



業及服務空間，其使用容積樓地板面積不得少於總容積樓地板 50%，詳表 3。

(二) 第三種州廳專用區增訂「作公益性設施（圖書館、博物館、藝術中心、活動中心等）及文化創意產業之各項產業相關設施，其使用容積樓地板面積不得少於總容積樓地板 50%。」之規定。

**第二案：「變更臺中市大坑風景特定區主要計畫（第一次通盤檢討）案」變 67 案宗教專用區變更回饋擬採代金繳納案件**

**決議：**本案准照提會內容通過，變更宗教專用區回饋計畫中有關捐贈公共設施用地，同意改以折繳代金方式辦理回饋。

八、 散會：上午 10 時 30 分。

討論事項	第一案	所屬行政區	臺中市西區
提案單位	臺中市政府都市發展局	簡報單位	龍邑工程顧問股份有限公司
案由	變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（第三次通盤檢討）（臺中州廳專用區部分）案		
說明	<p><b>一、計畫緣起</b></p> <p>臺中州廳專用區自日治時期（1913年）起即為臺中地區重要行政中心，臺中市政府、臺中市議會及其他相關行政機關於99年底陸續遷出後，為避免行政機能抽離加速舊市區衰敗，以及為活化古蹟及歷史建築，故啟動「臺中州廳及附近地區都市更新計畫」，併同辦理都市計畫變更作業。變更主要計畫部分已於103年公告發布實施，由機關用地變更為臺中州廳專用區，而擬定細部計畫部分，則為因應都市更新事業計畫招商需要，計畫草案審定而未發布。</p> <p>臺中州廳專用區細部計畫審竣迄今近十年，整體都市發展政策及環境時空背景已有重大變化，原本以都市更新為主之細部計畫方案已不符現有文化資產再利用需求，而今州廳及周邊歷史建物即將修復完成，並將陸續辦理招商再利用。為活化及再利用臺中州廳文化資產，帶動臺中舊市區再發展，爰依據本市第135次都委會決議納入「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（第三次通盤檢討）案」，重新研議細部計畫。</p> <p>「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（第三次通盤檢討）案」業於112年7月27日及113年6月5日分二階段公告發布實施，本階段案件係為配合臺中州廳專用區變更計畫內容，期透過細部計畫引導都市空間機能轉換，進行空間改造並導入新的都市活動，加速舊市區復甦。</p> <p><b>二、辦理機關：</b>臺中市政府。</p> <p><b>三、法令依據：</b>都市計畫法第26條。</p> <p><b>四、計畫位置、範圍及面積</b></p> <p>臺中州廳專用區位於臺中市西區、舊有市區及一至五期市地重劃地區細部計畫區之東南側，北側臨20公尺之民權路、東側臨10公尺之市府路、南側臨10公尺之民生路、西側為20公尺之三民路一段，面積合計約4.37公頃，詳圖1變更位置及範圍示意圖。</p> <p><b>五、現行主要計畫內容概要</b></p> <p>變更範圍現行主要計畫為臺中州廳專用區，面積約4.37公頃，詳圖2現行主要計畫示意圖。依「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（變123案）」，其開發方式為：「由臺中市政府依都市更新條例規定方式實施都市更新，倘配合中央及地方重大建設計畫，得改以其他方式開發。」</p> <p>依據「變更臺中市都市計畫主要計畫（不包含大坑風景區）部分機關用地及道路用地為臺中州廳專用區（配合臺中州廳及附近地區都市更新）案」，</p>		

後續應由臺中市政府本於權責辦理細部計畫擬定作業，並依下列原則處理：

- (一) 有關土地使用容許項目，應遵循本計畫變更宗旨及符合專用區劃設目的，以活化古蹟及歷史建築為前提，導入適當之土地使用機能，藉由活化文化資產帶動舊市區復甦，並於細部計畫訂定之。
- (二) 變更後之平均容積率仍應以維持 250% 為原則，並於細部計畫中妥予分派。
- (三) 私有土地變更為「臺中州廳專用區」之回饋比例訂為 30%，其回饋方式、時機，應於細部計畫中妥予敘明。
- (四) 細部計畫不另行訂定容積獎勵措施，應回歸中央或地方相關法令辦理。
- (五) 為凸顯本計畫區之歷史價值及都市風貌，本計畫區新建物之量體、型式應能襯托古蹟及歷史建築之風貌，並與其相互融合，且全區皆應完成都市設計審議後，始得發照建築。未配合本計畫同步辦理都市更新者，應於細部計畫訂定相關規定，限期進行整建或維護更新。
- (六) 有關行人及車輛動線部分，應於未來開發時予以妥善規劃，惟人行動線仍應以串連開放空間及重要活動據點為原則；車行動線則應優先以民權路或三民路為主要出入口。前開交通動線規劃原則應納入細部計畫敘明，以茲明確。

#### 六、現行細部計畫內容概要

- (一) 計畫年期：115 年。
- (二) 計畫人口與密度：693,000 人，人口淨密度約為每公頃 500 人。
- (三) 土地使用計畫：劃設住宅區、商業區、工業區、保存區、文教區、創意文化專用區、電信專用區、加油站專用區與自來水事業專用區等使用分區，面積合計 1,695.50 公頃，約占計畫區總面積 56.04%，其中劃設臺中州廳專用區 4.37 公頃，占計畫區總面積 4.37%，詳圖 3 現行細部計畫示意圖。
- (四) 公共設施計畫：包含學校用地（文大、文高、文中、文小）、機關用地、社教機構用地、公園用地、兒童遊樂場、市場用地、停車場用地、排水道用地、園道用地、道路用地、鐵路用地等，面積合計 1,330.19 公頃，約占計畫區總面積 43.96%。

#### 七、變更計畫內容

本階段案件係配合臺中州廳專用區訂定細部計畫內容，共提列 4 個變更案件，詳表 1 變更內容綜理表、圖 4 變 1 案變更計畫示意圖、表 3 臺中州廳專用區土地使用分區管制要點綜理表及表 4 臺中州廳專用區都市設計準則綜理表。

#### 八、事業及財務計畫：詳表 5 事業及財務計畫表。

#### 九、公開展覽期間人民及團體陳情意見

- (一) 公開展覽期間：自 114 年 6 月 23 日起 30 天。
- (二) 公開說明會：114 年 7 月 9 日（星期三）上午 10 時假本市西區區公所四樓禮堂舉行。

(三)人民及團體陳情意見：人民或團體陳情意見共計3件。詳表6人民及團體陳情意見綜理表。

本案經簽奉核可，由本市都市計畫委員會楊委員龍士(召集人)、薛委員孟琪、張委員莉欣、林委員良泰、朱委員南玉、鍾前委員慧諭、宋前委員文沛等人組成專案小組，分別於114年9月3日、115年3月17日召開2次專案小組會議，並獲致具體建議意見如下：

本案建議除下列各點外，其餘照本次會議補充資料修正通過。請修正計畫書圖內容續提大會審議。

#### 一、變1案土地使用計畫：維持公展草案並請補充變更理由。

(一)考量周邊地區停車供需已趨飽和，且115年7月文化局進駐臺中州廳及115年底大屯郡役所等文化資產對外營運均將衍生停車需求，爰停車場開闢具有急迫性。另為預留歷史建築「西區民生路56巷日式宿舍」後續就近遷移之處置彈性，應加速取得土地，倘納入私有土地聯合開發將增加整體規劃之不確定性及整合困難。基於整體公共建設推動時效及可行性，建議同意劃設為停車場用地。

(二)有關將衛福部研習中心劃入停車場用地範圍部分，經查衛福部研習中心係於85年取得使用執照(85中工建使字第00717號)，尚未達行政院所頒財物分類標準規定最低使用年限，且仍持續使用中，故維持公展草案劃設為第二種臺中州廳專用區。

#### 二、歷史建築「西區民生路56巷日式宿舍」之處置

(一)依本市文化資產處列席代表表示，歷史建築「西區民生路56巷日式宿舍」修復及再利用計畫已提出「異地重建」構想，實際搬遷計畫仍須提文化資產審議委員會審議確認。

(二)為提升基地利用效率，建議由文資主管單位持續研議歷史建築民生路56巷日式宿舍遷移事宜。

#### 三、停車場用地之開發

(一)考量停車空間供給之急迫性及文化資產保存，建議短期得先行取得用地並開闢為平面停車場，俟歷史建築遷移後，再併同毗鄰之第二種、第三種臺中州廳專用區整體開發，以立體多目標方式開闢停車場用地。

(二)針對陳情人表達共同開發之意願，建議再研議保留私有地主參與都市更新權利彈性措施之可行方案，提大會討論。

#### 四、為維護文化資產周邊整體景觀與環境品質，建議各種臺中州廳專用區不得作為容積移轉之接受基地，請納入土地使用分區管制要點規定。

#### 五、其他及應補充事項

(一)本計畫土地使用分區管制要點規定，第三種臺中州廳專用區之原有建築物應於本計畫發布實施後三年內申請都市更新整建或維護計畫，否則逐年調降容積率。為維護私有土地所有權人權益，建議本案發布實施後市府主動發函通知相關土地所有權人，以盡告知義務。

專案小組初步建議意見

(二)請補充交通局、衛福部研習中心建築年限，以及黎明大樓、兆豐銀行現況容積之情形，供審議參考。

#### 六、其餘專案小組初步建議意見

(一)變更內容明細表部分：共計4案，經小組初步建議意見後，建議照案通過案件共計1件、修正後通過共計3案，詳表1變更內容綜理表。

(二)土地使用分區管制要點部分：詳表3。

(三)臺中州廳專用區土地使用分區管制要點綜理表。

(四)都市設計準則部分：詳表4臺中州廳專用區都市設計準則綜理表。

(五)人民及團體陳情意見部分：共計3件，詳表6人民及團體陳情意見綜理表。

一、有關停車場用地之開發，考量陳情人表達共同開發之意願，參酌武德街道路拓寬案例，研提私有地主保留參與都市更新權利之彈性措施，提請大會討論。

二、第二種臺中州廳專用區現況做機關使用，遵循主要計畫變更宗旨及符合專用區劃設目的，未來除由原行政機能轉化為具社會教育功能外，並導入藝術、創意展演及旅遊服務活動，故其容許使用項目，建議仍以文化创意產業、公務機關及文化相關之公共使用為主，建議修訂第二種臺中州廳專用區之容許使用項目如下，提請大會討論。

提請  
大會  
討論  
事項

專案小組建議方案（同公展草案）	本次提會建議修正條文
<p>(二)第二種臺中州廳專用區以<u>導入較高服務層級之大型商業活動，並提供文化相關之公共使用為主，除不得為住宅、工業、舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他類似之營業場所、電子遊戲場、加油站、殯葬服務業之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制；其中作圖書館、博物館、藝術中心、活動中心等公益性設施及符合文化部令頒「文化创意產業內容及範圍」之各項產業相關設施，其使用容積樓地板面積不得少於總容積樓地板50%。符合專用區劃設目的且經本府文化局同意之策略性產業，不在此限。</u></p>	<p>(二)第二種臺中州廳專用區以<u>文化创意產業、公務機關及文化相關之公共使用為主，其允許使用項目如下：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.符合文化部令頒「文化创意產業內容及範圍」之各項產業相關設施。</li> <li>2.圖書館、博物館、藝術中心及類似機構。</li> <li>3.各級行政、民意及其他公務機關。</li> <li>4.金融及保險業。</li> <li>5.會議及展覽服務業。</li> <li>6.零售業、餐飲業、旅館業；<u>使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板50%。</u></li> <li>7.符合專用區劃設目的且經本府文化局同意之策略性產業及服務空間。</li> </ol>

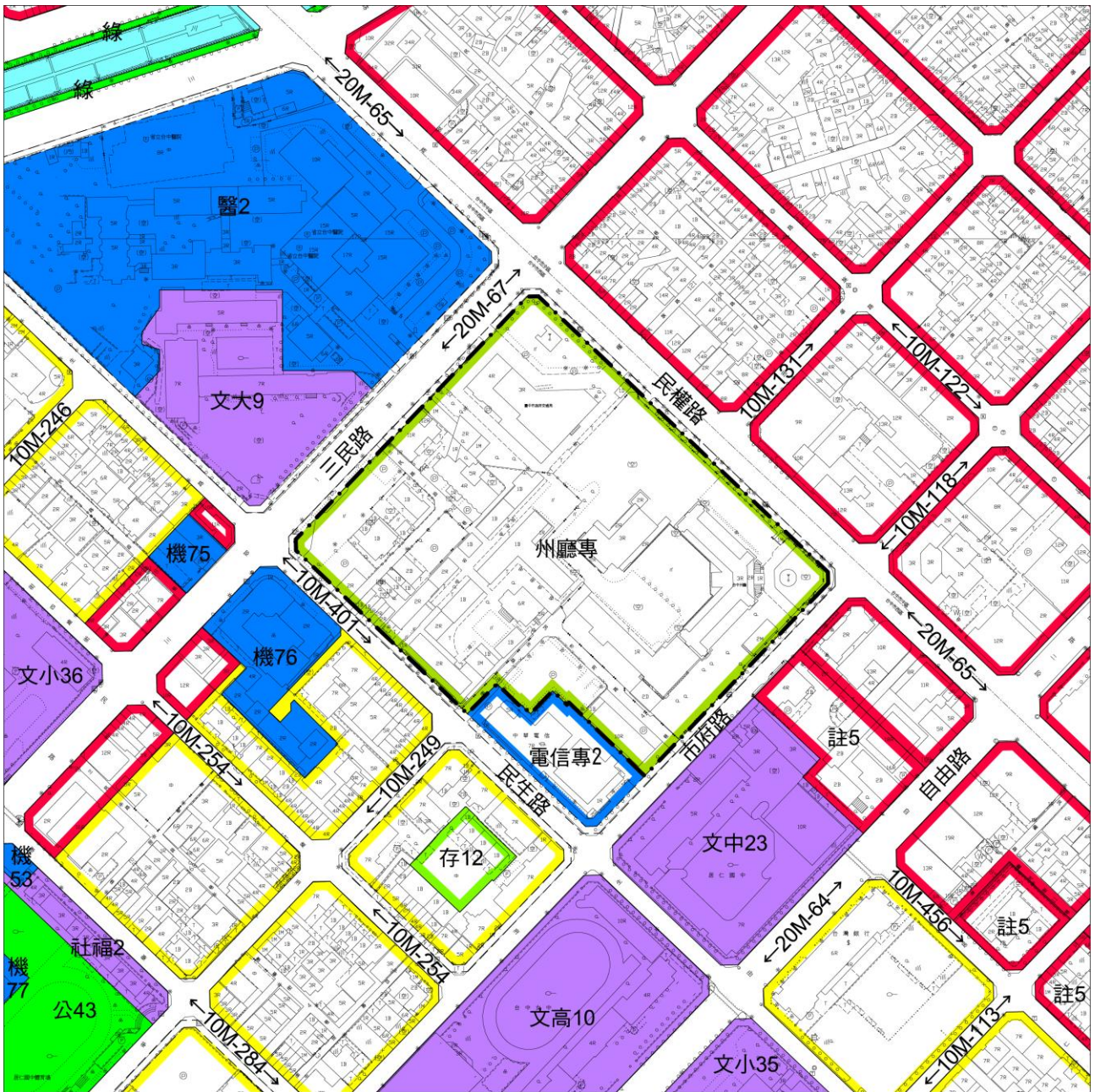
市都  
委會  
決議

本案除依下列意見修正外，其餘准照提會內容及專案小組建議意見修正後通過：

- 一、土地使用分區管制要點之公共開放空間規定，臨 20M-65 道路（民權路）之退縮空間應留設至少 2 公尺自行車道，考量當地以人行及觀光系統為主，爰建議刪除。
- 二、人 1、人 2 及人 3 陳情停車場用地共同開發，經專案小組建議參考相關案例研議可行性部分，考量本案尚無明確開發時程及執行機制，爰建議未便採納，仍以協議價購、徵收等方式進行開發。
- 三、變 3 案(增訂臺中州廳專用區土地使用分區管制要點)修正後通過，修正內容如下，詳表 3：
  - (一)第二種臺中州廳專用區現況做機關使用，為遵循主要計畫變更宗旨及符合專用區劃設目的，其容許使用項目，建議仍以文化創意產業、公務機關及文化相關之公共使用為主，修訂為符合文化部令頒「文化創意產業內容及範圍」之各項產業相關設施、各級行政、民意及其他公務機關及符合專用區劃設目的且經本府文化局同意之策略性產業及服務空間，其使用容積樓地板面積不得少於總容積樓地板 50%，詳表 3。
  - (二)第三種州廳專用區增訂「作公益性設施（圖書館、博物館、藝術中心、活動中心等）及文化創意產業之各項產業相關設施，其使用容積樓地板面積不得少於總容積樓地板 50%。」之規定。



圖 1 變更位置及範圍示意圖



計畫圖例

住宅區	文大 文大用地	公 公園用地	排水道用地
商業區	文高 文高用地	兒 兒童遊樂場用地	道路用地
存 保存區	文中 文中用地	綠 綠地、綠帶用地	人行步道用地
電信專 電信專用區	文小 文小用地	機 機關用地	變更範圍
州廳專 臺中州廳專用區	社福 社會福利設施用地	醫 醫療衛生機構用地	

註：公設編號前加註「細」者為細部計畫公共設施用地。

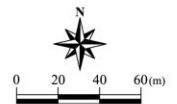
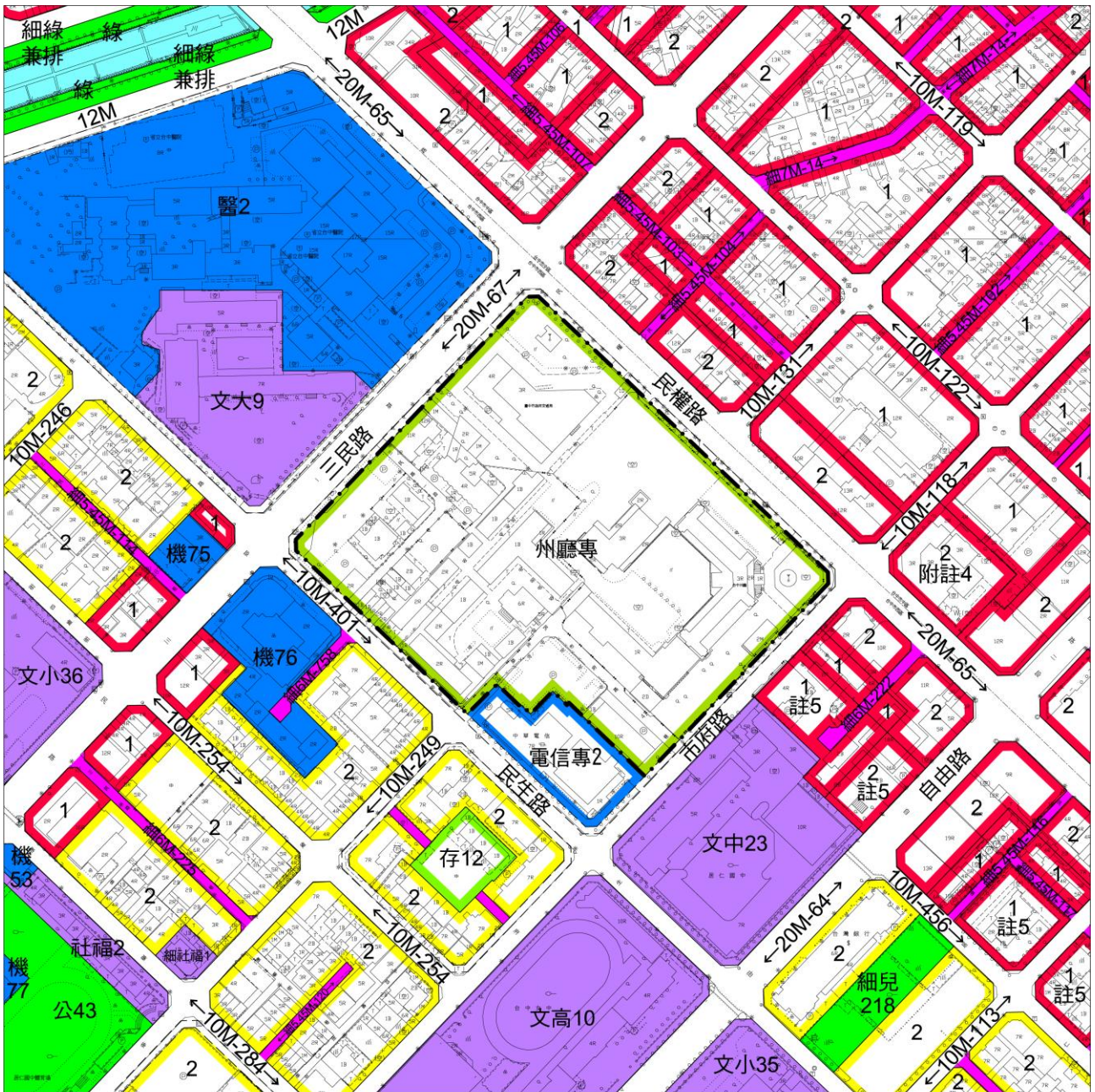


圖 2 現行主要計畫示意圖



計畫圖例

第二種住宅區	文大用地	兒童遊樂場用地	道路用地
第一種商業區	文高用地	綠地、綠帶用地	人行步道用地
第二種商業區	文中用地	綠地用地兼作排水道使用	細部計畫道路用地
保存區	文小用地	機關用地	細部計畫人行步道用地
電信專用區	社會福利設施用地	醫療衛生機構用地	規劃範圍
臺中州廳專用區	公園用地	排水道用地	

註：公設編號前加註「細」者為細部計畫公共設施用地。

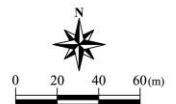


圖 3 現行細部計畫示意圖

表 1 變更內容綜理表

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	西區民權路、三民路、民生路、市府路所圍街廓	臺中州廳專用區 (4.37公頃)	第一種臺中州廳專用區 (2.81公頃) 第二種臺中州廳專用區 (0.81公頃) 第三種臺中州廳專用區(附註23) (0.18公頃) 停車場用地(細停180) (0.57公頃)  附註23： 1.第三種臺中州廳專用區申請建築物用途變更，或建築基地新建或增建時，應依下列規定辦理回饋： (1)建築物用途變更，須繳納之代金為申請建築基地面積×30%×[申請變更樓地板面積／(該建築基地面積×法定容積率)]×(經一家專業估價者所評定土地價格且不得低於當年之當地平均公告土地現值×1.4)。但以土地平均公告現值之一點四倍估算後，低於新臺幣貳佰萬元者，得依其估算金額折繳代金。 (2)基地依容許容積新建、增建，須繳納之代金為申請建築基地面積×30	1.為配合文化資產修復再利用、公有土地轉型活化及利於後續開發管制，爰依「變更臺中市都市計畫主要計畫(不含大坑風景區)部分機關用地及道路用地為臺中州廳專用區(配合臺中州廳及附近地區都市更新)案」細部計畫擬定處理原則，訂定細部計畫內容。 2.考量文化資產定著土地、不具文資身份之公有土地及既存私有合法建物等不同類型之土地特性，規劃三類專用區，並賦予適當的土地使用強度與相應的管制規範，以確保歷史風貌的保存與區域發展的平衡。 3.為確保臺中州廳及周邊歷史建築群歷史紋理之重現，將區內具文化資產身份之地區及周邊公有土地，依其完整範圍劃設為第一種臺中州廳專用區。 4.民權路及三民路口公有土地，為配合行政機關遷移後騰空土地再開發，導入使用強度較高之商業、文化展演及旅遊服務等使用，劃設為第二種臺中州廳專用區。 5.領得使用執照之既有私人建物(兆豐銀行、黎明大樓)，依其權屬範圍劃設為第三種臺中州廳專用區，除依原領執照繼	併專案小組初步建議意見一辦理。	依專案小組建議意見辦理。

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			
			<p><math>\% \times</math> (經一家專業估價者所評定土地價格且不得低於當年之當地平均公告土地現值<math>\times 1.4</math>)</p> <p>2. 已依本規定辦理完成建築物用途變更者，如該建築基地申請新建、增建時，仍應依前開之基地新建、增建繳納代金公式計算繳納回饋代金。已申請用途變更者，如該建築基地申請新建、增建時，仍應依前項第(2)點規定計算回饋代金，並得扣除已繳納金額後繳納。</p> <p>3. 回饋代金應於核准使用執照或變更使用執照前繳入「臺中市都市更新及都市發展建設基金」，專供臺中市都市發展與建設之用。</p>	<p>續維持原使用，得申請建築物用途變更或新建，並依主要計畫指導訂定回饋比例 30%，於附註敘明回饋方式與時機。</p> <p>6. 為支援第一種臺中州廳專用區衍生之停車需求，於民生路及三民路口規劃一處停車場用地。</p>		
變 2	土地使用分區管制要點	未訂定	增訂條文如下： 二十一、臺中州廳專用區周邊主要計畫人行步道用地（詳附圖 3），得供建築基地車輛出入通行使用。	<p>1. 臺中州廳專用區及周邊共 4 處街廓，外圍為 4M 人行步道用地，依內政部函釋「人行步道用地」係規劃供行人徒步使用之道路用地，不得作為停車空間車道出入通行使用，恐影響未來開發。</p> <p>2. 為都市發展需求，增訂土管條文得兼供建築基地車輛出入通行使用。</p>	照案通過。	照案通過。
變 3	土地使用分區	增訂臺中州廳專用區土地使用分區管制要點（詳第六章第二節）		1. 配合臺中州廳及周邊歷史建物修復及再利用計畫，為活化古蹟及歷史	除併專案小組初步建議意見四辦理	除併市都委會決議一與三辦

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			
	管制要點			<p>建築，引導周邊地區都市空間機能轉換，導入適當之土地使用機能，故訂定土地使用管制規定。</p> <p>2.依「變更臺中市都市計畫主要計畫（不包含大坑風景區）部分機關用地及道路用地為臺中州廳專用區（配合臺中州廳及附近地區都市更新）案」細部計畫擬定處理原則，針對各種臺中州廳專用區使用強度、使用限制、開放空間留設、文化資產保護訂定相關規定。</p> <p>3.考量臺中州廳專用區之管制規定具有獨特性，故以增訂專章方式辦理。</p>	<p>外，其餘詳表 3 臺中州廳專用區土地使用分區管制要點綜理表「專案小組初步建議意見」欄。</p>	<p>理外，其餘詳表 3 臺中州廳專用區土地使用分區管制要點綜理表「市都委會決議」欄。</p>
變 4	臺中州廳專用區	增訂臺中州廳專用區都市設計準則（詳第六章第三節）		<p>1.依「變更臺中市都市計畫主要計畫（不包含大坑風景區）部分機關用地及道路用地為臺中州廳專用區（配合臺中州廳及附近地區都市更新）案」細部計畫擬定處理原則，為凸顯本計畫區之歷史價值及都市風貌，本計畫區新建物之量體、型式應能襯托古蹟及歷史建築之風貌，並與其相互融合，且全區皆應完成都市設計審議後，始得發照建築。</p> <p>2.為辦理臺中州廳專用區都市設計審議作業，增訂臺中州廳專用區都市設計準則，供審議參考。</p>	<p>詳表 4 臺中州廳專用區都市設計準則綜理表「專案小組初步建議意見」欄。</p>	<p>詳表 4 臺中州廳專用區都市設計準則綜理表「市都委會決議」欄。</p>



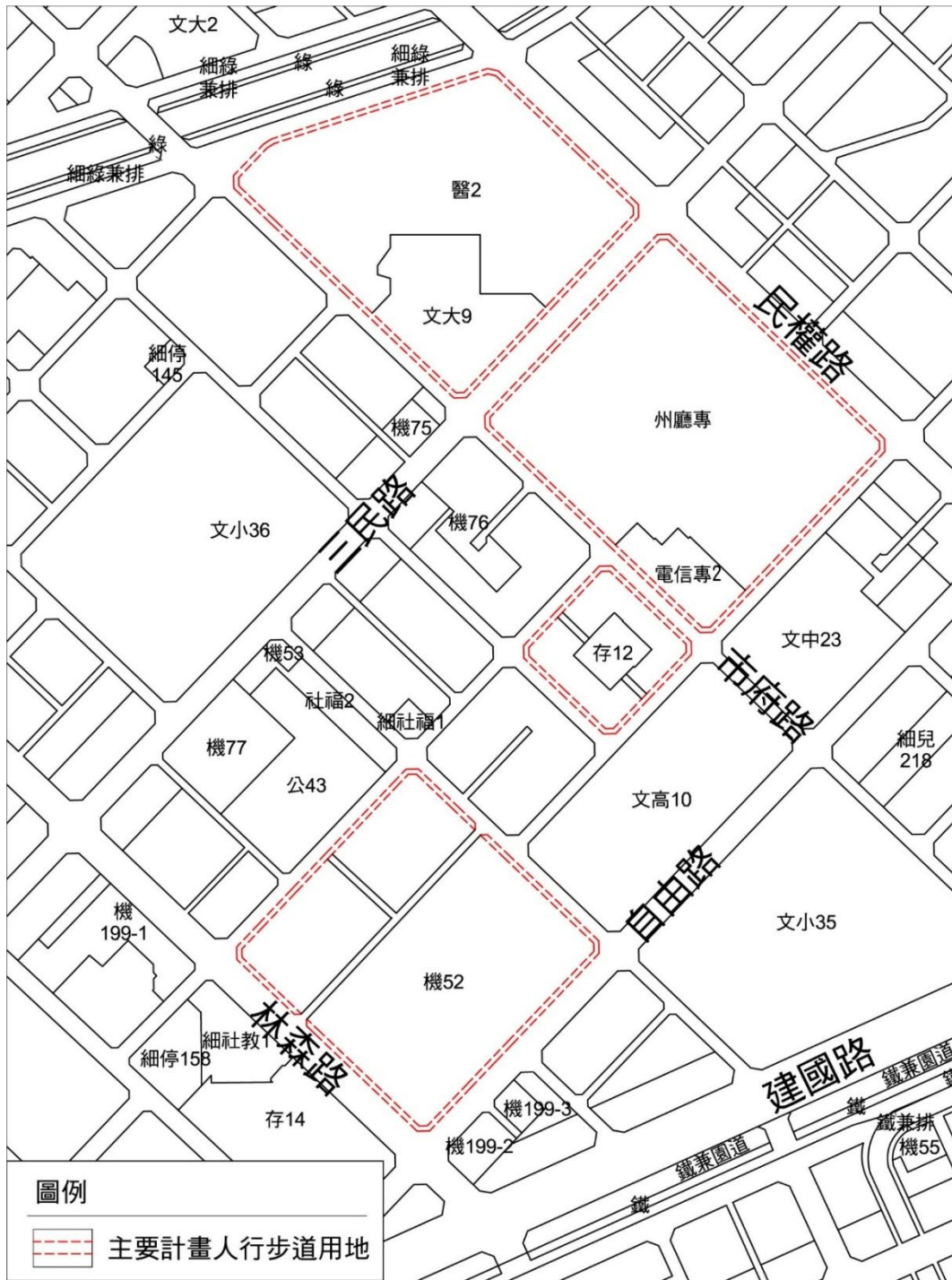
圖 4 變 1 案變更計畫示意圖

表 2 檢討後細部計畫土地使用面積表

項目	現行計畫		面積增減 (公頃)	變更後計畫		
	面積 (公頃)	比例 (%)		面積 (公頃)	比例 (%)	
臺中州廳專用區	第一種臺中州廳專用區	4.37	0.14	+2.81	2.81	0.09
	第二種臺中州廳專用區			+0.81	0.81	0.03
	第三種臺中州廳專用區			+0.18	0.18	0.00
	停車場用地			+0.57	0.57	0.02
小計			--	4.37	0.14	

註 1：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

註 2：以 113 年 6 月 5 日公告發布實施「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（第三次通盤檢討）（第二階段）案」為現行計畫。




附圖 3 變 2 案增訂土管要點第 21 點適用範圍圖  
 (臺中州廳專用區周邊主要計畫人行步道用地)

表 3 臺中州廳專用區土地使用分區管制要點綜理表

公展草案			專案小組初步建議意見	修正理由	市都委會決議															
<p>一、臺中州廳專用區之建蔽率及容積率應符合下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種臺中州廳專用區</td> <td>50%</td> <td>180%</td> </tr> <tr> <td>第二種臺中州廳專用區</td> <td>60%</td> <td>420%</td> </tr> <tr> <td>第三種臺中州廳專用區</td> <td>70%</td> <td>350%</td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>70%</td> <td>350%</td> </tr> </tbody> </table>			項目	建蔽率	容積率	第一種臺中州廳專用區	50%	180%	第二種臺中州廳專用區	60%	420%	第三種臺中州廳專用區	70%	350%	停車場用地	70%	350%	(同公展草案)	照案通過。	照案通過。
項目	建蔽率	容積率																		
第一種臺中州廳專用區	50%	180%																		
第二種臺中州廳專用區	60%	420%																		
第三種臺中州廳專用區	70%	350%																		
停車場用地	70%	350%																		
<p>二、臺中州廳專用區範圍內土地及建築物之使用限制如下：</p> <p>(一) 第一種臺中州廳專用區以既有文化資產保存及活化再利用為主，除符合專用區劃設目的且經本府文化局同意之策略性產業不在此限外，其土地及建築物容許使用項目依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制；文化資產指定登錄範圍之再利用規劃設計及其使用項目，應依文化資產保存法相關規定取得主管機關同意。</p> <p>(二) 第二種臺中州廳專用區以導入較高服務層級之大型商業活動，並提供文化相關之公共使用為主，除不得為住宅、工業、舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他類似之營業場所、電子遊戲場、加油站、殯葬服務業之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制；其中作圖書館、博物館、藝術中心、活動中心等公益性設施及符合文化部令頒「文化創意產業內容及範圍」之各項產業相關設施，其使用容積樓地板面積不得少於總容積樓地板 50%。符合專用區劃設目的且經本府文化局同意之策略性產業，不在此限。</p> <p>(三) 第三種臺中州廳專用區為支援州廳文化園區開發之商業</p>			(同公展草案)	照案通過。	<p>依市都委會決議三辦理，修訂(二)第二種臺中州廳專用區、(三)第三種臺中州廳專用區之使用限制如下：</p> <p>(二) 第二種臺中州廳專用區以文化創意產業、公務機關及文化相關之公共使用為主，其允許使用項目如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 符合文化部令頒「文化創意產業內容及範圍」之各項產業相關設施。</li> <li>2. 圖書館、博物館、藝術中心及相關機構。</li> <li>3. 各級行政、民意及其他公務機關。</li> <li>4. 金融及保險業。</li> <li>5. 會議及展覽服務業。</li> <li>6. 零售業、餐飲業、旅館業等商業。</li> <li>7. 符合專用區劃設目的且經本府文化局同意之策略性產業及服務空間。</li> <li>8. 第 1 目、第 3 目及第 7 目，其使用容積樓地板面積不得少於總容積樓地板</li> </ol>															

公展草案		專案小組初步建議意見	修正理由	市都委會決議	
<p>服務設施，除不得為住宅、工業、舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他類似之營業場所、電子遊戲場、加油站、殯葬服務業之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。</p>				<p>50%。</p> <p>(三) 第三種臺中州廳專用區為支援州廳文化園區開發之商業服務設施，除不得為住宅、工業、舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他類似之營業場所、電子遊戲場、加油站、殯葬服務業之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。作<u>公益性設施(圖書館、博物館、藝術中心、活動中心等)</u>及文化創意產業之各項產業相關設施，其使用容積樓地板面積不得少於總容積樓地板 50%。</p>	
<p>三、臺中州廳專用區指定建築基地留設公共開放空間規定如下： (一) 本計畫指定留設開放空間寬度、形式及功能應符合下表規定，並與周邊景觀共同設計之。(詳圖 33)</p>		<p>三、臺中州廳專用區指定建築基地留設公共開放空間規定如下： (一) 本計畫指定留設開放空間寬度、形式及功能應符合下表規定，並與周邊景觀共同設計之。(詳圖 33)</p>	<p>1. 考量三民路、民權路為寬度 20 公尺之主要道路，交通量及人流活動頻繁，且規劃第二種臺中州廳專用區定位為高強度商業活動及公共停車使用，爰建議於三民路增設指定留設公共開放空間、於民</p>	<p>依市都委會決議一辦理。</p>	
種類	留設方式規定	其他規定	種類	留設方式規定	其他規定
沿街式開放空間	臨 20M-65 道路(民權路)應自道路境界線至少退縮 20 公尺。	距道路境界線 4 公尺	沿街式開放空間	臨 20M-65 道路(民權路)應自道路境界線至少退縮 20 公尺。	退縮部分至少設置 4 公尺無遮簷人行
	第一種臺中州廳專用區臨 10M-118 道路(市府路)應自道路境界線至少退縮 20 公尺。	部分應作為無遮簷人行道使用		臨 20M-67 道路(三民路)應自道路境界線至少退縮 10 公尺。	道，且臨 20M
	第三種臺中州廳專用區臨 10M-118 道路(市府路)應自道路境界線至少退縮 8 公尺。			第一種臺中州廳專用區臨 10M-118 道路	
	其餘應自道路境界線至少退縮 6 公尺。				
集	指定留設街角開放空	得包含			

公展草案		專案小組初步建議意見	修正理由	市都委會決議
<p>中、間，留設之面積為 200 平方公尺以上，其任一邊最小寬度 8 公尺以上，且兩邊寬度比不得小於三分之二。</p> <p>臺中州廳主體建物內中庭指定留設 800 平方公尺以上綠化空間。</p> <p>第一種臺中州廳專用區指定留設 4 公尺帶狀式開放空間。</p>	<p>法定退縮部分（沿街式開放空間）</p> <p>應種植草皮</p>	<p>（市府路）應自道路境界線至少退縮 20 公尺。</p> <p>第三種臺中州廳專用區臨 10M-118 道路（市府路）及 10M-401 道路（民生路）應自道路境界線至少退縮 8 公尺。</p> <p>指定留設街角開放空間，留設之面積為 200 平方公尺以上，其任一邊最小寬度 8 公尺以上，且兩邊寬度比不得小於三分之二。</p> <p>臺中州廳主體建物內中庭指定留設 800 平方公尺以上綠化空間。</p> <p>第一種臺中州廳專用區指定留設 4 公尺帶狀式開放空間。</p>	<p>-65 道路（民生路）之退縮空間應留設至少 2 公尺自行車道</p> <p>得包含法定退縮部分（沿街式開放空間）</p> <p>應種植草皮</p>	<p>權路增列自行車道之規定，以呼應人本交通及友善環境。</p> <p>2. 臨民生路之歷史建築免予指定退縮。</p>
<p>（二）指定留設之開放空間應與相鄰道路之人行道或基地內自行留設之人行空間併同設計，並應與相鄰基地之動線連續，且地面需保持順平，如遇高程不同時應以坡道相連接，其坡度不得大於 1：12。</p> <p>（三）公共開放空間除設置街道家具及植栽綠美化設施外，應保持淨空，但為強化本區古蹟及歷史建築特色或營造特殊空間氛圍所設置之設施，經都市設計審議委員會同意者，不在此限。</p> <p>（四）建築基地不得設置圍牆或綠籬，以保持公共開放空間之連貫性。</p> <p>（五）本計畫指定留設之公共開放空間得計入法定空地面積。</p>		<p>集中式開放空間</p>	<p>得包含法定退縮部分（沿街式開放空間）</p> <p>應種植草皮</p>	
<p>圖 33 臺中州廳專用區指定留設開放空間示意圖</p>		<p>（二）（同公展草案）</p> <p>（三）公共開放空間除設置街道家具及植栽綠美化設施外，應保持淨空，但為強化本區古蹟及歷史建築特色或營造特殊空間氛圍所設置之設施，以及為推動人本交通之需要設置供接駁、自行車停車架等相關設施，經都市設計審議委員會同意者，不在此限。</p> <p>（四）（同公展草案）</p>		

公展草案	專案小組初步建議意見	修正理由	市都委會決議
	<p>(五) (同公展草案)</p>  <p>圖 33 臺中州廳專用區指 定留設開放空間示意圖 (修訂後)</p>		
<p>四、文化資產保存措施</p> <p>(一) 為避免破壞「臺灣府儒考棚」遺構，第一種及第二種臺中州廳專用區營建工程或其他開發行為涉及地表下開挖作業時，應呈報臺中市文化資產主管機關同意施工監看計畫，倘若發現早期遺構，準用「文化資產保存法」暨「遺址監管保護辦法」有關考古遺址之相關規定辦理；其因而造成工期延誤之時間，應依規向目的事業主管機關申請展期。</p> <p>(二) 為利文化資產之修復及再利用，歷史建築「西區民生路 56 巷日式宿舍」不受本要點限制，且得為經文化資產主管機關同意之使用。</p> <p>(三) 「細停 180」用地開發前應配合歷史建築「西區民生路 56 巷日式宿舍」修復及再利用計畫進行整體規劃，範圍內屬於文化資產之既有建築物不計入建蔽率及容積率，於停車場用地開發時視為法定空地併同檢討。</p>	<p>四、文化資產保存措施</p> <p>(一) 各種臺中州廳專用區內之開發建築均應依據「文化資產保存法」第 33、34、38、42、57 條規定辦理。</p> <p>(二) (同公展草案)</p> <p>(三) (同公展草案)</p>	<p>依文化部建議意見，為確保基地於營建或開發過程中，不致影響周邊古蹟及歷史建築之保存與整體風貌，爰訂定相關條文，作為周邊基地開發行為之規範依據。</p>	<p>依專案小組意見修正方案通過。</p>

公展草案	專案小組初步建議意見	修正理由	市都委會決議
五、各種臺中州廳專用區內之開發建築均應提送「臺中市政府都市設計審議委員會」審議同意後，始得依法申請建造執照或施工。	(同公展草案)	照案通過。	照案通過。
六、停車空間： (一) 第一種臺中州廳專用區之停車空間，應依建築技術規則之規定辦理，為維持文化資產之建築風貌，屬於文化資產之既有建築物之樓地板面積，依文化資產保存法第 26 條等規定，得免計入法定停車檢討。 (二) 第二種、第三種臺中州廳專用區之停車空間，應依建築技術規則之規定辦理；且應至少留設與法定汽車停車位數相同之機車停車位。 (三) 「細停 180」用地開發前應針對第一種臺中州廳專用區文化資產再利用衍生之停車需求進行評估；申請立體多目標使用時，其開發附屬設施所衍生之停車需求應自行提供，且其數量之檢討不得小於「建築技術規則」之規定，並應加計前開停車需求評估數量。	六、停車空間： (一) (同公展草案) (二) (同公展草案) (三) 「細停 180」用地開發前，應評估第一種臺中州廳專用區文化資產再利用所衍生之停車需求，並依實際使用需求規劃大型車停車區；申請立體多目標使用時，其開發附屬設施所衍生之停車需求應自行提供，且其數量之檢討不得低於「建築技術規則」之規定，並應加計前開停車需求評估數量。	考量未來實際使用需求，增列應評估規劃大型車停車區。	依專案小組意見修正方案通過。
七、新建建築物應符合「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準之建築基地綠化、建築基地保水、建築物節約能源及建築物雨水或生活雜排水回收再利用等規定。	(同公展草案)	照案通過。	照案通過。
八、第三種臺中州廳專用區之原建築物，應於本計畫發布實施後三年內，申請都市更新整建或維護計畫，否則容積率應逐年降低 10%，但不得低於 280%。	(同公展草案)	照案通過。	照案通過。
--	九、各種臺中州廳專用區土地不得作為容積移轉接受基地。	為維護文化資產周邊整體景觀與環境品質。	依專案小組意見修正方案通過。
九、為打造州廳文化園區，執行園區經營管理業務，臺中州廳專用區以臺中市政府文化局為園區經營管理主管單位，得另行訂定園區經營管理綱要計畫，且	十、為打造州廳文化園區，執行園區經營管理業務，臺中州廳專用區以臺中市政府文化局為園區經營管理主管	點次調整為第十點。	依專案小組意見修正方案通過。

公展草案	專案小組初步建議意見	修正理由	市都委會決議
各種開發建築及使用應於申請建築執照前取得臺中市政府文化局之同意。	單位，得另行訂定園區經營管理綱要計畫，且各種開發建築及使用應於申請建築執照前取得臺中市政府文化局之同意。		
十、本要點未規定事項，依「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」土地使用分區管制要點及其他相關法令及規定辦理。	十一、本要點未規定事項，依「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」土地使用分區管制要點及其他相關法令及規定辦理。	點次調整為第十一點。	依專案小組意見修正方案通過。

表 4 臺中州廳專用區都市設計準則綜理表

公展草案	專案小組意見初步建議意見	修正理由	市都委會決議
<p>一、建築型式及量體</p> <p>(一) 建築物新建或進行整建、維護時，應延續古蹟或歷史建築既有建築語彙，且其建築型式、色彩、外牆材質應與古蹟或歷史建築整體風貌相互協調。</p> <p>(二) 臨 20M-65 道路（民權路）側之建築型式，應考量臺中州廳主體建築之造型特色作整體規劃設計。</p> <p>(三) <u>臨民權路及三民路口舊議會建築拆除後新建時，應保留舊議會風格，並考量古蹟之建築特色、語彙、型式、量體、色彩，與之整體考量規劃設計。</u></p> <p>(四) <u>建築物立面設計應考量整體景觀，並以行人視覺角度美化其設施。</u></p>	<p>一、建築型式及量體</p> <p>(一) <u>第一種臺中州廳專用區之建築物新建或進行整建、維護時，應延續古蹟或歷史建築既有建築語彙，且其建築型式、色彩、外牆材質應與古蹟或歷史建築整體風貌相互協調。</u></p> <p>(二) <u>第二種臺中州廳專用區臨 20M-65 道路（民權路）側之建築型式，應考量臺中州廳主體建築之造型特色作整體規劃設計。</u></p> <p>(三) <u>毗鄰歷史建築之新建建築基地，其距離歷史建築登錄基地 6 公尺範圍內，建築高度不得超過 2 層樓，以降低周邊建築量體對歷史建築景觀風貌之衝擊。</u></p>	<p>1. 增訂適用範圍避免過度限制建築設計彈性。</p> <p>2. 考量臺中州廳專用區全區開發建築均須提送都市設計審議，建築風格及立面設計已可於審議機制中整體檢討，爰建議刪除原相關規範。</p> <p>3. 參酌「西區民生路 56 巷日式宿舍」修復及再利用計畫之建議，為兼顧文化資產再利用計畫與周邊開發之協調性，增訂毗鄰歷史建築之新建建築基地相關規範，以降低周邊建築量體對歷史建築景觀風貌之影響。</p>	<p>依專案小組意見修正方案通過。</p>
<p>二、景觀維護</p> <p>(一) 遮陽、避雨設施應與其所附屬之主體建築及周邊環境整體相融合。</p> <p>(二) 屋頂水箱、冷卻塔、空調主機應採格柵或其他適當設計手法予以遮蔽。</p> <p>(三) 廢氣排出口、通風口應於建築設計中隱藏包圍，不得外露。</p> <p>(四) 倘設置腳踏車、電動機車等綠色運具停車空間，應配合建築物整體規劃設計。</p>	<p>(一) (同公展草案)</p> <p>(二) (同公展草案)。</p> <p>(三) (同公展草案)</p> <p>(四) 倘設置自行車、電動機車等綠色運具停車空間，應配合建築物整體規劃設計。</p>	<p>為用語統一，不影響規劃原意。</p>	<p>依專案小組意見修正方案通過。</p>
<p>三、環境綠美化</p> <p>(一) 建築基地內之法定空地面積 60% 以上應栽植花、草、樹木予以綠化，其綠化面積得以建築立面綠化或設置植</p>	<p>三、環境綠美化</p> <p>(一) (同公展草案)</p> <p>(二) 大型喬木樹徑超過 30 公分或具歷史意義</p>	<p>1. 保留景觀設計彈性，大型喬木得移植至適當位置，</p>	<p>依專案小組意見修正方案通過。</p>

公展草案	專案小組意見初步建議意見	修正理由	市都委會決議
<p>生牆方式取代之，惟其比例不得超過10%，且不得附著於古蹟主體建築。</p> <p>(二) 大型喬木樹徑超過30公分或經指定保留者，得移植至基地內適當位置。</p> <p>(三) 土地使用分區管制要點指定留設公共開放空間部分之行道樹，應種植大型開展型喬木，且其樹冠底部與地面高度不得少於2.5公尺。</p> <p>(四) 新植植栽應選用原生或馴化植栽為原則，且考量生態多樣化及季節變化。</p> <p>(五) 臺中州廳專用區內新建建築物應實施屋頂綠化，其總面積不得低於建築物頂層(含露台，但不含屋頂突出物及機電設備)面積之40%。屋頂應設置潔淨能源設備，惟該設備致使綠化面積比例未符合本規定者，經都市設計審議委員會同意者，不在此限。</p>	<p>經指定保留之植栽，得移植至適當位置或以其他適地適種之原生樹種替補。</p> <p>(三) (同公展草案)</p> <p>(四) (同公展草案)</p> <p>(五) (同公展草案)</p>	<p>不限於基地內。</p> <p>2. 早年官署常見之植栽樹種如有安全隱患，得改植適地適種之原生樹種進行替補，以降低維護成本與公共安全風險。</p>	
<p>四、開放空間</p> <p>各種臺中州廳專用區建築基地不得設置圍牆或綠籬，法定空地及指定留設之公共開放空間，應透過人行步道、迴廊、建築物之川堂、建築物內部留設之通道或其他適當設計手法予以串連。</p>	<p>(同公展草案)</p>	<p>照案通過。</p>	<p>照案通過。</p>
<p>五、夜間照明</p> <p>(一) 指定留設公共開放空間及街角部分，應加強夜間照明之設置，但應盡量採用反射式照明，避免使用直射式照明，且以不妨礙行人視覺舒適性為原則。</p> <p>(二) 供公眾使用之開放空間範圍內，應依不同機能活動及特殊氣氛需求，設置中、低照度之照明設施。</p> <p>(三) <u>第二種臺中州廳專用區</u>之照明以柔和暖色低光源為原則，惟照明藝術裝置或特殊光源裝置，經都市設計審議委員會同意者，不在此限。</p> <p>(四) 古蹟及歷史建築之照明，應以強調建築細部設計為原則。</p>	<p>五、夜間照明</p> <p>(一) (同公展草案)</p> <p>(二) (同公展草案)</p> <p>(三) <u>第一種臺中州廳專用區</u>之照明以柔和暖色低光源為原則，惟照明藝術裝置或特殊光源裝置，經都市設計審議委員會同意者，不在此限。</p> <p>(四) (同公展草案)</p>	<p>第(三)項係規範文化資產登錄範圍內之照明，公展草案係屬誤植，予以更正。</p>	<p>依專案小組意見修正方案通過。</p>
<p>六、廣告招牌</p> <p>本計畫區之廣告招牌設置除下列各點規定外，餘依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」規定辦理：</p> <p>(一) 廣告招牌，應以正面式設計為原則，且應與建築物量體、色彩及造型相互協調，並融入古蹟特色語彙作整體設計。</p> <p>(二) 採樹立廣告者，其基座應與鋪面或相關設施物整體規劃設計。</p>	<p>六、廣告招牌</p> <p>本計畫區之廣告招牌設置除下列各點規定外，餘依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」規定辦理：</p> <p>(一) <u>第一種臺中州廳專用區</u>之廣告招牌，應與建築物量體、色彩及造型相互協調，並融入古蹟及歷史建築</p>	<p>敘明僅針對第一種臺中州廳專用區進行規範，並刪除應以正面式設計之原則。</p>	<p>依專案小組意見修正方案通過。</p>

公展草案	專案小組意見初步建議意見	修正理由	市都委會決議
(三) 本計畫區不得設置屋頂廣告物。	特色語彙作整體設計。 (二) (同公展草案) (三) (同公展草案)		
七、公用設備 (一) 本計畫區內之人孔蓋板、電信及電力箱等公用設備，應依當地歷史特色與景觀風貌予以美化處理。 (二) 電信、電力及自來水等地上公用設施設備不得設置於人行空間。 (三) 各種臺中州廳專用區之相關管線或維生設施以不影響古蹟及歷史建築之整體性為原則，必要時得採架高地坪或其他美化模式處理。	(同公展草案)	照案通過。	照案通過。
八、垃圾貯存空間 (一) 如有設置垃圾貯存空間之需要者，應依下列規定辦理： (二) 垃圾貯存空間應於室內或室外無妨礙衛生及觀瞻處以集中方式設置，但不得設置於指定留設之公共開放空間，並應有適當景觀遮蔽及公共衛生維護措施。 (三) 垃圾貯存空間，應留設 3.5 公尺寬之車道連接道路；垃圾貯存空間位於室內者，其車道淨高度不得低於 2.5 公尺。	八、垃圾貯存空間 (一) 垃圾貯存空間應於室內或室外無妨礙衛生及觀瞻處以集中方式設置，但不得設置於指定留設之公共開放空間，並應有適當景觀遮蔽及公共衛生維護措施。 (二) 垃圾貯存空間，應留設 3.5 公尺寬之車道連接道路；垃圾貯存空間位於室內者，其車道淨高度不得低於 2.5 公尺。	垃圾貯存空間屬於必需設置之項目，公展條文第(一)項僅為說明文字非屬規定事項，故予以刪除，其餘項次遞移。	依專案小組意見修正方案通過。
九、本準則得經臺中市都市設計審議委員會同意後，予以修訂。	(同公展草案)	照案通過。	照案通過。

表 5 事業及財務計畫表

公共設施 編號	計畫 面積 (公頃)	待取得土地					主辦單位	預定完成 期限	經費來源
		取得方式			私有土 地面積 (公頃)	徵購經 費(萬元)			
		價購 徵收	撥 用	其他 (租用)					
(細)停 180	0.57	✓	✓		0.11	18,042	需地單位	118 年	由需地單位編列預算

註：1.本表僅就未取得私有土地估列其土地徵購費用，不含該公共設施整地費、工程設計費、工程費、地上物補償費、行政作業費等。

2.表內土地徵購費，概以變更範圍周邊（約 500 公尺範圍）近三年成交案件平均土地交易單價每坪 52 萬元估算。

3.表內公有土地應依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」辦理。

4.表內取得方式為其他（租用）者，主辦單位亦得視實際需要改以一般徵收方式辦理。

5.表列預定完成期限僅供參考，得視主辦單位財政狀況調整之。

6.表內面積應依據徵收或開闢計畫實際面積為準。

表 6 人民及團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
人 1	周○佑 西區民生路 56 巷○號 (東昇段二 小段 6-19、 7-16 地號)	預做停車場之 配套作法	1.是否可與政府 共同經營 2.是否有以屋換 屋之方案	建議未便採納，建議再研議保留 私有地主參與都市更新權利措施 之可行方案，提大會討論。 理由： 1.綜合考量停車需求急迫性、文化 資產活化再利用彈性及整體公 共建設推動可行性，陳情土地維 持變更為停車場用地。 2.為保障土地所有權人之權益，應 加速用地取得，並依土地徵收相 關法令規定以市價價購或徵收 補償，以維護民眾財產權。	依市都委會 決議二辦理。
人 2	陳○元、陳 ○元 東昇段二 小段 7-17 地號	地目變更多次， 購得時土地增 值稅亦繳，遭公 家機關佔用多 年，無償使用， 多任市長政策 不一，地主損失 難以估算。	若無法實價徵 收，請發回第三 種臺中州廳專用 區土地做為補 償，如果價購徵 收未果，共同經 營停車場，請審 議。	建議未便採納，建議再研議保留 私有地主參與都市更新權利措施 之可行方案，提大會討論。 理由： 1.綜合考量停車需求急迫性、文化 資產活化再利用彈性及整體公 共建設推動可行性，陳情土地維 持變更為停車場用地。 2.為保障土地所有權人之權益，應 加速用地取得，並依土地徵收相 關法令規定以市價價購或徵收 補償，以維護民眾財產權。	依市都委會 決議二辦理。
人 3	林○坤 臺中市西 區民生路 ○號(東昇 段二小段 7-11 地號)	-	我們從民國 50 年住到現在已經 65 年了，市政府 已經搬走，現在 州廳發展，不能 把我們的土地改 為停車場，可以 多元發展項目。	建議未便採納，建議再研議保留 私有地主參與都市更新權利措施 之可行方案，提大會討論。 理由： 1.綜合考量停車需求急迫性、文化 資產活化再利用彈性及整體公 共建設推動可行性，陳情土地維 持變更為停車場用地。 2.為保障土地所有權人之權益，應 加速用地取得，並依土地徵收相 關法令規定以市價價購或徵收 補償，以維護民眾財產權。	依市都委會 決議二辦理。

討論事項	第二案	所屬行政區	臺中市北屯區
提案單位	臺中市政府都市發展局	簡報單位	龍邑工程顧問股份有限公司
案由	「變更臺中市大坑風景特定區主要計畫（第一次通盤檢討）案」變 67 案宗教專用區變更回饋擬採代金繳納案件		
說明	<p><b>一、提會緣由</b></p> <p>本案係屬「變更臺中市大坑風景特定區主要計畫（第一次通盤檢討）案」中州收圓天道總壇逕向內政部陳情案件，業經 114 年 2 月 11 日內政部都市計畫委員會第 1072 次會議審議通過，新增變更計畫（變 67 案）由風景區變更為宗教專用區，其部分變更範圍訂有附帶條件（附 6），應提供變更土地總面積 15% 作為公共設施用地，經臺中市都市計畫委員會審議同意得改全部或一部採代金方式折算繳納，並依「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」辦理，且應於都市計畫發布實施前完成回饋。</p> <p>該變更案因涉及新增變更範圍，已依內政部都市計畫委員會決議於 114 年 12 月 31 日起再行辦理公開展覽 30 天，並於 115 年 1 月 15 日舉辦公開說明會完竣，再次公開展覽期間未接獲公民或團體陳情意見。</p> <p>本案經土地所有權人提出回饋計畫書，其變更範圍訂有附帶條件（附 6）土地面積為 2,891.94 平方公尺，應回饋 15% 公共設施用地面積為 434 平方公尺，小於 1,000 平方公尺，申請改採代金方式折算繳納，故提會審議。</p> <p><b>二、變更機關：</b>臺中市政府</p> <p><b>三、法令依據：</b>都市計畫法第 26 條</p> <p><b>四、變更位置</b></p> <p>中州收圓天道總壇位於臺中市北屯區苧園巷 49-5 號，變更位置詳圖 1。</p> <p><b>五、變更計畫內容</b></p> <p>依內政部都市計畫委員會第 1072 次會議審議通過變更內容詳表 1、圖 2。</p> <p><b>六、財團法人臺中市中州收圓天道總壇回饋計畫</b></p> <p>依據土地所有權人財團法人臺中市中州收圓天道總壇 115 年 3 月 27 日提送之回饋計畫書，本案因回饋土地總面積小於 1,000 平方公尺，提請同意採折繳代金方式辦理。（回饋計畫書詳附件）</p> <p><b>七、提請大會討論事項</b></p> <p>本案應回饋之土地面積小於 1,000 平方公尺，申請採折繳代金方式辦理，建議同意。</p>		
市都委會決議	本案准照提會內容通過，變更宗教專用區回饋計畫中有關捐贈公共設施用地，同意改以折繳代金方式辦理回饋。		

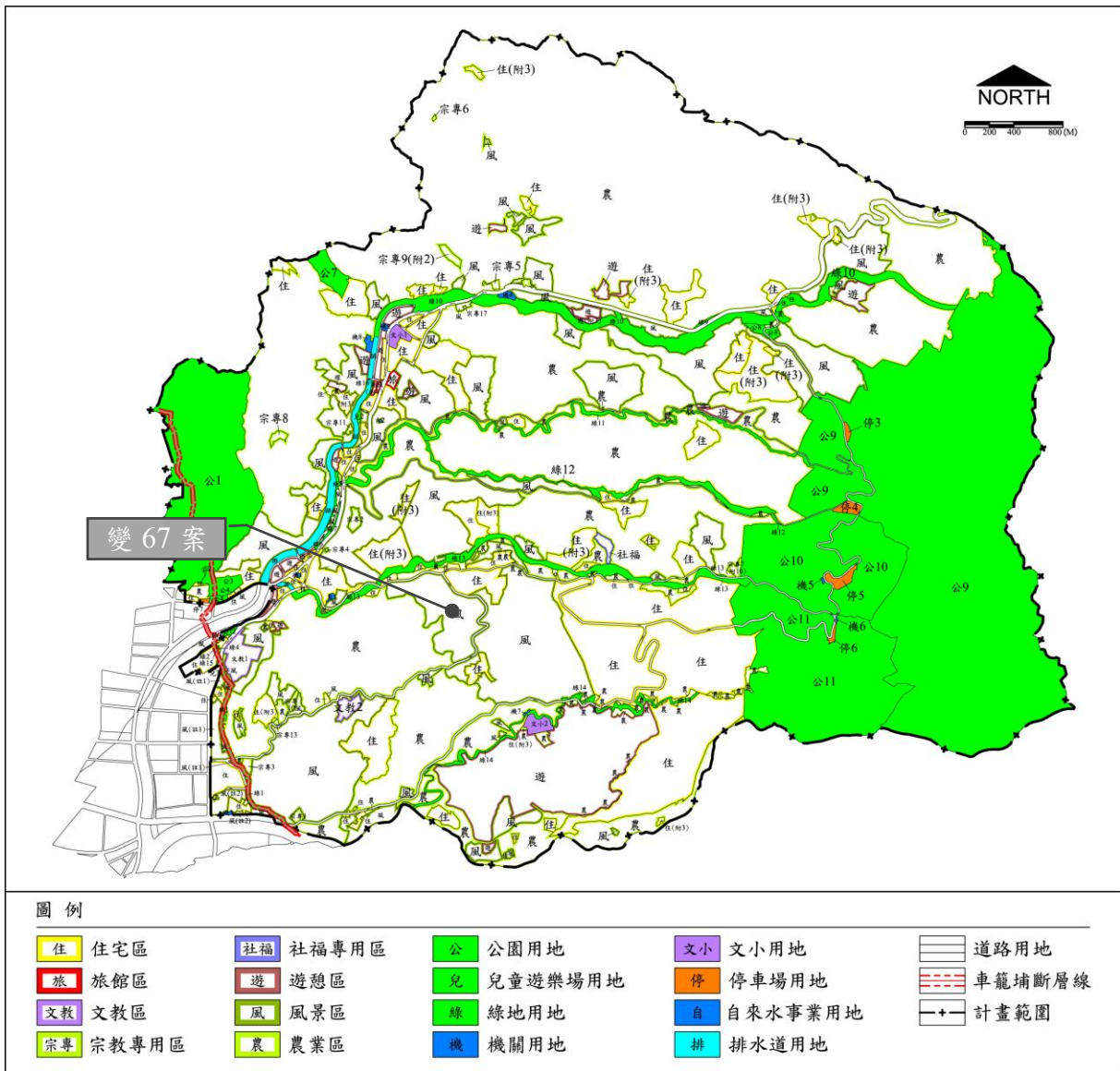


圖 1 變更位置示意圖

表 1 變 67 案宗教專用區變更回饋擬採代金繳納案件變更內容明細表（內政部都市計畫委員會第 1072 次會議審竣版）

新 編號	審議 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		
變 67	增 13	逕 34	中 州 收 圓 天 道 總 壇	風景區 (0.57 公 頃)	宗教專用區(宗專 16) (0.28 公頃)  宗教專用區(宗專 16) (0.29 公頃) 附帶條件(附 6): 1. 應提供變更土地總面 積 15%作為公共設施 用地。 2. 前日應無償捐贈之公 共設施用地,經臺中市 都市計畫委員會審議 同意得改全部或一部 採代金方式折算繳納, 並依「臺中市都市計畫 土地使用變更回饋審 議原則」辦理。 3. 應於都市計畫發布實 施前完成回饋,否則暫 維原計畫不予變更。	1. 中州收圓天道總壇係於 101 年 11 月 4 日依「寺 廟登記規則」規定取得 合法寺廟登記(101 中 市寺登字第 146 號),本 廟登載所在地大豐段 863 地號符合本市都市 計畫宗教專用區劃設檢 討變更處理原則之原則 一情形,故變更為宗教 專用區,免予回饋。 2. 基於土地整體合理利用 考量,大豐段 859、860、 862 地號等 3 筆土地,依 原則三附帶條件變更為 宗教專用區。	本案土地 所有權人 應就回饋 內容與臺 中市政府 簽訂協議 書,並納 入計畫書 敘明。

註：1. 表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2. 表內「原編號」欄係指逕向內政部陳情案件編號；「審議編號」欄係指內政部都市計畫委員會第 1072 次會議審議之案件編號；「新編號」欄係本計畫審議通過案件重新整理之編號。

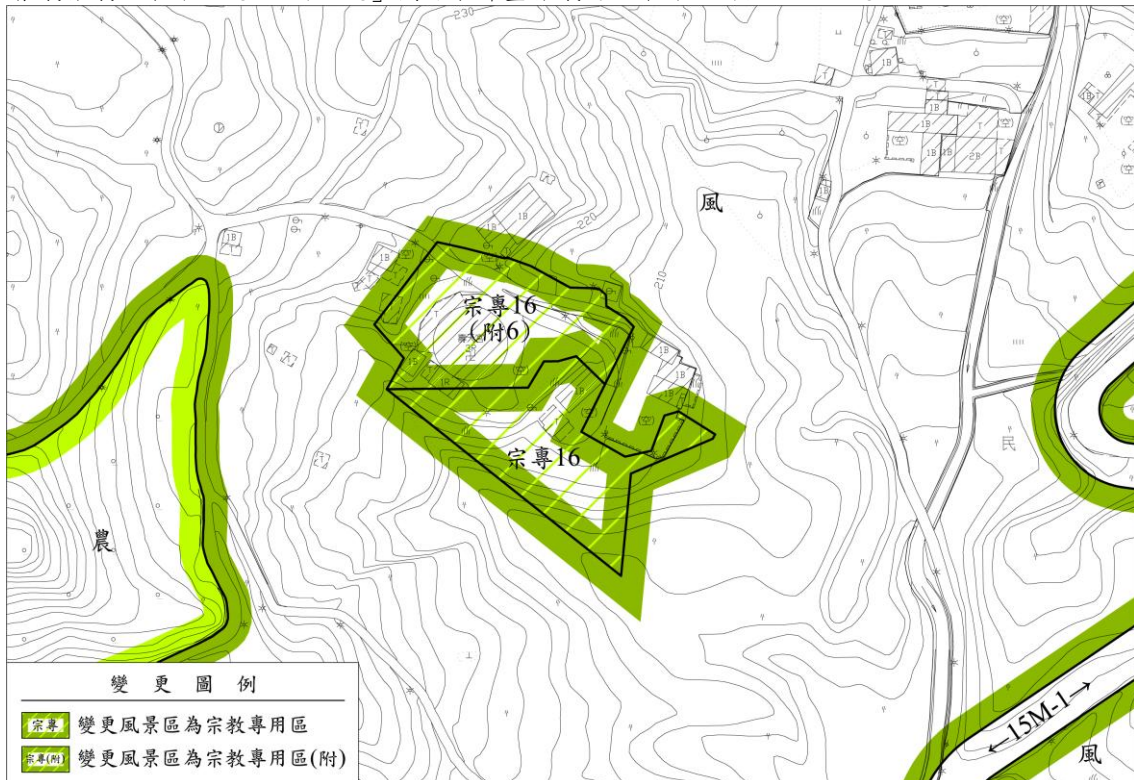


圖 2 變 67 案變更計畫示意圖

## 附件 財團法人臺中市中州收圓天道總壇回饋計畫書

### 財團法人臺中市中州收圓天道總壇回饋計畫書

- 一、緣由：本法人依據台中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則第五項之原則，將四筆土地（大豐段 859\860\862\863）變更為大坑風景特定區內宗教專用區案，貴府已於民國 115/01/31 依法完成公展程序。
- 二、回饋依據：臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則。
- 三、除大豐段 863 地號免回饋外，其餘 859\860\862 三筆土地擬回饋方式：

1. 本案因回饋土地總面積小於 1,000 平方公尺且回饋金小於 200 萬元，故直接以公告現值為基準計算回饋金。
2. 回饋代金 = (申請基地面積 × 回饋比例) × (經一家專業估價者所評定土地價格平均值且不得低於當年之當地平均公告土地現值 × 1.4)。
3. 計算式-

大豐段地號	土地面積 平方公尺	15%土地面 積(平方公 尺)	公告現值 (元)	公告現值 加四成(元)	回饋金額 (元)
859	450.29	434	1,900	2,660	1,154,440
860	2,078.34				
862	363.31				
合計	2,891.94	434	1,900	2,660	1,154,440

4. 請審議並同意本案採折繳代金方式辦理。

四、附件：

1. 地籍圖正本
2. 土地登記簿及土地公告現值正本
3. 地籍套繪現況圖

此致

台中市政府

申請人：台中市財團法人中州收圓天道總壇

董事長 謝



地址：台中市北屯區民政里芋園巷 號

聯絡人：黃、陳

聯絡電話：09、09



中華民國 115 年 03 月 27 日

城鄉計畫科 收文:115/03/26



361150062631

無附件

地籍圖謄本

中正電謄字第098161號

土地坐落：臺中市北屯區大豐段859,860,862,863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：臺中市中正地政事務所

本謄本核發機關：桃園市桃園地政事務所

中華民國 115年03月19日10時58分

主任：陳振南

本案依分層負責規定授權承辦人員邱春生核發



比例尺：1/1000

原比例尺：1/500



謄本種類碼：N49\*7V9G47V，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw/> 查詢謄本申請紀錄