

**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)書**

臺中市政府
中華民國 109 年 02 月

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）書

臺中市政府

臺中市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	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	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
變更都市計畫機關	臺中市政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地關係人姓名	國立臺灣交響樂團	
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	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）
	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 樓會議室舉行
人民團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	民國 108 年 12 月 23 日臺中市都市計畫委員會第 107 次會議審議通過

目 錄

第一章 緒論.....	1
第二章 變更範圍.....	3
第三章 都市計畫概要.....	5
第四章 發展現況分析.....	17
第五章 變更計畫內容.....	23
第六章 事業及財務計畫.....	31

附件一：內政部 108 年 9 月 24 日內授營字第 1080816262 號函

附件二：地籍謄本

圖 目 錄

圖 1 變更範圍示意圖.....	3
圖 2 臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫示意圖.....	9
圖 3 臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫示意圖.....	12
圖 4 基地現況土地使用示意圖.....	17
圖 5 土地權屬及管理單位分布示意圖.....	18
圖 6 基地周邊公共設施分布示意圖.....	19
圖 7 變更範圍周邊交通系統示意圖.....	21
圖 8 變更計畫示意圖.....	30

表 目 錄

表 1 臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫土地使用面積表.....	6
表 2 臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫土地使用面積表.....	11
表 3 計畫範圍土地清冊一覽表.....	18
表 4 機五用地周邊道路服務水準分析表.....	20
表 5 變更內容明細表.....	23
表 6 土地使用分區管制要點修正對照表.....	25
表 7 實施進度與經費表.....	31

第一章 緒論

一、計畫緣起

國立臺灣交響樂團學員宿舍建築於 83 年興建完成，提供國立臺灣交響樂團學員住宿使用，因 88 年 921 地震造成宿舍建築部分毀損，故由國立臺灣交響樂團編列預算修繕完成，並考量學員宿舍僅提供團員部分時段住宿使用，其餘時段多閒置未使用，且需編列預算長年維護管理，造成政府預算使用之不經濟與宿舍空間部分時段閒置問題，故於修繕完成後，配合提升文創產業價值、帶動觀光遊憩及發展城市觀光、減輕政府財政負擔及提升市場競爭力等目標，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，早期政府為提供軍公教人員及青年旅遊、洽公、研習等住宿服務，推動興建之國軍英雄館、教師會館、警光會館、青年活動中心、學舍等住宿設施均應納入旅館業管理，而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。

目前國立臺灣交響樂團學員宿舍係委外作為音樂世界旅邸使用，並依「行政院文化建設委員會所屬機關住宿設施經營管理及安全維護要點」以提供國立臺灣交響樂團辦理文化藝術等相關公益性使用，包含教育訓練、研習、展演、學術交流、會議及參訪等活動使用，另外在鄰里社區服務部分，亦提供小型圖書空間、樂器展示空間及兒童遊戲空間等鄰里友善空間提供公眾使用，並辦理幼兒與老人之文化活動，提供地區民眾公益性服務。

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，故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。

二、法令依據

（一）都市計畫法第二十七條第一項第四款。

第二十七條 都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：

一、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。

二、為避免重大災害之發生時。

三、為適應國防或經濟發展之需要時。

四、為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。

前項都市計畫之變更，內政部或縣（市）（局）政府得指定各該原擬定之機關限期為之，必要時並得逕為變更。

（二）都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第三條第一項第一款。

第三條 公共設施用地多目標使用之用地類別、使用項目及准許條件，依附表之規定。但作下列各款使用者，不受附表之限制：

一、依促進民間參與公共建設法相關規定供民間參與公共建設之附屬事業用地，其容許使用項目依都市計畫擬定、變更程序調整。

第二章 變更範圍

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。

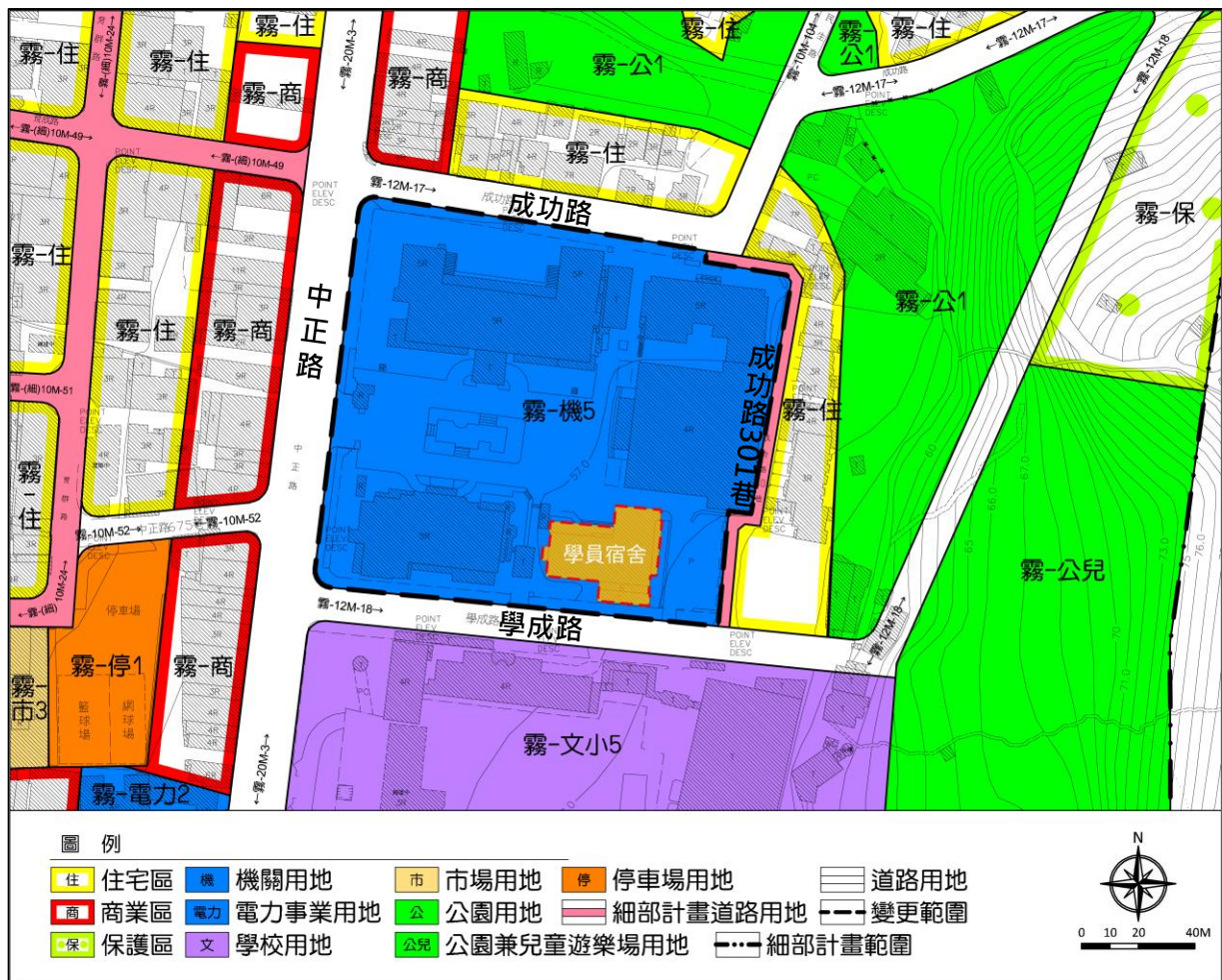


圖 1 變更範圍示意圖

第三章 都市計畫概要

第一節 臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫

一、 概要說明

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，因此機 5 用地納入「臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫」，並將機關用地重新編號為霧-機 5 用地。

二、 計畫範圍

大平霧都市計畫範圍北至臺中市北屯區，東至頭汴坑溪，西至草湖國小西側與爽文路，南側緊臨乾溪，其整併後面積含刻正擬定之擴大大里都市計畫約為 3,159.00 公頃。

三、 計畫年期與人口

以民國 115 年為計畫目標年，計畫人口為 344,400 人（不含擴大大里都市計畫之 35,000 人）。

四、 土地使用計畫

現行土地使用計畫共分別劃設住宅區、商業區以及工業區等 19 類土地使用分區，面積合計 2,015.55 公頃，佔計畫總面積約 73.03%。

五、 公共設施計畫

現行公共設施用地包含學校用地、機關用地以及社教用地等，共劃設 31 種用地，合計公共設施面積達 744.47 公頃，佔計畫總面積 26.97%。

表 1 臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫土地使用面積表

項目		計畫面積 (公頃)	佔計畫面積比例 (%)	佔都市發展用地面積 比例 (%)	
土地 使用 分區	住 宅 區	1,094.15	39.64	48.69	
	住 宅 區 (註 4)	0.29	0.01	0.01	
	商 業 區	81.45	2.95	3.63	
	工 業 區	49.70	1.80	2.21	
	乙 種 工 業 區	263.78	9.56	11.74	
	零 星 工 業 區	0.54	0.02	0.02	
	文 教 區	0.53	0.02	0.02	
	農 會 專 用 區	0.91	0.03	0.04	
	電 信 專 用 區	1.48	0.05	0.07	
	天 線 鐵 塔 專 用 區	0.02	0.00	0.00	
	宗 教 專 用 區	2.71	0.10	0.12	
	古 蹟 保 存 區	3.43	0.13	0.16	
	軟 體 產 業 專 用 區	4.96	0.18	0.22	
	加 油 站 專 用 區	0.14	0.01	0.01	
	河川區兼供道路使用	10.36	0.38	--	
	河 川 區	148.10	5.37	--	
	農 業 區	322.99	11.70	--	
	保 護 區	29.61	1.07	--	
	保 存 區	0.32	0.01	0.01	
	未 分 區	0.08	0.00	--	
合 計	2,015.55	73.03	66.95		
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	25.25	0.91	1.12	
	學 校 用 地	文小、國小用地	53.31	1.93	2.37
		文中、國中用地	33.68	1.22	1.50
		文高、高中職用地	19.23	0.70	0.86
		私 高 用 地	0.89	0.03	0.04
		文 大 用 地	5.10	0.19	0.23

項目		計畫面積 (公頃)	佔計畫面積比例 (%)	佔都市發展用地面積 比例 (%)
	小計	112.30	4.07	5.00
	社教用地	6.40	0.23	0.29
	市場用地	7.47	0.27	0.33
	公園用地	66.17	2.40	2.95
	公園兼體育場用地	6.31	0.23	0.28
	兒童遊樂場用地	1.53	0.06	0.07
	公園兼兒童 遊樂場用地	3.28	0.12	0.15
	鄰里公園兼兒童 遊樂場用地	1.20	0.04	0.05
	兒童遊樂場用地 兼供道路使用	0.01	0.00	0.00
	運動場用地	4.71	0.17	0.21
	體育場用地	4.81	0.17	0.21
	綠地用地	10.01	0.36	0.45
	園道用地	0.51	0.02	0.02
	廣場用地	0.45	0.02	0.02
	廣場兼停車場用地	1.18	0.04	0.05
	停車場用地	7.69	0.28	0.34
	加油站用地	1.05	0.04	0.05
	自來水事業用地	0.74	0.03	0.03
	污水處理廠用地	3.49	0.13	0.16
	變電所用地	4.30	0.16	0.19
	墓地用地	1.90	0.07	--
	水溝用地	0.02	0.00	0.00
	溝渠用地	5.46	0.20	0.24
	河道用地	106.43	3.85	4.74
	河道用地	0.05	0.00	0.00

項目	計畫面積 (公頃)	佔計畫面積比例 (%)	佔都市發展用地面積 比例 (%)
兼供道路使用			
河道用地 兼供人行步道使用	0.72	0.03	0.03
河道用地 (兼供綠化步道使用)	19.32	0.70	0.86
堤防用地	1.56	0.06	0.07
堤防用地兼供 道路使用	0.02	0.00	0.00
電力事業用地	0.70	0.02	0.03
郵政事業用地	0.14	0.01	0.01
電路鐵塔用地	0.04	0.00	0.00
人行步道用地	1.52	0.05	0.07
高速公路用地	0.74	0.03	0.03
道路兼供河道使用	0.07	0.00	0.00
道路兼堤防用地	6.74	0.24	0.30
道路用地	330.18	11.96	14.70
合計	744.47	26.97	33.05
都市發展用地面積	2,246.98	--	100.00
計畫總面積	2,760.02	100.00	--
計畫總面積(含擴大大里都 市計畫 398.98 公頃)	3,159.00	--	--

註：1.表內面積僅供參考，實際面積應以實地地籍分割測量面積為準。

2.都市發展用地面積不包括河川區、河川區兼供道路使用、農業區、保護區、未分區及墓地用地。

3.「擴大大里都市計畫」刻正擬定中，暫以計畫範圍面積納入本案，俟完成法定程序後再併入實質內容。

4.註 4 係指安置九二一震災受災戶使用。

資料來源：臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫書，107 年 4 月。

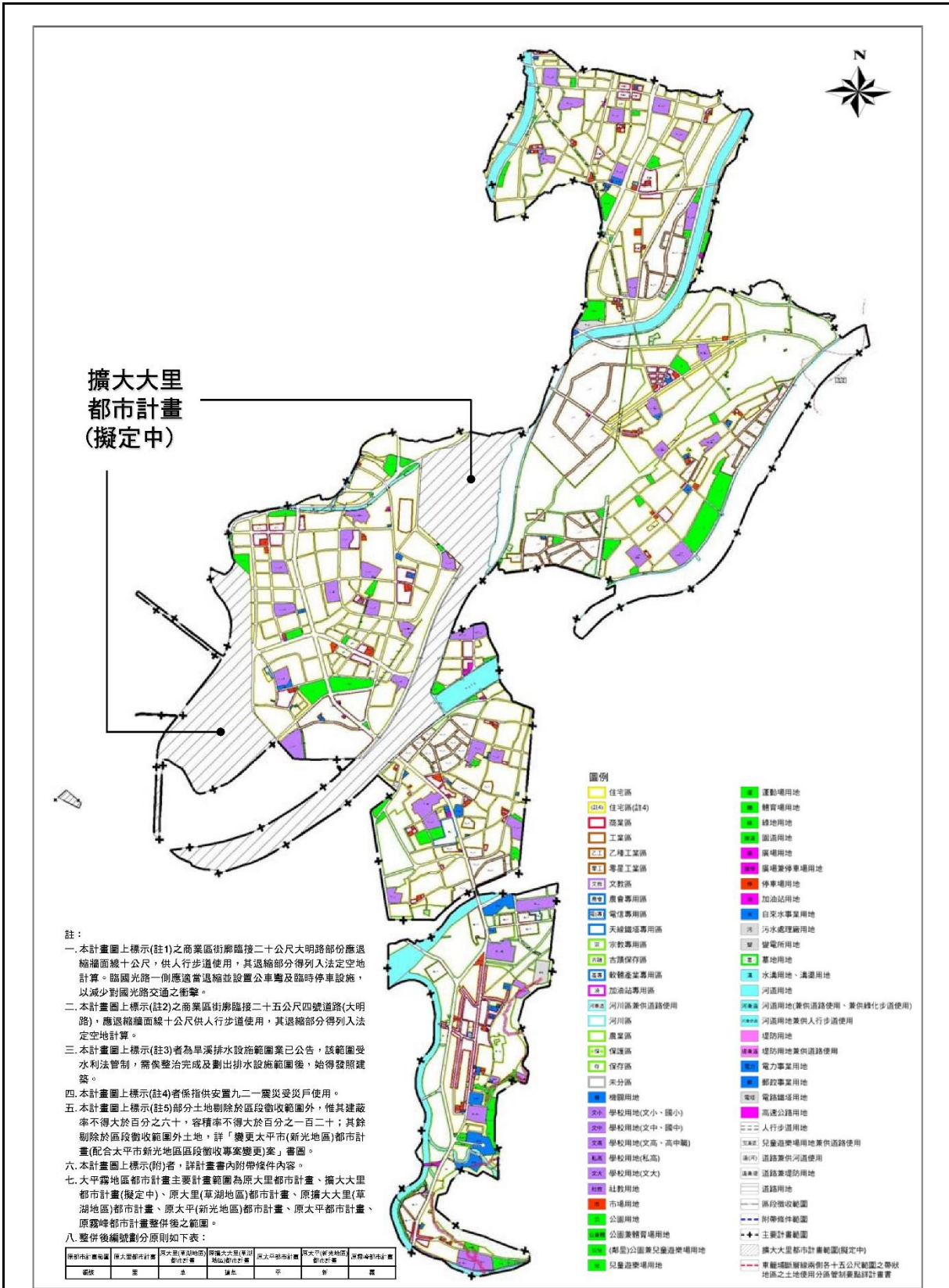


圖 2 臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫示意圖

資料來源：臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫書，107 年 4 月。

第二節 臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫

一、 概要說明

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，原霧峰都市計畫併入「臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫」，並配合辦理主要計畫與細部計畫分離作業，原屬霧峰都市計畫之細部計畫內容，納入「臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫」中，因此本案機 5 用地納入「臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫」，並配合主要計畫將機關用地重新編號為霧-機 5 用地。

二、 計畫範圍

細部計畫範圍北側緊臨草湖溪，西及南側緊臨乾溪，東至山麓丘陵，行政區劃包括瑞城、東湖、西湖、吉峰、甲寅、本鄉、北柳、南柳、中正、本堂、錦榮、萊園、坑口、六股及峰谷等里全部或部份，計畫區呈狹長形，計畫面積為 424.92 公頃。

三、 計畫年期與人口

以民國 115 年為計畫目標年，計畫人口為 45,000 人。

四、 土地使用計畫

現行土地使用計畫共分別劃設住宅區、商業區以及工業區等 11 類土地使用分區，面積合計 249.52 公頃，佔計畫總面積約 58.72%。

五、 公共設施計畫

現行計畫之公共設施用地包含學校用地、機關用地以及社教用地等，共劃設 27 種用地，合計公共設施面積達 175.40 公頃，佔計畫總面積 41.28%。

表 2 臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫土地使用面積表

項目		計畫面積 (公頃)	佔計畫面積比例 (%)	佔都市發展用地 面積比例 (%)	備註	
土地 使用 分區	住宅區	76.78	18.07%	24.93%		
	商業區	26.30	6.19%	8.54%		
	乙種工業區	23.59	5.55%	7.66%		
	未分區	0.08	0.02%	--		
	保護區	29.61	6.97%	--		
	農業區	87.30	20.54%	--		
	農會專用區	0.32	0.08%	0.11%		
	電信專用區	0.95	0.22%	0.31%		
	宗教專用區	1.02	0.24%	0.33%		
	古蹟保存區	3.43	0.81%	1.11%		
	加油站專用區	0.14	0.03%	0.05%		
	合計	249.52	58.72%	43.04%		
公共 設施 用地	變電所用地	4.01	0.94%	1.30%		
	機關用地	15.65	3.68%	5.08%		
	社教用地	5.78	1.36%	1.88%		
	公園用地	5.28	1.24%	1.71%		
	公園兼兒童遊樂場用地	2.35	0.55%	0.76%		
	兒童遊樂場用地	1.78	0.42%	0.58%		
	綠地用地	4.27	1.01%	1.39%		
	廣場用地	0.03	0.01%	0.01%		
	廣場兼停車場用地	0.36	0.09%	0.12%		
	停車場用地	1.89	0.45%	0.61%		
	市場用地	0.82	0.19%	0.27%		
	學校 用地	文小用地	7.35	1.73%	2.39%	
		文高用地	5.93	1.40%	1.92%	
		私高用地	0.89	0.21%	0.29%	
		文大用地	5.19	1.22%	1.68%	
		小計	19.36	4.56%	6.28%	
	自來水事業用地	0.74	0.17%	0.24%		
	道路用地	53.97	12.70%	17.53%		
	高速公路用地	0.74	0.17%	0.24%		
	電力事業用地	0.70	0.16%	0.23%		
	郵政事業用地	0.14	0.03%	0.04%		
	電路鐵塔用地	0.03	0.01%	0.01%		
	運動場用地	2.06	0.49%	0.67%		
	堤防用地	1.58	0.38%	0.52%	其中0.02公頃兼供道路使用	
	污水處理廠用地	0.06	0.01%	0.02%		
	溝渠用地	0.81	0.19%	0.26%		
道路兼供河道使用	0.07	0.02%	0.02%			
河道用地	52.92	12.45%	17.19%	其中0.02公頃兼供道路使用		
合計	175.40	41.28%	56.96%			
都市發展用地面積		307.93	72.47%	100.00%		
計畫總面積		424.92	100.00%	--		

資料來源：擬定臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫書，107年4月。

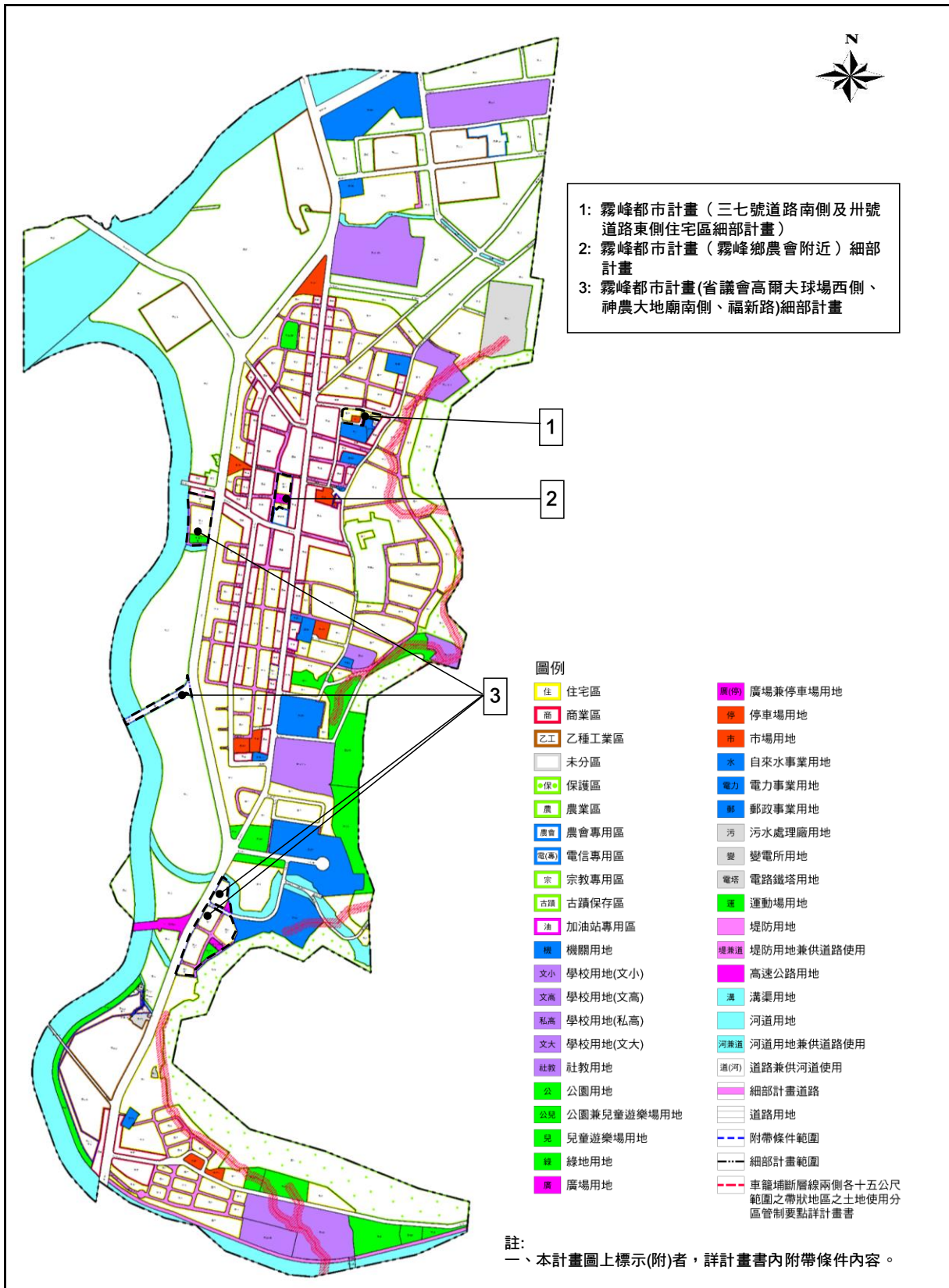


圖 3 臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫示意圖

資料來源：臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫書，107 年 4 月。

六、 土地使用分區管制要點

臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫土地使用管制要點於整併後包含 1.1 霧峰範圍、1.2 三七號道路南側及卅號道路東側住宅區範圍、1.3 霧峰鄉農會附近範圍及 1.4 省議會高爾夫球場西側、神農大地廟南側、福新路範圍等四個部分。本案位於 1.1 霧峰範圍，該範圍之現行計畫土地使用管制要點如下：

1.1 霧峰範圍

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。

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：

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。

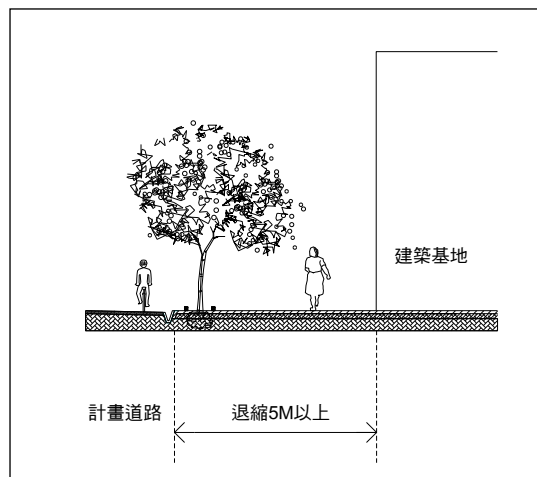
四、電信專用區之土地使用項目悉依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 41 條第 1 項第 1 至 4 款規定辦理。

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定：

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	150
	高中職	200
機關用地	50	250
社教用地	50	200

公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)
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

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。



「社 2」社教用地建築基地退縮參考示意圖

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：

- (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。
- (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。

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。

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。

十、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

(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。

(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 10,000 平方公尺者。

(三)新建建築達以下規模：

- 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。

(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。

(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。

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。

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%：

(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之二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。

(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之二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。

(三)經全部土地所有權人同意。

(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。

(五)不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

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。

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。

十四、本要點未規定者，適用其他法令規定。

第四章 發展現況分析

第一節 土地使用及權屬分析

一、 土地使用現況

「機 5」機關用地為民國 55 年擬定霧峰都市計畫時所劃設之公共設施用地，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。基地內東側目前為文化部「國立臺灣交響樂團」使用，現況使用內容包含國立臺灣交響樂團辦公大樓、專屬音樂廳以及學員宿舍（現作為音樂世界旅邸，於民國 100 年委外經營）；西南側為「交通部觀光局參山國家風景管理處」辦公使用，西北側則為「教育部國民及學前教育署」辦公使用。



圖 4 基地現況土地使用示意圖

二、 土地權屬

機關用地（霧-機 5）地籍為霧峰區人和段 25 地號一筆土地，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（詳附件二），有關變更範圍內部及周邊土地使用現況土地所有權分布詳表 3 及圖 5。

表 3 計畫範圍土地清冊一覽表

地段	地號	權屬	面積	公告土地現值	管理者(權利範圍)
人和段	25	中華民國	19,951 m ²	22,979 元 / m ² (108 年)	<ul style="list-style-type: none"> ● 教育部(19,819/47,600) ● 國立臺灣交響樂團 (21,037/47,600) ● 交通部觀光局(2,207/47,600) ● 交通部觀光局參山國家風景區 管理處(4,537/47,600)

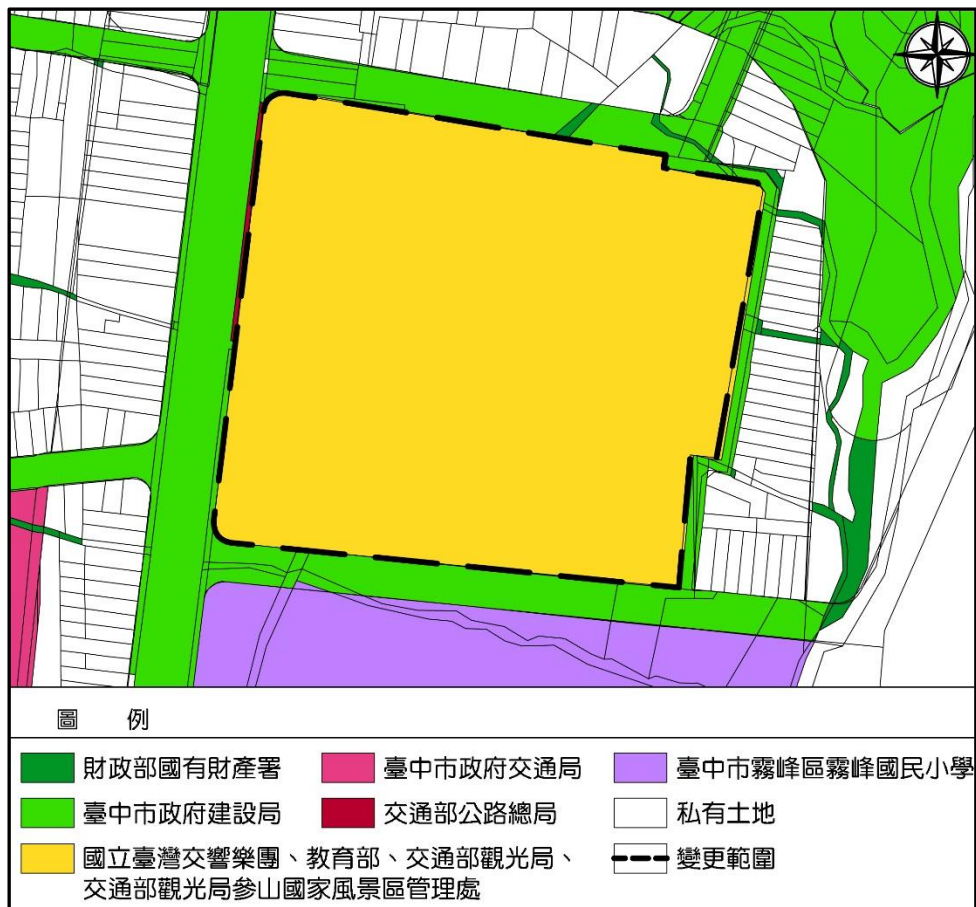


圖 5 土地權屬及管理單位分布示意圖

第二節 公共設施系統分析

變更範圍周邊 500 公尺半徑範圍內，具備相當多樣化的公共設施及商業服務機能，包含學校（霧峰國小、明台高中）、公園（公 1 公園、霧峰林家花園）、郵政（霧峰郵局）、機關（霧峰圖書館、省議會紀念園區）、社教（霧峰體健中心、霧峰幼兒園、霧峰衛生所）、停車場與台電霧峰服務所等，並於中正路兩側有沿街商店，多數設施步行 10 分鐘內即可抵達，服務機能實屬完善。

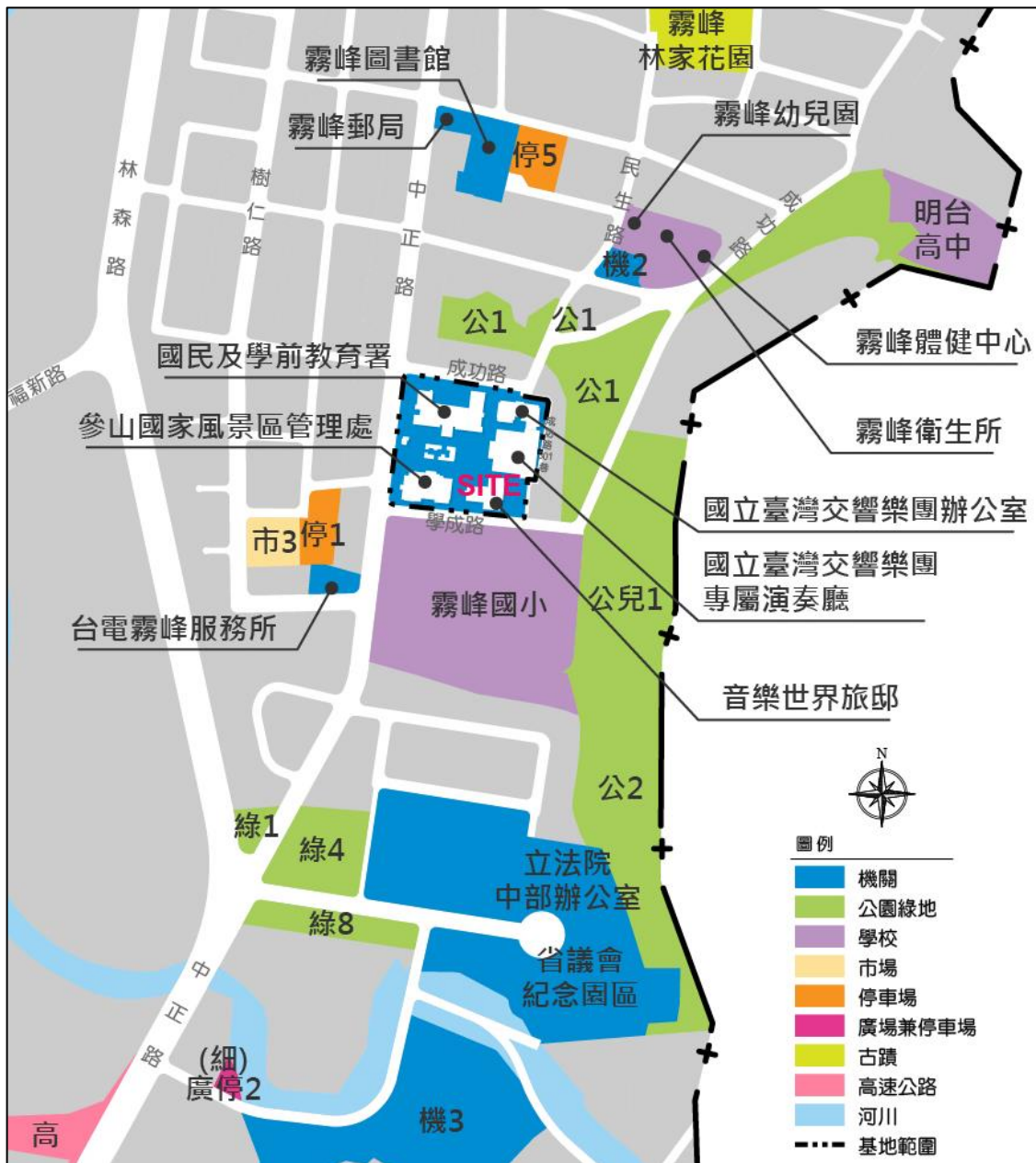


圖 6 基地周邊公共設施分布示意圖

第三節 交通系統分析

一、 周邊交通系統

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，往北通往大里區，往南可銜接國道 3 號霧峰交流道，通往臺中市區及南投縣；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，可連通至周邊服務設施。此外，中正路及學成路服務水準為 A~B 級，顯示車流仍然可順暢通過。

表 4 機五用地周邊道路服務水準分析表

路名	時段	路寬 (M)	方向	車種 (監測值)			尖峰小時 交通量 (V)	道路容 量 (C)	流量容 量 比值 (V/C)	服務 水準 (VOC)
				機車	小型車	大型車				
中正路	晨	20	往北	602	590	49	990	2100	0.47	B
			往南	651	677	72	1147	2100	0.55	B
	昏	20	往北	834	709	26	1178	2100	0.56	B
			往南	576	660	48	1044	2100	0.50	B
學成路	晨	12	往東	33	34	0	51	1600	0.03	A
			往西	48	40	0	51	1600	0.03	A
	昏	12	往東	28	36	0	50	1600	0.03	A
			往西	57	47	0	76	1600	0.05	A

資料來源：「學員宿舍營運移轉案用地都市計畫變更專業服務案」變更都市計畫專業服務結案報告，國立臺灣交響樂團，106 年 12 月。(調查時間：106 年 9 月 27 日)

二、 大眾運輸系統

基地周邊大眾運輸服務機能尚屬便利，北側（國立臺灣交響樂團站）與西側（教育部國教署站）分別設有公車站點，共服務 15 條路線，通往臺中及南投市區，並可直抵臺中火車站轉乘其他大眾運輸；在其他大眾運輸方面，基地北側及南側共有兩處 ibike 租賃場站。

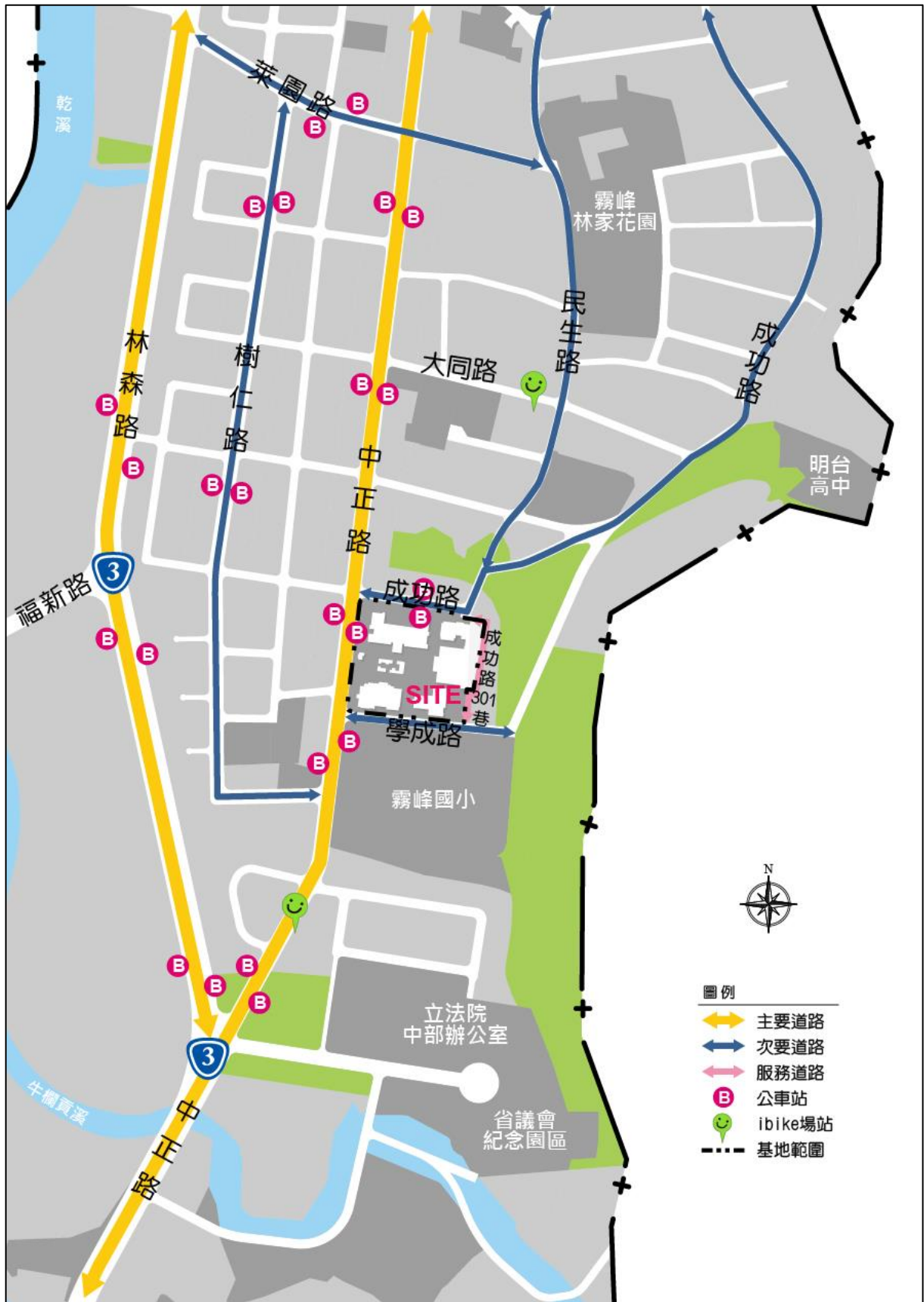


圖 7 變更範圍周邊交通系統示意圖

三、 停車空間

學員宿舍住宿活動之停車空間現況係使用學成路、中正路及成功路路邊停車空間，與學員宿舍東側大客車停車場為主，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。此外，學員宿舍周邊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，現況停車空間可滿足使用需求。

第五章 變更計畫內容

配合「發展觀光條例」修正條文，學員宿舍需取得旅館登記始廣續營運使用，故依都市計畫公共設施多目標使用辦法第三條：「依促進民間參與公共建設法相關規定供民間參與公共建設之附屬事業用地，其容許使用項目依都市計畫擬定、變更程序調整。」規定，循都市計畫變更程序，增列附屬事業「旅館」使用項目，變更內容如表 5 及表 6。

表 5 變更內容明細表

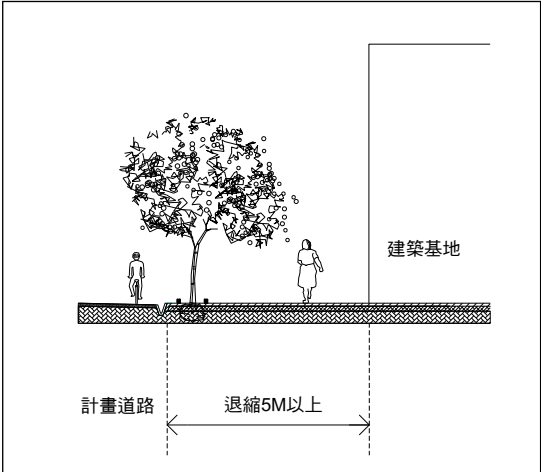
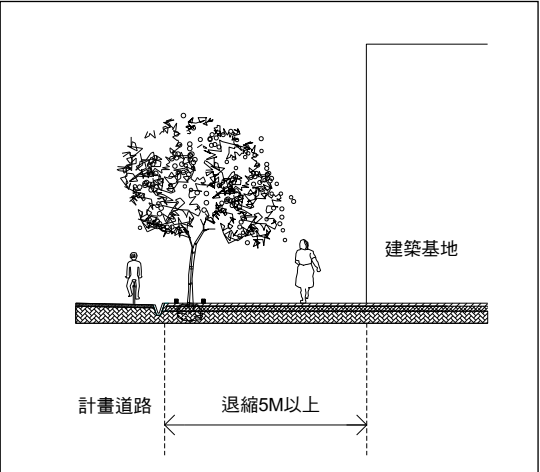
編號	變更位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
1	土地使用分區管制要點	無規定	增訂土地使用分區管制要點第六點（詳表 6）	<ol style="list-style-type: none"> 1. 國立臺灣交響樂團於民國 97 年至 99 年，陸續投入可觀經費及人力進行整修及建置音樂會館，為推廣音樂文化發展及串聯周邊觀光景點資源，以促進民間參與公共建設法相關規定委外經營，係配合中央興建之重大設施，業經行政院文化建設委員會（文化部前身）於 99 年 9 月 23 日以文壹字第 0993019398 號函同意，並授權國臺交辦理促參案件前置作業、招商簽約及履約管理作業在案。 2. 『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。 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

				<p>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 6 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																																																																
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="165 551 715 949"> <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="772 551 1321 949"> <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下表規定： <table border="1" data-bbox="143 1572 718 2002"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>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> </tr> <tr> <td>高中職</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>社教用地</td> <td>50</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>污水處理場用地</td> <td>50</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>變電所用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>自來水事業用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>電力事業用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>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	高中職	40	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	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定： <table border="1" data-bbox="746 1572 1321 2002"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>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> </tr> <tr> <td>高中職</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>社教用地</td> <td>50</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>污水處理場用地</td> <td>50</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>變電所用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>自來水事業用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>電力事業用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>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	高中職	40	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	同原條文。
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																																																																
	高中職	40																																																																
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																																																																
	高中職	40																																																																
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																																																																

原條文	變更後條文	說明
(未規定)	六、機關用地（霧-機 5）內國立臺灣交響樂團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廣續營運使用，故依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第三條規定辦理變更。
<p>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>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>	調整條次。
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：	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：	調整條次。

原條文	變更後條文	說明
<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>(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>	<p>調整條次。</p>
<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綠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綠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>調整條次。</p>
<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超過 10,000 平方公尺者。</p> <p>(三)新建建築達以下規模：</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 10,000 平方公尺者。</p> <p>(三)新建建築達以下規模：</p>	<p>調整條次。</p>

原條文	變更後條文	說明
<p>1.新建建築樓層高度超過 12 層(不含 12 層)。</p> <p>2.住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺。</p> <p>3.商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者。</p> <p>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> <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>1.新建建築樓層高度超過 12 層(不含 12 層)。</p> <p>2.住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺。</p> <p>3.商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者。</p> <p>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> <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</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</p>	<p>調整條次。</p>

原條文	變更後條文	說明
<p>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>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。



圖 8 變更計畫示意圖

第六章 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。(事業及財務計畫表 7)

表 7 實施進度與經費表

公共設施種類	面積(公頃)	土地取得方式					開發經費(萬元)					主辦單位	預定完成期限	經費來源
		協議價購	一般徵收	市地重劃	區段徵收	其他	土地徵購費	地上物補償費	整地費	工程費	合計			
機關用地	2.00	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	國立臺灣交響樂團	109年	依民間參與公共建設法或由機關編列預算辦理

註：1.本表所列開發經費得視主辦單位財務狀況酌予調整。

2.本表僅列土地徵購費、整地費、地上物補償費及公共設施工程費，不含工程設計費、行政作業費及路燈、管線、建築物整建等費用。

3.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。

附件一：內政部 108 年 9 月 24 日內授營字第
1080816262 號函

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

速別：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



附件二：地籍謄本

土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）

霧峰區人和段 0025-0000地號



列印時間：民國108年10月04日17時12分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由龍邑工程顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：6J7VF7PQFBJ*，可至https://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
大里地政事務所 主任 林至真
大里電謄字第205675號
資料管轄機關：臺中市大里地政事務所 謄本核發機關：臺中市大里地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國097年03月18日 登記原因：合併
面積：***19,951.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國108年01月公告土地現值：***22,979元/平方公尺
地上建物建號：共5棟
其他登記事項：重測前：霧峰段霧峰小段316-1地號
因分割增加地號：0025-0002地號，0025-0003地號
合併自：53-54-55-80-149-151-152-153-1
53-1-154-155-157-158-165地號
（權狀註記事項）合併後地目不予填記，應為空白。

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002
登記日期：民國088年09月17日 登記原因：接管
原因發生日期：民國087年12月21日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：（空白）
管理者：交通部觀光局
統一編號：03720502
住址：台北市大安區忠孝東路四段290號九樓
管理者：國立臺灣交響樂團
統一編號：03768505
住址：臺中縣霧峰鄉中正路738之2號
管理者：交通部觀光局參山國家風景區管理處
統一編號：17727701
住址：臺中市霧峰區中正路738號
管理者：教育部國民及學前教育署
統一編號：57302906
住址：臺中市霧峰區中正路738之4號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：107年01月****4,805.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
077年07月 ****7,883.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：****10000分之1090*****
077年07月 ****10,236.4元/平方公尺
歷次取得權利範圍：****10000分之148*****
077年07月 ****10,236.3元/平方公尺
歷次取得權利範圍：****10000分之2387*****
077年07月 ****8,446.4元/平方公尺
歷次取得權利範圍：****10000分之87535*****
077年07月 ****10,559.3元/平方公尺
歷次取得權利範圍：****10000分之200*****
077年07月 ****8,553.1元/平方公尺
歷次取得權利範圍：****10000分之2359*****
077年07月 ****8,804.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：****10000分之1379*****
079年04月 ****3,421.2元/平方公尺

（續次頁）



霧峰區人和段 0025-0000地號

列印時間：民國108年10月04日17時12分

頁次：2

歷次取得權利範圍：****10000分之586*****

079年04月 ****3,231.4元/平方公尺

歷次取得權利範圍：****10000分之801*****

082年05月 ****10,062.4元/平方公尺

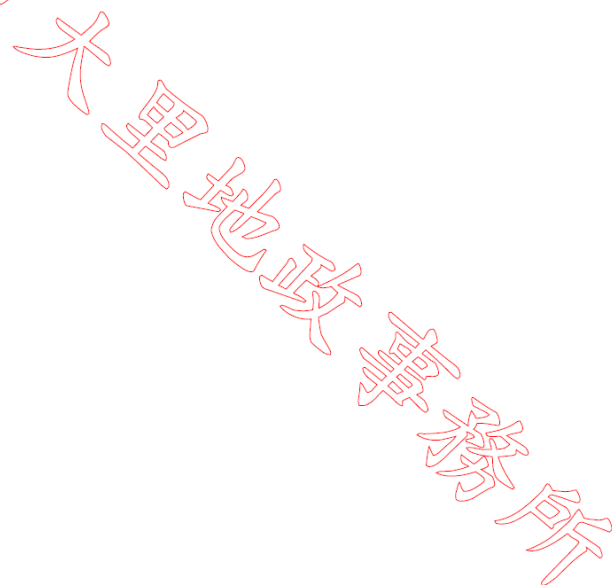
歷次取得權利範圍：****10000分之3515*****

其他登記事項：(一般註記事項)管理機關：教育部國民及學前教育署 權利範圍：198
19/47600、國立臺灣交響樂團 權利範圍：21037/47600
0、交通部觀光局 權利範圍：2207/47600、交通部觀光局參山
國家風景區管理處 權利範圍：4537/47600
申請免繕發權利書狀：公有土地權利登記

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本

〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



地籍圖謄本

大里電謄字第205675號

土地坐落：臺中市霧峰區人和段25地號共1筆



本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）



資料管轄機關：臺中市大里地政事務所

本謄本核發機關：臺中市大里地政事務所

中華民國 108年10月04日17時12分

主任：林至真



比例尺：1/1000

原比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由龍邑工程顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：*JMVC7P*EHD，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

業務承辦人員	
業務單位主管	

擬定機關：臺中市政府