

變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分) 書

台 中 市 政 府

中 華 民 國 九 十 三 年 五 月

項 目	說 明	
本案公開展覽之起訖日期	第 一 次 公開說明會	1.民國 92 年 1 月 8 日下午七時假中區區公所舉行。 2.民國 92 年 1 月 9 日下午七時假南區區公所舉行。 3.民國 92 年 1 月 13 日下午七時假西區區公所舉行。 4.民國 92 年 1 月 14 日下午七時假北區區公所舉行。 5.民國 92 年 1 月 16 日下午七時假東區區公所舉行。 6.民國 92 年 1 月 20 日下午七時假北屯區區公所舉行。 7.民國 92 年 1 月 21 日下午七時假南屯區區公所舉行。 8.民國 92 年 1 月 23 日下午七時假西屯區區公所舉行。
	第 二 次 公開展覽	台中市政府民國 92 年 11 月 26 日府工都字第 0920183541 號文公告公開展覽，公告地點於台中市政府及西屯區區公所，公開展覽期間自民國 92 年 11 月 27 日起至民國 92 年 12 月 26 日止，共計 30 天。(有陳情意見，由內政部都市計畫委員會 93 年 2 月 3 日第 578 次會議參考審議) (刊登中國時報民國 92 年 11 月 27 日第 F4 版、中國時報民國 92 年 11 月 28 日第 F5 版、中國時報民國 92 年 11 月 29 日第 F3 版)
	第 二 次 公開說明會	民國 92 年 12 月 17 日上午十時假西屯區區公所舉行。
	第 三 次 公開展覽	台中市政府民國 93 年 2 月 19 日府工都字第 0930023767 號文公告公開展覽，公告地點於台中市政府及西屯區區公所，公開展覽期間自民國 93 年 2 月 19 日起至民國 93 年 3 月 19 日止，共計 30 天。(有陳情意見，由內政部都市計畫委員會 93 年 4 月 13 日第 583 次會議參考審議) (刊登中國時報民國 93 年 2 月 20 日第 F3 版、中國時報民國 93 年 2 月 21 日第 F3 版、中國時報民國 93 年 2 月 22 日第 F11 版)
	第 三 次 公開說明會	民國 93 年 3 月 8 日上午十時假西屯區區公所舉行。
人民團體 對本案之 反映意見	詳公民或團體陳情意見綜理表。	
本案提交各級 都市計畫委員	市 級	台中市都市計畫委員會 92 年 5 月 2 日第 189 次會議審查通過。
會 審 核 結 果	內 政 部	內政部都市計畫委員會 92 年 11 月 11 日第 572 次會議、93 年 2 月 3 日第 578 次會議、93 年 4 月 13 日第 583 次會議審查通過。

第一章 總論

第一節 通盤檢討作業說明

壹、通盤檢討背景

源自全球化趨勢所帶來的世界都市競逐，及各國本土化意識崛起所帶動的都市尋根與再造運動，台灣的都市發展與國土空間結構已在此雙重力量交融下，呈現出新的發展課題與危機。從中央到地方各級政府莫不積極研定新的都市發展策略，力圖在全球都市競爭紀元來臨之際，為自己的都市發展設定新方向。

台中市在都市成長過程中，逐漸發展成為台中都會區的領導都市，肩負帶領台中都會區立基於世界舞台的時代任務。由於現行都市發展願景模糊，欠缺明確的都市建設藍圖，台中市的都市競爭定位不明，當前的都市發展脈絡已出現隱憂與危機。台中市正站在能否躍升為台灣第三大國際都會中心都市，抑或淪落為次級城市的十字路口上。

現階段台中市最迫切需要的是可行的都市發展策略與值得共同努力的願景，藉以通盤整合台中市內在與外在資源的利基點，扭轉各項都市發展危機成為正面促動力量，賦予台中市新的生命與活力。為了發揮台中市的都會領導機能，本府在進行本次通盤檢討前，主動進行跨世紀的都市發展策略研擬作業，以「優質文化生活首都」的思考理念，積極研擬未來台中市都市發展策略。經由不斷反覆回饋修正，並舉辦多場次民眾參與公聽會後，確立營造台中市成為「文化·經濟·國際城」的都市發展願景，以此作為變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）案的規劃指導。

貳、通盤檢討目的

依據台中市都市發展策略所描繪的都市發展願景，以營造台中市成為「文化·經濟·國際城」為目的，及因應都市計畫圖比例尺之變更，期藉由法定計畫的落實，逐步引導台中市朝向永續發展的都市環境邁進。

參、通盤檢討規劃歷程

本次通盤檢討規劃過程可分成二個階段，第一階段先進行台中市都市發展策略研究，第二階段進行實質通盤檢討作業，並以策略研究成果作為通盤檢討的規劃主軸，俾使通盤檢討內容符合台中市未來發展需要。

主要辦理歷程如下：

一、進行都市發展策略研究

都市發展策略研究係以描繪台中市未來都市發展願景，引導都市發展朝向人性化、現代化及國際化的跨世紀都會中心邁進，確立營造台中市成為「文化·經濟·國際城」的都市發展願景，並研定短、中、長期都市發展策略及十四項主力行動方案，形成本次通盤檢討的規劃構想。

二、舉辦大型研討會

本案於民國八十九年四月二十九日辦理台中市都市發展願景大型研討會，及於民國九十年一月十一日辦理台中市成長管理大型研討會，分享各界意見領袖之見解與經驗，逐步釐定都市發展方向。

三、規劃期間民眾參與公聽會

本案自民國九十年二月十六日起至民國九十年十月十九日止，共計舉辦十六場次分區公聽會，邀請民眾與會研商都市發展課題，建立雙向溝通的互動、互信機制，攜手打造屬於市民的城市。

四、公開展覽前先期說明會

本案自民國九十一年九月十日起至民國九十一年十月一日止，分別於台中市議會、本府及本市八個行政分區舉辦十場次公開展覽前先期說明會，在通盤檢討草案完成前先行徵詢民眾意見並廣納各方建議，以提高通盤檢討內容的合理性。

肆、通盤檢討關鍵議題

本次通盤檢討經變更原則確立、土地使用檢討、公共設施檢討、交通系統檢討、後期發展區檢討後，總計提出變更案一七六案。其中，有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分等變更案件，因與民眾權益關係密切，具有急迫性，因此，先行依法定程序辦理，以爭取時效。

第二節 都市發展願景

壹、願景

都市發展願景係為清晰描繪台中市未來在實質空間、經濟發展以及資源保育之終極藍圖，藉此反應都市的特殊性格、地區希望與經濟機會，調整與促進土地的合理使用，維持與強化都市空間結構特色與多元文化意義，建立永續發展的都市計畫方向，確保日後各項實質建設能夠和諧一致。

經本案彙集台中都會區環境資源基礎分析以及各場次研討會、民眾參與公聽會的意見回饋，未來的台中市當以「文化·經濟·國際城」的姿態，展現中台區塊主領都市的魅力。

貳、內涵

「文化·經濟·國際城」的內涵可分成三個目標探討：

台中市在國際層次上要發展成為「高活力的國際交流及兩岸三通都市」。

就台灣地區而言，台中市應發展成為「精銳的綠色科技島中部基地」。

以台中市民的觀點分析，台中市應發展成為「兼具文化、活力、生態、美質的可居家園」。

同時，為求資源投入運用的有效性，在都市發展定位與策略的指導下，已擬具十四項最重要的主力行動方案以營造都市新風貌。

參、展望

本次通盤檢討作業本於落實都市發展願景之目的，以都市發展定位建議藍圖為規劃方向，依據都市發展策略有關都市計畫變更事項研定未來都市空間架構，釐定各種土地使用分區及各項公共設施用地之規劃構想，以作為計畫內容檢討之準據，帶領台中市朝向「文化·經濟·國際城」的願景邁進。

第三節 法令依據、檢討範圍及先行報部核定之理由

壹、法令依據

都市計畫法第二十六條。

貳、通盤檢討範圍

本次通盤檢討範圍係以現行台中市行政轄區所屬都市計畫區（不包括大坑風景區）為範圍，經依本府民國九十一年八月十六日公告之「比例尺一千分之一台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）航測數值地形圖」量得都市計畫總面積為 12,567.5923 公頃，以此作為本次通盤檢討之基礎。

參見圖 1-1。

參、先行報部核定之理由

為解決都市成長關鍵議題，本府先依法定程序辦理部分包括計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區等，其先行報部核定之理由說明如下：

一、計畫圖老舊無法因應時代需求

本計畫原使用之都市計畫地形圖係民國五十九年時實施航攝，並於民國六十年十月至六十二年六月進行測繪之地形圖，現已延用約三十年，地形地物隨時間遷移多所變動，應予以更新，以免造成規劃之誤差及民眾之誤解。

計畫圖檢討範圍即本次實際辦理通盤檢討面積 12,567.5923 公頃。

二、第十二期重劃區遲未開發，影響地主權益

第十二期重劃區位於本市西北方位置，東臨本市第一期擴大都市計畫（西屯地區），西以八十米外環道路為界，南起台中港路，北迄農業區；屬本計畫第一次通盤檢討劃設之優先發展區農業區變更部分，目前尚未開發，面積 81.94 公頃。

第十二期市地重劃區屬本市優先發展地區，因該計畫公共設施面積比例高達 50% 以上，形成開發阻礙，且土地使用同意書問題亟待解決，故先報請內政部核定。

三、部分體二用地環境品質低落，亟待改善

位於本市東區與北區間之「體2」體育場用地東側範圍，面積 9.8636 公頃；其中屬「變更台中市都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案（內政部都市計畫委員會民國八十七年一月十三日第四二七次會議決議）」規定之「暫予保留」部分面積 9.7112 公頃，非「暫予保留」部分面積 0.1524 公頃。

因該部分體育場用地地權分屬公有、私有，歷經數年仍難以徵收開發，當地建物亦無法增改建，致使街道狹小、環境品質低落。為解決當地地權問題並改善居住環境，爰先報請內政部核定。

四、後期發展區應透過本次通盤檢討進行適當調整變更

後期發展區檢討範圍大約分布於台中市發展核心區與 80M 環中路間，部分位於台鐵縱貫線以東之松竹路南側、太原北路與大里溪附近地區，部分位於筏子溪以西之中港路與安和路附近地區，總面積 1437 公頃。

後期發展區目前尚未進行開發，但後期發展區多位居本市主要聯外道路系統附近，屬本市重要入口意象地區，長期以來的限制使用，致使本區發展現況仍以農業使用為主，間雜部分零星工廠及農舍類住宅使用，都市景觀風貌極不協調。

本府為暢通都市聯外道路系統，已經部分土地所有權人同意保留重劃分配權，先行提供後期發展區土地供本府開闢計畫道路，有待儘速解決後期發展區開發限制以實現配地承諾。同時，後期發展區民眾土地財產權益遭受附帶條件的限制，不斷向本府及各有關單位提出陳情反映，亟應透過本次通盤檢討進行適當調整變更。

肆、歷次個案變更內容

自本計畫第二次通盤檢討案發布實施後至民國九十三年三月止，為因應都市發展需要共計辦理五十五次都市計畫個案變更。

參見表 2-2 台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）第二次通盤檢討後歷次個案變更歷程一覽表、表 2-3 台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）第二次通盤檢討後歷次個案變更面積增減統計表。

第五章 計畫圖變更

第一節 檢討分析

壹、原計畫圖測製說明

本計畫原使用之都市計畫地形圖係民國五十九年時實施航攝，並於民國六十年十月至六十二年六月進行測繪之地形圖，其比例尺為三千分之一，平面座標採用台中公園原點之地籍座標系統，現已延用超過三十年，地形地物隨時間遷移多所變動，極易造成規劃之誤差及民眾之誤解。

貳、數值化地形圖測製說明

為促進市政發展，本府採用 TWD67 座標系統，地球橢球體定義參數依 1967 年國際地球原子之界定，大地基準點以南投埔里虎子山三角點為原點，標高自台灣基隆平均海平面為零公尺起算，地圖投影方式為橫麥卡脫投影（經差二度分帶），自民國八十七年十月開始實施空中攝影，於民國八十九年六月測製比例尺一千分之一航測數值 GIS 地形圖，作為都市計畫地形底圖。

參、計畫圖更新的必要性

一、原計畫圖延用已超過三十年

依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第四十一條規定，都市計畫經發布實施屆滿二十五年者，都市計畫辦理機關應先修測或重新測量，符合法定都市計畫圖比例尺之地形圖。本案原計畫圖延用已超過三十年，現因應本府辦理「台中市一千分之一航測數值 GIS 地形圖」的契機，將本計畫區地形圖予以更新。

二、建構數位化資訊都市

更新後之都市計畫圖成果可透過磁性資料的建立，以電腦檔案的形態作儲存，不僅節省空間且易於管理及判讀，能加速土地使用分區證明或有無妨礙都市計畫證明等文件的核發。本市現正積極推動地理資訊系統（G.I.S.），透過本次都市計畫通盤檢討之作為，可結合 G.I.S. 資料庫的建置獲得即時的土地及地上物等多方資訊，逐步建構數位化資訊都市。

第二節 都市計畫圖展繪作業說明

壹、辦理依據

一、法令依據

- (一) 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第四十一條。
- (二) 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第四十二條。

二、展繪依據

- (一) 比例尺三千分之一現行計畫圖及歷次個案變更計畫書圖。
- (二) 都市計畫樁位成果圖表及歷次個案變更樁位資料(參考台中市一千分之一航測數值 GIS 地形圖測製案資料庫)。
- (三) 地籍圖(參考台中市一千分之一航測數值 GIS 地形圖測製案資料庫)。
- (四) 新測比例尺一千分之一航測數值 GIS 地形圖(採用 1967 年國際地球原子)。

貳、展繪原則

- 一、本案都市計畫線之展繪，係依據原都市計畫圖、都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現地樁址，參酌地籍圖，配合實地情形為之。
- 二、若都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，則以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，作為展繪計畫線之參據。

參、操作方式

一、樁位展點

依台中市一千分之一航測數值 GIS 地形圖測製案資料庫成果，將都市計畫主要計畫樁位圖圖檔內容如都市計畫範圍界樁、土地使用分區界樁、公共設施用地界樁、道路中心樁等，展繪於新測一千分之一比例尺地形圖，作為都市計畫主要計畫線展繪之根據。

二、都市計畫線展繪

- (一) 依「都市計畫書圖製作規則」之規定，將現行比例尺三千分之一都市計畫主要計畫圖及歷次個案變更資料，依前置作業完成之樁位展點資料逐一展繪都市計畫內容於比例尺一千分之一數值化地形測量圖上。
- (二) 若無正確樁位資料可循者，則再檢核地籍圖、已開闢之現況等資料，並回溯比例尺三千分之一原都市計畫圖及都市計畫說明書所載內容，作為展繪計畫線之參據。

肆、公告

經檢核後之都市計畫展繪圖由本府於民國九十一年八月十六日府工都字第0910120995號函公告「比例尺三千分之一台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）圖（民國五十九年航測現行計畫圖）及比例尺一千分之一台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）圖（民國八十七年航測數值地形圖）」，並以比例尺一千分之一台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）航測數值地形圖作為本次通盤檢討基本圖，藉由本次通盤檢討成果落實計畫管理。

第三節 變更理由及變更計畫內容

壹、變更理由

- 一、本計畫原使用之都市計畫地形圖係民國五十九年時實施航攝，並於民國六十年十月至六十二年六月進行測繪之地形圖，其比例尺為三千分之一，平面座標採用台中公園原點之地籍座標系統，現已延用超過三十年，地形地物隨時間遷移多所變動，應予以更新，以免造成規劃之誤差及民眾之誤解。
- 二、為促進市政發展，本府採用 TWD67 座標系統，地球橢球體定義參數依 1967 年國際地球原子之界定，大地基準點以南投埔里虎子山三角點為原點，標高自台灣基隆平均海平面為零公尺起算，地圖投影方式為橫麥卡脫投影（經差二度分帶），自民國八十七年十月開始實施空中攝影，於民國八十九年六月測製比例尺一千分之一航測數值 GIS 地形圖，作為都市計畫地形底圖。
- 三、由於原計畫老舊、精度低，且歷經二次通盤檢討及近百個個案變更，其間因圖紙伸縮、人工套繪偏移、面積量測誤差等因素，致使土地使用面積之計算可能因些微誤差之累積而有變動。
- 四、依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第四十二條規定，本計畫採用本府於民國八十七年航測、民國八十九年六月測繪、民國九十一年八月十六日府工都字第 0910120995 號函公告之比例尺一千分之一航測數值地形圖為本次通盤檢討基本圖，同時整體核算各項土地使用面積。
- 五、本計畫第二通盤檢討範圍原記載總面積為 12,600.1320 公頃，係以人工作業方式依比例尺三千分之一圖幅逐一量取加總而得，其間可能存有作業誤差之累積。經依比例尺一千分之一航測數值地形圖重新計算並將干城地區納入後，以電腦作業方式得出新計畫總面積為 12,567.5923 公頃，其中都市發展用地面積計 9463.1601 公頃，非都市發展用地面積計 3104.4322 公頃。

貳、變更計畫內容

本案係將「原計畫：計畫圖比例尺三千分之一」變更為「新計畫：計畫圖比例尺一千分之一」。

後續應依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第四十二條：「都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢除。」規定辦理。

第七章 部分體二用地變更

第一節 檢討分析

壹、都市計畫辦理歷程

一、本計畫第一次通盤檢討前規劃情形

- (一)「體2」體育場用地附近地區於台中市舊市區主要計畫案(本府民國四十五年十一月一日府金建字第25591號函發布)稱為「第一號公園用地」,地點位於北區新高町東勢子,面積27.12公頃,已設有游泳池、棒球場、籃球場、網球場、田徑賽場及自來水源等設施。
- (二)該地區於本計畫第一次通盤檢討前已規劃為「體2」體育場用地,計畫面積27.31公頃。

二、變更台中市都市計畫(第一期主要計畫公共設施保留地)專案通盤檢討案

- (一)位於東區與北區間之部分「體2」體育場用地原依內政部民國七十六年十一月十日台(76)內營字第550019號函由本府民國七十七年二月十一日府工都字第10955號函公告辦理「變更台中市都市計畫(第一期主要計畫公共設施保留地)專案通盤檢討」列為變更內容綜理表第一案。
- (二)上述變更內容綜理表第一案經內政部都市計畫委員會民國八十年三月二十七日第三四〇次會議決議:於計畫書、圖上標明「暫予保留,另案辦理」,而審議通過之變更台中市都市計畫(第一期主要計畫公共設施保留地專案通盤檢討)案則由本府民國八十年九月十七日府工都字第87028號函發布實施。

表 7-1 變更台中市都市計畫(第一期主要計畫公共設施保留地)專案通盤檢討變更內容綜理表(暫予保留部分)(表四-三摘錄)

編號		位置	變更計畫		變更理由	備註 (附帶條件)
原編號	新編號		原計畫	新計畫		
變(一)	(一) 公(一) 公園用地	位於本市力行路、雙十路、精武路、進德路之間。	公園(八·三一公頃)	住宅區(八·三一公頃)	市府查明本公共設施保留地上合法建物密集開闢困難。	(一)變更範圍內之公有土地於細部計畫時全部規劃為鄰里公園用地。 (二)另行擬定細部計畫(除公有土地所占百分比全部規劃為鄰里公園用地,其餘土地應配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫),並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。

資料來源:變更台中市都市計畫(第一期主要計畫公共設施保留地)專案通盤檢討書(80.9)。

三、變更台中市都市計畫 (第一期公共設施保留地專案通盤檢討)(暫予保留部分) 案

- (一) 本府依據內政部都市計畫委員會第三四〇次會議決議另行研擬變更台中市都市計畫 (第一期公共設施保留地專案通盤檢討) 「其中變更內容綜理表第一案「體(二)」、第八案、公(四十六)」、人民或團體陳情意見綜理表第二-A【公(一一五)】、三-A【公(一一三)】、五-A【綠(十八)】及二十九-A【公(三十一)】案 (暫予保留部分) 案，有關部分「體二」體育場用地之變更經內政部都市計畫委員會民國八十七年一月十三日第四二七次會議決議：應於計畫書敘明並於計畫圖以虛線標示「暫予保留，另案辦理」。
- (二) 依內政部都市計畫委員會第四二七次會議決議，「體二」體育場用地是否確有變更都市計畫之必要，請台灣省政府轉知台中市政府依下列原則處理：
1. 本案前於「台中市都市計畫 (第一次通盤檢討) 案」變更「公一」公園用地為「體二」體育場用地，上次檢討變更之規劃意旨是否已改變，是否已無開闢作體育場使用之必要，請台中市政府先循行政程序報經台灣省政府層報內政部核處。
 2. 如「體二」體育場用地未開闢部分已確無開闢作體育場之必要，且為解決該土地上五〇五戶現住戶之安置問題，擬變更部分「體二」體育場用地為住宅區者，再請就下列原則，研提相關資料報部，再行提會討論。
 - (1) 公有土地部分，應儘量維持為公共設施用地，俾符都市計畫法第四十二條第二項之立法意旨。
 - (2) 安置計畫之安置對象，應以安置現住戶為限，再考量每戶所需平均樓地板面積、樓層數、法定空地、安置戶數等因素，核實計算所需住宅區面積及相關公共設施需求。
 - (3) 住宅區之需求、配置及道路系統之規劃，應重行調整。

本案經內政部都市計畫委員會審決事項處理情形說明，詳如表 7-2 所示。

貳、現況發展背景

體二用地暫予保留部分之地權，部分為私人所有、部分屬市有地。市有地上之「現住戶」(佔用戶) 係台灣光復初期市府承租與軍方，再由軍方分配與軍眷，供作眷村使用，地上物為軍方所有。

體二用地市有地上之租賃關係僅止於市府與軍方，故部分佔用戶曾於民國七十九年間依民法規定申請取得所有權，卻因無法提出「公然占有」之證據，不適用民法第七六九、七七〇條規定而敗訴，亦將無法適用平均地權條例第六十三條規定。

參、土地權屬分析

經本計畫統計，體二用地（暫予保留部分）實測面積為 9.71 公頃，其中公有地面積 4.95 公頃，占總面積之 50.97%；私有地面積 4.76 公頃，占總面積之 49.03%。

詳參圖 7-1 體二用地（暫予保留部分）土地權屬示意圖及表 7-3 體二用地（暫予保留部分）土地權屬表。

表 7-3 體二用地（暫予保留部分）土地權屬表

權屬		面積 (公頃)	百分比 (%)
公有地	國有地	1.25	12.87
	省有地	0.04	0.41
	市有地	3.66	37.69
	小計	4.95	50.97
私有地		4.76	49.03
總計		9.71	100.00

資料來源：本計畫整理。

肆、地上物樓地板面積統計

經本計畫統計，體二用地（暫予保留部分）地上物樓地板面積總計 82,852M²，大部分建物均甚老舊，其中磚造類（B）樓地板面積 41,204M²，占總面積之 49.73%，居最多數；鋼筋混凝土類（R）樓地板面積 28,811M²，占總面積之 34.77%，居第二位；鐵皮類（T）樓地板面積 12,837M²，占總面積之 15.50%，居最少數。

表 7-4 體二用地（暫予保留部分）地上物樓地板面積統計表

項 目	公有地地上物 樓地板面積 (M ²)		私有地地上物 樓地板面積 (M ²)	總樓地板面積 小計 (M ²)	百分比 (%)
	國有及省有	市有			
鋼筋混凝土類 (R)	4,463	16,919	7,429	28,811	34.77
磚造類 (B)	1,603	19,868	19,733	41,204	49.73
鐵皮類 (T)	3,547	2,397	6,893	12,837	15.50
小 計	9,613	39,184	34,055	82,852	100.00

資料來源：本計畫整理。

第二節 規劃課題與對策

壹、體二用地原規劃意旨與都市實質環境變遷趨勢評估

一、課題說明

- (一) 本計畫劃設體育場用地四處，劃設面積48.1210公頃，另劃設公園兼體育場用地（公兼體1）一處，面積6.5166公頃，但僅部分體2用地及體3用地已開闢使用。體二用地（暫予保留部分）私有地面積4.76公頃，若採一般徵收方式開發將是龐大的財政負擔；反之，若任其繼續維持現狀，恐將成為都市發展的黑洞。
- (二) 依都市計畫定期通盤檢討實施辦法之檢討標準核計，本計畫區體育場用地需求面積為91公頃，劃設面積為54.6376公頃，尚不足36.3624公頃。目前本府並無適當事業及財務計畫以開發體二用地暫予保留部分，但若將體二用地暫予保留部分檢討變更為其他適當分區，需面臨本計畫區體育場用地劃設面積不足的檢驗課題。

二、對策研擬

- (一) 本計畫區體育場用地面積尚未達通檢標準，檢討原規劃意旨首先將陷入「機械化」思考的數字填充檢驗。若僅顧及體育場用地計畫面積「量」的滿足，實無法解決體二用地暫予保留部分實質環境改善問題，亦無法保障該地區民眾應有權益，致使都市發展停滯不前。
- (二) 本市水湳機場遷建後再發展區內將配合劃設大型體育公園之開放空間（約76.85公頃），以檢討補充體育場用地「量」的需求。體二用地暫予保留部分土地則依內政部都市計畫委員會第四二七次會議決議原則處理，以改善都市空間結構。
- (三) 擬另於大坑風景區主要計畫所規劃之大型森林公園用地配置體育運動設施項目，作為市民實質休閒運動、體能訓練場所。此外，考量體育場用地區位條件之可及性恐無法兼顧全體市民之需求，建議本計畫區各級學校用地之運動場所應適當開放作為市民活動空間。

貳、體二用地暫予保留部分變更原則研析

一、課題說明

- (一) 體二用地暫予保留部分約有505戶現住戶，其土地權利分屬公有、私有，因產權及租賃關係複雜，各方意見整合困難。該部分體育場用地歷經數年仍難以徵收開發，當地建物亦無法增改建，致使街道狹小、環境品質低落。
- (二) 如何兼顧公平正義原則，以追求都市計畫最大規劃效益，成為體二用地暫予保留部分檢討變更的重要課題。

二、對策研擬

- (一) 為解決體二用地暫予保留部分發展問題並改善實質居住環境，應以安置現住戶為限，以計畫人口1,610人考量每戶平均樓地板面積及其所需公共設施用地，規劃住宅區及其必要公共設施用地。
- (二) 對於完整連接之公有土地儘量維持體育場用地，私有土地則變更為住宅區及公共設施用地，並保持體育場用地及安置基地之完整性。

參、體二用地暫予保留部分開發方式探討

一、課題說明

- (一) 體二用地暫予保留部分市有地上之「現住戶」因不具有土地相關權利，無法參與市地重劃或區段徵收整體開發，亦無權主張開發後之財產分配，是都市問題的一大癥結點。
- (二) 違章建築為都市發展之瘤，體二用地暫予保留部分市有地上之「現住戶」係無權占用市有土地，惟占用及居住為既成之事實應面對處理。目前僅「都市更新條例」相關辦法明文規定舊違章建築戶處理事宜，故本案宜以都市更新方式辦理再發展。

二、對策研擬

- (一) 擬以都市更新方式進行整體開發，將來並應進行都市設計，規範建築型態與景觀配置等規定。可由本府直接擔任本案都市更新「實施者」，或積極輔導本案合法權利人成立「更新團體」，依都市更新權利變換實施辦法進行本地區之再發展事業，解決私有土地無法徵收以及公有土地上之現住戶安置問題，以為本市辦理都市更新之示範地區。
- (二) 就「公有土地」利用問題分析，依都市更新條例第二十七條規定：「都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之，不受土地法第二十五條、國有財產法第七條、第二十八條、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條各級政府財產管理規則相關規定之限制。．．．．．」及都市更新條例第二十八條規定「各級主管機關或鄉（鎮、市）公所因實施或參與都市更新事業取得之土地、建築物或權利，其處分或收益，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及各級政府財產管理規則相關規定之限制。」故本府可依都市更新條例相關規定，積極執行本案再發展計畫。
- (三) 就「無權占用」事實問題分析，依都市更新條例第四十一條規定：「權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核；有異議時，準用第三十二條規定辦理。」故將來應在溝通及協調的社會機制下，實際解決本案「現住戶」問題。

第三節 規劃理由及計畫構想

壹、規劃理由

- 一、「體 2」用地未開闢土地內現有約 505 戶住戶，地權分屬公有、私有，歷經數年難以徵收開發，當地建物亦無法增改建，致街道狹小、環境品質低落。
- 二、為解決當地地權問題並改善居住環境，以安置現住戶為限，考量每戶平均樓地板面積及其所需公共設施用地，規劃住宅區及必要公共設施。
- 三、對於完整連接之公有土地儘量維持體育場用地，私有土地則變更為住宅區及公共設施用地，以保持體育場用地及安置基地之完整性。
- 四、劃定本區為都市更新地區，應依「都市更新條例」辦理，以解決私有土地以及公有土地上現住戶之安置問題。

貳、計畫構想

一、「體 2」體育場用地（暫予保留）計畫構想

將「體 2」體育場用地（暫予保留）（9.7112 公頃）規劃為住宅區（3.8508 公頃）、公園兼兒童遊樂場用地（公兼兒 21）（0.3951 公頃）、停車場用地（停 168）（0.2016 公頃）、道路用地（0.8939 公頃）及體育場用地（體 2）（4.3698 公頃）。

二、部分「體 2」體育場用地計畫構想

將「體 2」體育場用地（0.1524 公頃）規劃為住宅區（0.0052 公頃）及道路用地（0.1472 公頃）。

三、附帶條件

附帶條件：應依「都市更新條例」辦理。

詳參圖 7-2 部分體二用地計畫構想示意圖及表 7-5 部分體二用地規劃面積表。

第四節 內政部都市計畫委員會第五七二次會決議

本案經內政部都市計畫委員會第五七二次會決議如下：

為妥善解決本案「體二」用地公私有土地上現有住戶安置問題，改善當地環境品質及健全台中市都市整體發展，擬議將「體二」用地指定為「都市更新地區」，以「都市更新條例」規定方式整體開發，本案原則同意變更，惟為求計畫具體可行，並避免衍生都市計畫法第十七條第二項但書規定是否核發建照等執行疑義，請本府另案依下列各點辦理後，再行報部核定發布實施。

- 一、擬變更為住宅區面積範圍，應配合將來擬定都市更新事業計畫，以實際住宅安置樓地板面積詳實劃設之。
- 二、請本府依都市更新條例規定程序，整合當地現有住戶參加意願及相關意見，妥為擬具都市更新事業計畫草案，提本市都市更新審議委員會審議通過後，再行將本變更部分報內政部核定，都市計畫變更內容，如無需調整本案原報部審議之內容者，免再提會討論，報由內政部逕予核定，如未能擬具都市計畫更新事業計畫草案經本市都市更新審議委員會審議通過者，應再提會討論。

第八章 整體開發地區（原後期發展區）變更

第一節 劃設後期發展區之演進

壹、本計畫第一次通盤檢討

民國七十五年二月二十二日發布本計畫第一次通盤檢討案時，為提供未來發展所增加人口對土地使用之需求，將部分農業區土地變更為其他分區使用，以改善過去本市因個別都市計畫案觸鬚式發展所形成土地使用與交通系統之不完整情況，故將二觸鬚間的農業區參照鄰近土地使用、道路系統及公共設施配置情形，予以整體有系統之規劃，使本市成為一完整之都會中心都市。

其附帶條件為：「農業區變更為住宅區，劃為優先發展地區部分，應依各該變更範圍，依序擬定細部計畫；其餘劃為後期發展地區部分，俟優先發展地區各變更部分開發完成及實際建築使用達百分之六十以上時，始得依將來訂定之分期分區發展計畫，劃定本部分之分期分區發展順序，次第擬定細部計畫；上開各部分於將來應配合居住密度與容納人口，訂定土地使用分區管制要點，以市地重劃方式實施整體開發，否則不得發照建築。」

貳、本計畫第二次通盤檢討

民國八十四年二月十五日發布實施本計畫第二次通盤檢討案，為因應中央及地方之重大建設需要，對後期發展區的原附帶條件規定作部分修正如下：

「農業區變更為住宅區，劃為優先發展地區部分，應依各該變更範圍，依序擬定細部計畫；其餘劃為後期發展地區部分，俟優先發展地區各變更部分開發完成及實際建築使用達百分之六十以上時，始得依將來訂定分期分區發展計畫順序，次第擬定細部計畫；如為配合重大建設而有變更為優先發展區之必要時，應擬具該地區之事業及財務計畫，並依法定程序辦理，上開各部分於將來應配合居住密度與容納人口，訂定土地使用分區管制要點，以市地重劃方式實施整體開發，否則不得發照建築。」

參、大法官會議解釋函示

民國八十五年六月二十一日司法院大法官會議釋字第 406 號解釋文，對於計畫書內有「應擬定細部計畫後，始得申請建築使用，並應儘可能以市地重劃方式辦理」之規定者，人民申請建築執照，自可據以不准等用語，顯係逾越都市計畫法第 17 條規定，另作法律所無之限制；與憲法保障人民財產權之意旨不符，應不適用。因此，有關本計畫中規定後期發展區「以市地重劃方式實施整體開發，否則不得發照建築」之規定應予以檢討。

肆、小結

現行計畫後期發展區面積 1437 公頃，目前尚未進行開發。後期發展區多位居本市主要聯外道路系統附近，屬本市重要入口意象地區，長期以來的限制使用，致使本區發展現況仍以農業使用為主，間雜部分零星工廠及農舍類住宅使用，都市景觀風貌極不協調。

本府為暢通都市聯外道路系統，已經部分土地所有權人同意保留重劃分配權，先行提供後期發展區土地供本府開闢計畫道路，有待儘速解決後期發展區開發限制以實現配地承諾。同時，後期發展區民眾土地財產權益遭受附帶條件的限制，不斷向本府及各有關單位提出陳情反映，亟應透過本次通盤檢討進行適當調整變更。

第二節 變更原則與構想

有關後期發展區之開發，應優先解決土地同意書問題，實現配地承諾，改善台中市都市體質。同時，運用可行的開發方式，一併解除開發時程限制之規定，讓後期發展區的土地釋出成為台中市都市空間結構強化的基石及後盾，提振台中市國際競爭力。

壹、變更原則

- 一、以「活化後期發展區土地資源，提升台中市成長動力」作為策略目標。
- 二、後期發展區土地應配合計畫年期及計畫人口之調整，變更為「整體開發地區」。
- 三、優先解決整體開發地區（原後期發展區）地主先行出具土地使用同意書供本府開闢公共設施使用問題。
- 四、依據計畫人口調整及整體開發地區（原後期發展區）鄰里單元規模之考量，分派二十萬計畫人口至整體開發地區（原後期發展區），並依此進行推估檢討，增進計畫開發之可行性。
- 五、為避免產生計畫困擾，現有公共設施用地以維持原區位為前題。但部分非必要之公共設施用地，或市地重劃無法共同負擔之公共設施用地，考量併鄰地分區變更為適當分區。
- 六、整體開發地區（原後期發展區）應剔除既有大型設施（如馬禮遜學校、私立中山醫學大學、黎明污水處理廠、張家祖廟等）、部分國防設施（機 94 用地）、部分市政重大建設地區（體 1 用地）及大型舊有住宅社區群（新平社區）等。同時，剔除之大型社區群應為已開發區，並另進行合理回饋。
- 七、配合將來水湳機場遷建後再發展計畫，調整其鄰近土地使用計畫及道路系統。
- 八、獎勵民間單位自行選定開發範圍，並以市地重劃方式開發，主管機關並得就選定範圍進行整體開發，以完成全區之開發。

貳、變更構想

- 一、自民國七十五年以來，整體開發地區（原後期發展區）的劃設已達成都市成長管理方面的一定功效，然而，土地所有權人之權益遭受限制亦為現實的使用課題。由於本計畫劃設之優先發展區已依原附帶條件次第擬定細部計畫並完成市地重劃開發（第十二期重劃區除外），故本次通盤檢討擬修正原附帶條件規定，將後期發展區變更為整體開發地區（原後期發展區）；同時導入開發許可機制，於主要計畫發布實施後，即可依整體開發地區附帶條件，由土地權利關係人自行提出開發計畫，並獎勵以自辦市地重劃方式進行土地開發，以促進都市合理發展。
- 二、為維護都市生活品質，創造優質住居環境，在總量管制的前題下，分派計畫人口二十萬人至整體開發地區（原後期發展區），其土地使用則據以調整，並朝發展低密度、高品質住宅社區型態進行規劃。

- 三、協和里地區因筏子溪治理範圍線變更及其西側二十米道路恢復為農業區，影響原劃定的土地使用計畫；故配合該計畫範圍依協和里原土地使用規劃意旨，於筏子溪西側規劃帶狀公共設施及道路，同時降低高速鐵路通過對本地區帶來之衝擊。
- 四、剔除大型已開發（非以同意書方式開闢者）之公共設施用地、學校、以農建地興建之大型社區等難以再開發之用地，避免影響將來其他地區之整體開發時程。
- 五、鑑於原劃設之「交 1」交通用地規模及區位均不足以承載中台區塊大型交通轉運中心之需求，應另於整體開發地區（原後期發展區）適當位址規劃交通用地，以落實大眾運輸優先之發展政策。「交 1」交通用地原區位得調整為其他適當之公共設施用地，以提供必要性之都市生活服務。

第三節 附帶條件之變更

壹、變更理由

- 一、由於民國八十五年六月二十一日司法院大法官會議釋字第 406 號解釋文公布，有關都市計畫主要計畫中規定「以市地重劃方式實施整體開發，否則不得發照建築」之規定與憲法保障人民財產權之意旨不符。據此，後期發展區原附帶條件內容應儘速予以檢討。
- 二、隨著農地開放政策，農業發展條例修正通過後對於農業區之分割、移轉、申請建築等已作部分放寬，故現有農業區的可利用彈性較後期發展區高，致許多容許於農業區內設置之設施（如學校、加油站、安養院等）及相關產業的投資無法在後期發展區執行，實不符都市計畫土地合理使用之旨意。
- 三、為配合本市重大建設的推行，已有許多土地所有權人先行出具土地使用同意書，供本市興建八十米外環道路及其他主要道路等重大公共建設，近來各年度後期發展區配合重大建設，已先行提出土地使用同意書的用地面積約達八十公頃以上。對於這些土地相對應的處理，本府有義務儘快提出補償措施或辦理配地事宜。由於該土地座落於不同的後期發展區範圍，在分期分區開發原則下，將來配地時程不一，恐引發地主對公平原則之質疑。
- 四、自民國七十五年以來，後期發展區的劃設已達成都市成長管理方面的一定功效，然而，土地所有權人之權益遭受限制亦為現實的使用課題。故應妥善運用合理的成長管理機制及適宜的配套措施，解決都市計畫土地使用分區劃定後的土地價值差距問題，以跳脫後期發展區受限於傳統土地使用分區管制的缺點。
- 五、自從後期發展區劃設之後，本府於各相關區里舉辦里民大會時，迭遭民眾陳情請願，強烈要求解除後期發展區的限制規定，台中市議會及各級民意代表亦承接許多土地所有權人的請託，希望都市計畫權責單位釐清都市計畫區內規劃後期發展區的適法問題，形成解禁後期發展區的強大壓力。
- 六、據此，本次檢討變更原附帶條件限制，訂定開發單元、開發方式及發展優先次序原則，於主要計畫發布實施後，優先獎勵土地所有權人彙整開發意願、擬定細部計畫及自辦市地重劃。旨藉由市場機制導引土地開發，以促進土地利用，帶動都市空間發展，並維護土地所有權人之權益。

貳、變更內容

整體開發地區附帶條件：(附十二)

- 一、考量後期發展區土地部分範圍面積過大，為提高市地重劃之可行性，將原後期發展區劃分為十四處分區開發單元範圍，並將「後期發展區」修正為「整體開發地區」。
- 二、整體開發地區開發方式：
 - (一) 解除後期發展區開發限制後之整體開發地區，應依本計畫整體開發地區發展優

先次序原則，次第擬定細部計畫，以市地重劃方式整體開發。

- (二) 前項市地重劃開發，優先由土地所有權人依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」規定自行辦理。
- (三) 住宅區之平均容積率以不得超過一四〇%及建蔽率以不得超過五〇%為原則，並得於各該細部計畫內訂定差別容積，惟不適用建築技術規則有關建築基地設置公共開放空間獎勵容積規定。
- (四) 商業區之平均容積率以不得超過一八〇%及建蔽率以不得超過六〇%為原則；為鼓勵基地整體開發，並透過都市設計留設公共開放空間，得於細部計畫訂定容積獎勵措施。
- (五) 辦理市地重劃擬定細部計畫時，得併同檢討主要計畫內之非必要公共設施用地。

三、本計畫整體開發地區發展優先次序原則：

- (一) 優先獎勵土地所有權人彙整開發意願，經各該開發單元範圍內私有土地所有權人二分之一以上，及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積二分之一之同意者，得向本府申請由本府代為擬定細部計畫，以自辦市地重劃方式開發；擬定細部計畫所需費用得列入重劃共同負擔。
- (二) 為配合國家重大建設計畫或地方都市發展之需要，得由本府就需配合之開發單元範圍擬定細部計畫，辦理市地重劃開發。
- (三) 為解決原後期發展區內公共設施用地先行出具土地使用同意書之土地分配問題，得由本府主動勘定開發單元範圍擬定細部計畫，辦理市地重劃開發。

四、上開整體開發地區內公共設施用地，如為配合國家或地方重大建設需要，得採一般徵收方式辦理，或取得地主同意後先行使用並保留將來參與市地重劃分配之權利。

第四節 土地使用計畫之變更

壹、道路系統

- 一、依「變更台中市都市計畫(配合烏溪水系治理基本計畫—本流及支流筏子溪與眉溪)案」調整土地使用計畫內容，提供計畫區進出朝馬路、中港路及西屯路等之交通服務，故配合劃設南北向 15M 寬道路。
- 二、配合與 80M-1 號道路(環中路)及中彰快速道路(台 74)相銜接，於「文中 47」用地北側、80M-1 號與 25M-31 號道路間新規劃 20M 道路，以提高交通可及性及易行性。
- 三、為便利台中市與高鐵烏日車站間之交通系統，調整南屯區永春東七路(20M-113 號道路)路線並規劃為 25M 寬，其鄰近土地使用計畫內容亦配合作適當調整，俾承接將來高鐵車站的發展效益。
- 四、為改善道路銜接性，將 40M-3 號道路(文心南路)以西之 30M-30 號道路(三民西路延伸段)修改為較平順路線，併鄰地分區調整土地使用計畫內容。同時，為避免 40M-3 號道路及 30M-30 號道路交叉口產生交通瓶頸，故加大道路截角，以增加行車順暢性並提高交通安全性。
- 五、中清交流道連絡道(中清路至環中路部分)已依實際地籍開闢完成，但現行計畫道路用地範圍大於已開闢部分，且部分綠地已供道路使用，故依現況調整及併鄰地分區變更。
- 六、北屯區後期發展區(舊社里地區)20M-21 號道路東側 200M 處有 20M-20 號道路，西側 200M 處有 20M-22 號道路，均與 30M-1 號道路(松竹路)交會，為避免交叉路口過多影響車流，兼以改善整體開發地區空間結構，將部分 20M-21 號道路變更為住宅區，以利整體土地使用規劃，及避免道路貫穿南興宮破壞既有歷史建築物。

貳、公共設施用地

- 一、依本計畫變更原則檢討，部分非必要之公共設施用地(如市場用地)，或市地重劃無法共同負擔之公共設施用地(如機關用地)，考量併鄰地分區變更為適當分區。
- 二、依「變更台中市都市計畫(配合烏溪水系治理基本計畫—本流及支流筏子溪與眉溪)案」內容，應配合筏子溪治理範圍線變更及其西側二十米道路恢復為農業區之調整，按原土地使用規劃意旨，於筏子溪西側規劃帶狀公共設施，降低高速鐵路通過對本地區帶來之衝擊，兼以形塑環境美質。
- 三、為落實大眾運輸政策並避免過境車流進出市區造成交通瓶頸，於 20M-102 號道路(黎明路)、60M-2 號道路(市政路)及 80M-1 號道路(環中路)附近地區規劃「交 6」交通用地，以提供各種運具轉乘服務，並作為後期發展區的開發利基點之一。
- 四、「市 83」用地屬非必要之公共設施用地，且配合本計畫變更部分住宅區為交通用地(交 6)之規劃，為增加辦理市地重劃之可行性，故併鄰地分區變更為住宅區。

- 五、原「交 1」用地面積尚未達 2 公頃，經濟規模較小，配合新規劃「交 6」用地之考量，予以變更為「電力 10」用地(得兼作變電所使用)及「公兼兒 22」用地，以提供必要性之都市服務。同時，其南側「廣兼停 106」用地一併調整變更為「公兼兒 22」用地，作為都市開放空間，兼以形塑環境美質。
- 六、「機 95」用地屬非必要之公共設施用地，且為市地重劃無法共同負擔之公共設施用地，配合毗鄰烏日都市計畫區之同一街廓業已變更為住宅區，故併鄰地分區變更為住宅區。
- 七、配合將來都市發展用電需求，將部分公園用地(公 105)變更為電力用地(得兼作變電所使用)(電力 11)，以提供必要之都市服務。同時，本市環中路與 25M-17 號道路附近整體開發地區住宅區係屬公有土地，為形塑都市美質及增加開放空間，變更部分住宅區為公園用地(公 133)，以提供鄰近居民休憩服務。
- 八、「油 10」用地屬非必要之公共設施用地，且為市地重劃無法共同負擔之公共設施用地，故考量其區位適當性變更為兒童遊樂場用地，作為都市開放空間，兼以形塑環境美質。

參、開發範圍

- 一、安和路西側之張家祖廟(保 10)為內政部核定之三級古蹟，具歷史保存價值，倘納入整體開發區，將違反「文化資產保存法」規定，故依實際現況及地籍權屬範圍變更為保存區，予以剔除於後期發展區範圍。
- 二、黎明污水處理場(污 3)為已開闢公共設施，因於後期發展區劃設前即已存在，屬既成事實難以進行土地重劃及分配，予以剔除於後期發展區範圍。
- 三、私立中山醫學大學用地(文大 6)屬公益性設施，因於後期發展區劃設前即已存在，屬既成事實且難以進行土地重劃及分配，予以剔除於後期發展區範圍。
- 四、中清交流道連絡道(市 114 用地西側附近)已依實際地籍開闢完成，故依現況將臨市場用地(市 114)部分之公有土地併鄰地分區變更，並剔除於整體開發地區範圍。
- 五、北屯區水湳機場東側之新平社區屬建物密集，具有相當規模達 5 公頃以上由道路系統所圍之完整舊有建築社區。因於後期發展區劃設前即已存在，屬既成事實且難以進行土地重劃及分配，故將本區剔除於整體開發範圍，並得以促進其他地區市地重劃開發之可行性。為求社會公平，訂定附帶條件規定本地區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 100%，並劃定本地區為「都市更新地區」，將來得以都市更新方式辦理，促進社區再發展。
- 六、北屯區水湳機場東側之機關用地(機 94)係供軍事設施使用，無法參與整體開發，予以剔除於後期發展區範圍。
- 七、北屯區衛道中學西側部分文教區(文教 2)使用分區界線因原計畫比例尺不一致產生套繪誤差，致部分私有土地誤編為文教區供衛道中學使用，故依實際地籍範圍配合現況變更，新增之住宅區併鄰地納入整體開發地區範圍進行整體開發。
- 八、北屯區馬禮遜學校(文教 1)為公益性設施，因於後期發展區劃設前即已存在，屬

既成事實且難以進行土地重劃及分配，故予以剔除於後期發展區範圍。

九、北屯區體育場用地（體 1）將規劃為國際標準棒球場使用（行政院體育委員會 92.09.23 體委設字第 0920016912 號函同意補助經費），為配合市政重大建設計畫，予以剔除於後期發展區範圍，另以徵收方式開闢。

詳參圖 8-1 整體開發地區規劃示意圖、表 8-1 整體開發地區土地使用面積分配表、表 8-2 整體開發地區公共設施用地檢討表。

第九章 變更計畫綜理

本次通盤檢討有關計畫圖、第十二期重劃區、整體開發地區部分變更案計四十四案，而部分體二用地之變更案應另依內政部都市計畫委員會民國九十二年十一月十一日第五七二次會議決議辦理。

參見表 9-1 變更內容綜理表、表 9-2 變更面積增減統計表、表 9-3 檢討後土地使用計畫面積表、圖 9-1 變更位置示意圖、圖 9-2 檢討後土地使用計畫示意圖。

第十章 內政部都市計畫委員會相關決議事項

彙整內政部都市計畫委員會相關決議事項如下，以為後續辦理依據。

- 一、有關計畫圖之變更部分，後續應依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第四十二條：「都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢除。」規定辦理。
- 二、本府辦理後續本市主要計畫（第三次通盤檢討）案時，應配合「水」與「綠」建設計畫，就台中市境內河川溪流以生態工法妥為整體規劃設計為親水空間，塑造生態都市環境。
- 三、整體開發地區（原後期發展區）（新生里附近地區）南區西川二路所在之排水道、10M-395 號道路及 10M-396 號道路等，未來該地區辦理市地重劃整體開發時，應就道路及排水道妥為規劃設計為親水空間，以塑造生態都市環境。
- 四、配合將來台中市水湳機場遷移，開啟水湳地區都市再發展契機，建議本府妥與軍方及各相關單位溝通協調整合，並就水湳機場東側之整體開發地區（原後期發展區）以及西北側農業區附近地區土地，妥善研擬整體規劃配置利用計畫，儘速另案循都市計畫法定程序辦理。

附錄一：台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)

附帶條件及註解說明

壹、第一次通盤檢討附帶條件

- 註 5：住宅區變更為商業區部分，如未劃設十分之一比例停車場用地者，規定應以擬定細部計畫方式提供十分之一比例停車場用地。
- 註 7：東山路一段138巷擬定細部計畫時應將既成巷道變更為計畫道路。
- 註10：東海大學西側郵政機關東側四十公尺寬地帶，暫不得在該區內興建校舍。
- 註12：大智路與大振街之間12M-92-50與建功街之間市場興建時，除應依建築技術規則規定留設法定停車空間外，並應保留50%之空地予以綠化或作為停車場使用。

貳、第二次通盤檢討附帶條件

- 附一：原油-27、油-14用地變更成住宅區，應提供30%之土地作為公共設施用地。
- 附四：北屯區三光排水溝變更成住宅區之部分：(1) 變更部分之地下箱涵排水系統尚未興建完成前不得發照建築。(2) 應另擬細部計畫，除法定空地外，並應提供留設30%之開放空間。
- 附五：西屯區民安段646、649、650、651、652等五筆地號〔原機144用地〕，如申請依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」規定作多目標使用時，限作公共設施性質使用項目之使用。
- 附六：原機-28用地變更成商業區之部分，應留設30%之廣場用地，並由台中市政府指定廣場位置後始准發照建築。
- 附七：立德路、大勇路、復興路、和平街街廓中之計畫道路變更成商

業區後，需整體開發，並應留設原道路面積之供公眾使用之停車場，始得發照建築，且所提供部分不得計入法定空地。

附八：(本次檢討已修正，參見附帶條件之「附十二」)。

附十：工業區變更成住宅區及零星工業區變更成住宅區部分，依內政部都委會第376次會議審議修正通過之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」決議文辦理後，並循法定程序由台中市、台灣省都委會審議完竣後，再提內政部都委會討論。

附十一：住宅區變更為商業區之部分，依本府86年3月18日(86)府工都字第34096號文發布實施「變更台中市都市計畫(第一期公共設施保留地、干城地區道路系統除外)主要計畫(第二次通盤檢討)案暫予保留另案辦理部分(商業區通盤檢討部分)案」辦理。

參、本次通盤檢討附帶條件

附十二：

一、考量後期發展區土地部分範圍面積過大，為提高市地重劃之可行性，將原後期發展區劃分為十四處分區開發單元範圍，並將「後期發展區」修正為「整體開發地區」。

二、整體開發地區開發方式：

(一)解除後期發展區開發限制後之整體開發地區，應依本計畫整體開發地區發展優先次序原則，次第擬定細部計畫，以市地重劃方式整體開發。

(二)前項市地重劃開發，優先由土地所有權人依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」規定自行辦理。

(三)住宅區之平均容積率以不得超過一四〇%及建蔽率以不得超過五〇%為原則，並得於各該細部計畫內訂定差別容積，惟不適用建築技術規則有關建築基地設置公共開放空間獎勵容積規定。

(四)商業區之平均容積率以不得超過一八〇%及建蔽率以不得超過

六〇%為原則；為鼓勵基地整體開發，並透過都市設計留設公共開放空間，得於細部計畫訂定容積獎勵措施。

(五) 辦理市地重劃擬定細部計畫時，得併同檢討主要計畫內之非必要公共設施用地。

三、本計畫整體開發地區發展優先次序原則：

(一) 優先獎勵土地所有權人彙整開發意願，經各該開發單元範圍內私有土地所有權人二分之一以上，及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積二分之一之同意者，得向本府申請由本府代為擬定細部計畫，以自辦市地重劃方式開發；擬定細部計畫所需費用得列入重劃共同負擔。

(二) 為配合國家重大建設計畫或地方都市發展之需要，得由本府就需配合之開發單元範圍擬定細部計畫，辦理市地重劃開發。

(三) 為解決原後期發展區內公共設施用地先行出具土地使用同意書之土地分配問題，得由本府主動勘定開發單元範圍擬定細部計畫，辦理市地重劃開發。

四、上開整體開發地區內公共設施用地，如為配合國家或地方重大建設需要，得採一般徵收方式辦理，或取得地主同意後先行使用並保留將來參與市地重劃分配之權利。

附二十四：

一、本地區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 100%。

二、劃定本地區為「都市更新地區」，將來得以都市更新方式辦理，促進社區再發展。

肆、本次通盤檢討註解說明

解一：解除開發限制，剔除於優先發展區範圍。

解二：解除開發限制，剔除於整體開發地區範圍。