

台中市都市計畫委員會
第二三五次會議紀錄

台中市政府

中華民國九十八年二月

台中市都市計畫委員會第二三五次會議紀錄

臺中市政府

台中市都市計畫委員會第二三五次會議紀錄

臺中市政府

台中市都市計畫委員會第二三五

台中市都市計畫委員會第二三五次會議紀錄

一、開會時間：97年12月23日下午3時30分

二、開會地點：臺中市選舉委員會9樓會議室

三、主持人：蕭主任委員家旗

四、出席單位及人員：(詳如后附簽到簿)

記錄：林懋州

五、宣讀上次會議(第二三四次)紀錄及執行情形

決議：第一案「擬定台中市都市計畫(市十九用地東側原排水道用地變更為住宅區)(第二次通盤檢討「附四」變更案)細部計畫案」之執行情形應修正為「刻正依會議決議修正計畫書、圖，俟完成後將依規簽辦核定及公告相關事宜」，其餘准予備查。

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：變更台中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)案

七、散會(下午四時五十分)。

討論事項	第一案	所屬行政區	台中市
案由	變更台中市都市計畫（市場用地專案通盤檢討）案		
說明	<p>一、辦理機關：台中市政府。</p> <p>二、法令依據：都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條。</p> <p>三、本案公告展覽之起迄日期：民國 97 年 9 月 10 日起至 97 年 10 月 9 日止計 30 天。公開說明會於民國 97 年 9 月 24 日上午十時假西屯區公所、下午三時假中區區公所舉行。</p> <p>四、公展期間人民及團體陳情意見：14 件(附件一：人民團體陳情意見綜理表)</p> <p>五、變更位置、範圍及面積：</p> <p style="padding-left: 40px;">「台中市都市計畫公共設施市場用地規劃研究案」建議納入本案變更之市場用地包括市 12、市 13、市 14、市 25(第一市場)、市 39(篤行市場)、市 41(平等市場)、市 51、市 68 及水堀頭細部計畫市場用地，規劃面積約 3.8544 公頃，其分布範圍如圖 1 所示。</p> <p>六、說明：</p> <p>(一)計畫緣起</p> <p style="padding-left: 40px;">台中市現有公有傳統零售市場因受商業經營模式轉變與經濟大環境影響，浮現經營效益與閒置空間活化問題，前經市府經濟局針對公有零售市場使用效益與未來發展提出研擬措施（台中市公有零售市場經營現況與委外經營可行性評估報告），呈請市長參核，並依指示於 95 年 8 月 29 日邀集府內相關單位及府外學者組成專案小組，擬訂「營運檢討及轉型、未來發展與輔導策略、市場用地檢討與廢除」等議題研討，並作成結論與建議，爰配合專案小組建議辦理都市計畫公共設施市場用地規劃研究及檢討變更。</p> <p style="padding-left: 40px;">台中市政府於民國 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」之研究，其內容建議將未開闢公有市場用地(市 12、市 13、市 14、水堀頭市場用地)、已開闢公有市場用地(市 25—第一市場、市 39—篤行市場、市 41—平等市場) 及未開闢私有市場用地(市 51、市 68)納入本案變更，此乃本案變更之緣由。</p> <p>(二)擬納入變更市場用地現況資料蒐集調查分析</p> <p>1. 土地使用現況</p> <p style="padding-left: 40px;">擬納入變更市場用地現況調查結果如下(表 1)：</p> <p>(1)市 12：現況為空地。</p>		

- (2)市 13：現況為空地。
- (3)市 14：現況為餐廳。
- (4)市 25：已開闢為第一市場(第一廣場)。
- (5)市 39：已開闢為篤行市場。
- (6)市 41：已開闢為平等市場。
- (7)市 51：水稻田。
- (8)市 68：停車場。
- (9)水堀頭細部計畫市場用地(細)：現況為空地。

2.土地權屬分析

擬納入變更市場用地之權屬如下所述：

(1)市 12 市場用地

市 12 內之土地包括國有地：東區早平段 143 地號 1 筆土地，面積 6068.62 平方公尺，位於市 12 用地內面積為 6059 平方公尺。

(2)市 13 市場用地

市 13 內之土地包括國有地：東區早新段 234 地號及市有地東區早新段 234-1 地號等 2 筆土地，面積合計 1734.35 平方公尺。

(3)市 14 市場用地

市 14 內之土地包括國有地：東區早新段 805 地號 1 筆土地，面積 5429.97 平方公尺。

(4)市 25 市場用地

市 25 內之土地全部為財團法人臺灣省私立臺中仁愛之家土地，包括中區繼光段四小段 11、11-1 地號、綠川段 1、1-1 地號等 4 筆土地，面積合計 8647 平方公尺。

(5)市 39 市場用地

市 39 內之土地包括西區後壠子段 44 筆土地及北區文正段 3 筆土地，面積合計 4408 平方公尺，其中市有地面積 1919 平方公尺，私有地面積 2489 平方公尺。

(6)市 41 市場用地

市 41 內之土地包括包括北區水源段 122 筆土地及北區文正段

38 筆土地，面積合計 3926 平方公尺，其中國有地面積 2211 平方公尺，市有地面積 251 平方公尺，私有地面積 1464 平方公尺。

(7)市 51 市場用地

市 51 內之土地包括包括北屯區同榮段 4 筆土地，同榮段 2665 地號為部分納入，面積合計 1990 平方公尺，全部為私有地。

(8)市 68 市場用地

市 68 內之土地包括包括南區樹子腳段 12 筆土地，面積合計 3194 平方公尺，其中國有地面積 88 平方公尺，私有地面積 3106 平方公尺。

(9)水堀頭細部計畫市場用地

水堀頭細部計畫市場用地內之土地包括國有地：西屯區國安段 589 地號 1 筆土地，面積 3078.84 平方公尺。

(三)實質計畫研擬

1.變更原則

依據「台中市都市計畫公共設施市場用地規劃研究案」研究分析結果，茲將本案市場用地檢討變更原則研擬如下：

(1)檢討廢除之原則

依市場發展潛力及服務水準兩項指標綜合評估分析結果，當一未開闢之公有市場用地之發展潛力低，而當地市場用地之服務水準又高時，則顯示此一市場並無實際需求，可優先檢討變更為其他使用分區或公共設施用地。

(2)總量管制規定

市場可供檢討變更為其他使用分區或公共設施用地之面積，應以檢討變更後仍能維持當地市場用地服務水準於一定水準為原則，進行總量管制。

(3)檢討變更後用途之決定

可檢討變更為其他使用分區或公共設施用地者，其未來用途視檢討其都市計畫商業區、當地不足之公共設施用地面積及地方發展需求決定，其屬公有土地者，並應符合公地公用之原則。

(4)未開闢私有市場用地變更原則

未開闢私有市場用地擬變更為住宅區或商業區者，應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，並依主要計畫附帶條件十三、十七辦理回饋，於本案公開展覽前取得同意書得納入本次變更。

2.變更內容

(1)變更台中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)案

A.住宅區

住宅區原面積為 3907.5461 公頃，變更 1.0288 公頃市場用地(市 39、市 41、市 51)為住宅區，變更後住宅區面積為 3908.5749 公頃。

B.商業區

商業區原面積為 505.7378 公頃，變更 0.8824 公頃市場用地(市 25、市 68)為商業區，變更後商業區面積為 506.9386 公頃。

C.市場用地

市場用地原面積為 40.9541 公頃，變更 1.0288 公頃市場用地(市 39、市 41、市 51)為住宅區，變更 1.2008 公頃市場用地(市 25、市 68)為商業區，變更 3.0370 公頃市場用地(市 12、市 13、市 14)為停車場用地(停 172、停 173、停 174)，變更後市場用地面積為 37.9171 公頃。

D.停車場用地

停車場用地原面積為 25.9258 公頃，變更 3.0370 公頃市場用地(市 12、市 13、市 14)為停車場用地(停 172、停 173、停 174)，變更後停車場用地面積為 27.2506 公頃。

變更內容綜理表參見表 2，變更前後土地使用面積對照參見表 3，都市計畫變更示意圖參見圖 2~圖 9。

(2)變更台中市(水堀頭地區)(興建中低收入住宅方案)(市場用地為停車場用地)細部計畫案

A.市場用地

市場用地原面積為 0.30 公頃，變更 0.30 公頃市場用地為停車場用地，變更後市場用地面積為 0 公頃。

B.停車場用地

停車場用地原面積為 0.30 公頃，變更 0.30 公頃市場用地為停車場用地(細兒 3)，變更後停車場用地面積為 0.60 公頃。

變更內容綜理表參見表 4，變更前後土地使用面積對照參見表

	<p>5，都市計畫變更示意圖參見圖 10。</p> <p>3.事業及財務計畫</p> <p>(1)變更台中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)案</p> <p>市場用地(市 12、市 13、市 14)變更為停車場用地(停 172、停 173、停 174)，開闢經費概估約 2,682 萬元。(表 6)</p> <p>(2)變更台中市(水堀頭地區)(興建中低收入住宅方案)(市場用地為停車場用地)細部計畫案</p> <p>市場用地變更為停車場用地，開闢經費概估約 630 萬元。(表 7)</p>
<p>專案 小組 意見</p>	<p>本案經簽奉核可，由林委員宗敏(召集人)、楊委員龍士、楊委員敏芝、張委員淑君、楊委員永列，組成專案小組先行審查，專案小組於 97 年 11 月 7 日、12 月 3 日及 12 月 15 日召開三次會議，小組建議意見如後：</p> <p>除下列各點意見外，其餘參見附件一人民團體陳情意見綜理表及表 11「變更台中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)案」變更內容綜理表專案小組意見欄：</p> <p>(一)請將「95 年 8 月 29 日府內相關單位及府外學者組成專案小組所擬訂『營運檢討及轉型、未來發展與輔導策略、市場用地檢討與廢除』等議題作成之結論與建議」之摘要放在說明書做為附件。</p> <p>(二)請將民國 97 年 1 月完成之「台中市都市計畫公共設施市場用地規劃研究案」摘要放在說明書做為附件。</p> <p>(三)說明書第 36 頁：上位計畫—台中市主要計畫三通部份請補全歷次變更案資料。</p> <p>(四)說明書第 44 頁：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.有關變更原則部份：檢討廢除之原則原內容「依市場發展潛力及服務水準兩項指標綜合評估分析結果，當一未開闢之公有市場用地之發展潛力低，而當地市場用地之服務水準又高時，則顯示此一市場並無實際需求，可優先檢討變更為其他使用分區或公共設施用地。」修正為「依市場發展潛力及服務水準兩項指標綜合評估分析結果，當一未開闢之公有市場用地之發展潛力低，而<u>該地區</u>市場或<u>替代性設施</u>之服務水準又高時，則顯示此一市場<u>用地</u>並無實際需求，可優先檢討變更為其他使用分區或公共設施用地。」 2.總量管制規定原內容「市場可供檢討變更為其他使用分區或公共設施用地之面積，應以檢討變更後仍能維持當地市場用地服務水準於一定水準為原則，進行總量管制。」修正為「<u>市場用地</u>可供檢討變更為其他使用分區或公共設施用地之面積，應以檢討變更後仍能維持當地市場<u>功能</u>服務水準於一定水準為原則，進行總量管制。」

3.未開闢私有市場用地變更原則原內容「未開闢私有市場用地擬變更為住宅區或商業區者，應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，並依主要計畫附帶條件十三、十七辦理回饋，於本案公開展覽前取得同意書得納入本次變更。」修正為「未開闢私有市場用地擬變更為住宅區或商業區者，應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，並依主要計畫第三次通盤檢討附帶條件十三、十七辦理回饋，於本案公開展覽前取得同意書得納入本次變更。

附帶條件十三：(市場用地變更為住宅區)

(1)申請開發之土地所有權人應提供變更土地面積15%以上之回饋，始得發照建築。

(2)回饋金之計算以應回饋面積依繳交當年之土地公告現值加四成計算。

(3)回饋金應納入「台中市都市發展建設基金」，專供台中市都市發展與建設之用。

(4)土地使用分區管制依該所在地區之細部計畫「第二種住宅區」所訂之各項規定辦理。

附帶條件十七：(市場用地變更為商業區)

(1)申請開發之土地所有權人應提供變更土地面積30%以上之回饋，始得發照建築。

(2)回饋金之計算以應回饋面積依繳交當年之土地公告現值加四成計算。

(3)回饋金應納入「台中市都市發展建設基金」，專供台中市都市發展與建設之用。

(4)土地使用分區管制依該所在地區之細部計畫「第二種商業區」所訂之各項規定辦理。」

(五)說明書第5~33頁：一、土地使用現況及二、土地權屬分析請依各市場用地分別並列，以便利參閱各市場用地之基本資料。

市都
委會
決議

本案先行退回專案小組再行審查，並請規劃單位參酌各委員建議，研擬其餘可行性之方式，並參酌台中市都市計畫主要計畫第三次通盤檢討有關住宅區變更為商業區原則方式研議全面以開發許可之可行性後，再行提會討論。