

台中市都市計畫委員會
第二三八次會議紀錄

台中市政府

中華民國九十八年八月

台中市都市計畫委員會第二三八次會議紀錄

臺中市政府

台中市都市計畫委員會第二三八次會議紀錄

臺中市政府

台中市都市計畫委員會第二三八次會議紀錄

臺中市政府

台中市都市計畫委員會第二三八次會議紀錄

一、開會時間：98年7月31日上午9時30分

二、開會地點：臺中市工商發展投資策進會8樓會議室

三、主持人：蕭主任委員家旗（宣布開會時兼主任委員與兼副主任委員另有要公，不克出席，由委員互推林委員宗敏代理主席）。

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（第二三七次）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：變更台中市都市計畫主要計畫(配合台中生活圈四號線用地檢討部分道路用地為農業區)案

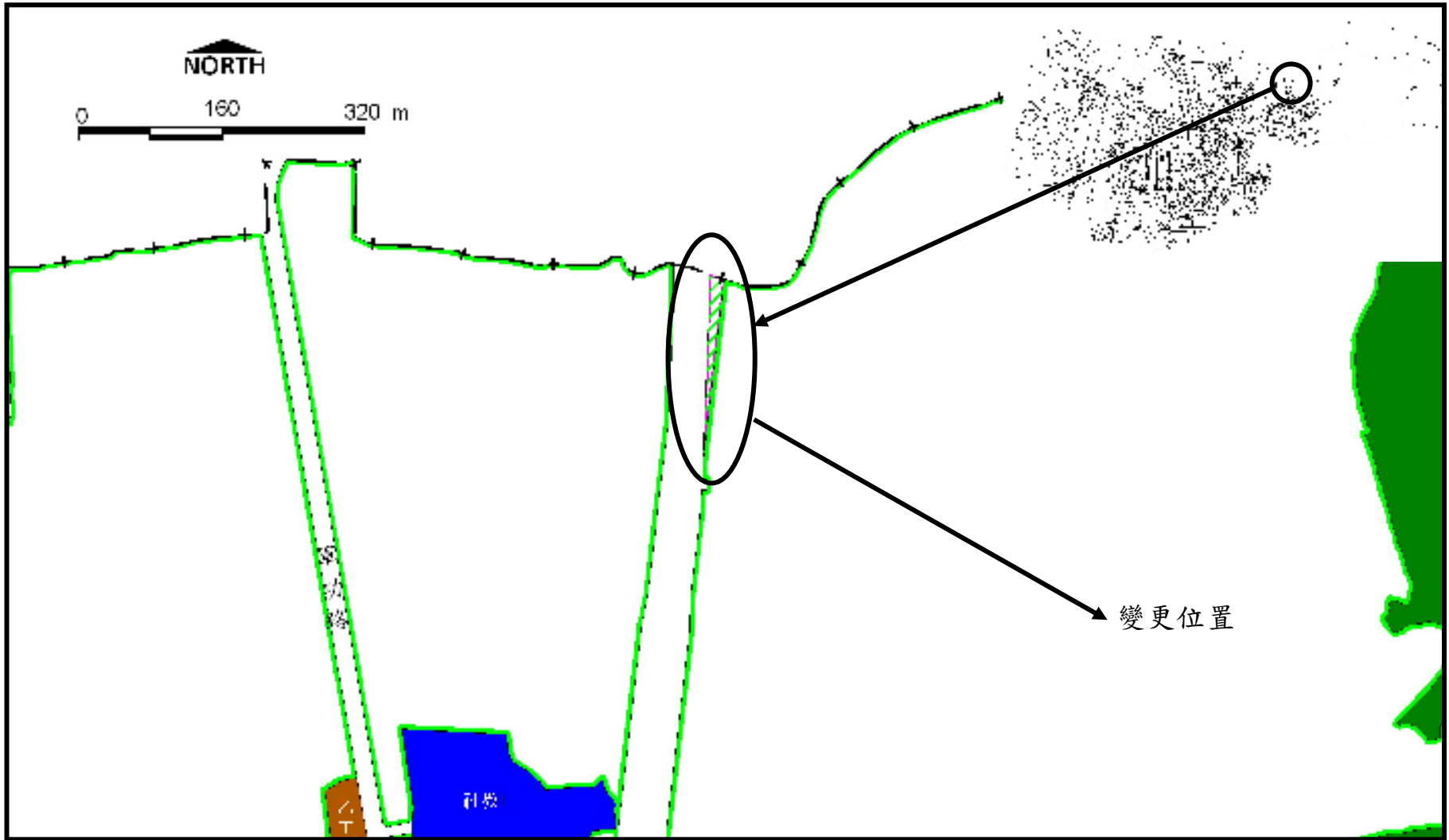
第二案：擬定台中市都市計畫(整體開發單元六、七)(大慶車站附近)細部計畫案

第三案：變更台中市都市計畫主要計畫（原大型購物中心專用區）（第一次通盤檢討）案暨變更台中市都市計畫（原大型購物中心專用區）細部計畫（第一次通盤檢討）案

七、散會（上午十一時五十分）。

討論事項編號	第一案	所屬行政轄區	台中市北屯區
案由	變更台中市都市計畫主要計畫(配合台中生活圈四號線用地檢討部分道路用地為農業區)案		
說	<p>一、辦理機關：台中市政府。</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>三、本案公開展覽之起迄日期：公開展覽期間自民國 98 年 6 月 10 日起至 97 年 7 月 9 日止，合計三十天，並於 98 年 6 月 26 日上午十時於北屯區公所四樓會議室舉辦說明會。(刊登於台灣新生報 98 年 6 月 12 日 12 版、98 年 6 月 13 日 8 版、98 年 6 月 14 日 9 版)</p> <p>四、變更位置及範圍</p> <p style="padding-left: 40px;">變更基地位於台中市北屯區軍福路最北側，鄰接台中縣處之計畫道路用地，變更面積約為 0.1566 公頃。(詳見圖一)</p> <p>五、公展期間人民及團體陳情意見：1 件。(詳見表四、圖五)</p> <p>六、說明：</p> <p>(一)計畫緣起</p> <p style="padding-left: 40px;">國道 4 號臺中環線大坑聯絡道以南路段有關台中市都市計畫路權用地部分，已完成都市計畫變更作業並於民國 97 年 3 月 31 日發布實施；但原台中市都市計畫之 40M 都市計畫道路(軍福路)未納入台中生活圈四號線用地部分則並未配合辦理變更，因此，該部分土地因未屬路權範圍，未來又無開闢為道路之需求，故為維護民眾土地權益及計畫道路之完整性，擬配合回復該非屬台中生活圈四號線用地範圍之道路用地為農業區。</p> <p>(二)變更基地現況發展分析</p> <p>1. 土地使用現況</p> <p style="padding-left: 40px;">本變更基地範圍內現有部分鐵皮屋及山坡空地。</p> <p>2. 土地權屬分析</p> <p style="padding-left: 40px;">本變更基地之台中市北屯區大學段 42-2 地號等 5 筆計畫道路土地皆非屬台中生活圈四號線路權用地範圍，其面積約為 0.1566 公頃，土地權屬均為私人所有，土地清冊詳見表一。</p> <p>(三)變更計畫</p>		

明	<p>1. 變更目的</p> <p>本變更案主要為針對非屬台中生活圈四號線用地路權範圍之土地恢復為農業區，因該部分土地未屬路權範圍，未來又無開闢為道路之需求，故為維護民眾土地權益及計畫道路之完整性，擬配合回復該非屬路權範圍之道路用地為農業區。</p> <p>2. 變更內容</p> <p>本計畫之變更內容、理由詳表二變更綜理表、表三變更前後面積對照表、圖四都市計畫變更示意圖。</p> <p>(四)實施經費與進度</p> <p>本變更基地之土地屬私人所有且未涉及公共設施用地之興闢，故未訂定實施進度與開闢經費。</p>
市都委會決議	照案通過。



圖一 變更位置示意圖

地籍圖冊六

臺中地籍字第046000號

土地坐落：臺中市北區大學路88號地六號

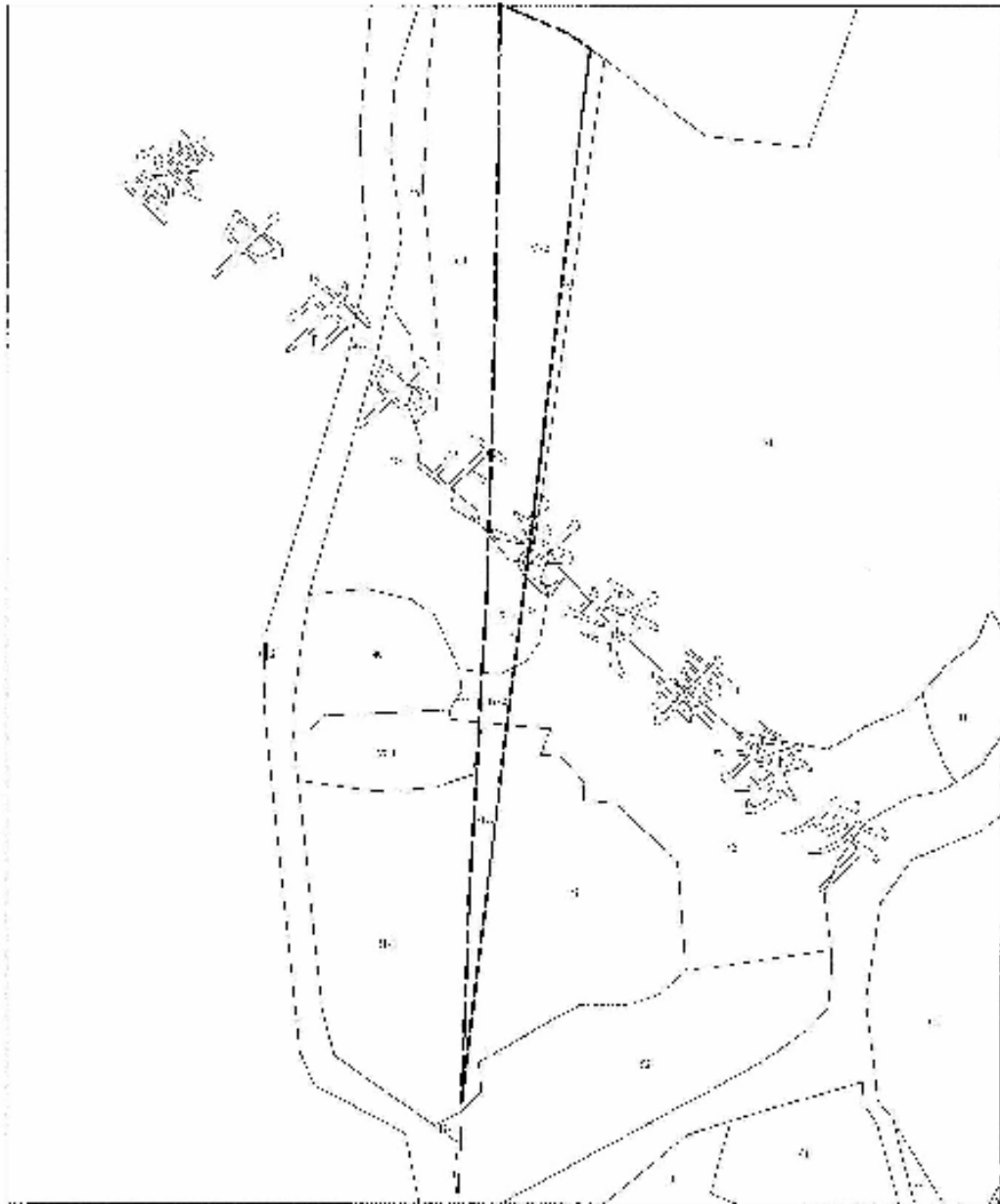
本圖土地範圍係以計畫圖(地籍圖)及地籍圖為準



資料資料類別：
本圖土地坐落範圍：
中華民國 88 年 1 月 1 日

臺中市中區土地管理處
臺中市中區地籍事務所
1999年03月24日

比例尺：1/500



冊號：046000

原比例尺：1/500

本圖係根據地籍圖冊六(地籍圖)及地籍圖為準
地籍圖冊六(地籍圖)及地籍圖為準
地籍圖冊六(地籍圖)及地籍圖為準

圖二 變更基地地籍圖

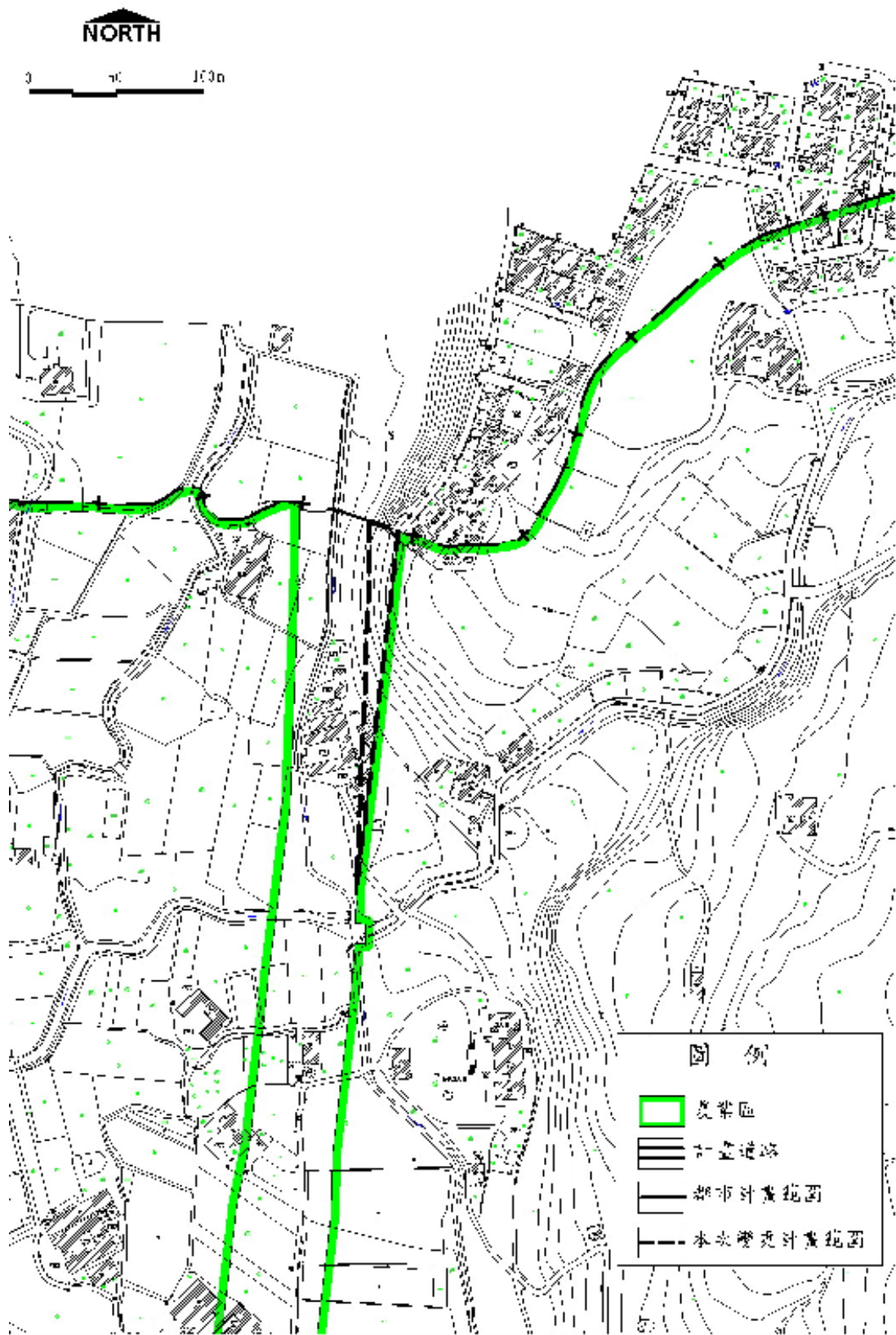
表一 變更土地清冊

市鎮	區	地段	地號	所有權人	面積(m ²)
台中市	北屯區	大學段	42-2	私人	53.56
台中市	北屯區	大學段	45-2	財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會	1167.09
台中市	北屯區	大學段	48-2	私人	145.99
台中市	北屯區	大學段	50	私人	1.22
台中市	北屯區	大學段	51-2	私人	197.65
合計					1565.51

表二 變更綜理表

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	面積(公頃)		
一	北屯區軍福路最北側，鄰接台中縣處之計畫道路用地(北屯區大學段 42-2、45-2、48-2、50、51-2 地號等 5 筆土地)	道路用地	農業區	0.1566	台中生活圈四號線非屬路權範圍之土地，因未來無開闢為道路之需求，故為維護民眾土地權益及計畫道路之完整性，擬配合回復為農業區。	照案通過

註：實際面積依核定圖實地分割測量面積為準。



圖三 基地使用現況圖

表三 都市計畫土地使用變更前後面積對照表

項 目	原計畫 面積(公頃)	百分比 (%)	變更增減面積 (公頃)	變更後面 積(公頃)	百分比 (%)	備 註
住宅區	3908.5527	31.0931	0	3908.5527	31.0931	
新市政中心專用區	108.1073	0.8600	0	108.1073	0.8600	
商業區	501.8450	3.9922	0	501.8450	3.9922	
甲種工業區	28.4430	0.2263	0	28.4430	0.2263	
乙種工業區	621.7286	4.9459	0	621.7286	4.9459	
零星工業區	8.1900	0.0652	0	8.1900	0.0652	
大型購物中心專用 區	13.7030	0.1090	0	13.7030	0.1090	
倉儲批發專用區	1.1771	0.0094	0	1.1771	0.0094	
工商綜合專用區	3.6343	0.0289	0	3.6343	0.0289	
園區事業專用區	176.0200	1.4003	0	176.0200	1.4003	
航空事業專用區	29.8874	0.2378	0	29.8874	0.2378	
電信專用區	14.9928	0.1193	0	14.9928	0.1193	
農會專用區	0.2384	0.0019	0	0.2384	0.0019	
加油站專用區	6.1297	0.0488	0	6.1297	0.0488	
醫療專用區	0.7564	0.0060	0	0.7564	0.0060	
宗教專用區	0.2901	0.0023	0	0.2901	0.0023	
保存區	4.0497	0.0322	0	4.0497	0.0322	
文教區	246.1714	1.9583	0	246.1714	1.9583	
文小用地	214.0967	1.7032	0	214.0967	1.7032	
文中用地	170.1629	1.3537	0	170.1629	1.3537	
文中小用地	4.2028	0.0334	0	4.2028	0.0334	
文高用地	66.3242	0.5276	0	66.3242	0.5276	
文大用地	75.4609	0.6003	0	75.4609	0.6003	
機關用地	256.3378	2.0392	0	256.3378	2.0392	
公園用地	409.2604	3.2557	0	409.2604	3.2557	
兒童遊樂場用地	33.4030	0.2657	0	33.4030	0.2657	
公兼兒用地	22.7729	0.1812	0	22.7729	0.1812	
綠地、綠帶	36.1894	0.2879	0	36.1894	0.2879	
生態綠地	1.5575	0.0124	0	1.5575	0.0124	
體育場用地	48.1210	0.3828	0	48.1210	0.3828	
公兼體用地	6.5166	0.0518	0	6.5166	0.0518	
園道用地	75.7515	0.6026	0	75.7515	0.6026	

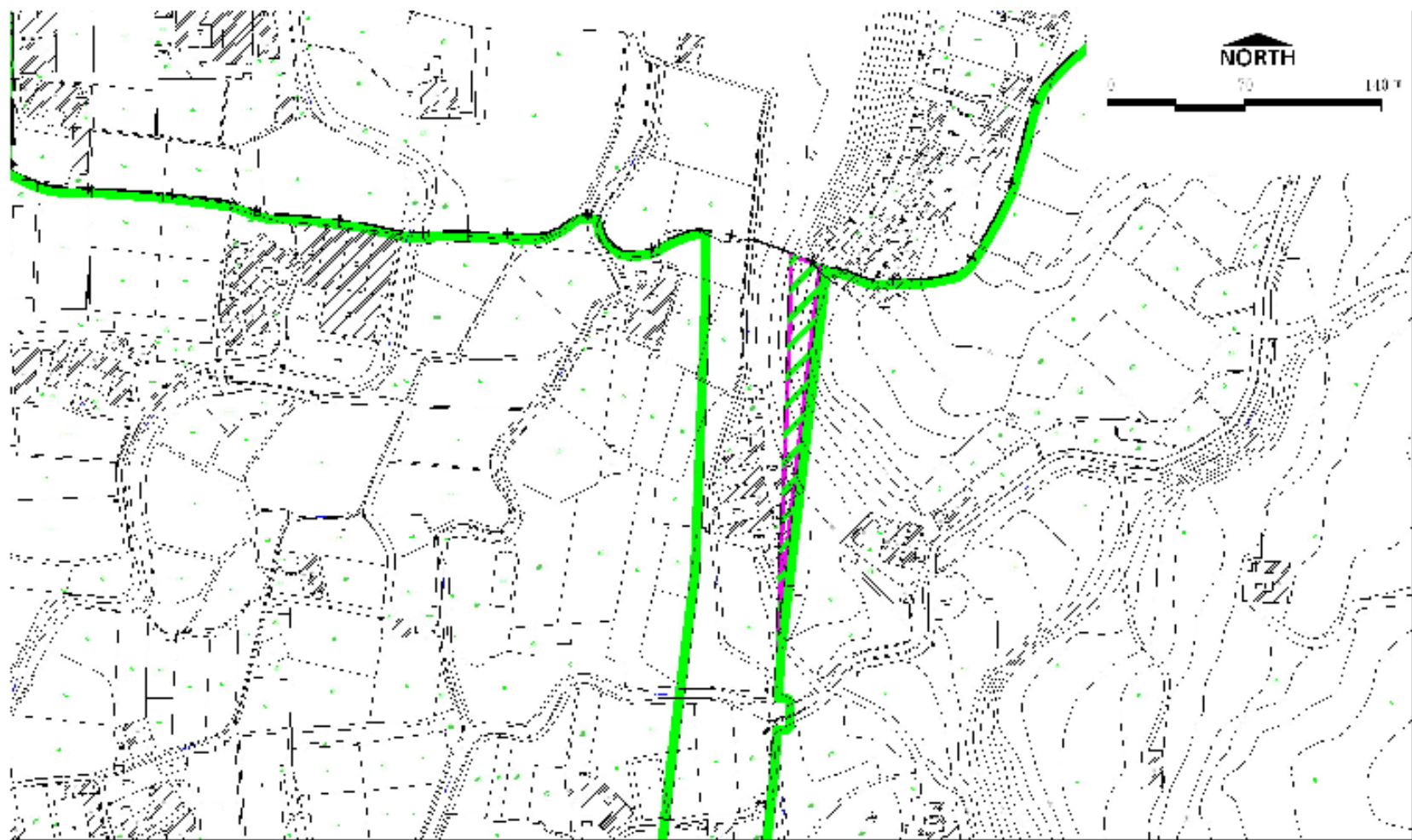
項 目	原計畫 面積(公頃)	百分比 (%)	變更增減面積 (公頃)	變更後面 積(公頃)	百分比 (%)	備 註
市場用地	40.9741	0.3260	0	40.9741	0.3260	
批發市場用地	4.8049	0.0382	0	4.8049	0.0382	
加油站用地	0.0001	0.0000	0	0.0001	0.0000	
廣場用地	3.6932	0.0294	0	3.6932	0.0294	
廣兼停用地	28.0508	0.2231	0	28.0508	0.2231	
停車場用地	25.9251	0.2062	0	25.9251	0.2062	
污水處理廠用地	34.8097	0.2769	0	34.8097	0.2769	
垃圾處理場用地	71.0539	0.5652	0	71.0539	0.5652	
廢棄物處理場用地	2.1029	0.0167	0	2.1029	0.0167	
殯儀館用地	1.8502	0.0147	0	1.8502	0.0147	
火葬場用地	1.1909	0.0095	0	1.1909	0.0095	
機關用地	146.8366	1.1681	0	146.8366	1.1681	
民用航空站用地	0.8271	0.0066	0	0.8271	0.0066	
車站用地	0.9002	0.0072	0	0.9002	0.0072	
電路鐵塔用地	0.0151	0.0001	0	0.0151	0.0001	
消防用地	0.2787	0.0022	0	0.2787	0.0022	
郵政事業用地	4.6792	0.0372	0	4.6792	0.0372	
變電所用地	9.0661	0.0721	0	9.0661	0.0721	
電力用地	10.8531	0.0863	0	10.8531	0.0863	
自來水事業用地	3.7926	0.0302	0	3.7926	0.0302	
社教機構用地	20.3227	0.1617	0	20.3227	0.1617	
醫療衛生機構用地	28.8890	0.2298	0	28.8890	0.2298	
道路用地	1930.6731	15.3588	-0.1566	1930.5165	15.3575	
道路用地兼作鐵路 使用	2.1403	0.0170	0	2.1403	0.0170	
道路用地兼作鐵路 及河川使用	0.0878	0.0007	0	0.0878	0.0007	
道路用地兼作河川 使用	2.7554	0.0219	0	2.7554	0.0219	
道路用地兼作排水 道使用	0.6692	0.0053	0	0.6692	0.0053	
鐵路用地	38.7574	0.3083	0	38.7574	0.3083	
鐵路用地兼作社教 機構使用	0.4077	0.0032	0	0.4077	0.0032	

項 目	原計畫 面積(公頃)	百分比 (%)	變更增減面積 (公頃)	變更後面 積(公頃)	百分比 (%)	備 註
鐵路用地兼作道路 使用	0.0800	0.0006	0	0.0800	0.0006	
鐵路用地兼作河川 使用	3.7939	0.0302	0	3.7939	0.0302	
交通用地	12.8406	0.1021	0	12.8406	0.1021	
上下水道用地	0.1244	0.0010	0	0.1244	0.0010	
農業區	2512.7901	19.9896	+0.1566	2512.9467	19.9908	
排水道用地	187.0827	1.4883	0	187.0827	1.4883	
排水道用地兼作道 路使用	0.2661	0.0021	0	0.2661	0.0021	
公墓用地	87.2888	0.6944	0	87.2888	0.6944	
高速公路用地	117.7597	0.9368	0	117.7597	0.9368	
高速公路用地兼作 鐵路使用	2.9063	0.0231	0	2.9063	0.0231	
高速公路用地兼作 道路使用	0.1900	0.0015	0	0.1900	0.0015	
高速公路用地兼作 鐵路及道路使用	0.2396	0.0019	0	0.2396	0.0019	
河川區	133.7276	1.0638	0	133.7276	1.0638	
河川區兼作道路使 用	0.9249	0.0074	0	0.9249	0.0074	
河川區兼作園道使 用	0.0043	0.0000	0	0.0043	0.0000	
合計	12570.5006	100.00	0	12570.5006	100.00	

註：實際面積依核定圖實地分割測量面積為準。

表四 人民團體陳情意見綜理表

編號	陳 情 人	陳 情 位 置	陳 情 理 由	建 議 事 項	市都委會 決議	附註
1	鄭 來 春	北屯區大學段 42-2、48-2、 50、51-2地號 土地	前述範圍土地均為陳 情人所有。	希望原來土地能和 分割前地號合併。	移請地政 處及地政 事務所參 酌辦理。	



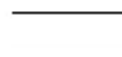
圖例



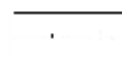
農業區



變更農業區為道路用地

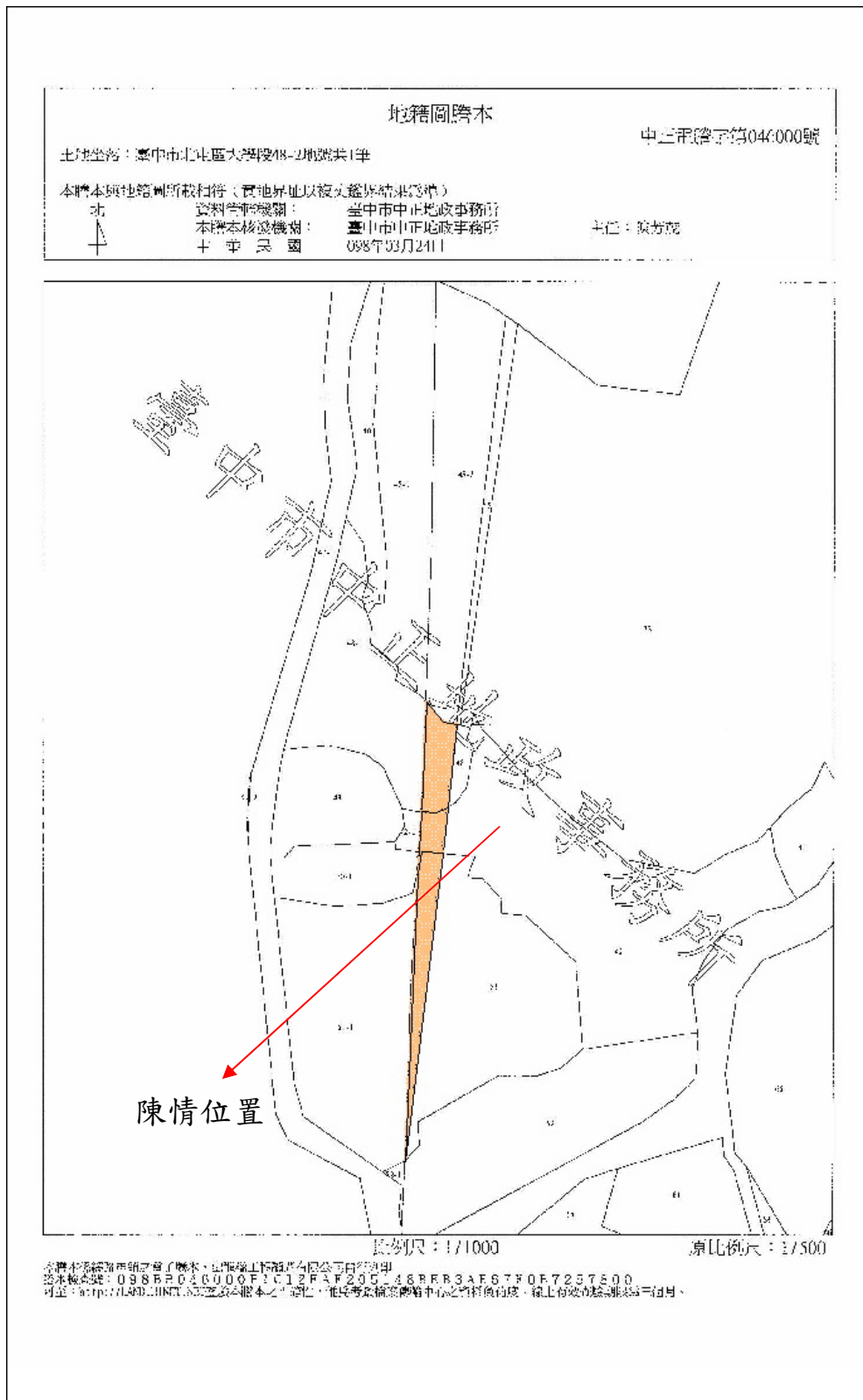


道路用地



計畫範圍

圖四 變更都市計畫示意圖



圖五 人民團體陳情意見位置示意圖

討論事項	第二案	所屬行政區	台中市南區、南屯區
案由	擬定台中市都市計畫(整體開發單元六、七)(大慶車站附近)細部計畫案		
說明	<p>一、辦理機關：台中市政府。</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第 17 條。</p> <p>三、本案公告展覽之起迄日期：民國 96 年 7 月 4 日起至 96 年 8 月 2 日止計 30 天。</p> <p>四、計畫範圍：</p> <p>本計畫區位於台中市南屯區南端，豐樂里附近地區細部計畫區(八期重劃區)南側，楓樹里地區細部計畫區東北側，樹德里地區細部計畫區北側。計畫範圍位於整體開發地區第六、七單元，計畫範圍東起西川一路，西至環中路及南屯溪之分界，南至建國北路，北抵文心南七路，總面積約為 229.6268 公頃，包括部份豐樂里、楓樹里、樹德里、崇倫里及鎮平里，行政上全區屬南屯區及南區之行政範圍。</p> <p>五、說明：</p> <p>(一)緣起</p> <p>台中市第 13 期重劃區範圍包括整體開發單元六及單元七，其細部計畫已於民國 96 年 12 月 20 日台中市都市計畫委員會第 223 次會議暨民國 97 年 1 月 31 日台中市都市計畫委員會第 224 次會議審議通過。主要計畫變更部分已經內政部核定，刻正辦辦理公告實施作業中。</p> <p>「輔之居」位於本計畫區內，已於 98 年 3 月 10 日公告(府授文資字第 0980050628 號)為台中市歷史建築，歷史建築及其所定著土地之範圍如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 歷史建築：南屯區豐樂里昌明巷 15 號『輔之居』之「內門樓」及「正廳」。(圖一) 2. 土地範圍：南屯區豐安段 435 地號土地全部。(圖二) <p>為避免將來細部計畫以市地重劃開發後影響『輔之居』歷史建</p>		

	<p>築之完整性，擬提出細部計畫調整方案如下。</p> <p>(二)細部計畫調整方案</p> <p>1. 方案一：維持原細部計畫。</p> <p>細部計畫道路細 10M-28 雖切到『輔之居』右後方護龍，但並不影響「內門樓」及「正廳」之完整性。(圖三)</p> <p>2. 方案二：修正細部計畫道路系統以避開輔之居。</p> <p>修正細部計畫道路細 10M-28 及細 10M-29 以避開『輔之居』指定土地範圍；細 10M-28 及細 10M-29 面積合計 0.2368 公頃，修正後面積 0.1640 公頃，公設面積減少 0.0728 公頃。(圖四)</p> <p>3. 方案三：修正細部計畫道路系統並調整公共設施。</p> <p>修正細部計畫道路細 10M-28 及細 10M-29 以避開『輔之居』指定土地範圍，並將細兒 1(0.7487 公頃)調整到輔之居所在街廓，面積為 0.8706 公頃，原細兒 1 調整為住宅區(住一)，公設面積增加 0.0491 公頃。(圖五)</p>
<p>市 都 委 會 決 議</p>	<p>除下列意見外，依規劃單位所提方案三通過：</p> <p>一、請文化局、建設處於未來開發及維護時，能與兒童遊樂場之功能一併整體規劃考量。</p> <p>二、附帶意見：往後各地區辦理細部計畫規劃時，應針對範圍內歷史建築部份邀請地方文史工作者參與，並請文化局提供相關清查資料。</p>

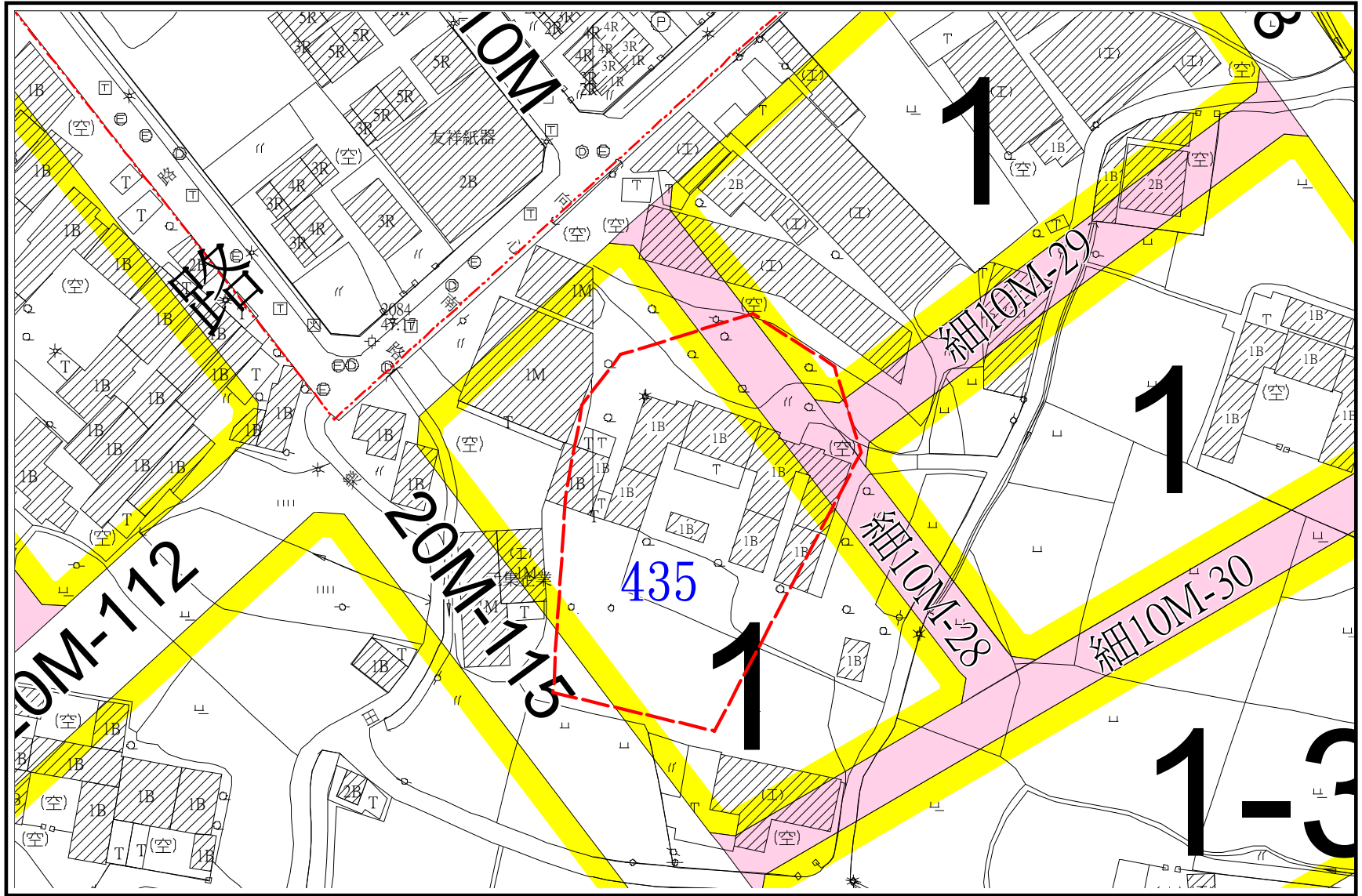
內門樓



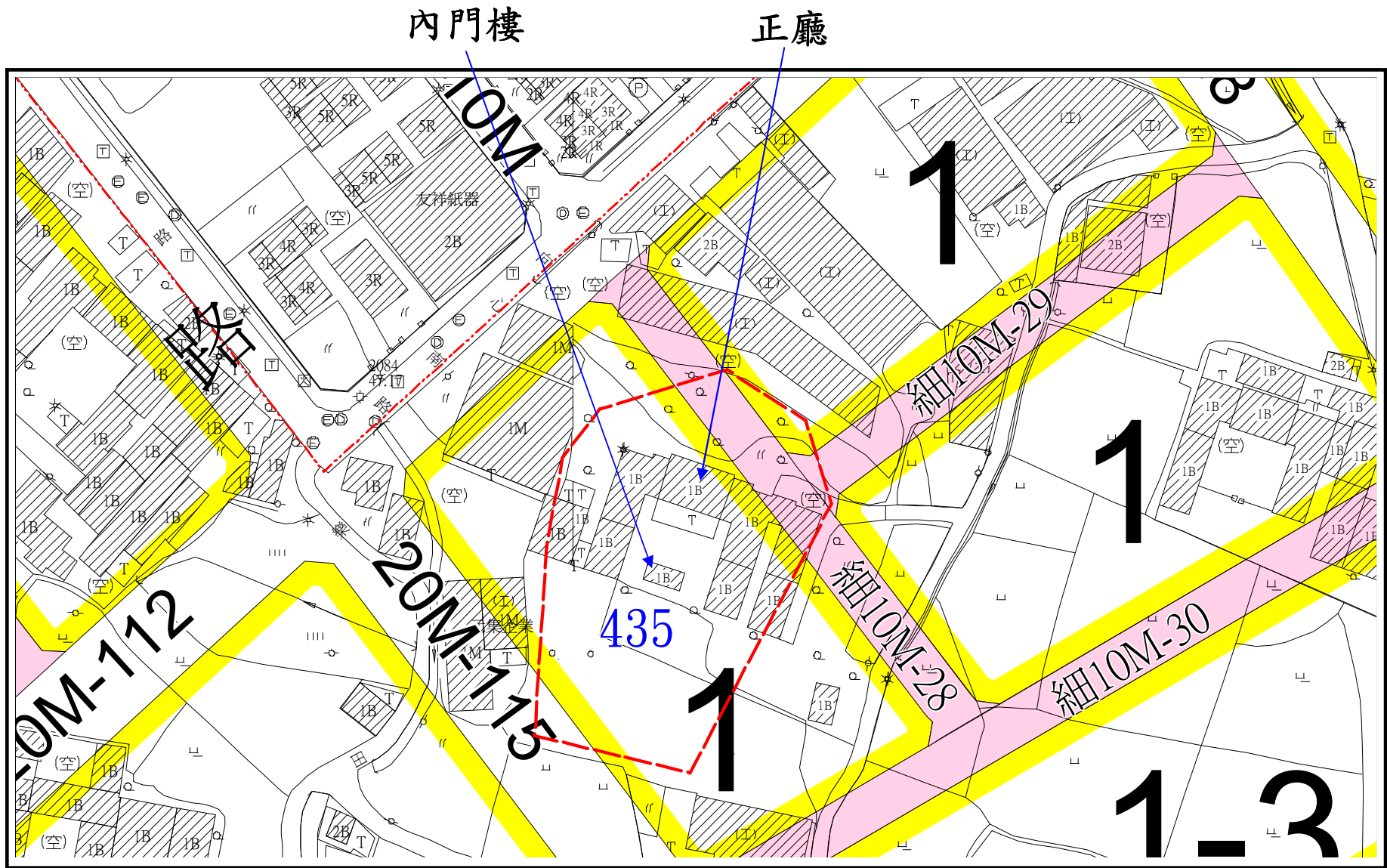
正廳



圖一 輔之居²⁻¹⁹「內門樓」及「正廳」相片

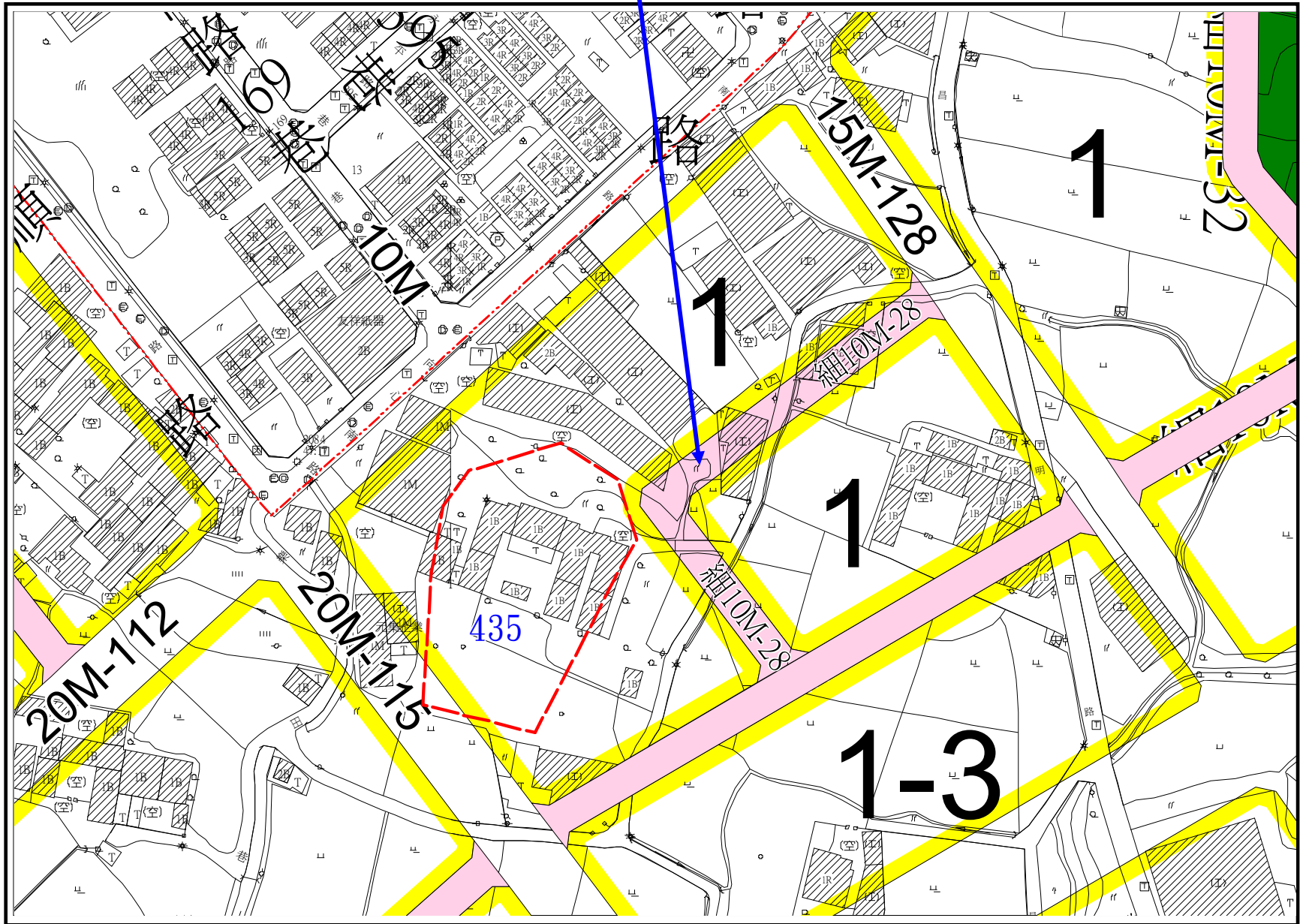


圖二 輔之居指定範圍示意圖



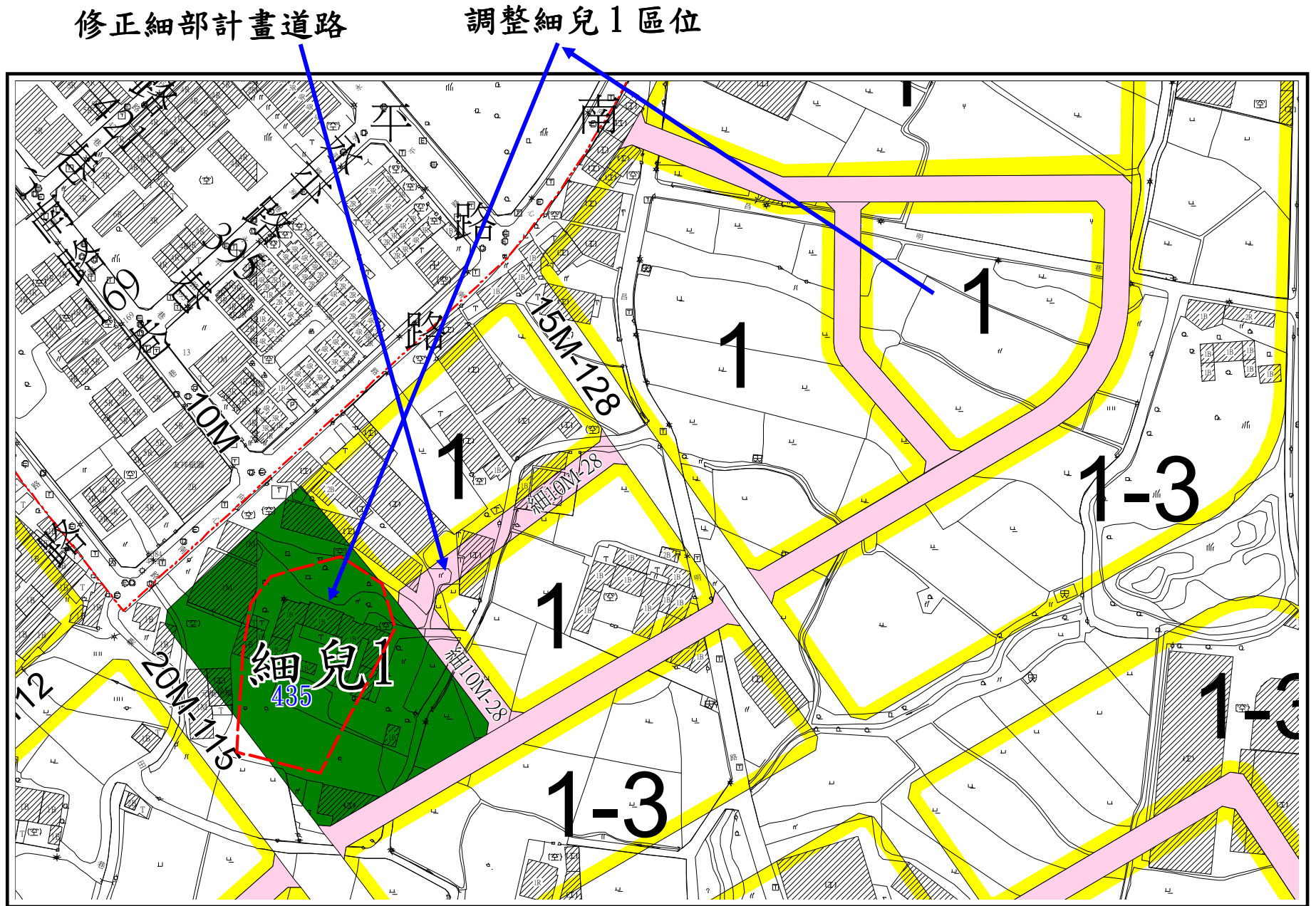
圖三 方案一：維持原細部計畫示意圖

修正細部計畫道路



2-6

圖四 方案二：修正細部計畫道路系統以避開輔之居示意圖



圖五 方案三：修正細部計畫道路系統並調整公共設施示意圖

討論事項編號	第 三 案	所屬行政轄區	台 中 市 東 區
案由	變更台中市都市計畫主要計畫（原大型購物中心專用區）（第一次通盤檢討）案暨變更台中市都市計畫（原大型購物中心專用區）細部計畫（第一次通盤檢討）案		
說明	<p>一、都市計畫草案辦理歷程</p> <p>（一）公開展覽日期及公開展覽說明會</p> <p>自民國 97 年 3 月 28 日起至 97 年 4 月 26 日止，合計三十天（民國 97 年 3 月 27 日府都計字第 0970056251 號），並於民國 97 年 4 月 9 日舉行公開展覽說明會，於公開展覽期間共收到人民及團體陳情意見共計 3 件（詳見表 1 公展期間人民或團體陳情意見綜理表）。</p> <p>（二）專案小組審查</p> <p>本案經本市都市計畫委員會林委員宗敏（召集人）、曾委員國鈞、張委員淑君、方委員怡仁、楊委員龍士等五人組成專案小組先行審查，分別於 97 年 7 月 9 日、97 年 7 月 30 日及 97 年 8 月 29 日進行審議後，提由本市都委會第 230 次會議審議。</p> <p>（三）本市都委會第 230 次會議審議</p> <p>本案都市計畫草案業提經 97 年 10 月 3 日本市都委會第 230 次會議審議，決議如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.市場用地臨 30M-22 計畫道路（建成路）一側之配置修正如下：沿 30M-22 計畫道路一側設置 4 米寬之綠帶維持原公展方案，並於土地使用分區管制要點中規定，建築基地臨 30M-22 計畫道路沿側綠帶者應退縮 8 米建築，退縮建築部份得併同建築計畫規劃駐車彎及臨時停車使用之相關設施。 2.有關台糖公司已捐贈土地處理事宜，俟台糖公司近期與本府協商後提大會討論。 3.請地政處協助試算文教事業專用區開發後地價，另市政府應詳加瞭解具設校意願大專院校之意向。 4.上述事項確認後，再行提會審議。 <p>（三）本市都委會第 236 次會議審議</p> <p>本案都市計畫草案業提經 98 年 3 月 19 日本市都委會第 236 次會議審議，決議如下：請規劃單位重新評估開發方式並朝劃設商業區之方向調整適宜之分區後，交由本專案小組研議後續提會審查。</p>		
	<p>依本市都委會第 236 次會議決議，本案提經 98 年 7 月 9 日第四次專案小組審議，決議如下：</p> <p>一、本計畫之土地使用計畫修正內容如下：</p>		

<p>專案小組意見</p>	<p>(一) 為引導商業活動發展，30M-23 道路以東之第二種住宅區調整為第二之一種商業區；且臨復興東路一側之綠帶用地及廣場用地其劃設原意（作為增加生活環境與鐵路的緩衝空間）已不存在，故予以刪除，併同規劃為第二之一種商業區。</p> <p>(二) 為抒解計畫區周邊車流，臨接旱溪地區細部計畫地區一側，應分別規劃 9 公尺及 5 公尺道路用地，併同既有細部計畫道路調整為 15 公尺主要計畫道路。</p> <p>(三) 為增加歷史建築「帝國製糖台中營業所」四周開放空間，並避免因周邊群樓包圍而影響有效日照與環境景觀，帝國製糖台中營業所應結合較大面積之公園綠地併同規劃。故將北至 20M-68 道路、南至 20M-70 道路之區塊，規劃為公園用地（公 136 用地）。同時，公 123 用地調整為第二之一種商業區。</p> <p>(四) 為預留建築基地未來開發彈性，刪除第二之一種商業區內之廣場用地。</p> <p>二、本計畫已重新調整發展方向，非以大型購物中心為導向，原土地使用分區管制要點已不適用，故配合目前方案重新研議。修正後要點詳見附件一 土地使用分區管制要點。</p> <p>三、區段徵收可行性評估除針對抵價地比例訂於 50% 進行評估之外，另以台糖公司尚未捐贈土地（6.3108 公頃）時之持有面積，設定台糖公司領回抵價地比例為 40% 進行評估，提送大會討論決定。</p> <p>四、台糖公司於會中所提意見詳見附件二，提供大會審議參考。</p> <p>五、請依上述意見修正相關內容，俾利提送大會審議。</p> <p>（小組意見處理情形詳見「附件一 修正後之土地使用計畫」、「附件二 土地使用分區管制要點」、「附件三 區段徵收可行性評估」及「附件四 台糖公司意見」）</p>
<p>市都委會決議</p>	<p>除下列意見外，其餘照專案小組意見修正通過，修正事項如下：</p> <p>一、園道以東、20M-70 道路以南呈東西向之商業區，以相當面積調整為南北向之配置（長邊臨園道用地）。</p> <p>二、為串連計畫區與東光園道，並增加自行車道完整性，請補充園道及 20M-70 道路剖面圖。</p> <p>三、有關土地使用分區管制要點</p> <p>(一) 第五條土地使用強度部分，園道以西之商業區最小基地規模為 4,000 平方公尺，園道以東則為 2,000 平方公尺；上限容積率係指加上獎勵容積及容積移轉後之容積率。</p> <p>(二) 第六條開放空間部分，為塑造節點意象，園道用地與 20M-70 道路路口之商業區街角處應各留設 500 平方公尺廣場式開放空間。</p> <p>(三) 第十條綠建築及獎勵規定部分，刪除第一項規定，且容積獎勵調整為「申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 3% 之獎勵；取得黃金級以上者，給予基準容積 6% 之獎勵；取得鑽石級以上者，給予基準容積 10% 之獎勵」。</p> <p>四、本計畫經財務可行性評估後，採區段徵收方式進行開發。依土地徵收條例第 24 條規定：「被徵收土地或建築改良物之所有權或他項權利，以公告之日土地登記簿或建築改良物登記簿記載者為準」，故以抵價地比例 50% 進行評估。</p>

表 1 公展期間人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	小組意見	市都委會決議
1	台中市公有建國市場自治會	市 116 用地及油專 11 用地	<ol style="list-style-type: none"> 1.市場旁邊若設置加油站，空氣污染最直接就是民生食品，請市府規劃單位將油專 11 用地一併納入建國市場遷建用地。 2.建國市場一、二樓攤商共計 702 個攤位（包括圓環、飲食、什項、五金、蔬菜一區、蔬菜二區、鮮魚、獸肉等八大區），三、四樓住戶計 179 戶，總計 881 攤，乃中部地區最大規模傳統市場，鄰近四大縣市民生物資最大供應站，人車來往頻集，請考量用地範圍及公共設施便利性。 3.建國市場遷建所有三、四樓住戶希望維持住商合一經營型態與需求，建請評估可行性，並納入本市場中長期遷建都市計畫案。 4.為營利便利及健全使用，未來市場新建應規劃冷凍櫃專用區及專屬停車場（包括卸貨區及顧客停車場），故都市計畫應將市場的設置視為公共設施的重要事項。 5.本市場為配合變更都市計畫案，若規劃完畢需使用市場舊址，請市府採先建後遷辦理。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.市 116（兼供台中捷運行控中心使用）及油專 11 用地，應納為「建國市場未來遷建專屬用地」。 2.建議市場專用區面積至少需 3 公頃。 3.因應三、四樓住戶共同訴求，未來市場應住商合併。 4.市場應採先建後遷方式辦理。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.未便採納。理由：油專 11 非位於本計畫範圍內，且該土地為私人用地，已開發使用。 2.未便採納。理由：本計畫劃設之市場用地，已符合本府經濟發展處所評估之建國市場需地規模（2 公頃）。 3.依相關法令規定辦理。 4.有關市場搬遷方式，送本府經濟發展處參考辦理。 	照小組意見通過。
2	台灣糖業公司	計畫區全區	<ol style="list-style-type: none"> 1.本案土地係為配合六年國建由工業區、住宅區等用途辦理都市計畫變更為大型購物中心專用區，本公司積極招商並依回饋計畫捐贈公共設施土地，後因時空環境改變及相關建設無法配合，非本公司不開發。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.應將贈與土地回復產權為本公司所有，否則本公司不同意都市計畫使用分區變更及 	<ol style="list-style-type: none"> 1.未便採納。理由：因台糖公司無法自行開發，為促進土地利用及都市發展，故由本府辦理開發。 	照小組意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	小組意見	市都委會決議
			<p>2. 貴府稱「按土地法第 43 條規定依本法所為之登記，有絕對效力」，該法係保護因信賴登記取得土地權力之第三人而設，在登記原因無效或得撤銷時，第三人未取得土地權利前，真正權利人對於登記名義人仍得主張之。故貴府據此稱土地既經贈予貴府無法辦理退還亦有誤解。</p> <p>3. 今 貴府擬主動變更都市計畫內容及開發方式，則原所捐贈土地之前提即不存在，故應先將該土地產權回復本公司所有。</p> <p>4. 本區土地並非低價值之農業區土地，不應負擔較高之公共設施比例。查規劃公共設施比例高達 43.24%，且同屬公共設施用地性質之文教事業專用區佔 36.65%，可供建築之商業區比例僅佔 20.11%，公共設施比例應合理調降。</p> <p>5. 區段徵收補償地價不應低於一般徵收之加成標準。</p>	<p>以區段徵收方式辦理開發。</p> <p>2. 本案土地為可建築土地，公共設施比例偏高應予降低，補償地價亦應提高。</p> <p>3. 計畫書中提及遷移保留舊有台糖土地開發處(台糖館)，或配合開發計畫將其移至區內公園，請依法對地上物辦理徵收補償。</p>	<p>2. 公共設施比例涉及開發環境品質，應視計畫需要依規定辦理，及開發後地價將由本市地價評議委員會討論評定。</p> <p>3. 台糖館已公告為歷史建築，將依規定辦理就地保留，至地上物是否補償應依相關規定處理。</p>	
3	台中市建國市場攤商等 40 人	市 116 用地及文專 17	<p>1. 建國市場一、二樓攤商共計 702 個攤位，三、四樓住戶計 179 戶，總計 881 攤，乃中部地區最大規模傳統市場，鄰近四大縣市民生物資最大供應站，是一高度使用之市場。</p> <p>2. 原市場蔬菜區攤位不足 1 坪及走道不足 2 米，嚴重影響商品進出及消費空間。</p> <p>2. 為求永續營運，新建市場請規劃冷凍櫃專用區(約 1 公頃)及專屬停車場(汽車 1,200~1,500 停車位、</p>	<p>1. 文專 17 之位址和交通動線、道路寬度符合建國市場實際運作之需要，建請將文專 17 更改劃設為建國市場專屬用地。</p> <p>2. 本市場原址為配合中央暨地</p>	<p>1. 未便採納。理由：本規劃位置尚屬可行。</p> <p>2. 有關市場搬遷方式，送本府經濟發展處參考辦理。</p>	照小組意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	小組意見	市都委會決議
			<p>機車 3,000~3,500 停車位約 2 公頃),故市場專用區至少需 3.5~4 公頃。</p> <p>3.市場應為維持進出暢通及主要市場出入口動線主軸道路設置 40 米以上。</p>	<p>方建設政策,方納入變更都市計畫案中,懇請採先建後拆方式方式辦理,屆時政策上若無實際需要,請維持原建國市場之使用。</p>		

附件一 修正後之土地使用計畫

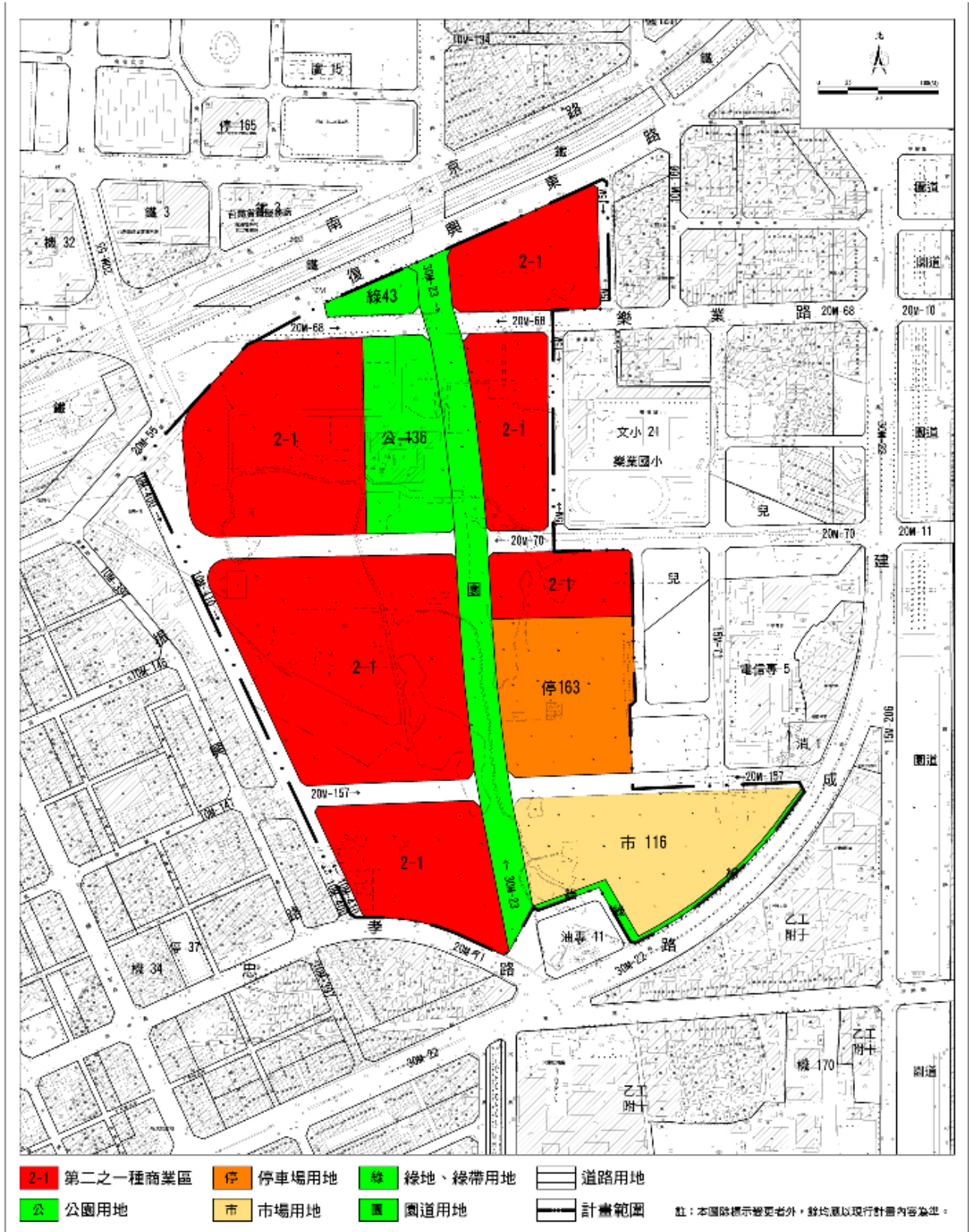


圖 1 土地使用計畫示意圖

表 1 土地使用計畫面積表

項目		面積 (公頃)	比例 (%)
第二之一種商業區		12.05	53.60
公 共 設 施 用 地	公園用地	1.37	6.09
	停車場用地	1.84	8.19
	市場用地	2.23	9.92
	綠地用地	0.26	1.16
	綠帶用地	0.17	0.76
	園道用地	1.91	8.50
	道路用地	2.66	11.79
小計		10.43	46.40
總	計	22.48	100.00

註：表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

附件二土地使用分區管制要點綜理表

專案小組新擬定條文	市都委會決議
<p>第一條：本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。</p>	<p>照小組意見通過。</p>
<p>第二條：本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定，其用語亦同。</p>	<p>照小組意見通過。</p>
<p>第三條：本要點用語定義如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、基地線：建築基地之界線。 二、前面基地線：基地臨接道路之基地線，臨接 2 條以上道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。 三、後面基地線：基地線之延長線與前面基地線（或其延長線）平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。 四、側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。 五、基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。 六、基地寬度： <ol style="list-style-type: none"> （一）平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。 （二）最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。 七、前院：沿前面基地線之庭院。 八、後院：沿後面基地線之庭院。 	<p>照小組意見通過。</p>

專案小組新擬定條文	市都委會決議
<p>九、前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。</p> <p>十、後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離，但最小淨深度不得小於後院深度二分之一。</p> <p>十一、建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至面前道路對側道路境界線之最小水平距離之比。建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。</p> <p>建築基地臨接或面前道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。</p> <p>十二、離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。</p>	
<p>第四條：本計畫區內商業區之使用管制內容規定如下：</p> <p>第二之一種商業區：除不得為舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、浴室、妓女戶或其他類似營業場所之使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則商業區相關規定管制，但地面層至第三層不得作</p>	照小組意見通過。

專案小組新擬定條文	市都委會決議
住宅使用。	
<p>第五條：土地使用強度</p> <p>本計畫區內各土地使用分區及用地之建蔽率、容積率、高度比、院落深度及最小基地面積等規定詳見下表：</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p>第五條：土地使用強度</p> <p>本計畫區內各土地使用分區及用地之建蔽率、容積率、高度比、院落深度及最小基地面積等規定詳見下表：</p>

土地使用強度一覽表

分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	上限容積率 (%) ^{註1}	建築物高 度比	最小前院 深度(m)	最小後院 深度(m)	最小基地 規模(m ²)
第二之一種商業區	70	350	500	-	-	2	3,000
市場用地	80	240	-	1.5	-	-	-
公園用地 ^{註2}	15	45	-	1.5	-	-	-

註1：即加上獎勵容積後之上限容積率；辦理都市更新者不受此限。

註2：公園用地（公136）之使用不得有礙帝國製糖台中營業所歷史建築之指定。

土地使用強度一覽表（修訂後）

分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	上限容積 率(%) ^{註1}	建築物 高度比	最小前院 深度(m)	最小後院 深度(m)	最小基地規模(m ²)
第二之一種 商業區	70	350	500	-	-	2	1.園道以西：4,000 2.園道以東：2,000
市場用地	80	240	-	1.5	-	-	-
公園用地 ^{註2}	15	45	-	1.5	-	-	-

註1：即加上獎勵容積及容積移轉後之上限容積率；辦理都市更新者不受此限。

註2：公園用地（公136）之使用不得有礙帝國製糖台中營業所歷史建築之指定。

專案小組新擬定條文	市都委會決議
-----------	--------

專案小組新擬定條文	市都委會決議
<p>第六條：開放空間</p> <p>為塑造良好都市景觀及人行系統，計畫區內建築基地退縮規定如下：</p> <p>一、商業區及公共設施用地之建築基地，應自計畫道路及園道用地退縮 6 公尺建築，退縮部分應留設至少 4 公尺無遮簷人行步道，餘應予植栽綠化，退縮部分得計入法定空地。</p> <p>二、市場用地臨綠帶一側之建築基地，應自綠帶退縮 8 公尺建築，退縮部份得併同建築計畫規劃駐車彎及臨時停車使用之相關設施。</p> <p>三、帝國製糖台中營業所已指定為歷史建築，不受上述退縮規定之限制。</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正內容：</p> <p>第六條：開放空間</p> <p>為塑造良好都市景觀及人行系統，計畫區內建築基地退縮規定如下：</p> <p><u>一、園道用地與 20M-70 道路路口之商業區街角處應各留設 500 平方公尺廣場式開放空間。</u></p> <p>二、商業區及公共設施用地之建築基地，應自計畫道路及園道用地退縮 6 公尺建築，退縮部分應留設至少 4 公尺無遮簷人行步道，餘應予植栽綠化，退縮部分得計入法定空地。</p> <p>三、市場用地臨綠帶一側之建築基地，應自綠帶退縮 8 公尺建築，退縮部份得併同建築計畫規劃駐車彎及臨時停車使用之相關設施。</p> <p>四、帝國製糖台中營業所已指定為歷史建築，不受上述退縮規定之限制。</p>

專案小組新擬定條文	市都委會決議
<p>第七條：開放空間綠美化</p> <p>一、公園應強調多元性之空間休閒機能，其景觀設施及植栽，應與周邊相鄰景觀結合，並考量與周邊開放空間系統及人行系統之銜接。</p> <p>二、本計畫區公共設施用地及建築法定空地，應依下列規定綠化：</p> <p>（一）公園用地及綠地，其綠覆與水景面積所占比例不得小於百分之六十，其中有床基之花壇面積不得超過綠覆面積百分之</p>	<p>照小組意見通過。</p>

<p>十。</p> <p>(二) 公園用地應植樹冠高四公尺以上之喬木，面積不得少於百分之三十，且根部應保留適當之透水性表面。</p> <p>(三) 建築基地內之法定空地面積 1/2 以上，應栽植花、草、樹木予以綠化，且法定空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木一棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。</p> <p>(四) 種植樹木之樹冠垂直投影面積可計入綠覆面積。</p> <p>三、計畫區之人孔蓋板、消防栓、交通號誌、電信、電力箱及自來水相關公用設備等公用設施設備，應予以景觀美化處理，並盡量設置於道路中央分隔島，若無分隔島可設置者，則需設置於人行道最外緣。</p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

專案小組新擬定條文	市都委會決議
<p>第八條：離街裝卸場</p> <p>一、裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場。</p> <p>二、裝卸空間標準：</p> <p>(一) 最小裝卸空間尺度</p> <p>1. 小貨車：長度 6.0 公尺，寬度 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。</p>	<p>照小組意見通過。</p>

<p>2.大貨車：長度 13.0 公尺，寬度 4.0 公尺，淨高 4.2 公尺。</p> <p>3.淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。</p> <p>(二) 前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。</p> <p>(三) 每滿十部裝卸車位數量要求時，應於其中設置一部大貨車之裝卸空間。</p> <p>(四) 裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界交叉點最少應有十五公尺。</p> <p>(五) 裝卸空間應於同一基地內設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間。</p>	
<p>第九條：停車空間</p> <p>計畫區內建築物設置停車空間規定如下：</p> <p>一、本計畫區內建築物設置停車空間規定詳見「停車空間附表」，其中市場應按表列規定加倍附設停車空間。</p> <p>二、依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在 5 輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。</p> <p>三、其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。</p>	<p>照小組意見通過。</p>

離街裝卸場規定一覽表

建築物用途	使用樓地板面積 FA(m ²)	應附設裝卸車位數(部)	備註
公共設施、 辦公事務 業、旅社	FA < 2,000	免設	建築物具有二種以上使用情況時，其離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計算，未滿一車位者，以一車位計算，並得合併設置。
	2,000 ≤ FA < 10,000	1	
	10,000 ≤ FA < 20,000	2	
	FA ≥ 20,000	3+(FA -20,000)/20,000	
零售商業、 服務業	FA < 1,000	免設	
	1,000 ≤ FA < 4,000	1	
	4,000 ≤ FA < 6,000	2	
	FA ≥ 6,000	3+(FA -6,000)/6,000	
娛樂業	FA < 1,000	免設	
	1,000 ≤ FA < 10,000	1	
	FA ≥ 10,000	2+(FA -10,000)/10,000	

停車空間規定一覽表

類別	建築物用途	應附設小汽車位數		應附設機車位數
		樓地板面積	設置標準	
第一類	戲院、電影院、國際觀光旅館、演藝場、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物。	150 平方公尺以下部分。	免設。	每滿 35 平方公尺設置一輛。
		超過 150 平方公尺部分。	每 100 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛。	
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物。	150 平方公尺以下部分。	設置 1 輛。	每滿 150 平方公尺設置一輛。
		超過 150 平方公尺部分。	每 150 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛。	
第三類	旅館、歷史文物館、資料館、美術館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、醫院、宗教設施、福利設施、藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館、紀念性建築物、學校、體育場所、集會所等類似用途建築物。	250 平方公尺以下部分。	免設。	每滿 35 平方公尺設置一輛。
		超過 250 平方公尺部分。	每 250 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 125 平方公尺應設置 1 輛。	

專案小組新擬定條文	市都委會決議
<p>第十條：綠建築及獎勵規定</p> <p>一、計畫區內建築基地需依建築技術規則建築設計施工編「第十七章綠建築基準」規定辦理。</p> <p>二、申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6% 之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8% 之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10% 之獎勵。申請者並應與臺中市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造价之 5 倍保證金。前項保證金退還依下列規定：</p> <p>(一) 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</p> <p>(二) 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還，納入臺中市都市更新及都市發展建設基金。</p> <p>(三) 依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造价 5 倍之金額後無息退還。</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正內容：</p> <p>第十條：綠建築及獎勵規定</p> <p>申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 3% 之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 6% 之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10% 之獎勵。申請者並應與臺中市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造价之 5 倍保證金。前項保證金退還依下列規定：</p> <p><u>一、</u>依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</p> <p><u>二、</u>未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還，納入臺中市都市更新及都市發展建設基金。</p> <p><u>三、</u>依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造价 5 倍之金額後無息退還。</p>

專案小組新擬定條文	市都委會決議
<p>第十一條：街道傢俱</p> <p>一、計畫區的街道傢俱形式宜統一，以加強地區景觀意象。</p> <p>二、街道傢俱之設置應配合整體環境景觀，且不妨礙人行動線之連續性及緊急救難之通行。</p>	照小組意見通過。
<p>第十二條：招牌廣告物</p> <p>計畫區內廣告招牌之設置，依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。</p>	照小組意見通過。
<p>第十三條：都市設計審查</p> <p>計畫區內所有建築基地設計案均應先提送「臺中市都市設計審查委員會」審查同意後，始准依法申請建照施工。</p>	照小組意見通過。

附件三 區段徵收可行性評估

一、方案一：以抵價地比例 50% 進行評估

(一) 所有權人申領抵價地比例

假設原土地所有權人全部申請發給抵價地；公有土地管理機關亦以領回土地方式參與開發。

(二) 開發總費用

1. 徵收補償地價：1,400 萬元。
2. 工程費用總額：38,879 萬元。
3. 行政費用總額：2,698 萬元。
4. 貸款利息總額：6,855 萬元。
5. 開發總費用：49,832 萬元

(四) 土地分配情形

1. 全區總面積：22.48 公頃。
2. 市府無償取得之公共設施用地面積（不含市場用地）= 10.43 - 2.23 = 8.20 公頃。
3. 原地主（台糖）可領回抵價地面積 = $15.3236 \times 50\% = 7.6618$ 公頃。
（實際領回面積仍應視抵價地位置之評定區段徵收後地價而定。）
4. 市府領回土地面積（含市場用地）= $7.1519 \times 50\% = 3.57595$ 公頃。
5. 國產局領回土地面積 = $0.0045 \times 50\% = 0.00225$ 公頃。
6. 剩餘可供建築土地 = $22.48 - 8.20 - 7.6618 - 3.57595 - 0.00225 = 3.04$ 公頃。

(五) 平均單位開發成本

1. 開發總費用：49,832 萬元。
2. 可標讓售土地：3.04 公頃。
3. 平均單位開發成本 = $49831 \div 30400 = 1.64$ 萬元/m²（約 5.42 萬元/坪）。

二、方案二：以台糖公司尚未捐贈土地（6.3108 公頃）時之持有面積，並設定台糖公司領回抵價地比例為 40% 進行評估

(一) 所有權人申領抵價地比例

假設原土地所有權人全部申請發給抵價地；公有土地管理機關亦以領回土地方式參與開發。

(二) 開發總費用

- 1.徵收補償地價：1,400 萬元。
- 2.工程費用總額：38,879 萬元。
- 3.行政費用總額：2,698 萬元。
- 4.貸款利息總額：6,855 萬元。
- 5.開發總費用：49,832 萬元

(四) 土地分配情形

- 1.全區總面積：22.48 公頃。
- 2.市府無償取得之公共設施用地面積（不含市場用地） $=10.43-2.23=8.20$ 公頃。
- 3.原地主（台糖）可領回抵價地面積 $=21.6344\times 40\%=8.65376$ 公頃。
（實際領回面積仍應視抵價地位置之評定區段徵收後地價而定。）
- 4.市府領回土地面積 $=0.8411\times 40\%=0.33644$ 公頃。
- 5.國產局領回土地面積 $=0.0045\times 40\%=0.0018$ 公頃。
- 6.剩餘地 $=22.48-8.20-8.65376-0.33644-0.0018=5.288$ 公頃。
- 7.剩餘可供建築土地 $=5.288-2.23$ （市場用地） $=3.058$ 公頃。

(五) 平均單位開發成本

- 1.開發總費用：49,832 萬元。
- 2.可標讓售土地：3.058 公頃。
- 3.平均單位開發成本 $=49832\div 30580=1.63$ 萬元/ m^2 （約 5.39 萬元/坪）。

附件四 台糖公司意見

一、請回復原狀，將使用分區回復為原用途，並將原捐贈土地產權回復為本公司所有：

(一) 本案大型購物中心專用區土地，原係工業區、住宅區等，經捐地回饋之後，始變更為大型購物中心專用區用地、交通用地等用途。捐地之後，台糖公司從未因土地使用分區變更而獲得開發利益，幾次招商不成，閒置迄今，每年繳納鉅額地價稅。倘再變更改用途並以區段徵收或市地重劃方式辦理開發，形同二度捐地，損及台糖公司權益甚鉅。

(二) 原住宅區、工業區土地變更為大型購物中心專用區，既為一失敗案例，今想辦理開發本區土地，理宜先回復原狀，將使用分區回復為原住宅區、工業區，並將原捐贈土地產權回復為本公司所有，再單獨將工業區部分變更為適當之使用分區即可，俾降低本公司之損失，否則損失過鉅，本公司實無法對全體股東交代。

二、都市計畫用途規劃不當，宜請修正；公設比偏高，宜請檢討降低：

(一) 市場用地應另選他地規劃，不宜選在建成路上原「購專三」用地，該土地應規劃作為較佳使用之商業區土地。

(二) 公共設施用地比例高達 48.4%，甚不合理，應予檢討降低為 30%。

三、徵收補償費用偏低，宜依法覈實編列：

(一) 徵收補償費用僅編列 1,400 萬元，遠低於法定補償標準，不切實際，應依法覈實編列。

(二) 地上物不予補償亦違反土地徵收條例第 31 條至第 34 條及第 39 條規定，應依法補償。