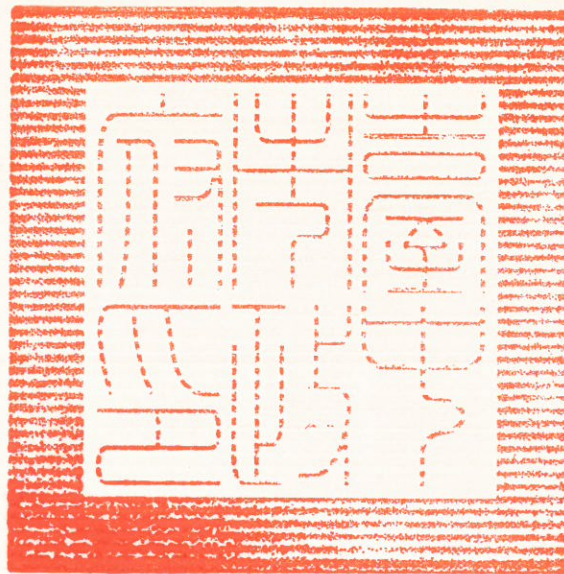


變更臺中市都市計畫（配合臺中都會區鐵路  
高架捷運化計畫—臺中車站地區）細部計畫  
（部分廣場用地為道路用地兼作廣場使用）書



臺中市政府  
中華民國 104 年 12 月

用印  
日期 105. 02. 02

正 本

發文方式：紙本傳遞

檔 號：

保存年限：

## 臺中市政府 公告

發文日期：中華民國105年2月1日  
發文字號：府授都計字第10500145631號  
附件：如公告事項二



主旨：發布實施「變更臺中市都市計畫(配合臺中都會區鐵路高架捷運化計畫-臺中車站地區)細部計畫(部分廣場用地為道路用地兼作廣場使用)案」計畫書、圖，並自105年2月4日零時起生效。

依據：

- 一、都市計畫法第21條及第23條。
- 二、本府104年12月8日府授都計字第1040271255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中區區公所公告欄。
- 二、公告內容：比例尺一千分之一計畫圖及計畫書各1份。

市長 林佳龍

## 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（配合臺中都會區鐵路高架捷運化計畫—臺中車站地區）細部計畫（部分廣場用地為道路用地兼作廣場使用）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	
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	無	
人民團體對本案之反映意見	無	
本案公開展覽之起訖日期	公 開 展 覽	自 104 年 10 月 23 日起 30 天(刊登於 104 年 10 月 27、28、29 日聯合報中彰投 E1 版)
	公 開 說 明 會	於 104 年 10 月 30 日下午 3 時 30 分假臺中市區區公所 5 樓簡報室舉行
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 104 年 11 月 26 日第 50 次會議審議通過

用印  
日期 105.02.02

# 目 錄

壹、緒論.....	1
貳、現行都市計畫概要.....	3
參、使用現況與發展需求.....	6
肆、變更理由.....	9
伍、變更內容.....	10
陸、實施進度及經費.....	19
附件一 「臺中都會區鐵路高架捷運化計畫」第一次修正計畫行政院核定函	
附件二 個案變更核准函	

# 圖 目 錄

圖 1 變更位置示意圖.....	2
圖 2 現行計畫示意圖.....	5
圖 3 變更位置現況使用示意圖.....	7
圖 4 變更位置土地權屬示意圖.....	8
圖 5 景觀工程設計示意圖.....	8
圖 6 變更計畫示意圖.....	11
圖 7 變更後計畫示意圖.....	11

# 表 目 錄

表 1 現行計畫發布實施歷程表.....	3
表 2 現行計畫土地使用面積表.....	4
表 3 變更內容明細表.....	10
表 4 變更前後土地使用計畫面積增減表.....	12
表 5 事業及財務計畫表.....	13

# 壹、緒論

## 一、計畫緣起

本案變更範圍為「臺中市都市計畫(配合臺中都會區鐵路高架捷運化計畫—臺中車站地區)細部計畫」(細)廣場用地<sup>1</sup>，依照交通部「臺中都會區鐵路高架捷運化計畫」之規劃，原臺中車站古蹟建築未來將原地保存，(細)廣場用地配合高架化後新設臺中車站及公車轉運站出入需要，除維持現有建國路之道路使用外，其餘將闢建為公車轉運站之出入車道及人行廣場、景觀綠化設施等公共開放空間使用，因此(細)廣場用地將成為鐵路高架化工程完工後新臺中車站之門面。

前開「臺中都會區鐵路高架捷運化計畫」因可消除鐵路對市區之阻隔及紓解交通，促進大臺中都市發展，前由行政院 101 年 3 月 29 日院臺交字第 1010014468 號函核定(附件一)，請交通部加速推動辦理，務必於 104 年 12 月通車啟用，106 年 3 月全部完工。配合鐵路高架化工程期程，故由臺中市政府建設局辦理廣場用地範圍內私有土地之用地徵收取得，再由交通部鐵路改建工程局辦理工程施工。

惟依照 104 年 9 月 9 日內政部土地徵收審議小組第 89 次會議決議：補正後再議。理由：「本案徵收臺中市中區建國段四小段 50-2 地號土地，依『變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合臺中都會區鐵路高架捷運化計畫—臺中車站地區)案(第一階段)』劃設為廣場用地，惟依臺中市政府提供臺中車站廣場 6 土地使用計畫書所示，係供新建聯絡道路使用，核與都市計畫用途有別，請臺中市政府盡速依都市計畫法定程序辦理變更後再議。」為避免影響鐵路高架化後新設臺中車站及轉運站之出入通行功能，本案依臺中市政府 104 年 10 月 6 日府授建園字第 1040221604 號函認定本案屬重大市政建設，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(請詳附件二)。

---

<sup>1</sup> 依照「變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合臺中都會區鐵路高架捷運化計畫—臺中車站地區)案(第一階段)」案，該處廣場用地劃設為主要計畫廣場用地(廣 6)；惟經查 75 年主要計畫第一次通盤檢討及 84 年第二次通盤檢討計畫圖均劃設為道路用地，至 93 年第三次通盤檢討將手繪都市計畫圖轉繪為數值計畫圖始繪製為廣場用地，惟歷次通盤檢討中並無相關變更內容，查屬主、細計公共設施用地層級之誤繕，考量未涉及變更部分之計畫內容應依原計畫為準，故另循程序訂正為道路用地。

## 二、法令依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

## 三、變更範圍及面積

本案變更位置位於臺中火車站前 ( 細 ) 廣場用地，屬「臺中市都市計畫 ( 配合臺中都會區鐵路高架捷運化計畫—臺中車站地區 ) 細部計畫」範圍，面積 1.52 公頃，變更位置請詳圖 1。

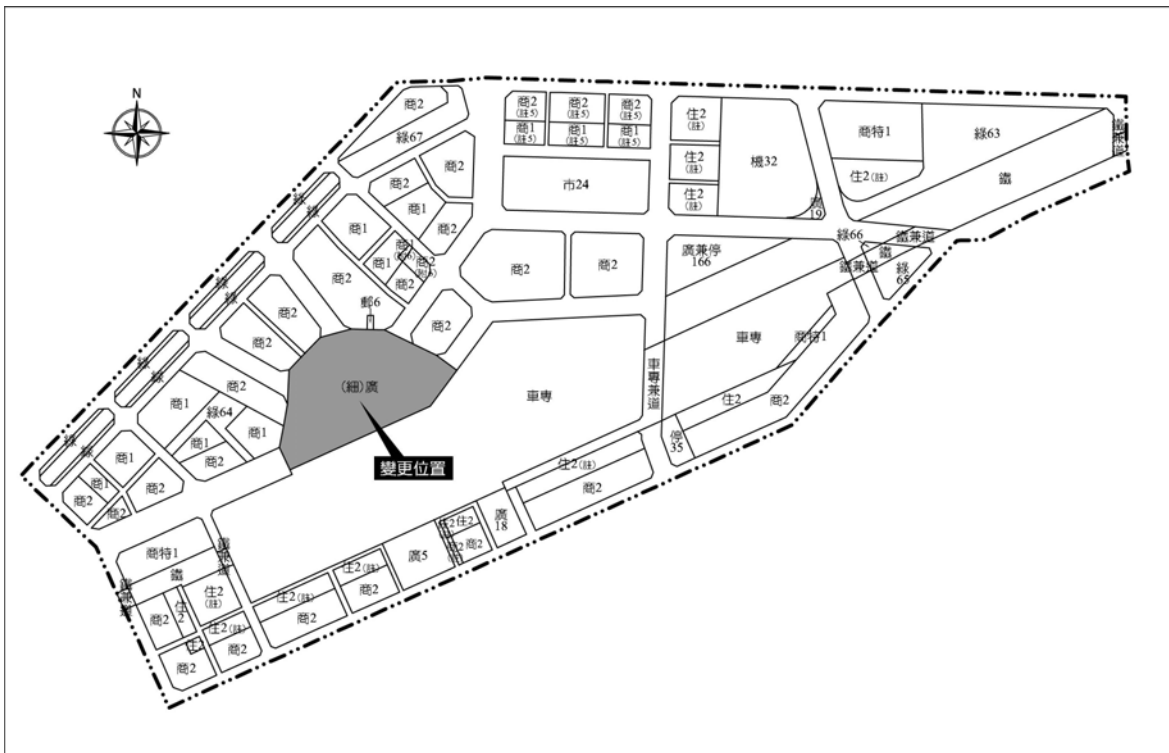


圖 1 變更位置示意圖

# 貳、現行都市計畫概要

## 一、都市計畫發布實施經過

「擬定臺中市都市計畫（配合臺中都會區鐵路高架捷運化計畫-臺中車站地區）細部計畫」案，分別於 100 年 3 月 11 日及 104 年 7 月 17 日分兩階段發布實施在案，計畫發布實施歷程請詳表 1。

表 1 現行計畫發布實施歷程表

計畫名稱	發布實施文號
擬定臺中市都市計畫（配合臺中都會區鐵路高架捷運化計畫-臺中車站地區）細部計畫案（第一階段）	100.03.11 府授都計字第 1000032888 號
擬定臺中市都市計畫（配合臺中都會區鐵路高架捷運化計畫-臺中車站地區）細部計畫案（第二階段）	104.07.17 府授都計字第 10401423471 號

## 二、現行都市計畫概要

### （一）計畫範圍與面積

本計畫區係位於臺中車站周邊地區，東側臨 30M-23 計畫道路，南臨復興路、復興東路，西臨台中路、民權路，北臨綠川西街、綠川東街、南京路，計畫面積約 36.25 公頃。

### （二）計畫年期

本細部計畫之計畫年期配合主要計畫訂為民國 115 年。

### （三）計畫人口

以 800 人為計畫人口，計畫人口居住淨密度約為每公頃 409 人。

### （四）土地使用及公共設施計畫

現行計畫共劃設第二種住宅區、第一種商業區、第二種商業區、第一種特定

商業區、車站專用區、車站專用區兼作道路用地等 6 種土地使用分區，面積合計 18.59 公頃；以及機關用地、郵政事業用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、停車場用地、市場用地、綠地用地、排水道用地、道路用地、鐵路用地及鐵路用地兼作道路使用等 11 種公共設施用地，面積合計 17.66 公頃。

現行計畫土地使用面積及計畫內容，請詳表 2、圖 2。

表 2 現行計畫土地使用面積表

土地使用分區		面積 ( 公頃 )	佔計畫區面積比例 ( % )
住宅區	第二種住宅區	1.93	5.32
商業區	第一種商業區	1.73	4.77
	第二種商業區	6.42	17.71
	第一種特定商業區	1.67	4.61
	小計	9.82	27.09
車站專用區		6.53	18.01
車站專用區兼作道路用地		0.31	0.86
公共設施	機關用地	1.06	2.92
	郵政事業用地	0.03	0.08
	廣場用地	2.02	5.57
	廣場兼停車場用地	0.39	1.08
	停車場用地	0.1	0.28
	市場用地	0.8	2.21
	綠地用地	1.92	5.30
	排水道用地	0.53	1.46
	道路用地	9.3	25.66
	鐵路用地	1.34	3.70
	鐵路用地兼作道路使用	0.17	0.47
	小計	17.66	48.72
合計		36.25	100.00





圖 2 現行計畫示意圖

# 參、使用現況與發展需求

## 一、土地使用現況

(細)廣場用地之使用現況，主要包括道路、人行廣場、公車及客運站等使用功能：

- 1.道路：包括建國路以及火車站前供旅客上下客之出入車道等道路使用。
- 2.人行廣場：位於現有臺中車站前方闢建有一處人行廣場，主要供火車站旅客步行穿越及休憩使用，並可藉由人行廣場欣賞臺中車站古蹟建築之美。
- 3.公車及客運站：位於廣場用地東側部分設有國光客運臺中站，主要行駛國道長途路線；位於廣場用地北側臺灣大道與中山路之間設有臺中客運車站，主要通往臺中市山、海線地區及其他中部縣市之城際路線；另位於人行廣場面臨建國路部分，則設有幹線公車候車空間，主要停靠行駛台灣大道幹線之公車。

圖 3 為變更位置現況使用示意圖。

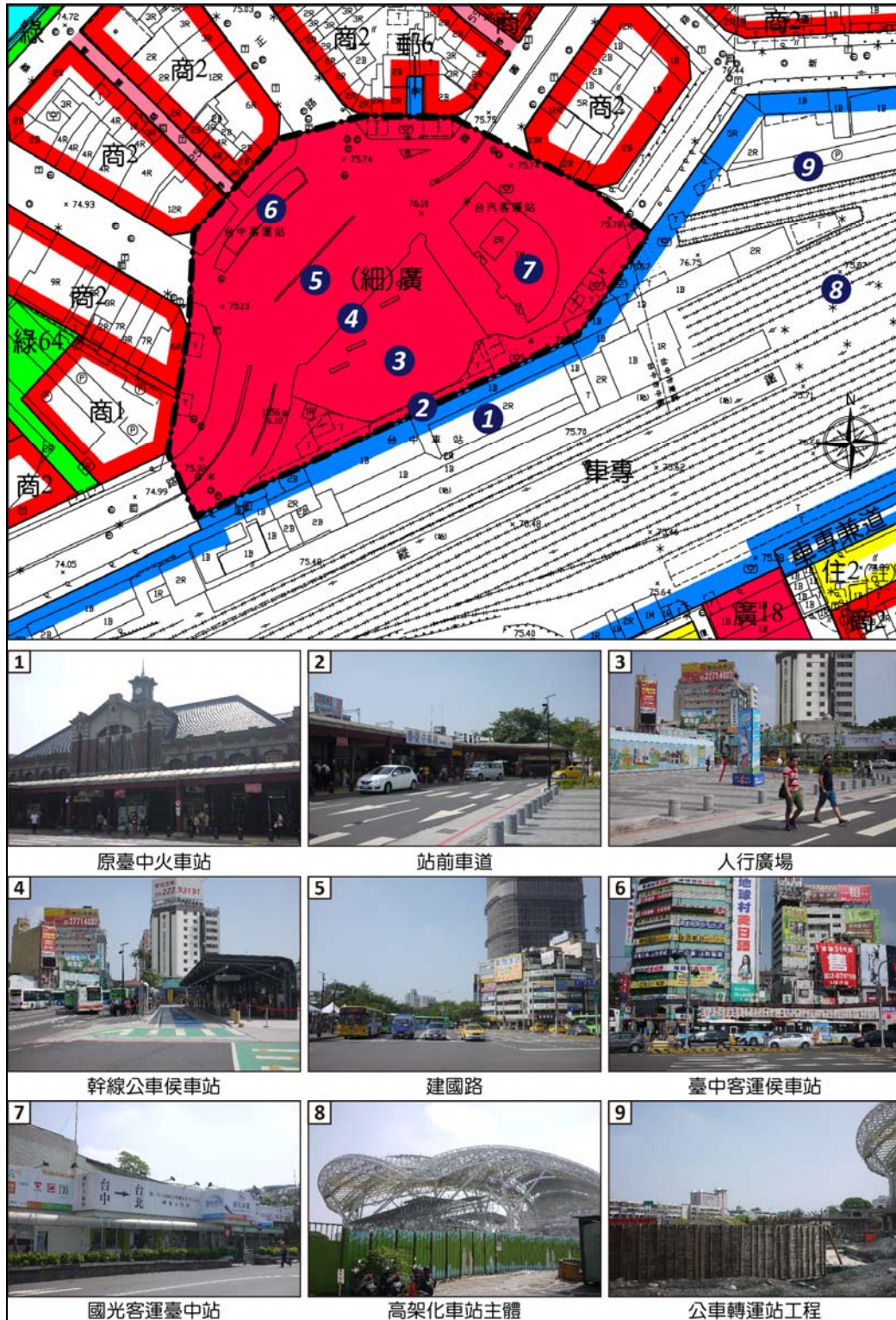


圖 3 變更位置現況使用示意圖

## 二、土地權屬分布

變更範圍內以臺中市政府建設局管有土地為主，面積約 1.44 公頃，約佔變更面積 94.74%；私有土地僅中區建國段四小段 50-2 地號 1 筆土地，面積約 0.08 公頃，所有權人為國光汽車客運股份有限公司，約佔變更面積 5.26%。

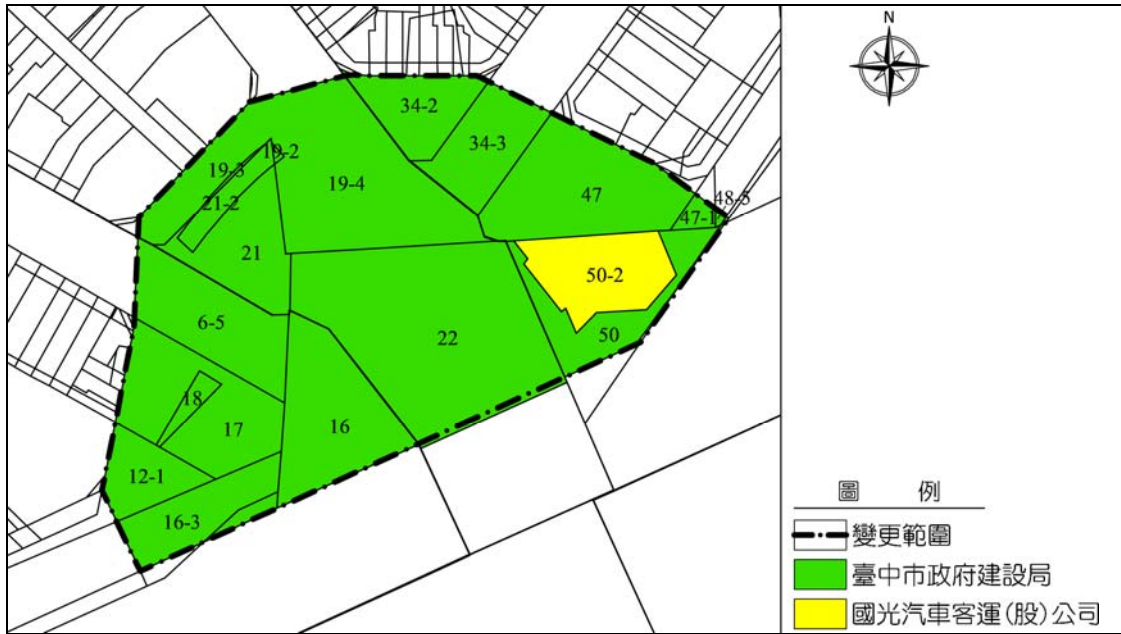


圖 4 變更位置土地權屬示意圖

### 三、工程設計構想

依照「臺中都會區鐵路高架捷運化計畫」之工程進度，新設公車轉運站將於 106 年完工啟用，故廣場用地範圍內現有公車及客運業者將遷移至新設之公車轉運站內；變更範圍內未來將維持現有建國路及銜接中山路與台灣大道路口之道路功能，並配合公車轉運站出入需要新設連絡道路，其餘則設置人行廣場及景觀設施，以塑造友善步行環境與古蹟周邊良好景觀風貌。

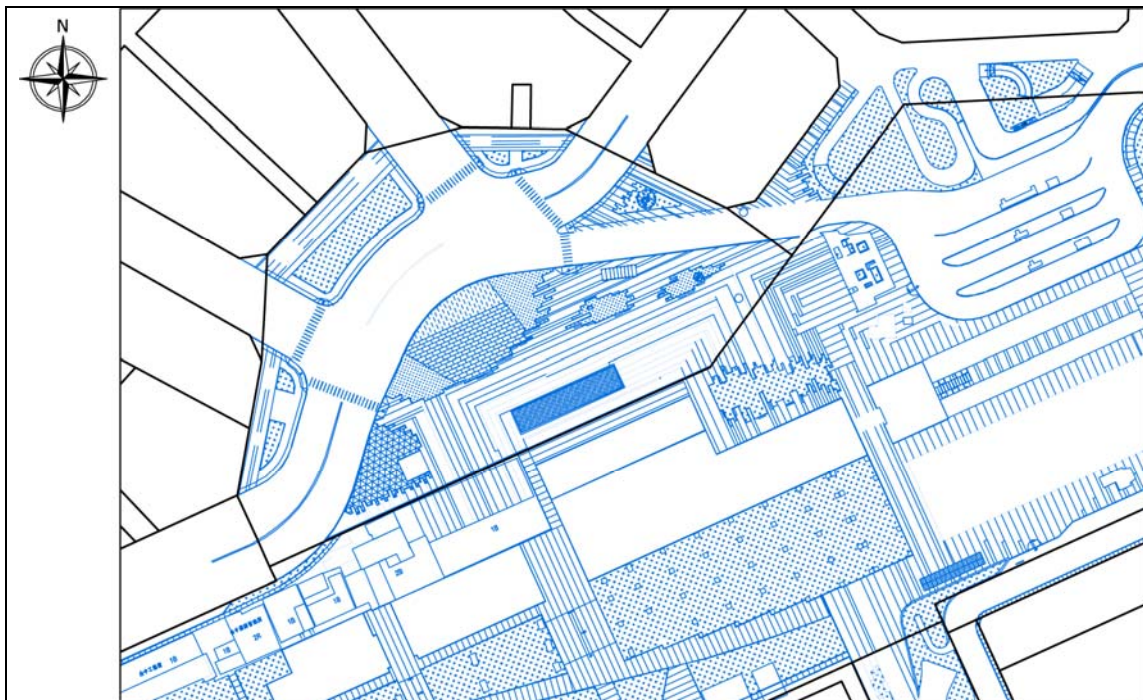


圖 5 景觀工程設計示意圖

# 肆、變更理由

## 一、呼應主要計畫劃設內容，並因應車站前改建計畫及延續站前廣場功能進行變更

經查主要計畫歷次通盤檢討計畫圖，變更位置之規劃原意係劃設為道路用地，惟細部計畫劃設為廣場用地。變更範圍自日治時期即同時兼具道路與廣場使用功能，現況亦部分作為道路、部分作為人行廣場使用；且因應未來時空環境變遷與運具使用習慣改變，需適時配合實際交通需求調整人行及車行動線，維護火車站前交通動線順暢，故變更為「道路用地兼作廣場使用」，以符合實際需求，並可保留未來使用彈性。

## 二、因應大眾運輸導向發展，創造友善的人行徒步空間

考量主要計畫內容雖劃設為道路用地，惟為因應車站周邊朝向大眾運輸導向發展（TOD）需要，整體人行徒步空間需配合改善調整，故變更為道路用地兼作廣場使用，以配合大眾運輸導向發展創造友善的人行徒步空間，提升步行空間品質。

## 三、配合徵收目的變更，以符合法令規定與主管機關要求

配合「臺中都會區鐵路高架捷運化計畫」之工程規劃，變更範圍工程施工項目主要包括聯絡道路及人行廣場使用，惟依照 104 年 9 月 9 日內政部土地徵收審議小組第 89 次會議決議略以「現行都市計畫劃設為廣場用地，惟依臺中市政府提供臺中車站廣場 6 土地使用計畫書所示，係供新建聯絡道路使用，核與都市計畫用途有別，請臺中市政府盡速依都市計畫法定程序辦理變更後再議」，爰配合變更為道路用地兼作廣場使用，以符合相關法令規定與主管機關要求。

# 伍、變更內容

本案依照主要計畫規劃原意及現況實際使用情形，並考量臺中火車站周邊朝向大眾運輸導向發展 (TOD) 需要及「臺中都會區鐵路高架捷運化計畫」之工程設計，配合變更部分廣場用地為道路用地兼作廣場使用。

表 3 為變更內容明細表，表 4 為變更前後土地使用計畫面積增減表，圖 6 為變更計畫示意圖，圖 7 為變更後計畫示意圖。

表 3 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	臺中火車站前(細)廣場用地	廣場用地 (1.52 公頃)	道路用地兼作 廣場使用 (1.52 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.經查主要計畫歷次通盤檢討計畫圖，變更位置之規劃原意係劃設為道路用地，惟細部計畫劃設為廣場用地。變更範圍自日治時期即同時兼具道路與廣場使用功能，現況亦部分作為道路、部分作為人行廣場使用；且因應未來時空環境變遷與運具使用習慣改變，需適時配合實際交通需求調整人行及車行動線，維護火車站前交通動線順暢，故變更為「道路用地兼作廣場使用」，以符合實際需求，並可保留未來使用彈性。</li> <li>2.考量主要計畫內容雖劃設為道路用地，惟為因應車站周邊朝向大眾運輸導向發展 (TOD) 需要，整體人行徒步空間需配合改善調整，故變更為道路用地兼作廣場使用，以配合大眾運輸導向發展創造友善的人行徒步空間，提升步行空間品質。</li> <li>3.配合「臺中都會區鐵路高架捷運化計畫」之工程規劃，變更範圍工程施作項目包括道路及廣場使用，與現行計畫廣場用地用途有別，故配合變更為道路用地兼作廣場使用，以符合實際使用目的。</li> </ol>

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



圖 6 變更計畫示意圖

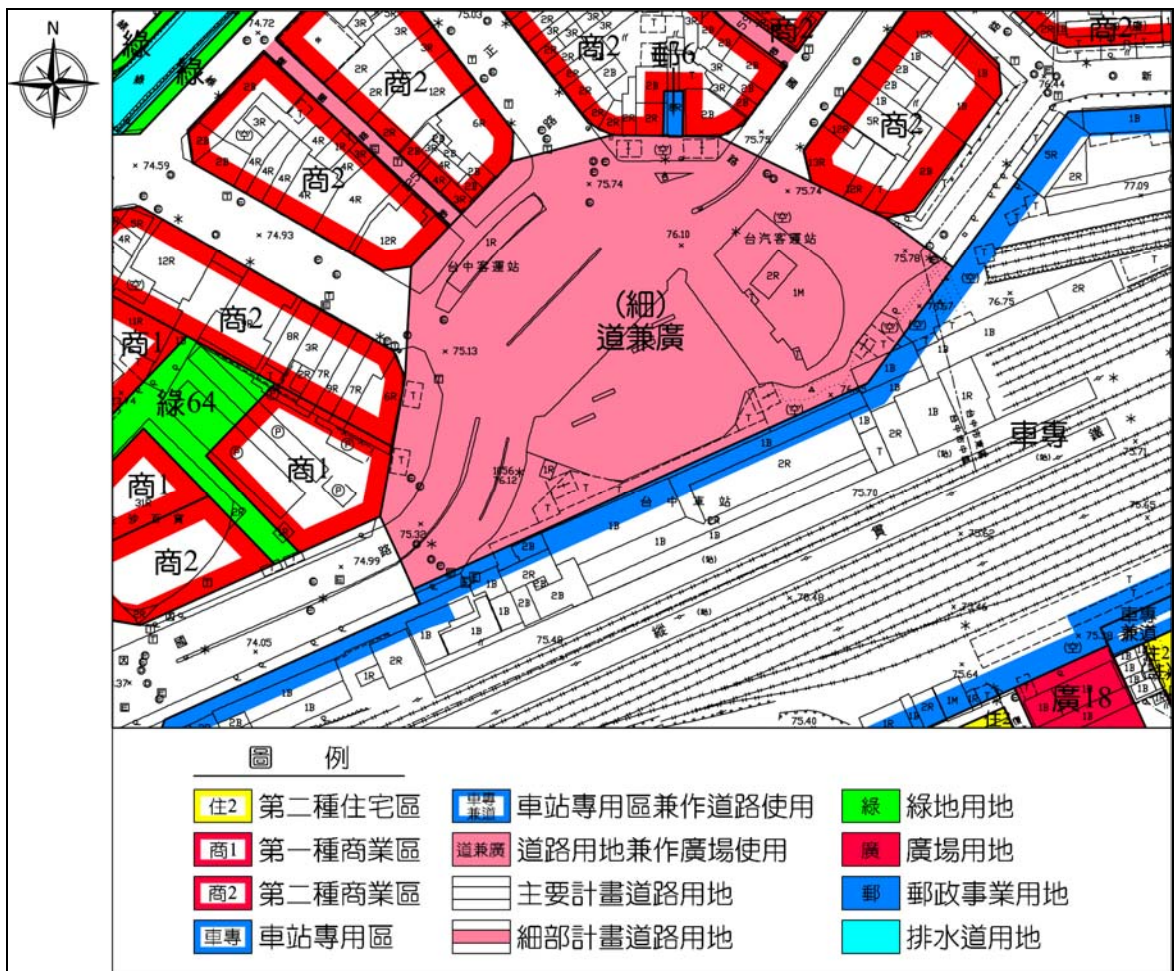


圖 7 變更後計畫示意圖

表 4 變更前後土地使用計畫面積增減表

土地使用分區		現行計畫面積 (公頃)	本次變更增減 (公頃)	變更後計畫面積 (公頃)
住宅區	第二種住宅區	1.93		1.93
商業區	第一種商業區	1.73		1.73
	第二種商業區	6.42		6.42
	第一種特定商業區	1.67		1.67
	小計	9.82		9.82
車站專用區		6.53		6.53
車站專用區兼作道路用地		0.31		0.31
公共設施	機關用地	1.06		1.06
	郵政事業用地	0.03		0.03
	廣場用地	2.02	-1.52	0.50
	廣場兼停車場用地	0.39		0.39
	停車場用地	0.1		0.1
	市場用地	0.8		0.8
	綠地用地	1.92		1.92
	排水道用地	0.53		0.53
	道路用地	9.3		9.3
	道路用地兼作廣場使用	-	+1.52	1.52
	鐵路用地	1.34		1.34
	鐵路用地兼作道路使用	0.17		0.17
	小計	17.66		17.66
	合計		36.25	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



# 陸、事業及財務計畫

道路用地兼作廣場使用面積約 1.52 公頃，其中尚徵收未取得之私有土地面積約 0.08 公頃，私有土地徵收及地上物補償費合計 21,101 萬元，由臺中市政府編列預算取得；用地取得後再委由交通部鐵路改建工程局施作，預估工程經費 10,800 萬元，合計 31,901 萬元，預定於民國 105 年開闢完成。

表 5 為事業及財務計畫表。

表 5 事業及財務計畫表

項目	面積 (公頃)	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
		徵購 或撥用	無償 提供	市地 重劃	其他	地上 物補 償費	用地 徵購 及	工程 經費			
道路用地兼作 廣場使用	1.52	V				21,101	10,800	31,901	交通部鐵 路改建工 程局	105 年	台中市 政府

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

附件一 「臺中都會區鐵路高架捷運化計畫」第一次  
修正計畫行政院核定函

檔 號：  
保存年限：

## 行政院 函

受文者：如交換表單

機關地址：10058 臺北市忠孝東路1段1  
號

傳 真：02-33566920

發文日期：中華民國101年3月29日  
發文字號：院臺交字第1010014468號  
速別：最速件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

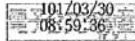
主旨：所報「臺中都會區鐵路高架捷運化計畫」第1次修正計畫報告書  
一案，照本院經濟建設委員會審議結論辦理。

說明：

- 一、復100年12月23日交路（一）字第1000012392號函。
- 二、本院經濟建設委員會101年3月9日總字第1010000910號致本院秘書長函副本已送貴部，茲不另附。

正本：交通部

副本：本院主計總處(含附件)、本院公共工程委員會(均影附本院經濟建設委員會101年3月9日總字第1010000910號函1份)(含附件)、本院經濟建設委員會



檔 號：  
保存年限：

## 行政院經濟建設委員會 函

機關地址：10020台北市寶慶路3號  
電話：02-2316-5494  
承辦人：黃淑婷  
電子郵件：olivia@cepd.gov.tw

受文者：交通部

發文日期：中華民國101年3月9日  
發文字號：總字第1010000910號  
速別：最速件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：奉 交議，交通部陳報「臺中都會區鐵路高架捷運化計畫」第1次修正計畫報告書一案，業經本會委員會議審議獲致結論，復請查照轉陳。

說明：

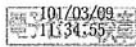
- 一、復 鈞院林前秘書長100年12月30日院臺交字第1000071905號函。
- 二、本案經本會於101年1月16日邀集 鈞院交通環境資源處、主計總處、公共工程委員會、研究發展考核委員會、環境保護署、財政部、內政部營建署、交通部（含臺灣鐵路局、鐵路工程局）及臺中市政府等相關機關開會研商，嗣經交通部依該會議結論修正計畫書函送至本會後，提101年2月20日本會第1422次委員會議討論，獲致結論如次：
  - （一）為消除鐵路對市區之阻隔及疏解交通，促成臺中地區之都市發展，本計畫於95年即奉行政院核定，建議原則支持，請交通部加速推動辦理，務必於104年12月通車啟用及106年3月全部完工。
  - （二）有關工程經費部分，請交通部擰節支出及覈實檢討後，依程序送請工程會協助審視，做必要之調整。
  - （三）本案藉由鐵路之捷運化及高架化，可結合臺中市二大核心，請臺中市政府配合時程同步完成路廊二側產業開發，並進行跨域整合，並請交通部會同臺中市政府將站體外之土地開發、增額容積等收益，納入本案財務效益評估，於3個月內循程序報院審議。



- (四)因應交通部軌道次類別中程概算不足，本計畫請交通部研議設立基金，進行財務調度。
- (五)本案交通部未依行政院核示報院審查經費及期程展延，致原核定經費大幅調增，請交通部確實敘明原因並釐清責任妥處。請經建會針對計畫核定後工程延宕責任及經費增加分攤方式，研議具體可行方法作為後續推動依據。
- (六)本案臺鐵局新增營運維護成本38.74億元之計算內容與方式，請交通部依程序另案報核。

正本：行政院秘書長

副本：交通部、本會都市及住宅發展處



## 附件二 個案變更核准函

檔 號：  
保存年限：

## 臺中市政府 函

地址：40701臺中市西屯區臺灣大道三段99號  
承辦人：張仲豪  
電話：04-22289111#33920  
傳真：04-22546872  
電子信箱：shchang@taichung.gov.tw

受文者：臺中市政府都市發展局

發文日期：中華民國104年10月6日  
發文字號：府授建園字第1040221604號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

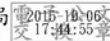
主旨：有關「鐵路高架捷運化相關配合道路、廣場開闢-臺中市  
中區都市計畫廣場6用地取得」辦理都市計畫變更一案，詳  
如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本府建設局104年9月27日101040119779號核准簽呈辦理。
- 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，惠請貴局協助辦理後續事宜。
- 三、隨函檢附核准簽呈影本一份。

正本：臺中市政府都市發展局

副本：龍邑工程顧問股份有限公司、臺中市政府建設局



城鄉計畫科 收文:104/10/07



361040169082 無附件

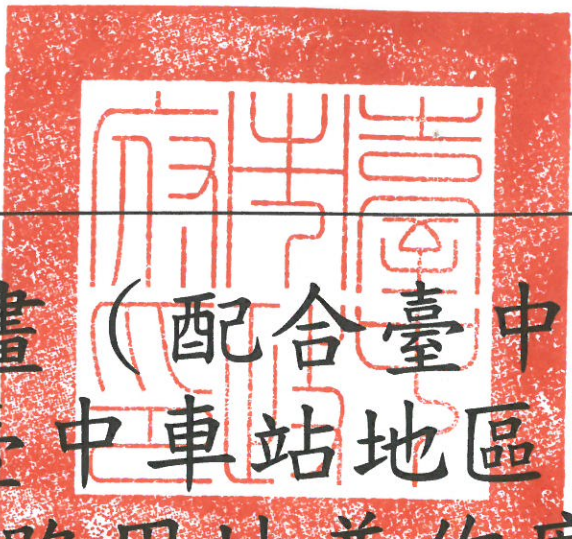
業務承辦人員	副工程師馬惠玲
業務單位主管	城鄉計畫科長鄭慶賢

擬定機關：臺中市政府

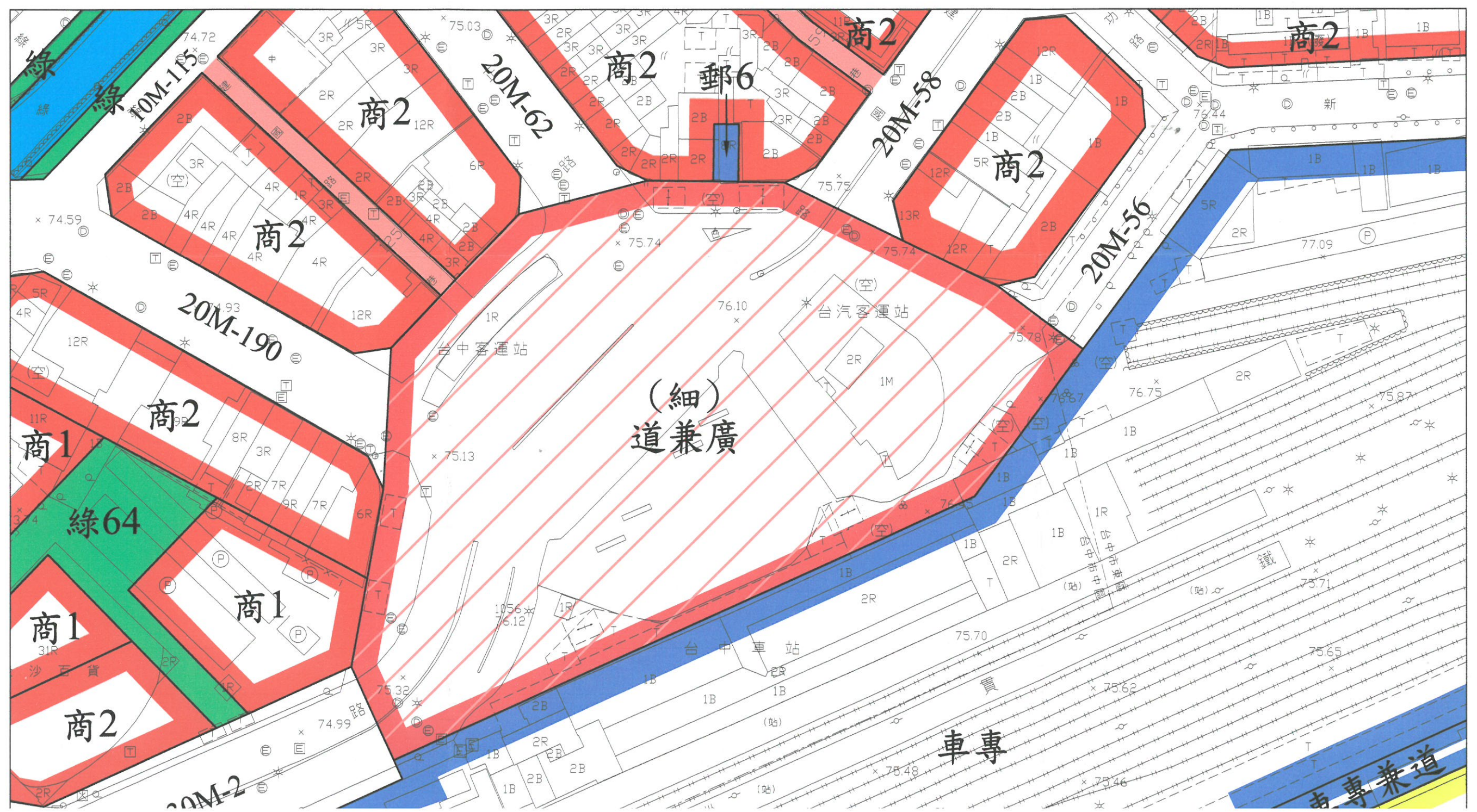


林佳慧





# 變更臺中市都市計畫 (配合臺中都會區鐵路高架捷運化計畫-臺中車站地區) 細部計畫 (部分廣場用地為道路用地兼作廣場使用) 圖



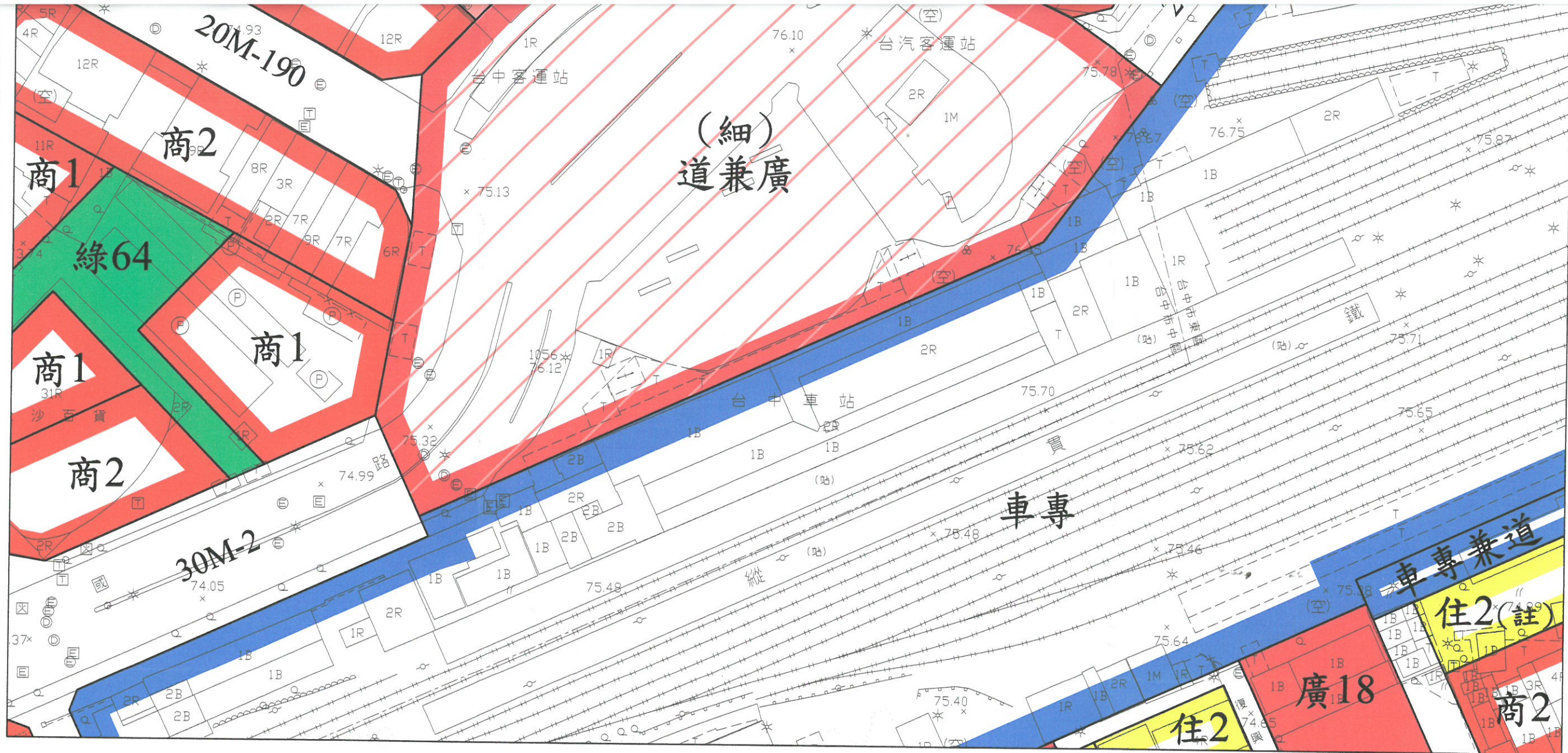


圖 例

- |  |        |  |             |  |      |  |          |
|--|--------|--|-------------|--|------|--|----------|
|  | 第二種住宅區 |  | 郵政事業用地      |  | 廣場用地 |  | 排水道用地    |
|  | 第一種商業區 |  | 車站專用區       |  | 綠地用地 |  | 主要計畫道路用地 |
|  | 第二種商業區 |  | 車站專用區兼作道路使用 |  |      |  | 細部計畫道路用地 |

變 更 圖 例

- |  |                   |
|--|-------------------|
|  | 變更廣場用地為道路用地兼作廣場使用 |
|--|-------------------|

註：得依「臺中市都市計畫住宅區變更為商業區檢討變更處理原則」規定申請變更為商業區，並得與相鄰商業區整合開發。