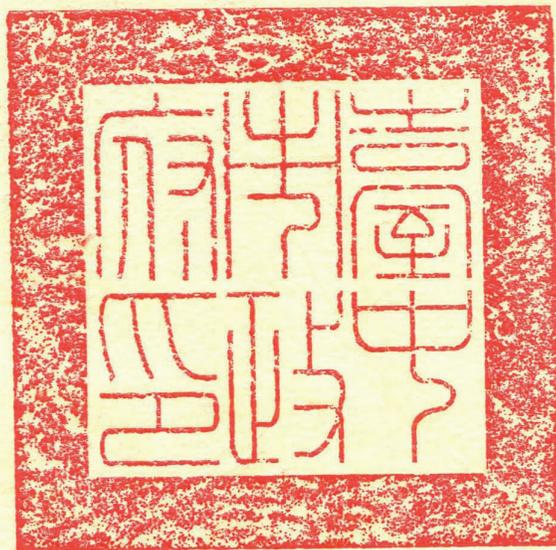


核定版

變更台中市都市計畫(整體開發地區單元一)細部計畫(配合市地重劃個案變更)說明書



擬定機關：臺中市政府

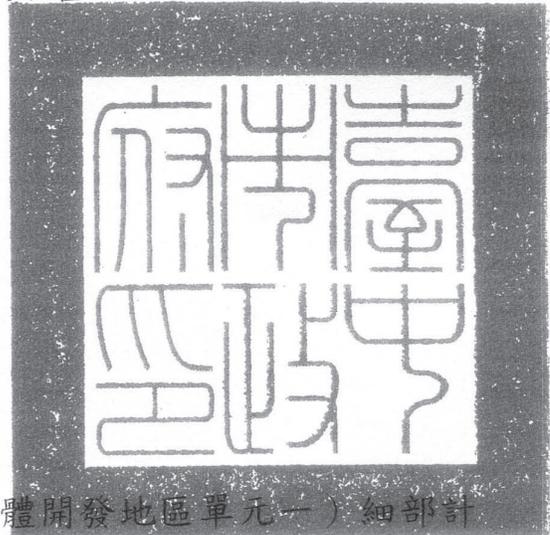
中華民國 100 年 10 月

檔 號：

保存年限：

## 臺中市政府 公告

發文日期：中華民國100年10月24日  
發文字號：府授都計字第1000104114號  
附件：



主旨：公告「變更台中市都市計畫（整體開發地區單元一）細部計畫（配合市地重劃個案變更）案」計畫書、圖，並自發布日起實施，請 周知。

依據：

- 一、都市計畫法第21條、23條、28條。
- 二、本府100年9月28日府授都計第1000181101號函。

公告事項：

- 一、公告內容：如計畫書、圖。
- 二、公告地點：本府都市發展局公告欄、本市西屯區公所公告欄。

市長胡志強

變更臺中市都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更台中市都市計畫(整體開發地區單元一)細部計畫(配合市地重劃個案變更)案	
變更都市計畫法令依據	「都市計畫法」第27條第1項第3、4款	
變更都市計畫機關	臺中市政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地關係權利人姓名	台中市安和自辦市地重劃區重劃會	
本案公開展覽之起訖日期	1. 公展文號：民國100年7月8日府授都計字第1000118058號。 2. 刊登報紙及日期：台灣時報民國100年7月12日第22版、民國100年7月13日第17版、民國100年7月14日第22版。 3. 公展日期：自民國100年7月11日至民國100年8月9日止，合計三十天。 4. 公開說明會：民國100年7月19日上午10時30分於本市西屯區公所4樓會議室舉行。	
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	民國100年9月7日臺中市都市計畫委員會第7次會議審議通過

# 目 錄

壹、計畫緣起-----	1
貳、變更法令依據-----	3
參、變更位置、範圍及面積-----	4
肆、現行細部計畫內容概要-----	6
伍、變更基地現況發展分析-----	9
陸、變更計畫理由及內容-----	11
附件一：個案變更核准函-----	15

## 圖 目 錄

圖 一	變更位置示意圖-----	5
圖 二	「擬定台中市都市計畫(整體開發地區單元一) 細部計畫」示意圖-----	8
圖 三	變更基地土地使用現況示意圖-----	10
圖 四	「變更台中市都市計畫(整體開發地區單元一) 細部計畫(配合市地重劃個案變更)」變更都市 計畫示意圖-----	14

## 表 目 錄

表 一	「擬定台中市都市計畫(整體開發地區單元一) 細部計畫」土地使用面積表-----	7
表 二	「變更台中市都市計畫(整體開發地區單元一) 細部計畫(配合市地重劃個案變更)」變更內容綜理表-----	12
表 三	「變更台中市都市計畫(整體開發地區單元一) 細部計畫(配合市地重劃個案變更)」變更前後土 地使用面積對照表-----	13

## 壹、計畫緣起

第一單元安和自辦市地重劃籌備會於 93 年 10 月 1 日府地劃字 0930156788 號函核准成立，94 年 5 月 2 日已徵詢區內私有土地面積及土地所有權人半數之同意擬定細部計畫，「擬定台中市都市計畫(整體開發地區單元一)細部計畫」於 96 年 11 月 22 日發布實施。重劃計畫書、圖於自 97 年 1 月 31 日至 97 年 2 月 29 日止辦理公告 30 日，97 年 4 月 15 日召開會員大會選出理監事成立重劃會。為辦理重劃區土地分配之需要依據平均地權條例 59 條規定，奉內政部 99 年 9 月 27 日內授中辦地字第 0990050403 號函核定，訂於 99 年 10 月 1 日至 100 年 3 月 31 日止公告禁止或限制事項如下：一、土地移轉、分割或設定負擔。二、建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形。現地上物補償費已發放達九成，重劃前後地價已送市府評議完竣。市府繼續受理妨礙重劃土地分配及工程施工調處案件，土地現正辦理重劃工程施工中，另土地分配成果業於 100 年 3 月 13 日至 4 月 13 日公告。

安和自辦市地重劃區緊臨中港路和中科商圈，掌握七期、高鐵、中科的三角核心地位，擁有交通便利的黃金地段；中港路三段(50 米)與安和路(25 米)交岔口附近位屬中港路國際交流軸帶輻輳位置，可配合其北側之中部科學園區基地之開發，作為大肚山地區較高消費勞貨之供應中心，提供必要的生活服務。

但單元一細部計畫將中港路三段與安和路交岔口鄰近街廓規劃為第一之 B 種住宅區及第二之 A 種住宅區，其使用管限制不得做為大型商店、飲食店使用，將影響該地區未來之整體發展。

依據該地區土地所有權人於民國 100 年 4 月 4 日向重劃會提出之異議書，建議比照 13 期重劃區，允許 30 米以上道路兩

側街廓得做大型商店、飲食店使用。因此將中港路兩側街廓增加附帶條件：面臨中港路建築基地面寬 20 米、面積 1000 平方公尺以上者，得做大型商店、飲食店使用。該地區土地使用與交通運輸條件優越，調整使用管制內容後得以積極改善都市體質，並營造高活力的都市入口意象。

上述內容涉及調整都市計畫細部計畫內容，故提出個案變更計畫，以為促進整體開發地區單元一實質計畫開發完成。故擬向臺中市政府申請辦理本次細部計畫個案變更計畫，俾以辦理後續市地重劃業務。

## 貳、變更法令依據

一、「都市計畫法」第 27 條第 1 項第 3、4 款規定：

都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：

- （一）因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。
- （二）為避免重大災害之發生時。
- （三）為適應國防或經濟發展之需要時。
- （四）為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。

二、本案於民國 100 年 6 月 3 日中市地劃字第 1000016688 號函，經臺中市政府地政局認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3、4 款規定，准予辦理個案變更相關事宜。（附件一）

### **參、變更位置、範圍及面積**

變更基地位於臺中市西屯區台中港路三段與安和路交岔口附近，隸屬「擬定台中市都市計畫(整體開發地區單元一)細部計畫區」，土地使用分區為第一之 B 種住宅區及第二之 A 種住宅區，面積合計為 8.7720 公頃。詳細變更位置參見圖一所示。



圖 一 變更位置示意圖

## 肆、現行細部計畫內容概要

「擬定台中市都市計畫(整體開發地區單元一)細部計畫」計畫區位於臺中市西屯區，台中港路與中山高速公路交會處西側，其範圍東以筏子溪為界，西沿安和路、台中港路接西屯區福安里，北迄安和路與西屯路交叉口以北約 170 公尺處，南與臺中市南屯區相望，行政里包括永安里、福安里、福和里及協和里部分範圍，計畫面積為 55.8213 公頃。

### 一、計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

### 二、計畫人口與密度

計畫人口為 7,500 人，居住淨密度約為每公頃 258 人。

### 三、土地使用計畫

現行計畫規劃有第一之 A 種住宅區、第一之 B 種住宅區、第二之 A 種住宅區及第五種商業區等，面積合計 30.6504 公頃，佔計畫面積 54.91%。(參見表一現行計畫土地使用面積表、圖二現行計畫示意圖)

### 四、公共設施計畫

現行計畫規劃文中用地、文小用地、廣場兼停車場用地、機關用地、公園用地、排水道用地、道路用地等，面積合計 25.1709 公頃，佔計畫面積 45.09%。

表一 「擬定台中市都市計畫(整體開發地區單元一)細部計畫」土地使用面積表

項 目		面積(公頃)	百分比(%)	
土地 使用 分區	住宅區	第一之 A 種住宅區	1.8540	3.33
		第一之 B 種住宅區	21.3790	38.30
		第二之 A 種住宅區	5.8350	10.45
		小 計	29.0680	52.08
	商業區	第五種商業區	1.5824	2.83
合 計		30.6504	54.91	
公共 設施 用地	文中用地		2.3995	4.30
	文小用地		2.2400	4.01
	廣場兼停車場用地		1.0821	1.94
	機關用地		0.6000	1.07
	公園用地		6.8499	12.27
	排水道用地		0.2953	0.53
	道路用地		11.7041	20.96
合 計		25.1709	45.09	
總 計		55.8213	100.00	

註：表內面積以核定計畫圖實際地籍分割面積為準。

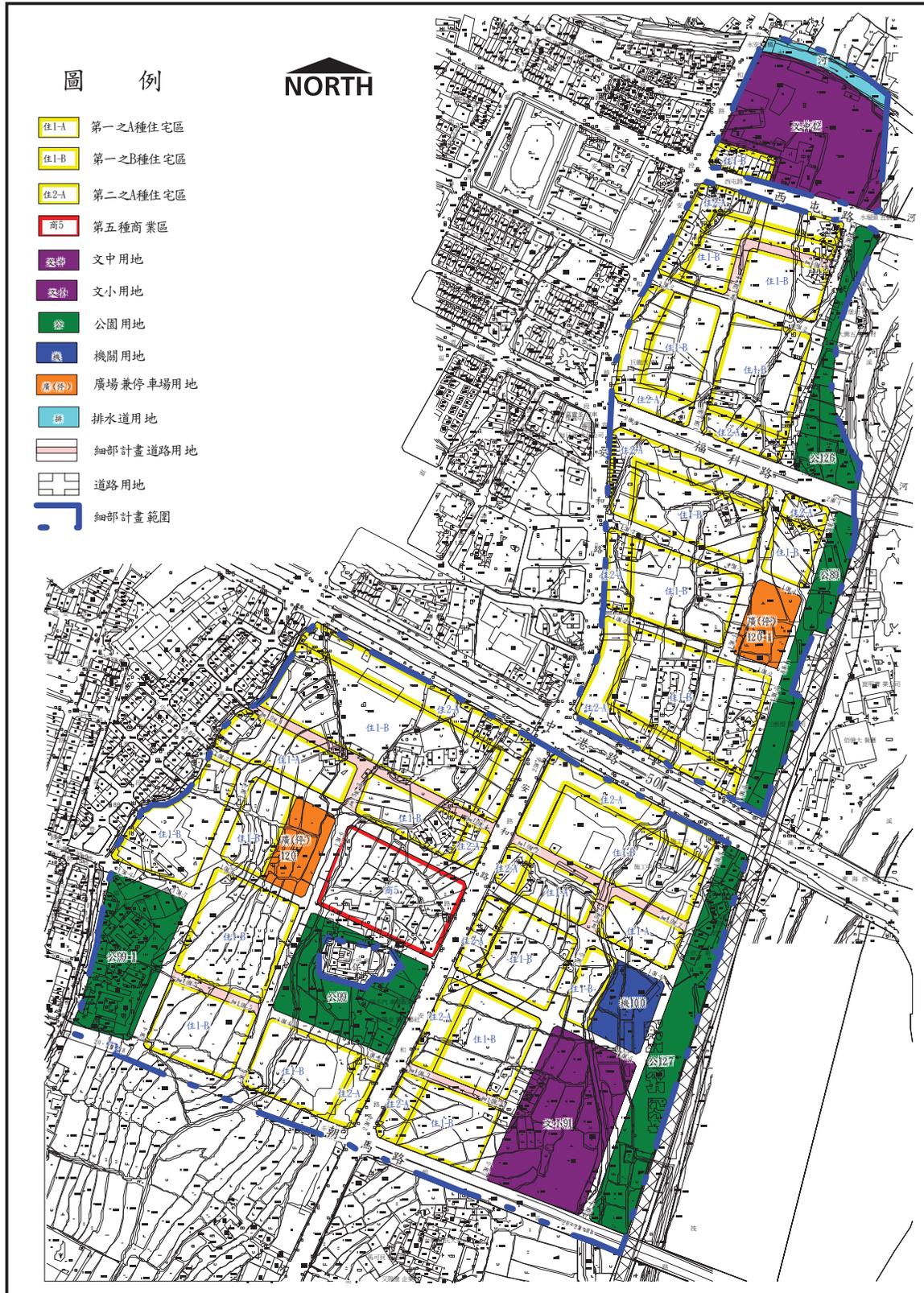


圖 二 「擬定台中市都市計畫(整體開發地區單元一)細部計畫」示意圖

## 伍、變更基地現況發展分析

本變更基地位於「擬定台中市都市計畫(整體開發地區單元一)細部計畫區」中間，現正辦理重劃工程施工中；土地使用分區為第一之 B 種住宅區及第二之 A 種住宅區。基地南面臨 50 米中港路及 25 米安和路；由中港路往東可接中港交流道及 80 米外環道，往西可接中棲路；由安和路往南接忠勇路可到南屯區及烏日區；對外交通十分便利。

統聯客運臺中轉運站位於變更基地範圍內；東側鄰中港交流道，距離新市政中心約 2600 公尺；西北側臨寶成國際集團總部大樓、裕元花園酒店及福華飯店約 92 公尺，距離中部科學園區約 2000 公尺；西南側與世貿中心相距約 520 公尺、與臺中工業區相距約 1000 公尺；西側與東海大學相距約 840 公尺、與澄清醫院距離約 780 公尺；北側與永安國小相距約 450 公尺。未來中部科學園區陸續開發及中科特定區計畫確定後相關重大建設相繼開闢，基地周邊休閒、教育、交通、機關等各項公共設施均十分健全，因此，本基地不論是做為辦公或商業活動在區位上均十分適宜。(參見圖三變更基地土地使用現況示意圖)

變更基地附近中港路南、北兩側主要劃設為第三種住宅區及第三-1 種商業區(寶成國際集團總部大樓、裕元花園酒店)，目前主要發展為飯店、辦公大樓、住辦大樓及零售服務業使用型態。

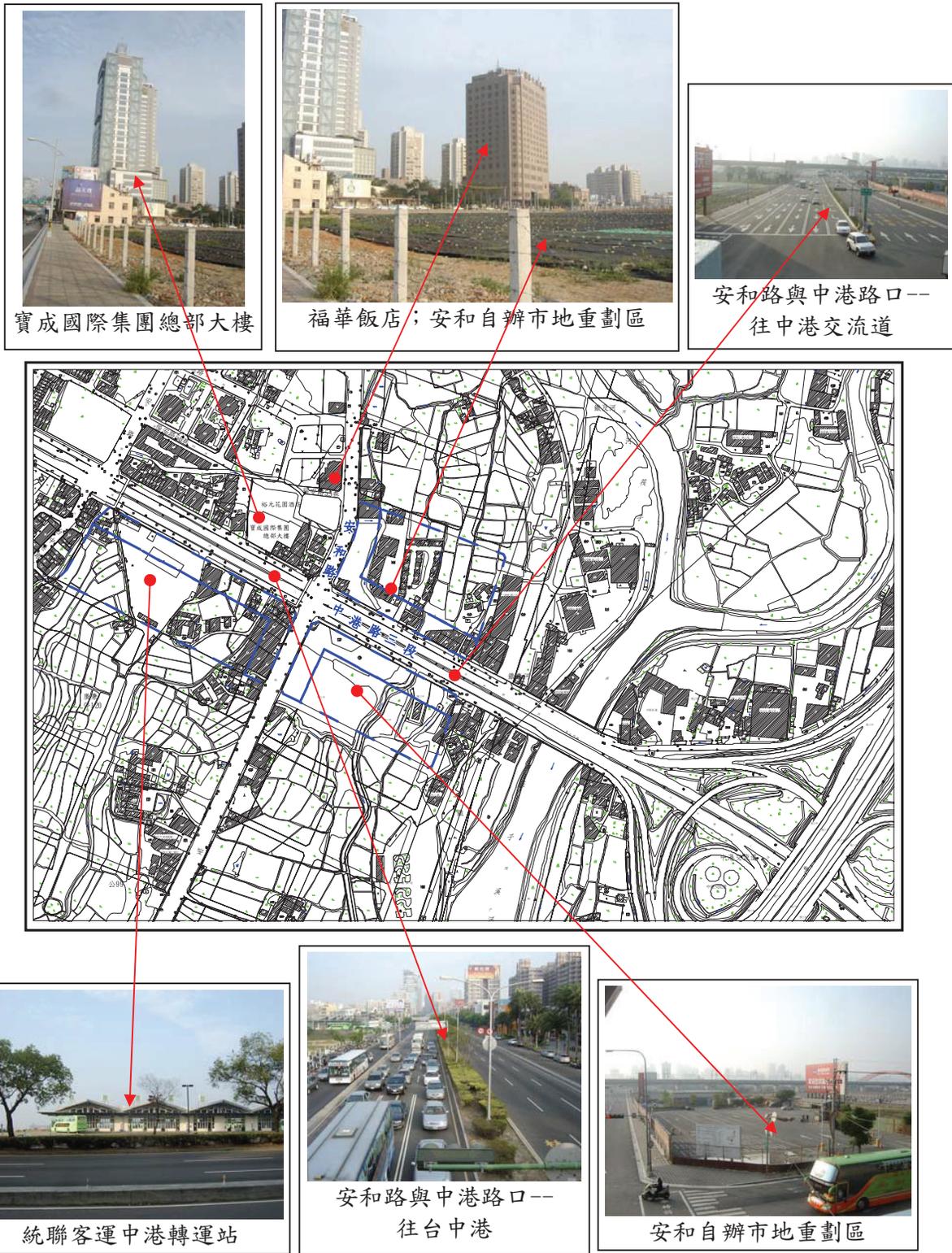


圖 三 變更基地土地使用現況示意圖

## 陸、變更計畫理由及內容

### 一、變更內容

本次變更僅針對中港路兩側街廓增加附帶條件：1. 面臨中港路建築基地面寬 20 米、面積 1000 平方公尺以上者，得做大型商店、飲食店使用。2. 符合前點規定做大型商店、飲食店者，其臨中港路部分應自建築線退縮 10 公尺為無遮簷人行步道，且應依都市計畫法臺灣省施行細則第 16 條規定辦理，並於申請建造執照前送台中市都市設計審查委員會審查。

參見表二變更內容綜理表、表三變更前後土地使用面積對照表、圖四變更都市計畫示意圖。

表二 「變更台中市都市計畫(整體開發地區單元一)細部計畫(配合市地重劃個案變更)」變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
一	中港路兩側街廓	<p>第二之A種住宅區(2.9639公頃) 第一之B種住宅區(5.8081公頃)</p>	<p>第二之A種住宅區(2.9639公頃) 第一之B種住宅區(5.8081公頃) <u>附帶條件：</u> <u>1.面臨中港路建築基地面寬20米、面積1000平方公尺以上者，得做大型商店、飲食店使用。</u> <u>2.符合前點規定做大型商店、飲食店者，其臨中港路部分應自建築線退縮10公尺為無遮簷人行步道，且應依都市計畫法臺灣省施行細則第16條規定辦理，並於申請建造執照前送台中市都市設計審查委員會審查。</u></p>	<p>1. 變更基地位於中港路三段(50米)與安和路(25米)交岔口，該區位屬中港路國際交流軸帶輻輳位置，可配合其北側之中部科學園區基地之開發，作為大肚山地區較高消費勞貨之供應中心，提供必要的生活服務。</p> <p>2. 變更基地周邊多為商業使用，包括裕元花園酒店、福華飯店、燦坤、全國電子、麥當勞等，若限制不能設置大型商店、飲食店使用，顯不符實際；建議比照13期重劃區，將30米以上道路兩側街廓允許做大型商店、飲食店使用。</p> <p>3. 該區位土地使用與交通運輸條件優越，調整使用管制內容後得以積極改善都市體質，並營造高活力的都市入口意象。</p>

附註：1. 凡本計畫未變更部分均以原計畫為準。

2. 表列面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 三 「變更台中市都市計畫(整體開發地區單元一)  
細部計畫(配合市地重劃個案變更)」變更前後  
土地使用面積對照表

項 目		變更前面積 (公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	變更後 面積(公 頃)	估計畫面 積百分比 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	第一之 A 種住宅區	1.8540		1.8540	3.33
		第一之 B 種住宅區	21.3790	0.0000	21.3790	38.30
		第二之 A 種住宅區	5.8350	0.0000	5.8350	10.45
		小 計	29.0680	0.0000	29.0680	52.08
	商業區	第五種商業區	1.5824		1.5824	2.83
	合 計		30.6504		30.6504	54.91
公共 設施 用地	文中用地	2.3995		2.3995	4.30	
	文小用地	2.2400		2.2400	4.01	
	廣場兼停車場用地	1.0821		1.0821	1.94	
	機關用地	0.6000		0.6000	1.07	
	公園用地	6.8499		6.8499	12.27	
	排水道用地	0.2953		0.2953	0.53	
	道路用地	11.7041		11.7041	20.96	
	合 計	25.1709	0.0000	25.1709	45.09	
總 計		55.8213	0.0000	55.8213	100.00	

註：表內面積以核定計畫圖實際地籍分割面積為準。



圖四 「變更台中市都市計畫(整體開發地區單元一)細部計畫(配合市地重劃個案變更)」  
變更都市計畫示意圖