

變更臺中市都市計畫主要計畫(原台灣報業 公司乙種工業區為住宅區及道路用地)書

擬定機關：臺中市政府

中華民國 114 年 10 月

變更臺中市都市計畫主要計畫(原台灣報業公司乙種工業區為住宅區及道路用地)書

臺中市政府

臺中市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 都 名 畫 稱	變更臺中市都市計畫主要計畫（原台灣報業公司乙種工業區為住宅區及道路用地）案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	1.都市計畫法第 26 條 2.都市計畫工業區檢討變更審議規範	
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	豐邑百貨股份有限公司	
本 案 公 開 展 覽 之 期 起 迄 日 期	公 開 展 覽	自 111 年 12 月 20 日起 30 天。 （刊登於民國 111 年 12 月 20 日、12 月 21 日、12 月 22 日聯合報 E1 版）。
	公 開 說 明 會	112 年 1 月 9 日下午 2 時 30 分於本市 西屯區何源里活動中心 2 樓舉行。
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	無	
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 113 年 7 月 3 日第 145 次會議審議通過。 臺中市都市計畫委員會 114 年 6 月 13 日第 150 次會議審議通過。
	內 政 部	內政部都市計畫委員會 114 年 3 月 11 日第 1074 次會議審議通過。

目 錄

第一章 緒論.....	1-1
第一節 計畫緣起.....	1-1
第二節 法令依據.....	1-2
第三節 變更範圍及面積.....	1-3
第二章 都市計畫概要敘述	2-1
第一節 發布實施歷程.....	2-1
第二節 現行都市計畫概要.....	2-3
第三章 發展現況分析	3-1
第一節 自然環境分析.....	3-1
第二節 社會環境分析.....	3-4
第三節 土地使用現況.....	3-11
第四節 土地權屬.....	3-15
第五節 周邊交通系統.....	3-16
第四章 規劃構想	4-1
第一節 發展定位.....	4-1
第二節 規劃構想.....	4-2
第五章 變更計畫內容	5-1
第一節 變更理由.....	5-1
第二節 變更計畫內容.....	5-3
第六章 實施進度與經費	6-1
第一節 實施進度.....	6-1
第二節 經費概估.....	6-1
第三節 回饋計畫.....	6-2

附件

- 附件一 土地使用變更同意書
- 附件二 工廠登記註銷證明文件
- 附件三 土地登記謄本
- 附件四 地籍圖謄本
- 附件五 土地使用分區證明書
- 附件六 土壤及地下水檢測報告
- 附件七 「都市計畫工業區檢討變更審議規範」檢核情形說明
- 附件八 公共停車空間初步規劃構想
- 附件九 臺中市都市計畫委員會第 145 次會議紀錄
- 附件十 臺中市都市計畫委員會第 150 次會議紀錄
- 附件十一 內政部都市計畫委員會第 1074 次會議紀錄
- 附件十二 回饋協議書

圖 目 錄

圖 1-1	變更位置示意圖	1-3
圖 1-2	變更範圍示意圖	1-4
圖 2-1	現行主要計畫示意圖	2-7
圖 2-2	重大建設分布示意圖	2-10
圖 2-3	原臺中市策略區都市計畫工業區檢討方向及區位分布示意圖	2-11
圖 3-1	變更範圍地形與水系示意圖	3-2
圖 3-2	變更範圍周邊淹水災害潛勢圖（一日暴雨 650mm）	3-3
圖 3-3	臺中市西屯區、北屯區、北區近 10 年人口成長率折線圖	3-5
圖 3-4	產業用地分布示意圖	3-9
圖 3-5	土地使用現況示意圖	3-11
圖 3-6	變更範圍周邊土地使用現況示意圖	3-12
圖 3-7	公共設施分布示意圖	3-13
圖 3-8	變更範圍套繪地籍示意圖	3-15
圖 3-9	文心路三段/華美西街二段路口轉向交通量示意圖	3-19
圖 3-10	華美西街二段/華美西街二段 399 巷路口轉向交通量示意圖	3-20
圖 3-11	華美西街二段 399 巷/中清西二街 45 巷路口轉向交通量示意圖	3-21
圖 3-12	基地周邊大眾運輸系統示意圖	3-25
圖 4-1	土地使用構想圖	4-4
圖 5-1	變更計畫示意圖	5-7
圖 5-2	變更後計畫示意圖	5-8

表 目 錄

表 2-1	臺中市都市計畫主要計畫發布實施歷程概要表	2-2
表 2-2	現行主要計畫土地使用面積表	2-4
表 2-3	上位及相關計畫一覽表	2-8
表 3-1	110 年臺中測站氣候資料彙整表	3-1
表 3-2	110 年臺中市西屯測站氣候資料彙整表	3-2
表 3-3	112 年臺中市各行政區人口總數及所占比例彙整表	3-4
表 3-4	臺中市西屯區、北屯區、北區近 10 年人口成長統計表	3-5
表 3-5	臺中市各級產業產值	3-6
表 3-6	臺中市各級產業從業人口統計表	3-6
表 3-7	臺中市及西屯區工商及服務業普查場所單位經營概況	3-7
表 3-8	105 年臺中市及西屯區工商及服務業普查統計表	3-8
表 3-9	臺中市都市計畫（西屯地區）細部計畫區可容納人口分析表	3-10
表 3-10	土地公告現值彙整表	3-14
表 3-11	近 5 年基地周邊 500 公尺範圍內之土地交易實價登錄情形	3-14
表 3-12	土地清冊彙整表	3-15
表 3-13	基地周邊道路系統幾何特性彙整表	3-18
表 3-14	路段服務水準評估標準彙整表	3-22
表 3-15	現況道路服務水準分析表	3-22
表 3-16	基地周邊號誌化路口服務水準	3-23
表 3-17	非號誌化路口服務水準評估標準說明表	3-23
表 3-18	基地周邊非號誌化路口服務水準（一）	3-23
表 3-19	基地周邊非號誌化路口服務水準（二）	3-24
表 3-20	尖峰時段變更範圍周邊停車供需彙整	3-24
表 5-1	變更內容明細表	5-3
表 5-2	變更前後土地使用面積增減表	5-4
表 6-1	實施進度及經費表	6-1

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

變更範圍原為台灣報業股份有限公司之廠址，位於臺中市西屯區中和段 126、126-1、126-2 及部分 127 地號等 4 筆土地，上開土地於 64 年 5 月 23 日發布實施臺中市第一期擴大都市計畫（西屯地區）劃設為住宅區，67 年為發展文化事業由黎明文化事業股份有限公司向臺中市政府購入該地，作為台灣報業股份有限公司（以下簡稱台灣日報）總部建築用地；於 75 年發布實施之「變更臺中市都市計畫（不包括大坑風景區）（第一次通盤檢討）」因配合台灣日報印刷廠設置之必要，始變更住宅區為乙種工業區，於 76 年興建地上 6 層、地下 2 層之「台日大樓」。然而隨著網際網路電子媒體大量競爭影響，傳統報業生產面臨停刊或淘汰，台灣日報於 95 年停刊並註銷工廠登記證，考量周邊發展情形多為住宅及商業使用，且鄰近捷運綠線文心中清站（場站編號 107）及文華高中站（場站編號 108），為城市主要發展節點，已無作為工業區之必要。

民國 97 年，為解決土地使用與現況不相符之問題及改善都市機能，配合行政院經建會「挑戰 2008 國家發展重點計畫-觀光客倍增計畫」，提升臺中市觀光動能與城市發展願景，經臺中市政府 97 年 8 月 29 日府都計字第 0970206560 號函核准依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款「為配合縣（市）興建之重大設施」相關規定辦理變更主要計畫及擬定細部計畫作業，將乙種工業區變更為旅館專用區，並於 99 年 5 月 18 日提請內政部都市計畫委員會第 730 次會議審議通過，惟 100 年 4 月 15 日臺中市都市計畫委員會第 3 次會議決議略以「據申請人（大佛山股份有限公司）表示考量市場評估及有關開發容積率受限之規定，業經多方考量願主動撤銷該變更計畫。」以致台日大樓至今已閒置 15 年以上，影響都市景觀、延宕都市發展，並造成都市土地之浪費。

依據 108 年 9 月 2 日內政部內授營都字第 1080815046 號函同意備查「臺中市都市發展暨都市計畫工業區檢討策略」，已將變更範圍列為「產業轉型再生地區」之優先檢討區，因其區位毗鄰捷運場站 500 公尺，指導該區後續可配合周邊土地使用計畫及未來發展需求，適度加入住、商、產業機能調整為合適分區。

考量變更範圍周邊發展現況以住商使用為主，為免影響居住環境品質，已不適作工業發展使用，故將乙種工業區變更為住宅區及道路用地，以提升整體居住生活環境品質，並促進土地有效利用。

另依臺中市政府 109 年 6 月 17 日府授都計字第 1090137948 號公告發布實施「變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）案」其中暫予保留另案辦理案件編號「暫 3」另案辦理事項內容，西屯區文心路三段與華美西街二段交會處之乙種工業區（面積 0.41 公頃），土地所有權人應於本計畫（第二階段）經委員會審議通過之日起 5 年內，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定研擬變更方案，依法定程序辦理，逾期末提出申請者，則納入下次通盤檢討再行考量。

本案爰依照全市產業發展政策與上位計畫指導，辦理變更主要計畫，並配合擬定細部計畫。

第二節 法令依據

一、辦理依據

（一）「都市計畫法」第 26 條

（二）都市計畫工業區檢討變更審議規範

二、計畫性質

本案計畫性質為主要計畫個案變更，故應另行擬定細部計畫，依「都市計畫細部計畫審議原則」第 5 點之規定，其細部計畫得與主要計畫同時辦理擬定及審議，並於主要計畫完成法定程序後，核定發布實施。

第三節 變更範圍及面積

一、變更位置

變更位置位於臺中市西屯區何源里文心路三段與華美西街口乙種工業區，屬臺中市都市計畫（西屯地區）細部計畫範圍，詳圖 1-1 所示。

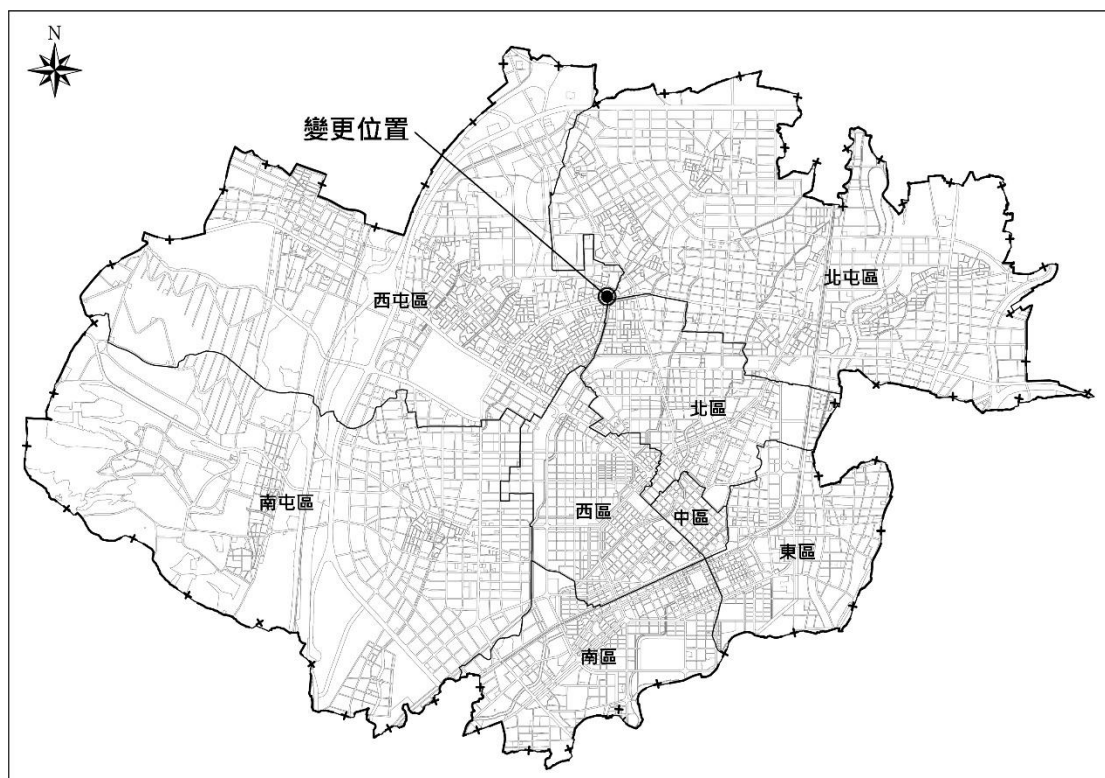
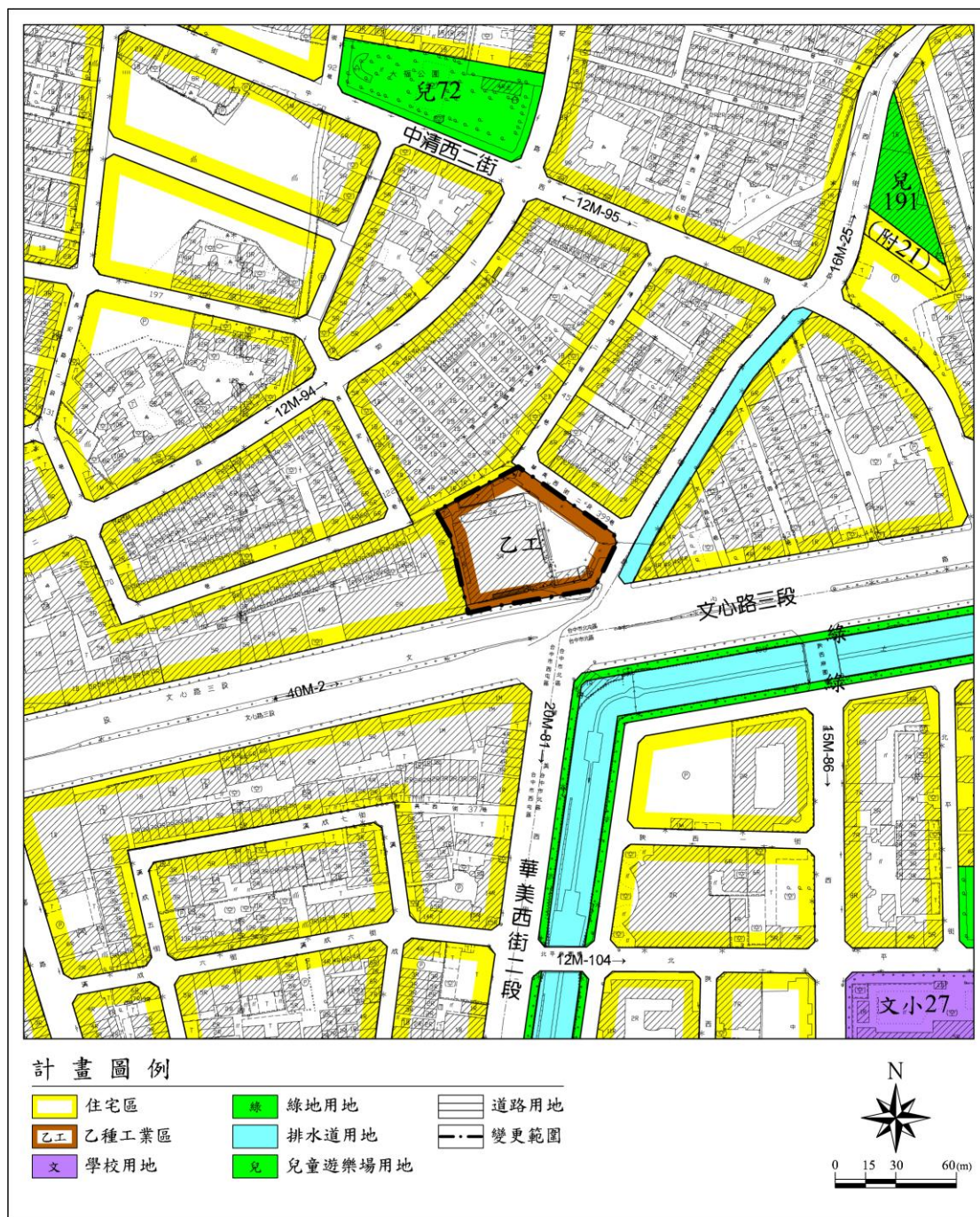


圖 1-1 變更位置示意圖

二、變更範圍及面積

變更範圍南側緊鄰文心路三段、東側臨華美西街二段、北側臨華美西街二段 399 巷及中清西二街 45 巷 36 弄，西側與住宅區相鄰，包含臺中市西屯區中和段 126、126-1、126-2 及部分 127 地號等 4 筆土地，面積計 4,066 平方公尺，詳圖 1-2 所示。



第二章 都市計畫概要敘述

第一節 發布實施歷程

臺中市都市計畫始於日治時期 1900 年告示的「臺中市區計畫」，臺灣光復後政府於民國 42 年重新檢討規劃，於 45 年 11 月 1 日發布實施，基本上延續日治時期之空間架構，之後由於工商業發展與人口快速增加，陸續於 64 年 5 月 23 日發布實施第一期擴大都市計畫（西屯地區），66 年 1 月 28 日發布實施第二、三、四期擴大都市計畫，使都市計畫區沿主要道路呈現觸鬚狀及外圍點狀式開發，都市計畫重心已漸向西移。

其後，於 75 年 2 月 22 日發布實施第一次通盤檢討案，因應人口快速成長及舊市區發展壓力過大，將農業區變更為可發展區，並分為優先發展區及後期發展區，同時劃設副都心及機場用地。至此，都市計畫區已涵蓋當時臺中市轄區之全部範圍。

於 84 年 2 月 15 日發布實施第二次通盤檢討案，著重於分區調整並針對局部道路進行拓寬；第三次通盤檢討因變更內容複雜，自 93 年 6 月至 96 年 11 月間共分為 7 階段發布實施在案，針對後期發展區解禁，並為水湳經貿園區提出發展指導，同時訂定住宅區變更為商業區之許可機制；第四次通盤檢討第一階段至第七階段變更內容已分別於 107 年 10 月、109 年 6 月、109 年 11 月、110 年 6 月、111 年 4 月、112 年 2 月及 112 年 5 月發布實施。

表 2-1 臺中市都市計畫主要計畫發布實施歷程概要表

編號	計畫名稱	變更範圍	發布實施文號
1	臺中市都市計畫案	舊市區	45.11.01 府金建字第 25592 號
2	臺中市第一期擴大都市計畫案	西屯地區	64.05.23 府工都字第 29369 號
3	臺中市第二、三、四期擴大都市計畫案	軍功里、水景里地區 舊社、三光里、平田里、平和里、松竹里地區 四張犁地區 後庄里地區 西南屯地區 南屯楓樹里地區 文山里、春社里地區 西屯福安里地區 干城計畫地區以及都市發展用地外之全部農業區	66.01.18 府工都字第 03109 號
4	變更臺中市都市計畫（不包括大坑風景區）通盤檢討案		75.02.22 府工都字第 12291 號
5	變更臺中市都市計畫第一期主要計畫公共設施保留地專案通盤檢討案		80.09.17 府工都字第 87028 號
6	變更臺中市都市計畫（第一期公共設施保留地、干城地區道路系統除外）主要計畫（第二次通盤檢討）案		84.02.15 府工都字第 016274 號
7	變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）案	有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分 經內政部都市計畫委員會第 604 及 607 次會議審決部分 經內政部都市計畫委員會第 615 次會議審決部分 依內政部都市計畫委員會第 604 及 607 次會議決議辦理再公展確定部分 經內政部都市計畫委員會第 615 及 624 次會議審決部分 經內政部都市計畫委員會第 630 次會議審決部分 經內政部都市計畫委員會第 604 及 607 次會議決議辦理再公展確定部分（變更內容綜理表編號第 39 案） 西屯區市政路延伸路段（經內政部都市計畫委員會第 668 次會議審決部分）	93.06.15 府工都字第 0930091958 號 94.06.22 府都計字第 0940103654 號 94.10.20 府都計字第 0940194860 號 95.02.15 府都計字第 0950023145 號 95.02.22 府都計字第 0950028539 號 95.05.19 府都計字第 0950094686 號 95.11.22 府都計字第 0950238022 號 96.11.30 府都計字第 0960277054 號
8	變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案		107.10.17 府授都計字第 1070240566 號
9	變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）案		109.6.17 府授都計字第 1090137948 號
10	變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（第三階段）案		109.11.25 府授都計字第 1090284942 號
11	變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（第四階段）案		110.6.25 府授都計字第 1100121896 號
12	變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（第五階段）案		111.4.11 府授都計字第 1110075573 號
13	變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（第六階段）案		112.2.7 府授都計字第 1120013257 號
14	變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（第七階段）案		112.5.25 府授都計字第 1120115092 號

資料來源：臺中市政府；本計畫彙整。

第二節 現行都市計畫概要

一、計畫範圍與面積

本計畫區範圍包括臺中市區、北區、東區、南區、西區、南屯區之全部及部分西屯區、部分北屯區，總面積 11,392.69 公頃。

二、計畫年期及計畫人口

(一) 計畫年期：民國 115 年。

(二) 計畫人口：計畫人口為 130 萬人，活動人口為 150 萬人。

三、土地使用計畫

共劃設住宅區、商業區、新市政中心專用區、工業區、農業區...等 36 種土地使用分區，合計面積 7,366.26 公頃，約佔計畫區面積 64.66%。各種土地使用分區中，以住宅區劃設面積 4,011.00 公頃最廣，約佔計畫區總面積 35.21%；商業區劃設面積 551.64 公頃，佔計畫區面積 4.84%；農業區劃設面積 1,337.31 公頃，約佔計畫區面積 11.74%。

如扣除農業區、河川區及風景區等非開發建築用地，計畫區都市發展用地面積為 9,916.89 公頃，約佔計畫區面積 87.05%。

四、公共設施計畫

共劃設學校用地、機關用地、市場用地、公園用地、廣場用地、停車場用地、道路用地...等 68 種公共設施用地類別，合計面積 4,026.43 公頃，約佔計畫區總面積 35.34%，其中又以道路用地劃設面積 1,930.06 公頃最高，約佔計畫區面積 16.94%。

表 2-2 現行主要計畫土地使用面積表

項目		面積 (公頃)	占計畫區總面 積比例(%)	占都市發展用地 面積比例(%)
土 地 使 用 分 區	住宅區	4,011.00	35.21	40.45
	新市政中心專用區	107.34	0.94	1.08
	商業區	551.64	4.84	5.56
	特定商業區	12.95	0.11	0.13
	工業區	84.86	0.74	0.86
	甲種工業區	28.44	0.25	0.29
	乙種工業區	620.71	5.45	6.26
	零星工業區	8.64	0.08	0.09
	生態住宅專用區	28.87	0.25	0.29
	文化商業專用區	24.78	0.22	0.25
	創新研發專用區	41.32	0.36	0.42
	經貿專用區	22.92	0.20	0.23
	休閒服務專用區	1.24	0.01	0.01
	車站專用區	10.06	0.09	0.10
	車站專用區兼作道路使用	0.31	0.00	0.00
	產業專用區	7.40	0.06	0.07
	創意文化專用區	6.34	0.06	0.06
	倉儲批發專用區	1.18	0.01	0.01
	航空事業專用區	27.93	0.25	0.28
	航空事業專用區兼供道路使用	1.24	0.01	0.01
	電信專用區(不作第五款使用)	12.78	0.11	0.13
	電信專用區(得作第五款使用)	0.40	0.00	0.00
	自來水事業專用區	2.00	0.02	0.02
	農會專用區	0.19	0.00	0.00
	加油站專用區	4.23	0.04	0.04
	醫療專用區	1.15	0.01	0.01
	宗教專用區	3.02	0.03	0.03
	臺中州廳專用區	4.37	0.04	0.04
	保存區	6.04	0.05	0.06
	文教區	232.14	2.04	2.34
	文教區(供私立大專院校使用)	22.54	0.20	0.23
	文教區(供中小學使用)	2.43	0.02	0.02
	風景區	6.09	0.05	-
	農業區	1,337.31	11.74	-
	河川區	130.86	1.15	-
	河川區兼作道路使用	1.54	0.01	-
	小計	7,366.26	64.66	59.37

項目		面積 (公頃)	占計畫區總面 積比例(%)	占都市發展用地 面積比例(%)
公共 設施 用地	文小用地	197.71	1.74	1.99
	文中用地	140.53	1.23	1.42
	文中小用地	37.61	0.33	0.38
	文高用地	55.43	0.49	0.56
	文大用地	76.51	0.67	0.77
	機關用地	185.72	1.63	1.87
	公園用地	340.00	2.98	3.43
	公園用地 (兼供水資源回收設施使用)	5.84	0.05	0.06
	公園用地兼供道路使用	3.80	0.03	0.04
	公園用地兼作排水道使用	0.29	0.00	0.00
	公園兼滯洪池用地	11.78	0.10	0.12
	兒童遊樂場用地	36.13	0.32	0.36
	公園兼兒童遊樂場用地	25.52	0.22	0.26
	公園兼兒童遊樂場用地兼作 排水道使用	0.00	0.00	0.00
	綠地、綠帶用地	59.03	0.52	0.60
	綠地用地兼作捷運系統使用	0.82	0.01	0.01
	綠地用地兼作排水道使用	0.07	0.00	0.00
	體育場用地	38.15	0.33	0.38
	公園兼體育場用地	6.52	0.06	0.07
	園道用地	111.27	0.98	1.12
	市場用地	42.69	0.37	0.43
	廣場用地	2.74	0.02	0.03
	廣場兼捷運系統用地	0.13	0.00	0.00
	廣場兼停車場用地	26.83	0.24	0.27
	停車場用地	25.24	0.22	0.25
	污水處理廠用地	36.77	0.32	0.37
	垃圾處理場用地	57.47	0.50	0.58
	垃圾處理場兼作道路用地	0.24	0.00	0.00
	廢棄物處理場用地	3.32	0.03	0.03
	殯儀館用地	1.85	0.02	0.02
	車站用地	5.61	0.05	0.06
	消防用地	0.25	0.00	0.00
	郵政事業用地	4.55	0.04	0.05
	變電所用地	8.93	0.08	0.09
	電力用地	11.10	0.10	0.11
	自來水事業用地	3.30	0.03	0.03
	社教機構用地	24.72	0.22	0.25

項目	面積 (公頃)	占計畫區總面 積比例(%)	占都市發展用地 面積比例(%)
社會福利設施用地	0.99	0.01	0.01
醫療衛生機構用地	33.20	0.29	0.33
道路用地	1,930.06	16.94	19.46
道路用地兼作鐵路使用	2.14	0.02	0.02
道路用地兼作鐵路及河川使用	0.09	0.00	0.00
道路用地兼作河川使用	2.77	0.02	0.03
道路用地兼作排水道使用	1.95	0.02	0.02
道路兼作停車場用地	0.21	0.00	0.00
道路用地兼供經貿服務設施使用	1.66	0.01	0.02
鐵路用地	13.61	0.12	0.14
鐵路用地兼作道路使用	8.31	0.07	0.08
鐵路用地兼作道路使用 (得供捷運設施使用)	0.01	0.00	0.00
鐵路用地兼作園道使用	9.95	0.09	0.10
鐵路用地兼作河川使用	3.79	0.03	0.04
鐵路用地兼作排水道使用	0.03	0.00	0.00
交通用地	9.59	0.08	0.1
排水道用地	210.83	1.85	2.13
排水道用地兼作道路使用	0.61	0.01	0.01
排水道用地兼供經貿服務設施使用	0.35	0.00	0.00
河道用地	0.40	0.00	0.00
河道用地兼作道路使用	0.10	0.00	0.00
公墓用地	62.41	0.55	0.63
高速公路用地	118.09	1.04	1.19
高速公路用地兼作鐵路使用	2.93	0.03	0.03
高速公路用地兼作道路使用	0.96	0.01	0.01
高速公路用地兼作河川使用	0.46	0.00	0.00
高速公路用地兼作鐵路及道路使用	0.22	0.00	0.00
捷運系統用地	21.42	0.19	0.22
捷運系統用地兼作道路使用	0.51	0.00	0.01
捷運系統用地兼作鐵路使用	0.00	0.00	0.00
捷運系統用地兼作廣場使用	0.32	0.00	0.00
小計	4,026.43	35.34	40.63
都市發展用地	9,916.89	87.05	100.00
合計	11,392.69	100.00	-

註：表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（第七階段）案，臺中市政府，112年5月。

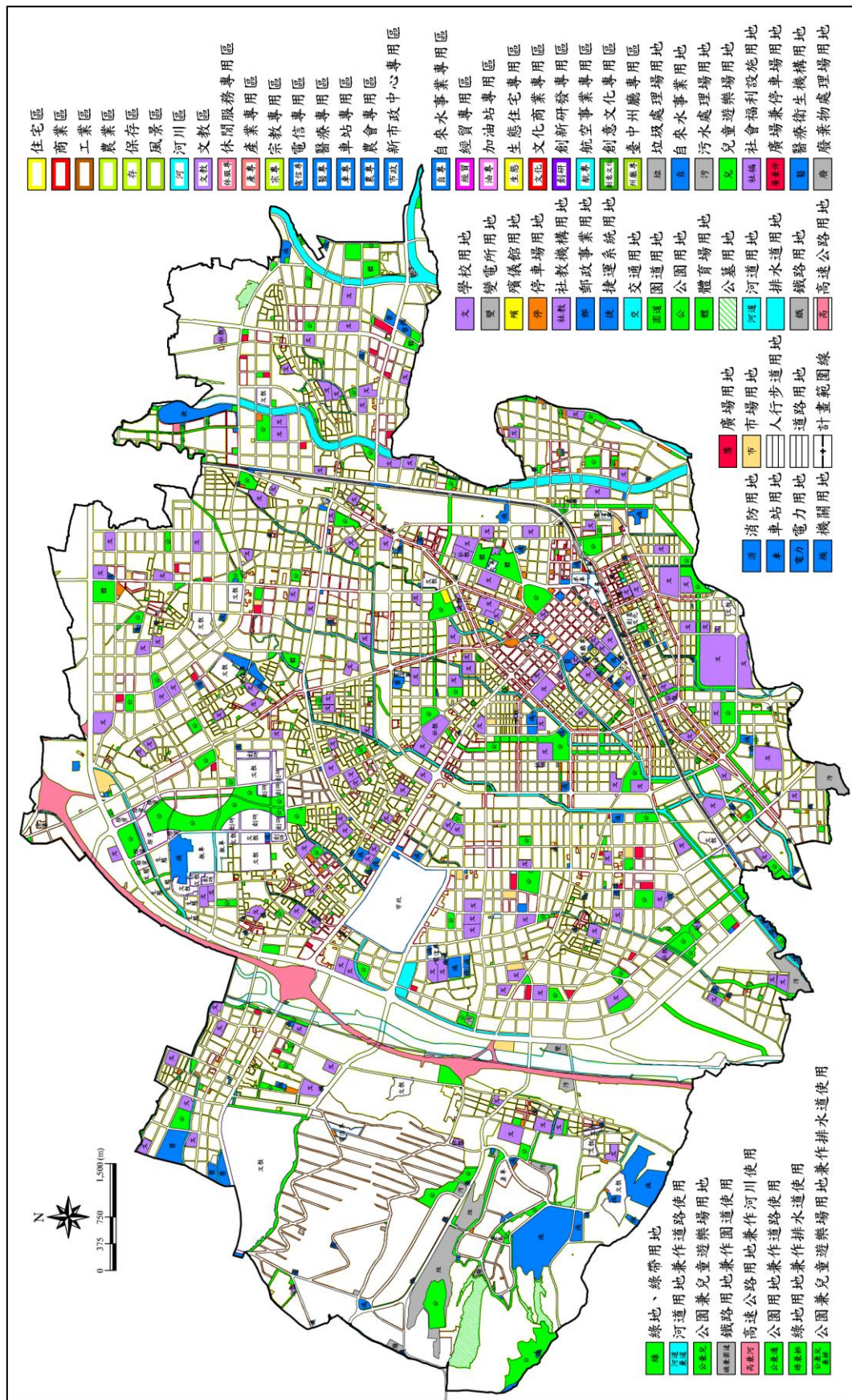


圖 2-1 現行主要計畫示意圖

五、上位及相關計畫

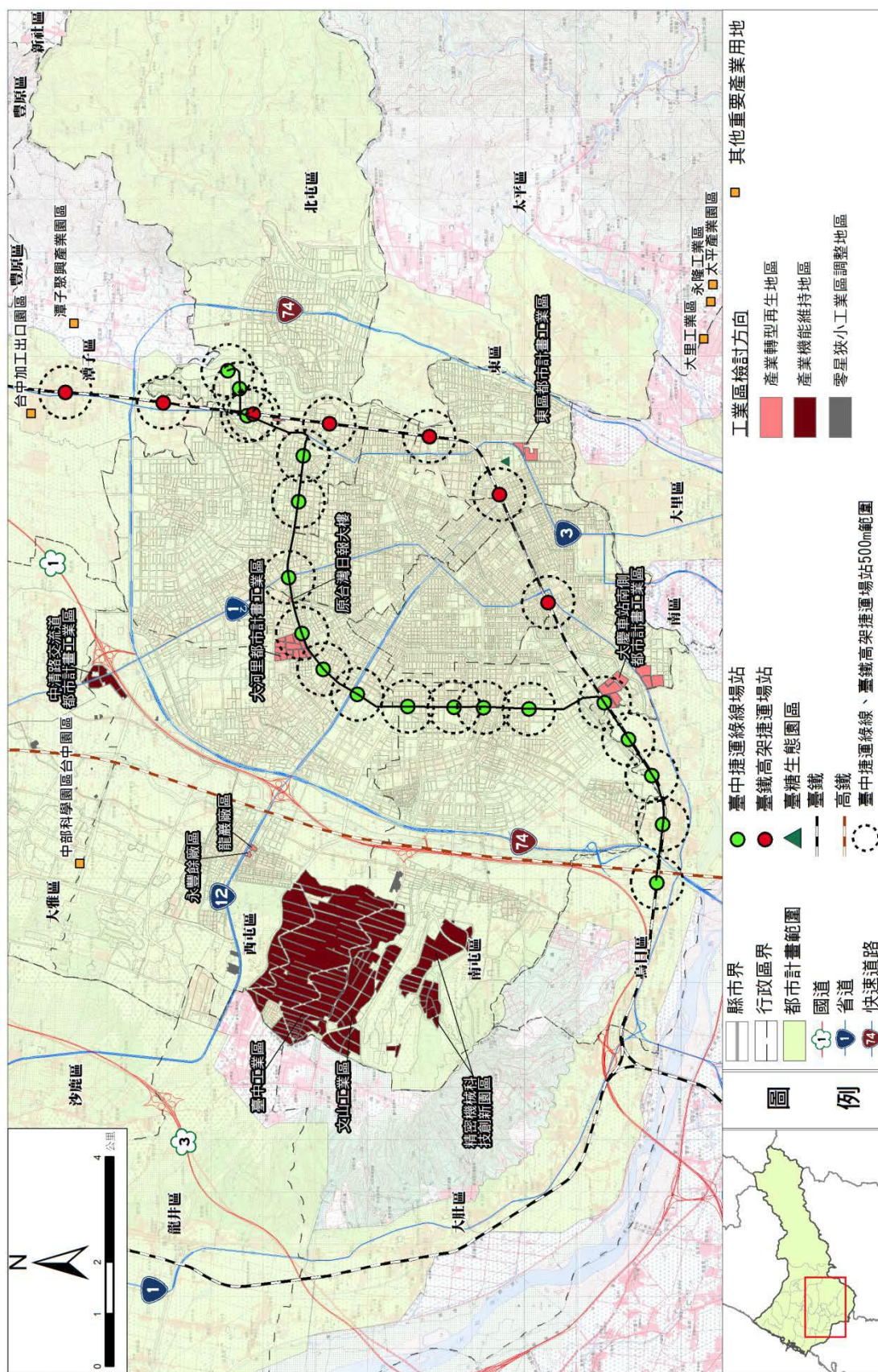
有關與本案相關之上位及相關計畫詳表 2-3 所示。

表 2-3 上位及相關計畫一覽表

類別	計畫名稱	與本案之關聯性
上位計畫	全國國土計畫 (內政部營建署, 107 年)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 國土空間發展策略中提及, 城鄉應朝向集約都市發展, 有效利用土地資源並促進都市再生, 對於閒置未利用之產業用地優先考量使用。 ■ 成長管理策略中對於既有發展地區應遵循城鄉發展優序, 最優先使用閒置、低度利用土地。 ■ 運輸部門空間發展策略中, 提出加強整合軌道運輸與土地使用開發, 配合都市空間導入大眾運輸導向發展 (TOD), 帶動鐵路站區及沿線周邊土地更新再發展。
	臺中市區域計畫 (內政部營建署, 106 年)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 交通運輸以「安全、人本、綠色」作為交通政策的三大核心理念, 並以「大臺中地區環狀軌道運輸」的捷運建設及鐵路建設為基礎, 搭配轉運站、公車、公共自行車等運輸系統之串聯與整合, 建構大臺中「複合式交通運輸系統 (MR.B&B)」。 ■ 配合捷運綠線、臺鐵高架捷運化, 朝 TOD 導向發展, 各站轉運節點周邊應強化商業服務機能、強化大眾運輸與人本交通串聯, 得視實際發展需求調整火車站及捷運站周邊土地使用類型、住商容積配套, 並落實都市設計。
	臺中市國土計畫 (臺中市政府, 110 年)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 以「iDoors-建構交通任意門」作為交通政策的核心理念, 打造「二四六-智慧環行中都」打造無縫接軌大臺中, 持續建構大臺中整體軌道建設為基礎, 結合多元交通運具整合發展, 落實複合式大眾運輸網。 ■ 臺中市都市計畫工業區未開闢使用原因包括等五大癥結, 故臺中市辦理「臺中市都市發展暨都市計畫工業區檢討策略」, 其檢討成果分為「產業轉型再生地區」、「產業機能維持地區」、「外圍都市工業調整地區」、「零星狹小調整地區」等 4 種樣態。
	臺中市都市計畫主要計畫 (第四次通盤檢討) (第一階段) (臺中市政府, 108 年)	<ul style="list-style-type: none"> ■ TOD 臺中模式指認運輸軸線的立體城市發展區, 以大眾運輸場站為都市發展核心, 針對場站周邊地區檢討其容積調配及容許使用。 ■ 空間結構位於中環, 以捷運場站為中心的立體發展區域, 建構具有主次關係的「多核心消費生活區」。 ■ 住宅區於大眾運輸場站周邊、高可及性地區應朝生活服務機能完善、兼具優質步行環境的高密度住宅社區方向規劃。
	臺中市都市計畫主要計畫 (第四次通盤檢討) (第二階段) (臺中市政府, 109 年)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 參酌「臺中市都市發展暨都市計畫工業區檢討策略」之指導, 原台灣報業乙種工業區屬於「產業轉型再生地區」, 建議依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定研擬變更方案, 另循程序辦理變更。 ■ 暫予保留另案辦理事項: 變更範圍經委員會審議通過之日起 5 年內, 依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定研擬變更方案, 依法定程序辦理。

類別	計畫名稱	與本案之關聯性
相關計畫	臺中捷運綠線 (臺中市政府, 109 年完工)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 全長 16.71 公里, 共計 18 座車站, 於 109 年底全線通車試營運。 ■ 變更範圍位於捷運綠線上, 並距文心中清站 (編號 107) 僅 400 公尺, 距文華高中站 (編號 108) 約 650 公尺。場站周邊導向 TOD 模式發展, 周邊土地使用配合場站發展提出因應策略及土地使用之未來發展。
	水湳機場原址整體開發區 (臺中市政府, 興建中)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 水湳智慧城為臺中市都市發展核心之一, 面積約 254 公頃, 規劃國際經貿園區、創新研究園區、生態住宅社區、文化商業區及中央生態公園等五大類使用機能, 將帶動國際經貿流動與城市交流, 促進區內及周邊地區之發展。
	臺中市捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收整體開發 (臺中市政府, 110 年完工)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 為配合興建臺中市捷運綠線, 臺中市政府辦理都市計畫主要計畫變更及擬定細部計畫作業, 並以區段徵收方式取得捷運北屯機廠、編號 103a、103 站及相關公共設施用地, 期藉由住宅區、商業區、休閒服務專用區等多元機能之引入, 帶動附近地區環境機能及發展能更臻完善。
	整體開發地區單元 1~14 (臺中市政府、民間自辦市地重劃會, 辦理中)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 原後期發展區 (面積約 1,437 公頃), 於臺中市都市計畫 (第三次通盤檢討) 中變更為整體開發地區 (面積為 1,393 公頃), 並劃分為 14 個開發單元, 採市地重劃方式進行開發, 其中單元 6、7 納入第 13 期公辦重劃, 單元 9、10、11 納入第 14 期公辦重劃; 其餘由土地所有權人自行彙整開發意願, 採自辦市地重劃方式辦理。目前單元 1、2、3、8、14 等單元已開發完成, 其餘均辦理開發中。
相關法令	都市計畫工業區檢討變更審議規範	<ul style="list-style-type: none"> ■ 適用範圍: 依都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關工業區檢討基準檢討後, 不適合繼續作工業使用者。 ■ 變更為住宅區者, 不得違反都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關住宅區檢討基準之規定。 ■ 變更工業區應公共設施用地及可建築土地予直轄市、縣(市)政府。變更為住宅區應捐贈之公共設施用地及可建築土地之合計占變更工業區土地總面積之比例, 不得低於 37%, 應捐贈之公共設施用地不得低於土地總面積 30%。 ■ 變更後容積率不得大於鄰近使用性質相同分區之容積率。
	臺中市都市發展暨都市計畫工業區檢討策略 (臺中市政府, 108 年)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 工業區檢討定位目標及轉型策略: 毗鄰相關重大建設應重新檢視工業區發展定位, 屬第二優先檢討原則; 第三優先原則為依都市計畫區位條件及現況使用情形酌予檢討。 ■ 臺中捷運綠線沿線地區可考量以 TOD 發展模式, 提高土地使用強度及價值, 建議可以捷運場站 500 公尺內所涵蓋之工業區做為優先檢討變更地區, 並應以強化商業或其他就業機能為主要發展方向, 而予以檢討土地使用計畫。 ■ 都市核心地區如原臺中市都市計畫為臺中市人口集中發展核心, 亦是臺中市目前住商活動興盛地區及相關重大建設分布最為密集處, 如: 臺中捷運綠線系統等重大建設, 未來應以延續住商及服務產業為主要發展, 並以提供優質生活及多元商業環境作為長期發展方向。

資料來源: 本計畫彙整。



資料來源：臺中市都市發展暨都市計畫工業區檢討策略，108 年。

第三章 發展現況分析

第一節 自然環境分析

一、地形地勢

變更範圍屬臺灣中部臺中盆地，海拔高度在 80 至 105 公尺之間，地勢由北向南傾斜，平均坡度均在 5%以下。

二、氣候

臺中市氣候屬季風氣候區，依中央氣象局資料顯示，110 年臺中測站平均氣溫為 24.2℃，雨量多集中於 6 至 8 月，年雨量約為 1,969 公釐，年降雨日數達 75 日。平均最高氣溫約為 32.8℃，最低氣溫為 17.2℃，全年氣候溫和(詳表 3-1)。冬季受西伯利亞高壓之影響多吹北風，因大肚山台地與中央山脈屏障，使得風速維持 1.7m/sec 以下；夏季受太平洋高氣壓之影響多吹南風，颱風亦在此時侵襲，雨量充沛。近年因氣候變遷影響，使臺中市氣候也受波及。

表 3-1 110 年臺中測站氣候資料彙整表

項目	降水量 (mm)	降水日數 (天)	平均氣溫 (℃)	相對濕度 (%)	最高氣溫 (℃)	最低氣溫 (℃)
1 月	5.0	3	16.0	71	30.4	6.7
2 月	23.5	2	19.0	70	28.5	12.0
3 月	29.0	3	21.5	73	31.4	12.7
4 月	8.0	2	23.9	70	32.5	17.3
5 月	235.0	2	28.8	70	37.0	19.9
6 月	645.5	20	27.8	81	35.0	23.2
7 月	132.0	11	29.0	77	35.0	22.5
8 月	813.0	16	27.8	81	34.6	23.0
9 月	42.5	6	29.0	74	34.7	23.5
10 月	11.0	4	26.7	71	34.2	20.9
11 月	5.5	3	22.4	72	32.3	13.6
12 月	19.0	3	18.8	71	28.2	10.9
合計	1,969.0	75	-	-	-	-
平均	-	-	24.2	73	32.8	17.2

資料來源：中央氣象局觀測資料查詢。

依西屯測站 110 年氣候資料顯示，年平均氣溫為 24.2℃，降雨集中於 5 至 8 月，其中 8 月單月累積雨量達 781 公釐，冬、夏季雨量分明，降雨主要受季風及地形等因素影響（詳表 3-2）。

表 3-2 110 年臺中市西屯測站氣候資料彙整表

項目	降水量 (mm)	降水日數 (天)	平均氣溫 (℃)	相對濕度 (%)	最高氣溫 (℃)	最低氣溫 (℃)
1 月	3.0	2	15.3	75	29.2	6.9
2 月	26.0	2	18.2	78	27.2	11.6
3 月	27.5	3	20.5	86	30.5	11.3
4 月	8.0	2	22.9	85	31.5	16.1
5 月	168.0	2	28.6	87	35.7	19.3
6 月	603.0	19	28.1	98	37.6	23.2
7 月	145.0	9	29.8	76	36.5	24.8
8 月	781.0	13	29.1	78	34.7	24.5
9 月	80.0	7	29.9	73	35.5	25.4
10 月	8.0	3	26.8	74	35.4	20.3
11 月	3.5	2	22.3	76	31.6	15.1
12 月	19.0	4	18.6	76	27.9	12.4
合計	1,872.0	68	-	-	-	-
平均	-	-	24.2	80	32.8	17.6

資料來源：中央氣象局觀測資料查詢。

三、水文

變更範圍東南側有土庫溪排水流經，屬烏溪流域，為直轄市管排水。



圖 3-1 變更範圍地形與水系示意圖

四、環境敏感地區

變更範圍全區位屬經濟部地質調查所公告之地下水補注地質敏感地區，周邊無其他地質敏感項目。

依國家災害防救科技中心模擬 24 小時累積雨量之淹水結果顯示，一日暴雨達到 650mm 時，變更範圍周邊亦無產生淹水情形，惟變更範圍東側 700 公尺之麻園頭溪周邊，會造成淹水深度達到 1 至 3 公尺。



圖 3-2 變更範圍周邊淹水災害潛勢圖 (一日暴雨 650mm)

第二節 社會環境分析

一、人口概況

變更範圍位於西屯區、北屯區與北區之交界處，依 112 年統計資料顯示，112 年底臺中市總人口數為 2,845,909 人，其中又以北屯區人口所占比例最高，約 10.69%，其次為西屯區之 8.27%（詳表 3-3）。於整體都市發展及相關建設帶動影響下，北屯區及西屯區成為人口快速移入之地區。

表 3-3 112 年臺中市各行政區人口總數及所占比例彙整表

行政區	人口數（人）	比例（%）	行政區	人口數（人）	比例（%）
中區	17,784	0.62	神岡區	64,362	2.26
東區	76,852	2.70	潭子區	108,979	3.83
南區	126,907	4.46	大雅區	95,708	3.36
西區	113,548	3.99	新社區	23,089	0.81
北區	144,097	5.06	石岡區	14,093	0.50
西屯區	235,441	8.27	外埔區	31,163	1.10
南屯區	182,232	6.40	大安區	18,073	0.64
北屯區	304,179	10.69	烏日區	80,194	2.82
豐原區	163,948	5.76	大肚區	55,955	1.97
東勢區	47,468	1.67	龍井區	78,413	2.76
大甲區	74,684	2.62	霧峰區	63,822	2.24
清水區	89,924	3.16	太平區	198,212	6.96
沙鹿區	98,805	3.47	大里區	212,511	7.47
梧棲區	61,019	2.14	和平區	10,794	0.38
后里區	53,653	1.89	總計	2,845,909	100.00

資料來源：臺中市政府民政局人口管理統計平台。

依近 10 年人口成長資料顯示，北區人口大致呈現持平現象，西屯區人口由 21.85 萬人增長至 23.54 萬人，平均成長率約 0.89%；北屯區人口由 25.97 萬人增長至 30.41 萬人，平均成長率約 1.74%，該二行政區之平均人口成長率皆較臺中市之平均人口成長率（0.52%）高，顯示西屯區與北屯區人口具發展潛能（詳表 3-4）。

表 3-4 臺中市西屯區、北屯區、北區近 10 年人口成長統計表

年份	西屯區		北屯區		北區		臺中市	
	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)
103	218,540	1.42	259,742	1.47	147,471	-0.28	2,719,835	0.67
104	221,785	1.48	265,159	2.09	147,547	0.05	2,744,445	0.90
105	224,601	1.27	270,547	2.03	147,585	0.03	2,767,239	0.83
106	227,043	1.09	274,819	1.58	147,653	0.05	2,787,070	0.72
107	228,630	0.70	279,297	1.63	147,557	-0.07	2,803,894	0.60
108	230,501	0.82	283,621	1.55	147,391	-0.11	2,815,261	0.41
109	231,730	0.53	287,344	1.31	146,590	-0.54	2,820,787	0.20
110	230,888	-0.36	290,653	1.15	143,917	-1.82	2,813,490	-0.26
111	231,866	0.42	295,677	1.73	142,778	-0.79	2,814,459	0.03
112	235,441	1.54	304,179	2.88	144,097	0.92	2,845,909	1.11
平均	-	0.89	-	1.74	-	-0.26	-	0.52

資料來源：臺中市政府統計年報；本計畫彙整。

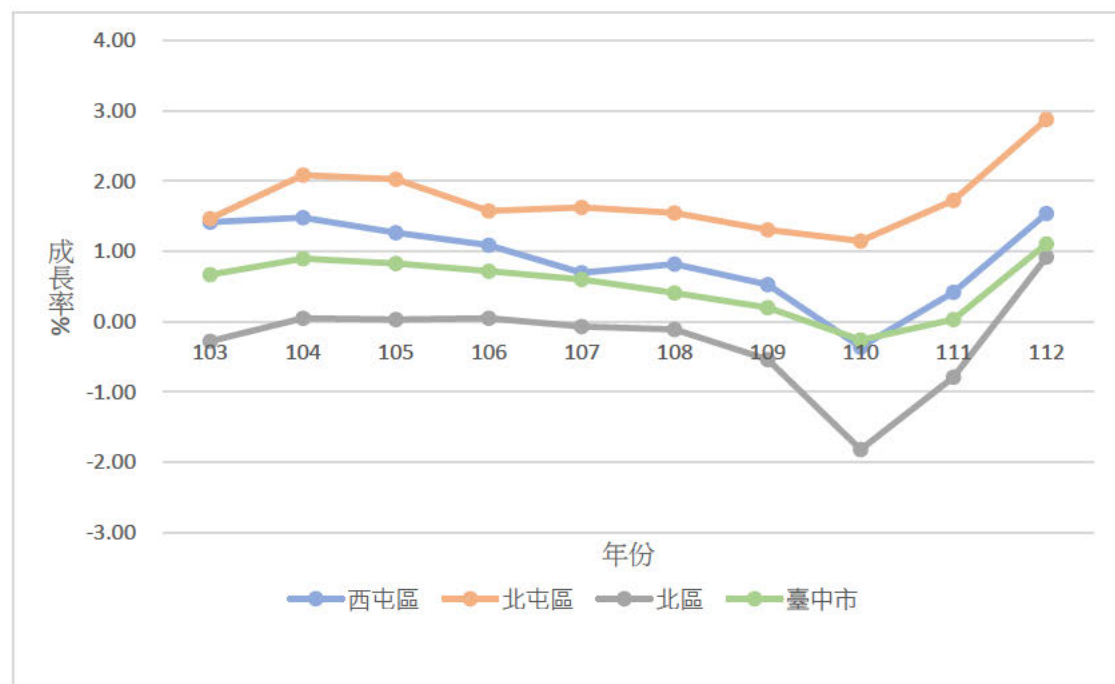


圖 3-3 臺中市西屯區、北屯區、北區近 10 年人口成長率折線圖

資料來源：臺中市政府統計年報；本計畫彙整。

二、產業發展

(一) 產業發展概況

1. 產業產值

臺中市近 10 年各級產業產值皆呈正成長，農林漁牧業與工業所占比例雖略為下降，但產值於 10 年內各增加 73.58%與 71.14%；而服務業近 10 年所占比例微幅上升，產值也增加 84.71%，105 年所占比例為 34.22%。

表 3-5 臺中市各級產業產值

產業別	農林漁牧業		工業		服務業	
民國	產值 (億元)	比例	產值 (億元)	比例	產值 (億元)	比例
95	191.64	0.90%	14,209.70	66.58%	6,942.34	32.53%
100	280.51	0.90%	21,335.47	68.57%	9,496.83	30.52%
105	332.64	0.89%	24,319.06	64.89%	12,823.37	34.22%
10 年間成長幅度	73.58%		71.14%		84.71%	

資料來源：中華民國統計資訊網-縣市重要統計指標-農林漁牧業產值。

2. 產業人口

臺中市近 10 年服務業人口比例略為增加，工業與農林漁牧人口比例稍降，截至 110 年上半年農林漁牧人口約 4.6 萬人；工業人口約 52 萬人，服務業人口約 81.8 萬人，工業與服務業人口合計占臺中市產業人口共 96.68%。

表 3-6 臺中市各級產業從業人口統計表

民國 (年)	農林漁牧業		工業		服務業	
	人口數 (千人)	比例 (%)	人口數 (千人)	比例 (%)	人口數 (千人)	比例 (%)
101	45	3.56	513	40.55	707	55.89
102	39	3.06	512	40.13	725	56.82
103	40	3.11	520	40.44	726	56.45
104	42	3.23	513	39.43	746	57.34
105	44	3.36	507	38.76	757	57.87
106	38	2.91	509	38.91	761	58.18
107	43	3.24	523	39.48	759	57.28
108	41	3.11	543	40.77	748	56.11
109	35	2.55	551	40.53	770	56.82
110	46	3.32	520	37.58	818	59.10
從業人口 成長率	2.22%		1.36%		15.70%	

資料來源：臺中市政府主計處人力資源調查統計。

(二) 二、三級產業

根據 105 年工商及服務業普查初步結果統計，西屯區因中部科學園區進駐，場所單位數為 18,549 家，占全市 9.88%，從業員工為 166,448 人，占全市 13.94%，創造生產總額為 5.62 億元，占全市 15.14%，均為本市各區之冠，以電子零組件製造業、批發業及機械設備製造業為主要發展產業。

表 3-7 臺中市及西屯區工商及服務業普查場所單位經營概況

區域	場所單位數 (家)	從業員工人數 (人)	生產總額 (百萬元)
臺中市	187,799	1,194,181	3,714.24
西屯區	18,549	166,448	562.22
西屯區占臺中市比例 (%)	9.88	13.94	15.14
西屯區於全市排名	1	1	1

資料來源：105 年工商及服務業普查初步結果統計。

由於臺中市都市發展成熟，產業大多以商業及服務業為主，臺中市商業及服務業場所單位數比例達 74.30%，而西屯區內有逢甲、東海及新光遠百商圈等，商業及服務業比例高達 84.46%，又以批發及零售業為主。另觀察生產總額，臺中市及西屯區之「製造業」產值最高，甚至高於其他商業及服務業總合，顯示製造業在臺中市有舉足輕重之地位。105 年臺中市、西屯區工商普查統計資料詳表 3-8。

(三) 產業用地分布

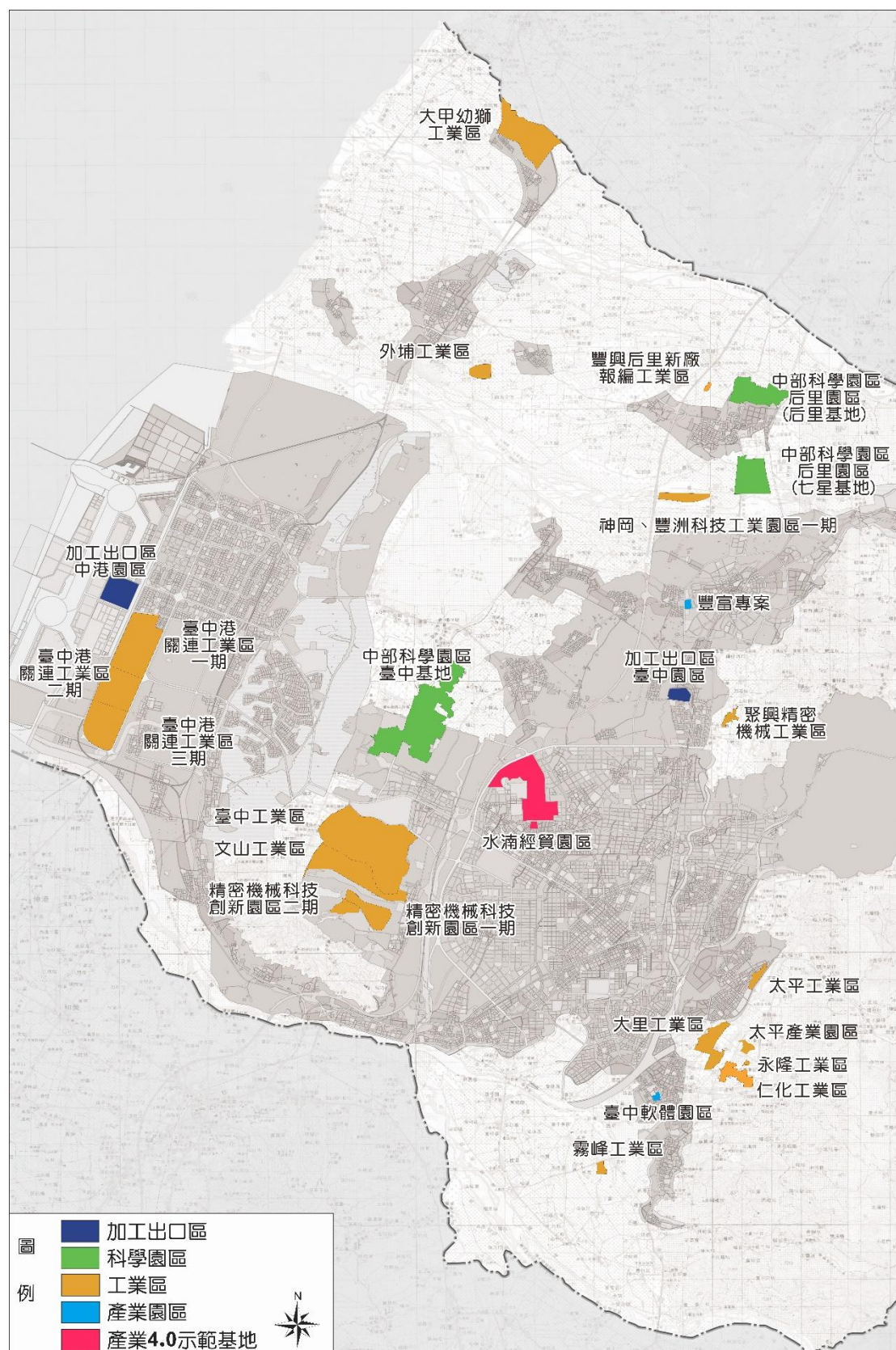
目前主要產業用地以中科台中基地為中心，向北連接中部科學園區后里計畫區，往南串聯太平、烏日及彰北等既有精密機械加工產業，形成大肚山科技走廊。上、中、下游產業綿密鍊結，充分發揮產業效益，形成高附加價值之產業聚落。鄰近變更範圍之水湳經貿園區以創新研究為主，以帶動國際經貿為目標，為產業 4.0 之示範基地，產業用地分布概況詳圖 3-4 所示。

表 3-8 105 年臺中市及西屯區工商及服務業普查統計表

行業別		場所單位數				從業人口				全年生產總額			
		臺中市		西屯區		臺中市		西屯區		臺中市		西屯區	
		(家)	(%)	(家)	(%)	(人)	(%)	(人)	(%)	(百萬元)	(%)	(百萬元)	(%)
工業	礦業及土石採取業	34	0.02	-	-	273	0.02	-	-	2.51	0.07	-	-
	製造業	33,397	17.53	1,647	8.88	450,646	37.74	52,257	31.40	2,080.17	56.00	285.42	50.77
	電力及燃氣供應業	93	0.05	13	0.07	3,723	0.31	306	0.18	71.33	1.92	5.82	1.04
	用水供應及污染整治業	776	0.41	52	0.28	4,487	0.38	411	0.25	20.05	0.54	1.53	0.27
	營建工程業	14,660	7.69	1,171	6.31	69,357	5.81	8,102	4.87	257.84	6.94	43.75	7.78
	小計	48,960	25.70	2,883	15.54	528,486	44.26	61,076	36.69	2,431.90	65.47	336.52	59.86
商業及服務業	批發及零售業	71,776	39.25	7,667	41.33	273,774	22.93	41,687	25.05	389.73	10.49	65.66	11.68
	運輸及倉儲業	4,625	2.43	468	2.52	36,003	3.01	4,944	2.97	91.93	2.48	12.84	2.28
	住宿及餐飲業	17,979	9.44	2,047	11.04	81,452	6.82	13,987	8.40	138.24	3.72	24.29	4.32
	傳播及資訊服務業	2,147	1.13	382	2.06	17,416	1.46	3,494	2.10	67.12	1.81	13.32	2.37
	金融及保險業	3,358	1.76	546	2.94	37,582	3.15	7,420	4.46	187.28	5.04	31.92	5.68
	不動產業	4,379	2.30	779	4.20	18,442	1.54	4,109	2.47	81.95	2.21	20.88	3.71
	專業、科學及技術服務業	7,638	3.87	1,102	5.94	34,004	2.85	6,968	4.19	65.84	1.77	14.68	2.61
	支援服務業	3,558	1.87	474	2.56	49,365	4.13	6,964	4.18	51.13	1.38	8.19	1.46
	教育業	3,550	1.86	318	1.71	24,139	2.02	2,493	1.50	24.71	0.67	2.93	0.52
	醫療保健及社會工作服務業	4,021	2.11	405	2.18	53,328	4.47	7,865	4.73	115.41	3.11	22.15	3.94
	藝術、娛樂及休閒服務業	2,114	1.11	263	1.42	9,660	0.81	1,898	1.14	13.65	0.37	2.71	0.48
	其他服務業	13,694	7.19	1,215	6.55	30,530	2.56	3,543	2.13	55.37	1.49	6.13	1.09
	小計	138,839	74.30	15,666	84.46	665,695	55.74	105,372	63.31	1,282.34	34.53	225.7	40.14
總計		187,799	100.0	18,549	100.0	1,194,181	100.0	166,448	100.0	3,714.24	100.0	562.22	100.0

註：「-」表示無數值；「(D)」表示不陳示數值以保護個別資料。

資料來源：民國 105 年工商及服務業普查初步結果統計。



三、住宅需求分析

本案變更基地位於西屯地區細部計畫範圍，依 109 年 12 月 22 日發布實施「變更臺中市都市計畫(西屯地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案」之發展預測分析內容，該計畫區現況發展已趨近飽和，扣除已開發使用區域後，剩餘未開發住宅區以每人樓地板面積 50 平方公尺為標準計算，尚可容納約 2,861 人；若以各使用分區之上限容積進行估算則可容納約 4,320 人，茲摘錄通盤檢討計畫書之容納人口分析表請詳表 3-9。

依西屯地區細部計畫之計畫人口數訂為 118,000 人，而 110 年底現況人口數約 93,100 人，扣除未開發土地可容納之人口數，尚有約 20,580 人之居住需求落差，主要因計畫區內多數建築為早期興建，可建築容積未完全利用，長期可透過都市更新及建物改建以容納計畫人口數，短期內則可透過無需求工業區土地變更為住宅區，滿足人口成長之居住需求。

表 3-9 臺中市都市計畫(西屯地區)細部計畫區可容納人口分析表

使用分區	計畫面積 (公頃)	容積率(%)		未使用面 積(公頃)	可容納人口 ² (人)	
		基準容積	上限容積		基準容積	上限容積
第二種住宅區	141.24	220	330	0.00	0	0
第三之二種住宅區	86.50	280	420	0.00	0	0
第五種住宅區	10.79	340	510	0.00	0	0
第五之一種住宅區	2.03	400	600	1.87	1,496	2,244
未訂分區	1.83	180	250	1.68	605	840
小計	242.39	—	—	3.55	2,101	3,084
第一種商業區	4.65	280(200)	420(340)	0.00	0	0
第二種商業區	4.62	350(270)	525(445)	0.00	0	0
第二之一種商業區	0.75	350(270)	525(445)	0.40	216	356
第三種商業區	9.74	420(340)	630(550)	0.02	14	22
主計二通住變商	13.04	420(340) ³	630(550) ³	0.78	530	858
小計	32.80	—	—	1.20	760	1,236
合計	275.19	—	—	4.75	2,861	4,320

資料來源：變更臺中市都市計畫(西屯地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)書，109 年 12 月。

註：1.本表所列住宅區及商業區面積，係由 1/1000 數值航測圖量取，未使用面積係依據計畫書「表 3-12 計畫區內住宅區及商業區發展率統計表」中計畫面積扣除使用面積所得。

2.可容納人口數以每人樓地板面積 50 平方公尺進行估算。

3.由於二通住變商之商業區又細分為商 2、商 2-1、商 3-1 及商 4，基準容積率分別為 350%、420%及 500%，上限容積率分別為 525%、630%及 750%，故以中間值進行推估。

4.假設商業區作商業使用之容積為 80%，其餘()括號內為提供作住宅使用。

第三節 土地使用現況

一、變更範圍土地使用現況

變更範圍原為台灣報業股份有限公司總部大樓，原供報業生產製造印刷之相關設備、辦公空間、停車空間及開放空間使用，主要為 1 棟地上 6 層樓、地下 2 層樓之建物，至 95 年停刊後已閒置使用，目前僅有建物東側空地作為民營停車場「城市車旅文心台日站」停車場使用（詳圖 3-5）。



圖 3-5 土地使用現況示意圖

二、周邊土地使用現況

（一）文心路兩側

文心路兩側主要多為家具業、汽車業、金融業、寵物店等需較大空間之商業使用，除臨近中清路之商辦大樓樓層較高外，其餘皆為連棟透天形式建築，約 2 至 5 樓高。文心路東側捷運綠線場站文心中清站（場站編號 107）。

(二) 華美西街兩側

華美西街東側為土庫溪排水，於文心路以北排水道用地已加蓋作為華美西街道路使用，文心路以南之排水道用地仍維持明渠，渠道兩側皆為種植行道樹之綠地，沿街則多為住商混合之鄰里性商業使用。

文心路南側之華美街一帶因交通便利且水岸空間環境良好，而衍生旅館業（奇異果快捷旅店、永悅行旅、麗心汽車旅館）、中型餐飲業（臺中擔仔麵婚宴會館）與鄰里性商業服務發展，並有 1 處停車場供周邊居民與商業衍生活動人口使用。

(三) 變更範圍北側

變更範圍北側為中清西二街 45 巷 36 弄與華美西街二段 399 巷，鄰近土地使用多為純住宅使用；長安路二段兩側多為鄰里性商業使用（如餐飲業、服飾業等），商業活動可延續至水湳市場附近。

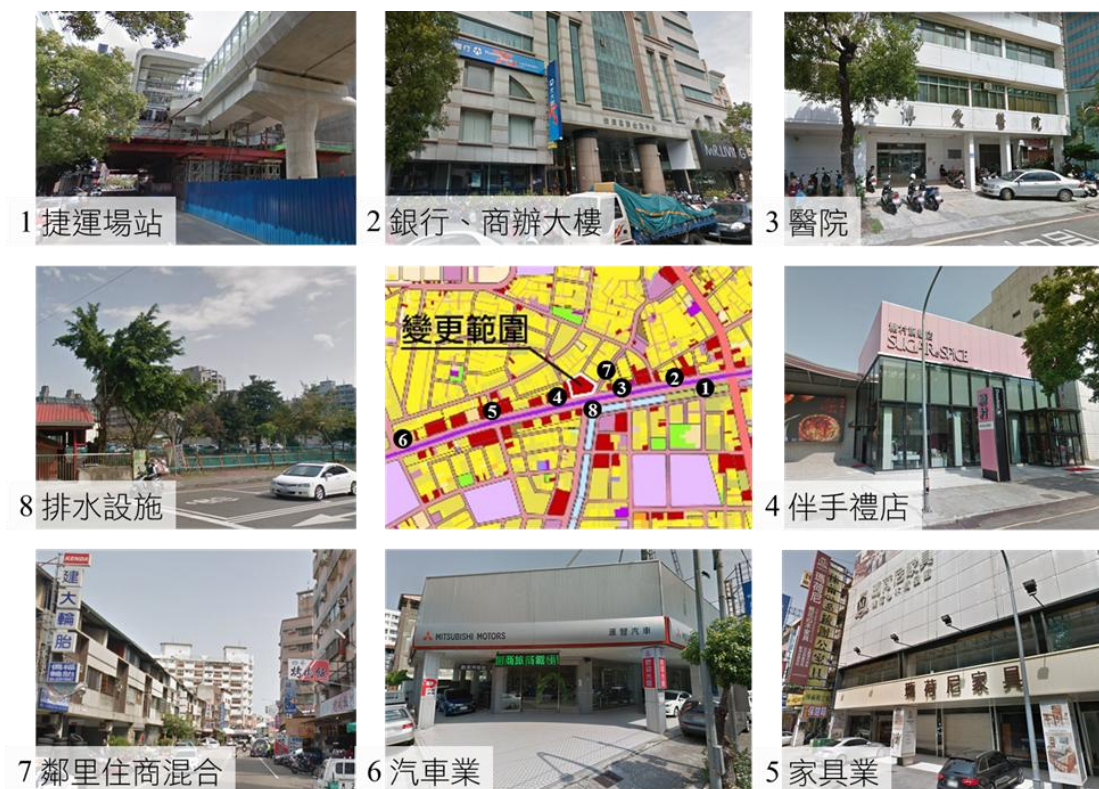


圖 3-6 變更範圍周邊土地使用現況示意圖

三、周邊公共設施

變更範圍周邊已開闢公共設施包含學校 4 所 (大鵬國小、立人國小、重慶國小、立人國中)、市場用地 2 處 (市 55，現況為水滸市場；市 35，現況為全聯福利中心台中陝西店)、兒童遊樂場 7 處 (大福公園、大鵬公園、武昌公園、成都公園、河南公園、中清公園、高登公園)、公園用地 (長青公園)、機關用地 (消防局水滸分隊與第五分局水滸派出所)；另有 1 處兒童遊樂場用地 (兒 191) 及 2 處停車場用地 (停 46、細停 1) 未開闢。

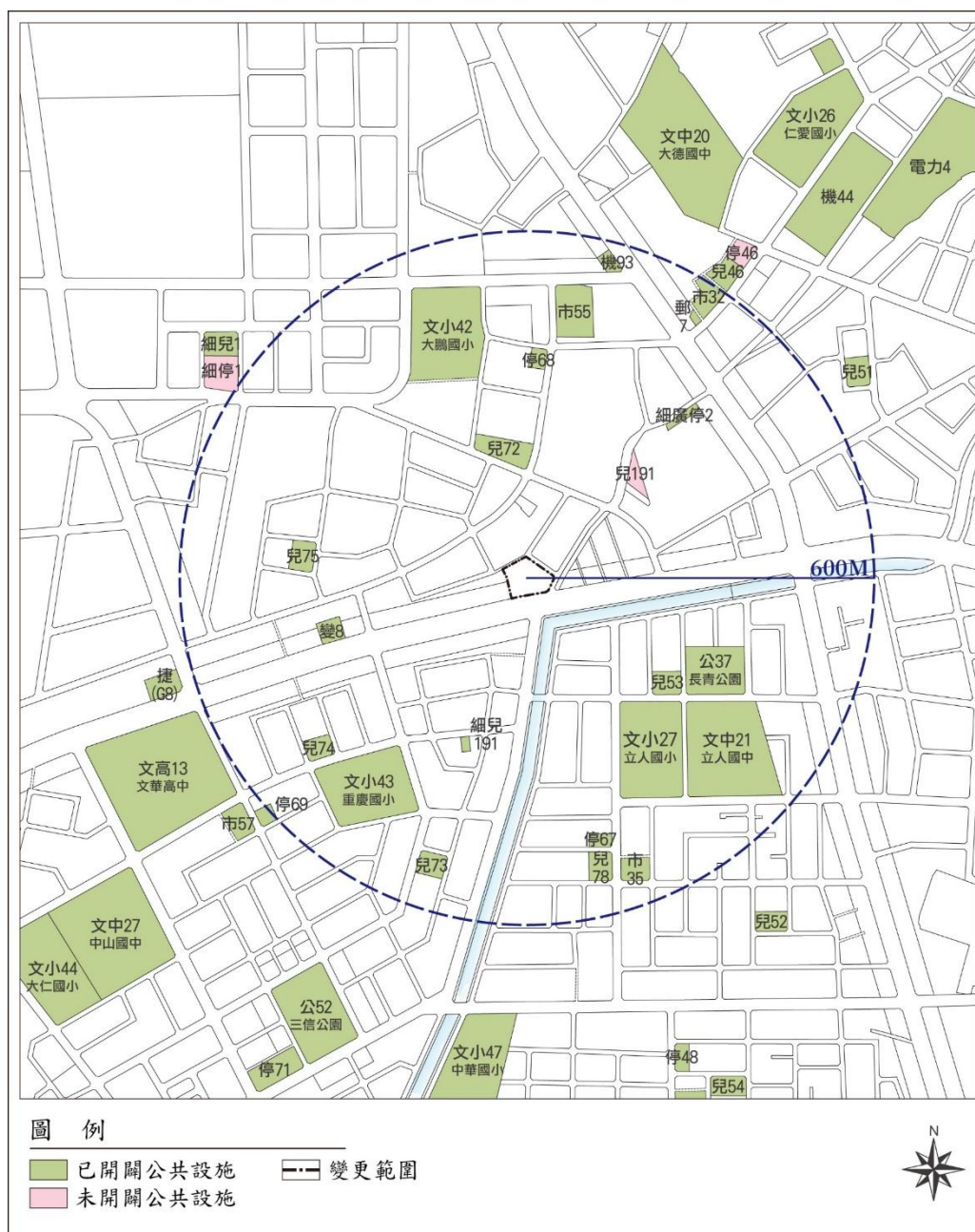


圖 3-7 公共設施分布示意圖

四、土地價格

變更範圍包含西屯區中和段 126、126-1、126-2、部分 127 地號等 4 筆土地，各筆土地公告現值介於每平方公尺 72,900 元至 141,677 元，依照面積比例計算，變更範圍 113 年 1 月整體平均公告現值為每平方公尺 115,999 元（詳表 3-10）。

根據 108 年至 112 年基地周邊 500 公尺範圍內不動產交易實價登錄查詢結果顯示，住宅區實際平均交易單價約為每平方公尺 15.86 萬元。

表 3-10 土地公告現值彙整表

編號	鄉鎮市區	地段	地號	面積 (m ²)	113 年公告現值 (元/m ²)
1	西屯區	中和段	126	2,920	112,420
2	西屯區	中和段	126-1	138	72,900
3	西屯區	中和段	126-2	139	72,900
4	西屯區	中和段	127	872	141,677
總計				4,096	115,999

資料來源：內政部地政司公告土地現值及公告地價查詢網站。

表 3-11 近 5 年基地周邊 500 公尺範圍內之土地交易實價登錄情形

使用分區	交易筆數 (筆)	平均交易單價 (萬元/平方公尺)
住宅區	39	15.86

資料來源：不動產交易實價查詢服務網。

第四節 土地權屬

變更範圍包含臺中市西屯區中和段 126、126-1、126-2 及部分 127 地號等 4 筆土地，其中 127 地號因部分屬道路截角範圍，於本案變更範圍之面積為 869 平方公尺，合計變更面積為 4,066 平方公尺。土地所有權人為豐邑百貨股份有限公司，均屬私有土地。有關變更範圍之地籍謄本詳附件四所示。

表 3-12 土地清冊彙整表

編號	地段	地號	謄本面積 (m^2)	變更範圍 面積 (m^2)	所有權人	權利 範圍
1	中和段	126	2,920	2,920	豐邑百貨股份有限公司	全部
2	中和段	126-1	138	138	豐邑百貨股份有限公司	全部
3	中和段	126-2	139	139	豐邑百貨股份有限公司	全部
4	中和段	127	872	869	豐邑百貨股份有限公司	全部
合計			4,069	4,066	-	-

註：中和段 127 地號之使用面積 (869 m^2)，係扣除都市計畫道路截角後之面積。

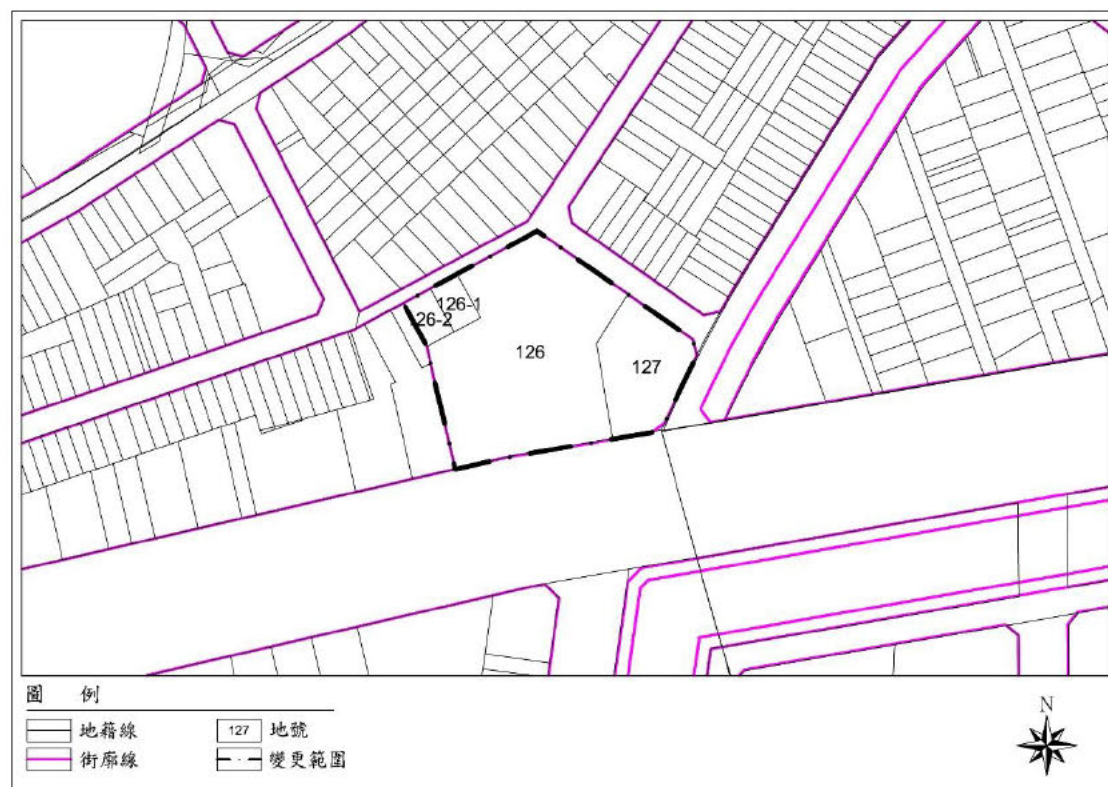


圖 3-8 變更範圍套繪地籍示意圖

第五節 周邊交通系統

一、道路幾何特性

基地形狀呈現五邊形，現況除西側緊鄰住宅區外，其餘四面均有臨路，南側為文心路三段，寬度 40 公尺；東側為華美西街二段，於該路段之計畫道路寬度為 8 公尺，現況因東側排水道用地已加蓋作為道路使用，實際路寬合計為 16 公尺；東北側為華美西街二段 399 巷，寬度 8 公尺；北側為中清西二街 43 巷 36 弄，寬度 4 公尺。

針對鄰近基地之道路系統包括文心路三段、中清路一、二段、華美西街二段、華美西街二段 399 巷及中清西二街 43 巷 36 弄等幾何特性，彙整如表 3-13 所示，並分述如下：

（一）文心路三段

緊鄰基地南側，計畫範圍周邊道路寬度 40 公尺，採中央實體分隔，配置雙向各 1 快車道與 2 混合車道，道路二側規劃寬度 3.5-4.5 公尺人行道設施，路旁二側劃設收費汽車格及免費機車格。

（二）中清路一、二段

位於基地東側，鄰近計畫範圍之路段寬度 30 公尺，採中央實體分隔，配置雙向各 1 快車道與 1 混合車道，道路二側規劃寬度 1.5-2.0 公尺人行道設施，路旁二側劃設收費汽車格及免費機車格。

（三）華美西街二段

緊鄰基地東側，文心路三段以北至中清西二街路段，道路寬度 16 公尺，採中央標線分隔，配置雙向各 1 混合車道，道路二側無規劃人行道，路旁二側無管制停車。

中清西二街以北至大連西街 56 巷路段，道路寬度 12 公尺，採中央標線分隔，配置雙向各 1 混合車道，道路二側無規劃人行道，路旁二側規劃收費汽車格。

大連西街 56 巷以北至中清路二段路段，道路寬度 10 公尺，採中央標線分隔，配置雙向各 1 混合車道，道路二側無規劃人行道，路旁二側規劃紅線管制停車。

文心路三段以南至北平路一段路段，道路寬度 20 公尺，採中央標線分隔，配置往南為 1 混合車道與 1 機車優先道，往北為 2 混合車道，道路東側規劃寬度 1.5-2.0 公尺人行道，西側無規劃人行道，路旁二側劃設收費汽車格及免費機車格。

北平路一段以南至漢成四街路段，道路寬度 20 公尺，採中央標線分隔，配置雙向各 1 混合車道與 1 機車優先道，道路東側規劃寬度 1.5-2.0 公尺人行道，西側無規劃人行道，路旁二側劃設收費汽車格及免費機車格。

(四) 華美西街二段 399 巷

緊鄰基地東北側，計畫範圍內道路寬度 8 公尺，無標線分隔，配置雙向共 1 混合車道，道路二側無規劃人行道，路旁二側劃設黃線管制停車。

(五) 中清西二街 43 巷 36 弄

緊鄰基地北側，計畫範圍內道路寬度 4 公尺，無標線分隔，配置雙向共 1 混合車道，道路二側無規劃人行道，路旁二側無管制停車。

表 3-13 基地周邊道路系統幾何特性彙整表

道路名稱	區位	路權 寬度	速 限	單向 車道分配	分隔 型態	人行道 寬度	停車管制
文心路 三段	河南路二段- 中清路一段	40	50 或 50 以下	1 快 2 混	中央 實體	3.5-4.5	收費汽車格 免費機車格
中清路 一、二段	大鵬路- 武昌路	30		1 快 1 混	中央 實體	1.5-2.0	收費汽車格 免費機車格
華美西街 二段	文心路三段- 中清西二街	16		1 混	中央 標線	0.0	無管制停車
	中清西二街- 大連西街 56 巷	12					收費汽車格
	大連西街 56 巷- 中清路二段	10					紅線管制停車
	文心路三段- 北平路一段	20		往南：1 混 1 機 往北：2 混	東側 1.5-2.0 西側 0.0	收費汽車格 免費機車格	
	北平路一段- 漢成四街			1 混 1 機			
華美西街 二段 399 巷	華美西街二段- 中清西二街 45 巷	8		雙向共 1 混	無 分隔	0.0	黃線管制停車
中清西二街 43 巷 36 弄	長安路二段 122 巷- 華美西街二段 399 巷	4		雙向共 1 混	無 分隔	0.0	無管制停車

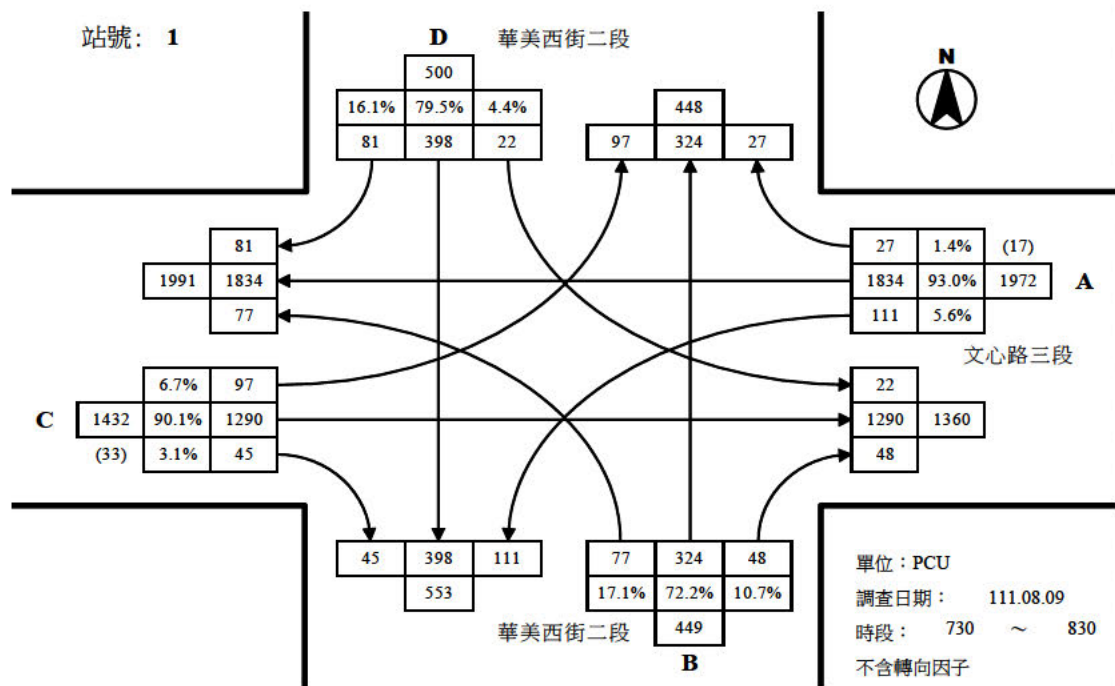
註：1.「快」為快車道，「混」為混合車道，「機」為機車優先道。

2.路權寬度及人行道寬度單位為公尺，速限單位為 KPH。

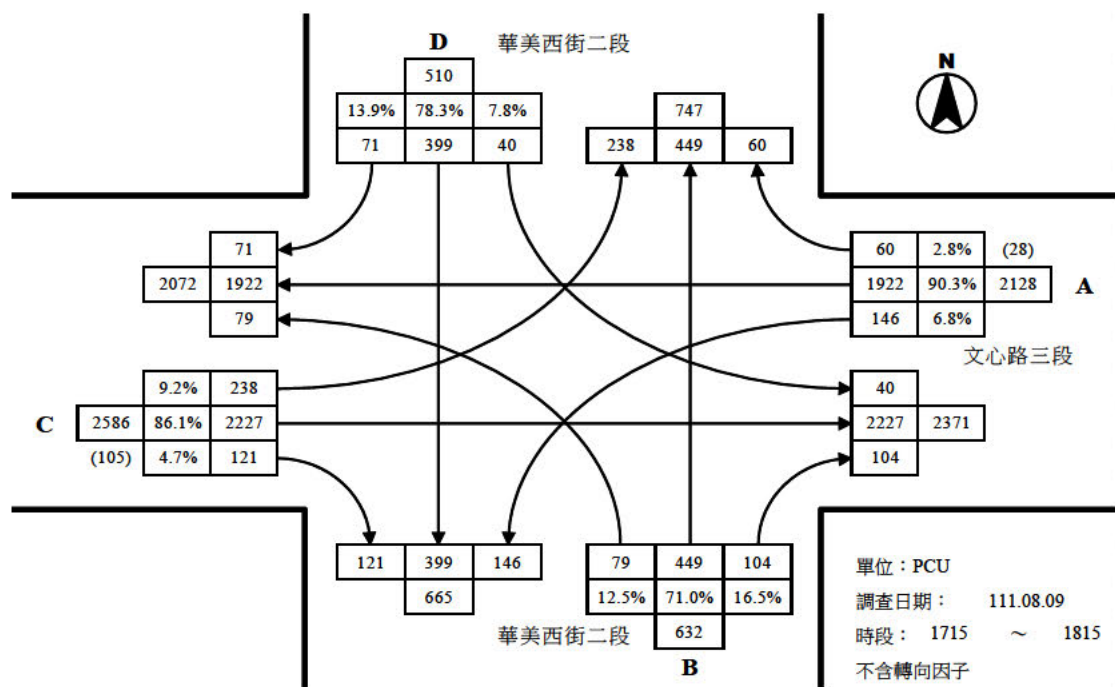
3.本案調查整理。

二、交通流量

為分析基地鄰近道路之路段及路口服務水準，實際針對基地道路系統交通特性進行調查，調查項目包括路段旅行速率及路口轉向交通量，調查日期為民國 111 年 08 月 09 日(星期二,晴天)，調查時段為上午 07:00-09:00 及下午 17:00-19:00，調查路段包括文心路三段、華美西街二段及華美西街二段 399 巷等；另路口轉向交通量調查包括「文心路三段/華美西街二段」、「華美西街二段/華美西街二段 399 巷」及「華美西街二段 399 巷/中清西二街 45 巷」等路口，詳圖 3-9 至圖 3-11 所示。

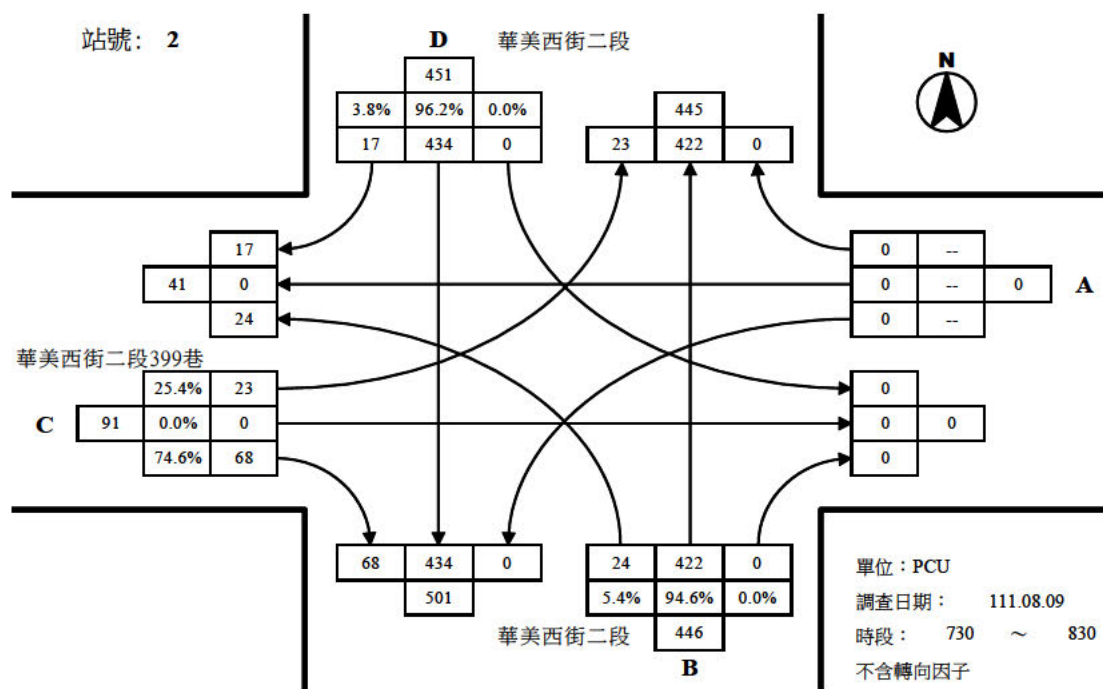


文心路三段-華美西街二段路口平日晨峰轉向交通量示意圖

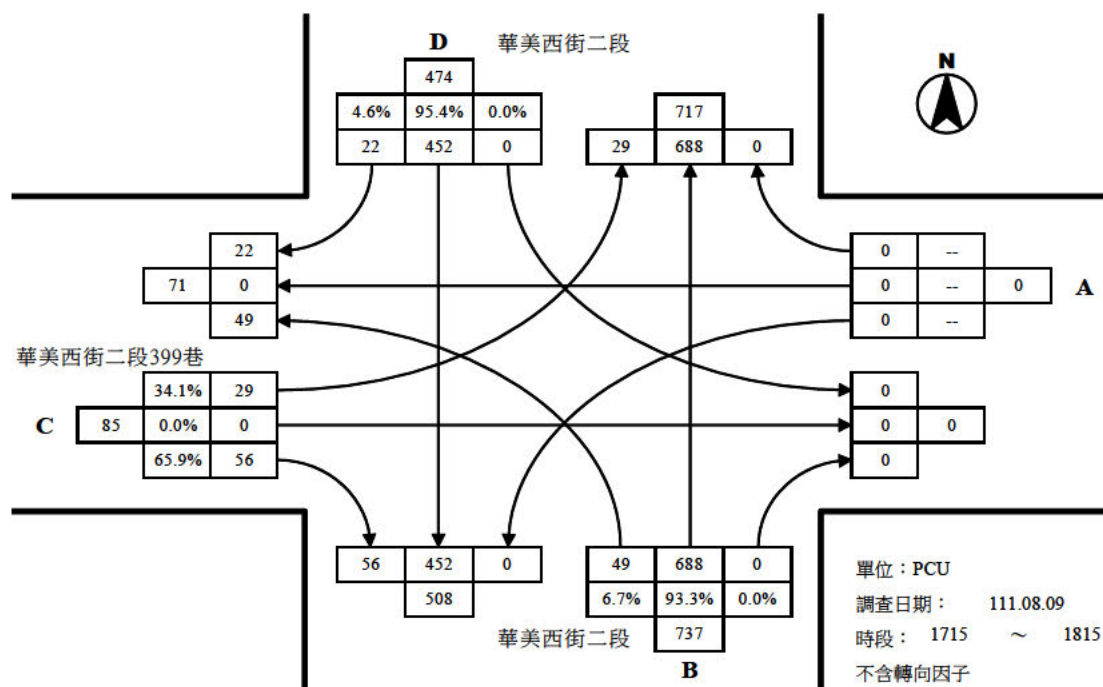


文心路三段-華美西街二段路口平日昏峰轉向交通量示意圖

圖 3-9 文心路三段/華美西街二段路口轉向交通量示意圖

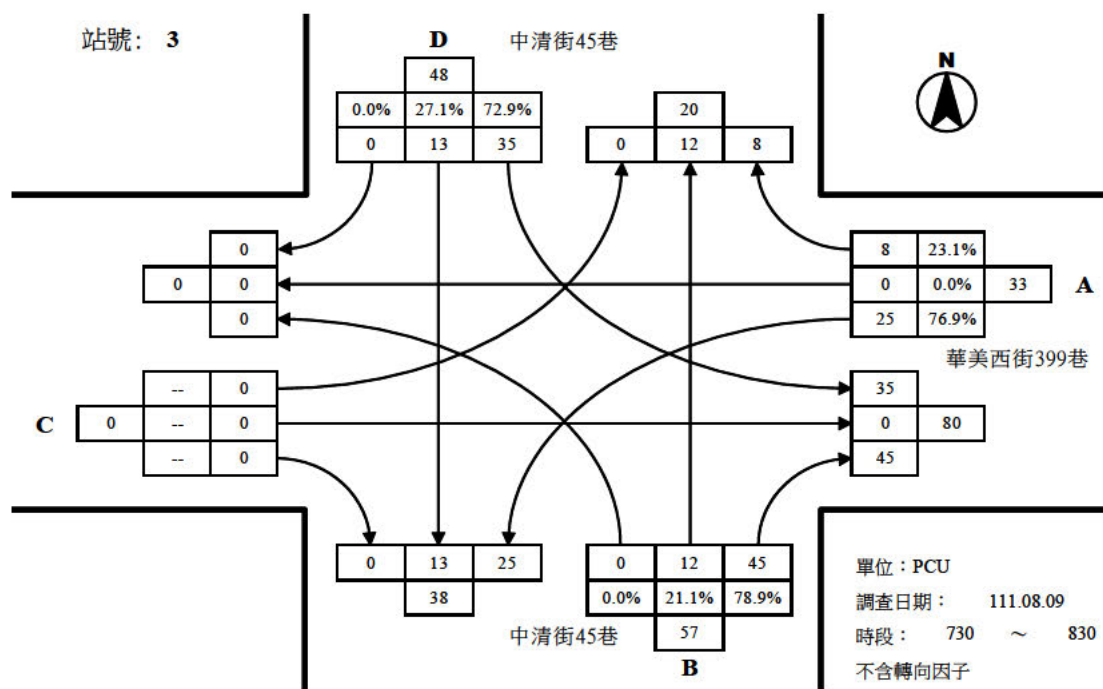


華美西街二段399巷與華美西街二段路口平日晨峰轉向交通量示意圖

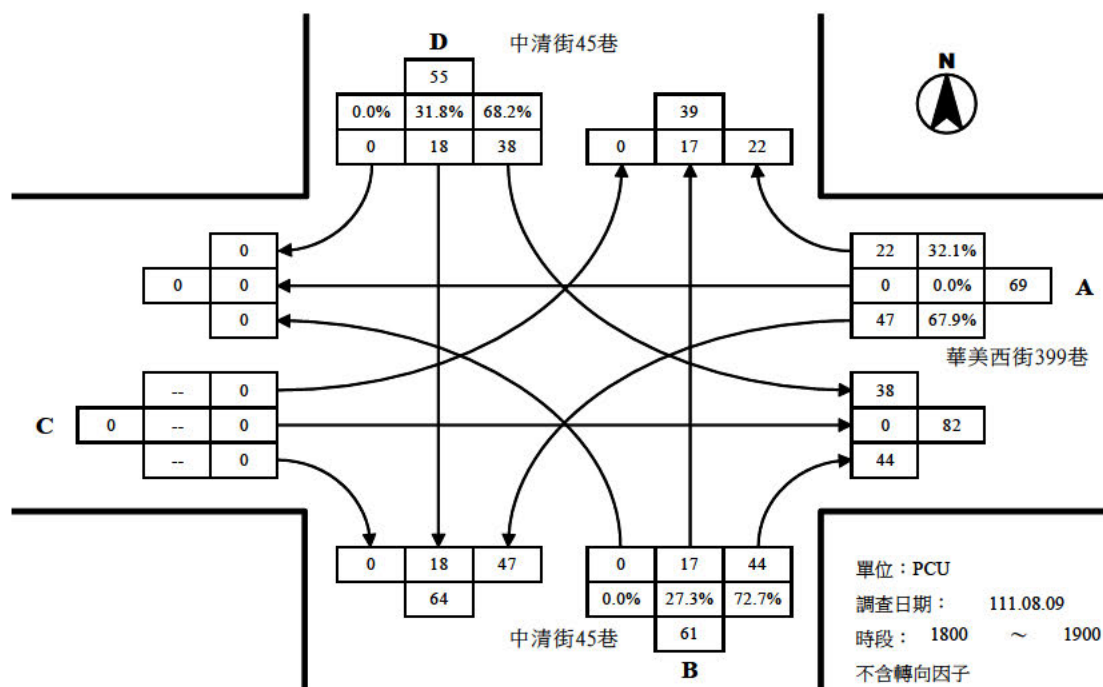


華美西街二段399巷與華美西街二段路口平日昏峰轉向交通量示意圖

圖 3-10 華美西街二段/華美西街二段 399 巷路口轉向交通量示意圖



中清街45巷及華美西街399巷路口平日晨峰轉向交通量示意圖



中清街45巷及華美西街399巷路口平日昏峰轉向交通量示意圖

圖 3-11 華美西街二段 399 巷/中清西二街 45 巷路口轉向交通量示意圖

三、路段服務水準

依據本案評估結果顯示，文心路三段為基地周邊主要道路，通過性交通量較高，晨、昏峰小時路段服務水準為 C-D 級，其餘路段通過性交通量較低，路段服務水準均可維持於 B-C 級。

表 3-14 路段服務水準評估標準彙整表

服務水準 等級	旅行速率 (kph)			V/C
	速限 70 公里/小時	速限 60 公里/小時	速限 50 公里/小時	
A	≥45	≥40	≥35	≤0.5
B	40-45	35-40	30-35	0.50-0.65
C	35-40	30-35	25-30	0.65-0.75
D	30-35	25-30	20-25	0.75-1.00
E	25-30	20-25	15-20	1.00-1.20
F	≤25	≤20	≤15	≥1.2

資料來源：「2011 年臺灣公路容量手冊」，交通部運輸研究所，民國 100 年。

表 3-15 現況道路服務水準分析表

道路	路段	速 限	方向	容量	晨峰小時				昏峰小時			
					交通量	V/C	旅行 速率	服務 水準	交通量	V/C	旅行 速率	服務 水準
文心路三段	河南路二段- 華美西街二段	50 或 50 以下	往東	3,100	1,432	0.46	24.8	D	2,586	0.83	24.2	D
			往西	3,100	1,991	0.64	27.6	C	2,072	0.67	27.5	C
	華美西街二段- 中清路一段		往東	3,100	1,360	0.44	27.2	C	2,371	0.76	27.0	C
			往西	3,100	1,972	0.64	24.3	D	2,128	0.69	24.2	D
華美西街 二段	中清路一段- 文心路三段		往南	950	500	0.53	31.8	B	510	0.54	31.6	B
			往北	950	448	0.47	32.9	B	747	0.79	32.7	B
	文心路三段- 漢城四街		往南	1,950	553	0.28	27.9	C	665	0.34	27.8	C
			往北	1,950	449	0.23	27.2	C	632	0.32	27.0	C
華美西街 二段 399 巷	華美西街二段- 中清西二街 45 巷		往南	950	91	0.10	33.0	B	85	0.09	33.0	B
			往北	950	41	0.04	34.5	B	71	0.07	34.5	B

註：1.本案調查分析。

2.速率單位為 KPH。

3.交通量單位為 PCU。

四、路口服務水準

依評估結果顯示，「文心路三段/華美西街二段」為基地周邊主要路口，通過交通量較大，晨、昏小時路口服務水準維持 D 級以上，詳表 3-16。

表 3-16 基地周邊號誌化路口服務水準

路口名稱及圖示	方向	晨峰小時			昏峰小時				
		交通量 (PCU)	平均延滯 (秒)	服務 水準	交通量 (PCU)	平均延滯 (秒)	服務 水準		
<div>文心路三段/ 華美西街二段</div> <div></div>	A	1,972	30.2	36.5	C	2,128	35.3	48.0	D
	B	449	71.8			632	87.1		
	C	1,432	24.4			2,586	44.7		
	D	500	64.6			510	65.0		

註：1. 本案調查分析整理。

2. 依據「2011 年臺灣公路容量手冊」評估路口服務水準等級。

由於基地周邊之「華美西街二段/華美西街二段 399 巷」及「華美西街二段 399 巷/中清西二街 45 巷」為非號誌化路口，本案對於非號誌化路口服務水準之評估方式，係採用「保留容量」進行評估，詳表 3-17 所示，平常日晨、昏峰時段之幹道左轉及支道服務水準均為 A 級以上，詳表 3-18 至 3-19 所示。

表 3-17 非號誌化路口服務水準評估標準說明表

保留容量 (PCU/HR)	服務水準	支道之預期延滯
≥400	A	幾乎無
300 ~ 399	B	短
200 ~ 299	C	適中
100 ~ 199	D	長
0 ~ 99	E	非常長
< 0	F	—

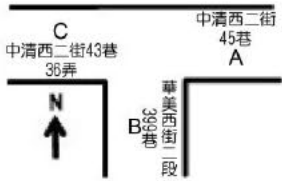
資料來源：2011 年臺灣公路容量手冊，交通部運輸研究所，民國 100 年。

表 3-18 基地周邊非號誌化路口服務水準 (一)

路口名稱及圖示	時段	流動方向	流量 Vi (PCU)	潛在 容量	實際 容量	共用車道 容量 (CSH)	保留容量 (CR=CSH-V)	服務 水準
華美西街二段 / 華美西街二段 399 巷 	晨峰 小時	B (幹道) 左轉	24	1,800	1,800	1,800	1,776	A
		C (支道) 左轉	23	800	793	1,619	1,528	A
		右轉	68	2,500	2,500			
		D (幹道) 右轉	17	1,800	1,800	1,800	1,783	A
	昏峰 小時	B (幹道) 左轉	49	1,800	1,800	1,800	1,751	A
		C (支道) 左轉	29	700	687	1,432	1,347	A
		右轉	56	2,500	2,500			
		D (幹道) 右轉	22	1,800	1,800	1,800	1,778	A

資料來源：本案分析整理。

表 3-19 基地周邊非號誌化路口服務水準 (二)

路口名稱及圖示	時段	流動方向		流量 V_i (PCU)	潛在 容量	實際 容量	共用車道 容量 (CSH)	保留容量 ($CR=CSH-V$)	服務 水準
華美西街二段 399 巷 / 中清西二街 45 巷 	晨峰 小時	A (支道)	左轉	35	1,400	1,370	1,605	1,557	A
			直行	13	3,000	2,979			
		B (幹道)	左轉	25	2,500	2,500	2,500	2,475	A
			直行	12	2,000	1,986			
	昏峰 小時	C (支道)	右轉	45	3,000	3,000	2,709	2,652	A
			直行	17	2,000	1,974			
		A (支道)	左轉	38	1,400	1,360	1,646	1,590	A
			直行	18	3,000	2,961			
		B (幹道)	左轉	47	2,500	2,500	2,500	2,453	A
			直行	17	2,000	1,974			
		C (支道)	右轉	44	3,000	3,000	2,620	2,559	A

資料來源：本案分析整理。

五、停車現況分析

針對變更範圍周邊 500 公尺範圍之路邊停車與路外停車現況進行調查，停車汽車供給約 384 輛，機車供給約 1,481 輛。汽車需供比為 1.46、機車需供比為 0.93，詳表 3-20 所示。

表 3-20 尖峰時段變更範圍周邊停車供需彙整

車種	供給	需求						需供比
		路外		路邊			總計	
		都市計畫	路外空地	路邊有格	路邊無格	違規		
汽車	384	0	29	253	167	111	560	1.46
機車	1,481	0	2	619	672	80	1,373	0.93

六、大眾運輸系統

基地周邊現有公車站 9 處，其中距離基地最近公車站為「台灣日報」公車站，緊鄰基地南側，公車路線共計 12 路行經，行經區域包括臺中市西屯區、北屯區、北區、中區、西區、南區及烏日區；基地周邊現有 iBike 微笑單車租賃站 9 站，距離基地最近為「文心華美西街」站，iBike 微笑單車停車空間設置 15 席，實際步行距離約 50 公尺；基地周邊有臺中捷運綠線「文心中清站」及「文華高中站」，距離基地最近捷運綠線「文心中清站」，位於基地東側，步行距離約 300 公尺。可通往北屯總站及高鐵臺中站區，行經區域包括臺中市北屯區、北區、西屯區、南屯區、南區及烏日區。基地周邊大眾運輸系統詳圖 3-12 所示。

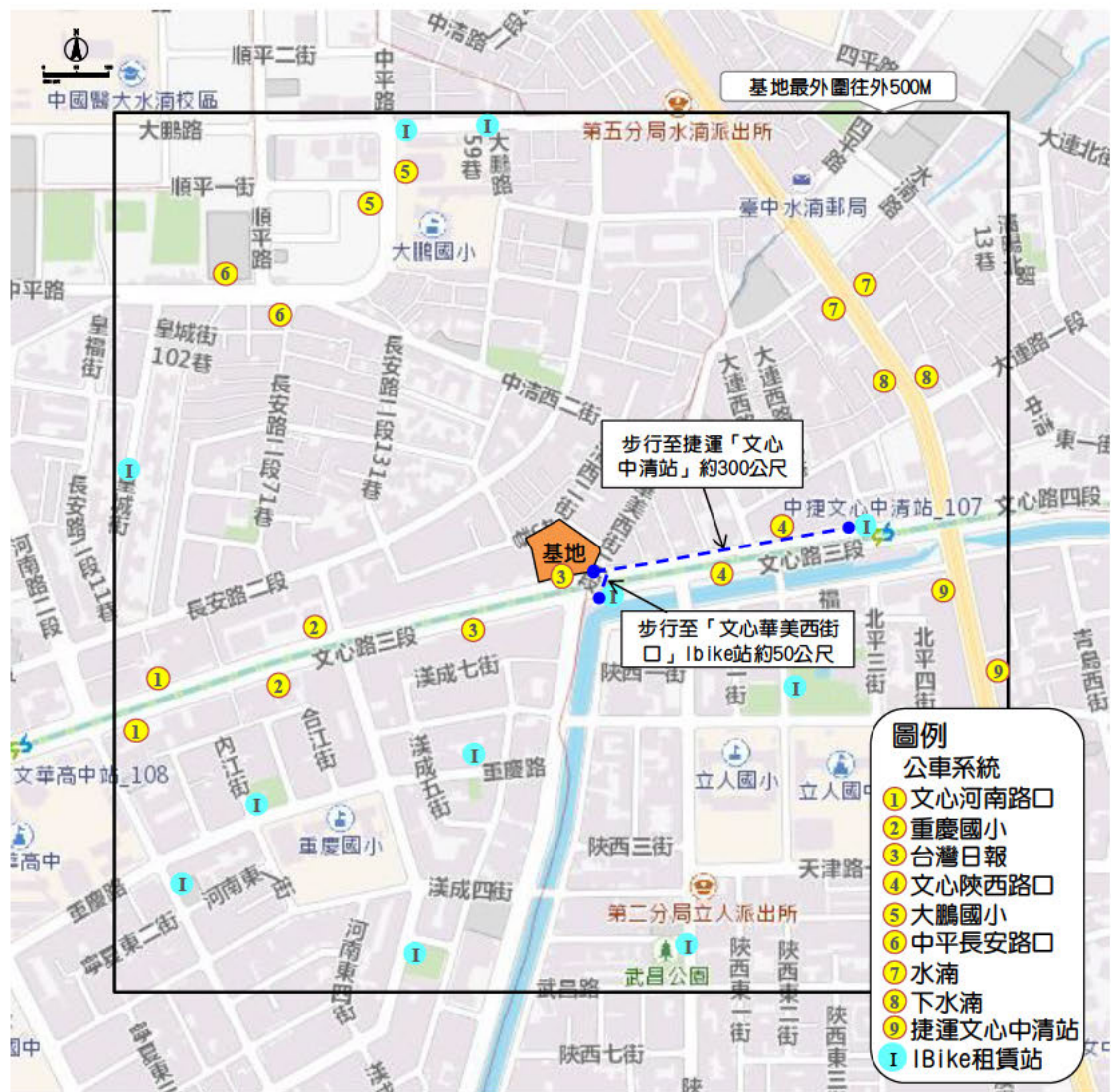


圖 3-12 基地周邊大眾運輸系統示意圖

第四章 規劃構想

第一節 發展定位

本案變更範圍緊鄰文心路二段，文心路兩側土地使用以住宅及日常生活所需之商業服務為主，基地北側約 300 公尺為水湳市場，生活機能便利，惟屬於早期發展之地區，建物環境略顯老舊擁擠；基地位於捷運綠線文心中清站周邊 500 公尺範圍內，依照 110 年臺中市政府辦理「臺中市大眾運輸導向之都市發展規劃案」之規劃，文心中清站周邊地區之發展分類屬於「生活消費型」場站，其大眾運輸導向（TOD）發展策略建議應促進老舊地區都市更新再發展以及人本交通環境營造。

基地周邊土地使用分區均劃設為住宅區，考量整體土地使用性質相容性，故建議應將無使用需求之工業區變更為住宅區，另因基地周邊公園綠地及各級學校設置完善，整體土地使用性質屬於優質文教生活區，基於周邊整體發展與環境融合，建議後續開發以導入住宅及鄰里商業機能為主，低樓層可規劃店面空間提供地區生活消費服務，中高樓層則規劃為優質住宅，為土地使用漸趨飽和的西屯地區提供所需之居住空間，以建立多元便利生活場域，並藉由場站周邊閒置土地活化利用，提高大眾運輸使用率。

第二節 規劃構想

一、土地使用構想

本計畫住宅區之容積率悉依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 7 點規定辦理。有關後續土地使用容許項目，建議依「都市計畫法臺中市施行自治條例」有關住宅區之使用管制為原則。

本案應於細部計畫中訂定土地使用分區管制要點，以規範開發強度、容許使用項目及建築退縮等事項。

二、公共設施構想

工業區變更設置之公共設施項目，除需滿足基本環境品質，並須健全地區發展需求、減緩開發衝擊。考量周邊既有發展條件，公共設施用地之規劃應能發揮改善交通及提供鄰里休憩設施之效益，故設置公共設施項目包括道路用地及綠地用地。其空間配置原則如下：

- (一) 為改善變更範圍周邊現有路寬不足情形，於面臨華美西街二段與華美西街二段 399 巷增設 4 公尺道路用地。
- (二) 為提升地區生活環境品質，於變更範圍北側臨華美西街二段 399 巷與中清西二街 45 巷 36 弄交會處，設置 1 處綠地用地，可供社區鄰里居民就近休憩使用外，並可作為與巷弄北側社區之緩衝空間，考量綠地用地屬於細部計畫層級之公共設施，故納入細部計畫劃設，其設置區位詳圖 4-1 所示。

三、基地開發構想

有關本節基地開發構想僅為建議性質，實際開發內容應以臺中市政府核准之建築執照為準。

(一) 建築使用

考量基地區位條件優異，為符合上位計畫與發展定位指導，促進土地有效利用，並補充地區生活消費機能，初步建議未來開發建築之低樓層可規劃為生活型消費空間，提供零售及餐飲等鄰里日常消費機能，並延續文心路沿街商業發展動能；另考量地區人口發展，藉由捷運場站服務優勢，中高樓層建議規劃為住宅空間，建構宜居生活環境。

(二) 出入動線

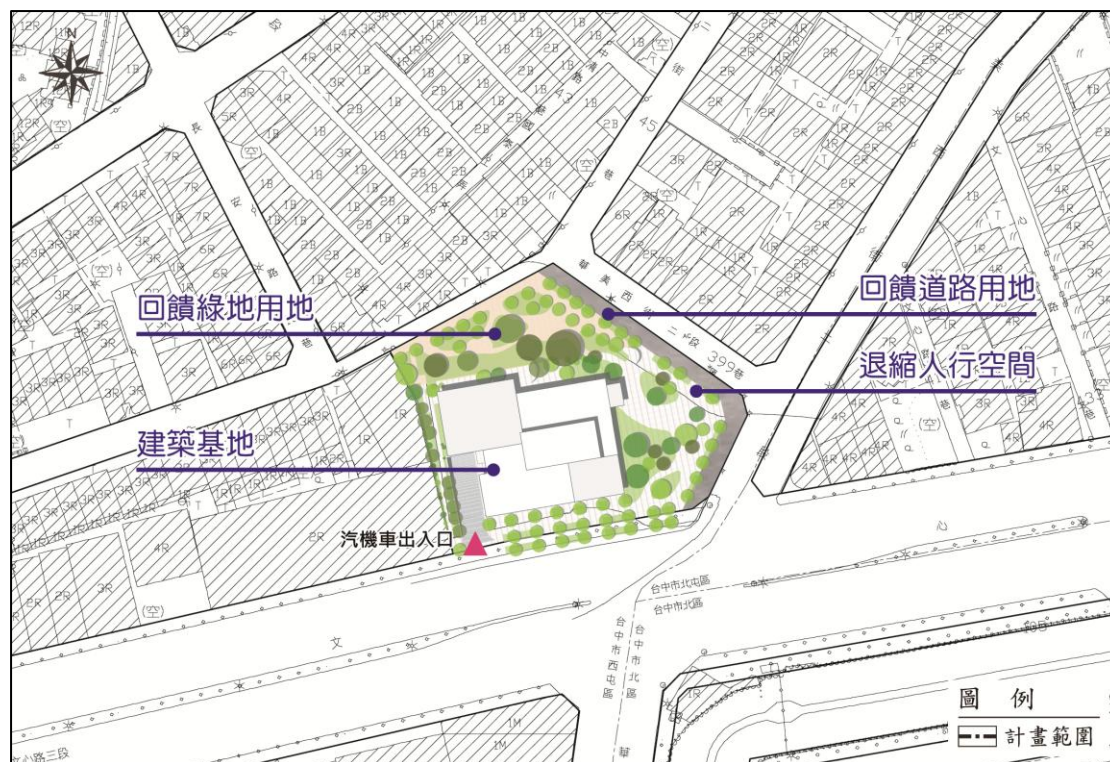
考量基地周邊道路狹小，且其東側華美西街二段與文心路口及華美西街二段與華美西街二段 399 巷路口過於接近，交通動線較為複雜；如將汽機車出入口設置於華美西街二段 399 巷，將使文心路進入基地道路需左轉且街廓長度不足，與華美西街二段南向車流交織易造成路口堵塞，為避免該路口形成交通瓶頸及提升交通安全，經多次與地方居民協商溝通後，建議未來基地開發之汽機車道出入口以設置於文心路為原則。

另為降低基地開發對文心路車流之干擾，可透過建築設計延長基地內之車道距離作為吸納車輛之停等空間，達成交通衝擊內部化效果。

(三) 停車空間

基地之停車空間除應依「臺中市都市計畫(西屯地區)細部計畫」土地使用分區管制要點之停車空間規定留設外，並應符合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第九點規定，依計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求設置供公眾使用之公共停車位。

公共停車位之經營管理維護方式另由申請人或其所有權人與臺中市政府交通局簽訂協議書，以對外供公共使用。公共停車位建議設置於地下 1 層，人行出入動線與住戶區隔管制，並設置專用電梯以利管理，其初步規劃構想詳附件八。



註：建築配置構想僅為模擬示意，實際應以臺中市政府核准之建築執照為準。

圖 4-1 土地使用構想圖

第五章 變更計畫內容

第一節 變更理由

一、台灣日報業已停刊，計畫區已無工業區設置需求

台灣日報印刷廠已於 95 年 6 月停刊，且於 96 年 9 月 14 日由臺中市政府以府經工字第 09602081921 號函公告註銷工廠登記證，故無配合台灣報業公司繼續作為工業區之需要。

二、依上位計畫指導，乙種工業區應變更為適當土地使用分區

依內政部 108 年 9 月 2 日內授營都字第 1080815046 號函備查「臺中市都市發展暨都市計畫工業區檢討策略」之指導，針對「原臺灣日報大樓」屬位於捷運場站 500 公尺步行範圍內，適宜導入 TOD 發展模式，應予以檢討轉型變更；因其分布亦較零碎，被包夾於住、商分區內，不僅日後擴廠不易，且容易與周邊土地使用產生衝突，應優先檢討閒置工業區，以促進土地使用效率，並消弭工業所造成外部效果，爰指定為「產業轉型再生區」之優先檢討區位。本案爰依上位計畫之指導辦理變更。

另依 108 年 6 月 18 日內政部都市計畫委員會審議通過「變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）案」，已將該處乙種工業區土地列為暫予保留另案辦理案件，故依內政部都委會決議內容，依「都市計畫工業區變更審議規範」研擬變更方案，循法定程序辦理變更。

三、文心路為都市重要發展軸線，應引導土地使用轉型與周邊發展相容

文心路為臺中市主要發展軸線，因其交通條件優越，變更範圍周邊人口成長迅速，周邊土地使用現況多為商業及住宅使用，惟台灣日報自 95 年停刊歇業至今，既有廠房建物逐漸老舊衰敗，形成環境安全隱憂，且其土地已與周邊住宅性質不相容，為引導土地使用轉型、提升地方生活環境品質與改善道路交通功能，爰變更乙種工業區為住宅區及道路用地。

四、因應捷運場站周邊 TOD 發展，應促進土地活化

基地鄰近捷運綠線文心中清站，為配合場站周邊大眾運輸導向發展，本案變更後可促進土地資源有效利用、活絡地區發展、培養捷運搭乘人口，並依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」設置供公眾使用之停車空間，可改善捷運轉乘所需之停車服務，有助於提升大眾運輸使用率。

第二節 變更計畫內容

將原台灣報業公司乙種工業區變更為住宅區與道路用地，變更後住宅區面積 0.37 公頃，道路用地 0.04 公頃，詳表 5-1、表 5-2、圖 5-1、圖 5-2 所示。

表 5-1 變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
西屯區中和段 126、126-1、126-2、部分 127 地號（文心路三段與華美西街二段交會處）	乙種工業區 (0.41 公頃)	住宅區 (0.37 公頃)	1.台灣日報業已停刊並註銷工廠登記證，已無繼續作為工業區之必要。 2.根據「臺中市都市發展暨都市計畫工業區檢討策略」之指導，變更範圍「位於捷運場站 500 公尺步行範圍內，適宜導入 TOD 發展模式，應予以檢討轉型變更；因其分布亦較零碎，被包夾於住、商分區內，不僅日後擴廠不易，且容易與周邊土地使用產生衝突，應優先檢討閒置工業區，以促進土地使用效率，並消弭工業所造成外部效果，爰指定為『產業轉型再生區』之優先檢討區位。」本案爰依上位計畫之指導辦理變更。 3.文心路為臺中市主要發展軸線，因其交通條件優越，變更範圍周邊人口成長迅速，周邊土地使用現況多為商業及住宅使用，惟台灣日報自 95 年停刊歇業至今，既有廠房建物逐漸老舊衰敗，形成環境安全隱憂，且其土地已與周邊住宅性質不相容，為引導土地使用轉型、提升地方生活環境品質與改善道路交通功能，爰變更乙種工業區為住宅區及道路用地。 4.基地鄰近捷運綠線文心中清站，為配合場站周邊大眾運輸導向發展，本案變更後可促進土地資源有效利用、活絡地區發展、培養捷運搭乘人口，並依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」設置供公眾使用之停車空間，可改善捷運轉乘所需之停車服務，有助於提升大眾運輸使用率。
		道路用地 (0.04 公頃)	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 5-2 變更前後土地使用面積增減表

分區及用地項目		變更前計畫面積 (公頃)	本次變更增減面 積(公頃)	變更後計畫面積 (公頃)
土地 使用 分區	住宅區	4,011.00	+0.37	4,011.37
	新市政中心專用區	107.34		107.34
	商業區	551.64		551.64
	特定商業區	12.95		12.95
	工業區	84.86		84.86
	甲種工業區	28.44		28.44
	乙種工業區	620.71	-0.41	620.30
	零星工業區	8.64		8.64
	生態住宅專用區	28.87		28.87
	文化商業專用區	24.78		24.78
	創新研發專用區	41.32		41.32
	經貿專用區	22.92		22.92
	休閒服務專用區	1.24		1.24
	車站專用區	10.06		10.06
	車站專用區兼作道路使用	0.31		0.31
	產業專用區	7.40		7.40
	創意文化專用區	6.34		6.34
	倉儲批發專用區	1.18		1.18
	航空事業專用區	27.93		27.93
	航空事業專用區兼供道路使用	1.24		1.24
	電信專用區(不作第五款使用)	12.78		12.78
	電信專用區(得作第五款使用)	0.40		0.40
	自來水事業專用區	2.00		2.00
	農會專用區	0.19		0.19
	加油站專用區	4.23		4.23
	醫療專用區	1.15		1.15
	宗教專用區	3.02		3.02
	臺中州廳專用區	4.37		4.37
	保存區	6.04		6.04
	文教區	232.14		232.14
	文教區(供私立大專院校使用)	22.54		22.54
	文教區(供中小學使用)	2.43		2.43
	風景區	6.09		6.09
	農業區	1,337.31		1,337.31
	河川區	130.86		130.86
	河川區兼作道路使用	1.54		1.54
	小計	7,366.26	-0.04	7,366.22

分區及用地項目		變更前計畫面積 (公頃)	本次變更增減面 積(公頃)	變更後計畫面積 (公頃)
公共設施用地	文小用地	197.71		197.71
	文中用地	140.53		140.53
	文中小用地	37.61		37.61
	文高用地	55.43		55.43
	文大用地	76.51		76.51
	機關用地	185.72		185.72
	公園用地	340.00		340.00
	公園用地 (兼供水資源回收設施使用)	5.84		5.84
	公園用地兼供道路使用	3.80		3.80
	公園用地兼作排水道使用	0.29		0.29
	公園兼滯洪池用地	11.78		11.78
	兒童遊樂場用地	36.13		36.13
	公園兼兒童遊樂場用地	25.52		25.52
	公園兼兒童遊樂場用地兼作 排水道使用	0.00		0.00
	綠地、綠帶用地	59.03		59.03
	綠地用地兼作捷運系統使用	0.82		0.82
	綠地用地兼作排水道使用	0.07		0.07
	體育場用地	38.15		38.15
	公園兼體育場用地	6.52		6.52
	園道用地	111.27		111.27
	市場用地	42.69		42.69
	廣場用地	2.74		2.74
	廣場兼捷運系統用地	0.13		0.13
	廣場兼停車場用地	26.83		26.83
	停車場用地	25.24		25.24
	污水處理廠用地	36.77		36.77
	垃圾處理場用地	57.47		57.47
	垃圾處理場兼作道路用地	0.24		0.24
	廢棄物處理場用地	3.32		3.32
	殯儀館用地	1.85		1.85
	車站用地	5.61		5.61
	消防用地	0.25		0.25
	郵政事業用地	4.55		4.55
	變電所用地	8.93		8.93
	電力用地	11.10		11.10
	自來水事業用地	3.30		3.30
	社教機構用地	24.72		24.72

分區及用地項目		變更前計畫面積 (公頃)	本次變更增減面 積(公頃)	變更後計畫面積 (公頃)
社會福利設施用地		0.99		0.99
醫療衛生機構用地		33.20		33.20
道路用地		1,930.06	+0.04	1,930.10
道路用地兼作鐵路使用		2.14		2.14
道路用地兼作鐵路及河川使用		0.09		0.09
道路用地兼作河川使用		2.77		2.77
道路用地兼作排水道使用		1.95		1.95
道路兼作停車場用地		0.21		0.21
道路用地兼供經貿服務設施使用		1.66		1.66
鐵路用地		13.61		13.61
鐵路用地兼作道路使用		8.31		8.31
鐵路用地兼作道路使用 (得供捷運設施使用)		0.01		0.01
鐵路用地兼作園道使用		9.95		9.95
鐵路用地兼作河川使用		3.79		3.79
鐵路用地兼作排水道使用		0.03		0.03
交通用地		9.59		9.59
排水道用地		210.83		210.83
排水道用地兼作道路使用		0.61		0.61
排水道用地兼供經貿服務設施使用		0.35		0.35
河道用地		0.40		0.40
河道用地兼作道路使用		0.10		0.10
公墓用地		62.41		62.41
高速公路用地		118.09		118.09
高速公路用地兼作鐵路使用		2.93		2.93
高速公路用地兼作道路使用		0.96		0.96
高速公路用地兼作河川使用		0.46		0.46
高速公路用地兼作鐵路及道路使用		0.22		0.22
捷運系統用地		21.42		21.42
捷運系統用地兼作道路使用		0.51		0.51
捷運系統用地兼作鐵路使用		0.00		0.00
捷運系統用地兼作廣場使用		0.32		0.32
小計		4,026.43	+0.04	4,026.47
合 計		11,392.69		11,392.69

註：1..表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.其他未涉及變更部分，均應以現行都市計畫內容為準。

資料來源：「變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（第七階段）案」。

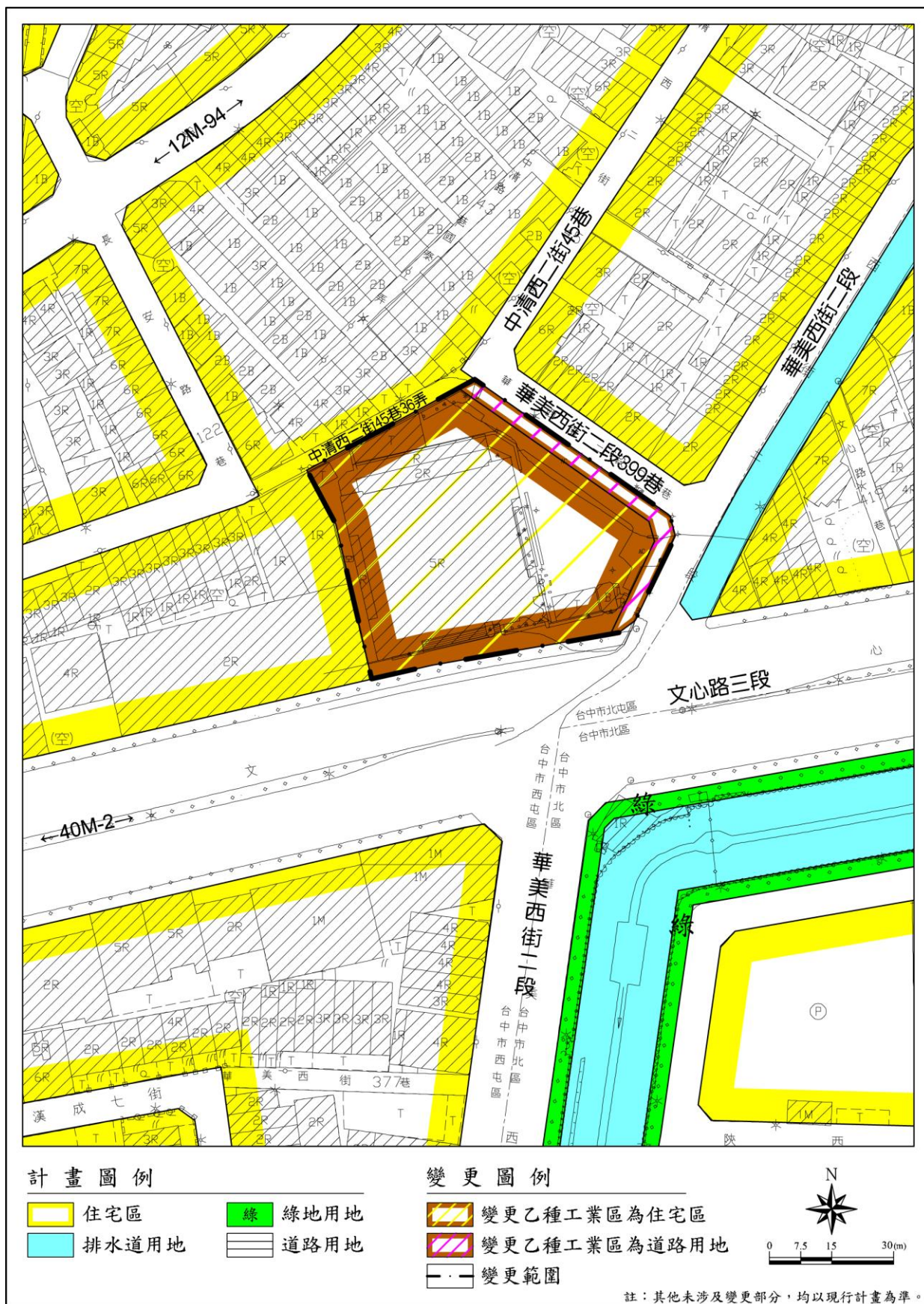
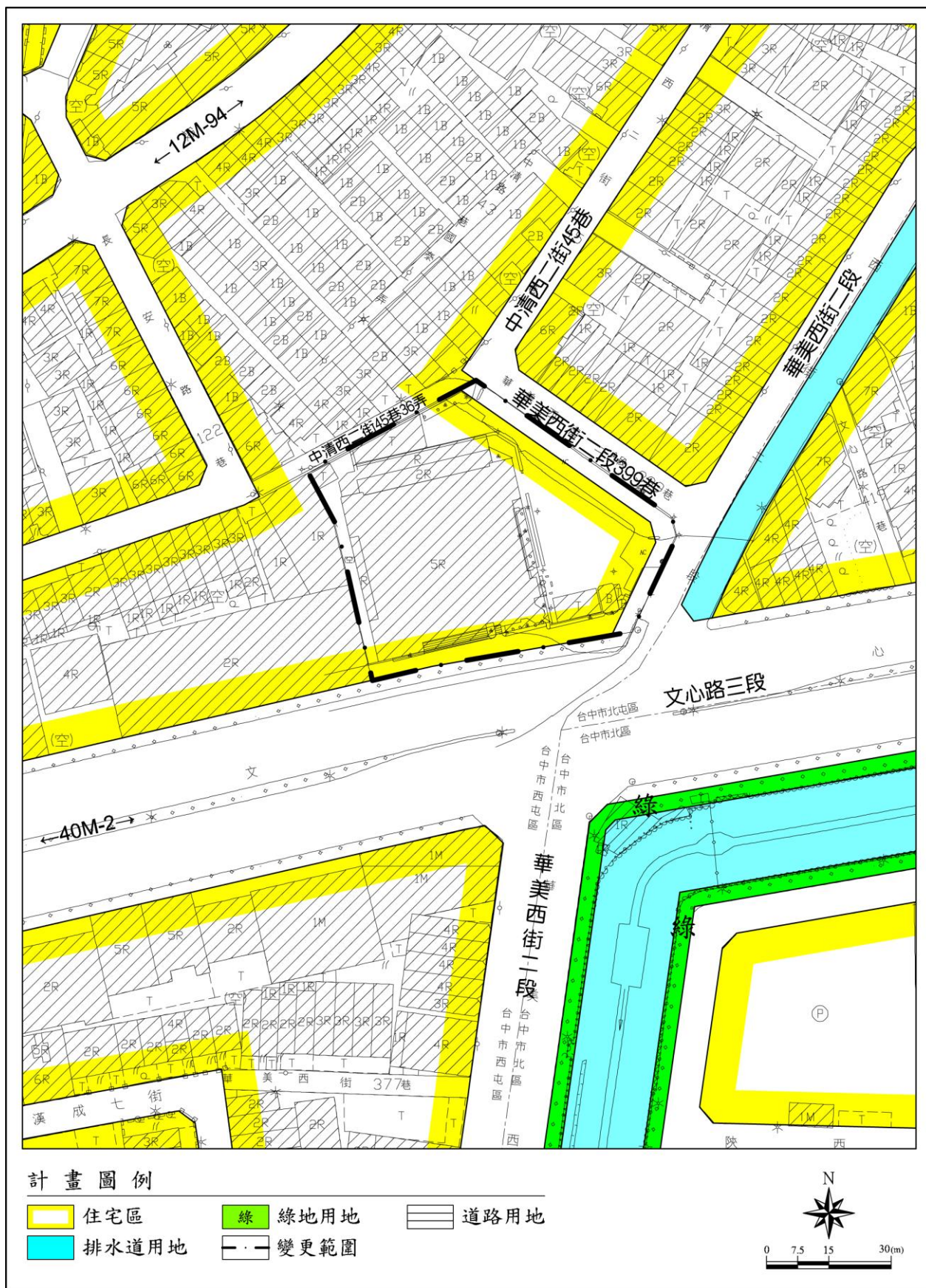


圖 5-1 變更計畫示意圖



第六章 實施進度與經費

第一節 實施進度

本案公共設施用地由申請人自行整體規劃、興建、管理及維護。實施進度為自都市計畫發布實施之日起 3 年內應完成公共設施開闢、移轉。

第二節 經費概估

主要計畫公共設施用地為道路用地，其土地由申請人無償捐贈，整地及工程費用合計約 76 萬元，經費來源由申請人自行籌措，實施進度及經費詳表 6-1。

表 6-1 實施進度及經費表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式					開發經費(萬元)			主辦 單位	預定完 成期限	經費 來源
		徵 購	區 段 徵 收	市 地 重 劃	無 償 捐 贈	其 他	土地徵購 及地上物 補償費	整地及 工程費 用	小計			
道路用地	0.04				✓		-	76	76	開發 申請 人	細部計畫 發布實施 後 3 年內	開發申 請人自 行籌措

註：1.本表僅列營建工程費，不含現況建物拆除、工程設計費、行政作業費及路燈、管線等費用。

2.本表為概算之結果，實際視開發申請人財務狀況及開發實際需求酌予調整。

3.表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

第三節 回饋計畫

有關工業區變更回饋部分，依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 6 點規定略以：「變更工業區應捐贈公共設施用地及可建築土地，變更為住宅區應捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計占變更工業區土地總面積之比例，不得低於 37%」。

為增進公益性與生活環境品質，爰依照內政部都市計畫委員會第 1074 會議決議，除變更為主要計畫道路（面積 0.04 公頃）外，其餘應全部於細部計畫劃設為公共設施用地，不得依該審議規範第 8 點改以捐獻代金方式折算繳納。

依本案變更面積 4,066 平方公尺，核計應劃設之公共設施用地面積為 1,505 平方公尺，包括道路用地及綠地用地（綠地用地納入細部計畫劃設），由申請人負責興闢完成後，無償捐贈予臺中市政府。

附件一 土地使用變更同意書

土地使用變更同意書

豐邑百貨股份有限公司所有土地座落於臺中市都市計畫「乙種工業區」，詳附土地清冊，同意不作工業使用並申請變更為住宅區與道路用地，恐口無憑，特立此書為證。

土地清冊

編號	地段	地號	謄本面積	使用面積	所有權人	權利範圍
1	中和段	126	2,920 m ²	2,920 m ²	豐邑百貨股份有限公司	全部
2	中和段	126-1	138 m ²	138 m ²	豐邑百貨股份有限公司	全部
3	中和段	126-2	139 m ²	139 m ²	豐邑百貨股份有限公司	全部
4	中和段	127	872 m ²	869 m ²	豐邑百貨股份有限公司	全部
合計			4,069 m ²	4,066 m ²	-	

註：中和段 127 地號之使用面積(869 m²)，係扣除都市計畫道路截角後之面積。

立同意書人

土地所有權人：豐邑百貨股份有限公司



代 表 人：

地 址：

統 一 編 號：

中 華 民 國 111 年 4 月 12 日

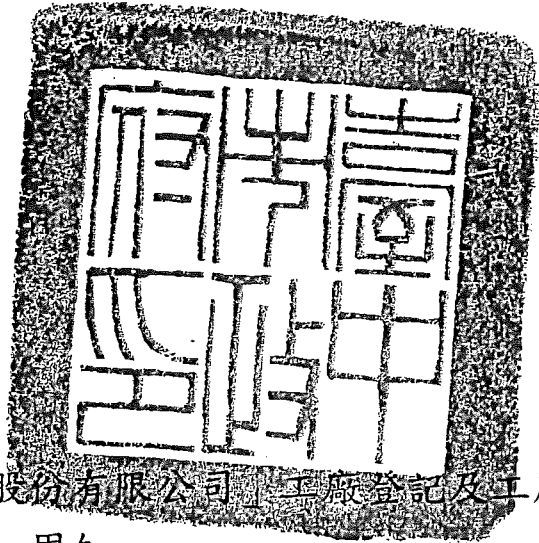
附件二 工廠登記註銷證明文件

檔 號：

保存年限：

臺中市政府 公告

發文日期：中華民國96年9月14日
發文字號：府經工字第09602081921號
附件：



主旨：公告註銷本市「台灣報業股份有限公司」工廠登記及工廠登記證公告一份如附件，請 周知。

依據：工廠管理輔導法第20條暨經濟部90年4月16日經（90）工字第09004607980號公告暨大佛山股份有限公司96年8月23日申請書件及本府8月7日現場勘查紀錄辦理。

公告事項：

一、註銷99-671825-00工廠登記證。

（一）廠名：台灣報業股份有限公司。

（二）廠址：台中市西屯區大河里文心路3段361號。

（三）負責人：顏文門。

（四）產業類別：印刷及資料儲存媒體複製業。

（五）主要產品：印刷及其輔助。

（六）備註：生產設備已搬遷。

二、註銷後之廠地、廠房應依相關法令規定辦理。

市長胡志強 出國
副市長蕭家旗 代行

本案依分層負責規定授權主管課(隊)長決行

附件三 土地登記謄本

土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）

西屯區中和段 0126-0000地號



列印時間：民國114年07月02日09時18分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由達觀工程顧問股份公司自行列印
謄本種類碼：4RKFP6U!C，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
中興地政事務所 主 任 林建伸
中興電謄字第259066號
資料管轄機關：臺中市西屯區地政事務所 謄本核發機關：臺中市西屯區地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國079年04月03日 登記原因：地目變更
面 積：****2,920.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國114年01月 公告土地現值：**114,445元／平方公尺
地上建物建號：共1棟
其他登記事項：重劃前：何厝段4地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0006
登記日期：民國110年06月23日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國110年05月12日
所有權人：豐邑百貨股份有限公司
統一編號：28966658
住 址：新竹縣竹北市嘉豐九路16號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：110中興土字第014620號
當期申報地價：113年01月****7,834.4元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
110年05月 **110,312.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0014-000
其他登記事項：（空白）

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）

西屯區中和段 0126-0001地號



列印時間：民國114年07月02日09時18分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由達觀工程顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：4RKFP6U!C，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
中興地政事務所 主 任 林建伸
中興電謄字第259066號
資料管轄機關：臺中市西屯區地政事務所 謄本核發機關：臺中市西屯區地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國079年04月03日 登記原因：地目變更
面 積：*****138.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國114年01月 公告土地現值：***74,500元／平方公尺
地上建物建號：共1棟
其他登記事項：因分割增加地號：1 2 6－2

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0006
登記日期：民國110年06月23日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國110年05月12日
所有權人：豐邑百貨股份有限公司
統一編號：28966658
住 址：新竹縣竹北市嘉豐九路16號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：110中興土字第014621號
當期申報地價：113年01月***5,040.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
110年05月 ***69,000.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0014-000
其他登記事項：（空白）

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）

西屯區中和段 0126-0002地號

列印時間：民國114年07月02日09時18分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由達觀工程顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：4RKFP6U!C，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
中興地政事務所 主 任 林建伸
中興電謄字第259066號
資料管轄機關：臺中市西屯區地政事務所 謄本核發機關：臺中市西屯區地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國079年04月03日 登記原因：地目變更
面 積：*****139.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國114年01月 公告土地現值：***74,500元／平方公尺
地上建物建號：共1棟
其他登記事項：分割自：1 2 6－1 地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0006
登記日期：民國110年06月23日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國110年05月12日
所有權人：豐邑百貨股份有限公司
統一編號：28966658
住 址：新竹縣竹北市嘉豐九路16號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：110中興土字第014622號
當期申報地價：113年01月***5,040.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
110年05月 ***69,000.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0014-000
其他登記事項：（空白）

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）

西屯區中和段 0127-0000地號



列印時間：民國114年07月02日09時18分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由達觀工程顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：4RKFP6U!C，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
中興地政事務所 主 任 林建伸
中興電謄字第259066號
資料管轄機關：臺中市西屯區地政事務所 謄本核發機關：臺中市西屯區地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國079年04月03日 登記原因：地目變更
面 積：*****872.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國114年01月 公告土地現值：**144,008元／平方公尺
地上建物建號：共1棟
其他登記事項：（空白）

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0006
登記日期：民國110年06月23日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國110年05月12日
所有權人：豐邑百貨股份有限公司
統一編號：28966658
住 址：新竹縣竹北市嘉豐九路16號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：110中興土字第014623號
當期申報地價：113年01月****9,963.2元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
110年05月 **140,630.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0014-000
其他登記事項：（空白）

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

附件四 地籍圖謄本

地籍圖謄本

中興電謄字第259072號

土地坐落：臺中市西屯區中和段126,126-1,126-2,127地號共4筆



本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

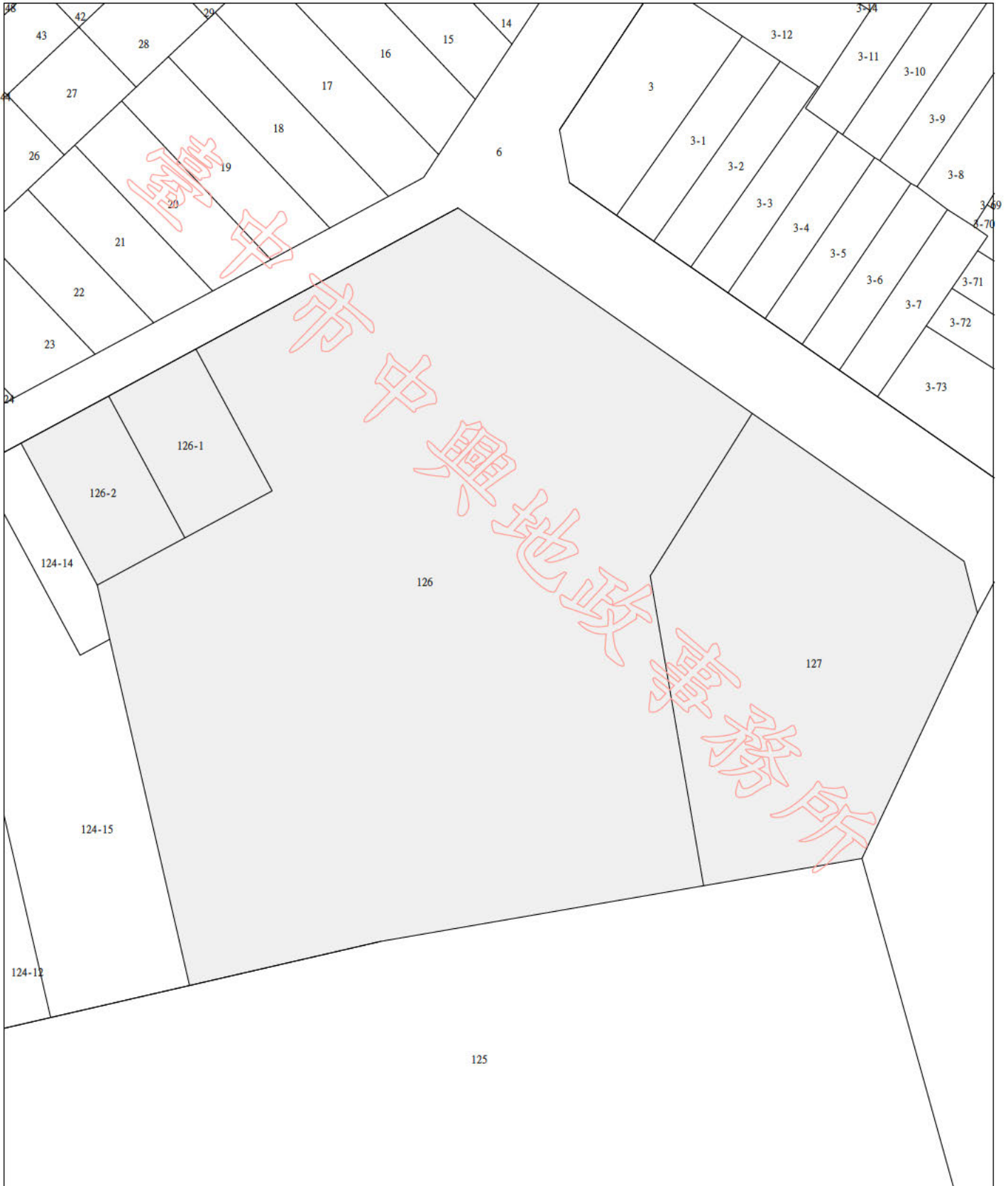


資料管轄機關：臺中市興地政事務所

本謄本核發機關：臺中市興地政事務所

中華民國 114年07月02日09時20分

主任：林建伸



比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由達觀工程顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：5EH4D33BLBNR，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

附件五 土地使用分區證明書

臺中市政府都市發展局

都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書

受文者：達觀工程顧問有限公司 小姐/先生

發文日期：中華民國 111 年 02 月 24 日

發文字號：壹佰壹拾壹中都速字第 11102240054 號



行政區	段別	地號	土地使用分區 (或公共設施用地)	都市計畫案名	計畫書中特 別使用規定	備註
西屯區	中和段	0126-0000	乙種工業區	109/12/22 府授都計字第 1090301932 號公告 發布實施「變更臺中市都市計畫（西屯地區）細部計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）案」	無	
西屯區	中和段	0126-0001	乙種工業區	109/12/22 府授都計字第 1090301932 號公告 發布實施「變更臺中市都市計畫（西屯地區）細部計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）案」	無	
西屯區	中和段	0126-0002	乙種工業區	109/12/22 府授都計字第 1090301932 號公告 發布實施「變更臺中市都市計畫（西屯地區）細部計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）案」	無	
西屯區	中和段	0127-0000	乙種工業區 道路用地(截角)	109/12/22 府授都計字第 1090301932 號公告 發布實施「變更臺中市都市計畫（西屯地區）細部計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）案」	無	

注意事項：

- 一、本證明書係就申請地號查核都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）及計畫書之特殊土地使用規定(如以市地重劃方式整體開發，公共設施負擔比率之規定等)予以查列。至計畫書中土地使用分區管制規定，如遮蔽率、容積率、高度比、前後院、側院及開發限制等限制規定，請逕洽本局查詢。
- 二、本證明書有效期限為八個月，核發後如遇都市計畫公告變更或地政單位辦理分割，應以公告變更或分割成果為準。
- 三、本證明書倘依地籍圖電子謄本查對，如有出入時仍以地政事務所核發之地籍圖謄本為準。

(服務電話：04-22289111 轉 64271-64274 都計測量工程科 土地使用分區服務櫃台)

附件六 土壤及地下水檢測報告

一、計畫資料審閱

本計畫位於台中市西屯區內，公司位於臺中市西屯區文心路三段 361 號，其用地目前為已停用之事業用地，該用地未曾受主管機關公告為控制場址及整治場址，且非位於土壤、地下水污染管制區，亦無違反相關環保法規之紀錄。

本計畫土壤評估調查範圍主要以本計畫基地內進行土壤重金屬分析；而地下水則以基地內及鄰近本基地之環保署測站或其它具代表資料進行評估。

二、土壤調查

（一）土壤重金屬分析

測定土壤中或其它類似基質中鎘、鉻、銅、鎳、鉛、鋅等重金屬含量時，係依據環保署環境檢驗所公告之檢測方法執行(NIEA S321.65B / NIEA M111.01C / NIEA S310.64B / NIEA M317.04B)。

（二）土壤分析結果

本場址土壤採樣時間為 108 年 8 月 13 日，檢測報告出具日期為 108 年 9 月 2 日，檢測分析結果彙整於表一；重金屬採樣及分析工作皆由廣大地環境科技股份有限公司(環署環檢字第 164 號)執行。

本場址之土壤樣品分析結果均符合土壤污染監測標準及管制標準。

表附-1 土壤重金屬檢測分析結果

項目 測點	鋅	鎘	鉛	銅	鎳	鉻	砷	汞
基地 1	122	N.D.	18.7	12.4	36.3	34.5	7.70	N.D.
基地 2	108	N.D.	25.6	20.1	34.5	30.5	11.5	0.143
基地 3	189	N.D.	39.7	14.8	24.8	26.7	7.89	N.D.
MDL	0.708	0.198	1.89	1.09	0.942	1.25	0.110	0.094
土壤污染 監測標準	1000	10	1000	220	130	175	30	10
土壤污染 管制標準	2000	20	2000	400	200	250	60	20

註：1.單位為 mg/kg。

2.標準來源：土壤污染監測標準 中華民國 100 年 1 月 31 日行政院環境保護署環署土字第 1000008485 號函公告。

3.標準來源：土壤污染管制標準中華民國 100 年 1 月 31 日行政院環境保護署環署土字第 1000008495 號函公告。

三、地下水調查

本計畫蒐集鄰近本基地之環保署測站或其它具代表性資料進行評估。本計畫蒐集鄰近本基地之環保署臺中地區測站為僑仁國小及大里國小，其監測結果詳表二所示。

依據監測結果顯示，僅於氨氮測值超過第二類地下水污染監測標準，其餘皆符合第二類地下水污染監測標準及第二類地下水污染管制標準。

其中，含氮之有機物主要來自動物排泄物及動植物屍體之分解，分解時先形成胺基酸，再依氨氮、亞硝酸鹽氮及硝酸鹽氮程序而漸次穩定，為水質是否受到人為污染的重要指標，未經處理之畜牧廢水及家庭污水是造成水中氨氮濃度過高之主因，在都市中主要為受到生活污水之影響。水中存在之氨氮對人體具低毒性，主要為味覺上之困擾。

綜合上述分析結果，本基地地下水非位於飲用水水源水質保護區之地下水，其基地內地下水皆可符合地下水第二類管制標準，另其本場址鄰近地區地下水水質皆多可符合地下水第二類管制標準。

表附-2 環保署測站地下水檢測分析結果

檢測項目	僑仁國小		大里國小		地下水污染 監測標準 (第二類)	地下水污染 管制標準 (第二類)
	107.10.24	108.4.3	107.10.19	108.4.3		
水溫	27.1	28.9	26.3	25.6	—	—
導電度	655	541	656	546	—	—
pH	6.48	6.57	6.70	6.70	—	—
總硬度	280	214	289	255	750	—
總溶解固體	418	360	398	396	1250	—
氯鹽	19.9	17.0	21.7	18.4	625	—
氨氮	0.81*	0.92*	0.29*	0.61*	0.25	—
硝酸鹽氮	<0.01	<0.01	0.81	0.41	—	100
硫酸鹽	96.4	82.1	63.0	72.3	625	—
總有機碳	1.64	1.34	1.88	0.75	10	—
砷	0.0006	0.0010	<0.0003	0.0011	—	0.50
鎘	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001	—	0.050
鉻	<0.001	0.002	<0.001	<0.001	—	0.50
銅	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001	—	10
鉛	<0.003	<0.003	<0.003	<0.003	—	0.10
鋅	<0.002	0.015	<0.002	0.009	—	50
鐵	0.098	0.108	1.50	0.427	1.5	—
錳	0.208	0.122	0.399	0.092	0.25	—
總酚	<0.0060	<0.0060	0.0085	0.0069	0.14	—

註：1.“*”表示測值未符合環境品質標準值。

2.測值低於檢量線最低濃度而高於 MDL 濃度時，以 “<” 檢量線最低濃度標示之。

3.標準來源：地下水污染監測標準 中華民國 102 年 12 月 18 日行政院環境保護署環署土字第 1020109443 號函公告。

4.標準來源：地下水污染管制標準 中華民國 102 年 12 月 18 日行政院環境保護署環署土字第 1020109478 號函公告。

5.資料來源：源自行政院環境保護署全國環境水質監測資訊網。

6.單位：水溫為℃，導電度為 $\mu\text{mho}/\text{cm}$ ，pH 無單位，其餘皆為 mg/L 。



土壤樣品檢測報告

委託單位：達觀工程顧問有限公司

受測單位：臺中市西屯區中和段126地號等4筆土地都市計畫變更案

採樣地點：臺中市西屯區文心路三段361號

採樣單位：廣大地環境科技股份有限公司

專案編號：108S1573

報告編號：1080813S01

業別：—

採樣日期：108年08月13日

收樣日期：108年08月13日

報告日期：108年09月02日

行程代碼：LASL190813A00

聯絡人：藍

樣品編號			1080813S01-01	1080813S01-02	1080813S01-03	檢測方法	備註
採樣時間			09:11~09:17	09:23~09:30	09:35~09:42		
樣品名稱	檢測值	單位	S1	S2	S3		
* 鋅	mg/Kg		122	108	189	NIEA S321.65B NIEA M111.01C	
* 鎘	mg/Kg		N.D.	N.D.	N.D.	NIEA S321.65B NIEA M111.01C	MDL=0.198
* 鉛	mg/Kg		18.7	25.6	39.7	NIEA S321.65B NIEA M111.01C	
* 銅	mg/Kg		12.4	20.1	14.8	NIEA S321.65B NIEA M111.01C	
* 鎳	mg/Kg		36.3	34.5	24.8	NIEA S321.65B NIEA M111.01C	
* 鉻	mg/Kg		34.5	30.5	26.7	NIEA S321.65B NIEA M111.01C	
* 砷	mg/Kg		7.70	11.5	7.89	NIEA S310.64B	
* 汞	mg/Kg		N.D.	0.143	N.D.	NIEA M317.04B	MDL=0.094

備註：1.本報告共1頁，分離使用無效。

2.檢測項目前有"*"者，表該項目已經認可。

3.檢測值低於方法偵測極限(MDL)之測定以"N.D."表示，並註明其方法偵測極限值。

4.檢測值低於檢量線最低濃度而高於MDL濃度時，以"<"檢量線最低濃度值表示。

5.本報告僅對該樣品負責，並不得隨意複製及作為宣傳廣告之用。

6.本報告已由核可之報告簽署人審核無誤，並簽署於內部報告文件，簽署人如下：

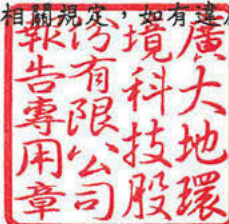
無機檢測類：林烜圻(LAI-01)

聲明書：(一)茲保證本報告內容完全依照行政院環境保護署及有關機關之標準方法及品保品管等相關規定，秉持公正，誠實進行採樣、檢測。絕無虛偽不實，如有違反，就政府機關所受損失願負連帶賠償責任之外，並接受主管機關依法令所為之行政處分及刑事處罰。

(二)吾人瞭解如自身受政府機關委任從事公務，亦屬於刑法上之公務員，並瞭解刑法上圖利罪、公務員登載不實偽造公文書及貪污罪之相關規定，如有違反，亦為刑法及貪污治罪條例之適用對象，願受最嚴厲之法律制裁。

負責人：林怡君

檢驗室主任：





土壤樣品檢測報告

委託單位：達觀工程顧問有限公司

受測單位：臺中市西屯區中和段126地號等4筆土地都市計畫變更案

採樣地點：臺中市西屯區文心路三段361號

採樣單位：廣大地環境科技股份有限公司

專案編號：108S1573

報告編號：1080813S01

業別：—

採樣日期：108年08月13日

收樣日期：108年08月13日

報告日期：108年09月02日

行程代碼：LASL190813A00

聯絡人：藍

樣品編號			1080813S01-01	1080813S01-02	1080813S01-03	檢測方法	備註
採樣時間			09:11~09:17	09:23~09:30	09:35~09:42		
樣品名稱	檢測值	單位	S1	S2	S3		
* 鋅	mg/Kg		122	108	189	NIEA S321.65B NIEA M111.01C	
* 鎘	mg/Kg		N.D.	N.D.	N.D.	NIEA S321.65B NIEA M111.01C	MDL=0.198
* 鉛	mg/Kg		18.7	25.6	39.7	NIEA S321.65B NIEA M111.01C	
* 銅	mg/Kg		12.4	20.1	14.8	NIEA S321.65B NIEA M111.01C	
* 鎳	mg/Kg		36.3	34.5	24.8	NIEA S321.65B NIEA M111.01C	
* 鉻	mg/Kg		34.5	30.5	26.7	NIEA S321.65B NIEA M111.01C	
* 砷	mg/Kg		7.70	11.5	7.89	NIEA S310.64B	
* 汞	mg/Kg		N.D.	0.143	N.D.	NIEA M317.04B	MDL=0.094

備註：1.本報告共1頁，分離使用無效。

2.檢測項目有"*"者，表該項目已經認可。

3.檢測值低於方法偵測極限(MDL)之測定以"N.D."表示，並註明其方法偵測極限值。

4.檢測值低於檢量線最低濃度而高於MDL濃度時，以"<"檢量線最低濃度值表示。

5.本報告僅對該樣品負責，並不得隨意複製及作為宣傳廣告之用。

6.本報告已由核可之報告簽署人審核無誤，並簽署於內部報告文件，簽署人如下：

無機檢測類：林烜圻(LAI-01)

聲明書：(一)茲保證本報告內容完全依照行政院環境保護署及有關機關之標準方法及品保品管等相關規定，秉持公正，誠實進行採樣、檢測。絕無虛偽不實，如有違反，就政府機關所受損失願負連帶賠償責任之外，並接受主管機關依法令所為之行政處分及刑事處罰。

(二)吾人瞭解如自身受政府機關委任從事公務，亦屬於刑法上之公務員，並瞭解刑法上圖利罪、公務員登載不實偽造公文書及貪污罪之相關規定，如有違反，亦為刑法及貪污治罪條例之適用對象，願受最嚴厲之法律制裁。

負責人：林怡君

檢驗室主任：





GDD

廣大地環境科技股份有限公司

Guang Da Di Environmental Technologies Co., Ltd

台中市工業區41路30號 TEL:04-23595668 FAX:04-23595667

土壤樣品檢測報告

委託單位：達觀工程顧問有限公司

受測單位：臺中市西屯區中和段126地號等4筆土地都市計畫變更案

採樣地點：臺中市西屯區文心路三段361號

採樣單位：廣大地環境科技股份有限公司

專案編號：108S1573

報告編號：1080813S01

業別：—

採樣日期：108年08月13日

收樣日期：108年08月13日

報告日期：108年09月02日

行程代碼：LASL190813A00

聯絡人：藍

樣品編號			1080813S01-01	1080813S01-02	1080813S01-03	檢測方法	備註
採樣時間			09:11~09:17	09:23~09:30	09:35~09:42		
樣品名稱	檢測值	單位	S1	S2	S3		
檢測項目							
*	鋅	mg/Kg	122	108	189	NIEA S321.65B NIEA M111.01C	
*	鎘	mg/Kg	N.D.	N.D.	N.D.	NIEA S321.65B NIEA M111.01C	MDL=0.198
*	鉛	mg/Kg	18.7	25.6	39.7	NIEA S321.65B NIEA M111.01C	
*	銅	mg/Kg	12.4	20.1	14.8	NIEA S321.65B NIEA M111.01C	
*	鎳	mg/Kg	36.3	34.5	24.8	NIEA S321.65B NIEA M111.01C	
*	鉻	mg/Kg	34.5	30.5	26.7	NIEA S321.65B NIEA M111.01C	
*	砷	mg/Kg	7.70	11.5	7.89	NIEA S310.64B	
*	汞	mg/Kg	N.D.	0.143	N.D.	NIEA M317.04B	MDL=0.094

備註：1.本報告共1頁，分離使用無效。

2.檢測項目前有"*"者，表該項目已經認可。

3.檢測值低於方法偵測極限(MDL)之測定以"N.D."表示，並註明其方法偵測極限值。

4.檢測值低於檢量線最低濃度而高於MDL濃度時，以"<"檢量線最低濃度值表示。

5.本報告僅對該樣品負責，並不得隨意複製及作為宣傳廣告之用。

6.本報告已由核可之報告簽署人審核無誤，並簽署於內部報告文件，簽署人如下：

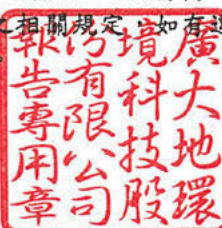
無機檢測類：林烜圻(LAI-01)

聲明書：(一)茲保證本報告內容完全依照行政院環境保護署及有關機關之標準方法及品保品管等相關規定，秉持公正，誠實進行採樣、檢測。絕無虛偽不實，如有違反，就政府機關所受損失願負連帶賠償責任之外，並接受主管機關依法令所為之行政處分及刑事處罰。

(二)吾人瞭解如自身受政府機關委任從事公務，亦屬於刑法上之公務員，並瞭解刑法上圖利罪、公務員登載不實偽造公文書及貪污治罪條例之適用對象，願受最嚴厲之制裁。

負責 人：林 怡 君

檢驗室主任：



附件七 「都市計畫工業區檢討變更 審議規範」檢核情形說明

「都市計畫工業區檢討變更審議規範」檢核說明一覽表

條文內容	檢核說明
一、為審議都市計畫工業區變更為非工業使用案件，並落實都市計畫法（以下簡稱本法）第二十七條之一第二項規定，特訂定本規範。	
二、本規範之適用範圍如下：	
（一）依都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關工業區檢討基準檢討後，不適合繼續作工業使用者。	依臺中市政府 109 年 6 月 17 日府授都計字第 1090137948 號公告發布實施「變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）案」其中暫予保留另案辦理案件「暫 3」案之應另案辦理事項為「土地所有權人應於本計畫（第二階段）經委員會審議通過之日起 5 年內，依『都市計畫工業區檢討變更審議規範』之規定研擬變更方案，依法定程序辦理，逾期未提出申請者，則納入下次通盤檢討再行考量。」 故本案係依通盤檢討後不適合繼續作工業使用之工業區土地，續依照都市計畫法第 26 條規定變更主要計畫，並配合擬定細部計畫。
（二）都市計畫區內極易造成污染及危害公共安全之工廠，經直轄市、縣（市）政府審核應予搬遷者，或其他為配合都市發展、經濟發展需要所作之必要變更。	—
三、本規範之辦理程序如下：	
（一）通盤檢討：	

條文內容	檢核說明
1.各地區都市計畫擬定機關依本法第二十六條規定辦理通盤檢討時，應先全面清查工業區土地利用現況及設廠情形，會同工業主管機關依都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關工業區檢討基準辦理。	經查「臺中市都市發展暨都市計畫工業區檢討策略」已全面清查工業區之發展利用情形，並指定本案基地為「產業轉型再生區」之優先檢討區位。另依 108 年 6 月 18 日內政部都市計畫委員會第 948 次會議決議，本案基地得依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」申請變更，爰依法定程序檢討變更不合時宜之工業區。
2.經檢討結果屬必要之工業區，不得辦理變更為其他使用，並應由該管地方政府訂定整體開發利用、更新計畫，繼續作工業使用，必要時並得依法變更工業區之種類、使用性質。	—
(二) 個案變更：	
1.都市計畫區內造成污染及危害公共安全之工廠，經當地直轄市、縣（市）政府審核應予搬遷者，其遷廠後之舊址工業區土地，除依法變更為其他種類之工業區，繼續作工業使用外，應依本法第二十七條第一項第二款規定，變更為其他適當之使用分區或公共設施用地。	—
2.申請人興辦事業有具體可行之財務及實施計畫者，經認定符合本法第二十七條第一項第三款、第四款規定後，依程序辦理。但其興辦之事業，依規定須經各該目的事業主管機關核准者，應先徵得各該目的事業主管機關同意後始得為之。	—
四、工業區變更之基本要件如下：	
(一) 生產中之合法工廠申請變更者，其興辦工業人應於都市計畫報請核定时，檢具註銷工廠登記之證明文件或經當地直轄市、縣（市）政府工業主管機關核定之「遷廠計畫書」。其遷廠計畫書所訂遷廠期程，並應納入計畫書規定。	本案變更範圍原為台灣報業股份有限公司之廠址，該公司已於民國 95 年停刊並註銷工廠登記證在案（詳附件二）。
(二) 生產中之工廠申請變更者，雇主在歇業或完成遷廠前，應依勞動基準法相關法令及勞動契約有關規定辦理。	—
(三) 申請人應提出整體開發計畫及財務計畫，並納入變更主要計畫書規定。	整體開發計畫詳見主要計畫書 P.4-2~4-4，財務計畫詳見主要計畫書 P.6-1。

條文內容	檢核說明
(四) 工業區變更依法應辦理環境影響評估者，環境影響評估與都市計畫變更應併行審查，並於各該都市計畫變更案報請核定时，檢附環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告相關書件。	經查「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規定於 107 年 4 月 11 日修訂時，已刪除原條文第 31 條第 1 項第 24 款「工廠變更用地作為非工廠開發使用」應實施環評之規定，其修訂理由敘明用地變更因非屬具體開發行為，並依變更後之開發行為認定應否實施環境影響評估，爰刪除之。故都市計畫變更階段毋須辦理環境影響評估。
(五) 環境現況調查結果，具土壤污染、地下水污染或廢棄物污染者，其處理方式應納入環境影響評估與都市計畫變更書件規定。	由環境現況調查資料分析可知，計畫區無土壤污染、地下水污染或廢棄物污染之情事，詳見主要計畫書附件六。
五、工業區檢討變更原則如下：	
(一) 區位：工業區之區位，因都市發展結構之改變，對社區生活環境發生不良影響者，或較適宜作為其他使用且不妨礙鄰近土地使用者，得變更為住宅區、商業區或其他使用分區。	計畫區位於文心路旁，為臺中市主要發展軸線，交通區位條件優越，且鄰近捷運綠線文心中清站，未來將成為住商發展核心地區，且因既有工廠已註銷工廠登記證，工業區土地長期閒置將不利大眾運輸場站周邊朝向 TOD 發展，實宜配合臺中市產業發展政策及重大建設計畫，作其他較適宜之土地使用。
(二) 總量管制	
1.變更工業區為住宅區者，不得違反都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關住宅區檢討基準之規定。	依 109 年 12 月 22 日發布實施「變更臺中市都市計畫（西屯地區）細部計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）案」分析，西屯地區細部計畫發展已趨近飽和，惟現況人口數仍未達計畫人口，且住宅區劃設面積與住宅需求尚有落差，檢討後住宅區仍有劃設空間。詳主要計畫書 P.3-10。

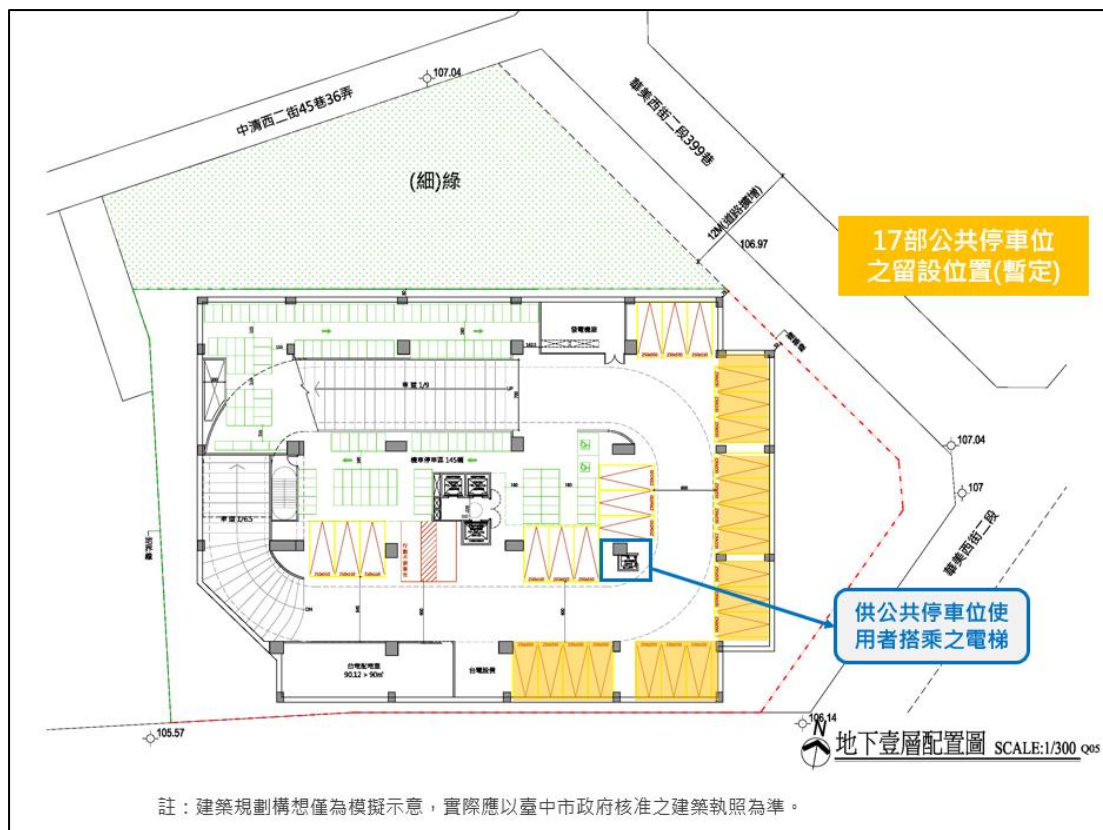
條文內容	檢核說明
2.變更工業區為商業區者，不得違反都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關商業區檢討基準之規定。	本案擬變更為第三之二種住宅區，不涉及商業區之相關檢討。
(三)編定工業區之檢討：都市計畫範圍內之工業區，經工業主管機關依獎勵投資條例或促進產業升級條例編定為工業區者，在未經工業主管機關公告解除前，不得變更使用。	本變更範圍係屬都市計畫劃設之乙種工業區，非屬左列編定工業區範圍內。
六、申請人申請變更工業區，於主要計畫核定前，應檢附全部土地所有權人土地使用變更同意書或同意開發證明文件，與直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所簽定協議書，並同意下列事項，納入計畫書規定：	本案依臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則第2點、第3點及第5點規定，暨內政部都市計畫委員會114年3月11日第1074次會議（詳附件十一）及臺中市都市計畫委員會114年6月13日第150次會議（詳附件十）決議辦理，簽訂協議書（詳附件十二）。
(一)變更工業區應捐贈公共設施用地及可建築土地予直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所，並應符合下列規定： 1.變更為住宅區、商業區應捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計佔變更工業區土地總面積之比例，分別不得低於百分之三十七、百分之四十點五；變更為其他使用分區者，由都市計畫委員會視實際情形審決之。 2.前目應捐贈之公共設施用地不得低於變更工業區土地總面積百分之三十。	本案依內政部都市計畫委員會114年3月11日第1074次會議（詳附件十一）及臺中市都市計畫委員會114年6月13日第150次會議（詳附件十）決議辦理，應捐贈公共設施用地不得低於37%，並不得改以捐獻代金方式折算繳納，以增進公益性與生活環境品質。
(二)前款公共設施用地，依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定作多目標使用時，以供非營利性之公共使用者為限，其項目並應於計畫書中敘明。	本案於細部計畫土地使用分區管制要點敘明「本案公共設施用地依『都市計畫公共設施用地多目標使用辦法』規定作多目標使用時，以供非營利性之公共使用者為限」，詳見細部計畫書P.4-10。
(三)變更主要計畫得由申請人併同擬定或變更細部計畫，配置必要之公共設施用地，並自行整體規劃、興建、管理及維護，必要時，得由直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所擬定之。	本案已併同擬定細部計畫，公共設施用地由申請人自行整體規劃、興建、管理及維護，詳見主要計畫書P.6-1。

條文內容	檢核說明
(四) 工業區變更後區內全部公共設施用地之建設費及樁位測定費，均應由開發者自行負擔。	本案後續將依規定辦理。
(五) 細部計畫發布實施三年內應開發建設，未依計畫書規定之遷廠期程、實施進度及協議書辦理者，由都市計畫擬定機關查明，並於一年內依法定程序檢討變更恢復為原計畫工業區，其土地權利關係人不得提出異議。	本案實施進度詳見主要計畫書 P.6-1。
七、工業區變更後容積率，應依下列公式計算，且不得大於鄰近使用性質相同使用分區之容積率。 $\text{工業區變更後容積率} = \text{變更前工業區容積率} \times \text{變更前工業區面積} / (\text{變更前工業區面積} - \text{變更後公共設施用地面積})$ 工業區變更後獎勵容積、移轉容積及其他名目容積之合計，不得大於基準容積（變更後可建築土地面積乘以前項工業區變更後容積率）之零點五倍。但相關法令另有規定者，不在此限。 工業區變更應捐贈公共設施用地及可建築土地之比例，未達第六點第一款第一目規定者，除有特殊理由外，其基準容積應予降低。	1. 依左列公式計算得出，本案變更後住宅區之容積率約為 317.5%，並依鄰近西屯地區細部計畫第三之二種住宅區之規定將基準容積率訂為 280%。詳見細部計畫書 P.3-2。 2. 有關變更後住宅區之「獎勵容積、移轉容積及其他名目容積之合計，不得大於基準容積之零點五倍」事項，經查本案變更基地所在「臺中市都市計畫（西屯地區）細部計畫」已訂定第三之二種住宅區上限容積率為 420%，符合基準容積率 1.5 倍之規定，本案應依該上限容積率規定辦理。
八、工業區變更之開發方式如下：	
(一) 捐贈土地 1. 以捐贈公共設施用地及可建築土地為原則。但捐贈之可建築土地，經都市計畫委員會同意後，得改以捐獻代金方式折算繳納。 2. 前目捐獻代金之數額，由直轄市、縣（市）主管機關委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，並得以分期方式繳納；其所需費用，由申請人負擔。但其捐獻數額不得低於工業區變更後第一次公告土地現值之一點四倍。 $\text{捐獻代金之數額} = \text{三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格（取最高價計算）} \times \text{變更後應捐贈可建築土地面積} / \text{變更後全部可建築土地面積}$ 3. 直轄市、縣（市）政府應成立代金收支保管運用專戶，專供當地都市建設之用。	本案依內政部都市計畫委員會 114 年 3 月 11 日第 1074 次會議（詳附件十一）及臺中市都市計畫委員會 114 年 6 月 13 日第 150 次會議（詳附件十）決議辦理，應捐贈公共設施用地不得低於 37%，並不得改以捐獻代金方式折算繳納，以增進公益性與生活環境品質。

條文內容	檢核說明
(二) 自辦市地重劃：申請人同意依第六點規定辦理者，得採自辦市地重劃方式開發，其提供之公共設施用地比例應單獨計列，不含開發範圍內以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分。	本案住宅區由申請人自行辦理開發，公共設施用地由申請人負責興闢完成後，無償捐贈予臺中市政府，其餘以繳納代金方式辦理回饋，故未涉及左列規範之情事。
九、捐贈之可建築土地，應為完整可供建築之土地，其區位並應於計畫圖標示。	本案應捐贈可建築土地部分依審議規範第 8 點規定，經內政部都市計畫委員會 114 年 3 月 11 日第 1074 次會議及臺中市都市計畫委員會 114 年 6 月 13 日第 150 次會議決議辦理，應捐贈公共設施用地不得低於 37%，故未涉及左列規範之情事。
(一) 計畫容納人口應符合每人五十平方公尺住宅樓地板面積，每四人為一戶之計算基準，並依都市計畫定期通盤檢討實施辦法及配合地區需要，配置各項必要公共設施用地。	本案變更後使用分區為第三之二種住宅區，依上限容積率與每人 50 平方公尺住宅樓地板面積推計約可容納 240 人。公共設施用地則參酌地方發展需求劃設綠地用地及道路用地，詳見細部計畫書 P.4-1~4-2。
(二) 計算計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。	本案基地開發衍生之停車需求，除由開發建築內部自行設置停車空間之外，依左列規定應設置 17 部公共停車位，估算方式如下：計畫人口 240 人×112 年臺中市每人持有小客車數 0.348 輛×20%=16.7 輛（取整數）。未來基地開發除法定停車位之外，應再增設 17 部公共停車位，並由開發申請人統一經營管理維護。詳見細部計畫書土地使用分區管制要點內容 P.4-9~4-10。
(三) 變更主要計畫發布實施後，該管地方政府地政機關應依平均地權條例第四十六條及其他相關規定，核實調整地價。	—
十、工業區遷廠計畫書之格式，由經濟部邀集直轄市、縣（市）政府統一訂定之。	—

條文內容	檢核說明
<p>十一、申請人申請工業區變更為非工業使用案件，除應檢具變更都市計畫書圖外，並應檢具下列書件，交由該管都市計畫主管機關徵詢該管工業及環保主管機關意見後，辦理都市計畫變更或審議之參考：</p> <p>(一) 土地使用變更同意書（並註明擬變更用途）。</p> <p>(二) 土地變更範圍之全部地籍圖謄本、土地清冊、土地登記簿謄本及地籍套繪圖。</p> <p>(三) 未來之開發使用計畫。</p> <p>(四) 工廠登記證明文件。</p> <p>(五) 申請範圍內工廠搬遷或註銷意願書。</p> <p>(六) 土壤及地下水污染評估調查資料。</p> <p>未開發之工業區或已完成遷廠或停止生產並已註銷工廠登記之工業區申請變更者，無需檢具前項第四款及第五款書件。</p>	<p>1. 土地使用變更同意書詳見主要計畫書附件一。</p> <p>2. 土地變更範圍之全部土地清冊、地籍套繪圖、土地登記謄本、地籍圖謄本詳見主要計畫書 P.3-15 及附件三、附件四。</p> <p>3. 未來之開發使用計畫詳見主要計畫書 P.4-3~4-4。</p> <p>4. 環境現況調查資料詳見主要計畫書 P.3-1~3-17 及附件六。</p> <p>5. 本案計畫範圍原為台灣報業股份有限公司之廠址，該公司已於民國 95 年停刊並註銷工廠登記證在案，詳主要計畫書附件二。</p>
<p>十二、都市計畫工業區變更使用，有下列情形之一者，得經都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定：</p> <p>(一) 政府依法實施區段徵收或市地重劃，或依都市更新條例實施都市更新。</p> <p>(二) 屬配合國家重大建設，或直轄市、縣（市）政府於自治條例或各該主要計畫通盤檢討書另有規定，或另定有變更用途之使用區審議規範或處理原則。</p> <p>(三) 因計畫書圖不符、發照錯誤、地形修測、計畫圖重製或基地畸零狹小，配合都市整體發展而變更。</p> <p>(四) 變更範圍內現有聚落建築密集，或變更後未增加允許使用項目，或變更後使用性質非屬住宅或商業。</p>	<p>本計畫非屬左列規定之情形。</p>

附件八 公共停車空間初步規劃構想



公共停車空間初步規劃構想示意圖

**附件九 臺中市都市計畫委員會
第 145 次會議紀錄**

臺中市都市計畫委員會第 145 次會議紀錄

- 一、 開會時間：113 年 7 月 3 日(星期三)上午 9 時 30 分
- 二、 開會地點：臺灣大道市政大樓惠中樓 901 會議室
- 三、 主持人：黃主任委員國榮 黃副主任委員崇典代
(依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持)
紀錄彙整：蘇婉瑜
- 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 144 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：「變更臺中市都市計畫主要計畫(原台灣報業公司乙種工業區為住宅區及道路用地)」暨「擬定臺中市都市計畫(原台灣報業公司)細部計畫」案

決 議：本案回饋計畫中有關捐贈可建築土地部分，同意改以捐贈代金方式折算繳納，其餘准照提會內容及專案小組建議意見通過(詳表 1 變更內容明細表、表 3 土地使用分區管制要點條文綜理表、圖 3 主要計畫變更示意圖、圖 4 擬定細部計畫示意圖)。

第二案：配合臺中都會區大眾捷運系統藍線建設計畫

2-1、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)

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(詳表 1~表 3 變更內容綜理表、圖 3~圖 19 變更內容示意圖、表 5 公民及團體陳情意見綜理表)：

- 一、 變 2 案(變更文(九)用地為捷運系統用地)，考量部分土地已徵收取得，為避免後續程序涉及廢止徵收事宜，照提會內容調整變更範圍。

二、變 3(變更第四種住宅區為捷運開發區)、變 9 案(變更第二種住宅區為捷運開發區)，考量人陳意見無參與捷運開發意願，維持原計畫，請提案單位(臺中市政府交通局)另尋出入口。

三、變 10 案(變更停車場用地為捷運開發區)，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。

四、請配合修正「實施進度及經費表」等計畫書相關內容，預定完成年度請依實際執行情形調整。

2-2、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)

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(詳表 1~表 3 變更內容綜理表、圖 3~圖 19 變更內容示意圖、表 5 公民及團體陳情意見綜理表)：

一、變 1 案(變更文教區為捷運開發區)，配合土地所有權人(東海大學)建築設計所需，照提會內容調整變更範圍。

二、變 9 案(變更加油站專用區、第三種商業區、捷運系統用地為捷運開發區)，剔除無參與意願之土地，照提會內容調整變更範圍。

三、變 14 案(變更廣場兼停車場用地、廣場用地為捷運開發區)，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。

四、本案主要計畫變更內容綜理表及變更示意圖土地使用分區細分區屬細部計畫內容，請修正並依都市計畫書圖製作要點規定辦理。

五、請配合修正「實施進度及經費表」等計畫書相關內容，預定完成年度請依實際執行情形調整。

八、 散會：上午 11 時 15 分。

討論事項	第一案	所屬行政區	臺中市西屯區
提案單位	豐邑百貨股份有限公司	簡報單位	達觀工程顧問有限公司
案由	「變更臺中市都市計畫主要計畫(原台灣報業公司乙種工業區為住宅區及道路用地)」暨「擬定臺中市都市計畫(原台灣報業公司)細部計畫」案		
說明	<p>一、計畫緣起</p> <p>變更範圍原為台灣報業股份有限公司之廠址，位於臺中市西屯區中和段 126、126-1、126-2 及部分 127 地號等 4 筆土地，上開土地於 64 年 5 月 23 日發布實施臺中市第一期擴大都市計畫（西屯地區）劃設為住宅區，67 年為發展文化事業由黎明文化事業股份有限公司向臺中市政府購入該地，作為台灣報業股份有限公司（以下簡稱台灣日報）總部建築用地；於 75 年發布實施之「變更臺中市都市計畫（不包括大坑風景區）（第一次通盤檢討）」因配合台灣日報印刷廠設置之必要，始變更住宅區為乙種工業區，於 76 年興建地上 6 層、地下 2 層之「台日大樓」。然而隨著網際網路電子媒體大量競爭影響，傳統報業生產面臨停刊或淘汰，台灣日報於 95 年停刊並註銷工廠登記證，考量周邊發展情形多為住宅及商業使用，且鄰近捷運綠線文心中清站（場站編號 107）及文華高中站（場站編號 108），為城市主要發展節點，已無作為工業區之必要。</p> <p>民國 97 年，為解決土地使用與現況不相符之問題及改善都市機能，配合行政院經建會「挑戰 2008 國家發展重點計畫-觀光客倍增計畫」，提升臺中市觀光動能與城市發展願景，經臺中市政府 97 年 8 月 29 日府都計字第 0970206560 號函核准依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款「為配合縣（市）興建之重大設施」相關規定辦理變更主要計畫及擬定細部計畫作業，將乙種工業區變更為旅館專用區，並於 99 年 5 月 18 日提請內政部都市計畫委員會第 730 次會議審議通過，惟 100 年 4 月 15 日臺中市都市計畫委員會第 3 次會議決議略以「據申請人（大佛山股份有限公司）表示考量市場評估及有關開發容積率受限之規定，業經多方考量願主動撤銷該變更計畫。」以致台日大樓至今已閒置 15 年以上，影響都市景觀、延宕都市發展，並造成都市土地之浪費。</p> <p>依據 108 年 9 月 2 日內政部內授營都字第 1080815046 號函同意備查「臺中市都市發展暨都市計畫工業區檢討策略」，已將變更範圍列為「產業轉型再生地區」之優先檢討區，因其區位毗鄰捷運場站 500 公尺，指導該區後續可配合周邊土地使用計畫及未來發展需求，適度加入住、商、產業機能調整為合適分區。考量變更範圍周邊發展現況以住商使用為主，為免影響居住環境品質，已不適作工業發展使用，故將乙種工業區變更為住宅區及道路用地，以提升整體居住生活環境品質，並促進土地有效利用。</p> <p>另依臺中市政府 109 年 6 月 17 日府授都計字第 1090137948 號公告發布實施「變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）案」其中暫予保留另案辦理案件編號「暫 3」另案辦理事項內容，西屯區文心路</p>		

	<p>三段與華美西街二段交會處之乙種工業區（面積 0.41 公頃），土地所有權人應於本計畫（第二階段）經委員會審議通過之日起 5 年內，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定研擬變更方案，依法定程序辦理，逾期未提出申請者，則納入下次通盤檢討再行考量。</p> <p>本案爰依照全市產業發展政策與上位計畫指導，辦理變更主要計畫，並配合擬定細部計畫。</p> <p>二、 法令依據：都市計畫法第 24 條及第 26 條、都市計畫工業區檢討變更審議規範。</p> <p>三、 辦理機關：</p> <p>（一）變更都市計畫機關：臺中市政府。</p> <p>（二）申請變更都市計畫之土地權利關係人：豐邑百貨股份有限公司。</p> <p>四、 計畫位置、範圍及面積</p> <p>位於臺中市西屯區何源里文心路三段與華美西街口，屬臺中市都市計畫（西屯地區）細部計畫範圍內之乙種工業區土地，詳圖 1 計畫區位置示意圖。</p> <p>計畫範圍南側緊鄰文心路三段、東側臨華美西街二段、北側臨華美西街二段 399 巷及中清西二街 45 巷 36 弄，西側與住宅區相鄰，涵蓋臺中市西屯區中和段 126、126-1、126-2 及部分 127 地號等 4 筆土地，面積計 4,066 平方公尺，詳圖 2 變更範圍示意圖。</p> <p>五、 變更計畫內容</p> <p>（一）變更主要計畫內容</p> <p>詳表 1 主要計畫變更內容明細表、圖 3 主要計畫變更示意圖。</p> <p>（二）擬定細部計畫內容</p> <p>詳表 2 擬定細部計畫土地使用計畫面積表、圖 4 擬定細部計畫示意圖、表 3 土地使用分區管制要點條文綜理表。</p> <p>六、 實施進度與經費</p> <p>詳表 4 實施進度及經費表。</p> <p>七、 公開展覽期間人民及團體陳情意見</p> <p>（一）公開展覽期間：自 111 年 12 月 20 日起 30 天。</p> <p>（二）公開說明會：112 年 1 月 9 日（星期一）下午 2 時 30 分於本市西屯區何源里活動中心 2 樓舉行。</p> <p>（三）本案公開展覽期間未收到人民及團體陳情意見。</p>
	<p>本案經簽奉核可，由本市都市計畫委員會謝委員政穎（召集人）、張前委員梅英、鍾前委員慧諭、葉委員昭甫、黎前委員淑婷等 5 人組成專案小組，分別於 112 年 4 月 6 日、112 年 8 月 18 日及 112 年 12 月 7 日召開 3 次專案小組會議，並獲致具體建議意見如下（第 3 次專案小組會議紀錄及處理情形詳如附件一）：</p>

<p>專案小組初步建議意見</p>	<p>一、綜合性意見</p> <p>(一) 土地使用及公共設施</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.本案捐贈綠地經分析不同配置方案後，原則依公開展覽草案內容設置於基地北側。 2.依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 7 點，工業區變更後容積以開發前後容積不變為原則，經容積率計算公式為 285.75%，本案基地位於大眾運輸場站周邊 300 公尺步行範圍內，土地使用應朝向緊湊發展，又變更後容積率不大於鄰近使用性質相同使用分區之容積率，本案依第三之二種住宅區容積率 280%管制。 <p>(二) 交通規劃</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.主要計畫變更方案於東側劃設 4 公尺道路用地(華美西街二段至華美西街二段 399 巷)增加道路寬度有助於改善當地交通情形。 2.有關本案開發後衍生交通量推估，建議補充未來最大可能開發量體(包含申請危老及容積移轉)之情境進行分析。 3.經分析不同方案車道出入口之服務水準與動線影響，為避免造成華美西街與文心路口堵塞，並參酌地方里長及居民意見，本案基地車道出入口以設置於文心路為原則。 <p>(三) 回饋計畫</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.本案回饋計畫中有關捐贈可建築土地改以捐贈代金方式折算繳納一節，提請大會確認。另請補充法令之規定，並說明本案捐贈代金之計算方式。 2.有關捐贈公共設施用地請敘明受贈機關。 3.中和段 127 地號部分道路用地（道路截角），申請人表示後續將無償提供公眾通行使用，請納入協議書內容敘明。 <p>二、本案主要計畫變更內容明細表、土地使用分區管制要點，詳表 1 及表 3 專案小組初步建議意見欄。</p>
<p>提請大會討論事項</p>	<p>本案回饋計畫中有關捐贈可建築土地改以捐贈代金方式折算繳納一節，提請大會確認。</p>
<p>市都會委會議</p>	<p>本案回饋計畫中有關捐贈可建築土地部分，同意改以捐贈代金方式折算繳納，其餘准照提會內容及專案小組建議意見通過(詳表 1 變更內容明細表、表 3 土地使用分區管制要點條文綜理表、圖 3 主要計畫變更示意圖、圖 4 擬定細部計畫示意圖)。</p>

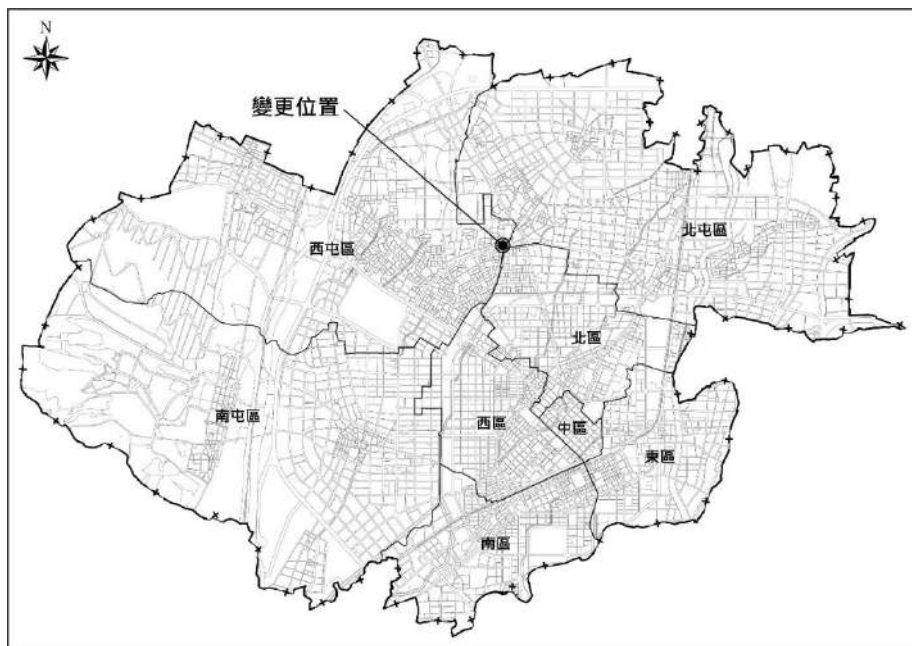


圖 1 計畫區位置示意圖



圖 2 變更範圍示意圖

表 1 主要計畫變更內容明細表

編號	變更位置	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	新計畫			
變 1	西屯區中和段 126、126-1、126-2、部分 127 地號 (文心路三段與華美西街二段交會處)	乙種工業區 (0.41 公頃)	住宅區 (0.37 公頃) 道路用地 (0.04 公頃)	<p>1.台灣日報業已停刊並註銷工廠登記證，已無繼續作為工業區之必要，且其土地成本相對提高，亦不符工業使用業者需求標準。</p> <p>2.根據「臺中市都市發展暨都市計畫工業區檢討策略」之指導，變更範圍指定為「產業轉型再生區」之優先檢討區位。</p> <p>3.文心路為臺中市主要發展軸線，周邊土地使用現況多為商業及住宅使用，因其交通條件優越，變更範圍周邊人口成長迅速，惟台灣日報自 95 年停刊歇業至今，土地長期閒置將影響都市環境品質與景觀風貌，造成都市發展阻礙。</p> <p>4.變更範圍緊鄰捷運綠線文心中清站，為使城市邁向大眾運輸導向發展，場站周邊應提高其土地利用效率，並改善公共服務設施與周邊環境，以有效利用土地資源，活絡地區發展，同時提升大眾運輸使用率。</p> <p>5.考量未來衍生交通量，變更部分乙種工業區為道路用地，避免產生壅塞情形。</p>	建議照案通過。	照專案小組建議意見通過。



表 2 擬定細部計畫土地使用面積表

項目		面積（公頃）	比例（%）
第三之二種住宅區		0.2846	70.00
公共設施用地	道路用地	0.0351	8.63
	綠地用地	0.0869	21.37
	小計	0.1220	30.00
合計		0.4066	100.00

註：表內面積僅供參考，實際面積應以細部計畫核定圖時地分割測量面積為準。



圖 4 擬定細部計畫示意圖

表 3 土地使用分區管制要點條文綜理表

公展條文	依第一、二次專案小組建議意見修正條文	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 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。	刪除條文。 理由： 依臺中市都市計畫（西屯地區）細部計畫土地使用分區管制要點第一點規定管制，故刪除重複規定。	建議依業務單位建議意見修正通過。 修正條文： 一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。 理由： 1.本條文屬訂定之依據建議予以保留。 2.點次調整。	照專案小組建議意見通過。												
二、第三之二種住宅區之建蔽率、容積率、上限容積率、高度比及院落深度等規定詳如下表： <table><tr><th>土地使用分區</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>上限容積率(%)</th><th>高度比</th><th>後院深度(m)</th></tr><tr><td>第三之二種住宅區</td><td>55</td><td>280</td><td>420</td><td>1.5</td><td>3</td></tr></table>	土地使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	上限容積率(%)	高度比	後院深度(m)	第三之二種住宅區	55	280	420	1.5	3	刪除條文。 理由： 依臺中市都市計畫（西屯地區）細部計畫土地使用分區管制要點第八點規定管制，故刪除重複規定。	建議修正通過。	照專案小組建議意見通過。
土地使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	上限容積率(%)	高度比	後院深度(m)										
第三之二種住宅區	55	280	420	1.5	3										
三、第三之二種住宅區之使用依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。	刪除條文。 理由： 依臺中市都市計畫（西屯地區）細部計畫土地使用分區管制要點第四點規定管制，故刪除重複規定。	建議修正通過。	照專案小組建議意見通過。												
四、本計畫區建築基地得依「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定申請容積移轉。	修正條文： <u>五</u> 、（同公展條文） 理由：點次調整。	建議修正通過。	照專案小組建議意見通過。												
五、本計畫區之退縮建築規定如下： （一）第三之二種住宅區面臨計畫道路應退縮 4 公尺為無遮簷人行道，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 （二）綠地用地面臨計畫道路應退縮 4 公尺為無遮簷人行道，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬。且其行道樹及植栽應距離道路境界線 2 公尺設置，以適度增加消防車輛之通行及救災寬度。	修正條文： 二、綠地用地面臨計畫道路應退縮 4 公尺為無遮簷人行道，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬。且其行道樹及植栽應距離道路境界線 2 公尺設置，以適度增加消防車輛之通行及救災寬度。 理由： 1.有關第三之二種住宅區之建築退縮依臺中市都市計畫（西屯地區）細部計畫土地使用分區管制要點第十	建議照修正條文通過。 修正條文： 二、本計畫區之退縮建築規定如下： （一）第三之二種住宅區面臨計畫道路應退縮 4 公尺為無遮簷人行道，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 （二）綠地用地面臨計畫道路應退縮 4 公尺為無遮簷人行道，不得設置圍籬，且其行道樹及植栽應距離道路境	照專案小組建議意見通過。												

公展條文	依第一、二次專案小組 建議意見修正條文	專案小組 初步建議意見	市都委會決議
	<p>點規定管制，故刪除重複規定。</p> <p>2.點次調整。</p>	<p>界線 2 公尺設置，以適度增加消防車輛之通行及救災寬度。</p> <p>理由： 除點次調整外，為塑造良好環境品質，基地應採退縮無遮簷人行道方式設計，與西屯地區細部計畫住宅區得設置騎樓或 4 公尺無遮簷人行道規定不同，屬特殊規定，故建議仍應納入本案土地使用分區管制要點規定，並補充相關圖說；另有關退縮空間綠化規定建議依臺中市都市設計審議規範辦理。</p>	
六、綠地用地依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作多目標使用時，以供非營利性之公共使用者為限。	<p>修訂條文： 二、(同公展條文)</p> <p>理由：點次調整。</p>	建議修正通過。	照專案小組建議意見通過。
<p>七、計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定：</p> <p>(一)建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設汽車停車位，但至少須設置 1 輛機車或自行車停車位，超過部分每 100 平方公尺設置 1 輛汽車與 1 輛機車或自行車停車位，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛汽車與 1 輛機車或自行車停車位；第二類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設汽車停車位，超過部分每 150 平方公尺設置 1 輛汽車停車位，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛汽車停車位，機車或自行車停車位以每戶設置 1 輛為原則。</p>	<p>刪除條文。</p> <p>理由： 依臺中市都市計畫（西屯地區）細部計畫土地使用分區管制要點第十一點規定管制，故刪除重複規定。</p>	建議修正通過。	照專案小組建議意見通過。

公展條文				依第一、二次專案小組 建議意見修正條文	專案小組 初步建議意見	市都委會決議																																
<table><tr><td colspan="2" rowspan="2">總樓地板面積 (m²)</td><td colspan="2">停車空間設置標準</td></tr><tr><td>汽車</td><td>機車或自行車</td></tr><tr><td rowspan="4">第一類建築物</td><td>1-200</td><td>免設置</td><td>1</td></tr><tr><td>超過 200-300</td><td>設 1 輛</td><td>2</td></tr><tr><td>超過 300-400</td><td>設 2 輛</td><td>3</td></tr><tr><td>以下類推</td><td>--</td><td>--</td></tr><tr><td rowspan="4">第二類建築物</td><td>1-225</td><td>免設置</td><td>每戶設 1 輛為原則</td></tr><tr><td>超過 225-375</td><td>設 1 輛</td><td></td></tr><tr><td>超過 375-525</td><td>設 2 輛</td><td></td></tr><tr><td>以下類推</td><td>--</td><td></td></tr></table>				總樓地板面積 (m ²)		停車空間設置標準		汽車	機車或自行車	第一類建築物	1-200	免設置	1	超過 200-300	設 1 輛	2	超過 300-400	設 2 輛	3	以下類推	--	--	第二類建築物	1-225	免設置	每戶設 1 輛為原則	超過 225-375	設 1 輛		超過 375-525	設 2 輛		以下類推	--				
總樓地板面積 (m ²)		停車空間設置標準																																				
		汽車	機車或自行車																																			
第一類建築物	1-200	免設置	1																																			
	超過 200-300	設 1 輛	2																																			
	超過 300-400	設 2 輛	3																																			
	以下類推	--	--																																			
第二類建築物	1-225	免設置	每戶設 1 輛為原則																																			
	超過 225-375	設 1 輛																																				
	超過 375-525	設 2 輛																																				
	以下類推	--																																				
<p>(二) 依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在 5 輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。</p> <p>(三) 機車或自行車停車空間標準為每輛之長度不得小於 1.8 公尺、寬度不得小於 0.9 公尺。</p> <p>(四) 其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理，且應至少劃設與法定汽車停車位數相同之機車或自行車停車位。</p>																																						
八、計畫區建築物除應依第七點規定留設法定停車位，應再增設至少 17 部公共停車位，並由開發申請人統一經營管理維護。				<p>修正條文：</p> <p><u>三、計畫區建築物除應依臺中市都市計畫（西屯地區）細部計畫土地使用分區管制要點第十一點規定留設法定停車位，應再增設至少 17 部公共停車位，並由開發申請人統一經營管理維護。</u></p> <p>理由：</p> <p>1. 配合公開展覽條文第七點刪除後，修訂法定停車位之留設依據。</p>	建議修正通過。	照專案小組建議意見通過。																																

公展條文	依第一、二次專案小組 建議意見修正條文	專案小組 初步建議意見	市都委會決議
	2.點次調整。		
九、為避免造成鄰近道路交通壅塞及提升交通安全，本計畫區建築物之汽、機車道出入口以設置於文心路為原則，並應透過基地內之車道設計避免對文心路車流產生干擾。	修訂條文： 四、(同公展條文) 理由：點次調整。	建議修正通過。	照專案小組建議意見通過。
十、為鼓勵設置公益性設施，建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10%為限： (一) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。 (二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。	刪除條文。 理由： 依臺中市都市計畫（西屯地區）細部計畫土地使用分區管制要點第九點規定管制，故刪除重複規定。	建議修正通過。	照專案小組建議意見通過。
-	增訂條文如下： <u>六、為塑造生態、人本、宜居之環境，計畫區開發建築應依下列原則辦理：</u> (一) <u>建築基地得依「臺中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法」設置宜居建築設施。</u> (二) <u>建築基地之法定空地得考量周邊公共設施與道路系統串聯，適度開放人行動線穿越，以提高公共設施之可及性。</u> (三) <u>建築基地退縮設置無遮簷人行道應與周邊人行步道系統順平銜接，且於不影響人行動線順暢之前提下予以植栽綠化，車道出入口穿越人行道應作適當之設計並設置必要之警</u>	建議修正通過。	照專案小組建議意見通過。

公展條文	依第一、二次專案小組 建議意見修正條文	專案小組 初步建議意見	市都委會決議
	<p><u>示設施，以提高行人安 全性。</u></p> <p>(四)綠地用地之開放空間鋪 <u>面材質，應依實際需求 選用透水性材質，以增 加地表雨水貯留量。</u></p> <p>理由： 1.為塑造計畫區生態、人本、 宜居之環境，增訂宜居建 築設施、法定空地與周邊 動線串聯、設置無遮簷人 行道、綠地用地選用透水 性材質等內容，以作為後 續建築規劃設計之原則， 營造友善都市環境。 2.點次調整。</p>		
十一、本要點未規定事項，適用其他 法令規定。	<p>修正條文： 七、本要點未規定事項，適用 <u>臺中市都市計畫(西屯地 區)細部計畫土地使用分 區管制要點及其他相關 法令規定。</u></p> <p>理由： 1.本案除計畫書規定事項 外，其餘應依臺中市都市 計畫(西屯地區)細部計畫 土地使用分區管制要點規 定管制，故配合修訂文字 內容以資明確。 2.點次調整。</p>	建議修正通過。	照專案 小組建 議意見 通過。

表 4 實施進度及經費表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式					開發經費(萬元)			主辦 單位	預定完 成期限	經費 來源
		徵購	區段 徵收	市地 重劃	無償 捐贈	其他	土地徵購 及地上物 補償費	整地及 工程費 用	小計			
住宅區	0.2846					✓ (自行 開發)	—	依實際 建築設 計編列	依實際 建築設 計編列	開發 申請 人	依實際工 程進度	開發申 請人自 行籌措
道路 用地	0.0351				✓		—	76	76		細部計畫 發布實施 後3年內	
綠地 用地	0.0869				✓		—	188	188			
合計	0.4066						—	264	264			

註：1.本表僅列營建工程費，不含現況建物拆除、工程設計費、行政作業費及路燈、管線等費用。

2.本表為概算之結果，實際視開發申請人財務狀況及開發實際需求酌予調整。

3.表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

附件一 第三次專案小組建議意見及回應處理情形對照表

第三次專案小組建議意見	回應及處理情形
本案請依下列意見修正，續提大會審議。	
一、委員綜合性意見	
<p>(一)土地使用及公共設施</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.本案捐贈綠地經分析不同配置方案後，原則依公開展覽草案內容設置於基地北側。 2.依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 7 點，工業區變更後容積以開發前後容積不變為原則，經容積率計算公式為 285.75%，本案基地位於大眾運輸場站周邊 300 公尺步行範圍內，土地使用應朝向緊湊發展，又變更後容積率不大於鄰近使用性質相同使用分區之容積率，本案依第三之二種住宅區容積率 280%管制。 	敬悉。
<p>(二)交通規劃</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.主要計畫變更方案於東側劃設 4 公尺道路用地(華美西街二段至華美西街二段 399 巷)增加道路寬度有助於改善當地交通情形。 2.有關本案開發後衍生交通量推估，建議補充未來最大可能開發量體(包含申請危老及容積移轉)之情境進行分析。 3.經分析不同方案車道出入口之服務水準與動線影響，為避免造成華美西街與文心路口堵塞，並參酌地方里長及居民意見，本案基地車道出入口以設置於文心路為原則。 	遵照辦理，有關基地未來最大可能開發量之交通分析，請詳附件三。
<p>(三)回饋計畫</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.本案回饋計畫中有關捐贈可建築土地改以捐贈代金方式折算繳納一節，提請大會確認。另請補充法令之規定，並說明本案捐贈代金之計算方式。 2.有關捐贈公共設施用地請敘明受贈機關。 3.中和段 127 地號部分道路用地(道路截角)，申請人表示後續將無償提供公眾通行使用，請納入協議書內容敘明。 	<p>遵照辦理，說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.有關本案捐贈代金之計算方式，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 8 點規定，捐贈之可建築土地經都市計畫委員會同意後，改以捐獻代金方式折算繳納。捐獻代金之數額，由臺中市政府主管機關委託 3 家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，並得以分期方式繳納；其所需費用，由申請人負擔。但其捐獻數額不得低於工業區變更後第一次公告土地現值之 1.4 倍。 捐獻代金之數額＝3 家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格（取最高價計算）×變更後應捐贈可建築土地面積／變更後全部可建築土地面積。 2.有關捐贈公共設施用地之受贈機關為臺中市政府建設局。

第三次專案小組建議意見	回應及處理情形
	3.有關道路用地無償提供公眾通行使用，後續依規辦理相關作業，並納入協議書敘明。
二、交通局	
本案經申請人分析不同分案將車道出入口設置於文心路，本局無意見；惟文心路旁現況設有變電箱及公車停靠站，後續應由申請人向主管機關申請遷移，並完善相關配套措施，避免造成影響。	敬悉。
三、建設局	
(一)有關增加計畫道路寬度並自行開闢捐贈部分，後續請依「臺中市政府建設局接受私人申請自行興建都市計畫道路案件」向本局提出申請。	遵照辦理。
(二)開闢捐贈綠地用地部分，後續請依「接受民間捐贈開闢公共設施-公園審查作業原則」向本局辦理捐贈事宜。	遵照辦理。
四、業務單位	
(一)有關本案土地使用分區管制要點，請刪除與西屯地區細部計畫重複之規定，僅保留地區特殊規定，另有關公展條文第 1 點：「一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。」，其屬訂定之依據建議予以保留。	遵照辦理，本案修訂後土地使用分區管制要點，請詳附件二。
(二)依照西屯地區細部計畫土地使用分區管制要點規定，住宅區應設置騎樓或 4 公尺無遮簷人行道，本案基地未來係採退縮無遮簷人行道方式設計，屬特殊規定，建議應納入本案土地使用分區管制要點規定，並補充相關圖說。	遵照辦理，本案修訂後土地使用分區管制要點，請詳附件二。
(三)本案基地變更為住宅區後可作為容積移轉接受基地，請於計畫書內敘明，以避免後續執行疑義。	遵照辦理，有關本案基地可作為容積移轉接受基地，於修訂後土地使用分區管制要點第 6 點敘明，請詳附件二。

附件二 修正後土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。

二、本計畫區之退縮建築規定如下：

- (一) 第三之二種住宅區面臨計畫道路應退縮 4 公尺為無遮簷人行道，不得設置圍籬，但得計入法定空地。
- (二) 綠地用地面臨計畫道路應退縮 4 公尺為無遮簷人行道，不得設置圍籬，且其行道樹及植栽應距離道路境界線 2 公尺設置，以適度增加消防車輛之通行及救災寬度。



三、綠地用地依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作多目標使用時，以供非營利性之公共使用者為限。

四、計畫區建築物除應依臺中市都市計畫（西屯地區）細部計畫土地使用分區管制要點第十一點規定留設法定停車位，應再增設至少 17 部公共停車位，並由開發申請人統一經營管理維護。

五、為避免造成鄰近道路交通壅塞及提升交通安全，本計畫區建築物之汽、機車道出入口以設置於文心路為原則，並應透過基地內之車道設計避免對文心路車流產生干擾。

六、本計畫區建築基地得依「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定申請容積移轉。

七、為塑造生態、人本、宜居之環境，計畫區開發建築應依下列原則辦理：

- (一) 建築基地得依「臺中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法」設置宜居建築設施。
- (二) 建築基地之法定空地得考量周邊公共設施與道路系統串聯，適度開放人行動線穿越，以提高公共設施之可及性。
- (三) 建築基地退縮設置無遮簷人行道應與周邊人行步道系統順平銜接，且於不影響人行動線順暢之前提下予以植栽綠化，車道出入口穿越人行道應作適當之設計並設置必要之警示設施，以提高行人安全性。
- (四) 綠地用地之開放空間鋪面材質，應依實際需求選用透水性材質，以增加地表雨水貯留量。

八、本要點未規定事項，適用臺中市都市計畫（西屯地區）細部計畫土地使用分區管制要點及其他相關法令規定。

附件三 基地開發交通影響分析(依未來最大可能開發量分析)

一、基地開發衍生交通量推估

本案基地土地使用分區為「第三之二種住宅區」，基地面積 $2,846.20\text{M}^2$ (約 860.97 坪)，如加計容積移轉、危老獎勵值，其最大可能容積總樓地板面積假設為 $14,344.85\text{M}^2$ (約 4,339.31 坪)，基地開發衍生交通量依據不同基地開發使用內容與強度，將衍生不同程度交通衝擊與交通行為特性，故須針對不同土地使用類別，分別推估各別衍生交通量。本案基地開發內容為住宅、店鋪及一般事務所類別，為掌握基地開發產生及吸引交通量，首需分析本案基地開發後活動特性及衍生人旅次。

(一)衍生人旅次推估與分析

本基地使用包含住宅及店鋪，為掌握基地開發產生及吸引之交通量，首需分析基地開發後其因活動特性及強度衍生之旅次。

■ 住宅

依據本案初步建築方案 132 戶住宅，以每戶 3 人推估住宅人口為 396 人。有關基地住宅旅次產生率，參考臺中市政府交通局撰寫「臺中市交通影響評估(TIA)雲端作業系統之建置」報告，依據報告內容針對住宅旅次評估建議值，每人每天進出旅次數為 2.2 次，晨峰時段進出旅次佔全日旅次比例為 35%，昏峰時段進出旅次佔全日旅次比例為 30%，晨峰時段進入/離開比例為 1:9，昏峰時段進入/離開比例為 7.5:2.5。

依據本案住宅入住人口數及尖峰旅次產生率計算，計算可得衍生人旅次為晨峰小時 306 人(進入 31 人及離開 275 人)，昏峰小時 263 人(進入 197 人及離開 66 人)。有關基地住宅衍生人旅次分析如表 3.1 所示。

■ 店鋪

本案規劃店鋪 6 戶，係服務基地與周邊區域住戶為主。

1.員工:

依據行政院主計處中華民國統計月報，平均一家店鋪聘雇員工 2.5 人。本案規劃店鋪 6 戶，計算可得店鋪進駐員工數為 15 人。另考量店鋪員工多於非尖峰時段前往，員工上、下班時段均以非交通尖峰時段為主(配合營業前準備及營業後整理工作)，故晨、昏峰小時將不考慮店鋪員工衍生人旅次。

2.顧客:

本案店鋪使用面積為 $1,030.48\text{M}^2$ ，係服務基地住戶、周邊居民及附近商辦大樓員工。為分析店鋪衍生人次與使用運具情形，本案選擇基地周邊營運中之 3 家店鋪進行調查，可得平均進出人旅次產生率，晨峰小時為進入 15.88 人次/ 100M^2 ，離開 15.08 人次/ 100M^2 ，昏峰小時進入 15.88 人次/ 100M^2 ，離開 14.29 人次/ 100M^2 。

依據店鋪規劃使用面積及上述類似樣本尖峰小時旅次產生數，計算可得晨

峰小時衍生人旅次為 320 人(進入 164 人及離開 156 人)、昏峰小時衍生人旅次為 312 人(進入 164 人及離開 148 人)。有關基地店鋪顧客衍生人旅次如表 3.1 所示。

■ 尖峰小時基地整體衍生人旅次

依據上述評估結果，計算可得尖峰小時衍生人旅次為晨峰小時 626 人(進入 195 人及離開 431 人)，昏峰小時 575 人(進入 361 人及離開 214 人)。有關基地衍生人旅次預估如表 3.1 所示。

表 3.1 基地衍生人旅次分析彙整表

項目	晨峰小時			昏峰小時		
	進入	離開	小計	進入	離開	小計
住宅	31	275	306	197	66	263
店鋪顧客	164	156	320	164	148	312
合計	195	431	626	361	214	575

註：1.單位為人。2.本案分析整理。

(二)衍生車旅次推估與分析

依據本案分析衍生人旅次，利用運具使用比例進行計算，計算可得各運具衍生人旅次，再依據運具乘載率及小客車當量(PCE)換算，計算可得衍生車旅次(PCU)。

■ 住宅

本案住宅使用類型運具使用比例及乘載率，考量基地所處區位條件，係參考基地周邊與本案開發類別較為相似建築物，調查該建築物晨、昏峰進出運具比例，調查樣本建築物位於臺中市西屯區惠來路三段 198 號，案名為「勇建新傳」。依據本案實際調查類似建案「勇建新傳」得知，該住宅運具使用比例為汽車 40.7%、機車 40.0%、大眾運輸 8.4%、計程車 1.1%、自行車 2.8%及步行 7.0%；乘載率為汽車 1.51 人/車、機車 1.27 人/車、大眾運輸 20.00 人/車、計程車 1.50 人/車及自行車 1.00 人/車。有關基地住宅運具使用比例及乘載率如表 3.2 所示。

■ 店鋪員工

有關基地員工運具使用特性，係參考中華民國交通部「109 年民眾日常使用運具狀況」調查研究，依據該研究報告指出臺中市通勤學旅次之運具使用比例為汽車 33.7%、機車 54.7%、自行車 1.3%、大眾運輸 6.6%及步行 3.7%，考量員工旅次特性多以家-工作旅次為主，乘載率以汽車 1.00 人/車、機車 1.00 人/車、自行車 1.00 人/車、計程車 1.00 人/車及大眾運輸 20.00 人/車。有關基地員工運具使用比例及乘載率如表 3.2 所示。

■ 店鋪顧客

本案為瞭解基地店鋪顧客運具使用特性，係針對基地周邊營運中之 3 家店鋪進行調查，調查結果顯示顧客運具使用比例為汽車 6.5%、機車 20.1%、自行車 2.6%及步行 70.8%；乘載率為汽車 1.67 人/車、機車 1.55 人/車、自行車 1.00 人/車。有關店

鋪顧客運具使用比例及乘載率如表 3.2 所示。

表 3.2 基地運具使用比例及乘載率彙整表

類別	運具別	汽車	機車	大眾運輸	計程車	自行車	步行	合計
住宅	比例(%)	40.7	40.0	8.4	1.1	2.8	7.0	100.0
	乘載率(人/車)	1.51	1.27	20.00	1.50	1.00	—	—
店鋪員工	比例(%)	33.7	54.7	6.6	—	1.3	3.7	100.0
	乘載率(人/車)	1.00	1.00	20.00	—	1.00	—	—
店鋪顧客	比例(%)	6.5	20.1	—	—	2.6	70.8	100.0
	乘載率(人/車)	1.67	1.55	—	—	1.00	—	—

註：1.住宅運具使用比例為本案調查整理，調查樣本位於臺中市西屯區惠來路三段 198 號，案名為「勇建新傳」。

2.店鋪運具使用比例為本案調查整理，調查樣本位於臺中市西屯區河南路二段 325 號，店名為全家便利商店；臺中市河南路二段 298 號，店名為小林健保藥局；臺中市河南路二段 250 號，店名為櫻花廚藝生活館。

(三)基地衍生車旅次

本案將衍生人旅次總數轉換為各類型運具旅次，再將該車輛數經由當量比換算後，即可推估基地開發衍生車旅次。有關基地開發衍生各運具衍生人、車旅次預估如表 3.3 及表 3.4 所示。本案基地衍生車旅次為晨峰小時 174PCU(進入 34PCU，離開 140PCU)，昏峰小時 155PCU(進入 107PCU，離開 49PCU)。

表 3.3 基地開發衍生各運具人旅次預估彙整表

項目	方向	汽車		機車		計程車		大眾運輸		步行		自行車		合計
		住宅	店鋪	住宅	店鋪	住宅	店鋪	住宅	店鋪	住宅	店鋪	住宅	店鋪	
晨峰小時	進入	13	11	12	33	0	0	3	0	2	116	1	4	195
	離開	112	10	110	31	3	0	23	0	19	110	8	4	431
	合計	125	21	122	64	3	0	26	0	21	226	9	8	626
昏峰小時	進入	79	11	79	33	2	0	17	0	14	116	6	4	361
	離開	26	10	26	30	1	0	6	0	5	105	2	4	214
	合計	105	21	105	63	3	0	23	0	19	221	8	8	575

註：1.單位為人。2.本案分析整理。

表 3.4 基地開發衍生各運具車旅次預估彙整表

項目	方向	汽車		機車		計程車		大眾運輸		自行車		合計
		住宅	店鋪	住宅	店鋪	住宅	店鋪	住宅	店鋪	住宅	店鋪	
晨峰小時	進入	8	6	5	11	0	0	2	0	1	1	34
	離開	74	6	43	10	2	0	2	0	2	1	140
	合計	82	12	48	21	2	0	4	0	3	2	174
昏峰小時	進入	53	6	31	11	1	0	2	0	2	1	107
	離開	18	6	10	10	1	0	2	0	1	1	49
	合計	71	12	41	21	2	0	4	0	2	2	155

註：1.單位為 PCU，小客車當量為大眾運輸 2.0、汽車 1.0、機車 0.5 及自行車 0.3。

2.本案分析整理。

(四)與 109 年開發商場方案基地衍生車旅次差異

109 年商場方案基地衍生車旅次為晨峰小時 40PCU(進入 36PCU，離開 4PCU)，昏峰小時 206PCU(進入 95PCU，離開 111PCU)。

本案基地衍生車旅次為晨峰小時 174PCU(進入 34 PCU，離開 140PCU)，昏峰小時 156PCU(進入 107PCU，離開 49PCU)。

本次方案(住宅)與 109 年方案(商場)總衍生車旅次差異為晨峰小時增加 134PCU、昏峰小時衍生減少 74PCU。

表 3.5 基地開發衍生各運具車旅次預估彙整表

項目	方向	109 年方案-商場 (PCU)	本案-住宅(PCU)	差異說明(PCU)
晨峰小時	進入	36	34	-2
	離開	4	140	+136
	合計	40	174	+134
昏峰小時	進入	95	107	-12
	離開	111	49	-62
	合計	206	156	-74

註：1.單位為 PCU，小客車當量為大眾運輸 2.0、汽車 1.0、機車 0.5 及自行車 0.3。

2.本案分析整理。

二、交通影響分析

(一)停車需求分析

基地停車供給將以滿足自需性停車需求為原則，並能因應未來發展需求，避免因基地停車需求外部化，造成道路外部停車供給負荷。

後續基地內汽車位及機車位之規劃，除應符合細部計畫土地使用分區管制要點及建築技術規則有關停車空間留設標準外，且住宅及店鋪使用每戶均應留設至少一部汽車位及一部機車位，並依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第9條規定計算車輛預估數20%停車需求，規劃設置供公眾使用之公共停車空間，以達到停車需求內部化之目標。

(二)基地開發衝擊分析

■ 交通影響分析及預測說明

基地開發交通衝擊乃指基地開發後衍生交通量對鄰近道路服務水準影響。本節即針對基地開發所衍生車旅次及交通量等進行分析，最後再探討基地開發前後周邊道路交通狀況變化情形，以提供公共部門及開發業者界定因基地開發產生交通衝擊之責任歸屬問題及作為交通改善依據，並且在基地開發如能配合提供適當公共設施，以促進都市健全發展及提升生活品質，並能降低開發對周邊道路負面衝擊，改善現有交通設施與瓶頸。

在進行評估分析過程中，首須確定土地使用開發面積及旅次產生率，再以進駐人數乘以旅次產生率及進出比例求得衍生旅次總量，並將衍生旅次依運具使用比例分派到各種運具，其次以衍生旅次量除以各運具乘載率並乘上各運具小客車當量，即可計算出各種運具衍生交通量。其中旅次產生率、運具使用比例及乘載率等參數，除參考相關文獻，並經本案實地蒐集本區旅次及區域發展特性後，再對各項分析參數進行調整。有關交通影響評估衍生交通量預測流程如圖3.1所示。

■ 基地開發前目標年交通分析

本案擬以目標年基地開發前與開發後二種情境進行道路交通流量預測，將預測交通量作為路口服務水準評估基礎。一般預測開發前道路交通量有二種方法，第一種為利用運輸需求模式軟體進行預測，此方式必須先構建未來年OD資料，並依據未來年路網結構進行指派作業，適用於較長開發年期或是較大區域開發；第二種預測方式係直接利用道路自然成長量推估方式，將現況道路交通量加上現況道路交通量固定百分比作為未來年開發前道路交通量，此種方式適用於較短開發年期。本基地開發年期較短，因此較適合使用「道路自然成長量推估方式」，做為預測未來年開發前道路交通量依據。

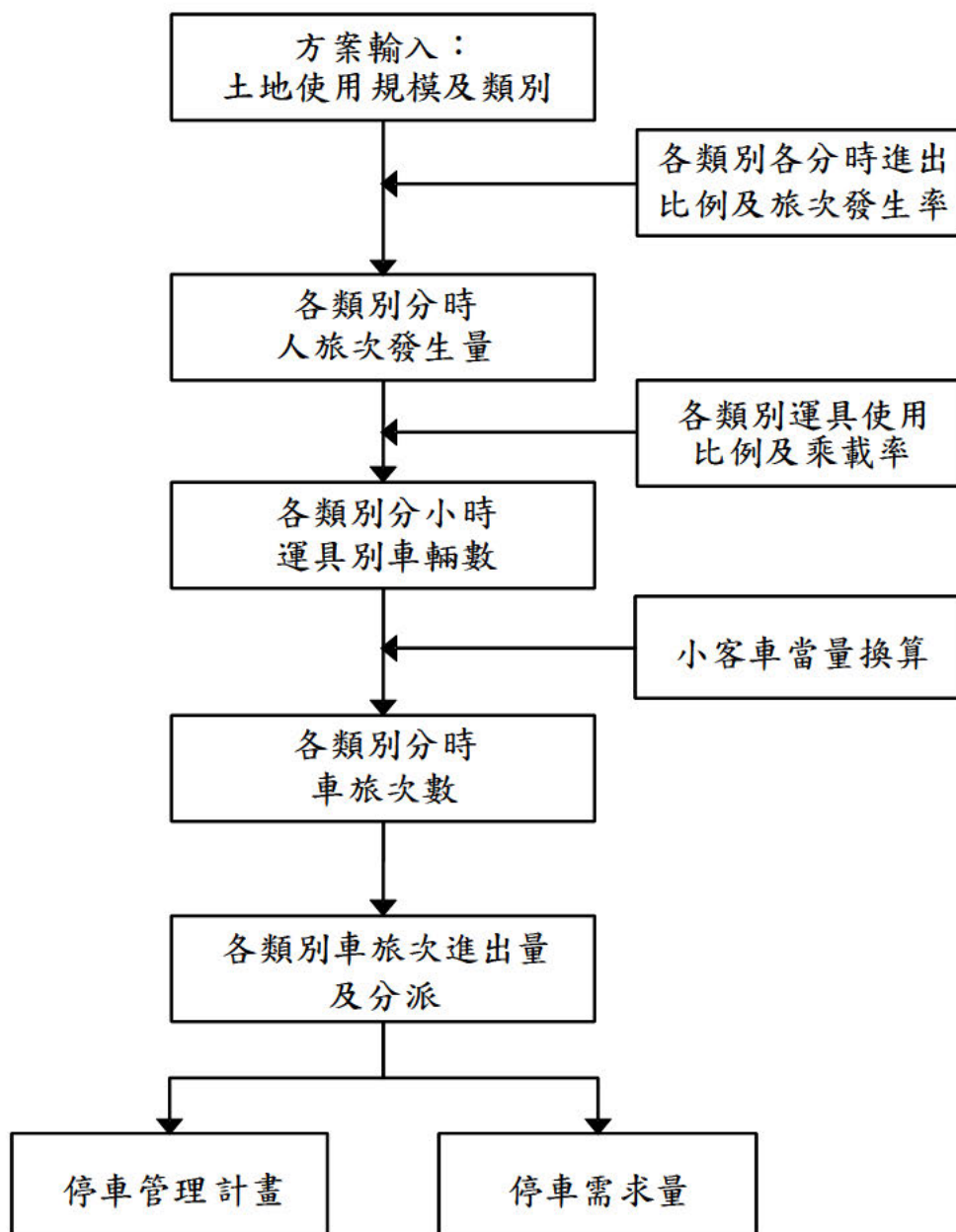


圖 3.1 交通影響評估衍生交通量預測流程示意圖

1.目標年旅行速率評估：

有關本案路網引用交通量分派模式速率與流量關係式，說明如下：

$$S_i = S_0 \left[1 + 0.15 \left(\frac{v}{ac_i} \right)^n \right]^{-1} \dots\dots\dots \text{式一}$$

其中：

S_i ：道路 i 在流量為 v 時路段旅行速率。

S_0 ：道路 i 自由車流旅行速率。

v：路段流量。

c_i ：道路 i 路段容量。

n, a：參數。

將表 3.6 所查得之 S_0 、n、a 等參數校估值帶入式一，並利用現況實際調查路段旅行速率，推估目標年各路段旅行速率。

表 3.6 不同路型下汽車速率流量關係式參數校估值彙整表

路型		S_0	S_c	S_{min}	a	n
高速公路		93.0	49.0	16.0	0.6986	4.9896
快速道路		67.0	33.0	11.0	0.6664	4.7481
專用車道		-	-	-	-	-
匝道		53.0	37.0	11.0	0.8491	6.4734
地區性道路	高度干擾	33.0	15.9	4.0	0.6853	5.4293
	中度干擾	39.0	25.5	5.0	0.7513	6.1281
	低度干擾	57.0	38.1	9.0	0.8516	7.1836

資料來源：臺北都會區整體運輸規劃基本資料之調查與校驗(二)，臺北市交通局。

2.自然成長交通量預測：

本案參考臺中市政府交通局網站資料，其近五年(民國 106 年至 111 年)機動車輛平均年成長率 1.38%，因此本案將目標年(民國 117 年)道路交通量自然年成長率訂為 1.38%。有關臺中市近五年機動車輛登記數統計如表 3.7 所示。

表 3.7 臺中市近五年機動車輛登記數統計彙整表

年期 (年)	大客車及大貨車(輛)		小客車及小貨車(輛)		機車(輛)		機動車輛 總計(PCU)	機動車輛 年成長率
	登記數	年成長率	登記數	年成長率	登記數	年成長率		
106	33,490	—	1,045,453	—	1,687,364	—	1,939,370	—
107	32,945	-1.63%	1,061,050	1.49%	1,706,686	1.15%	1,963,811	1.26%
108	32,267	-2.06%	1,073,375	1.16%	1,730,244	1.38%	1,986,898	1.18%
109	32,376	0.34%	1,084,355	1.02%	1,755,563	1.46%	2,010,701	1.20%
110	33,092	2.21%	1,103,311	1.75%	1,784,226	1.63%	2,045,062	1.71%
111	33,124	0.10%	1,121,974	1.69%	1,810,594	1.48%	2,076,957	1.56%
平均	—	-0.21%	—	1.42%	—	1.42%	—	1.38%

資料來源：本案整理分析。

3.目標年基地開發前道路服務水準分析

有關基地開發前晨、昏峰小時路段服務水準分析如表 2.8 所示。有關目標年預測交通量推估公式如式二所示。

$$V_f = V_o + V_b(1+r)^{(y_f-y_b)} \dots\dots\dots \text{式二}$$

V_f ：目標年預測交通量

V_o ：周邊開發案衍生交通量

V_b ：基年交通量

r ：年平均成長率(1.38%)

y_f ：目標年(民國 117 年)

y_b ：基年(民國 112 年)

(1)路段服務水準分析：

目標年基地開發前，受道路自然成長交通量影響，基地周邊晨、昏峰小時各路段旅行速率下降幅度介於 0.00-3.14KPH，文心路三段(河南路二段-華美西街二段)晨峰小時往西方向路段服務水準由 C 級降至 D 級，文心路三段(中清路一段-華美西街二段)昏峰小時往東方向路段服務水準由 C 級降至 D 級，其餘路段服務水準均維持與現況相同。有關基地開發前晨、昏峰小時路段服務水準分析如表 3.8 及圖 3.2 所示。

表 3.8 基地開發前晨、昏峰小時路段服務水準分析彙整表

道路	路段	速 限	方 向	晨峰小時					昏峰小時				
				交通 量	V/C	旅行 速率	旅行 速率/ 速限 比	服務 水準 現況 →開發前	交通 量	V/C	旅行 速率	旅行 速率/ 速限 比	服務 水準 現況 →開發前
文心路三段	河南路二段 -華美西街二段	50 或 50 以下	往東	1,143	0.37	24.8	0.50	D→D	2,976	0.96	20.9	0.42	D→D
			往西	2,829	0.91	24.5	0.49	C→D	2,239	0.72	26.5	0.53	C→C
	中清路一段 -華美西街二段		往東	1,162	0.37	27.3	0.55	C→C	2,940	0.95	23.4	0.47	C→D
			往西	2,818	0.91	21.7	0.43	D→D	2,314	0.75	23.1	0.46	D→D
華美西街 二段	中清路一段 -文心路三段		往南	471	0.50	25.6	0.51	C→C	578	0.61	24.6	0.49	D→D
			往北	486	0.51	32.8	0.66	B→B	725	0.76	28.2	0.56	C→C
	漢城四街 -文心路三段		往南	470	0.24	28.4	0.57	C→C	663	0.34	27.4	0.55	C→C
			往北	516	0.26	27.6	0.55	C→C	698	0.36	26.6	0.53	C→C
中清西二街45巷 -華美西街二段399巷		往南	471	0.50	22.3	0.45	D→D	578	0.61	23.2	0.46	D→D	
		往北	486	0.51	31.2	0.62	B→B	725	0.76	27.9	0.56	C→C	

註：1.本案調查分析整理。


2.交通量單位為 PCU，速率單位為 KPH。

3.小客車當量為汽車 1.0、機車 0.5 及自行車 0.3。

(2)號誌化路口服務水準分析

目標年基地開發前，受道路自然成長交通量及周邊開發案影響，基地周邊晨、昏峰小時各路口平均每車延滯時間增加幅度介於 1.2-1.9 秒，各路口服務水準均維持與現況相同。有關基地開發前晨、昏峰小時號誌化路口服務水準分析如表 3.9 及圖 3.2 所示。

表 2.9 基地開發前晨、昏峰小時號誌化路口服務水準分析彙整表

路口名稱	路口圖示	方 向	晨峰小時			昏峰小時		
			交通量 (PCU)	平均延滯 (秒)	服務 水準	交通量 (PCU)	平均延滯(秒)	服務 水準
文心路三段 / 華美西街 二段		A	2,681	40.5	43.6	2,202	34.4	D→D
		B	492	87.1		664	85.8	
		C	1,088	23.3		2,832	46.5	
		D	449	64.3		550	70.1	

註：1.本案調查分析整理。

2.小客車當量為汽車 1.0、機車 0.5 及自行車 0.3。

(3)非號誌化路口服務水準分析

依據目標年基地開發前之路口轉向交通量，採用「保留容量」進行評估，目標年基地開發前，受道路自然成長交通量與基地周邊開發案影響，然服務水準均維持與現況相同。有關基地開發前晨、昏峰小時號誌化路口服務水準分析如表 2.10 及圖 2.2 所示。

表 2.10 基地開發前晨、昏峰周邊非號誌化路口服務水準評估表

路口名稱	路口圖示	時段	流動方向		流量 V_i (PCU)	潛在容量	實際容量	共用車道容量 (CSH)	保留容量 (CR=CSH-V)	服務水準
華美西街二段 / 華美西街二段 399 巷		晨峰小時	B(幹道)	左轉	56	1,800	1,800	1,800	1,744	A
			C(支道)	左轉	13	800	783			
				右轉	74	2,500	2,500	1,883	1,796	A
		昏峰小時	B(幹道)	左轉	45	1,800	1,800			
			C(支道)	左轉	7	800	688	2,116	2,032	A
				右轉	77	2,500	2,500			

資料來源：本案分析整理。

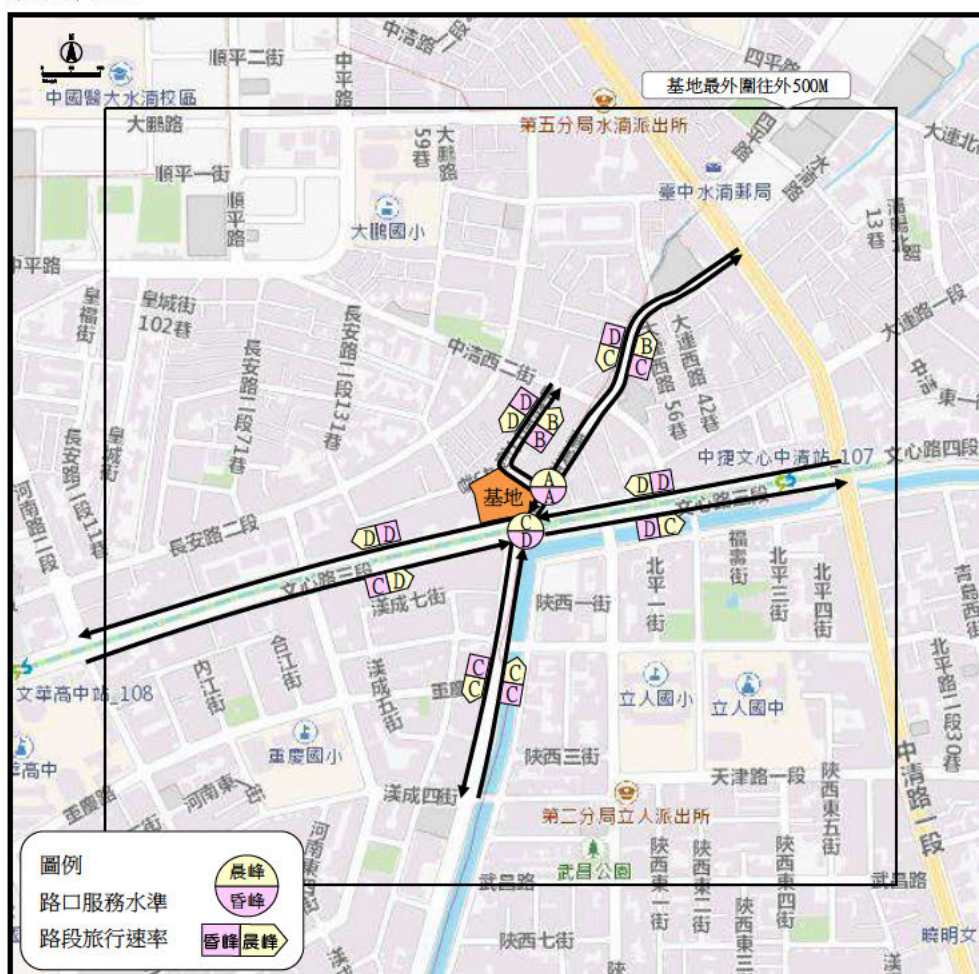


圖 3.2 目標年基地開發前晨、昏峰小時道路服務水準示意圖

■ 基地開發後交通影響評估

基地開發衍生交通需求，會對既有道路服務水準、停車供給及大眾運輸設施等造成影響，此衝擊量大小係為本節探討的主要課題。本節將就之前對基地開發衍生交通量與自然成長交通量所得結果，依各項評估程序進行分析，以瞭解未來基地開發完成後，對鄰近道路系統交通衝擊程度，並進一步就其影響來考量基地周邊道路配置，以為交通改善依據。

1. 旅次分佈

在交通量指派之前，必須了解旅次分佈狀況，以便於交通量指派時能正確將旅次指派至選擇路徑，達到預測交通量的目的。本案係依據目前各路口交通量轉向比例原則，進行衍生交通量旅次方向分佈，同時考慮各道路及禁止轉向情形進行交通量指派。就本案預測交通旅次分佈型態及影響範圍進出道路系統分佈狀況，將本基地開發後晨、昏峰衍生交通量指派至鄰近路網，預估未來鄰近道路系統衍生交通量影響。有關基地開發後晨、昏峰小時道路服務水準如圖 3.3 所示。

2. 路段交通影響分析

目標年基地開發後，受基地衍生交通量指派影響，基地周邊晨、昏峰小時各路段旅行速率下降幅度介於 0.00-2.53KPH。各路段服務水準均維持與開發前相同。有關基地開發後晨、昏峰小時路段服務水準分析如表 3.11 及圖 3.3 所示。

表 3.11 基地開發後晨、昏峰小時路段服務水準分析彙整表

道路	路段	速限	方向	晨峰小時					昏峰小時				
				交通量	V/C	旅行速率	旅行速率/速限比	服務水準 開發前→後	交通量	V/C	旅行速率	旅行速率/速限比	服務水準 開發前→後
文心路三段	河南路二段 -華美西街二段	50 或 50 以下	往東	1,158	0.37	24.8	0.50	D→D	2,976	0.96	20.9	0.42	D→D
			往西	3,008	0.97	21.3	0.43	D→D	2,346	0.75	25.9	0.51	C→C
	中清路一段 -華美西街二段		往東	1,178	0.38	27.3	0.55	C→C	2,940	0.95	23.4	0.47	D→D
			往西	2,874	0.93	20.8	0.42	D→D	2,368	0.76	22.8	0.45	D→D
華美西街二段	中清路一段 -文心路三段		往南	478	0.50	25.6	0.51	C→C	578	0.61	24.6	0.49	D→D
			往北	493	0.52	32.7	0.65	B→B	725	0.76	28.2	0.56	C→C
	漢城四街 -文心路三段		往南	477	0.24	28.4	0.57	C→C	663	0.34	27.4	0.55	C→C
			往北	540	0.28	27.6	0.55	C→C	752	0.39	26.6	0.53	C→C
中清西二街45巷 -華美西街二段399巷			往南	478	0.50	22.3	0.45	D→D	578	0.61	23.2	0.46	D→D
			往北	493	0.52	31.2	0.62	B→B	725	0.76	27.9	0.56	C→C

註：1. 本案調查分析整理。

2. 交通量單位為 PCU，速率單位為 KPH。

3. 小客車當量為汽車 1.0、機車 0.5 及自行車 0.3。

3.路口交通影響分析

目標年基地開發後，受基地衍生交通量指派影響，基地周邊晨、昏峰小時各路口平均每車延滯時間增加幅度介於 1.0-2.3 秒，各路口服務水準均可維持與開發前相同。有關基地開發後晨、昏峰小時號誌化路口服務水準分析如表 3.12 及圖 3.3 所示。

表 3.12 基地開發後晨、昏峰小時號誌化路口服務水準分析彙整表

路口名稱	路口圖示	方向	晨峰小時			昏峰小時				
			交通量 (PCU)	平均延滯 (秒)	服務 水準	交通量 (PCU)	平均延滯(秒)	服務 水準		
文心路三段 / 華美西街二段		A	2,698	41.0	44.6	C→C	2,256	34.7	50.8	D→D
		B	496	92.2			675	95.5		
		C	1,088	23.3			2,832	46.5		
		D	463	65.0			592	73.1		

註：1.本案調查分析整理。

2.小客車當量為汽車 1.0、機車 0.5 及自行車 0.3。

4.非號誌化路口服務水準分析

依據目標年基地開發前之路口轉向交通量，採用「保留容量」進行評估，目標年基地開發後，受道路自然成長交通量與基地衍生量影響，然服務水準均維持與開發前相同。有關基地開發後晨、昏峰小時號誌化路口服務水準分析如表 3.13 及圖 3.3 所示。

表 3.13 基地開發後晨、昏峰周邊非號誌化路口服務水準評估表

路口名稱	路口圖示	時段	流動方向	流量 Vi (PCU)	潛在容量	實際容量	共用車道容量 (CSH)	保留容量 (CR=CSH-V)	服務水準
華美西街二段 / 華美西街二段 399 巷		晨峰小時	B(幹道) 左轉	56	1,800	1,800	1,800	1,744	A
			C(支道) 左轉	13	800	783	1,883	1,796	A
			右轉	74	2,500	2,500			
		昏峰小時	B(幹道) 左轉	45	1,800	1,800	1,800	1,755	A
			C(支道) 左轉	7	800	688	2,116	2,032	A
			右轉	77	2,500	2,500			

資料來源：本案分析整理。

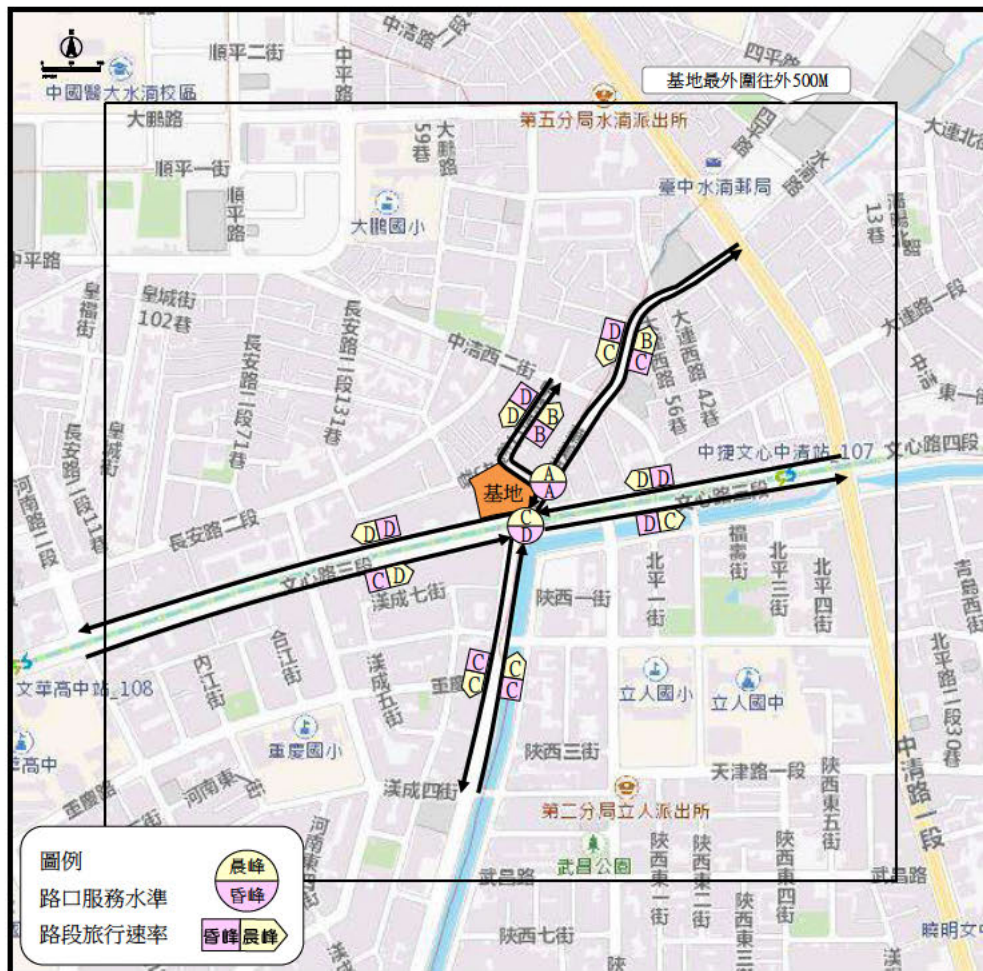


圖 3.3 基地開發後晨、昏峰小時道路服務水準示意圖

**附件十 臺中市都市計畫委員會
第 150 次會議紀錄**

臺中市都市計畫委員會第 150 次會議紀錄

- 一、 開會時間：114 年 6 月 13 日(星期五)下午 2 時 30 分
- 二、 開會地點：臺灣大道市政大樓文心樓 801 會議室
- 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 149 次會議紀錄及執行情形。

決定：

(一) 第三案：「變更臺中市大坑風景特定區主要計畫（第一次通盤檢討）案」暨「擬定臺中市大坑風景特定區細部計畫案」再提會討論案紀錄敘及表 1 細部計畫變更內容明細表(臺中市都委會第 105 次會議審決版)所列原編號人 71 案之附帶條件，應依臺中市都委會第 105 次會議紀錄附圖 15 所示訂正，訂正事項如下(詳後附表)：

1、應由變更範圍土地所有權人將細部計畫停車場用地之地上物拆除騰空及無償捐贈予臺中市政府後，始得發照建築。

2、公共設施編號，配合順編訂正為細停 3。

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
4	人 71	大坑風景特定區之廣場用地	廣場用地(細廣 1)(0.15 公頃)	特一種住宅區(0.12 公頃) 停車場用地(細停 3)(0.03 公頃) 附帶條件(附 13)：應由變更範圍土地所有權人將細部計畫停車場用地之地上物拆除騰空及無償捐贈予臺中市政	1.大豐段 520 及 519-1 地號等 2 筆土地於 78 年臺中市都市計畫(大坑風景地區)第一次通盤檢討時變更「風景區」為「市場用地」，後考量無「批發市場用地」需求，於 103 年擬定大坑風景特定區計畫時，變更「批發市場用地」為「廣場用地」。	

新 編 號	原 編 號	變 更 位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
			原 計 畫	新 計 畫		
				府後，始得發 照建築。	2.考量目的事業主管 機關尚無具體事業 及財務計畫，但大 坑圓環附近有停車 需求，故變更為住 宅區，並參考臺中 市公共設施用地專 案通盤檢討個別區 塊變更回饋原則， 指定回饋變更範圍 總面積 20%之土地 作為停車場用地， 以紓解大坑圓環附 近停車需求。	

(二) 其餘准予確認。

七、 討論審議案件：

第一案：「擬定臺中市都市計畫原台灣報業公司細部計畫案」再提會討論案

決 議：考量北側細部計畫道路寬度調整恐影響鄰地住宅區權益，故將細部計畫公共設施全部規劃為綠地用地，提升開放空間完整性，准照提會內容通過。

第二案：「訂正暨變更臺中市都市計畫主要計畫（配合西屯區捷運 G8a 站）案」及「變更臺中市都市計畫（西屯地區）細部計畫（配合西屯區捷運 G8a 站）案」

決 議：照案通過。

八、 臨時動議

案 由：「擬定臺中市大坑風景特定區細部計畫案」再提會討論案

決 議：為因應主要計畫重新整編計畫道路編號，本案配合修正土地使用分區管制要點第十四點建築退縮規定以對應整編後之道路編號，以利執行，准照提會內容通過。

九、 散會：下午 3 時 10 分。

討論事項	第一案	所屬行政區	臺中市西屯區
提案單位	豐邑百貨股份有限公司	簡報單位	達觀工程顧問有限公司
案由	「擬定臺中市都市計畫(原台灣報業公司)細部計畫」再提會討論案		
說明	<p>一、計畫緣起</p> <p>「變更臺中市都市計畫主要計畫(原台灣報業公司乙種工業區為住宅區及道路用地)案」暨「擬定臺中市都市計畫(原台灣報業公司)細部計畫案」前經 113 年 7 月 3 日臺中市都市計畫委員會第 145 次會議審議通過，決議略以：「本案回饋計畫中有關捐贈可建築土地部分，同意改以捐贈代金方式折算繳納，其餘准照提會內容及專案小組建議意見通過。」</p> <p>主要計畫變更書圖經提 114 年 3 月 11 日內政部都市計畫委員會第 1074 次會議審議通過（會議紀錄請詳附件），決議略以：「一、有關本計畫依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第六點規定所捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計佔變更工業區土地總面積之比例，不得低於百分之三十七部分，除變更為主要計畫道路(面積 0.04 公頃)外，其餘應全部於細部計畫劃設為公共設施用地，並請配合該地區細部計畫道路系統妥善規劃或檢討，並不得依該審議規範第 8 點改以捐獻代金方式折算繳納，以增進公益性與生活環境品質。...五、本案若經本會審議通過，應俟臺中市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜紛爭。」</p> <p>因內政部都市計畫委員會審議主要計畫案之決議事項涉及細部計畫公共設施用地及事業及財務計畫之修正，爰再提會討論。</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第 24 條及第 26 條、都市計畫工業區檢討變更審議規範。</p> <p>三、辦理機關：</p> <p>(一) 變更都市計畫機關：臺中市政府。</p> <p>(二) 申請變更都市計畫之土地權利關係人：豐邑百貨股份有限公司。</p> <p>四、計畫位置、範圍及面積</p> <p>位於臺中市西屯區何源里文心路三段與華美西街口，屬臺中市都市計畫（西屯地區）細部計畫範圍內之乙種工業區土地，詳圖 1 計畫區位置示意圖。</p> <p>計畫範圍南側緊鄰文心路三段、東側臨華美西街二段、北側臨華美西街二段 399 巷及中清西二街 45 巷 36 弄，西側與住宅區相鄰，涵蓋臺中市西屯區中和段 126、126-1、126-2 及部分 127 地號等 4 筆土地，面積計 4,066 平方公尺，詳圖 2 變更範圍示意圖。</p>		

	<p>五、變更計畫內容</p> <p>(一) 變更主要計畫內容 依內政部都委會第 1074 次會議審議通過變更內容請詳表 1、圖 3。</p> <p>(二) 擬定細部計畫內容 臺中市都委會第 145 次會議通過內容請詳表 2、圖 4，依內政部都委會第 1074 次會議決議修正後方案請詳表 3、圖 5。</p> <p>六、實施進度與經費 詳表 4 實施進度及經費表。</p> <p>七、公開展覽期間人民及團體陳情意見</p> <p>(一) 公開展覽期間：自 111 年 12 月 20 日起 30 天。</p> <p>(二) 公開說明會：112 年 1 月 9 日（星期一）下午 2 時 30 分於本市西屯區何源里活動中心 2 樓舉行。</p> <p>(三) 本案公開展覽期間未收到人民及團體陳情意見。</p>
提請大會討論事項	提請確認依內政部都市計畫委員會第 1074 次會議決議修正後之細部計畫方案（請詳表 3、圖 5）及事業及財務計畫（請詳表 4）。
市都委會決議	考量北側細部計畫道路寬度調整恐影響鄰地住宅區權益，故將細部計畫公共設施全部規劃為綠地用地，提升開放空間完整性，准照提會內容通過。



圖 1 計畫區位置示意圖

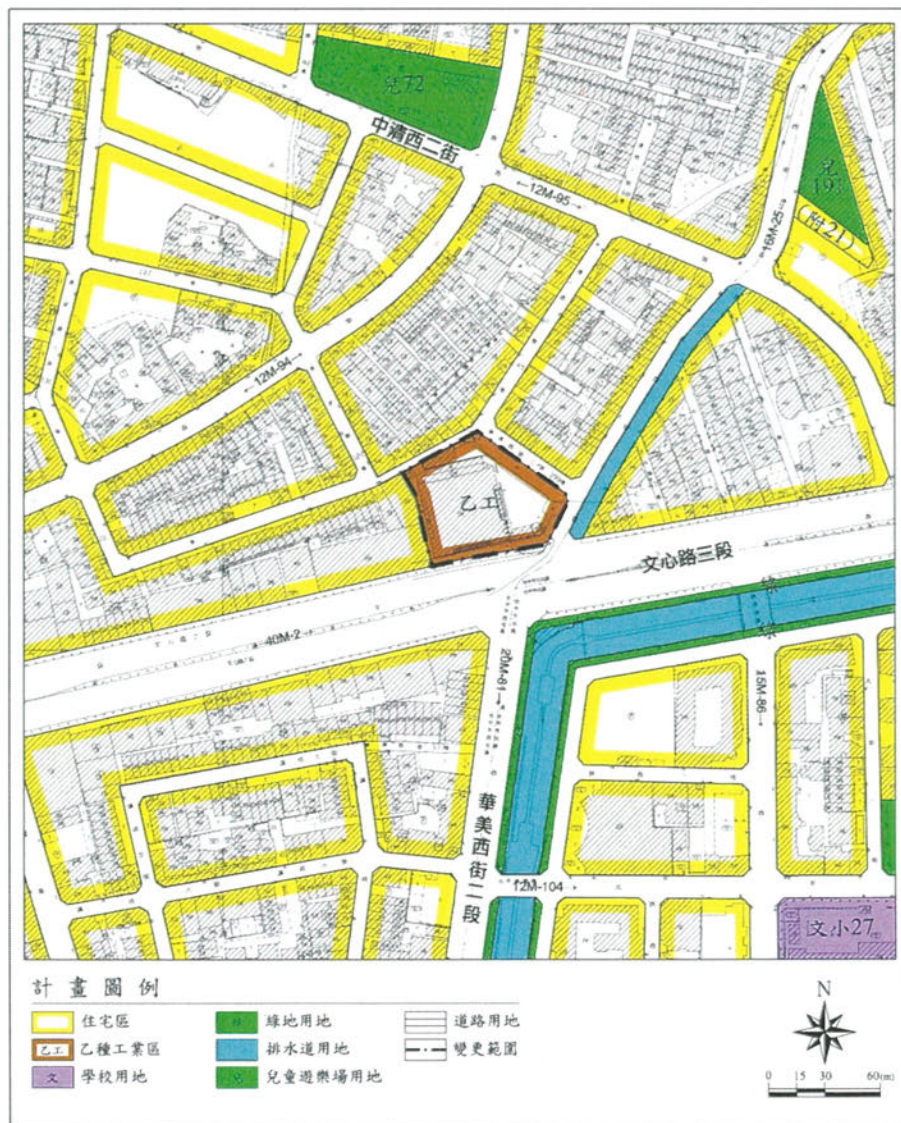


圖 2 變更範圍示意圖

表 1 主要計畫變更內容明細表(內政部都委會第 1074 次會議審議通過)

編號	變更位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
變 1	西屯區中和段 126、126-1、126-2、部分 127 地號 (文心路三段與華美西街二段交會處)	乙種工業區 (0.41 公頃)	住宅區 (0.37 公頃) 道路用地 (0.04 公頃)	<p>1.台灣日報業已停刊並註銷工廠登記證，已無繼續作為工業區之必要。</p> <p>2.根據「臺中市都市發展暨都市計畫工業區檢討策略」之指導，變更範圍「位於捷運場站 500 公尺步行範圍內，適宜導入 TOD 發展模式，應予以檢討轉型變更；因其分布亦較零碎，被包夾於住、商分區內，不僅日後擴廠不易，且容易與周邊土地使用產生衝突，應優先檢討閒置工業區，以促進土地使用效率，並消弭工業所造成外部效果，爰指定為『產業轉型再生區』之優先檢討區位。」本案爰依上位計畫之指導辦理變更。</p> <p>3.文心路為臺中市主要發展軸線，因其交通條件優越，變更範圍周邊人口成長迅速，周邊土地使用現況多為商業及住宅使用，惟台灣日報自 95 年停刊歇業至今，既有廠房建物逐漸老舊衰敗，形成環境安全隱憂，且其土地已與周邊住宅性質不相容，為引導土地使用轉型、提升地方生活環境品質與改善道路交通功能，爰變更乙種工業區為住宅區及道路用地。</p> <p>4.基地鄰近捷運綠線文心中清站，為配合場站周邊大眾運輸導向發展，本案變更後可促進土地資源有效利用、活絡地區發展、培養捷運搭乘人口，並依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」設置供公眾使用之停車空間，可改善捷運轉乘所需之停車服務，有助於提升大眾運輸使用率。</p>

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準

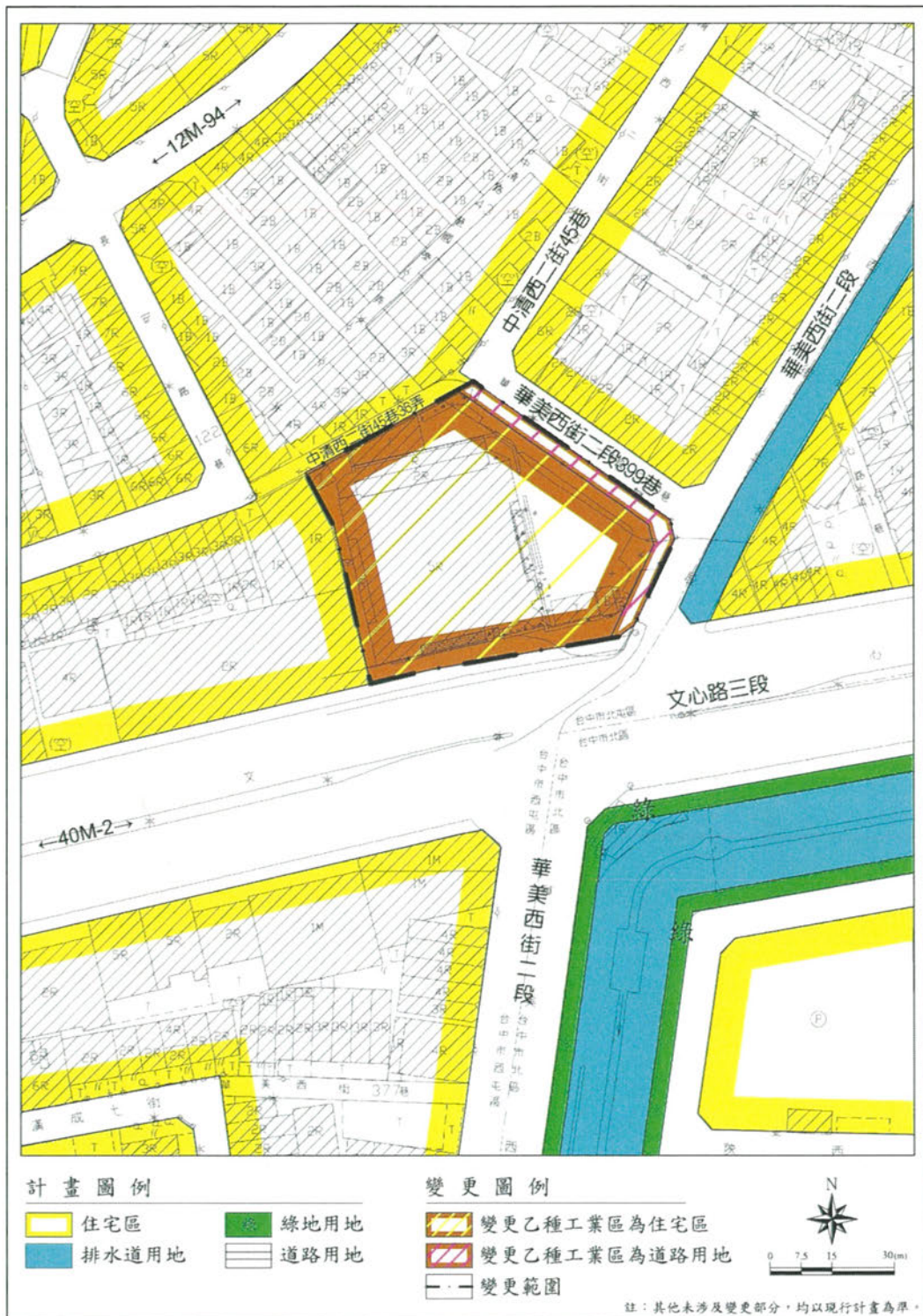


圖3 主要計畫變更示意圖(內政部都委會第1074次會議審議通過)

表 2 擬定細部計畫土地使用面積表(臺中市都委會第 145 次會議通過內容)

項目		面積 (公頃)	比例 (%)
第三之二種住宅區		0.2846	70.00
公共設施用地	道路用地	0.0351	8.63
	綠地用地	0.0869	21.37
	小計	0.1220	30.00
合計		0.4066	100.00

註：表內面積僅供參考，實際面積應以細部計畫核定圖時地分割測量面積為準。



圖 4 擬定細部計畫示意圖(臺中市都委會第 145 次會議通過內容)

表 3 擬定細部計畫土地使用面積表(依內政部都委會第 1074 次會議決議修正方案)

項目		面積 (公頃)	比例 (%)
第三之二種住宅區		0.2561	62.99
公共設施用地	道路用地	0.0351	8.63
	綠地用地	0.1154	28.38
	小計	0.1505	37.01
合計		0.4066	100.00

註：表內面積僅供參考，實際面積應以細部計畫核定圖時地分割測量面積為準。

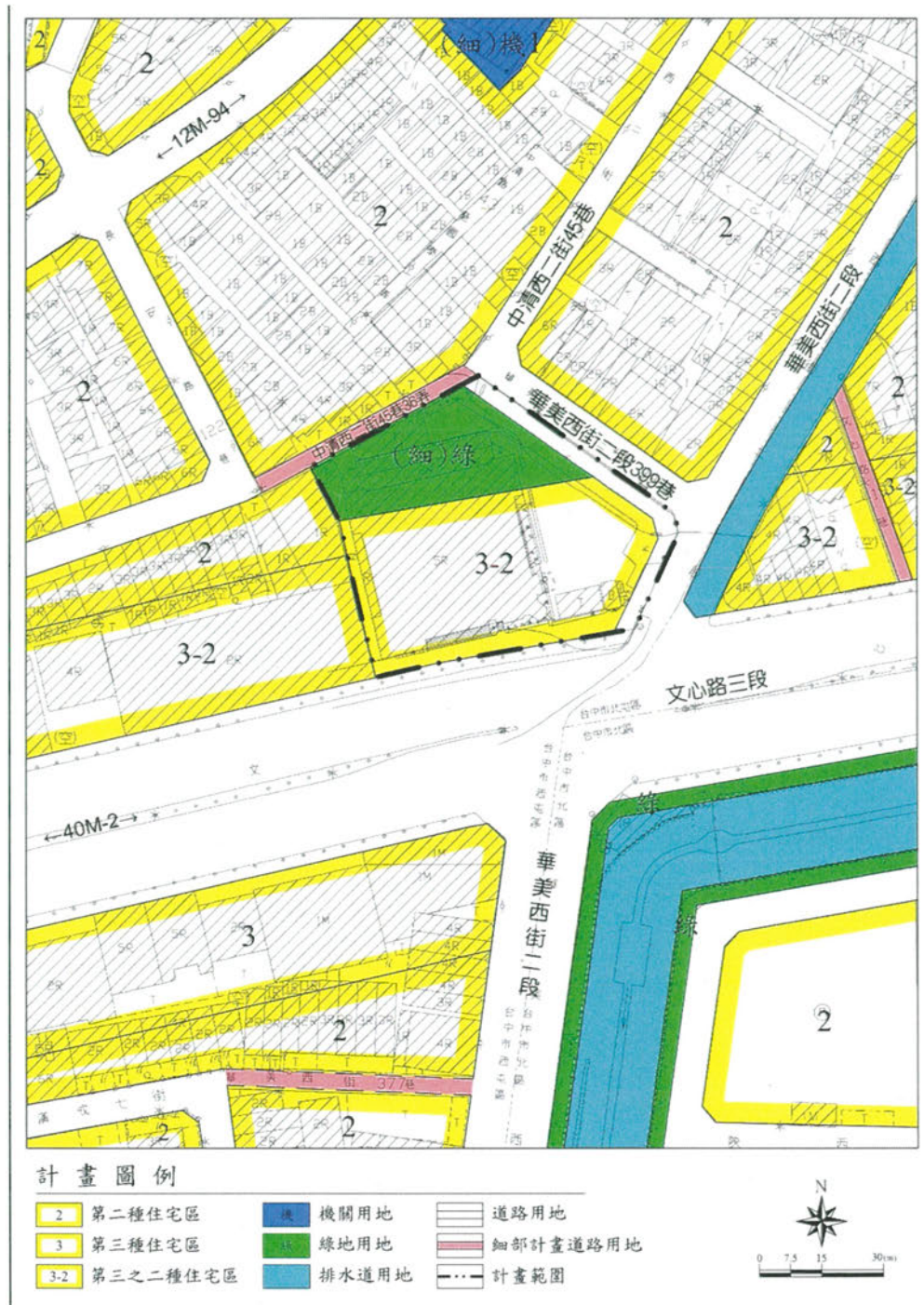


圖 5 擬定細部計畫示意圖(依內政部都委會第 1074 次會議決議修正方案)

表 4 事業及財務計畫表(依內政部都委會第 1074 次會議決議修正)

項目	面積 (公頃)	土地取得方式					開發經費(萬元)			主辦 單位	預定完 成期限	經費 來源
		徵購	區段 徵收	市地 重劃	無償 捐贈	其他	土地徵購 及地上物 補償費	整地及 工程費 用	小計			
道路 用地	0.0351				✓		—	76	76	開發 申請 人	細部計畫 發布實施 後 3 年內	開發申 請人自 行籌措
綠地 用地	0.1154				✓		—	250	250			
合計	0.1505						—	326	326			

註：1.本表僅列營建工程費，不含現況建物拆除、工程設計費、行政作業費及路燈、管線等費用。

2.本表為概算之結果，實際視開發申請人財務狀況及開發實際需求酌予調整。

3.表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

附件 內政部都市計畫委員會第 1074 次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 1074 次會議紀錄

一、時間：中華民國 114 年 3 月 11 日(星期二)上午 9 時 30 分。

二、地點：本部國土管理署 601 會議室。

三、主席：劉兼主任委員世芳

董兼副主任委員建宏代

(依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主席。核定案件第 8 案與王委員翠雲有間接利害關係，故依前開組織規程第 11 條規定自行迴避。)

紀錄彙整：張景涵

四、出席委員：(詳會議簽到簿)。

五、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)。

六、確認本會第 1073 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件

審議案件一覽表

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市萬華區都市計畫(配合臺北市華江社會住宅新建計畫)批發市場用地為社福及機關用地主要計畫案」。

第 2 案：臺北市政府函為「臺北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討(主要計畫)案」再提會討論案(主內 6)。

第 3 案：新北市政府函為「變更新店水源特定區主要計畫(第一次通盤檢討)案」。

第 4 案：新北市政府函為「變更大漢溪北都市計畫(新莊地區學校用地專案通盤檢討)案」再提會討論案。

第 5 案：桃園市政府函為「變更八德(大湳地區)都市計畫(部分乙種工業區為道路用地)(兼供捷運系統使用)(配合八德區和強路至介壽路道路新闢工程)案」。

第 6 案：內政部為「變更林口特定區計畫(配合國道 1 號甲線新

建工程)案」再提會討論案。

第 7 案：苗栗縣政府函為「變更明德水庫特定區計畫主要計畫(部分廣場兼停車場用地及水域為旅遊服務中心用地)案」。

第 8 案：臺中市政府函為「變更臺中市都市計畫主要計畫(原台灣報業公司乙種工業區為住宅區及道路用地)案」。

第 9 案：屏東縣政府函為「變更屏東都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」。

八、散會：上午 11 時 47 分。

第 8 案：臺中市政府函為「變更臺中市都市計畫主要計畫（原台灣報業公司乙種工業區為住宅區及道路用地）案」。

說明：

- 一、本案業經臺中市都市計畫委員會 113 年 7 月 3 日第 145 次會議審議通過，並准臺中市政府 113 年 9 月 3 日府授都計字第 1130246683 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。
- 二、法令依據：都市計畫法第 26 條。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：無。
- 六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會劉委員曜華（召集人）、洪委員啟東、林前委員永發、張委員梅英、呂委員怡青組成專案小組，於 113 年 10 月 2 日召開 1 次專案小組會議，研獲具體建議意見，並經臺中市政府 113 年 12 月 19 日府授都計字第 1130363669 號函送處理情形對照表及修正計畫書、圖到部，故提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照臺中市政府 113 年 12 月 19 日府授都計字第 1130363669 號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 一、有關本計畫依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第六點規定所捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計佔變更工業區土地總面積之比例，不得低於百分之三十七部分，除變更為主要計畫道路（面積 0.04 公頃）外，

其餘應全部於細部計畫劃設為公共設施用地，並請配合該地區細部計畫道路系統妥善規劃或檢討，並不得依該審議規範第 8 點改以捐獻代金方式折算繳納，以增進公益性與生活環境品質。

- 二、計畫書實施進度及經費表請將「住宅區」及「綠地用地(細部計畫)」之項目刪除，以符實際。
- 三、計畫書請補充變更前後土地使用計畫面積對照表，以資完備。
- 四、計畫書請臺中市政府依「都市計畫書圖製作要點」之規定，將該府印信加蓋於計畫書之封面，以符規定。
- 五、本案若經本會審議通過，應俟臺中市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜紛爭。

**附件十一 內政部都市計畫委員會
第 1074 次會議紀錄**

內政部都市計畫委員會第 1074 次會議紀錄

一、時間：中華民國 114 年 3 月 11 日(星期二)上午 9 時 30 分。

二、地點：本部國土管理署 601 會議室。

三、主席：劉兼主任委員世芳

董兼副主任委員建宏代

(依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主席。核定案件第 8 案與王委員翠雲有間接利害關係，故依前開組織規程第 11 條規定自行迴避。)

紀錄彙整：張景涵

四、出席委員：(詳會議簽到簿)。

五、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)。

六、確認本會第 1073 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件

審議案件一覽表

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市萬華區都市計畫(配合臺北市華江社會住宅新建計畫)批發市場用地為社福及機關用地主要計畫案」。

第 2 案：臺北市政府函為「臺北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討(主要計畫)案」再提會討論案(主內 6)。

第 3 案：新北市政府函為「變更新店水源特定區主要計畫(第一次通盤檢討)案」。

第 4 案：新北市政府函為「變更大漢溪北都市計畫(變更大漢溪北都市計畫(新莊地區學校用地專案通盤檢討)主要計畫案」再提會討論案。

第 5 案：桃園市政府函為「變更八德(大湳地區)都市計畫(部分乙種工業區為道路用地)(兼供捷運系統使用)(配合八德區和強路至介壽路道路新闢工程)案」。

- 第 6 案：內政部為「變更林口特定區計畫(配合國道 1 號甲線新建工程) 案」再提會討論案。
- 第 7 案：苗栗縣政府函為「變更明德水庫特定區計畫主要計畫(部分廣場兼停車場用地及水域為旅遊服務中心用地)案」。
- 第 8 案：臺中市政府函為「變更臺中市都市計畫主要計畫(原台灣報業公司乙種工業區為住宅區及道路用地) 案」。
- 第 9 案：屏東縣政府函為「變更屏東都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討) 案」。

八、散會：上午 11 時 47 分。

第 8 案：臺中市政府函為「變更臺中市都市計畫主要計畫（原台灣報業公司乙種工業區為住宅區及道路用地）案」。

說明：

一、本案業經臺中市都市計畫委員會 113 年 7 月 3 日第 145 次會議審議通過，並准臺中市政府 113 年 9 月 3 日府授都計字第 1130246683 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會劉委員曜華（召集人）、洪委員啟東、林前委員永發、張委員梅英、呂委員怡青組成專案小組，於 113 年 10 月 2 日召開 1 次專案小組會議，研獲具體建議意見，並經臺中市政府 113 年 12 月 19 日府授都計字第 1130363669 號函送處理情形對照表及修正計畫書、圖到部，故提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照臺中市政府 113 年 12 月 19 日府授都計字第 1130363669 號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、有關本計畫依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第六點規定所捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計佔變更工業區土地總面積之比例，不得低於百分之三十七部分，除變更為主要計畫道路（面積 0.04 公頃）外，

其餘應全部於細部計畫劃設為公共設施用地，並請配合該地區細部計畫道路系統妥善規劃或檢討，並不得依該審議規範第 8 點改以捐獻代金方式折算繳納，以增進公益性與生活環境品質。

二、計畫書實施進度及經費表請將「住宅區」及「綠地用地(細部計畫)」之項目刪除，以符實際。

三、計畫書請補充變更前後土地使用計畫面積對照表，以資完備。

四、計畫書請臺中市政府依「都市計畫書圖製作要點」之規定，將該府印信加蓋於計畫書之封面，以符規定。

五、本案若經本會審議通過，應俟臺中市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜紛爭。

【附錄】本會專案小組出席委員初步建議意見

本計畫案建議除下列各點外，其餘建議原則同意臺中市政府核議意見通過，並請該府依下列各點以對照表方式補充處理情形資料（註明修正頁次及摘要說明）及修正主要計畫書（修正部分請劃線）各32份到署後，逕提委員會審議。

(一)本案依據「臺中市都市發展暨都市計畫工業區檢討策略」之指導，檢討變更不合時宜之工業區，請加強論述上開檢討策略對本計畫之關聯性與內容，增強本案變更之合理性。

(二)計畫書變更內容明細表內敘明之變更理由，建議依下列各點予以適度修正，以資妥適。

1. 第1點有關土地成本之描述，不宜列為變更理由，請適度修正。

2. 第3點與第5點予以整併，並適度補充說明本基地現況與周邊住宅社區無法相容之情形；又本基地為私有土地，並非公有地，有關土地閒置之情形，不宜列為變更之理由。
 3. 第4點補充說明與鄰近TOD系統之關聯性，並補充說明所提供公共停車位之內容，以增進公益性。
- (三) 本案若經本會審議通過，應俟臺中市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜紛爭。
- (四) 有關「都市計畫工業區檢討變更審議規範」檢核表部分，建議除下列各點外，其餘照臺中市政府檢核說明通過：
1. 檢核表三、(一)-1. 市府查核內容部分，查本會108年6月18日第948次會議指示本基地得依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定事項申請辦理變更事宜，尚無其他指示事項，且本案係依據「臺中市都市發展暨都市計畫工業區檢討策略」之指導，檢討變更不合時宜之工業區，故請適度修正查核說明內容，以避免誤解。
 2. 檢核表四、(四)市府查核內容說明本案非屬應實施環境影響評估之範疇部分，建議補充說明符合非屬應實施環境影響評估之條件或由環境影響評估主管機關提供書面文件外，以利查考

附件十二 回饋協議書

變更臺中市都市計畫主要計畫(原台灣報業公司
乙種工業區為住宅區及道路用地)案暨
擬定臺中市都市計畫(原台灣報業公司)

細部計畫案

回饋協議書

甲方：臺中市政府

乙方：豐邑百貨股份有限公司

中華民國 114 年 10 月

**變更臺中市都市計畫主要計畫(原台灣報業公司乙種工業區為住宅區及
道路用地)案暨擬定臺中市都市計畫(原台灣報業公司)細部計畫案
回饋協議書**

條次	條文內容
立協議書人：臺中市政府 (以下簡稱甲方) 豐邑百貨股份有限公司 (以下簡稱乙方) 經雙方同意簽訂本協議書，協議條款如下：	
第一條 簽訂及回饋依據	本協議書依據臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則第2點、第3點及第5點規定，暨內政部都市計畫委員會114年3月11日第1074次會議(詳附件一)及臺中市都市計畫委員會114年6月13日第150次會議(詳附件二)決議辦理。本案應依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」(詳附件三)核算回饋面積，採捐贈公共設施用地方式辦理。
第二條 標的	乙方申請坐落於臺中市西屯區中和段126、126-1、126-2及部分127地號等4筆土地(面積4,066平方公尺)(詳附件四)，主要計畫由「乙種工業區」變更為「住宅區」及「道路用地」，細部計畫劃設綠地用地(詳附件五、附件六)。
第三條 回饋捐贈標的及用途	乙方應以本案之道路用地及綠地用地，面積合計1,505平方公尺，作為本案都市計畫變更應回饋捐贈之土地(詳附件六)，並無償捐贈予甲方(實際面積依地籍分割為準)。
第四條 捐贈公共設施用地之相關規定事項	一、公共設施用地由乙方自行整體規劃、興建，並自都市計畫發布實施之日起3年內完成開闢與移轉。 二、乙方應提送開闢工程書圖至本府建設局審查，並依前述審查同意之工程書圖作為工程申報開工及施工之依據。
第五條 公共設施用地之管理維護	乙方完成公共設施用地捐贈後，綠地使用部分應依「臺中市公園園道綠地行道樹道路附屬設施認養維護辦法」，認養期間為4年。
第六條 增設公共停車位之規定事項	乙方於申請建造執照時，除應依臺中市都市計畫(西屯地區)細部計畫土地使用分區管制要點第十一點規定留設法定停車位外，應再增設至少17部公共停車位，並於建造執照加註設置位置，公共停車位之經營管理維護另由乙方或其所有權人與本府交通局簽訂協議書。
第七條 違反協議書之處理	乙方如有違反本協議書之內容，經甲方限期改進而屆期未改善者，甲方得逕依相關法令規定辦理，除依法定程序檢討變更恢復原計畫之分區外，已完成所有權移轉登記之公共設施用地概不予發還，乙方不得以任何理由提出異議。
第八條 其他約定	一、協議書修正及補充：本協議書如有未盡事宜，得經雙方同意後以書面修正或補充之。若協議書內容與都審審定書內容有差異時，應以目的事業主管機關審定內容為主，且就差異處經雙方同意修訂後辦理。 二、權利、義務轉讓之禁止：非經雙方之書面同意，乙方不得將其權利、義務轉讓任何第三人(但乙方因融資需要向金融機構申請融資設定信託登記，則不在此限)。如經雙方書面同意乙方得將其權利、義務轉讓予第三人時，第三人須再與甲方重新簽

臺中市政府

條次	條文內容
	訂本協議書。 三、乙方捐贈土地予甲方所需之土地移轉稅費概由乙方負擔。
第九條 強制執行	一、乙方如不履行本協議書相關義務時，同意接受甲方依行政程序法第 148 條規定，以本協議書為強制執行名義逕為執行。 二、前款約定，業經臺中市市長依行政程序法第 148 條第 2 項規定認可。
第十條 協議書附件	一、附件一：內政部都市計畫委員會 114 年 3 月 11 日第 1074 次會議紀錄（摘錄）。 二、附件二：臺中市都市計畫委員會 114 年 6 月 13 日第 150 次會議紀錄（摘錄）。 三、附件三：都市計畫工業區檢討變更審議規範。 四、附件四：地籍圖謄本及土地登記簿謄本。 五、附件五：變更主要計畫內容（摘錄）。 六、附件六：擬定細部計畫內容（摘錄）。
第十一條 協議書份數	本協議書製作成正本乙式 6 份，由甲方執 4 份、乙方執 2 份。
第十二條 個人資料保護法之適用	本協議書經簽訂後，甲方依個人資料保護法第 15 條第 1 款、第 2 款規定辦理，並於都市計畫發布實施時，應將協議書併同納入都市計畫書，以為執行依據。

立協議書人

甲 方：臺中市政府

代表人：市長 盧秀燕

地址：臺中市西屯區臺灣大道三段 99 號

聯絡單位：臺中市政府都市發展局

聯絡電話：(04)2228-9111



市長 盧秀燕

乙 方：豐邑百貨股份有限公司

代表人：

統一編號：

地址：

聯絡電話：



中華民國 114 年 10 月 日

附件一 內政部都市計畫委員會 114 年 3 月 11 日第 1074 次會議紀錄
(摘錄)

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342
號(國土署)

聯絡人：溫碧銘

聯絡電話：02-87712615

電子郵件：bec@nlma.gov.tw

傳真：02-87712624

受文者：臺中市政府

發文日期：中華民國114年3月27日

發文字號：內授國都字第1140803800號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (1141059447_1140803800_114D2013593-01.pdf)

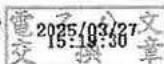
主旨：為「變更臺中市都市計畫主要計畫（原台灣報業公司乙種
工業區為住宅區及道路用地）案」1案，檢送本部都市計
畫委員會第1074次會議紀錄1份，請迅依決議辦理後再行
報核，請查照。

說明：

- 一、依據本部國土管理署案陳貴府113年12月19日府授都計字第
1130363669號函辦理。
- 二、案經本部都市計畫委員會114年3月11日第1074次會議審決
（詳會議紀錄核定案件第8案）在卷。
- 三、本案計畫書、圖請依國家地理資訊系統所定資料標準格式
製作電子檔，於報請本部核定時預先上傳至國家地理資訊
系統（<https://ngis.tcd.gov.tw>），並以副本抄送本部國
土管理署城鄉發展分署知悉。

正本：臺中市政府

副本：本部國土管理署都市計畫組(含附件)



城鄉計畫科 收文:114/03/27



1140085468

有附件

內政部都市計畫委員會第 1074 次會議紀錄

一、時間：中華民國 114 年 3 月 11 日(星期二)上午 9 時 30 分。

二、地點：本部國土管理署 601 會議室。

三、主席：劉兼主任委員世芳

董兼副主任委員建宏代

(依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主席。核定案件第 8 案與王委員翠雲有間接利害關係，故依前開組織規程第 11 條規定自行迴避。)

紀錄彙整：張景涵

四、出席委員：(詳會議簽到簿)。

五、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)。

六、確認本會第 1073 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件

審議案件一覽表

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市萬華區都市計畫(配合臺北市華江社會住宅新建計畫)批發市場用地為社福及機關用地主要計畫案」。

第 2 案：臺北市政府函為「臺北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討(主要計畫)案」再提會討論案(主內 6)。

第 3 案：新北市政府函為「變更新店水源特定區主要計畫(第一次通盤檢討)案」。

第 4 案：新北市政府函為「變更大漢溪北都市計畫(新莊地區學校用地專案通盤檢討)案」再提會討論案。

第 5 案：桃園市政府函為「變更八德(大湳地區)都市計畫(部分乙種工業區為道路用地)(兼供捷運系統使用)(配合八德區和強路至介壽路道路新聞工程)案」。

第 6 案：內政部為「變更林口特定區計畫(配合國道 1 號甲線新

建工程)案」再提會討論案。

第 7 案：苗栗縣政府函為「變更明德水庫特定區計畫主要計畫(部分廣場兼停車場用地及水域為旅遊服務中心用地)案」。

第 8 案：臺中市政府函為「變更臺中市都市計畫主要計畫(原台灣報業公司乙種工業區為住宅區及道路用地)案」。

第 9 案：屏東縣政府函為「變更屏東都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」。

八、散會：上午 11 時 47 分。

第 8 案：臺中市政府函為「變更臺中市都市計畫主要計畫（原台灣報業公司乙種工業區為住宅區及道路用地）案」。

說明：

一、本案業經臺中市都市計畫委員會 113 年 7 月 3 日第 145 次會議審議通過，並准臺中市政府 113 年 9 月 3 日府授都計字第 1130246683 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會劉委員曜華（召集人）、洪委員啟東、林前委員永發、張委員梅英、呂委員怡青組成專案小組，於 113 年 10 月 2 日召開 1 次專案小組會議，研獲具體建議意見，並經臺中市政府 113 年 12 月 19 日府授都計字第 1130363669 號函送處理情形對照表及修正計畫書、圖到部，故提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照臺中市政府 113 年 12 月 19 日府授都計字第 1130363669 號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、有關本計畫依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第六點規定所捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計佔變更工業區土地總面積之比例，不得低於百分之三十七部分，除變更為主要計畫道路(面積 0.04 公頃)外，

其餘應全部於細部計畫劃設為公共設施用地，並請配合該地區細部計畫道路系統妥善規劃或檢討，並不得依該審議規範第 8 點改以捐獻代金方式折算繳納，以增進公益性與生活環境品質。

二、計畫書實施進度及經費表請將「住宅區」及「綠地用地(細部計畫)」之項目刪除，以符實際。

三、計畫書請補充變更前後土地使用計畫面積對照表，以資完備。

四、計畫書請臺中市政府依「都市計畫書圖製作要點」之規定，將該府印信加蓋於計畫書之封面，以符規定。

五、本案若經本會審議通過，應俟臺中市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜紛爭。

【附錄】本會專案小組出席委員初步建議意見

本計畫案建議除下列各點外，其餘建議原則同意臺中市政府核議意見通過，並請該府依下列各點以對照表方式補充處理情形資料（註明修正頁次及摘要說明）及修正主要計畫書（修正部分請劃線）各32份到署後，逕提委員會審議。

(一)本案依據「臺中市都市發展暨都市計畫工業區檢討策略」之指導，檢討變更不合時宜之工業區，請加強論述上開檢討策略對本計畫之關聯性與內容，增強本案變更之合理性。

(二)計畫書變更內容明細表內敘明之變更理由，建議依下列各點予以適度修正，以資妥適。

1. 第1點有關土地成本之描述，不宜列為變更理由，請適度修正。

2. 第3點與第5點予以整併，並適度補充說明本基地現況與周邊住宅社區無法相容之情形；又本基地為私有土地，並非公有地，有關土地閒置之情形，不宜列為變更之理由。
 3. 第4點補充說明與鄰近TOD系統之關聯性，並補充說明所提供公共停車位之內容，以增進公益性。
- (三) 本案若經本會審議通過，應俟臺中市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜紛爭。
- (四) 有關「都市計畫工業區檢討變更審議規範」檢核表部分，建議除下列各點外，其餘照臺中市政府檢核說明通過：
1. 檢核表三、(一)-1. 市府查核內容部分，查本會108年6月18日第948次會議指示本基地得依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定事項申請辦理變更事宜，尚無其他指示事項，且本案係依據「臺中市都市發展暨都市計畫工業區檢討策略」之指導，檢討變更不合時宜之工業區，故請適度修正查核說明內容，以避免誤解。
 2. 檢核表四、(四)市府查核內容說明本案非屬應實施環境影響評估之範疇部分，建議補充說明符合非屬應實施環境影響評估之條件或由環境影響評估主管機關提供書面文件外，以利查考

附件二 臺中市都市計畫委員會 114 年 6 月 13 日第 150 次會議紀錄（摘錄）

正 本

發文方式：紙本郵寄

檔 號：

保存年限：



臺中市政府 函

地址：407662臺中市西屯區文心路二段588

號

承辦人：幫工程司 劉育珊

電話：(04)22289111#65214

傳真：(04)25271513

電子信箱：shan01@taichung.gov.tw

403

臺中市西區台灣大道二段501號20樓

之2

受文者：豐邑百貨股份有限公司

發文日期：中華民國114年6月27日

發文字號：府授都計字第1140177707號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本府114年6月13日召開「臺中市都市計畫委員會第150次會議」紀錄1份，請查照。

正本：黃主任委員國榮、黃副主任委員崇典、李委員正偉、游委員麗玲、陳委員大田、葉委員昭甫、范委員世億、曾委員國鈞、謝委員政穎、張委員淑君、黃委員宜瑜、林委員良泰、薛委員孟琪、朱委員南玉、張委員莉欣、蕭委員明瑜、鍾委員慧諭、宋委員文沛、楊委員龍士、臺中市政府建設局、臺中市政府交通局、豐邑百貨股份有限公司、臺中市政府捷運工程局、達觀工程顧問有限公司、峻超工程顧問有限公司、龍邑工程顧問股份有限公司

副本：本府都市發展局（城鄉計畫科）（含附件）

市長 盧秀燕

臺中市都市計畫委員會第 150 次會議紀錄

- 一、 開會時間：114 年 6 月 13 日(星期五)下午 2 時 30 分
- 二、 開會地點：臺灣大道市政大樓文心樓 801 會議室
- 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 149 次會議紀錄及執行情形。
決定：

(一) 第三案：「變更臺中市大坑風景特定區主要計畫（第一次通盤檢討）案」暨「擬定臺中市大坑風景特定區細部計畫案」再提會討論案紀錄敘及表 1 細部計畫變更內容明細表(臺中市都委會第 105 次會議審決版)所列原編號人 71 案之附帶條件，應依臺中市都委會第 105 次會議紀錄附圖 15 所示訂正，訂正事項如下(詳後附表)：

1、應由變更範圍土地所有權人將細部計畫停車場用地之地上物拆除騰空及無償捐贈予臺中市政府後，始得發照建築。

2、公共設施編號，配合順編訂正為細停 3。

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
4	人 71	大坑風景特定區廣場用地	廣場用地(細廣 1)(0.15 公頃)	特一種住宅區(0.12 公頃) 停車場用地(細停 3)(0.03 公頃) 附帶條件(附 13)：應由變更範圍土地所有權人將細部計畫停車場用地之地上物拆除騰空及無償捐贈予臺中市政	1.大豐段 520 及 519-1 地號等 2 筆土地於 78 年臺中市都市計畫(大坑風景地區)第一次通盤檢討時變更「風景區」為「市場用地」，後考量無「批發市場用地」需求，於 103 年擬定大坑風景特定區計畫時，變更「批發市場用地」為「廣場用地」。	

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
				府後，始得發照建築。	2.考量目的事業主管機關尚無具體事業及財務計畫，但大坑圓環附近有停車需求，故變更為住宅區，並參考臺中市公共設施用地專案通盤檢討個別區塊變更回饋原則，指定回饋變更範圍總面積 20%之土地作為停車場用地，以紓解大坑圓環附近停車需求。	

(二) 其餘准予確認。

七、 討論審議案件：

第一案：「擬定臺中市都市計畫原台灣報業公司細部計畫案」再提會討論案

決 議：考量北側細部計畫道路寬度調整恐影響鄰地住宅區權益，故將細部計畫公共設施全部規劃為綠地用地，提升開放空間完整性，准照提會內容通過。

第二案：「訂正暨變更臺中市都市計畫主要計畫（配合西屯區捷運 G8a 站）案」及「變更臺中市都市計畫（西屯地區）細部計畫（配合西屯區捷運 G8a 站）案」

決 議：照案通過。

八、 臨時動議

案 由：「擬定臺中市大坑風景特定區細部計畫案」再提會討論案

決 議：為因應主要計畫重新整編計畫道路編號，本案配合修正土地使用分區管制要點第十四點建築退縮規定以對應整編後之道路編號，以利執行，准照提會內容通過。

九、 散會：下午 3 時 10 分。

附件三 都市計畫工業區檢討變更審議規範

條文內容
一、為審議都市計畫工業區變更為非工業使用案件，並落實都市計畫法（以下簡稱本法）第二十七條之一第二項規定，特訂定本規範。
二、本規範之適用範圍如下： （一）依都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關工業區檢討基準檢討後，不合繼續作工業使用者。 （二）都市計畫區內極易造成污染及危害公共安全之工廠，經直轄市、縣（市）政府審核應予搬遷者，或其他為配合都市發展、經濟發展需要所作之必要變更。
三、本規範之辦理程序如下： （一）通盤檢討 1.各地區都市計畫擬定機關依本法第二十六條規定辦理通盤檢討時，應先全面清查工業區土地利用現況及設廠情形，會同工業主管機關依都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關工業區檢討基準辦理。 2.經檢討結果屬必要之工業區，不得辦理變更為其他使用，並應由該管地方政府訂定整體開發利用、更新計畫，繼續作工業使用，必要時並得依法變更工業區之種類、使用性質。 （二）個案變更 1.都市計畫區內造成污染及危害公共安全之工廠，經當地直轄市、縣（市）政府審核應予搬遷者，其遷廠後之舊址工業區土地，除依法變更為其他種類之工業區，繼續作工業使用外，應依本法第二十七條第一項第二款規定，變更為其他適當之使用分區或公共設施用地。 2.申請人興辦事業有具體可行之財務及實施計畫者，經認定符合本法第二十七條第一項第三款、第四款規定後，依程序辦理。但其興辦之事業，依規定須經各該目的事業主管機關核准者，應先徵得各該目的事業主管機關同意後始得為之。
四、工業區變更之基本要件如下： （一）生產中之合法工廠申請變更者，其興辦工業人應於都市計畫報請核定時，檢具註銷工廠登記之證明文件或經當地直轄市、縣（市）政府工業主管機關核定之「遷廠計畫書」。其遷廠計畫書所訂遷廠期程，並應納入計畫書規定。 （二）生產中之工廠申請變更者，雇主在歇業或完成遷廠前，應依勞動基準法相關法令及勞動契約有關規定辦理。 （三）申請人應提出整體開發計畫及財務計畫，並納入變更主要計畫書規定。 （四）工業區變更依法應辦理環境影響評估者，環境影響評估與都市計畫變更應併行審查，並於各該都市計畫變更案報請核定時，檢附環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告相關書件。 （五）環境現況調查結果，具土壤污染、地下水污染或廢棄物污染者，其處理方式應納入環境影響評估與都市計畫變更書件規定。
五、工業區檢討變更原則如下： （一）區位 工業區之區位，因都市發展結構之改變，對社區生活環境發生不良影響者，或較適宜作為其他使用且不妨礙鄰近土地使用者，得變更作為住宅區、商業區或其他使用分區。 （二）總量管制 1.變更工業區為住宅區者，不得違反都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關住宅區檢討基準之規定。 2.變更工業區為商業區者，不得違反都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關商業區檢討基準之規定。 （三）編定工業區之檢討 都市計畫範圍內之工業區，經工業主管機關依獎勵投資條例或促進產業升級條例編定為工業區者，在未經工業主管機關公告解除前，不得變更使用。

條文內容

- 六、申請人申請變更工業區，於主要計畫核定前，應檢附全部土地所有權人土地使用變更同意書或同意開發證明文件，與直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所簽定協議書，並同意下列事項，納入計畫書規定：
- （一）變更工業區應捐贈公共設施用地及可建築土地予直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所，並應符合下列規定：
1. 變更為住宅區、商業區應捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計佔變更工業區土地總面積之比例，分別不得低於百分之三十七、百分之四十點五；變更為其他使用分區者，由都市計畫委員會視實際情形審決之。
 2. 前目應捐贈之公共設施用地不得低於變更工業區土地總面積百分之三十。
- （二）前款公共設施用地，依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定作多目標使用時，以供非營利性之公共使用者為限，其項目並應於計畫書中敘明。
- （三）變更主要計畫得由申請人併同擬定或變更細部計畫，配置必要之公共設施用地，並自行整體規劃、興建、管理及維護，必要時，得由直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所擬定之。
- （四）工業區變更後區內全部公共設施用地之建設費及樁位測定費，均應由開發者自行負擔。
- （五）細部計畫發布實施三年內應開發建設，未依計畫書規定之遷廠期程、實施進度及協議書辦理者，由都市計畫擬定機關查明，並於一年內依法定程序檢討變更恢復為原計畫工業區，其土地權利關係人不得提出異議。
- 七、工業區變更後容積率，應依下列公式計算，且不得大於鄰近使用性質相同使用分區之容積率。
工業區變更後容積率＝變更前工業區容積率 × 變更前工業區面積／（變更前工業區面積－變更後公共設施用地面積）
工業區變更後獎勵容積、移轉容積及其他名目容積之合計，不得大於基準容積（變更後可建築土地面積乘以前項工業區變更後容積率）之零點五倍。但相關法令另有規定者，不在此限。
工業區變更應捐贈公共設施用地及可建築土地之比例，未達第六點第一款第一目規定者，除有特殊理由外，其基準容積應予降低。
- 八、工業區變更之開發方式如下：
- （一）捐贈土地
1. 以捐贈公共設施用地及可建築土地為原則。但捐贈之可建築土地，經都市計畫委員會同意後，得改以捐獻代金方式折算繳納。
 2. 前目捐獻代金之數額，由直轄市、縣（市）主管機關委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，並得以分期方式繳納；其所需費用，由申請人負擔。但其捐獻數額不得低於工業區變更後第一次公告土地現值之一點四倍。
捐獻代金之數額＝三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格（取最高價計算）× 變更後應捐贈可建築土地面積／變更後全部可建築土地面積
 3. 直轄市、縣（市）政府應成立代金收支保管運用專戶，專供當地都市建設之用。
- （二）自辦市地重劃
申請人同意依第六點規定辦理者，得採自辦市地重劃方式開發，其提供之公共設施用地比例應單獨計列，不含開發範圍內以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分。
- 九、捐贈之可建築土地，應為完整可供建築之土地，其區位並應於計畫圖標示。
計畫容納人口應符合每人五十平方公尺住宅樓地板面積，每四人為一戶之計算基準，並依都市計畫定期通盤檢討實施辦法及配合地區需要，配置各項必要公共設施用地。
計算計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。
變更主要計畫發布實施後，該管地方政府地政機關應依平均地權條例第四十六條及其他相關規定，核實調整地價。
- 十、工業區遷廠計畫書之格式，由經濟部邀集直轄市、縣（市）政府統一訂定之。

條文內容

十一、申請人申請工業區變更為非工業使用案件，除應檢具變更都市計畫書圖外，並應檢具下列書件，交由該管都市計畫主管機關徵詢該管工業及環保主管機關意見後，辦理都市計畫變更或審議之參考：

- (一) 土地使用變更同意書（並註明擬變更用途）。
- (二) 土地變更範圍之全部地籍圖謄本、土地清冊、土地登記簿謄本及地籍套繪圖。
- (三) 未來之開發使用計畫。
- (四) 工廠登記證明文件。
- (五) 申請範圍內工廠搬遷或註銷意願書。
- (六) 土壤及地下水污染評估調查資料。

未開發之工業區或已完成遷廠或停止生產並已註銷工廠登記之工業區申請變更者，無需檢具前項第四款及第五款書件。

十二、都市計畫工業區變更使用，有下列情形之一者，得經都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定：

- (一) 政府依法實施區段徵收或市地重劃，或依都市更新條例實施都市更新。
- (二) 屬配合國家重大建設，或直轄市、縣（市）政府於自治條例或各該主要計畫通盤檢討書另有規定，或另定有變更用途之使用區審議規範或處理原則。
- (三) 因計畫書圖不符、發照錯誤、地形修測、計畫圖重製或基地畸零狹小，配合都市整體發展而變更。
- (四) 變更範圍內現有聚落建築密集，或變更後未增加允許使用項目，或變更後使用性質非屬住宅或商業。

附件四 地籍圖謄本及土地登記簿謄本

地籍圖謄本

中興電謄字第259072號

土地坐落：臺中市西屯區中和段126,126-1,126-2,127地號共4筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

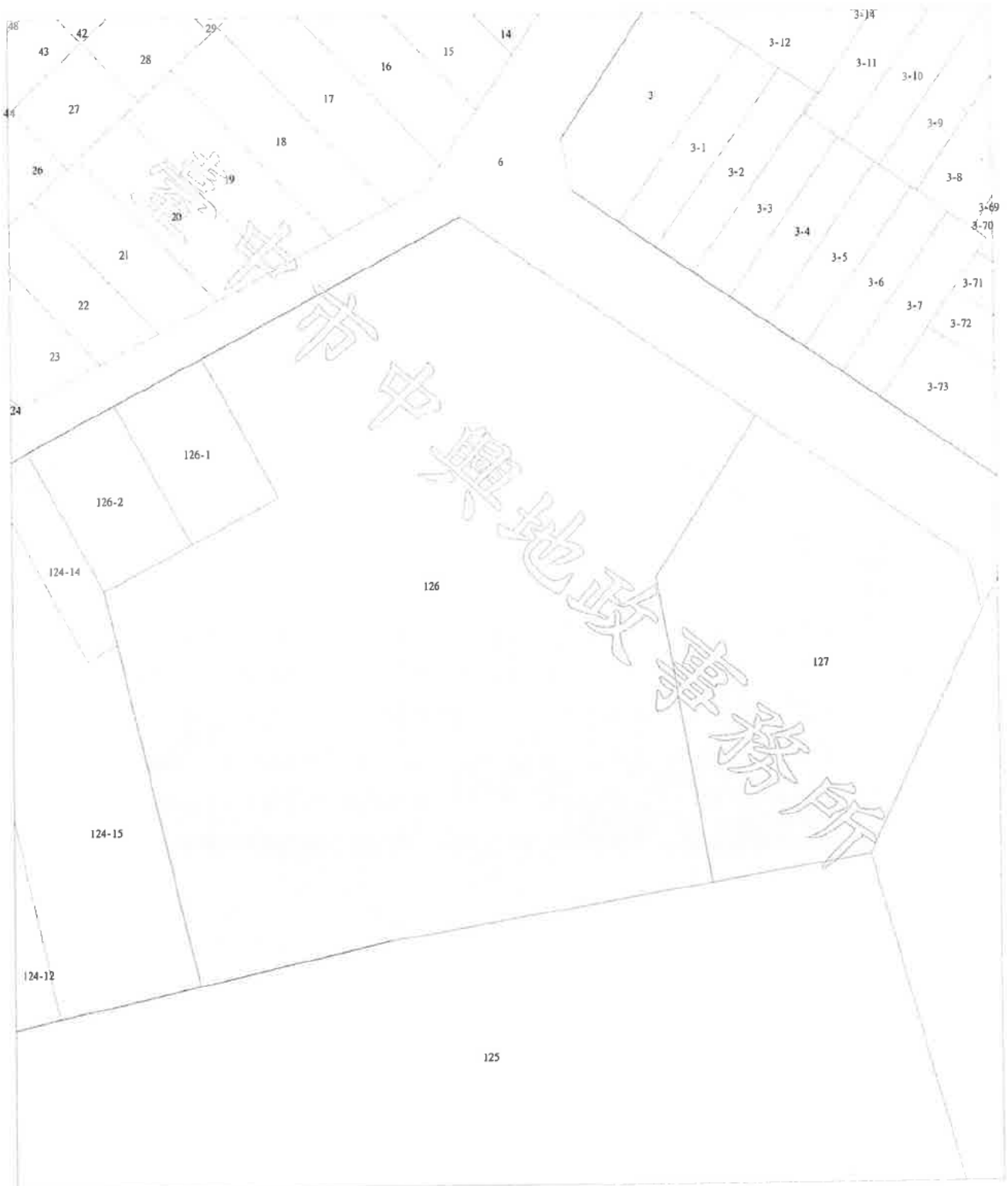
北

資料管轄機關：臺中市興地政事務所

本謄本核發機關：臺中市興地政事務所

中華民國 114年07月02日09時20分

主任：林建伸



比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由達觀工程顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：SEH4D33BLBNR，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）
西屯區中和段 0126-0000地號



列印時間：民國114年07月02日09時18分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由達觀工程顧問股份公司自行列印
謄本種類碼：4RKFP6U!C，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
中興地政事務所 主任 林建伸
中興電謄字第259066號
資料管轄機關：臺中市西屯區地政事務所 謄本核發機關：臺中市西屯區地政事務所

土地標示部

登記日期：民國079年04月03日 登記原因：地目變更
面積：****2,920.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國114年01月 公告土地現值：**114,445元/平方公尺
地上建物建號：共1棟
其他登記事項：重劃前：何厝段4地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

土地所有權部

（0001）登記次序：0006
登記日期：民國110年06月23日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國110年05月12日
所有權人：豐邑百貨股份有限公司
統一編號：28966658
住址：新竹縣竹北市嘉豐九路16號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：110中興土字第014620號
當期申報地價：113年01月****7,834.4元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
110年05月 **110,312.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0014-000
其他登記事項：（空白）

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



FD

土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）
西屯區中和段 0126-0001地號



列印時間：民國114年07月02日09時18分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由達觀工程顧問股份公司自行列印
謄本種類碼：4RKFP6U!C，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
中興地政事務所 主任 林建伸
中興電謄字第259066號
資料管轄機關：臺中市中興地政事務所 謄本核發機關：臺中市中興地政事務所

土地標示部

登記日期：民國079年04月03日 登記原因：地目變更
面積：*****138.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國114年01月 公告土地現值：***74,500元/平方公尺
地上建物建號：共1棟
其他登記事項：因分割增加地號：126-2

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

土地所有權部

（0001）登記次序：0006
登記日期：民國110年06月23日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國110年05月12日
所有權人：豐邑百貨股份有限公司
統一編號：28966658
住址：新竹縣竹北市嘉豐九路16號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：110中興土字第014621號
當期申報地價：113年01月***5,040.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
110年05月 ***69,000.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0014-000
其他登記事項：（空白）

中興地政事務所

中興地政事務所

4B

AB

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）
西屯區中和段 0126-0002地號



列印時間：民國114年07月02日09時18分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由達觀工程顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：4RKFP6U!C，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
中興地政事務所 主任 林建伸
中興電謄字第259066號
資料管轄機關：臺中市西屯區地政事務所 謄本核發機關：臺中市西屯區地政事務所

土地標示部

登記日期：民國079年04月03日 登記原因：地目變更
面積：*****139.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國114年01月 公告土地現值：***74,500元/平方公尺
地上建物建號：共1棟
其他登記事項：分割自：126-1地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

土地所有權部

（0001）登記次序：0006
登記日期：民國110年06月23日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國110年05月12日
所有權人：豐邑百貨股份有限公司
統一編號：28966658
住址：新竹縣竹北市嘉豐九路16號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：110中興土字第014622號
當期申報地價：113年01月****5,040.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
110年05月 ****69,000.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0014-000
其他登記事項：（空白）

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
（本謄本列印完畢）

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）
西屯區中和段 0127-0000地號



列印時間：民國114年07月02日09時18分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由達觀工程顧問股份公司自行列印
謄本種類碼：4RKFP6U!C，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
中興地政事務所 主 任 林建伸
中興電謄字第259066號
資料管轄機關：臺中市中興地政事務所 謄本核發機關：臺中市中興地政事務所

土地標示部

登記日期：民國079年04月03日 登記原因：地目變更
面 積：*****872.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國114年01月 公告土地現值：**144,008元/平方公尺
地上建物建號：共1棟
其他登記事項：（空白）

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

土地所有權部

（0001）登記次序：0006
登記日期：民國110年06月23日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國110年05月12日
所有權人：豐邑百貨股份有限公司
統一編號：28966658
住 址：新竹縣竹北市嘉豐九路16號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：110中興土字第014623號
當期申報地價：113年01月****9,963.2元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
110年05月 **140,630.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0014-000
其他登記事項：（空白）

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
（本謄本列印完畢）

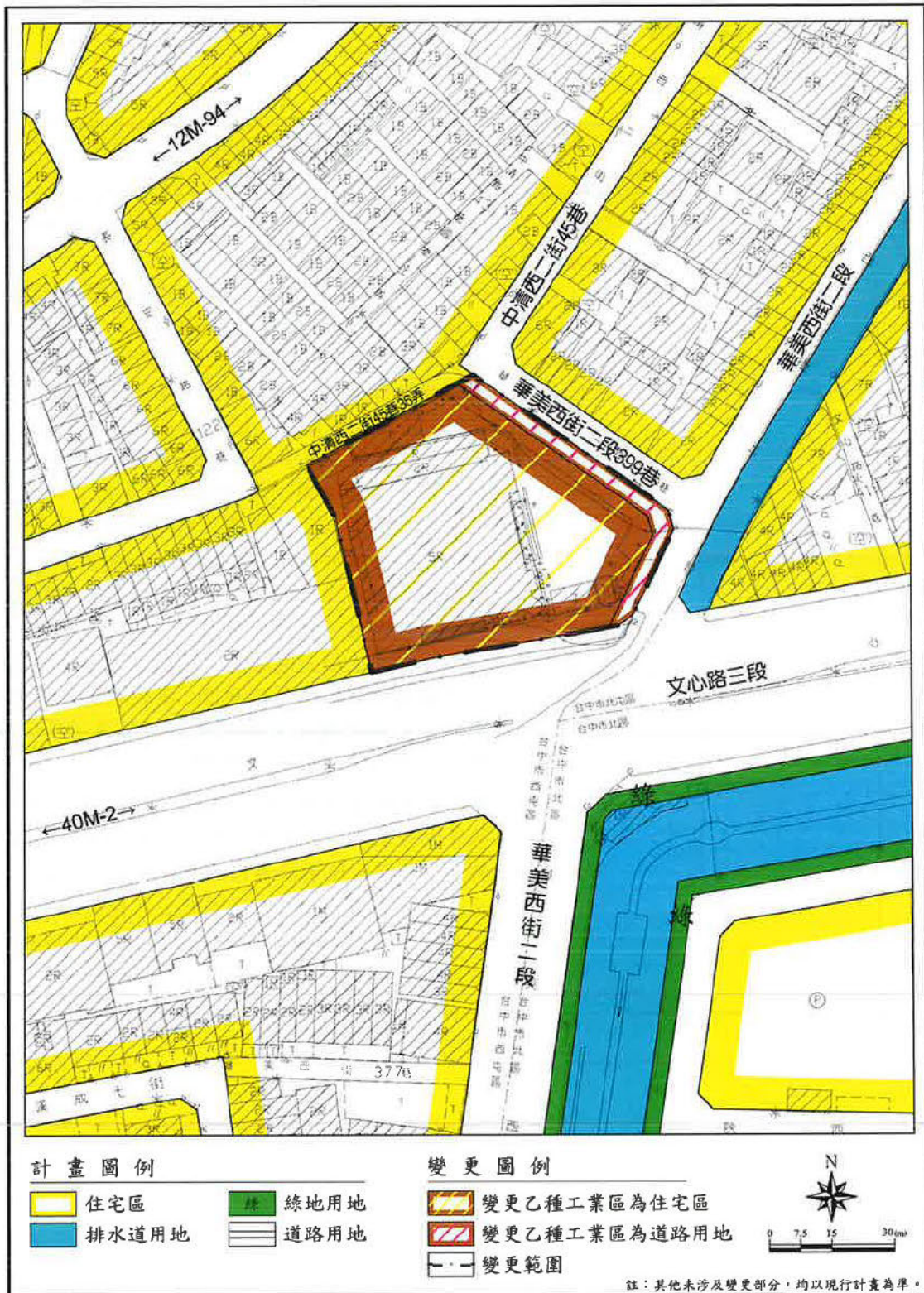
- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

附件五 變更主要計畫內容（摘錄）

附表 1 主要計畫變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
西屯區中和段 126、126-1、126-2、部分 127 地號 （文心路三段與華美西街二段交會處）	乙種工業區 （0.41 公頃）	住宅區 （0.37 公頃）	<p>1.台灣日報業已停刊並註銷工廠登記證，已無繼續作為工業區之必要。</p> <p>2.根據「臺中市都市發展暨都市計畫工業區檢討策略」之指導，變更範圍「位於捷運場站 500 公尺步行範圍內，適宜導入 TOD 發展模式，應予以檢討轉型變更；因其分布亦較零碎，被包夾於住、商分區內，不僅日後擴廠不易，且容易與周邊土地使用產生衝突，應優先檢討閒置工業區，以促進土地使用效率，並消弭工業所造成外部效果，爰指定為『產業轉型再生區』之優先檢討區位。」本案爰依上位計畫之指導辦理變更。</p> <p>3.文心路為臺中市主要發展軸線，因其交通條件優越，變更範圍周邊人口成長迅速，周邊土地使用現況多為商業及住宅使用，惟台灣日報自 95 年停刊歇業至今，既有廠房建物逐漸老舊衰敗，形成環境安全隱憂，且其土地已與周邊住宅性質不相容，為引導土地使用轉型、提升地方生活環境品質與改善道路交通功能，爰變更乙種工業區為住宅區及道路用地。</p> <p>4.基地鄰近捷運綠線文心中清站，為配合場站周邊大眾運輸導向發展，本案變更後可促進土地資源有效利用、活絡地區發展、培養捷運搭乘人口，並依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」設置供公眾使用之停車空間，可改善捷運轉乘所需之停車服務，有助於提升大眾運輸使用率。</p>
		道路用地 （0.04 公頃）	

註：實際面積依地籍分割為準。



附圖 1 主要計畫變更計畫示意圖

附件六 擬定細部計畫內容（摘錄）

附表 2 細部計畫土地使用分區及公共設施用地面積表

項目		面積(公頃)	比例(%)
土地使用分區	第三之二種住宅區	0.2561	62.99
公共設施用地	道路用地	0.0351	8.63
	綠地用地	0.1154	28.38
	小計	0.1505	37.01
合計		0.4066	100.00

註：實際面積依地籍分割為準。



附圖 2 細部計畫土地使用計畫示意圖

業務承辦人員	
業務單位主管	

擬定機關：臺中市政府