

**變更臺中市都市計畫(四張犁地區)細部計畫
(配合北屯區仁德段 1115 地號等 5 筆土地容積調派
調整部分第二種住宅區為第三種住宅區)書**

都市計畫公展專家

臺中市政府
中華民國 110 年 10 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（四張犁地區）細部計畫（配合北屯區仁德段 1115 地號等 5 筆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	王龍（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	8
伍、發展現況分析	16
陸、容積調派試算說明	37
柒、計畫年期與活動人口	45
捌、變更理由及計畫內容	46
玖、開發計畫	53
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	7
圖 4	變更臺中市都市計畫（四張犁地區）細部計畫（第三次通盤檢討）示意圖	13
圖 5	臺中市土壤分類及分布示意圖	17
圖 6	變更基地範圍土地使用現況示意圖	23
圖 7	周邊環境發展分析圖	24
圖 8	周邊土地使用現況分布示意圖	26
圖 9	周邊建築物使用現況分布示意圖	28
圖 10	周邊建築物樓層分布示意圖	30
圖 11	周邊道路系統分布示意圖	34
圖 12	周邊公車路線分布示意圖	36
圖 13	容積調派處理原則概念圖	37
圖 14	容積調派可移入容積等值轉換試算示意圖	42
圖 15	變更都市計畫示意圖	52

表目錄

表 1	變更基地範圍土地清冊	6
表 2	四張犁地區細部計畫第二次通盤檢討後主要計畫與細部計畫歷次變更一覽表	9
表 3	現行四張犁細部市計畫土地使用面積分配表	12
表 4	臺中市都市計畫（四張犁地區）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	15
表 5	臺中地區每月平均氣溫、降水量及相對濕度統計表	16
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	18
表 7	臺中市、北屯區及仁和里近 5 年人口成長情形統計表	19
表 8	臺中市、北屯區及仁和里近 5 年人口自然增加及社會增加情形分析表	20
表 9	109 年臺中市、北屯區及仁和里人口年齡結構分析表	20
表 10	105 年臺中市主要行政區之工商及服務業場所單位經營概況一覽表	21
表 11	周邊土地使用現況面積統計表	25
表 12	周邊建築物使用現況面積統計表	27
表 13	周邊建築物樓層現況統計表	29
表 14	周邊市區公車路線彙整表	35
表 15	本次接受容積調派基地變更前後基準容積一覽表	40
表 16	送出及接受容積調派基地 103 年公告土地現值一覽表	42
表 17	該案原建造執照剩餘容積量一覽表	43
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	48
表 19	變更內容綜理表	50
表 20	變更前後土地使用面積對照表	51
表 21	建築內容一覽表	53
表 22	經費來源分析表	54
表 23	實施進度管控表	55

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（四張犁地區）細部計畫」範圍內之第二種住宅區，轄屬本市北屯區仁和里之崇德十路與榮德一路交叉口東北側，西南側以 25 公尺以開闢計畫道路（崇德十路）與整體開發單元九、十、十一細部計畫為鄰，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屯區仁德段 1115、1117、1118、1119、1120 地號等 5 筆土地，土地登記謄本面積合計為 4,274.89 平方公尺；變更基地範圍西北側鄰第二種住宅區並鄰近 6 公尺已開闢細部計畫道路（崇德十路二段 220 巷），西南臨 25 公尺已開闢計畫道路（崇德十路）、東北側臨 10 公尺已開闢細部計畫道路（崇德十路 310 巷），東南側鄰第二種住宅區並鄰近 15 公尺已開闢計畫道路（四平路），變更基地範圍詳圖 2 所示。

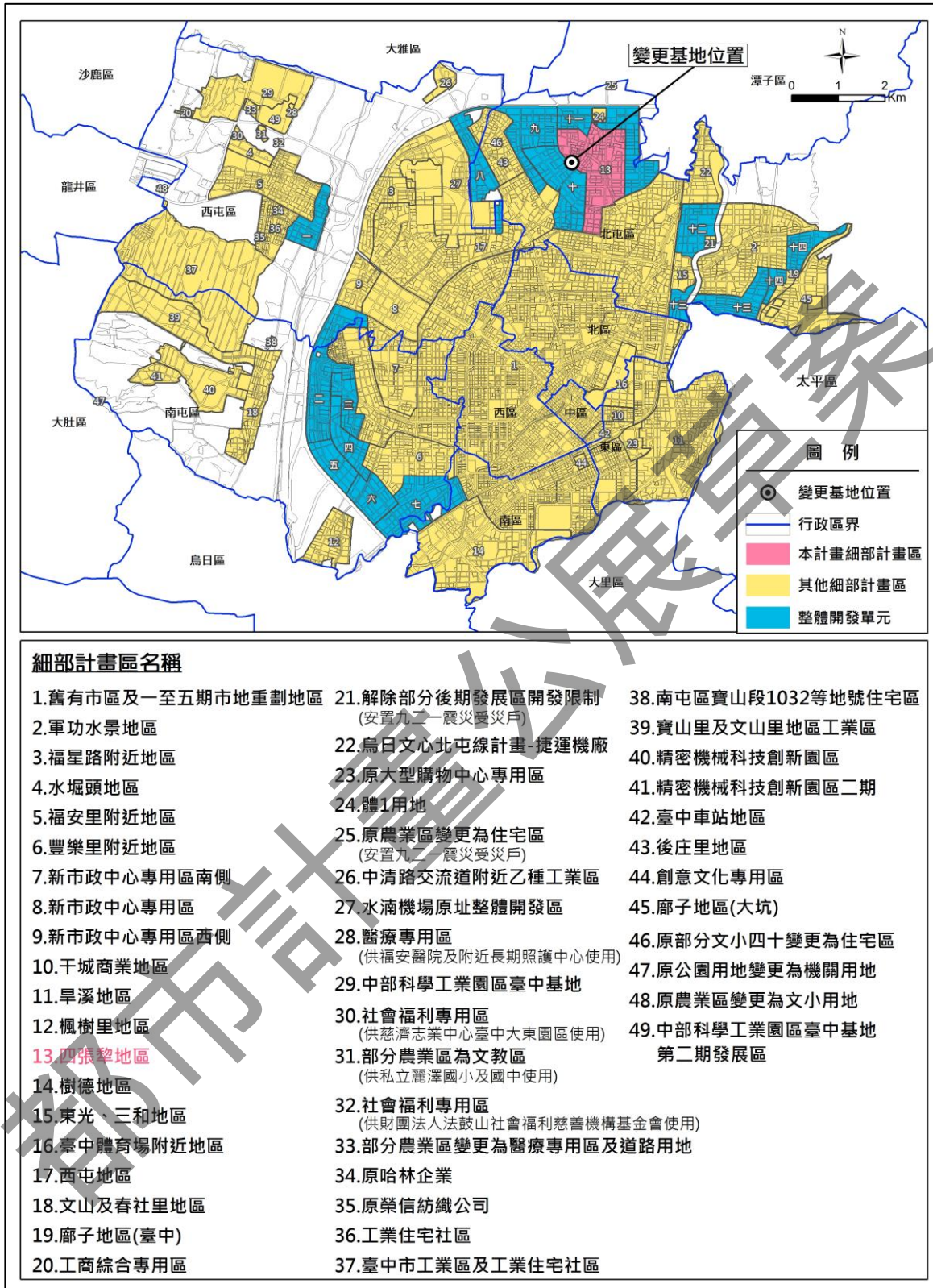


圖 1 變更基地位置示意圖

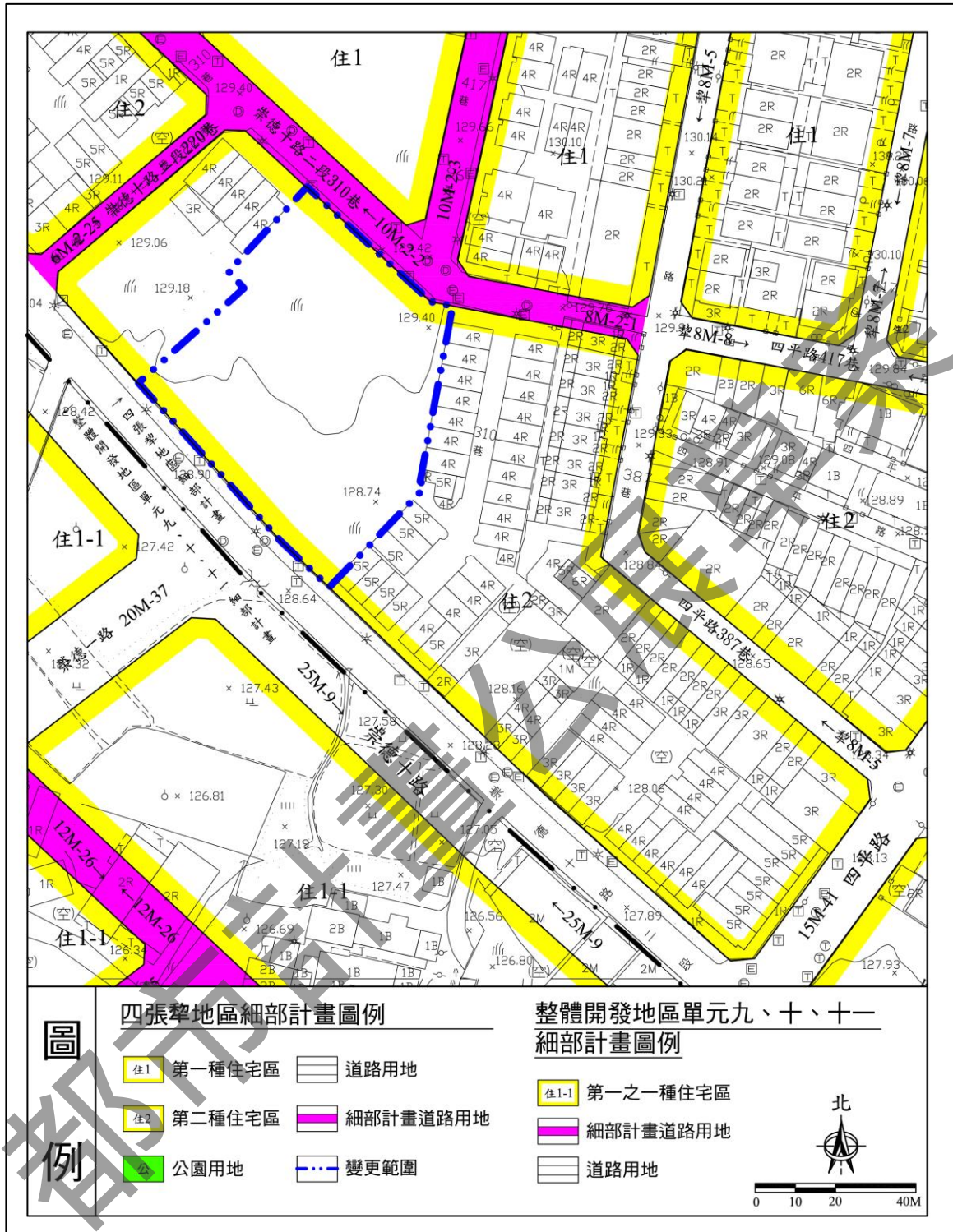


圖 2 變更基地範圍示意圖

參、變更基地權屬分析

變更基地座落於臺中市北屯區仁德段 1115、1117、1118、1119、1120 地號等 5 筆土地，土地登記謄本面積合計為 4,274.89 平方公尺，位屬「臺中市都市計畫（四張犁地區）細部計畫」範圍內，土地使用分區為第二種住宅區；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
北屯區	仁德段	1115	379.86	王龍	全部	第二種住宅區
北屯區	仁德段	1117	1873.71	王龍	全部	第二種住宅區
北屯區	仁德段	1118	1162.58	王龍	全部	第二種住宅區
北屯區	仁德段	1119	318.00	王龍	全部	第二種住宅區
北屯區	仁德段	1120	540.74	王龍	全部	第二種住宅區
合計面積			4,274.89	—	—	—

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。

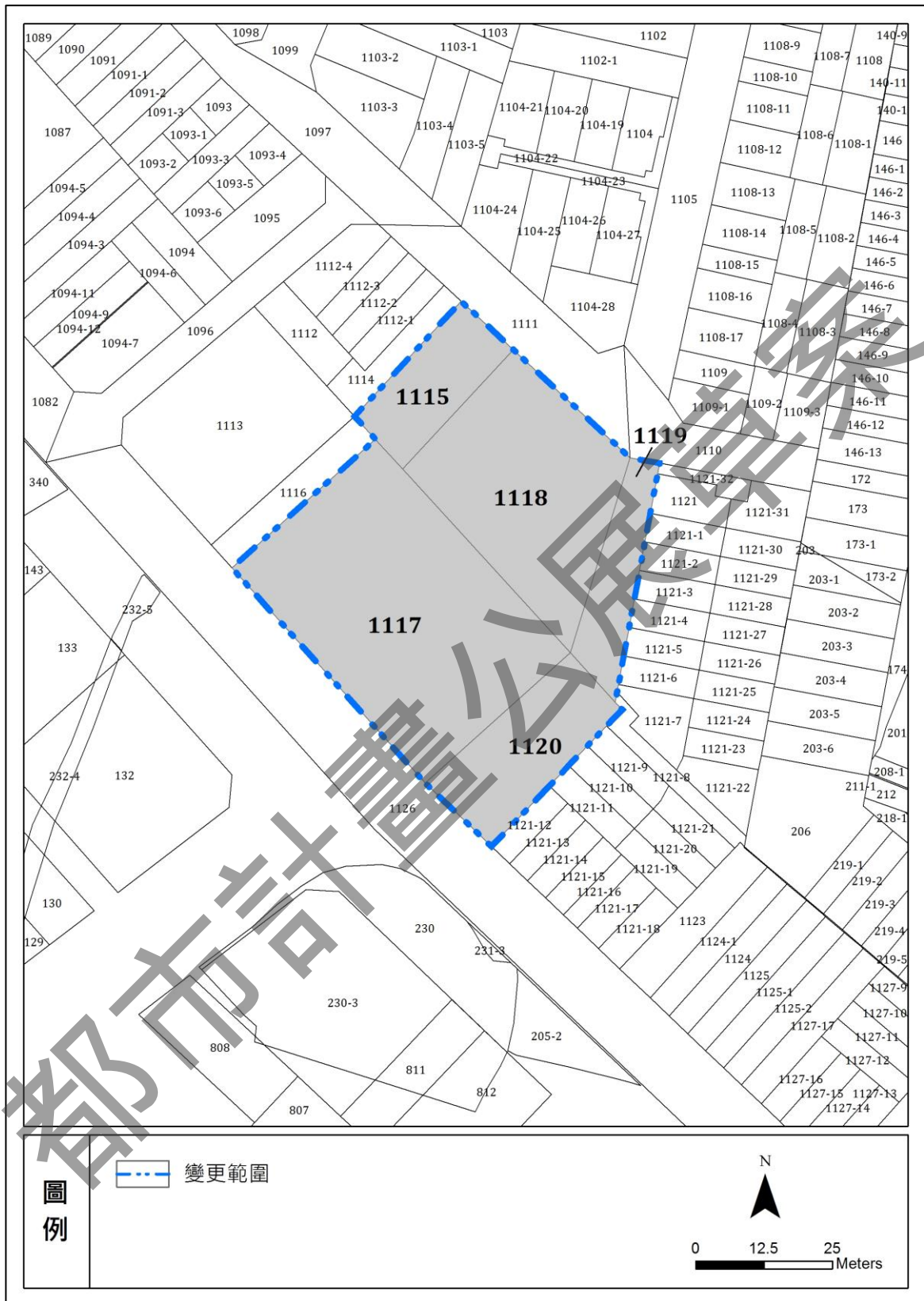


圖 3 變更基地範圍地籍套繪示意圖

肆、現行都市計畫概述

變更基地位屬「臺中市都市計畫（四張犁地區）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

四張犁地區細部計畫於 79 年 9 月 19 日公告發布實施，其後分別於 89 年 11 月 9 日及 96 年 5 月 16 日完成第一次及第二次通盤檢討，而第三次通盤檢討甫於 105 年 10 月 18 日公告發布實施。其中，第二次通盤檢討後至第三次通盤檢討期間供歷經 4 次細部計畫個案變更、5 次主要計畫申請變更住宅區為商業區案以及 1 次主要計畫市場用地專案通盤檢討案。第三次通盤檢討後有 2 次個案變更。

有關土地使用分區管制要點修訂部分，分別於 103 年 4 月 21 日發布實施「變更台中市都市計畫細部計畫（原台中市各計畫區）（獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點）案」、104 年 7 月 22 日發布實施「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」中「變更臺中市都市計畫（四張犁地區）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 105 年 10 月 18 日公告發布實施「變更臺中市都市計畫（四張犁地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案」，詳如表 2 所示。

表 2 四張犁地區細部計畫第二次通盤檢討後主要計畫與細部計畫歷次變更一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期及文號	備註
1	擬定臺中市都市計畫（四張犁地區）細部計畫	79 年 09 月 19 日府工都字第 79401 號	細部計畫
2	變更臺中市都市計畫（四張犁地區）細部計畫（第一次通盤檢討）	89 年 11 月 09 日府工都字第 155046 號	細部計畫
3	變更台中市都市計畫（四張犁地區）細部計畫（第二次通盤檢討）	96 年 05 月 16 日府都計字第 0960078372 號	細部計畫
4	變更台中市都市計畫（已騰空眷村土地變更）細部計畫（公共設施變更部分）—變更台中市都市計畫（四張犁地區）（第三種住宅區為廣場兼停車場、社教機構用地）細部計畫	97 年 01 月 08 日府都計字第 0970002469 號	細部計畫
5	變更臺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）（97 年第 3 季）（98 年第 2 季）（98 年第 4 季）（99 年第 1 季）（102 年第 1 季）申請變更住宅區為商業區案	97 年 11 月 17 日府都計字第 0970272034 號、 98 年 8 月 27 日府都計字第 0980214437 號、 99 年 2 月 10 日府都計字第 0990033186 號、 99 年 5 月 24 日府都計字第 0990125487 號、 102 年 6 月 7 日府授都計字第 1020097127 號	主要計畫
6	變更台中市都市計畫（已騰空眷村土地變更）細部計畫（住宅區容積調高部分）	98 年 09 月 01 日府都計字第 0980208889 號	細部計畫
7	變更臺中市都市計畫（市場用地專案通盤檢討）	100 年 1 月 21 日府都計字第 1000001533 號	主要計畫
8	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	細部計畫
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）專案通盤檢討案，包含「變更台中市都市計畫（四張犁地區）細部計畫〔土	104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號	細部計畫

編號	計畫名稱	發布實施日期及文號	備註
	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」		
10	變更台中市都市計畫(四張犁地區)細部計畫(第三次通盤檢討)	105年10月18日府授都計字第1050220902號	細部計畫
11	變更台中市都市計畫(四張犁地區)細部計畫(部分第三種住宅區為第五種住宅區)	106年02月07日府授都計字第1060015829號	細部計畫
12	變更臺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)(109年第4季)申請變更住宅區為商業區)	110年03月04日府授都計字第1100040235號	主要計畫

資料來源：本計畫彙整。

二、現行都市計畫概要

現行「臺中市都市計畫（四張犁地區）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

四張犁地區細部計畫範圍東起崇德路西側 30 公尺處及 20M-40（昌平東路）計畫道路，西至 25M-9（崇德十路二段）及 30M-11（梅川東路五段）計畫道路與整體開發區單元 10、11 之分界，南始於大連路北側 25 公尺處，北止於 20M-33（豐樂北二路）及 15M-33（長生路）計畫道路，計畫面積 201.21 公頃，行政轄區全屬北屯區。

（二）計畫年期

以 115 年為計畫目標年。

（三）計畫人口與密度

計畫人口為 39,000 人，居住淨密度（計畫人口／（住宅區面積＋商業區面積））約每公頃 337 人。

（四）土地使用計畫

本細部計畫劃設住宅區、商業區、保存區、文教區、電信專用區等使用分區，面積合計 119.79 公頃，約占計畫區總面積 59.53%。

（五）公共設施計畫

本細部計畫公共設施包含機關、社教機構、文中、文小、公園、兒童遊樂場、公園兼兒童遊樂場、市場、停車場、廣場兼停車場、醫療衛生、變電所、郵政事業、綠地、道路、排水道、道路用地兼做排水道使用等計 17 項用地，面積合計 81.42 公頃，約占計畫區總面積 40.47%。

表 3 現行四張犁細部市計畫土地使用面積分配表

項目		第三次通盤 檢討計畫面積 (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 11	表 2 編號 12			
土地 使用	住宅 區	第一種	18.44	—	—	9.16	
		第一之一種	1.87	—	—	0.93	
		第二種	50.52	—	-0.12	50.40	25.05
		第三種	25.78	-0.4622	—	25.3178	12.58
		第五種	2.52	0.4622	—	2.9822	1.48
	商業 區	第一種	9.02	—	—	—	4.48
		第二種	5.72	—	—	—	2.84
		第三之一種	0.83	—	0.12	0.95	0.47
	電信專用區	0.25	—	—	—	0.12	
	文教區	4.65	—	—	—	2.31	
	保存區	0.19	—	—	—	0.09	
	小計	119.79	0.00	0.00	119.79	59.53	
	公共 設施 用地	機關用地	1.04	—	—	—	0.52
社教機構用地		0.10	—	—	—	0.05	
文中用地		3.43	—	—	—	1.70	
文小用地		5.82	—	—	—	2.89	
公園用地		10.05	—	—	—	4.99	
兒童遊樂場用地		0.91	—	—	—	0.45	
公園兼兒童遊樂場 用地		2.63	—	—	—	1.31	
市場用地		2.07	—	—	—	1.03	
停車場用地		0.09	—	—	—	0.04	
廣場兼停車場用地		3.05	—	—	—	1.52	
醫療衛生用地		0.07	—	—	—	0.03	
變電所用地		0.25	—	—	—	0.12	
郵政事業用地		0.10	—	—	—	0.05	
綠地用地		0.30	—	—	—	0.15	
道路用地		50.82	—	—	—	25.26	
道路用地兼作排水 道使用		0.15	—	—	—	0.07	
排水道用地	0.54	—	—	—	0.27		
小計	81.42	—	—	—	40.47		
合計	201.21	0.00	0.00	201.21	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（四張犁地區）細部計畫（第三次通盤檢討）書（臺中市政府，105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。）

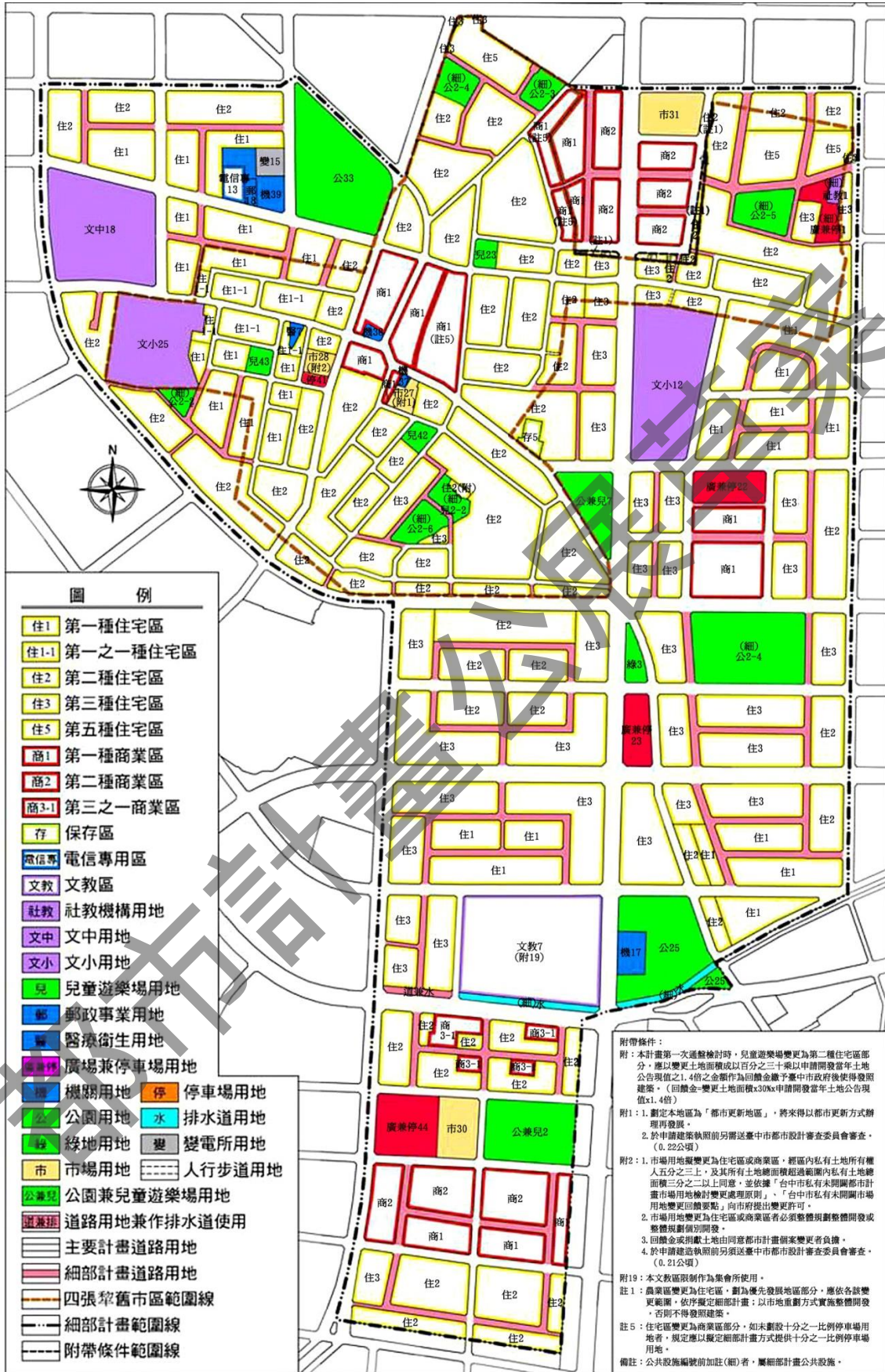


圖 4 變更臺中市都市計畫（四張犁地區）細部計畫（第三次通盤檢討）示意圖

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屯區仁德段 1115、1117、1118、1119、1120 地號等 5 筆土地，土地登記謄本面積合計為 4,247.89 平方公尺，位屬「臺中市都市計畫（四張犁地區）細部計畫」範圍內之第二種住宅區，參照前開圖 2 所示。

(二) 土地使用分區管制要點（摘錄第 4 條及第 5 條部分條文）

本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。惟本案基於未來開發建築之產品定位、設計與市場考量，故僅申請調整變更為第三種住宅區，故僅摘錄與本計畫有關之土地使用分區管制要點第 4 條及第 5 條，其內容摘錄分述如下：

第 4 條：住宅區及商業區之使用如下：

1. 第一種住宅區：專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼稚園、托兒所等使用。
2. 第一之一種住宅區：除限制工業、大型商場（店）及飲食店之使用外，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。
3. 第二種住宅區：除限制工業、大型商場（店）及飲食店之使用外，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. 第三種住宅區：除限制工業、大型商場（店）及飲食店之使用外，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。
5. 第五種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。
6. 第一種商業區：依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。

7.第二種商業區：依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。

8.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、性交易場所或其他類似之營業場所、電子遊戲場、加油站、殯葬服務業等之建築物及土地使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例規定使用，申請基地三樓以下限作商業使用。

第 5 條：住宅區及商業區土地使用強度：

本計畫區內各類住宅區及商業區之建蔽率、容積率、高度比、院落深度、最小面寬及最小基地面積等規定詳如表 4：

表 4 臺中市都市計畫（四張犁地區）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	住宅區				商業區		
	住 1、 住 1-1	住 2	住 3	住 5	商 1	商 2	商 3-1
建蔽率（%）	50	60	55	50	70	70	70
容積率（%）	120	180	250	400	280	350	420
高度比	1.5	1.5	1.5	1.5	—	—	—
前院深度（M）	4	4	4	4	—	—	—
後院深度（M）	3	3	3	3	2	2	—
側院深度（M）	1.5	—	—	—	—	—	—
最小面寬（M）	7	—	—	—	—	—	—
最小基地面積（M ² ）		—	—	—	—	—	—

備註一：住宅區應留設騎樓者不受上開前院規定限制。

備註二：基地面臨現有巷道免留設後院。

備註三：側院寬度最小淨寬不得小於 1 公尺。

資料來源：變更臺中市都市計畫（四張犁地區）細部計畫（第三次通盤檢討）書（臺中市政府，105 年 10 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屯區，就北屯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屯區，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，變更基地位於砂頁岩老沖積土，詳圖 5 所示。

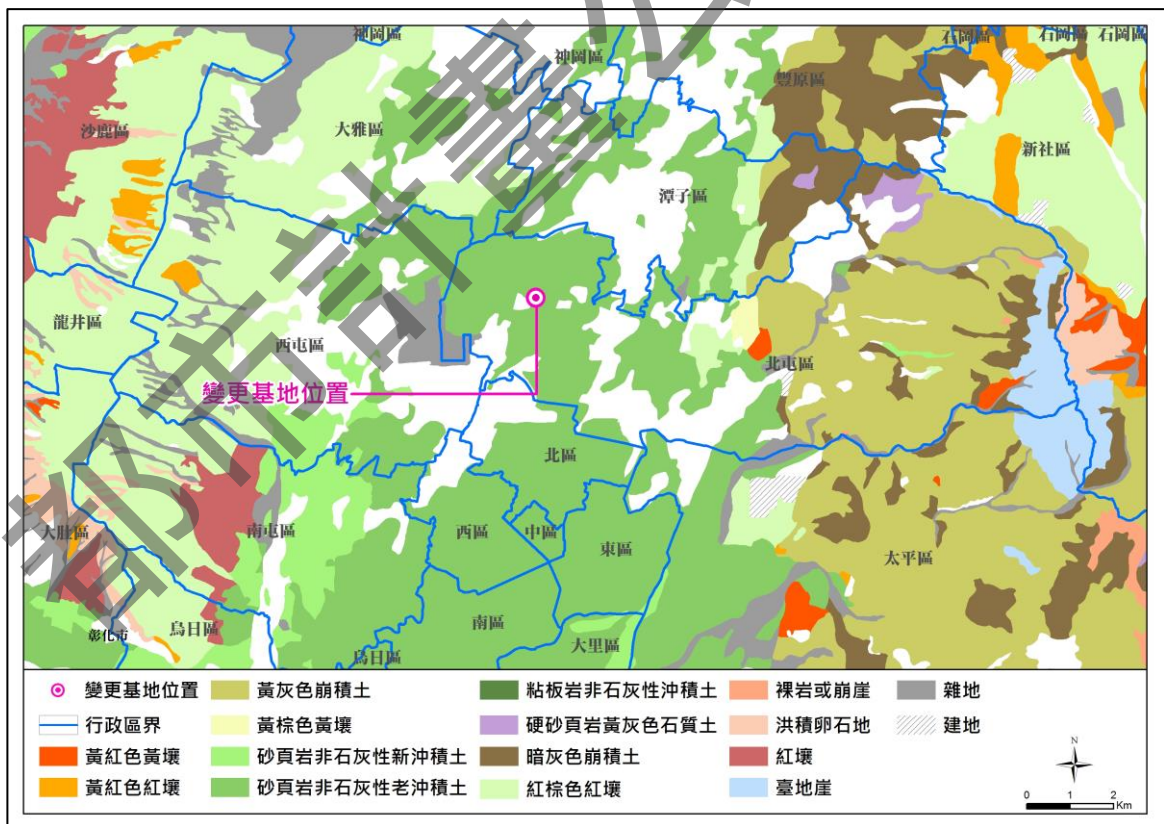


圖 5 臺中市土壤分類及分布示意圖

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屯區，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)	$\mu\text{g}/\text{m}^3$	最大日平均值	86.38	100
		年平均	27.54	50
細懸浮微粒 (PM _{2.5})	$\mu\text{g}/\text{m}^3$	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](https://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、北屯區及仁和里近 5 年人口成長情形，臺中市、北屯區及仁和里人口數皆為正成長，臺中市年平均成長率為 5.51‰，北屯區年平均成長率為 16.20‰，仁和里年平均成長率為 8.98‰，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；而北屯區和仁和里內近 5 年人口增加率整體高於臺中市，且社會增加率高於自然增加率，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、北屯區及仁和里之人口結構及依賴人口比率，仁和里之壯年人口（15-64 歲）比率略高於臺中市及北區，而幼年人口（65 歲以上）比率則低於臺中市及北區；經比較仁和里之幼年人口比率占該里總人口 13.30%，老年人口占該里 12.75%，整體而言仁和里總扶養率低於臺中市及北屯區，詳如表 8 所示。

表 7 臺中市、北屯區及仁和里近 5 年人口成長情形統計表

年度	臺中市		北屯區		仁和里	
	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	270,547	20.32	10,569	14.76
106 年	2,787,070	7.17	274,819	15.79	10,687	11.04
107 年	2,803,894	6.04	279,297	16.29	10,747	5.58
108 年	2,815,261	4.05	283,621	15.48	10,885	12.68
109 年	2,820,787	1.96	287,344	13.13	10,894	0.83
平均	—	5.51	—	16.20	—	8.98

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、北屯區及仁和里近 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
北屯區	105 年	20.14	1163	2,577	1,414	4,225	16,062	11,837
	106 年	15.67	1010	2,403	1,393	3,262	15,269	12,007
	107 年	16.18	831	2,295	1,464	3,647	16,029	12,382
	108 年	15.37	642	2,216	1,574	3,682	15,908	12,226
	109 年	13.05	714	2,152	1,438	3,009	15,717	12,708
仁和里	105 年	21.19	14	93	62	193	1,105	912
	106 年	2.06	18	74	77	25	946	921
	107 年	13.21	14	77	67	132	1,064	932
	108 年	5.05	14	58	62	59	997	938
	109 年	11.20	15	72	57	107	1,038	931

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 9 109 年臺中市、北屯區及仁和里人口年齡結構分析表

項目		臺中市	北屯區	仁和里	
總人口數		2,820,787	287,344	11,016	
年齡結構	0-14 歲	人數	394,806	41,751	1,465
		比例 (%)	14.00	14.53	13.30
	15-64 歲	人數	2,041,377	209,445	8,146
		比例 (%)	72.37	72.89	73.95
	65 歲以上	人數	384,604	36,148	1,405
		比例 (%)	13.63	12.58	12.75
依賴人口	總扶養率 (%)		38.18	37.19	35.23
	幼年人口扶養率 (%)		19.34	19.93	17.98
	老年人口扶養率 (%)		18.84	17.26	17.25

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>)

(二) 產業活動

經分析臺中市主要行政區之工商及服務業場所單位經營概況顯示，若以場所單位數及從業員工人數而言，其場所單位 15,803 家居本市第 2 位，從業員工數 76,929 人居本市第 3 位，創造全年生產總額 2,335 億元，行業係以「批發及零售業」為主，次要為「金融及保險業、強制性社會安全」，比例高於臺中市整體水準，詳如表 10 所示。

表 10 105 年臺中市主要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		主要發展產業 (生產總額占該 行政區比 率)(%)
	(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	187,799	10.93	1,194,181	15.62	3,714,243	18.80	
西屯區	18,549	14.32	166,448	19.67	562,204	4.03	製造業(50.77%) 批發及零售業 (11.68%)
北屯區	15,803	15.05	76,929	19.96	166,408	23.35	批發及零售業 (21.92%)金融及 保險業、強制性 社會安全 (17.39%)
大里區	13,969	10.57	76,784	16.47	201,849	25.80	製造業(61.54%) 批發及零售業 (10.48%)
南屯區	12,979	12.37	97,621	17.62	273,821	27.00	製造業(50.54%) 批發及零售業 (14.69%)
豐原區	11,368	2.27	55,881	13.27	147,142	23.71	製造業(55.86%) 批發及零售業 (12.25%)
西區	12,176	12.54	76,274	10.54	184,025	11.36	金融及保險業、 強制性社會安全 (22.43%)批發及 零售業(17.07%)
大雅區	6,410	13.45	64,061	29.43	349,370	49.05	製造業(88.99%) 批發及零售業 (12.25%)批發及 零售業(3.37%)

註：「主要行政區」係指場所單位數、從業員工人數及生產總額其中一項個別排名居本市前 5 大之行政區。

資料來源：105 年臺中市工商及服務業普查報告書（行政院主計處，105 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（四張犁地區）細部計畫」範圍內之第二種住宅區，土地座落於崇德十路、崇德十路二段 220 巷、崇德十路二段 310 巷及四平路所圍街廓內之一部分。

變更基地範圍西北側鄰近 6 公尺已開闢計畫道路（崇德十路二段 220 巷），西南臨 25 公尺已開闢計畫道路（崇德十路）、東北側臨 10 公尺已開闢計畫道路（崇德十路 310 巷），東南側鄰近 15 公尺已開闢計畫道路（四平路），基地現況為商業使用及農作使用（大毅幸福教育基金會作蔬果種植及造景植栽使用）；另東南側緊鄰 4 層樓連棟透天住宅、西北側緊鄰 4~5 層透天住宅，詳圖 6 所示。

四、鄰近環境分析

變更基地西南側臨 25 公尺已開闢計畫道路（崇德十路）以及與刻正進行開發作業之整體開發地區單元九、十、十一細部計畫為鄰，東側與本市重要聯外幹道—崇德路距約 750 公尺，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與公共停車空間，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，商業發展方面，主要分布於昌平路、后庄路及四平路沿線，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、休憩資源，其中，文教設施包含四張犁小附幼、四張犁國小、四張犁國中，休閒設施有鄰里公園如仁德公園、四平公園、昌平公園、仁和廣福公園以及社區公園—四張犁公園。周邊主要幹道包括崇德路、松竹路及台 74 線，沿線皆設有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與生活圈。

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：

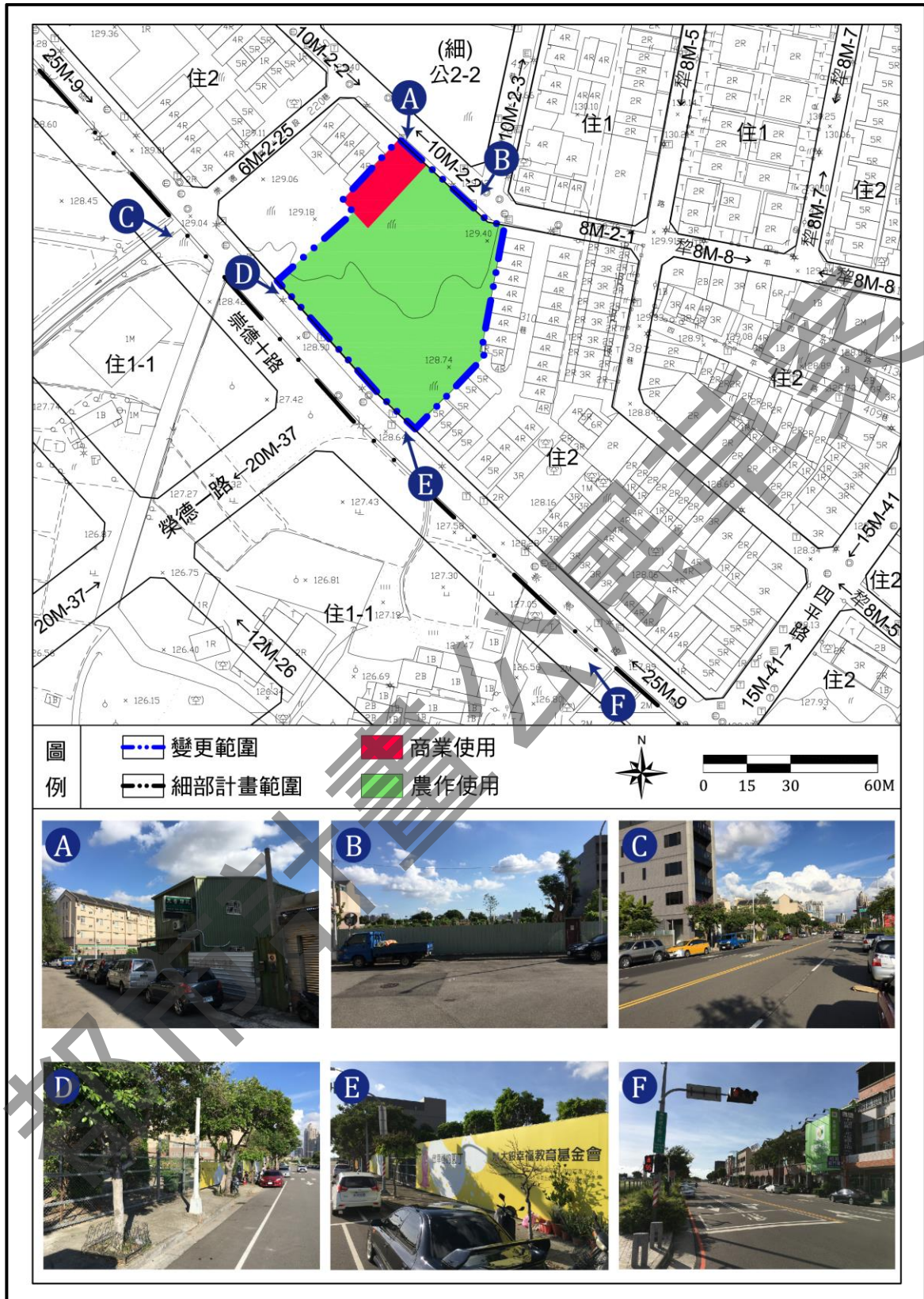


圖 6 變更基地範圍土地使用現況示意圖



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 500 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，包括變更基地街廓在內四平路沿線及崇德十路北側為第二種住宅區，其餘街廓多為第一種住宅區。

若以變更基地周邊約 500 公尺範圍，大致東至昌平路、北至豐樂路、西、南至崇德十路所圍街廓為主，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，基地周邊主要以住宅使用、學校使用和住商混合使用所構成，其次為商業使用（3.66%）以及公園綠地使用（3.35%）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	20.4918	42.58
商業使用	1.7631	3.66
住商混合使用	3.4857	7.24
學校使用	5.8634	12.18
倉儲使用	0.4034	0.84
停車場使用	0.1772	0.37
機關使用	0.1670	0.35
市場使用	0.2551	0.53
公園綠地使用	1.6131	3.35
社教使用	0.1756	0.36
工業使用	0.7333	1.52
農作使用	0.5644	1.17
道路使用	12.4023	25.77
排水道使用	0.0274	0.06
空地或閒置	1.7222	3.58
興建中	0.1962	0.41
總計	48.1227	100.00

註：調查範圍為基地周邊約 500 公尺範圍（不含開發中整體開發地區單元九、十、十一細部計畫範圍），東至昌平路、北至豐樂路、西、南至崇德十路所圍街廓為主。

資料來源：本計畫調查彙整（調查時間：110 年 6 月）。

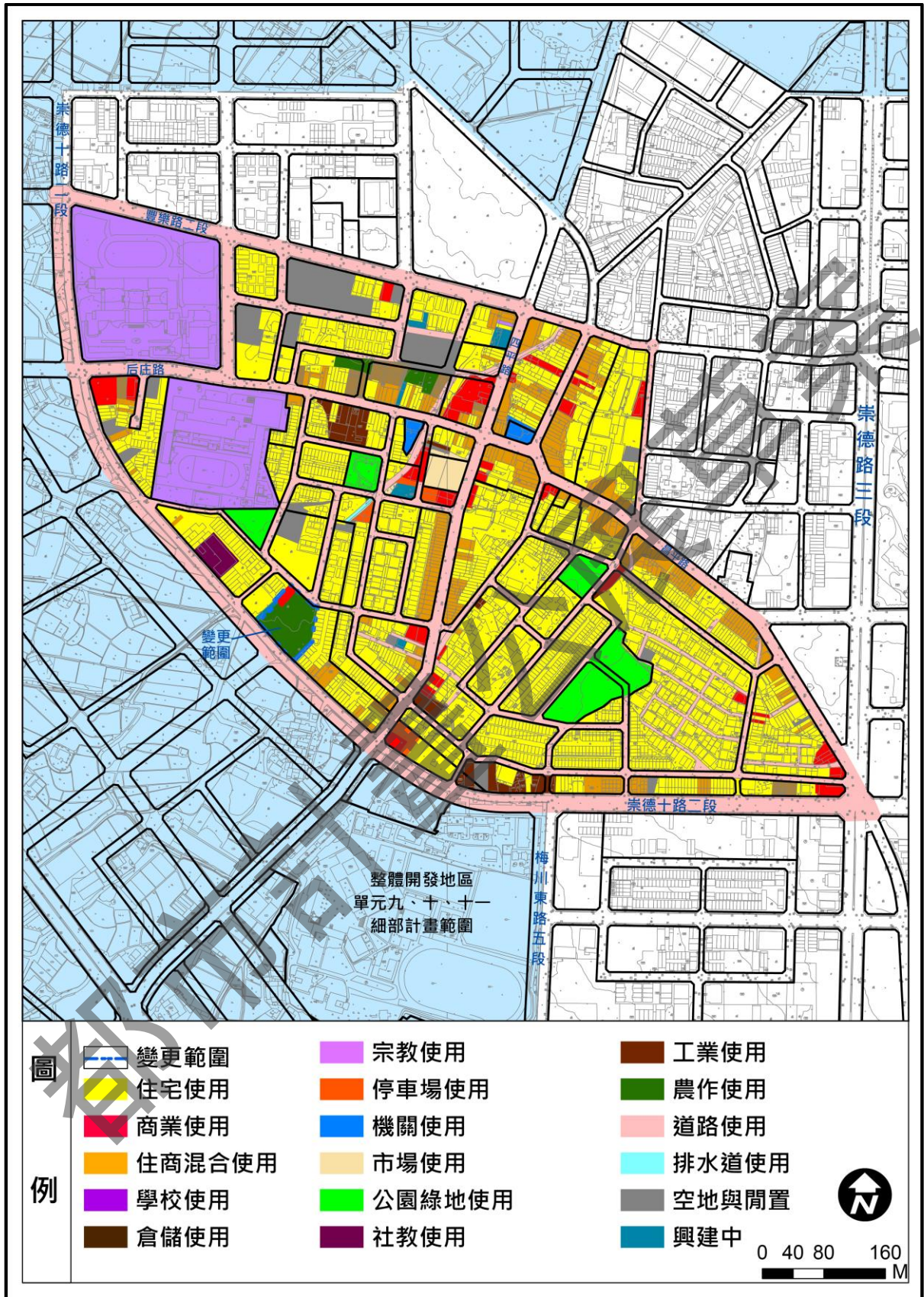


圖 8 周邊土地使用現況分布示意圖

(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 70.34%，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 11.92%；此外，學校使用情形約占調查範圍建物面積之 5.61%。

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	14.1870	70.34
商業使用	0.8936	4.43
住商混合使用	2.4044	11.92
學校使用	1.1313	5.61
倉儲使用	0.3579	1.77
停車場使用	0.0675	0.33
機關使用	0.1007	0.50
市場使用	0.2198	1.09
社教使用	0.0931	0.46
工業使用	0.5573	2.76
興建中	0.1572	0.78
總計	20.1698	100.00

註：調查範圍為基地周邊約 500 公尺範圍（不含開發中整體開發地區單元九、十、十一細部計畫範圍），東至昌平路、北至豐樂路、西、南至崇德十路所圍街廓為主。

資料來源：本計畫調查彙整（調查時間：110 年 6 月）。

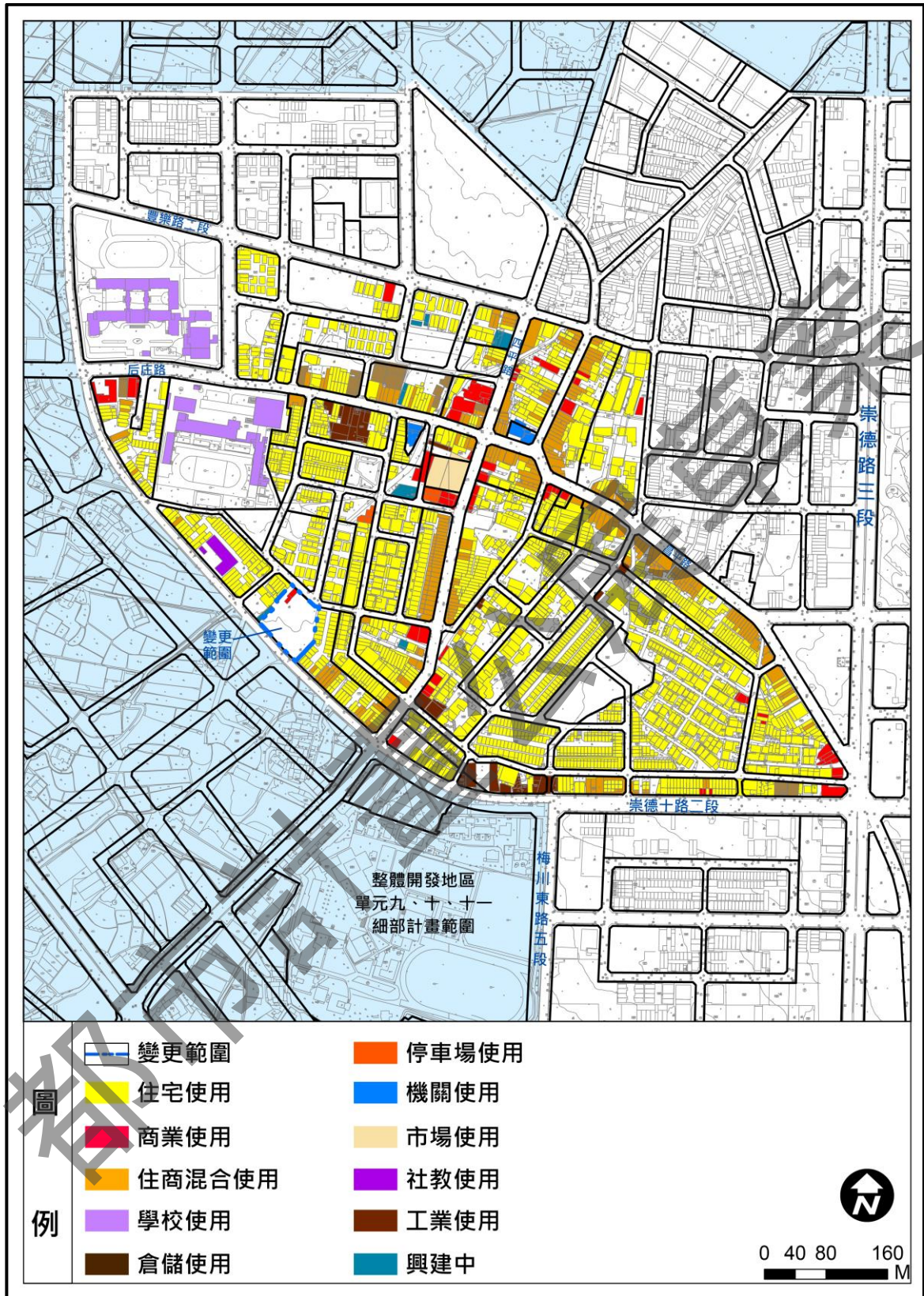


圖 9 周邊建築物使用現況分布示意圖

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 81.11%；未來都市發展建築將以 11 樓以上集合住宅或住商混合大樓為主，約占調查範圍 2.41%，其中位於基地東側四平路 238 巷之 17 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 樓	16.3597	81.11
5~10 樓	3.1674	15.70
11 樓以上	0.4856	2.41
興建中	0.1572	0.78
合計	20.1698	100.00

註：調查範圍為基地周邊約 500 公尺範圍 (不含開發中整體開發地區單元九、十、十一細部計畫範圍)，東至昌平路、北至豐樂路、西、南至崇德十路所圍街廓為主。

資料來源：本計畫調查彙整 (調查時間：110 年 6 月)。

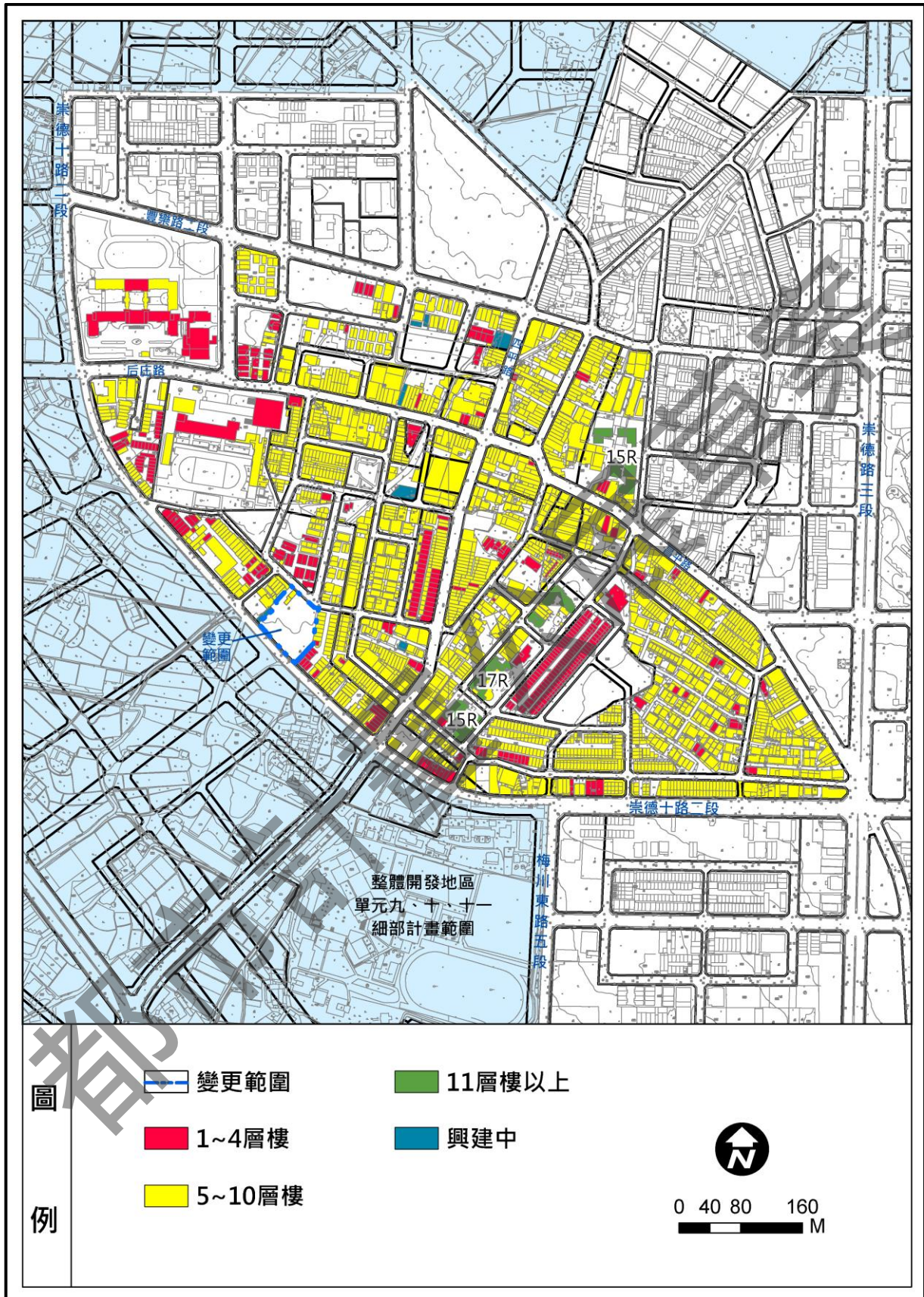


圖 10 周邊建築物樓層分布示意圖

(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、公園、兒童遊樂場、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：共計三處，位於變更基地北側公共設施編號為文中 18 及文小 25，文中 18 面積為 3.43 公頃，現況已開闢為四張犁國中，文小 25 面積為 3.49，現況已開闢為四張犁國小；位於變更基地東側公共設施編號為文小 12，面積為 2.27 公頃，現況已開闢為仁美國小。
2. 公園用地：共計三處，公共設施編號細公 2-2、公 33 和細公 2-6，面積分別為 0.20、3.02、0.45 公頃，現況為仁德公園、四張犁公園、仁和廣福公園。
3. 兒童遊樂場用地：共計三處，位於變更基地東北側和東側分別為主要計畫劃設 2 處兒童遊樂場用地，公共設施編號為兒 43、兒 42，面積分別為約 0.20、0.21 公頃，已分別開闢為四平公園、昌平公園；細部計畫劃設 1 處兒童遊樂場用地，面積約 0.30 公頃，已開闢完成，現況為仁和廣福公園。
3. 機關用地：共計三處，公共設施用地編號為機 37、機 38、機 39，面積分別為 0.03、0.07、0.55 公頃，現況分別是老人休閒中心、四平派出所和消防隊、臺中市立圖書館總館。
4. 其他：變更基地周邊尚有郵政事業用地（四張犁郵局）、市場用地（四民市場、四張犁消費廣場）、醫療衛生用地（四民衛生所）停車場用地、廣場用地等公共設施用地。

(四) 藍綠帶系統

變更基地周邊藍帶系統有葫蘆墩圳四張犁分線；綠帶系統主要位於變更基地北側之仁德公園、四張犁公園、四平公園，以及東側之仁和廣福公園、昌平公園、仁美公園。

(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. 崇德路三段（30M-9）：位於變更基地東側之 30 公尺聯外道路，為南北向之聯外道路，縱貫計畫區中央，北可連接 80 公尺環中路並直通臺中市潭子區，南可連接文心路四段與臺中市市中心區。

B. 松竹路三段（30M-7）：位於變更基地西南側之 30 公尺計畫道路，為東西向之聯外道路，貫穿計畫區中央，西可連接 80 公尺環中路，東可連接大坑風景區。

C. 昌平路二段（12M-1 及 15M-53）：位於變更基地東側之 12、15 公尺聯外道路，為西北—東南向貫穿計畫區之聯外道路，西北可連接臺中市大雅區，東南可連接文心路四段。

D. 后庄路（20M-35、12M-214 及 15M-53）：位於變更基地北側 12、15、20 公尺聯外道路，往西可連接后庄里與中清路，往東可連接昌平路二段。

E. 敦化路（25M-10）：位於變更基地北側 25 公尺聯外道路，為聯絡四張犁聚落與中清路間道路。

F. 梅川東路（30M-11）：位於變更基地南側 30 公尺聯外道路，為聯絡四張犁至臺中市區之道路。

(2) 園道

四平路以崇德十路二段為分界，崇德十路二段以北為主要道路，以南規劃為 8 公尺或 10 公尺寬度之園道，與主要道路形成區域園道網絡，提供運動休閒之空間。

(3) 主要道路

- A. 豐樂路 (20M-34、12M-34)：位於變更基地北側之 12、20 公尺計畫道路，為東西向之主要道路，西接崇德十路二段，東接昌平東六路。
- B. 崇德十路 (25M-9)：位於變更基地西南側之 25 公尺計畫道路，以梅川東路五段為界，以西為弧形之計畫區西側邊界道路，以東為東西向主要道路；北接豐樂北二路，東接昌平東六路。
- C. 四平路 (15M-41)：位於變更基地東側之 15 公尺計畫道路，為南北向之主要道路，北接昌平路二段，南接崇德十路二段，貫穿計畫區西北側之舊市區一帶。
- D. 崇德九路 (20M-30)：位於變更基地南側之 20 公尺計畫道路，為東西向之主要道路，西接梅川東路五段，東接昌平東六路。
- E. 山西路 (30M-6)：位於變更基地南側之 30 公尺寬計畫道路，為東西向之主要道路，西接梅川東路五段，東接昌平東六路。
- F. 崇德一路 (20M-37)：位於變更基地西側之 20 公尺寬計畫道路，為往來四張犁之道路。
- G. 崇德八路 (20M-31)：位於變更基地西側之 20 公尺寬計畫道路，為東西向之主要道路，西接梅川東路五段，東接昌平東六路。

(4) 區內次要及出入道路

崇德十路二段 220 巷 (6M-2-25)、崇德十路二段 310 巷 (6M-2-23、8M-2-1)、四平路 387 巷 (犁 8M-5)、四平路 238 巷 (犁 8M-5)、崇德路三段 317 巷 (犁 8M-5)、四平路 417 巷 (犁 8M-7)、后庄路 980 巷 (犁 8M-3)、水滸路 (犁 8M-8) 等。

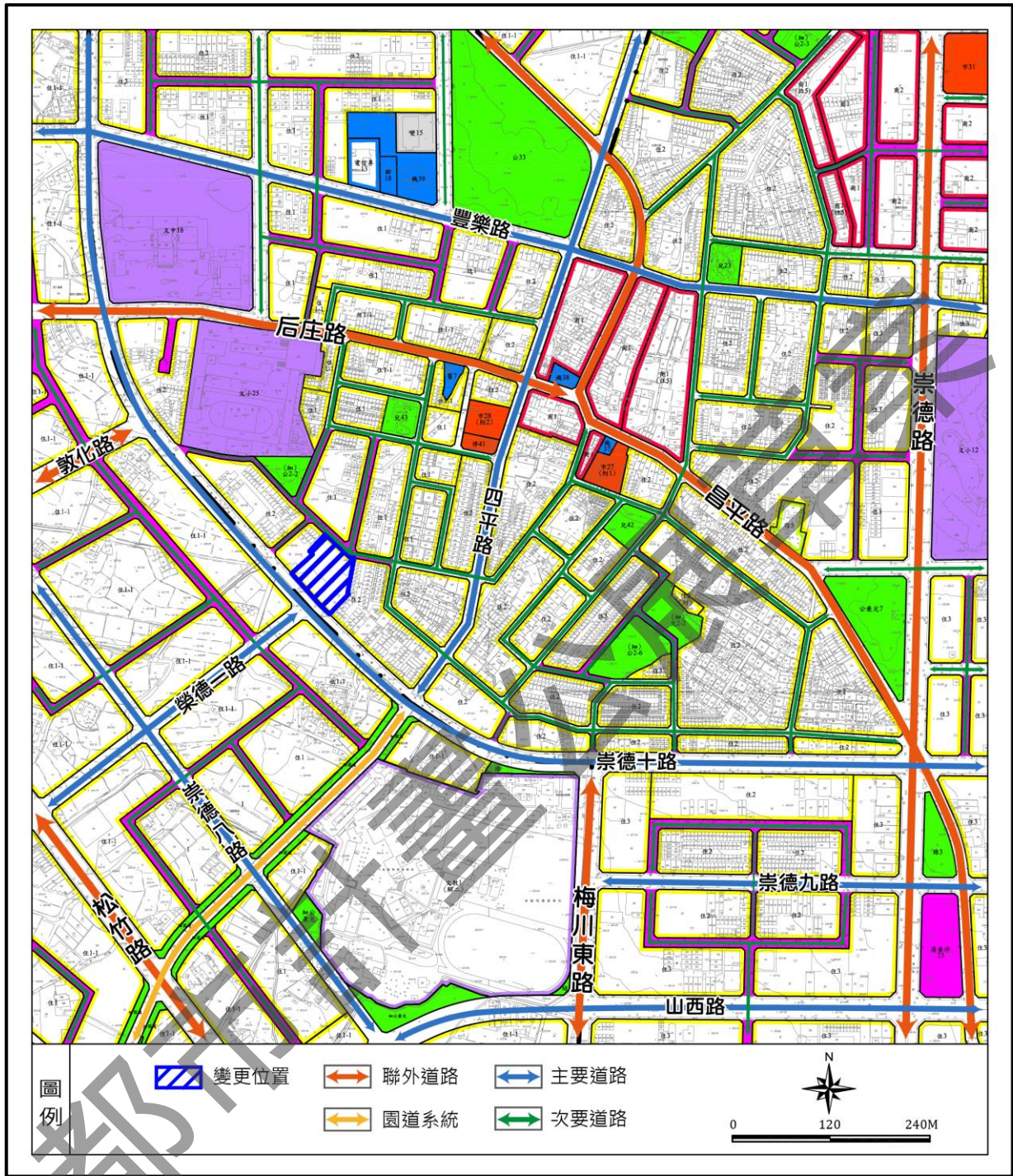


圖 11 周邊道路系統分布示意圖

2.大眾運輸系統

位於變更基地 500 公尺範圍內之市區公車站牌主要分布於四平路、昌平路、后庄路及崇德路沿線，其可通往逢甲大學等重要交通設施站點，亦可往來醫療院所及各大專院校。（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 四張犁圖書館、四張犁農村公園站、仁美公園站、823 紀念公園站。

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	
8	台中刑務所— 逢甲大學	06:05	06:00	22:10		固定班次雙向各 25 班
14	干城站—舊庄	07:00	05:40	22:25	19:30	固定班次雙向各 17 班
14 延	干城站— 南清宮	06:05	07:10	18:00	20:30	固定班次雙向各 5 班
14 副	干城站— 神岡區公所	06:30	07:55	19:00	19:30	固定班次雙向各 6 班
14 副 2	干城站— 大圳厚生路口	12:30	05:55	17:45	10:55	固定班次雙向各 2 班
28	四張犁圖書館— 坪頂	06:15		22:00		固定班次雙向各 25 班
65 繞四 張犁	南區公所— 四民市場— 潭雅神綠園道	06:25	06:50	16:20	16:45	固定班次雙向各 2 班
105	四張犁— 龍井	06:00		22:20	20:35	往龍井每日 30 班 往四張犁平日 28 班 假日 30 班
105 區 1	新興里— 四張犁國小	17:03	—	17:03	—	平日 1 班 假日/寒暑假停駛
105 區 2	臺中高工（復興 路）— 四張犁國小	17:10	—	17:10	—	平日 1 班 假日/寒暑假停駛

資料來源：本計畫調查彙整（調查時間：110 年 6 月）。

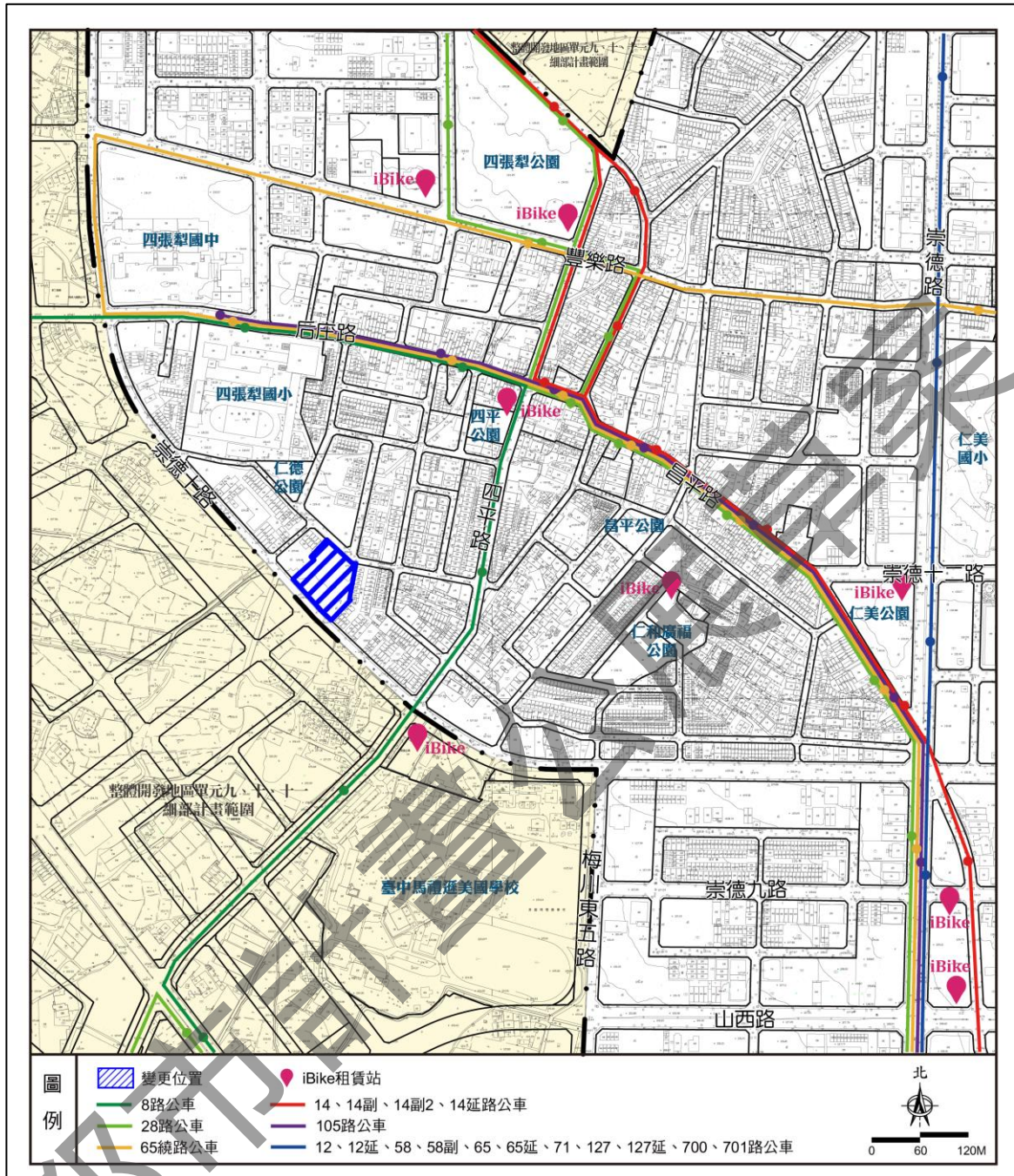


圖 12 周邊公車路線分布示意圖

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。

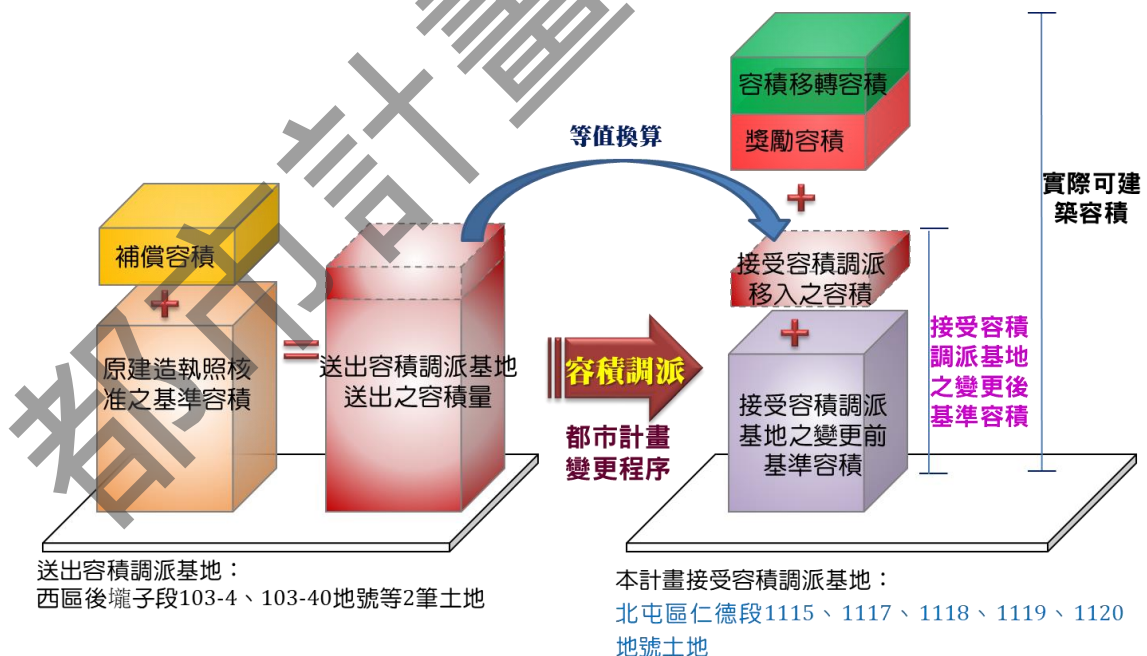


圖 13 容積調派處理原則概念圖

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）]，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屯區仁德段 1115、1117、1118、1119、1120 地號等 5 筆土地，土地登記謄本面積合計為 4,274.89 平方公尺，位屬臺中市都市計畫（四張犁地區）細部計畫」範圍內之第二種住宅區，基準容積率為 180%。

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（第二種住宅區）變更為第三種住宅區，基地現行基準容積合計為 7,694.80 平方公尺，經本計畫申請變更為第三種住宅區後其基準容積率為 250%，計算變更後基準容積為 10,687.23 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 2,992.42 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	第二種住宅區	180	4,274.89	7,694.80	
	現行基準容積合計 (平方公尺)			7,694.80	
變更 後	第三種住宅區	250	4,274.89	10,687.23	
	變更後基準容積 (平方公尺)			10,687.23	
本次接受容積調派移入之基準容積 (平方公尺)				2,992.42	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、「臺中市西區後墘子段 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 2,992.42 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 1,535.72 平方公尺，詳如圖 14 所示

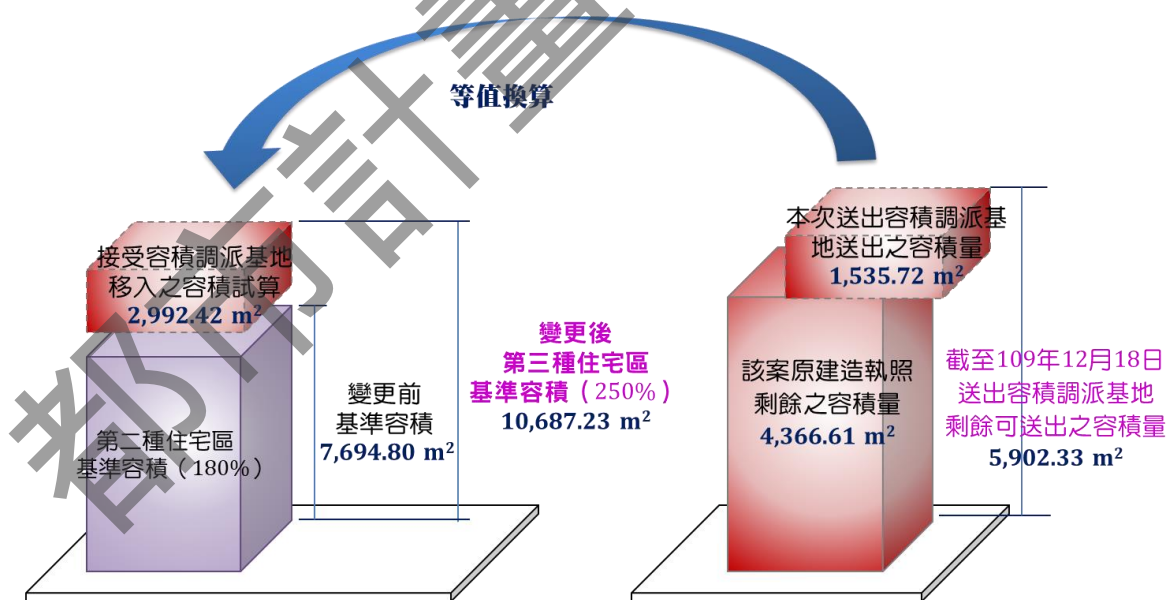
$$\begin{aligned} & \text{接受容積調派基地移入之容積(四捨五入求至小數點後二位)} \\ & = \text{送出容積調派基地送出之容積} \\ & \times \left(\frac{\text{送出容積調派基地第一階段都市計畫變更發布實施當期之公告土地現值}}{\text{接受容積調派基地第一階段都市計畫變更發布實施當期之公告土地現值}} \right) \\ & = A(\text{平方公尺}) \times \frac{81,839.04(\text{元/平方公尺})}{42,000(\text{元/平方公尺})} = 2,992.42(\text{平方公尺}) \end{aligned}$$

$$\rightarrow A = 1,535.72(\text{平方公尺})$$

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	北屯區仁德段 1115 地號	379.86	42,000	15,954,120
	北屯區仁德段 1117 地號	1873.71	42,000	78,695,820
	北屯區仁德段 1118 地號	1162.58	42,000	48,828,360
	北屯區仁德段 1119 地號	318	42,000	13,356,000
	北屯區仁德段 1120 地號	540.74	42,000	22,711,080
	合計	4,274.89	—	179,545,380
	平均公告土地現值 (元/平方公尺)		42,000.00	

資料來源：本計畫彙整。



本計畫接受容積調派基地：

北屯區仁德段1115、1117、1118、1119、1120地號土地

送出容積調派基地：

西區後壠子段103-4、103-40地號等2筆土地

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 1,535.72 平方公尺，故該案原建造執照剩餘之容積量為 4,366.61 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)	1,535.72 (占全案容積調派基地可送出容積量 5.46%)
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	4,366.61 (占全案容積調派基地可送出容積量 15.54%)

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 5.46%，故本次接受容積調派後，應捐贈之土地持分權利範圍為 (546/10000)。計算式如下：

本次接受調派容積量(M)占全案調派容積量(A)之比例

$$= \left(\frac{\text{本次等值換算後送出容積調派基地送出之容積量 (M)}}{\text{全案容積調派基地可送出之容積量 (A)}} \right) * 100\%$$

$$= \frac{1,535.72(\text{平方公尺})}{28,105.92(\text{平方公尺})} * 100\% = 5.46\%$$

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（四張犁地區）細部計畫範圍內，故依據「變更臺中市都市計畫（四張犁地區）細部計畫（第三次通盤檢討案）」之指導，計畫年期為民國 115 年。

二、活動人口

變更基地面積為 4,274.89 平方公尺，變更後土地使用分區為第三種住宅區，其基準容積率為 250%，以其基準容積推算樓地板面積約為 10,687.23 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 341 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 478 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 341 人至 478 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 180%調整至 250%後（變更後基準容積約增加 2,992.42 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 59 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 83 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 59 人至 83 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）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，惟本案基於未來開發建築之產品定位、設計與市場考量，故僅申請調整變更為第三種住宅區。
- （四）變更基地範圍西北側鄰近 6 公尺已開闢計畫道路（崇德十路二段 220 巷），西南臨 25 公尺已開闢計畫道路（崇德十路）、東北側臨 10 公尺已開闢計畫道路（崇德十路 310 巷），東南側鄰近 15 公尺已開闢計畫道路（四平路），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屯區仁德段 1115、1117、1118、1119、1120 地號等 5 筆土地，土地登記謄本面積合計為 4,274.89 平方公尺，位屬「臺中市都市計畫（四張犁地區）細部計畫」範圍內之第二種住宅區，本計畫變更內容擬變更部分第二種住宅區為第三種住宅區，變更範圍面積合計為 0.4275 公頃，基準容積率由 180%調整至 250%。

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屯區仁德段 1115、1117、1118、1119、1120 地號等 5 筆土地，土地登記謄本面積合計為 4,274.89 平方公尺，位屬崇德十路、崇德十路二段 220 巷、崇德十路二段 310 巷及四平路所圍街廓內之一部分，申請變更部分第二種住宅區為第三種住宅區。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（四張犁地區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點」辦理，其規定略以：第三種住宅區之使用限制依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。

依據前開規定，第三種住宅區之建蔽率為 55%、基準容積率為 250%、高度比為 1.5、前院深度為 4 公尺、後院深度為 3 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（配合西區後壠子段 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

案次	計畫名稱	變更內容	發布實施日期及文號
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
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 仁德段 1115、 1117、 1118、 1119、 1120 地號土 地，座 落於崇 德十 路、崇 德十路 二段 220 巷、崇 德十路 二段 310 巷 及四平 路所圍 街廓內 之一部 分。	第二種 住宅區 (0.4275 公頃)	第三種 住宅區 (0.4275 公頃)	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>3.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，惟本案基於未來開發建築之產品定位、設計與市場考量，故僅申請調整變更為第三種住宅區。</p> <p>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，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。</p>	<p>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 1,535.72 平方公尺，故該案原建造執照剩餘之容積量為 4,366.61 平方公尺。</p> <p>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 5.46%，故本次接受容積調派後，應捐贈之土地持分權利範圍為(546/10000)，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。</p>

註：1.凡本計畫未指明變更部分均以原計畫為準。

2.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 面積比例 (%)	
土地 使用	住宅 區	第一種	18.44	—	—	9.16.
		第一之一種	1.87	—	—	0.93
		第二種	50.40	-0.4275	49.9725	24.84
		第三種	25.3178	0.4275	25.7453	12.80
		第五種	2.9822	—	—	1.48
	商業 區	第一種	9.02	—	—	4.48
		第二種	5.72	—	—	2.84
		第三之一種	0.95	—	—	0.47
	電信專用區		0.25	—	—	0.12
	文教區		4.65	—	—	2.31
	保存區		0.19	—	—	0.09
	小計		119.79	0.00	119.79	59.53
	公共 設施 用地	機關用地		1.04	—	—
社教機構用地		0.10	—	—	0.05	
文中用地		3.43	—	—	1.70	
文小用地		5.82	—	—	2.89	
公園用地		10.05	—	—	4.99	
兒童遊樂場用地		0.91	—	—	0.45	
公園兼兒童遊樂場 用地		2.63	—	—	1.31	
市場用地		2.07	—	—	1.03	
停車場用地		0.09	—	—	0.04	
廣場兼停車場用地		3.05	—	—	1.52	
醫療衛生用地		0.07	—	—	0.03	
變電所用地		0.25	—	—	0.12	
郵政事業用地		0.10	—	—	0.05	
綠地用地		0.30	—	—	0.15	
道路用地		50.82	—	—	25.26	
道路用地兼作排水 道使用		0.15	—	—	0.07	
排水道用地		0.54	—	—	0.27	
小計		81.42	—	—	40.47	
合計		201.21	0.00	201.21	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（四張犁地區）細部計畫（第三次通盤檢討）書（臺中市政府，105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。

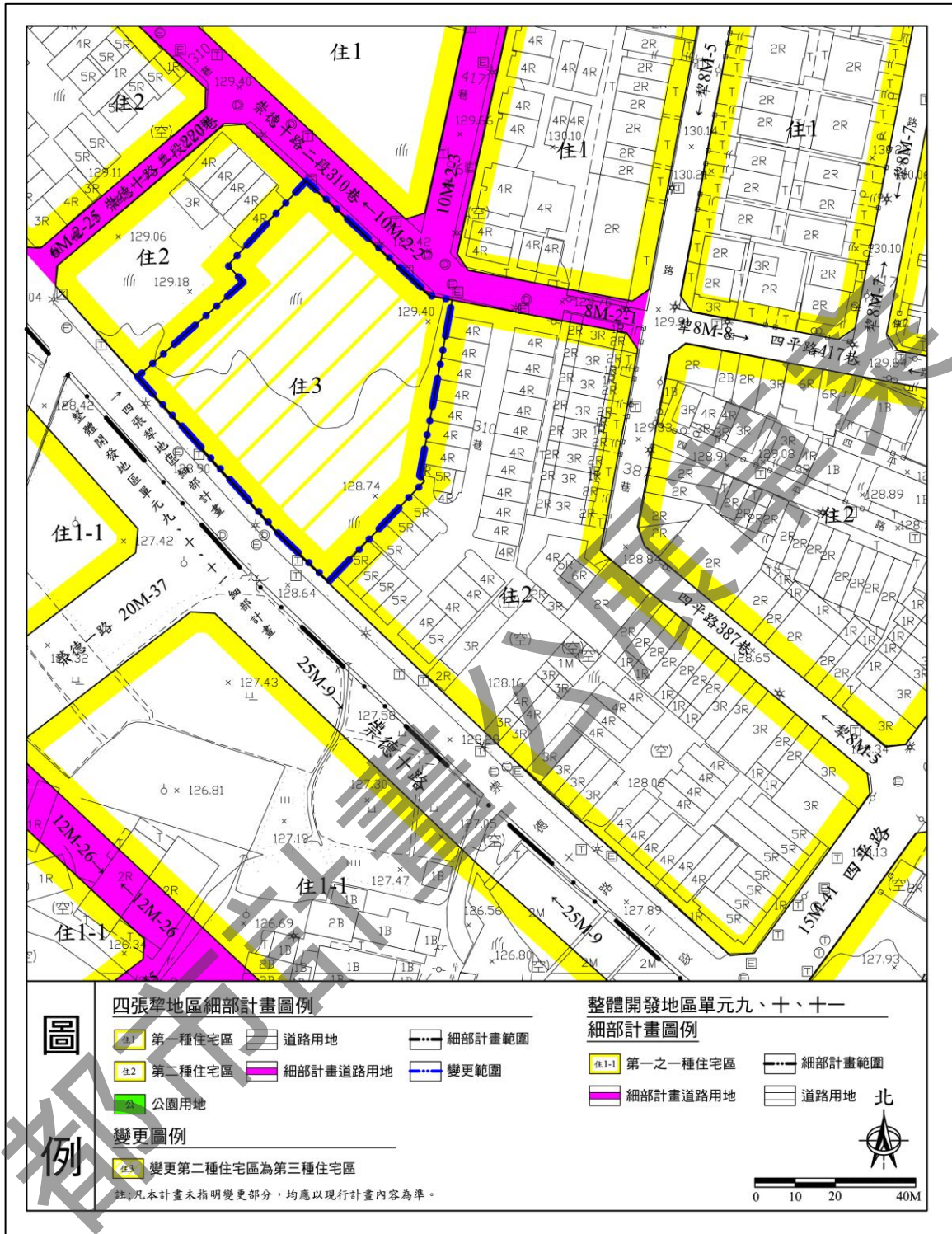


圖 15 變更都市計畫示意圖

玖、開發計畫

一、建築內容

變更基地座落於臺中市北屯區仁德段 1115、1117、1118、1119、1120 地號等 5 筆土地，土地登記謄本面積合計為 4,274.89 平方公尺，建築內容若初步依現行法令規定檢討，預計規劃為地上 14 至 16 層樓、地下 3 至 4 層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 1 建築內容一覽表，實際建築內容以未來審照結果為準。

表 21 建築內容一覽表

項目	說明	備註	
1.土地使用分區	第三種住宅區（變更後）		
2.建蔽率	55%	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	250%		
4.基地面積	4,274.89 平方公尺		
5.建築面積	2,351.1895 平方公尺	暫以建蔽率 55% 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 14 至 16 層樓	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 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，變更基地範圍西北側鄰近 6 公尺已開闢計畫道路（崇德十路二段 220 巷），西南臨 25 公尺已開闢計畫道路（崇德

十路)、東北側臨 10 公尺已開闢計畫道路(崇德十路 310 巷),東南側鄰近 15 公尺已開闢計畫道路(四平路),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,包括店舖(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屯區仁德段 1115、1117、1118、1119、1120 地號等 5 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 314,140 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		臺中市北屯區仁德段 1115、1117、1118、1119、1120 地號等 5 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	103,477	1	購屋期款	0
2	興建成本	132,718	2	土地及融資貸款	133,619
3	建築設計費用	3,318	3	自籌資金	180,521
4	銷售及管理支出	47,903	4	其他收入	0
5	利息支出	26,724			
合計		314,140	合計		314,140

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 10 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 2.5 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 6.5 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		臺中市北屯區仁德段 1115、1117、1118、1119、1120 地號等 5 筆土地																			
項目	時程	111 年				112 年				113 年				114 年				115 年~120 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	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。