

臺中市政府 公告

發文日期：中華民國110年11月3日

發文字號：府授都計字第1100262131號

附件：



主旨：公開展覽「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（配合北區乾溝子段79地號等18筆土地容積調派調整部分第一種商業區為第四種商業區）」案計畫書、圖，自110年11月5日起公開展覽30天。

依據：都市計畫法第19條、第23條及第28條。

公告事項：

一、公開展覽期間：自110年11月5日起30天。

二、公告方式：

（一）書面：本府公告欄（臺灣大道市政大樓）（不含附件）、本府都市發展局公告欄、本市北區區公所公告欄。

（二）網路：本府都市發展局網站。

三、公告內容：旨揭計畫書、圖各1份（前述計畫書、圖置於本市北區區公所及本府都市發展局城鄉計畫科提供各界公開閱覽）。

四、公開說明會時間及地點：訂於110年11月19日（星期五）上午10時假本市北區區公所5樓第1會議室（臺中市北區永興街301號）舉行。

五、任何公民或團體對本案如有相關意見，得於公開展覽期間內，以書面載明姓名（單位）、聯絡地址及建議事項、變更位置理由、地籍圖說等資料1式3份，向本府都市發展局提出意見，俾彙整提報本市都市計畫委員會審議參考。

市長 盧秀燕

變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)

細部計畫(配合北區乾溝子段 79 地號等 18 筆土地容積調派

調整部分第一種商業區為第四種商業區)書

都市計畫公展專家

臺中市政府

中華民國 110 年 9 月

變更臺中市都市計畫審核摘要表		
項目	說明	
都市計畫名稱	變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(配合北區乾溝子段79地號等18筆土地容積調派調整部分第一種商業區為第四種商業區)案	
變更都市計畫法令依據	一、都市計畫法第27條第1項第4款。 二、臺中市政府103年12月23日府授都計字第1030265470號公告發布實施「變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(部分第二種住宅區及第三種住宅區為公園兼兒童遊樂場用地)」之容積調派都市計畫變更案處理原則相關規定。	
變更都市計畫機關	臺中市政府	
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	全虹建設股份有限公司(詳附件一 授權委託書)	
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	
	公開說明會	
人民團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審議結果	市級	

目 錄

壹、前言	1
貳、變更基地位置及範圍	3
參、變更基地權屬分析	6
肆、現行都市計畫概述	9
伍、發展現況分析	18
陸、容積調派試算說明	40
柒、計畫年期與活動人口	49
捌、變更理由及計畫內容	50
玖、開發計畫	58
附件一 授權委託書	
附件二 歷次第二階段容積調派都市計畫變更案發布實施公告	
附件三 土地登記謄本	
附件四 變更範圍地籍圖謄本	
附件五 變更範圍都市計畫土地使用分區證明書	
附件六 土地變更同意書及切結書	
附件七 第一階段都市計畫變更案相關佐證書件	

圖目錄

圖 1	變更基地位置示意圖	4
圖 2	變更基地範圍示意圖	5
圖 3	變更基地範圍地籍套繪示意圖	8
圖 4	臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）（第二次通盤檢討）細部計畫示意圖	15
圖 5	臺中市土壤分類及分布示意圖	19
圖 6	變更基地範圍土地使用現況示意圖	25
圖 7	周邊環境發展分析圖	26
圖 8	周邊土地使用現況分布示意圖	28
圖 9	周邊建築物使用現況分布示意圖	30
圖 10	周邊建築物樓層分布示意圖	32
圖 11	周邊道路系統分布示意圖	35
圖 12	周邊公車路線分布示意圖	39
圖 13	容積調派處理原則概念圖	40
圖 14	容積調派可移入容積等值轉換試算示意圖	46
圖 15	變更都市計畫示意圖	57

表目錄

表 1	變更基地範圍土地清冊	6
表 2	臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫第二次通盤檢討後歷次變更一覽表	10
表 3	現行臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫土地使用面積分配表	13
表 4	臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫區各類住宅區及商業區之建蔽率、容積率、高度比等規定一覽表	17
表 5	臺中地區每月平均氣溫、降水量及相對濕度統計表	18
表 6	109 年計畫區鄰近區域空氣品質監測站監測資料彙整表	20
表 7	臺中市、北區及健行里近 5 年人口成長情形統計表	21
表 8	臺中市、北區及健行里近 5 年人口自然增加及社會增加情形分析表	22
表 9	109 年臺中市、北區及健行里人口年齡結構分析表	22
表 10	105 年臺中市各行政區之工商及服務業場所單位經營概況一覽表	23
表 11	周邊土地使用現況面積統計表	27
表 12	周邊建築物使用現況面積統計表	29
表 13	周邊建築物樓層現況統計表	31
表 14	周邊市區公車路線彙整表	36
表 15	本次接受容積調派基地變更前後基準容積一覽表	43
表 16	送出及接受容積調派基地 103 年公告土地現值一覽表	45
表 17	該案原建造執照剩餘容積量一覽表	47
表 18	歷次循容積調派處理原則辦理都市計畫變更概要一覽表	52
表 19	變更內容綜理表	54
表 20	變更前後土地使用面積對照表	55
表 21	建築內容一覽表	58
表 22	經費來源分析表	59
表 23	實施進度管控表	60

壹、前言

一、計畫緣起

依據臺中市政府 103 年 4 月 28 日府授農林字第 1030074860 號公告將位於本市西區後壠子段 103-34 地號土地上茄苳樹公告為本市受保護樹木（樹木編號為 0422007），惟其鄰地後壠子段 103-4、103-40 地號等 2 筆土地已領有（83）中工建字第 1536 號建造執照（以下簡稱該案原建造執照），倘若開工恐因日照、地下水源等問題造成鄰地受保護之茄苳樹死亡危機；爰為保護該茄苳樹之生長，將已領有建造執照之後壠子段 103-4、103-40 地號等 2 筆土地變更部分第二種住宅區及第三種住宅區為公園兼兒童遊樂場用地，並採容積調派手段保障該案原建造執照受限之發展權利。

為保障該土地之合理發展權利，需辦理兩階段都市計畫變更，將該案原建造執照之容積調派至本市其他可建築用地建築使用；其中，第一階段為公共設施變更部分，業依臺中市政府 103 年 12 月 23 日府授都計字第 1030265470 號公告發布實施「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（部分第二種住宅區及第三種住宅區為公園兼兒童遊樂場用地）案」（以下簡稱第一階段都市計畫變更案），訂定「臺中市西區後壠子段 103-4、103-40 地號等 2 筆土地容積調派都市計畫變更案處理原則」（以下簡稱第一階段都市計畫變更案容積調派處理原則），以為後續土地權利關係人（興益發建設企業股份有限公司及土地所有權人）尋獲接受容積調派基地後，依前揭處理原則所載之規定及相關公式，循都市計畫程序向臺中市政府逐案申請第二階段都市計畫變更之依據，調整接受容積調派基地之基準容積。

第二階段都市計畫變更部分，陸續依臺中市政府 104 年 11 月 12 日府授都計字第 1040244414 號公告發布實施「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（部分第二種住宅區及第三種住宅區為第五種住宅區）案」（以下簡稱第一次容積調派都市計畫變更案）、106 年 2 月 7 日府授都計字第 1060015829 號公告發布實施「變更臺中市都市計畫（四張犁地區）細部計畫（部分第三種住宅區為第五種住宅區）案」（以下簡稱第二次容積調派都市計畫變更案）...等等，截至 110 年業已完成十一次容積調派都市計畫變更作業（詳附件二）。

爰此，本計畫係土地權利關係人授權申請人（詳附件一）依前開規定並依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定賡續辦理第二階段都市計畫變更，以調派至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築用地建築使用為限，調整接受容積調派基地（亦即變更基地範圍）之基準容積，並以該細部計畫區內申請變更相同土地使用分區類別（例如住宅區或商業區）之最高基準容積為原則，以達成都市土地開發合理、有效、彈性之使用管制並落實都市計畫公平正義之原則與精神。

二、法令依據

（一）都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

（二）臺中市政府 103 年 12 月 23 日府授都計字第 1030265470 號公告發布實施「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（部分第二種住宅區及第三種住宅區為公園兼兒童遊樂場用地）案」之容積調派都市計畫變更案處理原則相關規定。

貳、變更基地位置及範圍

一、變更基地位置

變更基地位屬「臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫」範圍內之第一種商業區，轄屬本市北區健行里之忠明路與華富街交叉口東南側之部分街廓，變更基地位置詳圖 1 所示。

二、變更基地範圍與面積

變更基地範圍包括臺中市北區乾溝子段段 79 地號等 18 筆土地，土地登記謄本面積為 1,880 平方公尺；變更基地範圍西鄰第一種商業區並鄰近 10 公尺已開闢計畫道路（華富街）、北側臨 30 公尺已開闢計畫道路（忠明路）、東側鄰第一種商業區並鄰近 6 公尺已開闢計畫道路（德化街 588 巷）、南側鄰第一種商業區並鄰近 8 公尺未開闢計畫道路，變更基地範圍詳圖 2 所示。

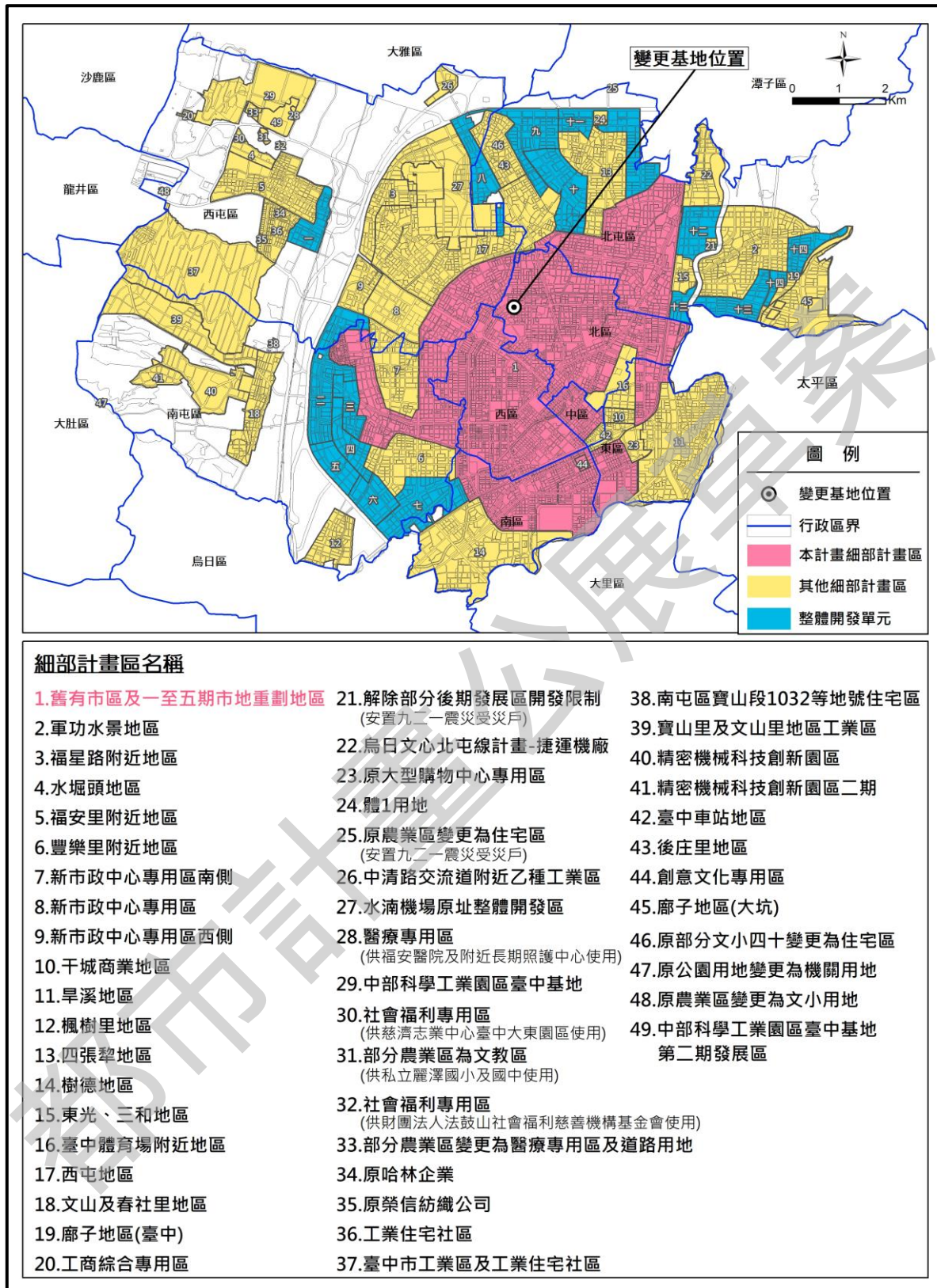


圖 1 變更基地位置示意圖

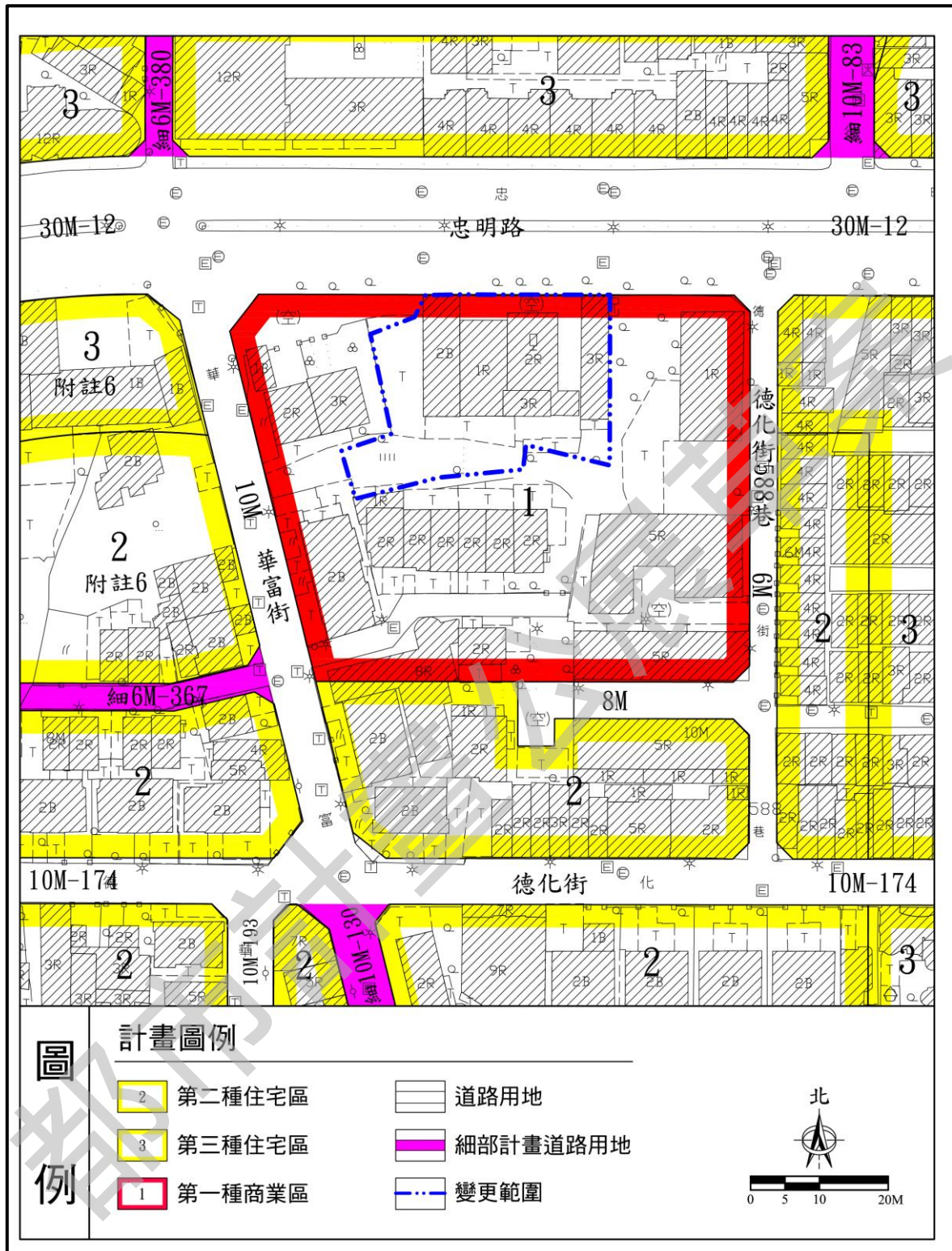


圖 2 變更基地範圍示意圖

參、變更基地權屬分析

變更基地座落於臺中市北區乾溝子段 79 地號等 18 筆土地，土地登記謄本面積為 1,880 平方公尺，位屬「臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫」範圍內，土地使用分區為第一種商業區；變更基地範圍土地清冊詳表 1 所示，變更基地範圍地籍套繪圖詳圖 3 所示。

附件三為本計畫相關土地登記謄本，附件四及附件五分別為變更基地範圍之地籍圖謄本及都市計畫土地使用分區證明書。

表 1 變更基地範圍土地清冊

鄉鎮市區	地段	地號	謄本面積 (m ²)	所有權人	持分比例	土地使用分區
北區	乾溝子段	79	269	陳聯喜	1/2	第一種商業區
				陳依照	1/2	
北區	乾溝子段	79-2	168	陳淑齡	全部	第一種商業區
北區	乾溝子段	79-3	135	陳美雲	全部	第一種商業區
北區	乾溝子段	79-4	147	廖仁琮	2/3	第一種商業區
				廖美惠	1/3	
北區	乾溝子段	79-6	562	陳聯喜	1/2	第一種商業區
				陳依照	1/2	
北區	乾溝子段	79-7	42	陳聯喜	1/2	第一種商業區
				陳依照	1/2	
北區	乾溝子段	79-8	26	陳淑齡	全部	第一種商業區
北區	乾溝子段	79-9	20	陳美雲	全部	第一種商業區
北區	乾溝子段	80	332	黃碧月	全部	第一種商業區
北區	乾溝子段	82-8	47	廖仁琮	2/3	第一種商業區
				廖美惠	1/3	
北區	乾溝子段	82-16	17	廖仁琮	全部	第一種商業區
北區	乾溝子段	82-257	12	廖仁琮	2/3	第一種商業區
				廖美惠	1/3	
北區	乾溝子段	82-258	35	陳聯喜	1/2	第一種商業區
				陳依照	1/2	

鄉鎮市區	地段	地號	謄本面積 (m ²)	所有權人	持分比例	土地使用分區
北區	乾溝子段	82-259	18	陳淑齡	全部	第一種商業區
北區	乾溝子段	82-260	14	陳美雲	全部	第一種商業區
北區	乾溝子段	82-261	18	陳聯喜	1/2	第一種商業區
				陳依照	1/2	
北區	乾溝子段	83-258	14	陳聯喜	1/2	第一種商業區
				陳依照	1/2	
北區	乾溝子段	83-264	4	陳聯喜	1/2	第一種商業區
				陳依照	1/2	
合計			1,880	—	—	—

註：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

肆、現行都市計畫概述

變更基地位屬「臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫」（以下簡稱本細部計畫）範圍內，茲就本細部計畫之發布實施經過、現行都市計畫概要及變更基地範圍之現行計畫內容分述如后。

一、發布實施經過

「臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫」之計畫範圍於民國 92 年 12 月辦理第一次通盤檢討時，延續 79 年「細部計畫公共設施保留地通盤檢討」之計畫範圍檢討之，並將計畫名稱訂為「臺中市都市計畫（舊有市區、後車站地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃地區附近地區及西南屯地區）細部計畫」。於 102 年 10 月辦理第二次通盤檢討時，因檢討範圍擴大且計畫名稱冗長，考量以「舊有市區」統稱無法呈現其特性，原計畫範圍包含第一至五期市地重劃區，故調整計畫名稱為「臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫」，但不包括後庄里地區，因後庄里地區空間上並未與前述主體性計畫範圍相鄰且整體發展關係並不緊密，爰此予以劃出並獨立為一細部計畫區。

「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案」業依臺中市政府 102 年 10 月 15 日府授都計字第 1020175550 號公告發布實施，其後本細部計畫曾辦理 21 次個案變更及 2 次專案通盤檢討，刻正辦理第三次通盤檢討；其中 2 次專案通盤檢討分別為依臺中市政府 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號公告發布實施「臺中市轄區內各都市計畫(含細部計畫)土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)專案通盤檢討」案，以及依臺中市政府 106 年 5 月 31 日府授都計字第 10601094702 號公告發布實施「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（計畫範圍專案通盤檢討）案，詳如表 2 所示。

表 2 臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫第二次通盤檢討後歷次變更一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期及文號
1	臺中市都市計畫（舊有市區、後車站地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃地區附近地區及西南屯地區）細部計畫	92 年 12 月 30 日府工都字第 0920204751 號
2	變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（第二次通盤檢討）	102 年 10 月 15 日府授都計字第 1020175550 號
3	變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（增訂社會福利設施用地土地使用分區管制要點）	103 年 4 月 11 日府授都計字第 10300596841 號
4	變更臺中市都市計畫細部計畫（原臺中市各計畫區）（獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點）	103 年 4 月 21 日府授都計字第 1030067120 號
5	變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（細社教 4 西側部分道路用地為社教機構用地）	103 年 7 月 3 日府授都計字第 1030121136 號
6	變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（第二次通盤檢討）（人行步道為第三之一種商業區、第三之一種商業區為道路用地、廣場用地兼作停車場使用）（人民陳情案逾 6 案）	103 年 8 月 21 日府授都計字第 1030156750 號
7	變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（第二次通盤檢討）（部分道路用地為第二種住宅區、第三種住宅區、廣場用地、部分第二種住宅區及部分第三種住宅區為廣場用地）（人民陳情案逾 14 案）案	103 年 12 月 11 日府授都計字第 1030249303 號
8	變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（部分第二種住宅區及第三種住宅區為公園兼兒童遊樂場用地）	103 年 12 月 23 日府授都計字第 1030265470 號
9	臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討	104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號
10	變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（部分第二種住宅區及第三種住宅區為第五種住宅區）案	104 年 11 月 13 日府授都計字第 1040244414 號
11	變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（配合文大 2 用地廢止 6M-220、6M-221 細部計畫道路）案	105 年 3 月 22 日府授都計字第 10500530851 號

編號	計畫名稱	發布實施日期及文號
12	變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（部分道路用地為商業區、部分商業區及道路用地為綠帶兼廣場用地）案	106年4月11日府授都計字第1060069651號
13	「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（計畫範圍專案通盤檢討）案	106年5月31日府授都計字第10601094702號
14	變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（部分第三種住宅區為公園兼兒童遊樂場用地）案	107年6月21日府授都計字第1070133943號
15	變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（配合西區公館段176-2地號等6筆土地容積調派調整部分第二種住宅區及第三種住宅區為第五種住宅區）案	107年10月19日府授都計字第1070248955號
16	變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（配合西區後墘子段220-2地號等5筆土地容積調派調整部分第二種住宅區為第五種住宅區）案	107年11月2日府授都計字第1070265085號
17	變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（配合南屯區三塊厝段971地號等6筆土地容積調派調整部分第二種住宅區為第五種住宅區）案	108年6月5日府授都計字第1080123206號
18	變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（配合北屯區東信段88-4地號等6筆土地容積調派調整部分第二種住宅區為第五種住宅區）案	108年6月19日府授都計字第1080132813號
19	變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（配合南屯區三塊厝段982-7、984地號土地容積調派調整部分第二種住宅區為第三種住宅區）案	108年9月11日府授都計字第1080211135號
20	變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（配合交七用地調整土地使用分區管制要點）案	109年2月12日府授都計字第1090021225號
21	變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（「細市46」市場用地為第二種住宅區）案	109年12月17日府授都計字第1090298385號
22	變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（配合西區土庫段67-62地號等9筆土地容積調派調整部分第二種住宅區為第五種住宅區）案	109年12月18日府授都計字第1090297614號
23	變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（增訂公兒30土地使用分區管制要點）	110年1月15日府授都計字第1090328716號
24	變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（配合北區賴厝廍段353-1地號土地容積調派調整部分第二種住宅區為第五種住宅區）案	110年9月22日府授都計字第1100231890號

資料來源：本計畫彙整。

二、現行都市計畫概要

「臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫」之土地使用計畫內容詳如表 3 及圖 4 所示，茲就其現行都市計畫概要說明如下：

（一）計畫區位及範圍

本細部計畫位於原臺中市之居中位置，範圍涵蓋臺中市區、西區及北區之全部，以及南區、東區、西屯區、南屯區、北屯區之部分土地，包含臺中市 8 個行政區內 155 里的部分或全部，於 106 年 5 月計畫範圍專案通盤檢討後計畫總面積為 2,954.58 公頃。

計畫區北側鄰接之細部計畫包括西屯地區、四張犁地區、與整體開發單元 10、11，東側鄰接東光三光地區、旱溪地區與整體開發單元 12、13，南側鄰接樹德地區、豐樂里附近地區與整體開發單元 4、7，西側鄰接新市政中心專用區、新市政中心專用區南側與整體開發單元 2、3，計畫區相鄰細部計畫請參照前開圖 1 所示。

（二）計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

（三）計畫人口與密度

本細部計畫之計畫人口為 693,000 人，人口淨密度約為每公頃 498 人。

（四）土地使用計畫

本細部計畫劃設住宅區、商業區、乙種工業區、保存區、文教區、文化創意園區、加油站專用區、電信專用區、河川區、河川區兼供道路使用等使用分區，面積合計 1,611.4472 公頃，約占計畫區總面積 54.54%。

（五）公共設施計畫

本細部計畫公共設施包含學校用地（文大、文高、文中、文小）、機關用地、社教機構用地、公園用地、兒童遊樂場、市場用地、停車場用地、排水道用地、園道用地、道路用地、鐵路用地...等，面積合計 1,343.1328 公頃，約占計畫區總面積 45.46%。

表3 現行臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫土地使用面積分配表

項目	第二次通檢計畫面積(公頃)	個案變更增減面積(公頃)																		現行計畫面積(公頃)	占計畫總面積比例(%)	
		表2 編號5	表2 編號6	表2 編號7	表2 編號8	表2 編號10	表2 編號11	表2 編號12	表2 編號13	表2 編號14	表2 編號15	表2 編號16	表2 編號17	表2 編號18	表2 編號19	表2 編號21	表2 編號22	表2 編號24				
住宅區	住二	1,225.36	-	-	-0.02	-0.0421	-0.0858	-	-	-0.29	-	-0.0993	-0.2163	-0.2002	-0.2471	-0.1959	0.21	-0.0566	-0.1652	1,223.9515	41.43	
	住三	159.53	-	-	-0.1338	-0.1963	-	-	-0.13	-0.0096	-0.1743	-	-	-	-	-	-	-	-	158.89	5.38	
	住三之一	0.24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.24	0.01	
	住五	4.03	-	-	-	0.2821	-	-	-	-	-	0.2736	0.2163	0.2002	0.2471	0.1959	-	0.0566	0.1652	5.67	0.19	
	住甲、住乙、住丙	1.73	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.73	0.06
	小計	1,390.89	-	-	-0.02	-0.1759	0.00	-	-	-0.42	-0.0096	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.21	0.00	0.00	1,390.4745	47.05	
商業區	商一	107.77	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	107.7700	3.65	
	商二	40.80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40.8000	1.38	
	商二之一	17.61	-	-	-	-	-	-	-0.0003	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.6097	0.60	
	商三	14.03	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14.0300	0.47	
	商三之一	4.15	-	-0.0570	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.0930	0.14	
	商四	9.05	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.0500	0.31	
小計	193.43	-	-0.0570	-	-	-	-	-	-0.0003	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	193.3727	6.54	
土地 使用 分區	乙種工業區	1.37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.3700	0.05	
	保存區	1.78	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.7800	0.06	
	文教區	9.20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.2000	0.31	
	文化創意園區	創專一	1.54	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.5400	0.05
		創專二	4.49	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.4900	0.15
		創專三	0.30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.3000	0.01
		小計	6.34	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.3400	0.21
	加油站專用區	2.08	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.0800	0.07
	電信專用區	5.71	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.7100	0.19
	河川區	0.00	-	-	-	-	-	-	-	1.01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.0100	0.03
	河川區兼供道路使用	0.00	-	-	-	-	-	-	-	0.14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1400	0.00
	合計	1,610.77	0.00	-0.0570	-0.02	-0.1759	0.00	0.00	-0.0003	0.73	-0.0096	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.21	0.00	-	1,611.4472	54.54	
	公共設施 用地	文大用地	52.97	-	-	-	-	-	0.0761	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	53.0461	1.80
文高用地		29.09	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29.0900	0.98	
文中用地		53.14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	53.1400	1.80	
文小用地		87.87	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	87.8700	2.97	
社教機構用地		12.53	0.01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.5400	0.42	
公園用地		77.66	-	-	-	-	-	-	0.41	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	78.0700	2.64	
兒童遊樂場用地		16.78	-	-	-	-	-	-	-0.16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16.6200	0.56	
公園兼兒童遊樂場用地		0.51	-	-	0.1759	-	-	-	-	0.0096	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.6955	0.02	
園道用地		37.43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37.4300	1.27	
園道用地兼作兼作排水道使用		0.23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.2300	0.01	
綠地、綠帶	12.90	-	-	-	-	-	-	-	-0.06	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.8400	0.43		
綠地用地兼作排水道	2.60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.6000	0.09		

項目	第二次通檢計畫面積(公頃)	個案變更增減面積(公頃)																	現行計畫面積(公頃)	占計畫總面積比例(%)		
		表2 編號5	表2 編號6	表2 編號7	表2 編號8	表2 編號10	表2 編號11	表2 編號12	表2 編號13	表2 編號14	表2 編號15	表2 編號16	表2 編號17	表2 編號18	表2 編號19	表2 編號21	表2 編號22	表2 編號24				
使用																						
綠帶兼廣場用地								0.1052													0.1052	0.00
體育場用地	3.67																				3.6700	0.12
停車場用地	15.21								-0.05												15.1600	0.51
廣場用地	1.59			0.05																	1.6400	0.06
廣場用地兼作停車場用地	2.17		0.0379																		2.2079	0.07
市場用地	16.08																-0.21				15.87	0.54
批發市場用地	4.80																				4.8000	0.16
交通用地	1.35																				1.3500	0.05
加油站用地	0.79																				0.7900	0.03
機關用地	38.83																				38.8300	1.31
郵政事業用地	2.32																				2.3200	0.08
電力用地	2.01																				2.0100	0.07
自來水事業用地	0.77																				0.7700	0.03
車站用地	2.95																				2.9500	0.10
殯儀館用地	1.85																				1.8500	0.06
醫療衛生機構用地	5.72																				5.7200	0.19
變電所用地	1.37																				1.3700	0.05
排水道用地	57.23								-0.06												57.1700	1.93
排水道用地兼作道路使用	0.05																				0.0500	0.00
鐵路用地	14.75																				14.7500	0.50
鐵路用地兼作道路使用	4.90																				4.9000	0.17
鐵路用地兼作排水道使用	0.03																				0.0300	0.00
道路用地	778.64	-0.01	0.0191	-0.03			-0.0761	-0.1049	0.16												778.5981	26.35
捷運系統用地兼作排水道使用	1.53																				1.5300	0.05
捷運系統用地	0.22																				0.2200	0.01
捷運系統用地兼作道路使用	0.30																				0.3000	0.01
捷運系統用地兼作鐵路用地	0.00																				0.0000	0.00
合計	1,342.84	0.00	0.0570	0.02	0.1759	0.00	0.00	0.0003	0.24	0.0096	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-0.21	0.00		1,343.1328	45.46	
總計	2,953.61	0.00	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.00	0.0000	0.97	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		2,954.58	100.00	

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：本計畫彙整自變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（第二次通盤檢討）書（臺中市政府，102年10月）及其後歷次個案變更計畫書（詳表2）所載之各項用地及面積而得。

三、變更基地範圍之現行計畫內容

(一) 土地使用計畫內容

變更基地座落於臺中市北區乾溝子段 79 地號等 18 筆土地，土地登記謄本面積為 1,880 平方公尺，位屬「臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫」範圍內之第一種商業區，參照前開圖 2 所示。

(二) 土地使用分區管制要點（摘錄第 5 條及第 7 條部分條文）

本細部計畫係屬容積調派之都市計畫變更作業，進行調整接受容積調派基地（亦即變更基地範圍）之基準容積，並以該細部計畫區內申請變更相同土地使用分區類別（例如住宅區或商業區）之最高基準容積為原則。因此，本計畫擬將變更基地範圍之現行計畫內容（第一種商業區）變更為第四種商業區區，故僅摘錄與本計畫有關之土地使用分區管制要點第 5 條及第 7 條，其內容摘錄分述如下：

第 5 條：住宅區、商業區及乙種工業區之使用限制如下：

1. 第二種住宅區除不得為工業、大型商場（店）及飲食店之使用外，餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
2. 第三、五種、甲類、乙類、丙類住宅區依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
3. 第三之一種住宅區除限制工業使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
4. 第一、二、三、四種商業區依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。由住宅區變更者，申請基地三樓以下限作商業使用。
5. 第二之一種及第三之一種商業區除不得為舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、飲酒店業、特種咖啡茶室、浴室、性交易服務場所或其他類似之娛樂營業場所、電子遊戲場、加油站、殯葬服務業之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。

6.乙種工業區之使用依都市計畫法臺中市施行自治條例工業區相關規定管制。

乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。

第 7 條：住宅區及商業區土地使用強度：

本細部計畫區內各類住宅區、商業區及乙種工業區之建蔽率、容積率、高度比等規定詳如表 4：

表 4 臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫區各類住宅區及商業區之建蔽率、容積率、高度比等規定一覽表

項目		建蔽率 (%)	基準容積率 (%)	上限容積率 (%)	高度比	前院深度 (M)	後院深度 (M)
住宅區	住 2	60	220	320	1.5	-	-
	住 3	55	280	400	1.5	-	-
	住 3-1	55	270	380	1.5	4	3
	住 5	50	400	560	1.5	4	3
	住甲	60	580	650	-	-	-
	住乙	60	320	360	-	-	-
	住丙	60	180	250	-	-	-
商業區	商 1	70	280	400	-	-	-
	商 2	70	350	500	-	-	-
	商 2-1	70	350	500	-	-	-
	商 3	70	420	600	-	-	-
	商 3-1	70	420	600	-	-	-
	商 4	60	500	700	-	-	2
乙種工業區		65	200	-	1.5	4	-

註：上限容積率：即加上各種獎勵容積與容積移轉後之上限容積率，依都市更新條例或大眾捷運系統土地開發辦法第 29 條辦理者，不受此限。

資料來源：臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討書（臺中市政府，104 年 7 月）。

伍、發展現況分析

一、自然環境

(一) 氣候

依據中央氣象局臺中測站資料顯示，本市屬於亞熱帶氣候，氣溫及濕度均高，夏季多雨、冬季乾旱。年平均氣溫為 24.02℃，平均最高氣溫出現在七月約為 35.69℃，平均最低氣溫出現在一月約為 8.46℃，氣溫舒適宜人。

雨量集中在每年的 5 月至 8 月間，年平均總雨量 1,663.23 毫米。相對濕度介於 69.3%至 77.6%間，平均對濕度為 73.8%，變化不大。風向則主要受季風影響，因受大肚山臺地之屏障，年平均風速在 5.89 公尺／秒左右，風災影響較小。（詳表 5）

表 5 臺中地區每月平均氣溫、降水量及相對濕度統計表

項目	平均氣溫 (°C)	最高氣溫 (°C)	最低氣溫 (°C)	降雨量 (毫米)	風速 (m/sec)	相對溼度 (%)
一月	17.22	27.43	8.46	46.34	5.62	74.3
二月	17.88	29.73	9.86	25.84	5.74	73.7
三月	20.21	31.57	12.16	72.16	5.51	73.3
四月	23.77	33.1	15.02	104.93	5.25	72.5
五月	26.75	34.93	19.87	315.62	5.24	75.8
六月	28.67	35.3	23.15	282.44	5.44	74.9
七月	29.10	35.69	23.49	230.28	6.39	74.8
八月	28.52	35.24	23.43	410.08	6.19	77.6
九月	28.17	35.04	22.45	78.44	7.06	73.2
十月	25.86	33.83	19.01	12.78	5.93	69.3
十一月	23.26	32.1	15.74	42.83	5.41	72.9
十二月	18.85	28.81	10.71	41.49	6.85	73.3
年均值 ／合計	24.02 (年均值)	32.73 (年均值)	16.95 (年均值)	1,663.23 (合計)	5.89 (年均值)	73.8 (年均值)

註：月平均值為 100 年至 109 年月平均值資料。

資料來源：中央氣象局 (http://www.cwb.gov.tw/V7/climate/monthlyMean/Taiwan_tx.htm) 暨本計畫彙整。

(二) 地形與地勢

變更基地位於臺中市北區，就北區之整體地形地勢而言，其位處於臺中盆地，地形由東北向西南傾斜；而變更基地位在臺中盆地內，基地方整且地勢平坦，適於計畫規定之各項土地使用。

(三) 地質與土壤

變更基地位於臺中市北區，屬臺中盆地之沖積地層，臺中盆地之地質除表層為甚薄之黏土或砂質土外，均以礫石層為主，一般自地表下 15 公尺至 25 公尺均為連續礫石層。

土壤分布部分，主要為砂頁岩新沖積土與老沖積土；砂頁岩新沖積土的成土母質和砂頁岩老沖積土相似，但成土年代較為年輕，受氣候及其他環境因素、人為因素影響較少；本市此類土壤的分布最廣，整個臺中市的中部核心區皆是砂頁岩新沖積土的分布區，變更基地介於砂頁岩新沖積土與紅壤土之間，詳圖 5 所示。

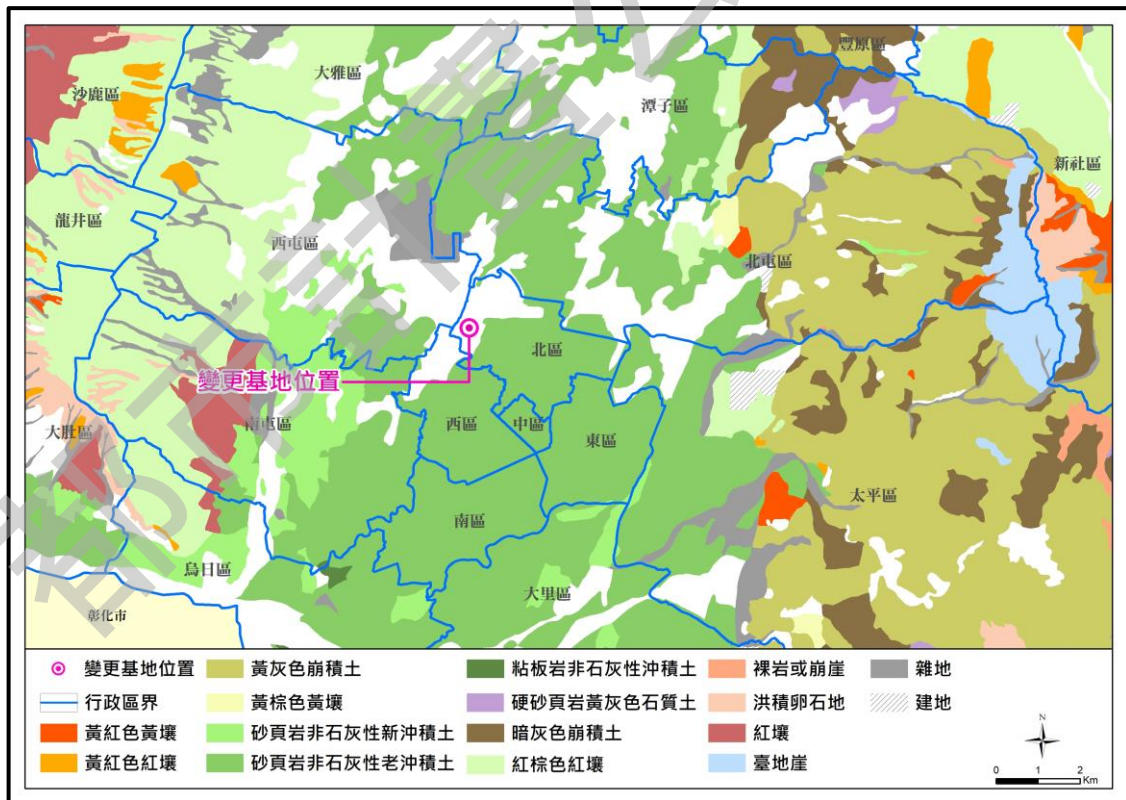


圖 5 臺中市土壤分類及分布示意圖

資料來源：臺中市志地理志（臺中市政府，97 年 12 月）暨本計畫繪製。

(四) 空氣品質

本計畫區轄屬臺中市北區，利用行政院環境保護署臺中市忠明測站（位於基地東南側約 4 公里處）於 109 年各項空氣品質監測資料彙整分析如表 6 所示，作為基地周遭環境的空氣品質評估分析之依據。

其中根據忠明監測資料經統計後，僅細懸浮微粒（PM_{2.5}）測值資料大於行政院環境保護署 109 年 9 月 18 日修正發布空氣品質標準，其餘皆符合空氣品質之標準。

表 6 109 年計畫區鄰近區域空氣品質監測站監測資料彙整表

污染物	單位	項目	109 年度測值 忠明站	空氣品質標準 ^(註)
懸浮微粒 (PM ₁₀)	µg/m ³	最大日平均值	86.38	100
		年平均	27.54	50
細懸浮微粒 (PM _{2.5})	µg/m ³	最大 24 小時值	51.88	35
		年平均	15.94	15
二氧化硫 (SO ₂)	ppb	最大小時平均值	3.50	250
		最大日平均值	4.64	75
		年平均	2.61	20
二氧化氮 (NO ₂)	ppb	最大小時平均值	23.93	100
		年平均	13.63	30
一氧化碳 (CO)	ppm	最大小時平均值	0.61	35
		8 小時平均值	0.35	9
臭氧 (O ₃)	ppb	最大小時平均值	51.44	120
		8 小時平均值	31.04	60

註：行政院環境保護署 109 年 9 月 18 日環署空字第 1091159220 號令修正發布「空氣品質標準」。

資料來源：行政院環境保護署空氣品質監測網 (<https://taqm.epa.gov.tw/taqm/tw/YearlyDataDownload.aspx>) 暨本計畫彙整。

//taqm.epa.gov.tw/taqm/tw/YearlyDataDownload.aspx) 暨本計畫彙整。

二、社會經濟環境

(一) 人口分析

1. 人口成長情形

經分析臺中市、北區及健行里近 5 年人口成長情形，臺中市及健行里人口數皆為正成長，臺中市年平均成長率為 5.51‰，健行里年平均成長率為 1.42‰，高於北區的-1.30‰，詳如表 7 所示。

2. 人口變遷情形

就人口變遷情形而言，臺中市近 5 年人口總增加數呈現下降趨勢，社會增加率高於自然增加率；而健行里內近 5 年人口增加率整體低於臺中市，詳如表 7 所示。

3. 人口年齡結構

就人口年齡結構而言，109 年臺中市、北區及健行里之人口結構及依賴人口比率，健行里中年人口（15-64 歲）比率低於臺中市及北區；經比較因健行里之幼年人口比率占該里總人口 13.51%，老年人口占該里 15.90%，整體而言健行里總扶養率低於臺中市及北區，詳如表 8 所示。

表 7 臺中市、北區及健行里近 5 年人口成長情形統計表

年度	臺中市		北區		健行里	
	總人口數 (人)	年增加率 (‰)	總人口數 (人)	年增加率 (‰)	總人口數 (人)	年增加率 (‰)
105 年	2,767,239	8.31	147,585	0.26	7,702	10.76
106 年	2,787,070	7.17	147,653	0.46	7,784	10.64
107 年	2,803,894	6.04	147,557	-0.65	7,773	-1.41
108 年	2,815,261	4.05	147,391	-1.13	7,699	-9.52
109 年	2,820,787	1.96	146,590	-5.45	7,673	-3.38
平均	—	5.51	—	-1.30	—	1.42

資料來源：臺中市政府民政局暨本計畫彙整。

(<http://demographicstaichung.gov.tw/Demographic/Web/Demographic.aspx>)

表 8 臺中市、北區及健行里近 5 年人口自然增加及社會增加情形分析表

行政區	年別	人口總增加率 (%)	自然增加			社會增加		
			增加數	出生數	死亡數	增加數	遷入數	遷出數
臺中市	105 年	8.24	8,734	25,655	16,921	14,060	128,155	114,095
	106 年	7.12	7,434	24,338	16,904	12,397	125,331	112,934
	107 年	6.00	5,556	22,646	17,090	11,268	129,049	117,781
	108 年	4.04	3,885	21,602	17,717	7,482	124,952	117,470
	109 年	1.96	2,107	19,613	17,506	3,419	123,707	120,288
北區	105 年	0.26	166	1,166	1,000	-128	8,368	8,496
	106 年	0.46	202	1,168	966	-134	8,213	8,347
	107 年	-0.65	71	1,070	999	-167	8,557	8,724
	108 年	-1.13	-21	988	1,009	-145	8,288	8,433
	109 年	-5.46	-110	907	1,017	-691	8,191	8,882
健行里	105 年	0.65	-3	5	8	8	41	33
	106 年	1.16	0	2	2	9	38	29
	107 年	-1.67	2	3	1	-15	29	44
	108 年	1.69	1	4	3	12	43	31
	109 年	0.26	5	7	2	-3	42	45

資料來源：臺中市政府民政局暨本計畫彙整。

(<http://demographic.taichung.gov.tw/Demographic/Web/Demographic.aspx>)

表 9 109 年臺中市、北區及健行里人口年齡結構分析表

項目		臺中市	北區	健行里	
總人口數		2,820,787	146,590	7,673	
年齡結構	0-14 歲	人數	394,806	17,587	1,037
		比例 (%)	14.00%	12.00%	13.51%
	15-64 歲	人數	2,041,377	104,316	5,416
		比例 (%)	72.37%	71.16%	70.59%
	65 歲以上	人數	384,604	24,687	1,220
		比例 (%)	13.63%	16.84%	15.90%
依賴人口	總扶養率 (%)		38.18%	40.52%	41.67%
	幼年人口扶養率 (%)		19.34%	16.86%	19.15%
	老年人口扶養率 (%)		18.84%	23.67%	22.53%

資料來源：臺中市政府民政局暨本計畫彙整。

(<http://demographic.taichung.gov.tw/Demographic/Web/Demographic.aspx>)

(二) 產業活動

經分析臺中市各行政區之工商及服務業場所單位經營概況，若以場所單位數及從業員工人數而言，北區近年就業機會增加，其場所單位為 12,277 家，從業員工數為 925 人，全年生產總額約 1,456 億元，詳如表 10 所示。

表 10 105 年臺中市各行政區之工商及服務業場所單位經營概況一覽表

行政區	年底場所單位數		年底從業員工人數		全年生產總額	
	(家)	與 100 年底 增減比較 (%)	(人)	與 100 年底 增減比較 (%)	(百萬元)	與 100 年底 增減比較 (%)
總計	187,712	12.22	1,193,234	18.41	3,746,983	42.63
中區	2,505	10.64	15,192	19.92	45,695	231.24
東區	6,597	2.82	27,089	5.30	61,780	38.73
南區	8,253	12.38	38,216	14.47	88,264	49.28
西區	12,168	14.26	76,134	11.58	180,364	42.64
北區	12,277	15.66	63,925	20.06	145,649	37.70
西屯區	18,538	16.64	165,635	23.88	566,900	34.38
南屯區	12,965	13.99	97,654	21.43	276,010	48.23
北屯區	15,795	17.66	76,666	24.51	169,303	65.87
豐原區	11,364	2.29	55,885	15.31	150,343	60.39
東勢區	2,545	2.62	8,415	11.96	16,890	52.15
大甲區	4,685	3.17	37,308	20.50	132,220	37.16
清水區	4,301	12.18	19,589	10.42	61,425	58.08
沙鹿區	5,308	13.61	27,766	20.03	87,993	63.61
梧棲區	3,660	10.14	35,789	14.39	147,674	21.50
后里區	2,840	2.64	23,106	34.98	141,155	43.64
神岡區	5,381	9.82	43,347	34.90	134,148	28.52
潭子區	6,237	14.23	56,686	10.93	166,695	-19.87
大雅區	6,410	15.54	63,834	41.20	349,115	122.26
新社區	981	22.93	3,609	23.98	7,349	-95.23
石岡區	627	1.79	2,732	8.28	6,584	50.87
外埔區	1,403	9.78	8,710	10.86	24,746	17.28
大安區	811	7.42	4,339	17.21	10,947	37.11
烏日區	5,064	18.87	30,663	23.10	98,712	64.05
大肚區	2,972	15.06	18,354	28.08	62,055	35.14
龍井區	4,029	13.91	27,307	31.43	156,175	43.16
霧峰區	4,348	15.58	25,680	18.30	87,582	73.82
太平區	11,337	10.54	60,840	6.68	157,746	15.01
大里區	13,960	11.74	76,795	19.74	206,019	42.37
和平區	351	11.78	1,969	18.83	7,443	353.29

資料來源：105 年臺中市工商及服務業普查報告書結果提要分析（行政院主計總處，108 年）暨本計畫彙整。

三、基地使用現況分析

變更基地範圍位屬「臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫」範圍內之第一種商業區，土地座落於忠明路、華富街、德化街 588 巷、德化街所圍街廓內之一部分。

變更基地範圍東側鄰近 6 公尺已開闢計畫道路（德化街 588 巷），南側鄰近 10 公尺已開闢計畫道路（德化街），西側鄰近 10 公尺已開闢計畫道路（華富街），北臨 30 公尺已開闢計畫道路（忠明路），基地現況為住商混合使用（尚美汽車維修）、停車場使用及空置地（原臺灣中油連明站已歇業），南側緊鄰 2 層透天住宅、西側鄰 6 層樓臺中地區農會（北區辦事處），詳圖 6 所示。

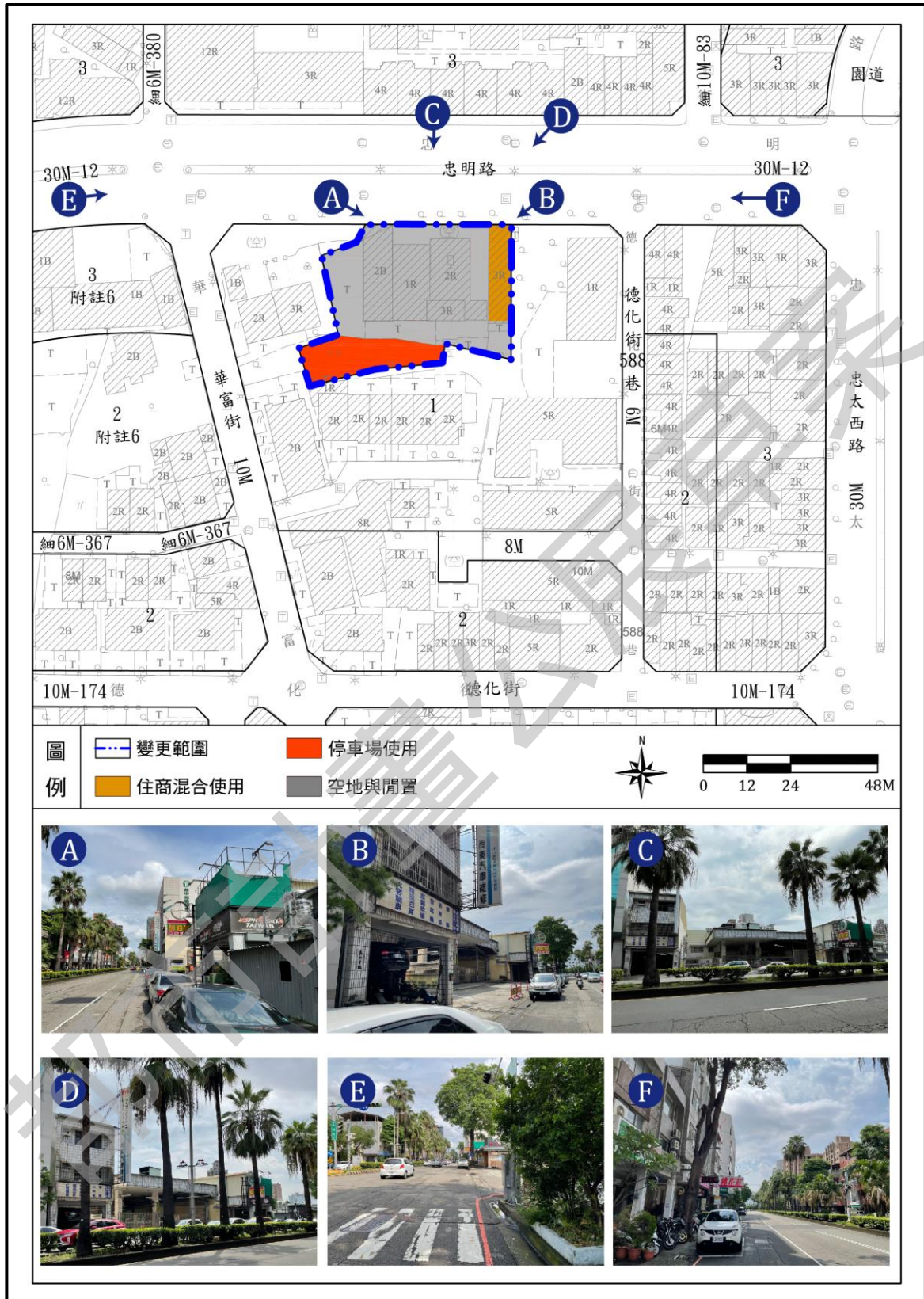
四、鄰近環境分析

變更基地南側鄰近本市中環道路—忠明路，向東可連接至聯外道路中清路，係為本區交通便捷之處，周邊亦擁有教育、公園綠地等休憩資源、公共開放空間，以及便捷公車系統，建構此區生活機能並創造更優質生活空間，詳見圖 7。

周邊住宅發展方面，主要係已 1~4 層樓透天住宅及店舖為主，因應地區發展趨勢，於忠明路、太原路、忠太東路及忠太西路沿線兩側多為 11 樓以上之集合住宅或住商混合大樓，商業發展方面，主要分布於西屯路、太原路及忠明路沿線，主要作餐飲業及零售商店使用。

周邊公共服務方面，擁有豐富的教育、休憩及便捷公車系統，其中，文教設施包含市立忠明高級中學、曉明女子高級中學、健行國小、中華國小、篤行國小，多元的公共開放空間包含三信公園、華美公園、忠誠公園、中德公園、太原公園、英才公園、國立自然科學博物館植物園、國立自然科學博物館、綠園道等，周邊主要幹道包括中清路、忠明路及西屯路，沿線皆設有多處公車站牌以串聯與臺中市重要商業發展核心及交通轉運樞紐，透過重要交通軸線提供便捷公車系統串聯臺中市生活圈。

茲就基地鄰近環境之土地使用、建物使用、公共設施、綠帶系統以及交通系統等五方面進行綜合分析如下：



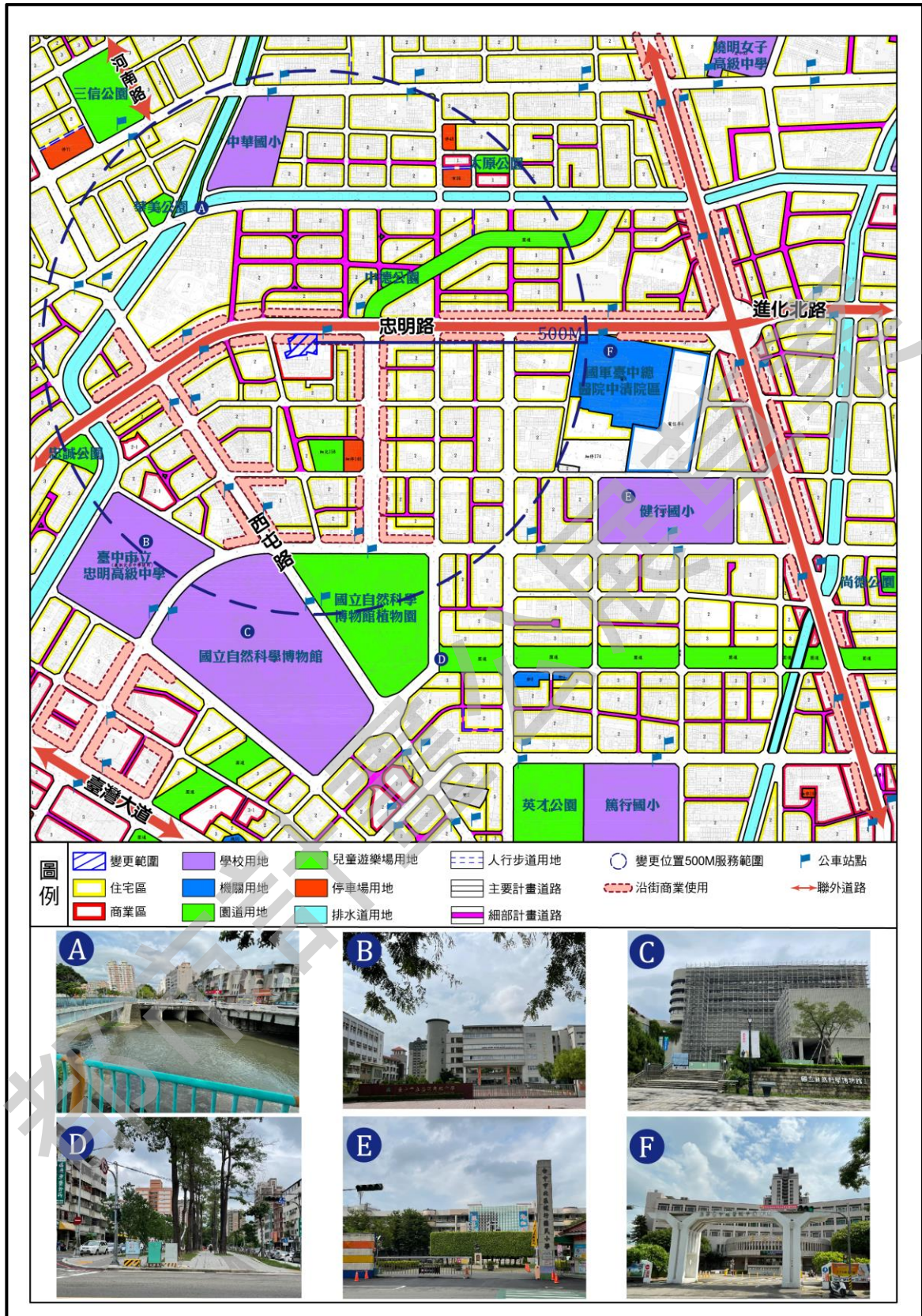


圖 7 周邊環境發展分析圖

(一) 周邊土地使用現況

變更基地周邊約 350 公尺範圍內土地使用分區依面臨道路寬度不同在其使用強度上亦有所差異，除忠明路、健行路、忠太東路及忠太西路沿街為第三種住宅區外，其餘包括街廓多為第二種住宅區，變更基地為第一種商業區。

若以變更基地周邊約 350 公尺範圍，大致東至西屯路、北至太原路、西至民權路、南至健行路所圍街廓為主，進行周邊土地使用現況調查發現(詳見表 11、圖 8)，除道路使用外，基地周邊主要以住商混用、住宅使用和商業使用所構成，其次為社教使用(3.44%)以及停車場使用(2.52%)等，可以預見未來開發建設後能為本區帶來不同以往的發展風貌。

表 11 周邊土地使用現況面積統計表

現況土地使用項目	使用面積(公頃)	占調查範圍面積比例(%)
住宅使用	14.2546	34.88
商業使用	1.6250	3.98
住商混合使用	6.3245	15.48
社教使用	1.4043	3.44
工業使用	0.0635	0.16
倉儲使用	0.0725	0.18
宗教使用	0.2550	0.62
停車場使用	1.0282	2.52
公園綠地使用	0.9198	2.24
道路使用	14.0969	34.48
空地與閒置	0.6127	1.50
興建中	0.2113	0.52
總計	40.8683	100.00

註：調查範圍為基地周邊約 350 公尺範圍，東至西屯路、北至太原路、西至民權路、南至健行路所圍街廓為主。

資料來源：本計畫調查彙整(調查時間：110 年 9 月)。

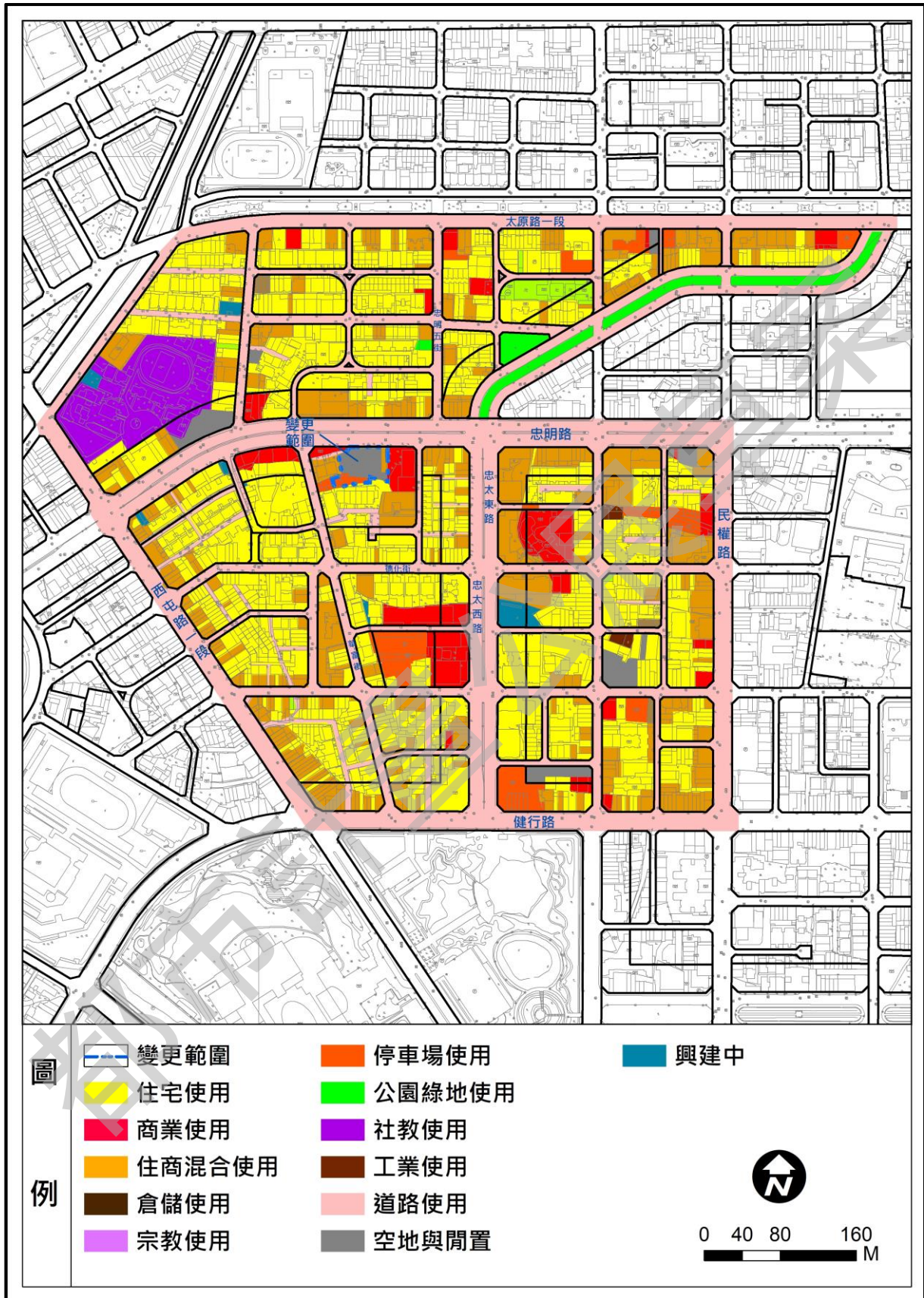


圖 8 周邊土地使用現況分布示意圖

(二) 周邊建物使用現況

1. 建物使用

經實地調查變更基地周邊建物使用以住宅使用為主（詳見表 12、圖 9），約占調查範圍建物面積之 62.82%，係以雙拼、連棟式住宅社區和高樓層集合住宅大樓所組成；其次為住商混合使用，約占調查範圍建物面積之 25.98%；此外，商業使用情形約占調查範圍建物面積之 6.23%，多為餐飲業及零售商業等使用。

表 12 周邊建築物使用現況面積統計表

現況建物使用項目	建物面積（公頃）	占調查範圍面積比例（%）
住宅使用	11.3995	62.82
商業使用	1.1311	6.23
住商混合使用	4.7147	25.98
社教使用	0.2548	1.40
工業使用	0.0206	0.11
倉儲使用	0.0664	0.37
宗教使用	0.2106	1.16
停車場使用	0.0248	0.14
空地與閒置	0.1834	1.01
興建中	0.1414	0.78
總計	18.1471	100.00

註：調查範圍為基地周邊約 350 公尺範圍，東至西屯路、北至太原路、西至民權路、南至健行路所圍街廓為主。

資料來源：本計畫調查彙整（調查時間：110 年 9 月）。

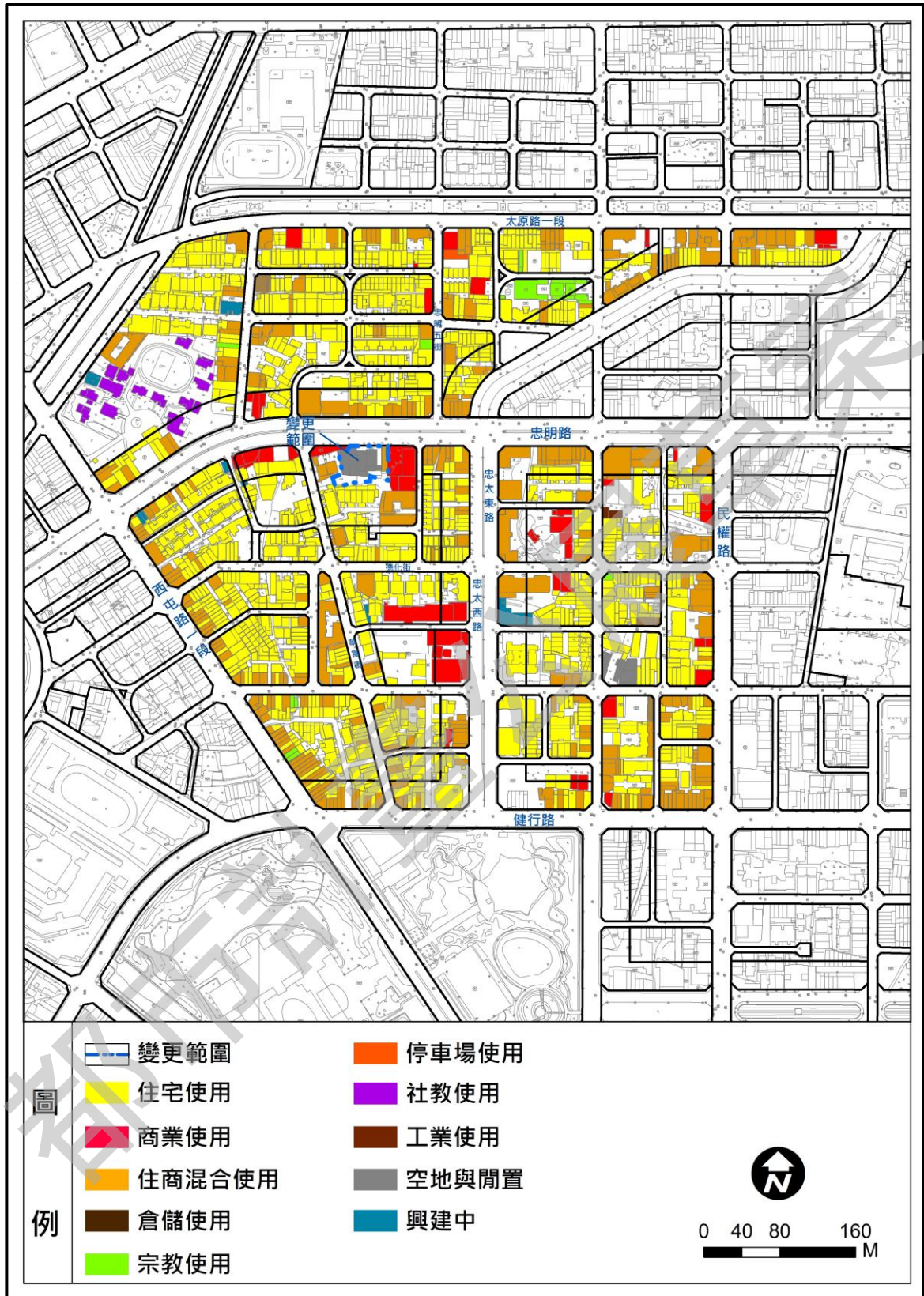


圖 9 周邊建築物使用現況分布示意圖

2. 建物樓層分布

經實地調查變更基地周邊建物樓層分布狀況(詳見表 13、圖 10)，以早期所興建 1~4 層樓透天厝為多數，約占調查範圍建物面積之 75.43%；近期因應地區發展趨勢，新開發建案多為 11 樓以上集合住宅或住商混合大樓，約占調查範圍 7.33%，其中位於基地南側健行路之 21 層建築物為調查範圍內最高之建築物。

表 13 周邊建築物樓層現況統計表

建物樓層項目	建物面積(公頃)	占調查範圍面積比例(%)
1-4 層樓	13.6884	75.43
5-10 層樓	2.9872	16.46
11 層樓以上	1.3301	7.33
興建中	0.1414	0.78
合計	18.1471	100.00

註：調查範圍為基地周邊約 350 公尺範圍，東至西屯路、北至太原路、西至民權路、南至健行路所圍街廓為主。

資料來源：本計畫調查彙整(調查時間：110 年 9 月)。

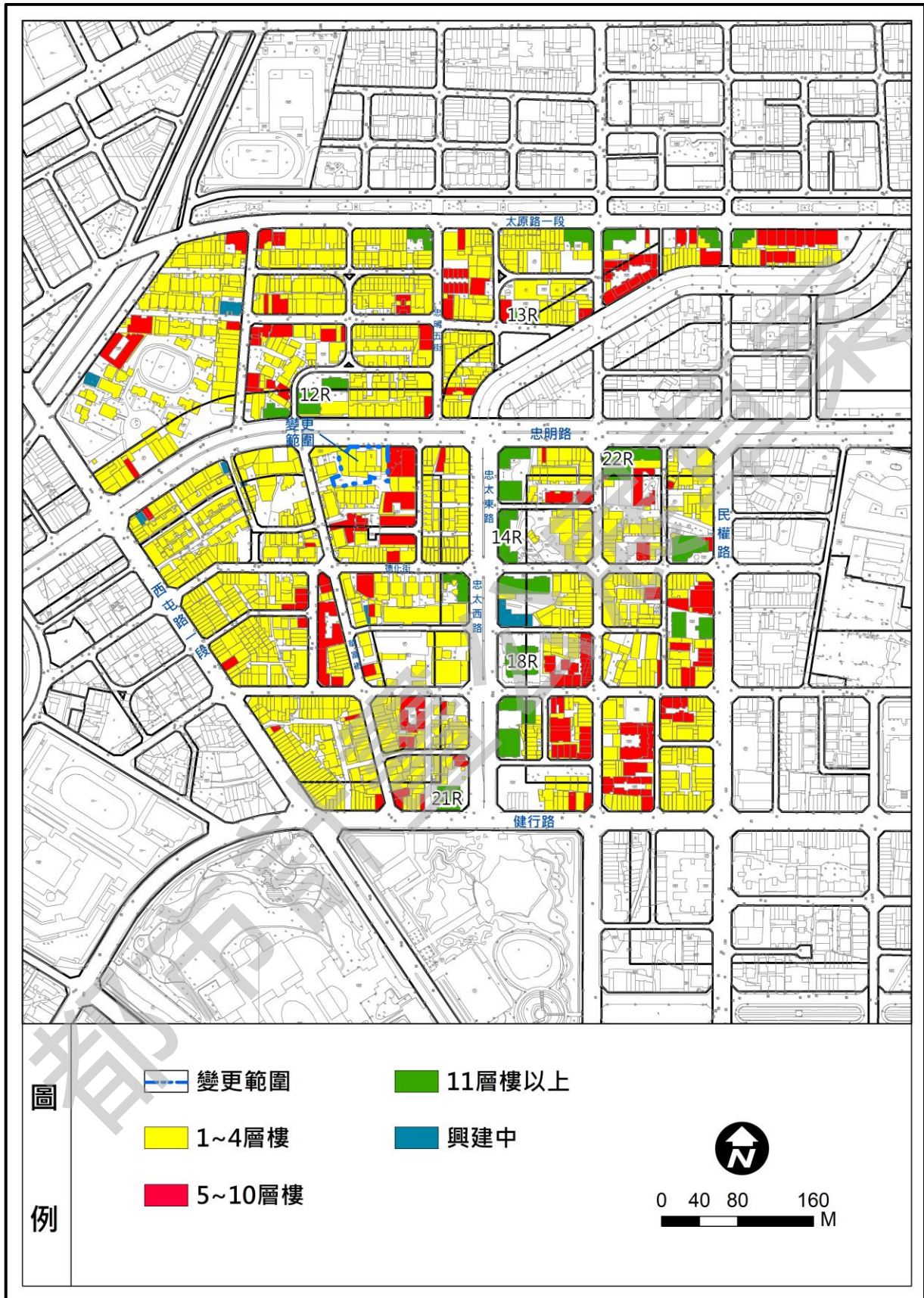


圖 10 周邊建築物樓層分布示意圖

(三) 周邊公共設施服務

變更基地周邊重要公共設施包括學校、兒童遊樂場及機關等用地，周邊擁有教育、公園等休憩資源及公共開放空間，形塑此區更優質的生活機能。分述如下（詳圖 7）：

1. 學校用地：共計五處，公共設施編號為文中 28，面積為 4.04 公頃，現況已開闢為忠明中學；公共設施編號為文中 53，面積為 2.61 公頃，現況已開闢為曉明女中；公共設施編號為文小 30，面積為 3.02 公頃，現況已開闢為健行國小；公共設施編號為文小 32，面積為 3.24 公頃，現況已開闢為篤行國小；公共設施編號為文小 47，面積為 1.75 公頃，現況已開闢為中華國小。
2. 公園用地：共計五處，公共設施編號為公 52，面積為 1.45 公頃，現況已開闢為三信公園；公共設施編號為細公 53，面積為 0.11 公頃，現況已開闢為中德公園；公共設施編號為公 54，面積為 4.46 公頃，現況已開闢為國立自然科學博物館植物園；公共設施編號為細公 56，面積為 0.32 公頃，現況已開闢為忠誠公園；公共設施編號為公 57，面積為 0.21 公頃，現況已開闢為華美公園。
3. 兒童遊樂場用地：計二處，公共設施用地編號為兒 54，面積為 0.21 公頃，現況為太平公園；公共設施用地編號為細兒 158，面積為 0.35 公頃，現況未開闢。
4. 醫療衛生機構用地：公共設施用地編號為醫 8，面積為 2.50 公頃，現況為國軍臺中總醫院中清分院。
5. 其他：變更基地周邊尚有停車場用地、園道用地、綠地等公共設施用地。

(四) 藍綠帶系統

周邊藍帶系統為位於變更基地東側及北側之麻園頭溪；綠帶系統主要位於變更基地東北側及南側之園道、國立自然科學博物館植物園。

(五) 交通系統

茲就變更基地範圍周邊道路系統與大眾運輸說明如下（詳見圖 11）：

1. 道路系統

(1) 聯外道路

A. 臺灣大道 (50M-1)：位於變更基地西南側之 880 公尺聯外道路，即臺 12 省道，往東銜接中正路通往臺中火車站，往西可通往龍井、沙鹿、梧棲等海線鄉鎮，可連接國道一號中港交流道。

B. 中清路 (30M-25)：位於變更基地東側之 800 公尺聯外道路，為西區主要聯絡道路之一，東起五權路，向西延伸至龍井，沿線可銜接國道一號及中彰快速道路。

(2) 環狀道路

忠明路 (30M-12)：位於變更基地北側，屬東西向聯絡道路，往東接崇德路，往西至中清路。

(3) 主要道路

A. 西屯路 (20M-83)：位於變更基地西側之 250 公尺計畫道路，為南北向服務道路。

B. 健行路 (20M-4)：位於變更基地南側之 400 公尺計畫道路，為東西向服務道路。

C. 民權路 (20M-65)：位於變更基地東側之 380 公尺計畫道路，為南北向服務道路。

D. 太原路 (15M-93)：位於變更基地北側之 250 公尺計畫道路，為東西向服務道路。

(4) 次要道路

忠太東路(30M)、忠太西路(30M)、博館路(20M-145)、華富街(10M、細 10M-130)、德化街(10M-174)、華興街(10M-178)、梅亭街(10M-55)、忠明二街(細 10M-84)、忠明五街(細 10M-83)、忠明七街(細 10M-79、細 10M-80)、太原南二街(細 10M-81、細 10M-85)等。

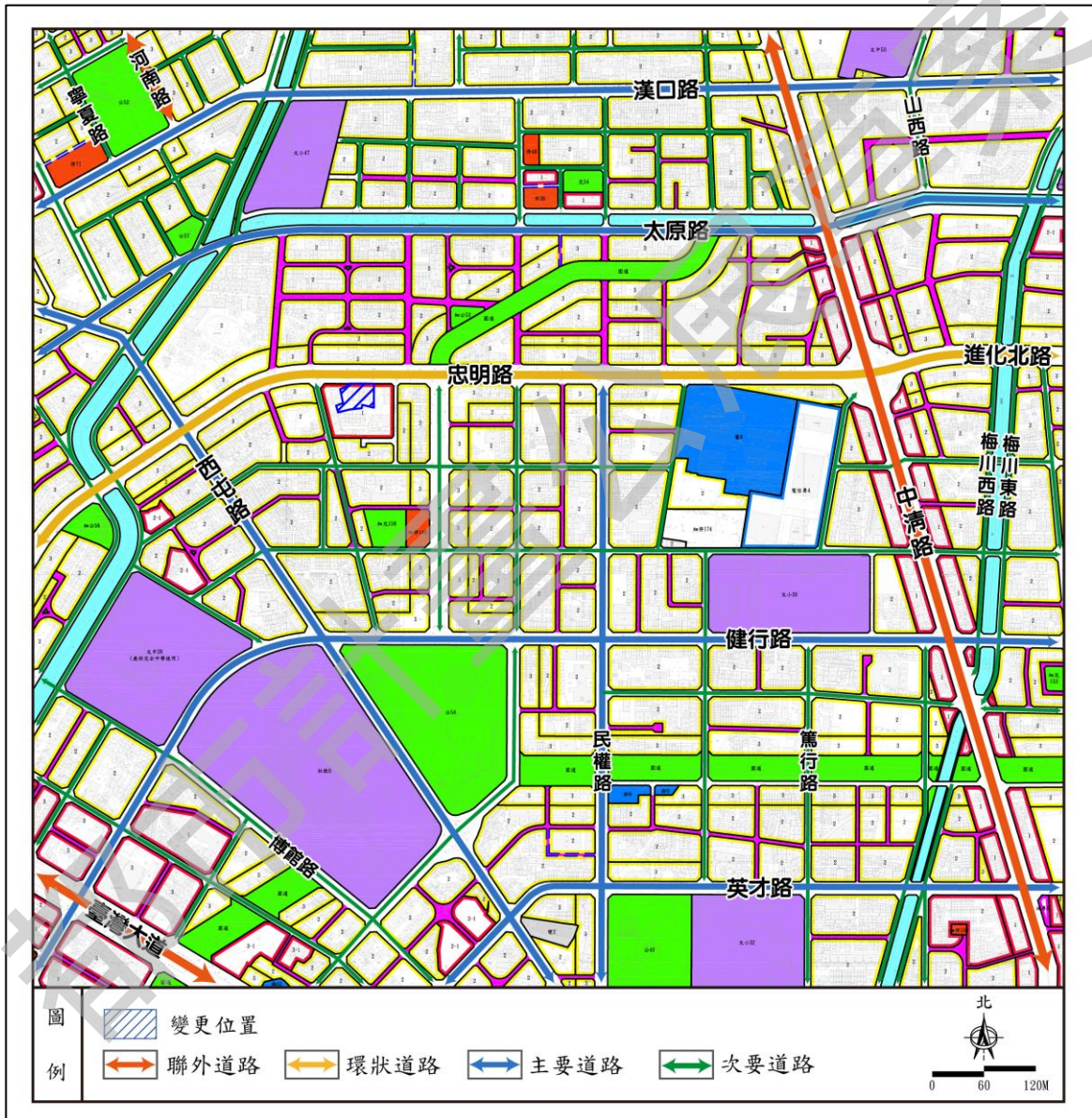


圖 11 周邊道路系統分布示意圖

2.大眾運輸系統

位於變更基地 850 公尺範圍內之市區公車站牌主要分布於臺灣大道、西屯路、中清路及漢口路沿線，其可通往臺鐵臺中車站、臺鐵太原車站、高鐵臺中站及臺中國際機場等重要交通設施站點，亦可往來各大醫療院所及各大專院校，可謂十分便捷。（詳見表 14、圖 12）。

除公車系統外，距離變更基地約 1 公里範圍內、步行時間約 15~20 分鐘內之大眾運輸工具站點亦包含 iBike 中德公園站、忠誠公園站、大弘公園站、太原北中清路口站、三信公園站、太原華美街口站、健行國小站、博館育德路口站、國立自然科學博物館站、科博館/金典酒店站等 iBike 站點。

表 14 周邊市區公車路線彙整表

公車 路線	起訖站名	首班車		末班車		班距
		起站	迄站	起站	迄站	
6	千城站—忠義里	06:15	06:05	22:35	21:30	固定班次雙向各 35 班
9	公共資訊圖書館 —清水	05:50	06:00	22:10	22:00	往清水每日 44 班 往公共資訊圖書館每日 43 班
11	臺中車站左環線 —臺中車站右環線	06:00		22:00		雙向循環一天各 14 班
18	朝馬轉運站（朝富路） —大智橋城路口	06:00		19:00	18:30	固定班次雙向各 14 班
25	忠信國小（柳川西路） —凱旋敦化路口	06:10	05:10	22:20	21:00	固定班次雙向各 38 班
29	臺中監獄—第一廣場 —台中監獄	05:55		16:30		單循環一天 8 班
32	大鵬新城 —早溪東東英五街口	05:50	06:40	20:40	22:00	固定班次雙向各 16 班
33	高鐵台中站 —文修停車場	05:45		22:05	22:30	固定班次雙向各 30 班
35	南區公所 —文修停車場	06:00		22:05	22:00	固定班次雙向各 49 班
37	橫山—臺中高鐵站	06:10	07:00	17:10	17:20	固定班次雙向各 9 班
45	中科管理局（中科路） —千城站	05:50		19:00		單循環一天 30 班
45 延	中科實驗高中（平和路） —千城站	17:05	06:12	21:05	06:20	固定班次雙向各 2 班
45 區	中科管理局（中科路） —千城站	17:00	06:30	21:35	--	往千城站每日 2 班 往中科管理局（中科路）每日 1 班
48	興大附農（臺中路） —仁友停車場	06:00		21:00		固定班次雙向各 10 班

公車 路線	起訖站名	首班車		末班車		班距
		起站	迄站	起站	迄站	
48 區	興大附農（臺中路） —中港澄清醫院	19:10	--	19:40	--	往中港澄清醫院每日 2 班
51	莒光新城 —大坑 9 號步道	05:55		22:00		往大坑 9 號步道每日 55 班 往莒光新城每日 53 班
52	太原車站左環線 —太原車站右環線	06:00	06:10	16:55	17:00	雙向循環一天各 14 班
52 副	太原車站左環線 —太原車站右環線	06:20	06:25	22:10		雙向循環一天各 14 班
61	太平—大雅	05:45		22:00	22:10	往大雅每日 33 班 往太平每日 35 班
67	秀泰影城—中富國宅	07:30	06:40	19:40	18:20	固定班次雙向各 10 班
67 繞	秀泰影城—中富國宅	06:00		16:40		固定班次雙向各 2 班
70	嶺東科技大學 —第一廣場	06:20		19:00		單循環一天 9 班
70A	第一廣場 —嶺東科技大學	06:20	--	--		往嶺東科技大學每日 1 班
70B	嶺東科技大學 —第一廣場	17:50	--	--		往第一廣場每日 1 班
71	臺中洲際棒球場 —植物園（西屯路）	06:05	07:10	18:30	19:40	固定班次雙向各 12 班
72	慈濟醫院 —仁友停車場	06:10	06:15	22:20		固定班次雙向各 28 班
77	中科管理局 —潭子聯合辦公大樓	05:20	06:00	22:00	21:35	固定班次雙向各 30 班
79	中科管理局（中科路） —建國南德富路口	05:30	06:05	22:00		固定班次雙向各 30 班
101	彰化車站 —敦化后庄七街口	06:00		21:00		固定班次雙向各 23 班
108	港尾 —南開科技大學校區	06:00		21:00		往南開科技大學校區每日 20 班 往港尾每日 19 班
127	豐樂雕塑公園 —臺中洲際棒球場	06:00		22:00		固定班次雙向各 21 班
127 延	大慶車站 —臺中洲際棒球場	06:20		18:20		固定班次雙向各 9 班
159	臺中高鐵站 —臺中公園	06:10	00:10	05:10	22:50	固定班次雙向各 43 班
199	龍井竹坑口 —文修停車場	05:45	06:16	22:00		往文修停車場每日 23 班 往龍井竹坑口每日 25 班
199 延	龍津高中 —文修停車場	06:10	05:45	18:40	16:40	往文修停車場每日 7 班 往龍津高中每日 5 班
300	靜宜大學—臺中車站	05:00		21:40		單循環一天 67 班

公車 路線	起訖站名	首班車		末班車		班距
		起站	迄站	起站	迄站	
301	靜宜大學—新民高中	06:10	06:20	21:00	22:30	固定班次雙向各 21 班
302	臺中國際機場 —臺中公園	06:45	05:30	23:30	22:10	固定班次雙向各 28 班
302 延	嘉陽高中—臺中公園	07:40	16:50	06:20	15:30	固定班次雙向各 2 班
303	港區藝術中心 —新民高中	06:00	05:55	21:00	22:35	往港區藝術中心每日 28 班 往新民高中每日 30 班
304	港區藝術中心 —新民高中	05:50		22:00		固定班次雙向各 46 班
305	大甲—臺中車站	05:55		20:30		單循環一天 17 班
305E	大甲—臺中車站	19:10		--		往臺中車站每日 1 班
305W	臺中車站—大甲	06:20		--		往大甲每日 1 班
306	清水 —臺中車站（臺灣大道）	06:15		20:50		單循環一天 17 班
306E	清水 —臺中車站（臺灣大道）	19:32		--		往臺中車站（臺灣大道）每日 1 班
306W	臺中車站（臺灣大道） —清水	06:40		--		往清水每日 1 班
306 繞	清水 —臺中車站（臺灣大道）	13:05		--		往臺中車站（臺灣大道）每日 1 班
307	梧棲觀光漁港 —新民高中	05:55		20:00	21:50	固定班次雙向各 30 班
307 副	四維港新五路口—臺中 車站（臺灣大道）	06:10		15:50		單循環一天 4 班
308	關連工業區 —新民高中	07:30	05:35	20:00	20:40	固定班次雙向各 18 班
309	高美濕地—臺中車站	--		--		採機動發車無固定時刻表
310	臺中港旅客服務中心 —臺中車站	06:20		20:20		單循環一天 22 班
310 區 1	臺中港旅客服務中心 —臺中車站	05:13		06:28		往臺中車站每日 3 班
310 區 2	靜宜大學—臺中車站	21:00		22:30		往臺中車站每日 3 班
323	臺中區監理所 —新建國市場	06:00	06:20	21:50	22:50	固定班次雙向各 24 班
323 區	東海別墅 —新建國市場	05:30	--	05:50	--	往新建國市場每日 2 班
324	臺中都會公園 —新民高中	05:50	06:50	21:20	22:30	固定班次雙向各 25 班
325	大肚車站—臺中車站	06:20	07:50	20:40	22:00	固定班次雙向各 18 班
326	靜宜大學—臺中車站	00:00		04:40		固定班次雙向各 5 班

公車 路線	起訖站名	首班車		末班車		班距
		起站	迄站	起站	迄站	
500	忠義里—臺中車站	06:00	17:00	06:30	17:30	固定班次雙向各 4 班
525	臺中刑務所演武場 —社口	05:30	06:05	22:30	21:00	固定班次雙向各 36 班
850	臺中車站（復興路） —谷關	06:00	06:10	20:00	19:00	固定班次雙向各 12 班
A2	臺中國際機場 —臺中車站	--		--		採機動發車無固定時刻表 搭車前一日 20:00 前須向業者預約 搭乘
綠 1	捷運北屯總站 —仁友停車場	06:00	05:30	23:00		固定班次雙向各 39 班

資料來源：本計畫調查彙整（調查時間：110 年 9 月）。

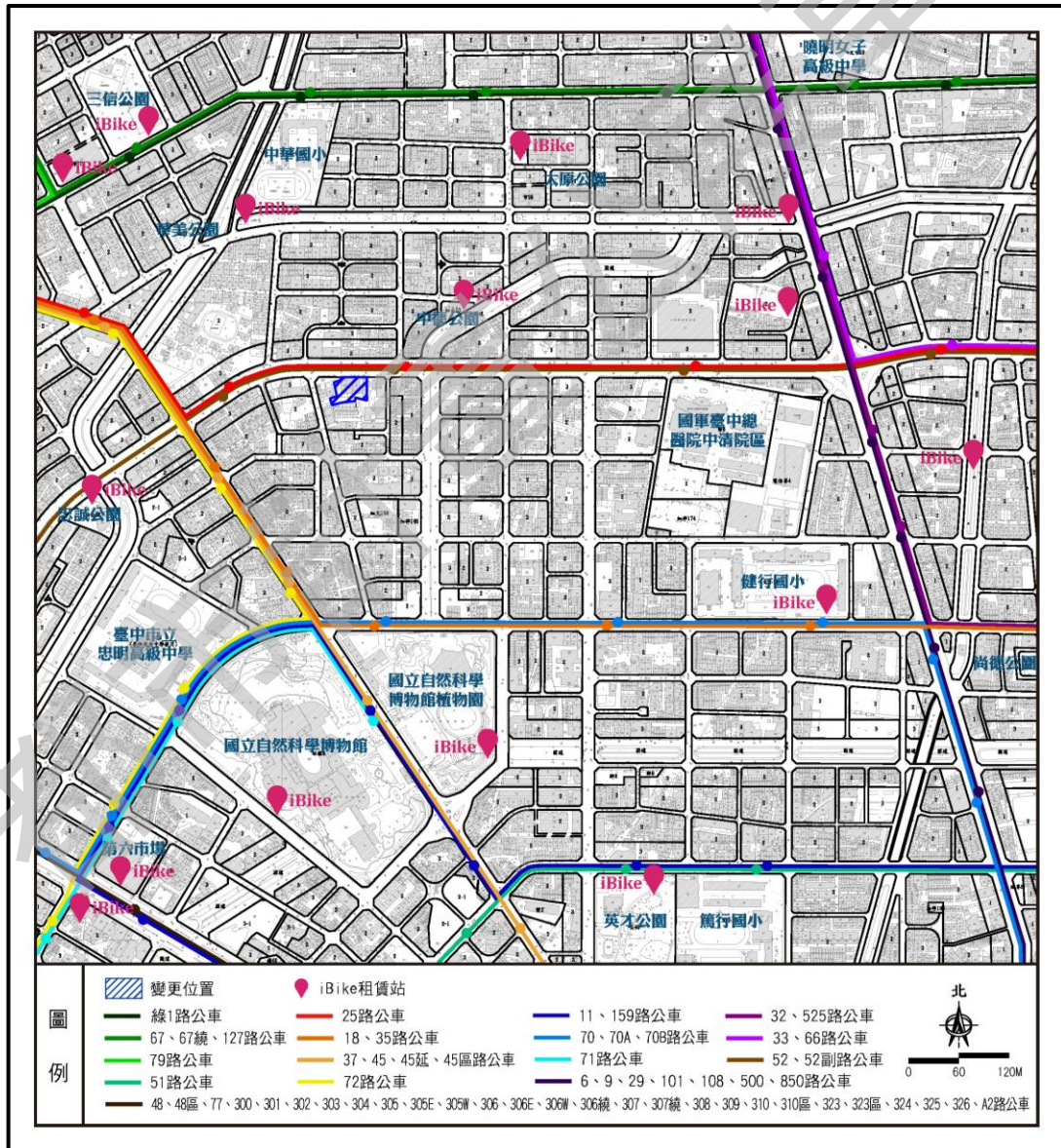


圖 12 周邊公車路線分布示意圖

陸、容積調派試算說明

一、容積調派處理原則

基於保護茄苳樹之生長並保障該案原建造執照座落土地之合理發展權利，採容積調派手段並透過都市計畫變更程序調整接受容積調派基地之基準容積，將原建造執照之容積調派至本市其他可建築用地建築使用。

依據臺中市政府 103 年 12 月 23 日府授都計字第 1030265470 號公告發布實施「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（部分第二種住宅區及第三種住宅區為公園兼兒童遊樂場用地）案」訂定之「臺中市西區後壠子段 103-4、103-40 地號等 2 筆土地容積調派都市計畫變更案處理原則」，以為後續土地權利關係人（興益發建設企業股份有限公司及土地所有權人）尋獲接受容積調派基地後，依前揭處理原則所載之公式及有關規定，循都市計畫程序逐案申請變更都市計畫予以調整接受容積調派基地之基準容積，至原建造執照核准之基準容積及補償容積歸零，詳如圖 13 所示。

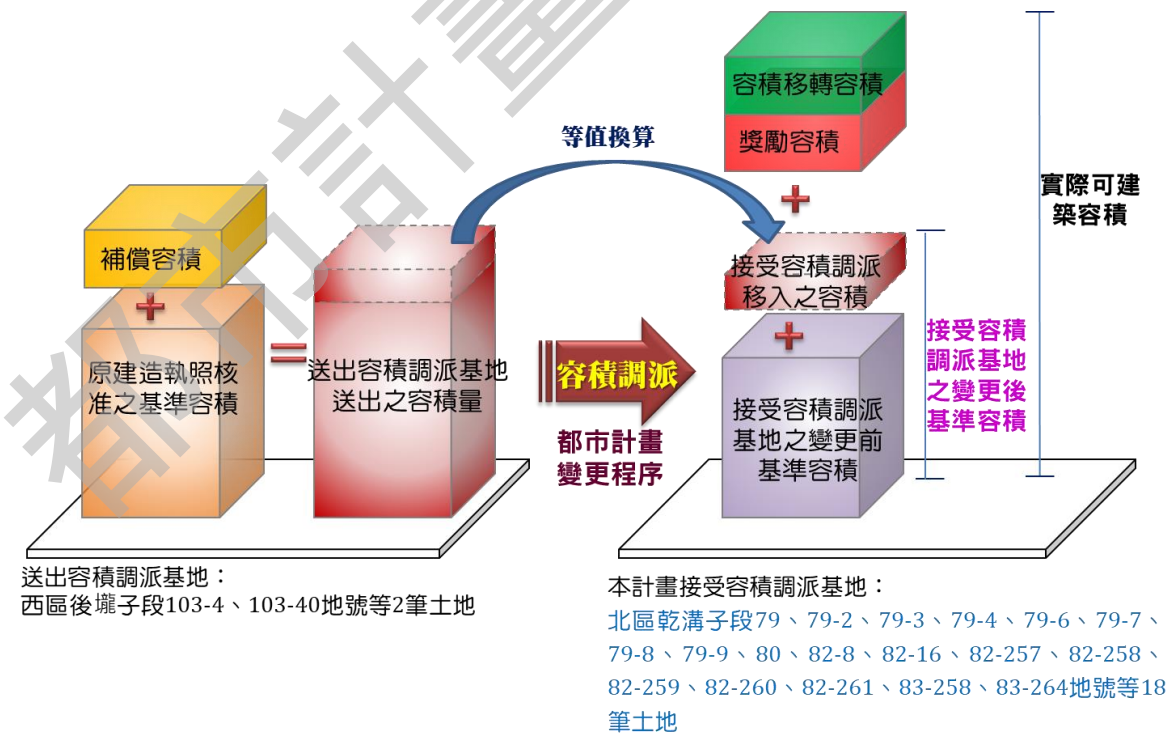


圖 13 容積調派處理原則概念圖

二、送出容積調派基地送出之容積量

依據臺中市政府 103 年 12 月 23 日府授都計字第 1030265470 號公告發布實施「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（部分第二種住宅區及第三種住宅區為公園兼兒童遊樂場用地）案」所載，送出容積調派基地為臺中市西區後墘子段 103-4、103-40 地號等 2 筆土地，面積為 3,317.618 平方公尺，送出容積調派基地可移出容積為該案原建造執照核准之基準容積（23,218.21 平方公尺）及針對土地權利關係人實際已支付費用採等值容積轉換方式酌予補償容積（4,887.71 平方公尺）。有關補償容積之計算係依據 105 年 6 月 30 召開之「臺中市都市計畫委員會第 57 次會議」紀錄第一案之決議略以：「本案補償容積自今日起不再受理，所餘尚未申請之款項不得申請補償容積，全案補償容積總計為原建造執照核准基準容積（23,218.21m²）之 21.0512%〔=15.13%（第 41 次都委會核定）+3.42%（第 42 次都委會核定）+2.5012%（第 57 次都委會核定核定）〕，共計 4,887.71m²。」。

茲就該案送出容積調派基地送出之容積量相關歷次核准內容（詳附件七）分述如下：

（一）該案原建造執照核准之基準容積為 23,218.21 平方公尺。

（二）該案依第一階段都市計畫變更案容積調派處理原則之補償容積計算公式換算補償容積共計 4,887.71m²，包括提經臺中市都市計畫委員會第 41 次、第 42 次及第 57 次會議決議部分：

1. 依臺中市政府 103 年 12 月 23 日府授都計字第 1030263654 號函送 103 年 12 月 17 日召開「臺中市都市計畫委員會第 41 次會議」紀錄之決議，補償容積為該案原建造執照核准之基準容積 15.13%，合計為 3,512.92 平方公尺，並據以納入前開 103 年 12 月 23 日府授都計字第 1030265470 號公告發布實施第一階段都市計畫變更案；另針對刪除項目請陳情人提送實際已支付費用之佐證單據到府另予以審查。

2. 依臺中市政府 104 年 3 月 11 日府授都計字第 1040046553 號函送 104 年 2 月 25 日召開「臺中市都市計畫委員會第 42 次會議」紀錄之決議，針對前開刪除項目核准部分陳情人提送實際已支付費用之佐證單據，換算補償容積為該案原建造執照核准之基準容積 3.42%，合計為 794.06 平方公尺，其餘請陳情人提送實際已支付費用之佐證單據到

府另予續審之。

3.依臺中市政府 105 年 7 月 14 日府授都計字第 1050142450 號函送 105 年 6 月 30 日召開「臺中市都市計畫委員會第 57 次會議」紀錄之決議如下：

- (1) 有關本會第 42 次會議決定，預估銷售費用已檢附發票 20,000,000 元僅核予 2,186,312 元一節，經陳情人檢附歷次請款明細表、證明書及相關資料，並列席說明歷次發票及相關單據並無包括超價款及服務費保留款（17,813,688 元），同意 20,000,000 元全額補償，其中 2,186,312 元業於上次會議核予，爰本次會議核予 17,813,688 元。
- (2) 預估土地佣金（1,450,000 元），陳情人業依專案小組決議補充相關書件（已收訖證明書件及切結書），故同意全額補償。
- (3) 本次會議補償容積核予原建造執照核准之基準容積 2.5012%。
- (4) 本案經陳情人當場聲明，所餘款項不再申請補償，爰本案補償容積自今日起不再受理，所餘尚未申請之款項不得申請補償容積，全案補償容積總計為原建造執照核准基準容積（23,218.21m²）之 21.0512% [=15.13%（第 41 次都委會核定）+3.42%（第 42 次都委會核定）+2.5012%（第 57 次都委會核定核定）]，共計 4,887.71m²。」

(三) 綜上所述，全案送出容積調派基地送出之容積量總計為 28,105.92 平方公尺 [=該案原建造執照核准之基準容積 23,218.21 平方公尺+前開三次都委會核定之補償容積計 4,887.71 平方公尺]。

三、接受容積調派基地可移入之容積

(一) 接受容積調派基地基準容積之調整試算

本計畫申請接受容積調派基地座落於臺中市北區乾溝子段79地號等18筆土地，土地登記謄本面積為1,880平方公尺，位屬臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫」範圍內之第一種商業區，基準容積率為280%。

依第一階段都市計畫變更案內容，進行第二階段都市計畫變更調整接受容積調派基地（亦即變更基地範圍）之基準容積，以該細部計畫區內申請變更相同土地使用分區類別之最高基準容積為原則，以達成都市土地開發合理、有效、彈性之使用管制並落實都市計畫公平正義之原則與精神。

因此，本計畫擬將變更基地範圍之現行計畫內容（第一種商業區）變更為第四種商業區，基地現行基準容積合計為5,264平方公尺，經本計畫申請變更為第四種商業區後其基準容積率為500%，計算變更後基準容積為9,400平方公尺，在尚未依容積調派處理原則等值轉換計算公式進行換算之本次接受容積調派移入之基準容積為4,136平方公尺。（詳見表15）

表 15 本次接受容積調派基地變更前後基準容積一覽表

土地使用分區		基準容積率 (%)	基地面積 (平方公尺)	基準容積 ^註 (平方公尺)	備註
變更前	第一種商業區	280	1,880	5,264	
	現行基準容積合計 (平方公尺)			5,264	
變更後	第四種商業區	500	1,880	9,400	
	變更後基準容積 (平方公尺)			9,400	
本次接受容積調派移入之基準容積 (平方公尺)				4,136	尚未依容積調派處理原則等值轉換計算公式進行換算

註：表列基準容積係以基地面積乘以基準容積率後四捨五入求至小數點後二位。

資料來源：本計畫計算。

(二) 可移入容積等值轉換試算說明

本計畫依據臺中市政府 103 年 12 月 23 日府授都計字第 1030265470 號公告發布實施「變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(部分第二種住宅區及第三種住宅區為公園兼兒童遊樂場用地)案」陸、「臺中市西區後壠子段 103-4、103-40 地號等 2 筆土地」容積調派都市計畫變更案處理原則，基於等值轉換之精神，容積調派送出容積之價值應與容積調派基地接受之容積價值相等；接受容積調派基地接受之容積，應按第一階段都市計畫變更案發布實施當期(民國 103 年)申請容積調派送出基地及申請容積調派接受基地公告土地現值(詳附件三土地登記謄本及表 16)之比值計算。

容積調派可移入之容積等值轉換計算公式如下所示，由前開接受容積調派基地之現行基準容積計算結果，接受容積調派基地本次接受調派移入之基準容積為 4,136 平方公尺(尚未依容積調派處理原則等值轉換計算公式進行換算)；再經按第一階段都市計畫變更案發布實施當期(民國 103 年)送出及接受容積調派基地公告土地現值之比值等值換算本計畫接受容積調派基地移入之容積(亦即為本次容積調派都市計畫變更案送出容積調派基地送出之容積量)，等值換算後其值為 2,842.99 平方公尺，詳如圖 14 所示

接受容積調派基地移入之容積(四捨五入求至小數點後二位)

= 送出容積調派基地送出之容積

$\times \left(\frac{\text{送出容積調派基地第一階段都市計畫變更發布實施當期之公告土地現值}}{\text{接受容積調派基地第一階段都市計畫變更發布實施當期之公告土地現值}} \right)$

$= A(\text{平方公尺}) \times \frac{81,839.04(\text{元/平方公尺})}{56,254.16(\text{元/平方公尺})} = 4,136(\text{平方公尺})$

$\rightarrow A = 2,842.99(\text{平方公尺})$

表 16 送出及接受容積調派基地 103 年公告土地現值一覽表

項目	土地地段地號	土地面積 (平方公尺)	103 年公告土地現 值 (元/平方公尺)	合計 (元)
送出容積調派基地	西區後壠子段 103-4 地號	1,755	81,923	143,774,865
	西區後壠子段 103-40 地號	4	45,000	180,000
	合計	1,759	—	143,954,865
	平均公告土地現值 (元/平方公尺)		81,839.04	
接受容積調派基地	北區乾溝子段 79 地號	269	59,346	15,964,074
	北區乾溝子段 79-2 地號	168	58,548	9,836,064
	北區乾溝子段 79-3 地號	135	57,750	7,796,250
	北區乾溝子段 79-4 地號	147	54,292	7,980,924
	北區乾溝子段 79-6 地號	562	61,885	34,779,370
	北區乾溝子段 79-7 地號	42	78,500	3,297,000
	北區乾溝子段 79-8 地號	26	78,500	2,041,000
	北區乾溝子段 79-9 地號	20	78,500	1,570,000
	北區乾溝子段 80 地號	332	39,392	13,078,144
	北區乾溝子段 82-8 地號	47	78,500	3,689,500
	北區乾溝子段 82-16 地號	17	37,000	629,000
	北區乾溝子段 82-257 地號	12	37,000	444,000
	北區乾溝子段 82-258 地號	35	39,700	1,389,500
	北區乾溝子段 82-259 地號	18	37,000	666,000
	北區乾溝子段 82-260 地號	14	37,000	518,000
	北區乾溝子段 82-261 地號	18	37,000	666,000
	北區乾溝子段 83-258 地號	14	78,500	1,099,000
	北區乾溝子段 83-264 地號	4	78,500	314,000
	合計	1,880	—	105,757,826
平均公告土地現值 (元/平方公尺)		56,254.16		

資料來源：本計畫彙整。

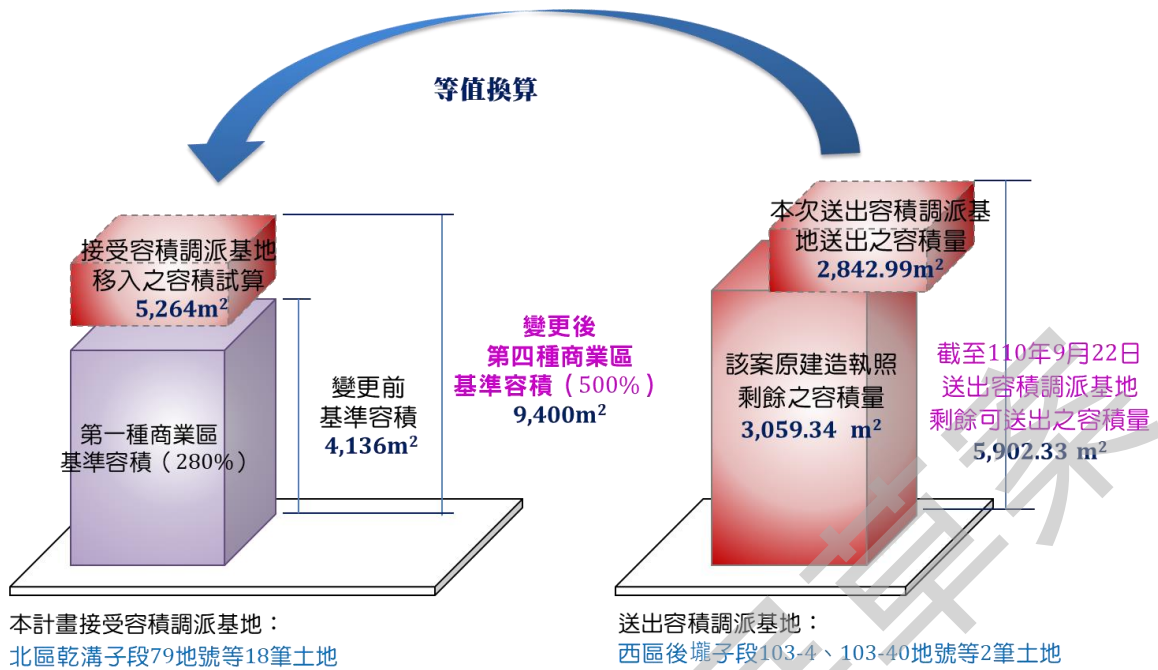


圖 14 容積調派可移入容積等值轉換試算示意圖

四、該案原建造執照剩餘之容積量

全案送出容積調派基地送出之容積量總計為 28,105.92 平方公尺，扣除 104 年 11 月 12 日至 110 年 9 月 22 日止公告 11 案送出容積調派基地送出之容積量等值換算後為計為 22,203.59 平方公尺，以及本次送出容積調派基地送出之容積量等值換算後為 2,842.99 平方公尺，故該案原建造執照剩餘之容積量為 3,059.34 平方公尺。(詳見表 17 及圖 13)

表 17 該案原建造執照剩餘容積量一覽表

項目	面積 (平方公尺)
一、第一階段都市計畫變更案全案送出容積調派基地送出之容積量 (A) = 1+2+3+4	28,105.92
1. 該案原建造執照核准之基準容積	23,218.21
2. 提經本市都委會第 41 次會議決議補償容積為原該案原建造執照核准之基準容積 15.13%	3,512.92
3. 提經本市都委會第 42 次會議決議補償容積為原該案原建造執照核准之基準容積 3.42%	794.06
4. 提經本市都委會第 57 次會議決議補償容積為原該案原建造執照核准之基準容積 2.5012%	580.73
二、第一次容積調派都市計畫變更案等值換算後送出之容積量 (B)	5,074.07
三、第二次容積調派都市計畫變更案等值換算後送出之容積量 (C)	3,317.62
四、第三次容積調派都市計畫變更案等值換算後送出之容積量 (D)	2,072.93
五、第四次容積調派都市計畫變更案等值換算後送出之容積量 (E)	2,140.82
六、第五次容積調派都市計畫變更案等值換算後送出之容積量 (F)	2,377.77
七、第六次容積調派都市計畫變更案等值換算後送出之容積量 (G)	2,533.10
八、第七次容積調派都市計畫變更案等值換算後送出之容積量 (H)	775.57
九、第八次容積調派都市計畫變更案等值換算後送出之容積量 (I)	1,462.35
十、第九次容積調派都市計畫變更案等值換算後送出之容積量 (J)	459.13
十一、第十次容積調派都市計畫變更案等值換算後送出之容積量 (K)	646.07
十二、第十一次容積調派都市計畫變更案等值換算後送出之容積量 (L)	1,344.16
十三、本次容積調派都市計畫變更案等值換算後送出之容積量 (M)	2,842.99 (占全案容積調派基地可送出容積量 10.12%)
十四、該案原建造執照剩餘之容積量 = A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M	3,059.34 (占全案容積調派基地可送出容積量 10.89%)

資料來源：本計畫計算。

五、送出容積調派基地之捐贈比例

依第一階段容積調派處理原則規定，於第二階段各接受容積調派基地完成容積調派後，送出容積調派基地土地應依容積調派比例分次無償捐贈予臺中市。另依臺中市都市計畫委員會第 63 次會議決議，本案應於都市計畫公告實施後六個月內完成捐贈送出容積調派基地之土地持分權利。

依容積調派比例換算後，本次接受容積調派量占全案調派容積量之比例為 4.78%，故本次接受容積調派後，應捐贈之土地持分權利範圍為(1012/10000)。計算式如下：

本次接受調派容積量(L)占全案調派容積量(A)之比例

$$= \left(\frac{\text{本次等值換算後送出容積調派基地送出之容積量 (L)}}{\text{全案容積調派基地可送出之容積量 (A)}} \right) * 100\%$$
$$= \frac{2,842.99(\text{平方公尺})}{28,105.92(\text{平方公尺})} * 100\% = 10.12\%$$

柒、計畫年期與活動人口

一、計畫年期

變更基地範圍位屬臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫範圍內，故依據「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（第二次通盤檢討案）」之指導，計畫年期為民國 115 年。

二、活動人口

變更基地面積為 1,880 平方公尺，變更後土地使用分區為第四種商業區，其基準容積率為 500%，以其基準容積推算樓地板面積約為 5,264 方公尺，預估開發完成後可能引進之活動人口。

若以平均每人可居住樓地板面積 50 平方公尺計算，預計本計畫開發完成後可容納之人口數為 188 人；另依行政院主計處 99 年人口及住宅普查資料顯示本市平均每人居住樓地板面積為 35.70 平方公尺，本計畫開發完成後可容納之人口數為 263 人。因此，未來本計畫開發完成後可能引入之活動人口至少將介於 188 人至 263 人之間。

此外，若以變更前及變更後之基準容積率計算引進的活動人口，亦即本案申請變更基地基準容積率由 280%調整至 500%後（變更後基準容積約增加 4,136 平方公尺樓地板面積）可能增加的活動人口，若以平均每人可居住樓地板面積 50 平方公尺計算，約增加 82 人；另依行政院主計處 99 年人口及住宅普查資料顯示本市平均每人居住樓地板面積為 35.70 平方公尺計算，約增加 115 人。因此，若以變更前後基準容積率計算可能增加的活動人口約介於 82 人至 115 人之間。

捌、變更理由及計畫內容

一、變更理由說明

本計畫係土地權利關係人（興益發建設企業股份有限公司及土地所有權人）授權予本案申請人，依據臺中市政府 103 年 12 月 23 日府授都計字第 1030265470 號公告發布實施「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（部分第二種住宅區及第三種住宅區為公園兼兒童遊樂場用地）案」所訂定容積調派處理原則所載之規定及相關公式，循都市計畫程序逐案申請辦理第二階段都市計畫變更調整接受容積調派基地之基準容積作業。變更理由說明如下：

- （一）基於市政府保護茄苳樹之生長並保障其鄰地原建造執照之合理發展權利，採容積調派手段並透過都市計畫變更程序調整接受容積調派基地之基準容積，將該案原建造執照之容積調派至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築用地建築使用為限。
- （二）依據臺中市政府 103 年 12 月 23 日府授都計字第 1030265470 號公告發布實施「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（部分第二種住宅區及第三種住宅區為公園兼兒童遊樂場用地）案」所訂定容積調派處理原則所載之公式及有關規定，逐案申請辦理第二階段都市計畫變更調整接受容積調派基地之基準容積作業，至該案原建造執照核准之基準容積及補償容積歸零。
- （三）依前開第一階段都市計畫變更案內容，進行第二階段都市計畫變更調整接受容積調派基地（亦即變更基地範圍）之基準容積，以該細部計畫區內申請變更相同土地使用分區類別之最高基準容積為原則，以達成都市土地開發合理、有效、彈性之使用管制並落實都市計畫公平正義之原則與精神。
- （四）變更基地範圍東側鄰近 6 公尺已開闢計畫道路（德化街 588 巷），南側鄰近 10 公尺已開闢計畫道路（德化街），西側鄰近 10 公尺已開闢計畫道路（華富街），北臨 30 公尺已開闢計畫道路（忠明路），周邊視野寬廣並擁有豐富之公園綠地等休憩資源、公共開放空間以及便捷公車系統，透過本案開發建設帶動周邊發展，建構此區生活機能並創造更優質生活空間及都市意象。

二、變更計畫

(一) 變更內容

變更基地座落於臺中市北區乾溝子段 79 地號等 18 筆土地，土地登記騰本面積為 1,880 平方公尺，位屬「臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫」範圍內之第一種商業區，本計畫變更內容擬變更部分第一種商業區為第四種商業區，變更範圍面積合計為 0.1880 公頃，基準容積率由 280%調整至 500%。

變更內容詳見表 19 變更內容綜理表、表 20 變更前後土地使用面積對照表、圖 15 變更都市計畫示意圖。

(二) 循容積調派處理原則辦理歷次變更概述

本計畫係依據臺中市政府 103 年 12 月 23 日府授都計字第 1030265470 號公告發布實施「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（部分第二種住宅區及第三種住宅區為公園兼兒童遊樂場用地）案」所訂定容積調派處理原則所載之規定及相關公式，循都市計畫程序逐案申請辦理第二階段都市計畫變更調整接受容積調派基地之基準容積作業，歷次變更概要詳表 18 所示。

(三) 使用機能

變更基地座落於臺中市北區乾溝子段 79 地號等 18 筆土地，土地登記騰本面積為 1,880 平方公尺，位屬忠明路、華富街、德化街 588 巷、德化街所圍街廓內之一部分，申請變更部分第一種商業區為第四種商業區。因此，其建築物及土地使用機能限制應依據「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」之「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點」辦理，其規定略以：第四種商業區之使用限制依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。由住宅區變更者，申請基地三樓以下限作商業使用。

依據前開規定，第四種商業區之建蔽率為 60%、基準容積率為 500%、後院深度為 2 公尺。

表 18 歷次循容積調派處理原則辦理都市計畫變更概要一覽表

案次	計畫名稱	變更內容	發布實施日期及文號
1	變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(部分第二種住宅區及第三種住宅區為第五種住宅區)案	變更部分第二種住宅區及第三種住宅區為第五種住宅區	104年11月12日府授都計字第1040244414號
2	變更臺中市都市計畫(四張犁地區)細部計畫(部分第三種住宅區為第五種住宅區)案	變更部分第三種住宅區為第五種住宅區	106年2月7日府授都計字第1060015829號
3	變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(配合西區公館段176-2地號等6筆土地容積調派調整部分第二種住宅區及第三種住宅區為第五種住宅區)案	變更部分第二種住宅區及第三種住宅區為第五種住宅區	107年10月19日府授都計字第1070248955號
4	變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(配合西區後墘子段220-2地號等5筆土地容積調派調整部分第二種住宅區為第五種住宅區)案	變更部分第二種住宅區為第五種住宅區	107年11月2日府授都計字第1070265085號
5	變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(配合南屯區三塊厝段971地號等6筆土地容積調派調整部分第二種住宅區為第五種住宅區)案	變更部分第二種住宅區為第五種住宅區	108年6月5日府授都計字第1080123206號
6	變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(配合北屯區東信段88-4地號等6筆土地容積調派調整部分第二種住宅區為第五種住宅區)案	變更部分第二種住宅區為第五種住宅區	108年6月19日府授都計字第1080132813號
7	變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(配合南屯區三塊厝段982-7、984地號土地容積調派調整部分第二種住宅區為第三種住宅區)案	變更部分第二種住宅區為第三種住宅區	108年9月11日府授都計字第1080211135號

案次	計畫名稱	變更內容	發布實施日期及文號
8	變更臺中市都市計畫(樹德地區)細部計畫(配合南區樹子腳段 670 地號土地容積調派調整部分第二種住宅區為第三種住宅區)案	變更部分第二種住宅區為第三種住宅區	108 年 11 月 6 日府授都計字第 1080260471 號
9	變更臺中市都市計畫(文山及春社里地區)細部計畫(配合南屯區春安段 293 地號等 6 筆土地容積調派調整部分第二種住宅區為第三之二種住宅區)案	變更部分第二種住宅區為第三之二種住宅區	109 年 2 月 10 日府授都計字第 1090023004 號
10	變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(配合西區土庫段 67-62 地號等 9 筆土地容積調派調整部分第二種住宅區為第五種住宅區)案	變更部分第二種住宅區為第五種住宅區	109 年 12 月 18 日府授都計字第 1090297614 號
11	變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(配合北區賴厝廍段 353-1 地號土地容積調派調整部分第二種住宅區為第五種住宅區)案	變更部分第二種住宅區為第五種住宅區	110 年 9 月 22 日府授都計字第 1100231890 號

資料來源：本計畫彙整。

表 19 變更內容綜理表

位置	變更內容		變更理由	備註
	原計畫	新計畫		
臺中市北區乾溝子段79地號等18筆土地，座落於忠明路、華富街、德化街588巷、德化街所圍街廓內之一部分。	第一種商業區 (0.1880公頃)	第四種商業區 (0.1880公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1.基於市政府保護茄苳樹之生長並保障其鄰地原建造執照之合理發展權利，採容積調派手段並透過都市計畫變更程序調整接受容積調派基地之基準容積，將該案原建造執照之容積調派至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築用地建築使用為限。 2.依據臺中市政府 103 年 12 月 23 日府授都計字第 1030265470 號公告發布實施「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（部分第二種住宅區及第三種住宅區為公園兼兒童遊樂場用地）案」所訂定容積調派處理原則所載之公式及有關規定，逐案申請辦理第二階段都市計畫變更調整接受容積調派基地之基準容積作業，至該案原建造執照核准之基準容積及補償容積歸零。 3.依前開第一階段都市計畫變更內容，進行第二階段都市計畫變更調整接受容積調派基地（亦即變更基地範圍）之基準容積，以該細部計畫區內申請變更相同土地使用分區類別之最高基準容積為原則，以達成都市土地開發合理、有效、彈性之使用管制並落實都市計畫公平正義之原則與精神。 4.變更基地周邊視野寬廣並擁有豐富之公園綠地等休憩資源、公共開放空間以及便捷公車系統，透過本案開發建設帶動周邊發展，建構此區生活機能並創造更優質生活空間及都市意象。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.全案送出容積調派基地送出之容積量總計為 28,105.92 平方公尺，扣除 104 年 11 月 12 日至 110 年 9 月 22 日止公告 11 案送出容積調派基地送出之容積量等值換算後為計為 22,203.59 平方公尺，以及本次送出容積調派基地送出之容積量等值換算後為 2,842.99 平方公尺，故該案原建造執照剩餘之容積量為 3,059.34 平方公尺。 2.依容積調派比例換算後，本次接受容積調派量占全案調派容積量之比例為 10.12%，故本次接受容積調派後，應捐贈之土地持分權利範圍為（1012/10000），應於都市計畫公告實施後六個月內完成捐贈送出容積調派基地之土地持分權利。

註：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 20 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)	占計畫 總面積 比(%)	
土地 使用 分區	住宅區	住二	1,223.9515	—	1,223.9515	41.43
		住三	158.89	—	158.8860	5.38
		住三之一	0.24	—	0.2400	0.01
		住五	5.6670	—	5.6670	0.19
		住甲、住乙、住丙	1.73	—	1.7300	0.06
		小計	1,390.4745	—	1,390.2645	47.06
	商業區	商一	107.7700	-0.1880	107.5820	3.64
		商二	40.8000	—	40.8000	1.38
		商二之一	17.6097	—	17.6097	0.60
		商三	14.0300	—	14.0300	0.47
		商三之一	4.0930	—	4.0930	0.14
		商四	9.0500	0.1880	9.2380	0.31
		小計	193.3727	0.0000	193.3727	6.54
	乙種工業區	1.37	—	1.37	0.05	
	保存區	1.78	—	1.78	0.06	
	文教區	9.20	—	9.20	0.31	
	文化創 意園區	創專一	1.54	—	1.54	0.05
		創專二	4.49	—	4.49	0.15
		創專三	0.30	—	0.30	0.01
		小計	6.34	—	6.34	0.21
	加油站專用區	2.0800	—	2.0800	0.07	
	電信專用區	5.7100	—	5.7100	0.19	
	河川區	1.0100	—	1.0100	0.03	
	河川區兼供道路使用	0.1400	—	0.1400	0.00	
	合計	1,611.4472	0.0000	1,611.4472	54.54	
	公共 設施 用地	文大用地	53.0461	—	53.0461	1.80
		文高用地	29.0900	—	29.0900	0.98
文中用地		53.1400	—	53.1400	1.80	
文小用地		87.8700	—	87.8700	2.97	
社教機構用地		12.5400	—	12.5400	0.42	
公園用地		78.0700	—	78.0700	2.64	
兒童遊樂場用地		16.6200	—	16.6200	0.56	
公園兼兒童遊樂場用地		0.6955	—	0.6955	0.02	
園道用地	37.4300	—	37.4300	1.27		

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)	占計畫 總面積 比(%)
園道用地兼作兼作排水道使用	0.2300	—	0.2300	0.01
綠地、綠帶	12.8400	—	12.8400	0.43
綠地用地兼作排水道使用	2.6000	—	2.6000	0.09
綠帶兼廣場用地	0.1052	—	0.1052	0.00
體育場用地	3.6700	—	3.6700	0.12
停車場用地	15.1600	—	15.1600	0.51
廣場用地	1.6400	—	1.6400	0.06
廣場用地兼作停車場用地	2.2079	—	2.2079	0.07
市場用地	15.8700	—	15.8700	0.54
批發市場用地	4.8000	—	4.8000	0.16
交通用地	1.3500	—	1.3500	0.05
加油站用地	0.7900	—	0.7900	0.03
機關用地	38.8300	—	38.8300	1.31
郵政事業用地	2.3200	—	2.3200	0.08
電力用地	2.0100	—	2.0100	0.07
自來水事業用地	0.7700	—	0.7700	0.03
車站用地	2.9500	—	2.9500	0.10
殯儀館用地	1.8500	—	1.8500	0.06
醫療衛生機構用地	5.7200	—	5.7200	0.19
變電所用地	1.3700	—	1.3700	0.05
排水道用地	57.1700	—	57.1700	1.93
排水道用地兼作道路使用	0.0500	—	0.0500	0.00
鐵路用地	14.7500	—	14.7500	0.50
鐵路用地兼作道路使用	4.9000	—	4.9000	0.17
鐵路用地兼作排水道使用	0.0300	—	0.0300	0.00
道路用地	778.5981	—	778.5981	26.35
捷運系統用地兼作排水道使用	1.5300	—	1.5300	0.05
捷運系統用地	0.2200	—	0.2200	0.01
捷運系統用地兼作道路使用	0.3000	—	0.3000	0.01
捷運系統用地兼作鐵路用地	0.0000	—	0.0000	0.00
合計	1,343.1328	—	1,343.1328	45.46
總計	2,954.58	0.0000	2,954.58	100.00

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：本計畫彙整自變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（第二次通盤檢討）書（臺中市政府，102年10月）及其後歷次個案變更計畫書（詳表2）所載之各項用地及面積而得。

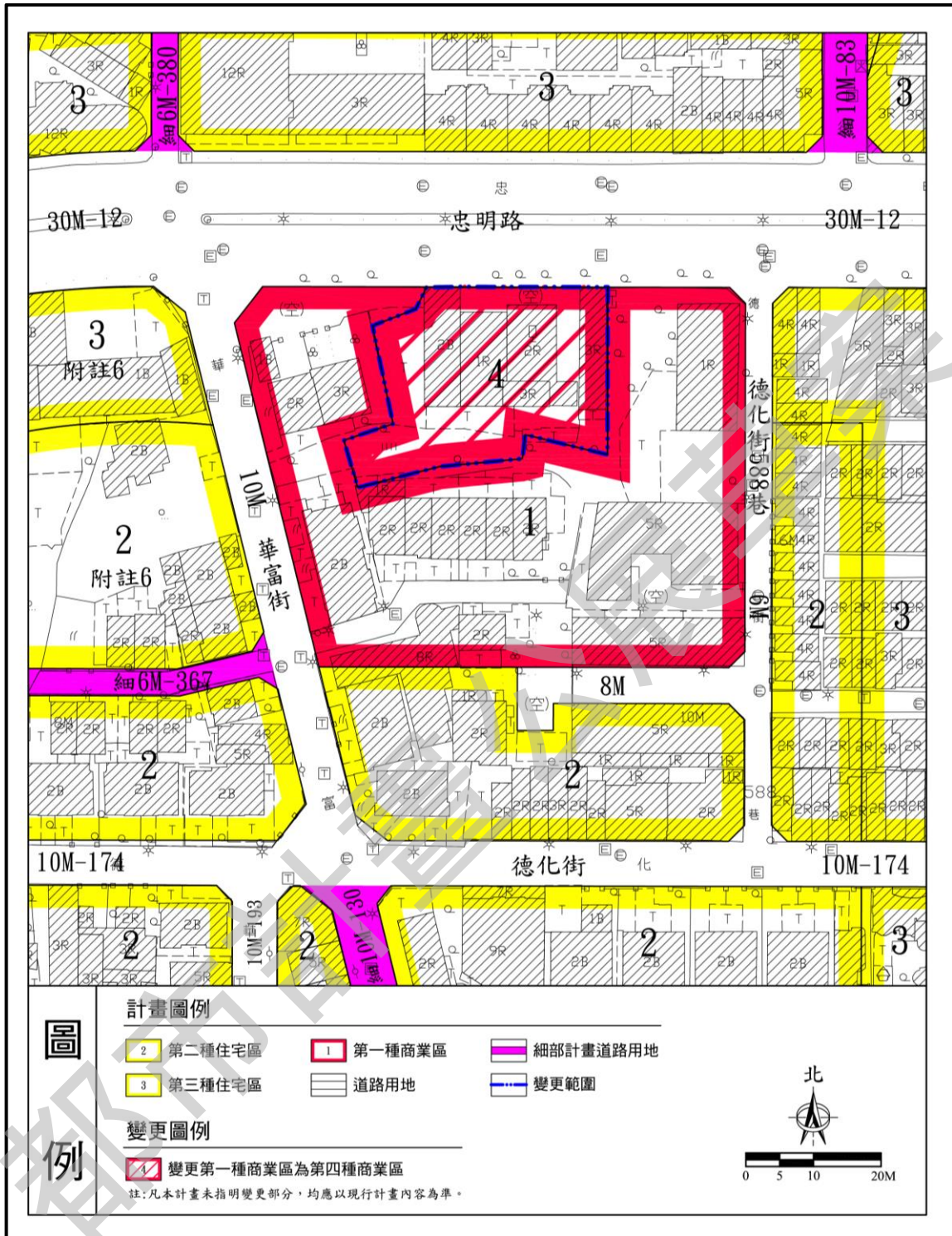


圖 15 變更都市計畫示意圖

玖、開發計畫

一、建築內容

變更基地座落於臺中市北區乾溝子段 79 地號等 18 筆土地，土地登記謄本面積為 1,880 平方公尺，未來建築擬與南側第一種商業區進行整體開發，建築內容若初步依現行法令規定檢討，預計規劃為地上 20~22 層樓、地下 3~4 樓之住商混合式大樓，並依相關規定留設公共開放空間及停車空間，詳表 21 建築內容一覽表。

表 21 建築內容一覽表

項目	說明	備註	
1.土地使用分區	第四種商業區（變更後）		
2.建蔽率	60%	依申請變更基地之細部計畫土地使用分區管制要點規定。	
3.基準容積率	500%		
4.基地面積	1,880 平方公尺		
5.建築面積	940 平方公尺	暫以建蔽率 50% 估算。	
6.建築物高度比	1：1.5	依變更基地所屬細部計畫土地使用分區管制要點規定。	
7.容積移轉及其他獎勵面積	1.依臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點規定辦理。 2.依建築技術規則第 285 條規定。 3.都市計畫公告實施後，申請容積移轉或容積獎勵以變更後之基準容積率為計算基準。		
8.樓層數	地上樓層數	預計規劃 20 至 22 層樓	1.預計規劃為一棟集合式住宅大樓。 2.將視留設空地率及產品坪數定位而定。
	地下樓層數	預計規劃 3 至 4 層樓	

資料來源：本計畫初步依相關法令規定彙整，實際應以提送臺中市政府審照結果為準。

有關本案容積調派後未來建築對周邊環境可能造成的影響部分，其預計興建樓層數與建築高度將視未來留設空地率及產品坪數定位而定，樓層數高者其相對留設空地率隨之亦大；此外，變更基地範圍東側鄰近 6 公尺已開闢

計畫道路（德化街 588 巷），南側鄰近 10 公尺已開闢計畫道路（德化街），西側鄰近 10 公尺已開闢計畫道路（華富街），北臨 30 公尺已開闢計畫道路（忠明路），周邊 500 公尺範圍內視野寬廣並擁有豐富之公園綠地等休憩資源與公共開放空間，因此，對周邊整體環境造成影響不大，希冀透過本案開發建設帶動周邊發展，建構此區生活機能並創造更優質生活空間及都市意象。

至於變更基地與鄰地退縮及日照檢討部分，未來申請建築時，將依高層建築及相關法令規定予以詳實檢討，除依落物曲線距離退縮建築外，並依建築技術規則建築設計施工編進行與鄰地防火間隔及日照相關檢討，惟未來實際相關建築內容將以提送臺中市政府審照結果為準。

二、引進產業內容

變更基地擬採住商混合使用方式開發，其引進產業內容應符合都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制，包括店鋪（一般商業如餐飲業、便利商店、高級精品店、服飾店及各類零售…等）、辦公室及集合住宅使用。

三、經費來源

變更基地範圍包括臺中市北區乾溝子段 79 地號等 18 筆土地，開發案所需經費包括購地成本、興建成本、建築設計費用、銷售及管理支出、利息支出等，初估約需新臺幣 410,411 萬元，由申請開發者自行籌措所需資金，其經費來源分析概如表 22 所列。

表 22 經費來源分析表

開發基地範圍		臺中市北區乾溝子段 79 地號等 18 筆土地				
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	176,627		1	購屋期款	106,915
2	興建成本	168,557		2	土地及融資貸款	175,592
3	建築設計費用	3,371		3	自籌資金	82,082
4	銷售及管理支出	46,740		4	其他收入	45,822
5	利息支出	15,116				
合計		410,411		合計		410,411

註：表列內容得依實際計畫需求酌予調整。

四、實施進度

變更基地預計開發時程總計約需 9 年，其開發時程詳如表 23 所示，概分為下列三個階段：

- (一) 第一階段：包含開發許可、開放空間及都市設計等相關審查，初估約需 2 年。
- (二) 第二階段：申請建照核發及消防審查，初估約需 1 年。
- (三) 第三階段：為施工作業，初估約需 6 年。

本計畫依法發布實施後，如未依核准之開發計畫期程實施開發建設，臺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原使用強度，檢附切結書如附件六。

表 23 實施進度管控表

開發基地範圍		臺中市北區乾溝子段 79 地號等 18 筆土地																	
項目	時程	111 年				112 年				113 年				114 年~119 年					
		第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季		
開發許可、開放空間及都市設計審查		■																	
申請建照核發及消防審查										■									
施工作業															■				

註：1.實際實施期程自本計畫公告日起計算。

2.表列各項目實施時程必要時得依臺中市政府核准內容酌予調整。