

台中市都市計畫委員會第二二〇次會議記錄

一、時間：中華民國九十六年五月一日下午二時

二、地點：台中市政府中正廳

三、主席：蕭主任委員家旗

紀錄：馬惠玲

四、宣讀上次會議（第二一九次）紀錄及執行情形

決議：准予備查。

五、討論（審議）提案：詳如後附提案單

討論案件：

第一案：變更台中市都市計畫（部分農業區為休閒專用區）
及擬定台中市都市計畫（休閒專用區）細部計畫案

第二案：變更台中市都市計畫【部分農業區為社會福利專用區（供慈濟志業中心台中東大園區使用）】案
及擬定台中市都市計畫【社會福利專用區（供慈濟志業中心台中東大園區使用）】細部計畫案

六、臨時動議

討論案件：

第一案：台中市舊市區都市更新地區劃定案

七、散會（下午四時四十五分）。

討論事項	第一案	所屬行政區	台中市南屯區
案由	「變更台中市都市計畫（部分農業區為休閒專用區）」及「擬定台中市都市計畫（休閒專用區）細部計畫」案		
說明	<p>一、變更台中市都市計畫（部分農業區為休閒專用區）案</p> <p>（一）計畫緣起</p> <p>臺中市政府為促進臺中市西南區的發展，於南屯區鎮平里及中和里附近農業區及河川區規劃「休閒專用區」，擬藉其鄰近高速鐵路臺中車站（以下簡稱高鐵臺中車站）之區位優勢，運用高鐵一日生活圈的時空壓縮服務機能，規劃休閒專用區引導都會休閒商業型態進駐，形塑觀光娛樂的休閒風貌，提升都市競爭力。</p> <p>案經內政部都市計畫委員會第 604 及 607 次會議決議，有關農業區變更為園道用地及河川區變更為河川區兼作園道使用部分，基於道路系統完整性之考量同意變更，餘暫予保留。建議臺中市政府應先就本案休閒專用區擬引進產業類別及開發計畫等研提完整規劃內容後，再另案依都市計畫法定程序辦理變更。此即本案緣起。</p> <p>（二）辦理機關：台中市政府</p> <p>（三）法令依據： 都市計畫法第 26 條。</p> <p>（四）變更範圍： 變更範圍為臺中市南屯區鎮平里及中和里附近農業區，面積合計約 137.7360 公頃。</p> <p>（五）變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本計畫區鄰近高速鐵路臺中車站，位中彰快速公路、環中路交接處，立地條件優越，適宜變更為都市發展用地，以承接高鐵發展動能，並透過整體開發避免本計畫區發展失序。 2. 運用高鐵一日生活圈的時空壓縮服務機能與臺中市都會消費休閒潛力與特色，規劃休閒專用區引導新興商業型態進駐，營塑都會消費的休閒娛樂風貌，發展臺中都會區新核心。 3. 配合高鐵臺中車站站區「站四」30M 計畫道路與中彰快速公路連繫工程，及整體開發地區永春東七路之調整與 60M 園道之設計，形塑本計畫區成為臺中市新門戶。 <p>（六）變更計畫內容： 詳表 1 變更內容明細表、圖 1 變更計畫示意圖（主要計畫）。</p>		

二、擬定台中市都市計畫（休閒專用區）細部計畫

（一）辦理機關：台中市政府

（二）法令依據：

都市計畫法第 17 條及 22 條。

（三）擬定細部計畫範圍：

計畫範圍以臺中市南屯區鎮平里及中和里附近休閒專用區、河川區、園道用地及道路用地為主，面積計約 148.6169 公頃，其中休閒專用區面積約 137.7360 公頃，河川區面積約 0.2976 公頃，園道用地面積約 10.0064 公頃，道路用地面積約 0.5726 公頃，河川區兼作園道使用面積約 0.0043 公頃。

（四）發展需求推估：

以居住容納人口規模及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討標準之規定推估，詳表 2 公共設施用地需求分析表。

（五）實質計畫：

1. 計畫年期

依循主要計畫之指導，本細部計畫之計畫年期訂為民國 115 年。

2. 居住容納人口

以 18,000 人為居住容納人口。

3. 土地使用計畫

共劃設 9 種土地使用分區與 11 種公共設施用地，其面積詳表 3 土地使用計畫面積表；圖 2 土地使用計畫示意圖（細部計畫）。

4. 土地使用分區管制要點

詳表 4 土地使用分區管制要點一覽表

（六）事業及財務計畫：

1. 開發方式

採區段徵收方式辦理。

2. 區段徵收範圍及面積

區段徵收範圍北以環中路計畫道路境界線為界，南至臺中市與烏日鄉行政區界，西至中彰快速公路東側境界線，東至永春東三路計畫道路西側境界線、15M-166 計畫道路西側境界線，不含已開闢完成之黎明路，面積合計約 148.04 公頃。

3. 經費概估

詳表 5 開發成本分析表。

三、公開展覽

（一）本案公開展覽起訖日期：

自民國 95 年 11 月 30 日起至 95 年 12 月 29 日止計 30 天。並於民國 95 年 12 月 12 日上午 10 時於南屯區公所 3 樓禮堂舉行公開展覽說明會。（刊登於民國 95 年 11 月 30 日中國時報第 F2 版、民國 95 年 12 月 1 日中國時報第 F2 版、民國 95 年 12 月 2 日中國時報第 F2 版）

（二）公開展覽期間人民及團體陳情意見：

本案於公開展覽期間共收到人民及團體陳情意見計 47 件，逾期陳情案計 3 件，陳情事項相同者採併案處理。臚列如表 6 公開展覽期間人民及團體陳情意見綜理表，陳情位置如圖 5 人民及團體陳情位置示意圖所示。

本案經本府都市計畫委員會林委員宗敏(召集人)、曾委員國鈞、謝委員峰雄、劉委員舜仁及張委員淑君組成專案小組分別於96年1月26日、96年2月14日、96年3月9日、96年4月4日與96年4月17日進行審議，獲致具體結論如下：

一、專案小組綜合意見：

1. 同意草案所訂計畫年期及計畫人口等內容，唯請將規劃單位於小組會議中所提人口及產業發展概況等補充資料納入計畫書中敘明。
2. 計畫區東側之15M-166計畫道路與中彰快速道路旁之15M道路尚有未徵收之私有土地，納入本案辦理區段徵收應屬可行(區段徵收面積增加約6.02公頃，其中私有地面積約1.31公頃)，故將之納入區段徵收範圍。
3. 為延續休專5東側20M道路及利於與中彰快速道路之銜接，細機2北側之細15M-2道路，其計畫寬度由15M改為20M，以南側道路境界線往南移5公尺調整之。
4. 60M園道以東之細30M-1道路，因往東銜接寬度僅15M之中和巷，故寬度應可略為縮減，計畫寬度改為20M。
5. 現有寺廟部分仍維持公展草案之使用分區，不另行劃設宗教專用區，其相關陳情事項與規劃單位初擬之處理方式等資料移請地政局納入後續辦理區段徵收時參考。此外，因其地上物得依都市計畫法第41條之規定予以管制，故土地使用分區管制要點中不再列舉容許宗教組織之使用項目。
6. 為保持土地使用計畫之完整性，避免使用分區邊界之畸零，現有集合住宅之土地仍應納入本案開發範圍，惟為維護土地所有權人之權益，相關陳情意見及規劃單位初擬之處理方式等資料亦移請地政局納入後續辦理區段徵收時參考，如將來採原位置保留，應一併考量現有住戶之出入通路及排水等問題。
7. 有關水碓社區陳情保留乙案，同意依文化局代表意見劃設為公園用地以保留其聚落紋理(在公園總面積不變情形下，調整草案細公1用地所在街廓部分作為停車場(以細停2之等面積劃設，其餘仍維持公園用地)，原細停2用地則調整為第二種休閒專用區)，劃設為公園用地之範圍依規劃單位於會中所繪示意圖修正通過。另建請文化局配合地政局辦理區段徵收時程，接管該公園用地，以確保其地上物之保留，並儘速辦理地上物之調查及評估(或鑑定)，並研擬該公園之維護、營運及管理等計畫或措施，以發揮文化保存之功能(詳表6人民及團體陳情意見綜理表編號35、36、37及圖6)。
8. 本案有關變更主要計畫農業區為休閒專用區乙節，同意照案通過，並請將本案擬定細部計畫範圍及辦理區段徵收範圍(含區段徵收面積分配表)於計畫書、圖中述明(詳圖7)。
9. 土地使用分區管制要點部分：
 - (1) 各條文內容涉及數字或數量者，建議比照其他法規改以中文繕寫。
 - (2) 土地使用分區管制要點中部分涉及建築基地內之尺寸管制且不易以文字述明者，建議能輔以示意圖例，以避免混淆。

專案小組意見

<p>專案小組意見</p>	<p>(3)有關第四點(使用分組)及第五點(各分區容許使用組別)同意規劃單位依第4次專案小組綜合意見——(四)—2所作之調整,並請將文化创意產業及博奕業列為獨立之組別,以符合本計畫區之發展特色。另請將各類分組依其屬性予以排列,以利日後執行之查考(修正後條文詳表4第四點、第五點之專案小組意見欄)。</p> <p>(4)增列前述使用分組之組別認定及管制爭議得由都委會審議決定之條文,以利執行疑義之調處。</p> <p>二、其餘詳土地使用分區管制要點修正一覽表(詳表4)及人民及團體陳情意見綜理表(詳表6)專案小組意見欄。</p>
<p>市都委會決議</p>	<p>有關變更主要計畫農業區為休閒專用區乙案,照專案小組意見審查通過;另擬定細部計畫部分,除依下列各點意見修正外,其餘照專案小組意見審查通過(詳見表4土地使用分區管制要點修正一覽表及表6人民及團體陳情意見綜理表市都委會決議欄)。</p> <p>一、土地使用計畫內容:</p> <p>(一)為利本計畫日後能結合緊鄰之烏日啤酒廠朝觀光化之發展,營造新的都市景觀,將計畫區南端之抽水站用地併入生態用地兼作滯洪池使用(細生4用地)範圍內,改以計畫書圖加註方式載明該生態用地應於日後配合設置抽水站,俾利配合周邊之開放空間(包括本市楓樹里細部計畫之公7-6公園用地(下午埔仔公園))進行整體景觀規劃。</p> <p>(二)有關各種休閒專用區於計畫圖上所繪製之分區顏色,請就其容許使用性質,運用類似色系的變化(如粉紅色系或紅色系等)酌予調整,以利判讀。</p> <p>二、土地使用分區管制要點:</p> <p>(一)第十一點容積獎勵措施,參照整體開發地區開發時程獎勵規定,修正為「為鼓勵本計畫區加速開發建設,建築基地於區段徵收登記作業完成之日起算,於三年以內申請建造執照者,得增加興建樓地板面積,但以不超過基地面積乘以基準容積率之百分之二十」。</p> <p>(二)第十六點停車空間第(一)、(二)款有關專案小組修正條文之設置標準,仍應比照公展條文之前段,針對建築樓地板面積於設置標準以下者應設置一輛停車空間加以規範,以避免執行之疑義;另「零數」修正為「餘數」。</p> <p>三、人民及團體陳情意見:</p> <p>有關「土地及房屋不納入區段徵收」(人6~人18及逾2、3案)、「現有寺廟之處理」(人19~人23案)及「申請聚落保留或建物原地保留」(人25~人34案)等類陳情案件,既經專案小組充分討論,仍應納入辦理區段徵收,如屬不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之情形,則得依據土地徵收條例第47條規定按原位置保留分配,並減輕其應繳納之差額地價。然各案件陳情事項之訴求,仍有程度上之差異,故除明確訴求不納入或剔除於區段徵收範圍,以及建議調整土地使用分區或用地者,爰依專案小組意見不予採納外,其餘案件應無採納與否之決議,應依專案小組綜合意見5、6之精神,「移請地政局納入後續辦理區段徵收時參考」,以求妥適,並利於日後查考。</p>

討論事項	第二案	所屬行政區	台中市西屯區
案由	變更台中市都市計畫【部分農業區為社會福利專用區(供慈濟志業中心台中東大園區使用)】案及擬定台中市都市計畫【社會福利專用區(供慈濟志業中心台中東大園區使用)】細部計畫案		
說明	<p>壹、變更主要計畫部分</p> <p>一、計畫緣起</p> <p>慈濟基金會秉持「無緣大慈、同體大悲」之大愛理念，積極推動慈善、醫療、文化、教育等「四大志業」，並於四大志業拓展出骨髓捐贈、國際賑災、社區志工及環境保護等志業，合為「八大腳步」。經三十多年來努力耕耘，已成為台灣地區最大之民間慈善事業團體，於國內慈善志業由早期偏重物質救助，轉為以精神關懷為主，並本著「取於當地、用於當地」之理念，區域濟貧志工業已轉化為社區服務志工，以落實志工服務社區化、直接化、即時化之目標；平日投入社會各角落整理環境、資源回收、居家關懷，災難發生時立即動員，第一時間抵達現場，協助政府救災及撫慰災民或家屬，建造兼具愛與關懷之社會。</p> <p>為落實政府心靈改造、祥和社會之福利國家政策，慈濟基金會致力改善中區志業服務品質，持續及拓展未來志業所需；並配合近年來大肚山台地積極推動之各項實質開發建設，針對引入龐大的就業、居住與活動人口對社會關懷所衍生的需求，慈濟基金會擬於台中市西屯區東大路及國安二路交叉口東北側土地成立「慈濟志業中心台中東大社會福利園區」(以下簡稱東大園區)，設置提供文化、教育、慈善、救災、環保等社會服務與社會救助志業，以就近服務及關懷台中地區民眾及大肚山台地活動人口，提供優質的休憩、集會與社區化場所，推動志工服務、愛心活動、心靈改造、防救災與環保運動，其興辦事業計畫業奉內政部93年3月10日內授中社字第09300700100號函暨94年7月22日內授中社字第0940012350號函原則同意在案，故依該函示內容辦理都市計畫變更事宜。</p> <p>二、擬定機關：台中市政府</p> <p>三、法令依據</p> <p>都市計畫法第27條第一項第四款。</p> <p>四、計畫範圍及面積</p> <p>計畫範圍轄屬台中市西屯區，位於東大路與國安二路交叉口東北側農業區，北側距中部科學園區約100公尺，西臨東大路，南鄰公園用地(編號為公119及公120)，以國安二路與國安國小、國安國宅相望，距中港路約1,500公尺，東接農業區。地籍範圍包括安林段279、280、290、293等4筆地號，面積合計4.5798公頃，因部分土地業已供作東大路拓寬為60公尺之道路用地，故本案變更範圍之地籍僅包括安林段280、290、293等3筆地號之大部分，變更面積依地籍量取面積合計約4.4713公頃。</p> <p>表1為計畫範圍土地清冊、圖1為計畫範圍地籍套繪示意圖、圖2為變更範圍示意圖。</p> <p>五、環境調查分析</p> <p>(一)坡度分析</p>		

東大園區地形屬大肚山台地之一部分，高程約介於海拔 158 至 173 公尺之間，地勢走向大略呈西北至東南之緩降坡地。園區土地略呈三角形隆堆緩丘地形，區內東部及北部腹地夾有凹地分布，依據台中市都市計畫測繪數值地形圖，採方格法（25 公尺×25 公尺方格）計算園區土地平均坡度，除園區東北界及南界部分方格因包含下林厝坑排水幹線及南側排水溝渠之自然土坡，屬 4 級坡外，其餘土地坡度皆在 30% 以下，園區平均坡度約為 12.77%。

表 2 為坡度分析表、圖 3 為坡度分析圖。

（二）環境敏感地查詢

本案依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」附表所列變更使用土地不得位於相關主管機關依法劃定或相關法規規定禁止開發土地之查詢事項，經相關主管機關函覆結果，東大園區除位於台中市公告山坡地範圍內及依民用航空法及飛航安全標準及航空站、飛行場、助航設備四週禁止限制建築辦法之規定，申請建築物高度不超過地表 60 公尺（海平面 233 公尺）外，無其他相關法規規定禁止或限制建築之情形。

表 3 為環境敏感地查詢結果彙整表。

（三）土地使用現況

東大園區周圍之土地使用現況，除南側為國安國小及國安國宅使用、西側緊鄰現況為 25 公尺之東大路外，其餘二側皆為閒置使用之草生地，園區東北界有一高壓鐵塔，屬台灣電力公司中港—栗林紅白線（69KV），高壓電線往西南方向經過園區西北部，台電公司預計於民國 96 年底配合中部科學工業園區台中基地之規劃實施電纜地下化。園區內土地使用現供慈濟基金會台中東大園區臨時簡陋設施使用，詳表 4 土地使用現況面積表及圖 4 土地使用現況示意圖所示。

說

六、建築配置計畫

本案社會福利專用區以建蔽率 30%、容積率 150% 規劃建築量體，並依建築技術規則檢討建築物高度以 36 公尺為限，未來實際興建樓地板面積應以台中市政府核發之建築執照為準。

明

表 5 為東大園區空間使用項目一覽表、圖 5 為平面配置示意圖。

七、變更計畫內容

變更計畫內容主要係變更部分農業區為社會福利專用區，供慈濟志業中心台中東大園區使用，面積 4.4713 公頃，並依「都市計畫農業區變更使用審議規範」之規定，擬具適當回饋措施。表 6 為變更內容明細表、圖 6 為變更計畫示意圖。

八、回饋計畫

依內政部營建署 93 年 10 月 22 日營署都字第 0932917303 號檢送 93 年 10 月 14 日召開研商「都市計畫農業區土地申請變更為『社會福利專用區』相關回饋事宜」會議結論（一），略以「有關都市計畫農業區申請變更為社會福利專用區案件所劃設作為公共設施使用之土地，是否提供或捐贈予當地地方政府、提供或捐贈土地之比例如何、抑或改以其他適當之自願捐獻回饋措施替代等節，可依上開審議規範第 2 之 1 點規定，由興辦事業人與當地地方政府先行協調確定後納

說明	<p>入計畫書，由各級都市計畫委員會就實際情形審決之。」(詳附件一)，依前開決議，申請人與本府業於 96 年 4 月 17 日召開本案回饋計畫協調會，雙方協議除公開展覽所提設施回饋與功能回饋措施維持原議外，新增土地捐贈及公園認養等回饋措施，詳如表 7 回饋計畫修正對照表所示。</p>
	<p>九、實施進度</p> <p>本案實施進度自都市計畫發布實施之日起 1 年 6 個月內應取得建造執照，於取得建造執照之日起 4 年內完成計畫區之開發，否則恢復原使用分區；前述期限如需延長，應報請台中市政府核准。</p> <p>貳、擬定細部計畫部分</p> <p>一、計畫範圍及面積</p> <p>本細部計畫位於台中市都市計畫西北隅東大路與國安二路交叉口東北側，計畫範圍土地包括西屯區安林段 280、290、293 等 3 筆地號之大部分，計畫面積合計約 4.4713 公頃。</p> <p>二、擬定機關：台中市政府</p> <p>三、法令依據</p> <p>都市計畫法第 17 條及第 22 條。</p> <p>四、土地使用計畫</p> <p>本細部計畫之土地使用計畫內容規劃為社會福利專用區，面積為 4.4713 公頃，建蔽率不得大於 30%，故區內留設總面積之 70% 土地為法定空地，其中二分之一開放供公眾使用。</p> <p>圖 7 為擬定台中市都市計畫【社會福利專用區(供慈濟志業中心台中東大園區使用)】細部計畫示意圖。</p> <p>五、土地使用分區管制要點</p> <p>詳表 8 土地使用分區管制修正綜理表。</p> <p>參、公開展覽</p> <p>一、公開展覽期間：自 96 年 1 月 18 日起至 96 年 2 月 16 日止，計 30 天(刊登於 96 年 1 月 19 日中國時報 F2 版、1 月 20 日中國時報 F3 版、1 月 21 日中國時報 E6 版)。</p> <p>二、公開說明會：96 年 2 月 7 日上午 10 時於西屯區公所舉行。</p> <p>三、人民及團體陳情意見：無。</p>

<p>專案小組意見</p>	<p>本案經本市都市計畫委員會謝委員峰雄（召集人）、周委員宜強、劉委員舜仁、林委員盛宏及楊委員永列等五人組成專案小組，分別於 96 年 3 月 15 日及 96 年 4 月 24 日進行審議，獲致具體結論如下：</p> <p>一、有關土地使用同意書應載明土地所有權人是否同意申請人於都市計畫變更後之使用事宜，依申請人於會中所提土地使用同意書修正本通過（詳附件二）。</p> <p>二、請依都市計畫農業區變更使用審議規範第三一點之規定，於計畫書內載明「變更使用範圍內之建築基地，不得適用實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法，及其他有關容積獎勵相關法規之規定」。</p> <p>三、計畫書應載明「實施進度自都市計畫發布實施之日起 1 年 6 個月內應取得建造執照，於取得建造執照之日起 4 年內完成計畫區之開發，否則恢復原使用分區；前述期限如需延長，應報請台中市政府核准」。</p> <p>四、回饋計畫專案小組意見，詳表 7 回饋計畫修正對照表。鑑於內政部營建署 93 年 10 月 14 日召開研商「都市計畫農業區土地申請變更為『社會福利專用區』相關回饋事宜」會議結論一內容，因回饋事項需由各級都市計畫委員會就實際情形審決之，擬提請大會確認。</p> <p>五、土地使用分區管制要點專案小組意見，詳表 8 土地使用分區管制要點修正綜理表。</p> <p>六、除以上各點外，其餘照案通過。</p>
<p>市都委會決議</p>	<p>一、考量慈濟慈善事業基金會為國內唯一隸屬聯合國非政府組織（NGOs）會員（詳附件三），配合內政部同意函及國家政策為鼓勵國際性組織投入人物力協助地方發展，本案回饋計畫經委員會審議後，同意照專案小組意見通過。</p> <p>二、土地使用分區管制要點第二點有關容許使用規定，修正為「本計畫區得興建經目的事業主管機關許可設立，以興辦社會服務及社會救助為主要目的之設施使用。」</p> <p>三、土地使用分區管制要點第九點有關「變更使用範圍」用語修正為「本計畫區」，以為統一。</p> <p>四、其餘照專案小組意見審查通過。</p>

臨時動議	第一案	所屬行政區	台中市中區
案由	台中市舊市區都市更新地區劃定案		
說明	<p>一、辦理機關：台中市政府。</p> <p>二、法令依據：都市更新條例第 5 條、第 6 條、第 7 條、第 8 條。</p> <p>三、劃定範圍與面積：</p> <p style="padding-left: 40px;">劃定範圍包括：臺中酒廠地區更新區、臺中車站附近地區更新區、新庄仔地區更新區、石頭灘仔地區更新區、東勢仔地區更新區、大湖地區更新區、第二市場地區更新區、忠孝國小地區更新區、中華路夜市地區更新區，面積合計約 296.42 公頃。</p> <p>四、說明：</p> <p style="padding-left: 20px;">(一)計畫緣起</p> <p style="padding-left: 40px;">臺中市政府近年戮力於推動舊市區都市更新，期再展現 e 世紀風華，復甦市中心商業區。因此於民國 90 年完成「台中市都市更新調查及更新地區劃設規劃案」後、劃定舊市區九處為更新地區，而後並於民國 94 年完成「台中市車站附近地區辦理都市更新六年示範計畫先期規劃」以及「臺中市體二用地都市更新地區都市更新事業計畫」委託技術服務、以及今年度(95年)再就台中市車站附近地區選定優先更新單元完成「臺中車站附近地區都市更新開發企劃書」。因此，期能再藉由本案計畫，完成上述九處台中市都市更新地區劃定，儘速讓臺中車站附近地區更新計畫案大步向前邁進，以整體規劃導入舊市區都市更新，注入活化與新生，達成改善生活環境與都市機能，促進都市永續發展的整體目標。</p> <p style="padding-left: 20px;">(二)變更基地現況發展分析</p> <p style="padding-left: 40px;">1. 土地使用現況</p> <p style="padding-left: 60px;">規劃範圍內的建築物使用以住宅使用為最多，共計 5779 棟(44.44%)，其次為商業使用計 4305 棟(33.10%)，而以農業使用最少，僅有 36 棟，值得注意的是空屋數有 926 棟，高達 7.12%所佔比例甚高，其中以自由路、民權路、中華路及公園路所圍區域最為嚴重。如表 2 所示。</p> <p style="padding-left: 60px;">在本規劃範圍內有許多以商業為主的高樓大廈，為提</p>		

說

供全台中市民眾消費使用之全市性商業型態，亦有部分商業活動僅沿主、次要道路營業，而街廓中央及二樓以上仍以住宅使用為主。

在本規劃範圍內工業使用之建築物多為小規模之工業型態，分散於本區內各街廓道路旁。

本區內公共設施眾多，包括全市性公共設施、公家機關等，是全市的行政中心。

2. 土地權屬分析

在規劃範圍內的國有土地所佔面積很大，約為 133 公頃，其中除了為道路、鐵路、車站使用以外，其餘主要為文教用地（台中護專、台中女中、台中師範學院）、醫療用地（台中市立醫院）、台中市議會、大湖地區省糧食局所在地的住宅街廓、忠孝國小大明街附近第五市場及鄰近的住宅街廓、台中地方法院的機關用地及鄰近機關用地的住宅街廓、台中酒廠所在地的住宅區、商業區及停車場用地。

台中市所有之土地主要有較小之街道、市政府用地、學校用地（台中國小、忠孝國小等市立國小）及其他公設施用地，其面積約 77 公頃。

另外有關河川用地，包括柳川、綠川部分用地，為台灣省台中農田水利會所有，其面積約 5 公頃。

（三）劃定為都市更新地區理由及內容

本案更新地區之劃定原由如下：

1. 部分地區建築物老舊窳陋、傾頹朽壞，且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。
2. 部分地區居住環境品質低落，缺乏公共開放空間。
3. 配合交通部鐵路改建工程局辦理之「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」重大建設，針對高架化後之土地使用重新全盤考量。
4. 配合行政院「加速推動都市更新方案」，辦理都市更新。

本案劃定之都市更新地區內容詳如表 1 及圖 1 所示。

明

（四）計畫目標

1. 相關法令明訂之目標

- （1）都市更新條例第 1 條：為促進都市土地有計畫之再開

說	<p>發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，特制定本條例。</p> <p>(2)都市計畫法第 7 條：舊市區更新係指舊有建築物密集、畸零破舊、有礙觀瞻，影響公共安全，必須拆除重建，就地整建或特別加以維護之地區。</p> <p>(3)都市計畫法第 63 條：直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所對於窳陋或髒亂地區認為有必要時，得視細部計畫劃定地區範圍，訂定更新計畫實施之。</p> <p>(4)都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 6 條：都市計畫通盤檢討時，應針對舊有建築物密集、畸零破舊，有礙觀瞻、影響公共安全，必須拆除重建，就地整建或特別加以維護之地區，進行全面調查分析，劃定都市更新地區範圍，研訂更新基本方針，納入計畫書規定。</p> <p>2. 本計畫之目標</p> <p>(1)透過完成本市更新地區劃定及火車站附近地區都市更新計畫核定等法定程序，促使本計畫更新地區儘速進入實施都市更新事業之實質階段，作為本市公辦都市更新之示範地區，並可提供後續執行都市更新計畫之參考。</p> <p>(2)透過本計畫之推動，配合鄰近相關計畫之整合，加快台中市舊市區更新復甦之腳步、改造舊市區風貌，並促進市中心商圈活絡。</p> <p>(3)透過本案之執行，對本更新地區長久以來違章佔用的情形加以處理再發展。</p> <p>(4)藉由實施都市更新，改善當地環境品質、生活機能，提升當地居民生活環境品質。</p> <p>(五)實質再發展構想</p>
明	<p>1. 都市機能</p> <p>(1)充實地區公共設施，提昇地區及居民生活品質</p> <p>市中心區都市規劃延續日據時代迄今，並無大幅變動，長久以來便一直存在著建築物老舊以及公共設施不足等實質環境不良的狀況。本地區之更新應整體考量地區發展與機能之需求與平衡，提供適量之公共</p>

<p>說</p>	<p>設施，以提昇現代都市環境生活品質。</p> <p>(2)強化都市防災系統，維護公共安全</p> <p>市中心區發展密度極高，街巷空間較為曲折窄小且建築物老舊，屬災害容易發生處所，往往造成救災之困難。未來本地區之更新工作應重視都市防災之需求及規劃，落實都市防災工作。</p> <p>(3)檢視既有文教設施用地與機能，規劃文教用地再發展與利用</p> <p>更新區內文教設施密集且性質重疊，應檢視上述文教設施之機能與數量，是否有調整為其他公共性服務設施或大型開發之可能，對於不必要之文教用地應積極規劃其再發展、再利用之可行性。</p> <p>(4)配合相關建設計畫，掌握發展契機，強化都市機能</p> <p>更新區內部及鄰近有諸多建設計畫，如鐵路高架化、城鄉新風貌、干城地區整體開發以及台糖購物中心開發等，將有助於更新區整體發展之推動，更新地區應扮演更積極之角色，整合相關建設計畫以促進地區整體發展。</p>
<p>明</p>	<p>2. 交通系統</p> <p>(1)建構全區藍帶、綠帶公路系統</p> <p>串聯規劃範圍之綠帶及藍帶，延伸開放空間系統規劃範圍內有包括：綠川、柳川等都市河川貫穿，範圍外西北側更有梅川緊鄰，建議除陸續完工或施作中之城鄉新風貌計畫之外，應構思如何透過交通動線之強化來運用都市河川藍帶資源串聯鄰近主要藍帶及綠帶開放空間系統，提昇更新地區生活機能及品質。</p> <p>(2)掌握運輸機能之轉化，運用便利之運輸工具，串聯各更新地區</p> <p>隨著台中鐵路高架化與台中都會區大眾捷運系統之規劃，未來台中都會區之運輸工具及交通形式勢必有質與量之轉變，更新地區長久存在之地區發展瓶頸將解決，而促成更新地區整體發展契機再現。</p> <p>(3)配合都會捷運建設，促進整體都市更新之實現</p> <p>捷運系統與站體之建設將扮演活化地區發展之</p>

說	<p>積極作用，因此更新地區之建設與推動更應緊密結合都會大眾捷運系統，充分發揮公共建設投資效益，增進更新再發展之誘因。</p> <p>(4) 規劃可行交通運輸與停車方案，儘速改善本區運輸及停車現況</p> <p>市中心區之交通與停車問題一直是本區發展問題與瓶頸，長期應借助大眾捷運系統有效紓解本區交通與停車需求，短期可先行引入市中心區輕軌運輸系統，規劃外圍地區停車場所，改善本區交通運輸現況，提昇本地區可及性，帶動地區發展。</p> <p>3. 開放空間</p> <p>(1) 建構整體藍帶及綠帶等開放空間系統，作為更新地區開放空間系統之主軸</p> <p>更新地區屬於市中心區範圍，發展密度極高，都市機能以行政服務及商業消費為主，缺乏整體開放空間之規劃，建議應串連規劃範圍以及鄰近地區之開放空間，以規劃範圍內之綠川及柳川等藍帶軸線串接中山公園、中正公園、科博館以及文化中心等主要開放空間，建構更新地區整體發展之主要開放空間架構。</p> <p>(2) 配合鐵路高架化建設，建立全新開放空間軸帶</p> <p>台中火車站地區鐵路高架化工程將使原來為鐵路阻斷之站前中心商業區與站後窳陋地區之發展齊步化，相信必將賦予市中心地區全新風貌與發展契機，若能運用新生地空間，配合沿線步道、綠帶及開放空間之規劃，串連沿線更新地區，塑造全新之都市生活空間。</p> <p>(3) 市中心區重要道路機能及景觀再改造</p> <p>火車站為全市都會空間之焦點，經由主要道路連通市區及鄰近縣市，更新地區之再發展可以此空間架構為主，首先改善火車站整體意象景觀及交通運輸機能，並針對主要道路進行造街計畫，改善部分道路機能、植栽、鋪面與街道家具等設施，塑造地區整體景觀意象，並串連至鄰近主要開放空間。</p> <p>(4) 都市河川綠化、美化及景觀親水規劃</p>
明	

說	<p>包括綠川、柳川等貫穿市中心區之都市河川，是珍貴且稀少之都市資源，除配合城鄉新風貌進行道路與河川景觀設施綠、美化之外，應結合週邊土地與建築物進行都市活動、土地使用與景觀整體規劃設計，形塑地區整體風貌、帶動地區發展。</p> <p>4. 歷史空間</p> <p>(1) 爭取原市政府歷史建築物維護與再利用，規劃整體文化園區</p> <p>市政府建築群乃日據時期具歷史意義建築物，建築物本身亦具備美學價值，日後市政府遷建七期新市政中心後，現市府辦公廳舍建築群應進行保存、維護與再利用，並結合鄰近諸多文教設施進行整體文化、教育與生活園區之規劃。</p> <p>(2) 營造具傳統歷史意義之商業街巷空間，活絡更新地區產業活動</p> <p>更新區內包括成功路、繼光街與平等街等皆為台中市具傳統特色之商業動脈，一些頗具傳統商業特色之商店街分佈其上，因此可以其為復甦市中心更新區傳統商業與街屋特色之主軸，進行商店街與人行徒步街區之造街活動與社區總體營造，活絡更新地區整體商業活動。</p> <p>(3) 串聯更新區內特色建築與廟宇古蹟，活化更新區內廟埕廣場空間</p> <p>更新區內諸多街巷空間適合人之活動尺度，透過都市設計有關街道家具、植栽與週遭建築之管制，規劃適合人行徒步之步道系統，創造豐富且具有歷史意涵之市中心街巷系統以串聯更新區內巷道空間及古蹟廟宇等節點，並經由廟埕廣場空間環境之改善以提昇更新地區整體環境品質。</p>
明 專 案 小	<p>本案經都市計畫委員會謝委員峰雄（召集人）、林委員宗敏、劉委員舜仁、沈委員文振及楊委員永列組成專案小組於96年4月20日進行審議，獲致具體結論如下：</p> <p>一、法令依據增列「都市更新條例第6條、第8條」</p> <p>二、基於整體考量並配合實際發展現況酌予調整都市更新地區範</p>

<p>組 意 見</p>	<p>圍。</p> <p>(一)臺中車站附近地區更新區 新增： 1.自由路、民生路、建國路、民權路、綠川、中山路所圍成之區域。 2.自由路、光復路、雙十路所圍成之區域。</p> <p>(二)第二市場地區更新區 新增：自由路、公園路、市府路、民權路、三民路、民生路所圍成之區域。</p> <p>(三)忠孝國小地區更新區 新增：府後街、林森路、康樂街、市府路、民生路所圍成之區域。</p> <p>(四)其餘 6 處更新地區範圍照舊。</p>
<p>決 議</p>	<p>照專案小組意見審查通過</p>