

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
(部分第二種住宅區及第三種住宅
區為公園兼兒童遊樂場用地)書

臺 中 市 政 府
中 華 民 國 1 0 3 年 1 2 月

變更臺中市都市計畫審核摘要表

項	目	說	明
都市計畫名稱	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(部分第二種住宅區及第三種住宅區為公園兼兒童遊樂場用地)案		
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款		
變更都市計畫機關	臺中市政府		
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名			
本案公開展覽之起訖日期	公 展 開 覽	民國 103 年 9 月 5 日府授都計字第 1030171048 號函公告公開展覽，公開展覽期間自 103 年 9 月 10 日起公開展覽 30 天。刊登於 103 年 9 月 11 日及 9 月 12 日台灣新生報第 13 版、9 月 13 日台灣新生報第 12 版。	
	說 明 會	民國 103 年 9 月 17 日下午 2 時整假本市西區婦幼聯合活動中心(本市西區梅川東路一段 91 號)舉行。	
人民團體對本案之反映意見	詳人民團體陳情意見綜理表		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	臺中市都市計畫委員會民國 103 年 12 月 17 日第 41 次會議審議通過。	

【目錄】

壹、前言	1
貳、變更位置及範圍	2
參、現行都市計畫概述	6
肆、發展現況分析	11
伍、變更計畫內容及說明	14
陸、「臺中市西區後壠子段 103-4、103-40 地號等 2 筆土地」容積 調派都市計畫變更案處理原則	18
柒、開發方式	22
附件	
附件一 個案變更核准函	23
附件二 土地登記簿謄本	24
附件三 地籍圖謄本	27
附件四 臺中市政府 103 年 4 月 28 日府授農林字第 1030074860 號函	28
附件五 興益發建設企業股份有限公司及鄭秀慧台中市西區後 壠子段建造個案收支明細表(民國 101 年 9 月 1 日至民 國 103 年 12 月 11 日止)會計師專案查核報告.....	31
附件六 臺中市都市計畫委員會第 41 次會議紀錄.....	45

【圖目錄】

圖 1	變更位置示意圖	3
圖 2	變更範圍示意圖	4
圖 3	變更範圍地籍示意圖	5
圖 4	臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)(第二次通盤檢討)細部計畫示意圖	10
圖 5	變更範圍及週邊環境現況示意圖	12
圖 6	變更範圍周邊交通運輸現況示意圖	13
圖 7	變更內容示意圖	17

【表目錄】

表 1	臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(第二次通盤檢討)土地使用面積表	8
表 2	本計畫區土地權屬面積表	11
表 3	變更內容明細表	14
表 4	變更前後土地使用面積對照表	15

壹、前言

一、計畫緣起

本市西區後壠子段 103-4、103-40 地號等 2 筆土地已領有(83)中工建字第 1536 號建照執照(以下簡稱本案原建造執照)，倘若開工恐因日照、地下水源等問題，造成鄰地(西區後壠子段 103-34 地號)之茄苳樹死亡危機，爰為保護鄰地茄苳樹之生長，將本市西區後壠子段 103-4 及 103-40 地號等 2 筆土地變更為公(兒)用地，並採容積調派之手段保障其受限之發展權利。

為保障土地之合理發展權利，爰變更都市計畫，將原建造執照之容積調派至本市其他可建築用地建築使用。需辦理兩階段都市計畫變更：

(一)第一階段：公共設施變更部分(住宅區變更為公(兒)用地)，訂定「『臺中市西區後壠子段 103-4、103-40 地號等 2 筆土地』容積調派都市計畫變更案處理原則」，並將本處理原則納入都市計畫書中。

(二)第二階段：俟土地權利關係人(興益發建設企業股份有限公司及土地所有權人)尋獲接受容積調派基地後，依前揭處理原則所載之公式及有關規定，循都市計畫程序向本府逐案申請都市計畫變更，調整接受容積調派基地之基準容積。

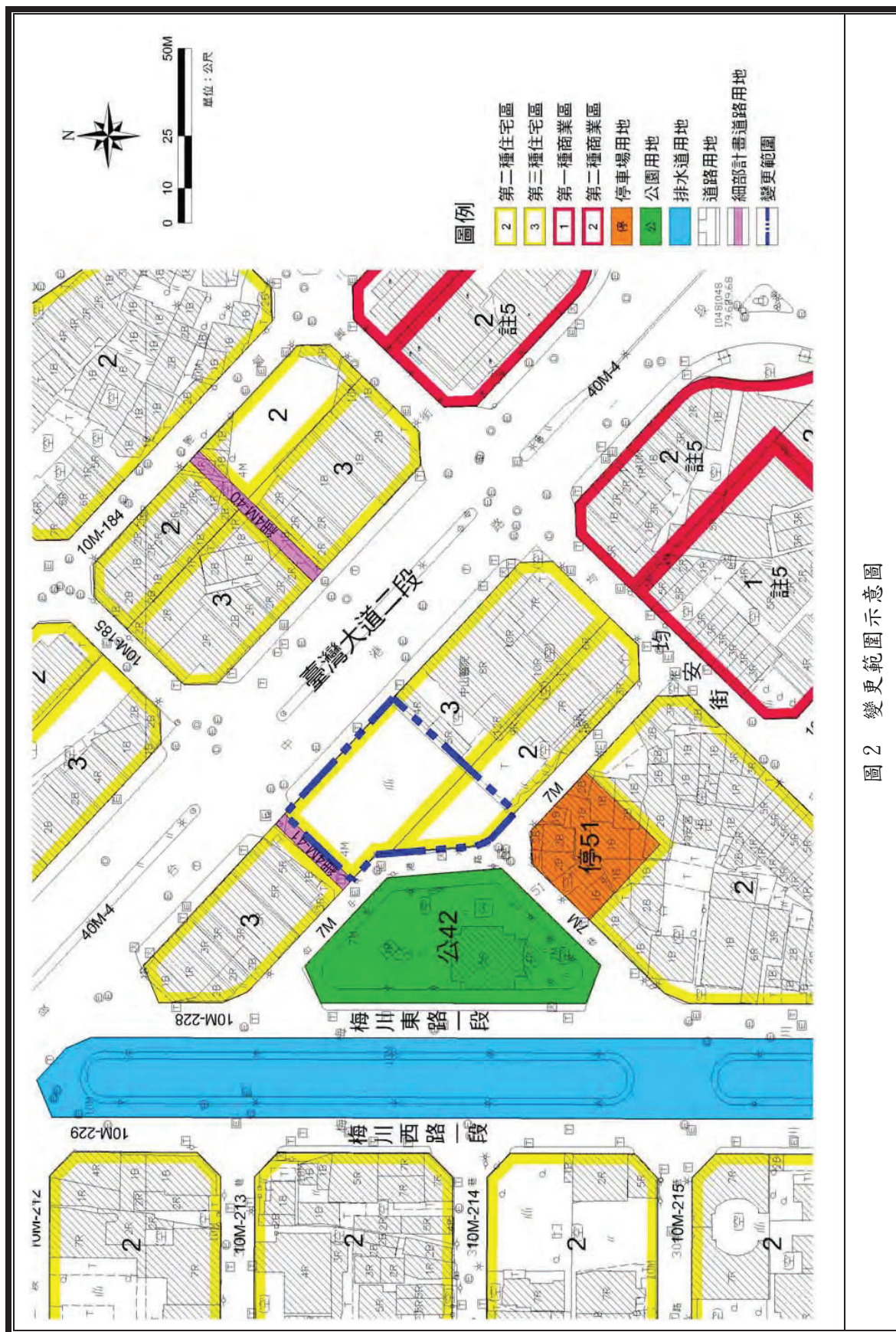
綜上，本案係辦理第一階段都市計畫變更，作為日後容積調派之依據。擬依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理個案變更，並經本府核准在案(詳附件一)。

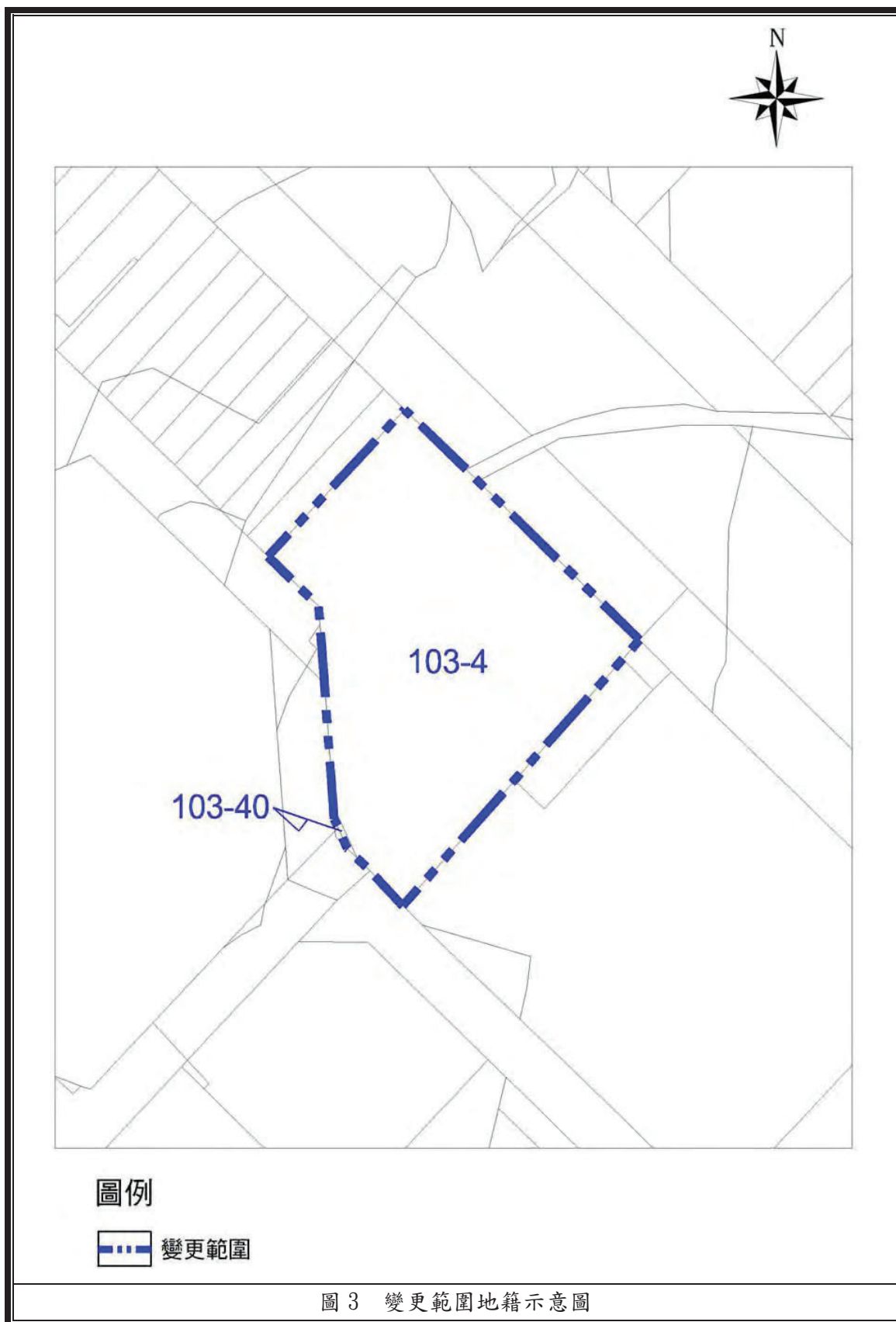
二、法令依據

本案係依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理個案變更(個案變更核准函詳附件一)。

貳、變更位置及範圍

本案變更位置位於臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫範圍中央之部分第二種及第三種住宅區，臺灣大道二段及公 42 用地間(詳圖 1 及圖 2 所示)。變更範圍為西區後壠子段 103-4 及 103-40 兩筆地號，面積約 0.1759 公頃(詳圖 3 所示)，其土地登記簿謄本及地籍圖謄本詳附件二及附件三所示。





參、現行都市計畫概述

一、現行都市計畫概要

(一)發布實施經過

「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」計畫範圍於 92 年 12 月辦理第一次通盤檢討時,延續 79 年「細部計畫公共設施保留地通盤檢討」之計畫範圍檢討之,並將計畫名稱訂為「臺中市都市計畫(舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃地區附近地區及西南屯地區)細部計畫」。102 年 10 月辦理第二次通盤檢討時,因檢討範圍廣大,計畫名稱冗長,且從整體發展歷程來看,計畫區內主要包括了兩個部分,一為「舊有市區」,另一部份為「一至五期市地重劃地區」,故改稱為「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」。

「變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」業於 102 年 10 月 15 日府授都計字第 1020175550 號函發布實施,且刻正辦理「臺中市轄區內各都市計畫(含細部計畫)土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)專案通盤檢討案」。

(二)計畫範圍、年期及人口

本計畫以「變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(第二次通盤檢討)」為現行計畫,其摘要如後:

1. 計畫範圍

「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」(以下簡稱舊市區細計)位於原臺中市之居中位置,範圍含蓋臺中市中區、西區及北區之全部,以及、南區、東區、西屯區、南屯區、北屯區之部分土地,包含臺中市 8 個行政分區內 155 里的部分或全部,計畫總面積為 2,953.61 公頃。

2. 計畫年期

計畫年期為民國 115 年。

3. 計畫人口與密度

計畫人口為 693,000 人,人口淨密度為每公頃約 498 人。

(三)土地使用分區及公共設施計畫

現行舊市區細計之土地使用分區及公共設施計畫詳表 1 及圖 4 所示，分述如後：

1. 土地使用分區計畫

現行舊市區細計之土地分區包括住宅區、商業區、工業區、保存區、文教區、創意文化專用區、加油站專用區、電信專用區等，面積合計 1610.80 公頃，佔計畫面積 54.54%。

2. 公共設施計畫

現行舊市區細計之公共設施用地包括文大用地、文高用地、文中用地、文小用地、社教機構用地、公園用地、兒童遊樂場用地、公園兼兒童遊樂場用地、園道用地、園道用地兼作排水道使用、綠地、綠帶、綠地用地兼作排水道使用、體育場用地、停車場用地、廣場用地、廣場用地兼作停車場使用、市場用地、批發市場用地、交通用地、加油站用地、機關用地、郵政事業用地、電力用地、自來水事業用地、車站用地、殯儀館用地、醫療衛生機構用地、變電所用地、排水道用地、排水道用地兼作道路使用、鐵路用地、鐵路用地兼作道路使用、鐵路用地兼作排水道使用、道路用地、捷運系統用地、捷運系統用地兼作排水道使用、捷運系統用地兼作道路使用、捷運系統用地兼作鐵路使用等，面積合計 1342.83 公頃，佔計畫面積 45.46%。

二、本案變更範圍之現行計畫

本案變更範圍現行計畫為第二種住宅區及第三種住宅區(詳圖 2 所示)。

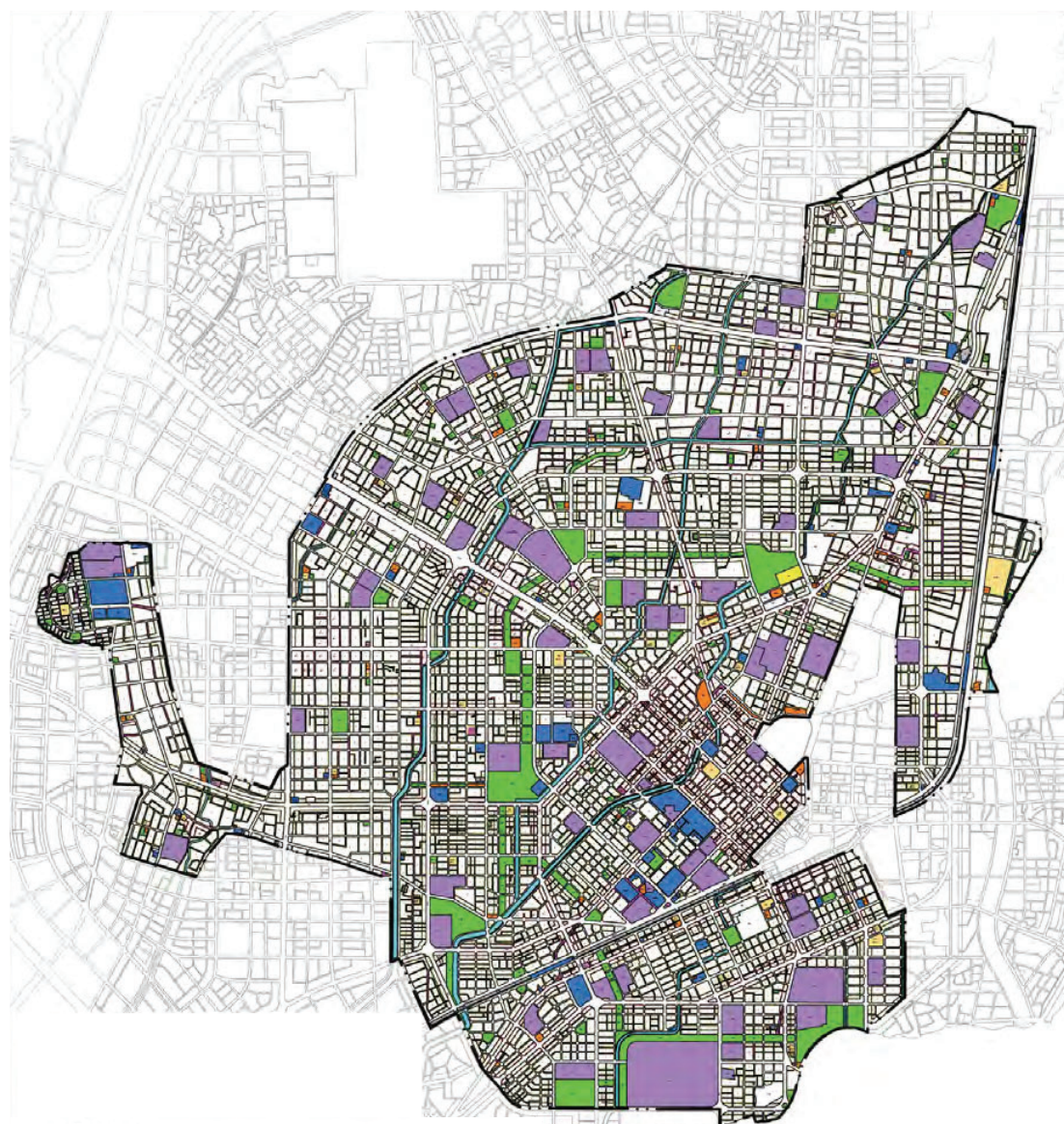
表 1 臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(第二次通盤檢討)土地使用面積表

項目			現行計畫 (公頃)	估計畫總面 積比例(%)
土地使用分區	住宅區	住二	1,225.36	41.49
		住三	159.53	5.40
		住三之一	0.24	0.01
		住五	4.03	0.14
		住甲、住乙、住丙	1.73	0.06
		小計	1,390.89	47.09
	商業區	商一	107.77	3.65
		商二	40.80	1.38
		商二之一	17.61	0.60
		商三	14.03	0.48
		商三之一	4.15	0.14
		商四	9.05	0.31
		小計	193.43	6.55
	乙種工業區		1.37	0.05
	保存區		1.78	0.06
	文教區		9.20	0.31
	創意文化專用區	創專一	1.54	0.05
		創專二	4.49	0.15
		創專三	0.30	0.01
		小計	6.34	0.21
	加油站專用區		2.08	0.07
	電信專用區		5.71	0.19
公共設施用地	文大用地		52.97	1.79
	文高用地		29.09	0.98
	文中用地		53.14	1.80
	文小用地		87.87	2.97
	社教機構用地		12.53	0.42
	公園用地		77.66	2.63
	兒童遊樂場用地		16.78	0.57
	公園兼兒童遊樂場用地		0.51	0.02
	園道用地		37.43	1.27
	園道用地兼作排水道使用		0.23	0.01
	綠地、綠帶		12.90	0.44

項目		現行計畫 (公頃)	佔計畫總面 積比例(%)
	綠地用地兼作排水道使用	2.60	0.09
	體育場用地	3.67	0.12
	停車場用地	15.21	0.52
	廣場用地	1.59	0.05
	廣場用地兼作停車場使用	2.17	0.07
	市場用地	16.08	0.54
	批發市場用地	4.80	0.16
	交通用地	1.35	0.05
	加油站用地	0.79	0.03
	機關用地	38.83	1.31
	郵政事業用地	2.32	0.08
	電力用地	2.01	0.07
	自來水事業用地	0.77	0.03
	車站用地	2.95	0.10
	殯儀館用地	1.85	0.06
	醫療衛生機構用地	5.72	0.19
	變電所用地	1.37	0.05
	排水道用地	57.23	1.94
	排水道用地兼作道路使用	0.05	0.00
	鐵路用地	14.75	0.50
	鐵路用地兼作道路使用	4.90	0.17
	鐵路用地兼作排水道使用	0.03	0.00
	道路用地	778.64	26.36
	捷運系統用地	1.53	0.05
	捷運系統用地兼作排水道使用	0.22	0.01
	捷運系統用地兼作道路使用	0.30	0.01
	捷運系統用地兼作鐵路使用	0.00	0.00
合計	計畫總面積	2953.61	100.00

資料來源：「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫(第二次通盤檢討)書」(102 年 10 月)。

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



計畫圖例

2 第二種住宅區	20 文中小用地	20 電力用地
3 第三種住宅區	21 文教機構用地	21 自來水事業用地
5 第五種住宅區	22 公園用地	22 車站用地
5B 甲種住宅區	23 兒童遊樂場用地	23 博覽館用地
320 乙種住宅區	24 兒童兒童遊樂場用地	24 醫療衛生機構用地
20 第一種商業區	25 公園用地	25 醫療用地
20 第二種商業區	26 公園用地	26 排水用地
20 第三種商業區	27 公園用地	27 排水用地兼作道路使用
20 第四種商業區	28 公園用地	28 鐵路用地
20 乙種工業區	29 公園用地	29 鐵路用地兼作道路使用
20 丙種工業區	30 公園用地	30 鐵路用地兼作排水道使用
20 丙種工業區	31 公園用地	31 道路用地
20 丙種工業區	32 公園用地	32 人行步徑
20 丙種工業區	33 公園用地	33 細部計畫道路用地
20 丙種工業區	34 公園用地	34 細部計畫人行步徑
20 丙種工業區	35 公園用地	35 溝渠用地
20 丙種工業區	36 公園用地	36 溝渠系統用地
20 丙種工業區	37 公園用地	37 溝渠系統用地兼作排水道使用
20 丙種工業區	38 公園用地	38 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	39 公園用地	39 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	40 公園用地	40 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	41 公園用地	41 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	42 公園用地	42 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	43 公園用地	43 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	44 公園用地	44 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	45 公園用地	45 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	46 公園用地	46 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	47 公園用地	47 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	48 公園用地	48 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	49 公園用地	49 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	50 公園用地	50 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	51 公園用地	51 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	52 公園用地	52 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	53 公園用地	53 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	54 公園用地	54 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	55 公園用地	55 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	56 公園用地	56 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	57 公園用地	57 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	58 公園用地	58 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	59 公園用地	59 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	60 公園用地	60 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	61 公園用地	61 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	62 公園用地	62 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	63 公園用地	63 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	64 公園用地	64 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	65 公園用地	65 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	66 公園用地	66 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	67 公園用地	67 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	68 公園用地	68 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	69 公園用地	69 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	70 公園用地	70 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	71 公園用地	71 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	72 公園用地	72 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	73 公園用地	73 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	74 公園用地	74 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	75 公園用地	75 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	76 公園用地	76 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	77 公園用地	77 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	78 公園用地	78 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	79 公園用地	79 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	80 公園用地	80 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	81 公園用地	81 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	82 公園用地	82 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	83 公園用地	83 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	84 公園用地	84 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	85 公園用地	85 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	86 公園用地	86 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	87 公園用地	87 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	88 公園用地	88 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	89 公園用地	89 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	90 公園用地	90 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	91 公園用地	91 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	92 公園用地	92 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	93 公園用地	93 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	94 公園用地	94 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	95 公園用地	95 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	96 公園用地	96 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	97 公園用地	97 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	98 公園用地	98 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	99 公園用地	99 溝渠系統用地兼作道路使用
20 丙種工業區	100 公園用地	100 溝渠系統用地兼作道路使用

註：公設編號前加註「細」者為細部計畫公共設施用地。

圖 4 臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)(第二次通盤檢討)細部計畫示意圖

肆、發展現況分析

一、變更範圍土地使用現況

變更範圍現況為空地，北側臨臺灣大道二段，南側近公園用地(公 42)及停車場用地(停 51)，屬都市計畫第二種及第三種住宅區。

二、變更範圍土地權屬

本次變更範圍之土地地段為西區後壠子段 103-4 及 103-40 兩筆地號，皆為私人所有，面積合計約 0.1759 公頃(詳附件二、附件三)。

表 2 本計畫區土地權屬面積表

行政區	地段	地號	權屬	騰本面積(公頃)	百分比
臺中市 西區	後壠子段	103-4	私有	0.1755	99.77%
	後壠子段	103-40	私有	0.0004	0.23%
面積合計				0.1759	100.00%

資料來源：本計畫整理。

三、周邊土地使用現況

變更範圍北側臨臺灣大道二段，東南側為中山附設醫院中港院區，西側為後龍里均安宮，均安宮旁植有千年茄苳樹(西區後壠子段 103-34 地號)，業經本府 103 年 4 月 28 日府授農林字第 1030074860 號函(詳附件四)公告為受保護樹木。

四、周邊交通運輸現況

本案變更範圍位於臺中市中心，其周邊交通運輸現況概述如下。

(一)周邊道路系統

1. 主要道路

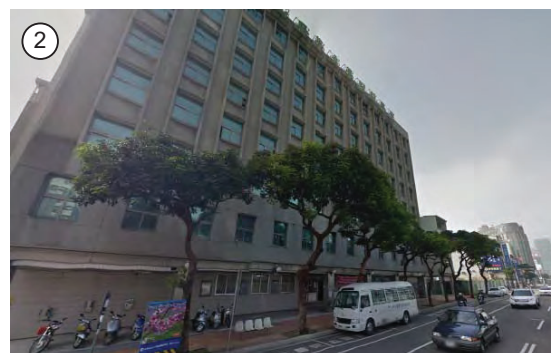
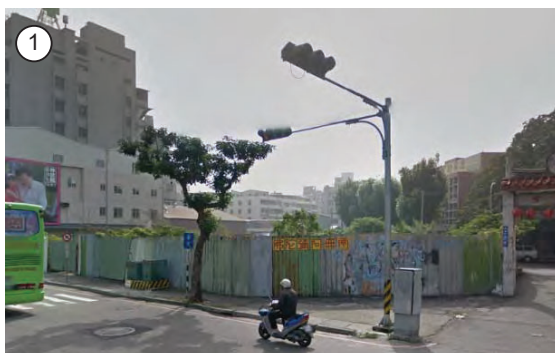
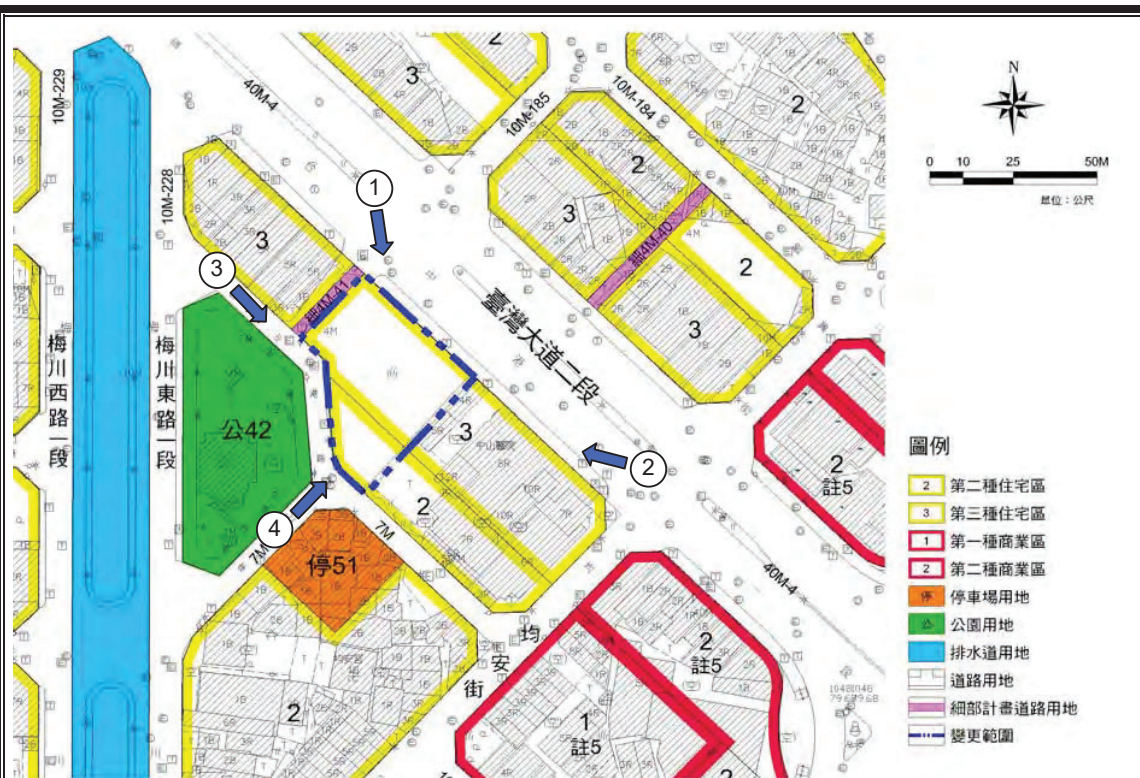
主要道路為北側之臺灣大道二段(40M)，往西可至臺中市政府(新市政中心)，往東可聯絡臺中火車站及臺中市政府(州廳)。

2. 次要道路

次要道路包括西側及南側之台中港路一段 37 巷(4~7M)以及梅川東路(10M)，可提供本案變更範圍進出主要道路。

(二)大眾運輸系統

本案變更範圍位於臺中市快捷巴士(BRT)沿線，其西北側約 50 公尺處為 A05 站體。



照片來源：<https://www.google.com.tw/maps/@24.149093,120.671967,18z?hl=zh-TW>

圖 5 變更範圍及週邊環境現況示意圖

伍、變更計畫內容及說明

本案辦理都市計畫變更共計 1 處，變更內容為變更部分第二種住宅區及第三種住宅區為公園兼兒童遊樂場用地，面積合計 0.1759 公頃，詳見表 3 變更內容明細表、表 4 變更前後土地使用面積對照表及圖 7 變更內容示意圖。

表 3 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	臺灣大道二段與梅川東路交叉口附近及公 42 用地東側	第二種住宅區(0.0421) 第三種住宅區(0.1338)	公園兼兒童遊樂場用地 (0.1759)	1. 本市西區後壠子段 103-4、103-40 地號等 2 筆土地已領有(83)中工建建字第 1536 號建造執照，倘若開工恐因日照、地下水源等問題，造成鄰地(西區後壠子段 103-34 地號)之茄苳樹死亡危機，爰為保護鄰地茄苳樹之生長，將本市西區後壠子段 103-4 及 103-40 地號等 2 筆土地變更為公(兒)用地，並採容積調派之手段保障其受限之發展權利。 2. 指定(83)中工建建字第 1536 號建造執照基地為送出容積調派基地。 3. 有關容積調派事項應依「臺中市西區後壠子段 103-4、103-40 地號等 2 筆土地容積調派都市計畫變更案處理原則」辦理。	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 4 變更前後土地使用面積對照表

項目			現行計畫 (公頃)	變更增減面 積(公頃)	本次變更後	
					面積(公頃)	估計畫總面積 比例(%)
土地 使用 分區	住宅區	住二	1,225.36	-0.0421	1,225.3179	41.49
		住三	159.53	-0.1338	159.3962	5.40
		住三之一	0.24		0.24	0.01
		住五	4.03		4.03	0.14
		住甲、住乙、住丙	1.73		1.73	0.06
		小計	1,390.89	-0.1759	1,390.7141	47.09
	商業區	商一	107.77		107.77	3.65
		商二	40.80		40.80	1.38
		商二之一	17.61		17.61	0.60
		商三	14.03		14.03	0.48
		商三之一	4.15		4.15	0.14
		商四	9.05		9.05	0.31
		小計	193.43		193.43	6.55
	乙種工業區		1.37		1.37	0.05
	保存區		1.78		1.78	0.06
	文教區		9.20		9.20	0.31
	創意文化 專用區	創專一	1.54		1.54	0.05
		創專二	4.49		4.49	0.15
		創專三	0.30		0.30	0.01
		小計	6.34		6.34	0.21
	加油站專用區		2.08		2.08	0.07
	電信專用區		5.71		5.71	0.19
公共 設施 用地	文大用地		52.97		52.97	1.79
	文高用地		29.09		29.09	0.98
	文中用地		53.14		53.14	1.80
	文小用地		87.87		87.87	2.97
	社教機構用地		12.53		12.53	0.42
	公園用地		77.66		77.66	2.63
	兒童遊樂場用地		16.78		16.78	0.57
	公園兼兒童遊樂場用地		0.51	0.1759	0.6859	0.02
	園道用地		37.43		37.43	1.27
	園道用地兼作排水道使用		0.23		0.23	0.01
	綠地、綠帶		12.90		12.90	0.44
	綠地用地兼作排水道使用		2.60		2.60	0.09

(續)表 4 變更前後土地使用面積對照表

項目		現行計畫 (公頃)	變更增減面 積(公頃)	本次變更後	
				面積(公頃)	佔計畫總面積 比例(%)
公共 設施 用地	體育場用地	3.67		3.67	0.12
	停車場用地	15.21		15.21	0.52
	廣場用地	1.59		1.59	0.05
	廣場用地兼作停車場使用	2.17		2.17	0.07
	市場用地	16.08		16.08	0.54
	批發市場用地	4.80		4.80	0.16
	交通用地	1.35		1.35	0.05
	加油站用地	0.79		0.79	0.03
	機關用地	38.83		38.83	1.31
	郵政事業用地	2.32		2.32	0.08
	電力用地	2.01		2.01	0.07
	自來水事業用地	0.77		0.77	0.03
	車站用地	2.95		2.95	0.10
	殯儀館用地	1.85		1.85	0.06
	醫療衛生機構用地	5.72		5.72	0.19
	變電所用地	1.37		1.37	0.05
	排水道用地	57.23		57.23	1.94
	排水道用地兼作道路使用	0.05		0.05	0.00
	鐵路用地	14.75		14.75	0.50
	鐵路用地兼作道路使用	4.90		4.90	0.17
	鐵路用地兼作排水道使用	0.03		0.03	0.00
	道路用地	778.64		778.64	26.36
	捷運系統用地	1.53		1.53	0.05
	捷運系統用地兼作排水道使用	0.22		0.22	0.01
	捷運系統用地兼作道路使用	0.30		0.30	0.01
	捷運系統用地兼作鐵路使用	0.00		0.00	0.00
合計	計畫總面積	2953.61	0.0000	2,953.61	100.00

資料來源：「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫(第二次通盤檢討)書」(102 年 10 月)。

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

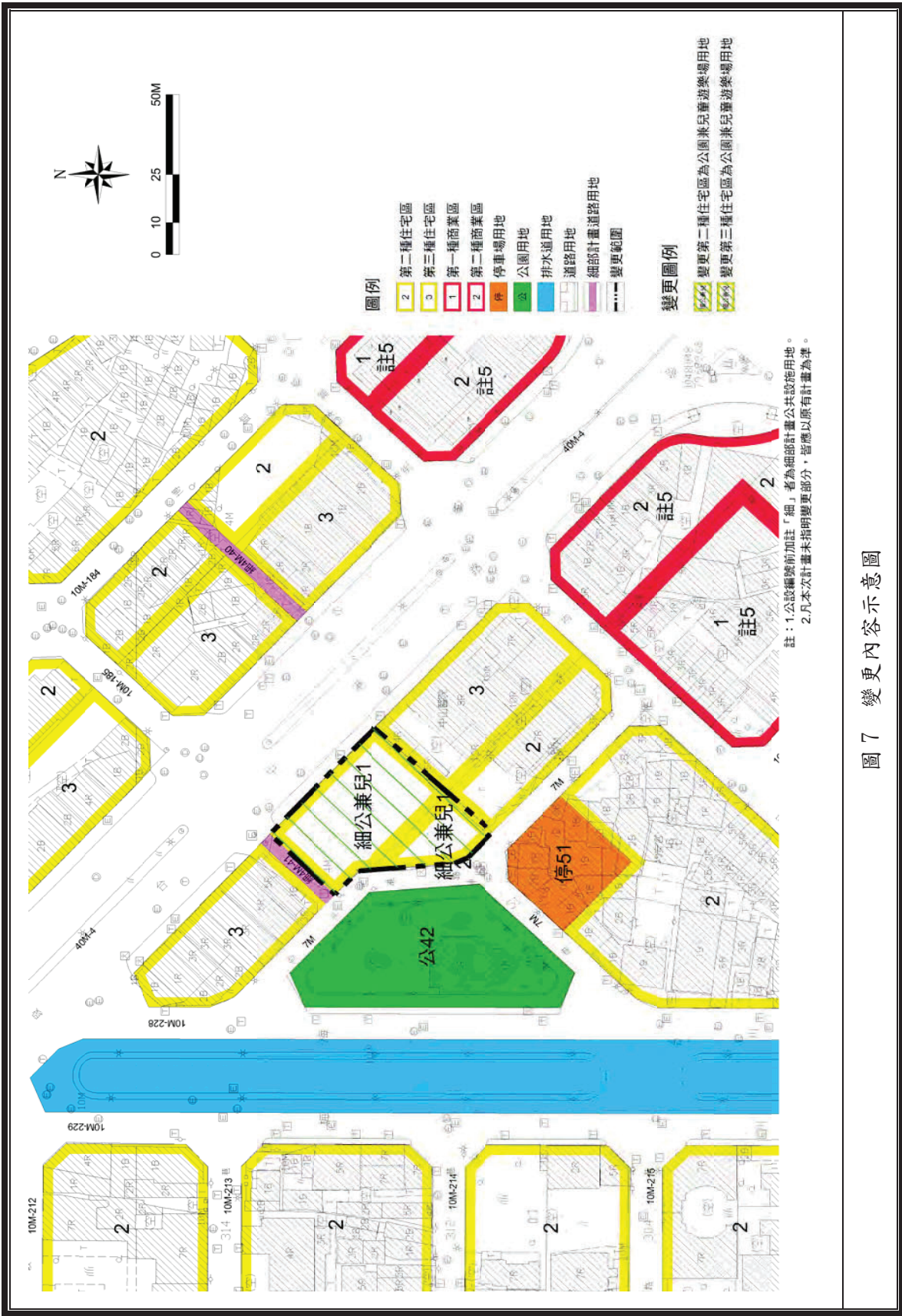


圖 7 變更內容示意圖

陸、「臺中市西區後壠子段 103-4、103-40 地號等 2 筆土地」容積調派都市計畫變更案處理原則

壹、總則

一、臺中市西區後壠子段 103-4、103-40 地號等 2 筆土地(以下簡稱本案基地)已領有(83)中工建字第 1536 號建照執照(以下簡稱本案原建造執照)，倘若開工恐因日照、地下水源等問題，造成鄰地(西區後壠子段 103-34 地號)之茄苳樹死亡危機，爰為保護鄰地茄苳樹之生長，將本案基地變更為公園兼兒童遊樂場用地，並採容積調派之手段保障其受限之發展權利。

二、本案係以保障本案基地合理發展權利，補償興益發建設企業股份有限公司及土地所有權人(以下簡稱土地權利關係人)所受之發展限制，採都市計畫變更手段，將原建造執照之容積調派至本市其他可建築用地建築使用。

三、需辦理兩階段都市計畫變更：

(一)第一階段：公共設施變更部分(住宅區變更為公園兼兒童遊樂場用地)，訂定「『臺中市西區後壠子段 103-4、103-40 地號等 2 筆土地』容積調派都市計畫變更案處理原則」，並將本處理原則納入都市計畫書中。(由本府辦理)

(二)第二階段：俟土地權利關係人尋獲接受容積調派基地後，依前揭處理原則所載之公式及有關規定，循都市計畫程序向本府逐案申請都市計畫變更，調整接受容積調派基地之基準容積。

四、基於等值轉換之精神，容積調派送容積之價值應與容積調派基地接受之容積價值相等；接受容積調派基地接受之容積，應按第一階段都市計畫變更發布實施當期申請容積調派送容積基地及申請容積調派接受容積基地公告土地現值之比值計算，其計算公式如下：

接受容積調派基地移入之容積(四捨五入求至小數點後二位)

=送出容積調派基地送出之容積

送出容積調派基地第一階段都市計畫變更發布實施當期之公告土地現值

×

接受容積調派基地於第一階段都市計畫變更發布實施當期之公告土地現值

五、送出容積調派基地可移出容積為本案原建造執照核准之基準容積(23,218.21 m²)及針對土地權利關係人實際已支付費用採等值容積轉換方式酌予補償容積，其中補償容積計算公式為：容積調派補償容積=(送出容積調派土地已支付開發成本)/(平均銷售單價-興建成本-管銷費用)。換算補償容積為原建造執照核准之基準容積 15.13%，爰本案補償容積以 15.13%為原則。

六、第一次接受容積調派基地可移入之容積量依本案原建造執照核准之基準容積量計算，另可依其接受容積調派基地需求換算本次容積調派送出之容積量，第二次容積調派可移出容積量為本案原建造執照核准之基準容積扣除第一次送出容積調派基地送出之容積量，第三次容積調派可移出容積量為本案原建造執照核准之基準容積(23,218.21 m²)扣除第一次、第二次送出容積調派基地之容積量，以此類推至本案原建造執照核准之基準容積歸零。

貳、辦程序

一、將本案原建造執照核准之基準容積量，納入本案第一階段都市計畫變更說明書中，作為日後容積調派之依據。

二、俟土地權利關係人尋獲接受容積調派基地後，依本處理原則之公式及有關規定，循都市計畫程序向本府逐案申請辦理第二階段都市計畫變更，並將公式換算結論納入都市計畫變更說明書，以利查考。

三、依前開接受容積調派基地容積調整結果，逐案扣減本案原建造執照核准之基準容積量。

參、應備書圖文件

一、土地權利關係人應依「都市計畫法暨都市計畫書圖製作要點」之規定製作變更都市計畫書圖。

二、以下所稱基地、土地皆為接受容積調派基地。

三、變更都市計畫書應表明下列項目：

(一)基地概述：包括基地位置、範圍、規模、現況等之說明，及針對基地鄰近環境進行綜合分析。

(二)基地權屬：除土地權屬內容外，並應檢附變更基地之土地清冊、土地登記簿謄本、地籍圖謄本（一千分之一比例尺）、都市計畫土地使用分區證明書等。

- (三)法令依據、計畫年期與活動人口等說明。
- (四)變更理由之說明。
- (五)變更計畫：敘明變更內容(變更基地調整之容積)、循本原則辦理之歷次變更概述與使用機能等項目。
- (六)開發計畫：敘明建築內容、引進產業內容、實施進度、經費來源等項目。
- (七)土地變更同意書：興益發公司應提出變更基地範圍全體私有土地所有權人之「土地變更同意書」，納入都市計畫書，以利查核。
- (八)變更都市計畫書內應載明依法發布實施後，興益發公司如未依核准之開發計畫期程實施開發建設，本府得依都市計畫法第 27 條規定將其土地變更恢復為原使用強度。
- (九)變更都市計畫書除用文字、圖表說明外，應附比例尺一千分之一都市計畫變更圖，其範圍至少應包括鄰近街廓、必要性公共設施及主要聯絡道路等。
- (十)本案原建造執照剩餘之容積量。

肆、接受容積調派基地條件

- 一、以調派至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築用地建築使用為限。
- 二、不得移入本市轄區內之第一種住宅區。

伍、附則

- 一、本處理原則自本案第一階段都市計畫變更發布實施日起施行，申請人於公布實施日起 10 年內得依本處理原則辦理容積調派作業並完成第二階段都市計畫變更程序，逾期所餘之容積本府不予受理，所剩餘價值不再予以補償。上述時程倘執行困難得敘明理由申請展延，展延次數不得超過一次，展延期限最長不得超過二年。
- 二、本案發布實施 2 年仍未能完成第二階段第一案都市計畫變更者，則土地權利關係人，得依都市計畫法相關規定變更本處理原則。
- 三、有關「興益發建設企業股份有限公司及鄭秀慧台中市西區後壠子段建造個案收支明細表(民國 101 年 9 月 1 日至民國 103 年 12 月 11 日止)會計師專案查核報告」所提列之明細，包括「捐贈費用(70,000 元)」、「中元普渡什支(80,000 元)」

「101 年地價稅分算(101,457 元)」、「102 年地價稅(2,015,966 元)」、「103 年地價稅(2,015,966 元)」、「預估土地融資利息(1,163,466 元)」、「預估律師費—楊旆熙案(150,000 元)」、「預估建築設計費(19,249,152 元)」、「預估銷售費用(65,796,115 元)」、「預估容積調派委任(9,200,000 元)」、「預估土地佣金(1,450,000 元)」等，請土地權利關係人提送實際已支付費用之佐證單據到府並補充說明，授權臺中市政府將另組專案審議小組予以審查，經審查同意後依本處理原則壹-五之公式予以換算補償容積，惟補償容積總計不得超過原建造執照核准之基準容積(23,218.21 m²)之 28.3%，且不得再予增列收支明細表之項目及金額，另專案審議小組決議之補償容積，應簽奉市長核可後據以執行，免再提臺中市都市計畫委員會審議。

柒、開發方式

本案土地原建築執照所受限之發展權利，逕依「臺中市西區後壠子段 103-4、103-40 地號等 2 筆土地容積調派都市計畫變更案處理原則」辦理。

興益發建設企業股份有限公司及送出容積調派基地土地所有權人或其授權之申請人於本計畫公布實施日起 10 年內得依本處理原則辦理容積調派作業並完成第二階段都市計畫變更程序，逾期所餘之容積本府不予受理，所剩餘價值不再予以補償。上述時程倘執行困難得敘明理由申請展延，展延次數不得超過一次，展延期限最長不得超過二年。

興益發建設企業股份有限公司及土地所有權人應俟本府完成第一階段都市計畫變更程序後，進行公園兼兒童遊樂場用地簡易綠化及管理，且開放做為公眾使用，且於第二階段各接受容積調派基地完成容積調派後，送出容積調派基地土地依容積調派比例分次無償捐贈予臺中市。

另簡易綠化及管理計畫請送交本府建設局核備。