

擬定新社都市計畫細部計畫
(第一階段)書

臺中市政府

中華民國 107 年 11 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	擬定新社都市計畫細部計畫（第一階段）案	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第 22 條	
擬定都市計畫機關	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	無	
本案公開展覽之起訖日期	公告徵求意見	自民國 104 年 8 月 25 日起 30 天。 （刊登於民國 104 年 8 月 25 日台灣新生報 13 版、民國 104 年 8 月 26 日台灣新生報 13 版及民國 104 年 8 月 27 日台灣新生報 13 版）
	公開展覽	自民國 105 年 6 月 30 日起 30 天。（刊登於民國 105 年 6 月 30 日臺灣時報 23 版、民國 105 年 7 月 1 日臺灣時報 23 版及民國 105 年 7 月 2 日臺灣時報 23 版）
	公開說明會	民國 105 年 7 月 14 日上午 10 時假新社區公所 3 樓禮堂。
人民團體對本案之反映意見	詳附錄二 公民或團體陳情意見綜理表。	
本案提交各級都市計畫委員會審議結果	市級	臺中市都市計畫委員會 106 年 6 月 30 日第 71 次會議及 107 年 7 月 27 日第 85 次會議審議修正通過。

目 錄

第一章 緒論	1-1
第一節 計畫緣起與法令依據.....	1-1
第二節 計畫位置與範圍.....	1-2
第二章 主要計畫與細部計畫概述	2-1
第一節 主要計畫發布實施經過.....	2-1
第二節 現行主要計畫內容概要.....	2-2
第三節 主要計畫對細部計畫之指導.....	2-9
第四節 現行細部計畫概要.....	2-10
第三章 發展現況分析	3-1
第一節 土地使用現況.....	3-1
第二節 公共設施現況.....	3-8
第三節 交通系統現況.....	3-12
第四章 整體發展構想	4-1
第一節 發展定位.....	4-1
第二節 整體構想.....	4-1
第三節 生態都市規劃原則.....	4-4
第五章 細部計畫擬定及檢討變更內容	5-1
第一節 細部計畫擬定原則.....	5-1
第二節 檢討變更原則.....	5-1
第三節 檢討變更內容.....	5-4
第四節 土地使用分區管制要點修訂內容.....	5-8

第六章 實質發展計畫	6-1
第一節 計畫位置與範圍.....	6-1
第二節 計畫年期.....	6-1
第三節 計畫人口與密度.....	6-1
第四節 土地使用計畫.....	6-1
第五節 公共設施計畫.....	6-4
第六節 道路系統計畫.....	6-8
第七節 都市防災計畫.....	6-11
第八節 土地使用分區管制要點.....	6-14
第九節 事業及財務計畫.....	6-16
第七章 後續應辦及其他表明事項	7-1
附錄一 臺中市都市計畫委員會 106 年 6 月 30 日第 71 次及 107 年 7 月 27 日第 85 次會議紀錄	
附錄二 公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表	
附錄三 臺中市都市計畫甲、乙種工業區土地設置公共服務設施及公用事業設施申請案件核准條件表	
附錄四 臺中市都市計畫人行步道用地檢討變更處理原則	
附錄五 臺中市政府交通局 105 年 11 月 2 日中市交停規字第 1050053349 號函	

圖目錄

圖 1-1	地理位置示意圖	1-3
圖 1-2	計畫範圍示意圖	1-3
圖 2-1	現行新社主要計畫示意圖	2-4
圖 2-2	現行新社都市計畫細部計畫示意圖	2-12
圖 3-1	土地權屬分布示意圖	3-3
圖 3-2	土地使用現況分布示意圖	3-3
圖 3-3	建築物樓層分布示意圖	3-5
圖 3-4	建築物結構分布示意圖	3-6
圖 3-5	建築物型態分布示意圖	3-7
圖 3-6	公共設施開闢現況示意圖	3-11
圖 3-7	交通系統示意圖	3-13
圖 3-8	道路開闢情形示意圖	3-14
圖 4-1	整體發展構想示意圖	4-3
圖 4-2	生態都市規劃原則示意圖	4-6
圖 5-1	人行步道用地位置編號示意圖	5-2
圖 5-2	擬定新社都市計畫細部計畫變更位置示意圖	5-6
圖 6-1	擬定新社都市計畫細部計畫示意圖	6-3
圖 6-2	擬定新社都市計畫細部計畫公共設施用地示意圖	6-7
圖 6-3	擬定新社都市計畫細部計畫道路系統示意圖	6-10
圖 6-4	擬定新社都市計畫細部計畫都市防災計畫示意圖	6-13

表目錄

表 2-1	新社都市計畫歷次變更一覽表	2-1
表 2-2	變更新社主要計畫（第四次通盤檢討）變更前後土地使用面積統計表	2-3
表 2-3	變更新社主要計畫（第四次通盤檢討）公共設施用地明細表	2-7
表 2-4	變更新社主要計畫（第四次通盤檢討）道路編號一覽表	2-8
表 2-5	主要計畫與細部計畫內容劃分原則一覽表	2-9
表 2-6	現行新社都市計畫細部計畫土地使用面積表	2-11
表 2-7	現行新社都市計畫細部計畫公共設施用地明細表	2-15
表 3-1	土地權屬彙整表	3-1
表 3-2	土地使用現況面積統計表	3-4
表 3-3	建築物樓層統計表	3-5
表 3-4	建築物結構統計表	3-6
表 3-5	建築物型態統計表	3-7
表 3-6	公共設施用地現況使用面積統計表	3-10
表 3-7	道路開闢情形彙整表	3-13
表 3-8	公車行駛路線及班距一覽表	3-14
表 5-1	人行步道用地檢核表	5-1
表 5-2	擬定新社都市計畫細部計畫變更內容明細表	5-4
表 5-3	擬定新社都市計畫細部計畫變更面積增減統計表	5-5
表 5-4	擬定新社都市計畫細部計畫變更前後面積對照表	5-7
表 5-5	新社都市計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表	5-8
表 6-1	擬定新社都市計畫細部計畫土地使用面積表	6-2
表 6-2	擬定新社都市計畫細部計畫公共設施用地明細表	6-6
表 6-3	擬定新社都市計畫細部計畫道路編號一覽表	6-9
表 6-4	擬定新社都市計畫細部計畫事業及財務計畫表	6-17

第一章 緒論

第一節 計畫緣起與法令依據

一、計畫緣起與目的

都市計畫係針對一地區內土地使用、交通運輸、公共設施及開發建設所作之發展藍圖，但地區發展為一動態之過程，會因時間、人口組成、交通運輸、產業結構的不同而改變，應於一定時間依發展現況、發展趨勢、政府政策及地方需求進行檢討及變更，修正原有計畫與實際現況需求的差距，使計畫能解決各階段所面臨的問題，匡正都市發展方向、發揮都市計畫應有之功能。

新社都市計畫於民國 63 年 6 月 26 日發布實施後，陸續於民國 72 年 2 月 25 日完成第一次通盤檢討發布實施、民國 79 年 6 月 4 日完成第二次通盤檢討發布實施、民國 90 年 3 月 12 日完成第三次通盤檢討發布實施。另分別於民國 74 年 1 月 3 日辦理公共設施通盤檢討、民國 96 年 11 月 21 日辦理都市計畫圖重製檢討。

民國 99 年 12 月 25 日政府進行縣市改制直轄市，臺中市與原臺中縣合併升格為直轄市，新社都市計畫原為主要計畫與細部計畫合併擬定之鄉街計畫，惟現行都市計畫法已將細部計畫審議核定權責交予直轄市、縣（市）政府，為落實都市計畫法第 15 條及第 22 條規定事項，故於本次通盤檢討辦理主要計畫與細部計畫分離作業，以建立計畫管制層次。本細部計畫配合臺中縣市合併升格，並依都市計畫法第 22 條辦理「擬定臺中市新社都市計畫細部計畫」案。

計畫目的臚列如下：

- (一) 依據都市計畫法第 15 條及第 22 條規定事項，辦理主要計畫與細部計畫分離作業。
- (二) 檢討土地使用分區管制，促進土地有效利用並合理規範建築行為，引導地區發展。

二、法令依據

都市計畫法第 22 條。

第二節 計畫位置與範圍

一、地理位置

新社區位於臺中市原縣轄區中間位置一帶，西側鄰接豐原市與臺中市區，約略成南北向長條形，全區海拔介於 400 至 1,000 公尺之間，為一以種植枇杷、葡萄等水果為主的農業鄉村。本都市計畫區則位於新社區北端平坦處，係配合原鄉公所所在地（改制前）及既有集居規模而劃設之鄉街計畫；其東北距東勢區約 3 公里，西距豐原市區約 10 公里，而西南距臺中市區約 15 公里，相關位置詳圖 1-1 所示。

二、計畫範圍及面積

計畫範圍以新社里一帶之市街為中心，南至新社中學南側排水溝，西至食水崙溪岸，北至工業區北側，東側則以農業區之水溝為界。包含新社里全部及中正里、復盛里、月湖里部分，計畫面積合計 203.7563 公頃，詳圖 1-2 所示。

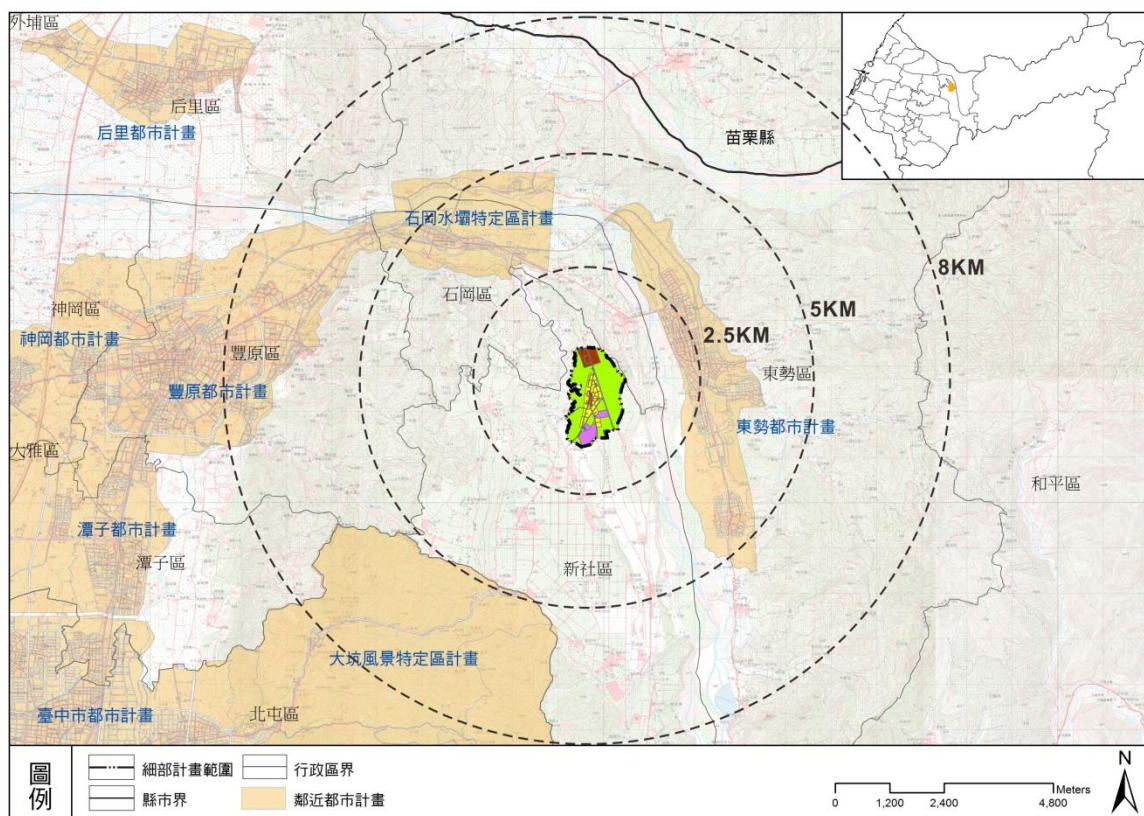


圖 1-1 地理位置示意圖

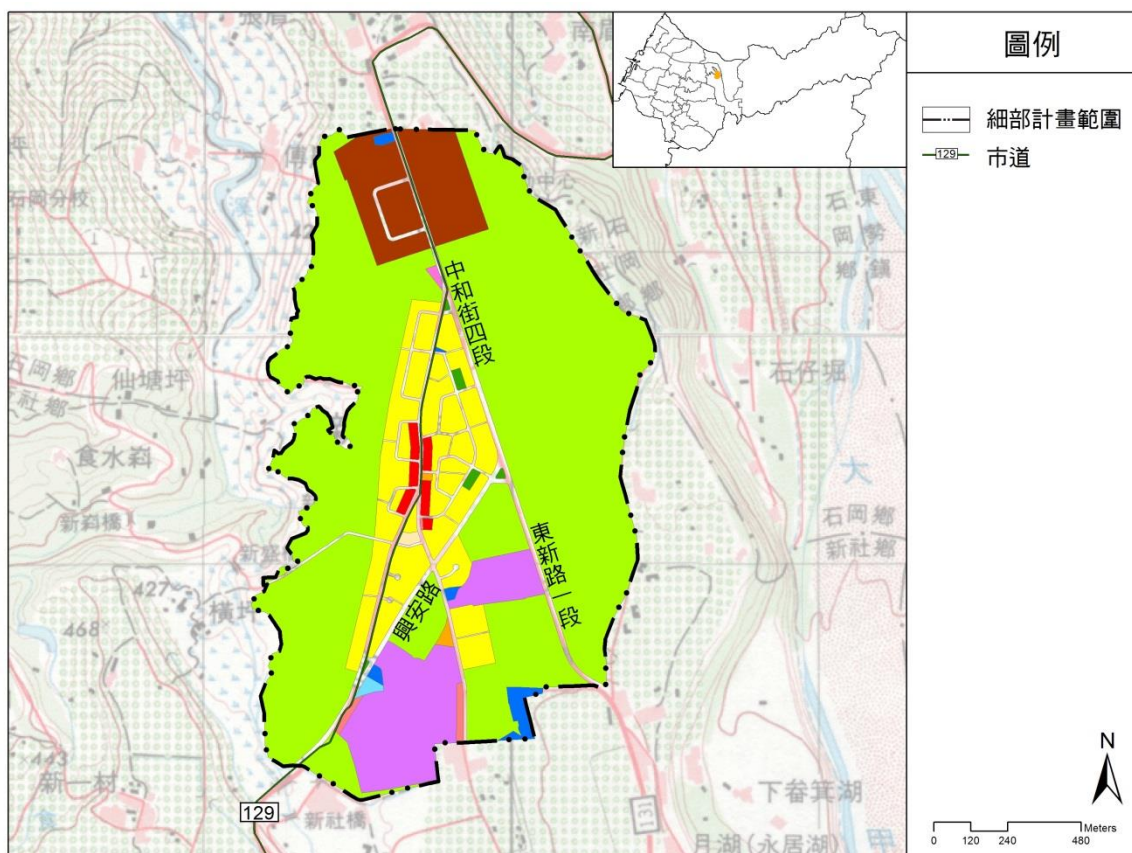


圖 1-2 計畫範圍示意圖

第二章 主要計畫與細部計畫概述

第一節 主要計畫發布實施經過

新社都市計畫於民國 63 年 6 月 26 日發布實施後，於 72 年 2 月 25 日發布實施第一次通盤檢討，後曾於 74 年 1 月 3 日發布實施「變更新社都市計畫（第一次公共設施通盤檢討）」；爾後於 79 年 6 月 4 日發布實施第二次通盤檢討，及 90 年 03 月 12 日發布實施第三次通盤檢討；並於 96 年 11 月 21 日發布實施「變更新社都市計畫（都市計畫圖重製檢討）」；另配合辦理臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案，嗣於 104 年 7 月 24 日發布實施「擬定新社都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）案」，歷次變更詳表 2-1。

表 2-1 新社都市計畫歷次變更一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期及文號
1	新社都市計畫	63.06.26 府孟建都字第 60603 號
2	變更新社都市計畫（第一次通盤檢討）	72.02.25 —
3	變更新社都市計畫（第一次公共設施通盤檢討）	74.01.03 府建都字第 224794 號
4	變更新社都市計畫（第二次通盤檢討）案	79.06.04 府工都字第 94539 號
5	變更新社都市計畫（第三次通盤檢討）案	90.03.12 府建城字第 58634 號
6	變更新社都市計畫（都市計畫圖重製檢討）案	96.11.21 府建城字第 09603087843 號
7	臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案	104.07.22 府授都計字第 1040156066 號
8	擬定新社都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）案	104.7.24 府授都計字第 1040156949F 號

資料來源：臺中市都市計畫書圖查詢系統暨本計畫彙整。

第二節 現行主要計畫內容概要

主要計畫係以 96 年 11 月 21 日府建城字第 09603087843 號公告實施之「變更新社都市計畫（都市計畫圖重製檢討）案」為主，並配合「變更新社主要計畫（第四次通盤檢討）」劃分主要計畫與細部計畫層級，變更後之主要計畫內容即為本計畫現行主要計畫內容，計畫概述如下：

一、計畫範圍及面積

本計畫範圍以新社里一帶之市街為中心，南至新社高中南側排水溝，西至食水崙溪岸，北至工業區北側，東側則以農業區之水溝為界，包括新社里全部及中正里、復盛里、月湖里之部分，計畫面積為 203.7563 公頃。

二、計畫年期

本計畫之計畫年期為民國 115 年。

三、計畫人口與密度

計畫人口為 6,000 人，居住密度約每公頃 208 人。

四、土地使用分區計畫

（一）住宅區

以新社里一帶之現有集居地區為基礎，劃設以供居住為主之住宅單元，面積為 26.9902 公頃，占都市發展用地之 37.39%，占計畫區總面積之 13.25%。

（二）商業區

於市街中心劃設商業區 1 處，面積 1.7640 公頃，占都市發展用地之 2.44%，占計畫區總面積之 0.86%。

（三）乙種工業區

為促進地方繁榮，提供就業機會，於計畫區北側劃設乙種工業區 1 處，面積 13.9357 公頃，占都市發展用地之 19.31%，占計畫區總面積之 6.84%。

（四）電信事業專用區

配合現有電信機房之實際使用範圍，劃設電信事業專用區 1 處，位於乙種工業區北側，面積為 0.2049 公頃，占都市發展用地之 0.28%，占計畫區總面積 0.10%。

(五) 農業區

都市發展用地外圍保留劃設為農業區，面積為 131.5715 公頃，占計畫區總面積 64.57%。

表 2-2 變更新社主要計畫（第四次通盤檢討）變更前後土地使用面積統計表

項目	本次通盤檢討前面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	本次通盤檢討後				
			計畫面積 (公頃)	占都市發展 用地總面積 比例(%)	占計畫總面 積比例(%)		
土地 使用 分區	住宅區	26.9902	0.0000	26.9902	37.39	13.25	
	商業區	1.7640	0.0000	1.7640	2.44	0.87	
	乙種工業區	13.9357	0.0000	13.9357	19.31	6.84	
	電信事業專用區	0.2049	0.0000	0.2049	0.28	0.10	
	農業區	131.3806	+0.1909	131.5715	—	64.57	
	小計	174.2754	+0.1909	174.4663	59.42	85.62	
公共 設施 用地	機關用地	0.2243	0.0000	0.2243	0.31	0.11	
	軍事機關用地	1.1401	0.0000	1.1401	1.58	0.56	
	電力事業用地	0.1379	0.0000	0.1379	0.19	0.07	
	郵政事業用地	0.0346	0.0000	0.0346	0.05	0.02	
	學校 用地	文(小)	3.7088	0.0000	3.7088	5.14	1.82
		文(中)	12.9608	-12.9608	0.00	0.00	0.00
		文(高)	0.0000	+12.8010	12.8010	17.73	6.28
		小計	16.6696	-0.1598	16.5098	22.87	8.10
	市場用地	0.2586	0.0000	0.2586	0.36	0.13	
	停車場用地	0.3437	0.0000	0.3437	0.48	0.17	
	廣場兼停車場 用地	0.7451	0.0000	0.7451	1.03	0.37	
	游泳池用地	0.3267	0.0000	0.3267	0.45	0.16	
	加油站用地	0.1864	-0.0311	0.1553	0.22	0.08	
	綠地用地	0.1784	0.0000	0.1784	0.25	0.09	
	道路用地	9.2335	0.0000	9.2335	12.79	4.53	
小計	29.4809	-0.1909	29.2900	40.58	14.38		
都市發展用地面積合 計 ^{註1}	72.3757	-0.1909	72.1848	100.00	35.43		
計畫總面積	203.7563	0.0000	203.7563	—	100.00		

註：1.都市發展用地面積不包含農業區。

2.表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：變更新社主要計畫（第四次通盤檢討）（臺中市政府，107年）。

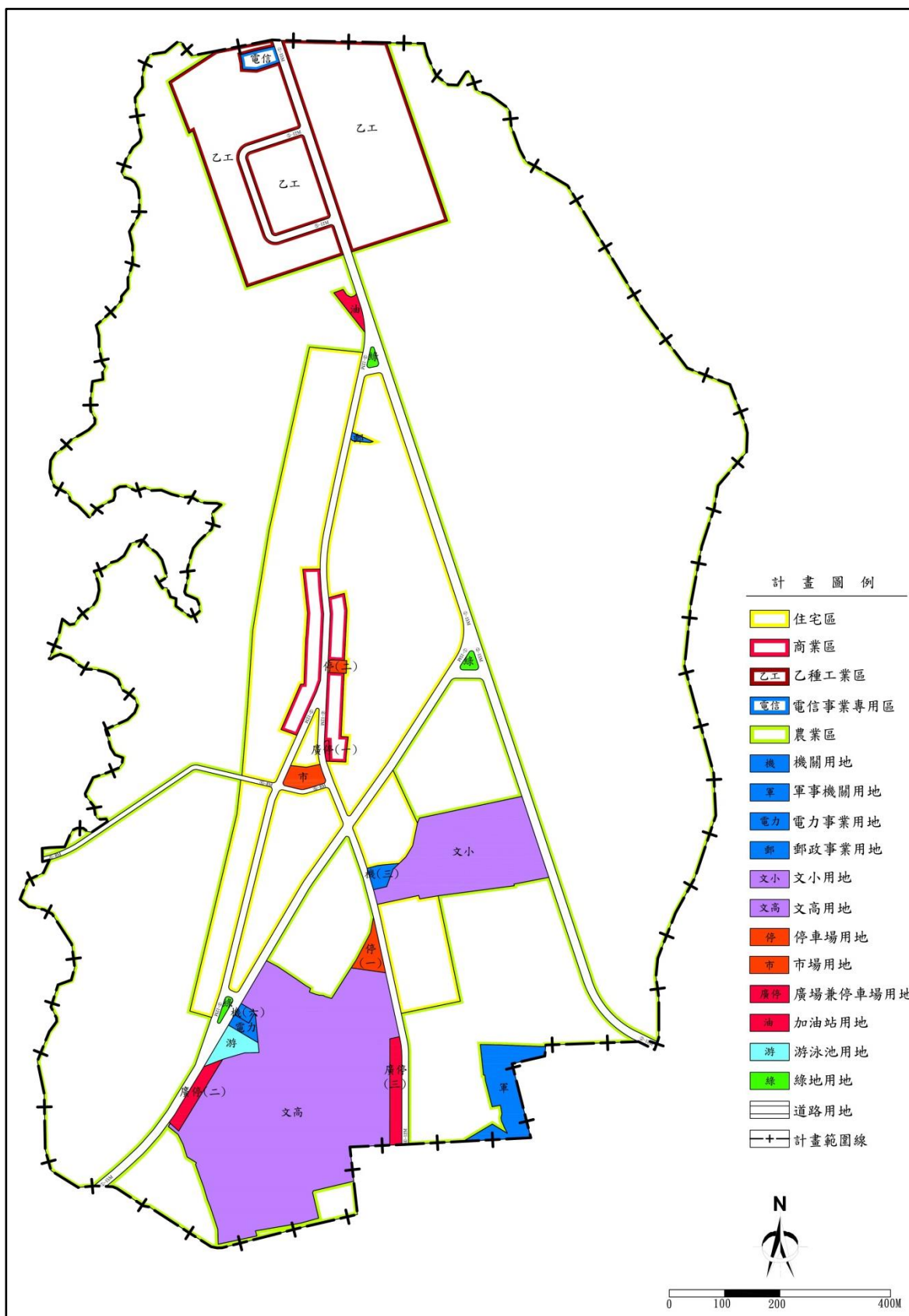


圖 2-1 現行新社主要計畫示意圖

五、公共設施計畫

(一) 機關用地

共劃設機關用地 2 處，機三位於新社國小西側，供衛生所及民眾服務站使用，機六位於新社高中西側，供消防隊使用；面積合計為 0.2243 公頃，占都市發展用地之 0.31%，占計畫區總面積之 0.11%。

(二) 軍事機關用地

劃設軍事機關用地 1 處，位於計畫區東南側，供陸軍基地使用，面積為 1.1401 公頃，占都市發展用地之 1.58%，占計畫區總面積之 0.56%。

(三) 電力事業用地

配合現有電力公司劃設電力事業用地 1 處，位於新社高中西側，面積為 0.1379 公頃，占都市發展用地之 0.19%，占計畫區總面積之 0.07%。

(四) 郵政事業用地

配合現有新社郵局劃設郵政事業用地 1 處，位於兒一西北側住宅區內，面積為 0.0346 公頃，占都市發展用地之 0.05%，占計畫區總面積之 0.02%。

(五) 學校用地

1. 文小用地

劃設文(小)用地 1 處，為現有新社國小，面積為 3.7088 公頃，占都市發展用地之 5.14%，占計畫區總面積之 1.82%。

2. 文高用地

劃設文(高)用地 1 處，供現有新社高中使用，本次檢討後面積為 12.8010 公頃，占都市發展用地之 17.73%，占計畫區總面積之 6.28%。

(六) 市場用地

劃設市場用地 1 處，位於商業區南端，面積為 0.2586 公頃，占都市發展用地之 0.36%，占計畫區總面積之 0.13%。

(七) 停車場用地

劃設停車場用地 1 處，位於商業區中心處，面積為 0.3437 公頃，占都市發展用地之 0.48%，占計畫區總面積之 0.17%。

（八）廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地 3 處，廣（停）一位於市場東北側，廣（停）二位於新社高中西北側、廣（停）三位於新社高中東南側，面積合計 0.7451 公頃，占都市發展用地之 1.03%，占計畫區總面積之 0.37%。

（九）游泳池用地

劃設游泳池用地 1 處，位於新社高中西側，面積為 0.3267 公頃，占都市發展用地之 0.45%，占計畫區總面積之 0.16%。

（十）加油站用地

劃設加油站用地 1 處，位於乙種工業區南側、1 號及 3 號道路路口，本次檢討後面積為 0.1553 公頃，占都市發展用地之 0.22%，占計畫區總面積之 0.08%。

（十一）綠地用地

於主要道路交口處劃設綠地 3 處，面積合計 0.1784 公頃，占都市發展用地之 0.25%，占計畫區總面積之 0.09%。

（十一）道路用地

道路用地面積合計 9.2355 公頃，占都市發展用地之 12.79%，占計畫區總面積之 4.53%。

表 2-3 變更新社主要計畫（第四次通盤檢討）公共設施用地明細表

項目	編號	面積	位置	備註
機關用地	機三	0.1554	新社國小西側	衛生所、民眾服務社
	機六	0.0689	新社高中西側	消防隊
	小計	0.2243		
軍事機關用地	軍	1.1401	計畫區東南側範圍界線處	
電力事業用地	電力	0.1379	新社高中西側	
郵政事業用地	郵	0.0346	加油站用地南側	
學校用地	文（小）	3.7088	計畫區東南隅	新社國小
	文（高）	12.8010	計畫區南側	新社高中
	小計	16.5098		
市場用地	市	0.2586	商業區南端	
停車場用地	停一	0.2666	新社高中北側	
	停二	0.0771	中心商業區內	
	小計	0.3437		
廣場兼停車場用地	廣（停）一	0.0300	市場東北側	
	廣（停）二	0.2986	新社高中西南側	
	廣（停）三	0.4165	新社高中東南側	
	小計	0.7451		
游泳池用地	游	0.3267	新社高中西側	
加油站用地	油	0.1553	乙種工業區南側	
綠地用地	綠	0.1784	1 號與 2、3 號道路交叉口	計 3 處
道路用地		9.2355		含人行步道
合計		29.2900		

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：變更新社主要計畫（第四次通盤檢討）（臺中市政府，107 年）。

六、交通系統計畫

配合未來「恬園小鎮」發展之交通需求，本計畫規劃 3 條 12 及 2 條 15 公尺寬之計畫道路供作交通運輸使用。

（一）聯外道路

包括 1、2 號道路，計畫寬度皆為 15 公尺；其中 1 號道路為本計畫區最主要之聯外道路，北往東勢，南可抵臺中市區；2 號道路銜接 1 號道路，往南可達新社區東興里。

（二）主要道路

3 號道路南北貫穿都市計畫發展區，為區內主要道路，計畫寬度 12 公尺。

（三）次要道路

包括 4、6 號道路，其中 4 號道路銜接 1 號及 3 號道路，往南可達新社區東興里，為次要聯外道路，計畫寬度 12 公尺；6 號道路計畫寬度 8 公尺，自 4 號道路至計畫區西界連接區道中 94 線道路通往石岡區。

（四）集散道路

5 號道路位於工業區內，供工業區大型車輛運輸集散產品使用，計畫寬度 12 公尺。

表 2-4 變更新社主要計畫（第四次通盤檢討）道路編號一覽表

道路層級分類	編號	寬度	長度 (M)	起迄點	備註
聯外道路	1 號道路	15	2,400	自計畫北界至計畫西南界	市 129 線
	2 號道路	15	820	自 1 號道路至計畫東南界	東新路一段
主要道路	3 號道路	12	1,380	自加油站用地至游泳池	中和街四段
次要道路	4 號道路	12	810	自 3 號道路至文高東南側	興社街三段~四段
	6 號道路	8	570	自 4 號道路至計畫區西界	中和街四段 125 巷、128 巷
集散道路	5 號道路	12	390	乙種工業區道路	中和街五段 72 巷

註：表內道路長度應以核定圖實際釘樁距離為準。

資料來源：變更新社主要計畫（第四次通盤檢討）（臺中市政府，107 年）。

第三節 主要計畫對細部計畫之指導

新社都市計畫從民國 63 年發布實施，尚未分別擬定主要計畫及細部計畫，配合臺中縣、市於民國 99 年 12 月 25 日合併升格為直轄市，予以劃分主要計畫及細部計畫層級、提升計畫執行效率。「變更新社主要計畫（第四次通盤檢討）」爰依據都市計畫法第 15 條及第 22 條之規定分別擬定主要計畫及細部計畫，以利後續計畫執行及土地使用管理。主要計畫與細部計畫劃分原則如下表 2-5 所示：

表 2-5 主要計畫與細部計畫內容劃分原則一覽表

項目	主要計畫	細部計畫
土地使用分區	主要計畫層級之道路系統所圍街廓劃定之土地使用分區，以及名勝、古蹟、具有紀念性或藝術價值應予保存之建築。	應參照主要計畫所劃設之分區及細部計畫道路層級系統所圍之街廓，劃設土地使用分區，劃分後各街廓均以適合開發建築為原則。
公共設施用地	<p>1. 供計畫區全區使用或區域性公共設施用地劃歸主要計畫層級，包括學校用地、機關用地、軍事機關用地、電力事業用地、郵政事業用地、游泳池用地、加油站用地等項目：</p> <p>(1) 全市性公設用地（國防需求、區公所、戶政事務所、警察分局及消防大隊以上層級、區域醫院以上層級及學校、電力事業、郵政事業、游泳池、加油站等用地）。</p> <p>(2) 未指定用途且面積大於等於 0.5 公頃以上之公設用地。</p> <p>(3) 為利於整體規劃或無法整併於其他街廓者，得因地制宜酌予調整。</p> <p>2. 市場用地、停車場、廣場兼停車場用地：屬全區性使用及中心商業區使用者，劃歸主要計畫層級。</p>	<p>供地區使用或鄰里性公共設施用地劃歸細部計畫層級，包括兒童遊樂場用地、綠地等項目：</p> <p>(1) 鄰里性公設用地（派出所、消防分隊、地區醫院以下層級、衛生所、里民活動中心、地方型圖書館及非全市性公設）。</p> <p>(2) 未指定用途且面積小於 0.5 公頃之公設用地。</p> <p>(3) 為利於整體規劃或無法整併於其他街廓者，得因地制宜酌予調整。</p>
道路系統	<p>1. 聯外性或區域性交通運輸系統。</p> <p>2. 計畫道路寬度 12 公尺以上者，若因街廓範圍過大時，得因地制宜酌予調整。</p>	<p>1. 應依循主要計畫道路層級系統再予以劃分，以服務該地區鄰里單元使用者為主。</p> <p>2. 計畫道路寬度 11 公尺以下者，惟若因街廓範圍過大或配合街廓整併時，得因地制宜酌予調整。</p>
實施進度及經費	屬主要計畫性質	—
事業及財務計畫	—	屬細部計畫性質
土地使用分區管制(含都市設計管制)	—	屬細部計畫性質

資料來源：變更新社主要計畫（第四次通盤檢討）（臺中市政府，107 年）。

第四節 現行細部計畫概要

一、細部計畫概要說明

臺中市政府為辦理「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」，於 104 年 7 月 24 日依府授都計字第 1040156949F 號公告實施「擬定新社都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）案」，本次檢討依 92 年 5 月 27 日內政部都市計畫委員會第 560 次會議決議精神，以及依循都市計畫法第 15 條及第 22 條規定事項，對於市鎮計畫性質之案件製作細部計畫書圖並研議其實質劃分內容。

二、現行細部計畫內容

（一）計畫年期

本計畫之計畫年期為民國 115 年。

（二）計畫人口與密度

計畫人口為 6,000 人，居住密度約每公頃 208 人。

（三）土地使用計畫

1.住宅區

以新社里一帶之現有集居地區為基礎，劃設一個以供居住為主之住宅單元，住宅區面積 24.3229 公頃，占計畫區總面積 11.94%。

2.商業區

於市街中心劃設商業區 1 處，面積 1.6485 公頃，占計畫區總面積 0.81%。

3.乙種工業區

為促進地方繁榮，提供就業機會，於計畫區北側劃設乙種工業區 1 處，面積 13.9357 公頃，占計畫區總面積 6.84%。

4.電信事業專用區

配合現有電信機房之實際使用範圍，劃設電信事業專用區 1 處，位於乙種工業區北側，面積 0.2049 公頃，占計畫區總面積 0.10%。

5.農業區

都市發展用地外圍保留劃設為農業區，面積 131.5715 公頃，占計畫區總面積 64.57%。

表 2-6 現行新社都市計畫細部計畫土地使用面積表

項目	第四次通盤檢討前計畫面積(公頃)	依第四次通盤檢討增減細部計畫面積(公頃)	現行細部計畫				
			細部計畫面積(公頃)	占都市發展用地總面積比例(%)	占計畫總面積比例(%)		
土地 使用 分區	住宅區	24.3229	0.0000	24.3229	33.70	11.94	
	商業區	1.6485	0.0000	1.6485	2.28	0.81	
	乙種工業區	13.9357	0.0000	13.9357	19.31	6.84	
	電信事業專用區	0.2049	0.0000	0.2049	0.28	0.10	
	農業區	131.3806	+0.1909	131.5715	182.27	64.57	
	小計	171.4926	+0.1909	171.6835	237.84	84.26	
公共 設施 用地	機關用地	0.2243	0.0000	0.2243	0.31	0.11	
	軍事機關用地	1.1401	0.0000	1.1401	1.58	0.56	
	電力事業用地	0.1379	0.0000	0.1379	0.19	0.07	
	郵政事業用地	0.0346	0.0000	0.0346	0.05	0.02	
	學校 用地	文(小)	3.7088	0.0000	3.7088	5.14	1.82
		文(中)	12.9608	-12.9608	0.00	0.00	0.00
		文(高)	0.0000	+12.8010	12.8010	17.73	6.28
		小計	16.6696	-0.1598	16.5098	22.87	8.10
	市場用地	0.2586	0.0000	0.2586	0.36	0.13	
	停車場用地	0.3437	0.0000	0.3437	0.48	0.17	
	廣場兼停車場用地	0.7451	0.0000	0.7451	1.03	0.37	
	游泳池用地	0.3267	0.0000	0.3267	0.45	0.16	
	加油站用地	0.1864	-0.0311	0.1553	0.22	0.08	
	兒童遊樂場用地	0.4151	0.0000	0.4151	0.58	0.20	
	綠地用地	0.1784	0.0000	0.1784	0.25	0.09	
	道路用地	11.3156	0.0000	11.3156	15.68	5.55	
	人行步道用地	0.2876	0.0000	0.2876	0.40	0.14	
小計	32.2637	-0.1909	32.0728	44.43	15.74		
都市發展用地面積合計 ^{註1}	72.3757	-0.1909	72.1848	100.00	35.43		
計畫總面積	203.7563	0.0000	203.7563	—	100.00		

註：1.都市發展用地面積不包含農業區。

2.表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

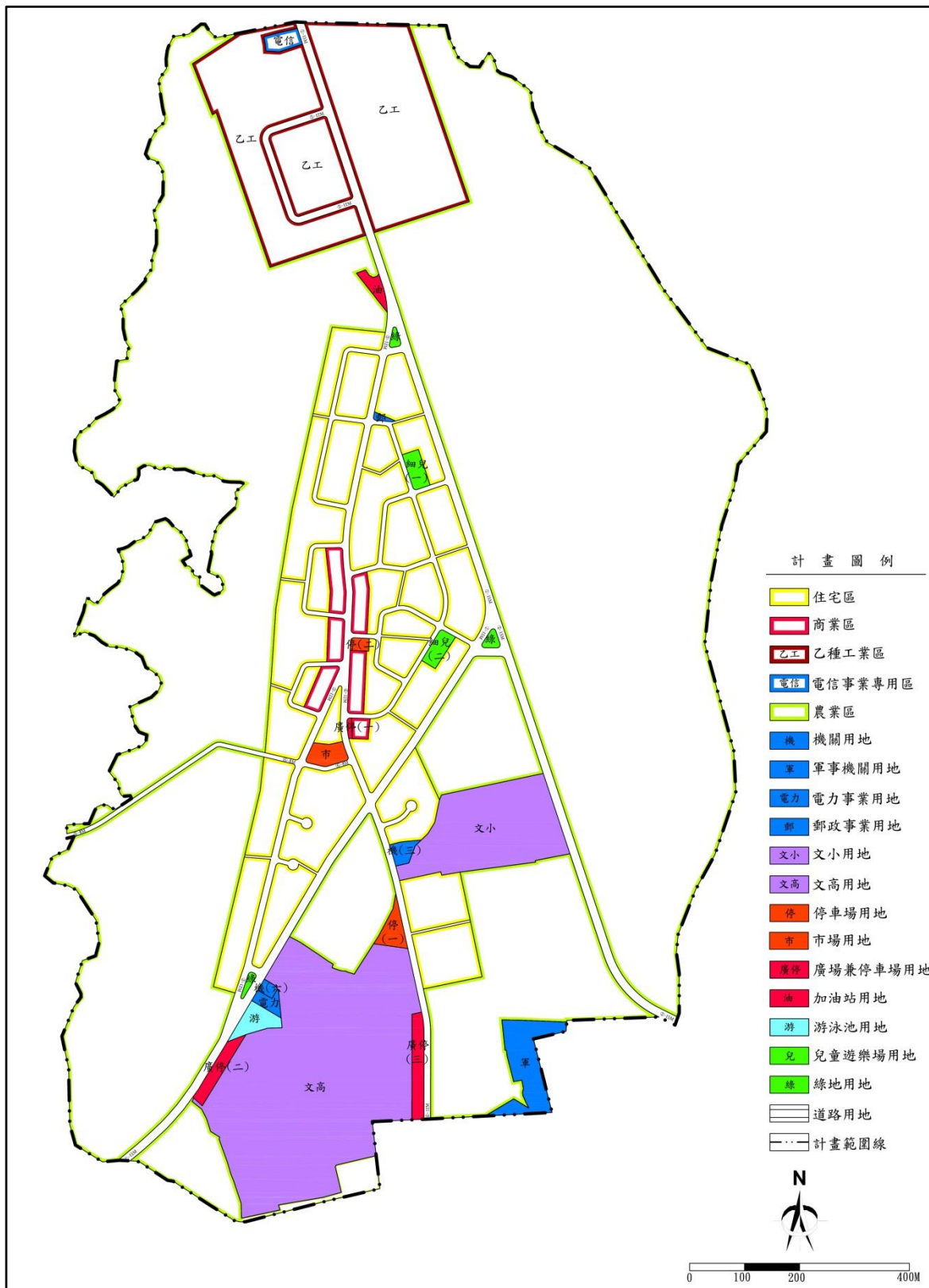


圖 2-2 現行新社都市計畫細部計畫示意圖

(四) 公共設施計畫

1.機關用地

共劃設機關用地 2 處，機三位於新社國小西側，供衛生所及民眾服務站使用，機六位於新社高中西側，供消防隊使用，面積合計 0.2243 公頃，占計畫區總面積 0.11%。

2.軍事機關用地

劃設軍事機關用地 1 處，位於計畫區東南側，供陸軍基地使用，面積 1.1401 公頃，占計畫區總面積 0.56%。

3.電力事業用地

配合現有電力公司劃設電力事業用地 1 處，位於新社高中西側，面積 0.1379 公頃，占計畫區總面積 0.07%。

4.郵政事業用地

配合現有新社郵局劃設郵政事業用地 1 處，位於兒一西北側住宅區內，面積 0.0346 公頃，占計畫區總面積 0.02%。

5.學校用地

(1) 文小用地

劃設文(小)用地 1 處，為現有新社國小，面積 3.7088 公頃，占計畫區總面積 1.82%。

(2) 文高用地

劃設文(高)用地 1 處，供現有新社高中使用，面積 12.8010 公頃，占計畫區總面積 6.28%。

6.市場用地

劃設市場用地 1 處，位於商業區南端，面積為 0.2586 公頃，占都市發展用地之 0.36%，占計畫區總面積之 0.13%。

7.停車場用地

劃設停車場用地 2 處，停一位於新社高中北側，停二位於商業區南側，面積合計 0.3437 公頃，占計畫區總面積 0.17%。

8.廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地 3 處，廣（停）一位於市場東北側，廣（停）二位於新社高中西南側、廣（停）三位於新社高中東南側，面積合計 0.7451 公頃，占計畫區總面積 0.37%。

9.游泳池用地

劃設游泳池用地 1 處，位於新社高中西側，面積 0.3267 公頃，占計畫區總面積 0.16%。

10.加油站用地

本計畫劃設加油站用地 1 處，位於乙種工業區南側、1 號道路與 3 號道路交口處，面積 0.1553 公頃，占計畫區總面積 0.08%。

11.兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場用地 2 處，位於住宅區內，供區內兒童遊戲及居民休憩使用，面積合計 0.4151 公頃，占計畫區總面積 0.20%。

12.綠地用地

於主要道路交口處劃設綠地用地 3 處，面積合計 0.1784 公頃，占計畫區總面積 0.09%。

13.道路用地

道路用地面積合計 11.3156 公頃，占計畫區總面積 5.55%。

14.人行步道用地

人行步道用地面積合計 0.2876 公頃，占計畫區總面積 0.14%。

（五）道路系統計畫

1.聯外道路

包括 1、2 號道路，計畫寬度皆為 15 公尺；其中 1 號道路為本計畫區最主要之聯外道路，北往東勢，南可抵臺中市區；2 號道路銜接 1 號道路，往南可達新社區東興里。

2.主要道路

3 號道路南北貫穿都市計畫發展區，為區內主要道路，計畫寬度 12 公尺。

3.次要道路

包括 4、6 號道路，其中 4 號道路銜接 1 號及 3 號道路，往南可達新社區東興里，為次要聯外道路，計畫寬度 12 公尺；6 號道路計畫寬度 8 公尺，自 4 號道路至計畫區西界連接區道中 94 線道路通往石岡區。

4.集散道路

5 號道路位於工業區內，供工業區大型車輛運輸集散產品使用，計畫寬度 12 公尺。

5.出入道路及出入巷道

配合各街廓居民出入需要，劃設計畫寬度為 8 公尺之出入道路，以及 4 公尺之人行步道。

表 2-7 現行新社都市計畫細部計畫公共設施用地明細表

項目	編號	面積	位置	備註
機關用地	機三	0.1554	新社國小西側	衛生所、民眾服務社
	機六	0.0689	新社高中西側	消防隊
	小計	0.2243		
軍事機關用地	軍	1.1401	計畫區東南側範圍界線處	
電力事業用地	電力	0.1379	新社高中西側	
郵政事業用地	郵	0.0346	兒一西北側	
學校用地	文(小)	3.7088	計畫區東南隅	新社國小
	文(高)	12.8010	計畫區南側	新社高中
	小計	16.5098		
市場用地	市	0.2586	商業區南端	
停車場用地	停一	0.2666	新社高中北側	
	停二	0.0771	中心商業區內	
	小計	0.3437		
廣場兼停車場用地	廣(停)一	0.0300	市場東北側	
	廣(停)二	0.2986	新社高中西南側	
	廣(停)三	0.4165	新社高中東南側	
	小計	0.7451		
游泳池用地	游	0.3267	新社高中西側	
加油站用地	油	0.1553	乙種工業區南側	
兒童遊樂場用地	細兒一	0.2130	住宅區內東北隅	
	細兒二	0.2021	停二東側	
	小計	0.4151		
綠地用地	綠	0.1784	1 號與 2、3 號道路交叉口	計 3 處
道路用地		11.3156		
人行步道用地		0.2876		
合計		32.0728		

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

（六）土地使用分區管制要點

因應原臺中縣、市於 99 年 12 月 25 日合併升格為直轄市，臺中市政府為落實地方自治並完備都市計畫法之法制體系，遂於 103 年 2 月 6 日發布實施「都市計畫法臺中市施行自治條例」；另為回歸本市自治條例之精神、消弭都市計畫管理及執行所產生之疑義，嗣辦理「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討」案，並於 104 年 7 月 24 日府授都計字第 1040156949F 號函公告發布實施之「擬定新社都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）案」，作為本計畫現行細部計畫土地使用分區管制要點之依據。其條文內容如下：

- 1.本條文依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 2.本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率不得大於下表規定：

使用分區	建蔽率（%）	容積率（%）
住宅區	60	180
商業區	80	320
乙種工業區	70	210
電信事業專用區	50	250

- 3.乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。
- 4.本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得大於下表規定：

公共設施種類	建蔽率（%）	容積率（%）
機關用地	50	250
電力事業用地	50	250
郵政事業用地	50	250
軍事機關用地	20	40
學校用地（文小及文中）	50	150
市場用地	60	240
游泳池用地	60	60

- 5.機關用地、電力事業用地、郵政事業用地及電信事業專用區應自基地境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 2 公尺，退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。

- 6.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：
- (1) 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，並經目的事業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。
 - (2) 建築物留設空間與天橋或地下道連接公眾使用，經道路主管機關核准者。
- 7.建築基地內之實設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，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並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。實設空地面積每滿 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。
- 8.本計畫區內應提送都市設計審議範圍：
- (1) 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。
 - (2) 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。
 - (3) 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。
 - (4) 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。

- (5) 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。

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。

9. 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%：

- (1) 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之二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。
- (2) 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之二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。
- (3) 經全部土地所有權人同意。
- (4) 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。
- (5) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

10. 建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。

11. 本要點未規定事項，適用其他有關法令之規定。

第三章 發展現況分析

第一節 土地使用現況

一、土地權屬

公有地面積 34.8669 公頃，約占全區土地面積 17.11%，其土地管理者包含交通部公路總局、財政部國有財產署、國防部軍備局及臺中市政府等；私有地面積 168.8895 公頃，約占全區土地面積 82.89%，詳表 3-1。

表 3-1 土地權屬彙整表

權屬別		管理者	面積（公頃） ^註	百分比（%）
公有	中華民國	交通部公路總局	0.0242	0.01
		財政部國有財產署	8.1010	3.98
		國防部軍備局	1.1411	0.56
	臺中市	臺中市政府水利局	0.0002	0.00
		臺中市政府地政局	0.0989	0.05
		臺中市政府建設局	6.5455	3.21
		臺中市政府消防局	0.0679	0.03
		臺中市政府財政局	0.1182	0.06
		臺中市政府農業局	0.1542	0.08
		臺中市政府衛生局	0.0652	0.03
		臺中市新社區公所	0.2368	0.12
		臺中市體育處	0.2526	0.12
		臺中市立新社高級中學	13.5877	6.67
	臺中市新社區新社國民小學	4.0902	2.01	
其他		0.3831	0.19	
小計		34.8669	17.11	
私有		168.8895	82.89	
合計		203.7563	100.00	

註：表內面積係自地籍圖自行量取而得，實際面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。
資料來源：本計畫彙整。

二、土地使用現況

（一）住宅區

現行計畫劃設住宅區面積 24.3229 公頃，為以新社里一帶之現有集居地區劃設之基礎住宅單元，現已使用面積約 18.95 公頃，發展率為 76.59%。

（二）商業區

現行計畫劃設商業區面積 1.6485 公頃，為以市街中心劃設之商業區，以零星分布之零售及服務業為主，其餘土地仍以住宅使用為主，現已使用面積約 1.61 公頃，發展率為 97.54%。

（三）乙種工業區

現行計畫劃設乙種工業區 1 處，面積計 13.9357 公頃，現況發展以計畫區北側為主，現況已使用面積約 7.48 公頃，發展率為 53.70%。

（四）電信事業專用區

現行計畫劃設電信事業專用區 1 處，面積為 0.2049 公頃，現況已使用面積約 0.2049 公頃，發展率為 100.00%。

（五）農業區

現行計畫劃設農業區面積 131.5715 公頃，現況除住宅使用零星分布及部分工業使用外，多以農業使用種植果品為主。

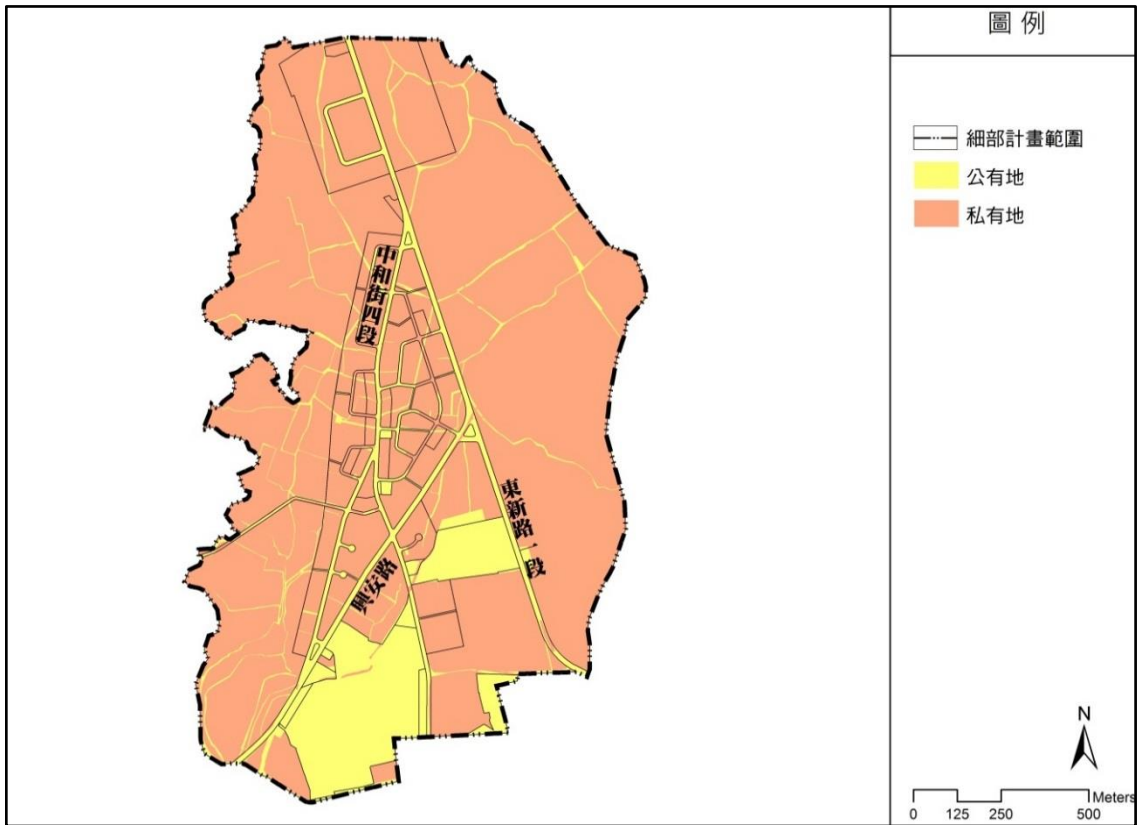


圖 3-1 土地權屬分布示意圖

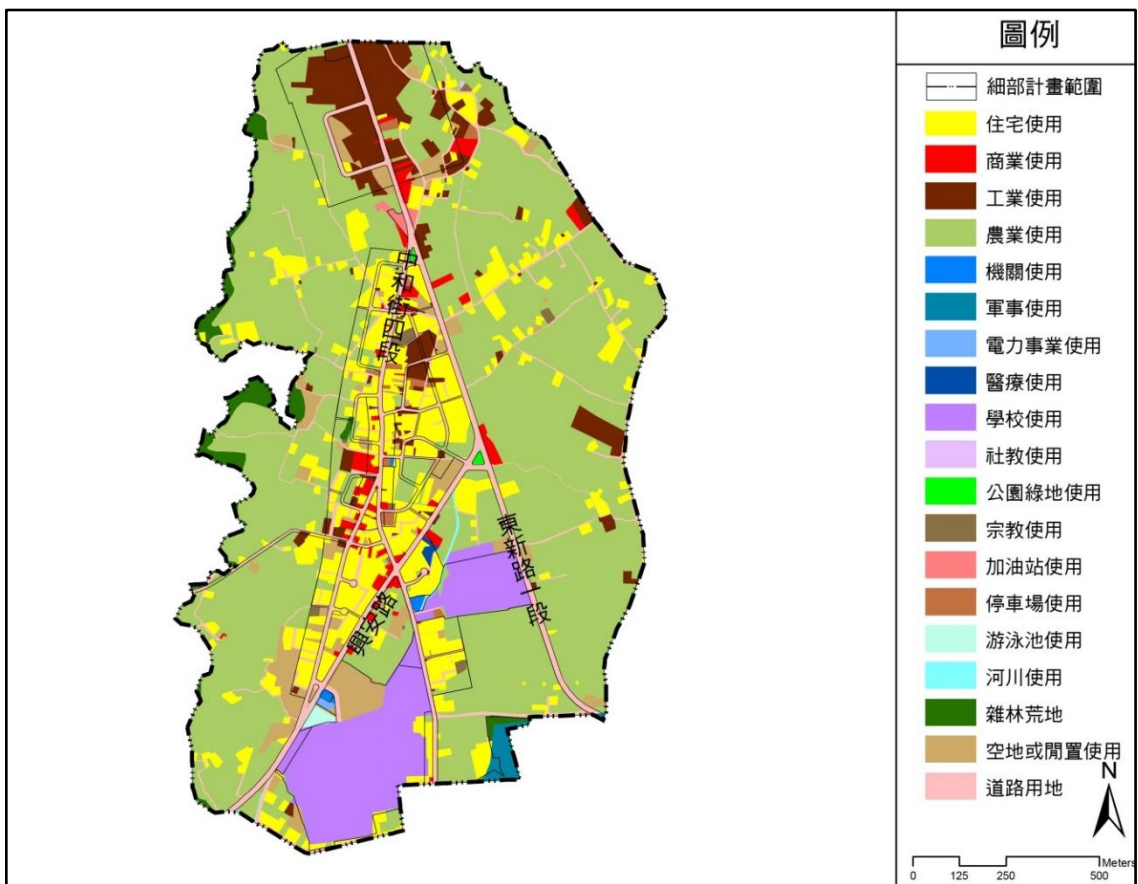


圖 3-2 土地使用現況分布示意圖

表 3-2 土地使用現況面積統計表

項目		現行計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	發展率/開闢率 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	24.3229	18.63	76.59	
	商業區	1.6485	1.55	94.02	
	乙種工業區	13.9357	5.77	41.40	
	電信事業專用區	0.2049	0.2049	100.00	
	農業區	131.5715	—	—	
公共 設施 用地	機關用地	0.2243	0.1916	85.42	
	軍事機關用地	1.1401	1.1401	100.00	
	電力事業用地	0.1379	0.1379	100.00	
	郵政事業用地	0.0346	0.0346	100.00	
	學校 用地	文(小)	3.7088	3.6621	98.74
		文(高)	12.8010	11.9806	93.59
		小計	16.5098	15.6427	94.75
	市場用地	0.2586	0.0000	0.00	
	停車場用地	0.3437	0.0681	19.81	
	廣場兼停車場用地	0.7451	0.0300	4.03	
	游泳池用地	0.3267	0.3017	92.35	
	加油站用地	0.1553	0.1553	100.00	
	兒童遊樂場用地	0.4151	0.0000	0.00	
	綠地用地	0.1784	0.1784	100.00	
	道路用地	11.3156	9.1040	80.46	
人行步道用地	0.2876	0.2512	87.34		
都市發展用地面積合計 ^{註1}		72.1848	—	—	
計畫總面積合計		203.7563	—	—	

註：1.都市發展用地面積合計不包含農業區。

2.表內面積係自地籍圖自行量取而得，實際面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：本計畫調查彙整（調查時間：104年2月）。

三、建物使用現況

(一) 建物樓層

計畫區內建築物最高為5層樓，僅有9棟，面積僅占全建築物面積比例之0.21%；3層樓之建築物最多，共有1,353棟，占所有棟數比例達45.40%，面積為10.9142公頃，占所有棟數面積之35.04%；而1層樓建築物棟數雖占總棟數之24.43%，但占地面積較廣達34.16%（詳表3-3、圖3-3）。

表 3-3 建築物樓層統計表

建築物樓層別	數量（棟）	比例（%）	面積（公頃）	比例（%）
1層樓	728	24.43	10.9142	34.16
2層樓	353	11.85	6.0412	18.91
3層樓	1,353	45.40	11.1925	35.04
4層樓	537	18.02	3.7317	11.68
5層樓	9	0.30	0.0664	0.21
總計	2,980	100.00	31.9460	100.00

資料來源：本計畫調查彙整（調查時間：104年4月）。

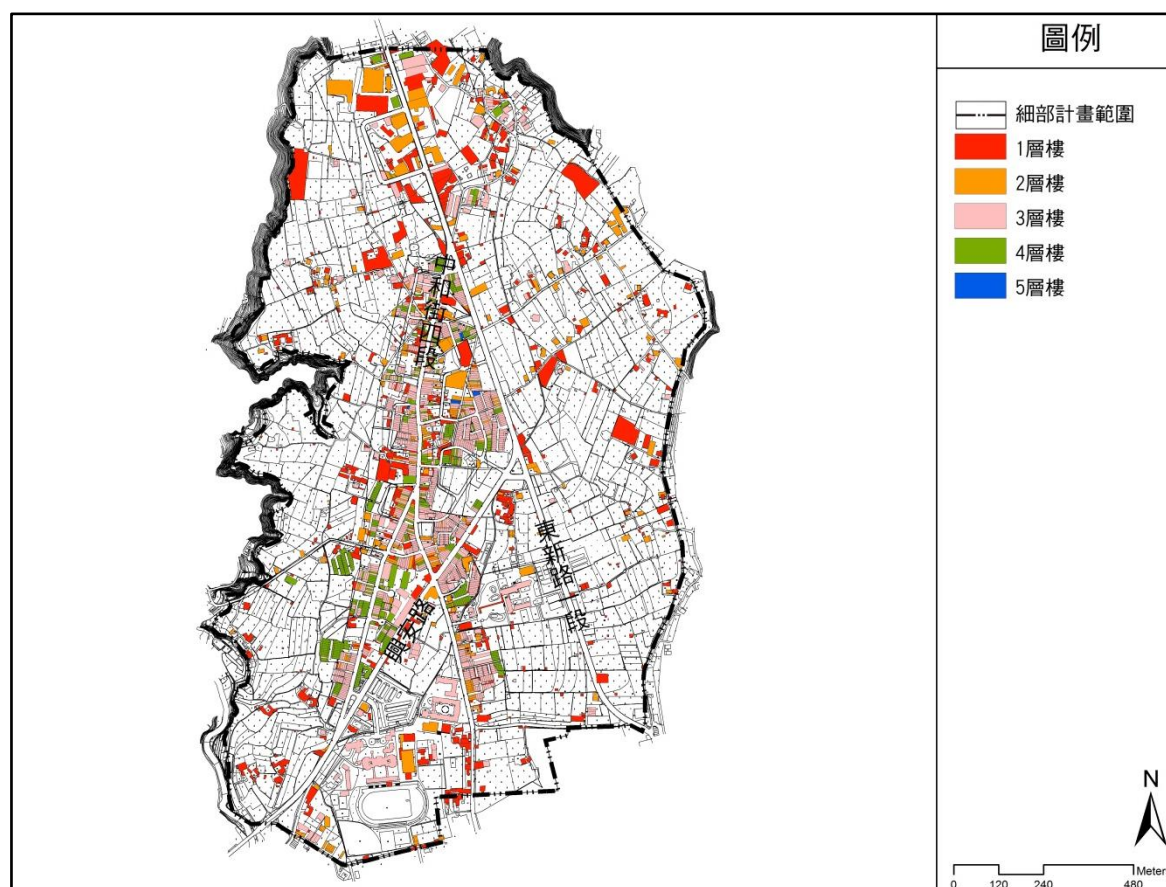


圖 3-3 建築物樓層分布示意圖

（二）建物結構

計畫區內之建物結構主要為鋼筋混凝土，多集中於計畫區中心，面積約 17.2257 公頃，占全區建物面積 53.92%，共計 2,091 棟；其次為金屬造，面積約 8.6313 公頃，占全區建物面積 27.02%，共計 348 棟；磚造建物面積約為 4.7196 公頃，占全區建物面積 14.77%，共計 269 棟；而計畫區內建物 271 棟為臨時性建築或鐵棚造，面積共 1.3504 公頃，占全區建物面積 4.23%（詳表 3-4、詳圖 3-4）。

表 3-4 建築物結構統計表

建物結構	數量（棟）	比例（%）	面積（公頃）	比例（%）
鋼筋混凝土造	2,091	70.17	17.2257	53.92
磚造	269	9.03	4.7196	14.77
金屬造	348	11.68	8.6313	27.02
臨時性建築或鐵棚	271	9.09	1.3504	4.23
其他構造	1	0.03	0.0190	0.06
總計	2,980	100.00	31.9460	100.00

資料來源：本計畫調查彙整（調查時間：104 年 4 月）。

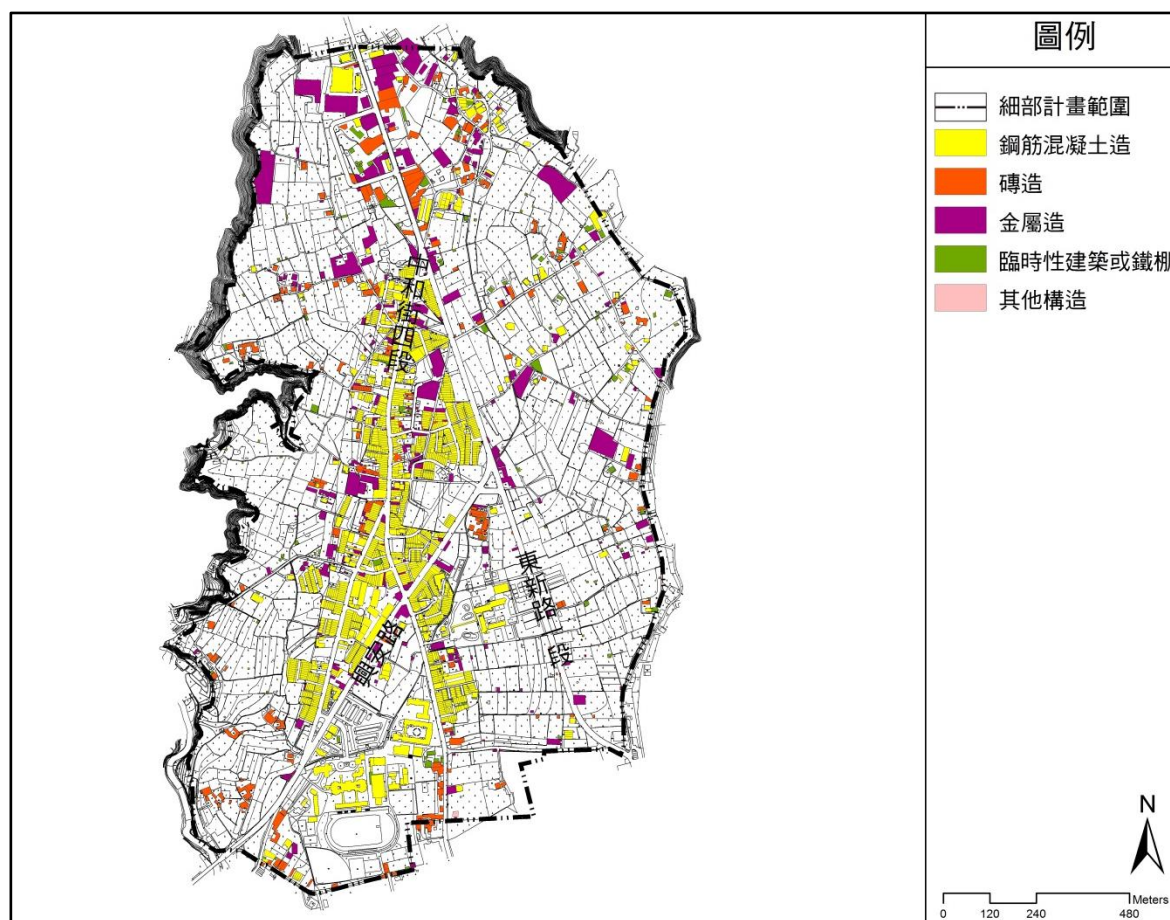


圖 3-4 建築物結構分布示意圖

(三) 建物型態

計畫區內之建築物型態主要為獨棟式，多分布於計畫區外廓，面積約 20.2274 公頃，占全區建物面積 63.32 公頃，共計 1,264 棟；其次為連棟式住宅，面積約 9.7645 公頃，占全區建物面積 30.57%，共計 1,537 棟，雖棟數較獨棟式住宅多，但是建物面積較小，因此所占比例較低；其他建築物型態如雙拼式、集合式及農村式，面積共約為 1.9541 公頃，僅占全區建物面積之 6.12%（詳表 3-5、圖 3-5）。

表 3-5 建築物型態統計表

建物型態	數量（棟）	比例（%）	面積（公頃）	比例（%）
獨棟式	1,264	42.42	20.2274	63.32
雙拼式	105	3.52	1.0591	3.32
連棟式	1,537	51.57	9.7645	30.56
集合式	47	1.58	0.2826	0.88
農村式	27	0.91	0.6124	1.92
總計	2,980	100.00	31.9460	100.00

資料來源：本計畫調查彙整（調查時間：104 年 4 月）。

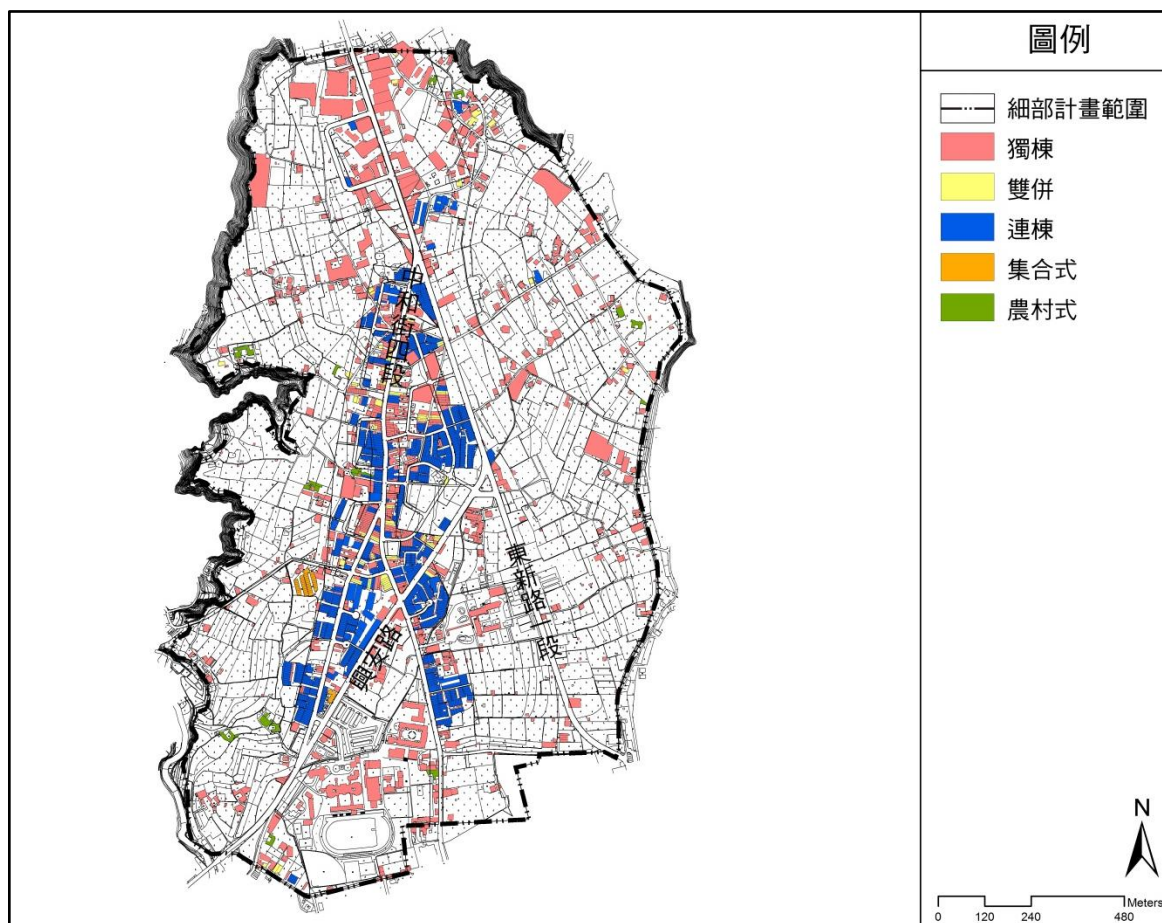


圖 3-5 建築物型態分布示意圖

第二節 公共設施現況

本計畫劃設公共設施用地面積計 32.0728 公頃，開闢率為 65.99%；公共設施用地開闢狀況詳表 3-6。

一、機關用地

本計畫共劃設機關用地 2 處，面積計 0.2243 公頃，分別為包含衛生所及消防隊使用，現況已開闢面積約 0.1916 公頃，開闢率為 85.42%。

二、軍事機關用地

本計畫共劃設軍事機關用地 1 處，面積計 1.1401 公頃，現況已開闢面積約 1.1401 公頃，開闢率為 100.00%。

三、電力事業用地

本計畫配合現有電力公司劃設電力事業用地 1 處，面積計 0.1379 公頃，現況已開闢面積約 0.1379 公頃，開闢率為 100.00%。

四、郵政事業用地

本計畫配合現有新社郵局劃設郵政事業用地 1 處，位於兒一西北側住宅區內，面積計 0.0346 公頃，現況已開闢面積約 0.0346 公頃，開闢率為 100.00%。

五、學校用地

（一）文小用地：劃設文（小）用地 1 處，為現有新社國小，面積 3.7088 公頃，現況已開闢面積約 3.6621 公頃，開闢率為 98.74%。

（二）文高用地：劃設文（高）用地 1 處，供現有新社高中使用，面積 12.7982 公頃，現況已開闢面積約 11.9806 公頃，開闢率為 92.44%。

六、市場用地

劃設市場用地 1 處，位於商業區南端，面積為 0.2586 公頃，占都市發展用地之 0.36%，占計畫區總面積之 0.13%，現況已開闢面積約 0.0000 公頃，開闢率為 0.00%。

七、停車場用地

本計畫共劃設停車場用地 1 處，位於商業區中心處，面積計 0.3437 公頃，現況已開闢面積約 0.0681 公頃，開闢率為 19.81%。

八、廣場兼停車場用地

本計畫共劃設停車場用地 3 處，面積計 0.7451 公頃，現況已開闢面積約 0.0300 公頃，開闢率為 4.035%。

九、游泳池用地

劃設游泳池用地 1 處，位於新社高中西側，面積 0.3267 公頃，現況已開闢面積約 0.3017 公頃，開闢率為 92.35%。

十、加油站用地

現行計畫劃設加油站用地 1 處，面積計 0.1553 公頃，現況已使用面積約 0.1553 公頃，發展率為 100.00%。

十一、綠地

於主要道路交口處劃設綠地 3 處，面積合計 0.1784 公頃，現況已開闢面積約 0.1784 公頃，開闢率為 100.00%。

十二、兒童遊樂場用地

於住宅區內劃設兒童遊樂場用地 2 處，面積合計 0.4151 公頃，現況已開闢面積約 0.0000 公頃，開闢率為 0.00%。

十三、道路用地

本計畫劃設道路用地面積計 11.3156 公頃，現況已使用面積為 9.1040 公頃，開闢率為 80.46%。

十四、人行步道用地

本計畫劃設人行步道用地 12 處，面積合計 0.2876 公頃，現況已使用面積為 0.2512 公頃，開闢率為 87.34%。

表 3-6 公共設施用地現況使用面積統計表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	土地權屬		使用面積 (公頃)	開闢率 (%)	備註
			公有地 (公頃)	私有地 (公頃)			
綠地用地		0.1784	0.1784	0.0000	0.1784	100.00	計 3 處。
兒童遊樂場用地	細兒一	0.2130	0.0111	0.2019	0.0000	0.00	
	細兒二	0.2021	0.0165	0.1856	0.0000	0.00	
廣場兼停車場用地	廣(停)一	0.0300	0.0300	0.0000	0.0300	100.00	
	廣(停)二	0.2986	0.2986	0.0000	0.0000	0.00	現況為新社高中使用。
	廣(停)三	0.4165	0.4165	0.0000	0.0000	0.00	現況為退休榮民居住使用及部分為新社高中圍牆。
學校用地	文(小)	3.7088	3.6584	0.0504	3.6621	98.74	新社國小。
	文(高)	12.8010	12.6323	0.0908	11.980	93.61	新社高級中學。0.0779 公頃為未登錄土地
市場用地		0.2586	0.0000	0.2586	0.0000	0.00	
停車場用地	停一	0.2666	0.2666	0.0000	0.0000	0.00	現況為新社高中使用。
	停二	0.0771	0.0771	0.0000	0.0681	88.33	
機關用地	機三	0.1554	0.1227	0.0327	0.1227	78.95	現況為新社區衛生所。
	機六	0.0689	0.0689	0.0000	0.0689	100.00	新社分隊。
軍事機關用地		1.1401	1.1401	0.0000	1.1401	100.00	陸軍航空 602 旅營區。
游泳池用地		0.3267	0.3017	0.0250	0.3017	92.35	新社區游泳池。
加油站用地		0.1553	0.0000	0.1553	0.1553	100.00	中油加油站。
郵政事業用地		0.0346	0.0000	0.0346	0.0346	100.00	新社郵局。
電力事業用地		0.1379	0.0218	0.1161	0.1379	100.00	新社服務所。
道路用地		11.3156	9.2321	2.0835	9.1040	80.46	
人行步道用地		0.2876	0.1224	0.1652	0.2512	87.34	計 12 處。
合計		32.0728	28.5952	3.3997			

註：表內面積應以依據核定圖實測量分割面積為準。

資料來源：本計畫彙整。

第三節 交通系統現況

一、道路系統

（一）市道 129 線（中和街、東新路、興安路）

市道 129 線位於本計畫範圍中間南北向道路，北起石岡區，南至大里區，路段主要行經新社、北屯、太平區；全長 34.556 公里，為臺中市中心商業地區往返大坑風景區、新社觀光景點等郊區。

（二）興社街（中 95 線）

興社街二至四段位於本計畫區內南邊之南北向道路，北起興社街四段、為中和街四段（市道 129 線）之岔路，南銜接至興社街一段後，可達新社區公所、新社區戶政事務所、新社分駐所，最後接至下坪。

（三）中和街

中和街北起中和街五段，銜接至和盛街，往南延伸中和街一段接至中興嶺，為計畫區及新社區內中心商業區之主要南北聯絡道路。

（四）東新路

位於計畫區內之東新路一段往南延伸至東湖街，計畫區內之東新路三段往北銜接中和街四段之分岔路口，系為區內南北聯絡道路。

（五）中和街四段 125 巷、中和街四段 128 巷（中 94 線）

為東西向聯外道路，以東為中和街、計畫區內主要商業活動範圍，往西可聯絡至計畫區外崑南街及崑山國小。

（六）中和街五段 72 巷

環狀式道路連接中和街五段，為經過乙種工業區之主要區內道路。

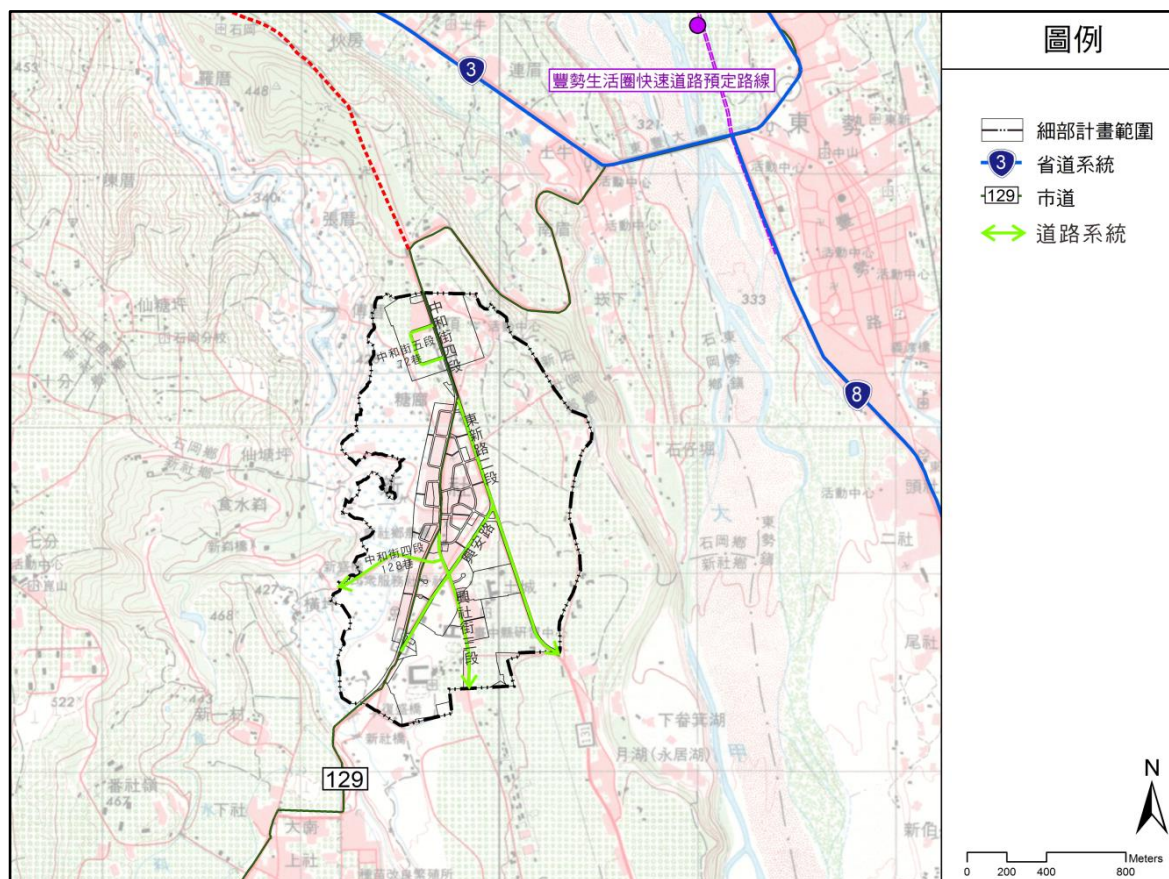


圖 3-7 交通系統示意圖

二、道路開闢情形

本計畫主要聯外道路包含中和街、東新路、興安路及興社街均已開闢完成，僅部分 8 公尺及 4 公尺計畫道路尚未開闢，詳表 3-7、圖 3-8。

表 3-7 道路開闢情形彙整表

編號	起訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	已開闢長度 (公尺)	開闢率 (%)	備註
一	自計畫北界至計畫西南界。	15	2,400	2,400	100.00	中和街、東新路、興安路(市129)。
二	自 1 號道路至計畫東南界。	15	820	820	100.00	東新路。
三	自加油站至游泳池。	12	1,380	1,380	100.00	中和街。
四	自 3 號道路至文中東南側。	12	810	810	100.00	興社街。
五	乙種工業區內道路。	12	390	390	100.00	中和街五段 72 巷。
六	自 4 號道路至計畫區西界	8	570	570	100.00	中和街四段 125 巷、128 巷
—	住宅區內。	8	3,330	1,925	57.81	
—	住宅區內。	4	520	423	81.35	

資料來源：本計畫調查彙整(調查時間：104 年 4 月)。

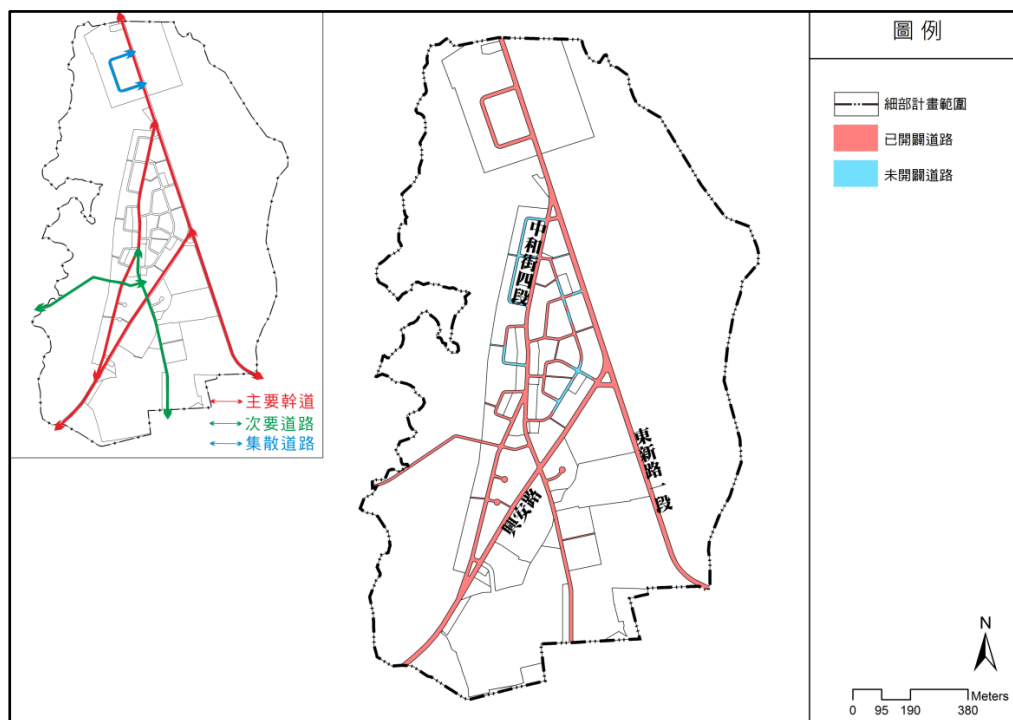


圖 3-8 道路開闢情形示意圖

三、大眾運輸系統

本計畫範圍內之大眾運輸系統主要以豐原客運公司提供服務，服務路線主要行經中和街及興社街，以聯通周邊行政區包含石岡、東勢、和平、谷關、豐原及臺中市區等，詳表 3-8。

表 3-8 公車行駛路線及班距一覽表

項目	路線	起訖站名	班距
市區 公車 系統 (豐原 客運)	91	舊庄—中興嶺	約 15~30 分鐘 1 班。
	263	東勢—崑山(土牛)	每日東勢、崑山發車各 5 班。
	264	東勢—東興—新五村	平日東勢、新五村發車各 2 班；假日各 1 班。
	265	東勢—新五村(經新社)	平日東勢發 3 班、新五村發 4 班；假日各 4 班。
	270	臺中火車站—東勢(經大南)	約 30~50 分鐘 1 班。
	271	臺中火車站—東勢(經東興)	平日各 2 班；假日臺中火車站發車 1 班、東勢 2 班。
	272	東勢—茄荖寮	每日東勢、茄荖寮發車各 2 班，東勢發車之末班車繞經水井。
	275	東勢—中和	每日東勢、中和發車各 4 班。
	276	臺中火車站至東勢 (經興中山莊)	平日臺中火車站發車 5 班，東勢發車 6 班；假日各 5 班。
	277	臺中火車站至東勢(經復盛里)	每日臺中火車站發車 1 班，東勢發車 2 班。
	278	東勢—水井(新社、大南)	平日東勢、水井發車各 1 班；假日停駛。
279	新社—水井	平日新社、水井發車各 2 班；假日停駛。	

資料來源：本計畫調查彙整（調查時間：104 年 4 月）。

第四章 整體發展構想

第一節 發展定位

新社都市計畫及其周邊之發展以臺中市後花園為主，計畫區內以交通便利、無工業污染、完善文教設施所形成之適宜居住的優質生活圈，水果及香菇產業發展蓬勃，自從因氣候、地形之優勢於區外所舉辦的花海節營運成功後，周邊觀光及農村休閒場所之發展應運而生，皆帶動計畫區內商業活動。

並依據都市計畫通盤檢討辦法訂定之檢討事項，針對既有各項基本調查、產業基礎、分析推估及課題對策研擬，配合當地特色文化及生活模式將本計畫及周邊都市機能之發展定位為「恬園小鎮」，以適應自然、順應發展，著重於居住功能導向，與鄰近生態自然資源環境互動，呈現有機發展的空間型態，塑造永續的生態城鎮結構及宜居的恬適生活環境，落實於土地使用、交通運輸、公共設施及都市防災。

短期應加強基礎設施，強化居住品質，塑造恬適生活環境；中、長期則配合臺中市都市發展願景，利用農特產銷提升計畫區經濟效益，同時發展便捷之交通路網，帶動山城地區發展。

第二節 整體構想

依循前述發展定位與規劃原則研提本計畫之規劃構想，包含恬適生活區、全方位文教區、工業區轉型再升級、便捷交通網絡等，詳圖 4-1。

一、恬適生活區

創造優質住宅鄰里單元，串聯休閒及生態機能空間，以既有市街及住宅區為生活核心區發展，提升既有發展區環境品質與效率，避免向外圍農業區及保護區蔓延發展。

提高中心商業區之土地使用強度並創造開放空間，滿足未來發展空間需求；生活核心則強調緊密發展之空間發展策略，儘速開闢公共設施用地，強調以緊湊的都市發展型態以保護外圍宜維護土地，藉此創造中心商業區多樣化生命力。

二、全方位文教區

計畫區擁有約 16 公頃學校用地且業已開闢完成供新社國小及新社高中使用，考量鄰近之石岡區目前尚無高中設立，建議應提升此區之教育資源以吸引鄰近地區學生就學意願及地方終生學習場所，亦可達到 12 年國教推動之地方教育均優質化之教育方針，配合全臺中市來此就讀之學生，應調整土地使用及交通系統使其發展更為完善。

新社高中位於計畫區南側，且鄰接計畫區主要聯外道路市道 129 線。於假日及新社花海期間，學校用地為地區重要接駁、轉乘與停車節點，應考量學校用地多目標作停車使用之可行性。因此，依據新社高中 104~107 學年度校務發展計畫，該空置地之計畫除停車場外，包括綜合型活動中心、生態公園、淨化污水生態池、戶外舞台劇場及搭建臨路店面以供出租等，面積約 1.39 公頃，考量地區交通停車需求與校方發展，建議依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」假日時段開放供公眾停車使用，藉以解決計畫區內停車空間不足之問題。

三、工業區轉型再升級

計畫區北側工業區，區位條件具有交通往來之便捷性，然現況發展率僅約四成實屬可惜，應將工業機能逐漸引導朝服務性產業誘使棕地再發展，建議依循經濟部「觀光工廠計畫輔導作業要點」之規定申請認證，設立中部地區代表性果品觀光工廠以導入觀光機能帶動交通系統沿線經濟發展。

配合經濟發展局與農業局之發展計畫，於工業區輔導工廠轉型以服務及觀光為主之觀光工廠，針對當地農特產品進行附加價值提高，多元銷售管道及創立在地品牌等策略。此外，配合新社高中 105 年增設之農業類科透過產、學之合作，培養地方產業及在地人才，如校務課程配合在地工廠、農場進行實作，或利用學校空間進行農特產品展覽販售，增加產品能見度。

四、便捷交通網絡

未來市道 129 線拓寬工程完工，加上東勢—豐原生活圈快速道路建設開通後，隨之因應之大眾運輸轉運節點將使地區觀光路線除自小客車及機車外有更多選擇、亦可舒緩當地車流減少車輛穿越區內住宅區，使往來石岡區、東勢區及臺中市區路徑更加順暢、便利，強化聯外產銷運送道路之完善性。

配合區內重要交通節點，如新社高中假日供民眾停車使用，藉以引導車流，改變民眾交通運之方式減少車流量對核心住宅區所產生之交通衝擊。此外，現階段市道 129 線拓寬工程主要為大坑連接新社地區觀光景點，後續若市道 129 線拓寬工程可延伸至計畫區連結新社高中，可望提升計畫區內與區外之連結，亦提升區內農特產運送之便利性。

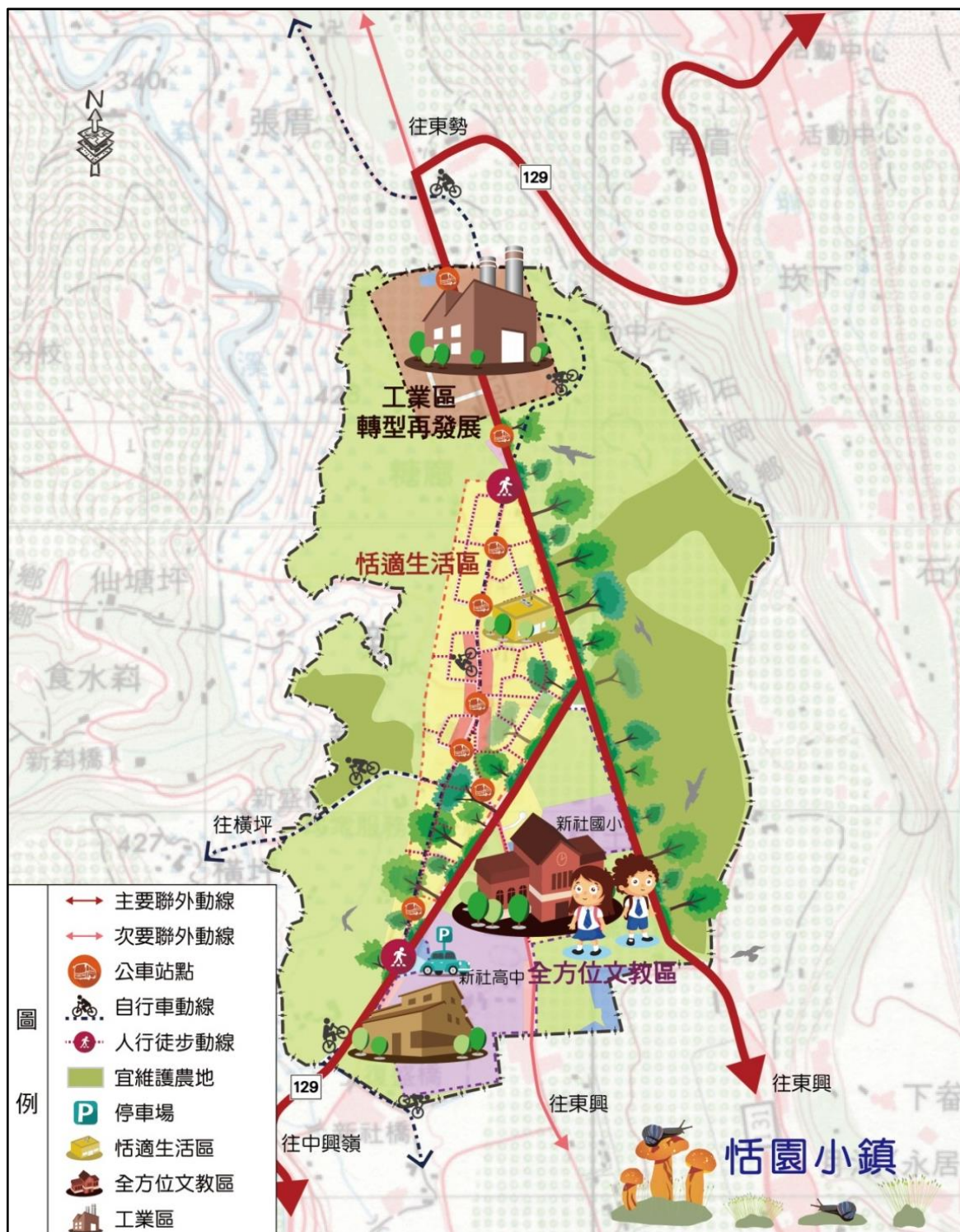


圖 4-1 整體發展構想示意圖

第三節 生態都市規劃原則

為降低未來氣候變遷對都市之影響，依行政院經濟建設委員會 101 年 6 月核定之「國家氣候變遷調適政策綱領」指導，並配合臺中市發展低碳城市自治條例，本計畫以生態城市發展理念，配合低碳工業、人本運輸、水循環與綠帶空間建置及地方特色型塑等面向研擬發展策略，落實生態、永續、產業發展之生活環境（詳圖 4-2）。

一、推動低碳工業區

本計畫區北側乙種工業區仍有使用需求，但現況發展率僅 41%，配合經濟部發展局研擬之全市工業發展政策，推動低碳工業。

- （一）配合臺中市低碳發展策略，規範區內工業區開發應推廣節能措施，發展再生能源並辦理碳盤查、碳中和之落實。
- （二）現況工業區內工廠多為機械零件生產，可建議後續導入相關零件組裝產業，形成相關產業鏈減少運輸成本與環境負擔，同時鼓勵農業發展、提升農產加工產業，為當地農產創造附加價值。
- （三）工業共生之推動，配合生產過程中產生之副產品，可望作為另一工業之原料，減少原料間之運輸降低碳足跡。

二、人本運輸導向

配合本案發展構想及緊湊都市之概念，規劃以人為本之人行動線，利用綠色運具包括自行車、步行等方式連接計畫區內重要節點。

- （一）利用建物退縮之空間妥善規劃人行步道，提供友善步行環境。
- （二）以中和街四段為示範路段，強化路牌導引系統及景觀型塑，增加民眾步行之意願。
- （三）設置停車空間，避免車輛停放於街道沿線，提升人行空間之安全性。

三、建置水循環與綠環境空間

配合水資源循環利用與綠帶空間之建置，減少因全球氣候異常所產生之災害及降低人為活動對環境所產生之破壞。

- (一) 增加雨水入滲比率，降低地表逕流量。
- (二) 鼓勵建築設置「雨水中水系統」，即設計雨水收集設施，再經處理達中水標準後，供應社區綠地澆灌、灑水、沖廁等使用。
- (三) 配合食水崙溪封溪護魚之計畫，針對新社區內家用、工用及農用廢水之排放建立管理機制，完善排水道系統使廢污水得有效處理、限制工業廢水排放需先處理至符合放流水水質標準後方可排放，減少對食水崙溪之污染危害。
- (四) 配合市道 129 線與中 95 沿線農田景觀與行道樹種植創造綠帶空間，避免住宅區向外蔓延之情形。
- (五) 配合區內開放空間及以土地使用分區管制要點要求建築基地留設法定空地，增加綠地空間。

四、型塑地方特色

配合地區特色、歷史文化加強地區認同概念，並導入資源保育、永續生態等理念，凝聚地區意識共同落實環境照護，達到地方生態永續性。

- (一) 輔導農業區在地農產推動，以生物性肥料與病蟲害控制，減少化學藥劑之使用、減輕地方土地生態破壞。
- (二) 利用學校教育宣導並結合地區文化辦理體驗親子活動，增加在地認同感、強化地區環保意識，達到維護環境之落實與推動。
- (三) 位於新社高中校地內之日式宿舍已登錄為歷史建築，配合殉職山岡先生紀念碑、九庄媽信仰文化等人文景觀結合新社在地特色景點如新社花海、櫻木花道及種苗改良繁殖場，打造並維護計畫區內文化景觀亮點。

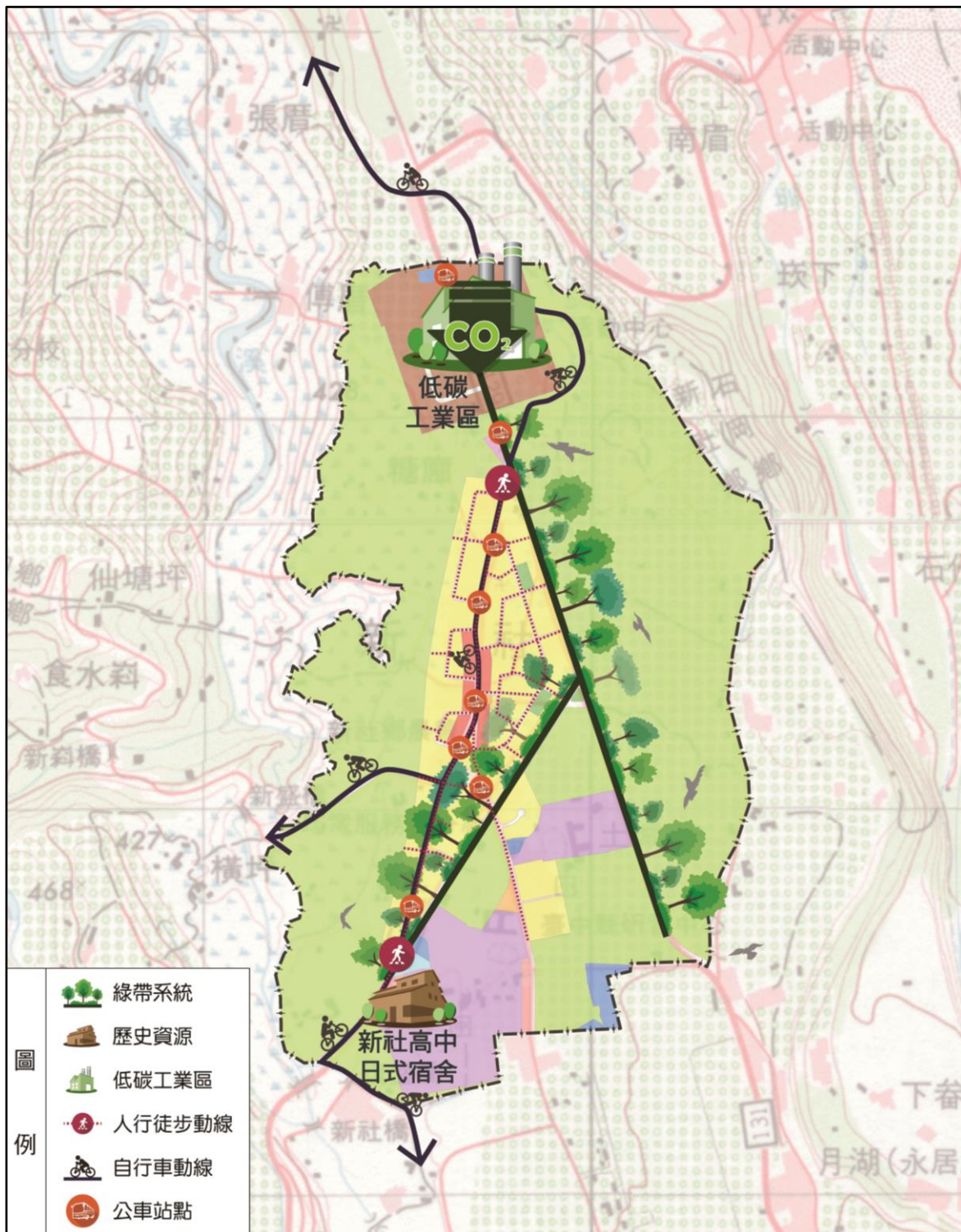


圖 4-2 生態都市規劃原則示意圖

第五章 細部計畫擬定及檢討變更內容

第一節 細部計畫擬定原則

新社都市計畫原屬主要計畫與細部計畫合併擬定性質，配合 99 年 12 月本市合併升格為直轄市，為建立計畫管制層次遂依循都市計畫法第 22 條規定製作細部計畫書圖。

第二節 檢討變更原則

一、人行步道用地

(一) 為解決建築基地申請建築執照時須留設法定停車空間之執行疑義，以及考量部分已開闢之人行步道用地已有汽車通行使用情形，故依 104 年 6 月 25 日臺中市都市計畫委員會第 46 次會議審查通過之「臺中市都市計畫人行步道用地檢討變更處理原則」(詳附錄四)檢討變更人行步道用地為道路用地，並予以編定道路編號(詳表 5-1、圖 5-1)。

(二) 考慮實際發展需要並參考機關、團體或人民建議作必要之修正。

表 5-1 人行步道用地檢核表

編號	長度 (M)	面積 (Ha)	臨接土地使用分區或公共設施用地				開闢 情形	檢核情形
			東側	西側	南側	北側		
1	30	0.0120	道路用地	農業區	住宅區	住宅區	×	符合 3-2 變更原則。
2	61	0.0244	道路用地	道路用地	住宅區	住宅區	×	符合 3-2 變更原則，惟部分涉及變更為住宅區之土地尚需辦理土地無償捐贈相關事宜，爰納入第二階段辦理。
3	76	0.0304	道路用地	道路用地	住宅區	住宅區	○	符合 3-2 變更原則。
4	61	0.0244	道路用地	道路用地	住宅區	住宅區	○	
5	45	0.0180	道路用地	農業區	住宅區	住宅區	○	
6	65	0.0260	住宅區	住宅區	道路用地	道路用地	○	
7	87	0.0348	道路用地	道路用地	住宅區	住宅區	○	
8	38	0.0152	道路用地	農業區	住宅區	住宅區	○	
9	60	0.0240	道路用地	道路用地	住宅區	住宅區	○	
10	48	0.0192	道路用地	農業區	住宅區	住宅區	○	
11	38	0.0152	道路用地	道路用地	住宅區	住宅區	○	
12	110	0.0440	農業區	道路用地	住宅區	住宅區	○	符合 3-1、3-2 變更原則。

註：1.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.表內○表示完全開闢；×表示尚未開闢。

資料來源：本計畫調查彙整(調查時間：105年5月)。

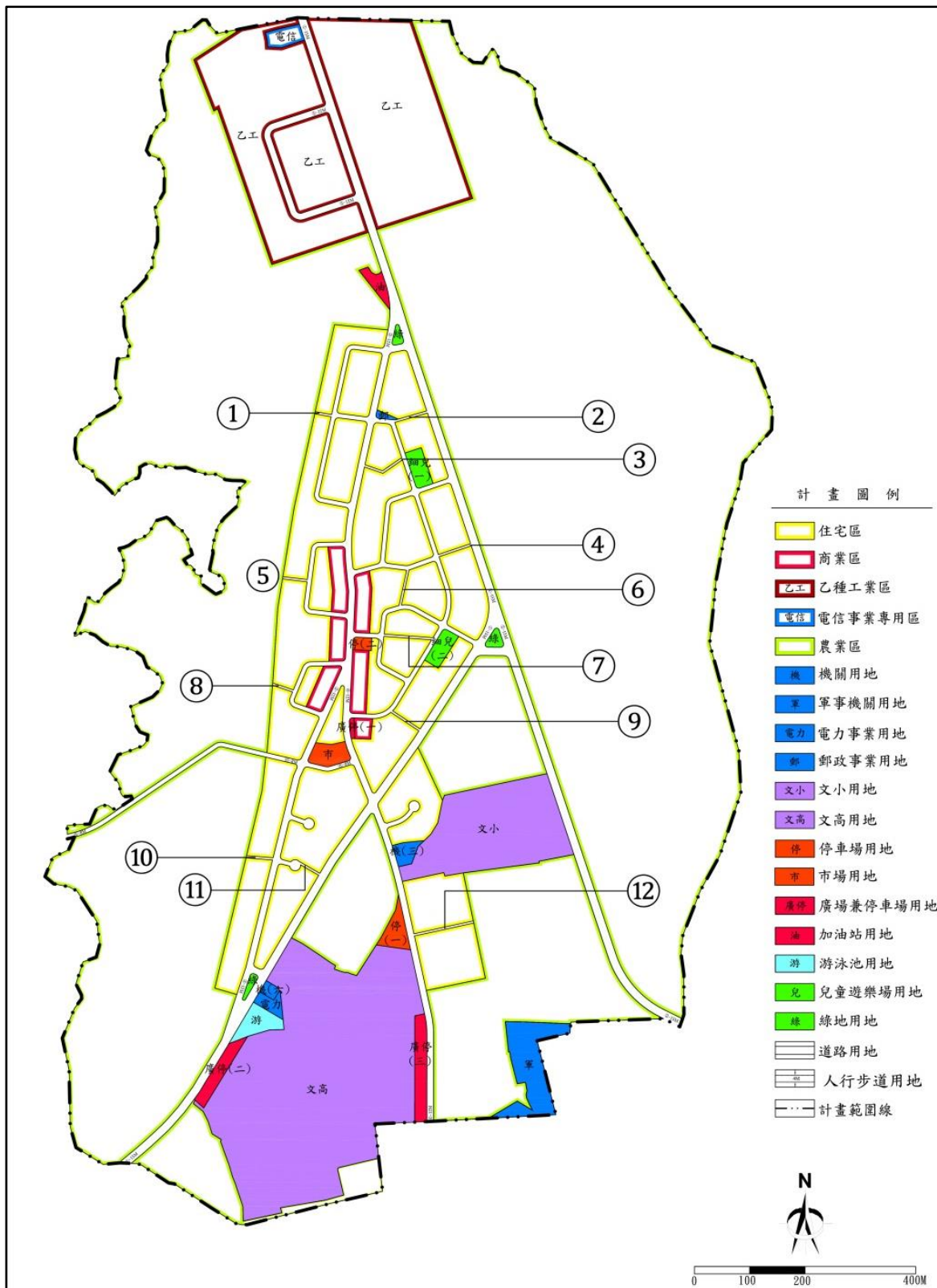


圖 5-1 人行步道用地位置編號示意圖

二、交通系統計畫

依據交通系統結構及地區實際發展需求變更部分現況道路為計畫道路，其檢討變更原則如下：

- (一) 檢討既成道路之使用需求，並依其實際發展需要予以變更。
- (二) 8 公尺以下細部計畫道路予以編號。

三、土地使用分區管制要點

配合縣市合併都市計畫管理整合接軌、相關法令之增訂或修訂及實際發展所面臨之課題等增訂或修訂相關土地使用分區管制要點內容，並將土地使用分區管制要點列於細部計畫；研擬土地使用分區管制要點檢討變更原則如下：

- (一) 原土地使用分區管制要點已於「都市計畫法臺中市施行自治條例」載明者，本次檢討以不重複列舉為原則。
- (二) 依「都市計畫法」修訂土地使用分區管制要點之法源依據。

第三節 檢討變更內容

依本計畫檢討變更原則提出變更計畫詳如表 5-2 所示。

表 5-2 擬定新社都市計畫細部計畫變更內容明細表

原編號	新編號	位置	變更內容		變更理由
			原計畫	新計畫	
變 1	變 1	計畫區內人行步道用地	人行步道用地 (0.2685 公頃)	道路用地 (0.2685 公頃)	1.依內政部營建署函示人行步道用地不得作為停車空間車道出入通行使用，臨人行步道之建築基地申請建築執照時留設之停車空間須依「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」繳納代金。 2.本計畫區多處人行步道用地已有通行車輛之事實，為符實際使用情形並避免造成土地所有權人額外負擔，依「臺中市都市計畫人行步道用地檢討變更處理原則」第 3 點規定檢討變更人行步道用地為道路用地。
變 2	變 2	細部計畫道路	細部計畫道路未編號	細部計畫道路予以編號	予以編定細部計畫道路編號。
變 3	變 3	土地使用分區管制要點	土地使用分區管制要點詳表 5-5「原條文」欄之內容。	土地使用分區管制要點條文內容詳表 5-5「修訂後條文」欄之內容。	因應計畫未來發展需求酌予修訂土地使用分區管制要點詳表 5-5 說明欄。
--	變 4	文高用地（新社高中）	文高用地 (1.3926 公頃)	文高用地（附註） (1.3926 公頃) 附註： 學校用地西北側臨興安路部分，未來開發計畫應規劃停車空間或依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規劃停車場開放假日供公眾使用。	考量新社地區停車需求及配合新社高中校務計畫，另依本府交通局 105 年 11 月 2 日中市交停規字第 1050053349 號函針對文高用地加註假日開放供公眾使用表示認同（詳附錄五），故予以增設附帶條件。

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 5-3 擬定新社都市計畫細部計畫變更面積增減統計表

項目		變 1	變 2	變 3	變 4	變更面積 增減合計		
土地 使用 分區	住宅區							
	商業區							
	乙種工業區							
	電信事業專用區							
	農業區							
公共 設施 用地	機關用地							
	軍事機關用地							
	電力事業用地							
	郵政事業用地							
	學校 用地	文(小)		細部計畫 道路予以 編號	修訂土地 使用分區 管制要點	+0.0000	+0.0000	
		文(高)						
	市場用地							
	停車場用地							
	廣場兼停車場用地							
	游泳池用地							
	加油站用地							
	兒童遊樂場用地							
	綠地用地							
	道路用地	+0.2685					+0.2685	
人行步道用地	-0.2685					-0.2685		
都市發展用地面積合計 ^註								
合計		0.0000					0.0000	0.0000

註：表內面積單位為公頃，應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

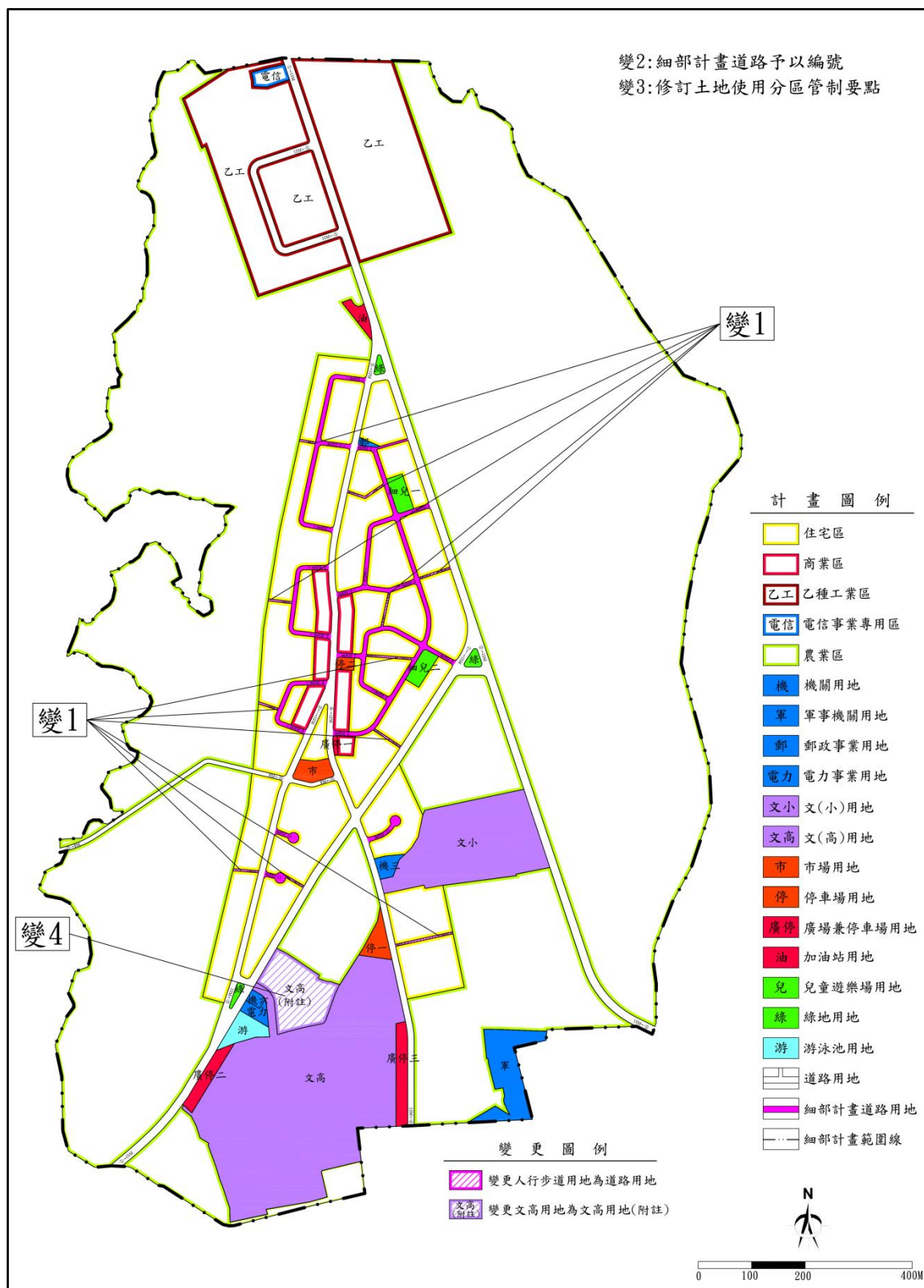


圖 5-2 擬定新社都市計畫細部計畫變更位置示意圖

表 5-4 擬定新社都市計畫細部計畫變更前後面積對照表

項目	細部計畫檢討前面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	本次通盤檢討後				
			計畫面積 (公頃)	占都市發展 用地總面積 比例(%)	占計畫總 面積比例 (%)		
土地 使用 分區	住宅區	24.3229	0.0000	24.3229	33.70	11.94	
	商業區	1.6485	0.0000	1.6485	2.28	0.81	
	乙種工業區	13.9357	0.0000	13.9357	19.31	6.84	
	電信事業專用區	0.2049	0.0000	0.2049	0.28	0.10	
	農業區	131.5715	0.0000	131.5715	—	64.57	
	小計	171.6835	0.0000	171.6835	237.84	84.26	
公共 設施 用地	機關用地	0.2243	0.0000	0.2243	0.31	0.11	
	軍事機關用地	1.1401	0.0000	1.1401	1.58	0.56	
	電力事業用地	0.1379	0.0000	0.1379	0.19	0.07	
	郵政事業用地	0.0346	0.0000	0.0346	0.05	0.02	
	學校用地	文(小)	3.7088	0.0000	3.7088	5.14	1.82
		文(高)	12.8010	0.0000	12.8010	17.73	6.28
		小計	16.5098	0.0000	16.5098	22.87	8.10
	市場用地	0.2586	0.0000	0.2586	0.36	0.13	
	停車場用地	0.3437	0.0000	0.3437	0.48	0.17	
	廣場兼停車場用地	0.7451	0.0000	0.7451	1.03	0.37	
	游泳池用地	0.3267	0.0000	0.3267	0.45	0.16	
	加油站用地	0.1553	0.0000	0.1553	0.22	0.08	
	兒童遊樂場用地	0.4151	0.0000	0.4151	0.58	0.20	
	綠地用地	0.1784	0.0000	0.1784	0.25	0.09	
	道路用地	11.3156	0.2685	11.5841	16.05	5.69	
人行步道用地	0.2876	-0.2685	0.0191	0.03	0.01		
小計	32.0728	0.0000	32.0728	44.43	15.74		
都市發展用地面積合計 ^註	72.1848	0.0000	72.1848	100.00	35.43		
計畫總面積	203.7563	0.0000	203.7563	282.27	100.00		

註：1.都市發展用地面積合計不包含農業區。

2.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準

第四節 土地使用分區管制要點修訂內容

原土地使用分區管制要點依 104 年 7 月 24 日府授都計字第 1040156949F 號函發布實施之「擬定新社都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）案」所載條文為主，另因應並符合計畫區發展需求酌予修訂土地使用分區管制要點，詳表 5-5。

表 5-5 新社都市計畫土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	修正後條文	說明																														
一、本條文依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。	一、本條文要點依都市計畫法第 22 條、第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例（以下簡稱自治條例）第 49 條規定訂定之。	1.修正法源依據。 2.保留依都市計畫法第 22 條並增列第 32 條之規定，都市計畫應就不同使用分區分別予以不同程度之使用管制。																														
二、本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率不得大於下表規定：	二、本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率不得大於下表規定：	同原條文。																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>60</td> <td>180</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>80</td> <td>320</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>70</td> <td>210</td> </tr> <tr> <td>電信事業專用區</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> </tbody> </table>	使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	住宅區	60	180	商業區	80	320	乙種工業區	70	210	電信事業專用區	50	250	<table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>60</td> <td>180</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>80</td> <td>320</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>70</td> <td>210</td> </tr> <tr> <td>電信事業專用區</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> </tbody> </table>	使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	住宅區	60	180	商業區	80	320	乙種工業區	70	210	電信事業專用區	50	250	
使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)																														
住宅區	60	180																														
商業區	80	320																														
乙種工業區	70	210																														
電信事業專用區	50	250																														
使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)																														
住宅區	60	180																														
商業區	80	320																														
乙種工業區	70	210																														
電信事業專用區	50	250																														
三、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。	三、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。	同原條文。																														

原條文	修正後條文	說明																																																
<p>四、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="220 389 671 786"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>電力事業用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>郵政事業用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>軍事機關用地</td> <td>20</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>學校用地(文小及文中)</td> <td>50</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>60</td> <td>240</td> </tr> <tr> <td>游泳池用地</td> <td>60</td> <td>60</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)	機關用地	50	250	電力事業用地	50	250	郵政事業用地	50	250	軍事機關用地	20	40	學校用地(文小及文中)	50	150	市場用地	60	240	游泳池用地	60	60	<p>四、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率除依自治條例第51條(附表二)規定辦理外，其餘用地建蔽率與容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="699 472 1150 824"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>電力事業用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>郵政事業用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>軍事機關用地</td> <td>20</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>學校用地(文小及文中)</td> <td>50</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>60</td> <td>240</td> </tr> <tr> <td>游泳池用地</td> <td>60</td> <td>60</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)	機關用地	50	250	電力事業用地	50	250	郵政事業用地	50	250	軍事機關用地	20	40	學校用地(文小及文中)	50	150	市場用地	60	240	游泳池用地	60	60	<p>都市計畫法臺中市施行自治條例第51條已有相關規定者，酌予刪除之。</p>
公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)																																																
機關用地	50	250																																																
電力事業用地	50	250																																																
郵政事業用地	50	250																																																
軍事機關用地	20	40																																																
學校用地(文小及文中)	50	150																																																
市場用地	60	240																																																
游泳池用地	60	60																																																
公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)																																																
機關用地	50	250																																																
電力事業用地	50	250																																																
郵政事業用地	50	250																																																
軍事機關用地	20	40																																																
學校用地(文小及文中)	50	150																																																
市場用地	60	240																																																
游泳池用地	60	60																																																
<p>五、機關用地、電力事業用地、郵政事業用地及電信事業專用區應自基地境界線至少退縮4公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮2公尺，退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。</p>	<p>五、機關用地、電力事業用地、郵政事業用地及電信事業專用區應自基地境界線至少退縮4公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮2公尺，退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。</p>	<p>同原條文。</p>																																																
<p>六、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>(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，並經目的事業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公眾使用，經道路主管機關核准者。</p>	<p>六、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>(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，並經目的事業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公眾使用，經道路主管機關核准者。</p>	<p>同原條文。</p>																																																
<p>七、建築基地內之實設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</p>	<p>七、建築基地內之實設空地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</p>	<p>配合全市通案處理調整之。</p>																																																

原條文	修正後條文	說明
<p>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，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並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。實設空地面積每滿 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。</p>	<p>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，致實設空地法定空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並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。實設空地法定空地面積每滿 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。</p>	
<p>八、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>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、</p>	<p>八、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>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、</p>	<p>同原條文。</p>

原條文	修正後條文	說明
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。	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>九、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>九、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>考量中央已於 106 年 5 月 10 日公布施行「都市危險及老舊建築物加速重建條例」，故有關簡易都更相關規定，建議回歸該條例之規範，不再贅訂。</p>
十、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。	十、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。	計畫區僅屬同一細部計畫，故配合刪除適用其他細部計畫之相關條文規定。

原條文	修正後條文	說明
十一、本要點未規定事項，適用其他有關法令之規定。	十一 <u>九</u> 、本要點未規定事項適用都市計畫法臺中市施行自治條例及其他有關法令之規定辦理。	依全市一致性規定，修正為「本要點未規定事項適用都市計畫法臺中市施行自治條例及其他有關法令之規定辦理」。

第六章 實質發展計畫

第一節 計畫位置與範圍

本計畫範圍以新社里一帶之市街為中心，南至新社高中南側排水溝，西至食水料溪岸，北至工業區北側，東側則以農業區之水溝為界。包括新社里全部及中正里、復盛里、月湖里部分；計畫面積為 203.7563 公頃。

第二節 計畫年期

本計畫之計畫年期為民國 115 年。

第三節 計畫人口與密度

計畫人口為 6,000 人，居住密度約每公頃 208 人。

第四節 土地使用計畫

一、住宅區

以新社里一帶之現有集居地區為基礎，劃設一個以供居住為主之住宅單元，住宅區面積 24.3229 公頃，占計畫區總面積 11.94%。

二、商業區

於市街中心劃設商業區 1 處，面積 1.6485 公頃，占計畫區總面積 0.81%。

三、乙種工業區

為促進地方繁榮，提供就業機會，於計畫區北側劃設乙種工業區 1 處，面積 13.9357 公頃，占計畫區總面積 6.84%。

四、電信事業專用區

配合現有電信機房之實際使用範圍，劃設電信事業專用區 1 處，位於乙種工業區北側，面積 0.2049 公頃，占計畫區總面積 0.10%。

六、農業區

都市發展用地外圍保留劃設為農業區，面積 131.5715 公頃，占計畫區總面積 64.57%。

表 6-1 擬定新社都市計畫細部計畫土地使用面積表

項目		細部計畫面積 (公頃)	占都市發展用地總 面積比例(%)	占計畫總面積比例 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	24.3229	33.70	11.94	
	商業區	1.6485	2.28	0.81	
	乙種工業區	13.9357	19.31	6.84	
	電信事業專用區	0.2049	0.28	0.10	
	農業區	171.6835	—	64.57	
	小計	171.6769	—	84.26	
公共 設施 用地	機關用地	0.2243	0.31	0.11	
	軍事機關用地	1.1401	1.58	0.56	
	電力事業用地	0.1379	0.19	0.07	
	郵政事業用地	0.0346	0.05	0.02	
	學校 用地	文(小)	3.7088	5.14	1.82
		文(高)	12.801	17.73	6.28
		小計	16.5098	22.87	8.10
	市場用地	0.2586	0.36	0.13	
	停車場用地	0.3437	0.48	0.17	
	廣場兼停車場用地	0.7451	1.03	0.37	
	游泳池用地	0.3267	0.45	0.16	
	加油站用地	0.1553	0.22	0.08	
	兒童遊樂場用地	0.4151	0.58	0.20	
	綠地用地	0.1784	0.25	0.09	
	道路用地	11.5841	16.05	5.69	
	人行步道用地	0.0191	0.03	0.01	
	小計	32.0728	44.4315	15.7408	
都市發展用地面積合計 ^註		72.1848	100.00	35.43	
計畫總面積		203.7563	282.27	100.00	

註：1.都市發展用地面積不包含農業區。

2.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

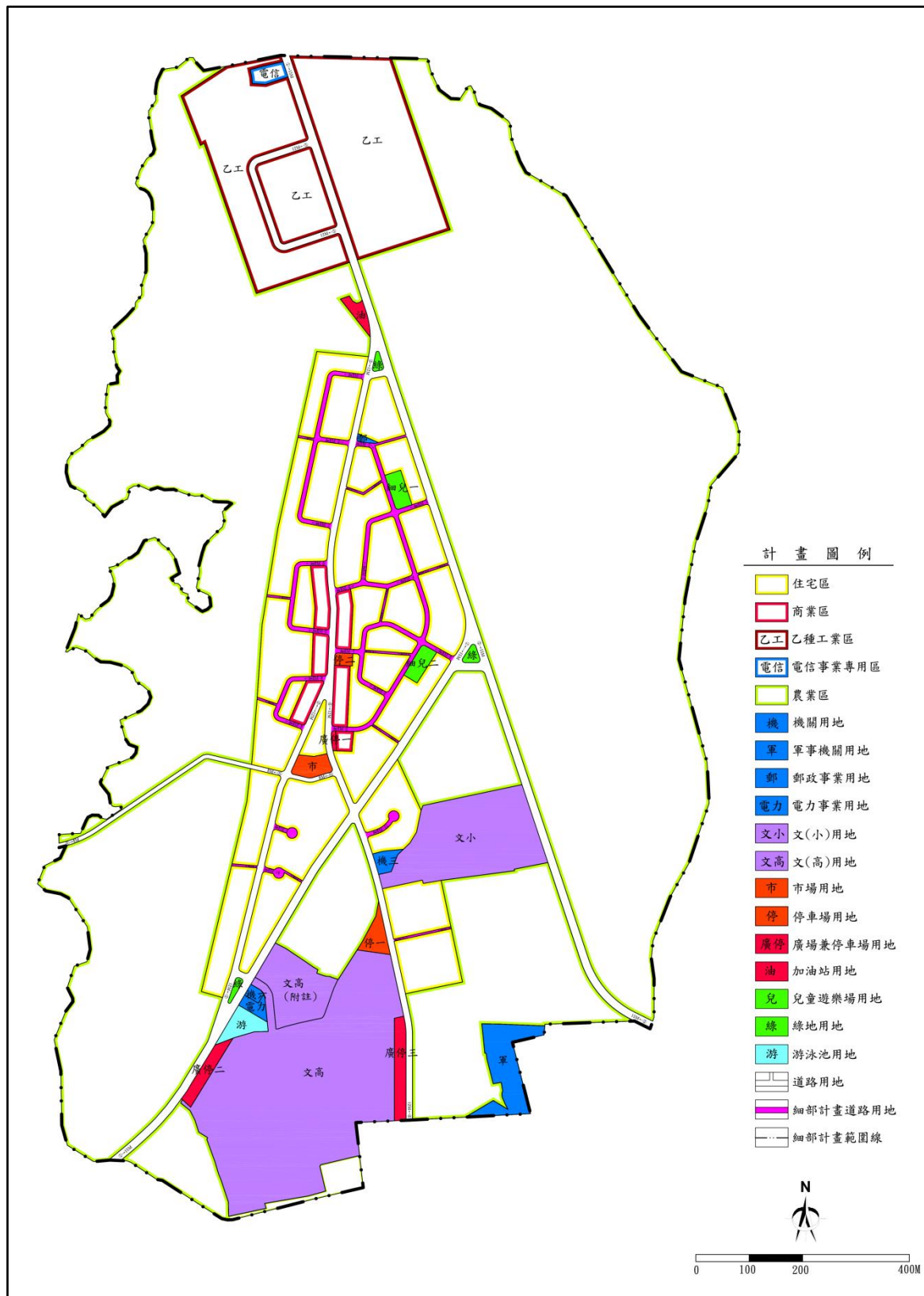


圖 6-1 擬定新社都市計畫細部計畫示意圖

第五節 公共設施計畫

一、機關用地

共劃設機關用地 2 處，機三位於新社國小西側，供衛生所及民眾服務站使用，機六位於新社高中西側，供消防隊使用，面積合計 0.2243 公頃，占計畫區總面積 0.11%。

二、軍事機關用地

劃設軍事機關用地 1 處，位於計畫區東南側，供陸軍基地使用，面積 1.1401 公頃，占計畫區總面積 0.56%。

三、電力事業用地

配合現有電力公司劃設電力事業用地 1 處，位於新社高中西側，面積 0.1379 公頃，占計畫區總面積 0.07%。

四、郵政事業用地

配合現有新社郵局劃設郵政事業用地 1 處，位於兒一西北側住宅區內，面積 0.0346 公頃，占計畫區總面積 0.02%。

五、學校用地

（一）文小用地

劃設文（小）用地 1 處，為現有新社國小，面積 3.7088 公頃，占計畫區總面積 1.82%。

（二）文高用地

劃設文（高）用地 1 處，供現有新社高中使用，面積 12.8010 公頃，占計畫區總面積 6.28%。

六、市場用地

劃設市場用地 1 處，位於商業區南端，面積為 0.2586 公頃，占都市發展用地之 0.36%，占計畫區總面積之 0.13%。

七、停車場用地

劃設停車場用地 2 處，停一位於新社高中北側，停二位於商業區南側，面積合計 0.3437 公頃，占計畫區總面積 0.17%。

八、廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地 3 處，廣（停）一位於市場東北側，廣（停）二位於新社高中西南側、廣（停）三位於新社高中東南側，面積合計 0.7451 公頃，占計畫區總面積 0.37%。

九、游泳池用地

劃設游泳池用地 1 處，位於新社高中西側，面積 0.3267 公頃，占計畫區總面積 0.16%。

十、加油站用地

本計畫劃設加油站用地 1 處，位於乙種工業區南側、1 號道路與 3 號道路交口處，面積 0.1553 公頃，占計畫區總面積 0.08%。

十一、兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場用地 2 處，位於住宅區內，供區內兒童遊戲及居民休憩使用，面積合計 0.4151 公頃，占計畫區總面積 0.20%。

十二、綠地用地

於主要道路交口處劃設綠地 3 處，面積合計 0.1784 公頃，占計畫區總面積 0.09%。

十三、道路用地

道路用地面積合計 11.5841 公頃，占計畫區總面積 5.69%。

十四、人行步道用地

道路用地面積合計 0.0191 公頃，占計畫區總面積 0.01%。

表 6-2 擬定新社都市計畫細部計畫公共設施用地明細表

項目	編號	面積	位置	備註
機關用地	機三	0.1554	新社國小西側	衛生所、民眾服務社
	機六	0.0689	新社高中西側	消防隊
	小計	0.2243		
軍事機關用地	軍	1.1401	計畫區東南側範圍界線處	
電力事業用地	電力	0.1379	新社高中西側	
郵政事業用地	郵	0.0346	兒一西北側	
學校用地	文（小）	3.7088	計畫區東南隅	新社國小
	文（高）	12.8010	計畫區南側	新社高中
	小計	16.5098		
市場用地	市	0.2586	商業區南端	
停車場用地	停一	0.2666	新社高中北側	
	停二	0.0771	中心商業區內	
	小計	0.3437		
廣場兼停車場用地	廣（停）一	0.0300	市場東北側	
	廣（停）二	0.2986	新社高中西南側	
	廣（停）三	0.4165	新社高中東南側	
	小計	0.7451		
游泳池用地	游	0.3267	新社高中西側	
加油站用地	油	0.1553	乙種工業區南側	
兒童遊樂場用地	細兒一	0.2130	住宅區內東北隅	
	細兒二	0.2021	停二東側	
	小計	0.4151		
綠地用地	綠	0.1784	1 號與 2、3 號道路交叉口	計 3 處
道路用地		11.5841		
人行步道用地		0.0191		
合計		32.0728		

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

第六節 道路系統計畫

一、聯外道路

包括 1、2 號道路，計畫寬度皆為 15 公尺；其中 1 號道路為本計畫區最主要之聯外道路，北往東勢，南可抵臺中市區；2 號道路銜接 1 號道路，往南可達新社區東興里。

二、主要道路

3 號道路南北貫穿都市計畫發展區，為區內主要道路，計畫寬度 12 公尺。

三、次要道路

包括 4、6 號道路，其中 4 號道路銜接 1 號及 3 號道路，往南可達新社區東興里，為次要聯外道路，計畫寬度 12 公尺；6 號道路計畫寬度 8 公尺，自 4 號道路至計畫區西界連接區道中 94 線道路通往石岡區。

四、集散道路

5 號道路位於工業區內，供工業區大型車輛運輸集散產品使用，計畫寬度 12 公尺。

五、出入道路

配合各街廓居民出入需要，劃設計畫寬度為 8 公尺及 4 公尺之出入道路。

表 6-3 擬定新社都市計畫細部計畫道路編號一覽表

道路層級	編號	寬度 (M)	長度 (M)	起迄點	備註
聯外道路	1 號道路	15	2,400	自計畫北界至計畫西南界	市 129 線
	2 號道路	15	820	自 1 號道路至計畫東南界	東新路一段
主要道路	3 號道路	12	1,380	自加油站用地至游泳池	中和街四段
次要道路	4 號道路	12	810	自 3 號道路至文高東南側	興社街三段~四段
	6 號道路	8	570	自 4 號道路至計畫區西界	中和街四段 125 巷、128 巷
集散道路	5 號道路	12	390	乙種工業區道路	中和街五段 72 巷
出入道路	細 8M-1	8	400	起訖點皆為 3 號道路	—
	細 8M-2	8	745	自細 8M-1 道路至 4 號道路	中和街四段 345 巷、東新路三段 9 巷 1 弄、興社街四段 57 巷
	細 8M-3	8	230	自兒 1 南側至細 4 號道路	中和街四段 265 巷
	細 8M-4	8	155	自 3 號道路至細 8M-2 道路	中和街四段 247 巷
	細 8M-5	8	245	起訖點皆為 3 號道路	中和街四段 318 巷
	細 8M-6	8	335	自兒 2 北側至廣停 1 北側	中和街四段 207 巷 1 弄
	細 8M-7	8	50	停 2 北側道路	中和街四段 207 巷
	細 8M-8	8	195	起訖點皆為 3 號道路	中和街四段 166 巷
	細 8M-9	8	45	西起 3 號道路，東為囊底路	中和街四段 87 巷
	細 8M-10	8	40	自 3 號道路至細 4M-11 道路	中和街四段 33 巷
	細 8M-11	8	75	西起 4 號道路，東為囊底路	興社街四段 11 巷
	細 4M-1	4	30	自細 8M-1 道路至西側農業區	中和街五段 2 巷
	細 4M-2	4	75	自 3 號道路至細 2 號道路	中和街三段 49 巷
	細 4M-3	4	45	自細 8M-5 道路至西側農業區	—
	細 4M-4	4	60	自細 8M-2 道路至 1 號道路	東新路三段 9 巷
	細 4M-5	4	65	自細 8M-4 道路至細 8M-6 道路	中和街四段 221 巷
	細 4M-6	4	85	自細 8M-6 道路至細 8M-2 道路	中和街四段 207 巷
	細 4M-7	4	40	自細 8M-8 道路至西側農業區	中和街四段 166 巷
	細 4M-8	4	60	自細 8M-2 道路至 1 號道路	興社街三段 57 巷
	細 4M-9	4	50	自 3 號道路至西南側農業區	中和街四段 46 巷
	細 4M-10	4	45	自 1 號道路至細 8M-11 道路	中和街四段 33 巷
細 4M-11	4	110	自 4 號道路至東南側農業區	興社街三段 27 巷	
人行步道	—	4		自細 8M-號道路至 1 號道路	—

註：表內道路長度應以依據核定圖實際釘樁距離為準。

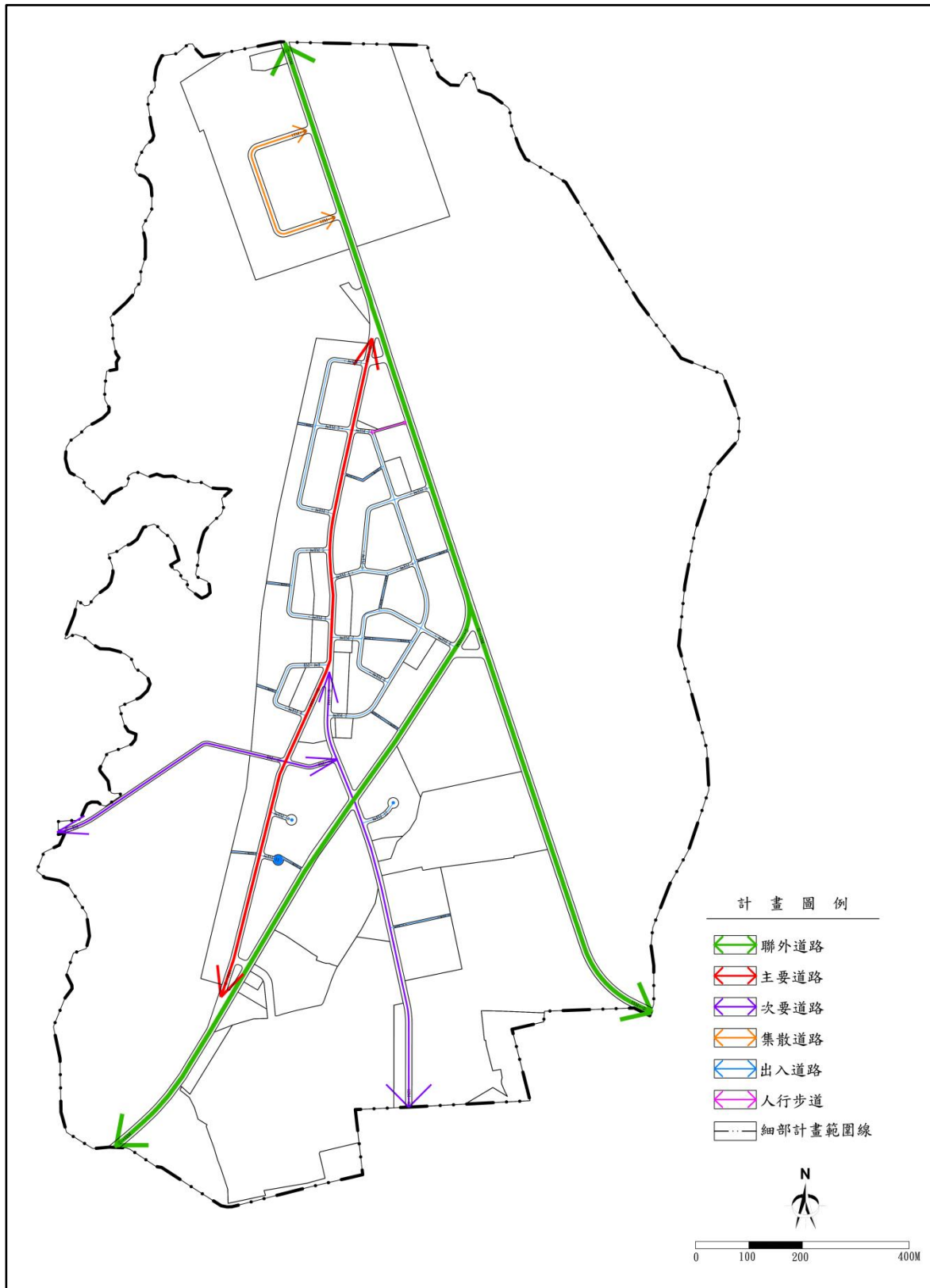


圖 6-3 擬定新社都市計畫細部計畫道路系統示意圖

第七節 都市防災計畫

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 5 條及第 6 條規定，應依據新社區之歷史特性及災害潛勢情形，針對防災避難場所及設施、救災路線、火災延燒防止地帶等，進行規劃及整備，減輕災害影響；新社區之災害類型主要為地震災害、淹水災害及土石流災害。

一、地震災害防護計畫

本計畫區位屬大茅埔—雙冬斷層及車籠埔斷層周邊，地震次數較少但範圍廣大，計畫區地震災害之防護原則應為：降低土地開發強度、強化公共建築及設備之安全性、規劃防救災動線及防災收容場所。

二、淹水災害防範計畫

本計畫區範圍外西側之食水崙溪為區域排水系統，多次於颱風期間因排水系統堵塞、通洪斷面不足等，造成土堤護岸遭洪水沖毀、道路地基流失之嚴重淹水。日前經濟部水利署核定之「流域綜合治理計畫」書，以導入低衝擊開發、海綿城市為概念，滯洪、減洪、分洪等方式作為河道整治之辦理主軸；配合相關法規修訂，以增加新開發都市入滲滯洪面積，並限制開發後不得增加逕流量。

三、水土保持計畫

本計畫區部分保護區為陡坡，應依循水土保持法及水土保持技術規範等相關管制規定，避免不當開發導致土石流災害及崩塌影響水壩及下游區域，已超限利用之地區應加強水土保持及恢復造林。

四、防災避難場所

防災避難場所之功能為災害發生後，利用地區之公共設施及空地供受災居民作為庇護場所並提供相關支援，並依據防災據點之功能性進行規劃，災害應變中心、緊急避難據點及避難收容場所等。

(一) 災害應變中心

災害發生時應於新社區公所（計畫範圍外南側 200 公尺）成立災害應變中心，併同機六（新社分隊），由指揮官、副指揮官依功能編組常設八個組別，包括：搶救組、治安交通組、醫護組、環保組、收容救濟組、搶修組、總務組、幕僚查報組，另視災情之需求成立維生管線組。

（二）緊急避難據點及收容場所

以計畫區內之兒童遊樂場用地、停車場用地、廣場兼停車場用地等開放空間作為緊急避難據點，其周邊應保持暢通、避免障礙物之擺放，維持空間之開放性以備臨時救災之用，故以兒童遊樂場用地、停車場用地及廣場兼停車場用地作為緊急避難據點；並以大型公共設施作為災害發生後避難收容場所，供收容居民、救災中心、醫療及存放物資等使用，使用時間較長，故以計畫區之文高用地（新社高中）、文小用地（新社國小）作為收容場所。

五、防救災路線

防救災路線於災害發生時，主要作為輸送、救援及避難等功能，依據道路層級不同劃分不同防災道路。

（一）救援運輸道路

主要作為災害發生時消防救災及援助物資前往各災害發生地點及各防災據點道路，故以計畫道路寬度 12~15 公尺之市道 129 線（中和街、東新路、興安路）、興社街等作為救援運輸道路。

（二）避難輔助道路

主要供避難人員前往臨時避難收容處所，及做為輔助性道路，供避難收容處所及防救據點等設施，為鄰接緊急道路及救援輸送道路之用，以住宅區內 4~8 公尺以上之次要道路與出入道路、人行步道作為避難輔助道路。

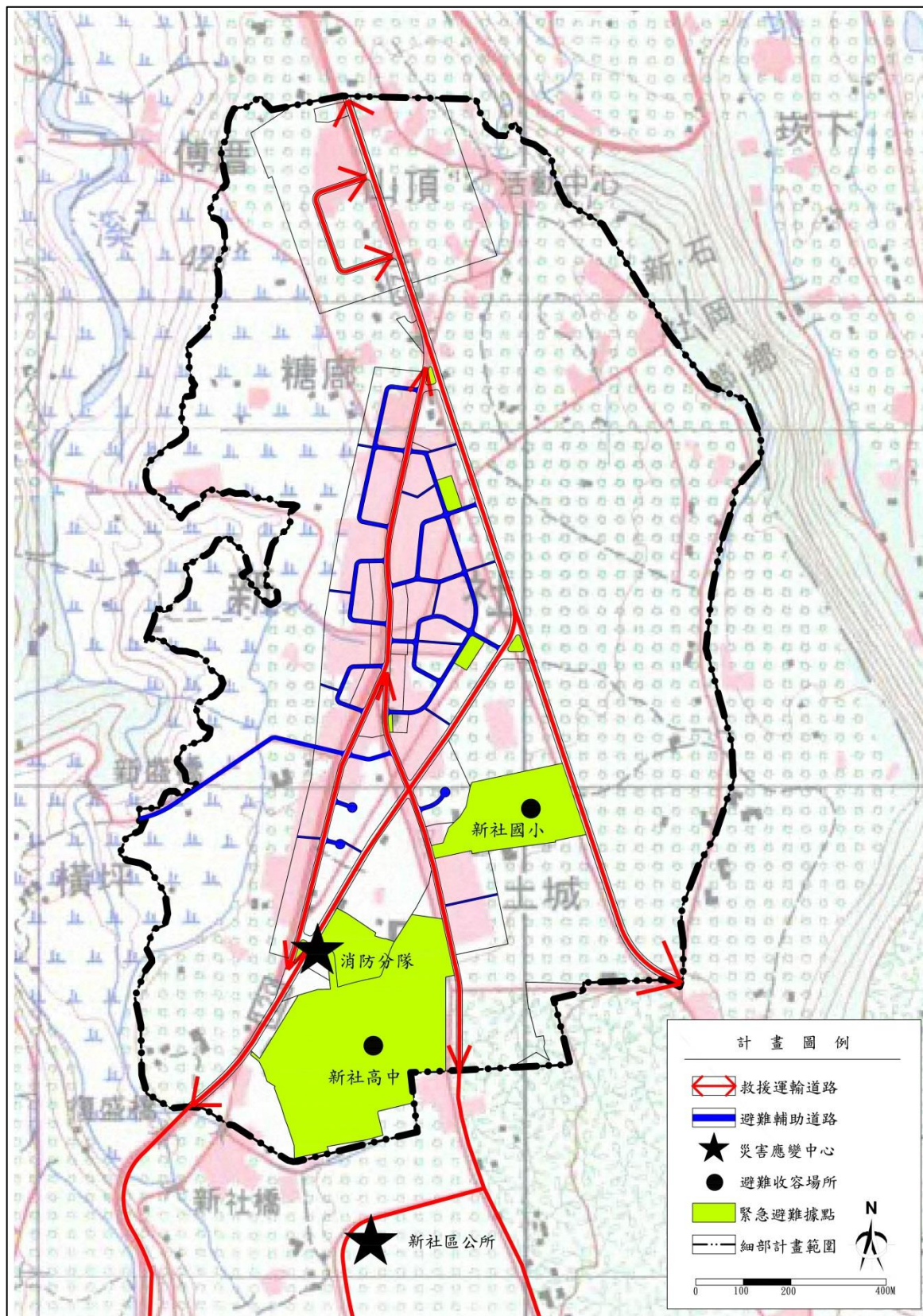


圖 6-4 擬定新社都市計畫細部計畫都市防災計畫示意圖

第八節 土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第 22 條、第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例（以下簡稱自治條例）第 49 條規定訂定之。

二、本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率不得大於下表規定：

使用分區	建蔽率（%）	容積率（%）
住宅區	60	180
商業區	80	320
乙種工業區	70	210
電信事業專用區	50	250

三、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。

四、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率除依自治條例第 51 條（附表二）規定辦理外，其餘用地建蔽率與容積率不得大於下表規定：

公共設施種類	建蔽率（%）	容積率（%）
電力事業用地	50	250
郵政事業用地	50	250
軍事機關用地	20	40
市場用地	60	240
游泳池用地	60	60

五、機關用地、電力事業用地、郵政事業用地及電信事業專用區應自基地境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 2 公尺，退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。

六、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，並經目的事業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公眾使用，經道路主管機關核准者。

七、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，則僅限實設空地須種植花草樹木，並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。

八、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。

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。

九、本要點未規定事項適用都市計畫法臺中市施行自治條例及其他有關法令之規定辦理。

第九節 事業及財務計畫

一、實施進度

本計畫預定完成期限為 115 年，惟實際作業期程應依市政府各該主管機關實際執行狀況調整。

二、開發方式

本計畫之公共設施用地以徵購、獎勵私人投資、區段徵收或其他方式開發，並由需地機關配合地方實際發展需求，逐年編列預算進行興闢作業。

三、經費概估

檢討後計畫區尚未開闢興建之公共設施項目包括學校用地、機關用地、廣場兼停車場用地、停車場用地、兒童遊樂場用地、市場用地、游泳池用地及道路用地等，總經費約 22,185 萬元；詳表 6-4。。

表 6-4 擬定新社都市計畫細部計畫事業及財務計畫表

項目	編號	未開闢 面積(公 頃)	土地取得方式				開闢工程費(萬元)			主辦單 位	預定完 成期限	經費 來源
			徵 收	市 地 重 劃	撥 用	其 他	土地徵 購及地 上物補 償費	工 程 費	小 計			
學校 用地	文(小)	0.0506	○				253	101	354	臺中市 政府	依工程 設計進 度完成	由市政 府編列 預算
	文(高)	0.0908	○				454	182	636	臺中市 政府	依工程 設計進 度完成	由市政 府編列 預算
機關 用地	機三	0.0327	○				164	65	229	臺中市 政府	依工程 設計進 度完成	由需地 機關編 列預算
廣場 兼停 車場 用地	廣(停) 一	0.2986			○		--	597	597	臺中市 政府	依工程 設計進 度完成	由市政 府編列 預算
	廣(停) 二	0.4165			○		--	833	833	臺中市 政府	依工程 設計進 度完成	由市政 府編列 預算
停車 場用 地	停一	0.2666	○		○		20	533	553	臺中市 政府	依工程 設計進 度完成	由市政 府編列 預算
兒童 遊樂 場用 地	細兒一	0.2019	○				1,010	404	1,414	臺中市 政府	依工程 設計進 度完成	由市政 府編列 預算
	細兒二	0.1856	○				928	371	1,299	臺中市 政府	依工程 設計進 度完成	由市政 府編列 預算
市場 用地		0.2586				○	--	--	--	臺中市 政府	依工程 設計進 度完成	由市政 府編列 預算
游泳 池用 地		0.0250	○				125	50	175	臺中市 政府	依工程 設計進 度完成	由市政 府編列 預算
道路 用地		2.2802	○			○	11,401	4,560	15,961	臺中市 政府	依工程 設計進 度完成	由市政 府編列 預算
人行 步道 用地		0.0191	○				96	38	134	臺中市 政府	依工程 設計進 度完成	由市政 府編列 預算
合計				—			14,451	7,734	22,185		—	

註：1.本表所列各項土地取得方式及開闢工程費，得視臺中市政府財務狀況及實際執行情形酌予調整。

2.本表所列開闢工程費為概算結果，僅包含公共設施工程費，不含工程設計費、行政作業費及路燈、管線等費用，實際費用仍須以實際開發當時之利率及物價計算為準。

第七章 後續應辦及其他表明事項

本次通盤檢討因部分變更案件（計 4 案）具急迫性或已無其他需辦事項，故先行依法發布實施，以為各項建設執行之依據。其餘變更案（計 1 案），需視情形納入下階段，有關下階段之後續應辦事項說明如下：

公開展覽期間人陳第 4 案於 106 年 6 月 30 日臺中市都市計畫委員會第 71 次會議審議決議酌予採納（詳附錄一），納入本次通盤檢討變更案件處理，俟與土地所有權人協商完成捐地事宜後，再予以發布實施。