

變更臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫
(部分機關用地刪除指定用途)(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	變更臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫(部分機關用地刪除指定用途)(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	
本案公開展覽 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 審核結果	市級	
	內政部	

目錄

壹、計畫緣起	1
貳、法令依據	2
參、變更位置及範圍	3
肆、現行都市計畫概述	5
伍、實質環境現況說明	9
陸、變更理由及內容	12
柒、變更後計畫	14
捌、實施進度及經費	15

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實施後之辦理歷程表.....	5
表2	臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫(太平地區)土地使用面積表.....	8
表3	本基地土地權屬一覽表.....	11
表4	變更內容明細表.....	12
表5	實施進度及經費預估表.....	15

公開展覽草案僅供參考

圖目錄

圖1	計畫位置與範圍示意圖	3
圖2	計畫位置示意圖	4
圖3	計畫範圍示意圖	4
圖4	臺中市大平霧地區都市計畫現行主要計畫示意圖	7
圖5	國土利用調查示意圖	9
圖6	土地使用現況示意圖	10
圖7	計畫周邊道路系統示意圖	10
圖8	本基地地籍示意圖	11

公開展覽草案僅供參考

壹、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，辦公廳舍面臨老舊、無電梯、基地狹小，以及未設置停車空間等諸多問題，且並無整建改善可能性；雖已另租用第二辦公廳舍供銷售稅股使用，但分處兩地辦公，仍對洽公民眾造成不便。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，該址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。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，為107年3月公告實施「臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫案」所整併劃設之「新-機7」機關用地，原指定用途為警察局、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，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，刪除部分機關用地原指定用途，保留類似性質機關使用之彈性，確保大屯稽徵所得以如期招商興建。

貳、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

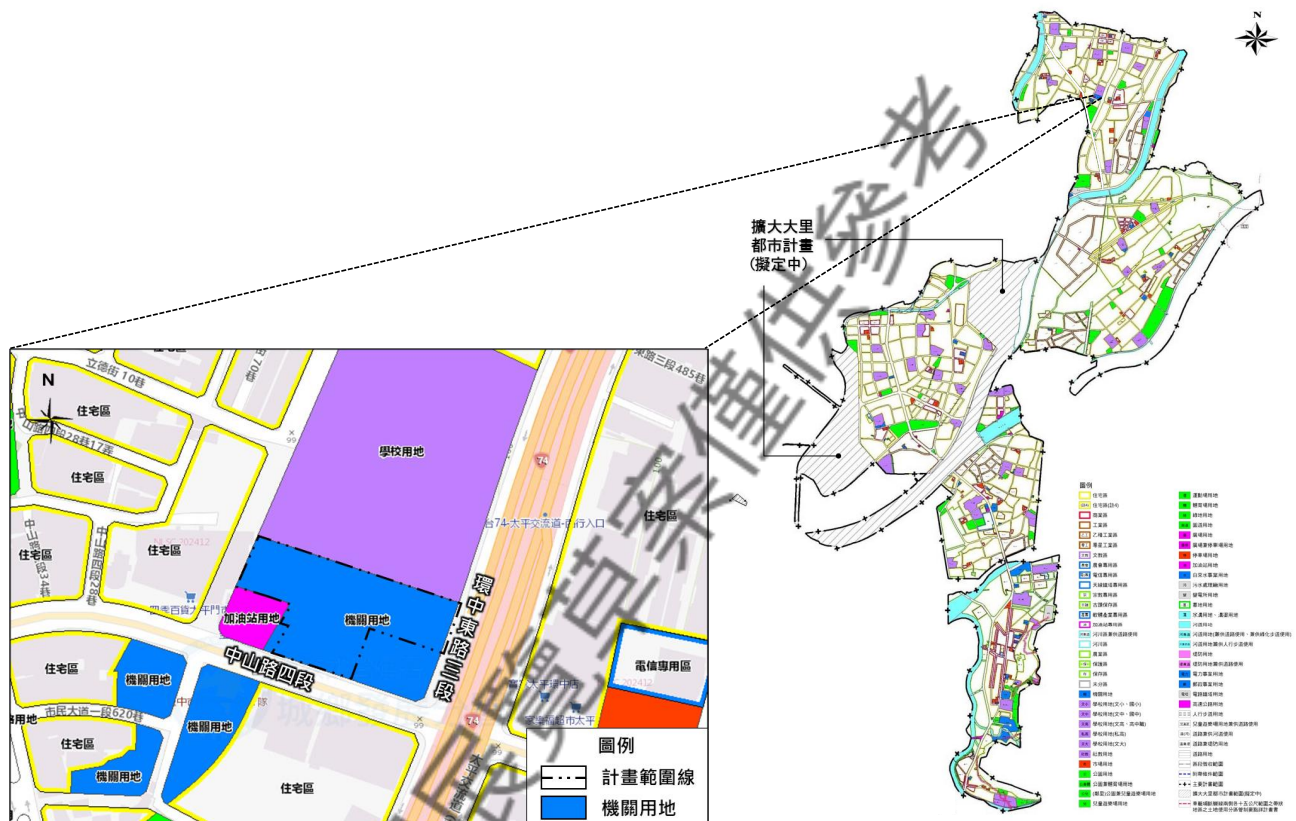
都市計畫經發布實施後，遇有下列情事之一時，當地直轄市、縣(市)政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：

- 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。

參、變更位置及範圍

本案變更位置位於臺中市太平區，東至臺74線與新平派出所，南至中山路四段，西至中山路四段28巷與全國加油站，北至新高國小。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、圖2及圖3。



資料來源：臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫案(臺中市政府，107年4月)。

圖1 計畫位置與範圍示意圖



圖2 計畫位置示意圖



圖3 計畫範圍示意圖

肆、現行都市計畫概述

本案變更範圍位於臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫範圍內，針對現行臺中市大平霧地區主要計畫書內容，概述如下。

一、計畫歷程

(一) 辦理歷程

臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫係整併原大里(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(新光地區)都市計畫、太平都市計畫及霧峰都市計畫等6處都市計畫區。

本案基地位於臺中市太平新光地區，於107年3月公告實施「臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫」案整併劃設為「新-機7」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。

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號函公告實施之「臺中市大平霧地區都市計畫案」為主體，其後辦理5次都市計畫個案變更，彙整相關辦理歷程詳見表1。

目前「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1070079951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都市計畫主要計畫(臺中市大里區大忠段72、73、89地號等三筆土地住宅區變	108年5月2日府授都計字第1080086596號

編號	計畫名稱	發布實施日期及文號
	為商業區	
5	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6月9日府授都計字第1090139183號
6	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
7	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1070079951號函公告實施之「臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫案」為主體，範圍涉及大里區、太平區及霧峰區，惟本次僅就太平地區進行檢討並彙整歷次變更案，說明詳見表2所示。

1. 計畫範圍與面積：

臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫(太平地區)範圍東至廍子溪及頭汴坑溪，南與大里區相接，西以旱溪、廍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1,378.15公頃。

2. 計畫年期：民國115年

3. 計畫人口：147,000 人

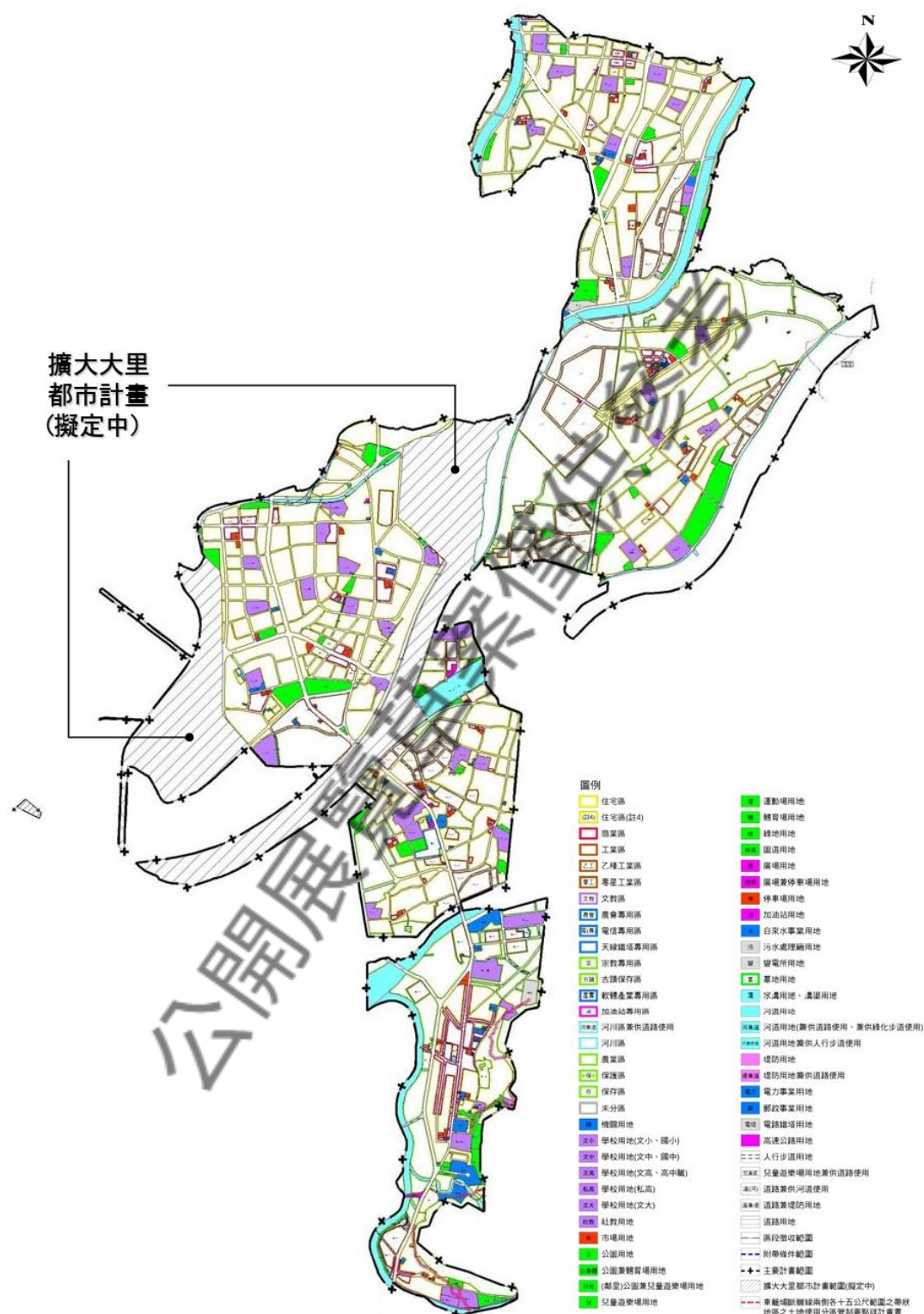
4. 土地使用分區計畫：

共劃設住宅區、商業區、乙種工業區、零星工業區、文教區、電信專用區、宗教專用區、河川區兼供道路使用、河川區、農業區、保存區及第一類型郵政專用區共12種土地使用分區，面積共計1,068.32公頃。

5. 公共設施計畫

共劃設機關用地、學校用地、市場用地、公園用地、兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地兼供道路使用、運動場用地、體育場用地、綠地用地、廣場兼停車場用地、停車場用地、加油站用地、汙水處

理廠用地、變電所用地、墓地用地、河道用地、河道用地兼供道路使用及道路用地共18種公共設施用地，面積共計309.83公頃。



資料來源：本案依據臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫案(臺中市政府，107年4月)及後續個案變更計畫內容修正繪製。

圖4 臺中市大平霧地區都市計畫現行主要計畫示意圖

表2 臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫(太平地區)土地使用面積表

項目		計畫面積 (公頃)	占計畫面積 比例(%)	占都市發展用地面積 比例(%)
土地 使用 分區	住宅區	501.20	36.37	48.95
	商業區	20.41	1.48	1.99
	乙種工業區	190.95	13.86	18.65
	零星工業區	0.54	0.04	0.05
	文教區	0.53	0.04	0.05
	電信專用區	0.53	0.04	0.05
	宗教專用區	1.39	0.10	0.14
	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	0.02	0.03
	第一類型郵政專用區	0.10	0.01	0.01
	小計	1,068.32	77.52	--
	機關用地	5.21	0.38	0.51
公共 設施 用地	學校用地	文小、國小用地	22.84	1.66
		文中、國中用地	13.56	0.98
	市場用地	3.47	0.25	0.34
	公園用地	35.35	2.57	3.45
	兒童遊樂場用地	1.14	0.08	0.11
	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	0.19	0.26
	體育場用地	4.81	0.35	0.47
	綠地用地	2.48	0.18	0.24
	廣場兼停車場用地	0.28	0.02	0.03
	停車場用地	2.61	0.19	0.25
	加油站用地	0.47	0.03	0.05
	污水處理廠用地	2.91	0.21	0.28
	變電所用地	0.29	0.02	0.03
	墓地用地	1.90	0.14	--
	河道用地	53.35	3.89	5.23
	河道兼供道路使用	0.20	0.00	0.00
	道路用地	156.30	11.34	15.27
	小計	309.83	22.48	--
	都市發展用地面積合計	1,023.89	74.29	100.00
	計畫總面積合計	1,378.15	100.00	--

註1：表內面積依107年4月19日發布實施「臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫案」及後續個案變更計畫內容。

註2：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。

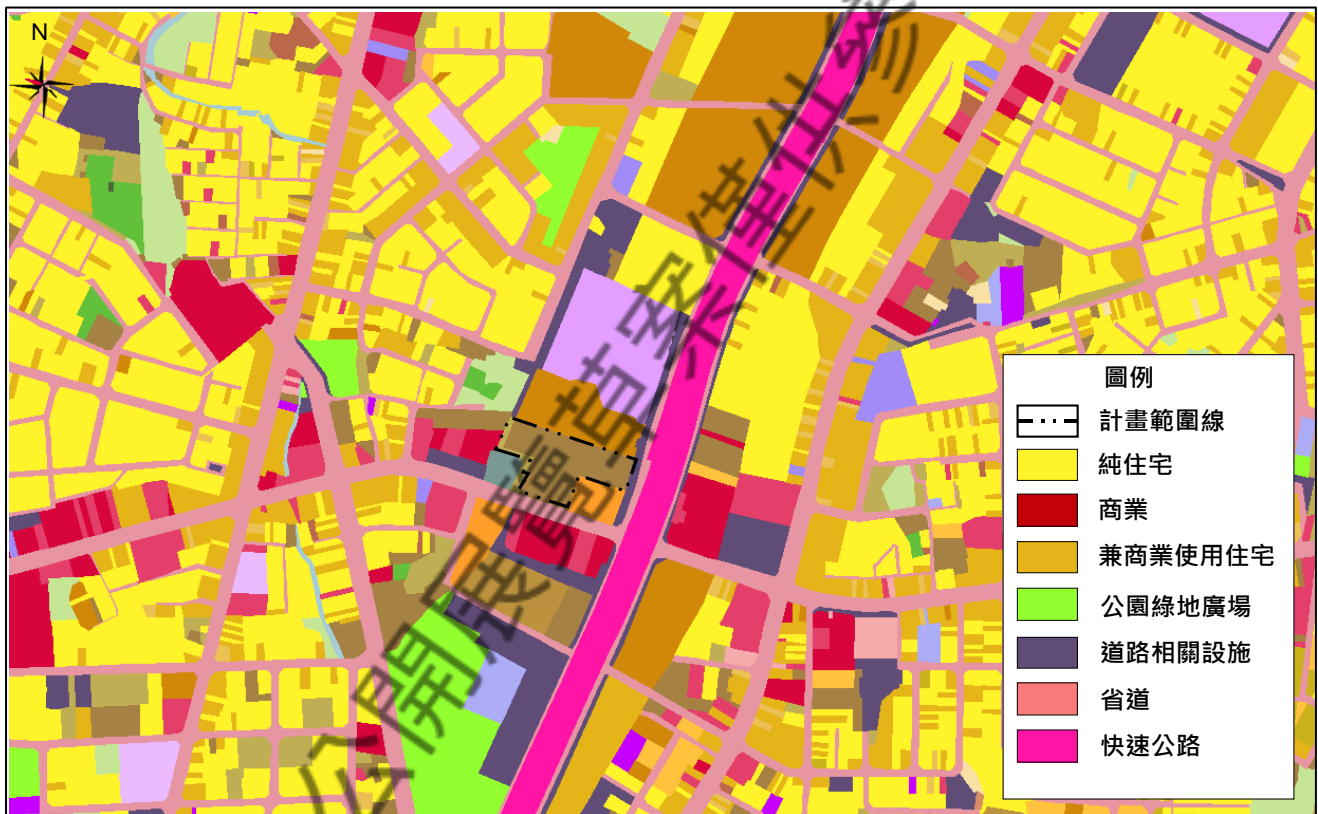
註3：表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫案(臺中市政府，107年4月)及其後續個案變更計畫書彙整而得。

伍、實質環境現況說明

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，對面設有臺中市政府消防局第三大隊中山消防分隊。



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、交通道路系統

本案所屬之大平霧地區都市計畫位於臺中市區東南側，與臺中市區往來頻繁，區內主要幹道以南北向為主，聯外道路為臺74線，係為連接臺中市區的快速公路系統；主要道路包含樹德路、十甲東路、中山路四段等，為連接臺中市區及區內鄰里單元之主要道路系統；次要道路包含振福路、樹孝路、宜昌路等，為區內通達之道路系統。



圖7 計畫周邊道路系統示意圖

三、土地權屬分析

本案基地土地所有權為國有土地，由財政部國有財產署撥用予中區國稅局，辦理後續招商作業。

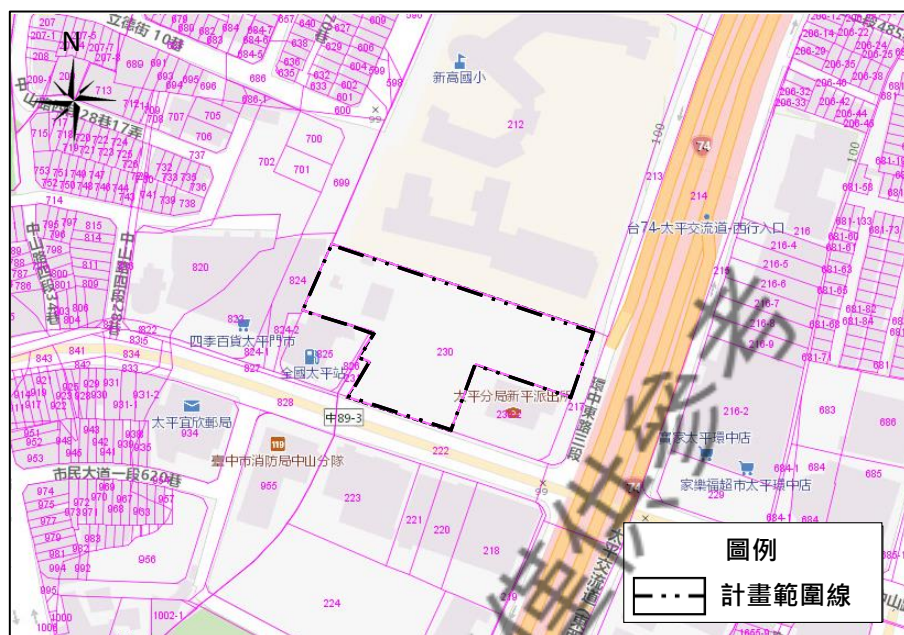


圖8 本基地地籍示意圖

表3 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。

陸、變更理由及內容

一、變更理由

- (一) 大屯稽徵所因現有辦公廳舍老舊、空間不足、無電梯、未設置停車空間等問題，且分兩地辦公，造成洽公民眾不便。經評估，擬以「新-機7」機關用地作為新辦公室興建基地，並已業經財政部國有財產署同意，惟該址原指定用途為警察局、消防隊、戶政事務所使用。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，刪除部分機關用地原指定用途。

二、變更內容

新-機7用地原指定用途為警察局、消防隊、戶政事務所使用，刪除指定用途，變更內容詳表4。

表4 變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
環中 東路 三段 及中 山路	「新-機7」機關用地 (0.84公頃) (原指定用途) (註2)	「新-機7」機關用地 (0.84公頃) (刪除指定用途)	1. 大屯稽徵所因現有辦公廳舍老舊、空間不足、無電梯、未設置停車空間等問題，且分兩地辦公，造成洽公民眾不便。經評估，擬以「新-機7」機關用地作為新辦公室興建

位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
四 段 交 叉 路 口			<p>基地，並業經財政部國有財產署同意，惟該址原指定用途為警察局、消防隊、戶政事務所使用。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。」</p> <p>2. 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，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，刪除部分機關用地原指定用途。</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）

柒、變更後計畫

本案取消原「新-機7」機關用地之開發備註，未調整使用面積。

公開展覽草案僅供參考

捌、實施進度及經費

一、開發方式

本案基地之權屬為中華民國所有，後續將採公地撥用方式辦理，由財政部國有財產署撥用予中區國稅局，依「促進民間參與公共建設法」相關規定辦理招商作業。

二、開發主體

本案由中區國稅局依「促進民間參與公共建設法」相關規定辦理招商作業，委由民間機構開發及經營管理。

三、辦理時程

本案基地由財政部國有財產署辦理撥用後，將由財政部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。

四、開發經費與來源

本案基地依「促進民間參與公共建設法」相關規定辦理招商作業，由得標之民間機構完成開發及營運相關作業。

表5 實施進度及經費預估表

土地使用 分區	權屬	面積 (公頃)	土地取得方式			開闢經費預 估(萬元)		主辦 單位	預定 完成 期限	經費 來源
			撥用	協議 價購	徵收	工程 費用	合計			
「新-機7」 機關用地	公有	0.6577	v			由得標之民間機構編列		中區國稅局	依招作進 商業度	由得標之民間機構編列