

臺中市都市計畫委員會第 107 次會議 議程

時間：中華民國 108 年 12 月 23 日(星期一)上午 9 時整

地點：臺灣大道市政大樓文心樓 801 會議室

一、主席致詞

二、報告上次會議紀錄及執行情形

第 106 次會議紀錄延至第 108 次會議報告，本次會議確認第 105 次會議紀錄。

(一) 討論案件

第一案：變更臺中市大坑風景特定區計畫（第一次通盤檢討）案 暨擬定臺中市大坑風景特定區細部計畫案

決議：

一、本案除下列意見外，其餘准照專案小組建議意見通過：

(一) 變 8 案車籠埔斷層帶兩側各 15M 範圍沿線，考量變更範圍非屬山坡地，私有土地所有權人仍有權利申請作自用住宅或農舍使用，故維持原計畫。

(二) 人 105 案（修正方案詳附圖 43）：

1. 經套繪變更草案及陳情人提供之現況測量成果圖，施設完成之排水溝部分位於變更後之綠地用地範圍內，考量後續公共設施用地維護管理權責問題，本案屬開發許可範圍部分均變更為住宅區，並指定臨接綠地、兒童遊樂場用地部分應自排水道用地東側界線退縮 12 公尺作為帶狀式開放空間、供公眾通行，退縮部分應植栽綠化，得計入法定空地面積計算。

2. 為土地利用方整，且陳情人有意願取得國有土地，故同意變更毗鄰之附帶條件旅館區為特二種住宅區，俾利陳情人後續辦理國有土地申購作業。

(三) 人逾 22、逾 23 案：考量陳情人補附之路寬資料尚無法確認陳情土地是否符合臨接寬度 6 公尺以上道路之條件，請陳情人於本案報請內政部審議前，提供實測地形圖及臨接具公用地役關係之現有巷道、私設通路等佐證資料，並授權由業務單位確認後變更為風景區，否則維持原計畫。

(四) 人逾 17 案補充陳情意見，其中大華段 371、372 地號土地照專案小組意見已納入增 4 案變更為風景區，另大華段 379、380-4、381 地號土地部分請業務單位再徵詢土地所有權人意見，倘同意則一併納增 4 案變更為風景區，倘不同意則維持農業區，其餘照初步研析意見通過（詳表 13）。

(五) 人逾 27 案~人逾 29 案逕提大會陳情意見，准照初步研析意見通過（詳表 13）。

(六) 土地使用分區管制要點

1. 修訂條文第九點風景區（二）1. 修正如下：「申請基地毗鄰土地確無相同分區可供整合達申請開發規模者，應就所剩餘未開發之全部土地面積一次申請開發。申請基地面積達 0.3 公頃以上，經「臺中市政府都市設計審議委員會」審議同意者，得依其審議同意面積一次開發。」。

2. 本計畫遊憩區、風景區應提供之公共設施用地或依原開發許可規定留設之預撥用地，均屬開發利用回饋事項，其折算代金屬回饋金性質，故將「代金」一辭統一修正為「回饋金」。

3. 修訂條文第十六點預撥用地回饋方式，預撥用地改以回饋金方式折繳後，仍應留設作為社區開放空間，故刪除本點(三)得計入可建築用地面積之規定。

二、本次通盤檢討由農業區變更為風景區或住宅區之案件，於 103 年特定區計畫擬定前均為風景區，經檢討符合原規劃意旨故回復為風景區或訂正為住宅區，不適用「都

市計畫農業區變更使用審議規範」相關規定，亦非屬「農業發展條例」農業用地變更之情形。相關說明請納入計畫書敘明。

執行情形：規劃單位刻依紀錄修正計畫書圖，後續依規報請內政部審議。

第二案：變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（高速鐵路台中車站地區）細部計畫通盤檢討案再提會討論

決 議：

- 一、考量高鐵車站專用區原由交通部鐵道局辦理站區開發及受理都市設計審議，其規劃與審議權責未能有效劃分不同單位管理，為免引起非議，並利於市府統籌協調地方建設及開發，建議土地使用分區管制要點修訂車站專用區之都市設計審議權限，改由「臺中市政府都市設計審議委員會」辦理，並依本市都市設計審議委員會設置要點規定邀請交通部鐵道局 3~5 名代表(含專家學者)列席聯合審查。
- 二、本次變更內容決議詳表 2 土地使用分區管制要點修正對照表。

執行情形：規劃單位刻依紀錄修正計畫書圖，後續依規發布實施。

※以上為第 105 次都委會討論提案之執行情形，提請委員會確認。

三、討論（審議）提案：詳如后附提案單

討論案件：

第一案：變更臺中市都市計畫(文山及春社里地區)細部計畫(配合南屯區春安段 293 地號等 6 筆土地容積調派調整部分第二種住宅區為第三之二種住宅區)案

第二案：變更臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫(增訂機關用地(霧-機5)土地使用分區管制要點)案

第三案：變更大里、大里(草湖地區)、太平、太平(新光地區)、霧峰都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案

第四案：變更臺中市都市計畫臺中車站地區細部計畫(配合臺中大車站計畫及綠空鐵道軸線計畫南段)案

討論事項	第一案	所屬行政區	臺中市南屯區
案由	變更臺中市都市計畫（文山及春社里地區）細部計畫（配合南屯區春安段 293 地號等 6 筆土地容積調派調整部分第二種住宅區為第三之二種住宅區）案		
說明	<p>一、計畫緣起</p> <p>依據臺中市政府 103 年 4 月 28 日府授農林字第 1030074860 號公告將位於本市西區後壠子段 103-34 地號土地上茄苳樹公告為本市受保護樹木（樹木編號為 0422007），惟其鄰地後壠子段 103-4、103-40 地號等 2 筆土地已領有(83)中工建字第 1536 號建造執照（以下簡稱該案原建造執照），倘若開工恐因日照、地下水源等問題造成鄰地受保護之茄苳樹死亡危機；爰為保護該茄苳樹之生長，將已領有建造執照之後壠子段 103-4、103-40 地號等 2 筆土地變更部分第二種住宅區及第三種住宅區為公園兼兒童遊樂場用地，並採容積調派手段保障該案原建造執照受限之發展權利。</p> <p>為保障該土地之合理發展權利，需辦理兩階段都市計畫變更，將該案原建造執照之容積調派至本市其他可建築用地建築使用；其中，第一階段為公共設施變更部分，業依臺中市政府 103 年 12 月 23 日府授都計字第 1030265470 號公告發布實施「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（部分第二種住宅區及第三種住宅區為公園兼兒童遊樂場用地）案」（以下簡稱第一階段都市計畫變更案），訂定「臺中市西區後壠子段 103-4、103-40 地號等 2 筆土地容積調派都市計畫變更案處理原則」（以下簡稱第一階段都市計畫變更案容積調派處理原則），以為後續土地權利關係人（興益發建設企業股份有限公司及土地所有權人）尋獲接受容積調派基地後，依前揭處理原則所載之規定及相關公式，循都市計畫程序向臺中市政府逐案申請第二階段都市計畫變更之依據，調整接受容積調派基地之基準容積。</p> <p>第二階段都市計畫變更部分，業已於 104 年 11 月 12 日至 108 年 11 月 6 日止公告容積調派都市計畫變更案計 8 案（詳見表 1 歷次循容積調派處理原則辦理都市計畫變更概要一覽表）。</p> <p>爰此，本計畫係土地權利關係人授權申請人（詳附件一）依前開規定並依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定賡續辦理第二階段都市計畫變更，以調派至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築用地建築使用為限，調整接受容積調派基地（亦即變更基地範圍）之基準容積，並以該細部計畫區內申請變更相同土地使用分區類別（例如住宅區或商業區）之最高基準容積為原則，以達成都市土地開發合理、有效、彈性之使用管制並落實都市計畫公平正義之原則與精神。</p>		

二、辦理機關

- (一) 變更都市計畫機關：臺中市政府。
- (二) 申請變更都市計畫之土地權利關係人：曾李金鑰。

三、法令依據

- (一) 都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。
- (二) 臺中市政府 103 年 12 月 23 日府授都計字第 1030265470 號公告發布實施「變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(部分第二種住宅區及第三種住宅區為公園兼兒童遊樂場用地)案」之容積調派都市計畫變更案處理原則相關規定。

四、變更基地範圍及面積

變更基地範圍包括臺中市南屯區春安段 293、293-3、294、294-3、295、295-2 地號等 6 筆土地，土地登記謄本面積合計 1,385 平方公尺；土地座落於永春北路、忠勇路、義芳街、永春南路 56 巷所圍第二種住宅區街廓內之一部分，變更基地範圍東臨 20 公尺已開闢計畫道路(忠勇路)，南鄰第二種住宅區及 8 公尺已開闢計畫道路(義芳街)，西鄰第二種住宅區及 8 公尺已開闢計畫道路(永春南路 56 巷)，北鄰第二種住宅區及 12 公尺已開闢計畫道路(永春北路)。(詳見圖 1 變更基地位置示意圖、圖 2 變更基地範圍示意圖)

五、發展現況分析

(一) 基地使用現況分析

變更基地範圍變更基地範圍位屬「臺中市都市計畫(文山及春社里地區)細部計畫」範圍內之第二種住宅區，東臨 20 公尺已開闢計畫道路(忠勇路)，南鄰第二種住宅區及 8 公尺已開闢計畫道路(義芳街)，西鄰第二種住宅區及 8 公尺已開闢計畫道路(永春南路 56 巷)，北鄰第二種住宅區及 12 公尺已開闢計畫道路(永春北路)，基地現況係為為空置地，西側緊鄰 2~3 層樓透天住宅、南側鄰 1~5 層樓透天住宅、西北側鄰興建中之嶺東郵局。(詳見圖 3 變更基地範圍土地使用現況示意圖)

(二) 周邊土地與建物使用現況

鄰近環境擁有教育、公園綠地等休憩資源、公共開放空間以及便捷公車系統，建構此區域居住活動機能並創造更優質居住生活空間。基地周邊土地使用主要以住宅使用和學校使用所構成，商業發展方面，分散於周邊街廓，主要作為餐飲業及零售商店使用，住宅發展方面，除早期所興建 3~5 層樓透天住宅及店舖外，近期因應地區發展趨勢，新開發建案皆為 11 樓以上集合住宅或住商混合大樓，最高樓為南側永春南路上之 16 層高之建築。(詳見圖 4 變更基地周邊環境發展分析圖、圖 5 周邊土地使用現況分布示意圖、圖 6

周邊建物使用現況分布示意圖、圖 7 周邊建物樓層分布示意圖)

六、容積調派試算說明

基於等值換算精神，容積調派送出容積之價值應與容積調派基地接受之容積價值相等；接受容積調派基地接受之容積，應按第一階段都市計畫變更案發布實施當期（民國 103 年）申請容積調派送出基地及申請容積調派接受基地公告土地現值（詳附件二）之比值計算。

截至 105 年 7 月 14 日第一階段都市計畫變更案送出容積調派基地可送出之容積量為 28,105.92 平方公尺，扣除 104 年 11 月 12 日至 108 年 11 月 6 日止公告 8 案送出容積調派基地送出之容積量等值換算後為計為 20,213.36 平方公尺，以及本次送出容積調派基地送出之容積量等值換算後為 459.13 平方公尺，故該案原建造執照剩餘之容積量為 7,892.56 平方公尺。（詳見圖 8 容積調派處理原則概念圖、圖 9 容積調派可移入容積等值轉換試算示意圖及表 2 本次接受容積調派基地變更前後基準容積一覽表、表 3 送出及接受容積調派基地 103 年公告土地現值一覽表、表 4（83）中工建字第 1536 號建造執照（原建造執照）剩餘容積量一覽表）

接受容積調派基地移入之容積(四捨五入求至小數點後二位)

= 送出容積調派基地送出之容積

$$\times \left(\frac{\text{送出容積調派基地第一階段都市計畫變更發布實施當期之公告土地現值}}{\text{接受容積調派基地第一階段都市計畫變更發布實施當期之公告土地現值}} \right)$$

$$= A(\text{平方公尺}) \times \frac{81,839.04(\text{元/平方公尺})}{45,215.96(\text{元/平方公尺})} = 831(\text{平方公尺})$$

$$\rightarrow A = 459.13(\text{平方公尺})$$

七、變更計畫內容

變更第二種住宅區為第三之二種住宅區，變更面積合計為 0.1385 公頃，基準容積率由 220% 調整至 280%。（詳見表 5 變更內容綜理表、表 6 變更前後土地使用面積對照表、圖 10 變更都市計畫示意圖）

八、開發計畫

(一) 建築內容

預計規劃為地上 12 至 14 層樓、地下 3 至 4 樓之住商混合式大樓。

(二) 引進產業內容

變更基地擬採住商混合使用方式開發，其引進產業內容應符合都市計畫

	<p>法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制，包括店鋪（一般商業如餐飲業、便利商店、高級精品店、服飾店及各類零售…等）、辦公室及集合住宅使用。</p> <p>（三）經費來源</p> <p>開發案所需經費包括購地成本、興建成本、建築設計費用、銷售及管理支出、利息支出等，初估約需新臺幣 62,083 萬元，由申請開發者自行籌措所需資金。</p> <p>（四）實施進度</p> <p>變更基地預計開發時程總計約需 6 年，概分為 1.第一階段包含開發許可、開放空間及都市設計等相關審查，初估約需 1.5 年；2.第二階段為申請建照核發及消防審查，初估約需 1 年；3.第三階段為施工作業，初估約需 3.5 年。本計畫依法發布實施後，如未依核准之開發計畫期程實施開發建設，臺中市政府得依都市計畫法第 27 條規定，將其土地變更恢復為原使用強度。</p> <p>九、公開展覽期間人民及團體陳情意見</p> <p>（一）公開展覽期間：自 108 年 10 月 17 日起 30 天。</p> <p>（二）公開說明會：108 年 10 月 30 日下午 2 時 30 分整假本市南屯區公所 3 樓第 3 會議室舉行。</p> <p>（三）人民及團體陳情意見：無。</p>
<p>市 都 委 會 決 議</p>	



圖 1 變更基地位置示意圖



圖 2 變更基地範圍示意圖





圖 4 變更基地周邊環境發展分析圖

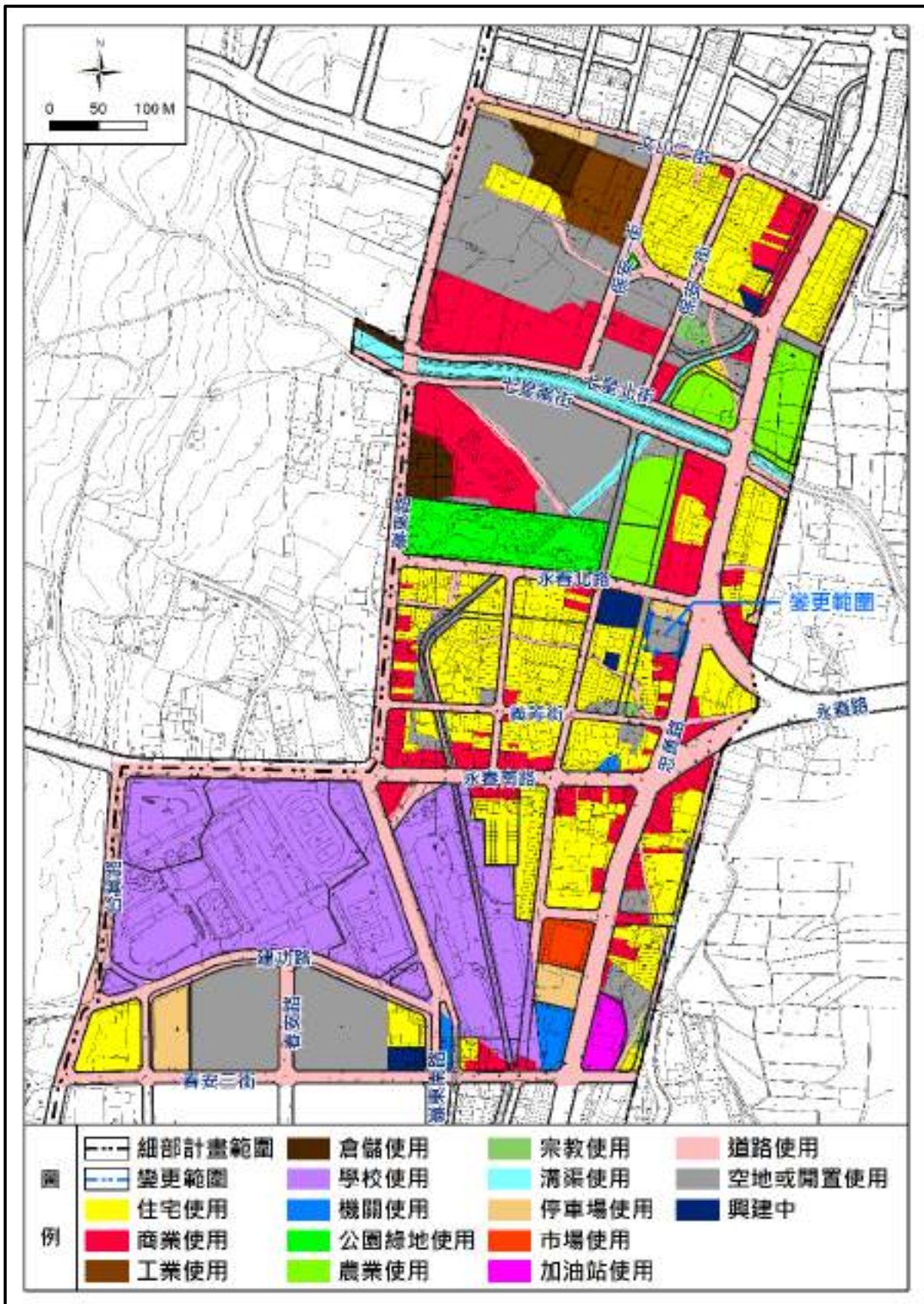


圖 5 周邊土地使用現況分布示意圖

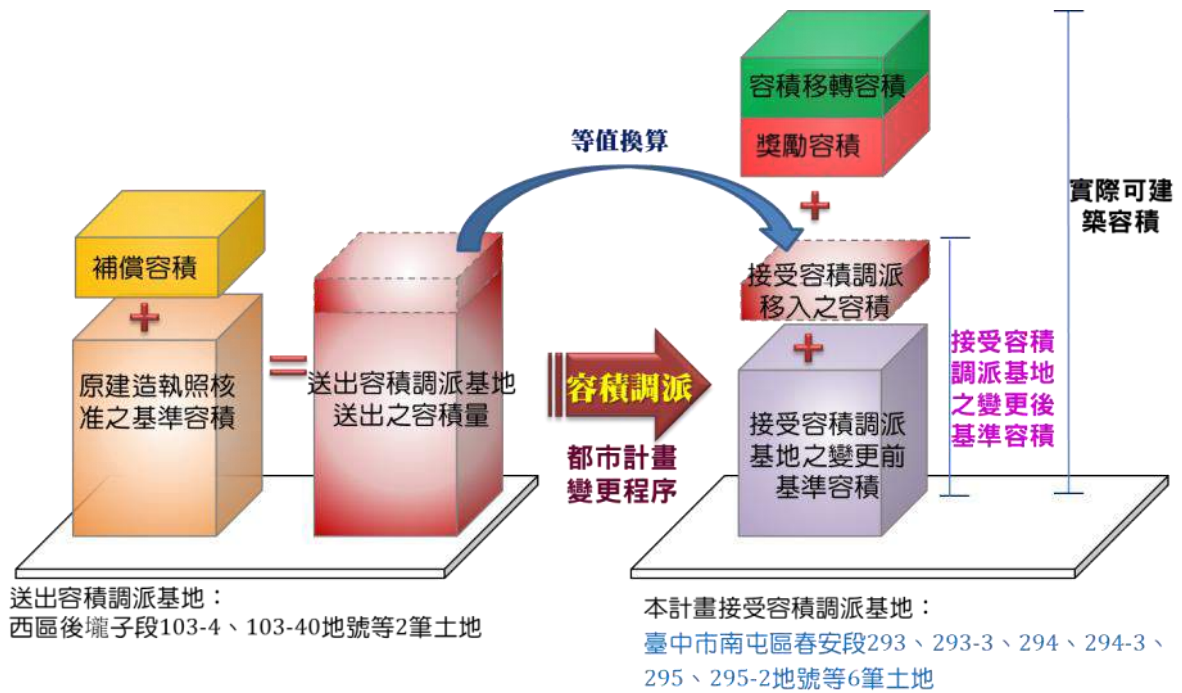


圖 8 容積調派處理原則概念圖

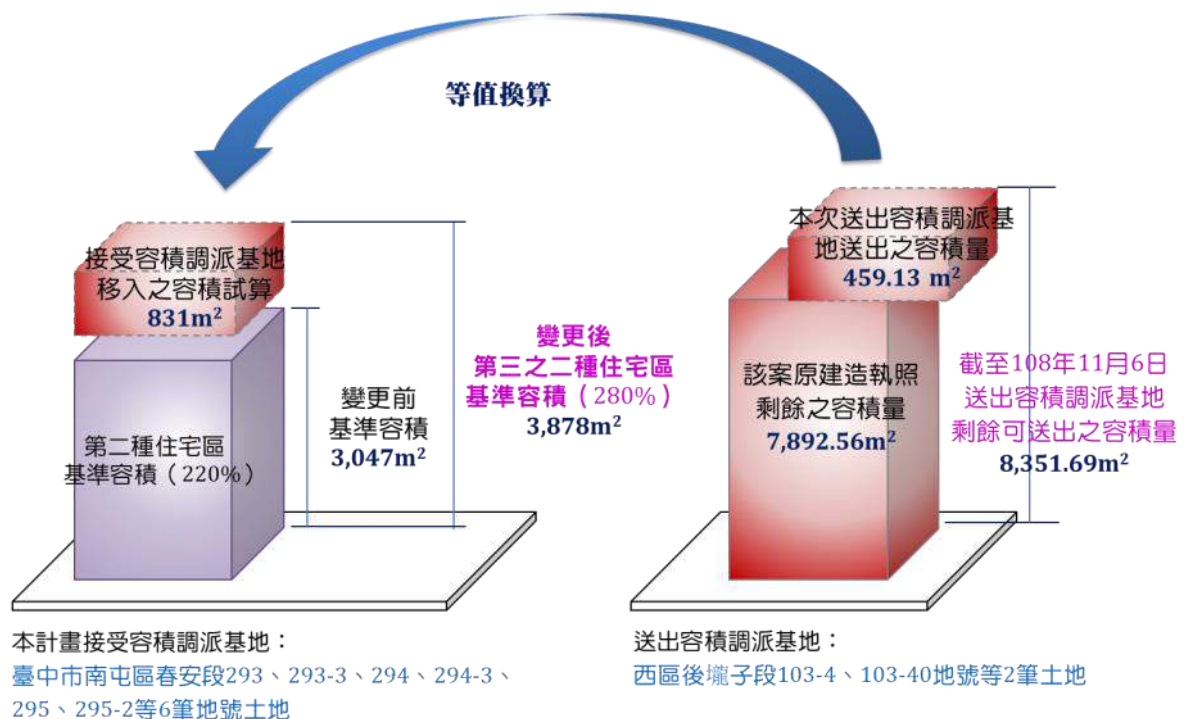


圖 9 容積調派可移入容積等值轉換試算示意圖

表 1 歷次循容積調派處理原則辦理都市計畫變更概要一覽表

案次	計畫名稱	變更內容	發布實施日期及文號
1	變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（部分第二種住宅區及第三種住宅區為第五種住宅區）案	變更部分第二種住宅區及第三種住宅區為第五種住宅區	104年11月12日府授都計字第1040244414號
2	變更臺中市都市計畫（四張犁地區）細部計畫（部分第三種住宅區為第五種住宅區）案	變更部分第三種住宅區為第五種住宅區	106年2月7日府授都計字第1060015829號
3	變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（配合西區公館段176-2地號等6筆土地容積調派調整部分第二種住宅區及第三種住宅區為第五種住宅區）案	變更部分第二種住宅區及第三種住宅區為第五種住宅區	107年10月19日府授都計字第1070248955號
4	變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（配合西區後壠子段220-2地號等5筆土地容積調派調整部分第二種住宅區為第五種住宅區）案	變更部分第二種住宅區為第五種住宅區	107年11月2日府授都計字第1070265085號
5	變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（配合南屯區三塊厝段971地號等6筆土地容積調派調整部分第二種住宅區為第五種住宅區）案	變更部分第二種住宅區為第五種住宅區	108年6月5日府授都計字第1080123206號
6	變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（配合北屯區東信段88-4地號等6筆土地容積調派調整部分第二種住宅區為第五種住宅區）案	變更部分第二種住宅區為第五種住宅區	108年6月19日府授都計字第1080132813號
7	變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（配合南屯區三塊厝段982-7、984地號土地容積調派調整部分第二種住宅區為第三種住宅區）案	變更部分第二種住宅區為第三種住宅區	108年9月11日府授都計字第1080211135號
8	變更臺中市都市計畫（樹德地區）細部計畫（配合南區樹子腳段670地號土地容積調派調整部分第二種住宅區為第三種住宅區）案	變更部分第二種住宅區為第三種住宅區	108年11月6日府授都計字第1080260471號

資料來源：本計畫彙整。

表 2 本次接受容積調派基地變更前後基準容積一覽表

土地使用分區	基準容積率 (%)	基地面積 (平方公尺)	基準容積 ^註 (平方公尺)	備註
變更前 第二種住宅區	220	1,385.00	3,047.00	
現行基準容積合計 (平方公尺)			3,047.00	
變更後 第三之二種住宅區	280	1,385.00	3,878.00	
變更後基準容積 (平方公尺)			3,878.00	
本次接受容積調派移入之基準容積 (平方公尺)			831.00	尚未依容積調派處理原則等值轉換計算公式進行換算

註：表列基準容積係以基地面積乘以基準容積率後四捨五入求至小數點後二位。

資料來源：本計畫計算。

表 3 送出及接受容積調派基地 103 年公告土地現值一覽表

項目	土地地段地號	土地面積 (平方公尺)	103 年公告土地 現值(元/平方公尺)	合計(元)
送出 容積 調 派 基 地	西區後壠子段 103-4 地號	1,755.00	81,923	143,774,865.00
	西區後壠子段 103-40 地號	4.00	45,000	180,000.00
	合計	1,759.00	—	143,954,865.00
	平均公告土地現值 (元/平方公尺)		81,839.04	
接受 容 積 調 派 基 地	南屯區春安段 293 地號	610	44,230	26,980,300
	南屯區春安段 293-3 地號	620	44,490	27,583,800
	南屯區春安段 294 地號	1	52,000	52,000
	南屯區春安段 294-3 地號	22	52,000	1,144,000
	南屯區春安段 295 地號	83	52,000	4,316,000
	南屯區春安段 295-2 地號	49	52,000	2,548,000
	合計	1,385	—	62,624,100
平均公告土地現值 (元/平方公尺)		45,215.96		

資料來源：本計畫彙整。

表 4 (83) 中工建字第 1536 號建造執照 (原建造執照) 剩餘容積量一覽表

項目	面積 (平方公尺)
一、截至 105 年 7 月 14 日第一階段都市計畫變更案全案 基地可送出之容積量 (A) = 1+2+3+4	28,105.92
1. 該案原建造執照核准之基準容積	23,218.21
2. 提經本市都委會第 41 次會議決議補償容積為原該案原建造執照核准之基準容積 15.13%	3,512.92
3. 提經本市都委會第 42 次會議決議補償容積為原該案原建造執照核准之基準容積 3.42%	794.06
4. 提經本市都委會第 57 次會議決議補償容積為原該案原建造執照核准之基準容積 2.5012%	580.73
二、第一次等值換算後送出容積調派基地送出之容積量 (B)	5,074.07
三、第二次容積調派都市計畫變更案等值換算後送出之容積量 (C)	3,317.62
四、第三次容積調派都市計畫變更案等值換算後送出之容積量 (D)	2,072.93
五、第四次容積調派都市計畫變更案等值換算後送出之容積量 (E)	2,140.82
六、第五次容積調派都市計畫變更案等值換算後送出之容積量 (F)	2,377.77
七、第六次容積調派都市計畫變更案等值換算後送出之容積量 (G)	2,533.10
八、第七次容積調派都市計畫變更案等值換算後送出之容積量 (H)	775.57
八、第七次容積調派都市計畫變更案等值換算後送出之容積量 (I)	1,462.35
九、本次容積調派都市計畫變更案等值換算後送出之容積量 (J) (占全案容積調派基地可送出容積量 1.63%)	459.13
十、該案原建造執照剩餘之容積量 = A-B-C-D-E-F-G-H-I-J	7,892.56

資料來源：本計畫計算。

表 5 變更內容綜理表

位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會決議
	原計畫	新計畫			
臺中市南屯區春安段 293、293-3、294、294-3、295、295-2 地號等筆土地，座落於春北路、忠勇路、義芳街、永春南路 56 巷所圍街廓內一部分。	第二種住宅區 (0.1385 公頃)	第三之二種住宅區 (0.1385 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 基於市政府保護茄苳樹之生長並保障其鄰地原建造執照之合理發展權利，採容積調派手段並透過都市計畫變更程序調整接受容積調派基地之基準容積，將該案原建造執照之容積調派至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築用地建築使用為限。 2. 依據臺中市政府 103 年 12 月 23 日府授都計字第 1030265470 號公告發布實施「變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(部分第二種住宅區及第三種住宅區為公園兼兒童遊樂場用地)案」所訂定容積調派處理原則所載之公式及有關規定，逐案申請辦理第二階段都市計畫變更調整接受容積調派基地之基準容積作業，至該案原建造執照核准之基準容積及補償容積歸零。 3. 都市計畫變更調整接受容積調派基地(亦即變更基地範圍)之基準容積，以該細部計畫區內申請變更相同土地使用分區類別之最高基準容積為原則，惟本案基於未來開發建築之產品定位、設計與市場考量，故僅申請調整變更為第三之二種住宅區。 4. 變更基地東臨 20 公尺已開闢計畫道路(忠勇路)，南鄰第二種住宅區及 8 公尺已開闢計畫道路(義芳街)，西鄰第二種住宅區及 8 公尺已開闢計畫道路(永春南路 56 巷)，北鄰第二種住宅區及 12 公尺已開闢計畫道路(永春北路)，周邊視野寬廣並擁有豐富之公園綠地等休憩資源、公共開放空間以及便捷公車系統，透過本案開發建設帶動周邊發展，建構此區生活機能並創造更優質生活空間及都市意象。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 全案送出容積調派基地送出之容積量總計為 28,105.92 平方公尺，扣除 104 年 11 月 12 日至 108 年 11 月 6 日止公告 8 案送出容積調派基地送出之容積量等值換算後為計為 20,213.36 平方公尺，本次送出容積調派基地送出之容積量等值換算後為 459.13 平方公尺，故該案原建造執照剩餘之容積量為 7,892.56 平方公尺。 2. 依容積調派比例換算後，本次接受容積調派量占全案調派容積量之比例為 1.63%，故本次接受容積調派後，應捐贈之土地持分權利範圍為 (163/10000)，應於都市計畫公告實施後六個月內完成捐贈送出容積調派基地之土地持分權利。 	

註：1. 凡本計畫未變更部分均以原計畫為準。

2. 表列面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 6 變更前後土地使用面積對照表

項目		變更前面積 (公頃)	本次變更增減 面積(公頃)	變更後面積 (公頃)	占計畫總面 積比(%)	
土地 使用 分 區	住宅區	第二種住宅區	41.89	-0.1385	41.7515	32.14
		第三之二種住宅區	9.11	+0.1385	9.2485	7.12
		第五種住宅區	6.08	—	6.08	4.68
	商業區	第一種商業區	3.59	—	3.59	2.76
	文教區		5.58	—	5.58	4.30
	加油站專用區		0.26	—	0.26	0.20
	合計		66.51	0.0000	66.51	51.20
公共 設施 用 地	公園兼體育場用地	6.29	—	6.29	4.84	
	公園用地	0.22	—	0.22	0.17	
	兒童遊樂場用地	2.74	—	2.74	2.11	
	綠地、綠帶用地	0.48	—	0.48	0.37	
	文大用地	7.73	—	7.73	5.95	
	文中用地	4.43	—	4.43	3.41	
	文小用地	7.16	—	7.16	5.51	
	廣場兼停車場用地	0.32	—	0.32	0.25	
	廣場用地	0.01	—	0.01	0.01	
	停車場用地	1.03	—	1.03	0.79	
	機關用地	0.48	—	0.48	0.37	
	市場用地	0.55	—	0.55	0.42	
	排水道用地	3.17	—	3.17	2.44	
	排水道用地兼作道路使用	0.07	—	0.07	0.05	
	高速公路用地	0.14	—	0.14	0.11	
	道路用地	28.58	—	28.58	22.00	
合計		63.4	0.0000	63.4	48.80	
總計		129.91	0.0000	129.91	100.00	

註：表內面積應以依據核定圖實際測量分割面積為準。

資料來源：本計畫彙整自變更臺中市都市計畫（文山及春社里地區）細部計畫（第二次通盤檢討）書（臺中市政府，107年6月）暨本計畫彙整。



圖 10 變更都市計畫示意圖

附件一 授權委託書

授權委託書

委託人鄭秀慧、興益發建設企業股份有限公司為「臺中市西區後壠子段103-4、103-40地號土地容積調派作業」之土地權利關係人，茲因未克親自申辦容積調派第二階段都市計畫變更作業，特委託曾李金瑜女士將其所有之臺中市南屯區春安段293、293-3、294、294-3、295、295-2地號共6筆土地全部範圍，作為「臺中市西區後壠子段103-4、103-40地號土地容積調派作業」之接受容積調派基地，並申辦第二階段都市計畫變更作業相關事宜，恐口無憑，特立此書面證明。

委託人1：鄭秀慧(蓋章)



身分證字號：[REDACTED]

地址：[REDACTED]

委託人2：興益發建設企業股份有限公司(蓋章)

代表人：黃清水(蓋章)

統一編號：70409058

地址：台北市中山區樂群二路267號8樓之1



受委託人：曾李金瑜(蓋章)



統一編號：[REDACTED]

地址：[REDACTED]

中華民國 108 年 8 月 1 日

附件二 土地登記謄本

- (一) 送出容積調派基地(西區後壠子段 103-4、103-40 地號) 103 年土地登記謄本
- (二) 送出容積調派基地(西區後壠子段 103-4、103-40 地號) 108 年土地登記謄本
- (三) 接受容積調派基地(南屯區春安段 293、293-3、294、294-3、295、295-2 地號) 103 年地價第二類謄本
- (四) 接受容積調派基地(南屯區春安段 293、293-3、294、294-3、295、295-2 地號) 108 年土地登記謄本

南屯區春安段-0295-0002地號

宗地時間：民國109年08月01日(第18次)

頁次：2

標的登記方式：現狀

現狀權利範圍：地底 *****[地上]*****

基地門牌號碼：109-10957-3008-002號

本區編址地號：春安段 0295-000 0301-0303 0304-0305

0306-0308 0309-0310 0311-0312

其他登記事項：(空白)

(申請案件登記事項)

- 一、本區土地所有權人陳文雄等，於民國81年向地政機關申請將該地所有權人姓名更正為陳文雄。
- 二、本區土地所有權人陳文雄等，於民國81年向地政機關申請將該地所有權人姓名更正為陳文雄，並經地政機關核准，於民國81年11月1日，將該地所有權人姓名更正為陳文雄，並經地政機關核准，於民國81年11月1日，將該地所有權人姓名更正為陳文雄。
- 三、本區土地所有權人陳文雄等，於民國81年向地政機關申請將該地所有權人姓名更正為陳文雄，並經地政機關核准，於民國81年11月1日，將該地所有權人姓名更正為陳文雄。
- 四、本區土地所有權人陳文雄等，於民國81年向地政機關申請將該地所有權人姓名更正為陳文雄，並經地政機關核准，於民國81年11月1日，將該地所有權人姓名更正為陳文雄。

臺中市地政事務所

地政事務所

討論事項	第二案	所屬行政區	臺中市霧峰區
案由	變更臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫（增訂機關用地（霧-機5）土地使用分區管制要點）案		
說明	<p>一、計畫緣起</p> <p>國立臺灣交響樂團學員宿舍目前現況循促進民間參與公共建設法規定 OT 予民間廠商經營管理，因「發展觀光條例」已於 104 年 2 月 4 日公布部分修正條文，既有非以營利為目的且供特定對象住宿之場所而有營利之事實者，則給予 10 年之緩衝期，應向地方主管機關申請旅館業登記、領取登記證及專用標識，始得繼續營業。因國立臺灣交響樂團學員宿舍位屬臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫機關用地（霧-機5），都市計畫土地使用管制內容及公共設施多目標使用項目並未容許作旅館使用，無法依現行都市計畫管制規定取得合法旅館登記。</p> <p>考量國立臺灣交響樂團學員宿舍需利用既有空間提供國立臺灣交響樂團訪客住宿使用，並廣續經營管理音樂展示等公益空間，相關住宿及公益性設施亦可提供地區居民臨時住宿及藝文活動之參與機會，可健全霧峰地區之觀光及文化機能，且「發展觀光條例」第 70-2 條 10 年緩衝期將屆，實有迅行變更都市計畫之必要，因此依據促進民間參與建設法第 14 條規定認定屬中央興建之重大設施所需，並經內政部 108 年 9 月 24 日內授營字第 1080816262 號函（詳附件一）同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理都市計畫變更作業。</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第 3 條第 1 項第 1 款辦理。</p> <p>三、辦理機關：臺中市政府。</p> <p>四、變更計畫位置與面積</p> <p>變更位置轄屬臺中市霧峰區，於臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫東南隅中正路與學成路之交叉口之機關用地（霧-機5）內，北臨成功路（霧-12M-17）、南臨學成路（霧-12M-18）、西接中正路（霧-20M-3）、東臨成功路 301 巷（5M）。本案以機關用地（霧-機5）為變更範圍，其都市計畫面積約 2.00 公頃。</p> <p>五、現行都市計畫細部計畫概要</p> <p>機5 用地原位於霧峰都市計畫區，惟因應大里、太平、霧峰等行政區內都市計畫區整併作業，原霧峰都市計畫主要計畫併入「臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫」，業於 107 年 4 月 20 日發布實施，及原霧峰都市計畫細部計畫併入「臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫」，業於 107 年 4 月 21 日發布實施，因此機5 用地納入「臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫」，並將機關用地重新編號為霧-機5 用地。臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫之計畫內容，分項說明如下：</p> <p>（一）計畫年期：民國 115 年。</p> <p>（二）計畫人口：計畫人口為 344,400 人。</p>		

- (三) 土地使用及公共設施計畫：共劃設 19 種土地使用分區，面積合計 2,015.55 公頃，估計畫總面積約 73.03%；31 種公共設施用地類別，合計公共設施面積達 744.47 公頃，估計畫總面積 26.97%。

六、使用現況

機關用地（霧-機 5）現況皆已開闢提供國立臺灣交響樂團、教育部國民及學前教育署及交通部觀光局等機關使用，其地籍為霧峰區人和段 25 地號 1 筆土地，土地所有權為中華民國所有，現由教育部、國立臺灣交響樂團、交通部觀光局及交通部觀光局參山國家風景區管理處經管。

機關用地（霧-機 5）周邊交通動線便捷，以西側林森路（32M）及中正路（3-20M）為主要聯外道路，北側成功路（17-12M）、南側學成路（18-12M）與東側成功路 301 巷（4M）服務道路屬地區性道路，學員宿舍對外聯絡之中正路及學成路道路服務水準為 A~B 級，顯示車流仍然可順暢通過。學員宿舍周邊有本堂公園停車場可提供地下 49 位汽車停車位、25 位機車停車位及平面 16 位大客車停車位，西側停一停車場可提供 40 位小汽車停車位，假日尖峰時段若停車空間不足，管理單位將協調開放機五用地內平面停車空間供訪客臨時使用，現況停車空間可滿足使用需求。

七、變更理由

- (一) 國立臺灣交響樂團於民國 97 年至 99 年，陸續投入可觀經費及人力進行整修及建置音樂會館，為推廣音樂文化發展及串聯周邊觀光景點資源，以促進民間參與公共建設法相關規定委外經營，係配合中央興建之重大設施，業經行政院文化建設委員會(文化部前身)於 99 年 9 月 23 日以文壹字第 0993019398 號函同意，並授權國臺交辦理促參案件前置作業、招商簽約及履約管理作業在案。
- (二) 『發展觀光條例』於 104 年 2 月 4 日公布部分修正條文，既有非以營利為目的且供特定對象住宿之場所而有營利之事實者，應於 10 年內應向地方主管機關申請旅館業登記、領取登記證及專用標識，始得繼續營業，目前亟待檢討變更都市計畫，調整容許使用項目後，方得申請旅館業登記。
- (三) 依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 條規定辦理迅行變更，故本案變更都市計畫確為配合中央興建之重大設施所需，亦有其正當性。
- (四) 學員宿舍委外空間現況 1~2 樓係作為樂器展示空間、圖書空間與藝文空間，並開放供鄰里及參訪民眾使用，具教育與社區服務性質，4~7 樓空間則作為附屬事業旅館使用，並提供國立臺灣交響樂團音樂活動之人員住宿使用，屬低度使用公共建築活化利用，具備公有建築活化利用、促進地區觀光活動及減輕政府財政負擔等公益性功能，具有公益性。

(五) 本案需於 114 年 1 月底前取得旅館登記，預計都市計畫於 109 年上半年完成變更程序後，尚需再依『建築物使用類組及變更使用辦法』第 3 條規定變更會館使用執照用途，該棟建物執照變更作業預估至少需 3 年，如不及於期限內取得旅館登記，該音樂文化會館將無法繼續營運，無法提供辦理文化藝術相關之教育訓練、研習、展演、學術交流及參訪等活動使用，影響國臺交推動國際交流、推展音樂教育之任務甚鉅，故本案確有迅行變更都市計畫之必要。

八、變更計畫內容

細部計畫變更內容詳表 1 及圖 1，土地使用分區管制要點修正對照表詳表 2。

九、事業及財務計畫

本案由國立臺灣交響樂團負責辦理都市計畫變更事宜，有關用地取得部分，土地權屬已為國有，並分別由國立臺灣交響樂團、交通部觀光局、交通部觀光局參山國家風景區管理處及教育部管理，故無土地取得費用，另外學員宿舍建築已依民間參與公共建設法委外經營管理，現況已供旅館營運使用中。

本案需於 114 年 1 月底前取得旅館登記，預計都市計畫於 109 年上半年完成變更程序後，同步啟動變更建築物使用執照等相關作業（預計 3 年），其辦理經費將由機關編列預算或依民間參與公共建設法規定辦理。

十、公開展覽期間人民及團體陳情意見

- (一) 公開展覽期間：自 108 年 10 月 25 日起 30 天。(刊登於 108 年 10 月 25 日臺灣新生報第 14 版、10 月 26 日臺灣新生報第 10 版及 10 月 27 日臺灣新生報第 10 版)。
- (二) 公開說明會：108 年 11 月 15 日下午 3 時整假臺中市霧峰區公所里長聯合服務中心 2 樓會議室。
- (三) 人民及團體陳情意見：無。

市
都
委
會
決
議

表 1 變更內容綜理表

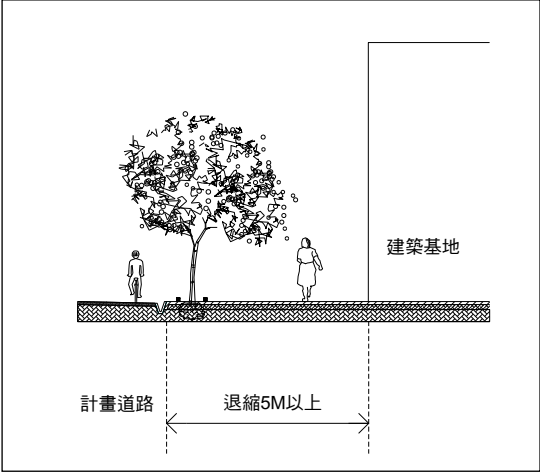
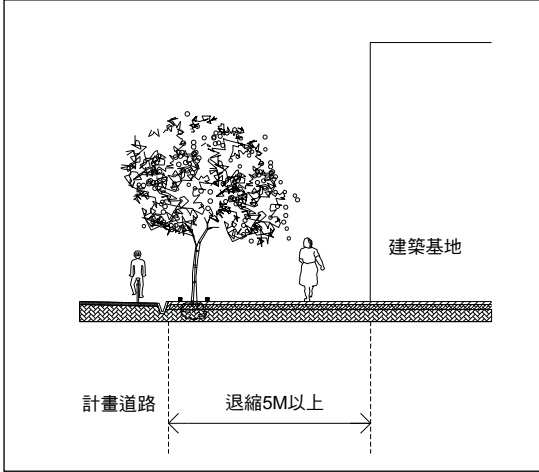
編號	變更位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
		原計畫	新計畫		
1	土地使用分區管制要點	無規定	增訂土地使用分區管制要點第六點(詳表2)	<p>1.國立臺灣交響樂團於民國 97 年至 99 年，陸續投入可觀經費及人力進行整修及建置音樂會館，為推廣音樂文化發展及串聯周邊觀光景點資源，以促進民間參與公共建設法相關規定委外經營，係配合中央興建之重大設施，業經行政院文化建設委員會(文化部前身)於 99 年 9 月 23 日以文壹字第 0993019398 號函同意，並授權國臺交辦理促參案件前置作業、招商簽約及履約管理作業在案。</p> <p>2.『發展觀光條例』於 104 年 2 月 4 日公布部分修正條文，既有非以營利為目的且供特定對象住宿之場所而有營利之事實者，應於 10 年內應向地方主管機關申請旅館業登記、領取登記證及專用標識，始得繼續營業，目前亟待檢討變更都市計畫，調整容許使用項目後，方得申請旅館業登記。</p> <p>3.依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 條規定辦理迅行變更，故本案變更都市計畫確為配合中央興建之重大設施所需，亦有其正當性。</p> <p>4.學員宿舍委外空間現況 1~2 樓係作為樂器展示空間、圖書空間與藝文空間，並開放供鄰里及參訪民眾使用，具教育與社區服務性質，4~7 樓空間則作為附屬事業旅館使用，並提供國立臺灣交響樂團音樂活動之人員住宿使用，屬低度使用公共建築活化利用，具備公有建築活化利用、促進地區觀光活動及減輕政府財政負擔等公益性功能，具有公益性。</p> <p>5.本案需於 114 年 1 月底前取得旅館登記，預計都市計畫於 109 年上半年完成變更程序後，尚需再依『建築物使用類組及變更使用辦法』第 3 條規定變更會館使用執照用途，該棟建物執照變更作業預估至少需 3 年，如不及於期限內取得旅館登記，該音樂文化會館將無法繼續營運，無法提供辦理文化藝術相關之教育訓練、研習、展演、學術交流及參訪等活動使用，影響國臺交推動國際交流、推展音樂教育之任務甚鉅，故本案確有迅行變更都市計畫之必要。</p>	

註：本表面積僅供參考，實際應以核定圖實地分割測量面積為準。

表 2 土地使用分區管制要點修正對照表

原條文	變更後條文	說明	市都委會決議																																										
一、本要點依據都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。	一、本要點依據都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。	同原條文。																																											
二、本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率不得大於下表規定： <table border="1" data-bbox="120 552 723 952"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>60</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>80</td> <td>320</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>60</td> <td>210</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>50</td> <td>160</td> </tr> <tr> <td>電信專用區</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>加油站專用區</td> <td>40</td> <td>120</td> </tr> </tbody> </table>	使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	住宅區	60	200	商業區	80	320	乙種工業區	60	210	宗教專用區	50	160	電信專用區	50	250	加油站專用區	40	120	二、本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率不得大於下表規定： <table border="1" data-bbox="929 552 1576 903"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>60</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>80</td> <td>320</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>60</td> <td>210</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>50</td> <td>160</td> </tr> <tr> <td>電信專用區</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>加油站專用區</td> <td>40</td> <td>120</td> </tr> </tbody> </table>	使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	住宅區	60	200	商業區	80	320	乙種工業區	60	210	宗教專用區	50	160	電信專用區	50	250	加油站專用區	40	120	同原條文。	
使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)																																											
住宅區	60	200																																											
商業區	80	320																																											
乙種工業區	60	210																																											
宗教專用區	50	160																																											
電信專用區	50	250																																											
加油站專用區	40	120																																											
使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)																																											
住宅區	60	200																																											
商業區	80	320																																											
乙種工業區	60	210																																											
宗教專用區	50	160																																											
電信專用區	50	250																																											
加油站專用區	40	120																																											
三、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。	三、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。	同原條文。																																											
四、電信專用區之土地使用項目悉依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 41 條第 1 項第 1 至 4 款規定辦理。	四、電信專用區之土地使用項目悉依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 41 條第 1 項第 1 至 4 款規定辦理。	同原條文。																																											
五、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得大於	五、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得大於下表規	同原條文。																																											

原條文			變更後條文			說明	市都委會決議																																																																																						
下表規定： <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">公共設施種類</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">市場用地</td> <td>50</td> <td>240</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">學校 用地</td> <td>國中以下</td> <td>40</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>高中職</td> <td>40</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td colspan="2">機關用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td colspan="2">社教用地</td> <td>50</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td colspan="2">污水處理場用地</td> <td>50</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td colspan="2">變電所用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td colspan="2">自來水事業用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td colspan="2">電力事業用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td colspan="2">郵政事業用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> </tbody> </table>			公共設施種類		建蔽率(%)	容積率(%)	市場用地		50	240	學校 用地	國中以下	40	150	高中職	40	200	機關用地		50	250	社教用地		50	200	污水處理場用地		50	150	變電所用地		50	250	自來水事業用地		50	250	電力事業用地		50	250	郵政事業用地		50	250	定： <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">公共設施種類</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">市場用地</td> <td>50</td> <td>240</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">學校 用地</td> <td>國中以下</td> <td>40</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>高中職</td> <td>40</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td colspan="2">機關用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td colspan="2">社教用地</td> <td>50</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td colspan="2">污水處理場用地</td> <td>50</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td colspan="2">變電所用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td colspan="2">自來水事業用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td colspan="2">電力事業用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td colspan="2">郵政事業用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> </tbody> </table>			公共設施種類		建蔽率(%)	容積率(%)	市場用地		50	240	學校 用地	國中以下	40	150	高中職	40	200	機關用地		50	250	社教用地		50	200	污水處理場用地		50	150	變電所用地		50	250	自來水事業用地		50	250	電力事業用地		50	250	郵政事業用地		50	250		
公共設施種類		建蔽率(%)	容積率(%)																																																																																										
市場用地		50	240																																																																																										
學校 用地	國中以下	40	150																																																																																										
	高中職	40	200																																																																																										
機關用地		50	250																																																																																										
社教用地		50	200																																																																																										
污水處理場用地		50	150																																																																																										
變電所用地		50	250																																																																																										
自來水事業用地		50	250																																																																																										
電力事業用地		50	250																																																																																										
郵政事業用地		50	250																																																																																										
公共設施種類		建蔽率(%)	容積率(%)																																																																																										
市場用地		50	240																																																																																										
學校 用地	國中以下	40	150																																																																																										
	高中職	40	200																																																																																										
機關用地		50	250																																																																																										
社教用地		50	200																																																																																										
污水處理場用地		50	150																																																																																										
變電所用地		50	250																																																																																										
自來水事業用地		50	250																																																																																										
電力事業用地		50	250																																																																																										
郵政事業用地		50	250																																																																																										
(未規定)			六、機關用地(霧-機5)內國立臺灣交響樂團學員宿舍坐落範圍依促進民間參與公共建設法相關規定辦理委外經營管理，其使用項目得為旅館業使用。			1.新增條文。 2.配合「發展觀光條例」修正條文，學員宿舍需取得旅館登記始廢續營運使用，故依都市計畫公共設施多目標使用辦法第三條規定辦理變更。																																																																																							
六、「社2」社教用地專供設置九二一地震教育園區及其他相關			七、「社2」社教用地專供設置九二一地震教育園區及其他相關附屬設			調整條次。																																																																																							

原條文	變更後條文	說明	市都委會決議
<p>附屬設施使用，提供展示空間及教育活動等，並得設置行政辦公廳舍及餐飲服務設施，且新建建築物應自基地北側計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，並應妥為植栽綠化。</p>  <p>「社 2」社教用地建築基地退縮參考示意圖</p>	<p>施使用，提供展示空間及教育活動等，並得設置行政辦公廳舍及餐飲服務設施，且新建建築物應自基地北側計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，並應妥為植栽綠化。</p>  <p>「社 2」社教用地建築基地退縮參考示意圖</p>		
<p>七、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10% 為限：</p> <p>(一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；</p>	<p>八、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10% 為限：</p> <p>(一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准</p>	調整條次。	

原條文	變更後條文	說明	市都委會 決議
<p>其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。</p> <p>(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。</p>	<p>設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。</p> <p>(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。</p>		
<p>八、本計畫「公 1」公園用地得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定優先興建地下停車場供公共停車使用。</p>	<p>九、本計畫「公 1」公園用地得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定優先興建地下停車場供公共停車使用。</p>	調整條次。	
<p>九、建築基地內之法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致法定空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。法定空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 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>十、建築基地內之法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致法定空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。法定空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 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>	調整條次。	
<p>十、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：</p> <p>(一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。</p> <p>(二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板</p>	<p>十一、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：</p> <p>(一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。</p> <p>(二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過</p>	調整條次。	

原條文	變更後條文	說明	市都委會決議
<p>超過 10,000 平方公尺者。</p> <p>(三)新建建築達以下規模：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.新建建築樓層高度超過 12 層(不含 12 層)。 2.住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺。 3.商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者。 4.住宅區及商業區新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。 <p>(四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。</p> <p>(五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。</p> <p>前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。</p>	<p>10,000 平方公尺者。</p> <p>(三)新建建築達以下規模：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.新建建築樓層高度超過 12 層(不含 12 層)。 2.住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺。 3.商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者。 4.住宅區及商業區新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。 <p>(四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。</p> <p>(五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。</p> <p>前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。</p>		
<p>十一、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20% 或 15%：</p> <p>(一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地</p>	<p>十二、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20% 或 15%：</p> <p>(一)基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地</p>	調整條次。	

原條文	變更後條文	說明	市都委會決議
<p>與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。</p> <p>(二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。</p> <p>(三)經全部土地所有權人同意。</p> <p>(四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。</p> <p>(五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。</p>	<p>上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。</p> <p>(二)基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。</p> <p>(三)經全部土地所有權人同意。</p> <p>(四)建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。</p> <p>(五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。</p>		
<p>十二、本計畫區申請容積移轉以移轉至「臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫」範圍內之其他可建築用地建築為限。</p>	<p>十三、本計畫區申請容積移轉以移轉至「臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫」範圍內之其他可建築用地建築為限。</p>	調整條次。	
<p>十三、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。</p>	<p>十四、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。</p>	調整條次。	
<p>十四、本要點未規定者，適用其他法令規定。</p>	<p>十五、本要點未規定者，適用其他法令規定。</p>	調整條次。	

檔 號：

保存年限：

內政部 函

地址：10556 臺北市松山區八德路 2 段 342 號
(營建署)

聯絡人：李志祥
聯絡電話：87712616
電子郵件：ljs@cpami.gov.tw
傳真：02-87712624

受文者：國立臺灣交響樂團

發文日期：中華民國 108 年 9 月 24 日

發文字號：內授營都字第 1080816262 號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明一

主旨：有關文化部所屬國立臺灣交響樂團為辦理音樂文化會館用地取得之需要，擬依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，申請辦理個案「變更臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫（增訂機關用地（霧-機 5）土地使用分區管制要點）案」1 案，請查照。

說明：

- 一、依據文化部 108 年 9 月 3 日文藝字第 1083024538 號函及 108 年 9 月 18 日文藝字第 1081028382 號函辦理，並檢附上 2 函影本及其附件各 1 份。
- 二、案准文化部 108 年 9 月 18 日函說明二、三各略以：「本部所屬國立臺灣交響樂團（下稱國臺交）於民國 97 年至 99 年，陸續投入可觀經費及人力進行整修及建置音樂會館，為推廣音樂文化發展及串聯周邊觀光景點資源，以促進民間參與公共建設法相關規定委託音樂世界旅邸有限公司委外經營，係配合中央興建之重大設施，業經行政院文化建設委員會（文化部前身）於 99 年 9 月 23 日以文壹字第 0993019398 號函同意，並授權國臺交辦理促參案件前置作業、招商簽約及履約管理作業在案。惟「發展觀光條例」於 104 年 2 月 4 日公布部分修正條文，既有非以營利為目的



且供特定對象住宿之場所而有營利之事實者，應於10年內應向地方主管機關申請旅館業登記、領取登記證及專用標識，始得繼續營業，目前亟待檢討變更都市計畫，調整容許使用項目後，方得申請旅館業登記。另依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條規定辦理迅行變更，故本案變更都市計畫確為配合中央興建之重大設施所需，亦有其正當性。」及「本案需於114年1月底前取得旅館登記，預計都市計畫於109年上半年完成變更程序後，尚需再依『建築物使用類組及變更使用辦法』第3條規定變更會館使用執照用途，該棟建物執照變更作業預估至少需3年，如不及於期限內取得旅館登記，該音樂文化會館將無法繼續營運，無法提供辦理文化藝術相關之教育訓練、研習、展演、學術交流及參訪等活動使用，影響國臺交推動國際交流、推展音樂教育之任務甚鉅，故本案確有迅行變更都市計畫之必要。」到部，本部同意依旨揭條款規定，辦理個案變更都市計畫，並請貴府儘速協助依法定程序辦理。

正本：臺中市政府

副本：文化部、國立臺灣交響樂團、本部營建署都市計畫組



討論事項	第三案	所屬行政區	臺中市大里區、太平區、霧峰區
案由	變更大里、大里（草湖地區）、太平、太平（新光地區）、霧峰都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案		
說明	<p>一、計畫緣起</p> <p>都市計畫公共設施用地係根據人口、土地使用、交通及產業分布，並預測未來 25 年都市發展需要，選擇適當地點預先劃設供道路、公園、綠地、廣場、學校、機關及體育場等公共使用之土地。為落實都市計畫實施之受益者負擔之公平原則及其基本精神，行政院 81 年已有函釋「新訂、擴大都市計畫或農業區、保護區變更為可建築用地，一律採區段徵收方式辦理」。</p> <p>惟 81 年以前發布實施之都市計畫，大多未於都市計畫書表明財務計畫或附帶規定公共設施用地採區段徵收或市地重劃方式辦理之取得方式，致公共設施保留地之取得及興闢需透過一般徵收方式辦理。統計全國尚未取得公共設施保留地約 2 萬餘公頃，所需徵購費用計約 7 兆餘元，實非政府財政所能負擔，遂影響人民財產權之行使並形成政府巨大之潛藏債務。</p> <p>監察院於 102 年 5 月 9 日通過糾正內政部及各級地方政府有關「各級都市計畫權責機關任令部分都市計畫公共設施保留地長達 3、40 年迄未取得，嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權」。內政部為妥善解決公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題，檢討變更不必要之公共設施保留地，爰於 102 年 11 月 29 日擬具「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，並補助各地方政府辦理都市計畫公共設施用地專案通盤檢討。</p> <p>爰此，臺中市政府依據都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」等規定，辦理全市各都市計畫區公共設施用地專案通盤檢討作業，藉以解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題，以維人民之權益。全市都市計畫按區位分布及辦理案件數整合為九大區，本案為大里區、太平區、霧峰區轄區內之五處都市計畫區。</p> <p>二、法令依據</p> <p>（一）都市計畫法第 26 條</p> <p>（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款。</p> <p>三、辦理機關：臺中市政府。</p> <p>四、通盤檢討範圍及面積</p> <p>（一）大里都市計畫</p> <p>計畫區北至旱溪與臺中市相對，西抵爽文路附近，東南側以大里溪為界，行政區包括大里區祥興、大明、西榮、內新、長榮、國光、東興等里之全部，以及大里、新里、東昇、日新、大元、中新、永隆等里之部分，計畫面積為 584.63 公頃。</p> <p>（二）大里（草湖地區）都市計畫</p> <p>計畫區東至瑞城國小東側，南至草湖溪北側，西至草湖國小西側，北至大里溪南側，行政轄區主要包括大里區金城全部及仁化里、瑞城里、東湖里、西湖里等部分，計畫面積為 318.24 公頃。</p>		

(三) 太平都市計畫

計畫範圍東至頭汴坑溪，南與大里區相銜接，西以廊子溪及大里溪鄰接臺中市市區及大里區，東北以虎頭山腳為界、沿和平橋下之溝渠至西北接太平（新光地區）都市計畫區，行政轄區包括東平、建國、中平、長億、德隆、中山、中興、太平等里全部或部分，總面積約 864.85 公頃。

(四) 太平（新光地區）都市計畫

計畫範圍東至廊子溪，南至臺中市及廊子溪，西至旱溪，北至臺中市北屯區，包括新光里、坪林里、東坪里等三里，計畫面積依 1/1200 都市計畫重製圖量測為 513.90 公頃。

(五) 霧峰都市計畫

計畫範圍北側緊鄰草湖溪，西及南側緊鄰乾溪，東至山麓丘陵，行政區包括甲寅、本鄉、中正、錦榮、萊園等里及吉峰、本堂暨坑口里一部份，計畫面積為 424.92 公頃。

五、變更內容綜理

(一) 大里都市計畫

本次通盤檢討大里都市計畫共提出 14 件變更案，其變更位置請詳圖 1，變更內容請詳表 1。

經專案小組審查後調整 3 案，修正後變更計畫內容請詳大里附圖 1～附圖 3；修正後跨區市地重劃整體開發區範圍請詳大里附圖 4。

(二) 大里（草湖地區）都市計畫

本次通盤檢討大里（草湖地區）都市計畫共提出 30 件變更案，其變更位置請詳圖 2，變更內容請詳表 4。

經專案小組審查後調整 9 案，修正後變更計畫內容請詳草湖附圖 1～附圖 9；修正後跨區市地重劃整體開發區範圍請詳草湖附圖 10 及附圖 11。

(三) 太平都市計畫

本次通盤檢討太平都市計畫共提出 28 件變更案，其變更位置請詳圖 3，變更內容請詳表 8。

經專案小組審查後調整 9 案，修正後變更計畫內容請詳太平附圖 1～附圖 6，另有 3 案維持原計畫，不納入本次專案通盤檢討變更；修正後跨區市地重劃整體開發區範圍請詳太平附圖 7 及附圖 8。

(四) 太平（新光地區）都市計畫

本次通盤檢討太平（新光地區）都市計畫共提出 23 件變更案，其變更位置請詳圖 4，變更內容請詳表 10。

經專案小組審查後調整 4 案，修正後變更計畫內容請詳新光附圖 1～附圖 4；修正後跨區市地重劃整體開發區範圍請詳新光附圖 5、新光附圖 6。

(五) 霧峰都市計畫

本次通盤檢討霧峰都市計畫共提出 13 件變更案，其變更位置請詳圖 5，變更內容請詳表 14。

經專案小組審查後調整 5 案，修正後變更計畫內容請詳霧峰附圖 1～附圖 5；修正後跨區市地重劃整體開發區範圍請詳霧峰附圖 6。

- (六) 訂定「臺中市轄區內都市計畫（不包括臺中市都市計畫及臺中港特定區計畫）私有未開闢市場用地變更處理及回饋原則」，經專案小組審查後，修正內容業經本市都委會第 92 次會議審查通過（詳附件一）。

六、公開展覽期間人民及團體陳情意見

- (一) 公開展覽期間：自 106 年 9 月 1 日起 45 天。
- (二) 公開說明會：106 年 9 月 25 日上午 9 時 30 分於太平區公所 3 樓禮堂舉行；106 年 9 月 26 日上午 9 時 30 分於大里兒童青少年福利中心禮堂舉行；106 年 9 月 27 日上午 9 時 30 分於霧峰區里長聯合服務中心 2 樓會議室舉行。
- (三) 人民及團體陳情意見：公開展覽期間共接獲人民及團體陳情意見計 66 案，其中大里都市計畫計 3 案（詳表 2）、大里（草湖地區）都市計畫計 27 案（詳表 5）、太平都市計畫計 11 案（詳表 9）、太平（新光地區）都市計畫計 11 案（詳表 12）、霧峰都市計畫計 13 案（詳表 16），另有擴大大里（草湖地區）都市計畫計 1 案（詳表 7）。

七、專案小組審議情形

本案經本市都市計畫委員會李前委員謁政（召集人）、林委員宗敏、林委員宜欣、巫委員哲緯、張前委員治祥組成專案小組，共召開 9 次專案小組會議討論，第 1 次專案小組會議於 107 年 1 月 25 日召開，聽取通案性檢討變更原則及本計畫變更內容概要說明；第 2 次及第 3 次專案小組會議分別於 107 年 5 月 7 日上午及下午召開，均為聽取陳情人列席說明意見；第 4 次至第 9 次專案小組會議分別於 107 年 6 月 25 日、107 年 7 月 31 日、107 年 10 月 30 日、107 年 11 月 21 日上午與下午、107 年 12 月 19 日召開，針對變更案件及人民團體陳情案進行討論，並獲致具體建議意見，變更案件請詳表 1、表 4、表 8、表 10、表 14 專案小組建議意見欄，人民團體陳情案件請詳表 2、表 5、表 7、表 9、表 12、表 16 專案小組建議意見欄。

一、變更案、人民團體陳情意見經專案小組討論獲致具體建議意見，提請大會審議。

二、逾期人民陳情建議案件：

專案小組審議後大里都市計畫新增逾期人陳案件 2 案（詳表 3）、大里（草湖地區）都市計畫新增逾期人陳案件 7 案（詳表 6）、太平（新光地區）都市計畫新增逾期人陳案件 2 案（詳表 13），提請大會審議。

三、變更內容調整：

(一) 大里整體開發區一變更內容調整：大里變 7 案「公兒 11 用地」及大里變 8 案「公兒 10 用地」等 2 案變更內容酌予修正，提請大會討論。

(二) 草湖整體開發區二變更內容調整：草湖變 19 案「公 1-1 用地」配合水利局刻正興闢之防災公園範圍，變更內容酌予修正，提請大會討論。

(三) 太平整體開發區一變更內容調整：太平變 15 案「公 8 用地」變更內容酌予修正，提請大會討論。

(四) 霧峰整體開發區一變更內容調整：霧峰變 3 案「停 2 用地」、霧峰變 9 案「停 3 用地」、

提請大會討論事項

	<p>霧峰變 6 案「水 1 用地」及霧峰變 7 案「水 1 用地、機 4 用地」等 4 案變更內容酌予修正，提請大會討論。</p> <p>四、新增變更案件：</p> <p>(一)依據 108 年 12 月 13 日臺中市都市計畫委員會第 106 次會議決議，配合「變更臺中市都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」變 21 案「兒 15 用地」及變 23 案「公 9 用地」，考量其開發後出入通道及公共設施服務效益，故於太平(新光地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案新增 2 案變更案(詳表 11、太平附圖 7 及太平附圖 8)，提請大會審議。</p> <p>(二)依據 108 年 6 月 27 日「變更臺中市大平霧地區(霧峰地區)都市計畫主要計畫(第一次通盤檢討)案」內政部都市計畫委員會第 2 次專案小組會議決議，將該案變 14 案機 3 用地南側私有土地變更為住宅區，納入本府刻正辦理之公共設施用地專案通盤檢討案整體考量，故霧峰都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案新增 1 案變更案(詳表 15、霧峰附圖 7)，提請大會審議。</p> <p>五、面積更正：大里變 11 案「公兒 17 用地」原計畫面積(公展版)誤植，爰修正面積為 0.21 公頃，提請大會確認。</p> <p>六、因應本府 107 年 4 月 19 日公告發布實施之「臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫案」，業完成大里、太平、霧峰行政區內都市計畫區整併及主要計畫與細部計畫拆離作業，爰本計畫內容相關格式配合調整，調整對照內容詳參附件二。</p>
市 都 委 會 決 議	

表 1 大里都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議								
		原計畫(面積)	新計畫(面積)												
1	崇光國小西北側之「公兒 11」用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒 11) (0.10 公頃)	住宅區 (0.10 公頃) 附帶條件(附 2)： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	考量「公兒 11」用地劃設已逾 40 年未開闢，且周邊已有國興公園、崇光國小運動場等休憩空間可涵蓋「公兒 11」用地之服務範圍；為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，故依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	大里整開區一	修正通過。 修正內容： (詳大里附圖 1)									
						<table border="1"> <thead> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒 11) (0.10 公頃)</td> <td>住宅區 (0.10 公頃) 附帶條件 (附 2)： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。</td> </tr> <tr> <td>人行步道用地 (0.03 公頃)</td> <td>道路用地 (0.03 公頃) 附帶條件 (附 2)： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。</td> </tr> <tr> <td>人行步道用地 (0.02 公頃)</td> <td>道路用地 (0.02 公頃)</td> </tr> </tbody> </table>	原計畫	新計畫	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒 11) (0.10 公頃)	住宅區 (0.10 公頃) 附帶條件 (附 2)： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	人行步道用地 (0.03 公頃)	道路用地 (0.03 公頃) 附帶條件 (附 2)： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	人行步道用地 (0.02 公頃)	道路用地 (0.02 公頃)	
原計畫	新計畫														
鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒 11) (0.10 公頃)	住宅區 (0.10 公頃) 附帶條件 (附 2)： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。														
人行步道用地 (0.03 公頃)	道路用地 (0.03 公頃) 附帶條件 (附 2)： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。														
人行步道用地 (0.02 公頃)	道路用地 (0.02 公頃)														
						理由： 1. 納入周邊未開闢「人行步道用地」，一併納入跨區市地重劃整體開發。 2. 為避免住宅區之建築基地因單側鄰接人行步道，受到不得留設停車空間之限制，故變更鄰接住宅區之「人行步道用地」為「道路用地」，另考量車輛通行之順暢性，建議於財務可行之下，將其餘南段「人行步道用地」一併變更為「道路用地」。									
2	私立大明中學用地	學校用地 (大明中學) (2.75 公頃)	文教區 (2.75 公頃)	「大明中學」用地現況已開闢使用，惟考量其屬私立學校性質，非屬公共設施範疇，為符合實際使用，故變更為文教區，免予回饋。		照案通過。									
3	大明中學東側之「公兒 7」用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒 7)	住宅區 (0.27 公頃) 附帶條件(附 2)： 應以跨區市地重	考量「公兒 7」用地劃設已逾 40 年未開闢，且周邊已有烏竹圍公園、日新河濱公園等休	大里整開	照案通過。									

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議
		原計畫(面積)	新計畫(面積)				
		(0.27 公頃)	劃方式辦理整體開發。	憩空間可涵蓋「公兒7」用地之服務範圍；為維護私有土地所有權人權益，故依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	區一		
4	大明中學東側之「油1」用地 (中油南門橋站)	加油站用地 (油1) (0.19 公頃)	加油站專用區 (0.19 公頃)	為配合「國家資產管理委員會」有關國營事業民營化相關政策，「油1」用地現況已開闢為加油站使用部分，已非屬公共設施用地性質，故變更為加油站專用區；變更後使用強度及使用項目維持原加油站用地之規定。		照案通過。	
5	崇光國小東側之「市2」用地	市場用地 (市2) (0.24 公頃)	市場用地 (市2) (0.24 公頃) 附帶條件(附5)：得依「臺中市轄區內都市計畫(不包括臺中市都市計畫及臺中港特定區計畫)私有未開闢市場用地變更處理及回饋原則」辦理。	1. 「市2」用地屬未開闢之私有市場用地，考量市場土地使用性質較為彈性，且可依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請使用，故維持市場用地。 2. 「市2」用地西側道路已開闢，出入通行無虞，且周邊發展成熟具開發潛力，考量現況使用已具市場功能，若納入市地重劃，恐影響土地分配，故增訂附帶條件規定，鼓勵土地所有權人自行整合申請變更及開發利用。		照案通過。	
6	內新國小北側之「公兒8」用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒8) (0.33 公頃)	住宅區 (0.33 公頃) 附帶條件(附2)：應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	考量「公兒8」用地劃設已逾40年未開闢，因座落於計畫區邊界，周邊未發展，且鄰近內新國小運動場可替代其休憩服務功能；為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，故參考鄰近分區附帶條件變更為住宅區，併同周邊未	大里整開區一	照案通過。	

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議				
		原計畫(面積)	新計畫(面積)								
				開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。							
7	光榮國中北側之「公兒9」用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒9) (0.16公頃)	住宅區 (0.16公頃) 附帶條件(附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	1. 考量「公兒9」用地劃設已逾40年未開闢，且光榮國中運動場及「公兒22」等休憩空間可涵蓋「公兒9」用地之服務範圍；為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，故依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 2. 「公兒9」用地內現況供道路使用部分，於市地重劃後仍應維持通行功能。	大里整開區一	修正通過。 修正內容： (詳大里附圖2)					
						<table border="1"> <thead> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒9) (0.16公頃)</td> <td>住宅區 (0.09公頃) 廣場用地 (0.07公頃) 附帶條件 (附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。</td> </tr> </tbody> </table>	原計畫	新計畫	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒9) (0.16公頃)	住宅區 (0.09公頃) 廣場用地 (0.07公頃) 附帶條件 (附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	
原計畫	新計畫										
鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒9) (0.16公頃)	住宅區 (0.09公頃) 廣場用地 (0.07公頃) 附帶條件 (附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。										
						理由： 1. 本府地政局於107年7月31日本計畫第5次專案小組會上表示：「依市地重劃實施辦法第28條規定：『重劃前供公共通行之既成巷道或私設巷道應予保留者，視為增設巷道』，故建議整體開發區內納入分配可建築土地範圍內之既成道路，應規劃為道路用地或適宜之公共設施用地」，先予敘明。 2. 「公兒9」用地範圍內因既成道路(德芳路一段80巷)貫穿，考量該道路須維持通行使用，並配合前開地政局意見，爰將該道路及其南側土地附帶條件變更為廣場用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。					
8	內心國小西南側之	鄰里公園兼兒童遊樂場	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	考量「公兒10」所在地區公園、綠地等公共	大里	照案通過。					

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議
		原計畫(面積)	新計畫(面積)				
	「公兒10」用地	用地 (公兒10) (0.44公頃)	(公兒10) (0.44公頃) 附帶條件(附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	開放空間劃設面積不足,且缺乏替代性休憩空間;為提升地區生活品質,並加速取得公共設施用地,故維持原計畫,併周邊未開闢之公共設施用地,以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	整開區一		
9	大里第一市場及大里圖書館德芳分館北側之「停3」用地	停車場用地 (停3) (0.13公頃)	停車場用地 (停3) (0.13公頃) 附帶條件(附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	考量「停3」用地緊鄰市場及圖書館,經主管機關表示仍有使用需求,故維持原計畫;為加速取得公共設施用地,併周邊未開闢之公共設施用地,以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	大里整開區一	照案通過。	
10	立人高中用地	學校用地 (立人高中) (2.22公頃)	文教區 (2.22公頃)	「立人高中」用地現況已開闢使用,惟考量其屬私立學校性質,非屬公共設施範疇,為符合實際使用,故變更為文教區,免予回饋。		照案通過。	
11	大里運動公園東側之「公兒17」用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒17) (0.26公頃)	住宅區 (0.26公頃) 附帶條件(附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	考量「公兒17」用地劃設已逾40年未開闢,且周邊已有大里運動公園、臺中兒童藝術館、及大元國小運動場等休憩空間可涵蓋「公兒17」用地之服務範圍;為維護私有土地所有權人權益,並提高土地利用效益,故依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區,併同周邊未開闢公共設施用地,以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	大里整開區一	修正通過。 修正內容: (詳大里附圖3)	

原計畫	新計畫
鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (公兒17) (0.26公頃)	住宅區 (0.26公頃) 附帶條件 (附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。
道路用地 (0.02公頃)	道路用地 (0.02公頃) 附帶條件 (附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。

理由：
考量「公兒17」用地西側計畫道路尚未開闢，配合「公兒17」用地變更為住宅區後出入通行需要，故以西側未開闢計畫道路中心線為界納入整體

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議
		原計畫(面積)	新計畫(面積)				
						開發。	
12	大新街與長興一街交叉口東南側之「市4」用地	市場用地(市4) (0.22公頃)	市場用地(市4) (0.22公頃) 附帶條件(附4): 劃定本地區為「都市更新地區」,將來得以都市更新方式辦理再發展。	「市4」用地屬已開闢之私有市場用地,現況已興建住宅使用,故維持市場用地,並劃定為都市更新地區,未來若有都市更新需求,再由土地所有權人自行整合開發意願後,另案辦理都市計畫變更及整體開發。		修正通過。 修正內容: 變更理由有關「現況已興建住宅使用」一節,修正為「現況已興建使用」。	
13	國光路一段東側之「油2」用地 (中油金達站)	加油站用地(油2) (0.11公頃)	加油站專用區(0.11公頃)	為配合「國家資產管理委員會」有關國營事業民營化相關政策,「油2」用地現況已開闢為加油站使用部分,已非屬公共設施用地性質,故變更為加油站專用區;變更後使用強度及使用項目維持原加油站用地之規定。		照案通過。	
14	國光路一段西側之「油3」用地 (山隆大里站)	加油站用地(油3) (0.11公頃)	加油站專用區(0.11公頃)	為配合「國家資產管理委員會」有關國營事業民營化相關政策,「油3」用地現況已開闢為加油站使用部分,已非屬公共設施用地性質,故變更為加油站專用區;變更後使用強度及使用項目維持原加油站用地之規定。		照案通過。	

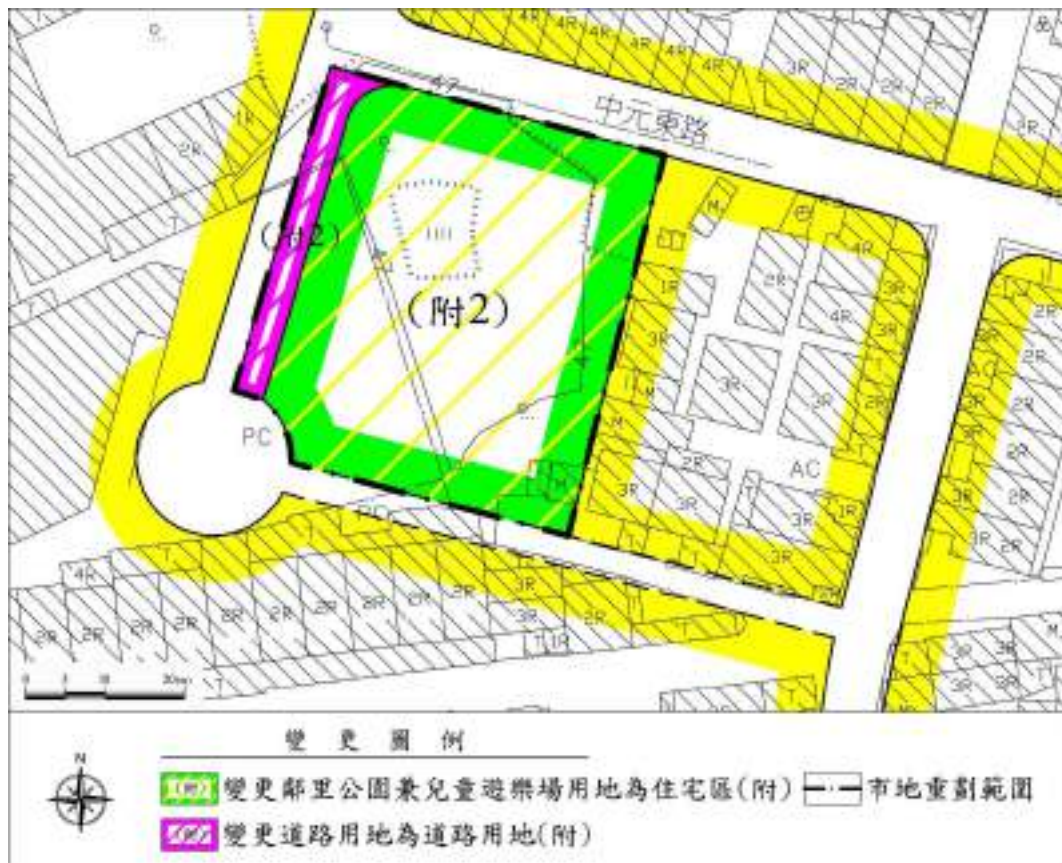
註：表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。



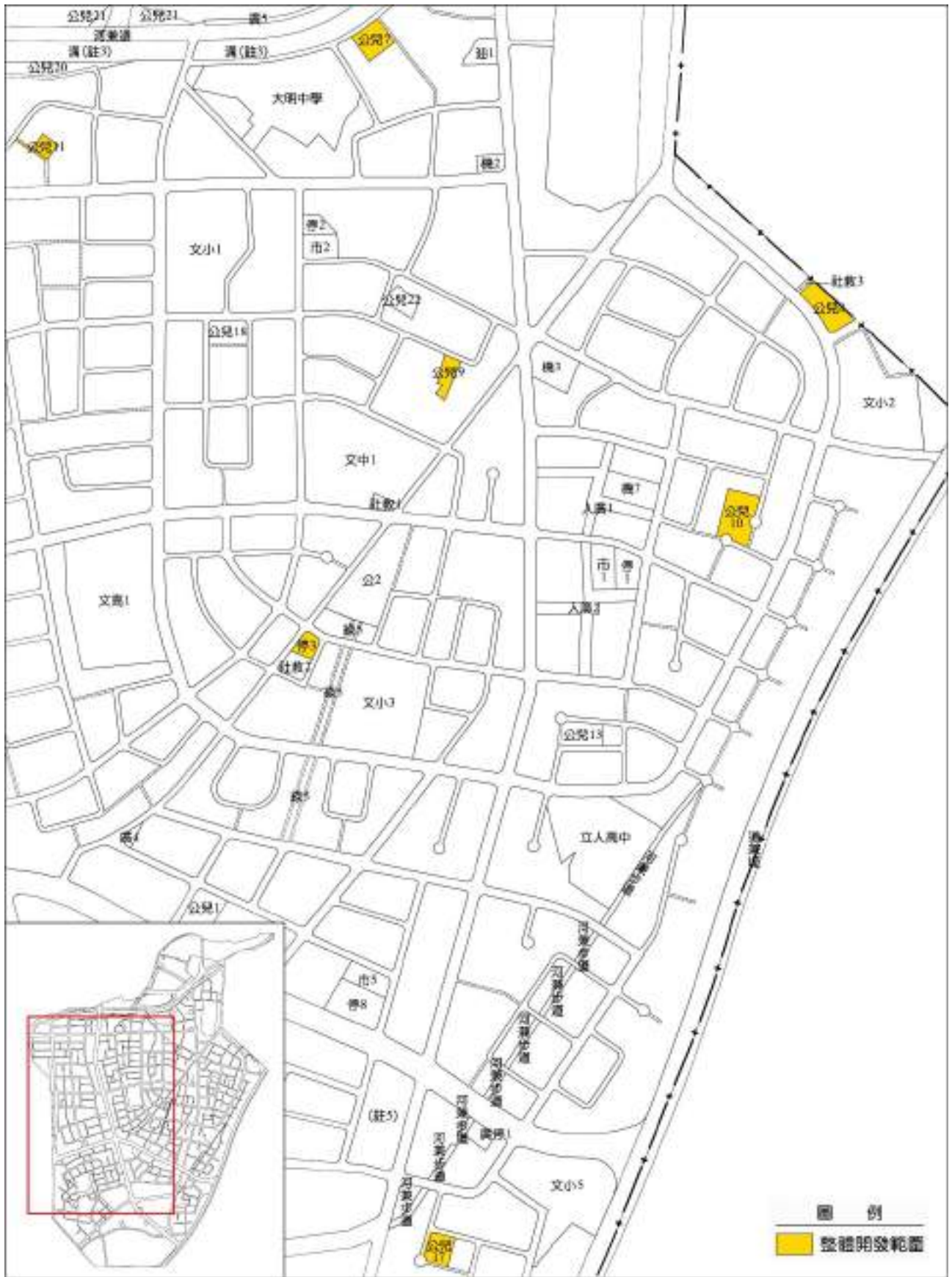
大里附圖 1 大里都市計畫變 1 案變更計畫示意圖 (依專案小組意見修正)



大里附圖 2 大里都市計畫變 7 案變更計畫示意圖 (依專案小組意見修正)



大里附圖 3 大里都市計畫變 11 案變更計畫示意圖 (依專案小組意見修正)



大里附圖 4 大里都市計畫（整開區一）範圍示意圖（依專案小組意見修正）

表 2 大里都市計畫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	專案小組建議意見	市都委會決議
1	朱彥聰	大里區中興段 304、305、306-5 地號等 3 筆土地 國光路一段 88 號 (大里變 13 案油 2 用地)	1. 針對旨案「大里都市計畫變 13 案變更內容」提出異議。 2. 陳情地點現為加油站用地(油二用地)，現已不適合作加油站使用，故不應變更為加油站專用區。 3. 陳情地點原屬工業區，經主管機關於 80 年 8 月 24 日變更為加油站用地(詳該大里都市計畫變更內容明細表第二十四案)，應恢復原計畫。	建議變更加油站用地(油二用地)為工業區，恢復原計畫。	未便採納。 理由： 現況作加油站使用，倘恢復工業區，涉及工業區街廓內供公共服務設施及公用事業設施總量限制，恐影響現況使用；考量現況仍為加油站使用，故變更為加油站專用區，倘後續有其他使用需求，應先依「土壤及地下水污染防治法」規定申請核准後，再另循程序辦理變更。	
2	曾劉貴美	大里區崇光段 247、248 地號 新仁路 3 段 118 號 (大里變 5 案市 2 用地)	因隔著新仁路三段，現在市場實際營運及將來新市場興建都沒有連接在一起。	保留原建築物，1 樓作市場，2 樓及 3 樓作停車場。	酌予採納。 理由： 1. 依據本案訂定「市場用地檢討變更作業原則」，私有未開闢市場用地仍維持市場用地，後續得由土地所有權人自行整合開發。 2. 經查，大里區崇光段 215 建號座落於大里區崇光段 247、248 地號，於民國 62 年 1 月 8 日建築完成，為大里都市計畫發布實施前已完成之合法建築物，符合本案免回饋條件，建議前開市場用地原則增訂免予回饋條件通案性規定。	
3	林國棟、黃貞月、何美	大里區東榮段 171、174、	陳情人土地座落臺中市大里區東榮段 171 地號、174 地號、177 地號、	懇請 貴局同意一併重新檢討。	未便採納。 理由： 1. 東榮段 174 地號	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
	慧、何鎮江、謝居明、亞江企業有限公司	177、178 等地號 (大里變 3 案公兒 7 用地)	178 地號。		位於公兒 7 用地範圍，已變更為住宅區，納入跨區市地重劃整體開發。 2.東榮段 177、178 地號等 2 筆土地位於住宅區，171 地號位於人行步道用地，現況可供通行使用，依內政部頒訂「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，住宅區及系統性公共設施用地原則上不納入本次專案通盤檢討範疇。	

表 3 大里都市計畫專案小組審查後逾期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	市府研析意見	市都委會決議
逾 1	李金福	大里區北新段 726、727、728、729 地號等 4 筆土地 (大里變 1 案公兒 11 用地)	該地號空地原在大里都市計畫內規劃為公園用地，但經數十年未徵收處理，造成人民土地閒置浪費。	1.速解編還地於民 2.同意土地所有權人依都市計畫法第五十條第三項規定申請停車場臨時建築之使用。	建議部分採納。 理由： 1.本府刻依內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定檢討研議，惟經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地辦理跨區整體開發。 2.有關「申請停車場臨時建築使用」部分，得依有關規定申請辦理。	
逾 2	紳貿實業股份有限公司	大里區中興段 304、305、306-5 地號等 3 筆土地 (大里變 13 案油 2 用地)	1.針對旨案「大里都市計畫變 13 案變更內容」提出異議。 2.陳情地點現為加油站用地(油 2 用地)，現已不適合作加油站使用，故不應變更為加油站專用區。 3.陳情地點原屬工業區，經主管機關於 80 年 8 月 24 日變更為加油站用地(詳該大里都市計畫書變更內容明細表第 24 案)，應回復原計畫。	建議變更加油站用地(油二用地)為工業區，恢復原計畫。	建議未便採納。 理由： 1.經查，「油 2」用地於民國 62 年擬定時為工業區，惟於民國 80 年「大里都市計畫(第二次通盤檢討)」為配合實際需要，由工業區變更為加油站用地。 2.加油站用地之檢討變更係參酌 103 年 6 月「臺中市都市計畫加油	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
					<p>站用地專案通盤檢討」公開展覽草案之檢討變更方案，納入本案進行檢討變更；其中，現況已開闢作加油站使用之加油站用地，因非屬公共設施保留地範疇，故依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 29 條規定，已民營化之公用事業機構用地應配合實際需求，予以檢討變更。因此，本案將原大里都市計畫「油 2」用地參酌現況使用情形變更為「加油站專用區」(案列變 13 案)；考量其變更後使用強度及使用項目維持原加油站用地之規定，故免予回饋。</p> <p>3. 考量「油 2」用地非屬公共設施保留地，故建議本案納入辦理中之「大里都市計畫通盤檢討案」檢討。</p>	

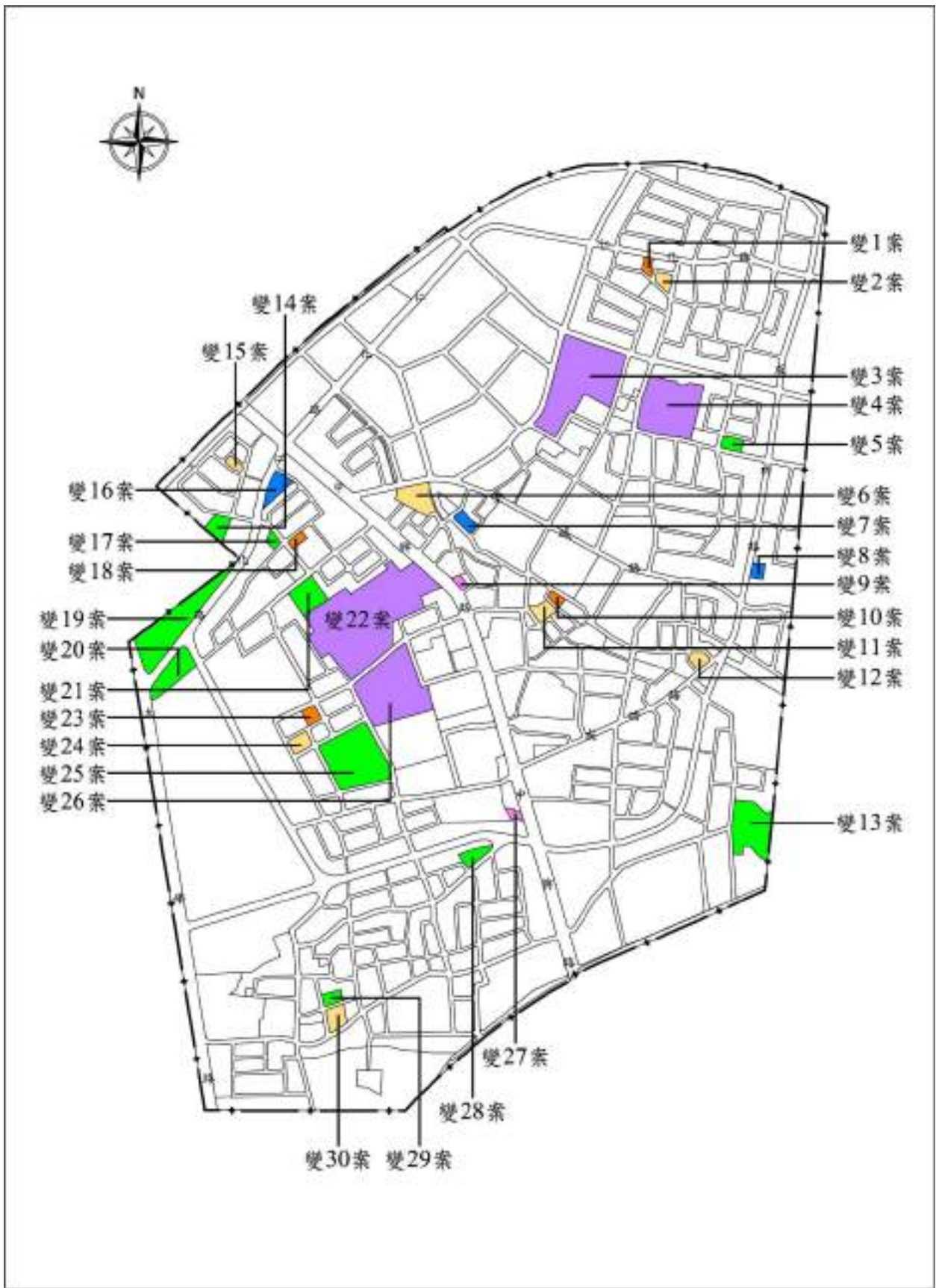


圖 2 大里（草湖地區）都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）變更位置示意圖

表 4 大里（草湖地區）都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議						
		原計畫(面積)	新計畫(面積)										
1	文化公園西北側之「停7」用地	停車場用地 (停7) (0.10公頃)	停車場用地 (停7) (0.10公頃) 附帶條件(附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	考量「停7」用地緊鄰商業區及住宅區,經主管機關表示仍有使用需求,故維持原計畫;為加速取得公共設施用地,併同周邊未開闢公共設施用地,以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	大里草湖整開區一	照案通過。							
2	文化公園北側之「市7」用地	市場用地 (市7) (0.17公頃)	商業區 (0.17公頃) 附帶條件(附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	考量「市7」用地劃設已逾35年未開闢,且皆為私有地,經主管機關表示已無使用需求;為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益,故參考鄰近分區附帶條件變更為商業區,併同周邊未開闢道路及公共設施用地,以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	大里草湖整開區一	修正通過。 修正內容: (詳草湖附圖1)							
		道路用地 (0.02公頃)	道路用地 (0.02公頃) 附帶條件(附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	考量「市7」用地南側計畫道路尚未開闢,配合「市7」用地變更為商業區後出入通行需要,故以南側未開闢計畫道路中心線為界納入整體開發。									
						<table border="1"> <thead> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>市場用地 (市7) (0.17公頃)</td> <td>商業區 (0.17公頃) 附帶條件 (附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。</td> </tr> <tr> <td>道路用地 (0.05公頃)</td> <td>道路用地 (0.05公頃) 附帶條件 (附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。</td> </tr> </tbody> </table>	原計畫	新計畫	市場用地 (市7) (0.17公頃)	商業區 (0.17公頃) 附帶條件 (附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	道路用地 (0.05公頃)	道路用地 (0.05公頃) 附帶條件 (附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	
原計畫	新計畫												
市場用地 (市7) (0.17公頃)	商業區 (0.17公頃) 附帶條件 (附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。												
道路用地 (0.05公頃)	道路用地 (0.05公頃) 附帶條件 (附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。												
						理由: 考量「市7」用地變更為商業區後出入通行需要,且草湖整開區一財務尚有餘裕,將北側及西側未開闢計畫道路以道路中心線為界一併納入整體開發範圍。							
3	「文中1」用地成功國中西南側 (學校用地變更範圍:向學段1357、1358、1359及武德段386、387、388、389、	學校用地 (文中1) (0.47公頃)	住宅區 (0.40公頃) 道路用地 (0.07公頃) 附帶條件(附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	1.「文中1」用地開闢使用部分已達「國民中小學設備基準」之校地面積標準(即國民中學每校面積不得少於2.5公頃),且經教育主管機關表示未開闢部分已無使用需求;為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益,故參考鄰近分區附帶條件變更為住宅區,併同周邊未開闢公	大里草湖整開區一	照案通過。							

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議				
		原計畫(面積)	新計畫(面積)								
	390、395、984 地號等 10 筆土地)			共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 2. 考量「文中 1」變更為住宅區後北側出入通行需要，故變更部分文中用地為 10M 道路用地，以延伸 B-II-63 計畫道路至慈德路。							
		道路用地 (0.14 公頃)	道路用地 (0.14 公頃) 附帶條件(附 2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	考量「文中 1」用地周邊計畫道路尚未開闢，配合「文中 1」用地變更為住宅區後出入通行需要，故以周邊未開闢計畫道路中心線為界納入整體開發。							
4	「文小 3」用地塗城國小南側(變更範圍：1294、1300、1301、1302、1303、1305 地號等 6 筆土地)	學校用地 (文小 3) (0.12 公頃)	學校用地 (文小 3) (0.12 公頃) 附帶條件(附 2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	「文小 3」用地現況已開闢為塗城國小使用，惟其南側尚有部分土地未取得，因該土地畸零分散，且經教育局表示未開闢部分仍有使用需求，故維持原計畫，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	大里草湖整開區一	修正通過。 修正內容： (詳草湖附圖 2)					
						<table border="1"> <thead> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>學校用地 (文小 3) (0.12 公頃)</td> <td>商業區 (0.05 公頃) 學校用地 (0.07 公頃) 附帶條件 (附 2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。</td> </tr> </tbody> </table>	原計畫	新計畫	學校用地 (文小 3) (0.12 公頃)	商業區 (0.05 公頃) 學校用地 (0.07 公頃) 附帶條件 (附 2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	
原計畫	新計畫										
學校用地 (文小 3) (0.12 公頃)	商業區 (0.05 公頃) 學校用地 (0.07 公頃) 附帶條件 (附 2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。										
						變更範圍東側區塊(向學段 1294 地號)請就方整範圍變更為商業區，一併納入跨區市地重劃整體開發，上開地號其餘土地與同段 1300、1301、1302、1303、1305 地號等 5 筆土地維持公展方案，變更學校用地(附 2)。 理由： 1. 依據 105 年 12 月 27 日中市教小字第 1050105366 號函意見，「文小 3」用地未取得私有土地已無使用需求。 2. 在維持學校用地完整範圍前提下，考					

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議				
		原計畫(面積)	新計畫(面積)								
						量向學段 1294 地號面積約 889.9 平方公尺，以方整範圍部分變更為商業區得增加土地利用效益，且能增加開發可行性，故依毗鄰分區變更為商業區，一併納入跨區市地重劃整體開發。					
5	塗城國小東側之「兒 12」用地	兒童遊樂場用地 (兒 12) (0.18 公頃)	住宅區 (0.18 公頃) 附帶條件(附 2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	考量「兒 12」用地劃設已逾 35 年未開闢使用，且周邊已有塗城國小運動場可替代其服務功能；為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，故依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	大里草湖整開區一	修正通過。 修正內容： (詳草湖附圖 3) <table border="1"> <thead> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>兒童遊樂場用地 (兒 12) (0.18 公頃)</td> <td>住宅區 (0.08 公頃) 兒童遊樂場用地 (兒 12) (0.10 公頃) 附帶條件 (附 2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。</td> </tr> </tbody> </table>	原計畫	新計畫	兒童遊樂場用地 (兒 12) (0.18 公頃)	住宅區 (0.08 公頃) 兒童遊樂場用地 (兒 12) (0.10 公頃) 附帶條件 (附 2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	
原計畫	新計畫										
兒童遊樂場用地 (兒 12) (0.18 公頃)	住宅區 (0.08 公頃) 兒童遊樂場用地 (兒 12) (0.10 公頃) 附帶條件 (附 2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。										
6	青年高中東北側之「市 6」用地 (泰興市場)	市場用地 (市 6) (0.55 公頃)	市場用地 (市 6) (0.55 公頃) 附帶條件(附 4): 劃定本地區為「都市更新地區」，將來得以都市更新方式辦理再發展。	「市 6」用地屬已開闢之私有市場用地，現況已興建作市場及店鋪使用，故維持市場用地，並劃定為都市更新地區，未來若有都市更新需求，再由土地所有權人自行整合開發意願後，另案辦理都市計畫變更及整體開發。		修正通過。 修正內容： 變更理由有關「已興建作市場及店鋪使用」一節，修正為「現況已興建使用」。					
7	「機 5」用地金城活動中心 (變更範圍：金城段 350、351)	機關用地 (機 5) (0.00 公頃) (6 m ²)	住宅區 (0.00 公頃) (6 m ²) 附帶條件(附 3): 應依本案訂定	「機 5」用地內之公有地部分現況已開闢供金城活動中心使用，其北側尚有一小部分私有地與鄰地為相同所有權人，由於現況已興建作住宅使		修正通過。 修正內容： (詳草湖附圖 4) 刪除附帶條件規定。 理由：					

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議
		原計畫(面積)	新計畫(面積)				
	地號等 2 筆土地)		之變更回饋原則完成回饋後，始得依所在都市計畫土地使用分區管制規定申請建築。	用，故依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區，以繳納代金方式辦理回饋。		依規劃單位說明變更範圍內為都市計畫發布實施前之合法建築，符合本案免回饋條件，故變更為住宅區，免予回饋。	
8	921 紀念公園北側之「機 9」用地 (變更範圍：仁城段 1306-13、1306-14、1306-15、1322、1339 地號等 5 筆土地)	機關用地 (機 9) (0.00 公頃) (17 m ²)	住宅區 (0.00 公頃) (17 m ²)	「機 9」用地係於本計畫第二次通盤檢討時，考量現況為空地且屬國有土地，由住宅區變更為機關用地。因該用地範圍東側、南側邊界仍有部分私有土地，係屬書圖不符問題，故參酌原計畫變更意旨，將私有土地變更恢復為住宅區，免予回饋。		修正通過。 修正內容： 北側仁城段 1415 地號部分屬機關用地範圍土地一併變更為住宅區。 理由： 經查，「機 9」用地內北側尚有私有土地，參酌原計畫變更意旨係依國有土地變更，故該私有土地一併變更恢復為住宅區，免予回饋。	
9	青年高中東側之「油 1」用地(統一精工加油站)	加油站用地 (油 1) (0.08 公頃)	加油站專用區 (0.08 公頃)	配合「國家資產管理委員會」有關國營事業民營化相關政策，「油 1」用地現況已開闢為加油站使用部分，已非屬公共設施用地性質，故變更為加油站專用區；變更後使用強度及使用項目維持原加油站用地之規定。		照案通過。	
10	財政部印刷廠東北側之「停 5」用地	停車場用地 (停 5) (0.10 公頃)	停車場用地 (停 5) (0.10 公頃) 附帶條件(附 2)：應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	考量「停 5」用地緊鄰商業區、住宅區及工業區，經主管機關表示仍有使用需求，故維持原計畫，為加速取得公共設施用地，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	大里草湖整開區一	照案通過。	
11	財政部印刷廠東北側之「市 5」用地	市場用地 (市 5) (0.22 公頃)	市場用地 (市 5) (0.22 公頃) 附帶條件(附 4)：劃定本地區為「都市更新地區」，將來得以都市更新方式辦理再發展。	「市 5」用地屬已開闢之私有市場用地，現況已興建住宅使用，故維持市場用地，並劃定為都市更新地區，未來若有都市更新需求，再由土地所有權人自行整合開發意願後，另案辦理都市計畫變更及整體開發。		修正通過。 修正內容： 變更理由有關「已興建住宅使用」一節，修正為「現況已興建使用」。	
12	瑞城國小	市場用地	社會福利設施	「市 4」用地全屬公有土		照案通過。	

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議
		原計畫(面積)	新計畫(面積)				
	西北側之「市4」用地	(市4) (0.16公頃)	用地 (0.16公頃)	地,因用地主管機關表示已無使用需求,故建議保留作為公共設施使用。為挹注草湖地區社會住宅用地,俾利臺中市政府社會住宅政策之推行,故變更為社會福利設施用地,專供興建社會住宅或其他社會福利設施使用;其使用強度維持原市場用地之規定。			
13	瑞城國小南側之「公3」用地	公園用地 (公3) (1.21公頃)	住宅區 (1.21公頃) 附帶條件(附1): 應另行擬定細部計畫,劃設必要之公共設施用地,以市地重劃方式辦理整體開發。	1.「公3」用地劃設已逾35年未開闢,且周邊已有瑞城國小運動場、瑞和公園等休憩空間可涵蓋「公3」用地之服務範圍;為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益,故依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區,以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 2.考量變更為可建築用地面積大於1公頃,故應另行擬定細部計畫,劃設必要之公共設施用地,併同周邊未開闢公共設施用地,以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 3.「公3」用地部分東側土地原為公墓使用,擬定細部計畫時應盡量利用公有土地規劃公園、綠地等使用。	大里草湖整開區一	照案通過。	
14	垂統街與國保街交叉口西南側之「兒1」用地	兒童遊樂場用地 (兒1) (0.28公頃)	住宅區 (0.28公頃) 附帶條件(附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	考量「兒1」用地劃設已逾35年未開闢使用,且周邊已有長春兒童公園可涵蓋「兒1」用地之服務範圍;為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益,故依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區,併同周邊未開闢公共設施用地,以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	大里草湖整開區一	照案通過。	
15	國寶街與	市場用地	市場用地	「市1」用地現況為使用		修正通過。	

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議
		原計畫(面積)	新計畫(面積)				
	國寶街 36 巷交叉口西北側之「市 1」用地	(市 1) (0.10 公頃)	(市 1) (0.10 公頃) 附帶條件(附 4): 劃定本地區為「都市更新地區」,將來得以都市更新方式辦理再發展。	中之住宅社區大樓,故維持市場用地,並劃定為都市更新地區,未來若有都市更新需求,再由土地所有權人自行整合開發意願後,另案辦理都市計畫變更及整體開發。		修正內容: 變更理由有關「現況為使用中之住宅社區大樓」一節,修正為「現況已興建使用」。	
16	仁化路與德昌街交叉口東南側之「機 1」用地	機關用地 (機 1) (0.34 公頃)	住宅區 (0.34 公頃) 附帶條件(附 2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	考量「機 1」用地劃設已逾 35 年未開闢使用,且經指定用途主管機關表示無使用需求;為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益,故依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區,併同周邊未開闢公共設施用地,以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	大里草湖整開區二	照案通過。	
17	長春兒童公園西南側之「兒 3」用地	兒童遊樂場用地 (兒 3) (0.11 公頃)	兒童遊樂場用地 (兒 3) (0.11 公頃) 附帶條件(附 2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	考量「兒 3」用地近 65% 為公有土地,為提升地區生活品質,且加速取得公共設施用地,故維持原計畫,併周邊未開闢之公共設施用地,以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	大里草湖整開區二	修正通過。 修正內容: (詳草湖附圖 5)	

原計畫	新計畫
兒童遊樂場用地 (兒 3) (0.11 公頃)	兒童遊樂場用地 (兒 3) (0.09 公頃) 住宅區 (0.02 公頃) 附帶條件 (附 2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。

理由:
參考人 15 案陳情意見,倘「兒 3」用地依原方案開闢,其西南側住宅區恐產生約 214 平方公尺之裡地(長春段 474-2、475-4、475-8 地號),導致該地主後續開發或指定建築線有困難,故附帶條件變更部分「兒 3」用地為住宅區,變更範圍與面積係參考該地主市地重劃後可領回之土

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議				
		原計畫(面積)	新計畫(面積)								
						地面積，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。					
18	長春兒童公園南側之「停1」用地	停車場用地(停1) (0.10公頃)	停車場用地(停1) (0.10公頃) 附帶條件(附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	考量「停1」用地緊鄰住宅區，且高達90%為公有土地，經主管機關表示仍有使用需求，故維持原計畫，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	大里草湖整開區二	照案通過。					
19	仁化路與大峰路交叉口東北側之「公1-1」用地	公園用地(公1-1) (1.10公頃)	農業區(1.10公頃)	考量「公1-1」用地劃設已逾35年未開闢使用，因座落計畫區邊界，周邊未發展，對鄰里公園之需求性較低；為維護私有土地所有權人權益，故就南側完整之公有土地範圍維持原計畫，其餘考量位於計畫區邊界，發展尚未成熟，故變更為農業區。		修正通過。 修正內容： (詳草湖附圖6)					
						<table border="1"> <thead> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園用地(公1-1) (1.75公頃)</td> <td>住宅區(1.75公頃) 附帶條件(附1): 應另行擬定細部計畫，劃設必要之公共設施用地，以市地重劃方式辦理整體開發。</td> </tr> </tbody> </table>	原計畫	新計畫	公園用地(公1-1) (1.75公頃)	住宅區(1.75公頃) 附帶條件(附1): 應另行擬定細部計畫，劃設必要之公共設施用地，以市地重劃方式辦理整體開發。	
原計畫	新計畫										
公園用地(公1-1) (1.75公頃)	住宅區(1.75公頃) 附帶條件(附1): 應另行擬定細部計畫，劃設必要之公共設施用地，以市地重劃方式辦理整體開發。										
						理由： 1.「公1-1」用地劃設已逾35年未開闢，且周邊已有「兒3」用地保留作休憩空間使用，可涵蓋「公1-1」用地之服務範圍；為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，故參考鄰近分區附帶條件變更為住宅區。 2.考量變更為可建築用地面積大於1公頃，應另行擬定細部計畫，劃設必要之公共設施用地，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。					
20	仁化路與	公園用地	農業區	考量「公1-2」用地劃設		修正通過。					

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議						
		原計畫(面積)	新計畫(面積)										
	大峰路交叉口東南側之「公1-2」用地	(公1-2) (0.47公頃)	(0.47公頃)	已逾35年未開闢使用，因座落計畫區邊界，周邊未發展，對鄰里公園之需求性較低；為維護私有土地所有權人權益，故就北側完整之公有土地範圍維持原計畫，其餘依毗鄰分區變更為農業區。		修正內容： (詳草湖附圖7) <table border="1" data-bbox="1125 331 1396 981"> <thead> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園用地 (公1-2) (0.61公頃)</td> <td>住宅區 (0.45公頃) 廣場用地 (0.07公頃) 道路用地 (0.09公頃) 附帶條件 (附2)： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。</td> </tr> <tr> <td>農業區 (12平方公尺)</td> <td>道路用地 (12平方公尺) 附帶條件 (附2)： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。</td> </tr> </tbody> </table> 理由： 1. 「公1-2」用地劃設已逾35年未開闢，且周邊已有「兒3」用地保留作休憩空間使用，可涵蓋「公1-2」用地之服務範圍；為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，故參考附近分區變更為住宅區，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 2. 考量變更為住宅區後出入通行需要，故變更部分「公1-2」用地為8公尺寬道路用地，以銜接長春路，又基於道路安全於農業區土地增設標準截角，並皆以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 3. 「公1-2」用地位處本計畫區西側交通匯流處，為維護路口交通安全並增加	原計畫	新計畫	公園用地 (公1-2) (0.61公頃)	住宅區 (0.45公頃) 廣場用地 (0.07公頃) 道路用地 (0.09公頃) 附帶條件 (附2)： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	農業區 (12平方公尺)	道路用地 (12平方公尺) 附帶條件 (附2)： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	
原計畫	新計畫												
公園用地 (公1-2) (0.61公頃)	住宅區 (0.45公頃) 廣場用地 (0.07公頃) 道路用地 (0.09公頃) 附帶條件 (附2)： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。												
農業區 (12平方公尺)	道路用地 (12平方公尺) 附帶條件 (附2)： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。												

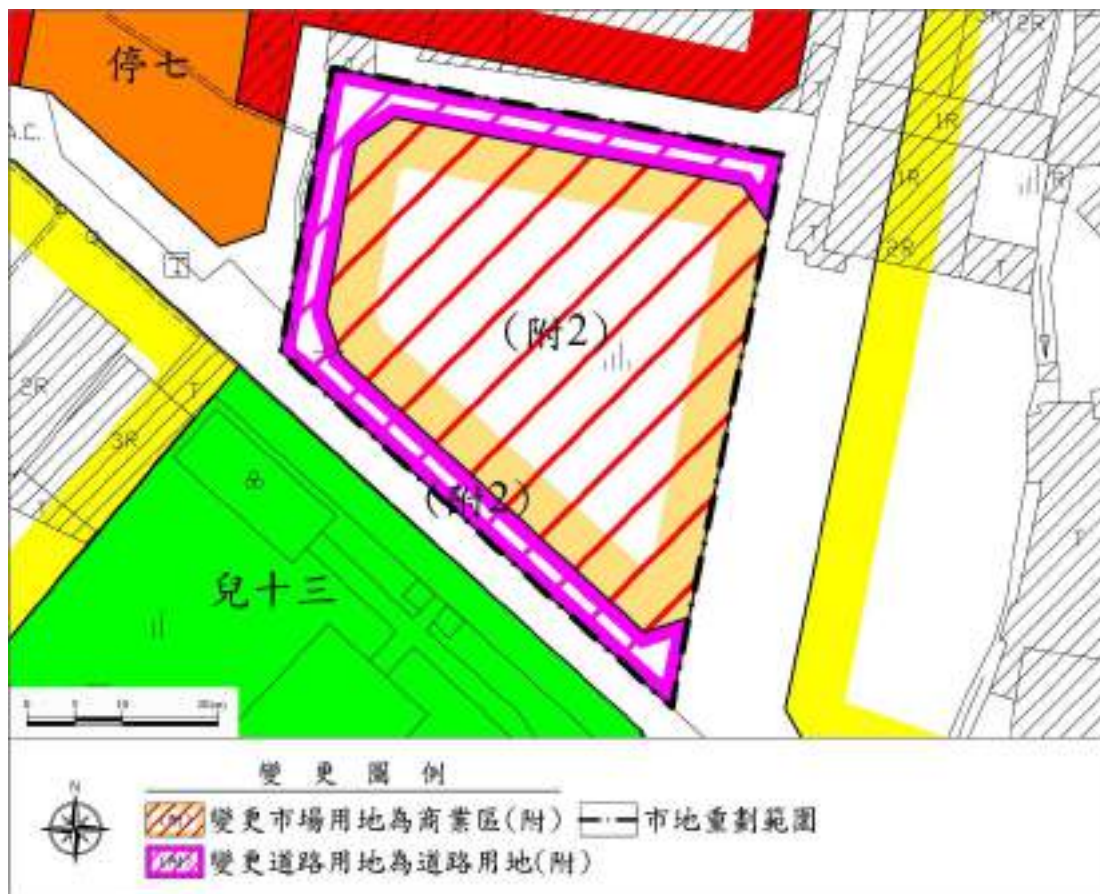
編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議
		原計畫(面積)	新計畫(面積)				
						道路轉彎處通視性，故變更部分「公1-2」用地為廣場用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	
21	青年高中北側之「兒15」用地	兒童遊樂場用地 (兒15) (0.56公頃)	住宅區 (0.32公頃) 兒童遊樂場用地 (兒15) (0.18公頃) 道路用地 (0.06公頃) 附帶條件(附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	1. 考量「兒15」用地劃設已逾35年未開闢使用，且周邊已有長春兒童公園、青年公園及大里菸葉公園等休憩空間可涵蓋「兒15」用地之服務範圍，為增加土地利用效益及整體開發之可行性，應適度調降規模。 2. 考量「兒15」用地範圍完整性，並維持地區休憩機能，故東側部分依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區，西側則維持原計畫，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 3. 考量「兒15」用地變更為住宅區後出入通行需要，故變更部分兒童遊樂場用地為8M道路用地，以連接長春路，並提供住宅區建築出入使用。	大里草湖整開區二	照案通過。	
22	「文高1」用地私立青年高中	學校用地 (文高1) (5.13公頃)	文教區 (4.69公頃) 住宅區 (0.44公頃) 附帶條件(附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	1. 「文高1」用地現況大部分均已開闢為私立青年高中使用，考量其屬私立學校性質，非屬公共設施範疇，為符合實際使用，就青年高中所屬校地範圍變更為文教區。 2. 「文高1」用地東側尚有一般私有土地未開闢作為學校使用，為維護私有土地所有權人權益，故以青年高中東側校區完整範圍為界，依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區，併同	大里草湖整開區二	照案通過。	

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議				
		原計畫(面積)	新計畫(面積)								
				周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。							
23	臺中軟體園區西側之「停2」用地	停車場用地(停2) (0.17公頃)	停車場用地(停2) (0.17公頃) 附帶條件(附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	考量「停2」用地緊鄰商業區及住宅區，經主管機關表示仍有使用需求，故維持原計畫，為加速取得公共設施用地，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	大里草湖整開區二	照案通過。					
24	青年公園西北側之「市2」用地	市場用地(市2) (0.22公頃)	商業區(0.22公頃) 附帶條件(附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	「市2」用地劃設已逾35年未開闢使用，經主管機關表示已無使用需求，為維護私有土地所有權人權益，並提高土地利用效益，故參考鄰近分區附帶條件變更為商業區，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 考量「市2」用地周邊計畫道路尚未開闢，配合「市2」用地變更為商業區後出入通行需要，將東、西、南側未開闢計畫道路以道路中心線為界納入整體開發。	大里草湖整開區二	修正通過。 修正內容： (詳草湖附圖8)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>市場用地(市2) (0.22公頃)</td> <td>市場用地(市2) (0.22公頃) 附帶條件(附5): 得依「臺中市轄區內都市計畫(不包括臺中市都市計畫及臺中港特定區計畫)私有未開闢市場用地變更處理及回饋原則」辦理。</td> </tr> </tbody> </table>	原計畫	新計畫	市場用地(市2) (0.22公頃)	市場用地(市2) (0.22公頃) 附帶條件(附5): 得依「臺中市轄區內都市計畫(不包括臺中市都市計畫及臺中港特定區計畫)私有未開闢市場用地變更處理及回饋原則」辦理。
		原計畫	新計畫								
市場用地(市2) (0.22公頃)	市場用地(市2) (0.22公頃) 附帶條件(附5): 得依「臺中市轄區內都市計畫(不包括臺中市都市計畫及臺中港特定區計畫)私有未開闢市場用地變更處理及回饋原則」辦理。										
道路用地(0.07公頃)	道路用地(0.07公頃) 附帶條件(附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	維持原計畫為市場用地，並修訂附帶條件5，鼓勵土地所有權人自行整合變更申請及開發利用。 理由： 1.配合人22案陳情意見，本府經濟發展局已於106.10.27核准「市2」用地由民間自行規劃申請參與市場用地興建營運擁有(B.O.O.)投資計畫案，故維持市場用地，並增訂附帶條件，得依「臺中市轄區內都市計畫(不包括臺中市都市計畫及臺中港特定區計畫)私有未開									

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議						
		原計畫(面積)	新計畫(面積)										
						<p>關市場用地變更處理及回饋原則」辦理。</p> <p>2.考量「市2」用地周邊道路用地土地權屬皆為公有，且已部分開闢，故剔除「市2」用地周邊道路用地於草湖整開區二範圍外。</p>							
25	「公2」用地青年公園西南側	公園用地 (公2) (1.22公頃)	住宅區 (0.80公頃) 道路用地 (0.17公頃) 公園用地 (公2) (0.25公頃) 附帶條件(附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	<p>1.「公2」用地內東側公有土地現況已開闢為青年公園，其餘未開闢土地因已劃設逾35年，為維護私有土地所有權人權益，應適度調整變更。</p> <p>2.考量「公2」用地範圍完整性，並維持地區休憩服務機能，同時串連長春路115巷道路之連通性，故西側、南側私有土地參考鄰近分區附帶條件變更為住宅區及道路用地，東側維持原計畫，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。</p>	大里草湖整開區二	<p>修正通過。</p> <p>修正內容： (詳草湖附圖9)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園用地 (公2) (1.22公頃)</td> <td>公園用地 (公2) (0.47公頃) 住宅區 (0.58公頃) 道路用地 (0.17公頃) 附帶條件 (附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。</td> </tr> <tr> <td>道路用地 (0.14公頃)</td> <td>道路用地 (0.14公頃) 附帶條件 (附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。</td> </tr> </tbody> </table> <p>「公2」用地南側維持原計畫。</p> <p>理由： 考量草湖整開區二財務尚有餘裕，故「公2」用地南側原擬變更為住宅區部分維持公園用地，一併納入跨區市地重劃整體開發。</p>	原計畫	新計畫	公園用地 (公2) (1.22公頃)	公園用地 (公2) (0.47公頃) 住宅區 (0.58公頃) 道路用地 (0.17公頃) 附帶條件 (附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	道路用地 (0.14公頃)	道路用地 (0.14公頃) 附帶條件 (附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	
原計畫	新計畫												
公園用地 (公2) (1.22公頃)	公園用地 (公2) (0.47公頃) 住宅區 (0.58公頃) 道路用地 (0.17公頃) 附帶條件 (附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。												
道路用地 (0.14公頃)	道路用地 (0.14公頃) 附帶條件 (附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。												
		道路用地 (0.14公頃)	道路用地 (0.14公頃) 附帶條件(附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	考量「公2」用地周邊計畫道路尚未開闢，配合「公2」用地變更為住宅區後出入通行需要，故以周邊未開闢計畫道路中心線為界納入整體開發。									
26	青年高中南側之「文中2」用地	學校用地 (文中2) (0.81公頃)	學校用地 (文中2) (0.21公頃) 住宅區 (0.60公頃) 附帶條件(附2):	<p>1.「文中2」用地劃設已逾35年未開闢使用，其中近70%為公有土地，考量該地區仍有國民中學需求，故公有地部分維持原計畫。</p> <p>2.西北側未開闢之私有</p>	大里草湖整開區	照案通過。							

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議
		原計畫(面積)	新計畫(面積)				
			應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	地經教育局表示已無使用需求，為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，故依適當範圍附帶條件變更為住宅區，其餘併東側公有地保留作為文中用地使用。 3.本案變更範圍併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	二		
27	臺中軟體園區南側之「油2」用地 (中油東湖站)	加油站用地 (油2) (0.09公頃)	加油站專用區 (0.09公頃)	配合「國家資產管理委員會」有關國營事業民營化相關政策，「油2」用地現況已開闢為加油站使用部分，已非屬公共設施用地性質，故變更為加油站專用區；變更後使用強度及使用項目維持原加油站用地之規定。		照案通過。	
28	臺中軟體園區南側之「兒7」用地	兒童遊樂場用地 (兒7) (0.25公頃)	兒童遊樂場用地 (兒7) (0.25公頃) 附帶條件(附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	考量「兒7」用地周邊並無相關替代性休憩空間，為提升地區生活品質，且加速取得公共設施用地，故維持原計畫，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	大里草湖整開區二	照案通過。	
29	草湖路196巷南側之「兒6」用地	兒童遊樂場用地 (兒6) (0.15公頃)	住宅區 (0.15公頃) 附帶條件(附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	考量「兒6」用地劃設已逾35年未開闢使用，且周邊已有「兒4」用地、「兒5」用地等休憩空間可涵蓋「兒6」用地之服務範圍；為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，故依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	大里草湖整開區二	照案通過。	
		道路用地 (0.04公頃)	道路用地 (0.04公頃) 附帶條件(附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	考量「兒6」用地西側與南側計畫道路尚未開闢，配合「兒6」用地變更為住宅區後出入通行需要，故以西側與南側未開闢計畫道路中心線為界納入整體開發。			

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議
		原計畫(面積)	新計畫(面積)				
30	東南路與東南路270巷交叉口西北側之「市3」用地	市場用地 (市3) (0.27公頃)	商業區 (0.27公頃) 附帶條件(附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	考量「市3」用地劃設已逾35年未開闢,且皆為私有地,經主管機關表示已無使用需求;為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益,故依毗鄰分區附帶條件變更為商業區,併同周邊未開闢道路及公共設施用地,以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	大里草湖整開區二	照案通過。	
		道路用地 (0.05公頃)	道路用地 (0.05公頃) 附帶條件(附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。				



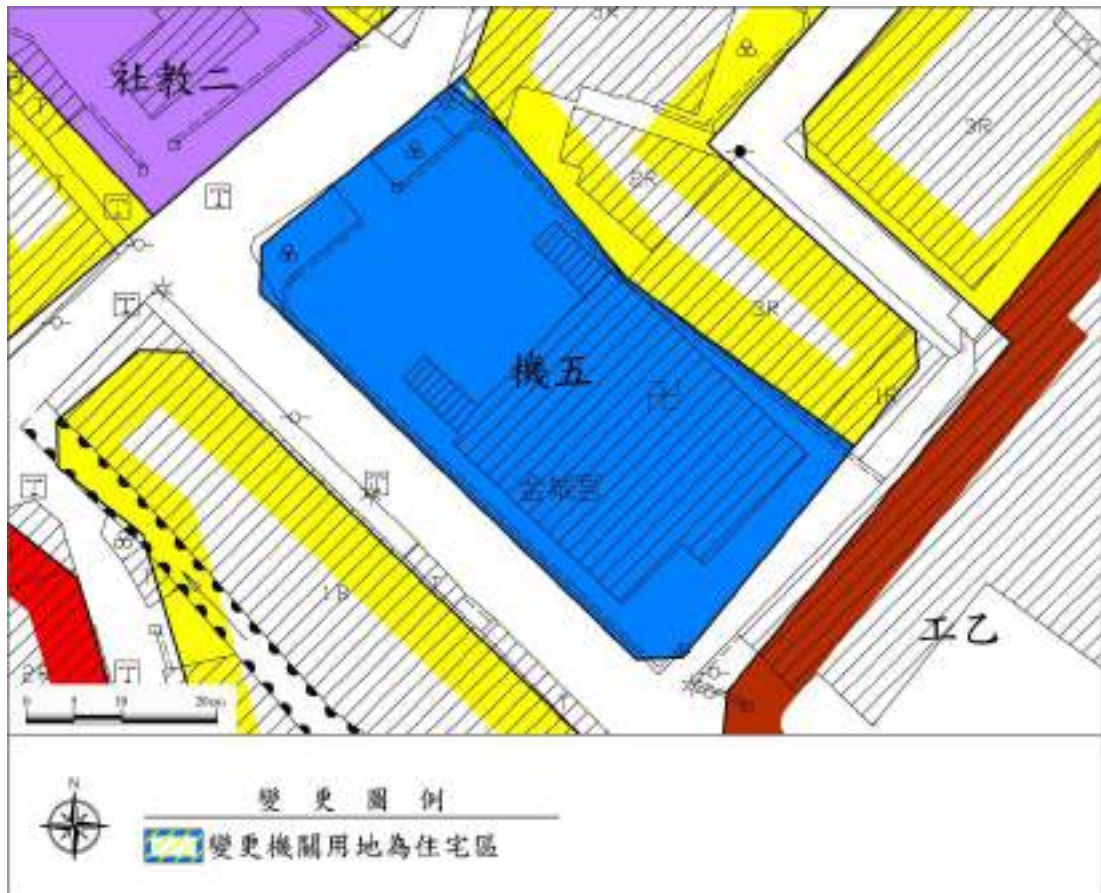
草湖附圖 1 大里(草湖地區)都市計畫變 2 案變更計畫示意圖(依專案小組意見修正)



草湖附圖 2 大里（草湖地區）都市計畫變 4 案變更計畫示意圖（依專案小組意見修正）



草湖附圖 3 大里（草湖地區）都市計畫變 5 案變更計畫示意圖（依專案小組意見修正）



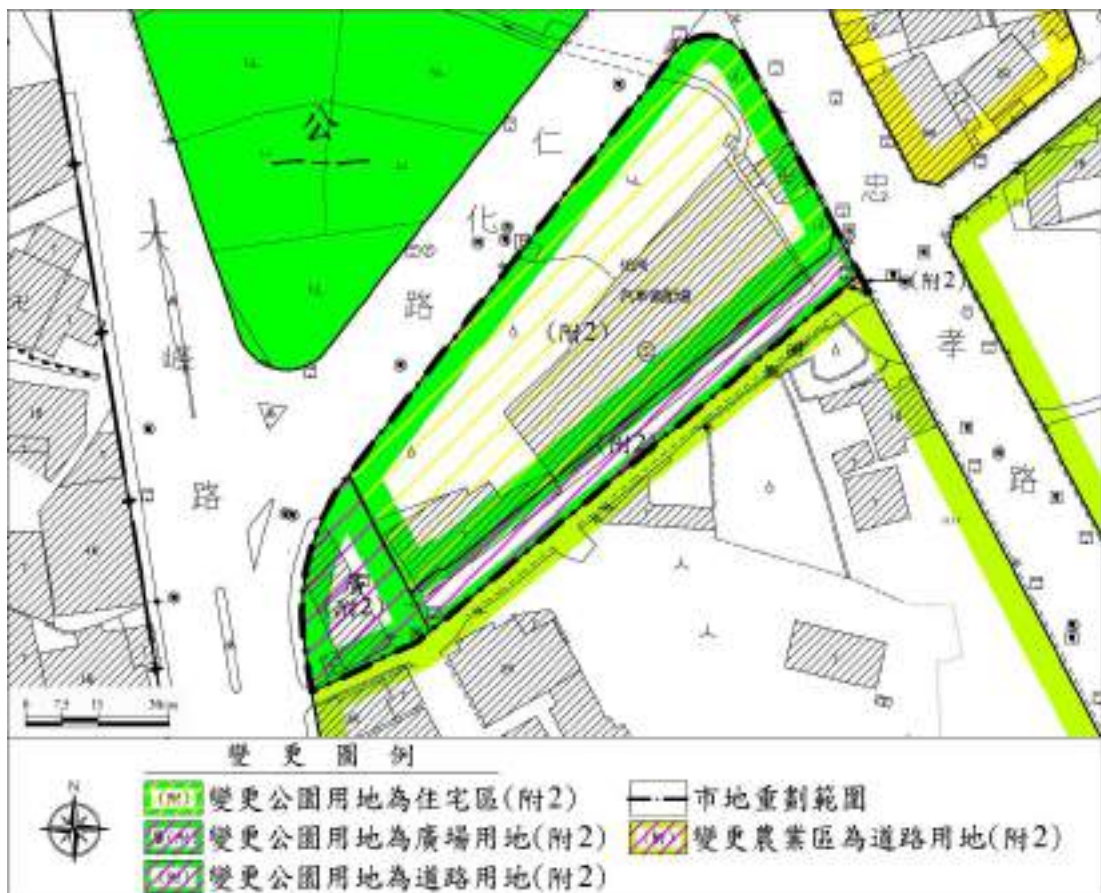
草湖附圖 4 大里（草湖地區）都市計畫變 7 案變更計畫示意圖（依專案小組意見修正）



草湖附圖 5 大里（草湖地區）都市計畫變 17 案變更計畫示意圖（依專案小組意見修正）



草湖附圖 6 大里（草湖地區）都市計畫變 19 案變更計畫示意圖（依專案小組意見修正）



草湖附圖 7 大里（草湖地區）都市計畫變 20 案變更計畫示意圖（依專案小組意見修正）



草湖附圖 8 大里（草湖地區）都市計畫變 24 案變更計畫示意圖（依專案小組意見修正）



草湖附圖 9 大里（草湖地區）都市計畫變 25 案變更計畫示意圖（依專案小組意見修正）



大里附圖 10 大里（草湖地區）都市計畫（整開區一）範圍示意圖（依專案小組意見修正）



大里附圖 10 大里（草湖地區）都市計畫（整開區二）範圍示意圖（依專案小組意見修正）

表 5 大里（草湖地區）都市計畫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	專案小組建議意見	市都委會決議
1	何 榕 庭、何榕 杉、何榕 楓、何榕 峰、陳秋 麗、康何 淑敏、林 何淑照	大里區向 學 段 210、211 地號 仁 化 路 501 ~ 509 號	1.變 1 案(停 7)僅面臨 仁化路 501 號-509 號五間店面 20 米寬 而已，無法四通八 達，面積太小，當 時考慮市場用地 (市 7)才設立，如今 (市 7)已變成商業 區，已無設立之必 要。 2.離振坤宮廟太遠 了。	1.請求將振坤宮廟土 地約 1 千餘坪，部 份規劃為停車場， 以利香客廟會活動 廣場。 2.廟前文化街與仁化 路口，及廟左側有 現有空地，可考慮 設立停車場用地。	未便採納。 理由： 依據 104 年 11 月 17 日中市交停規字第 1040056748 號函意 見，「停 7」用地仍 有使用需求，故維持 原計畫停車場用地。	
2	賴樹發	向學段第 153 地號	本地目劃設為停車場 因 1.面積狹小 2.車輛迴轉不足 等...，況且周邊無菜 市場、學校、活動 中心，實無必要設 停車場	懇請更改地目為建 地，增進加速地方繁 榮。	併入 1 案辦理。	
3	廖錦鴻	大里區向 學段 1301 地號 向學路 21 號	1.即已編定文教區， 為何迄今 4~50 年 不徵收。 2.少子化理應沒擴校 需求不該擾民。 3.政府政策不該讓老 百姓權益受損。	若有他用需求請盡速 辦理徵收補償。	未便採納。 理由： 考量「文小 3」用地 完整性，故維持公展 方案，納入跨區市地 重劃整體開發。	
4	林柏志	大里區向 學段 1294 地號	1.大里(草湖地區)都 市計畫有關本人關 係範圍文小 3 用地 塗城國小南側大里 區向學段 1294 地號 提出異議。 2.向學段 1294 地號所 有權人為林註川祭 祀公業，本人家族 為從日據時期建屋 世居在此的關係 人。 3.因應少子化，塗城 國小表示已無擴校 之必要。	因為本人家族目前仍 居住在此，且學校表 示無擴校必要，所以 本人特提出異議，不 同意大里草湖都市計 畫文小 3 將向學段 1294 地號納入。	酌予採納。 理由： 在維持學校用地完 整範圍前提下，考量 向學段 1294 地號面 積約 889.9 平方公 尺，以方整範圍部分 變更為商業區得增 加土地利用效益，且 能增加開發可行 性，故依毗鄰分區部 分變更為商業區，一 併納入跨區市地重 劃整體開發，部分土 地與同段 1300、 1301、1302、1303、 1305 地號等 5 筆土 地維持公展方案，一 併納入跨區市地重	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
					劃整體開發。	
5	林碧秀	大里區向學段 1294 地號	塗城國小已劃設 30 幾年皆未徵收，影響人民權益甚矣，故請剔除學校用地，不同意參加重劃，個別變更為可建築用地。	不同意參加重劃，個別變更為可建築用地。	併人 4 案辦理。	
6	陳欽錫	大里區向學段 1302 地號 (向學一路 25 號)	變更編號：變 4 案 變更位置：文小 3 因現少子化，學生人數減少，學校用地無需擴大。	請恢復原住宅區。	未便採納。 理由： 考量「文小 3」用地完整性，且向學段 1300、1301、1302、1303、1305 地號等 5 筆土地大多零星畸零，且夾雜於公有土地之間，個別變更後不利建築，故維持原計畫學校用地，納入跨區市地重劃整體開發。	
7	陳唐阿敏、陳俊良	大里區向學段 1300、1299-1 地號 (向學一路 21 號)	變更編號：變 4 案 變更位置：文小 3 因現少子化，學生人數減少，學校用地無需擴大。	請恢復原編定原住宅區。	併人 6 案辦理。	
8	林坤炳	變 5 案兒 12 用地	都市計畫內所規劃都是政府說了算，鄰近土地也都沒有重劃，如今只將遊樂區恢復住宅就要重劃，政府不花一毛錢就抽走一半的土地，真不公平。	1. 變住宅區但不要重劃，這樣對地主不公平。 2. 如果變住宅區一定要重劃，那需求不必變更，維持原來等政府徵收。	未便採納。 理由： 1. 依內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地辦理跨區整體開發。 2. 「兒 12」用地係於 70 年擬定計畫時劃設，因已逾 35 年未開闢，且周邊已有其他休憩空間可替代其服務功能，為維護土地	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
					所有權人權益並促進土地利用效益，故變更為住宅區，納入跨區市地重劃整體開發。	
9	林彩蓮、謝文祥	大里區金城段 1032、1060、1059、1059-1、1058、1058-1、1057-1、1057-2、1057-3、1057-4、1057-5、1057-6 大里區中興路一段 296-1 號	<p>1.1032、1060、1059、1058-1 地號編訂為加油站專區不符經濟效益。現今法令開放加油站設立每站只需間距 500 公尺，且於商業區、農業區皆可。財團公司所經營之加油站林立，發油量甚鉅，可與石油公司議價，每年年終退庸比例高，故大部分加油站皆為連鎖店。又該區塊周邊皆商業區、住宅區，多為老舊店面，不利都更。</p> <p>2.1059-1、1058、1057-1、1057-2、1057-3、1057-4、1057-5、1057-6 地號編訂為停車場用地，其總面積約 140 坪，能停放車輛有限，又是私人土地，且在中興路後方，毗鄰八米計畫道路私人土地，政府也無錢徵收，東側商業用地無法興建，放任 30 幾年荒廢，地主每年皆需繳交地價稅，無路可通，造成雜草叢生，蚊蟲多，鄰居無奈。</p>	<p>1.變更為商業區或住宅區，建商才能開發興建，並打通八米道路通中興路，政府不需花錢徵收。</p> <p>2.變 9 案(油 1)東側停車場用地併同檢討才有利都更市容整潔美觀。</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由： 考量現況仍為加油站使用，故變更為加油站專用區，倘後續有其他使用需求，應先依「土壤及地下水污染防治法」規定申請核准後，再另循程序辦理變更。</p>	
10	吳凱芳、程道行、連陽昇	大里區金城段 1032、1058-1、1059、1060 地號 (中興路一	1.本案土地位於本市大里區草湖塗城台三號省道中興路邊，本區域近年來因經濟發展及政府銳意投入各種資源，陸續開闢了大	1.建議廢除本案"變更為加油站專用區"而以併鄰分區"商業區"鄰地(大里區金城段 1053.1054 地號)之相同建築使用	<p>未便採納。</p> <p>理由： 考量現況仍為加油站使用，故變更為加油站專用區，倘後續有其他使用需求，應先依「土壤及地下水</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
		段 294 號)	<p>里圖書館、臺中軟體園區、台灣印刷探索館等大型文化藝術創新設施，為本案所在位置鄰近交通流量、人潮進出活動均帶來巨大增長。</p> <p>2. 前述多項大型設施距離本案所在位置有(1)大里圖書館 100 公尺(2)臺中軟體園區 130 公尺(3)大里草湖郵局 50 公尺(4)臺灣印刷探索館 80 公尺(5)青年高中 350 公尺等多項文教設施，致使本案鄰近之商業活動、人潮出入忙碌而頻繁。</p> <p>3. 本加油站用地經變更大里(草湖地區)都市計畫(第三次通盤檢討)配合國營事業民營化政策統一名稱，現公共設施用地專案通盤檢討案擬將加油站用地變更為加油站專用區，本案之土地所有權人皆表示反對，且依現行之都市計畫相關法令規定，加油站已非屬公共設施，是應於都市計畫通盤檢討之時予以廢除，撤銷加油站之劃定，落實憲法保障人民生存權及財產權之立法旨意。</p> <p>4. 近數年來迭有本案鄰近民眾以居住安全、空氣汙染、地下水汙染、排水汙染，保障生命財產免於恐懼為由向市政府相關之主管單</p>	<p>2. 本變更之回饋條件同意依貴府都委會"臺中市轄區內都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案"所訂定相關回饋原則辦理</p>	<p>污染防治法」規定申請核准後，再另循程序辦理變更。</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			<p>位提出各種檢舉，意圖廢除本加油站之使用(上述各項檢舉應有市政府之檔案可稽)致本案之加油站遂成為鄰居之嫌惡設施。</p> <p>5.查本都市計畫公共設施通盤檢討案內，距離本案 600 公尺，大里市農會旁另有油 2，經營中之中油加油站—東湖站，並不影響草湖都市計畫內民眾加油權益。</p> <p>6.本於都市計畫法令，加油站非屬必要之公共設施，維護居民生命財產之安全權益，消彌鄰近民眾嫌惡之民怨，促進有限土地資源發揮最大利用效能，復以本案相關之土地所有權人 100% 同意之共同意願，請予以廢除本案「變更為加油站專用區」乙案。</p>			
11	楊垂宗	大里區瑞城段 897、901、901-1 地號等 3 筆土地	本人在計畫區內有一合法地下水井，多年來一直供應自家與周邊鄰居數公頃果園、菜園、網室農作灌溉之用，擔心重劃後水井被拆除無法繼續供水。	希望分回的地保留該水井。	移請地政局日後辦理市地重劃作業妥為考量。	
12	陳林美朱	大里區長春段 301、301-1、308-1 地號	<p>1.本陳情範圍位於「變更大里(草湖地區)都市計畫公共設施通盤檢討案」變 14 案「兒童遊樂場用地(兒 1)變更為住宅區」附帶條件 3;案內包含 301、301-1、308-1 等 3 筆地號土地。</p> <p>2.其中 301 及 301-1</p>	本人願以提供回饋金或其他公平合理方式辦理變更回饋，建議變 14 案 301、301-1 及 308-1 地號土地由附帶條件 2 變更為附帶條件 3。懇請 貴府同意本陳情內容。	<p>未便採納。</p> <p>理由： 依內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，應併同檢討後仍</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			<p>等兩筆地號面積合計 2,501.21 平方公尺，土地皆為陳林美朱本人單獨持有，權屬單純且無須整合，未來將可發展為更具效益之土地使用方式。</p> <p>3.308-1 地號土地皆屬私人所有，未來將會進行協議價購，進行整合。</p> <p>4.本案鄰接 10 米已開闢計畫道路「垂統街」，且土地完整，若經跨區市地重劃交換分合後可能只得取回原土地面積 55% 不到之土地，恐引發民怨，特此陳情 301、301-1、308-1 地號土地不納入跨區市地重劃(整開區二)範圍內。</p>		保留為公共設施用地之土地辦理跨區整體開發。	
13	林榮慧	大里草湖變 14 案、變 16 案	<p>1.分地比例(50%)太少(市地重劃)請調整，以符合公平正義。</p> <p>2.請加速辦理時程，以維政府公信力。</p>	<p>1.周邊土地早年即劃為”住宅區”，政府未經人民同意，逕自將本地主土地劃為”機關用地”，如今雖計畫劃為”住宅區”，但以市地重劃方式只能取得 50% 土地，違反比例原則，請調高至 65%，以符合公平正義。</p> <p>2.以目前政府效率，人民需再等 10 年左右才能取回土地，原地主先後凋零，請加速變更時程，提升政府效能。</p>	<p>酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1.有關土地所有權人參與市地重劃之分回比例，應依照「平均地權條例」及「市地重劃實施辦法」相關規定計扣負擔後核實計算。</p> <p>依內政部頒布之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，有關跨區整體開發後土地所有權人領回之可建築用地以 50% 為上限，意即共同負擔比例為 50%，惟本計畫共同負擔之比例，其合計面積儘量以不超過各該重劃區總面積</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
					45%為原則，提升地主領回土地之比例。 2.有關加速變更時程部分，請業務單位參酌辦理。	
14	張林毓秀	大里草湖變14案、變16案	地主已好幾十年被政府侵占，政府竟然還要向地主要回饋金幾拾%，太不合理。	—	併入13案辦理。	
15	吳宜靜、張萱榕	大里區長春段474-2、475-4、475-8、476、477地號	民所有如標示土地全段474-2、475-4、475-8等3筆原經由本人所有476、477地號出入，今依台中市(公共設施用地專案通盤檢討)案(兒3)以重劃方式開發，礙於重劃後民之土地474-2、475-4、475-8將成為裡地，不利於土地之利用及影響都市整體發展。	1.將全段474-2、475-4、475-8等3筆地號依法一併併入(兒3)範圍內以跨區辦理市地重劃。 2.未避免裡地之產生及有效之土地利用如附圖所示，留六米之計畫道路連接現有計畫道路，以解決裡地問題。	酌予採納。 理由： 考量原草案內容恐致兒3用地西南側住宅區地主後續開發或指定建築線有困難，故建議部分「兒3」用地變更為住宅區，變更範圍與面積參考該地主可領回之土地面積、併同西南側住宅區土地之完整性，以及後續建築開發之可行性等因素，酌予調整變更內容，並一併納入跨區市地重劃整體開發。	
16	楊彩娥	大里區長春段1037、1038地號(仁化路1128-1號)	本區段位於仁化路為20米道路，與大峰路、忠孝路、中興路等路段相連通，商店工廠林立，此次貴局將本區段規劃為農業區不符時代環境變化，更不利整體性發展，且此區段之土地與道路有超過200公分以上之落差，不適合農業耕作，也無灌溉用溝渠，懇請重新審查。	懇請貴局將此區段規劃為建地等，使此區段的發展連貫性規劃發展，貴局可向地主徵收增值稅、受益費增加政府稅收及地方繁榮之雙贏局面。	酌予採納。 理由： 考量變19案「公1-1」用地劃設已逾35年未開闢，且周邊已有「兒3」用地保留作休憩空間使用，可涵蓋「公1-1」用地之服務範圍，故參考鄰近分區附帶條件變更為住宅區，惟因變更為可建築用地面積大於1公頃，應另行擬定細部計畫，劃設必要之公共設施用地，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
					開發。	
17	林清標	長春段第1030地號	建請各位先進考慮大里草湖地區並沒有農田水利設施，農民均是打井抽取地下水作為灌溉使用，已不適合耕種	希望先進們能諫請施政者，能否更妥善的規劃利用草湖的農地。	併入16案辦理。	
18	高聰金、高哲雄	大里區大峰段32地號	根據第19、20條之都市計畫要將原預計「公園預定地」變成「農業區」，乙節。以往都市計畫區內農地不放領，現今怎麼會反對此原則。都市計畫是朝向以都市化發展為主，在此內又怎麼會有農業用地。	本人高聰金、高哲雄反對此案。	酌予採納。 理由： 考量「公1-2」用地劃設已逾35年未開闢，且周邊已有「兒3」用地保留作休憩空間使用，可涵蓋「公1-2」用地之服務範圍，故參考附近分區附帶條件變更為住宅區、廣場用地及道路用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	
19	石文經	大里區東湖段185、185-8～185-21等地號共15筆土地（文高1用地）	1.本人位於大里區東湖段185、185-8～185-21等地號共15筆土地，合計面積3,097.15平方公尺，係座落「大里（草湖地區）都市計畫」文高用地範圍內（請詳附件一），該等土地因長期閒置不利都市發展，對於市容以及整體發展都有不利的影響，且青年高中周邊的土地現在都已經發展密集，唯獨本人土地現況荒蕪一片。前經貴府查詢函詢教育主管機關亦答覆對於陳情土地範圍並無設校之規劃（請詳附件二），因此於前述計畫辦理第三次通盤檢討期間陳情變更為住宅區，並經臺中市都市計畫委員會第8次會議	本人強烈建議，回到原市都委會第8次會議審議通過之附帶條件內容，本人願儘速完成回饋，俾使土地有效利用，促進地方發展，並節省政府辦理重劃之人力物力。	未便採納。 理由： 依內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地辦理跨區整體開發。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			<p>同意採納在案，附帶條件規定「應回饋變更面積 30%土地作為公共設施用地，或得以代金方式折算繳納（請詳附件三）。</p> <p>2.前述變更計畫因青年高中向內政部表達反對意見，以致內政部都市計畫委員會於 101 年 12 月 11 日第 794 次會議決議略以：「請臺中市政府納入該府刻正辦理之『臺中市都市計畫（原臺中縣轄）學校用地專案通盤檢討』案，故一併檢討整體考量」。此外，貴府於內政部都市計畫委員會審議階段針對青年高中之陳情訴求，亦表達下列核議意見：「請青年高中於本案經大部都市計畫委員會審議通過後三年內取得土地所有權。如無法於前開期限內取得，則建議納入本府刻正辦理之『臺中市都市計畫（原臺中縣轄）學校用地專案通盤檢討』案一併檢討」（請詳附件四）。</p> <p>3.經查貴府於 103 年 7 月 2 日府授都計字第 1030117724 號含公告「變更臺中市轄區內都市計畫（原臺中縣轄學校用地專案通盤檢討）案」已將青年高中尚未開闢之文高用地變更為住宅區（附帶條件），但</p>			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			<p>於 104 年 3 月 26 日臺中市都市計畫委員會第 43 次會議決議，已將前述學校用地專案通盤檢討案予以撤案，並請將公展期間陳情案件及階段性成果，納入「全市性公設專案通檢案」中辦理。</p> <p>4. 目前市府正在辦理「變更大里（草湖地區）都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」，又將本人土地併同周邊其他公共設施保留地納入「大里（草湖地區）都市計畫（整開區二）」範圍，後續需以「跨區市地重劃」方式整體開發，本人表示反對。在本次公共設施用地專案通盤檢討中，亦有其他案件係採用各別變更回饋方式解編，本人土地先前已經市都委會同意採用捐地或繳交代金方式回饋，因為政府政策一變再變，導致本人土地自 100 年市都委會通過至今 6 年過去仍然為公共設施保留地，如今相同程序又要再重來一次，並且還要辦理跨區市地重劃，本次通盤檢討全臺中市共劃設 60 處跨區市地重劃地區，且依照中央政策需由政府公辦開發，但以目前政府人力物力，在本案審查通</p>			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			<p>過後到底還要等多久能夠開發完成，誰能給個承諾？表面上是由公設保留地解編為住宅區，但實際上豈不是形同另類無限期禁建？</p> <p>6.檢附</p> <p>(1)陳情土地基本資料</p> <p>(2)教育主管機關函文</p> <p>(3)陳情土地經臺中市都市計畫委員會第8次會議決議內容</p> <p>(4)內政部都委會第794次會議紀錄</p>			
20	周晏羽	大里區東湖段 185-3、185-4、185-22 地號等 3 筆土地	<p>本人不同意土地重劃。</p> <p>1.本地主當年承購這筆合法建地時，並沒有所謂的文教用地之明目，而且本塊是建地所繳的稅金也是用建地方式來扣繳，請貴單位查明原由。</p> <p>2.如貴單位所劃出之文教用地剛好本地主 185-22 這筆土地一半為貴單位的文教用，一半為本地主的住宅用地，那也不需與貴單位合作變更，因為這筆土地與本地主的其他住宅用地為毗鄰。</p>	請貴單位直接更改用地地目，也不需再繳交任何回饋金。	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1.查大里區東湖段 185-3、185-4、185-22 地號等 3 筆土地係於 103 年 7 月 30 日贈與現土地所有權人，土地所有權人取得土地時即為文高用地。</p> <p>2.有關土地所有權人參與市地重劃之分回比例，應依照「平均地權條例」及「市地重劃實施辦法」相關規定計扣負擔後核實計算。</p> <p>依內政部頒布之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，有關跨區整體開發後土地所有權人領回之可建築用地以 50% 為上限，意即共同負擔比例為 50%，惟本</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
					計畫共同負擔之比例，其合計面積儘量以不超過各該重劃區總面積45%為原則，提升地主領回土地之比例。	
21	曾素	大里區東湖段185-5、201-4地號	提高分回比例。	提高分回比例。	酌予採納。 理由： 有關土地所有權人參與市地重劃之分回比例，應依照「平均地權條例」及「市地重劃實施辦法」相關規定計扣負擔後核實計算。 依內政部頒布之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，有關跨區整體開發後土地所有權人領回之可建築用地以50%為上限，意即共同負擔比例為50%，惟本計畫共同負擔之比例，其合計面積儘量以不超過各該重劃區總面積45%為原則，提升地主領回土地之比例。	
22	大漁建設江順得	東湖段第869地號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本土地為單一所有權人，且土地面積占(市二)超過3/5以上面積。 2. 原計畫將本土地劃為(附2)市地重劃方式，實為不符本土地條件。 3. 市2周邊道路已完成徵收在案。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建議以(附五)的方式辦理變更開發方式。 2. 本土地單一所有權人，開發方式較為容易，建議將本案列為優先通過檢討案。 	酌予採納。 理由： <ol style="list-style-type: none"> 1. 依據臺中市政府經濟發展局107.7.19中市經字第1070032924號函內容，變24案市2用地已由民間自行規劃申請參與市場用地興營運擁有(B.O.O.)投資計畫案，現已辦理都市設計審議、建造預審中。 3. 考量「市2」用地現況周邊道路已取得開闢，土地所 	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
					<p>有權人單純，且市場土地使用性質較為彈性，可依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請使用，故建議維持市場用地，並增訂附帶條件 5，鼓勵土地所有權人自行整合變更申請及開發利用。</p> <p>4.本案為「大里、太平、霧峰地區都市計畫公共設施保留地專案通盤檢討」，陳情人訴求列為優先通過檢討案部分，未來仍需視實際審議情形而定。</p>	
23	劉錫濱	東湖段第 821、828 地號	<ol style="list-style-type: none"> 1.希望道路能以市價徵收。 2.公聽會有兩版本，一為維持公園用地，一為改成建地，希望能以建地版本為準。 3.若以公園改成建地為準時，希望能以協議換取該建地之完整性。 	同左	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.依內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地辦理跨區整體開發。 2.「公 2」用地係於 70 年擬定計畫時劃設，現況東側已開闢為青年公園，其餘未開闢土地已逾 35 年未開闢，考量範圍完整性及出入通行需要，故建議部分維持公園用地(陳情位置)、部分變更為住宅區與道路用地(陳情位置)，一併納入跨區市地 	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
					重劃整體開發。 3.有關土地所有權人參與市地重劃之土地分配，應依照「平均地權條例」及「市地重劃實施辦法」相關規定辦理，本計畫土地分配以原位次分配為原則。	
24	楊本源	大里區東湖段 839 地號(公 2)	—	<p>1.如能採(附 3)方式處理，會更好，且有效率。</p> <p>2.如採(附 2)方式處理，請考慮市地重劃分回之抵價地比率，以提高至公辦不用老百姓蓋同意書之門檻，不然如難以實際實施，也形同虛設，不能解決問題，也折到政府想幫忙解決公設地之美意。</p>	<p>酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1.依內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地以跨區市地重劃方式辦理整體開發。</p> <p>2.有關土地所有權人參與市地重劃之分回比例，應依照「平均地權條例」及「市地重劃實施辦法」相關規定計扣負擔後核實計算。</p> <p>依內政部頒布之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，有關跨區整體開發後土地所有權人領回之可建築用地以 50% 為上限，意即共同負擔比例為 50%，惟本計畫共同負擔之比例，其合計面積儘量以不超過各該重劃區總面積 45% 為原則，提升</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
					地主領回土地之比例。	
25	林炎煌	大里區東湖段 804、808、827、829、831、836地號	本人不同意本案土地重劃，且重劃不原地分配得於1.5公里內配地，本人絕不同意土地重劃。	本人所有土地不參加重劃。	未便採納。 理由： 1.依內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地辦理跨區整體開發。 2.有關土地所有權人參與市地重劃之土地分配方式，應依照「市地重劃實施辦法」相關規定，以原位次分配為原則。	
26	吳政儒、林淑敏	東湖段 296、296-3、296-5地號	1.臺中市政府基於土地正義，將數十年被政府都市計畫劃設為公設學校、公園等用地，既未徵收使用，辦理「大里都市計畫專案通盤檢討變更」案是有為政府負責的態度，應予肯定稱揚。 2.大里草湖地區有30個檢討變更案，其中變更規定列為「附2」者共有18案。該18「附2」每案土地四周大致已完成巷道路設施。該18「附2」案之重劃施工工程費很低且提供重劃用地（巷道土地）、公設道路地亦很小，應提高原地主參與重劃土地取得	1.請提高原地主重劃後取得較高土地分配比例。 2.參加重劃區土地權人所分配之土地，能變更為商業區或較高容積率之住宅區。 3.請依土地重劃原則，能儘量就原地分配。 4.296-5 吳政儒所有土地請與296、296-3 林淑敏土地，重劃土地分配時地政單位能劃設為毗鄰地。	酌予採納。 理由： 1.有關土地所有權人參與市地重劃之分回比例，應依照「平均地權條例」及「市地重劃實施辦法」相關規定計扣負擔後核實計算。 依內政部頒布之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，有關跨區整體開發後土地所有權人領回之可建築用地以50%為上限，意即共同負擔比例為50%，惟本計畫共同負擔之比例，其合計面積儘量以不超過各該重劃區總面積45%為原則，提升	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			<p>較高分配比。</p> <p>3.因重劃後原地主取得之土地，大致上都在公園、學校等對面臨界，有較大綠地空間，基於土地利用，促進地方繁榮，請將原地主分配取得之土地變更為商業區或變更較高建築容積率之住宅區。</p>		<p>地主領回土地之比例。</p> <p>2.「文中 2」用地係於 70 年擬定計畫時劃設，範圍內仍有部分土地未取得開闢，為維護土地所有權人權益並促進土地利用效益，建議參考毗鄰分區變更為住宅區，納入跨區市地重劃整體開發。</p> <p>3.土地使用強度仍須依原住宅區使用強度規定辦理，依據現行大里（草湖地區）都市計畫土地使用分區管制要點規定，住宅區建蔽率 60%、容積率 180%、上限容積率 270%。</p>	
27	吳振益、吳廷維	東湖段 296-1、296-2、296-4、298、300 地號	<p>1.臺中市政府基於土地正義，將數十年被政府都市計畫劃設為公設學校、公園等用地，既未徵收使用，辦理「大里都市計畫專案通盤檢討變更」案是有為政府負責的態度，應予肯定稱揚。</p> <p>2.大里草湖地區有 30 個檢討變更案，其中變更規定列為「附 2」者共有 18 案。該 18「附 2」每案土地四週大致已完成巷道路設施。該 18「附 2」案之重劃施工工程費很低且提供重劃用地（巷道土地）、公設道路地亦很小，應提高原地主參與重劃土地取得</p>	<p>1.請提高原地主重劃後取得較高土地分配比例。</p> <p>2.參加重劃區土地權人所分配之土地，能變更為商業區或較高容積率之住宅區。</p> <p>3.請依土地重劃原則，能儘量就原地分配。</p>	併入 26 案辦理。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			<p>較高分配比。</p> <p>3.因重劃後原地主取得之土地，大致上都在公園、學校等對面臨界，有較大綠地空間，基於土地利用，促進地方繁榮，請將原地主分配取得之土地變更為商業區或變更較高建築容積率之住宅區。</p>			
28	賴樹清、林秀華、彭倡妹	大里區東湖段 296、 296-1、 296-2、 296-3、 296-4、 296-5、 296-6、 298、300、 300-1、 301、306 地號	<p>1.為了大里區的市容觀瞻及住宅區每戶的大門能正直朝向馬路，懇請貴局能重新規劃提撥給文中二的土地位置與界線。</p> <p>2.目前的規劃每戶的大門均會斜斜地朝像馬路。</p> <p>3.建議住宅區深度在21米左右。</p>	在提撥土地的總面積不變的原則下，建議新的界線改為如附圖所示。	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1.「文中2」用地係於70年擬定計畫時劃設，範圍內仍有少部分土地未取得，公有地部分建議維持原計畫為文中用地，增訂附帶條件2，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。</p> <p>2.變26案之變更原意即為避免變更後剩餘文中2用地土地畸零，爰將私有土地範圍以最大利用面積變更為住宅區。</p> <p>3.公展草案住宅區街廓深約介於35公尺至45公尺，另查「文中2」用地周邊住宅區街廓深約介於25至80M不等，為保留未來基地利用彈性，建議維持公展草案。</p>	
逾1	林彩蓮	大里區金城段 1032、 1060、 1059、 1059-1、 1058、	<p>欣聞貴局對於諸多公共設施保留地沉寂於年而無法有效利用之重視。</p> <p>變9案本人於106年9月20日陳情書已詳述。</p>	懇請貴局與各都計委員檢討「變9案」，改為住宅區或商業區，俾使爾后繁榮都更及美化市容。	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>考量現況仍為加油站使用，故變更為加油站專用區，倘後續有其他使用需求，應先依「土壤及地下水</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
		1058-1、 1057-1、 1057-2、 1057-3、 1057-4、 1057-5、 1057-6 (大里區中興路一段296-1號)	該區塊(變9案)前面加油站用地約300坪，後面停車場用地約150坪，已不符現代經濟效益。 前面(中興路西邊加油站斜對面)軟體園區已開發完成，又世界各國政府皆戮力將汽機車改為電動車以減少排碳及空汙。		污染防治法」規定申請核准後，再另循程序辦理變更。	
逾2	全鑫工程顧問股份有限公司	大里區東湖段等44筆地號	<p>1.土地座落： 本案坐落於大里區東湖段等44筆地號(詳(草湖)都市計畫變22案附二之區域。</p> <p>2.基地環境： 本案基地臨中興路一段，該區設有麥當勞、客家本色、星巴克及九九大賣場等餐廳及賣場極具有商業價值，明顯與周邊公共設施價值不同。 再者若該地區參與大里(草湖地區)整開區二之變更及配地後恐造成原土地所有權人之損害，亦影響該區周邊範圍之發展及建設。</p> <p>3.規劃方式 本案土地面積僅0.4公頃，且土地筆數高達44筆，若與大里(草湖地區)整開區二一同配地，所領回之土地無法有效建築，且所耗時間過長，土地之閒置亦在無形中浪費許多社會成本。 附件：土地清冊。</p>	<p>1.獨立成一案： 綜陳情理由所述，以大里(草湖地區)都市計畫變22案附二之區域獨立成一案可較為省時省力，就公益而言可避免土地閒置過久且改善市容，亦避免消耗無形的社會及時間成本。</p> <p>2.繳交回饋金 本案建議以原位置變更為住宅區，復由土地所有權人繳交回饋金之方式辦理之，不僅不使土地因規劃公共設施而少了可規劃面積，亦因不需規劃公共設施而能更有效維土地之利用。</p>	<p>未便採納。 理由： 1.「變更大里(草湖地區)都市計畫(不包括擴大都市計畫地區)(第三次通盤檢討)」於101年12月11日內政部第794次都市計畫委員會審議會議紀錄，內容略以：「有關本計畫文高用地擬變更為住宅區部份，維持原計畫文高用地，並請臺中市政府納入該府刻正辦理之『臺中市都市計畫(原臺中縣轄)學校用地專案通盤檢討』案一併檢討整體考量，或於下次通盤檢討時變更為適當分區或公共設施用地」。</p> <p>2.惟104年3月26日臺中市第43次都市計畫委員會決議，已將前述學校用地專案通盤檢討予以撤案，並將階段性成果納入本計畫辦理。</p> <p>3.依內政部訂定「都市計畫公共設施</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
					保留地檢討變更作業原則」規定，經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地辦理跨區整體開發，故有關獨立成一案及繳交回饋金之建議未便採納。	
逾 3	劉錫濱	大里區東湖段 821、828 地號	—	<ol style="list-style-type: none"> 1.原 25 案有問題，希望原公設保留地(0828-0000)轉成建地，歸還 80%，不是設為公園。 2.堅決不抽籤，僅接受原地號(0828-0000)的建地。 3.公設放 30 年以上時間，歸還須 80%，才屬合理。 4.0821-0000 需市價購買，不可分次買回。 5.歸還之建地，買賣調增值稅，自住調地價稅。 	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.「公 2」用地係於 70 年擬定計畫時劃設，現況東側已開闢為青年公園，其餘未開闢土地已逾 35 年未開闢，考量範圍完整性及出入通行需要，故建議部分維持公園用地(東湖段 828 地號)、部分變更為道路用地(東湖段 821 地號)，一併納入跨區市地重劃整體開發。 2.有關土地所有權人參與市地重劃之土地分配，應依照「市地重劃實施辦法」相關規定辦理，以原位次分配為原則。 3.依內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設 	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
					<p>施用地之土地辦理跨區整體開發。</p> <p>4.有關土地所有權人參與市地重劃之分回比例，應依照「平均地權條例」及「市地重劃實施辦法」相關規定計扣負擔後核實計算。本計畫共同負擔之比例，儘量以不超過各該重劃區總面積45%為原則。</p> <p>5.有關市地重劃後稅務之調整非屬本計畫辦理範疇。</p>	
逾 4	林炎煌	大里區東湖段 804、808、 827、829、 831、836 地號	茲本人對鈞府函示大里(草湖地區)公共設施用地通盤檢討案第二次會議，本人依前悉該案土地經重劃後並不作原地原分配之保證處理，本人表明絕不同意。	本人鄭重聲明該通盤檢討土地重劃案土地分配時，政府必須作出土地一定是原地原分配之保證承諾，否則包含任何改變土地使用變更之政策本人堅決反對參加。特此作出說明。	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1.依內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地辦理跨區整體開發。</p> <p>2.有關土地所有權人參與市地重劃之土地分配方式，應依照「市地重劃實施辦法」相關規定，以原位次分配為原則。</p>	

表 6 大里（草湖地區）都市計畫專案小組審查後逾期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	市府研析意見	市都委會決議
逾 5	吳 凱 芳、程道 行、連陽 昇	大里區金城 段 1032、 1058-1、 1059、1060 地號等4筆土 地 (中興路一段 294號) (草湖變9案)	<p>1. 本案土地位於本市大里區草湖塗城台三號省道中興路邊，本區域近年來因經濟發展及政府銳意投入各種資源，陸續開闢了大里圖書館、臺中軟體園區、臺灣印刷探索館等大型文化藝術創新設施，為本案所在位置鄰近交通流量、人潮進出活動均帶來巨大增長。</p> <p>2. 前述多項大型設施距離本案所在位置有(1)大里圖書館 100 公尺(2)臺中軟體園區 130 公尺(3)大里草湖郵局 50 公尺(4)臺灣印刷探索館 80 公尺(5)青年高中 350 公尺等多項文教設施，致使本案鄰近之商業活動、人潮出入忙碌而頻繁。</p> <p>3. 本加油站用地經變更大里(草湖地區)都市計畫(第三次通盤檢討)配合國營事業民營化政策統一名稱，現公共設施用地專案通盤檢討案擬將加油站用地變更為加油站專用區，本案之土地所有權人皆表示反對，且依現行之都市計畫相關法令規定，加油站已非屬公共設施，是應於都市計畫通盤檢討之時予以廢除，撤銷加油站之劃定，落實憲法保障人民生存權及財產權之立法旨意。</p> <p>4. 近年來亦有本案鄰近民眾以居住安全、空氣汙染、地下水汙染、排水汙染，保障生命財產免於恐懼為由向市政府相關之主管單位提出各種檢舉，意圖廢除本加油站之使用(上述各項檢舉應有市政府之檔案可稽)致本案之加油站成為鄰里嫌惡設施。</p>	<p>1. 建議廢除本案變更為「加油站專用區」。</p> <p>2. 將本標的變更為「商業區」，併同臨地大里區金城段 1053、1054 地號相同使用分區。</p> <p>3. 本變更之回饋條件同意依貴府所訂定相關回饋原則辦理。</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 加油站用地之檢討變更係參酌 103 年 6 月「臺中市都市計畫加油站用地專案通盤檢討」公開展覽草案之檢討變更方案，納入本案進行檢討變更；其中，現況已開闢作加油站使用之加油站用地，因非屬公共設施保留地範疇，故依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 29 條規定，已民營化之公用事業機構用地應配合實際需求，予以檢討變更。因此，本案將原大里（草湖地區）都市計畫「油 1」用地參酌現況使用情形變更為「加油站專用區」（案列變 9 案）；考量其變更後使用強度及使用項目維持原加油站用地之規定，故免予回饋。</p> <p>2. 有關陳情案希以個別變更回饋原則辦理回饋部</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
			<p>5.查本都市計畫公共設施通盤檢討案內，距離本案600公尺，大里市農會旁另有經營中之中油加油站一東湖站，並不影響草湖都市計畫內民眾加油權益。</p> <p>6.本於都市計畫法令，加油站非屬必要之公共設施，維護居民生命財產之安全權益，消彌鄰近民眾嫌惡之民怨，促進有限土地資源發揮最大利用效能，復以本案相關之土地所有權人100%同意之共同意願，請予以廢除本案「變更為加油站專用區」，並與臨地分區相同，變更為商業區使用。</p>		<p>分，依據內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，採跨區整體開發方式辦理。</p> <p>3.經查「油1」用地現況仍為加油站使用，參與市地重劃恐影響整體開發期程，本案後續倘無使用需求，建議納入刻正辦理之「大里都市計畫通盤檢討案」檢討研議。</p>	
逾6	林榮慧	大里區長春段355、356地號等2筆土地 (草湖變16案機1用地)	<p>1.大里區長春段355與356兩筆地號使用分區係為公共設施保留地，已於都發局通盤檢討多年仍無消息。</p> <p>2.都發局通盤檢討後告知地主，土地如要還予地主，需回饋50%的土地歸公，曾向都發局提出，如不徵收土地，應將土地歸還人民，但土地目前仍在都發局通盤檢討中，由都委會審理至今皆無下文。</p> <p>3.另也曾向監察院陳情，且監察院有函文，亦將糾正文給臺中市政府，但市府至今皆未處理，陳請單位協助處理。</p>	希望派員查明瞭解並將土地還給陳情人，避免每年都因地主未善盡維護土地環境而一直遭環保局開罰。	併人13案辦理。	
逾7	林正夫、蘇國	大里區東湖段116、117、119、121、	1.公兒15禁建至今38年，地主損失之大請能體諒。	1.將公兒15全部徵收，因為促進地方發展，附近	建議部分採納。 理由：	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
	安	123、124、147、177、180、124-1 地號等 10 筆土地 大里區中興路一段 137 號 (草湖變 21 案兒 15 用地)	2.法令更改後，道路用地、學校用地、公設用地都以市價徵收，我為何還要回饋、或以重劃方式來取得，實有不公，請以公平原則處理。	科學軟體園區已完成。 2.將公兒 15 全部變更為住宅區，以利地方發展。	1. 經查，東湖段 117、119、147 地號等 3 筆土地為道路用地，系統性公共設施用地原則上不納入本次專案通盤檢討範疇；東湖段 177、180 地號等 2 筆土地現況已開闢作青年高中使用，故變更為文教區；東湖段 116、121、123、124 地號等 4 筆土地已納入本計畫變 21 案辦理；東湖段 124-1 地號位處文高 1 用地範圍內，現況尚未開闢，故納入本案一併檢討變更。 2.有關建議事項第 1 點「兒 15 全部徵收」部分，依內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地辦理跨區整體開發。 3.有關建議事項第 2	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
					點「兒 15 全部變更為住宅區」部分，考量草湖整開區二市地重劃財務概估尚有餘裕，公兒 15 得適度保留部分公園兼兒童遊樂場用地，故於西側部分保留公園兼兒童遊樂場用地，東側變更為住宅區，並考量變更後出入通行需要，規劃 8 公尺寬道路用地。	
逾 8	財團法人臺中市高級中學	大里區東湖段 182、200、201(部分)、203(部分)、201-1、201-2、201-3、201-7、201-8、201-9、201-10、201-11、201-12、201-13、203-1、203-2、203-3、203-4、203-5、203-6、203-7 地號等 21 筆土地 (草湖變 22 案文高 1 用地)	1.就學齡人口變動趨勢而言，依「中華民國人口推估(2018-2065 年)」報告所述，12-17 歲(國/高中)學齡人口，依據中推估結果，將由 2018 學年度 140 萬人逐漸降至 2065 學年度 71 萬人，減幅近 5 成，是以學校用地需求將會逐漸減少，閒置校地將日益增加。 2.就本校學生人數而言，近年因受少子化影響，全校學生人數由 100 學年度 4,400 人降至 107 學年度 2,550 人，預估 110 學年度會再降至 2,100 人，學生人數銳減。學校現有校地面積為 49,000 平方公尺，依「普通高級中學設備標準」計算，每一學生占校地總面積至少 15 平方公尺，以目前學生數，以目前學生數 2,550 人估算，約需校地面積為 38,250 平方公尺，扣除本次陳情辦理變更土地面積 4,956 平方公尺，餘 44,044 平方公尺，故變更部分學校用地為住宅區後，校地面積仍	敬請貴府同意本校所屬範圍大里區東湖段 182、200、201(部分)、203(部分)、201-1、201-2、201-3、201-7、201-8、201-9、201-10、201-11、201-12、201-13、203-1、203-2、203-3、203-4、203-5、203-6、203-7 地號等 21 筆土地變更為住宅區，面積合計 4,956 平方公尺(詳附件一)。	建議未便採納。 理由： 1.文高 1 用地現況大部分已開闢為私立青年高中使用，考量其屬私立學校性質，非屬公共設施範疇，原係依據青年高中所屬校地範圍變更為文教區，先予敘明。 2.經查，所陳情之土地現況係作學校開放空間使用(包含球場、停車場等)，且文高 1 用地已開闢之青年高中校地部分，非屬公共設施保留地，且考量學校法人就不動產之處分或設定負擔，應	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
			<p>高於規定之需求面積。</p> <p>3.大里(草湖地區)都市計畫區人口達成率近8成、住宅使用率達8成以上。本校鄰近地區之「臺中軟體園區」(詳附件二)廠商陸續進駐後，依「擬定大里(草湖地區)都市計畫(不包括擴大都市計畫地區)(第三次通盤檢討)案」中住宅區需求以每人享有樓地板面積50平方公尺、平均容積率180%估算，計畫人口45,000人所需之實際住宅區需求面積為125公頃，而線型計畫劃設住宅區面積為119.36公頃，尚有5.64公頃之發展總量，故仍有增加住宅區之必要。</p> <p>4.本校所屬校區範圍原為大里(草湖地區)都市計畫區內之學校用地(文高1)，現納入貴府刻正辦理之「變更大里、大里(草湖地區)、太平、太平(新光地區)、霧峰都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」之大里(草湖地區)都市計畫變更案第22案，考量本校屬私立學校性質，非屬公共設施範疇，為符合實際使用，擬將本校所屬校地範圍變更為文教區，而毗鄰校區東側屬其他私有土地所有權人持有之為開闢學校用地則變更為住宅區(詳附件三)。惟綜前所述，學校用地需求僅會逐漸減少，但就都市發展而言，住宅區之需求將增加，是以建請貴府同意旨述範圍土地得變更為住宅區，以提高土地使用效益，並可提供充足之公共設施，有助於提升周邊居住環境品質。</p>		並報經學校主管機關核轉法人主管機關核准後辦理，故建議本案納入辦理中之「大里都市計畫通盤檢討案」檢討。	
逾9	徐漢龍	大里區東湖段185地號1筆土地	1.陳情基地所劃定文高用地為私立青年高中使用，並於都市計畫重新劃定時即	1.配合周邊商圈土地使用狀況，建議變更為	建議未便採納。 理由：	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
		(草湖變 22 案文高 1 用地)	<p>為私校用地，與其他「應取得而未取得」之公共設施保留地性質並不相同，不宜納入與其他公設保留地採跨區市地重劃方式整體開發。</p> <p>2. 由於私校土地部分產權產權因經營問題多次轉手，經查本範圍前於本計畫區第三次通盤檢討過程即討論變更，並於本市都委會第 8 次會議討論同意採個別回饋方式辦理變更。</p> <p>3. 建議參酌私校土地處分於都市計畫之處理原則，採文教區變更為其他分區之回饋方式，調整本案變更附帶條件。</p>	<p>商業區，以利地區沿街商業環境之串聯。</p> <p>2. 改以變更土地回饋面積方式，獲得以代金方式折算繳納為本案變更回饋條件。</p>	<p>1. 有關建議事項第 1 點「建議變更為商業區」部分，因文高 1(青年高中)南、北兩側毗鄰土地皆為住宅區，本案變更原則係依據該公設「毗鄰土地使用分區」變更。</p> <p>2. 有關建議事項第 2 點「本案變更回饋條件改以代金方式折算繳納」部分，依內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地辦理跨區整體開發。</p>	
逾 10	朱巧如	大里區東湖段 196-1、197-1、197-2、197-3、200-1 地號等 5 筆土地 (草湖變 22 案文高 1 用地)	1. 大里(草湖地區)都市計畫區人口達成率近 8 成、住宅使用率達 8 成以上，且鄰近地區之「臺中軟體園區」(詳附件二)廠商陸續進駐後，依「擬定大里(草湖地區)都市計畫(軟體產業專用區)細部計畫案」所預估可引進 5,000 就業人口，而「變更大里(草湖地區)都市計畫(不包括擴大都市計畫地區)(第三次通盤檢討)案」中住宅區需求以每人享有樓地板面積 50 平方公尺、平均容積率	為考量地目一致性與健全土地之開發利用，一併將本人的土地地目變更為相鄰土地之住宅區。	建議酌予採納。 理由： 1. 大里區東湖段 197-1、197-2、197-3、200-1 地號等 4 筆土地已於本計畫公展草案中變更為住宅區，納入跨區市地重劃整體開發(案列變 22 案)，196-1 地號	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
			<p>180% 估算，計畫人口 45,000 人所需之實際住宅區需求面積為 125 公頃，而現行計畫劃設住宅區面積為 119.36 公頃，尚有 5.64 公頃之發展總量，故仍有增加住宅區之必要。</p> <p>2.本人所有範圍右側已是住宅區且已成為社區，左側原為大里(草湖地區)都市計畫區內之學校用地(文高 1)，現納入貴府辦理之「變更大里、大里(草湖地區)、太平、太平(新光地區)、霧峰都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」之大里(草湖地區)都市計畫變更案第 22 案(附件三)。</p>		<p>原係考量青年高中校地完整性，故變更為文教區，先予敘明。</p> <p>2.考量 196-1 地號與鄰接土地皆非同一土地所有權人，且土地畸零難以利用，為促進土地利用效益，並兼顧市地重劃財務可行性，故變更為住宅區，納入跨區市地重劃整體開發。</p>	
逾 11	徐蓉柳	(草湖變 25 案公 2 用地) (非清冊內土地所有權人)	<p>位於大里軟體園區旁之青年公園未開發部分(公二)，市府說要採「全國公設地通盤檢討辦法」處理，個人認為採公設地通盤檢討辦法方式辦理曠日廢時，不能與時俱進，達到與周圍大里軟體園區建設開發呼應。</p> <p>個人認為市府有能力處理類似重劃案件，懇求市府能重視此區、並建設此區，讓大里都市計畫劃設為公 2 已逾 37 年隻公設地能解決並進而地能盡其利，不讓大里軟體園區周邊之開發建設遲緩及落後，希望盧市長能重視民意，也必能得民心。</p>	<p>個人建議宜採以個案變更之專案處理方式來開發，如同第 15 期之大里杙市地重劃，解決了大里區公 1 公園、公兒 14、15 等跨區問題；並以公辦方式處理，避免大規模市地重劃的爭議。</p>	<p>建議部分採納。</p> <p>理由：</p> <p>1.依內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地辦理跨區整體開發，考量公共設施保留地檢討變更作業原則之公平性，故未能「採個案變更之專案處理方式來開發」檢討辦理。</p> <p>2.又依上開原則係</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
					以政府公辦方式 辦理整體開發。	

表 7 擴大大里（草湖地區）都市計畫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	專案小組建議意見	市都委會決議
1	趙長平	大里區華城段 767、768、769、770、771 地號 (立仁四路 13 巷 2-1、6、8、10 號)	擴大大里(草湖地區)都市細部計畫立仁四路業已拓寬，已完全建構交通運輸及改善行車安全。為避免浪費公帑徵收補償及侵害民眾安居樂業居住之權利，住戶一致建請免予拓寬細部計畫 8m-(7)立仁四路端之喇叭口。	1.免予拓寬擴大大里(草湖地區)都市細部計畫 8m-(7)立仁四路端通過華城段地號 767、768、769、770 及 771 等 5 筆部分之喇叭口。 2.上開 5 筆土地改為原來之建地。	未便採納。 理由： 考量住宅區及道路用地等系統性公共設施用地非本案範疇，建議納入下次擴大大里（草湖地區）都市計畫通盤檢討辦理。	

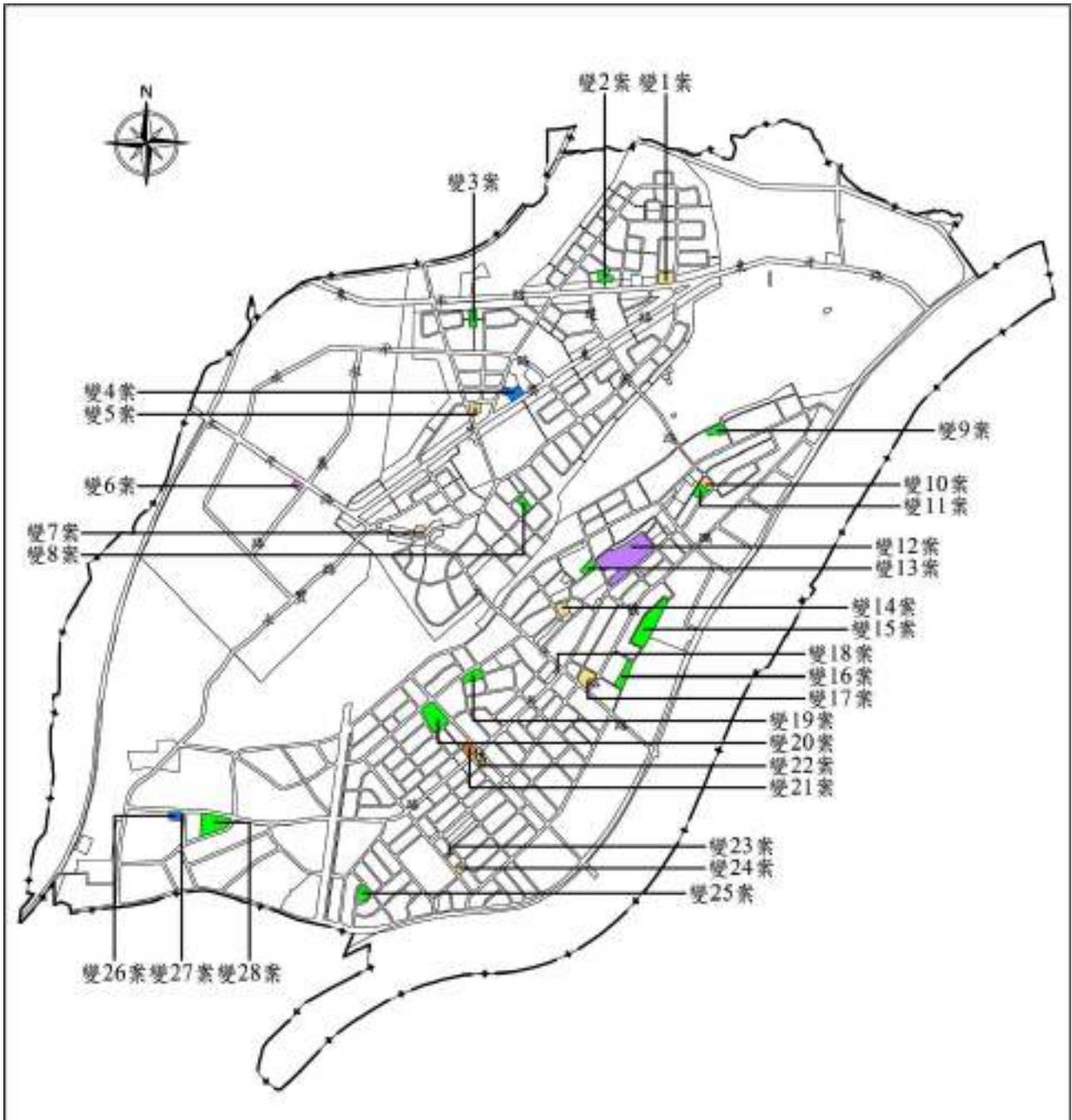


圖3 太平都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）變更位置示意圖

表 8 太平都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議				
		原計畫（面積）	新計畫（面積）								
1	東平國小東北側之「市 1」用地	市場用地 (市 1) (0.27 公頃)	市場用地 (市 1) (0.27 公頃) 附帶條件(附 4)： 劃定本地區為「都市更新地區」，將來得以都市更新方式辦理再發展。	「市 1」用地屬已開闢之私有市場用地，現況為使用中之住宅社區大樓，故維持市場用地，並劃定為都市更新地區，未來若有都市更新需求，再由土地所有權人自行整合開發意願後，另案辦理都市計畫變更及整體開發。		照案通過。					
2	東平國小北側之「兒 2」用地	兒童遊樂場用地 (兒 2) (0.22 公頃)	兒童遊樂場用地 (兒 2) (0.22 公頃) 附帶條件(附 2)： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	考量「兒 2」用地緊鄰住宅區，位於人口密集之東平里，里內尚無開闢之休憩空間；為提升地區生活品質，且加速取得公共設施用地，故維持原計畫，併周邊未開闢之公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	太平整開區一	照案通過。					
3	太平區體育場西北側之「兒 3」用地	兒童遊樂場用地 (兒 3) (0.21 公頃)	住宅區 (0.20 公頃) 人行步道用地 (0.01 公頃) 附帶條件(附 2)： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	1. 考量「兒 3」用地劃設已逾 40 年未開闢，且周邊已有太平區體育場可涵蓋「兒 3」用地之服務範圍；為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，故依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 2. 「兒 3」用地周邊均規劃有人行步道可供通行，考量變更為住宅區後通行需要，故變更部分兒童遊樂場用地為人行步道用地，以延伸既有之人行步道。	太平整開區一	修正通過。 修正內容： (詳太平附圖 1)					
						<table border="1"> <thead> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>兒童遊樂場用地 (兒 3) (0.21 公頃)</td> <td>兒童遊樂場用地 (兒 3) (0.21 公頃) 附帶條件 (附 2)： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。</td> </tr> </tbody> </table>	原計畫	新計畫	兒童遊樂場用地 (兒 3) (0.21 公頃)	兒童遊樂場用地 (兒 3) (0.21 公頃) 附帶條件 (附 2)： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	理由： 考量「兒 3」用地四周為 4 公尺人行步道用地，出入通道狹窄，變更為住宅區恐有消防安全疑慮，故維持兒童遊樂場用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。
原計畫	新計畫										
兒童遊樂場用地 (兒 3) (0.21 公頃)	兒童遊樂場用地 (兒 3) (0.21 公頃) 附帶條件 (附 2)： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。										
4	太平區體育場西南側之「機 1」用地 (變更範圍)	機關用地 (機 1) (0.08 公頃)	商業區 (0.07 公頃) 附帶條件(附 2)： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	1. 「機 1」用地範圍內西北側部分私有土地劃設已逾 40 年未開闢使用，經主管機關表示已無使用需求；	太平整開區	照案通過。					

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議
		原計畫(面積)	新計畫(面積)				
	圍：太平區仁平段383-1、386、387、679-1等4筆地號)		開發。 商業區 (0.01公頃) 附帶條件(附3)： 應依本案訂定之變更回饋原則完成回饋後，始得依所在都市計畫土地使用分區管制規定申請建築。	為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，故依毗鄰分區附帶條件變更為商業區，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 2.考量東南側私有土地(太平區仁平段679-1地號)與相鄰商業區地權相同，經主管機關表示已無開闢利用需求，故附帶條件變更為商業區。由於該土地狹小，納入整體開發後不利土地分配，改以捐地或繳交代金方式辦理變更回饋。	一		
5	太平區體育場西南側之「市2」用地	市場用地 (市2) (0.22公頃)	市場用地 (市2) (0.22公頃) 附帶條件(附4)： 劃定本地區為「都市更新地區」，將來得以都市更新方式辦理再發展。	「市2」用地屬已開闢之私有市場用地，現況為住商混合使用，故維持市場用地，並劃定為都市更新地區，未來若有都市更新需求，再由土地所有權人自行整合開發意願後，另案辦理都市計畫變更及整體開發。		照案通過。	
6	太平路與永義路交叉口西北側之「油1」用地(中油太平站)	加油站用地 (油1) (0.12公頃)	加油站專用區 (0.12公頃)	為配合「國家資產管理委員會」有關國營事業民營化相關政策，「油1」用地現況已開闢為加油站使用部分，已非屬公共設施用地性質，故變更為加油站專用區；變更後使用強度及使用項目維持原加油站用地之規定。		照案通過。	
7	太平國小西南側之「市4」用地 (變更範圍：太平區壽平段962(部	市場用地 (市4) (0.02公頃)	住宅區 (0.00公頃) (33m ² 公頃) 商業區 (0.02公頃) 附帶條件(附3)： 應依本案訂定之變更回饋原則完	1.考量「市4」用地已開闢供太平第一公有零售市場使用，且已開闢部分皆屬公有土地，故依現況使用及公有土地範圍維持原計畫。 2.惟東側尚有部分土地		照案通過。	

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議
		原計畫(面積)	新計畫(面積)				
	分)、963、997(部分)及964等4筆地號)		成回饋後，始得依所在都市計畫土地使用分區管制規定申請建築。	未開闢利用，經主管機關表示已無開闢需求；為維護土地所有權人權益，故依毗鄰分區變更為住宅區與商業區。考量該土地上已有建物分布，且面積狹小，不易納入整體開發，故改以捐地或繳交代金方式辦理回饋。			
8	太平國小南側之「兒5」用地	兒童遊樂場用地(兒5)(0.20公頃)	住宅區(0.20公頃) 附帶條件(附2)：應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	「兒5」用地劃設已逾40年未開闢，考量周邊已有福平公園、太平國小運動場與中平國中運動場等休憩空間可涵蓋「兒5」用地之服務範圍；為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，故依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	太平整開區一	修正通過。 修正內容： (詳太平附圖2)	
		人行步道用地(0.01公頃)	人行步道用地(0.01公頃) 附帶條件(附2)：應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	考量「兒5」用地東南側人行步道用地尚未開闢，配合「兒5」用地變更為住宅區後出入通行需要，故將東南側4M人行步道用地納入整體開發。		理由： 考量「兒5用地」深度約65至70公尺，南側為4公尺寬之人行步道用地，出入道路狹窄，變更為住宅區恐有消防安全疑慮，故維持兒童遊樂場用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發，故南側人行步道用地維持原計畫。	
9	建成街310巷西側之「兒4」用地	兒童遊樂場用地(兒4)(0.23公頃)	住宅區(0.23公頃) 附帶條件(附2)：應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	「兒4」用地劃設已逾35年未開闢，考量周邊已有福平公園、建平公園等休憩空間可涵蓋「兒4」用地之服務範圍；為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，故依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	太平整開區一	照案通過。	
10	建平國小東側之	市場用地	市場用地	1.「市3」用地屬未開闢之私有市場用地，		照案通過。	

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議
		原計畫(面積)	新計畫(面積)				
	「市3」 用地	(市3) (0.18公頃)	(市3) (0.18公頃) 附帶條件(附5): 得依「臺中市轄區內都市計畫(不包括臺中市都市計畫及臺中港特定區計畫)私有未開闢市場用地變更處理及回饋原則」辦理。	考量市場土地使用性質較為彈性，且可依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請使用，故維持市場用地。 2.「市3」用地周邊道路皆已開闢，出入通行無虞，且周邊發展成熟具開發潛力，故增訂附帶條件規定鼓勵土地所有權人自行整合申請變更及開發利用。			
11	建平國小東側之「兒7」 用地	兒童遊樂場 用地 (兒7) (0.21公頃)	住宅區 (0.21公頃) 附帶條件(附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	「兒7」用地劃設已逾35年未開闢，且已有福平公園、建平公園等休憩空間可涵蓋「兒7」用地之服務範圍；為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，故依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	太平 整 開 區 一	照案通過。	
12	「文小3」 用地建平 國小 (變更範圍:太平區福平段 741-2、 742-2、 743-2、 748-2、 749-2、 750-2、 751-3、 751-4、 752-1、 753-2、 754-2、 759-2、 782、 788、	學校用地 (文小3) (0.03公頃)	住宅區 (0.03公頃) 附帶條件(附3): 應依本案訂定之變更回饋原則完成回饋後，始得依所在都市計畫土地使用分區管制規定申請建築。	「文小3」用地大部分已開闢為建平國小使用，惟與周邊住宅區交界處仍有部分私有土地尚未取得開闢；考量私有土地與相鄰住宅區地權相同，且有建物分布，經教育主管機關表示已無開闢利用需求，故附帶條件變更為住宅區。由於該土地狹小且分布零散，納入整體開發後不利土地分配，改以繳交代金方式辦理變更回饋。		照案通過。	

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議					
		原計畫(面積)	新計畫(面積)									
	791、792、795、796、804、805、806、809等22筆地號)											
13	建平國小西側之「兒10」用地	兒童遊樂場用地(兒10)(0.20公頃)	兒童遊樂場用地(兒10)(0.20公頃) 附帶條件(附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	考量「兒10」用地緊鄰住宅區，且高達80%為公有土地，為提升地區生活品質，應維持原計畫；為加速取得公共設施用地，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	太平整開區一	維持原計畫。 理由： 「兒10用地」經原臺中縣政府79年3月26日79府地劃字第049974號函核定納入太平區福平興自辦市地重劃範圍內，另依據臺中市政府105年3月7日府授地劃二字第1050042190號函表示已完成重劃區土地分配，且於105年3月14日起公告重劃區土地分配成果30天完成，故維持原計畫，剔除本案跨區市地重劃範圍。						
14	建平國小西側之「市5」用地	市場用地(市5)(0.24公頃)	社會福利設施用地(0.24公頃)	「市5」用地大部分屬公有土地，由於用地主管機關表示已無使用需求，依都市計畫法第42條規定精神，仍應保留作為公共設施使用。為挹注太平地區社會住宅用地，俾利臺中市政府社會住宅政策之推行，故變更為社會福利設施用地，專供興建社會住宅使用或其他社會福利設施；其使用強度維持原市場用地之規定。		照案通過。						
15	建平國小南側之「公8」用地	公園用地(公8)(1.07公頃)	住宅區(1.07公頃) 附帶條件(附1): 應另行擬定細部計畫，劃設必要之公共設施用地，以市地重劃	1.「公8」用地劃設已逾35年未開闢，且周邊已有「公18」內之太平區網球場與太平區棒壘球場等休憩空間可涵蓋「公8」用地之服務範圍；為維	太平整開區一	修正通過。 修正內容： (詳太平附圖3)						
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園用地(公8)(1.07公頃)</td> <td>住宅區(0.91公頃) 廣場用地</td> </tr> </tbody> </table>		原計畫	新計畫	公園用地(公8)(1.07公頃)	住宅區(0.91公頃) 廣場用地					
原計畫	新計畫											
公園用地(公8)(1.07公頃)	住宅區(0.91公頃) 廣場用地											

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議				
		原計畫(面積)	新計畫(面積)								
			方式辦理整體開發。	護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，故參考鄰近分區附帶條件變更為住宅區。 2. 考量變更為可建築用地面積大於 1 公頃，故應另行擬定細部計畫，劃設必要之公共設施用地，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。		<table border="1"> <tr> <td></td> <td>(0.02 公頃) 道路用地 (0.14 公頃) 附帶條件 (附 2)： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。</td> </tr> <tr> <td>道路用地 (0.18 公頃)</td> <td>道路用地 (0.16 公頃) 廣場用地 (0.02 公頃) 附帶條件 (附 2)： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。</td> </tr> </table>		(0.02 公頃) 道路用地 (0.14 公頃) 附帶條件 (附 2)： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	道路用地 (0.18 公頃)	道路用地 (0.16 公頃) 廣場用地 (0.02 公頃) 附帶條件 (附 2)： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	
	(0.02 公頃) 道路用地 (0.14 公頃) 附帶條件 (附 2)： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。										
道路用地 (0.18 公頃)	道路用地 (0.16 公頃) 廣場用地 (0.02 公頃) 附帶條件 (附 2)： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。										
		道路用地 (0.18 公頃)	道路用地 (0.18 公頃) 附帶條件(附 2)： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	考量「公 8」用地周邊計畫道路尚未開闢，配合「公 8」用地變更為住宅區後出入通行需要，故將西側、南側未開闢計畫道路納入整體開發。		理由： 1. 「公 8」用地東側毗鄰工業區，考量變更為住宅區後與工業區之隔離及出入通行需要，於東側規劃為寬度 6 公尺計畫道路，銜接南北兩端計畫道路。 2. 將北側東西向既有道路（鵬儀路 214 巷）規劃為寬度 8 公尺計畫道路，以維持工業區西向交通聯外通行。 3. 為完整銜接變更後道路系統，故變更部分「公 8」用地及道路用地為廣場用地。 4. 變更內容皆附帶條件以跨區市地重劃方式辦理整體開發。					
16	太平區網球場北側之「兒 13」用地	兒童遊樂場用地 (兒 13) (0.36 公頃)	兒童遊樂場用地 (兒 13) (0.36 公頃) 附帶條件(附 2)： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	考量「兒 13」用地緊鄰住宅區，且高達 80% 為公有土地，為提升地區生活品質，且加速取得公共設施用地，故維持原計畫，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	太平 整 開 區 一	修正通過。 修正內容： (詳太平附圖 4) <table border="1"> <thead> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>兒童遊樂場 用地 (兒 13) (0.36 公頃)</td> <td>住宅區 (0.29 公頃) 道路用地 (0.07 公頃) 附帶條件 (附 2)： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。</td> </tr> </tbody> </table>	原計畫	新計畫	兒童遊樂場 用地 (兒 13) (0.36 公頃)	住宅區 (0.29 公頃) 道路用地 (0.07 公頃) 附帶條件 (附 2)： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	
原計畫	新計畫										
兒童遊樂場 用地 (兒 13) (0.36 公頃)	住宅區 (0.29 公頃) 道路用地 (0.07 公頃) 附帶條件 (附 2)： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。										
						理由：					

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議
		原計畫(面積)	新計畫(面積)				
						<p>1.「兒 13」用地周邊之太平區網球場與太平區棒壘球場等休憩空間可涵蓋「兒 13 用地」之服務範圍，故附帶條件變更為住宅區，以市地重劃方式辦理整體開發。</p> <p>2.考量「兒 13」用地變更為住宅區後出入通行需要，故於東側規劃 6 公尺寬計畫道路，以銜接鵬儀路 104 巷，並以跨區市地重劃方式辦理整體開發。</p>	
17	太平區棒壘球場北側之「市 6」用地(豐銘市場)	市場用地(市 6) (0.37 公頃)	市場用地(市 6) (0.37 公頃) 附帶條件(附 4)： 劃定本地區為「都市更新地區」，將來得以都市更新方式辦理再發展。	「市 6」用地屬已開闢之私有市場用地，現況為豐銘市場與住商混合使用，故維持市場用地，並劃定為都市更新地區，未來若有都市更新需求，再由土地所有權人自行整合開發意願後，另案辦理都市計畫變更及整體開發。		照案通過。	
18	太平路與長億路交叉口東北側之「油 2」用地	加油站用地(油 2) (0.06 公頃)	加油站專用區(0.06 公頃)	為配合「國家資產管理委員會」有關國營事業民營化相關政策，「油 2」用地現況已開闢為加油站使用部分，已非屬公共設施用地性質，故變更為加油站專用區；變更後使用強度及使用項目維持原加油站用地之規定。		照案通過。	
19	永億公園南側之「兒 12」用地	兒童遊樂場用地(兒 12) (0.29 公頃)	住宅區(0.29 公頃) 附帶條件(附 2)： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	「兒 12」用地劃設已逾 35 年未開闢，考量周邊已有永億公園、太平區公共造產游泳池等休憩空間可涵蓋「兒 12」用地之服務範圍；為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，故依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體	太平整開區二	照案通過。	

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議				
		原計畫(面積)	新計畫(面積)								
				開發。							
20	永成北路186巷東側之「公11」用地	公園用地(公11) (0.75公頃)	住宅區(0.61公頃) 兒童遊樂場用地(0.14公頃) 附帶條件(附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	「公11」用地劃設已逾35年未開闢,周邊已有長億公園、永億公園等休憩空間可涵蓋「公11」用地之服務範圍;為維護土地所有權人權益並促進土地利用效益,將北側公有地之完整範圍變更為兒童遊樂場用地,其餘參考鄰近分區附帶條件變更為住宅區。變更範圍併同周邊未開闢公共設施用地,以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	太平洋整開區二	修正通過。 修正內容: (詳太平附圖5) <table border="1"> <thead> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園用地(公11) (0.75公頃)</td> <td>住宅區(0.31公頃) 兒童遊樂場用地(0.44公頃) 附帶條件(附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。</td> </tr> </tbody> </table>	原計畫	新計畫	公園用地(公11) (0.75公頃)	住宅區(0.31公頃) 兒童遊樂場用地(0.44公頃) 附帶條件(附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	
原計畫	新計畫										
公園用地(公11) (0.75公頃)	住宅區(0.31公頃) 兒童遊樂場用地(0.44公頃) 附帶條件(附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。										
21	長億路與長億六街交叉口西北側之「停6」用地	停車場用地(停6) (0.19公頃)	停車場用地(停6) (0.19公頃) 附帶條件(附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	考量「停6」用地緊鄰商業區及住宅區,經主管機關表示仍有使用需求,故維持原計畫,為加速取得公共設施用地,併同周邊未開闢公共設施用地,以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	太平洋整開區二	維持原計畫。 理由: 考量停車場用地使用性質較具彈性及收益性,除本案納入市地重劃、主管機關編列經費開闢外,亦得由土地所有權人自行申請公共設施用地多目標使用,又因土地所有權人已有自行申請意願,故維持原計畫,剔除本案跨區市地重劃範圍。					
22	長億路與長億六街	市場用地(市7)	住宅區(0.19公頃)	考量「市7」用地劃設已逾35年未開闢使	太平	修正通過。 修正內容:					

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議				
		原計畫(面積)	新計畫(面積)								
	交叉口西南側之「市7」用地	(0.19公頃)	附帶條件(附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	用,經主管機關表示已無市場用地之開闢需求,為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益,故依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區。由於周邊地區已陸續完成市地重劃開發,為加速本地區之開發利用,故併同周邊未開闢公共設施用地,以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	整開區二	(詳太平附圖6) <table border="1"> <thead> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>市場用地(市7)(0.19公頃)</td> <td>市場用地(市7)(0.19公頃) 附帶條件(附5): 得依「臺中市轄區內都市計畫(不包括臺中市都市計畫及臺中港特定區計畫)私有未開闢市場用地變更處理及回饋原則」辦理。</td> </tr> </tbody> </table>	原計畫	新計畫	市場用地(市7)(0.19公頃)	市場用地(市7)(0.19公頃) 附帶條件(附5): 得依「臺中市轄區內都市計畫(不包括臺中市都市計畫及臺中港特定區計畫)私有未開闢市場用地變更處理及回饋原則」辦理。	
原計畫	新計畫										
市場用地(市7)(0.19公頃)	市場用地(市7)(0.19公頃) 附帶條件(附5): 得依「臺中市轄區內都市計畫(不包括臺中市都市計畫及臺中港特定區計畫)私有未開闢市場用地變更處理及回饋原則」辦理。										
23	長億國小東側之「停8」用地	停車場用地(停8)(0.07公頃)	停車場用地(停8)(0.07公頃) 附帶條件(附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	考量「停8」用地緊鄰商業區及住宅區,經主管機關表示仍有使用需求,故維持原計畫,為加速取得公共設施用地,併同周邊未開闢公共設施用地,以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	太平整開區二	照案通過。					
24	長億國小東側之「市8」用地	市場用地(市8)(0.12公頃)	住宅區(0.12公頃) 附帶條件(附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體	考量「市8」用地劃設已逾35年未開闢使用,經主管機關表示已無使用需求,為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效	太平整開區二	照案通過。					

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議
		原計畫(面積)	新計畫(面積)				
			開發。	益，故依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區。由於周邊地區已陸續完成市地重劃開發，為加速本地區之開發利用，故併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。			
25	長億國小西南側之「兒18」用地	兒童遊樂場用地 (兒18) (0.25公頃)	住宅區 (0.25公頃) 附帶條件(附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	「兒18」用地劃設已逾35年未開闢，且皆為私有土地，周邊已有長億國小運動場、公16、公17、兒17、兒19等休憩空間可涵蓋「兒18」用地之服務範圍；為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，故參考鄰近分區附帶條件變更為住宅區，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	太平 整開 區二	維持原計畫。 理由： 「兒18用地」及其周邊地區已由土地所有權人自行整合擬申請自辦市地重劃，且重劃後得維持「兒18用地」，增加本計畫區五項公共設施用地面積，提升地區生活品質，故本案建議維持原計畫，並剔除本計畫跨區市地重劃範圍。	
		道路用地 (0.09公頃)	道路用地 (0.09公頃) 附帶條件(附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。				
26	永豐路289巷東南側之「機6」用地	機關用地 (機6) (0.16公頃)	乙種工業區 (0.16公頃) 附帶條件(附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	「機6」用地劃設已逾35年未開闢，現況工業廠房密布，且主管單位未提出開闢利用計畫；為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，故依毗鄰分區附帶條件變更為乙種工業區，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	太平 整開 區二	照案通過。	
27	永豐路289巷東南側之「停7」用地	停車場用地 (停7) (0.05公頃)	乙種工業區 (0.05公頃) 附帶條件(附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體	「停7」用地劃設已逾35年未開闢，現況工業廠房密布，且主管單位表示已無停車需求；為維護私有土地所有權	太平 整開 區	照案通過。	

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議
		原計畫(面積)	新計畫(面積)				
			開發。	人權益並促進土地利用效益，故依毗鄰分區附帶條件變更為乙種工業區，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	二		
28	永成路60巷南側之「公14」用地	公園用地(公14)(0.75公頃)	公園用地(公14)(0.75公頃) 附帶條件(附2)：應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	考量「公14」用地周邊並無已開闢休憩空間，且約70%為公有土地，為提升地區生活品質，且加速取得公共設施用地，故維持原計畫，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	太平整開區二	照案通過。	



太平附圖 1 太平都市計畫變 3 案變更計畫示意圖 (依專案小組意見修正)



太平附圖 2 太平都市計畫變 8 案變更計畫示意圖 (依專案小組意見修正)



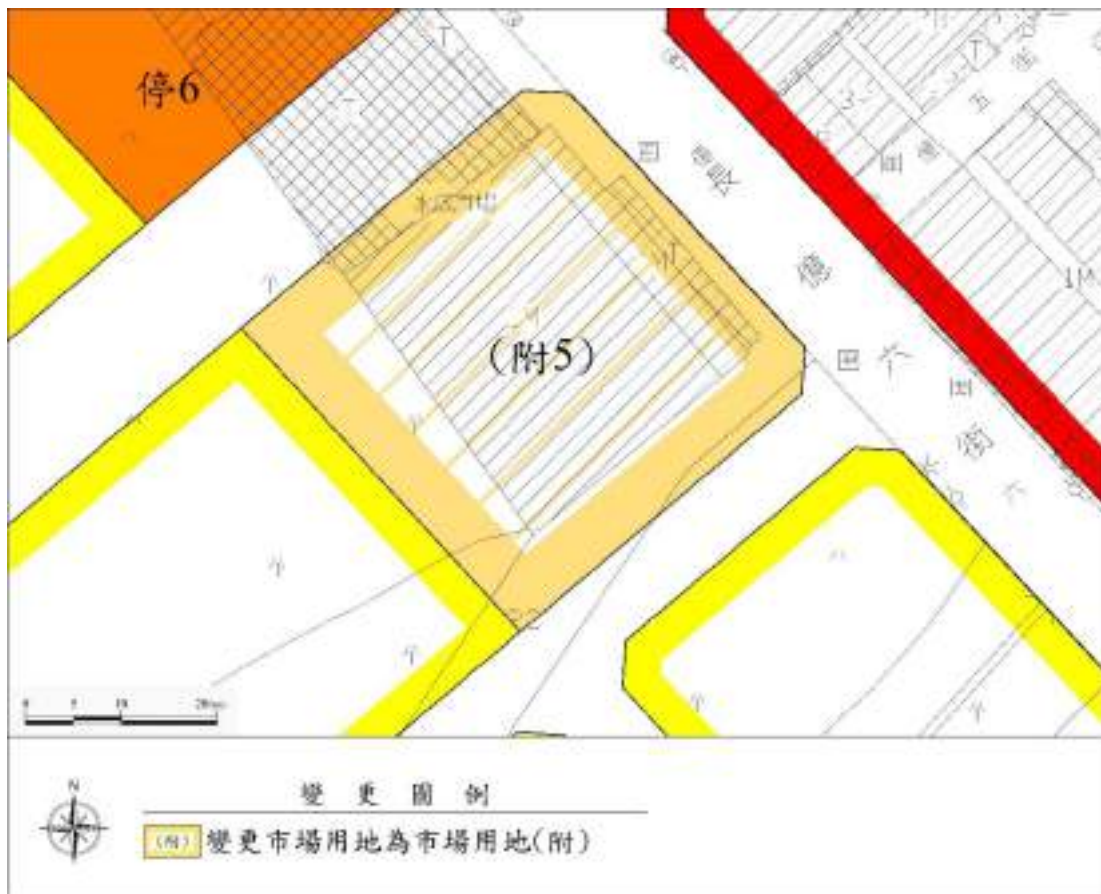
太平附圖 3 太平都市計畫變 15 案變更計畫示意圖 (依專案小組意見修正)



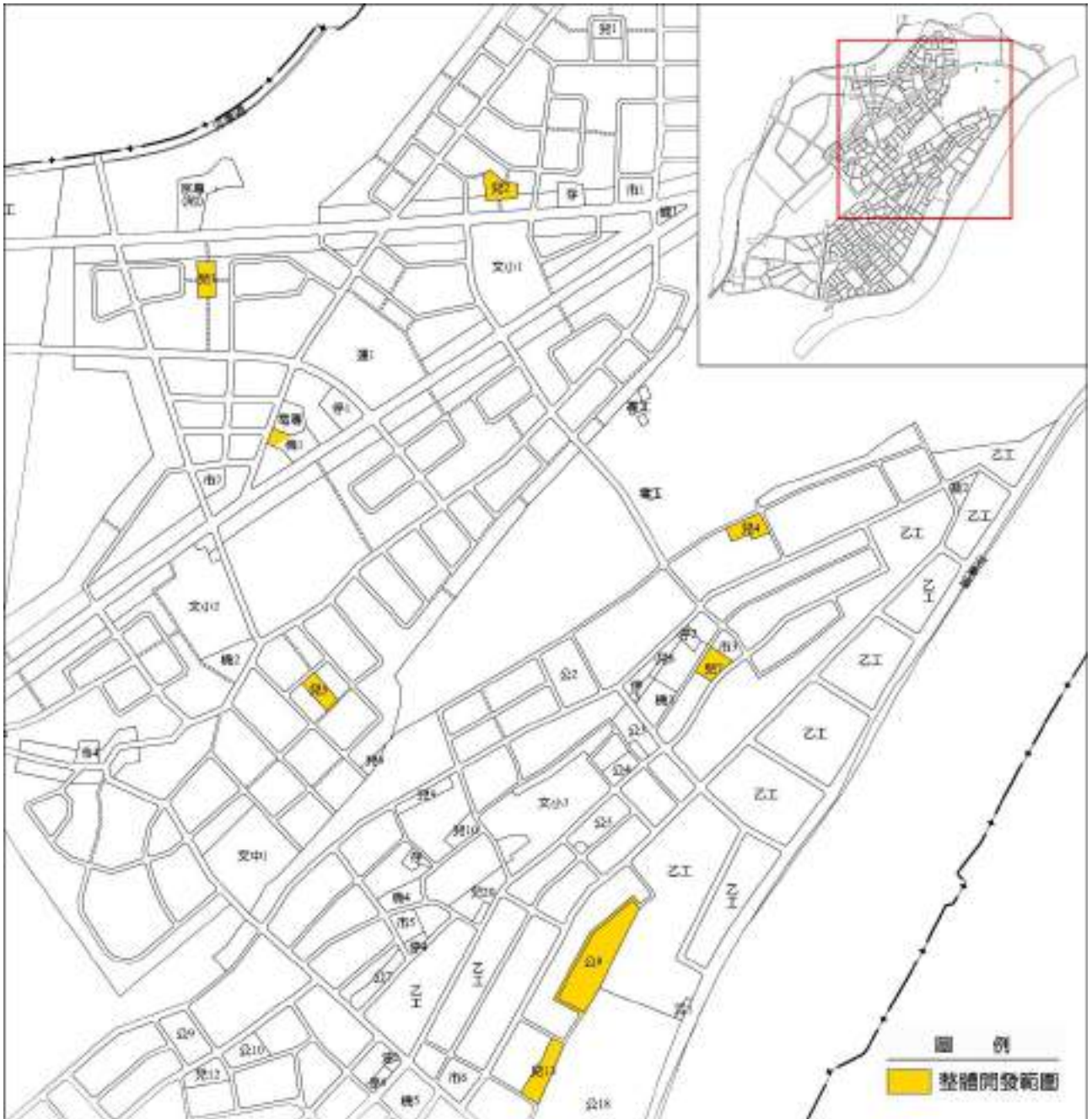
太平附圖 4 太平都市計畫變 16 案變更計畫示意圖 (依專案小組意見修正)



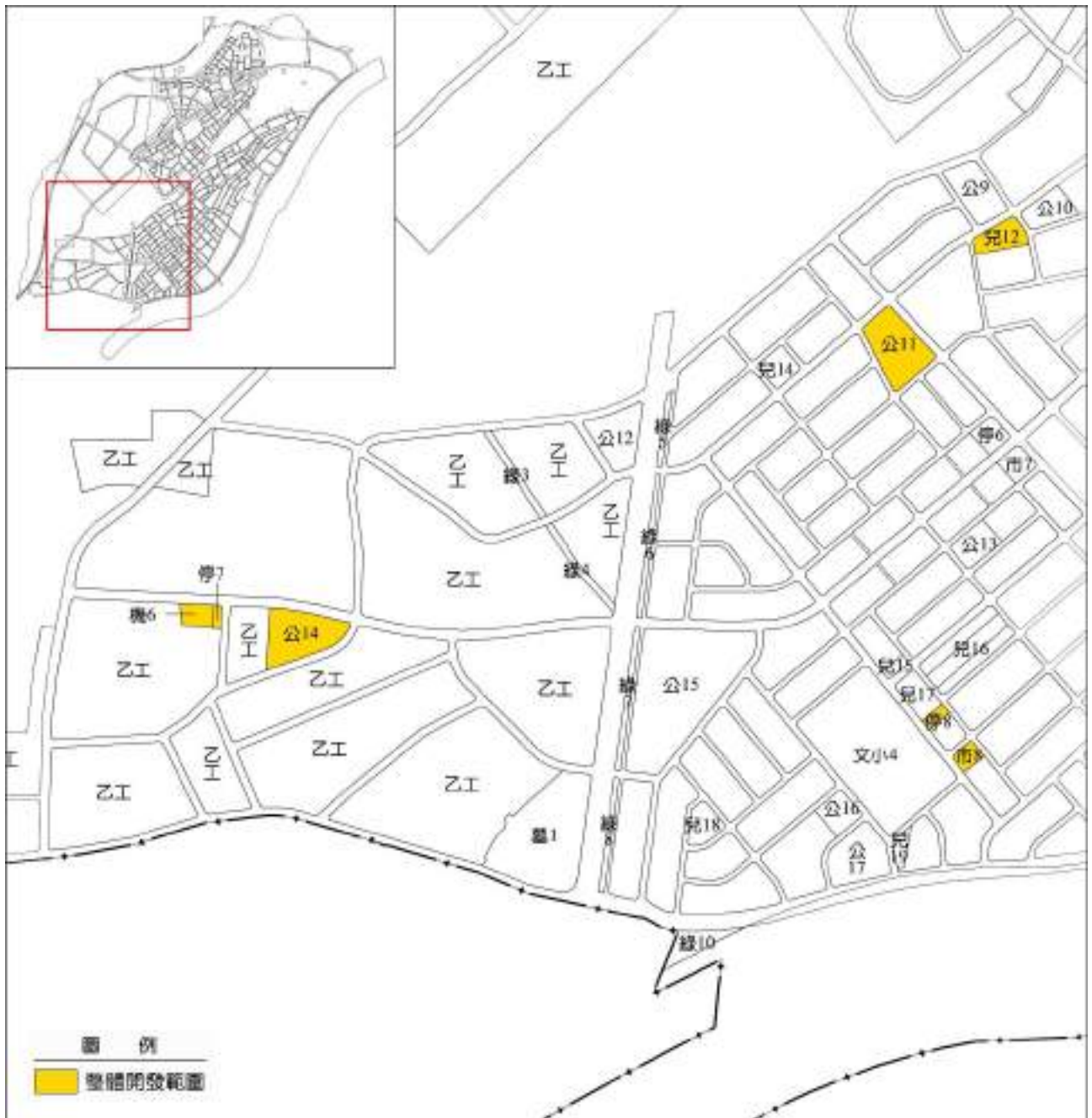
太平附圖 5 太平都市計畫變 20 案變更計畫示意圖 (依專案小組意見修正)



太平附圖 6 太平都市計畫變 22 案變更計畫示意圖 (依專案小組意見修正)



太平附圖 6 太平都市計畫（整開區一）範圍示意圖（依專案小組意見修正）



太平附圖 7 太平都市計畫（整開區二）範圍示意圖（依專案小組意見修正）

表 9 太平都市計畫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	專案小組建議意見	市都委會決議
1	洪志峰	太平區福平段 792 地號	106 年因陳情人房子老舊，下雨還會漏水，房子歷經 921，牆壁也不堪再使用需翻新。土地重測才發現，地號 792 在民國 69 年被劃為建平國小學校預定地，本人向學校及教育局反映，學校陳主任及教育局陳主任答覆近年少子化，學校已不需要再擴大用地，理應可歸還給市民作住宅使用。	地號 792 在民國 69 年劃為建平國小預定地之今都未徵收，都發局有回應要以市地重劃方式歸還土地 60% 做為住宅使用，歸還條件需要回饋土地 40% 給政府，是否可不用市地重劃方式將地號 792 解編，將土地直接變更為住宅用地更符合民意。	未便採納。 理由： 1. 為落實受益者負擔之精神、公平負擔開發後之公共設施用地，故有關直接變更一節未便採納。 2. 考量陳情位置(變 12 案)土地狹小且分布零散，納入整體開發後不利土地分配，故建議以繳交代金方式辦理變更回饋。	
2	洪志程	太平區福平段 796 地號	106 年因陳情人房子老舊，一下雨還會漏水，房子歷經 921，牆壁也不堪再使用需翻新，土地重測才發現，地號 796 在民國 69 年被劃分為建平國小學校預定地，本人向學校及教育局反映，學校陳主任及教育局陳主任答覆近年少子化，學校已不需要再擴大用地，理應可歸還給市民作住宅使用。	地號 796 在民國 69 年劃為建平國小預定地之今都未徵收，都發局有回應要以市地重劃方式歸還土地 60% 做為住宅使用，歸還條件需要回饋土地 40% 給政府，是否可不用市地重劃方式將地號 796 解編，將土地直接變更為住宅用地更符合民意。	未便採納。 理由： 1. 為落實受益者負擔之精神、公平負擔開發後之公共設施用地，故有關直接變更一節未便採納。 2. 考量陳情位置(變 12 案)土地狹小且分布零散，納入整體開發後不利土地分配，故建議以繳交代金方式辦理變更回饋。	
3	臺中市太平區福平興自辦市地重劃	變 13 案公兒 10	1. 依據市地重劃與都市計畫聯繫作業要點第 6 點規定暨臺中市政府 106 年 8 月 24 日	旨揭兒 10 用地倘再納入其他跨區市地重劃方式辦理整體開發範圍，不僅與前揭作業要點規定顯	同意採納。 理由： 經原臺中縣政府 79 年 3 月 26 日 79 府地劃字第 049974 號函	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
	會		<p>府授都計字第 1060169307 函公告事項辦理。</p> <p>2.案上開作業要點明文規定：「經選定辦理市地重劃之地區，於重劃作業進行期間，該地區之都市計畫，除為配合重劃需要及都市計畫法第二十七條規定各款情事者外，不得任意辦理變更。」，準此，旨揭兒 10 用地既經原臺中縣政府 79 年 3 月 26 日 79 府地劃字第 049974 號函(附件一)核定納入本重劃區範圍及同年 7 月 2 日 79 府地劃字第 115062 號核定，重劃區計畫書(附件二)在案，爰於本重劃區作業辦理期間，自不得任意辦理變更，方合符規定，合先敘明。</p> <p>3.惟本重劃區重劃業務自民國 79 年開辦以來，前因擬定機關一原太平鄉公所辦理變更太平(中平地區)都市計畫(第一次</p>	<p>有違和，更嚴重干擾本重劃後續重劃業務推動，因事涉本重劃會全體土地所有權人合法權益，建請鈞局確實依法行政詳查案情，以維人民權益。</p>	<p>核定納入太平區福平興自辦市地重劃範圍內，另依據臺中市政府 105 年 3 月 7 日府授地劃二字第 1050042190 號函表示已完成重劃區土地分配，且於 105 年 3 月 14 日起公告重劃區土地分配成果 30 天完成，故維持原計畫，剔除本案跨區市地重劃範圍。</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			<p>通盤檢討)案時(民國 80 年 12 月 20 日發布實施),誤將本重劃範圍內住宅區(福平段 778 地號國有土地)變更為兒童遊樂場用地,致使重劃負擔比例由 38.72% 變為 52.16%,並令重劃工作遭遇困難因而暫緩辦理(詳見附件三:原臺中縣政府 82 年 7 月 12 日 82 府地劃字第 160016 號函),而其後都市計畫變更時程又屢屢延宕,遲至臺中市政府發布實施「擴大及變更太平都市計畫(第二次通盤檢討保留案)」案(民國 104 年 1 月 23 日)回復原住宅區止,前後逾 20 餘年,業已造成重劃區土地所有權人不可回復之損害;然此都計通檢錯誤既肇因原擬訂機關通盤檢討時涉有違失即於審議作業期間疏忽未予詳查及聯繫地政單位確認,而無辜的土地</p>			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			<p>所有權人卻因而無端受害並使重劃進度嚴重延宕無法如期完成，實屬不當且不該，更遑論再次發生，於此再予敘明。</p> <p>4.再者，本會俟前開通盤檢討保留案確定發布實施後，旋即於104年2月11日召開本重劃區第17次會員大會討論及議決重劃業務相關事項並經臺中市政府104.3.23府授地劃一字第1040061806號函(附件四)備查有案，其後業已完竣本重劃區土地分配成果審查在案可稽(見附件五：臺中市政府105.3.7府授地劃二字第105004219號函)，且於105年3月14日起業已公告本重劃區土地分配成果30天完成，刻正辦理其土地分配異議相關訴訟程序及協助財政部國有財產署中區分署處理旨揭兒10用地無權占用情形</p>			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			<p>爬除民事強制執行程序中，俟其強制執行程序排除占用及整地完竣，及可併同進行工程驗收及地籍整理等工作。</p> <p>5.隨函檢附本重劃區重劃範圍都市計畫地籍套繪及位置圖一份供參。</p>			
4	周坤泉	<p>太平區和平段 306、309地號 (鵬儀路214巷2弄3號)</p>	—	<p>1.公園用地可以改成住宅用地。</p> <p>2.對於已有現成道路，何必將舊路封掉再開新路，浪費公帑也造成民眾的不方便。</p> <p>3.應以現成道路直接延伸到太平路即可。</p> <p>請不要開闢這段路，並改為住宅用地或工業用地。 (附上新圖)</p>	<p>建議事項第1、2點酌予採納；第3點未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1.「公8」用地因周邊已有太平區網球場與太平區棒壘球場等休憩空間可涵蓋其服務範圍，爰參考鄰近分區附帶條件變更為住宅區，故有關「公8」用地變更為住宅區之建議酌予採納。</p> <p>2.考量鵬儀路214巷已具出入通行功能，故規劃為寬度8公尺計畫道路，以維持工業區西向交通聯外通行。</p> <p>3.有關陳情人附圖建議「公8」用地西側計畫道路用地剔除本案市地重劃範圍，考量「公8」用地變更</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
					為住宅區後出入通行及建築線指定需求，爰維持納入變 15 案以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	
5	賴美翠 芬 楊如蓮 江昇崇 廖冠羿 廖思遠 陳 皆 興、陳 源	太平變 16 案 (太平區 鵬儀路 68 巷 13 號)	—	不同意徵收。	未便採納。 理由： 依內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地辦理跨區整體開發。	
6	李東昇	太平區永 成 段 353 、 354 、 355 、360 地號	土地所有權人堅決反對變 21 案(停 6) 納入跨區整體開發案。 理由： 土地所有權人擬依據獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法自行開發多目標使用，使能地盡其利。詳細計畫書於列席委員會時一併提出。 土地所有權人陳威利君已部分開發作為停車場使用，因太平泓成自辦市地重劃暫時封閉。	停 6 不納入太平都市計畫(太平整開區一)	同意採納。 理由： 考量變 21 案「停車場用地」使用性質較具彈性及收益性，除本案納入市地重劃、主管機關編列經費開闢外，亦得由土地所有權人自行申請公共設施多目標使用，又因土地所有權人已有自行申請意願，故維持原計畫，剔除本案跨區市地重劃範圍。	
7	李東昇	太平區永	土地所有權人堅決	保留市 7 用地，不納	酌予採納。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
		成 段 366、372 地號	反對變 22 案(市 7) 變更為住宅區。 理由： 土地所有權人擬依據獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法自行開發多目標使用，始能地盡其利。詳細計畫書於列席委員會時一併提出。 土地所有權人陳威利君已開發 55~60%，作為大俗賣賣場，並委託建築師研究開發多目標使用。	入太平都市計畫(太平整開區一)	理由： 1.考量變 22 案「市場用地」使用性質較具彈性及收益性，除本案納入市地重劃，亦得由土地所有權人自行申請整體開發利用，又因土地所有權人已有自行申請意願，故維持原計畫，剔除本案跨區市地重劃範圍。 2.考量「市 7 用地」周邊道路皆已開闢，出入通行無虞，且周邊發展成熟具開發潛力，故增訂附帶條件規定鼓勵土地所有權人得自行整合申請變更及開發利用。	
8	李東昇	太平區永 成 段 540、 540-4、 564、 561、 566、 567、 598、599 地號	本人堅決反對編號 25 兒 18 變更為住宅 區，理由如下： 本人持有位於兒 18 周邊地區，編定為 計畫道路之土地， 於民國 99 年申請辦 理自辦市地重劃， 如附件(一)，因申請 重劃部分位於太平 都市計畫第二次通 盤檢討保留案，如 附件(二)，故修正重 劃範圍，如附件 (三)，並命名「泓大	保留兒 18 用地不納 入太平都市計畫(太 平整開區一)	同意採納。 理由： 變 25 案「兒 18 用地」 及其周邊地區已由 土地所有權人自行 整合擬申請自辦市 地重劃，且重劃後得 維持「兒 18 用地」， 增加本計畫區五項 公共設施用地面積， 提升地區生活品質， 故本案建議維持原 計畫，並剔除本計 畫跨區市地重劃範 圍。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			<p>自辦市地重劃區」於 106 年重劃完成。因太平區都市計畫第二次通盤檢討通過，本人持有毗鄰泓大重劃區外之土地，本欲續辦自辦市地重劃(如附件四)，詎料林佳龍市長上任後發佈『自辦市地重劃區核定範圍審查基準』訂定共同負擔公共設施未達 30%者，不予核訂。今市府擬將兒 18 變更為住宅區，並將兒 18 及周邊道路跨區辦理市地重劃，此舉將造成本重劃區公共設施不足 30%而無法自辦市地重劃，臺中市政府也因兒 18 周邊土地重劃面積太小及人力成本之考量而不予辦理市地重劃，本人之土地將因此變更案造成土地閒置荒廢，無法以重劃方式整理地籍消除共有將土地做最有效之使用，且兒 18 變更為住宅區，周邊道路只開闢 4 米，寬度不足，人車通行不易，不符經濟效益，懇請市</p>			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			府能考量地主之權益撤銷此案，並准許由相鄰地主辦理自辦市地重劃，不勝感激。			
9	陳威利	太平區永成段 365、370 地號	本地號地目前為市場用地，主張不參與都市計畫公共設施用地通盤檢討，因本區域沒有商場購物中心，希望自行開發為商場購物中心，以利地方發展。	請不要納入檢討，維持原市場用地，以利後續地方發展，提供當地就業機會，促進地方繁榮。	併人 7 案辦理。	
10	曾阿蜜	太平區福星段 933 地號 (變 23 案停 8 用地)	<p>1. 身為中華民國國民繳稅乃應盡之義務，本人非常樂意繳納，且納稅即代表有收入有財產何樂不為？惟土地遭政府強佔民產，在不知情狀況之下被劃分為停車場用地達四十餘載者，既無補償且無徵收，盼貴公署幫小老百姓伸張正義為何！事成之後還地於民，小民願以十倍之稅賦報答國恩。</p> <p>2. 本人於中市都違字號 1060037147 號已提出訴願，該標的乃出於善意不做營利且非自用出借給予建設公司，豈知土地已</p>	現況本人無法提出土地使用同意書，本人已對都發局提出訴願還地於民，並懇請貴局能幫伸張正義督請都發局將土地作主權利歸還百姓，小民沒齒難忘。	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 依據交通局 104 年 11 月 17 日中市交停規字第 1040056748 號函意見，「停 8」用地仍有使用需求。</p> <p>2. 「停 8」用地仍有部分土地權屬為私有，為維護土地所有權人權益，故建議維持公展草案方案，維持停車場用地，納入跨區市地重劃整體開發。</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			<p>於民國 68 年被劃分為公園停車場預定地，權利人雖屬小民卻無任何使用之權限，期間未曾告知且無補償，導致欲申請建照、土地使用同意書等等均投訴無門，公園已於民國 98 年蓋好，惟不見有任何徵收或撥補助款的行為，數百次奔跑公署無論交通部、太平區公所、都發局亦無疾而終。而只得都發局及法制局一紙公文回函對於中市都違字 1060037147 號之處份撤案免罰而已！試問，小民欲求知答案是免罰嗎？若土地使用不合時宜是否應還地於民？豈是鋪天蓋地追殺小民？</p>			
11	賴詩欣、賴叔滿、賴明墩、賴榮傑、賴清海、賴詩婷、	太平區永成段 589、629 地號	<p>本人堅決反對編號 25 兒 18 變更為住宅區，理由如下： 本人持有土地位於兒 18 及周邊計畫道路及住宅區土地，今市府計畫變更兒 18 為住宅區並以公辦方式整體開發，</p>	<p>公辦重劃其分配比率太低，故本人堅決反對兒 18 變更為住宅區。</p>	<p>併人 8 案辦理。</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
	賴廖有 林 柏 橙、王 彥文	太平區永 成 段 569、591 地號	本人其餘區外土地將因臺中市府發布受理申請自辦重劃核定審查基準，公共設施用地未達擬辦重劃範圍總面積30%不予核定，而無法以自辦市地重劃方式開發，所以本人其餘區外住宅區及計畫道路土地將永遠閒置無法以重劃方式消除共有及整理地籍，做有效開發使用。			
12	簡玉娟	太平區永 成 段 540、 540-4 地 號	本人堅決反對編號25兒18變更為住宅區，理由如下： 本人持有位於兒18周邊地區，編定為計畫道路之土地，於民國99年申請辦理自辦市地重劃，如附件(一)，因申請重劃部分位於太平都市計畫第二次通盤檢討保留案，如附件(二)，故修正重劃範圍，如附件(三)，並命名「泓大自辦市地重劃區」於106年重劃完成。因太平區都市計畫第二次通盤檢討通過，本人持有毗鄰泓大重劃區外之土地，本欲續辦自辦市地重劃(如附	本人堅決反對編號25兒18變更為住宅區。	併人8案辦理。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			<p>件四)，佢料林佳龍市長上任後發佈『自辦市地重劃區核定範圍審查基準』訂定共同負擔公共設施未達 30%者，不予核訂。今市府擬將兒 18 變更為住宅區，並將兒 18 及周邊道路跨區辦理市地重劃，此舉將造成本重劃區公共設施不足 30%而無法自辦市地重劃，臺中市政府也因兒 18 周邊土地重劃面積太小及人力成本之考量而不予辦理市地重劃，本人之土地將因此變更案造成土地閒置荒廢，無法以重劃方式整理地籍消除共有將土地做最有效之使用，且兒 18 變更為住宅區，周邊道路只開闢 4 米，寬度不足，人車通行不易，不符經濟效益，懇請市府能考量地主之權益撤銷此案，並准許由相鄰地主辦理自辦市地重劃，不勝感激。</p>			
15	丁秀貞	太平區福星段 942 地號	鈞管尊鑒：陳情人位處臺中市太平區福星段 942 地號土	為此鑒請鈞管體諒陳情人處境，不管是捐贈回饋金或捐重	酌予採納。 理由： 有關加速變更時程	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			<p>地，原為第 8 市場用地。因臺灣已嚴重少子化，且太平區已有 4 個蚊子市場，如再開發為市場不但浪費土地，且又增加一個蚊子市場，目前陳情人名下前項土地雖已由臺中市政府核定為跨區重劃住宅區，且太平區公所也正式公展歷經一段相當長日期，但由於鈞管仍未核定案，導致前項名下土地常為雜草叢生(尤其雨季)，而遭環保局多次來函警告及附近居民投訴，但因鈞管至今仍未核准定案，土地想請親友開發也遙遙無期，使陳情人極度苦惱。而相鄰一原分區使用為道路用地土地，經由附近一基層民意代表購買後確立即變成住宅建地，且土地所興建販售屋宅(建案名稱：校園芳鄰)已快落成完工，兩相對照令人感慨極度不公！謹函謹呈內政部公鑒。</p>	<p>劃抵費地，陳情人都願意配合以解決前述困擾(檢附臺中市環保局函文為證)。為此也鑒請鈞管盡快將審議程序定案，陳情人不勝感激鈞管恩澤。</p>	<p>部分，請業務單位參酌辦理。</p>	
逾	洪志程	太平區福	因 78 年時父親購買	1. 是否可減少代金	未便採納。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
1		平段 796 地號	目前住的房子也已經付過一次的錢，這次市府要我們繳一筆代金，金額不小，目前對我們上班族小家庭 1 個月才賺 28,000 還要繳目前房子的貸款，及家用還有 2 個小朋友要養跟 1 位媽媽，平時生活就有點吃緊，還要負擔這筆不算小數目的代金，希望臺中市政府有兩全其美的方法。	繳納。 2. 是否可無息分期付款繳納代金。 3. 是否可由臺中市政府出面讓我們向銀行無息貸款繳納代金。	理由： 有關繳交代金部分，應依本案訂定之變更回饋原則辦理。	
逾 2	劉春迎	太平區永成段 353、354、355、356、360、365、366、370、372 地號等 9 筆土地	—	懇請勿將太平區永成段 353、354、355、356、360、365、366、370、372 地號等 9 筆地號納入都市計畫變更。	併人 6 案及人 7 案辦理。	
逾 3	丁秀貞	太平區福星段 942 地號	鈞管尊鑒：陳情人位處臺中市太平區福星段 942 地號土地，原為第 8 市場用地。因臺灣已嚴重少子化，且太平區已有 4 個蚊子市場，如再開發為市場不但浪費土地，且又增加一個蚊子	為此鑒請鈞管體諒陳情人處境，不管是捐贈回饋金或捐重劃抵費地，陳情人都願意配合以解決前述困擾(檢附臺中市環保局函文為證)。為此也鑒請鈞管盡快將審議程序定案，陳情人不勝感激	併人 15 案辦理。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			<p>市場，目前陳情人名下前項土地雖已由臺中市政府核定為跨區重劃住宅區，且太平區公所也正式公展歷經一段相當長日期，但由於鈞管仍未核定定案，導致前項名下土地常為雜草叢生(尤其雨季)，而遭環保局多次來函警告及附近居民投訴，但因鈞管至今仍未核准定案，土地想請親友開發也遙遙無期，使陳情人極度苦惱。而相鄰一原分區使用為道路用地土地，經由附近一基層民意代表購買後確立即變成住宅建地，且土地所興建販售屋宅(建案名稱：校園芳鄰)已快落成完工，兩相對照令人感慨極度不公！謹函謹呈內政部公鑒。</p>	鈞管恩澤。		
逾4	曹銘君 (代理人)		<p>檢送臺中市太平區永成段(兒18用地及其周邊4米)地主自辦市地重劃名冊，總面積約3,119.42平方公尺，同意自辦市地重劃土地所有權人</p>	建議變25案兒18用地剔除都市計畫變更。	併人8案辦理。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			持有面積約 1986.43 平方公尺，占 63.68 %；所有權人總人數共 17 人，同意自辦市地重劃土地所有權人共 10 人，占 58.82%。			

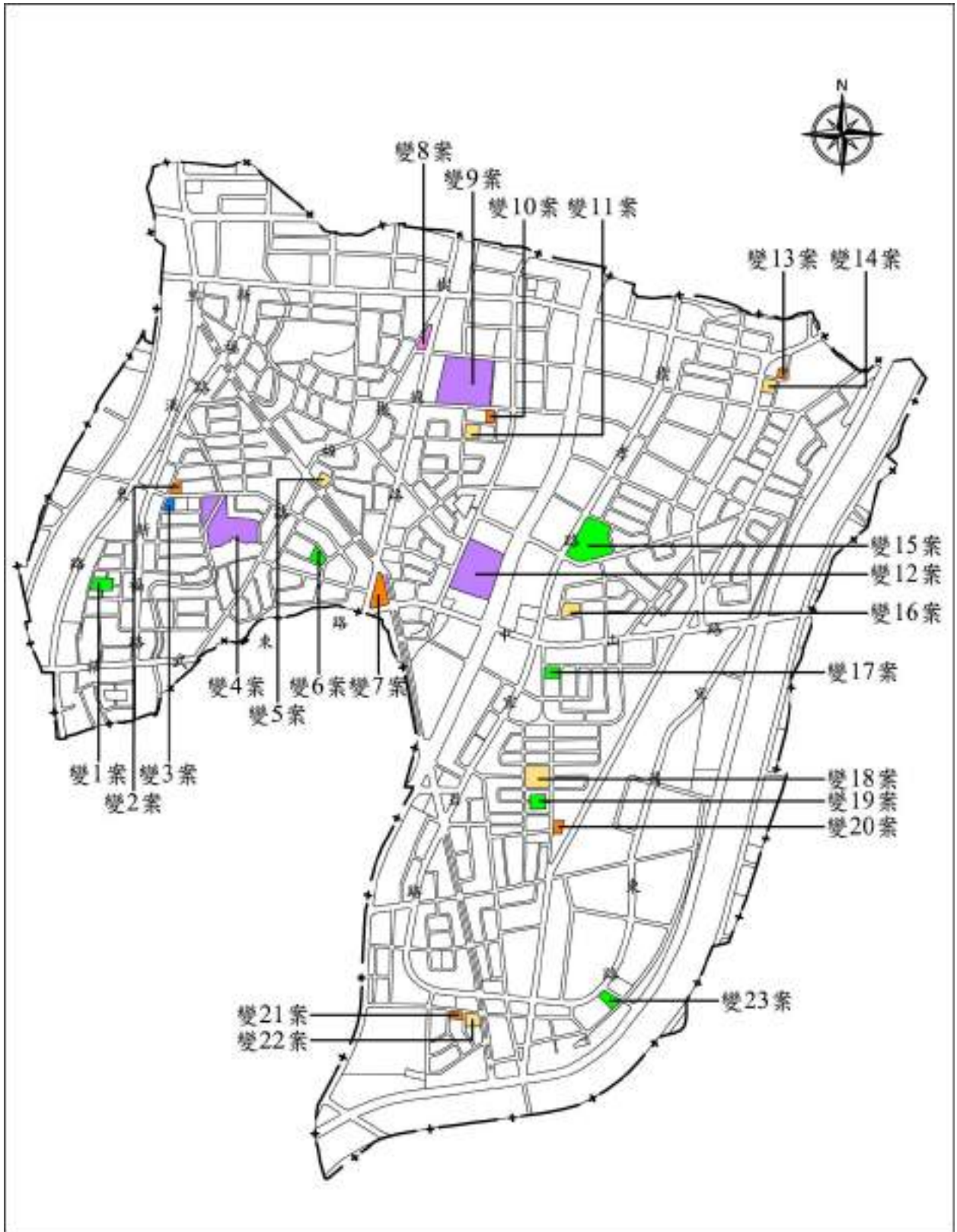


圖 4 太平（新光地區）都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）變更位置示意圖

表 10 太平（新光地區）都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議						
		原計畫(面積)	新計畫(面積)										
1	新福公園東側之「遊2」用地	兒童遊樂場用地 (遊2) (0.28 公頃)	住宅區 (0.25 公頃) 人行步道用地 (0.03 公頃) 附帶條件(附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	1.「遊2」用地劃設已逾30年未開闢使用，且西側緊鄰之新福公園可涵蓋「遊2」用地之服務範圍；為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，故依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區，並併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 2.「遊2」用地南、北、東側均規劃有人行步道可供通行，考量變更為住宅區後通行需要，故變更部分兒童遊樂場用地為人行步道用地，以延伸既有之人行步道。	太平新光整開區一	修正通過。 修正內容： (詳新光附圖1)							
		道路用地 (0.02 公頃)	道路用地 (0.02 公頃) 附帶條件(附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	考量「遊2」用地西側計畫道路尚未開闢，配合「遊2」用地變更為住宅區後出入通行需要，故將西側未開闢計畫道路納入整體開發。		<table border="1"> <thead> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>兒童遊樂場用地 (兒2) (0.28 公頃)</td> <td>住宅區 (0.14 公頃) 兒童遊樂場用地 (兒2) (0.14 公頃) 附帶條件 (附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。</td> </tr> <tr> <td>道路用地 (0.02 公頃)</td> <td>道路用地 (0.02 公頃) 附帶條件 (附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。</td> </tr> </tbody> </table>	原計畫	新計畫	兒童遊樂場用地 (兒2) (0.28 公頃)	住宅區 (0.14 公頃) 兒童遊樂場用地 (兒2) (0.14 公頃) 附帶條件 (附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	道路用地 (0.02 公頃)	道路用地 (0.02 公頃) 附帶條件 (附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	理由： 考量「兒2」用地東、南及北側皆銜接4公尺寬人行步道用地，出入道路狹窄，變更為住宅區恐有消防安全疑慮，故於東側部分維持兒童遊樂場用地，其餘部分附帶條件變更為住宅區，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。
原計畫	新計畫												
兒童遊樂場用地 (兒2) (0.28 公頃)	住宅區 (0.14 公頃) 兒童遊樂場用地 (兒2) (0.14 公頃) 附帶條件 (附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。												
道路用地 (0.02 公頃)	道路用地 (0.02 公頃) 附帶條件 (附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。												
2	新福東街與新福16街交叉口東北側之「停1」用地	停車場用地 (停1) (0.12 公頃)	停車場用地 (停1) (0.12 公頃) 附帶條件(附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	考量「停1」用地緊鄰商業區及住宅區，經主管機關表示仍有使用需求，故維持原計畫，為加速取得公共設施用地，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	太平新光整開區一	照案通過。							
3	新福東街與新福16街交叉口東南側之「機1」用地	機關用地 (機1) (0.13 公頃)	商業區 (0.13 公頃) 附帶條件(附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	考量「機1」用地劃設已逾30年未開闢使用，為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，故依毗鄰分區附帶條件變更為商業	太平新光整開	照案通過。							

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議										
		原計畫(面積)	新計畫(面積)														
				區，並併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	區一												
		道路用地 (0.02 公頃)	道路用地 (0.02 公頃) 附帶條件(附 2)： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	考量「機 1」用地西側計畫道路尚未開闢，配合「機 1」用地變更為商業區後出入通行需要，故以西側未開闢計畫道路中心線為界納入整體開發。													
4	新福東街東側之「文小 1」用地	學校用地 (文小 1) (1.86 公頃)	住宅區 (0.50 公頃) 機關用地 (0.01 公頃) 廣場兼停車場用地 (0.00 公頃) (42m ²) 公園用地 (0.00 公頃) (24m ²) 附帶條件(附 2)： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	1.「文小 1」用地新光國小已遷至「文小 5」用地，並經教育主管機關確認「文小 1」用地未來已無設校需求。 2.為配合新光國小遷校後再利用計畫，原校地範圍內公有土地部分配合地方建設調整變更為廣場兼停車場、機關及公園等用地，其中既有道路應維持通行使用。 3.有關「文小 1」用地範圍內之私有土地，為維護私有土地所有權人權益，並提高土地利用效益，故就完整範圍參考鄰近分區附帶條件變更為住宅區。 4.考量變更為廣場兼停車場、機關及公園用地範圍內尚有小部分面積狹小之私有土地，為配合新光國小遷校後再利用，故併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 5.南側尚有零星私有土地(新光段 487、723、758 等 3 筆地號)，因地權與鄰地屬同一所有權人，由於該土地現況建物密布，且面	太平 新光 整 開 區 一	修正通過。 修正內容： (詳新光附圖 2)											
			住宅區 (0.01 公頃) 附帶條件(附 3)： 應依本案訂定之變更回饋原則完成回饋後，始得依所在都市計畫土地使用分區管制規定申請建築。			<table border="1"> <thead> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>學校用地 (文小 1) (0.86 公頃)</td> <td>住宅區 (0.48 公頃) 機關用地 (0.01 公頃) 廣場兼停車場用地 (0.01 公頃) 廣場用地 (0.02 公頃) 附帶條件 (附 2)： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。</td> </tr> <tr> <td></td> <td>住宅區 (0.01 公頃) 附帶條件 (附 3)： 應依本案訂定之變更回饋原則完成回饋後，始得依所在都市計畫土地使用分區管制規定申請建築。</td> </tr> <tr> <td></td> <td>機關用地 (0.39 公頃) 廣場兼停車場用地 (0.38 公頃) 公園用地 (0.56 公頃)</td> </tr> <tr> <td>道路用地 (0.04 公頃)</td> <td>道路用地 (0.04 公頃) 附帶條件 (附 2)： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開</td> </tr> </tbody> </table>	原計畫	新計畫	學校用地 (文小 1) (0.86 公頃)	住宅區 (0.48 公頃) 機關用地 (0.01 公頃) 廣場兼停車場用地 (0.01 公頃) 廣場用地 (0.02 公頃) 附帶條件 (附 2)： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。		住宅區 (0.01 公頃) 附帶條件 (附 3)： 應依本案訂定之變更回饋原則完成回饋後，始得依所在都市計畫土地使用分區管制規定申請建築。		機關用地 (0.39 公頃) 廣場兼停車場用地 (0.38 公頃) 公園用地 (0.56 公頃)	道路用地 (0.04 公頃)	道路用地 (0.04 公頃) 附帶條件 (附 2)： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開	
原計畫	新計畫																
學校用地 (文小 1) (0.86 公頃)	住宅區 (0.48 公頃) 機關用地 (0.01 公頃) 廣場兼停車場用地 (0.01 公頃) 廣場用地 (0.02 公頃) 附帶條件 (附 2)： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。																
	住宅區 (0.01 公頃) 附帶條件 (附 3)： 應依本案訂定之變更回饋原則完成回饋後，始得依所在都市計畫土地使用分區管制規定申請建築。																
	機關用地 (0.39 公頃) 廣場兼停車場用地 (0.38 公頃) 公園用地 (0.56 公頃)																
道路用地 (0.04 公頃)	道路用地 (0.04 公頃) 附帶條件 (附 2)： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開																
			廣場兼停車場用地 (0.38 公頃) 機關用地 (0.39 公頃) 公園用地 (0.56 公頃)														

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議
		原計畫(面積)	新計畫(面積)				
				積狹小、並未鄰計畫道路，納入整體開發後不利土地分配，故改以繳交代金方式辦理回饋。		發。 理由： 1.「文小 1 用地」北側尚有部分私有土地（新光段 491 地號，為農田水利會所有），配合新光國小遷校後再利用，變更為廣場兼停車場用地，並納入跨區市地重劃整體開發。 2.依人逾 1 案建議意見，考量「文小 1 用地」南側新光段 723 地號土地與毗鄰住宅區為同一土地所有權人，且有該地號土地下方為合法建築物之附屬設施，故調整變更為住宅區(附 3)，以繳交代金方式辦理變更回饋。 3.考量「文小 1 用地」變更為公園用地後出入通行之需求，故請於東南側留設 8 公尺寬之廣場用地，以銜接東側計畫道路，並納入跨區市地重劃整體開發。	
		道路用地 (0.04 公頃)	道路用地 (0.04 公頃) 附帶條件(附 2)： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	考量「文小 1」用地東南側計畫道路尚未開闢，配合「文小 1」用地變更為住宅區後出入通行需要，故以東南側計畫道路中心線為界納入整體開發。	太平 新光 整 開 區 一		
5	新高路東側之「市 2」用地	市場用地 (市 2) (0.15 公頃)	市場用地 (市 2) (0.15 公頃) 附帶條件(附 5)： 得依「臺中市轄區內都市計畫(不包括臺中市都市計畫及臺中港特定區計畫)私有未開闢市場用地變更處理及回饋原則」辦理。	「市 2」用地屬部分建築使用之私有市場用地，現況部分為民宅、部分為空地供停車使用，考量市場用地使用性質較為彈性，且可依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請使用，故維持市場用地，並增訂附帶條件，鼓勵土地所有權人自行整合申請變更及開發利用。		照案通過。	
6	樹德一街 48 巷西側之「遊 3」	兒童遊樂場 用地	住宅區 (0.19 公頃)	考量「遊 3」用地劃設已逾 35 年未開闢使用，且東側新光兒童公	太平 新	照案通過。	

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議
		原計畫(面積)	新計畫(面積)				
	用地	(遊3) (0.19公頃)	附帶條件(附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	園及西側整體開發地區內之公園用地(原「文小1」用地)可涵蓋「遊3」用地之服務範圍;為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益,故依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區,並併同周邊未開闢公共設施用地,以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	光整開區一		
7	中山路四段與樹德路交叉口東北側之「停2」用地	停車場用地(停2) (0.45公頃)	停車場用地(停2) (0.45公頃) 附帶條件(附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	考量「停2」用地緊鄰住宅區,經主管機關表示仍有使用需求,故維持原計畫,為加速取得公共設施用地,併同周邊未開闢公共設施用地,以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	太平新光整開區一	照案通過。	
8	樹德路與振福路交叉口之「油1」用地(中油樹德站)	加油站用地(油1) (0.18公頃)	加油站專用區(0.18公頃)	為配合「國家資產管理委員會」有關國營事業民營化相關政策,「油1」用地現況已開闢為加油站使用部分,已非屬公共設施用地性質,故變更為加油站專用區;變更後使用強度及使用項目維持原加油站用地之規定。		照案通過。	
9	樹德路與育才路交叉口東南側之「文小2」用地	學校用地(文小2) (2.57公頃)	住宅區(2.57公頃) 附帶條件(附1): 應另行擬定細部計畫,劃設必要之公共設施用地,以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	1.「文小2」用地劃設已逾30年未開闢,且周邊「文小3」用地、「文小5」用地已開闢供新平國小、新光國小使用,均可涵蓋「文小2」用地之服務範圍,經教育局表示已無用地需求,故依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區,以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 2.考量變更為可建築用地面積大於1公頃,故應另行擬定細部計畫,劃設必要之公共設施用地,併同周邊未開闢公共設施用地,以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	太平新光整開區一	修正通過。 修正內容: (詳新光附圖3)	

原計畫	新計畫
學校用地(文小2) (2.57公頃)	住宅區(2.51公頃) 附帶條件(附1): 應另行擬定細部計畫,劃設必要之公共設施用地,以市地重劃方式辦理整體開發。
	道路用地(0.06公頃) 附帶條件(附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。

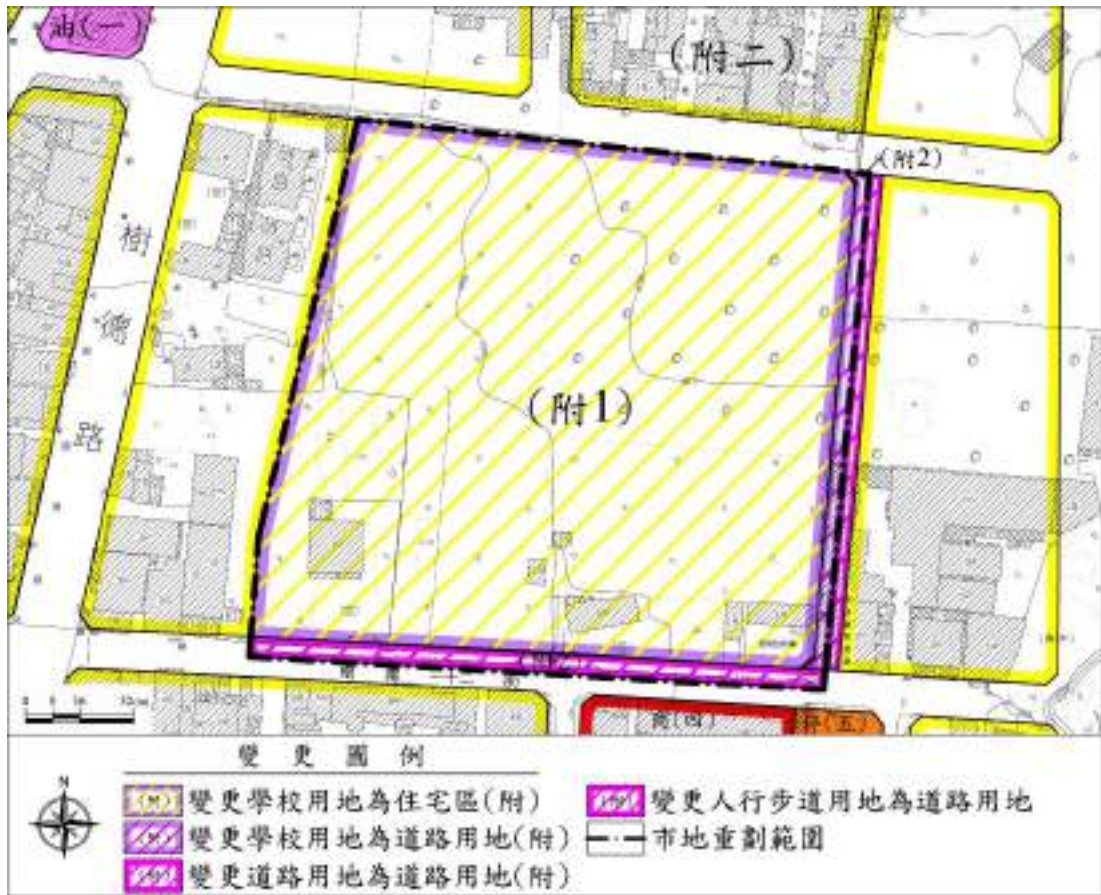
編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見		市都委會決議
		原計畫(面積)	新計畫(面積)					
		道路用地 (0.10 公頃)	道路用地 (0.10 公頃) 附帶條件(附 2)： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	考量「文小 2」用地南側計畫道路尚未開闢，配合「文小 2」用地變更為住宅區後出入通行需要，故以南側未開闢計畫道路中心線為界納入整體開發。		道路用地 (0.10 公頃)	道路用地 (0.10 公頃) 附帶條件 (附 2)： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	
						人行步道用地 (0.06 公頃)	道路用地 (0.06 公頃)	
						理由： 考量「文小 2」用地變更為住宅區後出入通行需要，故將東側已開闢寬度 4 公尺人行步道用地變更為道路用地，並於「文小 2」用地東側部分變更為 4 公尺寬道路用地，以形成共 8 公尺寬之計畫道路供人車通行；東側 4 公尺道路用地及南側道路用地皆以跨區市地重劃方式辦理整體開發。		
10	樹德 8 街南側之「停 5」用地	停車場用地 (停 5) (0.11 公頃)	停車場用地 (停 5) (0.11 公頃) 附帶條件(附 2)： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	考量「停 5」用地緊鄰商業區，經主管機關表示仍有使用需求，故維持原計畫，為加速取得公共設施用地，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	太平新光整開區一	照案通過。		
11	樹德 8 街 80 巷東側之「市 3」用地	市場用地 (市 3) (0.22 公頃)	市場用地 (市 3) (0.22 公頃) 附帶條件(附 5)： 得依「臺中市轄區內都市計畫(不包括臺中市都市計畫及臺中港特定區計畫)私有未開闢市場用地變更處理及回饋原則」辦理。	1.「市 3」用地屬未開闢之私有市場用地，考量市場土地使用性質較為彈性，且可依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請使用，故維持市場用地。 2.「市 3」用地西側及南側道路皆已開闢，出入通行無虞，且周邊發展成熟具開發潛力，故增訂附帶條件，鼓勵土地所有權人自行整合申請變更及開發利用。		照案通過。		
12	環中東路	學校用地	學校用地	「文小 6」用地係屬區		照案通過。		

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議
		原計畫(面積)	新計畫(面積)				
	與中山路四段交叉口西北側之「文小6」用地	(文小6) (2.14公頃)	(文中小1) (2.14公頃)	段徵收區範圍內共同負擔之公共設施用地，經教育局表示未來仍有學校開闢需求，考量未來學校設置之彈性，故變更為文中小用地。			
13	育仁路47巷北側之「停4」用地	停車場用地 (停4) (0.09公頃)	停車場用地 (停4) (0.09公頃) 附帶條件(附2)：應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	考量「停4」用地緊鄰商業區，經主管機關表示仍有使用需求，故維持原計畫，為加速取得公共設施用地，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	太平 新光 整開 區二	照案通過。	
14	育仁路47巷南側之「市5」用地	市場用地 (市5) (0.19公頃)	市場用地 (市5) (0.19公頃) 附帶條件(附4)：劃定本地區為「都市更新地區」，將來得以都市更新方式辦理再發展。	「市5」用地屬已開闢之私有市場用地，現況已興建住商混合大樓，故維持市場用地，並劃定為都市更新地區，未來若有都市更新需求，再由土地所有權人自行整合開發意願後，另案辦理都市計畫變更及整體開發。		照案通過。	
15	樹孝路與樹孝路67巷交叉口東北側之「公1」用地	公園用地 (公1) (1.43公頃)	住宅區 (1.43公頃) 附帶條件(附1)：應另行擬定細部計畫，劃設必要之公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	1. 考量「公1」用地劃設已逾35年未開闢使用，且周邊立德公園可涵蓋「公1」用地之服務範圍；為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，故參考鄰近分區附帶條件變更為住宅區，並併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 2. 考量變更為可建築用地面積大於1公頃，故應另行擬定細部計畫，劃設必要之公共設施用地，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	太平 新光 整開 區二	照案通過。	
		道路用地 (0.19公頃)	道路用地 (0.19公頃)				

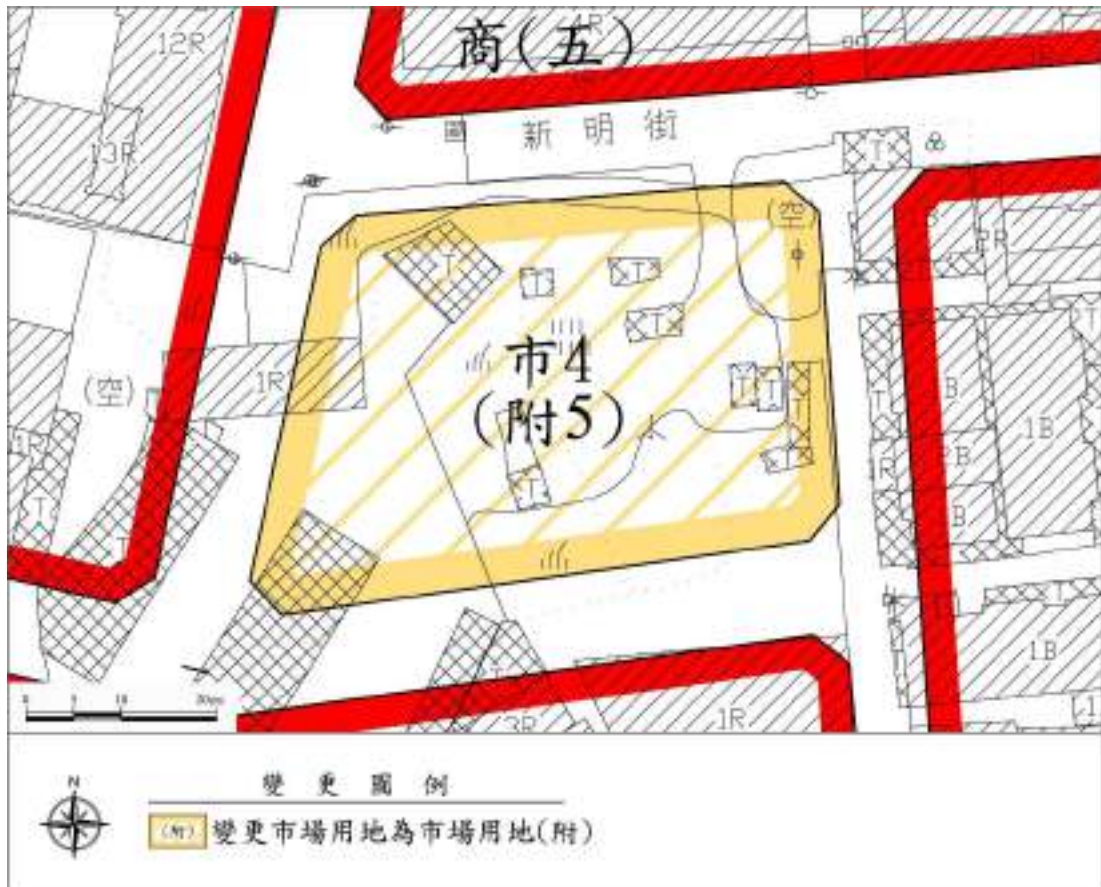
編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議				
		原計畫(面積)	新計畫(面積)								
			附帶條件(附 2)：應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	關，配合「公 1」用地變更為住宅區後出入通行需要，故以周邊未開闢通行計畫道路中心線為界納入整體開發。							
16	樹孝路 61 巷東側之「市 4」用地	市場用地 (市 4) (0.23 公頃)	商業區 (0.23 公頃) 附帶條件(附 2)：應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	考量「市 4」用地劃設已逾 30 年未開闢使用，經主管機關表示已無使用需求；為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，故參考鄰近分區附帶條件變更為商業區，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	太平新光整開區二	修正通過。 修正內容： (詳新光附圖 4)					
		道路用地 (0.11 公頃)	道路用地 (0.11 公頃) 附帶條件(附 2)：應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	考量「市 4」用地周邊計畫道路尚未開闢，配合「市 4」用地變更為商業區後出入通行需要，故以周邊計畫道路中心線為界納入整體開發。		<table border="1"> <thead> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>市場用地 (市 4) (0.23 公頃)</td> <td>市場用地 (市 4) (0.23 公頃) 附帶條件： (附 5) 得依「臺中市轄區內都市計畫(不包括臺中市都市計畫及臺中港特定區計畫)私有未開闢市場用地變更處理及回饋原則」辦理。</td> </tr> </tbody> </table>	原計畫	新計畫	市場用地 (市 4) (0.23 公頃)	市場用地 (市 4) (0.23 公頃) 附帶條件： (附 5) 得依「臺中市轄區內都市計畫(不包括臺中市都市計畫及臺中港特定區計畫)私有未開闢市場用地變更處理及回饋原則」辦理。	
原計畫	新計畫										
市場用地 (市 4) (0.23 公頃)	市場用地 (市 4) (0.23 公頃) 附帶條件： (附 5) 得依「臺中市轄區內都市計畫(不包括臺中市都市計畫及臺中港特定區計畫)私有未開闢市場用地變更處理及回饋原則」辦理。										
						理由： 1. 「市 4 用地」屬未開闢之私有市場用地，考量市場地使用性質較為彈性，且可依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請使用，故維持市場用地。 2. 「市 4 用地」西、南側道路皆已開闢，出入通行無虞，且周邊發展成熟具開發潛力，故增訂附帶條件規定鼓勵土地所有權人自行整合申請變更及開發利用。					
17	宜欣路東側之「遊 9」用地	兒童遊樂場用地 (遊 9) (0.19 公頃)	住宅區 (0.19 公頃) 附帶條件(附 2)：應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	考量「遊 9」用地劃設已逾 35 年未開闢使用，且西側興闢中之「公 5」用地及東北側之新坪公園可涵蓋「遊 9」用地之服務範圍；為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，	太平新光整開區	照案通過。					

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議
		原計畫(面積)	新計畫(面積)				
				故依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	二		
		道路用地 (0.04 公頃)	道路用地 (0.04 公頃) 附帶條件(附 2)： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	考量「遊 9」用地東側、北側部分計畫道路尚未開闢，配合「遊 9」用地變更為住宅區後出入通行需要，故以東側、北側未開闢計畫道路中心線為界納入整體開發。			
18	宜欣一路與宜欣六街交叉口東北側之「市 6」用地(宜欣市場)	市場用地 (市 6) (0.58 公頃)	市場用地 (市 6) (0.58 公頃) 附帶條件(附 4)： 劃定本地區為「都市更新地區」，將來得以都市更新方式辦理再發展。	「市 6」用地屬已開闢之私有市場用地，現況已興建市場及住商混合使用，故維持市場用地，並劃定為都市更新地區，未來若有都市更新需求，再由土地所有權人自行整合開發意願後，另案辦理都市計畫變更及整體開發。		照案通過。	
19	宜欣市場南側之「遊 10」用地	兒童遊樂場用地 (遊 10) (0.25 公頃)	住宅區 (0.22 公頃) 附帶條件(附 3)： 應依本案訂定之變更回饋原則完成回饋後，始得依所在都市計畫土地使用分區管制規定申請建築。 道路用地 (0.03 公頃)	「遊 10」用地劃設已逾 35 年未開闢使用，且周邊已有宜平兒童公園、宜昌兒童公園與宜樂公園可涵蓋「遊 10」用地之服務範圍，考量其現況之既成巷道已為公有土地，故依現況變更為 6M 道路用地。私有地部分現況已興建住宅，為維護私有土地所有權人權益，故依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區；由於私有地上建物密布，倘納入整體開發將影響市地重劃作業，故改以繳交代金方式辦理回饋。		照案通過。	
20	宜欣十街東側之「停 6」用地	停車場用地 (停 6) (0.13 公頃)	停車場用地 (停 6) (0.13 公頃) 附帶條件(附 2)： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	考量「停 6」用地緊鄰商業區及住宅區，經主管機關表示仍有使用需求，故維持原計畫，為加速取得公共設施用地，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市	太平新光整開區	照案通過。	

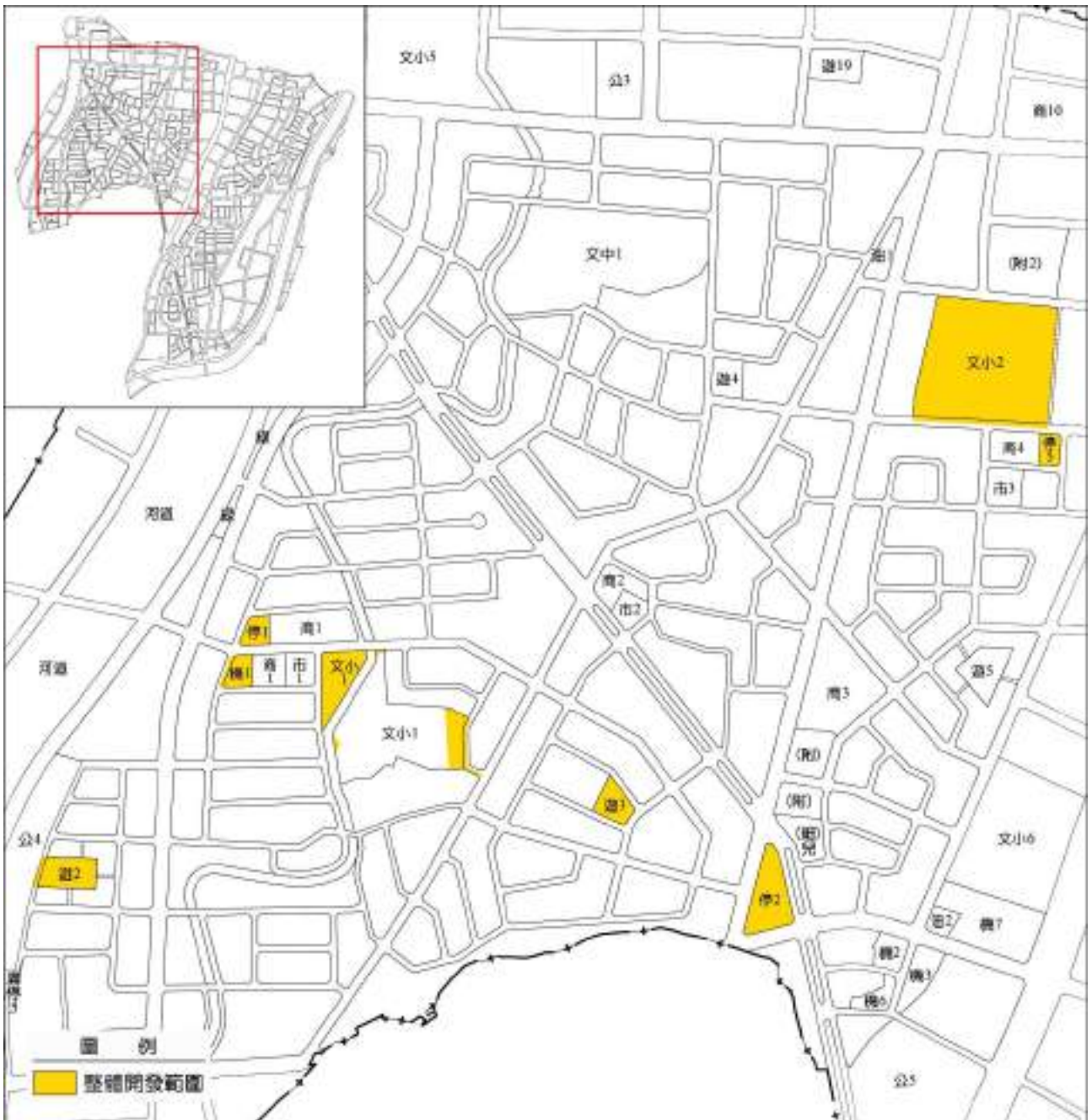
編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議
		原計畫(面積)	新計畫(面積)				
				地重劃方式辦理整體開發。	二		
21	宜和街西側之「停7」用地	停車場用地(停7) (0.11公頃)	停車場用地(停7) (0.11公頃) 附帶條件(附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	考量「停7」用地緊鄰商業區及住宅區，經主管機關表示仍有使用需求，故維持原計畫，為加速取得公共設施用地，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	太平新光整開區二	照案通過。	
22	宜和街東側之「市7」用地	市場用地(市7) (0.19公頃)	市場用地(市7) (0.19公頃) 附帶條件(附4): 劃定本地區為「都市更新地區」，將來得以都市更新方式辦理再發展。	「市7」用地屬已開闢之私有市場用地，現況已供住商使用，故維持市場用地，並劃定為都市更新地區，未來若有都市更新需求，再由土地所有權人自行整合開發意願後，另案辦理都市計畫變更及整體開發。		照案通過。	
23	宜欣公園西南側之「遊12」用地	兒童遊樂場用地(遊12) (0.23公頃)	住宅區(0.23公頃) 附帶條件(附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	考量「遊12」用地劃設已逾35年未開闢使用，且東北側宜欣公園可涵蓋「遊12」用地之服務範圍；為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，故依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區，並併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	太平新光整開區二	照案通過。	
		道路用地(0.04公頃)	道路用地(0.04公頃) 附帶條件(附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	考量「遊12」用地東北側計畫道路尚未開闢，配合「遊12」用地變更為住宅區後出入通行需要，故以東北側未開闢計畫道路中心線為界納入整體開發。			



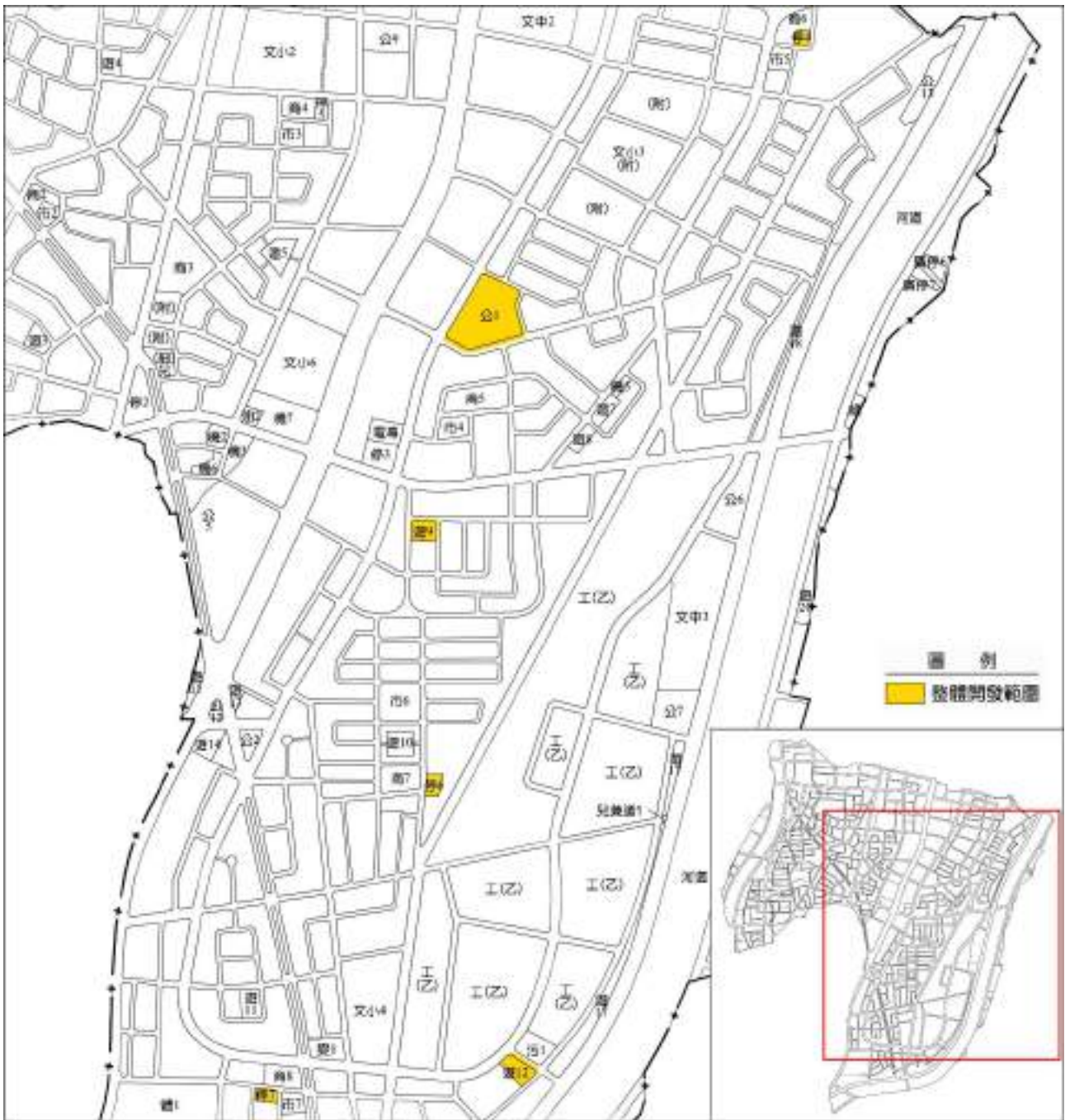
新光附圖 3 太平（新光地區）都市計畫變 9 案變更計畫示意圖（依專案小組意見修正）



新光附圖 4 太平（新光地區）都市計畫變 16 案變更計畫示意圖（依專案小組意見修正）



新光附圖 5 太平（新光地區）都市計畫（整開區一）範圍示意圖（依專案小組意見修正）



新光附圖 6 太平（新光地區）都市計畫（整開區二）範圍示意圖（依專案小組意見修正）

表 11 太平（新光地區）都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）新增變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會決議
		原計畫(面積)	新計畫(面積)			
新增 1	臺中市都市計畫「公 9」用地東側住宅區	住宅區 (0.06 公頃)	公園用地 (0.06 公頃)	配合西側臺中市都市計畫原「公 9」用地變更為公園用地，考量變更位置及周邊地區多屬國有財產署管有土地，故配合西側毗鄰土地使用變更為公園用地，以縫合計畫區交界之土地使用。		
新增 2	臺中市都市計畫「兒 15」用地東側住宅區	住宅區 (0.05 公頃) 宗教專用區 (0.00 公頃)	道路用地 (0.05 公頃)	變更位置係屬公有土地，為配合西側臺中市都市計畫「兒 15」用地納入市地重劃開發後出入通行需要，故變更其東側住宅區及宗教專用區為道路用地，以利往東延伸至早溪西路，縫合計畫區交界之土地使用。		



新光附圖 7 太平（新光地區）都市計畫配合臺中市公 9 用地新增變更計畫示意圖
 （依臺中市都委會第 106 次會議決議增列變更案）



新光附圖 8 太平（新光地區）都市計畫配合臺中市兒 15 用地新增變更計畫示意圖
 （依臺中市都委會第 106 次會議決議增列變更案）

表 12 太平（新光地區）都市計畫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	專案小組建議意見	市都委會決議
1	陳素珍	文小1用地	—	—	—	
2	廖福全、 廖永峻	太平區新 光段726地 號 振福路307 號	不參加太平新光地 區都市計畫298 變更編號：變4案 變更位置：道路用 地 同意都市計畫298 變更編號：變4案 變更位置：道路用 地	請政府用市價購買 或補償。 同意都更。	未便採納。 理由： 1.依內政部訂定「都 市計畫公共設施 保留地檢討變更 作業原則」規定， 經檢討可變更公 共設施用地為住 宅區、商業區或 其他使用分區之 土地，應併同檢 討後仍保留為公 共設施用地之土 地辦理跨區整 體開發。 2.經查太平區新 光段726地號土 地位於文小1東 南側之「道路用 地」，部分涉及 變4案之變更 範圍，為配合「 文小1用地」變 更為住宅區後 出入通行需要， 故維持本案公 展草案方案， 納入周邊未開 闢道路用地， 使所有土地均 可臨路申請建 築，一併納入 跨區市地重劃 整體開發。	
3	臺灣臺中 農田水利 會	新光段等 480、491 等2筆地號	該2筆土地未納入 附2以跨區市地 重劃方式開發 影響本會權益。	應併同變更案內 本會所有其他 土地以跨區市 地重劃開發分 配可供建築土 地，以維護本 會權益。	酌予採納。 理由： 1.太平區新光 段491地號土 地位屬變4案 「文小1用 地」，應一併 納入跨區市地 重劃整體開 發。 2.太平區新 光段480地號 位屬「河道 用地」，依內 政部頒訂「都 市計畫公共 設施保留地 檢討變更作 業原則」規 定，系統性	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
					公共設施用地原則上不納入本次專案通盤檢討範疇。	
4	張滄田	樹德段第1175、1176等2筆地號	本人所持有土地四周皆是道路、排水溝、路燈、及電信等設施。	為保有土地之完整，誠請給予代金方式回饋。	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.依內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地辦理跨區整體開發。 2.變6案「遊3用地」係於69年擬定計畫時劃設，已逾35年未開闢，故建議維持本案公展草案方案，變更為住宅區，納入跨區市地重劃整體開發。 	
5	林金隆	新高段第82.83等2筆地號	<p>本人係變9案業主林金隆，本人原有同一區土地經(新光都市計畫)將道路灌穿良田，劃分為新高段79、80、81.82.83地號(重測後地段地號)如附圖</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.新高段79、80地號，殘餘土地。 2.新高段81地號，道路用地強行徵收。已剝一層皮。 3.新高段82、83地號，編為文小用地、管制四十幾年，現要改為市地重劃再剝一層皮，情何以堪。 	建請將原本所有之土地新高段79、80、81、82、83地號一併市地重劃，參與分配。	<p>酌予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.經查太平區新高段81、82、83地號為「文小2用地」範圍內，經教育局表示已無使用需求，故維持原公展草案方案，變更為住宅區，並另行擬定細部計畫，納入跨區市地重劃整體開發。 2.太平區新高段79、80地號位於住宅區，考量住宅區非屬本次專案通盤檢討範疇，故太平區新高段79、80地號不納入本案檢討。 	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
6	陳炳元	太平區樹孝段 60、70、71 地號 育仁路 47 巷 7 號	關於變更編號(13)案停車場用地，此乃協和塑膠廠股份有限公司 50 餘年來之廠區經營用地，今如為徵收停車場用地，將危及公司經營生存，迫使公司陷於困境，嚴重影響公司，員工生存等權益。	緊鄰停車場之用地，皆為公司商業用地，今陳情期盼將停車場用地，變更為商業用地，變於日後整體性之開發，以繁榮市景。公司將依相關法令規定繳交代金。	未便採納。 理由： 1.依據交通局 104 年 11 月 17 日中市交停規字第 1040056748 號函意見，「停 7 用地」仍有使用需求。 2.依內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地辦理跨區整體開發。	
7	林楷樸	公 1 用地	—	會上表明僅為瞭解案情內容與進度。	—	
8	黃榮源	樹孝段第 1441 地號	本人所有權人最大，本地價值性比較高於後方，不願和他人所換!以下空白!	—	酌予採納。 理由： 1.依內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地辦理跨區整體開發。 2.有關土地所有權人參與市地重劃之土地分配，應依照「市地重劃實施辦法」相關規定辦理，以原位次分配為原則。	
9	洪武參 薛程瀚	太平區宜欣段 671 地號 太平區宜新段 662 地	同意新計畫。	請加速辦理。	酌予採納。理由： 有關時程之建議請業務單位參酌辦理。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
		號				
10	林秋霞	宜欣段第727地號	<ol style="list-style-type: none"> 1.本土地上之建物於民國67年12月28日完成建築(詳附權狀影本乙式三紙)。 2.本地上之建築屬太平(新光地區)都市計畫69年10月公告實施前已完成之合法建築。 3.請准予免徵回饋金。 	依據檢討變更及回饋原則，免回饋條件第2條：非屬都市計畫劃定之整體開發範圍，於都市計畫發佈實施前已完成之合法建築座落之土地，其變更後不影響他人權益者得免徵回饋金。	<p>同意採納。</p> <p>理由： 經查太平區宜欣段727地號係分割自726地號，建號201座落於宜欣段726地號，且於民國67年12月29日登記建築完成，為69年10月公告實施前已完成之合法建築，符合本案免回饋條件，建議變更為住宅區，免予回饋。</p>	
11	林德發、許素津	溪州段第646、647、648等3筆地號	<ol style="list-style-type: none"> 1.憲法第15條規定人民財產權應予保障，旨在確保個人依財產之存續撞太，行使其自由使用、收益及處分之權能，並免於遭受公權力或第三人之侵害，俾能實現個人自由、發展人格及維護尊嚴。人民財產權如因法律規範而受限制，自應依憲法第23條法律保留原則及必要性原則，予以檢視。 2.政府有關人民財產權之都市計畫，其相關依據之法令規範，即應審慎，避免複雜事務於多階段行政程序中易放難收，並以透過程序確保基本權利的憲法原理，於核准市地重劃事業計畫時，即應確實遵守法律及一般法律原則，諸如比例、平等、誠信原則，及相關法令規定之要求，以符合公 	懇請貴府將本停車場用地變更為住宅區，願依法定方式繳納代金。如蒙所請，實感德便。	<p>未便採納。</p> <p>理由： 1.依內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地辦理跨區整體開發。 2.太平區溪州段1638建號係屬都市計畫公共設施保留地之臨時建築，應配合公共設施開闢予以拆除，先予敘明。 3.依據交通局104年11月17日中市交停規字第1040056748號函意見，「停7」用地仍有使用需求，故維持原計畫，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			<p>益，並促使參與，建立共識，即符合憲法要求之正當行政程序之必要。惟貴府對市都委會、內政部都委會、發佈實施、辦理市地重劃此一程序中，皆未予土地所有權人知悉並陳述意見之機會，僅於政府之宣傳單中，記載可提出陳情意見表，縱使人民向貴府提出意見，也僅具參考作用而已，依舊無法改變其已拍板定案之跨區市地重劃，如此是否符合憲法所要求之正當行政程序？</p> <p>3. 其中就變更計畫內容概要，機關用地、市場用地變更為商業區；學校用地、公園用地、兒童遊樂場用地變更為住宅區；而停車場用地則無法變更為住宅區，其中上述內容之變更及不變更之依據及考量為何？是否有經過公開透明之程序？為達憲法保障人民財產權之旨意，除陳述意見外，應於核定變更計畫內容概要前即予人民知悉並參與之機會，以符合程序正義。</p> <p>4. 亦應考量個案土地之狀態，選擇對人民侵害最小的手段，以符合行政</p>			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			<p>程序法第七條所保障的比例原則；若是概括性的分類，而未就每塊公共設施保留地的存廢，及都市計畫之需求而為探討，是否屬於裁量怠惰？</p> <p>5. 土地所有權人對於土地的使用及收益權能不僅遭受限制，又因無法撤銷使用管制，進而逾越其個人社會責任應忍受之範圍。</p> <p>6. 本土地為停車場用地，原先規劃為傳統市場之停車場，然傳統市場已於幾十年前興建，並斷斷續續的重新開幕三次，但因附近市場飽和，人潮不足而皆以失敗告終，市場的地下室更因積水而全面封閉，整個市場已荒廢十多年未曾營運；且距本土地約一公里處之十甲路上即有新光黃昏市場；一公里之範圍內也有楓康超市、全聯福利中心，未來市場之飽和程度實已無在重新設置一座傳統市場的必要性。</p> <p>7. 退萬步言，傳統市場於過去皆無法成功營運，到了現在量販超市興起，傳統市場式微，更無營運的可能性。</p> <p>8. 停車場到了現今</p>			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			<p>已有許多形式，公園綠地多元化開發，地下設停車場為現今都市規劃的潮流，本土地附近不到一百公尺處即有祥順運動公園，土地約萬坪可規劃為停車場用地。</p> <p>9.附近皆無自用住宅區，除傳統早餐店和便利商店外，幾乎無任何商店且無商業區，並無設立停車場之需要。</p> <p>綜上所述，徵收本土地為停車場用地已無必要性。</p>			
逾1	陳素珍	太平區新光段723地號	太平區新光段723地號現況地面下有化糞池，地面上有磚造牆面、窗戶、抽水馬達，且為畸零地。	建議變更為住宅區，不要納入重劃，用回饋金、代金方式。	同意採納。 理由： 考量陳情位置與毗鄰住宅區為同一土地所有權人，且有該地號土地下方為合法建築物之附屬設施，故調整變更為住宅區(附3)，以繳交代金方式辦理變更回饋。	
逾2	黃榮源	太平區樹孝段1441地號	<p>市府人員：大家好！</p> <p>原因是他人土地無價值性高，後方不能當店面，我的土地我要如何處理是我的事，任何人無權主張，臺中市府官員也不能圖利他人，或用政治關係壓迫所有權人一定要交換、圖利自己、或他人利益、臺灣官員、政治、法律、法官的黑案。人民大家都知道違背良心太</p>	本人為樹孝段土地1441地號所有權人：黃榮源，不願和其他所有權人交換土地。	併入8案辦理。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			多了,抬頭三尺有神明。除非沒良心的人。本人 107 年 5 月 5 日下午有到市府說明後方地主太鴨霸,後方地主利用官員、法官、政治的黑暗吃定善良人民。			
逾 3	黃榮源	太平區樹孝段 1441 地號	內政部營建署官員好!請教內政部長,請答覆真相。本人為樹孝段土地 1441 地號所有權人,自民國 69 年被設為公園預定地,到現在已過將近 40 年之久也不徵收,又說不徵收又要叫人回饋社會,徵收也吃虧,不徵收也吃虧,都是要百姓吃虧,因百姓不是人,官員才是人,對不?政府官員有誰人跟百姓一樣,有部分人太霸道,臺灣官員真有作事有那麼差嗎?請速答覆。	—	1.依臺中市政府建設局 107 年 6 月 29 日中市建園景字第 1070031861 號函表示:「市價徵收費用概估約 12.7 億元,考量開闢涉及經費籌措編列事宜,本局將納入評估,視地方需求及年度財源,爭取預算有著後續行辦理」。 2.併入 8 案辦理。	
逾 4	賴明亮	太平區平欣段 730 地號	「市 4」納入整體開發理由為四周道路未開闢,而本基地周邊道路已有三面道路已開闢完成。	應與其他市場用地(市 2、市 3、市 5、市 6、市 7)一樣自行辦理整合開發,避免影響地主權益。	酌予採納。 理由: 1.變 16 案「市 4 用地」屬未開闢之私有市場用地,考量市場用地使用性質較為彈性,且可依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請使用,故維持市場用地。 2.經查「市 4 用地」西、南側道路皆已開闢,出入通行無虞,且周邊發展成熟具開發潛力,故增訂附帶條件(附	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
					5)規定鼓勵土地所有權人自行整合申請變更及開發利用。	
逾5	陳梓斌、賴錦宏	太平區平欣段 728、729、730 地號	地主賴錦宏等人，土地坐落太平區平欣段 728、729、730 地號，依本次變更太平(新光地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討案)都市計畫修定內容，將本地規劃為整體開發地區跨區市地重劃辦理(附2)，劃設原因為四周道路尚未開闢徵收，但現況與事實不相符，因本地周圍四周道路皆已開闢徵收，已達自行整合之條件。	請准予調整開發方式為自行整合發開，將附帶條件(附2)：應已跨區市地重劃方式辦理整體開發更改為附帶條件(附5)：得依「臺中市轄區內都市計畫(不包括臺中市都市計畫及臺中港特定區計畫)私有未開闢市場用地變更處理及回饋原則」辦理。 所有權人共 18 人，同意變更人數 18 人，不同意變更人數 0 人，共 100%同意變更。 申請變更土地共 667.73 坪，同意變更坪數共 667.73 坪，不同意變更坪數 0 坪，共 100%同意變更。	併逾人 4 案辦理。	
逾6	林德發、許素津	太平區溪州段 464、467、468 地號 臺中市太平區宜仁街 35 號	1.本公共設施保留地具有變更成住宅區之條件 (1)已逾 30 年未開闢使用，附近商業區的使用現況皆為透天住宅(如附件一)，每戶門口皆可停車，並無主管機關認定之「因緊鄰商業區而有停車之需求」之情況；且本區域西邊有祥順公園及台 74 號快速道路，南邊有廊子西形成一個天然屏障，商業區之發展受限，附近	懇請貴府將本停車場用地變更為住宅區，願依法定方式繳納代金。 如蒙所請，實感德便。	併人 11 案辦理。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			<p>幾乎皆為透天住宅區，無高樓大廈所以人口不易聚集，未來商業區仍難以作為商店使用。</p> <p>(2) 周邊同性質公共設施用地服務範圍：距離本地約 100 公尺有祥順運動公園停車場(如附件二)，該祥順運動公園土地將近萬坪，亦可規劃為停車場使用。現有之祥順運動公園停車場可涵蓋本土地之服務範圍，縱使仍有停車需求，亦可規劃將近萬坪之祥順運動公園土地和已荒廢之市場用地地下室做為停車場使用。</p> <p>(3) 緊鄰空地有開設私人停車場，有 20 個車位，經過一年僅出租 4 個停車位，顯見目前並無更多的停車需求，未來即使停車需求增加，附近的停車位亦足夠使用。</p> <p>(4) 為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益：現本土地為單一完整產權之小坪數土地，330 幾坪皆緊鄰政府道路，本土地現況為作為公司和住宅以及裝配工廠使用(如附件四)，十幾年前保留地徵收遙遙無</p>			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			<p>期，為充分利用其土地價值，故有申請臨時建築、自用住宅及育苗作業中心現作為裝配工廠使用，產業搬遷不易，且已耗費一兩千萬興建建築使用，若被迫交換土地或被徵收，交換後的土地僅作為停車場使用，此公益與人民損失上千萬之財產權、生存權之私益相比，顯失均衡，亦不符合比例原則。將對依靠此產業賴以為生之人民及土地所有權人造成巨大損失，亦無端耗費巨大的社會成本。</p> <p>(5)本停車場用地面積為 0.11 公頃，佔停車場用地需求面積 13.91 公頃之百分比幾乎可以忽略不計，且產權單一、三面臨路、土地方正，並無透過市地重劃而分配土地之必要，為避免增加市地重劃之複雜性，希望能改以個別變更回饋方式辦理。</p> <p>2.回饋比例不同喪失公正性，個別變更只須回饋 25%，比市地重劃須回饋 45%還低，可能顯失公平。</p> <p>(1)沒有經過整體開發，本基地條件無比較差。本土</p>			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			<p>地格局方正、三面臨路、產權單一，因此不需要經過整體開發，亦不須透過重劃來提升土地價值，本土地並不會因為未經過市地重劃整體開發，其基地條件就比較差。</p> <p>(2)市地重劃分配比例無固定成數。公共設施保留地之通盤檢討計畫，有的土地獲分配為個別變更範圍，只須以回饋 25% 的代價即可以變更為住宅區，其餘土地無法變更，只能以透過換地方式，原則上卻還要損失 40~50% 土地，整體利益固定之情形下，此消彼長，僅以「無法透過重劃提升土地價值」為理由，就略奪剩餘公共設施保留地之地主一半的土地為原則，以更換土地之方式辦理，不符合憲法保障人民財產權存續之精神；易地之後，勢必影響人民之居住遷徙自由、財產權、工作權及生存權。</p> <p>3.本停車場用地(停7)因市場用地(市7)而存在，本次通盤檢討不應該將該市場用地排除在外，應一體適用</p>			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			<p>一併檢討。本公共設施保留地為停車場用地，規劃目的為鄰近市場用地之停車場，本次通盤檢討卻將該市場用地排除在外，將另案辦理更新，使通盤檢討之效果有限，況且皮之不存，毛將焉附？若市場用地將來因都市更新變更為住宅區，本土更無保留為停車場用地之需要。</p> <p>4.「現行計畫停車場用地為2公頃，尚不足需求面積11.91公頃」此需求面積計算方式為以計畫人口75000人為基礎，以現行之小汽車持有率來推估，其中最大問題有三：</p> <p>(1)估算方式全部為平面之停車場，況且不論政府經費不足以取得土地，真正有停車需求之商業區，為何不考慮使用立體停車場之方式去計算，對人民之侵害亦比較小，方符合行政程序法中之比例原則。</p> <p>(2)依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二十六條，公共設施用地經通盤檢討應增加而確無適當土地可供規劃者，英考量在該地區其他公共設施用地</p>			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			<p>多目標規劃設置。停車場用地預估不足面積11.91公頃，就算把變更住宅區項目最多之兒童遊樂場用地算入，兒童遊樂場用地也才5.17公頃，公共設施用地用地遠遠不及於其需求面積，為何還有辦法變更為住宅區？若要達成該需求面積，則所有無需求之公共設施保留地就無法解編，此次通盤檢討即失去意義，對於是否需要如此大面積的停車場用地容有疑問，主管機關對於停車場用地需求是否有其必要性及迫切性？況且停車場用地不患寡而患不均，有的停車場需求不大，而大部分的地方卻是沒有停車場，貴府應該考慮依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二十六條變更部分兒童公園為停車場用地，是比較符合行政程序法第七條比例原則，選擇對人民侵害較小之手段。</p> <p>(3)本停車場用地面積為0.11公頃，佔停車場用地需求面積13.91公頃之百分比幾乎可以忽略不計，</p>			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			<p>考量憲法財產權之存續保障，以及土地所有權人之生存權，懇請貴府採納我方意見，將此方案納入考量，以將延宕三四十年的公共設施保留地之問題圓滿解決，還地於民，實現真正的轉型正義與土地正義。</p> <p>5 政府此次通盤檢討預計用遊 12 的地來跟我們以地易地，若上述要求不可得，是否可以讓要話給我們的地方作為停車場使用，而不必以地易地(因為是在附近)，分配比例不同的一百多坪，由我們付費由徵收的面積補足，懇請諸公大德能予考慮，且不用拆除不致浪費民脂民膏，不勝感激!</p>			

表 13 太平（新光地區）都市計畫專案小組審查後逾期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	市府研析意見	市都委會決議
逾 7	林德發、 許素津	溪州段第 646、647、 648等3筆地 號 (新光變 21 案停 7 用地)	同前次陳情內容。	申請列席。	建議未便採納。 理由： 併人 11 案、逾人 6 案辦理。	
逾 8	蔣瑞榮、 廖美卿	欣欣段 995 地號 (新光變 20 案停 6 用地)	太平區欣欣段 995 地號為本人全部持 有，目前為停車場使 用，與地目相符。	建議剔除公設通 檢。	建議同意採納。 理由： 考量變 20 案「停車 場用地」使用性質 較具彈性及收益 性，除本案納入市 地重劃、主管機關 編列經費開闢外， 亦得由土地所有權 人自行申請公共設 施多目標使用，又 因土地所有權人已 有自行申請作停車 場使用之意願，故 建議維持原計畫， 剔除本案跨區市地 重劃範圍。	

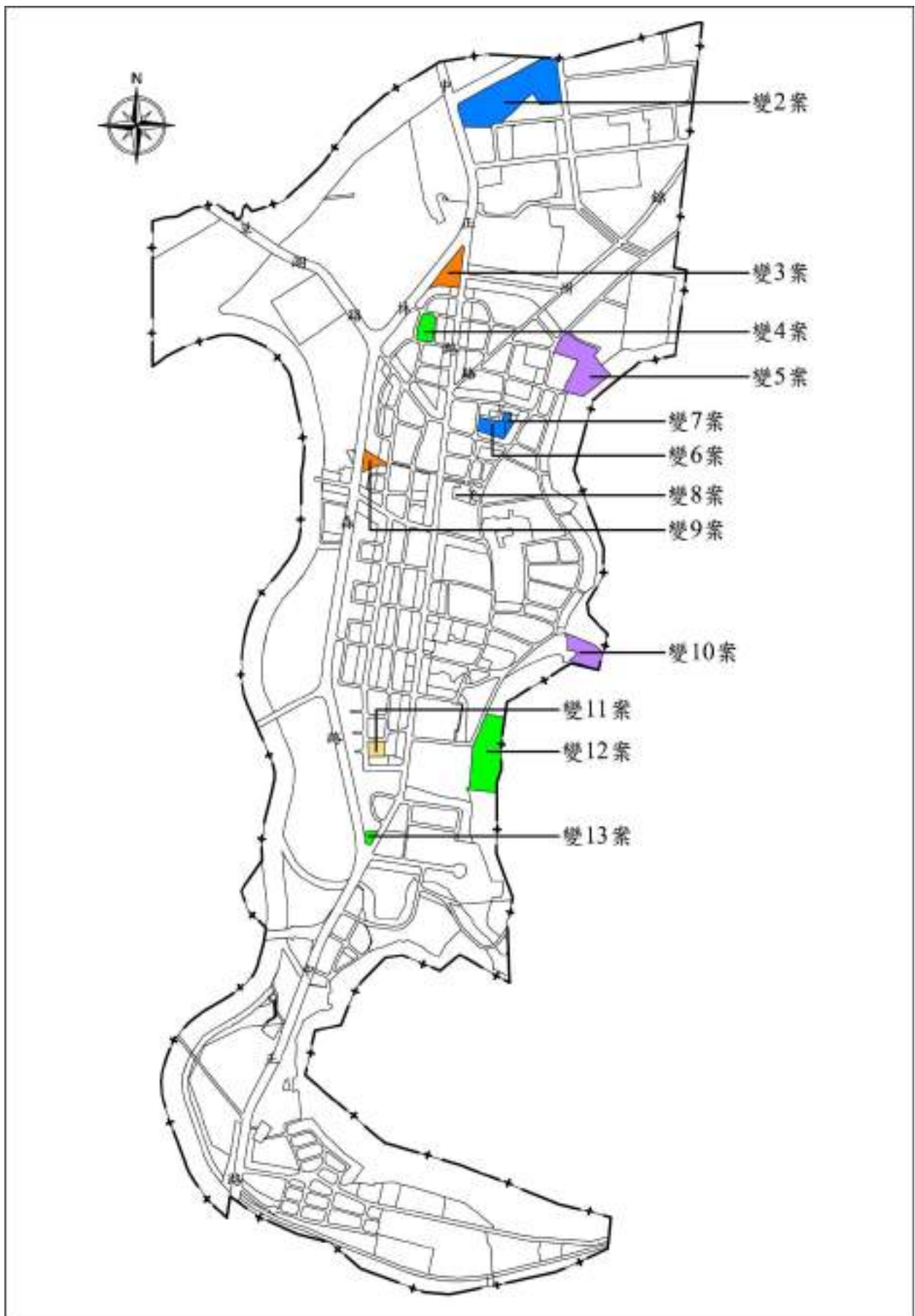


圖 5 霧峰都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）變更位置示意圖

表 14 霧峰都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議				
		原計畫(面積)	新計畫(面積)								
1	計畫人口	45,000 人	26,500 人	<p>1.依內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，人口成長未如預期之都市計畫區，應依發展趨勢核實調降計畫人口，並應以全國區域計畫之人口總量及分派人口數為基礎，參酌近 10 年人口變遷趨勢，核實推計。</p> <p>2.霧峰都市計畫區訂定目標年之計畫人口為 45,000 人，現況 105 年人口數為 20,543 人。參酌歷年人口成長趨勢預測目標年 115 年人口數為 21,273 人；另依臺中市區域計畫草案分派人口數為 22,590 萬人，與現行計畫人口數均有相當大落差。</p> <p>3.為使本計畫人口之訂定更符合未來整體發展需要，應預留較充裕之人口成長空間，故以修正後計畫人口達成率 80% 為目標予以調降計畫人口。</p>		維持原計畫。 理由： 建議配合刻正辦理之「變更霧峰都市計畫（第四次通盤檢討）案」107 年 6 月 29 日臺中市都市計畫委員會第 84 次會議決議內容，維持原計畫人口數 45,000 人。					
2	水利署水規所及中區水資局所在之「機 7」用地 (變更範圍：霧峰區錦州段 1057-3、1077-1 地號 2 筆土地)	機關用地 (機 7) (0.08 公頃)	農業區 (0.08 公頃)	「機 7」用地現況大部分已開闢為經濟部水利署水利規劃試驗所、中區水資源局及第三河川局使用，惟其南側尚有部分未開闢使用之私有土地；考量該土地權屬與南側臨地相同，為維護私有土地所有權人權益，故依毗鄰分區變更為農業區。		照案通過。					
3	霧峰農工西南側之「停 2」用地	停車場用地 (停 2) (0.75 公頃)	綠地用地 (0.10 公頃) 商業區 (0.29 公頃) 住宅區 (0.36 公頃) 附帶條件(附 2)：	「停 2」用地劃設已逾 50 年未開闢，現況為商業使用，考量其鄰近農業區，周邊並無停車需求；為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，於林森路與中正路交會處基於交通安全考量規劃為綠地用	霧峰整開區一	修正通過。 修正內容： (詳霧峰附圖 1)					
						<table border="1"> <thead> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>停車場用地 (0.75 公頃)</td> <td>兒童遊樂場用地 (0.39 公頃) 商業區 (0.12 公頃)</td> </tr> </tbody> </table>	原計畫	新計畫	停車場用地 (0.75 公頃)	兒童遊樂場用地 (0.39 公頃) 商業區 (0.12 公頃)	
原計畫	新計畫										
停車場用地 (0.75 公頃)	兒童遊樂場用地 (0.39 公頃) 商業區 (0.12 公頃)										

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議
		原計畫(面積)	新計畫(面積)				
			應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	地，其餘依毗鄰分區附帶條件變更為商業區及住宅區。變更範圍併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> 住宅區 (0.24 公頃) 附帶條件 (附 2)： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 </div> <p>理由：</p> <p>1. 「停 2」用地位處林森路與中正路交會處，現況有高壓鐵塔之輸電線經過，依台灣電力股份有限公司台中供電區營運處 107 年 5 月 31 日中供字 第 1072672902 號函表示意見(略以)：「...輸電線路變更設置須依據『電業法』...規定辦理，實務上常受限於遷改建鐵塔地權無法取得，新路徑線下業主強烈抗議輸電線跨越...等因素，致難以推動，尚請諒查...為促進地方繁榮發展及維持電力穩定，電力建設仍請支持與諒解。」考量該高壓鐵塔及輸電線尚未有遷建計畫，故參酌其他地區案例係於高壓輸電線經過下方留設 15 公尺寬緩衝空間，爰建議「停 2」用地輸電線下方兩側應保留 7.5 公尺範圍維持公共設施用地。</p> <p>2. 考量「兒 1」用地擬於本計畫檢討變更為住宅區，為提升地區生活品質，建議「停 2」</p>	

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議				
		原計畫(面積)	新計畫(面積)								
						用地部分變更為兒童遊樂場用地，其餘依毗鄰分區附帶條件變更為商業區及住宅區，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。					
4	中正路1137巷24弄西側之「兒1」用地	兒童遊樂場用地 (兒1) (0.50公頃)	住宅區 (0.50公頃) 附帶條件(附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	「兒1」用地劃設已逾50年未開闢，考量西側為農業區，且周邊已有霧峰農工體育場可涵蓋部分「兒1」用地之服務範圍；為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，故依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	霧峰整開區一	照案通過。					
5	僑榮國小所在之「文小3」用地 (變更範圍：霧峰區霧峰段霧峰小段21-169、21-180地號等2筆土地)	學校用地 (文小3) (0.28公頃)	保護區 (0.28公頃)	「文小3」用地部分已開闢為僑榮國小使用，惟與周邊住宅區與保護區交界處仍有部分私有土地尚未取得開闢；考量私有土地為山坡地且未鄰接計畫道路，不利開闢使用，且經教育主管機關表示未來已無開闢利用需求，故併鄰分區變更為保護區。		照案通過。					
6	光明街25巷東側之「水1」用地 (變更範圍：霧峰區峰東段355-1、355-3、392、393、394、395、396、397)	自來水事業用地 (水1) (0.12公頃)	商業區 (0.09公頃) 自來水事業用地 (水1) (0.03公頃) 附帶條件(附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	「水1」用地係於本計畫第一期公共設施通盤檢討時依自來水公司使用現況與需求由行政用地變更，惟西側尚有部分私有土地未開闢使用；為維護私有土地所有權人權益，並考量範圍完整及整體土地利用效益，故依現況完整使用範圍維持原計畫，餘依毗鄰分區附帶條件變更為商業區，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	霧峰整開區一	修正通過。 修正內容： (詳霧峰附圖2)					
						<table border="1"> <thead> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>自來水事業用地 (水1) (0.11公頃)</td> <td>自來水事業用地 (水1) (0.01公頃) 商業區 (0.07公頃) 附帶條件 (附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 商業區 (0.03公頃)</td> </tr> </tbody> </table>	原計畫	新計畫	自來水事業用地 (水1) (0.11公頃)	自來水事業用地 (水1) (0.01公頃) 商業區 (0.07公頃) 附帶條件 (附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 商業區 (0.03公頃)	
原計畫	新計畫										
自來水事業用地 (水1) (0.11公頃)	自來水事業用地 (水1) (0.01公頃) 商業區 (0.07公頃) 附帶條件 (附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 商業區 (0.03公頃)										

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議				
		原計畫(面積)	新計畫(面積)								
	398、477地號等10筆土地)					<p>附帶條件(附3)： 應依本案變更回饋則依本案訂定回饋後，依所管地區管制申請。</p> <p>理由： 1. 考量自來水公司既有設施位置、停車空間及出入通行需要，故留設6公尺寬停車空間及6公尺寬車道供出入通行使用，併維持自來水事業用地，其中私有地部份以跨區市地重劃方式辦理整體開發。 2. 「水1」用地西南側既有建築物部分(峰東段393、394、395、396及部分355-1地號等5筆土地)，考量現況建物密集，納入跨區市地重劃恐增加財務負擔，故依毗鄰分區變更為商業區，以繳納代金方式辦理回饋。</p>					
7	光明街25巷東側之「水1」、「機4」用地(變更範圍：霧峰區峰東段353-1、353-2、353-3、399-3、	<p>自來水事業用地(水1)(0.16公頃)</p> <p>機關用地(機4)(0.02公頃)</p>	<p>商業區(0.18公頃)</p> <p>附帶條件(附3)：應依本案訂定之變更回饋原則完成回饋後，始得依所在都市計畫土地使用分區管制規定申請建築。</p>	「水1」用地係於本計畫第一期公共設施通盤檢討時依自來水公司使用現況與需求由行政用地變更，惟東側尚有部分私有土地未開闢使用，且現況已有住宅併鄰地「機4」用地建築使用；為維護私有土地所有權人權益，故併鄰分區附帶條件變更為商業區。由於該土地現況建物密布，且並未鄰計畫道路，納入整體開發後不利土地分配，改以個別捐地		<p>修正通過。</p> <p>修正內容： (詳霧峰附圖3)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>自來水事業用地(水1)(0.17公頃)</td> <td>商業區(0.14公頃) 廣場用地(0.03公頃) 附帶條件(附2)：應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。</td> </tr> </tbody> </table>	原計畫	新計畫	自來水事業用地(水1)(0.17公頃)	商業區(0.14公頃) 廣場用地(0.03公頃) 附帶條件(附2)：應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	
原計畫	新計畫										
自來水事業用地(水1)(0.17公頃)	商業區(0.14公頃) 廣場用地(0.03公頃) 附帶條件(附2)：應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。										

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見		市都委會決議
		原計畫(面積)	新計畫(面積)			機關用地 (機4) (0.01公頃)	商業區 (0.03公頃) 廣場用地 (0.01公頃) 附帶條件 (附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	
400、 401、 401-1、 401-2、 402、 405、 405-1、 411-3地 號等12 筆土地)	機關用地 (機4) (0.01公頃)	機關用地 (0.01公頃) 附帶條件(附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	或繳交代金方式辦理變更回饋。 「機4」用地已開闢供活動中心使用，惟範圍邊界仍有部分零星私有土地尚未取得，由於該土地狹小，變更後不利建築，且考量「機4」用地範圍之完整性，故維持原計畫，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	霧峰整開區一	機關用地 (機4) (0.04公頃)	商業區 (0.01公頃) 附帶條件 (附3): 應依本案變更回饋原則完成回饋後，始得依所訂市地管制規定申請建築。	理由： 1. 「水1」用地東側土地（峰東段353-2、399-3、400、401-2地號等4筆土地）及「機4」用地南側土地（峰東段353-2、401、401-1、402地號等4筆土地）經需地機關自來水公司、霧峰區公所、教育局、臺中市立霧峰幼兒園及臺中市政府警察局等單位表示已無使用需求，為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，依毗鄰分區附帶條件變更為商業區；考量商業區出入通行需要，故沿水公司地權邊界附帶條件變更為6公尺寬之廣場用地，以延伸既有細部計畫道路及廣場，並以跨區市	

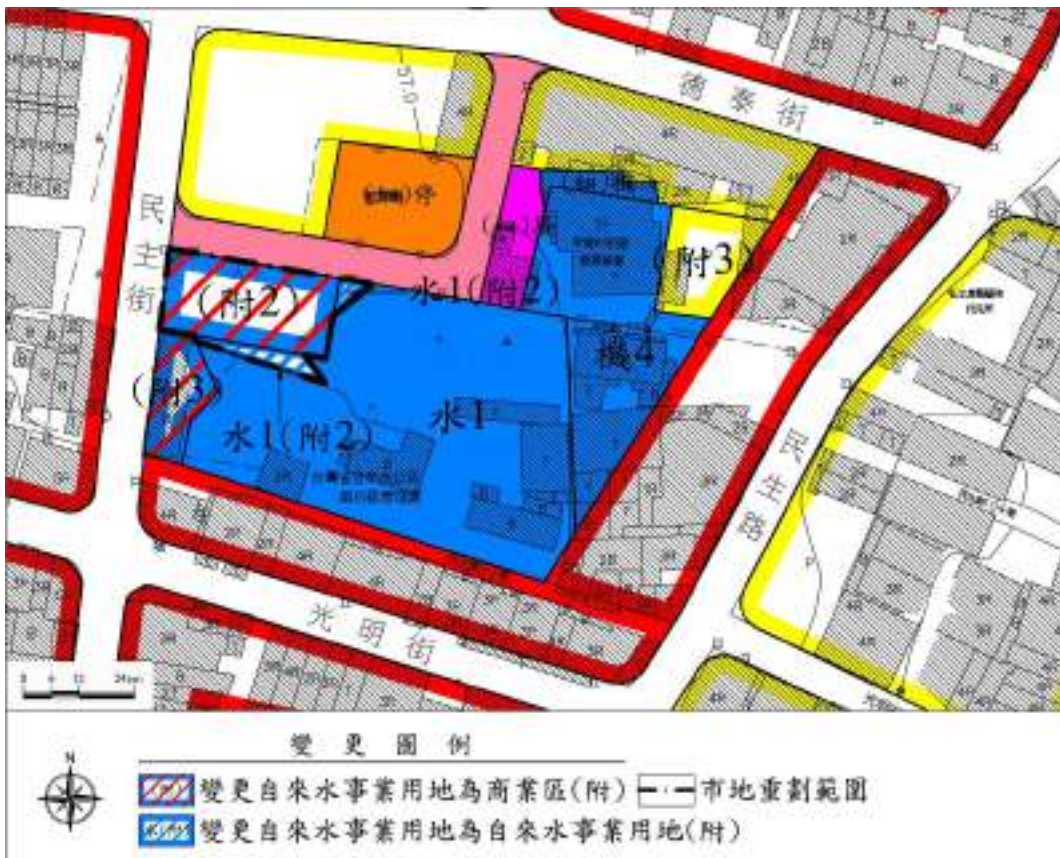
編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議				
		原計畫(面積)	新計畫(面積)								
						<p>地重劃方式辦理整體開發。</p> <p>2. 「機4」用地西側(峰東段353-1地號)土地，考量其形狀不整，不利開發建築，且現況已作鄰里休憩空間使用，故併毗鄰分區附帶條件變更為廣場用地，以延伸既有開放休憩空間，並以跨區市地重劃方式辦理整體開發。</p> <p>3. 考量「機4」用地東側土地(峰東段405、405-1地號等2筆土地)未臨計畫道路，因與鄰地商業區為同一土地所有權人，故變更為商業區，改以捐地或繳交代金方式辦理變更回饋。</p>					
8	民生市場所在之「市1」用地 (變更範圍：峰東段1089-1、1090-1、1091-1、1092-1地號等4筆土地)	市場用地(市1) (0.01公頃)	商業區(0.01公頃) 附帶條件(附3)：應依本案訂定之變更回饋原則完成回饋後，始得依所在都市計畫土地使用分區管制規定申請建築。	考量「市1」用地已開闢為第一公有零售市場使用，惟與西北側商業區交界處仍有部分私有土地尚未取得開闢；考量私有土地與相鄰商業區地權相同，且有建物分布，經主管機關表示已無開闢利用需求，故依毗鄰分區附帶條件變更為商業區。由於該土地狹小，納入整體開發後不利土地分配，改以繳交代金方式辦理變更回饋。		照案通過。					
9	林森路與曾厝街交叉口東南側之「停3」用地	停車場用地(停3) (0.31公頃)	停車場用地(停3) (0.31公頃) 附帶條件(附2)：應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	考量「停3」用地緊鄰商業區及住宅區，經主管機關表示仍有使用需求，故維持原計畫，為加速取得公共設施用地，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	霧峰整開區一	<p>修正通過。</p> <p>修正內容： (詳霧峰附圖4)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>停車場用地(停3) (0.31公頃)</td> <td>住宅區 (0.13公頃) 停車場用地 (0.18公頃) 附帶條件</td> </tr> </tbody> </table>	原計畫	新計畫	停車場用地(停3) (0.31公頃)	住宅區 (0.13公頃) 停車場用地 (0.18公頃) 附帶條件	
原計畫	新計畫										
停車場用地(停3) (0.31公頃)	住宅區 (0.13公頃) 停車場用地 (0.18公頃) 附帶條件										

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議				
		原計畫(面積)	新計畫(面積)								
						(附 2)： 應以跨區 市地重劃 方式辦理 整體開發。 理由： 為維護土地所有權 人權益並兼顧市地 重劃財務可行性，故 臨林森路一側依毗 鄰分區附帶條件變 更為住宅區，以跨區 市地重劃方式辦理 整體開發。					
10	私立明台 高中	私高用地 (私高 1) (0.89 公頃)	文教區 (0.89 公頃)	「私高 1」用地現況已開闢 作為私立明台高中使用，惟 考量其屬私立學校性質，非 屬公共設施範疇，為符合實 際使用，故變更為文教區， 免予回饋。		照案通過。					
11	霧峰國小 西側之 「市 3」 用地	市場用地 (市 3) (0.29 公頃)	市場用地 (市 3) (0.29 公頃) 附帶條件(附 4)： 劃定本地區為 「都市更新地 區」，將來得以 都市更新方式辦 理再發展。	「市 3」用地屬已開闢之私 有市場用地，現況為市場與 住宅使用，故維持市場用 地，並劃定為都市更新地 區，未來若有都市更新需 求，再由土地所有權人自行 整合開發意願後，另案辦理 都市計畫變更及整體開發。		照案通過。					
12	霧峰國小 東側之 「公兒 1」用地 (變更範 圍：霧峰 區霧峰段 霧峰小段 365-1143 地號)	公園兼兒童 遊樂場用地 (公兒 1) (0.09 公頃)	保護區 (0.09 公頃)	「公兒 1」用地係於本計畫 第二次通盤檢討利用公有 土地由保護區變更，惟北側 範圍尚有部分私有土地；考 量私有土地為山坡地不利 開發使用，故依原計畫變更 意旨恢復原分區為保護區。		照案通過。					
13	林森路與 中正路交 叉口北側 之「綠 11」用地	綠地用地 (綠 11) (0.14 公頃)	綠地用地 (綠 11) (0.14 公頃) 附帶條件(附 2)： 應以跨區市地重 劃方式辦理整體 開發。	考量「綠 11」用地位處霧 峰都市計畫區南側交通匯 流處，為維護路口交通安 全需求，並加速取得公共設 施用地，故維持原計畫，併 同周邊未開闢公共設施用 地，以跨區市地重劃方式辦 理整體開發。	霧 峰 整 開 區 一	修正通過。 修正內容： (詳霧峰附圖 5) <table border="1"> <thead> <tr> <th>原計畫</th> <th>新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>綠地用地 (綠 11) (0.14 公頃)</td> <td>停車場用 地 (0.14 公頃) 附帶條件 (附 2)： 應以跨區 市地重劃</td> </tr> </tbody> </table>	原計畫	新計畫	綠地用地 (綠 11) (0.14 公頃)	停車場用 地 (0.14 公頃) 附帶條件 (附 2)： 應以跨區 市地重劃	
原計畫	新計畫										
綠地用地 (綠 11) (0.14 公頃)	停車場用 地 (0.14 公頃) 附帶條件 (附 2)： 應以跨區 市地重劃										

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議
		原計畫(面積)	新計畫(面積)				
						<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">方式辦理 整體開發。</div> <p>理由： 考量「綠 11」用地 周邊預計興建霧峰 轉運中心，配合未來 停車需求，故附帶條 件變更為停車場用 地，以跨區市地重劃 方式辦理整體開發。</p>	



霧峰附圖 1 霧峰都市計畫變 3 案變更計畫示意圖 (依專案小組意見修正)



霧峰附圖 2 霧峰都市計畫變 6 案變更計畫示意圖 (依專案小組意見修正)



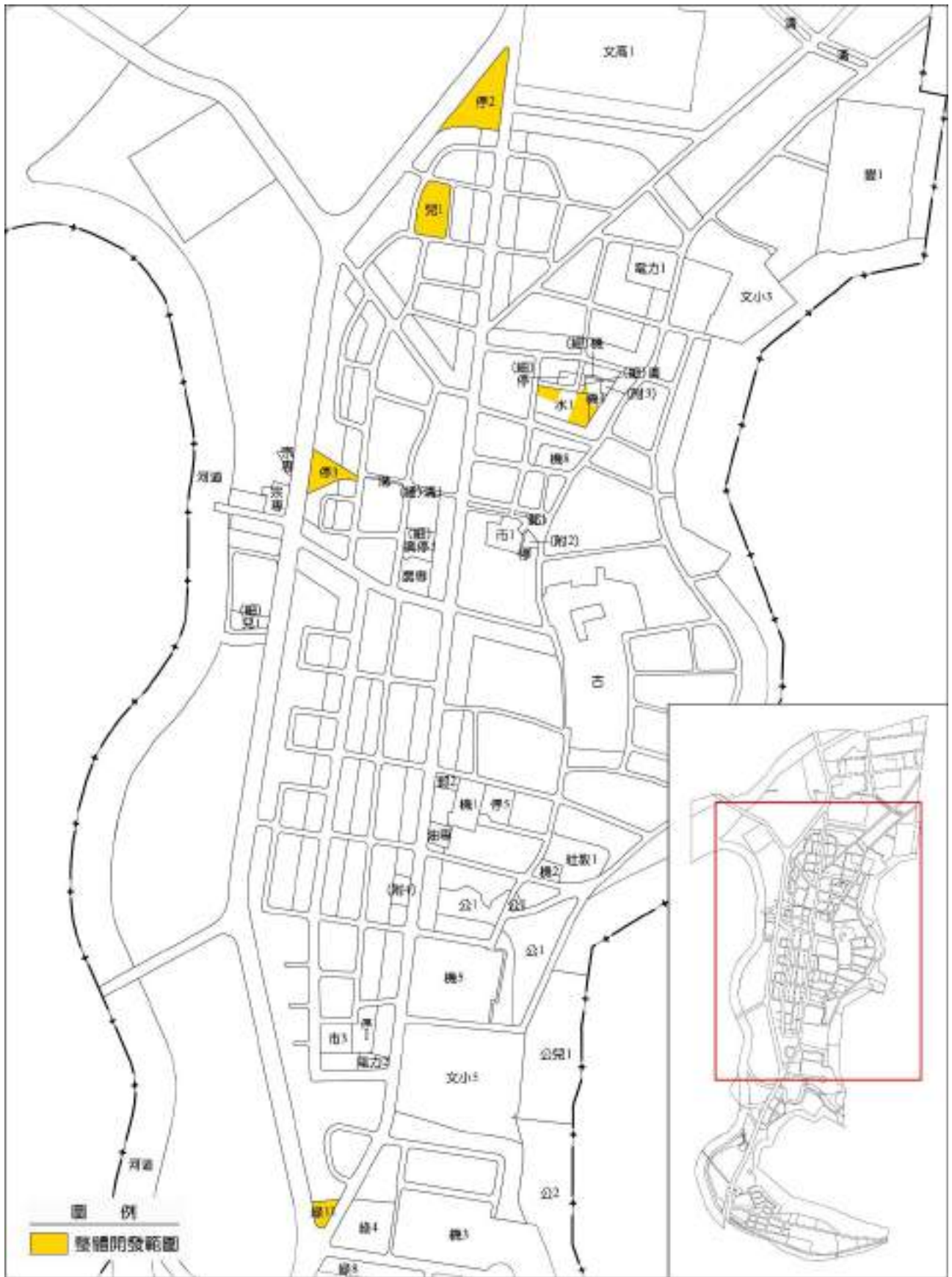
霧峰附圖 3 霧峰都市計畫變 7 案變更計畫示意圖 (依專案小組意見修正)



霧峰附圖 4 霧峰都市計畫變 9 案變更計畫示意圖 (依專案小組意見修正)



霧峰附圖 5 霧峰都市計畫變 13 案變更計畫示意圖 (依專案小組意見修正)



霧峰附圖 6 霧峰都市計畫（整開區一）範圍示意圖（依專案小組意見修正）

表 15 霧峰都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）新增變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會決議
		原計畫(面積)	新計畫(面積)			
新增	機3用地	機關用地 (機3用地) (0.06公頃)	住宅區 (0.06公頃) 附帶條件(附3): 應依本案訂定之 變更回饋原則完 成回饋後,始得 依所在都市計畫 土地使用分區管 制規定申請建 築。	機3用地南側尚有小部分 私有土地(人和段 839-1、840-5、842、843-1、 844、845、846、847地號 等8筆土地),經查與鄰地 為相同土地所有權人,為避 免損及民眾權益,故附帶條 件併鄰分區變更為住宅區。		



霧峰附圖 7 霧峰都市計畫新增變更計畫示意圖
 (依 108.07.17「變更臺中市大平霧地區(霧峰地區)都市計畫主要計畫(第一次通盤檢討)案」
 內政部都委會第 2 次專案小組會議意見納入本案研議)

表 16 霧峰都市計畫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	專案小組建議意見	市都委會決議
1	連詩諤	霧峰區天 時段 22 地號 臺中市東 勢區太昌 里東崎路 五段 297 巷 2 弄 1 號	政府辦理都市計畫 要求 50%徵收太多 太誇張,只留給原地 主 50% 太少不合 理,不如不要辦理都 市更新。 如果要都市更新地 主應持有 70% 到 80% 以上,現有鐵皮 屋地上物道路都好 好的,以後要蓋大樓 高壓電塔在上方沒 移走又不能蓋房子。	補償原地主持有比 例應達到 70% 到 80% 以上,如果無法 不希望做地目通盤 檢討規劃。 現在此地目上建物 和道路都好好,人口 也沒達到需要都市 更新計畫,都市更新 計畫下去土地被劃 分的零零星星有的 不能建設,保持原樣 不是很好嗎?	未便採納。 理由： 1.依內政部訂定「都 市計畫公共設施 保留地檢討變更 作業原則」規定， 經檢討可變更公 共設施用地為住 宅區、商業區或其 他使用分區之土 地，應併同檢討後 仍保留為公共設 施用地之土地辦 理跨區整體開發。 2.有關土地所有權 人參與市地重劃 之分回比例，應依 照「平均地權條 例」及「市地重劃 實施辦法」相關規 定計扣負擔後核 實計算。依內政部 訂定之「都市計畫 公共設施保留地 檢討變更作業原 則」，有關跨區整 體開發後土地所 有權人領回之可 建築用地以 50% 為上限，意即共同 負擔比例為 50%，惟本計畫共 同負擔之比例，其 合計面積儘量以 不超過各該重劃 區總面積 45% 為 原則，提升地主領 回土地之比例。	
2	連錄森	霧峰區天 時段 22 地號	1.重劃方式辦理之 後土地剩 50%，是 否可以往上提 升,地主可有優先 選擇。 2.高壓電線是否一 併遷移。	重劃後土地是否可 提高至 60% 以上。	未便採納。 理由： 1.有關土地所有權 人參與市地重劃 之分回比例，應依 照「平均地權條 例」及「市地重劃 實施辦法」相關規 定計扣負擔後核	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
					<p>實計算。依內政部訂定之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，有關跨區整體開發後土地所有權人領回之可建築用地以 50% 為上限，意即共同負擔比例為 50%，惟本計畫共同負擔之比例，其合計面積儘量以不超過各該重劃區總面積 45% 為原則，提升地主領回土地之比例。</p> <p>2. 台灣電力股份有限公司台中供電區營運處 107 年 5 月 31 日中供字第 1072672902 號函表示意見(略以)：「... 輸電線路變更設置須依據『電業法』... 規定辦理，實務上常受限於遷改建鐵塔地權無法取得，新路徑線下業主強烈抗議輸電線跨越... 等因素，致難以推動，尚請諒查... 為促進地方繁榮發展及維持電力穩定，電力建設仍請支持與諒解。」依台電公司函復意見了解該高壓鐵塔及輸電線尚未有遷建計畫，爰請依台電公司意見辦理。</p>	
3	連國鋁	霧峰區天時段 22 地號	土地變更地目，徵收 50% 太誇張，只留給原地主 50% 太少了，不合理。	補償原地主比例應該拉高到最少 70%-80%，如果無法，就不該做地目通盤檢討規劃。	<p>未便採納。</p> <p>理由： 有關土地所有權人參與市地重劃之分配比例，應依照「平均地權條例」及「市</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
					地重劃實施辦法」相關規定計扣負擔後核實計算。依內政部訂定之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，有關跨區整體開發後土地所有權人領回之可建築用地以50%為上限，意即共同負擔比例為50%，惟本計畫共同負擔之比例，其合計面積儘量以不超過各該重劃區總面積45%為原則，提升地主領回土地之比例。	
4	吳雅惠 馮鉅堡 馮勝泓	霧峰區天 時 段 第 111 地號	1.重新撥回土地位置無法在原位置及地號，造成個人權利損益。 2.回饋政府比例50%以下，不服合比例原則，造成個人權利損益。	1.撥回土地位置希望在原地號位置。 2.提高撥回土地至60%。	酌予採納。 理由： 有關土地所有權人參與市地重劃之土地分配及分回比例，應依照「平均地權條例」及「市地重劃實施辦法」有關規定計扣負擔後核實計算。本計畫土地分配以原位次分配為原則，另共同負擔之比例，其合計面積儘量以不超過各該重劃區總面積45%為原則。	
5	林中治	霧峰區天 時 段 第 115 、 116、117 等 3 筆地 號	公園用地時效超過期限。	應歸還業者。	未便採納。 理由： 1.經查陳情位置屬兒1用地東側之「道路用地」，依內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，系統性公共設施用地原則上不納入本次專案通盤檢討範疇。 2.陳情位置西側之「兒1用地」，依	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
					內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地辦理跨區整體開發。	
6	謝玉堂	霧峰區天時段 218 地號	都更跨區變更要提供 50% 給政府實在是蠻橫無理，希望就地變更為住宅區，我願繳納合理的稅金，以利時間較短較快的可以重蓋房屋。	1. 變四案兒童公園預定地，就地變更。 2. 若無法就地變更原地主可優先買回 50% 之土地，以利原土地之完整性。	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 依內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地辦理跨區整體開發。</p> <p>2. 有關土地所有權人參與市地重劃之分回比例及土地分配，應依照「平均地權條例」及「市地重劃實施辦法」有關規定辦理。本計畫土地分配以原位次分配為原則，另共同負擔之比例，其合計面積儘量以不超過各該重劃區總面積 45% 為原則。</p>	
7	張林清	霧峰區振興街 171 號	變更編號 4(兒 1 變住宅區)經檢視霧峰市區均無像樣的公園或鄰里公園，今為了公設通檢，欲將整個兒 1 變更為住宅區，是不是有點本末倒置，公園綠地對霧峰市區是有需求	不得任意將整個兒 1 全部變為住宅區，最少應該保留 2/3 以上為兒 1 以改善霧峰市區欠缺綠地或鄰里公園的狀況。	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 「兒 1」用地於 55 年擬定計畫時劃設，已逾 50 年未開闢，為維護土地所有權人權益，並兼顧市地重劃財</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			的,不因為了公設檢討而犧牲掉,這對當地居民是不公平的,對於信賴都市計畫劃為兒 1 而來此購屋的民眾更是一種欺騙。又查兒 1 最初規劃是部分變更為住宅區,其餘仍為兒童遊樂場規劃,為何現在卻變為全部為住宅區。		務可行性,建議維持公展草案,變更為住宅區,並納入跨區市地重劃整體開發。 2. 本次專案通盤檢討擬變更「停 2」用地(約 0.39 公頃)為「兒童遊樂場用地」,可提供本地區休憩性開放空間。	
8	蘇朝宗	霧峰區霧峰段霧峰小段 21-169、21-180 地號	1. 陳情人坐落於霧峰小段 21-169、21-180 號之土地,原非民國 55 年都市計畫編訂之文三公共設施用地,而是民國 68 年都市計畫檢討時捨去民國 55 年都市計畫編定之文三用地位於僑榮國校南北邊平坦之土地,反而以後面以學校落差很大之山坡地為文三公共設施用地,有縣政府民國 80 年 6 月 11 日函為證(一、二期徵收文三用地係民國 55 年都市計畫編定),尚若民國 68 年編定上開土地為文三公共設施保留地迄今二十餘年已失去保留規範,況且縣政府 81 府工都字 053854 號函有關單位都市計畫檢討時是否撤銷以予研議,時過二十餘年屢次檢討卻忽視民之權益而未予撤銷,有違公共設施保留期限,特今縣市合併	1. 請撤銷 21-169、21-180 號土地編定為文三公共設施保留地。 2. 請塗銷霧峰鄉峰北段 671、674、675、678 號被徵收之即成山坡地農業出入用地。	酌予採納。 理由： 1. 霧峰區霧峰段霧峰小段 21-169、21-180 地號位於「文小 3」用地範圍內,現況已部分開闢為僑榮國小使用,惟與周邊住宅區與保護區交界處仍有部分私有土地尚未取得開闢;考量私有土地為山坡地且未鄰接計畫道路,不利開闢使用,且經教育主管機關表示未來已無開闢利用需求,建議維持公展草案,併鄰分區變更為保護區,且免予回饋。 2. 霧峰區峰北段 671、674、675、678 地號位於學校用地,現況已開闢為既成道路,土地權屬為公有,考量已取得、已開闢之公共設施用地非屬本次專案通盤檢討範疇,爰請納入刻正辦理之都市計畫通盤檢討案研議,並建議前開道路後續應維持供公眾通行使	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			<p>前賜予檢討撤銷。</p> <p>2. 坐落於峰北段 671、674、675、678 號之土地係由同段 673 號住宅地因測量樁位移分割出來，非一二期文三徵收用地，80 年 5 月間霧峰霧峰地政將上列土地地目登記變更，並公告辦理徵收，雖經陳情異議，仍未獲得有關單位處理隨即徵收，陳情人除提出異議外，徵收土地補償費未具領，由縣政府提存於法院，霧峰鄉公所 81 年 3 月以 81 霧鄉建字號函將於辦理都市通盤檢討研議，82 年 12 月臺中縣政府 82 府教國字 30673 號函保留徵收前即有之 PC 道路以便陳情人住家及農機得以通行(上列地號土地自民國 49 年先父有該土地即築成農耕路)，為便以後山坡地開發，免擾校方，懇請檢討塗銷徵收權利登記回歸予陳情人所有，實感德便。</p>		用。	
9	臺灣自來水股份有限公司第四管理處	水 1	<p>案內規劃部分水 1 用地變更為自來水事業用地(附 2)、部分商業區(附)。</p> <p>但於第四次通盤檢討案，106.5.11 已函復依本公司權屬土地座落峰東段 397、398、399 地號調整水 1 範圍。</p>	現況已開闢使用，建議仍依本公司權屬土地變更為自來水事業用地。	酌予採納。 理由： 併霧峰變 6 案辦理。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
10	張瑜珊、 古華山	變 7 案 霧峰區峰 東 段 399-33、 1449-3、 401、 411、 411-4、 411-5、	因此案地小直接變更商業區繳代金(因沒有道路出路,布希望繳代金)	地主希望參加都更捐增土地,分配商業區土地或分配跨市商業區土地皆可。	酌予採納。 理由： 併霧峰變 7 案辦理。	
12	謝尹斌、 曾阿三、 曾聰亭、 楊淑慧、 曾崇芳、 曾淑媛、 謝榮昌、 林佰嘉、 黃玉琪	霧峰區人 和 段 第 959、 962.963.9 64、965、 966、 967、 968、 969、971 等 10 筆 地號	為落實都市計畫實施之公平原則及其基本精神,本案臺中市霧峰區人和段 959 地號等十筆土地(詳如後附清冊)於民國 55 年 07 月公告為綠地至今,按都市計畫編定公共設施用地,最長應於 25 年內完成,逾 25 年仍未取得開發之公共設施用地,應限期檢討,對不必要的部份應盡速解編,本區域已逾 51 之久政府仍未徵收開闢為公共設施,更表示已無公共設施保留之必要性及合理性,亦無解編,確實違反公平正義及地方發展,嚴重傷害及影響人民財產權益甚鉅。現台灣省諮議會立法院中部辦公室之綠地已非常足夠,實不應再保留私有地為綠地,且目前中正路寬度比現有台灣諮議會入口寬,另銜接斜線林森路之寬度更大,完全無影響視線及車輛進出問題。	陳情人等建議應將公共設施用地盡速解編為住宅區,如需保留綠地,相關單位應儘速徵收,期許大有為政府應於重視。	未便採納。 理由： 考量「綠 11」用地周邊預計興建霧峰轉運中心,配合未來停車需求,故附帶條件變更為停車場用地,以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	
13	王垂堂等 4 人	變 13 案	1.本筆土地劃定為公設用地,已逾五十年,地主損失很大。 2.都市計畫實施	建議通盤檢討,應將全部面積歸地主所有,以平民怨。	未便採納 理由： 1.依內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
			時，就已經將地主部分土地，劃定為公設用地，所以通盤檢討應不在提公設用地。		<p>作業原則」規定，經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地辦理跨區整體開發。</p> <p>2. 有關土地所有權人參與市地重劃之分回比例及土地分配，應依照「平均地權條例」及「市地重劃實施辦法」有關規定辦理。本計畫土地分配以原位次分配為原則，另共同負擔之比例，其合計面積儘量以不超過各該重劃區總面積 45% 為原則。</p>	
逾 1	臺灣自來水股份有限公司第四區管理處	霧峰區峰東段 399 地號	有關霧峰都市計畫變更內容明細表 1 之編號 7 案，專案小組建議意見第 4 點後段：考量商業區出入通行需要，請參考現況沿水公司地權邊界規劃合理之道路或廣場用地，以延伸既有 8 公尺細部計畫道路。因本處霧峰營運所辦公廳東側（峰東段 399 地號）現況為既設化糞池。	建議審酌現況於規劃時避開該位置。	<p>酌予採納。</p> <p>理由： 考量部分「水 1」用地及「機 4」變更為商業區後出入通行需要，故沿水公司地權邊界（峰東段 353-2、399-3 地號等 2 筆土地）附帶條件變更自來水事業用地為 6 公尺寬之廣場用地，規劃內容並未涉及水公司所有峰東段 399 地號。</p>	

附件一 臺中市轄區內都市計畫（不包括臺中市都市計畫及臺中港特定區計畫）私有未開闢市場用地變更處理及回饋原則

表 10 「市場用地檢討變更作業原則」修正對照表

公開展覽草案內容	108 年 4 月 26 日 市都委會第 92 次會議通過內容
<p>一、為促進都市計畫內私有未開闢市場用地之活化利用，訂定本原則作為私有未開闢市場用地土地所有權人自行提出市場用地變更為住宅區或商業區之依循，達到計畫區內土地合理、有效、彈性使用與管制，並落實公平回饋原則，以發揮都市機能。</p>	<p>（維持公開展覽草案）</p>
<p>二、辦理程序：</p> <p>（一）市場用地變更案件循都市計畫法第 26 條規定之程序辦理。但為適應經濟發展之需要時，得視實際情況迅行變更。</p> <p>（二）臺中市政府應就市場用地變更案件妥予查核，若需補正，並得限期要求申請人補正，逾期未補正者應予撤銷。</p>	<p>（維持公開展覽草案）</p>
<p>三、應備書圖文件：</p> <p>（一）申請人應依都市計畫法暨都市計畫書圖製作規則之規定製作變更都市計畫書圖。</p>	<p>（維持公開展覽草案）</p>
<p>（二）變更都市計畫書至少應表明下列項目：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 基地概述：包括基地位置、範圍、規模、現況等之說明，及針對基地鄰近環境進行綜合分析。 2. 土地權屬：除分析土地權屬內容外，並應檢附變更基地之土地清冊、土地登記簿謄本、地籍圖謄本、都市計畫土地使用分區證明書等。 3. 法令依據、計畫年期與活動人口等說明。 4. 變更理由之說明。 5. 變更計畫：敘明變更內容與使用機能、回饋規定等項目。 6. 土地變更同意書及自願回饋切結書。 <ol style="list-style-type: none"> （1）申請人應提出變更基地範圍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之「土地變更同意書」，同意變更市場用地為住宅區或商業區，納入都市計畫書，以利查核。 （2）變更基地範圍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應承諾依第六點規定辦理回饋，提出「自願回饋切結書」，納入都市計畫書，以利查核。 7. 變更都市計畫書內應載明依法發布實施後， 	<p>（二）變更都市計畫書至少應表明下列項目：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 基地概述：包括基地位置、範圍、規模、現況等之說明，及針對基地鄰近環境進行綜合分析。 2. 土地權屬：除分析土地權屬內容外，並應檢附變更基地之土地清冊、土地登記簿謄本、地籍圖謄本、都市計畫土地使用分區證明書等。<u>變更範圍內倘有都市計畫發布實施前之合法建築，應檢附合法建築執照或證明文件。</u> 3. 法令依據、計畫年期與活動人口等說明。 4. 變更理由之說明。 5. 變更計畫：敘明變更內容與使用機能、回饋規定等項目。 6. 土地變更同意書及自願回饋切結書。 <ol style="list-style-type: none"> （1）申請人應提出變更基地範圍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之「土地變更同意書」，同意變更市場用地為住宅區或商業區，納入都市計畫書，以利查核。 （2）變更基地範圍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應承諾依第六點規定辦理回饋，提出「自願回饋切結書」，納入都市計畫書，以利查核。

公開展覽草案內容	108年4月26日 市都委會第92次會議通過內容
<p>土地所有權人如於完成回饋前有土地移轉行為者，臺中市政府得依都市計畫法第27條規定將其土地變更恢復為市場用地，且已繳交之回饋代金或土地均不予發還。</p> <p>8.應提出以雙掛號依公示送達程序告知全部土地所有權人之證明。</p> <p>9.其他應加表明之事項。</p>	<p>(3) <u>變更基地範圍內已取得都市計畫發布實施前之合法建築執照或證明文件座落之私有土地，得剔除前列「土地變更同意書」、「自願回饋切結書」比例之計算，且免予回饋。</u></p> <p>7.變更都市計畫書內應載明依法發布實施後，土地所有權人如於完成回饋前有土地移轉行為者，臺中市政府得依都市計畫法第27條規定將其土地變更恢復為市場用地，且已繳交之回饋代金或土地均不予發還。</p> <p>8.應提出以雙掛號依公示送達程序告知全部土地所有權人之證明。</p> <p>9.其他應加表明之事項。</p>
<p>(三) 變更都市計畫書除用文字、圖表說明外，應附比例尺一千分之一都市計畫變更圖，其範圍至少應包括鄰近街廓、必要性公共設施及主要聯絡道路等。</p>	<p>(維持公開展覽草案)</p>
<p>四、基地條件： 申請之基地應屬都市計畫之市場用地，市場用地應一次提出申請，不得分次提出變更。</p>	<p>(維持公開展覽草案)</p>
<p>五、變更內容與使用機能：</p> <p>(一) 依本原則申請變更之使用分區、容許使用項目及開發強度等，應參照毗鄰使用分區管制，惟實際仍應由各級都市計畫委員會審酌個案實際情況決定之。</p> <p>(二) 市場用地申請變更為住宅區或商業區之土地不適用建築技術規則開放空間容積獎勵及「臺中市建築物增設停車空間鼓勵要點」相關容積獎勵措施。</p> <p>(三) 市場用地申請變更為住宅區或商業區之土地得另依都市計畫容積移轉實施辦法規定辦理容積移轉。</p> <p>(四) 變更為商業區土地，其樓地板面積150平方公尺以下免設停車位，超過部分每100平方公尺設置一輛，其餘數部分超過50平方公尺應設置一輛；變更為住宅區土地，其樓地板面積150平方公尺以下免設停車位，超過部分每150平方公尺設置一輛，其餘數部分超過75平方公尺應設置一輛。倘其他法令另有更為嚴格規定者，適用其規定。</p>	<p>(維持公開展覽草案)</p>
<p>六、回饋條件： 市場用地變更為住宅區或商業區之回饋方式應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 有關變更住宅區或商業區之申請規模、適用回饋方式及審核程序等基本條件如下：</p>	<p>(維持公開展覽草案)</p>

公開展覽草案內容

108年4月26日
市都委會第92次會議通過內容

開發方式	申請規模	回饋方式	審核程序
基地新建	該市全土地場部地	1.繳納代金 2.捐獻土地	該市場用地個案變更申請案於都市計畫核定前需向都市計畫單位申請核對回饋金額，並於核對後，開始辦理回饋或捐獻土地。該市場用地個案變更申請案於都市計畫核定前需向都市計畫單位申請核對回饋金額，並於核對後，開始辦理回饋或捐獻土地。

註：回饋金或捐獻土地由同意都市計畫個案變更者負擔。

(二) 申請變更為住宅區或商業區之回饋比例如下表：

變更後使用分區	變更後容積率	應回饋比例
住宅區	200%(含)以下	20%
	超過 200%	25%
商業區	300%(含)以下	30%
	超過 300%	35%

回饋面積大於 1,000 平方公尺者，以回饋土地為原則；回饋土地面積未達 1000 平方公尺者，得改採代金方式回饋；如有特殊原因無法回饋土地時，經都委會審議同意後得改採代金方式回饋。

(三) 回饋土地面積 = 申請基地面積 × 回饋比例
回饋土地應面臨八公尺以上計畫道路且土地應整地完成，並優先提供做為當地需要之鄰里性公共設施用地（鄰里公園、兒童遊樂場、廣場、綠地、停車場用地）。

(四) 回饋代金之計算公式如下：
應繳代金 = (申請基地面積 × 回饋比例) × (經土地估價機構所評定土地價格之平均值且不得低於當年之當地平均公告土地現值 × 1.4)。

註：由臺中市政府委託土地估價機構評定市值平均值，其所需費用，由土地所有權人負擔。

(五) 以繳納代金方式辦理回饋者，其代金之繳納應於都市計畫核定前繳入「臺中市都市更新及都市發展建設基金」，專供臺中市都市發展與建設之用。

附件二 配合現行計畫調整對照表

附表 1 配合現行計畫修正對照表

項目	公開展覽草案內容	配合現行計畫調整	備註
計畫範圍	1.大里都市計畫(584.63公頃) 2.大里(草湖地區)都市計畫(864.85公頃) 3.太平都市計畫(864.85公頃) 4.太平(新光地區)都市計畫(513.90公頃) 5.霧峰都市計畫(424.92公頃)	臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫(3,159.00公頃)並依行政轄區劃分: 1.大里地區都市計畫主要計畫(1,355.70公頃) 2.太平地區都市計畫主要計畫(1,378.75公頃) 3.霧峰地區都市計畫主要計畫(424.92公頃)	
計畫年期	1.大里都市計畫(115年) 2.大里(草湖地區)都市計畫(115年) 3.太平都市計畫(110年) 4.太平(新光地區)都市計畫(100年) 5.霧峰都市計畫(100年)	115年	
計畫人口	1.大里都市計畫(100,000人) 2.大里(草湖地區)都市計畫(45,000) 3.太平都市計畫(72,000) 4.太平(新光地區)都市計畫(75,000) 5.霧峰都市計畫(45,000)	1.大里地區都市計畫主要計畫(187,400) 2.太平地區都市計畫主要計畫(147,000人) 3.霧峰地區都市計畫主要計畫(45,000人)	
比例尺	1.大里都市計畫(1/1000) 2.大里(草湖地區)都市計畫(1/1000) 3.太平都市計畫(1/1000) 4.太平(新光地區)都市計畫(1/1000) 5.霧峰都市計畫(1/1000)	1/5000	
公共設施計畫	公共設施用地明細整併前後對照表 1.大里都市計畫(附表2) 2.大里(草湖地區)都市計畫(附表3) 3.太平都市計畫(附表4) 4.太平(新光地區)都市計畫(附表5) 5.霧峰都市計畫(附表6)	公共設施用地明細整併前後對照表 1.大里都市計畫(附表2) 2.大里(草湖地區)都市計畫(附表3) 3.太平都市計畫(附表4) 4.太平(新光地區)都市計畫(附表5) 5.霧峰都市計畫(附表6)	

附表 2 大里都市計畫公共設施用地明細整併前後對照表

項目	整併前		整併後	
	公共設施	面積 (公頃)	公共設施	面積 (公頃)
機關用地	機 1	0.28	里-機 1	0.28
	機 2	0.13	里-機 2	0.13
	機 3	0.43	里-機 3	0.43
	機 5	0.76	里-機 5	0.76
	機 6	0.11	里-機 6	0.11
	機 7	0.40	里-機 7	0.40
	機 8	0.37	里-機 8	0.37
	機 9	0.09	里-機 9	0.09
	機 10	0.10	里-機 10	0.10
	機	0.08	里-機	0.08
學校用地	文小 1	2.47	里-文小 1	2.47
	文小 2	2.04	里-文小 2	2.04
	文小 3	2.36	里-文小 3	2.36
	文小 4	2.79	里-文小 4	2.79
	文小 5	1.93	里-文小 5	1.93
	文小 6	2.10	里-文小 6	2.10
	文中 1	2.87	里-文中 1	2.87
	文中 2	5.60	里-文中 2	5.60
	文中 3	2.71	里-文中 3	2.71
	文高 1	3.20	里-文高 1	3.20
	大明中學	2.75	里-大明中學	2.75
	立人高中	2.22	里-立人高中	2.22
社教用地	社教 1	0.08	里-社教 1	0.08
	社教 2	0.17	里-社教 2	0.17
	社教 3	0.02	里-社教 3	0.02
市場用地	市 1	0.30	里-市 1	0.30
	市 2	0.24	里-市 2	0.24
	市 4	0.22	里-市 4	0.22
	市 5	0.25	里-市 5	0.25
	市 6	0.30	里-市 6	0.30
	市 7	0.19	里-市 7	0.19
公園用地	公 1	5.24	里-公 1	5.24
	公 2	1.13	里-公 2	1.13
	公 3	2.64	里-公 3	2.64
	公 4	1.07	里-公 4	1.07
	公 5	1.83	里-公 5	1.83
	公 6	2.44	里-公 6	2.44
	公 7	1.50	里-公 7	1.50
	公 8	0.31	里-(細)公 8	0.31
	公 9	0.21	里-(細)公 9	0.21
公園兼體育場用地	公兼體	6.31	里-公兼體	6.31
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公兒 1	0.46	里-公兒 1	0.46
	公兒 2	0.30	里-(細)公兒 2	0.30
	公兒 3	0.43	里-(細)公兒 3	0.43
	公兒 4	0.27	里-(細)公兒 4	0.27
	公兒 5	0.20	里-(細)公兒 5	0.20
	公兒 6	0.14	里-公兒 6	0.14
	公兒 7	0.27	里-(細)公兒 7	0.27

項目	整併前		整併後	
	公共設施	面積 (公頃)	公共設施	面積 (公頃)
	公兒 8	0.33	里-公兒 8	0.33
	公兒 9	0.16	里-(細)公兒 9	0.16
	公兒 10	0.44	里-(細)公兒 10	0.44
	公兒 11	0.10	里-(細)公兒 11	0.10
	公兒 12	0.26	里-(細)公兒 12	0.26
	公兒 13	0.28	里-(細)公兒 13	0.28
	公兒 14	0.73	里-(細)公兒 14	0.73
	公兒 15	0.24	里-(細)公兒 15	0.24
	公兒 16	0.41	里-(細)公兒 16	0.41
	公兒 17	0.21	里-(細)公兒 17	0.21
	公兒 18	0.26	里-(細)公兒 18	0.26
	公兒 20	0.60	里-(細)公兒 20	0.60
	公兒 21	0.39	里-(細)公兒 21	0.39
	公兒 22	0.17	里-(細)公兒 22	0.17
	公兒 23	0.49	里-(細)公兒 23	0.49
	公兒 24	0.27	里-公兒 24	0.27
		公兒	0.04	里-公兒
綠地用地	綠 1	0.27	里-綠 1	0.27
	綠 2	0.19	里-綠 2	0.19
	綠 3	0.83	里-綠 3	0.83
	綠 5	0.36	里-綠 5	0.36
廣場用地	廣 2	0.15	里-廣 2	0.15
	廣 4	0.06	里-(細)廣 4	0.06
	廣 5	0.26	里-(細)廣 5	0.26
	廣 6	0.30	里-(細)廣 6	0.30
	廣 7	0.31	里-(細)廣 7	0.31
人行廣場 用地	人廣	1.51	里-(細)人廣	1.51
廣場兼停 車場用地	廣停	0.14	里-(細)廣停	0.14
停車場 用地	停 1	0.26	里-停 1	0.26
	停 2	0.14	里-停 2	0.14
	停 3	0.13	里-停 3	0.13
	停 4	0.13	里-停 4	0.13
	停 6	0.58	里-停 6	0.58
	停 7	0.56	里-停 7	0.56
	停 8	0.51	里-停 8	0.51
	停 9	0.18	里-停 9	0.18
	停 10	0.10	里-停 10	0.10
	加油站 用地	油 1	0.19	里-油 1
油 2		0.11	里-油 2	0.11
油 3		0.11	里-油 3	0.11
溝渠用地	溝	4.70	里-溝	4.70
河道用地 兼供人行 步道使用	河兼步道	0.72	里-河兼步道	0.72
電路鐵塔 用地	電塔	0.01	里-電塔	0.01

附表 3 大里（草湖地區）公共設施用地明細整併前後對照表

項目	整併前		整併後	
	公共設施	面積（公頃）	公共設施	面積（公頃）
機關用地	機 1	0.34	草-機 1	0.34
	機 2	0.43	草-機 2	0.43
	機 4	1.14	草-機 4	1.14
	機 5	0.18	草-機 5	0.18
	機 7	0.13	草-機 7	0.13
	機 8	0.18	草-機 8	0.18
	機 9	0.13	草-機 9	0.13
學校用地	文小 1	2.26	草-文小 1	2.26
	文小 2	3.14	草-文小 2	3.14
	文小 3	2.03	草-文小 3	2.03
	文中 1	3.04	草-文中 1	3.04
	文中 2	2.50	草-文中 2	2.50
	文高	5.13	草-文高	5.13
社教用地	社教 1	0.22	草-社教 1	0.22
	社教 2	0.13	草-社教 2	0.13
市場用地	市 1	0.10	草-市 1	0.10
	市 2	0.22	草-市 2	0.22
	市 3	0.27	草-市 3	0.27
	市 4	0.16	草-市 4	0.16
	市 5	0.22	草-市 5	0.22
	市 6	0.55	草-市 6	0.55
	市 7	0.17	草-市 7	0.17
公園用地	公 1-1	1.75	草-公 1-1	1.75
	公 1-2	0.61	草-公 1-2	0.61
	公 2	2.00	草-公 2	2.00
	公 3	1.21	草-公 3	1.21
	公 5	0.55	草-公 5	0.55
	公 6	0.52	草-公 6	0.52
	公 7	1.80	草-公 7	1.80
兒童遊樂場用地	兒 1	0.28	草-(細)兒 1	0.28
	兒 2	0.42	草-(細)兒 2	0.42
	兒 3	0.11	草-(細)兒 3	0.11
	兒 4	0.04	草-(細)兒 4	0.04
	兒 5	0.05	草-(細)兒 5	0.05
	兒 6	0.15	草-(細)兒 6	0.15
	兒 7	0.25	草-(細)兒 7	0.25
	兒 8	0.23	草-(細)兒 8	0.23
	兒 9	0.29	草-(細)兒 9	0.29
	兒 10	0.20	草-(細)兒 10	0.20
	兒 12	0.18	草-(細)兒 12	0.18
	兒 13	0.28	草-(細)兒 13	0.28
	兒 14	0.23	草-(細)兒 14	0.23
	兒 15	0.56	草-(細)兒 15	0.56
	兒 16	0.13	草-(細)兒 16	0.13
	綠地用地	綠 1	0.03	草-綠 1
綠 2		0.03	草-綠 2	0.03
綠 3		0.02	草-綠 3	0.02

項目	整併前		整併後	
	公共設施	面積 (公頃)	公共設施	面積 (公頃)
	綠 4	0.08	草-綠 4	0.08
	綠 5	0.03	草-綠 5	0.03
	綠 6	0.03	草-綠 6	0.03
廣場用地	廣 1	0.30	草-廣 1	0.30
	廣 2	0.35	草-(細)廣 2	0.35
	廣 3	0.08	草-(細)廣 3	0.08
停車場 用地	停 1	0.10	草-停 1	0.10
	停 2	0.17	草-停 2	0.17
	停 4	0.13	草-停 4	0.13
	停 5	0.10	草-停 5	0.10
	停 6	0.05	草-停 6	0.05
	停 7	0.10	草-停 7	0.10
加油站 用地	油 1	0.08	草-油 1	0.08
	油 2	0.09	草-油 2	0.09
污水處理 廠用地	污	0.52	草-污	0.52
水溝用地	溝	0.02	草-溝	0.02

附表 4 太平都市計畫公共設施用地明細整併前後對照表

項目	整併前		整併後	
	公共設施	面積 (公頃)	公共設施	面積 (公頃)
機關用地	機 1	0.35	平-機 1	0.35
	機 2	0.39	平-機 2	0.39
	機 3	0.35	平-機 3	0.35
	機 4	0.28	平-機 4	0.28
	機 5	0.57	平-機 5	0.57
	機 6	0.16	平-機 6	0.16
學校用地	文小 1	1.97	平-文小 1	1.97
	文小 2	2.10	平-文小 2	2.10
	文小 3	2.26	平-文小 3	2.26
	文小 4	3.08	平-文小 4	3.08
	文中 1	1.78	平-文中 1	1.78
	文中 2	3.90	平-文中 2	3.90
市場用地	市 1	0.27	平-市 1	0.27
	市 2	0.22	平-市 2	0.22
	市 3	0.18	平-市 3	0.18
	市 4	0.16	平-市 4	0.16
	市 5	0.24	平-市 5	0.24
	市 6	0.37	平-市 6	0.37
	市 7	0.19	平-市 7	0.19
	市 8	0.12	平-市 8	0.12
公園用地	公 2	0.76	平-公 2	0.76
	公 3	0.34	平-(細)公 3	0.34
	公 4	0.20	平-(細)公 4	0.20
	公 5	0.49	平-(細)公 5	0.49
	公 7	0.30	平-(細)公 7	0.30
	公 8	1.07	平-公 8	1.07
	公 9	0.51	平-公 9	0.51
	公 10	0.31	平-(細)公 10	0.31
	公 11	0.75	平-公 11	0.75
	公 12	0.56	平-公 12	0.56
	公 13	0.30	平-(細)公 13	0.30
	公 14	0.75	平-公 14	0.75
	公 15	2.67	平-公 15	2.67
	公 16	0.27	平-(細)公 16	0.27
	公 17	0.65	平-公 17	0.65
	公 18	17.37	平-公 18	17.37
	兒 1	0.18	平-(細)兒 1	0.18
	兒 2	0.22	平-(細)兒 2	0.22
	兒 3	0.21	平-(細)兒 3	0.21
	兒 4	0.23	平-(細)兒 4	0.23
	兒 5	0.20	平-(細)兒 5	0.20
	兒 6	0.14	平-(細)兒 6	0.14
兒 7	0.21	平-(細)兒 7	0.21	
兒 8	0.08	平-(細)兒 8	0.08	
兒 9	0.21	平-(細)兒 9	0.21	
兒 10	0.20	平-(細)兒 10	0.20	
兒 12	0.29	平-(細)兒 12	0.29	

項目	整併前		整併後	
	公共設施	面積 (公頃)	公共設施	面積 (公頃)
	兒 13	0.36	平-(細)兒 13	0.36
	兒 14	0.24	平-(細)兒 14	0.24
	兒 15	0.06	平-(細)兒 15	0.06
	兒 16	0.34	平-(細)兒 16	0.34
	兒 17	0.27	平-(細)兒 17	0.27
	兒 18	0.25	平-(細)兒 18	0.25
	兒 19	0.10	平-(細)兒 19	0.10
	兒 20	0.41	平-(細)兒 20	0.41
運動場 用地	運	2.65	平-運	2.65
綠地用地	綠 1	0.09	平-綠 1	0.09
	綠 2	0.16	平-綠 2	0.16
	綠 3	0.16	平-綠 3	0.16
	綠 4	0.17	平-綠 4	0.17
	綠 5	0.09	平-綠 5	0.09
	綠 6	0.18	平-綠 6	0.18
	綠 7	0.17	平-綠 7	0.17
	綠 8	0.14	平-綠 8	0.14
	綠 9	0.23	平-綠 9	0.23
	綠 10	0.28	平-綠 10	0.28
	綠 11	0.01	平-綠 11	0.01
	綠 12	0.03	平-綠 12	0.03
廣場兼停 車場用地	廣停	0.04	平-(細)廣停	0.04
停車場 用地	停 1	0.34	平-停 1	0.34
	停 2	0.11	平-停 2	0.11
	停 3	0.08	平-停 3	0.08
	停 4	0.08	平-停 4	0.08
	停 5	0.10	平-停 5	0.10
	停 6	0.19	平-停 6	0.19
	停 7	0.05	平-停 7	0.05
	停 8	0.07	平-停 8	0.07
加油站 用地	油 1	0.12	平-油 1	0.12
	油 2	0.06	平-油 2	0.06
污水處理 廠用地	污 1	0.05	平-污 1	0.05
	污 2	0.32	平-污 2	0.32

附表 5 太平（新光地區）都市計畫公共設施用地明細整併前後對照表

項目	整併前		整併後	
	公共設施	面積（公頃）	公共設施	面積（公頃）
機關用地	機 1	0.13	新-機 1	0.13
	機 2	0.17	新-機 2	0.17
	機 3	0.26	新-機 3	0.26
	機 5	0.07	新-機 5	0.07
	機 6	0.14	新-機 6	0.14
	機 7	0.84	新-機 7	0.84
	機 8	0.34	新-機 8	0.34
	機 9	0.13	新-機 9	0.13
	機 10	0.23	新-機 10	0.23
	學校用地	文小 1	1.86	新-文小 1
文小 2		2.57	新-文小 2	2.57
文小 3		1.97	新-文小 3	1.97
文小 4		2.09	新-文小 4	2.09
文小 5		2.80	新-文小 5	2.80
文小 6		2.14	新-文小 6	2.14
文中 1		2.88	新-文中 1	2.88
文中 2		2.99	新-文中 2	2.99
文中 3	2.91	新-文中 3	2.91	
市場用地	市 1	0.16	新-市 1	0.16
	市 2	0.15	新-市 2	0.15
	市 3	0.22	新-市 3	0.22
	市 4	0.23	新-市 4	0.23
	市 5	0.19	新-市 5	0.19
	市 6	0.58	新-市 6	0.58
	市 7	0.19	新-市 7	0.19
公園用地	公 1	1.43	新-公 1	1.43
	公 2	0.18	新-公 2	0.18
	公 3	0.61	新-公 3	0.61
	公 4	1.45	新-公 4	1.45
	公 5	3.15	新-公 5	3.15
	公 6	0.81	新-公 6	0.81
	公 7	0.65	新-公 7	0.65
	公 9	0.52	新-公 9	0.52
	公 10	1.39	新-公 10	1.39
	公 11	0.45	新-(細)公 11	0.45
	公 12	0.07	新-公 12	0.07
	公 13	0.47	新-(細)公 13	0.47
	兒童遊樂場用地	遊 1	0.22	新-(細)兒 1
遊 2		0.28	新-(細)兒 2	0.28
遊 3		0.19	新-(細)兒 3	0.19
遊 4		0.20	新-(細)兒 4	0.20
遊 5		0.30	新-(細)兒 5	0.30
遊 7		0.17	新-(細)兒 7	0.17
遊 8		0.14	新-(細)兒 8	0.14
遊 9		0.19	新-(細)兒 9	0.19
遊 10		0.25	新-(細)兒 10	0.25
遊 11		0.22	新-(細)兒 11	0.22

項目	整併前		整併後	
	公共設施	面積 (公頃)	公共設施	面積 (公頃)
	遊 12	0.23	新-(細)兒 12	0.23
	遊 13	0.08	新-(細)兒 13	0.08
	遊 14	0.25	新-(細)兒 14	0.25
	遊 15	0.21	新-兒 15	0.21
	遊 17	0.93	新-兒 17	0.93
	遊 18	0.50	新-(細)兒 18	0.50
	遊 19	0.27	新-(細)兒 19	0.27
	遊 22	0.47	新-(細)兒 22	0.47
	遊 23	0.07	新-(細)兒 23	0.07
兒童遊樂場用地兼供道路使用	兒兼道	0.01	新-兒兼道	0.01
體育場用地	體	4.81	新-體	4.81
綠地用地	綠	2.17	新-綠	2.17
廣場用地	廣	0.01	新-(細)廣	0.01
廣場兼停車場用地	廣停 1	0.27	新-(細)廣停 1	0.27
	廣停 4	0.27	新-廣停 4	0.27
	廣停 5	0.04	新-(細)廣停 5	0.04
	廣停 6	0.22	新-(細)廣停 6	0.22
停車場用地	停 1	0.12	新-停 1	0.12
	停 2	0.45	新-停 2	0.45
	停 3	0.32	新-停 3	0.32
	停 4	0.09	新-停 4	0.09
	停 5	0.11	新-停 5	0.11
	停 6	0.13	新-停 6	0.13
	停 7	0.11	新-停 7	0.11
	停 8	0.26	新-停 8	0.26
加油站用地	油 1	0.18	新-油 1	0.18
	油 2	0.12	新-油 2	0.12
污水處理廠用地	污 1	0.31	新-污 1	0.31
	污 2	2.22	新-污 2	2.22
變電所用地	變	0.29	新-變	0.29

附表 6 霧峰都市計畫公共設施用地明細整併前後對照表

項目	整併前		整併後	
	公共設施	面積 (公頃)	公共設施	面積 (公頃)
機關用地	機 1	0.40	霧-機 1	0.40
	機 2	0.14	霧-機 2	0.14
	機 3	7.83	霧-機 3	7.83
	機 4	0.15	霧-機 4	0.15
	機 5	2.00	霧-機 5	2.00
	機 6	0.49	霧-機 6	0.49
	機 7	4.33	霧-機 7	4.33
	機 8	0.27	霧-機 8	0.27
	機	0.01	霧-機	0.01
學校用地	文 4(小)	1.64	霧-文 4(小)	1.64
	文 3(小)	2.03	霧-文 3(小)	2.03
	文 5(小)	3.67	霧-文 5(小)	3.67
	文 1(高)	5.93	霧-文 1(高)	5.93
	私(高)	0.89	霧-私(高)	0.89
	文大	5.68	霧-文大	5.68
社教用地	社 1	0.64	霧-社 1	0.64
	社 2	5.14	霧-社 2	5.14
市場用地	市 1	0.30	霧-市 1	0.30
	市 2	0.24	霧-市 2	0.24
	市 3	0.29	霧-市 3	0.29
公園用地	公 1	2.83	霧-公 1	2.83
	公 2	2.44	霧-公 2	2.44
兒童遊樂場用地	兒 1	0.50	霧-(細)兒 1	0.50
	兒 2	0.47	霧-(細)兒 2	0.47
	兒 3	0.39	霧-兒 3	0.39
	兒(1)	0.18	霧-兒(1)	0.18
	兒(2)	0.20	霧-兒(2)	0.20
公園兼兒童遊樂場用地	公兒	2.35	霧-公兒	2.35
運動場用地	運	2.04	霧-運	2.04
綠地用地	綠 4	0.78	霧-綠 4	0.78
	綠 5	1.24	霧-綠 5	1.24
	綠 8	0.49	霧-綠 8	0.49
	綠 11	0.14	霧-綠 11	0.14
	綠 12	1.63	霧-綠 12	1.63
廣場用地	廣	0.03	霧-廣	0.03
廣場兼停車場用地	廣(停)	0.17	霧-廣(停)	0.17
	廣(停)1	0.08	霧-廣(停)1	0.08
	廣(停)2	0.12	霧-廣(停)2	0.12
停車場用地	停 1	0.28	霧-停 1	0.28
	停 2	0.75	霧-停 2	0.75
	停 3	0.31	霧-停 3	0.31
	停 4	0.19	霧-停 4	0.19
	停 5	0.30	霧-停 5	0.30
	停	0.06	霧-停	0.06
自來水事	水 1	0.48	霧-水 1	0.48

項目	整併前		整併後	
	公共設施	面積 (公頃)	公共設施	面積 (公頃)
業用地	水 2	0.25	霧-水 2	0.25
污水處理廠用地	污	0.06	霧-污	0.06
變電所用地	變 1	3.79	霧-變 1	3.79
	變 2	0.22	霧-變 2	0.22
電力事業用地	電力 1	0.53	霧-電力 1	0.53
	電力 2	0.14	霧-電力 2	0.14
	電力 3	0.06	霧-電力 3	0.06
郵政事業用地	郵 1	0.04	霧-郵 1	0.04
	郵 2	0.10	霧-郵 2	0.10
電路鐵塔用地	電塔	0.03	霧-電塔	0.03

討論事項	第四案	所屬行政區	臺中市中區、東區
案由	變更臺中市都市計畫臺中車站地區細部計畫(配合臺中大車站計畫及綠空鐵道軸線計畫南段)案		
說明	<p>一、計畫緣起</p> <p>臺中市政府為配合臺中都會區鐵路高架化、建國市場遷建、原臺中車站及鐵道空間、倉庫釋出再利用的機會，於 107 年 3 月 12 日府授都計字第 1070044326 號公告發布實施「變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（變更內容明細表編號第 35 案）」，將建國市場及周邊土地之商業區、市場用地變更為車站專用區，並規範開發方式、細部計畫道路留設、回饋機制等，做為本細部計畫變更之指導原則。</p> <p>另臺中市政府於 105 年啟動「綠空鐵道軸線計畫細部規劃設計暨願景培力計畫案」，將連結綠川、串連臺中文化創意產業園區，並穿越臺中鐵道園區至台糖生態園區。應確保其延續性，並不受到阻攔。因此，本計畫綠空鐵道軸線計畫南段之臺中車站站區旁(商特 1)土地，修訂相關土地使用分區管制要點及都市設計管制原則。</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>三、辦理機關：臺中市政府。</p> <p>四、計畫範圍及面積</p> <p>本計畫因涉及「臺中大車站計畫」及「綠空鐵道軸線計畫」等兩項重大建設，其變更位置、範圍及面積說明如下：</p> <p>(一)「臺中大車站計畫」</p> <p>依臺中大車站計畫之「變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（變更內容明細表編號第 35 案）」賡續辦理細部計畫變更。變更範圍位於臺中車站北側及干城商業區車二用地南側之間，範圍南臨新民街，西臨建國路，北臨南京路，東臨武德街，總面積 3.57 公頃。(詳圖 1)</p> <p>(二)「綠空鐵道軸線計畫」</p> <p>為確保「綠空鐵道軸線計畫」開放空間連續性，本次涉及鐵道軸線南段旁之第一種特定商業區「土地使用管制要點」與「臺中車站地區都市設計規範」調整修正。該第一種特定商業區，西臨臺中路，北臨建國路，東臨復興路四段 37 巷。(詳圖 2)</p> <p>(三)「臺鐵路土地容積調派之接受基地」</p> <p>為因應人陳 1 意見，並依「變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（變更內容明細表編號第 36 案）」賡續辦理細部計畫變更。(詳圖 3)</p> <p>五、「變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（變更內容明細表編號第 35 案）」、「變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（變更內容明細表編號第 34、36 案）」詳圖 4、表 1。</p>		

	<p>六、現行都市計畫概要詳圖 4、變更後都市計畫概要詳圖 5。</p> <p>七、變更計畫綜理詳表 2，變更示意圖詳圖 6、圖 7。</p> <p>八、公開展覽期間人民或團體陳情意見</p> <p>(一) 公開展覽期間：自 107 年 5 月 2 日起 30 天。</p> <p>(二) 公開說明會：於 107 年 5 月 16 日上午 10 時整假中區區公所、下午 3 時整假東區區公所舉行。</p> <p>(三) 人民或團體陳情意見：公開展覽期間人民及團體陳情意見共計 3 案，詳圖 7。</p>
<p>專案小組意見</p>	<p>本案經本市都市計畫委員會林委員宗敏（召集人）、楊委員龍士、林委員良泰、王委員銘鴻、葉委員昭甫等 5 人組成專案小組，分別於 107 年 8 月 6 日召開第一次專案小組、107 年 10 月 1 日召開第二次專案小組、107 年 10 月 22 日召開第三次專案小組、108 年 05 月 31 日召開第四次專案小組及 108 年 11 月 26 日召開第五次專案小組，並獲致初步建議意見，爰提請大會討論。委員綜合意見如下：</p> <p>(一) 變更內容修正意見</p> <p>依 108 年 11 月 26 日第五次專案小組會議，針對 3 案人民陳情意見初步建議意見如下：</p> <p>人民陳情意見 1 意見之處理，請規劃單位研析依臺鐵局建議，細車專 1 調整為細廣場用地，其容積調派至商特 1 及商業區之臺鐵局土地，並納入草案調整。</p> <p>人民陳情意見 2 意見之處理，亦請參酌台鐵局意見研析調整方案，請規劃單位配合人陳 1、2 之研析情形，如涉及土管要點退縮(騎樓或無遮簷人行道)、高度限制等規定，綜整檢視修正細計圖、文。</p> <p>人民陳情意見 3 私有土地如納入都市更新推動，其建議意見請推動機關納入參考，且本案前經本府都市發展局召開多次研商、協調會議，請規劃單位補充相關辦理情形納入細計附錄，事業計畫請加註依照都市更新條例及相關法令規定辦理。</p> <p>人民陳情意見 3 由本府建設局先行協調私有土地及建物所有權人，並出具協議價購同意書（建物配合先行拆除、土地參與都更並同意先行提供開闢道路使用），如經土地所有權人同意上開協議及簽屬同意書，土地部分再予以納入都市更新；如協調不成，則採一般徵收方式辦理道路用地取得，且土地不納入都市更新整體範圍。另本府建設局之協議程序等之執行，依其相關行政程序辦理，細部計畫不予規範。</p> <p>(二) 有關土地使用管制要點及臺中車站地區都市設計規範內容調整，詳表 3、表 4。</p> <p>(三) 有關人民或團體陳情意見處理情形，詳表 5。</p> <p>(四) 歷次專案小組意見處理情形，詳表 6。</p>



圖 1 「臺中大車站計畫」變更位置及範圍示意圖



圖 2 配合「綠空鐵道軸線計畫南段」土地使用管制要點調整位置示意圖



圖 3 配合「臺鐵局容積調派」變更位置及範圍示意圖

表 1 「變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(變更內容明細表編號第 35 案)」
變更內容及附帶條件

原計畫	新計畫	附帶條件及應加表明之事項
商業區 (1.86 公頃) 市場用地 (0.77 公頃) 道路用地 (0.90 公頃)	車站專用區 (3.53 公頃)	1.市場用地變更為車站專用區部分應回饋原市場用地面積 20%之公共設施用地或原市場用地基準容積 20%之樓地板面積供公眾使用(包括轉運站及公益性設施),並納入後續細部計畫書、圖敘明。 2.道路用地變更為車站專用區部分(不含細部計畫規劃為道路用地之範圍),扣除商業區變更為道路用地之面積後,應回饋 40%之公共設施用地或毗鄰之第一種商業區基準容積 40%之樓地板面積供公眾使用(包括轉運站及公益性設施),並納入後續細部計畫書、圖敘明。 3.車站專用區應整體規劃,以都市更新方式辦理整體開發。 4.原新民街與八德街之「道路用地」變更為「車站專用區」部分,應於細部計畫規劃為「道路用地」不得納入「車站專用區」總容積計算。 5.«車站專用區»之允許使用項目得增列作「社會福利設施»,並考量該地區實際需求,訂定提供一定比例之樓地板面積供社會住宅相關設施使用。
商業區 (0.02 公頃) 市場用地 (0.02 公頃)	道路用地 (0.04 公頃)	
總計	3.57 公頃	



圖 4 「變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(變更內容明細表編號第 35、36 案)」變更後計畫示意圖



圖 7 「臺鐵局容積調派」變更後細部計畫土地使用計畫示意圖

表 2 「變更臺中市都市計畫臺中車站地區細部計畫(配合臺中大車站計畫及綠空鐵道軸線計畫南段)案」
變更內容綜理表

變更編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫				
變 1	京八與街、 南路、德武間 第一種商業區、 第二種商業區、 市場用地、 二業市場、 道路用地	第一種商業區 (註 5) (0.19 公頃)	(細)車站專用區 (1.00 公頃) 附帶條件： 1.依「變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(變更內容細表編號第 35 案)」附帶條件及其他應表明事項，國防部政治作戰局、臺中市政府應回饋容積，提供社會住宅使用(含相對應容積樓地板土地持有分)，並應於領得所屬土地權移轉予臺中市政府(面積第六章)。	1. 考量變更範圍，並配合車站樞紐，周邊發建設，針對土地與再開發，結合車站、商場、休閒、娛樂、生活、休閒、產業專用度及使用，以前價融及創新促產發展。為解決車站需求、線路及進出大量人潮，與「共流」概念提供	5：原更為臺中市計畫(不包坑區)一、二、三、次檢帶，經第三次檢帶，略變商應依市計畫更實法，成始為區。	建議修正後通過。 修正事項： 1.(細)車站專用區名稱調整為(細)車站專用區 1。 2.附帶條件第 1 及第 2 項論述，修正內容如下： (1)依「變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(變更內容細表編號第 35 案)」附帶條件及其他應表明事項，國防部政治作戰局、臺中市政府應回饋容積，提供社會住宅使用(含相對應容積樓地板土地持有分)，並應集中留設，經臺中市政府核准後，將所屬土地權移轉予臺中市政府，並由臺中市政府指定之管理機關(面積第六章)。 (2)容積調派地區：國防部政治作戰局、臺中市政府土地容積調派後，應捐贈公共設施用地及容積樓地板面積(含相對應容積樓地板土地持有分)；私人土地容積調派後，應提供公共設施使用(含相對應容積樓地板面積)；將所有權移轉予臺中市政府；社會住宅及公益設施應集中留設，經臺中市政府核准後，將所屬土地權移轉予臺中市政府，並由臺中市政府指定之管理機關(面積第六章)。	
		第二種商業區 (註 5) (0.24 公頃)	2.容積調派地區，國防部政治作戰局、臺中市政府土地容積調派後，應捐贈公共設施用地及容積樓地板面積(含相對應容積樓地板土地持有分)；私人土地容積調派後，應提供公共設施使用(含相對應容積樓地板面積)；將所有權移轉予臺中市政府；社會住宅及公益設施應集中留設，經臺中市政府核准後，將所屬土地權移轉予臺中市政府，並由臺中市政府指定之管理機關(面積第六章)。				
		市場用地 (0.45 公頃)	容積調派地區，國防部政治作戰局、臺中市政府土地容積調派後，應捐贈公共設施用地及容積樓地板面積(含相對應容積樓地板土地持有分)；私人土地容積調派後，應提供公共設施使用(含相對應容積樓地板面積)；將所有權移轉予臺中市政府；社會住宅及公益設施應集中留設，經臺中市政府核准後，將所屬土地權移轉予臺中市政府，並由臺中市政府指定之管理機關(面積第六章)。				
		道路用地 (0.12 公頃)	容積調派地區，國防部政治作戰局、臺中市政府土地容積調派後，應捐贈公共設施用地及容積樓地板面積(含相對應容積樓地板土地持有分)；私人土地容積調派後，應提供公共設施使用(含相對應容積樓地板面積)；將所有權移轉予臺中市政府；社會住宅及公益設施應集中留設，經臺中市政府核准後，將所屬土地權移轉予臺中市政府，並由臺中市政府指定之管理機關(面積第六章)。				

變更編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫				
			<p>中市政府(面積詳第六章)。</p> <p>3.原住變商地區，私有土地依臺中市都區變更回饋要點，以繳納代金方式回饋；國防部政治作戰局以捐贈公共設施用地方式回饋，並於本計畫發布實施前將所有權移轉予中市政府(面積詳第六章)。</p>	<p>捷轉運服務，故透過回饋及調容積、都市設計、土地使用管制等構建立體停車場運中心、立平臺及通廊，除提供大型活動空間及暢順的人行環境，並串聯大眾運輸點，提供停車空間，舒緩交通問題。</p> <p>3.本案應依臺中市都區計畫(通盤變更內容細表編號35)之條件及其他應加項回饋提供樓地板面積(住宅相關設施)。</p>		<p>(3)原住變商地區，私有土地依臺中市都區變更回饋要點，以繳納代金方式回饋；國防部政治作戰局以捐贈公共設施用地方式回饋，並將所有權移轉予臺中市政府(面積詳第六章)。</p> <p>3.調整變1~5變更理由第1項及第2項之文字，修正內容如下：</p> <p>(1)考量變更範圍位於車站地區樞紐，並配合周邊建設發展，針對公有土地再利與開發，規劃為結合車站、商場、旅館、辦公、休閒娛樂、住宅、休閒及產業等生活機能之車站專用區，並訂定使用強度，發揮站前土地價值，並融合在地文化及創新產業發展。</p> <p>(2)為解決車站地區停車需求、公車進出火車站及每日進出火車站「共站分流」規劃，提供地區便捷轉運服務，故透過回饋及容積調派、都市設計、土地使用管制方式，以建構立體停車場、暨轉運中心、工平臺、天橋及二樓廊道。除可提供大型活動空間及順暢的人行環境，並串聯大眾運輸轉運點，提供停車空間，舒緩交通問題。</p> <p>4.調整備註的住變商回饋(註5)說明至變更內容綜理表表格底。</p>	

變更編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫				
變 2	八德街、新與街、武德街間第二種商業區	第二種商業區 (0.60 公頃)	(細)車站專用區 (0.64 公頃) 附帶條件： 交通部臺灣鐵路管理局土地容積調派後，應捐贈公共設施用地及提供公益性設施使用之容積樓地板面積(含相對應容積樓地板土地持分)。上述公共設施用地應於本計畫發布實施前將所有權移轉予臺中市政府；公益性設施應於領得使用執照前將所有權移轉予臺中市政府(面積詳第六章)。			理由： 1.依 107 年 10 月 18 日 邀集臺鐵局、交通局(含附屬機關)之協商會議情形，調整細部計畫草案。 2.考量原公益設施及社會住宅所有權轉移需於領得使用執照前，然實務上難以執行，爰修改文字論述。 3.修正誤植之文字及論述。 4.為清楚表達備註內容，爰調整住變商回饋(註 5)內容至表格底。 建議修正後通過。 修正事項： (細)車站專用區名稱調整為(細)車站專用區 2。附帶條件修正內容如下： 交通部臺灣鐵路管理局土地容積調派後，應捐贈公共設施用地。將所有權移轉予臺中市政府(面積詳第六章)。	
		道路用地 (0.04 公頃)				理由： 依 108 年 11 月 26 日第 5 次專案小組會議，調整細部計畫草案	
變 3	京八路、德建間第一種商業區、第二種商業區、市場、道路用地	第一種商業區 (註 5) (0.13 公頃)	停車場用地(得供轉運站及其附屬設施使用) (0.71 公頃)		註 5：原更市計畫(不大景第一、二次檢帶、第三次檢帶、第三次檢帶)經第三次檢帶改為「三點」，略變更為臺中市主畫(坑區)一、二、三盤附件三盤檢帶，經第三次檢帶改為「三點」，略變更為	建議修正後通過。 修正事項： 1.停車場用地(得供轉運站及其附屬設施使用)名稱調整為(細)停車場用地 1。 2.調整備註的住變商回饋(註 5)說明至變更內容綜理表表格底。	
		第二種商業區 (註 5) (0.16 公頃)				理由： 1.為區分主計及細計之停車場用地，爰修改停車場用地名稱。 2.為清楚表達備註內容，爰調整住變商回饋(註 5)內容至表格底。	

變更編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫				
					應中市變商回施提回應回得商使區臺都畫為區實法」，成始為區業依市計更業饋辦出饋完饋作業用。		
		市場用地 (0.32 公頃)					
		道路用地 (0.10 公頃)					
變 4	八德街、新民街與建國路間第二種商業區	第二種商業區 (0.37 公頃)	停車場用地 (0.37 公頃)			建議修正後通過。 修正事項： 停車場用地名稱調整為(細)停車場用地 2。 理由： 為區分主計及細計之停車場用地，爰修改停車場用地名稱。	
變 5	建國路、新民街與成功路間第二種商業區	第二種商業區 (0.08 公頃)	廣場用地 (0.08 公頃)			建議修正後通過。 修正事項： 廣場用地調整為(細)廣場用地。 理由： 依 108 年 11 月 26 日第 5 次專案小組會議，調整細部計畫草案。	
變 6	八德街、新民街道用地	道路用地 (0.73 公頃)	(細)道路用地 (0.73 公頃)	依「變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(變更內容明細表編號第 35 案)」其他應加事表明之事項，原新		建議照案通過。	

變更編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫				
				民街與八德路 街之「道路 用地」變更 為「車站專 用區」部 分，應於細 部計畫規劃 為「道路用 地」，以維 持道路用地 之公共使用 性質。			
變 7	南京路德 與八間第 街一商種 業區、第 二商種 業區、市 場用地	第一種商業 區 (0.01 公頃) 第二種商業 區 (0.01 公頃) 市場用地 (0.02 公頃)	道路用地 (0.04 公頃)	依「變更臺 中市都市計 畫主要計畫 (第四次通 盤檢討)(變 更內容明細 表編號第 35案)」辦 理。		建議照案通過。	
變 8	南京路新 與新民第 街一商種 業區、綠 地	第一種特定 商業區 (0.57 公頃) 商業區 (0.45 公頃)	第二種特定商業區 (0.57 公頃) 第二種特定商業區 (0.45 公頃)	依「變更臺 中市都市計 畫主要計畫 (第四次通 盤檢討)(變 更內容明細 表編號第 36案)」及 變 5 案容積 調派辦理。		建議修正後通過。 修正事項： 增列變更案納入本細部計 畫。 理由： 依 108 年 11 月 26 日第 5 次專案小組會議，調整細 部計畫草案。	
變 9	土地使 用管制 區要點	變更內容詳表 5-3 所示		配合「臺中 大車站及 鐵道空 計畫」設 計需要， 訂別率、 建築容 積率、容 積獎勵 等規範。		建議修正後通過。 修正事項： 1.表 5-3 調整為表 5-4。 2.修正內容詳表 2(專案小 組建議意見修正條文)。 理由： 1.表號誤植。 2.依 107 年 10 月 18 日邀 集臺鐵局、交通局(含附 屬機關)之協商會議情 形，調整細部計畫草案。	
變 10	臺中車 站都市設 計規範	變更內容詳表 5-4 所示		配合「臺中 大車站計 畫」及「綠 空鐵道軸		建議後通過。 修正事項： 1.表 5-4 調整為表 5-5。 2.修正內容詳表 3(專案小 組建議意見修正條文)。	

變更編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫				
				計畫」南段 規劃設計之 需要，修增 訂臺中車站 地區都市設 計規範。		理由： 1.表號誤植。 2.依 107 年 10 月 18 日 邀 集臺鐵局、交通局(含附 屬機關)之協商會議情 形，調整細部計畫草案。	
變 11	事業及 財務其 他應加 之事項	詳第八章、第九章		1.依「變更 臺中市都 市計畫主 要計畫 (第四次 通盤檢 討)(變 更內容明 細表編 號第 35 案)」車 站專用區 應整體 規劃，以 都市更新 方式辦理 整體開發。 2.配合「臺 中大車站 計畫」容 積調派方 式取得之 公共設施 用地敘明 相關事業 及財務計 畫內容。 3.(細)車站 專用區 2、(細)車站 專用區 3 附帶條 件規定事 項		建議修正後通過。 修正事項： 1.原公開展覽內容如下： (1)開發方式：「依主要計 畫本變更範圍以都市規 更新方式辦理整體開 劃分期分區開發。原 屬「變更臺中市 計畫主要計畫(不包 括大坑風景區)(配 臺中都會區鐵路高 捷運化計畫-臺中車 站地區)(第一階段)」 武德街拓寬須徵收之 部分東區練武段 975、974 及 974-1 地 號，得納入都市更新 整體開發範圍。」 (2)開發主體：「由臺中 市政府依都市更新條 例第 9 條規定辦理。」 2.依市都委專案小組初步 建議意見，修正後內容 如下： (1)開發方式： 依「臺中市都市計 畫主要計畫(第四次通 盤檢討)(變更內容明 細表編號第 35 案)」變 更範圍(不含細部計畫 規劃為道路用地部 分)，應以都市更新方 式辦理整體開發。 「臺中市都市計 畫主要計畫(第四次通 盤檢討)(變更內容明 細表編號第 35 案)」劃 定之道路用地以及武 德街道路拓寬之(東區 練武段 975、974 及 974-1 地號土地)私有 土地及建物，由本府建 設局先行協調私有土 地及建物所有權人，並 出具協議價購同意書	

變更編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫				
						<p>(建物配合先行拆除、土地參與都更並同意先行提供開闢道路使用)，如經土地所有權人同意上開協議及簽屬同意書，土地部分再予以納入都市更新；如協調不成，則採一般徵收方式辦理道路用地取得，且土地不納入都市更新整體範圍。</p> <p>(細)停車場用地 1、(細)停車場用地 2、(細)廣場用地，接受容積調派基地完成容積調派後，送出容積調派基地土地依容積調派無償捐贈予臺中市。</p> <p>3.調整變 11 變更理由第 1 項及第 2 項之論述，修正內容如下：</p> <p>(1)依「變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(變更內容明細表編號第 35 案)」開發方式內容辦理。</p> <p>(2)配合「臺中大車站計畫」容積調派方式取得公共設施用地之相關事業及財務計畫內容。</p> <p>理由： 依 108 年 11 月 26 日第 5 次專案小組會議，人陳 1、人陳 3 處理初步建議意見修正。</p>	

註：1. 「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)」附錄一「計畫範圍內變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)第一、二、三次通盤檢討附帶條件及附註說明」註 5：原為第一次通盤檢討附帶條件，經第三次通盤檢討改為「附十三第 2 點」，略以：「變更為商業區應依臺中市都市計畫變更為商業區回饋實施辦法提出回饋」，應完成回饋始得作為商業區使用。

2. 表內面積以小數點第 2 位四捨五入而得，其面積僅供參考，實際面積應依地籍分割測量面積為準。



圖 8 變更內容示意圖(公開展覽版)

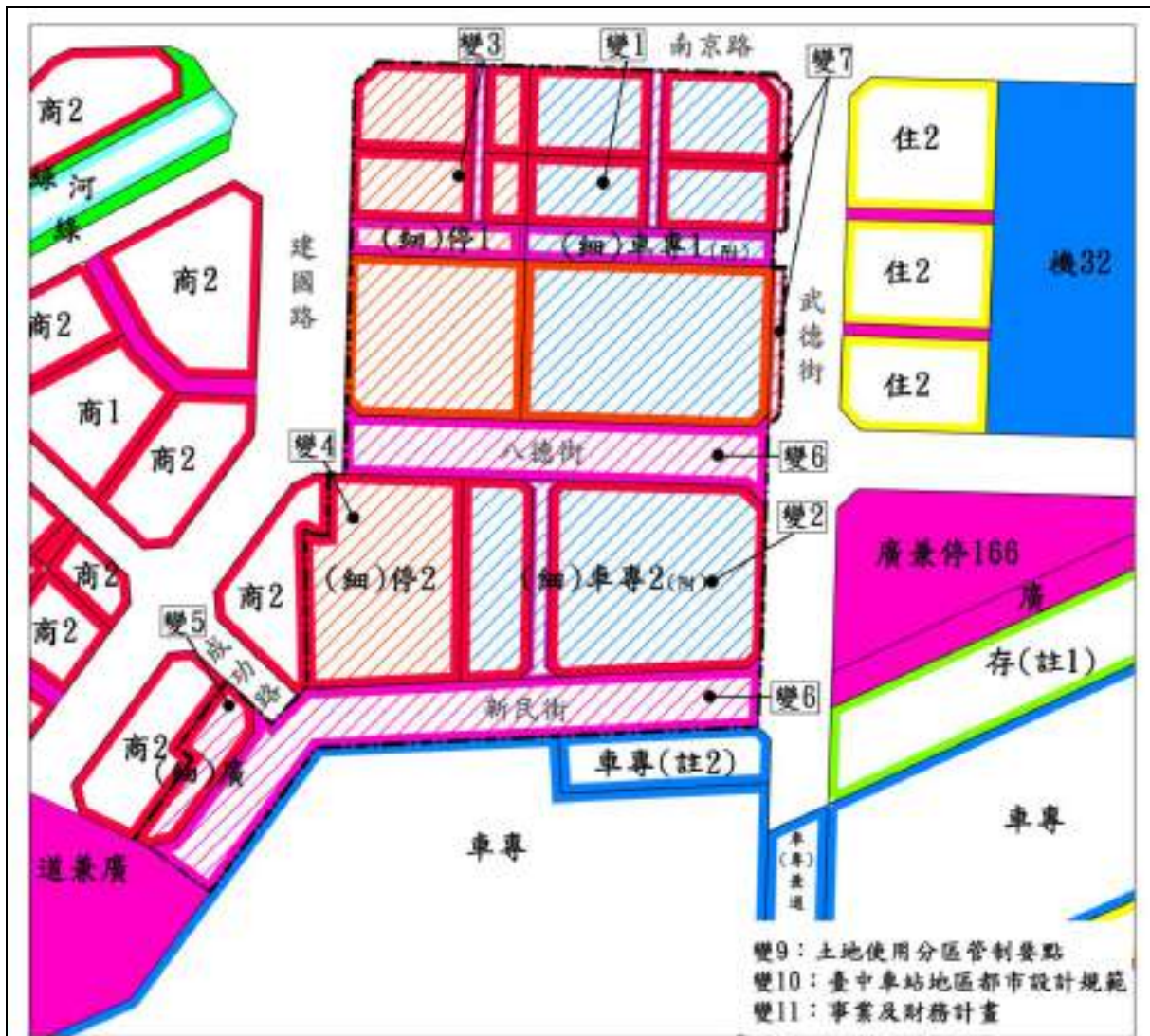


圖 例

- 商2 第二種商業區
- 商1 第一種商業區
- 商2 第二種商業區
- 車站專用區
- 車站專用區兼作道路使用
- 保存區
- 河川區
- 機關用地
- 廣場用地
- 廣場兼停車場用地
- 道路用地兼作廣場使用
- 綠地用地
- 主要計畫道路
- 細部計畫道路
- 變更範圍

變 更 圖 例

- 0001 變更第一種商業區為(細)車站專用區1
- 0002 變更第一種商業區為(細)停車場用地1
- 0003 變更第一種商業區為道路用地
- 0004 變更第二種商業區為(細)車站專用區1
- 0005 變更第二種商業區為(細)車站專用區2
- 0006 變更第二種商業區為(細)廣場用地
- 0007 變更第二種商業區為(細)停車場用地1
- 0008 變更第二種商業區為(細)停車場用地2
- 0009 變更第二種商業區為道路用地
- 0010 變更市場用地為(細)車站專用區3
- 0011 變更市場用地為(細)停車場用地1
- 0012 變更市場用地為道路用地
- 0013 變更道路用地為(細)車站專用區2
- 0014 變更道路用地為(細)車站專用區3
- 0015 變更道路用地為(細)停車場用地1
- 0016 變更道路用地為(細)道路用地

圖 8 「臺中大車站計畫」變更內容示意圖(專案小組初步建議意見修正版)

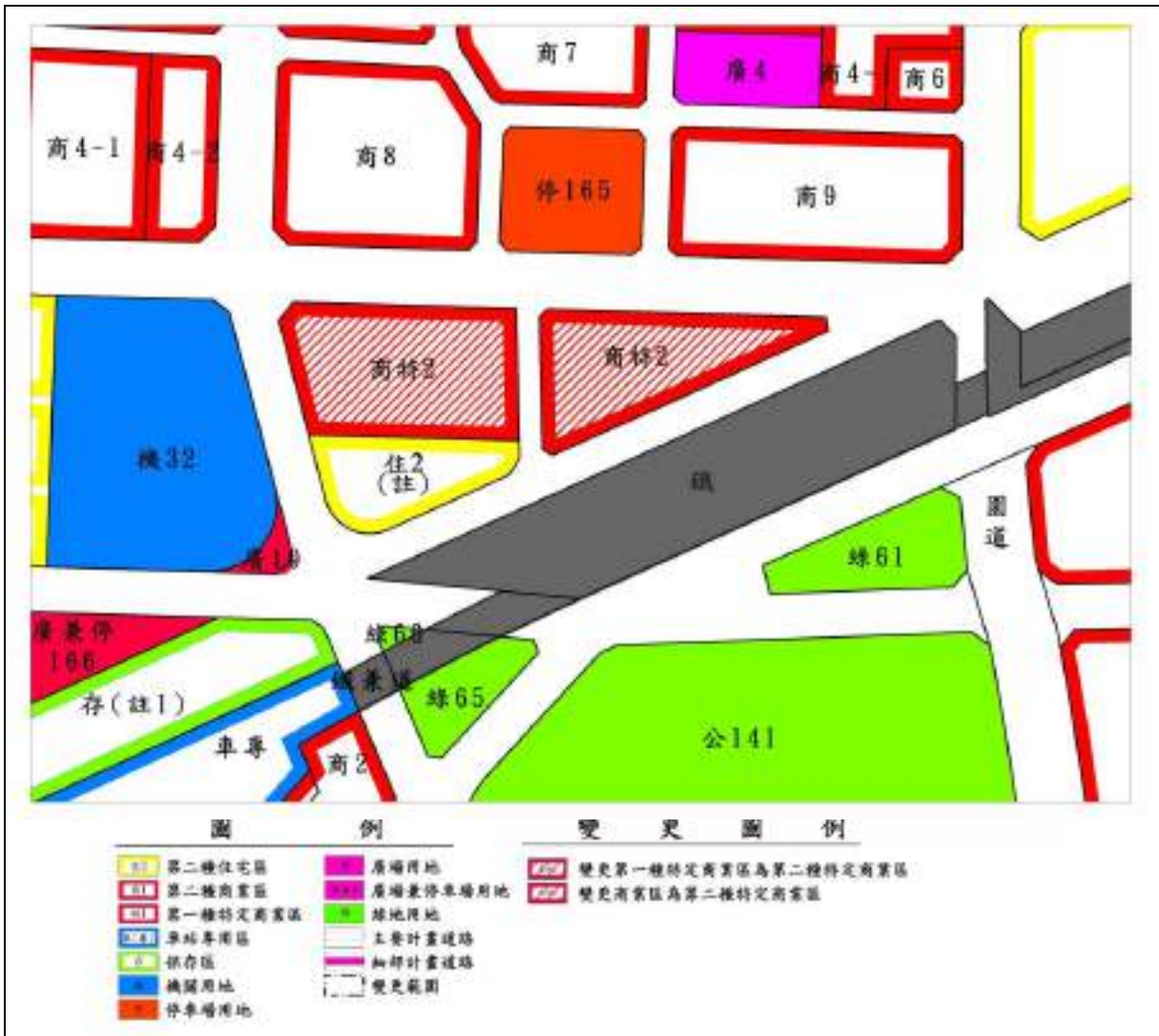


圖 9 配合「臺鐵局容積調派」變更內容示意圖(專案小組初步建議意見修正版)

原條文	公開展覽條文	變更理由	專案小組建議意見修正條文	市都會 委議 決								
<p>1.月臺、月臺雨遮、月臺逃生梯、軌道區樓地板(車站段)及高架橋(軌道段)。</p> <p>2.地下室通風口突出物(突出地面)。</p> <p>3.地下室出入口、緊急逃生口突出物。</p> <p>4.地面人行通廊或上、下車停靠所需之雨遮、遮陽棚；連接鄰地之人行陸橋、地下道、人工平臺(含其垂直動線設施)、隔音遮蔽設施、雨遮、遮陽棚。</p> <p>5.需保留古蹟或歷史建築之舊站房、月臺、倉庫建物。</p> <p>6.有關鐵路系統機電設施空間及車站使用之機電設施空間。</p> <p>7.需保留古蹟。</p>	<p>註:1.以下設施不納入車站專用區之建蔽率計算。</p> <p>(1)月臺、月臺雨遮、月臺逃生梯、軌道區樓地板(車站段)及高架橋(軌道段)。</p> <p>(2)地下室通風口突出物(突出地面)。</p> <p>(3)地下室出入口、緊急逃生口突出物。</p> <p>(4)地面人行通廊或上、下車停靠所需之雨遮、遮陽棚；連接鄰地之人行陸橋、地下道、人工平臺(含其垂直動線設施)、隔音遮蔽設施、雨遮、遮陽棚。</p> <p>(5)需保留古蹟或歷史建築之舊站房、月臺、倉庫建物。</p> <p>(6)有關鐵路系統機電設施空間及車站使用之機電設施空間。</p> <p>(7)需保留古蹟。</p> <p>2.(細)車站專用區一樓廊道、二樓廊道及天橋得不計入建築面積及容積樓地板面積。但二樓廊道上方配置建築物部分應依規計入建築面積。</p>	<p>容積調派，增訂<u>第二種特定商業區之建蔽率及容積率</u>等規定。</p>	<table border="1" data-bbox="1053 313 1380 649"> <tr> <td>(細)車站專用區 2</td> <td>70%</td> <td>530%</td> <td>795%</td> </tr> <tr> <td>車站專用區兼作道路使用</td> <td>0%</td> <td>0%</td> <td>0%</td> </tr> </table> <p>註:1.以下設施不納入車站專用區之建蔽率計算。</p> <p>(1)月臺、月臺雨遮、月臺逃生梯、軌道區樓地板(車站段)及高架橋(軌道段)。</p> <p>(2)地下室通風口突出物(突出地面)。</p> <p>(3)地下室出入口、緊急逃生口突出物。</p> <p>(4)地面人行通廊或上、下車停靠所需之雨遮、遮陽棚；連接鄰地之人行陸橋、地下道、人工平臺(含其垂直動線設施)、隔音遮蔽設施、雨遮、遮陽棚。</p> <p>(5)需保留古蹟或歷史建築之舊站房、月臺、倉庫建物。</p> <p>(6)有關鐵路系統機電設施空間及車站使用之機電設施空間。</p> <p>(7)需保留古蹟。</p> <p>2.(細)車站專用區 1 及(細)車站專用區 2 的一樓廊道、二樓廊道及天橋得不計入建築面積及容積樓地板面積。但二樓廊道上方配置建築物部分應依規計入建築面積。</p>	(細)車站專用區 2	70%	530%	795%	車站專用區兼作道路使用	0%	0%	0%	
(細)車站專用區 2	70%	530%	795%									
車站專用區兼作道路使用	0%	0%	0%									
<p>五、有關計畫區內之土地使用限制如下：</p> <p>(一)第一、二種商業區及第一種特定商業區依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區之相關規定管制。</p> <p>(二)第二種住宅區：除</p>	<p>五、有關計畫區內之土地使用限制如下：</p> <p>(一)第一、二種商業區及第一種特定商業區依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區之相關規定管制。</p> <p>(二)第二種住宅區：除</p>	<p>1.為達成大眾運輸導向發展(TOD)模式，導入多元機能，並適合公共設施，增訂(細)車站專用區之</p>	<p>五、有關計畫區內之土地使用限制如下：</p> <p>(一)第一、二種商業區、第一種特定商業區、第二種特定商業區依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區之相關規定管制。</p>									

原條文	公開展覽條文	變更理由	專案小組建議意見修正條文	市都會會議 市委決																														
<p>限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外,其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。</p> <p>(三)車站專用區主要提供臺中車站設置之相關設施使用外,並允許設置文化教育設施、商業空間、辦公空間、住宿設施使用,其允許使用組別詳下表所示。</p>	<p>限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外,其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。</p> <p>(三)車站專用區主要提供臺中車站設置之相關設施使用外,並允許設置文化教育設施、商業空間、辦公空間、住宿設施使用,其允許使用組別詳下表所示。</p>	<p>允許使用組別。</p> <p>2. 配合「變更都市計畫(第四通盤檢討)變更內容細表第35項其他應事表」規定,以市府社會需要,增訂車站專用區「社會福利」。</p> <p>3. 為實現人工與鄰近建築層樓之接構,增訂街不分併規</p>	<p>(二)第二種住宅區:除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外,其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。</p> <p>(三)車站專用區主要提供臺中車站設置之相關設施使用外,並允許設置文化教育設施、商業空間、辦公空間、住宿設施使用,其允許使用組別詳下表所示。</p>																															
<table border="1"> <tr> <td data-bbox="127 824 191 940">使用分區</td> <td data-bbox="191 824 486 940">允許使用組別</td> </tr> <tr> <td data-bbox="127 940 191 1388">車站專用區</td> <td data-bbox="191 940 486 1388"> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="127 940 191 1120">社教設施</td> <td data-bbox="191 940 486 1120">圖書館。社會教育館。藝術館、美術館。紀念性建築物。博物館、歷史文物館、陳列館。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="127 1120 191 1321">飲食業/餐飲業</td> <td data-bbox="191 1120 486 1321">水果店。點心店。飲食店。自助餐店。泡麵店。餐廳。咖啡館。茶藝館。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="127 1321 191 2031">一般零售業</td> <td data-bbox="191 1321 486 2031">中西藥品。書籍、紙張、文具及體育用品。化妝品。美容用品。清潔器材。日用百貨。古玩。地毯。鮮花。禮品。鐘錶。眼鏡。照相器材。縫紉用品。珠寶飾具。獵具。呢絨、綢緞及其他布料。醫療用品及一般環境衛生用藥。茶葉及茶具。集郵、錢幣。種子、園藝及其用品。觀賞魚類。假髮。獎券。瓷搪器。印刷品。</td> </tr> </table> </td> </tr> </table>	使用分區	允許使用組別	車站專用區	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="127 940 191 1120">社教設施</td> <td data-bbox="191 940 486 1120">圖書館。社會教育館。藝術館、美術館。紀念性建築物。博物館、歷史文物館、陳列館。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="127 1120 191 1321">飲食業/餐飲業</td> <td data-bbox="191 1120 486 1321">水果店。點心店。飲食店。自助餐店。泡麵店。餐廳。咖啡館。茶藝館。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="127 1321 191 2031">一般零售業</td> <td data-bbox="191 1321 486 2031">中西藥品。書籍、紙張、文具及體育用品。化妝品。美容用品。清潔器材。日用百貨。古玩。地毯。鮮花。禮品。鐘錶。眼鏡。照相器材。縫紉用品。珠寶飾具。獵具。呢絨、綢緞及其他布料。醫療用品及一般環境衛生用藥。茶葉及茶具。集郵、錢幣。種子、園藝及其用品。觀賞魚類。假髮。獎券。瓷搪器。印刷品。</td> </tr> </table>	社教設施	圖書館。社會教育館。藝術館、美術館。紀念性建築物。博物館、歷史文物館、陳列館。	飲食業/餐飲業	水果店。點心店。飲食店。自助餐店。泡麵店。餐廳。咖啡館。茶藝館。	一般零售業	中西藥品。書籍、紙張、文具及體育用品。化妝品。美容用品。清潔器材。日用百貨。古玩。地毯。鮮花。禮品。鐘錶。眼鏡。照相器材。縫紉用品。珠寶飾具。獵具。呢絨、綢緞及其他布料。醫療用品及一般環境衛生用藥。茶葉及茶具。集郵、錢幣。種子、園藝及其用品。觀賞魚類。假髮。獎券。瓷搪器。印刷品。	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="486 824 550 940">使用分區</td> <td data-bbox="550 824 845 940">允許使用組別</td> </tr> <tr> <td data-bbox="486 940 550 1388">車站專用區</td> <td data-bbox="550 940 845 1388"> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="486 940 550 1120">社教設施</td> <td data-bbox="550 940 845 1120">圖書館。社會教育館。藝術館、美術館。紀念性建築物。博物館、歷史文物館、陳列館。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="486 1120 550 1321">飲食業/餐飲業</td> <td data-bbox="550 1120 845 1321">水果店。點心店。飲食店。自助餐店。泡麵店。餐廳。咖啡館。茶藝館。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="486 1321 550 2031">一般零售業</td> <td data-bbox="550 1321 845 2031">中西藥品。書籍、紙張、文具及體育用品。化妝品。美容用品。清潔器材。日用百貨。古玩。地毯。鮮花。禮品。鐘錶。眼鏡。照相器材。縫紉用品。珠寶飾具。獵具。呢絨、綢緞及其他布料。醫療用品及一般環境衛生用藥。茶葉及茶具。集郵、錢幣。種子、園藝及其用品。觀賞魚類。假髮。獎券。瓷搪器。印刷品。</td> </tr> </table> </td> </tr> </table>	使用分區	允許使用組別	車站專用區	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="486 940 550 1120">社教設施</td> <td data-bbox="550 940 845 1120">圖書館。社會教育館。藝術館、美術館。紀念性建築物。博物館、歷史文物館、陳列館。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="486 1120 550 1321">飲食業/餐飲業</td> <td data-bbox="550 1120 845 1321">水果店。點心店。飲食店。自助餐店。泡麵店。餐廳。咖啡館。茶藝館。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="486 1321 550 2031">一般零售業</td> <td data-bbox="550 1321 845 2031">中西藥品。書籍、紙張、文具及體育用品。化妝品。美容用品。清潔器材。日用百貨。古玩。地毯。鮮花。禮品。鐘錶。眼鏡。照相器材。縫紉用品。珠寶飾具。獵具。呢絨、綢緞及其他布料。醫療用品及一般環境衛生用藥。茶葉及茶具。集郵、錢幣。種子、園藝及其用品。觀賞魚類。假髮。獎券。瓷搪器。印刷品。</td> </tr> </table>	社教設施	圖書館。社會教育館。藝術館、美術館。紀念性建築物。博物館、歷史文物館、陳列館。	飲食業/餐飲業	水果店。點心店。飲食店。自助餐店。泡麵店。餐廳。咖啡館。茶藝館。	一般零售業	中西藥品。書籍、紙張、文具及體育用品。化妝品。美容用品。清潔器材。日用百貨。古玩。地毯。鮮花。禮品。鐘錶。眼鏡。照相器材。縫紉用品。珠寶飾具。獵具。呢絨、綢緞及其他布料。醫療用品及一般環境衛生用藥。茶葉及茶具。集郵、錢幣。種子、園藝及其用品。觀賞魚類。假髮。獎券。瓷搪器。印刷品。	<p>專案小組初增步建議內容如下:</p> <p>1. 為利人工平之延伸,連結至綠川,增訂允許綠地得設置天橋及柱之規定。</p> <p>2. 圖號調整。</p> <p>3. 配合變更都市計畫(第四通盤檢討)變更內容細表第35項其他應事表,增訂車站專用區「社會福利」。</p> <p>3. 為實現人工與鄰近建築層樓之接構,增訂街不分併規</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1037 824 1101 940">使用分區</td> <td data-bbox="1101 824 1396 940">允許使用組別</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1037 940 1101 1388">車站專用區</td> <td data-bbox="1101 940 1396 1388"> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="1037 940 1101 1142">社教設施</td> <td data-bbox="1101 940 1396 1142">圖書館。社會教育館。藝術館、美術館。紀念性建築物。博物館、歷史文物館、陳列館。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1037 1142 1101 1344">飲食業/餐飲業</td> <td data-bbox="1101 1142 1396 1344">水果店。點心店。飲食店。自助餐店。泡麵店。餐廳。咖啡館。茶藝館。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1037 1344 1101 2031">一般零售業</td> <td data-bbox="1101 1344 1396 2031">中西藥品。書籍、紙張、文具及體育用品。化妝品。美容用品。清潔器材。日用百貨。古玩。地毯。鮮花。禮品。鐘錶。眼鏡。照相器材。縫紉用品。珠寶飾具。獵具。呢絨、綢緞及其他布料。醫療用品及一般環境衛生用藥。茶葉及茶具。集郵、錢幣。種子、園藝及其用品。觀賞魚類。假髮。獎券。瓷搪器。印刷品。</td> </tr> </table> </td> </tr> </table>	使用分區	允許使用組別	車站專用區	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1037 940 1101 1142">社教設施</td> <td data-bbox="1101 940 1396 1142">圖書館。社會教育館。藝術館、美術館。紀念性建築物。博物館、歷史文物館、陳列館。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1037 1142 1101 1344">飲食業/餐飲業</td> <td data-bbox="1101 1142 1396 1344">水果店。點心店。飲食店。自助餐店。泡麵店。餐廳。咖啡館。茶藝館。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1037 1344 1101 2031">一般零售業</td> <td data-bbox="1101 1344 1396 2031">中西藥品。書籍、紙張、文具及體育用品。化妝品。美容用品。清潔器材。日用百貨。古玩。地毯。鮮花。禮品。鐘錶。眼鏡。照相器材。縫紉用品。珠寶飾具。獵具。呢絨、綢緞及其他布料。醫療用品及一般環境衛生用藥。茶葉及茶具。集郵、錢幣。種子、園藝及其用品。觀賞魚類。假髮。獎券。瓷搪器。印刷品。</td> </tr> </table>	社教設施	圖書館。社會教育館。藝術館、美術館。紀念性建築物。博物館、歷史文物館、陳列館。	飲食業/餐飲業	水果店。點心店。飲食店。自助餐店。泡麵店。餐廳。咖啡館。茶藝館。	一般零售業	中西藥品。書籍、紙張、文具及體育用品。化妝品。美容用品。清潔器材。日用百貨。古玩。地毯。鮮花。禮品。鐘錶。眼鏡。照相器材。縫紉用品。珠寶飾具。獵具。呢絨、綢緞及其他布料。醫療用品及一般環境衛生用藥。茶葉及茶具。集郵、錢幣。種子、園藝及其用品。觀賞魚類。假髮。獎券。瓷搪器。印刷品。	
使用分區	允許使用組別																																	
車站專用區	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="127 940 191 1120">社教設施</td> <td data-bbox="191 940 486 1120">圖書館。社會教育館。藝術館、美術館。紀念性建築物。博物館、歷史文物館、陳列館。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="127 1120 191 1321">飲食業/餐飲業</td> <td data-bbox="191 1120 486 1321">水果店。點心店。飲食店。自助餐店。泡麵店。餐廳。咖啡館。茶藝館。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="127 1321 191 2031">一般零售業</td> <td data-bbox="191 1321 486 2031">中西藥品。書籍、紙張、文具及體育用品。化妝品。美容用品。清潔器材。日用百貨。古玩。地毯。鮮花。禮品。鐘錶。眼鏡。照相器材。縫紉用品。珠寶飾具。獵具。呢絨、綢緞及其他布料。醫療用品及一般環境衛生用藥。茶葉及茶具。集郵、錢幣。種子、園藝及其用品。觀賞魚類。假髮。獎券。瓷搪器。印刷品。</td> </tr> </table>	社教設施	圖書館。社會教育館。藝術館、美術館。紀念性建築物。博物館、歷史文物館、陳列館。	飲食業/餐飲業	水果店。點心店。飲食店。自助餐店。泡麵店。餐廳。咖啡館。茶藝館。	一般零售業	中西藥品。書籍、紙張、文具及體育用品。化妝品。美容用品。清潔器材。日用百貨。古玩。地毯。鮮花。禮品。鐘錶。眼鏡。照相器材。縫紉用品。珠寶飾具。獵具。呢絨、綢緞及其他布料。醫療用品及一般環境衛生用藥。茶葉及茶具。集郵、錢幣。種子、園藝及其用品。觀賞魚類。假髮。獎券。瓷搪器。印刷品。																											
社教設施	圖書館。社會教育館。藝術館、美術館。紀念性建築物。博物館、歷史文物館、陳列館。																																	
飲食業/餐飲業	水果店。點心店。飲食店。自助餐店。泡麵店。餐廳。咖啡館。茶藝館。																																	
一般零售業	中西藥品。書籍、紙張、文具及體育用品。化妝品。美容用品。清潔器材。日用百貨。古玩。地毯。鮮花。禮品。鐘錶。眼鏡。照相器材。縫紉用品。珠寶飾具。獵具。呢絨、綢緞及其他布料。醫療用品及一般環境衛生用藥。茶葉及茶具。集郵、錢幣。種子、園藝及其用品。觀賞魚類。假髮。獎券。瓷搪器。印刷品。																																	
使用分區	允許使用組別																																	
車站專用區	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="486 940 550 1120">社教設施</td> <td data-bbox="550 940 845 1120">圖書館。社會教育館。藝術館、美術館。紀念性建築物。博物館、歷史文物館、陳列館。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="486 1120 550 1321">飲食業/餐飲業</td> <td data-bbox="550 1120 845 1321">水果店。點心店。飲食店。自助餐店。泡麵店。餐廳。咖啡館。茶藝館。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="486 1321 550 2031">一般零售業</td> <td data-bbox="550 1321 845 2031">中西藥品。書籍、紙張、文具及體育用品。化妝品。美容用品。清潔器材。日用百貨。古玩。地毯。鮮花。禮品。鐘錶。眼鏡。照相器材。縫紉用品。珠寶飾具。獵具。呢絨、綢緞及其他布料。醫療用品及一般環境衛生用藥。茶葉及茶具。集郵、錢幣。種子、園藝及其用品。觀賞魚類。假髮。獎券。瓷搪器。印刷品。</td> </tr> </table>	社教設施	圖書館。社會教育館。藝術館、美術館。紀念性建築物。博物館、歷史文物館、陳列館。	飲食業/餐飲業	水果店。點心店。飲食店。自助餐店。泡麵店。餐廳。咖啡館。茶藝館。	一般零售業	中西藥品。書籍、紙張、文具及體育用品。化妝品。美容用品。清潔器材。日用百貨。古玩。地毯。鮮花。禮品。鐘錶。眼鏡。照相器材。縫紉用品。珠寶飾具。獵具。呢絨、綢緞及其他布料。醫療用品及一般環境衛生用藥。茶葉及茶具。集郵、錢幣。種子、園藝及其用品。觀賞魚類。假髮。獎券。瓷搪器。印刷品。																											
社教設施	圖書館。社會教育館。藝術館、美術館。紀念性建築物。博物館、歷史文物館、陳列館。																																	
飲食業/餐飲業	水果店。點心店。飲食店。自助餐店。泡麵店。餐廳。咖啡館。茶藝館。																																	
一般零售業	中西藥品。書籍、紙張、文具及體育用品。化妝品。美容用品。清潔器材。日用百貨。古玩。地毯。鮮花。禮品。鐘錶。眼鏡。照相器材。縫紉用品。珠寶飾具。獵具。呢絨、綢緞及其他布料。醫療用品及一般環境衛生用藥。茶葉及茶具。集郵、錢幣。種子、園藝及其用品。觀賞魚類。假髮。獎券。瓷搪器。印刷品。																																	
使用分區	允許使用組別																																	
車站專用區	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1037 940 1101 1142">社教設施</td> <td data-bbox="1101 940 1396 1142">圖書館。社會教育館。藝術館、美術館。紀念性建築物。博物館、歷史文物館、陳列館。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1037 1142 1101 1344">飲食業/餐飲業</td> <td data-bbox="1101 1142 1396 1344">水果店。點心店。飲食店。自助餐店。泡麵店。餐廳。咖啡館。茶藝館。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1037 1344 1101 2031">一般零售業</td> <td data-bbox="1101 1344 1396 2031">中西藥品。書籍、紙張、文具及體育用品。化妝品。美容用品。清潔器材。日用百貨。古玩。地毯。鮮花。禮品。鐘錶。眼鏡。照相器材。縫紉用品。珠寶飾具。獵具。呢絨、綢緞及其他布料。醫療用品及一般環境衛生用藥。茶葉及茶具。集郵、錢幣。種子、園藝及其用品。觀賞魚類。假髮。獎券。瓷搪器。印刷品。</td> </tr> </table>	社教設施	圖書館。社會教育館。藝術館、美術館。紀念性建築物。博物館、歷史文物館、陳列館。	飲食業/餐飲業	水果店。點心店。飲食店。自助餐店。泡麵店。餐廳。咖啡館。茶藝館。	一般零售業	中西藥品。書籍、紙張、文具及體育用品。化妝品。美容用品。清潔器材。日用百貨。古玩。地毯。鮮花。禮品。鐘錶。眼鏡。照相器材。縫紉用品。珠寶飾具。獵具。呢絨、綢緞及其他布料。醫療用品及一般環境衛生用藥。茶葉及茶具。集郵、錢幣。種子、園藝及其用品。觀賞魚類。假髮。獎券。瓷搪器。印刷品。																											
社教設施	圖書館。社會教育館。藝術館、美術館。紀念性建築物。博物館、歷史文物館、陳列館。																																	
飲食業/餐飲業	水果店。點心店。飲食店。自助餐店。泡麵店。餐廳。咖啡館。茶藝館。																																	
一般零售業	中西藥品。書籍、紙張、文具及體育用品。化妝品。美容用品。清潔器材。日用百貨。古玩。地毯。鮮花。禮品。鐘錶。眼鏡。照相器材。縫紉用品。珠寶飾具。獵具。呢絨、綢緞及其他布料。醫療用品及一般環境衛生用藥。茶葉及茶具。集郵、錢幣。種子、園藝及其用品。觀賞魚類。假髮。獎券。瓷搪器。印刷品。																																	

原條文		公開展覽條文		變更理由	專案小組建議意見修正條文	市都會 委議決	
	<p>賃業車輛調度停放場。</p> <p>不動產之買賣、租賃、經濟業、建築公司及營造業。但不包含營造機具及建材儲放廠。開發、投資公司。貿易業。經銷代理業。報社、通訊社、雜誌社、圖書出版業。但不包括印刷、錄音作業場所。廣告及傳播錄製場所。徵信業及服務業。翻譯業。公證業。計程車、小客車租賃業。補習班。專營複委託期貨經紀業。證券經紀業(不含營業廳)。電腦傳呼業。外國保險業。聯絡處。剪接錄音工作室。文化藝術工作室。其他僅做辦公之場所。</p>		<p>賃業車輛調度停放場。</p> <p>不動產之買賣、租賃、經濟業、建築公司及營造業。但不包含營造機具及建材儲放廠。開發、投資公司。貿易業。經銷代理業。報社、通訊社、雜誌社、圖書出版業。但不包括印刷、錄音作業場所。廣告及傳播錄製場所。徵信業及服務業。翻譯業。公證業。計程車、小客車租賃業。補習班。專營複委託期貨經紀業。證券經紀業(不含營業廳)。電腦傳呼業。外國保險業。聯絡處。剪接錄音工作室。文化藝術工作室。其他僅做辦公之場所。</p>		<p>運業、小客車租賃業、車輛調度停放場。</p> <p>不動產之買賣、租賃、經濟業、建築公司及營造業。但不包含營造機具及建材儲放廠。開發、投資公司。貿易業。經銷代理業。報社、通訊社、雜誌社、圖書出版業。但不包括印刷、錄音作業場所。廣告及傳播錄製場所。徵信業及服務業。翻譯業。公證業。計程車、小客車租賃業。補習班。專營複委託期貨經紀業。證券經紀業(不含營業廳)。電腦傳呼業。外國保險業。聯絡處。剪接錄音工作室。文化藝術工作室。其他僅做辦公之場所。</p>		
一般事務所		一般事務所			一般事務所		
自由職業事務所	<p>律師。建築師。會計師。技師。土地登記專業代理人。不動產估價師。</p>	自由職業事務所	<p>律師。建築師。會計師。技師。土地登記專業代理人。不動產估價師。</p>		自由職業事務所	<p>律師。建築師。會計師。技師。土地登記專業代理人。不動產估價師。</p>	
多戶住宅	<p>集合住宅(以總樓地板三分之一為限)</p>	多戶住宅	<p>集合住宅(以總樓地板三分之一為限)</p>		多戶住宅	<p>集合住宅(以總樓地板三分之一為限)</p>	
旅館業	<p>旅館。觀光旅館。國際觀光旅館。</p>	旅館業	<p>旅館。觀光旅館。國際觀光旅館。</p>		旅館業	<p>旅館。觀光旅館。國際觀光旅館。</p>	
		<p>(四)(細)車站專用區除公共事業設施外,其它比照車站專用區使用組別。另允許社會福利設施以及其他經本府同意因促進地方發展必要</p>			<p>(四)(細)車站專用區除公共事業設施外,其它比照車站專用區使用組別。另允許社會住宅及社會福利設施以及其他經本</p>		

原條文	公開展覽條文	變更理由	專案小組建議意見修正條文	市都會 委議決								
	<p>之使用。</p> <p>公共事業設施允許使用項目詳下表所示。</p> <p>(五) 街廓 71、72、73、74 等相鄰之不同</p> <table border="1" data-bbox="501 544 799 1397"> <thead> <tr> <th data-bbox="501 544 592 607">使用分區</th> <th data-bbox="592 544 799 607">允許使用組別</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="501 607 592 1397">(細)車站專用區</td> <td data-bbox="592 607 799 1397"> <p>公共汽車或其他公眾運輸場站設施。捷運場站設施。市轉運站設施。無線電或電視設施。廣播、電視系統、廣播、送電、廣播、公視公司。鐵路客貨站及鐵路用地。電信機房。線路維修中心。其他公用事業設施。</p> <p>公共事業設施</p> </td> </tr> </tbody> </table> <p>使用分區得合併為一宗基地申請建築許可。上述相鄰基地或街廓基地建築物得以過廊連接，地下室停車場得以連通。 (詳圖 7-2)</p>	使用分區	允許使用組別	(細)車站專用區	<p>公共汽車或其他公眾運輸場站設施。捷運場站設施。市轉運站設施。無線電或電視設施。廣播、電視系統、廣播、送電、廣播、公視公司。鐵路客貨站及鐵路用地。電信機房。線路維修中心。其他公用事業設施。</p> <p>公共事業設施</p>		<p>府同意因促進地方發展必要之使用。</p> <p>公共事業設施允許使用項目詳下表所示。</p> <table border="1" data-bbox="1053 533 1353 1294"> <thead> <tr> <th data-bbox="1053 533 1144 595">使用分區</th> <th data-bbox="1144 533 1353 595">允許使用組別</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1053 595 1144 1294">(細)車站專用區 1 (細)車站專用區 2</td> <td data-bbox="1144 595 1353 1294"> <p>公共汽車或其他公眾運輸場站設施。捷運場站設施。市轉運站設施。無線電或電視設施。廣播、電視系統、廣播、送電、廣播、公視公司。電信機房。線路維修中心。其他公用事業設施。</p> <p>公共事業設施</p> </td> </tr> </tbody> </table> <p>(五) 街廓 71、72、73、74 等相鄰之不同使用分區得合併為一宗基地申請建築許可。上述相鄰基地或街廓基地建築物得以延續空間使用功能，地下室停車場得以連通，但仍得依該用地分區檢討。</p> <p>(六) 街廓 71 人工平臺得設置天橋 3 連結至綠川，如圖 7-2 所示。上述天橋 3 得於綠地用地上落柱。</p>	使用分區	允許使用組別	(細)車站專用區 1 (細)車站專用區 2	<p>公共汽車或其他公眾運輸場站設施。捷運場站設施。市轉運站設施。無線電或電視設施。廣播、電視系統、廣播、送電、廣播、公視公司。電信機房。線路維修中心。其他公用事業設施。</p> <p>公共事業設施</p>	
使用分區	允許使用組別											
(細)車站專用區	<p>公共汽車或其他公眾運輸場站設施。捷運場站設施。市轉運站設施。無線電或電視設施。廣播、電視系統、廣播、送電、廣播、公視公司。鐵路客貨站及鐵路用地。電信機房。線路維修中心。其他公用事業設施。</p> <p>公共事業設施</p>											
使用分區	允許使用組別											
(細)車站專用區 1 (細)車站專用區 2	<p>公共汽車或其他公眾運輸場站設施。捷運場站設施。市轉運站設施。無線電或電視設施。廣播、電視系統、廣播、送電、廣播、公視公司。電信機房。線路維修中心。其他公用事業設施。</p> <p>公共事業設施</p>											
<p>六、騎樓及建築退縮規定： 為創造車站周邊地區舒適之人行開放空間網路，本計畫區內</p>	<p>六、騎樓及建築退縮規定： 為創造車站周邊地區舒適之人行開放空間網路，本計</p>	<p>1. 配合「臺中大車站計畫」及「綠軸空鐵道軸</p>	<p>六、騎樓及建築退縮規定： 為創造車站周邊地區舒適之人行開放空間網路，本計畫區</p>									

原條文	公開展覽條文	變更理由	專案小組建議意見修正條文	市都會 委議 決
<p>各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下：</p> <p>(一) 本計畫區內各建築基地應退縮留設帶狀開放空間與廣場式開放空間供公眾使用，留設之開放空間，應加以綠化處理，並可計入法定空地。各建築基地指定應留設開放空間如圖 5-1 所示。</p> <p>(二) 除前項外之土地使用分區，凡面臨 7 公尺（含 7 公尺）以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線（溝濱後）退縮 0.5 公尺建築。</p> <p>(三) 其他公共設施用地，凡面臨 7 公尺（含 7 公尺）以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮 4 公尺為無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線（溝濱後）退縮 0.5 公尺建築。</p> <p>(四) 因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀，需經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元經臺中市政府都市更新及爭審議會審議通過者，依其議辦理。</p>	<p>畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下：</p> <p>(一) 本計畫區內各建築基地應退縮留設帶狀開放空間與廣場式開放空間供公眾使用，留設之開放空間，應加以綠化處理，並可計入法定空地。各建築基地指定應留設開放空間如圖 7-3 所示。</p> <p>(二) 除前項外之土地使用分區，凡面臨 7 公尺（含 7 公尺）以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線（溝濱後）退縮 0.5 公尺建築。</p> <p>(三) 其他公共設施用地，凡面臨 7 公尺（含 7 公尺）以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮 4 公尺為無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線（溝濱後）退縮 0.5 公尺建築。</p> <p>(四) 因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀，需經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元經臺中市政府都市更新及爭審議會審議通過者，依其議辦理。</p>	<p>線計畫」整體規劃，增訂退縮留設帶狀開放空間之規定。</p> <p>專案小組初步建議新增內容如下： 圖號調整。</p>	<p>內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下：</p> <p>(一) 本計畫區內各建築基地應退縮留設帶狀開放空間與廣場式開放空間供公眾使用，留設之開放空間，應加以綠化處理，並可計入法定空地。各建築基地指定應留設開放空間如圖 7-3 所示。</p> <p>(二) 除前項外之土地使用分區，凡面臨 7 公尺（含 7 公尺）以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線（溝濱後）退縮 0.5 公尺建築。</p> <p>(三) 其他公共設施用地，凡面臨 7 公尺（含 7 公尺）以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮 4 公尺為無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線（溝濱後）退縮 0.5 公尺建築。</p> <p>(四) 因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀，需經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元經臺中市政府都市更新及爭審議會審議通過者，依其議辦理。</p>	

原條文	公開展覽條文	變更理由	專案小組建議意見修正條文	市都會 委決議
<p>八、車站專用區內應配置交通轉運站，以提供運交市區客運、公路客運上下客、小客車、計程車、機車到站下客之集中區域，並預留空未來公車捷運停靠空間，其配置區位應鄰接20M-56及20M-74號道路，如圖5-2所示。車站專用區配合新站開發應配置之換乘臨停設施數量不得小於表5-1之規定，並以集中配置於交通轉運站內為原則，如因空間限制或出入動線考量需配置於交通轉運站範圍外，則須經臺中市政府都市設計審議會審議同意；其中機汽車離站上客區應設置於地下停車場內，計程車上客區與排班區可配合新站位置配置於車站專用區兼作道路使用或臨10M-406號道路側。</p> <p>圖5-2 車站專用區配置交通轉運站區位示意圖</p> <p>表5-1 交通轉運站配置臨停設施空間規定表</p>	維持原條文	<p>專案小組初步建議新增內容如下：</p> <p>1.圖號調整。</p> <p>2.表號調整。</p>	<p>八、車站專用區內應配置交通轉運站，以提供運交市區客運、公路客運上下客、小客車、計程車、機車到站下客之集中區域，並預留空未來公車捷運停靠空間，其配置區位應鄰接20M-56及20M-74號道路，如圖7-4所示。車站專用區配合新站開發應配置之換乘臨停設施數量不得小於表7-2之規定，並以集中配置於交通轉運站內為原則，如因空間限制或出入動線考量需配置於交通轉運站範圍外，則須經臺中市政府都市設計審議會審議同意；其中機汽車離站上客區應設置於地下停車場內，計程車上客區與排班區可配合新站位置配置於車站專用區兼作道路使用或臨10M-406號道路側。</p> <p>圖7-4 車站專用區配置交通轉運站區位示意圖</p> <p>表7-2 交通轉運站配置臨停設施空間規定表</p>	
<p>九、車站專用區之新、舊站地區與交通轉運站應將停車場配置於地下層，其設置數量不得小於表5-2之規定；停車數量得設置於不同基地內合併計算數量。</p> <p>表5-2 車站專用區配置停車數量規定表</p>	維持原條文	<p>專案小組初步建議新增內容如下：</p> <p>表號調整。</p>	<p>九、車站專用區之新、舊站地區與交通轉運站應將停車場配置於地下層，其設置數量不得小於表7-3之規定；停車數量得設置於不同基地內合併計算數量。</p> <p>表7-3 車站專用區配置停車數量規定表</p>	
<p>十三、為促進本計畫區內整體更新開發，本要點指定下列容積獎勵方式：</p> <p>(一)街廓30、35、36、37、38、39及2等面臨建國路(如圖5-3)之範圍內，如配合臺中火車站改建工程完成改建者，給予下</p>	<p>十三、為促進本計畫區內整體更新開發，本要點指定下列容積獎勵方式：</p> <p>(一)街廓30、35、36、37、38、39及2等面臨建國路(如圖7-5)之範圍內，如配合臺中火車站改建工程完成改建者，給予下</p>	<p>1.為實現大畫周邊土地連通構想，其坐落街廓修訂二樓垂直動線容積獎勵</p>	<p>十三、為促進本計畫區內整體更新開發，本要點指定下列容積獎勵方式：</p> <p>(一)街廓30、35、36、37、38、39及2等面臨建國路(如圖7-5)之範圍內，如配合臺中火車站改建工程完成改建者，給予下</p>	

原條文	公開展覽條文	變更理由	專案小組建議意見修正條文	市委會議
<p>列之容積獎勵：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 自臺中新火車站取得使用執照後1年內申請建造執照，並於申請後7個月內領得建築線起垂直深度30公尺範圍內原容積之30%。 2. 自臺中新火車站取得使用執照後3年內申請建造執照，並於申請後7個月內領得建築線起垂直深度30公尺範圍內原容積之20%。 3. 自臺中新火車站取得使用執照後5年內申請建造執照，並於申請後7個月內領得建築線起垂直深度30公尺範圍內原容積之10%。 <p>變更設計案件之時程獎勵，依申請變更時之日期計算獎勵值，超過上述規定之5年期限之新申請案及變更設計案皆無任何獎勵。</p> <p>(二) 其他適用時程獎勵之街廓如下：7、8、11、12、13、14、54、55、56、57；獎勵標準與獎勵值如本條文第1項第3款。</p> <p>(三) 復興路以南、面對廣9、街廓8、街廓57之兩個街廓，自復興路30公尺範圍以內，可有時程獎勵，其獎勵標準與獎勵值如本條文第1項第3款。</p> <p>(四) 如圖5-4規定設置二樓廊道者，獎勵</p>	<p>列之容積獎勵：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 自臺中新火車站取得使用執照後1年內申請建造執照，並於申請後7個月內領得建築線起垂直深度30公尺範圍內原容積之30%。 2. 自臺中新火車站取得使用執照後3年內申請建造執照，並於申請後7個月內領得建築線起垂直深度30公尺範圍內原容積之20%。 3. 自臺中新火車站取得使用執照後5年內申請建造執照，並於申請後7個月內領得建築線起垂直深度30公尺範圍內原容積之10%。 <p>變更設計案件之時程獎勵，依申請變更時之日期計算獎勵值，超過上述規定之5年期限之新申請案及變更設計案皆無任何獎勵。</p> <p>(二) 其他適用時程獎勵之街廓如下：7、8、11、12、13、14、54、55、56、57；獎勵標準與獎勵值如本條文第1項第3款。</p> <p>(三) 復興路以南、面對廣9、街廓8、街廓57之兩個街廓，自復興路30公尺範圍以內，可有時程獎勵，其獎勵標準與獎勵值如本條文第1項第3款。</p> <p>(四) 如圖7-6規定設置一樓廊道、二樓廊道、垂直動線者，得申請上述樓地板面積1.5倍之獎勵。但街廓5-2、</p>	<p>定，並配合新樓規訂容之，本之道增廓範，申請獎勵。</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. (細) 車站後市式考更較避開訂以更分之獎勵，專採新發都時，程為地增綠，美都事計期短容積規定。 3. 為加速本發增容規畫開，程獎勵訂積定。 <p>專案小組初建議調整內容如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 為實現大車站計畫規畫與周邊土地立體連通構想，修訂二樓廊道、垂直動線之容積獎勵規定，並新增一樓廊道規範。 2. (細) 車站專用區1及(細)車站專用區2後，續採都市更新開發，考量都市更 	<p>列之容積獎勵：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 自臺中新火車站取得使用執照後1年內申請建造執照，並於申請後7個月內領得建築線起垂直深度30公尺範圍內原容積之30%。 2. 自臺中新火車站取得使用執照後3年內申請建造執照，並於申請後7個月內領得建築線起垂直深度30公尺範圍內原容積之20%。 3. 自臺中新火車站取得使用執照後5年內申請建造執照，並於申請後7個月內領得建築線起垂直深度30公尺範圍內原容積之10%。 <p>變更設計案件之時程獎勵，依申請變更時之日期計算獎勵值，超過上述規定之5年期限之新申請案及變更設計案皆無任何獎勵。</p> <p>(二) 其他適用時程獎勵之街廓如下：7、8、11、12、13、14、54、55、56、57；獎勵標準與獎勵值如本條文第1項第3款。</p> <p>(三) 復興路以南、面對廣9、街廓8、街廓57之兩個街廓，自復興路30公尺範圍以內，可有時程獎勵，其獎勵標準與獎勵值如本條文第1項第3款。</p> <p>(四) 如圖7-2規定設置一樓廊道、二樓廊道、垂直動線者，得申請上述樓地板面積1.5倍之獎勵。但街廓5-2、</p>	<p>市委會議</p>

原條文	公開展覽條文	變更理由	專案小組建議意見修正條文	市都會 委議 決																														
<p>原容積 10%，設置垂直動線者，獎勵原容積 5%；但街廓 5-2、5-3 不在獎勵範圍內。</p> <p>(五) 本條文第 1 至 4 項所規定以外之建築基地依下列整體開發獎勵辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 面積規模：全街廓或基地開發 5,000 平方公尺以上者。 2. 條件：留設供公眾使用之設施達 300 平方公尺。上述供公眾使用之設施項目包括兒童遊樂場、公園、停車場、廣場、綠地等。且所留設供公眾使用之設施面積得計入法定空地。 3. 獎勵方式：DF = P × R <p>DF：獎勵樓地板面積； P：留設公共設施面積； R：獎勵係數</p> <table border="1" data-bbox="140 1211 472 1512"> <thead> <tr> <th>基地面臨道路寬度</th> <th>R 值</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>基地面臨道路寬度 < 8M</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>8M ≤ 基地面臨道路寬度 < 12M</td> <td>2.5</td> </tr> <tr> <td>12M ≤ 基地面臨道路寬度 < 20M</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>20M ≤ 基地面臨道路寬度</td> <td>1.5</td> </tr> </tbody> </table> <p>(六) 為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20% 或 15%：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與 	基地面臨道路寬度	R 值	基地面臨道路寬度 < 8M	3	8M ≤ 基地面臨道路寬度 < 12M	2.5	12M ≤ 基地面臨道路寬度 < 20M	2	20M ≤ 基地面臨道路寬度	1.5	<p>5-3 不在獎勵範圍內。</p> <p>(五) 本條文第 1 至 4 項所規定以外之建築基地依下列整體開發獎勵辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 面積規模：全街廓或基地開發 5,000 平方公尺以上者。 2. 條件：留設供公眾使用之設施達 300 平方公尺。上述供公眾使用之設施項目包括兒童遊樂場、公園、停車場、廣場、綠地等。且所留設供公眾使用之設施面積得計入法定空地。 3. 獎勵方式：DF = P × R <p>DF：獎勵樓地板面積； P：留設公共設施面積； R：獎勵係數</p> <table border="1" data-bbox="499 1122 831 1422"> <thead> <tr> <th>基地面臨道路寬度</th> <th>R 值</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>基地面臨道路寬度 < 8M</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>8M ≤ 基地面臨道路寬度 < 12M</td> <td>2.5</td> </tr> <tr> <td>12M ≤ 基地面臨道路寬度 < 20M</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>20M ≤ 基地面臨道路寬度</td> <td>1.5</td> </tr> </tbody> </table> <p>(六) 為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20% 或 15%：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與違章建築物投影面積合計達申請重 	基地面臨道路寬度	R 值	基地面臨道路寬度 < 8M	3	8M ≤ 基地面臨道路寬度 < 12M	2.5	12M ≤ 基地面臨道路寬度 < 20M	2	20M ≤ 基地面臨道路寬度	1.5	<p>時程較長，為避免開闢綠地，增訂以更新期短容規畫建築獎勵。</p> <p>專案小組初增內容如下： 圖號調整。</p>	<p>5-3 不在獎勵範圍內。</p> <p>(五) 本條文第 1 至 4 項所規定以外之建築基地依下列整體開發獎勵辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 面積規模：全街廓或基地開發 5,000 平方公尺以上者。 2. 條件：留設供公眾使用之設施達 300 平方公尺。上述供公眾使用之設施項目包括兒童遊樂場、公園、停車場、廣場、綠地等。且所留設供公眾使用之設施面積得計入法定空地。 3. 獎勵方式：DF = P × R <p>DF：獎勵樓地板面積； P：留設公共設施面積； R：獎勵係數</p> <table border="1" data-bbox="1050 1122 1382 1422"> <thead> <tr> <th>基地面臨道路寬度</th> <th>R 值</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>基地面臨道路寬度 < 8M</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>8M ≤ 基地面臨道路寬度 < 12M</td> <td>2.5</td> </tr> <tr> <td>12M ≤ 基地面臨道路寬度 < 20M</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>20M ≤ 基地面臨道路寬度</td> <td>1.5</td> </tr> </tbody> </table> <p>(六) 為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20% 或 15%：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與違章建築物投影面積合計達申請重 	基地面臨道路寬度	R 值	基地面臨道路寬度 < 8M	3	8M ≤ 基地面臨道路寬度 < 12M	2.5	12M ≤ 基地面臨道路寬度 < 20M	2	20M ≤ 基地面臨道路寬度	1.5	
基地面臨道路寬度	R 值																																	
基地面臨道路寬度 < 8M	3																																	
8M ≤ 基地面臨道路寬度 < 12M	2.5																																	
12M ≤ 基地面臨道路寬度 < 20M	2																																	
20M ≤ 基地面臨道路寬度	1.5																																	
基地面臨道路寬度	R 值																																	
基地面臨道路寬度 < 8M	3																																	
8M ≤ 基地面臨道路寬度 < 12M	2.5																																	
12M ≤ 基地面臨道路寬度 < 20M	2																																	
20M ≤ 基地面臨道路寬度	1.5																																	
基地面臨道路寬度	R 值																																	
基地面臨道路寬度 < 8M	3																																	
8M ≤ 基地面臨道路寬度 < 12M	2.5																																	
12M ≤ 基地面臨道路寬度 < 20M	2																																	
20M ≤ 基地面臨道路寬度	1.5																																	

原條文	公開展覽條文	變更理由	專案小組建議意見修正條文	市都會 委會議 決
<p>其他土地上之違章建築物投建面積之三分之一，其中合法建築面積應達二分之一，得申請獎勵基準容積之20%。</p> <p>2. 基地面積500平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物，20年以上之鐵坐與違章建築物投建面積之三分之一，其中合法建築面積應達二分之一，得申請獎勵基準容積之15%。</p> <p>3. 經全部土地所有權人同意。</p> <p>4. 建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少1.5公尺。</p> <p>5. 不得再申請建築技術規則所訂開放空間獎勵。</p> <p>(七) 自104年7月1日起，前述各款之容積獎勵合計不得超過都市計畫自治條例第47條之規定。</p>	<p>建基地面積之1/2，其中30年以內合法建築物坐落之建築面積總和達1/2，得申請獎勵基準容積之20%。</p> <p>2. 基地面積500平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物，20年以上之鐵坐與違章建築物投建面積之三分之一，其中合法建築面積應達二分之一，得申請獎勵基準容積之15%。</p> <p>3. 經全部土地所有權人同意。</p> <p>4. 建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少1.5公尺。</p> <p>5. 不得再申請建築技術規則所訂開放空間獎勵。</p> <p>(七) 自104年7月1日起，前述各款之容積獎勵合計不得超過都市計畫自治條例第47條之規定。</p> <p>(八) 為維護都市景觀、環境衛生及公共安全，(細)車站專用區自本計畫發布實施1年內，尚未開發建築之基地，得由土地所有權人擬定綠美化計畫向本府公園主管機關提出空地綠美化獎勵之申請。前項綠美化自本計畫發布實施1年內完</p>		<p>建基地面積之1/2，其中30年以內合法建築物坐落之建築面積總和達1/2，得申請獎勵基準容積之20%。</p> <p>2. 基地面積500平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物，20年以上之鐵坐與違章建築物投建面積之三分之一，其中合法建築面積應達二分之一，得申請獎勵基準容積之15%。</p> <p>3. 經全部土地所有權人同意。</p> <p>4. 建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少1.5公尺。</p> <p>5. 不得再申請建築技術規則所訂開放空間獎勵。</p> <p>(七) 自104年7月1日起，前述各款之容積獎勵合計不得超過都市計畫自治條例第47條之規定。</p> <p>(八) 為維護都市景觀、環境衛生及公共安全，(細)車站專用區1及(細)車站專用區2自本計畫發布實施1年內，尚未開發建築之基地，得由土地所有權人擬定綠美化計畫向本府公園主管機關提出空地綠美化獎勵之申請。前項綠美化自本計畫</p>	

原條文	公開展覽條文	變更理由	專案小組建議意見修正條文	市都會 委決議
	<p>工，土地所有權人應連續管理維護本綠美化基地，至申報開工前。並應每半年將綠美化之情形報本府備查，綠美化應以開放供公眾使用為原則，且其空間應以開放性設計為原則，不得設置任何形式之圍牆。</p> <p>前項獎勵數值得由土地所有權人向本府目的事業主管機關提出綠美化計畫，經都市設計審議委員會依其綠美化成本、公益性、公共性等各項因素進行審查，於開發建築時得酌予獎勵容積率，其獎勵之容積率最高不得超過法定容積率之3%。</p> <p>(九) 為鼓勵本計畫區加速開發建設，(細)車站專用區自本計畫發布實施3年內提出申請實施都市更新事業計畫，獎勵法定容積率之5%。</p> <p>(十) 為鼓勵本計畫區短期開發建設，(細)車站專用區自本計畫發布實施3年內，提出申請實施都市更新事業計畫，且包含都市更新事業分期計畫。其第一期計畫建築物高於人工平臺至少二層，且容積率不得小於150%，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過核備者，獎勵法定容積率之5%，得保留計入都市更新事業第二期計畫。</p>		<p>發布實施1年內完工，土地所有權人應連續管理維護本綠美化基地，至申報開工前。並應每半年將綠美化之情形報本府公園主管機關備查，綠美化應以開放供公眾使用之開放性設計為原則，不得設置任何形式之圍牆。</p> <p>前項獎勵經都市設計審議委員會依其綠美化成本、公益性、公共性等各項因素進行審查，於開發建築時得酌予獎勵容積率，其獎勵之容積率最高不得超過法定容積率之3%。</p> <p>(九) 為鼓勵本計畫區加速開發建設，(細)車站專用區1及(細)車站專用區2自本計畫發布實施3年內提出申請實施都市更新事業計畫，獎勵法定容積率之5%。</p> <p>(十) 為鼓勵本計畫區短期開發建設，(細)車站專用區1及(細)車站專用區2自本計畫發布實施3年內，提出申請實施都市更新事業計畫，且包含都市更新事業分期計畫。其第一期計畫建築物高於人工平臺至少二層，且容積率不得小於150%，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過核備者，獎勵法定容積率之5%，得保留計入都市更新事業第二期計畫。</p>	

原條文	公開展覽條文	變更理由	專案小組建議意見修正條文	市都會 市委議 決
<p>十四、本計畫區內各建築基地開發技術實施都市計畫區建築之積容令。</p>	<p>十四、本計畫區內除(細)車站專用區、建築基地開發技術實施都市計畫區建築之積容令。</p>	<p>考量(細)車站專用區、建築基地開發技術實施都市計畫區建築之積容令，為發揮其區位效益，修訂(細)車站專用區 1 及(細)車站專用區 2 得適用建築技術規則第 15 章「實施都市計畫區建築基地綜合設計」之規定。</p> <p>專案小組初步建議調整內容如下：</p> <p>考量(細)車站專用區、建築基地開發技術實施都市計畫區建築之積容令，為發揮其區位效益，修訂(細)車站專用區 1 及(細)車站專用區 2 得適用建築技術規則第 15 章「實施都市計畫區建築基地綜合設計」之規定。</p>	<p>十四、本計畫區內除(細)車站專用區 1 及(細)車站專用區 2，餘各建築基地開發技術實施都市計畫區建築之積容令。</p>	

原條文

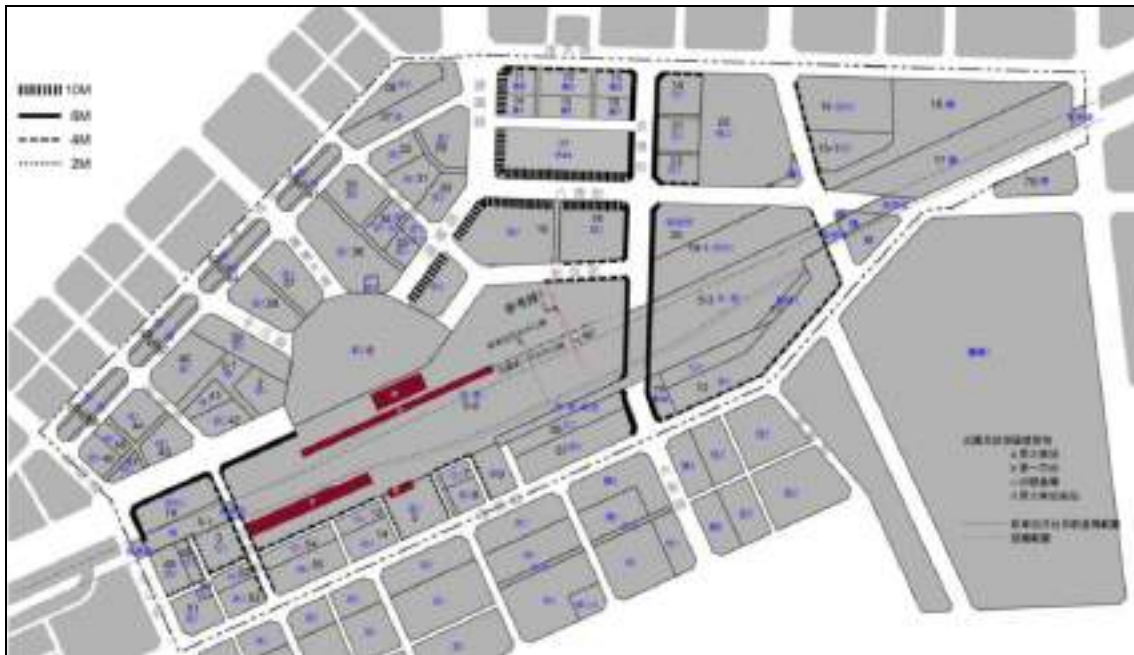


圖 5-1 退縮及開放空間留設位置示意圖

專案小組初步建議意見修正版

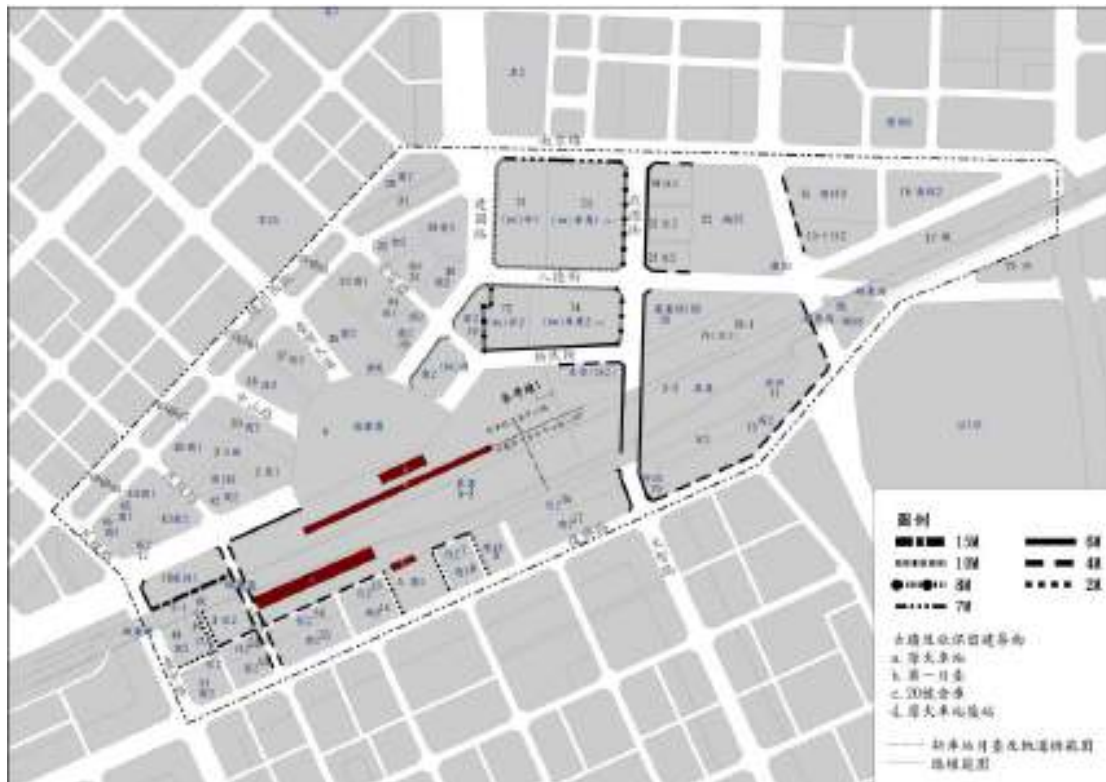


圖 7-3 退縮及開放空間留設位置示意圖

原條文



圖 5-3 容積獎勵方式及位置示意圖

專案小組初步建議意見修正版

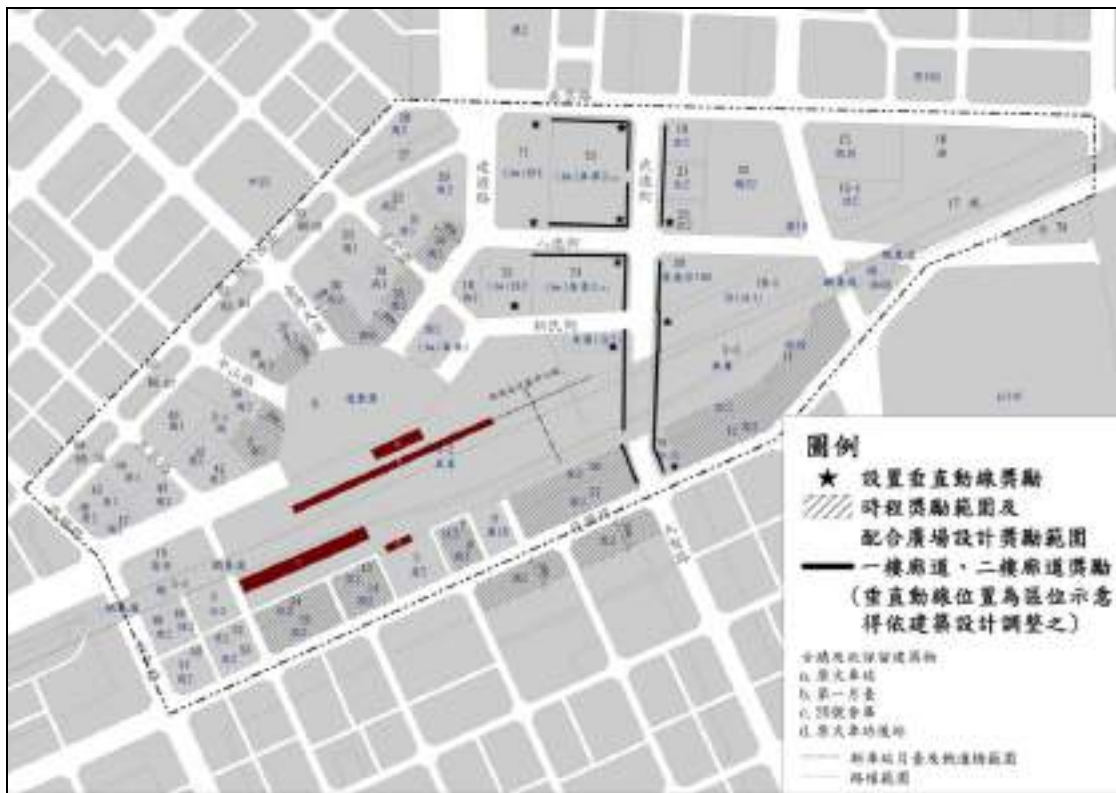


圖 7-5 容積獎勵方式及位置示意圖

原條文



圖 5-4 留設天橋及二樓廊道位置示意圖

專案小組初步建議意見修正版

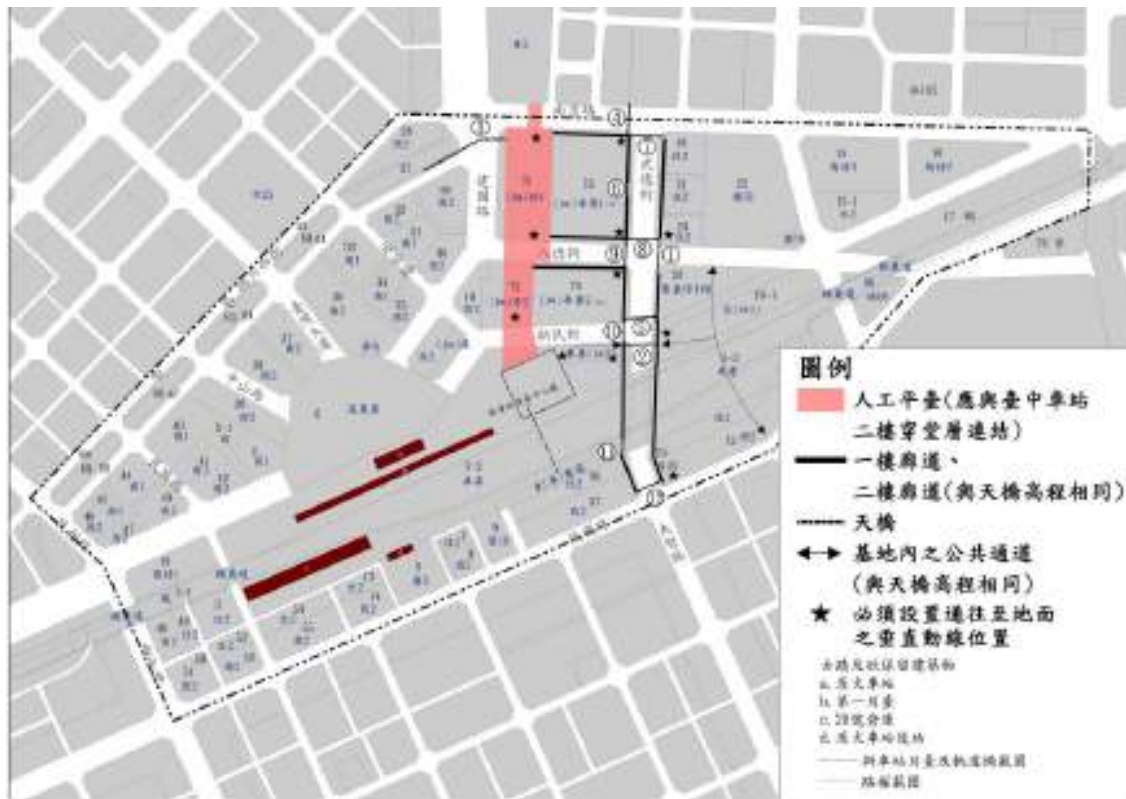


圖 7-2 留設天橋、一樓廊道、二樓廊道及人工平臺位置示意圖

表 4 臺中車站地區都市設計規範修訂前後條文對照表

原條文	公開展覽條文	變更理由	專案小組建議意見修正條文	市都委會決議
<p>1.退縮 (附圖 2-1)</p> <p>本區之退縮要求皆位於各基地面臨主要道路之各面,其他未指定退縮之各邊仍必須依相關規定退縮。本區要求之退縮應完全開放供公眾使用和通行,並由開發者依本規範開闢完成。</p> <p>本區內建築依附圖 2-1 之指定退縮建築,退縮帶內盡量不開挖;如開挖應有與相鄰道路高程為基準 3 公尺以上之覆土,本區退縮帶不得設置任何形式之圍牆。</p> <p>(1) 10 公尺退縮: 應於最外側植行道樹,樹距不得大於 6 公尺,樹穴淨寬不得少於 1.2 公尺。人行道鋪面應平整,材質與分割應與相鄰基地一致或配合。</p> <p>(2) 6 公尺退縮: 應於最外側植行道樹,樹距不得大於 6 公尺,樹穴淨寬不得少於 1.2 公尺。人行道鋪面應平整,材質與分割應與相鄰基地一致或配合。街廓 19-1 與 5-2 部份應整體設計與施作。</p> <p>(3) 4 公尺退縮: 街廓 7、13 與 54 北側之退縮中臨 4 公尺道路之 2 公尺應合併入車道,另 2 公尺做為人行道使用,外側應種植路樹,樹距不得大於 6 公尺,植穴淨寬</p>	<p>1.退縮 (附圖 2-1)</p> <p>本區之退縮要求皆位於各基地面臨主要道路之各面,其他未指定退縮之各邊仍必須依相關規定退縮。本區要求之退縮應完全開放供公眾使用和通行,並由開發者依本規範開闢完成。</p> <p>本區內建築依附圖 2-1 之指定退縮建築,退縮帶內盡量不開挖;如開挖應有與相鄰道路高程為基準 3 公尺以上之覆土,本區退縮帶不得設置任何形式之圍牆。</p> <p>(1) 15 公尺退縮: 應於最外側植行道樹,樹距不得大於 6 公尺,樹穴淨寬不得少於 1.2 公尺。人行道鋪面應平整,材質與分割應與相鄰基地一致或配合。</p> <p>(2) 10 公尺退縮: 應於最外側植行道樹,樹距不得大於 6 公尺,樹穴淨寬不得少於 1.2 公尺。人行道鋪面應平整,材質與分割應與相鄰基地一致或配合。</p> <p>(3) 6 公尺退縮: 應於最外側植行道樹,樹距不得大於 6 公尺,樹穴淨寬不得少於 1.2 公尺。人行道鋪面應平整,材質與分割應與相鄰基地一致或</p>	<p>1. 為提升地區活動之延續性及人之通行順暢度,針對南、京、德、路、武、德、街、建、國、路、等、重、要、路、段、修、訂、該、路、段、側、退、縮、寬、度。</p> <p>2. 配合「臺中火車站計畫」及「綠空鐵道線計畫」體規劃需要,增訂指定基地退縮留設帶空間之規定。</p> <p>3. 為增加人行化適度,增訂 8 公尺以上設置雙排喬木,並為增加開放空間的彈性,增訂設計審議調整之。</p> <p>專案小組初步建議調整內容如下:</p> <p>3. 為增加人行環境綠化及舒適度,增訂 8 公尺(含)以上退縮應設置雙排喬木,並為增加開放空間設計的彈性,增</p>	<p>1.退縮 (附圖 2-1)</p> <p>本區之退縮要求皆位於各基地面臨主要道路之各面,其他未指定退縮之各邊仍必須依相關規定退縮。本區要求之退縮應完全開放供公眾使用和通行,並由開發者依本規範開闢完成。</p> <p>本區內建築依附圖 2-1 之指定退縮建築,退縮帶內盡量不開挖;如開挖應有與相鄰道路高程為基準 3 公尺以上之覆土,本區退縮帶不得設置任何形式之圍牆。</p> <p>(1) 15 公尺退縮: 本範圍退縮應與綠空鐵道規劃原則,配合提供通行、休憩等設施,其內容應經都市設計審議同意確認之(附圖 2-2)。</p> <p>(2) 10 公尺退縮: 應於最外側植行道樹,樹距不得大於 6 公尺,樹穴淨寬不得少於 1.2 公尺。人行道鋪面應平整,材質與分割應與相鄰基地一致或配合。</p> <p>(3) 6 公尺退縮: 應於最外側植行道樹,樹距不得大於 6 公尺,樹穴淨寬不得少於 1.2 公尺。人行道鋪面應平整,材質與分割應與</p>	

原條文	公開展覽條文	變更理由	專案小組建議意見修正條文	市都委會決議
<p>得少於 1.2 公尺。</p> <p><u>(4) 2 公尺退縮：全部做為人行道使用。</u></p>	<p>配合。街廓 19-1 與 5-2 部份應整體設計與施作。</p> <p><u>(4) 4 公尺退縮：街廓 7、13 與 54 北側之退縮中臨 4 公尺道路之 2 公尺應合併入車道，另 2 公尺做為人行道使用，外側應種植路樹，樹距不得大於 6 公尺，植穴淨寬不得少於 1.2 公尺。</u></p> <p><u>(5) 2 公尺退縮：全部做為人行道使用。</u></p> <p><u>(6) 街廓 71、72、73、74</u></p> <p><u>A.10 公尺退縮：應於最外側植行道樹，樹距不得大於 6 公尺，樹穴淨寬不得少於 1.2 公尺。人行道鋪面應平整，材質與分割應與相鄰基地一致或配合(附圖 2-2)。</u></p> <p><u>B.8 公尺退縮：應於最外側植行道樹，樹距不得大於 6 公尺，樹穴淨寬不得少於 1.2 公尺。人行道鋪面應平整，材質與分割應與相鄰基地一致或配合(附圖 2-3)。</u></p> <p><u>C.7 公尺退縮：應於最外側植行道樹，樹距不得大於 6 公尺，樹穴淨寬不得少於 1.2 公尺。人行道鋪面應平整，材質與分割應與相鄰基地一致或配合(附圖 2-4)。</u></p> <p><u>D.6 公尺退縮：應於</u></p>	<p>訂得經都市設計審議調整之。</p> <p>專案小組初步建議新增內容如下： <u>圖號調整。</u></p>	<p>相鄰基地一致或配合。街廓 19-1 與 5-2 部份應整體設計與施作。</p> <p><u>(4) 4 公尺退縮：街廓 7、13 與 54 北側之退縮中臨 4 公尺道路之 2 公尺應合併入車道，另 2 公尺做為人行道使用，外側應種植路樹，樹距不得大於 6 公尺，植穴淨寬不得少於 1.2 公尺。</u></p> <p><u>(5) 2 公尺退縮：全部做為人行道使用。</u></p> <p><u>(6) 街廓 71、72、73、74</u></p> <p><u>A.10 公尺退縮：應於最外側植行道樹，樹距不得大於 6 公尺，樹穴淨寬不得少於 1.2 公尺。人行道鋪面應平整，材質與分割應與相鄰基地一致或配合(附圖 2-3)。</u></p> <p><u>B.8 公尺退縮：應於最外側植行道樹，樹距不得大於 6 公尺，樹穴淨寬不得少於 1.2 公尺。人行道鋪面應平整，材質與分割應與相鄰基地一致或配合(附圖 2-4)。</u></p> <p><u>C.7 公尺退縮：應於最外側植行道樹，樹距不得大於 6 公尺，樹穴淨寬不得少於 1.2 公尺。人</u></p>	

原條文	公開展覽條文	變更理由	專案小組建議意見修正條文	市都委會決議
	<p><u>最外側植行道樹，樹距不得大於 6 公尺，樹穴淨寬不得少於 1.2 公尺。人行道鋪面應平整，材質與分割應與相鄰基地一致或配合(附圖 2-5)。</u></p> <p><u>E.退縮寬度達 8 公尺以上者，應設置雙排喬木，其規劃設計應經臺中市政府都市設計審議委員會審議同意。</u></p>		<p><u>行道鋪面應平整，材質與分割應與相鄰基地一致或配合(附圖 2-5)。</u></p> <p><u>D.6 公尺退縮：應於最外側植行道樹，樹距不得大於 6 公尺，樹穴淨寬不得少於 1.2 公尺。人行道鋪面應平整，材質與分割應與相鄰基地一致或配合(附圖 2-6)。</u></p> <p><u>E.退縮寬度達 8 公尺(含)以上者，應設置雙排喬木，其規劃設計應經臺中市政府都市設計審議委員會審議同意。</u></p>	
<p>2.量體與建築高度(附圖 2-2)</p> <p>本區內部份建築因其位置特殊故設定高度限制，高度限制之數值為建築物最高點(含屋突、女兒牆或屋頂裝飾物)。</p> <p>(1)5-2 車站專用區之量體配置如附圖 2-2，編號 A 之區塊高度不設限，並以參考線 1 為牆面線，主量體應占牆面線 80%以上，並以此面為主立面。5-2 車站專用區內參考線 1 以西之量體僅可設換乘站。5-2 西南部份建築高度應以原火車站做為考量重點。編號 B 之區塊寬與街廓 7 之街廓相同，高度應不小於 25 公尺，以蔽障其南</p>	<p>維持原條文</p>	<p>專案小組初步建議新增內容如下： <u>圖號調整。</u></p>	<p>2.量體與建築高度(附圖 2-7)</p> <p>本區內部份建築因其位置特殊故設定高度限制，高度限制之數值為建築物最高點(含屋突、女兒牆或屋頂裝飾物)。</p> <p>(1)5-2 車站專用區之量體配置如附圖 2-7，編號 A 之區塊高度不設限，並以參考線 1 為牆面線，主量體應占牆面線 80%以上，並以此面為主立面。5-2 車站專用區內參考線 1 以西之量體僅可設換乘站。5-2 西南部份建築高度應以原火車站做為考量重點。編號 B 之</p>	

原條文	公開展覽條文	變更理由	專案小組建議意見修正條文	市都委會決議
<p>側既有建物之不良景觀；該量體面向原火車站之面應處理作為原火車站之背景。</p> <p>(2) 街廓 19 之高度不得超過 30 公尺。</p> <p>(3) 街廓 3 之高度不得超過 36 公尺。</p> <p>(4) 街廓 7、13 及 54 之量體高度除應依「建築技術規則」之規定，於道路中心線 10 公尺範圍內受 4 公尺道路規範外，其餘部份不得高於 24 公尺。</p> <p>(5) 街廓 8、14 與街廓 55 之東 40 公尺部份高度不得超過 36 公尺。</p> <p>(6) 街廓 30、35、36、37、38、39 及 2 面臨建國路 30 公尺範圍內之建築高度以不超過 36 公尺且不低於 24 公尺為原則。</p>			<p>區塊寬與街廓 7 之街廓相同，高度應不小於 25 公尺，以蔽障其南側既有建物之不良景觀；該量體面向原火車站之面應處理作為原火車站之背景。</p> <p>(2) 街廓 19 之高度不得超過 30 公尺。</p> <p>(3) 街廓 3 之高度不得超過 36 公尺。</p> <p>(4) 街廓 7、13 及 54 之量體高度除應依「建築技術規則」之規定，於道路中心線 10 公尺範圍內受 4 公尺道路規範外，其餘部份不得高於 24 公尺。</p> <p>(5) 街廓 8、14 與街廓 55 之東 40 公尺部份高度不得超過 36 公尺。</p> <p>(6) 街廓 30、35、36、37、38、39 及 2 面臨建國路 30 公尺範圍內之建築高度以不超過 36 公尺且不低於 24 公尺為原則。</p>	
<p>3.街道與鄰接基地（附圖 2-3）</p> <p>(1) 建國路</p> <p>本區內建國路寬度如附圖 2-3 所示，沿街廓 30、35、36 於路幅內應設 4 公尺人行空間並栽植</p>	<p>維持原條文</p>	<p>專案小組初步建議新增內容如下：</p> <p><u>圖號調整。</u></p>	<p>3.街道與鄰接基地（附圖 2-8）</p> <p>(1) 建國路</p> <p>本區內建國路寬度如附圖 2-8 所示，沿街廓 30、35、36 於路幅內應設 4 公尺</p>	

原條文	公開展覽條文	變更理由	專案小組建議意見修正條文	市都委會決議
<p>延續植栽帶；穿越廣 6 用地時應確保沿街廓 37、38 留設至少 25 公尺深之廣場空間，且該段車道寬度以不超過 25 公尺為原則。</p> <p>(2) 新民街 新民街為火車站換乘區之主要車道。</p> <p>(3) 大智路、武德街 大智路、武德街兩側建築基地退縮部份應設置人行道，並設置延續植栽帶。</p> <p>(4) 街廓 5-1 內應於鐵道橋下設置 6 公尺寬之車道連結復興路與台中路。</p> <p>(5) 5-2 街廓西南側與街廓 52、54、13 與 7 間 4 公尺退縮帶之外側 2 公尺併入相鄰之 4 公尺計畫道路做為防災之用，該車道不得切過廣 5 與廣 9。廣 5 之東西側與廣 9 之西側應退縮 2 公尺以保留至少 6 公尺之車道連至復興路。</p>			<p>人行空間並栽植延續植栽帶；穿越廣 6 用地時應確保沿街廓 37、38 留設至少 25 公尺深之廣場空間，且該段車道寬度以不超過 25 公尺為原則。</p> <p>(2) 新民街 新民街為火車站換乘區之主要車道。</p> <p>(3) 大智路、武德街 大智路、武德街兩側建築基地退縮部份應設置人行道，並設置延續植栽帶。</p> <p>(4) 街廓 5-1 內應於鐵道橋下設置 6 公尺寬之車道連結復興路與台中路。</p> <p>(5) 5-2 街廓西南側與街廓 52、54、13 與 7 間 4 公尺退縮帶之外側 2 公尺併入相鄰之 4 公尺計畫道路做為防災之用，該車道不得切過廣 5 與廣 9。廣 5 之東西側與廣 9 之西側應退縮 2 公尺以保留至少 6 公尺之車道連至復興路。</p>	
<p>4.騎樓與人行動線(附圖 2-4)</p> <p>(1)區內沿綠川西街、建國路、復興路、八德街、南</p>	<p>4.騎樓與人行動線(附圖 2-8)</p> <p>(1)區內沿綠川西街、建國路、復興路、成功</p>	<p>1.依「臺中市騎樓及無遮簷人行道設置標準」第四條</p>	<p>4.騎樓與人行動線(附圖 2-9)</p> <p>(1)區內沿綠川西街、建國路以西、八德街</p>	

原條文	公開展覽條文	變更理由	專案小組建議意見修正條文	市都委會決議
<p>京路、成功路、中正路、中山路、民族路、民權路、臺中路及復興路五段等道路沿線應設騎樓。</p> <p>(2) 建國路以西之街廓騎樓開口淨高以 3.5 公尺為原則，如設兩層高騎樓，開口淨高以 7 公尺為原則。</p> <p>(3) 騎樓設計依臺中市現行法規辦理，沿騎樓應設商業或半公共之活動，建築物主量體之位置應盡量與騎樓線一致。</p> <p>(4) 各基地騎樓應設滿全長，與鄰地之間隔縮至最小，騎樓地面較相鄰道路高差應小於 15 公分，相鄰基地間騎樓地面應平順。如騎樓外有退縮帶或人行道，二者間不得有高差。</p> <p>(5) 5-2 街廓內應在原火車站南北二側各設一處人行空間，使廣 6 可連接廣 5 與廣 9，該人行空間淨寬不得小於 6 公尺，沿步道應設半戶外廊道，廊道內側應設商業或半公共空間。沿互助路東側亦應設置相同之人行空間。</p> <p>(6) 街廓 12 應沿復興路中心線之延伸段設置公共行人通道，並向北延伸穿過 5-3、19-1 和 20 至八</p>	<p>路、中正路、中山路、民族路、民權路、臺中路及復興路五段、<u>武德街</u>等道路沿線應設騎樓。</p> <p>(2) 建國路以西之街廓騎樓開口淨高以 3.5 公尺為原則，如設兩層高騎樓，開口淨高以 7 公尺為原則。</p> <p>(3) 騎樓設計依臺中市現行法規辦理，沿騎樓應設商業或半公共之活動，建築物主量體之位置應盡量與騎樓線一致。</p> <p>(4) 各基地騎樓應設滿全長，與鄰地之間隔縮至最小，騎樓地面較相鄰道路高差應小於 15 公分，相鄰基地間騎樓地面應平順。如騎樓外有退縮帶或人行道，二者間不得有高差。</p> <p>(5) 5-2 街廓內應在原火車站南北二側各設一處人行空間，使廣 6 可連接廣 5 與廣 9，該人行空間淨寬不得小於 6 公尺，沿步道應設半戶外廊道，廊道內側應設商業或半公共空間。沿互助路東側亦應設置相同之人行空間。</p> <p>(6) 街廓 12 應沿振</p>	<p>第一項規定，騎樓寬度，自道路境界線至建築物地面層外牆(柱)面應為四公尺以上。</p> <p>2. 為配合大車站規劃及人行空間，臨路退縮皆超過 4 公尺，致使騎樓與開放空間相互接觸。故增加一樓及二樓之彈性，將騎樓設置刪除，改增一樓廊道規範。</p> <p>專案小組初步建議新增內容如下： <u>圖號調整。</u></p>	<p>(<u>武德街以東</u>)、南京路(<u>武德街以東</u>)、成功路、臺灣大道、中山路、民族路、民權路、臺中路、<u>復興路及武德街以東</u>等道路沿線應設騎樓。</p> <p>(2) 建國路以西之街廓騎樓開口淨高以 3.5 公尺為原則，如設兩層高騎樓，開口淨高以 7 公尺為原則。</p> <p>(3) 騎樓設計依臺中市現行法規辦理，沿騎樓應設商業或半公共之活動，建築物主量體之位置應盡量與騎樓線一致。</p> <p>(4) 各基地騎樓應設滿全長，與鄰地之間隔縮至最小，騎樓地面較相鄰道路高差應小於 15 公分，相鄰基地間騎樓地面應平順。如騎樓外有退縮帶或人行道，二者間不得有高差。</p> <p>(5) 5-2 街廓內應在原火車站南北二側各設一處人行空間，使廣 6 可連接廣 5 與廣 9，該人行空間淨寬不得小於 6 公尺，沿步道應設半戶外廊道，廊道內側</p>	

原條文	公開展覽條文	變更理由	專案小組建議意見修正條文	市都委會決議
<p>德街。其寬度不得小於 6 公尺，兩側應有公共活動或半公共活動。通道得計入法定空地，下方得開挖，5-3、19-1 與 20 街廓建築量體可跨越其上方，淨高至少 3 公尺。</p>	<p>興路中心線之延伸段設置公共人行通道，並向北延伸，穿過 5-3、19-1 和 20 至八德街。其寬度不得小於 6 公尺，兩側應有公共活動或半公共活動。通道得計入法定空地，下方得開挖，5-3、19-1 與 20 街廓建築量體可跨越其上方，淨高至少 3 公尺。</p>		<p>應設商業或半公共空間。沿互助路東北側亦應設置相同之人行空間。</p> <p>(6)街廓 12 應沿振興路中心線之延伸段設置公共人行通道，並向北延伸，穿過 5-3、19-1 和 20 至八德街。其寬度不得小於 6 公尺，兩側應有公共活動或半公共活動。通道得計入法定空地，下方得開挖，5-3、19-1 與 20 街廓建築量體可跨越其上方，淨高至少 3 公尺。</p>	
<p>5.天橋/二樓廊道(附圖 2-5)</p> <p>設天橋與二樓廊道之目的在利用高架車站人潮來自街道上方之便利，沿大智路、武德街形成便利且安全之人行空間，並將捷運人潮向北連至干城，向南連到復興路。</p> <p>(1)沿大智路、武德街兩側建築物應於騎樓上方設二樓廊道(兩層騎樓)如附圖 2-5，淨寬不得小於 3 公尺，其高度應可連接新火車站穿堂層(約高 5.7 公尺)，並維持街道上方 4.9 公尺淨高。</p> <p>(2)基地間廊道應平順相接，並應以無障礙通行方式設計。</p>	<p>5.天橋、一樓廊道、二樓廊道及人工平臺(附圖 2-9)</p> <p>設天橋、一樓廊道、二樓廊道及人工平臺之目的在利用高架車站人潮來自街道上方之便利，沿大智路、武德街、八德街、南京路、建國路形成便利且安全之人行空間，並將捷運人潮向北連至干城，向南連到復興路。</p> <p>(1)沿大智路、武德街東側建築物應於騎樓上方設二樓廊道如附圖 2-9，淨寬不得小於 3 公尺，其高度應可連接新火車站穿堂層(約高 5.7 公尺)，並維持街道上方 4.9 公尺淨高。</p>	<p>1. 為增加二樓層人行環境之舒適性，增訂天橋、一樓廊道及二樓廊道之寬度規範，及允許設置頂蓋。</p> <p>2. 為增加二樓層人行環境之延續性，增訂天橋、一樓廊道、二樓廊道及人工平臺應互平順連通之規範。</p> <p>3. 考量一樓廊道、二樓廊道、天橋及人工平臺為長時間之開放之</p>	<p>5.天橋、一樓廊道、二樓廊道及人工平臺(附圖 2-10)</p> <p>設天橋、一樓廊道、二樓廊道及人工平臺之目的在利用高架車站人潮來自街道上方之便利，沿大智路、武德街、八德街、南京路、建國路形成便利且安全之人行空間，並將捷運人潮向北連至干城，向南連到復興路。</p> <p>(1)沿大智路、武德街東側建築物應於騎樓上方設二樓廊道如附圖 2-10，淨寬不得小於 3 公尺，其高度應可連接新火車站穿堂層(約高 5.7 公尺)，並維持街道上方 4.9</p>	

原條文	公開展覽條文	變更理由	專案小組建議意見修正條文	市都委會決議
<p>(3) 天橋 2 應由臺灣鐵路管理局負責設計興建，其他天橋由市府指定相鄰基地共同設計興建，其成本可換算為同值樓地板獎勵。</p> <p>(4) 街廓 5-2、5-3、19-1 應設二樓廊道，其高程應可連接新火車站穿堂層，寬度不得少於 4 公尺。</p> <p>(5) 本計畫區二樓廊道、天橋均應全天開放供民眾通行。</p> <p>(6) 街廓 5-2、5-3、18、19-1、20、21、23、56、57、71、73、74、76、77、78、79 每一開發案應至少提供 24 小時供公眾通行之一處樓梯與行動不便者使用之電梯，連接二樓廊道與地面，位置應盡量如附圖 2-5 所示；如基地過小且相鄰基地已設垂直動線而位置更佳之狀況下，經臺中市都市設計審查委員會通過者，可不設垂直動線。</p> <p><u>(7) 二樓廊道不計入建築面積。</u></p>	<p>(2) 基地間廊道應平順相接，並應以無障礙通行方式設計。</p> <p>(3) 天橋 2 應由臺灣鐵路管理局負責設計興建，其他天橋由市府指定相鄰基地共同設計興建，其成本可換算為同值樓地板獎勵。</p> <p>(4) 街廓 5-2、5-3、19-1 應設二樓廊道，其高程應可連接新火車站穿堂層，寬度不得少於 4 公尺。</p> <p>(5) 本計畫區二樓廊道、天橋均應全天開放供民眾通行。</p> <p>(6) 街廓 5-2、5-3、18、19-1、20、21、23、56、57、71、72、73、74、79 每一開發案應至少提供 24 小時供公眾通行之一處樓梯與行動不便者使用之電梯，連接二樓廊道與地面，位置應盡量如附圖 2-9 所示；如基地過小且相鄰基地已設垂直動線而位置更佳之狀況下，經臺中市都市設計審查委員會通過者，可不設垂直動線。</p> <p><u>(7) 街廓 71、72、73、74</u></p> <p><u>A. 街廓 73、74 應設置一樓廊道，並於上方設置二樓</u></p>	<p>共空間，為增加公眾使用之利便性及安全性，增訂一樓廊道、二樓廊道、天橋及人工平臺應設置照明設備。</p> <p>4. 配合「臺中大車站計畫」整體規劃，修增天橋、一樓、二樓廊道及人工平臺等規範，並為增加設計彈性，增訂得經都市設計審議調整之。</p> <p>專案小組初步建議新增內容如下： <u>圖號調整。</u></p>	<p>公尺淨高。</p> <p>(2) 基地間廊道應平順相接，並應以無障礙通行方式設計。</p> <p>(3) 天橋 2 應由臺灣鐵路管理局負責設計興建，其他天橋由市府指定相鄰基地共同設計興建，其成本可換算為同值樓地板獎勵。</p> <p>(4) 街廓 5-2、5-3、19-1 應設二樓廊道，其高程應可連接新火車站穿堂層，寬度不得少於 4 公尺。</p> <p>(5) 本計畫區二樓廊道、天橋均應全天開放供民眾通行。</p> <p>(6) 街廓 5-2、5-3、18、19-1、20、21、23、56、57、71、72、73、74、79 每一開發案應至少提供 24 小時供公眾通行之一處樓梯與行動不便者使用之電梯，連接二樓廊道與地面，位置應盡量如附圖 2-10 所示；如基地過小且相鄰基地已設垂直動線而位置更佳之狀況下，經臺中市都市設計審查委員會通過者，可不設垂</p>	

原條文	公開展覽條文	變更理由	專案小組建議意見修正條文	市都委會決議
	<p>廊道。一樓、二樓廊道淨寬不得小於 4 公尺，二樓廊道其高度應可平順連接相鄰天橋及人工平臺，且一樓廊道、二樓廊道均應為供公眾使用、具有頂蓋且至少一側透空之人行空間。</p> <p><u>B.與街廓 71、72、73、74 之相連之天橋，其淨寬不得小於 4 公尺，其淨高應依市區道路及附屬工程設計規範設計，並得加設頂蓋。</u></p> <p><u>C.街廓 71、72、73、74 一樓廊道、二樓廊道、天橋及人工平臺均應全天開放供民眾通行。各街廓設置之供公眾使用天橋、一樓廊道、二樓廊道、人工平臺、人行道等，皆應設足夠之全夜照明，並應將該空間納入基地內安全監控之系統內。</u></p> <p><u>D.街廓 71、72、73、74 一樓廊道、二樓廊道、天橋及人工平臺設置位置如附圖 2-9 所示為原則。惟街廓 73、74 臨武德街一樓廊道、二樓廊道、天橋應自武德街道路境界線退縮 8 公尺後，緊鄰退縮線設置。其他一樓廊道、二樓廊道、天橋及人工平臺應自道路境界線依規定退縮後設置，其位</u></p>		<p>直動線。</p> <p><u>(7)街廓 71、72、73、74</u></p> <p><u>A.街廓 73、74 應設置一樓廊道，並於上方設置二樓廊道。一樓、二樓廊道淨寬不得小於 4 公尺，二樓廊道其高度應可平順連接相鄰天橋及人工平臺，且一樓廊道、二樓廊道均應為供公眾使用、具有頂蓋且至少一側透空之人行空間。</u></p> <p><u>B.與街廓 71、72、73、74 之相連之天橋，其淨寬不得小於 4 公尺，其淨高應依市區道路及附屬工程設計規範設計，並得加設頂蓋。</u></p> <p><u>C.街廓 71、72、73、74 一樓廊道、二樓廊道、天橋及人工平臺均應全天開放供民眾通行。各街廓設置之供公眾使用天橋、一樓廊道、二樓廊道、人工平臺、人行道等，皆應設足夠之全夜照明，並應將該空間納入基地內安全監控之系統內。</u></p> <p><u>D.街廓 71、72、73、74 一樓廊道、二樓廊道、天橋及人工平臺設置位置如附圖 2-10 所示為原則。惟街廓</u></p>	

原條文	公開展覽條文	變更理由	專案小組建議意見修正條文	市都委會決議
	<p><u>置、型式、規模，得經臺中市政府都市設計審議委員會審議同意後調整之。各街廓建築物應預為留設供連接天橋使用之空間。</u></p>		<p><u>73、74 臨武德街一樓廊道、二樓廊道、天橋應自武德街道路境界線退縮 8 公尺後，緊鄰退縮線設置。其他一樓廊道、二樓廊道、天橋及人工平臺應自道路境界線依規定退縮後設置，其位置、型式、規模，得經臺中市政府都市設計審議委員會審議同意後調整之。各街廓建築物應預為留設供連接天橋使用之空間。</u></p>	
<p>6.建築設計（附圖 2-6）</p> <p>（1）車站與軌道橋</p> <p>A. 高架車站與軌道橋應以最小量體為設計原則，新車站以西之軌道及月臺應形成原火車站之背景，其量體輪廓應盡量低矮、簡單。</p> <p>B. 新車站之量體在原第一月臺以東可略為放大，形成車站之都市意象，其建築主軸或正面方向之一應與原火車站中軸垂直，共同面對廣 6 空間，另一正面應對應建國路。</p> <p>C. 新火車站應與換乘區在動線和空間上緊密結合，其穿堂層應包含換乘區之頂蓋，穿堂層之高度應確保其下方可容納 4.9 公尺之車行淨高。</p>	<p>6.建築設計（附圖 2-10）</p> <p>（1）車站與軌道橋</p> <p>A. 高架車站與軌道橋應以最小量體為設計原則，新車站以西之軌道及月臺應形成原火車站之背景，其量體輪廓應盡量低矮、簡單。</p> <p>B. 新車站之量體在原第一月臺以東可略為放大，形成車站之都市意象，其建築主軸或正面方向之一應與原火車站中軸垂直，共同面對廣 6 空間，另一正面應對應建國路。</p> <p>C. 新火車站應與換乘區在動線和空間上緊密結合，其穿堂層應包含換乘區之頂蓋，應確保其下方可容</p>	<p>1. 為利人公平與周邊二樓空間連結，增訂街廓 73、74 需與街廓 71、72 相連。</p> <p>2. 為串連細（細）車站專用區周邊商業活動，增訂街廓 71、72、73、74 建築物臨一樓廊道、人工平臺或道臨計畫設置對外商業空間。</p> <p>3. 為形塑由臺望之中車站城端向干城街景觀，增訂街廓 74 建築</p>	<p>6.建築設計（附圖 2-11）</p> <p>（1）車站與軌道橋</p> <p>A. 高架車站與軌道橋應以最小量體為設計原則，新車站以西之軌道及月臺應形成原火車站之背景，其量體輪廓應盡量低矮、簡單。</p> <p>B. 新車站之量體在原第一月臺以東可略為放大，形成車站之都市意象，其建築主軸或正面方向之一應與原火車站中軸垂直，共同面對廣 6 空間，另一正面應對應建國路。</p> <p>C. 新火車站應與換乘區在動線和空間上緊密結合，其穿堂層</p>	

原條文	公開展覽條文	變更理由	專案小組建議意見修正條文	市都委會決議
<p>D.新火車站之南北側應設換乘空間，並應符合土地使用分區管制要點規定之設施空間數量。北側換乘空間應加蓋做為之延伸，也是車站入口廣場外能與廣6及換乘區之垂直動線，至少應包含樓梯。</p> <p>E.本區東北角(包含換乘空間之上方)為高密度多功能開發區，其建築量應依本規範規定土地使用分區管制要點規定設置。</p> <p>F.沿大智路之一、二樓應設新火車站之人行出入口，以及沿街商業設施，其二樓廊道設置之商業面長度應不小於街廓5-2臨大智路面之50%。</p> <p>G.跨越大智路之軌道橋下方應有適當之建築裝修，以及日夜二種街道照明。</p> <p>H.街廓5-2區塊之東北約1/3部份應統一設置地下停車場，供車站換乘以及多功能開發之用。其停車數量依土地使用分區管制要點規定。</p> <p>I.鐵道文化園區之範</p>	<p>納 4.9 公尺之車行淨高。</p> <p>D.新火車站之南北側應設換乘空間，並應符合土地使用分區管制要點規定之設施空間數量。北側換乘空間應加蓋做為之延伸，也是車站入口廣場外能與廣6及換乘區之垂直動線，至少應包含樓梯。</p> <p>E.本區東北角(包含換乘空間之上方)為高密度多功能開發區，其建築量應依本規範規定設計，停車數量依土地使用分區管制要點規定設置。</p> <p>F.沿大智路之一、二樓應設新火車站之人行出入口，以及沿街商業設施，其二樓廊道設置之商業面長度應不小於街廓5-2臨大智路面之50%。</p> <p>G.跨越大智路之軌道橋下方應有適當之建築裝修，以及日夜二種街道照明。</p> <p>H.街廓5-2區塊之東北約1/3部份應統一設置地下</p>	<p>退縮規範。</p> <p>4.因應 TOD 發展規畫(細)車站增訂交通事機及計畫，增訂專車位數量。</p> <p>5.為形塑街廓 71、72、73、74 優質景觀，訂應依「區道電線下規範」辦理。</p> <p>6.為連結被阻之地下停車場，並造成道路系統影響，訂街廓 71、72、73、74、八德街(建國路至武德路街段)道路用地層整體並用。</p> <p>專案小組初步建議新增內容如下： <u>圖號調整。</u></p>	<p>應包含換乘區之頂蓋，穿堂之高度應確保其下方 4.9 公尺之淨高。</p> <p>D.新火車站之南北側應設換乘空間，並應符合土地使用分區管制要點規定之設施空間數量。北側換乘空間應加蓋做為之延伸，也是車站入口廣場外能與廣6及換乘區之垂直動線，至少應包含樓梯。</p> <p>E.本區東北角(包含換乘空間之上方)為高密度多功能開發區，其建築量應依本規範規定設計，停車數量依土地使用分區管制要點規定設置。</p> <p>F.沿大智路之一、二樓應設新火車站之人行出入口，以及沿街商業設施，其二樓廊道設置之商業面長度應不小於街廓5-2臨大智路面之50%。</p> <p>G.跨越大智路之</p>	

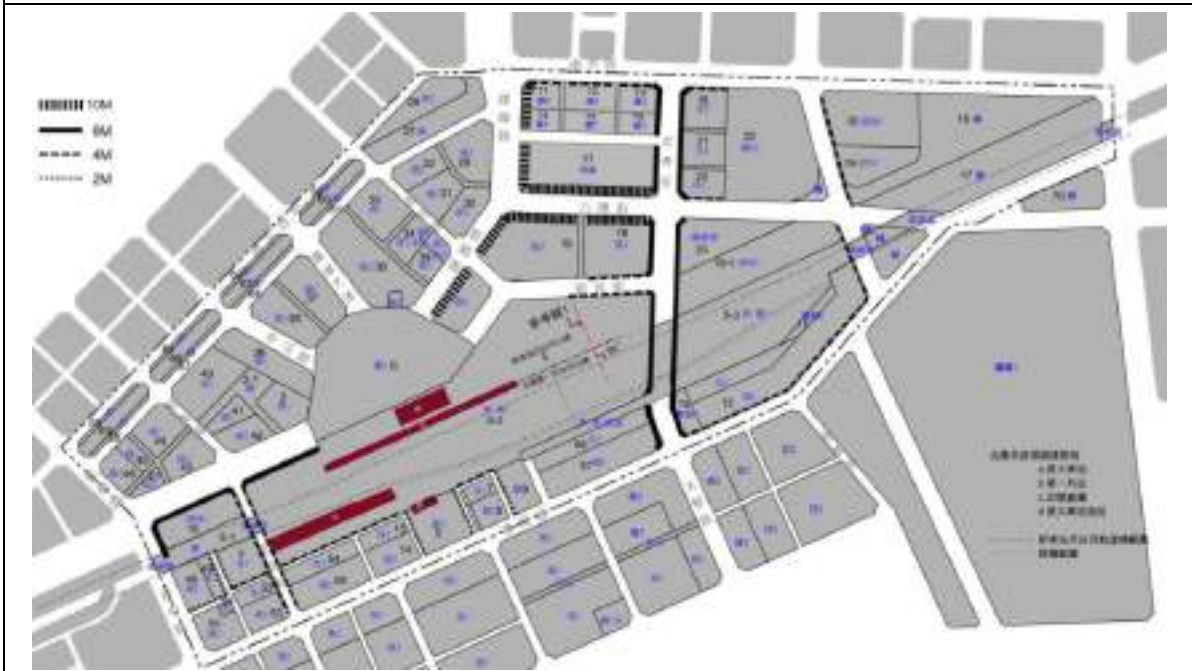
原條文	公開展覽條文	變更理由	專案小組建議意見修正條文	市都委會決議
<p>圍包含原火車站、原第一月臺、20 號倉庫、鐵道橋下空間之西南段（詳附圖 2-6），以及廣 5 空間。鐵道橋下可設一層之商業空間。</p> <p>J.街廓 5-2 位於原第一月臺以西鐵道文化園區之新建建築量體，除本規定允許之部份外，皆不得高過軌道橋之下緣。</p> <p>(2) 廣 6 西北街廓立面</p> <p>A.下列街廓面對廣 6 之面應為正立面處理，建築高度應盡量與鄰房齊平；立面應強調 3.5 公尺或 7.0 公尺高騎樓開口線之整齊和延續。廣 6 西北街廓：30、35、36、37、38、39、2、42、43、47。</p> <p>B.上列街廓面對建國路和廣 6 之面以不設服務陽臺和空調戶外機為原則。服務陽臺必須設於背側。</p> <p>(3) 5-1 鐵路用地 本區塊軌道橋應設置適當之隔音設備，以減輕對周邊之噪音干擾；隔音設備之設計並應避免造成對周邊不良之景觀衝擊。</p> <p>(4) 屋頂突出物 區內所有建築物應注意屋頂突出物之設計規範如下：</p>	<p>停車場，供車站換乘以及多功能開發之用。其停車數量依土地使用分區管制要點規定。</p> <p>I.鐵道文化園區之範圍包含原火車站、原第一月臺、20 號倉庫、鐵道橋下空間之西南段（詳附圖 2-10），以及廣 5 空間。鐵道橋下可設一層之商業空間。</p> <p>J.街廓 5-2 位於原第一月臺以西鐵道文化園區之新建建築量體，除本規定允許之部份外，皆不得高過軌道橋之下緣。</p> <p>(2) 廣 6 西北街廓立面</p> <p>A.下列街廓面對廣 6 之面應為正立面處理，建築高度應盡量與鄰房齊平；立面應強調 3.5 公尺或 7.0 公尺高騎樓開口線之整齊和延續。廣 6 西北街廓：30、35、36、37、38、39、2、42、43、47。</p> <p>B.上列街廓面對建國路和廣 6 之面以不設服務陽臺和空調戶外機為原則。服務陽臺必須設於背側。</p> <p>(3) 5-1 鐵路用地 本區塊軌道橋應設置適當之隔音設</p>		<p>軌道橋下方應有適當之建築裝修，以及日夜二種街道照明。</p> <p>H.街廓 5-2 區塊之東北約 1/3 部份應統一設置地下停車場，供車站換乘以及多功能開發之用。其停車數量依土地使用分區管制要點規定。</p> <p>I.鐵道文化園區之範圍包含原火車站、原第一月臺、20 號倉庫、鐵道橋下空間之西南段（詳附圖 2-11），以及廣 5 空間。鐵道橋下可設一層之商業空間。</p> <p>J.街廓 5-2 位於原第一月臺以西鐵道文化園區之新建建築量體，除本規定允許之部份外，皆不得高過軌道橋之下緣。</p> <p>(2) 廣 6 西北街廓立面</p> <p>A.下列街廓面對廣 6 之面應為正立面處理，建築高度應盡量與鄰房齊平；立面應強調 3.5 公尺或 7.0 公尺高騎樓開口線之整齊和延續。廣 6 西北街廓：30、35、36、37、38、39、2、42、43、47。</p>	

原條文	公開展覽條文	變更理由	專案小組建議意見修正條文	市都委會決議
<p>A. 屋頂上所有突出物，包含：空調冷卻水塔、機房、水塔、梯間及屋脊裝飾物(不含避雷針)等屋頂突出物，必須減至最少，高度降至最低，電梯上至屋頂必須有必要且充份之理由。</p> <p>B. 所有上述之屋頂突出物必須與建築物主量體整合，做為主量體之一部份，突出物的設計與位置亦必須與週邊之都市環境配合。</p> <p>C. 空調冷卻水塔四週自女兒牆頂以上必須完全遮蔽，垂直向遮蔽物之高度應略超過冷卻水塔最頂端之設備，如遮蔽物裝百頁，頁片應反裝。</p>	<p>備，以減輕對周邊之噪音干擾；隔音設備之設計並應避免造成對周邊不良之景觀衝擊。</p> <p>(4) 屋頂突出物 區內所有建築物應注意屋頂突出物之設計規範如下：</p> <p>A. 屋頂上所有突出物，包含：空調冷卻水塔、機房、水塔、梯間及屋脊裝飾物(不含避雷針)等屋頂突出物，必須減至最少，高度降至最低，電梯上至屋頂必須有必要且充份之理由。</p> <p>B. 所有上述之屋頂突出物必須與建築物主量體整合，做為主量體之一部份，突出物的設計與位置亦必須與週邊之都市環境配合。</p> <p>C. 空調冷卻水塔四週自女兒牆頂以上必須完全遮蔽，垂直向遮蔽物之高度應略超過冷卻水塔最頂端之設備，如遮蔽物裝百頁，頁片應反裝。</p> <p>(5) 街廓 73、74 (細)車站專用區及街廓 71、72</p> <p>A. 街廓 73、74 臨街廓 71、72 之樓層，其樓地板高程應與人工平臺</p>		<p>B. 上列街廓面對建國路和廣 6 之面以不設服務陽臺和空調戶外機為原則。服務陽臺必須設於背側。</p> <p>(3) 5-1 鐵路用地 本區塊軌道橋應設置適當之隔音設備，以減輕對周邊之噪音干擾；隔音設備之設計並應避免造成對周邊不良之景觀衝擊。</p> <p>(4) 屋頂突出物 區內所有建築物應注意屋頂突出物之設計規範如下：</p> <p>A. 屋頂上所有突出物，包含：空調冷卻水塔、機房、水塔、梯間及屋脊裝飾物(不含避雷針)等屋頂突出物，必須減至最少，高度降至最低，電梯上至屋頂必須有必要且充份之理由。</p> <p>B. 所有上述之屋頂突出物必須與建築物主量體整合，做為主量體之一部份，突出物的設計與位置亦必須與週邊之都市環境配合。</p> <p>C. 空調冷卻水塔四週自女兒牆頂以上必須完全遮蔽，垂直向遮蔽物之高度應略超過冷卻</p>	

原條文	公開展覽條文	變更理由	專案小組建議意見修正條文	市都委會決議
	<p><u>平順相接，其連接型式應經臺中市政府都市設計審議委員會審議同意。</u></p> <p><u>B.街廓 71、72、73、74 建築物臨一樓廊道、二樓廊道、人工平臺或臨計畫道路應設置對外開放之商業空間，避免以實體牆面阻隔人與活動之聯繫。</u></p> <p><u>C.街廓 74 建築臨街廓 72 東側基地分區界線之建築物，自人工平臺高程以上 12 公尺部分應自街廓 72 基地東側分區界線退縮 15 公尺興建，維持視覺穿透（詳附圖 2-10、附圖 2-11）。</u></p> <p><u>D.街廓 73、74 應依相關法令規定核算設置最低車位數。但為鼓勵車站周邊地區使用大眾運輸，倘經本府交通目的事業主管機關同意。臺中市交通影響評估審查委員會及臺中市政府都市設計審議委員會得要求開發者評估基地區位條件與實際停車位需求，經上開委員會同意後酌予調整最低車位數。</u></p> <p><u>E.街廓 71、72、73、74 應依「市區道路電線電纜地下化建設規範」辦理。</u></p>		<p>水塔最頂端之設備，如遮蔽物裝百頁，頁片應反裝。</p> <p><u>(5)街廓 73、74、街廓 71、72</u></p> <p><u>A.街廓 73、74 臨街廓 71、72 之樓層，其樓地板高程應與人工平臺平順相接，其連接型式應經臺中市政府都市設計審議委員會審議同意。</u></p> <p><u>B.街廓 71、72、73、74 建築物臨一樓廊道、二樓廊道、人工平臺或臨計畫道路應設置對外開放之商業空間，避免以實體牆面阻隔人與活動之聯繫。</u></p> <p><u>C.街廓 74 建築臨街廓 72 東側基地分區界線之建築物，自人工平臺高程以上 12 公尺部分應自街廓 72 基地東側分區界線退縮 15 公尺興建，維持視覺穿透（詳附圖 2-11、附圖 2-12）。</u></p> <p><u>D.街廓 73、74 應依相關法令規定核算設置最低車位數。但為鼓勵車站周邊地區使用大眾運輸，倘經本府交通目的事業主管機關同意，臺中市交通影響評估審查委員會及臺中</u></p>	

原條文	公開展覽條文	變更理由	專案小組建議意見修正條文	市都委會決議
	<p><u>F.街廓 71、72、73、74、八德街（建國路至武德街段）道路用地之地下層得採整體開發並連通使用，其規劃設計應經臺中市政府都市設計審議委員會審議同意。</u></p>		<p>市政府都市設計審議委員會得要求開發者評估基地區位條件與實際停車位需求，經上開委員會同意後酌予調整最低車位數。</p> <p><u>E.街廓 71、72、73、74 應依「市區道路電線電纜地下化建設規範」辦理。</u></p> <p><u>F.街廓 71、72、73、74、八德街（建國路至武德街段）道路用地之地下層得採整體開發並連通使用，其規劃設計應經臺中市政府都市設計審議委員會審議同意。</u></p> <p><u>(6) 街廓 15、16 地下室停車場得以連通，其規劃設計應經臺中市政府都市設計審議委員會審議同意。</u></p>	

原條文

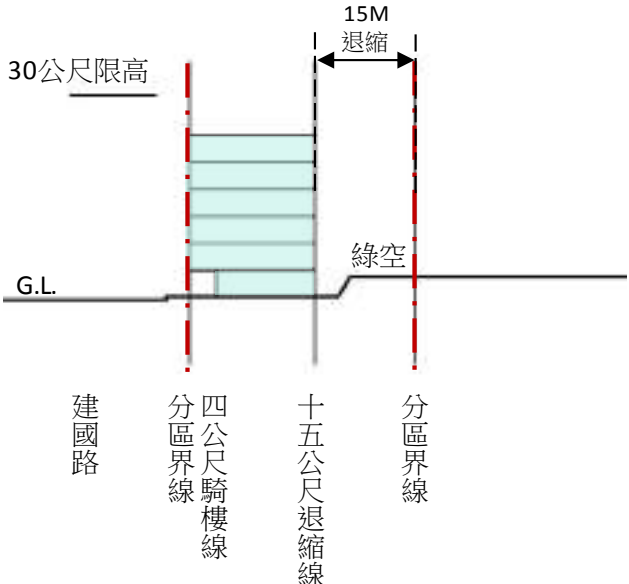


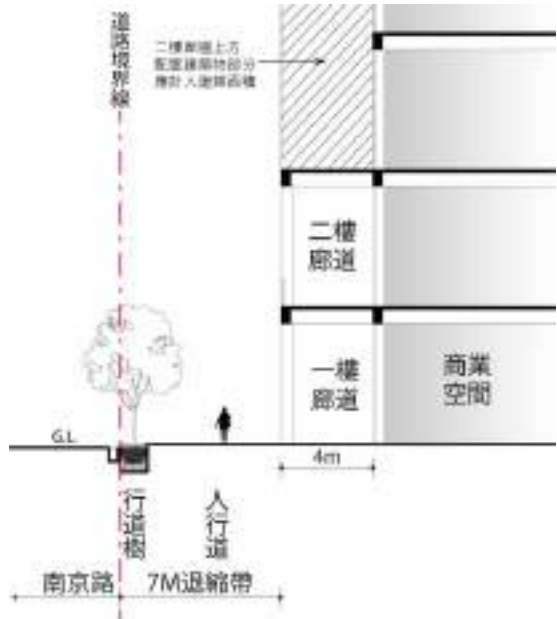
附圖 2-1 退縮

專案小組初步建議意見修正版



附圖 2-1 退縮

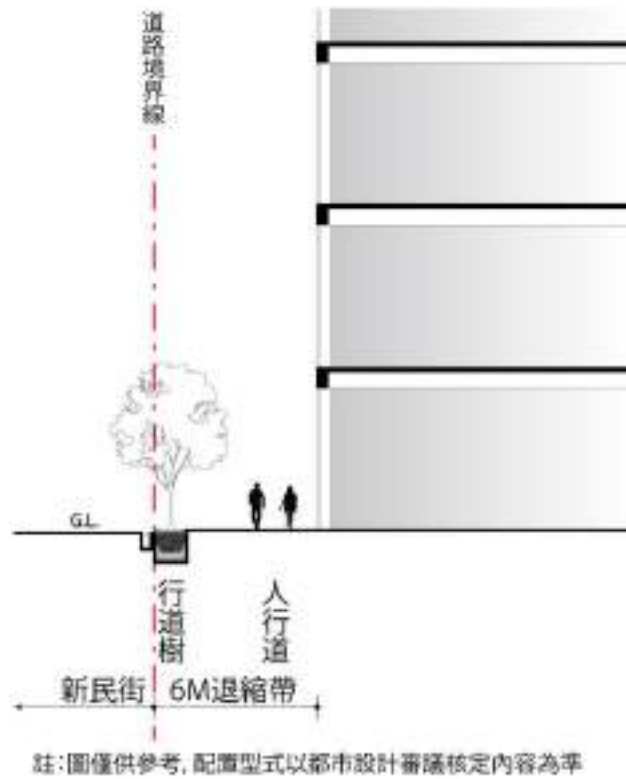
原條文
無
專案小組初步建議意見修正版

附圖 2-2 街廓 19 騎樓及開放空間留設之斷面參考示意圖

原條文
無
專案小組初步建議意見修正版

<p>註：圖僅供參考，配置型式以都市設計審議核定內容為準</p>
附圖 2-5 臨南京路的開放空間退縮、一樓廊道及二樓廊道留設之斷面參考示意圖

原條文

無

專案小組初步建議意見修正版



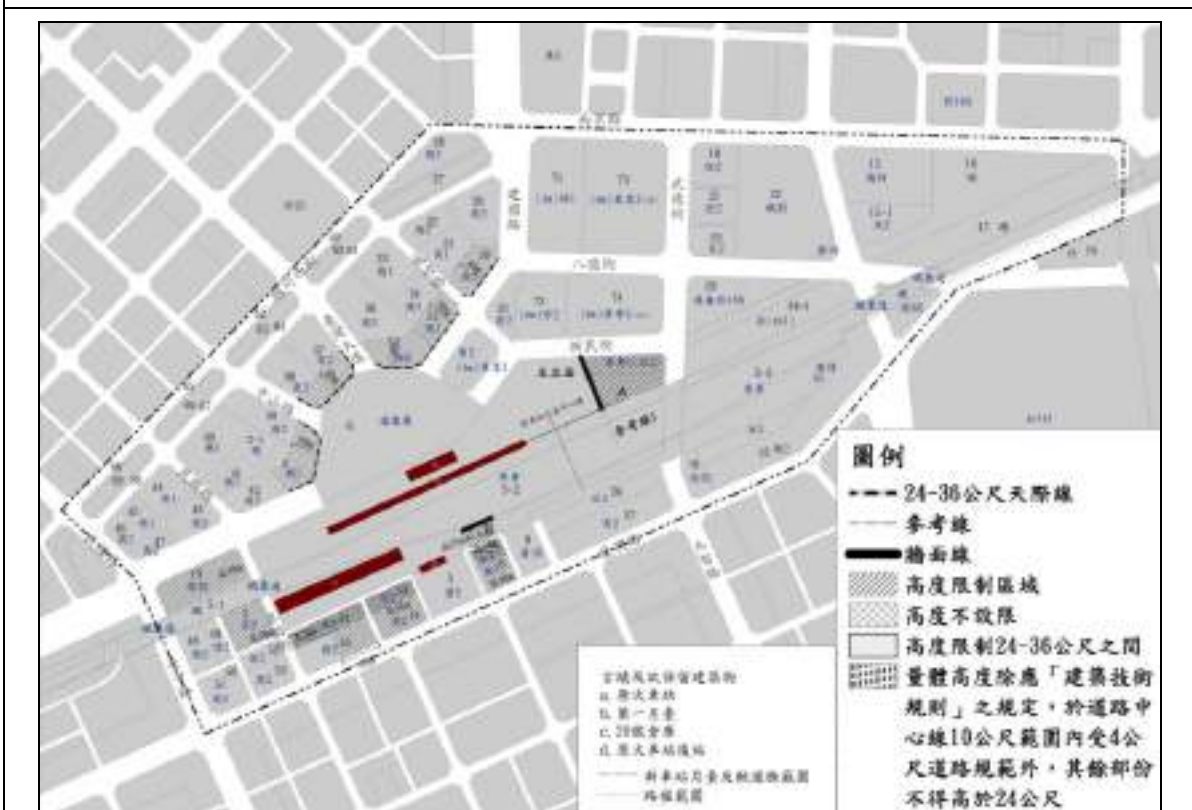
附圖 2-6 臨新民街的開放空間退縮、一樓廊道及二樓廊道留設之斷面參考示意圖

原條文



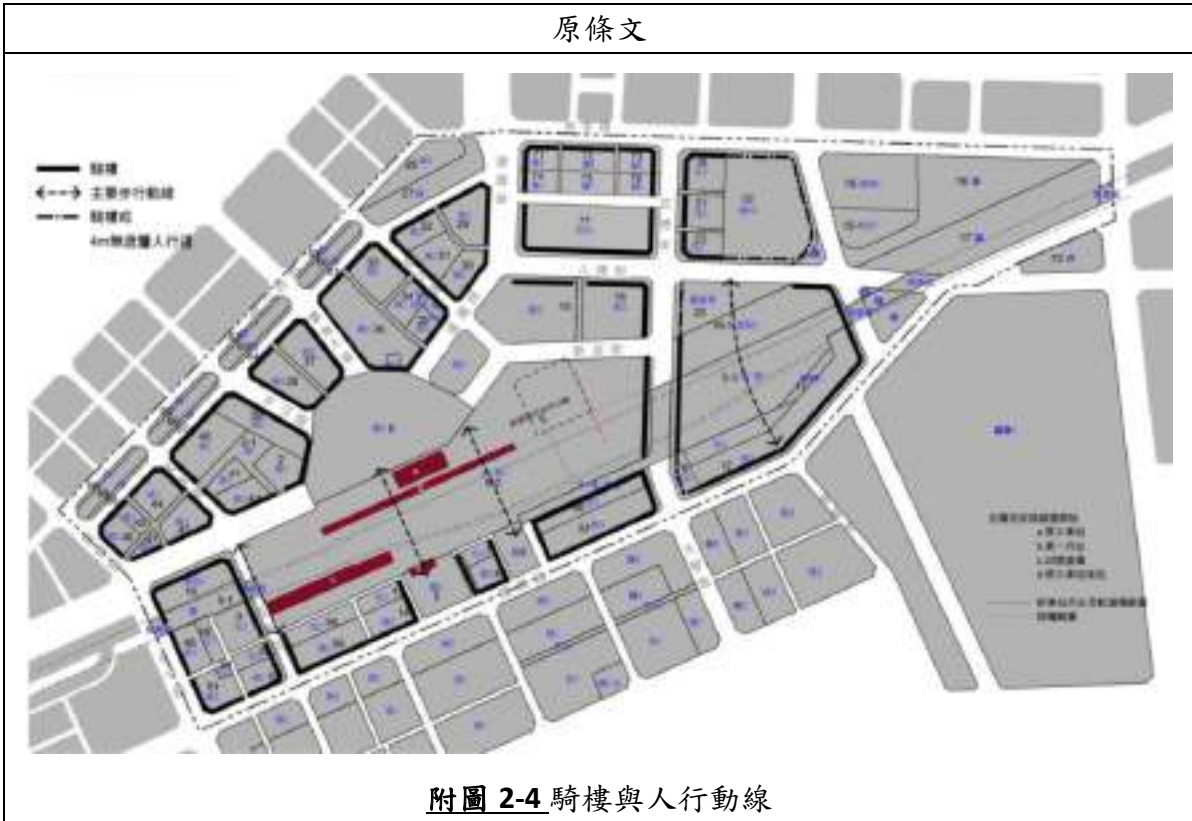
附圖 2-2 量體與高度限制

專案小組初步建議意見修正版



附圖 2-7 量體與高度限制

原條文



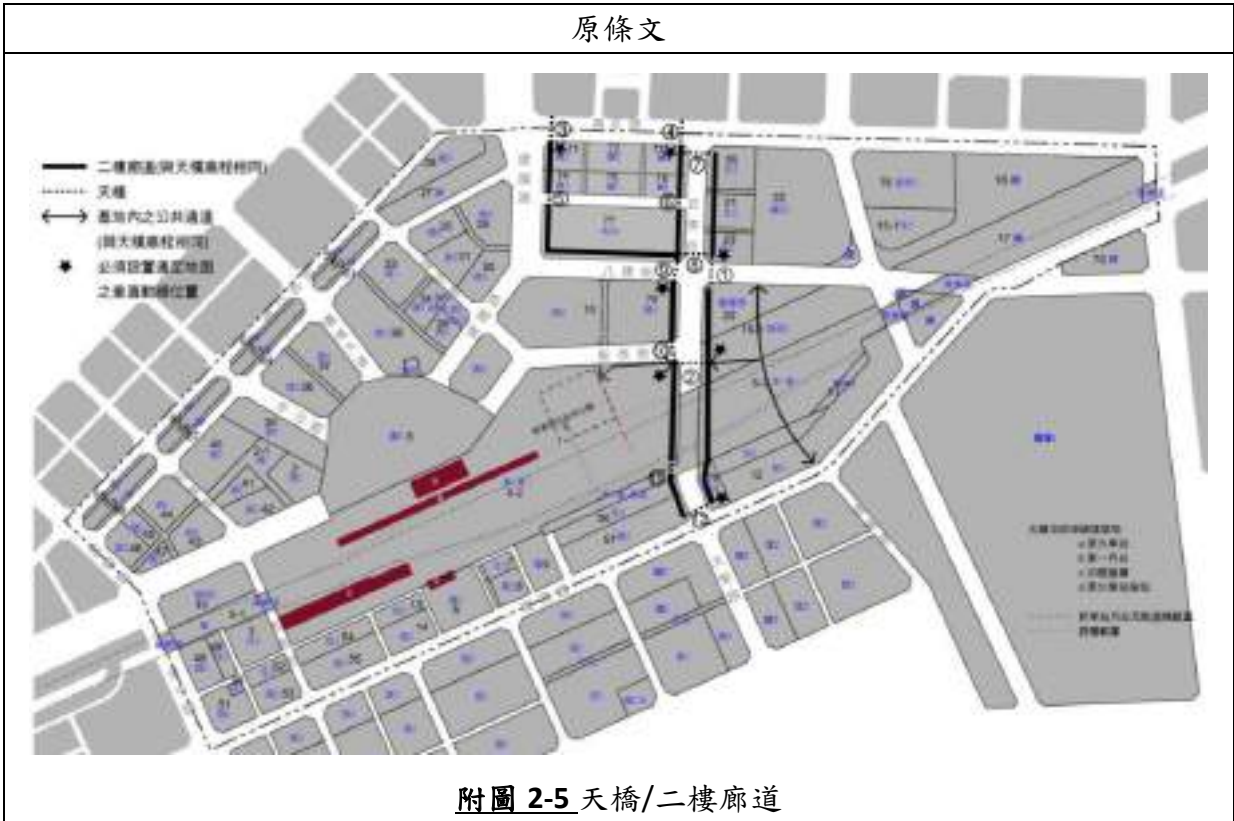
附圖 2-4 騎樓與人行動線

專案小組初步建議意見修正版



附圖 2-9 騎樓與人行動線

原條文



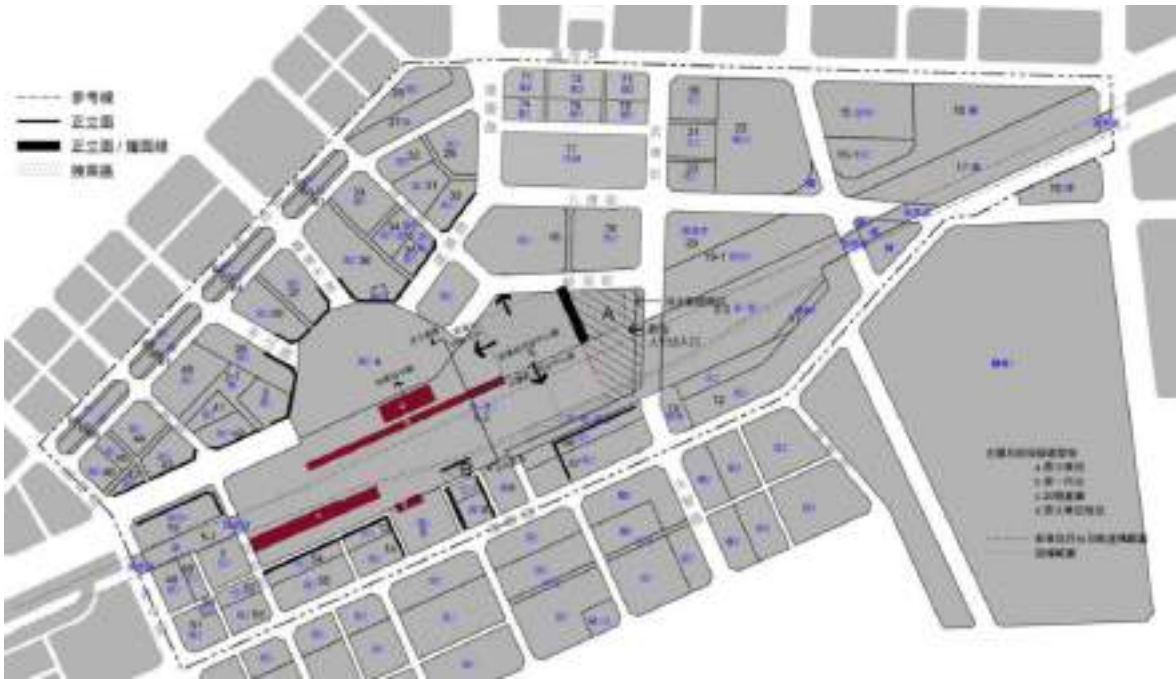
附圖 2-5 天橋/二樓廊道

專案小組初步建議意見修正版



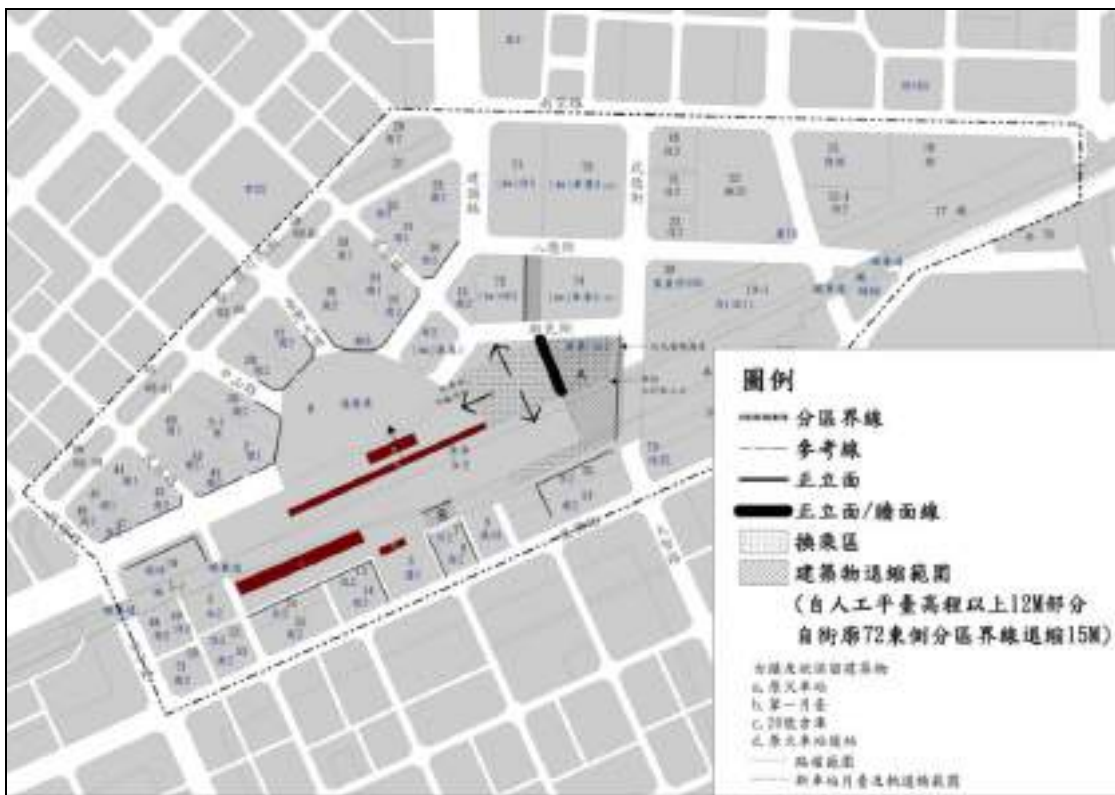
附圖 2-10 天橋、一樓廊道、二樓廊道及人工平臺

原條文



附圖 2-6 建築設計

專案小組初步建議意見修正版

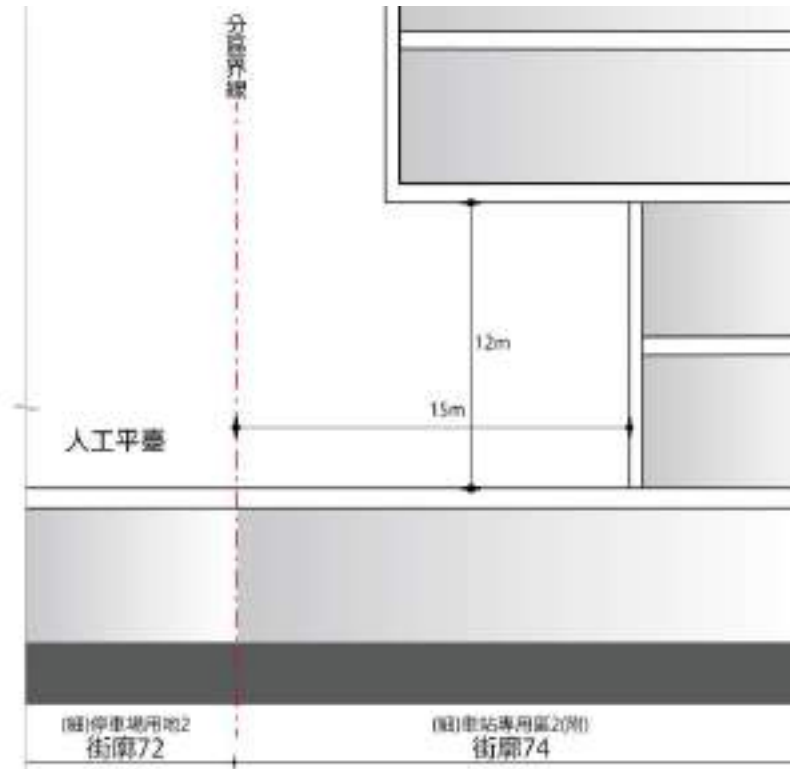


附圖 2-11 建築設計

原條文

無

專案小組初步建議意見修正版



註：圖僅供參考，配置型式以都市設計審議核定內容為準

附圖 2-12 街廓 74 臨街廓 72 東側退縮 15 公尺之斷面參考示意圖

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	臺中市政府 研析意見	專案小組 初意見	市都委會 決議
				<p>空鐵道使用部 分之建築退 縮由15公尺 縮減至9公尺 ，同時取 騎留設。</p> <p>(2)建築量體：另 為配合綠空 鐵道計畫，建 築量體可延 伸至上空鐵 道上方範圍 之深度不得 超過6公尺， 且其地面層 應保持淨高 7.5m或2層 之穿透性公 共開放空間。</p> <p>2. 以上修正建議， 均係於配合綠 鐵道計畫下， 維持建築深度 至少22公尺， 以確保建築 整體修正建 議內容。</p> <p>3. 針對綠空鐵道 軸線計畫對商 特1(街廓19) 之設計原則建 議</p> <p>(1)商特1建築 量體應考量 與綠空之整 體性設計， 並儘量重 塑既有鐵道 設施紋理。</p> <p>(2)允許商特1 建築量體可 挑至綠空上 方範圍且深 度不得超過 6公尺；配合 綠空鐵道計 畫延伸量體 地面層應保 持淨高7.5 m或2層之 穿透性公共 開放空間， 提供東西南 北向人為通 行、停等、 集、休憩等 使用。</p> <p>(3)商特1建築</p>	<p>3. 「臺中車站地區 都市設計規範」 四點表明，如 地條件限制且 本市都市設計 委員會審議通 過，不得受上 述之限制，若 鐵局開發仍有 困難，請於都 市設計審查階 段提出。</p> <p>4. 依107年10月18 日「變更臺中市 都計畫(配合臺 中都會區鐵路 高架化計畫-臺 中車站地區)細 部計畫(配合臺 中大車站計畫 及綠空鐵道軸 線計畫)」協商 會議辦理，並 配合修正書圖 內容。</p>	<p>縮(騎樓、無遮 人道)、高度 限制，綜修圖 文、視計。</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	臺中市政府 研析意見	專案小組初 步建議意見	市都委 會決議
				<p>量體之透地空間牆礙離局藝他要市審同此 層穿得以他圍阻礙離局藝他要市審同此 不其以他他作若有、其需中計會不 或設其施作，若物、或之需中計會不 之用，用，若物、或之需中計會不 部構造物、其需中計會不 術品置之需中計會不 裝者，經臺中計會不 都議市，不 議意，不 限。</p> <p>(4)商特1 建築 量體之主 出入口動 線、型及位 置，應與綠 整體之動 銜接，留設 行車與自 等多功 善通，提 連、無 之動線系 與停等 間，且應 基內外 程差，並 自行車 與無障 行安 與舒 以「順 式進 計，以 空整 之順 暢性。</p> <p>(5)商特1 建築 設計如有 於都市景 觀、鐵道文 保存、公 益或都 展者，提 中市都 計審議 會同意 不適用 計概要 或全部 規定。</p>			
人 3	戴志 達、戴 聰敏	東區練武 段 975、 974 及地 974-1 地 號	1. 依據內政部都委會105年8月23日第881會議及105年11月15日第88會議決議通過，「變更臺中市都市計畫主要計	1. 請都市更新程序，將東區練武段 975、974 地號均納入「變更主要計畫書、圖報」中，再由內政部核	提供後續都市更新參採，並保留大會討論。 理由： 1. 道路用地劃定都計歷程： (1) 本案配合鐵	依臺中市政府研析辦理，並保留大會討論。 說明： 人陳3私有土地依第4	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	臺中市政府 研析意見	專案小組 初步建議 意見	市都委會 決議
			<p>畫(第四次通盤檢討)(變35案)「變更計畫」, 畫(第四章)「為確保私有地管理權更動及機關既有發展權, 故透過都市新開發」。</p> <p>2. 依臺中市府107年4月「變更臺中都會區鐵路高架捷運化計畫-臺中車站地區」細部計畫(配合臺中綠線及計畫)及「臺中車站地區」第一節主要計畫分期分期開發。原屬臺中市都計(不包坑風景區)臺中都會區鐵路高架捷運化計畫(第一階段)武德街拓寬區及武段975、974-1地號, 入都更新開發範圍。</p>	<p>實施。</p> <p>2. 民國107年5月10日市府辦理臺中都會區鐵路高架捷運化計畫(配合臺中車站地區)細部計畫(配合臺中綠線及計畫)說明: 練武975、974-1地號將「道路用地」主要計畫, 無任何通知, 私自逕行變更, 以商業用地入畫, 應以「商業用地」符。</p>	<p>路高架捷運化計畫於104年7月17日發布實施, 武德街(京路)至20M(975-1、974-2等2筆地)變更。</p> <p>(2) 本案配合大智路開通, 於107年3月13日主要計畫(武德街(南京路)至20M(975-1、974-2等2筆地)變更)。</p> <p>2. 變更臺中市都計(第四次通盤檢討)(變更內容明細表編號第35案), 實施進度及經費部分敘明: 依105年11月15日內政部都市計畫委員會第888次會議紀錄, 陳向內政部長陳其南意見略以: 「本案原則同意將前地號(東區練武975、974-1地號)納入整體開發範圍, 並配合修正都計更新範圍; 惟若未納入整體開發範圍時, 市府得以一般徵收方式取得土地。」</p> <p>3. 經107年8月30日「東區武德街(新民街至南京路)拓寬工程」取得土地及建物商會第4次協商會議決議內容: (1) 所有權人傾向土地部分</p>	<p>次專案小組建議及通度之細部執行如本先有物人協議配合、都先開用, 如有上簽, 再都新不一般用且入整另局序行關辦計範。</p> <p>小大智辦有畫規, 計容: 設局私建權具同物拆參同供使土人協同地以調採方路, 納新。設程執相序部規。</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	臺中市政府 研析意見	專案小組初 步建議意見	市都委 會決議
					<p>入參與都市更新(其市價以政府議地為建中局德至寬除建</p> <p>入參與都市更新(其市價以政府議地為建中局德至寬除建)。</p> <p>(2) 建設局會後函復之意見：依107年9月19日局授建地字1070046548號(詳附件2)、107年9月19日局授建地字1070046549號(詳附件3)及107年10月5日局授建地字1070048021號(詳附件4)，本案業經納入都市更新整體開發範圍辦理，已無辦理協議價購及徵收作業之依據，請都發局依都市更新條例及市更新權實施辦法換相關法令辦理。</p> <p>(3) 綜合研析意見：因107年8月30日「東區武德街(新民街至南京路)拓寬工程之私有土地及建物取得」第4次「協商會議」取得共識，故本案依臺中市都計畫(第四次通盤檢討)(變更</p>		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	臺中市政府 研析意見	專案小組初 步建議意見	市都委 會決議
					容明細表編號 第35案)」實 施進度及經費 敘明內容辦 理。 3. 有關協議價購金 額,建設局已派工 查估,後續將提送 地政局召開協議 價購價格審查會 議,請建設局列 補充說明。		

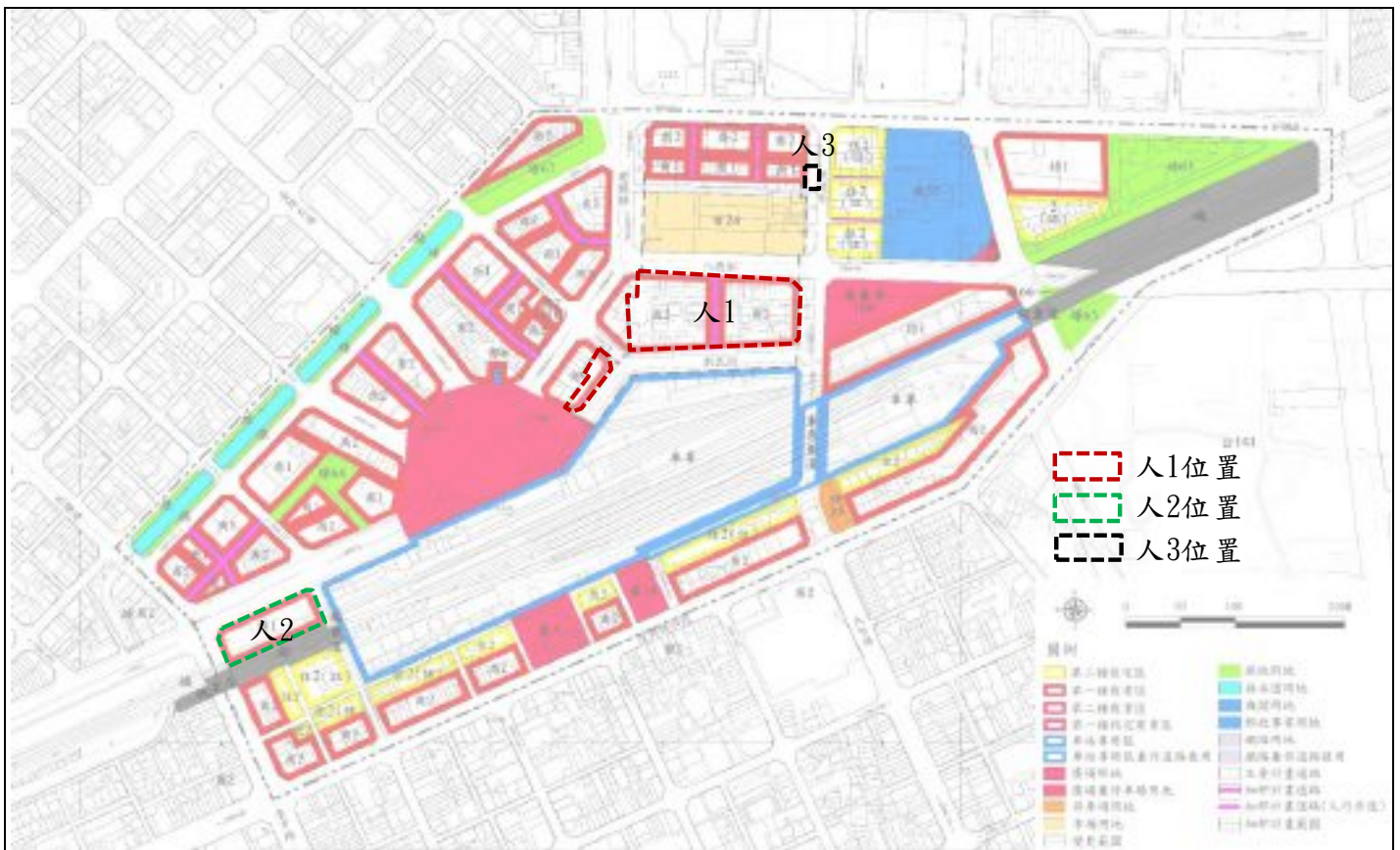


圖 7 人民或團體陳情意見位置示意圖

附件一 107年8月30日「東區武德街(新民街至南京路)拓寬工程之
私有土地及建物取得」第4次協商會議紀錄

正本

發文方式：郵寄(普通掛號)

檔 號：

保存年限：

臺中市政府都市發展局 函

110

臺北市忠孝東路四段320號4樓

地址：40301臺中市西區民權路99號

承辦人：詹昱玲

電話：04-22289111分機65503

電子信箱：elin@taichung.gov.tw

受文者：都市里人規劃設計有限公司

發文日期：中華民國107年9月4日

發文字號：中市都更字第1070151755號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本局107年8月30日召開「東區武德街(新民街至南京路)拓寬工程之私有土地及建物取得」第4次協商會議紀錄1份，請查照。

正本：王局長俊傑、賴朝仁君、賴昱昆君、戴聰敏君、戴志遠君、臺中市政府建設局、臺中市政府地政局、都市里人規劃設計有限公司、臺中市政府都市發展局(城鄉計畫科)

副本：臺中市政府都市發展局(含附件)

局長 王 俊 傑

「東區武德街(新民街至南京路)拓寬工程之私有土地 及建物取得」第4次協商會議紀錄

會議時間：107年8月30日(星期四)上午9時30分

會議地點：本局第三會議室

主持人：王局長俊傑

出(列)席單位及人員：詳後簽到簿

壹、主席致詞(略)

記錄：詹翌玲

貳、業務單位報告(略)

參、綜合討論(略)

肆、會議結論

一、針對東區武德街(新民街至南京路)拓寬工程之私有土地及建物取得以都市更新方式推動研提三方案。方案一：配合本府建設局協議價購領取私有土地及地上物補償費；方案二：私有土地部分納入參與都市更新(其參與都市更新之權利價值以本府建設局協議價購私有土地補償費金額為下限)。合法建物部分由本府建設局配合東區武德街(新民街至南京路)拓寬工程先行拆除建物；方案三：私有土地及合法建物納入參與都市更新，配合東區武德街(新民街至南京路)拓寬工程，與本府建設局簽署先行拆除建物協議書(由道路主管機關出具先行拆除之證明文件)。現場出席之本案私有土地及合法建物所有權人傾向以方案二辦理，後續請業務單位徵求本府財政局意見，簽奉核可後據以執行。

二、本案私有土地及合法建物所有權人會中表示希望將方案二內容納入法定文件部分，為保障本案私有土地及合法建物所有權人權利，應於本案變更細部計畫書之事業及財務計畫章節，載明方案二內容，其文字需與本案私有土地及合法建物所有權人確認。考量都市更新尚需整合各方意見，不確定因素較高，為保障本案私有土地及合法建物所有權人權益，建議依都市更新條例相關規定，所有權人得於都市更新公開展覽期滿前撤銷，改領取本府建設局協議價購私有土地補償費用。

三、方案二之合法建物所有權人將配合東區武德街(新民街至南京路)拓寬工程拆除建物，領取本府建設局協議價購地上物補償費。本案私有土地及合法建物所有權人會中表示請本府建設局說明地下室自拆程度之疑義，請本府建設局釐清後函知本案私有土地及合法建物所有權人。

四、現場出席之本案私有土地及合法建物所有權人(戴聰敏君及戴志達君)於會中表示希望本府建設局提供2人協議價購私有土地及地上物補償費用資料，請本府建設局將前開資料函請戴聰敏君及戴志達君參考。

伍、散會(上午10時30分)

附件二 107年9月19日局授建新地字第1070046548號函

檔 號：
保存年限：

臺中市政府建設局 函

地址：40701臺中市西屯區臺灣大道三段99號文心樓5樓
承辦人：陳曉禧
電話：04-22289111#93263
傳真：04-22551023

受文者：臺中市政府都市發展局

發文日期：中華民國107年9月19日
發文字號：局授建新地字第1070046548號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：為貴局107年8月30日召開「東區武德街(新民街至南京路)拓寬工程之私有土地及建物取得」第4次協商會議，請本局配合說明事項一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依據貴局107年9月4日中市都更字第1070151755號函辦理。

二、旨揭會議結論，涉本局職掌事項分述如下：

(一)會議結論一：方案二之建物排除納入都市更新範圍適用，涉及都市計畫事項，另方案三，於都市更新條例施行細則第15條規定，應由直轄市主管機關核發先行拆除證明文件；倘採此二方案研議辦理，請貴局儘速依林副市長於106年12月29日、107年5月28日「臺中火車站專區」周邊工程協調整合第8、10次會議決議，取得地主拆遷同意書。

(二)會議結論三：本局前依貴局107年3月27日第3次協商會議結論，以107年4月12日局授建新地字第1070015452號函達說明，略以「本案建物補償費及自動拆遷獎勵金等費用均包含地下室，又地下室為路基位置，故所有權人應打除結構物並清除地上建築廢棄物等。」，並經貴局納入本(4)次協議會議簡報第6頁說明，並無自拆程度之疑義。

正本：臺中市政府都市發展局

副本：臺中市新建工程處(用地科) 

附件三 107年9月19日局授建新地字第1070046549號函

檔 號：
保存年號：

臺中市政府建設局 函

地址：40701臺中市西屯區臺灣大道三段99號
鐵立心樓5樓
承辦人：陳曉敏
電話：04-22288114#33203
傳真：04-22531023



受文者：臺中市政府都市發展局

發文日期：中華民國107年9月19日
發文字號：局授建新地字第1070046549號
類別：普通件
查單及經費條件及保管期限：
附件：如說明二、(二)/2

主旨：為臺中市政府都市發展局107年8月30日召開「東區武德街(新民街至南京路)拓寬工程之私有土地及建物取得」第4次協商會議，請本局配合說明事項一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依據臺中市政府都市發展局107年9月4日中市都更字第1070151755號函辦理。

二、首揭會議結論，涉本局職掌事項分述如下：

(一)會議結論三：本局前依都市發展局107年3月27日第3次協商會議結論，以107年4月12日局授建新地字第1070015452號函復說明，略以「本案建物補償費及自動拆遷獎勵金等費用均包含地下室，又地下室為路基位置，故所有權人應打除地構物並清除地上建築廢棄物等。」，並經臺中市政府都市發展局納入本(4)次協議會議簡報第6頁說明，並無自拆自遷之疑義。

(二)會議結論四：

1、土地協議價購金額前經臺中市政府地政局107年6月8日召開本市協議價格審查會107年第4次會議審查結果「因本案土地都市計畫變更改採以都市更新方式取得公共設施用地，決議本案不予審議。」，由本局以107年7月20日局授建新地字第1070035886號函說明並檢附估價報告書在案；是否逕以此金額為納入都市更新辦理權利變換之價值，應由都市發展局本權責認定並提供土地所有權人。

2、地上物相關查估成果於召開協議價購會時，均已隨文檢附，惟當時所有權人拒絕提供相關證明，僅口頭說明各自1棟(武德街15-2號-中間戶、15-3號-邊間戶)，嗣後經其提供房屋稅籍資料，建物查估成果已依實配合修正為各持分1/2，此2戶總查估金額不變(隨文檢附個人建物補償費清冊、自動拆遷獎勵金及拆遷處理費清冊各1份、提供載○敬及載○達等2位建物所有權人)。

正本：胡孟良 曹、賴朝仁 曹、戴志達 曹、陳曉敏 曹

副本：臺中市政府都市發展局、臺中市新建工程處(周地科)

附件四 107年10月5日局授建新地字第1070048021號函

檔 號：
保存年限：

臺中市政府建設局 函

地址：40701臺中市西屯區臺灣大道三段99號之心樓5樓
承辦人：陳曉菁
電話：04-22289111#33263
傳真：04-22551023
電子信箱：j4145@taichung.gov.tw

受文者：臺中市政府都市發展局

發文日期：中華民國107年10月5日
發文字號：局授建新地字第1070048021號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴局107年8月30日召開「東區武德街(新民街至南京路)拓寬工程之私有土地及建物取得」第4次協商會議一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局107年9月27日中市都更字第1070164095號函。
- 二、查林副市长106年12月29日召開「臺中火車站專區」周邊工程協調整合第8次會議紀錄第柒點「六、…，請都發局儘速完成相關都更法定程序並取得地主拆遷同意書，…」，107年6月1日第10次會議紀錄第柒點「六、…，儘速提供都發局續與私地主協商取得拆遷同意書，…」；爰請貴局依前述紀錄辦理。
- 三、本局前以107年4月20日局授建新地字第1070018250號函、107年5月9日局授建新地字第1070022388號函及107年7月20日局授建新地字第1070035896號函說明，本案業經納入都市更新整體開發範圍辦理，已無辦理協議價購及徵收作業之依據，請貴局逕依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等相關法令，委請鑑價公司估價後評定；案內估價報告書經臺中市政府地政局107年6月8日召開本市協議價購價格審查會107年第4次會議審查結果「不予審議」，是否逕以此金額為納入都市更新辦理權利變換之價值，仍請貴局本權責認定並提供土地所有權人。
- 四、有關本案涉本局職掌及應辦事項，前已於107年9月19日局授建新地字第1070046548號函(諒達)函復在案，請貴局本權責卓處。

正本：臺中市政府都市發展局

副本：臺中市新建工程處(用地科)



電文轉



表 6 歷次專案小組意見處理情形

一、第 1 次專案小組意見	
初步建議意見	處理情形
1. 本次會議係聽取陳情人陳述意見，請規劃單位就陳情人所提意見廣續補充研析內容或建議方案供下次會議參考。	<p>遵照辦理。</p> <p>有關人陳 1 及人陳 2 意見，本案依陳情人所提意見分別提出以下建議方案，於第二次專案小組討論：</p> <ol style="list-style-type: none"> 人陳 1 <ol style="list-style-type: none"> 方案 1：廣場用地改為(細)車站專用區 1(容積率 350%)，(細)車站專用區 2 部分變停車場用地。 方案 2：(細)車站專用區部分變停車場用地，與東側台鐵土地容積調派(廣場用地維持原方案)。 方案 3：(細)車站專用區及停車場用地重新配置(廣場用地維持原方案)。 人陳 2 <p>商特 1 臨建國路之騎樓與建築退縮規定調整方案。</p> 人陳 3 <p>召開私有土地協商會議，以利民眾配合辦理後續拆遷作業。</p>
2. 有關後續會議，請業務單位補充邀請本府住宅發展處及本府都市發展都市設計工程科與會討論，以利後續相關意見協商。	遵照辦理。
二、第 2 次專案小組意見	
初步建議意見	處理情形
1. 人陳 1 研析意見部分，請規劃單位綜整所提三個建議方案，就臺鐵局原有土地使用權益，考量公共設施劃設停車場用地需求，核算調派至車專區(含原細部計畫內)之臺鐵局經管土地。	<p>遵照辦理。</p> <p>本案綜整五種容積調派方案，並於 107 年 10 月 18 日「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(配合臺中大車站計畫及綠空鐵道軸線計畫南段)」協商會議，會議結論有以下幾點：</p> <ol style="list-style-type: none"> 臺鐵局原則同意採方案 3 辦理。(方案 3 為廣場用地改為(細)車站專用區 1(容積率 350%)，(細)車站專用區 2 容積率降至 530%) 有關於街廓 74 臨街廓 72 東側退縮 15 公尺一事，臺鐵局原則同意現行規範
2. 有關車站專用區劃設停車場用地需求(捷運場站設施、停車場設施、大眾運輸設施等)及上開臺鐵局容積調派三種方案，請洽交通局、台鐵局研議後再提送本小組續行審議。	<p>遵照辦理。</p> <p>於 107 年 10 月 18 日「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(配合臺中大車站計畫及綠空鐵道軸線計畫南段)」協商會議，交通局同意規劃內容。</p>
3. 本案係屬臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)變更編號第 35 案，有關其附帶條件執行內容，請規劃單位於下次會議補充說明，俾供釐清案內國防部、台鐵局及本府等土地經管機關應回饋或調派容積量體內容。	<p>遵照辦理。</p> <p>已於 107 年 10 月 22 日第三次專案小組會議中補充說明。</p>

二、第 2 次專案小組意見	
初步建議意見	處理情形
4.人陳 2 研析意見部分，請重新套繪都市計畫分區、駁坎、模擬開發量體等位置，以利後續討論土地使用分區管制、都市設計等內容，並請將都市設計相關管制圖面化(如高度限制)，以利落實管制。	遵照辦理。 已於 107 年 10 月 22 日第三次專案小組會議中補充圖面說明。
5.人陳 3 研析意見部分，請依本府都發局 107 年 8 月 30 日東區武德街拓寬工程協商會議決議修正，惟細部計畫修正內容，不宜完整載錄紀錄決議，請重新修正並洽業務單位確認。	<p>1.107 年 8 月 30 日東區武德街拓寬工程協商會議召開後，建設局函復意見如下： 因建設局 107 年 9 月 19 日局授建新地字第 1070046548 號、107 年 9 月 19 日局授建新地字第 1070046549 號及 107 年 10 月 5 日局授建新地字第 1070048021 號函復表示，本案業經納入都市更新整體開發範圍辦理，已無辦理協議價購及徵收作業之依據，請都發局依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等相關法令辦理。</p> <p>2.因上述原因協商會議「未取得共識」，故有關 107 年 8 月 30 日東區武德街拓寬工程協商會議決議暫不納入，改依臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(變更內容明細表編號第 35 案)敘明之「本案原則同意將前述地號(東區練武段 975、974 及 974-1 地號)納入整體開發範圍辦理，並配合修正都市更新範圍；惟保留若未納入整體開發範圍時，市府得以一般徵收方式取得土地」。</p> <p>3.107 年 11 月 15 日建設局與都發局協商會議決議內容： 建設局同意依方案二(合法建物由建設局先行拆除，私有土地納入參與都更)執行，以建設局協議價購私有土地及建物補償費金額為辦理依據。為保障所有權人權利，故後續建設局與都發局共同與本案私有土地及建物所有權人溝通、協商，簽署協議價購協議書及先行拆除建物同意書，作為保障地主土地與合法建物之權利的法定文件。</p>
6.另有關事業及財務計畫部分，本車站專用區尚有台鐵局經管土地，請酌予補充。修正對照表 2 之圖、表編號，請規劃單位重新確認及修正。	<p>遵照辦理。</p> <p>1.都市更新事業計畫草案業經臺中市政府 107 年 1 月 18 日府授都更字第 1070012575 號公告辦理「擬定臺中市東區練武段 973 地號等 17 筆土地都市更新事業計畫(草案)(更新單元一)」案公開展覽作業，暨 107 年 1 月 18 日府授都更字第</p> <p>10700125751 號公告辦理「擬定臺中市東區練武段 991 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫(草案)(更新單元二)」案公開展覽作業。其都市更新事業計畫範圍已包含台鐵局經管土地。</p> <p>2.修正對照表 2 之圖、表編號，已重新確認及修正。</p>

三、第3次專案小組意見										
初步建議意見			處理情形							
<p>1.人陳1、人陳2兩案研析意見部分，業經本府都市發展局107年10月18日邀集台鐵局、交通局(含附屬機關)召開協商會議，請規劃單位依協商會議情形，研析納入調整細部計畫草案，相關內容如下：</p> <p>(1)有關人陳1意見，請規劃單位研析依台鐵局意見採方案三納入草案調整。</p> <p>(2)配合本府交通局評估之轉運站需求，在不減損目前之公共設施條件下，維持草案規劃內容設置轉運站。有關轉運中心之規模、量體，請交通局補充納入細部計畫附錄。有關委員建議轉運站之八德街、新民街人車出入動線等交通影響意見，提供本府交通局後續轉運站規劃參考。</p> <p>(3)案內公益設施、社會住宅以及轉運站停車場用地等量體數據，請規劃單位依變35案附帶條件、干城整體發展情形，補充其容積調派數據，納入細部計畫附錄供查考。</p> <p>(4)有關人陳2意見之處理，亦請參酌台鐵局意見研析調整方案，請規劃單位配合人陳1、2之研析情形，如涉及土管要點退縮(騎樓或無遮簷人行道)、高度限制等規定，綜整檢視修正細計圖、文。</p>			遵照辦理。							
			<p>(1)有關人陳1，已依協商會議結論，調整細部計畫草案內容。</p> <p>(2)交通局建議維持草案規劃內容公共設施用地面積，以及設置轉運站使用，其規模及量體配合臺中大車站整體規劃設計(詳附件5)。</p> <p>(3)容積調派</p> <p>本案容積調派後，各所有權人提供公益設施、社會住宅及停車場用地面積如下表。</p>							
			所有權人或管理機關		捐贈公共設施用地		提供社會住宅相關設施使用容積樓地板		提供公益性設施使用容積樓地板	
					住變商	容積調派	變35	容積調派	小計	容積調派
			治國防戰政局		0.07	0.31	0.22	0.37	0.59	0.98
			臺中市政府		-	0.33	0.34	0.05	0.39	0.54
交通部臺灣鐵路管理局		-	0.37	-	-	-	-			
私有		-	-	-	-	-	0.17			
總計		1.08		0.56	0.42	0.98	1.69			
			(4)有關人陳2，已依協商會議結論，調整細部計畫草案內容。							
<p>2.後續人陳3私有土地如納入都市更新推動，其建議意見請推動機關納入參考，且本案前經本府都市發展局召開多次研商、協調會議，請規劃單位補充相關辦理情形納入細計附錄，事業計畫請加註依照都市更新條例及相關法令規定辦理。</p>			遵照辦理。							
			有關與人陳3私有土地之協商會議會議紀錄，已補充於細部計畫書附件。另有關於事業計畫請加註依照都市更新條例及相關法令規定辦理一事，已補充說明本案都市更新事業計畫草案公開展覽作業資料，後續所有權人依此廣續辦理都市更新作業。							

三、第3次專案小組意見	
初步建議意見	處理情形
3.另人陳3意見前經107年8月30日東區武德街拓寬工程協商會議，惟建設局會後尚有不同函復意見，後續本案除依主要計畫變35案內容修正，並保留提送大會討論。	遵照辦理。 已將本案事業及財務計畫的開發方式，依主要計畫變35案內容修正，內容如下： 依「臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(變更內容明細表編號第35案)」變更範圍(不含細部計畫規劃為道路用地部分)，應以都市更新方式辦理整體開發。 另依105年11月15日內政部都市計畫委員會第888次會議紀錄，有關逕向內政部陳情意見編號逕2案決議略以：「本案原則同意將前述地號(東區練武段975、974及974-1地號)納入整體開發範圍辦理，並配合修正都市更新範圍；惟保留若未納入整體開發範圍時，市府得以一般徵收方式取得土地。」 故原屬「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合台中都會區鐵路高架捷運化計畫-台中車站地區)(第一階段)」武德街拓寬範圍須徵收之東區練武段975、974及974-1地號土地，得納入都市更新整體開發範圍。
4.上開人陳案研析意見、細部計畫草案等請規劃單位綜整修正，並請於11月1日前，提送修正內容供委員確認修正情形。	遵照辦理。
四、第四次專案小組意見	
初步建議意見	處理情形
1.主要計畫劃定之道路用地-武德街道路拓寬之私有土地及建物取得議題： (1)請本府建設局先行以當期協議價購金額協調私有土地及建物所有權人，依相關行政程序辦理，並出具協議價購同意書(建物配合先行拆除、土地同意使用及參與都更)，如有正式決定再提送大會確認及納入本細部計畫附錄。 (2)現況因有交通安全之虞，建議建設局協調配合道路相關工程同意拆除地上物及道路用地先行提供使用，土地納入細部計畫載明都市更新範圍之原則執行，如未依上開原則同意並簽署協議價購同意書，則建議以一般徵收方式辦理道路用地取得。協調過程如有需要，再邀請土地所有權人出席專案小組會議。	1.道路用地劃定都計歷程 (1)本案配合鐵路高架捷運化計畫於104年7月17日主要計畫發布實施，武德街(南京路至八德街段)從10M拓寬至20M(975、974等2筆地號，從商業區變更為道路用地)。 (2)本案配合大智路開通於107年3月13日主要計畫發布實施，武德街(南京路至八德街段)從20M拓寬至24M(975-1、974-2等2筆地號，從商業區變更為道路用地)。 2.有關協議價購金額，建設局已派工查估，後續將提送地政局召開協議價購價格審查會議，請建設局列席補充說明。
2.細車專1與成功路兩側商二整體發展構想與推動策略議題： (1)考量本案以變35案為細部計畫個案變更檢討範圍，有關規劃單位所提都市計畫短中長期策略(商2及細車專1調整為細廣場用地部分)原則同意納入後續通盤檢討參考，請規劃單位補充敘明中長期容積調派之規劃構想(涉及主要計畫、細部計畫具體調整構想與策略)。 (2)有關細車專1調整為細廣場用地發展構想，其容積調派方案，依出席單位建議，	1.考量本案以變35案為細部計畫個案變更檢討範圍，本案研擬短中長期策略(商2及細車專1調整為細廣場用地部分)說明如下： (1)短期：因鐵路高架化進而帶動成功路兩側區域大樓陸續已完成建築立面整修，環境風貌已逐步改善。 (2)中長期：考量成功路兩側大樓屋齡約30年，建議俟建物屋齡達50年後再進行容積調派協商，逐步建構細廣場用地與成功路兩側商二整體發展構想。 (3)容積調派構想： A.建議協商將容積調派至車站周邊地區之公

四、第四次專案小組意見	
初步建議意見	處理情形
可朝調整至細車專 2、細車專 3 或商特 1 等方案，因涉及人陳案臺鐵局權益，請協調臺鐵局並取得共識以利納入細部計畫。	有土地。 B.初步在不考慮土地價值之情況，並納入容積移轉上限 30%之都市容受力，後續需另尋約 9,680 平方公尺之公有土地，且容積率至少約 350%，才能容納兩塊商 2 土地之法定容積，故建議此部分納入後續都市計畫通盤檢討參考。 2.有關細車專 1 調整為細廣場用地發展構想，本案業於 108 年 10 月 16 日與臺鐵局召開第二次協商會議，並依臺鐵局建議方案 4 將細廣場用地容積調派至車站周邊臺鐵局經管土地(商特 1 及商)。本案已依臺鐵局建議方向調整後方案於 108 年 11 月 4 日提供臺鐵局參考(詳附件)，臺鐵局建議方向調整內容為變更為(細)停 2 之原商 2 容積，調派至(細)車專 2，容積為 530%。變更為(細)廣之原商 2 容積，調派至臺鐵局經管其他土地(商特 1 及商)，其方案請臺鐵局列席說明。
3.車專區轉運站其功能與定位議題： (1)依交通局意見，細停車場用地規模符合目前需求，另捷運路線、場站尚在規劃中(藍、橘線)，因涉及捷運場站開發工程、財務可行性等，請交通局檢視本變更案細部計畫土地使用管制內容，因涉及交通局短中長期規劃內容，如有具體調整意見請提供納入。	1.本案業於 108 年 6 月 11 日提供本變更案細部計畫土地使用管制內容請交通局檢視，業經 108 年 8 月 20 日本市捷運工程處召開捷運藍線綜合規劃工作會議、9 月 19 日會議及 10 月 7 日臺中市城中城專案 108 年第 3 次管考會議討論，本細部計畫變更為(細)車專、(細)停車場之規模、使用組別內容、捷運場站及轉運站相關設施尚符合要求。 2.有關本案(細)停使用組別內容，為配合本市交通政策及大眾運輸規劃需求，放寬交通局未來設計及使用彈性，惟經臺中市政府交通主管機關審認，即可放寬使用。
(2)另本車專區如經交通局評估納入捷運場站聯合開發，因臺鐵局、都發局刻正辦理相關招商案招標程序，請交通局一併參考並提出具體建議，並請配合於本市都委會說明車專區與捷運場站開發方案之綜合評估情形，以利本細部計畫審議作業進行。	3. 交通局刻正辦理捷運藍線綜合規劃作業，且依 108 年 10 月 7 日臺中市城中城專案 108 年第 3 次管考會議決議，請交通局研擬未來捷運藍線、橘線及臺鐵三鐵共構整體規劃構想、車站與路線最佳位置。未來俟捷運場站開發方案較為具體時，建議交通局另案依循都市計畫法第 27 條規定辦理個案變更。
4.有關邀集臺鐵局、武德街私有土地及建物所有權人等，請業務機關(建設局、交通局、都發局)先行協調，並請規劃單位依協調結果納入細部計畫草案。協調過程如有需要，再另案邀請出席專案小組會議協助釐清。	遵照辦理。本案分別於 108 年 6 月 27 日臺鐵局拜會、8 月 20 日本市捷運工程處召開捷運藍線綜合規劃工作會議、9 月 19 日會議、10 月 7 日臺中市城中城專案 108 年第 3 次管考會議及 108 年 10 月 16 日召開與臺鐵局第二次協商會議等進行協調。
1.本次專案小組會議初步建議意見如下： (1)主要計畫劃定之道路用地-武德街道路拓寬之私有土地及建物取得議題:依第 4 次專案小組建議及大智路打通之辦理進度，有關細部計畫執行內容規範如下：由本府建設局先行協調私有土地及建物所有權人，並出具協議價購同意書(建物配合先行拆除、土地參與都更並同意先行提供開闢道路使用)，如經土地所有權人同意上開協議及簽屬同意書，土地部分再予以納入都市更新；如協調不成，則採一般徵收方式辦理道路用地取得，且土地不納入都市更新整體範圍。	遵照辦理，本細部計畫的事業及財務計畫之開發方式內容，將配合修改如下： (1)依「臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(變更內容明細表編號第 35 案)」變更範圍(不含細部計畫規劃為道路用地部分)，應以都市更新方式辦理整體開發。 (2)「臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(變更內容明細表編號第 35 案)」劃定之道路用地-武德街道路拓寬之私有土地及建物，由本府建設局先行協調私有土地及建物所有權人，並出具協議價購同意書(建物配合先行拆除、土地參與都更並同意先行提供開闢道路使用)，如經土地所有權人

五、第五次專案小組意見	
初步建議意見	處理情形
另本府建設局之協議程序等之執行，依其相關行政程序辦理，細部計畫不予規範。	同意上開協議及簽屬同意書，土地部分再予以納入都市更新；如協調不成，則採一般徵收方式辦理道路用地取得，且土地不納入都市更新整體範圍。
<p>(2)臺鐵局細廣場用地之容積調派議題：</p> <p>A.有關細車專 1 調整為細廣場用地發展構想，其保障土地權益採容積調派方案，依臺鐵局出席單位建議，可朝以商特 1 及商業區(商特 1-主計變 36 案綠地 63 變更理由)之臺鐵局土地調派，以及商特 1、商業區兩基地地下連通需求等，請規劃單位協調增列變更案及研擬相關土管(建蔽率、容積率)、都設規範，以利納入本細部計畫。</p> <p>B.另臺中車站地區於 96 年 6 月 28 日發布實施劃定都市更新地區，臺鐵局如有申辦都更需求，請依都更條例相關規定辦理。</p>	遵照辦理，本細部計畫配合會議結論增列變更案(商特 1、商業區)，並研擬調整土管(建蔽率、容積率)、都設規範。
(3)車專區轉運站其功能與定位議題：依第 4 次專案小組建議，後續仍請交通局配合於本市都委會說明車專區與捷運場站開發方案之綜合評估情形，以利本細部計畫審議作業進行。	知悉。
2.另細部計畫案名配合調整酌修為「變更臺中市都市計畫臺中車站地區細部計畫(配合臺中大車站計畫及綠空鐵道軸線計畫南段)案」，本變更案章節內容，並請規劃單位配合調整架構。有關土管變更對照表請併同市都委會提案資料及後續審議紀錄，納為計畫書附錄。。	遵照辦理。

附件五 107年12月17日中市交規字第1070062496號函

檔 號：
保存年限：

臺中市政府交通局 函

地址：40341臺中市西區民權路101號
承辦人：周容震
電話：(04)22289111-60224
傳真：(04)22291718
電子信箱：jungchen@taichung.gov.tw

受文者：臺中市政府都市發展局

發文日期：中華民國107年12月17日
發文字號：中市交規字第1070062496號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「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(配合臺中大車站計畫及
綠空鐵道軸線計畫南段)案」之轉運站規劃，請查照。

說明：

- 一、依據本府107年10月29日府授都計字第1070265520號函辦理。
- 二、本局建議維持草案規劃內容公共設施用地之面積，以設置轉運站使用，其規模及量體配合臺中大車站整體規劃設計。

正本：臺中市政府都市發展局
副本：本局交通規劃科

2018-12-17
15:48:10

第1頁，共1頁

城鄉計畫科 收文:107/12/17

361070221503 無附件

附件六 武德街私有地，第四次專案小組處理情形

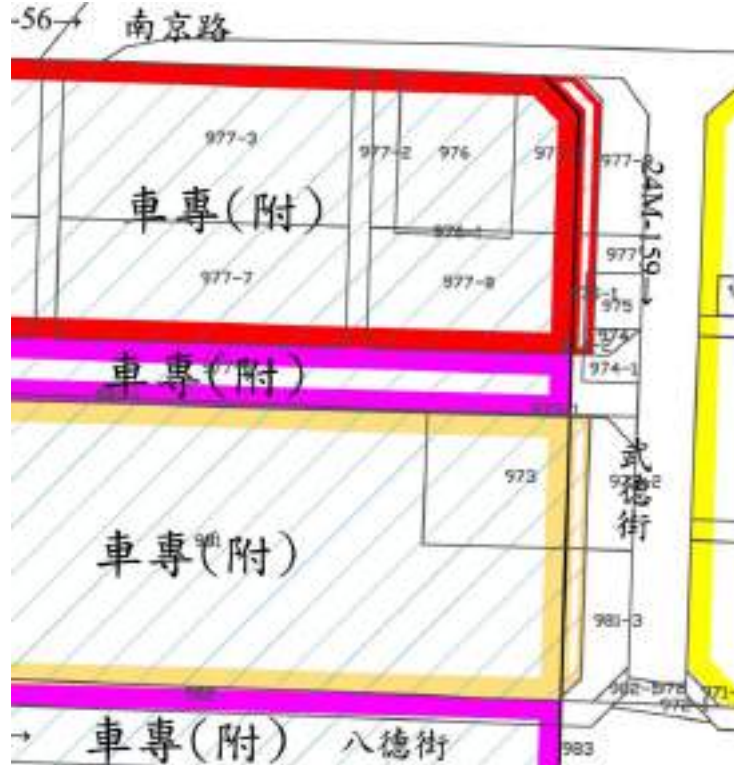
武德街私有土地處理方式，經過方案研討，考量法令可行性、道路開闢急迫性、公共安全之疑慮等，故提出以下說明與建議：

一、武德街私有土地之都市計畫歷程

以下僅針對涉及 975、975-1、974、974-1、974-2 等五筆土地，都市計畫變更內容、人民陳情、都委會決議等內容進行說明。

(一)「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)(第二階段)」	
發布實施	104 年 7 月 17 日
變更內容	土地使用分區變更： 武德街(南京路至八德街段)從 10M 拓寬至 20M(975、974 等 2 筆地號，從商業區變更為道路用地)
人民陳情	計畫無載明
都委會決議	計畫無載明
(二)「變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(變更內容明細表編號第 35 案)」	
發布實施	107 年 3 月 13 日
變更內容	土地使用分區變更： 武德街(南京路至八德街段)從 20M 拓寬至 24M(975-1、974-2 等 2 筆地號，從商業區變更為道路用地) 實施進度及經費： 另依 105 年 11 月 15 日內政部都市計畫委員會第 888 次會議紀錄，有關逕向內政部陳情意見編號逕 2 案決議略以：「本案原則同意將前述地號(東區練武段 975、974 及 974-1 地號)納入整體開發範圍辦理，並配合修正都市更新範圍；惟保留若未納入整體開發範圍時，市府得以一般徵收方式取得

土地。」
故原屬「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合台中都會區鐵路高架捷運化計畫-台中車站地區)(第一階段)」武德街拓寬範圍須徵收之東區練武段 975、974 及 974-1 地號土地，納入都市更新整體開發範圍。



人民陳情 (東區練武段 975、974 及 974-1 地號)
陳情理由：
茲因「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合台中都會區鐵路高架捷運化計畫-台中車站地區)(第一階段)」須徵收台中市東區練武段 975、974 和 974-1 地號等私人土地以拓寬武德街，土地所有權人認為權益受損。
建議事項：
1. 請市府與國防部研商以地易地及其他相關方案。
2. 針對本案道路用地取得方式，請市府研議納入文化之心聯合開發計畫範圍內。
3. 地主不同意市府以現行一般徵收方式取得土地。

都委會決議
本案建議原則同意照市府研析意見，將前述地號土地納入變更內容明細表編號變 1 案整體開發範圍辦理，並配合修正都市更新範圍；惟保留若未納入整體開發範圍時，市府得以一般徵收方式取得土地。

(三) 「變更臺中市都市計畫臺中車站地區細部計畫(配合臺中大車站計畫及綠空鐵道軸線計畫南段)案」

辦理進度
目前進行第四次專案小組

變更內容
土地使用分區變更：
依循「變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(變更內容明細表編號第 35 案)」辦理使用分區變更。
事業及財務計畫：
故原屬「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合台中都會區鐵路高架捷運化計畫-台中車站地區)(第一階段)」武德街拓寬範圍須徵收之東區練武段 975、974 及 974-1 地號土地，納入都市更新整體開發範圍。

	<p>會區鐵路高架捷運化計畫-台中車站地區)(第一階段)武德街拓寬範圍須徵收之東區練武段 975、974 及 974-1 地號土地，納入都市更新整體開發範圍。</p>
<p>人民陳情 (東區練武段 975、974 及 974-1 地號)</p>	<p>陳情理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依據內政部都委會 105 年 8 月 23 日第 881 會議及 105 年 11 月 15 日第 88 會議決議通過，「變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(變 35 案)」，第四章變更計畫載明「為確保變更範圍內私有地主及公有土地管理機關既有發展權益，故透過都市更新方式辦理整體開發」。 2. 依臺中市政府 107 年 4 月「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(配合臺中大車站計畫及綠空鐵道軸線計畫南段)」書，第八章事業及財務計畫第一節開發方式。依主要計畫本變更範圍以都市更新方式辦理整體規劃分期分區開發。原屬「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)(第一階段)武德街拓寬須徵收之部分東區練武段 975、974 及 974-1 地號，得納入都市更新整體開發範圍。 <p>建議事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請依都市更新程序，將東區練武段 975、974 及 974-1 地號均納入「變更主要計畫書、圖報」中，再由內政部核定實施。 2. 民國 107 年 5 月 10 日市府辦理「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(配合臺中大車站計畫及綠空鐵道軸線計畫南段)」書公開展覽說明會中說明：練武段 975、974 及 974-1 地號將以「道路用地」納入「變更主要計畫書、圖報」，土地所有權人無法接受，因是市府於 104 年 10 月在沒有任何通知的情況下，私自將本人之土地由商業用地逕行變更為道路用地，所以在「變更主要計畫書、圖報」時，應以「商業用地」納入，以符合人民之權利。

