

擬定新社都市計畫細部計畫
(第二階段)書

臺中市政府

中華民國 108 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	擬定新社都市計畫細部計畫（第二階段）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 臺中市都市計畫委員會第 71 次會議紀錄之表 5。	
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
第一節 計畫緣由與法令依據.....	1
第二節 計畫位置與範圍.....	2
第二章 現行細部計畫概要	4
第一節 都市計畫發布實施經過.....	4
第二節 現行細部計畫內容.....	5
第三章 變更計畫內容	15
第一節 檢討變更事項.....	15
第二節 變更計畫綜理.....	16
第四章 檢討後計畫	20
第一節 計畫位置與範圍.....	20
第二節 計畫年期與人口.....	20
第三節 土地使用計畫.....	20
第四節 公共設施計畫.....	23
第五節 道路系統計畫.....	26
第六節 都市防災計畫.....	28
第七節 土地使用分區管制要點.....	31
第八節 事業及財務計畫.....	33
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 臺中市政府 108 年 3 月 13 日召開「擬定新社都市計畫細部計畫研商（第二階段）人陳第 4 案捐贈土地研商會議紀錄	
附錄三 臺中市新社區中正段 818-1 地號土地登記謄本及地籍圖謄本	
附錄四 臺中市都市計畫人行步道用地檢討變更處理原則	

圖目錄

圖 1	地理位置示意圖.....	3
圖 2	計畫範圍及本次變更位置示意圖.....	3
圖 3	現行新社都市計畫細部計畫示意圖.....	7
圖 4	擬定新社都市計畫細部計畫（第二階段）變更位置示意圖.....	18
圖 5	擬定新社都市計畫細部計畫（第二階段）示意圖.....	22
圖 6	擬定新社都市計畫細部計畫（第二階段）都市防災計畫示意圖.....	30

表目錄

表 1	新社都市計畫細部計畫歷次變更一覽表.....	4
表 2	現行新社都市計畫細部計畫土地使用面積表.....	6
表 3	現行新社都市計畫細部計畫公共設施用地明細表.....	11
表 4	人行步道用地檢核表.....	15
表 5	擬定新社都市計畫細部計畫（第二階段）變更內容明細表.....	16
表 6	擬定新社都市計畫細部計畫（第二階段）變更面積增減統計表.....	17
表 7	擬定新社都市計畫細部計畫（第二階段）變更前後面積對照表.....	19
表 8	擬定新社都市計畫細部計畫（第二階段）土地使用面積表.....	21
表 9	擬定新社都市計畫細部計畫（第二階段）公共設施用地明細表.....	25
表 10	擬定新社都市計畫細部計畫（第二階段）道路編號一覽表.....	27
表 11	擬定新社都市計畫細部計畫（第二階段）事業及財務計畫表.....	34

第一章 緒論

第一節 計畫緣由與法令依據

一、計畫緣由

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」，業依臺中市政府 107 年 11 月 16 日府授都企字第 10702761001 號公告發布實施「擬定臺中市新社都市計畫細部計畫（第一階段）」在案，另有關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（詳附錄二、三），再予以納入第二階段發布實施。

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 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 2 所示。

三、本次變更位置

變更範圍係屬本次通盤檢討公開展覽期間人陳第 4 案，其位置位於新社郵局東側四米人行步道及其南側住宅區，詳圖 2 所示。

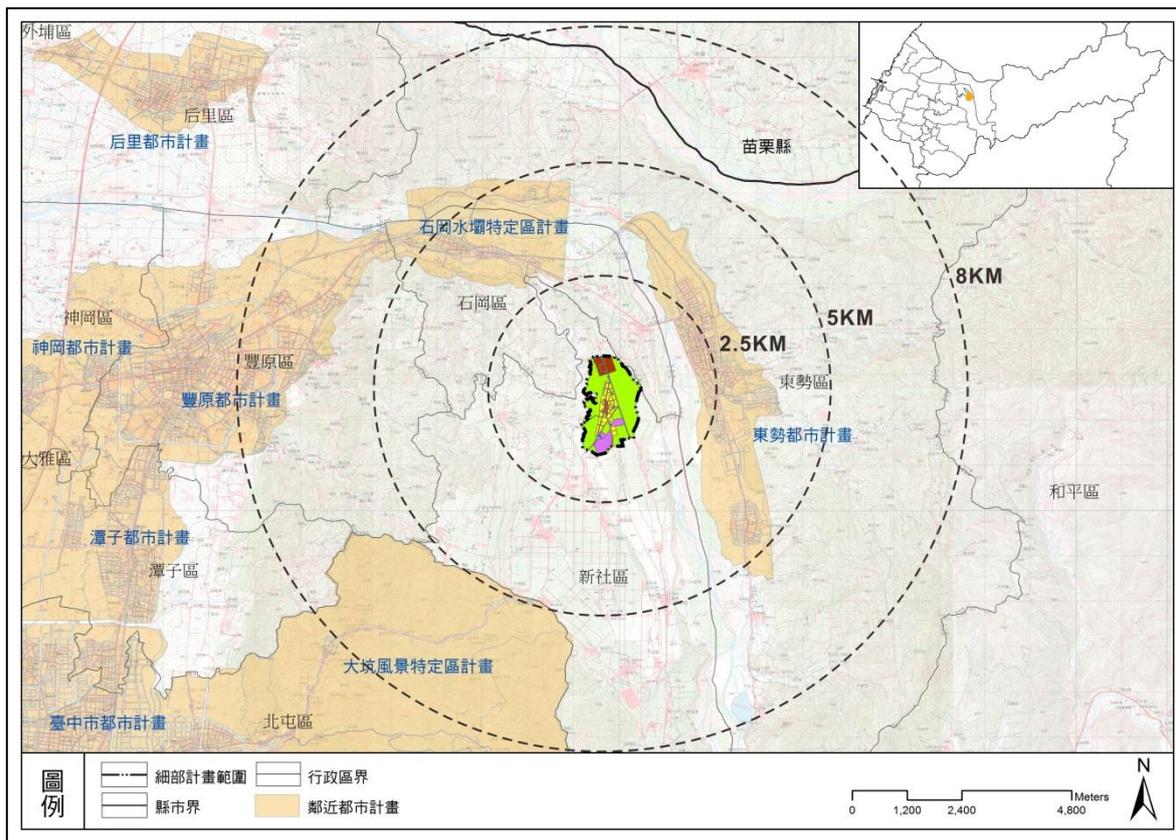


圖 1 地理位置示意圖

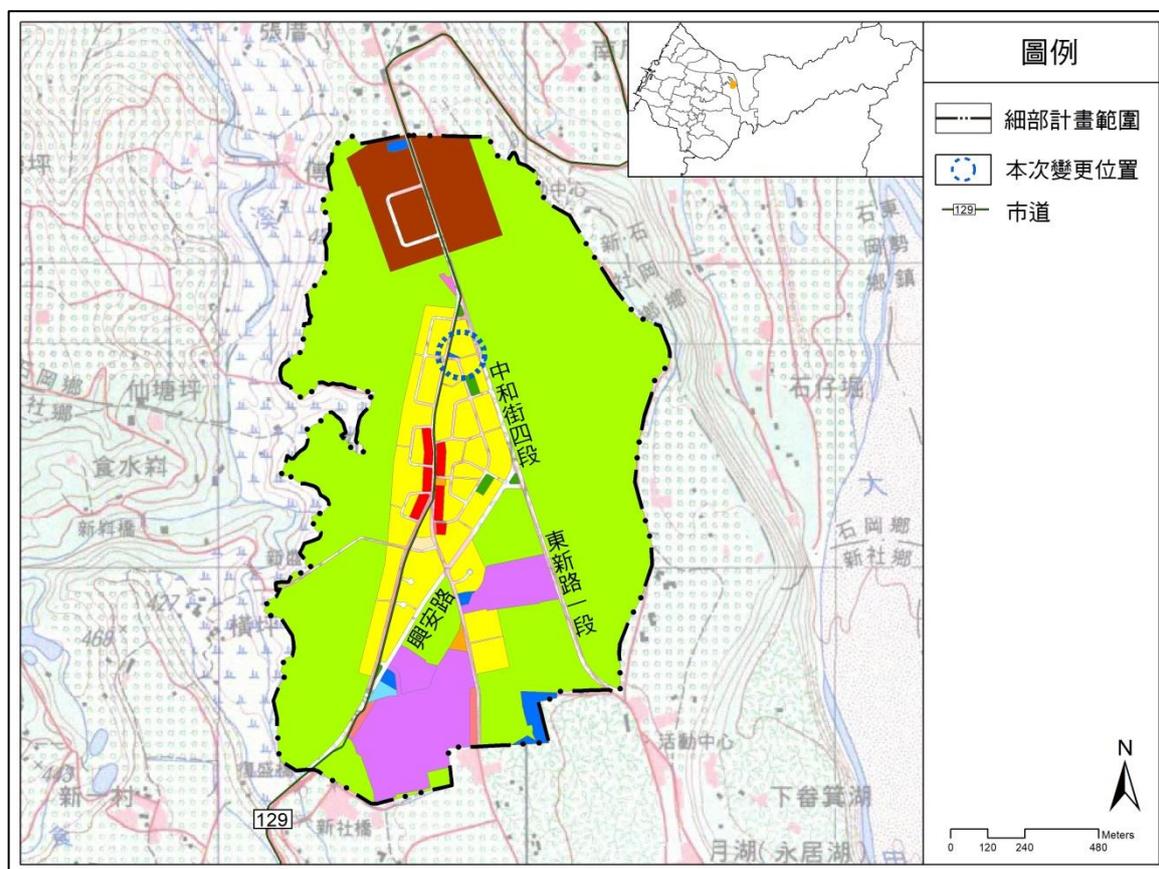


圖 2 計畫範圍及本次變更位置示意圖

第二章 現行細部計畫概要

第一節 都市計畫發布實施經過

細部計畫係以 107 年 11 月 16 日府授都計字第 10702761001 號公告實施之「擬定新社都市計畫細部計畫（第一階段）案」為主，變更後之細布計畫內容即為本計畫現行細部計畫內容，計畫概述詳表 1。

表 1 新社都市計畫細部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	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
2	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
3	擬定新社都市計畫細部計畫（第一階段）案	107.11.16 府授都計字第 10702761001 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 現行細部計畫內容

一、計畫年期與人口

(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

(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%。

(五) 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 現行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	11.5788	16.04	5.68	
人行步道用地	0.0244	0.03	0.01		
小計	32.0728	44.43	15.74		
都市發展用地面積合計 ^註		72.1848	100.00	35.43	
計畫總面積		203.7563		100.00	

註：1.都市發展用地面積不包含農業區。

2.表內面積應以據核定圖實地分割測量面積為準。

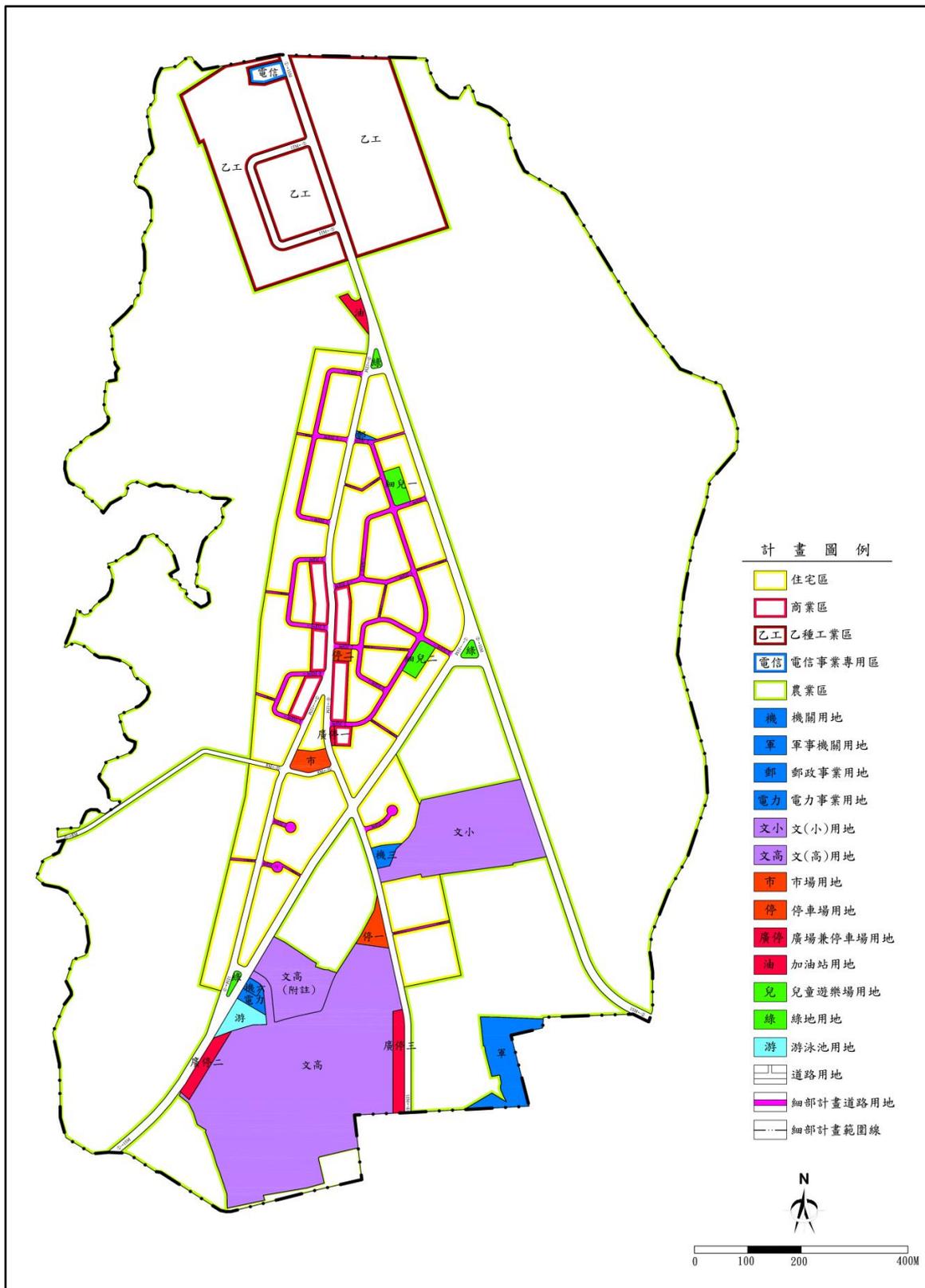


圖 3 現行新社都市計畫細部計畫示意圖

四、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

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%。

（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

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用地 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 11.5597 公頃，占計畫區總面積 5.68%。

(十四) 人行步道用地

道路用地面積合計 0.0244 公頃，占計畫區總面積 0.01%。

五、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 公尺及 4 公尺之出入道路。

表 3 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(公頃)	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		11.5597		
人行步道用地		0.0244		
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。

六、土地使用分區管制要點

現行細部計畫土地使用分區管制要點依據 107 年 11 月 16 日府授都計字第 10702761001 號函公告發布實施之「擬定新社都市計畫細部計畫（第一階段）案」。其條文內容如下：

- 1.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。
- 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

- 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。
- 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. 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。

第三章 變更計畫內容

第一節 檢討變更事項

一、住宅區

本次檢討實際發展現況及民眾建議，變更部分住宅區為道路用地以及部分人行步道用地為住宅區，變更後住宅區面積減少 0.0066 公頃。

二、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，並予以順編道路編號。
- (二) 本次通盤檢討考量實際發展需要並參考機關、團體或人民建議，依前開人行步道處理原則研議調整變更計畫區人行步道用地為計畫道路，計畫區內原有 12 條人行步道用地，於「擬定新社都市計畫細部計畫(第一階段)」案業將 11 條人行步道用地變更為計畫道路。
- (三) 前開第一階段檢討變更後僅餘 1 條人行步道用地，本次檢討依前開人行步道處理原則變更該人行步道用地為住宅區及道路用地，變更後人行步道用地面積減少 0.0244 公頃(詳表 4)。

表 4 人行步道用地檢核表

編號	長度 (公尺)	面積 (公頃)	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	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。

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×表示尚未開闢。

資料來源：本計畫調查彙整(調查時間：108 年 7 月)。

第二節 變更計畫綜理

依本計畫檢討變更原則提出變更計畫詳如表 5 所示。

表 5 擬定新社都市計畫細部計畫（第二階段）變更內容明細表

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容		變更理由
			原計畫	新計畫	
變 1	人 陳 4	人 行 步 道 用 地	人行步道用地 (0.0191 公頃)	住宅區 (0.0191 公頃)	1.現新社郵局東側之人行步道用地劃設多年迄今未徵收開闢，其南側約 30 公尺處已有一條寬度約 4~5 公尺、長度約 75 公尺之現有道路（東新路三段 50 巷）。 2.為避免影響土地所有權人權益，參酌陳情意見依現有道路之公有土地範圍及陳情人土地劃設 4 公尺計畫道路，並依本府交通局 105 年 11 月 10 日中市交規字第 1050054810 號函建議意見調整劃設道路線形，以及順編道路編號。 3.有關私有土地(面積為 122 平方公尺)變更為計畫道路部分應回饋 25%土地(面積為 31 平方公尺)，因留設道路截角回饋面積多約 4.78 平方公尺(計 35.78 平方公尺)，本府已於 108 年 3 月 13 日召開「擬定新社都市計畫細部計畫研商(第二階段)人陳第 4 案捐贈土地研商會議」確認土地捐贈事宜(詳附錄二)，土地所有權人已於 108 年 11 月 13 日完成新社區中正段 818-1 地號土地(計 35.80 平方公尺)捐贈(詳附錄三)。
			人行步道用地 (0.0053 公頃)	道路用地 (0.0053 公頃)	
			住宅區 (0.0257 公頃)	道路用地 (0.0257 公頃)	

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

表 6 擬定新社都市計畫細部計畫（第二階段）變更面積增減統計表

項目		變 1	變更面積增減合計	
土地使用分區	住宅區	-0.0066	-0.0066	
	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）		
		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	+0.0310	+0.0310	
人行步道用地	-0.0244	-0.0244		
都市發展用地面積合計 ^註				
合計		0.0000	0.0000	

註：表內面積單位為公頃，應以核定圖實地分割測量面積為準。

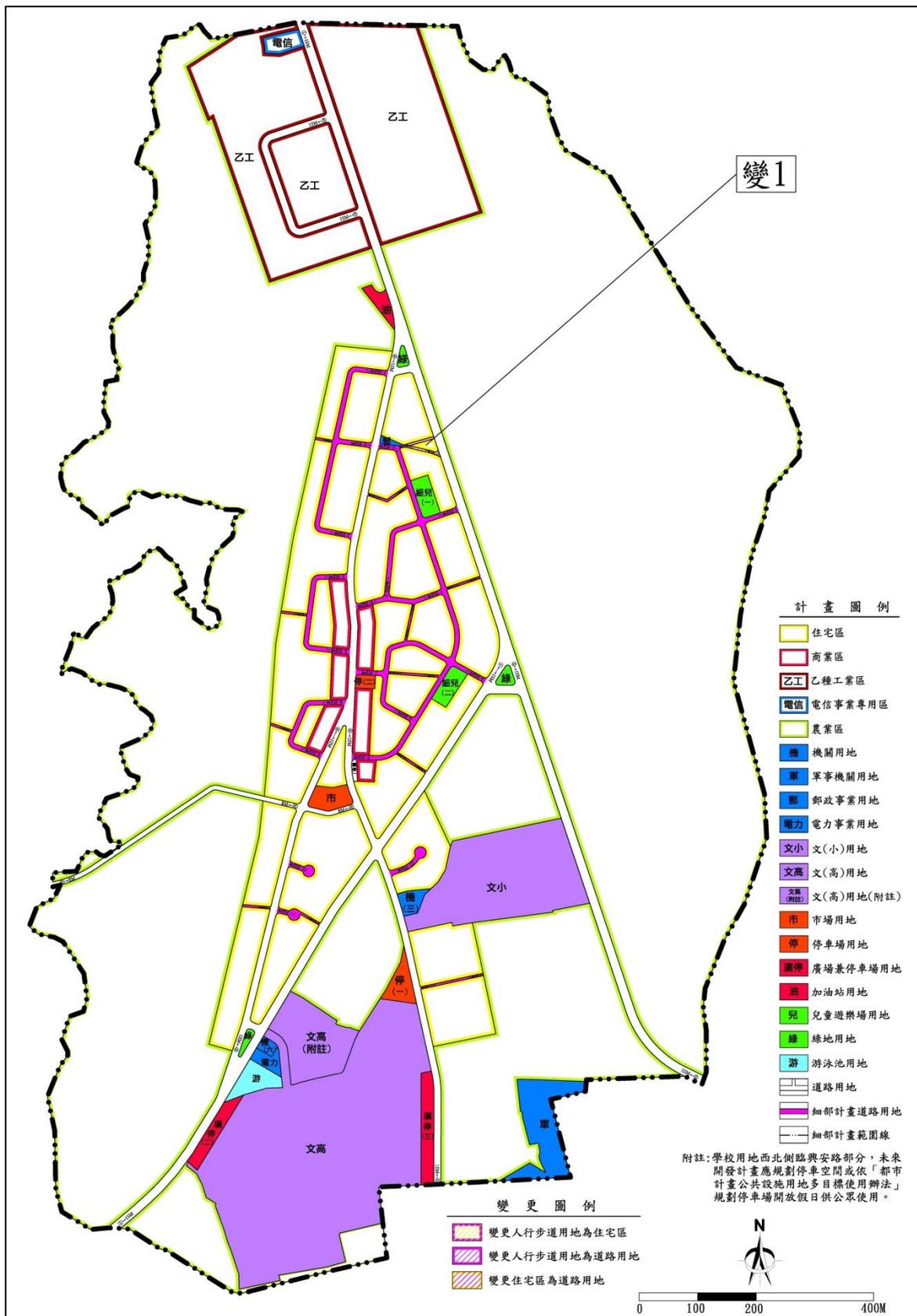


圖 4 擬定新社都市計畫細部計畫（第二階段）變更位置示意圖

表 7 擬定新社都市計畫細部計畫（第二階段）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	-0.0066	24.3163	33.69	11.93	
	商業區	1.6485		1.6485	2.28	0.81	
	乙種工業區	13.9357		13.9357	19.31	6.84	
	電信事業專用區	0.2049		0.2049	0.28	0.10	
	農業區	131.5715		131.5715	-	64.57	
	小計	171.6835	-0.0066	171.6769	55.56	84.26	
公共 設施 用地	機關用地	0.2243		0.2243	0.31	0.11	
	軍事機關用地	1.1401		1.1401	1.58	0.56	
	電力事業用地	0.1379		0.1379	0.19	0.07	
	郵政事業用地	0.0346		0.0346	0.05	0.02	
	學校 用地	文(小)	3.7088		3.7088	5.14	1.82
		文(高)	12.801		12.801	17.73	6.28
		小計	16.5098		16.5098	22.87	8.10
	市場用地	0.2586		0.2586	0.36	0.13	
	停車場用地	0.3437		0.3437	0.48	0.17	
	廣場兼停車場用地	0.7451		0.7451	1.03	0.37	
	游泳池用地	0.3267		0.3267	0.45	0.16	
	加油站用地	0.1553		0.1553	0.22	0.08	
	兒童遊樂場用地	0.4151		0.4151	0.58	0.20	
	綠地用地	0.1784		0.1784	0.25	0.09	
	道路用地	11.5788	0.0257	11.6098	16.08	5.70	
人行步道用地	0.0244	-0.0244	0.0000	-	-		
小計	32.0728	0.0066	32.0794	44.44	15.74		
都市發展用地面積合計 ^註	72.1848		72.1848	100.00	35.43		
計畫總面積	203.7563		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。

第四章 檢討後計畫

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、月湖里部分；計畫面積為 203.7563 公頃。

第二節 計畫年期與人口

一、計畫年期

本計畫之計畫年期為民國 115 年。

二、計畫人口

計畫人口為 6,000 人，居住密度約每公頃 208 人。

第三節 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 24.3163 公頃，占計畫區總面積 11.93%。

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%。

五、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 8 擬定新社都市計畫細部計畫（第二階段）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	24.3163	33.69	11.93	
	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	131.5715	-	64.57	
	小計	171.6769	55.56	84.25	
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	11.6098	16.08	5.70	
小計	32.0794	44.44	15.74		
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。

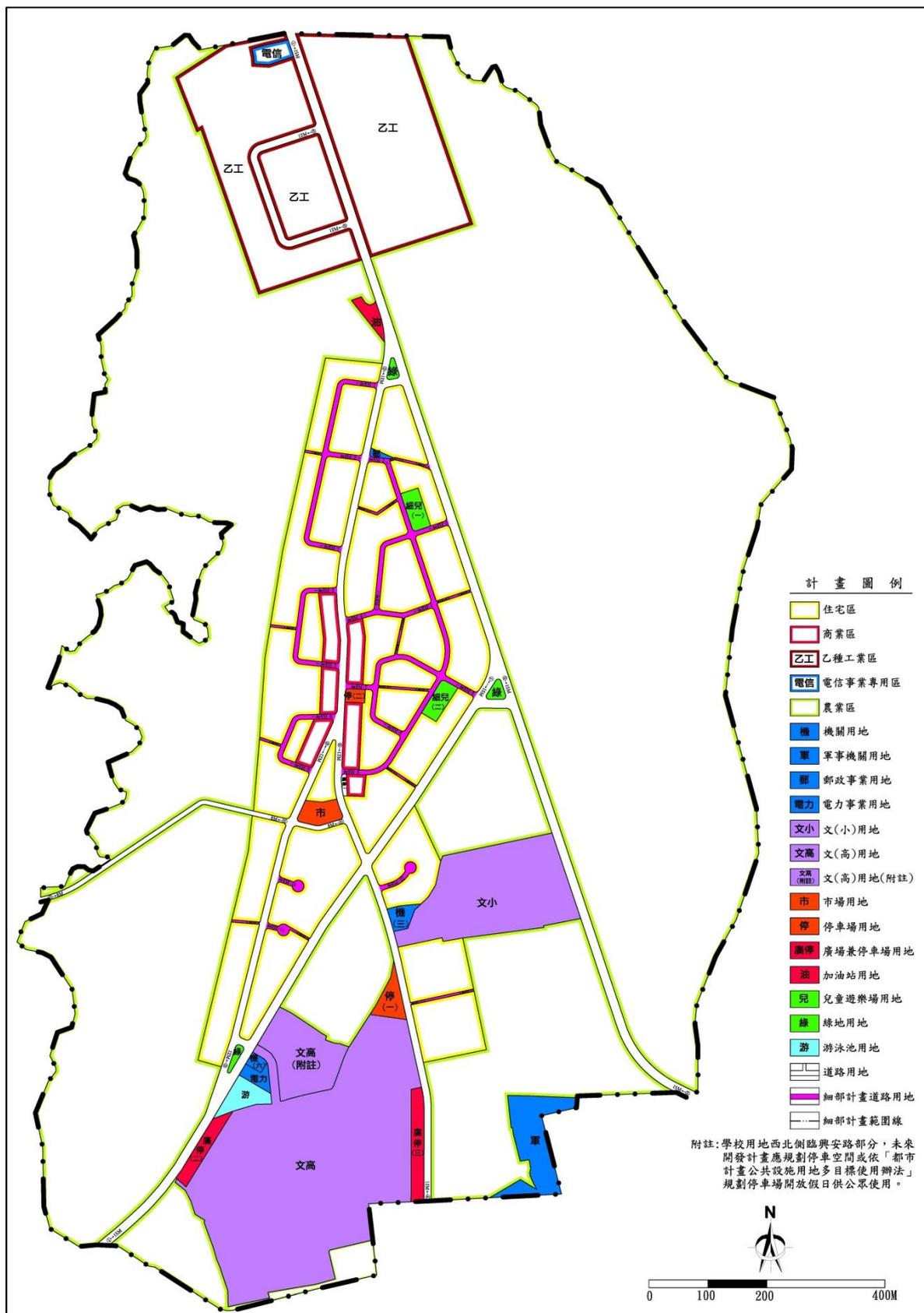


圖 5 擬定新社都市計畫細部計畫（第二階段）示意圖

第四節 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 11.6098 公頃，占計畫區總面積 5.70%。

表 9 擬定新社都市計畫細部計畫（第二階段）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		11.6098		
合計		32.0794		

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

第五節 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 10 擬定新社都市計畫細部計畫（第二階段）道路編號一覽表

道路層級	編號	寬度 (M)	長度 (M)	起訖點	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	
細 4M-12	4	61	自細 8M-2 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。

第六節 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。

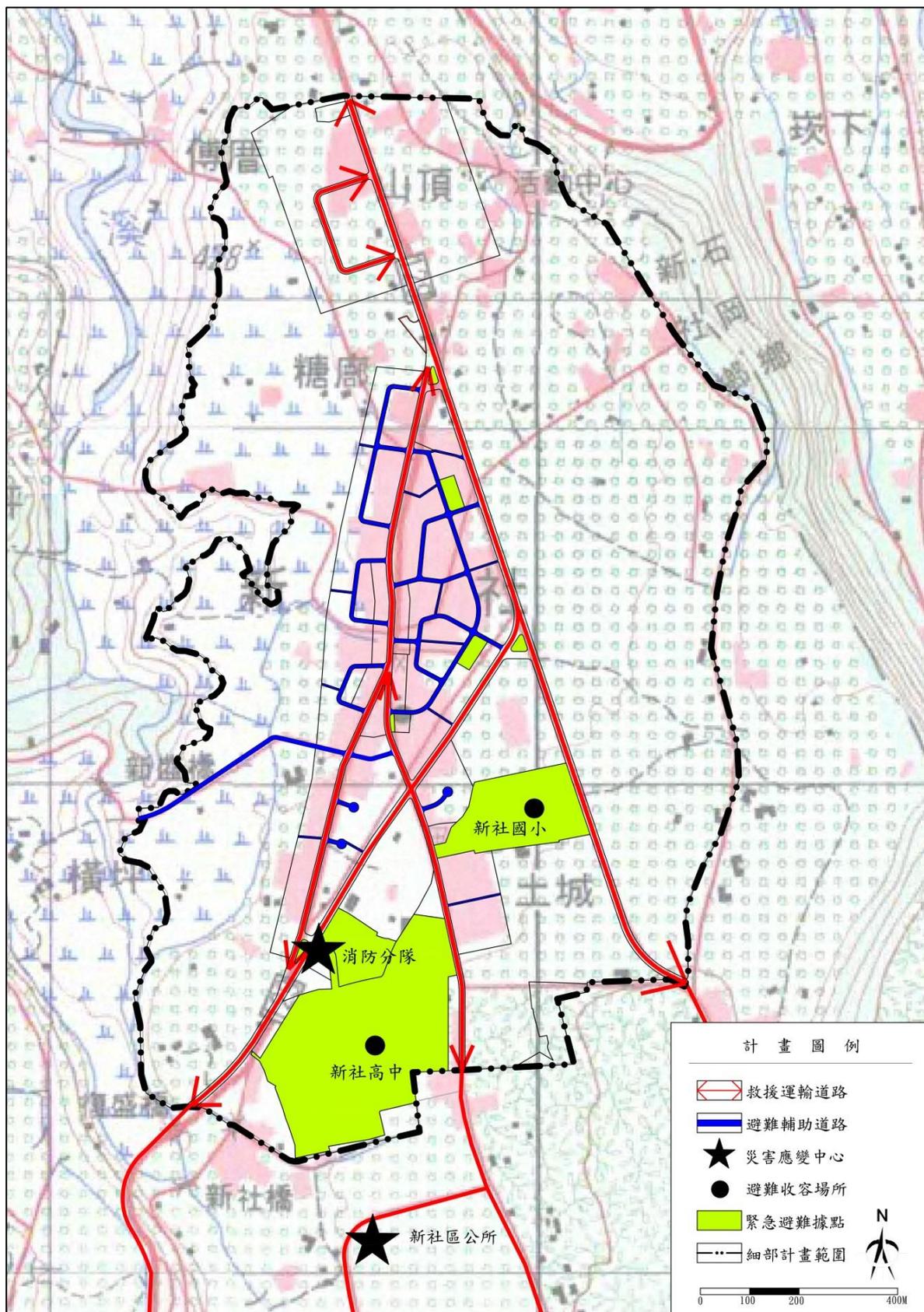


圖 6 擬定新社都市計畫細部計畫（第二階段）都市防災計畫示意圖

第七節 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。

第八節 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 22,231 萬元；詳表 11。

表 11 擬定新社都市計畫細部計畫（第二階段）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		2.3059	○			○	11,530	4,612	16,141	臺中市政府	依工程設計進度完成	由市政府編列預算
合計				—			14,484	7,748	22,231		—	

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。