

台中市都市計畫委員會  
第二四七次會議紀錄

台中市政府

中華民國九十九年八月

台中市都市計畫委員會第二四七次會議紀錄

臺中市政府

台中市都市計畫委員會第二四七次會議紀錄

臺中市政府

台中市都市計畫委員會第二四七次會議紀錄

臺中市政府

## 臺中市政府 函

機關地址：40301臺中市西區民權路99號

承辦人：馬惠玲

電話：04-22289111-1841

電子信箱：maling20@tccg.gov.tw

受文者：臺中市政府都市發展處

發文日期：中華民國99年8月20日

發文字號：府都計字第0990230015號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：檢送99年8月10日召開之「台中市都市計畫委員會第二四七次會議」會議紀錄（如附件）乙式，請查照。

說明：依據本府99年8月6日府都計字第0990220766號開會通知暨99年8月10日旨揭會議內容辦理。

正本：蕭主任委員家淇、黃副主任委員崇典、林委員顯傾、曾委員國鈞、黃委員晴曉、溫委員代欣、朱委員蕙蘭、李委員俊雲、許委員國威、楊委員永列、方委員怡仁、鍾委員懿萍、王委員柏山、王委員大立、李委員君如、陳委員慶利、鍾委員清、賴委員淑玲、林委員山下、周委員宜強、楊委員敏芝、林委員良泰

副本：臺中縣政府建設處賴處長英錫、臺中市政府交通處、臺中市政府都市發展處

2010/08/20  
13:07:27

# 台中市都市計畫委員會第二四七次會議紀錄

一、開會時間：99年8月10日上午9時30分

二、開會地點：臺中市工商發展投資策進會

三、主持人：蕭主任委員家旗(宣布開會時主任委員另有要公，不克出席，由黃副主任委員崇典代理主席)。

四、出席單位及人員：(詳如后附簽到簿) 記錄：馬惠玲

五、宣讀上次會議(第二四六次)紀錄及執行情形

決議：准予備查。

六、討論(審議)提案決議：詳如后附提案單之市都委會決議欄。

討論案件：

第一案：變更臺中市都市計畫(豐樂里附近地區)細部計畫(增訂「廣場兼停車場用地依都市計畫公共設施用地多目標使用原則」案

第二案：修訂「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」第四點第二款

七、散會(上午十一時三十分)。

討論事項	第一案	所屬行政區	台中市南屯區
案由	變更臺中市都市計畫（豐樂里附近地區）細部計畫（增訂「廣兼停 101」廣場兼停車場用地依都市計畫公共設施用地多目標使用原則）案		
說明	<p><b>一、計畫緣起</b></p> <p>位於臺中市都市計畫（豐樂里附近地區）細部計畫區內「廣兼停 101」用地，現況作為南苑停車場使用；為增進本市公共設施用地的利用效能及使用彈性，同時活絡地區發展，擬以引入民間資金參與公共建設方式進行再開發，提供更多元的服務設施，提昇地區公共設施品質。</p> <p>本案由模里西斯商史伯太科有限公司台灣分公司（法國迪卡儂集團）提出民間自行申請參與 BOT 投資興建，預計依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定興建立體停車場、商場、辦公場所及餐飲服務等設施；案經本府召開「臺中市廣兼停 101 公有用地－民間自行申請參與 BOT 投資興建案」審查會議原則通過。惟本案需用之廣兼停用地未於都市計畫書、圖內敘明分別作為停車場、廣場二種用途之面積、比例或標示界線，須透過變更都市計畫程序予以明訂。</p> <p>依據促進民間參與公共建設法第 14 條規定：「公共建設所需用地涉及都市計畫變更者，主辦機關應協調都市計畫主管機關依都市計畫法第 27 條規定進行變更...。」及依據都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第 3 條第 2 項第 1 款規定：「依促進民間參與公共建設法相關規定供民間參與公共建設之附屬事業用地，其容許使用項目依都市計畫擬定、變更程序調整者，其用地類別、使用項目及准許條件，不受附表之限制。」因此本案依臺中市政府 99 年 5 月 13 日府交停字第 0990133187 號函，及都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定：「為配合縣（市）興建之重大設施」，辦理都市計畫變更。</p> <p><b>二、辦理機關：台中市政府</b></p> <p><b>三、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</b></p> <p><b>四、計畫範圍</b></p> <p>本計畫範圍轄屬臺中市南屯區，北臨文心南五路（20M-100）、東臨大墩南路（25M-22）、南臨文心南六路（20M-120）及西臨豐富路（15M-139），地籍範圍座落南屯區豐富段 327 地號，計畫面積 1.8017 公頃。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>說 明</p>	<p><b>五、土地使用現況</b></p> <p>本計畫範圍內土地使用現況作為南苑停車場使用，其停車空間約 324 個車位，平常日使用率低，計畫範圍臨街道部分設有人行道及景觀花台並種植喬木，內部空間則以幾何對稱方式配置，為早期市地重劃工程所闢建，其景觀風貌已呈現老化過時，與周邊現代化大樓及設施呈現對比。詳圖 3 計畫範圍內使用現況示意圖。</p> <p><b>六、變更計畫內容</b></p> <p>詳表 2 變更內容明細表、圖 4 變更計畫示意圖。</p> <p><b>七、實施進度及經費</b></p> <p>詳表 3 事業及財務計畫表。</p> <p><b>八、回饋計畫</b></p> <p>詳表 4 回饋計畫表。</p> <p><b>九、公開展覽期間人民及團體陳情意見</b></p> <p>(一) 公開展覽期間：自 99 年 6 月 23 日起至 99 年 7 月 22 日止，計 30 天（刊登於民國 99 年 6 月 23 日民眾日報第 10 版、99 年 6 月 24 日民眾日報第 10 版、99 年 6 月 25 日民眾日報第 11 版）。</p> <p>(二) 公開說明會：99 年 7 月 7 日上午 10 時於南屯區公所舉行。</p> <p>(三) 人民及團體陳情意見：共計 6 案，詳見表 5 人民及團體陳情意見一覽表。</p>
<p>市 都 委 會 決 議</p>	<p>一、為維護地區生活及景觀環境品質，維持現有公共設施機能，並減少基地開發造成之外部性影響，建議依下列意見增修訂依都市計畫公共設施用地多目標使用原則：</p> <p>(一) 建築物應設計施作牆面綠化，其牆面扣除採光及開口面積後綠化比例以二分之一為原則，且建築物高度以不超過 15 公尺或 3 層樓。</p> <p>(二) 基地未來留設之停車位應全面對外開放使用。</p> <p>(三) 建築物面臨計畫道路部分應退縮建築至少 10 公尺。</p> <p>(四) 建築物地下層開挖規模不得超過基地面積之 60%。</p> <p>(五) 基地戶外開放空間禁止設置封閉式運動設施。</p> <p>二、公開展覽期間人民及團體陳情意見決議內容詳如人民及團體陳情意見一覽表市都委會決議欄。</p> <p>三、依以上各點修正通過。</p>

表 1 計畫範圍土地清冊

行政區	地段	地號	地目	謄本面積(m <sup>2</sup> )	所有權人	持分比例	使用分區
南屯	豐富	327	田	18,017.35	臺中市政府	1/1	廣場兼停車場用地
合計面積				18,017.35			



圖 1 計畫範圍地籍套繪示意圖

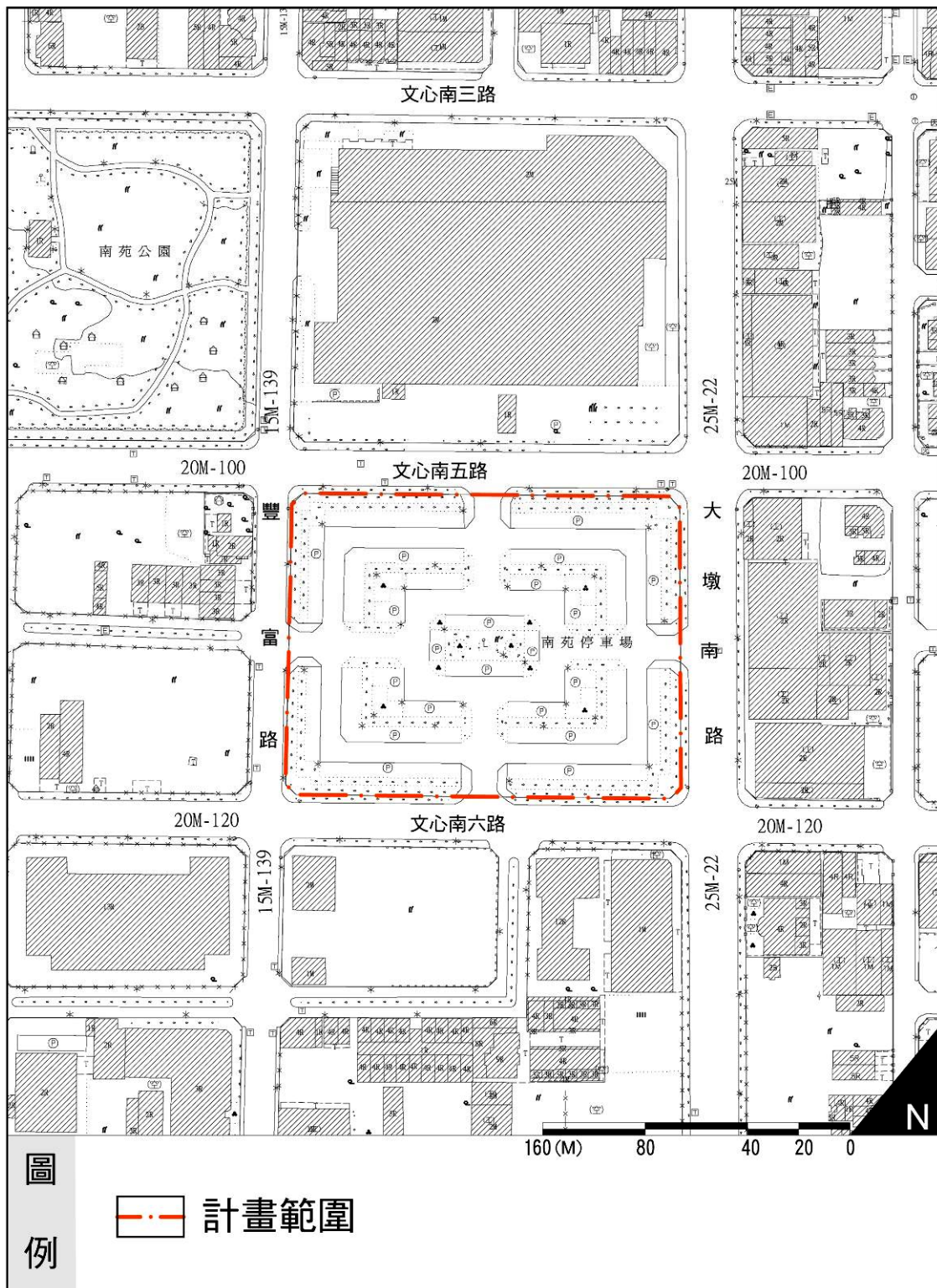


圖 2 變更範圍示意圖



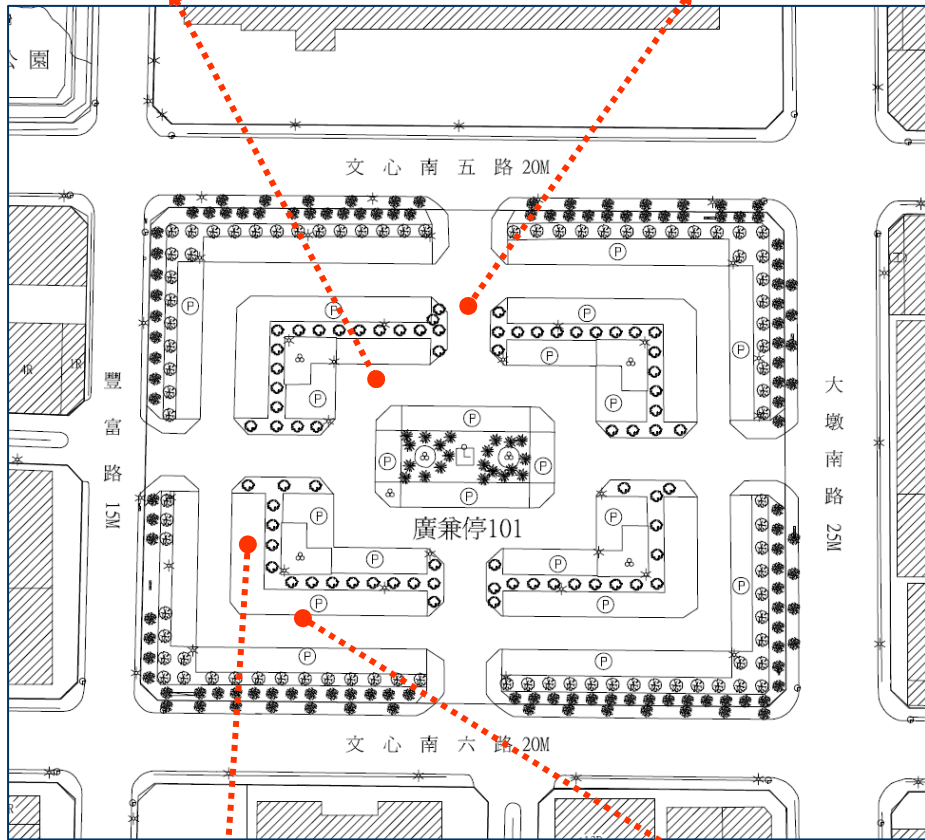


圖 3 計畫範圍內使用現況示意圖

表 2 變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
		原計畫	新計畫		
一	北鄰文心南五路、南鄰文心南六路、西鄰豐富路、東鄰大墩南路之南苑停車場(臺中市南屯區豐富段 327 地號)	廣場兼停車場用地(廣兼停 101) (1.8017 公頃)	<p>廣場兼停車場用地(廣兼停 101) (1.8017 公頃)</p> <p>增訂依都市計畫公共設施用地多目標使用原則如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「廣兼停 101」廣場兼停車場用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作多目標使用，其中倘作為停車場用地多目標使用時，建築物所佔基地面積不得超過該廣場兼停車場用地計畫面積之 50%。</li> <li>2. 建築物屋頂(含露台)景觀綠美化比例應達 40% 以上，並考量設計施作牆面綠化，且其建築物高度不得超過 18 公尺及四層樓，以增加整體景觀品質。</li> <li>3. 未來開發除需維持南苑停車場原有 324 個停車位數外，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。</li> <li>4. 未來停車場管理應依據臺中市政府路外停車收費費率辦理，且應維持原南苑停車場優惠周遭居民之方式。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 為增進地區公共設施土地利用效能及使用彈性，活絡地區發展，本案擬引入民間資金參與公共建設方式進行公共設施再開發，提供更多元的服務設施，提昇地區公共設施效能。</li> <li>2. 廣場兼停車場用地現行都市計畫未明訂作為停車場、廣場用途之面積、比例或界線，致影響作公共設施多目標使用之認定。依據內政部 84.11.15 台內營字第 8406910 號解釋函示：「都市計畫廣場兼停車場用地如都市計畫書圖另有規定二種不同用途之面積、比例或標有界線者，自得分別依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法作多目標使用。」內容，本案擬增訂依都市計畫公共設施用地多目標使用原則，以利辦理公共設施用地多目標使用。</li> <li>3. 本案由模里西斯商史伯太科有限公司台灣分公司(法商迪卡儂集團)提出自行申請參與 BOT 投資興建計畫，業於 99 年 3 月 17 日經臺中市政府審查通過。依據促進民間參與公共建設法第 14 條規定：「公共建設所需用地涉及都市計畫變更者，主辦機關應協調都市計畫主管機關依都市計畫法第 27 條規定迅行變更...。」，臺中市政府於 99 年 5 月 13 日以府交停字第 0990133187 號函認定為地方重大公共建設範圍，故依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理都市計畫變更。</li> <li>4. 為促使本計畫將來以公共設施用地多目標使用方式由民間依促進民間參與公共建設法自提 BOT 模式開發時，其開發內容除應滿足開發所衍生的各項公共服務需求外，亦能維持本地區既有公共設施服務水準，故增訂作多目標使用原則，以保障地區居民的權益及兼顧生活品質。</li> </ol>	<p>修正通過。</p> <p>修正內容如綜合意見。</p>



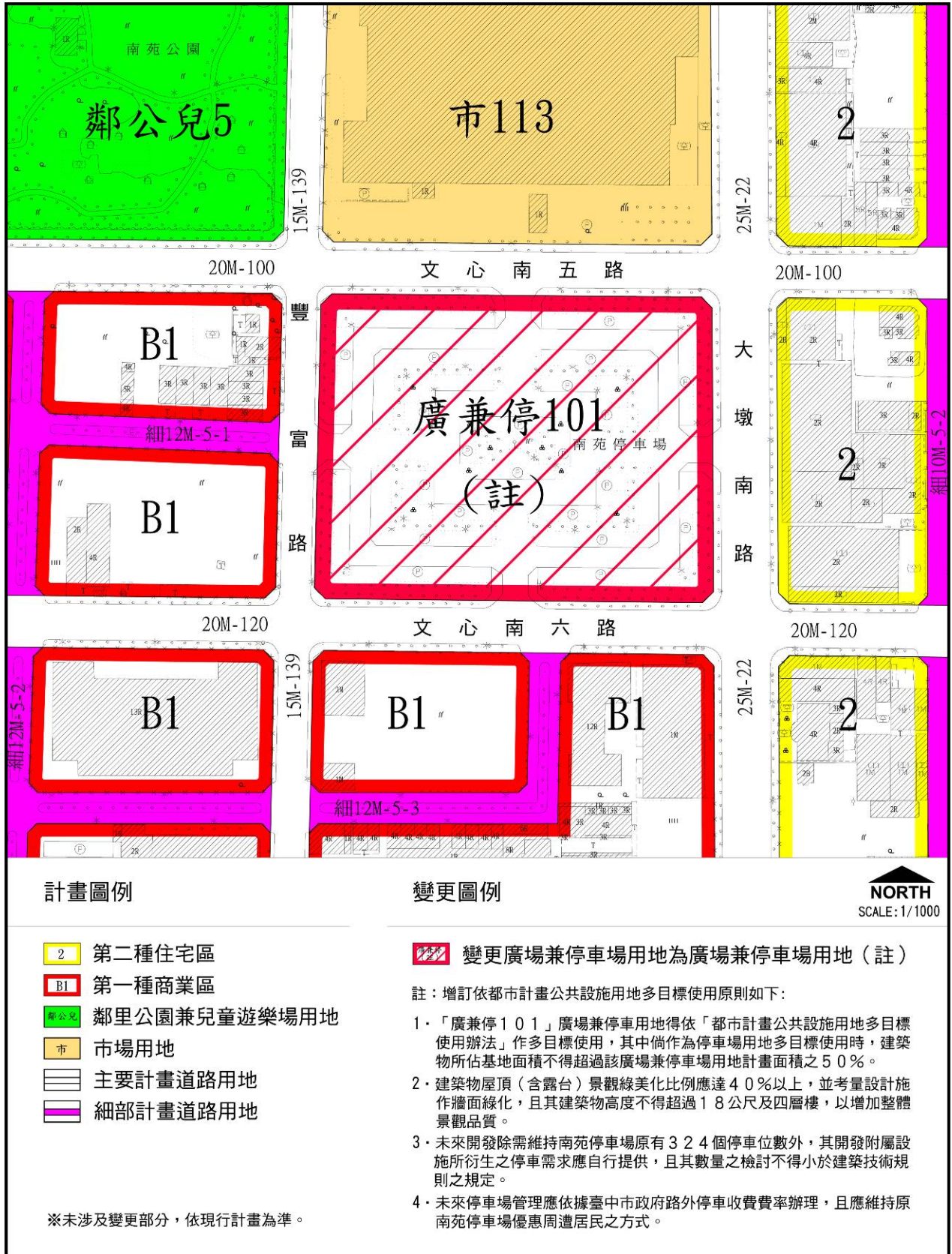


圖 4 變更計畫示意圖

表 3 事業及財務計畫表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費 (單位：萬元)				主辦單位	完成期限	經費來源	
		徵購	無償提供	市地重劃	區段徵收	其他	土地徵購費及地上物補償費	整地費	工程費				合計
停車場用地多目標使用	1.8017					✓			66,766	66,766	臺中市 政府	依工程設計進度完成	由民間參與 BOT 投資興建方式籌措

註：本表所列內容得視開發單位財務狀況酌予調整。

表 4 回饋計畫表

回饋項目	說明
室內停車場	本計畫由原本戶外停車場變為室內停車場，除停車位數較原來數量增加外，對都市景觀亦有改善效果，且將有效減少停車噪音及空氣污染的產生，未來相關設置與管理費用將由開發單位負責籌措。
提供就業機會	本計畫預計於營運初期雇用營運人員約 40-60 名與開發相關人員約 100 名，將可為當地提供就業機會。
廣場與人行道整體維護	本計畫擬規劃興建約 1,000 坪景觀廣場並就緊鄰基地範圍之人行步道進行更新，規劃多功能表演與運動空間如籃球、兒童遊戲區等，免費提供社區里民運動休憩場所，以發揮廣場空間之實際效益。未來開發單位同時將負責經營期間之維護管理工作。
屋頂花園	本計畫擬以立體綠化之手法，規劃屋頂綠化，與都市空間結合，提供鄰近居民更寬廣之視野，其興建成本將由開發單位負責籌措。
提供戶外運動設施	本計畫將興建戶外運動設施，提供民眾免費使用，在營運期間內，所有戶外相關運動設施的維護與保養均由開發單位派人負責管理，讓民眾享有優良的運動品質。
舉辦運動相關推廣活動	廣場兼停車場用地未來將配合市政府舉辦各項運動推廣活動。
定期規劃活動	定期規劃騎自行車與登山等相關活動，提供民眾多樣的假日活動選擇，間接培養民眾運動的風氣，讓臺中市成為健康有活力的國際級城市。
積極參與公益活動	適時提供社會上弱勢團體運動器材，透過運動鼓勵他們從返社會，降低社會成本的支出，以體育作為回饋社會的一種服務。

表 5 人民及團體陳情意見一覽表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	作業單位初核意見	市都委會決議
1	吳佳珍	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.大塊新象汽機車出入口原已就在文心南六路，若再設置商場車道，恐有行車安全之慮。</li> <li>2.嚴重影響此區居民之生活品質與環境。</li> </ol>	請將 BOT 商場之車道出入口移往大墩南路或文心南五路	擬參酌採納，增訂本案依都市計畫公共設施用地多目標使用，其建築物之車道出入口應避免影響現有集合住宅大樓及其車道出入口通行之規定。	依作業單位初核意見通過。
2	侯惠鐘	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.計畫範圍周邊，現實環境多為高密度住宅，而屬第二種住宅區卻為大型宴會餐廳，在環繞廣兼停 101 周邊道路中，除大墩南路外均為 20M 以下單繞雙向道，以目前每逢假日或宴會好日均有塞車及停車之苦。(市 113 為好事多用地)</li> <li>2.依本 BOT 案法商所草擬主要車道出路口設計朝向周遭現有住宅大樓大門，易遭民怨。</li> <li>3.基地占 50% 建築面積後，停車位勢必以室內分層方式規劃，如何兼顧治安與維持優惠周遭居民方式</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.提供自我衍生車輛排序車道，避免佔用現有單繞車道影響車流。</li> <li>2.朝向以現有廣兼停 101 之出入口或如細 12M-5-1、細 12M-5-3 路口或 4 個路角，或以設計技巧等方式設計車道口，避過遭人垢病之虎口，設計他人。</li> <li>3.目前賣場內停車均無法過夜，那入夜後其 324 個車位所剩幾何？</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.移請交通處納入後續 BOT 案進出動線規劃、車道出入口設計及停車管理之參考。</li> <li>2.併入 1 案。</li> <li>3.移請交通處納入後續 BOT 案進出動線規劃、車道出入口設計及停車管理之參考。</li> </ol>	依作業單位初核意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	作業單位初核意見	市都委會決議
3	陳俗宇		<p>一、運動場之管理問題:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 是否有開放時間限制、如上午九點至晚上九點。</li> <li>2. 是否有人員管制，如開放時間結束後，不可以再讓民眾進入，如有民眾進入產生噪音，影響住戶睡眠該如何解決。</li> <li>3. 若運動場可隨意進出，是否會造成不良分子聚集的場地。</li> </ol> <p>二、停車場管理問題</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 是否如好事多一樣會員制，會員才可進入停車，若是如此停車場則變成私有，而非一般民眾皆可使用。</li> <li>2. 優惠周遭居民的方案為何?</li> </ol> <p>三、車道出入口及卸貨區之設置方向</p> <p>文心南六路及豐富路皆為大樓住宅，其建築物都經過美觀設計，請將綠化設置在此二路段，為了整體之協調及住戶行車安全及居住安寧，請勿將車道出入口及卸貨區設置在此，請改為文心五路或大墩南路。</p> <p>四、退場機制</p> <p>若因任何問題導致廠商必須退出，是否有其退場機制，政府如何接管處理，例如台中市現行勤美誠品區域，原為大廣三購物商場，早期退場後，即為流浪漢聚集之地，且荒廢多年，才由勤美誠品接手，請問是否有相關應因措施。</p> <p>五、本區居民皆因此塊公園綠地，才購屋置產至此，</p>	<p>1. 第一、二、四、五點意見因涉及開發後管理維護問題，移請交通處納入後續 BOT 案辦理之參考。</p> <p>理由: 有關運動場管理、停車場管理及退場機制等建議事項，需配合後續 BOT 案經營管理辦理，非屬都市計畫討論範疇，將移請交通處納入參考。</p> <p>2. 第三點意見併入 1 案。</p>	<p>依作業單位初核意見通過。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	作業單位初核意見	市都委會決議
			購屋成本也相較於其他鄰近社區高出一、二成，若商場必須建立於此，對於目前居住在此地的居民是一大衝擊，希望廠商能盡量與住戶協調，共同創造雙贏且和調的局面。		
4	陳春華	同意都市計畫變更使用	迪卡儂公司所銷售產品為運動用品，實為政府應鼓勵行業，且綠化達40%之建物，個人非常支持這個變更案。	敬悉。	依作業單位初核意見通過。
5	柯弘哲	就企業主願意將營業用地規劃為運動場地，予居民無償使用，應予支持與鼓勵，以為其他企業之典範，以增進市民福祉。	應予支持並協助。	敬悉。	依作業單位初核意見通過。
6	劉書君	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.南屯區人口密集，相關運動設施、停車空間相對不足。</li> <li>2.在國外看見迪卡儂為大型運動賣場，周邊運動設施規劃完善，並有專人管理，免費給周邊居民使用，並有大量停車空間，實為優良賣場，比一般商場提供更多。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.希望該運動賣場儘快進駐，有利於提昇市民生活品質，且迪卡儂產品價格便宜，造福芸芸大眾。</li> <li>2.迪卡儂為國際性大品牌，有助提昇台中都市特色，鼓勵市民運動。</li> <li>3.越快越好，市長要有效率，加油!!</li> </ol>	敬悉。	依作業單位初核意見通過。

討論事項	第二案	所屬行政區	台中市南屯區
案由	修訂「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」第四點第二款		
說明	<p>查本府於 97 年 9 月 15 日修訂公告「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之條文，為配合本市都市發展次序，乃將公共設施用地排除於接受基地之外，然「捷運系統用地」雖亦屬公共設施用地，惟為考量捷運場站未來之開發商機與人潮，捷運場站除部分作為捷運系統路線、場站、機場使用，亦可作為商業、住宅等使用，以及增加民眾參與聯合開發之誘因，並藉以發揮該項聯合開發案之土地利用最大效能，創造最大效益；據此，本市轄區捷 G5 等 7 處捷運系統用地擬作為容積移轉之接受基地，因此於本次修法中配合於本要點第四點第二款規定中加入「惟捷運系統用地不在此限」之條文，使捷運系統用地可作為容積移轉之接受基地，以創造都市發展榮景與捷運系統開發效益，並促進土地所有權人參與聯合開發之意願。</p> <p>依上述，修訂「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」第四點第二款規定內容及說明如後附件。</p>		
都委會決議	照案通過。		



## 臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點修正說明

本市轄區捷 G5 等 7 處捷運系統用地擬作為容積移轉之接受基地，配合於本要點之第四點第二款規定中加入「惟捷運系統用地不在此限」之條文，使捷運系統用地可作為容積移轉之接受基地，以創造都市發展榮景與捷運系統開發效益，並促進土地所有權人參與聯合開發之意願。

臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點修正條文案草案對照表

修正後條文	臺中市現行條文	說明
<p>四、下列各款土地不得為接受基地：</p> <p>(一) 位於農業區、河川區、風景區、保護區等其他非都市發展用地。</p> <p>(二) 本市都市計畫公共設施用地，<u>惟捷運系統用地不在此限</u>。</p> <p>(三) 本市細部計畫第一種住宅區（住一）。</p> <p>(四) 基地臨接之計畫道路或經指定建築線之現有巷道寬度未達十五公尺之土地。</p> <p>(五) 臨接本辦法第六條第一項第一款之土地。</p> <p>(六) 未依臺中市建築物補辦建築執照辦法規定辦理補照的擅自建造之建築物。</p> <p>(七) 依本市都市計畫規定禁止容積移轉地區之土地。</p> <p>(八) 因公共設施服務水準低落、居住或活動人口密度擁擠之地區，經本市都市計畫委員會或都市設計審查委員會決議，並由本府公告禁止容積移轉地區之土地。</p> <p>(九) 依其他相關法令規定列為禁限建區域之土地。</p>	<p>四、下列各款土地不得為接受基地：</p> <p>(一) 位於農業區、河川區、風景區、保護區等其他非都市發展用地。</p> <p>(二) 本市都市計畫公共設施用地。</p> <p>(三) 本市細部計畫第一種住宅區（住一）。</p> <p>(四) 基地臨接之計畫道路或經指定建築線之現有巷道寬度未達十五公尺之土地。</p> <p>(五) 臨接本辦法第六條第一項第一款之土地。</p> <p>(六) 未依臺中市建築物補辦建築執照辦法規定辦理補照的擅自建造之建築物。</p> <p>(七) 依本市都市計畫規定禁止容積移轉地區之土地。</p> <p>(八) 因公共設施服務水準低落、居住或活動人口密度擁擠之地區，經本市都市計畫委員會或都市設計審查委員會決議，並由本府公告禁止容積移轉地區之土地。</p> <p>(九) 依其他相關法令規定列為禁限建區域之土地。</p>	<p>本市轄區捷 G5 等 7 處捷運系統用地擬作為容積移轉之接受基地，「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」第四點第二款規定中加入「惟捷運系統用地不在此限」之條文，創造都市發展榮景與捷運系統之最大效益，增加土地所有權人參與聯合開發之意願。</p>