臺中市議會第2屆第5次定期會

體二用地現況處理及未來規劃 專案報告



臺中市政府都市發展局報告人:局長王俊傑中華民國106年5月8日

【目 錄】

—	`	發展	展背	景.	• • • • • • • •	• • • • • •	•••••	•••••	•••••	••••	••••	••••	•••••	1
=	`	發展	展課	題.	• • • • • •	• • • • • •	•••••	•••••	•••••	••••	••••	••••	•••••	3
三	`	都下	市計	畫	變更	歷程	<u> </u>	•••••	•••••	••••	••••	••••	•••••	4
四	`	都下		新扫	惟動	過程	<u> </u>	•••••	•••••	••••	••••	••••	•••••	5
五	`	市石	有土	地扫	排除	占用	作	業	•••••	••••	••••	••••	•••••	5
六	`	都下	市計	畫	變更	構想	ļ 	•••••	•••••	••••	••••	••••	•••••	7
セ	•	辨玉	里進	度見	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。

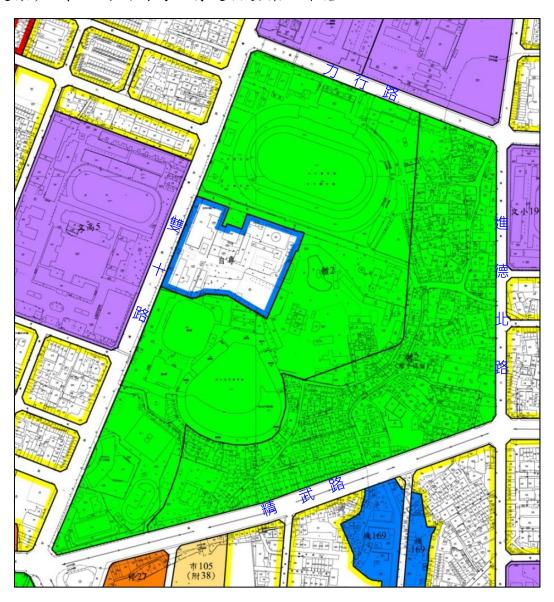


圖 1 體二用地現行計畫示意圖



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(%)		
	台灣體育運動大學	13.32	53.07		
公	財政部國有財產署	1.23	4.90		
公有土	體育處	5.06	20.16		
地	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		
合言	t	25.10	100.00		



圖 3 體二土地權屬分布示意圖

二、發展課題

- 1.現行計畫因體育場用地未能符合國立臺灣體育運動大學長期校務發展需求, 該校陳情建議依該校管理土地範圍變更為文大用地。
- 2.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、臺中放送局等具歷史價值建物,惟歷史場域意象未能彰顯。
- 3. 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。
- 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

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」,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。」

表 2 體二用地都市計畫變更歷程表

時間	計畫歷程	辨理情形
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	1.東、南側體育場用地擬變更為住宅區
	通盤檢討	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	劃定都市更新地區
	劃定案	
99.10.8	自來水事業專用區個案	變更自來水用地 0.68 公頃及體 2 用地
	變更	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」,本案擬改採「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。

惟經2次公開招商無人投標,致本案無法順利推動,歷經十多年努力, 體二用地仍無法以都市更新方式整體開發。

五、市有土地排除占用作業

市有土地長期遭占用問題,本府邀集相關單位持續推動「本市體二用地 都市更新範圍內市有土地排除占用」作業,至今共已召開九次研商會議。

排除占用作業刻正由本府運動局分三期辦理,各期辦理作業進度如下:

- (一)第一期:已完成查估共計 43 戶,並已簽准動支第二預備金辦理水源段 167-1 及 183-1 地號土地補償金追討與排除佔用訴訟委託律師執行與法 院判決費用。
- (二)第二期:已完成查估共計 65 户,預計 106 年度編列追加預算辦理補償 金追討及排除佔用之訴訟。
- (三)第三期:約計有250戶,預計107度編列預算辦理,將委由專業測量工程公司辦理北區水源段186-9地號占用查估作業中。

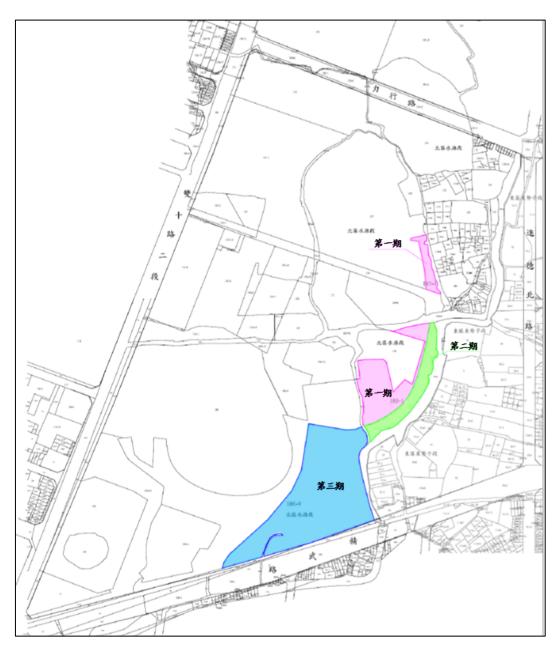


圖 4 體二用地市有土地排除占用分期分區示意圖

六、都市計畫變更構想

「變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)案」,將其變更為其他適當之分區及用地,以解決體二用地長期發展受限課題。

有關體二用地都市計畫變更內容,說明如下:(內容尚在審議中,故應依定案發布實施計畫為準)

- (一)為配合臺灣體育運動大學整體發展與校園完整性,就該校土地及其東側完整公有土地變更為文大用地;文大用地範圍內臺中市政府土地應另循程序辦理公地撥用,現況遭私人占用部分,後續由臺中市政府協助臺灣體育運動大學辦理排除佔用事宜。
- (二)體二用地東側私有土地區塊原為清代東勢子聚落,因現況建物密集,且部分為具歷史價值之建物,倘辦理市地重劃或都市更新整體開發將面臨大規模建物拆遷問題,為維護合法建築居住權益及都市發展紋理,故變更為住宅區並訂定附帶條件規定如下:

1.容積率規定:

依第二種住宅區使用管制(建蔽率 60%,容積率 220%)者應回饋 30% 土地做為公共設施用地 (得折繳代金);自願比照第一種住宅區使用 管制(建蔽率 50%,容積率 140%)者,得免予回饋。

2. 時程及規模獎勵:

發布實施後2年~5年給予不同容積獎勵及基地面積大於500平方公尺酌予容積獎勵,合計容積獎勵上限為20%。

3.建築開發規範:

住宅區依計畫道路退縮2公尺建築,開發建築行為不得影響其他建築基地既有出入通行功能。

(三)公共設施及道路系統規劃

- 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。
- 2. 參酌既成道路分布情形,以農田水利會及公有土地劃設必要之出入道 路。
- 3.利用公有土地劃設社會福利設施用地(供設置社會住宅)及鄰里性公共 設施用地(綠地、廣場、廣場兼停車場及公園兼兒童遊樂場)。

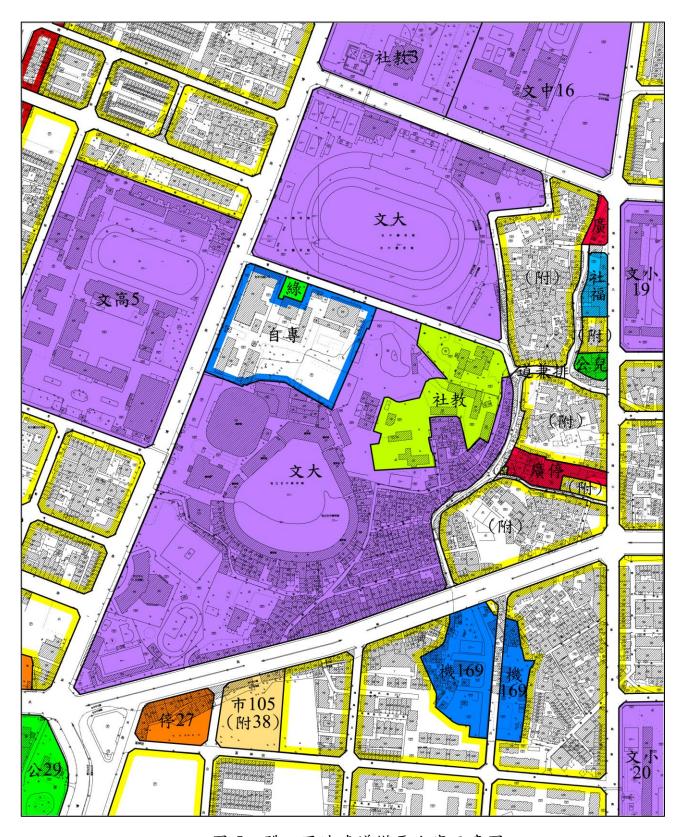


圖 5 體二用地建議變更方案示意圖

七、辨理進度與效益

(一)辦理進度

體二用地都市計畫變更方案業經 106 年 3 月 31 日本市都市計畫委員會 第 68 次會議審議通過,已納入「變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通 盤檢討)案」辦理,將提請內政部都委會賡續審議。

(二)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,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發方式辦理,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
- 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。