

臺中市政府 公告

發文日期：中華民國103年10月8日
發文字號：府授都計字第1030194620號
附件：



主旨：發布實施「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）（103年第2季申請變更住宅區為商業區）案」計畫書、圖，並自103年10月10日零時起生效。

依據：

- 一、都市計畫法第21條及第28條。
- 二、內政部103年9月18日台內營字第1030305215號函。

公告事項：

- 一、公告內容：旨案計畫書及比例尺一千分之一計畫圖各一份。
- 二、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、本市西區區公所公告欄、本市南屯區公所公告欄及本市北屯區公所公告欄。（計畫書、圖請至都市發展局及區公所閱覽）

市長胡志強

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)(103年第2
季申請變更住宅區為商業區)案說明書



臺中市政府

中華民國 103 年 6 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(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(103年第2季申請變更住宅區為商業區)案說明書
變更都市計畫法令依據	一、「都市計畫法」第26條 二、民國94年10月20日府都計字第0940194860號發布實施之「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)(經內政部都市計畫委員會第615次會議審決部分)」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關係人姓名	龔建平、林陳海、謝福麟、林清賢、洪綠照
本案公開展覽之起訖日期	一、公開展覽：臺中市政府民國91年12月27日府工都字第0910194439號文公告公開展覽，公告地點於臺中市政府及各區區公所，公開展覽期間自民國91年12月31日起至民國92年1月29日止，共計30天(刊登自由時報民國92年1月3日第60版、自由時報民國92年1月5日第60版、自由時報民國92年1月7日第58版) 二、公開說明會：民國92年1月13日下午7時假西區區公所舉行、民國92年1月20日下午七時假北屯區區公所舉行、民國92年1月21日下午7時假南屯區區公所舉行。
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查結果	市 級 臺中市都市計畫委員會93年11月25日第206次會議審議通過 內政部 內政部都市計畫委員會94年8月23日第615次會議審議通過

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)

(103 年第 2 季申請變更住宅區為商業區)案說明書

目 錄

壹、計畫緣起-----	1
貳、基地概述-----	2
參、土地權屬-----	12
肆、法令依據、計畫年期與活動人口-----	17
伍、變更理由-----	18
陸、變更計畫-----	21
柒、開發計畫-----	43
附件一、土地登記謄本	
附件二、地籍圖謄本	
附件三、土地變更同意書及自願回饋切結書	
附件四、都市計畫土地使用分區證明書	
附錄、交通衝擊分析報告書	

圖 目 錄

圖 2-1-1 變更位置示意圖(1)-----	3
圖 2-1-2 變更位置示意圖(2)-----	5
圖 2-1-3 變更位置示意圖(3)-----	7
圖 2-1-4 變更位置示意圖(4)-----	9
圖 2-1-5 變更位置示意圖(5)-----	11
圖 6-1-1 變更都市計畫示意圖(1)-----	27
圖 6-1-2 變更都市計畫示意圖(2)-----	28
圖 6-1-3 變更都市計畫示意圖(3)-----	29
圖 6-1-4 變更都市計畫示意圖(4)-----	30
圖 6-1-5 變更都市計畫示意圖(5)-----	31
圖 6-2 本季第 3 處申請變更基地自願退縮範圍示意圖-----	35

表 目 錄

表 3-1-1 變更範圍土地清冊(1)-----	12
表 3-1-2 變更範圍土地清冊(2)-----	13
表 3-1-3 變更範圍土地清冊(3)-----	14
表 3-1-4 變更範圍土地清冊(4)-----	15
表 3-1-5 變更範圍土地清冊(5)-----	16
表 6-1 變更內容綜理表-----	22
表 6-2 變更前後土地使用面積對照表-----	24
表 7-1-1 經費來源分析表 (1)-----	47
表 7-1-2 經費來源分析表 (2)-----	48
表 7-1-3 經費來源分析表 (3)-----	49
表 7-1-4 經費來源分析表 (4)-----	50
表 7-1-5 經費來源分析表 (5)-----	51
表 7-2-1 實施進度管控表 (1)-----	52
表 7-2-2 實施進度管控表 (2)-----	53
表 7-2-3 實施進度管控表 (3)-----	53
表 7-2-4 實施進度管控表 (4)-----	54
表 7-2-5 實施進度管控表 (5)-----	54

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)(100年第1季申請變更住宅區為商業區)案說明書

壹、計畫緣起

臺中市於民國 99 年底經縣、市合併升格直轄市後，已晉升國際大都會之列，都市發展型態與趨勢上必須積極提升其商業、科技、金融與教育文化等機能，以達服務中部都會區六百多萬人口之需求。而為符合現代商業活動發展趨勢，提升都市土地開發及使用效率，適合經濟、產業發展需要，發揮不動產市場機能，達成對計畫區內土地合理、有效、彈性之使用管制，落實公平回饋原則，臺中市政府業於 94 年 10 月 20 日府都計字第 0940194860 號公告發布實施之「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)(經內政部都市計畫委員會第 615 次會議審決部分)」書，規劃部份住宅區得申請變更為商業區，並訂定「臺中市都市計畫住宅區變更為商業區檢討變更處理原則」，以為變更申請案件之依循。本案屬上開規劃所劃設之範圍，為反映不動產市場開發需求，爰依上述計畫內容及處理原則規定，申請變更住宅區為商業區。

貳、基地概述

本季(103 年第 2 季)申請變更基地共計有五處，第 1 處申請新增變更基地座落於臺中市西區麻園頭段 172-99 地號土地，基地面積為 11 m²，與「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）（99 年第 3 季申請變更住宅區為商業區）案」中，變更後之臺中市西區麻園頭段 172-1 地號土地合併後，整體開發基地面積總計為 1,408 m²，整體開發基地南面鄰接已開闢 12 公尺計畫道路(精明路)；位於「變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期重劃地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」範圍內，屬「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)(經內政部都市計畫委員會第 615 次會議審決部分)」案所劃定，住宅區得允許申請變更為商業區範圍規劃表所列之第 13 項：「中港路與精誠路附近住宅區得申請變更為商業區使用」，有關本案申請變更基地位置如圖 2-1-1 所示。

本案整體開發基地所在街廓周界：北側連接 60 公尺已開闢計畫道路(臺中港路二段)，東側連接 15 公尺已開闢計畫道路(精誠路)，西側連接至 30 公尺已開闢計畫道路(東興路三段)，南側連接至 12 公尺已開闢計畫道路(精明路)；現況為空地，原屬臺中市都市計畫住宅區。該地區立地條件優良，位於中港路國際交流軸帶，並屬本市精明一街既有商圈範圍，為經濟部推薦的示範街區；屬市政建設重點投資地區影響範圍，規劃後有助於提升競爭力。



申請變更基地位置(1)

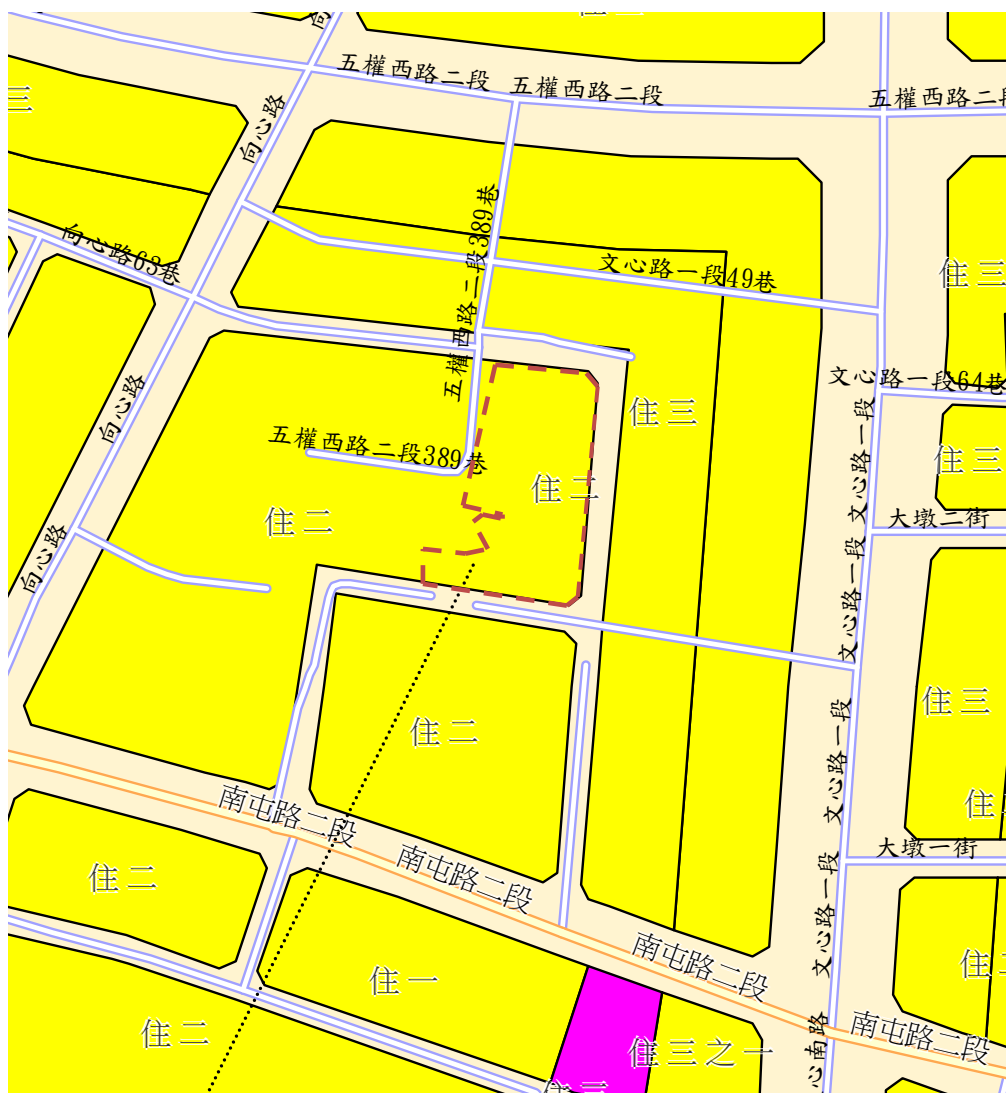
圖 2-1-1 變更位置示意圖(1)

第 2 處申請新增變更基地座落於臺中市南屯區田心段 555-2、555-3、567、617-2 地號等 4 筆土地，基地面積為 409 m²，與「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)(101 年第 3 季申請變更住宅區為商業區)案」中，變更後之臺中市南屯區田心段 553、553-1 地號等 2 筆土地合併後，整體開發基地面積總計為 2,801 m²，整體開發基地東面鄰接 23 公尺已開闢計畫道路(大墩路)，西面鄰接 40 公尺已開闢計畫道路(文心南路)，南面鄰接 12 公尺已開闢計畫道路(文心南路)，北面鄰接 30 公尺已開闢計畫道路(五權西路)；位於後庄里地區細部計畫範圍內，屬「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)(經內政部都市計畫委員會第 615 次會議審決部分)」案所劃定，住宅區得允許申請變更為商業區範圍規劃表所列之第 9 項：「南屯區文心南路與南屯路、永春東路附近住宅區」，有關申請變更基地位置如圖 2-1-2。

本案整體開發基地所在街廓周界：東側連接 23 公尺已開闢計畫道路(大墩路)，往北連接 30 公尺已開闢計畫道路(五權西路)，往西連接 40 公尺已開闢計畫道路(文心南路)，往南連接 12 公尺已開闢計畫道路(大墩二街)；現況為老舊磚造平房與空地，原屬臺中市都市計畫住宅區，週遭多為已開發完成之住商混合區。由於本區立地條件優良，位屬南屯交流道重要聯絡道路五權西路、文心路與將來捷運綠線交會點，交通節點特性顯著，亟具商業發展活力，應與其南側第八期重劃區現有商業區相結合，銜接既有商業發展空間，構成面狀的聚集發展效益。

第 3 處申請變更基地座落臺中市南屯區田心段 1031、1037、1038-1、1038-27、1039-84、1039-86 地號等 6 筆土地全部範圍，總計面積為 2,574 m²，其南面鄰接 8 公尺已開闢計畫道路(南屯路 430 巷)，北面鄰接 8 公尺已開闢計畫道路(向心路 46 巷 15 弄)，東面鄰接 8 公尺未開闢計畫道路；位於舊有市區及一至五期市地重劃地區細部計畫範圍內，屬「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)(經內政部都市計畫委員會第 615 次會議審決部分)」案所劃定，住宅區得允許申請變更為商業區範圍規劃表所列之第 9 項：「南屯區文心南路與南屯路、永春東路附近住宅區」，有關申請變更基地位置如圖 2-1-3 所示。

本案申請變更基地所在街廓周界：東側連接 40 公尺已開闢計畫道路(文心路一段)，南側連接 20 公尺已開闢計畫道路(南屯路二段)，西側連接 20 公尺已開闢計畫道路(向心路)，北側連接 30 公尺已開闢計畫道路(五權西路二段)；現況為老舊磚造平房與空地，原屬臺中市都市計畫住宅區，基地週遭多為已開發完成之住商混合區。由於本區立地條件優良，位屬南屯交流道重要聯絡道路五權西路、文心路與將來捷運綠線交會點，交通節點特性顯著，亟具商業發展活力。而臺中市都市計畫主要計畫(第三次通盤檢討)案建議本地區應與其南側第八期重劃區現有商業區相結合，銜接既有商業發展空間，構成面狀的聚集發展效益。



申請變更基地
位置(3)

圖 2-1-3 變更位置示意圖(3)

第 4 處申請變更基地座落於臺中市南屯區豐功段 137、138、139、141、141-1、148 地號等 6 筆土地全部範圍，總計面積為 3,780.76 m²，其東面鄰接 40 公尺已開闢計畫道路(文心南路)，北面鄰接 25 公尺已開闢計畫道路(永春東路)；位於豐樂里附近地區細部計畫範圍內，屬「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)(經內政部都市計畫委員會第 615 次會議審決部分)」案所劃定，住宅區得允許申請變更為商業區範圍規劃表所列之第 9 項：「南屯區文心南路與南屯路、永春東路附近住宅區」，有關申請變更基地位置如圖 2-1-4 所示。

本案申請變更基地所在街廓周界：東側連接 40 公尺已開闢計畫道路(文心南路)，南側連接 20 公尺已開闢計畫道路(文心南三路)，西側連接 10 公尺已開闢計畫道路(文心南三路 530 巷)，北側連接 25 公尺已開闢計畫道路(永春東路)，現況為老舊磚造平房與空地，原屬臺中市都市計畫住宅區，基地週遭多為已開發完成之住商混合區。由於本區立地條件優良，位屬南屯交流道重要聯絡道路五權西路、文心路與將來捷運綠線交會點，交通節點特性顯著，亟具商業發展活力。而臺中市都市計畫主要計畫(第三次通盤檢討)案建議本地區應與其南側第八期重劃區現有商業區相結合，銜接既有商業發展空間，構成面狀的聚集發展效益。

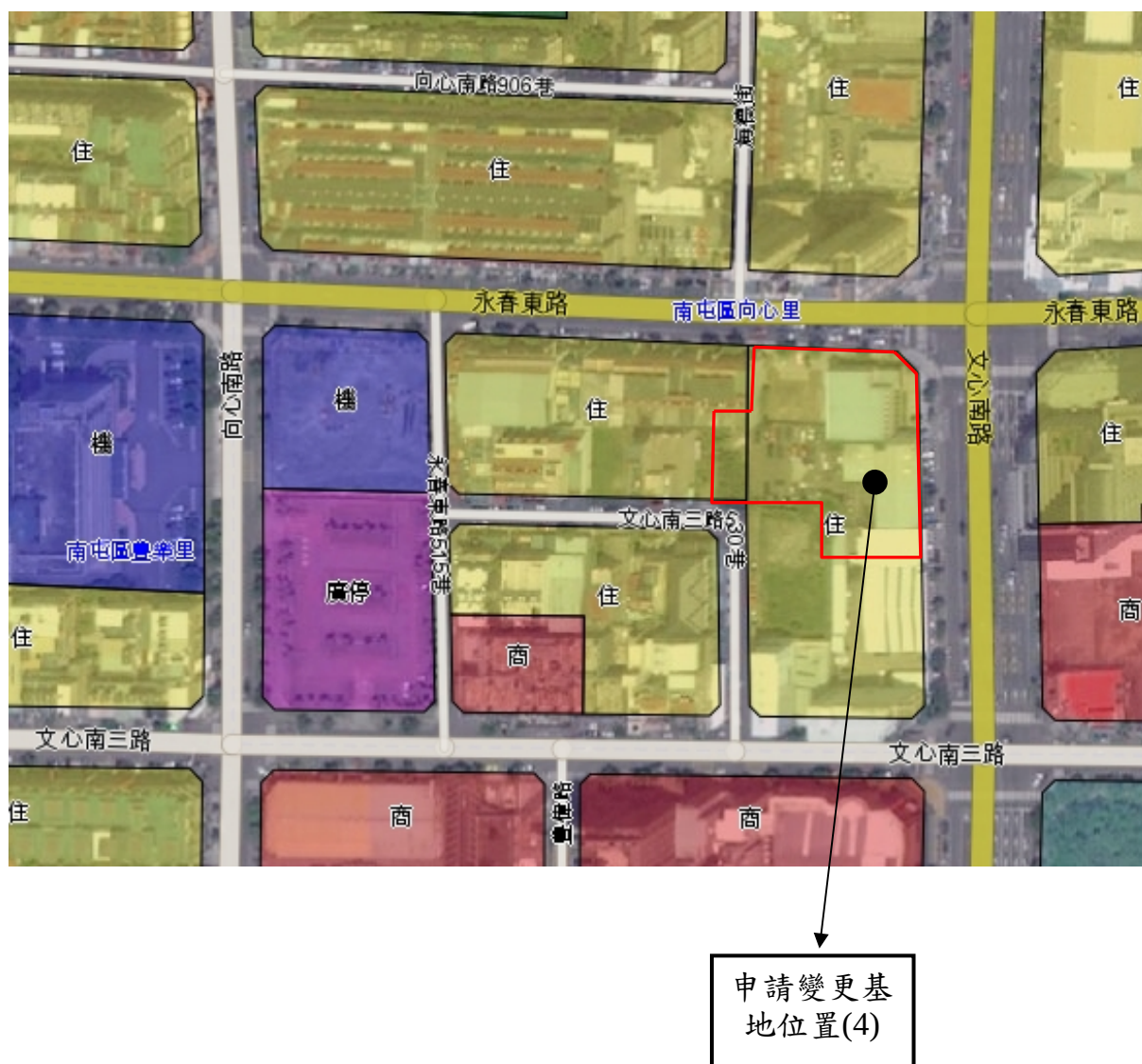


圖 2-1-4 變更位置示意圖(4)

第 5 處申請變更基地為臺中市北屯區倡和段 183、184、184-1、184-3、184-4 地號等 5 筆土地，依土地登記謄本面積總計為 1,823.12 平方公尺，以此作為申請變更面積；基地位屬「臺中市都市計畫(軍功、水景里地區)細部計畫」範圍內，南臨 40 公尺已開闢主要計畫道路(太原路)、往東接 20 公尺已開闢計畫道路(景賢八路)，往西則至 15 公尺已開闢計畫道路(旱溪東路)，為進出大坑風景區主要交通軸線之一。

因其優越之條件，業經「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)(經內政部都市計畫委員會第 615 次會議審決部分)」案劃定，為住宅區得允許申請變更為商業區範圍表所列之第 10 項：「北屯區太原北路與軍功路附近住宅區」；有關申請變更基地位置如圖 2-1-5 所示。



圖 2-1-5 變更位置示意圖(5)

參、土地權屬

本季(103 年第 2 季)申請變更基地計有 5 處，第 1 處申請新增變更基地座落於臺中市西區麻園頭段 172-99 地號土地，基地面積為 11 m²，屬都市計畫住宅區，鄰地西區麻園頭段 172-1 地號土地業經臺中市政府 99 年 11 月 2 日府都計字第 0990309293 號公告發布實施「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)(99 年第 3 季申請變更住宅區為商業區)案」變更為商業區，本案基地與其合併後，整體開發基地面積總計為 1,408 m²。土地所有權人清冊如表 3-1-1 所列。土地登記謄本、地籍圖謄本及都市計畫土地使用分區證明書詳附件一、附件二及附件四。

表 3-1-1 變更範圍土地清冊(1)

申請土地		土地所有權人	持分比例	面 積 (平方公尺)	備註
1	西區麻園頭段 172-1 地號	龔建平	全 部	1,397.00	99 年第 3 季申請變更住宅區為商業區發布實施在案。
2	西區麻園頭段 172-99 地號	龔建平	全 部	11.00	本案申請新增變更基地
合 計				1,408.00	

第 2 處申請新增變更基地座落於臺中市南屯區田心段 555-2、555-3、567、617-2 地號等 4 筆土地，基地面積為 409 m²；其中田心段 555-2 及 567 地號等 2 筆土地之所有權人為中華民國，業經財政部國有財產署中區分署 102 年 12 月 24 日台財產中改字第 10250014260 號函同意土地使用分區變更為商業區(詳附件三)，鄰地南屯區田心段 553、553-1 地號等 2 筆土地業經臺中市政府 101 年 12 月 11 日府授都計字第 1010212852 號函公告發布實施「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)(101 年第 3 季申請變更住宅區為商業區)案」變更為商業區，本案基地與其合併後，整體開發基地面積總計為 2,801 m²；土地所有權人清冊如表 3-1-2 所列。土地登記謄本、地籍圖謄本及都市計畫土地使用分區證明書詳附件一、附件二及附件四。

表 3-1-2 變更範圍土地清冊(2)

申請土地		土地所有權人	持分比例	面 積 (平方公尺)	備註
1	南屯區田心段 553 地號	林陳海	全部	449.00	101 年第 3 季申請變更住宅區為商業區發布實施在案。
2	南屯區田心段 553-1 地號	林陳海	全部	1,943.00	
3	南屯區田心段 555-2 地號	中華民國	全部	31.00	本案申請新增變更基地
4	南屯區田心段 555-3 地號	林陳海	全部	4.00	
5	南屯區田心段 567 地號	中華民國	全部	63.00	
6	南屯區田心段 617-2 地號	林陳海	全部	311.00	
合計				2,801.00	

第 3 處申請變更基地座落於臺中市南屯區田心段 1031、1037、1038-1、1038-27、1039-84、1039-86 地號等 6 筆土地，面積為 2,574 m²，屬都市計畫住宅區，相關土地所有權人清冊如表 3-1-3 所列。土地登記謄本、地籍圖謄本及都市計畫土地使用分區證明書詳附件一、附件二及附件四。

表 3-1-3 變更範圍土地清冊(3)

申請土地		土地所有權人	持分比例	面積 (平方公尺)
1	南屯區田心段 1031 地號	謝福麟	全部	926.00
2	南屯區田心段 1037 地號	謝福麟	全部	1,342.00
3	南屯區田心段 1038-1 地號	謝福麟	全部	83.00
4	南屯區田心段 1038-27 地號	謝福麟	全部	153.00
5	南屯區田心段 1039-84 地號	謝福麟	全部	45.00
6	南屯區田心段 1039-86 地號	謝福麟	全部	25.00
合計				2,574.00

第 4 處申請變更基地座落於臺中市南屯區豐功段 137、138、139、141、141-1、148 地號等 6 筆土地，面積為 3,780.76 m²，屬都市計畫住宅區，相關土地所有權人清冊如表 3-1-4 所列。土地登記謄本、地籍圖謄本及都市計畫土地使用分區證明書詳附件一、附件二及附件四。

表 3-1-4 變更範圍土地清冊(4)

申請土地		土地所有權人	持分比例	面 積 (平方公尺)	備註
1	南屯區豐功段 137 地號	林清賢	全部	814.29	
2	南屯區豐功段 138 地號	林清賢	全部	988.51	
3	南屯區豐功段 139 地號	林清賢	全部	1,211.00	
4	南屯區豐功段 141 地號	林清賢	全部	183.92	
5	南屯區豐功段 141-1 地號	林清賢	全部	183.93	
6	南屯區豐功段 148 地號	林清賢	全部	399.11	
合計				3,780.76	

第 5 處申請變更基地座落於臺中市北屯區倡和段 183、184、184-1、184-3、184-4 地號等 5 筆土地，面積為 1,823.12 m²；屬都市計畫住宅區；相關地所有權人清冊如表 3-1-5 所列。土地登記謄本、地籍圖謄本及都市計畫土地使用分區證明書詳附件一、附件二及附件四。

表 3-1-5 變更範圍土地清冊(5)

申請土地		土地所有權人	持分比例	面積 (平方公尺)	備註
1	北屯區倡和段 183 地號	洪綠照	全部	650.31	
2	北屯區倡和段 184 地號	洪綠照	全部	212.42	
3	北屯區倡和段 184-1 地號	洪綠照	全部	165.29	
4	北屯區倡和段 184-3 地號	洪綠照	全部	165.29	
5	北屯區倡和段 184-4 地號	洪綠照	全部	629.81	
合計				1,823.12	

肆、法令依據、計畫年期與活動人口

一、法令依據

本季申請變更都市計畫住宅區為商業區案，分別依據下列法令規定：

(一) 都市計畫法第 26 條。

(二) 民國 94 年 10 月 20 日府都計字第 0940194860 號公告發布實施之「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)(經內政部都市計畫委員會第 615 次會議審決部分)」案內容，以及「臺中市都市計畫住宅區變更為商業區檢討變更處理原則」相關規定。

二、計畫年期

依據「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」，本季變更案之計畫年期為民國 115 年。

三、活動人口

本季申請變更基地將採住商混合使用方式開發，預計未來 5 處申請變更基地完成開發後，共引進居住人口約 2,030 人、商業活動人口約 1,240 人，合計引進活動人口約 3,270 人。

伍、變更理由

依據臺中市政府 94 年 10 月 20 日府都計字第 0940194860 號公告發布實施之「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)(經內政部都市計畫委員會第 615 次會議審決部分)」書，以及「臺中市都市計畫住宅區變更為商業區檢討變更處理原則」規定；本季(103 年第 2 季)申請變更基地計有 5 處，第 1 處申請新增變更基地座落於臺中市西區麻園頭段 172-99 地號土地；其變更申請案之變更理由如下：

- 一、基地所在地區中港路國際交流軸帶，並屬本市精明一街既有商圈範圍，為經濟部推薦的示範街區。
- 二、基地所在地區屬市政建設重點投資地區影響範圍，規劃後有助於提升競爭力。
- 三、符合「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)(經內政部都市計畫委員會第 615 次會議審決部分)」書內，所列區位條件(一)、(二)、(三)、(四)、(五)點：
 - (一) 符合原計畫意旨發展雙核心、六軸、環狀空間發展模式者。
 - (二) 屬本市商業既有發展地區者。
 - (三) 符合臺中港路國際交流軸帶空間結構，具商業發展條件之區位者。
 - (四) 能延伸或銜接既有商業空間發展，並具商業發展潛力地區者。
 - (五) 屬市政建設重點投資地區，有助於改善城鄉環境並提升地區競爭力者。

第 2 處申請新增變更基地座落於臺中市南屯區田心段 555-2、555-3、567、617-2 地號等 4 筆土地，第 3 處申請變更基地座落於臺中市南屯區田心段 1031、1037、1038-1、1038-27、1039-84、1039-86 地號等 6 筆土地，第 4 處申請變更基地座落於臺中市南屯區豐功段 137、138、139、141、141-1、148 地號等 6 筆土地；該 3 處變更申請案變更理由如下：

- 一、基地所在地區屬南屯交流道重要聯絡道路五權路與將來捷運綠線交會點，交通節點特性顯著，有助於都市空間結構的形塑。
- 二、基地所在地區餐飲業及個性特色商店林立，屬本市商業既有發展地區，亟具商業發展活力。
- 三、基地所在地區可與其南側第八期重劃區現有商業區相結合，銜接既有商業發展空間，構成面狀的聚集發展效益。
- 四、符合「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)(經內政部都市計畫委員會第 615 次會議審決部分)」書內，所列區位條件(一)、(二)、(四)、(六)點：
 - (一)符合原計畫意旨發展雙核心、六軸、環狀空間發展模式者。
 - (二)屬本市商業既有發展地區者。
 - (四)能延伸或銜接既有商業空間發展，並具商業發展潛力地區者。
 - (六)土地使用與交通運輸條件優越，得以積極改善都市體質者。

第 5 處申請變更基地座落於臺中市北屯區倡和段 183、184、184-1、184-3、184-4 地號等 5 筆土地，其變更申請案之變更理由如下：

- 一、基地所在地區位於太原北路與軍功路附近，為進出大坑風景區主要交通軸線之一，可向東及向西銜接現有商業區，構成面狀的聚集發展效益。
- 二、基地所在地區位居 40M 太原北路及 40M 生活圈四號線輻輳位置，土地使用與交通運輸條件優越，得以積極改善都市體質。
- 三、符合「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)(經內政部都市計畫委員會第 615 次會議審決部分)」書內，所列區位條件(四)、(六)點：
 - (四)能延伸或銜接既有商業空間發展，並具商業發展潛力地區者。
 - (六)土地使用與交通運輸條件優越，得以積極改善都市體質者。

陸、變更計畫

一、變更內容

經彙整現行臺中市都市計畫主要計畫之原計畫住宅區面積為 3,896.4979 公頃，商業區面積為 518.4147 公頃；本季有五件變更申請案件：第 1 處變更基地面積為 0.0011 公頃，第 2 處變更基地面積為 0.0409 公頃，第 3 處變更基地面積為 0.2574 公頃，第 4 處變更基地面積為 0.3781 公頃，第 5 處變更基地面積 0.1823 公頃，合計申請變更 0.8598 公頃之住宅區為商業區，變更後住宅區面積為 3,895.6381 公頃，商業區面積為 519.2745 公頃；變更內容如表 6-1 變更內容綜理表、表 6-2 變更前後土地使用面積對照表，以及圖 6-1-1 變更都市計畫示意圖(1)、圖 6-1-2 變更都市計畫示意圖(2)、圖 6-1-3 變更都市計畫示意圖(3)、圖 6-1-4 變更都市計畫示意圖(4)、圖 6-1-5 變更都市計畫示意圖(5)。

表 6-1 變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	臺中市西區臺中港路二段、精誠路、精明路與東興路一段所圍街廓內。	住宅區 (0.0011 公頃)	商業區 (0.0011 公頃)	一、基地所在地區中港路國際交流軸帶，並屬本市精明一街既有商圈範圍，為經濟部推薦的示範街區。 二、基地所在地區屬市政建設重點投資地區影響範圍，規劃後有助於提升競爭力。 三、符合「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)(經內政部都市計畫委員會第 615 次會議審決部分)」書內，所列區位條件(一)、(二)、(三)、(四)、(五)點： (一)符合原計畫意旨發展雙核心、六軸、環狀空間發展模式者。 (二)屬本市商業既有發展地區者。 (三)符合臺中港路國際交流軸帶空間結構，具商業發展條件之區位者。 (四)能延伸或銜接既有商業空間發展，並具商業發展潛力地區者。 (五)屬市政建設重點投資地區，有助於改善城鄉環境並提升地區競爭力者。	變更為第三種商業區
2	臺中市南屯區大墩路、大墩三街、大墩三街 161 巷、大墩二街所圍街廓內。	住宅區 (0.0409 公頃)	商業區 (0.0409 公頃)	一、基地所在地區屬南屯交流道重要聯絡道路五權路與將來捷運綠線交會點，交通節點特性顯著，有助於都市空間結構的形塑。 二、基地所在地區餐飲業及個性特色商店林立，屬本市商業既有發展地區，亟具商業發展活力。	變更為第四種商業區
3	臺中市南屯區文心路一段、南屯路、五權西路二段、向心路所圍街廓內。	住宅區 (0.2574 公頃)	商業區 (0.2574 公頃)	三、基地所在地區可與其南側第八期重劃區現有商業區相結合，銜接既有商業發展空間，構成面狀的聚集發展效益。 四、符合「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)(經內政部都市計畫	

4	臺中市都市計畫(豐樂里附近地區)細部計畫區範圍內:永春東路、文心南路、文心南三路 530 巷、文心南三路所圍街廓內。	住宅區 (0.3781 公頃)	商業區 (0.3781 公頃)	委員會第 615 次會議審決部分)」書內，所列區位條件(一)、(二)、(四)、(六)點： (一)符合原計畫意旨發展雙核心、六軸、環狀空間發展模式者。 (二)屬本市商業既有發展地區者。 (四)能延伸或銜接既有商業空間發展，並具商業發展潛力地區者。 (六)土地使用與交通運輸條件優越，得以積極改善都市體質者。	變更為第三種商業區
5	臺中市北屯區倡和段 183、184、184-1、184-3、184-4 地號等 5 筆土地，座落於太原路、景賢南二路、景賢八路、旱溪東路所圍街廓內。	住宅區 (0.1823 公頃)	商業區 (0.1823 公頃)	一、基地所在地區位於太原北路與軍功路附近，為進出大坑風景區主要交通軸線之一，可向東及向西銜接現有商業區，構成面狀的聚集發展效益。 二、基地所在地區位居 40M 太原北路及 40M 生活圈四號線輻輳位置，土地使用與交通運輸條件優越，得以積極改善都市體質。 三、符合「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)(經內政部都市計畫委員會第 615 次會議審決部分)」書內，所列區位條件(四)、(六)點： (四)能延伸或銜接既有商業空間發展，並具商業發展潛力地區者。 (六)土地使用與交通運輸條件優越，得以積極改善都市體質者。	變更為第三之一種商業區

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 6-2 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(%)
住宅區		3,896.4979	-0.8598	3,895.6381	31.00
新市政中心專用區		108.1073	0	108.1073	0.86
商業區		518.4147	+0.8598	519.2745	4.12
工業區	甲種工業區	28.4430	0	28.4430	0.23
	乙種工業區	620.8690	0	620.8690	4.94
	零星工業區	8.1900	0	8.1900	0.07
	小計	657.5020	0	657.5020	5.24
大型購物中心專用區		13.7030	0	13.7030	0.11
倉儲批發專用區		1.1771	0	1.1771	0.01
工商綜合專用區		3.6343	0	3.6343	0.03
園區事業專用區		213.3000	0	213.3000	1.70
航空事業專用區		29.8874	0	29.8874	0.24
電信專用區		14.6511	0	14.6511	0.12
農會專用區		0.2384	0	0.2384	0.00
加油站專用區		6.1297	0	6.1297	0.05
醫療專用區		3.7057	0	3.7057	0.03
宗教專用區		0.1005	0	0.1005	0.00
保存區		4.2251	0	4.2251	0.03
文教區		72.9955	0	72.9955	0.58
文小用地		214.0041	0	214.0041	1.70
文中用地		170.3223	0	170.3223	1.35
文中小用地		4.2028	0	4.2028	0.03
文高用地		66.3242	0	66.3242	0.53
文大用地		248.9158	0	248.9158	1.98
機關用地		246.7661	0	246.7661	1.96
公園用地		385.8406	0	385.8406	3.07
兒童遊樂場用地		33.3357	0	33.3357	0.27
公園兼兒童遊樂場用地		22.4116	0	22.4116	0.18
綠地、綠帶		36.6553	0	36.6553	0.29
生態綠地		1.5575	0	1.5575	0.01
體育場用地		48.1210	0	48.1210	0.38
公園兼體育場用地		6.5166	0	6.5166	0.05
園道用地		58.8673	0	58.8673	0.47

表 6-2 變更前後土地使用面積對照表(續 1)

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(%)
市場用地		42.0890	0	42.0890	0.33
批發市場用地		4.8049	0	4.8049	0.04
加油站用地		0.3919	0	0.3919	0.00
廣場用地		3.8133	0	3.8133	0.03
停車場	廣場兼停車場用地	28.0508	0	28.0508	0.22
	停車場用地	27.0586	0	27.0586	0.22
	小計	55.1094	0	55.1094	0.44
污水處理廠用地		34.8097	0	34.8097	0.28
垃圾處理場用地		71.0539	0	71.0539	0.57
廢棄物處理場用地		2.1029	0	2.1029	0.02
殯儀館用地		1.8502	0	1.8502	0.01
火葬場用地		1.1909	0	1.1909	0.01
機場用地		146.8366	0	146.8366	1.17
民用航空站用地		0.8271	0	0.8271	0.01
車站用地		1.1012	0	1.1012	0.01
電路鐵塔用地		0.0151	0	0.0151	0.00
消防用地		0.2787	0	0.2787	0.00
郵政事業用地		4.6792	0	4.6792	0.04
變電所用地		8.7929	0	8.7929	0.07
電信用地		0.4699	0	0.4699	0.00
電力用地		10.8531	0	10.8531	0.09
自來水事業用地		2.2901	0	2.2901	0.02
社教機構用地		26.0042	0	26.0042	0.21
醫療衛生機構用地		26.3910	0	26.3910	0.21
交通用地		11.7902	0	11.7902	0.09
上下水道用地		0.1244	0	0.1244	0.00
排水 道用 地	排水道用地	188.8938	0	188.8938	1.50
	排水道用地兼作 道路使用	0.2661	0	0.2661	0.00
	小計	189.1599	0	189.1599	1.50

表 6-2 變更前後土地使用面積對照表(續 2)

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(%)
道 路 用 地	道路用地	1941.7646	0	1941.7646	15.45
	道路用地兼作鐵路使用	2.1403	0	2.1403	0.02
	道路用地兼作鐵路及河川使用	0.0878	0	0.0878	0.00
	道路用地兼作河川使用	2.7554	0	2.7554	0.02
	道路用地兼作排水道使用	3.8194	0	3.8194	0.03
	小計	1950.5675	0	1950.5675	15.52
鐵 路 用 地	鐵路用地	38.7652	0	38.7652	0.31
	鐵路用地兼作社教機構使用	0.4077	0	0.4077	0.00
	鐵路用地兼作道路使用	0.0800	0	0.0800	0.00
	鐵路用地兼作河川使用	3.7939	0	3.7939	0.03
	小計	43.0468	0	43.0468	0.34
公墓用地		94.7221	0	94.7221	0.75
高 速 公 路	高速公路用地	117.2732	0	117.2732	0.93
	高速公路用地兼作鐵路使用	2.9063	0	2.9063	0.02
	高速公路用地兼作道路使用	0.6704	0	0.6704	0.01
	高速公路用地兼作鐵路及道路使用	0.2396	0	0.2396	0.00
	小計	121.0895	0	121.0895	0.96
農業區		2484.5571	0	2484.5571	19.77
河 川 區	河川區	139.8380	0	139.8380	1.11
	河川區兼作道路使用	1.0503	0	1.0503	0.01
	小計	140.8883	0	140.8883	1.12
合 計		12570.5006	0.0000	12570.5006	100.0000

註：表內面積應以依據核定圖實際測量分割面積為準。

資料來源：資料來源：「變更臺中市都市計畫(第三次通盤檢討)」案及後續各臺中市都市計畫變更案件。

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)(103年第2季申請變更住宅區為商業區)圖
(西區麻園頭段172-99地號土地申請變更住宅區為商業區)

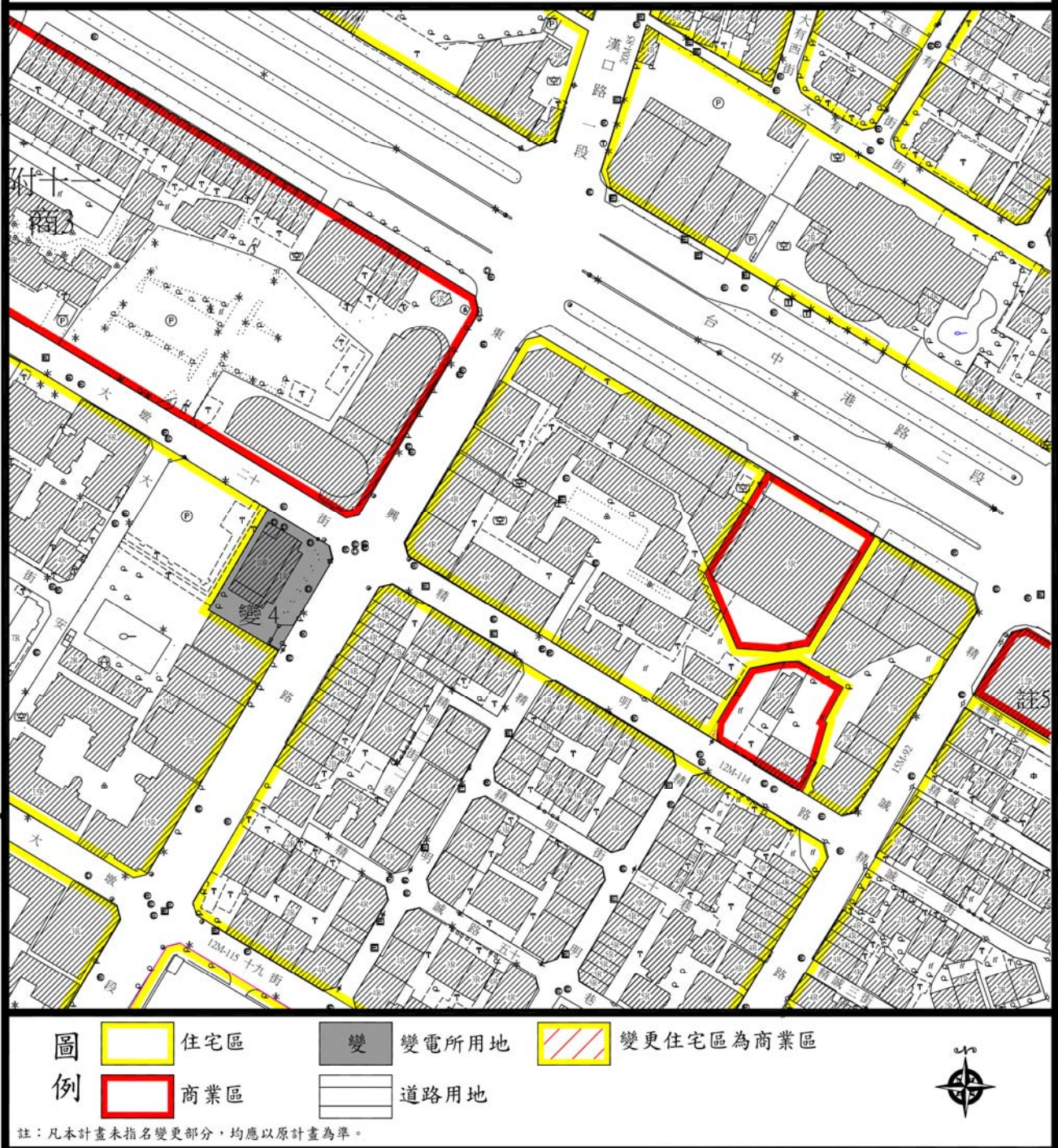


圖 6-1-1 變更都市計畫示意圖 (1)

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)(103年第2季申請變更住宅區為商業區)圖
(南屯區田心段555-2、555-3、567、617-2地號土地申請變更住宅區為商業區)



圖 住宅區 商業區 道路用地

例 變更住宅區為商業區

註：凡本計畫未指名變更部分，均應以原計畫為準。

圖 6-1-2 變更都市計畫示意圖(2)

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)(103年第2季申請變更住宅區為商業區)圖

(南屯區田心段1031、1037、1038-1、1038-27、1039-84、1039-86地號土地申請變更住宅區為商業區)



圖 6-1-3 變更都市計畫示意圖(3)

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)(103年第2季申請變更住宅區為商業區)圖
(南屯區豐功段137、138、139、141、141-1、148地號土地申請變更住宅區為商業區)

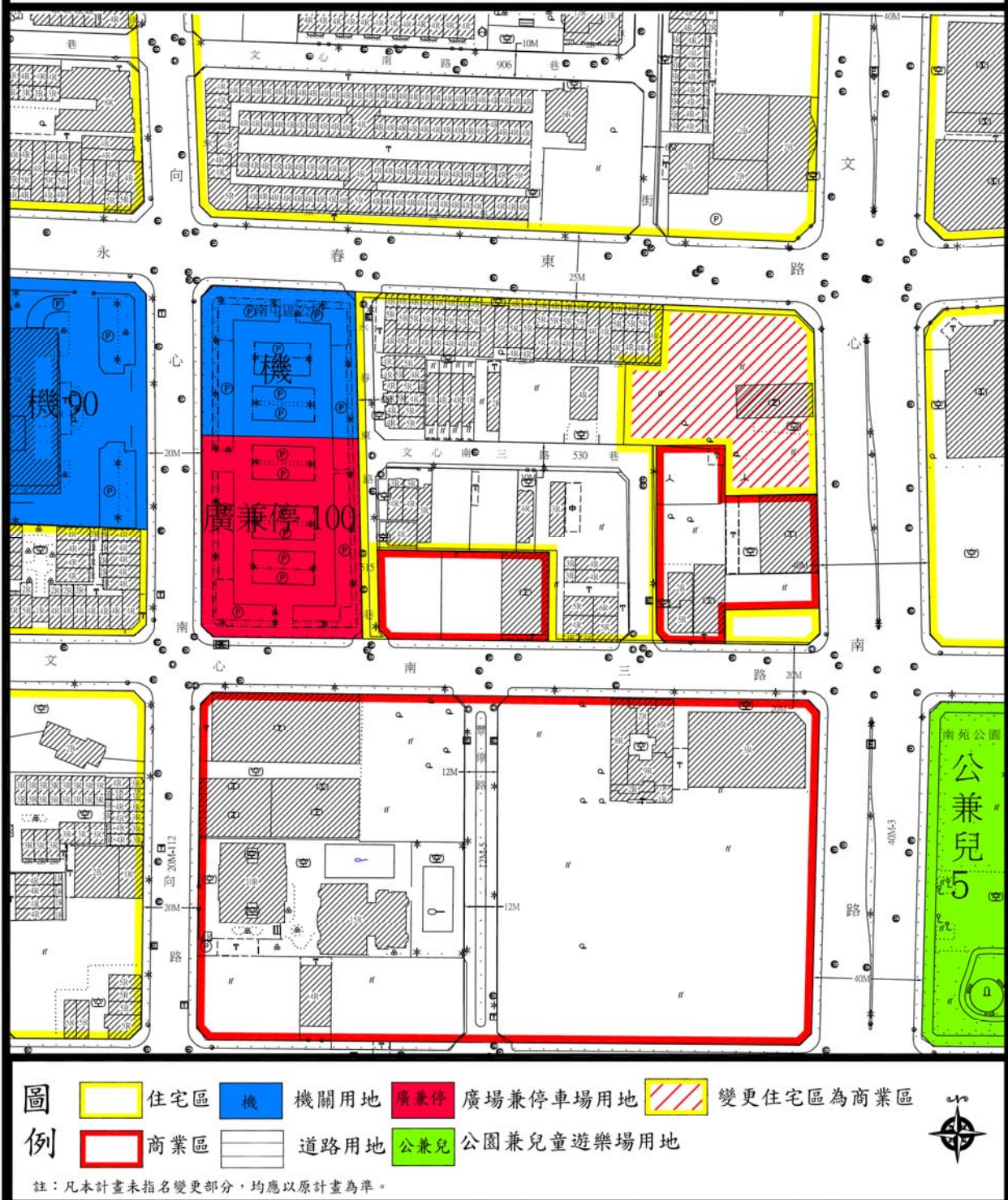


圖 6-1-4 變更都市計畫示意圖(4)

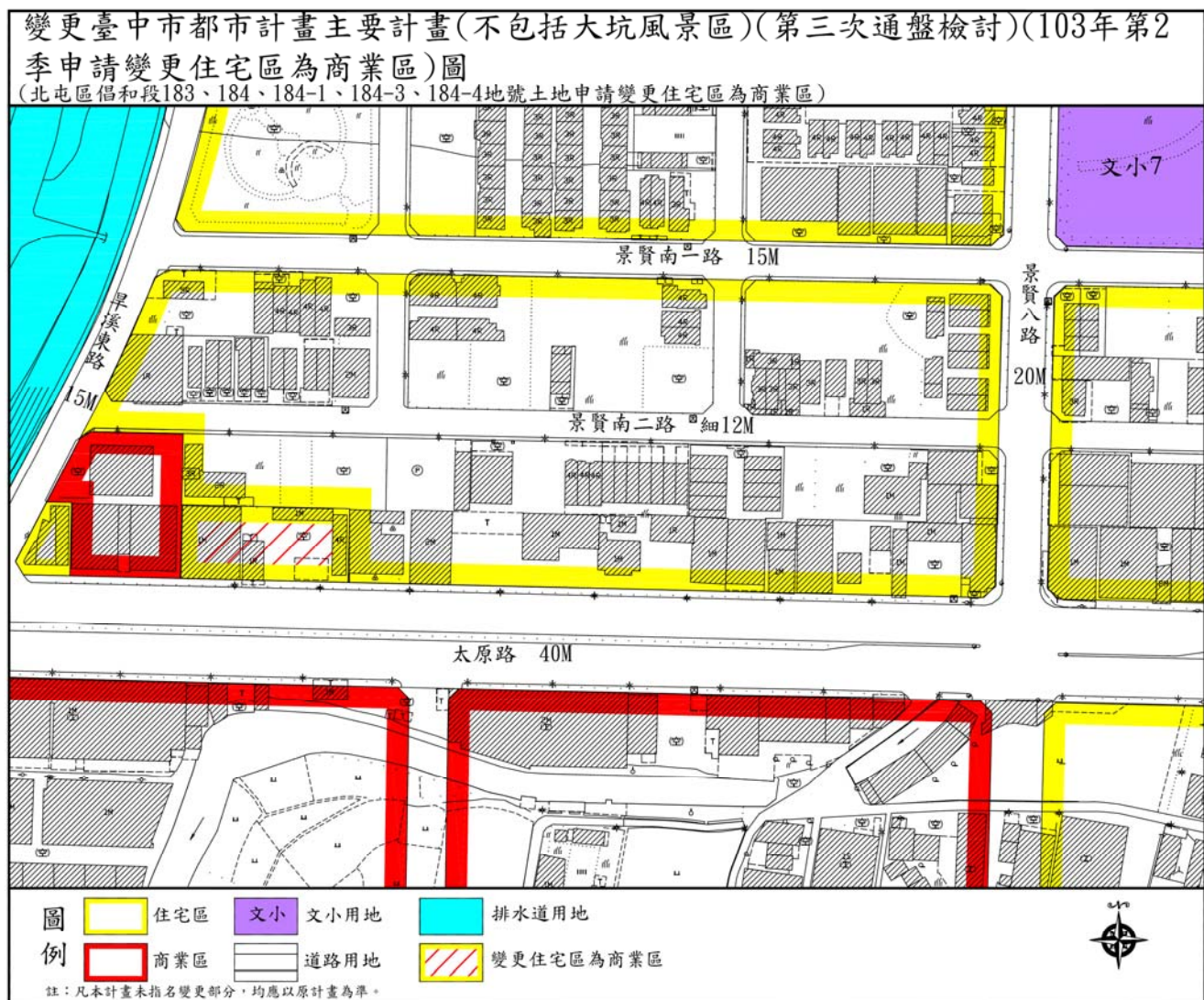


圖 6-1-5 變更都市計畫示意圖(5)

二、使用機能

依據「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)(經內政部都市計畫委員會第 615 次會議審決部分)」書，所訂「臺中市都市計畫住宅區變更為商業區檢討變更處理原則」之規定；本季(103 年第 2 季)申請變更基地計有 5 處，第 1 處申請新增變更基地座落於臺中市西區麻園頭段 172-99 地號土地，由原住宅區(第二種住宅區)變更為商業區(第三種商業區)，其土地及建築物使用內容如下：

- (一) 依都市計畫法臺灣省施行細則規定使用。住宅區申請變更為商業區之土地，依臺中市都市計畫細部計畫土地使用分區管制之建蔽率及容積率規定辦理。本案變更後使用分區為第三種商業區：最高建蔽率為 70%，最大容積率為 420%。
- (二) 申請基地三樓以下限作商業使用。

第 2 處申請新增變更基地座落於臺中市南屯區田心段 555-2、555-3、567、617-2 地號等 4 筆土地；第 3 處申請變更基地座落於臺中市南屯區田心段 1031、1037、1038-1、1038-27、1039-84、1039-86 地號等 6 筆土地，該 2 處皆由原住宅區(第二種住宅區)變更為商業區(第四種商業區)，其土地及建築物使用內容如下：

- (一) 依都市計畫法臺灣省施行細則規定使用。住宅區申請變更為商業區之土地，依臺中市都市計畫細部計畫土地使用分區管制之建蔽率及容積率規定辦理。本案變更後使用分區為第四種商業區：最高建蔽率為 60%，最大容積率為 500%。
- (二) 申請基地三樓以下限作商業使用。

第 4 處申請變更基地座落於臺中市南屯區豐功段 137、138、139、141、141-1、148 地號等 6 筆土地，由原住宅區(第二種及第三之一種住宅區)變更為商業區(第三種商業區)，其土地及建築物使用內容如下：

(一) 依都市計畫法臺灣省施行細則規定使用。住宅區申請變更為商業區之土地，依臺中市都市計畫細部計畫土地使用分區管制之建蔽率及容積率規定辦理。本案變更後使用分區為第三種商業區：最高建蔽率為 70%，最大容積率為 420%。

(二) 申請基地三樓以下限作商業使用。

第 5 處申請變更基地座落於臺中市北屯區倡和段 183、184、184-1、184-3、184-4 地號等 5 筆土地，位於太原路、旱溪東路口附近，由住宅區(第三種住宅區)變更為商業區(第三之一種商業區)，其使用內容如下：

(一) 除不得為 1.舞廳(場)、2.酒家、3.酒吧(廊)、4.特種咖啡茶室、5.浴室、6.妓女戶或其他類似之娛樂營業場所、7.電子遊戲場、8.加油站、9.殯葬服務業等之建築物及土地使用外，其餘依都市計畫法臺灣省施行細則規定使用。住宅區申請變更為商業區之土地，依臺中市都市計畫細部計畫土地使用分區管制之建蔽率及容積率規定辦理。使用分區為第三之一種商業區：最高建蔽率為 70%，最大容積率為 420%。

(二) 申請基地三樓以下限作商業使用。

三、基地退縮

依據「臺中市都市計畫住宅區變更為商業區檢討變更處理原則」第十點規定：「申請基地應鄰接寬度至少達 12 公尺以上之已開闢計畫道路，但自願退縮併面前計畫道路寬度達 12 公尺以上者不在此限(該自願退縮部分仍應納為申請基地一併計算回饋)」。

本季申請變更基地第 3 處(臺中市南屯區田心段 1031、1037、1038-1、1038-27、1039-84、1039-86 地號等 6 筆土地)，依上述規定本案將於開發時擇南面(南屯路 430 巷)所鄰接已開闢 8 公尺計畫道路，自願退縮 4 公尺以上併已開闢計畫道路達 12 公尺以上，該自願退縮部分納入申請基地一併計算回饋，如圖 6-2 所示。惟依前述規定退縮後，尚需符合申請基地所在地區細部計畫土地使用分區管制要點之規定。

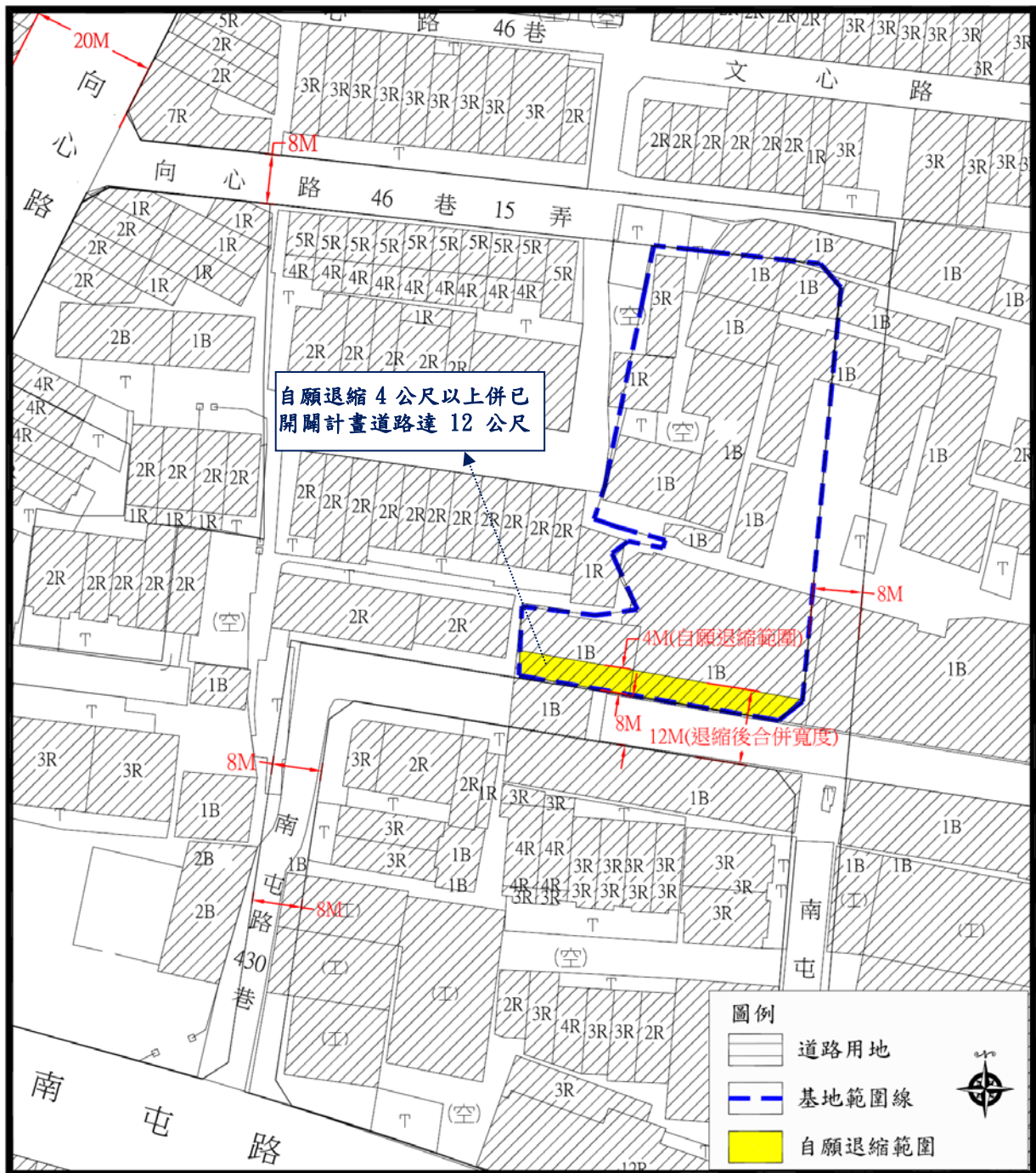


圖 6-2 本季第 3 處申請變更基地自願退縮範圍示意圖

四、回饋及停車空間規定

依據「臺中市都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點」，本季(103年第2季)申請變更基地計有5處，第1處申請新增變更基地為臺中市西區麻園頭段172-99地號土地，其申請變更案件相關之回饋規定如下：

(一) 回饋土地比例:本案申請變更商業區之使用類別為第三種商業區，依規定之回饋比例為15%。

(二) 回饋金計算:本案申請新增變更基地依容許容積新建、增建，須繳納之代金如下：

應繳代金=(申請基地面積×回饋比例)×(繳交當年之當地平均公告土地現值×1.4)

$$=(11 \times 0.15) \times (71,000 \times 1.4) = 164,010 \text{ 元}$$

→ 應繳 164,010 元

(三) 以繳納代金方式辦理回饋者，其代金之繳納應以當年當地平均公告土地現值之1.4倍為回饋金計算基準，並於核准使用執照或變更使用執照前繳納至公庫，並匯入「臺中市市庫總存款戶」(臺灣銀行臺中分行、帳號010-0450-00088)，並加註『臺中市都市更新及都市發展建設基金』、申請人及地號。

(四) 停車空間

本案申請新增變更基地應依申請樓地板面積每一百平方公尺設置一部停車位數計算停車空間(未達整數時，其零

數應設置一部)。本案新增變更基地於最大容積總量充分利用時，試算應設置之新增停車空間為：

$$(11 \text{ m}^2 \times 420\%) \div 100 \text{ m}^2/\text{部} = 0.46 \text{ 部}$$

→ 實際應取新增 1 部。

第 2 處申請新增變更基地為臺中市南屯區田心段 555-2、555-3、567、617-2 地號等 4 筆土地，其申請變更案件相關之回饋規定如下：

(一) 回饋土地比例

本案申請變更商業區之使用類別為第四種商業區，依規定之回饋比例為 18%。

(二) 回饋金計算公式

本案申請新增變更基地依容許容積新建、增建，須繳納之代金如下：

$$\text{應繳代金} = (\text{申請基地面積} \times \text{回饋比例}) \times (\text{繳交當年之當地平均公告土地現值} \times 1.4)$$

$$= (31 \times 18\%) \times (60,000 \times 1.4) + (4 \times 18\%) \times (110,000 \times 1.4) + (63 \times 18\%) \times (65,079 \times 1.4) + (311 \times 18\%) \times (60,000 \times 1.4)$$

$$= 468,720.00 + 110,880.00 + 1,033,194.20 + 4,702,320.00$$

$$= 6,315,114.20 \text{ 元}$$

$$= 6,315,114.20 \text{ 元}$$

→ 取 6,315,114 元

(三) 以繳納代金方式辦理回饋者，其代金之繳納應以當年當地平均公告土地現值之 1.4 倍為回饋金計算基準，並於核准使用執照或變更使用執照前繳納至公庫，並匯入「臺中市市庫總存款戶」(臺灣銀行臺中分行、帳號 010-0450-00088)，並加註『臺中市都市更新及都市發展建設基金』、申請人及地號。

(四) 停車空間

本案申請新增變更基地應依申請樓地板面積每一百平方公尺設置一部停車位數計算停車空間(未達整數時，其零數應設置一部)。本案基地於最大容積總量充分利用時，試算應設置之新增停車空間為：

$$(409 \text{ m}^2 \times 500\%) \div 100 \text{ m}^2/\text{部} = 20.45 \text{ 部}$$

→ 實際應取 21 部。

第 3 處申請變更基地為臺中市南屯區田心段 1031、1037、1038-1、1038-27、1039-84、1039-86 地號等 6 筆土地，其申請變更案件相關之回饋規定如下：

(一) 回饋土地比例

本案申請變更商業區之使用分區為第四種商業區，依規定之回饋比例為 18%。

(二) 回饋金計算公式

本案申請變更基地依容許容積新建、增建，須繳納之代金如下：

應繳代金 = (申請基地面積 × 回饋比例) × (繳交當年之當地

平均公告土地現值 $\times 1.4$)

$$\begin{aligned} &= (926 \times 18\%) \times (52,000 \times 1.4) + (1,342 \times 18\%) \times (52,000 \times 1.4) + \\ &\quad (83 \times 18\%) \times (52,000 \times 1.4) + (153 \times 18\%) \times (52,000 \times 1.4) + (45 \times \\ &\quad 18\%) \times (52,000 \times 1.4) + (25 \times 18\%) \times (52,000 \times 1.4) \\ &= 12,134,304.00 + 17,585,568.00 + 1,087,632.00 + 2,004,912.00 + \\ &\quad 589,680.00 + 327,600.00 \\ &= 33,729,696.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

→應繳 33,729,696 元

(三) 以繳納代金方式辦理回饋者，其代金之繳納應以當年當地平均公告土地現值之 1.4 倍為回饋金計算基準，並於核准使用執照或變更使用執照前繳納至公庫，並匯入「臺中市市庫總存款戶」（臺灣銀行臺中分行、帳號 010-0450-00088），並加註『臺中市都市更新及都市發展建設基金』、申請人及地號。

(四) 停車空間

本案應依申請樓地板面積每一百平方公尺設置一部停車位數計算停車空間(未達整數時，其零數應設置一部)。本案基地於最大容積總量充分利用時，試算應設置之停車空間為：

$$(2,574 \text{ m}^2 \times 500\%) \div 100 \text{ m}^2/\text{部} = 128.7$$

→ 實際應取 129 部。

第 4 處申請變更基地為臺中市南屯區豐功段 137、138、139、141、141-1、148 地號等 6 筆土地，其申請變更案件相關之回饋規定如下：

(一) 回饋土地比例

本案申請變更商業區之使用類別為第三種商業區，依規定之回饋比例為 15%。

(二) 回饋金計算公式

本案申請變更基地依容許容積新建、增建，須繳納之代金如下：

應繳代金 = (申請基地面積 × 回饋比例) × (繳交當年之當地平均公告土地現值 × 1.4)

$$\begin{aligned} &= (814.29 \times 15\%) \times (107,130 \times 1.4) + (988.51 \times 15\%) \times (99,633 \times 1.4) \\ &\quad + (1,211 \times 15\%) \times (77,824 \times 1.4) + (183.92 \times 15\%) \times (69,000 \times 1.4) \\ &\quad + (183.93 \times 15\%) \times (69,000 \times 1.4) + (399.11 \times 15\%) \times (99,316 \times 1.4) \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} &= 18,319,326.42 + 20,682,525.53 + 19,791,421.44 + 2,665,000.80 + \\ &\quad 2,665,145.70 + 8,323,981.84 \end{aligned}$$

$$= 72,447,401.73 \text{ 元}$$

→ 應取 72,447,402 元

(三) 以繳納代金方式辦理回饋者，其代金之繳納應以當年當地平均公告土地現值之 1.4 倍為回饋金計算基準，並於核准

使用執照或變更使用執照前繳納至公庫，並匯入「臺中市市庫總存款戶」（臺灣銀行臺中分行、帳號010-0450-00088），並加註『臺中市都市更新及都市發展建設基金』、申請人及地號。

(四) 停車空間

本案應依申請樓地板面積每一百平方公尺設置一部停車位數計算停車空間(未達整數時，其零數應設置一部)。本案基地於最大容積總量充分利用時，試算應設置之停車空間為：

$$(3,780.76 \text{ m}^2 \times 420\%) \div 100 \text{ m}^2/\text{部} = 158.79$$

→ 實際應取 159 部。

第 5 處申請變更基地座落於臺中市北屯區倡和段 183、184、184-1、184-3、184-4 地號等 5 筆土地，其申請變更案件相關之回饋規定如下：

(一) 回饋土地比例

本案申請變更商業區之使用類別為第三之一種商業區，依規定之回饋比例為 15%。

(二) 回饋金計算公式

本案申請變更基地依容許容積新建、增建，須繳納之代金如下：

$$\text{應繳代金} = (\text{申請基地面積} \times \text{回饋比例}) \times (\text{繳交當年之當地平均公告土地現值} \times 1.4)$$

$$= (1,823.12 \times 15\%) \times (50,011 \times 1.4)$$

$$= 19,146,971.41 \text{ 元}$$

→ 應取 19,146,971 元

(三) 以繳納代金方式辦理回饋者，其代金之繳納應以當年當地平均公告土地現值之 1.4 倍為回饋金計算基準，並於核准使用執照或變更使用執照前繳納至公庫，並匯入「臺中市市庫總存款戶」（臺灣銀行臺中分行、帳號 010-0450-00088），並加註「臺中市都市更新及都市發展建設基金」、申請人及地號。

(四) 停車空間

本案應依申請樓地板面積每一百平方公尺設置一部停車位數計算停車空間（未達整數時，其零數應設置一部）。本變更案於最大容積總量充分利用時，試算應設置之停車空間為：

$$(1,823.12 \text{ m}^2 \times 420\%) \div 100 \text{ m}^2/\text{部} = 76.57 \text{ 部}$$

→ 實際應取 77 部

柒、開發計畫

一、建築內容

本季申請變更基地計有 5 處，第 1 處申請新增變更基地座落於臺中市西區麻園頭段 172-99 地號土地，面積規模為 11 m²；，鄰地西區麻園頭段 172-1 地號土地業經臺中市政府 99 年 11 月 2 日府都計字第 0990309293 號公告發布實施之「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)(99 年第 3 季申請變更住宅區為商業區)案」變更為商業區，本案基地與其合併後，整體開發基地面積總計為 1,408 m²。初步規劃建築樓層、用途及停車位數如次。

(一) 樓層數：初步規劃興建地下 3 層地上 18 層之住商混合式公寓大廈(集合住宅)。

(二) 各樓層用途：地下 1~3 層供停車使用；地上 1 層、2 層 3 層規劃作為一般商業(高級精品店)、服務業辦公室使用。

(三) 停車位數：依照回饋要點規定，本案整體開發基地面積總計為 1,408 m²，法定停車位共應設置 60 個以上。

第 2 處申請新增變更基地座落於臺中市南屯區田心段 555-2、555-3、567、617-2 地號等 4 筆土地，基地面積為 409 m²；其中田心段 555-2 及 567 地號等 2 筆土地之所有權人為中華民國，業經財政部國有財產署中區分署 102 年 12 月 24

日台財產中改字第 10250014260 號函同意土地使用分區變更為商業區，鄰地南屯區田心段 553、553-1 地號等 2 筆土地業經臺中市政府 101 年 12 月 11 日府授都計字第 1010212852 號函「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)(101 年第 3 季申請變更住宅區為商業區)案」變更為商業區，本案基地與其合併後，整體開發基地面積總計為 2,801 m²。初步規劃建築樓層、用途及停車位數如次。

- (一) 樓層數：初步規劃興建地下 3 層地上 20 層之住商混合式公寓大廈(集合住宅)。
- (二) 各樓層用途：地下 1~3 層供停車使用；地上 1 層、2 層 3 層規劃作為一般商業(高級精品店)、服務業辦公室使用。
- (三) 停車位數：依照回饋要點規定，本案整體開發基地面積總計為 2,801 m²，法定停車位共應設置 141 個以上。

第 3 處申請變更基地座落於臺中市南屯區田心段 1031、1037、1038-1、1038-27、1039-84、1039-86 地號等 6 筆土地，面積規模為 2,574 m²；初步規劃建築樓層、用途及停車位數如次。

- (一) 樓層數：初步規劃興建地下 3 層地上 21 層之住商混合式公寓大廈(集合住宅)。
- (二) 各樓層用途：地下 1~3 層供停車使用；地上 1 層、2 層、3 層規劃作為一般商業(高級精品店)、服務業辦公室使用。

(三) 停車位數：依照回饋要點規定法定停車位應設置 129 個以上。

第 4 處申請變更基地座落於臺中市南屯區豐功段 137、138、139、141、141-1、148 地號等 6 筆土地，面積規模為 3,780.76 m²；初步規劃建築樓層、用途及停車位數如次。

(一) 樓層數：初步規劃興建地下 3 層地上 19 層之住商混合式公寓大廈(集合住宅)。

(二) 各樓層用途：地下 1~3 層供停車使用；地上 1 層、2 層、3 層規劃作為一般商業(高級精品店)、服務業辦公室使用。

(三) 停車位數：依照回饋要點規定法定停車位應設置 159 個以上。

第 5 處申請變更基地整體開發基地座落於臺中市北屯區倡和段 183、184、184-1、184-3、184-4 地號等 5 筆土地，基地整體開發面積 1,823.12 平方公尺；初步規劃建築樓層、用途及停車位數如次。

(一) 樓層數：初步規劃興建地下 5 層地上 22 層之住商混合式公寓大樓。

(二) 各樓層用途：初步規劃興建地下 5 層供停車使用；地上 1 層為店舖、2~3 層規劃作為一般商業辦公室使用，其餘為集合住宅。

(三) 停車位數：依照回饋要點規定，基地面積總計為

1,823.12 m²，法定停車位應設置 77 個以上。

二、引進產業內容

本季申請變更基地計有 5 處，各處皆擬採住商混合使用方式開發，引進產業內容包括一般商業(如餐飲業、便利商店、高級精品店、服飾店、及各類零售等)、辦公室使用及住宅使用。

三、經費來源

本季申請變更基地計有 5 處，第 1 處整體開發基地包括臺中市西區麻園頭段 172-1、172-99 地號等 2 筆土地，未來開發所需經費包括：購地成本、新建成本、建築設計費用、銷售及管理支出、利息支出等，初估約需新台幣 110,000 萬元，由申請開發者自行籌措所需資金。有關其經費來源分析，概如表 7-1-1 所列。

表 7-1-1 經費來源分析表(1)

開發基地範圍		臺中市西區麻園頭段 172-1、172-99 地號等 2 筆土地			
經費需求概估		估計金額 (萬元)	資金來源概估		估計金額 (萬元)
1	購地成本	45,000	1	購屋期款	30,000
2	新建成本	55,000	2	土地及融資貸款	50,000
3	建築設計費用	3,000	3	自籌資金	30,000
4	銷售及管理支出	3,000	4	其他收入	0
5	利息支出	4,000			
合 計		110,000	合 計		110,000

註：表列內容得經實際計畫需求酌予調整。

第 2 處整體開發基地包括：臺中市南屯區田心段 553、553-1、555-2、555-3、567、617-2 地號等 6 筆土地等 8 筆土地；未來開發所需經費包括：購地成本、新建成本、建築設計費用、銷售及管理支出、利息支出等，初估約需新台幣 240,000 萬元，由申請開發者自行籌措所需資金。有關其經費來源分析，概如表 7-1-2 所列。

表 7-1-2 經費來源分析表(2)

開發基地範圍		臺中市南屯區田心段 553、553-1、555-2、555-3、567、617-2 地號等 6 筆土地			
經費需求概估		估計金額 (萬元)	資金來源概估		估計金額 (萬元)
1	購地成本	110,000	1	購屋期款	70,000
2	新建成本	115,000	2	土地及融資貸款	90,000
3	建築設計費用	5,000	3	自籌資金	80,000
4	銷售及管理支出	5,000	4	其他收入	0
5	利息支出	5,000			
合 計		240,000	合 計		240,000

註：表列內容得經實際計畫需求酌予調整。

第 3 處申請變更基地包括：臺中市南屯區田心段 1031、1037、1038-1、1038-27、1039-84、1039-86 地號等 6 筆土地，開發案所需經費包括購地成本、新建成本、建築設計費用、銷售及管理支出、利息支出等，初估約需新台幣 240,000 萬元，由申請開發者自行籌措所需資金。有關其經費來源分析，概如表 7-1-3 所列。

表 7-1-3 經費來源分析表(3)

開發基地範圍		臺中市南屯區田心段 1031、1037、1038-1、1038-27、1039-84、1039-86 地號等 6 筆土地			
經費需求概估		估計金額 (萬元)	資金來源概估		金額 (萬元)
1	購地成本	110,000	1	購屋期款	70,000
2	新建成本	120,000	2	土地及融資貸款	80,000
3	建築設計費用	3,000	3	自籌資金	90,000
4	銷售及管理支出	3,000	4	其他收入	0
5	利息支出	4,000			
合 計		240,000	合 計		240,000

註：表列內容得經實際計畫需求酌予調整。

第 4 處申請變更基地包括：臺中市南屯區豐功段 137、138、139、141、141-1、148 地號等 6 筆土地，開發案所需經費包括購地成本、新建成本、建築設計費用、銷售及管理支出、利息支出等，初估約需新台幣 290,000 萬元，由申請開發者自行籌措所需資金。有關其經費來源分析，概如表 7-1-4 所列。

表 7-1-4 經費來源分析表(4)

開發基地範圍		臺中市南屯區豐功段 137、138、139、141、141-1、148 地號等 6 筆土地			
經費需求概估		估計金額 (萬元)	資金來源概估		金額 (萬元)
1	購地成本	140,000	1	購屋期款	70,000
2	新建成本	130,000	2	土地及融資貸款	150,000
3	建築設計費用	5,000	3	自籌資金	70,000
4	銷售及管理支出	8,000	4	其他收入	0
5	利息支出	7,000			
合 計		290,000	合 計		290,000

註：表列內容得經實際計畫需求酌予調整。

第 5 處申請變更基地包括：臺中市北屯區倡和段 183、184、184-1、184-3、184-4 地號等 5 筆土地，開發案所需經費包括購地成本、新建成本、建築設計費用、銷售及管理支出、利息支出等，初估約需新台幣 67,183 萬元，由申請開發者自行籌措所需資金。有關其經費來源分析，概如表 7-1-5 所列。

表 7-1-5 經費來源分析表(5)

開發基地範圍		臺中市北屯區倡和段 183、184、184-1、184-3、184-4 地號等 5 筆土地			
經費需求概估		估計金額 (萬元)	資金來源概估		金額 (萬元)
1	購地成本	30,360	1	購屋期款	4,140
2	新建成本	27,380	2	土地及融資貸款	31,906
3	建築設計費用	1,369	3	自籌資金	31,137
4	銷售及管理支出	5,476	4	其他收入	0
5	利息支出	2,598			
合 計		67,183			67,183

註：表列內容得經實際計畫需求酌予調整。

四、實施進度

本季共計 5 處申請變更基地，預計開發時程概分為三個階段，其中第一階段申請內容為：開發許可相關審查；其次為申請建照核發及消防審查；最後階段之施工期；其開發時程分別如表 7-2-1、表 7-2-2、表 7-2-3、表 7-2-4、表 7-2-5 所列。

表 7-2-1 實施進度管控表(1)

開發基地範圍	臺中市西區麻園頭段 172-1、172-99 地號等 2 筆土地											
項 目 時 程	103 年				104 年				105 年			
	3 月	6 月	9 月	12 月	3 月	6 月	9 月	12 月	3 月	6 月	9 月	12 月
開發許可、開放空間及都市設計審查			■									
申請建照核發及消防審查				■								
施工作業					■							

註：1.實際實施期程自本案公告日起計算。

2.表列各項目實施時程必要時得經臺中市政府核准酌予調整。

表 7-2-2 實施進度管控表(2)

開發基地範圍	臺中市南屯區田心段 553、553-1、555-2、555-3、567、617-2 地號等 6 筆土地														
項 目 時 程	103 年			104 年				105 年				106 年			
	6 月	9 月	12 月	3 月	6 月	9 月	12 月	3 月	6 月	9 月	12 月	3 月	6 月	9 月	12 月
開發許可、開放空間及都市設計審查															
申請建照核發及消防審查															
施工作業															

註：1.實際實施期程自本案公告日起計算。

2.表列各項目實施時程必要時得經臺中市政府核准酌予調整。

表 7-2-3 實施進度管控表(3)

開發基地範圍	臺中市南屯區田心段 1031、1037、1038-1、1038-27、1039-84、1039-86 地號等 6 筆土地											
項 目 時 程	103 年			104 年				105 年				
	6 月	9 月	12 月	3 月	6 月	9 月	12 月	3 月	6 月	9 月	12 月	
開發許可、開放空間及都市設計審查												
申請建照核發及消防審查												
施工作業												

註：1.實際實施期程自本案公告日起計算。

2.表列各項目實施時程必要時得經臺中市政府核准酌予調整。

表 7-2-4 實施進度管控表(4)

開發基地範圍	臺中市南屯區豐功段 137、138、139、141、141-1、148 地號等 6 筆土地															
項 目 時 程	103 年				104 年				105 年				106 年			
	3 月	6 月	9 月	12 月	3 月	6 月	9 月	12 月	3 月	6 月	9 月	12 月	3 月	6 月	9 月	12 月
開發許可、開放空間及都市設計審查																
申請建照核發及消防審查																
施工作業																

註：1.實際實施期程自本案公告日起計算。

2.表列各項目實施時程必要時得經臺中市政府核准酌予調整。

表 7-2-5 實施進度管控表(5)

開發基地範圍	臺中市北屯區倡和段 183、184、184-1、184-3、184-4 地號等 5 筆土地										
項 目 時 程	103 年			104 年				105~107 年			
	6 月	9 月	12 月	3 月	6 月	9 月	12 月	3 月	6 月	9 月	12 月
開發許可、開放空間及都市設計審查											
申請建照核發及消防審查											
施工作業											

註：1.實際實施期程自本案公告日起計算。

2.表列各項目實施時程必要時得經臺中市政府核准酌予調整。

業務承辦人員	約僱人員黃郁文
業務單位主管	城鄉計畫科鄭慶賢 科長

擬定單位：臺中市政府

規劃單位(第 1 案~第 4 案)：東昇工程顧問有限公司



張鴻斌

規劃單位(第 5 案)：達觀工程顧問有限公司



趙志銘