

變更臺中市都市計畫（四張犁地區）細部計畫
（增訂「廣兼停 23」土地使用分區管制要點）書

臺中市政府

中華民國 111 年 6 月

變更臺中市都市計畫（四張犁地區）細部計畫（增訂「廣兼停」）土地使用分區管制要點）書

中華民國二十二年九月

臺中市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更臺中市都市計畫（四張犁地區）細部計畫（增訂「廣兼停 23」土地使用分區管制要點）案	
變更都市計畫法令依據	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	
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	臺中市政府交通局	
本 案 公 開 展 覽 之 起 迄 日 期	公開展覽：臺中市政府 00 年 00 月 0 日府授都計字第 00000 號函公告，自 0 年 0 月 0 日至 00 年 00 月 00 日止 （刊登於 00 報民國 0 年 0 月 0 日 0 版、民國 0 年 00 月 0 日 0 版、民國 0 年 0 月 0 日 0 版）	
	公 開 說 明 會 (有):	民國 00 年 00 月 00 日上午 00 時於 0000 舉辦
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	無。	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	民國 00 年 00 月 00 日，臺中市都市計畫委員會第 00 次會議審議通過。
	部 級	--

目錄

壹、計畫緣起	1
貳、法令依據	1
參、變更位置及變更範圍	1
肆、現行都市計畫	6
伍、發展現況	9
陸、開發構想	20
柒、變更計畫理由及內容	37
捌、變更後土地使用分區管制要點	51
玖、事業及財務計畫	61

附件

附件一 投資執行計畫書核准函

附件二 同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理函件

附件三 土地登記謄本

附件四 地籍圖謄本

附件五 土地使用分區證明

圖目錄

圖 3-1 都市計畫變更位置示意圖.....	3
圖 3-2 變更範圍套繪土地使用分區圖.....	4
圖 3-3 變更範圍套繪地籍示意圖.....	5
圖 5-1 變更範圍及周邊土地使用現況圖.....	9
圖 5-2 周邊道路系統分布示意圖.....	11
圖 5-3 本計畫調查點位示意圖.....	12
圖 5-4 各分區範圍與汽車停車需供比特性示意圖.....	16
圖 5-5 各分區範圍與機車停車需供比特性示意圖.....	17
圖 5-6 大眾運輸系統示意圖.....	19
圖 6-1 本基地位置圖.....	20
圖 6-2 本基地周遭綠帶圖.....	21
圖 6-3 建築物外部動線規劃圖.....	22
圖 6-4 建築設計及廣場規劃模擬示意圖.....	24
圖 6-5 建築配置構想平面圖.....	24

表目錄

表 3-1 變更範圍土地清冊.....	2
表 4-1 現行細部計畫土地使用分區面積表.....	7
表 5-1 重要道路路段幾何設計及停車管制現況.....	10
表 5-2 尖峰時段重要道路路段服務水準評估彙整表.....	12
表 5-3 基地開發影響範圍重要路口服務水準分析彙整表.....	13
表 5-4 各分區汽車停車供需數量比較表.....	15
表 5-5 各分區機車停車供需數量比較表.....	15
表 5-6 基地周邊路外停車場平均使用情形表.....	17
表 5-7 基地鄰近公車路線營運特性彙整表.....	18
表 6-1 小型車及機車停車位彙整表.....	22
表 6-2 本基地商場全日衍生旅次推估表.....	25
表 6-3 本基地商場晨昏峰旅次產生率彙整分析表.....	25
表 6-4 本基地商場運具使用、乘載率彙整表.....	26
表 6-5 基地商場使用開發衍生旅次運具需求量彙整表.....	26
表 6-6 基地自身停車供需分析.....	27
表 6-7 目標年基地未開發各道路平常日尖峰時段服務水準分析表.....	28
表 6-8 目標年基地未開發各道路平常日尖峰時段服務水準分析表.....	29
表 6-9 目標年基地已開發各道路平常日尖峰時段服務水準分析表.....	32
表 6-10 目標年基地已開發影響範圍重要路口服務水準分析彙整表.....	32
表 7-1 變更內容明細表.....	38
表 7-2 土地使用分區管制要點變更內容對照表.....	39
表 9-1 實施進度及經費表.....	62

壹、計畫緣起

臺中市北屯區「廣兼停 23」位於臺中市都市計畫（四張犁地區）細部計畫範圍內，現況為部分公有停車場（約 42 格停車位）、廣場及少部分兒童遊樂設施（仁和公園）等開放空間使用，為因應北屯區發展，有效使用土地資源及增加停車供給，由民間機構依據促進民間參與公共建設法第 46 條，自行規劃申請參與「臺中市北屯區廣兼停 23 公有立體停車場新建營運及移轉（BOT）案」（下稱本案），經主管機關「臺中市政府交通局」109 年 11 月 19 日公告公開徵求其他民間申請人，並辦理甄審確定最優申請人後，於 110 年 11 月 26 日完成本案簽約程序。

本案擬興建立體停車場等相關設施，然本案需用基地之土地使用分區為廣場兼停車場用地，目前未於都市計畫書、圖內敘明廣場及停車場等二種不同用途之面積、比例或標示界線。故於停車場使用部分，尚無法依停車場用地之建蔽率、容積率及公共設施用地多目標使用規定辦理，因此須透過都市計畫變更程序予以明訂。

依據民國 108 年 6 月 10 日台財促字第 10825513790 號函發布之「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」規定，本案預期開發總樓地板面積達八千平方公尺以上之立體式停車場，屬重大公共建設。另依據臺中市政府 110 年 8 月 23 日府授交停設字第 1100215259 號函，本「臺中市北屯區廣兼停 23 公有立體停車場新建營運及移轉（BOT）案」為促參法所規定之重大公共建設範圍，符合內政部 93 年 1 月 7 日內授營都字第 0920091111 號函示都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款「為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時」之原則，核准同意辦理都市計畫變更作業。故依上開規定，循個案變更方式辦理本次都市計畫變更(詳附件一)。

貳、法令依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

參、變更位置及變更範圍

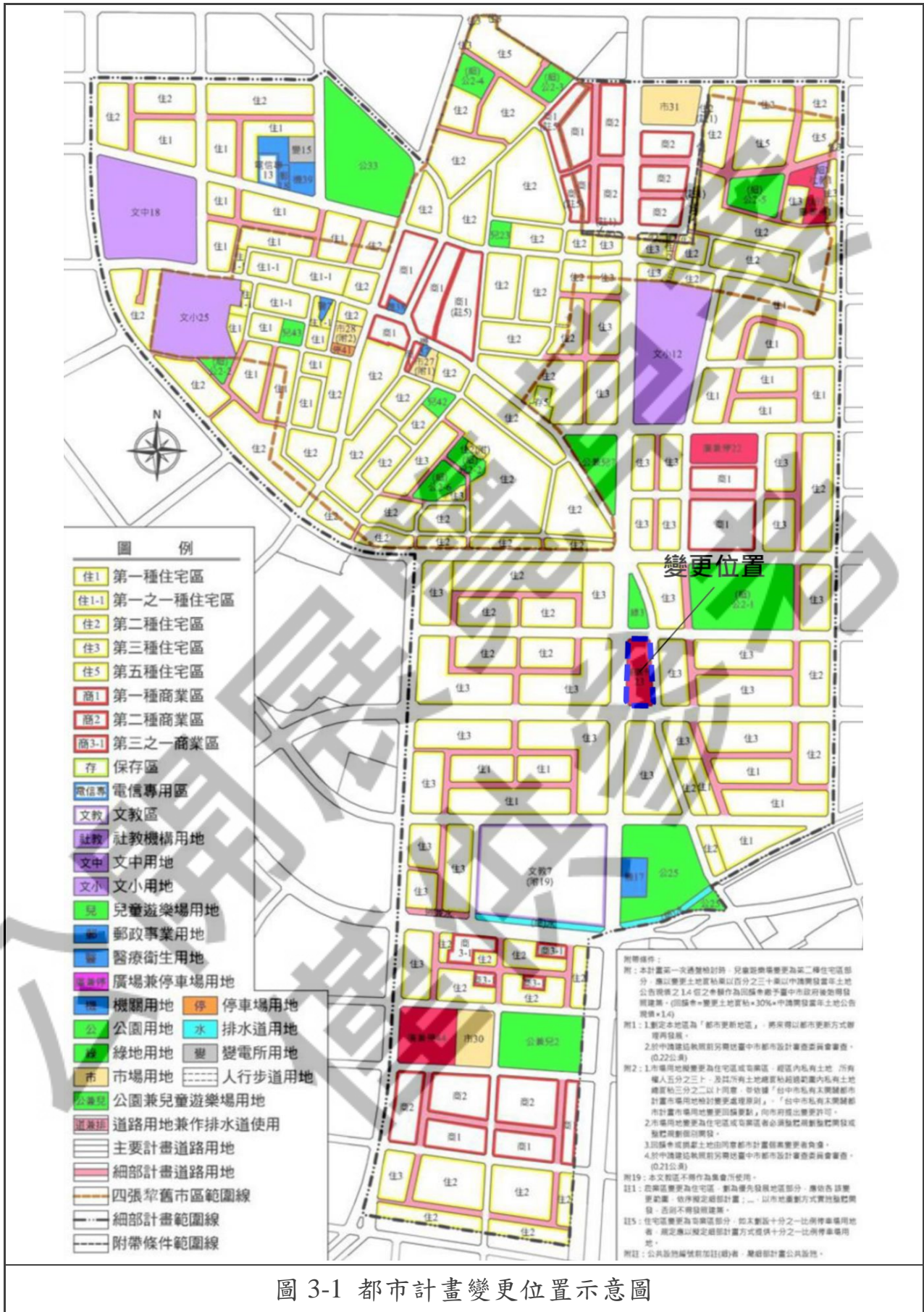
本案變更範圍「廣兼停 23」地籍為北屯區昌平段 340 地號，位於臺

中市都市計畫（四張犁地區）細部計畫範圍中央偏南，屬四面臨路之整體街廓。其西側臨崇德路三段（30M-9）、南側臨山西路三段（30M-6）、北側臨崇德九路（20M-30）、東側臨昌平路二段（15M-53），面積約為0.63公頃，如表 3-1 變更範圍土地清冊、圖 3-1 變更位置示意圖、圖 3-2 變更範圍套繪土地使用分區圖、圖 3-3 變更範圍套繪地籍示意圖。

表 3-1 變更範圍土地清冊

行政區	地段	地號	面積	所有權人	管理機關	備註
臺中市 北屯區	昌平段	340	6,333.76	台中市	臺中市停車 管理處	

資料來源：本計畫整理。



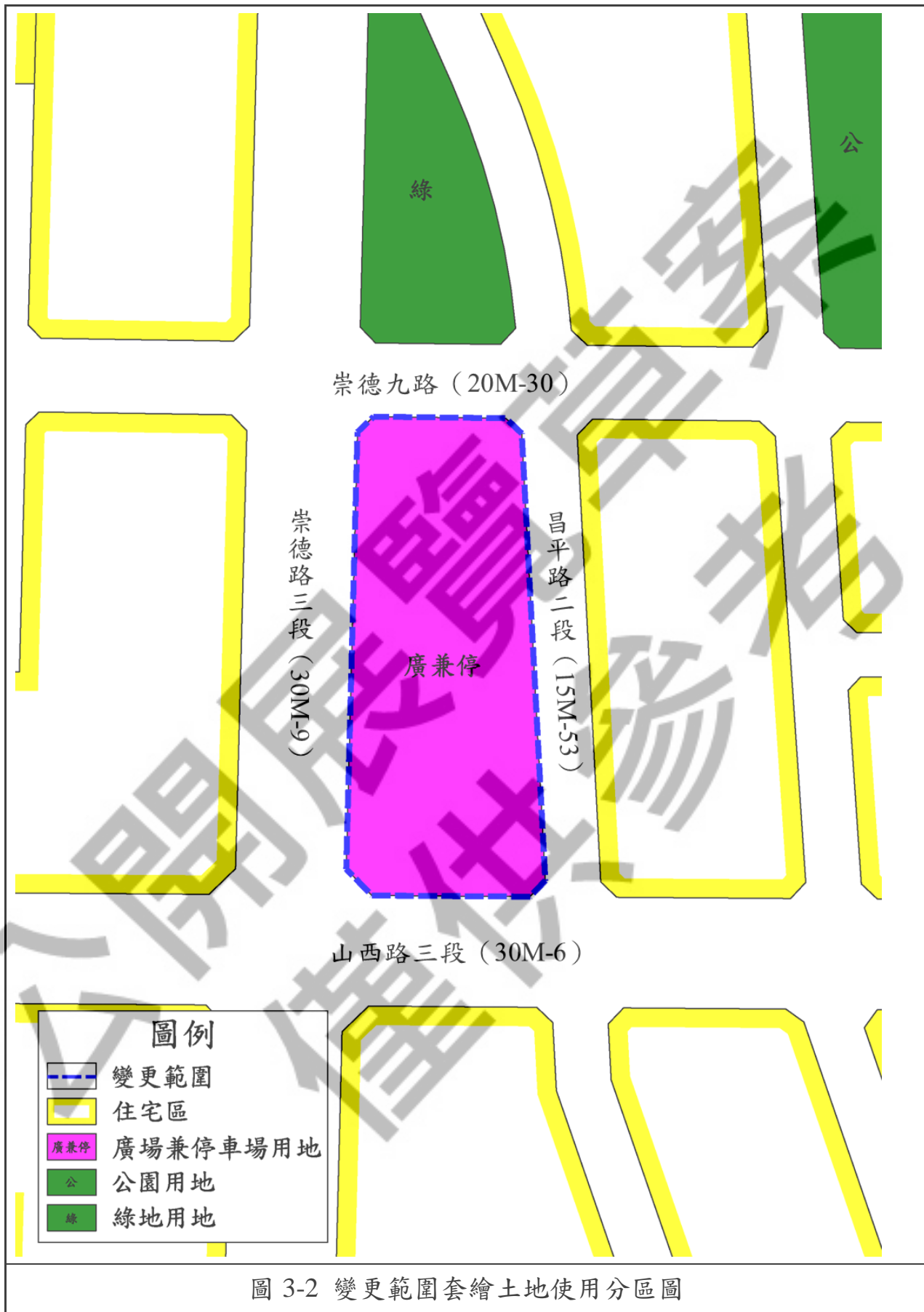


圖 3-2 變更範圍套繪土地使用分區圖

資料來源：本計畫繪製。

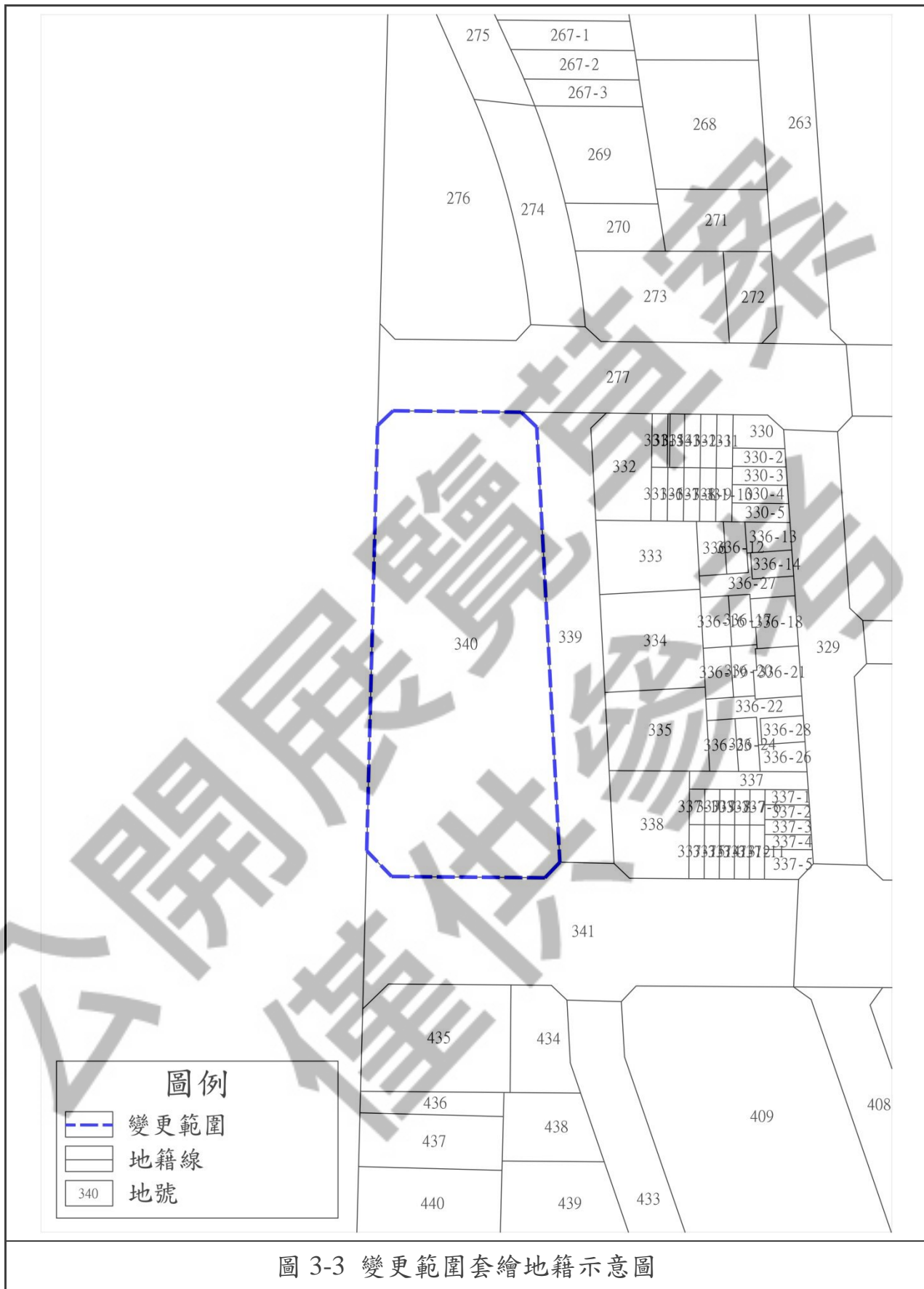


圖 3-3 變更範圍套繪地籍示意圖

資料來源：本計畫繪製。

肆、現行都市計畫

一、主要計畫

(一) 主要計畫概要

本案位於 66 年發布實施之台中市第二、三、四期擴大都市計畫範圍，主要計畫分別於 75 年 2 月、84 年 2 月、96 年 11 月完成 3 次通盤檢討，第 4 次通盤檢討(第五階段)業於 111 年 4 月 11 日公告發布實施。

(二) 本案變更範圍

本案屬 75 年 2 月公告發布實施之變更臺中市都市計畫(不包括大坑風景區)通盤檢討案劃設之廣場兼停車場用地(編號「廣兼停 23」)。本案變更範圍東為昌平路二段、南為山西路三段，西為崇德路三段、北為崇德九路。

二、細部計畫

(一) 細部計畫概要

本案位於四張犁地區細部計畫範圍內。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 日分別完成第一次、第二次通盤檢討，而第三次通盤檢討，則於 105 年 10 月 18 日發布實施，105 年 10 月 21 日起生效。現行都市計畫即為「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」。

1. 計畫範圍及面積

本計畫區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。

2.計畫年期

以115年為計畫目標年。

3.計畫人口

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。

4.土地使用分區

土地使用計畫共有住宅區、商業區、保存區、文教區與電信專用區等五種土地使用分區，面積合計為119.79公頃，約佔總面積59.53%，如現行細部計畫土地使用分區面積表。

5.公共設施用地

公共設施用地包含機關用地、社教機構用地、文中用地、文小用地、公園用地、兒童遊樂場用地、公園兼兒童遊樂場用地、市場用地、停車場用地、廣場兼停車場用地、醫療衛生用地、變電所用地、郵政事業用地、綠地用地、道路用地兼作排水道使用、排水道用地等計有十六項，面積合計為81.42公頃，約佔總面積40.47%。

表 4-1 現行細部計畫土地使用分區面積表

分區及用地		面積(公頃)	佔總面積比例(%)	
土地使用分區	住宅區	第一種	18.44	9.16
		第一之一種	1.87	0.93
		第二種	50.52	25.11
		第三種	25.78	12.81
		第五種	2.52	1.25
	商業區	第一種	9.02	4.48
		第二種	5.72	2.84
		第三之一種	0.82	0.41
	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	59.53	

分區及用地		面積(公頃)	佔總面積比例(%)
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	100.00	

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)案，105年10月。

(二) 本案(廣兼停 23)細部計畫內容及與主要計畫之關係

「廣兼停 23」用地面積約 0.63 公頃，佔總面積之 0.32%，使用現況為仁和公園及停車場。於細部計畫內容與主要計畫相同，其中細部計畫未針對廣場兼停車場用地訂定土地使用分區管制規定。

伍、發展現況

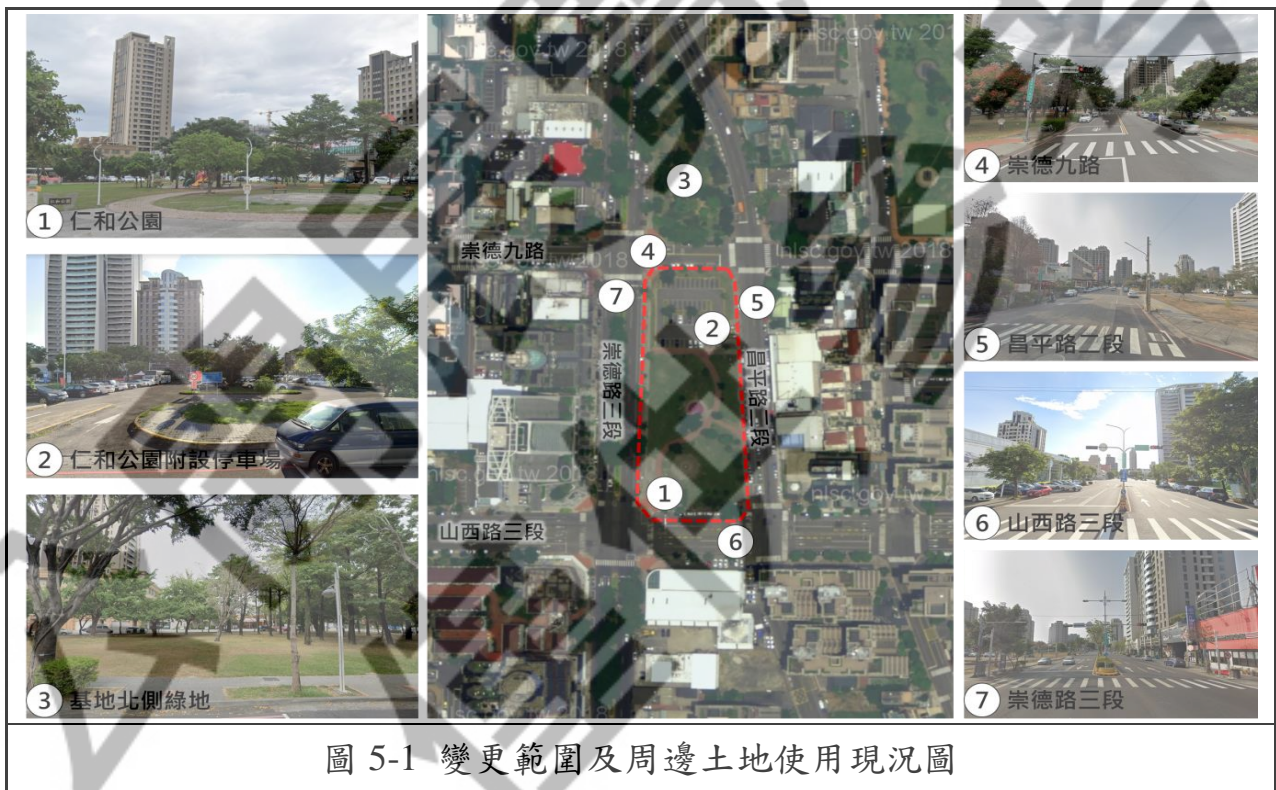
一、土地使用

(一) 變更範圍土地使用現況

本案變更範圍位於臺中市北屯區昌平段 340 地號，目前為廣場兼停車場用地，現況做為公園使用，為仁和公園及仁和公園附設停車場。

(二) 周邊土地使用現況

本案基地東為昌平路二段、南為山西路三段，西為崇德路三段、北為崇德九路，基地北側有一處綠地，種植各種喬木，而基地周遭土地皆屬住宅區，一樓則多為商業使用。



資料來源：本計畫繪製。

二、交通系統現況

(一) 道路系統（道路幾何特性）

有關基地周邊道路的幾何特性、車道數量及停車管制狀況等現況情形，依序說明如下：

1. 聯外道路

(1) 崇德路三段(崇仁街~松竹路二段)

崇德路三段(崇仁街~松竹路二段)為基地西側道路，道路寬度30米，南北走向設置。其配置採雙向4車道佈設，中央實體分隔，部分路段設有停車格位，道路兩側均設置行人專用空間。

(2) 昌平路二段(崇德路三段~松竹路二段)

昌平路二段(崇德路三段~松竹路二段)為基地東側道路，道路寬度17.5米，南北走向設置。其配置採雙向2車道佈設，中央標線分隔，部分路段設有停車格位，部分路段設置行人專用空間。

2. 主要道路

(1) 山西路三段(崇德八路一段~昌平東七路)

山西路三段(崇德八路一段~昌平東七路)為基地南側道路，道路寬度25米，東西走向設置。其配置採雙向4車道佈設，中央實體分隔，道路兩側設有停車格位，道路兩側均設置行人專用空間。

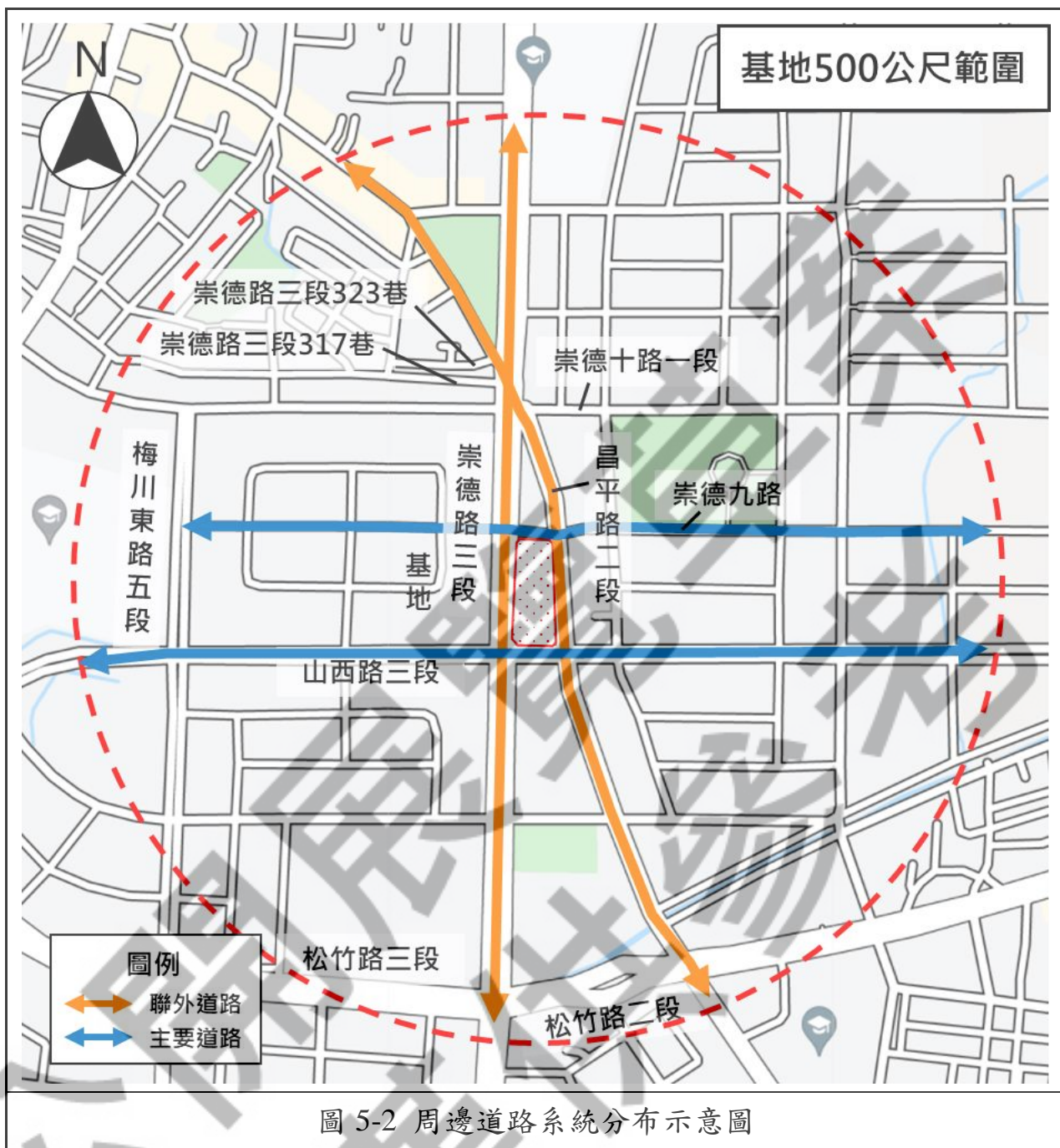
(2) 崇德九路(崇德路三段~昌平路二段)

崇德九路(崇德路三段~昌平路二段)為基地北側道路，道路寬度17.5米，東西走向設置。其配置採雙向2車道佈設，中央標線分隔，兩側設有停車格位，道路兩側均設置行人專用空間。

表 5-1 重要道路路段幾何設計及停車管制現況

路名	區位	路寬(M)	單向車道配置	分隔型態	人行道(M)	停車管制
山西路三段	崇德八路一段~昌平東七路	25	2 混	中央實體	3	兩側設有停車格位
昌平路二段	崇德路三段~松竹路二段	17.5	1 混	中央標線	2.5	部分路段設有停車格位
崇德路三段	崇仁街~松竹路二段	30	2 混	中央實體	2.5	部分路段設有停車格位
崇德九路	崇德路三段~昌平路二段	17.5	1 混	中央標線	2.5	兩側設有停車格位

資料來源：本計畫調查（實際依本案交通影響評估報告書內容為準）。



資料來源：本計畫調查（實際依本案交通影響評估報告書內容為準）。

（二）道路交通量調查及服務水準

為實際掌控基地周遭道路交通現況特性，並結合基地未來開發使用特性需求，本研究現況交通特性調查內容，主要針對平常日進行調查，平常日調查時段內容，在路段交通量與平均旅行速率部分，以上午尖峰(07:00-09:00)及下午尖峰(17:00-19:00)兩部分為主，調查日期為 110 年 7 月 28 日星期三。

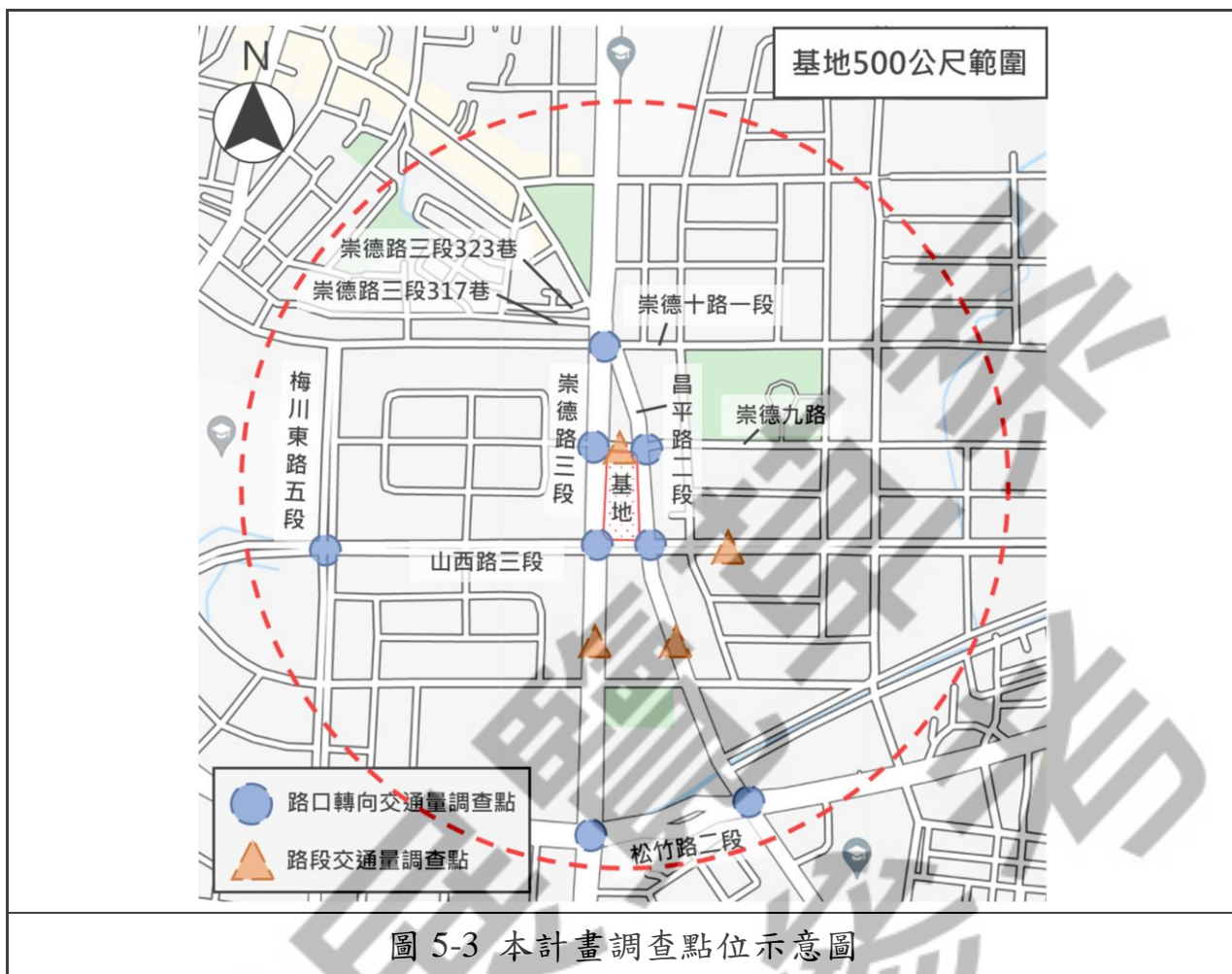


圖 5-3 本計畫調查點位示意圖

資料來源：本計畫調查（實際依本案交通影響評估報告書內容為準）。

表 5-2 尖峰時段重要道路路段服務水準評估彙整表

路名	路段	方向	容量 (C)	晨峰時段				昏峰時段			
				流量(V) (pcu/hr)	V/C	旅行速率 (KPH)	LOS	流量(V) (pcu/hr)	V/C	旅行速率 (KPH)	LOS
山西路三段	崇德八路一段~昌平東七路	往東	1650	283	0.17	28.7	C	389	0.24	28.3	C
		往西	1650	416	0.25	28.2	C	274	0.17	28.6	C
昌平路二段	崇德路三段~松竹路二段	往北	750	582	0.78	30.4	B	436	0.58	33.6	B
		往南	750	479	0.64	33.2	B	634	0.85	28.7	C
崇德路三段	崇仁街~松竹路二段	往北	1650	1481	0.90	29.3	C	1131	0.69	31.9	B
		往南	1650	1220	0.74	32.8	B	1346	0.82	29.8	C
崇德九路	崇德路三段~昌平路二段	往東	750	193	0.26	29.8	C	216	0.29	28.7	C
		往西	750	233	0.31	28.2	C	180	0.24	30.2	B

資料來源：本計畫調查（實際依本案交通影響評估報告書內容為準）。

表 5-3 基地開發影響範圍重要路口服務水準分析彙整表

崇德路三段/昌平路二段	時段	方向	每一鄰近車輛 平均延滯(秒)	路口平均 延滯(秒)	服務 水準	
	晨峰	1	47.3	34.8	D	C
		2	48.8		D	
		3	28.5		B	
		4	47.2		D	
		5	62.5		E	
		6	62.5		E	
		7	49.5		D	
		8	27.5		B	
	昏峰	1	47.1	35.4	D	C
		2	48.1		D	
		3	25.8		B	
		4	47.8		D	
		5	62.6		E	
		6	62.5		E	
		7	51.6		D	
		8	27.9		B	
昌平路二段/崇德九路	時段	方向	每一鄰近車輛 平均延滯(秒)	路口平均 延滯(秒)	服務 水準	
	晨峰	1	17.0	17.6	B	B
		2	19.0		B	
		3	17.0		B	
		4	16.6		B	
	昏峰	1	17.2	16.7	B	B
		2	14.6		A	
		3	17.2		B	
		4	17.8		B	
崇德路三段/崇德九路	時段	方向	每一鄰近車輛 平均延滯(秒)	路口平均 延滯(秒)	服務 水準	
	晨峰	1	41.8	19.7	C	B
		2	18.5		B	
		3	41.5		C	
		4	11.7		A	
	昏峰	1	40.9	17.7	C	B
		2	11.4		A	
		3	41.5		C	
		4	15.5		B	

昌平路二段/山西路三段	時段	方向	每一鄰近車輛 平均延滯(秒)	路口平均 延滯(秒)	服務 水準
	晨峰	1	15.2	16.0	B
		2	19.1		B
		3	14.6		A
		4	13.1		A
	昏峰	1	14.5	15.4	A
		2	13.4		A
		3	15.1		B
		4	17.4		B
崇德路三段/山西路三段	時段	方向	每一鄰近車輛 平均延滯(秒)	路口平均 延滯(秒)	服務 水準
	晨峰	1	41.0	21.1	C
		2	18.4		B
		3	39.6		C
		4	12.3		A
	昏峰	1	39.9	19.0	C
		2	13.0		A
		3	39.5		C
		4	16.3		B
梅川東路五段/山西路三段	時段	方向	每一鄰近車輛 平均延滯(秒)	路口平均 延滯(秒)	服務 水準
	晨峰	1	17.7	15.8	B
		2	13.4		A
		3	17.9		B
		4	14.6		A
	昏峰	1	17.7	15.6	B
		2	14.8		A
		3	17.7		B
		4	13.5		A
昌平路二段/松竹路二段	時段	方向	每一鄰近車輛 平均延滯(秒)	路口平均 延滯(秒)	服務 水準
	晨峰	1	22.9	24.7	B
		2	30.2		C
		3	19.8		B
		4	29.1		B
	昏峰	1	19.9	24.3	B
		2	28.2		B
		3	22.3		B
		4	30.5		C

崇德路三段/松竹路二段	時段	方向	每一鄰近車輛 平均延滯(秒)	路口平均 延滯(秒)	服務 水準	
	晨峰	1	31.3	27.7	C	B
		2	28.2		B	
		3	27.3		B	
		4	23.2		B	
	昏峰	1	27.4	26.5	B	B
		2	24.0		B	
		3	30.8		C	
		4	24.4		B	

資料來源：本計畫調查（實際依本案交通影響評估報告書內容為準）。

三、停車供需分析

本案針對基地開發影響範圍內停車系統現況調查，主要以基地最外圍往外 500 公尺衝擊圈為停車供需調查範圍。經調查結果，本基地周邊有路外停車場，路邊停車供需狀況及需供比，如表 5-4 所示。

整體而言，基地位於第 2 分區，路邊汽車停車需供比為 0.78、機車停車需供比為 0.36，如表 5-5 所示。

表 5-4 各分區汽車停車供需數量比較表

分區	1 區	2 區	3 區	4 區	合計	
路邊停車供給(席)	583	548	481	394	2006	
路外停車供給(席)	0	183	40	0	223	
停車供給(合計)(席)	583	731	521	394	2229	
路邊停車需求(席)	合法	413	431	317	284	1445
	違規	37	33	41	23	134
	合計	450	464	358	307	1579
路外停車需求(席)	0	107	23	0	130	
停車需求(合計)(席)	450	571	381	307	1709	
需/供比	0.77	0.78	0.73	0.78	0.77	

資料來源：本計畫調查（實際依本案交通影響評估報告書內容為準）。

表 5-5 各分區機車停車供需數量比較表

分區	1 區	2 區	3 區	4 區	合計
路邊停車供給(席)	2718	2082	2435	1794	9029
路外停車供給(席)	0	0	0	0	0

分區		1區	2區	3區	4區	合計
停車供給(合計)(席)		2718	2082	2435	1794	9029
路邊停車需求(席)	合法	648	708	471	419	2246
	違規	53	42	62	37	194
	合計	701	750	533	456	2440
路外停車需求(席)		0	0	0	0	0
停車需求(合計)(席)		701	750	533	456	2440
需/供比		0.26	0.36	0.22	0.25	0.27

資料來源：本計畫調查（實際依本案交通影響評估報告書內容為準）。

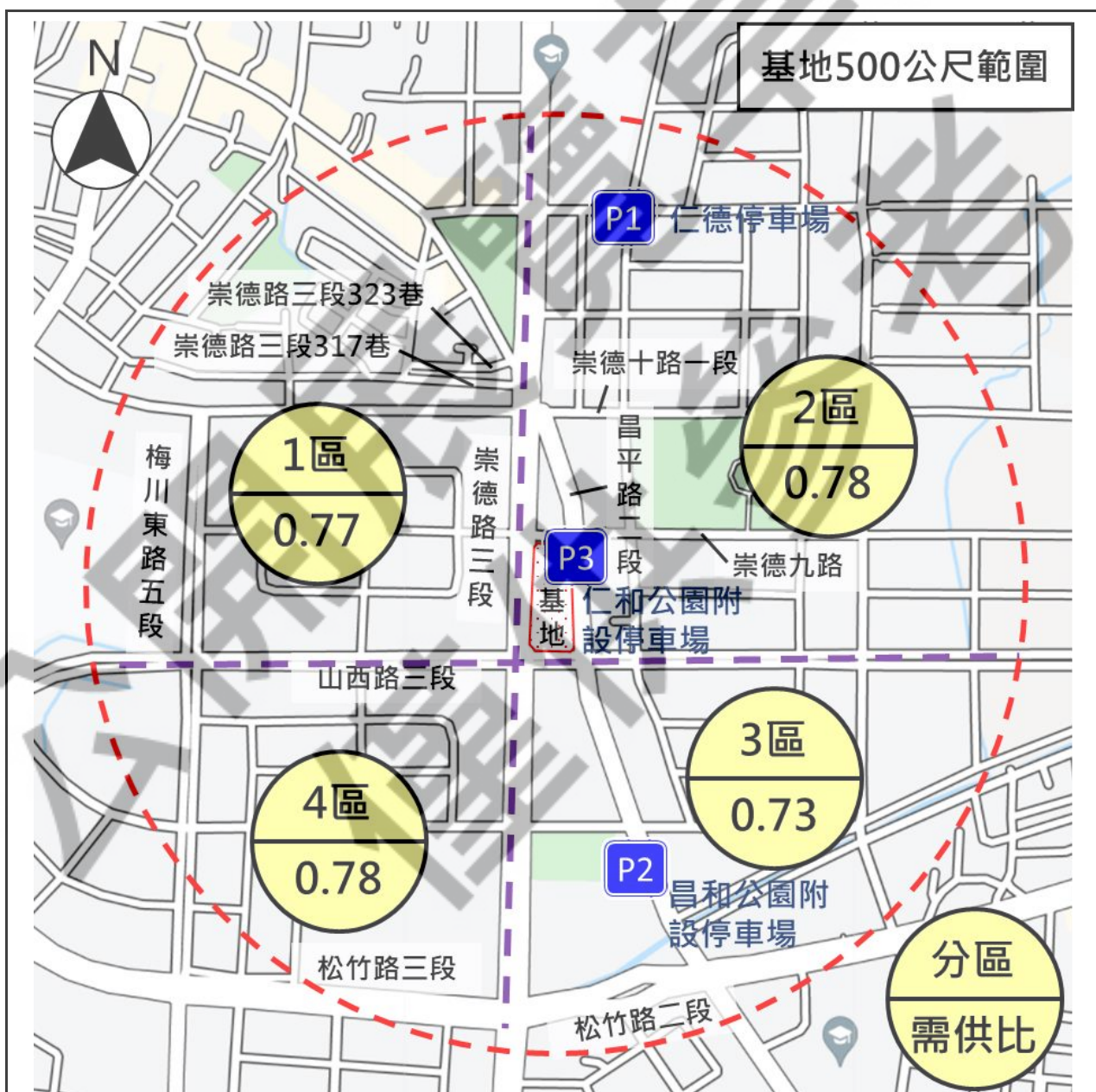


圖 5-4 各分區範圍與汽車停車需供比特性示意圖

資料來源：本計畫調查（實際依本案交通影響評估報告書內容為準）。

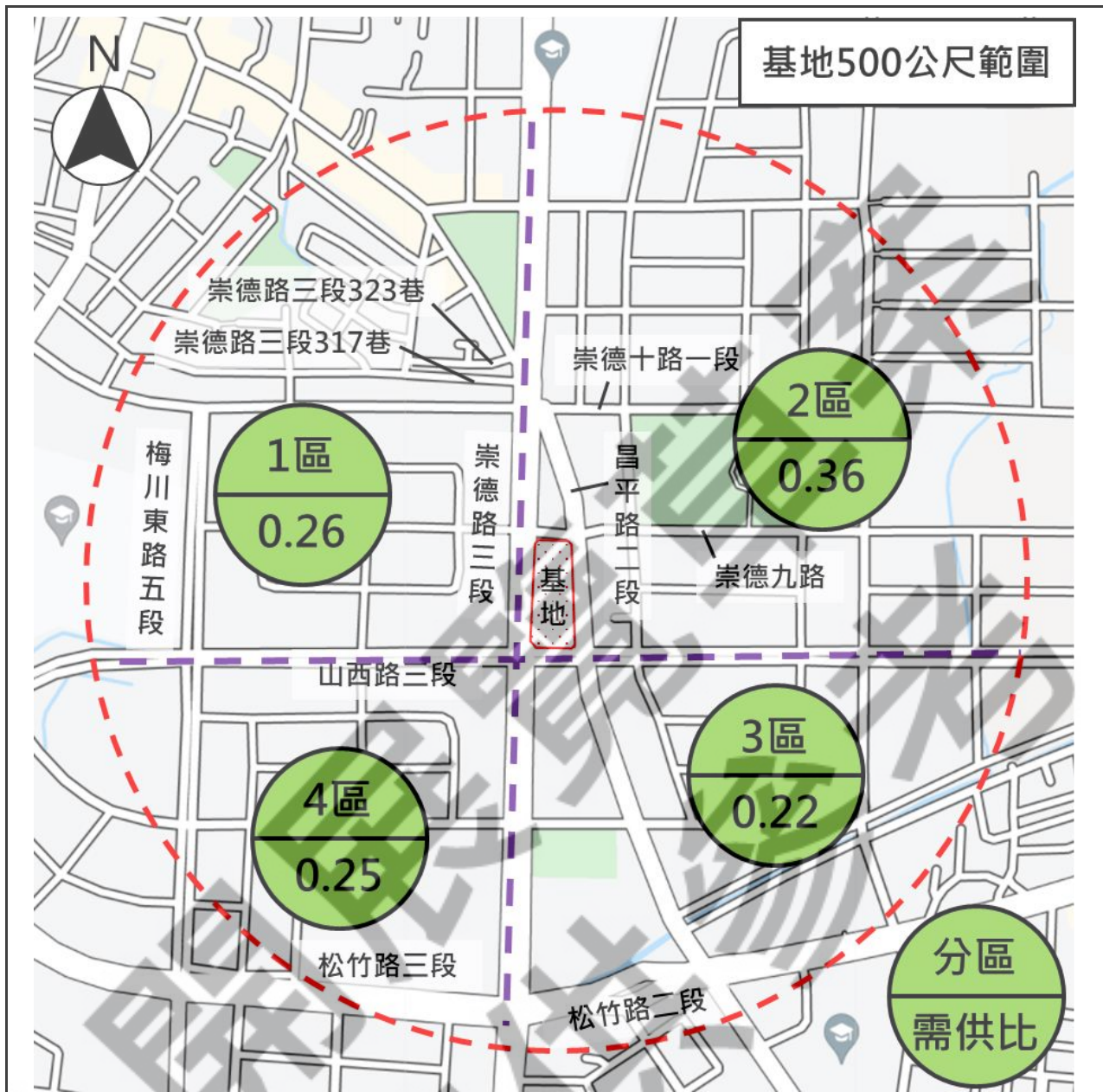


圖 5-5 各分區範圍與機車停車需供比特性示意圖

資料來源：本計畫調查（實際依本案交通影響評估報告書內容為準）。

表 5-6 基地周邊路外停車場平均使用情形表

編號	分區	停車場名稱	停車供給		尖峰需求	需/供比(使用率)
			汽車	機車		
1	2	仁德停車場	141	-	82	58.16%
2	3	昌和公園附設停車場	40	-	23	57.50%
3	2	仁和公園附設停車場	42	-	25	59.52%
合計			汽車	223	130	58.30%
			機車	-	-	-

資料來源：本計畫調查（實際依本案交通影響評估報告書內容為準）。

四、大眾運輸系統

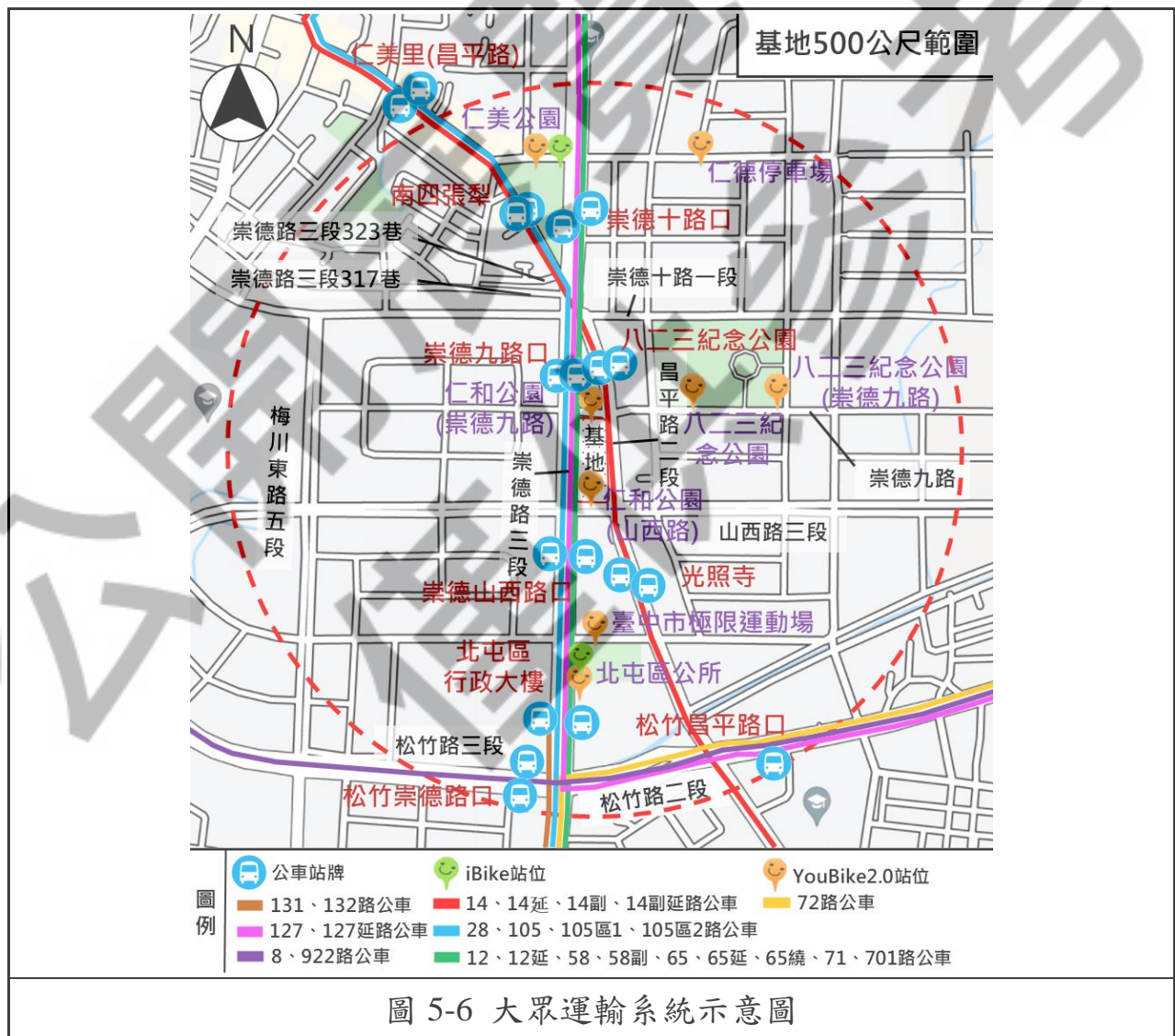
在本案開發影響範圍設有多處公車站位及 8 處 iBike 場站，有關各公車路線起迄點、發車間距、公車站位及營運狀況及 iBike 場站等，詳見表 5-7 與圖 5-6 所示。

表 5-7 基地鄰近公車路線營運特性彙整表

公車路線	起迄站	頭末班次發車時間		班距(分)	
		頭班	末班	尖峰	離峰
8	台中刑務所演武場-逢甲大學	06:05	22:10	固定班表，共 25 班	
12	明德高中-豐原高中	05:30	22:15	平日 8-15 假日 15-30	15-30
12 延駛豐原鎮清宮	明德高中-豐原鎮清宮	平日 07:55 假日 06:30	平日 21:40 假日 18:30	固定班表 (平日 7 班；假日 6 班)	
14	干城站-舊庄	07:00	22:25	固定班表，共 17 班	
14 延	干城站-南清宮	06:05	18:00	固定班表，共 5 班	
14 副線	干城站-神岡區公所	06:30	19:00	固定班表，共 6 班	
14 副線延駛	干城站-大圳厚生路口	12:30	17:45	固定班表，共 2 班	
28	四張犁圖書館-坪頂	06:15	22:00	固定班表，共 25 班	
58	中山醫藥大學-甘蔗里活動中心	06:00	22:00	15-20	20-30
58 副線	明德高中-中山醫藥大學	平日 17:10	平日 17:10	固定班表，共 1 班	
65	南區公所-潭雅神綠園道	08:10	22:05	固定班表，共 12 班	
65 繞四張犁	南區公所-潭雅神綠園道	06:25	16:20	固定班表，共 2 班	
65 延	南區公所-大富街 98 巷口	06:00	18:20	固定班表，共 8 班	
71	台中洲際棒球場-植物園(西屯路)	平日 06:05 假日 06:20	18:30	固定班表，共 12 班	
72	潭子聯合辦公大樓-嶺東科技大學	06:10	22:20	固定班表 (平日 28 班；假日 24 班)	
105	四張犁國小-龍山國小(山腳里)	06:00	22:20	固定班表，共 30 班	
105 區間車 1	新興里-四張犁國小	平日 17:03	平日 17:03	固定班表，共 1 班	
105 區間車 2	臺中高工(復興路)-四張犁國小	平日 17:10	平日 17:10	固定班表，共 1 班	

公車路線	起迄站	頭末班次發車時間		班距(分)	
		頭班	末班	尖峰	離峰
127	豐樂雕塑公園-環中豐樂路口	06:00	22:00	固定班表，共 21 班	
127 延	捷運大慶站-環中豐樂路口	06:20	18:20	固定班表，共 9 班	
131	北屯區行政大樓-朝陽科技大學	06:10	22:15	固定班表(平日 31 班；假日 26 班)	
132	北屯區行政大樓-朝陽科技大學	06:10	21:30	固定班表(平日 32 班；假日 29 班)	
701	翁子國小-新建國市場	05:30	21:30	平日 10-20 假日 10-30	10-30
922	松竹崇德路口-台中科技大學	05:30	22:00	固定班表，共 40 班	

資料來源：本計畫彙整。



資料來源：本計畫調查（實際依本案交通影響評估報告書內容為準）。

陸、開發構想

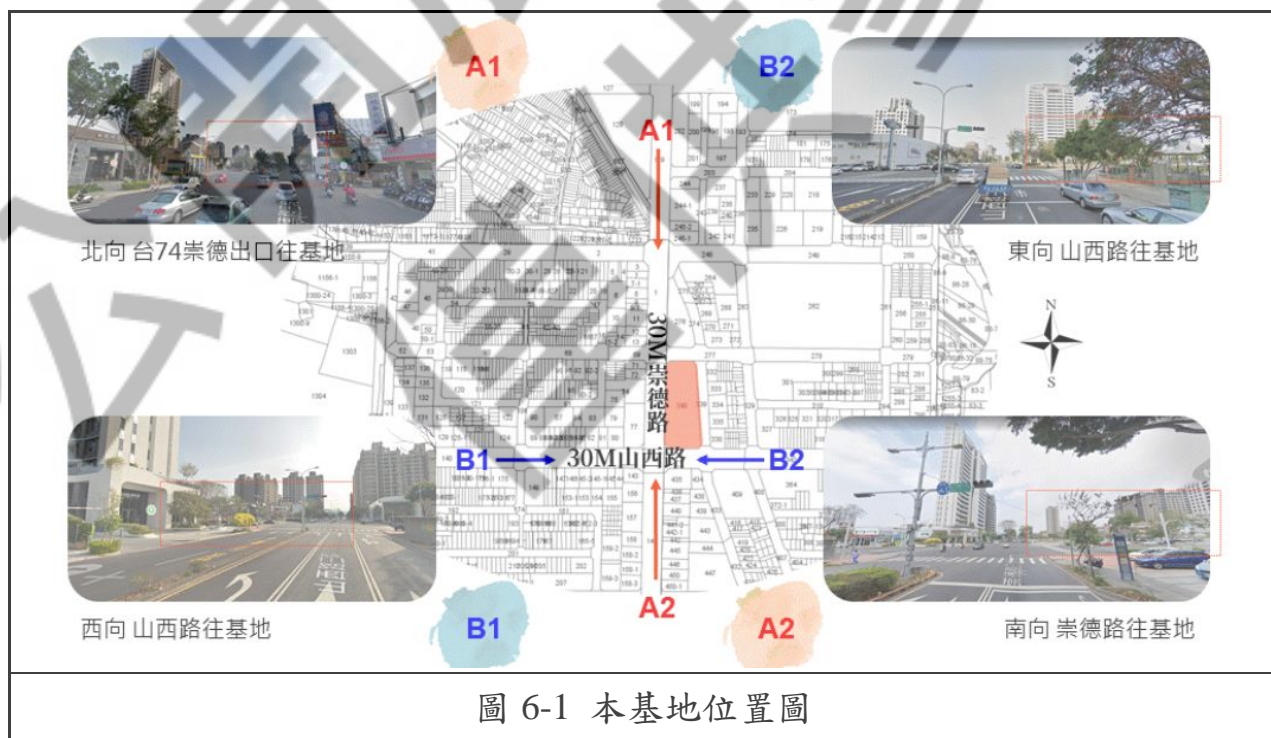
一、土地使用及興建計畫

(一) 整體開發構想

為促進本市本地區商業活動氛圍與增進親子活動空間，特依本基地原「廣兼停」使用地類別，結合停車場用地多目標使用規定，興建立體化小型車停車場（以下簡稱停車場）及以親子活動為主題之商場與廣場，並於廣場建構公益與慈善活動空間，以利相關公益、慈善與里民活動需求。本案將規劃平面小型車停車位（以下簡稱停車位）及機車停車位，另於其他空間，依建築技術規則及本基地土地使用規定，規劃商業活動空間與親子同樂廣場，活絡本地區經濟及休閒遊憩、購物環境。

(二) 平面配置及動線

本基地位於北屯區昌平段 340 地號，整體街廓四面臨路，西側 30M 崇德路三段、南側 30M 山西路三段、北側 20M 崇德九路、東側 15M 昌平路二段，另北側接公園用地，本基地位置詳圖 6-1、周遭綠帶詳圖 6-2 所示。



資料來源：臺中市北屯區廣兼停 23 公有立體停車場新建營運及移轉 (BOT) 案投資執行計畫書，110 年 6 月核定版。

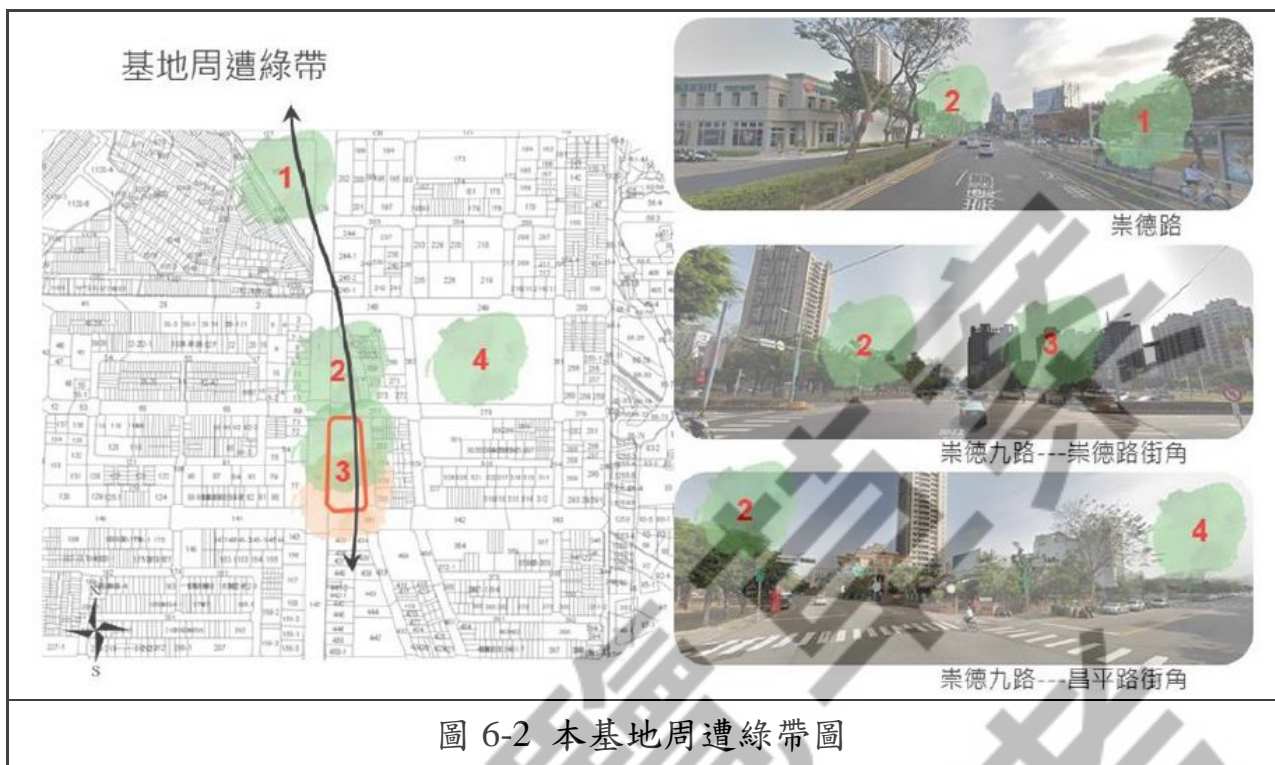


圖 6-2 本基地周遭綠帶圖

資料來源：臺中市北屯區廣兼停 23 公有立體停車場新建營運及移轉 (BOT) 案投資執行計畫書，110 年 6 月核定版。

為友善本地區都市環境容貌與土地整體發展，本案將把廣場規劃在本基地北側，以延續北側公園之綠意及開闊性至本基地內，俾利在現今建築密集的房屋叢林中，創造較開闊空間，供民眾戶外活動使用，期待能為北側公園帶進人潮。另因本基地附近大樓林立，缺乏停車及商業空間，特將立體停車空間規劃於本基地南側。

(三) 外部規劃

為不影響本基地週邊交通環境，將於本基地東側 15M 昌平路二段設置汽機車出入口，以減緩大量進出停車場車流帶來的交通衝擊。另人行通路則佈設於 20M 崇德九路及 30M 崇德路三段，以利行人徒步進入。另 15M 昌平路二段亦留設人行通道，讓前往停車場車輛，可先在此供乘客下車使用，詳圖 6-3 所示。

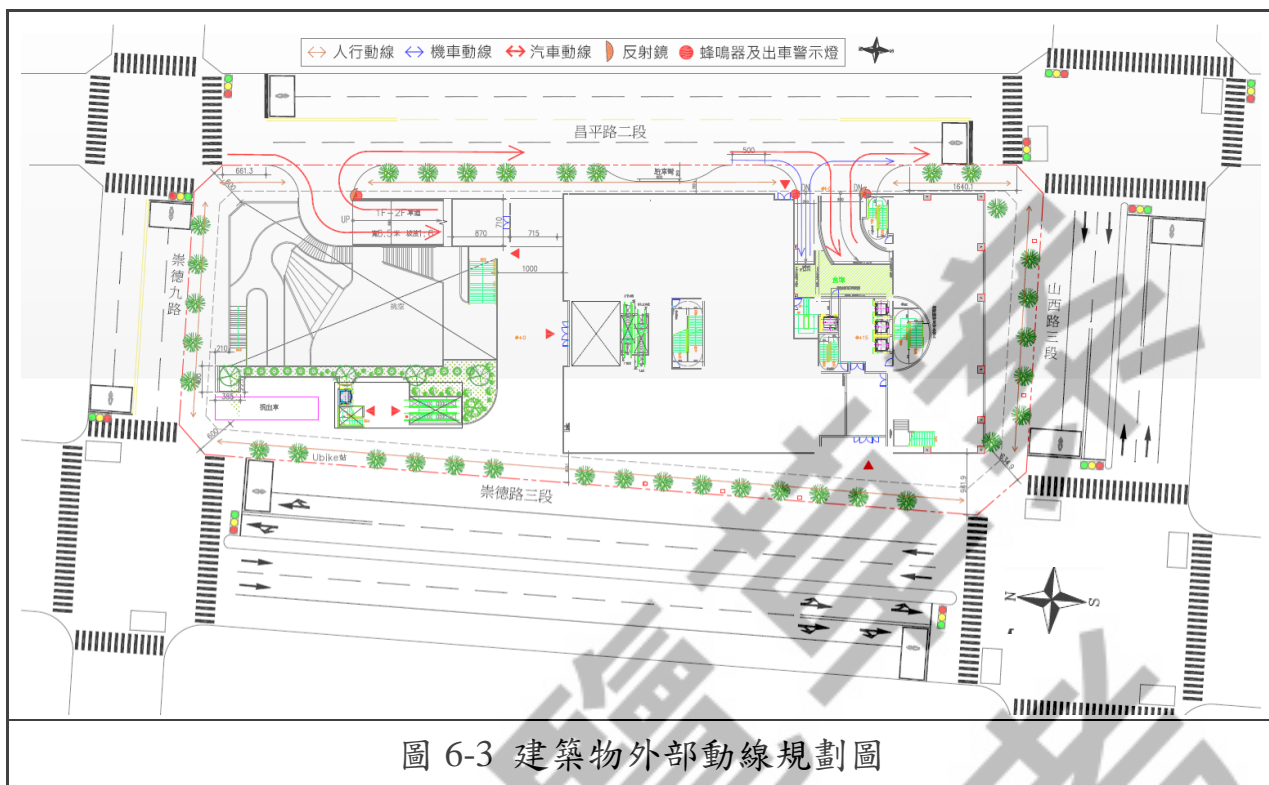


圖 6-3 建築物外部動線規劃圖

資料來源：本計畫整理。

備註：實際以後續建築規劃設計內容為準。

(四) 內部規劃

本案將在本基地廣場上，局部規劃地下二層空間。供里民或公益團體辦活動時使用，另停車場主體建築為地下三層，地上十三層，其中地上一至四層及地下二層為商業空間，地下一層、地下三層、地上五至十二層為小型車停車空間及停車場附相關屬設施。另在建物垂直動線上，因地上十二及十三層為停車場附屬設施及員工休息、餐廳及機房使用，屬門禁管制範圍，其餘空間皆開放供市民大眾使用。

表 6-1 小型車及機車停車位彙整表

使用	樓層	格數		使用族群
汽車	5F~12F	424	482	流動客群臨停
	B3F	58		鄰里居民承租
機車	B1F	554		流動客群臨停

資料來源：臺中市北屯區廣兼停 23 公有立體停車場新建營運及移轉 (BOT) 案投資執行計畫書，110 年 6 月核定版。

備註：實際以後續建築規劃設計內容為準。

(五) 廣場配置與使用計畫

本基地用地以廣場空地(含公益性空間)佔基地面積 57%，停車場及商場空間佔基地面積 43%為規畫構想。另為提升本案廣場整體利用率，廣場將採中軸線對稱式下沉設計，將下沉之 6M 空間兩側分上下兩個樓層，並以階梯及外廊連結成為開放式公益性空間，塑造廣場為二層樓空間，讓廣場內部及鄰接區能引進採光、降噪及通風效果，再結合透水鋪面設計，除加強雨水收集排水外，亦強化安全良好之遊憩場所，供親子或公益及慈善團體使用，促進本案達到敦親睦鄰之目的。

本案廣場納入「臺中美樂地計畫」以共融公園為重點進行規劃，相關說明如下：

- 1.依循通用設計常見的七大原則，公平性、靈活性、操作性、易感性、寬容性、省能性與空間性，適用於全年齡層，以能容納更多使用族群，創造友善環境。
- 2.導入無障礙空間，設置無障礙電梯、無障礙樓梯、無障礙廁所，有清晰的無障礙指引標誌、平順的無障礙鋪面且符合其他無障礙相關法律規範。
- 3.廣場中設置公廁，讓全年齡層有更便利舒適之如廁環境，有無障礙廁所、哺乳室及男女廁，有基本排水及通風系統、省電節水的環保功能。廁所朝營建署建築技術規則及內政部公共建築物衛生設備設計手冊規劃配置，融入設計美學，展現在地空間特色，未來將對於硬體設施定期管理、清潔、維護及更新，以提升如廁環境衛生品質。
- 4.規劃共融式遊戲場，除兒童遊具、遊戲場，並有高齡體健設施，無障礙遊具，搭配安全且天然材質之鋪面；遊具及設施擺放寬鬆，保有安全的遊憩距離，搭配 1、2 項感官體驗，讓全年齡層之遊憩者及陪伴者皆能在廣場中遊憩互動及使用。



圖 6-4 建築設計及廣場規劃模擬示意圖

資料來源：本計畫整理。

備註：實際以後續建築規劃設計內容為準。

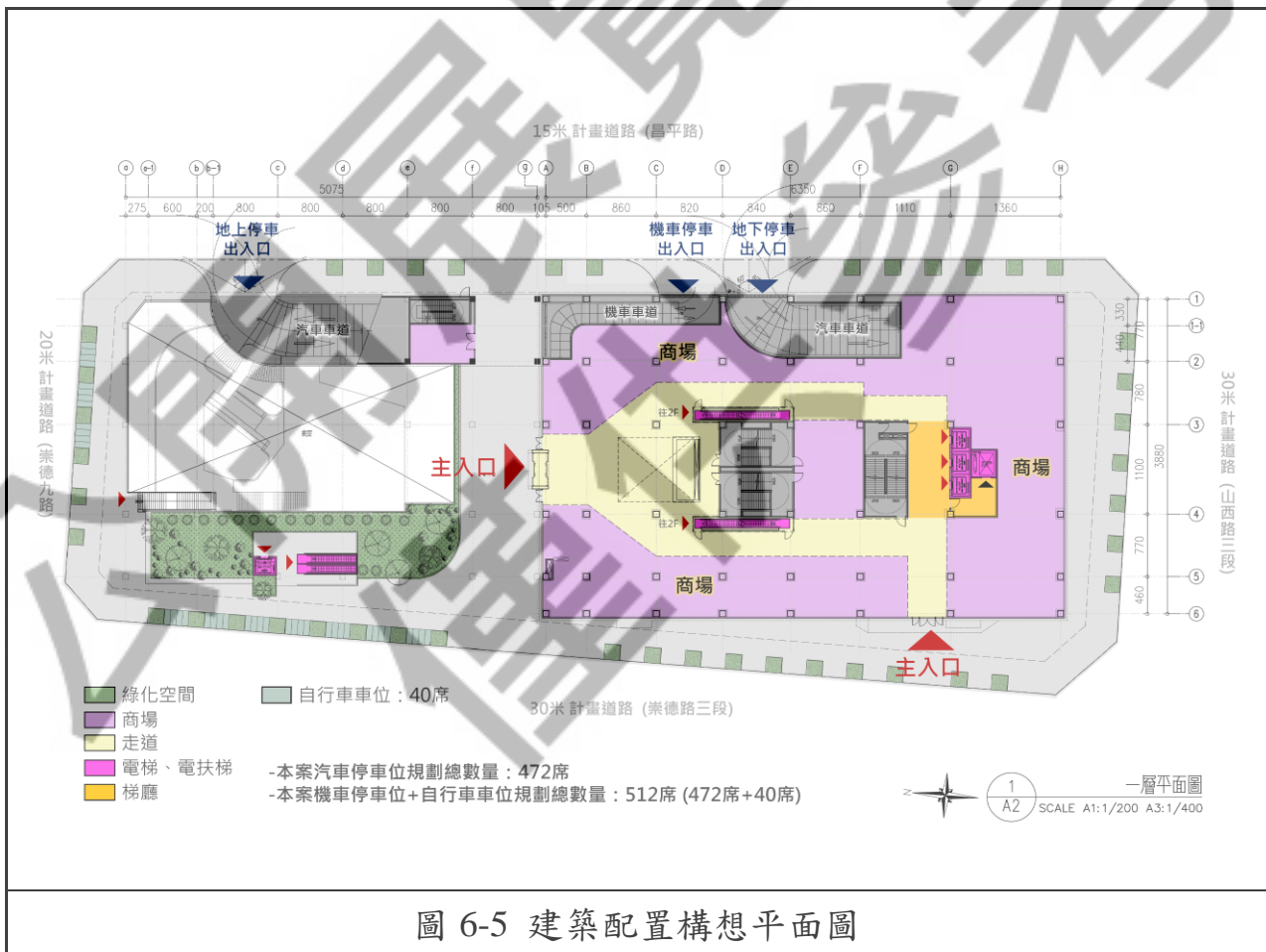


圖 6-5 建築配置構想平面圖

資料來源：本計畫整理。

備註：實際以後續建築規劃設計內容為準。

二、交通影響評估

以基地開發目標年 113 年，進行開發前與開發後之交通影響分析。

(一) 基地開發衍生交通量推估

1. 衍生交通量

本案衍生交通量，由員工數量與顧客數量兩部分進行估算。員工部分估計為297人，預期員工不會在交通尖峰時段進出。

顧客部分由商場分時進出旅次產生比例推估基地自身衍生全日衍生旅次，如表6-2所示，另基地周邊道路晨峰時段因商場尚未營運，故晨峰時段並無產生旅次，旅次多集中於昏峰時段，商場全日及晨昏峰旅次產生比率，如表6-3所示。

表 6-2 本基地商場全日衍生旅次推估表

時段	進入比例	離開比例	進入旅次	離開旅次	累積停留旅次
10~11	8.91%	8.38%	352	329	23
11~12	9.77%	6.94%	386	272	136
12~13	10.34%	8.96%	409	352	193
13~14	8.33%	12.14%	329	477	45
14~15	6.61%	5.78%	261	227	79
15~16	7.76%	7.51%	307	295	91
16~17	9.77%	7.80%	386	307	170
17~18	10.06%	7.23%	397	284	284
18~19	11.21%	6.36%	443	250	477
19~20	9.20%	10.40%	363	409	431
20~21	5.17%	9.54%	204	375	261
21~22	2.87%	8.96%	114	352	23
合計	100.00%	100.00%	3951	3928	-

資料來源：本計畫調查（實際依本案交通影響評估報告書內容為準）。

註：進入及離開比例為調查值，進入及離開旅次數為本案推估數。

表 6-3 本基地商場晨昏峰旅次產生率彙整分析表

時段	本案進入人旅次	本案離開人旅次
18~19	443	250

資料來源：本計畫調查（實際依本案交通影響評估報告書內容為準）。

基地開發後，衍生進出人旅次之各運具的使用比例及運具乘載率，本研究選取崇德路三段上星巴克崇德昌平門市、春水堂崇德店、Uniqlo台中崇德店進行實際調查所得，運具比例如內容表6-4所示。

表 6-4 本基地商場運具使用、乘載率彙整表

員工運具分配比例(單位：%)							
運具別	小客車	機車	計程車	大眾運輸	自行車	步行	小計
進入	26.92%	53.85%	0.00%	15.38%	0.00%	3.85%	100%
離開	26.91%	53.85%	0.00%	15.38%	0.00%	3.85%	100%
員工乘載率(單位：人/車)							
運具別	小客車	機車	計程車	大眾運輸	自行車	步行	小計
進入	1.00	1.00	—	25	—	—	—
離開	1.00	1.00	—	25	—	—	—
顧客運具分配比例(單位：%)							
運具別	小客車	機車	計程車	大眾運輸	自行車	步行	小計
進入	70.30%	12.87%	1.98%	7.92%	2.97%	3.96%	100%
離開	70.30%	12.87%	1.98%	7.92%	2.97%	3.96%	100%
顧客乘載率(單位：人/車)							
運具別	小客車	機車	計程車	大眾運輸	自行車	步行	小計
進入	1.25	1.18	1.00	25	—	—	—
離開	1.25	1.18	1.00	25	—	—	—

資料來源：本計畫調查（實際依本案交通影響評估報告書內容為準）。

有關衍生交通量之計算，主要由全日來客數推估分時進出人旅次量，並藉由各運具使用比率及乘載率，推估平常日晨、昏時衍生交通量。在進行週邊道路交通量指派時，將以換算為小客車當量之pcu值計算之，昏峰進入為287pcu/hr、離開為162pcu/hr，請參見表6-5所示。

表 6-5 基地商場使用開發衍生旅次運具需求量彙整表

運具別 旅次方向		小客車	機車	計程車	大眾運輸	自行車	步行	合計
		晨峰 進入	人旅次	0	0	0	0	0
	車旅次(輛)	0	0	0	0	0	0	0
	pcu	0	0	0	0	0	0	0

運具別 旅次方向		小客車	機車	計程車	大眾運輸	自行車	步行	合計
		晨峰 離開	人旅次	0	0	0	0	0
	車旅次(輛)	0	0	0	0	0	0	0
	pcu	0	0	0	0	0	0	0
昏峰 進入	人旅次	312	58	9	36	14	18	447
	車旅次(輛)	254	49	9	2	14	0	328
	pcu	254	15	9	4	5	0	287
昏峰 離開	人旅次	176	33	5	20	8	10	252
	車旅次(輛)	143	28	5	1	8	0	185
	pcu	143	9	5	2	3	0	162

註：小客車之小客車當量值(PCE)為 1.0；機車為 0.3；計程車為 1.0，大眾運輸 2.0。

資料來源：本計畫調查（實際依本案交通影響評估報告書內容為準）。

2. 衍生停車供需分析

本基地設置之停車位數量，均高於預估停車需求，故本基地設置之汽、機車停車位數量，皆足供基地本身之需求，將不致因內部停車位不足而於週遭巷道旁停放，可避免影響基地週邊巷道人車通行與救災工作需求。

表 6-6 基地自身停車供需分析

車種	停車供給	停車需求	停車產生率
汽車	482	商場員工：80 商場顧客：270 原仁和公園附設停車場：42 取消路邊停車位：38 合計：430	1.28 位/100 m ²
機車	554	商場員工：160 商場顧客：52 取消路邊停車位：6 合計：218	0.64 位/100 m ²

資料來源：停車供給：臺中市北屯區廣兼停 23 公有立體停車場新建營運及移轉(BOT)案投資執行計畫書，110 年 6 月核定版；停車需求及產生率：本計畫調查。（實際以後續建築規劃設計及本案交通影響評估報告書內容為準）。

(二) 基地開發衝擊分析

1. 目標年基地未開發交通影響

目標年基地未開發交通影響分析有關道路交通量成長特性，主

要根據交通部統計處北屯區機動車輛登記數，北屯區近三年(107~109年)自用小客車及機車成長率，預測北屯區旅次平均年成長率為2.32%，進行目標年基地開發前晨、昏峰小時路段及路口服務水準評估。

(1) 路段服務水準

路段服務水準評估標準係參照「2011年臺灣公路容量手冊」內容，基地開發影響範圍內，於目標年開發前路段流量與服務水準狀態評估結果，彙整如表6-7內容。

表 6-7 目標年基地未開發各道路平常日尖峰時段服務水準分析表

路名	路段	方向	容量(C)	晨峰時段				昏峰時段			
				流量(V) (pcu/hr)	V/C	旅行 速率 (KPH)	LOS	流量(V) (pcu/hr)	V/C	旅行 速率 (KPH)	LOS
山西 路三 段	崇德八路一段 ~昌平東七路	往東	1650	303	0.18	28.7	C	417	0.25	28.3	C
		往西	1650	446	0.27	28.2	C	294	0.18	28.6	C
昌平 路二 段	崇德路三段~ 松竹路二段	往北	750	623	0.83	28.5	C	467	0.62	33.1	B
		往南	750	513	0.68	32.4	B	679	0.91	26.1	C
崇德 路三 段	崇仁街~松竹 路二段	往北	1650	1586	0.96	25.8	C	1212	0.73	30.7	B
		往南	1650	1307	0.79	31.1	B	1442	0.87	27.5	C
崇德 九路	崇德路三段~ 昌平路二段	往東	750	207	0.28	29.8	C	231	0.31	28.7	C
		往西	750	250	0.33	28.2	C	193	0.26	30.1	B

資料來源：本計畫調查（實際依本案交通影響評估報告書內容為準）。

(2) 路口服務水準

於基地目標年開發前服務水準評估準則和現況相同，皆參照「2011年臺灣公路容量手冊」內容，於目標年開發前路口服務水準狀態評估結果彙整如表6-8內容所示。

表 6-8 目標年基地未開發各道路平常日尖峰時段服務水準分析表

崇德路三段/昌平路二段	時段	方向	每一鄰近車輛平均延滯(秒)	路口平均延滯(秒)	服務水準		
	晨峰	1	47.3	35.1	D	C	
		2	49.0		D		
		3	29.0		B		
		4	47.1		D		
		5	62.5		E		
		6	62.5		E		
		7	49.9		D		
		8	27.9		B		
	昏峰	1	47.2	36.2	D	C	
		2	48.5		D		
		3	26.5		B		
		4	48.0		D		
		5	62.6		E		
		6	62.5		E		
		7	53.0		D		
		8	29.1		B		
昌平路二段/崇德九路		時段	方向	每一鄰近車輛平均延滯(秒)	路口平均延滯(秒)	服務水準	
	晨峰	1	17.2	19.5	B	B	
		2	22.3		B		
		3	17.2		B		
		4	18.2		B		
	昏峰	1	17.5	17.9	B	B	
		2	15.3		B		
		3	17.5		B		
		4	20.1		B		

崇德路三段/崇德九路		時段	方向	每一鄰近車輛平均延滯(秒)	路口平均延滯(秒)	服務水準	
	晨峰	1	42.3	24.7	C	B	
		2	27.7		B		
		3	41.9		C		
		4	13.1		A		
	昏峰	1	41.2	20.4	C	B	
		2	12.7		A		
		3	41.9		C		
		4	20.0		B		
昌平路二段/山西路三段		時段	方向	每一鄰近車輛平均延滯(秒)	路口平均延滯(秒)	服務水準	
	晨峰	1	15.2	16.2	B	B	
		2	19.4		B		
		3	14.6		A		
		4	13.2		A		
	昏峰	1	14.5	15.5	A	B	
		2	13.4		A		
		3	15.1		B		
		4	17.6		B		
崇德路三段/山西路三段		時段	方向	每一鄰近車輛平均延滯(秒)	路口平均延滯(秒)	服務水準	
	晨峰	1	41.4	25.7	C	B	
		2	27.3		B		
		3	39.7		C		
		4	14.1		A		
	昏峰	1	40.1	22.3	C	B	
		2	15.3		B		
		3	39.6		C		
		4	21.6		B		
梅川東路五段/山西路三段		時段	方向	每一鄰近車輛平均延滯(秒)	路口平均延滯(秒)	服務水準	
	晨峰	1	17.8	16.0	B	B	
		2	13.6		A		
		3	18.1		B		
		4	15.0		A		
	昏峰	1	17.8	15.8	B	B	
		2	15.1		B		
		3	17.8		B		
		4	13.7		A		

昌平路二段/松竹路二段	時段	方向	每一鄰近車輛平均延滯(秒)	路口平均延滯(秒)	服務水準	
	晨峰	1	23.9	25.4	B	B
		2	31.0		C	
		3	20.2		B	
		4	29.6		B	
	昏峰	1	20.3	25.0	B	B
		2	28.6		B	
		3	23.2		B	
		4	31.2		C	
崇德路三段/松竹路二段	時段	方向	每一鄰近車輛平均延滯(秒)	路口平均延滯(秒)	服務水準	
	晨峰	1	32.4	29.2	C	B
		2	30.8		C	
		3	27.7		B	
		4	24.1		B	
	昏峰	1	27.8	27.5	B	B
		2	25.1		B	
		3	31.8		C	
		4	25.7		B	

資料來源：本計畫調查（實際依本案交通影響評估報告書內容為準）。

2.目標年基地開發後交通影響

(1) 路段服務水準

將本基地衍生交通量指派到各道路上，以對照前述各路段預測交通量自然成長情形，來瞭解本基地開發後對路段道路服務水準的影響程度。

考量到昌平路二段及崇德九路於開發後將取消路邊停車位，屆時將增設為雙向各2車道，於目標年開發後，除昌平路二段往北晨峰服務水準由C級上升至A級、往南晨峰服務水準由B級上升至A級、昏峰服務水準由C級上升至B級及崇德路三段往北昏峰服務水準由B級下降至C級、往南昏峰服務水準由C級下降至D級外，所有路段皆維持原有服務水準，詳表6-9所示。

表 6-9 目標年基地已開發各道路平常日尖峰時段服務水準分析表

路名	路段	方向	容量 (C)	晨峰時段				昏峰時段			
				流量(V) (pcu/hr)	V/C	旅行速率 (KPH)	LOS	流量(V) (pcu/hr)	V/C	旅行速率 (KPH)	LOS
山西路三段	崇德八路一段~昌平東七路	往東	1650	303	0.18	28.7	C	455	0.28	28.3	C
		往西	1650	446	0.27	28.2	C	465	0.28	28.6	C
昌平路二段	崇德路三段~松竹路二段	往北	1550	623	0.40	35.5	A	498	0.32	34.8	B
		往南	1550	513	0.33	35.1	A	1128	0.73	32.6	B
崇德路三段	崇仁街~松竹路二段	往北	1650	1586	0.96	25.8	C	1436	0.87	26.2	C
		往南	1650	1307	0.79	31.1	B	1612	0.98	22.8	D
崇德九路	崇德路三段~昌平路二段	往東	1550	207	0.13	29.8	C	518	0.33	28.7	C
		往西	1550	250	0.16	28.2	C	193	0.12	30.1	B

資料來源：本計畫調查（實際依本案交通影響評估報告書內容為準）。

(2) 路口服務水準

於基地目標年開發後服務水準評估準則和現況、目標年相同，皆參照「2011年臺灣公路容量手冊」內容，於目標年開發後路口服務水準狀態評估結果，彙整如表6-10所示。

表 6-10 目標年基地已開發影響範圍重要路口服務水準分析彙整表

崇德路三段/昌平路二段	時段	方向	每一鄰近車輛平均延滯(秒)	路口平均延滯(秒)	服務水準	
					D	C
	晨峰	1	47.3	35.1	D	C
		2	49.0		D	
		3	29.0		B	
		4	47.1		D	
		5	62.5		E	
		6	62.5		E	
		7	49.9		D	
		8	27.9		B	
	昏峰	1	47.2	36.3	D	C
		2	48.5		D	
		3	26.7		B	
		4	48.0		D	
		5	62.6		E	
		6	62.5		E	
		7	53.0		D	
		8	29.8		B	

昌平路二段/崇德九路		時段	方向	每一鄰近車輛 平均延滯(秒)	路口平均 延滯(秒)	服務水準	
	晨峰	1	17.2	19.5	B	B	
		2	22.3		B		
		3	17.2		B		
		4	18.2		B		
	昏峰	1	17.5	20.7	B	B	
		2	15.3		B		
		3	19.5		B		
		4	25.9		B		
崇德路三段/崇德九路		時段	方向	每一鄰近車輛 平均延滯(秒)	路口平均 延滯(秒)	服務水準	
	晨峰	1	42.3	24.7	C	B	
		2	27.7		B		
		3	41.9		C		
		4	13.1		A		
	昏峰	1	41.2	21.4	C	B	
		2	16.3		B		
		3	41.9		C		
		4	20.0		B		
昌平路二段/山西路三段		時段	方向	每一鄰近車輛 平均延滯(秒)	路口平均 延滯(秒)	服務水準	
	晨峰	1	15.2	16.2	B	B	
		2	19.4		B		
		3	14.6		A		
		4	13.2		A		
	昏峰	1	14.6	21.6	A	B	
		2	14.6		A		
		3	15.1		B		
		4	32.2		C		
崇德路三段/山西路三段		時段	方向	每一鄰近車輛 平均延滯(秒)	路口平均 延滯(秒)	服務水準	
	晨峰	1	41.4	25.7	C	B	
		2	27.3		B		
		3	39.7		C		
		4	14.1		A		
	昏峰	1	41.3	24.0	C	B	
		2	17.3		B		
		3	39.8		C		
		4	21.6		B		

梅川東路五段/山西路三段	時段	方向	每一鄰近車輛 平均延滯(秒)	路口平均 延滯(秒)	服務水準	
	晨峰	1	17.8	16.0	B	B
		2	13.6		A	
		3	18.1		B	
		4	15.0		A	
	昏峰	1	17.8	15.9	B	B
		2	15.1		B	
		3	17.9		B	
		4	13.7		A	
昌平路二段/松竹路二段	時段	方向	每一鄰近車輛 平均延滯(秒)	路口平均 延滯(秒)	服務水準	
	晨峰	1	23.9	25.4	B	B
		2	31.0		C	
		3	20.2		B	
		4	29.6		B	
	昏峰	1	20.3	25.1	B	B
		2	28.8		B	
		3	23.2		B	
		4	31.5		C	
崇德路三段/松竹路二段	時段	方向	每一鄰近車輛 平均延滯(秒)	路口平均 延滯(秒)	服務水準	
	晨峰	1	32.4	29.2	C	B
		2	30.8		C	
		3	27.7		B	
		4	24.1		B	
	昏峰	1	27.8	27.8	B	B
		2	25.8		B	
		3	31.8		C	
		4	26.1		B	

資料來源：本計畫調查（實際依本案交通影響評估報告書內容為準）。

(三) 交通改善措施

1. 施工期間交通維持措施原則

本案產生之廢土預定運往政府合法立案之土石方資源回收場，在實際開工前，將依政府相關規定向主管機關提出合法棄土證明。棄土路線方面，考量對基地周圍環境的影響及避免對鄰近交通的衝擊，將配合計畫時程，儘量於交通離峰時間進行輸運，並利用流量低、衝擊低的路線。

2.基地交通改善對策

本案基地交通改善對策說明如下：

(1) 基地停車場出入口鋪面應與人行道及騎樓高度順平

藉由停車場出入口鋪面與人行道順平措施之執行，可以提供經過本基地週邊的行人平順的步行空間，減輕車輛出入口設置對行人可能造成之不便影響。

(2) 停車場出入口安全設施

停車場出口應設置警示燈號(聲響設施因會有噪音問題，可因應需求再增設)及照明設備，警告行人及通過車輛注意停車場出口車輛駛離情形，以確保行人步行及車輛行車安全。此外，可因應尖峰時段之需求，以管理員協助指揮方式，疏導減輕本基地車輛出入對當地道路的影響，進而確保通過本路段汽機車車輛、行人與本基地汽機車車輛進出順暢與交通安全。

(3) 停車場車道進出安全設施規劃

本案停車場應設置適當數量之場內標誌、標線設施，藉以導引進出基地之車輛安全、順利進出，並在進出口匝道上下轉彎處，設置適當數量反射鏡，以提醒對向來車注意安全。另針對進出口車道處加強燈光照明，以避免燈光變化過大而影響駕駛者視覺，另車道轉彎處亦將加強照明以維護進出車輛安全。

(4) 遷移 iBike 站位

本案未來規劃將基地北側仁和公園(崇德九路) iBike 站位遷移至西側，因屬基地開發影響 iBike 站位，未來由開發單位承諾，後續將配合圖說於基地開工前辦理現地會勘確認遷移點位，並由開發單位辦理站位遷移等相關事宜。

(5) 塗銷基地周圍路邊停車位並增設車道

本案於開發後將取消基地周圍路邊汽車停車位38席及路邊機車停車位6席，屆時昌平路二段及崇德九路車道將增設為雙向各2車

道，以利行車順暢，有關上述停車格位塗銷事宜，將於工程施工前申請調整。

公共建設局
提供資訊

柒、變更計畫理由及內容

一、變更理由

- (一) 擬於公共設施用地「廣兼停 23」，利用停車場立體化之方式提升整體停車位數，以增進地區公共設施土地利用效能、使用彈性及服務品質，改善周邊交通秩序。
- (二) 上開「廣兼停 23」，已由民間機構依據促進民間參與公共建設法第 46 條，自行規劃申請參與「臺中市北屯區廣兼停 23 公有立體停車場新建營運及移轉 (BOT) 案」，經主管機關臺中市政府交通局於 109 年 11 月 19 日公告公開徵求其他民間申請人並辦理甄審，110 年 2 月 18 日公告最優申請人，並於 6 月 23 日核定投資執行計畫書，110 年 11 月 26 日完成本案簽約程序。然「廣兼停 23」目前未於都市計畫書、圖內敘明廣場及停車場等二種不同用途之面積、比例或標示界線，故尚無法依停車場用地之建蔽率、容積率及都市計畫公共設施用地多目標使用辦法等相關規定辦理，因此須透過都市計畫變更程序予以明訂。
- (三) 依據民國 108 年 6 月 10 日台財促字第 10825513790 號函發布之「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」規定，本案預期開發總樓地板面積達八千平方公尺以上之立體式停車場，屬重大公共建設。另依據臺中市政府 110 年 8 月 23 日府授交停設字第 1100215259 號函，本「臺中市北屯區廣兼停 23 公有立體停車場新建營運及移轉 (BOT) 案」為促參法所規定之重大公共建設範圍，符合內政部 93 年 1 月 7 日內授營都字第 0920091111 號函示都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款「為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時」之原則，核准同意辦理都市計畫變更作業。故依上開規定，循個案變更方式辦理本次都市計畫變更。

二、變更內容

本次變更內容為增訂廣場兼停車場用地 (廣兼停 23) 之土地使用分區管制規定，並調整部分原土地使用分區管制要點之條次。其餘未變更部分，則維持原規定。

另本案未涉及實質土地使用分區之變更，因此廣場兼停車場用地

及其他土地使用分區之面積，均維持原計畫。相關變更內容如表 7-1 變更內容明細表、表 7-2 土地使用分區管制要點變更內容對照表。

表 7-1 變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
變 1	廣兼停 23 (土地分區管制要點)	土地使用分區管制要點	修訂後土地使用分區管制要點	<p>1. 擬於公共設施用地「廣兼停 23」，利用停車場立體化之方式提升整體停車位數，以增進地區公共設施土地利用效能、使用彈性及服務品質，改善周邊交通秩序。</p> <p>2. 上開「廣兼停 23」，已由民間機構依據促進民間參與公共建設法第 46 條，自行規劃申請參與「臺中市北屯區廣兼停 23 公有立體停車場新建營運及移轉 (BOT) 案」，經主管機關臺中市政府交通局於 109 年 11 月 19 日公告公開徵求其他民間申請人並辦理甄審，110 年 2 月 18 日公告最優申請人，並於 6 月 23 日核定投資執行計畫書，110 年 11 月 26 日完成本案簽約程序。然「廣兼停 23」目前未於都市計畫書、圖內敘明廣場及停車場等二種不同用途之面積、比例或標示界線，故尚無法依停車場用地之建蔽率、容積率及都市計畫公共設施用地多目標使用辦法等相關規定辦理，因此須透過都市計畫變更程序予以明訂。</p> <p>3. 依據民國 108 年 6 月 10 日台財促字第 10825513790 號函發布之「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」規定，本案預期開發總樓地板面積達八千平方公尺以上之立體式停車場，屬重大公共建設。另依據臺</p>	增訂廣場兼停車場用地 (廣兼停 23) 土地使用分區管制規定，並調整部分原土地使用分區管制要點條次

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
				<p>中市政府 110 年 8 月 23 日府授交停設字第 1100215259 號函，本「臺中市北屯區廣兼停 23 公有立體停車場新建營運及移轉 (BOT) 案」為促參法所規定之重大公共建設範圍，符合內政部 93 年 1 月 7 日內授營都字第 0920091111 號函示都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款「為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時」之原則，核准同意辦理都市計畫變更作業。故依上開規定，循個案變更方式辦理本次都市計畫變更。</p>	

資料來源：本計畫編製。

表 7-2 土地使用分區管制要點變更內容對照表

原條文	修訂後條文	說明
--	<p>第八條、「廣兼停 23」廣場兼停車場用地應依下列規定辦理：</p> <p>一、「廣兼停 23」廣場兼停車場用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」做多目標使用，倘興建為立體停車場使用時，建築物所占基地面積不得超過該廣場兼停車場用地計畫面積之 50%。供停車場使用部分應依「都市計畫法臺中市施行自治條例」停車場用地建蔽率與容積率等相關規定檢討。</p> <p>二、供廣場使用部分以留設於北側為原則，並得與停車場使用部分進行整體規劃。</p> <p>三、未來開發除需維持臺中市政府交通局要求提供之 320 個汽車停車位數外，其開發附屬設施</p>	<p>1. 擬於公共設施用地「廣兼停 23」，利用停車場立體化之方式提升整體停車位數，以增進地區公共設施土地利用效能、使用彈性及服務品質，改善</p>

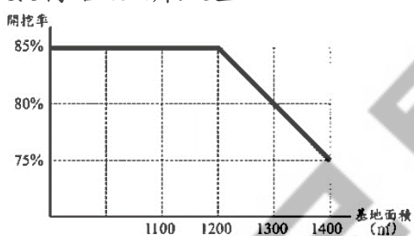
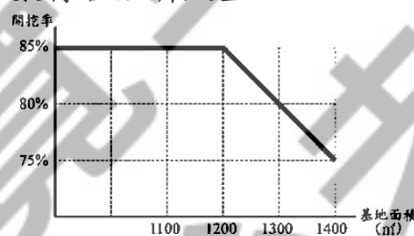
原條文	修訂後條文	說明
	<p>所衍生之停車需求應自行提供，且其數量之檢討不得小於建築技術規則之規定。以上停車位應全面對外開放使用。</p>	<p>周邊交通秩序。</p> <p>2.上開「廣兼停23」，已由民間機構促進民間參與建設法第46條，自行申請參與中屯兼廣立體停車場新建及轉（BOT）案」，經主管機關臺中市政府交通局於109年11月19日公告徵求其他民間人並辦理甄審，</p>

原條文	修訂後條文	說明
		<p>110年2月18日公告最優申請人，並於6月23日核定投資執行計畫書，110年11月26日完成本案簽約程序。</p> <p>3.增訂「廣兼停23」停車場使用面積之比例，以分別依都市計畫公共設施多目標使用辦法做多目標使用。</p>
<p>第八條、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。</p>	<p>第九條、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。</p>	<p>調整條次</p>

原條文	修訂後條文	說明
<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>	
<p>第九條、騎樓與建築退縮規定</p> <p>為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設廣場、兒童遊樂場及公園外，特指定部分地區應留設騎樓或 4 公尺無遮簷人行道，未指定部分之退縮建築規定如下：</p> <p>一、住宅區、商業區、市場用地</p> <p>(一)非屬市地重劃地區，凡面臨 7 公尺（含 7 公尺）以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或 4 公尺無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線退縮 0.5 公尺建築。</p> <p>(二)以市地重劃整體開發之地區，應自計畫道路退縮 4 公尺以上建築。</p> <p>(三)第一種及第一之一種住宅區作雙併住宅使用時，應自側面基地線至少退縮 1 公尺建築，同一基地內有 2 幢以上獨棟或雙併住宅時，其幢與幢之間外牆淨距離應至少間隔 2 公尺以上。</p>	<p>第十條、騎樓與建築退縮規定</p> <p>為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設廣場、兒童遊樂場及公園外，特指定部分地區應留設騎樓或 4 公尺無遮簷人行道，未指定部分之退縮建築規定如下：</p> <p>一、住宅區、商業區、市場用地</p> <p>(一)非屬市地重劃地區，凡面臨 7 公尺（含 7 公尺）以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或 4 公尺無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線退縮 0.5 公尺建築。</p> <p>(二)以市地重劃整體開發之地區，應自計畫道路退縮 4 公尺以上建築。</p> <p>(三)第一種及第一之一種住宅區作雙併住宅使用時，應自側面基地線至少退縮 1 公尺建築，同一基地內有 2 幢以上獨棟或雙併住宅時，其幢與幢之間外牆淨距離應至少間隔 2 公尺以上。</p>	<p>調整條次</p>

原條文	修訂後條文	說明
<p>二、文教區、學校用地</p> <p>新開闢文教區及學校用地申請建築執照時，面臨排水道用地部分應至少留設 10 公尺綠帶，面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理：</p> <p>(一)應有一側退縮 10 公尺建築。</p> <p>(二)其他臨道路部分應退縮 4 公尺建築。</p> <p>三、其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨 7 公尺（含 7 公尺）以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮 4 公尺建築。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線退縮 0.5 公尺建築。</p> <p>四、因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。</p> <p>前項除第一款第一目外，退縮建築空間均作為無遮簷人行道使用。</p> <p>設置騎樓及無遮簷人行道應與公有人行道齊平，不得有高低差，且須供公眾通行使用，不得設置停車空間。無遮簷人行道應予適當綠化，退縮部分得計入法定空地；第二款退縮 10 公尺部分，並得供停車及學生接送專用車道等使用。</p>	<p>二、文教區、學校用地</p> <p>新開闢文教區及學校用地申請建築執照時，面臨排水道用地部分應至少留設 10 公尺綠帶，面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理：</p> <p>(一)應有一側退縮 10 公尺建築。</p> <p>(二)其他臨道路部分應退縮 4 公尺建築。</p> <p>三、其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨 7 公尺（含 7 公尺）以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮 4 公尺建築。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線退縮 0.5 公尺建築。</p> <p>四、因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。</p> <p>前項除第一款第一目外，退縮建築空間均作為無遮簷人行道使用。</p> <p>設置騎樓及無遮簷人行道應與公有人行道齊平，不得有高低差，且須供公眾通行使用，不得設置停車空間。無遮簷人行道應予適當綠化，退縮部分得計入法定空地；第二款退縮 10 公尺部分，並得供停車及學生接送專用車道等使用。</p>	

原條文	修訂後條文	說明
<p>第十條、面臨指定水岸之建築退縮規定</p> <p>一、為維護重要水岸空間之景觀與生態功能，建築基地臨接指定水圳區段者，應自基地線退縮至少 2 公尺作為無遮簷人行道，退縮部分得併入建築物後院深度或側院寬度計算，且退縮部分之面積得計入法定空地，面臨水圳之牆面應加以綠化或美化。</p> <p>二、指定水圳應維持明渠型式，除因通行必要設置之橋樑外不得以任何方式加蓋或建築。</p>	<p>第十一條、面臨指定水岸之建築退縮規定</p> <p>一、為維護重要水岸空間之景觀與生態功能，建築基地臨接指定水圳區段者，應自基地線退縮至少 2 公尺作為無遮簷人行道，退縮部分得併入建築物後院深度或側院寬度計算，且退縮部分之面積得計入法定空地，面臨水圳之牆面應加以綠化或美化。</p> <p>二、指定水圳應維持明渠型式，除因通行必要設置之橋樑外不得以任何方式加蓋或建築。</p>	<p>調整條次</p>
<p>第十一條、景觀及綠化原則</p> <p>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，則僅限法定空地須種植花草樹木，並得依建築技術規則建築設計施工編錄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</p>	<p>第十二條、景觀及綠化原則</p> <p>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，則僅限法定空地須種植花草樹木，並得依建築技術規則建築設計施工編錄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</p>	<p>調整條次</p>

原條文	修訂後條文	說明
<p>木應至少 120 公分。</p>	<p>木應至少 120 公分。</p>	
<p>第十二條、基地保水原則</p> <p>一、住宅區之基準開挖面積不得超過基地面積 75%，其他使用分區及公共設施用地不得超過建蔽率加 15%，且最高不得超過基地面積之 85%。</p> <p>二、建築基地開挖地下室不得大於基準開挖面積，惟基地面積小於 1,400 平方公尺者，得依「開挖率與基地面積對照圖」，酌予擴大開挖規模，以使其停車位數符合經濟效益。</p>  <p>三、基地條件特殊或地下室設計困難，經臺中市都市設計審議委員會審議通過後得酌予調整，惟其調整後之地下各層樓平均開挖面積不得高於 85%，單層不得高於 90%。</p> <p>四、高層建築依建築技術規則辦理。</p> <p>五、建築基地開發之透水面積比例，應符合「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」之基準。</p>	<p>第十三條、基地保水原則</p> <p>一、住宅區之基準開挖面積不得超過基地面積 75%，其他使用分區及公共設施用地不得超過建蔽率加 15%，且最高不得超過基地面積之 85%。</p> <p>二、建築基地開挖地下室不得大於基準開挖面積，惟基地面積小於 1,400 平方公尺者，得依「開挖率與基地面積對照圖」，酌予擴大開挖規模，以使其停車位數符合經濟效益。</p>  <p>三、基地條件特殊或地下室設計困難，經臺中市都市設計審議委員會審議通過後得酌予調整，惟其調整後之地下各層樓平均開挖面積不得高於 85%，單層不得高於 90%。</p> <p>四、高層建築依建築技術規則辦理。</p> <p>五、建築基地開發之透水面積比例，應符合「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」之基準。</p>	<p>調整條次</p>
<p>第十三條、空地綠美化獎勵措施</p> <p>為維護都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之基地，基地面積超過 330 平方公尺，得由土地所有權人擬定綠、美化計畫向本府提出空地綠美化獎勵之申請。</p> <p>前項綠美化之期間應</p>	<p>第十四條、空地綠美化獎勵措施</p> <p>為維護都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之基地，基地面積超過 330 平方公尺，得由土地所有權人擬定綠、美化計畫向本府提出空地綠美化獎勵之申請。</p> <p>前項綠美化之期間應</p>	<p>調整條次</p>

原條文	修訂後條文	說明
<p>連續3年以上維持至申報開工前不得間斷，並應每半年將綠美化之情形報本府備查，綠美化應以開放供公眾使用為原則，但為管理需要經核准得設置穿透性圍籬，如鐵絲網或木格柵。</p> <p>前項獎勵經建造執照預審委員會核定，得於原來之法定容積率加上最高5%之容積率。（例如：原法定容積率280%，經獎勵後最高增為285%）</p>	<p>連續3年以上維持至申報開工前不得間斷，並應每半年將綠美化之情形報本府備查，綠美化應以開放供公眾使用為原則，但為管理需要經核准得設置穿透性圍籬，如鐵絲網或木格柵。</p> <p>前項獎勵經建造執照預審委員會核定，得於原來之法定容積率加上最高5%之容積率。（例如：原法定容積率280%，經獎勵後最高增為285%）</p>	
<p>第十四條、招牌廣告物</p> <p>本計畫區設置招牌廣告物應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。</p>	<p>第十五條、招牌廣告物</p> <p>本計畫區設置招牌廣告物應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。</p>	調整條次
<p>第十五條、停車空間</p> <p>一、本計畫區建築物附設停車空間設置標準依建築技術規則設計施工編第59條所列第一類建築物用途，樓地板面積150平方公尺以下免設汽車停車位，但至少須設置1輛機車（或自行車）停車位，超過部分每100平方公尺設置1輛汽車與1輛機車（或自行車）停車位，其餘數部分超過50平方公尺應設置1輛汽車與1輛機車（或自行車）停車位；第二類建築物用途，樓地板面積150平方公尺以下免設汽車停車位，超過部分每150平方公尺設置1輛汽車停車位，其餘數部分超過75平方公尺應設置1輛汽車停車位，機車（或自</p>	<p>第十六條、停車空間</p> <p>一、本計畫區建築物附設停車空間設置標準依建築技術規則設計施工編第59條所列第一類建築物用途，樓地板面積150平方公尺以下免設汽車停車位，但至少須設置1輛機車（或自行車）停車位，超過部分每100平方公尺設置1輛汽車與1輛機車（或自行車）停車位，其餘數部分超過50平方公尺應設置1輛汽車與1輛機車（或自行車）停車位；第二類建築物用途，樓地板面積150平方公尺以下免設汽車停車位，超過部分每150平方公尺設置1輛汽車停車位，其餘數部分超過75平方公尺應設置1輛汽車停車位，機車（或自</p>	調整條次

原條文	修訂後條文	說明
<p>行車)停車位以每戶設置1輛為原則。</p> <p>二、第一種及第一之一種住宅區每戶至少附設汽車與機車(或自行車)停車位各1輛。</p> <p>三、依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在5輛以下無法設置者,得繳納代金,並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。</p> <p>四、其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理,且應至少劃設與法定汽車停車位數相同之機車(或自行車)停車位。</p> <p>五、機車(或自行車)停車位標準為每輛之長度不得小於1.8公尺、寬度不得小於0.9公尺,其集中設置部數在20部(含)以上者,得以每部4平方公尺核計免計入總樓地板面積,機車(或自行車)停車位應設置於地面層或地下一層,必要時得延伸至地下二層。</p>	<p>行車)停車位以每戶設置1輛為原則。</p> <p>二、第一種及第一之一種住宅區每戶至少附設汽車與機車(或自行車)停車位各1輛。</p> <p>三、依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在5輛以下無法設置者,得繳納代金,並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。</p> <p>四、其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理,且應至少劃設與法定汽車停車位數相同之機車(或自行車)停車位。</p> <p>五、機車(或自行車)停車位標準為每輛之長度不得小於1.8公尺、寬度不得小於0.9公尺,其集中設置部數在20部(含)以上者,得以每部4平方公尺核計免計入總樓地板面積,機車(或自行車)停車位應設置於地面層或地下一層,必要時得延伸至地下二層。</p>	
<p>第十六條、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>三、新建建築樓層高度超過12層,或住宅區新建之建築基地面積超過6,000平方公尺,商業區新建之建築基地面積超過3,000平方公尺者,或新建總樓</p>	<p>第十七條、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>三、新建建築樓層高度超過12層,或住宅區新建之建築基地面積超過6,000平方公尺,商業區新建之建築基地面積超過3,000平方公尺者,或新建總樓</p>	調整條次

原條文	修訂後條文	說明
<p>地板面積超過 30,000 平方公尺者。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>六、經主要計畫指定之商業許可地區依其開發審議規範或相關回饋辦法規定應辦理者。 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。</p>	<p>地板面積超過 30,000 平方公尺者。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>六、經主要計畫指定之商業許可地區依其開發審議規範或相關回饋辦法規定應辦理者。 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。</p>	
<p>第十七條、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%：</p> <p>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</p>	<p>第十八條、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%：</p> <p>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</p>	調整條次

原條文	修訂後條文	說明
<p>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%。</p> <p>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%。</p> <p>三、經全部土地所有權人同意。</p> <p>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。</p> <p>五、不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。</p>	<p>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%。</p> <p>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%。</p> <p>三、經全部土地所有權人同意。</p> <p>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。</p> <p>五、不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。</p>	
<p>第十八條、附則</p> <p>一、基地於本計畫擬定或變更前業經地政機關分割完竣，或因都市計畫公共設施用地逕為分割完竣者，不合現行計畫規定最小面積或最小深度、寬度之限制，依下列規定辦理：</p> <p>(一)非屬重劃地區依規定應留設側院者，面寬未達5.5公尺免留設側院；面寬為5.5至7公尺者，以扣除5.5公尺後剩餘部分作為側院。</p> <p>(二)非屬重劃地區依規定應留設前院者，基地平均深度未達13公尺，面臨7公尺以上道路，經市府核准得留設騎樓，面臨未達7公尺道路，經市府核准得免退縮前院。</p> <p>(三)未規定者另應依「臺中市畸零</p>	<p>第十九條、附則</p> <p>一、基地於本計畫擬定或變更前業經地政機關分割完竣，或因都市計畫公共設施用地逕為分割完竣者，不合現行計畫規定最小面積或最小深度、寬度之限制，依下列規定辦理：</p> <p>(一)非屬重劃地區依規定應留設側院者，面寬未達5.5公尺免留設側院；面寬為5.5至7公尺者，以扣除5.5公尺後剩餘部分作為側院。</p> <p>(二)非屬重劃地區依規定應留設前院者，基地平均深度未達13公尺，面臨7公尺以上道路，經市府核准得留設騎樓，面臨未達7公尺道路，經市府核准得免退縮前院。</p> <p>(三)未規定者另應依「臺中市畸零</p>	<p>調整條次</p>

原條文	修訂後條文	說明
<p>地使用自治條例」辦理。</p> <p>二、本計畫區內建築物使用，除本要點發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。</p>	<p>地使用自治條例」辦理。</p> <p>二、本計畫區內建築物使用，除本要點發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。</p>	

備註：本次變更未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

捌、變更後土地使用分區管制要點

第一條、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 條訂定之。

第二條、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定，其用語亦同。

第三條、用語定義

一、獨戶住宅：僅含 1 個住宅單位之獨立建築物。

二、雙併住宅：含有 2 個住宅單位，彼此在平面基地相連之建築物。

三、集合住宅：含有 3 個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。

四、基地線：建築基地之界線。

五、前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接 2 條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。

六、後面基地線：基地線之延長線與前面基地線（或其延長線）平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。

七、側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。

八、基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。

九、基地寬度：

(一)平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。

(二)最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。

十、前院：沿前面基地線之庭院。

其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。

十一、後院：沿後面基地線之庭院。

十二、側院：沿側面基地線留設一側之庭院。

十三、前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。

十四、後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離，但最小淨深度不得小於後院深度二分之一。

十五、側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。

十六、建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。

建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。

建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。

十七、基準開挖面積：地下室外牆（含外柱）外緣所圍成之最大面積。

第四條、住宅區及商業區之使用如下：

一、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。

二、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。

三、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。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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。

八、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。

第五條、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下表：

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)	140	-	-	-	-	-	-

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。

第六條、各種土地使用分區之建蔽率與容積率規定

一、保存區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。

二、電信專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 240%。

三、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

第七條、各種公共設施用地之建蔽率與容積率規定

一、機關用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。

二、文小、文中用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

三、變電所用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 240%。

四、醫療衛生用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 240%。

五、郵政事業用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 240%。

六、市場用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%。

七、社教機構用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。

第八條、「廣兼停 23」廣場兼停車場用地應依下列規定辦理：

一、「廣兼停 23」廣場兼停車場用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」做多目標使用，倘興建為立體停車場使用時，建築物所占基地面積不得超過該廣場兼停車場用地計畫面積之 50%。供停車場使用部分應依「都市計畫法臺中市施行自治條例」停車場用地建蔽率與容積率等相關規定檢討。

二、供廣場使用部分以留設於北側為原則，並得與停車場使用部分進行整體規劃。

三、未來開發除需維持臺中市政府交通局要求提供之 320 個汽車停車位數外，其開發附屬設施所衍生之停車需求應自行提供，且其數量之檢討不得小於建築技術規則之規定。以上停車位應全面對外開放使用。

第九條、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。

第十條、騎樓與建築退縮規定

為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設廣場、兒童遊樂場及公園外，特指定部分地區應留設騎樓或 4 公尺無遮簷人行道，未指定部分之退縮建築規定如下：

一、住宅區、商業區、市場用地

(一)非屬市地重劃地區，凡面臨 7 公尺（含 7 公尺）以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或 4 公尺無遮簷人行道。

凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線退縮 0.5 公尺建築。

(二)以市地重劃整體開發之地區，應自計畫道路退縮 4 公尺以上建築。

(三)第一種及第一之一種住宅區作雙併住宅使用時，應自側面基地線至少退縮 1 公尺建築，同一基地內有 2 幢以上獨棟或雙併住宅時，其幢與幢之間外牆淨距離應至少間隔 2 公尺以上。

二、文教區、學校用地

新開闢文教區及學校用地申請建築執照時，面臨排水道用地部分應至少留設 10 公尺綠帶，面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理：

(一)應有一側退縮 10 公尺建築。

(二)其他臨道路部分應退縮 4 公尺建築。

三、其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨 7 公尺（含 7 公尺）以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮 4 公尺建築。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線退縮 0.5 公尺建築。

四、因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

前項除第一款第一目外，退縮建築空間均作為無遮簷人行道使用。

設置騎樓及無遮簷人行道應與公有人行道齊平，不得有高低差，且須供公眾通行使用，不得設置停車空間。無遮簷人行道應予適當綠化，退縮部分得計入法定空地；第二款退縮 10 公尺部分，並得供停車及學生接送專用車道等使用。

第十一條、面臨指定水岸之建築退縮規定

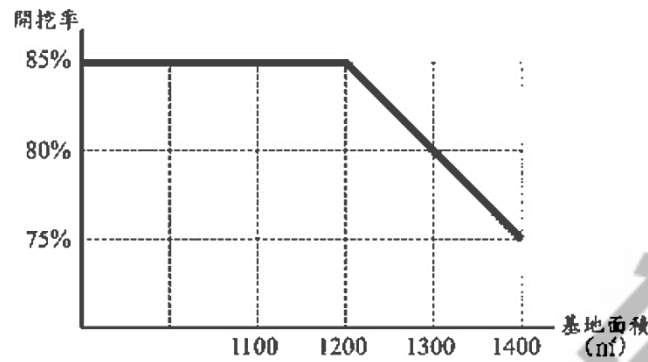
- 一、為維護重要水岸空間之景觀與生態功能，建築基地臨接指定水圳區段者，應自基地線退縮至少 2 公尺作為無遮簷人行道，退縮部分得併入建築物後院深度或側院寬度計算，且退縮部分之面積得計入法定空地，面臨水圳之牆面應加以綠化或美化。
- 二、指定水圳應維持明渠型式，除因通行必要設置之橋樑外不得以任何方式加蓋或建築。

第十二條、景觀及綠化原則

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，則僅限法定空地須種植花草樹木，並得依建築技術規則建築設計施工編錄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。

第十三條、基地保水原則

- 一、住宅區之基準開挖面積不得超過基地面積 75%，其他使用分區及公共設施用地不得超過建蔽率加 15%，且最高不得超過基地面積之 85%。
- 二、建築基地開挖地下室不得大於基準開挖面積，惟基地面積小於 1,400 平方公尺者，得依「開挖率與基地面積對照圖」，酌予擴大開挖規模，以使其停車位數符合經濟效益。



三、基地條件特殊或地下室設計困難，經臺中市都市設計審議委員會審議通過後得酌予調整，惟其調整後之地下各層樓平均開挖面積不得高於85%，單層不得高於90%。

四、高層建築依建築技術規則辦理。

五、建築基地開發之透水面積比例，應符合「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」之基準。

第十四條、空地綠美化獎勵措施

為維護都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之基地，基地面積超過330平方公尺，得由土地所有權人擬定綠、美化計畫向本府提出空地綠美化獎勵之申請。

前項綠美化之期間應連續3年以上維持至申報開工前不得間斷，並應每半年將綠美化之情形報本府備查，綠美化應以開放供公眾使用為原則，但為管理需要經核准得設置穿透性圍籬，如鐵絲網或木格柵。

前項獎勵經建造執照預審委員會核定，得於原來之法定容積率加上最高5%之容積率。(例如：原法定容積率280%，經獎勵後最高增為285%)

第十五條、招牌廣告物

本計畫區設置招牌廣告物應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。

第十六條、停車空間

- 一、本計畫區建築物附設停車空間設置標準依建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設汽車停車位，但至少須設置 1 輛機車（或自行車）停車位，超過部分每 100 平方公尺設置 1 輛汽車與 1 輛機車（或自行車）停車位，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛汽車與 1 輛機車（或自行車）停車位；第二類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設汽車停車位，超過部分每 150 平方公尺設置 1 輛汽車停車位，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛汽車停車位，機車（或自行車）停車位以每戶設置 1 輛為原則。
- 二、第一種及第一之一種住宅區每戶至少附設汽車與機車（或自行車）停車位各 1 輛。
- 三、依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在 5 輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。
- 四、其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理，且應至少劃設與法定汽車停車位數相同之機車（或自行車）停車位。
- 五、機車（或自行車）停車位標準為每輛之長度不得小於 1.8 公尺、寬度不得小於 0.9 公尺，其集中設置部數在 20 部（含）以上者，得以每部 4 平方公尺核計免計入總樓地板面積，機車（或自行車）停車位應設置於地面層或地下一層，必要時得延伸至地下二層。

第十七條、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、新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或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。

六、經主要計畫指定之商業許可地區依其開發審議規範或相關回饋辦法規定應辦理者。

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。

第十八條、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。

第十九條、附則

一、基地於本計畫擬定或變更前業經地政機關分割完竣，或因都市計畫公共設施用地逕為分割完竣者，不合現行計畫規定最小面積或最小深度、寬度之限制，依下列規定辦理：

(一)非屬重劃地區依規定應留設側院者，面寬未達 5.5 公尺免留設側院；面寬為 5.5 至 7 公尺者，以扣除 5.5 公尺後剩餘部分作為側院。

(二)非屬重劃地區依規定應留設前院者，基地平均深度未達 13 公尺，面臨 7 公尺以上道路，經市府核准得留設騎樓，面臨未達 7 公尺道路，經市府核准得免退縮前院。

(三)未規定者另應依「臺中市畸零地使用自治條例」辦理。

二、本計畫區內建築物使用，除本要點發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。

玖、事業及財務計畫

一、開發方式及經費來源

本案廣場兼停車場用地，由民間機構依據促進民間參與公共建設法第46條，自行規劃申請參與「臺中市北屯區廣兼停23公有立體停車場新建營運及移轉（BOT）案」，經主管機關「臺中市政府交通局」公告公開徵求其他民間申請人，並辦理甄審確定最優申請人。

本案用地係以設定地上權方式提供民間機構使用，由民間機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府（即BOT模式）。

二、開發主體

臺中市政府交通局。

三、實施進度及經費

（一）實施進度

興建營運期間自契約簽訂日開始起算，包括「興建期」及「營運期」，合計40年。

1. 興建期

民間機構應自本契約簽訂日開始起1年內取得建造執照。興建期自契約簽訂日110年11月26日開始起3年內完成（含取得使用執照及停車場登記證）（不計入都市計畫細部計畫變更時程上限6個月）。興建期間因不可抗力事由或其他非可歸責於民間機構之事由，致民間機構無法於期限內完成興建時，應書面報請執行機關同意後，始得展延興建期，展延期間累計不得逾1年。

2. 營運期

營運期應於興建完成依規取得所需證照後報請機關同意核備始得營運，至投資契約期間屆滿日或契約終止生效日止。但其實際期間仍應視興建期之增減而依第1項之規定配合辦理。

(二) 實施經費

本案投資標的包含停車場設施、廣場設施、餐飲設施及商業使用多功能空間設施等，分年投資經費說明如下：

按整體建設時程推估，本案預計興建期約三年，其建設經費投入採第一年支出 30%，第二年支出 40%，第三年支出 30%，預估投入成本為新台幣 10.5 億元，實施進度及經費如表 9-1 所示。

表 9-1 實施進度及經費表

公共設施項目	面積(公頃)	土地取得方式					開闢費用(億元)			開發主體	預定完成期限	備註
		徵購	市地重劃	區段徵收	公地撥用	其他	土地及地上物補償費用	工程費	合計			
廣場兼停車場用地	0.63					v	--	10.5	10.5	臺中市政府交通局	113年	

備註：土地取得方式(其他)：以設定地上權方式提供民間機構使用。

附件一 投資執行計畫書核准函

正本

發文方式：紙本郵寄

檔 號：

保存年限：

臺中市政府交通局 函

400

臺中市中區成功路208號2樓

地址：40341臺中市西區民權路101號

承辦人：技士 王奕心

電話：04-22289111#61363

電子信箱：obwang@taichung.gov.tw

受文者：快樂希望團盟(超大投資股份有限公司)

發文日期：中華民國110年6月23日

發文字號：中市交停規字第1100032145號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴公司代表「快樂希望團盟」所送「臺中市北屯區廣兼停23公有立體停車場新建營運及移轉（BOT）案投資執行計畫書」，本局同意核准，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司110年6月10日超字第1100610001號函。
- 二、本案後續進行交通影響評估審議、多目標審查、都市設計審議、建使照審核等各項審查，如審議結果與本投資執行計畫書內容不同，則應依各項會議審議結果辦理，並依契約辦理投資執行計畫書修正事宜。
- 三、請於封面及書脊加註「110年6月23日核定版」，並檢送3本至本局備查。

正本：快樂希望團盟(超大投資股份有限公司)

副本：臺中市停車管理處

局長 葉昭甫

附件二 同意依都市計畫法第 27 條第 1 項
第 4 款規定辦理函件

正本

發文方式：紙本郵寄

檔 號：

保存年限：

臺中市政府交通局 函

地址：40341臺中市西區民權路101號
承辦人：技士 王奕心
電話：04-22289111#61363
電子信箱：obwang@taichung.gov.tw

臺中市北屯區敦化路一段481號1樓

受文者：悠樂生活股份有限公司

發文日期：中華民國110年8月27日

發文字號：中市交停規字第1100045043號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明一

主旨：有關「臺中市北屯區廣兼停23公有立體停車場新建營運及移轉（BOT）案」辦理個案變更一案，如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本府都市發展局110年8月24日中市都計字第1100166602號函及本府110年8月23日府授交停規字第1100215259號函辦理(影附)。
- 二、旨案業獲本府同意依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理個案變更，請儘速依「都市計畫書圖製作要點」製作變更都市計畫書、圖函送本局，以利辦理後續提送都發局辦理個案變更事宜。

正本：快樂希望團盟(超大投資股份有限公司代表)、悠樂生活股份有限公司
副本：臺中市停車管理處

局長 葉昭甫

本案依分層負責規定授權主管處長決行

D31

26054

臺中市政府都市發展局 函

地址：407662臺中市西屯區文心路二段588號

承辦人：幫工程司 詹欣琪

電話：04-22289111#65212

電子信箱：sinchi77@taichung.gov.tw

受文者：臺中市停車管理處

發文日期：中華民國110年8月24日

發文字號：中市都計字第1100166602號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

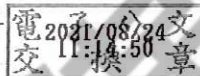
主旨：有關「臺中市北屯區廣兼停23公有立體停車場新建營運及移轉（BOT）案」辦理個案變更一案，如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本府110年8月23日府授交停規字第1100215259號函辦理。
- 二、請檢附前開號函說明一所載之本府交通局110年8月18日奉准簽影本，並依「都市計畫書圖製作要點」製作變更都市計畫書、圖，俾憑辦理都市計畫法定程序。

正本：臺中市停車管理處

副本：本局城鄉計畫科



影本與正本相符

技士王奕心

停車規劃課 收文:110/08/24



D31100026504 無附件

副本

發文方式：紙本遞送

檔號：

保存年限：

臺中市政府 函

403418
臺中市西區民權路101號

地址：40341臺中市西區民權路101號
承辦人：技士王奕心
電話：04-22289111#61363
電子信箱：obwang@taichung.gov.tw

受文者：臺中市停車管理處

發文日期：中華民國110年8月23日
發文字號：府授交停規字第1100215259號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：為辦理「臺中市北屯區廣兼停23公有立體停車場新建營運及移轉（BOT）案」，本府同意依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理個案變更，請查照。

說明：

- 一、依據本府交通局於110年8月18日簽奉核准續辦。
- 二、旨案坐落於本市北屯區昌平段340地號，隸屬於「臺中市都市計畫（四張犁地區）細部計畫」地區之廣場兼停車場用地，本案將依促進民間參與公共建設法辦理多目標開發，且為促參法所規之重大公共建設範圍，符合內政部93年1月7日內授營都字第09200091111號函示都市計畫法第27條第1項第4款「為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時」之原則，爰本府同意依旨揭辦理個案變更。

正本：臺中市政府都市發展局

副本：臺中市政府建設局、臺中市停車管理處

市長 盧秀燕

本案業簽奉一層核可

影本與正本相符
技士王奕心

附件三 土地登記謄本

土地登記第二類謄本（地號全部）

北屯區昌平段 0340-0000地號



列印時間：民國111年01月13日15時41分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由威信工程顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：87!GX57DRV!，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
中正地政事務所 主任 林永成
中正電謄字第021431號
資料管轄機關：臺中市中正地政事務所 謄本核發機關：臺中市中正地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國086年08月28日 登記原因：土地重劃
面積：****6,333.76平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國111年01月公告土地現值：***89,412元／平方公尺
地上建物建號：#0棟
其他登記事項：（空白）

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002 登記原因：接管
登記日期：民國100年02月14日
原因發生日期：民國099年12月25日
所有權人：臺中市
統一編號：0006600000
住址：（空白）
管理者：臺中市停車管理處
統一編號：10927578
住址：台中市西區民權路101號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：111年01月****9,662.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
086年08月 *****395.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：公有土地權利登記
〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

附件四 地籍圖謄本

地籍圖謄本

中正電謄字第021431號

土地坐落：臺中市北屯區昌平段340地號共1筆

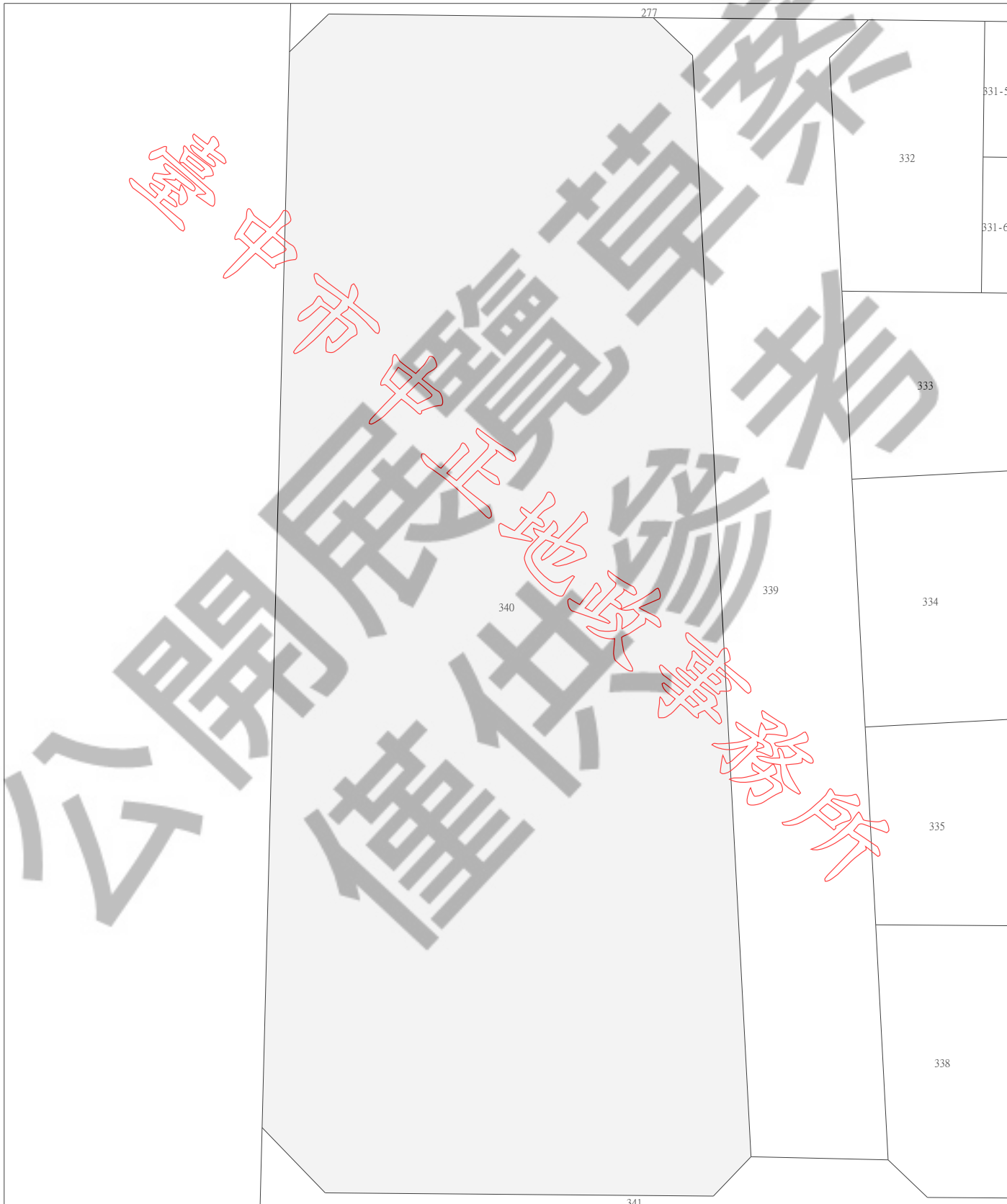


本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）



資料管轄機關：臺中市中正地政事務所
本謄本核發機關：臺中市中正地政事務所
中華民國 111年01月13日15時41分

主任：林永成



比例尺：1/600

原比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由威信工程顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：H!G7QJSG，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

附件五 土地使用分區證明

臺中市政府都市發展局
都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書



受文者：[REDACTED] 小姐 先生

發文日期：中華民國 111 年 01 月 20 日

發文字號：壹佰壹拾壹中都速字第 11101200022 號

行政區	段別	地號	土地使用分區 (或公共設施用地)	都市計畫案名	計畫書中特 別使用規定	備註
北屯區	昌平段	0340-0000	廣場兼停車場用地	105/10/18 府授都計字第 1050220902 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(第三次通盤檢討)案」	有	

注意事項：

- 一、本證明書係就申請地號查核都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）及計畫書之特殊土地使用規定(如以市地重劃方式整體開發，公共設施負擔比率之規定等)予以查列。至計畫書中土地使用分區管制規定，如建蔽率、容積率、高度比、前後院、側院及開發限制等限制規定，請逕洽本局查詢。
- 二、本證明書有效期限為八個月，核發後如遇都市計畫公告變更或地政單位辦理分割，應以公告變更或分割成果為準。
- 三、本證明書倘依地籍圖電子謄本查對，如有出入時仍以地政事務所核發之地籍圖謄本為準。

(服務電話：04-22289111 轉 64271-64274 都計測量工程科 土地使用分區服務櫃台)

第 1 頁 / 共 1 頁

019015

業務承辦人員	
業務單位主管	

辦理機關：臺中市政府

規劃單位：仲信顧問股份有限公司