

臺中市都市計畫委員會第 117 次會議紀錄

一、開會時間：109 年 10 月 30 日(星期五)上午 9 時 30 分

二、開會地點：臺灣大道市政大樓文心樓 801 會議室

三、主持人：黃主任委員國榮

紀錄彙整：楊靜怡

四、出席委員：(詳會議簽到簿)

五、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

六、確認第 116 次會議紀錄及執行情形

決定：准予確認。

七、討論審議案件：

第一案：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(增訂公兒 30 土地使用分區管制要點)案

決 議：本案依下列意見修正後通過：

一、本案鄰近臺中車站，周邊地區尚有購物中心及多所學校，住商活動熱絡，確有停車使用需求，爰於土地使用分區管制要點中增列地下停車場之使用；另為利停車場使用效率，其開挖率如經都市設計審議委員會審議通過後得酌予調整，惟其調整後之開挖面積不得高於 85%。

二、另本案基地周邊為既有建成區周邊道路狹小，與北側街廓僅隔 5.45 公尺寬計畫道路，且南側信義街為地方居民通往帝國糖廠重要人本交通道路，基地周邊應 10M 退縮建築。

第二案：「擬定臺中市大平霧地區都市計畫(原擴大大里)主要計畫案」暨「擬定臺中市擴大大里地區都市計畫細部計畫案」

決 議：

一、本計畫區內之未登記工廠，於不妨礙都市計畫及區段徵收計畫下，並經內政部都委會審定前，取得特定工廠登記者，得依核准登記範圍劃設為「農業區(附)」，不參與區段徵收，惟後續應依工廠管理輔導法及附帶條件相關規定變更

為「零星工業區」。

二、義高工業毗連擴廠部分：暫予保留。

(一) 毗連擴廠核定範圍建議俟變更編定作業完成，始納入本案土地使用計畫調整，再提會討論。

(二) 考量區段徵收財務負擔可行性、東北側坵塊公共設施面積比例較低，20M-1 園道北端增加廣 4 用地，具連結 20M-1 園道及早溪大康橋計畫並增加公共設施服務效益，納入土地使用計畫調整。

三、園 30M-6 西端與中投公路銜接，同意採迴車道為主方案，並於中投公路兩側土地使用計畫預留道路使用空間，未來配合實際需求再行評估設置高架橋供立體連通。

四、考量西南側與東北側坵塊兩區、大里溪河川區土地地價差異及區段徵收相關案件辦理經驗，建請本府都市發展局及地政局研商區段徵收辦理方式後，併本次會議尚未決議部分再提會討論。

第三案：三中港奧特萊斯股份有限公司申請梧棲區港口段 329-2 地號等 11 筆土地設置購物中心再提會討論案

決 議：

一、三井臺中港店二期開發，除能帶動臺中港「新市鎮中心」商業投資，提供更多就業機會，亦能串聯周邊商圈及景點，對該區域經濟發展具相輔相乘效應，原則同意設置。

二、短中長期交通改善因應策略及大眾運輸接駁計畫，應視來客人數增加對開車次、增加人員引導、標示停車剩餘顯示器，另簡報內容說明友善環境之公共利益部分，亦請一併納入說明書修正及補充。

三、本區夏季炎熱秋冬風大，建議三中港奧特萊斯股份有限公司考量使用需求，於旅客服務中心停車場與 outlet 賣場間，取得土地使用權同意後興建風雨走廊，以營造良好之徒步環境。

四、三中港奧特萊斯股份有限公司應函文市府承諾本開發計畫

於假日平均來客汽車輛數超過 10,000 台，或取得二期使用執照，於年營業額增加 20%後，一年內應啟動興建立體停車場規劃作業，並報本府交通局審核。

八、散會：下午 1 時 23 分。

討論事項	第一案	所屬行政區	臺中市東區
案由	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(增訂公兒30土地使用分區管制要點)案		
說明	<p>一、計畫緣起</p> <p>「臺中市東區公兒30地下停車場新建工程」預定地位於舊城區「公兒30」用地，鄰近臺中火車站(詳圖1)，周邊車流與人流龐大，由於「臺中大車站計畫」將重塑臺中車站核心地位，帶動舊城區商圈與經濟再發展，因此可預期的大量活動人潮與車流，將透過本案路外立體停車場規劃，改善停車供給短缺之問題，亦銜接公共運輸網停車轉乘需求，增進運轉效能。</p> <p>為加速「公兒30」用地開闢並滿足地區停車需求，臺中市政府交通局提報交通部「前瞻基礎建設-城鄉建設-改善停車問題計畫」，擬以多目標使用方式，興建地面公園、地下停車場等設施，除滿足停車需求外，同時兼具公園綠地機能。惟依現行土地使用管制規定辦理，將產生開挖過深、造價過高、增加工程招標難度等問題，同時亦難以符合地下停車場興建之經濟效益，以致難以興建足以有效紓解周邊停車需求之停車席數。</p> <p>二、法令依據</p> <p>本案業經臺中市政府109年7月20日府授交停設字第1090171448號函(詳附件一)認定係屬重大市政建設，同意依「都市計畫法第27條第1項第4款」辦理都市計畫變更。</p> <p>三、辦理機關：臺中市政府。</p> <p>四、變更計畫位置及面積</p> <p>變更位置轄屬臺中市東區，於臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫東南隅，變更範圍東臨大勇街(10M-142計畫道路)，南為信義街(15M-70計畫道路)，西臨立德街(10M-143計畫道路)，北為立德街67巷(5.45M計畫道路)，涵蓋東區花園段四小段1、1-6、5-3地號全部及6-13地號之部分與立德段四小段6-3、10-40地號全部等6筆土地，面積計5,143平方公尺。</p> <p>五、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109年9月9日起30天。</p> <p>(二) 公開說明會：109年9月17日下午2時30分於東區公所二樓禮堂舉行。</p> <p>(三) 人民及團體陳情意見：公開展覽期間無人民及團體陳情意見。</p> <p>六、使用現況</p> <p>「公兒30」用地現況為立德街公有平面停車場，僅開闢臺中市政府建設局管有部分之土地，屬臨時使用，尚未完成公園兼兒童遊樂場用地開闢使用，主要出入口位於立德街側。基地內現有停車格位以汽車為主，計有150席，常為滿格狀態，機車則停放於基地四周數量眾多，亦為滿載，顯示周邊汽機車停車需求迫切，現有停車格位略顯有不足之現象。</p>		

七、變更理由

(一) 增進地區公共設施土地利用效能及使用彈性

為加速「公兒30」用地開闢並滿足地區停車需求，擬以多目標方式開闢，將原平面停車場址拆除重建為地下立體停車場，以增加汽機車停車席數，地面層則規劃為公園兼供兒童遊樂場及設置社區性服務空間，兼顧毗鄰住宅區之社區性服務空間需求，以增進地區公共設施土地利用效能及使用彈性，本案具有變更之公益性。

(二) 鑒於前瞻計畫執行期程，具有變更迫切及立即之必要性

本案已獲得交通部「前瞻基礎建設-城鄉建設-改善停車問題計畫」工程案經費補助(詳附件二)，其地方自籌經費亦已於109年度編列預算(詳附件三)，並經臺中市議會審議通過在案。鑒於前瞻計畫執行期程，整體工程應於112年6月前完成，本案具有變更之迫切及立即之必要性。

(三) 配合前瞻基礎建設實際需求，增訂土地使用管制要點

由於現行計畫未載明「公兒30」用地分別作為公園、兒童遊樂場二種用途之面積、比例或標示界線，故依循「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」興建地下停車場，得准依照「公園」立體多目標之使用准許條件 - 「地下開挖面積與公園面積之比率合計不得超過50%」規定辦理，將產生開挖過深、造價過高、增加工程招標難度等問題，亦難以符合地下停車場興建之經濟效益，以致難以興建足以有效紓解周邊停車需求之停車席數。

爰此，增訂「公兒30」鄰里公園兼兒童遊樂場用地之土地使用分區管制要點，以符行政院「前瞻基礎建設-城鄉建設-改善停車問題計畫」之「公兒30地下停車場新建工程」實際需求。

八、變更計畫內容

本案變更內容主要係增訂「公兒30」鄰里公園兼兒童遊樂場用地之土地使用分區管制要點，以利申請地下多目標為停車場使用。變更計畫內容明細表詳表1、土地使用分區管制要點檢討前後對照表詳表2。

九、事業及財務計畫

本變更用地土地所有權多數為公有地，分屬中華民國及臺中市所有，管理者均為臺中市政府建設局，惟花園段四小段6-13地號仍屬臺灣臺中農田水利會所有，其地面尚有約46m²空置鐵皮造地上物，為增進本案進度推進，已取得臺灣臺中農田水利會原則同意供公兒30地下停車場新建工程使用(詳附件四)，初估土地徵收費用約新臺幣1,387萬1,000元整(詳附件五，實際金額仍應按照徵收當期之市價估算為準)，地上物拆除費用併入工程總經費估算；其餘現況均為空地並已做為平面停車使用，故除花園段四小段6-13地號之土地徵收與地上物拆遷費用外，興建工程費用已編列市政府預算及已獲得交通部核定補助。事業及財務計畫表詳表3。

市都
委會
決議

本案依下列意見修正後通過：

- 一、本案鄰近臺中車站，周邊地區尚有購物中心及多所學校，住商活動熱絡，確有停車使用需求，爰於土地使用分區管制要點中增列地下停車場之使用；另為利停車場使

用效率，其開挖率如經都市設計審議委員會審議通過後得酌予調整，惟其調整後之開挖面積不得高於85%。

二、另本案基地周邊為既有建成區周邊道路狹小，與北側街廓僅隔5.45公尺寬計畫道路，且南側信義街為地方居民通往帝國糖廠重要人本交通道路，基地周邊應10M退縮建築。

表 1 變更內容明細表

編號	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	如表 2「檢討前條文內容」	如表 2「檢討後條文內容」	<p>1.為加速「公兒 30」用地開闢並滿足地區停車需求，擬以多目標方式開闢，將原平面停車場址拆除重建為地下立體停車場，地面層則規劃為公園兼供兒童遊樂場及設置社區性服務空間，以增進地區公共設施土地利用效能及使用彈性，本案具有變更之公益性。</p> <p>2.本案已獲得交通部「前瞻基礎建設-城鄉建設-改善停車問題計畫」工程案經費補助，其地方自籌經費亦已於 109 年度編列預算，並經臺中市議會審議通過在案。鑒於前瞻計畫執行期程，本案具有變更之迫切及立即之必要性。</p> <p>3.由於現行計畫未載明「公兒 30」用地分別作為公園、兒童遊樂場二種用途之面積、比例或標示界線，以致難以興建足以有效紓解周邊停車需求之停車席數，產生開挖過深、造價過高、增加工程招標難度、不符興建效益等問題，故配合前瞻基礎建設實際需求，增訂「公兒 30」用地之土地使用管制要點。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>一、於土地使用分區管制要點中增列地下停車場之使用；其開挖率如經都市設計審議委員會審議通過後得酌予調整，惟其調整後之開挖面積不得高於 85%。</p> <p>二、為降低本案開發衝擊，基地周邊應 10M 建築退縮。</p> <p>三、酌予修正變更理由。</p>

表 2 土地使用分區管制要點檢討前後對照表

檢討前條文內容			檢討後條文內容			市都委會決議
六、本計畫區內保存區、文教區、各種專用區及各項公共設施用地之建蔽率與容積率等規定詳如下表：			六、本計畫區內保存區、文教區、各種專用區及各項公共設施用地之建蔽率與容積率等規定詳如下表：			
公共設施	建蔽率 (%)	容積率 (%)	公共設施	建蔽率 (%)	容積率 (%)	
保存區	40	150	保存區	40	150	
文教區	50	250	文教區	50	250	
加油站專用區、加油站用地	40	120	加油站專用區、加油站用地	40	120	

電信專用區	40	200	電信專用區	40	200	不得高於 85 %；另為降低本案開發影響衝擊，基地周邊應 10M 建築退縮。
機關用地	60	250	機關用地	60	250	
電力用地、郵政事業用地、交通用地、變電所用地、醫療衛生機構用地、自來水事業用地、屠宰場用地、殯儀館用地、社教機構用地等(含上述各種專用區)及相關公共事業用地	40	200	電力用地、郵政事業用地、交通用地、變電所用地、醫療衛生機構用地、自來水事業用地、屠宰場用地、殯儀館用地、社教機構用地等(含上述各種專用區)及相關公共事業用地	40	200	
市場用地	60	240 350 (依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」開發者)	市場用地	60	240 350 (依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」開發者)	
車站用地	40	200 (高架月臺不計入容積)	車站用地	40	200 (高架月臺不計入容積)	
捷運系統用地兼作排水道使用、捷運系統用地兼作道路使用	不予規定	不予規定	捷運系統用地兼作排水道使用、捷運系統用地兼作道路使用	不予規定	不予規定	
捷運系統用地(捷 3、捷 4、捷 G7)	不予規定	不予規定	捷運系統用地(捷 3、捷 4、捷 G7)	不予規定	不予規定	
捷運系統用地(捷 G5、捷 G6、捷 G8、捷 G8a、捷 G11)	70	500	捷運系統用地(捷 G5、捷 G6、捷 G8、捷 G8a、捷 G11)	70	500	

捷運系統用地 (捷 G9-2)	70	650	捷運系統用地 (捷 G9-2)	70	650
學校用地 (文高、文大)	50	250	學校用地 (文高、文大)	50	250
學校用地 (文小、文中)	50	200	學校用地 (文小、文中)	50	200
體育場用地	40	250	體育場用地	40	250
公園用地	15	40	公園用地	15	40
兒童遊樂場用 地、公園兼兒 童遊樂場用地	15	40	兒童遊樂場用 地、公園兼兒 童遊樂場用地	15	40
廣場用地	0	0	廣場用地	0	0
廣場兼停車場 用地	不予規 定	不予規 定	廣場兼停車場 用地	不予規 定	不予規 定
停車場用地	70	不予規 定	停車場用地	70	不予規 定
社會福利設施 用	60	250	社會福利設施 用	60	250
前項社會福利設施用地以供社會救助機構、社會福利機構、托育機構及其附屬設施之使用為主。			前項社會福利設施用地以供社會救助機構、社會福利機構、托育機構及其附屬設施之使用為主； <u>公園兼兒童遊樂場用地之「公兒 30」用地，公園與兒童遊樂場分別以計畫面積各 50%比例計算平均開挖率；開挖面積最高不得超過其用地比例面積之 85%。</u>		

註：凡本次變更未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

表 3 事業及財務計畫表

項目	面積 (m ²)	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
		徵收或 協議價購	土地 徵購費	工程費	合計			
兒童遊樂場用地 (地下 多目標 使用設置 停車場)	5,143	僅花園段四小段 6-13 地號 (110 平方公尺，私有地須 取得)	1,387.1	32,000	33,387.1	臺中 市政府交 通局	民國 112 年 6 月	1.中央補助經費： 交通部「前瞻基礎建設-城鄉建設-改善停車問題計畫」工程案經費補助。 2.地方自籌經費： 已編列 109 年度市預算。

註 1：本表所列開關經費及預定完成期限得視辦理狀況酌予調整。

註 2：表列面積係依據土地登記簿謄本資料所載面積。

註 3：花園段四小段 6-13 地號，農田水利會地上物拆除費用會由工程款支出。

附件一 辦理都市計畫個案變更核准函

副本

發文方式：紙本傳遞

檔 號：

保存年限：

臺中市政府 函

40341
臺中市西區民權路101號

地址：40701臺中市西屯區臺灣大道三段
99號
承辦人：何瑀蓁
電話：04-22289111-61335
電子信箱：amy850802@taichung.gov.tw

受文者：臺中市停車管理處

發文日期：中華民國109年7月20日
發文字號：府授交停設字第1090171448號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明一、二

主旨：為辦理「臺中市東區公兒30地下停車場新建工程」申請重大建設都市計畫個案變更乙案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、本案係屬重大市政建設，都市計畫個案變更內容，亦符合內政部93年1月7日內授營都字第0920091111號函示都市計畫法第27條第1項第4款之規定，業經109年6月16日第1090028726號簽奉核准同意辦理都市計畫變更作業(詳附件1)，爰敬請貴局協助辦理後續事宜。
- 二、檢送本案都市計畫個案變更計畫書乙式乙份(詳附件2)。

正本：臺中市政府都市發展局
副本：臺中市停車管理處

市長 盧秀燕 休假
副市長 黃國榮 代行

本案依分層負責規定授權主管處長決行

附件二 前瞻計畫經費核定函

檔 號：
保存年限：

交通部公路總局 函

地址：10863臺北市萬華區東園街65號
承辦人：林亨杰
電話：02-23070123分機3210
傳真：02-23070244
電子信箱：jacklin@thb.gov.tw

受文者：臺中市政府

發文日期：中華民國108年8月6日

發文字號：路交管字第1080092418號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三(核定函附件(1080805臺中4)) (核定函附件(1080805臺中4))
_108D2041702-01.pdf

主旨：核定貴府辦理「前瞻基礎建設—城鄉建設—改善停車問題計畫」工程案經費補助金額案，請查照。

說明：

- 一、依據本局108年6月5日審議協調小組會議紀錄暨貴府108年7月31日府授交停規字第1080146488號函回覆說明意見內容辦理。
- 二、旨案計畫期程至110年8月，111年以後中央補助經費如無相關預算來源支應時，請貴府以自有財源完成，合先敘明。
- 三、本次共核定4案合計工程總經費為13億355萬7,000元，其中中央補助經費合計為5億7,593萬5,000元、地方自籌經費合計7億2,762萬2,000元，補助案件分別為：(詳核定一覽表)
 - (一)中區興中立體停車場：工程總經費6億455萬7,000元、中央補助經費2億5,200萬4,000元(自償率38.7%、補助比率68%)、地方自籌經費3億5,255萬3,000元。
 - (二)沙鹿區沙田路立體停車場：工程總經費2億3,000萬元、

停車規劃課 收文:108/08/06



1080187087

有附件



中央補助經費1億838萬5,000元(自償率30.7%、補助比率68%)、地方自籌經費1億2,161萬5,000元。

(三)大里區立新國中地下停車場：工程總經費1億6,700萬元、中央補助經費7,631萬2,000元(自償率32.8%、補助比率68%)、地方自籌經費9,068萬8,000元。

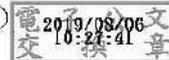
(四)東區公兒30地下停車場：工程總經費3億200萬元、中央補助經費1億3,923萬4,000元(自償率32.2%、補助比率68%)、地方自籌經費1億6,276萬6,000元。

四、本次核定工程案補助經費請循預算程序將補助款列入年度預算辦理；另應納入「整體規劃」優先案件俾利查核，倘未納入優先案件，本局將檢討撤案並註銷補助。

五、副本抄送本局第二區養護工程處，本次已核定同意之補助案件工程經費審議，請依本局107年5月31日路養修字第1070061249號函頒：「交通部公路總局執行中央補助直轄市及縣(市)辦理公共工程審議機制作業規定」辦理審議作業(詳107年6月20日路養修字第1070069899B號函諒達)。

正本：臺中市政府

副本：財政部(含附件)、本局第二區養護工程處、主計室(含附件)



附件三 109年度公兒30預算編列

臺中市
臺中市公有
固定資產建設改良擴充
中華民國

項 目	投資總額	資 金 來 源				
		自 有 資 金		外 借 資 金		
		營運資金	出售不適 用資產	公庫撥款	其他	外借資金
專案計畫	4,685,841	3,087,521	-	-	1,598,320	-
繼續計畫	4,491,131	2,892,811	-	-	1,598,320	-
臺中市區南區公立體育場新 建工程	604,557	352,553	-	-	252,004	-
臺中市北區區公所新建築 工程	733,000	515,501	-	-	217,499	-
臺中市大里區區公所新建築 工程	1,200,000	803,679	-	-	396,321	-
臺中市大里區區公所新建築 工程	182,000	124,798	-	-	57,202	-
臺中市北區區公所新建築 工程	213,000	149,923	-	-	63,078	-
臺中市潭子區潭子區公所新 建築工程	160,000	108,505	-	-	51,495	-
臺中市南區區公所新建築 工程	323,574	211,645	-	-	111,929	-
臺中市大里區區公所新建築 工程	181,000	123,288	-	-	57,712	-
臺中市南區區公所新建築 工程	195,000	127,851	-	-	67,149	-
臺中市沙鹿區區公所新建築 工程	230,000	121,615	-	-	108,385	-
臺中市東區區公所新建築 工程	302,000	162,766	-	-	139,234	-
臺中市大里區區公所新建築 工程	167,000	90,688	-	-	76,312	-
新築計畫	194,710	194,710	-	-	-	-
臺中市公有停車場充電設施 置相工程	4,000	4,000	-	-	-	-
臺中市豐原區國民運動中心增 加停車空間工程計畫	190,710	190,710	-	-	-	-
一般修繕及設備計畫	75,096	75,096	-	-	-	-
分年性項目	30,536	30,536	-	-	-	-
一次性項目	44,560	44,560	-	-	-	-
合 計	4,760,937	3,162,617	-	-	1,598,320	-

49

臺中市
臺中市公有
停車場基金
計畫預期進度明細表
109年度

單位：新臺幣千元

目 標 能 量	進度起迄 年 月	資 金 成本率 (%)	現 值 報酬率 (%)	收回 年限 (年)	計 畫 預 算 數			
					本 年 度		截至本年度累計數	
					金 額	占全部 計畫%	金 額	占全部 計畫%
					929,267	19.83	2,066,491	44.10
					924,267	20.58	2,061,491	45.90
	10601-11112				60,205	9.96	473,674	78.35
	10601-11012				300,000	40.93	443,354	60.48
	10801-11112				-	-	304,900	25.41
	10801-11012				72,000	39.56	87,000	47.80
	10801-11012				77,380	36.33	102,999	48.36
	10801-11012				22,860	14.29	65,381	40.86
	10801-11012				154,136	47.64	185,060	57.19
	10801-11012				31,519	17.41	60,000	33.15
	10801-11112				31,167	15.98	132,660	68.03
	10806-11112				70,000	30.43	83,000	36.09
	10808-11112				18,000	5.96	26,977	8.93
	10808-11112				87,000	52.10	96,480	57.77
	10901-10912				5,000	2.57	5,000	2.57
	10901-11112				4,000	100.00	4,000	100.00
					1,000	0.52	1,000	0.52
	10901-11312				30,536	100.00	151,895	497.43
	10901-10912				44,560	100.00	44,560	100.00
					1,804,363	21.10	2,262,946	47.53

50

影本與正本相符

計畫表

臺中市停車場管理處
臺中市公有停車場基金
多年期計畫分年資金需求表
中華民國109年度

單位：新臺幣千元

計畫名稱	計畫起迄年 度	全部計畫 總金額	截至上年 預算數	本年 預算數	本年計畫期預算預估值				備註
					本年計畫期預算預估值				
					110年度	111年度	112年度	113年度	
臺中市沙鹿區沙田路立體停車場新建工程	108年-111年	230,000	13,080	70,000	99,000	57,000	-	-	
臺中市東區區公所新建築工程	108年-111年	302,000	6,977	16,000	157,900	118,023	-	-	
臺中市大里區區公所新建築工程	108年-111年	187,000	6,480	87,000	33,400	37,120	-	-	
臺中市豐原區國民運動中心增加停車空間工程計畫	109年-111年	190,710	-	1,000	160,300	89,710	-	-	

影本與正本相符

72

臺中市停車場管理處
臺中市公有停車場基金

市議會審議108年度臺中市總預算附屬單位預算所提決議及附帶決議

辦理情形報告表

中華民國108年度

決議及附帶決議 項次	內 容	辦 理 情 形
一、	收入部分：照案通過。 支出部分：修正通過。	遵照辦理。 遵照辦理。

73

附件四 農田水利會土地先行使用同意函

檔 號：
保存年限：

臺灣臺中農田水利會 函

地址：40444臺中市北區新北里尊賢街11號
承辦人：林巧嫻
電話：04-22261188 轉 325
傳真：04-22277728
電子信箱：a0999@tcia.gov.tw

受文者：臺中市政府交通局

發文日期：中華民國109年4月9日
發文字號：中水財字第1090650810號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴局辦理公兒30地下停車場新建工程徵收本會所有坐落臺中市東區花園段四小段6-13地號土地案，詳說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局(交通局)109年3月25日中市交停設字第1090014275號函及貴局(建設局)109年3月17日中市建園景字第10900008960號函辦理。
- 二、本案本會所有坐落臺中市東區花園段四小段6-13地號土地原則同意先行提供貴局辦理公兒30地下停車場新建工程使用，如未辦理前項工程，本函至始不生效力。
- 三、另請建設局確依說明一函示110年度編列預算辦理本筆土地協議價購或徵收作業。

正本：臺中市政府交通局、臺中市政府建設局
副本：財務組(含附件)、南屯工作站(含附件)



設施工程課 收文:109/04/10



291090017645 無附件

附件五 東區花園段四小段6-13地號土地徵收費用

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號急中樓10F
承辦人：林純妤
電話：(04)22289111轉33907
電子信箱：d5179@taichung.gov.tw

受文者：臺中市政府交通局

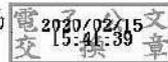
發文日期：中華民國109年2月15日
發文字號：中市建園景字第1090005815號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「公兒30地下停車場新建工程」土地徵收一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局109年1月22日交停設字第1090002629號函。
- 二、旨揭用地須徵收土地為花園段四小段6-13地號1筆土地，面積約為110平方公尺（實際面積仍需以地政單位完成分割後登記面積為準），初估土地徵收費用約新臺幣1,387萬1,000元整（實際金額仍應按照徵收當期之市價估算為準），本局後續將逐年編列用地取得相關經費。

正本：臺中市政府交通局
副本：臺中市新建工程處、臺中市政府建設局



設施工程課 收文:109/02/15



291090007708 無附件

討論事項	第二案	所屬行政區	大里區
案由	「擬定臺中市大平霧地區都市計畫（原擴大大里）主要計畫案」暨「擬定臺中市擴大大里地區都市計畫細部計畫案」		
說明	<p>一、計畫緣起</p> <p>「擴大大里都市計畫案」緣於前臺灣省政府水利局辦理「大里溪治理計畫」用地取得過程中，因民眾要求及前臺中縣政府評估區段徵收可行，為使大里溪整治工程順利執行，故前臺灣省政府於81年12月29日召開之「台灣省大里溪整治計畫指導小組」第4次委員會議決議，原則同意保留地主參加區段徵收權利，爰而擬定之都市計畫。此外，為改善臺中地區道路交通系統，配合前省住都處於78年擬定「台中生活圈道路交通系統建設計畫」中新闢臺中市五權南路延伸經大里至臺14號省道之道路用地以區段徵收的方式取得，故原大里市公所乃於82年8月間向臺中縣政府提出擴大都市計畫之申請，該案層轉各級政府都市計畫主管機關審核後經行政院核定，依據83年6月23日台83內字第23932號函原則同意辦理擴大都市計畫。</p> <p>「擴大大里都市計畫案」曾於99年8月經內政部都委會第710次及第736次會議審議通過後，因土地徵收條例修正徵收補償費計算方式，改以徵收當期之市價補償計算因而提高補償額度，對市府財政造成嚴重負擔；另一方面歷經縣市合併、空間發展結構改變、中央法令政策重大轉變，以及周邊都市計畫合併等社會經濟環境變遷情境下，因故未於期限內完成區段徵收發價作業，故依行政院秘書長103年9月19日院臺建字第1030053086號函示意見，重新辦理都市計畫法定程序，並經行政院107年8月17日院台建字第1070091012號函同意認定為國家重大建設，確認本案之開發方式，故重新啟動擴大大里都市計畫規劃作業。另配合大臺中都市計畫整併作業之臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫已於107年4月19日發布實施，大里都市計畫已併入臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫，爰修改本案案名為「擬定臺中市大平霧地區都市計畫（原擴大大里）主要計畫案」，及「擬定臺中市擴大大里地區都市計畫細部計畫案」。本案自108年5月6日起公開展覽30日完後，爰彙整人民陳情意見，提請委員會討論。</p> <p>二、法令依據</p> <p>（一）擬定都市計畫：都市計畫法第15條。</p> <p>（二）擬定細部計畫：都市計畫法第17條、第22條。</p> <p>三、辦理機關：臺中市政府。</p> <p>四、計畫位置、範圍及面積</p> <p>本案計畫範圍係依據99年7月12日內政部都委會第736次會議審議通過之計畫範圍為主，計畫範圍主要包括位於原大里都市計畫區西側、東北側二處都市發展區塊，及大里溪流域，其中西側區塊範圍北至臺中市都市計畫區界，東至原大里都市計畫區界，南至中興大排北界，西至中投公路；而東北側區塊範圍北及西北側至臺中市都市計畫區界及原大里都市計畫區界，東及南側至大里溪，計畫</p>		

面積約 398.92 公頃，詳圖 1、圖 2。

五、計畫內容

- (一) 計畫年期：考量全國國土計畫之計畫年期為民國 125 年，基於都市未來長程發展及鄰近都市計畫區整體考量之一致性，爰將計畫年期訂為民國 125 年。
- (二) 計畫人口：本計畫以區內已發展區既有人口 3,800 人為基礎，區內產業發展用地與鄰近軟體園區居住人口數約 21,000~25,000 人，核心商業區衍生之居住人口數約 2,800~3,300 人，並考量本計畫區未來可釋出的可建築用地規模，本計畫區預估至民國 125 年之計畫人口為 28,000 人。
- (三) 公開展覽草案土地使用計畫詳表 1、圖 3 及圖 4；依專案小組意見修正後土地使用計畫詳表 2、圖 5 及圖 6。另各項分區及公共設施規劃原則如下。

項目	規劃意旨
第一之五種住宅區	依原屬非都市土地甲種、乙種建築用地或已建築供居住使用之舊有聚落、住宅社區所在土地，並包含其通行所需必要性通路範圍，於不影響都市計畫與區段徵收計畫前提下予以劃設。
第二之一種住宅區	供大里區及地方人口衍生居住服務機能所需之土地使用。
第二之二種住宅區	考量本計畫區段徵收範圍內部分既有房舍之居住將受影響，爰配合安置計畫指定為安置街廓，供受拆遷戶就近及優先選配。
第二種商業區	提供周邊生活及生產區塊之相關支援服務。
第一種產業服務專用區	係為提供區內既有產業用地支援服務，並配合整體政策擘劃及營運需要作為策略性產業之發展腹地。
零星工業區	依原屬非都市土地丁種建築用地且土地具規模之合法工廠群落予以劃設。
河川區	依旱溪排水及大里溪整治範圍分別於計畫區南、北側予以劃設。
河川區兼供道路使用	計畫區北側包括臺 63 線中投公路(編號 1-40M)、編號 5-20M、編號 6-20M 等道路用地部分位於旱溪排水範圍內之路段，以及南側生活圈四號道路位於大里溪之河川治理線範圍內部分，予以劃設為河川區兼供道路使用。
公共設施用地	配合地區公共設施及公共事業單位需求予以劃設。

註：表內標示「底色」者為剔除於區段徵收範圍外之已發展區，係參酌地籍、地形、使用現況與土地使用合理性予以劃設。

- (四) 土地使用分區管制要點，詳**錯誤! 找不到參照來源。**

- (五) 安置計畫，說明內容摘要如下。

項目	安置內容
既有合法住宅社區及建築聚落之安置	<ul style="list-style-type: none"> 於不影響計畫分區使用情形之前提下，以原屬非都市土地甲種、乙種建築用地或已建築供居住使用之舊有聚落、農舍群簇、住宅社區所在土地並包含其通行所需必要性通路範圍，參酌計畫街廓之完整性及土地使用合理性劃設為第一之五種住宅區，並剔除於區段徵收範圍，使既有建築物得以完整保留、避免大規模房舍拆遷。

受拆遷戶之安置	<ul style="list-style-type: none"> 就其餘零星既有房舍因應區段徵收計畫影響需拆遷部分，除依土地徵收條例及相關補償規定應提供之安置措施外，於細部計畫規劃第二之二種住宅區作為安置街廓，供受拆遷戶優先選配。
既有工廠群落之安置	<ul style="list-style-type: none"> 合法工廠保留：以原屬非都市土地丁種建築用地且土地具規模之合法工廠，在不妨礙都市計畫及區段徵收計畫執行之前提下，合理劃設為零星工業區，並剔除於區段徵收範圍。 未登記工廠安置：依未登記工廠通案性原則，依工廠管理輔導法需取得特定工廠登記後，始得依相關法令規定申請原地保留，以降低對工廠營運之衝擊。
地方信仰中心之安置	<ul style="list-style-type: none"> 以合法寺廟之登記範圍(原屬非都市土地甲種建築用地或乙種建築用地)剔除於區段徵收範圍。
墳墓遷葬與安置	<ul style="list-style-type: none"> 計畫範圍內公墓計有 1 處大里第二公墓，考量大里區內尚無合法之骨灰骸存放設施(納骨塔、樹葬區、殯葬設施)，故後續以周邊地區之臺中市公立納骨堂塔及私立合法殯葬設施因應本案公墓遷葬需求。

六、事業及財務計畫

- (一) 開發方式：依據「土地徵收條例」、「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」及行政院 79 年 8 月 10 日台內字第 23088 號函示，新訂或擴大都市計畫之開發方式以區段徵收為原則，爰本計畫採區段徵收方式辦理。
- (二) 開發範圍：本計畫以全區納入區段徵收開發為原則，並建議計畫區內第一之五種住宅區、零星工業區、旱溪排水整治工程用地範圍、已開闢道路(公有土地)、溝渠(中興排水)與大里溪整治工程(範圍內屬公有土地部分)等已發展區，原則排除於區段徵收範圍外，故本計畫區段徵收開發面積約為 201.43 公頃。
- (三) 開發主體：本計畫區段徵收開發主體為臺中市政府。
- (四) 實施進度：本計畫區段徵收作業預定進度自 110 年至 118 年(含土地處分預估時程)。惟實際區段徵收作業時程，仍應依區段徵收主管機關實際之執行狀況為準。
- (五) 財務計畫：本計畫假設私有土地所有權人 95% 領取抵價地(5% 申領現金補償)，則預估本計畫區段徵收開發總費用約為 139.22 億元。

七、人民及團體陳情意見

- (一) 規劃期間人民及團體陳情意見
1. 公告徵求意見期間：自 107 年 12 月 7 日起 30 天。
 2. 公告徵求意見座談會：107 年 12 月 19 日上午 9 時 30 分整假大里兒童青少年福利中心大禮堂舉行。
 3. 人民及團體陳情意見：本案公告徵求意見期間共接獲人民及團體陳情案件計 7 案。
- (二) 公開展覽期間人民及團體陳情意見(截至 109 年 8 月 31 日止)
1. 公開展覽期間：自 108 年 5 月 6 日起 30 天。

	<p>2.公開說明會：108年5月16日下午2時30分整假大里兒童青少年福利中心大禮堂舉行。</p> <p>3.人民及團體陳情意見：本案公開展覽期間共接獲人民及團體陳情案件計37案，逾期陳情案件計8案，合計45案。</p>
<p>專案小組初步建議意見</p>	<p>一、專案小組審議進程</p> <p>(一) 本案經簽奉核可，由本市都市計畫委員會林委員宗敏(召集人)、吳委員存金、劉委員立偉、歐委員聖榮、楊委員龍士等5人組成專案小組，分別於108年7月19日、108年9月4日、108年9月26日、108年10月31日及108年12月19日召開5次專案小組會議。</p> <p>(二) 因更聘本市109年度都市計畫委員會委員，由王委員大立(召集人)、吳委員存金、劉委員立偉、林委員宜欣、楊委員龍士等5人組成專案小組，於109年3月26日召開第6次專案小組會議。</p> <p>(三) 次因部分委員異動，由劉委員立偉(召集人)、吳委員存金、林委員宜欣、楊委員龍士等4人組成專案小組，於109年9月7日召開第7次專案小組會議，並獲致具體結論，審查及修正建議意見彙整如后。</p> <p>二、專案小組審查及建議修正意見彙整</p> <p>(一) 土地使用及公共設施計畫建議修正意見</p> <p>1. 西南側坵塊配置檢討</p> <p>因應大里都市機能整體布局，西南側坵塊為銜接商業(大里都計區)及產業(大里夏田產業園區)發展，住宅區、商業區及產業服務專用區配置調整，並酌予調整公共設施配置：</p> <p>(1)商業區：配置於爽文路與大里都計區交界處，就近服務大里杙舊市區與新鄰里中心。</p> <p>(2)產業服務專用區：配置於中投公路與大里路周邊，維持既有地方產業活動，並就近服務南側大里夏田產業園區。</p> <p>(3)農業區：經人陳審議確認無農業區需求，酌予刪除。</p> <p>(4)開放空間：中興排水北側新增30米園道(園30M之6)，形成完整綠廊園道系統，並以帶狀開放空間延伸至鄰里單元，均衡配置並促進環境品質。</p> <p>(5)電路鐵塔用地：考量本案與大里夏田產業園區目前尚在市小組審議階段，兩案高壓電路處理方式仍未定，建議本案之電路鐵塔用地於現有路線下北移，並調整周邊兒童遊樂場用地(兒2)規模，俟台灣電力股份有限公司後續有明確規劃方案，得併同比鄰之兒2整體考量規劃使用；兒2東側增設6米廣場用地，供人14案合法農舍出入使用。</p> <p>2. 東北側坵塊配置檢討</p> <p>(1)河川區(旱溪排水)依河川治理線更新範圍套繪，範圍內私有土地依第4次專案小組，由經濟部水利署第三河川局編列預算取得。</p>

	<p>(2)農業區：經人陳審議確認無農業區需求，酌予刪除。</p> <p>(二)交通系統計畫修正意見</p> <p>1.里-25M-1 道路</p> <p>針對里-25M-1 道路路型檢討，考量里-25M-1 道路規劃意旨係銜接六順路口，建議配合現況地形及縫合後都計範圍線，修正里-25M-1 道路截角位置，擴大大里範圍部分採區段徵收開闢，屬大里地區都市計畫部分維持一般徵收方式取得並開闢，並請建設局配合本案後續區段徵收作業期程辦理。另就里-25M-1 道路調整方案，涉及臺中市大平霧地區都市計畫部分，建議納入臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫（大里地區）第一次通盤檢討作業規劃參考，並就道路兩側土地酌予調整為適當使用分區。</p> <p>2.園 30M 之 6 道路</p> <p>園 30M 之 6 道路係中興排水北側新劃設之 30 米園道，建議配合該園道設置，大里夏田產業園區對接之計畫道路系統酌予調整路型及路寬，並納入「擬定擴大臺中市大平霧地區都市計畫（大里夏田產業園區）主要計畫案」規劃參考，以利計畫道路順接，預留適當公共設施用地供未來連通需求使用。</p> <p>3.道路編號方式</p> <p>道路編號方式配合大平霧地區都市計畫（大里地區都市計畫細部計畫）辦理第一次通盤檢討作業，統一參考原大里地區都市計畫，以「地區-(細)-寬度-編號」方式呈現。</p> <p>(三)土地使用分區管制要點部分，詳表 3 土地使用分區管制要點變更對照表。</p> <p>(四)人民及團體陳情意見部分，詳表 4 人民團體陳情意見綜理表。</p>
<p>提請大會討論事項</p>	<p>一、有關未登記工廠保留處理原則部分，考量目前有關「工廠管理輔導法」之配套子法尚未公告，其回饋事項及程序尚未明確，先就專案小組討論獲致具體處理原則，提請大會討論，配合其配套子法公告後再檢討修正。</p> <p>二、本案東北側坵塊部分土地配合義高工業申請毗連非都市土地擴展計畫，於 109 年 9 月 14 日取得工業用地證明書在案，有關本案土地使用計畫配合修正方案，提請大會討論。</p> <p>三、有關 30 米園道西端以立體穿越方式與大里夏田產業園區道路銜接或採迴車道方案，提請大會討論。</p> <p>四、考量本案東北側及西南側兩處坵塊不相連，其地價應有差異，並考量河川區私有土地所有權人權益，就區段徵收辦理方式研提分期分區方案，提請大會討論。</p> <p>五、專案小組審議後逕提市大會陳情案件共 1 件（詳表 5），提請大會討論。</p>
<p>市都委會決議</p>	<p>一、本計畫區內之未登記工廠，於不妨礙都市計畫及區段徵收計畫下，並經內政部都委會審定前，取得特定工廠登記者，得依核准登記範圍劃設為「農業區(附)」，不參與區段徵收，惟後續應依工廠管理輔導法及附帶條件相關規定變更為「零星工業區」。</p>

二、義高工業毗連擴廠部分：暫予保留。

(一) 毗連擴廠核定範圍建議俟變更編定作業完成，始納入本案土地使用計畫調整，再提會討論。

(二) 考量區段徵收財務負擔可行性、東北側坵塊公共設施面積比例較低，20M-1 園道北端增加廣 4 用地，具連結 20M-1 園道及早溪大康橋計畫並增加公共設施服務效益，納入土地使用計畫調整。

三、園 30M-6 西端與中投公路銜接，同意採迴車道為主方案，並於中投公路兩側土地使用計畫預留道路使用空間，未來配合實際需求再行評估設置高架橋供立體連通。

四、考量西南側與東北側坵塊兩區、大里溪河川區土地地價差異及區段徵收相關案件辦理經驗，建請本府都市發展局及地政局研商區段徵收辦理方式後，併本次會議尚未決議部分再提會討論。

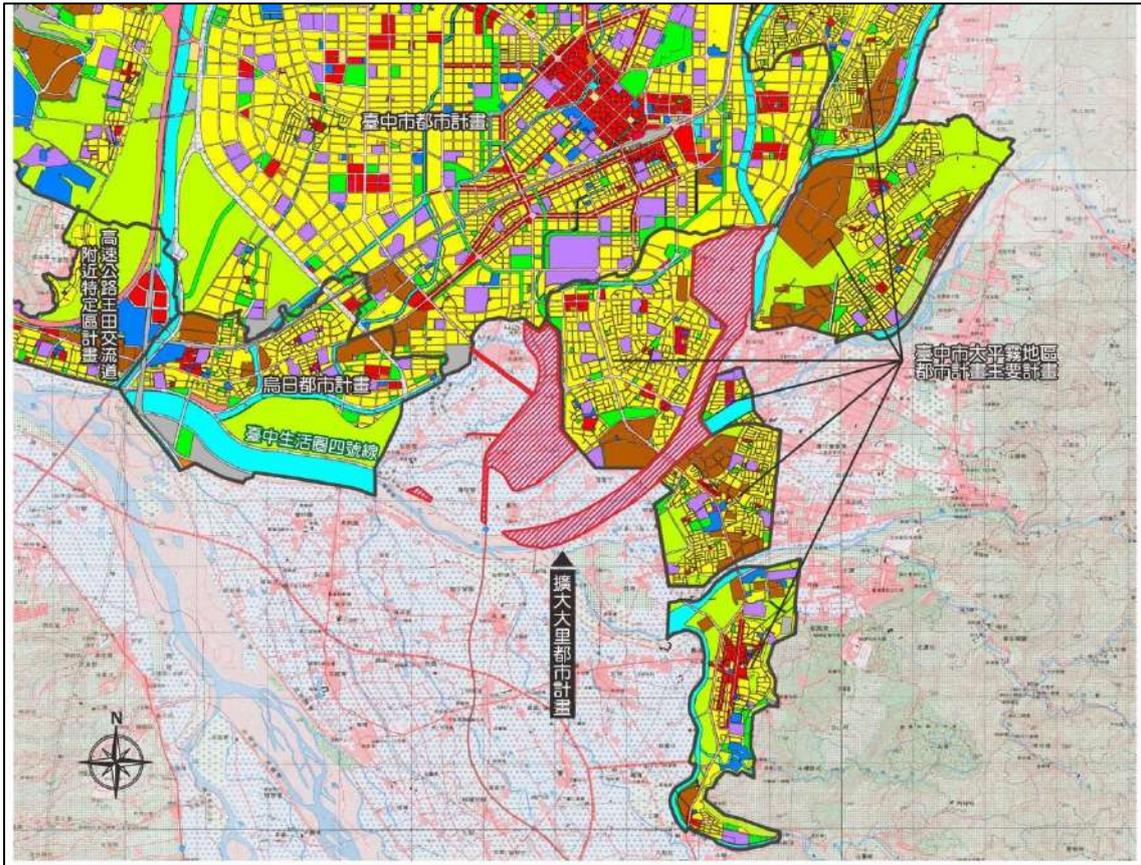


圖 1 計畫位置示意圖

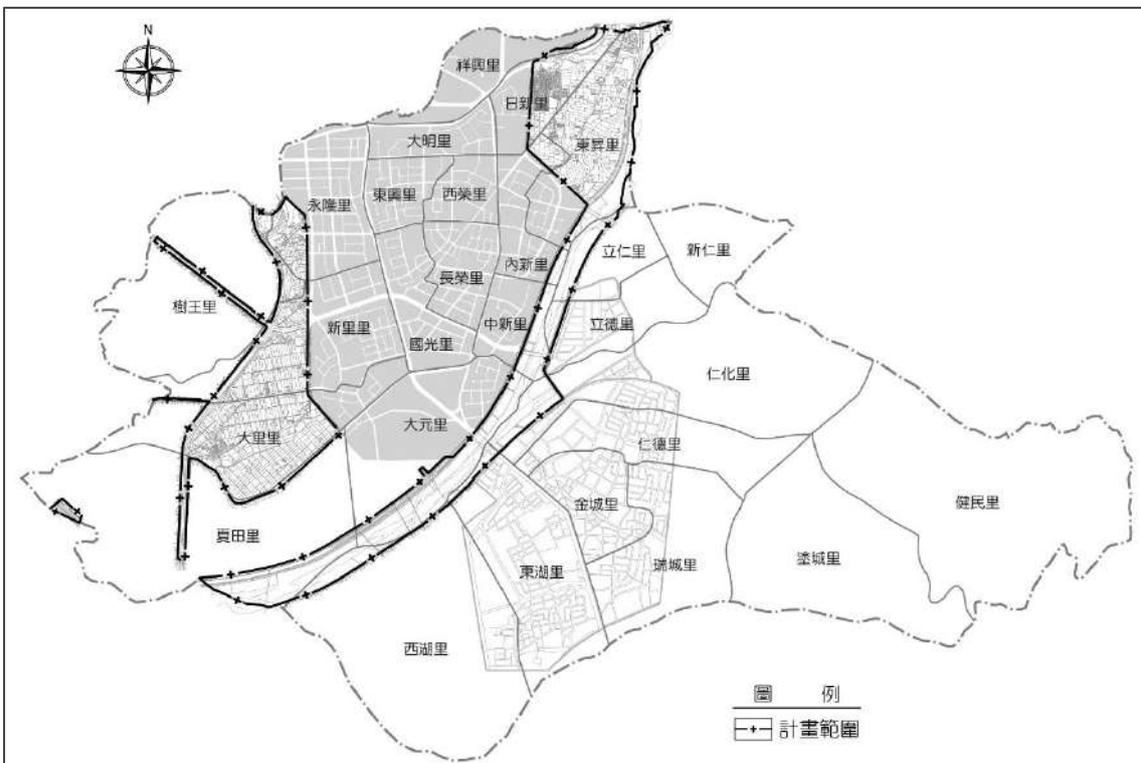


圖 2 計畫範圍示意圖

表 1 土地使用計畫面積分配表 (公開展覽草案)

主要計畫					細部計畫				
項目	計畫面積 (公頃)	估都市發展 用地面積 比例 (%)	估計畫 區面積 比例 (%)	面積 增減 (公頃)	項目	計畫面積 (公頃)	估都市發展 用地面積 比例 (%)	估計畫 區面積 比例 (%)	
									土地 使用 分區
第二之一種住宅區	56.19	23.33	14.09						
第二之二種住宅區	8.51	3.53	2.13						
商 業 區	24.44	10.15	6.13	-0.72	商 業 區	23.72	9.85	5.95	
產業服務專用區	23.57	9.79	5.91	-0.10	第一種產業服務 專用區	23.47	9.75	5.88	
零星工業區	4.28	1.78	1.07	--	零星工業區	4.28	1.78	1.07	
小 計	141.58	58.80	35.49	-5.53	小 計	136.05	56.50	34.10	
公共 設施 用地	學 校 用 地	2.50	1.04	0.63	--	學 校 用 地	2.50	1.04	0.63
	公 園 用 地	16.41	6.81	4.11	--	公 園 用 地	16.41	6.81	4.11
	兒童遊樂場用地	0.85	0.35	0.21	+0.07	兒童遊樂場用地	0.92	0.38	0.23
	綠 地 用 地	2.45	1.02	0.61	+0.16	綠 地 用 地	2.61	1.08	0.65
	綠 地 用 地 兼作道路使用	0.00	0.00	0.00	--	綠 地 用 地 兼作道路使用	0.00	0.00	0.00
	廣 場 用 地	0.46	0.19	0.11	+2.11	廣 場 用 地	2.57	1.07	0.64
	停 車 場 用 地	2.65	1.10	0.66	--	停 車 場 用 地	2.65	1.10	0.66
	溝 渠 用 地	1.75	0.73	0.44	--	溝 渠 用 地	1.75	0.73	0.44
	溝 渠 用 地 兼作道路使用	0.06	0.03	0.02	--	溝 渠 用 地 兼作道路使用	0.06	0.03	0.02
	變 電 所 用 地	0.54	0.22	0.14	--	變 電 所 用 地	0.54	0.22	0.14
	電 路 鐵 塔 用 地	0.08	0.03	0.02	--	電 路 鐵 塔 用 地	0.08	0.03	0.02
	園 道 用 地	16.46	6.84	4.13	--	園 道 用 地	16.46	6.84	4.13
	道 路 用 地	55.01	22.84	13.79	+3.19	道 路 用 地	58.20	24.17	14.59
	小 計	99.22	41.20	24.87	+5.53	小 計	104.75	43.50	26.26
都市發展用地面積	240.80	100.00	60.36	--	都市發展用地面積	240.80	100.00	60.36	
農 業 區	1.35	--	0.34	--	農 業 區	1.35	--	0.34	
河 川 區	143.49	--	35.97	--	河 川 區	143.49	--	35.97	
河 川 區 兼 供 道 路 使 用	13.28	--	3.33	--	河 川 區 兼 供 道 路 使 用	13.28	--	3.33	
合 計	398.92	--	100.00	--	合 計	398.92	--	100.00	

註：1.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.園道用地面積含臺 63 線中投公路及生活圈三號、四號道路沿線劃設之 6M 及 8M 園道，與其他 20M 及 30M 園道。

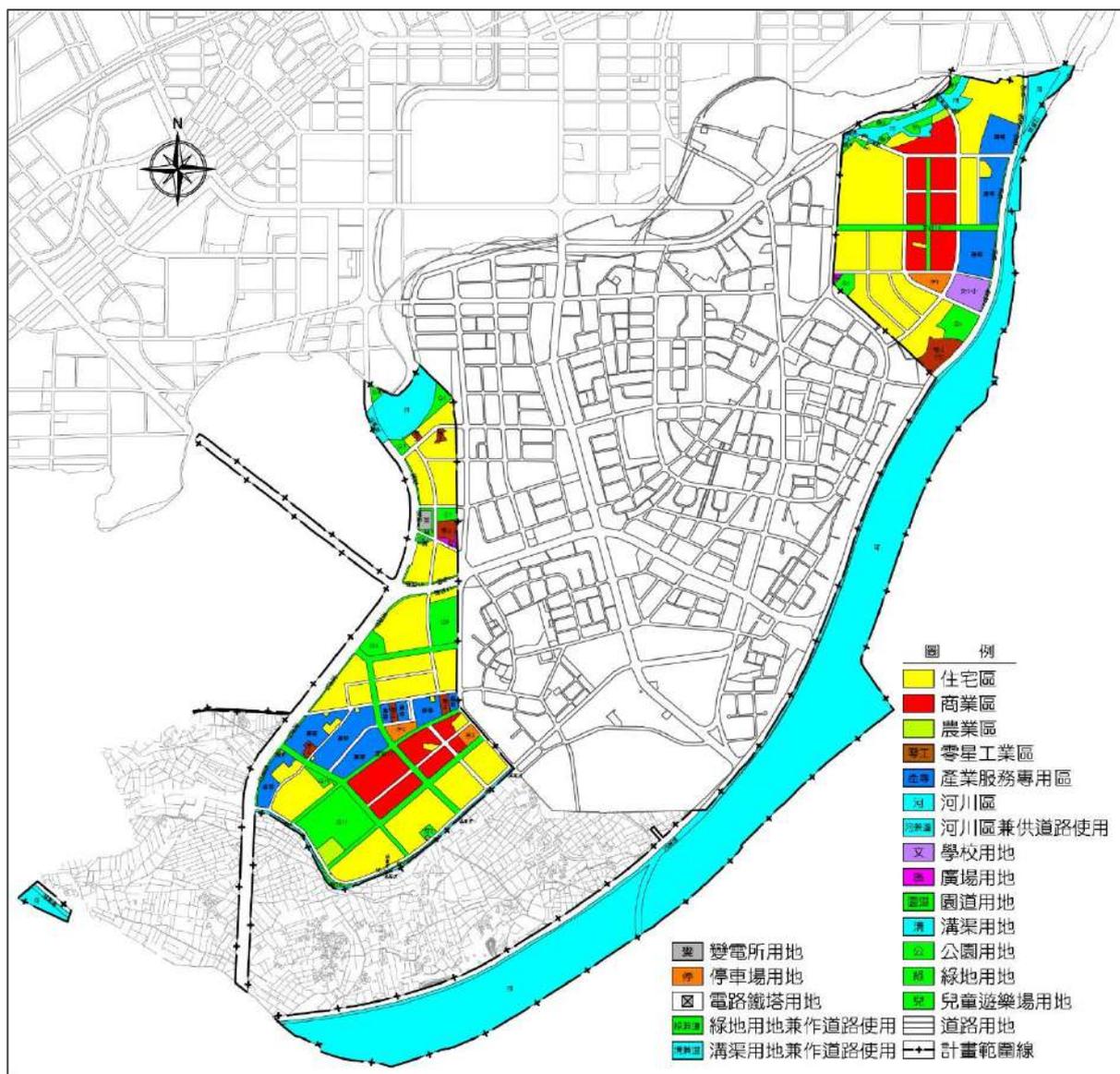


圖 3 主要計畫土地使用計畫示意圖 (公開展覽草案)

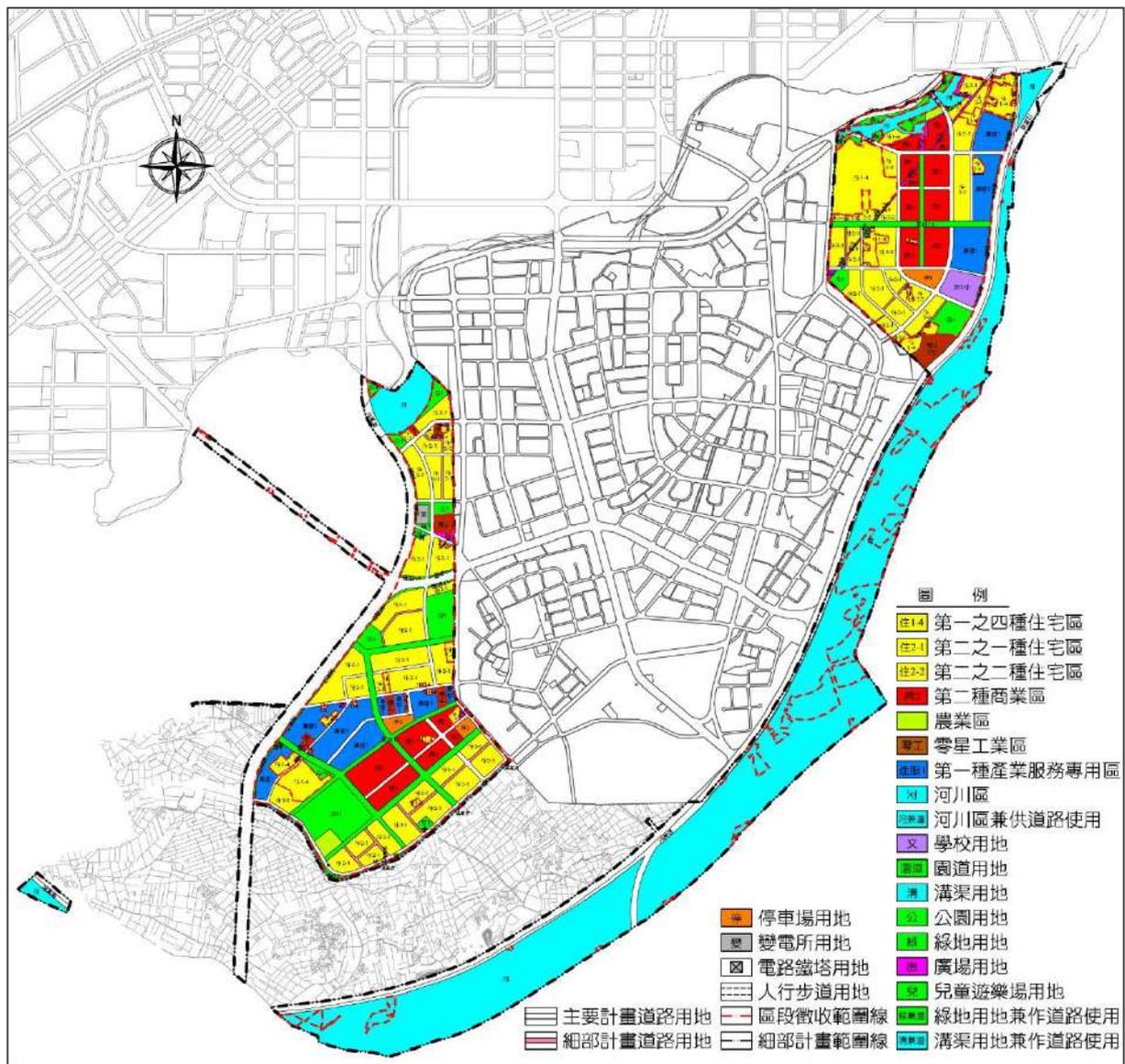


圖 4 細部計畫土地使用計畫示意圖 (公開展覽草案)

表 2 土地使用計畫面積分配表（依專案小組修正後）

主要計畫		佔都市發展用地面積比例 (%)		佔計畫區面積比例 (%)	面積增減 (公頃)	細部計畫			
						項目	計畫面積 (公頃)	佔都市發展用地面積比例 (%)	佔計畫區面積比例 (%)
土地使用分區	住宅區	94.72	39.10	23.74	-7.03	第一之五種住宅區	19.89	8.21	4.99
						第二之一種住宅區	59.98	24.76	15.04
						第二之二種住宅區	7.82	3.23	1.96
	商業區	27.78	11.47	6.96	-0.76	商業區	27.02	11.15	6.77
	產業服務專用區	18.08	7.46	4.53	-0.10	第一種產業服務專用區	17.98	7.42	4.51
	零星工業區	4.28	1.77	1.07	--	零星工業區	4.28	1.77	1.07
	小計	144.86	59.82	36.3	-7.89	小計	136.97	56.54	34.34
公共設施用地	學校用地	2.50	1.03	0.63	--	學校用地	2.50	1.03	0.63
	公園用地	14.11	5.82	3.54	--	公園用地	14.11	5.82	3.54
	兒童遊樂場用地	1.16	0.48	0.29	+0.07	兒童遊樂場用地	1.23	0.51	0.31
	綠地用地	2.48	1.02	0.62	+0.16	綠地用地	2.64	1.09	0.66
	綠地用地兼作道路使用	0.00	0.00	0.00	--	綠地用地兼作道路使用	0.00	0.00	0.00
	廣場用地	0.49	0.20	0.12	+2.16	廣場用地	2.65	1.09	0.66
	停車場用地	2.65	1.09	0.66	--	停車場用地	2.65	1.09	0.66
	溝渠用地	1.42	0.59	0.36	--	溝渠用地	1.42	0.59	0.36
	溝渠用地兼作道路使用	0.39	0.16	0.10	--	溝渠用地兼作道路使用	0.39	0.16	0.10
	變電所用地	0.54	0.22	0.14	--	變電所用地	0.54	0.22	0.14
	電路鐵塔用地	0.08	0.03	0.02	--	電路鐵塔用地	0.08	0.03	0.02
	園道用地	21.25	8.77	5.32	--	園道用地	21.25	8.77	5.32
道路用地	50.31	20.77	12.61	+5.50	道路用地	55.81	23.04	13.99	
小計	97.38	40.18	24.41	+7.89	小計	105.27	43.44	26.39	
都市發展用地面積		242.24	100.00	60.72	--	都市發展用地面積	242.24	100.00	60.72
河川區		143.44		35.96	--	河川區	143.44	--	35.96
河川區兼供道路使用		13.24		3.32	--	河川區兼供道路使用	13.24	--	3.32
合計		398.92	--	100.00	--	合計	398.92	--	100.00

註：1.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.園道用地面積含臺 63 線中投公路及生活圈三號、四號道路沿線劃設之 6M 及 8M 園道，與其他 20M 及 30M 園道。

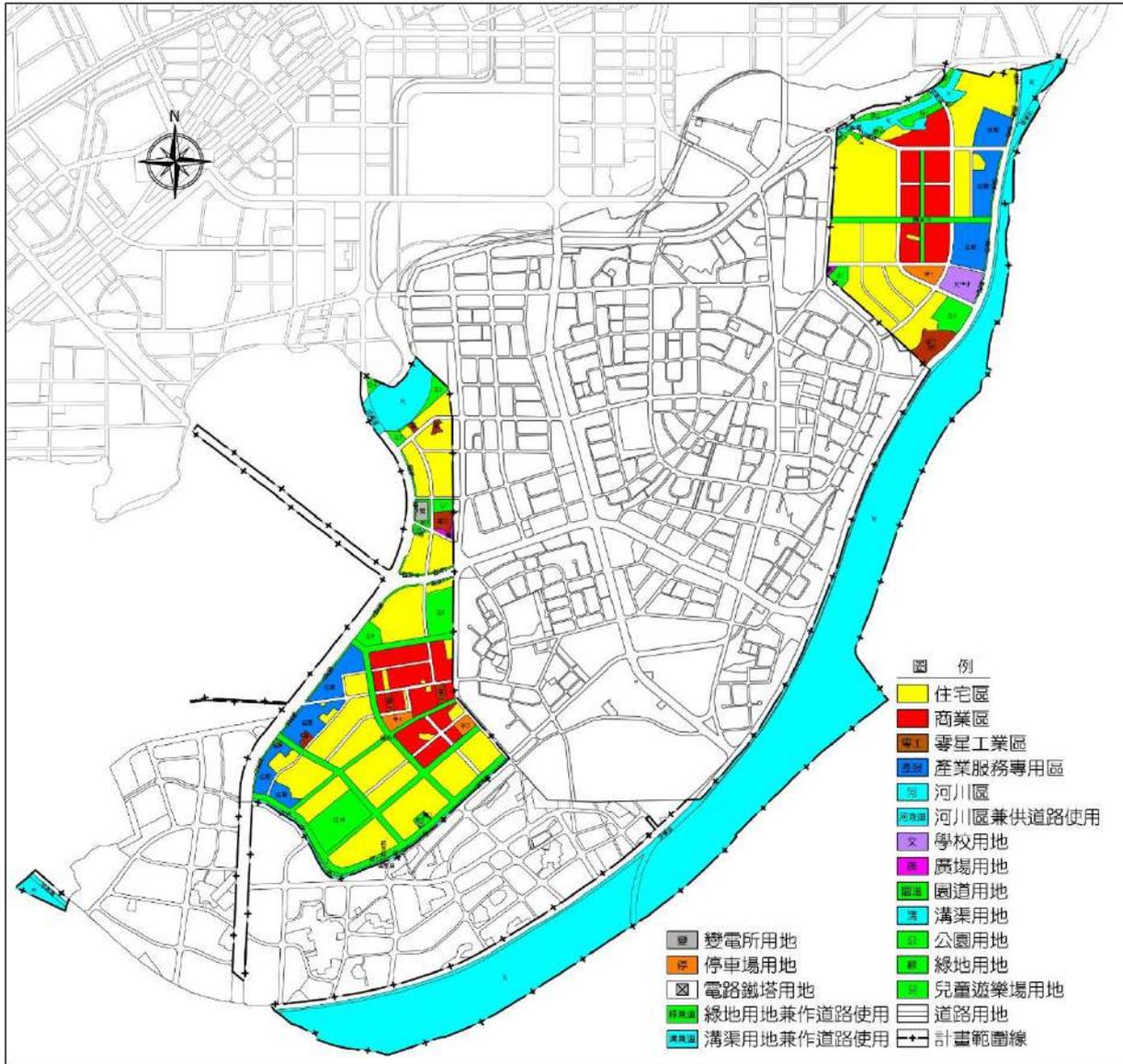


圖 5 主要計畫土地使用計畫示意圖 (依專案小組修正後)

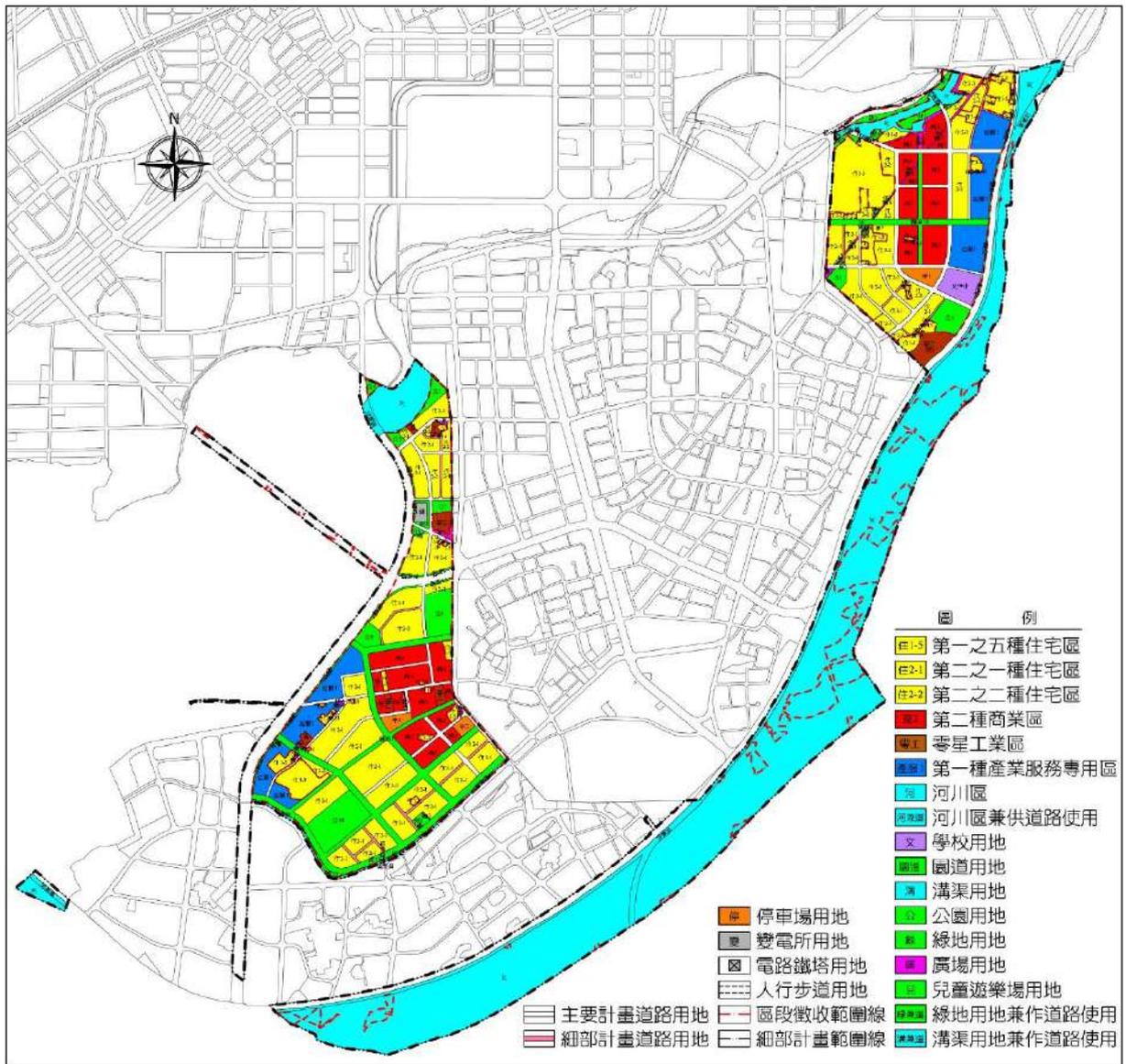


圖 6 細部計畫土地使用計畫示意圖 (依專案小組修正後)

討論事項	第三案	所屬行政區	臺中市梧棲區
案由	三中港奧特萊斯股份有限公司申請梧棲區港口段 329-2 地號等 11 筆土地設置購物中心案再提會討論案		
說明	<p>一、本案三中港奧特萊斯股份有限公司申請梧棲區港口段 329-2、332-79、332-80、332-83、333-8、333-11、333-12、334-20、334-21、334-22、334-23 地號等 11 筆土地屬台中港特定區計畫內港埠專用區，基地面積 177931.57 平方公尺，建築面積 79789.97 平方公尺，總樓地板面積 92499.39 平方公尺，申請店舖數約 220 家。</p> <p>二、依台中港特定區計畫土地使用分區管制要點第 19 點規定：「港埠專用區應依商港法有關規定辦理，以商港設施使用為主，並得按實際情形劃分各種專業區及設置加工出口區、自由貿易港區，其規劃、興建由臺灣港務股份有限公司臺中港務分公司擬定計畫報請主管機關核准，並依商港法、加工出口區設置管理條例、自由貿易港區設置管理條例及其他有關規定管理。」。</p> <p>三、有關台中港特定區計畫土地使用分區管制要點第 20 點第 2 項規定：「港埠專用區尚未擬定細部計畫之前，區內各項分區或用地之差別容積管制，得由目的事業主管機關向臺中市政府申請並經臺中市都市計畫委員會審議決定之。」。</p> <p>四、另依 108 年 1 月 9 日發布實施「變更臺中港特定區計畫港埠專用區內各類分區或用地差別容積管制（配合臺中港未來發展及建設計畫 106~110 年）案」規定位於觀光遊憩商業區(1)作購物中心使用，應經本市都市計畫委員會審查同意，本案依規提報本市都市計畫委員會審議。</p> <p>五、本案臺中市都市計畫委員會 109 年 9 月 25 日第 116 次會議決議：「1. 本案為臺中港近年來之重大投資，確能提供就業機會並促進周邊地區發展，也能發揮點燃引擎之效果，促進臺中港成為海線副都心。未來 10 到 15 年間捷運藍線也將行經臺灣大道並經過本案鄰近地區，可適度紓解此地區之交通問題。2. 考量本開發案將衍生停車需求，所提交通計畫應儘量將停車問題內部化處理，請三中港奧特萊斯股份有限公司提出短中長期交通改善因應策略、接駁計畫，並依停車需求評估設置立體停車場之可行性，再提下次會議討論。」三中港奧特萊斯股份有限公司已依會議決議補充資料。</p> <p>六、檢送三中港奧特萊斯股份有限公司申請資料 1 份，再提請委員會審議。</p>		
市都委會決議	<p>一、三井臺中港店二期開發，除能帶動臺中港「新市鎮中心」商業投資，提供更多就業機會，亦能串聯周邊商圈及景點，對該區域經濟發展具相輔相乘效應，原則同意設置。</p> <p>二、短中長期交通改善因應策略及大眾運輸接駁計畫，應視來客人數增加對開車次、增加人員引導、標示停車剩餘顯示器，另簡報內容說明友善環境之公共利益部分，亦請一併納入說明書修正及補充。</p> <p>三、本區夏季炎熱秋冬風大，建議三中港奧特萊斯股份有限公司考量使用需求，於旅客服務中心停車場與 outlet 賣場間，取得土地使用權同意後興建風雨走廊，以營造良好之徒步環境。</p> <p>四、三中港奧特萊斯股份有限公司應函文市府承諾本開發計畫於假日平均來客汽車輛數超過 10,000 台，或取得二期使用執照，於年營業額增加 20% 後，一年內應啟動興建立體停車場規劃作業，並報本府交通局審核。</p>		

台中市梧棲區港口段 329-2 等

11 筆地號二期開發計畫

都市計畫委員審查說明書



開發單位:三中港奧特萊斯股份有限公司

中華民國 109 年 10 月

壹、緣由

原臺中港港埠專用區內之「港埠產業發展專業區(2)」及「港埠產業發展專業區(4)」多位於臨港路沿線，民國98時港埠專用區東側之「新市鎮中心」才完成市地重劃開發(如圖1)。為避免兩者間之發展產生競合，經99年7月28日臺中縣都市計畫委員會第37屆第5次會議決議：「前述二分區作商業性質使用時，應經臺中縣都市計畫委員會審查同意」。

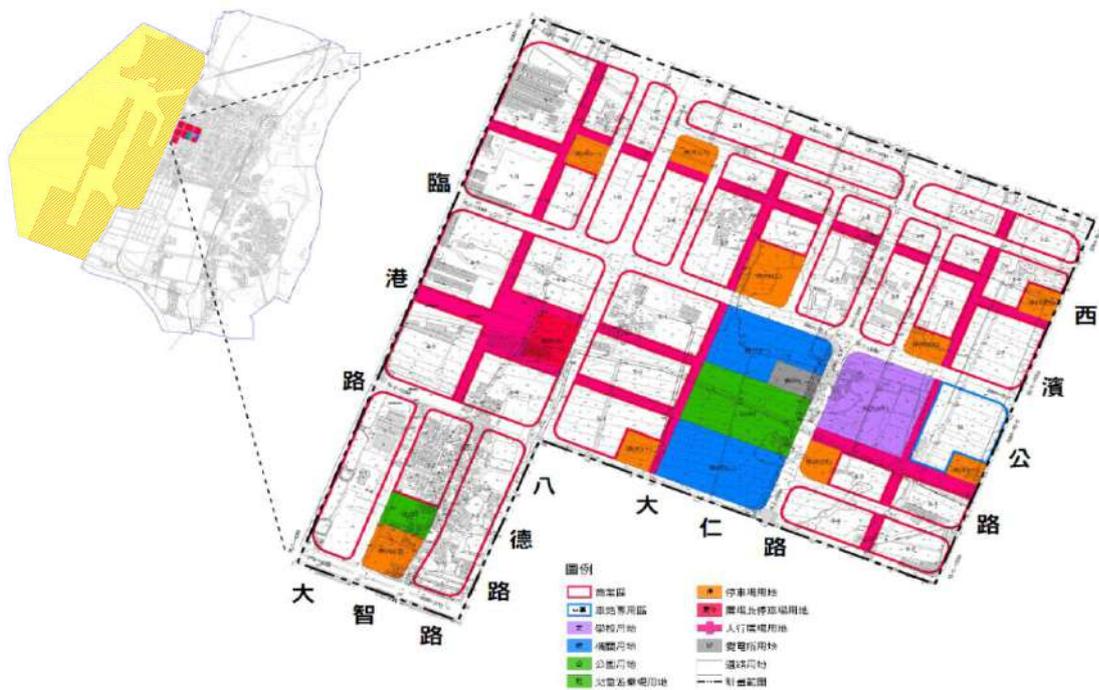


圖 1 港埠專用區東側之「新市鎮中心」

參照前述計畫意旨，於108年1月9日發布實施「變更臺中港特定區計畫港埠專用區內各類分區或用地差別容積管制(配合臺中港未來發展及建設計畫106~110年)案」，增訂：「觀光遊憩商業區(1)作購物中心使用，應經臺中市都

市計畫委員會審查同意」。

貳、三井 outlet 台中港位置

本案座落於臺中市梧棲區 台灣大道十段，緊鄰觀光遊輪停靠港的臺中港岸邊，商圈腹地廣達臺中、苗栗、彰化、南投、雲林等五大縣市，臨近更有如梧棲漁港、高美溼地、大甲鎮瀾宮等著名的觀光景點。距離臺中市中心約 22 公里、臺中航空站約 9 公里，整合中臺灣地區陸、海、空的交通便利性與周邊景點聚集優勢(如圖 2)。

此外，本案基地區域位於臺中港務分公司所規劃臺中港特地區計畫港埠專用區之觀光遊憩商業區(如圖 3)。一期商場已於 2018 年 12 月開幕，2020 年預計在同樣的基地範圍內進行二期開發。



圖 2 區位圖



圖 3 台中港總圖

參、觀光遊憩商業區土地使用強度說明

本開發基地位於觀光遊憩商業區。觀光遊憩商業區容許使用項目以及使用強度如表 1。

表 1 容許使用項目以及使用強度

容許使用項目	購物中心、商場，餐飲設施等
法定建蔽率	70%
法定容積率	420%

肆、三井 OUTLET 開發概要說明

由臺中港務分公司進行商業設施投標計畫，本案被評選為最佳投資人，並於當時已預設將來二期增設可能性之下進行整體計畫開發。一期已於 2018 年 12 月開業，建築面積約為 67,089.55 m²，總樓地板面積為 79,789.97 m²，進駐 170 家店舖，包含高級精品、國際品牌、運動休閒、日系等多元時尚潮流品牌，及許多日系餐飲。此外設置台灣唯一臨海摩天輪以及台灣首次以雪為主題

樂園 SNOW TOWN(如圖 4)。



圖 4 一期現況圖

因應遊客及一期未能進駐廠商之期望，本案決定進行二期開發計畫。於 2018 年開始與臺中市政府、臺灣港務公司協商時，邊進行本案的規劃、完成臨地停車場投標後簽訂契約、同時也著手進行各項政府工程所需行政手續。開發區域為一期基地範圍內，將既有部分停車場改建成一層開放式商場(如圖 5)。建築面積由 67,089.55 m²增加為 79,789.97 m²，總樓地板面積由 79,789.97 m²增加為 92,499.39 m²，店鋪數將由 170 家增加至 220 家(如表 2)。引進店家主要以物品販售為主，如國際精品及日系選品。預計於 2020 年 11 月動工，2021 年秋季開幕。

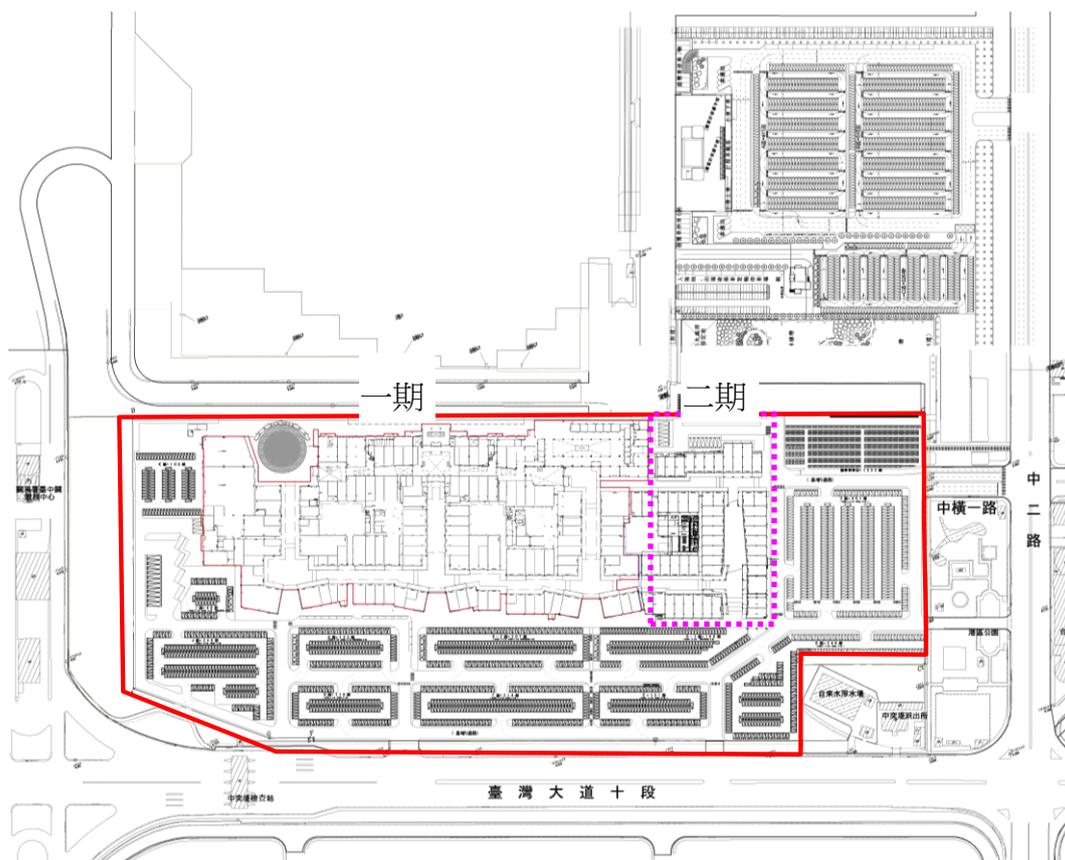


圖 5 三井 outlet 台中港一二期平面圖

表 2 一二期面積對應表

項目	現況	2 期開發後
基地面積	177931.57 m ²	177931.57 m ²
建築面積	67,089.55 m ²	79,789.97 m ²
建蔽率	法定	70%
	實設	37.70%
容積率	法定	420%
	實設	32.45%
容積面積	法定	747,321.59 m ²
	實設	57,747.58 m ²
總樓地板面積	79,789.97 m ²	92,499.39 m ²
店鋪數	約 170	約 220

伍、停車解決及因應對策

(一) 停車供需現況及因應對策

一期原有停車位為汽車 2,640 席、機車位 1,222 席、自行車、150 席、大

客車 11 席、裝卸車 12 席，共有 3,021 席停車位。

依據本案於 108 年 11 月 12 日(二)及 11 月 10 日(日)實際調查結果，可知平日停車場尖峰小時汽車 603 席、機車 497 席；假日汽車 2,573 席、機車 911 席，皆小於供給數量，顯示基地內部可滿足自身停車需求。

本案開發係將一期部分停車場區塊調整為店鋪，無額外擴大基地面積。由於現況道路交通量已包含一期開發之衍生量，故本節主要針對二期開發新增之衍生量進行探討，本案依據台中港三井一期實際營運資料推估衍生人旅次量，再藉由運具分配率及承載率將人旅次轉換為車旅次，以作為後續交通衝擊評估及相關設施規劃之依據。

(1) 衍生人旅次

依據本案一期實際營運資料如表 2，現況平日全日來客數約為 12,390 人，假日全日來客數約為 24,780 人，依一期商場面積推估平日及假日旅次產生率。換算二期開發平日約額外衍生 2,917 人，假日約額外衍生 5,834 人，計算如下。

一期旅次產生率：

$$\text{平日 } 12,390 \text{ 人} \div 35000 \text{ m}^2 = 0.354 \text{ 人/m}^2$$

$$\text{假日 } 24,780 \text{ 人} \div 35000 \text{ m}^2 = 0.708 \text{ 人/m}^2$$

二期額外衍生人數：

$$\text{平日 } 8,240 \text{ m}^2 \times 0.354 \text{ 人/m}^2 = 2,917 \text{ 人}$$

$$\text{假日 } 8,240 \text{ m}^2 \times 0.708 \text{ 人/m}^2 = 5,834 \text{ 人}$$

由於本次開發為既有商場擴建，非新建計畫，故一、二期開發應有部分客源重

疊，參考交通部運研所相關研究報告，民眾於商業區活動之順道比例約為30%，因此推估二期平日新增人旅次為1,980人，假日新增人旅次為3,960人，預估變更後假日穩定來客數約為28,864人(表3)。

表 3 一期與二期開發內容對照表

項目	一期	二期	合計	
商場面積(m ²)	35,000	8,240	43,240	
全日衍生 人旅次	平日(人)	12,390	2,042	14,432
	假日(人)	24,780	4,084	28,864

原一期停車空間規劃汽車位2,640席、機車位1,523席，因應本次商場擴建計畫，取消部分停車位，調整後汽車位2,056席，機車位1,222席。二期開發後預估假日全日來客數最高約28,740人，以最高場內駐留率33%換算同時段場內最高為9,484人，再以運具分配率(假日汽車79.3%、機車8.1%)及乘載率(假日汽車2.8、機車1.7)，推估尖峰停車需求分別為汽車2,690席與機車453席，並綜合員工停車需求，本案開發推估衍生停車需求為汽車2,770輛與機車969輛。(註1)

本案另與臺中港港務公司承租旅客服務中心停車場，為同時滿足既有旅客服務中心停車需求及三井二期商場停車需求，將重新規劃旅客服務中心停車場配置(如圖6)，調整後保留原旅客服務中心之汽車位411席，新增汽車位841席，合計停車供給汽車位2,897席、機車位1,222席(如表4)，皆可達到使用。

註¹停車需求計算基準
顧客:最高場內駐留人數 X 運具分配率/乘載率

表 4 變更前後停車場規劃

		停車場規劃(輛)					總計 ^{*註}
		汽車	機車	自行車	大客車	裝卸車	
原核備(一期)	基地內 ^註	2,640	1,523	150	11	12	3,021
本案變更設計 (一期+二期)	基地內 ^註	2,056	1,222	150	11	16	2,385
	基地外 ^註	841	-	-	-	-	841
	小計	2,897	1,222	150	11	16	3,226

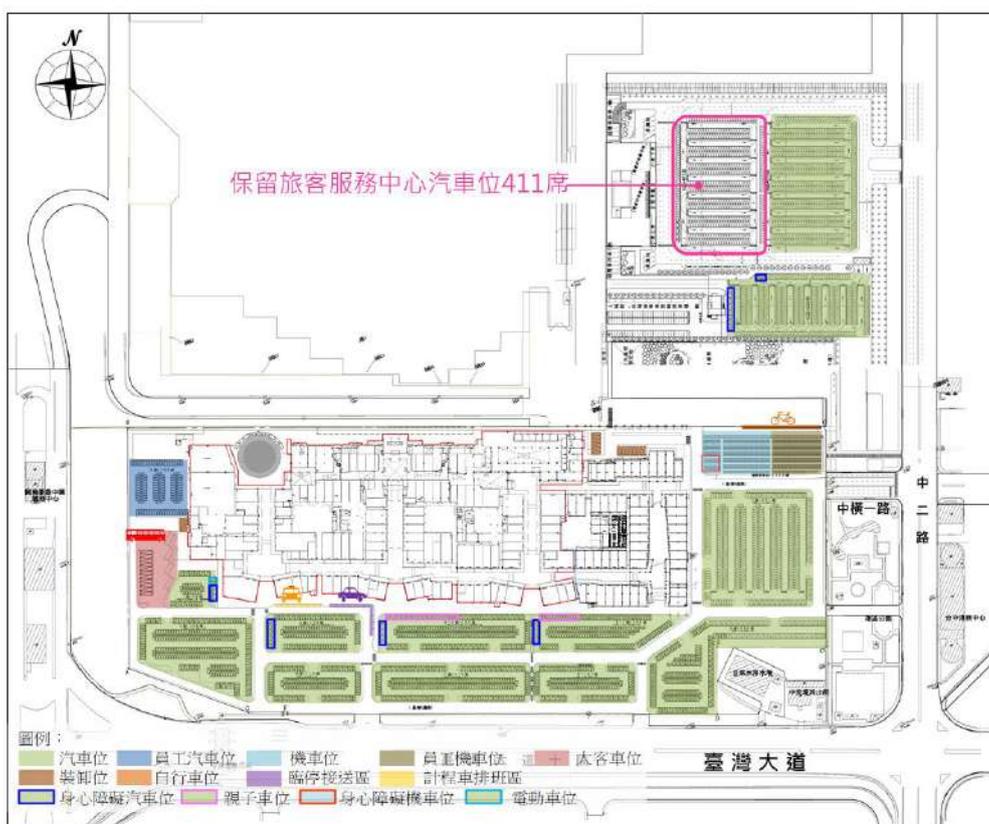


圖 6 一二期停車場規劃配置圖

(二) 旅客服務中心停車場規劃

1. 旅客服務中心停車場使用現況

臺中港旅客服務中心主要供旅客使用，依一般營運經驗，僅船班靠港時有較大之停車需求，尖峰停車需求為平日大客車 3 席、汽車 63 席及機車 3 席；

假日大客車 11 席、汽車 263 席及機車 3 席，供需比皆小於 1，供給可滿足需求。且進離場特性多為短時臨時停車接送，停留時間不長。

2. 旅客服務中心停車場規劃

本案依照臺中港務公司招商開發條件做停車場的設計規劃，並已與 2019 年 7 月 10 日簽訂契約，於同年 9 月 18 日進行重整規畫工程。契約條件如下：

- ①使用項目以平面大小客車停車場為限。
- ②保留原有旅客服務中心停車台數 411 席
- ③整體規劃空間須符合法規。
- ④旅客服務中心大門處應規畫四線車道，周邊道路應規劃三線車道。
- ⑤契約期間 109 年 7 月 10 日至 124 年 7 月 9 日，得申請續租，一次不超過五年為限，次數不限。
- ⑥港公司因公共事業需要者、從事港口發展、港灣建設或另有用途必須回收等情形得中止契約，並補償三井開發行為損失。

其中具體規劃如下所示(如圖 7~8):

- ①停車空間規劃於 1F 平面共 1,252 席。
- ②依「身心障礙者權益保障法」第 56 條及「身心障礙者專用停車位設置管理辦法」第 2 條檢討，須留設 2%身心障礙車位共 26 席($1,252 \times 0.02$)，本案規劃 27 席符合規定。
- ③依「兒童及少年福利與權益保障法」第 33-1 條檢討，須留設 2%婦幼車位共 26 席($1,252 \times 0.02$)，本案規劃 26 席符合規定。

④ 場內車道規劃為單行循環之設置，減少車輛交織情形，

⑤於各車道旁規劃 1.5M 之人行鋪面及於停車場外圍規劃立體路緣人行道，提供良好舒適之人行環境，減少人車交織。

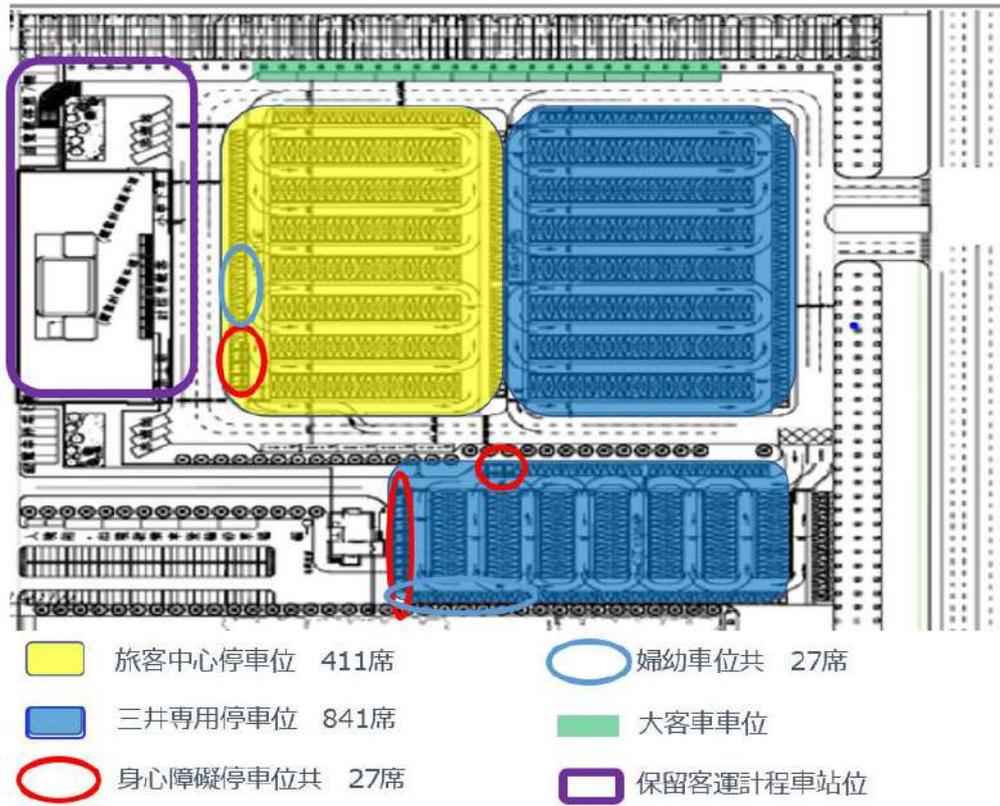


圖 7 停車空間規劃

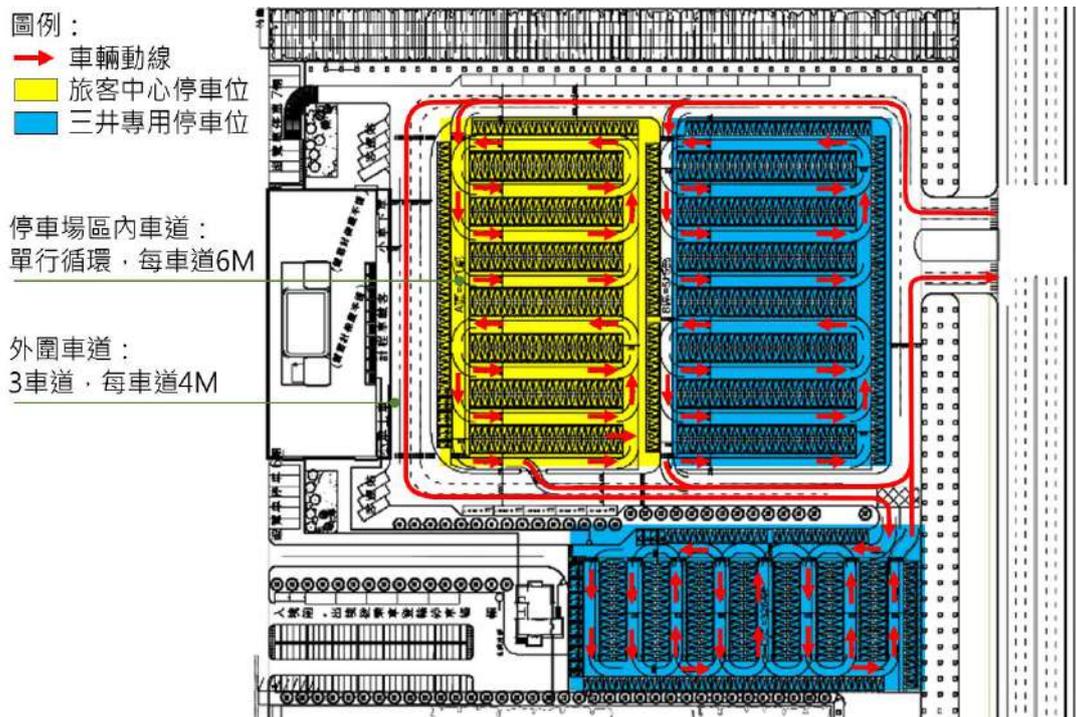


圖 8 車道規劃

(三) 整體行車及人行動線規劃

1. 汽機車動線

考量本案於基地內設置平面汽車停車位達 2,056 席，為提升整體行車秩序避免尋車動線過於混亂，本案將場內道路規劃區分為主要循環道路及服務道路，導引車輛可透過主要循環道路銜接到各停車分區，於進入各停車分區後方得停車，降低對穿越車流之影響，亦可確保各出入口擁有足夠緩衝空間，不會因停等而外溢至外部道路(如圖 9)。基地外停車場設置汽車位 841 席，將基地外停車場內車道規劃為單行循環之設置，減少車輛交織情形(如圖 10)。

機車動線方面則規劃有獨立車道進入機車停車區停放，可與汽車動線完全區隔避免動線衝突。詳細場內汽機車動線(如圖 9)。

2 · 人行動線

本基地於主要人行動線處留設有人行空間，方便顧客銜接停車場至基地內部，配合外部人行動線提供良好人行環境，相關人行動線(如圖 11)。另於基地外停車場，亦於各車道旁規劃 1.5M 之人行鋪面及於停車場外圍規劃立體路緣人行道，提供良好舒適之人行環境，減少人車交織(如圖 12)。

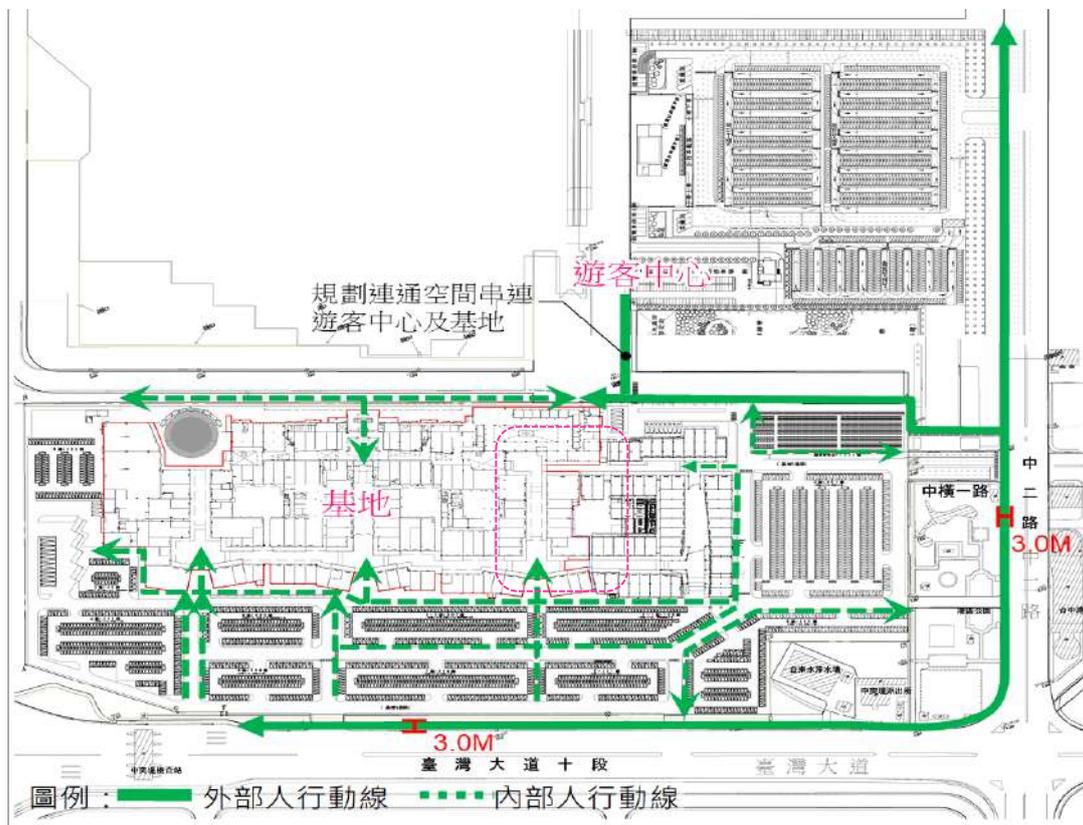


圖 11 基地內部人行動線

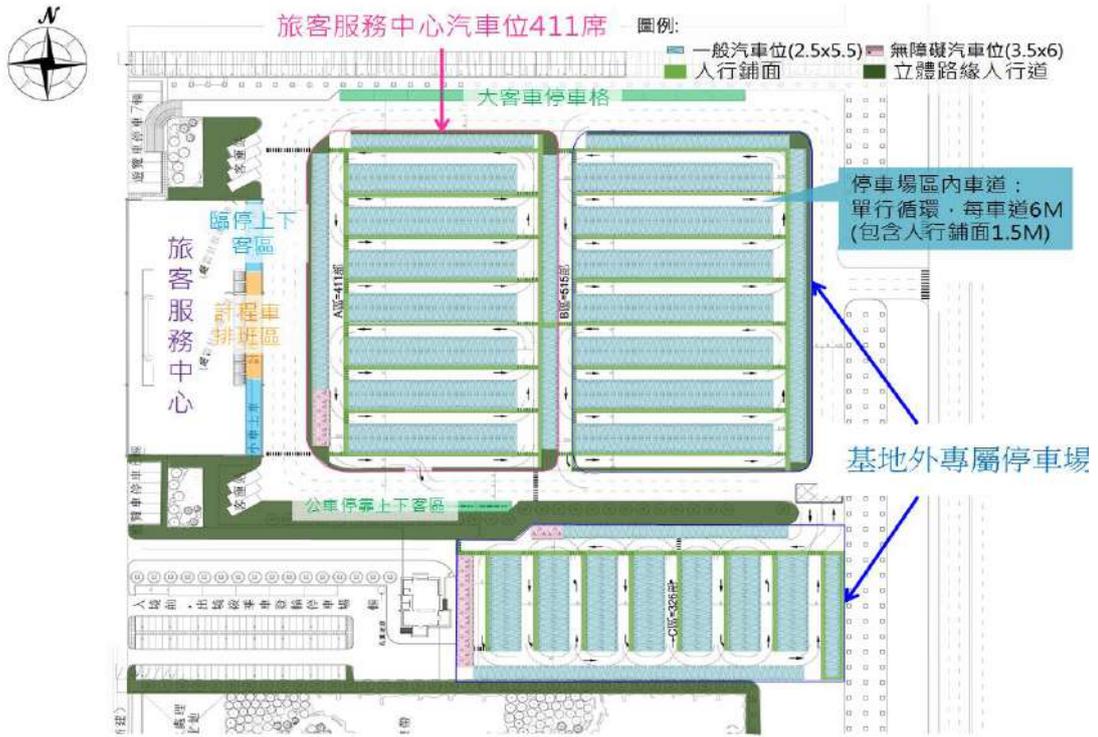


圖 12 基地外行人動線

3. 整體停車場動線規劃

依據本案規劃之出入口位置，車輛主要來車方向可分為往北方向、往南方向及往東方向，且基地內部亦規劃人行鋪面可供顧客使用(如圖 13)

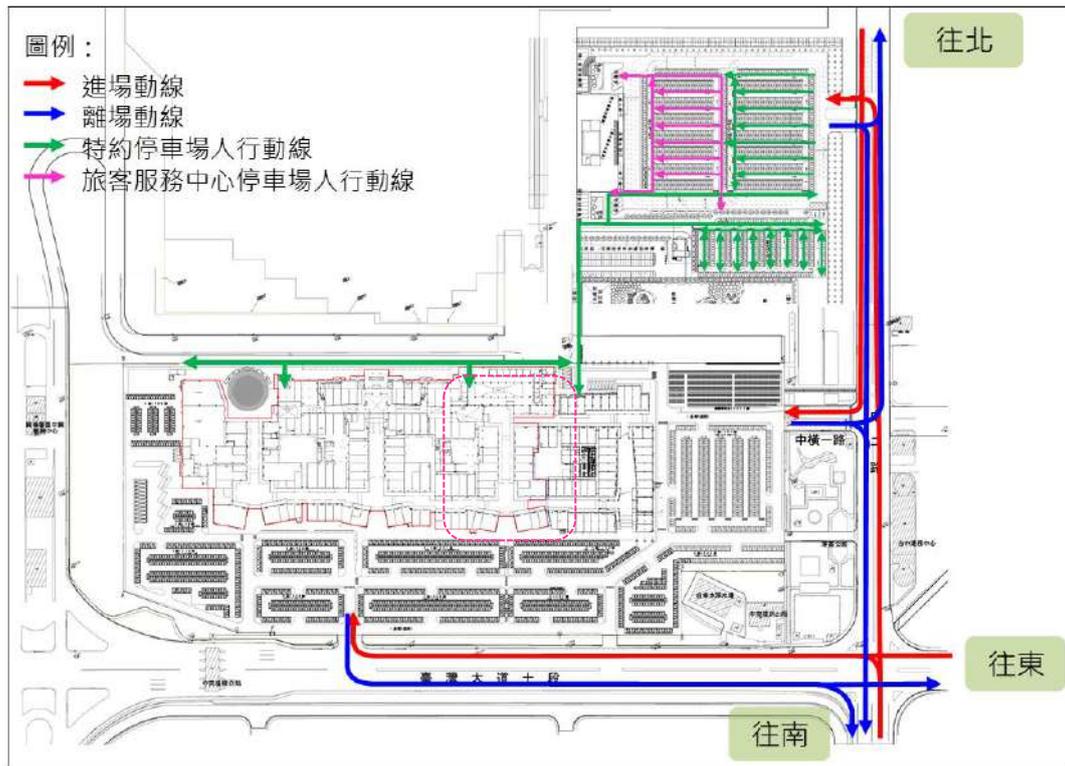


圖 13 整體停車場動線規劃

(四) 停車場現況說明

本案於常態時段基地內自設之停車空間皆可滿足停車需求，僅部分假日尖峰時段來客車輛較為集中時，才會引導顧客車輛停放至旅客服務中心停車場。停車場阻塞狀況僅發生於中秋節、過年等大型連續假期，且本公司皆已延續先前開幕交通維持計畫之規劃方案，規劃三處臨時停車場，沿途道路設有指引標示並啟動接駁系統，同時已預先將相關資訊放至官網週知顧客，預計可提供合計汽車位 520 席、機車位 338 席(如表 5)，以確保滿足使用需求。

其臨時停車場導引牌面位置、臨時停車場與接駁點位(如圖 14~16)，規劃如下說明：

①運作機制：於連續假期且基地內、旅客服務中心之特約停車場接近滿場時。

②臨時停車場位置：大勇路與八德東路路口、大勇路與四維東路路口、港埠路與港新二路路口，共計 3 處。

③動線及空間：基地→中二路→中橫十路→大勇路（大勇八德東路口、大勇四維東路口接駁）→港埠路二段（港埠港新二路口接駁）→大智路二段→中橫四路→基地。

④接駁車數量：規劃接駁車為 2 台。

⑤發車班距：約 20 分鐘乙班。

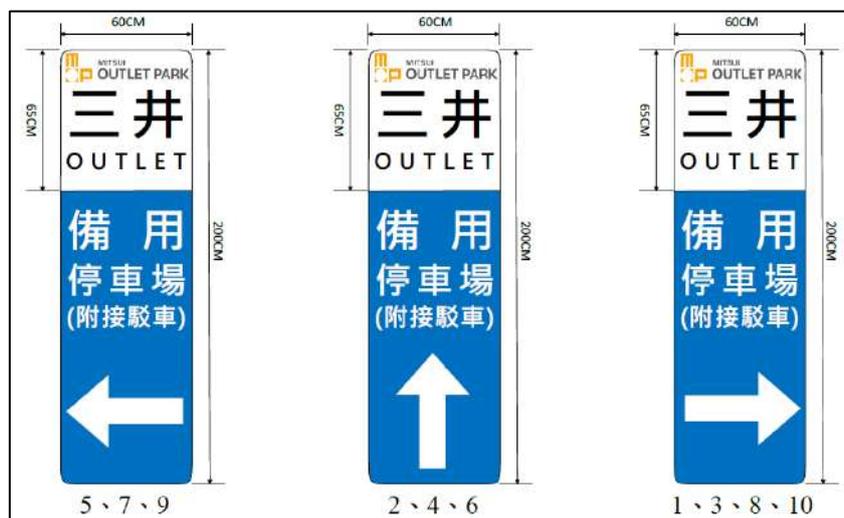


圖 14 臨時停車場導引牌面示意圖(依現場實際狀況進行調整)



圖 15 臨時停車場導引牌面設置位置示意圖(依現場實際狀況進行調整)

表 5 臨時停車場供給表

停車場位置	汽車位	機車位
P1	360	208
P2	85	130
P3	75	—
合計	520	338

MITSUI OUTLET PARK 台中港
免費接駁車指南
梧棲市區線

營運時間說明

頭末班車時間
 10:00-22:30

營運日

- 2020年
- 1月 23、24、25、26、27、28、29
- 2月 28、29
- 3月 1
- 4月 2、3、4、5
- 5月 1、2、3
- 6月 25、26、27、28
- 10月 1、2、3、4、9、10、11

發車班距

約20分鐘乙班

※如因路況壅塞造成時間延誤，敬請見諒。



圖 16 停車空間替代方案示意圖

註 1：內容將依現場實際狀況進行調整。

倘若於大型連假三處的臨時停車場無法滿足突發性過量停車台數時，仍有以下備用臨時停車場可供緊急臨時應變。位置如圖 17 所示。



圖 17 備用臨時停車場位置圖

(五) 停車場接駁檢討

旅客服務中心距本基地僅約 200~400 m，以 3.5 km/hr 計算，步行時間約 4 分鐘。接駁車接送，於考量人行動線之安全下需繞行區外道路，路線圖如圖 18 所示。行車路線約 3 公里內，所需時間大約 10 分鐘，本案將於二期開幕後於假日試營運一小時兩班接駁公車。一個月後將依現場使用率有所調整。有不方便步行者可先行利用臨時接送區。



圖 18 接駁路線示意圖

(六) 大眾運輸計畫

本案已與客運業者合作，配合臺中海線觀光景點，推廣搭乘大眾運輸之旅遊行程，並已開闢 2 條免費接駁車路線，往返基地至沙鹿車站及高美溼地，於

民眾搭乘時將發放三井 outlet 商場優惠券，鼓勵民眾搭乘大眾運輸工具來本商場購物，詳圖 19~20 說明。

為降低基地開發後衍生私人運具對於鄰近道路產生之衝擊影響，本案於一期開幕期間已與既有公車業者合作洽談增開既有 310 路線之班次，增加大眾運輸便利性與可及性。此外為加強宣導顧客多使用大眾運輸工具往返商場，除配合於臺中市政府觀光旅遊局網站公告大眾運輸搭乘資訊外，亦已建立本商場之官方網站，網站內容包含搭乘大眾運輸建議路線，標示公車站位與接駁車站位等大眾運輸場站位置，並納入相關乘車資訊網頁連結，如臺中市公車動態資訊系統網頁；另持續向梧棲區公所和沙鹿區公所接洽，請他們向里民多多宣導使用大眾運輸工具或本公司所提供之免費接駁專車來逛本賣場，以期提升大眾運輸系統使用率。

免費接駁車 乘車資訊								
藍線 沙鹿車站路線 發車時刻表								
去程乘車處:沙鹿車站東站(巴士候車站)				回程乘車處:台中港旅客服務中心(巴士候車站)				
Departure Station : Shalu Railway Station				Arrival Station : Passenger Terminal of Taichung				
往台中港 Shalu to Taichungport	11:10	12:10	13:10	14:10	15:10	16:10	17:10	18:10
往沙鹿 Taichungport to Shalu	11:50	12:50	13:50	14:50	15:50	16:50	17:50	18:50
橘線 高美濕地路線 發車時刻表								
去程乘車處:台中港旅客服務中心(巴士候車站)				回程乘車處:高美濕地遊客服務中心				
Departure Station : Passenger Terminal of Taichung				Arrival Station : Gaomei Wetland Visitor Center				
往高美濕地 Taichungport to Gaomei Wetland	12:30	13:50	15:10	16:30	17:50			
往台中港 Gaomei Wetland to Taichungport	13:10	14:30	15:50	17:10	18:30			

圖 19 免費接駁車時刻表



圖 20 公車轉乘示意圖

陸、臺中港周邊開發計畫概要

根據 107 年臺中港公司所提出『配合臺中港未來發展及建設計劃 106~110 年』中所提有關臺中港空間機能定位有：水岸景觀休憩、濱海娛樂商業、港埠旅運服務、樂活遊艇休閒、風車公園體驗、門戶行政核心及旗艦主題商業等複合式空間機能(如圖 21)。至 2019 年 9 月為止，確認項目只有臺中港 OUTLET 二期開發。此外同計畫書中也提至為配合中泊渠底端之三井 OUTLET 開發案，整合周邊觀光資源，將有許多招商規劃(如圖 22)。並表示該區所有的業主須自行於基地內滿足所需停車數量。



圖 21 臺中港空間機能定位

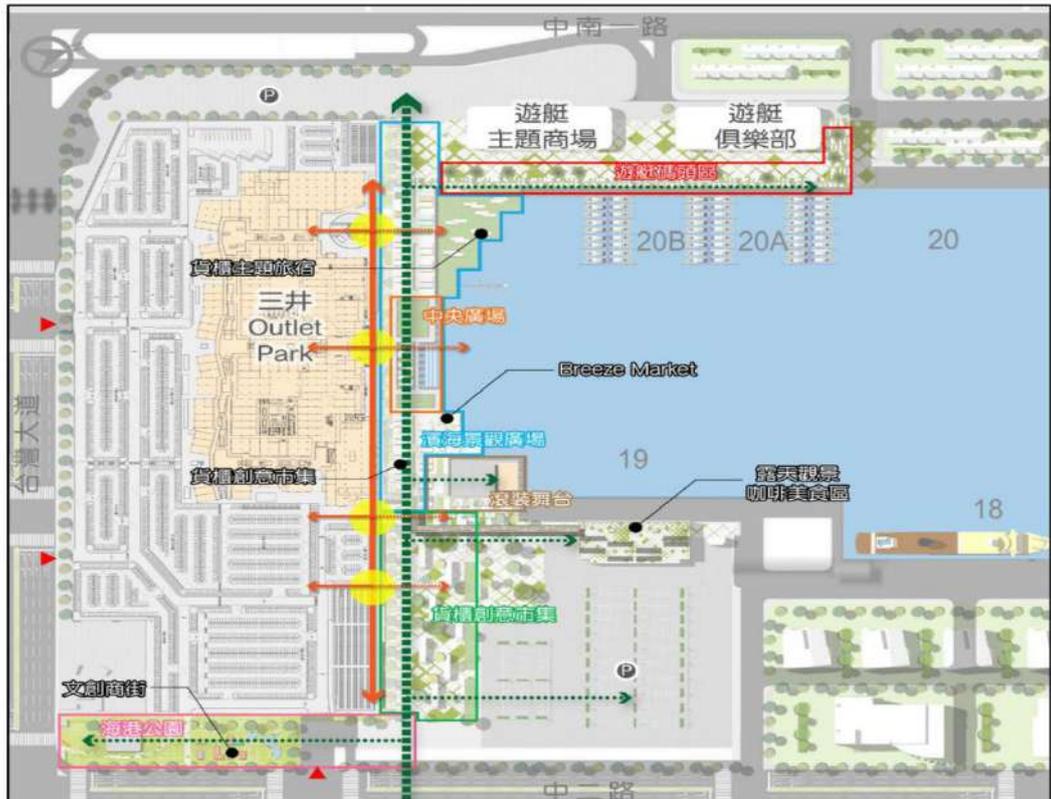


圖 22 臺中港務公司招商規劃

柒、現行規劃交通相關短中長期計畫

本案已與臺中港務分公司承租旅客服務中心停車場，並重新規劃旅客服務中心停車場配置，調整後保留原旅客服務中心之汽車位 411 席，新增汽車位 841 席，合計停車供給汽車位 2,897 席、機車位 1,222 席，可滿足二期所需 2,770 席汽車停車位，機車 1,222 席機車位需求。針對交通相關議題，依現況對於交通短中長期計畫如下：

(一)短期計畫

1. 於假日在臉書官網公告停車場狀況。
2. 假日加派現場引導人員減少旅客找尋車位時間。
3. 連續假日啟用備用停車場，接駁公車時間公告於官網。
4. 官網呼籲遊客多搭乘大眾運輸工具，並提供優惠活動。
5. 於二後開幕後試營運，一小時兩班接駁公車服務，接駁公車時間公告於官網。(依現場情況有所調整)。

(二)中長期計畫

本公司經與臺中港務分公司確認近年港區發展規劃(如圖 1)，至 109 年 9 月截止，正式確定開發計畫只有三井 OUTLET 二期；另臺中港務分公司表示依近期兩岸航線旅客量，旅客服務中心目前 411 格停車位足以供應旅客服務中心旅客使用，倘若未來因應港公司業務發展或本案需求，雙方已於契約中訂有互

惠條款，相互支援雙方旅客使用。未來倘臺中港務分公司因公共開發通知收回借地的情形之下，雙方可依合約研商損害賠償或另尋用地。港公司收回用地會儘早通知，在此期間，雙方協商後如係採賠償方案，本分公司將儘速與相關單位研商停車場解決方案（如蓋停車塔）。如在租地收回前仍未解決停車問題，本公司會暫時停止二期商場營業。

此外於二期開幕後，倘若假日來客車數比預期平均來客車數（8,175 台）超出約 20% 的情況產生之下，則計畫設置立體停車場。亦即假日平均總來客車數超出 10,000 台時，所需停車數將增至約 3,400 席，屆時將規劃設置含立體停車場約 3,500 席車位之來滿足需求。其初步假設規劃設置位置及平面圖如圖 23~24 所示：

如未來假日平均總來客車數超出 10,000 台，將結合當時港區發展規劃，與臺中市政府和臺中港務分公司及其他相關業者再次討論停車相關問題，倘若除了設置立體停車場外尚有其他妥善規劃，本案將遵從相關要求進行規劃。

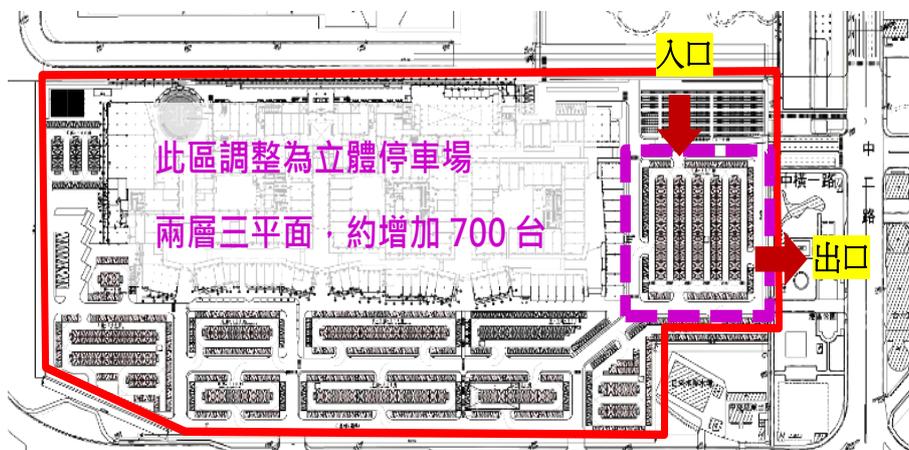


圖 23 立體停車場規劃位置示意圖

註：此為初步規劃構想圖，後續將視實際營運需求進行調整。

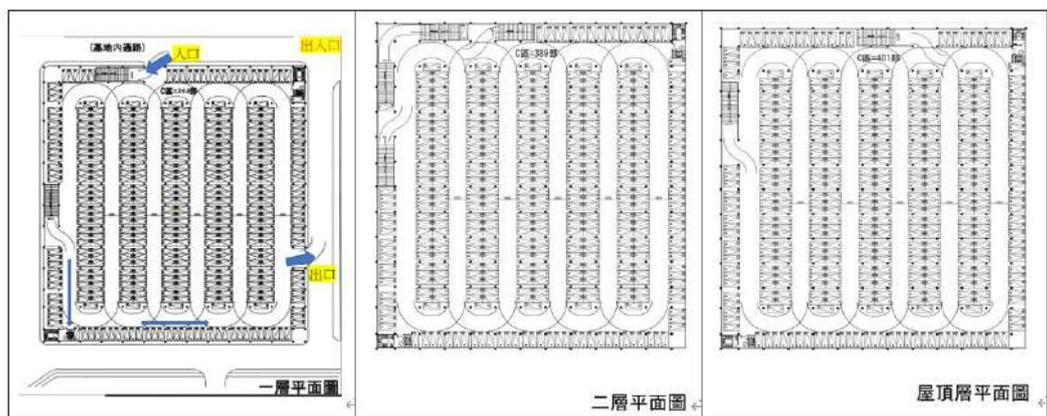


圖 24 立體停車場平面示意圖

捌、結論

三中港奧特萊斯和臺中港務分公司所簽訂契約中裡所可以營業經營項目為購物中心、商場、餐飲設施等，本案符合其土地使用用途。此外，一期已於2018年12月開幕，至今來客數已趨於穩定並藉由公車接駁服務帶動周遭經濟，使經濟活動非集中一區而是活絡整區，並無對相對應區域產生不良之影響。二期增建後因應新增來客數做臨地停車場的租借，滿足停車需求，預計吸引更多來客數及增加就業機會，呈現對區域相符相乘經濟效益。