

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)書

公開展覽草案
僅供參考

臺中市政府

中華民國 113 年 12 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	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	
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	
申請變更都市計畫之機關名稱	臺中市公共運輸及捷運工程處	
本案公開展覽起迄日期	公 開 展 覽	
	公 開 說 明 會	
人民團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	
	部 級	

目 錄

壹、前言.....	1
貳、辦理依據.....	1
參、計畫位置與範圍.....	2
肆、現行都市計畫概要.....	3
伍、發展現況.....	14
陸、訂正與變更內容.....	17
柒、實施進度及經費.....	24

附 件

- 附件一、本市重大設施認定函
- 附件二、計畫範圍土地清冊
- 附件三、公開展覽前座談會會議紀錄
- 附件四、臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線文心櫻花(G8a)站土地開發案停車場出入口設計概要

圖 目 錄

圖 3-1 計畫位置示意圖	2
圖 3-2 計畫範圍現行都市計畫示意圖.....	2
圖 4-1 現行臺中市都市計畫主要計畫示意圖.....	13
圖 5-1 計畫範圍套繪地籍及地形圖示意圖.....	14
圖 5-2 計畫範圍環境現況照片圖	16
圖 6-1 變更內容示意圖	20
圖 6-2 變更後計畫示意圖	20

表 目 錄

表 4-1 都市計畫主要計畫發布實施歷程一覽表.....	3
表 4-2 都市計畫歷程計畫範圍涵蓋本計畫區之相關主要計畫異動一覽 表	6
表 4-3 主要計畫現行土地使用面積分配表.....	10
表 5-1 計畫範圍土地清冊表	14
表 5-2 訂正與變更位置土地使用現況說明表.....	15
表 6-1 訂正內容綜理表	18
表 6-2 變更內容明細表	19
表 6-3 訂正與變更前後面積對照表	21
表 7-1 實施進度及經費表	24

壹、前言

為藉由捷運軌道運輸紓解及改善交通環境，提高運輸服務水準，並有效利用土地資源及帶動地區發展，近年臺中市政府積極辦理臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線(以下簡稱臺中捷運綠線)捷運場站之聯合開發，期能以都會捷運之效能，配合沿線既有都市發展計畫，帶動地方繁榮。

爰此，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，故依都市計畫法定程序訂正為住宅區。

又為因應文心櫻花(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，以符實際。

承上，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)。另依內政部 68 年 3 月 13 日台內營字第 942 號函示原則：「都市計畫書圖不符時，應查明其錯誤原因予以訂正，並依都市計畫變更程序辦理，但不受定期通盤檢討之限制。」，爰依上開規定辦理本計畫。

貳、辦理依據

本案依臺中市政府 113 年 11 月 26 日府授交公捷工字第 1130345791 號函，得依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理(詳附件一)。

參、計畫位置與範圍

本計畫位於臺中捷運綠線文心櫻花(G8a)站西北側，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，位置詳圖 3-1 及圖 3-2 所示。



圖3-1 計畫位置示意圖

資料來源：變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)圖

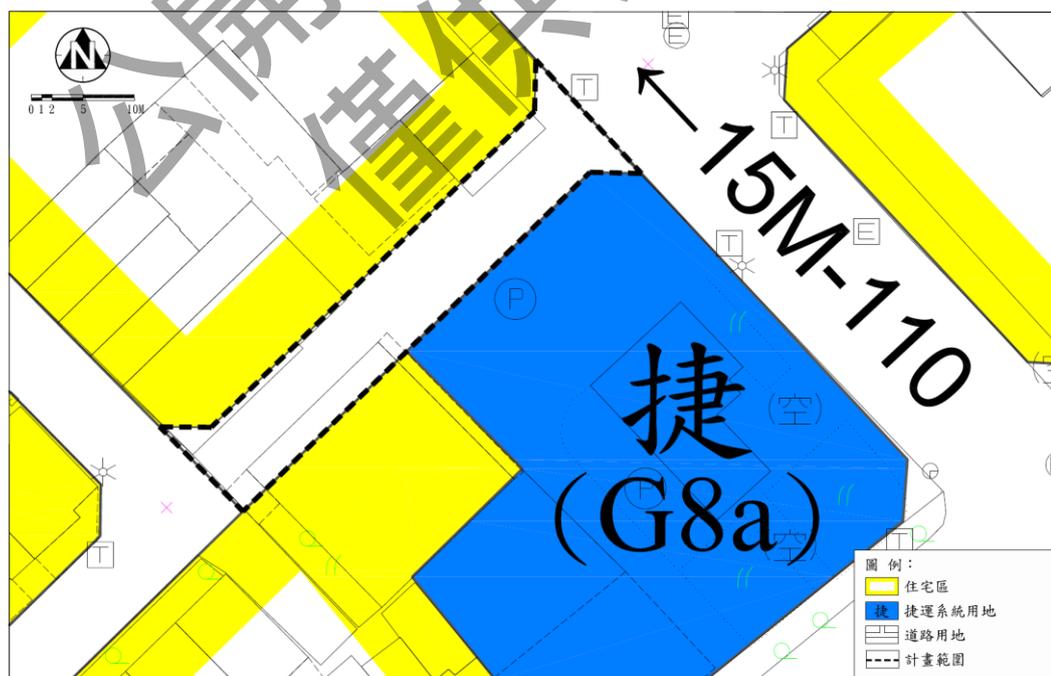


圖3-2 計畫範圍現行都市計畫示意圖

資料來源：變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)圖

肆、現行都市計畫概要

一、發布實施經過

臺中市都市計畫始於日治時期 1900 年告示的「臺中市區計畫」，並於光復後民國 45 年 11 月 1 日發布實施，陸續於 64 年 5 月 23 日發布實施第一期擴大都市計畫(西屯地區)，66 年 1 月 28 日發布實施第二、三、四期擴大都市計畫。其後，於 75 年 2 月發布實施第一次通盤檢討案、84 年 2 月發布實施第二次通盤檢討案，以及於 93 年 6 月至 96 年 11 月間發布實施第三次通盤檢討案；而第四次通盤檢討案截至目前為止，於 107 年 10 月至 112 年 5 月間已分為 7 階段發布實施。

其中，第三及第四次通盤檢討陸續發布實施，故以當次核定變更案位置視為計畫範圍，是以僅「變更臺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)(有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分)案」及「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」之計畫範圍涵蓋本計畫區。主要計畫發布實施歷程整理如表 4-1。

計畫範圍涵蓋本計畫區之相關主要計畫整理如表 4-2，其中本計畫區始於民國 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，惟接續民國 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，爾後之計畫亦皆未辦理變更，均劃設為道路用地。

表4-1 都市計畫主要計畫發布實施歷程一覽表

編號	變更計畫名稱	發布日期文號	計畫範圍是否涵蓋本計畫區
1	臺中市第一期擴大都市計畫(西屯地區)案	64.05.23 府工都字第 29369 號	是
2	變更臺中市都市計畫(不包括大坑風景區)通盤檢討案	75.02.22 府工都字第 12291 號	是
3	變更臺中市都市計畫第一期主要計畫公共設施保留地專案通盤檢討案	80.09.17 府工都字第 87028 號	否
4	變更臺中市都市計畫(第一期公共設施保留地、干城地區道路系統除外)主要計畫(第二次通盤檢討)案	84.02.15 府工都字第 016274 號	是

編號	變更計畫名稱	發布日期文號	計畫範圍是否涵蓋本計畫區
5	有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分	93.06.15 府工都字第 0930091958 號	是
	變更臺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)案	經內政部都市計畫委員會第 604 及 607 次會議審決部分 94.06.22 府都計字第 0940103654 號	否
		經內政部都市計畫委員會第 615 次會議審決部分 94.10.20 府都計字第 0940194860 號	否
		依內政部都市計畫委員會第 604 及 607 次會議決議辦理再公展確定部分 95.02.15 府都計字第 0950023145 號	否
		經內政部都市計畫委員會第 615 及 624 次會議審決部分 95.02.22 府都計字第 0950028539 號	否
		經內政部都市計畫委員會第 630 次會議審決部分 95.05.19 府都計字第 0950094686 號	否
		經內政部都市計畫委員會第 604 及 607 次會議決議辦理再公展確定部分(變更內容綜理表編號第 39 案) 95.11.22 府都計字第 0950238022 號	否
		西屯區市政路延伸路段(經內政部都市計畫委員會第 668 次會議審決部分) 96.11.30 府都計字第 0960277054 號	否
6	變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)案	變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(變更內容明細表編號第 12 案) 104.12.24 府授都計字第 1040280206 號	否
	變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)案	變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(變更內容明細表編號第 34、36)案 106.10.23 府授都計字第 1060227724 號	否
	變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)案	變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(變更內容明細表編號第 35)案 107.3.12 府授都計字第 1070044326 號	否
	變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)案	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 107.10.17 府授都計字第 1070240566 號	是
	變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)案	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 109.06.17 府授都計字第 1090137948 號	否
	變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)案	變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第三階段)案 109.11.25 府授都計字第 1090284942 號	否
	變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)案	變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第四階段)案 110.6.25 府授都計字第 1100121896 號	否
	變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)案	變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第五階段)案 111.4.11 府授都計字第 1110075573 號	否
7	變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)案	變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第六階段)案 112.2.7 府授都計字第 1120013257 號	否
	變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)案	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 112.5.25 府授都計字第 1120115092 號	否
7	變更臺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)(110 年第 1 季申請變更住宅區為商業區)案	110.8.17 府授都計字第 1100163117 號	否

編號	變更計畫名稱	發布日期文號	計畫範圍是否涵蓋本計畫區
8	變更臺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)(110年第2季申請變更住宅區為商業區)案	110.9.10 府授都計字第 1100207736 號	否
9	變更臺中市都市計畫主要計畫(配合華南路以東銜接向上路工程)案	110.10.22 府授都計字第 1100251993 號	否
10	訂正臺中市都市計畫主要計畫(部分農業區為公墓用地)(北屯區第 28 公墓)案	110.11.17 府授都計字第 1100294219 號	否
11	變更臺中市都市計畫主要計畫(部分市場用地為宗教專用區、廣場兼停車場用地及電力用地、部分公園用地及電力用地為市場用地)案	110.12.10 府授都計字第 1100322495 號	否
12	變更臺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)(110年第3季申請變更住宅區為商業區)案	110.12.15 府授都計字第 1100318604 號	否
13	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)(第三階段)案	111.1.11 府授都計字第 1100347037 號	否
14	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)(第四階段)案	111.2.25 府授都計字第 1110040739 號	否
15	變更臺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)(110年第4季申請變更住宅區為商業區)案	111.3.14 府授都計字第 1110045381 號	否
16	變更臺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)(111年第1季申請變更住宅區為商業區)案	111.7.18 府授都計字第 1110172406 號	否
17	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	111.8.1 府授都計字第 1110188557 號	是
18	變更臺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)(111年第2季申請變更住宅區為商業區)案	111.10.26 府授都計字第 1110277285 號	否
19	變更臺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)(111年第3季申請變更住宅區為商業區)案	112.2.4 府授都計字第 1120013225 號	否
20	變更臺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)(112年第1季申請變更住宅區為商業區)案	112.7.13 府授都計字第 1120181755 號	否
21	變更臺中市都市計畫主要計畫(部分乙種工業區為住宅區)案	112.7.24 府授都計字第 1120194504 號	否
22	變更臺中市都市計畫主要計畫(配合市政路跨筏子溪路段開闢工程)案	112.9.5 府授都計字第 1120247237 號	否
23	變更臺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)(112年第2季申請變更住宅區為商業區)案	112.9.21 府授都計字第 1120257812 號	否

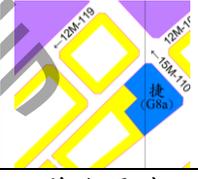
編號	變更計畫名稱	發布日期文號	計畫範圍是否涵蓋本計畫區
24	變更臺中市都市計畫主要計畫(部分文中小用地(文中小3)為社會福利設施用地)(配合社會住宅興辦計畫)案	112.11.20 府授都計字第 1120339970 號	否
25	變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(112 年第 3 季申請變更住宅區為商業區)案	113.1.2 府授都計字第 1120378212 號	否
26	變更臺中市都市計畫主要計畫(配合前竹地區區段徵收)(第二次專案變更)案	113.1.17 府授都計字第 1120381761 號	否
27	變更臺中市都市計畫主要計畫(機關用地『機15』為社會福利設施用地)案	113.2.26 府授都計字第 1130039825 號	否
28	變更臺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)(112 年第 4 季申請變更住宅區為商業區)案	113.3.21 府授都計字第 1130061532 號	否
29	變更臺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)(113 年第 1 季申請變更住宅區為商業區)案	113.8.27 府授都計字第 1130230497 號	否
30	變更臺中市都市計畫主要計畫(部分農業區為公墓用地)(配合臺中市第一花園公墓範圍調整)案	113.9.23 府授都計字第 1130261191 號	否
31	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)(第六階段)案	113.11.12 府授都計字第 1130317175 號	否
32	變更臺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)(113 年第 2 季申請變更住宅區為商業區)案	113.11.21 府授都計字第 1130329427 號	否

資料來源：本計畫彙整

註：第三及第四次通盤檢討陸續發布實施之通盤檢討均以當次核定變更案位置視為計畫範圍整理，故僅「變更臺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)(有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分)案」及「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」之計畫範圍涵蓋本計畫區。

表4-2 都市計畫歷程計畫範圍涵蓋本計畫區之相關主要計畫異動一覽表

編號	變更計畫名稱	發布日期文號	劃設內容	本次是否涉及計畫區變更
1	臺中市第一期擴大都市計畫(西屯地區)案	64.05.23 府工都字第 29369 號	住宅區 	本案為涵蓋本計畫區之原擬定主要計畫

編號	變更計畫名稱	發布日期文號	劃設內容	本次是否涉及
2	變更臺中市都市計畫(不包括大坑風景區)通盤檢討案	75.02.22 府工都字第 12291 號	道路用地 	未涉及變更
3	變更臺中市都市計畫(第一期公共設施保留地、干城地區道路系統除外)主要計畫(第二次通盤檢討)案	84.02.15 府工都字第 016274 號	道路用地 	未涉及變更
4	變更臺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)(有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分)案	93.06.15 府工都字第 0930091958 號	道路用地 	未涉及變更
5	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	107.10.17 府授都計字第 1070240566 號	道路用地 	未涉及變更
6	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	111.08.01 府授都計字第 1110188557 號	道路用地 	未涉及變更

資料來源：本計畫彙整

二、現行計畫概述

現行臺中市都市計畫主要計畫之各項實質計畫內容，簡要說明如下：

(一) 計畫範圍

臺中市都市計畫範圍包括臺中市區、北區、東區、南區、西區、南屯區之全部及部分西屯區、部分北屯區，總面積 11,392.69 公頃，現行計畫詳表 4-3 所示。

(二) 計畫年期

計畫目標年為民國 115 年。

(三) 計畫人口

計畫人口為 130 萬人，活動人口為 150 萬人。

(四) 土地使用分區計畫

共劃設住宅區、新市政中心專用區、商業區、特定商業區、工業區、甲種工業區、乙種工業區、零星工業區、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、休閒服務專用區、車站專用區、車站專用區兼作道路使用、產業專用區、創意文化專用區、倉儲批發專用區、航空事業專用區、航空事業專用區兼供道路使用、電信專用區(不做第五款使用)、電信專用區(得作第五款使用)、自來水事業專用區、農會專用區、加油站專用區、醫療專用區、宗教專用區、臺中州廳專用區、保存區、文教區(供私立大專院校使用)、文教區(供中小學使用)、風景區、農業區、河川區、河川區兼作道路使用，各分區面積如表 4-3 所示。

(五) 公共設施用地計畫

共劃設學校用地(文小、文中、文中小、文高、文大)、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、公園用地兼作排水道使用、公園兼滯洪池用地、兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地兼作排水道使用、綠地用地、綠帶用地、綠地用地兼作捷運系統使用、綠地用地兼作排水道使用、體育場用地、公園兼體育場用地、園道用地、市場用地、廣場用地、廣場兼捷運系統用地、廣場兼停車場用地、停車場用地、污水處理廠用地、垃圾處理場用地、垃圾處理廠兼作道路用地、廢棄物處理場用地、殯儀館用地、車站用地、消防用地、郵政事業用地、變電所用地、電力用地、自來水事業用地、社教機構用地、社會福利設施用地、醫療衛生機構用地、道路用地、道路用地兼作鐵路使用、道路用地兼作鐵路及河川使用、道路用地兼作河川使用、道路用地兼作排水道使用、道路用地兼作停車場用地、道路用地兼供經貿服務設施使用、鐵路用地、鐵路用地兼作道路使用、鐵路用地兼作道路使用(得供捷運設施使用)、鐵路用地兼作園道使用、鐵路用地兼作河川使用、鐵路用地兼作排水道使用、交通用地、排水道用地、排水道用地兼作道路使用、排水道用地兼供

經貿服務設施使用、河道用地、河道用地兼作道路使用、公墓用地、高速公路用地、高速公路用地兼作鐵路使用、高速公路用地兼作道路使用、高速公路用地兼作河川使用、高速公路用地兼作鐵路及道路使用、捷運系統用地、捷運系統用地兼作道路使用、捷運系統用地兼作鐵路使用、捷運系統用地兼作廣場使用等公共設施用地，各用地面積如表 4-3 所示。

公開展覽草案
僅供參考

表4-3 主要計畫現行土地使用面積分配表

項 目		計畫面積 (公頃)	佔計畫總面積 比例(%)	佔都市發展用地 面積比例(%)
土地 使用 分區 項目	住 宅 區	4,011.00	35.21	40.45
	新 市 政 中 心 專 用 區	107.34	0.94	1.08
	商 業 區	551.64	4.84	5.56
	特 定 商 業 區	12.95	0.11	0.13
	工 業 區	84.86	0.74	0.86
	甲 種 工 業 區	28.44	0.25	0.29
	乙 種 工 業 區	620.71	5.45	6.26
	零 星 工 業 區	8.64	0.08	0.09
	生 態 住 宅 專 用 區	28.87	0.25	0.29
	文 化 商 業 專 用 區	24.78	0.22	0.25
	創 新 研 發 專 用 區	41.32	0.36	0.42
	經 貿 專 用 區	22.92	0.20	0.23
	休 閒 服 務 專 用 區	1.24	0.01	0.01
	車 站 專 用 區	10.06	0.09	0.10
	車 站 專 用 區 兼 作 道 路 使 用	0.31	0.00	0.00
	產 業 專 用 區	7.40	0.06	0.07
	創 意 文 化 專 用 區	6.34	0.06	0.06
	倉 儲 批 發 專 用 區	1.18	0.01	0.01
	航 空 事 業 專 用 區	27.93	0.25	0.28
	航 空 事 業 專 用 區 兼 供 道 路 使 用	1.24	0.01	0.01
	電 信 專 用 區 (不 做 第 五 款 使 用)	12.78	0.11	0.13
	電 信 專 用 區 (得 作 第 五 款 使 用)	0.40	0.00	0.00
	自 來 水 事 業 專 用 區	2.00	0.02	0.02
	農 會 專 用 區	0.19	0.00	0.00
	加 油 站 專 用 區	4.23	0.04	0.04
	醫 療 專 用 區	1.15	0.01	0.01
	宗 教 專 用 區	3.02	0.03	0.03
	臺 中 州 廳 專 用 區	4.37	0.04	0.04
	保 存 區	6.04	0.05	0.06
	文 教 區	232.14	2.04	2.34
	文 教 區 (供 私 立 大 專 院 校 使 用)	22.54	0.20	0.23
	文 教 區 (供 中 小 學 使 用)	2.43	0.02	0.02
	風 景 區	6.09	0.05	—
農 業 區	1,337.31	11.74	—	
河 川 區	130.86	1.15	—	
河 川 區 兼 作 道 路 使 用	1.54	0.01	—	
小 計	7,366.26	64.66	59.37	

表4-3 主要計畫現行土地使用面積分配表(續)

項 目				計畫面積 (公頃)	估計畫總面積 比例(%)	佔都市發展用地 面積比例(%)
公共設施用地	文	小	用 地	197.71	1.74	1.99
	文	中	用 地	140.53	1.23	1.42
	文	中	小 用 地	37.61	0.33	0.38
	文	高	用 地	55.43	0.49	0.56
	文	大	用 地	76.51	0.67	0.77
	機	關	用 地	185.72	1.63	1.87
	公	園	用 地	340.00	2.98	3.43
	公園用地(兼供水資源回收設施使用)			5.84	0.05	0.06
	公園用地兼供道路使用			3.80	0.03	0.04
	公園用地兼作排水道使用			0.29	0.00	0.00
	公園兼滯洪池用地			11.78	0.10	0.12
	兒童遊樂場用地			36.13	0.32	0.36
	公園兼兒童遊樂場用地			25.52	0.22	0.26
	兒童遊樂場用地兼作排水道使用			0.00	0.00	0.00
	綠地、綠帶用地			59.03	0.52	0.60
	綠地用地兼作捷運系統使用			0.82	0.01	0.01
	綠地用地兼作排水道使用			0.07	0.00	0.00
	體育場用地			38.15	0.33	0.38
	公園兼體育場用地			6.52	0.06	0.07
	園道用地			111.27	0.98	1.12
	市場用地			42.69	0.37	0.43
	廣場用地			2.74	0.02	0.03
	廣場兼捷運系統用地			0.13	0.00	0.00
	廣場兼停車場用地			26.83	0.24	0.27
	停車場用地			25.24	0.22	0.25
	污水處理廠用地			36.77	0.32	0.37
	垃圾處理場用地			57.47	0.50	0.58
	垃圾處理廠兼作道路用地			0.24	0.00	0.00
	廢棄物處理場用地			3.32	0.03	0.03
	殯儀館用地			1.85	0.02	0.02
	車站用地			5.61	0.05	0.06
	消防用地			0.25	0.00	0.00
	郵政事業用地			4.55	0.04	0.05
	變電所用地			8.93	0.08	0.09
	電力用地			11.10	0.10	0.11
	自來水事業用地			3.30	0.03	0.03
	社教機構用地			24.72	0.22	0.25
	社會福利設施用地			0.99	0.01	0.01
	醫療衛生機構用地			33.20	0.29	0.33
	道路用地			1,930.06	16.94	19.46
道路用地兼作鐵路使用			2.14	0.02	0.02	
道路用地兼作鐵路及河川使用			0.09	0.00	0.00	
道路用地兼作河川使用			2.77	0.02	0.03	
道路用地兼作排水道使用			1.95	0.02	0.02	

表4-3 主要計畫現行土地使用面積分配表(續完)

項 目		計畫面積 (公頃)	估計畫總面積 比例(%)	佔都市發展用地 面積比例(%)
公共設施用地	道路用地兼作停車場用地	0.21	0.00	0.00
	道路用地兼供經貿服務設施使用	1.66	0.01	0.02
	鐵路用地	13.61	0.12	0.14
	鐵路用地兼作道路使用	8.31	0.07	0.08
	鐵路用地兼作道路使用(得供捷運設施使用)	0.01	0.00	0.00
	鐵路用地兼作園道使用	9.95	0.09	0.10
	鐵路用地兼作河川使用	3.79	0.03	0.04
	鐵路用地兼作排水道使用	0.03	0.00	0.00
	交通用地	9.59	0.08	0.10
	排水道用地	210.83	1.85	2.13
	排水道用地兼作道路使用	0.61	0.01	0.01
	排水道用地兼供經貿服務設施使用	0.35	0.00	0.00
	河道用地	0.40	0.00	0.00
	河道用地兼作道路使用	0.10	0.00	0.00
	公墓用地	62.41	0.55	0.63
	高速公路用地	118.09	1.04	1.19
	高速公路用地兼作鐵路使用	2.98	0.03	0.03
	高速公路用地兼作道路使用	0.96	0.01	0.01
	高速公路用地兼作河川使用	0.46	0.00	0.00
	高速公路用地兼作鐵路及道路使用	0.22	0.00	0.00
	捷運系統用地	21.42	0.19	0.22
	捷運系統用地兼作道路使用	0.51	0.00	0.01
	捷運系統用地兼作鐵路使用	0.00	0.00	0.00
捷運系統用地兼作廣場使用	0.32	0.00	0.00	
合計	4,026.43	35.34	40.63	
都市發展用地		9,916.89	87.05	100.00
總計		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：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2：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3：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。

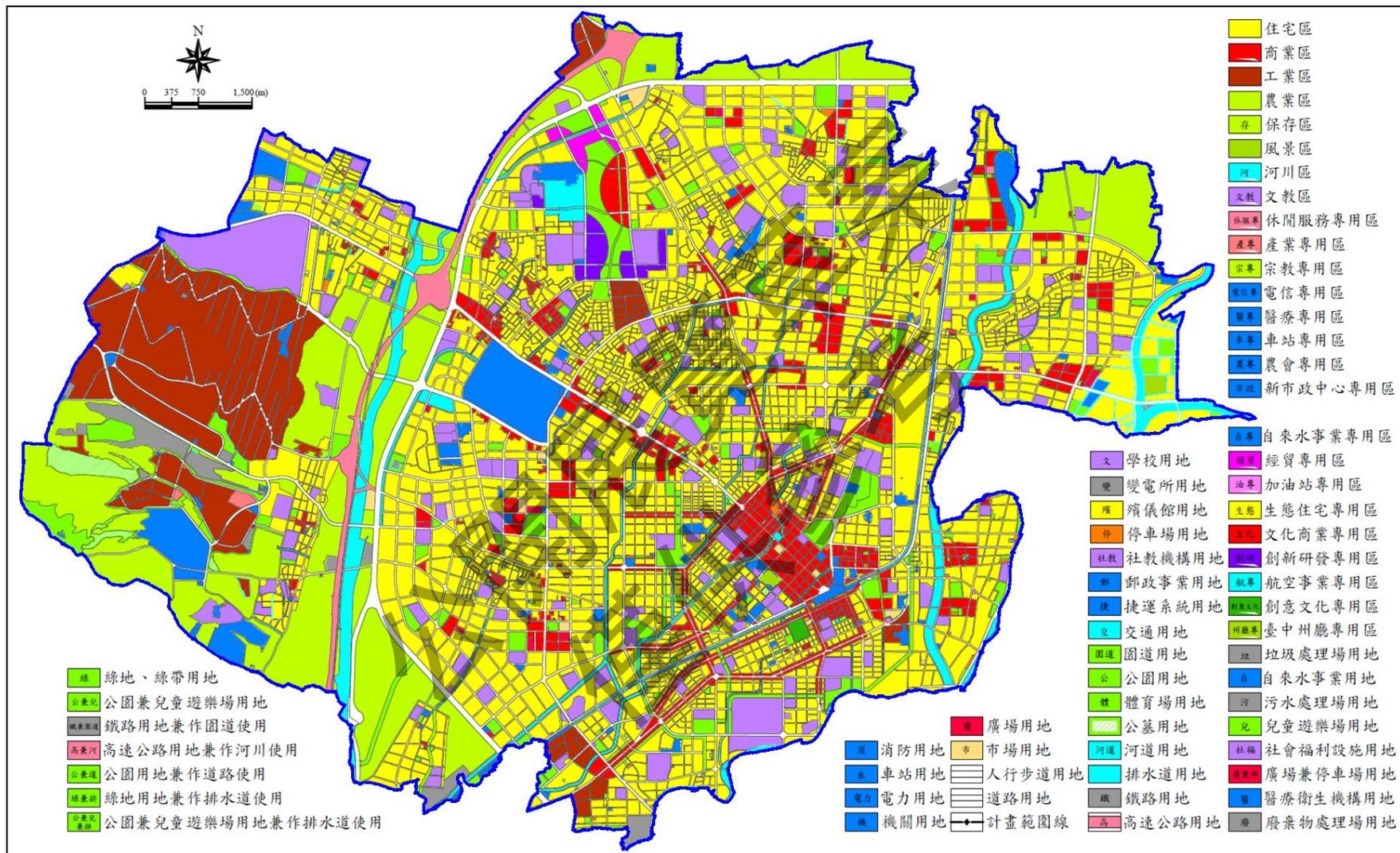


圖4-1 現行臺中市都市計畫主要計畫示意圖

資料來源：變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第一、二階段)書摘要本

伍、發展現況

本計畫地籍包含中義段 1038 地號全部，及中義段 1035、1037-5 及 1039 地號部分，有關本案之土地權屬及使用現況說明如下。

一、土地權屬

本案計畫範圍之土地權屬表詳表 5-1 及圖 5-1。

表5-1 計畫範圍土地清冊表

編號	行政區	地段	地號	地籍面積 (m ²)	訂正與變更面積(m ²)	土地權屬	備註
1	西屯區	中義段	1035	1,638.00	425.20	私有	部分訂正、 部分變更
2			1037-5	100.00		私有	部分訂正
3			1038	108.00		私有	全部訂正
4			1039	116.00		私有	部分訂正

註 1：實際使用面積應以都市計畫實際釘樁及地籍分割後面積為準。

註 2：土地清冊詳附件二。

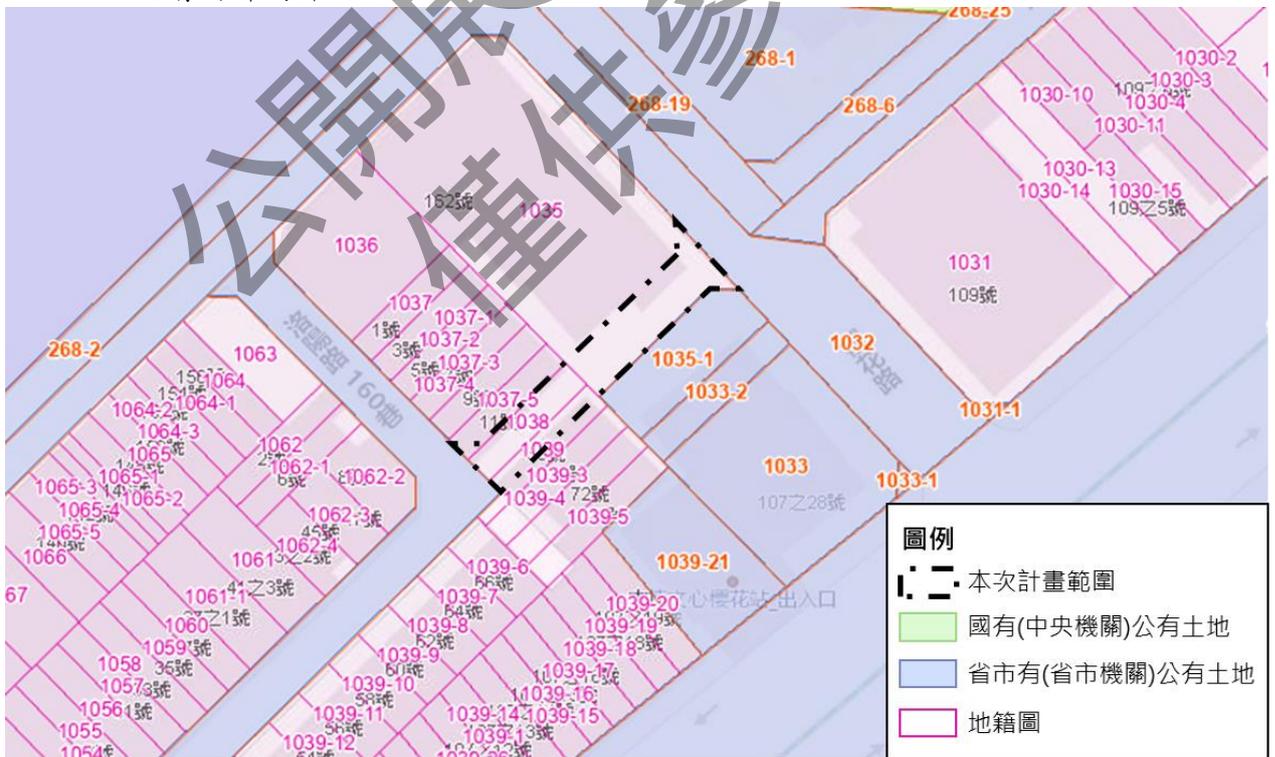


圖5-1 計畫範圍套繪地籍及地形圖示意圖

資料來源：內政部國土管理署城鄉發展分署國土規劃地理資訊圖台

二、土地使用現況

本案擬訂正與變更位置者，現況以服務業、住宅或倉儲使用為主，計畫範圍之土地使用現況說明詳如下表 5-2 所示，現況照片詳參圖 5-2。

表5-2 訂正與變更位置土地使用現況說明表

變更位置	土地使用現況	備註
西屯區中義段 1035	服務業使用，福斯汽車台中櫻花服務中心	部分訂正、部分變更
西屯區中義段 1037-5	住宅使用	部分訂正
西屯區中義段 1038	倉儲使用	全部訂正
西屯區中義段 1039	住宅使用	部分訂正

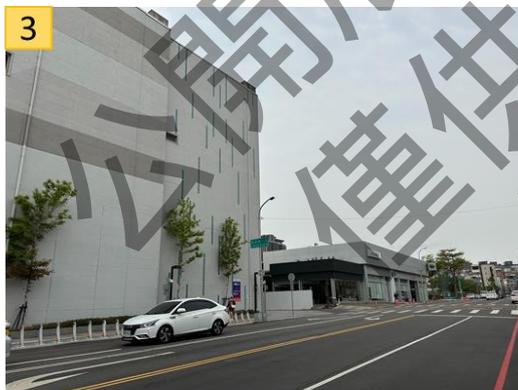


圖5-2 計畫範圍環境現況照片圖

陸、訂正與變更內容

一、訂正理由

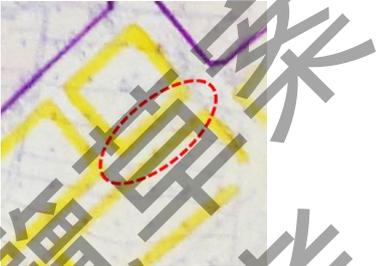
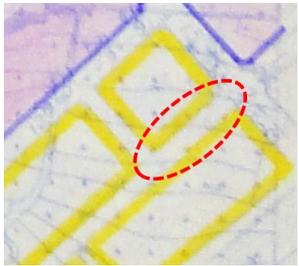
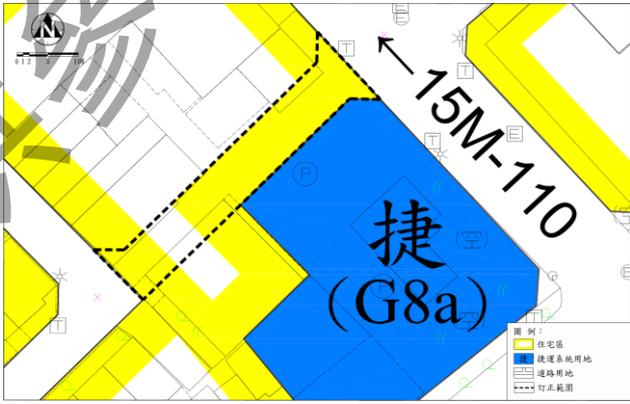
文心櫻花(G8a)站北側 8 公尺計畫道路用地經查民國 64 年 5 月「臺中市第一期擴大都市計畫(西屯地區)案」劃設為住宅區，惟爾後民國 75 年 2 月「變更臺中市都市計畫(不包括大坑風景區)通盤檢討案」未辦理變更，逕劃為道路用地，後續之計畫亦皆未辦理變更，致現行都市計畫內容為道路用地(如表 4-2)，查屬都市計畫之誤繕；考量未涉及變更部分之計畫內容應依原計畫為準，故依都市計畫程序提列訂正為住宅區。

二、訂正內容

本案將原計畫道路用地(面積 0.04 公頃)訂正為住宅區，訂正內容詳表 6-1 訂正內容綜理表。

公開展覽資料
僅供參考

表6-1 訂正內容綜理表

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。
訂正前後都市計畫圖示意圖對照		
		
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	

三、變更理由

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(詳附件四)，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。

四、變更內容

本次變更為提供文心櫻花(G8a)站土地開發大樓所需用地，變更部分住宅區為捷運系統用地，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。變更內容詳表 6-2、圖 6-1、圖 6-2 所示，變更前後土地使用面積對照表詳表 6-3 所示。

表6-2 變更內容明細表

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。

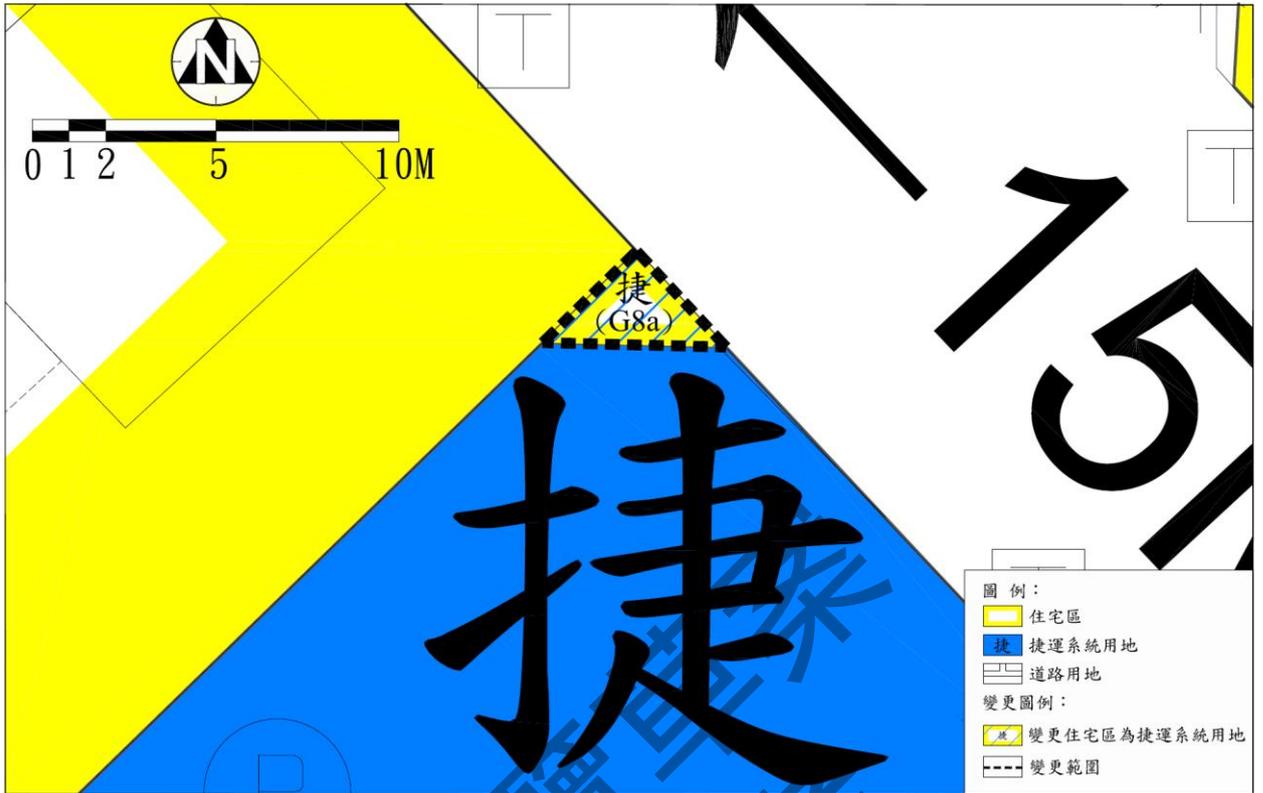


圖6-1 變更內容示意圖

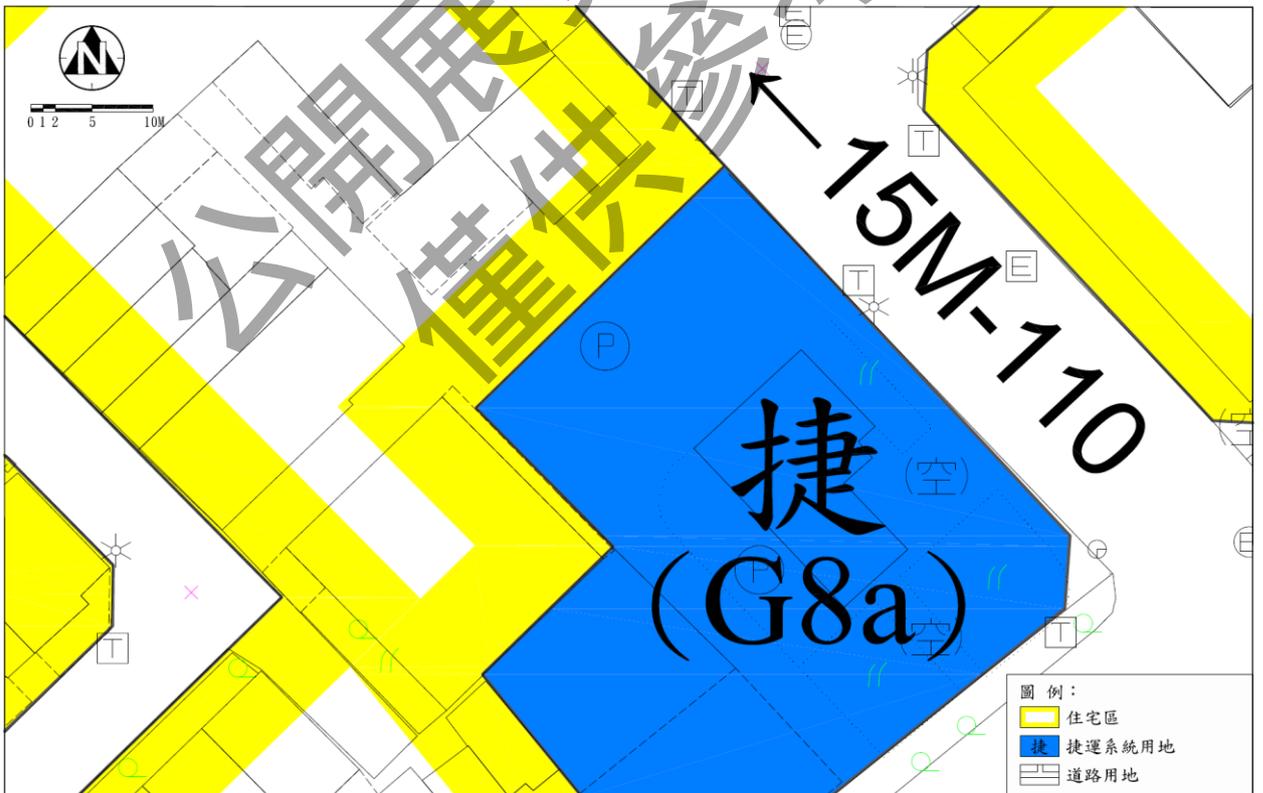


圖6-2 變更後計畫示意圖

表6-3 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(%)
住 宅 區	4,011.00	0.04 ^(註1)	4,011.04	35.21	40.45
新 市 政 中 心 專 用 區	107.34		107.34	0.94	1.08
商 業 區	551.64		551.64	4.84	5.56
特 定 商 業 區	12.95		12.95	0.11	0.13
工 業 區	84.86		84.86	0.74	0.86
甲 種 工 業 區	28.44		28.44	0.25	0.29
乙 種 工 業 區	620.71		620.71	5.45	6.26
零 星 工 業 區	8.64		8.64	0.08	0.09
生 態 住 宅 專 用 區	28.87		28.87	0.25	0.29
文 化 商 業 專 用 區	24.78		24.78	0.22	0.25
創 新 研 發 專 用 區	41.32		41.32	0.36	0.42
經 貿 專 用 區	22.92		22.92	0.20	0.23
休 閒 服 務 專 用 區	1.24		1.24	0.01	0.01
車 站 專 用 區	10.06		10.06	0.09	0.10
車站專用區兼作道路使用	0.31		0.31	0.00	0.00
土 地 使 用 分 區 項 目 產 業 專 用 區	7.40		7.40	0.06	0.07
創 意 文 化 專 用 區	6.34		6.34	0.06	0.06
倉 儲 批 發 專 用 區	1.18		1.18	0.01	0.01
航 空 事 業 專 用 區	27.93		27.93	0.25	0.28
航空事業專用區兼供道路使用	1.24		1.24	0.01	0.01
電 信 專 用 區 (不 做 第 五 款 使 用)	12.78		12.78	0.11	0.13
電 信 專 用 區 (得 作 第 五 款 使 用)	0.40		0.40	0.00	0.00
自 來 水 事 業 專 用 區	2.00		2.00	0.02	0.02
農 會 專 用 區	0.19		0.19	0.00	0.00
加 油 站 專 用 區	4.23		4.23	0.04	0.04
醫 療 專 用 區	1.15		1.15	0.01	0.01
宗 教 專 用 區	3.02		3.02	0.03	0.03
臺 中 州 廳 專 用 區	4.37		4.37	0.04	0.04
保 存 區	6.04		6.04	0.05	0.06
文 教 區	232.14		232.14	2.04	2.34
文教區(供私立大專院校使用)	22.54		22.54	0.20	0.23
文教區(供中小學使用)	2.43		2.43	0.02	0.02
風 景 區	6.09		6.09	0.05	—
農 業 區	1,337.31		1,337.31	11.74	—
河 川 區	130.86		130.86	1.15	—
河川區兼作道路使用	1.54		1.54	0.01	—
小 計	7,366.26		7,366.30	64.66	59.37

表6-3 訂正與變更前後面積對照表(續)

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(%)	
公共設施用地	文 小 用 地	197.71		197.71	1.74	1.99
	文 中 用 地	140.53		140.53	1.23	1.42
	文 中 小 用 地	37.61		37.61	0.33	0.38
	文 高 用 地	55.43		55.43	0.49	0.56
	文 大 用 地	76.51		76.51	0.67	0.77
	機 關 用 地	185.72		185.72	1.63	1.87
	公 園 用 地	340.00		340.00	2.98	3.43
	公園用地(兼供水資源回收設施使用)	5.84		5.84	0.05	0.06
	公園用地兼供道路使用	3.80		3.80	0.03	0.04
	公園用地兼作排水道使用	0.29		0.29	0.00	0.00
	公園兼滯洪池用地	11.78		11.78	0.10	0.12
	兒童遊樂場用地	36.13		36.13	0.32	0.36
	公園兼兒童遊樂場用地	25.52		25.52	0.22	0.26
	兒童遊樂場用地兼作排水道使用	0.00		0.00	0.00	0.00
	綠地、綠帶用地	59.03		59.03	0.52	0.60
	綠地用地兼作捷運系統使用	0.82		0.82	0.01	0.01
	綠地用地兼作排水道使用	0.07		0.07	0.00	0.00
	體育場用地	38.15		38.15	0.33	0.38
	公園兼體育場用地	6.52		6.52	0.06	0.07
	園 道 用 地	111.27		111.27	0.98	1.12
	市 場 用 地	42.69		42.69	0.37	0.43
	廣 場 用 地	2.74		2.74	0.02	0.03
	廣場兼捷運系統用地	0.13		0.13	0.00	0.00
	廣場兼停車場用地	26.83		26.83	0.24	0.27
	停 車 場 用 地	25.24		25.24	0.22	0.25
	污 水 處 理 廠 用 地	36.77		36.77	0.32	0.37
	垃 圾 處 理 場 用 地	57.47		57.47	0.50	0.58
	垃圾處理廠兼作道路用地	0.24		0.24	0.00	0.00
	廢棄物處理場用地	3.32		3.32	0.03	0.03
	殯 儀 館 用 地	1.85		1.85	0.02	0.02
	車 站 用 地	5.61		5.61	0.05	0.06
	消 防 用 地	0.25		0.25	0.00	0.00
	郵 政 事 業 用 地	4.55		4.55	0.04	0.05
	變 電 所 用 地	8.93		8.93	0.08	0.09
	電 力 用 地	11.10		11.10	0.10	0.11
	自 來 水 事 業 用 地	3.30		3.30	0.03	0.03
	社 教 機 構 用 地	24.72		24.72	0.22	0.25
	社 會 福 利 設 施 用 地	0.99		0.99	0.01	0.01
	醫 療 衛 生 機 構 用 地	33.20		33.20	0.29	0.33
	道 路 用 地	1,930.06	-0.04 ^(註1)	1,930.02	16.94	19.46
道路用地兼作鐵路使用	2.14		2.14	0.02	0.02	
道路用地兼作鐵路及河川使用	0.09		0.09	0.00	0.00	
道路用地兼作河川使用	2.77		2.77	0.02	0.03	
道路用地兼作排水道使用	1.95		1.95	0.02	0.02	

表6-3 訂正與變更前後面積對照表(續完)

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(%)	
公共設施用地	道路用地兼作停車場用地	0.21	0.21	0.00	0.00	
	道路用地兼供經貿服務設施使用	1.66	1.66	0.01	0.02	
	鐵路用地	13.61	13.61	0.12	0.14	
	鐵路用地兼作道路使用	8.31	8.31	0.07	0.08	
	鐵路用地兼作道路使用(得供捷運設施使用)	0.01	0.01	0.00	0.00	
	鐵路用地兼作園道使用	9.95	9.95	0.09	0.10	
	鐵路用地兼作河川使用	3.79	3.79	0.03	0.04	
	鐵路用地兼作排水道使用	0.03	0.03	0.00	0.00	
	交通用地	9.59	9.59	0.08	0.10	
	排水道用地	210.83	210.83	1.85	2.13	
	排水道用地兼作道路使用	0.61	0.61	0.01	0.01	
	排水道用地兼供經貿服務設施使用	0.35	0.35	0.00	0.00	
	河道用地	0.40	0.40	0.00	0.00	
	河道用地兼作道路使用	0.10	0.10	0.00	0.00	
	公墓用地	62.41	62.41	0.55	0.63	
	高速公路用地	118.09	118.09	1.04	1.19	
	高速公路用地兼作鐵路使用	2.93	2.93	0.03	0.03	
	高速公路用地兼作道路使用	0.96	0.96	0.01	0.01	
	高速公路用地兼作河川使用	0.46	0.46	0.00	0.00	
	高速公路用地兼作鐵路及道路使用	0.22	0.22	0.00	0.00	
	捷運系統用地	21.42	0.00 ^(註1)	21.42	0.19	0.22
	捷運系統用地兼作道路使用	0.51		0.51	0.00	0.01
	捷運系統用地兼作鐵路使用	0.00		0.00	0.00	0.00
	捷運系統用地兼作廣場	0.32		0.32	0.00	0.00
	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。

柒、實施進度及經費

一、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。

二、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(詳表 7-1)，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。

三、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。

表 7-1 實施進度及經費表

項目	面積 (平方公尺)	土地取得方式				開闢經費(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。

附件一、本市重大設施認定函

公開展覽資料
僅供參考

臺中市政府 函

地址：407610臺中市西屯區臺灣大道三段
99號

承辦人：[REDACTED]

電話：0422289111+61634

電子信箱：yuki31480@taichung.gov.tw

受文者：臺中市公共運輸及捷運工程處

發文日期：中華民國113年11月26日

發文字號：府授交公捷工字第1130345791號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三 (387290600H_1130345791_ATTACH1.pdf)

主旨：有關「西屯區捷運G8a站北側住宅區(截角)配合調整為捷
運系統用地」一案，請查照。

說明：

- 一、依據都市計畫法第27條及本府交通局113年11月18日
D61130015120號核准簽陳辦理。
- 二、本案屬重大市政建設，都市計畫個案變更內容符合都市計
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，業奉市長核准同意辦理個案變
更，請貴局協助辦理後續事宜。
- 三、隨函檢附核准簽陳影本1份。

正本：臺中市政府都市發展局

副本：臺中市公共運輸及捷運工程處(含附件)



附件二、計畫範圍土地清冊

公開展覽草案
僅供參考

訂正與變更內容		行政區域	地段	地號	謄本面積 (平方公尺)	使用面積 (平方公尺)	土地權屬	備註
原計畫	新計畫							
道路用地	住宅區	臺中市西屯區	中義段	1035	1,638.00	234.73	私有	部分訂正
住宅區	捷運系統用地	臺中市西屯區	中義段	1035	1,638.00	6.43	私有	部分變更
道路用地	住宅區	臺中市西屯區	中義段	1037-5	100.00	6.25	私有	部分訂正
道路用地	住宅區	臺中市西屯區	中義段	1038	108.00	108.00	私有	全部訂正
道路用地	住宅區	臺中市西屯區	中義段	1039	116.00	69.79	私有	部分訂正

註1：表內使用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。

公開展覽資料
僅供參考

附件三、公開展覽前座談會會議紀錄

公開展覽
僅供參考

臺中市公共運輸及捷運工程處

「訂正暨變更臺中市都市計畫主要計畫(配合西屯區)捷運 G8a 站案暨訂正暨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」

公開展覽前第三次座談會議紀錄

壹、時間：113 年 8 月 15 日（星期四）上午 10 時 30 分

貳、地點：臺中市公共運輸及捷運工程處 1 樓會議室

參、主持人：黃主任秘書國書

記錄：[REDACTED]

肆、出(列)席單位及人員：詳簽到簿

伍、報告及討論事項：

陸、會議結論：

經討論後，土地所有權人對於「捷運 G8a 站北側誤繕之計畫道路訂正為住宅區、捷運 G8a 站東北側截角用地配合調整為捷運系統用地」之變更方案無意見，並且同意變更捷運 G8a 站東北側截角用地(三邊長度約為 3.58 公尺、3.58 公尺、5 公尺，總面積約為 6.4 平方公尺，實際尺寸及面積依地政機關測量為準)為捷運系統用地。

柒、臨時動議：無。

捌、散會：上午 11 時 45 分

附件四、臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北
屯線文心櫻花(G8a)站土地開發案停
車場出入口設計概要

公開展覽資料
僅供參考

臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線文心櫻花(G8a)站

土地開發案停車場出入口設計概要

本案位於捷運系統用地(G8a)北側，西屯區文心路與櫻花路交叉口附近(如圖 1 及圖 2)，係為配合文心櫻花(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，爰以提列變更住宅區為捷運系統用地，俾利取得車道出入所需通路之土地。

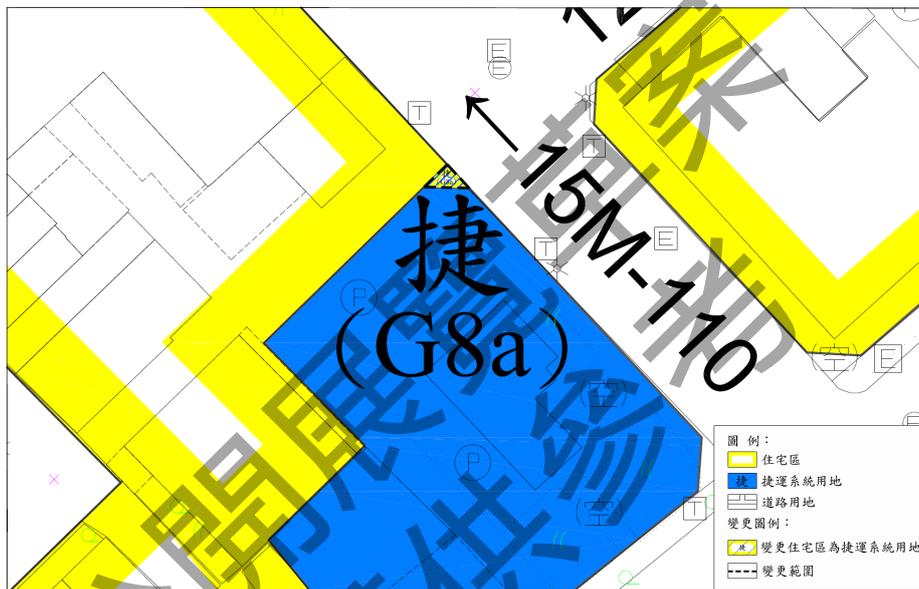


圖 1 變更位置示意圖

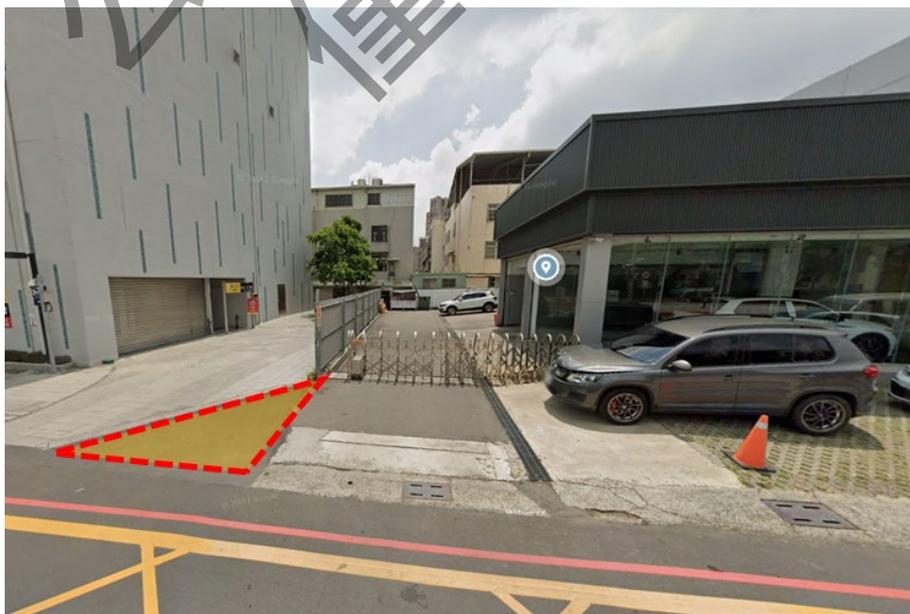


圖 2 現況照片

臺中捷運綠線文心櫻花(G8a)站內規劃捷運及住宅使用，為讓各群組的使用能在機能、動線減少衝突，所以針對不同的使用群組作區隔。住宅入口與捷運入口分側設置，以分散不同性質的人流，並留設轉乘停車場與社區停車場之獨立動線，以減少動線衝突，增進捷運轉乘人員之進出便利性及行車安全。停車場出入口設計詳如圖 3 所示。

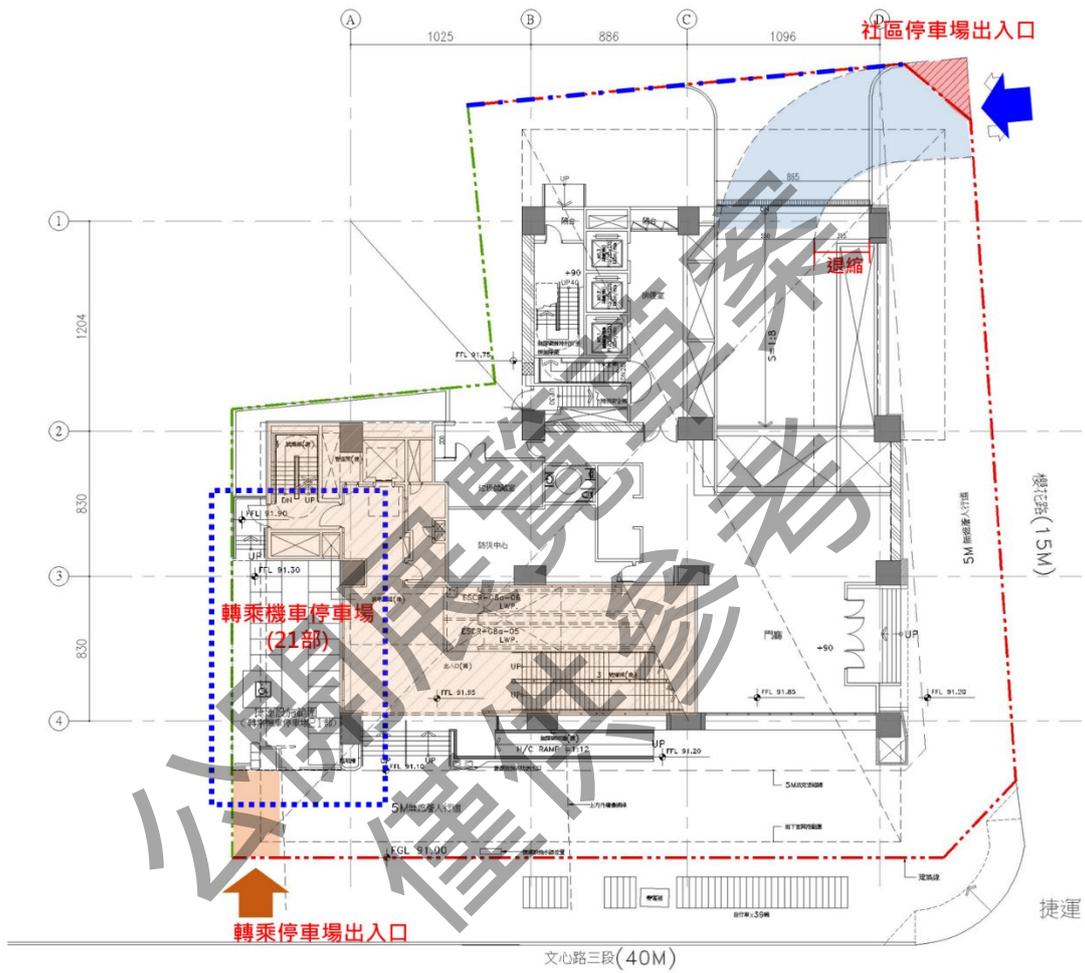


圖 3 一層平面圖