

臺中市都市計畫委員會第 151 次會議紀錄

- 一、 開會時間：114 年 7 月 1 日(星期二)下午 3 時 30 分
- 二、 開會地點：臺灣大道市政大樓惠中樓 9 樓市政廳
- 三、 主持人：黃主任委員國榮 紀錄：劉育珊
- 四、 出席委員：(詳會議簽到表)
- 五、 列席單位及人員：(詳會議簽到表)
- 六、 確認第 150 次會議紀錄及執行情形

決定：准予確認。

七、 討論審議案件：

第一案：配合臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫

1-1、變更台中港特定區計畫細部計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫)案

決 議：本案除依下列意見修正外，其餘准照提會內容及專案小組建議意見通過：

- 一、變更內容綜理表涉及配合主要計畫變更部分刪除，並於細部計畫書補充主要計畫指導內容，以資明確。
- 二、土地使用分區管制要點增訂配合「捷運開發區」及「捷運系統用地」等使用項目，請於變更綜理表增列變更案。
- 三、捷運開發區法定停車位設置，免依建築技術規則建築設計施工編第 59 條加倍留設，但應提供一定比例開放供公共使用，相關規定由都市計畫主管機關或捷運主管機關另訂之。

1-2、變更臺中市都市計畫(福安里附近)細部計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫)案

決 議：依申請單位表示已無變更需求，照專案小組建議意見通過，維持原計畫。

1-3、變更臺中市都市計畫(工業住宅社區)細部計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫)案

決 議：本案除依下列意見修正外，其餘准照提會內容及專案小組建議意見通過：

- 一、變更內容綜理表涉及配合主要計畫變更部分刪除，並於細部計畫書補充主要計畫指導內容，以資明確。
- 二、土地使用分區管制要點增訂配合「捷運開發區」使用項目，請於變更綜理表增列變更案。
- 三、因細部計畫道路需求，於捷運開發區(原市 92)範圍劃設道路用地(截角)，並增列變更內容。
- 四、捷運開發區法定停車位設置，免依建築技術規則建築設計施工編第 59 條加倍留設，但應提供一定比例開放供公共使用，相關規定由都市計畫主管機關或捷運主管機關另訂之。

1-4、變更臺中市都市計畫(整體開發地區單元一)細部計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫)案

決 議：本案除依下列意見修正外，其餘准照提會內容及專案小組建議意見通過：

- 一、於細部計畫書補充主要計畫指導內容，以資明確。
- 二、土地使用分區管制要點增訂配合「捷運開發區」使用項目，請於變更綜理表增列變更案。
- 三、捷運開發區法定停車位設置，免依建築技術規則建築設計施工編第 59 條加倍留設，但應提供一定比例開放供公共使用，相關規定由都市計畫主管機關或捷運主管機關另訂之。

1-5、變更臺中市都市計畫(西屯地區)細部計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫)案

決 議：本案除依下列意見修正外，其餘准照提會內容及專案小組建議意見通過：

- 一、於細部計畫書補充主要計畫指導內容，以資明確。
- 二、土地使用分區管制要點增訂配合「捷運開發區」及「捷運系統用地」等使用項目，請於變更綜理表增列變更案。

三、捷運開發區法定停車位設置，免依建築技術規則建築設計施工編第 59 條加倍留設，但應提供一定比例開放供公共使用，相關規定由都市計畫主管機關或捷運主管機關另訂之。

1-6、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(配合臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫)案

決 議：本案除依下列意見修正外，其餘准照提會內容及專案小組建議意見通過：

一、變更內容綜理表涉及配合主要計畫變更部分刪除，並於細部計畫書補充主要計畫指導內容，以資明確。

二、土地使用分區管制要點增訂配合「捷運開發區」使用項目，請於變更綜理表增列變更案。

三、捷運開發區法定停車位設置，免依建築技術規則建築設計施工編第 59 條加倍留設，但應提供一定比例開放供公共使用，相關規定由都市計畫主管機關或捷運主管機關另訂之。

1-7、變更臺中市都市計畫(臺中車站地區)細部計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫)案

決 議：本案除依下列意見修正外，其餘准照提會內容及專案小組建議意見通過：

一、變更內容綜理表涉及配合主要計畫變更部分刪除，並於細部計畫書補充主要計畫指導內容，以資明確。

二、土地使用分區管制要點增訂配合「捷運開發區」使用項目，請於變更綜理表增列變更案。

三、捷運開發區法定停車位設置，免依建築技術規則建築設計施工編第 59 條加倍留設，但應提供一定比例開放供公共使用，相關規定由都市計畫主管機關或捷運主管機關另訂之。

1-8、變更臺中市都市計畫(原大型購物中心專用區)細部計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫)案

決 議：本案除依下列意見修正外，其餘准照提會內容及專案小組建議意見通過：

一、變更內容綜理表涉及配合主要計畫變更部分刪除，並於細部計畫書補充主要計畫指導內容，以資明確。

二、土地使用分區管制要點增訂配合「捷運系統用地」使用項目，請於變更綜理表增列變更案。

第二案：「變更中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫)案」暨「變更中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫細部計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫)案」

決 議：准照專案小組建議意見通過。

第三案：「變更臺中市太平霧地區都市計畫主要計畫（太平地區）（第一次通盤檢討）案」暨「變更臺中市太平地區都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)案」

決 議：因會議時程考量，為確保內容經充分討論，爰本案延期審議，將另行擇期排會。

八、 散會：下午 5 時 25 分。

討論事項	第一案-1	所屬行政區	臺中市梧棲區、龍井區、沙鹿區
提案單位	臺中市政府捷運工程局	簡報單位	東昇工程顧問有限公司
案由	變更台中港特定區計畫細部計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫)案		
說明	一、計畫緣起 臺中都會區大眾捷運路網自民國 78 年展開，由當時臺灣省政府住宅與都市發展局捷運工程處辦理規劃，已規劃有捷運藍線自台中港特定區行經臺灣大道至臺中市區、大里、霧峰、中興新村、南投，民國 87 年辦理細部規劃時修改至臺中市區、太平地區；民國 88 年因精省改由交通部高速鐵路工程局接辦優先路網規劃，捷運藍線列為臺中捷運優先路網之一；民國 98 年再由本府委託臺中市政府捷運工程局辦理整體路網檢討規劃，再於民國 99 年 12 月由本府啟動辦理「可行性研究」，續依據交通部 100 年 4 月發布「大眾捷運系統建設及周邊土地開發計畫申請與審查作業要點」進行相關作業，民國 107 年 10 月獲行政院核定「可行性研究」後，民國 108 年 3 月啟動辦理「綜合規劃」，並於民國 113 年 1 月 29 日行政院核定「綜合規劃報告」，並接續辦理「基本設計」於民國 113 年 10 月 29 日行政院公共工程委員會核定。 「臺中捷運藍線」路線經包括臺中港特定區(梧棲區)、靜宜-弘光商圈(沙鹿區)、東海商圈(龍井區、西屯區)、中科世貿商圈(西屯區)、新市政商圈(西屯區)、舊城區及臺中車站商圈(西區、北區、中區、東區)等，沿線都市計畫涵蓋「台中港特定區計畫」、「中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫」、「臺中市都市計畫主要計畫」等範圍，預期完成後，本計畫路線將與臺中都會區鐵路高架捷運化計畫(鐵路高架化)及臺中捷運烏日文心北屯線(捷運綠線)串聯建構臺中都會區基本軌道路網，有效紓解臺灣大道的壅塞程度，帶動大臺中地區整體均衡發展。 本細部計畫案係配合主要計畫「變更台中港特定區計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫)案」變更之「捷運系統用地」及「捷運開發區」，新增土管要點內容，並訂定捷運藍線捷運開發區土地開發強度及回饋處理原則。 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。 三、辦理機關：臺中市政府 四、計畫位置、範圍及面積 臺中捷運藍線於台中港特定區計畫內之軌道路線，係位於臨港路四段及臺灣大道，設置有高架段軌道及 B1 至 B8 車站及捷運機廠(龍井機廠)(場站設置位		

置詳圖 1 所示)，並配合於道路兩側設置車站出入口及相關必要設施，並為挹注捷運財源，擇適當地點辦理土地開發，分別就用地及土地開發所需之土地，變更為捷運系統用地或捷運開發區。

細部計畫公展草案變更內容共計 15 案(詳表 1)，除公展編號變 3、變 9、變 10 等 3 處未獲專案小組初步建議意見外，其餘經專案小組提出初步建議意見變更案(含新增 1 處如表 2)計 13 處(詳表 3)，其位置、範圍及面積說明如下(變更位置示意圖詳圖 2)：

- (一) 場站 B1 出入口 A，位於臨港路四段與中橫一路口附近，屬台中港特定區計畫港埠專用區，面積 0.0934 公頃。(公展編號變 1)
- (二) 場站 B1 出入口 B，位於臨港路四段與民權街附近，屬台中港特定區計畫文(九)用地，面積 0.3164 公頃。(公展編號變 2)
- (三) 場站 B3 出入口 A，位於臺灣大道八段童綜合醫院梧棲院區西側，屬台中港特定區計畫第四種住宅區，面積 0.3753 公頃。(公展編號變 4)
- (四) 場站 B3 出入口 B，位於臺灣大道八段與中棲路一段 596 巷口附近，屬台中港特定區計畫第四種住宅區，面積 0.2045 公頃。(公展編號變 5)
- (五) 場站 B4 出入口 A，位於臺灣大道七段與臺灣大道七段 1109 巷附近，屬台中港特定區計畫第四種住宅區，面積 0.1366 公頃。(公展編號變 6)
- (六) 場站 B4 出入口 B，位於臺灣大道七段沙鹿陸橋北側，屬台中港特定區計畫綠地用地，面積 0.0778 公頃。(公展編號變 7)
- (七) 場站 B5 出入口 A，位於臺灣大道七段竹林國小附近，屬台中港特定區計畫文(小)用地及變電所用地，面積 0.0192 公頃。(新增變更案)
- (八) 場站 B5 出入口 B，位於臺灣大道七段與光華路 302 巷口附近，屬台中港特定區計畫第四種住宅區及河道用地兼供停車場使用，面積 0.1562 公頃。(公展編號變 8)
- (九) 場站 B7 出入口 A，位於臺灣大道六段與北勢東路間(弘光科大對面)，屬台中港特定區計畫第二種住宅區，面積 0.1813 公頃。(公展編號變 11)
- (十) 場站 B7 出入口 B，位於臺灣大道六段與晉文路 301 巷附近(近弘光科大)，屬台中港特定區計畫第二種住宅區，面積 0.1059 公頃。(公展編號變 12)
- (十一) 場站 B8 出入口 A，位於臺灣大道六段與北勢東路 202 巷附近，屬台中港特定區計畫保護區，面積 0.1649 公頃。(公展編號變 13)
- (十二) 場站 B8 出入口 B，位於臺灣大道六段近國道三號，屬台中港特定區計畫停車場用地，面積 0.2038 公頃。(公展編號變 14)

(十三) 捷運機廠，位於臺灣大道六段與西屯路四段附近，屬台中港特定區計畫保護區，面積 12.3412 公頃。(公展編號變 15)

五、變更計畫內容：

變更細部計畫變更內容：詳表 1 變更內容綜理表(公展草案)、表 2 變更內容綜理表(新增變更案)及表 3 變更內容綜理表(依專案小組初步建議意見修正)。

另細部計畫配合新增分區(用地別)，增訂捷運系統用地及捷運開發區之土地使用管制要點相關內容，其中變更為捷運開發區之土地，並參臺中市都市計畫土地使用回饋審議原則相關規範，訂定捷運藍線捷運開發區土地開發強度及回饋處理原則(詳表 4 土地使用分區管制要點、表 5 捷運藍線場站土地開發基地強度及回饋處理原則)。

六、實施進度與經費

本計畫變更範圍屬公有土地者，依規定辦理撥用或同意使用，屬私有土地，則得以協議價購、徵收等方式取得或使用，另捷運開發區之土地開發依大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法及相關規定辦理。由中央政府、臺中市政府編列預算。目標年為民國 121 年，得視主辦單位財務狀況酌予調整。配合主要計畫調整，詳表 6-1、實施進度及經費表(公展草案)、表 6-2、實施進度及經費表(依專案小組意見修正)。

七、本案公開展覽日期

(一) 公開展覽期間：自 112 年 01 月 09 日起 45 天。

(二) 公開說明會：

112 年 02 月 02 日下午 2 時於梧棲區公所舉行。

112 年 02 月 06 日下午 2 時於龍井區公所舉行。

112 年 02 月 08 日下午 2 時於沙鹿區公所舉行。

八、主要計畫審議情形

變更台中港特定區計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫)案，業於本市 113 年 7 月 3 日第 145 次市大會審議修正後通過，主要計畫變更案(變 3、變 9、變 10 案)逕提市大會審議通過，與本細部計畫公展編號變 3、變 9、變 10 案變更內容相同，詳表 1。

主要計畫於 113 年 8 月 15 日提報內政部都委會，國土管理署業於 113 年 9 月 9 日及 114 年 3 月 26 日召開 2 次專案小組審議程序中。

專案小組初步建議意見	一、專案小組審議進程 本案經簽奉核可，112 年及 113 年係由林委員良泰（召集人）、張前委員梅英、賴前委員美蓉、林前委員榆芝、葉委員昭甫等 5 人組成專案小組，114 年係由林委員良泰（召集人）、朱委員南玉、葉委員昭甫、薛委員孟琪、謝委員政穎等 5 人組成專案小組，分別於 112 年 04 月 06 日、112 年 05 月 29 日、112 年 10 月 23 日、112 年 12 月 11 日、112 年 12 月 25 日、113 年 03 月 25 日、113 年 09 月 02 日、113 年 11 月 29 日、114 年 3 月 27 日，召開 9 次專案小組會議。獲致具體建議意見如後。 二、專案小組及建議修正意見彙整： （一）因變更台中港特定區計畫主細計畫未拆離，應將【變更台中港特定區計畫細部計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫)案】更正為【變更台中港特定區計畫細部計畫(土地使用管制要點)(配合臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫)案】並修正報告書之內容。 （二）土地使用分區管制要點建議如下： 1. 部分基地因規模、形狀與地形等條件限制，恐因法定停車空間規範而導致過度深挖，建議於土地使用管制要點中增列「倘因基地規模限制而無法依規設置法定停車位，得依《大眾捷運法》第二十條規定免予附建。」。 2. 第三、四、七、八土地使用分區管制要點建議修正後通過，詳表 4。 （三）捷運藍線「土地開發強度及回饋處理原則」，綜整建議如下： 1. 有關本案公共設施保留地變更為捷運開發區之回饋比例，應註明依據「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」規定辦理。 2. 有關捷運開發區提高使用強度及其訂定原則，建議補充大眾運輸開發引導都市發展、都市發展程度及土地容受力等方向進行說明。 3. 「三、土地開發回饋措施」條文，建議分為「公共設施用地」及「非屬公共設施用地」兩種類型呈現，並以列表方式敘明公共設施保留地之變更回饋比例。 4. 捷運藍線場站土地開發基地強度及回饋處理原則，詳表 5。 （四）本案細部計畫之實施進度及經費，應配合主要計畫修正，詳表 6-2、實施進度及經費表(依專案小組意見修正)。
提請大會討論事項	一、變更內容綜理表涉及配合主要計畫變更部分之變更案，建議刪除，並於細部計畫書補充主要計畫指導內容。

	二、有關土地使用分區管制要點增訂配合「捷運開發區」及「捷運系統用地」等使用項目，應於變更綜理表增列變更案。
市都委會決議	本案除依下列意見修正外，其餘准照提會內容及專案小組建議意見通過： 一、變更內容綜理表涉及配合主要計畫變更部分刪除，並於細部計畫書補充主要計畫指導內容，以資明確。 二、土地使用分區管制要點增訂配合「捷運開發區」及「捷運系統用地」等使用項目，請於變更綜理表增列變更案。 三、捷運開發區法定停車位設置，免依建築技術規則建築設計施工編第 59 條加倍留設，但應提供一定比例開放供公共使用，相關規定由都市計畫主管機關或捷運主管機關另訂之。

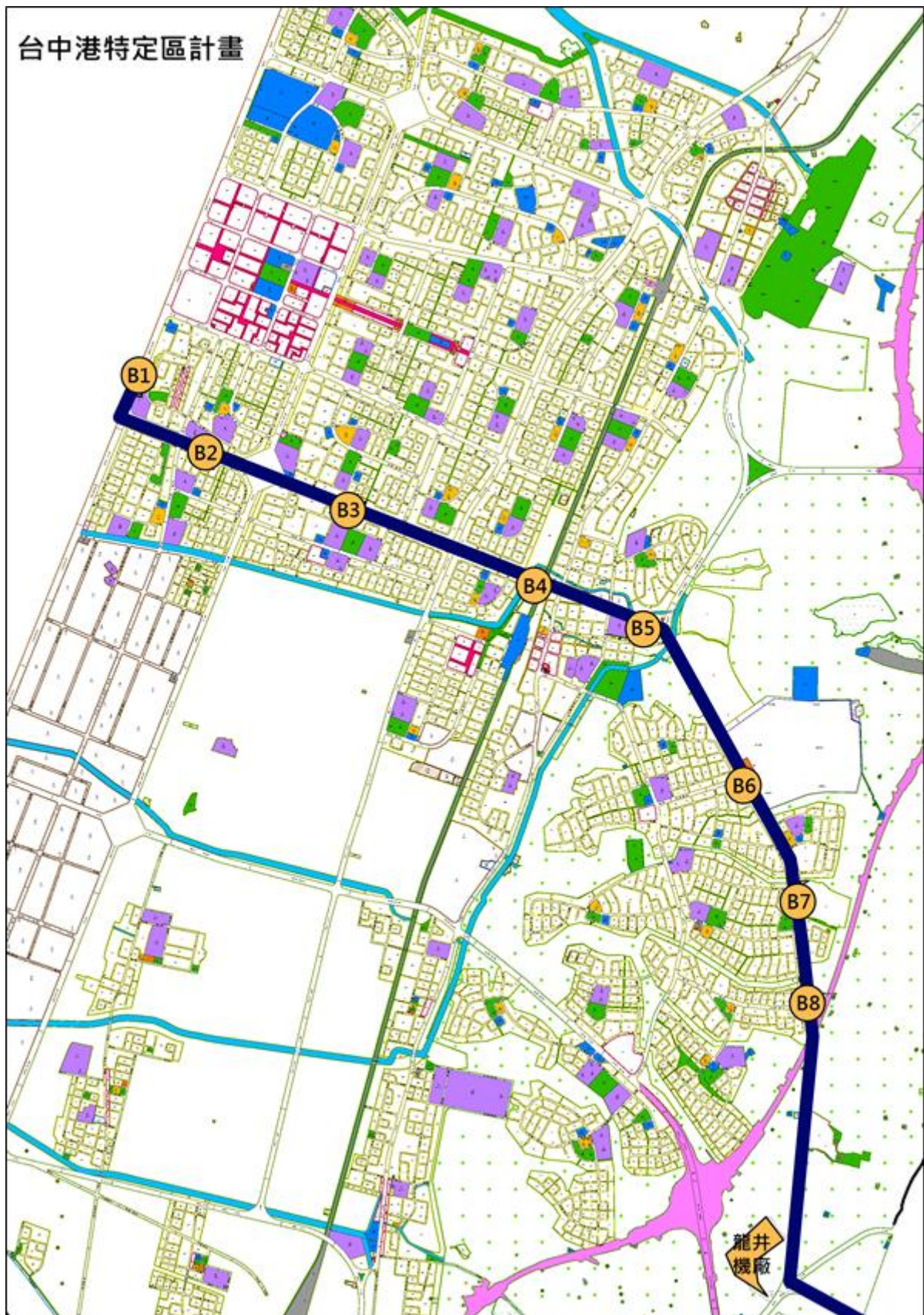


圖 1、台中港特定區計畫區臺中捷運藍線路線及車站位置示意圖

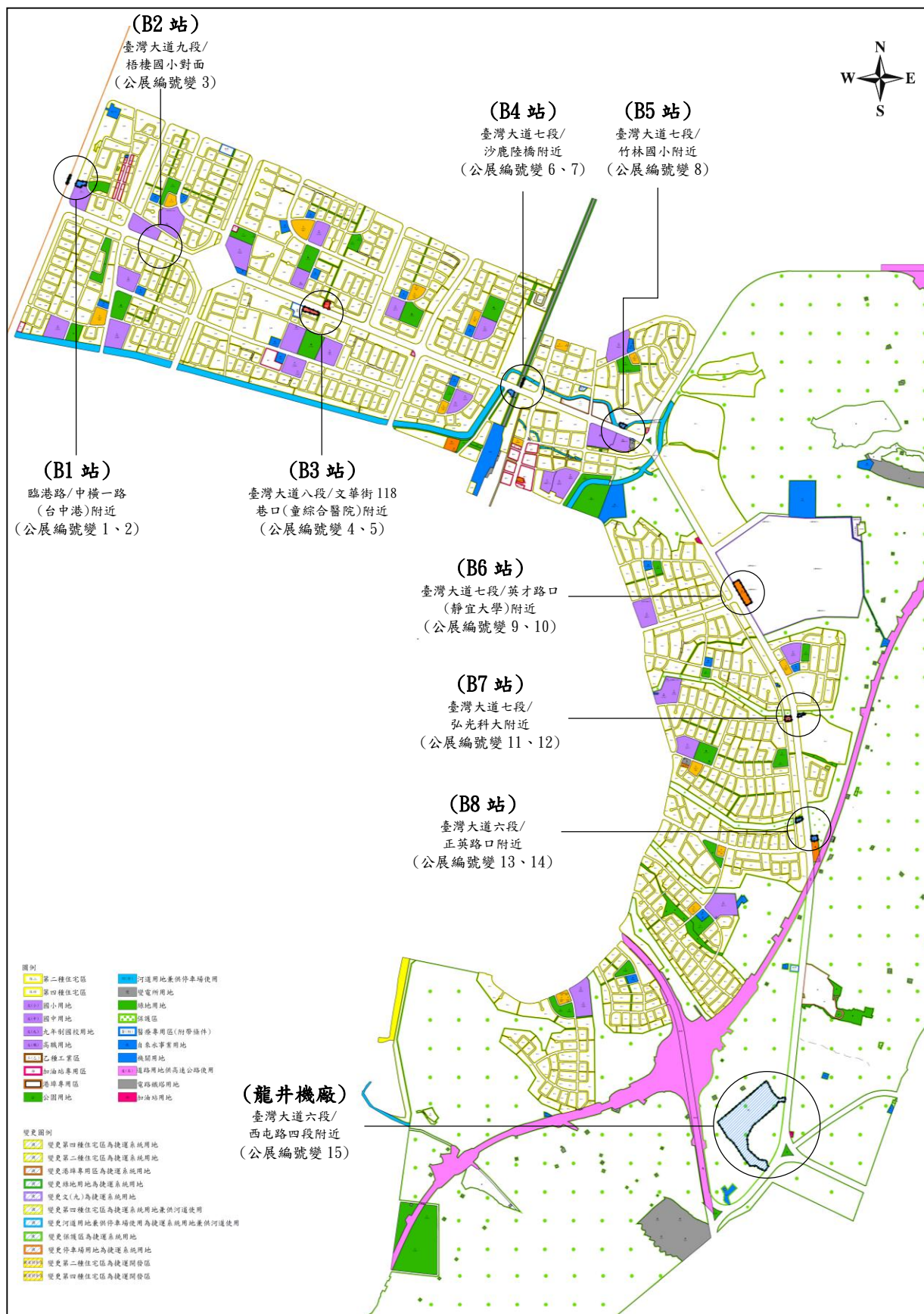


圖 2、變更位置示意圖

表 1、變更內容綜理表(公展草案)

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組 初步建議意見
		原計畫(面積)	新計畫(面積)		
1	臨港路四段與中橫一路口附近	港埠專用區 (0.0934 公頃)	捷運系統用地 B1-1 (0.0934 公頃)	配合本捷運建設計畫，場站 B1 出入口 A 及相關附屬設施之佈設所需用地。	照案通過。
2	臨港路四段與民權街附近	文(九)用地 (0.3164 公頃)	捷運系統用地 B1-2 (0.3164 公頃)	配合本捷運建設計畫，場站 B1 出入口 B 及相關附屬設施之佈設所需用地。	照案通過。
3	臺灣大道九段與文化路二段附近(梧棲國小對面)	第四種住宅區 (0.1759 公頃)	捷運開發區 B2-1 (0.1759 公頃)	配合本捷運建設計畫，場站 B2 出入口 A 及相關附屬設施之佈設所需用地。	採納人陳(台中港人 01)意見另尋出入口位置洽談周邊土地，俟確認出入口位置後再提專案小組審查。 臺中市都市計畫委員會第 145 次會議決議：(主計變 3 案) 考量人陳意見無參與捷運開發意願，維持原計畫，請交通局另尋出入口。
4	臺灣大道八段與文華街 118 巷口附近，鄰童綜合醫院梧棲院區	第四種住宅區 (0.3575 公頃)	捷運開發區 B3-1 (0.3575 公頃)	配合本捷運建設計畫，場站 B3 出入口 A 及相關附屬設施之佈設所需用地。	修正通過。 修正事項： 1. 採納人陳(台中港人 08)意見，納入忠孝段 314-4、396-3 地號 2. 避免畸零地及地籍破碎難以使用，納入忠孝段 315-1、307(部分使用)、371(部分使用)等地號，並配合更正清冊資料及面積。 (綜理如表 3、變更內容綜理表)
5	臺灣大道八段童綜合醫院梧棲院區對面	綠地用地 (0.0502 公頃)	捷運系統用地 B3-2 (0.0502 公頃)	配合本捷運建設計畫，場站 B3 出入口 B 及相關附屬設施之佈設所需用地。	修正通過。 修正事項： 配合鄰近土地所有權人意向(台中港人 08、逾人 02、逾人 07)取消原捷運系統用地變更內容，並新增捷運開發區變更內容，申請面積為 0.2045 公頃。 (綜理如表 3、變更內容綜理表)

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組 初步建議意見
		原計畫(面積)	新計畫(面積)		
6	臺灣大道七段與臺灣大道七段1109巷附近	綠地用地 (0.0042公頃) 第四種住宅區 (0.1367公頃)	捷運系統用地 B4-1 (0.1408公頃)	配合本捷運建設計畫，場站B4出入口A及相關附屬設施之佈設所需用地。	修正通過。 修正事項： 考量第四種住宅區面積已足夠做為捷運設施設置使用，捷運系統用地面積B4-1更正為0.1366公頃，並更正土地清冊。 (綜理如表3、變更內容綜理表)
7	臺灣大道七段沙鹿陸橋附近	綠地用地 (0.0778公頃)	捷運系統用地 B4-2 (0.0778公頃)	配合本捷運建設計畫，場站B4出入口B及相關附屬設施之佈設所需用地。	照案通過。
8	臺灣大道七段與三民路口附近(竹林國小對面)	第四種住宅區 (0.1293公頃)	捷運系統用地 B5-1 (0.1293公頃)	配合本捷運建設計畫，場站B5出入口B及相關附屬設施之佈設所需用地。	修正通過。 修正事項： 考量後續建築及出入口設置需求，增加部分河兼停土地及原第四種住宅區變更範圍一併變更為捷運系統用地兼供河道使用，調整變更範圍及面積為0.1562公頃。 (綜理如表3、變更內容綜理表)
9	臺灣大道七段與英才路口附近(靜宜大學對面)	第二種住宅區 (0.3627公頃)	捷運開發區 B6-1 (0.3627公頃)	配合本捷運建設計畫，場站B6出入口A及相關附屬設施之佈設所需用地。	待取得意向書後，確認範圍後再提專案小組審查。
					臺中市都市計畫委員會第145次會議決議：(主計變9案) 考量人陳意見無參與捷運開發意願，維持原計畫，請交通局另尋出入口。
10	臺灣大道七段靜宜大學旁停車場(靜宜夜市)	停車場用地 (1.0685公頃)	捷運開發區 B6-2 (1.0685公頃)	配合本捷運建設計畫，場站B6出入口B及相關附屬設施之佈設所需用地。	待取得意向書後，確認範圍後再提專案小組審查。
					臺中市都市計畫委員會第145次會議決議：(主計變10案) 修正後通過，屬公共設施保留地變更為捷運開發區，涉及分區變更回饋，應先參照「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」回饋土地，並於主要計畫書及變更明細表附帶條件載明相關內容。

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組 初步建議意見
		原計畫(面積)	新計畫(面積)		
11	臺灣大道六段與晉文路301巷附近(近弘光科大)	第二種住宅區 (0.5480 公頃)	捷運開發區 B7-1 (0.5480 公頃)	配合本捷運建設計畫，場站 B7 出入口 A 及相關附屬設施之佈設所需用地。	修正通過。 修正事項： 1. 配合鄰近土地所有權人意向(台中港人 20、人 31、逾人 06)取消 0.5480 公頃範圍。 2. 申請人洽鄰近街廓土地所有權人，並取得同意參與開發之意向書，調整開發位置及變更面積約 0.1813 公頃。 (綜理如表 3、變更內容綜理表)
12	臺灣大道六段與北勢東路間(弘光科大對面)	第二種住宅區 (0.1059 公頃)	捷運系統用地 B7-2 (0.1059 公頃)	配合本捷運建設計畫，場站 B7 出入口 B 及相關附屬設施之佈設所需用地。	照案通過。
13	臺灣大道六段與正英路口	保護區 (0.1348 公頃)	捷運系統用地 B8-1 (0.1348 公頃)	配合本捷運建設計畫，場站 B8 出入口 A 及相關附屬設施之佈設所需用地。	修正通過。 修正事項： 採納人陳(台中港人 02、逾人 03)部份意見，納入六福段 380 地號整筆土地，調整捷運系統用地範圍為面積 0.1649 公頃。 (綜理如表 3、變更內容綜理表)
14	臺灣大道六段近國道三號	停車場用地 (0.2038 公頃)	捷運系統用地 B8-2 (0.2038 公頃)	配合本捷運建設計畫，場站 B8 出入口 B 及相關附屬設施之佈設所需用地。	照案通過。
15	臺灣大道六段與中興路口附近	保護區 (12.4602 公頃)	捷運系統用地 1 (12.4602 公頃)	配合捷運建設計畫機廠及相關附屬設施所需用地。	修正通過。 修正事項： 採納部分人陳意見(台中港逾人 01)，剔除部分變更範圍，採地下穿越，捷運系統用地 1 調整變更範圍為 12.3412 公頃。 (綜理如表 3、變更內容綜理表)

表 2、變更內容綜理表(新增變更案)

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組 初步建議意見
		原計畫(面積)	新計畫(面積)		
新增	臺灣大道 七段竹林 國小附近	文(小)用地 (0.0047 公頃) 變電所用地 (0.0145 公頃)	捷運系統用地 B5-2 (0.0192 公頃)	配合捷運建設計 畫機廠及相關附 屬設施所需用 地。	建議 B5 站新增變更案。 考量原出入口範圍無法以公共設 施多目標使用方式設置，且已取 得新增變更範圍土地所有權人同 意意向書，新增變更文(小)用地 及變電所用地為捷運系統用地， 變更面積合計 0.0192 公頃。 (綜理如表 3、變更內容綜理表)

表 3、變更內容綜理表(依專案小組意見修正)

公展編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
		原計畫(面積)	新計畫(面積)		
1	臨港路四段與中橫一路口附近	港埠專用區 (0.0934 公頃)	捷運系統用地 B1-1 (0.0934 公頃)	配合本捷運建設計畫，場站 B1 出入口 A 及相關附屬設施之佈設所需用地。	修正後通過。 變更內容綜理表涉及配合主要計畫變更部分刪除，並於細部計畫書補充主要計畫指導內容。
2	臨港路四段與民權街附近	文(九)用地 (0.3164 公頃)	捷運系統用地 B1-2 (0.3164 公頃)	配合本捷運建設計畫，場站 B1 出入口 B 及相關附屬設施之佈設所需用地。	
4	臺灣大道八段童綜合醫院梧棲院區西側	第四種住宅區 (0.3753 公頃)	捷運開發區 B3-1 (0.3753 公頃)	配合本捷運建設計畫，場站 B3 出入口 A 及相關附屬設施之佈設所需用地。	
5	臺灣大道八段與中棲路一段 596 巷口附近	第四種住宅區 (0.2045 公頃)	捷運開發區 B3-2 (0.2045 公頃)	配合本捷運建設計畫，場站 B3 出入口 B 及相關附屬設施之佈設所需用地。	
6	臺灣大道七段與臺灣大道七段 1109 巷附近	第四種住宅區 (0.1366 公頃)	捷運系統用地 B4-1 (0.1366 公頃)	配合本捷運建設計畫，場站 B4 出入口 A 及相關附屬設施之佈設所需用地。	
7	臺灣大道七段沙鹿陸橋北側	綠地用地 (0.0778 公頃)	捷運系統用地 B4-2 (0.0778 公頃)	配合本捷運建設計畫，場站 B4 出入口 B 及相關附屬設施之佈設所需用地。	
8	臺灣大道七段與光華路 302 巷口附近	第四種住宅區 (0.1293 公頃) 河道用地兼供停車場使用 (0.0269 公頃)	捷運系統用地 兼供河道使用 B5-1 (0.1562 公頃)	配合本捷運建設計畫，場站 B5 出入口 B 及相關附屬設施之佈設所需用地。	
新增	臺灣大道七段竹林國小附近	文(小)用地 (0.0047 公頃) 變電所用地 (0.0145 公頃)	捷運系統用地 B5-2 (0.0192 公頃)	B5 出入口 A 原擬以公設多目標辦法申設出入口；申請人提案因出入口基本設計捷運設施興建位置變動及已取得鄰近土地所有權人意向，新增變更案。	
11	臺灣大道六段與晉文路 301 巷附近(近弘光科大)	第二種住宅區 (0.1813 公頃)	捷運開發區 B7-1 (0.1813 公頃)	配合本捷運建設計畫，場站 B7 出入口 A 及相關附屬設施之佈設所需用地。	
12	臺灣大道六段與北勢東路間(弘光科大對面)	第二種住宅區 (0.1059 公頃)	捷運系統用地 B7-2 (0.1059 公頃)	配合本捷運建設計畫，場站 B7 出入口 B 及相關附屬設施之佈設所需用地。	
13	臺灣大道六段與北勢東路 202 巷附近	保護區 (0.1649 公頃)	捷運系統用地 B8-1 (0.1649 公頃)	配合本捷運建設計畫，場站 B8 出入口 A 及相關附屬設施之佈設所需用地。	
14	臺灣大道六段近國道三號	停車場用地 (0.2038 公頃)	捷運系統用地 B8-2 (0.2038 公頃)	配合本捷運建設計畫，場站 B8 出入口 B 及相關附屬設施之佈設所需用地。	
15	臺灣大道六段與西屯路四段附近	保護區 (12.3412 公頃)	捷運系統用地 1 (12.3412 公頃)	配合捷運建設計畫機廠及相關附屬設施所需用地。	

表 4、土地使用分區管制要點

公展內容	專案小組初步建議意見	修正後內容	市都委會決議																								
一、本要點依都市計畫法第三十二條及都市計畫法臺中市施行自治條例第四十九條訂定之。	建議照案通過	--	照專案小組建議意見通過。																								
二、配合「臺中捷運藍線」建設計畫之路線、場、站及相關附屬設施(含出入口等)，所需用地內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制。	建議照案通過	--	照專案小組建議意見通過。																								
三、本次變更範圍之「捷運開發區」及「捷運系統用地」，其建蔽率、容積率依下表規定辦理： <table><tr><th>項目</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>捷運開發區 B2-1、捷運開發區 B3-1</td><td>70%</td><td>400%</td></tr><tr><td>捷運開發區 B6-1、捷運開發區 B6-2、 捷運開發區 B7-1</td><td>70%</td><td>300%</td></tr><tr><td>捷運系統用地 B1-1、捷運系統用地 B1-2、 捷運系統用地 B3-2、捷運系統用地 B4-1、 捷運系統用地 B4-2、捷運系統用地 B5-1、 捷運系統用地 B7-2、捷運系統用地 B8-1、 捷運系統用地 B8-2、捷運系統用地 1</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td></tr></table>	項目	建蔽率	容積率	捷運開發區 B2-1、捷運開發區 B3-1	70%	400%	捷運開發區 B6-1、捷運開發區 B6-2、 捷運開發區 B7-1	70%	300%	捷運系統用地 B1-1、捷運系統用地 B1-2、 捷運系統用地 B3-2、捷運系統用地 B4-1、 捷運系統用地 B4-2、捷運系統用地 B5-1、 捷運系統用地 B7-2、捷運系統用地 B8-1、 捷運系統用地 B8-2、捷運系統用地 1	不予規定	不予規定	建議修正後通過 修正事項： 1. 捷運系統用地之建蔽率、容積率之「不予規定」建議修正為「-」。 2. 配合主要計畫修正變更場站內容。	三、本次變更範圍之「捷運開發區」及「捷運系統用地」，其建蔽率、容積率依下表規定辦理： <table><tr><th>項目</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>捷運開發區 B3-1、捷運開發區 B3-2</td><td>70%</td><td>400%</td></tr><tr><td>捷運開發區 B6-1(附)、捷運開發區 B7-1</td><td>70%</td><td>300%</td></tr><tr><td>捷運系統用地 B1-1、捷運系統用地 B1-2、 捷運系統用地 B4-1、捷運系統用地 B4-2、</td><td>-</td><td>-</td></tr></table>	項目	建蔽率	容積率	捷運開發區 B3-1、捷運開發區 B3-2	70%	400%	捷運開發區 B6-1(附)、捷運開發區 B7-1	70%	300%	捷運系統用地 B1-1、捷運系統用地 B1-2、 捷運系統用地 B4-1、捷運系統用地 B4-2、	-	-	照專案小組建議意見通過。
項目	建蔽率	容積率																									
捷運開發區 B2-1、捷運開發區 B3-1	70%	400%																									
捷運開發區 B6-1、捷運開發區 B6-2、 捷運開發區 B7-1	70%	300%																									
捷運系統用地 B1-1、捷運系統用地 B1-2、 捷運系統用地 B3-2、捷運系統用地 B4-1、 捷運系統用地 B4-2、捷運系統用地 B5-1、 捷運系統用地 B7-2、捷運系統用地 B8-1、 捷運系統用地 B8-2、捷運系統用地 1	不予規定	不予規定																									
項目	建蔽率	容積率																									
捷運開發區 B3-1、捷運開發區 B3-2	70%	400%																									
捷運開發區 B6-1(附)、捷運開發區 B7-1	70%	300%																									
捷運系統用地 B1-1、捷運系統用地 B1-2、 捷運系統用地 B4-1、捷運系統用地 B4-2、	-	-																									

公展內容	專案小組初步建議 意見	修正後內容			市都委會決議																					
		<table><tr><td>捷運系統用地 B5-1、捷運系統 用地兼供河道使 用 B5-2、 捷運系統用地 B7-2、捷運系統 用地 B8-1、 捷運系統用地 B8-2、捷運系統 用地 1</td><td></td><td></td></tr></table>			捷運系統用地 B5-1、捷運系統 用地兼供河道使 用 B5-2、 捷運系統用地 B7-2、捷運系統 用地 B8-1、 捷運系統用地 B8-2、捷運系統 用地 1																					
捷運系統用地 B5-1、捷運系統 用地兼供河道使 用 B5-2、 捷運系統用地 B7-2、捷運系統 用地 B8-1、 捷運系統用地 B8-2、捷運系統 用地 1																										
四、為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，捷運開發區退縮建築依下表規定辦理：	建議修正後通過修正事項： 1. 於附註部分新增出入口設施不受退縮規定。 2. 配合主要計畫修正變更場站內容。	四、為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，捷運開發區退縮建築依下表規定辦理：			照專案小組建議意見通過。																					
<table><tr><th>項目</th><th>退縮建築規定</th></tr><tr><td>捷運開發區 B2-1</td><td>面臨臺灣大道九段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。</td></tr><tr><td>捷運開發區 B3-1</td><td>面臨臺灣大道八段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。</td></tr><tr><td>捷運開發區 B6-1</td><td>面臨臺灣大道七段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 面臨北勢東路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 面臨英才路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。</td></tr><tr><td>捷運開發區 B6-2</td><td>面臨臺灣大道七段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。</td></tr><tr><td>捷運開發區 B7-1</td><td>面臨臺灣大道六段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 面臨北勢東路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。</td></tr></table>		項目	退縮建築規定	捷運開發區 B2-1	面臨臺灣大道九段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。	捷運開發區 B3-1	面臨臺灣大道八段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。	捷運開發區 B6-1	面臨臺灣大道七段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 面臨北勢東路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 面臨英才路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。	捷運開發區 B6-2	面臨臺灣大道七段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。	捷運開發區 B7-1	面臨臺灣大道六段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 面臨北勢東路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。	<table><tr><th>項目</th><th>退縮建築規定</th></tr><tr><td>捷運開發區 B3-1</td><td>面臨臺灣大道八段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。</td></tr><tr><td>捷運開發區 B3-2</td><td>面臨臺灣大道八段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。</td></tr><tr><td>捷運開發區 B6-1(附)</td><td>面臨臺灣大道七段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。</td></tr><tr><td>捷運開發區 B7-1</td><td>面臨臺灣大道六段側應設置 5 公尺無</td></tr></table>			項目	退縮建築規定	捷運開發區 B3-1	面臨臺灣大道八段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。	捷運開發區 B3-2	面臨臺灣大道八段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。	捷運開發區 B6-1(附)	面臨臺灣大道七段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。	捷運開發區 B7-1	面臨臺灣大道六段側應設置 5 公尺無
項目	退縮建築規定																									
捷運開發區 B2-1	面臨臺灣大道九段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。																									
捷運開發區 B3-1	面臨臺灣大道八段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。																									
捷運開發區 B6-1	面臨臺灣大道七段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 面臨北勢東路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 面臨英才路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。																									
捷運開發區 B6-2	面臨臺灣大道七段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。																									
捷運開發區 B7-1	面臨臺灣大道六段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 面臨北勢東路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。																									
項目	退縮建築規定																									
捷運開發區 B3-1	面臨臺灣大道八段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。																									
捷運開發區 B3-2	面臨臺灣大道八段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。																									
捷運開發區 B6-1(附)	面臨臺灣大道七段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。																									
捷運開發區 B7-1	面臨臺灣大道六段側應設置 5 公尺無																									

公展內容		專案小組初步建議 意見	修正後內容	市都委會決議
捷運系統用地 B1-1	面臨臨港路四段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 面臨中橫一路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。			遮簷人行道。 面臨北勢東路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。
捷運系統用地 B1-2	面臨臨港路四段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。			
捷運系統用地 B3-2	面臨臺灣大道八段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。		捷運系統用地 B1-1	面臨臨港路四段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。
捷運系統用地 B4-1	面臨臺灣大道七段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。		捷運系統用地 B1-2	面臨臨港路四段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。
捷運系統用地 B4-2	面臨臺灣大道七段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。		捷運系統用地 B4-1	面臨臺灣大道七段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。
捷運系統用地 B5-1	面臨臺灣大道七段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。		捷運系統用地 B4-2	面臨臺灣大道七段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。
捷運系統用地 B7-2	面臨臺灣大道六段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。		捷運系統用地 B5-1	面臨臺灣大道七段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。
捷運系統用地 B8-1	面臨臺灣大道六段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 面臨北勢東路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。		捷運系統用地兼供河道使用 B5-2	面臨臺灣大道七段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。
捷運系統用地 B8-2	面臨臺灣大道六段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。		捷運系統用地 B7-2	面臨臺灣大道六段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。
捷運系統用地 1	面臨臺灣大道五段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 面臨中興路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。		捷運系統用地 B8-1	面臨臺灣大道六段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。
註：1. 基於捷運設施整體結構安全考量，捷運設施墩柱不在此限。 2. 退縮部分得計入法定空地。				

公展內容	專案小組初步建議 意見	修正後內容		市都委會決議						
			<table><tr><td></td><td>遮簷人行道。 面臨北勢東路側應 設置 5 公尺無遮簷 人行道。</td></tr><tr><td>捷運系統 用地 B8-2</td><td>面臨臺灣大道六段 側應設置 5 公尺無 遮簷人行道。</td></tr><tr><td>捷運系統 用地 1</td><td>面臨臺灣大道六段 側應設置 5 公尺無 遮簷人行道。 面臨西屯路四段側 應設置 5 公尺無遮 簷人行道。</td></tr></table>		遮簷人行道。 面臨北勢東路側應 設置 5 公尺無遮簷 人行道。	捷運系統 用地 B8-2	面臨臺灣大道六段 側應設置 5 公尺無 遮簷人行道。	捷運系統 用地 1	面臨臺灣大道六段 側應設置 5 公尺無 遮簷人行道。 面臨西屯路四段側 應設置 5 公尺無遮 簷人行道。	
	遮簷人行道。 面臨北勢東路側應 設置 5 公尺無遮簷 人行道。									
捷運系統 用地 B8-2	面臨臺灣大道六段 側應設置 5 公尺無 遮簷人行道。									
捷運系統 用地 1	面臨臺灣大道六段 側應設置 5 公尺無 遮簷人行道。 面臨西屯路四段側 應設置 5 公尺無遮 簷人行道。									
		註：1. 基於捷運設施整體結構安全及人行動線聯接考量，捷運設施墩柱及出入口設施不在此限。 2. 退縮部分得計入法定空地。								
五、本捷運建設計畫之場、站等建築，應納入都市設計審查。	建議照案通過			照專案 小組建 議意見 通過。						
六、捷運系統用地及捷運開發區之使用指定： （一）捷運系統用地指定供捷運路線、場、站、相關附屬設施及事業使用。 （二）捷運開發區指定供捷運路線、場、站及相關附屬設施使用。依大眾捷運法辦理土地開發或依促進民間參與公共建設法開發、興建供附屬事業使用，其使用管制應依都市計畫法臺中市施行自治條例商業	建議照案通過			照專案 小組建 議意見 通過。						

公展內容	專案小組初步建議 意見	修正後內容	市都委會決議
區之相關規定管制之，惟供捷運設施使用部分得不計入容積。			
七、捷運系統用地及捷運開發區之使用，係配合大眾運輸場站設置，以減少私人運具使用為目標，鼓勵民眾使用大眾運輸為轉乘運具，並減少私人運具進入基地，其基地法定停車數量得減設，法定停車數量得經本府交通主管機關審查通過依實際需求配置之，減設數額以百分之三十為上限。	建議修正後通過 修正事項： 考量部分基地無法依細部計畫規定設置法定停車數量，增列適用大眾捷運法第二十條規定內容。	七、捷運系統用地及捷運開發區之使用，係配合大眾運輸場站設置，以減少私人運具使用為目標，鼓勵民眾使用大眾運輸為轉乘運具，並減少私人運具進入基地，其基地法定停車數量得減設，法定停車數量得經本府交通主管機關審查通過依實際需求配置之，減設數額以百分之三十為上限。倘因受限基地規模限制而無法依規設置法定停車位，得依大眾捷運法第二十條規定免予附建。	照專案小組建議意見通過。
八、本要點未規定者，適用有關法令之規定。	建議修正後通過 修正事項： 配合各現有細部計畫通案性論述調整。	八、本計畫區內土地及建物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用台中港特定區計畫細部計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令之規定。	照專案小組建議意見通過。

表 5、捷運藍線場站土地開發基地強度及回饋處理原則

公展內容	專案小組初步建議意見	修正後內容	市都委會決議
依國內外辦理捷運場站土地開發之案例觀之，辦理捷運場站土地開發之理由主要係基於捷運本業需求、有效利用捷運場站土地、帶動捷運場站周邊都市發展，其次尚包括無償取得捷運設施所需土地、挹注捷運本業之財務效益及提高捷運本業利用率等。 因此，基於辦理捷運場站土地開發之綜效，並考量辦理土地開發需兼顧臺中市政府之政策目標、地方特性與需求，茲從車站周邊地區之發展現況、相關建設計畫、不動產市場以及臺中市政府意見等，對本捷運建設車站周邊地區開發潛力進行初步評估後，依「臺中捷運藍線綜合規劃(含環境影響評估)暨捷運設施用地土地使用變更綜合規劃報告」，包括 B2-A、B3-A、B6-A、B6-B、B7-A、B11-A、B11-B、B12-A、B12-B、B12-C、B13-B、B14-B、B14-C、B15-A、B16-C、B17-B、B18-B、B19-B 等 18B3-1、B3-2、B6-1(附)、B7-1、B11-1、B12-1、B12-2、B12-3、B14-1、B14-2、B15-1、B18-1、B19-1(附)等 13 處捷運開發區，係為具有開發潛力之土地開發基地，未來建議得依大眾捷運法第 7 條及大眾捷運系統土地開發辦法等相關法令規定，辦理土地開發事宜。 爰此，以下針對前開捷運開發區依據大眾捷運法及其相關規定辦理土地開發時，有關開發強度研擬及依法進行之相關回饋措施進行說明。	建議修正後通過修正事項： 配合主要計畫各捷運開發區設置位置調整內文。	依國內外辦理捷運場站土地開發之案例觀之，辦理捷運場站土地開發之理由主要係基於捷運本業需求、有效利用捷運場站土地、帶動捷運場站周邊都市發展，其次尚包括無償取得捷運設施所需土地、挹注捷運本業之財務效益及提高捷運本業利用率等。 因此，基於辦理捷運場站土地開發之綜效，並考量辦理土地開發需兼顧臺中市政府之政策目標、地方特性與需求，茲從車站周邊地區之發展現況、相關建設計畫、不動產市場以及臺中市政府意見等，對本捷運建設車站周邊地區開發潛力進行初步評估後，依「臺中捷運藍線綜合規劃(含環境影響評估)暨捷運設施用地土地使用變更綜合規劃報告」，包括 <u>B3-1、B3-2、B6-1(附)、B7-1、B11-1、B12-1、B12-2、B12-3、B14-1、B14-2、B15-1、B18-1、B19-1(附)</u> 等 13 處捷運開發區，係為具有開發潛力之土地開發基地，未來建議得依大眾捷運法第 7 條及大眾捷運系統土地開發辦法等相關法令規定，辦理土地開發事宜。 爰此，以下針對前開捷運開發區依據大眾捷運法及其相關規定辦理土地開發時，有關開發強度研擬及依法進行之相關回饋措施進行說明。	照專案小組建議意見通過。
一、土地使用調整及開發強度研擬原則 (一)考量大眾運輸導向(TOD)土地使用發展型態 採用大眾運輸導向發展型態(transit-	建議照案通過	--	照專案小組建議意見通過。

公展內容	專案小組初步建議意見	修正後內容	市都委會決議
oriented development, TOD)之方式，係沿著大眾運輸廊帶進行高密度集合住宅與市場開發，大幅度提升民眾使用大眾運輸的便利性，而減少使用私人運具旅次，為各國大都會都市計畫與大眾運輸政策發展之新趨勢(李佳儂、賴宗裕，2007)。 為落實大眾運輸導向之都市發展規劃及設計理念，採「無縫運輸」設計概念，土地開發基地落實大眾運導向之都市發展(TOD)規劃及設計理念，以符合永續發展之目標。適當提高土地使用強度，增加土地開發基地之總樓地板面積，發揮土地開發效能，期達到運輸效率與產業發展的雙重目標，以大眾運輸車站為中心，引導產業聚集，愈接近車站聚集程度愈高，可有效提升捷運運量，強化經營效率及提高土地所有權人及投資人參與土地開發之意願、開發財務效益等因素。			
(二)相關法規規定及土地開發基地強度訂定原則 依大眾捷運法辦理場站土地開發時，按大眾捷運系統土地開發辦法第 29 條規定，申請投資土地開發且無償提供捷運設施所需空間及其應持分土地所有權者，其建築物樓地板面積與高度得依規定放寬。 綜上，考量未來之捷運發展潛力現行都市計畫區土地使用發展現況及容受力、捷運開發運輸導向發展，並提升投資開發之參與誘因，本計畫土地開發基地之建蔽率同捷運綠線土地開發基地為 70%，並以促進都市健全合理發展及提供良好生活環境為前提，參酌都市發展用地使用率，以及各地區之發展需求，容積率參考各場站土地開發基地原所在	建議修正後通過修正事項： 1. 「捷運開發運輸導向」修正為「大眾運輸導向」。 2. 原則 1，容積率參考各場站土地開發基地「所在」或鄰近細部計畫區及鄰近捷運開發區容積率，修正為「原坐落」細部計畫	(二)相關法規規定及土地開發基地強度訂定原則 依大眾捷運法辦理場站土地開發時，按大眾捷運系統土地開發辦法第 29 條規定，申請投資土地開發且無償提供捷運設施所需空間及其應持分土地所有權者，其建築物樓地板面積與高度得依規定放寬。 綜上，考量現行都市計畫區土地使用發展現況及容受力、大眾運輸導向發展，並提升投資開發之參與誘因，本計畫土地開發基地之建蔽率為 70%，並以促進都市健全合理發展及提供良好生活環境為前提，參酌都市發展用地使用率，以及各地區之發展需求，容積率參考各場站土地開發基地原坐落或鄰近細部計畫區及鄰近捷運開發區容積	照專案小組建議意見通過。

公展內容	專案小組初步建議意見	修正後內容	市都委會決議																																																									
或鄰近細部計畫區及鄰近捷運開發區容積率，依其使用分區發展強度最高之容積率訂定(原則 1)；惟台中港都市計畫區，因現行住宅區及商業區之發展率未達 50%，都市發展用地仍具發展空間，另考量台中港特定區現有各項使用分區之發展率尚低，人口規模與計畫人口差距尚大，以及現行住宅區及商業區之發展率未達 50%，雖均有持續發展之現象存在，仍應循序漸進之發展，故容積率調升為原計畫之 2 倍為限(原則 2)；部份土地開發基地位於住變商地區，於本案主要計畫發布實施前未完成回饋者，以土地開發基地所在細部計畫區發展強度最高之容積率訂定(原則 3-1)，完成住變商回饋者，參考捷運綠線土地開發基地之容積率訂定為 650%(原則 3-2)。各捷運開發區容積率訂定原則詳如下表所述： 表 1. 捷運藍線之土地開發基地強度(容積率)訂定原則表 <table> <tr> <th rowspan="2">場站位置</th><th colspan="2">土地使用分區</th><th rowspan="2">容積率訂定原則</th></tr> <tr> <th>原計畫(容積率)</th><th>新計畫(容積率)</th></tr> <tr> <td>B2-A/臺灣大道九段/文化路二段附近，梧棲國小對面</td><td>第四種住宅區(200%)</td><td>捷運開發區 B2-1(400%)</td><td rowspan="4">原則 2： 以原坐落「台中港特定區都市計畫」發展強度最高使用分區容積率為原則訂定之，考量台中港特定區都市計畫區都市發展用地尚具發展空間，本計畫區容積率調升以 2 倍為限。 註：B6-1 鄰近土地為住二，參鄰近捷運開發區 B7-1 容積率為 300%</td></tr> <tr> <td>B3-A/臺灣大道八段/文華街 118 巷附近，童綜合醫院旁</td><td>第四種住宅區(200%)</td><td>捷運開發區 B3-1(400%)</td></tr> <tr> <td>B6-A/臺灣大道七段/英才路口附近，靜宜大學對面</td><td>第二種住宅區(150%)</td><td>捷運開發區 B6-1(附)(300%)</td></tr> <tr> <td>B7-A/臺灣大道六段/晉文路 301 巷附近，近弘光科大</td><td>第二種住宅區(150%)</td><td>捷運開發區 B7-1(300%)</td></tr> <tr> <td>B6-B/臺灣大道七段靜宜大學旁停車場(靜宜夜市)</td><td>停車場用地(平面 20%，立體 960%)</td><td>捷運開發區 B6-2(300%)</td><td rowspan="3">原則 1： 以鄰近之「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率訂定之。</td></tr> <tr> <td>B11-1/臺灣大道四段/中工二路附近</td><td>市場用地(240%)</td><td>捷運開發區 B11-1(420%)</td></tr> <tr> <td>B12-1、B12-2、B12-3/臺灣大道四段/安和路口附近，統聯客運中港轉運站附近</td><td>第二之 A 種住宅區(220%) 第一之 B 種住宅區(120%) 第二之 A 種住宅區(220%)</td><td>捷運開發區 B12-1(420%) 捷運開發區 B12-2</td></tr> </table>	場站位置	土地使用分區		容積率訂定原則	原計畫(容積率)	新計畫(容積率)	B2-A/臺灣大道九段/文化路二段附近，梧棲國小對面	第四種住宅區(200%)	捷運開發區 B2-1(400%)	原則 2： 以原坐落「台中港特定區都市計畫」發展強度最高使用分區容積率為原則訂定之，考量台中港特定區都市計畫區都市發展用地尚具發展空間，本計畫區容積率調升以 2 倍為限。 註：B6-1 鄰近土地為住二，參鄰近捷運開發區 B7-1 容積率為 300%	B3-A/臺灣大道八段/文華街 118 巷附近，童綜合醫院旁	第四種住宅區(200%)	捷運開發區 B3-1(400%)	B6-A/臺灣大道七段/英才路口附近，靜宜大學對面	第二種住宅區(150%)	捷運開發區 B6-1(附)(300%)	B7-A/臺灣大道六段/晉文路 301 巷附近，近弘光科大	第二種住宅區(150%)	捷運開發區 B7-1(300%)	B6-B/臺灣大道七段靜宜大學旁停車場(靜宜夜市)	停車場用地(平面 20%，立體 960%)	捷運開發區 B6-2(300%)	原則 1： 以鄰近之「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率訂定之。	B11-1/臺灣大道四段/中工二路附近	市場用地(240%)	捷運開發區 B11-1(420%)	B12-1、B12-2、B12-3/臺灣大道四段/安和路口附近，統聯客運中港轉運站附近	第二之 A 種住宅區(220%) 第一之 B 種住宅區(120%) 第二之 A 種住宅區(220%)	捷運開發區 B12-1(420%) 捷運開發區 B12-2	3. 請於原則說明部分，補充各捷運開發區容積率詳附表之相關說明。 4. 餘依研提內容照案通過。	率，依其使用分區發展強度最高之容積率訂定(原則 1)；另考量台中港特定區現有各項使用分區之發展率尚低，人口規模與計畫人口差距尚大，以及現行住宅區及商業區之發展率未達 50%，雖均有持續發展之現象存在，仍應循序漸進之發展，故容積率調升為原計畫之 2 倍為限(原則 2)。各捷運開發區容積率訂定原則及新計畫容積率詳表 1 所示。 表 1. 捷運藍線之土地開發基地強度(容積率)訂定原則表 <table> <tr> <th rowspan="2">場站位置</th><th colspan="2">土地使用分區</th><th rowspan="2">容積率訂定原則</th></tr> <tr> <th>原計畫(容積率)</th><th>新計畫(容積率)</th></tr> <tr> <td>B3-1/臺灣大道八段/文華街 118 巷附近，童綜合醫院旁</td><td>第四種住宅區(200%)</td><td>捷運開發區 B2-1(400%)</td><td rowspan="4">原則 2： 以原坐落「台中港特定區都市計畫」發展強度最高使用分區容積率為原則訂定之，考量台中港特定區都市計畫區都市發展用地尚具發展空間，本計畫區容積率調升以 2 倍為限。 註：B6-1 鄰近土地為住二，參鄰近捷運開發區 B7-1 容積率為 300%</td></tr> <tr> <td>B3-2/臺灣大道八段/中棲路一段 596 巷口附近</td><td>第四種住宅區(200%)</td><td>捷運開發區 B3-1(400%)</td></tr> <tr> <td>B6-1/臺灣大道七段靜宜大學旁停車場(靜宜夜市)</td><td>停車場用地(平面 20%，立體 960%)</td><td>捷運開發區 B6-1(附)(300%)</td></tr> <tr> <td>B7-1/臺灣大道六段/晉文路 301 巷附近，近弘光科大</td><td>第二種住宅區(150%)</td><td>捷運開發區 B7-1(300%)</td></tr> <tr> <td>B11-1/臺灣大道四段/中工二路附近</td><td>市場用地(240%)</td><td>捷運開發區 B11-1(420%)</td><td rowspan="3">原則 1： 以鄰近之「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率訂定之。</td></tr> <tr> <td rowspan="2">B12-1、B12-2、B12-3/臺灣大道四段/安和路口附近，統聯客運中港轉運站附近</td><td>第二之 A 種住宅區(220%) 第一之 B 種住宅區(120%)</td><td>捷運開發區 B12-1(420%)</td></tr> <tr> <td>第二之 A 種住宅區(220%)</td><td>捷運開發區 B12-2</td></tr> </table>	場站位置	土地使用分區		容積率訂定原則	原計畫(容積率)	新計畫(容積率)	B3-1/臺灣大道八段/文華街 118 巷附近，童綜合醫院旁	第四種住宅區(200%)	捷運開發區 B2-1(400%)	原則 2： 以原坐落「台中港特定區都市計畫」發展強度最高使用分區容積率為原則訂定之，考量台中港特定區都市計畫區都市發展用地尚具發展空間，本計畫區容積率調升以 2 倍為限。 註：B6-1 鄰近土地為住二，參鄰近捷運開發區 B7-1 容積率為 300%	B3-2/臺灣大道八段/中棲路一段 596 巷口附近	第四種住宅區(200%)	捷運開發區 B3-1(400%)	B6-1/臺灣大道七段靜宜大學旁停車場(靜宜夜市)	停車場用地(平面 20%，立體 960%)	捷運開發區 B6-1(附)(300%)	B7-1/臺灣大道六段/晉文路 301 巷附近，近弘光科大	第二種住宅區(150%)	捷運開發區 B7-1(300%)	B11-1/臺灣大道四段/中工二路附近	市場用地(240%)	捷運開發區 B11-1(420%)	原則 1： 以鄰近之「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率訂定之。	B12-1、B12-2、B12-3/臺灣大道四段/安和路口附近，統聯客運中港轉運站附近	第二之 A 種住宅區(220%) 第一之 B 種住宅區(120%)	捷運開發區 B12-1(420%)	第二之 A 種住宅區(220%)	捷運開發區 B12-2	
場站位置		土地使用分區			容積率訂定原則																																																							
	原計畫(容積率)	新計畫(容積率)																																																										
B2-A/臺灣大道九段/文化路二段附近，梧棲國小對面	第四種住宅區(200%)	捷運開發區 B2-1(400%)	原則 2： 以原坐落「台中港特定區都市計畫」發展強度最高使用分區容積率為原則訂定之，考量台中港特定區都市計畫區都市發展用地尚具發展空間，本計畫區容積率調升以 2 倍為限。 註：B6-1 鄰近土地為住二，參鄰近捷運開發區 B7-1 容積率為 300%																																																									
B3-A/臺灣大道八段/文華街 118 巷附近，童綜合醫院旁	第四種住宅區(200%)	捷運開發區 B3-1(400%)																																																										
B6-A/臺灣大道七段/英才路口附近，靜宜大學對面	第二種住宅區(150%)	捷運開發區 B6-1(附)(300%)																																																										
B7-A/臺灣大道六段/晉文路 301 巷附近，近弘光科大	第二種住宅區(150%)	捷運開發區 B7-1(300%)																																																										
B6-B/臺灣大道七段靜宜大學旁停車場(靜宜夜市)	停車場用地(平面 20%，立體 960%)	捷運開發區 B6-2(300%)	原則 1： 以鄰近之「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率訂定之。																																																									
B11-1/臺灣大道四段/中工二路附近	市場用地(240%)	捷運開發區 B11-1(420%)																																																										
B12-1、B12-2、B12-3/臺灣大道四段/安和路口附近，統聯客運中港轉運站附近	第二之 A 種住宅區(220%) 第一之 B 種住宅區(120%) 第二之 A 種住宅區(220%)	捷運開發區 B12-1(420%) 捷運開發區 B12-2																																																										
場站位置	土地使用分區		容積率訂定原則																																																									
	原計畫(容積率)	新計畫(容積率)																																																										
B3-1/臺灣大道八段/文華街 118 巷附近，童綜合醫院旁	第四種住宅區(200%)	捷運開發區 B2-1(400%)	原則 2： 以原坐落「台中港特定區都市計畫」發展強度最高使用分區容積率為原則訂定之，考量台中港特定區都市計畫區都市發展用地尚具發展空間，本計畫區容積率調升以 2 倍為限。 註：B6-1 鄰近土地為住二，參鄰近捷運開發區 B7-1 容積率為 300%																																																									
B3-2/臺灣大道八段/中棲路一段 596 巷口附近	第四種住宅區(200%)	捷運開發區 B3-1(400%)																																																										
B6-1/臺灣大道七段靜宜大學旁停車場(靜宜夜市)	停車場用地(平面 20%，立體 960%)	捷運開發區 B6-1(附)(300%)																																																										
B7-1/臺灣大道六段/晉文路 301 巷附近，近弘光科大	第二種住宅區(150%)	捷運開發區 B7-1(300%)																																																										
B11-1/臺灣大道四段/中工二路附近	市場用地(240%)	捷運開發區 B11-1(420%)	原則 1： 以鄰近之「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率訂定之。																																																									
B12-1、B12-2、B12-3/臺灣大道四段/安和路口附近，統聯客運中港轉運站附近	第二之 A 種住宅區(220%) 第一之 B 種住宅區(120%)	捷運開發區 B12-1(420%)																																																										
	第二之 A 種住宅區(220%)	捷運開發區 B12-2																																																										

公展內容				專案小組初步建議 意見	修正後內容				市都委會 決議
B11-A、B11-B/ 臺灣大道四段/福 康路口附近	市場用地(240%)	捷運開發區 B11-1 (420%)	原則1： 以鄰近「台中市都市計畫 (福安里附近)細部計畫」 發展強度最高使用分區 容積率訂定之。			第一之B種住宅 區(120%)	(420%)		
	第三之一種住宅 區(280%)	捷運開發區 B11-2 (420%)	原則1： 以所在「台中市都市計畫 (福安里附近)細部計畫」 發展強度最高使用分區 容積率訂定之。			第二之A種住宅 區(220%) 第一之B種住宅 區(120%)	捷運開發區B12- 3 (420%)		
B12-A、B12-B、B12- C/ 臺灣大道四段/安 和路口附近，統聯 客運中港轉運站附 近	第二之A種住宅 區(220%) 第一之B種住宅 區(120%)	捷運開發區 B12-1 (420%)	原則1： 以鄰近之「台中市都市計 畫(福安里附近)細部計 畫」發展強度最高使用分 區容積率訂定之。		B14-1/臺灣大道二、 三段/文心路二、三段 路口附近，臺中市政 府附近	第二種住宅區 (220%) 第三之二種住宅 區(280%)	捷運開發區B14- 1 (650%)	原則1： 以鄰近之「台中市 都市計畫(新市政 中心專用區)細部 計畫」發展強度最 高使用分區容積率 訂定之。	
	第二之A種住宅 區(220%) 第一之B種住宅 區(120%)	捷運開發區 B12-2 (420%)			B14-2/臺灣大道三段 與文心路三段路口附 近，位仁愛停車場	第三種商業區 (420%)	捷運開發區B14- 2 (650%)		
	第二之A種住宅 區(220%) 第一之B種住宅 區(120%)	捷運開發區 B12-3 (420%)			B15-1/臺灣大道二段 /漢口路一段交叉口 西側	第二種住宅區 (220%) 第三種住宅區 (280%)	捷運開發區B15- 1 (500%)		原則1： 以原坐落「臺中市 都市計畫(舊有市 區及一至五期地 重劃地區)細部計 畫」發展強度最高 使用分區容積率為 原則訂定之。
B13-B/臺灣大道三 段/河南路附近，秋 紅谷附近	第五種住宅區 (340%) (主計三通住變商 地區)	捷運開發區 B13-1 (500%或650%)	於本案主要計畫發布實 施前未完成回饋者，以土 地開發基地所在細部計 畫區發展強度最高之容 積率訂定(原則3-1)；完 成住變商回饋者，參考捷 運綠線土地開發基地之 容積率訂定為650%(原 則3-2)。		B18-1/臺灣大道一段 /興中街口附近，鄰興 中停車場	交通用地(300%)	捷運開發區B18- 1 (500%)		
					B19-1/新民街/大智 北路口附近，鄰臺中 車站	廣場兼停車場用 地 廣場用地 (廣場，0%；停車 場，平面20%， 立體960%)	捷運開發區 B19-1(附) (600%)	原則1： 以原坐落「臺中市 都市計畫(臺中車 站地區)細部計畫」 發展強度最高使用 分區容積率為原則 訂定之。	
B14-B/臺灣大道 二、三段/文心路 二、三段路口附近， 臺中市政府附近	第二種住宅區 (220%) 第三之二種住宅 區(280%)	捷運開發區 B14-1 (650%)	原則1： 以鄰近之「台中市都市計 畫(新市政中心專用區) 細部計畫」細部計畫地區 發展強度最高使用分區 容積率訂定之。						
B14-C/臺灣大道三 段與文心路三段路 口附近/位於台灣 中油文心路加油 站、仁愛停車場	第三種商業區 (420%) 加油站專用區 (120%) 捷運系統用地 (不予規定)	捷運開發區 B14-2 (650%)	原則1： 以鄰近之「台中市都市計 畫(新市政中心專用區) 細部計畫」細部計畫地區 發展強度最高使用分區 容積率訂定之。						
B15-A/臺灣大道二 段/忠明南路交叉 口西側	第二種住宅區 (220%) 第三種住宅區 (280%)	捷運開發區 B15-1 (500%或650%)	於本案主要計畫發布實 施前未完成回饋者，以土 地開發基地所在細部計 畫區發展強度最高之容						

公展內容				專案小組初步建議 意見	修正後內容	市都委會 決議
	(主計三通住變商 地區)		積率訂定(原則 3-1)；完 成住變商回饋者，參考捷 運綠線土地開發基地之 容積率訂定為 650%(原 則 3-2)。			
B16-C/臺灣大道二 段/館前路口附近， 鄰科博館綠園道	第二種住宅區 (220%) 第三種住宅區 (280%) (主計三通住變商 地區)	捷運開發區 B16-1 (500%或 650%)				
B17-B/臺灣大道二 段/日興街口(茄苳 公園)附近	第二種住宅區 (220%) 第三種住宅區 (280%)	捷運開發區 B17-1 (500%)	原則 1： 以所在「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」 發展強度最高使用分區 容積率為原則訂定之。			
B18-B/臺灣大道一 段/興中街口附近， 鄰興中停車場	交通用地(300%)	捷運開發區 B18-1 (500%)	原則 1： 以所在「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」 發展強度最高使用分區 容積率訂定之。			
B19-B/新民街/大 智北路口附近，鄰 臺中車站	廣場兼停車場用 地 廣場用地 (廣場，0%；停車 場，平面 20%，立 體 960%)	捷運開發區 B19-1 (600%)	原則 1： 以所在「臺中市都市計畫 (臺中車站地區)細部計 畫」發展強度最高使用分 區容積率為原則訂定之。			
二、樓地板面積(含增加容積獎勵)之分配原則 辦理土地開發係為達成主管機關、地主及投資人三贏之目標，希望能藉由民間資源與效率，引導民間開發商配合整體規劃，以創造更多外部效益，而公部門透過法令與行政措施執行等給予獎勵誘因，回饋給民間參與者，亦促使開發在公私部門合作下，達到都市整體效益。透過協議地主及開發商參與土地開發除可共享開發利益，並得降低臺中市政府用地取得成本及財政負擔之減輕，因此依相關法令規定(土開辦法第 29 條)得給予放寬並給予適當容積獎勵。 以下將針對增加樓地板面積分配原則及主管機				建議照案通過	--	照專案小組建議意見通過。

公展內容			專案小組初步建議 意見	修正後內容	市都委會 決議																					
關、地主及投資人三方於參與開發時權益分配及義務進行說明，以進一步瞭解土地開發參與組成及運作。 (一)土地開發權益分配原則說明 參考國內捷運之辦理經驗，並兼顧前述三方之權益研擬適當的權益，分配原則如表 2. 土地開發權益分配原則說明表所示，惟未來應依主管機關核定內容為準。 表 2. 土地開發權益分配原則說明表 <table><tr><th colspan="2">項目</th><th>說明</th><th>備註</th></tr><tr><td rowspan="2">階段一： 主管機關與土地所有權人及投資人權益分配</td><td>A 主管機關取回樓地板部分</td><td>無償取回捷運設施所需室內外空間。 有償取回土開獎勵規定所增加樓地板之 1/2。 有償取回基準容積調高所增加樓地板之 1/2。</td><td>左列第 1 點之樓地板面積不計入容積。 主管機關需支付投資人左列取回2+3 樓地板面積之建造成本；另得與投資人議定以取回樓地板面積抵繳之。 取得 1+2+3 樓地板面積所應持分之土地所有權。</td></tr><tr><td>B 土地所有權人及投資人共同取回樓地板部分</td><td>土地所有權人及投資人共同取回樓地板部分，為土地開發大樓總樓地板(不含捷運設施部分)扣除 A 主管機關取回之樓地板。</td><td>取得其分回樓地板所應持分之土地所有權</td></tr><tr><td>階段二： 土地所有權及投資者權益分配</td><td>貢獻成本計算</td><td>土地所有權人</td><td>C 土地貢獻成本：開發後整宗土地之總市值</td><td>評估方式由公地主、投資人及主管機關依開發基地條件分別委託鑑價公司評估，以其有效鑑價結果平均價格為計算基準。</td></tr><tr><td>階段二： 土地所有權及投資者權益分配</td><td>貢獻成本計算</td><td>投資人</td><td>D 建物貢獻成本(詳列如右)</td><td>建造費用＝直接費用＋間接費用。 建物設計費＝依建物標準單價及建築師酬金標準計算。 共構歸墊費用。</td></tr></table>			項目		說明	備註	階段一： 主管機關與土地所有權人及投資人權益分配	A 主管機關取回樓地板部分	無償取回捷運設施所需室內外空間。 有償取回土開獎勵規定所增加樓地板之 1/2。 有償取回基準容積調高所增加樓地板之 1/2。	左列第 1 點之樓地板面積不計入容積。 主管機關需支付投資人左列取回2+3 樓地板面積之建造成本；另得與投資人議定以取回樓地板面積抵繳之。 取得 1+2+3 樓地板面積所應持分之土地所有權。	B 土地所有權人及投資人共同取回樓地板部分	土地所有權人及投資人共同取回樓地板部分，為土地開發大樓總樓地板(不含捷運設施部分)扣除 A 主管機關取回之樓地板。	取得其分回樓地板所應持分之土地所有權	階段二： 土地所有權及投資者權益分配	貢獻成本計算	土地所有權人	C 土地貢獻成本：開發後整宗土地之總市值	評估方式由公地主、投資人及主管機關依開發基地條件分別委託鑑價公司評估，以其有效鑑價結果平均價格為計算基準。	階段二： 土地所有權及投資者權益分配	貢獻成本計算	投資人	D 建物貢獻成本(詳列如右)	建造費用＝直接費用＋間接費用。 建物設計費＝依建物標準單價及建築師酬金標準計算。 共構歸墊費用。			
項目		說明	備註																							
階段一： 主管機關與土地所有權人及投資人權益分配	A 主管機關取回樓地板部分	無償取回捷運設施所需室內外空間。 有償取回土開獎勵規定所增加樓地板之 1/2。 有償取回基準容積調高所增加樓地板之 1/2。	左列第 1 點之樓地板面積不計入容積。 主管機關需支付投資人左列取回2+3 樓地板面積之建造成本；另得與投資人議定以取回樓地板面積抵繳之。 取得 1+2+3 樓地板面積所應持分之土地所有權。																							
	B 土地所有權人及投資人共同取回樓地板部分	土地所有權人及投資人共同取回樓地板部分，為土地開發大樓總樓地板(不含捷運設施部分)扣除 A 主管機關取回之樓地板。	取得其分回樓地板所應持分之土地所有權																							
階段二： 土地所有權及投資者權益分配	貢獻成本計算	土地所有權人	C 土地貢獻成本：開發後整宗土地之總市值	評估方式由公地主、投資人及主管機關依開發基地條件分別委託鑑價公司評估，以其有效鑑價結果平均價格為計算基準。																						
階段二： 土地所有權及投資者權益分配	貢獻成本計算	投資人	D 建物貢獻成本(詳列如右)	建造費用＝直接費用＋間接費用。 建物設計費＝依建物標準單價及建築師酬金標準計算。 共構歸墊費用。																						

公展內容					專案小組初步建議 意見	修正後內容	市都委會 決議	
				建造費用及共構費用利息。 連帶保證人費用。 稅管費。 其他經執行機關、投資人及公、私地主共同認定之必要費用。				
	權益分配	土地所有權人	B 單位樓地板銷售值分配比例	土地所有權人分配比例 =(C/(C+D))				
		投資人	B 單位樓地板銷售值分配比例	投資人分配比例 =(D/(C+D))				
階段三： 地主間權益分配		各地主分配比例＝協議或（公告現值比例＋容積比例）÷2						
(二)依大眾捷運法辦理土地開發之角色與權責 表 3. 大眾捷運法辦理土地開發之角色與權責說明表					建議修正後通過修正事項： 無償取得捷運設施所需「樓板」及其持分土地，修正為無償取得捷運設施所需「樓地板」及其持分土地。	(二)依大眾捷運法辦理土地開發之角色與權責 表 3. 大眾捷運法辦理土地開發之角色與權責說明表	照專案小組建議意見通過。	
角色	權責			權益	角色	權責		權益
土地開發主管機關（執行機構）	辦理用地取得(含籌措經費)及協議地主參與開發。 辦理開發基地研選、開發內容、財務及相關土地開發事項之評估。 研擬配套措施(法制作業)及相關甄選投資者招標文件。 督導及審核投資人相關辦理事項。 配合興闢場站周邊公共設施或調整都市發展策略。 其他依規定應辦理事項。			無償取得捷運設施所需樓板及其持分土地。 依權益分配原則取回開發大樓之樓地板及其持分土地	土地開發主管機關（執行機構）	辦理用地取得(含籌措經費)及協議地主參與開發。 辦理開發基地研選、開發內容、財務及相關土地開發事項之評估。 研擬配套措施(法制作業)及相關甄選投資者招標文件。 督導及審核投資人相關辦理事項。 配合興闢場站周邊公共設施或調整都市發展策略。 其他依規定應辦理事項。		無償取得捷運設施所需樓地板及其持分土地。 依權益分配原則取回開發大樓之樓地板及其持分土地。
投資人	籌措經費並負責設計、申請建造執照、興建開發大樓。 依招標文件、契約及法令規定，提出開發計畫、營運管理計畫等送審。 依規定經營及管理開發大樓。 其他依規定應辦理事項。			依權益分配原則取回聯開大樓之樓地板及其持分土地。	投資人	籌措經費並負責設計、申請建造執照、興建開發大樓。 依招標文件、契約及法令規定，提出開發計畫、營運管理計畫等送審。 依規定經營及管理開發大樓。 其他依規定應辦理事項。		依權益分配原則取回聯開大樓之樓地板及其持分土地。
土地所有權人	提供土地及配合土地開發作業。			取得土地價款或依權益分配原則取回聯開大樓之樓地板及其持分土地	土地所有權人	提供土地及配合土地開發作業。		取得土地價款或依權益分配原則取回聯開大樓之樓地板及其持分土地

公展內容	專案小組初步建議 意見	修正後內容	市都委會 決議						
地。		地。							
三、土地開發回饋措施 依據上述有關土地開發權益分配之原則，其土地開發回饋措施包括： (一)無償提供捷運所需使用樓板面積及其土地持分面積。 (二)以建造成本價供政府，取回部份因容積提高或獎勵樓板之面積及其持分土地。	建議修正後通過修正事項： 1.建議土地開發回饋措施依土地類型分為「公共設施用地」及「非屬公共設施用地」，述明捷運開發區之土地開發回饋措施。 2.公共設施保留地之變更回饋比例應列表敘明。 3.餘依研提內容照案通過。	三、土地開發回饋措施 依據上述有關土地開發權益分配之原則，其土地開發回饋措施如下： (一)公共設施用地變更為捷運開發區之土地開發回饋措施： 1.公有地參與土地開發免回饋。 2.私有地土地所有權人參與土地開發按「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」規定，回饋變更規定比例(如下表)之土地面積予臺中市政府。 <table><tr><th>捷運開發區</th><th>土地回饋比例</th></tr><tr><td>B6-1(附)</td><td>25%</td></tr><tr><td>B19-1(附)</td><td>30%</td></tr></table> 3.無償提供捷運所需樓地板面積及其持分土地面積。 4.以建造成本價提供政府，有償取回部分因容積提高或獎勵樓地板之面積及其持分土地。 (二)非屬公共設施用地變更為捷運開發區，參與土地開發回饋措施： 1.無償提供捷運所需樓地板面積及其持分土地面積。 2.以建造成本價提供政府，有償取回部分因容積提高或獎勵樓地板之面積及其持分土地。	捷運開發區	土地回饋比例	B6-1(附)	25%	B19-1(附)	30%	照專案小組建議意見通過。
捷運開發區	土地回饋比例								
B6-1(附)	25%								
B19-1(附)	30%								

表 6-1、實施進度及經費表(公展草案)

土地使用分區	面積(公頃)	土地取得方式				用地取得費用(百萬元)	工程費(百萬元)	主辦單位	預定完成期限	經費來源
		協議價購	徵收	公地撥用	土地開發					
捷運系統用地	13.7127	✓	✓	✓		1,146.94	10,441.03	臺中市政府	民國121年	依經費分攤原則，分別由中央政府、臺中市政府編列預算支應。
捷運開發區	2.5128			✓	✓					

註：1. 表內面積應依核定圖實地分割測量為準。

2. 用地取得費用為 B1、B2、B3、B4、B5、B6、B7、B8 車站設施用地及龍井機廠取得費用合計。

3. 工程費：本表所列工程費係指車站捷運設施及機廠之工程費。

4. 捷運開發區：依大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法及相關規定辦理。

5. 本表所列工程費係指本捷運建設計畫總建造費用為 109 年幣值，不含分年調整費，有關開發經費及預定完成期限，得依預算編列及實際計畫執行情形酌予調整。

資料來源：臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫綜合規劃報告，臺中市政府，民國 111 年 3 月(提報交通部審議中，尚未核定)，本計畫彙整。

表 6-2、實施進度及經費表(依專案小組意見修正)

土地使用分區	面積(公頃)	土地取得方式				用地取得費用(百萬元)	工程費(百萬元)	主辦單位	預定完成期限	經費來源
		協議價購	徵收	公地撥用	土地開發					
捷運系統用地/捷運系統用地兼供河道使用	13.6112	✓	✓	✓		1,124.27	13,542.82	臺中市政府	民國123年	依經費分攤原則，分別由中央政府、臺中市政府編列預算支應。
捷運開發區	1.8296			✓	✓					

註：1. 表內面積應依核定圖實地分割測量為準。

2. 表列開發經費應以實際金額為準；預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

3. 捷運開發區：依大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法及相關規定辦理。

資料來源：臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫綜合規劃報告，臺中市政府，民國 113 年 1 月(行政院核定)，本計畫彙整。

討論事項	第一案-2	所屬行政區	臺中市西屯區
提案單位	臺中市政府捷運工程局	簡報單位	東昇工程顧問有限公司
案由	變更臺中市都市計畫(福安里附近)細部計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫)案		
說明	一、計畫緣起 臺中都會區大眾捷運路網自民國 78 年展開，由當時臺灣省政府住宅與都市發展局捷運工程處辦理規劃，已規劃有捷運藍線自台中港特定區行經臺灣大道至臺中市區、大里、霧峰、中興新村、南投，民國 87 年辦理細部規劃時修改至臺中市區、太平地區；民國 88 年因精省改由交通部高速鐵路工程局接辦優先路網規劃，捷運藍線列為臺中捷運優先路網之一；民國 98 年再由本府委託臺北市政府捷運工程局辦理整體路網檢討規劃，再由民國 99 年 12 月由本府啟動辦理「可行性研究」，續依據交通部 100 年 4 月發布「大眾捷運系統建設及周邊土地開發計畫申請與審查作業要點」進行相關作業，民國 107 年 10 月獲行政院核定「可行性研究」後，民國 108 年 3 月啟動辦理「綜合規劃」，並於民國 113 年 1 月 29 日行政院核定「綜合規劃報告」。 「臺中捷運藍線」路線經包括臺中港特定區(梧棲區)、靜宜-弘光商圈(沙鹿區)、東海商圈(龍井區、西屯區)、中科世貿商圈(西屯區)、新市政商圈(西屯區)、舊城區及臺中車站商圈(西區、北區、中區、東區)等，沿線都市計畫涵蓋「台中港特定區計畫」、「中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫」、「臺中市都市計畫主要計畫」等範圍，預期完成後，本計畫路線將與臺中都會區鐵路高架捷運化計畫(鐵路高架化)及臺中捷運烏日文心北屯線(捷運綠線)串聯建構臺中都會區基本軌道路網，有效紓解臺灣大道的壅塞程度，帶動大臺中地區整體均衡發展。 配合主要計畫「臺中市都市計畫主要計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫)案」變更之 B11 站「捷運開發區」，新增土管要點內容，並訂定捷運藍線捷運開發區土地開發強度及回饋處理原則。 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。 三、辦理機關：臺中市政府 四、計畫位置、範圍及面積 臺中捷運藍線於臺中市都市計畫內之軌道路線，係位於臺灣大道及進德路，設置有地下段軌道及 B11 至 B20 車站(場站設置位置詳圖 1 所示)，並配合於道路		

	兩側設置車站出入口及相關必要設施，並為挹注捷運財源，擇適當之地點辦理土地開發，並已於「變更臺中市都市計畫主要計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫)案」中，分別就用地及土地開發所需之土地，變更為捷運系統用地或捷運開發區。 「福安里附近」細部計畫公展草案，變更場站為 B11 站位於臺灣大道四段與福康路口附近，變更「第三之一種住宅區」為「捷運開發區」(詳表 1 細部計畫變更內容綜理表、圖 2 變更計畫位置示意圖)。 據此，細部計畫配合新增之分區(用地別)，增訂捷運藍線【捷運開發區】之土地使用管制要點相關內容，並參臺中市都市計畫土地使用回饋審議原則相關規範，訂定捷運藍線捷運開發區土地開發強度及回饋處理原則。 五、變更計畫內容 本細部計畫為配合劃定捷運藍線「捷運開發區」之土地使用分區變更及管制內容，詳表 1 細部計畫變更內容綜理表、表 2 土地使用分區管制要點、表 3 捷運藍線場站土地開發基地強度及回饋處理原則。 六、實施進度與經費 本計畫變更範圍屬公有土地者，依規定辦理撥用或同意使用；土地開發依大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法及相關規定辦理。由中央政府、臺中市政府編列預算。目標年為民國 121 年，得視主辦單位財務狀況酌予調整，詳表 4-1、實施進度及經費表(公展草案)。 七、公開展覽期間人民及團體陳情意見 (一) 公開展覽期間：自 112 年 01 月 09 日起 45 天。 (二) 公開說明會： 112 年 02 月 09 日下午 2 時於西屯區公所舉行。 八、主要計畫審議情形 變更台中市都市計畫主要計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫)案，業於本市 113 年 7 月 3 日第 145 次市大會審議修正後通過，並於 113 年 8 月 15 日送至內政部都委會，內政部於 113 年 9 月 9 日及 114 年 3 月 26 日召開 2 次專案小組審議。
專案小組初步建議意見	一、專案小組審議進程 本案經簽奉核可，112 年及 113 年係由林委員良泰(召集人)、張前委員梅英、賴前委員美蓉、林前委員榆芝、葉委員昭甫等 5 人組成專案小組，114 年係由林委員良泰(召集人)、朱委員南玉、葉委員昭甫、薛委員孟琪、謝委員政穎等 5 人組成專案小組，分別於 112 年 04 月 06 日、112 年 05 月 29 日、112 年 10 月 23 日、112 年 12 月 11 日、112 年 12 月 25 日、113 年 03 月 25 日、113 年 09 月 02

	日、113 年 11 月 29 日、114 年 3 月 27 日，召開 9 次專案小組會議。獲致具體建議意見如後。 二、專案小組及建議修正意見彙整： 變更範圍之土地所有權人無意願參與，擬取消捷運開發區，維持原計畫，出入口 B 預計設於人行道，申請都市計畫公共設施多目標使用，使用位置、面積及土地權屬以實際範圍為準。
提請 大會 討論 事項	本細部計畫範圍內變更案取消，已無變更需求，提請大會同意撤案。
市都 委會 決議	依申請單位表示已無變更需求，照專案小組建議意見通過，維持原計畫。

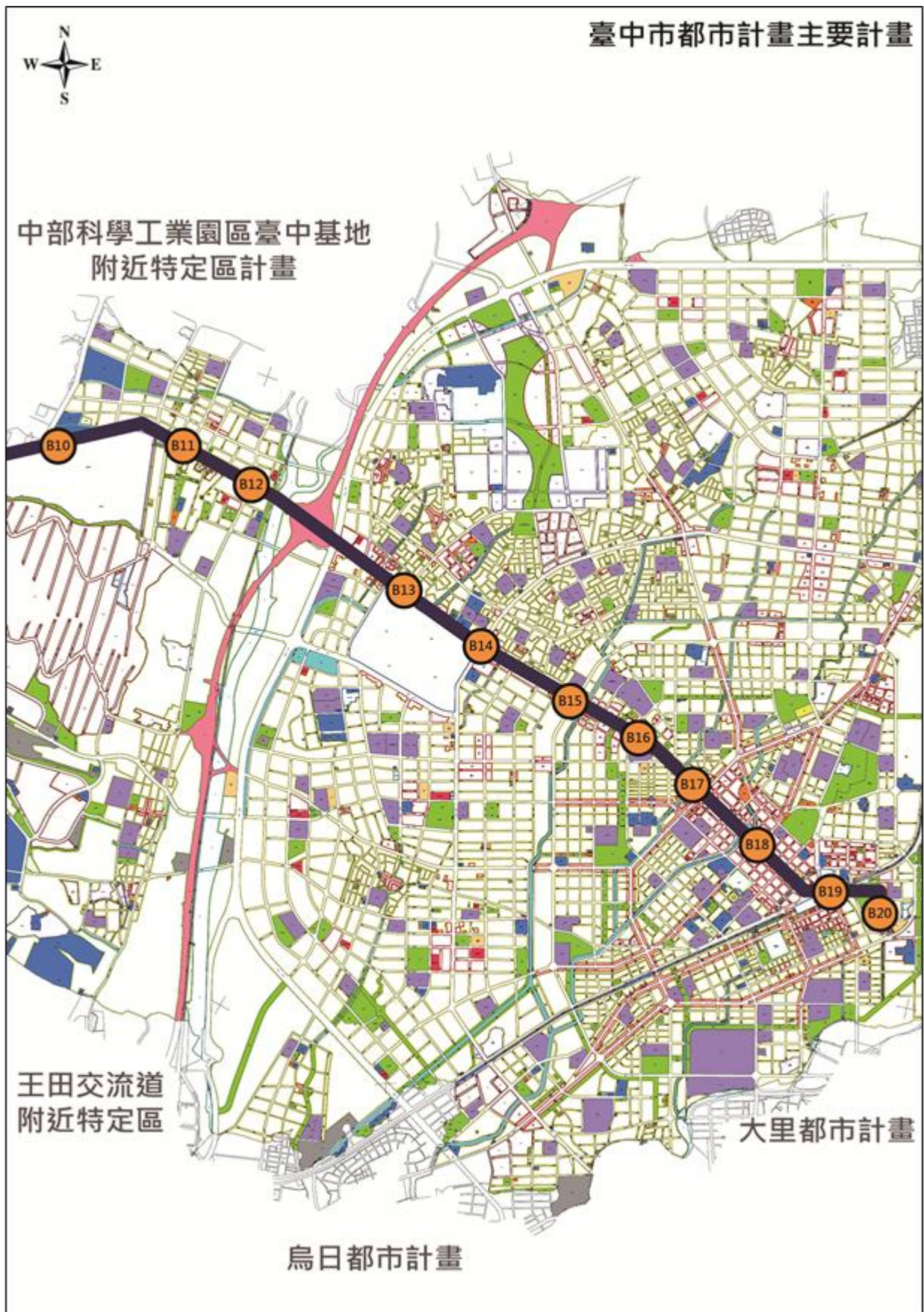


圖 1、臺中市都市計畫主要計畫-臺中捷運藍線路線及車站位置示意圖

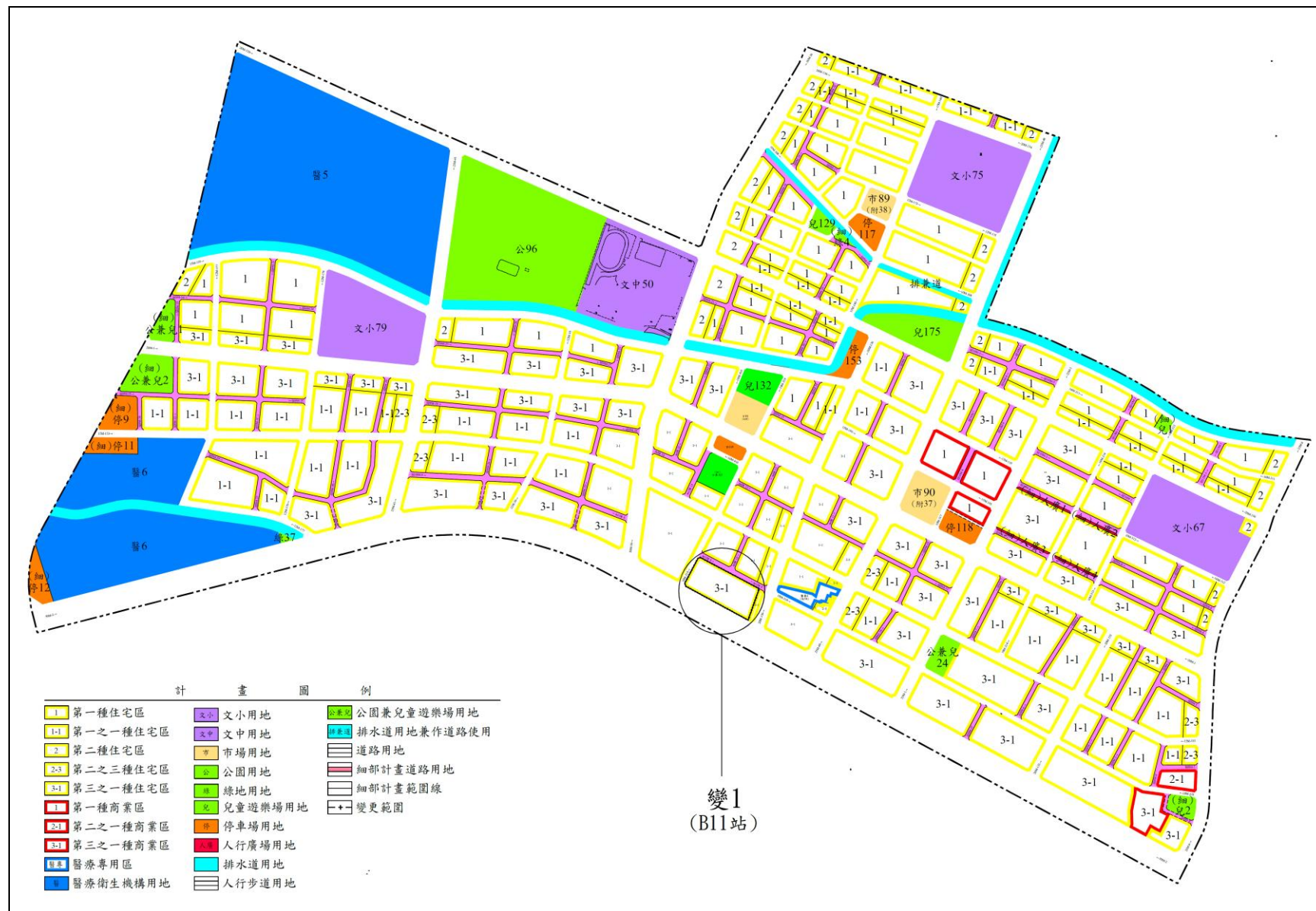


圖 2、變更計畫位置示意圖

表 1、變更內容綜理表(公展草案)

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫(面積)	新計畫(面積)			
1	臺灣大道四段與福康路口附近	第三之一種住宅區 (0.8423 公頃)	捷運開發區 B11-2 (0.8423 公頃)	配合本捷運建設計畫，場站 B11 出入口 B 及相關附屬設施之佈設所需用地。	建議維持原計畫。 修正事項： 原變更範圍之土地所有權人無意願參與，擬取消捷運開發區，出入口 B 預計設於人行道，申請都市計畫公共設施多目標使用，使用位置、面積及土地權屬以實際範圍為準。	照專案小組建議意見通過。



圖 3、變更內容示意圖

表 2、土地使用分區管制要點(公展草案)

公展內容		
一、本要點依都市計畫法第三十二條及都市計畫法臺中市施行自治條例第四十九條訂定之。		
二、配合「臺中捷運藍線」建設計畫之路線、場、站及相關附屬設施(含出入口等)，所需用地內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制。		
三、本次變更範圍之「捷運開發區」，其建蔽率、容積率依下表規定辦理：		
項目	建蔽率	容積率
捷運開發區 B11-2	70%	420%
四、為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，捷運開發區退縮建築依下表規定辦理：		
項目	退縮建築規定	
捷運開發區 B11-2	1. 面臨臺灣大道四段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。	
	2. 面臨福康路 19 巷側應設置 5 公尺無遮簷人行道。	
	2. 面臨臺灣大道四段 1060 巷側應設置 5 公尺無遮簷人行道。	
註：1. 基於捷運設施整體結構安全考量，捷運設施墩柱不在此限。		
2. 退縮部分得計入法定空地。		
五、本捷運建設計畫之場、站等建築，應納入都市設計審查。		
六、捷運開發區之使用指定：捷運開發區指定供捷運路線、場、站及相關附屬設施使用。依大眾捷運法辦理土地開發或依促進民間參與公共建設法開發、興建供附屬事業使用，其使用管制應依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區之相關規定管制之，惟供捷運設施使用部分得不計入容積。		
七、捷運系統用地及捷運開發區之使用，係配合大眾運輸場站設置，以減少私人運具使用為目標，鼓勵民眾使用大眾運輸為轉乘運具，並減少私人運具進入基地，其基地法定停車數量得減設，法定停車數量得經本府交通主管機關審查通過依實際需求配置之，減設數額以百分之三十為上限。		
八、本要點未規定者，適用有關法令之規定。		

表 3、捷運藍線場站土地開發基地強度及回饋處理原則

公展內容	專案小組初步建議意見	修正後內容	市都委會決議
依國內外辦理捷運場站土地開發之案例觀之，辦理捷運場站土地開發之理由主要係基於捷運本業需求、有效利用捷運場站土地、帶動捷運場站周邊都市發展，其次尚包括無償取得捷運設施所需土地、挹注捷運本業之財務效益及提高捷運本業利用率等。 因此，基於辦理捷運場站土地開發之綜效，並考量辦理土地開發需兼顧臺中市政府之政策目標、地方特性與需求，茲從車站周邊地區之發展現況、相關建設計畫、不動產市場以及臺中市政府意見等，對本捷運建設車站周邊地區開發潛力進行初步評估後，依「臺中捷運藍線綜合規劃(含環境影響評估)暨捷運設施用地土地使用變更綜合規劃報告」，包括 B2-A、B3-A、B6-A、B6-B、B7-A、B11-A、B11-B、B12-A、B12-B、B12-C、B13-B、B14-B、B14-C、B15-A、B16-C、B17-B、B18-B、B19-B 等 18B3-1、B3-2、B6-1(附)、B7-1、B11-1、B12-1、B12-2、B12-3、B14-1、B14-2、B15-1、B18-1、B19-1(附)等 13 處捷運開發區，係為具有開發潛力之土地開發基地，未來建議得依大眾捷運法第 7 條及大眾捷運系統土地開發辦法等相關法令規定，辦理土地開發事宜。 爰此，以下針對前開捷運開發區依據大眾捷運法及其相關規定辦理土地開發時，有關開發強度研擬及依法進行之相關回饋措施進行說明。	建議修正後通過 修正事項：配合主要計畫各捷運開發區設置位置調整內文。	依國內外辦理捷運場站土地開發之案例觀之，辦理捷運場站土地開發之理由主要係基於捷運本業需求、有效利用捷運場站土地、帶動捷運場站周邊都市發展，其次尚包括無償取得捷運設施所需土地、挹注捷運本業之財務效益及提高捷運本業利用率等。 因此，基於辦理捷運場站土地開發之綜效，並考量辦理土地開發需兼顧臺中市政府之政策目標、地方特性與需求，茲從車站周邊地區之發展現況、相關建設計畫、不動產市場以及臺中市政府意見等，對本捷運建設車站周邊地區開發潛力進行初步評估後，依「臺中捷運藍線綜合規劃(含環境影響評估)暨捷運設施用地土地使用變更綜合規劃報告」，包括 <u>B3-1、B3-2、B6-1(附)、B7-1、B11-1、B12-1、B12-2、B12-3、B14-1、B14-2、B15-1、B18-1、B19-1(附)</u>等 13 處捷運開發區，係為具有開發潛力之土地開發基地，未來建議得依大眾捷運法第 7 條及大眾捷運系統土地開發辦法等相關法令規定，辦理土地開發事宜。 爰此，以下針對前開捷運開發區依據大眾捷運法及其相關規定辦理土地開發時，有關開發強度研擬及依法進行之相關回饋措施進行說明。	照專案小組建議意見通過。
一、土地使用調整及開發強度研擬原則 (一)考量大眾運輸導向(TOD)土地使用發展型態 採用大眾運輸導向發展型態(transit-oriented development, TOD)之方式，係沿著大眾運輸廊帶進行高	建議照案通過	--	照專案小組建議意見通過。

公展內容	專案小組初步建議意見	修正後內容	市都委會決議
密度集合住宅與市場開發,大幅度提升民眾使用大眾運輸的便利性,而減少使用私人運具旅次,為各國大都會都市計畫與大眾運輸政策發展之新趨勢(李佳儂、賴宗裕,2007)。 為落實大眾運輸導向之都市發展規劃及設計理念,採「無縫運輸」設計概念,土地開發基地落實大眾運輸導向之都市發展(TOD)規劃及設計理念,以符合永續發展之目標。適當提高土地使用強度,增加土地開發基地之總樓地板面積,發揮土地開發效能,期達到運輸效率與產業發展的雙重目標,以大眾運輸車站為中心,引導產業聚集,愈接近車站聚集程度愈高,可有效提升捷運運量,強化經營效率及提高土地所有權人及投資人參與土地開發之意願、開發財務效益等因素。			
(二)相關法規規定及土地開發基地強度訂定原則 依大眾捷運法辦理場站土地開發時,按大眾捷運系統土地開發辦法第 29 條規定,申請投資土地開發且無償提供捷運設施所需空間及其應持分土地所有權者,其建築物樓地板面積與高度得依規定放寬。 綜上,考量未來之捷運發展潛力現行都市計畫區土地使用發展現況及容受力、捷運開發運輸導向發展,並提升投資開發之參與誘因,本計畫土地開發基地之建蔽率同捷運綠線土地開發基地為 70%,並以促進都市健全合理發展及提供良好生活環境為前提,參酌都市發展用地使用率,以及各地區之發展需求,容積率參考各場站土地開發基地原所在或鄰近細部計畫區及鄰近捷運開發區容積率,依其使用分區發展強度最高之容積率訂定(原則 1);惟台中港都市計畫區,因現行住宅區及商業區之發展率未達 50%,都市發展用地仍具發展空間,另考量	建議修正後通過修正事項: 1.「捷運開發運輸導向」修正為「大眾運輸導向」。 2.原則 1,容積率參考各場站土地開發基地「所在」或鄰近細部計畫區及鄰近捷運開發區容積率,修正為「原坐落」細部計畫	(二)相關法規規定及土地開發基地強度訂定原則 依大眾捷運法辦理場站土地開發時,按大眾捷運系統土地開發辦法第 29 條規定,申請投資土地開發且無償提供捷運設施所需空間及其應持分土地所有權者,其建築物樓地板面積與高度得依規定放寬。 綜上,考量現行都市計畫區土地使用發展現況及容受力、大眾運輸導向發展,並提升投資開發之參與誘因,本計畫土地開發基地之建蔽率為 70%,並以促進都市健全合理發展及提供良好生活環境為前提,參酌都市發展用地使用率,以及各地區之發展需求,容積率參考各場站土地開發基地原坐落或鄰近細部計畫區及鄰近捷運開發區容積率,依其使用分區發展強度最高之容積率訂定(原則 1);另考量台中港特定區現有各項使用分	照專案小組建議意見通過。

公展內容	專案小組初步建議意見	修正後內容	市都委會決議																																																																	
台中港特定區現有各項使用分區之發展率尚低，人口規模與計畫人口差距尚大，以及現行住宅區及商業區之發展率未達 50%，雖均有持續發展之現象存在，仍應循序漸進之發展，故容積率調升為原計畫之 2 倍為限(原則 2)；部份土地開發基地位於住變商地區，於本案主要計畫發布實施前未完成回饋者，以土地開發基地所在細部計畫區發展強度最高之容積率訂定(原則 3-1)，完成住變商回饋者，參考捷運綠線土地開發基地之容積率訂定為 650%(原則 3-2)。各捷運開發區容積率訂定原則詳如下表所述： 表 1. 捷運藍線之土地開發基地強度(容積率)訂定原則表 <table> <tr> <th rowspan="2">場站位置</th><th colspan="2">土地使用分區</th><th rowspan="2">容積率訂定原則</th></tr> <tr> <th>原計畫(容積率)</th><th>新計畫(容積率)</th></tr> <tr> <td>B2-A/臺灣大道九段/文化路二段附近，梧棲國小對面</td><td>第四種住宅區(200%)</td><td>捷運開發區 B2-1(400%)</td><td rowspan="5">原則 2： 以所在「台中港特定區都市計畫」發展強度最高使用分區容積率為原則訂定之，考量台中港特定區都市計畫區都市發展用地尚具發展空間，本計畫區容積率調升以 2 倍為限。</td></tr> <tr> <td>B3-A/臺灣大道八段/文華街 118 巷附近，童綜合醫院旁</td><td>第四種住宅區(200%)</td><td>捷運開發區 B3-1(400%)</td></tr> <tr> <td>B6-A/臺灣大道七段/英才路口附近，靜宜大學對面</td><td>第二種住宅區(150%)</td><td>捷運開發區 B6-1(300%)</td></tr> <tr> <td>B7-A/臺灣大道六段/晉文路 301 巷附近，近弘光科大</td><td>第二種住宅區(150%)</td><td>捷運開發區 B7-1(300%)</td></tr> <tr> <td>B6-B/臺灣大道七段靜宜大學旁停車場(靜宜夜市)</td><td>停車場用地(平面 20%，立體 960%)</td><td>捷運開發區 B6-2(300%)</td></tr> <tr> <td rowspan="3">B11-A、B11-B/臺灣大道四段/福康路口附近</td><td>市場用地(240%)</td><td>捷運開發區 B11-1(420%)</td><td>原則 1： 以鄰近「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率訂定之。</td></tr> <tr> <td>第三之一種住宅區(280%)</td><td>捷運開發區 B11-2(420%)</td><td>原則 1： 以所在「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率訂定之。</td></tr> <tr> <td>第二之 A 種住宅區</td><td>捷運開發區</td><td>原則 1：</td></tr> <tr> <td>B12-A、B12-B、B12-C/</td><td>第二之 A 種住宅區</td><td>捷運開發區</td><td>原則 1：</td></tr> </table>	場站位置	土地使用分區		容積率訂定原則	原計畫(容積率)	新計畫(容積率)	B2-A/臺灣大道九段/文化路二段附近，梧棲國小對面	第四種住宅區(200%)	捷運開發區 B2-1(400%)	原則 2： 以所在「台中港特定區都市計畫」發展強度最高使用分區容積率為原則訂定之，考量台中港特定區都市計畫區都市發展用地尚具發展空間，本計畫區容積率調升以 2 倍為限。	B3-A/臺灣大道八段/文華街 118 巷附近，童綜合醫院旁	第四種住宅區(200%)	捷運開發區 B3-1(400%)	B6-A/臺灣大道七段/英才路口附近，靜宜大學對面	第二種住宅區(150%)	捷運開發區 B6-1(300%)	B7-A/臺灣大道六段/晉文路 301 巷附近，近弘光科大	第二種住宅區(150%)	捷運開發區 B7-1(300%)	B6-B/臺灣大道七段靜宜大學旁停車場(靜宜夜市)	停車場用地(平面 20%，立體 960%)	捷運開發區 B6-2(300%)	B11-A、B11-B/臺灣大道四段/福康路口附近	市場用地(240%)	捷運開發區 B11-1(420%)	原則 1： 以鄰近「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率訂定之。	第三之一種住宅區(280%)	捷運開發區 B11-2(420%)	原則 1： 以所在「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率訂定之。	第二之 A 種住宅區	捷運開發區	原則 1：	B12-A、B12-B、B12-C/	第二之 A 種住宅區	捷運開發區	原則 1：	3. 請於原則說明部分，補充各捷運開發區容積率詳附表之相關說明。 4. 餘依研提內容照案通過。	區之發展率尚低，人口規模與計畫人口差距尚大，以及現行住宅區及商業區之發展率未達 50%，雖均有持續發展之現象存在，仍應循序漸進之發展，故容積率調升為原計畫之 2 倍為限(原則 2)。各捷運開發區容積率訂定原則及新計畫容積率詳表 1 所示。 表 1. 捷運藍線之土地開發基地強度(容積率)訂定原則表 <table> <tr> <th rowspan="2">場站位置</th><th colspan="2">土地使用分區</th><th rowspan="2">容積率訂定原則</th></tr> <tr> <th>原計畫(容積率)</th><th>新計畫(容積率)</th></tr> <tr> <td>B3-1/臺灣大道八段/文華街 118 巷附近，童綜合醫院旁</td><td>第四種住宅區(200%)</td><td>捷運開發區 B2-1(400%)</td><td rowspan="5">原則 2： 以原坐落「台中港特定區都市計畫」發展強度最高使用分區容積率為原則訂定之，考量台中港特定區都市計畫區都市發展用地尚具發展空間，本計畫區容積率調升以 2 倍為限。 註：B6-1 鄰近土地為住二，參鄰近捷運開發區 B7-1 容積率為 300%</td></tr> <tr> <td>B3-2/臺灣大道八段/中棲路一段 596 巷口附近</td><td>第四種住宅區(200%)</td><td>捷運開發區 B3-1(400%)</td></tr> <tr> <td>B6-1/臺灣大道七段靜宜大學旁停車場(靜宜夜市)</td><td>停車場用地(平面 20%，立體 960%)</td><td>捷運開發區 B6-1(附)(300%)</td></tr> <tr> <td>B7-1/臺灣大道六段/晉文路 301 巷附近，近弘光科大</td><td>第二種住宅區(150%)</td><td>捷運開發區 B7-1(300%)</td></tr> <tr> <td>B11-1/臺灣大道四段/中工二路附近</td><td>市場用地(240%)</td><td>捷運開發區 B11-1(420%)</td></tr> <tr> <td rowspan="3">B12-1、B12-2、B12-3/臺灣大道四段/安和路口附近，統聯客運中港轉運站附近</td><td>第二之 A 種住宅區(220%)</td><td rowspan="2">捷運開發區 B12-1(420%)</td><td rowspan="3">原則 1： 以鄰近之「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率訂定之。</td></tr> <tr> <td>第一之 B 種住宅區(120%)</td></tr> <tr> <td>第二之 A 種住宅區(220%) 第一之 B 種住宅區(120%)</td><td>捷運開發區 B12-2(420%)</td></tr> </table>	場站位置	土地使用分區		容積率訂定原則	原計畫(容積率)	新計畫(容積率)	B3-1/臺灣大道八段/文華街 118 巷附近，童綜合醫院旁	第四種住宅區(200%)	捷運開發區 B2-1(400%)	原則 2： 以原坐落「台中港特定區都市計畫」發展強度最高使用分區容積率為原則訂定之，考量台中港特定區都市計畫區都市發展用地尚具發展空間，本計畫區容積率調升以 2 倍為限。 註：B6-1 鄰近土地為住二，參鄰近捷運開發區 B7-1 容積率為 300%	B3-2/臺灣大道八段/中棲路一段 596 巷口附近	第四種住宅區(200%)	捷運開發區 B3-1(400%)	B6-1/臺灣大道七段靜宜大學旁停車場(靜宜夜市)	停車場用地(平面 20%，立體 960%)	捷運開發區 B6-1(附)(300%)	B7-1/臺灣大道六段/晉文路 301 巷附近，近弘光科大	第二種住宅區(150%)	捷運開發區 B7-1(300%)	B11-1/臺灣大道四段/中工二路附近	市場用地(240%)	捷運開發區 B11-1(420%)	B12-1、B12-2、B12-3/臺灣大道四段/安和路口附近，統聯客運中港轉運站附近	第二之 A 種住宅區(220%)	捷運開發區 B12-1(420%)	原則 1： 以鄰近之「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率訂定之。	第一之 B 種住宅區(120%)	第二之 A 種住宅區(220%) 第一之 B 種住宅區(120%)	捷運開發區 B12-2(420%)	
場站位置		土地使用分區			容積率訂定原則																																																															
	原計畫(容積率)	新計畫(容積率)																																																																		
B2-A/臺灣大道九段/文化路二段附近，梧棲國小對面	第四種住宅區(200%)	捷運開發區 B2-1(400%)	原則 2： 以所在「台中港特定區都市計畫」發展強度最高使用分區容積率為原則訂定之，考量台中港特定區都市計畫區都市發展用地尚具發展空間，本計畫區容積率調升以 2 倍為限。																																																																	
B3-A/臺灣大道八段/文華街 118 巷附近，童綜合醫院旁	第四種住宅區(200%)	捷運開發區 B3-1(400%)																																																																		
B6-A/臺灣大道七段/英才路口附近，靜宜大學對面	第二種住宅區(150%)	捷運開發區 B6-1(300%)																																																																		
B7-A/臺灣大道六段/晉文路 301 巷附近，近弘光科大	第二種住宅區(150%)	捷運開發區 B7-1(300%)																																																																		
B6-B/臺灣大道七段靜宜大學旁停車場(靜宜夜市)	停車場用地(平面 20%，立體 960%)	捷運開發區 B6-2(300%)																																																																		
B11-A、B11-B/臺灣大道四段/福康路口附近	市場用地(240%)	捷運開發區 B11-1(420%)	原則 1： 以鄰近「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率訂定之。																																																																	
	第三之一種住宅區(280%)	捷運開發區 B11-2(420%)	原則 1： 以所在「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率訂定之。																																																																	
	第二之 A 種住宅區	捷運開發區	原則 1：																																																																	
B12-A、B12-B、B12-C/	第二之 A 種住宅區	捷運開發區	原則 1：																																																																	
場站位置	土地使用分區		容積率訂定原則																																																																	
	原計畫(容積率)	新計畫(容積率)																																																																		
B3-1/臺灣大道八段/文華街 118 巷附近，童綜合醫院旁	第四種住宅區(200%)	捷運開發區 B2-1(400%)	原則 2： 以原坐落「台中港特定區都市計畫」發展強度最高使用分區容積率為原則訂定之，考量台中港特定區都市計畫區都市發展用地尚具發展空間，本計畫區容積率調升以 2 倍為限。 註：B6-1 鄰近土地為住二，參鄰近捷運開發區 B7-1 容積率為 300%																																																																	
B3-2/臺灣大道八段/中棲路一段 596 巷口附近	第四種住宅區(200%)	捷運開發區 B3-1(400%)																																																																		
B6-1/臺灣大道七段靜宜大學旁停車場(靜宜夜市)	停車場用地(平面 20%，立體 960%)	捷運開發區 B6-1(附)(300%)																																																																		
B7-1/臺灣大道六段/晉文路 301 巷附近，近弘光科大	第二種住宅區(150%)	捷運開發區 B7-1(300%)																																																																		
B11-1/臺灣大道四段/中工二路附近	市場用地(240%)	捷運開發區 B11-1(420%)																																																																		
B12-1、B12-2、B12-3/臺灣大道四段/安和路口附近，統聯客運中港轉運站附近	第二之 A 種住宅區(220%)	捷運開發區 B12-1(420%)	原則 1： 以鄰近之「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率訂定之。																																																																	
	第一之 B 種住宅區(120%)																																																																			
	第二之 A 種住宅區(220%) 第一之 B 種住宅區(120%)	捷運開發區 B12-2(420%)																																																																		

公展內容				專案小組初步建議意見	修正後內容				市都委會決議
臺灣大道四段/安和路口附近，統聯客運中港轉運站附近	(220%) 第一之B種住宅區 (120%)	B12-1 (420%)	以鄰近之「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率訂定之。			第二之A種住宅區(220%) 第一之B種住宅區(120%)	捷運開發區 B12-3 (420%)	原則1： 以鄰近之「台中市都市計畫(新市政中心專用區)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率訂定之。	
	第二之A種住宅區(220%) 第一之B種住宅區(120%)	捷運開發區 B12-2 (420%)			B14-1/臺灣大道二、三段/文心路二、三段路口附近，臺中市政府附近	第二種住宅區(220%) 第三之二種住宅區(280%)	捷運開發區 B14-1 (650%)		
	第二之A種住宅區(220%) 第一之B種住宅區(120%)	捷運開發區 B12-3 (420%)			B14-2/臺灣大道三段與文心路三段路口附近，位仁愛停車場	第三種商業區(420%)	捷運開發區 B14-2 (650%)		
B13-B/臺灣大道三段/河南路附近，秋紅谷附近	第五種住宅區(340%) (主計三通住變商地區)	捷運開發區 B13-1 (500%或650%)	於本案主要計畫發布實施前未完成回饋者，以土地開發基地所在細部計畫區發展強度最高之容積率訂定(原則3-1);完成住變商回饋者，參考捷運綠線土地開發基地之容積率訂定為650%(原則3-2)。		B15-1/臺灣大道二段/漢口路一段交叉口西側	第二種住宅區(220%) 第三種住宅區(280%)	捷運開發區 B15-1 (500%)		原則1： 以原坐落「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」發展強度最高使用分區容積率為原則訂定之。
B14-B/臺灣大道二、三段/文心路二、三段路口附近，臺中市政府附近	第二種住宅區(220%) 第三之二種住宅區(280%)	捷運開發區 B14-1 (650%)	原則1： 以鄰近之「台中市都市計畫(新市政中心專用區)細部計畫」細部計畫地區發展強度最高使用分區容積率訂定之。		B18-1/臺灣大道一段/興中街口附近，鄰興中停車場	交通用地(300%)	捷運開發區 B18-1 (500%)		
B14-C/臺灣大道三段與文心路三段路口附近/位於台灣中油文心路加油站、仁愛停車場	第三種商業區(420%) 加油站專用區(120%) 捷運系統用地(不予規定)	捷運開發區 B14-2 (650%)	原則1： 以鄰近之「台中市都市計畫(新市政中心專用區)細部計畫」細部計畫地區發展強度最高使用分區容積率訂定之。		B19-1/新民街/大智北路口附近，鄰臺中車站	廣場兼停車場用地 廣場用地(廣場，0%;停車場，平面20%，立體960%)	捷運開發區 B19-1(附) (600%)		
B15-A/臺灣大道二段/忠明南路交叉口西側	第二種住宅區(220%) 第三種住宅區(280%) (主計三通住變商地區)	捷運開發區 B15-1 (500%或650%)	於本案主要計畫發布實施前未完成回饋者，以土地開發基地所在細部計畫區發展強度最高之容積率訂定(原則3-1);完成住變商回饋者，參考捷運綠線土地開發基地之容積率訂定為650%(原則3-2)。						
B16-C/臺灣大道二段/館前路附近，鄰科博館綠園道	第二種住宅區(220%) 第三種住宅區(280%) (主計三通住變商地區)	捷運開發區 B16-1 (500%或650%)							
B17-B/臺灣大道二段/日興街口(茄苳公園)附近	第二種住宅區(220%) 第三種住宅區(280%)	捷運開發區 B17-1 (500%)			原則1： 以所在「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」發				

公展內容				專案小組初步建議意見	修正後內容	市都委會決議								
			展強度最高使用分區容積率為原則訂定之。											
B18-B/臺灣大道一段/興中街口附近，鄰興中停車場	交通用地(300%)	捷運開發區 B18-1 (500%)	原則 1：以所在「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」發展強度最高使用分區容積率訂定之。											
B19-B/新民街/大智北路口附近，鄰臺中車站	廣場兼停車場用地 廣場用地 (廣場，0%；停車場，平面 20%，立體 960%)	捷運開發區 B19-1 (600%)	原則 1：以所在「臺中市都市計畫(臺中車站地區)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率為原則訂定之。											
二、樓地板面積(含增加容積獎勵)之分配原則 辦理土地開發係為達成主管機關、地主及投資人三贏之目標，希望能藉由民間資源與效率，引導民間開發商配合整體規劃，以創造更多外部效益，而公部門透過法令與行政措施執行等給予獎勵誘因，回饋給民間參與者，亦促使開發在公私部門合作下，達到都市整體效益。透過協議地主及開發商參與土地開發除可共享開發利益，並得降低臺中市政府用地取得成本及財政負擔之減輕，因此依相關法令規定(土開辦法第 29 條)得給予放寬並給予適當容積獎勵。 以下將針對增加樓地板面積分配原則及主管機關、地主及投資人三方於參與開發時權益分配及義務進行說明，以進一步瞭解土地開發參與組成及運作。 (一)土地開發權益分配原則說明 參考國內捷運之辦理經驗，並兼顧前述三方之權益研擬適當的權益，分配原則如表 2. 土地開發權益分配原則說明表所示，惟未來應依主管機關核定內容為準。 表 2. 土地開發權益分配原則說明表				建議照案通過	--	照專案小組建議意見通過。								
<table><tr><th colspan="2">項目</th><th>說明</th><th>備註</th></tr><tr><td>階段 A</td><td>主管機</td><td>無償取回捷運設施所</td><td>左列第 1 點之樓地板面積</td></tr></table>				項目		說明	備註	階段 A	主管機	無償取回捷運設施所	左列第 1 點之樓地板面積			
項目		說明	備註											
階段 A	主管機	無償取回捷運設施所	左列第 1 點之樓地板面積											

公展內容				專案小組初步建議意見	修正後內容	市都委會決議
一：主管機關與土地所有及人權益分配	關取回樓地板部分		需室內外空間。有償取回土開獎勵規定所增加樓地板之1/2。有償取回基準容積調高所增加樓地板之1/2。	不計入容積。主管機關需支付投資人左列取回2+3 樓地板面積之建造成本；另得與投資人議定以取回樓地板面積抵繳之。取得 1+2+3 樓地板面積所應持分之土地所有權。		
	B 土地所有權人及投資人共同取回樓地板部分		土地所有權人及投資人共同取回樓地板部分，為土地開發大樓總樓地板(不含捷運設施部分)扣除A主管機關取回之樓地板。	取得其分回樓地板所應持分之土地所有權		
階段二：土地所有及人權益分配	貢獻成本計算	土地所有權人	C 土地貢獻成本：開發後整宗土地之總市值	評估方式由公地主、投資人及主管機關依開發基地條件分別委託鑑價公司評估，以其有效鑑價結果平均價格為計算基準。		
階段二：土地所有及人權益分配	貢獻成本計算		投資人	D 建物貢獻成本(詳列如右) 建造費用＝直接費用＋間接費用。 建物設計費＝依建物標準單價及建築師酬金標準計算。 共構歸墊費用。 建造費用及共構費用利息。 連帶保證人費用。 稅管費。 其他經執行機關、投資人及公、私地主共同認定之必要費用。		
	權益分配	土地所有權人	B 單位樓地板銷售值分配比例	土地所有權人分配比例=(C/(C+D))		
		投資人	B 單位樓地板銷售值分配比例	投資人分配比例=(D/(C+D))		
階段三：地主間權益分配		各地主分配比例＝協議或(公告現值比例＋容積比例)÷2				
(二)依大眾捷運法辦理土地開發之角色與權責 表 3. 大眾捷運法辦理土地開發之角色與權責說明表				建議修正後通過修正事項：無償取得捷運設施所	(二)依大眾捷運法辦理土地開發之角色與權責 表 3. 大眾捷運法辦理土地開發之角色與權責說明表	照專案小組建議意見通過。
角色	權責		權益	角色	權責	權益

公展內容			專案小組初步建議意見	修正後內容			市都委會決議				
土地開發主管機關(執行機構)	辦理用地取得(含籌措經費)及協議地主參與開發。 辦理開發基地研選、開發內容、財務及相關土地開發事項之評估。 研擬配套措施(法制作業)及相關甄選投資者招標文件。 督導及審核投資人相關辦理事項。 配合興闢場站周邊公共設施或調整都市發展策略。 其他依規定應辦理事項。	無償取得捷運設施所需樓板及其持分土地。 依權益分配原則取回開發大樓之樓地板及其持分土地	需「樓板」及其持分土地，修正為無償取得捷運設施所需「樓地板」及其持分土地。	土地開發主管機關(執行機構)	辦理用地取得(含籌措經費)及協議地主參與開發。 辦理開發基地研選、開發內容、財務及相關土地開發事項之評估。 研擬配套措施(法制作業)及相關甄選投資者招標文件。 督導及審核投資人相關辦理事項。 配合興闢場站周邊公共設施或調整都市發展策略。 其他依規定應辦理事項。	無償取得捷運設施所需樓地板及其持分土地。 依權益分配原則取回開發大樓之樓地板及其持分土地。					
投資人	籌措經費並負責設計、申請建造執造、興建開發大樓。 依招標文件、契約及法令規定，提出開發計畫、營運管理計畫等送審。 依規定經營及管理開發大樓。 其他依規定應辦理事項。	依權益分配原則取回聯開大樓之樓地板及其持分土地。		投資人	籌措經費並負責設計、申請建造執造、興建開發大樓。 依招標文件、契約及法令規定，提出開發計畫、營運管理計畫等送審。 依規定經營及管理開發大樓。 其他依規定應辦理事項。	依權益分配原則取回聯開大樓之樓地板及其持分土地。					
土地所有權人	提供土地及配合土地開發作業。	取得土地價款或依權益分配原則取回聯開大樓之樓地板及其持分土地。		土地所有權人	提供土地及配合土地開發作業。	取得土地價款或依權益分配原則取回聯開大樓之樓地板及其持分土地。					
三、土地開發回饋措施 依據上述有關土地開發權益分配之原則，其土地開發回饋措施包括： (一)無償提供捷運所需使用樓板面積及其土地持分面積。 (二)以建造成本價供政府，取回部份因容積提高或獎勵樓板之面積及其持分土地。			建議修正後通過修正事項： 1. 建議土地開發回饋措施依土地類型分為「公共設施用地」及「非屬公共設施用地」，述明捷運開發區之土地開發回饋措施。	三、土地開發回饋措施 依據上述有關土地開發權益分配之原則，其土地開發回饋措施如下： (一)公共設施用地變更為捷運開發區之土地開發回饋措施： 1. 公有地參與土地開發免回饋。 2. 私有地土地所有權人參與土地開發按「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」規定，回饋變更規定比例(如下表)之土地面積予臺中市政府。 <table><tr><th>捷運開發區</th><th>土地回饋比例</th></tr><tr><td>B6-1(附)</td><td>25%</td></tr></table>			捷運開發區	土地回饋比例	B6-1(附)	25%	照專案小組建議意見通過。
捷運開發區	土地回饋比例										
B6-1(附)	25%										

公展內容	專案小組初步建議意見	修正後內容		市都委會決議
	2. 公共設施保留地之變更回饋比例應列表敘明。 3. 餘依研提內容照案通過。	B19-1(附)	30%	
		3. 無償提供捷運所需樓地板面積及其持分土地面積。 4. 以建造成本價提供政府，有償取回部分因容積提高或獎勵樓地板之面積及其持分土地。 (二)非屬公共設施用地變更為捷運開發區，參與土地開發回饋措施： 1. 無償提供捷運所需樓地板面積及其持分土地面積。 2. 以建造成本價提供政府，有償取回部分因容積提高或獎勵樓地板之面積及其持分土地。		

表 4-1、實施進度及經費表(公展草案)

土地使用分區	面積 (公頃)	土地取得方式				用地取得 費用 (百萬元)	工程費 (百萬元)	主辦 單位	預定完 成期限	經費來源
		協議 價購	徵收	公地 撥用	土地 開發					
捷運 開發區	0.8423				✓	498.11	3,208.92	臺中市 政府	民國 121 年	依經費分攤 原則，分別 由中央政府、臺中市 政府編列預 算支應。

註：1. 表內面積應依核定圖實地分割測量為準。

2. 用地取得費用為 B10、B11 車站設施用地取得費用合計。

3. 工程費：本表所列工程費係指車站捷運設施之工程費。

4. 捷運開發區：依大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法及相關規定辦理。

5. 本表所列工程費係指本捷運建設計畫總建造費用為 109 年幣值，不含分年調整費，有關開發經費及預定完成期限，得依預算編列及實際計畫執行情形酌予調整。

資料來源：臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫綜合規劃報告，臺中市政府，民國 111 年 3 月(提報交通部審議中，尚未核定)，本計畫彙整。

討論事項	第一案-3	所屬行政區	臺中市西屯區
提案單位	臺中市政府捷運工程局	簡報單位	東昇工程顧問有限公司
案由	變更臺中市都市計畫(工業住宅社區)細部計畫 (配合臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫)案		
說明	一、計畫緣起 臺中都會區大眾捷運路網自民國 78 年展開，由當時臺灣省政府住宅與都市發展局捷運工程處辦理規劃，已規劃有捷運藍線自台中港特定區行經臺灣大道至臺中市區、大里、霧峰、中興新村、南投，民國 87 年辦理細部規劃時修改至臺中市區、太平地區；民國 88 年因精省改由交通部高速鐵路工程局接辦優先路網規劃，捷運藍線列為臺中捷運優先路網之一；民國 98 年再由本府委託臺北市政府捷運工程局辦理整體路網檢討規劃，再由民國 99 年 12 月由本府啟動辦理「可行性研究」，續依據交通部 100 年 4 月發布「大眾捷運系統建設及周邊土地開發計畫申請與審查作業要點」進行相關作業，民國 107 年 10 月獲行政院核定「可行性研究」後，民國 108 年 3 月啟動辦理「綜合規劃」，並於民國 113 年 1 月 29 日行政院核定「綜合規劃報告」。 「臺中捷運藍線」路線經包括臺中港特定區(梧棲區)、靜宜-弘光商圈(沙鹿區)、東海商圈(龍井區、西屯區)、中科世貿商圈(西屯區)、新市政商圈(西屯區)、舊城區及臺中車站商圈(西區、北區、中區、東區)等，沿線都市計畫涵蓋「台中港特定區計畫」、「中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫」、「臺中市都市計畫主要計畫」等範圍，預期完成後，本計畫路線將與臺中都會區鐵路高架捷運化計畫(鐵路高架化)及臺中捷運烏日文心北屯線(捷運綠線)串聯建構臺中都會區基本軌道路網，有效紓解臺灣大道的壅塞程度，帶動大臺中地區整體均衡發展。 配合主要計畫「臺中市都市計畫主要計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫)案」變更之 B11 站「捷運開發區」，新增土管要點內容，並訂定捷運藍線捷運開發區土地開發強度及回饋處理原則。 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。 三、辦理機關：臺中市政府 四、計畫位置、範圍及面積 臺中捷運藍線於臺中市都市計畫內之軌道路線，係位於臺灣大道及進德路，設置有地下段軌道及 B11 至 B20 車站(場站設置位置詳圖 1 所示)，並配合於道路		

	兩側設置車站出入口及相關必要設施，並為挹注捷運財源，擇適當之地點辦理土地開發，並已於「變更臺中市都市計畫主要計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫)案」中，分別就用地及土地開發所需之土地，變更為捷運系統用地或捷運開發區。 「工業住宅社區」細部計畫公展草案，變更場站為 B11 站位於臺灣大道四段與中工二路附近，變更「市場用地(市 92)」為「捷運開發區」(公展編號變 1)(詳表 1 細部計畫變更內容綜理表、圖 2 變更計畫位置示意圖)。 據此，細部計畫配合新增之分區(用地別)，增訂捷運藍線【捷運開發區】之土地使用管制要點相關內容，並參臺中市都市計畫土地使用回饋審議原則相關規範，訂定捷運藍線捷運開發區土地開發強度及回饋處理原則。 五、變更計畫範圍及面積 本細部計畫為配合劃定捷運藍線「捷運開發區」之土地使用分區變更及管制內容，詳表 1 細部計畫變更內容綜理表、表 2 土地使用分區管制要點、表 3 捷運藍線場站土地開發基地強度及回饋處理原則。 六、實施進度與經費 本計畫變更範圍屬公有土地者，依規定辦理撥用或同意使用；土地開發依大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法及相關規定辦理。由中央政府、臺中市政府編列預算。目標年為民國 121 年，得視主辦單位財務狀況酌予調整。配合主要計畫調整，詳表 4-1、實施進度及經費表(公展草案)、表 4-2、實施進度及經費表(依專案小組意見修正)。 七、公開展覽期間人民及團體陳情意見 (一) 公開展覽期間：自 112 年 01 月 09 日起 45 天。 (二) 公開說明會： 112 年 02 月 09 日下午 2 時於西屯區公所舉行。 八、主要計畫審議情形 變更台中市都市計畫主要計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫)案，業於本市 113 年 7 月 3 日第 145 次市大會審議修正後通過，並於 113 年 8 月 15 日送至內政部都委會，內政部於 113 年 9 月 9 日及 114 年 3 月 26 日召開 2 次專案小組審議。
專案小組初步建議意見	一、專案小組審議進程 本案經簽奉核可，112 年及 113 年係由林委員良泰(召集人)、張前委員梅英、賴前委員美蓉、林前委員榆芝、葉委員昭甫等 5 人組成專案小組，114 年係由林委員良泰(召集人)、朱委員南玉、葉委員昭甫、薛委員孟琪、謝委員政穎等 5 人組成專案小組，分別於 112 年 04 月 06 日、112 年 05 月 29 日、112 年 10 月 23

專案小組初步建議意見	日、112 年 12 月 11 日、112 年 12 月 25 日、113 年 03 月 25 日、113 年 09 月 02 日、113 年 11 月 29 日、114 年 3 月 27 日，召開 9 次專案小組會議。獲致具體建議意見如後。 二、專案小組及建議修正意見彙整： (一)變 1 案，變更面積配合細部計畫市場用地(市 92)面積，修正為 0.16 公頃。 (二)土地使用分區管制要點建議如下： 1. 第七點部分，考量細部計畫已依個別需求訂定，建議回歸各細部計畫土地使用管制要點規定辦理，本點同意刪除。 2. 部分基地因規模、形狀與地形等條件限制，恐因法定停車空間規範而導致過度深挖，建議於土地使用管制要點中增列「倘因基地規模限制而無法依規設置法定停車位，得依《大眾捷運法》第二十條規定免予附建。」。 3. 第四、八、九土地使用分區管制要點建議修正後通過，詳表 2。 (三)捷運藍線「土地開發強度及回饋處理原則」，綜整建議如下： 1. 有關本案公共設施保留地變更為捷運開發區之回饋比例，應註明依據「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」規定辦理。 2. 有關捷運開發區提高使用強度及其訂定原則，建議補充大眾運輸開發引導都市發展、都市發展程度及土地容受力等方向進行說明。 3. 「三、土地開發回饋措施」條文，建議分為「公共設施用地」及「非屬公共設施用地」兩種類型呈現，並以列表方式敘明公共設施保留地之變更回饋比例。 4. 捷運藍線捷運開發區之土地開發強度及回饋處理原則，詳表 3。 (四)本案細部計畫之實施進度及經費，應配合主要計畫修正，詳表 4-2、實施進度及經費表(依專案小組意見修正)。
提請大會討論事項	一、變更內容綜理表涉及配合主要計畫變更部分之變更案，建議刪除，並於細部計畫書補充主要計畫指導內容。 二、有關土地使用分區管制要點增訂配合「捷運開發區」使用項目，應於變更綜理表增列變更案。 三、有關捷運開發區(原市 92)範圍，主要計畫與細部計畫面積差異部分，配合細部計畫道路需求劃設為道路用地(截角)，並增列變更內容，提請大會討論。
市都委會決議	本案除依下列意見修正外，其餘准照提會內容及專案小組建議意見通過： 一、變更內容綜理表涉及配合主要計畫變更部分刪除，並於細部計畫書補充主要計畫

指導內容，以資明確。

二、 土地使用分區管制要點增訂配合「捷運開發區」使用項目，請於變更綜理表增列變更案。

三、 因細部計畫道路需求，於捷運開發區(原市 92)範圍劃設道路用地(截角)，並增列變更內容。(詳圖 4)

四、 捷運開發區法定停車位設置，免依建築技術規則建築設計施工編第 59 條加倍留設，但應提供一定比例開放供公共使用，相關規定由都市計畫主管機關或捷運主管機關另訂之。



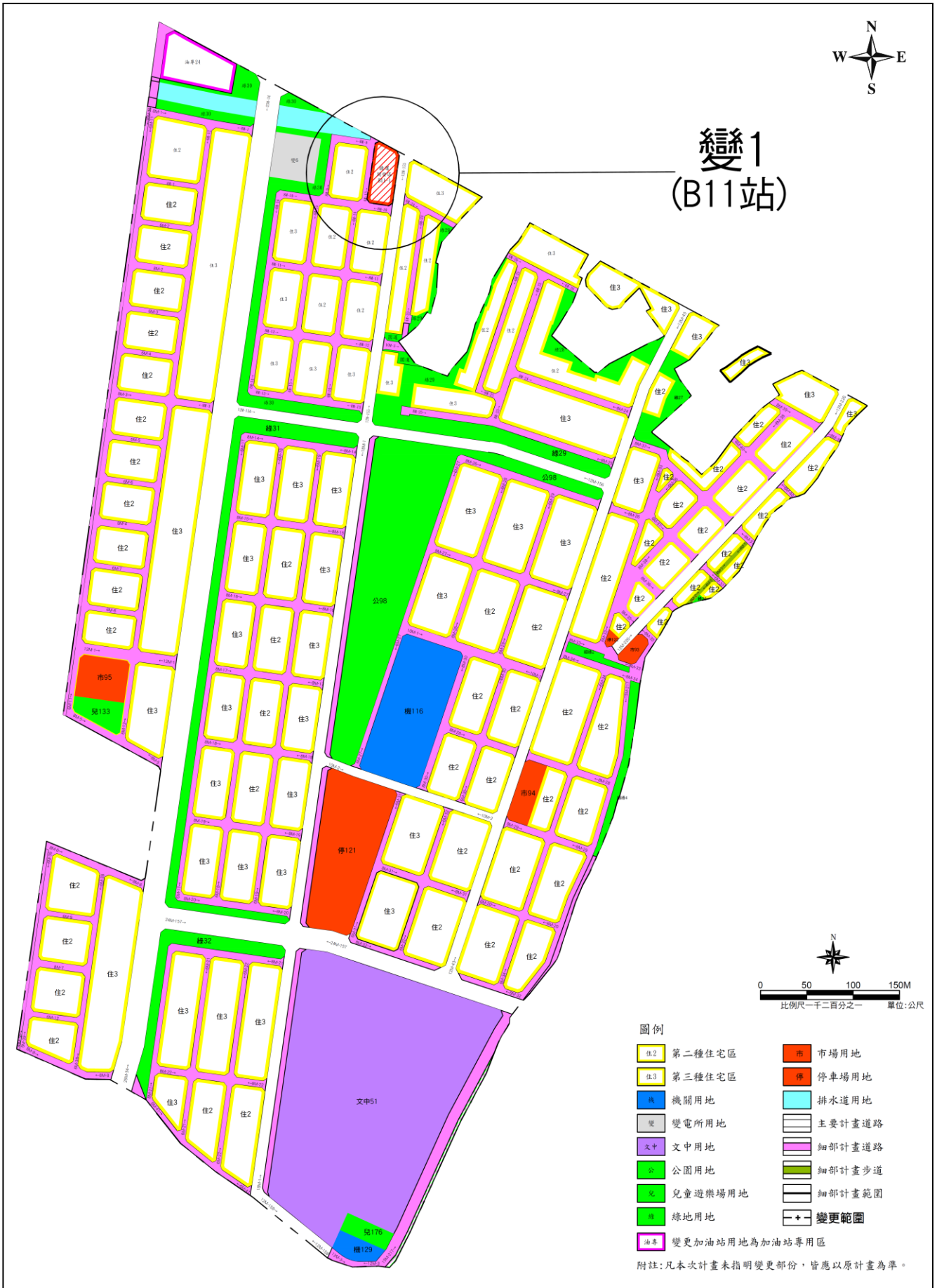


圖2、變更計畫位置示意圖

表 1、變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫(面積)	新計畫(面積)			
1	臺灣大道四段與中工二路附近	市場用地 (0.1739 公頃)	捷運開發區 B11-1 (0.1739 公頃)	配合本捷運建設計畫，場站 B11 出入口 A 及相關附屬設施之佈設所需用地。	修正後通過。 修正事項： 配合細部計畫市場用地(市 92)面積，修正為 0.16 公頃。	修正後通過。 變更內容綜理表涉及配合主要計畫變更部分刪除，並於細部計畫書補充主要計畫指導內容。

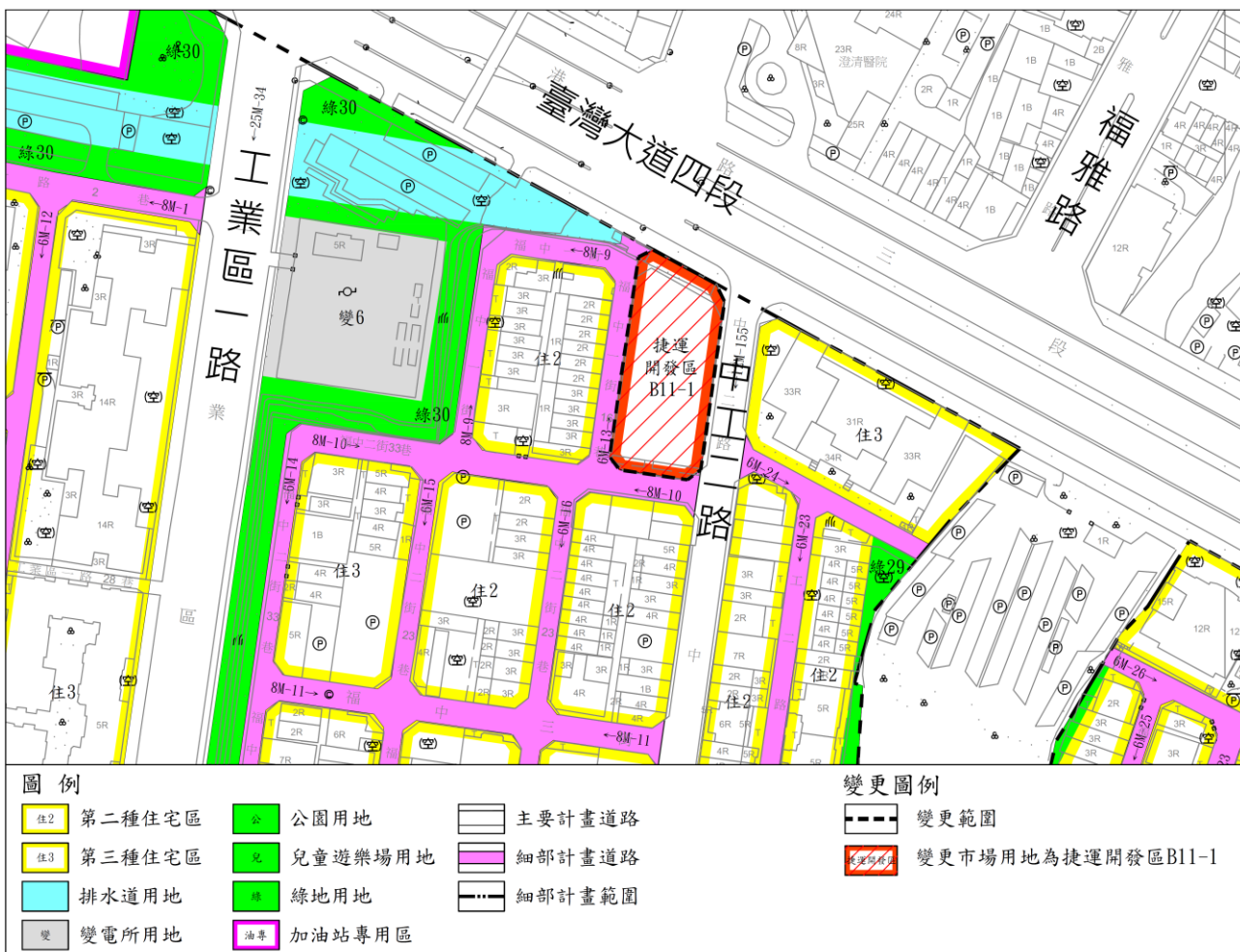


圖 3、變更內容示意圖

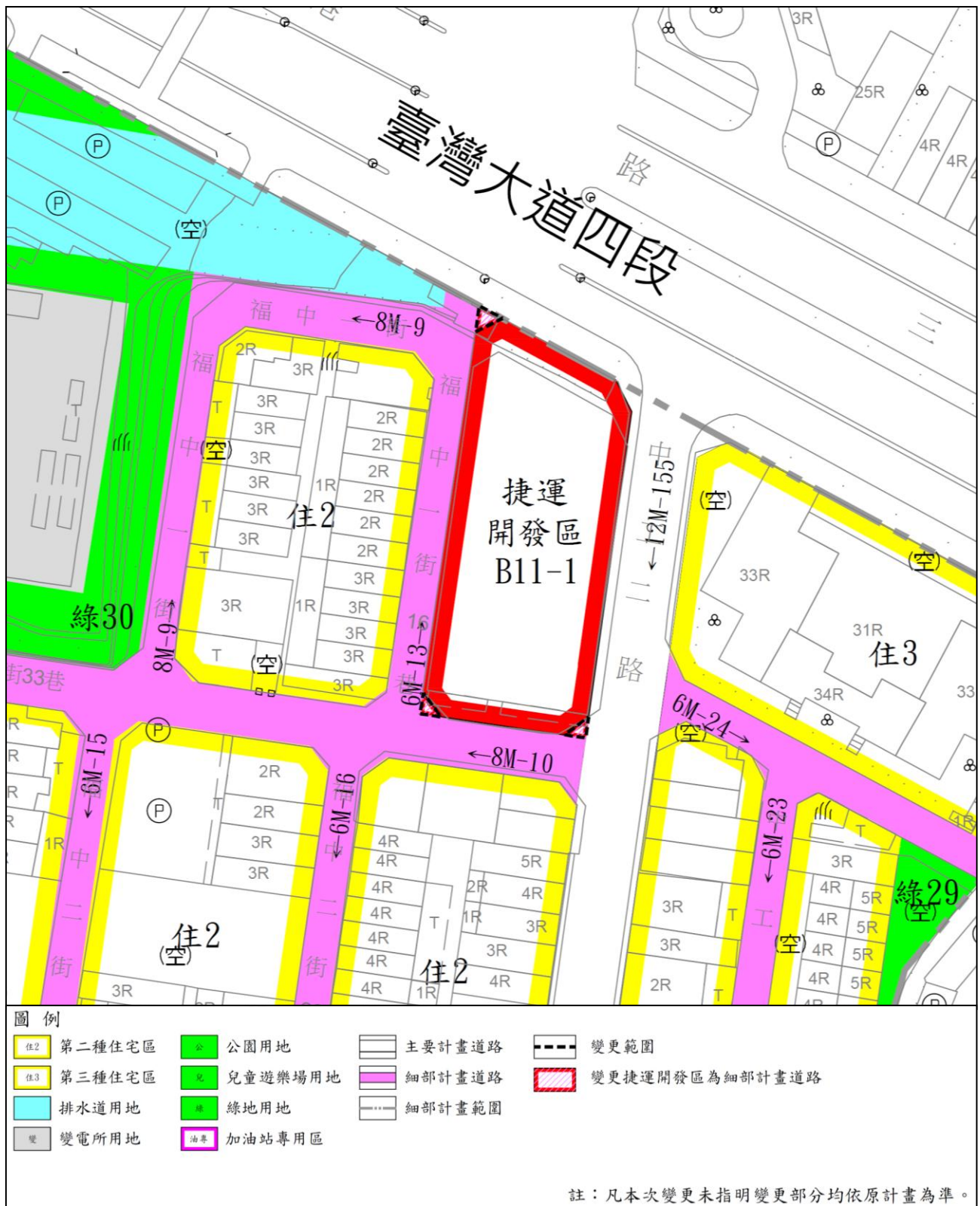


圖 4、調整後細部計畫變更內容示意圖

表 2、土地使用分區管制要點綜理表

公展內容	專案小組初步建議意見	修正後內容	市都委會決議								
一、本要點依都市計畫法第三十二條及都市計畫法臺中市施行自治條例第四十九條訂定之。	建議照案通過		照專案小組建議意見通過。								
二、配合「臺中捷運藍線」建設計畫之路線、場、站及相關附屬設施(含出入口等)，所需用地內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制。	建議照案通過		照專案小組建議意見通過。								
三、本次變更範圍之「捷運開發區」，其建蔽率、容積率依下表規定辦理： <table><tr><td>項目</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td>捷運開發區 B11-1</td><td>70%</td><td>420%</td></tr></table>	項目	建蔽率	容積率	捷運開發區 B11-1	70%	420%	建議照案通過		照專案小組建議意見通過。		
項目	建蔽率	容積率									
捷運開發區 B11-1	70%	420%									
四、為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，捷運開發區退縮建築依下表規定辦理： <table><tr><td>項目</td><td>退縮建築規定</td></tr><tr><td>捷運開發區 B11-1</td><td>1. 面臨臺灣大道四段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 2. 面臨中工二路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。</td></tr></table> 註：1. 基於捷運設施整體結構安全考量，捷運設施墩柱不在此限。 2. 退縮部分得計入法定空地。	項目	退縮建築規定	捷運開發區 B11-1	1. 面臨臺灣大道四段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 2. 面臨中工二路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。	建議修正後通過 修正事項： 於附註部分新增出入口設施不受退縮規定。	四、為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，捷運開發區退縮建築依下表規定辦理： <table><tr><td>項目</td><td>退縮建築規定</td></tr><tr><td>捷運開發區 B11-1</td><td>1. 面臨臺灣大道四段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 2. 面臨中工二路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。</td></tr></table> 註：1. 基於捷運設施整體結構安全及人行動線聯接考量，捷運出入口設施不在此限。 2. 退縮部分得計入法定空地。	項目	退縮建築規定	捷運開發區 B11-1	1. 面臨臺灣大道四段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 2. 面臨中工二路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。	照專案小組建議意見通過。
項目	退縮建築規定										
捷運開發區 B11-1	1. 面臨臺灣大道四段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 2. 面臨中工二路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。										
項目	退縮建築規定										
捷運開發區 B11-1	1. 面臨臺灣大道四段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 2. 面臨中工二路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。										
五、本捷運建設計畫之場、站等建築，應納入都市設計審查。	建議照案通過		照專案小組建議意見通過。								
六、捷運開發區之使用指定：捷運開發區指定供捷運路	建議照案通過		照專案								

公展內容	專案小組初步建議意見	修正後內容	市都委會決議
線、場、站及相關附屬設施使用。依大眾捷運法辦理土地開發或依促進民間參與公共建設法開發、興建供附屬事業使用，其使用管制應依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區之相關規定管制之，惟供捷運設施使用部分得不計入容積。			小組建議意見通過。
七、考量捷運設施需設置相關機電設施、機房、設備室、走道及維修空間等空間需求，基地面積小於 2,000 平方公尺之捷運系統用地及捷運開發區，其開挖率不予規定。	建議同意刪除 修正事項： 考量細部計畫已依個別需求訂定，建議刪除，回歸各細部計畫土管要點規定辦理。		照專案小組建議意見通過。
八、捷運系統用地及捷運開發區之使用，係配合大眾運輸場站設置，以減少私人運具使用為目標，鼓勵民眾使用大眾運輸為轉乘運具，並減少私人運具進入基地，其基地法定停車數量得減設，法定停車數量得經本府交通主管機關審查通過依實際需求配置之，減設數額以百分之三十為上限。	建議修正後通過 修正事項： 1. 考量部分基地無法依細部計畫規定設置法定停車數量，增列適用大眾捷運法第二十條規定內容。 2. 順序調整。	七、捷運系統用地及捷運開發區之使用，係配合大眾運輸場站設置，以減少私人運具使用為目標，鼓勵民眾使用大眾運輸為轉乘運具，並減少私人運具進入基地，其基地法定停車數量得減設，法定停車數量得經本府交通主管機關審查通過依實際需求配置之，減設數額以百分之三十為上限。倘因受限基地規模限制而無法依規設置法定停車位，得依大眾捷運法第二十條規定免予附建。	照專案小組建議意見通過。
九、本要點未規定者，適用有關法令之規定。	建議修正後通過 修正事項： 1. 配合各現有細部計畫通案性論述調整。 2. 順序調整。	八、本計畫區內土地及建物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用臺中市都市計畫(工業住宅社區)細部計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令之規定。	照專案小組建議意見通過。

表 3、捷運藍線場站土地開發基地強度及回饋處理原則

公展內容	專案小組初步建議意見	修正後內容	市都委會決議
依國內外辦理捷運場站土地開發之案例觀之，辦理捷運場站土地開發之理由主要係基於捷運本業需求、有效利用捷運場站土地、帶動捷運場站周邊都市發展，其次尚包括無償取得捷運設施所需土地、挹注捷運本業之財務效益及提高捷運本業利用率等。 因此，基於辦理捷運場站土地開發之綜效，並考量辦理土地開發需兼顧臺中市政府之政策目標、地方特性與需求，茲從車站周邊地區之發展現況、相關建設計畫、不動產市場以及臺中市政府意見等，對本捷運建設車站周邊地區開發潛力進行初步評估後，依「臺中捷運藍線綜合規劃(含環境影響評估)暨捷運設施用地土地使用變更綜合規劃報告」，包括 B2-A、B3-A、B6-A、B6-B、B7-A、B11-A、B11-B、B12-A、B12-B、B12-C、B13-B、B14-B、B14-C、B15-A、B16-C、B17-B、B18-B、B19-B 等 18B3-1、B3-2、B6-1(附)、B7-1、B11-1、B12-1、B12-2、B12-3、B14-1、B14-2、B15-1、B18-1、B19-1(附)等 13 處捷運開發區，係為具有開發潛力之土地開發基地，未來建議得依大眾捷運法第 7 條及大眾捷運系統土地開發辦法等相關法令規定，辦理土地開發事宜。 爰此，以下針對前開捷運開發區依據大眾捷運法及其相關規定辦理土地開發時，有關開發強度研擬及依法進行之相關回饋措施進行說明。	建議修正後通過 修正事項：配合主要計畫各捷運開發區設置位置調整內文。	依國內外辦理捷運場站土地開發之案例觀之，辦理捷運場站土地開發之理由主要係基於捷運本業需求、有效利用捷運場站土地、帶動捷運場站周邊都市發展，其次尚包括無償取得捷運設施所需土地、挹注捷運本業之財務效益及提高捷運本業利用率等。 因此，基於辦理捷運場站土地開發之綜效，並考量辦理土地開發需兼顧臺中市政府之政策目標、地方特性與需求，茲從車站周邊地區之發展現況、相關建設計畫、不動產市場以及臺中市政府意見等，對本捷運建設車站周邊地區開發潛力進行初步評估後，依「臺中捷運藍線綜合規劃(含環境影響評估)暨捷運設施用地土地使用變更綜合規劃報告」，包括 <u>B3-1、B3-2、B6-1(附)、B7-1、B11-1、B12-1、B12-2、B12-3、B14-1、B14-2、B15-1、B18-1、B19-1(附)</u>等 13 處捷運開發區，係為具有開發潛力之土地開發基地，未來建議得依大眾捷運法第 7 條及大眾捷運系統土地開發辦法等相關法令規定，辦理土地開發事宜。 爰此，以下針對前開捷運開發區依據大眾捷運法及其相關規定辦理土地開發時，有關開發強度研擬及依法進行之相關回饋措施進行說明。	照專案小組建議意見通過。
一、土地使用調整及開發強度研擬原則 (一)考量大眾運輸導向(TOD)土地使用發展型態 採用大眾運輸導向發展型態(transit-oriented	建議照案通過	--	照專案小組建議意見通過。

公展內容	專案小組初步建議意見	修正後內容	市都委會決議
development, TOD)之方式，係沿著大眾運輸廊帶進行高密度集合住宅與市場開發，大幅度提升民眾使用大眾運輸的便利性，而減少使用私人運具旅次，為各國大都會都市計畫與大眾運輸政策發展之新趨勢(李佳儂、賴宗裕，2007)。 為落實大眾運輸導向之都市發展規劃及設計理念，採「無縫運輸」設計概念，土地開發基地落實大眾運輸導向之都市發展(TOD)規劃及設計理念，以符合永續發展之目標。適當提高土地使用強度，增加土地開發基地之總樓地板面積，發揮土地開發效能，期達到運輸效率與產業發展的雙重目標，以大眾運輸車站為中心，引導產業聚集，愈接近車站聚集程度愈高，可有效提升捷運運量，強化經營效率及提高土地所有權人及投資人參與土地開發之意願、開發財務效益等因素。			
(二)相關法規規定及土地開發基地強度訂定原則 依大眾捷運法辦理場站土地開發時，按大眾捷運系統土地開發辦法第 29 條規定，申請投資土地開發且無償提供捷運設施所需空間及其應持分土地所有權者，其建築物樓地板面積與高度得依規定放寬。 綜上，考量未來之捷運發展潛力現行都市計畫區土地使用發展現況及容受力、捷運開發運輸導向發展，並提升投資開發之參與誘因，本計畫土地開發基地之建蔽率同捷運綠線土地開發基地為 70%，並以促進都市健全合理發展及提供良好生活環境為前提，參酌都市發展用地使用率，以及各地區之發展需求，容積率參考各場站土地開發基地原所在或鄰近細部計畫區及鄰近捷運開發區容積率，依其使用分區發展強度最高之容積率訂定(原則 1)；惟台中港都市計畫區，因現行住宅區及商業區之發展率未達 50%，都市發展用地仍具發展空間，另考量台中港特定區現有各	建議修正後通過修正事項： 1. 「捷運開發運輸導向」修正為「大眾運輸導向」。 2. 原則 1，容積率參考各場站土地開發基地「所在」或鄰近細部計畫區及鄰近捷運開發區容積率，修正為「原坐落」細部計畫 3. 請於原則說明部分，補充各捷運	(二)相關法規規定及土地開發基地強度訂定原則 依大眾捷運法辦理場站土地開發時，按大眾捷運系統土地開發辦法第 29 條規定，申請投資土地開發且無償提供捷運設施所需空間及其應持分土地所有權者，其建築物樓地板面積與高度得依規定放寬。 綜上，考量現行都市計畫區土地使用發展現況及容受力、大眾運輸導向發展，並提升投資開發之參與誘因，本計畫土地開發基地之建蔽率為 70%，並以促進都市健全合理發展及提供良好生活環境為前提，參酌都市發展用地使用率，以及各地區之發展需求，容積率參考各場站土地開發基地原坐落或鄰近細部計畫區及鄰近捷運開發區容積率，依	照專案小組建議意見通過。

公展內容	專案小組初步建議意見	修正後內容	市都委會決議																																																													
項使用分區之發展率尚低，人口規模與計畫人口差距尚大，以及現行住宅區及商業區之發展率未達 50%，雖均有持續發展之現象存在，仍應循序漸進之發展，故容積率調升為原計畫之 2 倍為限(原則 2)；部份土地開發基地位於住變商地區，於本案主要計畫發布實施前未完成回饋者，以土地開發基地所在細部計畫區發展強度最高之容積率訂定(原則 3-1)，完成住變商回饋者，參考捷運綠線土地開發基地之容積率訂定為 650%(原則 3-2)。各捷運開發區容積率訂定原則詳如下表所述： 表 1. 捷運藍線之土地開發基地強度(容積率)訂定原則表 <table> <tr> <th rowspan="2">場站位置</th><th colspan="2">土地使用分區</th><th rowspan="2">容積率訂定原則</th></tr> <tr> <th>原計畫(容積率)</th><th>新計畫(容積率)</th></tr> <tr> <td>B2-A/臺灣大道九段/文化路二段附近，梧棲國小對面</td><td>第四種住宅區(200%)</td><td>捷運開發區 B2-1(400%)</td><td rowspan="4">原則 2： 以所在「台中港特定區都市計畫」發展強度最高使用分區容積率為原則訂定之，考量台中港特定區都市計畫區都市發展用地尚具發展空間，本計畫區容積率調升以 2 倍為限。</td></tr> <tr> <td>B3-A/臺灣大道八段/文華街 118 巷附近，童綜合醫院旁</td><td>第四種住宅區(200%)</td><td>捷運開發區 B3-1(400%)</td></tr> <tr> <td>B6-A/臺灣大道七段/英才路口附近，靜宜大學對面</td><td>第二種住宅區(150%)</td><td>捷運開發區 B6-1(300%)</td></tr> <tr> <td>B7-A/臺灣大道六段/晉文路 301 巷附近，近弘光科大</td><td>第二種住宅區(150%)</td><td>捷運開發區 B7-1(300%)</td></tr> <tr> <td>B6-B/臺灣大道七段靜宜大學旁停車場(靜宜夜市)</td><td>停車場用地(平面 20%，立體 960%)</td><td>捷運開發區 B6-2(300%)</td><td>參鄰近捷運開發區 B6-1。</td></tr> <tr> <td rowspan="2">B11-A、B11-B/臺灣大道四段/福康路口附近</td><td>市場用地(240%)</td><td>捷運開發區 B11-1(420%)</td><td>原則 1： 以鄰近「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率訂定之。</td></tr> <tr> <td>第三之一種住宅區(280%)</td><td>捷運開發區 B11-2(420%)</td><td>原則 1： 以所在「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率訂定之。</td></tr> <tr> <td>B12-A、B12-B、B12-C/臺灣大道四段/安和路口附近，統聯客運中港</td><td>第二之 A 種住宅區(220%) 第一之 B 種住宅區</td><td>捷運開發區 B12-1(420%)</td><td>原則 1： 以鄰近之「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發</td></tr> </table>	場站位置	土地使用分區		容積率訂定原則	原計畫(容積率)	新計畫(容積率)	B2-A/臺灣大道九段/文化路二段附近，梧棲國小對面	第四種住宅區(200%)	捷運開發區 B2-1(400%)	原則 2： 以所在「台中港特定區都市計畫」發展強度最高使用分區容積率為原則訂定之，考量台中港特定區都市計畫區都市發展用地尚具發展空間，本計畫區容積率調升以 2 倍為限。	B3-A/臺灣大道八段/文華街 118 巷附近，童綜合醫院旁	第四種住宅區(200%)	捷運開發區 B3-1(400%)	B6-A/臺灣大道七段/英才路口附近，靜宜大學對面	第二種住宅區(150%)	捷運開發區 B6-1(300%)	B7-A/臺灣大道六段/晉文路 301 巷附近，近弘光科大	第二種住宅區(150%)	捷運開發區 B7-1(300%)	B6-B/臺灣大道七段靜宜大學旁停車場(靜宜夜市)	停車場用地(平面 20%，立體 960%)	捷運開發區 B6-2(300%)	參鄰近捷運開發區 B6-1。	B11-A、B11-B/臺灣大道四段/福康路口附近	市場用地(240%)	捷運開發區 B11-1(420%)	原則 1： 以鄰近「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率訂定之。	第三之一種住宅區(280%)	捷運開發區 B11-2(420%)	原則 1： 以所在「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率訂定之。	B12-A、B12-B、B12-C/臺灣大道四段/安和路口附近，統聯客運中港	第二之 A 種住宅區(220%) 第一之 B 種住宅區	捷運開發區 B12-1(420%)	原則 1： 以鄰近之「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發	開發區容積率詳附表之相關說明。 4. 餘依研提內容照案通過。	其使用分區發展強度最高之容積率訂定(原則 1)；另考量台中港特定區現有各項使用分區之發展率尚低，人口規模與計畫人口差距尚大，以及現行住宅區及商業區之發展率未達 50%，雖均有持續發展之現象存在，仍應循序漸進之發展，故容積率調升為原計畫之 2 倍為限(原則 2)。各捷運開發區容積率訂定原則及新計畫容積率詳表 1 所示。 表 1. 捷運藍線之土地開發基地強度(容積率)訂定原則表 <table> <tr> <th rowspan="2">場站位置</th><th colspan="2">土地使用分區</th><th rowspan="2">容積率訂定原則</th></tr> <tr> <th>原計畫(容積率)</th><th>新計畫(容積率)</th></tr> <tr> <td>B3-1/臺灣大道八段/文華街 118 巷附近，童綜合醫院旁</td><td>第四種住宅區(200%)</td><td>捷運開發區 B2-1(400%)</td><td rowspan="4">原則 2： 以原坐落「台中港特定區都市計畫」發展強度最高使用分區容積率為原則訂定之，考量台中港特定區都市計畫區都市發展用地尚具發展空間，本計畫區容積率調升以 2 倍為限。 註：B6-1 鄰近土地為住二，參鄰近捷運開發區 B7-1 容積率為 300%</td></tr> <tr> <td>B3-2/臺灣大道八段/中樓路一段 596 巷口附近</td><td>第四種住宅區(200%)</td><td>捷運開發區 B3-1(400%)</td></tr> <tr> <td>B6-1/臺灣大道七段靜宜大學旁停車場(靜宜夜市)</td><td>停車場用地(平面 20%，立體 960%)</td><td>捷運開發區 B6-1(附)(300%)</td></tr> <tr> <td>B7-1/臺灣大道六段/晉文路 301 巷附近，近弘光科大</td><td>第二種住宅區(150%)</td><td>捷運開發區 B7-1(300%)</td></tr> <tr> <td>B11-1/臺灣大道四段/中工二路附近</td><td>市場用地(240%)</td><td>捷運開發區 B11-1(420%)</td><td>原則 1： 以鄰近之「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容</td></tr> <tr> <td>B12-1、B12-2、B12-3/臺灣大道四段/安</td><td>第二之 A 種住宅區(220%) 第一之 B 種住宅</td><td>捷運開發區 B12-1(420%)</td><td></td></tr> </table>	場站位置	土地使用分區		容積率訂定原則	原計畫(容積率)	新計畫(容積率)	B3-1/臺灣大道八段/文華街 118 巷附近，童綜合醫院旁	第四種住宅區(200%)	捷運開發區 B2-1(400%)	原則 2： 以原坐落「台中港特定區都市計畫」發展強度最高使用分區容積率為原則訂定之，考量台中港特定區都市計畫區都市發展用地尚具發展空間，本計畫區容積率調升以 2 倍為限。 註：B6-1 鄰近土地為住二，參鄰近捷運開發區 B7-1 容積率為 300%	B3-2/臺灣大道八段/中樓路一段 596 巷口附近	第四種住宅區(200%)	捷運開發區 B3-1(400%)	B6-1/臺灣大道七段靜宜大學旁停車場(靜宜夜市)	停車場用地(平面 20%，立體 960%)	捷運開發區 B6-1(附)(300%)	B7-1/臺灣大道六段/晉文路 301 巷附近，近弘光科大	第二種住宅區(150%)	捷運開發區 B7-1(300%)	B11-1/臺灣大道四段/中工二路附近	市場用地(240%)	捷運開發區 B11-1(420%)	原則 1： 以鄰近之「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容	B12-1、B12-2、B12-3/臺灣大道四段/安	第二之 A 種住宅區(220%) 第一之 B 種住宅	捷運開發區 B12-1(420%)		
場站位置		土地使用分區			容積率訂定原則																																																											
	原計畫(容積率)	新計畫(容積率)																																																														
B2-A/臺灣大道九段/文化路二段附近，梧棲國小對面	第四種住宅區(200%)	捷運開發區 B2-1(400%)	原則 2： 以所在「台中港特定區都市計畫」發展強度最高使用分區容積率為原則訂定之，考量台中港特定區都市計畫區都市發展用地尚具發展空間，本計畫區容積率調升以 2 倍為限。																																																													
B3-A/臺灣大道八段/文華街 118 巷附近，童綜合醫院旁	第四種住宅區(200%)	捷運開發區 B3-1(400%)																																																														
B6-A/臺灣大道七段/英才路口附近，靜宜大學對面	第二種住宅區(150%)	捷運開發區 B6-1(300%)																																																														
B7-A/臺灣大道六段/晉文路 301 巷附近，近弘光科大	第二種住宅區(150%)	捷運開發區 B7-1(300%)																																																														
B6-B/臺灣大道七段靜宜大學旁停車場(靜宜夜市)	停車場用地(平面 20%，立體 960%)	捷運開發區 B6-2(300%)	參鄰近捷運開發區 B6-1。																																																													
B11-A、B11-B/臺灣大道四段/福康路口附近	市場用地(240%)	捷運開發區 B11-1(420%)	原則 1： 以鄰近「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率訂定之。																																																													
	第三之一種住宅區(280%)	捷運開發區 B11-2(420%)	原則 1： 以所在「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率訂定之。																																																													
B12-A、B12-B、B12-C/臺灣大道四段/安和路口附近，統聯客運中港	第二之 A 種住宅區(220%) 第一之 B 種住宅區	捷運開發區 B12-1(420%)	原則 1： 以鄰近之「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發																																																													
場站位置	土地使用分區		容積率訂定原則																																																													
	原計畫(容積率)	新計畫(容積率)																																																														
B3-1/臺灣大道八段/文華街 118 巷附近，童綜合醫院旁	第四種住宅區(200%)	捷運開發區 B2-1(400%)	原則 2： 以原坐落「台中港特定區都市計畫」發展強度最高使用分區容積率為原則訂定之，考量台中港特定區都市計畫區都市發展用地尚具發展空間，本計畫區容積率調升以 2 倍為限。 註：B6-1 鄰近土地為住二，參鄰近捷運開發區 B7-1 容積率為 300%																																																													
B3-2/臺灣大道八段/中樓路一段 596 巷口附近	第四種住宅區(200%)	捷運開發區 B3-1(400%)																																																														
B6-1/臺灣大道七段靜宜大學旁停車場(靜宜夜市)	停車場用地(平面 20%，立體 960%)	捷運開發區 B6-1(附)(300%)																																																														
B7-1/臺灣大道六段/晉文路 301 巷附近，近弘光科大	第二種住宅區(150%)	捷運開發區 B7-1(300%)																																																														
B11-1/臺灣大道四段/中工二路附近	市場用地(240%)	捷運開發區 B11-1(420%)	原則 1： 以鄰近之「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容																																																													
B12-1、B12-2、B12-3/臺灣大道四段/安	第二之 A 種住宅區(220%) 第一之 B 種住宅	捷運開發區 B12-1(420%)																																																														

公展內容				專案小組初步 建議意見	修正後內容				市都委會 決議
轉運站附近	(120%) 第二之A種住宅區 (220%) 第一之B種住宅區 (120%) 第二之A種住宅區 (220%) 第一之B種住宅區 (120%)	捷運開發區B12-2 (420%) 捷運開發區B12-3 (420%)	展強度最高使用分區容積率 訂定之。		和路口附近，統聯 客運中港轉運站附 近	區(120%) 第二之A種住宅 區(220%) 第一之B種住宅 區(120%) 第二之A種住宅 區(220%) 第一之B種住宅 區(120%)	捷運開發區 B12-2 (420%) 捷運開發區 B12-3 (420%)	積率訂定之。	
B13-B/臺灣大道三段/ 河南路附近，秋紅谷附 近	第五種住宅區 (340%) (主計三通住變商地 區)	捷運開發區B13-1 (500%或650%)	於本案主要計畫發布實施前 未完成回饋者，以土地開發 基地所在細部計畫區發展強 度最高之容積率訂定(原則 3-1)；完成住變商回饋者， 參考捷運綠線土地開發基地 之容積率訂定為650%(原則 3-2)。		B14-1/臺灣大道 二、三段/文心路 二、三段路口附 近，臺中市政府附 近	第二種住宅區 (220%) 第三之二種住 宅區(280%)	捷運開發區 B14-1 (650%)	原則1： 以鄰近之「台中 市都市計畫(新 市政中心專用 區)細部計畫」發 展強度最高使用 分區容積率訂定 之。	
B14-B/臺灣大道二、三 段/文心路二、三段路口 附近，臺中市政府附近	第二種住宅區 (220%) 第三之二種住宅區 (280%)	捷運開發區B14-1 (650%)	原則1： 以鄰近之「台中市都市計畫 (新市政中心專用區)細部計 畫」細部計畫地區發展強度 最高使用分區容積率訂定 之。		B14-2/臺灣大道三 段與文心路三段路 口附近，位仁愛停 車場	第三種商業區 (420%)	捷運開發區 B14-2 (650%)		
B14-C/臺灣大道三段與 文心路三段路口附近/ 位於台灣中油文心路加 油站、仁愛停車場	第三種商業區 (420%) 加油站專用區 (120%) 捷運系統用地 (不予規定)	捷運開發區B14-2 (650%)	原則1： 以鄰近之「台中市都市計畫 (新市政中心專用區)細部計 畫」細部計畫地區發展強度 最高使用分區容積率訂定 之。		B15-1/臺灣大道二 段/漢口路一段交 叉口西側	第二種住宅區 (220%) 第三種住宅區 (280%)	捷運開發區 B15-1 (500%)	原則1： 以原坐落「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」發 展強度最高使用 分區容積率為原 則訂定之。	
B15-A/臺灣大道二段/ 忠明南路交叉口西側	第二種住宅區 (220%) 第三種住宅區 (280%) (主計三通住變商地 區)	捷運開發區B15-1 (500%或650%)	於本案主要計畫發布實施前 未完成回饋者，以土地開發 基地所在細部計畫區發展強 度最高之容積率訂定(原則 3-1)；完成住變商回饋者， 參考捷運綠線土地開發基地 之容積率訂定為650%(原則 3-2)。		B18-1/臺灣大道一 段/興中街口附 近，鄰興中停車場	交通用地 (300%)	捷運開發區 B18-1 (500%)		
B16-C/臺灣大道二段/ 館前路附近，鄰科博 館綠園道	第二種住宅區 (220%) 第三種住宅區 (280%) (主計三通住變商地 區)	捷運開發區B16-1 (500%或650%)			B19-1/新民街/大 智北路口附近，鄰 臺中車站	廣場兼停車場 用地 廣場用地 (廣場，0%；停 車場，平面 20%，立體960%)	捷運開發區 B19-1(附) (600%)	原則1： 以原坐落「臺中 市都市計畫(臺 中車站地區)細 部計畫」發展強 度最高使用分區 容積率為原則訂 定之。	
B17-B/臺灣大道二段/ 日興街口(茄苳公園)附 近	第二種住宅區 (220%) 第三種住宅區 (280%)	捷運開發區B17-1 (500%)	原則1： 以所在「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」發展強度最 高使用分區容積率為原則訂 定之。						

公展內容				專案小組初步建議意見	修正後內容	市都委會決議
B18-B/臺灣大道一段/興中街口附近，鄰興中停車場	交通用地(300%)	捷運開發區 B18-1 (500%)	原則 1：以所在「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」發展強度最高使用分區容積率訂定之。			
B19-B/新民街/大智北路口附近，鄰臺中車站	廣場兼停車場用地 廣場用地 (廣場，0%；停車場，平面 20%，立體 960%)	捷運開發區 B19-1 (600%)	原則 1：以所在「臺中市都市計畫(臺中車站地區)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率為原則訂定之。			
二、樓地板面積(含增加容積獎勵)之分配原則 辦理土地開發係為達成主管機關、地主及投資人三贏之目標，希望能藉由民間資源與效率，引導民間開發商配合整體規劃，以創造更多外部效益，而公部門透過法令與行政措施執行等給予獎勵誘因，回饋給民間參與者，亦促使開發在公私部門合作下，達到都市整體效益。透過協議地主及開發商參與土地開發除可共享開發利益，並得降低臺中市政府用地取得成本及財政負擔之減輕，因此依相關法令規定(土開辦法第 29 條)得給予放寬並給予適當容積獎勵。 以下將針對增加樓地板面積分配原則及主管機關、地主及投資人三方於參與開發時權益分配及義務進行說明，以進一步瞭解土地開發參與組成及運作。 (一)土地開發權益分配原則說明 參考國內捷運之辦理經驗，並兼顧前述三方之權益研擬適當的權益，分配原則如表 2. 土地開發權益分配原則說明表所示，惟未來應依主管機關核定內容為準。 表 2. 土地開發權益分配原則說明表				建議照案通過	--	照專案小組建議意見通過。

項目		說明	備註
階段一：主管機關與土地所有權人及投資人之權益分配	A 主管機關取回樓地板部分	無償取回捷運設施所需室內外空間。 有償取回土開獎勵規定所增加樓地板之 1/2。 有償取回基準容積調高所增加樓地板之 1/2。	左列第 1 點之樓地板面積不計入容積。 主管機關需支付投資人左列取回2+3 樓地板面積之建造成本；另得與投資人議定以取回樓地板面積抵繳之。

公展內容				專案小組初步建議意見	修正後內容	市都委會決議		
樓地板分配								
	B 土地所有權人及投資人共同取回樓地板部分		土地所有權人及投資人共同取回樓地板部分，為土地開發大樓總樓地板(不含捷運設施部分)扣除A主管機關取回之樓地板。				取得其分回樓地板所應持分之土地所有權	
階段二：土地所有權人及投資者權益分配	貢獻成本計算	土地所有權人	C 土地貢獻成本：開發後整宗土地之總市值				評估方式由公地主、投資人及主管機關依開發基地條件分別委託鑑價公司評估，以其有效鑑價結果平均價格為計算基準。	
階段二：土地所有權人及投資者權益分配	貢獻成本計算	投資人	D 建物貢獻成本(詳列如右)				建造費用＝直接費用＋間接費用。 建物設計費＝依建物標準單價及建築師酬金標準計算。 共構歸墊費用。 建造費用及共構費用利息。 連帶保證人費用。 稅管費。 其他經執行機關、投資人及公、私地主共同認定之必要費用。	
								權益分配
	權益分配	投資人	B 單位樓地板銷售值分配比例					投資人分配比例=(D/(C+D))
階段三：地主間權益分配		各地主分配比例＝協議或（公告現值比例＋容積比例）÷2						
(二)依大眾捷運法辦理土地開發之角色與權責 表 3. 大眾捷運法辦理土地開發之角色與權責說明表				建議修正後通過 修正事項：無償取得捷運設施所需「樓板」及其持分土地，修正為無償取得捷運設施所需	(二)依大眾捷運法辦理土地開發之角色與權責 表 3. 大眾捷運法辦理土地開發之角色與權責說明表	照專案小組建議意見通過。		
角色	權責		權益	角色	權責		權益	
土地開發主管機關(執行機構)	辦理用地取得(含籌措經費)及協議地主參與開發。 辦理開發基地研選、開發內容、財務及相關土地開發事項之評估。		無償取得捷運設施所需樓板及其持分土地。 依權益分配原	土地開發主管機關	辦理用地取得(含籌措經費)及協議地主參與開發。 辦理開發基地研選、開發內容、	無償取得捷運設施所需樓地板及其		

公展內容			專案小組初步建議意見	修正後內容		市都委會決議				
	研擬配套措施(法制作業)及相關甄選投資者招標文件。 督導及審核投資人相關辦理事項。 配合興闢場站周邊公共設施或調整都市發展策略。 其他依規定應辦理事項。	則取回開發大樓之樓地板及其持分土地	「樓地板」及其持分土地。	(執行機構)	財務及相關土地開發事項之評估。 研擬配套措施(法制作業)及相關甄選投資者招標文件。 督導及審核投資人相關辦理事項。 配合興闢場站周邊公共設施或調整都市發展策略。 其他依規定應辦理事項。	持分土地。 依權益分配原則取回開發大樓之樓地板及其持分土地。				
投資人	籌措經費並負責設計、申請建造執照、興建開發大樓。 依招標文件、契約及法令規定，提出開發計畫、營運管理計畫等送審。 依規定經營及管理開發大樓。 其他依規定應辦理事項。	依權益分配原則取回聯開大樓之樓地板及其持分土地。		投資人	籌措經費並負責設計、申請建造執照、興建開發大樓。 依招標文件、契約及法令規定，提出開發計畫、營運管理計畫等送審。 依規定經營及管理開發大樓。 其他依規定應辦理事項。	依權益分配原則取回聯開大樓之樓地板及其持分土地。				
土地所有權人	提供土地及配合土地開發作業。	取得土地價款或依權益分配原則取回聯開大樓之樓地板及其持分土地。		土地所有權人	提供土地及配合土地開發作業。	取得土地價款或依權益分配原則取回聯開大樓之樓地板及其持分土地。				
三、土地開發回饋措施 依據上述有關土地開發權益分配之原則，其土地開發回饋措施包括： (一)無償提供捷運所需使用樓板面積及其土地持分面積。 (二)以建造成本價供政府，取回部份因容積提高或獎勵樓板之面積及其持分土地。			建議修正後通過修正事項： 1. 建議土地開發回饋措施依土地類型分為「公共設施用地」及「非屬公共設施用地」，述明捷運開發區之土地開發回饋措施。 2. 公共設施保留地之變更回饋比例	三、土地開發回饋措施 依據上述有關土地開發權益分配之原則，其土地開發回饋措施如下： (一)公共設施用地變更為捷運開發區之土地開發回饋措施： 1. 公有地參與土地開發免回饋。 2. 私有地土地所有權人參與土地開發按「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」規定，回饋變更規定比例(如下表)之土地面積予臺中市政府。 <table><tr><td>捷運開發區</td><td>土地回饋比例</td></tr><tr><td>B6-1(附)</td><td>25%</td></tr></table>		捷運開發區	土地回饋比例	B6-1(附)	25%	照專案小組建議意見通過。
捷運開發區	土地回饋比例									
B6-1(附)	25%									

公展內容	專案小組初步建議意見	修正後內容		市都委會決議
	應列表敘明。 3. 餘依研提內容照案通過。	B19-1(附)	30%	
		3. 無償提供捷運所需樓地板面積及其持分土地面積。 4. 以建造成本價提供政府，有償取回部分因容積提高或獎勵樓地板之面積及其持分土地。 (二)非屬公共設施用地變更為捷運開發區，參與土地開發回饋措施： 1. 無償提供捷運所需樓地板面積及其持分土地面積。 2. 以建造成本價提供政府，有償取回部分因容積提高或獎勵樓地板之面積及其持分土地。		

表 4-1、實施進度及經費表(公展草案)

土地使用分區	面積 (公頃)	土地取得方式				用地取得 費用 (百萬元)	工程費 (百萬元)	主辦 單位	預定完 成期限	經費來源
		協議 價購	徵收	公地 撥用	土地 開發					
捷運 開發區	0.1739			✓	✓	406.02	1,604.46	臺中市 政府	民國 121 年	依經費分攤 原則，分別 由中央政府、臺中市 政府編列預 算支應。

註：1. 表內面積應依核定圖實地分割測量為準。

2. 用地取得費用為 B11 車站設施用地取得費用合計。

3. 工程費：本表所列工程費係指車站捷運設施之工程費。

4. 捷運開發區：依大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法及相關規定辦理。

5. 本表所列工程費係指本捷運建設計畫總建造費用為 109 年幣值，不含分年調整費，有關開發經費及預定完成期限，得依預算編列及實際計畫執行情形酌予調整。

資料來源：臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫綜合規劃報告，臺中市政府，民國 111 年 3 月(提報交通部審議中，尚未核定)，本計畫彙整。

表 4-2、實施進度及經費表(依專案小組意見修正)

土地使用分區	面積 (公頃)	土地取得方式				用地取得 費用 (百萬元)	工程費 (百萬元)	主辦 單位	預定完 成期限	經費來源
		協議 價購	徵收	公地 撥用	土地 開發					
捷運 開發區	0.16			✓	✓	418.20	2,121.02	臺中市 政府	民國 123 年	依經費分攤 原則，分別 由中央政府、臺中市 政府編列預 算支應。

註：1. 表內面積應依核定圖實地分割測量為準。

2. 表列開發經費應以實際金額為準；預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

3. 捷運開發區：依大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法及相關規定辦理。

資料來源：臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫綜合規劃報告，臺中市政府，民國 113 年 1 月(行政院核定)，本計畫彙整。

討論事項	第一案-4	所屬行政區	臺中市西屯區
提案單位	臺中市政府捷運工程局	簡報單位	東昇工程顧問有限公司
案由	變更臺中市都市計畫(整體開發地區單元一)細部計畫 (配合臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫)案		
說明	一、計畫緣起 臺中都會區大眾捷運路網自民國 78 年展開，由當時臺灣省政府住宅與都市發展局捷運工程處辦理規劃，已規劃有捷運藍線自台中港特定區行經臺灣大道至臺中市區、大里、霧峰、中興新村、南投，民國 87 年辦理細部規劃時修改至臺中市區、太平地區；民國 88 年因精省改由交通部高速鐵路工程局接辦優先路網規劃，捷運藍線列為臺中捷運優先路網之一；民國 98 年再由本府委託臺北市政府捷運工程局辦理整體路網檢討規劃，再由民國 99 年 12 月由本府啟動辦理「可行性研究」，續依據交通部 100 年 4 月發布「大眾捷運系統建設及周邊土地開發計畫申請與審查作業要點」進行相關作業，民國 107 年 10 月獲行政院核定「可行性研究」後，民國 108 年 3 月啟動辦理「綜合規劃」，並於民國 113 年 1 月 29 日行政院核定「綜合規劃報告」。 「臺中捷運藍線」路線經包括臺中港特定區(梧棲區)、靜宜-弘光商圈(沙鹿區)、東海商圈(龍井區、西屯區)、中科世貿商圈(西屯區)、新市政商圈(西屯區)、舊城區及臺中車站商圈(西區、北區、中區、東區)等，沿線都市計畫涵蓋「台中港特定區計畫」、「中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫」、「臺中市都市計畫主要計畫」等範圍，預期完成後，本計畫路線將與臺中都會區鐵路高架捷運化計畫(鐵路高架化)及臺中捷運烏日文心北屯線(捷運綠線)串聯建構臺中都會區基本軌道路網，有效紓解臺灣大道的壅塞程度，帶動大臺中地區整體均衡發展。 配合主要計畫「臺中市都市計畫主要計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫)案」變更之 B12 站「捷運開發區」，新增土管要點內容，並訂定捷運藍線捷運開發區土地開發強度及回饋處理原則。 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。 三、辦理機關：臺中市政府 四、計畫位置、範圍及面積 臺中捷運藍線於臺中市都市計畫內之軌道路線，係位於臺灣大道及進德路，設置有地下段軌道及 B11 至 B20 車站(場站設置位置詳圖 1 所示)，並配合於道路		

說明

兩側設置車站出入口及相關必要設施，並為挹注捷運財源，擇適當之地點辦理土地開發，並已於「變更臺中市都市計畫主要計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫)案」中，分別就用地及土地開發所需之土地，變更為捷運系統用地或捷運開發區。

「整體開發地區單元一」細部計畫公展草案，變更場站為 B12 站，分別位於(詳表 1 細部計畫變更內容綜理表、圖 2 變更計畫位置示意圖)：

- (一) 場站 B12 出入口 A，位於臺灣大道四段，位於統聯轉運站，屬第二之 A 種住宅區(0.5058 公頃)及第一之 B 種住宅區(0.4708 公頃)，合計面積 0.9765 公頃。(公展編號變 1)
- (二) 場站 B12 出入口 B，位於臺灣大道四段與安和路口附近，屬第二之 A 種住宅區(0.3512 公頃)及第一之 B 種住宅區(0.1526 公頃)，合計面積 0.5038 公頃。(公展編號變 2)
- (三) 場站 B12 出入口 C，位於臺灣大道四段與安和路口附近，鄰特力屋，屬第二之 A 種住宅區(0.2030 公頃)及第一之 B 種住宅區(0.0106 公頃)，合計面積 0.2136 公頃。(公展編號變 3)

據此，細部計畫配合新增之分區(用地別)，增訂捷運藍線【捷運開發區】之土地使用管制要點相關內容，並參臺中市都市計畫土地使用回饋審議原則相關規範，訂定捷運藍線捷運開發區土地開發強度及回饋處理原則。

五、變更計畫範圍及面積

本細部計畫為配合劃定捷運藍線「捷運開發區」之土地使用分區變更及管制內容，詳表 1 細部計畫變更內容綜理表、表 2 土地使用分區管制要點、表 3 捷運藍線捷運開發區之土地開發強度及回饋處理原則。

六、實施進度與經費

本計畫變更範圍屬私有土地，則得以土地開發、協議價購、徵收等方式取得或使用；土地開發依大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法及相關規定辦理。由中央政府、臺中市政府編列預算。目標年為民國 121 年，得視主辦單位財務狀況酌予調整。配合主要計畫調整，詳表 4-1、實施進度及經費表(公展草案)、表 4-2、實施進度及經費表(依專案小組意見修正)。

七、公開展覽期間人民及團體陳情意見

(一) 公開展覽期間：自 112 年 01 月 09 日起 45 天。

(二) 公開說明會：

112 年 02 月 09 日下午 2 時於西屯區公所舉行。

八、主要計畫審議情形

變更台中市都市計畫主要計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計

	畫)案，業於本市 113 年 7 月 3 日第 145 次市大會審議修正後通過，並於 113 年 8 月 15 日送至內政部都委會，內政部於 113 年 9 月 9 日及 114 年 3 月 26 日召開 2 次專案小組審議。
專案小組初步建議意見	一、專案小組審議進程 本案經簽奉核可，112 年及 113 年係由林委員良泰（召集人）、張委員梅英、賴委員美蓉、林委員榆芝、葉委員昭甫等 5 人組成專案小組，114 年係由林委員良泰（召集人）、朱委員南玉、葉委員昭甫、薛委員孟琪、謝委員政穎等 5 人組成專案小組，分別於 112 年 04 月 06 日、112 年 05 月 29 日、112 年 10 月 23 日、112 年 12 月 11 日、112 年 12 月 25 日、113 年 03 月 25 日、113 年 09 月 02 日、113 年 11 月 29 日、114 年 3 月 27 日，召開 9 次專案小組會議。獲致具體建議意見如後。 二、專案小組及建議修正意見彙整： (一) 考量 B12-1 站部分土地(1/2 以上)現況為國道及市區客運轉運站使用，經評估該區位尚具備大眾運輸轉運效能，倘後續場站開發可兼具前述轉乘功能，應具有加乘效果，建議於其細部計畫土管要點中敘明，該捷運開發區做為大眾運輸轉運站使用之樓地板面積者，得不納入容積率計算。 (二) 土地使用分區管制要點建議如下： 1. 第八點部分，考量細部計畫已依個別需求訂定，建議回歸各細部計畫土地使用管制要點規定辦理，本點同意刪除。 2. 部分基地因規模、形狀與地形等條件限制，恐因法定停車空間規範而導致過度深挖，建議於土地使用管制要點中增列「倘因基地規模限制而無法依規設置法定停車位，得依《大眾捷運法》第二十條規定免予附建。」。 3. B12 站之整體開發地區單元—土地使用管制要點，增列「三、本次變更範圍之「捷運開發區」，其建蔽率、容積率依下表規定辦理，惟捷運開發區 B12-1 作為大眾運輸轉運站使用之樓地板面積，得不納入容積率計算。」。 3. 第四、九、十點土地使用分區管制要點建議修正後通過，詳表 2。 (三) 捷運藍線「土地開發強度及回饋處理原則」，綜整建議如下： 1. 有關本案公共設施保留地變更為捷運開發區之回饋比例，應註明依據「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」規定辦理。 2. 有關捷運開發區提高使用強度及其訂定原則，建議補充大眾運輸開發引導都市發展、都市發展程度及土地容受力等方向進行說明。 3. 「三、土地開發回饋措施」條文，建議分為「公共設施用地」及「非屬公共設施用地」兩種類型呈現，並以列表方式敘明公共設施保留地之變更回饋比例。

	4. 捷運藍線捷運開發區之土地開發強度及回饋處理原則，詳表 3。 (四)本案細部計畫之實施進度及經費，應配合主要計畫修正，詳表 4-2、實施進度及經費表(依專案小組意見修正)。
提請大會討論事項	一、請於細部計畫書補充主要計畫指導內容。 二、有關土地使用分區管制要點增訂配合「捷運開發區」使用項目，應於變更綜理表增列變更案。
市都委會決議	本案除依下列意見修正外，其餘准照提會內容及專案小組建議意見通過： 一、於細部計畫書補充主要計畫指導內容，以資明確。 二、 土地使用分區管制要點增訂配合「捷運開發區」使用項目，請於變更綜理表增列變更案。 三、捷運開發區法定停車位設置，免依建築技術規則建築設計施工編第 59 條加倍留設，但應提供一定比例開放供公共使用，相關規定由都市計畫主管機關或捷運主管機關另訂之。



圖 1、臺中市都市計畫主要計畫-臺中捷運藍線路線及車站位置示意圖

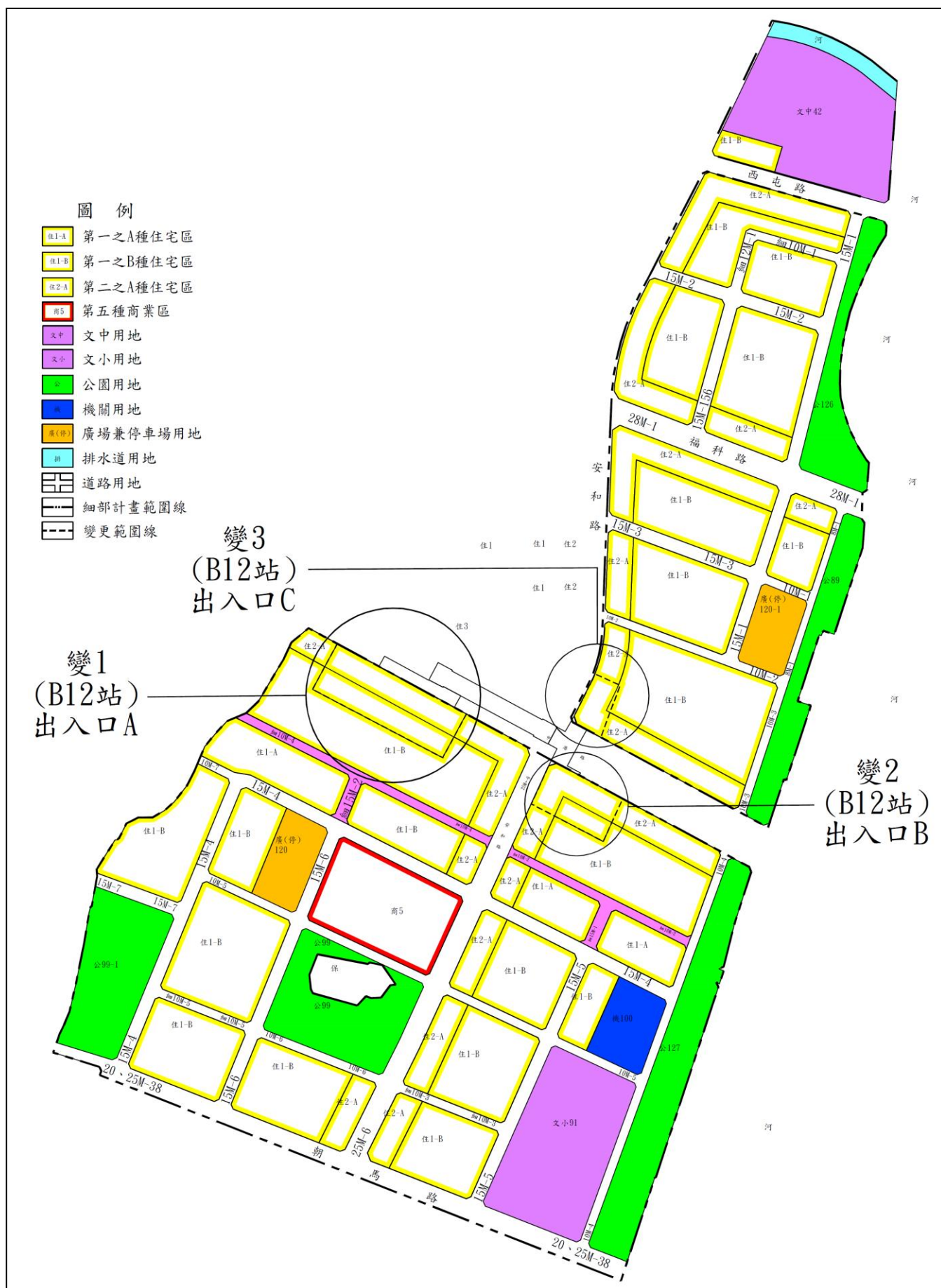


圖2、變更計畫位置示意圖

表 1、變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫(面積)	新計畫(面積)			
1	臺灣大道四段，位於統聯轉運站	第二之 A 種住宅區 (0.5058 公頃) 第一之 B 種住宅區 (0.4708 公頃)	捷運開發區 B12-1 (0.9765 公頃)	配合本捷運建設計畫，場站 B12 出入口 A 及相關附屬設施之佈設所需用地。	建議照案通過。	照專案小組建議意見通過。
2	臺灣大道四段與安和路口附近	第二之 A 種住宅區 (0.3512 公頃) 第一之 B 種住宅區 (0.1526 公頃)	捷運開發區 B12-2 (0.5038 公頃)	配合本捷運建設計畫，場站 B12 出入口 B 及相關附屬設施之佈設所需用地。	建議照案通過。	
3	臺灣大道四段與安和路口附近，鄰特力屋	第二之 A 種住宅區 (0.203 公頃) 第一之 B 種住宅區 (0.0106 公頃)	捷運開發區 B12-3 (0.2136 公頃)	配合本捷運建設計畫，場站 B12 出入口 C 及相關附屬設施之佈設所需用地。	建議照案通過。	

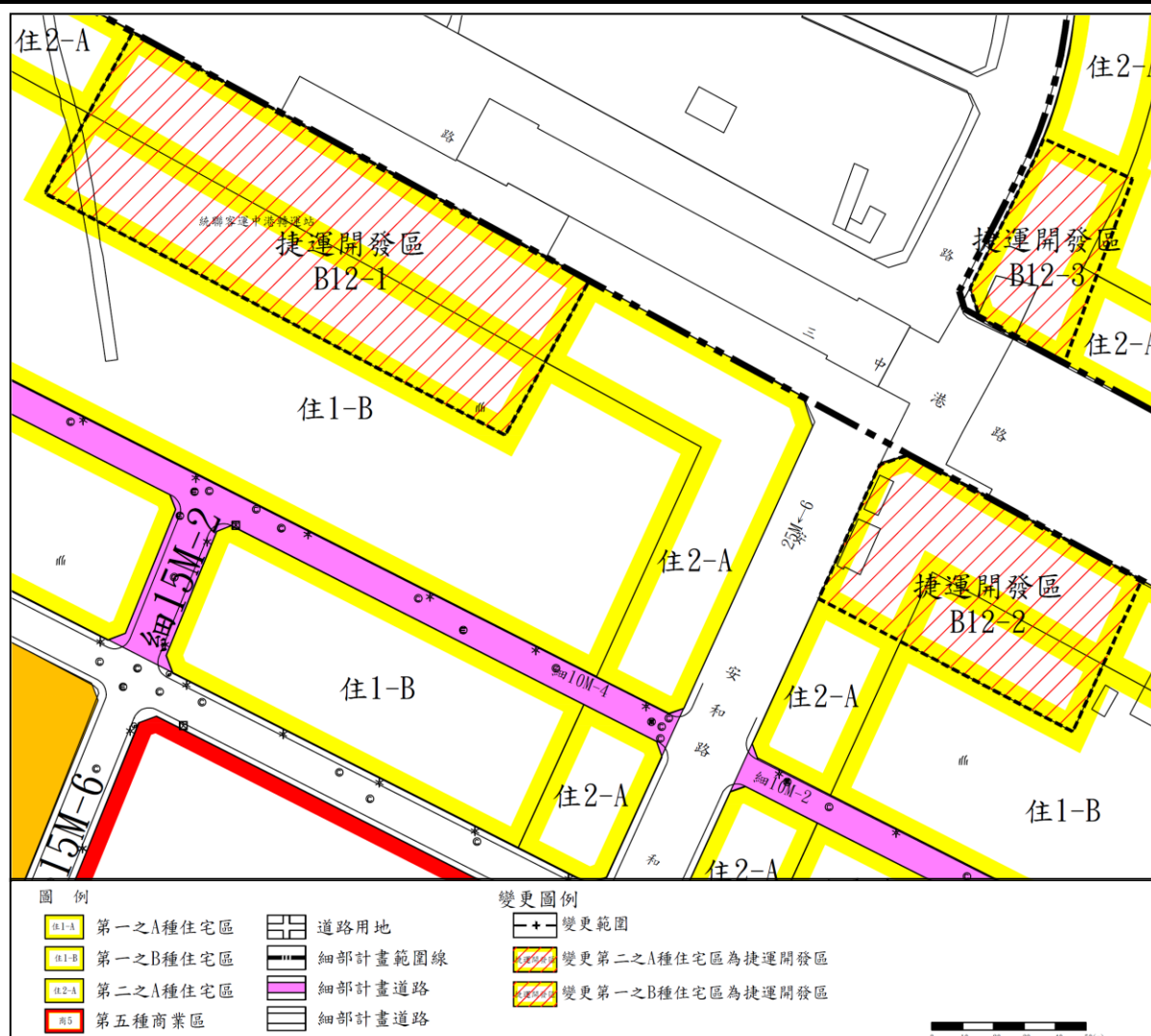


圖3、變更內容示意圖

表 2、土地使用分區管制要點

公展內容	專案小組初步建議意見	修正後內容	市都委會決議																								
一、本要點依都市計畫法第三十二條及都市計畫法臺中市施行自治條例第四十九條訂定之。	建議照案通過	--	照專案小組建議意見通過。																								
二、配合「臺中捷運藍線」建設計畫之路線、場、站及相關附屬設施(含出入口等)，所需用地內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制。	建議照案通過	--	照專案小組建議意見通過。																								
三、本次變更範圍之「捷運開發區」，其建蔽率、容積率依下表規定辦理： <table><tr><th>項目</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>捷運開發區 B12-1</td><td>70%</td><td>420%</td></tr><tr><td>捷運開發區 B12-2</td><td>70%</td><td>420%</td></tr><tr><td>捷運開發區 B12-2</td><td>70%</td><td>420%</td></tr></table>	項目	建蔽率	容積率	捷運開發區 B12-1	70%	420%	捷運開發區 B12-2	70%	420%	捷運開發區 B12-2	70%	420%	建議修正後通過 修正事項:增列「捷運開發區 B12-1 作為大眾運輸轉運站使用之樓地板面積，得不納入容積率計算。」	三、本次變更範圍之「捷運開發區」，其建蔽率、容積率依下表規定辦理，惟捷運開發區 B12-1 作為大眾運輸轉運站使用之樓地板面積，得不納入容積率計算： <table><tr><th>項目</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>捷運開發區 B12-1</td><td>70%</td><td>420%</td></tr><tr><td>捷運開發區 B12-2</td><td>70%</td><td>420%</td></tr><tr><td>捷運開發區 B12-2</td><td>70%</td><td>420%</td></tr></table>	項目	建蔽率	容積率	捷運開發區 B12-1	70%	420%	捷運開發區 B12-2	70%	420%	捷運開發區 B12-2	70%	420%	照專案小組建議意見通過。
項目	建蔽率	容積率																									
捷運開發區 B12-1	70%	420%																									
捷運開發區 B12-2	70%	420%																									
捷運開發區 B12-2	70%	420%																									
項目	建蔽率	容積率																									
捷運開發區 B12-1	70%	420%																									
捷運開發區 B12-2	70%	420%																									
捷運開發區 B12-2	70%	420%																									
四、為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，捷運開發區退縮建築依下表規定辦理： <table><tr><th>項目</th><th>退縮建築規定</th></tr><tr><td>捷運開發區 B12-1</td><td>1. 面臨臺灣大道四段側應設置 6 公尺無遮簷人行道。</td></tr><tr><td>捷運開發區 B12-2</td><td>1. 面臨臺灣大道四段側應設置 6 公尺無遮簷人行道。 2. 面臨安和路應設置 5 公尺無遮簷人行道。</td></tr><tr><td>捷運開發區</td><td>1. 面臨臺灣大道四段側應設置 6 公尺無遮簷人行道。</td></tr></table>	項目	退縮建築規定	捷運開發區 B12-1	1. 面臨臺灣大道四段側應設置 6 公尺無遮簷人行道。	捷運開發區 B12-2	1. 面臨臺灣大道四段側應設置 6 公尺無遮簷人行道。 2. 面臨安和路應設置 5 公尺無遮簷人行道。	捷運開發區	1. 面臨臺灣大道四段側應設置 6 公尺無遮簷人行道。	建議修正後通過 修正事項:於附註部分新增出入口設施不受退縮規定。	四、為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，捷運開發區退縮建築依下表規定辦理： <table><tr><th>項目</th><th>退縮建築規定</th></tr><tr><td>捷運開發區 B12-1</td><td>1. 面臨臺灣大道四段側應設置 6 公尺無遮簷人行道。</td></tr><tr><td>捷運開發區 B12-2</td><td>1. 面臨臺灣大道四段側應設置 6 公尺無遮簷人行道。 2. 面臨安和路應設置 5 公尺無遮簷人行道。</td></tr><tr><td>捷運開發區 B12-3</td><td>1. 面臨臺灣大道四段側應設置 6 公尺無遮簷人行道。 2. 面臨安和路應設置 5 公尺無遮</td></tr></table>	項目	退縮建築規定	捷運開發區 B12-1	1. 面臨臺灣大道四段側應設置 6 公尺無遮簷人行道。	捷運開發區 B12-2	1. 面臨臺灣大道四段側應設置 6 公尺無遮簷人行道。 2. 面臨安和路應設置 5 公尺無遮簷人行道。	捷運開發區 B12-3	1. 面臨臺灣大道四段側應設置 6 公尺無遮簷人行道。 2. 面臨安和路應設置 5 公尺無遮	照專案小組建議意見通過。								
項目	退縮建築規定																										
捷運開發區 B12-1	1. 面臨臺灣大道四段側應設置 6 公尺無遮簷人行道。																										
捷運開發區 B12-2	1. 面臨臺灣大道四段側應設置 6 公尺無遮簷人行道。 2. 面臨安和路應設置 5 公尺無遮簷人行道。																										
捷運開發區	1. 面臨臺灣大道四段側應設置 6 公尺無遮簷人行道。																										
項目	退縮建築規定																										
捷運開發區 B12-1	1. 面臨臺灣大道四段側應設置 6 公尺無遮簷人行道。																										
捷運開發區 B12-2	1. 面臨臺灣大道四段側應設置 6 公尺無遮簷人行道。 2. 面臨安和路應設置 5 公尺無遮簷人行道。																										
捷運開發區 B12-3	1. 面臨臺灣大道四段側應設置 6 公尺無遮簷人行道。 2. 面臨安和路應設置 5 公尺無遮																										

公展內容		專案小組初步建議意見	修正後內容	市都委會決議
B12-3	2. 面臨安和路應設置 5 公尺無遮簷人行道。 註：1. 基於捷運設施整體結構安全考量，捷運設施墩柱不在此限。 2. 退縮部分得計入法定空地。		簷人行道。 註：1. 基於捷運設施整體結構安全及人行動線聯接考量，捷運出入口設施不在此限。 2. 退縮部分得計入法定空地。	
五、本捷運建設計畫之場、站等建築，應納入都市設計審查。		建議照案通過	--	照專案小組建議意見通過。
六、有關捷運系統路線地下穿越部分土地，除依大眾捷運法第十九條規定另案辦理外，於申領建造執照前，其有關設計須經捷運主管機關同意。		建議照案通過	--	照專案小組建議意見通過。
七、捷運開發區之使用指定：捷運開發區指定供捷運路線、場、站及相關附屬設施使用。依大眾捷運法辦理土地開發或依促進民間參與公共建設法開發、興建供附屬事業使用，其使用管制應依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區之相關規定管制之，惟供捷運設施使用部分得不計入容積。		建議照案通過	--	照專案小組建議意見通過。
八、考量捷運設施需設置相關機電設施、機房、設備室、走道及維修空間等空間需求，基地面積小於 2,000 平方公尺之捷運系統用地及捷運開發區，其開挖率不予規定。		建議同意刪除 修正事項：考量細部計畫已依個別需求訂定，建議刪除，回歸各細部計畫土管要點規定辦理。	--	照專案小組建議意見通過。
九、捷運系統用地及捷運開發區之使用，係配合大眾運輸場站設置，以減少私人運具使用為目標，鼓勵民眾使用大眾運輸為轉乘運具，並減少私人運具進入基地，其基地法定停車數量得減設，法定停車數量得經本府交通主管機關審查通過依實際需求配置之，減設數額以百分之三十為上限。		建議修正後通過 修正事項： 1. 考量部分基地無法依細部計畫規定設置法定停車數量，增列適用大眾捷運法第二十條規定內容。	八、捷運系統用地及捷運開發區之使用，係配合大眾運輸場站設置，以減少私人運具使用為目標，鼓勵民眾使用大眾運輸為轉乘運具，並減少私人運具進入基地，其基地法定停車數量得減設，法定停車數量得經本府交通主管機關審查通過依實際需求配置之，減設數額以百分之三十為上限。倘因受限基地規模限制而無法依	照專案小組建議意見通過。

公展內容	專案小組初步建議意見	修正後內容	市都委會 決議
	2. 順序調整。	規設置法定停車位，得依大眾捷運法第二十條規定免予附建。	
十、本要點未規定者，適用有關法令之規定。	建議修正後通過 修正事項： 1. 配合各現有細部計畫 通案性論述調整。 2. 順序調整。	九、本計畫區內土地及建物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用臺中市都市計畫(整體開發地區單元一)細部計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令之規定。	照專案小組建議意見通過。

表 3、捷運藍線場站土地開發基地強度及回饋處理原則

公展內容	專案小組初步建議意見	修正後內容	市都委會決議
依國內外辦理捷運場站土地開發之案例觀之，辦理捷運場站土地開發之理由主要係基於捷運本業需求、有效利用捷運場站土地、帶動捷運場站周邊都市發展，其次尚包括無償取得捷運設施所需土地、挹注捷運本業之財務效益及提高捷運本業利用率等。 因此，基於辦理捷運場站土地開發之綜效，並考量辦理土地開發需兼顧臺中市政府之政策目標、地方特性與需求，茲從車站周邊地區之發展現況、相關建設計畫、不動產市場以及臺中市政府意見等，對本捷運建設車站周邊地區開發潛力進行初步評估後，依「臺中捷運藍線綜合規劃(含環境影響評估)暨捷運設施用地土地使用變更綜合規劃報告」，包括 B2-A、B3-A、B6-A、B6-B、B7-A、B11-A、B11-B、B12-A、B12-B、B12-C、B13-B、B14-B、B14-C、B15-A、B16-C、B17-B、B18-B、B19-B 等 18B3-1、B3-2、B6-1(附)、B7-1、B11-1、B12-1、B12-2、B12-3、B14-1、B14-2、B15-1、B18-1、B19-1(附)等 13 處捷運開發區，係為具有開發潛力之土地開發基地，未來建議得依大眾捷運法第 7 條及大眾捷運系統土地開發辦法等相關法令規定，辦理土地開發事宜。 爰此，以下針對前開捷運開發區依據大眾捷運法及其相關規定辦理土地開發時，有關開發強度研擬及依法進行之相關回饋措施進行說明。	建議修正後通過 修正事項：配合主要計畫各捷運開發區設置位置調整內文。	依國內外辦理捷運場站土地開發之案例觀之，辦理捷運場站土地開發之理由主要係基於捷運本業需求、有效利用捷運場站土地、帶動捷運場站周邊都市發展，其次尚包括無償取得捷運設施所需土地、挹注捷運本業之財務效益及提高捷運本業利用率等。 因此，基於辦理捷運場站土地開發之綜效，並考量辦理土地開發需兼顧臺中市政府之政策目標、地方特性與需求，茲從車站周邊地區之發展現況、相關建設計畫、不動產市場以及臺中市政府意見等，對本捷運建設車站周邊地區開發潛力進行初步評估後，依「臺中捷運藍線綜合規劃(含環境影響評估)暨捷運設施用地土地使用變更綜合規劃報告」，包括 <u>B3-1、B3-2、B6-1(附)、B7-1、B11-1、B12-1、B12-2、B12-3、B14-1、B14-2、B15-1、B18-1、B19-1(附)</u>等 13 處捷運開發區，係為具有開發潛力之土地開發基地，未來建議得依大眾捷運法第 7 條及大眾捷運系統土地開發辦法等相關法令規定，辦理土地開發事宜。 爰此，以下針對前開捷運開發區依據大眾捷運法及其相關規定辦理土地開發時，有關開發強度研擬及依法進行之相關回饋措施進行說明。	照專案小組建議意見通過。
一、土地使用調整及開發強度研擬原則 (一)考量大眾運輸導向(TOD)土地使用發展型態 採用大眾運輸導向發展型態(transit-oriented	建議照案通過	--	照專案小組建議意見通過。

公展內容	專案小組初步建議意見	修正後內容	市都委會決議
development, TOD)之方式，係沿著大眾運輸廊帶進行高密度集合住宅與市場開發，大幅度提升民眾使用大眾運輸的便利性，而減少使用私人運具旅次，為各國大都會都市計畫與大眾運輸政策發展之新趨勢(李佳儂、賴宗裕，2007)。 為落實大眾運輸導向之都市發展規劃及設計理念，採「無縫運輸」設計概念，土地開發基地落實大眾運輸導向之都市發展(TOD)規劃及設計理念，以符合永續發展之目標。適當提高土地使用強度，增加土地開發基地之總樓地板面積，發揮土地開發效能，期達到運輸效率與產業發展的雙重目標，以大眾運輸車站為中心，引導產業聚集，愈接近車站聚集程度愈高，可有效提升捷運運量，強化經營效率及提高土地所有權人及投資人參與土地開發之意願、開發財務效益等因素。			
(二)相關法規規定及土地開發基地強度訂定原則 依大眾捷運法辦理場站土地開發時，按大眾捷運系統土地開發辦法第 29 條規定，申請投資土地開發且無償提供捷運設施所需空間及其應持分土地所有權者，其建築物樓地板面積與高度得依規定放寬。 綜上，考量未來之捷運發展潛力現行都市計畫區土地使用發展現況及容受力、捷運開發運輸導向發展，並提升投資開發之參與誘因，本計畫土地開發基地之建蔽率同捷運綠線土地開發基地為 70%，並以促進都市健全合理發展及提供良好生活環境為前提，參酌都市發展用地使用率，以及各地區之發展需求，容積率參考各場站土地開發基地原所在或鄰近細部計畫區及鄰近捷運開發區容積率，依其使用分區發展強度最高之容積率訂定(原則 1)；惟台中港都市計畫區，因現行住宅區及商業區之發展率未達 50%，都市發展用地仍具發展空間，另考量台中港特定區現有各	建議修正後通過修正事項： 1. 「捷運開發運輸導向」修正為「大眾運輸導向」。 2. 原則 1，容積率參考各場站土地開發基地「所在」或鄰近細部計畫區及鄰近捷運開發區容積率，修正為「原坐落」細部計畫 3. 請於原則說明部分，補充各捷運	(二)相關法規規定及土地開發基地強度訂定原則 依大眾捷運法辦理場站土地開發時，按大眾捷運系統土地開發辦法第 29 條規定，申請投資土地開發且無償提供捷運設施所需空間及其應持分土地所有權者，其建築物樓地板面積與高度得依規定放寬。 綜上，考量現行都市計畫區土地使用發展現況及容受力、大眾運輸導向發展，並提升投資開發之參與誘因，本計畫土地開發基地之建蔽率為 70%，並以促進都市健全合理發展及提供良好生活環境為前提，參酌都市發展用地使用率，以及各地區之發展需求，容積率參考各場站土地開發基地原坐落或鄰近細部計畫區及鄰近捷運開發區容積率，依	照專案小組建議意見通過。

公展內容	專案小組初步建議意見	修正後內容	市都委會決議																																																													
項使用分區之發展率尚低，人口規模與計畫人口差距尚大，以及現行住宅區及商業區之發展率未達 50%，雖均有持續發展之現象存在，仍應循序漸進之發展，故容積率調升為原計畫之 2 倍為限(原則 2)；部份土地開發基地位於住變商地區，於本案主要計畫發布實施前未完成回饋者，以土地開發基地所在細部計畫區發展強度最高之容積率訂定(原則 3-1)，完成住變商回饋者，參考捷運綠線土地開發基地之容積率訂定為 650%(原則 3-2)。各捷運開發區容積率訂定原則詳如下表所述： 表 1. 捷運藍線之土地開發基地強度(容積率)訂定原則表 <table> <tr> <th rowspan="2">場站位置</th><th colspan="2">土地使用分區</th><th rowspan="2">容積率訂定原則</th></tr> <tr> <th>原計畫(容積率)</th><th>新計畫(容積率)</th></tr> <tr> <td>B2-A/臺灣大道九段/文化路二段附近，梧棲國小對面</td><td>第四種住宅區(200%)</td><td>捷運開發區 B2-1(400%)</td><td rowspan="4">原則 2： 以所在「台中港特定區都市計畫」發展強度最高使用分區容積率為原則訂定之，考量台中港特定區都市計畫區都市發展用地尚具發展空間，本計畫區容積率調升以 2 倍為限。</td></tr> <tr> <td>B3-A/臺灣大道八段/文華街 118 巷附近，童綜合醫院旁</td><td>第四種住宅區(200%)</td><td>捷運開發區 B3-1(400%)</td></tr> <tr> <td>B6-A/臺灣大道七段/英才路口附近，靜宜大學對面</td><td>第二種住宅區(150%)</td><td>捷運開發區 B6-1(300%)</td></tr> <tr> <td>B7-A/臺灣大道六段/晉文路 301 巷附近，近弘光科大</td><td>第二種住宅區(150%)</td><td>捷運開發區 B7-1(300%)</td></tr> <tr> <td>B6-B/臺灣大道七段靜宜大學旁停車場(靜宜夜市)</td><td>停車場用地(平面 20%，立體 960%)</td><td>捷運開發區 B6-2(300%)</td><td>參鄰近捷運開發區 B6-1。</td></tr> <tr> <td rowspan="2">B11-A、B11-B/臺灣大道四段/福康路口附近</td><td>市場用地(240%)</td><td>捷運開發區 B11-1(420%)</td><td>原則 1： 以鄰近「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率訂定之。</td></tr> <tr> <td>第三之一種住宅區(280%)</td><td>捷運開發區 B11-2(420%)</td><td>原則 1： 以所在「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率訂定之。</td></tr> <tr> <td>B12-A、B12-B、B12-C/臺灣大道四段/安和路口附近，統聯客運中港</td><td>第二之 A 種住宅區(220%) 第一之 B 種住宅區</td><td>捷運開發區 B12-1(420%)</td><td>原則 1： 以鄰近之「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發</td></tr> </table>	場站位置	土地使用分區		容積率訂定原則	原計畫(容積率)	新計畫(容積率)	B2-A/臺灣大道九段/文化路二段附近，梧棲國小對面	第四種住宅區(200%)	捷運開發區 B2-1(400%)	原則 2： 以所在「台中港特定區都市計畫」發展強度最高使用分區容積率為原則訂定之，考量台中港特定區都市計畫區都市發展用地尚具發展空間，本計畫區容積率調升以 2 倍為限。	B3-A/臺灣大道八段/文華街 118 巷附近，童綜合醫院旁	第四種住宅區(200%)	捷運開發區 B3-1(400%)	B6-A/臺灣大道七段/英才路口附近，靜宜大學對面	第二種住宅區(150%)	捷運開發區 B6-1(300%)	B7-A/臺灣大道六段/晉文路 301 巷附近，近弘光科大	第二種住宅區(150%)	捷運開發區 B7-1(300%)	B6-B/臺灣大道七段靜宜大學旁停車場(靜宜夜市)	停車場用地(平面 20%，立體 960%)	捷運開發區 B6-2(300%)	參鄰近捷運開發區 B6-1。	B11-A、B11-B/臺灣大道四段/福康路口附近	市場用地(240%)	捷運開發區 B11-1(420%)	原則 1： 以鄰近「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率訂定之。	第三之一種住宅區(280%)	捷運開發區 B11-2(420%)	原則 1： 以所在「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率訂定之。	B12-A、B12-B、B12-C/臺灣大道四段/安和路口附近，統聯客運中港	第二之 A 種住宅區(220%) 第一之 B 種住宅區	捷運開發區 B12-1(420%)	原則 1： 以鄰近之「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發	開發區容積率詳附表之相關說明。 4. 餘依研提內容照案通過。	其使用分區發展強度最高之容積率訂定(原則 1)；另考量台中港特定區現有各項使用分區之發展率尚低，人口規模與計畫人口差距尚大，以及現行住宅區及商業區之發展率未達 50%，雖均有持續發展之現象存在，仍應循序漸進之發展，故容積率調升為原計畫之 2 倍為限(原則 2)。各捷運開發區容積率訂定原則及新計畫容積率詳表 1 所示。 表 1. 捷運藍線之土地開發基地強度(容積率)訂定原則表 <table> <tr> <th rowspan="2">場站位置</th><th colspan="2">土地使用分區</th><th rowspan="2">容積率訂定原則</th></tr> <tr> <th>原計畫(容積率)</th><th>新計畫(容積率)</th></tr> <tr> <td>B3-1/臺灣大道八段/文華街 118 巷附近，童綜合醫院旁</td><td>第四種住宅區(200%)</td><td>捷運開發區 B2-1(400%)</td><td rowspan="4">原則 2： 以原坐落「台中港特定區都市計畫」發展強度最高使用分區容積率為原則訂定之，考量台中港特定區都市計畫區都市發展用地尚具發展空間，本計畫區容積率調升以 2 倍為限。 註：B6-1 鄰近土地為住二，參鄰近捷運開發區 B7-1 容積率為 300%</td></tr> <tr> <td>B3-2/臺灣大道八段/中樓路一段 596 巷口附近</td><td>第四種住宅區(200%)</td><td>捷運開發區 B3-1(400%)</td></tr> <tr> <td>B6-1/臺灣大道七段靜宜大學旁停車場(靜宜夜市)</td><td>停車場用地(平面 20%，立體 960%)</td><td>捷運開發區 B6-1(附)(300%)</td></tr> <tr> <td>B7-1/臺灣大道六段/晉文路 301 巷附近，近弘光科大</td><td>第二種住宅區(150%)</td><td>捷運開發區 B7-1(300%)</td></tr> <tr> <td>B11-1/臺灣大道四段/中工二路附近</td><td>市場用地(240%)</td><td>捷運開發區 B11-1(420%)</td><td>原則 1： 以鄰近之「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容</td></tr> <tr> <td>B12-1、B12-2、B12-3/臺灣大道四段/安</td><td>第二之 A 種住宅區(220%) 第一之 B 種住宅</td><td>捷運開發區 B12-1(420%)</td><td></td></tr> </table>	場站位置	土地使用分區		容積率訂定原則	原計畫(容積率)	新計畫(容積率)	B3-1/臺灣大道八段/文華街 118 巷附近，童綜合醫院旁	第四種住宅區(200%)	捷運開發區 B2-1(400%)	原則 2： 以原坐落「台中港特定區都市計畫」發展強度最高使用分區容積率為原則訂定之，考量台中港特定區都市計畫區都市發展用地尚具發展空間，本計畫區容積率調升以 2 倍為限。 註：B6-1 鄰近土地為住二，參鄰近捷運開發區 B7-1 容積率為 300%	B3-2/臺灣大道八段/中樓路一段 596 巷口附近	第四種住宅區(200%)	捷運開發區 B3-1(400%)	B6-1/臺灣大道七段靜宜大學旁停車場(靜宜夜市)	停車場用地(平面 20%，立體 960%)	捷運開發區 B6-1(附)(300%)	B7-1/臺灣大道六段/晉文路 301 巷附近，近弘光科大	第二種住宅區(150%)	捷運開發區 B7-1(300%)	B11-1/臺灣大道四段/中工二路附近	市場用地(240%)	捷運開發區 B11-1(420%)	原則 1： 以鄰近之「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容	B12-1、B12-2、B12-3/臺灣大道四段/安	第二之 A 種住宅區(220%) 第一之 B 種住宅	捷運開發區 B12-1(420%)		
場站位置		土地使用分區			容積率訂定原則																																																											
	原計畫(容積率)	新計畫(容積率)																																																														
B2-A/臺灣大道九段/文化路二段附近，梧棲國小對面	第四種住宅區(200%)	捷運開發區 B2-1(400%)	原則 2： 以所在「台中港特定區都市計畫」發展強度最高使用分區容積率為原則訂定之，考量台中港特定區都市計畫區都市發展用地尚具發展空間，本計畫區容積率調升以 2 倍為限。																																																													
B3-A/臺灣大道八段/文華街 118 巷附近，童綜合醫院旁	第四種住宅區(200%)	捷運開發區 B3-1(400%)																																																														
B6-A/臺灣大道七段/英才路口附近，靜宜大學對面	第二種住宅區(150%)	捷運開發區 B6-1(300%)																																																														
B7-A/臺灣大道六段/晉文路 301 巷附近，近弘光科大	第二種住宅區(150%)	捷運開發區 B7-1(300%)																																																														
B6-B/臺灣大道七段靜宜大學旁停車場(靜宜夜市)	停車場用地(平面 20%，立體 960%)	捷運開發區 B6-2(300%)	參鄰近捷運開發區 B6-1。																																																													
B11-A、B11-B/臺灣大道四段/福康路口附近	市場用地(240%)	捷運開發區 B11-1(420%)	原則 1： 以鄰近「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率訂定之。																																																													
	第三之一種住宅區(280%)	捷運開發區 B11-2(420%)	原則 1： 以所在「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率訂定之。																																																													
B12-A、B12-B、B12-C/臺灣大道四段/安和路口附近，統聯客運中港	第二之 A 種住宅區(220%) 第一之 B 種住宅區	捷運開發區 B12-1(420%)	原則 1： 以鄰近之「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發																																																													
場站位置	土地使用分區		容積率訂定原則																																																													
	原計畫(容積率)	新計畫(容積率)																																																														
B3-1/臺灣大道八段/文華街 118 巷附近，童綜合醫院旁	第四種住宅區(200%)	捷運開發區 B2-1(400%)	原則 2： 以原坐落「台中港特定區都市計畫」發展強度最高使用分區容積率為原則訂定之，考量台中港特定區都市計畫區都市發展用地尚具發展空間，本計畫區容積率調升以 2 倍為限。 註：B6-1 鄰近土地為住二，參鄰近捷運開發區 B7-1 容積率為 300%																																																													
B3-2/臺灣大道八段/中樓路一段 596 巷口附近	第四種住宅區(200%)	捷運開發區 B3-1(400%)																																																														
B6-1/臺灣大道七段靜宜大學旁停車場(靜宜夜市)	停車場用地(平面 20%，立體 960%)	捷運開發區 B6-1(附)(300%)																																																														
B7-1/臺灣大道六段/晉文路 301 巷附近，近弘光科大	第二種住宅區(150%)	捷運開發區 B7-1(300%)																																																														
B11-1/臺灣大道四段/中工二路附近	市場用地(240%)	捷運開發區 B11-1(420%)	原則 1： 以鄰近之「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容																																																													
B12-1、B12-2、B12-3/臺灣大道四段/安	第二之 A 種住宅區(220%) 第一之 B 種住宅	捷運開發區 B12-1(420%)																																																														

公展內容				專案小組初步 建議意見	修正後內容				市都委會 決議
轉運站附近	(120%) 第二之A種住宅區 (220%) 第一之B種住宅區 (120%) 第二之A種住宅區 (220%) 第一之B種住宅區 (120%)	捷運開發區B12-2 (420%) 捷運開發區B12-3 (420%)	展強度最高使用分區容積率 訂定之。		和路口附近，統聯 客運中港轉運站附 近	區(120%) 第二之A種住宅 區(220%) 第一之B種住宅 區(120%) 第二之A種住宅 區(220%) 第一之B種住宅 區(120%)	捷運開發區 B12-2 (420%) 捷運開發區 B12-3 (420%)	積率訂定之。	
B13-B/臺灣大道三段/ 河南路附近，秋紅谷附 近	第五種住宅區 (340%) (主計三通住變商地 區)	捷運開發區B13-1 (500%或650%)	於本案主要計畫發布實施前 未完成回饋者，以土地開發 基地所在細部計畫區發展強 度最高之容積率訂定(原則 3-1)；完成住變商回饋者， 參考捷運綠線土地開發基地 之容積率訂定為650%(原則 3-2)。		B14-1/臺灣大道 二、三段/文心路 二、三段路口附 近，臺中市政府附 近	第二種住宅區 (220%) 第三之二種住 宅區(280%)	捷運開發區 B14-1 (650%)	原則1： 以鄰近之「台中 市都市計畫(新 市政中心專用 區)細部計畫」發 展強度最高使用 分區容積率訂定 之。	
B14-B/臺灣大道二、三 段/文心路二、三段路口 附近，臺中市政府附近	第二種住宅區 (220%) 第三之二種住宅區 (280%)	捷運開發區B14-1 (650%)	原則1： 以鄰近之「台中市都市計畫 (新市政中心專用區)細部計 畫」細部計畫地區發展強度 最高使用分區容積率訂定 之。		B14-2/臺灣大道三 段與文心路三段路 口附近，位仁愛停 車場	第三種商業區 (420%)	捷運開發區 B14-2 (650%)		
B14-C/臺灣大道三段與 文心路三段路口附近/ 位於台灣中油文心路加 油站、仁愛停車場	第三種商業區 (420%) 加油站專用區 (120%) 捷運系統用地 (不予規定)	捷運開發區B14-2 (650%)	原則1： 以鄰近之「台中市都市計畫 (新市政中心專用區)細部計 畫」細部計畫地區發展強度 最高使用分區容積率訂定 之。		B15-1/臺灣大道二 段/漢口路一段交 叉口西側	第二種住宅區 (220%) 第三種住宅區 (280%)	捷運開發區 B15-1 (500%)	原則1： 以原坐落「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」發 展強度最高使用 分區容積率為原 則訂定之。	
B15-A/臺灣大道二段/ 忠明南路交叉口西側	第二種住宅區 (220%) 第三種住宅區 (280%) (主計三通住變商地 區)	捷運開發區B15-1 (500%或650%)	於本案主要計畫發布實施前 未完成回饋者，以土地開發 基地所在細部計畫區發展強 度最高之容積率訂定(原則 3-1)；完成住變商回饋者， 參考捷運綠線土地開發基地 之容積率訂定為650%(原則 3-2)。		B18-1/臺灣大道一 段/興中街口附 近，鄰興中停車場	交通用地 (300%)	捷運開發區 B18-1 (500%)		
B16-C/臺灣大道二段/ 館前路附近，鄰科博 館綠園道	第二種住宅區 (220%) 第三種住宅區 (280%) (主計三通住變商地 區)	捷運開發區B16-1 (500%或650%)			B19-1/新民街/大 智北路口附近，鄰 臺中車站	廣場兼停車場 用地 廣場用地 (廣場，0%；停 車場，平面 20%，立體960%)	捷運開發區 B19-1(附) (600%)	原則1： 以原坐落「臺中 市都市計畫(臺 中車站地區)細 部計畫」發展強 度最高使用分區 容積率為原則訂 定之。	
B17-B/臺灣大道二段/ 日興街口(茄苳公園)附 近	第二種住宅區 (220%) 第三種住宅區 (280%)	捷運開發區B17-1 (500%)	原則1： 以所在「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」發展強度最 高使用分區容積率為原則訂 定之。						

公展內容				專案小組初步建議意見	修正後內容	市都委會決議						
B18-B/臺灣大道一段/興中街口附近，鄰興中停車場	交通用地(300%)	捷運開發區 B18-1 (500%)	原則 1： 以所在「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」發展強度最高使用分區容積率訂定之。									
B19-B/新民街/大智北路口附近，鄰臺中車站	廣場兼停車場用地 廣場用地 (廣場，0%；停車場，平面 20%，立體 960%)	捷運開發區 B19-1 (600%)	原則 1： 以所在「臺中市都市計畫(臺中車站地區)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率為原則訂定之。									
二、樓地板面積(含增加容積獎勵)之分配原則 辦理土地開發係為達成主管機關、地主及投資人三贏之目標，希望能藉由民間資源與效率，引導民間開發商配合整體規劃，以創造更多外部效益，而公部門透過法令與行政措施執行等給予獎勵誘因，回饋給民間參與者，亦促使開發在公私部門合作下，達到都市整體效益。透過協議地主及開發商參與土地開發除可共享開發利益，並得降低臺中市政府用地取得成本及財政負擔之減輕，因此依相關法令規定(土開辦法第 29 條)得給予放寬並給予適當容積獎勵。 以下將針對增加樓地板面積分配原則及主管機關、地主及投資人三方於參與開發時權益分配及義務進行說明，以進一步瞭解土地開發參與組成及運作。 (一)土地開發權益分配原則說明 參考國內捷運之辦理經驗，並兼顧前述三方之權益研擬適當的權益，分配原則如表 2. 土地開發權益分配原則說明表所示，惟未來應依主管機關核定內容為準。 表 2. 土地開發權益分配原則說明表				建議照案通過	--	照專案小組建議意見通過。						
<table><tr><th>項目</th><th>說明</th><th>備註</th></tr><tr><td>階段一： 主管機關與土地所有權人及投資人之權益分配</td><td>A 主管機關取回樓地板部分</td><td>無償取回捷運設施所需室內外空間。 有償取回土開獎勵規定所增加樓地板之 1/2。 有償取回基準容積調高所增加樓地板之 1/2。</td><td>左列第 1 點之樓地板面積不計入容積。 主管機關需支付投資人左列取回2+3 樓地板面積之建造成本；另得與投資人議定以取回樓地板面積抵繳之。</td></tr></table>		項目	說明	備註	階段一： 主管機關與土地所有權人及投資人之權益分配	A 主管機關取回樓地板部分	無償取回捷運設施所需室內外空間。 有償取回土開獎勵規定所增加樓地板之 1/2。 有償取回基準容積調高所增加樓地板之 1/2。	左列第 1 點之樓地板面積不計入容積。 主管機關需支付投資人左列取回2+3 樓地板面積之建造成本；另得與投資人議定以取回樓地板面積抵繳之。				
項目	說明	備註										
階段一： 主管機關與土地所有權人及投資人之權益分配	A 主管機關取回樓地板部分	無償取回捷運設施所需室內外空間。 有償取回土開獎勵規定所增加樓地板之 1/2。 有償取回基準容積調高所增加樓地板之 1/2。	左列第 1 點之樓地板面積不計入容積。 主管機關需支付投資人左列取回2+3 樓地板面積之建造成本；另得與投資人議定以取回樓地板面積抵繳之。									

公展內容				專案小組初步建議意見	修正後內容	市都委會決議		
樓地板分配								
	B 土地所有權人及投資人共同取回樓地板部分		土地所有權人及投資人共同取回樓地板部分，為土地開發大樓總樓地板(不含捷運設施部分)扣除A主管機關取回之樓地板。				取得其分回樓地板所應持分之土地所有權	
階段二：土地所有權人及投資者權益分配	貢獻成本計算	土地所有權人	C 土地貢獻成本：開發後整宗土地之總市值				評估方式由公地主、投資人及主管機關依開發基地條件分別委託鑑價公司評估，以其有效鑑價結果平均價格為計算基準。	
階段二：土地所有權人及投資者權益分配	貢獻成本計算	投資人	D 建物貢獻成本(詳列如右)				建造費用＝直接費用＋間接費用。 建物設計費＝依建物標準單價及建築師酬金標準計算。 共構歸墊費用。 建造費用及共構費用利息。 連帶保證人費用。 稅管費。 其他經執行機關、投資人及公、私地主共同認定之必要費用。	
								權益分配
	權益分配	投資人	B 單位樓地板銷售值分配比例					投資人分配比例=(D/(C+D))
階段三：地主間權益分配			各地主分配比例＝協議或（公告現值比例＋容積比例）÷2					
(二)依大眾捷運法辦理土地開發之角色與權責 表 3. 大眾捷運法辦理土地開發之角色與權責說明表				建議修正後通過 修正事項：無償取得捷運設施所需「樓板」及其持分土地，修正為無償取得捷運設施所需	(二)依大眾捷運法辦理土地開發之角色與權責 表 3. 大眾捷運法辦理土地開發之角色與權責說明表	照專案小組建議意見通過。		
角色	權責		權益					
土地開發主管機關(執行機構)	辦理用地取得(含籌措經費)及協議地主參與開發。 辦理開發基地研選、開發內容、財務及相關土地開發事項之評估。		無償取得捷運設施所需樓板及其持分土地。 依權益分配原					
角色	權責		權益					
土地開發主管機關	辦理用地取得(含籌措經費)及協議地主參與開發。 辦理開發基地研選、開發內容、		無償取得捷運設施所需樓板及其持分土地。 依權益分配原					

公展內容			專案小組初步建議意見	修正後內容		市都委會決議				
	研擬配套措施(法制作業)及相關甄選投資者招標文件。 督導及審核投資人相關辦理事項。 配合興闢場站周邊公共設施或調整都市發展策略。 其他依規定應辦理事項。	則取回開發大樓之樓地板及其持分土地	「樓地板」及其持分土地。	(執行機構)	財務及相關土地開發事項之評估。 研擬配套措施(法制作業)及相關甄選投資者招標文件。 督導及審核投資人相關辦理事項。 配合興闢場站周邊公共設施或調整都市發展策略。 其他依規定應辦理事項。	持分土地。 依權益分配原則取回開發大樓之樓地板及其持分土地。				
投資人	籌措經費並負責設計、申請建造執造、興建開發大樓。 依招標文件、契約及法令規定，提出開發計畫、營運管理計畫等送審。 依規定經營及管理開發大樓。 其他依規定應辦理事項。	依權益分配原則取回聯開大樓之樓地板及其持分土地。		投資人	籌措經費並負責設計、申請建造執造、興建開發大樓。 依招標文件、契約及法令規定，提出開發計畫、營運管理計畫等送審。 依規定經營及管理開發大樓。 其他依規定應辦理事項。	依權益分配原則取回聯開大樓之樓地板及其持分土地。				
土地所有權人	提供土地及配合土地開發作業。	取得土地價款或依權益分配原則取回聯開大樓之樓地板及其持分土地。				取得土地價款或依權益分配原則取回聯開大樓之樓地板及其持分土地。				
				土地所有權人	提供土地及配合土地開發作業。					
三、土地開發回饋措施 依據上述有關土地開發權益分配之原則，其土地開發回饋措施包括： (一)無償提供捷運所需使用樓板面積及其土地持分面積。 (二)以建造成本價供政府，取回部份因容積提高或獎勵樓板之面積及其持分土地。			建議修正後通過修正事項： 1. 建議土地開發回饋措施依土地類型分為「公共設施用地」及「非屬公共設施用地」，述明捷運開發區之土地開發回饋措施。 2. 公共設施保留地之變更回饋比例	三、土地開發回饋措施 依據上述有關土地開發權益分配之原則，其土地開發回饋措施如下： (一)公共設施用地變更為捷運開發區之土地開發回饋措施： 1. 公有地參與土地開發免回饋。 2. 私有地土地所有權人參與土地開發按「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」規定，回饋變更規定比例(如下表)之土地面積予臺中市政府。 <table><tr><td>捷運開發區</td><td>土地回饋比例</td></tr><tr><td>B6-1(附)</td><td>25%</td></tr></table>		捷運開發區	土地回饋比例	B6-1(附)	25%	照專案小組建議意見通過。
捷運開發區	土地回饋比例									
B6-1(附)	25%									

公展內容	專案小組初步建議意見	修正後內容		市都委會決議
	應列表敘明。 3. 餘依研提內容照案通過。	B19-1(附)	30%	
		3. 無償提供捷運所需樓地板面積及其持分土地面積。 4. 以建造成本價提供政府，有償取回部分因容積提高或獎勵樓地板之面積及其持分土地。 (二)非屬公共設施用地變更為捷運開發區，參與土地開發回饋措施： 1. 無償提供捷運所需樓地板面積及其持分土地面積。 2. 以建造成本價提供政府，有償取回部分因容積提高或獎勵樓地板之面積及其持分土地。		

表 4-1、實施進度及經費表(公展草案)

土地使用分區	面積 (公頃)	土地取得方式				用地取得 費用 (百萬元)	工程費 (百萬元)	主辦 單位	預定完 成期限	經費來源
		協議 價購	徵收	公地 撥用	土地 開發					
捷運 開發區	1.6939				√	719.61	1,604.46	臺中市 政府	民國 121 年	依經費分攤 原則，分別 由中央政府、臺中市 政府編列預算支應。

註：1. 表內面積應依核定圖實地分割測量為準。

2. 用地取得費用為 B12 車站設施用地取得費用合計。

3. 工程費：本表所列工程費係指車站捷運設施之工程費。

4. 捷運開發區：依大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法及相關規定辦理。

5. 本表所列工程費係指本捷運建設計畫總建造費用為 109 年幣值，不含分年調整費，有關開發經費及預定完成期限，得依預算編列及實際計畫執行情形酌予調整。

資料來源：臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫綜合規劃報告，臺中市政府，民國 111 年 3 月(提報交通部審議中，尚未核定)，本計畫彙整。

表 4-2、實施進度及經費表(依專案小組意見修正)

土地使用分區	面積 (公頃)	土地取得方式				用地取得 費用 (百萬元)	工程費 (百萬元)	主辦 單位	預定完 成期限	經費來源
		協議 價購	徵收	公地 撥用	土地 開發					
捷運 開發區	1.6939				√	741.20	2,121.02	臺中市 政府	民國 123 年	依經費分攤 原則，分別 由中央政府、臺中市 政府編列預算支應。

註：1. 表內面積應依核定圖實地分割測量為準。

2. 表列開發經費應以實際金額為準；預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

3. 捷運開發區：依大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法及相關規定辦理。

資料來源：臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫綜合規劃報告，臺中市政府，民國 113 年 1 月(行政院核定)，本計畫彙整。

討論事項	第一案-5	所屬行政區	臺中市西屯區
提案單位	臺中市政府捷運工程局	簡報單位	東昇工程顧問有限公司
案由	變更臺中市都市計畫(西屯地區)細部計畫 (配合臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫)案		
說明	一、計畫緣起 臺中都會區大眾捷運路網自民國 78 年展開，由當時臺灣省政府住宅與都市發展局捷運工程處辦理規劃，已規劃有捷運藍線自台中港特定區行經臺灣大道至臺中市區、大里、霧峰、中興新村、南投，民國 87 年辦理細部規劃時修改至臺中市區、太平地區；民國 88 年因精省改由交通部高速鐵路工程局接辦優先路網規劃，捷運藍線列為臺中捷運優先路網之一；民國 98 年再由本府委託臺北市政府捷運工程局辦理整體路網檢討規劃，再由民國 99 年 12 月由本府啟動辦理「可行性研究」，續依據交通部 100 年 4 月發布「大眾捷運系統建設及周邊土地開發計畫申請與審查作業要點」進行相關作業，民國 107 年 10 月獲行政院核定「可行性研究」後，民國 108 年 3 月啟動辦理「綜合規劃」，並於民國 113 年 1 月 29 日行政院核定「綜合規劃報告」。 「臺中捷運藍線」路線經包括臺中港特定區(梧棲區)、靜宜-弘光商圈(沙鹿區)、東海商圈(龍井區、西屯區)、中科世貿商圈(西屯區)、新市政商圈(西屯區)、舊城區及臺中車站商圈(西區、北區、中區、東區)等，沿線都市計畫涵蓋「台中港特定區計畫」、「中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫」、「臺中市都市計畫主要計畫」等範圍，預期完成後，本計畫路線將與臺中都會區鐵路高架捷運化計畫(鐵路高架化)及臺中捷運烏日文心北屯線(捷運綠線)串聯建構臺中都會區基本軌道路網，有效紓解臺灣大道的壅塞程度，帶動大臺中地區整體均衡發展。 配合主要計畫「臺中市都市計畫主要計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫)案」變更之 B13 與 B14 站「捷運系統用地」及「捷運開發區」，新增土管要點內容，並訂定捷運藍線捷運開發區土地開發強度及回饋處理原則。 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。 三、辦理機關：臺中市政府 四、計畫位置、範圍及面積 臺中捷運藍線於臺中市都市計畫內之軌道路線，係位於臺灣大道及進德路，設置有地下段軌道及 B11 至 B20 車站(場站設置位置詳圖 1 所示)，並配合於道路		

兩側設置車站出入口及相關必要設施，並為挹注捷運財源，擇適當之地點辦理土地開發，並已於「變更臺中市都市計畫主要計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫)案」中，分別就用地及土地開發所需之土地，變更為捷運系統用地或捷運開發區。

「西屯地區」細部計畫公展草案，變更場站為 B13 站、B14 站，分別位於(詳表 1 細部計畫變更內容綜理表、圖 2 變更計畫位置示意圖)：

- (一) 場站 B13 出入口 B，位於臺灣大道三段與杏林路 26 巷附近，屬第五種住宅區，面積 0.0378 公頃。(公展編號變 1)
- (二) 場站 B14 出入口 B，位於臺灣大道三段與文心路三段路口附近，鄰捷運市政府站，屬第二種住宅區(0.0183 公頃)及第三之二種住宅區(0.1584 公頃)，合計面積 0.1767 公頃。(公展編號變 2)

據此，細部計畫配合新增之分區(用地別)，增訂捷運藍線【捷運開發區】與【捷運系統用地】之土地使用管制要點相關內容，並參臺中市都市計畫土地使用回饋審議原則相關規範，訂定捷運藍線捷運開發區土地開發強度及回饋處理原則。

五、變更計畫範圍及面積

本細部計畫為配合劃定捷運藍線「捷運開發區」、「捷運系統用地」之土地使用分區變更及管制內容，詳表 1 細部計畫變更內容綜理表、表 2 土地使用分區管制要點、表 3 捷運藍線場站土地開發基地強度及回饋處理原則。

六、實施進度與經費

本計畫變更範圍屬公有土地者，依規定辦理撥用或同意使用，屬私有土地，則得以土地開發、協議價購、徵收等方式取得或使用；土地開發依大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法及相關規定辦理。由中央政府、臺中市政府編列預算。目標年為民國 121 年，得視主辦單位財務狀況酌予調整。配合主要計畫調整，詳表 4-1、實施進度及經費表(公展草案)、表 4-2、實施進度及經費表(依專案小組意見修正)。

七、公開展覽期間人民及團體陳情意見

- (一) 公開展覽期間：自 112 年 01 月 09 日起 45 天。
- (二) 公開說明會：
112 年 02 月 09 日下午 2 時於西屯區公所舉行。

八、主要計畫審議情形

主要計畫於 113 年 8 月 15 日提報內政部都委會，國土管理署業於 113 年 9 月 9 日及 114 年 3 月 26 日召開 2 次專案小組審議程序中。變更台中市都市計畫主要計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫)案，業於本市 113 年 7 月

	3 日第 145 次市大會審議修正後通過，並於 113 年 8 月 15 日送至內政部都委會，內政部於 113 年 9 月 9 日及 114 年 3 月 26 日召開 2 次專案小組審議。
專案小組初步建議意見	一、 專案小組審議進程 本案經簽奉核可，112 年及 113 年係由林委員良泰（召集人）、張前委員梅英、賴前委員美蓉、林前委員榆芝、葉委員昭甫等 5 人組成專案小組，114 年係由林委員良泰（召集人）、朱委員南玉、葉委員昭甫、薛委員孟琪、謝委員政穎等 5 人組成專案小組，分別於 112 年 04 月 06 日、112 年 05 月 29 日、112 年 10 月 23 日、112 年 12 月 11 日、112 年 12 月 25 日、113 年 03 月 25 日、113 年 09 月 02 日、113 年 11 月 29 日、114 年 3 月 27 日，召開 9 次專案小組會議。獲致具體建議意見如後。 二、 專案小組及建議修正意見彙整： （一）土地使用分區管制要點建議如下： 1. 部分基地因規模、形狀與地形等條件限制，恐因法定停車空間規範而導致過度深挖，建議於土地使用管制要點中增列「倘因基地規模限制而無法依規設置法定停車位，得依《大眾捷運法》第二十條規定免予附建。」。 2. 第三、四、六、七、八土地使用分區管制要點建議修正後通過，詳表 2。 （二）捷運藍線「土地開發強度及回饋處理原則」，綜整建議如下： 1. 有關本案公共設施保留地變更為捷運開發區之回饋比例，應註明依據「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」規定辦理。 2. 有關捷運開發區提高使用強度及其訂定原則，建議補充大眾運輸開發引導都市發展、都市發展程度及土地容受力等方向進行說明。 3. 「三、土地開發回饋措施」條文，建議分為「公共設施用地」及「非屬公共設施用地」兩種類型呈現，並以列表方式敘明公共設施保留地之變更回饋比例。 4. 捷運藍線場站土地開發基地強度及回饋處理原則，詳表 3。 （三）本案細部計畫之實施進度及經費，應配合主要計畫修正，詳表 4-2、實施進度及經費表（依專案小組意見修正）。
提請大會討論事項	一、請於細部計畫書補充主要計畫指導內容。 二、有關土地使用分區管制要點增訂配合「捷運開發區」、「捷運系統用地」使用項目，應於變更綜理表增列變更案。
市都委會決議	本案除依下列意見修正外，其餘准照提會內容及專案小組建議意見通過： 一、於細部計畫書補充主要計畫指導內容，以資明確。

	二、 土地使用分區管制要點增訂配合「捷運開發區」及「捷運系統用地」等使用項目，請於變更綜理表增列變更案。 三、 捷運開發區法定停車位設置，免依建築技術規則建築設計施工編第 59 條加倍留設，但應提供一定比例開放供公共使用，相關規定由都市計畫主管機關或捷運主管機關另訂之。
--	---



圖 1、臺中市都市計畫主要計畫-臺中捷運藍線路線及車站位置示意圖

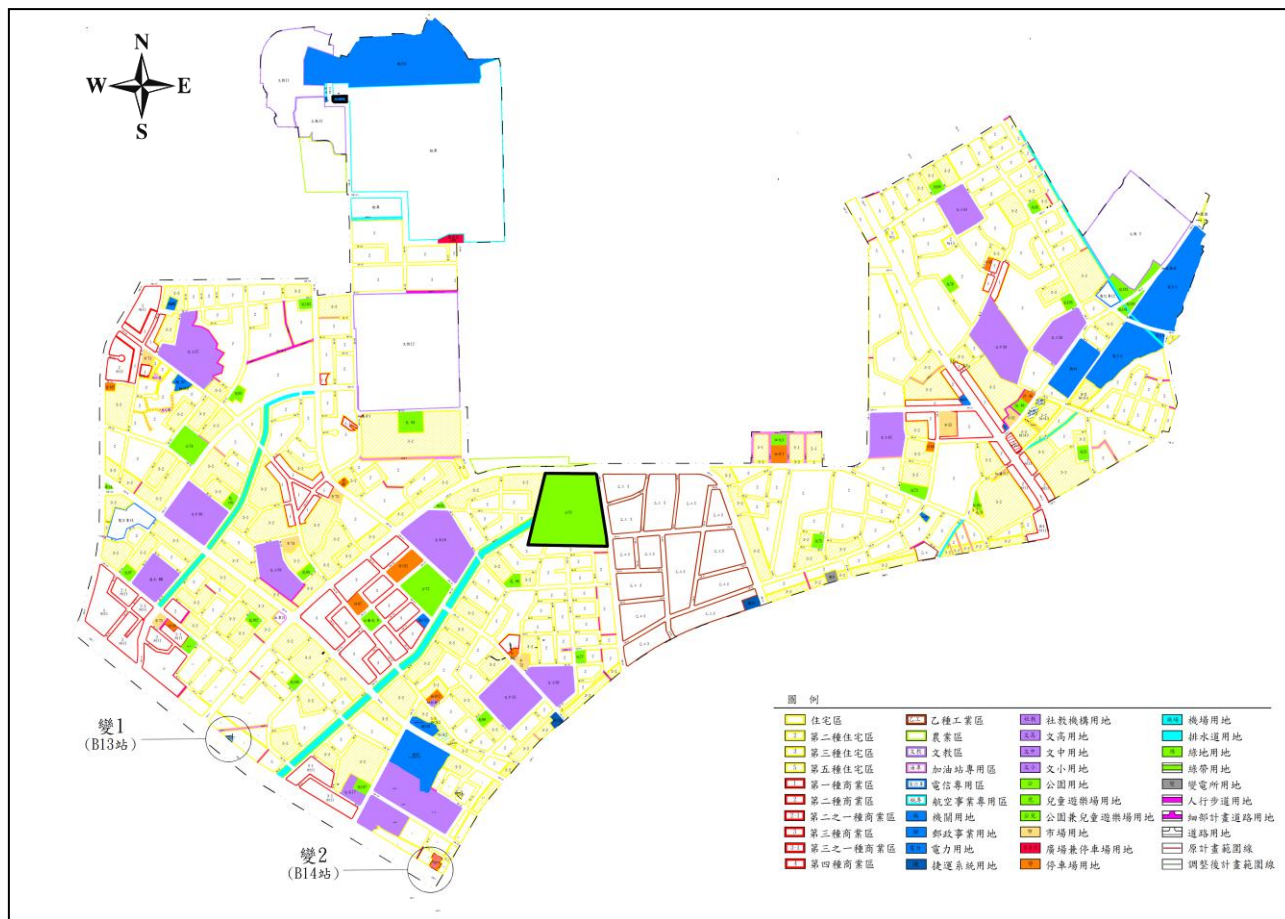


圖2、變更計畫位置示意圖

表 1、變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		原計畫(面積)	新計畫(面積)			
1	臺灣大道三段與河南路附近	第五種住宅區 (0.2533 公頃)	捷運開發區 B13-1 (0.2533 公頃)	配合本捷運建設計畫，場站B13出入口B及相關附屬設施之所需用地。	建議修正後通過。 修正事項： 採納人陳意見(臺中市人04、人07、人24、逾人07)， 取消捷運開發區 ，另尋鄰近公有地申請捷運系統用地，於鄰近街廓之部分公有地及部分私有地(第五種住宅區)，變更為捷運系統用地，變更面積為0.0378公頃。	照專案小組建議意見通過。
2	臺灣大道三段文心路口附近，鄰近捷運市政府站	第二種住宅區 (0.1553 公頃) 第三之二種住宅區 (0.1427 公頃)	捷運開發區 B14-1 (0.2980 公頃)	配合本捷運建設計畫，場站B14出入口B及相關附屬設施之所需用地。	建議修正後通過。 修正事項： 剔除無參與意願範圍，調整變更範圍及面積為第二種住宅區(0.0183公頃)與第三之二種住宅區(0.1584公頃)，合計0.1767公頃。	

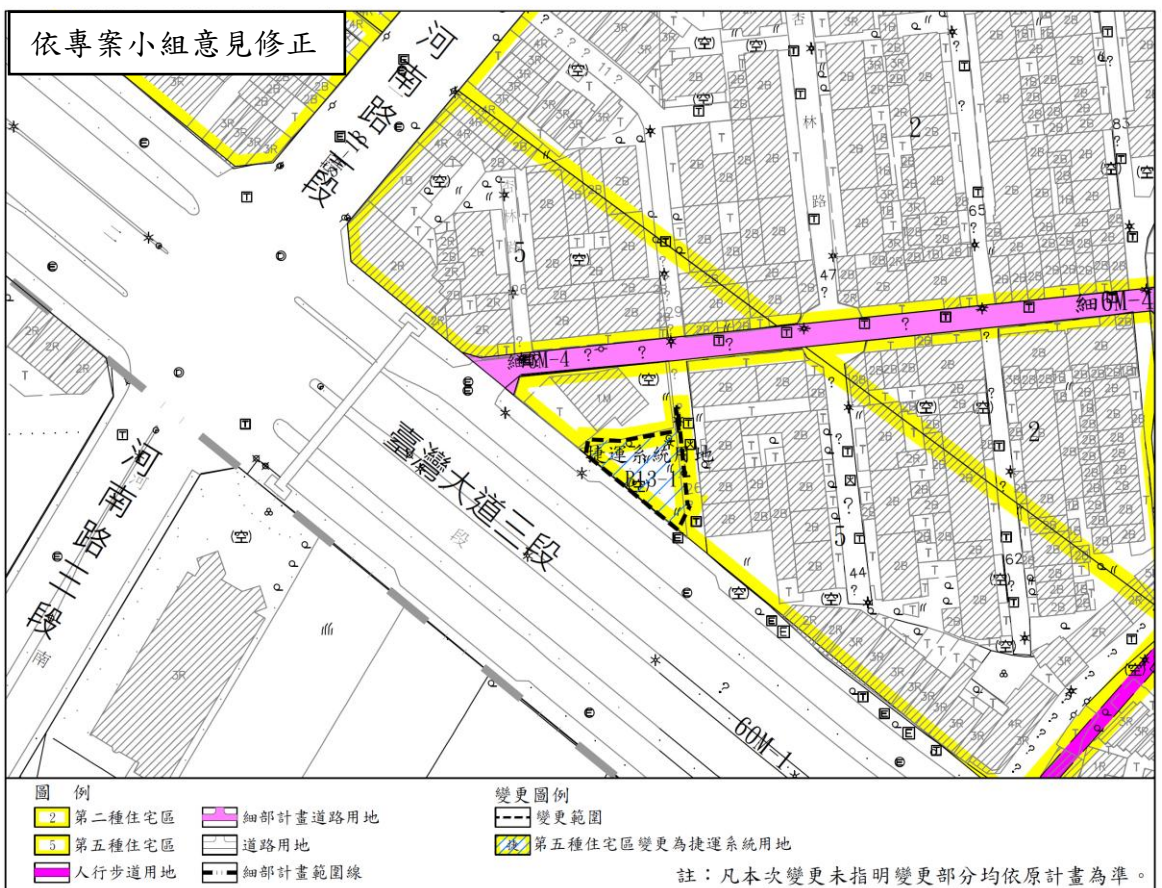
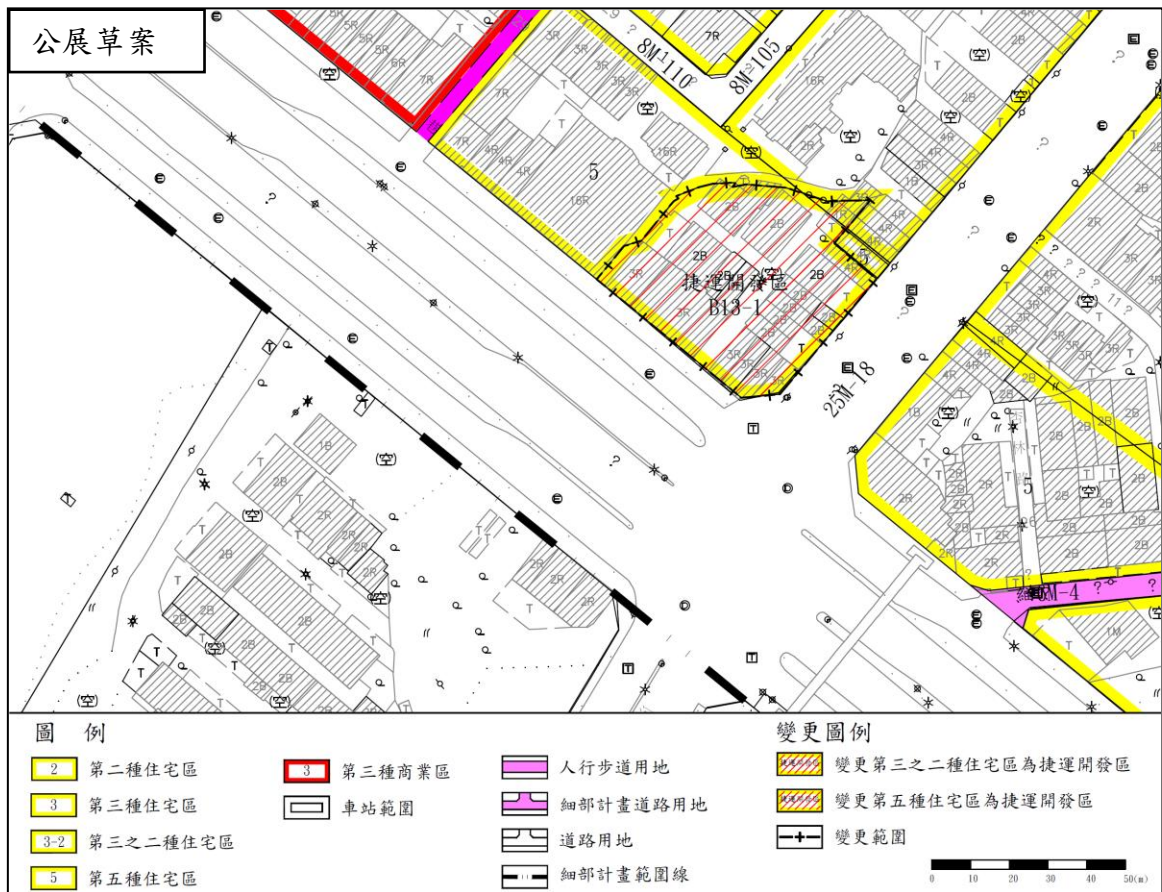


圖 3、變更內容示意圖(變 1)

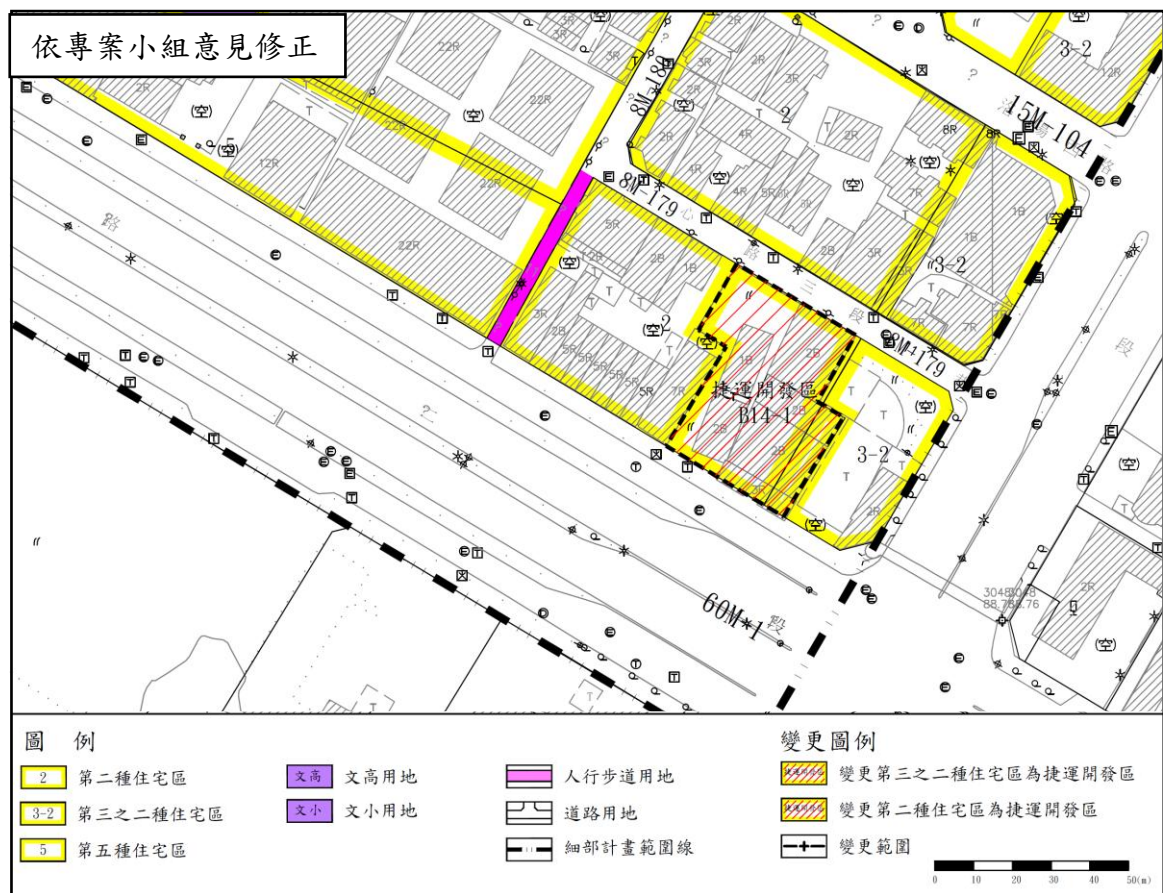
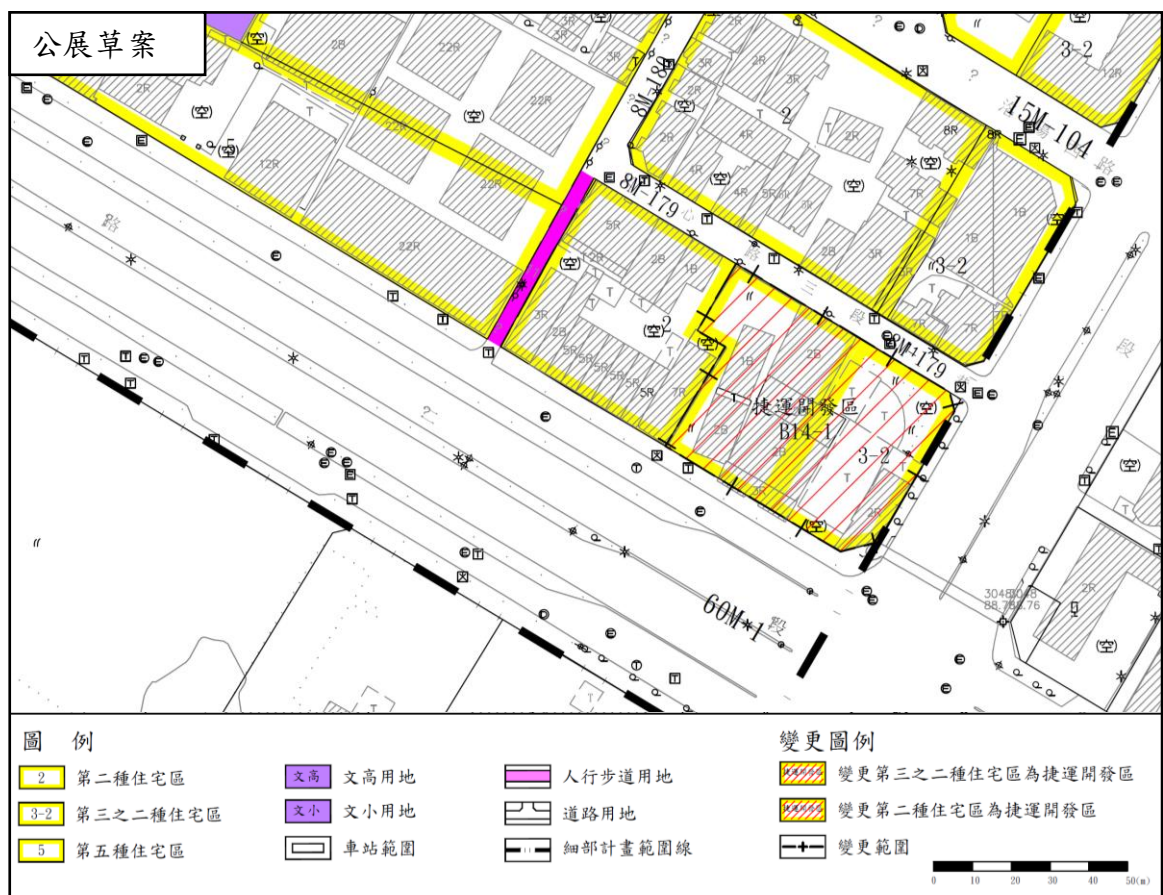


圖 4、變更內容示意圖(變 2)

表 2、土地使用分區管制要點

公展內容	專案小組初步建議意見	修正後內容	市都委會決議																		
一、本要點依都市計畫法第三十二條及都市計畫法臺中市施行自治條例第四十九條訂定之。	建議照案通過		照專案小組建議意見通過。																		
二、配合「臺中捷運藍線」建設計畫之路線、場、站及相關附屬設施(含出入口等)，所需用地內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制。	建議照案通過		照專案小組建議意見通過。																		
三、本次變更範圍之「捷運開發區」，其建蔽率、容積率依下表規定辦理： <table><tr><th>項目</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>捷運開發區 B13-1</td><td>70%</td><td>500%或 650%</td></tr><tr><td>捷運開發區 B14-1</td><td>70%</td><td>650%</td></tr></table>	項目	建蔽率	容積率	捷運開發區 B13-1	70%	500%或 650%	捷運開發區 B14-1	70%	650%	建議修正後通過 修正事項： 1. 捷運系統用地之建蔽、容積率規定建議修正為「-」。 2. 配合主要計畫修正。	三、本次變更範圍之「捷運開發區」及「捷運系統用地」，其建蔽率、容積率依下表規定辦理： <table><tr><th>項目</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>捷運系統用地 B13-1</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>捷運開發區 B14-1</td><td>70%</td><td>650%</td></tr></table>	項目	建蔽率	容積率	捷運系統用地 B13-1	-	-	捷運開發區 B14-1	70%	650%	照專案小組建議意見通過。
項目	建蔽率	容積率																			
捷運開發區 B13-1	70%	500%或 650%																			
捷運開發區 B14-1	70%	650%																			
項目	建蔽率	容積率																			
捷運系統用地 B13-1	-	-																			
捷運開發區 B14-1	70%	650%																			
四、為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，捷運開發區退縮建築依下表規定辦理： <table><tr><th>項目</th><th>退縮建築規定</th></tr><tr><td>捷運開發區 B13-1</td><td>1. 面臨臺灣大道三段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 2. 面臨河南路二段應設置 5 公尺無遮簷人行道。</td></tr><tr><td>捷運開發區 B14-1</td><td>1. 面臨臺灣大道三段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 2. 面臨文心路三段 11 巷應設置 5 公尺無遮簷人行道。 3. 面臨文心路三段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。</td></tr></table> 註：1. 基於捷運設施整體結構安全考量，捷運設施墩柱不在此限。	項目	退縮建築規定	捷運開發區 B13-1	1. 面臨臺灣大道三段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 2. 面臨河南路二段應設置 5 公尺無遮簷人行道。	捷運開發區 B14-1	1. 面臨臺灣大道三段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 2. 面臨文心路三段 11 巷應設置 5 公尺無遮簷人行道。 3. 面臨文心路三段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。	建議修正後通過 修正事項： 1. 於附註部分新增出入口設施不受退縮規定。 2. 配合主要計畫修正。	四、為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，捷運開發區退縮建築依下表規定辦理： <table><tr><th>項目</th><th>退縮建築規定</th></tr><tr><td>捷運系統用地 B13-1</td><td>1. 面臨臺灣大道三段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。</td></tr><tr><td>捷運開發區 B14-1</td><td>1. 面臨臺灣大道三段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 2. 面臨文心路三段 11 巷應設置 5 公尺無遮簷人行道。</td></tr></table> 註：1. 基於捷運設施整體結構安全及人行動線聯接考量，捷運出入口設施不在此限。 2. 退縮部分得計入法定空地。	項目	退縮建築規定	捷運系統用地 B13-1	1. 面臨臺灣大道三段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。	捷運開發區 B14-1	1. 面臨臺灣大道三段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 2. 面臨文心路三段 11 巷應設置 5 公尺無遮簷人行道。	照專案小組建議意見通過。						
項目	退縮建築規定																				
捷運開發區 B13-1	1. 面臨臺灣大道三段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 2. 面臨河南路二段應設置 5 公尺無遮簷人行道。																				
捷運開發區 B14-1	1. 面臨臺灣大道三段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 2. 面臨文心路三段 11 巷應設置 5 公尺無遮簷人行道。 3. 面臨文心路三段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。																				
項目	退縮建築規定																				
捷運系統用地 B13-1	1. 面臨臺灣大道三段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。																				
捷運開發區 B14-1	1. 面臨臺灣大道三段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 2. 面臨文心路三段 11 巷應設置 5 公尺無遮簷人行道。																				

公展內容	專案小組初步建議意見	修正後內容	市都委會決議
2. 退縮部分得計入法定空地。			
五、本捷運建設計畫之場、站等建築，應納入都市設計審查。	建議照案通過		照專案小組建議意見通過。
六、捷運開發區之使用指定：捷運開發區指定供捷運路線、場、站及相關附屬設施使用。依大眾捷運法辦理土地開發或依促進民間參與公共建設法開發、興建供附屬事業使用，其使用管制應依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區之相關規定管制之，惟供捷運設施使用部分得不計入容積。	建議修正後通過 修正事項： 配合主要計畫修正。	六、捷運系統用地及捷運開發區之使用指定： （一）捷運系統用地指定供捷運路線、場、站、相關附屬設施及事業使用。 （二）捷運開發區指定供捷運路線、場、站及相關附屬設施使用。依大眾捷運法辦理土地開發或依促進民間參與公共建設法開發、興建供附屬事業使用，其使用管制應依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區之相關規定管制之，惟供捷運設施使用部分得不計入容積。	照專案小組建議意見通過。
七、捷運開發區之使用，係配合大眾運輸場站設置，以減少私人運具使用為目標，鼓勵民眾使用大眾運輸為轉乘運具，並減少私人運具進入基地，其基地法定停車數量得減設，法定停車數量得經本府交通主管機關審查通過依實際需求配置之，減設數額以百分之三十為上限。	建議修正後通過 修正事項： 考量部分基地無法依細部計畫規定設置法定停車數量，增列適用大眾捷運法第二十條規定內容。	七、捷運系統用地及捷運開發區之使用，係配合大眾運輸場站設置，以減少私人運具使用為目標，鼓勵民眾使用大眾運輸為轉乘運具，並減少私人運具進入基地，其基地法定停車數量得減設，法定停車數量得經本府交通主管機關審查通過依實際需求配置之，減設數額以百分之三十為上限。倘因受限基地規模限制而無法依規設置法定停車位，得依大眾捷運法第二十條規定免予附建。	照專案小組建議意見通過。
八、本要點未規定者，適用有關法令之規定。	建議修正後通過 修正事項： 配合各現有細部計畫通案性論述調整。	八、本計畫區內土地及建物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用臺中市都市計畫(西屯地區)細部計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令之規定。	照專案小組建議意見通過。

表 3、捷運藍線場站土地開發基地強度及回饋處理原則

公展內容	專案小組初步建議意見	修正後內容	市都委會決議
依國內外辦理捷運場站土地開發之案例觀之，辦理捷運場站土地開發之理由主要係基於捷運本業需求、有效利用捷運場站土地、帶動捷運場站周邊都市發展，其次尚包括無償取得捷運設施所需土地、挹注捷運本業之財務效益及提高捷運本業利用率等。 因此，基於辦理捷運場站土地開發之綜效，並考量辦理土地開發需兼顧臺中市政府之政策目標、地方特性與需求，茲從車站周邊地區之發展現況、相關建設計畫、不動產市場以及臺中市政府意見等，對本捷運建設車站周邊地區開發潛力進行初步評估後，依「臺中捷運藍線綜合規劃(含環境影響評估)暨捷運設施用地土地使用變更綜合規劃報告」，包括 B2-A、B3-A、B6-A、B6-B、B7-A、B11-A、B11-B、B12-A、B12-B、B12-C、B13-B、B14-B、B14-C、B15-A、B16-C、B17-B、B18-B、B19-B 等 18B3-1、B3-2、B6-1(附)、B7-1、B11-1、B12-1、B12-2、B12-3、B14-1、B14-2、B15-1、B18-1、B19-1(附)等 13 處捷運開發區，係為具有開發潛力之土地開發基地，未來建議得依大眾捷運法第 7 條及大眾捷運系統土地開發辦法等相關法令規定，辦理土地開發事宜。 爰此，以下針對前開捷運開發區依據大眾捷運法及其相關規定辦理土地開發時，有關開發強度研擬及依法進行之相關回饋措施進行說明。	建議修正後通過修正事項： 配合主要計畫各捷運開發區設置位置調整內文。	依國內外辦理捷運場站土地開發之案例觀之，辦理捷運場站土地開發之理由主要係基於捷運本業需求、有效利用捷運場站土地、帶動捷運場站周邊都市發展，其次尚包括無償取得捷運設施所需土地、挹注捷運本業之財務效益及提高捷運本業利用率等。 因此，基於辦理捷運場站土地開發之綜效，並考量辦理土地開發需兼顧臺中市政府之政策目標、地方特性與需求，茲從車站周邊地區之發展現況、相關建設計畫、不動產市場以及臺中市政府意見等，對本捷運建設車站周邊地區開發潛力進行初步評估後，依「臺中捷運藍線綜合規劃(含環境影響評估)暨捷運設施用地土地使用變更綜合規劃報告」，包括 <u>B3-1、B3-2、B6-1(附)、B7-1、B11-1、B12-1、B12-2、B12-3、B14-1、B14-2、B15-1、B18-1、B19-1(附)</u>等 13 處捷運開發區，係為具有開發潛力之土地開發基地，未來建議得依大眾捷運法第 7 條及大眾捷運系統土地開發辦法等相關法令規定，辦理土地開發事宜。 爰此，以下針對前開捷運開發區依據大眾捷運法及其相關規定辦理土地開發時，有關開發強度研擬及依法進行之相關回饋措施進行說明。	照專案小組建議意見通過。
一、土地使用調整及開發強度研擬原則 (一)考量大眾運輸導向(TOD)土地使用發展型態 採用大眾運輸導向發展型態(transit-oriented	建議照案通過	--	照專案小組建議意見通過。

公展內容	專案小組初步建議意見	修正後內容	市都委會決議
development, TOD)之方式，係沿著大眾運輸廊帶進行高密度集合住宅與市場開發，大幅度提升民眾使用大眾運輸的便利性，而減少使用私人運具旅次，為各國大都會都市計畫與大眾運輸政策發展之新趨勢(李佳儂、賴宗裕，2007)。 為落實大眾運輸導向之都市發展規劃及設計理念，採「無縫運輸」設計概念，土地開發基地落實大眾運輸導向之都市發展(TOD)規劃及設計理念，以符合永續發展之目標。適當提高土地使用強度，增加土地開發基地之總樓地板面積，發揮土地開發效能，期達到運輸效率與產業發展的雙重目標，以大眾運輸車站為中心，引導產業聚集，愈接近車站聚集程度愈高，可有效提升捷運運量，強化經營效率及提高土地所有權人及投資人參與土地開發之意願、開發財務效益等因素。			
(二)相關法規規定及土地開發基地強度訂定原則 依大眾捷運法辦理場站土地開發時，按大眾捷運系統土地開發辦法第 29 條規定，申請投資土地開發且無償提供捷運設施所需空間及其應持分土地所有權者，其建築物樓地板面積與高度得依規定放寬。 綜上，考量未來之捷運發展潛力現行都市計畫區土地使用發展現況及容受力、捷運開發運輸導向發展，並提升投資開發之參與誘因，本計畫土地開發基地之建蔽率同捷運綠線土地開發基地為 70%，並以促進都市健全合理發展及提供良好生活環境為前提，參酌都市發展用地使用率，以及各地區之發展需求，容積率參考各場站土地開發基地原所在或鄰近細部計畫區及鄰近捷運開發區容積率，依其使用分區發展強度最高之容積率訂定(原則 1)；惟台中港都市計畫區，因現行住宅區及商業區之發展率未達 50%，都市發展用地仍具發展空間，另考量台中港特定區現有各	建議修正後通過修正事項： 1.「捷運開發運輸導向」修正為「大眾運輸導向」。 2.原則 1，容積率參考各場站土地開發基地「所在」或鄰近細部計畫區及鄰近捷運開發區容積率，修正為「原坐落」細部計畫	(二)相關法規規定及土地開發基地強度訂定原則 依大眾捷運法辦理場站土地開發時，按大眾捷運系統土地開發辦法第 29 條規定，申請投資土地開發且無償提供捷運設施所需空間及其應持分土地所有權者，其建築物樓地板面積與高度得依規定放寬。 綜上，考量現行都市計畫區土地使用發展現況及容受力、大眾運輸導向發展，並提升投資開發之參與誘因，本計畫土地開發基地之建蔽率為 70%，並以促進都市健全合理發展及提供良好生活環境為前提，參酌都市發展用地使用率，以及各地區之發展需求，容積率參考各場站土地開發基地原坐落或鄰近細部計畫區及鄰近捷運開發區容積率，依其使用分區發展	照專案小組建議意見通過。

公展內容	專案小組初步建議意見	修正後內容	市都委會決議																																																													
項使用分區之發展率尚低，人口規模與計畫人口差距尚大，以及現行住宅區及商業區之發展率未達 50%，雖均有持續發展之現象存在，仍應循序漸進之發展，故容積率調升為原計畫之 2 倍為限(原則 2)；部份土地開發基地位於住變商地區，於本案主要計畫發布實施前未完成回饋者，以土地開發基地所在細部計畫區發展強度最高之容積率訂定(原則 3-1)，完成住變商回饋者，參考捷運綠線土地開發基地之容積率訂定為 650%(原則 3-2)。各捷運開發區容積率訂定原則詳如下表所述： 表 1. 捷運藍線之土地開發基地強度(容積率)訂定原則表 <table> <tr> <th rowspan="2">場站位置</th><th colspan="2">土地使用分區</th><th rowspan="2">容積率訂定原則</th></tr> <tr> <th>原計畫(容積率)</th><th>新計畫(容積率)</th></tr> <tr> <td>B2-A/臺灣大道九段/文化路二段附近，梧棲國小對面</td><td>第四種住宅區(200%)</td><td>捷運開發區 B2-1(400%)</td><td rowspan="4">原則 2： 以所在「台中港特定區都市計畫」發展強度最高使用分區容積率為原則訂定之，考量台中港特定區都市計畫區都市發展用地尚具發展空間，本計畫區容積率調升以 2 倍為限。</td></tr> <tr> <td>B3-A/臺灣大道八段/文華街 118 巷附近，童綜合醫院旁</td><td>第四種住宅區(200%)</td><td>捷運開發區 B3-1(400%)</td></tr> <tr> <td>B6-A/臺灣大道七段/英才路口附近，靜宜大學對面</td><td>第二種住宅區(150%)</td><td>捷運開發區 B6-1(300%)</td></tr> <tr> <td>B7-A/臺灣大道六段/晉文路 301 巷附近，近弘光科大</td><td>第二種住宅區(150%)</td><td>捷運開發區 B7-1(300%)</td></tr> <tr> <td>B6-B/臺灣大道七段靜宜大學旁停車場(靜宜夜市)</td><td>停車場用地(平面 20%，立體 960%)</td><td>捷運開發區 B6-2(300%)</td><td>參鄰近捷運開發區 B6-1。</td></tr> <tr> <td rowspan="2">B11-A、B11-B/臺灣大道四段/福康路口附近</td><td>市場用地(240%)</td><td>捷運開發區 B11-1(420%)</td><td>原則 1： 以鄰近「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率訂定之。</td></tr> <tr> <td>第三之一種住宅區(280%)</td><td>捷運開發區 B11-2(420%)</td><td>原則 1： 以所在「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率訂定之。</td></tr> <tr> <td>B12-A、B12-B、B12-C/臺灣大道四段/安和路口附近，統聯客運中港</td><td>第二之 A 種住宅區(220%) 第一之 B 種住宅區</td><td>捷運開發區 B12-1(420%)</td><td>原則 1： 以鄰近之「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發</td></tr> </table>	場站位置	土地使用分區		容積率訂定原則	原計畫(容積率)	新計畫(容積率)	B2-A/臺灣大道九段/文化路二段附近，梧棲國小對面	第四種住宅區(200%)	捷運開發區 B2-1(400%)	原則 2： 以所在「台中港特定區都市計畫」發展強度最高使用分區容積率為原則訂定之，考量台中港特定區都市計畫區都市發展用地尚具發展空間，本計畫區容積率調升以 2 倍為限。	B3-A/臺灣大道八段/文華街 118 巷附近，童綜合醫院旁	第四種住宅區(200%)	捷運開發區 B3-1(400%)	B6-A/臺灣大道七段/英才路口附近，靜宜大學對面	第二種住宅區(150%)	捷運開發區 B6-1(300%)	B7-A/臺灣大道六段/晉文路 301 巷附近，近弘光科大	第二種住宅區(150%)	捷運開發區 B7-1(300%)	B6-B/臺灣大道七段靜宜大學旁停車場(靜宜夜市)	停車場用地(平面 20%，立體 960%)	捷運開發區 B6-2(300%)	參鄰近捷運開發區 B6-1。	B11-A、B11-B/臺灣大道四段/福康路口附近	市場用地(240%)	捷運開發區 B11-1(420%)	原則 1： 以鄰近「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率訂定之。	第三之一種住宅區(280%)	捷運開發區 B11-2(420%)	原則 1： 以所在「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率訂定之。	B12-A、B12-B、B12-C/臺灣大道四段/安和路口附近，統聯客運中港	第二之 A 種住宅區(220%) 第一之 B 種住宅區	捷運開發區 B12-1(420%)	原則 1： 以鄰近之「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發	3. 請於原則說明部分，補充各捷運開發區容積率詳附表之相關說明。 4. 餘依研提內容照案通過。	強度最高之容積率訂定(原則 1)；另考量台中港特定區現有各項使用分區之發展率尚低，人口規模與計畫人口差距尚大，以及現行住宅區及商業區之發展率未達 50%，雖均有持續發展之現象存在，仍應循序漸進之發展，故容積率調升為原計畫之 2 倍為限(原則 2)。各捷運開發區容積率訂定原則及新計畫容積率詳表 1 所示。 表 1. 捷運藍線之土地開發基地強度(容積率)訂定原則表 <table> <tr> <th rowspan="2">場站位置</th><th colspan="2">土地使用分區</th><th rowspan="2">容積率訂定原則</th></tr> <tr> <th>原計畫(容積率)</th><th>新計畫(容積率)</th></tr> <tr> <td>B3-1/臺灣大道八段/文華街 118 巷附近，童綜合醫院旁</td><td>第四種住宅區(200%)</td><td>捷運開發區 B2-1(400%)</td><td rowspan="4">原則 2： 以原坐落「台中港特定區都市計畫」發展強度最高使用分區容積率為原則訂定之，考量台中港特定區都市計畫區都市發展用地尚具發展空間，本計畫區容積率調升以 2 倍為限。 註：B6-1 鄰近土地為住二，參鄰近捷運開發區 B7-1 容積率為 300%</td></tr> <tr> <td>B3-2/臺灣大道八段/中棲路一段 596 巷口附近</td><td>第四種住宅區(200%)</td><td>捷運開發區 B3-1(400%)</td></tr> <tr> <td>B6-1/臺灣大道七段靜宜大學旁停車場(靜宜夜市)</td><td>停車場用地(平面 20%，立體 960%)</td><td>捷運開發區 B6-1(附)(300%)</td></tr> <tr> <td>B7-1/臺灣大道六段/晉文路 301 巷附近，近弘光科大</td><td>第二種住宅區(150%)</td><td>捷運開發區 B7-1(300%)</td></tr> <tr> <td>B11-1/臺灣大道四段/中工二路附近</td><td>市場用地(240%)</td><td>捷運開發區 B11-1(420%)</td><td>原則 1： 以鄰近之「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率訂</td></tr> <tr> <td>B12-1、B12-2、B12-3/臺灣大道四段/安和</td><td>第二之 A 種住宅區(220%) 第一之 B 種住宅</td><td>捷運開發區 B12-1(420%)</td><td></td></tr> </table>	場站位置	土地使用分區		容積率訂定原則	原計畫(容積率)	新計畫(容積率)	B3-1/臺灣大道八段/文華街 118 巷附近，童綜合醫院旁	第四種住宅區(200%)	捷運開發區 B2-1(400%)	原則 2： 以原坐落「台中港特定區都市計畫」發展強度最高使用分區容積率為原則訂定之，考量台中港特定區都市計畫區都市發展用地尚具發展空間，本計畫區容積率調升以 2 倍為限。 註：B6-1 鄰近土地為住二，參鄰近捷運開發區 B7-1 容積率為 300%	B3-2/臺灣大道八段/中棲路一段 596 巷口附近	第四種住宅區(200%)	捷運開發區 B3-1(400%)	B6-1/臺灣大道七段靜宜大學旁停車場(靜宜夜市)	停車場用地(平面 20%，立體 960%)	捷運開發區 B6-1(附)(300%)	B7-1/臺灣大道六段/晉文路 301 巷附近，近弘光科大	第二種住宅區(150%)	捷運開發區 B7-1(300%)	B11-1/臺灣大道四段/中工二路附近	市場用地(240%)	捷運開發區 B11-1(420%)	原則 1： 以鄰近之「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率訂	B12-1、B12-2、B12-3/臺灣大道四段/安和	第二之 A 種住宅區(220%) 第一之 B 種住宅	捷運開發區 B12-1(420%)		
場站位置		土地使用分區			容積率訂定原則																																																											
	原計畫(容積率)	新計畫(容積率)																																																														
B2-A/臺灣大道九段/文化路二段附近，梧棲國小對面	第四種住宅區(200%)	捷運開發區 B2-1(400%)	原則 2： 以所在「台中港特定區都市計畫」發展強度最高使用分區容積率為原則訂定之，考量台中港特定區都市計畫區都市發展用地尚具發展空間，本計畫區容積率調升以 2 倍為限。																																																													
B3-A/臺灣大道八段/文華街 118 巷附近，童綜合醫院旁	第四種住宅區(200%)	捷運開發區 B3-1(400%)																																																														
B6-A/臺灣大道七段/英才路口附近，靜宜大學對面	第二種住宅區(150%)	捷運開發區 B6-1(300%)																																																														
B7-A/臺灣大道六段/晉文路 301 巷附近，近弘光科大	第二種住宅區(150%)	捷運開發區 B7-1(300%)																																																														
B6-B/臺灣大道七段靜宜大學旁停車場(靜宜夜市)	停車場用地(平面 20%，立體 960%)	捷運開發區 B6-2(300%)	參鄰近捷運開發區 B6-1。																																																													
B11-A、B11-B/臺灣大道四段/福康路口附近	市場用地(240%)	捷運開發區 B11-1(420%)	原則 1： 以鄰近「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率訂定之。																																																													
	第三之一種住宅區(280%)	捷運開發區 B11-2(420%)	原則 1： 以所在「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率訂定之。																																																													
B12-A、B12-B、B12-C/臺灣大道四段/安和路口附近，統聯客運中港	第二之 A 種住宅區(220%) 第一之 B 種住宅區	捷運開發區 B12-1(420%)	原則 1： 以鄰近之「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發																																																													
場站位置	土地使用分區		容積率訂定原則																																																													
	原計畫(容積率)	新計畫(容積率)																																																														
B3-1/臺灣大道八段/文華街 118 巷附近，童綜合醫院旁	第四種住宅區(200%)	捷運開發區 B2-1(400%)	原則 2： 以原坐落「台中港特定區都市計畫」發展強度最高使用分區容積率為原則訂定之，考量台中港特定區都市計畫區都市發展用地尚具發展空間，本計畫區容積率調升以 2 倍為限。 註：B6-1 鄰近土地為住二，參鄰近捷運開發區 B7-1 容積率為 300%																																																													
B3-2/臺灣大道八段/中棲路一段 596 巷口附近	第四種住宅區(200%)	捷運開發區 B3-1(400%)																																																														
B6-1/臺灣大道七段靜宜大學旁停車場(靜宜夜市)	停車場用地(平面 20%，立體 960%)	捷運開發區 B6-1(附)(300%)																																																														
B7-1/臺灣大道六段/晉文路 301 巷附近，近弘光科大	第二種住宅區(150%)	捷運開發區 B7-1(300%)																																																														
B11-1/臺灣大道四段/中工二路附近	市場用地(240%)	捷運開發區 B11-1(420%)	原則 1： 以鄰近之「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率訂																																																													
B12-1、B12-2、B12-3/臺灣大道四段/安和	第二之 A 種住宅區(220%) 第一之 B 種住宅	捷運開發區 B12-1(420%)																																																														

公展內容				專案小組初步 建議意見	修正後內容				市都委會 決議
轉運站附近	(120%)		展強度最高使用分區容積率 訂定之。		路口附近， 統聯客 運中港轉運站附近	區(120%)		定之。	
	第二之 A 種住宅區 (220%) 第一之 B 種住宅區 (120%)	捷運開發區 B12-2 (420%)				第二之 A 種住宅 區(220%) 第一之 B 種住宅 區(120%)	捷運開發區 B12-2 (420%)		
	第二之 A 種住宅區 (220%) 第一之 B 種住宅區 (120%)	捷運開發區 B12-3 (420%)				第二之 A 種住宅 區(220%) 第一之 B 種住宅 區(120%)	捷運開發區 B12-3 (420%)		
B13-B/臺灣大道三段/ 河南路附近，秋紅谷附 近	第五種住宅區 (340%) (主計三通住變商地 區)	捷運開發區 B13-1 (500%或 650%)	於本案主要計畫發布實施前 未完成回饋者，以土地開發 基地所在細部計畫區發展強 度最高之容積率訂定(原則 3-1)；完成住變商回饋者， 參考捷運綠線土地開發基地 之容積率訂定為 650%(原則 3-2)。		B14-1/ 臺 灣 大 道 二、三段/文心路 二、三段路口附近， 臺中市政府附近	第二種住宅區 (220%) 第三之二種住宅 區(280%)	捷運開發區 B14-1 (650%)	原則 1： 以鄰近之「台中市 都市計畫(新市政 中心專用區)細部 計畫」發展強度最 高使用分區容積 率訂定之。	
B14-B/臺灣大道二、三 段/文心路二、三段路口 附近，臺中市政府附近	第二種住宅區 (220%) 第三之二種住宅區 (280%)	捷運開發區 B14-1 (650%)	原則 1： 以鄰近之「台中市都市計畫 (新市政中心專用區)細部計 畫」細部計畫地區發展強度 最高使用分區容積率訂定 之。		B14-2/臺灣大道三 段與文心路三段路 口附近，位仁愛停車 場	第三種商業區 (420%)	捷運開發區 B14-2 (650%)		
B14-C/臺灣大道三段與 文心路三段路口附近/ 位於台灣中油文心路加 油站、仁愛停車場	第三種商業區 (420%) 加油站專用區 (120%) 捷運系統用地 (不予規定)	捷運開發區 B14-2 (650%)	原則 1： 以鄰近之「台中市都市計畫 (新市政中心專用區)細部計 畫」細部計畫地區發展強度 最高使用分區容積率訂定 之。		B15-1/臺灣大道二 段/漢口路一段交叉 口西側	第二種住宅區 (220%) 第三種住宅區 (280%)	捷運開發區 B15-1 (500%)		
B15-A/臺灣大道二段/ 忠明南路交叉口西側	第二種住宅區 (220%) 第三種住宅區 (280%) (主計三通住變商地 區)	捷運開發區 B15-1 (500%或 650%)	於本案主要計畫發布實施前 未完成回饋者，以土地開發 基地所在細部計畫區發展強 度最高之容積率訂定(原則 3-1)；完成住變商回饋者， 參考捷運綠線土地開發基地 之容積率訂定為 650%(原則 3-2)。		B18-1/臺灣大道一 段/興中街口附近， 鄰興中停車場	交通用地(300%)	捷運開發區 B18-1 (500%)	原則 1： 以原坐落「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」發展強度最 高使用分區容積 率為原則訂定之。	
B16-C/臺灣大道二段/ 館前路口附近，鄰科博 館綠園道	第二種住宅區 (220%) 第三種住宅區 (280%) (主計三通住變商地 區)	捷運開發區 B16-1 (500%或 650%)			B19-1/新民街/大智 北路口附近，鄰臺中 車站	廣場兼停車場用 地 廣場用地 (廣場，0%；停車 場，平面 20%， 立體 960%)	捷運開發區 B19-1(附) (600%)		
B17-B/臺灣大道二段/ 日興街口(茄苳公園)附 近	第二種住宅區 (220%) 第三種住宅區 (280%)	捷運開發區 B17-1 (500%)	原則 1： 以所在「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」發展強度最 高使用分區容積率為原則訂 定之。						

公展內容				專案小組初步建議意見	修正後內容	市都委會決議								
B18-B/臺灣大道一段/興中街口附近，鄰興中停車場	交通用地(300%)	捷運開發區 B18-1 (500%)	原則 1：以所在「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」發展強度最高使用分區容積率訂定之。											
B19-B/新民街/大智北路口附近，鄰臺中車站	廣場兼停車場用地 廣場用地 (廣場，0%；停車場，平面 20%，立體 960%)	捷運開發區 B19-1 (600%)	原則 1：以所在「臺中市都市計畫(臺中車站地區)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率為原則訂定之。											
二、樓地板面積(含增加容積獎勵)之分配原則 辦理土地開發係為達成主管機關、地主及投資人三贏之目標，希望能藉由民間資源與效率，引導民間開發商配合整體規劃，以創造更多外部效益，而公部門透過法令與行政措施執行等給予獎勵誘因，回饋給民間參與者，亦促使開發在公私部門合作下，達到都市整體效益。透過協議地主及開發商參與土地開發除可共享開發利益，並得降低臺中市政府用地取得成本及財政負擔之減輕，因此依相關法令規定(土開辦法第 29 條)得給予放寬並給予適當容積獎勵。 以下將針對增加樓地板面積分配原則及主管機關、地主及投資人三方於參與開發時權益分配及義務進行說明，以進一步瞭解土地開發參與組成及運作。 (一)土地開發權益分配原則說明 參考國內捷運之辦理經驗，並兼顧前述三方之權益研擬適當的權益，分配原則如表 2. 土地開發權益分配原則說明表所示，惟未來應依主管機關核定內容為準。 表 2. 土地開發權益分配原則說明表				建議照案通過	--	照專案小組建議意見通過。								
<table><tr><th colspan="2">項目</th><th>說明</th><th>備註</th></tr><tr><td>階段一：主管機關與土地所有權人及投資人之權益分配</td><td>A 主管機關取回樓地板部分</td><td>無償取回捷運設施所需室內外空間。 有償取回土開獎勵規定所增加樓地板之 1/2。 有償取回基準容積調高所增加樓地板之 1/2。</td><td>左列第 1 點之樓地板面積不計入容積。 主管機關需支付投資人左列取回2+3 樓地板面積之建造成本；另得與投資人議定以取回樓地板面積抵繳之。</td></tr></table>				項目		說明	備註	階段一：主管機關與土地所有權人及投資人之權益分配	A 主管機關取回樓地板部分	無償取回捷運設施所需室內外空間。 有償取回土開獎勵規定所增加樓地板之 1/2。 有償取回基準容積調高所增加樓地板之 1/2。	左列第 1 點之樓地板面積不計入容積。 主管機關需支付投資人左列取回2+3 樓地板面積之建造成本；另得與投資人議定以取回樓地板面積抵繳之。			
項目		說明	備註											
階段一：主管機關與土地所有權人及投資人之權益分配	A 主管機關取回樓地板部分	無償取回捷運設施所需室內外空間。 有償取回土開獎勵規定所增加樓地板之 1/2。 有償取回基準容積調高所增加樓地板之 1/2。	左列第 1 點之樓地板面積不計入容積。 主管機關需支付投資人左列取回2+3 樓地板面積之建造成本；另得與投資人議定以取回樓地板面積抵繳之。											

公展內容				專案小組初步建議意見	修正後內容	市都委會決議		
樓地板分配								
	B 土地所有權人及投資人共同取回樓地板部分		土地所有權人及投資人共同取回樓地板部分，為土地開發大樓總樓地板(不含捷運設施部分)扣除A主管機關取回之樓地板。				取得其分回樓地板所應持分之土地所有權	
階段二：土地所有權人及投資者權益分配	貢獻成本計算	土地所有權人	C 土地貢獻成本：開發後整宗土地之總市值				評估方式由公地主、投資人及主管機關依開發基地條件分別委託鑑價公司評估，以其有效鑑價結果平均價格為計算基準。	
階段二：土地所有權人及投資者權益分配	貢獻成本計算	投資人	D 建物貢獻成本(詳列如右)				建造費用＝直接費用＋間接費用。 建物設計費＝依建物標準單價及建築師酬金標準計算。 共構歸墊費用。 建造費用及共構費用利息。 連帶保證人費用。 稅管費。 其他經執行機關、投資人及公、私地主共同認定之必要費用。	
								權益分配
	權益分配	投資人	B 單位樓地板銷售值分配比例					投資人分配比例=(D/(C+D))
階段三：地主間權益分配			各地主分配比例＝協議或（公告現值比例＋容積比例）÷2					
(二)依大眾捷運法辦理土地開發之角色與權責 表 3. 大眾捷運法辦理土地開發之角色與權責說明表				建議修正後通過修正事項： 無償取得捷運設施所需「樓板」及其持分土地，修正為無償取得捷運	(二)依大眾捷運法辦理土地開發之角色與權責 表 3. 大眾捷運法辦理土地開發之角色與權責說明表	照專案小組建議意見通過。		
角色	權責		權益	角色	權責		權益	
土地開發主管機關(執行機構)	辦理用地取得(含籌措經費)及協議地主參與開發。 辦理開發基地研選、開發內容、財務及相關土地開發事項之評估。		無償取得捷運設施所需樓板及其持分土地。 依權益分配原	土地開發主管機關	辦理用地取得(含籌措經費)及協議地主參與開發。 辦理開發基地研選、開發內容、財	無償取得捷運設施所需樓地板及其		

公展內容			專案小組初步建議意見	修正後內容			市都委會決議						
	研擬配套措施(法制作業)及相關甄選投資者招標文件。 督導及審核投資人相關辦理事項。 配合興闢場站周邊公共設施或調整都市發展策略。 其他依規定應辦理事項。	則取回開發大樓之樓地板及其持分土地	設施所需「樓地板」及其持分土地。	(執行機構)	務及相關土地開發事項之評估。 研擬配套措施(法制作業)及相關甄選投資者招標文件。 督導及審核投資人相關辦理事項。 配合興闢場站周邊公共設施或調整都市發展策略。 其他依規定應辦理事項。	持分土地。 依權益分配原則取回開發大樓之樓地板及其持分土地。							
投資人	籌措經費並負責設計、申請建造執造、興建開發大樓。 依招標文件、契約及法令規定，提出開發計畫、營運管理計畫等送審。 依規定經營及管理開發大樓。 其他依規定應辦理事項。	依權益分配原則取回聯開大樓之樓地板及其持分土地。		投資人	籌措經費並負責設計、申請建造執造、興建開發大樓。 依招標文件、契約及法令規定，提出開發計畫、營運管理計畫等送審。 依規定經營及管理開發大樓。 其他依規定應辦理事項。	依權益分配原則取回聯開大樓之樓地板及其持分土地。							
土地所有權人	提供土地及配合土地開發作業。	取得土地價款或依權益分配原則取回聯開大樓之樓地板及其持分土地。		土地所有權人	提供土地及配合土地開發作業。	取得土地價款或依權益分配原則取回聯開大樓之樓地板及其持分土地。							
三、土地開發回饋措施 依據上述有關土地開發權益分配之原則，其土地開發回饋措施包括： (一)無償提供捷運所需使用樓板面積及其土地持分面積。 (二)以建造成本價供政府，取回部份因容積提高或獎勵樓板之面積及其持分土地。			建議修正後通過修正事項： 1. 建議土地開發回饋措施依土地類型分為「公共設施用地」及「非屬公共設施用地」，述明捷運開發區之土地開發回饋措施。 2. 公共設施保留地之變更回饋	三、土地開發回饋措施 依據上述有關土地開發權益分配之原則，其土地開發回饋措施如下： (一)公共設施用地變更為捷運開發區之土地開發回饋措施： 1. 公有地參與土地開發免回饋。 2. 私有地土地所有權人參與土地開發按「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」規定，回饋變更規定比例(如下表)之土地面積予臺中市政府。 <table><tr><th>捷運開發區</th><th>土地回饋比例</th></tr><tr><td>B6-1(附)</td><td>25%</td></tr><tr><td>B19-1(附)</td><td>30%</td></tr></table> 3. 無償提供捷運所需樓地板面積及其持分土			捷運開發區	土地回饋比例	B6-1(附)	25%	B19-1(附)	30%	照專案小組建議意見通過。
捷運開發區	土地回饋比例												
B6-1(附)	25%												
B19-1(附)	30%												

公展內容	專案小組初步 建議意見	修正後內容	市都委會 決議
	比例應列表敘明。 3. 餘依研提內容 照案通過。	地面積。 4. 以建造成本價提供政府，有償取回部分因容積提高或獎勵樓地板之面積及其持分土地。 (二)非屬公共設施用地變更為捷運開發區，參與土地開發回饋措施： 1. 無償提供捷運所需樓地板面積及其持分土地面積。 2. 以建造成本價提供政府，有償取回部分因容積提高或獎勵樓地板之面積及其持分土地。	

表 4-1、實施進度及經費表(公展草案)

土地使用分區	面積 (公頃)	土地取得方式				用地取得 費用 (百萬元)	工程費 (百萬元)	主辦 單位	預定完 成期限	經費來源
		協議 價購	徵收	公地 撥用	土地 開發					
捷運 開發區	0.5513			✓	✓	912.24	3,208.92	臺中市 政府	民國 121 年	依經費分攤 原則，分別 由中央政府、臺中市 政府編列預 算支應。

註：1. 表內面積應依核定圖實地分割測量為準。

2. 用地取得費用為 B13、B14 車站設施用地取得費用合計。

3. 工程費：本表所列工程費係指車站捷運設施之工程費。

4. 捷運開發區：依大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法及相關規定辦理。

5. 本表所列工程費係指本捷運建設計畫總建造費用為 109 年幣值，不含分年調整費，有關開發經費及預定完成期限，得依預算編列及實際計畫執行情形酌予調整。

資料來源：臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫綜合規劃報告，臺中市政府，民國 111 年 3 月(提報交通部審議中，尚未核定)，本計畫彙整。

表 4-2、實施進度及經費表(依專案小組意見修正)

土地使用分區	面積 (公頃)	土地取得方式				用地取得 費用 (百萬元)	工程費 (百萬元)	主辦 單位	預定完 成期限	經費來源
		協議 價購	徵收	公地 撥用	土地 開發					
捷運系 統用地	0.0378		✓	✓		365.58	4,242.04	臺中市 政府	民國 123 年	依經費分攤 原則，分別 由中央政府、臺中市 政府編列預 算支應。
捷運 開發區	0.1767				✓					

註：1. 表內面積應依核定圖實地分割測量為準。

2. 表列開發經費應以實際金額為準；預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

3. 捷運開發區：依大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法及相關規定辦理。

資料來源：臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫綜合規劃報告，臺中市政府，民國 113 年 1 月(行政院核定)，本計畫彙整。

討論事項	第一案-6	所屬行政區	臺中市西屯區、西區、中區
提案單位	臺中市政府捷運工程局	簡報單位	東昇工程顧問有限公司
案由	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(配合臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫)案		
說明	一、計畫緣起 臺中都會區大眾捷運路網自民國 78 年展開，由當時臺灣省政府住宅與都市發展局捷運工程處辦理規劃，已規劃有捷運藍線自台中港特定區行經臺灣大道至臺中市區、大里、霧峰、中興新村、南投，民國 87 年辦理細部規劃時修改至臺中市區、太平地區；民國 88 年因精省改由交通部高速鐵路工程局接辦優先路網規劃，捷運藍線列為臺中捷運優先路網之一；民國 98 年再由本府委託臺北市政府捷運工程局辦理整體路網檢討規劃，再由民國 99 年 12 月由本府啟動辦理「可行性研究」，續依據交通部 100 年 4 月發布「大眾捷運系統建設及周邊土地開發計畫申請與審查作業要點」進行相關作業，民國 107 年 10 月獲行政院核定「可行性研究」後，民國 108 年 3 月啟動辦理「綜合規劃」，並於民國 113 年 1 月 29 日行政院核定「綜合規劃報告」。 「臺中捷運藍線」路線經包括臺中港特定區(梧棲區)、靜宜-弘光商圈(沙鹿區)、東海商圈(龍井區、西屯區)、中科世貿商圈(西屯區)、新市政商圈(西屯區)、舊城區及臺中車站商圈(西區、北區、中區、東區)等，沿線都市計畫涵蓋「台中港特定區計畫」、「中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫」、「臺中市都市計畫主要計畫」等範圍，預期完成後，本計畫路線將與臺中都會區鐵路高架捷運化計畫(鐵路高架化)及臺中捷運烏日文心北屯線(捷運綠線)串聯建構臺中都會區基本軌道路網，有效紓解臺灣大道的壅塞程度，帶動大臺中地區整體均衡發展。 配合主要計畫「臺中市都市計畫主要計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫)案」變更之 B14、B15 及 B18 站「捷運開發區」，新增土管要點內容，並訂定捷運藍線捷運開發區土地開發強度及回饋處理原則。 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。 三、辦理機關：臺中市政府 四、計畫位置、範圍及面積 臺中捷運藍線於臺中市都市計畫內之軌道路線，係位於臺灣大道及進德路，設置有地下段軌道及 B11 至 B20 車站(場站設置位置詳圖 1 所示)，並配合於道路		

兩側設置車站出入口及相關必要設施，並為挹注捷運財源，擇適當之地點辦理土地開發，並已於「變更臺中市都市計畫主要計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫)案」中，分別就用地及土地開發所需之土地，變更為捷運系統用地或捷運開發區。

「舊有市區及一至五期市地重劃地區」細部計畫公展草案，變更場站為B14~B18站，共計5案(詳表1)，除公展編號變1案未獲專案小組初步建議意見外，其餘經專案小組提出初步建議意見變更案(含新增1處如表2)，其位置、範圍及面積說明如下(變更位置示意圖詳圖2)：

- (一)場站B14出入口C，位於臺灣大道三段與文心路三段路口附近，鄰近台灣中油文心路加油站，位於仁愛停車場，屬第三種商業區、加油站專用區、捷運系統用地，面積0.3988公頃。(公展編號變1)
- (二)場站B15出入口A，位於臺灣大道二段與精誠路附近，屬第三種住宅區及第二種住宅區，面積0.1764公頃。(公展編號變2)
- (三)場站B16出入口C，位於臺灣大道二段與英才路附近，屬第三種住宅區及第二種住宅區，面積0.1648公頃。(公展編號變3)
- (四)場站B17出入口B，位於臺灣大道二段與日興街口附近，屬第三種住宅區及第二種住宅區，面積0.1823公頃。(公展編號變4)
- (五)場站B18出入口B，位於臺灣大道一段與興中街口附近，位於興中停車場，屬交通用地，面積0.3874公頃。(公展編號變5)

據此，細部計畫配合新增之分區(用地別)，增訂捷運藍線【捷運開發區】之土地使用管制要點相關內容，並參臺中市都市計畫土地使用回饋審議原則相關規範，訂定捷運藍線捷運開發區土地開發強度及回饋處理原則。

五、變更計畫範圍及面積

本細部計畫為配合劃定捷運藍線「捷運開發區」、「捷運系統用地」之土地使用分區變更及管制內容，詳表1細部計畫變更內容綜理表(公展草案)、表2變更內容綜理表(新增變更案)、表3土地使用分區管制要點、表4捷運藍線場站土地開發基地強度及回饋處理原則。

六、實施進度與經費

本計畫變更範圍屬公有土地者，依規定辦理撥用或同意使用，屬私有土地，則得以土地開發、協議價購、徵收等方式取得或使用；土地開發依大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法及相關規定辦理。由中央政府、臺中市政府編列預算。目標年為民國121年，得視主辦單位財務狀況酌予調整。配合主要計畫調整，詳表5-1、實施進度及經費表(公展草案)、表5-2、實施進度及經費表(依專案小組意見修正)。

七、公開展覽期間人民及團體陳情意見

	(一) 公開展覽期間：自 112 年 01 月 09 日起 45 天。 (二) 公開說明會： 112 年 02 月 09 日下午 2 時於西屯區公所舉行。 112 年 02 月 10 日下午 2 時於西區區公所舉行。 112 年 02 月 13 日下午 2 時於中區區公所舉行。 八、主要計畫審議情形 變更臺中市都市計畫主要計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫)案，業於本市 113 年 7 月 3 日第 145 次市大會審議修正後通過，主要計畫變更案(變 9)逕提市大會審議通過，與本細部計畫公展編號變 1 案變更內容相同，詳表 1。 變更台中市都市計畫主要計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫)案，業於本市 113 年 7 月 3 日第 145 次市大會審議修正後通過，並於 113 年 8 月 15 日送至內政部都委會，內政部於 113 年 9 月 9 日及 114 年 3 月 26 日召開 2 次專案小組審議。
專案小組初步建議意見 專案	一、專案小組審議進程 本案經簽奉核可，112 年及 113 年係由林委員良泰(召集人)、張前委員梅英、賴前委員美蓉、林前委員榆芝、葉委員昭甫等 5 人組成專案小組，114 年係由林委員良泰(召集人)、朱委員南玉、葉委員昭甫、薛委員孟琪、謝委員政穎等 5 人組成專案小組，分別於 112 年 04 月 06 日、112 年 05 月 29 日、112 年 10 月 23 日、112 年 12 月 11 日、112 年 12 月 25 日、113 年 03 月 25 日、113 年 09 月 02 日、113 年 11 月 29 日、114 年 3 月 27 日，召開 9 次專案小組會議。獲致具體建議意見如後。 二、專案小組及建議修正意見彙整： (一)土地使用分區管制要點建議如下： 1. 第七點部分，考量細部計畫已依個別需求訂定，建議回歸各細部計畫土地使用管制要點規定辦理，本點同意刪除。 2. 部分基地因規模、形狀與地形等條件限制，恐因法定停車空間規範而導致過度深挖，建議於土地使用管制要點中增列「倘因基地規模限制而無法依規設置法定停車位，得依《大眾捷運法》第二十條規定免予附建。」。 4. B18 站之舊有市區及一至五期市地重劃地區土地使用管制要點，配合修訂交七之建蔽率及容積率「三、本次變更範圍之「捷運開發區」及「捷運系統用地」，其建蔽率、容積率依下表規定辦理；另交通用地(交 7)之建蔽率為 80%，容積率為 450%。」。 2. 第三、四、六、八、九土地使用分區管制要點建議修正後通過，詳表 4。

小組 初步 建議 意見	(二)捷運藍線「土地開發強度及回饋處理原則」，綜整建議如下： 1.有關本案公共設施保留地變更為捷運開發區之回饋比例，應註明依據「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」規定辦理。 2.有關捷運開發區提高使用強度及其訂定原則，建議補充大眾運輸開發引導都市發展、都市發展程度及土地容受力等方向進行說明。 3.「三、土地開發回饋措施」條文，建議分為「公共設施用地」及「非屬公共設施用地」兩種類型呈現，並以列表方式敘明公共設施保留地之變更回饋比例。 4.捷運藍線捷運開發區之土地開發強度及回饋處理原則，詳表 5。 (三)本案細部計畫之實施進度及經費，應配合主要計畫修正，詳表 6-2、實施進度及經費表(依專案小組意見修正)。
提請 大會 討論 事項	一、變更內容綜理表涉及配合主要計畫變更部分之變更案，建議刪除，並於細部計畫書補充主要計畫指導內容。 二、有關土地使用分區管制要點增訂配合「捷運開發區」使用項目，應於變更綜理表增列變更案。
市都 委會 決議	本案除依下列意見修正外，其餘准照提會內容及專案小組建議意見通過： 一、變更內容綜理表涉及配合主要計畫變更部分刪除，並於細部計畫書補充主要計畫指導內容，以資明確。 二、土地使用分區管制要點增訂配合「捷運開發區」使用項目，請於變更綜理表增列變更案。 三、捷運開發區法定停車位設置，免依建築技術規則建築設計施工編第 59 條加倍留設，但應提供一定比例開放供公共使用，相關規定由都市計畫主管機關或捷運主管機關另訂之。



圖 1、臺中市都市計畫主要計畫-臺中捷運藍線路線及車站位置示意圖

表 1、變更內容綜理表(公展草案)

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		原計畫(面積)	新計畫(面積)			
1	臺灣大道三段與文心路口附近，位於台灣中油加油站、仁愛停車場	第三種商業區 (0.2654 公頃) 加油站專用區 (0.1211 公頃) 捷運系統用地 (0.0123 公頃)	捷運開發區 B14-2 (0.3988 公頃)	配合本捷運建設計畫，場站 B14 出入口 C 及相關附屬設施之佈設所需用地。	確認範圍後再提專案小組審查。 臺中市都市計畫委員會第 145 次會議決議：(主計變 9 案) 剔除無參與意願土地，調整變更範圍及面積為 0.1972 公頃。	修正後通過。 剔除無參與意願土地調整變更範圍，除第三種商業區變更為捷運開發區面積調整為 0.1972 公頃外，其餘維持原計畫。
2	臺灣大道二段與精誠路附近	第三種住宅區 (0.1744 公頃) 第二種住宅區 (0.0020 公頃)	捷運開發區 B15-1 (0.1764 公頃)	配合本捷運建設計畫，場站 B15 出入口 A 及相關附屬設施之佈設所需用地。	建議維持原計畫。 修正事項： 採納人陳意見(臺中市逾人 02)，取消捷運開發區，出入口 A 預計設於人行道，申請都市計畫公共設施多目標使用。	照專案小組建議意見通過。
3	臺灣大道二段與英才路附近	第二種住宅區 (0.0135 公頃) 第三種住宅區 (0.1513 公頃)	捷運開發區 B16-1 (0.1648 公頃)	配合本捷運建設計畫，場站 B16 出入口 C 及相關附屬設施之佈設所需用地。	建議維持原計畫。 修正事項： 考量本站另於園道兩側(B16-A、B16-B)設有出入口，可維持捷運出入口設置需求，且土地所有權人無參與意願，故取消捷運開發區。	照專案小組建議意見通過。
4	臺灣大道二段與日興街口附近	第二種住宅區 (0.0738 公頃) 第三種住宅區 (0.1085 公頃)	捷運開發區 B17-1 (0.1823 公頃)	配合本捷運建設計畫，場站 B17 出入口 B 及相關附屬設施之佈設所需用地。	建議維持原計畫。 修正事項： 變更範圍土地所有權人無參與意願(臺中市 22)，取消捷運開發區，出入口預計設於人行道，申請都市計畫公共設施多目標使用，使用位置、面積及土地權屬以實際範圍為準。	照專案小組建議意見通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		原計畫(面積)	新計畫(面積)			
5	臺灣大道一段與興中街口附近，位於興中停車場	交通用地 (0.3874 公頃)	捷運開發區 B18-1 (0.3874 公頃)	配合本捷運場站設計畫，場站B18出入口B及相關附屬設施用地。	建議修正後通過。 修正事項： 採納人陳意見(臺中市逾人05)調整變更範圍及面積為0.3656公頃，另於細部計畫併同變更交通用地(七)建蔽率80%及容積率450%。	修正後通過。 變更內容綜理表涉及配合主要計畫變更部分刪除，並於細部計畫書補充主要計畫指導內容。

表 2、變更內容綜理表(新增變更案)

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		原計畫(面積)	新計畫(面積)			
新增	臺灣大道二段與漢口路一段附近，大利市停車場	第三種住宅區 (0.1605 公頃) 第二種住宅區 (0.1830 公頃)	捷運開發區 B15-1 (0.3435 公頃)	B15 出入口 B 原擬以公設多目標辦法申設出入口；申請人提案因出入口基本設計捷運設施興建位置變動及已取得鄰近土地所有權人意向，新增變更案。	建議 B15 站新增變更案。考量 B15 出入口 A 捷運開發區取消，經申請人洽鄰近街廓土地所有權人，新增捷運開發區，並取得意向書同意參與開發之土地面積共計 0.3435 公頃。	照專案小組建議意見通過。

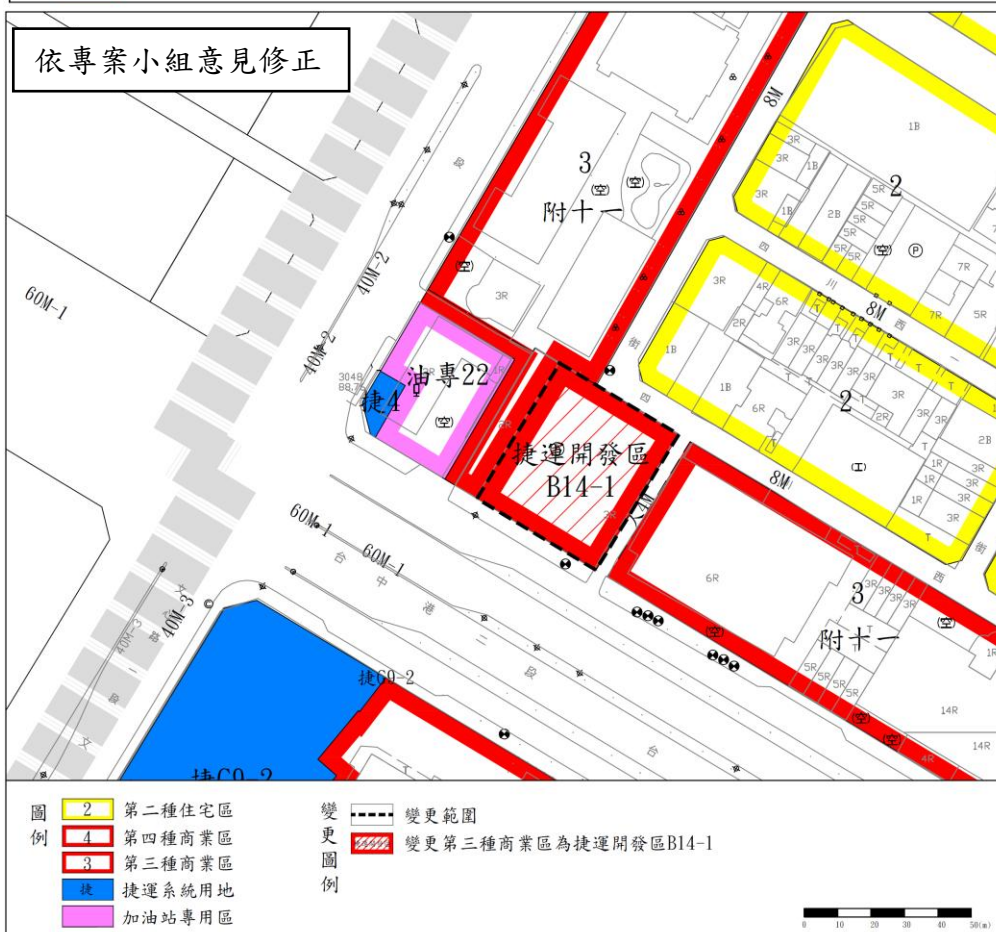
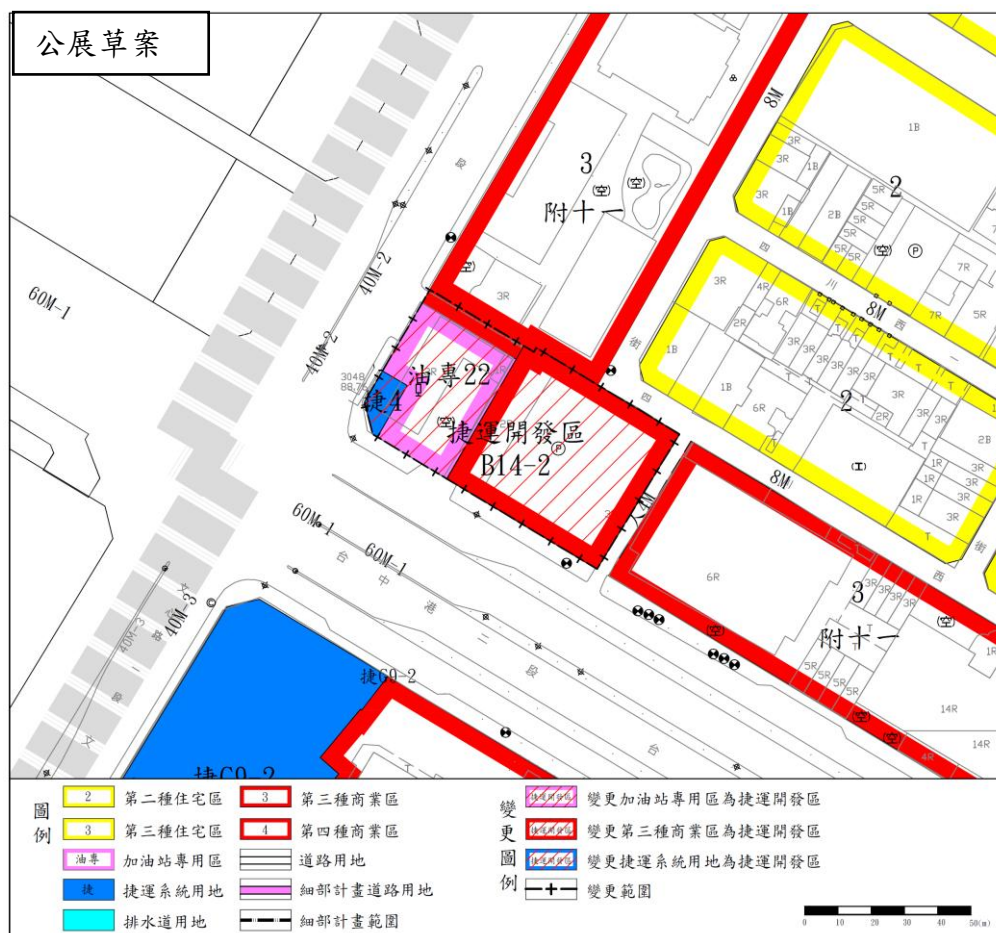


圖 3-1、變更內容示意圖(變 1)

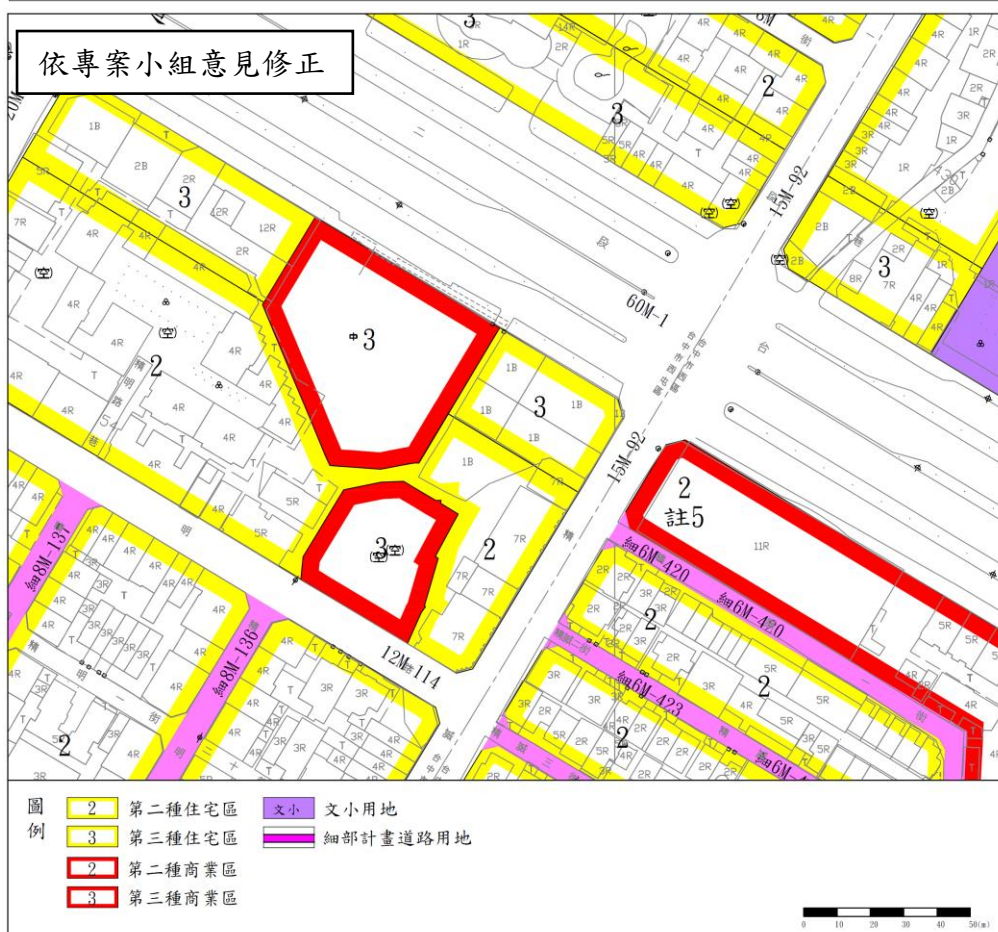
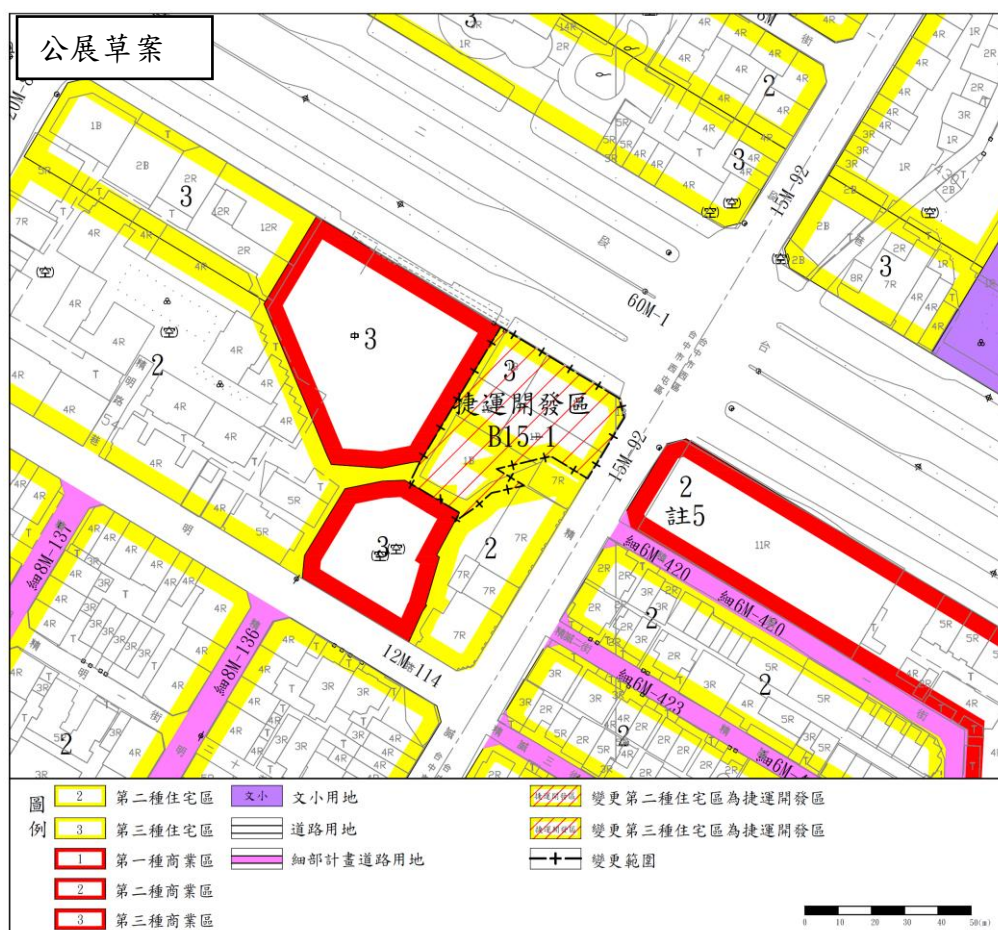


圖 3-2、變更內容示意圖(變 2)

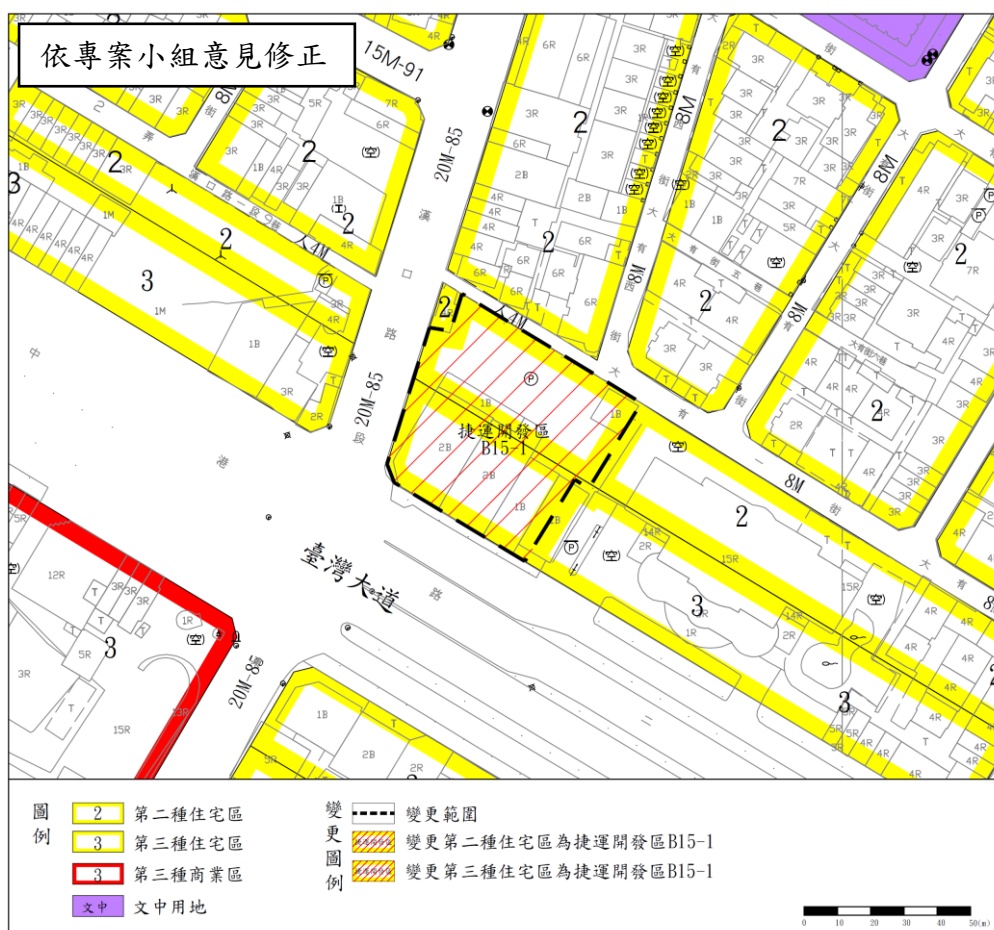
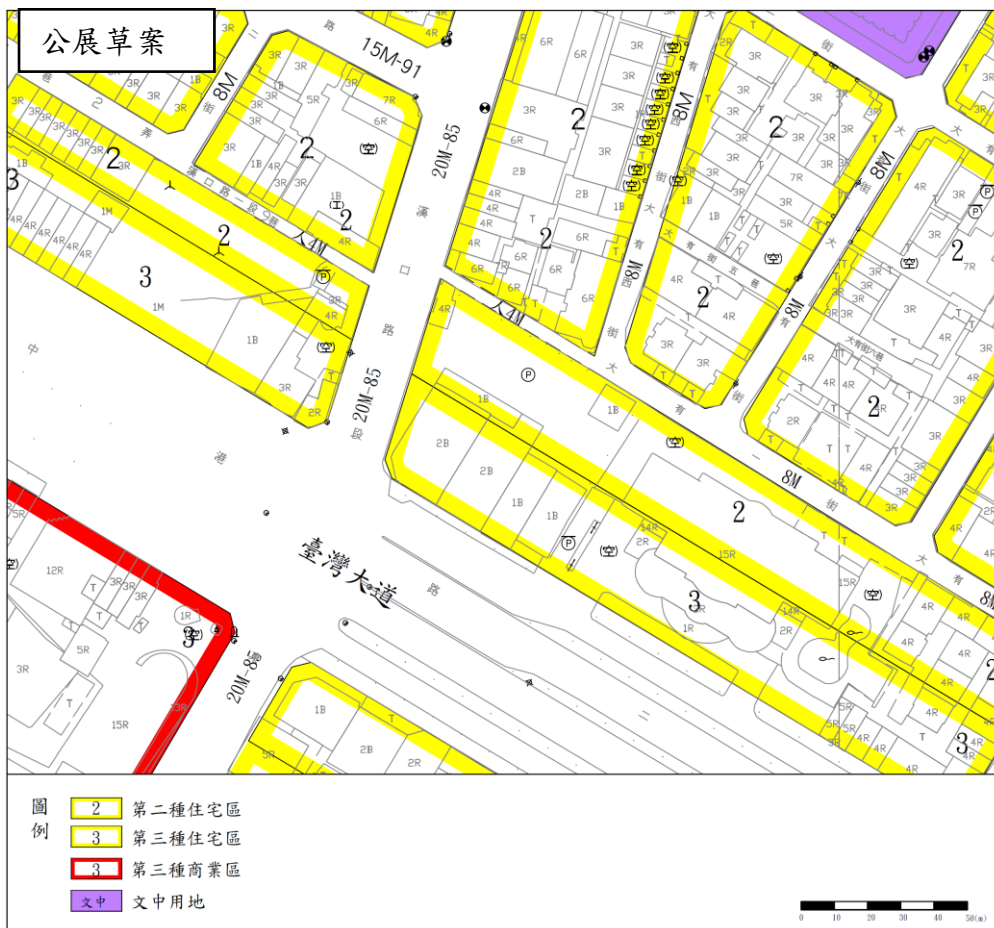


圖 3-3、變更內容示意圖(新增)

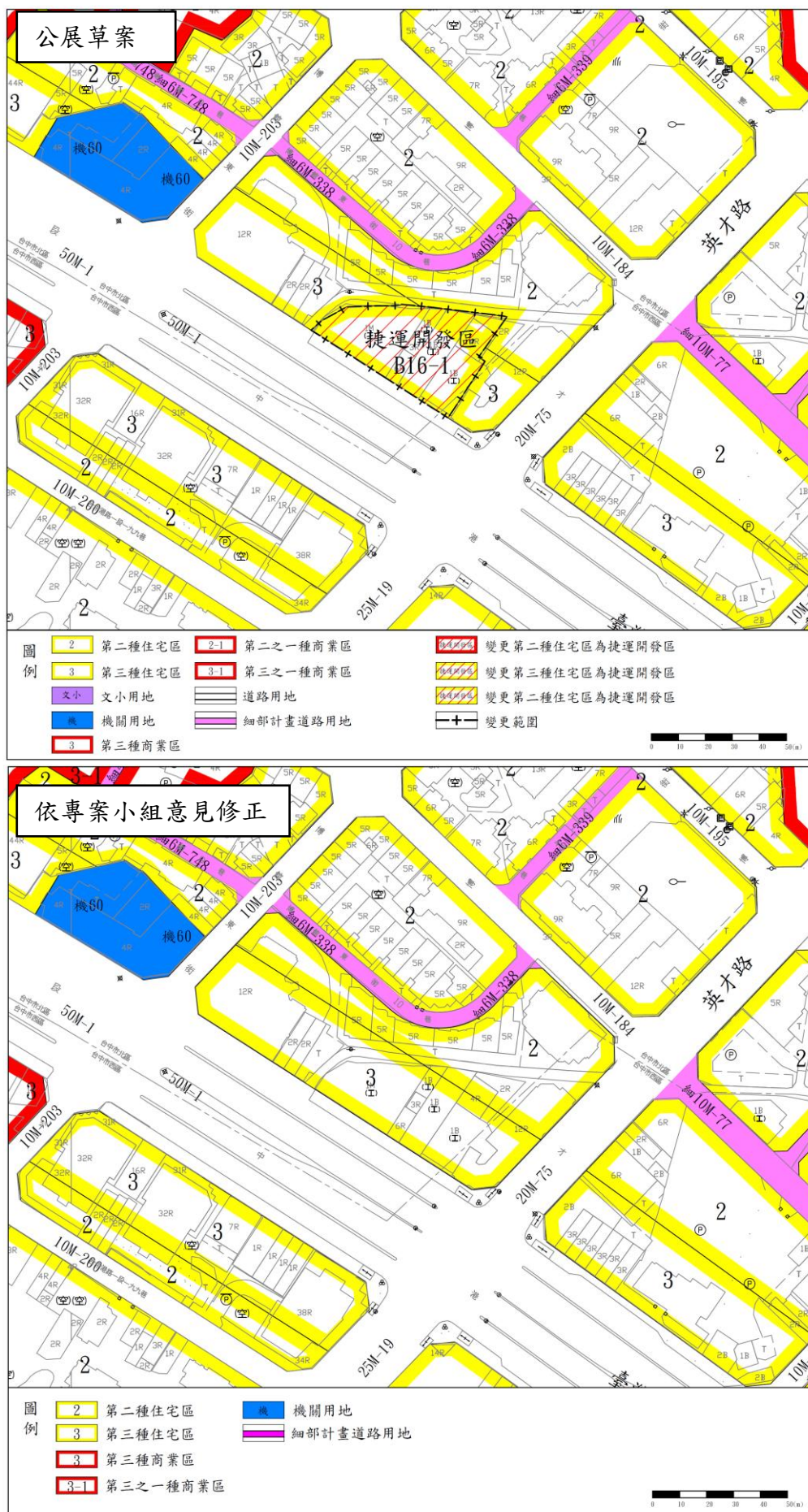


圖 3-4、變更內容示意圖(變 3)

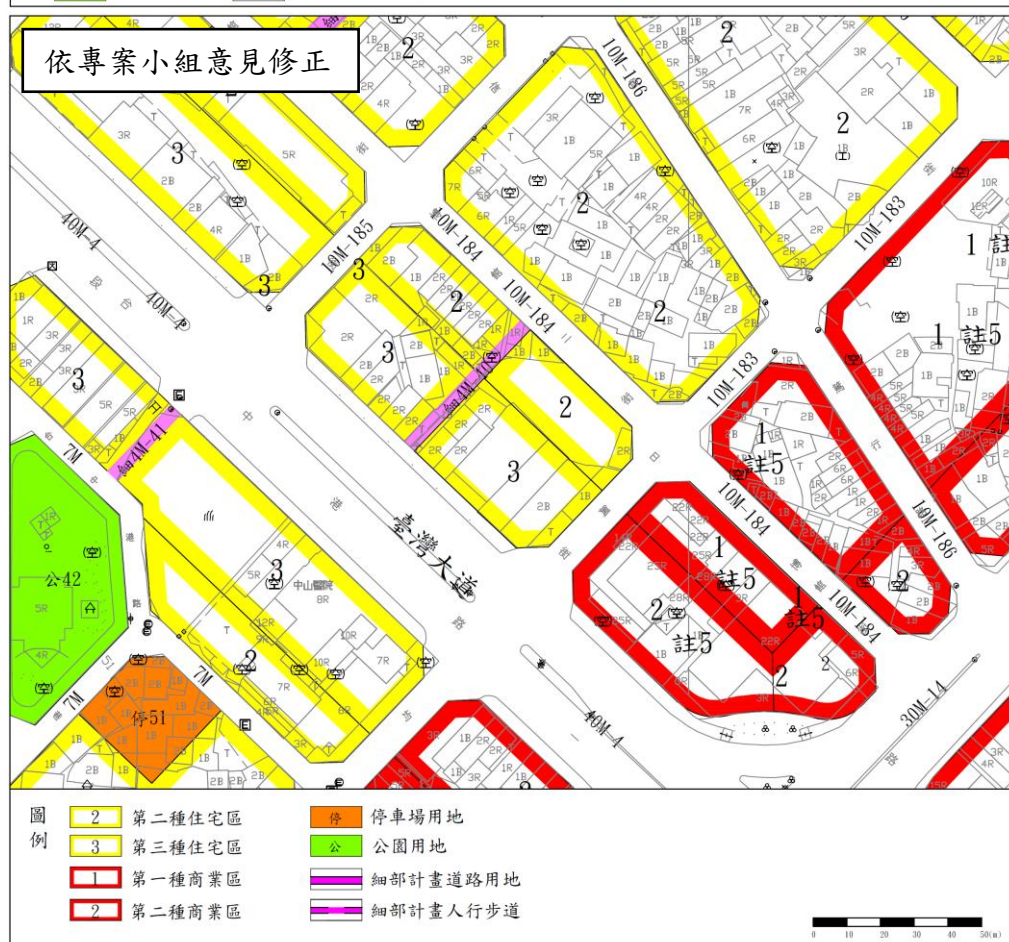
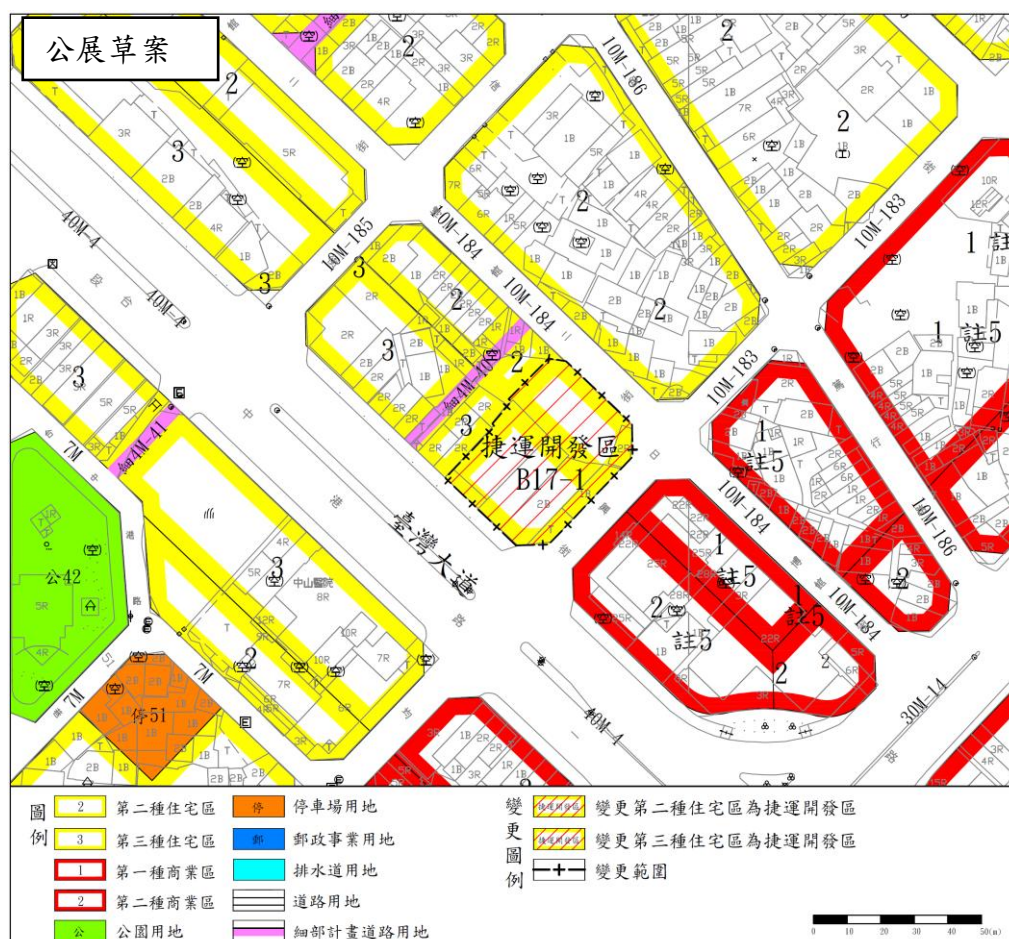


圖 3-5、變更內容示意圖(變 4)

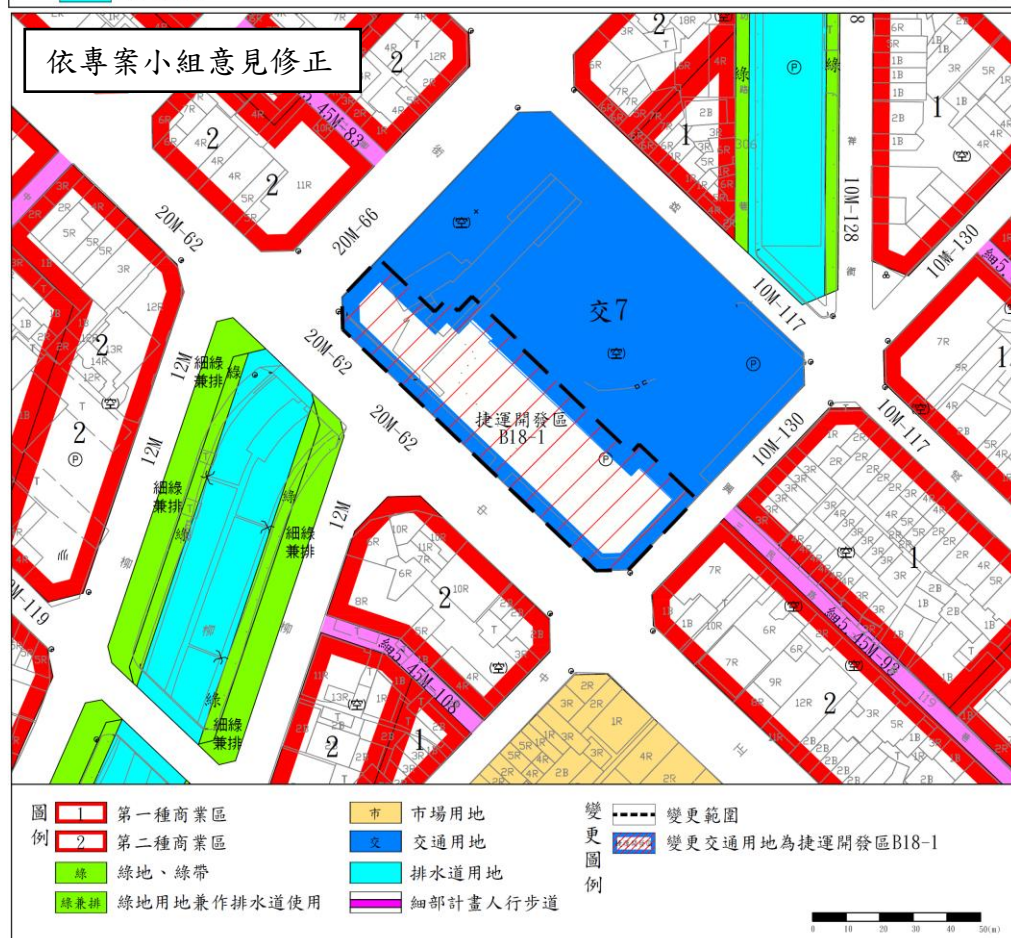
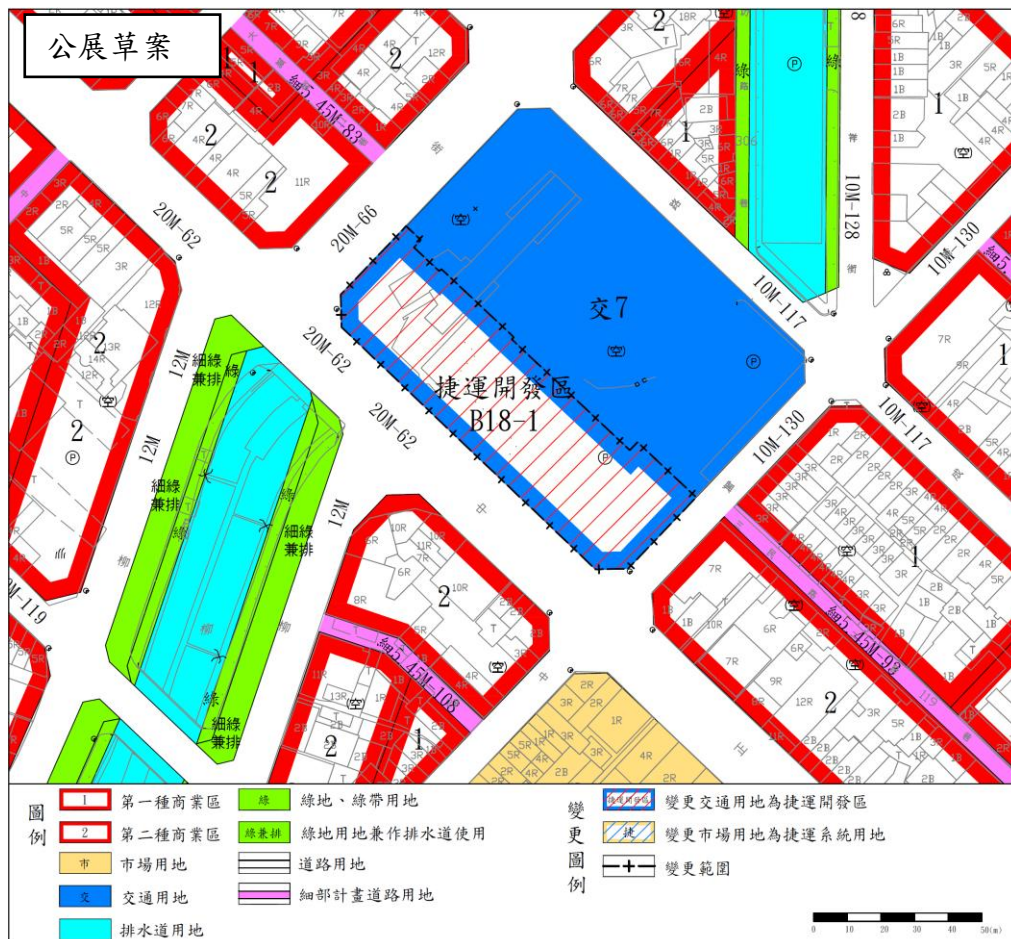


表 3、土地使用分區管制要點

通案性條文公展內容			專案小組初步建議意見	修正後內容	市都委會決議																													
一、本要點依都市計畫法第三十二條及都市計畫法臺中市施行自治條例第四十九條訂定之。			建議照案通過	-	照專案小組建議意見通過。																													
二、配合「臺中捷運藍線」建設計畫之路線、場、站及相關附屬設施(含出入口等)，所需用地內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制。			建議照案通過	-	照專案小組建議意見通過。																													
三、本次變更範圍之「捷運開發區」及「捷運系統用地」，其建蔽率、容積率依下表規定辦理：			建議修正後通過 修正事項:修正交通用地(交7)之建蔽率為80%，容積率為450%。	三、本次變更範圍之「捷運開發區」，其建蔽率、容積率依下表規定辦理；另交通用地(交7)之建蔽率為80%，容積率為450%：	照專案小組建議意見通過。																													
<table><tr><th>項目</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>捷運開發區 B14-2</td><td>70%</td><td>650%</td></tr><tr><td>捷運開發區 B15-1</td><td>70%</td><td>500%或 650%</td></tr><tr><td>捷運開發區 B16-1</td><td>70%</td><td>500%或 650%</td></tr><tr><td>捷運開發區 B17-1</td><td>70%</td><td>500%</td></tr><tr><td>捷運開發區 B18-1</td><td>70%</td><td>500%</td></tr></table>		項目		建蔽率		容積率	捷運開發區 B14-2	70%	650%	捷運開發區 B15-1	70%	500%或 650%	捷運開發區 B16-1	70%	500%或 650%	捷運開發區 B17-1	70%	500%	捷運開發區 B18-1	70%	500%	<table><tr><th>項目</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>捷運開發區 B14-2</td><td>70%</td><td>650%</td></tr><tr><td>捷運開發區 B15-1</td><td>70%</td><td>500%</td></tr><tr><td>捷運開發區 B18-1</td><td>70%</td><td>500%</td></tr></table>	項目	建蔽率	容積率	捷運開發區 B14-2	70%	650%	捷運開發區 B15-1	70%	500%	捷運開發區 B18-1	70%	500%
項目	建蔽率	容積率																																
捷運開發區 B14-2	70%	650%																																
捷運開發區 B15-1	70%	500%或 650%																																
捷運開發區 B16-1	70%	500%或 650%																																
捷運開發區 B17-1	70%	500%																																
捷運開發區 B18-1	70%	500%																																
項目	建蔽率	容積率																																
捷運開發區 B14-2	70%	650%																																
捷運開發區 B15-1	70%	500%																																
捷運開發區 B18-1	70%	500%																																
四、為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，捷運開發區退縮建築依下表規定辦理：			四、為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，捷運開發區退縮建築依下表規定辦理：																															
項目	退縮建築規定		項目	退縮建築規定																														
捷運開發區 B14-2	1. 面臨臺灣大道二段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 2. 面臨文心路三段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。		捷運開發區 B14-2	1. 面臨臺灣大道二段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 2. 面臨四川西二街側應設置 5 公尺無遮簷人行道。																														
捷運開發區 B15-1	1. 面臨臺灣大道二段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 2. 面臨精誠路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。		捷運開發區 B15-1	1. 面臨臺灣大道二段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 2. 面臨漢口路一段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 3. 面臨大有一街側應設置 5 公尺無遮簷人行道。																														
捷運開發區 B16-1	1. 面臨臺灣大道二段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。		捷運開發區	1. 面臨臺灣大道一段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。																														

通案性條文公展內容		專案小組初步建議 意見	修正後內容	市都委會決議
捷運開發區 B17-1	1. 面臨臺灣大道二段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 2. 面臨日興街側應設置 5 公尺無遮簷人行道。		區 B18-1	尺無遮簷人行道。 2. 面臨大誠街側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 3. 面臨興中街側應設置 5 公尺無遮簷人行道。
捷運開發區 B18-1	1. 面臨臺灣大道二段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 2. 面臨大誠街側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 3. 面臨興中街側應設置 5 公尺無遮簷人行道。		註：1. 基於捷運設施整體結構安全及人行動線聯接考量，捷運出入口設施不在此限。 2. 退縮部分得計入法定空地。	
註：1. 基於捷運設施整體結構安全考量，捷運設施墩柱不在此限。 2. 退縮部分得計入法定空地。				
五、本捷運建設計畫之場、站等建築，應納入都市設計審查。		建議照案通過		照專案小組建議意見通過。
六、捷運系統用地及捷運開發區之使用指定： （一）捷運系統用地指定供捷運路線、場、站、相關附屬設施及事業使用。 （二）捷運開發區指定供捷運路線、場、站及相關附屬設施使用。依大眾捷運法辦理土地開發或依促進民間參與公共建設法開發、興建供附屬事業使用，其使用管制應依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區之相關規定管制之，惟供捷運設施使用部分得不計入容積。		建議修正後通過 修正事項： 配合主要計畫修正	六、捷運開發區之使用指定：捷運開發區指定供捷運路線、場、站及相關附屬設施使用。依大眾捷運法辦理土地開發或依促進民間參與公共建設法開發、興建供附屬事業使用，其使用管制應依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區之相關規定管制之，惟供捷運設施使用部分得不計入容積。	照專案小組建議意見通過。
七、考量捷運設施需設置相關機電設施、機房、設備室、走道及維修空間等空間需求，基地面積小於 2,000 平方公尺之捷運系統用地及捷運開發區，其開挖率不予規定。		建議同意刪除 修正事項： 考量細部計畫已依個別需求訂定，建議刪除，回歸各細部計畫土管要點規		照專案小組建議意見通過。

通案性條文公展內容	專案小組初步建議 意見	修正後內容	市都委會決議
	定辦理。		
八、捷運系統用地及捷運開發區之使用，係配合大眾運輸場站設置，以減少私人運具使用為目標，鼓勵民眾使用大眾運輸為轉乘運具，並減少私人運具進入基地，其基地法定停車數量得減設，法定停車數量得經本府交通主管機關審查通過依實際需求配置之，減設數額以百分之三十為上限。	建議修正後通過 修正事項： 1. 考量部分基地無法依細部計畫規定設置法定停車數量，增列適用大眾捷運法第二十條規定內容。 2. 順序調整。	七、捷運系統用地及捷運開發區之使用，係配合大眾運輸場站設置，以減少私人運具使用為目標，鼓勵民眾使用大眾運輸為轉乘運具，並減少私人運具進入基地，其基地法定停車數量得減設，法定停車數量得經本府交通主管機關審查通過依實際需求配置之，減設數額以百分之三十為上限。倘因受限基地規模限制而無法依規設置法定停車位，得依大眾捷運法第二十條規定免予附建。	照專案小組建議意見通過。
九、本要點未規定者，適用有關法令之規定。	建議修正後通過 修正事項： 1. 配合各現有細部計畫通案性論述調整。 2. 順序調整。	八、本計畫區內土地及建物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令之規定。	照專案小組建議意見通過。

表 4、捷運藍線場站土地開發基地強度及回饋處理原則

公展內容	專案小組初步建議意見	修正後內容	市都委會決議
依國內外辦理捷運場站土地開發之案例觀之，辦理捷運場站土地開發之理由主要係基於捷運本業需求、有效利用捷運場站土地、帶動捷運場站周邊都市發展，其次尚包括無償取得捷運設施所需土地、挹注捷運本業之財務效益及提高捷運本業利用率等。 因此，基於辦理捷運場站土地開發之綜效，並考量辦理土地開發需兼顧臺中市政府之政策目標、地方特性與需求，茲從車站周邊地區之發展現況、相關建設計畫、不動產市場以及臺中市政府意見等，對本捷運建設車站周邊地區開發潛力進行初步評估後，依「臺中捷運藍線綜合規劃(含環境影響評估)暨捷運設施用地土地使用變更綜合規劃報告」，包括 B2-A、B3-A、B6-A、B6-B、B7-A、B11-A、B11-B、B12-A、B12-B、B12-C、B13-B、B14-B、B14-C、B15-A、B16-C、B17-B、B18-B、B19-B 等 18B3-1、B3-2、B6-1(附)、B7-1、B11-1、B12-1、B12-2、B12-3、B14-1、B14-2、B15-1、B18-1、B19-1(附)等 13 處捷運開發區，係為具有開發潛力之土地開發基地，未來建議得依大眾捷運法第 7 條及大眾捷運系統土地開發辦法等相關法令規定，辦理土地開發事宜。 爰此，以下針對前開捷運開發區依據大眾捷運法及其相關規定辦理土地開發時，有關開發強度研擬及依法進行之相關回饋措施進行說明。	建議修正後通過修正事項： 配合主要計畫各捷運開發區設置位置調整內文。	依國內外辦理捷運場站土地開發之案例觀之，辦理捷運場站土地開發之理由主要係基於捷運本業需求、有效利用捷運場站土地、帶動捷運場站周邊都市發展，其次尚包括無償取得捷運設施所需土地、挹注捷運本業之財務效益及提高捷運本業利用率等。 因此，基於辦理捷運場站土地開發之綜效，並考量辦理土地開發需兼顧臺中市政府之政策目標、地方特性與需求，茲從車站周邊地區之發展現況、相關建設計畫、不動產市場以及臺中市政府意見等，對本捷運建設車站周邊地區開發潛力進行初步評估後，依「<u>臺中捷運藍線綜合規劃(含環境影響評估)暨捷運設施用地土地使用變更綜合規劃報告</u>」，包括 <u>B3-1、B3-2、B6-1(附)、B7-1、B11-1、B12-1、B12-2、B12-3、B14-1、B14-2、B15-1、B18-1、B19-1(附)</u>等 13 處捷運開發區，係為具有開發潛力之土地開發基地，未來建議得依大眾捷運法第 7 條及大眾捷運系統土地開發辦法等相關法令規定，辦理土地開發事宜。 爰此，以下針對前開捷運開發區依據大眾捷運法及其相關規定辦理土地開發時，有關開發強度研擬及依法進行之相關回饋措施進行說明。	照專案小組建議意見通過。
一、土地使用調整及開發強度研擬原則 (一)考量大眾運輸導向(TOD)土地使用發展型態 採用大眾運輸導向發展型態	建議照案通過	--	照專案小組建議意見通過。

公展內容	專案小組初步建議 意見	修正後內容	市都委會 決議
(transit-oriented development, TOD)之方式，係沿著大眾運輸廊帶進行高密度集合住宅與市場開發，大幅度提升民眾使用大眾運輸的便利性，而減少使用私人運具旅次，為各國大都會都市計畫與大眾運輸政策發展之新趨勢(李佳儂、賴宗裕，2007)。 為落實大眾運輸導向之都市發展規劃及設計理念，採「無縫運輸」設計概念，土地開發基地落實大眾運導向之都市發展(TOD)規劃及設計理念，以符合永續發展之目標。適當提高土地使用強度，增加土地開發基地之總樓地板面積，發揮土地開發效能，期達到運輸效率與產業發展的雙重目標，以大眾運輸車站為中心，引導產業聚集，愈接近車站聚集程度愈高，可有效提升捷運運量，強化經營效率及提高土地所有權人及投資人參與土地開發之意願、開發財務效益等因素。			
(二)相關法規規定及土地開發基地強度訂定原則 依大眾捷運法辦理場站土地開發時，按大眾捷運系統土地開發辦法第 29 條規定，申請投資土地開發且無償提供捷運設施所需空間及其應持分土地所有權者，其建築物樓地板面積與高度得依規定放寬。 綜上，考量未來之捷運發展潛力現行都市計畫區土地使用發展現況及容受力、捷運開發運輸導向發展，並提升投資開發之參與誘因，本計畫土地開發基地之建蔽率同捷運綠線土地開發基地為 70%，並以促進都市健全合理發展及提供良好生活環境為前提，參酌都市發展用地使用率，以及各地區之發展需求，容積率參考各場站土地開發基地原所在或鄰	建議修正後通過修正事項： 1. 「捷運開發運輸導向」修正為「大眾運輸導向」。 2. 原則 1，容積率參考各場站土地開發基地「所在」或鄰近細部計畫區及鄰近捷運開發區容積率，修正為「原坐落」細部計畫	(二)相關法規規定及土地開發基地強度訂定原則 依大眾捷運法辦理場站土地開發時，按大眾捷運系統土地開發辦法第 29 條規定，申請投資土地開發且無償提供捷運設施所需空間及其應持分土地所有權者，其建築物樓地板面積與高度得依規定放寬。 綜上，考量現行都市計畫區土地使用發展現況及容受力、大眾運輸導向發展，並提升投資開發之參與誘因，本計畫土地開發基地之建蔽率為 70%，並以促進都市健全合理發展及提供良好生活環境為前提，參酌都市發展用地使用率，以及各地區之發展需求，容積率參考各場站土地開發基地原坐落或鄰近細部計畫區及鄰近捷運開發區容積率，依其	照專案小組建議意見通過。

公展內容	專案小組初步建議 意見	修正後內容	市都委會 決議																																																							
近細部計畫區及鄰近捷運開發區容積率，依其使用分區發展強度最高之容積率訂定(原則1)；惟台中港都市計畫區，因現行住宅區及商業區之發展率未達50%，都市發展用地仍具發展空間，另考量台中港特定區現有各項使用分區之發展率尚低，人口規模與計畫人口差距尚大，以及現行住宅區及商業區之發展率未達50%，雖均有持續發展之現象存在，仍應循序漸進之發展，故容積率調升為原計畫之2倍為限(原則2)；部份土地開發基地位於住變商地區，於本案主要計畫發布實施前未完成回饋者，以土地開發基地所在細部計畫區發展強度最高之容積率訂定(原則3-1)，完成住變商回饋者，參考捷運綠線土地開發基地之容積率訂定為650%(原則3-2)。各捷運開發區容積率訂定原則詳如下表所述： 表1. 捷運藍線之土地開發基地強度(容積率)訂定原則表 <table> <tr> <th rowspan="2">場站位置</th><th colspan="2">土地使用分區</th><th rowspan="2">容積率訂定原則</th></tr> <tr> <th>原計畫(容積率)</th><th>新計畫(容積率)</th></tr> <tr> <td>B2-A/臺灣大道九段/文化路二段附近，梧棲國小對面</td><td>第四種住宅區(200%)</td><td>捷運開發區 B2-1 (400%)</td><td rowspan="4">原則2： 以所在「台中港特定區都市計畫」發展強度最高使用分區容積率為原則訂定之，考量台中港特定區都市計畫區都市發展用地尚具發展空間，本計畫區容積率調升以2倍為限。 註：B6-1 鄰近土地為住二，參鄰近捷運開發區 B7-1 容積率為300%</td></tr> <tr> <td>B3-A/臺灣大道八段/文華街118巷附近，童綜合醫院旁</td><td>第四種住宅區(200%)</td><td>捷運開發區 B3-1 (400%)</td></tr> <tr> <td>B6-A/臺灣大道七段/英才路口附近，靜宜大學對面</td><td>第二種住宅區(150%)</td><td>捷運開發區 B6-1 (300%)</td></tr> <tr> <td>B7-A/臺灣大道六段/晉文路301巷附近，近弘光科大</td><td>第二種住宅區(150%)</td><td>捷運開發區 B7-1 (300%)</td></tr> <tr> <td>B6-B/臺灣大道七段靜宜大學旁停車場(靜宜夜市)</td><td>停車場用地(平面20%，立體960%)</td><td>捷運開發區 B6-2 (300%)</td><td>參鄰近捷運開發區 B6-1。</td></tr> <tr> <td>B11-A、B11-B/</td><td>市場用地(240%)</td><td>捷運開發區</td><td>原則1：</td></tr> </table>	場站位置	土地使用分區		容積率訂定原則	原計畫(容積率)	新計畫(容積率)	B2-A/臺灣大道九段/文化路二段附近，梧棲國小對面	第四種住宅區(200%)	捷運開發區 B2-1 (400%)	原則2： 以所在「台中港特定區都市計畫」發展強度最高使用分區容積率為原則訂定之，考量台中港特定區都市計畫區都市發展用地尚具發展空間，本計畫區容積率調升以2倍為限。 註：B6-1 鄰近土地為住二，參鄰近捷運開發區 B7-1 容積率為300%	B3-A/臺灣大道八段/文華街118巷附近，童綜合醫院旁	第四種住宅區(200%)	捷運開發區 B3-1 (400%)	B6-A/臺灣大道七段/英才路口附近，靜宜大學對面	第二種住宅區(150%)	捷運開發區 B6-1 (300%)	B7-A/臺灣大道六段/晉文路301巷附近，近弘光科大	第二種住宅區(150%)	捷運開發區 B7-1 (300%)	B6-B/臺灣大道七段靜宜大學旁停車場(靜宜夜市)	停車場用地(平面20%，立體960%)	捷運開發區 B6-2 (300%)	參鄰近捷運開發區 B6-1。	B11-A、B11-B/	市場用地(240%)	捷運開發區	原則1：	3. 請於原則說明部分，補充各捷運開發區容積率詳附表之相關說明。 4. 餘依研提內容照案通過。	使用分區發展強度最高之容積率訂定(原則1)；另考量台中港特定區現有各項使用分區之發展率尚低，人口規模與計畫人口差距尚大，以及現行住宅區及商業區之發展率未達50%，雖均有持續發展之現象存在，仍應循序漸進之發展，故容積率調升為原計畫之2倍為限(原則2)。各捷運開發區容積率訂定原則及新計畫容積率詳表1所示。 表1. 捷運藍線之土地開發基地強度(容積率)訂定原則表 <table> <tr> <th rowspan="2">場站位置</th><th colspan="2">土地使用分區</th><th rowspan="2">容積率訂定原則</th></tr> <tr> <th>原計畫(容積率)</th><th>新計畫(容積率)</th></tr> <tr> <td>B3-1/臺灣大道八段/文華街118巷附近，童綜合醫院旁</td><td>第四種住宅區(200%)</td><td>捷運開發區 B2-1 (400%)</td><td rowspan="4">原則2： 以原坐落「台中港特定區都市計畫」發展強度最高使用分區容積率為原則訂定之，考量台中港特定區都市計畫區都市發展用地尚具發展空間，本計畫區容積率調升以2倍為限。 註：B6-1 鄰近土地為住二，參鄰近捷運開發區 B7-1 容積率為300%</td></tr> <tr> <td>B3-2/臺灣大道八段/中棲路一段596巷口附近</td><td>第四種住宅區(200%)</td><td>捷運開發區 B3-1 (400%)</td></tr> <tr> <td>B6-1/臺灣大道七段靜宜大學旁停車場(靜宜夜市)</td><td>停車場用地(平面20%，立體960%)</td><td>捷運開發區 B6-1(附) (300%)</td></tr> <tr> <td>B7-1/臺灣大道六段/晉文路301巷附近，近弘光科大</td><td>第二種住宅區(150%)</td><td>捷運開發區 B7-1 (300%)</td></tr> <tr> <td>B11-1/臺灣大道四段/中工二路附近</td><td>市場用地(240%)</td><td>捷運開發區 B11-1 (420%)</td><td rowspan="3">原則1： 以鄰近之「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率訂定之。</td></tr> <tr> <td rowspan="2">B12-1、B12-2、B12-3/臺灣大道四段/安和路口附近，統聯客運中港轉運站附近</td><td>第二之A種住宅區(220%) 第一之B種住宅區(120%)</td><td>捷運開發區 B12-1 (420%)</td></tr> <tr> <td>第二之A種住宅區(220%) 第一之B種住宅區(120%)</td><td>捷運開發區 B12-2 (420%)</td></tr> </table>	場站位置	土地使用分區		容積率訂定原則	原計畫(容積率)	新計畫(容積率)	B3-1/臺灣大道八段/文華街118巷附近，童綜合醫院旁	第四種住宅區(200%)	捷運開發區 B2-1 (400%)	原則2： 以原坐落「台中港特定區都市計畫」發展強度最高使用分區容積率為原則訂定之，考量台中港特定區都市計畫區都市發展用地尚具發展空間，本計畫區容積率調升以2倍為限。 註：B6-1 鄰近土地為住二，參鄰近捷運開發區 B7-1 容積率為300%	B3-2/臺灣大道八段/中棲路一段596巷口附近	第四種住宅區(200%)	捷運開發區 B3-1 (400%)	B6-1/臺灣大道七段靜宜大學旁停車場(靜宜夜市)	停車場用地(平面20%，立體960%)	捷運開發區 B6-1(附) (300%)	B7-1/臺灣大道六段/晉文路301巷附近，近弘光科大	第二種住宅區(150%)	捷運開發區 B7-1 (300%)	B11-1/臺灣大道四段/中工二路附近	市場用地(240%)	捷運開發區 B11-1 (420%)	原則1： 以鄰近之「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率訂定之。	B12-1、B12-2、B12-3/臺灣大道四段/安和路口附近，統聯客運中港轉運站附近	第二之A種住宅區(220%) 第一之B種住宅區(120%)	捷運開發區 B12-1 (420%)	第二之A種住宅區(220%) 第一之B種住宅區(120%)	捷運開發區 B12-2 (420%)	
場站位置		土地使用分區			容積率訂定原則																																																					
	原計畫(容積率)	新計畫(容積率)																																																								
B2-A/臺灣大道九段/文化路二段附近，梧棲國小對面	第四種住宅區(200%)	捷運開發區 B2-1 (400%)	原則2： 以所在「台中港特定區都市計畫」發展強度最高使用分區容積率為原則訂定之，考量台中港特定區都市計畫區都市發展用地尚具發展空間，本計畫區容積率調升以2倍為限。 註：B6-1 鄰近土地為住二，參鄰近捷運開發區 B7-1 容積率為300%																																																							
B3-A/臺灣大道八段/文華街118巷附近，童綜合醫院旁	第四種住宅區(200%)	捷運開發區 B3-1 (400%)																																																								
B6-A/臺灣大道七段/英才路口附近，靜宜大學對面	第二種住宅區(150%)	捷運開發區 B6-1 (300%)																																																								
B7-A/臺灣大道六段/晉文路301巷附近，近弘光科大	第二種住宅區(150%)	捷運開發區 B7-1 (300%)																																																								
B6-B/臺灣大道七段靜宜大學旁停車場(靜宜夜市)	停車場用地(平面20%，立體960%)	捷運開發區 B6-2 (300%)	參鄰近捷運開發區 B6-1。																																																							
B11-A、B11-B/	市場用地(240%)	捷運開發區	原則1：																																																							
場站位置	土地使用分區		容積率訂定原則																																																							
	原計畫(容積率)	新計畫(容積率)																																																								
B3-1/臺灣大道八段/文華街118巷附近，童綜合醫院旁	第四種住宅區(200%)	捷運開發區 B2-1 (400%)	原則2： 以原坐落「台中港特定區都市計畫」發展強度最高使用分區容積率為原則訂定之，考量台中港特定區都市計畫區都市發展用地尚具發展空間，本計畫區容積率調升以2倍為限。 註：B6-1 鄰近土地為住二，參鄰近捷運開發區 B7-1 容積率為300%																																																							
B3-2/臺灣大道八段/中棲路一段596巷口附近	第四種住宅區(200%)	捷運開發區 B3-1 (400%)																																																								
B6-1/臺灣大道七段靜宜大學旁停車場(靜宜夜市)	停車場用地(平面20%，立體960%)	捷運開發區 B6-1(附) (300%)																																																								
B7-1/臺灣大道六段/晉文路301巷附近，近弘光科大	第二種住宅區(150%)	捷運開發區 B7-1 (300%)																																																								
B11-1/臺灣大道四段/中工二路附近	市場用地(240%)	捷運開發區 B11-1 (420%)	原則1： 以鄰近之「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率訂定之。																																																							
B12-1、B12-2、B12-3/臺灣大道四段/安和路口附近，統聯客運中港轉運站附近	第二之A種住宅區(220%) 第一之B種住宅區(120%)	捷運開發區 B12-1 (420%)																																																								
	第二之A種住宅區(220%) 第一之B種住宅區(120%)	捷運開發區 B12-2 (420%)																																																								

公展內容				專案小組初步建議 意見	修正後內容				市都委會 決議
臺灣大道四段/福康路口附近		B11-1 (420%)	以鄰近「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率訂定之。			區(120%)			
	第三之一種住宅區(280%)	捷運開發區 B11-2 (420%)	原則1： 以所在「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率訂定之。			第二之A種住宅區(220%) 第一之B種住宅區(120%)	捷運開發區 B12-3 (420%)		
B12-A、B12-B、B12-C/ 臺灣大道四段/安和路口附近，統聯客運中港轉運站附近	第二之A種住宅區(220%) 第一之B種住宅區(120%)	捷運開發區 B12-1 (420%)	原則1： 以鄰近之「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率訂定之。		B14-1/臺灣大道二、三段/文心路二、三段路口附近，臺中市政府附近	第二種住宅區(220%) 第三之二種住宅區(280%)	捷運開發區 B14-1 (650%)	原則1： 以鄰近之「台中市都市計畫(新市政中心專用區)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率訂定之。	
	第二之A種住宅區(220%) 第一之B種住宅區(120%)	捷運開發區 B12-2 (420%)			B14-2/臺灣大道三段與文心路三段路口附近，位仁愛停車場	第三種商業區(420%)	捷運開發區 B14-2 (650%)		
	第二之A種住宅區(220%) 第一之B種住宅區(120%)	捷運開發區 B12-3 (420%)			B15-1/臺灣大道二段/漢口路一段交叉口西側	第二種住宅區(220%) 第三種住宅區(280%)	捷運開發區 B15-1 (500%)	原則1： 以原坐落「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」發展強度最高使用分區容積率為原則訂定之。	
					B18-1/臺灣大道一段/興中街口附近，鄰興中停車場	交通用地(300%)	捷運開發區 B18-1 (500%)		
B13-B/臺灣大道三段/河南路附近，秋紅谷附近	第五種住宅區(340%) (主計三通住變商地區)	捷運開發區 B13-1 (500%或650%)	於本案主要計畫發布實施前未完成回饋者，以土地開發基地所在細部計畫區發展強度最高之容積率訂定(原則3-1)；完成住變商回饋者，參考捷運綠線土地開發基地之容積率訂定為650%(原則3-2)。			廣場兼停車場用地 廣場用地 (廣場，0%；停車場，平面20%，立體960%)	捷運開發區 B19-1(附) (600%)	原則1： 以原坐落「臺中市都市計畫(臺中車站地區)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率為原則訂定之。	
B14-B/臺灣大道二、三段/文心路二、三段路口附近，臺中市政府附近	第二種住宅區(220%) 第三之二種住宅區(280%)	捷運開發區 B14-1 (650%)	原則1： 以鄰近之「台中市都市計畫(新市政中心專用區)細部計畫」細部計畫地區發展強度最高使用分區容積率訂定之。						
B14-C/臺灣大道三段與文心路三段路口附近/位於台灣中油文心路加油站、仁愛停車場	第三種商業區(420%) 加油站專用區(120%) 捷運系統用地(不予規定)	捷運開發區 B14-2 (650%)	原則1： 以鄰近之「台中市都市計畫(新市政中心專用區)細部計畫」細部計畫地區發展強度最高使用分區容積率訂定之。						
B15-A/臺灣大道二段/忠明南路交叉口西側	第二種住宅區(220%) 第三種住宅區(280%) (主計三通住變商)	捷運開發區 B15-1 (500%或650%)	於本案主要計畫發布實施前未完成回饋者，以土地開發基地所在細部計畫區發展強度最高之容積率訂定(原則3-1)；完						

公展內容				專案小組初步建議 意見	修正後內容	市都委會 決議
B16-C/臺灣大道二段/館前路口附近， 鄰科博館綠園道	地區) 第二種住宅區 (220%) 第三種住宅區 (280%) (主計三通住變商 地區)	捷運開發區 B16-1 (500%或 650%)	成住變商回饋者，參考捷 運綠線土地開發基地之 容積率訂定為 650%(原 則 3-2)。			
B17-B/臺灣大道二段/日興街口(茄苳 公園)附近	第二種住宅區 (220%) 第三種住宅區 (280%)	捷運開發區 B17-1 (500%)	原則 1： 以所在「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」 發展強度最高使用分區 容積率為原則訂定之。			
B18-B/臺灣大道一段/興中街口附近， 鄰興中停車場	交通用地(300%)	捷運開發區 B18-1 (500%)	原則 1： 以所在「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」 發展強度最高使用分區 容積率訂定之。			
B19-B/新民街/大智 北路口附近，鄰臺中 車站	廣場兼停車場用 地 廣場用地 (廣場，0%；停車 場，平面 20%，立 體 960%)	捷運開發區 B19-1 (600%)	原則 1： 以所在「臺中市都市計畫 (臺中車站地區)細部計 畫」發展強度最高使用分 區容積率為原則訂定之。			
二、樓地板面積(含增加容積獎勵)之分配原則 辦理土地開發係為達成主管機關、地主及投資人 三贏之目標，希望能藉由民間資源與效率，引導民間 開發商配合整體規劃，以創造更多外部效益，而公部 門透過法令與行政措施執行等給予獎勵誘因，回饋給 民間參與者，亦促使開發在公私部門合作下，達到都 市整體效益。透過協議地主及開發商參與土地開發除 可共享開發利益，並得降低臺中市政府用地取得成本 及財政負擔之減輕，因此依相關法令規定(土開辦法 第 29 條)得給予放寬並給予適當容積獎勵。 以下將針對增加樓地板面積分配原則及主管機 關、地主及投資人三方於參與開發時權益分配及義務 進行說明，以進一步瞭解土地開發參與組成及運作。				建議照案通過	--	照專案小 組建議意 見通過。

公展內容				專案小組初步建議 意見	修正後內容	市都委會 決議																					
(一)土地開發權益分配原則說明 參考國內捷運之辦理經驗，並兼顧前述三方之權益研擬適當的權益，分配原則如表 2. 土地開發權益分配原則說明表所示，惟未來應依主管機關核定內容為準。 表 2. 土地開發權益分配原則說明表 <table><tr><th colspan="2">項目</th><th>說明</th><th>備註</th></tr><tr><td rowspan="2">階段一：主管機關與土地所有權人及投資人之權益分配</td><td>A 主管機關取回樓地板部分</td><td>無償取回捷運設施所需室內外空間。 有償取回土開獎勵規定所增加樓地板之 1/2。 有償取回基準容積調高所增加樓地板之 1/2。</td><td>左列第 1 點之樓地板面積不計入容積。 主管機關需支付投資人左列取回2+3 樓地板面積之建造成本；另得與投資人議定以取回樓地板面積抵繳之。 取得 1+2+3 樓地板面積所應持分之土地所有權。</td></tr><tr><td>B 土地所有權人及投資人共同取回樓地板部分</td><td>土地所有權人及投資人共同取回樓地板部分，為土地開發大樓總樓地板(不含捷運設施部分)扣除 A 主管機關取回之樓地板。</td><td>取得其分回樓地板所應持分之土地所有權</td></tr><tr><td>階段二：土地所有權人及投資者權益分配</td><td>貢獻成本計算</td><td>土地所有權人</td><td>C 土地貢獻成本：開發後整宗土地之總市值</td><td>評估方式由公地主、投資人及主管機關依開發基地條件分別委託鑑價公司評估，以其有效鑑價結果平均價格為計算基準。</td></tr><tr><td>階段二：土地所有權人及投資者權益分配</td><td>貢獻成本計算</td><td>投資人</td><td>D 建物貢獻成本(詳列如右)</td><td>建造費用＝直接費用＋間接費用。 建物設計費＝依建物標準單價及建築師酬金標準計算。 共構歸墊費用。 建造費用及共構費用利息。 連帶保證人費用。 稅管費。</td></tr></table>				項目		說明	備註	階段一：主管機關與土地所有權人及投資人之權益分配	A 主管機關取回樓地板部分	無償取回捷運設施所需室內外空間。 有償取回土開獎勵規定所增加樓地板之 1/2。 有償取回基準容積調高所增加樓地板之 1/2。	左列第 1 點之樓地板面積不計入容積。 主管機關需支付投資人左列取回2+3 樓地板面積之建造成本；另得與投資人議定以取回樓地板面積抵繳之。 取得 1+2+3 樓地板面積所應持分之土地所有權。	B 土地所有權人及投資人共同取回樓地板部分	土地所有權人及投資人共同取回樓地板部分，為土地開發大樓總樓地板(不含捷運設施部分)扣除 A 主管機關取回之樓地板。	取得其分回樓地板所應持分之土地所有權	階段二：土地所有權人及投資者權益分配	貢獻成本計算	土地所有權人	C 土地貢獻成本：開發後整宗土地之總市值	評估方式由公地主、投資人及主管機關依開發基地條件分別委託鑑價公司評估，以其有效鑑價結果平均價格為計算基準。	階段二：土地所有權人及投資者權益分配	貢獻成本計算	投資人	D 建物貢獻成本(詳列如右)	建造費用＝直接費用＋間接費用。 建物設計費＝依建物標準單價及建築師酬金標準計算。 共構歸墊費用。 建造費用及共構費用利息。 連帶保證人費用。 稅管費。			
項目		說明	備註																								
階段一：主管機關與土地所有權人及投資人之權益分配	A 主管機關取回樓地板部分	無償取回捷運設施所需室內外空間。 有償取回土開獎勵規定所增加樓地板之 1/2。 有償取回基準容積調高所增加樓地板之 1/2。	左列第 1 點之樓地板面積不計入容積。 主管機關需支付投資人左列取回2+3 樓地板面積之建造成本；另得與投資人議定以取回樓地板面積抵繳之。 取得 1+2+3 樓地板面積所應持分之土地所有權。																								
	B 土地所有權人及投資人共同取回樓地板部分	土地所有權人及投資人共同取回樓地板部分，為土地開發大樓總樓地板(不含捷運設施部分)扣除 A 主管機關取回之樓地板。	取得其分回樓地板所應持分之土地所有權																								
階段二：土地所有權人及投資者權益分配	貢獻成本計算	土地所有權人	C 土地貢獻成本：開發後整宗土地之總市值	評估方式由公地主、投資人及主管機關依開發基地條件分別委託鑑價公司評估，以其有效鑑價結果平均價格為計算基準。																							
階段二：土地所有權人及投資者權益分配	貢獻成本計算	投資人	D 建物貢獻成本(詳列如右)	建造費用＝直接費用＋間接費用。 建物設計費＝依建物標準單價及建築師酬金標準計算。 共構歸墊費用。 建造費用及共構費用利息。 連帶保證人費用。 稅管費。																							

公展內容					專案小組初步建議 意見	修正後內容	市都委會 決議	
				其他經執行機關、投資人及公、私地主共同認定之必要費用。				
	權益分配	土地所有權人	B 單位樓地板銷售值分配比例	土地所有權人分配比例=(C/(C+D))				
		投資人	B 單位樓地板銷售值分配比例	投資 人 分 配 比 例=(D/(C+D))				
階段三： 地主間權益分配		各地主分配比例＝協議或（公告現值比例＋容積比例）÷2						
(二)依大眾捷運法辦理土地開發之角色與權責 表 3. 大眾捷運法辦理土地開發之角色與權責說明表					建議修正後通過 修正事項： 無償取得捷運設施所需「樓板」及其持分土地，修正為無償取得捷運設施所需「樓地板」及其持分土地。	(二)依大眾捷運法辦理土地開發之角色與權責 表 3. 大眾捷運法辦理土地開發之角色與權責說明表	照 專 案 小 組 建 議 意 見通過。	
角色	權責			權益	角色	權責		權益
土地開發主管機關（執行機構）	辦理用地取得(含籌措經費)及協議地主參與開發。 辦理開發基地研選、開發內容、財務及相關土地開發事項之評估。 研擬配套措施(法制作業)及相關甄選投資者招標文件。 督導及審核投資人相關辦理事項。 配合興闢場站周邊公共設施或調整都市發展策略。 其他依規定應辦理事項。			無償取得捷運設施所需樓板及其持分土地。 依權益分配原則取回開發大樓之樓地板及其持分土地。	土地開發主管機關（執行機構）	辦理用地取得(含籌措經費)及協議地主參與開發。 辦理開發基地研選、開發內容、財務及相關土地開發事項之評估。 研擬配套措施(法制作業)及相關甄選投資者招標文件。 督導及審核投資人相關辦理事項。 配合興闢場站周邊公共設施或調整都市發展策略。 其他依規定應辦理事項。		無償取得捷運設施所需樓地 板及其持分土地。 依權益分配原則取回開發大樓之樓地板及其持分土地。
投資人	籌措經費並負責設計、申請建造執造、興建開發大樓。 依招標文件、契約及法令規定，提出開發計畫、營運管理計畫等送審。 依規定經營及管理開發大樓。 其他依規定應辦理事項。			依權益分配原則取回聯開大樓之樓地板及其持分土地。	投資人	籌措經費並負責設計、申請建造執造、興建開發大樓。 依招標文件、契約及法令規定，提出開發計畫、營運管理計畫等送審。 依規定經營及管理開發大樓。 其他依規定應辦理事項。		依權益分配原則取回聯開大樓之樓地板及其持分土地。
土地所有權人	提供土地及配合土地開發作業。			取得土地價款或依權益分配原則取回聯開大樓之樓地板及其持分土地。	土地所有權人	提供土地及配合土地開發作業。		取得土地價款或依權益分配原則取回聯開大樓之樓地板及其持分土地。
三、土地開發回饋措施					建議修正後通過	三、土地開發回饋措施		照 專 案 小

公展內容	專案小組初步建議意見	修正後內容	市都委會決議						
依據上述有關土地開發權益分配之原則，其土地開發回饋措施包括： (一)無償提供捷運所需使用樓板面積及其土地持分面積。 (二)以建造成本價供政府，取回部份因容積提高或獎勵樓板之面積及其持分土地。	修正事項： 1.建議土地開發回饋措施依土地類型分為「公共設施用地」及「非屬公共設施用地」，述明捷運開發區之土地開發回饋措施。 2.公共設施保留地之變更回饋比例應列表敘明。 3.餘依研提內容照案通過。	依據上述有關土地開發權益分配之原則，其土地開發回饋措施如下： (一)公共設施用地變更為捷運開發區之土地開發回饋措施： 1.公有地參與土地開發免回饋。 2.私有地土地所有權人參與土地開發按「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」規定，回饋變更規定比例(如下表)之土地面積予臺中市政府。 <table><tr><th>捷運開發區</th><th>土地回饋比例</th></tr><tr><td>B6-1(附)</td><td>25%</td></tr><tr><td>B19-1(附)</td><td>30%</td></tr></table> 3.無償提供捷運所需樓地板面積及其持分土地面積。 4.以建造成本價提供政府，有償取回部分因容積提高或獎勵樓地板之面積及其持分土地。 (二)非屬公共設施用地變更為捷運開發區，參與土地開發回饋措施： 1.無償提供捷運所需樓地板面積及其持分土地面積。 2.以建造成本價提供政府，有償取回部分因容積提高或獎勵樓地板之面積及其持分土地。	捷運開發區	土地回饋比例	B6-1(附)	25%	B19-1(附)	30%	組建議意見通過。
捷運開發區	土地回饋比例								
B6-1(附)	25%								
B19-1(附)	30%								

表 5-1、實施進度及經費表(公展草案)

土地使用分區	面積 (公頃)	土地取得方式				用地取得 費用 (百萬元)	工程費 (百萬元)	主辦 單位	預定完 成期限	經費來源
		協議 價購	徵收	公地 撥用	土地 開發					
捷運 開發區	1.3097			✓	✓	1,956.47	8,022.3	臺中市 政府	民國 121 年	依經費分攤 原則，分別 由中央政府、臺中市 政府編列預 算支應。

註：1. 表內面積應依核定圖實地分割測量為準。

2. 用地取得費用為 B14、B15、B16、B17、B18 車站設施用地取得費用合計。

3. 工程費：本表所列工程費係指車站捷運設施之工程費。

4. 捷運開發區：依大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法及相關規定辦理。

5. 本表所列工程費係指本捷運建設計畫總建造費用為 109 年幣值，不含分年調整費，有關開發經費及預定完成期限，得依預算編列及實際計畫執行情形酌予調整。

資料來源：臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫綜合規劃報告，臺中市政府，民國 111 年 3 月(提報交通部審議中，尚未核定)，本計畫彙整。

表 5-2、實施進度及經費表(依專案小組意見修正)

土地使用分區	面積 (公頃)	土地取得方式				用地取得 費用 (百萬元)	工程費 (百萬元)	主辦 單位	預定完 成期限	經費來源
		協議 價購	徵收	公地 撥用	土地 開發					
捷運 開發區	0.9063			✓	✓	1,394.47	6,363.06	臺中市 政府	民國 123 年	依經費分攤 原則，分別 由中央政府、臺中市 政府編列預 算支應。

註：1. 表內面積應依核定圖實地分割測量為準。

2. 表列開發經費應以實際金額為準；預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

3. 捷運開發區：依大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法及相關規定辦理。

資料來源：臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫綜合規劃報告，臺中市政府，民國 113 年 1 月(行政院核定)，本計畫彙整。

討論事項	第一案-7	所屬行政區	臺中市東區
提案單位	臺中市政府捷運工程局	簡報單位	東昇工程顧問有限公司
案由	變更臺中市都市計畫(臺中車站地區)細部計畫 (配合臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫)案		
說明	一、計畫緣起 臺中都會區大眾捷運路網自民國 78 年展開，由當時臺灣省政府住宅與都市發展局捷運工程處辦理規劃，已規劃有捷運藍線自台中港特定區行經臺灣大道至臺中市區、大里、霧峰、中興新村、南投，民國 87 年辦理細部規劃時修改至臺中市區、太平地區；民國 88 年因精省改由交通部高速鐵路工程局接辦優先路網規劃，捷運藍線列為臺中捷運優先路網之一；民國 98 年再由本府委託臺北市政府捷運工程局辦理整體路網檢討規劃，再由民國 99 年 12 月由本府啟動辦理「可行性研究」，續依據交通部 100 年 4 月發布「大眾捷運系統建設及周邊土地開發計畫申請與審查作業要點」進行相關作業，民國 107 年 10 月獲行政院核定「可行性研究」後，民國 108 年 3 月啟動辦理「綜合規劃」，並於民國 113 年 1 月 29 日行政院核定「綜合規劃報告」。 「臺中捷運藍線」路線經包括臺中港特定區(梧棲區)、靜宜-弘光商圈(沙鹿區)、東海商圈(龍井區、西屯區)、中科世貿商圈(西屯區)、新市政商圈(西屯區)、舊城區及臺中車站商圈(西區、北區、中區、東區)等，沿線都市計畫涵蓋「台中港特定區計畫」、「中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫」、「臺中市都市計畫主要計畫」等範圍，預期完成後，本計畫路線將與臺中都會區鐵路高架捷運化計畫(鐵路高架化)及臺中捷運烏日文心北屯線(捷運綠線)串聯建構臺中都會區基本軌道路網，有效紓解臺灣大道的壅塞程度，帶動大臺中地區整體均衡發展。 配合主要計畫「臺中市都市計畫主要計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫)案」變更之 B19 站「捷運開發區」，新增土管要點內容，並訂定捷運藍線捷運開發區土地開發強度及回饋處理原則。 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。 三、辦理機關：臺中市政府 四、計畫位置、範圍及面積 臺中捷運藍線於臺中市都市計畫內之軌道路線，係位於臺灣大道及進德路，設置有地下段軌道及 B11 至 B20 車站(場站設置位置詳圖 1 所示)，並配合於道路		

說明	兩側設置車站出入口及相關必要設施，並為挹注捷運財源，擇適當之地點辦理土地開發，並已於「變更臺中市都市計畫主要計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫)案」中，分別就用地及土地開發所需之土地，變更為捷運系統用地或捷運開發區。 「臺中車站地區」細部計畫公展草案，變更場站為 B19 站，位於新民街與大智北路口附近，鄰臺中車站，變更「廣場兼停車場用地、廣場用地」為「捷運開發區」面積 0.5422 公頃(詳表 1 細部計畫變更內容綜理表、圖 2 變更計畫位置示意圖)。 據此，細部計畫配合新增之分區(用地別)，增訂捷運藍線【捷運開發區】之土地使用管制要點相關內容，並參臺中市都市計畫土地使用回饋審議原則相關規範，訂定捷運藍線捷運開發區土地開發強度及回饋處理原則。 五、變更計畫範圍及面積 本細部計畫為配合劃定捷運藍線「捷運開發區」之土地使用分區變更及管制內容，詳表 1 細部計畫變更內容綜理表、表 2 土地使用分區管制要點、表 3 捷運藍線場站土地開發基地強度及回饋處理原則。 六、實施進度與經費 本計畫變更範圍屬公有土地者，依規定辦理撥用或同意使用，屬私有土地，則得以土地開發、協議價購、徵收等方式取得或使用；土地開發依大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法及相關規定辦理。由中央政府、臺中市政府編列預算。目標年為民國 121 年，得視主辦單位財務狀況酌予調整。配合主要計畫調整，詳表 4-1、實施進度及經費表(公展草案)、表 4-2、實施進度及經費表(依專案小組意見修正)。 七、公開展覽期間人民及團體陳情意見 (一) 公開展覽期間：自 112 年 01 月 09 日起 45 天。 (二) 公開說明會： 112 年 02 月 15 日下午 2 時於東區區公所舉行。 八、主要計畫審議情形 變更台中市都市計畫主要計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫)案，業於本市 113 年 7 月 3 日第 145 次市大會審議修正後通過，並於 113 年 8 月 15 日送至內政部都委會，內政部於 113 年 9 月 9 日及 114 年 3 月 26 日召開 2 次專案小組審議。
	一、 專案小組審議進程 本案經簽奉核可，112 年及 113 年係由林委員良泰(召集人)、張前委員梅英、賴前委員美蓉、林前委員榆芝、葉委員昭甫等 5 人組成專案小組，114 年係由林

專案小組初步建議意見	委員良泰（召集人）、朱委員南玉、葉委員昭甫、薛委員孟琪、謝委員政穎等 5 人組成專案小組，分別於 112 年 04 月 06 日、112 年 05 月 29 日、112 年 10 月 23 日、112 年 12 月 11 日、112 年 12 月 25 日、113 年 03 月 25 日、113 年 09 月 02 日、113 年 11 月 29 日、114 年 3 月 27 日，召開 9 次專案小組會議。獲致具體建議意見如後。 二、專案小組及建議修正意見彙整： （一）土地使用分區管制要點建議如下： 1. 部分基地因規模、形狀與地形等條件限制，恐因法定停車空間規範而導致過度深挖，建議於土地使用管制要點中增列「倘因基地規模限制而無法依規設置法定停車位，得依《大眾捷運法》第二十條規定免予附建。」。 2. 第四、七、八土地使用分區管制要點建議修正後通過，詳表 2。 （二）捷運藍線「土地開發強度及回饋處理原則」，綜整建議如下： 1. 有關本案公共設施保留地變更為捷運開發區之回饋比例，應註明依據「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」規定辦理。 2. 有關捷運開發區提高使用強度及其訂定原則，建議補充大眾運輸開發引導都市發展、都市發展程度及土地容受力等方向進行說明。 3. 「三、土地開發回饋措施」條文，建議分為「公共設施用地」及「非屬公共設施用地」兩種類型呈現，並以列表方式敘明公共設施保留地之變更回饋比例。 4. 捷運藍線捷運開發區之土地開發強度及回饋處理原則，詳表 3。 （三）本案細部計畫之實施進度及經費，應配合主要計畫修正，詳表 4-2、實施進度及經費表（依專案小組意見修正）。
提請大會討論事項	一、變更內容綜理表涉及配合主要計畫變更部分之變更案，建議刪除，並於細部計畫書補充主要計畫指導內容。 二、有關土地使用分區管制要點增訂配合「捷運開發區」使用項目，應於變更綜理表增列變更案。
市都委會決議	本案除依下列意見修正外，其餘准照提會內容及專案小組建議意見通過： 一、變更內容綜理表涉及配合主要計畫變更部分刪除，並於細部計畫書補充主要計畫指導內容，以資明確。 二、土地使用分區管制要點增訂配合「捷運開發區」使用項目，請於變更綜理表增列變更案。 三、捷運開發區法定停車位設置，免依建築技術規則建築設計施工編第 59 條加倍留

	設，但應提供一定比例開放供公共使用，相關規定由都市計畫主管機關或捷運主管機關另訂之。
--	--



圖 1、臺中市都市計畫主要計畫-臺中捷運藍線路線及車站位置示意圖



圖2、變更計畫位置示意圖

表 1、變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		原計畫(面積)	新計畫(面積)			
1	新民街與大智北路口附近，鄰臺中車站	廣場兼停車場用地 (0.3765 公頃) 廣場用地 (0.1657 公頃)	捷運開發區 B19-1 (0.5422 公頃)	配合本捷運建設計畫，場站 B19 出入口 B 及相關附屬設施之佈設所需用地。	建議照案通過。	修正後通過。 變更內容綜理表涉及配合主要計畫變更部分刪除，並於細部計畫書補充主要計畫指導內容。

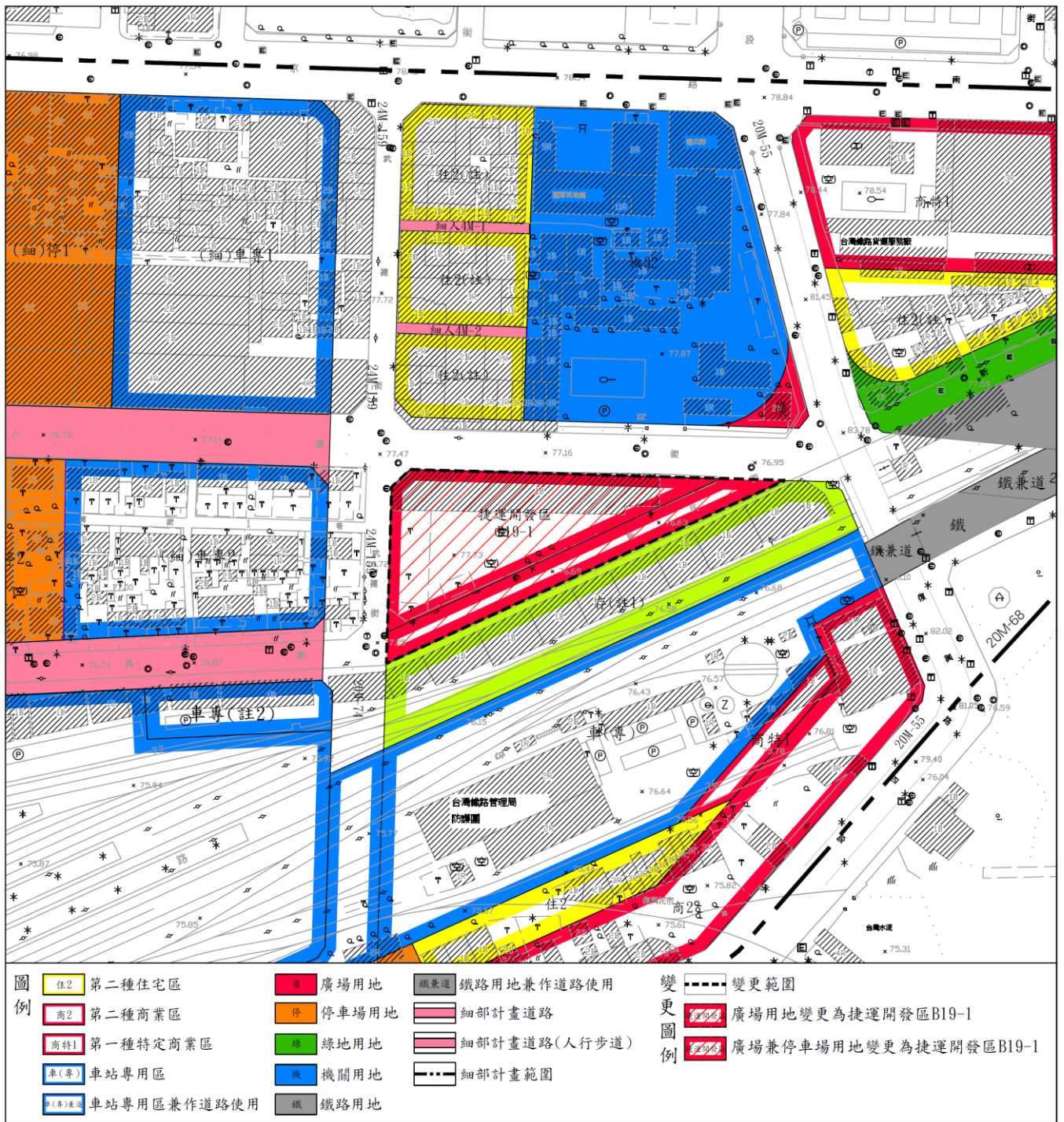


圖 3、變更內容示意圖

表 2、土地使用分區管制要點

公展內容	專案小組初步建議意見	修正後內容	市都委會決議								
一、本要點依都市計畫法第三十二條及都市計畫法臺中市施行自治條例第四十九條訂定之。	建議照案通過		照專案小組建議意見通過。								
二、配合「臺中捷運藍線」建設計畫之路線、場、站及相關附屬設施(含出入口等)，所需用地內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制。	建議照案通過		照專案小組建議意見通過。								
三、本次變更範圍之「捷運開發區」，其建蔽率、容積率依下表規定辦理： <table><tr><th>項 目</th><th>建 蔽 率</th><th>容 積 率</th></tr><tr><td>捷運開發區 B19-1</td><td>70%</td><td>600%</td></tr></table>	項 目	建 蔽 率	容 積 率	捷運開發區 B19-1	70%	600%	建議照案通過		照專案小組建議意見通過。		
項 目	建 蔽 率	容 積 率									
捷運開發區 B19-1	70%	600%									
四、為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，「捷運開發區」退縮建築依下表規定辦理： <table><tr><th>項 目</th><th>退 縮 建 築 規 定</th></tr><tr><td>捷運開發區 B19-1</td><td>1. 面臨八德街側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 2. 面臨大智北路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 3. 面臨復興路四段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。</td></tr></table> 註：1. 基於捷運設施整體結構安全考量，捷運設施墩柱不在此限。 2. 退縮部分得計入法定空地。	項 目	退 縮 建 築 規 定	捷運開發區 B19-1	1. 面臨八德街側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 2. 面臨大智北路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 3. 面臨復興路四段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。	建議修正後通過 修正事項： 於附註部分新增出入口設施不受退縮規定。	四、為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，「捷運開發區」退縮建築依下表規定辦理： <table><tr><th>項 目</th><th>退 縮 建 築 規 定</th></tr><tr><td>捷運開發區 B19-1</td><td>1. 面臨八德街側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 2. 面臨大智北路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。</td></tr></table> 註：1. 基於捷運設施整體結構安全及人行動線聯接考量，捷運出入口設施不在此限。 2. 退縮部分得計入法定空地。	項 目	退 縮 建 築 規 定	捷運開發區 B19-1	1. 面臨八德街側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 2. 面臨大智北路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。	照專案小組建議意見通過。
項 目	退 縮 建 築 規 定										
捷運開發區 B19-1	1. 面臨八德街側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 2. 面臨大智北路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 3. 面臨復興路四段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。										
項 目	退 縮 建 築 規 定										
捷運開發區 B19-1	1. 面臨八德街側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 2. 面臨大智北路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。										
五、本捷運建設計畫之場、站等建築，應納入都市設計審查。	建議照案通過		照專案小組建議意見通過。								
六、捷運開發區之使用指定：捷運開發區指定供捷運路線、場、站及相關附屬設施使用。依大眾捷運法辦理土地開發或依促進民間參與公共建設法開發、興	建議照案通過		照專案小組建議意見通過。								

公展內容	專案小組初步建議 意見	修正後內容	市都委會決 議
建供附屬事業使用，其使用管制應依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區之相關規定管制之，惟供捷運設施使用部分得不計入容積。			
七、捷運系統用地及捷運開發區之使用，係配合大眾運輸場站設置，以減少私人運具使用為目標，鼓勵民眾使用大眾運輸為轉乘運具，並減少私人運具進入基地，其基地法定停車數量得減設，法定停車數量得經本府交通主管機關審查通過依實際需求配置之，減設數額以百分之三十為上限。	建議修正後通過修正事項： 考量部分基地無法依細部計畫規定設置法定停車數量，增列適用大眾捷運法第二十條規定內容。	七、捷運系統用地及捷運開發區之使用，係配合大眾運輸場站設置，以減少私人運具使用為目標，鼓勵民眾使用大眾運輸為轉乘運具，並減少私人運具進入基地，其基地法定停車數量得減設，法定停車數量得經本府交通主管機關審查通過依實際需求配置之，減設數額以百分之三十為上限。倘因受限基地規模限制而無法依規設置法定停車位，得依大眾捷運法第二十條規定免予附建。	照專案小組建議意見通過。
八、本要點未規定者，適用有關法令之規定。	建議修正後通過修正事項： 配合各現有細部計畫通案性論述調整。	八、本計畫區內土地及建物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用臺中市都市計畫(臺中車站地區)細部計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令之規定。	照專案小組建議意見通過。

表 3、捷運藍線場站土地開發基地強度及回饋處理原則

公展內容	專案小組初步建議意見	修正後內容	市都委會決議
依國內外辦理捷運場站土地開發之案例觀之，辦理捷運場站土地開發之理由主要係基於捷運本業需求、有效利用捷運場站土地、帶動捷運場站周邊都市發展，其次尚包括無償取得捷運設施所需土地、挹注捷運本業之財務效益及提高捷運本業利用率等。 因此，基於辦理捷運場站土地開發之綜效，並考量辦理土地開發需兼顧臺中市政府之政策目標、地方特性與需求，茲從車站周邊地區之發展現況、相關建設計畫、不動產市場以及臺中市政府意見等，對本捷運建設車站周邊地區開發潛力進行初步評估後，依「臺中捷運藍線綜合規劃(含環境影響評估)暨捷運設施用地土地使用變更綜合規劃報告」，包括 B2-A、B3-A、B6-A、B6-B、B7-A、B11-A、B11-B、B12-A、B12-B、B12-C、B13-B、B14-B、B14-C、B15-A、B16-C、B17-B、B18-B、B19-B 等 18B3-1、B3-2、B6-1(附)、B7-1、B11-1、B12-1、B12-2、B12-3、B14-1、B14-2、B15-1、B18-1、B19-1(附)等 13 處捷運開發區，係為具有開發潛力之土地開發基地，未來建議得依大眾捷運法第 7 條及大眾捷運系統土地開發辦法等相關法令規定，辦理土地開發事宜。 爰此，以下針對前開捷運開發區依據大眾捷運法及其相關規定辦理土地開發時，有關開發強度研擬及依法進行之相關回饋措施進行說明。	建議修正後通過 修正事項：配合主要計畫各捷運開發區設置位置調整內文。	依國內外辦理捷運場站土地開發之案例觀之，辦理捷運場站土地開發之理由主要係基於捷運本業需求、有效利用捷運場站土地、帶動捷運場站周邊都市發展，其次尚包括無償取得捷運設施所需土地、挹注捷運本業之財務效益及提高捷運本業利用率等。 因此，基於辦理捷運場站土地開發之綜效，並考量辦理土地開發需兼顧臺中市政府之政策目標、地方特性與需求，茲從車站周邊地區之發展現況、相關建設計畫、不動產市場以及臺中市政府意見等，對本捷運建設車站周邊地區開發潛力進行初步評估後，依「臺中捷運藍線綜合規劃(含環境影響評估)暨捷運設施用地土地使用變更綜合規劃報告」，包括 <u>B3-1、B3-2、B6-1(附)、B7-1、B11-1、B12-1、B12-2、B12-3、B14-1、B14-2、B15-1、B18-1、B19-1(附)</u>等 13 處捷運開發區，係為具有開發潛力之土地開發基地，未來建議得依大眾捷運法第 7 條及大眾捷運系統土地開發辦法等相關法令規定，辦理土地開發事宜。 爰此，以下針對前開捷運開發區依據大眾捷運法及其相關規定辦理土地開發時，有關開發強度研擬及依法進行之相關回饋措施進行說明。	照專案小組建議意見通過。
一、土地使用調整及開發強度研擬原則 (一)考量大眾運輸導向(TOD)土地使用發展型態 採用大眾運輸導向發展型態(transit-oriented	建議照案通過	--	照專案小組建議意見通過。

公展內容	專案小組初步建議意見	修正後內容	市都委會決議
development, TOD)之方式，係沿著大眾運輸廊帶進行高密度集合住宅與市場開發，大幅度提升民眾使用大眾運輸的便利性，而減少使用私人運具旅次，為各國大都會都市計畫與大眾運輸政策發展之新趨勢(李佳儂、賴宗裕，2007)。 為落實大眾運輸導向之都市發展規劃及設計理念，採「無縫運輸」設計概念，土地開發基地落實大眾運導向之都市發展(TOD)規劃及設計理念，以符合永續發展之目標。適當提高土地使用強度，增加土地開發基地之總樓地板面積，發揮土地開發效能，期達到運輸效率與產業發展的雙重目標，以大眾運輸車站為中心，引導產業聚集，愈接近車站聚集程度愈高，可有效提升捷運運量，強化經營效率及提高土地所有權人及投資人參與土地開發之意願、開發財務效益等因素。			
(二)相關法規規定及土地開發基地強度訂定原則 依大眾捷運法辦理場站土地開發時，按大眾捷運系統土地開發辦法第 29 條規定，申請投資土地開發且無償提供捷運設施所需空間及其應持分土地所有權者，其建築物樓地板面積與高度得依規定放寬。 綜上，考量未來之捷運發展潛力現行都市計畫區土地使用發展現況及容受力、捷運開發運輸導向發展，並提升投資開發之參與誘因，本計畫土地開發基地之建蔽率同捷運綠線土地開發基地為 70%，並以促進都市健全合理發展及提供良好生活環境為前提，參酌都市發展用地使用率，以及各地區之發展需求，容積率參考各場站土地開發基地原所在或鄰近細部計畫區及鄰近捷運開發區容積率，依其使用分區發展強度最高之容積率訂定(原則 1)；惟台中港都市計畫區，因現行住宅區及商業區之發展率未達 50%，都市發展用地仍具發展空間，另考量台中港特定區現有各	建議修正後通過修正事項： 1. 「捷運開發運輸導向」修正為「大眾運輸導向」。 2. 原則 1，容積率參考各場站土地開發基地「所在」或鄰近細部計畫區及鄰近捷運開發區容積率，修正為「原坐落」細部計畫 3. 請於原則說明部分，補充各捷運	(二)相關法規規定及土地開發基地強度訂定原則 依大眾捷運法辦理場站土地開發時，按大眾捷運系統土地開發辦法第 29 條規定，申請投資土地開發且無償提供捷運設施所需空間及其應持分土地所有權者，其建築物樓地板面積與高度得依規定放寬。 綜上，考量現行都市計畫區土地使用發展現況及容受力、大眾運輸導向發展，並提升投資開發之參與誘因，本計畫土地開發基地之建蔽率為 70%，並以促進都市健全合理發展及提供良好生活環境為前提，參酌都市發展用地使用率，以及各地區之發展需求，容積率參考各場站土地開發基地原坐落或鄰近細部計畫區及鄰近捷運開發區容積率，依	照專案小組建議意見通過。

公展內容	專案小組初步建議意見	修正後內容	市都委會決議																																																													
項使用分區之發展率尚低，人口規模與計畫人口差距尚大，以及現行住宅區及商業區之發展率未達 50%，雖均有持續發展之現象存在，仍應循序漸進之發展，故容積率調升為原計畫之 2 倍為限(原則 2)；部份土地開發基地位於住變商地區，於本案主要計畫發布實施前未完成回饋者，以土地開發基地所在細部計畫區發展強度最高之容積率訂定(原則 3-1)，完成住變商回饋者，參考捷運綠線土地開發基地之容積率訂定為 650%(原則 3-2)。各捷運開發區容積率訂定原則詳如下表所述： 表 1. 捷運藍線之土地開發基地強度(容積率)訂定原則表 <table> <tr> <th rowspan="2">場站位置</th><th colspan="2">土地使用分區</th><th rowspan="2">容積率訂定原則</th></tr> <tr> <th>原計畫(容積率)</th><th>新計畫(容積率)</th></tr> <tr> <td>B2-A/臺灣大道九段/文化路二段附近，梧棲國小對面</td><td>第四種住宅區(200%)</td><td>捷運開發區 B2-1(400%)</td><td rowspan="4">原則 2： 以所在「台中港特定區都市計畫」發展強度最高使用分區容積率為原則訂定之，考量台中港特定區都市計畫區都市發展用地尚具發展空間，本計畫區容積率調升以 2 倍為限。</td></tr> <tr> <td>B3-A/臺灣大道八段/文華街 118 巷附近，童綜合醫院旁</td><td>第四種住宅區(200%)</td><td>捷運開發區 B3-1(400%)</td></tr> <tr> <td>B6-A/臺灣大道七段/英才路口附近，靜宜大學對面</td><td>第二種住宅區(150%)</td><td>捷運開發區 B6-1(300%)</td></tr> <tr> <td>B7-A/臺灣大道六段/晉文路 301 巷附近，近弘光科大</td><td>第二種住宅區(150%)</td><td>捷運開發區 B7-1(300%)</td></tr> <tr> <td>B6-B/臺灣大道七段靜宜大學旁停車場(靜宜夜市)</td><td>停車場用地(平面 20%，立體 960%)</td><td>捷運開發區 B6-2(300%)</td><td>參鄰近捷運開發區 B6-1。</td></tr> <tr> <td rowspan="2">B11-A、B11-B/臺灣大道四段/福康路口附近</td><td>市場用地(240%)</td><td>捷運開發區 B11-1(420%)</td><td>原則 1： 以鄰近「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率訂定之。</td></tr> <tr> <td>第三之一種住宅區(280%)</td><td>捷運開發區 B11-2(420%)</td><td>原則 1： 以所在「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率訂定之。</td></tr> <tr> <td>B12-A、B12-B、B12-C/臺灣大道四段/安和路口附近，統聯客運中港</td><td>第二之 A 種住宅區(220%) 第一之 B 種住宅區</td><td>捷運開發區 B12-1(420%)</td><td>原則 1： 以鄰近之「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發</td></tr> </table>	場站位置	土地使用分區		容積率訂定原則	原計畫(容積率)	新計畫(容積率)	B2-A/臺灣大道九段/文化路二段附近，梧棲國小對面	第四種住宅區(200%)	捷運開發區 B2-1(400%)	原則 2： 以所在「台中港特定區都市計畫」發展強度最高使用分區容積率為原則訂定之，考量台中港特定區都市計畫區都市發展用地尚具發展空間，本計畫區容積率調升以 2 倍為限。	B3-A/臺灣大道八段/文華街 118 巷附近，童綜合醫院旁	第四種住宅區(200%)	捷運開發區 B3-1(400%)	B6-A/臺灣大道七段/英才路口附近，靜宜大學對面	第二種住宅區(150%)	捷運開發區 B6-1(300%)	B7-A/臺灣大道六段/晉文路 301 巷附近，近弘光科大	第二種住宅區(150%)	捷運開發區 B7-1(300%)	B6-B/臺灣大道七段靜宜大學旁停車場(靜宜夜市)	停車場用地(平面 20%，立體 960%)	捷運開發區 B6-2(300%)	參鄰近捷運開發區 B6-1。	B11-A、B11-B/臺灣大道四段/福康路口附近	市場用地(240%)	捷運開發區 B11-1(420%)	原則 1： 以鄰近「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率訂定之。	第三之一種住宅區(280%)	捷運開發區 B11-2(420%)	原則 1： 以所在「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率訂定之。	B12-A、B12-B、B12-C/臺灣大道四段/安和路口附近，統聯客運中港	第二之 A 種住宅區(220%) 第一之 B 種住宅區	捷運開發區 B12-1(420%)	原則 1： 以鄰近之「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發	開發區容積率詳附表之相關說明。 4. 餘依研提內容照案通過。	其使用分區發展強度最高之容積率訂定(原則 1)；另考量台中港特定區現有各項使用分區之發展率尚低，人口規模與計畫人口差距尚大，以及現行住宅區及商業區之發展率未達 50%，雖均有持續發展之現象存在，仍應循序漸進之發展，故容積率調升為原計畫之 2 倍為限(原則 2)。各捷運開發區容積率訂定原則及新計畫容積率詳表 1 所示。 表 1. 捷運藍線之土地開發基地強度(容積率)訂定原則表 <table> <tr> <th rowspan="2">場站位置</th><th colspan="2">土地使用分區</th><th rowspan="2">容積率訂定原則</th></tr> <tr> <th>原計畫(容積率)</th><th>新計畫(容積率)</th></tr> <tr> <td>B3-1/臺灣大道八段/文華街 118 巷附近，童綜合醫院旁</td><td>第四種住宅區(200%)</td><td>捷運開發區 B2-1(400%)</td><td rowspan="4">原則 2： 以原坐落「台中港特定區都市計畫」發展強度最高使用分區容積率為原則訂定之，考量台中港特定區都市計畫區都市發展用地尚具發展空間，本計畫區容積率調升以 2 倍為限。 註：B6-1 鄰近土地為住二，參鄰近捷運開發區 B7-1 容積率為 300%</td></tr> <tr> <td>B3-2/臺灣大道八段/中樓路一段 596 巷口附近</td><td>第四種住宅區(200%)</td><td>捷運開發區 B3-1(400%)</td></tr> <tr> <td>B6-1/臺灣大道七段靜宜大學旁停車場(靜宜夜市)</td><td>停車場用地(平面 20%，立體 960%)</td><td>捷運開發區 B6-1(附)(300%)</td></tr> <tr> <td>B7-1/臺灣大道六段/晉文路 301 巷附近，近弘光科大</td><td>第二種住宅區(150%)</td><td>捷運開發區 B7-1(300%)</td></tr> <tr> <td>B11-1/臺灣大道四段/中工二路附近</td><td>市場用地(240%)</td><td>捷運開發區 B11-1(420%)</td><td>原則 1： 以鄰近之「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容</td></tr> <tr> <td>B12-1、B12-2、B12-3/臺灣大道四段/安</td><td>第二之 A 種住宅區(220%) 第一之 B 種住宅</td><td>捷運開發區 B12-1(420%)</td><td></td></tr> </table>	場站位置	土地使用分區		容積率訂定原則	原計畫(容積率)	新計畫(容積率)	B3-1/臺灣大道八段/文華街 118 巷附近，童綜合醫院旁	第四種住宅區(200%)	捷運開發區 B2-1(400%)	原則 2： 以原坐落「台中港特定區都市計畫」發展強度最高使用分區容積率為原則訂定之，考量台中港特定區都市計畫區都市發展用地尚具發展空間，本計畫區容積率調升以 2 倍為限。 註：B6-1 鄰近土地為住二，參鄰近捷運開發區 B7-1 容積率為 300%	B3-2/臺灣大道八段/中樓路一段 596 巷口附近	第四種住宅區(200%)	捷運開發區 B3-1(400%)	B6-1/臺灣大道七段靜宜大學旁停車場(靜宜夜市)	停車場用地(平面 20%，立體 960%)	捷運開發區 B6-1(附)(300%)	B7-1/臺灣大道六段/晉文路 301 巷附近，近弘光科大	第二種住宅區(150%)	捷運開發區 B7-1(300%)	B11-1/臺灣大道四段/中工二路附近	市場用地(240%)	捷運開發區 B11-1(420%)	原則 1： 以鄰近之「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容	B12-1、B12-2、B12-3/臺灣大道四段/安	第二之 A 種住宅區(220%) 第一之 B 種住宅	捷運開發區 B12-1(420%)		
場站位置		土地使用分區			容積率訂定原則																																																											
	原計畫(容積率)	新計畫(容積率)																																																														
B2-A/臺灣大道九段/文化路二段附近，梧棲國小對面	第四種住宅區(200%)	捷運開發區 B2-1(400%)	原則 2： 以所在「台中港特定區都市計畫」發展強度最高使用分區容積率為原則訂定之，考量台中港特定區都市計畫區都市發展用地尚具發展空間，本計畫區容積率調升以 2 倍為限。																																																													
B3-A/臺灣大道八段/文華街 118 巷附近，童綜合醫院旁	第四種住宅區(200%)	捷運開發區 B3-1(400%)																																																														
B6-A/臺灣大道七段/英才路口附近，靜宜大學對面	第二種住宅區(150%)	捷運開發區 B6-1(300%)																																																														
B7-A/臺灣大道六段/晉文路 301 巷附近，近弘光科大	第二種住宅區(150%)	捷運開發區 B7-1(300%)																																																														
B6-B/臺灣大道七段靜宜大學旁停車場(靜宜夜市)	停車場用地(平面 20%，立體 960%)	捷運開發區 B6-2(300%)	參鄰近捷運開發區 B6-1。																																																													
B11-A、B11-B/臺灣大道四段/福康路口附近	市場用地(240%)	捷運開發區 B11-1(420%)	原則 1： 以鄰近「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率訂定之。																																																													
	第三之一種住宅區(280%)	捷運開發區 B11-2(420%)	原則 1： 以所在「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率訂定之。																																																													
B12-A、B12-B、B12-C/臺灣大道四段/安和路口附近，統聯客運中港	第二之 A 種住宅區(220%) 第一之 B 種住宅區	捷運開發區 B12-1(420%)	原則 1： 以鄰近之「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發																																																													
場站位置	土地使用分區		容積率訂定原則																																																													
	原計畫(容積率)	新計畫(容積率)																																																														
B3-1/臺灣大道八段/文華街 118 巷附近，童綜合醫院旁	第四種住宅區(200%)	捷運開發區 B2-1(400%)	原則 2： 以原坐落「台中港特定區都市計畫」發展強度最高使用分區容積率為原則訂定之，考量台中港特定區都市計畫區都市發展用地尚具發展空間，本計畫區容積率調升以 2 倍為限。 註：B6-1 鄰近土地為住二，參鄰近捷運開發區 B7-1 容積率為 300%																																																													
B3-2/臺灣大道八段/中樓路一段 596 巷口附近	第四種住宅區(200%)	捷運開發區 B3-1(400%)																																																														
B6-1/臺灣大道七段靜宜大學旁停車場(靜宜夜市)	停車場用地(平面 20%，立體 960%)	捷運開發區 B6-1(附)(300%)																																																														
B7-1/臺灣大道六段/晉文路 301 巷附近，近弘光科大	第二種住宅區(150%)	捷運開發區 B7-1(300%)																																																														
B11-1/臺灣大道四段/中工二路附近	市場用地(240%)	捷運開發區 B11-1(420%)	原則 1： 以鄰近之「台中市都市計畫(福安里附近)細部計畫」發展強度最高使用分區容																																																													
B12-1、B12-2、B12-3/臺灣大道四段/安	第二之 A 種住宅區(220%) 第一之 B 種住宅	捷運開發區 B12-1(420%)																																																														

公展內容				專案小組初步建議意見	修正後內容	市都委會決議
轉運站附近	(120%) 第二之A種住宅區(220%) 第一之B種住宅區(120%) 第二之A種住宅區(220%) 第一之B種住宅區(120%)	捷運開發區B12-2(420%) 捷運開發區B12-3(420%)	展強度最高使用分區容積率訂定之。		和路口附近，統聯客運中港轉運站附近 區(120%) 第二之A種住宅區(220%) 第一之B種住宅區(120%) 第二之A種住宅區(220%) 第一之B種住宅區(120%) 捷運開發區B12-2(420%) 捷運開發區B12-3(420%)	積率訂定之。
B13-B/臺灣大道三段/河南路附近，秋紅谷附近	第五種住宅區(340%) (主計三通住變商地區)	捷運開發區B13-1(500%或650%)	於本案主要計畫發布實施前未完成回饋者，以土地開發基地所在細部計畫區發展強度最高之容積率訂定(原則3-1)；完成住變商回饋者，參考捷運綠線土地開發基地之容積率訂定為650%(原則3-2)。		B14-1/臺灣大道二、三段/文心路二、三段路口附近，臺中市政府附近 第二種住宅區(220%) 第三之二種住宅區(280%)	原則1： 以鄰近之「台中市都市計畫(新市政中心專用區)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率訂定之。
B14-B/臺灣大道二、三段/文心路二、三段路口附近，臺中市政府附近	第二種住宅區(220%) 第三之二種住宅區(280%)	捷運開發區B14-1(650%)	原則1： 以鄰近之「台中市都市計畫(新市政中心專用區)細部計畫」細部計畫地區發展強度最高使用分區容積率訂定之。		B14-2/臺灣大道三段與文心路三段路口附近，位仁愛停車場 第三種商業區(420%)	捷運開發區B14-2(650%)
B14-C/臺灣大道三段與文心路三段路口附近/位於台灣中油文心路加油站、仁愛停車場	第三種商業區(420%) 加油站專用區(120%) 捷運系統用地(不予規定)	捷運開發區B14-2(650%)	原則1： 以鄰近之「台中市都市計畫(新市政中心專用區)細部計畫」細部計畫地區發展強度最高使用分區容積率訂定之。		B15-1/臺灣大道二段/漢口路一段交叉口西側 第二種住宅區(220%) 第三種住宅區(280%)	捷運開發區B15-1(500%)
B15-A/臺灣大道二段/忠明南路交叉口西側	第二種住宅區(220%) 第三種住宅區(280%) (主計三通住變商地區)	捷運開發區B15-1(500%或650%)	於本案主要計畫發布實施前未完成回饋者，以土地開發基地所在細部計畫區發展強度最高之容積率訂定(原則3-1)；完成住變商回饋者，參考捷運綠線土地開發基地之容積率訂定為650%(原則3-2)。		B18-1/臺灣大道一段/興中街口附近，鄰興中停車場 交通用地(300%)	捷運開發區B18-1(500%)
B16-C/臺灣大道二段/館前路附近，鄰科博館綠園道	第二種住宅區(220%) 第三種住宅區(280%) (主計三通住變商地區)	捷運開發區B16-1(500%或650%)			B19-1/新民街/大智北路口附近，鄰臺中車站 廣場兼停車場用地 廣場用地(廣場，0%；停車場，平面20%，立體960%)	捷運開發區B19-1(附)(600%)
B17-B/臺灣大道二段/日興街口(茄苳公園)附近	第二種住宅區(220%) 第三種住宅區(280%)	捷運開發區B17-1(500%)	原則1： 以所在「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」發展強度最高使用分區容積率為原則訂定之。			原則1： 以原坐落「臺中市都市計畫(臺中車站地區)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率為原則訂定之。

公展內容				專案小組初步建議意見	修正後內容	市都委會決議								
B18-B/臺灣大道一段/興中街口附近，鄰興中停車場	交通用地(300%)	捷運開發區 B18-1 (500%)	原則 1： 以所在「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」發展強度最高使用分區容積率訂定之。											
B19-B/新民街/大智北路口附近，鄰臺中車站	廣場兼停車場用地 廣場用地 (廣場，0%；停車場，平面 20%，立體 960%)	捷運開發區 B19-1 (600%)	原則 1： 以所在「臺中市都市計畫(臺中車站地區)細部計畫」發展強度最高使用分區容積率為原則訂定之。											
二、樓地板面積(含增加容積獎勵)之分配原則 辦理土地開發係為達成主管機關、地主及投資人三贏之目標，希望能藉由民間資源與效率，引導民間開發商配合整體規劃，以創造更多外部效益，而公部門透過法令與行政措施執行等給予獎勵誘因，回饋給民間參與者，亦促使開發在公私部門合作下，達到都市整體效益。透過協議地主及開發商參與土地開發除可共享開發利益，並得降低臺中市政府用地取得成本及財政負擔之減輕，因此依相關法令規定(土開辦法第 29 條)得給予放寬並給予適當容積獎勵。 以下將針對增加樓地板面積分配原則及主管機關、地主及投資人三方於參與開發時權益分配及義務進行說明，以進一步瞭解土地開發參與組成及運作。 (一)土地開發權益分配原則說明 參考國內捷運之辦理經驗，並兼顧前述三方之權益研擬適當的權益，分配原則如表 2. 土地開發權益分配原則說明表所示，惟未來應依主管機關核定內容為準。 表 2. 土地開發權益分配原則說明表 <table><tr><th colspan="2">項目</th><th>說明</th><th>備註</th></tr><tr><td>階段一： 主管機關與土地所有權人及投資人之權益分配</td><td>A 主管機關 關取回樓地板部分</td><td>無償取回捷運設施所需室內外空間。 有償取回土開獎勵規定所增加樓地板之 1/2。 有償取回基準容積調高所增加樓地板之 1/2。</td><td>左列第 1 點之樓地板面積不計入容積。 主管機關需支付投資人左列取回2+3 樓地板面積之建造成本；另得與投資人議定以取回樓地板面積抵繳之。</td></tr></table>				項目		說明	備註	階段一： 主管機關與土地所有權人及投資人之權益分配	A 主管機關 關取回樓地板部分	無償取回捷運設施所需室內外空間。 有償取回土開獎勵規定所增加樓地板之 1/2。 有償取回基準容積調高所增加樓地板之 1/2。	左列第 1 點之樓地板面積不計入容積。 主管機關需支付投資人左列取回2+3 樓地板面積之建造成本；另得與投資人議定以取回樓地板面積抵繳之。	建議照案通過	--	照專案小組建議意見通過。
項目		說明	備註											
階段一： 主管機關與土地所有權人及投資人之權益分配	A 主管機關 關取回樓地板部分	無償取回捷運設施所需室內外空間。 有償取回土開獎勵規定所增加樓地板之 1/2。 有償取回基準容積調高所增加樓地板之 1/2。	左列第 1 點之樓地板面積不計入容積。 主管機關需支付投資人左列取回2+3 樓地板面積之建造成本；另得與投資人議定以取回樓地板面積抵繳之。											

公展內容				專案小組初步建議意見	修正後內容	市都委會決議		
樓地板分配								
	B 土地所有權人及投資人共同取回樓地板部分		土地所有權人及投資人共同取回樓地板部分，為土地開發大樓總樓地板(不含捷運設施部分)扣除A主管機關取回之樓地板。				取得其分回樓地板所應持分之土地所有權	
階段二：土地所有權人及投資者權益分配	貢獻成本計算	土地所有權人	C 土地貢獻成本：開發後整宗土地之總市值				評估方式由公地主、投資人及主管機關依開發基地條件分別委託鑑價公司評估，以其有效鑑價結果平均價格為計算基準。	
階段二：土地所有權人及投資者權益分配	貢獻成本計算	投資人	D 建物貢獻成本(詳列如右)				建造費用＝直接費用＋間接費用。 建物設計費＝依建物標準單價及建築師酬金標準計算。 共構歸墊費用。 建造費用及共構費用利息。 連帶保證人費用。 稅管費。 其他經執行機關、投資人及公、私地主共同認定之必要費用。	
								權益分配
	權益分配	投資人	B 單位樓地板銷售值分配比例					投資人分配比例=(D/(C+D))
階段三：地主間權益分配			各地主分配比例＝協議或（公告現值比例＋容積比例）÷2					
(二)依大眾捷運法辦理土地開發之角色與權責 表 3. 大眾捷運法辦理土地開發之角色與權責說明表				建議修正後通過 修正事項：無償取得捷運設施所需「樓板」及其持分土地，修正為無償取得捷運設施所需	(二)依大眾捷運法辦理土地開發之角色與權責 表 3. 大眾捷運法辦理土地開發之角色與權責說明表	照專案小組建議意見通過。		
角色	權責		權益					
土地開發主管機關(執行機構)	辦理用地取得(含籌措經費)及協議地主參與開發。 辦理開發基地研選、開發內容、財務及相關土地開發事項之評估。		無償取得捷運設施所需樓板及其持分土地。 依權益分配原					
角色	權責		權益					
土地開發主管機關	辦理用地取得(含籌措經費)及協議地主參與開發。 辦理開發基地研選、開發內容、		無償取得捷運設施所需樓板及其持分土地。 依權益分配原					

公展內容			專案小組初步建議意見	修正後內容		市都委會決議			
	研擬配套措施(法制作業)及相關甄選投資者招標文件。 督導及審核投資人相關辦理事項。 配合興闢場站周邊公共設施或調整都市發展策略。 其他依規定應辦理事項。	則取回開發大樓之樓地板及其持分土地	「樓地板」及其持分土地。	(執行機構)	財務及相關土地開發事項之評估。 研擬配套措施(法制作業)及相關甄選投資者招標文件。 督導及審核投資人相關辦理事項。 配合興闢場站周邊公共設施或調整都市發展策略。 其他依規定應辦理事項。	持分土地。 依權益分配原則取回開發大樓之樓地板及其持分土地。			
投資人	籌措經費並負責設計、申請建造執造、興建開發大樓。 依招標文件、契約及法令規定，提出開發計畫、營運管理計畫等送審。 依規定經營及管理開發大樓。 其他依規定應辦理事項。	依權益分配原則取回聯開大樓之樓地板及其持分土地。		投資人	籌措經費並負責設計、申請建造執造、興建開發大樓。 依招標文件、契約及法令規定，提出開發計畫、營運管理計畫等送審。 依規定經營及管理開發大樓。 其他依規定應辦理事項。	依權益分配原則取回聯開大樓之樓地板及其持分土地。			
土地所有權人	提供土地及配合土地開發作業。	取得土地價款或依權益分配原則取回聯開大樓之樓地板及其持分土地。		土地所有權人	提供土地及配合土地開發作業。	取得土地價款或依權益分配原則取回聯開大樓之樓地板及其持分土地。			
三、土地開發回饋措施 依據上述有關土地開發權益分配之原則，其土地開發回饋措施包括： (一)無償提供捷運所需使用樓板面積及其土地持分面積。 (二)以建造成本價供政府，取回部份因容積提高或獎勵樓板之面積及其持分土地。			建議修正後通過修正事項： 1. 建議土地開發回饋措施依土地類型分為「公共設施用地」及「非屬公共設施用地」，述明捷運開發區之土地開發回饋措施。 2. 公共設施保留地之變更回饋比例	三、土地開發回饋措施 依據上述有關土地開發權益分配之原則，其土地開發回饋措施如下： (一)公共設施用地變更為捷運開發區之土地開發回饋措施： 1. 公有地參與土地開發免回饋。 2. 私有地土地所有權人參與土地開發按「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」規定，回饋變更規定比例(如下表)之土地面積予臺中市政府。		照專案小組建議意見通過。			
			<table><tr><td>捷運開發區</td><td>土地回饋比例</td></tr><tr><td>B6-1(附)</td><td>25%</td></tr></table>		捷運開發區	土地回饋比例	B6-1(附)	25%	
捷運開發區	土地回饋比例								
B6-1(附)	25%								

公展內容	專案小組初步建議意見	修正後內容		市都委會決議
	應列表敘明。 3. 餘依研提內容照案通過。	B19-1(附)	30%	
		3. 無償提供捷運所需樓地板面積及其持分土地面積。 4. 以建造成本價提供政府，有償取回部分因容積提高或獎勵樓地板之面積及其持分土地。 (二)非屬公共設施用地變更為捷運開發區，參與土地開發回饋措施： 1. 無償提供捷運所需樓地板面積及其持分土地面積。 2. 以建造成本價提供政府，有償取回部分因容積提高或獎勵樓地板之面積及其持分土地。		

表 4-1、實施進度及經費表(公展草案)

土地使用分區	面積 (公頃)	土地取得方式				用地取得 費用 (百萬元)	工程費 (百萬元)	主辦 單位	預定完 成期限	經費來源
		協議 價購	徵收	公地 撥用	土地 開發					
捷運 開發區	0.54			✓	✓	345.31	1,604.46	臺中市 政府	民國 121 年	依經費分攤 原則，分別 由中央政府、臺中市 政府編列預 算支應。

註：1. 表內面積應依核定圖實地分割測量為準。

2. 用地取得費用為 B19 車站設施用地取得費用合計。

3. 工程費：本表所列工程費係指車站捷運設施之工程費。

4. 捷運開發區：依大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法及相關規定辦理。

5. 本表所列工程費係指本捷運建設計畫總建造費用為 109 年幣值，不含分年調整費，有關開發經費及預定完成期限，得依預算編列及實際計畫執行情形酌予調整。

資料來源：臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫綜合規劃報告，臺中市政府，民國 111 年 3 月(提報交通部審議中，尚未核定)，本計畫彙整。

表 4-2、實施進度及經費表(依專案小組意見修正)

土地使用分區	面積 (公頃)	土地取得方式				用地取得 費用 (百萬元)	工程費 (百萬元)	主辦 單位	預定完 成期限	經費來源
		協議 價購	徵收	公地 撥用	土地 開發					
捷運 開發區	0.54			✓	✓	355.67	2,121.02	臺中市 政府	民國 123 年	依經費分攤 原則，分別 由中央政府、臺中市 政府編列預 算支應。

註：1. 表內面積應依核定圖實地分割測量為準。

2. 表列開發經費應以實際金額為準；預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

3. 捷運開發區：依大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法及相關規定辦理。

資料來源：臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫綜合規劃報告，臺中市政府，民國 113 年 1 月(行政院核定)，本計畫彙整。

討論事項	第一案-8	所屬行政區	臺中市東區
提案單位	臺中市政府捷運工程局	簡報單位	東昇工程顧問有限公司
案由	變更臺中市都市計畫(原大型購物中心專用區)細部計畫 (配合臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫)案		
說明	一、計畫緣起 臺中都會區大眾捷運路網自民國 78 年展開，由當時臺灣省政府住宅與都市發展局捷運工程處辦理規劃，已規劃有捷運藍線自台中港特定區行經臺灣大道至臺中市區、大里、霧峰、中興新村、南投，民國 87 年辦理細部規劃時修改至臺中市區、太平地區；民國 88 年因精省改由交通部高速鐵路工程局接辦優先路網規劃，捷運藍線列為臺中捷運優先路網之一；民國 98 年再由本府委託臺北市政府捷運工程局辦理整體路網檢討規劃，再由民國 99 年 12 月由本府啟動辦理「可行性研究」，續依據交通部 100 年 4 月發布「大眾捷運系統建設及周邊土地開發計畫申請與審查作業要點」進行相關作業，民國 107 年 10 月獲行政院核定「可行性研究」後，民國 108 年 3 月啟動辦理「綜合規劃」，並於民國 113 年 1 月 29 日行政院核定「綜合規劃報告」。 「臺中捷運藍線」路線經包括臺中港特定區(梧棲區)、靜宜-弘光商圈(沙鹿區)、東海商圈(龍井區、西屯區)、中科世貿商圈(西屯區)、新市政商圈(西屯區)、舊城區及臺中車站商圈(西區、北區、中區、東區)等，沿線都市計畫涵蓋「台中港特定區計畫」、「中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫」、「臺中市都市計畫主要計畫」等範圍，預期完成後，本計畫路線將與臺中都會區鐵路高架捷運化計畫(鐵路高架化)及臺中捷運烏日文心北屯線(捷運綠線)串聯建構臺中都會區基本軌道路網，有效紓解臺灣大道的壅塞程度，帶動大臺中地區整體均衡發展。 配合主要計畫「臺中市都市計畫主要計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫)案」變更之行控中心(變電站)「捷運系統用地」，新增土管要點內容。 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。 三、辦理機關：臺中市政府 四、計畫位置、範圍及面積 臺中捷運藍線於臺中市都市計畫內之軌道路線，係位於臺灣大道及進德路，設置有地下段軌道及 B11 至 B20 車站(場站設置位置詳圖 1 所示)，並配合於道路兩側設置車站出入口及相關必要設施，並為挹注捷運財源，擇適當之地點辦理土地開發，並已於「變更臺中市都市計畫主要計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統		

	二、 專案小組及建議修正意見彙整： (一)土地使用分區管制要點建議如下： 1. 第三、四、六土地使用分區管制要點建議修正後通過，詳表 2。 (二)本案細部計畫之實施進度及經費，應配合主要計畫修正，詳表 3-2、實施進度及經費表(依專案小組意見修正)。
提請 大會 討論 事項	一、變更內容綜理表涉及配合主要計畫變更部分之變更案，建議刪除，並於細部計畫書補充主要計畫指導內容。 二、有關土地使用分區管制要點增訂配合「捷運系統用地」使用項目，應於變更綜理表增列變更案。
市都 委會 決議	本案除依下列意見修正外，其餘准照提會內容及專案小組建議意見通過： 一、 變更內容綜理表涉及配合主要計畫變更部分刪除，並於細部計畫書補充主要計畫指導內容，以資明確。 二、 土地使用分區管制要點增訂配合「捷運系統用地」使用項目，請於變更綜理表增列變更案。



圖 1、臺中市都市計畫主要計畫-臺中捷運藍線路線及車站位置示意圖

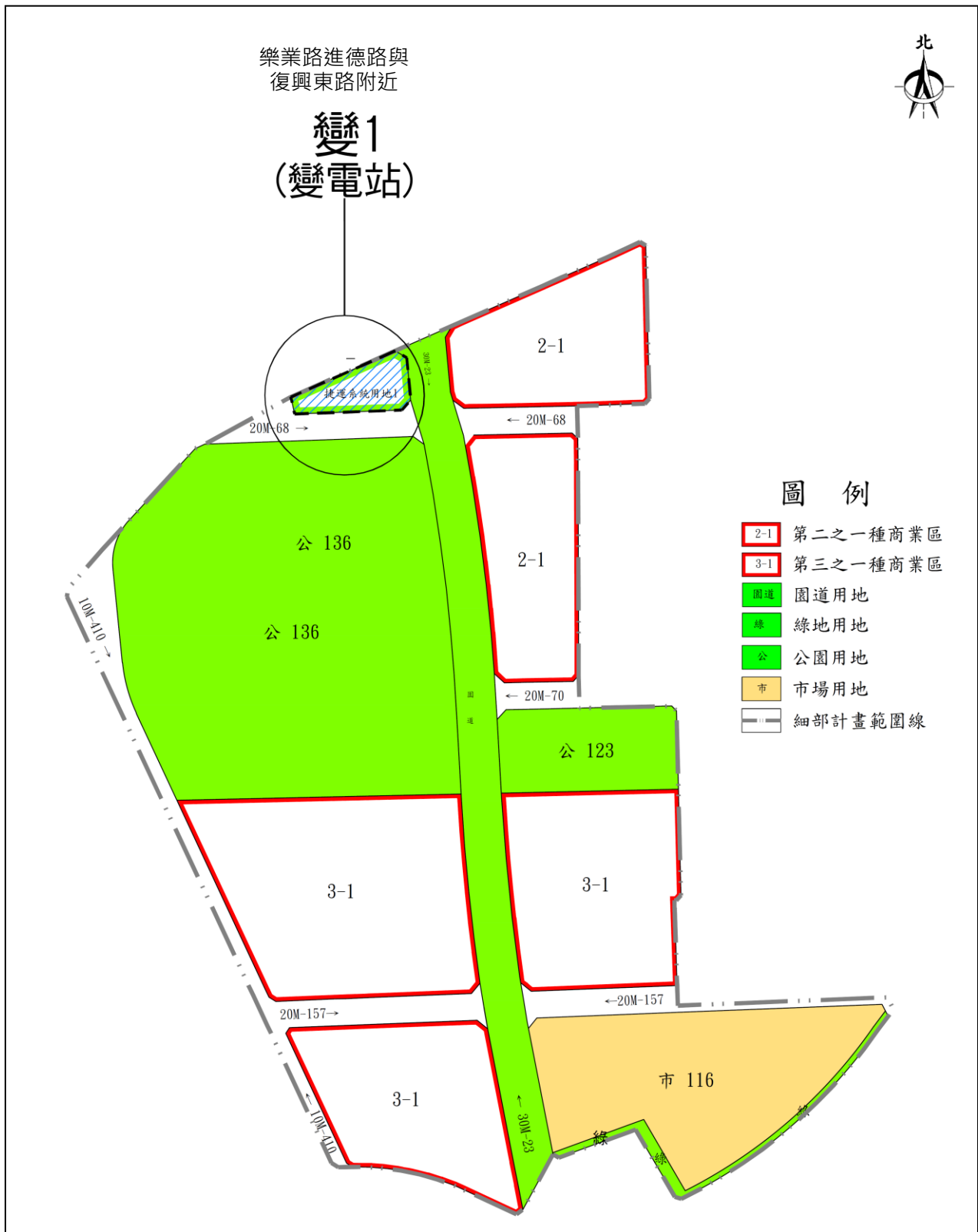


圖2、變更計畫位置示意圖

表 1、變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		原計畫(面積)	新計畫(面積)			
1	樂業路進德路與復興東路附近	綠地用地 (0.2597 公頃)	捷運系統用地 1 (0.2597 公頃)	配合捷運建設計畫主變電站及備援行控中心所需用地。	建議照案通過。	修正後通過。 變更內容綜理表涉及配合主要計畫變更部分刪除，並於細部計畫書補充指導內容。

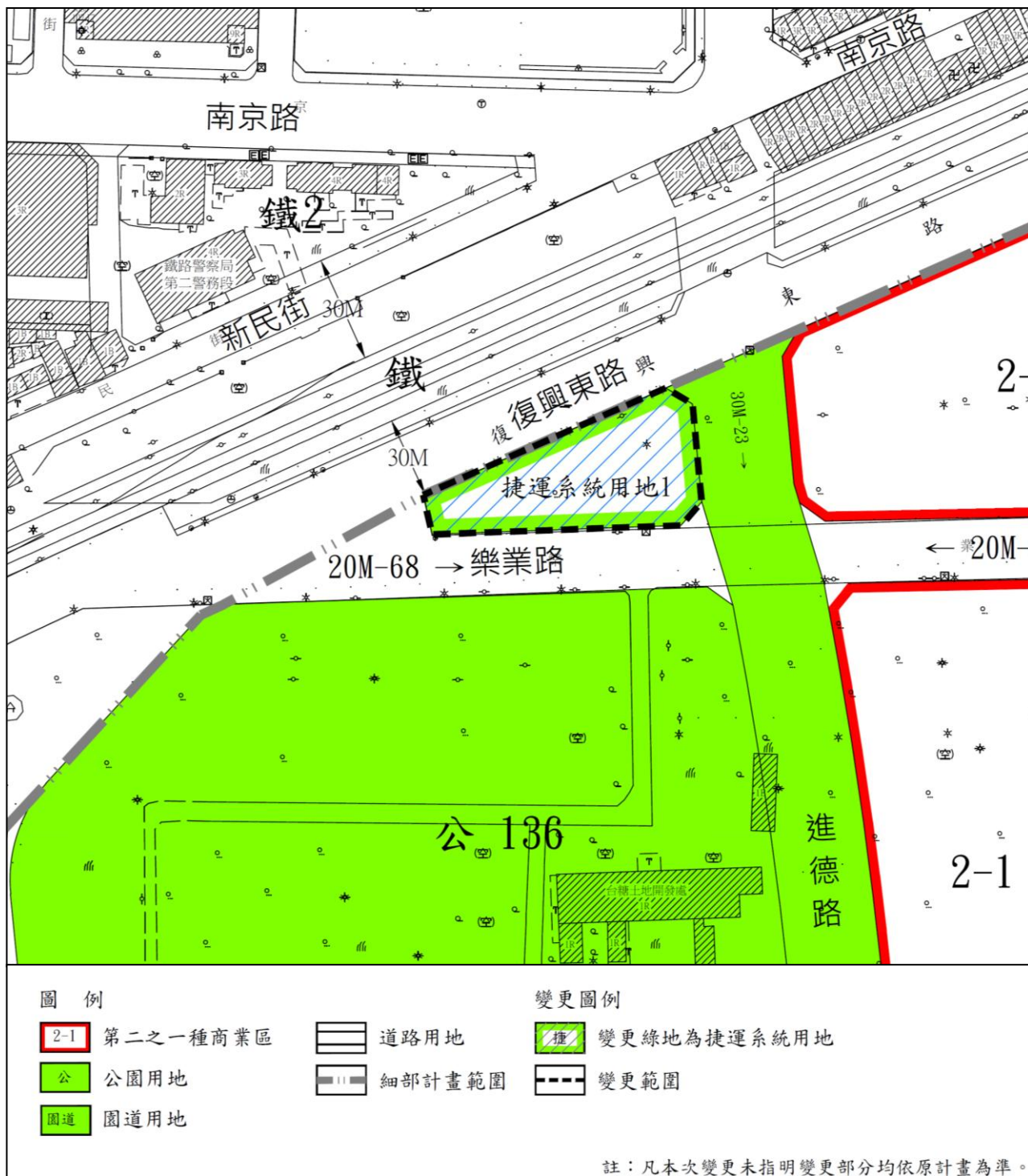


圖 3、變更內容示意圖

表 2、土地使用分區管制要點

通案性條文公展內容	專案小組初步建議意見	修正後內容	市都委會決議												
一、本要點依都市計畫法第三十二條及都市計畫法臺中市施行自治條例第四十九條訂定之。	建議照案通過	--	照專案小組建議意見通過。												
二、配合「臺中捷運藍線」建設計畫之路線、場、站及相關附屬設施(含出入口等)，所需用地內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制。	建議照案通過	--	照專案小組建議意見通過。												
三、本次變更範圍之「捷運系統用地」，其建蔽率、容積率依下表規定辦理：	建議修正後通過 修正事項:捷 運系統用地 之建蔽、容積 率規定建議 修正為「-」。	三、本次變更範圍之「捷運系統用地」，其建蔽率、容積率依下表規定辦理：	照專案小組建議意見通過。												
<table><tr><th>項目</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>捷運系統用地 1</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td></tr></table>	項目	建蔽率	容積率	捷運系統用地 1	不予規定	不予規定		<table><tr><th>項目</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>捷運系統用地</td><td>-</td><td>-</td></tr></table>	項目	建蔽率	容積率	捷運系統用地	-	-	
項目	建蔽率	容積率													
捷運系統用地 1	不予規定	不予規定													
項目	建蔽率	容積率													
捷運系統用地	-	-													
四、捷運系統用地1應依下表規定退縮建築：	建議修正後通過 修正事項:於 附註部分新 增出入口設 施不受退縮 規定。	四、捷運系統用地1應依下表規定退縮建築：	照專案小組建議意見通過。												
<table><tr><th>項目</th><th>退縮建築規定</th></tr><tr><td>捷運系統用地 1</td><td>1. 面臨復興東路側應設置5公尺無遮簷人行道。 2. 面臨樂業路路側應設置5公尺無遮簷人行道。 3. 面臨進德路側應設置5公尺無遮簷人行道。</td></tr></table> 註：1. 基於捷運設施整體結構安全及人行動線聯接考量，捷運設施墩柱不在此限 2. 退縮部分得計入法定空地。	項目	退縮建築規定	捷運系統用地 1	1. 面臨復興東路側應設置5公尺無遮簷人行道。 2. 面臨樂業路路側應設置5公尺無遮簷人行道。 3. 面臨進德路側應設置5公尺無遮簷人行道。		<table><tr><th>項目</th><th>退縮建築規定</th></tr><tr><td>捷運系統用地1</td><td>1. 面臨復興東路側應設置5公尺無遮簷人行道。 2. 面臨樂業路路側應設置5公尺無遮簷人行道。 3. 面臨進德路側應設置5公尺無遮簷人行道。</td></tr></table> 註：1. 基於捷運設施整體結構安全及人行動線聯接考量，捷運出入口設施不在此限。 2. 退縮部分得計入法定空地。	項目	退縮建築規定	捷運系統用地1	1. 面臨復興東路側應設置5公尺無遮簷人行道。 2. 面臨樂業路路側應設置5公尺無遮簷人行道。 3. 面臨進德路側應設置5公尺無遮簷人行道。					
項目	退縮建築規定														
捷運系統用地 1	1. 面臨復興東路側應設置5公尺無遮簷人行道。 2. 面臨樂業路路側應設置5公尺無遮簷人行道。 3. 面臨進德路側應設置5公尺無遮簷人行道。														
項目	退縮建築規定														
捷運系統用地1	1. 面臨復興東路側應設置5公尺無遮簷人行道。 2. 面臨樂業路路側應設置5公尺無遮簷人行道。 3. 面臨進德路側應設置5公尺無遮簷人行道。														
五、本捷運建設計畫之場、站等建築，應納入都市設計審查。	建議照案通過	--	照專案小組建議意見通過。												
六、本要點未規定者，適用有關法令之規定。	建議修正後通過 修正事項:配 合各現有細 部計畫通案 性論述調整。	六、本計畫區內土地及建物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用臺中市都市計畫(原大型購物中心專用區)細部計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令之規定。	照專案小組建議意見通過。												

表 3-1、實施進度及經費表(公展草案)

土地使用分區	面積 (公頃)	土地取得方式				用地取得 費用 (百萬元)	工程費 (百萬元)	主辦 單位	預定完 成期限	經費來源
		協議 價購	徵收	公地 撥用	土地 開發					
捷運系 統用地	0.2597			✓		0	149.40	臺中市 政府	民國 121 年	依經費分攤 原則，分別 由中央政府、臺中市 政府編列預 算支應。

註：1. 表內面積應依核定圖實地分割測量為準。

2. 用地取得費用為行控中心(變電站)用地取得費用合計。

3. 工程費：本表所列工程費係指車站捷運設施之工程費。

4. 捷運開發區：依大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法及相關規定辦理。

5. 本表所列工程費係指本捷運建設計畫總建造費用為 109 年幣值，不含分年調整費，有關開發經費及預定完成期限，得依預算編列及實際計畫執行情形酌予調整。

資料來源：臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫綜合規劃報告，臺中市政府，民國 111 年 3 月(提報交通部審議中，尚未核定)，本計畫彙整。

表 3-2、實施進度及經費表(依專案小組意見修正)

土地使用分區	面積 (公頃)	土地取得方式				用地取得 費用 (百萬元)	工程費 (百萬元)	主辦 單位	預定完 成期限	經費來源
		協議 價購	徵收	公地 撥用	土地 開發					
捷運系 統用地	0.2597			✓		0	317.57	臺中市 政府	民國 123 年	依經費分攤 原則，分別 由中央政府、臺中市 政府編列預 算支應。

註：1. 表內面積應依核定圖實地分割測量為準。

2. 表列開發經費應以實際金額為準；預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

3. 捷運開發區：依大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法及相關規定辦理。

資料來源：臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫綜合規劃報告，臺中市政府，民國 113 年 1 月(行政院核定)，本計畫彙整。

討論事項	第二案	所屬行政區	西屯區
提案單位	臺中市政府捷運工程局	簡報單位	東昇工程顧問有限公司
案由	變更中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫)案及變更中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫細部計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫)案		
說明	一、計畫緣起 臺中都會區大眾捷運路網自民國 78 年展開，由當時臺灣省政府住宅與都市發展局捷運工程處辦理規劃，已規劃有捷運藍線自台中港特定區行經臺灣大道至臺中市區、大里、霧峰、中興新村、南投，民國 87 年辦理細部規劃時修改至臺中市區、太平地區；民國 88 年因精省改由交通部高速鐵路工程局接辦優先路網規劃，捷運藍線列為臺中捷運優先路網之一；民國 98 年再由本府委託臺中市政府捷運工程局辦理整體路網檢討規劃，再於民國 99 年 12 月由本府啟動辦理「可行性研究」，續依據交通部 100 年 4 月發布「大眾捷運系統建設及周邊土地開發計畫申請與審查作業要點」進行相關作業；民國 107 年 10 月獲行政院核定「可行性研究」後，民國 108 年 3 月啟動辦理「綜合規劃」，且於「綜合規劃」審查期間，辦理台中港特定區計畫及臺中市都市計畫配合「臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫」都市計畫變更書、圖等二都市計畫主要計畫與細部計畫之公開展覽與審議；於民國 113 年 1 月 29 日經行政院核定「綜合規劃報告」，接續辦理「基本設計」作業，在「基本設計」作業階段，對本計畫區之 B9 站進行設計方案檢討時，因涉台電特高壓電纜位於道路中央，分隔島無法設置 B9 站通風井等因素，致原規劃僅使用平面道路區域作為出入口之需求空間不足，故整併 B9 站出入口 D 及捷運必要設施通風井、冷卻水塔及停車設施等空間，以最小用地需求，提出本變更案。 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。 三、辦理機關：臺中市政府 四、計畫位置、範圍及面積 (一)變更位置：本位於台中市西屯區西側鄰近龍井區，坐落於「中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫」範圍內，鄰近臺灣大道五段與東海街東側附近，詳圖 1。 (二)變更範圍：配合臺中捷運藍線 B9 站捷運必要設施所需，變更範圍位於臺灣大道五段與東海街東側附近(詳圖 1)，屬中部科學工業園區台中基		

說明	地附近特定區計畫之農業區，面積 0.0659 公頃。 (三)細部計畫變更範圍：配合主要計畫臺中捷運藍線 B9 站捷運必要設施所需，增訂土管要點詳表 2-2 及表 3。 五、變更計畫範圍及面積 (一) 主要計畫 變更農業區為捷運系統用地，面積 0.0659 公頃。詳表 1-1 主要計畫變更內容綜理表（公展草案）。場站 B9 變更主要計畫示意圖（公展草案）詳圖 2 所示。 (二) 細部計畫 配合訂定捷運系統用地之土地使用管制內容，詳表 1-2 細部計畫變更內容綜理表及表 2 土地使用管制內容要點。 六、實施進度與經費 本計畫變更範圍屬私有土地，則得以土地開發、協議價購、徵收等方式取得或使用；土地開發依大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法及相關規定辦理。由中央政府、臺中市政府編列預算。目標年為民國 123 年，得視主辦單位財務狀況酌予調整。主要計畫及細部計畫之實施進度及經費表詳表 3-1 及 3-2。 七、公開展覽期間人民及團體陳情意見 (一) 公開展覽期間：自 114 年 02 月 05 日起 40 天。 (二) 公開說明會： 114 年 02 月 20 日上午 10 時整假中科管理局行政大樓 101 會議室 (三) 人民及團體陳情意見： 人民或團體陳情意見共 1 件，詳見表 4、公民及團體陳情意見綜理表。
專案小組初步建議意見	一、專案小組審議進程 本案經簽奉核可，112 年及 113 年係由林委員良泰（召集人）、張前委員梅英、賴前委員美蓉、林前委員榆芝、葉前委員昭甫等 5 人組成專案小組，114 年係由林委員良泰（召集人）、朱委員南玉、葉委員昭甫、薛委員孟琪、謝委員鄭穎等 5 人組成專案小組，分別於 112 年 04 月 06 日、112 年 05 月 29 日、112 年 10 月 23 日、112 年 12 月 11 日、112 年 12 月 25 日、113 年 03 月 25 日、113 年 09 月 02 日、113 年 11 月 29 日、114 年 3 月 27 日，召開 9 次專案小組會議。獲致具體建議意見如後。 二、專案小組及建議修正意見彙整： (一)變更內容明細表：共計 1 案，主要計畫詳表 1-1，細部計畫詳 1-2，土地使用管制要點詳表 2。

	(二)實施進度與經費：有關中科特定區計畫之實施進度與經費表，其用地取得費用應修正為 4.55 百萬元，主要計畫詳表 3-1，細部計畫詳表 3-2。 (三)人民及團體陳情意見：本案討論之人民團體陳情意見共計 1 案，專案小組初步建議意見，詳表 4 公民及團體陳情意見綜理表。
提請大會討論事項	一、有關本計畫共計 1 案，主計及細計依專案小組意見修正後之內容詳如表 1-1、表 1-2，土地使用管制要點詳表 2。 二、專案小組審議陳情案件共 1 件（詳表 4、公民及團體陳情意見綜理表）。
市都委會決議	准照專案小組建議意見通過。

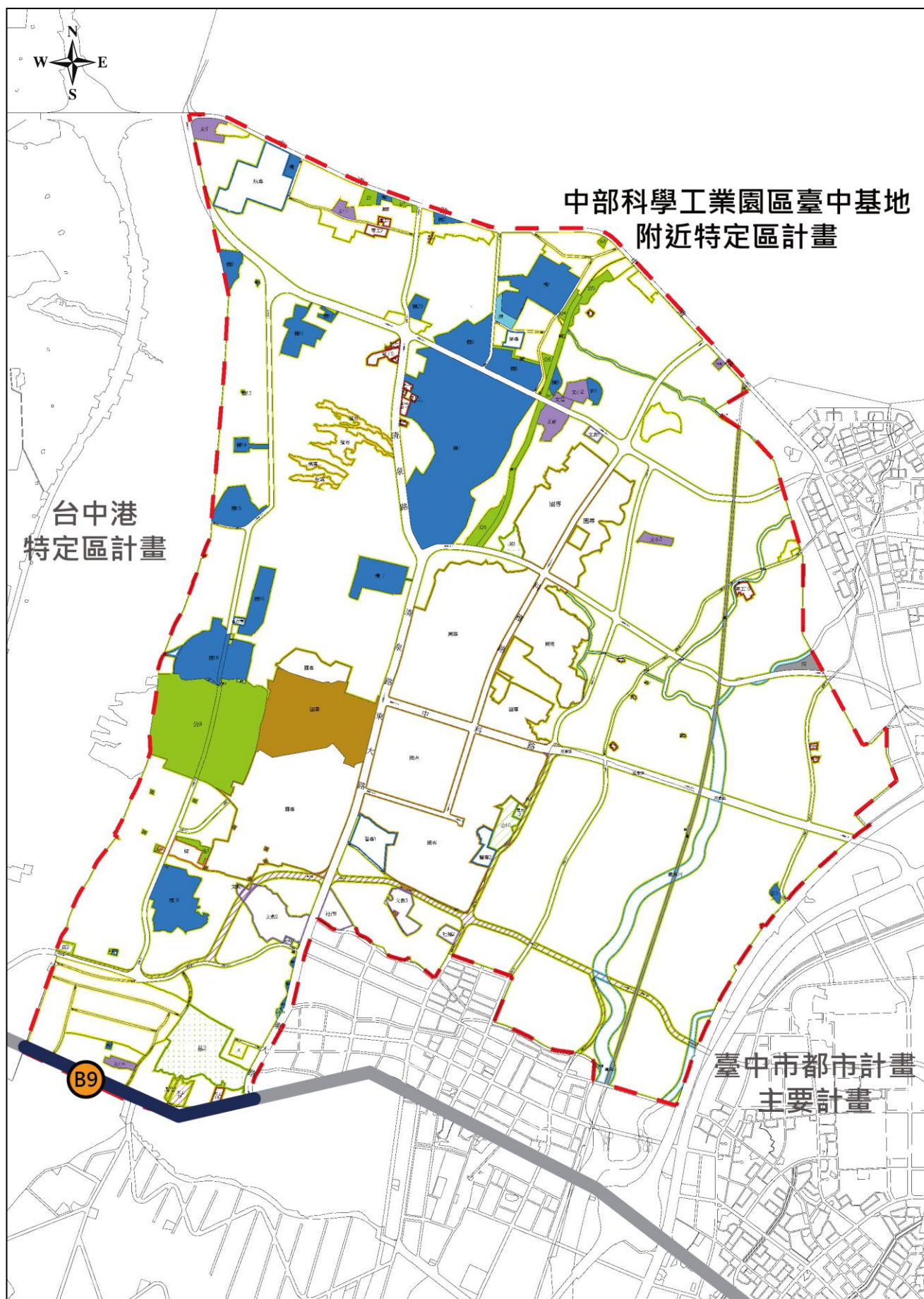


圖1、計畫區內臺中捷運藍線路線及車站位置示意圖

表 1-1、主要計畫變更內容綜理表

公展 編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		原計畫(面積)	新計畫(面積)			
1	屬於 B9 站，位臺灣大道五段與東海街東側附近	農業區 (0.0659 公頃)	捷運系統用地 (0.0659 公頃)	B9 車站出入口及捷運必要設施通風井、冷卻水塔及停車設施等相關附屬設施之佈設所需用地。	建議照案通過。	照專案小組建議意見通過。

表 1-2、細部計畫變更內容綜理表

公展 編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		原計畫(面積)	新計畫(面積)			
1	土地使用管制要點	無規定	增訂捷運系統用地之管制內容	配合主要計畫變更。	建議照案通過。	照專案小組建議意見通過。

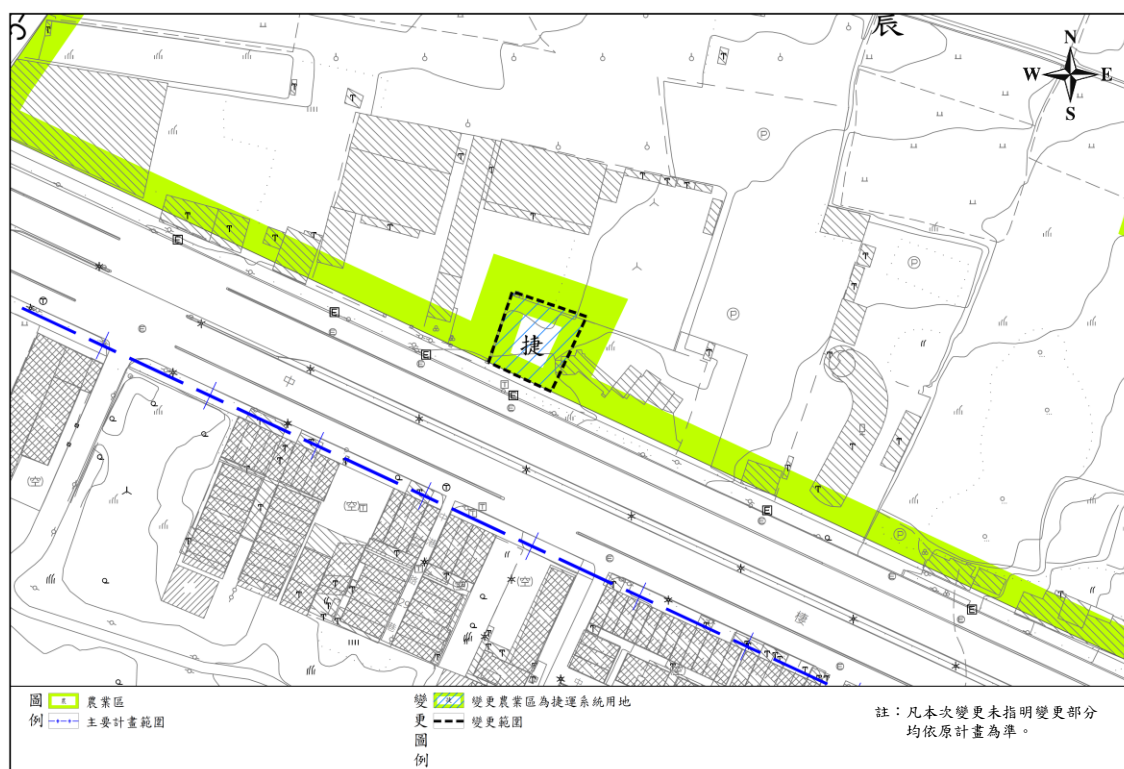


圖2、B9站(變1)變更內容示意圖

表 2、土地使用分區管制要點

公展內容	專案小組初步建議意見	市都委會決議						
一、本要點依都市計畫法第三十二條及都市計畫法臺中市施行自治條例第四十九條訂定之。	建議照案通過	照專案小組建議意見通過。						
二、配合「臺中捷運藍線」建設計畫之路線、場、站及相關附屬設施(含出入口等)，所需用地內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制。	建議照案通過	照專案小組建議意見通過。						
三、本次變更範圍之「捷運系統用地」，其建蔽率、容積率依下表規定辦理： <table><tr><th>項目</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>捷運系統用地</td><td>-</td><td>-</td></tr></table>	項目	建蔽率	容積率	捷運系統用地	-	-	建議照案通過	照專案小組建議意見通過。
項目	建蔽率	容積率						
捷運系統用地	-	-						
四、為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，捷運開發區退縮建築依下表規定辦理： <table><tr><th>項目</th><th>退縮建築規定</th></tr><tr><td>捷運系統用地</td><td>面臨臺灣大道五段側應設置5公尺無遮簷人行道。</td></tr></table> 註：1. 基於捷運設施整體結構安全及人行動線聯接考量，捷運出入口設施不在此限。 2. 退縮部分得計入法定空地。	項目	退縮建築規定	捷運系統用地	面臨臺灣大道五段側應設置5公尺無遮簷人行道。	建議照案通過	照專案小組建議意見通過。		
項目	退縮建築規定							
捷運系統用地	面臨臺灣大道五段側應設置5公尺無遮簷人行道。							
五、本捷運建設計畫之場、站等建築，應納入都市設計審查。	建議照案通過	照專案小組建議意見通過。						
六、捷運系統用地指定供捷運路線、場、站、相關附屬設施及事業使用。	建議照案通過	照專案小組建議意見通過。						
七、捷運系統用地及捷運開發區之使用，係配合大眾運輸場站設置，以減少私人運具使用為目標，鼓勵民眾使用大眾運輸為轉乘運具，並減少私人運具進入基地，其基地法定停車數量得減設，法定停車數量得經本府交通主管機關審查通過依實際需求配置之，減設數額以百分之三十為上限。倘因受限基地規模限制而無法依規設置法定停車位，經本府交通主管機關審議得依大眾捷運法第二十條規定免予附建。	建議照案通過	照專案小組建議意見通過。						
八、本計畫區內土地及建物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫細部計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令之規定。	建議照案通過	照專案小組建議意見通過。						

表 3-1、實施進度及經費表(主要計畫)

土地使用分區	面積 (公頃)	土地取得方式				用地取得 費用 (百萬元)	工程費 (百萬元)	主辦 單位	預定 完成 期限	經費來源	專案小組 初步建議 意見
		協議 價購	徵收	公地 撥用	土地 開發						
捷運系統用地	0.0659	✓	✓			272.83	2,121.02	臺中市政府	民國123年	依經費分攤原則，分別由中央政府、臺中市政府編列預算支應。	用地取得費用應修正為4.55百萬元。其餘照案通過。

註：1. 表內面積應依核定圖實地分割測量為準。

2. 表列開發經費應以實際金額為準；預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

3. 捷運開發區：依大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法及相關規定辦理。

資料來源：臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫綜合規劃報告，臺中市政府，民國113年1月(行政院核定)，本計畫彙整。

表 3-2、實施進度及經費表(細部計畫)

土地使用分區	面積 (公頃)	土地取得方式				用地取得 費用 (百萬元)	工程費 (百萬元)	主辦 單位	預定 完成 期限	經費來源	專案小組 初步建議 意見
		協議 價購	徵收	公地 撥用	土地 開發						
捷運系統用地	0.0659	✓	✓			272.83	2,121.02	臺中市政府	民國123年	依經費分攤原則，分別由中央政府、臺中市政府編列預算支應。	用地取得費用應修正為4.55百萬元。其餘照案通過。

註：1. 表內面積應依核定圖實地分割測量為準。

2. 表列開發經費應以實際金額為準；預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

3. 捷運開發區：依大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法及相關規定辦理。

資料來源：臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫綜合規劃報告，臺中市政府，民國113年1月(行政院核定)，本計畫彙整。

表 4、公民及團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議	備註 (專案小組場次及辦理原則)
中 科 人 01	陳情人： 黃○文 陳情位置： 西屯區福林段317地號	我們為土地所有權人，此土地因捷運工程所需，也為全民福利考量，我們同意分割土地，將一部分土地讓市府徵收為捷運用地，但周圍皆為農業區，此區域都是旱地，不適合農業使用，在捷運旁種田，也不利捷運站周邊發展。	我們希望捷運站附近之土地一起做邊更成商業用地，也利於帶動整個捷運站周邊整體發展	陳情人所提建議非本變更案計畫範圍內，建議轉請納入中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫通盤檢討案卓處。	照專案小組建議意見通過。	第九次小組原則一

註：人民陳情案處理原則

- ◆原則一：建議事項非屬本變更案計畫範圍內且涉及都市計畫者，轉請所屬範圍之都市計畫案後續通盤檢討處理。
- ◆原則二：建議事項涉及交通、道路、設計規劃及施工管理等事宜，原則交由權管單位納入參考並妥善進行滾動式檢討改善。
- ◆原則三：無意願參與：變更範圍剔除無意願參與土開土地，如不足作為捷運設施使用，建議調整變更範圍或於人行道設置。
- ◆原則四：有意願參與：周邊土地面積可供捷運設施完整設置予以採納，避免造成畸零地及地籍破碎難以利用之情形，將鄰接之私有土地一併納入變更範圍。
- ◆原則五：建蔽率及容積率依訂定原則辦理。
- ◆原則六：捷運系統用地雖業以最小需地規模規劃，惟仍應考量對緊鄰土地之影響，尊重原有之土地利用行為，得由交通局參人陳(土地所有權人)意見，研擬適當之捷運設施設計配置方案，適度調整變更範圍。
- ◆原則七：其他：就個案審查。