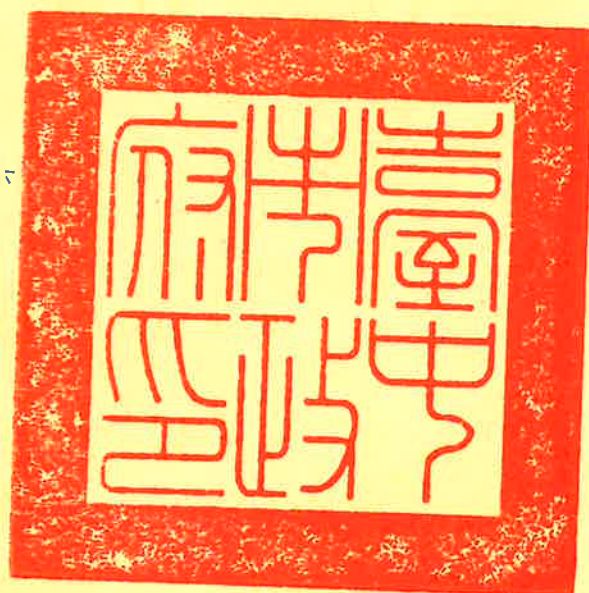


核定版

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)書



臺中市政府

中華民國 114 年 12 月

正 本

檔 號：

保存年限：

臺中市政府 公告

發文日期：中華民國115年1月9日

發文字號：府授都計字第11403984511號

附件：



主旨：發布實施「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」計畫書、圖，自115年1月13日零時起生效。

依據：

一、都市計畫法第21條及第23條。

二、本府114年6月27日府授都計字第1140177707號函。

公告事項：

一、公告地點：本府公告欄(臺灣大道市政大樓)、本府都市發展局公告欄及本市西屯區公所公告欄(計畫書、圖置本府都市發展局及本市西屯區公所供各界閱覽)。

二、公告內容：

(一)細部計畫書、計畫圖(比例尺1/1000)各1份。

(二)計畫書、圖電子檔可至本府都市發展局網頁閱覽。(首頁>業務專區>都市計畫專區>細部計畫)。

市長 盧秀燕

臺 中 市 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表		
項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更臺中市都市計畫(西屯地區)細部計畫(配合西屯區捷運 G8a 站)案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
變 更 都 市 計 畫 機 關	臺中市政府	
申 請 變 更 都 市 計 畫 之 機 關 名 稱	臺中市政府捷運工程局	
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 開 展 覽	自 114 年 2 月 13 日起 30 天。(刊登於民國 114 年 2 月 13 日、2 月 14 日、2 月 15 日中國時報 D1 版)
	公 開 說 明 會	114 年 2 月 25 日上午 10 時假文心第二市政大樓一館 3 樓簡報室舉行。
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 114 年 6 月 13 日第 150 次會議審議通過

目 錄

壹、前言.....	1
貳、變更法令依據.....	1
參、計畫位置與範圍.....	2
肆、現行都市計畫概要.....	3
伍、變更範圍使用現況.....	11
陸、變更內容.....	14
柒、事業及財務計畫.....	18

附 件

附件一、本市重大設施認定函

附件二、計畫範圍土地清冊

附件三、公開展覽前座談會會議紀錄

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

附件五、臺中市都市計畫委員會 114 年 6 月 13 日第 150 次會議紀錄

圖 目 錄

圖 3-1	計畫位置示意圖	2
圖 3-2	本次計畫範圍現行都市計畫位置示意圖.....	2
圖 4-1	現行細部計畫示意圖	8
圖 4-2	訂正暨變更臺中市都市計畫主要計畫(配合西屯區捷運 G8a 站) 案變更內容示意圖	10
圖 5-1	計畫範圍套繪地籍及地形圖示意圖.....	11
圖 5-2	計畫範圍環境現況照片圖	13
圖 6-1	變更內容示意圖	16
圖 6-2	變更後計畫示意圖	16

表 目 錄

表 4-1	都市計畫歷程計畫範圍涵蓋本計畫區之相關細部計畫異動一覽 表	3
表 4-2	現行細部計畫土地使用計畫面積分配表.....	7
表 4-3	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) 案訂正內容綜理表	9
表 4-4	訂正暨變更臺中市都市計畫主要計畫(配合西屯區捷運 G8a 站) 案變更內容明細表	10
表 5-1	計畫範圍土地清冊表	11
表 5-2	變更位置土地使用現況說明表.....	12
表 6-1	變更內容明細表	15
表 6-2	變更前後面積對照表	17
表 7-1	實施進度及經費表	18

壹、前言

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

爰此，臺中市政府建設局原擬配合臺中捷運綠線文心櫻花(G8a)站土地開發大樓建築所需之通路，辦理文心櫻花(G8a)站北側 8 公尺計畫道路開闢工程都市計畫樁公告作業時，經查該道路用地於民國 64 年 5 月擬訂「臺中市第一期擴大都市計畫(西屯地區)案」劃設為住宅區，惟爾後民國 75 年 2 月「變更臺中市都市計畫(不包括大坑風景區)通盤檢討案」未辦理變更，逕劃為道路用地，後續之計畫亦皆未辦理變更，故本案計畫範圍之現行都市計畫公告圖劃設為道路用地。查屬主要計畫層級公共設施用地之誤繕，考量未涉及變更部分之計畫內容應依原計畫為準，故主要計畫另循都市計畫法定程序訂正為住宅區，本案配合主要計畫訂正內容，依住宅區土地使用強度配置原則指定為第二種住宅區。

又為因應文心櫻花(G8a)站土地開發大樓之車道出入口設置需求，以改善捷運場站周邊地區交通環境、滿足車站人員進出轉乘順利便捷等目的，遂配合文心櫻花(G8a)站土地開發大樓建築所需之通路，配合主要計畫變更為捷運系統用地，亦納入細部計畫公共設施，以符實際。

承上，臺中市政府為配合主要計畫發展軌道建設以改善交通環境以及捷運場站周邊地區發展需求，及住宅區訂正作業，於臺中市政府 113 年 11 月 26 日府授交公捷工字第 1130345791 號函認定核屬重大市政建設，同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理個案變更，爰依上開規定辦理本計畫。

貳、變更法令依據

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

參、計畫位置與範圍

本案範圍位於臺中市都市計畫(西屯地區)細部計畫西南側，包含中義段 1038 地號全部，及中義段 1035、1037-5 及 1039 地號部分，面積約 418.77 平方公尺，位置詳圖 3-1 及圖 3-2 所示。

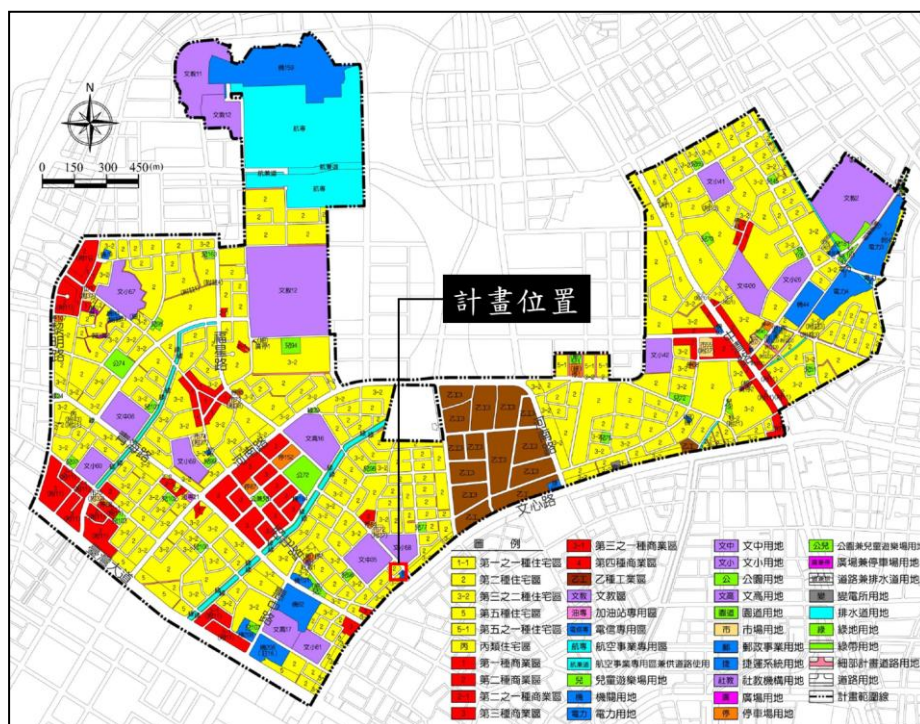


圖3-1 計畫位置示意圖

資料來源：變更臺中市都市計畫(西屯地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)書

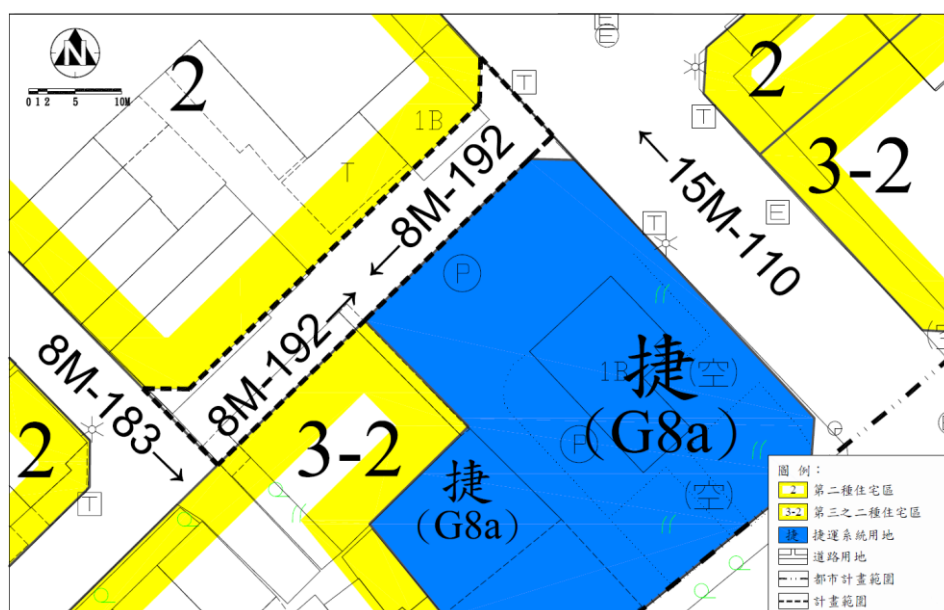


圖3-2 本次計畫範圍現行都市計畫位置示意圖

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)(第二階段)圖


肆、現行都市計畫概要

一、發布實施經過


本計畫區始於民國 69 年 1 月「臺中市西屯地區(第一期擴大都市計畫)南側區細部計畫案」劃設為住宅區；於民國 79 年「變更臺中市都市計畫(細部計畫公共設施保留地通盤檢討)案」亦劃設為住宅區；惟民國 92 年之「變更臺中市都市計畫(舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃區附近地區及西南屯地區)細部計畫通盤檢討案」未辦理變更，逕劃為道路用地；爾後於民國 99 年本計畫區納入「變更臺中市都市計畫(西屯區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」計畫範圍並劃為道路用地；後於 109 年「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」及 111 年「變更臺中市都市計畫(西屯地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案」亦皆未辦理變更，均劃設為道路用地。

計畫範圍涵蓋本計畫區之相關細部計畫整理如下表，並一併整理細部計畫名稱變動說明。

表4-1 都市計畫歷程計畫範圍涵蓋本計畫區之相關細部計畫異動一覽表

編號	變更計畫名稱	發布日期 文號	劃設內容	本次是否涉及 計畫區變更	備註
1	臺中市西屯地區(第一期擴大都市計畫)南側區細部計畫案	69.1.3 府 工都字第 82439 號	住宅區 	— 本案為涵蓋本 計畫區之原擬 定細部計畫	本案後續併入民國79年「變更臺中市都市計畫(細部計畫公共設施保留地通盤檢討)案」之「西屯中正重劃區附近地區」區塊。
2	變更臺中市都市計畫(細部計畫公共設施保留地通盤檢討)案	79.9.21 府 工都字第 82838 號	住宅區 	未涉及變更	1. 將原59年至73年分次擬定、分屬於臺中市都市計畫之31處細部計畫區，整併為「舊有市區」、「後車站地區」、「後庄里地區」、「北屯東山重劃區附近地區」、「西屯中正重劃區附近地區」及「西南屯地區」等6大區塊。 2. 本案將民國69年「臺中市西屯地區(第一期擴大都市計畫)南側區細部計畫案」，整併入「西屯中正重劃區附近地區」區塊。

編號	變更計畫名稱	發布日期 文號	劃設內容	本次是否涉及 計畫區變更	備註
3	變更臺中市都市計畫(舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃地區附近地區及西南屯地區)細部計畫通盤檢討案	92.12.30 府工都字第 0920204751 號	道路用地 	未涉及變更	1. 早期擬定之細部計畫於本次重新整合完成全面性第一次通盤檢討；本案計畫名稱係配合民國79年「變更臺中市都市計畫(細部計畫公共設施保留地通盤檢討)案」整併之6大區塊而訂為「臺中市都市計畫(舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃地區附近地區及西南屯地區)細部計畫」，並於民國101年檢討調整為「臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫」。 2. 本計畫區於民國99年納入「變更臺中市都市計畫(西屯地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」計畫範圍，故於民國102年被劃出「變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」計畫範圍。
4	變更臺中市都市計畫(西屯區)細部計畫(第一次通盤檢討)案	99.12.21 府都計字第 0990351535 號	道路用地 	未涉及變更	民國91年「擬定臺中市都市計畫(西屯區)細部計畫案」計畫範圍未涵蓋本計畫區，於本次調整計畫範圍，將本計畫區納入計畫範圍。
5	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	109.12.22 府授都計字第 1090301932 號	道路用地 	未涉及變更	

編號	變更計畫名稱	發布日期 文號	劃設內容	本次是否涉及 計畫區變更	備註
6	變更臺中市都市計畫(西屯地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案	111.8.18 府授都計字第 1110206236 號	道路用地 	未涉及變更	
7	變更臺中市都市計畫(臺中體育場附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)暨擬定體2用地東側細部計畫案	112.2.7 府 授都計字第 1120013257 號	道路用地 	未涉及變更	

資料來源：本計畫彙整

二、現行計畫概述

現行臺中市都市計畫(西屯地區)細部計畫之各項實質計畫內容，簡要說明如下：

(一) 計畫範圍

臺中市都市計畫(西屯地區)細部計畫範圍東以中清路及臺電公司配電中心為界，西迄黎明路三段，南抵臺灣大道及文心路，北與水湳機場原址整體開發區接壤，總面積約 541.40 公頃，行政區隸屬臺中市西屯區及北屯區，所涵蓋之里別，再西屯區包括至善里、上安里、上德里、上石里、逢甲里、逢福里、大鵬里及大福里全部，鵬程里、西墩里、西安里、西平里、港尾里、大石里、惠來里、何安里、何仁里、大河里及何源里的一部分；北屯區包括仁愛里全部，陳平里、新平里、忠平里、大德里、仁和里及水湳里的一部分，現行計畫詳表 4-2 所示。

(二) 計畫年期

本計畫之計畫年期為 115 年。

(三) 計畫人口

計畫人口為 118,000 人，人口淨密度約為每公頃 487 人。

(四) 土地使用分區計畫

共劃設住宅區(第一之一種住宅區、第二種住宅區、第三種住宅區、第三之二種住宅區、第五種住宅區、第五之一種住宅區、丙類住宅區)、商業區(第一種商業區、第二種商業區、第二之一種商業區、第三種商業區、主要計畫二通住變商)、乙種工業區、文教區、航空事業專用區、航空事業專用區兼供道路使用、電信專用區、加油站專用區等分區，各分區面積如表 4-2 所示。

(五) 公共設施用地計畫

共劃設文高用地 2 處、文中用地 3 處、文小用地 8 處、機關用地 14 處(包含 5 處細計機關用地)、郵政事業用地 1 處、電力用地 2 處、變電所用地 1 處、市場用地 7 處、停車場用地 11 處(包含 2 處細計停車場用地)、廣場兼停車場用地 2 處(皆為細計公共設施)、捷運系統用地 2 處、廣場用地 2 處(皆為細計公共設施)、公園用地 2 處、兒童遊樂場用地 26 處(包含 1 處細計兒童遊樂場用地)、公園兼兒童遊樂場用地 1 處、社教機構用地 1 處(為細計公共設施)、綠帶用地 5 處、園道用地 1 處、排水道用地、道路用地、道路兼排水道用地(為細計公共設施)等公共設施用地，各用地面積如表 4-2 所示。

表 4-2 現行細部計畫土地使用計畫面積分配表

項 目			計畫面積(公頃)	估計畫總面積比例(%)
土地 使用 分區 項目	住 宅 區	住 一 之 一	0.33	0.06
		住 二	141.14	26.07
		住 三	0.01	0.00
		住 三 之 二	86.35	15.95
		住 五	10.78	1.99
		住 五 之 一	2.03	0.37
		住 丙	1.50	0.28
		小 計	242.14	44.73
	商 業 區	商 一	4.65	0.86
		商 二 商	4.62	0.85
		商 二 之 一	0.75	0.14
		商 三	9.91	1.83
		二 通 住 變 商	13.04	2.41
		小 計	32.97	6.09
	乙 種 工 業 區		23.22	4.29
	文 教 區		33.31	6.15
	航 空 事 業 專 用 區		27.79	5.13
	航空事業專用區兼供道路使用		1.24	0.23
	電 信 專 用 區		0.18	0.03
	加 油 站 專 用 區		0.16	0.03
	合 計		361.01	66.68
公 共 設 施 用 地	文 高 用 地		5.71	1.05
	文 中 用 地		8.98	1.66
	文 小 用 地		15.80	2.92
	機 關 用 地		18.99	3.51
	郵 政 事 業 用 地		0.03	0.01
	電 力 用 地		6.90	1.27
	變 電 所 用 地		0.16	0.03
	市 場 用 地		1.85	0.34
	停 車 場 用 地		2.28	0.42
	廣 場 兼 停 車 場 用 地		0.08	0.01
	捷 運 系 統 用 地		0.39	0.07
	人 行 廣 場 用 地		0.00	0.00
	廣 場 用 地		0.37	0.07
	公 園 用 地		2.89	0.53
	兒 童 遊 樂 場 用 地		6.38	1.18
	公 園 兼 兒 童 遊 樂 場 用 地		0.32	0.06
	社 教 機 構 用 地		0.05	0.01
	綠 地 、 綠 帶 用 地		1.63	0.30
	園 道 用 地		0.09	0.02
	排 水 道 用 地		4.64	0.86
	道 路 用 地		102.69	18.97
	道 路 兼 排 水 道 用 地		0.16	0.03
	合 計		180.39	33.32
	總 計		541.40	100.00

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)(第二階段)案。

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

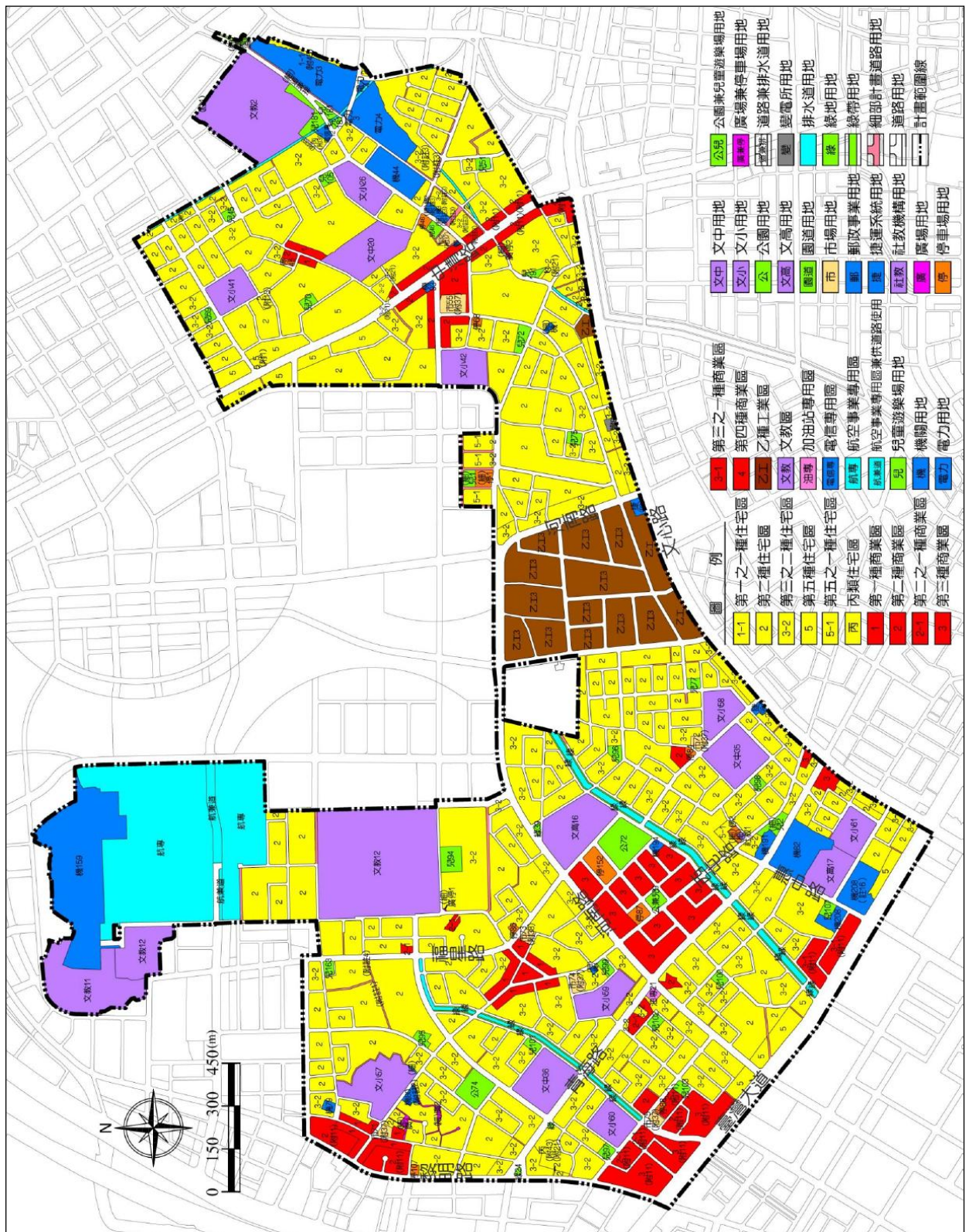


圖 4-1 現行細部計畫示意圖


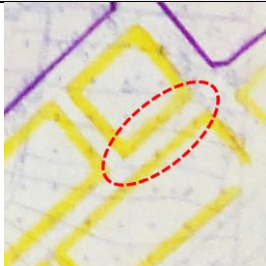
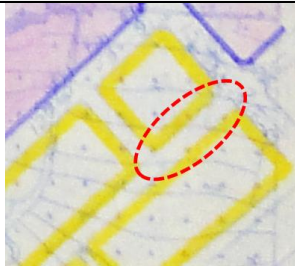

資料來源：變更臺中市都市計畫(西屯地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)書

三、本次主要計畫變更與細部計畫之關係

本次辦理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)案作業，係配合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(以下簡稱本案主要計畫)，包括文心櫻花(G8a)站北側 8 公尺計畫道路用地訂正為住宅區；另為達捷運系統營運、滿足車站人員進出轉乘順利便捷等目的，文心櫻花(G8a)站北側部分住宅區變更為捷運系統用地。

本案主要計畫訂正內容詳表 4-3 所示，變更內容詳表 4-4 及圖 4-2 所示。

表4-3 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)案訂正內容綜理表

位置	訂正內容	訂正理由	
文心櫻花(G8a)站北側	現行計畫圖道路用地誤植，於本次提列訂正案。 (訂正前後計畫圖詳下圖)	文心櫻花(G8a)站北側8公尺計畫道路用地經查民國64年5月「臺中市第一期擴大都市計畫(西屯地區)案」劃設為住宅區，惟爾後民國75年2月「變更臺中市都市計畫(不包括大坑風景區)通盤檢討案」未辦理變更，逕劃為道路用地，後續之計畫亦皆未辦理變更，致現行都市計畫內容為道路用地，查屬都市計畫之誤繕；考量未涉及變更部分之計畫內容應依原計畫為準，故依都市計畫程序提列訂正為住宅區。	
訂正前後都市計畫圖示意圖對照			
			
原都市計畫圖(64.05.23)	變更臺中市都市計畫(不包括大坑風景區)通盤檢討案圖(75.02.22)	第二次通盤檢討圖(84.02.15)	
			
變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案圖(107.10.17)	訂正後計畫示意圖		

資料來源：訂正暨變更臺中市都市計畫主要計畫(配合西屯區捷運 G8a 站)書

表4-4 訂正暨變更臺中市都市計畫主要計畫(配合西屯區捷運G8a站)案變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
文心櫻花(G8a)站北側	住宅區 (6.43平方公尺)	捷運系統用地 (6.43平方公尺)	為配合文心櫻花(G8a)站土地開發大樓車道出入通路之設置需求，以達捷運系統營運、滿足車站人員進出轉乘順利便捷等目的，爰以辦理本次都市計畫變更，俾利取得車道出入所需通路之土地。

註1：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

註2：本計畫未敘明變更部分，均應以原計畫為準。

資料來源：訂正暨變更臺中市都市計畫主要計畫(配合西屯區捷運 G8a 站)書

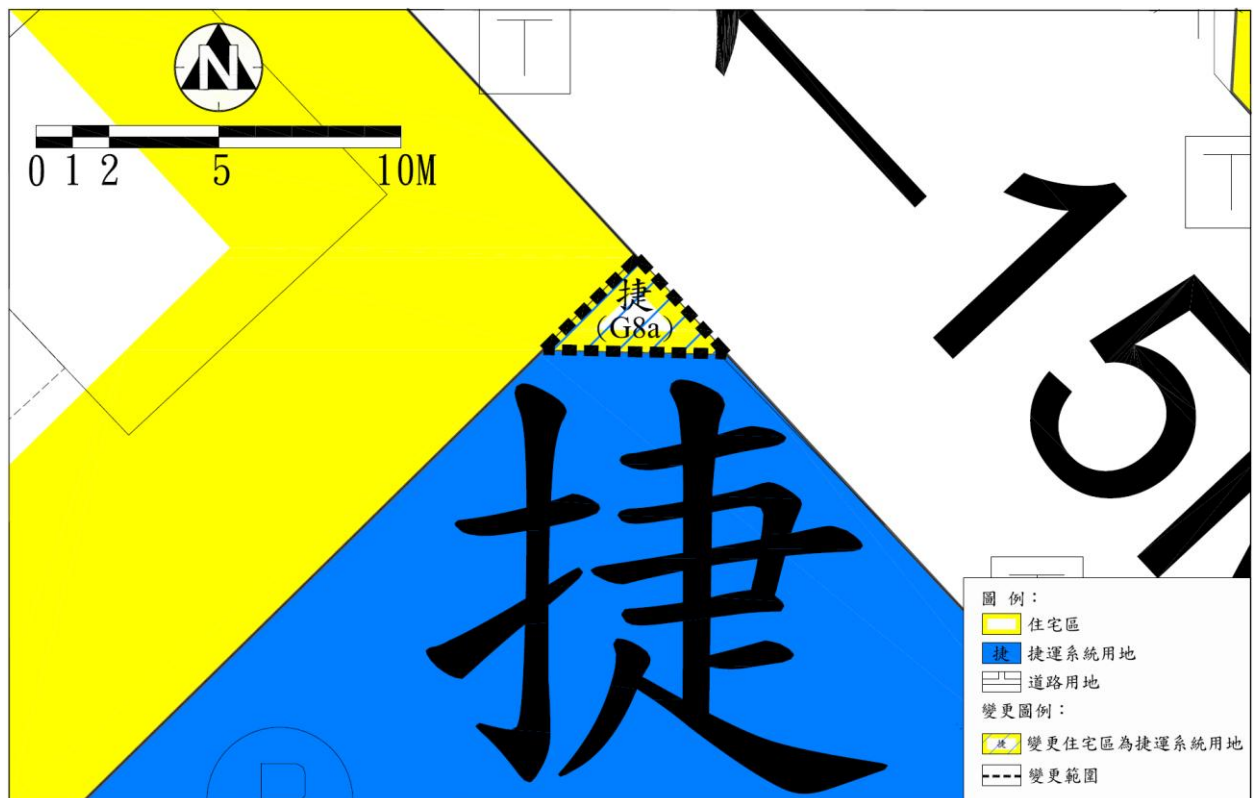


圖4-2 訂正暨變更臺中市都市計畫主要計畫(配合西屯區捷運G8a站)案變更內容示意圖

資料來源：訂正暨變更臺中市都市計畫主要計畫(配合西屯區捷運 G8a 站)書

伍、變更範圍使用現況

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

一、土地權屬

本案計畫範圍之土地權屬表詳表 5-1 及圖 5-1。

表5-1 計畫範圍土地清冊表

編號	行政區	地段	地號	地籍面積 (m ²)	變更面積(m ²)	土地權屬	備註
1	西屯區	中義段	1035	1,638.00	418.77	私有	部分變更
2			1037-5	100.00		私有	部分變更
3			1038	108.00		私有	全部變更
4			1039	116.00		私有	部分變更

註 1：實際使用面積應以都市計畫實際釘樁及地籍分割後面積為準。

註 2：土地登記簿謄本詳附件二。

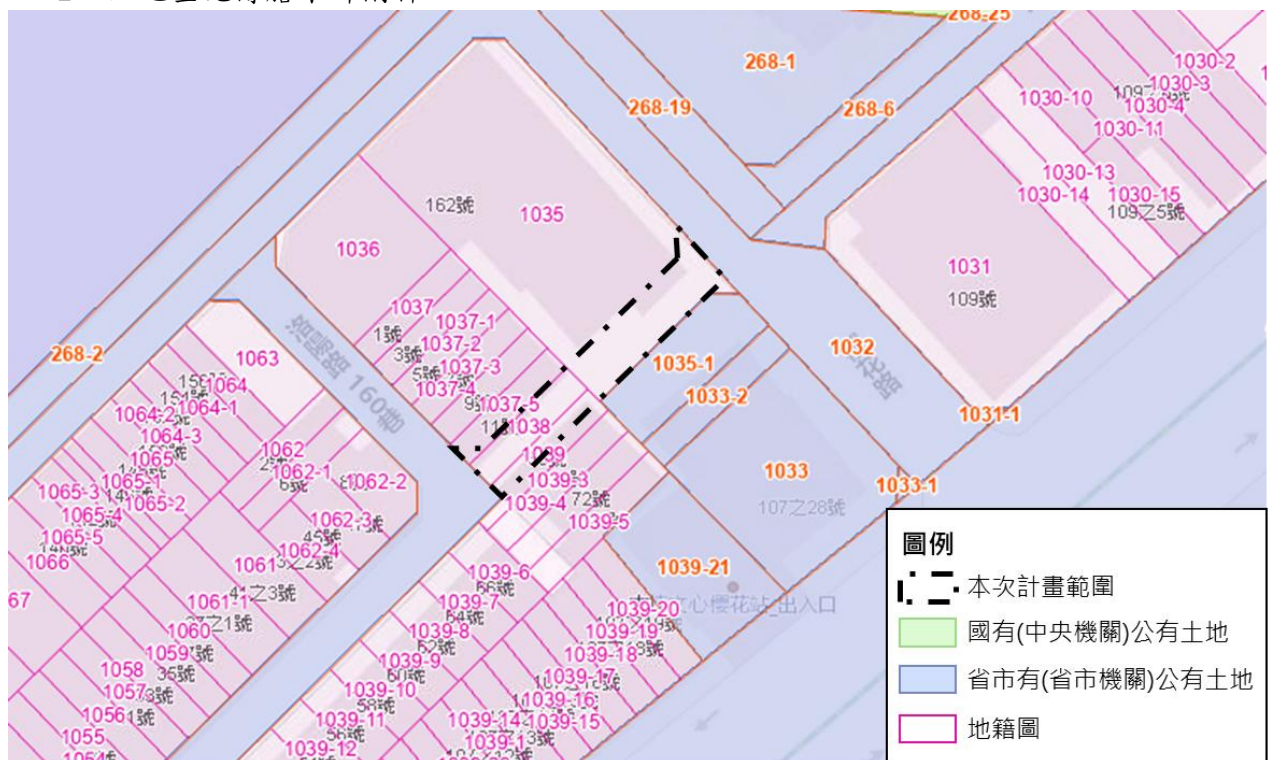


圖5-1 計畫範圍套繪地籍及地形圖示意圖

資料來源：內政部國土管理署城鄉發展分署國土規劃地理資訊圖台

二、土地使用現況

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

表5-2 變更位置土地使用現況說明表

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

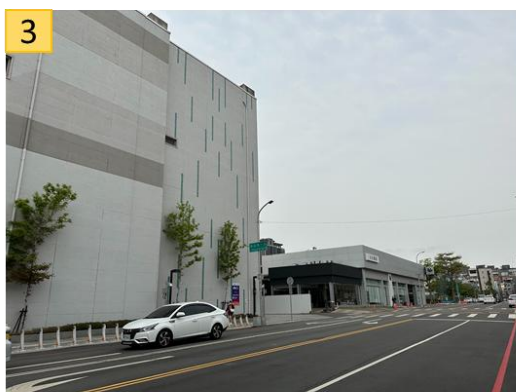
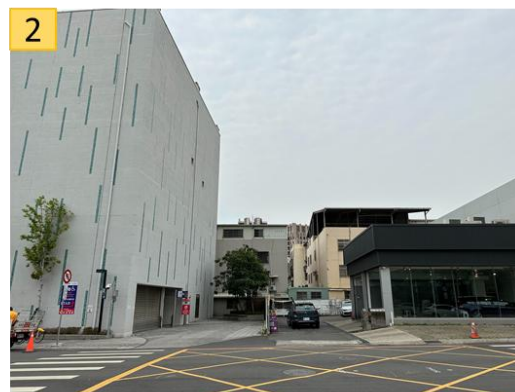
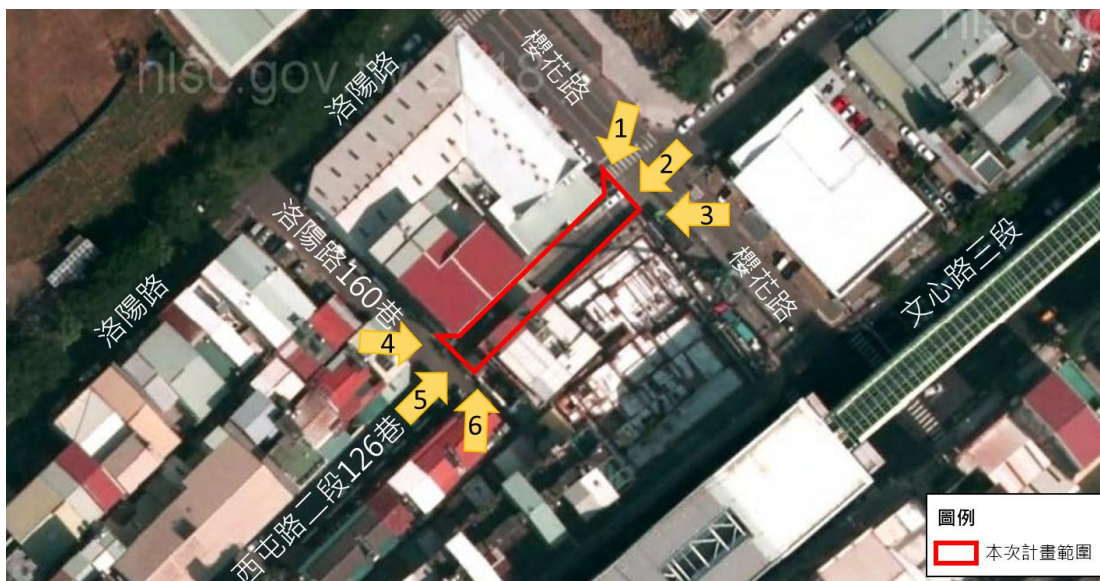


圖5-2 計畫範圍環境現況照片圖

陸、變更內容

一、變更理由

文心櫻花(G8a)站北側 8 公尺計畫道路用地經查民國 69 年 1 月「臺中市西屯地區(第一期擴大都市計畫)南側區細部計畫案」及民國 79 年「變更臺中市都市計畫(細部計畫公共設施保留地通盤檢討)案」皆劃設為住宅區，惟民國 92 年之「變更臺中市都市計畫(舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃地區附近地區及西南屯地區)細部計畫通盤檢討案」未辦理變更，逕劃為道路用地，爾後之計畫亦皆未辦理變更(如表 4-1)，查屬都市計畫圖之誤繕，考量未涉及變更部分之計畫內容應依原計畫為準，爰配合本案主要計畫訂正內容修正為住宅區。

依據民國 92 年 12 月「變更臺中市都市計畫(舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃地區附近地區及西南屯地區)細部計畫通盤檢討案」之住宅區土地使用強度配置原則，面臨 30 米(含)以上計畫道路、綠園道或面臨一公頃以上公園用地之住宅區(臨接部分以完整街廓範圍納入為原則，但街廓深度大於 30 公尺時，則予以切割，其切割方式以 30 公尺為基準，配合該街廓及鄰接之街廓規模，得酌予調整，調整之幅度為 25~35 公尺)，配置為住三用地，其餘配置為住二。考量計畫範圍未面臨 30 米(含)以上計畫道路，故依前述原則及都市計畫法定程序提列指定為第二種住宅區。

二、變更內容

本案將原計畫住宅區(面積 0.04 公頃)指定為第二種住宅區，變更內容詳表 6-1、圖 6-1 及圖 6-2 所示，變更前後面積對照表詳表 6-2 所示。

表6-1 變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
文心櫻花(G8a)站北側	住宅區 (0.04公頃)	第二種住宅區 (0.04公頃)	<p>1. 文心櫻花(G8a)站北側8公尺計畫道路用地經查民國69年1月「臺中市西屯地區(第一期擴大都市計畫)南側區細部計畫案」及民國79年「變更臺中市都市計畫(細部計畫公共設施保留地通盤檢討)案」皆劃設為住宅區，惟民國92年之「變更臺中市都市計畫(舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃地區附近地區及西南屯地區)細部計畫通盤檢討案」未辦理變更，逕劃為道路用地，爾後之計畫亦皆未辦理變更，查屬都市計畫圖之誤繕，考量未涉及變更部分之計畫內容應依原計畫為準，爰配合本案主要計畫訂正內容修正為住宅區。</p> <p>2. 依據民國92年12月「變更臺中市都市計畫(舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃地區附近地區及西南屯地區)細部計畫通盤檢討案」之住宅區土地使用強度配置原則，面臨30米(含)以上計畫道路、綠園道或面臨一公頃以上公園用地之住宅區(臨接部分以完整街廓範圍納入為原則，但街廓深度大於30公尺時，則予以切割，其切割方式以30公尺為基準，配合該街廓及鄰接之街廓規模，得酌予調整，調整之幅度為25~35公尺)，配置為住三用地，其餘配置為住二。考量計畫範圍未面臨30米(含)以上計畫道路，故依前述原則及都市計畫法定程序提列指定為第二種住宅區。</p>

註1：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

註2：本計畫未敘明變更部分，均應以原計畫為準。

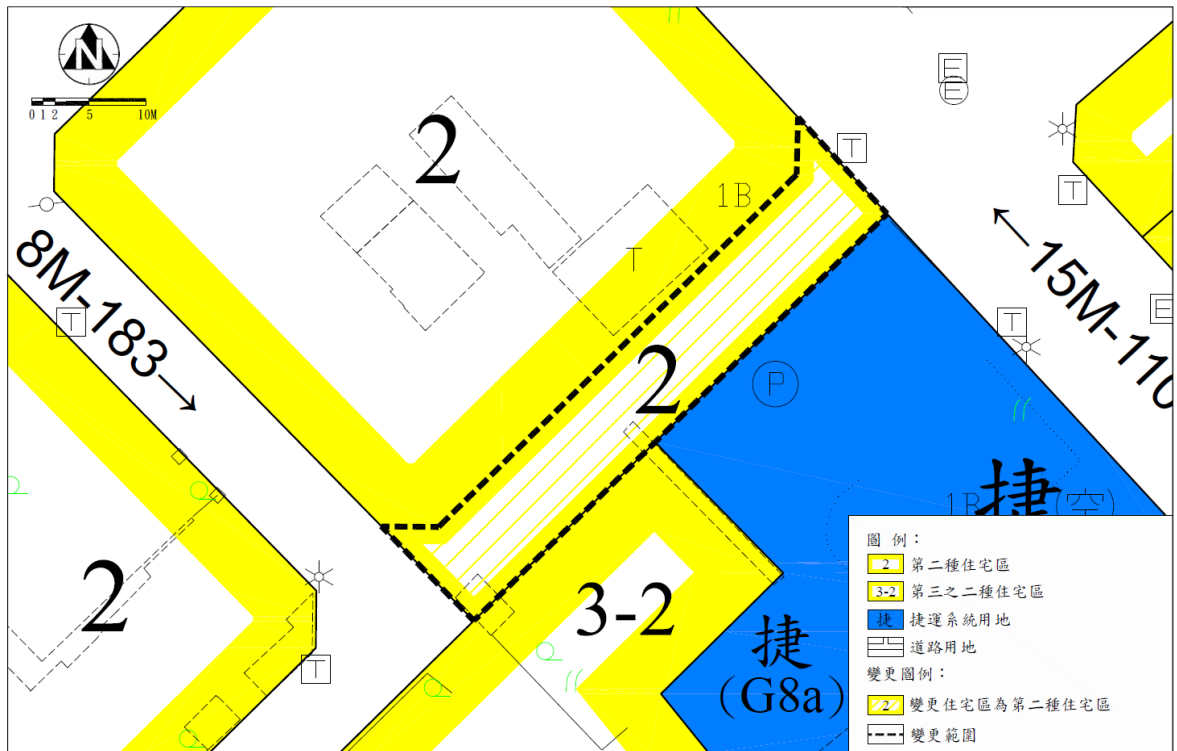


圖6-1 變更內容示意圖

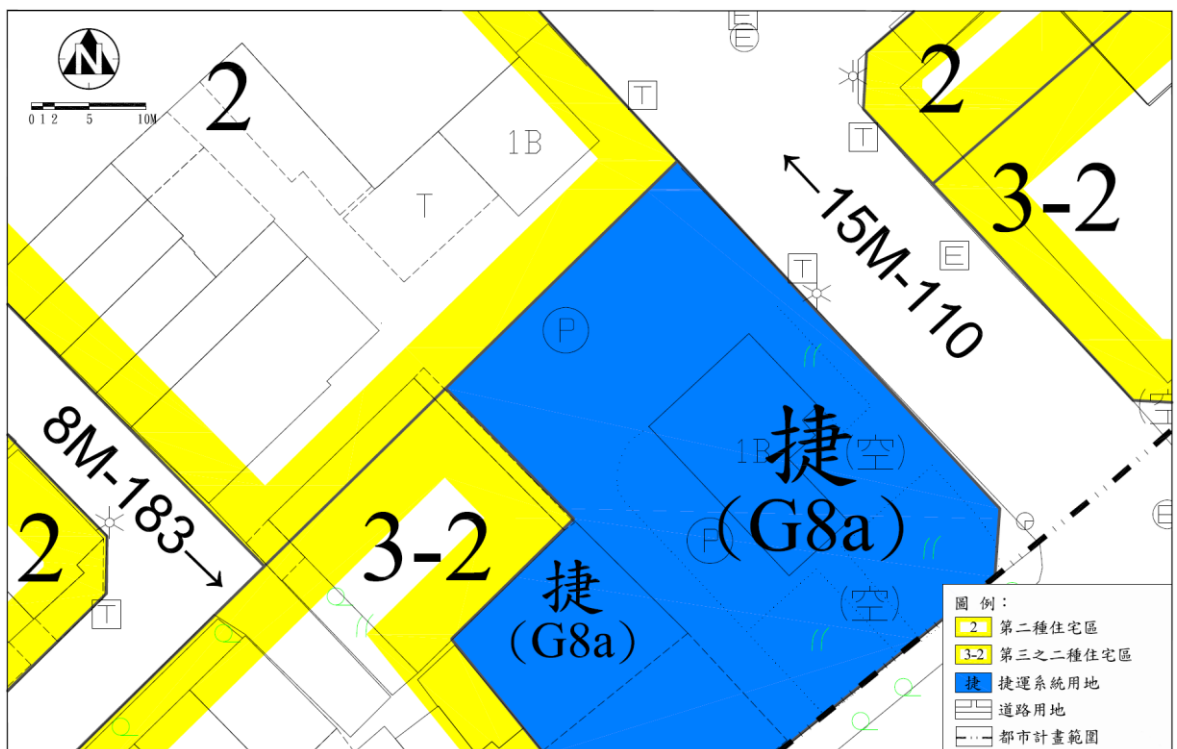


圖6-2 變更後計畫示意圖

表6-2 變更前後面積對照表

項 目			現行計畫 面積(公頃)	本次變更 增減 面積(公頃)	變更後	
					計畫面積 (公頃)	佔總面積 百分比(%)
土地 使用 分區 項目	住 宅 區	住 一 之 一	0.33		0.33	0.06
		住 二	141.14	0.04 ^(註1)	141.18	26.08
		住 三	0.01		0.01	0.00
		住 三 之 二	86.35		86.35	15.95
		住 五	10.78		10.78	1.99
		住 五 之 一	2.03		2.03	0.37
		住 丙	1.50		1.50	0.28
		小 計	242.14		242.18	44.73
	商 業 區	商 一	4.65		4.65	0.86
		商 二	4.62		4.62	0.85
		商 二 之 一	0.75		0.75	0.14
		商 三	9.91		9.91	1.83
		二 通 住 變 商	13.04		13.04	2.41
		小 計	32.97		32.97	6.09
	乙 種 工 業 區		23.22		23.22	4.29
	文 教 區		33.31		33.31	6.15
	航 空 事 業 專 用 區		27.79		27.79	5.13
	航空事業專用區兼供道路使用		1.24		1.24	0.23
	電 信 專 用 區		0.18		0.18	0.03
	加 油 站 專 用 區		0.16		0.16	0.03
	合 計		361.01		361.05	66.68
公 共 設 施 用 地	文 高 用 地		5.71		5.71	1.05
	文 中 用 地		8.98		8.98	1.66
	文 小 用 地		15.80		15.80	2.92
	機 關 用 地		18.99		18.99	3.51
	郵 政 事 業 用 地		0.03		0.03	0.01
	電 力 用 地		6.90		6.90	1.27
	變 電 所 用 地		0.16		0.16	0.03
	市 場 用 地		1.85		1.85	0.34
	停 車 場 用 地		2.28		2.28	0.42
	廣 場 兼 停 車 場 用 地		0.08		0.08	0.01
	捷 運 系 統 用 地		0.39	0.00 ^(註1)	0.39	0.07
	人 行 廣 場 用 地		0.00		0.00	0.00
	廣 場 用 地		0.37		0.37	0.07
	公 園 用 地		2.89		2.89	0.53
	兒 童 遊 樂 場 用 地		6.38		6.38	1.18
	公園兼兒童遊樂場用地		0.32		0.32	0.06
	社 教 機 構 用 地		0.05		0.05	0.01
	綠 地 、 綠 帶 用 地		1.63		1.63	0.30
	園 道 用 地		0.09		0.09	0.02
	排 水 道 用 地		4.64		4.64	0.86
	道 路 用 地		102.69	-0.04 ^(註1)	102.65	18.96
	道 路 兼 排 水 道 用 地		0.16		0.16	0.03
	合 計		180.39		180.35	33.32
總 計		541.40		541.40	100.00	

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)(第二階段)案。

註 1：第二種住宅區增加面積為 418.77 平方公尺，道路用地減少面積為 425.20 平方公尺，捷運系統用地增加面積為 6.43 平方公尺。

註 2：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

柒、事業及財務計畫

一、主辦單位

文心櫻花(G8a)站土地開發大樓之建設由臺中市政府交通局負責辦理。

二、經費來源

本案係配合本案主要計畫變更捷運系統用地之變更內容，納入捷運系統用地為細部計畫公共設施，面積 6.43 平方公尺，土地權屬為私有土地，變更所需之土地及地上物補償費約 141 萬元(詳表 7-1)，惟實際發生費用需視用地取得方式(協議價購、徵收)情形而定，本用地取得經費將由臺中市編列預算支應。

三、實施進度

本案捷運系統用地屬文心櫻花(G8a)站土地開發大樓所需用地，預定民國 114 年底取得建造執照。

表 7-1 實施進度及經費表

項目	面積 (平方公尺)	土地取得方式				開闢經費(萬元)			主辦單位	預定完成 期限	經費 來源
		徵收	市地 重劃	獎勵 投資	協議 價購	土地徵 購費及 地上物 補償費	工程費	合計			
捷運 系統 用地	6.43	✓			✓	141	0	141	臺中市政府 交通局	民國114 年底	由臺中市政府 編列預算 支應

註 1：表中所列面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

註 2：所列經費及預定完成期限僅供參考，得視主辦單位財務及施工狀況酌予調整。

附件一、本市重大設施認定函

臺中市政府 函

地址：407610臺中市西屯區臺灣大道三段
99號

承辦人：[REDACTED]

電話：0422289111+61634

電子信箱：yuki31480@taichung.gov.tw

受文者：臺中市公共運輸及捷運工程處

發文日期：中華民國113年11月26日

發文字號：府授交公捷工字第1130345791號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三 (387290600H_1130345791_ATTACH1.pdf)

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

說明：

一、依據都市計畫法第27條及本府交通局113年11月18日

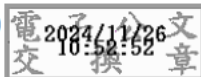
D61130015120號核准簽陳辦理。

二、本案屬重大市政建設，都市計畫個案變更內容符合都市計
畫法第27條第1項第4款「為配合中央、直轄市或縣(市)興
建之重大設施時」之原則，業奉市長核准同意辦理個案變
更，請貴局協助辦理後續事宜。

三、隨函檢附核准簽陳影本1份。

正本：臺中市政府都市發展局

副本：臺中市公共運輸及捷運工程處(含附件)



附件二、計畫範圍土地清冊

變更內容		行政 區域	地段	地號	謄本面積 (平方公尺)	使用面積 (平方公尺)	土地權屬	備註
原計畫	新計畫							
住宅區	第二種 住宅區	臺中市 西屯區	中義段	1035	1,638.00	234.73	私有	部分 變更
住宅區	第二種 住宅區	臺中市 西屯區	中義段	1037-5	100.00	6.25	私有	部分 變更
住宅區	第二種 住宅區	臺中市 西屯區	中義段	1038	108.00	108.00	私有	全部 變更
住宅區	第二種 住宅區	臺中市 西屯區	中義段	1039	116.00	69.79	私有	部分 變更

註 1：表內使用面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

註 2：本計畫未敘明變更部分，均應以原計畫為準。

附件三、公開展覽前座談會會議紀錄

臺中市公共運輸及捷運工程處

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

公開展覽前第三次座談會議紀錄

壹、時間：113 年 8 月 15 日（星期四）上午 10 時 30 分

貳、地點：臺中市公共運輸及捷運工程處 1 樓會議室

參、主持人：黃主任秘書國書

記錄：

肆、出(列)席單位及人員：詳簽到簿

伍、報告及討論事項：

陸、會議結論：

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

柒、臨時動議：無。

捌、散會：上午 11 時 45 分

請您惠予協助填復，並留下您方便連絡之電話或手機號碼，俾利電話聯繫。

有關「捷運 G8a 站北側誤繕之計畫道路訂正為住宅區，捷運 G8a 站東北側截角配合調整為捷運系統用地」之都市計畫變更方案，

☒ 本人已充分了解且同意依此方案辦理。

☐ 本人不同意本變更方案，

其他意見：

機關聯絡人：

聯絡電話：(04)22289111-61634

E-mail：yuki31480@taichung.gov.tw

FAX：(04)22295712

地址：403臺中市西區民權路101號

聯絡電話或手機：

土地所有權人：

(請簽名)

請您惠予協助填復，並留下您方便連絡之電話或手機號碼，俾利電話聯繫。

有關「捷運 G8a 站北側誤繕之計畫道路訂正為住宅區，捷運 G8a 站東北側截角配合調整為捷運系統用地」之都市計畫變更方案，

☒ 本人已充分了解且同意依此方案辦理。

☐ 本人不同意本變更方案，

其他意見：

機關聯絡人：

聯絡電話：(04)22289111-61634

E-mail：yuki31480@taichung.gov.tw

FAX：(04)22295712

地址：403臺中市西區民權路101號

聯絡電話或手機：

土地所有權人：

(請簽名)

請您惠予協助填復，並留下您方便連絡之電話或手機號碼，俾利電話聯繫。

有關「捷運 G8a 站北側誤繕之計畫道路訂正為住宅區，捷運 G8a 站東北側截角配合調整為捷運系統用地」之都市計畫變更方案，

☒ 本人已充分了解且同意依此方案辦理。

☐ 本人不同意本變更方案，

其他意見：

機關聯絡人：



聯絡電話：(04)22289111-61634

E-mail：yuki31480@taichung.gov.tw

FAX：(04)22295712

地址：403臺中市西區民權路101號

聯絡電話或手機：

土地所有權人：



(請簽名)

請您惠予協助填復，並留下您方便連絡之電話或手機號碼，俾利電話聯繫。

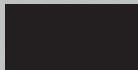
有關「捷運 G8a 站北側誤繕之計畫道路訂正為住宅區，捷運 G8a 站東北側截角配合調整為捷運系統用地」之都市計畫變更方案，

☒ 本人已充分了解且同意依此方案辦理。

☐ 本人不同意本變更方案，

其他意見：

機關聯絡人：



聯絡電話：(04)22289111-61634

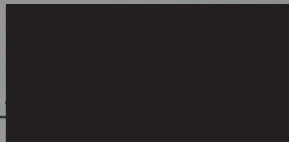
E-mail：yuki31480@taichung.gov.tw

FAX：(04)22295712

地址：403臺中市西區民權路101號

聯絡電話或手機：

土地所有權人：



（請簽名）

請您惠予協助填復，並留下您方便連絡之電話或手機號碼，俾利電話聯繫。

有關「捷運 G8a 站北側誤繕之計畫道路訂正為住宅區，捷運 G8a 站東北側截角配合調整為捷運系統用地」之都市計畫變更方案，

☒ 本人已充分了解且同意依此方案辦理。

☐ 本人不同意本變更方案，

其他意見：

機關聯絡人：



聯絡電話：(04)22289111-61634

E-mail：yuki31480@taichung.gov.tw

FAX：(04)22295712

地址：403臺中市西區民權路101號

聯絡電話或手機：

土地所有權人：



（請簽名）

請您惠予協助填復，並留下您方便連絡之電話或手機號碼，俾利電話聯繫。

有關「捷運 G8a 站北側誤繕之計畫道路訂正為住宅區，捷運 G8a 站東北側截角配合調整為捷運系統用地」之都市計畫變更方案，

☒ 本人已充分了解且同意依此方案辦理。

☐ 本人不同意本變更方案，

其他意見：

機關聯絡人：



聯絡電話：(04)22289111-61634

E-mail：yuki31480@taichung.gov.tw

FAX：(04)22295712

地址：403臺中市西區民權路101號

聯絡電話或手機：



土地所有權人：



(請簽名)

請您惠予協助填復，並留下您方便連絡之電話或手機號碼，俾利電話聯繫。

有關「捷運 G8a 站北側誤繕之計畫道路訂正為住宅區，捷運 G8a 站東北側截角配合調整為捷運系統用地」之都市計畫變更方案，

☒ 本人已充分了解且同意依此方案辦理。

☐ 本人不同意本變更方案，

其他意見：

機關聯絡人：[REDACTED]

聯絡電話：(04)22289111-61634

E-mail：yuki31480@taichung.gov.tw

FAX：(04)22295712

地址：403臺中市西區民權路101號

聯絡電話或手機：[REDACTED]

土地所有權人：[REDACTED]（請簽名）

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

臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線文心櫻花(G8a)站

土地開發案停車場出入口設計概要

本案位於捷運系統用地(G8a)北側，西屯區文心路與櫻花路交叉口附近(如圖 1 及圖 2)，係為配合文心櫻花(G8a)站土地開發大樓車道出入通路之設置需求，以達捷運系統營運、滿足車站人員進出轉乘順利便捷等目的，爰配合主要計畫變更為捷運系統用地，亦納入細部計畫公共設施，俾利取得車道出入所需通路之土地。

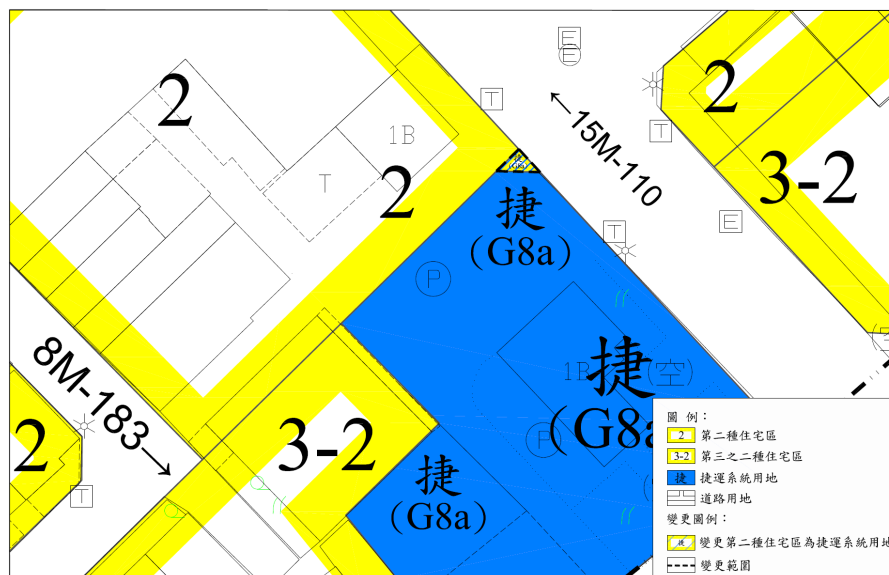


圖 1 變更位置示意圖

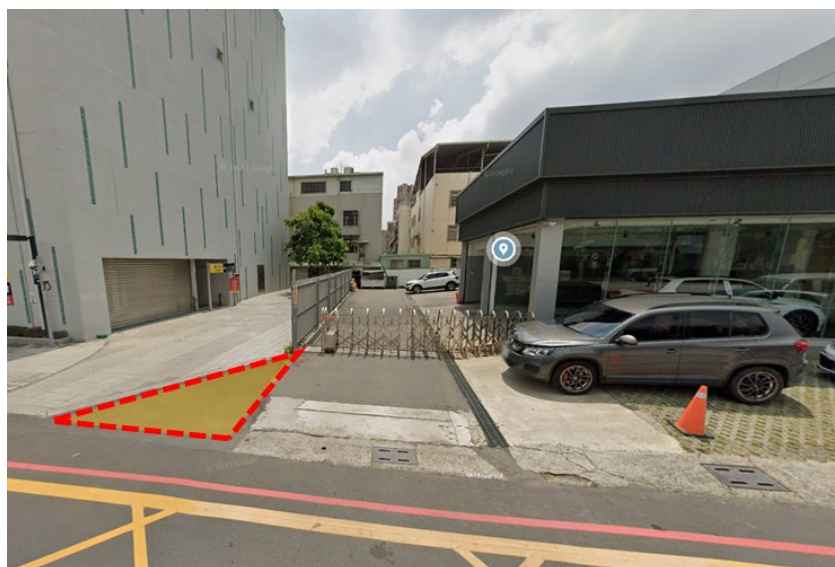


圖 2 現況照片

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

圖 3 一層平面圖

附件五、臺中市都市計畫委員會114年6月13日
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)： <u>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</u>	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	第二案	所屬行政區	臺中市西屯區
提案單位	臺中市政府捷運工程局	簡報單位	峻超工程顧問有限公司
案由	「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」		
說明	<p>一、計畫緣起</p> <p>臺中市政府建設局原擬配合臺中捷運綠線文心櫻花（G8a）站土地開發大樓建築所需之通路，辦理文心櫻花（G8a）站北側 8 公尺計畫道路開闢工程都市計畫樁公告作業時，經查該道路用地於民國 64 年 5 月擬訂「臺中市第一期擴大都市計畫（西屯地區）案」劃設為住宅區，惟爾後民國 75 年 2 月「變更臺中市都市計畫（不包括大坑風景區）通盤檢討案」未辦理變更，逕劃為道路用地，後續之計畫亦皆未辦理變更，故本案計畫範圍之現行都市計畫公告圖劃設為道路用地，考量未涉及變更部分之計畫內容應依原計畫為準，故主要計畫循都市計畫法定程序訂正為住宅區，另細部計畫配合主要計畫修正為住宅區，並辦理指定住宅區細分。</p> <p>又為因應文心櫻花（G8a）站土地開發大樓之車道出入口設置需求，為改善捷運場站周邊地區交通環境、滿足車站人員進出轉乘順利便捷等，遂配合文心櫻花（G8a）站土地開發大樓建築所需之通路，辦理相關設施用地之都市計畫變更，以符實際。</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</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：臺中市政府捷運工程局。</p> <p>四、計畫位置、範圍及面積</p> <p>本計畫位於臺中捷運綠線文心櫻花（G8a）站西北側，包含中義段 1038 地號全部，及中義段 1035、1037-5 及 1039 地號部分，主要計畫訂正及變更面積約 425.20 平方公尺、細部計畫變更面積約 418.77 平方公尺（詳圖 1 計畫位置示意圖、圖 2 主要計畫之計畫範圍現行都市計畫示意圖、圖 3 主要計畫之計畫範圍套繪地籍及地形圖示意圖、圖 4 細部計畫之計畫範圍現行都市計畫示意圖、圖 5 細部計畫之計畫範圍套繪地籍及地形圖示意圖、表 1 計畫範圍土地清冊）。</p> <p>五、變更計畫內容</p> <p>經查該處為都市計畫誤繕，故主要計畫將原計畫道路用地（面積 0.04 公頃）訂正為住宅區。後配合文心櫻花（G8a）站土地開發大樓車道出入通路之設置需求變更住宅區為捷運系統用地，變更面積為 6.43 平方公尺（詳表 2 訂正主要計畫內容綜理表、表 3 變更主要計畫內容明細表、表 4 訂正與變更主要計畫前後面積對照表、圖 6 變更主要計畫內容示意圖）。</p> <p>細部計畫配合主要計畫訂正內容修正為住宅區後，則依土地使用強度配置原</p>		

	<p>則提列指定原計畫住宅區為第二種住宅區，變更面積為 0.04 公頃（詳表 5 變更細部計畫內容明細表、表 6 變更細部計畫前後面積對照表、圖 7 變更細部計畫內容示意圖）。</p> <p>六、 實施進度與經費</p> <p>主要計畫變更為捷運系統用地面積 6.43 平方公尺，土地權屬為私有土地，以協議價購或徵收方式辦理。由臺中市政府編列預算，預定民國 114 年底取得文心櫻花（G8a）站土地開發大樓之建造執照（詳表 7）。</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 114 年 2 月 13 日起 30 天。</p> <p>（二）公開說明會：114 年 2 月 25 日上午 10 時於文心第二市政大樓一館 3 樓簡報室舉行。</p> <p>（三）人民及團體陳情意見：無。</p>
市都委會決議	照案通過。

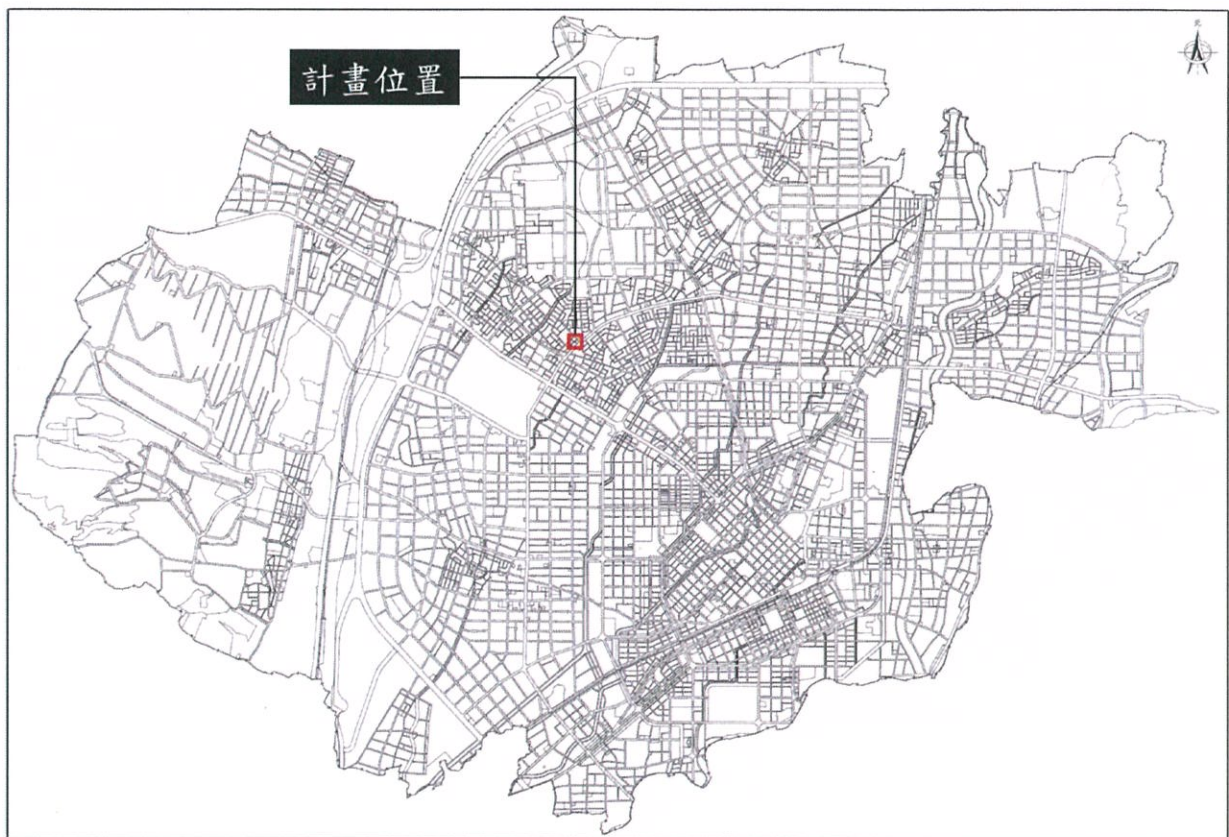


圖 1 計畫位置示意圖

資料來源：變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)圖

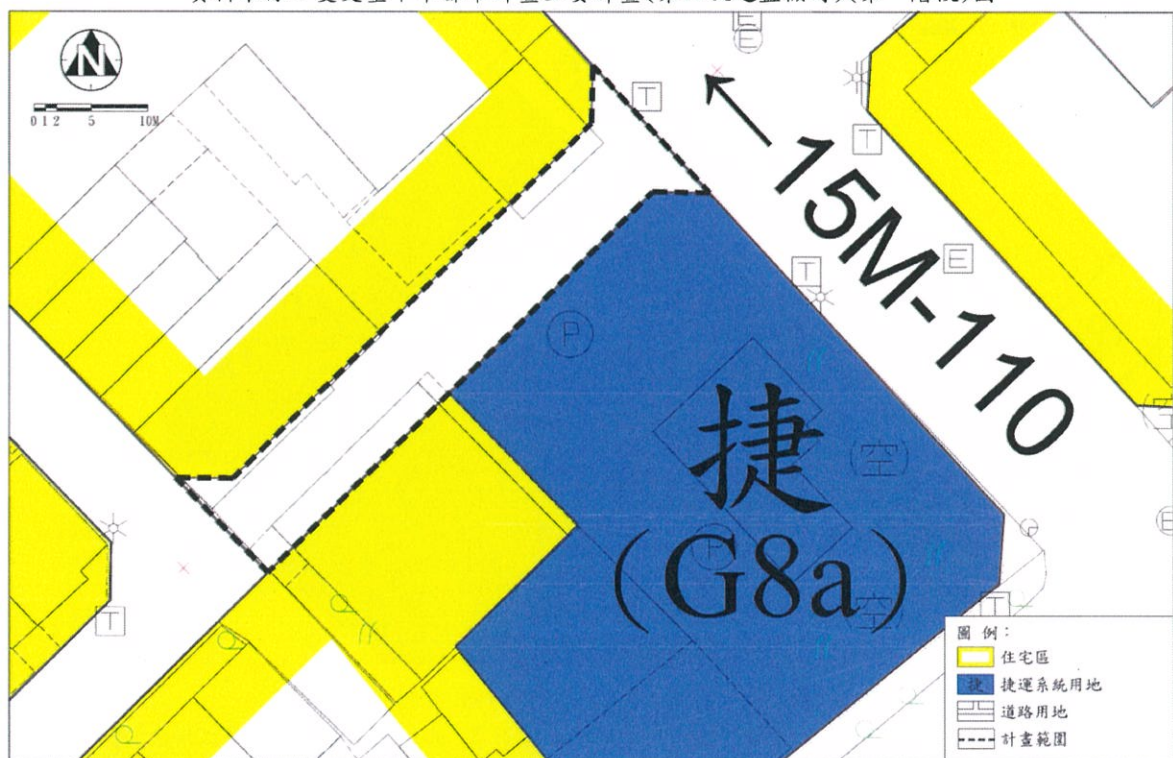
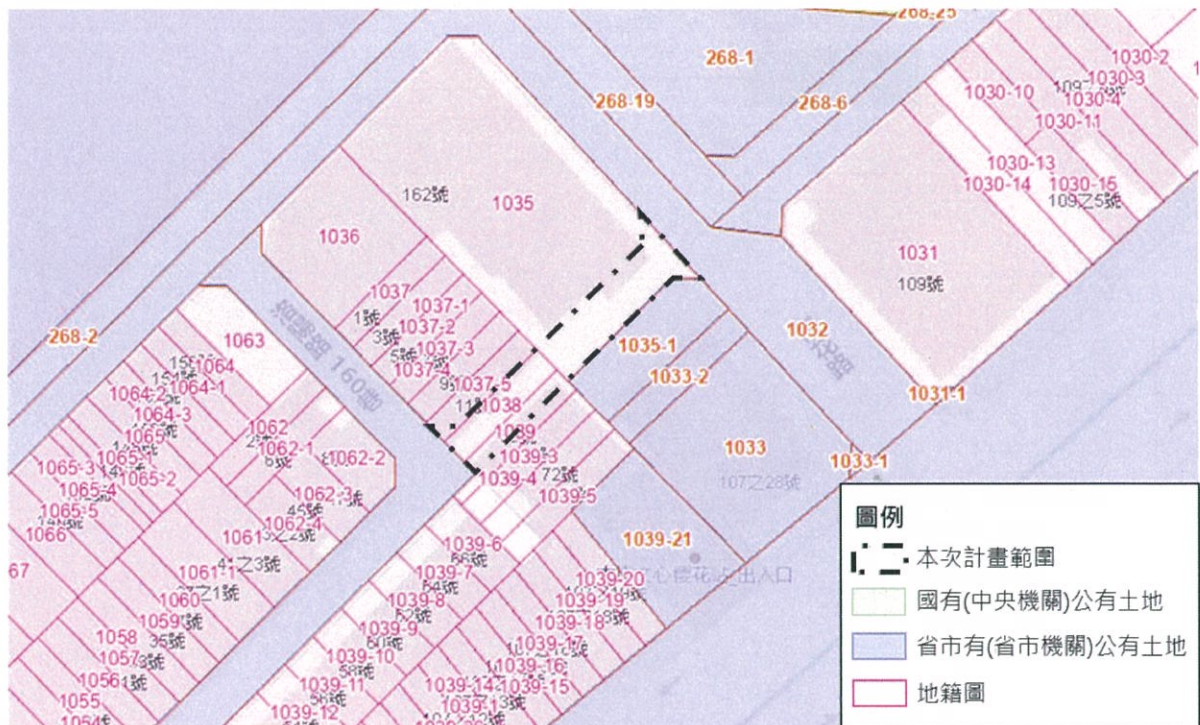
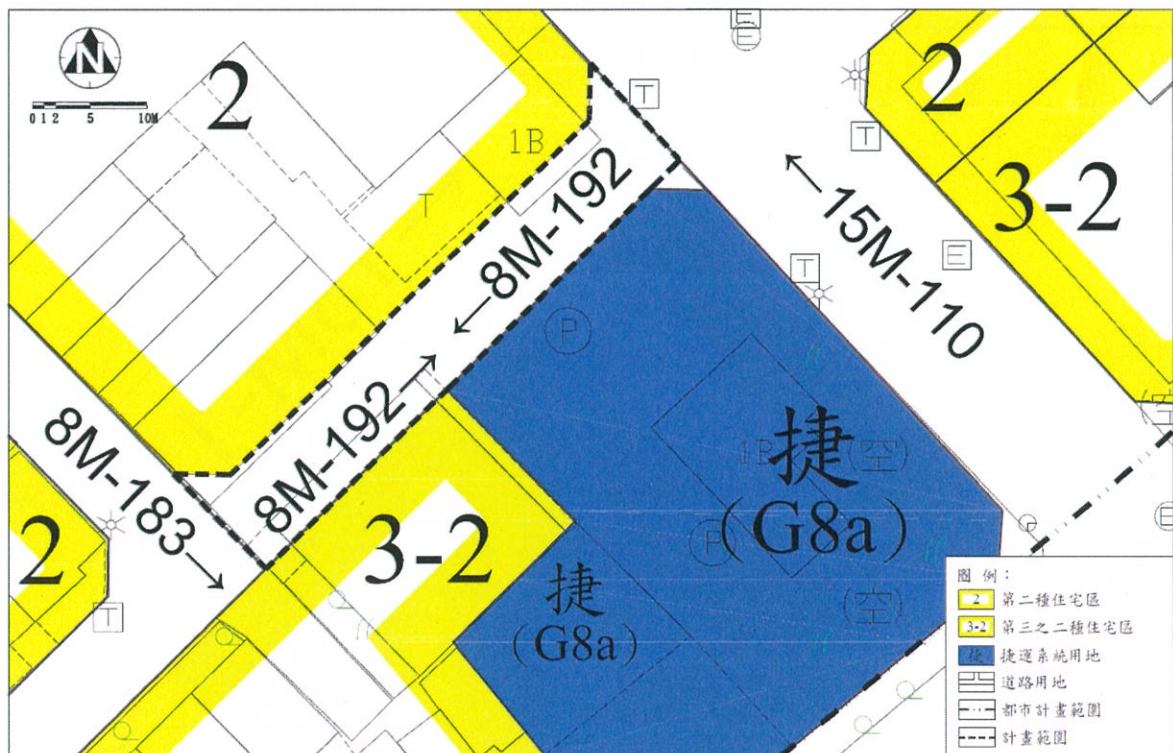


圖 2 主要計畫之計畫範圍現行都市計畫示意圖

資料來源：變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)圖



資料來源：內政部國土管理署城鄉發展分署國土規劃地理資訊圖台



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)(第二階段)圖

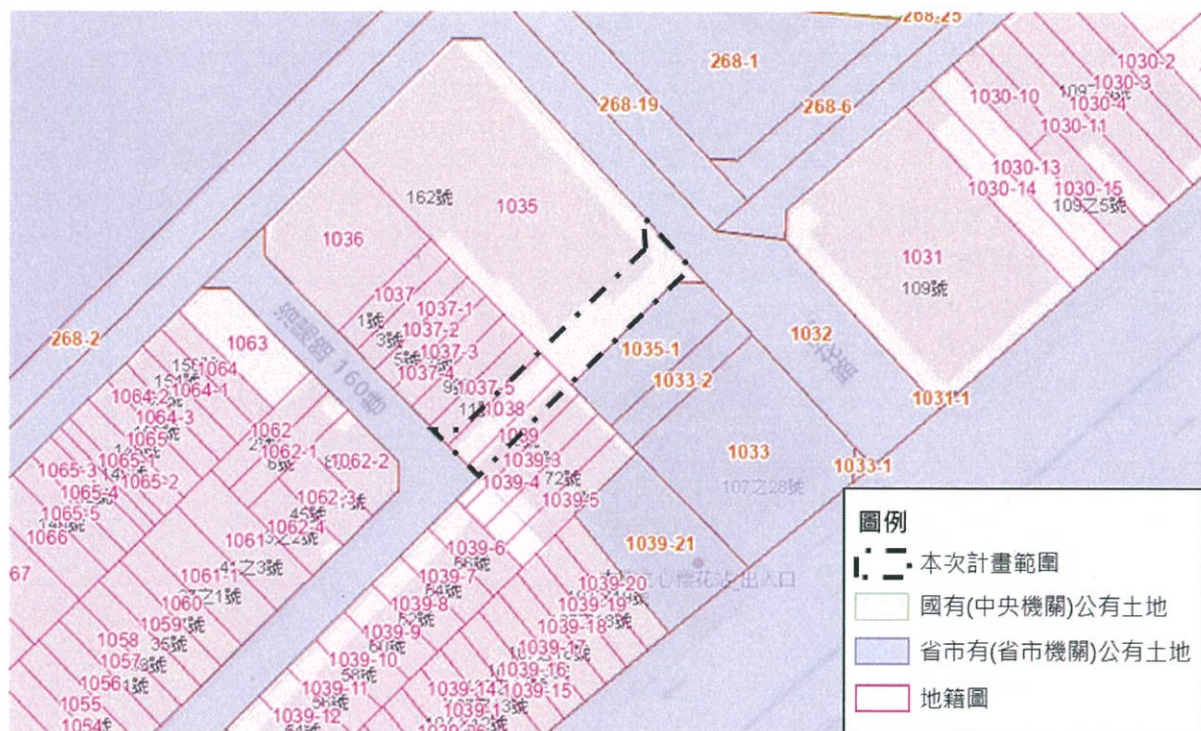


圖 5 細部計畫之計畫範圍套繪地籍及地形圖示意圖

表 1 計畫範圍土地清冊

主要計畫 訂正與變更內容		細部計畫 變更內容		行政 區域	地 段	地 號	謄本面積 (平方公尺)	使用面積 (平方公尺)	土 地 權 屬	備 註
原計畫	新計畫	原計畫	新計畫							
道路用地	住宅區	道路用地	第二種住宅區	臺中市西屯區	中義段	1035	1,638.00	234.73	私有	主要計畫部分訂正，細部計畫部分變更
住宅區	捷運系統用地	-	-			1035	1,638.00	6.43	私有	主要計畫部分變更
道路用地	住宅區	道路用地	第二種住宅區			1037-5	100.00	6.25	私有	主要計畫部分訂正，細部計畫部分變更
道路用地	住宅區	道路用地	第二種住宅區			1038	108.00	108.00	私有	主要計畫全部訂正，細部計畫全部變更
道路用地	住宅區	道路用地	第二種住宅區			1039	116.00	69.79	私有	主要計畫部分訂正，細部計畫部分變更

註 2：本計畫未敘明變更部分，均應以原計畫為準。

表 2 訂正主要計畫內容綜理表

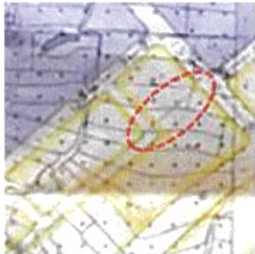
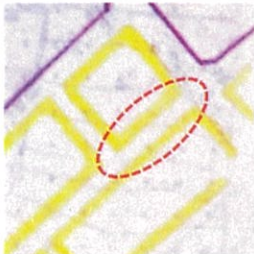
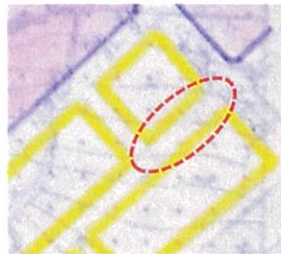

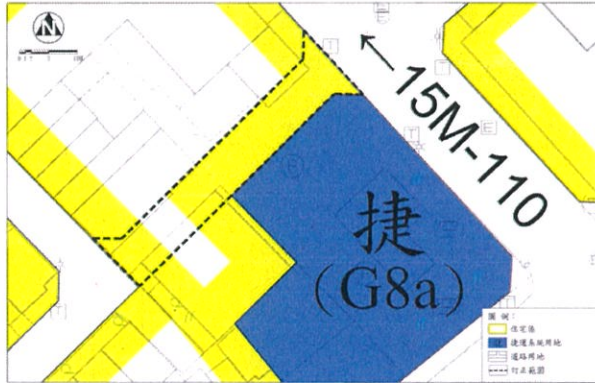
位置	訂正內容	訂正理由	市都委會決議
文心櫻花(G8a)站北側	現行計畫圖道路用地誤植，於本次提列訂正案。(訂正前後計畫圖詳下圖)	文心櫻花(G8a)站北側8公尺計畫道路用地經查民國64年5月「臺中市第一期擴大都市計畫(西屯地區)案」劃設為住宅區，惟爾後民國75年2月「變更臺中市都市計畫(不包括大坑風景區)通盤檢討案」未辦理變更，逕劃為道路用地，後續之計畫亦皆未辦理變更，致現行都市計畫內容為道路用地，查屬都市計畫之誤繕；考量未涉及變更部分之計畫內容應依原計畫為準，故依都市計畫程序提列訂正為住宅區。	照案通過。
訂正前後都市計畫圖示意圖對照			
			
原都市計畫圖 (64.05.23)	變更臺中市都市計畫(不包括大坑風景區)通盤檢討案圖(75.02.22)	第二次通盤檢討圖 (84.02.15)	
			
變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案圖(107.10.17)	訂正後計畫示意圖		

表 3 變更主要計畫內容明細表

位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
	原計畫	新計畫		
文心櫻花(G8a)站北側	住宅區 (6.43平方公尺)	捷運系統用地 (6.43平方公尺)	為配合文心櫻花(G8a)站土地開發大樓車道出入通路之設置需求，以達捷運系統營運、滿足車站人員進出轉乘順利便捷等目的，爰以辦理本次都市計畫變更，俾利取得車道出入所需通路之土地。	照案通過。

註 1：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

註 2：本計畫未敘明變更部分，均應以原計畫為準。

表 4 訂正與變更主要計畫前後面積對照表

項 目	現行計畫 面積(公頃)	本次訂正 與變更 增減面積 (公頃)	訂正與變更後		
			計畫面積 (公頃)	佔總面積 百分比(%)	佔都市發 展用地百 分比(%)
住 宅 區	4,011.00	0.04 ^(註1)	4,011.04	35.21	40.45
新 市 政 中 心 專 用 區	107.34		107.34	0.94	1.08
商 業 區	551.64		551.64	4.84	5.56
特 定 商 業 區	12.95		12.95	0.11	0.13
工 業 區	84.86		84.86	0.74	0.86
甲 種 工 業 區	28.44		28.44	0.25	0.29
乙 種 工 業 區	620.71		620.71	5.45	6.26
零 星 工 業 區	8.64		8.64	0.08	0.09
生 態 住 宅 專 用 區	28.87		28.87	0.25	0.29
文 化 商 業 專 用 區	24.78		24.78	0.22	0.25
創 新 研 發 專 用 區	41.32		41.32	0.36	0.42
經 貿 專 用 區	22.92		22.92	0.20	0.23
休 閒 服 務 專 用 區	1.24		1.24	0.01	0.01
車 站 專 用 區	10.06		10.06	0.09	0.10
車站專用區兼作道路使用	0.31		0.31	0.00	0.00
產 業 專 用 區	7.40		7.40	0.06	0.07
創 意 文 化 專 用 區	6.34		6.34	0.06	0.06
倉 儲 批 發 專 用 區	1.18		1.18	0.01	0.01
航 空 事 業 專 用 區	27.93		27.93	0.25	0.28
航空事業專用區兼供道路使用	1.24		1.24	0.01	0.01
電信專用區(不做第五款使用)	12.78		12.78	0.11	0.13
電信專用區(得作第五款使用)	0.40		0.40	0.00	0.00
自 來 水 事 業 專 用 區	2.00		2.00	0.02	0.02
農 會 專 用 區	0.19		0.19	0.00	0.00
加 油 站 專 用 區	4.23		4.23	0.04	0.04
醫 療 專 用 區	1.15		1.15	0.01	0.01
宗 教 專 用 區	3.02		3.02	0.03	0.03
臺 中 州 廳 專 用 區	4.37		4.37	0.04	0.04
保 存 區	6.04		6.04	0.05	0.06
文 教 區	232.14		232.14	2.04	2.34
文教區(供私立大專院校使用)	22.54		22.54	0.20	0.23
文教區(供中小學使用)	2.43		2.43	0.02	0.02
風 景 區	6.09		6.09	0.05	—
農 業 區	1,337.31		1,337.31	11.74	—
河 川 區	130.86		130.86	1.15	—
河川區兼作道路使用	1.54		1.54	0.01	—
小 計	7,366.26		7,366.30	64.66	59.37

土地
使用
分區
項目

表 4 主要計畫訂正與變更前後面積對照表(續)

項 目		現行計畫 面積(公頃)	本次訂正 與變更 增減面積 (公頃)	訂正與變更後		
				計畫面積 (公頃)	佔總面積 百分比(%)	佔都市發 展用地百 分比(%)
公共設施用地	文 小 用 地	197.71		197.71	1.74	1.99
	文 中 用 地	140.53		140.53	1.23	1.42
	文 中 小 用 地	37.61		37.61	0.33	0.38
	文 高 用 地	55.43		55.43	0.49	0.56
	文 大 用 地	76.51		76.51	0.67	0.77
	機 關 用 地	185.72		185.72	1.63	1.87
	公 園 用 地	340.00		340.00	2.98	3.43
	公園用地(兼供水資源回收設施 使用)	5.84		5.84	0.05	0.06
	公園用地兼供道路使用	3.80		3.80	0.03	0.04
	公園用地兼作排水道使用	0.29		0.29	0.00	0.00
	公園兼滯洪池用地	11.78		11.78	0.10	0.12
	兒 童 遊 樂 場 用 地	36.13		36.13	0.32	0.36
	公園兼兒童遊樂場用地	25.52		25.52	0.22	0.26
	兒童遊樂場用地兼作排水道使用	0.00		0.00	0.00	0.00
	綠 地 、 綠 帶 用 地	59.03		59.03	0.52	0.60
	綠地用地兼作捷運系統使用	0.82		0.82	0.01	0.01
	綠地用地兼作排水道使用	0.07		0.07	0.00	0.00
	體 育 場 用 地	38.15		38.15	0.33	0.38
	公 園 兼 體 育 場 用 地	6.52		6.52	0.06	0.07
	園 道 用 地	111.27		111.27	0.98	1.12
	市 場 用 地	42.69		42.69	0.37	0.43
	廣 場 用 地	2.74		2.74	0.02	0.03
	廣場兼捷運系統用地	0.13		0.13	0.00	0.00
	廣場兼停車場用地	26.83		26.83	0.24	0.27
	停 車 場 用 地	25.24		25.24	0.22	0.25
	污 水 處 理 廠 用 地	36.77		36.77	0.32	0.37
	垃 圾 處 理 場 用 地	57.47		57.47	0.50	0.58
	垃圾處理廠兼作道路用地	0.24		0.24	0.00	0.00
	廢棄物處理場用地	3.32		3.32	0.03	0.03
	殯 儀 館 用 地	1.85		1.85	0.02	0.02
	車 站 用 地	5.61		5.61	0.05	0.06
	消 防 用 地	0.25		0.25	0.00	0.00
	郵 政 事 業 用 地	4.55		4.55	0.04	0.05
	變 電 所 用 地	8.93		8.93	0.08	0.09
	電 力 用 地	11.10		11.10	0.10	0.11
	自 來 水 事 業 用 地	3.30		3.30	0.03	0.03
	社 教 機 構 用 地	24.72		24.72	0.22	0.25
	社 會 福 利 設 施 用 地	0.99		0.99	0.01	0.01
	醫 療 衛 生 機 構 用 地	33.20		33.20	0.29	0.33
	道 路 用 地	1,930.06	-0.04 ^(註1)	1,930.02	16.94	19.46
	道路用地兼作鐵路使用	2.14		2.14	0.02	0.02
	道路用地兼作鐵路及河川使用	0.09		0.09	0.00	0.00
	道路用地兼作河川使用	2.77		2.77	0.02	0.03
	道路用地兼作排水道使用	1.95		1.95	0.02	0.02

表 4 主要計畫訂正與變更前後面積對照表(續完)

項 目		現行計畫 面積(公頃)	本次訂正 與變更 增減面積 (公頃)	訂正與變更後		
				計畫面積 (公頃)	佔總面積 百分比(%)	佔都市發 展用地百 分比(%)
公共設施用地	道路用地兼作停車場用地	0.21		0.21	0.00	0.00
	道路用地兼供經貿服務設施使用	1.66		1.66	0.01	0.02
	鐵 路 用 地	13.61		13.61	0.12	0.14
	鐵路用地兼作道路使用	8.31		8.31	0.07	0.08
	鐵路用地兼作道路使用(得供捷運設施使用)	0.01		0.01	0.00	0.00
	鐵路用地兼作園道使用	9.95		9.95	0.09	0.10
	鐵路用地兼作河川使用	3.79		3.79	0.03	0.04
	鐵路用地兼作排水道使用	0.03		0.03	0.00	0.00
	交 通 用 地	9.59		9.59	0.08	0.10
	排 水 道 用 地	210.83		210.83	1.85	2.13
	排水道用地兼作道路使用	0.61		0.61	0.01	0.01
	排水道用地兼供經貿服務設施使用	0.35		0.35	0.00	0.00
	河 道 用 地	0.40		0.40	0.00	0.00
	河道用地兼作道路使用	0.10		0.10	0.00	0.00
	公 墓 用 地	62.41		62.41	0.55	0.63
	高 速 公 路 用 地	118.09		118.09	1.04	1.19
	高速公路用地兼作鐵路使用	2.93		2.93	0.03	0.03
	高速公路用地兼作道路使用	0.96		0.96	0.01	0.01
	高速公路用地兼作河川使用	0.46		0.46	0.00	0.00
	高速公路用地兼作鐵路及道路使用	0.22		0.22	0.00	0.00
	捷 運 系 統 用 地	21.42	0.00 ^(註1)	21.42	0.19	0.22
	捷運系統用地兼作道路使用	0.51		0.51	0.00	0.01
	捷運系統用地兼作鐵路使用	0.00		0.00	0.00	0.00
	捷運系統用地兼作廣場	0.32		0.32	0.00	0.00
	合 計	4,026.43		4,026.39	35.34	40.63
都 市 發 展 用 地		9,916.89		9,916.89	87.05	100.00
總 計		11,392.69		11,392.69	100.00	—

資料來源：變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第七階段)案。

註 1：住宅區增加面積為 418.77 平方公尺，道路用地減少面積為 425.20 平方公尺，捷運系統用地增加面積為 6.43 平方公尺。

註 2：都市發展用地面積指計畫總面積扣除農業區、風景區及河川區等非都市發展用地之面積。

註 3：表內面積標示 0.00 公頃者，捷運系統用地兼作鐵路使用約 28 平方公尺；公園兼兒童遊樂場用地兼作排水道使用約 41 平方公尺。

註 4：表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

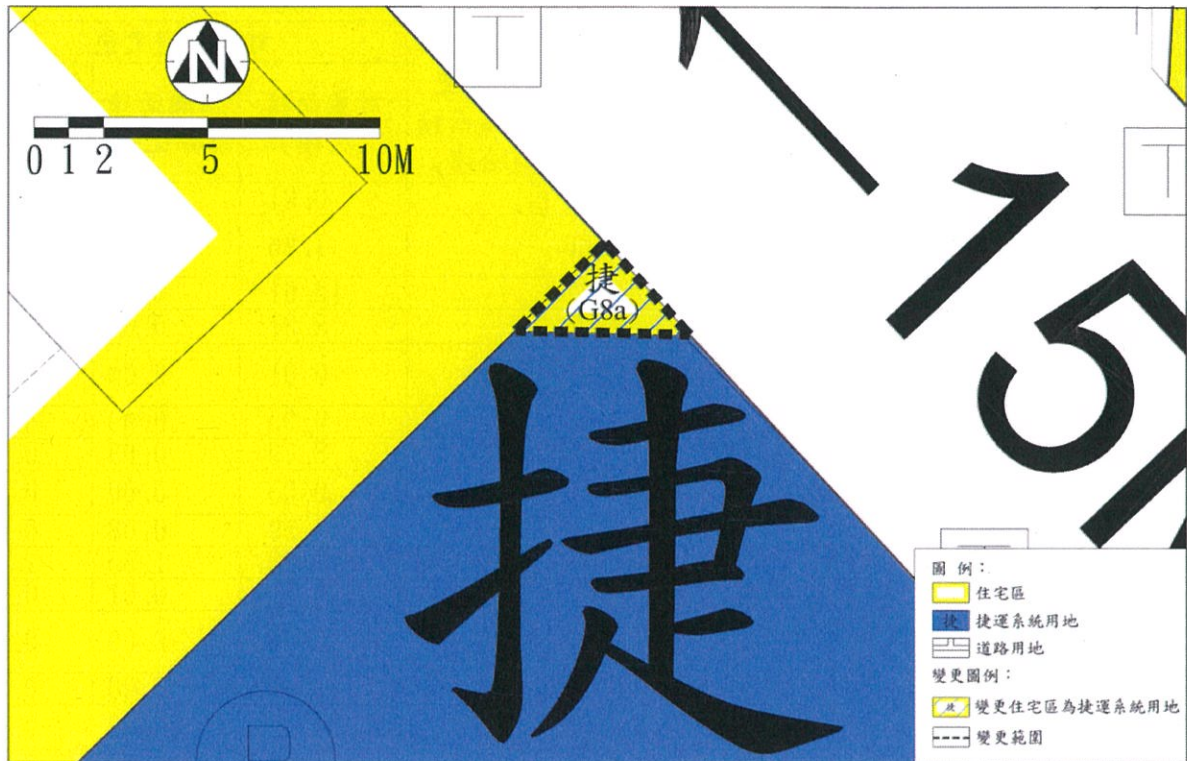


圖 6 變更主要計畫內容示意圖

表 5 變更細部計畫內容明細表

位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
	原計畫	新計畫		
文心櫻花(G8a)站北側	住宅區 (0.04公頃)	第二種住宅區 (0.04公頃)	<p>1. 文心櫻花(G8a)站北側8公尺計畫道路用地經查民國69年1月「臺中市西屯地區(第一期擴大都市計畫)南側區細部計畫案」及民國79年「變更臺中市都市計畫(細部計畫公共設施保留地通盤檢討)案」皆劃設為住宅區，惟民國92年之「變更臺中市都市計畫(舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃地區附近地區及西南屯地區)細部計畫通盤檢討案」未辦理變更，逕劃為道路用地，爾後之計畫亦皆未辦理變更，查屬都市計畫圖之誤繕，考量未涉及變更部分之計畫內容應依原計畫為準，爰配合本案主要計畫訂正內容修正為住宅區。</p> <p>2. 依據民國92年12月「變更臺中市都市計畫(舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃地區附近地區及西南屯地區)細部計畫通盤檢討案」之住宅區土地使用強度配置原則，面臨30米(含)以上計畫道路、綠園道或面臨一公頃以上公園用地之住宅區(臨接部分以完整街廓範圍納入為原則，但街廓深度大於30公尺時，則予以切割，其切割方式以30公尺為基準，配合該街廓及鄰接之街廓規模，得酌予調整，調整之幅度為25~35公尺)，配置為住三用地，其餘配置為住二。考量計畫範圍未面臨30米(含)以上計畫道路，故依前述原則及都市計畫法定程序提列指定為第二種住宅區。</p>	照案通過。

註 1：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

註 2：本計畫未敘明變更部分，均應以原計畫為準。

表 6 變更細部計畫前後面積對照表

項 目			現行計畫 面積(公頃)	本次變更 增減 面積(公頃)	變更後	
					計畫面積 (公頃)	佔總面積 百分比(%)
土地使用分區項目	住 宅 區	住 一 之 一	0.33		0.33	0.06
		住 二	141.14	0.04 ^(註1)	141.18	26.08
		住 三	0.01		0.01	0.00
		住 三 之 二	86.35		86.35	15.95
		住 五	10.78		10.78	1.99
		住 五 之 一	2.03		2.03	0.37
		住 丙	1.50		1.50	0.28
		小 計	242.14		242.18	44.73
	商 業 區	商 一	4.65		4.65	0.86
		商 二 商	4.62		4.62	0.85
		商 二 之 一	0.75		0.75	0.14
		商 三	9.91		9.91	1.83
		二 通 住 變 商	13.04		13.04	2.41
		小 計	32.97		32.97	6.09
	乙 種 工 業 區		23.22		23.22	4.29
	文 教 區		33.31		33.31	6.15
	航 空 事 業 專 用 區		27.79		27.79	5.13
	航空事業專用區兼供道路使用		1.24		1.24	0.23
	電 信 專 用 區		0.18		0.18	0.03
	加 油 站 專 用 區		0.16		0.16	0.03
	合 計		361.01		361.05	66.68
公共設施用地	文 高 用 地		5.71		5.71	1.05
	文 中 用 地		8.98		8.98	1.66
	文 小 用 地		15.80		15.80	2.92
	機 關 用 地		18.99		18.99	3.51
	郵 政 事 業 用 地		0.03		0.03	0.01
	電 力 用 地		6.90		6.90	1.27
	變 電 所 用 地		0.16		0.16	0.03
	市 場 用 地		1.85		1.85	0.34
	停 車 場 用 地		2.28		2.28	0.42
	廣 場 兼 停 車 場 用 地		0.08		0.08	0.01
	捷 運 系 統 用 地		0.39	0.00	0.39	0.07
	人 行 廣 場 用 地		0.00		0.00	0.00
	廣 場 用 地		0.37		0.37	0.07
	公 園 用 地		2.89		2.89	0.53
	兒 童 遊 樂 場 用 地		6.38		6.38	1.18
	公 園 兼 兒 童 遊 樂 場 用 地		0.32		0.32	0.06
	社 教 機 構 用 地		0.05		0.05	0.01
	綠 地、綠 帶 用 地		1.63		1.63	0.30
	園 道 用 地		0.09		0.09	0.02
	排 水 道 用 地		4.64		4.64	0.86
	道 路 用 地		102.69	-0.04 ^(註1)	102.65	18.96
	道 路 兼 排 水 道 用 地		0.16		0.16	0.03
	合 計		180.39		180.35	33.32
總 計		541.40		541.40	100.00	

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)(第二階段)案。

註 1：第二種住宅區增加面積為 418.77 平方公尺，道路用地減少面積為 425.20 平方公尺，捷運系統用地增加面積為 6.43 平方公尺。

註 2：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

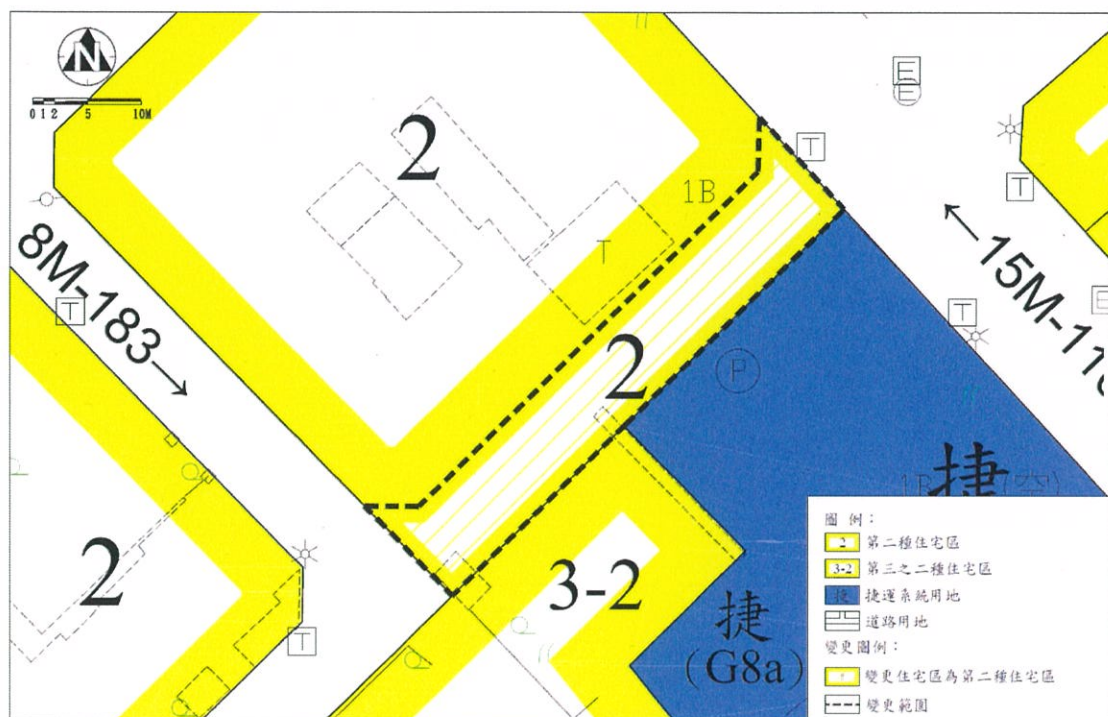


圖 7 變更細部計畫內容示意圖

表 7 實施進度及經費表

項目	面積 (平方公尺)	土地取得方式				開闢經費(萬元)			主辦單位	預定完成 期限	經費 來源
		徵 收	市 地 重 劃	獎 勵 投 資	協 議 價 購	土地徵 購費及 地上物 補償費	工程費	合計			
捷運 系統 用地	6.43	✓			✓	141	0	141	臺中市政府 捷運工程局	民國114 年底	由臺中市政 府編列預算 支應

註 1：表中所列面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

註 2：所列經費及預定完成期限僅供參考，得視主辦單位財務及施工狀況酌予調整。

都市計畫技師圖記頁

臺中市政府 辦理之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，業經本技師依照既有之學理、準則、都市計畫相關法規，就各項數據理性預測與判斷其未來發展需要，並就政策導向、現實條件與人民權益加以綜合考量，完成計畫書圖內容。惟都市計畫（或都市更新……等）須依都市計畫委員會（或都市更新及爭議處理審議會……等）完成審議並經主管機關核定後公告，所有內容應以公告為準。

都市計畫技師姓名：吳榮珠	技師執業執照證號：技執字第 002783 號
技師公會名稱：台灣省都市計畫技師公會	公會會員證號臺都技師員字第 A0029 號
技師執業機構名稱：峻超工程顧問有限公司	

技師圖記

技師簽章：_____

日 期：_____

業務單位主管	
業務承辦人員	

