

變更臺中市太平地區都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合「新-機7」機關用地開發)書

變更機關：臺中市政府
申請單位：財政部中區國稅局
中華民國 114 年 12 月

臺 中 市 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

項 目	說 明
都 市 計 畫 名 稱	變更臺中市太平地區都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合「新-機7」機關用地開發)書
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	1. 促進民間參與公共建設法第14條 2. 都市計畫法第27條第1項第4款
變 更 都 市 計 畫 機 關	臺中市政府
申 請 變 更 都 市 計 畫 之 機 關 名 稱 或 土 地 權 利 關 係 人 姓 名	財政部中區國稅局
公 開 展 覽	公 開 展 覧
起訖日 期	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 核 結 果	市 級

目錄

壹、緒論	1
一、計畫緣起	1
二、法令依據	2
三、計畫範圍與位置	3
貳、現行計畫	5
一、計畫歷程	5
二、現行機關用地管制規定	13
參、使用現況分析	16
一、土地使用現況分析	16
二、停車供需現況分析	17
三、土地權屬分析	20
四、未來發展潛力分析	21
肆、規劃構想及開發效益	23
一、機關用地多目標使用規定	23
二、規劃構想	24
二、開發效益及財務可行性分析	26
伍、變更理由及內容	29
一、變更理由	29
二、變更內容	30
陸、土地使用分區管制要點	34
柒、事業及財務計畫	39
一、開發方式	39
二、實施進度	39
捌、其他補充說明	39

附件一、都市計畫變更同意函

附件二、土地清冊及土地管理權人同意函

附件三、可行性評估及先期規劃相關資料

表目錄

表 1 臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫公告發布實施後之辦理歷程表	5
表 2 臺中市太平地區都市計畫現行細部計畫土地使用面積表	10
表 3 基地周邊汽車停車供給調查成果統計表	18
表 4 基地周邊路外停車場基本資料	18
表 5 平常日尖峰小時基地周邊汽車停車需供比統計表	19
表 6 假日尖峰小時基地周邊汽車停車需供比統計表	19
表 7 本基地土地權屬一覽表	21
表 8 預期引入行業分析綜合評估表	22
表 9 機關用地多目標使用辦法綜理表	23
表 10 「新-機 7」機關用地開發內容及財務可行性彙整表	26
表 11 開發財務效益綜整表	28
表 12 變更內容明細表	31

圖目錄

圖 1 計畫位置示意圖	3
圖 2 計畫範圍示意圖	4
圖 3 臺中市太平地區都市計畫現行細部計畫示意圖	12
圖 4 臺中市太平地區都市計畫細部計畫土地使用管制適用範圍示意圖	13
圖 5 國土利用調查示意圖	16
圖 6 土地使用現況示意圖	17
圖 7 停車供需調查範圍示意圖	17
圖 8 基地周邊各時段之汽車停車需供比示意圖	19
圖 9 基地周邊平假日尖峰小時汽車停車需供比示意圖	20
圖 10 本基地地籍示意圖	20
圖 11 基地周邊重劃區及新建案分布示意圖	21
圖 12 基地周邊發展狀況示意圖	21
圖 13 本案引入行業示意圖	25

壹、緒論

一、計畫緣起

近年來太平新光地區人口持續成長，對於公共設施服務需求日益增加。目前財政部中區國稅局(以下簡稱中區國稅局)大屯稽徵所辦公室現址與臺中市政府地方稅務局合署辦公，共同使用一棟 4 層樓房，因現有辦公廳舍空間擁擠、面積狹小且無電梯設備，停車空間亦明顯不足，且銷售稅股外租辦公室分兩地辦公，長期面臨民眾洽公不便且須兩地往返洽辦業務之困擾，辦公廳舍空間規模及服務機能難以因應轄區內經濟及人口成長與服務納稅人需求，嚴重影響為民服務品質。因此，中區國稅局另覓基地建置自有辦公廳舍以提升公共服務品質，實有迫切之必要。

中區國稅局評估以臺中市太平區育賢段 230 地號之國有土地，作為大屯稽徵所新辦公室興建基地，業經財政部國有財產署 108 年 6 月 4 日台財產署公字第 10800167140 號函同意保留該國有土地供中區國稅局籌建大屯稽徵所辦公廳舍。基地後續採促進民間參與公共建設方式(即 BOT 方式)辦理開發，並以公共設施多目標使用進行規劃，而中區國稅局已於 110 年完成可行性評估作業，114 年完成先期計畫作業，刻正積極招商中。

基地面積約 6,577.05 平方公尺，107 年 4 月 19 日公告發布實施「擬定臺中市太平地區都市計畫細部計畫」之「新-機 7」機關用地，備註指定用途為警察局、消防隊、戶政事務所開發使用。然參照內政部 105 年 5 月 19 日內授營中字第 1050807374 號函檢送該部都市計畫委員會 105 年 4 月 26 日第 873 次會議報告案件第 2 案「為增益土地有效利用並避免計畫內容動則變更，機關用地是否於通盤檢討時取消指定用途。」會議決議，其決議略以：(1)已取得開闢之機關用地，刪除該等機關用地指定用途；(2)尚未開闢之機關用地，除指定其用途外，建議仍在計畫書內保留類似性質機關使用之彈性。」，本案屬於前開決議第(2)點之情形，惟目前所在都市計畫區之通盤檢討尚在辦理中，考量大屯稽徵所新辦公室興建實有迫切需求，加上基地周邊已設有其他可替代之警察局、消防隊、戶政事務所，故納入本次檢討變更。

此外，本 BOT 案可行性評估階段之財務分析顯示，依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定，機關用地立體多目標之使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積三分之一時，財務評估為不可行；考量公共設施興建後除本身自主營運，尚須提供政府廳舍辦公空間相關公益性回饋，故於前述容積限制條件下，倘欲提供民間機構優良之興建營運條件，附屬事業宜結合多樣性業種型態及較高強度之商業使用條件。

爰此，本案爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，辦理都市計畫變更作業，刪除部分機關用地備註指定用途，並調整「新-機 7」機關用地之土地使用管制有關附屬事業比例之相關規定，以提升未來立體辦公廳舍營運自主性、可行性與財務效益，期能滿足大屯稽徵所服務轄區之公共服務品質。

二、法令依據

(一) 促進民間參與公共建設法第 14 條第 1 項規定

公共建設所需用地涉及都市計畫變更者，主辦機關應協調都市計畫主管機關依都市計畫法第 27 條規定辦理迅行變更；涉及非都市土地使用變更者，主辦機關應協調區域計畫主管機關依區域計畫法令辦理變更。

(二) 都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定

都市計畫經發布實施後，遇有下列情事之一時，當地直轄市、縣(市)政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：

- 一、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。
- 二、為避免重大災害之發生時。
- 三、為適應國防或經濟發展之需要時。
- 四、為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時。

前項都市計畫之變更，內政部或縣(市)政府得指定各該原擬定之機關限期為之，必要時，並得逕為變更。

(三) 都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第 3 條第 1 項第 1 款規定

公共設施用地多目標使用之用地類別、使用項目及准許條件，依附表之規定。但作下列各款使用者，不受附表之限制：

- 一、依促進民間參與公共建設法相關規定供民間參與公共建設之附屬事業用地，其容許使用項目依都市計畫擬定、變更程序調整。
- 二、捷運系統及其轉乘設施、公共自行車租賃系統、公共運輸工具停靠站、節水系統、環境品質監測站、氣象觀測站、地震監測站及都市防災救災設施使用。
- 三、地下作自來水、再生水、下水道系統相關設施或滯洪設施使用。
- 四、面積在零點零五公頃以上，兼作機車、自行車停車場使用。
- 五、閒置或低度利用之公共設施，經直轄市、縣(市)都市計畫委員會審議通過者，得作臨時使用。
- 六、依公有財產法令規定辦理合作開發之公共設施用地，其容許使用項目依都市計畫擬定、變更程序調整。
- 七、建築物設置太陽能、小型風力之發電相關設施使用及電信天線使用。
- 八、經中央或直轄市、縣(市)原住民族主管機關同意設置之部落聚會場所使用。

三、計畫範圍與位置

本案計畫範圍位於臺中市太平區環中東路三段及中山路四段交叉路口，本案僅使用部分機關用地範圍，地籍面積為 6,577.05 平方公尺，詳見圖 1 及圖 2。



圖1 計畫位置示意圖

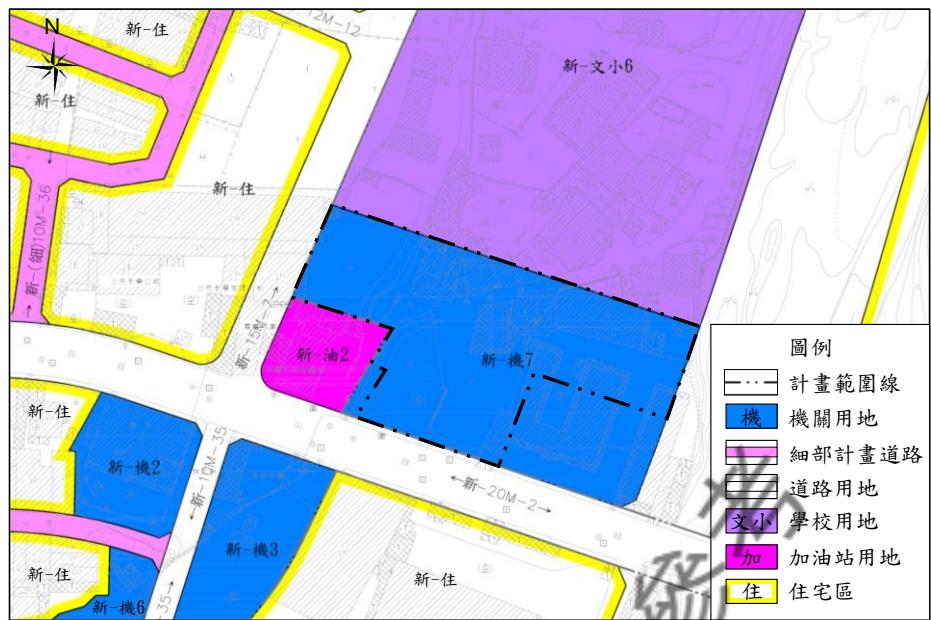


圖2 計畫範圍示意圖

貳、現行計畫

一、計畫歷程

(一) 辦理歷程

臺中市太平新光地區「新-機 7」機關用地於 107 年 4 月 19 日公告發布實施「臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫」案劃設為機關用地，該計畫辦理大里、太平、霧峰行政區內都市計畫區整併及主、細計分離作業，並另行擬定大里、太平、霧峰三行政區之細部計畫及相關土地使用分區管制內容。前開主要計畫範圍包含原大里(含擴大)都市計畫、大里(草湖地區)都市計畫、擴大大里(草湖地區)都市計畫、太平都市計畫及太平(新光地區)都市計畫及霧峰都市計畫。

現行主要計畫係以內政部 107 年 3 月 31 日內授營都字第 1070805290 號函及臺中市政府 107 年 4 月 19 日府授都計字第 1070079951 號函公告發布實施之「臺中市大平霧地區都市計畫案」為主體。現行細部計畫係以 107 年 4 月 19 日府授都計字第 10700799511 號公告發布實施之「擬定臺中市太平地區都市計畫細部計畫案」為主體，彙整相關辦理歷程詳見表 1。其中，「新-機 7」機關用地於前開主要計畫及細部計畫均列為區段徵收範圍之警察局、消防隊、戶政事務所使用。

隨後，「變更臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫(太平地區)(第一次通盤檢討)案」暨「變更臺中市太平地區都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)案」自 112 年 9 月 13 日起辦理公開展覽。

表1 臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫公告發布實施後之辦理歷程表

編號	計畫名稱	發布實施日期及文號
1	臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫案	107 年 3 月 31 日內授營都字第 1070805290 號 107 年 4 月 19 日府授都計字第 1070079951 號
2	擬定臺中市太平地區都市計畫細部計畫	107 年 4 月 19 日府授都計字第 10700799511 號
3	變更臺中市大平霧地區(太平區)都市計畫主要計畫 (部分住宅區為綠地用地)案	108 年 2 月 20 日府授都計字第 1080028246 號
4	變更臺中市大平霧地區(太平區)都市計畫主要計畫	109 年 6 月 9 日府授都計字

編號	計畫名稱	發布實施日期及文號
	【部分學校用地(新-文中 3)為機關用地(新-機 11)】案	第 1090139183 號
5	變更臺中市大平霧地區(太平區)都市計畫主要計畫(部分綠地用地為道路用地)(配合市民大道道路開闢工程)案	109 年 12 月 8 日府授都計字第 1090296399 號
6	變更臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫(部分河道路用地為河道用地兼供道路使用)(配合太平區環太東路銜接新平路三段橋梁新建工程)案	112 年 3 月 28 日府授都計字第 1120075239 號

資料來源：臺中市政府都市發展局都市計畫專區查詢網，<https://www.ud.taichung.gov.tw/29058/Nodelist>，民國 114 年 5 月查詢。

(二) 現行計畫概要

計畫區各項土地使用分區及公共設施用地面積係以 107 年 4 月 19 日府授都計字第 10700799511 號公告發布實施之「擬定臺中市太平地區都市計畫細部計畫案」為主體，彙整歷次變更案及已發布實施之細部計畫案，說明詳見表 2 及圖 3 所示。

1. 計畫範圍與面積：

本計畫區東至廊子溪及頭汴坑溪，南與大里區相接，西以旱溪、廊子溪及大里溪鄰接臺中市市區及大里區，北至臺中市北屯區，計畫面積為 1,378.35 公頃。

2. 計畫年期：民國 115 年

3. 計畫人口：147,000 人

4. 土地使用計畫：

(1) 住宅區

住宅區面積為 430.38 公頃，占都市發展用地之 44.34%，占本計畫區總面積之 31.22%。

(2) 商業區

商業區面積為 19.96 公頃，占都市發展用地之 2.06%，占本計畫區總面積之 1.45%。

(3) 乙種工業區

乙種工業區面積為 190.95 公頃，占都市發展用地之 19.67%，

占本計畫區總面積之 13.85%。

(4) 零星工業區

零星工業區面積為 0.54 公頃，占都市發展用地之 0.06%，占本計畫區總面積之 0.04%。

(5) 文教區

文教區面積為 0.53 公頃，占都市發展用地之 0.05%，占本計畫區總面積之 0.04%。

(6) 電信專用區

電信專用區面積為 0.53 公頃，占都市發展用地之 0.05%，占本計畫區總面積之 0.04%。

(7) 宗教專用區

宗教專用區面積為 1.39 公頃，占都市發展用地之 0.14%，占本計畫區總面積之 0.10%。

(8) 河川區兼供道路使用

河川區兼供道路使用面積為 7.83 公頃，占本計畫區總面積之 0.57%。

(9) 河川區

河川區面積為 143.39 公頃，占本計畫區總面積之 10.40%。

(10) 農業區

農業區面積為 201.14 公頃，占本計畫區總面積之 14.59%。

(11) 保存區

保存區面積為 0.32 公頃，占都市發展用地之 0.03%，占本計畫區總面積之 0.02%。

(12) 第一類型郵政專用區

第一類型郵政專用區面積為 0.10 公頃，占都市發展用地之 0.01%，占本計畫區總面積之 0.01%。

5. 公共設施計畫

(1) 機關用地

機關用地面積為 5.21 公頃，占都市發展用地之 0.54%，占本計畫區總面積之 0.38%。

(2) 學校用地

文小用地面積為 22.84 公頃，占都市發展用地之 2.35%，占本計畫區總面積之 1.66%。

文中用地面積為 13.56 公頃，占都市發展用地之 1.40%，占本計畫區總面積之 0.98%。

(3) 市場用地

市場用地面積為 3.47 公頃，占都市發展用地之 0.36%，占本計畫區總面積之 0.25%。

(4) 公園用地

公園用地面積為 38.49 公頃，占都市發展用地之 3.97%，占本計畫區總面積之 2.79%。

(5) 兒童遊樂場用地

兒童遊樂場用地面積為 9.61 公頃，占都市發展用地之 0.99%，占本計畫區總面積之 0.70%。

(6) 兒童遊樂場用地兼供道路使用

兒童遊樂場用地面積為 0.01 公頃，占都市發展用地之 0.00%，占本計畫區總面積之 0.00%。

(7) 運動場用地

運動場用地面積為 2.65 公頃，占都市發展用地之 0.27%，占本計畫區總面積之 0.19%。

(8) 體育場所用地

體育場用地面積為 4.81 公頃，占都市發展用地之 0.50%，占本計畫區總面積之 0.35%。

(9) 綠地用地

綠地用地面積為 2.48 公頃，占都市發展用地之 0.26%，占本

計畫區總面積之 0.18%。

(10) 廣場用地

廣場用地面積為 0.01 公頃，占都市發展用地之 0.00%，占本計畫區總面積之 0.00%。

(11) 廣場兼停車場用地

廣場兼停車場用地面積為 0.84 頃，占都市發展用地之 0.09%，占本計畫區總面積之 0.06%。

(12) 停車場用地

停車場用地面積為 2.61 公頃，占都市發展用地之 0.27%，占本計畫區總面積之 0.19%。

(13) 加油站用地

加油站用地面積為 0.47 公頃，占都市發展用地之 0.05%，占本計畫區總面積之 0.03%。

(14) 污水處理廠用地

污水處理廠用地面積為 2.91 公頃，占都市發展用地之 0.30%，占本計畫區總面積之 0.21%。

(15) 變電所用地

變電所用地面積為 0.29 公頃，占都市發展用地之 0.03%，占本計畫區總面積之 0.02%。

(16) 墓地用地

墓地用地面積為 1.90 公頃，占計畫區總面積之 0.14%。

(17) 河道用地

河道用地面積為 53.55 公頃，占計畫區總面積之 3.89%。

(18) 人行步道用地

人行步道用地面積為 1.52 公頃，占都市發展用地之 0.16%，占本計畫區總面積之 0.11%。

(19) 河道用地兼供道路使用

河道用地兼道路使用面積為 0.2 公頃，占都市發展用地之

0.02%，占本計畫區總面積之 0.01%。

(20) 道路用地

道路用地面積為 213.86 公頃，占都市發展用地之 22.04%，占本計畫區總面積之 15.52%。

表2 臺中市太平地區都市計畫現行細部計畫土地使用面積表

項目	計畫面積 (公頃)	佔都市發展用 地面積比例 (%)	佔計畫面 積比例 (%)	備註
土地使用 分區	住宅區	430.38	44.34	31.22 配合註 2 案更 新面積。
	商業區	19.96	2.06	1.45
	乙種工業區	190.95	19.67	13.85
	零星工業區	0.54	0.06	0.04
	文教區	0.53	0.05	0.04
	電信專用區	0.53	0.05	0.04
	宗教專用區	1.39	0.14	0.10
	河川區兼供道路使用	7.83	-	0.57
	河川區	143.39	-	10.40
	農業區	201.14	-	14.59
	保存區	0.32	0.03	0.02
	第一類型郵政專用區	0.1	0.01	配合註 1 案更 新面積。
小計		997.06	66.43	72.34
公共設施 用地	機關用地	5.21	0.54	0.38 配合註 1、註 3 案更新面積。
	學校 用地	22.84	2.35	1.66
		13.56	1.40	0.98 配合註 3 案更 新面積。
	市場用地	3.47	0.36	0.25
	公園用地	38.49	3.97	2.79
	兒童遊樂場用地	9.61	0.99	0.70
	兒童遊樂場用地兼供道 路使用	0.01	0.00	0.00
	運動場用地	2.65	0.27	0.19
	體育場用地	4.81	0.50	0.35
	綠地用地	2.48	0.26	0.18 配合註 2 及註 4 案更新面積。
	廣場用地	0.01	0.00	0.00
	廣場兼停車場用地	0.84	0.09	0.06
	停車場用地	2.61	0.27	0.19
	加油站用地	0.47	0.05	0.03

項目	計畫面積 (公頃)	佔都市發展用 地面積比例 (%)	佔計畫面 積比例 (%)	備註
汙水處理廠用地	2.91	0.30	0.21	
變電所用地	0.29	0.03	0.02	
墓地用地	1.9	-	0.14	
河道用地	53.55	-	3.89	
人行步道用地	1.52	0.16	0.11	
河道用地兼供道路用地	0.2	0.02	0.01	配合註 5 案更 新面積。
道路用地	213.86	22.04	15.52	配合註 4 案更 新面積。
小計	381.29	33.57	27.66	
都市發展用地面積	970.54	100	-	
計畫總面積	1,378.35	-	100	

資料來源：彙整自擬定臺中市太平地區都市計畫細部計畫案(107 年)及其後歷次個案變更計畫書，詳見如下。

註 1：變更太平都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)書(107 年)

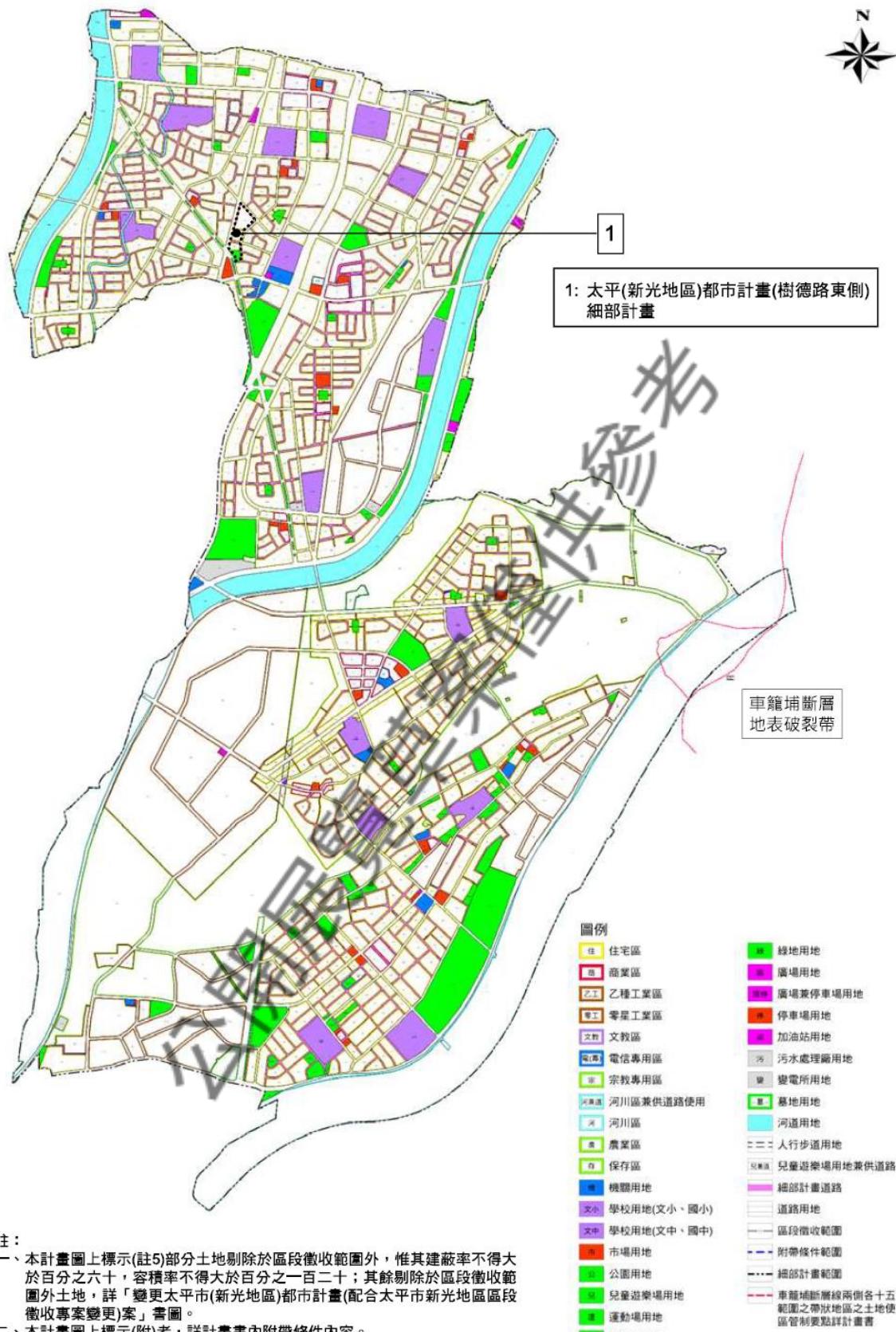
註 2：變更臺中市大平霧地區(太平區)都市計畫主要計畫(部分住宅區為綠地用地)案(108 年)

註 3：變更臺中市大平霧地區(太平區)都市計畫主要計畫【部分學校用地(新-文中 3)為機關用地(新-機 11)】案(109 年)

註 4：變更臺中市大平霧地區(太平區)都市計畫主要計畫(部分綠地用地為道路用地)(配合市民大道道路開闢工程)(109 年)

註 5：變更臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫(部分河道用地為河道用地兼供道路使用)(配合太平區環太東路銜接新平路三段橋梁新建工程)案(112 年)

註 6：實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。都市發展用地面積不包括農業區、河川區、河川區兼供道路使用及墓地用地。

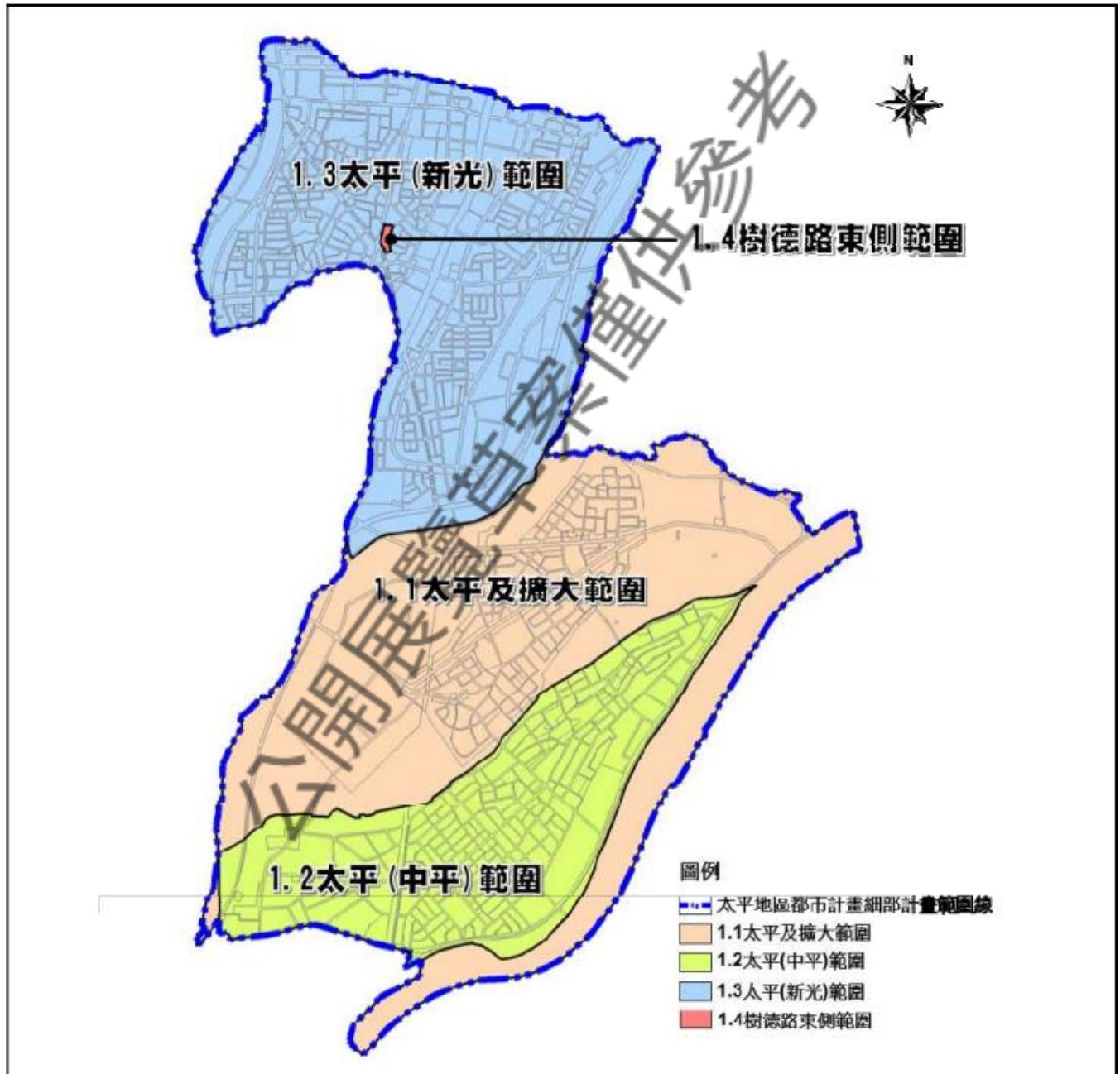


資料來源：擬定臺中市太平地區都市計畫細部計畫案(臺中市政府，107年4月)。

圖3 臺中市太平地區都市計畫現行細部計畫示意圖

二、現行機關用地管制規定

臺中市政府於 107 年 4 月 19 日府授都計字第 10700799511 號公告發布實施之「臺中市太平地區都市計畫細部計畫案」，為本案現行細部計畫土地使用分區管制要點之依據。其中，「新-機 7」機關用地位處太平(新光)範圍，相關條文內容說明如下：



資料來源：擬定臺中市太平地區都市計畫細部計畫案(臺中市政府，107 年 4 月)。

圖4 臺中市太平地區都市計畫細部計畫土地使用管制適用範圍示意圖

太平(新光)範圍土地使用分區管制要點第 7 點

本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得大於下表規定：

公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)
市場用地	60	240
機關用地	50	250
國小、國中用地	40	150

太平(新光)範圍土地使用分區管制要點第 8 點

為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10%為限：

- (一) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
- (二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

太平(新光)範圍土地使用分區管制要點第 9 點

建築基地內之法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致法定空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。法定空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至

少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

太平(新光)範圍土地使用分區管制要點第 10 點

本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (一) 公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- (二) 公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。
- (三) 新建建築達以下規模：
 - 1.新建建築樓層高度超過 12 層(不含 12 層)。
 - 2.住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺。
 - 3.商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者。
 - 4.住宅區及商業區新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- (四) 新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- (五) 實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

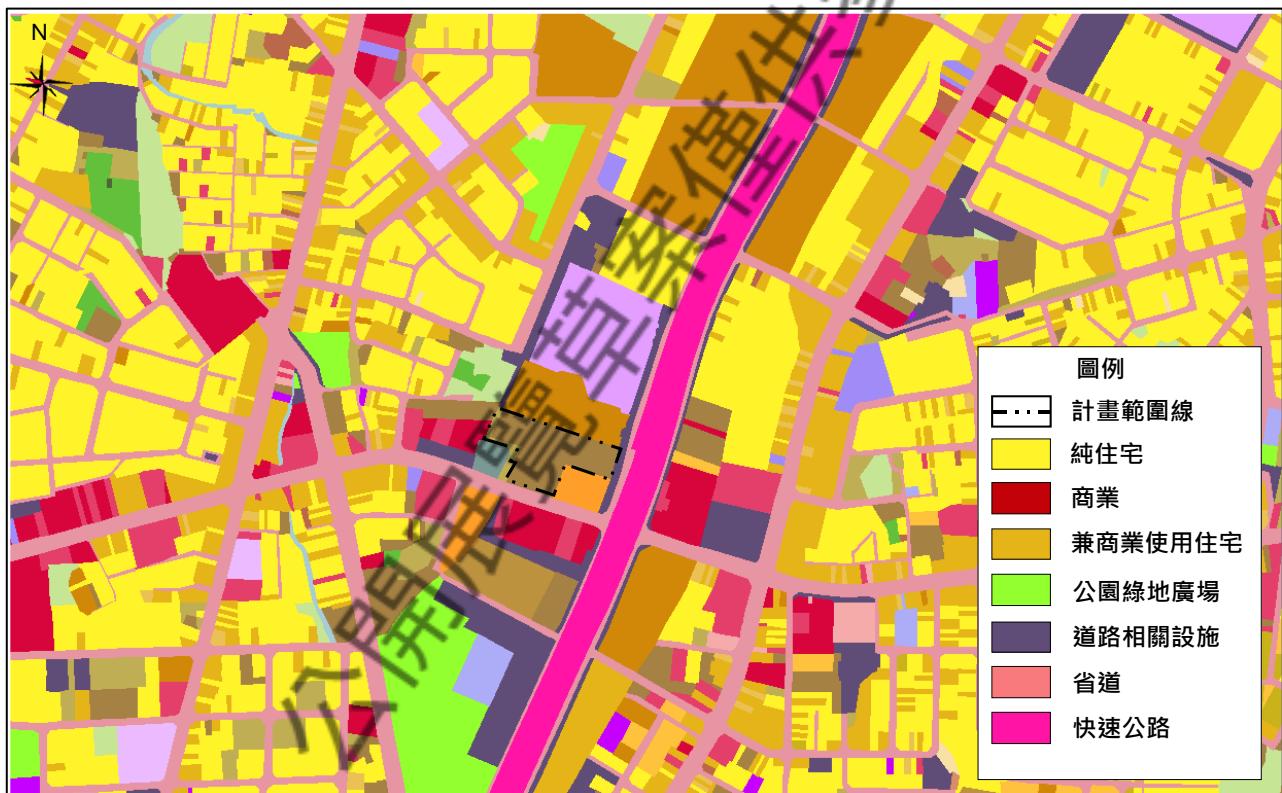
太平(新光)範圍土地使用分區管制要點第 12 點

本計畫區申請容積移轉以移轉至「臺中市太平地區都市計畫細部計畫」範圍內之其他可建築用地建築為限。

參、使用現況分析

一、土地使用現況分析

「新-機 7」機關用地現況為空地，地上無任何構造物，土地利用情形詳見圖 5 及圖 6，本基地位處臺中市太平區環中東路三段及中山路四段交叉路口，區位亦鄰近臺中火車站、中區及東區等高密度發展區域，為臺中市近期快速發展的整體開發區域之一，周邊多劃設為住宅使用，純商業使用之比例較低，目前「新-機 7」機關用地東南側已開闢，現為臺中市政府警察局太平分局新平派出所，詳見圖 6。



資料來源：國土測繪圖資服務雲。

圖5 國土利用調查示意圖



圖6 土地使用現況示意圖

二、停車供需現況分析

依據中區國稅局「財政部中區國稅局大屯稽徵所辦公廳舍建置計畫—委託興建營運可行性評估案(期末服務報告書)(110年1月)」，其調查範圍詳圖7所示，停車供給及停車供需情形，分別說明如下：



調查時間：民國 109 年 11 月 14 日~民國 109 年 11 月 21 日。

資料來源：「財政部中區國稅局大屯稽徵所辦公廳舍建置計畫—委託興建營運可行性評估案(期末服務報告書)(民國 110 年)」。

圖7 停車供需調查範圍示意圖

(一) 停車供給

依據中區國稅局「財政部中區國稅局大屯稽徵所辦公廳舍建置計畫—委託興建營運可行性評估案(期末服務報告書)(民國 110 年)」，目前基地周邊汽車停車供給如表 3 所示。

表3 基地周邊汽車停車供給調查成果統計表

單位：輛

分區	路邊		路外	小計
	有格位	無格位		
北區	0	525	252	777
南區	0	709	70	779
小計	1,234		322	1,556
比例	79.3%		20.7%	100%

資料來源：「財政部中區國稅局大屯稽徵所辦公廳舍建置計畫—委託興建營運可行性評估案(期末服務報告書)(民國 110 年)」。

表4 基地周邊路外停車場基本資料

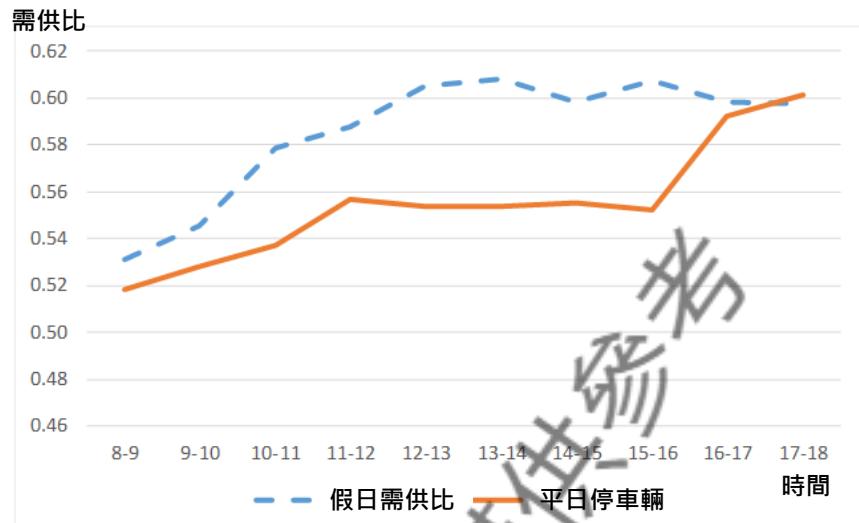
停車場名稱	停車場類型	營業類型	停車場出入口數	營業時段	費率(元)
中山路四段停車場(KFC 旁)	平面	民營	2	商店營業時間	商店特約停車場
中山路四段停車場(運動商品店前)	平面	民營	1	商店營業時間	商店特約停車場
中山路三段停車場(寶家五金百貨)	平面	民營	1	24hr	臨停 30 元/HR 70 元/12 HR 月租 1300 元
太平區新平立體停車場	立體	公辦民營	2	24hr	20 元/ HR 110 元/24 HR 月租 2,000 元
環中東路停車場	平面	民營	2	24hr	平日 15/ HR 假日 20/ HR 周邊商店特約停車場，消費可折抵。

資料來源：「財政部中區國稅局大屯稽徵所辦公廳舍建置計畫—委託興建營運可行性評估案(期末服務報告書)(民國 110 年)」。

(二) 停車需求

綜合以上針對基地周邊停車供給與停車需求的調查結果，可進一步估算平常日及假日之全日停車需供比，如圖 8 所示，平常日全時段之停車需供比皆低於假日，惟兩者全日各時段之停車需供比皆低於 1.0，平

常日之停車需供比為 0.52~0.61，假日則為 0.53~0.61；而尖峰時段之停車供需現況如表 5、表 6 及圖 9 所示，平常日與假日全區之尖峰停車需供比分別為 0.60 及 0.61。



資料來源：「財政部中區國稅局大屯稽徵所辦公廳舍建置計畫—委託興建營運可行性評估案(期末服務報告書)(民國 110 年)」。

圖8 基地周邊各時段之汽車停車需供比示意圖

表5 平常日尖峰小時基地周邊汽車停車需供比統計表

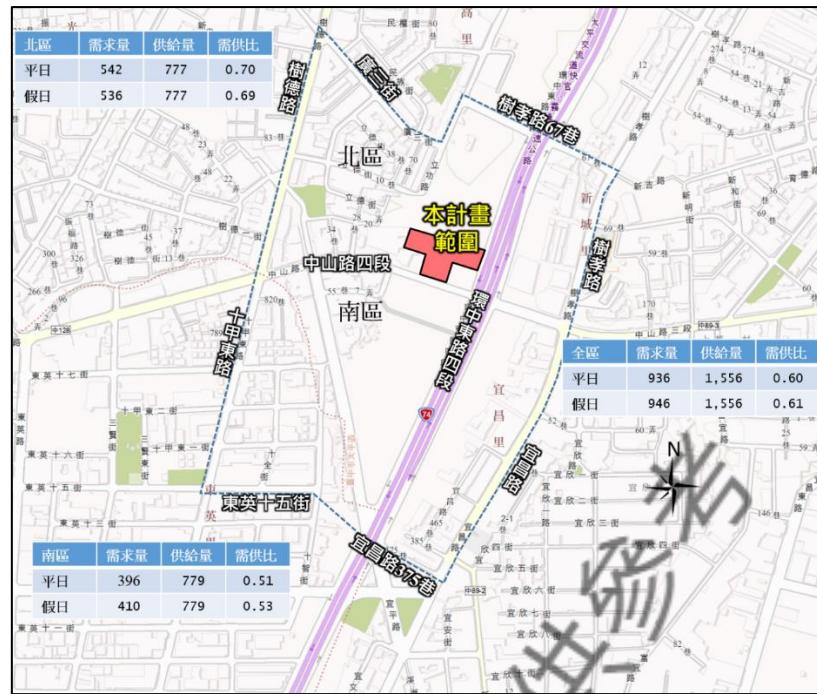
分區	尖峰停車需求量(D)	停車供給量(S)	尖峰停車需供比(D/S)
北區	542	777	0.70
南區	394	779	0.51
小計	936	1,556	0.60

資料來源：「財政部中區國稅局大屯稽徵所辦公廳舍建置計畫—委託興建營運可行性評估案(期末服務報告書)(民國 110 年)」。

表6 假日尖峰小時基地周邊汽車停車需供比統計表

分區	尖峰停車需求量(D)	停車供給量(S)	尖峰停車需供比(D/S)
北區	536	777	0.69
南區	410	779	0.53
小計	946	1,556	0.61

資料來源：「財政部中區國稅局大屯稽徵所辦公廳舍建置計畫—委託興建營運可行性評估案(期末服務報告書)(民國 110 年)」。



資料來源：「財政部中區國稅局大屯稽徵所辦公廳舍建置計畫—委託興建營運可行性評估案(期末服務報告書)(民國 110 年)」。

圖9 基地周邊平假日尖峰小時汽車停車需供比示意圖

三、土地權屬分析

本基地土地為國有土地，由財政部國有財產署完成撥用程序後，中區國稅局擔任本 BOT 案之主辦機關，辦理後續招商作業。

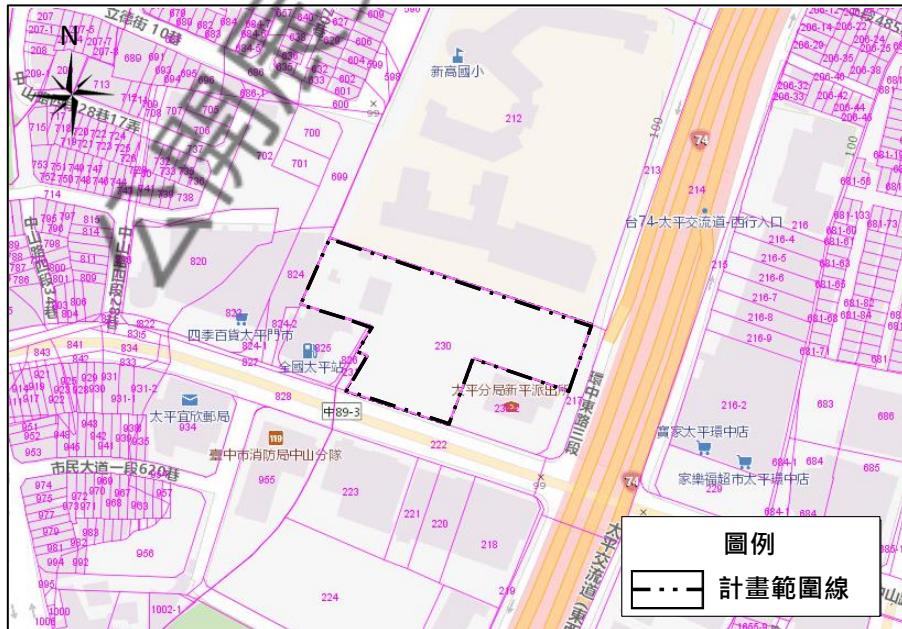


圖10 本基地地籍示意圖

表7 本基地土地權屬一覽表

地段	地號	地籍面積 (平方公尺)	公告現值 (元/平方公尺)	公告地價 (元/平方公尺)	所有權人	管理機關
育賢段	230	6,577.05	54,800	6,600	中華民國	財政部 國有財產署

註：實際面積依核定圖資實地釘樁分割成果為準。

四、未來發展潛力分析

(一) 周邊發展分析

基地鄰近台74快速道路及中山路四段商業軸帶，具備交通地利之便，商業機能優良，設有四季百貨、肯德基、星巴克、UNIQLO等商業設施；近年來，隨著重劃區發展，周邊新建案亦推案熱絡，未來發展定位著重完備商業、辦公服務機能，滿足周邊學區(新高雙語國小、新平國小、新光國中等)及住宅新建案所衍生之生活需求。



圖11 基地周邊重劃區及新建案分布示意圖

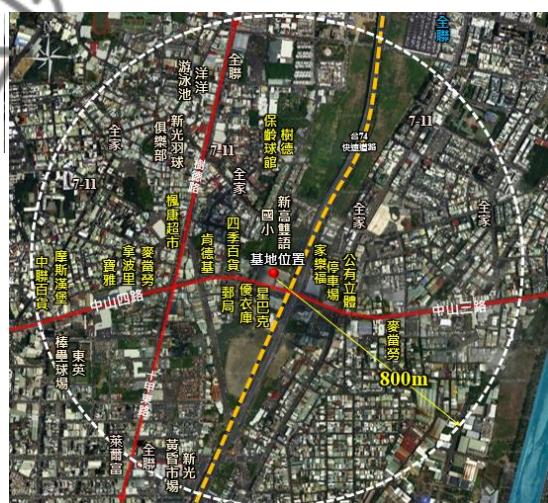


圖12 基地周邊發展狀況示意圖

(二) 未來引入行業分析

依據「財政部中區國稅局大屯稽徵所辦公廳舍建置計畫—委託興建營運可行性評估案(期末服務報告書)(民國 110 年)」，本基地引入之業種業態包括辦公室出租、旅館、零售、餐飲市場、休閒娛樂、停車場以及文化創意產業等，詳表 8 所示。

表8 預期引入行業分析綜合評估表

行業類別	說明	潛力評估
辦公出租	基地所在太平區供給數量不多，整體租金行情約落在 300 至 900 元/坪/月，未來本基地倘若規劃建置辦公室出租，除可平衡太平區供給狀況外，辦公廳舍之主要公共設施服務機能，可提供租借單位有關稅務教育與輔導機能，亦可讓市民及公司行號有更多選擇使用。	○
餐飲零售	1. 太平區中山路沿線至樹孝商圈，儼然形成沿街型零售商圈。 2. 近年來餐飲零售業逐步走向複合式型態，如結合影城的秀泰商場、結合運動的迪卡儂商場等。	○
百貨商場	1. 中部其他規模較小的百貨零售業者去年業績普遍持平或微幅衰退，新進百貨業者開發規模平均約有 20,000 坪，足見臺中百貨業市場偏好以大規模開發之大型購物中心為主。 2. 基地規模僅 0.65 公頃，規模不適合發展百貨商場。	-
旅館	1. 旅遊目的以觀光為主，臺中具豐富旅遊資源之觀光優勢。 2. 近年觀光遊憩旅遊人次成長率略見趨緩。 3. 太平區周邊為近年來熱門觀光景點，且基地北側育賢路已有 217 間精緻設計客房賀緹飯店，區域胃納量已飽和。	-
運動休閒	基地周邊住宅區林立，適合發展運動休閒業。	△
停車場	基地周邊經調查停車使用率約 6 成，且於公聽會地方民意積極表示需要增加設置停車場空間，以舒緩地方停車需求，顯見具有停車場開發效益。	○

註：「○」：具開發潛力；「△」：開發潛力待評估；「—」：短期暫不考慮開發。

肆、規劃構想及開發效益

一、機關用地多目標使用規定

本基地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」機關用地之使用項目及准許條件等規定使用；其中，依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第3條附表規定，機關用地多目標使用項目之准許條件，受限於「作第12項至第19項使用時，所使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積三分之一」之規定，如表9所示。

另依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第3條第1款規定：「依促進民間參與公共建設法相關規定供民間參與公共建設之附屬事業用地，其容許使用項目依都市計畫擬定、變更程序調整。」，不受表9之限制。爰此，本案擬採都市計畫變更方式，調整土地使用管制規定，以提升開發效益。

表9 機關用地多目標使用辦法綜理表

用地類別	使用項目	准許條件	備註
機關用地	一、停車場、電動汽機車充電站及電池交換站。 二、社會教育機構及文化機構。 三、自來水、再生水、下水道系統相關設施。 四、電信設施、配電場所、變電所及其必要機電設施。 五、幼兒園。 六、天然氣整壓站及遮斷設施。 七、集會所、民眾活動中心。 八、社會福利設施。 九、資源回收站。 十、廣告設施及服務。 十一、一般辦公處所、其他公務機關辦公室。 十二、餐飲服務。 十三、銀行及保險服務。 十四、郵政及電信服務。	1. 面臨寬度十二公尺以上道路，並設專用出入口、樓梯及通道，不足者應自建築線退縮補足十二公尺寬度後建築，其退縮地不計入法定空地面積。但得計算建築容積；位於鄉街計畫、為保持優美風景或以保護為目的之特定區計畫地區，經直轄市、縣(市)都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過者，得不受面臨道路寬度十二公尺之限制。 2. 應有完善之通風、消防及安全設備。 3. 天然氣整壓站應為屋內型整壓站或地下型整壓站。 4. 應先徵得該機關用地主管機關同意。 5. 作資源回收站、天然氣整壓站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護及消防有關法令管理。 6. 廣告設施及其內容，依廣告相關法令管理。	1. 社會教育機構及文化機構之使用同「零售市場用地」之使用類別。 2. 休閒運動設施之使用同「公園用地」立體多目標使用之使用類別。

用地類別	使用項目	准許條件	備註
	十五、特產展售及便利商店。 十六、旅遊服務。 十七、休閒運動設施。 十八、百貨商場、商店街、超級市場。 十九、補習班。 二十、自行車租售、補給及修理服務。 二十一、公車站務設施及調度站。	7. 使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積二分之一。 8. 作第十二項至第十九項使用時，不得超過總容積樓地板面積三分之一，其停車空間不得少於建築技術規則所定標準之二倍。 9. 商場使用限日常用品零售業、一般零售業(不包括汽車、機車修理)、日常服務業(不包括洗染)、一般事務所、自由職業事務所及金融分支機構。	

二、規劃構想

(一) 政府辦公廳舍之認定

本案為機關用地，採都市計畫立體多目標方式開發，符合促進民間參與公共建設法第3條第1項第14款及其施行細則第24條規定之「政府廳舍設施」，包含「一、提供民眾服務或統籌規劃該服務措施之政府機關辦公處所及其設施。二、辦理前款業務人員必要之職務宿舍及其設施。三、政府機關(構)必要之會議中心、教育訓練場所及其設施」。

(二) 開發內容概述

本案開發內容係參考「財政部中區國稅局大屯稽徵所辦公廳舍建置計畫—委託興建營運可行性評估案(期末服務報告書)(民國110年)」及「財政部中區國稅局大屯稽徵所辦公廳舍BOT案先期規劃暨招商作業案(先期計畫書成果報告)(民國114年)」之機關用地多目標使用項目進行說明。未來「新-機7」機關用地依據民間參與公共建設法委外興建營運時，其使用項目由民間機構於申請時自行規劃，惟其使用項目之內容及比例須符合本案土地使用管制規定，相關建議之開發內容如下：

1. 複合型綜合商場

綜合商場可引入超級市場、日常用品零售業、一般零售業等，以日常生活所需之商業機能空間做為活化鄰里的據點，以提升生活交流與凝聚社區意識。

2. 餐飲服務業

餐飲服務業可引入飲食業、餐飲業，打造美食廣場，提供多元食物選擇，滿足不同喜好需求，服務休閒民眾及當地居民。

3. 行政辦公

稅務局辦公室空間結合出租辦公室的規劃，需兼顧政府機構的功能需求與商業租賃的靈活性。這樣的空間設計可有效利用資源，提升空間利用率，同時創造穩定的租金收入。以開放式布局、共享設施，不僅能提高工作效率，亦能吸引小型企業或創業者租用，達到互惠共贏的效果。

4. 停車場

為提供給在地居民便利的環境，未來基地將提供足夠停車空間以滿足規劃後之交通需求，並建置車牌辨識系統(LPR)、車位在席系統等智慧化停管設備，讓車主無需搖下車窗即可快速便利進出，快速導引民眾尋找空位停放，營造友善、智慧之停車環境。

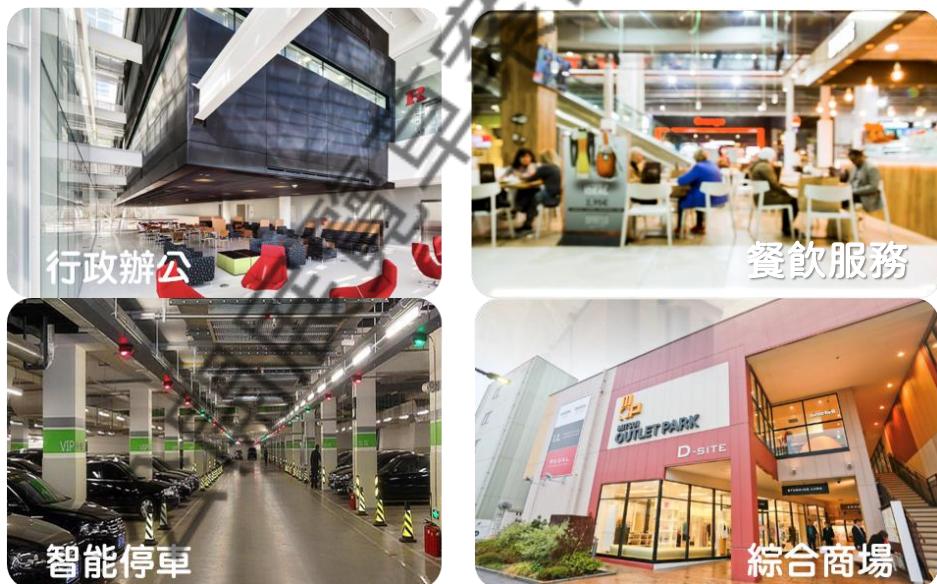


圖13 本案引入行業示意圖

(三) 使用內容規劃

延續民國 110 年可行性評估之方案規劃為基礎，本案開發效益評估依「財政部中區國稅局大屯稽徵所辦公廳舍 BOT 案先期規劃暨招商作業案(先期計畫書成果報告)(民國 114 年)」進行說明，本案開發構想為機關用地多目標使用，規劃附屬事業為「商業使用空間」，包含在地

民眾日常生活所需之商場、零售及餐飲等服務。此外，「辦公使用空間」至少應滿足大屯稽徵所辦公空間約 4,794 平方公尺(1,450 坪)，「停車使用空間」至少須滿足供大屯稽徵所辦公使用之 60 席(依據大屯稽徵所辦公空間所佔總開發樓地板面積比例推估)，並將本基地開發衍生之停車需求內部化後，提供多於法定要求之停車席次，以滿足地區停車需求。

爰此，本案分別就「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之附屬事業使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積「三分之一」、「二分之一」之規定進行方案比較，詳見表 10。

二、開發效益及財務可行性分析

(一) 財務可行性評估

為發揮公有土地使用效益，中區國稅局採 BOT 方式，由政府提供土地、民間投資興建方式辦理，本案規劃方案詳見表 10；依據財政部促參司民國 113 年 6 月 11 日台財促字第 11325517840 號函之「促進民間參與公共建設案件財務評估指引」進行財務可行性評估，財務效益分析結果顯示，附屬事業使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積「二分之一」之方案較具可行性，詳見表 10，另參考相關辦公室及商場營運之 BOT 案，民間機構要求之報酬率大多 6%~8%(本案以 6% 進行評估)，惟考量營收方式採自營或出租影響財務效益甚大，就太平區周邊市場條件特性及商圈競合關係，本案假設「新-機 7」機關用地採商場自營方式經營，進行開發效益試算。

整體而言，財務評估結果顯示，當方案調整附屬事業比例為 1/2 後，在不增加政府財政負擔下，不僅可以提高各項財務指標之效益，亦可促進本案營運收益，未來民間機構取得附屬事業商業使用空間之營運收入，其超額利潤將部分提撥為權利金，提高政府收益，達成公私雙贏。

表 10 「新-機 7」機關用地開發內容及財務可行性彙整表

項目	「新-機 7」機關用地	
	土地使用管制變更前 (附屬事業空間為 1/3)	土地使用管制變更後 (附屬事業空間為 1/2)
基本規畫	土地面積	6,577.05 m ²
	法定開發使用強度	建蔽率 50%/容積率 250%
	實際開發使用強度	建蔽率 49.40%/容積率 158.52%

項目	「新-機 7」機關用地	
	土地使用管制變更前 (附屬事業空間為 1/3)	土地使用管制變更後 (附屬事業空間為 1/2)
容積樓地板面積	10,426 m ² (3,054 坪)(不含停車空間)	
總樓地板面積	12,912 m ² (3,906 坪)	
主業、附屬事業之容積樓地板面積及比例	1. 主業(辦公廳舍暨附設空間): 67%/6,985 m ² (2,617 坪) 2. 附屬事業(商場): 33%/3,441 m ² (1,289 坪)	1. 主業(辦公廳舍暨附設空間): 50%/5,213 m ² (1,953 坪) 2. 附屬事業(商場): 50% /5,213 m ² (1,953 坪)
量體規劃	1F：商場 2F：商場+辦公廳舍暨附設空間 (大屯稽徵所辦公空間至少 4,794m ² /1,450 坪，無償提供機 關使用。) 3-4F：辦公廳舍暨附設空間(其 他辦公空間提供出租使用) RF：停車空間	1-2F：商場 3-4F：辦公廳舍暨附設空間(大 屯稽徵所辦公空間至少 4,794m ² /1,450 坪，無償提供機 關使用。) RF：停車空間
停車 數量	法定停車要求 136 個法定停車位 本案規劃設置 162 席 (60 席供大屯稽徵所使用)	
財務可行性	計畫 IRR : 5.05% > 4.64% 計畫 NPV : 21,821(千元) > 0 自償率 SLR : 120.52% > 100% 權益 IRR : 5.92% < 6%(預期報酬 率) 權益 NPV : -5,294 (千元) < 0	計畫 IRR : 5.28% > 4.64% 計畫 NPV : 48,690 (千元) > 0 自償率 SLR : 125.74% > 100% 權益 IRR : 6.27% > 6%(預期報 酬率) 權益 NPV : 17,762 (千元) > 0
	<p>「新-機 7」機關用地隨著重劃區之發展具有一定商業潛力，故建議其附屬事業之開發定位適合發展自營商場(零售餐飲)，參酌相關案例之營運資料及太平區市場條件，商場以 8,000 元/月/坪保守估計，首年使用率 80%，假設每年成長 2%，使用率上限 90%，年營收成長率 2%；辦公室租賃行情參考太平區及周邊東區及大里區 110 年~114 年之交易單價約 300~900 元/月/坪，考量新建辦公室及未來租金行情看漲，故以 800 元/月/坪，首年使用率 80%，假設每年成長 2%，使用率上限 90%，年租金成長率 2%計算。</p> <p>計畫 IRR 表示計畫之財務效益，權益 IRR 表示民間參與之投資可行性，後者相較於前者納入融資動撥與償還之考量，主要用於評估方案是否滿足投資者之預期報酬率，分析結果顯示附屬事業比例 1/3 方案之權益 NPV、IRR 財務不可行，不具民間參與之投資可行性；倘未來調整附屬事業空間為 1/2，使計畫財務各項指標具備可行性，以提升招商誘因。</p>	

註 1：法定停車位依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定，都市計畫內區域屬第一類或第三類用途之公有建築物，其建築基地達 1,500 平方公尺者，加倍附設停車空間。

註 2：本表財務效益評估尚未計入權利金計算。本 BOT 案之興建營運內容視未來投資契約及民間機構所提且經核定之投資執行計畫書內容為準。

(二) 財務效益分析

關於整體開發效益，「新-機 7」機關用地委外作立體多目標使用後，預估於 50 年評估期間可收取土地租金 68,021.69 千元、房屋稅 21,342.91 千元、營運權利金(比率)72,860.80 千元、營運權利金(定額)23,000.00 千元及所得稅 432,189.03 千元，可符合辦公廳舍興建營運之財務自償，同時提高公共設施營運效率及效能，如表 11 所示。

表11 開發財務效益綜整表

項目	50 年評估年期整體收益(千元)
土地租金	68,021.69
房屋稅	211,342.91
營運權利金(比率)	72,860.80
營運權利金(定額)	23,000.00
開發權利金	0.00
所得稅	432,189.03

資料來源：「財政部中區國稅局大屯稽徵所辦公廳舍 BOT 案先期規劃暨招商作業案(先期計畫書成果報告)(民國 114 年)」。

伍、變更理由及內容

一、變更理由

107 年 4 月 19 日公告發布實施「臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫案」及「擬定臺中市太平地區都市計畫細部計畫」之「新-機 7」機關用地，備註指定用途為警察局、消防隊、戶政事務所使用，惟目前所在地區都市計畫區之通盤檢討尚在辦理中，又考量大屯稽徵所新辦公室興建實有迫切需求，加上基地周邊已設有其他可替代之警察局、消防隊、戶政事務所，本次變更刪除部分機關用地指定用途。另考量中區國稅局依「促進民間參與公共建設法」第 42 條規定刻正辦理招商作業，參酌「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」中第 3 條第 1 項規定，其規劃內容將引入餐飲零售業、複合式商場及停車場業等，故併同納入本案考量，惟基於提升未來辦公廳舍營運自主性、可行性與擴大財務效益，本案依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條第 1 項規定之精神，依「促進民間參與公共建設法」相關規定供民間參與公共建設之附屬事業用地，其容許使用項目依都市計畫擬定、變更程序調整，茲說明如下。

(一) 大屯稽徵所因現有辦公廳舍空間擁擠、面積狹小且無電梯設備，停車空間亦明顯不足，且分兩地辦公，長期面臨民眾洽公不便且須兩地往返洽辦業務之困擾，辦公廳舍空間規模及服務機能難以因應轄區內經濟及人口成長與服務納稅人需求，嚴重影響為民服務品質。經評估，擬以「新-機 7」機關用地作為新辦公室興建基地，並業經財政部國有財產署同意保留該國有土地供中區國稅局籌建大屯稽徵所辦公廳舍，惟該國有土地於該地區現行都市計畫(臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫)案都市計畫書機關用地之備註尚有指定用途限制(警察局、消防隊、戶政事務所)，參照內政部 105 年 5 月 19 日內授營中字第 1050807374 號函檢送該部都市計畫委員會 105 年 4 月 26 日第 873 次會議報告案件第 2 案「為增益土地有效利用並避免計畫內容動則變更，機關用地是否於通盤檢討時取消指定用途。」會議決議，其決議略以：(1)已取得開闢之機關用地，刪

除該等機關用地指定用途；(2)尚未開闢之機關用地，除指定其用途外，建議仍在計畫書內保留類似性質機關使用之彈性。」

(二) 本案屬於前開決議第(2)點之情形，惟目前所在地區都市計畫區之通盤檢討尚在辦理中，又考量大屯稽徵所新辦公室興建實有迫切需求，且基地周邊已有其他可替代之警察局、消防隊、戶政事務所，故本案爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，逕為辦理都市計畫變更作業，刪除部分機關用地備註指定用途。

(三) 配合政府辦公廳舍開發政策，提升土地開發效益，挹注政府財源。

配合政府辦公廳舍開發，鼓勵民間投資經營，在不影響政府辦公廳舍服務機能下，提升商業使用等附屬事業比例，增加開發效益，充實政府財源，促進臺中建設永續發展。

(四) 為使政府辦公廳舍完全自主營運及財務自償，放寬使用項目及附屬事業面積比例，以提高公共設施營運效率及效能。

為使政府辦公廳舍興建後能自主營運及財務自償，避免造成政府負擔，建議增加機關用地使用項目，放寬商業、服務業等設施可使用之容積樓地板面積比例，以提高民間投資誘因及增加公共設施營運效率及效能。

二、變更內容

(一) 配合主要計畫之變更內容

「新-機 7」機關用地原指定用途為警察局、消防隊、戶政事務所使用，細部計畫配合主要計畫修正，刪除指定用途，變更內容詳表 12。

(二) 土地使用分區管制要點

現行土地使用分區管制要點係依 107 年 4 月 19 日府授都計字第 10700799511 號函公告發布實施之「擬定臺中市太平地區都市計畫細部計畫」案為主體，惟因應「新-機 7」機關用地未來發展需求，有關變更土地使用分區管制要點之條文內容說明，詳如表 12 所示。

表12 變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由
	變更前	變更後	
環東三及山四交路 中路段叉口 「新-機 7」機關用地	「新-機 7」機關用地 (0.8423 公頃) (指定用途)(註 2)	「新-機 7」機關用地 (0.8423 公頃) (刪除指定用途)	1. 大屯稽徵所因現有辦公廳舍空間擁擠、面積狹小且無電梯設備，停車空間亦明顯不足，且分兩地辦公，長期面臨民眾洽公不便且須兩地往返洽辦業務之困擾，辦公廳舍空間規模及服務機能難以因應轄區內經濟及人口成長與服務納稅人需求，嚴重影響為民服務品質。經評估，擬以「新-機 7」機關用地作為新辦公室興建基地，並經財政部國有財產署同意保留該國有土地供中區國稅局籌建大屯稽徵所辦公廳舍，惟該國有土地於該地區現行都市計畫(臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫)案都市計畫書機關用地之備註尚有指定用途限制(警察局、消防隊、戶政事務所)，參照內政部 105 年 5 月 19 日內授營中字第 1050807374 號函檢送該部都市計畫委員會 105 年 4 月 26 日第 873 次會議報告案件第 2 案「為增益土地有效利用並避免計畫內容動則變更，機關用地

位置	變更內容		變更理由																								
	變更前	變更後																									
			<p>是否於通盤檢討時取消指定用途。」會議決議，其決議略以：(1)已取得開闢之機關用地，刪除該等機關用地指定用途；(2)尚未開闢之機關用地，除指定其用途外，建議仍在計畫書內保留類似性質機關使用之彈性。」</p> <p>2. 本案屬於前開決議第(2)點之情形，惟目前所在地區都市計畫區之通盤檢討尚在辦理中，又考量大屯稽徵所新辦公室興建實有迫切需求，且基地周邊已有其他可替代之警察局、消防隊、戶政事務所，故本案爰依都市計畫法第27條第1項第4款規定，逕為辦理都市計畫變更作業，刪除部分機關用地備註指定用途。</p>																								
土地 使用 分區 管制 要點	<p>七、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>市場用地</td> <td>60</td> <td>240</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>國小、國中用地</td> <td>40</td> <td>150</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)	市場用地	60	240	機關用地	50	250	國小、國中用地	40	150	<p>七、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>市場用地</td> <td>60</td> <td>240</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>國小、國中用地</td> <td>40</td> <td>150</td> </tr> </tbody> </table> <p>「新-機7」機關用地依促進民間參與公共建設法相關規定供民間參與公共建設之附屬事業，其使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板</p>	公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)	市場用地	60	240	機關用地	50	250	國小、國中用地	40	150	<p>訂定「新-機7」機關用地土地使用管制規定，以提升未來辦公廳舍營運效益、可行性與擴大財務效益，增加民間資金投資辦公廳舍誘因，期解決大屯稽徵所辦公室使用需求。</p> <p>1. 解決辦公廳舍使用需求，增加投資誘因，以提高公共設施營運效能及效率。</p>
公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)																									
市場用地	60	240																									
機關用地	50	250																									
國小、國中用地	40	150																									
公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)																									
市場用地	60	240																									
機關用地	50	250																									
國小、國中用地	40	150																									

位置	變更內容		變更理由
	變更前	變更後	
		<p>面積二分之一。附屬事業之使用項目以下列為限，並依「<u>都市計畫公共設施多目標使用辦法</u>」附表之准許條件辦理。</p> <p>(一) 停車場、電動汽機車充電站及電池交換站。</p> <p>(二) 社會教育機構及文化機構。</p> <p>(三) 自來水、再生水、下水道系統相關設施。</p> <p>(四) 電信設施、配電場所、變電所及其必要機電設施。</p> <p>(五) 教保服務機構。</p> <p>(六) 天然氣整壓站及遮斷設施。</p> <p>(七) 集會所、民眾活動中心。</p> <p>(八) 社會福利設施。</p> <p>(九) 資源回收站。</p> <p>(十) 廣告設施及服務。</p> <p>(十一) 一般辦公處所、其他公務機關辦公室。</p> <p>(十二) 餐飲服務。</p> <p>(十三) 銀行及保險服務。</p> <p>(十四) 郵政及電信服務。</p> <p>(十五) 特產展售及便利商店。</p> <p>(十六) 旅遊服務。</p> <p>(十七) 休閒運動設施。</p> <p>(十八) 百貨商場、商店街、超級市場。</p> <p>(十九) 補習班。</p> <p>(二十) 自行車租售、補給及修理服務。</p> <p>(二十一) 公車站務設施及調度站。</p> <p>作第十二項至第十九項使用時，使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積二分之一，其停車空間不得少於建築技術規則所定標準之二倍。</p>	<p>2. 提升土地開發效益，挹注政府財源。</p> <p>3. 為使辦公廳舍營運財務自償，故申請放寬多目標使用附屬事業項目之使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積二分之一。</p>

註 1：表內面積應以依據實地分割測量面積為準。

註 2：警察局、消防隊、戶政事務所*。（*為區段徵收範圍內公共設施用地）

陸、土地使用分區管制要點

因應「新-機 7」機關用地未來發展需求，本案刪除「新-機 7」機關用地之使用限制，未調整使用面積。土地使用分區管制要點係依 107 年 4 月 19 日府授都計字第 10700799511 號函公告發布實施之「擬定臺中市太平地區都市計畫細部計畫」案為主體，本次僅修訂太平(新光)範圍土地使用分區管制要點第七點規定，說明如下。

一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。

二、本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率不得大於下表規定：

使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
住宅區	60	180	1. 臨接 20 公尺以上道路兩旁縱深各 30 公尺內之建築基地，容積率得提高至 240%。 2. 剔除於區段徵收範圍外之住宅區其容積率不得大於 120%。(註)
商業區	80	320	臨接 20 公尺以上道路兩旁縱深各 30 公尺內之建築基地，容積率得提高至 400%。
工業區	70	210	
電信專用區	50	250	
宗教專用區	50	160	

註：剔除於區段徵收範圍外之住宅區範圍詳參「變更太平(新光地區)都市計畫(第二次通盤檢討)書」及「變更太平市(新光地區)都市計畫(配合太平市新光地區區段徵收專案變更)書」。

三、工業區以供乙種工業區使用為限，其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。

四、電信專用區之土地使用項目悉依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 41 條第 1 項第 1 至 4 款規定辦理。

五、宗教專用區以供宗教建築及其附屬設施使用為主。

六、順應民意及宗教信仰之需要，遊(16)兒童遊樂場用地及公(12)公園用地內得安置具有歷史文化及民俗價值意義之建築，惟安置面積以不超過福德祠建物主體為限，並不影響原有用地使用功能。

七、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得大於下表規定：

公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)
市場用地	60	240
機關用地	50	250
國小、國中用地	40	150

「新-機 7」機關用地依促進民間參與公共建設法相關規定供民間參與公共建設之附屬事業，其使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積二分之一。附屬事業之使用項目以下列為限，並依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」附表之准許條件辦理。

- (一) 停車場、電動汽機車充電站及電池交換站。
- (二) 社會教育機構及文化機構。
- (三) 自來水、再生水、下水道系統相關設施。
- (四) 電信設施、配電場所、變電所及其必要機電設施。
- (五) 教保服務機構。
- (六) 天然氣整壓站及遮斷設施。
- (七) 集會所、民眾活動中心。
- (八) 社會福利設施。
- (九) 資源回收站。
- (十) 廣告設施及服務。
- (十一) 一般辦公處所、其他公務機關辦公室。
- (十二) 餐飲服務。
- (十三) 銀行及保險服務。
- (十四) 郵政及電信服務。
- (十五) 特產展售及便利商店。
- (十六) 旅遊服務。

(十七) 休閒運動設施。

(十八) 百貨商場、商店街、超級市場。

(十九) 補習班。

(二十) 自行車租售、補給及修理服務。

(二十一) 公車站務設施及調度站。

作第十二項至第十九項使用時，使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板

面積二分之一，其停車空間不得少於建築技術規則所定標準之二倍。

八、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之10%為限：

(一) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。

(二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

九、建築基地內之法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致法定空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。法定空地面積每滿64平方公尺應至少植喬木1棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少30公分、灌木應至少60公分、喬木應至少120公分。

十、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (一) 公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- (二) 公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。
- (三) 新建建築達以下規模：
 - 1.新建建築樓層高度超過 12 層(不含 12 層)。
 - 2.住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺。
 - 3.商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者。
 - 4.住宅區及商業區新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- (四) 新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- (五) 實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

十一、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20% 或 15%：

- (一) 基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。

(二) 基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、
20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地
上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合
法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準
容積之 15%。

(三) 經全部土地所有權人同意。

(四) 建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一
側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。

(五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

十二、本計畫區申請容積移轉以移轉至「臺中市太平地區都市計畫細部計畫」範
圍內之其他可建築用地建築為限。

十三、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依
該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區
管制要點之地區，應依本要點管制之。

十四、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。

柒、事業及財務計畫

一、開發方式

本基地之權屬為中華民國所有，後續將依「促進民間參與公共建設法」相關規定辦理招商作業，委由民間機構經營管理。

二、實施進度

本基地由財政部國有財產署辦理撥用後，將由中區國稅局進行招商作業，都市計畫變更亦配合招商期程同步辦理，並預計於招商成功之興建期間內，由得標之民間機構完成建築物興建及環境綠美化後營運。

捌、其他補充說明

本案依「促進民間參與公共建設法」相關規定，經主辦機關核准者，得依本要點規定辦理，其餘未規定事項者，得適用其他法令之規定作開發利用。