

變更臺中市都市計畫

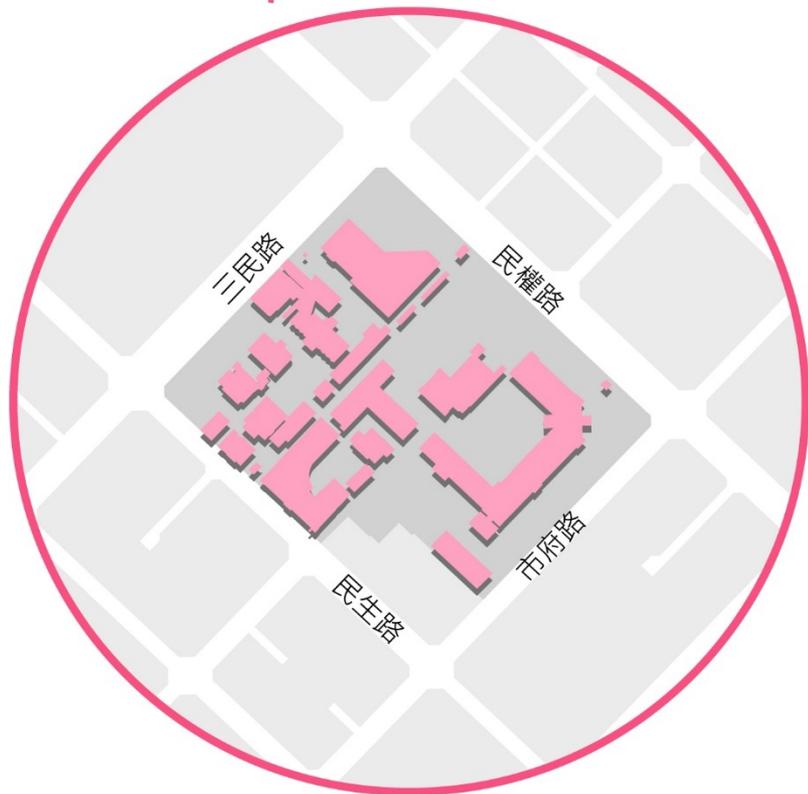
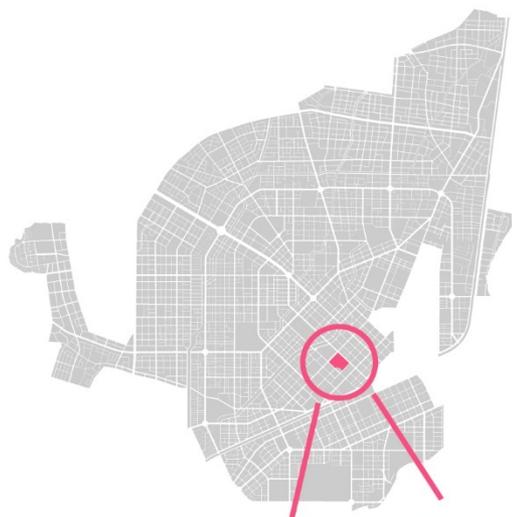
(舊有市區及一至五期市地重劃地區)

細部計畫 (第三次通盤檢討)

(臺中州廳專用區部分) 案

公開說明會

擬定機關：臺中市政府



2025.7.9

議程

9 : 30 — 10 : 00	報到
10 : 00 — 10 : 10	主席致詞
10 : 10 — 10 : 30	簡報說明
10 : 30 — 11 : 30	意見交流
11 : 30 —	散會

說明會辦理緣由

臺中市都市計畫委員會 第135次會議決議

- 臺中州廳納入舊有市區第三次通盤檢討，請研擬該地區細部計畫內容後再提會討論
- 變更計畫內容經審議後新增或超出原公開展覽範圍者，請依都市計畫法第19條規定補辦公開展覽及說明會。



臺中市政府114.6.18府授
都計字第1140139418號
公告自114.6.23起
公开展覽30天

舊有市區細部計畫
107/4/10公告徵求意見



舊有市區細部計畫
109/12/23公告公開展覽



111/9/30臺中市都委會
第135次會議決議



研擬臺中州廳專用區
細部計畫



114/6公展 (114/7/9說明會)



再提會審議

公告事項

■ 公開展覽期間 自114.06.23起30天

■ 公告地點

書面

- 1.本府公告欄(臺灣大道市政大樓)
- 2.本府都市發展局公告欄
(文心路二段588號)
- 3.本市西區區公所公告欄

網路

本府都市發展局網站
<http://www.ud.taichung.gov.tw/>

計畫書圖及意見表檔案
請掃描QR Code下載



■ 意見提供方式

公開展覽期間如有意見，以書面載明姓名(單位)、聯絡地址、建議事項、變更位置理由、地籍圖說等資料向本府提出，供本市都市計畫委員會審議之參考

簡報大綱



01 計畫背景

02 實質計畫概要

03 意見反映

01

計畫背景

- 一、計畫緣起
- 二、法令依據
- 三、變更範圍
- 四、現行主要計畫
- 五、土地使用現況
- 六、文化資產概況

計畫緣起

- 臺中州廳自日治時期即為臺中地區重要行政中心，民國99年後行政機關陸續遷出，故啟動「臺中州廳及附近地區都市更新計畫」，併同辦理都市計畫變更作業。
- 變更主要計畫已於103年公告實施，擬定細部計畫草案因應都市更新招商需要審定未發布。
- 州廳及周邊歷史建物已修復完成，為活化及再利用臺中州廳文化資產，加速舊市區復甦，爰依臺中市都市計畫委員會第135次會議決議重新研議臺中州廳專用區細部計畫內容。



法令依據

都市計畫法第26條。

變更範圍

- 面積約4.37公頃
- 臺中市西區
- 民權路、市府路、民生路及三民路所圍之街廓，不包含電信專用區



舊有市區及一至五期市地重劃地區現行細部計畫圖



現行主要計畫

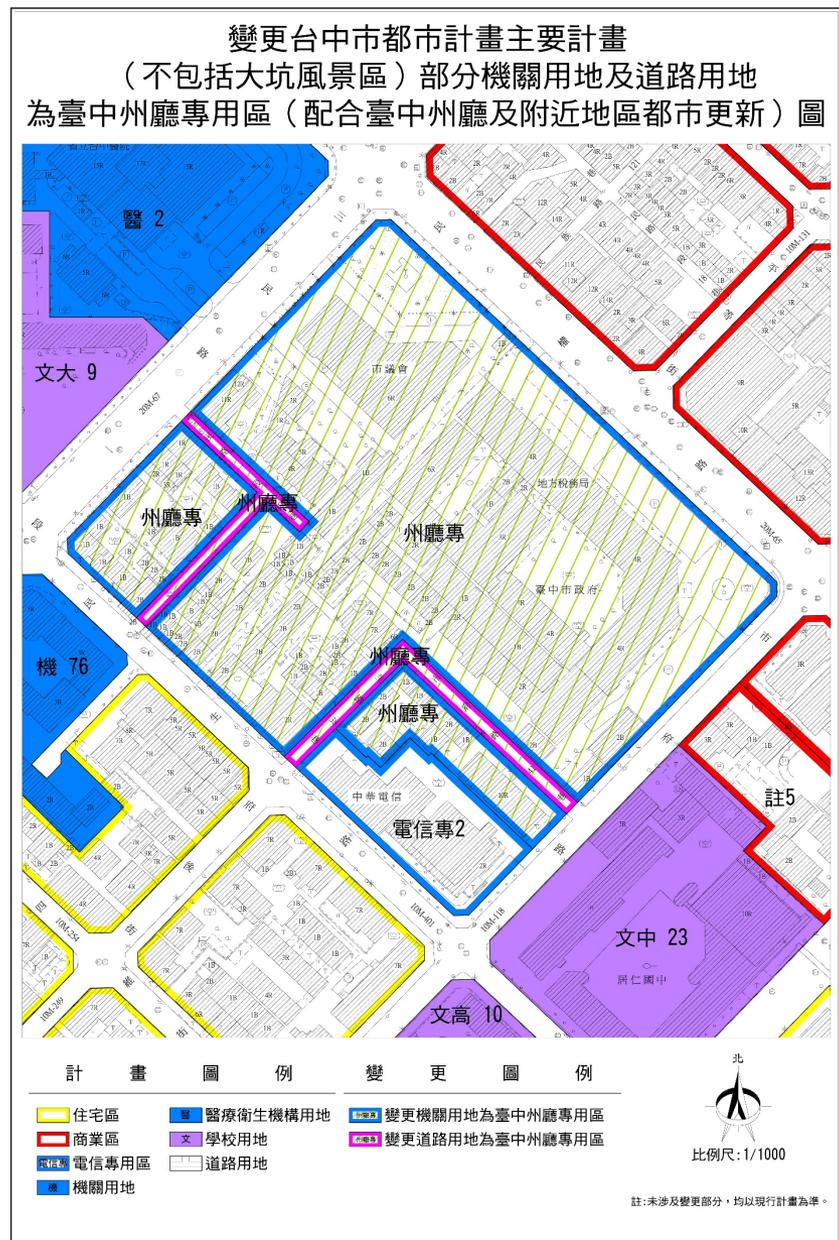
- 103.1.20公告實施「變更臺中市都市計畫主要計畫（部分機關用地及道路用地為臺中州廳專用區（配合臺中州廳及附近地區都市更新）案）」

原計畫（公頃）	新計畫（公頃）
機關用地（機49） （0.3368公頃）	臺中州廳專用區 （4.3682公頃）
機關用地（機50） （0.2524公頃）	
機關用地（機51） （3.5742公頃）	
道路用地 （0.2048公頃）	

■ 開發方式

本計畫由臺中市政府依都市更新條例規定方式實施都市更新，倘配合中央及地方重大建設計畫，得改以其他方式開發。

註：107.10.17公告發布實施「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」變123案調整變更方式

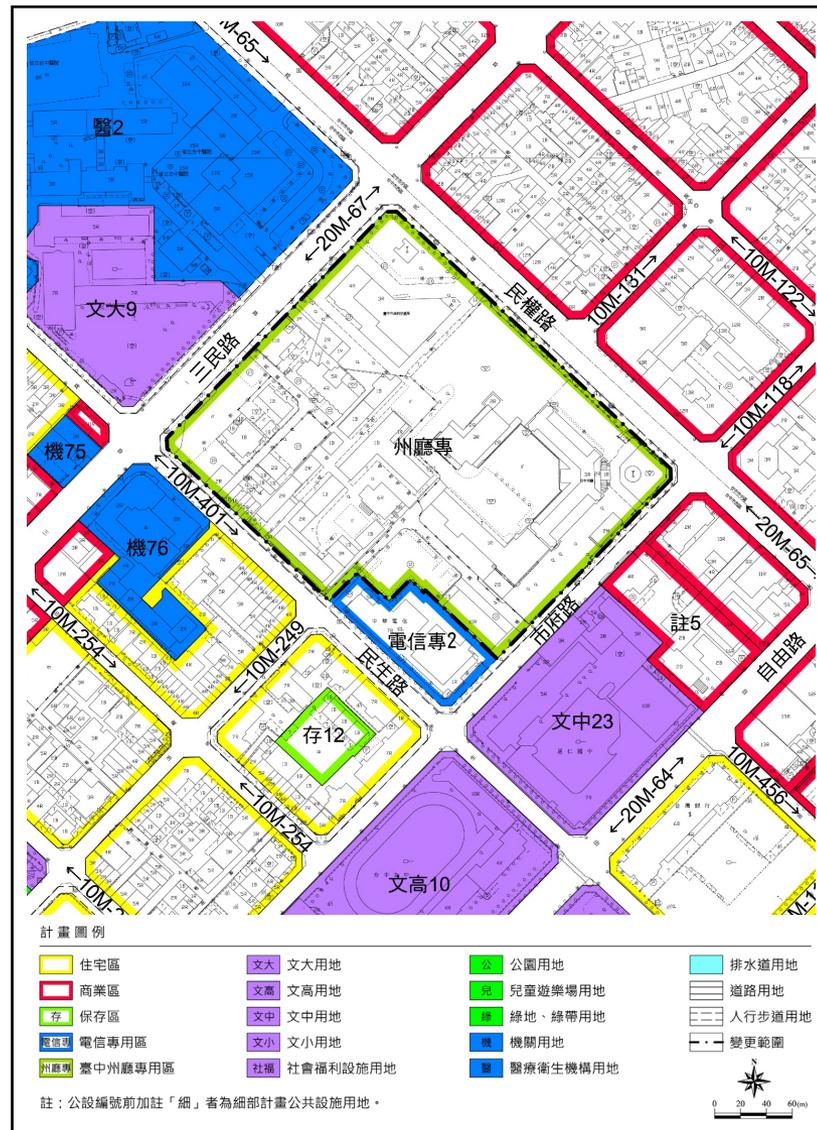


主要計畫變更計畫示意圖

現行主要計畫

■ 主要計畫對細部計畫之指導

1. 有關土地使用容許項目，應遵循本計畫變更宗旨及符合專用區劃設目的，以活化古蹟及歷史建築為前提，並於細部計畫訂定。
2. 變更後之平均容積率仍應以維持250%為原則，並於細部計畫中妥予分派。
3. 私有土地變更為「臺中州廳專用區」之回饋比例訂為30%，其回饋方式、時機，應於細部計畫中妥予敘明。
4. 細部計畫不另行訂定容積獎勵措施，應回歸中央或地方相關法令辦理。
5. 本計畫區建物應完成都市設計審議，始得發照建築。未配合本計畫同步辦理都市更新者，應於細部計畫訂定相關規定，限期進行整建或維護更新。
6. 人行動線仍應以串連開放空間及重要活動據點為原則；車行動線則應優先以民權路或三民路為主要出入口。前開交通動線規劃原則應納入細部計畫敘明，以茲明確。



現行都市計畫主要計畫示意圖

土地使用現況

- 公有地占總面積約93%、私有地占總面積約7%。
- 現況作文化資產、機關、商業、住宅、住商混合、停車場等使用



兆豐銀行



衛生福利部臺中研習所



臺中市政府交通局



三民路機車停車場



三民路一段192巷建物



臺中市政府警察局體技館



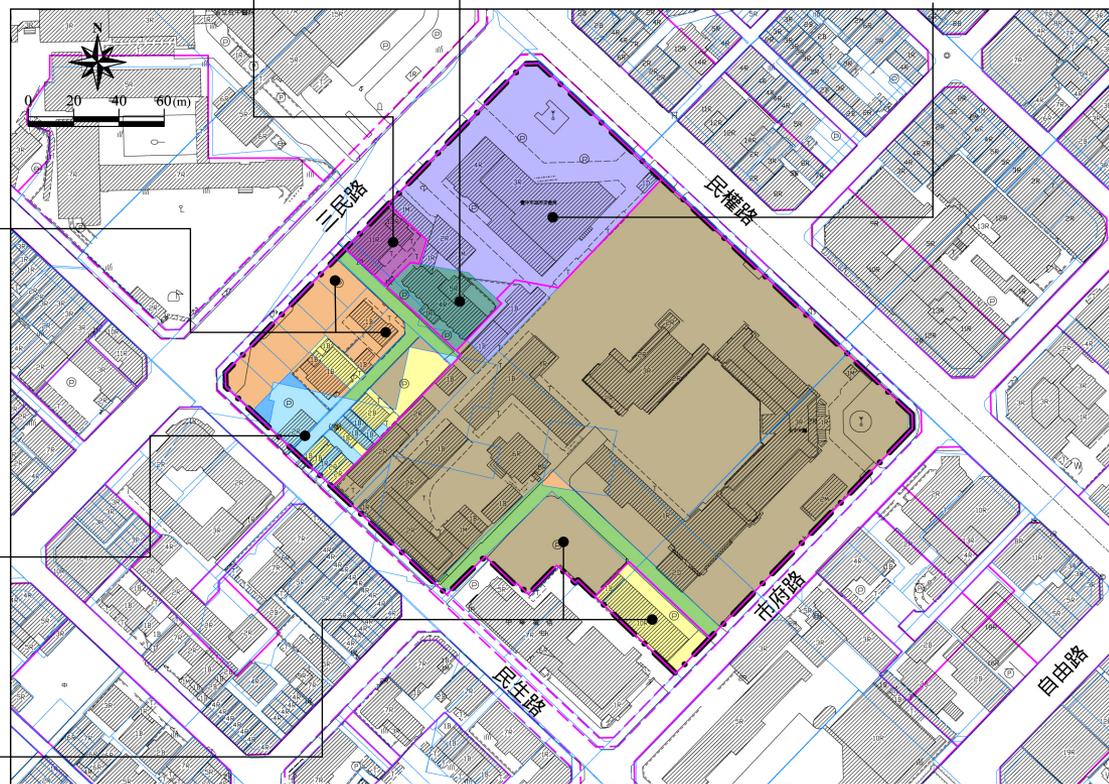
民生路住商混合使用



文資處平面停車場



黎明大樓



圖例

- | | | |
|----------|-----------|------|
| 財政部國有財產署 | 臺中市政府秘書處 | 兆豐銀行 |
| 臺中市文化資產處 | 臺中市政府警察局 | 街廓線 |
| 臺中市政府交通局 | 衛生福利部臺中醫院 | 地籍線 |
| 臺中市政府建設局 | 一般私有 | 變更範圍 |

變更範圍權屬分布示意圖

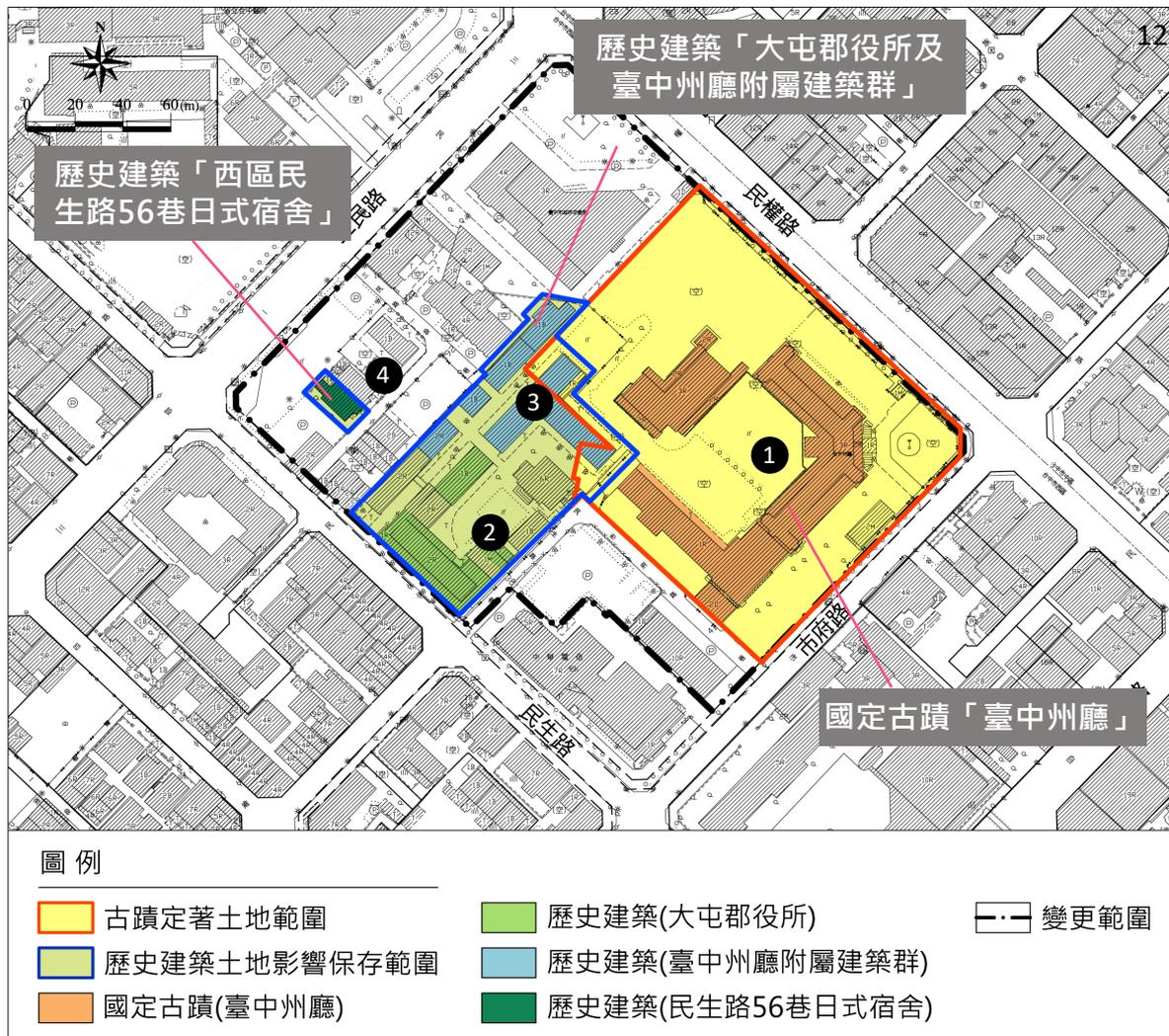
文化資產概況

■ 國定古蹟臺中州廳

- 修復進度：112年竣工、室內裝修及景觀工程進行中
- 公共服務 (文化局進駐辦公)
- 陳列展示 (常態藝文展覽、部分商業使用)

■ 歷史建築大屯郡役所及臺中州廳附屬建築群

- 修復進度：111年底竣工
- 導入機能：零售、餐飲、文創展演
- 招商進度：ROT招商 (113.12已完成簽約)



文化資產範圍示意圖



臺中州廳



大屯郡役所



臺中州廳附屬建築群



民生路56巷日式宿舍

02

實質計畫 概要

- 一、整體規劃構想
- 二、變更計畫內容
- 三、土地使用管制
- 四、都市設計
- 五、開發構想
- 六、附帶條件

整體規劃構想

■ 文化資產定著土地(州廳專1)

- 文資保存及活化為主
- 延續行政機關使用
- 導入文化展示、展演、文創商業及相關服務

■ 不具文資身份公有土地(州廳專2)

- 機關遷移騰空土地開發
- 導入較高服務層級之大型商業活動，如觀光旅館、百貨公司、商辦等

■ 既存私有合法建物(州廳專3)

- 維護私有權益，引導都更重建
- 放寬用途強度，另訂回饋規定

■ 支援停車空間(停車場用地)

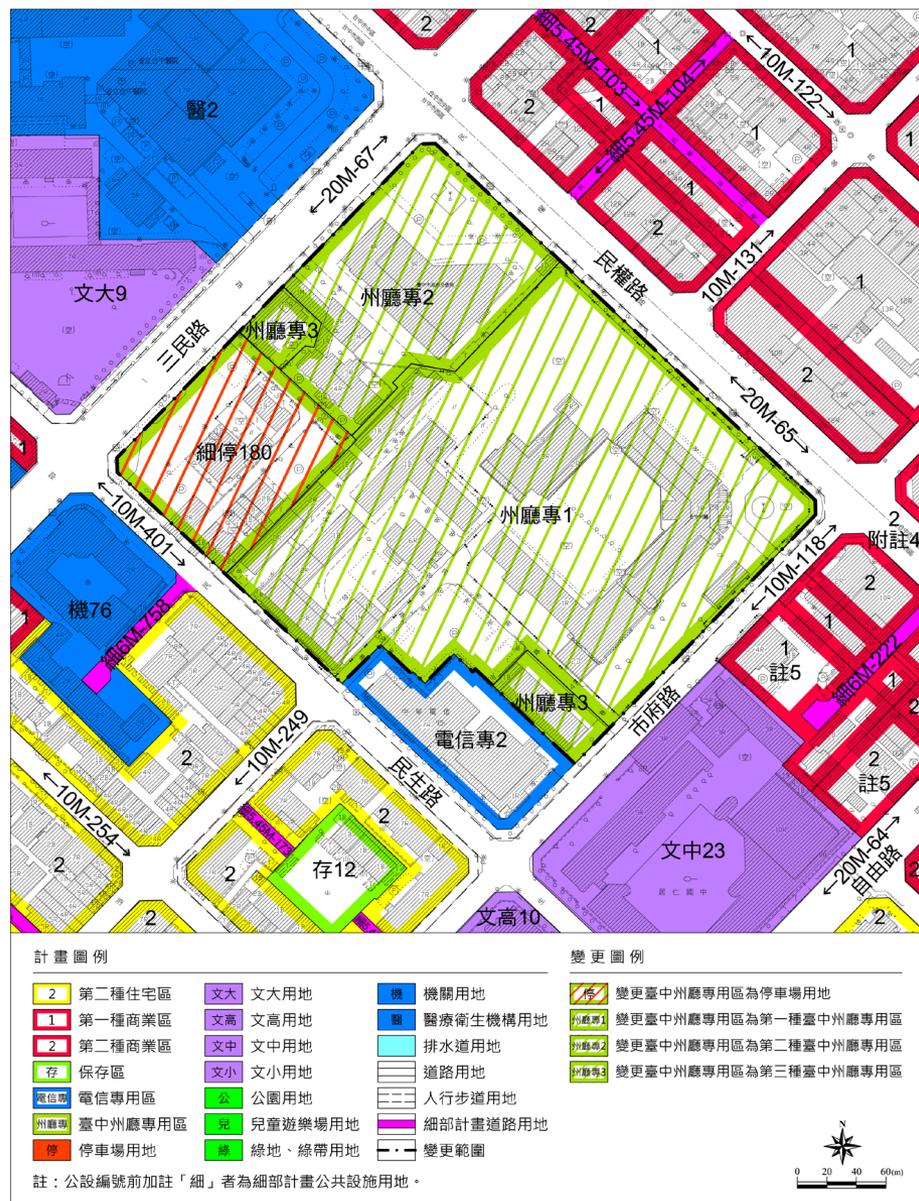
- 支援停車空間
- 作多目標使用
- 配合歷史建築進行整體規劃



整體規劃構想示意圖

變更計畫內容

編號	原計畫	新計畫	變更理由
變1	臺中州廳專用區 (4.37公頃)	第一種臺中州廳專用區 (2.81公頃) 第二種臺中州廳專用區 (0.81公頃) 第三種臺中州廳專用區 (0.18公頃) (附註23) 停車場用地 (0.57公頃)	為配合文化資產修復再利用、公有土地轉型活化及利於後續開發管制，遵循主要計畫指導，訂定細部計畫內容。
變2	未訂定	增訂土地使用分區管制條文	臺中州廳專用區及周邊共4處街廓，外圍為4M人行步道用地，為都市發展需求，增訂土管條文得兼供建築基地車輛出入通行使用。
變3	增訂臺中州廳專用區土地使用分區管制要點		考量臺中州廳專用區管制規定具有獨特性，故以增訂專章方式辦理。
變4	增訂臺中州廳專用區都市設計準則		為辦理臺中州廳專用區都市設計審議作業，增訂臺中州廳專用區都市設計準則，供審議參考。

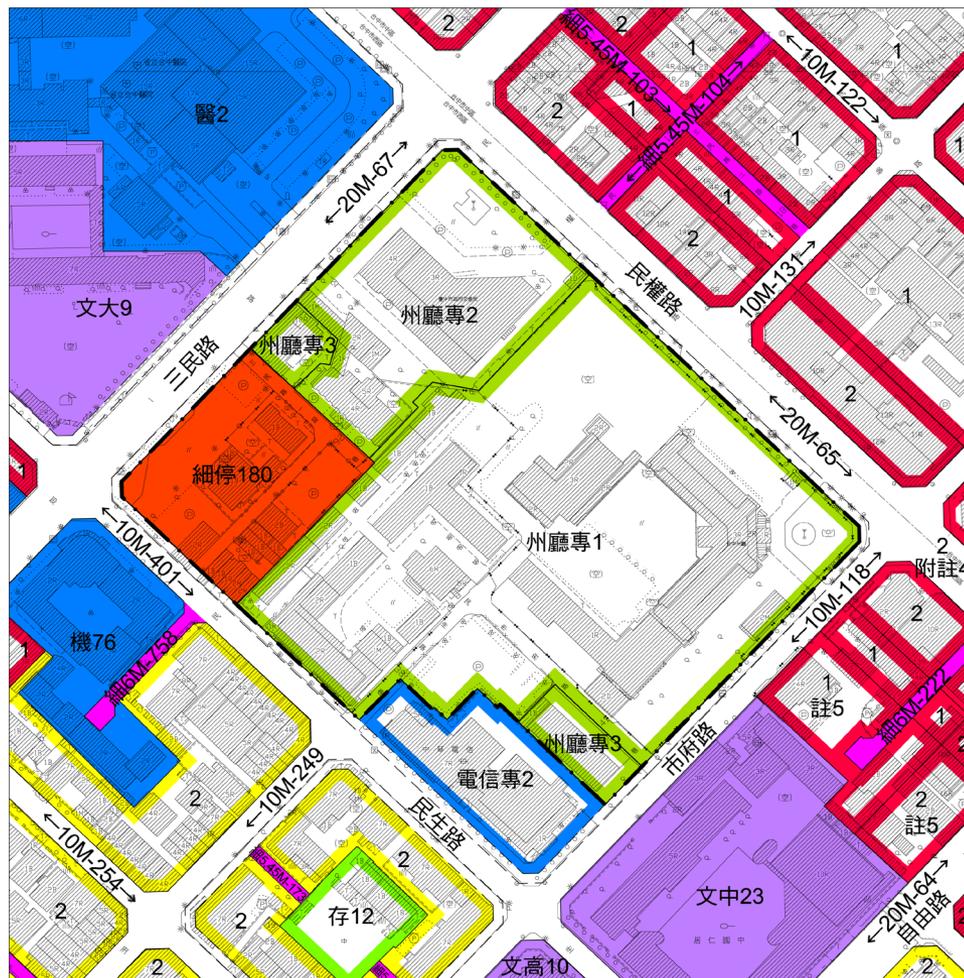
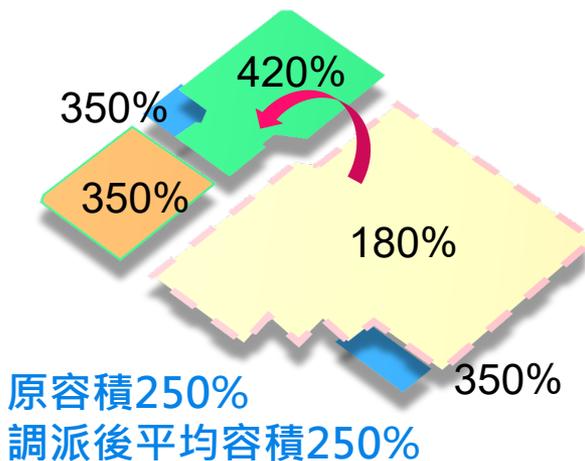


變1案變更計畫示意圖

土地使用管制規定

■ 土地使用強度

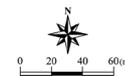
項目	建蔽率	容積率
第一種臺中州廳專用區	50%	180%
第二種臺中州廳專用區	60%	420%
第三種臺中州廳專用區	70%	350%
停車場用地	70%	350%



計畫圖例

2	第二種住宅區	州廳專2	第二種臺中州廳專用區	文小	文小用地	排水道用地
1	第一種商業區	州廳專3	第三種臺中州廳專用區	公	公園用地	道路用地
2	第二種商業區	停	停車場用地	兒	兒童遊樂場用地	人行步道用地
存	保存區	文大	文大用地	綠	綠地、綠帶用地	細部計畫道路用地
電信專	電信專用區	文高	文高用地	機	機關用地	變更範圍
州廳專1	第一種臺中州廳專用區	文中	文中用地	醫	醫療衛生機構用地	

註：公設編號前加註「細」者為細部計畫公共設施用地。



變1案變更後細部計畫示意圖

土地使用管制規定

■ 土地使用限制

州廳專1

- 以既有文化資產保存及活化再利用為主
- 得作經本府文化局同意之策略性產業
- 依商業區管制（文資範圍之再利用應依文資法規定）

州廳專2

- 導入大型商業活動，並提供文化相關之公共使用為主
- 得作經本府文化局同意之策略性產業
- 作公益性設施（圖書館、博物館、藝術中心、活動中心等）及文化創意產業之各項產業相關設施，其使用容積樓地板面積不得少於總容積樓地板50%
- 其餘依商業區管制，但不得為住宅、工業、舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他類似之營業場所、電子遊戲場、加油站、殯葬服務業之使用

州廳專3

- 支援州廳文化園區開發之商業服務設施
- 依商業區管制，但不得為住宅、工業、舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他類似之營業場所、電子遊戲場、加油站、殯葬服務業之使用

土地使用管制規定

■ 公共開放空間

■ 沿街式開放空間

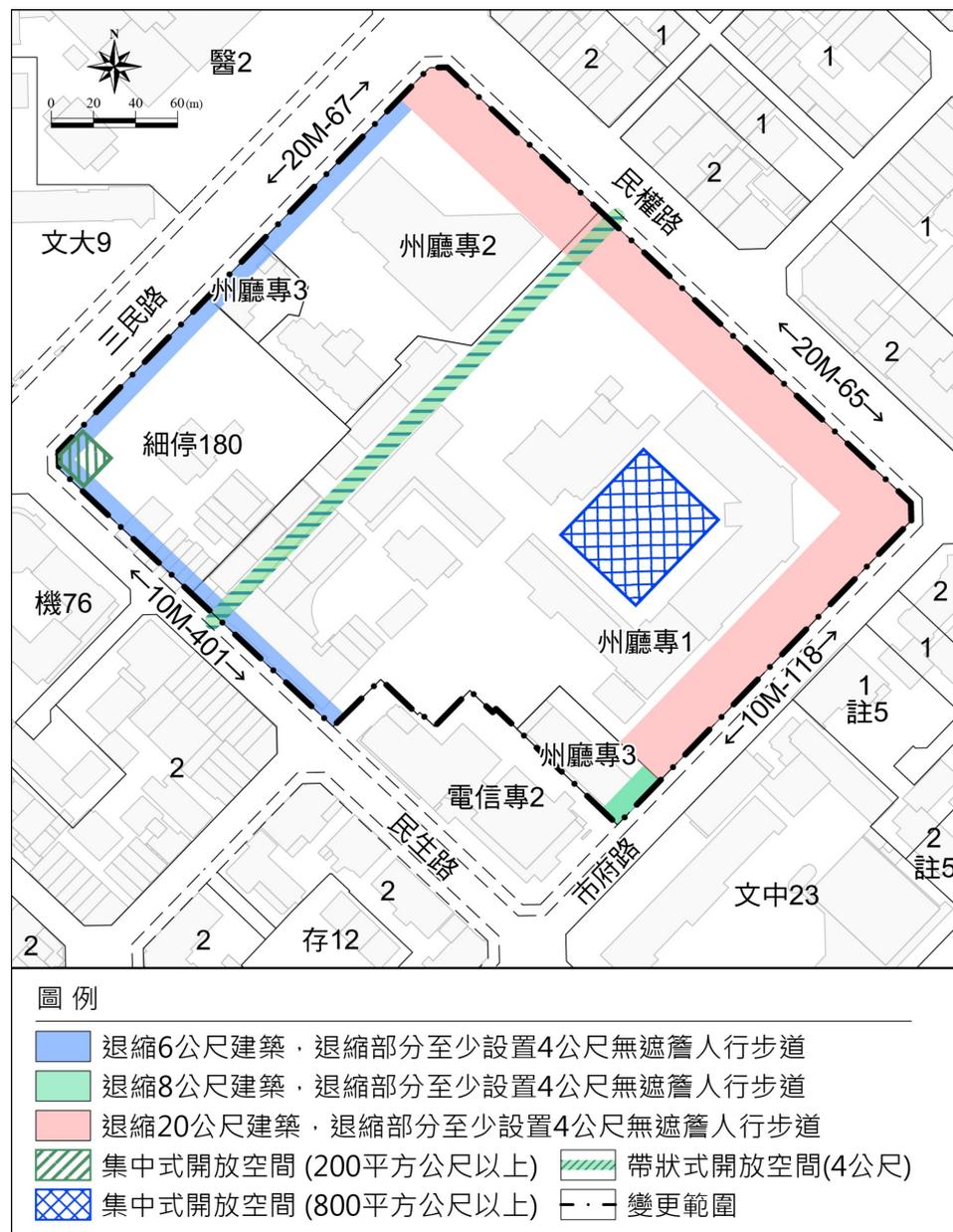
- 退縮20M-民權路、市府路 (州廳專1)
- 退縮 8M-市府路 (州廳專3)
- 退縮 6M-三民路、民生路

■ 集中式開放空間

- 800m²-中央草地
- 200m²-街角廣場
- 4m帶狀式開放空間



加強歷史紋理之保留，指定沿街面退縮空間



指定留設公共開放空間示意圖

開發構想

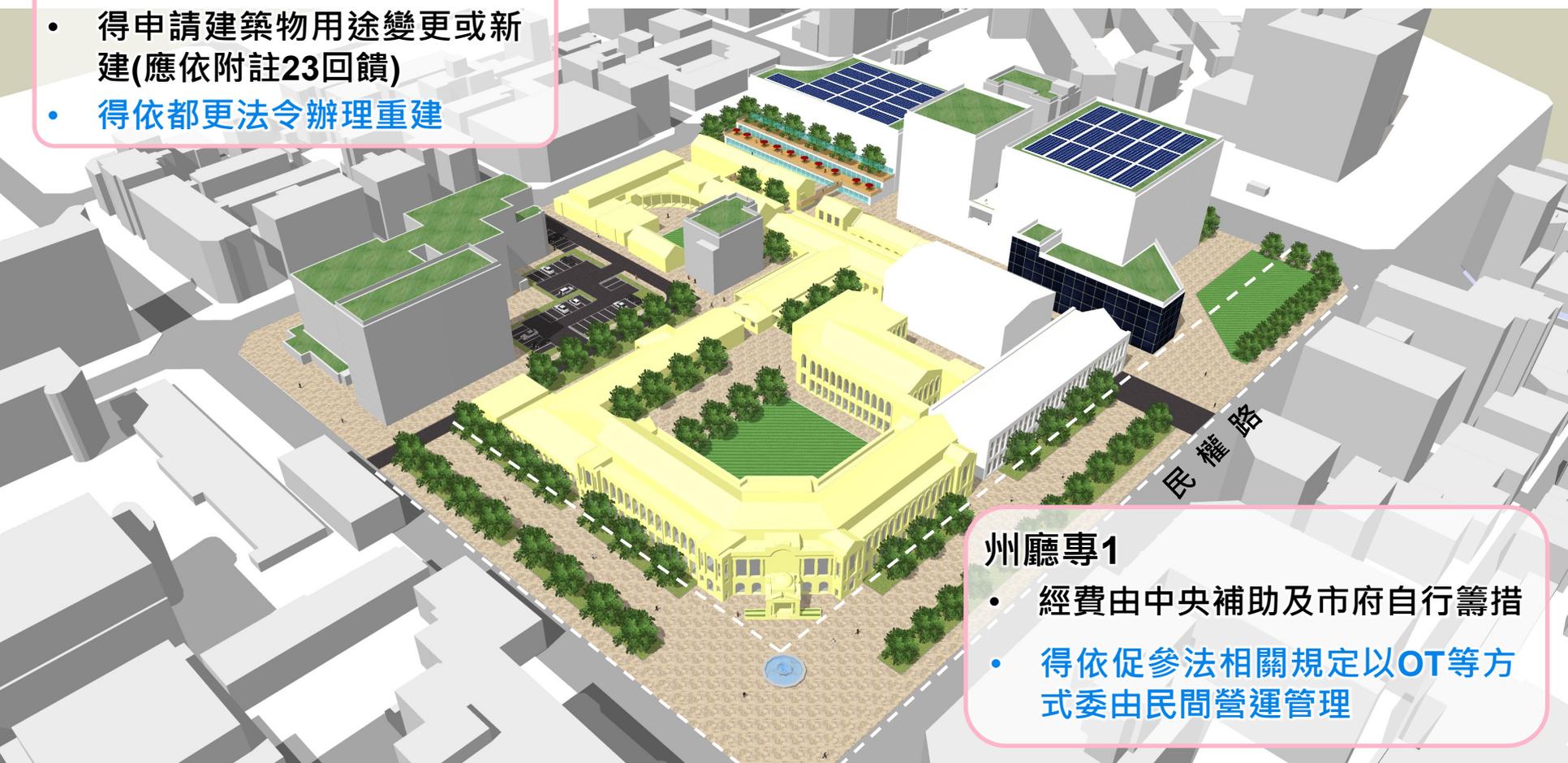
州廳專3

- 均為私有合法建物
- 得維持原使用
- 得申請建築物用途變更或新建(應依附註23回饋)
- 得依都更法令辦理重建

州廳專2

停車場用地

- 均為公有土地
- 得依促參法委由民間開發、經營及管理
- 以徵收或價購方式取得私有土地
- 範圍內有需保存之文化資產(日式宿舍)
- 得委由民間多目標使用、開發、經營



州廳專1

- 經費由中央補助及市府自行籌措
- 得依促參法相關規定以OT等方式委由民間營運管理

附帶條件-附註23

- 州廳專3申請建築物用途變更，或建築基地新建或增建時，應依下列規定辦理回饋：



兆豐銀行



黎明大樓

申請項目	回饋代金	回饋時機
建築物用途變更	申請建築基地面積×30%× [申請變更樓地板面積 / (該建築基地面積×法定容積率)] × (經一家專業估價者所評定土地價格且不得低於當年之當地平均公告土地現值×1.4) 。 但以土地平均公告現值之1.4倍估算後，低於新臺幣貳佰萬元者，得依其估算金額折繳代金。	變更使用執照前
建築物新建、增建	申請建築基地面積×30%× (經一家專業估價者所評定土地價格且不得低於當年之當地平均公告土地現值×1.4) 已依本規定辦理完成建築物用途變更者，仍應依前開基地新建、增建繳納代金公式計算回饋代金，並得扣除已繳納金額後繳納。	核准使用執照前

- 回饋代金應於核准使用執照或變更使用執照前繳入「臺中市都市更新及都市發展建設基金」，專供臺中市都市發展與建設之用

03

意見反映



簡報結束
敬請指教