

# 變更台中市都市計畫(市場用地專案通 盤檢討)說明書

擬定機關：台中市政府  
中華民國 99 年 11 月

### 變更台中市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(市場用地專案通盤檢討)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 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關係權利人姓名	無	
本案公告起訖日期	1. 公告文號：民國 97 年 7 月 16 日府都計字第 0970158613 號。 2. 刊登報紙及日期：台灣新生報民國 97 年 7 月 17 日第 15 版。 3. 公告日期：民國 97 年 7 月 17 日至 97 年 8 月 15 日止計 30 天。	
本案公開展覽之起訖日期	1. 公展文號：民國 97 年 9 月 9 日府都計字第 0970196233 號 2. 刊登報紙及日期：台灣新生報民國 97 年 9 月 11 日第 15 版、民國 97 年 9 月 12 日第 7 版、民國 97 年 9 月 13 日第 10 版。 3. 公展日期：自民國 97 年 9 月 10 日起至 97 年 10 月 9 日止計三十天。 4. 公開說明會：於民國 97 年 9 月 24 日上午十時假西屯區公所、下午三時假中區區公所舉行。	
人民團體對本案之反映意見	詳人民或團體陳情意見綜理表。	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	民國 97 年 12 月 23 日台中市都市計畫委員會第 235 次會議暨民國 98 年 4 月 28 日台中市都市計畫委員會第 237 次會議審議通過。
	內政部級	民國 99 年 4 月 27 日內政部都市計畫委員會第 729 次會議審議通過。

# 目 錄

壹、計畫緣起-----	1
貳、變更法令依據-----	2
參、變更位置、範圍及面積-----	3
肆、擬納入變更市場用地現況資料蒐集調查分析-----	5
伍、上位計畫-----	14
陸、實質計畫研擬-----	22
附件一：『台中市現有公有零售市場營運及未來發展總檢討』專案小組審議委員會紀錄-----	41
附件二：公有未開闢市場用地所在供需圈尚能提供有關市場功能或替代性服務設施水準檢討表	52
附件三：私有未開闢市場用地劃設期限明細表-----	57
附件四：台中市都市計畫私有未開闢市場用地檢討變更處理原則-----	59
附件五：台中市都市計畫私有未開闢市場用地變更回饋要點-----	62

## 圖 目 錄

圖 1	擬納入變更市場用地位置示意圖-----	4
圖 2	市 12 市場用地現況示意圖-----	8
圖 3	市 12 市場用地都市計畫及地籍套繪示意圖-----	9
圖 4	市 13 市場用地現況示意圖-----	10
圖 5	市 13 市場用地都市計畫及地籍套繪示意圖-----	11
圖 6	市 14 市場用地現況示意圖-----	12
圖 7	市 14 市場用地都市計畫及地籍套繪示意圖-----	13
圖 8	「變更台中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)案」變更都市計畫示意圖—市 12-----	30
圖 9	「變更台中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)案」變更都市計畫示意圖—市 13-----	31
圖 10	「變更台中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)案」變更都市計畫示意圖—市 14-----	32
圖 11	「變更台中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)案」變更都市計畫示意圖—公有已開闢市場用地：市 25、市 39、市 41、市 99-----	33
圖 12	「變更台中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)案」變更都市計畫示意圖—私有未開闢市場用地：市 7、市 8、市 19、市 28、市 51、市 67、市 68、市 73、市 89、市 91、市 97、市 105、市 106-----	34
圖 13	「變更台中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)案」變更都市計畫示意圖—私有已開闢市場用地：市 5、市 9、市 27、市 32、市	

37、市 42、市 48、市 55、市 60、市 65、  
市 69、市 71、市 72、市 74、市 75、市 80  
、市 85、市 87、市 90、市 101、市 102、  
市 110、市 113-----35

圖 14 「變更台中市都市計畫(市場用地專案通盤檢  
討)案」變更都市計畫示意圖—市 114-----36

## 表 目 錄

表 1	擬納入變更公有市場用地基本資料明細表	5
表 2	私有未開闢市場用地使用現況明細表	6
表 3	私有已開闢市場用地使用現況明細表	7
表 4	市 12 市場用地地籍清冊明細表	9
表 5	市 13 市場用地地籍清冊明細表	11
表 6	市 14 市場用地地籍清冊明細表	13
表 7	「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」土地使用面積統計表	19
表 8	市場用地檢討變更原則明細表	22
表 9	「變更台中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)案」變更內容綜理表	25
表 10	「變更台中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)案」變更前後土地使用面積對照表	37
表 11	「變更台中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)案」事業及財務計畫表	40

## 壹、計畫緣起

台中市現有公有傳統零售市場因受商業經營模式轉變與經濟大環境影響，浮現經營效益與閒置空間活化問題，前經市府經濟處針對公有零售市場使用效益與未來發展提出研擬措施（台中市公有零售市場經營現況與委外經營可行性評估報告），呈請市長參核，並依指示於95年8月29日邀集府內相關單位及府外學者組成專案小組，擬訂「營運檢討及轉型、未來發展與輔導策略、市場用地檢討與廢除」等議題研討（附件一），並作成結論與建議，爰配合專案小組建議辦理都市計畫公共設施市場用地規劃研究及檢討變更。

台中市政府於民國97年1月完成「台中市都市計畫公共設施市場用地規劃研究案」之研究，其內容針對部分市場用地提出變更建議，此乃本案變更之緣由。

## 貳、變更法令依據

- 一、依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 2 條之規定辦理本變更案。

第 2 條都市計畫發布實施後，每 5 年至少通盤檢討一次，視實際情形分期分區就都市計畫法（以下簡稱本法）第 15 條或第 22 二條所規定之事項全部或部分辦理。但都市計畫發布實施已屆滿計畫年限或 25 年者，應予全面通盤檢討。

## 參、變更位置、範圍及面積

台中市全部 89 個市場用地(含批發市場)，其中主要計畫市場用地 78 個，細部計畫市場用地 11 個。扣除大坑風景區(主計：批發市場 1 個、零售市場 2 個，細計：零售市場 1 個)及批發市場(批-1 層)後，剩餘 84 個零售市場用地(含兼供批發市場使用 2 個)，其中主要計畫市場用地 74 個，細部計畫市場用地 10 個。

本案參考「台中市都市計畫公共設施市場用地規劃研究案」之變更建議，及依據市都委會之決議，將公有未開闢市場用地：市 12、市 13、市 14、公有已開闢市場用地：市 25(第一市場)、市 39(篤行市場)、市 41(平等市場)、市 99(一新市場)、私有未開闢市場用地：市 7、市 8、市 19、市 28、市 51、市 67、市 68、市 73、市 89、市 91、市 97、市 105、市 106 及私有已開闢市場用地：市 5、市 9、市 27、市 32、市 37、市 42、市 48、市 55、市 60、市 65、市 69、市 71、市 72、市 74、市 75、市 80、市 85、市 87、市 90、市 101、市 102、市 110、市 113(合計 43 個)納入本案變更，變更面積合計約 19.2290 公頃；另將市 114(零售市場兼供批發市場使用)變更取得方式，變更面積 6.3677 公頃；總計變更 44 個市場用地，面積合計為 25.5967 公頃，其分布區位如圖 1 所示。



圖 1 擬納入變更市場用地位置示意圖

## 肆、擬納入變更市場用地現況資料蒐集調查分析

### 一、土地使用現況與土地權屬分析

擬納入變更公有市場用地現況調查結果及權屬如表 1，私有市場用地如表 2、表 3：

表 1 擬納入變更公有市場用地基本資料明細表

分類	編號	公共設施 編號	座落 區段	座落地置	所有權人 (管理者)	計畫面積 (ha)	使用現況
公有未開闢	1	市 12	東區 早平段	東英八街與 40M-9 交叉口	中華民國(財政部 國有財產局)	0.6059	空地
	2	市 13	東區 早新段	東英八街與二聖 街交叉口	中華民國(財政部 國有財產局)、台中 市(台中市政府)	0.1743	空地
	3	市 14	東區 早新段	東英二街與一心 街交叉口	中華民國(財政部 國有財產局)	0.5446	餐廳
	合 計						1.3248
公有已開闢	1	市 25	中區繼光 段四小 段、綠川 段四小段	中區綠川西街 135 號	財團法人臺灣省私 立臺中仁愛之家	0.8824	第一市場 (第一廣場)
	2	市 39	西區 後壠子段	西區篤行路 200 號	台中市(台中市政 府)及林胡秀絹等 53 人	0.4370	篤行市場
	3	市 41	北區 水源段	北區中華路二段 153 號	中華民國(財政部 國有財產局)、台中 市(台中市政府)及 莊金雄等人	0.3928	平等市場
	4	市 99	北區 水源段	北區三民路三段 274 號	台中市(台中市政 府)及私人	0.4983	一心市場
	5	市 114	西屯區 廣昌段	台中市西屯區中 清路 180 之 40 號	台中市(台中市政 府)及私人	6.3677	果菜市場
	合 計						11.2278

資料來源：1. 「台中市都市計畫公共設施市場用地規劃研究案」。

2. 本計畫整理。

表 2 私有未開闢市場用地使用現況明細表

序號	市場 編號	基地面積 (公頃)	使用現況
1	市 7	0.3315	空地、流動夜市
2	市 8	0.2512	托兒所
3	市 19	0.3322	鐵皮屋、草地
4	市 28	0.2064	四張犁統一市場(未申請營業登記 之黃昏市場)
5	市 51	0.1990	水稻田
6	市 67	0.3029	五金零售業、空地
7	市 68	0.3184	停車場
8	市 73	0.1842	店舖及住宅
9	市 89	0.2661	宏台別墅社區活動中心、網球場
10	市 91	0.4206	鐵皮屋工廠、草地
11	市 97	0.3001	鐵皮屋、空地、雜草
12	市 105	0.6279	空地
13	市 106	0.2841	樹林、住宅
合 計		4.0246	

表 3 私有已開闢市場用地使用現況明細表

序號	市場編號	名稱	面積(公頃)	使用現況
1	市 5	松竹市場	0.7714	
2	市 9	第九商場	0.2609	未營業
3	市 27	建昌市場	0.2178	
4	市 32	大慶市場	0.2187	未營業
5	市 37	東興市場	0.9454	
6	市 42	第八市場	0.1751	
7	市 48	復興市場	0.2268	
8	市 55	水滸市場	0.5629	
9	市 60	模範市場	1.0762	未營業
10	市 65	忠信市場	0.4497	未營業
11	市 69	公園苑	0.3352	未營業
12	市 71	西屯市場	0.1875	
13	市 72	櫻花の市	0.2228	未營業
14	市 74		0.2974	
15	市 75	中港假期	0.1695	未營業
16	市 80	鉅眾購物中心	1.1734	
17	市 85	黎明春秋	0.2312	未營業
18	市 87	永定市場	0.1998	未營業
19	市 90	薇風生活廣場	0.6103	
20	市 101	大智市場	0.9702	
21	市 102	軍功市場	0.1756	
22	市 110	新高市場	0.3366	
23	市 113	好市多	1.8547	
合 計			11.6691	

(一)市 12 市場用地

市 12 市場用地現況為空地；土地權屬包括國有地東區早平段 143 地號 1 筆土地，面積 6068.62 平方公尺，位於市 12 用地內面積為 6059 平方公尺。(圖 2、表 4、圖 3)

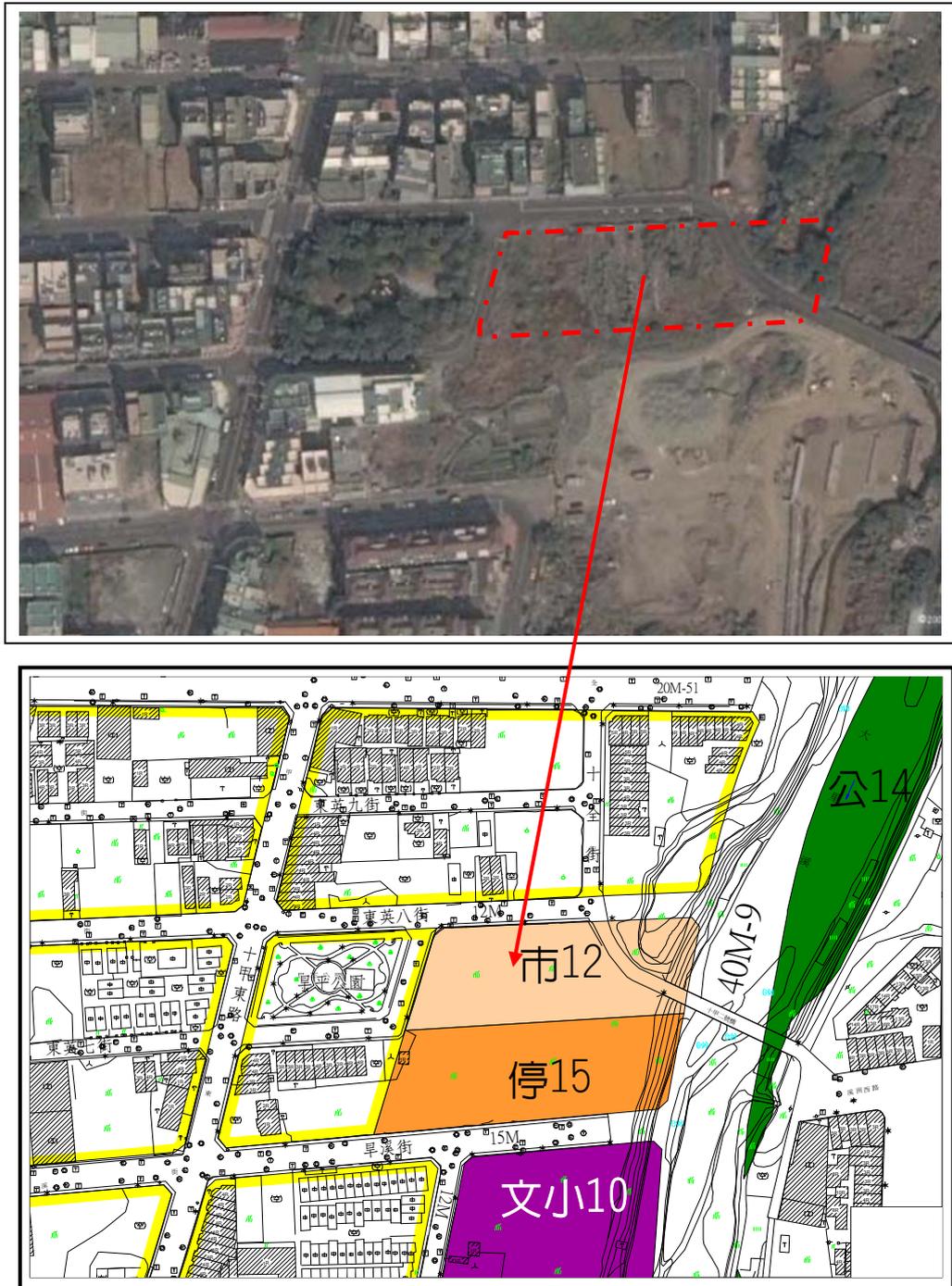


圖 2 市 12 市場用地現況示意圖

表 4 市 12 市場用地地籍清冊明細表

序號	公設編號	行政區	段名	地號	地目	騰本面積 (m <sup>2</sup> )	納入面積 (m <sup>2</sup> )	土地權屬	管理機關
1	市 12 用地	東區	早平	143	雜	6068.62	6059	中華民國	財政部國有財產局
合 計						6068.62	6059		

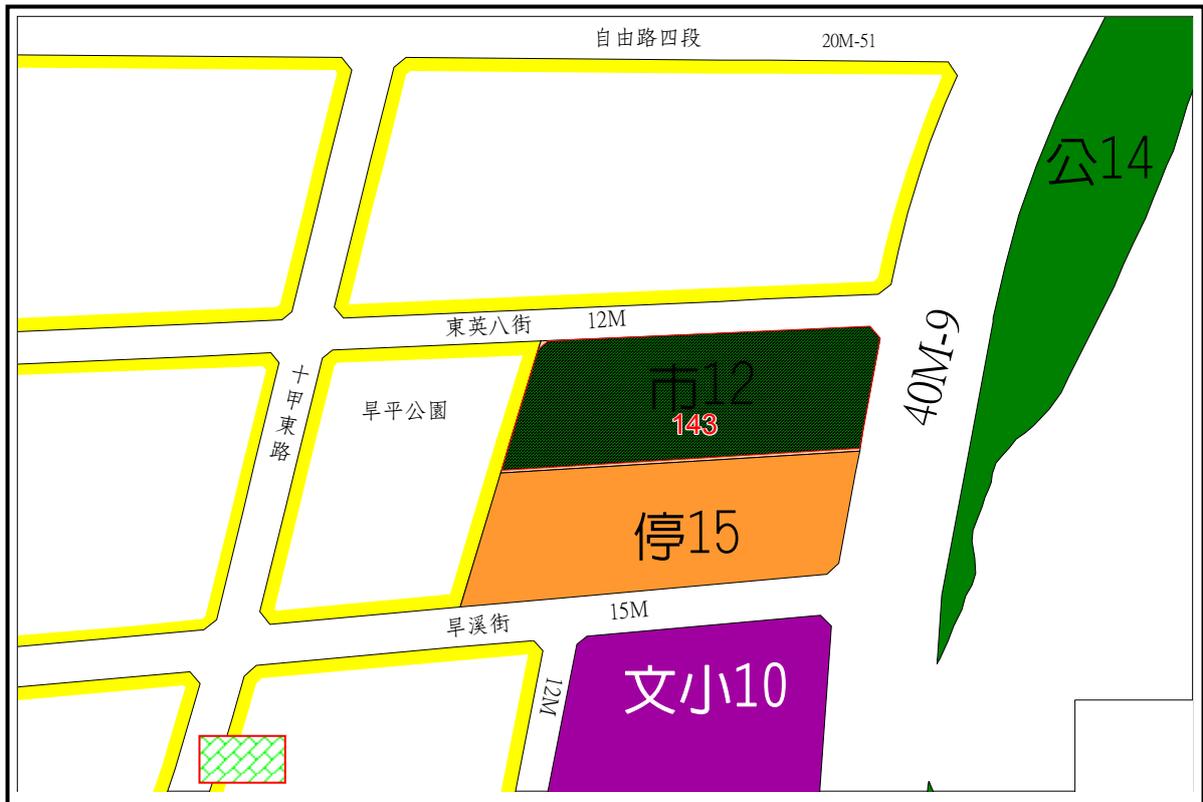


圖 3 市 12 市場用地都市計畫及地籍套繪示意圖

(二)市 13 市場用地

市 13 市場用地現況為空地；土地權屬包括國有地東區早新段 234 地號及市有地東區早新段 234-1 地號等 2 筆土地，面積合計 1734.35 平方公尺。(圖 4、表 5、圖 5)

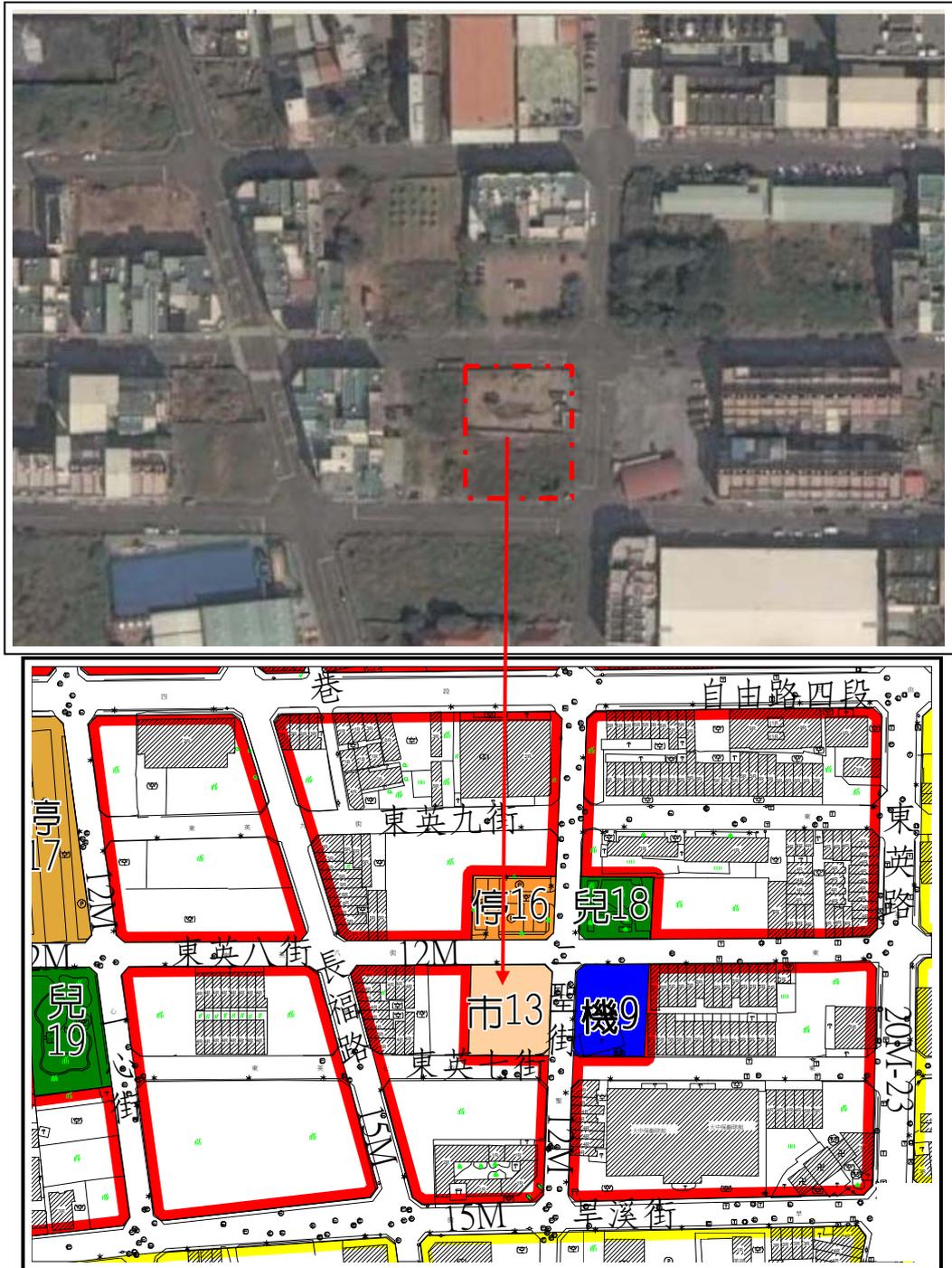


圖 4 市 13 市場用地現況示意圖

表 5 市 13 市場用地地籍清冊明細表

序號	公設編號	行政區	段名	地號	地目	面積 (m <sup>2</sup> )	土地權屬	管理機關
1	市 13 用地	東區	早新	234	雜	818.85	中華民國	財政部國有財產局
2	市 13 用地	東區	早新	234-1	雜	915.50	台中市	台中市政府
合 計						1734.35		



圖 5 市 13 市場用地都市計畫及地籍套繪示意圖

### (三)市 14 市場用地

市 14 市場用地現況為餐廳；土地權屬包括國有地東區早新段 805 地號 1 筆土地，面積 5429.97 平方公尺。(圖 6、表 6、圖 7)

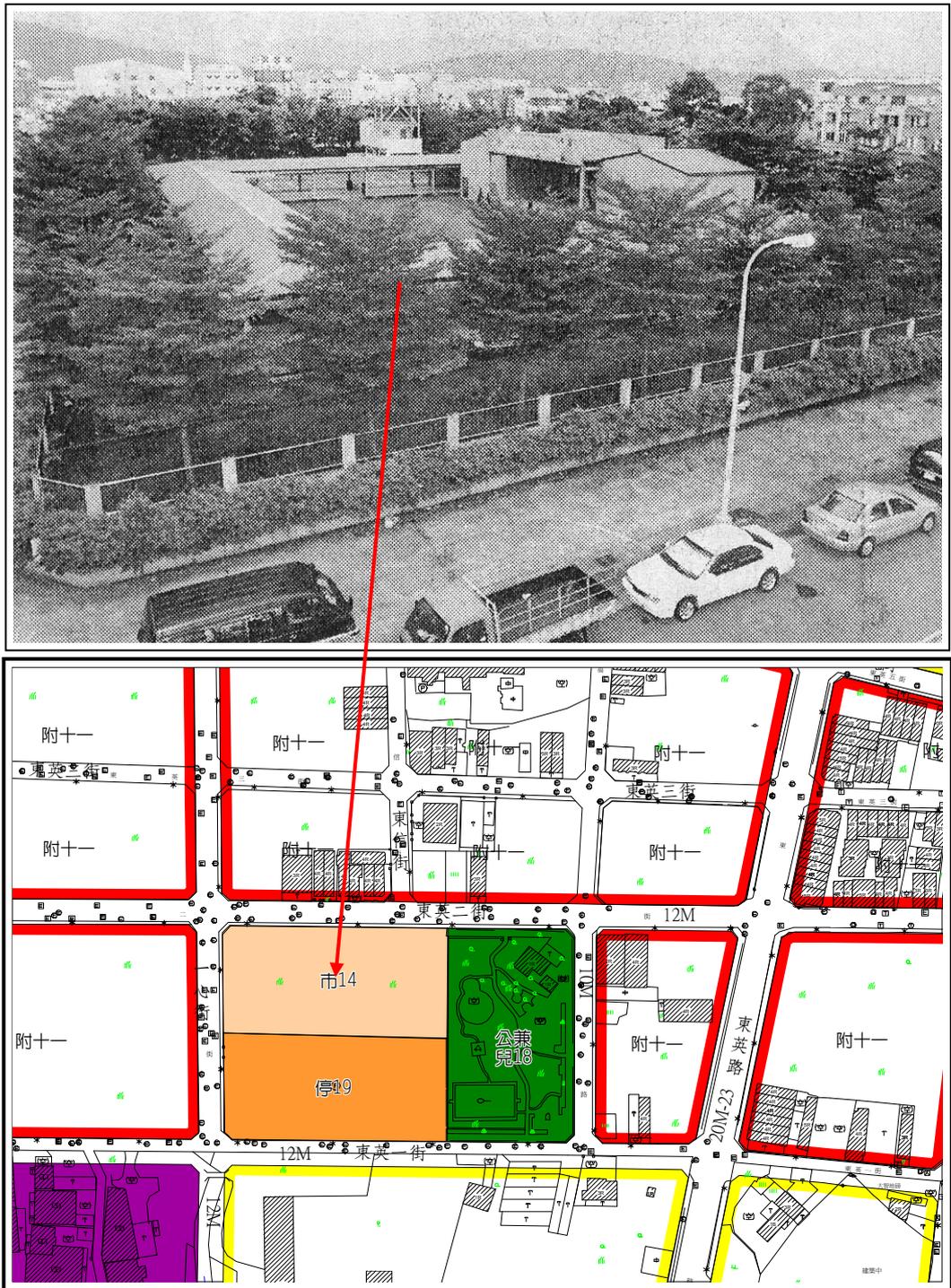


圖 6 市 14 市場用地現況示意圖

表 6 市 14 市場用地地籍清冊明細表

序號	公設編號	行政區	段名	地號	地目	面積 (m <sup>2</sup> )	土地權屬	管理機關
1	市 14 用地	東區	早新	805	雜	5429.97	中華民國	財政部國有財產局
合 計						5429.97		

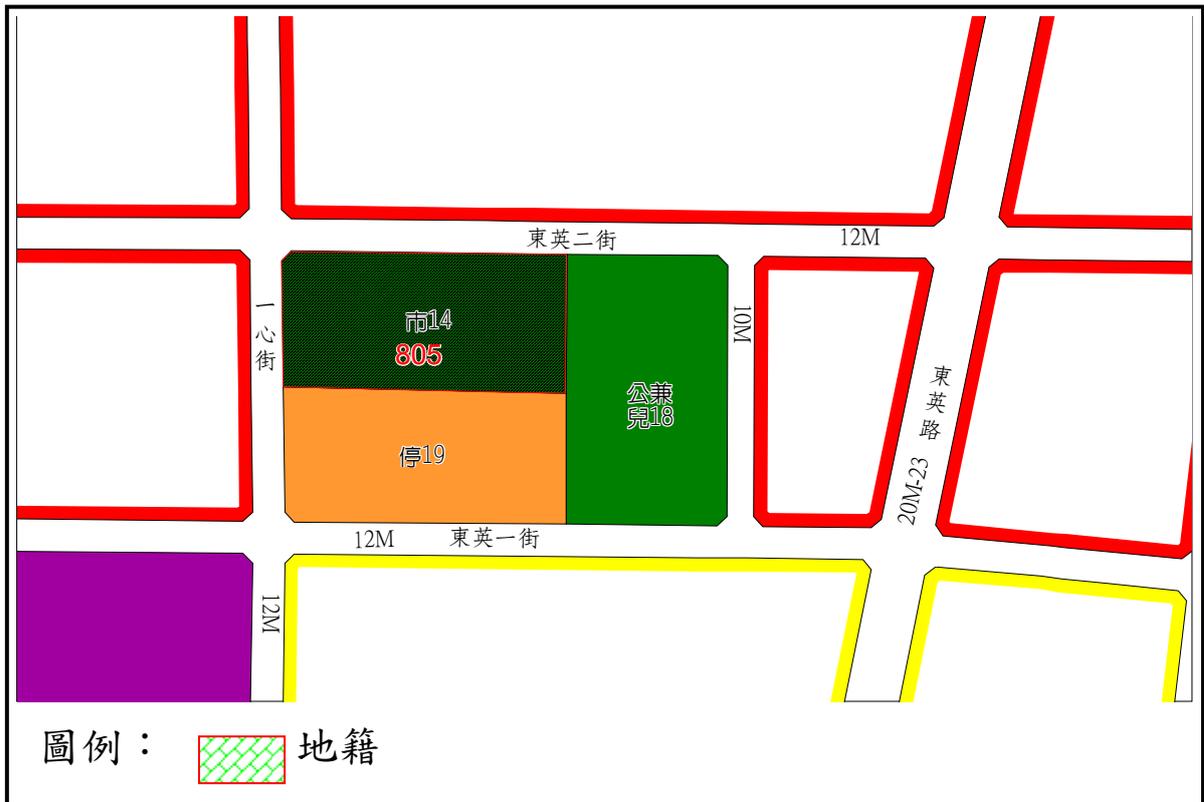


圖 7 市 14 市場用地都市計畫及地籍套繪示意圖

## 伍、上位計畫

### 一、發布實施經過

台中市都市計畫源自日據時代(民前 12 年 1 月 6 日)之規劃，復於民國 42 年重新檢討規劃，於民國 45 年 11 月 1 日公佈實施；計畫年期為 20 年，稱為舊市區主要計畫。由於工商業迅速發展與人口增加，有鑑於計畫區外發展已較具規模之鄉街地區，須予以規劃納入都市發展區，其它地區則為配合國家政策保留為農業使用，而於民國 62 年研擬第一期擴大都市計畫(西屯地區)，並於民國 64 年 5 月 23 日公佈實施，稱為第一期主要計畫區。第二、三、四期(包括軍功里、水景里地區；舊社、三光、平田里、平和里、松竹里地區；四張犁地區；後庄里地區；西南屯地區；南屯楓樹里地區；文山里、春社里地區；西屯福安里地區；干城計畫地區)於民國 66 年 1 月 28 日公佈實施，稱為第二、三、四期主要計畫地區。此外，大坑風景區亦劃定範圍予以管制。至此，台中市整個行政轄區皆列入都市計畫範圍內。

民國 75 年 2 月 22 日公布之「變更台中市都市計畫(不包括大坑風景區)(通盤檢討)」案，除大坑風景區外，全市均納入檢討之範圍。計畫年期至民國 95 年，計畫容納人口 130 萬人，粗密度每公頃 201 人，居住密度每公頃 340 人，計畫總面積 12610.17 公頃。面狀商業區主要分布在市中心區，帶狀商業區則分佈於主要道路兩側，工業區集中於一處，另有乙種工業區、零星工業區之劃設。農業區主要分佈在高速公路以西之地區，各類公共設施及公用設備用地則依據各地區的實際需要，妥善的分配劃設以建構健全的都市空間結構，提昇生活環境品質。本次通盤檢討變更部分農業區為住宅區，附帶條件如下：「農業區變更為住

宅區，劃為優先發展地區部份，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，劃定本部份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。」

為解決第一期公共設施保留地(指民國六十二年以前發布實施之都市計畫範圍)問題，台中市政府乃於民國 77 年 11 月完成第一期主要計畫公共設施保留地通盤檢討。

民國 84 年 2 月 15 日公佈之「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。此次之通盤檢討主要為適應都市發展的實質需要、現況問題的改善並兼顧社會公平正義的原則及強化台中市未來的發展潛能所做的通盤檢討。計畫內容延續第一次通盤檢討之精神並無重大之變革。本次通盤檢討針對第一次通盤檢討農業區變更為住宅區之附帶條件修正如下：「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，應俟優先發展地區各變更部份開發完成及實際建築使用達百分之六十以上時，始得依據將來訂定之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。」

「變更台中市都市計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)」案正進行審議作業，歷次公告實施如下：(1).

民國 93 年 6 月 15 日公告實施「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；(2).民國 94 年 6 月公告實施「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 604 及 607 次會議決議部分)」案；(3).民國 94 年 10 月 20 日公告實施「變更台中市都市計畫(第三次通盤檢討)(依內政部都市計畫委員會第 615 次會議審決部分)」案；(4).民國 95 年 2 月 15 日公告實施「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 604 及 607 次會議決議辦理再公展確定部分)」案；(5).民國 95 年 2 月 22 日公告實施「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 及 624 次會議審決部分)」案；(6).民國 95 年 5 月 19 日公告實施「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 630 次會議審決部分)」案。(7).民國 96 年 11 月 30 日公告實施「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)西屯區市政路延路路段(經內政部都市計畫委員會第 668 次會議審決部分)」案。

## 二、計畫範圍及面積

計畫範圍以現有台中市行政轄區為範圍，但不包括大坑風景區，新測總面積為 12570.5006 公頃。

## 三、計畫年期與計畫人口

計畫目標年為民國 115 年。計畫人口為 130 萬人。

## 四、土地使用及公共設施計畫

土地使用分區面積合計 8311.4787 公頃，估計畫面積

66.12%。公共設施面積合計 4259.0219 公頃，估計畫面積 33.88%。(表 7)

## 五、道路交通系統計畫

台中市現有都市計畫主要路網分佈，在市中心區呈棋盤式分佈，郊區有環道圍繞及向外輻射式之主要聯外道路。分述如下：

(一)環道部份：台中市現有都市計畫之計畫道路系統有三個環道，分別是內環、中環及外環。

1. 內環道：包括有五權路、雙十路與自由路，呈一橢圓形狀，為市區各社區聯絡之要道。
2. 中環道：包括有進化路、建成路、進化北路及忠明路所圍成之環道。
3. 外環道：為文心路與東山路所圍之外環道。

(二)輻射式道路：輻射式道路之主要功能為對外聯絡，台中市現有都市計畫之輻射式聯外道路計有：

1. 北屯路：即台 3 號道路(縱貫公路)，由台中市中心經由自由路、三民路、雙十路接北屯路可達豐原。
2. 中清路：即台 10 號道路，本路線在台中市中心地區稱大雅路，穿過外環道後改稱中清路，為台中通往清水、大雅及聯絡中清交流道之主要道路。
3. 台中港路：即台 12 號道路，為台中市連接台中交流道，及聯絡龍井、沙鹿、梧棲、台中港之主要道路。
4. 復興路：為台 12 甲號道路，是台中市通往彰化之主要聯外道路。
5. 台中路：為台中市通往霧峰、草屯、中興新村之主要道路。

(三)另有西屯路、南屯路、光明路、國光路、三民路等聯絡台中市西屯、南屯、北屯等各區。

(四)另於高速公路右側、本市北側，劃設一條 80 公尺高速環道系統，以增加本市對外之交通。

表 7 「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」土地使用面積統計表

項目	現行計畫面積 (公頃)	估計畫區百分 比(%)	佔都市發展用地 百分比(%)
住宅區	3908.5527	31.09	39.39
新市政中心專用區	108.1073	0.86	1.09
商業區	501.8450	3.99	5.06
甲種工業區	28.4430	0.23	0.29
乙種工業區	621.7286	4.95	6.27
零星工業區	8.1900	0.07	0.08
大型購物中心專用區	13.7030	0.11	0.14
倉儲批發專用區	1.1771	0.01	0.01
工商綜合專用區	3.6343	0.03	0.04
園區事業專用區	176.0200	1.40	1.77
航空事業專用區	29.8874	0.24	0.30
電信專用區	14.9928	0.12	0.15
農會專用區	0.2384	0.00	0.00
加油站專用區	6.1297	0.05	0.06
醫療專用區	0.7564	0.01	0.01
宗教專用區	0.2901	0.00	0.00
保存區	4.0497	0.03	0.04
文教區	246.1714	1.96	2.48
文小用地	214.0967	1.70	2.16
文中用地	170.1629	1.35	1.71
文中小用地	4.2028	0.03	0.04
文高用地	66.3242	0.53	0.67
文大用地	75.4609	0.60	0.76
機關用地	256.3378	2.04	2.58
公園用地	409.2604	3.26	4.12
兒童遊樂場用地	33.4030	0.27	0.34
公兼兒用地	22.7729	0.18	0.23
綠地、綠帶	36.1894	0.29	0.36
生態綠地	1.5575	0.01	0.02
體育場用地	48.1210	0.38	0.48
公兼體用地	6.5166	0.05	0.07
園道用地	75.7515	0.60	0.76

表 7 「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」土地使用面積統計表(續一)

項目	現行計畫面積 (公頃)	估計畫區百分 比(%)	佔都市發展用地 百分比(%)
市場用地	40.9741	0.33	0.41
批發市場用地	4.8049	0.04	0.05
廣場用地	3.6932	0.03	0.04
廣兼停用地	28.0508	0.22	0.28
停車場用地	25.9251	0.23	0.26
污水處理廠用地	34.8097	0.28	0.35
垃圾處理場用地	71.0539	0.57	0.72
廢棄物處理場用地	2.1029	0.02	0.02
殯儀館用地	1.8502	0.01	0.02
火葬場用地	1.1909	0.01	0.01
機關用地	146.8366	1.17	1.48
民用航空站用地	0.8271	0.01	0.01
車站用地	0.9002	0.01	0.01
電路鐵塔用地	0.0151	0.00	0.00
消防用地	0.2787	0.00	0.00
郵政事業用地	4.6792	0.04	0.05
變電所用地	9.0661	0.07	0.09
電力用地	10.8531	0.09	0.11
自來水事業用地	3.7926	0.03	0.04
社教機構用地	20.3227	0.16	0.20
醫療衛生機構用地	28.8890	0.23	0.29
道路用地	1930.6731	15.36	19.46
道路用地兼作鐵路使用	2.1403	0.02	0.02
道路用地兼作鐵路及河川使用	0.0878	0.00	0.00
道路用地兼作河川使用	2.7554	0.02	0.03
道路用地兼作排水道使用	0.6692	0.01	0.01
鐵路用地	38.7574	0.31	0.39
鐵路用地兼作社教機構使用	0.4077	0.00	0.00
鐵路用地兼作道路使用	0.0800	0.00	0.00
鐵路用地兼作河川使用	3.7939	0.03	0.04
交通用地	12.8406	0.10	0.13
上下水道用地	0.1244	0.00	0.00

表 7 「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」土地使用面積統計表(續二)

項目	現行計畫面積 (公頃)	佔計畫區百分 比(%)	佔都市發展用地 百分比(%)
農業區	2512.7901	19.99	--
排水道用地	187.0827	1.49	1.89
排水道用地兼作道路使用	0.2661	0.00	0.00
公墓用地	87.2888	0.69	0.88
高速公路用地	117.7597	0.94	1.19
高速公路用地兼作鐵路使用	2.9063	0.02	0.03
高速公路用地兼作道路使用	0.1900	0.00	0.00
高速公路用地兼作鐵路及道路使用	0.2396	0.00	0.00
河川區	133.7276	1.06	--
河川區兼作道路使用	0.9249	0.01	--
河川區兼作園道使用	0.0043	0.00	--
合計	12570.5006	100.0000	100.0000
都市發展用地 合計	9923.0537		

註：表內面積應以依據核定圖實際測量分割面積為準。

資料來源：「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」發布實施資料彙整，民國 97 年。

## 陸、實質計畫研擬

### 一、檢討變更原則

表 8 市場用地檢討變更原則明細表

分類	檢討變更原則	附帶條件	得納入變更
公有	未開闢 (7處)	<ol style="list-style-type: none"> <li>以該市場用地鄰近地區尚能提供有關市場功能或替代性服務設施，產權全屬公有地且長期未開發或做市場使用者優先檢討變更。(附件二)</li> <li>以公地公用為原則，視當地公共設施用地檢討需求，變更為適當之公共設施用地。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>市 12。</li> <li>市 13。</li> <li>市 14。</li> </ol> (變 1 案~變 3 案)
	已開闢 (33處)	<ol style="list-style-type: none"> <li>優先配合舊市區再發展政策，參照市場保留必要性等情形予以檢討變更。</li> <li>市場用地檢討變更時，得配合毗鄰土地使用分區，變更為住宅區或商業區。唯公有地部分，視當地公共設施用地檢討需求，以變更為其他必要之公共設施用地為原則。</li> <li>已開闢公有市場用地由於權利關係較為複雜，其都市計畫檢討變更應配合都市更新辦理。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>劃定本地區為「都市更新地區」，將來得以都市更新方式辦理再發展。</li> <li>於申請建造執照前另需送台中市都市設計審查委員會審查。</li> </ol> 市 25(第一市場)、市 39(篤行市場)、市 41(平等市場)、市 99(一心市場)加附帶條件納入變更，變更前維持市場用地。(變 4 案)

表 8 市場用地檢討變更原則明細表(續一)

分類	檢討變更原則	附帶條件	得納入變更
私有	<p>未開闢 (15 處)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>15 處私有未開闢市場用地都市計畫發布實施已逾或將屆 25 年期限，仍未開闢使用，故並無市場需求，為維護土地所有權人權益，予以檢討變更為其他使用。(附件三)</li> <li>變更採許可制辦理，其變更許可條件如附帶條件。</li> <li>市場用地檢討變更後，配合毗鄰土地使用分區，變更為住宅區或商業區。</li> <li>市府近期如有開闢計畫，建議保留並得依計畫辦理徵收。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>市場用地擬變更為住宅區或商業區者，經區內私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積三分之二以上同意，並依據「台中市私有未開闢都市計畫市場用地檢討變更處理原則」(附件四)、「台中市私有未開闢都市計畫市場用地變更回饋要點」(附件五)向市府提出變更許可。</li> <li>市場用地變更為住宅區或商業區者必須整體規劃整體開發或整體規劃個別開發。</li> <li>回饋金或捐獻土地由同意都市計畫個案變更者負擔。</li> <li>於申請建造執照前另需送台中市都市設計審查委員會審查。</li> </ol>	<p>市 7、市 8、市 19、細市 23、市 28、細市 46、市 51、市 67、市 68、市 73、市 89、市 91、市 97、市 105、市 106(15 處，2 處細部計畫市場用地不納入主計變更)納入開發許可變更，變更前維持市場用地，加附帶條件。(變 5 案)</p>
	<p>已開闢 (29 處)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>已開闢私有市場用地由於權利關係較為複雜，其都市計畫檢討變更得配合都市更新辦理。</li> <li>已開闢私有市場用地得依台中市政府劃定之實施更新地區，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，申請實施都市更新事業，都市更新事業計畫之擬定或變更，涉及都計變更者，得依都市更新條例第 20 條規定辦理都市計畫變更。</li> <li>市場用地檢討變更時，應配合毗鄰土地使用分區變更為住宅區或商業區。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>劃定本地區為「都市更新地區」，將來得以都市更新方式辦理再發展。</li> <li>於申請建造執照前另需送台中市都市設計審查委員會審查。</li> </ol>	<p>市 5、市 9、市 27、市 32、市 37、市 42、市 48、市 55、市 60、市 65、市 69、市 71、市 72、市 74、市 75、市 80、市 85、市 87、市 90、市 101、市 102、市 110、市 113、細市 7-1、細市 61、細市 62、細市 64、細市 66、細市 116 (29 處，6 處細部計畫市場用地不納入主計變更)加附帶條件納入變更，變更前維持市場用地。(變 6 案)</p>

## 二、變更計畫理由及內容

### (一)市場用地

市場用地原面積為 40.9541 公頃，變更 1.3248 公頃市場用地(市 12、市 13、市 14)為公園用地(公 136、公 137、公 138)，變更後市場用地面積為 39.6293 公頃。

### (二)公園用地

公園用地原面積為 409.2532 公頃，變更 1.3248 公頃市場用地(市 12、市 13、市 14)為公園用地(公 136、公 137、公 138)，變更後公園用地面積為 410.5780 公頃。

變更內容綜理表參見表 9，都市計畫變更示意圖參見圖 8~圖 14，變更前後土地使用面積對照參見表 10。

表 9 「變更台中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)案」變更內容綜理表

編號	位置	變更內容				變更理由
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)	
1	市 12	市場用地	0.6059	公園用地(公 136)	0.6059	1. 以該市場用地鄰近地區尚能提供有關市場功能或替代性服務設施，產權全屬公有地且長期未開發或做市場使用者優先檢討變更。 2. 以公地公用為原則，視當地公共設施用地檢討需求，變更為適當之公共設施用地。
2	市 13	市場用地	0.1743	公園用地(公 137)	0.1743	
3	市 14	市場用地	0.5446	公園用地(公 138)	0.5446	

表 9 「變更台中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)案」變更內容綜理表(續一)

編號	位置	變更內容			變更理由	
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫		面積 (公頃)
4	公有已闢市場地：市 25(第一市場)、市 39(篤行市場)、市 41(平等市場)、市 99(一心市場)	市場用地(市 25、市 39、市 41、市 99)	2.2105	市場用地(市 25、市 39、市 41、市 99)(4 處) 附帶條件 1： 1. 劃定本地區為「都市更新地區」，將來得以都市更新方式辦理再發展。 2. 於申請建造執照前另需送台中市都市設計審查委員會審查。	2.2105	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 優先配合舊市區再發展政策，參照市場保留必要性等情形予以檢討變更。</li> <li>2. 市場用地檢討變更時，得配合毗鄰土地使用分區，變更為住宅區或商業區。唯公有地部分，視當地公共設施用地檢討需求，以變更為其他必要之公共設施用地為原則。</li> <li>3. 已開闢公有市場用地由於權利關係較為複雜，其都市計畫檢討變更應配合都市更新辦理。</li> </ol>

表 9 「變更台中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)案」變更內容綜理表(續二)

編號	位置	變更內容			變更理由	
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫		面積 (公頃)
5	私有未開闢市場用地(市7、市8、市19、市28、市51、市67、市68、市73、市89、市91、市97、市105、市106)	市場用地(市7、市8、市19、市28、市51、市67、市68、市73、市89、市91、市97、市105、市106)	4.0246	市場用地(市7、市8、市19、市28、市51、市67、市68、市73、市89、市91、市97、市105、市106)(13處) 附帶條件2： 1. 市場用地擬變更為住宅區或商業區者，經區內私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積三分之二以上同意，並依據「台中市私有未開闢都市計畫市場用地檢討變更處理原則」(附件四)、「台中市私有未開闢都市計畫市場用地變更回饋要點」(附件五)向市府提出變更許可。 2. 市場用地變更為住宅區或商業區者必須整體規劃整體開發或整體規劃個別開發。 3. 回饋金或捐獻土地由同意都市計畫個案變更者負擔。 4. 於申請建造執照前另需送台中市都市設計審查委員會審查。	4.0246	1. 13處私有未開闢市場用地都市計畫發布實施已逾或將屆25年期限，仍未開闢使用，故並無市場需求，為維護土地所有權人權益，予以檢討變更為其他使用。 2. 變更採許可制辦理，其變更許可條件如附帶條件。 3. 市場用地檢討變更後，配合毗鄰土地使用分區，變更為住宅區或商業區。 4. 市府近期如有開闢計畫，建議保留並得依計畫辦理徵收。

表 9 「變更台中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)案」變更內容綜理表(續三)

編號	位置	變更內容				變更理由
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)	
6	私有已開闢市場用地 (市 5、市 9、市 27、市 32、市 37、市 42、市 48、市 55、市 60、市 65、市 69、市 71、市 72、市 74、市 75、市 80、市 85、市 87、市 90、市 101、市 102、市 110、市 113)	市場用地 (市 5、市 9、市 27、市 32、市 37、市 42、市 48、市 55、市 60、市 65、市 69、市 71、市 72、市 74、市 75、市 80、市 85、市 87、市 90、市 101、市 102、市 110、市 113)	11.6691	市場用地 (市 5、市 9、市 27、市 32、市 37、市 42、市 48、市 55、市 60、市 65、市 69、市 71、市 72、市 74、市 75、市 80、市 85、市 87、市 90、市 101、市 102、市 110、市 113)(23 處) 附帶條件 1： 1. 劃定本地區為「都市更新地區」，將來得以都市更新方式辦理再發展。 2. 於申請建造執照前另需送台中市都市設計審查委員會審查。	11.6691	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 已開闢私有市場用地大半未在營業，有的營業者狀況不佳，有的建物老舊影響市容景觀及土地活化利用亟需整建。</li> <li>2. 已開闢私有市場用地由於權利關係較為複雜，其都市計畫檢討變更得配合都市更新辦理。</li> <li>3. 已開闢私有市場用地得依台中市政府劃定之實施更新地區，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，申請實施都市更新事業，都市更新事業計畫之擬定或變更，涉及都計變更者，得依都市更新條例第 20 條規定辦理都市計畫變更。</li> <li>4. 市場用地檢討變更時，應配合毗鄰土地使用分區變更為住宅區或商業區。</li> </ol>

表 9 「變更台中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)案」變更內容綜理表(續四)

編號	位置	變更內容				變更理由
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)	
7	市 114 (批)	市場用地(兼供批發市場使用)市114(批) 私有地取得方式為協議收購。	6.3677	市場用地(兼供批發市場使用)市114(批) 私有地取得方式為協議收購或一般徵收。	6.3677	1. 有利公共設施用地之取得。 2. 增進果菜市場完整規劃利用。 3. 經查市 114 市場用地變更前為文高及公園用地，亦為公共設施用地。

- 註:1. 本表凡未指明變更部分，均應以原計畫為準。  
2. 表內面積應以依據核定圖實際測量分割面積為準。

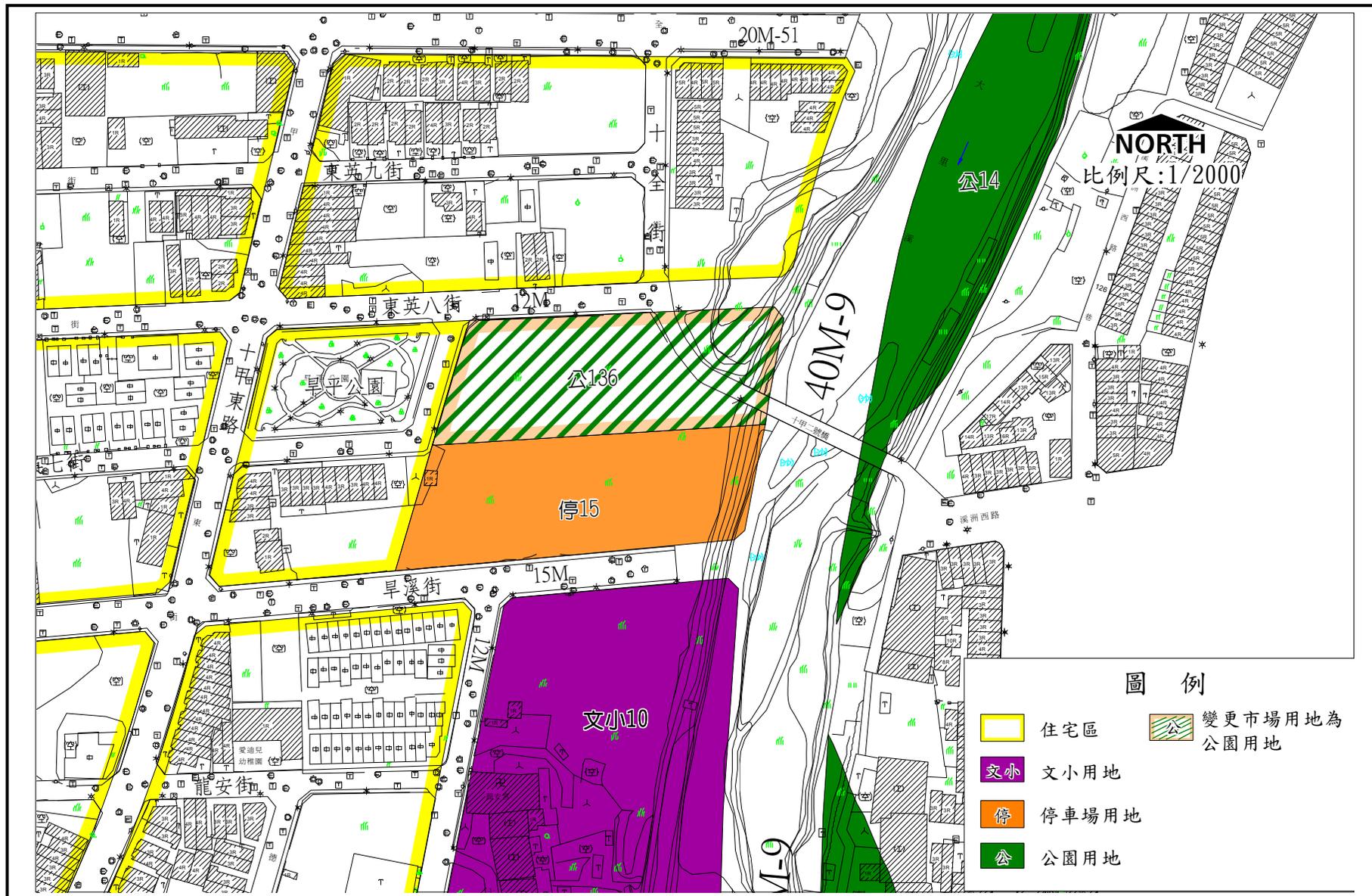


圖 8 「變更台中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)案」變更都市計畫示意圖—市 12

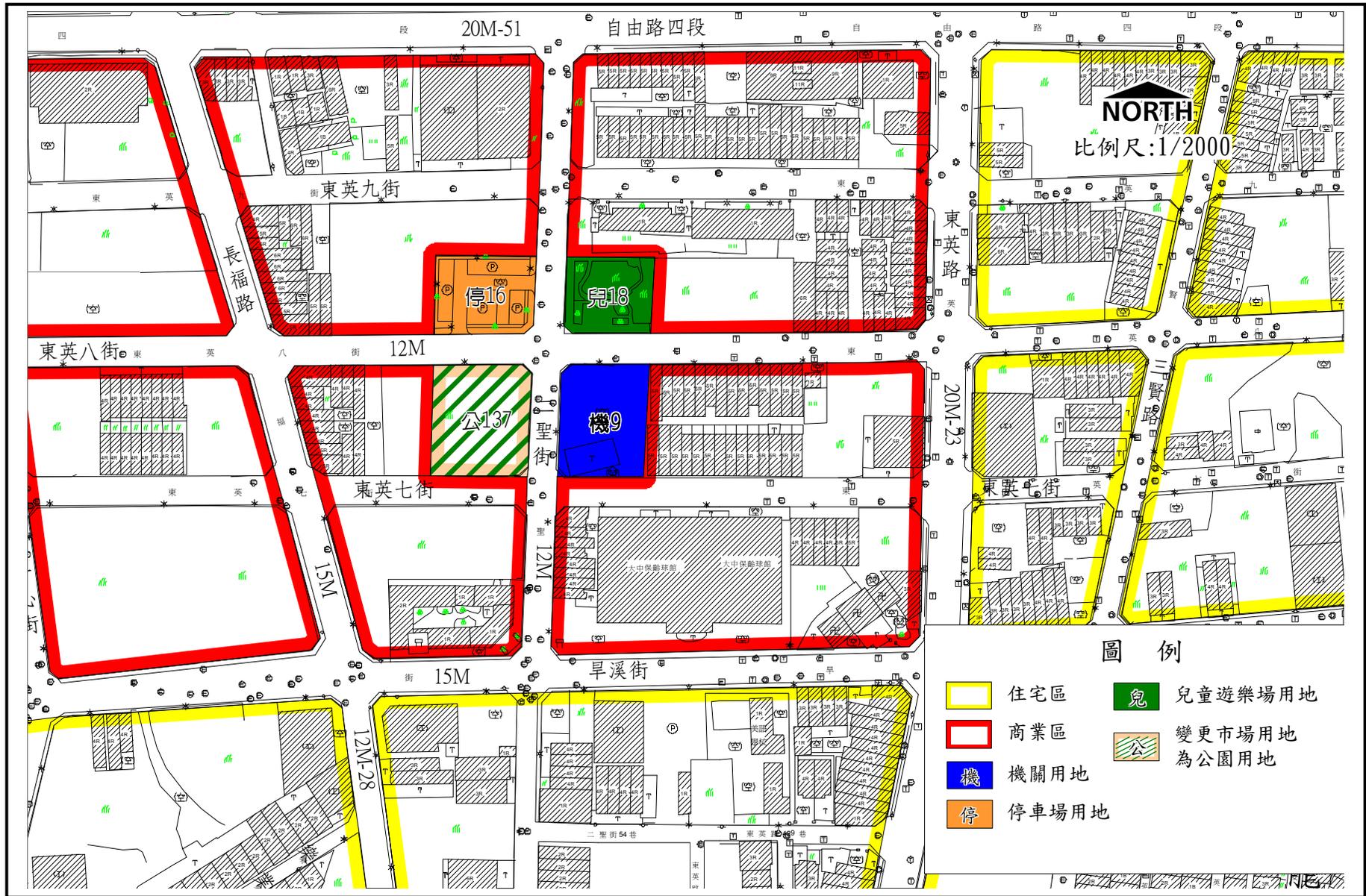


圖 9 「變更台中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)案」變更都市計畫示意圖一市 13

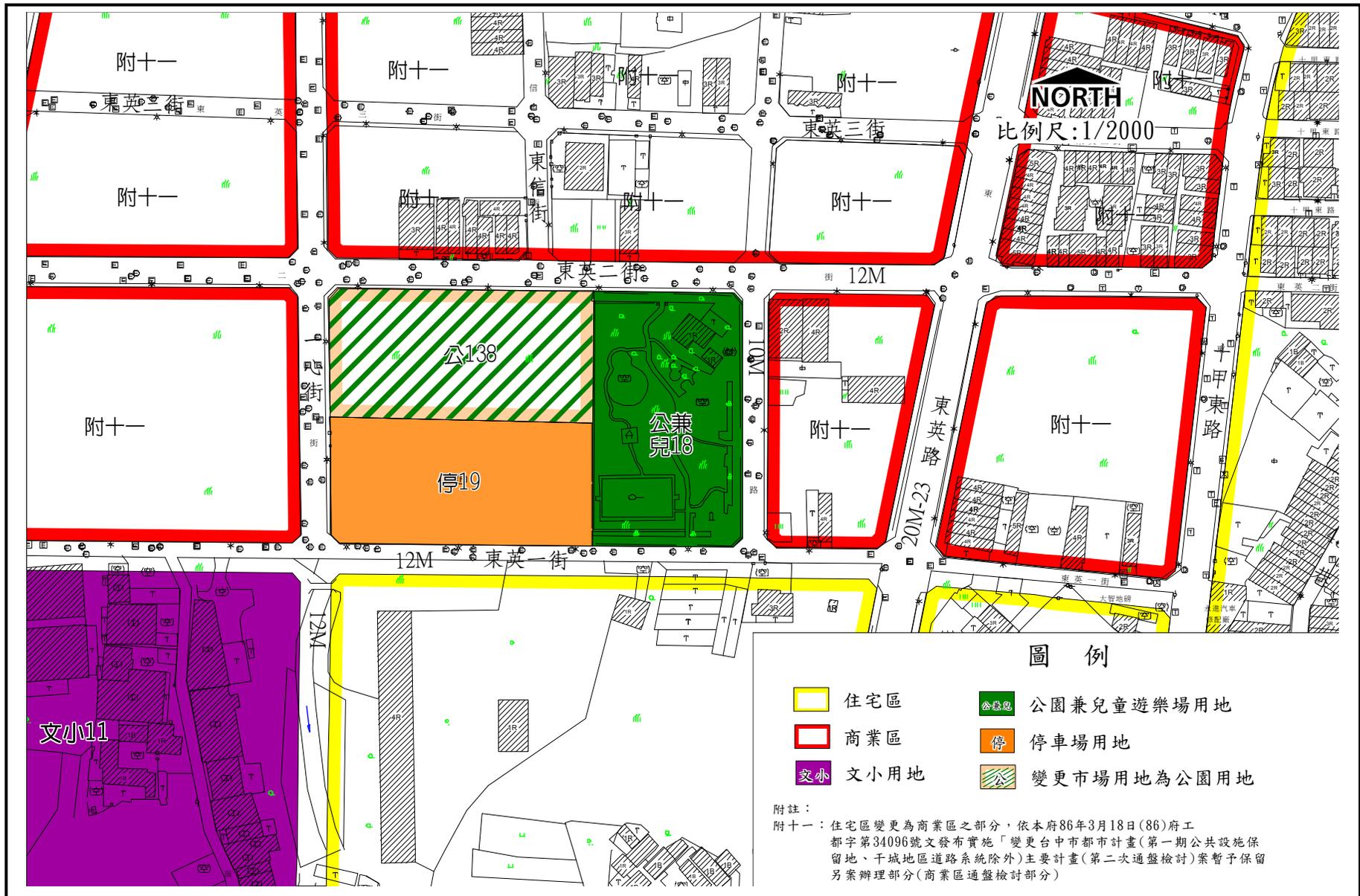


圖 10 「變更台中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)案」變更都市計畫示意圖一市 14



圖 11 「變更台中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)案」變更都市計畫示意圖  
—公有已開闢市場用地：市 25、市 39、市 41、市 99

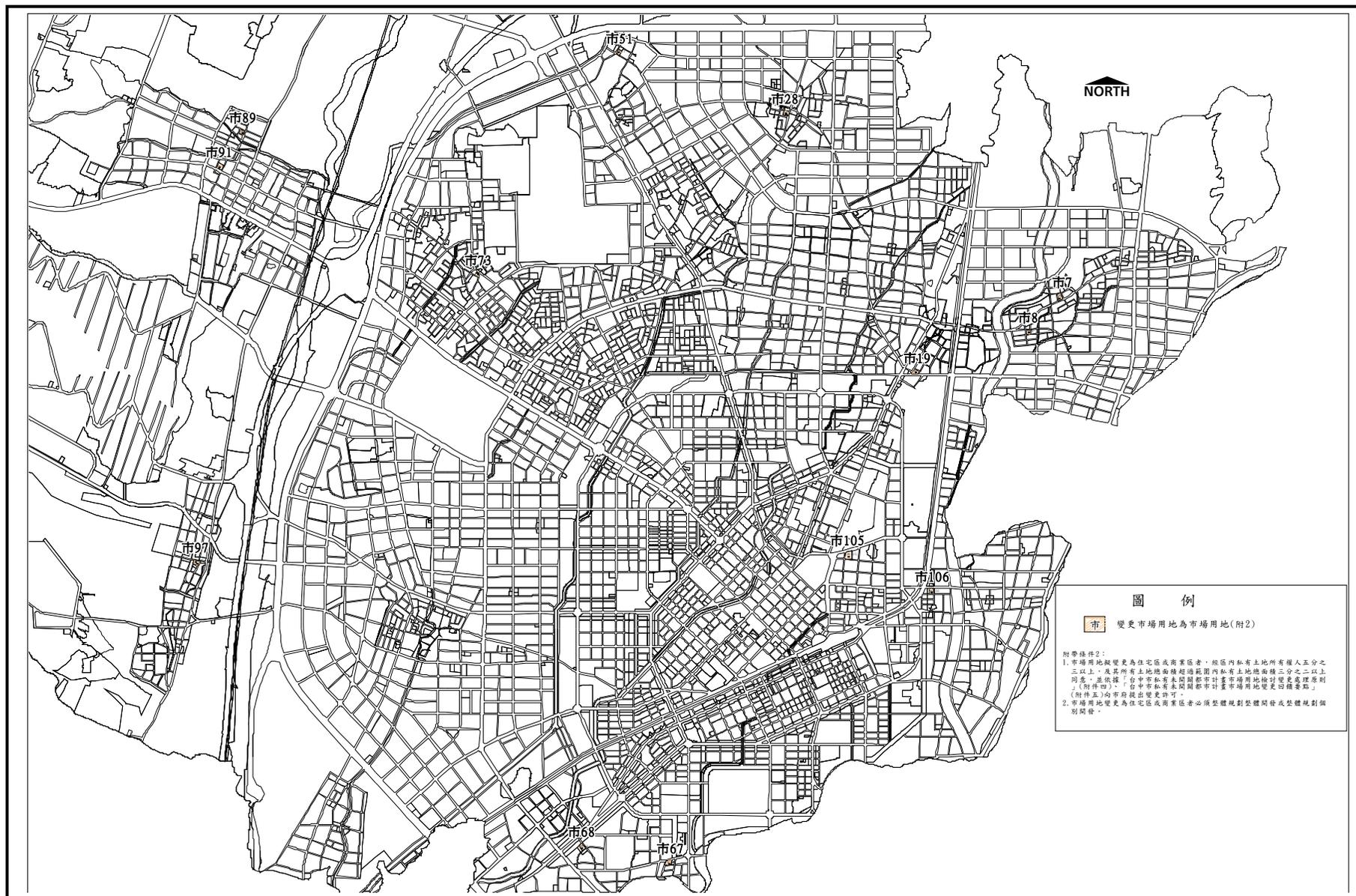


圖 12 「變更台中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)案」變更都市計畫示意圖—私有未開闢市場用地：市 7、市 8、市 19、市 28、市 51、市 67、市 68、市 73、市 89、市 91、市 97、市 105、市 106

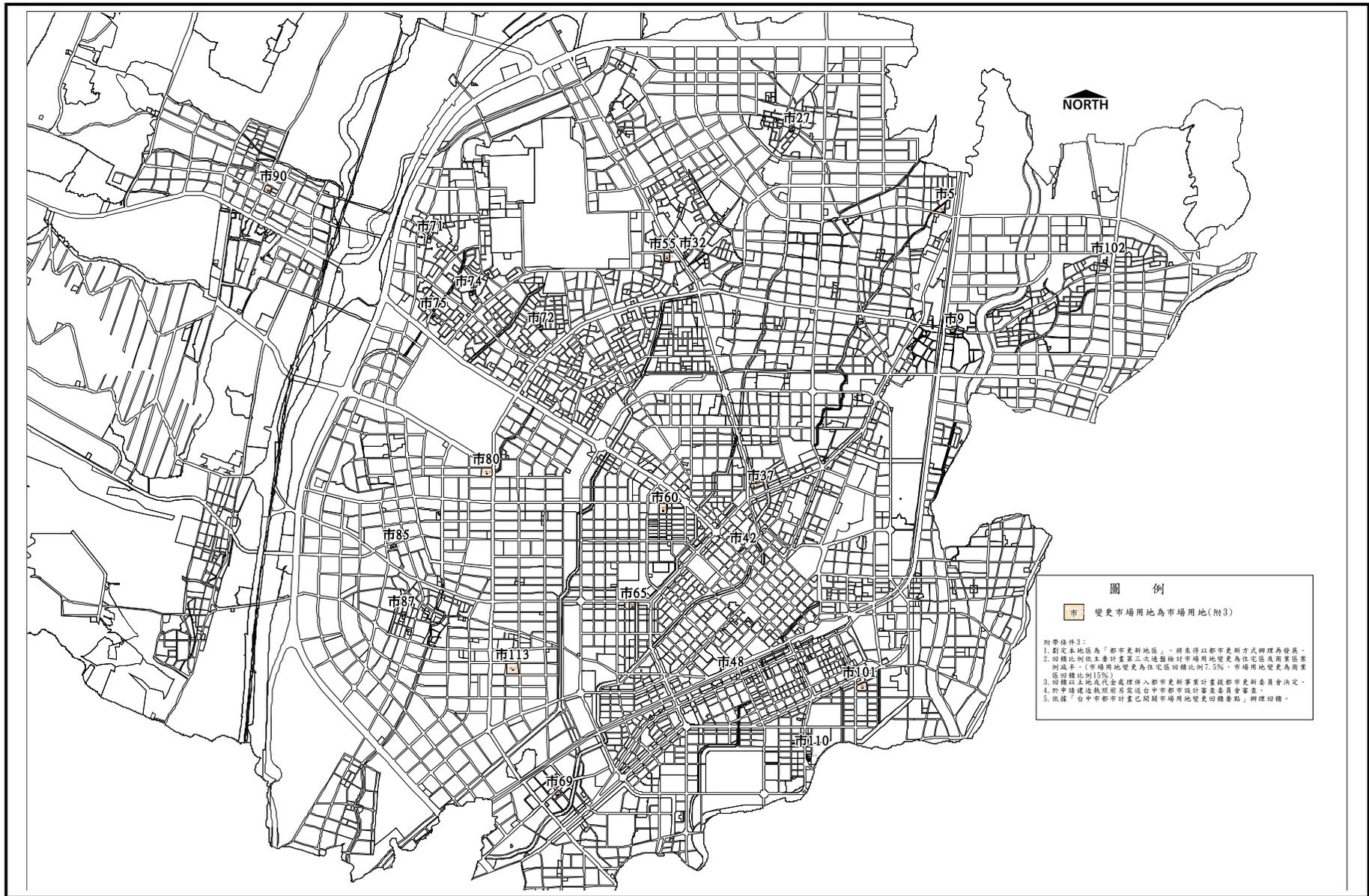


圖 13 「變更台中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)案」變更都市計畫示意圖—私有已開闢市場用地：市 5、市 9、市 27、市 32、市 37、市 42、市 48、市 55、市 60、市 65、市 69、市 71、市 72、市 74、市 75、市 80、市 85、市 87、市 90、市 101、市 102、市 110、市 113

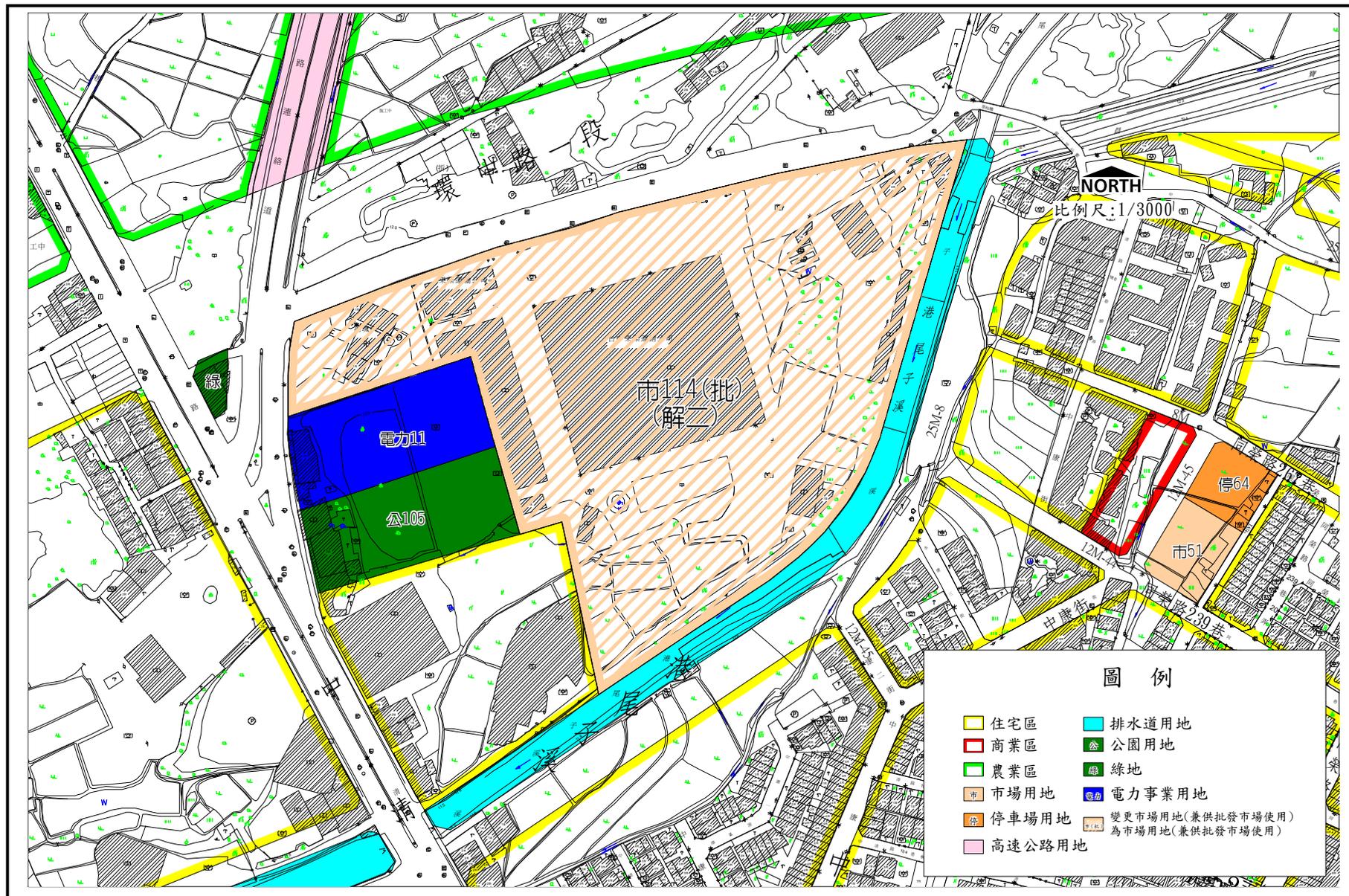


圖 14 「變更台中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)案」變更都市計畫示意圖—市 114

表 10 「變更台中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)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	3907.5461		3907.5461	31.08
新市政中心專用區	108.1073		108.1073	0.86
商業區	505.7378		505.7378	4.02
工業區	甲種工業區	28.4430	28.4430	0.23
	乙種工業區	620.8690	620.8690	4.94
	零星工業區	8.1900	8.1900	0.07
	小計	657.5020	657.5020	5.24
大型購物中心專用區	13.7030		13.7030	0.11
倉儲批發專用區	1.1771		1.1771	0.01
工商綜合專用區	3.6343		3.6343	0.03
園區事業專用區	213.3000		213.3000	1.70
航空事業專用區	29.8874		29.8874	0.24
電信專用區	14.9928		14.9928	0.12
農會專用區	0.2384		0.2384	0.00
加油站專用區	6.1297		6.1297	0.05
醫療專用區	3.9049		3.9049	0.03
宗教專用區	0.4564		0.4564	0.00
保存區	4.2251		4.2251	0.03
文教區	248.0078		248.0078	1.97
文小用地	214.0967		214.0967	1.70
文中用地	170.1629		170.1629	1.35
文中小用地	4.2028		4.2028	0.03
文高用地	66.3242		66.3242	0.53
文大用地	75.4609		75.4609	0.60
機關用地	256.3242		256.3242	2.04
公園用地	409.2532	1.3248	410.5780	3.27
兒童遊樂場用地	33.3784		33.3784	0.27
公園兼兒童遊樂場用地	22.7740		22.7740	0.18
綠地、綠帶	36.8204		36.8204	0.29
生態綠地	1.5575		1.5575	0.01
體育場用地	48.1210		48.1210	0.38
公園兼體育場用地	6.5166		6.5166	0.05
園道用地	75.7515		75.7515	0.60

表 10 「變更台中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)案」變更前後土地使用面積對照表(續一)

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	40.9541	-1.3248	39.6293	0.32
批發市場用地	4.8049		4.8049	0.04
廣場用地	3.6932		3.6932	0.03
停車場 用地	廣場兼停車場用地	28.0508	28.0508	0.22
	停車場用地	25.9258	25.9258	0.21
	小計	53.9766	53.9766	0.43
污水處理廠用地	34.8097		34.8097	0.28
垃圾處理場用地	71.0539		71.0539	0.56
廢棄物處理場用地	2.1029		2.1029	0.02
殯儀館用地	1.8502		1.8502	0.01
火葬場用地	1.1909		1.1909	0.01
機場用地	146.8366		146.8366	1.17
民用航空站用地	0.8271		0.8271	0.01
車站用地	0.9002		0.9002	0.01
電路鐵塔用地	0.0151		0.0151	0.00
消防用地	0.2787		0.2787	0.00
郵政事業用地	4.6792		4.6792	0.04
變電所用地	9.0661		9.0661	0.07
電力用地	10.8531		10.8531	0.09
自來水事業用地	3.7926		3.7926	0.03
社教機構用地	20.3227		20.3227	0.16
醫療衛生機構用地	28.8890		28.8890	0.23
交通用地	12.8395		12.8395	0.10
上下水道用地	0.1244		0.1244	0.00
排水 道用 地	排水道用地	187.0827	187.0827	1.49
	排水道用地兼作道 路使用	0.2661	0.2661	0.00
	小計	187.3488	187.3488	1.49

表 10 「變更台中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)案」變更前後土地使用面積對照表(續二)

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(%)
道 路 用 地	道路用地	1936.8340		1936.8340	15.41
	道路用地兼作鐵路使用	2.1403		2.1403	0.02
	道路用地兼作鐵路及河川使用	0.0878		0.0878	0.00
	道路用地兼作河川使用	2.7554		2.7554	0.02
	道路用地兼作排水道使用	3.8194		3.8194	0.03
	小計	1945.6369		1945.6369	15.48
鐵 路 用 地	鐵路用地	38.7652		38.7652	0.31
	鐵路用地兼作社教機構使用	0.4077		0.4077	0.00
	鐵路用地兼作道路使用	0.0800		0.0800	0.00
	鐵路用地兼作河川使用	3.7939		3.7939	0.03
	小計	43.0468		43.0468	0.34
公墓用地		87.2888		87.2888	0.69
高 速 公 路	高速公路用地	117.2793		117.2793	0.93
	高速公路用地兼作鐵路使用	2.9063		2.9063	0.02
	高速公路用地兼作道路使用	0.6704		0.6704	0.01
	高速公路用地兼作鐵路及道路使用	0.2396		0.2396	0.00
	小計	121.0956		121.0956	0.96
農業區		2449.7818		2449.7818	19.49
河 川 區	河川區	142.0922		142.0922	1.13
	河川區兼作道路使用	1.0503		1.0503	0.01
	河川區兼作園道使用	0.0043		0.0043	0.00
	小計	143.1468		143.1468	1.14
計畫面積合計		12570.5006	0.0000	12570.5006	100.00

註：表內面積應以依據核定圖實際測量分割面積為準。

### 三、事業及財務計畫

公園用地(公 136、公 137、公 138)及市場用地兼供批發市場使用(市 114(批))開闢經費概估約 9,184 萬元。(表 11)

表 11 「變更台中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)案」事業及財務計畫表

公共設施種類	土地權屬	面積(公頃)	土地取得方式			開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限(會計年度)	經費來源
			協議收購	徵收	撥用	地上物補償費	整地費	工程費	合計			
公 136	國有	0.6059			√	0	303	969	1272	台中市政府	99~107年	市政府編列預算及向上級爭取補助。
公 137	國有市有	0.1743			√	0	87	279	366			
公 138	國有	0.5446			√	272	272	871	1416			
市 114(批)	私有公有	2.3575	√	√	√	1179	1179	3772	6130			
合計		3.6823				1451	1841	5892	9184			

註：1. 地上物補償費 500 萬元/公頃，整地費 500 萬元/公頃，工程費 1600 萬元/公頃。

2. 本表為概算之結果，實際開闢費用視開闢時之工程造價與政府財務狀況酌予調整。

附件一：『台中市現有公有零售市場營運及未來發展總  
檢討』專案小組審議委員會紀錄

## 『台中市現有公有零售市場營運及未來發展總檢討』專案小組 審議委員會紀錄

一、開會時間：95年8月29日上午9時30分

二、開會地點：本府二樓中正廳

三、主持人：廖局長德洵

紀錄：賴燕參

四、出席委員：

類別	服務單位	職稱	姓名	備註
召集人	本府經濟局	局長	廖德洵	
委員	本府經濟局	課長	龍明成	
委員	本府財政局	課長	黃炎煌	
委員	本府都發局	技正	陳全成	
委員	本府建設局	副局長	陳如昌	
委員	本府交通局	技正	紀孟洲	請假
委員	本府地政局	課長	莊子明	
委員	中興大學行銷系	教授	何京勝	
委員	東海大學企管系	副教授	王本正	
委員	逢甲大學都計系	副教授 兼主任	劉曜華	請假
委員	逢甲大學都計系	助理 教授	劉立偉	請假
委員	勤益技術學院 流通管理研究所	教授	徐茂陽	

五、主席致詞：

本市現有公有傳統零售市場因受商業經營模式轉變與經濟大環境影響，浮現經營效益與閒置空間活化問題，前經本府經濟局針對本市公有零售市場使用效益與未來發展提出研擬措施（詳如會中資料－台中市公有零售市場經營現況與委外經營可行性評估報告），呈請市長參核，茲依指示邀集府內相關單位及府外學者組成專案小組，擬訂「營運檢討及轉型、未來發展與輔導策略、市場用地檢討與廢除」等議題研討，俾利提供作為決策參考。

六、討論議題：

【議題一】：現有公有零售市場營運檢討及轉型。

討論子題：1、依個別市場營運狀況檢討經營模式（研採現況保留、委外經營或廢除）。

2、市場委外經營或廢除之必要處理措施（包括現承租人安置補償、市場管理人員移撥、財產收回之處置）。

【結論與建議】：

（一）、台中市公有傳統零售市場經個別逐案討論後，未來發展與轉型建議如附表。

（二）、市場委外經營或廢除之必要處理措施：

- 1、現承租人安置補償：本局提報 96 年度重要社會發展計畫先期作業計畫新台幣 400 萬元（其中攤鋪位收回補償金 320 萬元、委外經營招商作業費 80 萬元），經審查核定「暫緩」辦理。本經費事關「何厝、中德、東峰、大進」等市場委外經營成敗，請經濟局市場管理課就本局已通過之其他計畫專簽自我調整 100 萬元（註：業已專簽於 9 月 12 日奉核自名攤名產行銷中心計畫移撥 100 萬元，並納入 96 年度預算概算中）。
- 2、市場管理人員移撥：市場是個事業經營體，應講求贏虧，市場管理員應以企業管理者角色輔導攤商轉型營運，加強規劃市場行銷，考核經營績效，其職稱建議人事行政局改為「市場經理人」，晉用應加具專業證照或資格；工友採出缺不補；清潔工移撥其他市場，並以出缺不補原則，逐年降低雇用人數。
- 3、財產收回之處置：廢除之市場，移請財政局依財產處理相關法規辦理。

附表：台中市公有傳統零售市場未來發展與轉型建議表

市場名稱	建造年月 基地\市場使用 面積(m <sup>2</sup> )	攤鋪位營業數			空攤 鋪數	營運狀況	未來發展與轉型
		鋪	攤位	合計			
建國市場	六十一年三月 7327\10,183 地址：東區建國 路224號	20	613	633	2	為零批經營型態，是本市營運情況甚佳，規模最大之傳統市場。	【建議：辦理遷場】。 說明： 本市場屬零批經營型態，基地太小，且不適存在市中心，應配合鐵路高架化工程與火車站特定區都市更新計畫，辦理遷場至「市30」用地。
第一市場	七十六年十一月 8,616\18,210 (1-3F) 地址：中區綠川 西街135號	58	359	417	109	市場已改建為多目標使用綜合商業大樓，雖然一至三樓仍為傳統市場經營範圍，唯已與傳統零售市場型態有所差別。隨著中區商圈外移，生意日漸蕭條。僅假日吸引外勞群集消費。	【建議：變更為商業區】。 說明： 1. 1樓維持現狀或特色商品街。 2. 2樓協調承租戶希望轉型為本局計畫推行之名攤名產行銷中心或國際特色商場。 3. 3樓攤商有興趣籌組公司承租，計畫整層現況標租。 4. 其他樓層產權私有，持續進行輔導，希望市場自治會大樓管委會整合建立共識，結合繼光街商圈，以國際化特色商品行銷。

附表：台中市公有傳統零售市場未來發展與轉型建議表(續一)

市場名稱	建造年月 基地\市場使用 面積(m <sup>2</sup> )	攤鋪位營業數			空攤 鋪數	營運狀況	未來發展與轉型
		鋪	攤位	合計			
第二市場	十六年二月 8,051\8,051 地址：中區三民 路二段87號	54	151	205	3	頃於94年花費新台幣6千萬餘元以「汰舊仿舊」方式專案整修完畢，六角樓設計之Y字型賣場動線是本省碩果僅存之特色，又傳統小吃及市場歷史都是本市都市發展中最重要的記錄。已將本市場定位為「文化古市集」進行輔導。	【建議：市場保留】。 說明： 1、維持傳統市場經營模式，辦理名攤名產活動推廣，並結合校外教學辦理藝文活動與都市行銷，促進商機。 2、爭取經濟部列為95年度示範傳統市場。期能藉以專家專案輔導，促使市場轉型，結合採購與休閒活動，開發新客源，引進新的經營智能，提昇市場商機。
第三市場	二十一年十一月 2,809\3,210 地址：南區台中 路90號	14	81	95	0	建物及設施老舊，通道狹小，唯市場周邊有發證之攤販區，以服飾業及水果等類別搭配下，使得本市營業情況尚為良好。	【建議：市場保留】。 說明： 維持傳統市場經營模式，結合周邊民意街攤販集中區、忠孝路夜市、酒廠文化產業園區，形成繁華社區商圈。
第四市場	五十一年四月 639\958 地址：東區南京 路34號	6	24	30	5	因南京路拓寬，市場整體縮減一半，只剩數攤營業，已無市場功能。	【建議：廢除市場】。 說明： 1.本用地為住宅區。 2.建議店鋪讓售現承租戶或併同攤位區發放補償費收回，請財政局進行財產處分。

附表：台中市公有傳統零售市場未來發展與轉型建議表(續二)

市場名稱	建造年月 基地\市場使用 面積(m <sup>2</sup> )	攤鋪位營業數			空攤 鋪數	營運狀況	未來發展與轉型
		鋪	攤位	合計			
第五市場	二十七年一月 2,979\3,724 地址：西區大明 街9號	25	45	70	0	周邊沒有量販店及黃昏市場，市場之營運狀況尚稱不錯。	【建議：市場保留】。 說明： 與第三市場情況類似，維持傳統市場經營模式，結合周邊大明街、自立街攤販集中區之服飾及傳統小吃，形成繁華社區商圈。
東光市場 (含攤販集中場)	七十三年六月 4,557\4,557 地址：北屯區北 平路四段68號	0	197	197	0	市場自治會相當團結與熱情，自動自發推動市場改造，尚能使營業情況維持一定水準。	【建議：市場保留】。 說明： 維持傳統市場經營模式。
平等市場	四十七年十月 1,944\1,944 地址：北區中華 路二段153號	12	21	33	7	市場老舊，營運不敵臨近之民有東興市場，隱藏性空攤多，已失市場機能。	【建議：廢除市場】。 說明： 1. 鄰近東興市場無商機。 2. 本市場用地尚有半數未徵收，原議納入都市計畫通盤檢討變更為住宅區，惟未獲都計委員同意。 3. 攤位區建議發放補償費收回封場後，移作公共使用。店舖繼續保留租予現承租戶營業。

附表：台中市公有傳統零售市場未來發展與轉型建議表(續三)

市場名稱	建造年月 基地\市場使用 面積(m <sup>2</sup> )	攤鋪位營業數			空攤 鋪數	營運狀況	未來發展與轉型
		鋪	攤位	合計			
大進市場	八十年五月 2,203\6,764 地址：南屯區大 墩六街161號	15	72	87	42	鄰近家樂福量販店及多處黃昏市場，僅1樓營業有6個空攤，營業狀況不佳，2樓36個攤位閒置。漸失市場機能。	【建議：市場保留】。 說明： 1. 重劃取得，市場用地保留。 2. 1樓維持傳統市場經營模式，空攤加強招租，或作為其他市場收回安置配套措施。 3. 2樓已進行標租中，招標辦法同意承租人報經核准變更作多目標使用。
大新市場	七十九年四月 1,800\2,452 地址：南屯區大 墩十一街64號	10	-	10	0	除店舖保留公辦公營外，攤位區已整場標租民間經營百貨（無提供生鮮農產品），租期四年。	【建議：市場保留】。 說明： 1. 重劃取得，市場用地保留。 2. 攤位區租期於98年5月屆滿後重新辦理標租。
合作市場	五十七年八月 1,354\1,467 地址：東區進化 路230-1號	4	46	50	0	屬地區性市場，建物簡單老舊，但在提供該社區民眾之購物需求上，仍能維持一般之營業狀況。	【建議：市場保留】。 說明： 1. 使用分區住宅區，生意尚佳。 2. 加強硬體維修與環境改善。市場地面與排水溝已於94年度改善完成。
中義市場 (含攤販集中場)	七十四年十月 1899\1899 地址：西屯區重 慶路180號	0	108	108	0	地點佳、人口密集，屬開放性攤販集中場型態，貨品齊全，營業情況甚佳。	【建議：市場保留】。 說明： 1. 重劃取得，市場用地保留。 2. 維持傳統市場經營模式。

附表：台中市公有傳統零售市場未來發展與轉型建議表(續四)

市場名稱	建造年月 基地\市場使用 面積(m <sup>2</sup> )	攤鋪位營業數			空攤 鋪數	營運狀況	未來發展與轉型
		鋪	攤位	合計			
篤行市場	四十六年三月 1,580\1,264 地址：西區篤行 路200號	0	30	30	3	屬早期規畫之社區市場規格，市場老舊，營運不敵臨近之民有東興市場，隱藏性空攤多，與平等市場類似，已失市場機能。除店鋪外，攤位區已呈停滯狀態。	【建議：廢除市場】。 說明： 1. 鄰近東興市場無商機。 2. 本市場用地尚有半數未徵收，原議納入都市計畫通盤檢討變更為住宅區，經調查私有地主意願同意都計變更，但反對繳納回饋金。 3. 市場土地使用強度大於住宅區，有關用地變更應繳納回饋金不合理，建議上級機關修改回饋辦法，以利市場用地解編。
中央市場	六十四年三月 7855\15,985 地址：北區五權 路176號	187	82	269	4	本市場曾為果菜市場批發交易處，在果菜市場遷移中清路後，目前市場功能已失，市場內店鋪多變為住家使用，市場已呈現停滯狀態。	【建議：廢除市場】。 說明： 1. 鄰近東興市場無商機。 2. 本市場用地已經檢討變更為商業區。 3. 建議納入都市更新計畫，獎勵民間開發。 4. 基地內尚有1筆國有地15 m <sup>2</sup> （北區文正段30-74地號），辦理有償撥用。
一心市場	四十九年二月 2,683\2,683 地址：北區三民 路三段274號	37	92	129	1	屬地區性市，建物老舊，但仍尚滿足該社區民眾之購物需，唯市場功能逐漸喪失。	【建議：市場保留】。 說明： 1. 維持傳統市場經營模式。 2. 納入都市計畫通盤檢討，加註得作多目標使用。

附表：台中市公有傳統零售市場未來發展與轉型建議表(續五)

市場名稱	建造年月 基地\市場使用 面積(m <sup>2</sup> )	攤鋪位營業數			空攤 鋪數	營運狀況	未來發展與轉型
		鋪	攤位	合計			
后庄市場	七十二年十一月 1,658\4,193 地址：中清路112 巷11-2號	24	0	24	7	1、2樓已於89年6月標租委託民間經營，3、4樓店鋪型多供住家使用。	【建議：市場保留】。 說明： 1、2樓租期於98年6月屆滿後重新辦理標租。
南屯市場	六十二年四月 1,661\1,661 地址：南屯區南 屯路二段141號	9	24	33	0	位處南屯區開發最早之中心區，屬地區性市場，建物老舊，但提供該社區民眾之購物需求上，仍能維持一般之營業狀況。	【建議：市場保留】。 說明： 維持傳統市場經營模式。
小康市場	六十五年七月 6,302\15,756 地址：南屯區懷 德街70號	24	80	104	47	位處省府黎明辦公室生活圈，屬封閉型社區市場，1樓生意尚佳，2樓經多次招租無人承租，賢置中。	【建議：市場保留】。 說明： 1.本用地為住宅區。 2.1樓維持傳統市場經營模式。 3.2樓辦理整層標租中。 4.3與4樓作為本局市場管理檔案資料庫。
福安市場	八十七年八月 1,616\933 地址：西屯區中 工三路199號	0	32	32	6	於九十年五月重新劃設格位、重新經營，經營情況普遍。	【建議：市場保留】。 說明： 維持傳統市場經營模式，空攤繼續招租，並朝整場標租方向進行。
中德市場	七十七年十二月 1,749\1,118 地址：太原五街 4號	16	35	51	34	建築規格不符消費者需求，市場功能已失、呈現停滯狀態。	【建議：廢除市場】。 說明： 1.重劃取得，無市場功能 2.納入都市計畫通盤檢討變更為機關用地。

附表：台中市公有傳統零售市場未來發展與轉型建議表(續六)

市場名稱	建造年月 基地\市場使用 面積(m <sup>2</sup> )	攤鋪位營業數			空攤 鋪數	營運狀況	未來發展與轉型
		鋪	攤位	合計			
東峰市場	八十年三月 2,134\2,731 地址：北屯區天津路三段45號	13	42	55	32	建築規格不符消費者需求，市場功能已失，目前已呈現停滯狀態。	【建議：廢除市場】。 說明： 1. 重劃取得，無市場功能 2. 納入都市計畫通盤檢討變更為機關用地。
何厝市場	七十五年十月 3,246\1,183 地址：西屯區四川路120號	18	31	49	10	一樓市場出租率約80%，但承租人不認真經營，功能已失、呈現停滯狀態。 二樓已移作為西屯區戶政事務所辦公廳使用。	【建議：廢除市場】。 說明： 1. 重劃取得，無市場功能 2. 納入都市計畫通盤檢討變更為機關用地。
春安市場	八十六年九月 2,549\1,485 地址：南屯區忠勇路23-12號	0	-	-	0	市場已於88年7月標租委託民間經營，租期9年。 生意尚佳。	【建議：市場保留】。 說明： 1. 維持傳統市場經營模式 2. 租期於97年7月屆滿後重新辦理標租。

【議題二】：公有零售市場現況保留後之未來發展與輔導策略。

- 討論子題：1、市場未來發展之規劃(發展自我特色與定位、傳統市場超市化之經營)。  
2、調漲租金(挹注舊有建築物之改善與更新、增編行銷活動經費)。  
3、市場及周邊公共設施之配合(市場用地內非市有地之徵收、周邊停車場等公共設施之開闢、攤販取締)。

【結論與建議】：

- (一)、市場未來發展之規劃(發展自我特色與定位、傳統市場超市化之經營)：  
1、何委員京勝建議：傳統市場規模小、空攤多，可考慮攤位整併設置旗艦攤，或以專櫃化、超市化之方向規劃經營。  
2、王委員本正建議：傳統市場經營通路，可運用無線網路科技轉型，開發年輕消費客層，輔導業者宅配服務，所需經費與規劃項目，可以和計畫室接洽，結合或運用其「網路城市行動計畫」配合辦理。
- (二)、調漲租金：本市公有傳統市場租金已20餘年未調漲，遠低於「公有零售市場攤鋪位租金計算公式」，且於90年考量景氣低迷降租5%，但實在過於優惠(約為民間租金之5分之1)，致承租人無經營壓力，形成隱藏性空攤，失去市場功能，應考量調漲租金，讓有心、有能力的人認

真經營，調漲後租金挹注舊有建築物之改善與更新和增編行銷活動經費。

(三)、市場及周邊公共設施之配合：

- 1、周邊有道路或停車場等未開闢公共設施，請建設局、交通局或相關單位加速開闢。
- 2、周邊流動攤販佔用道路及影響市場營運，請警察單位加強取締。

**【議題三】**：都市計畫市場用地之檢討與廢除。

討論子題：1、探討市場用地在都市計畫定位之功能，檢討存廢與建議修法（市場列為公共設施之必要性）。

- 2、現有未徵收市場預定用地之解編。
- 3、現有已開闢市場用地之都計檢討。

**【結論與建議】**：

- (一)、探討市場用地在都市計畫定位之功能，檢討存廢與建議修法：  
依都市計畫法規定，市場屬社區性公共設施，但目前商業經營環境和消費型態遽變，社區型市場功能降低，建議修改都市計畫法，將市場用地排除於公共設施規劃範圍，回歸市場機制，允許民間在商業區或住宅區符合一定條件下，依使用管制規定，自由興闢與使用。
- (二)、現有未徵收市場預定用地之解編及已開闢市場用地之都計檢討：
  - 1、未來都市計畫不要再增設市場用地。
  - 2、已劃設未徵收或已開闢之市場用地，已無市場功能或需求者，專案通盤檢討辦理都市計畫用地變更。
  - 3、市場用地使用強度大於住宅區，利用價值與商業區相似，市場用地變更為住宅區或商業區，應繳納回饋金不合理，建議上級機關修改回饋辦法，以利市場用地解編。

七、散會：上午 11 時 40 分。

附件二：公有未開闢市場用地所在供需圈尚能提供  
有關市場功能或替代性服務設施水準檢討表

## 附件二：公有未開闢市場用地所在供需圈尚能提供有關市場功能或替代性服務設施水準檢討表

說明：

公有未開闢市場用地(7處)包括：

1. 市有地：市 15、市 93、市 95。
2. 國有地：市 12、市 14、細市(水掘頭)。
3. 市有、國有地：市 13。

其中細市(水掘頭)、市 93、市 95 位於福安里、水掘頭、工業住宅社區供需圈；市 12、市 13、市 14、市 15 位於九期旱溪地區供需圈。7 處公有未開闢市場用地均符合變更原則，市 12、市 13、市 14 及已納入草案變一、二、三案，細市(水掘頭)考量鄰近社區民眾對市場之需求及市 15、市 93、市 95 因市場科另有使用計畫，故未納入變更。

### 一、福安里、水掘頭、工業住宅社區供需圈

計畫人口數：59,260 人

現況人口數：約 5.5 萬人

水掘頭 13,500 人

福安里 30,760 人

工業住宅社區 15,000 人

種類	名稱	規模(ha)	服務水準	備註
市場	<b>細市(水掘頭)(公有未開闢)</b>	0.3000	計畫人口 0.038 公頃/千人 現況人口 0.041 公頃/千人	空地
	市 89(私有未開闢)	0.2661		宏台社區網球場
	市 90(私有已開闢)	0.6103		薇風生活廣場
	市 91(私有未開闢)	0.4206		鐵皮屋
	市 92(公有已開闢)	0.1776		全聯福利中心
	<b>市 93(公有未開闢)</b>	0.0585		籃球場、涼亭
	市 94(公有已開闢)	0.1631		福安市場
	<b>市 95(公有未開闢)</b>	0.2527		空地(停車場)
	合計	2.2489		
種類	名稱	規模(坪)	服務水準	備註
量販店	愛買永福店	2500	現況人口 118.18 坪/千人	
	台糖台中店	4000		
	小計	6500		
知名連鎖超市	興農中科店	400	現況人口 14.15 坪/千人	
	松青宏台店	243		
	全聯中工店	75		
	頂好東大店	60		
	小計	778		
種類	名稱	規模(攤)	服務水準	備註
攤販集中區	西屯黃昏市場	121	現況人口 2.20 攤/千人	

註：市場用地之計畫人口服務水準全市平均值為 0.017 公頃/千人。



福安里、水堀頭、工業住宅社區供需圈市場用地及  
替代性服務設施分布示意圖

二、九期旱溪地區供需圈

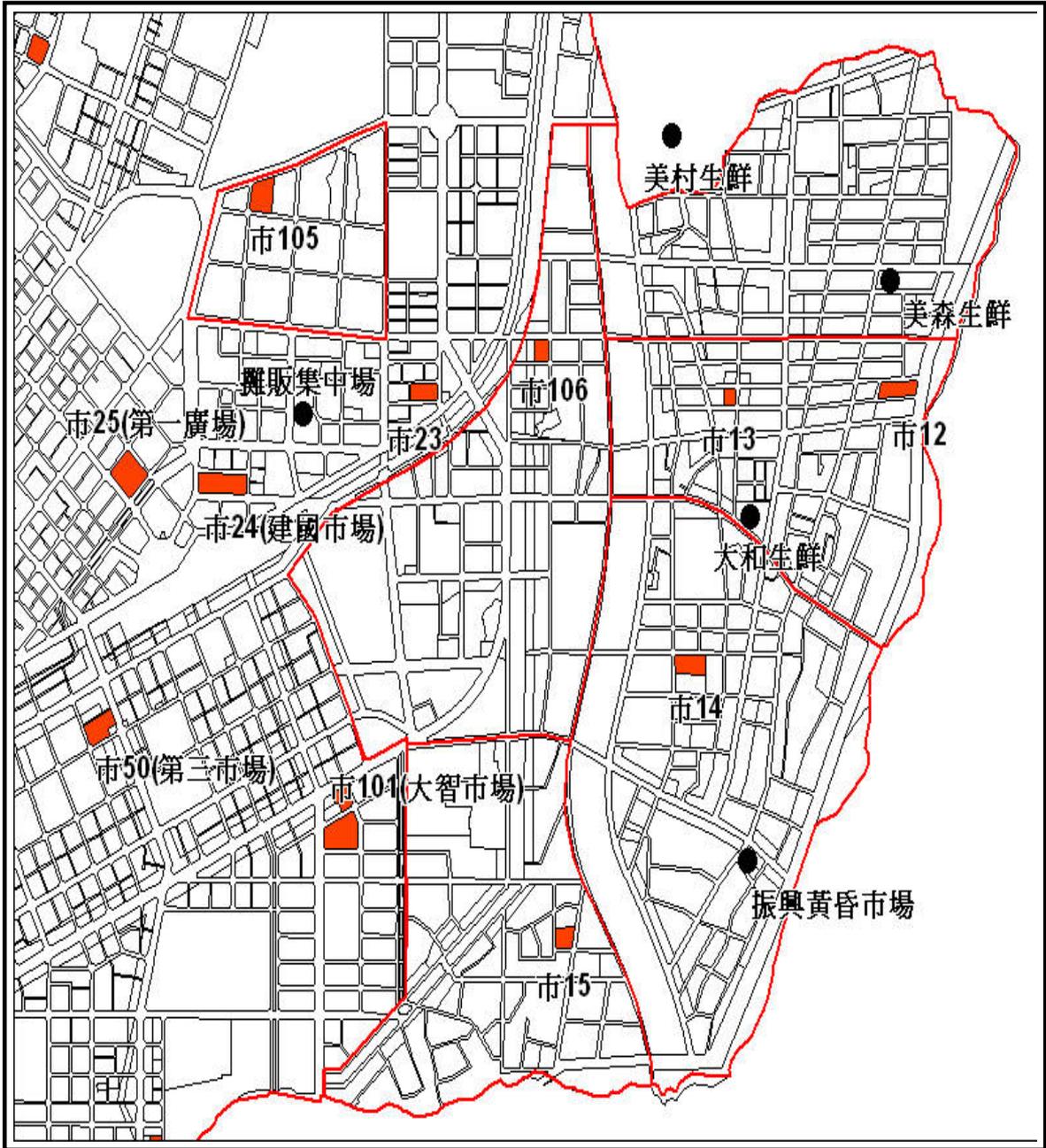
計畫人口 74,000 人

現況約 3.5 萬人

種類	名稱	規模(ha)	服務水準	備註
市場	<u>市 12</u> (公有未開闢)	0.6959	計畫人口 0.027 公頃/千人 現況人口 0.058 公頃/千人	未開闢
	<u>市 13</u> (公有未開闢)	0.1743		未開闢
	<u>市 14</u> (公有未開闢)	0.5446		未開闢
	<u>市 15</u> (公有未開闢)	0.3321		未開闢
	市 106 (私有未開闢)	0.2841		未開闢
	小計	2.0310		
種類	名稱	規模(坪)	服務水準	備註
量販店	無			
知名連鎖超市	松青樂業店	166	現況人口 18.80 坪/千人	
	全聯十甲店	152		
	興農東光店	340		
	小計	658		
種類	名稱	規模(攤)	服務水準	備註
攤販集中區	樂業黃昏市場	16	現況人口 7.94 攤/千人	
	新光黃昏市場	262		
	小計	278		

註：1. 市場用地之計畫人口服務水準全市平均值為 0.017 公頃/千人。

2. 市 12、市 13、市 14 納入變更為停車場後，本供需圈之市場用地計畫人口服務水準雖降為 0.0083 公頃/千人，低於全市平均值，但鄰近尚有替代性服務設施。



九期早溪地區供需圈市場用地及替代性服務設施分布示意圖

附件三：私有未開闢市場用地劃設期限明細表

附件三：私有未開闢市場用地劃設期限明細表

市場 編號	基地面積 (公頃)	所屬都市計畫發布實施時間	
		時間	年限
市 7	0.3315	66.1.28	32
市 8	0.2512	66.1.28	32
市 19	0.3322	66.1.28	32
細市 23	0.4232	63.10.12	35
市 28	0.2064	66.1.28	32
細市 46	0.2203	63.7.8	35
市 51	0.1990	66.1.28	32
市 67	0.3029	75.2.22	23
市 68	0.3184	75.2.22	23
市 73	0.1842	66.1.28	32
市 89	0.2661	66.1.28	32
市 91	0.4206	66.1.28	32
市 97	0.3001	66.1.28	32
市 105	0.6279	75.2.22	23
市 106	0.2841	75.2.22	23

附件四：台中市都市計畫私有未開闢市場用地檢討  
變更處理原則

## 附件四：台中市都市計畫私有未開闢市場用地檢討變更處理原則

### 壹、總則

- 一、為促進都市計畫市場私有未開闢用地之活化利用，訂定本原則作為私有未開闢市場用地土地所有權人自行提出市場用地變更為住宅區或商業區之依循，以發揮都市機能，並達成對計畫區內土地合理、有效、彈性使用與管制，落實公平回饋原則。

### 貳、辦理程序

- 二、市場用地變更案件循都市計畫法定程序辦理。但為適應經濟發展之需要時，得視實際情況迅行變更。
- 三、台中市政府應就市場用地變更案件妥予查核，若需補正，並得限期要求申請人補正，逾期未補正者應予撤銷。

### 參、應備書圖文件

- 四、申請人應依都市計畫法暨都市計畫書圖製作規則之規定製作變更都市計畫書圖。
- 五、變更都市計畫書至少應表明下列項目：

- (一)基地概述：包括基地位置、範圍、規模、現況等之說明，及針對基地鄰近環境進行綜合分析。
- (二)土地權屬：除分析土地權屬內容外，並應檢附變更基地之土地清冊、土地登記簿謄本、地籍圖謄本(一千分之一比例尺)、都市計畫土地使用分區證明書等。
- (三)法令依據、計畫年期與活動人口等說明。
- (四)變更理由之說明。
- (五)變更計畫：敘明變更內容與使用機能、回饋規定等項目。
- (六)土地變更同意書及自願回饋切結書
  1. 申請人應提出變更基地範圍內私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積三分之二以上同意之「土地變更同意書」，同意變更市場用地為住宅區或商業區，納入都市計畫書，以利查核。
  2. 變更基地範圍內私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積三分之二以上應承諾依「台中市都市計畫私有未開闢市場用地變更回饋要點」規定辦理回饋，提出「自願回饋切結書」，納入都市計畫書，以利查核。
- (七)變更都市計畫書內應載明依法發布實施後，土地所有權人如於完成回饋前有土地移轉行為者，台中市政府得依都市計畫法第 27 條規定將其土地變更恢復為市場用地，且已繳交之回饋代金或土地均不予發還。

(八)應提出以雙掛號依公示送達程序告知全部土地所有權人之證明。

(九)其他應加表明之事項。

六、變更都市計畫書除用文字、圖表說明外，應附比例尺一千分之一都市計畫變更圖，其範圍至少應包括鄰近街廓、必要性公共設施及主要聯絡道路等。

#### 肆、基地條件

七、申請之基地應屬都市計畫之市場用地，市場用地應一次提出申請，不得分次提出變更。

#### 伍、變更內容與使用機能

八、依本原則申請變更後之使用強度應參照鄰近之使用分區，以劃設為第二種住宅區、第一種商業區及第二種商業區為原則，其使用內容如下：

使用分區	土地及建築物使用內容
第二種住宅區 (住二)	除限制(禁止)工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。
第一種商業區 (商一)	依都市計畫法台灣省施行細則規定使用。
第二種商業區 (商二)	依都市計畫法台灣省施行細則規定使用。

九、市場用地申請變更為住宅區或商業區之土地除下表規定外，悉依台中市都市計畫細部計畫土地使用分區管制規定辦理：

使用分區	住二	商一	商二
項目			
建蔽率(%)	60	70	70
容積率(%)	220	280	350

十、市場用地申請變更為住宅區或商業區之土地不適用建築技術規則開放空間容積獎勵及「臺中市建築物增設停車空間鼓勵要點」相關容積獎勵措施。

十一、市場用地申請變更為住宅區或商業區之土地得另依都市計畫容積移轉實施辦法規定辦理容積移轉。

#### 陸、回饋條件

十二、市場用地變更為住宅區或商業區應回饋比例另訂回饋要點辦理。

附件五：台中市都市計畫私有未開闢市場用地變更  
回饋要點

## 附件五：台中市都市計畫私有未開闢市場用地變更回饋要點

### 壹、適用範圍

一、依據「台中市都市計畫私有未開闢市場用地檢討變更處理原則」第十二點辦理。

### 貳、基本條件

二、有關變更住宅區或商業區之申請規模、適用回饋方式及審核程序等基本條件如下：

開發方式	申請規模	回饋方式	審核程序
基地新建	該市場全部土地	1. 繳納代金 2. 捐獻土地	該市場用地個案變更申請案於都市計畫核定前需向都市計畫主管單位申請核計回饋金金額或捐獻土地面積(申請面積)，並於繳納回饋金或捐獻土地及會都市計畫主管單位立冊登記後，始得公告實施都市計畫。

註：回饋金或捐獻土地由同意都市計畫個案變更者負擔。

### 參、回饋條件

三、申請變更為住宅區或商業區之回饋土地比例如下表：

變更使用類型	住二	商一	商二
回饋比例	15%	20%	30%

四、回饋金之計算公式如下：

回饋土地面積大於 1000 平方公尺者，以回饋土地為原則；回饋土地面積小於 1000 平方公尺者，以回饋代金為原則。

回饋土地應面臨八公尺以上計畫道路且土地應整地完成，並優先提供做為當地細部計畫需要之鄰里性公共設施用地(鄰里公園、兒童遊樂場、廣場、綠地、停車場用地)。

回饋土地及回饋金之計算公式如下：

回饋土地面積 = 申請基地面積 × 回饋比例

應繳代金 = (申請基地面積 × 回饋比例) × (經當地至少三個土地估價機構所評定土地價格之平均值且不得低於當年之當地平均公告土地現值 × 1.4)

五、以繳納代金方式辦理回饋者，其代金之繳納應於都市計畫核定前繳入「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。

六、依本要點實施回饋案件，商業區樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 100 平方公尺設置一輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置一輛；住宅區樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 150 平方公尺設置一輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置一輛。倘其他法令另有更為嚴格規定者，適用其規定。