

檔 號：

保存年限：

# 臺中市政府 公告

發文日期：中華民國96年8月14日  
發文字號：府都計字第0960144266號  
附件：如主旨



主旨：公告公開展覽「變更臺中市都市計畫主要計畫（部分地區用地）」案計畫書、圖，請周知。

依據：都市計畫法第19條。

公告事項：

- 一、公告地點：本府公告欄、本市中區區公所、東區區公所公告欄。
- 二、公開展覽期間：自民國96年8月15日至民國96年9月13日止，合計三十天。
- 三、公開說明會：民國96年8月30日上午10時於本市東區區公所地下一樓第二會議室舉行。
- 四、任何公民或團體得於公開展覽期間以書面記載姓名名稱、地址及建議說明事項、變更位置理由、地籍圖說等資料壹式三份，向本府提出意見，俾利本市都市計畫委員會審議之參考。

市長胡志強

18 4:20PM

## 目 錄

- 壹、計畫緣起.....
- 貳、辦理依據.....
- 參、變更位置、範圍及面積.....
- 肆、部分體二用地都市更新計畫概述.....
- 伍、變更理由.....
- 陸、變更計畫內容.....
- 柒、實施進度及經費.....

附件、行政院經濟建設委員會 96 年 5 月 7 日都字第 0960002063 號函

（行政院都市更新推動小組第八次會議紀錄）

## 壹、前言

「體二」體育場用地係於「台中市都市計畫（第一次通盤檢討）案」變更「公一」公園用地為體育場用地，計畫面積 27.31 公頃。其中位於東區與北區間之部分「體二」體育場用地，地上合法建物密集，原計畫以徵收方式開闢作體育場使用，但由於經費不足，無力徵收，致在多次相關都市計畫檢討時多標示為「暫予保留、另案辦理」，並無實質開發計畫。

嗣後於 93 年 6 月 15 日台中市政府府工都字第 0930091958 號文發布實施之「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）案」內容，原則同意將體二用地面積 9.8636 公頃指定為「都市更新地區」，以「都市更新條例」規定方式整體開發。「體二」體育場用地（暫予保留）面積 9.7112 公頃之都市計畫變更內容，如無需調整原報內政部審議之內容，免再提內政部都委會討論，逕報內政部核定；如未能擬具都市計畫更新事業計畫草案經台中市都市更新審議委員會審議通過者，應再提內政部都委會討論。

本案都市更新計畫經行政院經濟建設委員會 96 年 4 月 19 日召開「行政院都市更新推動小組第八次會議」決議，原則同意台中市政府改依「都市更新條例」第 9 條規定，公開甄選民間實施者辦理開發，為使招商條件足以吸引實施者，本案應先完成都市計畫變更作業，請內政部全力支持本案都市計畫變更及其後續作業，作為將來大規模老舊住宅社區整體更新之範例，並請台中市政府積極辦理以掌握期程。

爰此，為符合都市計畫土地使用分區並利於都市計畫管理，遂辦理變更台中市都市計畫主要計畫（部分體二用地）案，以加速推動都市更新計畫。



## 貳、辦理依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

## 參、變更位置、範圍及面積

本案變更位置位於台中市力行路、雙十路、精武路、進德北路間街廓內東側及南側，變更範圍包括「體二」體育場用地（暫予保留）及部分「體二」體育場用地二部分：

### 一、「體二」體育場用地（暫予保留）變更

變更「體二」體育場用地（暫予保留）（9.7112 公頃）部分為住宅區、公園兼兒童遊戲場用地（公兼兒 21）、道路用地及體育場用地（體二）。

### 二、部分「體二」體育場用地變更

變更部分「體二」體育場用地（0.1524 公頃）為住宅區及道路用地。

變更計畫面積合計 9.8636 公頃，圖 1 為變更位置示意圖。

## 一、計畫歷程

部分體二用地更新地區多年來由於受到公共設施保留地的法規受限，一直禁止改建，其建物狀況不佳、出入巷道過於狹窄，隱藏許多公共安全上問題，因此，為了考量公平原則及安置居民，必須將目前廢陋地區作整體重建更新，避免成為都市之瘤，而影響整體都市景觀及公共安全，塑造住宅社區環境，提高生活品質。

為解決當地地權問題並改善居住環境，台中市政府經多次現地勘查及 91 年 4 月 8 日與當地地主代表召開協商會後達成初步共識，以變更部分體二用地為住宅區、公共設施，並以都市更新方式開發，解決體二開發利用問題，為辦理執行體二用地之整體更新規劃開發案，建議列為台中市市政府 93 年度重要施政發展計畫。

本案牽涉有關都市計畫變更部份業經內政部都市計畫委員會 92 年 11 月 11 日第 572 次會議決議，原則同意將部分體二用地面積 9.8636 公頃指定為「都市更新地區」，以「都市更新條例」規定方式整體開發，惟為求計畫具體可行，並避免衍生都市計畫法第 17 條第 2 項但書規定是否核發建照等執行疑義，建議請市府另案依下列各點辦理後，再行報部核定發布實施。

1. 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。
2. 請市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，提該市都市更新審議委員會審議通過後，再行將本變更部分報本部核定，都市計畫變更內容，如無需調整本案原報部審議之內容者，建議免再提會討論，報由本部逕予核定，如未能擬具都市計畫更新事業計畫草案經該市都市更新審議委員會審議通過者，應再提會討論。

上述決議內容納入「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、擴大第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分案）」中，並經台中市政府 93 年 6 月 15 日府工都字第 0930091958 號文發布實施，是為辦理都市更新之緣起。

台中市政府嗣後依據該地區之環境現況分析，及考量實施可行性，乃將原計畫線西側部份零星現住戶，一併納入都市更新地區，以利整體規劃，劃定面積 10.5463 公頃之都市更新地區，案經台中市都市計畫委員會 95 年 3 月 23 日第 214 次會議決議：照案通過。

圖 2 為部分體二用地都市更新地區範圍示意圖；表 1 為部分體二用地計畫歷程一覽表。



圖 2 部分體二用地都市更新地區範圍示意圖

資料來源：台中市體二用地都市更新地區劃定案說明書，台中市政府，民國 95 年



表 1 部分體二用地計畫歷程一覽表

項目	計畫內容概述
主要計畫第一次通盤檢討前規劃情形（45年）	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 規劃為「體二」體育場用地</li> <li>· 東側「現住戶」，主要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</li> </ul>
第一期主要計畫公共設施保留地專案通盤檢討案（80年）	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 經內政部都市計畫委員會 80 年 3 月 27 日第 340 次會議決議：於計畫書、圖上標明「暫予保留，另案辦理」</li> <li>· 另行研擬變更都市計畫</li> </ul>
第一期公共設施保留地專案通盤檢討（暫予保留部分）案（87年）	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 經內政部都市計畫委員會 87 年 1 月 13 日第 427 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」</li> <li>· 檢討是否已無開闢作體育場使用之必要</li> <li>· 若否，應研究解決該土地上 505 戶現住戶之安置問題</li> </ul>
主要計畫第三次通盤檢討規劃情形（93年）	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 內政部都市計畫委員會 92 年 11 月 11 日第 572 次會議決議另案報部核定發布實施。</li> <li>· 原則同意將體二用地面積 9.8636 公頃指定為「都市更新地區」，以「都市更新條例」規定方式整體開發</li> </ul>
都市更新地區劃定案說明書（95年）	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 主要計畫第三次通盤檢討案並未劃定都市更新地區，故再加上體二西側部分零星現住戶，一併納入都市更新地區，面積合計 10.5463 公頃</li> <li>· 經台中市都市計畫委員會 95 年 3 月 23 日第 214 次會議決議：照案通過</li> </ul>

資料來源：本計畫整理。

## 二、土地使用計畫

部分體二用地都市更新計畫依「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、擴大第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分案）」規劃土地使

用計畫如下：

1. 「體二」體育場用地（暫予保留）

將「體二」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（體二）（4.3698 公頃）。

2. 部分「體二」體育場用地

將「體二」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）。

嗣後因台中市政府將原計畫線西側部份零星現住戶，擴大都市更新地區範圍，為妥善解決本案公司有土地上現有住戶安置問題，依內政部都市計畫委員會 92 年 11 月 11 日第 572 次會議決議，應將擬變更為住宅區面積範圍，配合將來擬定都市更新事業計畫，以實際住宅安置樓地板詳實劃設之。

### 三、實施方式

依都市更新條例第 9 及第 10 條規定，都市更新之辦理可由土地及合法建築物所有權人自行組織更新團體，亦可由直轄、縣市政府辦理。本案自 94 年起即成立都市更新工作站，組成更新規劃工作團隊，採民營模式進行開發，但因更新地區範圍內土地及合法建築物所有權人眾多，經召開 3 次會員大會（95 年 2 月 28 日、95 年 4 月 22 日、95 年 9 月 2 日），均因出席人數為達法定比例，更新會始終無法正式成立，台中市政府遂決定改依「都市更新條例」第 9 條規定，公開甄選民間實施者辦理開發，案經行政院經濟建設委員會 96 年 4 月 19 日「行政院都市更新推動小組第八次會議」決議亦表原則可行，惟為使招商條件足以吸引實施者，本案應先完成都市計畫變更作業，請內政部全力支持本案都市計畫變更及其後續作業，作為將來大規模老舊住宅社區整體更新之範例，並請台中市政府積極辦理以掌握期程。



## 伍、變更理由

- 一、部分體二用地開闢土地內地權分屬公有、私有，歷經數年難以徵收開發，當地建物亦無法增改建，至街道狹小、環境品質低落。
- 二、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。
- 五、依行政院經濟建設委員會 96 年 4 月 19 日「行政院都市更新推動小組第八次會議」決議，為使招商條件足以吸引實施者，本案應先完成都市計畫變更作業，請內政部全力支持本案都市計畫變更及其後續作業，作為將來大規模老舊住宅社區整體更新之範例，並請台中市政府積極辦理以掌握期程。

## 陸、變更計畫內容

本案變更計畫內容詳表 2 變更內容綜理表及圖 3 變更計畫示意圖。變更範圍內現存之「鄭宅梅鏡堂」為歷史建築物，興建於 1936 年（民國 25 年），範圍內古木參天，造型優美，為傳統之三合院建築，具有保存價值，未來以現況保存為原則。

表 2 變更台中市都市計畫主要計畫（部分體二用地）變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
1	台中市力行路、雙十路、精武路、進德北路間街廓。	「體二」體育場用地 (0.1524 公頃)	住宅區 (0.0052 公頃)	1.部分體二用地開闢土地內地權分屬公有、私有，歷經數年難以徵收開發，當地建物亦無法增改建，至街道狹小、環境品質低落。 2.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。 3.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。 4.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。 5.依行政院經濟建設委員會 96 年 4 月 19 日「行政院都市更新推動小組第八次會議」決議，為使招商條件足以吸引實施者，本案應先完成都市計畫變更作業，請內政部全力支持本案都市計畫變更及其後續作業，作為將來大規模老舊住宅社區整體更新之範例，並請台中市政府積極辦理以掌握期程。
			道路用地 (0.1472 公頃)	
		住宅區 (4.2888 公頃)		
		公園兼兒童遊樂場用地(公兼兒 21) (0.5967 公頃)		
		體育場用地(體二) (4.3698 公頃)		
		「體二」體育場用地(暫予保留) (9.7112 公頃)	道路用地 (0.4559 公頃)	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

## 柒、實施進度及經費

為增進投資開發誘因，提高本案可行性，本案開發構想將採保留大面積可供整體開發土地規劃，初估更新後提供可開發建築用地面積約高達 12,585 坪，除興建地上 14 層地下 2 層之集合住宅，視實際選配需求以供實施者及現有土地與合法建築物所有權人選配，或供權利人作為權利變換與拆遷安置之住宅標的外，餘保留約 11,084 坪土地可供選配，並藉由建築設計審議予以規範都市景觀與功能。

本府與更新規劃團隊，在幾經分析本區推動執行成效與課題後發現，目前本地區之更新開發作業，以現有房地產景氣情況與價位水平而言，應屬有利開發之際，且初估本案未來預計規劃開發時，包含私有土地開發成本、地上建築改良物之拆遷補償、房屋拆遷之租金補貼、公共工程與住宅建築開發工程以及權利變換費用…等等共計約需 21 億元。

部分體二用地都市更新計畫開發效益及投資效益分析詳表 4 及表 5。



表 4 部分體二用地都市更新計畫開發效益分析表

更新開發後總價值				
更新後標的	面積(m <sup>2</sup> )	/ (坪)	價值(萬元)	備註
更新後住宅素地	38,032	11,504.58	212,626	
更新後安置住宅建物	32,612	9,865.13	138,210	含 240 部車位 18,480 萬元
更新後公設用地	62,471	18,897.48		包含體二休閒園區、公兼兒及道路等三種公設用地
合計			350,836	
更新前私有土地權利價值				
更新前標的	面積(m <sup>2</sup> )	/ (坪)	價值(萬元)	備註
更新前公有土地	55,579	16,812.60		體二公設用地及現有道路等
更新前私有土地	49,884	15,089.90	126,001	整體平均市場價值約 8.35 萬元
更新開發興建成本			211,279	包含安置住宅興建、公共設施及素地整地工程與權利變換費用
合計			337,280	
更新開發總興建成本				
項 目	金額 (萬元)			備註
興建公共設施工程費用	9,695			體二、道路及公兼兒等公共設施整地綠化
興建住宅工程費用	63,032			其中含營建費用 56,655 萬元 (平均建坪造價 6.4 萬元) 以及其他費用 6,377 萬元
地上物拆遷補償費用	84,400			拆遷總樓地板面積係按實測結果並加計自拆獎勵金
住宅拆遷安置費用	19,866			人口遷移補償及房屋拆遷安置之租金補貼 2 年
其他權變費用	2,701			
利息負擔	7,771			融資 12.5 億元利率 4% 核計 24 月
稅捐	1,464			
開發高管理費	22,350			含人事行政、銷售、風險管理
合計	211,279			

註：本表由本府委託規劃團隊模擬試算所得，實際金額應依未來得標廠商規劃定案內容為準。

表 5 部分體二用地都市更新計畫投資效益分析表

項 目	金額 (萬元)	備註
更新開發後總價值	350,836	
更新前私有土地權利價值	126,001	平均地價 8.35 萬元估計
總開發興建成本	211,279	開發完成時包含體育休閒園區、公兼兒、道路溝渠、安置住宅興建、素地整地均已完成
全案開發淨收益	13,556	
私地主與實施者開發效益分配比	40% / 60%	依據權利變換折價抵付核算
私地主開發權益分配總值	139,557	報酬率 10.76%
實施者開發效益分配總值	211,279	實施者投資成本 18.89 億元 報酬率 11.83%

註：本表由本府委託規劃團隊模擬試算所得，實際金額應依未來得標廠商規劃定案內容為準