

臺中市議會第2屆第7次定期會

體二用地未知會利害關係人逕行變更  
專案報告



臺中市政府都市發展局

報告人：王局長俊傑

中華民國 107 年 5 月

## 【目 錄】

一、發展背景 .....	1
二、發展課題 .....	3
三、都市計畫變更歷程 .....	4
四、都市更新推動過程 .....	5
五、主要計畫第四次通盤檢討變更方案 .....	6
六、辦理進度與效益 .....	9

# 一、發展背景

## (一) 發展現況

體二用地位於雙十路二段、力行路、進德北路及精武路所圍街廓範圍內，計畫面積 25.10 公頃，橫跨臺中市北區及東區範圍。

現況主要作為台灣體育運動大學(包含校舍及游泳池、體育館、田徑場、棒球場等體育設施)，並有文英館及放送局等藝文設施(亦為本市登錄之歷史建築)，東、南側則為既有建物密集之聚落。

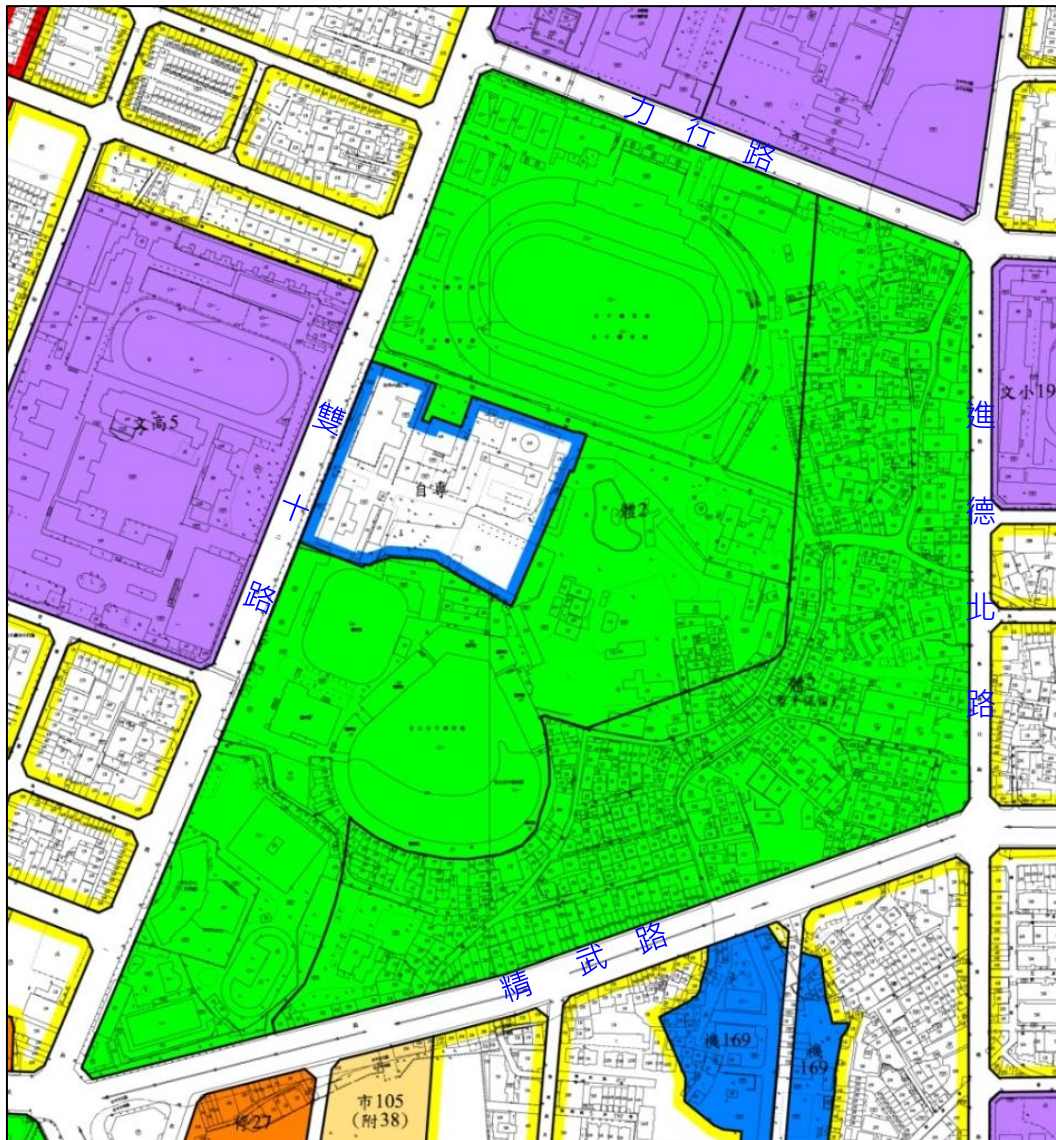


圖 1 體二用地現行計畫示意圖





圖 2 體二用地航照圖(拍攝時間：104 年)

## (二) 土地權屬

體二用地土地權屬以公有土地為主，其中更以臺灣體育運動大學管理土地所佔比例最高，私有土地僅佔約 18.96%。

表 1 體二用地土地權屬統計表

所有權人(管理者)		面積(公頃)	比例(%)
公有土地	台灣體育運動大學	13.32	53.07
	財政部國有財產署	1.23	4.90
	體育處	5.06	20.16
	文資處	0.42	1.24
	建設局	0.31	4.90
私人土地(含水利地)		4.76	18.96
合計		25.10	100.00

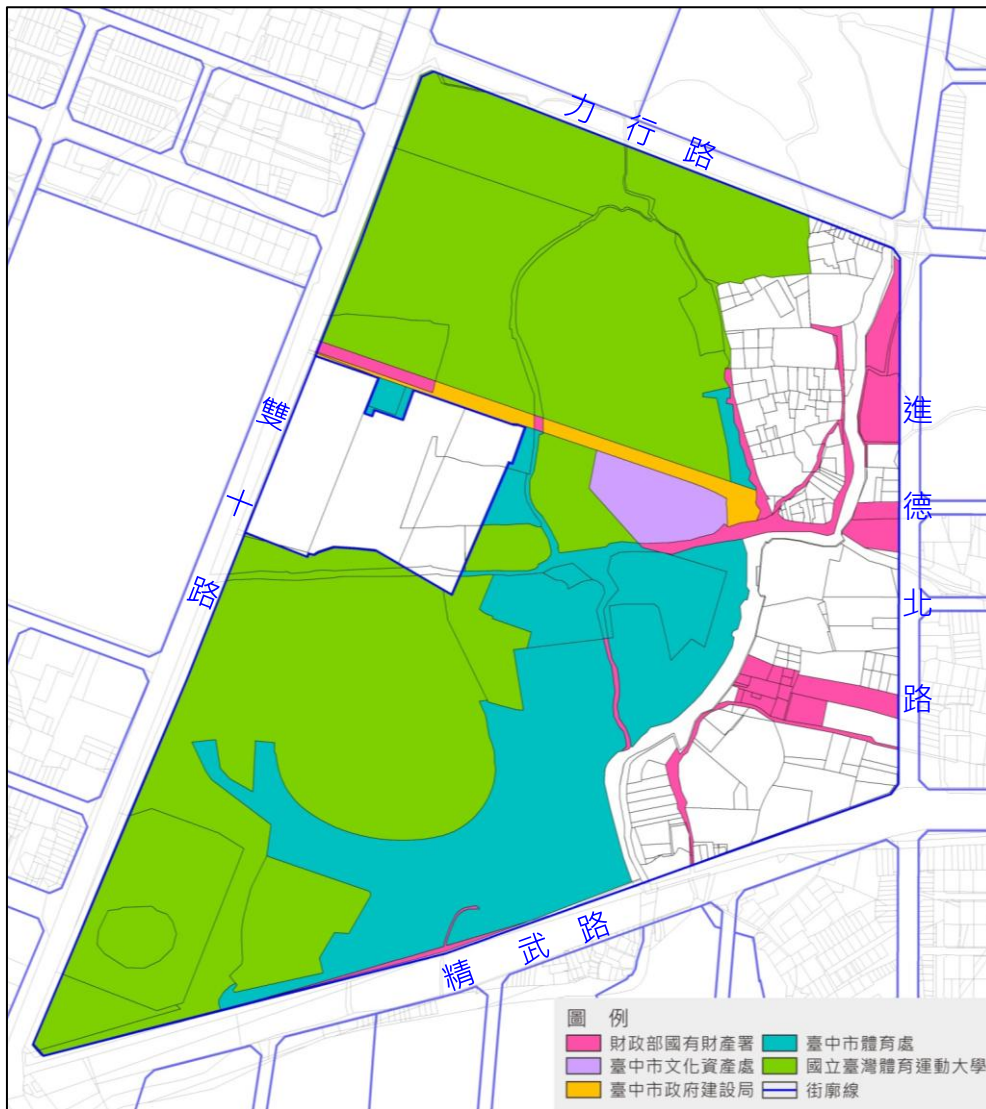


圖 3 體二土地權屬分布示意圖

## 二、發展課題

1. 體二用地為日治時期「臺中水源地」，為臺中城市發展起源，現況仍存有自來水上水塔、水質化驗所（現為水源地文化休閒中心）、臺中放送局等具歷史價值建物，惟歷史場域意象未能彰顯。
2. 東側私有土地既有聚落為清代形成之東勢子聚落，因受限於公共設施保留地長期未能徵收開闢，建物亦無法合法改建，導致整體環境老舊頹敗且缺乏鄰里公共設施服務，環境品質亟待改善。
3. 國立臺灣體育運動大學校地分布未能完整，整體校園發展受限。
4. 部分市有土地過去提供作為國民政府來台安置國軍之眷舍使用，至今長期遭到占用，公有土地無法發揮最大公共利用效益。



### 三、都市計畫變更歷程

#### (一) 主要計畫擬定及第一、二次通盤檢討變更歷程

體二用地於 45 年公告「臺中市都市計畫」劃設為公 1 用地，於 75 年第一次通盤檢討變更為體 2 用地，80 年第一期公共設施保留地專案通盤檢討擬變更東南側部分為住宅區，惟經內政部都委會第 340 次會議決議「暫予保留、另案辦理」，84 年第二次通盤檢討，體二用地東南側仍維持原計畫「體育場用地（暫予保留）」。

#### (二) 主要計畫第三次通盤檢討指定為都市更新地區

93 年第三次通盤檢討擬變更東南側部分為住宅區，經內政部都委會 572 次會議決議：「為妥善解決本案「體二」用地公私有土地上現有住戶安置問題，改善當地環境品質及健全臺中市都市整體發展，市府擬議將「體二」用地指定為「都市更新地區」，以「都市更新條例」規定方式整體開發，本案原則同意變更，惟為求計畫具體可行，並避免衍生都市計畫法第十七條第二項但書規定是否核發建照等執行疑義，建議請市府另案依左列各點辦理後，再行報部核定發布實施。(一) 擬變更為住宅區面積範圍，應配合將來擬定都市更新事業計畫，以實際住宅安置樓地板面積詳實劃設之。(二) 請市府依都市更新條例規定程序，整合當地現有住戶參加意願及相關意見，妥為擬具都市更新事業計畫草案，提該市都市更新審議委員會審議通過後，再行將本變更部分報本部核定，都市計畫變更內容，如無需調整本案原報部審議之內容者，建議免再提會討論，報由本部逕予核定，如未能擬具都市計畫更新事業計畫草案經該市都市更新審議委員會審議通過者，應再提會討論。」

#### (三) 配合都市更新需要變更主要計畫及擬定細部計畫（屬草案性質，未發布實施）

96 年為配合本府當時體二用地都市更新計畫之推動方向改依「都市更新條例」第 9 條規定公開甄選民間實施者辦理開發，為使招商條件足以吸引實施者，故配合辦理「變更台中市都市計畫主要計畫(部分體二用地)案」及「擬定台中市都市計畫(部分體二用地)細部計畫案」。

其中，變更主要計畫案經提請 96 年 12 月 11 日內政部都市計畫委員會第 672 次會議審議，決議如下「一、照案通過。二、為避免本案發布實施後，都市更新事業計畫未能即時配合擬定，土地所有權人可能因變更後住宅區或公共設施用地之使用強度與允許使用項目不同，影響其參與更新之意願，增加都市更新實施者整合之困難，本案應俟實施者擬具都市更新事業計畫草案，提報台中市都市更新審議委員會審議通過後，再報由內政部逕予核定，免再提會討論。」擬定細部計畫案配合都市更新事業計畫劃設部分區域為「第五種住宅區」，經 96 年 10 月 18 日台中市都市計畫委員會第 222 次會議審議通

過，惟因都市更新招商未果，故變更主要計畫及擬定細部計畫草案均未發布實施，爰該「第五種住宅區」並無法定效力。

表 2 體二用地都市計畫變更歷程表

時間	計畫歷程	辦理情形
45.10.1	台中市舊市區主要計畫	劃設為公 1 用地
75.2.22	第一次通盤檢討	變更為體 2 用地
80.9.17	第一期公設保留地專案通盤檢討	1.東、南側體育場用地擬變更為住宅區 2.內政部都委會 340 次會議決議：暫予保留、另案辦理
93.6.15	第三次通盤檢討	1.擬變更體育場用地（暫予保留）為住宅區 2.內政部都委會 572 次會議決議：原則同意以「都市更新條例」規定方式整體開發
95.5.8	體二用地都市更新地區劃定案	劃定都市更新地區
96.10.18 96.12.11	配合都市更新辦理需要變更主要計畫及擬定細部計畫（屬草案性質，未發布實施）	1.擬定細部計畫案經 96 年 10 月 18 日台中市都市計畫委員會第 222 次會議審議通過，未發布實施 2.變更主要計畫案經 96 年 12 月 11 日內政部都市計畫委員會第 672 次會議審議通過，未發布實施
99.10.8	自來水事業專用區個案變更	變更自來水用地 0.68 公頃及體 2 用地 1.32 公頃為自來水事業專用區

#### 四、都市更新推動過程

體二用地都市更新之推動，歷經三個階段，採取不同更新策略：

- (一) 94 年至 95 年：採「輔導地主自組更新團體」發起都市更新開發，經歷 3 次全體更新大會，因人地權屬複雜而整合未達法定門檻流會。
- (二) 96 年至 97 年：改採公權力介入處理「公辦民營」模式，舉辦 2 次公開招商及數場說明會，惟因範圍內違建佔用戶比例高，投資風險大，使廠商卻步，且適逢全球金融海嘯衝擊而停滯。
- (三) 98 年：改採「公辦更新」模式，以降低投資實施者風險，101 年 3 月 28 日「文林苑都市更新爭議事件」，擬改採「先建後拆」政策並經評估及中央營建署之請示後，102 年 5 月 10 核可改採以市地重劃及徵收方式實施，亦因招標未果及現地建物密集，並未實際辦理。

## 五、主要計畫第四次通盤檢討變更方案

本府刻正辦理「變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)案」，因體二用地都市更新長期推動困難，且市都委會審議期間經地主陳情(逾66案)：「私有土地限制開發許久，陳情撤銷體二用地」，為維護私有土地所有權人權益，故本府以「重現水源地歷史風華」為願景(詳圖5)，研議變更方案，以促進土地利用。

經106年3月31日本市都市計畫委員會第68次會議及106年9月22日第74次會議審議通過，並經內政部都市計畫委員會專案小組於106年11月30日至現場會勘及召開專案小組會議討論獲致具體共識，經提請107年3月27日內政部都市計畫委員會第919次會議決議照專案小組意見修正通過，都市計畫變更內容如下：

### (一) 維護合法建築權益，變更為住宅區並免予回饋

為維護合法建築居住權益及都市發展紋理，體二用地東側私有土地區塊附帶條件變更為住宅區，附帶條件規定如下：「應另行擬定細部計畫，訂定合理之土地使用管制及回饋規定。」，且後續擬定細部計畫時，範圍內倘屬於都市計畫發布實施前既有合法建築坐落之土地，為維護其既有建築權益得免予回饋。

### (二) 運用公有土地規劃鄰里性公共設施

為維護地區生活環境品質，故利用範圍內適當公有土地變更為綠地、廣場、廣場兼停車場及公園兼兒童遊樂場等鄰里性公共設施用地；並利用面積完整且鄰接主要道路之國有土地劃設社會福利設施用地，以供設置社會住宅等使用。

### (三) 參酌現況規劃計畫道路

為利出入通行及指定建築，電台街依開闢現況變更為10米計畫道路，並參酌既成道路分布情形，以農田水利會及公有土地劃設出入道路，道路下方作為排水使用部分，劃設為道路用地兼作排水道使用。

### (四) 為維護歷史建築風貌，依本府文化資產處建議擴大登錄歷史建築臺中放送局範圍變更為社教用地。

### (五) 體大範圍及周邊土地維持原計畫

另針對體二用地範圍內部分市有土地遭私人長期使用部分，考量臺灣體育運動大學及周邊土地利用之完整性，為利後續執行之順利，將俟本府釐清土地權利義務相關事項後，再循法定程序辦理變更都市計畫事宜，目前暫時維持原計畫(體育場用地)。



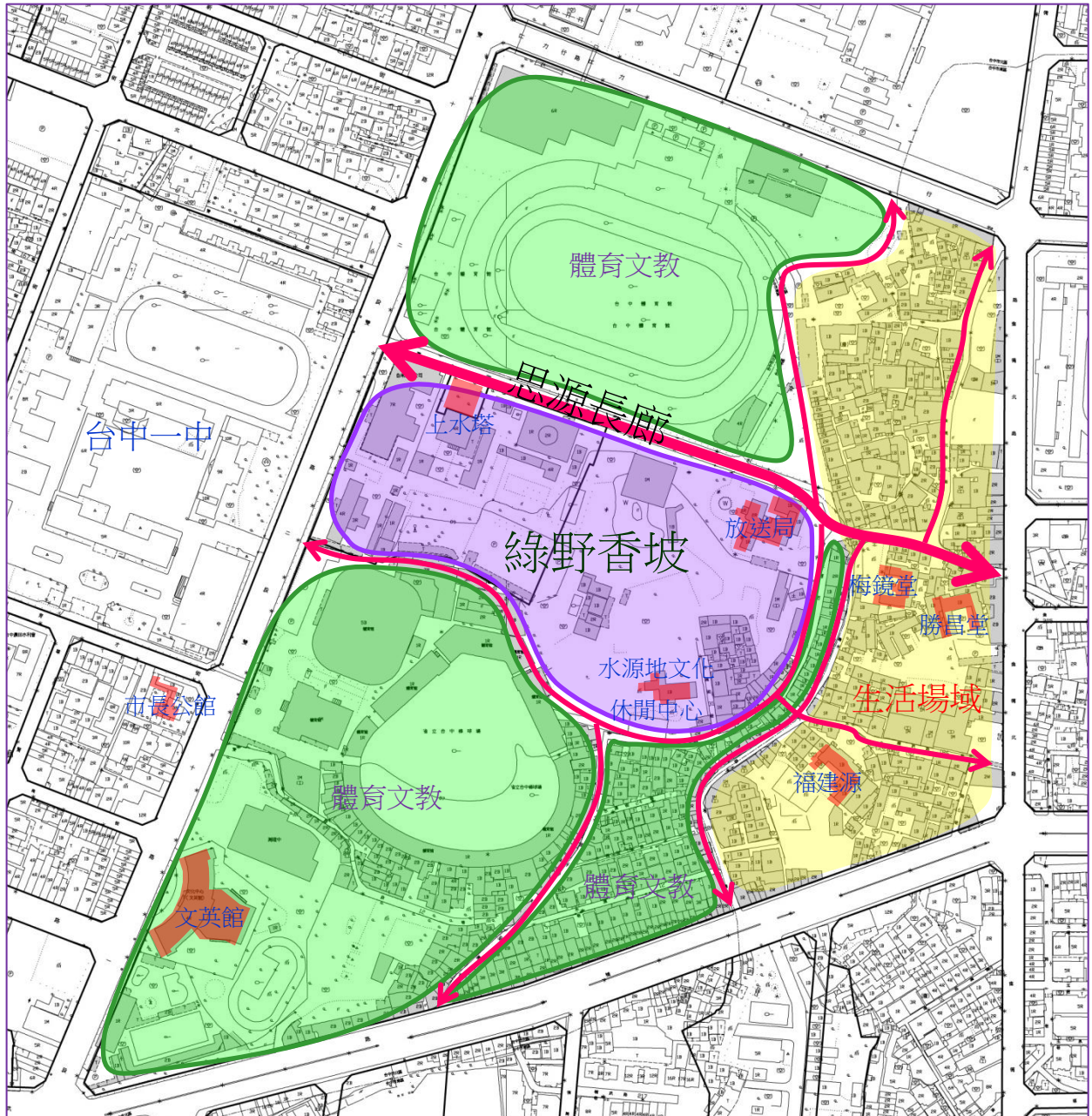
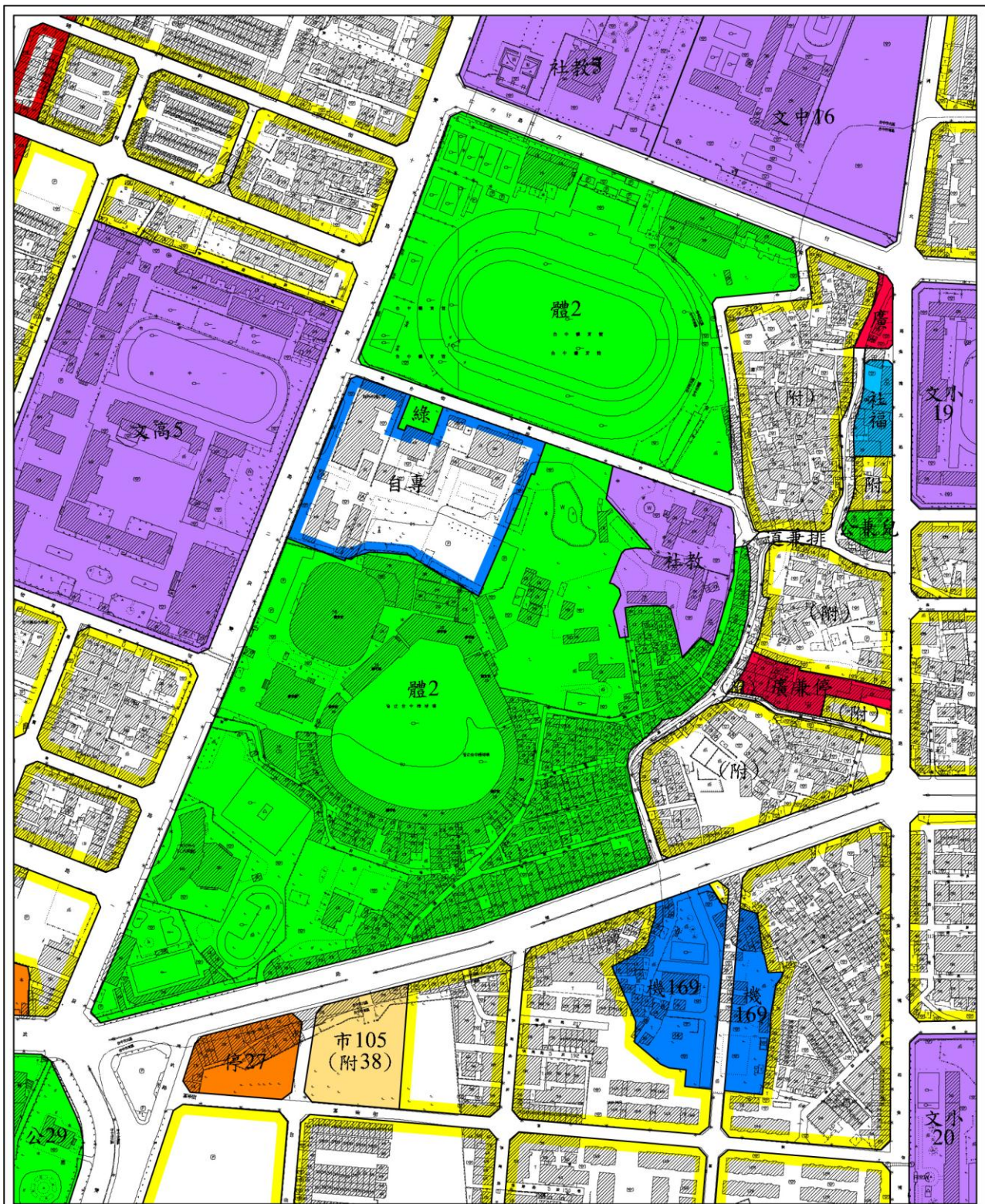


圖 5 體二用地願景示意圖





計畫圖例

- |          |      |        |             |
|----------|------|--------|-------------|
| 住宅區      | 公園用地 | 市場用地   | 社會福利設施用地    |
| 商業區      | 綠地用地 | 學校用地   | 廣場兼停車場用地    |
| 自來水事業專用區 | 機關用地 | 社教機構用地 | 公園兼兒童遊樂場用地  |
| 體育場用地    | 廣場用地 | 道路用地   | 道路用地兼作排水道使用 |

附帶條件：

應另行擬定細部計畫，訂定合理之土地使用管制及回饋規定。

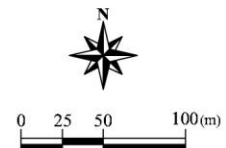


圖 6 內政部都委會第 919 次會議通過方案示意圖



表 3 體二用地變更後計畫面積

變更後分區及用地	面積 (公頃)	比例 (%)
住宅區 附帶條件：應另行擬定細部計畫，訂定合理之土地使用管制及回饋規定。	4.45	17.73
體育場用地	17.67	70.40
社教機構用地	0.95	3.78
公園兼兒童遊樂場用地	0.10	0.40
廣場用地	0.11	0.44
廣場兼停車場用地	0.30	1.19
社會福利設施用地	0.20	0.80
綠地用地	0.07	0.28
道路用地	0.66	2.63
道路用地兼作排水道使用	0.59	2.35
合計	25.10	100.00

## 六、辦理進度及效益

### (一) 辦理進度

體二用地都市計畫變更方案業經 107 年 3 月 27 日內政部都市計畫委員會第 919 次會議審議通過。

### (二) 再公開展覽及通知土地所有權人

體二用地變更案係屬逾期人民團體陳情案件經市都委會採納後新增，因變更內容已超出原公開展覽範圍，依照內政部都委會決議，應辦理再公開展覽及說明會。

本局預計於 107 年 5 月辦理主要計畫第四次通盤檢討案補辦公開展覽作業，將逐一清查變更範圍內土地所有權人，並以掛號方式通知所有權人參與公開說明會，公開展覽及說明會資訊並將透過網路、登報及宣傳單等方式，達廣泛週知之效。

### (三) 後續辦理事項

公開展覽期間如公民或團體提出異議且與本變更案有直接關係者，則需再提請內政部都委會討論，並俟內政部都委會審定主要計畫後，再辦理擬定細部計畫作業。

另依照內政部都委會決議事項，為避免產生核發建築執照疑義，應俟本市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部核定後實施。

#### (四) 辦理效益

體二用地為本市歷史最悠久之大型公共設施保留地之一，然因其特殊歷史發展脈絡，難以比照一般公共設施保留地採整體開方式辦理，而透過本次檢討變更預期可達到效益如下：

- 解編公共設施保留地，維護私有土地所有權人權益
- 利用公有土地及水利會土地規劃公共設施及道路系統，確保當地居住品質
- 維護都市發展脈絡，建構歷史場域
- 加速窳陋地區改建，改善環境品質與都市防災機能
- 建構長期發展願景，促使都市計畫與土地使用相符

報告完畢，敬請指教。