

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

**【 摘 要 本 】**

台 中 市 政 府

中 華 民 國 九 十 三 年 六 月

## 台中市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫 名 稱	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	
變更都市計 畫法令依據	都市計畫法第 26 條	
變 更 都 市 計 畫 機 關	台中市政府	
自擬細部計 畫或申請變 更都市計畫 之機關名稱 或土地權利 關係人姓名	無	
本 案 公 開 展 覽 之 起 訖 日 期	公 告	<p>1. 台中市政府民國 86 年 8 月 30 日（86）府工都字第 119620 號文公告辦理通盤檢討，公告期間自民國 86 年 9 月 1 日起至 9 月 30 日止，共計 30 天。 （刊登聯合報民國 86 年 9 月 7 日第 48 版）</p> <p>2. 台中市政府民國 91 年 8 月 16 日府工都字第 0910120995 號文公告比例尺 1/3000 台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）圖（民國 59 年航測現行計畫圖）及比例尺 1/1000 台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）圖（民國 87 年航測數值地形圖），公告期間自民國 91 年 8 月 26 日起至 9 月 24 日止，共計 30 天。 （刊登自由時報民國 91 年 8 月 27 日第 58 版）</p>

	第 一 次 公 開 展 覽	台中市政府民國 91 年 12 月 27 日府工都字第 0910194439 號文公告公開展覽，公告地點於台中市政府及各區區公所，公開展覽期間自民國 91 年 12 月 31 日起至民國 92 年 1 月 29 日止，共計 30 天。  (刊登自由時報民國 92 年 1 月 3 日第 60 版、自由時報民國 92 年 1 月 5 日第 60 版、自由時報民國 92 年 1 月 7 日第 58 版)
--	------------------	--

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	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。

都市計畫委員會審核結果	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。
-------------	-----	--

# 章 節 目 錄

## 第一章 總論

第一節	通盤檢討作業說明.....	1- 1
第二節	都市發展願景.....	1- 3
第三節	法令依據、檢討範圍及先行報部核定之理由.....	1- 4

## 第二章 變更概要

第一節	計畫圖變更.....	2- 1
第二節	第十二期重劃區變更.....	2- 2
第三節	部分體二用地變更.....	2- 5
第四節	整體開發地區（原後期發展區）變更.....	2- 7

## 第三章 變更計畫綜理..... 3- 1

# 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、公開展覽前前期說明會

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前期說明會，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。

圖 1-1 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）範圍示意圖。

【另表明先行辦理通盤檢討範圍-第十二期・體二及後期】

### 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。

## 第二章 變更概要

### 第一節 計畫圖變更

#### 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此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。

## 第二節 第十二期重劃區變更

### 壹、第十二期重劃區福星路東側保存區「存 8」(張廖家廟)

#### 一、變更理由

依據平均地權條例規定，參加重劃之土地所有權人應按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。如無未建築土地者，改以現金繳納。因張廖家廟係台中市市定古蹟，若納入整體開發範圍，恐將影響古蹟之形貌與風貌，且違反古蹟保存與維護之目的，故予以剔除於優先發展區範圍。

#### 二、變更內容

即變更優先發展區保存區(存 8)(0.3832 公頃)為保存區(存 8)(0.3832 公頃)。

### 貳、第十二期重劃區文小用地(文小 56)南側 12M-147 號道路之變更

#### 一、變更理由

該道路屬非穿越性道路，且該區內另規劃三條細部計畫道路，為降低第十二期重劃區公共設施比例，故適度縮減區內道路面積變更為住宅區，以提高開發可行性。變更後不影響道路系統順暢。

#### 二、變更內容

即變更部分道路用地(0.3471 公頃)為住宅區(0.3471 公頃)。

### 參、第十二期重劃區文小用地(文小 56)南側 15M-63 號道路拓寬為 30M 道路之變更

#### 一、變更理由

配合水湳機場再發展規劃研究計畫所規劃之九十米東西向園道（其中 30M 為車道），拓寬 15M-63 號道路為 30M 道路，以銜接水湳發展區及八十米外環道，並促使西屯地區通往北屯地區之交通更為便捷順暢。

## 二、變更內容

即變更部分住宅區（1.2239 公頃）、文小用地（文小 56）（0.1735 公頃）及公園用地（公 71）（0.0663 公頃）為道路用地（1.4637 公頃）。

## 肆、第十二期重劃區 20M-124 號道路（黎明路至 80M 環中路路段）之變更

### 一、變更理由

配合 15M-63 號道路拓寬為 30M 道路，為避免過多路口增加 80M 環中路之交通衝突點，取消 20M-124 號道路之環中路至 15M-148 號道路路段，併鄰地分區變更為住宅區。同時，20M-124 號道路之 15M-148 號道路至黎明路路段應配合 15M-148 號道路路寬縮減為 15M，以利交通銜接順暢。

### 二、變更內容

即變更部分道路用地（0.2082 公頃）為住宅區（0.2082 公頃）。

## 伍、第十二期重劃區 28M-1 號道路（青海路）南側公園兼兒童遊樂場用地「公兼兒 6」

### 一、變更理由

本區兒童遊樂場用地需求面積超出甚多，適度縮減面積仍不影響地區公共設施服務水準，故變更部分公園兼兒童遊樂場用地（公兼兒 6）為住宅區，以降低第十二期重劃區公共設施負擔比例，提高開發可行性。

### 二、變更內容

即變更部分公園兼兒童遊樂場用地（公兼兒 6）（1.0020 公頃）為住宅區（1.0020 公頃）。

## 陸、第十二期重劃區中港路與 80 米外環路口東北側加油站用地「油 29」



## 一、變更理由

該地周圍二公里內即有三處加油站用地，對於原加油站用地之需求降低，為因應加油站民營化之趨勢，故配合鄰地分區予以變更，促進市地重劃開發之可行性。同時，因環中路與台中港路交通地位重要，將部分加油站用地變更為道路用地，供劃設特殊截角以增進行車順暢。

## 二、變更內容

即變更部分加油站用地（油 29）（0.4224 公頃）為商業區（0.3723 公頃）及道路用地（0.0501 公頃）。

## 第三節 部分體二用地變更

### 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。

### 參、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。

## 第四節 整體開發地區（原後期發展區）變更

### 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。

## 參、附帶條件之變更

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。

### 肆、土地使用計畫之變更

詳參圖 2-1 及表 2-1。

圖 2-1 整體開發地區規劃示意圖

表 2-1 整體開發地區土地使用面積分配表

項目	原後期發展區		面積增減	整體開發地區		
	面積 (公頃)	百分比 (%)		面積 (公頃)	百分比 (%)	
住宅區	823.1791	57.26	-11.6141	811.5650	58.22	
商業區	54.3567	3.78	+0.0171	54.3738	3.90	
保存區	0.7931	0.05	-0.7931	0	—	
文教區	8.7283	0.61	-8.7283	0	—	
農業區	2.0508	0.14	註 1	0	—	
河川區	1.3231	0.09	註 1	0	—	
公共設施用地	文大用地	6.5593	0.46	-6.5593	0	—
	文高用地	8.3999	0.58	0	8.3999	0.60
	文中用地	51.8950	3.61	-1.7155	50.1795	3.60
	文小用地	33.3512	2.32	-0.0305	33.3207	2.39
	機關用地	8.8414	0.61	-1.0957	7.7457	0.56
	電力用地	0.1195	0.01	+1.1818	1.3013	0.09
	交通用地	1.9482	0.14	+6.2897	8.2379	0.59
	停車場用地	0.8217	0.06	0	0.8217	0.06
	廣場兼停車場用地	15.8173	1.10	-2.1832	13.6341	0.98
	體育場用地	9.1314	0.64	-9.1314	0	—
	公園用地	39.8318	2.77	+2.3105	42.1423	3.02
	公園兼兒童遊樂場用地	3.7427	0.26	+2.8576	6.6003	0.47
	兒童遊樂場用地	0.9832	0.07	+0.2932	1.2764	0.09
	綠地	0.3053	0.02	0	0.3053	0.02
	加油站用地	1.6642	0.12	-0.2932	1.3710	0.10
	市場用地	10.0390	0.70	-10.0390 註 1	0	—
	排水道用地	16.6119	1.16	0	16.6119	1.19
	上下水道用地	0.0437	0.00	註 1	0	—
	污水處理場用地	0.8714	0.06	-0.8714	0	—
	廣場用地	0.7463	0.05	-0.7463	0	—
道路用地	333.6653	23.21	+2.5481	336.2134	24.12	
道路用地兼作鐵路使用	1.7733	0.12	註 1	0	—	
小計	547.1630	38.07	—	528.1613	37.88	
總計	1437.5941	100.00	—	1394.1002	100.00	

註 1：原後期發展區範圍應先將市 114 用地（82.02.08 配合果菜批發市場之遷移另案辦理變更）、道路用地兼作鐵路使用（85.04.15 配合高速鐵路辦理變更）及上下水道用地、農業區、河川區（91.05.02 配合筏子溪治理計畫另案辦理變更）等地區面積計 10.4395 公頃剔除，以符實際。

註 2：本次通盤檢討剔除於後期發展區開發部分之面積共計 33.4966 公頃（包括保 10、污 3、文大 6、部分市 114、新平社區、機 94、文教 1、體 1 等地區）、新增加納入後期發展區開發之面積為 0.4422（衛道中學西側文教區變更為住宅區）公頃。



### 第三章 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 3-1 變更內容綜理表、表 3-2 檢討後土地使用計畫面積表、圖 3-1 變更位置示意圖。

表 3-1 變更內容綜理表

編號	案號	圖號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
1	2		計畫圖	計畫圖比例尺三千分之一	計畫圖比例尺一千分之一	<p>1.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。</p> <p>2.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。</p> <p>3.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。</p> <p>4.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。</p>	

編號	案號	圖號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
1						5.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。	
2	2-1	6659	西屯區第十二期重劃區福星路東側保存區「存8」（張廖家廟）	保存區（存8）（0.3832公頃）	保存區（存8）（解一）（0.3832公頃） 解一：解除開發限制，剔除於優先發展區範圍。	1.依據平均地權條例規定，參加重劃之土地所有權人應按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。如無未建築土地者，改以現金繳納。 2.張廖家廟係台中市市定古蹟，若納入整體開發範圍，恐將影響古蹟之形貌與風貌，且違反古蹟保存與維護之目的，故予以剔除於優先發展區範圍。	
3	2-2	6659	西屯區第十二期重劃區文小用地（文小56）南側12M-147號道路	道路用地（0.3471公頃）	住宅區（0.3471公頃）	該道路屬非穿越性道路，且該區內另規劃三條細部計畫道路，為降低第十二期重劃區公共設施比例，適度縮減區內道路面積，提高開發可行性。變更後不影響道路系統順暢。	
4	2-4	6559 6659	西屯區第十二期重劃區文小用地（文小56）南側15M-63號道路拓寬及延伸為30M道路（30M-41）	住宅區（1.2239公頃） 文小用地（文小56）（0.1735公頃） 公園用地（公71）（0.0663公頃）	道路用地（30M-41）（1.4637公頃）	配合本市第十二期重劃區原15M-63號道路拓寬規劃為30M-41號計畫道路，以銜接水滴發展區及八十米環中路，促進西屯地區與北屯地區之交通便捷順暢。	

編號	案號	圖號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
5	572-1	6560	西屯區第十二期重劃區 20M-124 號道路（黎明路至 80M 環中路路段）	道路用地 (0.2082 公頃)	住宅區 (0.2082 公頃)	<p>1. 配合 15M-63 號道路拓寬為 30M 道路，為避免過多路口增加 80M 環中路之交通衝突點，取消 20M-124 號道路之環中路至 15M-148 號道路路段，併鄰地分區變更為住宅區。</p> <p>2. 20M-124 號道路之 15M-148 號道路至黎明路路段，配合 15M-148 號道路路寬縮減為 15M，以利交通銜接順暢。</p>	
6	2-3	6557 6558	西屯區第十二期重劃區 28M-1 號道路（青海路）南側公園兼兒童遊樂場用地「公兼兒 6」	公園兼兒童遊樂場用地（公兼兒 6） (1.0020 公頃)	住宅區 (1.0020 公頃)	<p>1. 本區兒童遊樂場用地需求面積超出甚多，適度縮減面積仍不影響地區公共設施服務水準。</p> <p>2. 降低第十二期重劃區公共設施負擔比例，提高開發可行性。</p>	
7	2-5	6457 6557	西屯區第十二期重劃區中港路與 80 米外環路口東北側加油站用地「油 29」	加油站用地（油 29） (0.4224 公頃)	商業區 (0.3723 公頃) 道路用地 (0.0501 公頃)	<p>1. 該地周圍二公里內即有三處加油站用地，對於原加油站用地之需求降低，為因應加油站民營化之趨勢，故配合鄰地分區予以變更，促進市地重劃開發之可行性。</p> <p>2. 因環中路與台中港路交通地位重要，將部分加油站用地變更為道路用地，供劃設特殊截角以增進行車順暢。</p>	

編號	案號	圖號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
8	10		本計畫原後期發展區附帶條件	<p>原後期發展區附帶條件：(附八)</p> <p>農業區變更為住宅區，劃為後期發展地區部分，俟優先發展地區各變部分開發完成及實際建築使用達 60% 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。</p>	<p>整體開發地區附帶條件：(附十二)</p> <p>1. 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」。</p> <p>2. 整體開發地區開發方式：</p> <p>(1) 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。</p> <p>(2) 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。</p> <p>(3) 住宅區之平均容積率以不得超過一四〇%及遮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</p>	<p>1. 由於民國 85 年 6 月 21 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。</p> <p>2. 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。</p> <p>3. 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 80 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 80 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。</p> <p>4. 自民國 75 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</p>	

編號	案號	圖號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
8					<p>，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。</p> <p>(4) 商業區之平均容積率以不得超過一八〇%及遮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。</p> <p>(5) 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。</p> <p>3.本計畫整體開發地區發展優先次序原則：</p> <p>(1) 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</p>	<p>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。</p> <p>5.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。</p> <p>6.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。</p>	

編號	案號	圖號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
8					<p>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。</p> <p>(2) 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。</p> <p>(3) 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。</p> <p>4. 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使用並保留將來參與市地重劃分配之權利。</p>		

編號	案號	圖號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
9	5-1-1	6459	西屯區(協和里地區)「文中42」用地東南側及中港路北側住宅區	住宅區 (0.4024 公頃)	道路用地 (0.4024 公頃)	為依「變更台中市都市計畫(配合烏溪水系治理基本計畫一本流及支流筏子溪與眉溪)案」調整土地使用計畫內容,提供計畫區進出中港路及西屯路等之交通服務,故配合「機98」、「廣兼停108」及「公89」用地之變更,劃設15M寬道路。	
10	5-1-2	6458 6459	西屯區(協和里地區)「文中42」用地東南側住宅區、「機98」用地、「廣兼停108」用地及15M-157號道路	住宅區 (0.3647 公頃) 機關用地(機98) (0.1472 公頃) 廣場兼停車場用地 (廣兼停108) (0.4287 公頃) 道路用地 (0.0230 公頃)	公園用地(公126) (0.9636 公頃)	1.依「變更台中市都市計畫(配合烏溪水系治理基本計畫一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。 2.劃設「公126」用地作為都市開放空間,兼以形塑環境美質。	
11	5-1-3	6459	西屯區(協和里地區)機關用地「機98」	機關用地(機98) (0.2341 公頃)	住宅區 (0.1132 公頃) 道路用地 (0.1209 公頃)	1.依本計畫變更原則檢討,「機98」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,故併鄰地區變更為住宅區。 2.部分「機98」用地配合規劃15M道路,提供計畫區進出中港路及西屯路等之交通服務。	
12	5-1-4	6458 6459	西屯區(協和里地區)15M-155號道路	道路用地 (0.5481 公頃)	住宅區 (0.5481 公頃)	1.為改善後期發展區空間結構,將15M-155號道路變更為住宅區,以利整體土地使用規劃。 2.該道路東側已新規劃15M計畫道路,可提供本地區交通服務。	



編號	案號	圖號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
13	5-1-5	6458 6459	西屯區(協和里地區)廣場兼停車場用地 「廣兼停108」	廣場兼停車場用地(廣兼停108) (0.2350公頃)	住宅區(0.1179公頃) 道路用地(0.1171公頃)	1.「廣兼停108」用地因配合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,剩餘之部分用地形狀較不完整,故併鄰地分區變更為住宅區。 2.部分「廣兼停108」用地配合規劃15M道路,提供計畫區進出中港路及西屯路等之交通服務。	
14	5-1-6	6458	西屯區(協和里地區)中港路北側、高鐵西側住宅區、「公89」用地、15M-154號道路及中港路與高鐵用地間所夾之道路用地	住宅區(0.4085公頃) 道路用地(0.0648公頃)	公園用地(公89)(0.4733公頃)	1.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(公89),作為都市開放空間,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。 2.部分「公89」用地配合規劃住宅區,以促進鄰近街廓完整性;同時,劃設15M道路,提供計畫區進出中港路及西屯路等之交通服務。	
				公園用地(公89)(0.7667公頃)	住宅區(0.3996公頃) 道路用地(0.3671公頃)		
15	5-1-10 5-1-11	6357 6358 6457 6458	西屯區(協和里地區)中港路南側、高鐵用地西側住宅區、「文中44」用地及15M-151號道路	住宅區(0.3428公頃) 文中用地(文中44)(0.3586公頃) 道路用地(0.0270公頃)	公園用地(公127)(0.7284公頃)	1.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。 2.劃設「公127」作為都市開放空間,兼以形塑環境美質。	

編號	案號	圖號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
16	5-1-7	6358	西屯區(協和里地區)20M-133號道路	道路用地 (0.2453 公頃)	住宅區 (0.2453 公頃)	該道路與中港路交會處已興建一座人行陸橋，且其西側約 25M 處有 12M 已開闢計畫道路，為改善交通系統及整體開發地區空間結構，故將 20M-133 號道路北側部分用地變更為住宅區，以利整體土地使用規劃。	
17	5-1-8	6357 6358	西屯區(協和里地區)保存區及廣場用地 「存 10」 「廣 14」	保存區(存 10) (0.4328 公頃) 廣場用地(廣 14) (0.7183 公頃)	公園用地(公 99) (1.1511 公頃)	安和路西側張家祖廟已另案依實際現況及地籍權屬範圍於本計畫變更為保存區，餘不屬張家祖廟範圍之保存區及「廣 14」用地併鄰地分區變更為「公 99」用地。	
18	153	6357 6358	西屯區(協和里地區)安和路西側張家祖廟	保存區(存 10) (0.3603 公頃) 廣場用地(廣 14) (0.0280 公頃)	保存區(存 10)(解二) (0.3883 公頃) 解二：解除開發限制，剔除於整體開發地區範圍。	1.原後期發展區內協和里安和路西側之張家祖廟為內政部核定之三級古蹟，具歷史保存價值，倘納入整體開發地區，將違反「文化資產保存法」規定，故予以剔除於整體開發地區範圍。 2.依實際現況及地籍權屬範圍變更為保存區，以符實際。	
19	5-1-12	6357	西屯區(協和里地區)高鐵用地西側、中港路與朝馬路間住宅區及「文中 44」用地	住宅區 (0.3434 公頃) 文中用地(文中 44) (0.3198 公頃)	道路用地 (0.6632 公頃)	為依「變更台中市都市計畫(配合烏溪水系治理基本計畫一本流及支流筏子溪與眉溪)案」調整土地使用計畫內容，提供計畫區通往中港路與朝馬路之交通服務，變更住宅區及部分「文中 44」用地以規劃 15M 寬計畫道路。	
20	5-2-1	6454 6455	西屯區(新生里附近地區)黎明路、市政路及環中路附近之住宅區、20M-103 號道路	住宅區 (7.8773 公頃) 道路用地 (0.3606 公頃)	交通用地(交 6) (8.2379 公頃)	1.台中市位居台灣中心區位地帶，肩負南北轉運機能，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，應於高速公路附近交通便利處規劃大型交通轉運站，以集納過境車流，並純化市區交通。	

編號	案號	圖號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
20						2.20M-102 號道路(黎明路)、60M-2 號道路(市政路)及 80M-1 號道路(環中路)附近地區交通可及性及區位適宜性均佳，故規劃「交 6」用地，以提供各種運具轉乘服務，並作為整體開發地區的開發利基點之一。	
21	95	6353 6453	南屯區(新生里附近地區)黎明污水處理場「污 3」	污水處理場用地(污 3) (0.8713 公頃)	污水處理場用地(污 3)(解二) (0.8713 公頃) 解二：解除開發限制，剔除於整體開發地區範圍。	原後期發展區內黎明污水處理場為已開闢公共設施，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，故予以剔除於整體開發地區範圍。	
22	5-2-3	6350 6450	南屯區(新生里附近地區)15M-136 號道路	道路用地 (0.6621 公頃)	住宅區 (0.6621 公頃)	1. 該道路東側路口鄰近 25M-33 號道路(永春東路)與 20M-100 號道路之交叉口，交通衝突性過高，且非屬穿越性道路，故併鄰地分區變更為住宅區，以促進土地利用。 2. 該道路南側已新規劃 20M 道路，作為替代道路提供交通服務。	
23	5-2-4	6350 6450	南屯區(新生里附近地區)新規劃 20M 道路(20M-155)	住宅區 (0.9731 公頃)	道路用地 (0.9731 公頃)	為配合與 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。	
24	5-2-5	6450	南屯區(新生里附近地區)15M-137 號道路	道路用地 (0.6666 公頃)	住宅區 (0.6648 公頃) 文中用地 (0.0018 公頃)	配合「文中 47」用地北側新規劃 20M 道路往西銜接 80M-1 號道路(環中路)及中彰快速道路(台 74)，將不具交通功能之 15M-137 號道路廢止，併鄰地分區變更以促進土地利用。	
25	5-2-6	6450	南屯區(新生里附近地區)部分 15M-13 號道路	道路用地 (0.2509 公頃)	公園用地(公 95) (0.2509 公頃)	「公 95」用地西側之部分 15M-13 號道路已因新規劃 25M-52 號道路(永春東七路延伸)喪失其交通功能，故併鄰地分區變更為住宅區。	

編號	案號	圖號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
26	5-2-8	6449	南屯區(新生里附近地區)15M-135號道路	道路用地 (0.5725公頃)	住宅區 (0.5725公頃)	「公95」用地西南側之部分15M-135號道路已因新規劃25M-52號道路(永春東七路延伸)喪失其交通功能，故併鄰地分區變更為住宅區。	
27	5-2-2	6449 6450 6451 6452 6453	南屯區(新生里附近地區)部分20M-113號(永春東七路)、15M-137號道路拓寬及調整為25M-52號道路	住宅區 (1.2149公頃) 文中用地(文中46) (0.1067公頃) 公園用地(公95) (0.4671公頃)	道路用地 (1.7887公頃)	1.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。 2.「公95」用地北側之部分20M-113號道路已因新規劃25M-52號道路(永春東七路延伸)喪失其交通功能，故併鄰地分區變更為住宅區。 3.為避免20M-113號道路穿越住宅區，造成交通衝擊及維持住宅區街廓之完整性，其位於25M-31號及20M-100號等二計畫道路間之道路用地一併變更為住宅區。	
				道路用地 (0.8237公頃)	住宅區 (0.8237公頃)		
28	5-2-14	6547	南屯區(新生里附近地區)交通用地 「交1」	交通用地(交1) (1.9471公頃)	電力用地(電力10)(得兼作變電所使用) (0.5400公頃) 公園兼兒童遊樂場用地(公兼兒22) (1.4071公頃)	「交1」用地面積尚未達2公頃，經濟規模較小，故配合本計畫於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。	
29	5-2-15	6547	南屯區(新生里附近地區)廣場兼停車場用地 「廣兼停106」	廣場兼停車場用地(廣兼停106) (1.4494公頃)	公園兼兒童遊樂場用地(公兼兒22) (1.4494公頃)	依本計畫變更原則檢討，「廣兼停106」用地屬非必要之公共設施用地，故變更為「公兼兒22」用地，作為都市開放空間，兼以形塑環境美質。	

編號	案號	圖號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
30	5-2-16	6547	南屯區(新生里附近地區)市場用地「市83」	市場用地(市83) (3.7345公頃)	住宅區 (3.7345公頃)	依本計畫變更原則檢討,「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。	
31	5-2-17	6547 6647	南區(新生里附近地區)機關用地「機95」	機關用地(機95) (0.0783公頃)	住宅區 (0.0783公頃)	依本計畫變更原則檢討,「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。	
32	5-2-10	6648	南屯區(新生里附近地區)30M-30號道路(三民西路及其延伸段)調整	道路用地 (0.1842公頃)	住宅區 (0.1842公頃)	1.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。 2.為避免40M-3號道路及30M-30號道路交叉口產生交通瓶頸,故將其道路截角由10M加大為30M,以增加行車順暢性並提高交通安全性。	
				住宅區 (0.2713公頃)	道路用地 (0.2713公頃)		
33	69	6647 6648 6747 6748	南區(新生里附近地區)私立中山醫學大學用地「文大6」	文大用地(文大6)(私立中山醫學大學用地) (6.5593公頃)	文大用地(文大6)(私立中山醫學大學用地) (6.5593公頃) 解二:解除開發限制,剔除於整體開發地區範圍。	原後期發展區內私立中山醫學大學用地屬公益性設施,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,故予以剔除於整體開發地區範圍。	
34	572-8	6761 6762	西屯區(仁和里附近地區)環中路與25M-17號道路附近住宅區	住宅區 (0.5995公頃)	公園用地(公133) (0.5995公頃)	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。	

編號	案號	圖號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
35	572-9	6762	西屯區(仁和里附近地區)中清交流道連絡道(市114用地西側附近)	道路用地 (0.0632公頃)	市場用地(市114)(供作批發市場,兼作綜合市場使用)(解二) (0.0632公頃) 解二:解除開發限制,剔除於整體開發地區範圍。	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。	
36	572-7	6762 6862	西屯區(仁和里附近地區)中清交流道連絡道及附近公園用地(公105)	公園用地(公105) (0.5972公頃) 道路用地 (0.0570公頃)	電力用地(得兼作變電所使用)(電力11) (0.6542公頃)	1.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。 2.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,故依現況調整及併鄰地分區變更為電力用地(得兼作變電所使用)(電力11),以提供必要之都市服務。	
37	572-10	6761 6762	西屯區(仁和里附近地區)中清交流道連絡道(中清路至環中路部分)及綠地	道路用地 (0.1800公頃)  綠地 (0.0369公頃)	公園用地(公105) (0.0684公頃) 住宅區 (0.1116公頃) 道路用地 (0.0369公頃)	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。	
38	127	6859	北屯區(仁和里附近地區)水湳機場東側新平社區	住宅區 (7.1232公頃)	住宅區 (7.1232公頃) 附帶條件(附二十四): 1.本地區建蔽率不得大於50%,容積率不得大於100%。 2.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。	1.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。 2.為求社會公平,適度調降本地區之開發強度。	

編號	案號	圖號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
39	1-13	6859	北屯區(仁 和里附近地 區)水湳機 場東側機關 用地 「機 94」	機關用地(機 94 ) (0.6316 公頃)	機關用地(機 94) (解二) (0.6316 公頃) 解二：解除開發限 制，剔除於 整體開發地 區範圍。	原後期發展區內之機關用 地(機 94)係供軍事設施 使用，無法參與整體開發 ，故予以剔除於整體開發 地區範圍。	
40	108	6959 7059	北屯區(仁 和里附近地 區)衛道中 學西側文教 區 「文教 2」	文教區(文教 2) (0.4422 公頃)	住宅區 (0.4422 公頃) 附帶條件：(附十 二) (附帶條件內容同 第 8 案)	1.該地區使用分區界線因原 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 配合現況變更之。 2.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。	
41	109	7059 7060 7159 7160	北屯區(仁 和里附近地 區)馬禮遜 學校 「文教 1」	文教區(文教 1) (8.7283 公頃)	文教區(文教 1) (解二) (8.7283 公頃) 解二：解除開發限 制，剔除於 整體開發地 區範圍。	原後期發展區內馬禮遜學 校為公益性設施，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 剔除於整體開發地區範圍 。	
42	5-3-6	7061	北屯區(仁 和里附近地 區)加油站 用地 「油 10」	加油站用地(油 10) (0.2931 公頃)	兒童遊樂場用地(兒 186) (0.2931 公頃)	依本計畫變更原則檢討，「 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。	
43	104	7161 7162	北屯區(仁 和里附近地 區)崇德路 西側體育場 用地 「體 1」	體育場用地(體 1 ) (9.1314 公頃)	體育場用地(體 1) (解二) (9.1314 公頃) 解二：解除開發限 制，剔除於 整體開發地 區範圍。	原後期發展區內體育場用 地(體 1)預計將規劃為國 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，故予以 剔除於整體開發地區範圍 ，另以徵收方式開闢。	

編號	案號	圖號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
44	5-4-1	7458 7459	北屯區(舊社里地區)20M-21號道路	道路用地 (0.4312公頃)	住宅區 (0.4312公頃)	<p>1.該道路東側 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。</p> <p>2.北屯區南興宮建於清乾隆年間，為地方重要古廟之一，為避免道路貫穿南興宮破壞既有歷史建築物，予以調整變更。</p>	

註 1：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

註 2：「編號」欄係經內政部都市計畫委員會審議後序號，「案號」欄係審議過程參考序號。



表 3-2 檢討後土地使用計畫面積表

項 目	現行都市計畫面積 (公頃)	通盤檢討增減面積 (公頃)	通 盤 檢 討		
			面 積 (公頃)	占都市發展用地比例(%)	占計畫面積比例(%)
住 宅 區	3931.0997	-3.3353	3927.7644	41.5058	31.2531
新市政中心專用區	108.1073		108.1073	1.1424	0.8602
商 業 區	501.0309	+0.3723	501.4032	5.2985	3.9897
工 業 區	甲種工業區	28.4430	28.4430	0.3006	0.2263
	乙種工業區	624.0635	624.0635	6.5947	4.9657
	零星工業區	8.1900	8.1900	0.0865	0.0652
	小 計	660.6965	660.6965	6.9818	5.2572
大 心 型 專 購 用 物 區 中	專用區一	9.2967	9.2967	0.0982	0.0740
	專用區二	1.8696	1.8696	0.0198	0.0149
	專用區三	2.5367	2.5367	0.0268	0.0202
	小 計	13.7030	13.7030	0.1448	0.1091
倉儲批發專用區	1.1771		1.1771	0.0124	0.0094
工商綜合專用區	3.6343		3.6343	0.0384	0.0289
園區事業專用區	176.0200		176.0200	1.8601	1.4006
航空事業專用區	29.8874		29.8874	0.3158	0.2378
電信事業專用區	0.3971		0.3971	0.0042	0.0032
農會專用區	0.2384		0.2384	0.0025	0.0019
加油站專用區	0.3891		0.3891	0.0041	0.0031
保 存 區	4.6235	-0.4048	4.2187	0.0446	0.0336
文 教 區	65.3601	-0.4422	64.9179	0.6860	0.5166
文 小 用 地	213.7075	-0.1735	213.5340	2.2565	1.6991
文 中 用 地	172.3729	-0.7833	171.5896	1.8132	1.3653
文 高 用 地	71.2243		71.2243	0.7526	0.5667
文 大 用 地	245.8902		245.8902	2.5984	1.9565
機 關 用 地	245.1138	-0.4596	244.6542	2.5853	1.9467
公 園 用 地	371.5429	+2.3379	373.8808	3.9509	2.9750
兒童遊樂場用地	34.7916	+0.2931	35.0847	0.3708	0.2792
公園兼兒童遊場用地	19.6830	+1.8545	21.5375	0.2276	0.1714
綠 地 、 綠 帶	38.2608	-0.0369	38.2239	0.4039	0.3041
生 態 綠 地	1.5575		1.5575	0.0165	0.0124

表 3-2 檢討後土地使用計畫面積表 (續 1)

項 目	現行都市計畫面積 (公頃)	通盤檢討 增減面積 (公頃)	通 盤 檢 討		
			面 積 (公頃)	占都市發展用 地比例(%)	占計畫面積 比例(%)
體育場用地	48.1210		48.1210	0.5085	0.3829
公園兼體育場用地	6.5166		6.5166	0.0689	0.0519
園道用地	58.8673		58.8673	0.6221	0.4684
市場用地	47.1286	-3.6713	43.4573	0.4592	0.3458
加油站用地	7.2845	-0.7155	6.5690	0.0694	0.0523
停車場	廣場兼停車場用地	-0.7463	29.2491	0.3091	0.2327
	停車場用地	-2.1131	24.8608	0.2627	0.1978
	小計		54.1099	0.5718	0.4305
廣場用地	4.5596		4.5596	0.0482	0.0363
污水處理場用地	31.7908		31.7908	0.3359	0.2530
垃圾處理場用地	71.0539		71.0539	0.7508	0.5654
廢棄物處理場用地	2.1029		2.1029	0.0222	0.0167
屠宰場用地	4.8049		4.8049	0.0508	0.0382
殯儀館用地	1.8502		1.8502	0.0196	0.0147
火葬場用地	1.1909		1.1909	0.0126	0.0095
機場用地	146.8366		146.8366	1.5517	1.1684
民用航空站用地	0.8271		0.8271	0.0087	0.0066
車站用地	1.1012		1.1012	0.0116	0.0088
電路鐵塔用地	0.0151		0.0151	0.0002	0.0001
消防用地	0.2787		0.2787	0.0029	0.0022
郵政事業用地	4.5858		4.5858	0.0485	0.0365
變電所用地	8.4453		8.4453	0.0892	0.0672
電信事業用地	1.2922		1.2922	0.0137	0.0103
電信用地	10.1025		10.1025	0.1068	0.0804
電力用地	12.8884	+1.1942	14.0826	0.1488	0.1121
自來水事業用地	1.5354		1.5354	0.0162	0.0122
社教機構用地	24.2928		24.2928	0.2567	0.1933
醫療衛生機構用地	27.5508		27.5508	0.2911	0.2192

表 3-2 檢討後土地使用計畫面積表 (續 2)

項 目	現行都市計畫面積 (公頃)	通盤檢討 增減面積 (公頃)	通 盤 檢 討			
			面 積 (公頃)	占都市發展用 地比例(%)	占計畫面積 比例(%)	
道 路 用 地	道 路 用 地	1916.8670	+0.5390	1917.4060	20.2619	15.2568
	道路用地兼作 鐵路使用	2.1403		2.1403	0.0226	0.0170
	道路用地兼作 鐵路及河川使用	0.0878		0.0878	0.0009	0.0007
	道路用地兼作 河川使用	2.7554		2.7554	0.0291	0.0219
	小 計	1921.8505	+0.5390	1922.3895	20.3145	15.2964
鐵 路 用 地	鐵 路 用 地	38.8602		38.8602	0.4106	0.3092
	鐵路用地兼作 社教機構使用	0.4077		0.4077	0.0043	0.0032
	鐵路用地兼作 道路使用	0.0600		0.0600	0.0006	0.0005
	鐵路用地兼作 河川使用	3.8555		3.8555	0.0407	0.0307
	小 計	43.1834		43.1834	0.4562	0.3436
交 通 用 地	5.5005	+6.2908	11.7913	0.1246	0.0938	
上 下 水 道 用 地	0.1244		0.1244	0.0013	0.0010	
農 業 區	2563.9579		2563.9579	—	20.4013	
保 護 區	4.1023		4.1023	—	0.0326	
排 水 道 用 地	190.5598		190.5598	—	1.5163	
公 墓 用 地	94.9638		94.9638	—	0.7556	
河 川 區	河 川 區	132.4426		132.4426	—	1.0538
	河川區兼作 道路使用	0.0578		0.0578	—	0.0005
	小 計	132.5004		132.5004	—	1.0538
高 速 公 路	高速公路用地	115.6102		115.6102	—	0.0005
	高速公路用地兼 作鐵路使用	2.7378		2.7378	—	0.0218
	小 計	118.3480		118.3480	—	0.0223
合 計	12567.5923		12567.5923	100.0000	100.0000	

註：表內面積應以依據核定圖實際測量分割面積為準。

圖 3-1 變更位置示意圖