

臺中市議會第3屆第1次臨時會

興大附農校地變更  
專案報告



臺中市政府都市發展局  
報告人：局長 黃文彬  
中華民國 108 年 3 月

## 目 錄

壹、都市計畫通盤檢討變更緣起 -----	3
貳、都市計畫變更內容 -----	6
參、變更效益 -----	10
肆、後續分工 -----	14
附錄、各級都市計畫委員會審議情形 -----	16

## 壹、都市計畫通盤檢討變更緣起

臺中市都市計畫源自日據時代之規劃，臺灣光復後於民國 42 年重新檢討規劃，於 45 年 11 月 1 日發布實施，之後由於工商業發展與人口快速增加，陸續於 64 年 5 月 23 日發布實施第一期擴大都市計畫（西屯地區），66 年 1 月 28 日發布實施第二、三、四期擴大都市計畫。其後，於 75 年 2 月 22 日發布實施第一次通盤檢討案，於 84 年 2 月 15 日發布實施第二次通盤檢討案，第三次通盤檢討因變更內容複雜，自 93 年 6 月至 96 年 11 月間共分為 7 階段發布實施在案。

依據都市計畫法第 26 條規定：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。」本計畫區自前次通盤檢討第 7 階段發布實施至今已屆檢討年限，且 99 年 12 月 25 日原臺中縣、市合併改制為直轄市之後，計畫區於發展功能與定位已產生重大改變，復因近年來受全球性氣候變遷影響，都市環境暴露在極端氣候威脅下，為能使計畫內容更能符合未來長遠發展需要，故辦理本次通盤檢討。

適逢本府辦理本次（第四次）通盤檢討作業，經本市市民陳情建議及由本府秘書處建議，研議本府新市政中心周邊之文高 17 用地（即興大附農第二校區校地），作為第二辦公大樓調整變更為機關用地。

上開陳情案件經錄案編號逾 88、逾 89，納入「變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）」案，並依法定程序送請各級都市計畫委員會審議討論。主要考量以下重點方向，並研議其調整變更可行性：

## 一、集中機關辦公，減少民眾奔波

大臺中地區已合併升格 7 年，人口成長已成為全國第二大城市，然而臺灣大道市府大樓係早期規劃興建，原省轄市政府空間格局與規模已不敷使用，導致本府部分機關分散各處，間接影響民眾洽公觀感，並造成各機關橫向聯繫無效率。

另外，部分局處使用之臺中州廳、舊市議會等廳舍空間，考量舊城區整體發展需求及歷史建築之修繕急迫性，也已爭取文化部再造歷史現場相關計畫預算，更加凸顯市府廳舍之整體規劃需求與計畫推動之急迫性。

## 二、提升土地效益，增進市民福祉

興大附農第二校區周邊地區，過去雖位於都市發展邊緣，長期維持低密度的發展模式，然而隨著都市擴張，已轉變為緊鄰新市政中心專用區核心區，未來，更將成為捷運綠線、藍線運輸動脈密集服務地區，成為交通便利並兼具商業發展潛力的黃金地段。

興大附農文高 17 用地係屬國有土地，也是大臺中地區的寶貴資產，如能改善其低度農場使用現況，在國土計畫之指導下，將可發揮運輸密集地區之高強度都市發展機能，提高都會區土地的效益與價值，因此市府盼能朝向高強度複合式之商業、行政發展，發揮其區域都會機能地段與捷運系統運輸密集優勢，提升全體市民的整體福祉。

因此，本府於辦理本市都市計畫主要計畫第四次通盤檢討作業中，納入上開陳情意見、市政推展需求，並研議興大附農第二校區 3.97 公頃土地(共三個街廓)之調整可行性，經檢討，以臨近臺灣大道的現況低度使用兩校區街廓，共計 2.05 公頃土地，調整變更為機關用地，用以興建市府第二辦公大樓，讓機關集中辦公，市民不再奔波。

### 三、妥善運用中興大學教學資源，協助興大附農爭取軟硬體經費補助

本案經規劃，原 3.97 公頃土地將利用其 2.05 公頃土地興建第二辦公大樓，並保留 1.92 公頃土地與建物，繼續作為學校使用，考量少子化的影響及土地目前實際使用狀況，預估尚符未來使用需求，而興大附農後續也將朝向以中興大學所經營各式農場進行實習，讓教育資源更加有效利用。

## 貳、都市計畫變更內容

### 一、檢討變更位置

本變更案位於捷運場站周邊 500 公尺範圍內，依據 TOD 臺中模式 (TOD-Taichung Model) 指認運輸軸線的立體城市發展區，並以大眾運輸導向進行都市發展策略 (TOD)，針對場站周邊地區檢討其容積調配及容許使用，透過垂直式的土地混合使用分區的概念，讓多核心結構清晰呈現，同時針對不同的立地條件，重新建立不同類型場站的都市空間關係。

因此，「TOD 臺中模式」發展的重要概念是場站外部環境的差異化，未來因應 MRT 願景路網的建立、i-bike 租賃站之設置、公車接駁服務，或其他多元大眾運輸系統的導入，任何場站周邊均能發展成為 TOD 核心。為能妥善處理場站空間與都市活動系統介面銜接，故配合周邊發展條件將場站類型區分為「樞紐轉乘站」、「特色商圈」、「地區商業中心、聯外道路節點」、「鄰里生活場域」、「歷史風貌地區、文教特色地區」以及「產業園區」，研擬個別類型之發展原則，作為後續細部計畫檢討或都市再發展之指導。

本變更案位於本市西屯地區文高 17 用地，臨近捷運綠線 G9 站，面積總計 3.97 公頃，本次係檢討變更 2.05 公頃學校用地變更為機關用地，土地權屬單純。

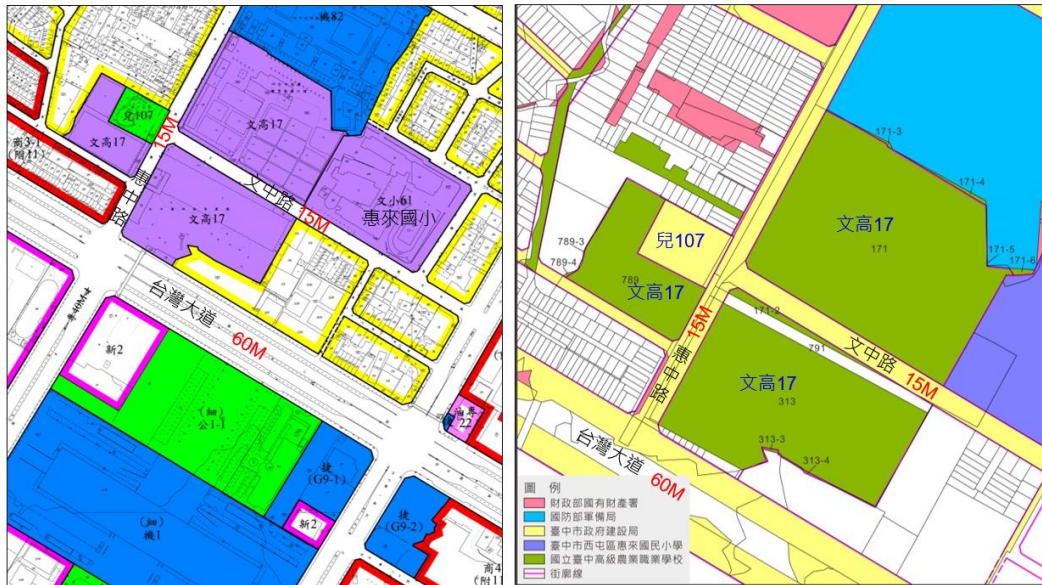


圖 1 變更前都市計畫與土地權屬示意圖

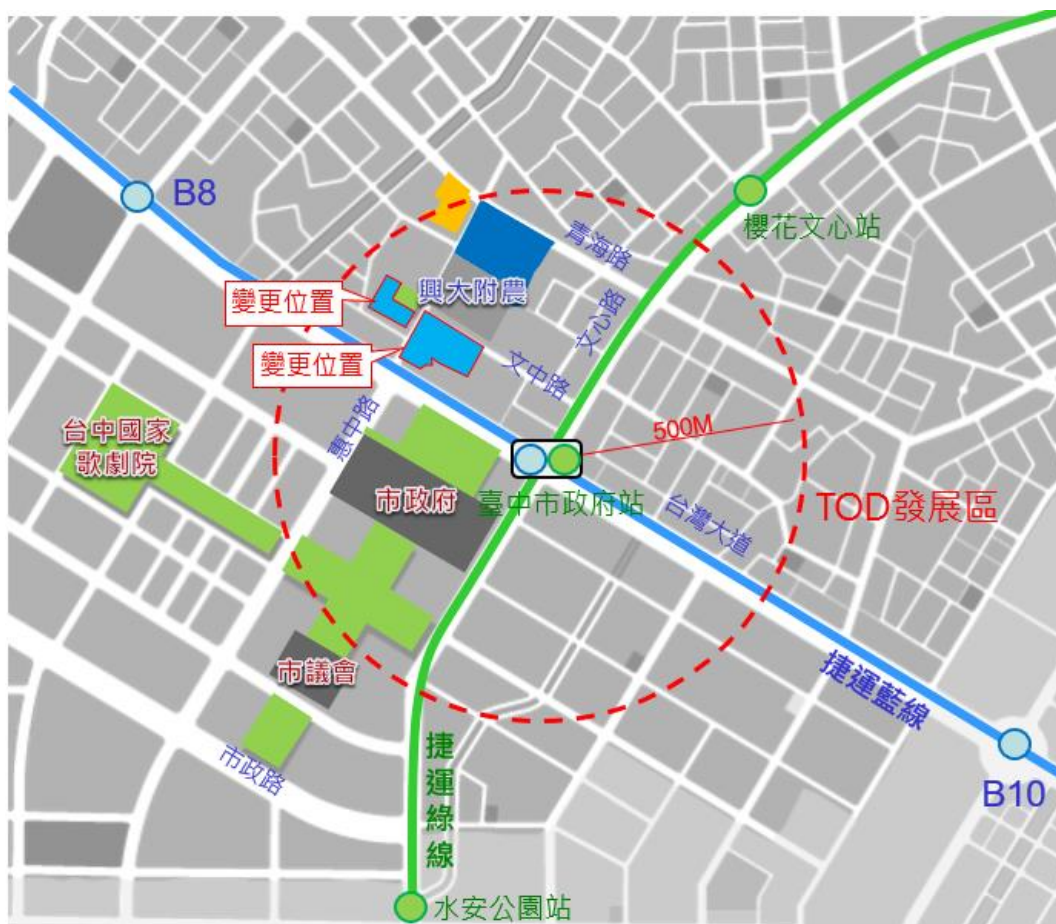


圖 2 變更案鄰近捷運場站示意圖



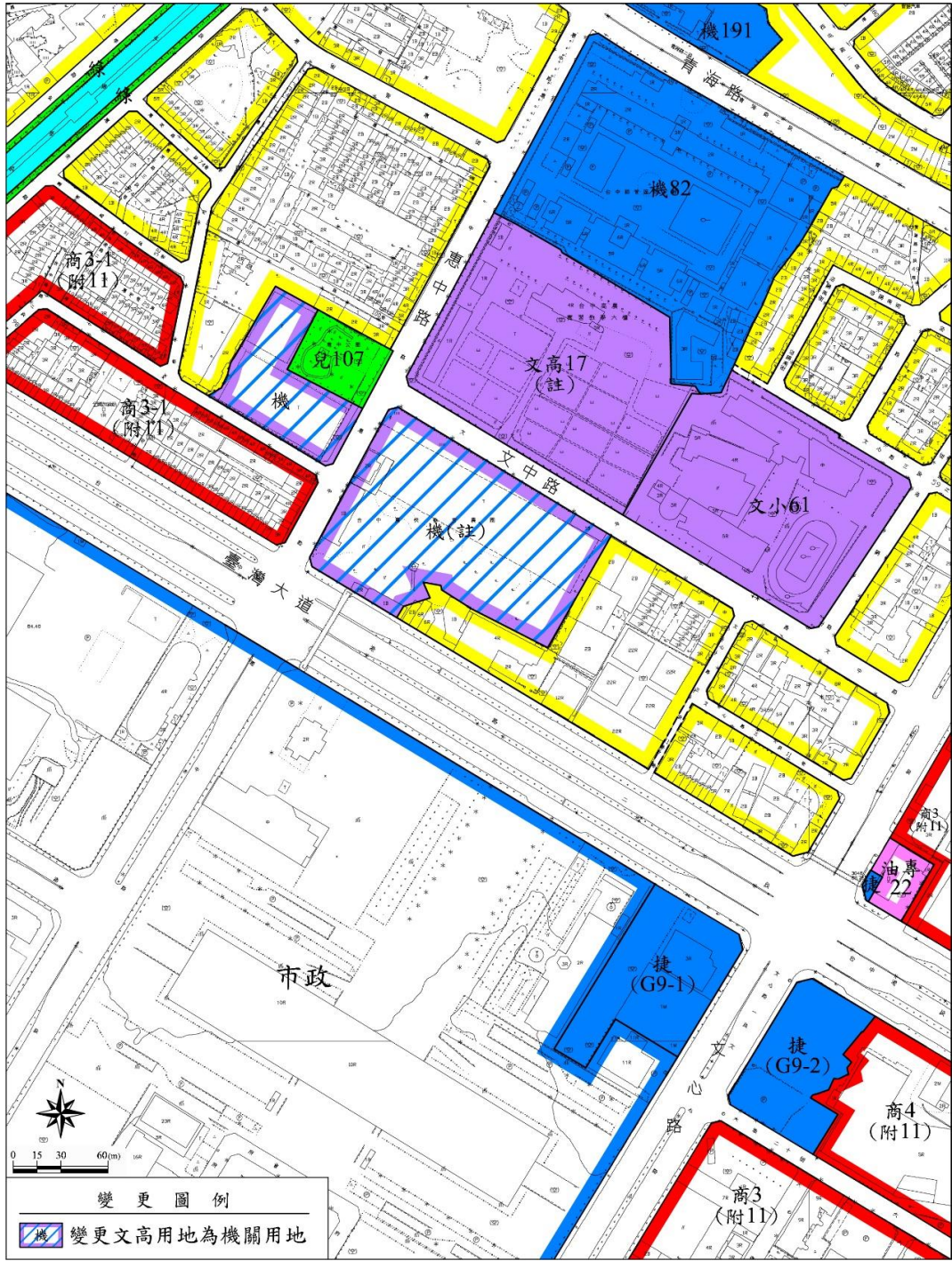


圖 3 變 92 案變更內容示意圖



## 二、都市計畫變更綜理內容

本次檢討變更內容，原計畫文高 17 用地 2.05 公頃變更為機關用地，相關變更理由如下變更綜理表。

表 1 變 92 案變更綜理表

新編號	再公展編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
92	92	逾 88、逾 89	西屯區部分文高 17 用地	文高用地(文高 17)(2.05 公頃)	機關用地 (2.05 公頃)	<p>1.本府相關局處辦公空間分散多處，且使用空間不足。目前台灣大道市政大樓現有辦公空間已不敷使用，依「行政院及所屬各機關編制員額人數規劃辦公室面積分配表」規定檢討，其中以社會局、經濟發展局、建設局及勞工局不足情形較為嚴重。</p> <p>2.另配合臺中州廳已納入文化部「再造歷史現場旗艦計畫」，預計將臺中州廳重新修復作為博物館或美術館使用，都市發展局、環境保護局及交通局將無法繼續於臺中州廳暨有廳舍辦公。</p> <p>3.本府衛生局、地政局、地方稅務局、觀光旅遊局及教育局等局處，目前均分散在府外辦公，造成民眾洽公不便，並影響行政效率。</p> <p>4.目前文高 17 用地現況主要作為中興大學附屬臺中高級農業學校第二校區及實習農場使用，因區位條件良好，緊鄰台灣大道市政大樓，為提升整體行政效能及公有土地最大利用效益，故經協商同意（詳附錄四）透過合作開發方式，將部分文高 17 用地變更為機關用地，供興建市政大樓第二辦公大樓使用。</p> <p>5.考量惠中路道路寬度僅 15 公尺，為形塑視覺景觀感受並營造良好步行及開放空間，故指定變更後之機關用地及保留之文高 17 用地其未來開發建築時，應自惠中路東側道路邊界至少退縮 10 公尺建築。</p>	註 16：變更後之機關用地及保留之文高 17 用地其未來開發建築時，應自惠中路東側道路邊界至少退縮 10 公尺建築。

資料來源：臺中市政府 107 年 10 月 17 日府授都計字第 1070240566 號公告發布實施「變

更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案」

## 變更效益

本府針對興大附農第二校區合作案，分別於 106 年 8 月 24 日、106 年 11 月 2 日及 106 年 12 月 25 日前往學校召開合作會議，並於 107 年 1 月 19 日受興大附農校方邀請前往參加學校 106 學年度第 1 學期期末校務會議，針對文高用地 17 說明雙方合作方案內容。以下重點說明合作推動方向：

### 三、 延續興大附農學術意象

本項合作案中，雙方研議就文中路以南之部分文高 17 用地，總面積為 2.05 公頃爭取變更為機關用地，並提出後續興建第二市政大樓學校使用樓地板面積將近 4,000 平方公尺（可規劃約 40 間教室），及屋頂農園、停車空間等。而相關建築設計亦將邀校方成員共同參與，在空間使用、景觀設計及開放空間之延伸等方面，透過具體意象元素及視覺元素，延續興大附農之學術精神。

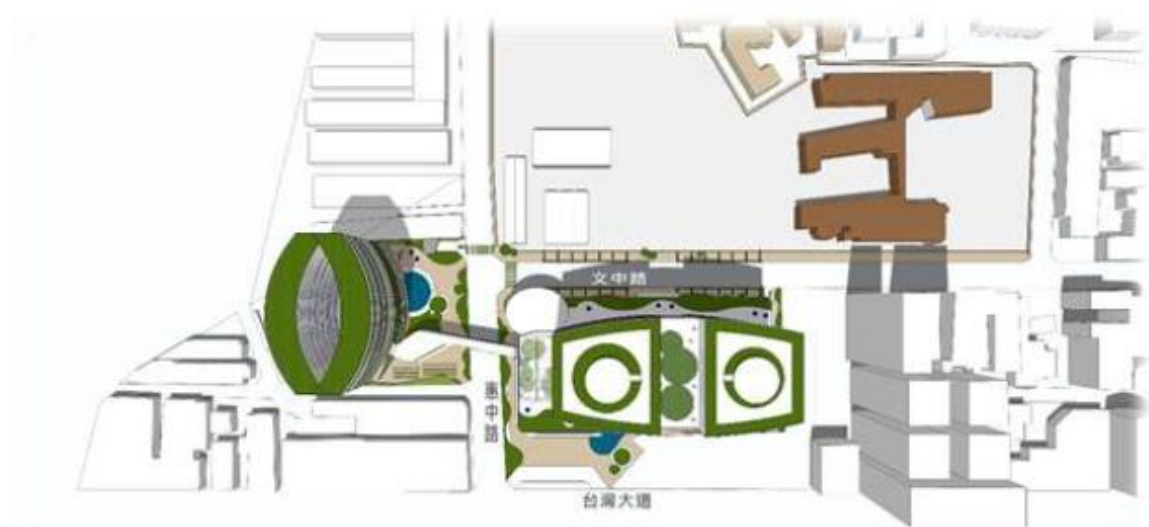


圖 4 鳥瞰俯視示意圖



圖 5 建築規劃示意圖(未來仍以實質規劃設計申請為準)

#### 四、保障附農學生受教權益

針對保障學生受教權部分，本府提出成立臺中市中等學校農業技能教育中心，並提供管理經費；提供學校每年400小時以上實習課程、就業導向專班之短期實習、農林牧專家學者講座、工讀機會及提供花卉、肥料及微生物製劑於校方教學使用等農業相關回饋資源；另將研議規劃學生上、下學需求之公車路線服務，評估本府農業局後續於第二市政大樓設立服務中心，以為雙方合作、聯繫之機制。

#### 五、促進國土保育，接管大肚山保安林

為推動生態都市，臺中市都市計畫主要計畫也針對大肚山台地自然景觀地區訂定相關策略，基於大肚山稜線為臺中盆地西側重要之自然景觀元素，應妥予維護其既有風貌，因此在大肚山台地之設施量體、高度、色彩、材質等，

不應影響既有視覺感受與生態環境。因此，考量興大附農管理第三校區之維護不易等因素，加上其位屬大肚山保安林，基於本府推動國土計畫並落實國土保育，故於協調過程中協議由本府接管大肚山保安林(附農第三校區)，以落實推動國土保育策略，並積極維護管理。

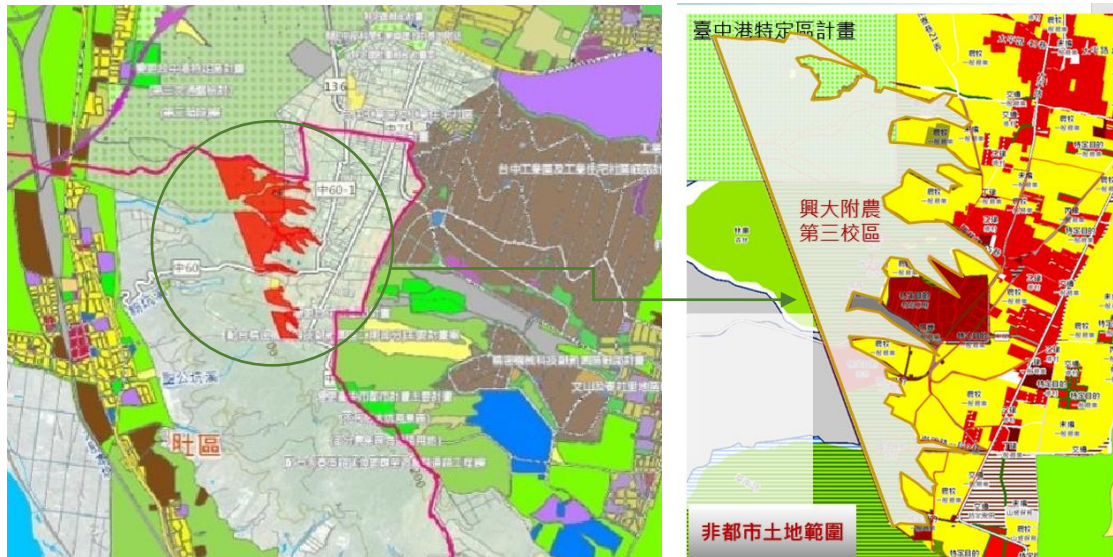


圖 6 附農第三校區位置示意圖

備註：1. 位置：位處本市大肚區瑞井段範圍內

2. 土地分區：位屬非都市土地森林區國土保安用地、部分坐落於臺中港特定區計畫案內保護區

3. 土地權屬：大肚區瑞井段公有土地總面積約 94.3 公頃，現有校管土地約 81.2 公頃(約 0.54 公頃已提供本府及本市學校使用)

## 六、 建設地下街通道，打造中部政經中心

配合市政中心周邊都市發展機能與空間結構重新定位，本府計畫透過地下街通道，串聯第二辦公大樓、臺灣大道市政大樓、鄰近的商業大樓、捷運藍線及綠線，不僅增進跨越臺灣大道、惠中路的方便性，也將結合新市政專用區內完善的公共設施服務，整合建構完整行政園區，形塑「中部區域治理中心」，提升直轄市等級的行政機能，並



進一步打造中臺灣政治與商業核心，成為帶動中臺灣整合發展的引擎。



圖 7 都市發展空間結構示意圖



## 參、後續分工

本府與興大附農推動合作方案，於 106 年 11 月 2 日協調會議內容獲致共識，並於 107 年 6 月 1 日工作小組籌備會議。主要有以下內容：

### 一、 受教權

- (一)成立臺中市中等學校農業技能教育中心(教育局)
- (二)興農公司原提供之實習課程及與農業相關回饋資源(農業局)

### 二、 第二市政大樓初步規劃

第二市政大樓將以興大附農教育理念為建築設計軸線，除保留約 4,000 平方公尺供附農優先使用外，相關建築設計將邀附農成員共同參與，在空間使用、景觀設計及開放空間之延伸等方面，透過具體意象元素及視覺元素，延續興大附農之學術精神。

- (一)基本資料：土地面積 2.05 公頃(惠中路兩側大基地 1.56、小基地 0.49 公頃)，建蔽率 40%、容積率 420%。
- (二)預定進駐二辦之機關、單位：環境保護局、教育局、觀光旅遊局、衛生局、地政局、地方稅務局、都市發展局、交通局等。

### 三、 107 年 6 月 1 日相關工作小組籌備會議分工情形

為推動進駐第二辦公室，本府於 107 年 6 月 1 日召開籌備會議，就各項合作方案進行協議分工，該次會議結論如下：

- (一)有關後續各項次工作推動，請本府各該主辦機關與附農各業務窗口單位，依各項次採分組、分議題方式進行討論，以利相關細節聯繫與推動。
- (二)有關「建築規劃設計與施工」，請本府秘書處籌措所需

先期規劃經費，再洽請本府都發局(住宅處)代辦工程。竣工後維護管理部分，請本府秘書處邀進駐機關、法制局等討論廳舍相關使用、收益等事宜。

(三)有關接收附農第三校區(保安林)部分，暫由本府農業局推動，由本府另案討論主辦機關。

表 2 籌備小組分工情形表

項次	內容	主辦機關	
一	臺中市政府將保障本校學生受教權，成立臺中市中等學校農業技能教育中心並維持興農公司原提供予本校之實習課程及與農業相關回饋資源。	(一)成立臺中市中等學校農業技能教育中心	本府教育局 附農實習處
		(二)興農公司原提供之實習課程及與農業相關回饋資源	本府農業局 附農實習處
二	本校協商會議與會人員同意以第二市政大樓初步規劃(以興建時實際建築規劃為主)方案一與市府合作，即以小基地興建建物其中 2-4 樓、1 樓專有部分 1/2 空間及屋頂農園供本校永久使用；2-4 樓樓地板面積約 3,885 平方公尺，停車空間將於建築興建規劃時依實際使用面積比例區分。	(一)用地徵收與撥用。	本府秘書處 附農庶務組
		(二)建築規劃設計與施工。	本府秘書處 本府都發局(住宅處) 附農總務處
		(三)竣工後廳舍維護、管理。	本府秘書處 進駐機關 本府法制局 附農庶務組
三	倘第二校區校地都市計畫變更案達成共識並經本校校務會議及內政部都委會通過，臺中市政府同意同時接收本校第三校區並辦理接管相關程序。另本校興建教學大樓之經費，臺中市政府將予以協助向教育部爭取補助經費。	臺中市政府同意同時接收本校第三校區並辦理接管相關程序(目前為大肚區保安林)	暫由本府農業局推動 附農總務處
		本校興建教學大樓之經費，臺中市政府將予以協助向教育部爭取補助經費。	本府教育局 附農校長
四	在本合作案成立前提下，臺中市政府願意研議規劃配合學生上、下學需求之公車路線服務；並評估臺中市政府農業局後續於第二辦公大樓設立服務中心之可行性，以為雙方合作、聯繫之機制。	學生上、下學需求之公車路線服務	本府交通局 附農主任教官
		臺中市政府農業局後續於第二辦公大樓設立服務中心之可行性	本府農業局 附農實習處

## 附錄、各級都市計畫委員會審議情形

### 一、市都委會審議情形

針對逾 88、逾 89 案經提請 105 年 1 月 26 日市都委會專案小組第 29 次會議及 105 年 3 月 4 日第 31 次會議討論後建議採納，理由如下：1. 考量臺中市政府市政大樓建築空間不敷使用，府內機關單位須分散於市區各處，造成民眾洽公不便；為提升整體行政效能及公有土地最大利用效益，故將部分文高 17 用地變更為機關用地，供興建市政大樓第二辦公大樓使用。2. 考量惠中路道路寬度僅 15 公尺，為形塑視覺景觀感受並營造良好步行及開放空間，故指定文高 17 用地應自惠中路東側道路邊界至少退縮 10 公尺建築。3. 有關文高 17 用地現況作為中興大學附屬臺中高級農業學校（簡稱興大附農）第二校區及實習農場使用部分，因後續仍有用地需求，故建議利用向上花市旁文中 46 用地變更加註「得兼供高中職使用」以供興大附農遷移使用，並期結合興大附農生產研發技術與花市銷售通路，打造具競爭力及地方特色的花卉農業教學、研發及銷售基地。

案經市都委會專案小組建議採納，研擬變更事項如下：1. 變更部分文高 17 用地為機關用地（供市政相關機構使用）。2. 文高 17 用地及文高 17 用地變更為機關用地部分，應自惠中路（15M-105 道路）東側道路界線至少退縮 10 公尺建築。3. 配合變更文中 46 用地，加註「得兼供高中職使用」，以供興大附農第二校區遷移使用。並提請 105 年 4 月 29 日第 55 次大會審議通過後，納入變更內容明細表編號第 92 案，105 年 6 月 28 日府授都計字第 1050132203 號函送變更計畫書、圖報請內政部都委會審議。

### 二、內政部都委會審議情形

變 92 案於內政部都委會審議期間，因中興大學附屬臺中高級農業學校提出反對意見，故依照內政部都委會專案小組會議建議：「查變更範圍內土地中興大學附屬臺中高級農業學校仍使用中，故請臺中市政府與該校先行協商確認後，再行提會討論。」

依照本府與中興大學附屬臺中高級農業學校協商結果，並經該校 107 年 1 月 19 日校務會議通過合作方案內容，同意更部分文高 17 用地為機關用地供市府第二辦公大樓使用；惟考量本府與中興大學附屬臺中高級

農業學校協商之合作方案內容並未涉及「文中 46」用地交換事宜，故有關「文中 46」用地加註「得兼供高中職使用」部分建議維持原計畫。

變 92 案修正方案經提請 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，並依該次會議決議自 107 年 5 月 8 日起 30 天補辦公開展覽。

三、核定發布實施：本變更案已納入 107 年 10 月 17 日「變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案」發布實施在案。