

變更臺中市都市計畫（四張犁地區）細部計畫 （增訂「廣兼停23」土地使用分區管制要點）案

公開說明會簡報

擬定機關：臺中市政府

111年7月15日

簡報大綱

- 壹、計畫緣起
- 貳、變更位置及範圍
- 參、現行都市計畫
- 肆、發展現況
- 伍、變更計畫理由及內容
- 陸、整體開發
- 柒、事業及財務計畫

壹、計畫緣起

➤ 計畫緣起

臺中市北屯區「廣兼停23」位於臺中市都市計畫（四張犁地區）細部計畫範圍內，為因應北屯區發展，有效使用土地資源及增加停車供給，由民間機構依據促進民間參與公共建設法第46條，自行規劃申請參與「**臺中市北屯區崇德昌平停車場新建營運移轉BOT案**」。

本案擬興建立體停車場等相關設施，然本案需用基地之土地使用分區為廣場兼停車場用地，目前未於都市計畫書、圖內敘明廣場及停車場等二種不同用途之面積、比例或標示界線，因此須透過都市計畫變更程序予以明訂。

➤ 法令依據

都市計畫法第27條第1項第4款。

貳、變更位置及範圍

變更位置

上七張犁

- 北屯區昌平段340地號
- 臺中市都市計畫（四張犁地區）細部計畫範圍中央偏南

變更範圍

- 東：昌平路二段
- 西：崇德路三段
- 南：山西路三段
- 北：崇德九路

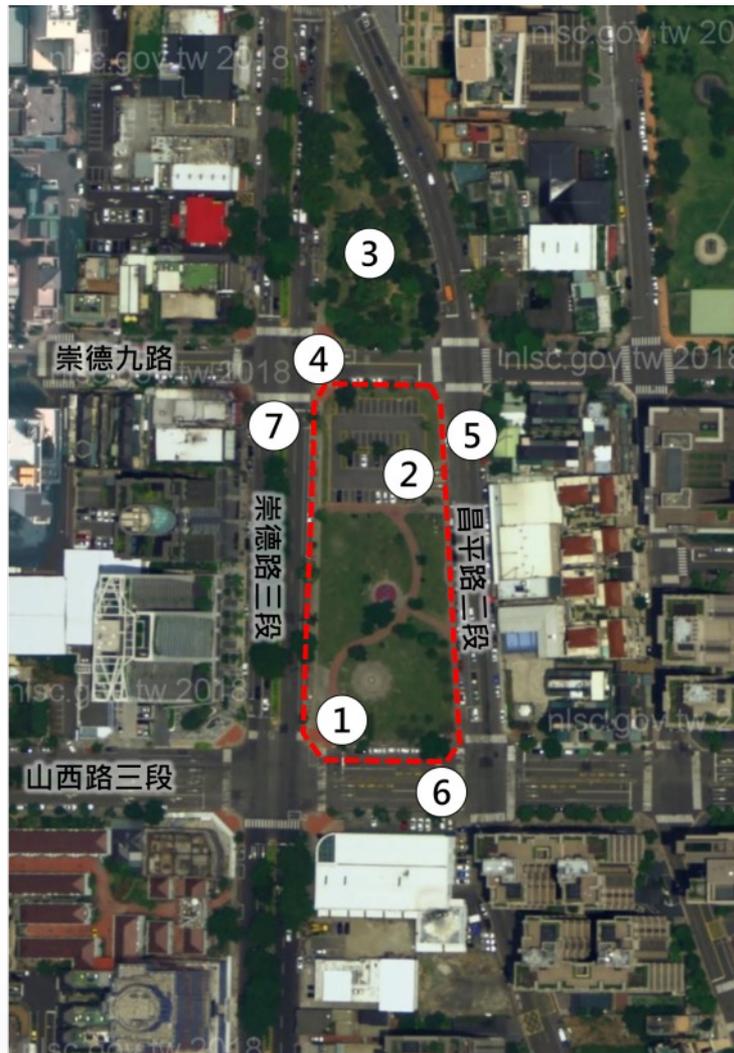


行政區	地段	地號	面積	所有權	管理機關
臺中市北屯區	昌平段	340	6,333.76	臺中市	臺中市停車管理處

肆、發展現況

➤ 土地使用現況

目前為廣場兼停車場用地，現況為仁和公園及仁和公園附設停車場。基地北側有一處綠地，周遭土地皆屬住宅區，一樓則多為商業使用。



肆、發展現況

➤ 交通系統現況

路寬約17~30米之間

路名	區位	路寬 M	單向車道配置	分隔型態	人行道 (M)	停車管制
山西路三段	崇德八路一段~昌平東七路	25	2混	中央實體	3	兩側設有停車格位
昌平路二段	崇德路三段~松竹路二段	17.5	1混	中央標線	2.5	部分路段設有停車格位
崇德路三段	崇仁街~松竹路二段	30	2混	中央實體	2.5	部分路段設有停車格位
崇德九路	崇德路三段~昌平路二段	17.5	1混	中央標線	2.5	兩側設有停車格位

尖峰時間路段服務水準均有 B 至 C 級



伍、變更計畫理由及內容

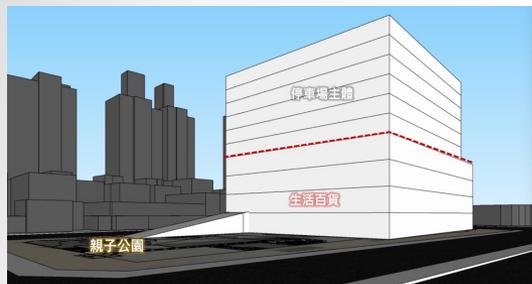
編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
變1	土地使用分區管制要點	原都市計畫土管內容	<p>□ 增列第八條:</p> <p>第八條、「廣兼停 23」廣場兼停車場用地應依下列規定辦理:</p> <p>一、「廣兼停 23」廣場兼停車場用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」做多目標使用，倘興建為立體停車場使用時，建築物所占基地面積不得超過該廣場兼停車場用地計畫面積之50%。供停車場使用部分應依「都市計畫法臺中市施行自治條例」停車場用地建蔽率與容積率等相關規定檢討。</p> <p>二、供廣場使用部分以留設於北側為原則並得與停車場使用部分進行整體規劃</p> <p>三、未來開發除需維持臺中市政府交通局要求提供之 320 個汽車停車位數外，其開發附屬設施所衍生之停車需求應自行提供，且其數量之檢討不得小於建築技術規則之規定。以上停車位應全面對外開放使用。</p> <p>□ 自第八條後各要點調整條次</p>	<p>1. 為促進本地區商業活動氛圍與增進市民活動空間，透過停車場立體多目標使用，增加商場及市民活動空間，活絡本地區經濟及休閒發展。</p> <p>2. 現行都市計畫尚無針對本用地敘明停車場及廣場用途面積、比例或標示界線，且未規範其建蔽率及容積率，配合BOT明訂土地使用分區管制堆應以利後續開發建設，促進土地有效利用。</p>	

陸、整體開發

廣兼停23

本次都市
計畫變更

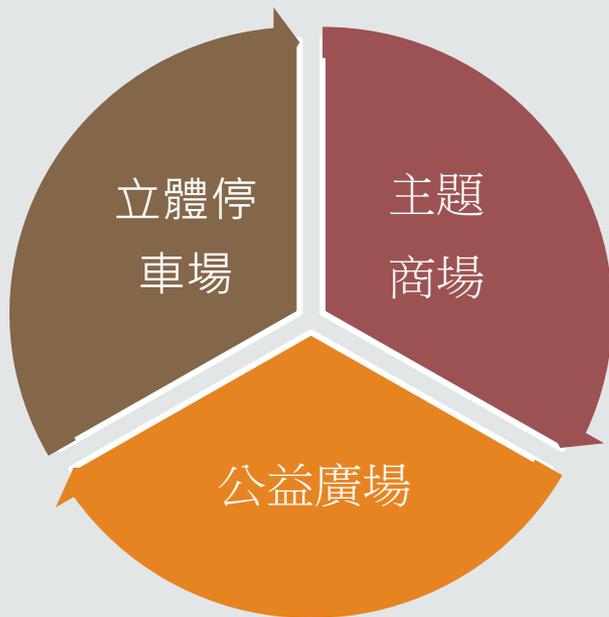
於「土地使用分區管制」內，
針對本基地增訂廣場、停車場
二種不同用途之比例
供後續辦理多目標使用申請。



-低樓層:服務鄰里生活
-中高層:停車場主體



汽車停車位總量:482位
機車+自行車總量:554席



空間概念示意圖



下沉式廣場

公共設施用地多目標使用

達成目標

- 促進本地區商業活動氛圍
- 增進親子活動空間
- 解決當地停車需求

柒、事業及財務計畫

➤ 開發方式及經費來源

本案廣場兼停車場用地，由民間機構依據促進民間參與公共建設法第46條，自行規劃申請參與「**臺中市北屯區崇德昌平停車場新建營運移轉BOT案**」，經主管機關「臺中市政府交通局」公告公開徵求其他民間申請人，並辦理甄審確定最優申請人。

本案用地係以**設定地上權**方式提供民間機構使用，由民間機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府（即**BOT**模式）。

興建營運期間自契約簽訂日開始起算，包括「興建期」及「營運期」，合計40年。

➤ 實施進度及經費

公共設施項目	面積(公頃)	土地取得方式					開闢費用(億元)			開發主體	預定完成期限	備註
		徵購	市地重劃	區段徵收	公地撥用	其他	土地及地上物補償費用	工程費	合計			
廣場兼停車場用地	0.63					V	--	10.5	10.5	臺中市政府交通局	113年	

- 備註：預定完成期限依實際申請及完成開發時程為準。

簡報結束，敬請指教