

變更臺中市都市計畫主要計畫
（「市 73」市場用地為商業區）書

臺中市政府

中華民國 115 年 7 月

變 更 臺 中 市 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表		
項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更臺中市都市計畫主要計畫（「市73」市場用地為商業區）案	
變更都市計畫法令依據	1.都市計畫法第26條 2.臺中市政府民國100年1月21日府授都計字第1000001533號公告發布實施之「變更台中市都市計畫（市場用地專案通盤檢討）案」變更內容綜理表第5案內容	
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	拓騷開發實業有限公司	
本案公開展覽之起訖日期	公 開 展 覽	自106年4月19日起30天，刊登於台灣新生報第12版（106年4月19日）、第12版（106年4月20日）、第13版（106年4月21日）。
	公 開 說 明 會	106年5月10日上午10時於臺中市立圖書館西屯分館3樓多功能活動室舉行。
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	108年5月17日臺中市都市計畫委員會第93次會議審議通過。
	內 政 部	109年2月11日內政部都市計畫委員會第962次會議審議通過。

【目 錄】

第一章、緒論

一、計畫緣起	1
二、法令依據	1
三、變更位置及範圍	2

第二章、都市計畫概要

一、臺中市都市計畫主要計畫	4
二、變更台中市都市計畫（市場用地專案通盤檢討）案	9

第三章、發展現況分析

一、土地權屬	10
二、同意變更比例說明	12
三、土地使用現況	13

第四章、變更計畫內容

一、變更理由	14
二、變更內容	14

第五章、實質發展計畫

一、建築配置構想	18
二、交通系統計畫	19
三、都市防災計畫	22

第六章、實施進度

一、開發方式	24
二、回饋內容	24
三、實施進度	24
四、開發經費概估	25

附 件

附件一、土地清冊及土地登記謄本

附件二、地籍圖謄本

附件三、都市計畫土地使用分區證明書

附件四、雙掛號證明文件

附件五、土地變更同意書及自願回饋切結書

附件六、財政部國有財產署中區分署相關意見（102 年 10 月 31 日台財產中改字第 10200176800 號）

附件七、「台中市都市計畫私有未開闢市場用地檢討變更處理原則」暨「台中市都市計畫私有未開闢市場用地變更回饋要點」

附件八、開發時程協議書

【圖目錄】

圖 1	變更位置示意圖	2
圖 2	變更範圍示意圖	3
圖 3	臺中市都市計畫主要計畫示意圖	8
圖 4	變更範圍土地權屬示意圖	11
圖 5	變更範圍土地使用現況示意圖	13
圖 6	變更計畫示意圖	16
圖 7	變更後計畫示意圖	17
圖 8	建築配置構想示意圖	18
圖 9	防災規劃示意圖	23

【表目錄】

表 1	臺中市都市計畫主要計畫土地使用面積一覽表	5
表 2	變更範圍土地清冊一覽表	10
表 3	土地所有權人同意變更情形及比例一覽表	12
表 4	變更內容明細表	15
表 5	變更前後土地使用計畫面積表	15
表 6	開發經費概估表	25

第一章、緒論

一、計畫緣起

隨著量販店及超級市場之擴增，傳統零售市場面臨整體商業經營模式的轉變，也因經濟競爭及民眾消費習慣之改變，傳統零售市場的轉型、檢討與廢除等議題亦逐漸浮現。

有鑑於此，臺中市政府於民國 97 年 1 月完成「台中市都市計畫公共設施市場用地規劃研究案」，針對全市都市計畫市場用地進行全盤評估，以專案分析閒置、低度使用或未開闢市場用地變更都市計畫之可行性；而後於民國 100 年 1 月 21 日完成「變更台中市都市計畫（市場用地專案通盤檢討）案」（府授都計字第 1000001533 號公告發布實施），對於市場用地提出實質變更建議，並訂有「台中市都市計畫私有未開闢市場用地檢討變更處理原則」及「台中市都市計畫私有未開闢市場用地變更回饋要點」，作為私有未開闢市場土地所有權人得依都市計畫程序，自行提出市場用地變更之依循。

本次變更範圍之「市 73」市場用地，自民國 66 年都市計畫發布實施以來，迄今已逾 40 年仍未開闢，其位處逢甲商圈，周邊亦分布有其他市集，故本用地實已無發展市場之需求。為促進土地之活化利用，提升使用效益，以符合地區商業活動及未來經濟發展，爰依相關規定辦理本次都市計畫變更。

二、法令依據

（一）都市計畫法第 26 條。

（二）臺中市政府民國 100 年 1 月 21 日府授都計字第 1000001533 號公告發布實施之「變更台中市都市計畫（市場用地專案通盤檢討）案」變更內容綜理表第 5 案內容。

三、變更位置及範圍

變更範圍位於臺中市西屯區福星路、福上巷間，鄰近文華路及逢甲大學，與停 86 停車場用地相望，面積約 0.18 公頃，變更範圍東、西兩側分別鄰接住宅區及商業區。

圖 1 為變更位置示意圖、圖 2 為變更範圍示意圖。

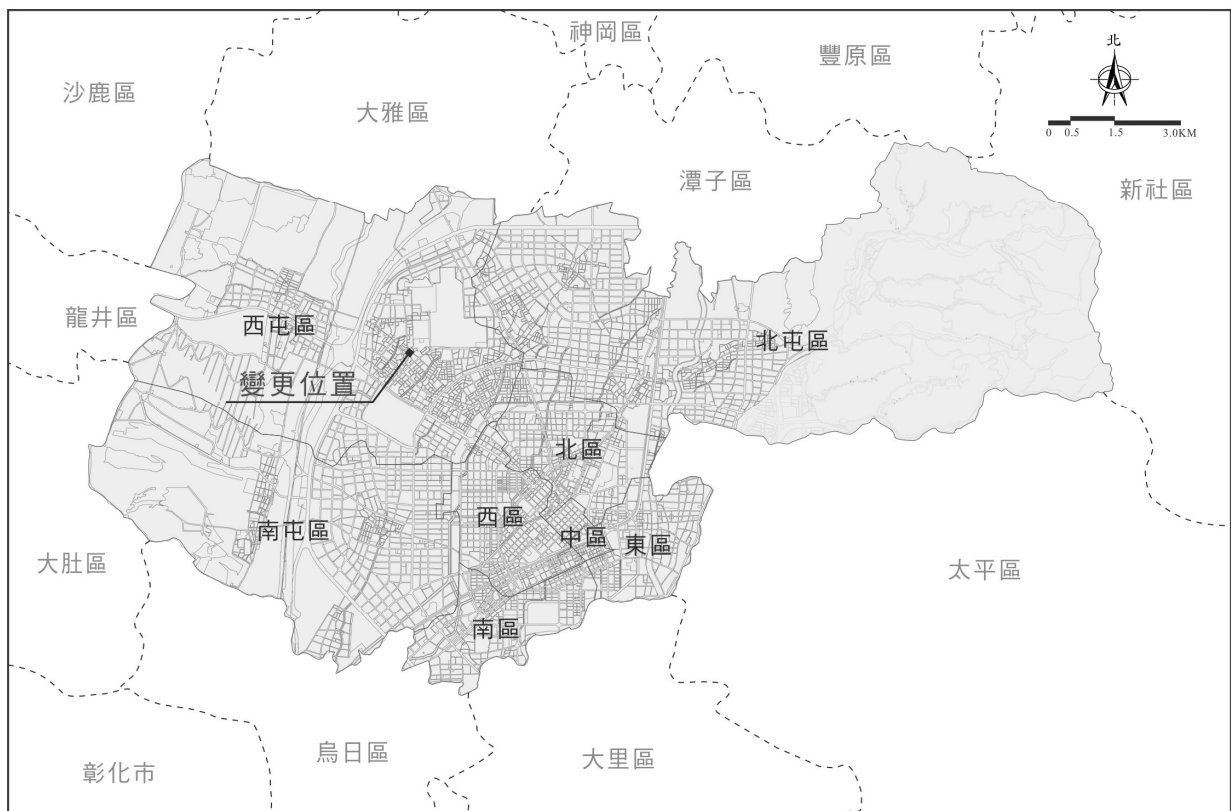


圖 1 變更位置示意圖

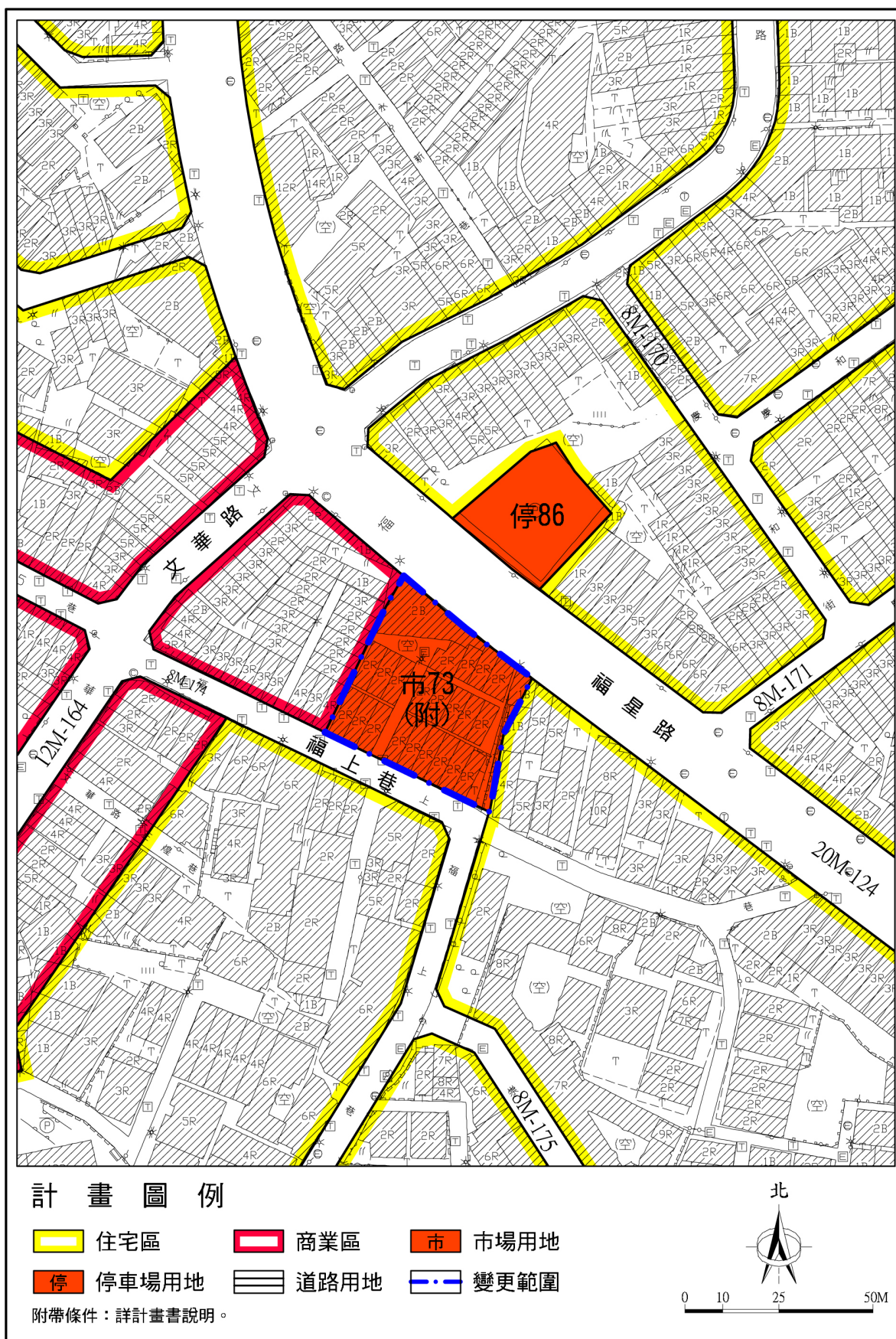


圖 2 變更範圍示意圖

第二章、都市計畫概要

一、臺中市都市計畫主要計畫

（一）發布實施經過

臺中市都市計畫源自日治時期（民前 12 年 1 月 6 日）之規劃，復於 42 年重新檢討規劃，於 45 年 11 月 1 日發布實施；其後隨都市快速發展之需求，於 64 年 5 月 23 日完成第一期擴大都市計畫（西屯地區）後，陸續辦理第二、三、四期擴大都市計畫，並於 66 年 1 月 28 日發布實施，大坑風景區亦劃定範圍另予管制。至此，原臺中市整個行政轄區皆納入都市計畫範圍內，之後分別於 75 年 2 月、84 年 2 月、96 年 11 月及 107 年 10 月完成四次通盤檢討，並發布實施。

（二）計畫範圍與面積

現行主要計畫範圍係包括臺中市區、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。

（三）計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

（四）計畫人口

計畫人口為 130 萬人，活動人口為 150 萬人。

（五）土地使用計畫

現行主要計畫內容係以 112 年 5 月公告實施之「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」為依據，其土地使用計畫共劃設 36 種土地使用分區及 68 種公共設施用地。

表 1 為臺中市都市計畫主要計畫土地使用面積一覽表、圖 3 為臺中市都市計畫主要計畫示意圖。

表 1 臺中市都市計畫主要計畫土地使用面積一覽表

分區及用地項目		現行計畫面積 (公頃)	佔計畫區總面 積比例 (%)	佔都市發展用地 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

表 1 臺中市都市計畫主要計畫土地使用面積一覽表（續 1）

分區及用地項目		現行計畫面積 （公頃）	估計畫區總面 積比例（%）	佔都市發展用地 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
	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

表 1 臺中市都市計畫主要計畫土地使用面積一覽表（續完）

分區及用地項目		計畫面積 (公頃)	佔計畫區總面 積比例 (%)	佔都市發展用地 面積比例 (%)
公共設施用地	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	—

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）書」，臺中市政府，112 年 5 月。

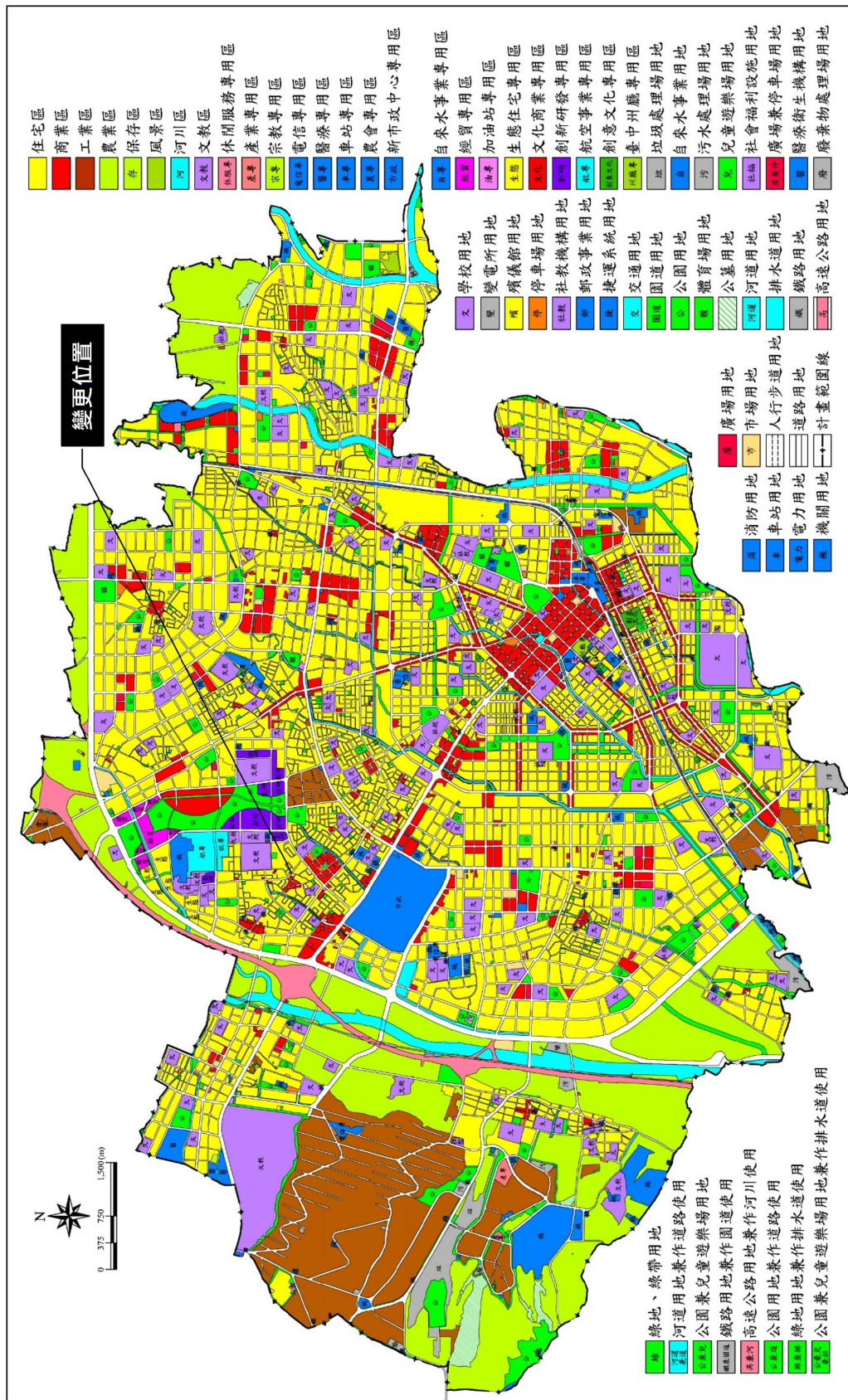


圖 3 臺中市都市計畫主要計畫示意圖

二、變更台中市都市計畫（市場用地專案通盤檢討）案

（一）變更範圍及面積

該案參考「台中市都市計畫公共設施市場用地規劃研究案」之變更建議，將 3 處公有未開闢市場用地、4 處公有已開闢市場用地、13 處私有未開闢市場用地及 23 處私有已開闢市場用地納入變更，變更面積約 19.2290 公頃；另將市 114（零售市場兼供批發市場使用）變更取得方式，總計變更 44 處市場用地，面積合計為 25.5967 公頃。

（二）變更內容綜理表第 5 案內容

市 73 市場用地即屬該案變更內容綜理表第 5 案中，得允許申請變更為住宅區或商業區之市場用地，相關內容說明如下。

編號	位置	變更內容				變更理由
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)	
5	私有未開闢市場用地(市 7、市 8、市 19、市 28、市 51、市 67、市 68、市 73、市 89、市 91、市 97、市 105、市 106)	市場用地(市 7、市 8、市 19、市 28、市 51、市 67、市 68、市 73、市 89、市 91、市 97、市 105、市 106)	4.0246	市場用地(市 7、市 8、市 19、市 28、市 51、市 67、市 68、市 73、市 89、市 91、市 97、市 105、市 106) 附帶條件 2： 1.市場用地擬變更為住宅區或商業區者，經區內私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積三分之二以上同意，並依據「台中市私有未開闢都市計畫市場用地檢討變更處理原則」(附件四)、「台中市私有未開闢都市計畫市場用地變更回饋要點」(附件五)向市府提出變更許可。 2.市場用地變更為住宅區或商業區者必須整體規劃整體開發或整體規劃個別開發。 3.回饋金或捐獻土地由同意都市計畫個案變更者負擔。 4.於申請建造執照前另需送臺中市都市設計審查委員會審查。	4.0246	1.13 處私有未開闢市場用地都市計畫發布實施已逾或將屆 25 年期限，仍未開闢使用，故並無市場需求，為維護土地所有權人權益，予以檢討變更為其他使用。 2.變更採許可制辦理，其變更許可條件如附帶條件。 3.市場用地檢討變更後，配合毗鄰土地使用分區，變更為住宅區或商業區。 4.市府近期如有開闢計畫，建議保留並得依計畫辦理徵收。

資料來源：「變更台中市都市計畫（市場用地專案通盤檢討）說明書」，臺中市政府，100 年 1 月。

第三章、發展現況分析

一、土地權屬

變更範圍坐落於西屯區上石碑段 455-0 地號等 40 筆土地，謄本面積合計約為 1,833 平方公尺。其中 2 筆公有土地為中華民國所有（管理者為財政部國有財產署），合計約 0.01 公頃，約佔變更範圍面積之 5.6%；其餘 38 筆均為私有土地，面積約 0.17 公頃（94.4%）。（土地登記謄本詳附件一所示）

表 2 變更範圍土地清冊一覽表

筆數	段名	地號	謄本面積 (m ²)	持分比例	土地所有權人/管理者
1	上石碑段	455-0	31.00	1/1	中華民國/財政部國有財產署
2	上石碑段	462-4	76.00	1/1	中華民國/財政部國有財產署
3	上石碑段	450-2	7.00	1/1	陳群
4	上石碑段	451-0	67.00	1/1	凌華
5	上石碑段	452-0	56.00	1/1	李嬌
6	上石碑段	453-0	60.00	1/1	陳琳
7	上石碑段	454-0	153.00	1/1	陳鳴
8	上石碑段	454-3	76.00	1/1	陳鳴
9	上石碑段	454-4	3.00	1/1	陳鳴
10	上石碑段	454-5	1.00	1/1	凌華
11	上石碑段	456-0	58.00	1/1	林枝
12	上石碑段	457-0	57.00	1/1	廖輝
13	上石碑段	458-0	55.00	1/1	凌華
14	上石碑段	459-0	55.00	1/1	廖流
15	上石碑段	460-0	56.00	1/1	莊閔
16	上石碑段	461-0	75.00	1/1	陳鳴
17	上石碑段	463-0	76.00	1/1	凌華
18	上石碑段	464-0	53.00	1/1	凌華
19	上石碑段	465-0	53.00	1/1	凌華
20	上石碑段	466-0	53.00	1/1	凌華
21	上石碑段	467-0	55.00	1/1	凌華
22	上石碑段	468-0	52.00	1/1	凌華
23	上石碑段	469-0	48.00	1/1	凌華
24	上石碑段	470-0	57.00	1/1	凌華
25	上石碑段	471-1	3.00	1/1	凌華
26	上石碑段	472-1	3.00	1/1	凌華
27	上石碑段	473-1	3.00	1/1	陳群
28	上石碑段	474-1	3.00	1/1	陳琳
29	上石碑段	475-1	2.00	1/1	陳琳
30	上石碑段	476-1	1.00	1/1	凌華
31	上石碑段	490-0	130.00	1/1	凌華

表 2 變更範圍土地清冊一覽表（續）

筆數	段名	地號	謄本面積 (m ²)	持分比例	土地所有權人/管理者
32	上石碑段	491-0	81.00	1/1	凌 華
33	上石碑段	492-0	66.00	1/1	吳 綺
34	上石碑段	493-0	45.00	1/1	凌 華
35	上石碑段	494-0	48.00	1/1	陳 群
36	上石碑段	495-0	57.00	1/1	凌 華
37	上石碑段	496-0	28.00	1/1	拓騷開發實業有限公司
38	上石碑段	497-0	1.00	1/1	吳 綺
39	上石碑段	547-2	8.00	1/1	陳 琴
40	上石碑段	547-3	21.00	1/1	陳 琴

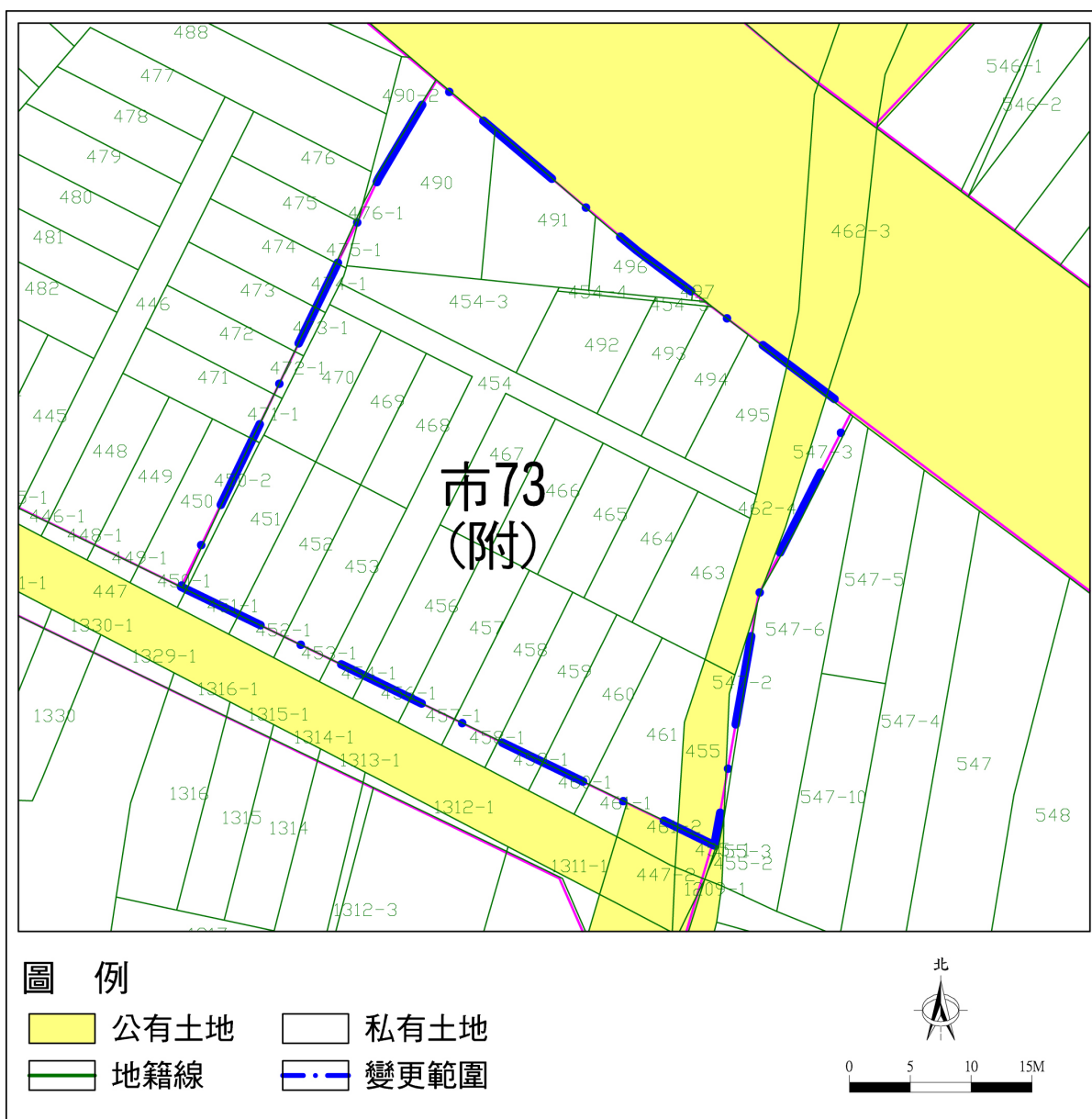


圖 4 變更範圍土地權屬示意圖

二、同意變更比例說明

依「台中市都市計畫私有未開闢市場用地檢討變更處理原則」及「台中市都市計畫私有未開闢市場用地變更回饋要點」(詳附件七)規定,本案應提出變更範圍內私有土地所有權人 $3/5$ (60%) 以上,及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積 $2/3$ (約 66.67%) 以上之「土地變更同意書」及「自願回饋切結書」。經計算,本案同意變更之私有土地所有權人數比例為 66.67%,其土地面積占變更範圍總面積之比例為 86.91%,均超過前開處理原則規定之門檻,符合申請變更條件,如表 3 所示。(相關土地變更同意書、自願回饋切結書詳附件五)

表 3 土地所有權人同意變更情形及比例一覽表

序號	土地所有權人	地號	權屬面積 總和 (m ²)	是否同意變更 及自願回饋	同意變更土地 面積 (m ²)
1	中華民國	455-0、462-4	107.00	- ^{註2}	-
2	吳綺	492-0、497-0	67.00	是	67.00
3	李嬌	452-0	56.00	-	-
4	拓騷開發實業 有限公司	496-0	28.00	是	28.00
5	林枝	456-0	58.00	-	-
6	凌華	451-0、454-5、458-0、 463-0、464-0、465-0、 466-0、467-0、468-0、 469-0、470-0、471-1、 472-1、476-1、490-0、 491-0、493-0、495-0	890.00	是	890.00
7	莊閔	460-0	56.00	是	56.00
8	陳琴	547-2、547-3	29.00	是	29.00
9	陳琳	453-0、474-1、475-1	65.00	是	65.00
10	陳群	450-2、473-1、494-0	58.00	是	58.00
11	陳鳴	454-0、454-3、454-4、 461-0	307.00	是	307.00
12	廖流	459-0	55.00	-	-
13	廖輝	457-0	57.00	-	-
合 計		13 人	1,833.00	8 人同意	1,500.00
計算基準 ^{註1}		12 人 【A】	1,726.00 【B】	8 人 【a】	1,500.00 【b】
同意比例				66.67% 【a/A】	86.91% 【b/B】

註：1.依「台中市都市計畫私有未開闢市場用地檢討變更處理原則」規定,公有土地無須納入同意比例計算。

2.有關國有土地之變更及回饋意願部分,請詳附件六。

三、土地使用現況

變更範圍北側為福星停車場(停 86)，周邊交通系統包含福星路(20M-124)、文華路(12M-164)及福上巷(8M-174)等，其中福星路為連接河南路與黎明路之南北向主要道路，亦為逢甲大學、逢甲商圈與大鵬新城之重要聯外道路，交通區位甚佳。

在土地使用方面，變更範圍北側鄰近福星路部分，現況作為零售商場使用；南側鄰接福上巷部分，均為 2 層樓之混凝土構造建築物，主要為住宅、餐飲、零售及理髮等日常服務業之住商混合使用空間。變更範圍因交通區位便利，又位處逢甲商圈，商業活動發展蓬勃，成為臺中市主要商業消費據點之一。

圖 5 為變更範圍土地使用現況示意圖。



圖 5 變更範圍土地使用現況示意圖

第四章、變更計畫內容

一、變更理由

- (一) 變更範圍之都市計畫發布實施已逾 40 年，仍未開闢使用，故並無市場需求，為維護土地所有權人權益，予以檢討變更為其他使用。
- (二) 變更範圍位處臺中市商業活動發展蓬勃之逢甲商圈，又周邊鄰近之住變商許可範圍亦陸續有依相關規定提出申請變更為商業區，故為因應地區發展特性及衍生之消費需求，變更範圍實有變更為商業區之必要。
- (三) 變更範圍內同意變更之私有土地所有權人數及其土地面積比例分別為 66.67%、86.91%，已達到申請變更之同意門檻，故配合毗鄰之土地使用分區，擬檢討變更為商業區，並依據「台中市私有未開闢都市計畫市場用地變更回饋要點」之回饋比例規定，繳納變更範圍總面積土地 20%之回饋代金。

二、變更內容

本案擬變更市場用地（市 73）為商業區，變更計畫面積約為 0.18 公頃。

表 4 為變更內容明細表、表 5 為變更前後土地使用計畫面積表、圖 6 為變更計畫示意圖、圖 7 為變更後計畫示意圖。

表 4 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
1	福星路與文華路附近「市73」市場用地	市場用地 (0.18 公頃) 附帶條件： 1.市場用地擬變更為住宅區或商業區者，經區內私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積三分之二以上同意，並依據「台中市私有未開闢都市計畫市場用地檢討變更處理原則」、「台中市私有未開闢都市計畫市場用地變更回饋要點」向市府提出變更許可。 2.市場用地變更為住宅區或商業區者必須整體規劃整體開發或整體規劃個別開發。 3.回饋金或捐獻土地由同意都市計畫個案變更者負擔。 4.於申請建造執照前另需送臺中市都市設計審查委員會審查。	商業區 (0.18 公頃)	1.變更範圍之都市計畫發布實施已逾 40 年，仍未開闢使用，故並無市場需求，為維護土地所有權人權益，予以檢討變更為其他使用。 2.變更範圍位處臺中市商業活動發展蓬勃之逢甲商圈，又周邊鄰近之住變商許可範圍亦陸續有依相關規定提出申請變更為商業區，故為因應地區發展特性及衍生之消費需求，變更範圍實有變更為商業區之必要。 3.變更範圍內同意變更之私有土地所有權人數及其土地面積比例分別為 66.67%、86.91%，已達到申請變更之同意門檻，故配合毗鄰之土地使用分區，擬檢討變更為商業區，並依據「台中市私有未開闢都市計畫市場用地變更回饋要點」之回饋比例規定，繳納變更範圍總面積土地 20%之回饋代金。

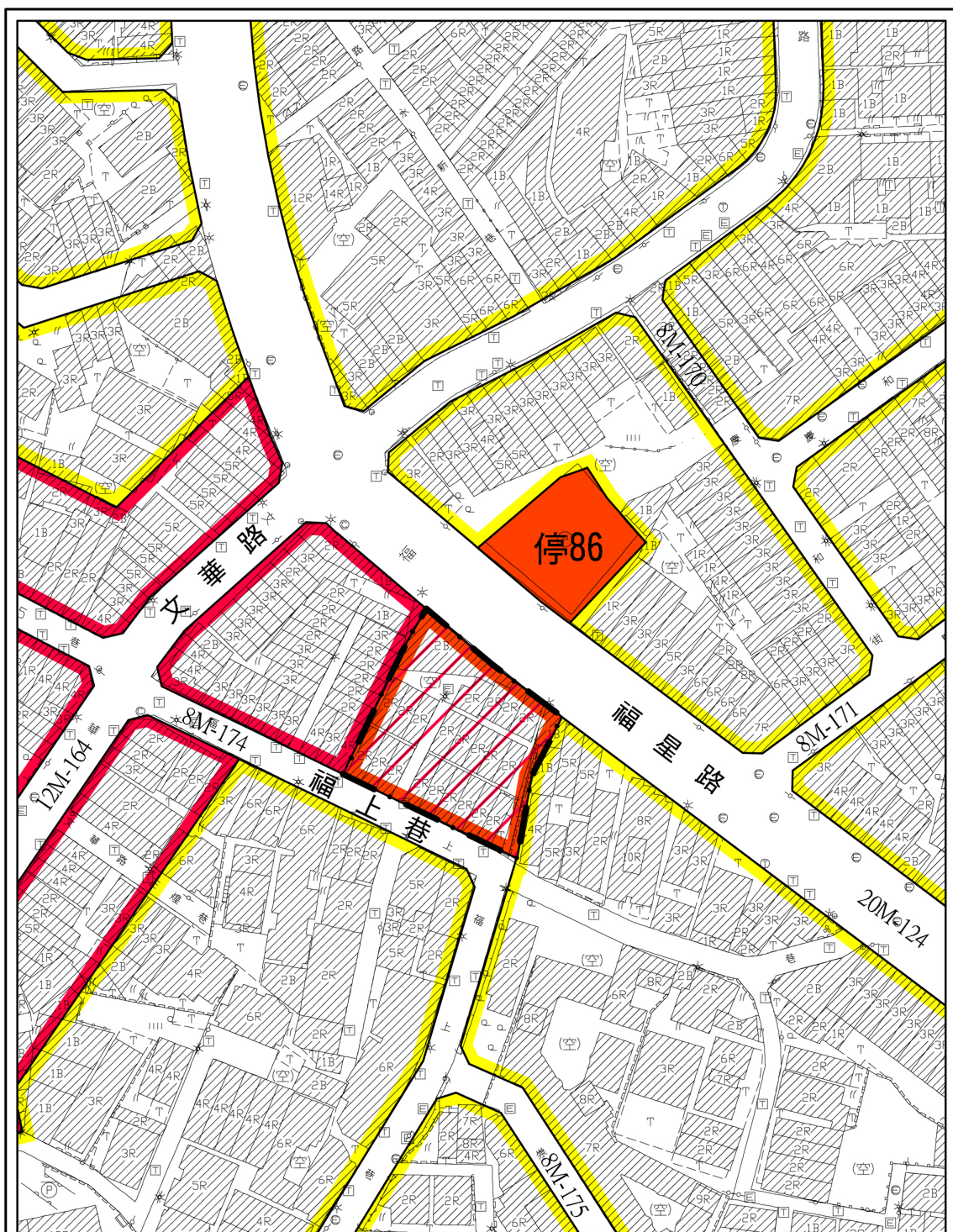
註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 5 變更前後土地使用計畫面積表

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)	估計總面積 比例(%)
商 業 區	551.64	+0.18	551.82	4.84
市 場 用 地	42.69	-0.18	42.51	0.37

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，均應以現行計畫內容為準。



計畫圖例

住宅區 商業區 停車場用地 道路用地

變更圖例

變更市場用地為商業區 變更範圍

註：除標示變更者外，均以現行計畫為準。

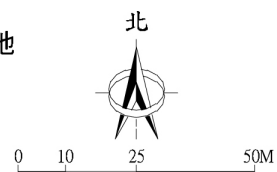


圖 6 變更計畫示意圖

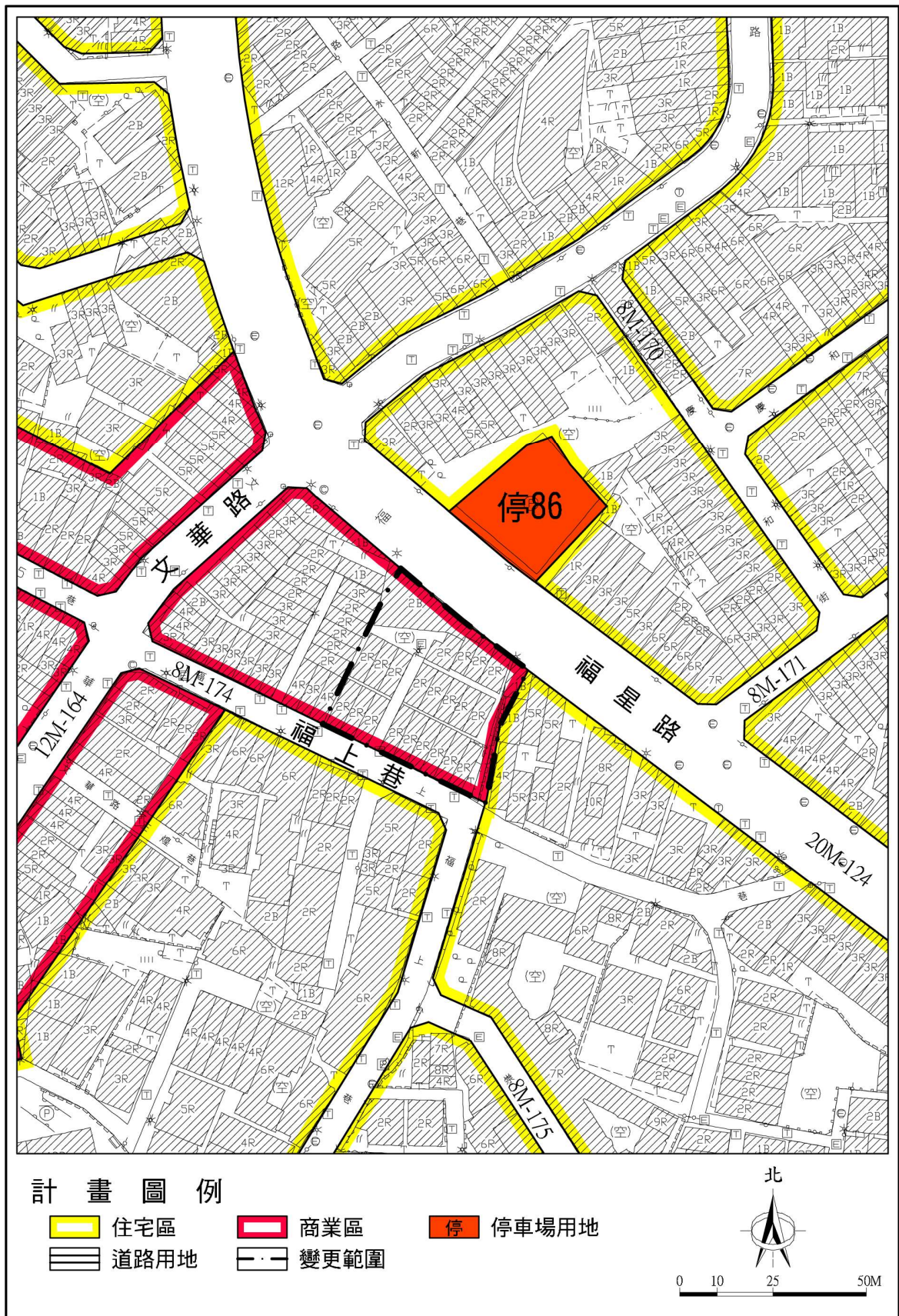


圖 7 變更後計畫示意圖

第五章、實質發展計畫

一、建築配置構想

- (一) 本案擬以導入店鋪、旅館住宿等機能為主，以滿足鄰近地區衍生之旅宿需求，就近提供完善之商業服務。
- (二) 商業區內之通路與周邊交通系統應能相互串連，以滿足基地出入、防救災之通行需求。
- (三) 停車場出入動線應避免設置於主要道路上，以降低對於周邊交通系統之影響。



註：圖示內容為示意性質，實際應依申請建照內容為準。

圖 8 建築配置構想示意圖

二、交通系統計畫

（一）主要聯外道路

本案以福星路（20M-124）為主要聯外道路，其往北可連接漢翔路至中彰快速道路（台 74 線），往南可透過河南路銜接至文心路、中清路（台 1 乙線）、臺灣大道（台 12 線）等臺中市主要道路系統，聯外交通便捷。

（二）次要出入道路

以福上巷（8M-174）為本案次要出入道路，其能銜接至文華路，對於通達逢甲商圈各區域均相當便利。

（三）交通衝擊分析

本案開發後預估作為店鋪、旅館使用，考量基地鄰近逢甲商圈，未來旅館客群以前往逢甲商圈觀光購物之遊客為主，旅遊活動多集中於假日，因此針對平、假日尖峰時段及假日夜間進行交通衝擊分析，藉以確實反應基地開發後之情形。茲說明如下。

項目	摘要內容
衍生交通量推估	1.衍生人旅次推估 依據本案預估員工人數、交通部觀光局「105 年台灣地區旅館住用率統計」及交通部運輸研究所「臺灣地區都市土地旅次發生特性之研究－臺北都會區混合土地使用旅次發生率之調查研究」等，推估基地尖峰時段進出人旅次，其晨峰小時共計衍生約 83 人；昏峰小時共計衍生約 137 人。 2.衍生交通量推估 由前述衍生人旅次推估基地開發後各時段交通衍生量，其晨峰交通衍生量為 37PCU，昏峰交通衍生量為 58PCU。
目標年基地開發後交通影響分析	1.基地開發後衍生交通量 假日晨峰時段為 37PCU/小時；假日昏峰時段為 58PCU/小時。 2.基地開發後路口服務水準分析 經推估，基地開發前與後周邊路口之整體延滯值雖微幅下降，但服務水準維持不變。如下圖所示。

項目	摘要內容
目標年基地開發後交通影響分析	
衍生停車供需分析	基地開發後共計衍生 30 席汽車停車需求及 36 席機車停車需求，而本案依規定預計設置 43 席汽車停車位、65 席機車停車位，將可滿足其需求。
交通改善計畫構想	1.交通改善設計原則 由於基地鄰近多已開發，因此基地交通改善策略著重於本身動線之順暢處理，除避免影響主要道路之交通外，需使基地車輛進出更為方便。基地之交通改善設計，將考量以下原則。 (1)透過向內退縮空間，加大車輛進出之緩衝空間及視距。 (2)布設滿足旅運需求之運具運轉空間。 (3)提供安全無障礙行人動線空間。 (4)足夠的汽、機車停車位。 2.基地之交通動線規劃（如下圖所示） 

項目	摘要內容
交通改善計畫構想	(1)汽機出進出動線規劃 本基地於福上巷設置停出場出入口，利用基地內部退縮空間以及人行道，作為車輛進出之緩衝空間。停車場營運期間將由管理人員不定時巡察，以防車輛誤停或佔用情事發生。 (2)行人動線規劃 在施工車輛出入口處之車道高度將與人行道鋪面高度順平，以提供行人安全之保障，在車道出入口設置警示燈（可發出聲響及閃爍紅燈），以告知來往行人。在晨、昏峰時段，將由交管人員協助車輛進出，以維持較佳之車行運作。 3.交通改善措施研擬 有關基地交通改善措施研擬內容，將針對車輛出入造成影響的地點著手，為降低停車場出入口對於周邊交通影響，故針對本基地開發交通改善措施建議，主要說明如下。 (1)停車場出入口進出安全設施規劃 出入口應設置出車警示燈及照明設備，以警告行人及通過車輛注意停車場內部車輛駛離或進入情形，且可促使車輛進出外部道路不致於過快，確保外部道路行人及車輛安全。 (2)停車場車道進出安全設施規劃 停車場設置適當數量之場內標誌及標誌設施，藉以導引進出之車輛安全，並於各出入口匝道轉彎處，設置圓凸鏡，以提醒對向來車注意安全，另可於車道轉彎處加強照明，以增加視野範圍，進而維護進出車輛安全。 (3)鼓勵大眾運輸使用措施 A.將基地周邊大眾運輸場站位置與進出動線等資訊，公布於網站或停車場外之布告欄等適當地點，以充分提供大眾運輸資訊與引導方式予使用者。 B.將相關大眾運輸資訊公布於網站，以方便使用者查詢使用。 C.有搭乘計乘車需求時，可由管理員協助電話叫車方式，經管理員引導載客後再駛離。 D.加強宣導使用大眾運輸系統及副大眾運輸。

註：本表為初步分析結果及建議，實際應依核准之開發內容為準。

三、都市防災計畫

（一）防救災及避難動線

1.防救災援送動線

以福星路（20M-124）為主要防救災動線，可銜接河南路、青海路，作為災害發生時消防車輛及運送物資使用；文華路、西屯路、福上巷等周邊其餘道路，為次要防救災動線。

2.逃生避難路線

透過本案商業區之法定空地及基地退縮空間留設出入通路，並規劃連通主、次要防救災動線，以能有效將人員疏散至避難場所。

（二）避難及收容場所

本案基地之開放空間可提供臨時避難使用，基地北側之停 86 停車場用地（福星停車場）及南側兒 99 兒童遊樂場用地（上石公園）亦得作為「緊急避難場所」；另外，基地鄰近之上石國小可作為「避難收容場所」，以提供災害發生後之急難救助空間、臨時庇護使用。

（三）防火規劃

1.建築物防火區劃

建築物內部之防火區劃，未來於請領建造執照時，應依建築技術規則之相關規定設計施作。

2.火災延燒防止地帶

利用開放空間系統（包含人行步道、綠化空間、基地內出入通路及法定空地等）作為火災延燒防止地帶，以達防止火災延燒功用，維護區內及區外之公共安全。

第六章、實施進度

一、開發方式

本案商業區由申請人自行辦理開發。

二、回饋內容

本案係變更市場用地為商業區（細部計畫分區為第一種商業區），依「台中市都市計畫私有未開闢市場用地變更回饋要點」規定，本案應回饋土地比例為20%，面積約366.6平方公尺，因回饋面積小於1,000平方公尺，故依前述回饋要點規定，以「回饋代金」方式辦理回饋，並由同意都市計畫變更者負擔。代金計算公式如下。

$$\text{應繳代金} = (\text{申請基地面積} \times \text{回饋比例}) \times (\text{經當地至少三個土地估價機構所評定土地價格之平均值且不得低於當年之當地平均公告土地現值} \times 1.4)$$

三、實施進度

（一）回饋代金繳納時程

依「台中市都市計畫私有未開闢市場用地變更回饋要點」規定，本案應於核定前向臺中市政府都市發展局申請核計回饋金金額，於繳納回饋代金後，始得公告實施本案都市計畫，並發照建築。

依臺中市政府委託之三家土地估價機構所評定，本案應繳之回饋代金總額為162,832,788元，經臺中市政府同意得以分期付款方式辦理（自111年3月25日起至114年3月24日止，共分12期繳納），並與申請人簽訂回饋金分期繳納契約書作為執行依據；申請人業於前述規定期限內完成回饋代金之繳納。

（二）商業區開發時程

應自本案細部計畫發布實施之日起三年內取得建照。必要時得於期程內申請展延一次，展延期程應提送本市都市計畫委員會審議，倘經展延仍未於期程內取得建照，則無條件恢復原計畫。前述事項業於115年5月20

日由同意都市計畫變更之土地所有權人與市府簽訂協議書完成，並納入都市計畫書載明（詳附件八），以備查考。

四、開發經費概估

本案開發經費概估包含整地及營建工程等費用，合計約 16,294 萬元，其經費來源由申請人自行籌措，如表 6 所示。

表 6 開發經費概估表

項目	開發經費			備註
	單位	數量	金額（萬元）	
整地費用	式	1	32	
營建工程費用	式	1	16,262	以商業區基準容積×12 萬元/坪概算之
合 計			16,294	

註：本表得視開發當時實際需求酌予調整。

都 市 計 畫 技 師 圖 記 頁

拓騷開發實業有限公司申請辦理之變更臺中市都市計畫主要計畫（「市73」市場用地為商業區）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，並就現實條件與人民權益加以綜合考量，完成計畫書圖內容、相關會議紀錄等編制，且依規定製作工作底稿備查。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確定，所有內容應以最終審定為準。

都市計畫技師姓名：趙志銘	技師執業執照證號：技執字第 006104 號
技師公會名稱：臺灣省都市計畫技師公會	公會會員證號：臺都技師員字第 A0090 號
技師執業機構名稱：達觀工程顧問有限公司	

技師圖記

技師簽章：_____

日 期： 115 年 月 日

業 務 承 辦 人 員

業 務 單 位 主 管