

# 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

## 公開說明會



擬定機關：臺中市政府

規劃單位：睿誼工程顧問(股)公司

中華民國110年11月19日

# 簡報大綱

- 1 說明會緣由及依據
- 2 計畫緣起及變更範圍
- 3 發展現況分析
- 4 容積調派原則及試算說明
- 5 變更計畫內容及開發計畫



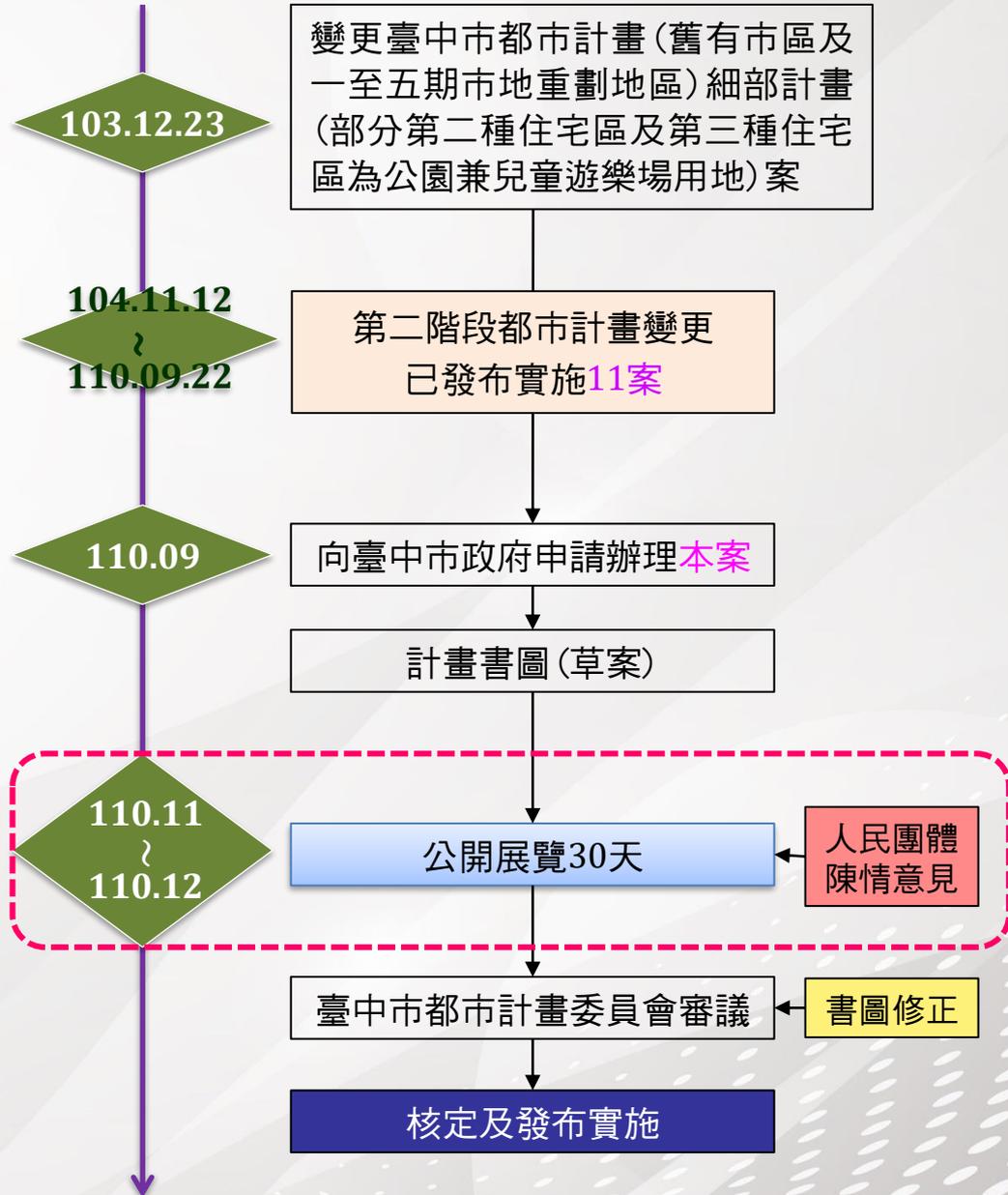
## 公開說明會辦理依據

### ▶ 都市計畫法第19條

主要計畫擬定後，送該管政府都市計畫委員會審議前，應於各該直轄市、縣(市)(局)政府及鄉、鎮、縣轄市公所**公開展覽30天**及**舉行說明會**，並應將公開展覽及說明會之**日期及地點登報周知**；任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向該管政府提出意見，由該管政府都市計畫委員會予以參考審議，連同審議結果及主要計畫一併報請內政部核定之。

### ▶ 都市計畫法第23條第5項

**細部計畫**之擬定、審議、**公開展覽**及發布實施，應分別依第17條第一項、第18條、**第19條**及第21條規定辦理。





## 臺中市政府公告事項

▶ 公開展覽期間：自110年11月5日起30天。

▶ 公告方式：

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。

網路：本府都市發展局網站。

▶ 公告內容：旨揭計畫書、圖各1份。

▶ 公開說明會時間與地點：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。

▶ 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。

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)意見表			
編號	陳情位置	陳情理由	建議事項
(免填)	一、土地標示： 臺中市 區 段 小段 地號 二、門牌號碼： 臺中市 區 路 段 街 巷 弄 號 樓		
填表時請注意： 一、本意見表不必另備文。 二、建議理由及事項請針對計畫範圍內儘量以簡要文字條列。 三、「編號」欄請免填。 四、任何公民或團體得於公開展覽期間以書面記載姓名（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，俾供本市都市計畫委員會審議之參考。 五、陳情意見可親送或寄至臺中市政府都市發展局城鄉計畫科，地址：臺中市西屯區文心路二段 588 號。			

是否列席都市計畫委員會  是  否

陳情人或團體代表： \_\_\_\_\_ 簽章

聯絡電話： \_\_\_\_\_

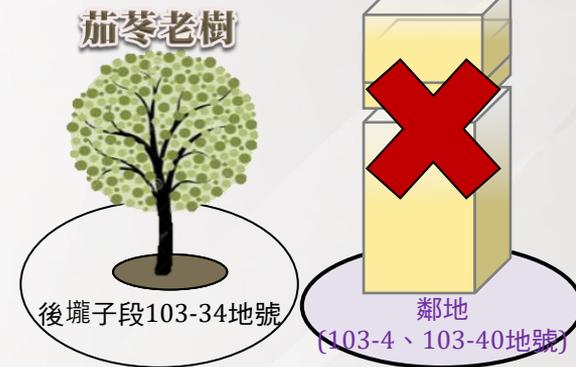
聯絡地址： \_\_\_\_\_

中華民國 110 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日



## 計畫緣起與背景說明

- ▶ 市政府為保護位於本市西區後壠子段103-34地號土地茄苳老樹，並兼顧保障鄰地103-4、103-40地號土地已領有(83)中工建字第1536號建造執照合理發展權利，辦理兩階段都市計畫變更。
- ▶ **第一階段**：業依臺中市政府103年12月23日府授都計字第1030265470號公告將原建照土地變更為公園兼兒童遊樂場用地，並採容積調派手段訂定「容積調派都市計畫變更案處理原則」做為後續辦理依據，兼顧保障原建照受限之發展權利。
- ▶ **第二階段**：係申請人尋獲接受容積調派基地後，依前開處理原則及都市計畫法第27條規定續辦第二階段都市計畫變更，以調派至同一主要計畫範圍內其他可建築用地為限，並變更其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。



第一階段業於  
103.12.23  
公告實施

申辦第二階段  
都市計畫變更  
已發布實施11案

## 法令依據

- ▶ 都市計畫法第27條第1項第4款。
- ▶ 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。

- 第二階段都計變更已發布實施11案，皆申請變更住2或住3為住3、住3-2或住5。
- 辦理本案：北區乾溝子段79地號等18筆土地，申請變更商1為商4。



## 變更基地位置

- ▶ 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。



## 變更範圍與面積

- ▶ 包括臺中市乾溝子段段79地號等18筆土地，面積為1,880平方公尺。
- ▶ 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

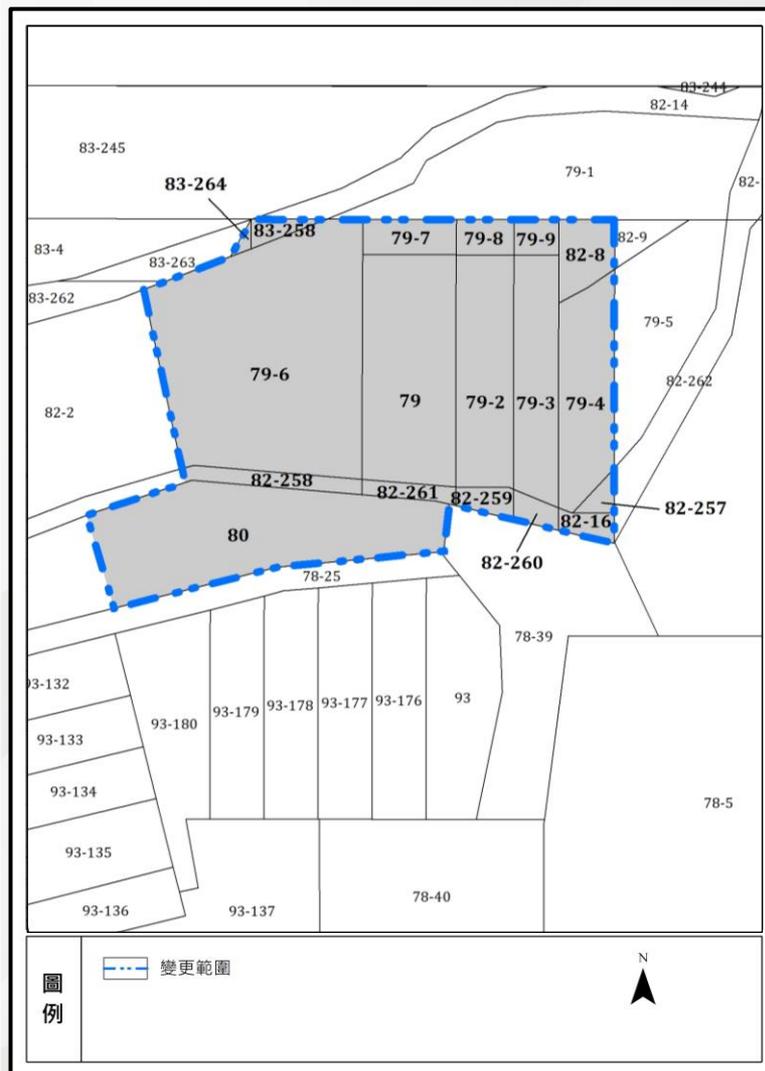




## 土地清冊及權屬分析

▶ 土地使用分區為第一種商業區。

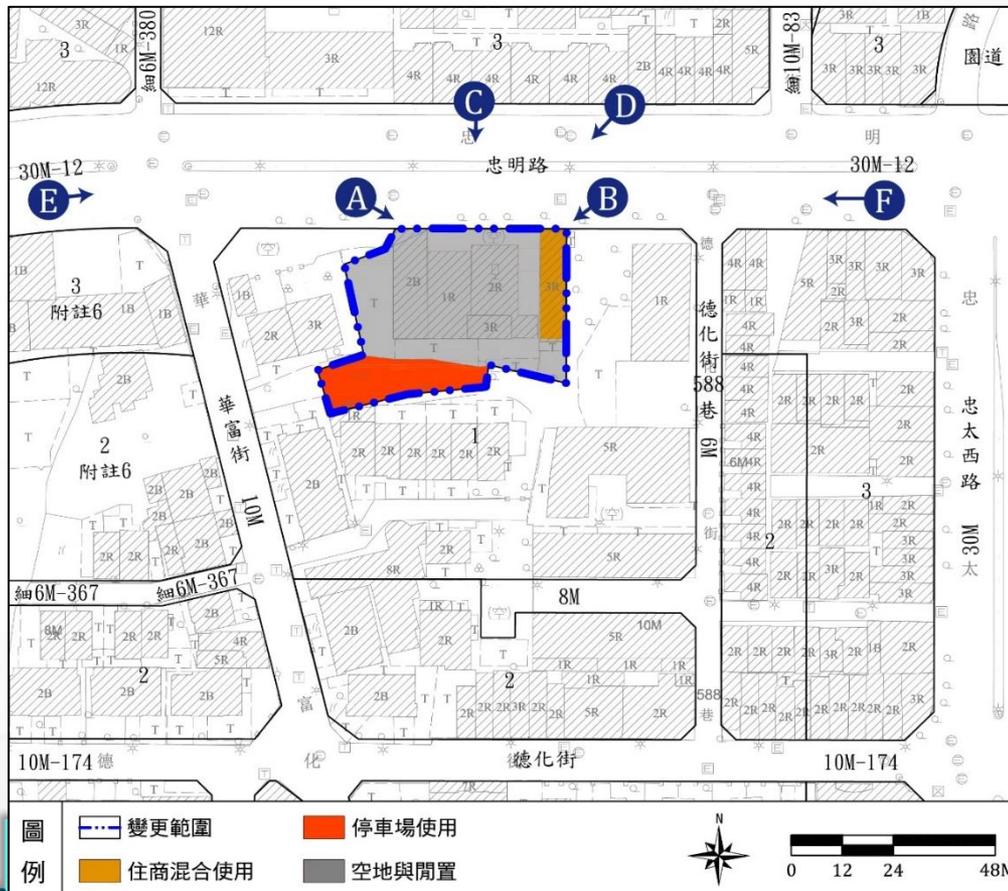
鄉鎮市區	地段	地號	謄本面積 (m <sup>2</sup> )	變更面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	持分比例	土地使用分區
北區	乾溝子段	79	269	269	陳聯喜 陳依照	1/2 1/2	第一種商業區
		79-2	168	168	陳淑齡	全部	
		79-3	135	135	陳美雲	全部	
		79-4	147	147	廖仁琮	2/3	
					廖美惠	1/3	
		79-6	562	562	陳聯喜	1/2	
					陳依照	1/2	
		79-7	42	42	陳聯喜	1/2	
					陳依照	1/2	
		79-8	26	26	陳淑齡	全部	
		79-9	20	20	陳美雲	全部	
		80	332	332	黃碧月	全部	
		82-8	47	47	廖仁琮	2/3	
					廖美惠	1/3	
		82-16	17	17	廖仁琮	全部	
		82-257	12	12	廖仁琮	2/3	
					廖美惠	1/3	
		82-258	35	35	陳聯喜	1/2	
					陳依照	1/2	
		82-259	18	18	陳淑齡	全部	
82-260	14	14	陳美雲	全部			
82-261	18	18	陳聯喜	1/2			
			陳依照	1/2			
83-258	14	14	陳聯喜	1/2			
			陳依照	1/2			
83-264	4	4	陳聯喜	1/2			
			陳依照	1/2			
合計		1,880	1,880	—	—	—	





## 基地使用現況分析

- ▶ 基地現況為為住商混合使用(尚美汽車維修)、停車場使用及空地(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)



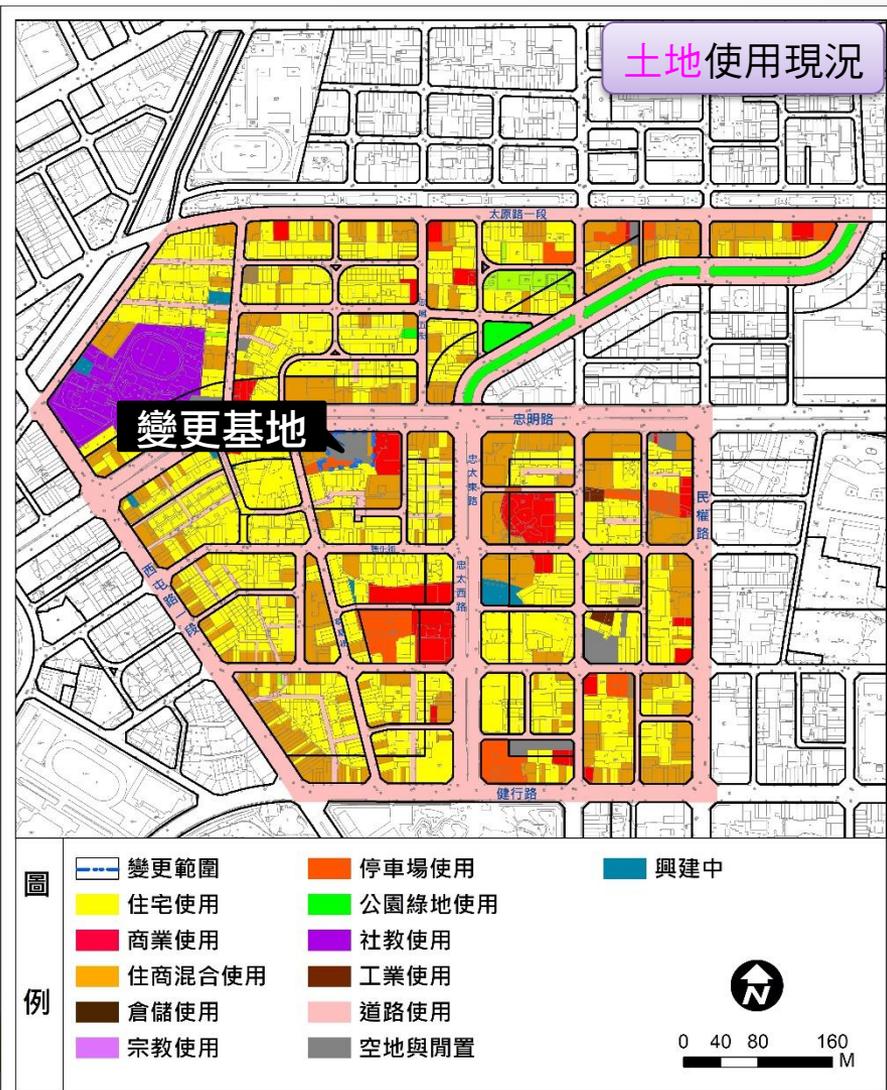




▶ 基地東鄰6層樓商業使用，東、西、南鄰第一種商業區

▶ 住商混用：零售商業、餐飲業

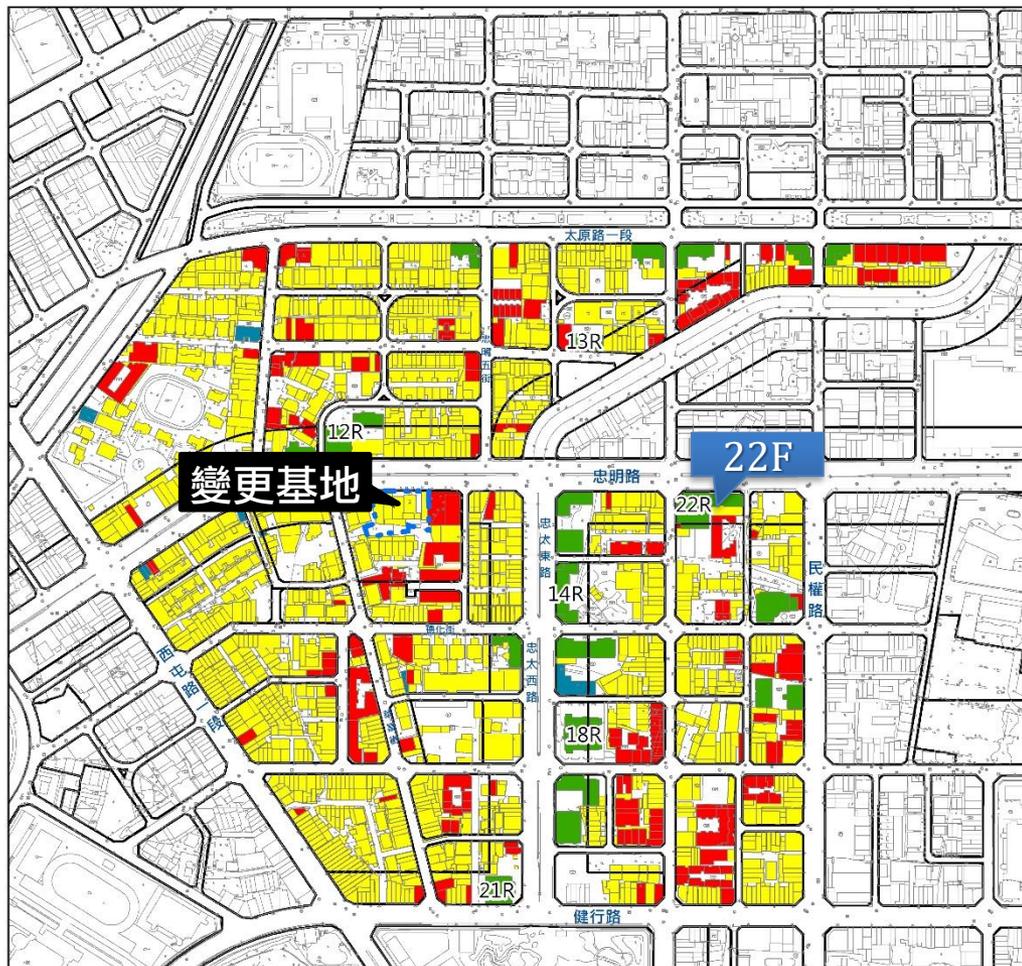
▶ 周邊土地使用現況主要以住宅使用、住商混用和商業使用所構成





## 周邊建物樓層分布

- ▶ 變更基地周邊以1~4層樓透天住宅、店鋪為多數，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。
- ▶ 最高樓位於基地東側忠明路22層之住商混合大樓。



圖

變更範圍

11層樓以上

1~4層樓

興建中

5~10層樓

例



0 40 80 160  
M



# 容積調派原則及試算說明

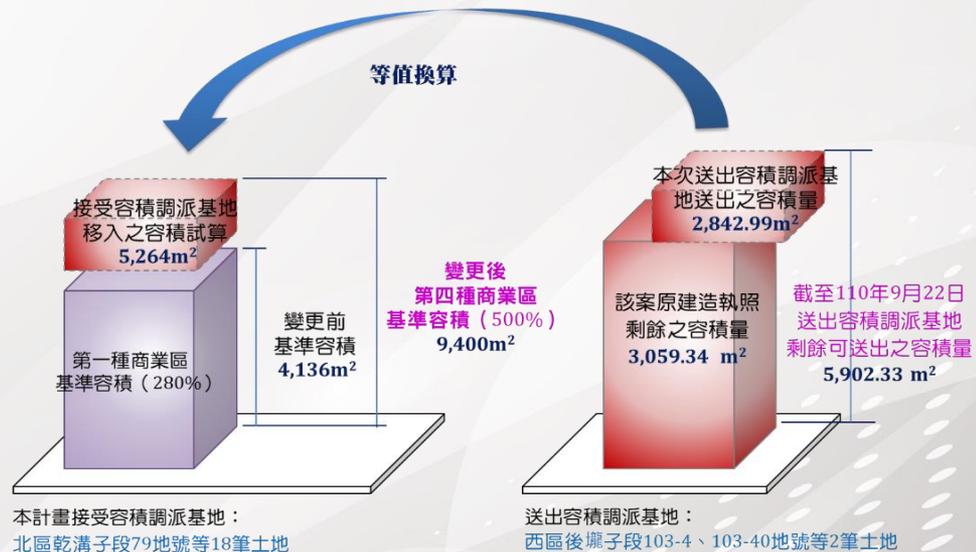
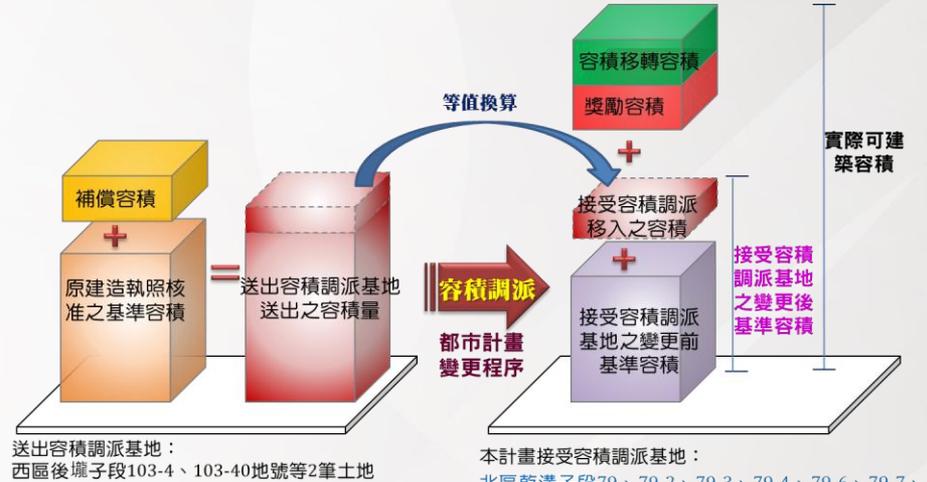
- ▶ **基於等值轉換之精神**，容積調派送出容積之價值應與容積調派基地接受之容積價值相等；應按第一階段都市計畫變更發布實施當期（民國103年）申請容積調派送出基地及申請容積調派接受基地公告土地現值之比值計算。

- ▶ 第一階段都市計畫變更全案送出容積調派基地容積量計為28,105.92平方公尺。

- ▶ 第二階段已發布實施11案容積量等值換算後合計為22,203.59平方公尺。

- ▶ 經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。

- ▶ 原建照剩餘容積量為3,059.34平方公尺。





# 變更計畫內容

- ▶ 基於市政府保護茄苳樹並保障原建造執照座落土地之合理發展權利，將原建照容積調派至同一主要計畫範圍內之其他可建築用地建築使用為限。
- ▶ 依第一階段訂定之容積調派處理原則所載公式及有關規定，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，至該案原建照核准之基準容積及補償容積歸零。
- ▶ 以同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。
- ▶ 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優質生活空間及都市意象。

## 變更內容

### 原計畫

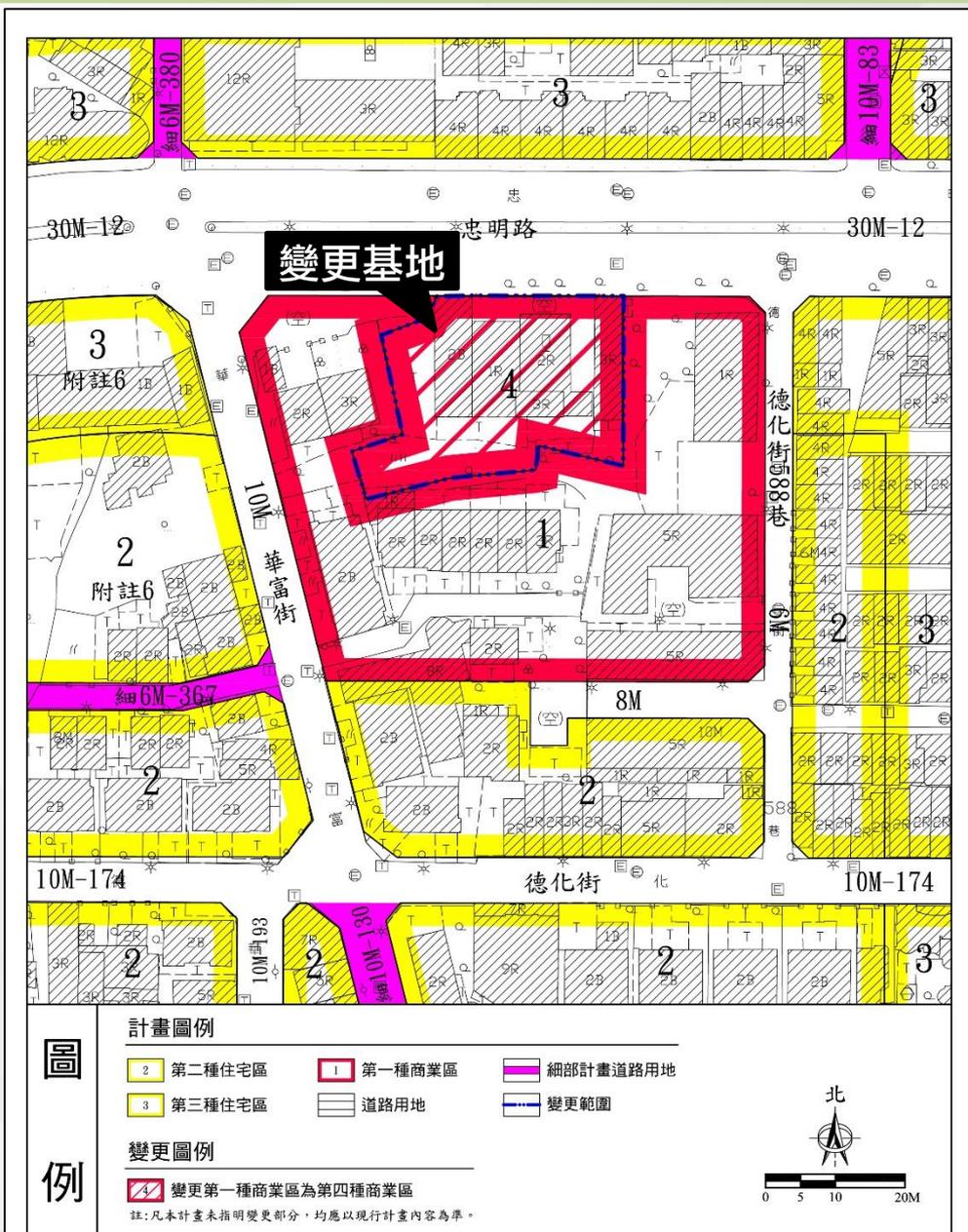
第一種商業區  
(0.1880公頃)

(建蔽70%、容積280%)

### 新計畫

第四種商業區  
(0.1880公頃)

(建蔽60%、容積500%)





## 1. 建築內容 (未來建築擬與南側商一進行整體開發)

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60%估算。
6. 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。	
7. 樓層數	地上樓層數	預計規劃20~22層樓
	地下樓層數	預計規劃3~4層樓

將視留設空地率及產品坪數定位而定

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。

## 2. 使用機能

- ▶ 本案變更為**第四種商業區**之使用限制應依本市109年12月公布之「**都市計畫法臺中市施行自治條例**」之**商業區**規定為其建築物及土地使用機能管制之依據。

## 3. 引進產業內容

- ▶ 基地擬開發作為**住商混合式大樓**，其引進產業內容應符合都市計畫法臺中市施行自治條例第18條限制規定辦理。

## 4. 實施進度

- ▶ 變更基地**預計開發時程約需9年**：
  - ✓ 開發許可、開放空間及都市設計等相關審查，初估約需2年。
  - ✓ 申請建照核發及消防審查約需1年。
  - ✓ 施工作業初估約需6年。
- ▶ 依法發布實施後，**如未依核准開發計畫期程實施開發建設**，臺中市政府得將其土地變更**恢復為原使用強度**。



簡報結束

敬請指教

