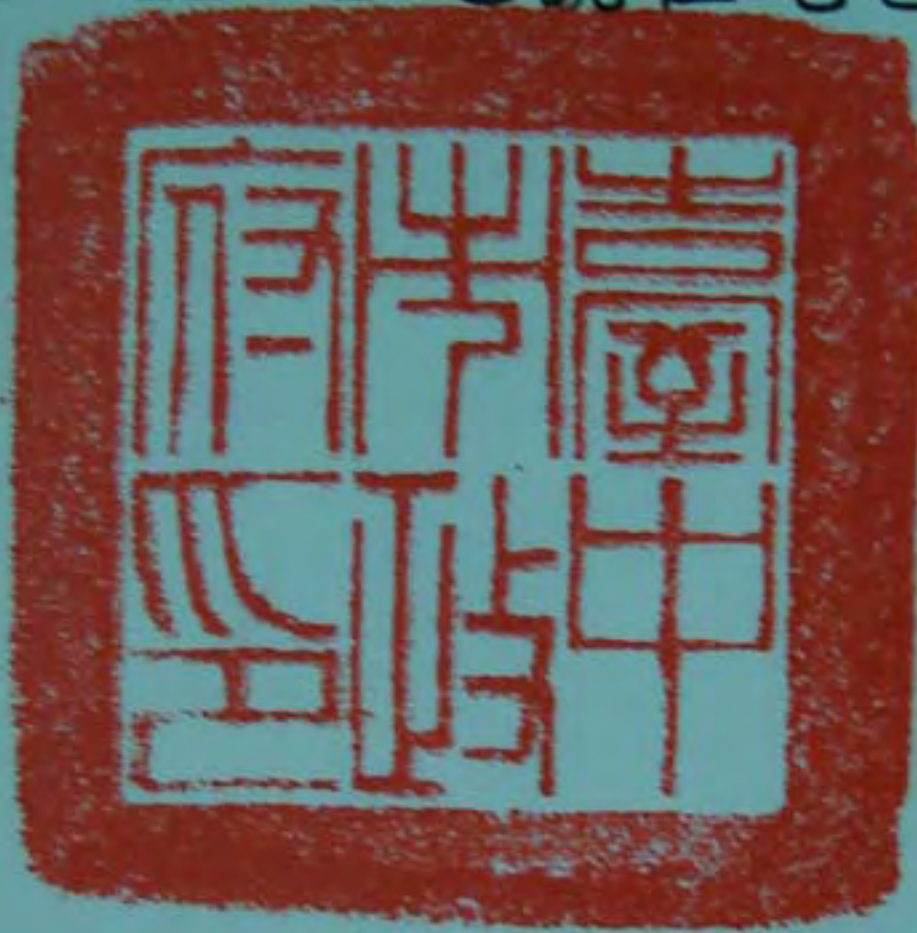


變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(西屯區惠順段114、114-1、114-2地號住宅區為商業區)書



台中市政府

中華民國 94 年 12 月

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) (西屯區惠順段 114、114-1、114-2 地號住宅區為商業區) 案

目 錄

壹、計畫緣起	1
貳、變更法令依據	1
參、變更位置及範圍	1
肆、變更基地現況發展分析	4
伍、變更理由	5
陸、變更計畫內容	5
柒、實施經費與進度	12
附件一、土地登記謄本	附 1-1
附件二、地籍圖謄本	附 2-1
附件三、土地變更同意書及自願回饋切結書	附 3-1

壹、計畫緣起

依據台中市政府 94 年 10 月 20 日府都計字第 0940194860 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)(經內政部都市計畫委員會第 615 次會議審決部分)」書，訂有「台中市都市計畫住宅區變更為商業區檢討變更處理原則」之規定。本基地位屬該計畫書所劃設住宅區得申請變更為商業區使用地區之範圍，為提升基地開發土地使用效率，符合商業發展需求，適合將來經濟發展需要，爰依上述處理原則規定，研擬本基地變更都市計畫書。

貳、變更法令依據、

本變更都市計畫案之法令依據分別為：

一、都市計畫法第 26 條。

二、民國 94 年 10 月 20 日府都計字第 0940194860 號發布實施之「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)(經內政部都市計畫委員會第 615 次會議審決部分)」案內容。

參、變更位置及範圍

本案申請基地座落於台中市西屯區惠順段 114、114-1、114-2 等 3 筆地號，基地位置位於新市政中心專用區南側，兩面臨路：北臨 60m 市政路，南側臨 20m 干城東街，屬「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)(經內政部都市計畫委員會第 615 次會議審決部分)」案內容所劃定，住宅區得允許申請變更為商業區範圍表所列之第 15 項：「西屯區及南屯區市政路與文心路附近住宅區」。詳細變更位置如圖 3-1、

肆、變更基地現況發展分析

在發展現況方面，本案基地北側臨 60m 市政路與衣蝶百貨公司相望，東側為一腳底按摩中心，南側臨 20m 干城東街，西側為休閒健身中心。附近設有國民中小學及高級中學，並鄰近台中市新市政中心，交通方面以市政路轉河南路接中港路後，上中山高速公路之中港交流道及快速道路，交通便捷。整體而言，本區立地條件優良，位於 60m 市政路及 40m 文心路輻軸地帶，符合台中港路國際交流軸帶空間結構，具商業發展潛力，屬市政建設重點投資地區，有助於改善城鄉環境並提升地區競爭力，土地使用與交通運輸條件優越，得以積極改善都市體質。

本案基地原屬都市計畫之第四種住宅區，其基地規模(依謄本)為 3521.55 m²，符合規定之 1000 m² 最低規模門檻。本次申請變更基地計有台中市西屯區惠順段 114、114-1 及 114-2 地號等三筆土地。土地所有權人清冊如表 4-1 所列。另並將土地登記謄本、地籍圖謄本及列於本說明書附件。

表 4-1 「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) (西屯區惠順段 114、114-1、114-2 地號住宅區為商業區) 案」土地清冊

申請土地	土地所有權人	持分比例	面積 (平方公尺)	附註
西屯區惠順段 114 地號	許坤仲	全部	1648.19	
西屯區惠順段 114-1 地號	許坤仲	全部	1277.96	
西屯區惠順段 114-2 地號	許坤仲	全部	595.40	
合計	---	全部	3521.55	

伍、變更理由

依據台中市政府 94 年 10 月 20 日府都計字第 0940194860 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)(經內政部都市計畫委員會第 615 次會議審決部分)」書，以及「台中市都市計畫住宅區變更為商業區檢討變更處理原則」規定，本次變更申請案之變更理由如下：

- 一、位於 60 米市政路及 40 米文心路輻輳地帶，立地條件優良。
- 二、土地使用與交通運輸條件優越，規劃後得以積極改善都市體質。
- 三、符合「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)(經內政部都市計畫委員會第 615 次會議審決部分)」書內，所列區位條件(一)、(四)、(六)點：
 - (一)符合原計畫意旨發展雙核心、六軸、環狀空間發展模式者。
 - (二)能延伸或銜接既有商業發展空間，並具商業發展潛力地區者。
 - (三)土地使用與交通運輸條件優越，得以積極改善都市體質者。

陸、變更計畫內容

一、變更內容

現行台中市都市計畫主要計畫之原計畫住宅區面積為 3914.7373 公頃，商業區面積為 500.8643 公頃，本次申請變更 0.3522 公頃住宅區為第四之一種商業區，變更後住宅區面積變 3914.3851 公頃，商業區面積經變更後為 501.2165 公頃。詳請參見表 6-1 變更內容綜理表、表 6-2 變更前後土地使用面積對照表及圖 6-1 變更都市計畫示意圖。

17
3:18PM

表 6-1 「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)(西屯區惠順 段 114、114-1、114-2 地號住宅區為商業區)案」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	
一	台中市新市政中心專用區南側細部計畫範圍內:市政路、惠來路及干城東街交接所圍西側街廓內。	住宅區 (第四種住宅區) (0.3522 公頃)	第四之一種商業區 (0.3522 公頃)	一、位於 60 米市政路及 40 米文心路輻輳地帶，立地條件優良。 二、土地使用與交通運輸條件優越，規劃後得以積極改善都市體質。 三、符合主要計畫書所列區位條件之第(一)、(四)、(六)點： (一)符合原計畫意旨發展雙核心、六軸、環狀空間發展模式者。 (二)能延伸或銜接既有商業發展空間，並具商業發展潛力地區者。 (三)土地使用與交通運輸條件優越，得以積極改善都市體質者。

附註：1.凡本計畫未變更部分均以原計畫為準。

2.表列面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 6-2 「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)(西屯區惠順 段 114、114-1、114-2 地號住宅區為商業區)案」變更前後土地使用面積對照表

項 目		變更前面積 (公頃)	本次變更增減 面積(公頃)	變更後面積 (公頃)	估計畫面積 百分比(%)
住宅區		3914.7373	-0.3522	3914.3851	31.14
新市政中心專用區		108.1073	0	108.1073	0.86
商業區		500.8643	0.3522	501.2165	3.98
工業區	甲種工業區	28.4430	0	28.4430	0.23
	乙種工業區	620.8690	0	620.8690	4.94
	零星工業區	8.1900	0	8.1900	0.07
	小計	657.5020	0	657.5020	5.24
大型購物中心專用區		13.7030	0	13.7030	0.11
倉儲批發專用區		1.1771	0	1.1771	0.01
工商綜合專用區		3.6343	0	3.6343	0.03
園區事業專用區		213.3000	0	213.3000	1.70
航空事業專用區		29.8874	0	29.8874	0.24
電信專用區		14.6511	0	14.6511	0.12
農會專用區		0.2384	0	0.2384	0.00
加油站專用區		6.1297	0	6.1297	0.05
醫療專用區		3.7057	0	3.7057	0.03
宗教專用區		0.1005	0	0.1005	0.00
保存區		4.2251	0	4.2251	0.03
文教區		72.9955	0	72.9955	0.58
文小用地		214.0041	0	214.0041	1.70
文中用地		170.3223	0	170.3223	1.35
文中小用地		4.2028	0	4.2028	0.03
文高用地		66.3242	0	66.3242	0.53
文大用地		248.9158	0	248.9158	1.98
機關用地		246.7661	0	246.7661	1.96
公園用地		385.8406	0	385.8406	3.07
兒童遊樂場用地		33.3357	0	33.3357	0.27
公園兼兒童遊樂場用地		22.4116	0	22.4116	0.18
綠地、綠帶		36.6553	0	36.6553	0.29
生態綠地		1.5575	0	1.5575	0.01
體育場用地		48.1210	0	48.1210	0.38
公園兼體育場用地		6.5166	0	6.5166	0.05
園道用地		58.8673	0	58.8673	0.47

表 6-2 「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) (西屯區惠順段 114、114-1、114-2 地號住宅區為商業區)案」變更前後土地使用面積對照表(續 1)

項 目		變更前面積 (公頃)	本次變更增減 面積(公頃)	變更後面積 (公頃)	估計畫面積 百分比(%)
市場用地		42.0890	0	42.0890	0.33
批發市場用地		4.8049	0	4.8049	0.04
加油站用地		0.3919	0	0.3919	0.00
廣場用地		3.8133	0	3.8133	0.03
停車場	廣場兼停車場用地	28.0508	0	28.0508	0.22
	停車場用地	27.0586	0	27.0586	0.22
	小計	55.1094	0	55.1094	0.44
污水處理廠用地		34.8097	0	34.8097	0.28
垃圾處理場用地		71.0539	0	71.0539	0.57
廢棄物處理場用地		2.1029	0	2.1029	0.02
殯儀館用地		1.8502	0	1.8502	0.01
火葬場用地		1.1909	0	1.1909	0.01
機場用地		146.8366	0	146.8366	1.17
民用航空站用地		0.8271	0	0.8271	0.01
車站用地		1.1012	0	1.1012	0.01
電路鐵塔用地		0.0151	0	0.0151	0.00
消防用地		0.2787	0	0.2787	0.00
郵政事業用地		4.6792	0	4.6792	0.04
變電所用地		8.7929	0	8.7929	0.07
電信用地		0.4699	0	0.4699	0.00
電力用地		10.8531	0	10.8531	0.09
自來水事業用地		2.2901	0	2.2901	0.02
社教機構用地		26.0042	0	26.0042	0.21
醫療衛生機構用地		26.3910	0	26.3910	0.21
交通用地		11.7902	0	11.7902	0.09
上下水道用地		0.1244	0	0.1244	0.00
排水 道用 地	排水道用地	188.8938	0	188.8938	1.50
	排水道用地兼作道 路使用	0.2661	0	0.2661	0.00
	小計	189.1599	0	189.1599	1.50

二、使用機能

本案依「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)(經內政部都市計畫委員會第615次會議審決部分)」書，訂有「台中市都市計畫住宅區變更為商業區檢討變更處理原則」之規定，申請變更原住宅區(第四種住宅區)為第四之一種商業區，其土地及建築物使用內容如下：「使除不得為舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室或其他類似之娛樂營業場所、電子遊戲場、加油站、殯葬服務業之建築物及土地使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則規定使用。住宅區申請變更為商業區之土地，依台中市都市計畫細部計畫土地使用分區管制之建蔽率及容積率規定辦理。使用分區為第四之一種商業區：最高建蔽率為60%，最大容積率為500%」。據此，本案變更後之使用機能將採住商混合使用型態，使用類別包括住宅、辦公室、一般零售店面，以及社區安全管理設施、廣場、開放空間、公共設施等。

三、回饋規定

依據「台中市都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點」列出與本變更案相關之回饋規定如下：

(一) 回饋土地比例

本案申請變更商業區之使用類別為第四之一種商業區，依規定之回饋比例為18%。

(二) 回饋金計算公式

本案申請變更基地依容許容積新建、增建，須繳納之代金如下：

$$\begin{aligned} \text{應繳代金} &= (\text{申請基地面積} \times \text{回饋比例}) \times (\text{繳交當年之當地平均公告土地現值} \times 1.4) \\ &= [(1648.19 \times 18\%) \times (40007 \times 1.4)] + [(1277.96 \times 18\%) \times (34000 \times 1.4)] \\ &\quad + [(595.4 \times 18\%) \times (35681 \times 1.4)] = 32,919,829.67 \text{ 元} \end{aligned}$$

(三) 以繳納代金方式辦理回饋者，其代金之繳納應於核准使用執照或變更使用執照前繳入「台中市都市發展建設基金」，專供台中市都市發展與建設之用。

(四) 停車空間

本案應依申請樓地板面積每一百平方公尺設置一部停車位數計算停車空間(未達整數時，其零數應設置一部)。本變更案於最大容積總量充分利用時，試算應設置之停車空間為： $(3521.55 \text{ m}^2 \times 500\%) \div 100 \text{ m}^2/\text{部} = 176.08 \text{ 部} \rightarrow$ 取 177 部。

柒、實施經費與進度

一、經費來源

本開發案所需經費包括購地成本、新建成本、建築設計費用、銷售及管理支出、利息支出等，初估約需新台幣 137,500 萬元，由申請開發者自行籌措所需資金。

二、實施進度

本次變更基地擬採住商混合使用型態之開發方式及內容。預計開發時程概分為三個階段，其中第一階段申請內容為：開發許可，開放空間及都市設計審查等，初估約需 5 個月；其次為申請建照核發及消防審查，預計約需 2 個月，最後主要階段：施工期則估約需 28 月。總計全部開發時程初估約需 35 個月。

表 7-1 經費來源分析表

經費需求概估		估計金額 (萬元)	資金來源概估		金額 (萬元)
1	購地成本	45,000	1	購屋期款	30,000
2	新建成本	75,000	2	土地及融資貸款	60,000
3	建築設計費用	1,500	3	自籌資金	47,500
4	銷售及管理支出	10,000	4	其他收入	0
5	利息支出	6,000			
合 計		137,500	合 計		137,500