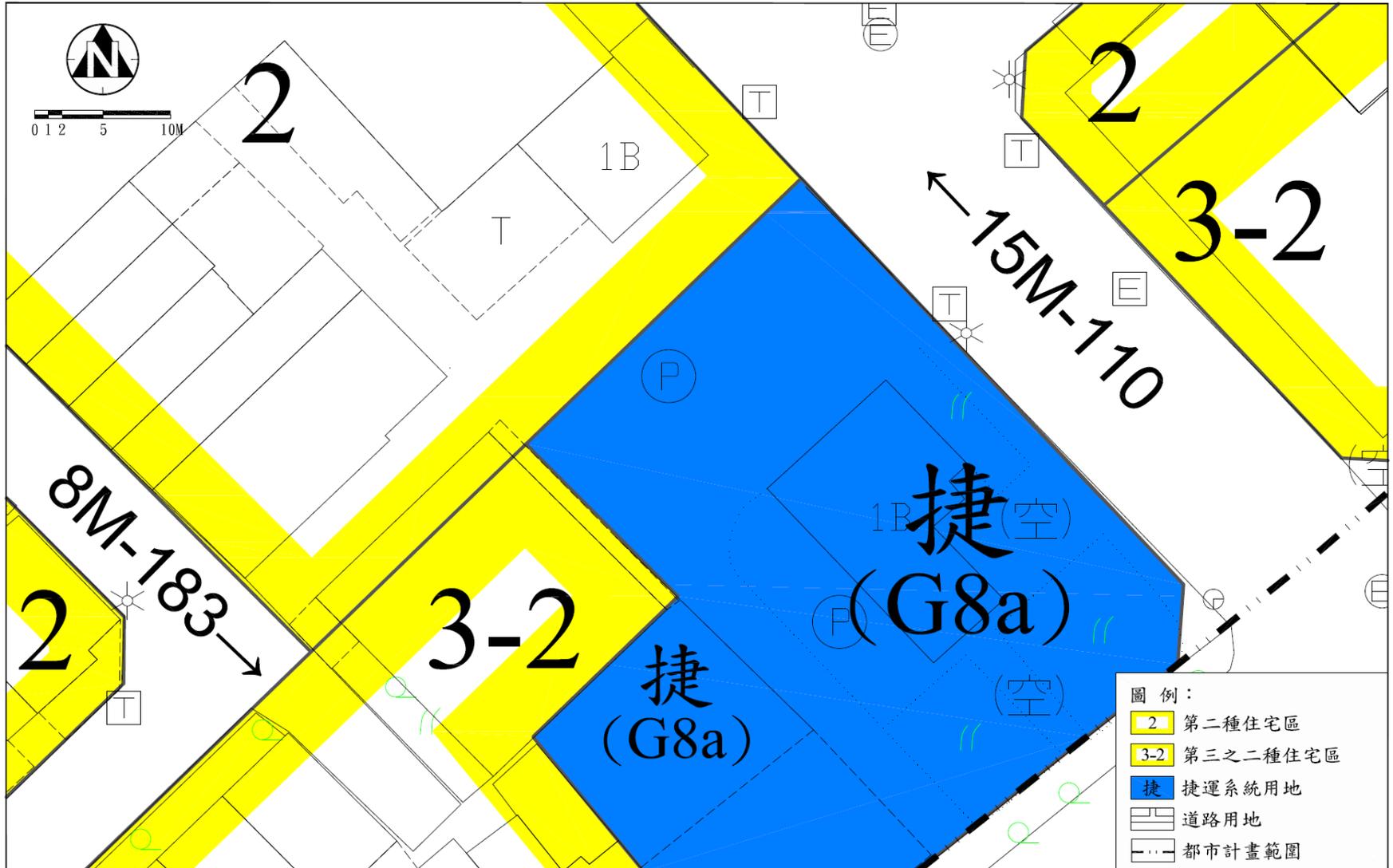
# 5 變更內容—細部計畫

變更內容示意圖



# 5 變更內容-細部計畫

變更後計畫示意圖



## 5 變更內容—細部計畫

變更前後面積對照表

項目	現行計畫面積(公頃)	本次變更增減面積(公頃)	變更後			
			計畫面積(公頃)	佔總面積百分比(%)		
土地 使用 分區 項目	住宅區	住一之一	0.33	0.33	0.06	
		住二	141.14	0.04(註1)	141.18	26.08
		住三	0.01		0.01	0.00
		住三之二	86.35		86.35	15.95
		住五	10.78		10.78	1.99
		住五之一	2.03		2.03	0.37
		住丙	1.50		1.50	0.28
		小計	242.14		242.18	44.73
		商業區	商一	4.65		4.65
	商二商		4.62		4.62	0.85
	商二之一		0.75		0.75	0.14
	商三		9.91		9.91	1.83
	二通住變商		13.04		13.04	2.41
	小計		32.97		32.97	6.09
	乙種工業區	23.22		23.22	4.29	
	文教區	33.31		33.31	6.15	
	航空事業專用區	27.79		27.79	5.13	
	航空事業專用區 兼供道路使用	1.24		1.24	0.23	
	電信專用區	0.18		0.18	0.03	
加油站專用區	0.16		0.16	0.03		
合計	361.01		361.05	66.68		

項目	現行計畫面積(公頃)	本次變更增減面積(公頃)	變更後		
			計畫面積(公頃)	佔總面積百分比(%)	
公共 設施 用地	文高用地	5.71	5.71	1.05	
	文中用地	8.98	8.98	1.66	
	文小用地	15.80	15.80	2.92	
	機關用地	18.99	18.99	3.51	
	郵政事業用地	0.03	0.03	0.01	
	電力用地	6.90	6.90	1.27	
	變電所用地	0.16	0.16	0.03	
	市場用地	1.85	1.85	0.34	
	停車場用地	2.28	2.28	0.42	
	廣場兼停車場用地	0.08	0.08	0.01	
	捷運系統用地	0.39	0.00(註1)	0.39	0.07
	人行廣場用地	0.00	0.00	0.00	0.00
	廣場用地	0.37	0.37	0.07	0.07
	公園用地	2.89	2.89	0.53	0.53
	兒童遊樂場用地	6.38	6.38	1.18	1.18
	公園兼兒童遊樂場 用地	0.32	0.32	0.06	0.06
	社教機構用地	0.05	0.05	0.01	0.01
	綠地、綠帶用地	1.63	1.63	0.30	0.30
	園道用地	0.09	0.09	0.02	0.02
	排水道用地	4.64	4.64	0.86	0.86
	道路用地	102.69	-0.04(註1)	102.65	18.96
	道路兼排水道用地	0.16	0.16	0.03	0.03
	合計	180.39		180.35	33.32
	總計	541.40		541.40	100.00

資料來源：變更臺中市都市計畫(西屯地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案

註1：原細部計畫將未涉及變更之住宅區面積計入道路用地，本案配合主要計畫訂正及變更，故道路用地減少面積為425.20平方公尺，

捷運系統用地增加面積為6.43平方公尺。

註2：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

# 6 實施進度及經費

## 主辦單位

□ 文心櫻花(G8a)站土地開發大樓之建設由臺中市政府交通局負責辦理。

## 經費來源

□ 變更為捷運系統用地面積6.43平方公尺，土地權屬為私有土地，本次變更所需之土地及地上物補償費約141萬元，惟實際發生費用需視用地取得方式(協議價購、徵收)情形而定，本用地取得經費將由臺中市政府編列預算支應。

## 實施進度

□ 本案屬文心櫻花(G8a)站土地開發大樓所需用地，預定民國114年底取得建造執照。

項目	面積 (平方公尺)	土地取得方式				開關經費(萬元)			主辦單位	預定完成 期限	經費 來源
		徵收	市地 重劃	獎勵 投資	協議 價購	土地徵購 費及地上 物補償費	工程 費	合計			
捷運 系統 用地	6.43	✓			✓	141	0	141	臺中市政府 交通局	民國114 年底	由臺中市政府 編列預算 支應

註1：表中所列面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

註2：所列經費及預定完成期限僅供參考，得視主辦單位財務及施工狀況酌予調整。

**簡報結束  
敬請指教**