

變更臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫
(第一次通盤檢討) 書

臺中市政府

中華民國 112 年 5 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	變更臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）案	
變更都市計畫法令依據	1. 都市計畫法第 26 條 2. 都市計畫定期通盤檢討辦法第 2 條	
變 更 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 迄 日 期	公 告 徵 求 意 見	臺中市政府 105 年 11 月 1 日府授都計字第 1050233119 號公告徵求意見，公告期間自民國 105 年 11 月 4 日起 30 天，刊登於台灣新生報民國 105 年 11 月 4 日、5 日、6 日全國版廣告。
	公 開 展 覽	1. 自民國 106 年 10 月 6 日起公開展覽 30 天，刊登於民國 106 年 10 月 12 日、13 日及 14 日聯合報第 E1、E2 及 E1 版。 2. 自民國 110 年 7 月 23 日起公開展覽 30 天，刊登於民國 110 年 7 月 23 日、24 日及 25 日臺灣新生報全國版廣告第 7、11 及綜合新聞第 7 版。
	公 開 說 明 會	1. 民國 106 年 10 月 25 日下午 2 時 30 分假本市霧峰區里長聯合服務中心 2 樓會議室舉行。 2. 因 COVID-19 疫情，會議採視訊方式共召開 2 場次，分別於 110 年 8 月 10 日（星期二）上午 10 時整及 110 年 8 月 16 日（星期一）下午 3 時整。
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳人民團體陳情意見綜理表。	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	臺中市都市計畫委員會民國 107 年 6 月 29 日第 84 次會議、110 年 10 月 27 日 129 次會議審議通過。

變更臺中市霧峰地區都市計畫經部計畫 (第一次通盤檢討) 卷 【目 錄】

第一章 緒言

第一節 計畫緣起.....	1-01
第二節 法令依據.....	1-02
第三節 計畫範圍與面積.....	1-03

第二章 相關計畫之現行都市計畫概要

第一節 上位計畫之指導.....	2-01
第二節 相關建設計畫之關聯.....	2-23
第三節 都市計畫辦理歷程.....	2-25
第四節 現行臺中市大平霧地區(霧峰區)主要計畫概述.....	2-27
第五節 現行細部計畫概述.....	2-32

第三章 環境發展分析

第一節 自然環境及災害潛勢分析.....	3-01
第二節 歷史文化資源及景點分析.....	3-06
第三節 社會經濟及產業調查分析.....	3-12
第四節 土地及建築物使用情形分析.....	3-18
第五節 公共設施系統分析.....	3-29
第六節 交通系統分析.....	3-33
第七節 發展預測分析.....	3-35

第四章 發展願景、定位與構想

第一節 發展課題與對策.....	4-01
第二節 發展定位與目標.....	4-02
第三節 實質發展構想.....	4-11

第五章 實質計畫檢討

第一節 檢討變更原則.....	5-01
第二節 變更內容綜理.....	5-02
第三節 土地使用分區管制要點檢討修訂內容.....	5-05

第六章 檢討後計畫

第一節 計畫範圍及面積.....	6-01
第二節 計畫年期及人口.....	6-01
第三節 土地使用計畫.....	6-01
第四節 公共設施計畫.....	6-05
第五節 交通系統計畫.....	6-12
第六節 都市防災計畫.....	6-17
第七節 生態都市及低碳城市發展計畫.....	6-24
第八節 土地使用分區管制要點.....	6-28
第九節 事業及財務計畫.....	6-44
第十節 附帶條件規定事項.....	6-48

【圖 三 錄】

圖 1-1-1	計畫區整體區位環境示意圖	1-01
圖 1-3-1	研究範疇及計畫區區位示意圖	1-03
圖 2-1-1	大臺中空間發展軸帶示意圖	2-04
圖 2-1-2	環行城市示意圖	2-04
圖 2-1-3	臺中市整體空間發展策略示意圖	2-06
圖 2-1-4	三副都一心示意圖	2-07
圖 2-1-5	臺中市八大策略發展分區指導示意圖	2-08
圖 2-1-6	大丘、大平、霧峰策略區發展構想示意圖	2-10
圖 2-1-7	大丘、大平、霧峰策略區土地空間利用計畫示意圖	2-12
圖 2-1-8	臺中市農業及農地資源盤查結果分佈情形示意圖	2-13
圖 2-1-9	臺中市工業用地位置分佈示意圖	2-14
圖 2-1-10	臺中市主要觀光遊憩據點及遊客數分佈示意圖	2-15
圖 2-1-11	轉運產創策略區示意圖	2-18
圖 2-1-12	優先辦理整體規劃鄉村地區區位示意圖	2-18
圖 2-1-13	臺中市新增產業用地分佈示意圖	2-19
圖 2-1-14	臺中市城鄉發展地區分類模擬示意圖	2-20
圖 2-1-15	大平霧地區都計計畫主要計畫計畫範疇示意圖	2-21
圖 2-1-16	臺中市大平霧地區都計計畫整體規劃構想示意圖	2-21
圖 2-2-1	相關建設計畫位置示意圖	2-24
圖 2-4-1	現行臺中市大平霧地區（霧峰地區）都計計畫主要計畫示意圖	2-29
圖 2-4-2	變更臺中市大平霧地區（霧峰區）都計計畫主要計畫 （第一次通盤檢討）檢討後附帶條件地區位置示意圖	2-31
圖 2-5-1	臺中市霧峰地區都計計畫細部計畫示意圖	2-34
圖 2-5-2	臺中市霧峰地區都計計畫細部計畫土地使用管制通則範疇示意圖	2-39
圖 2-5-3	變更大丘、大丘（草湖地區）、大平、大平（新光地區）、霧峰都計 計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案－霧峰都計計畫（草案）變 更位置示意圖	2-51
圖 2-5-4	變更霧峰都計計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合核定 古蹟霧峰林家歷史建築營造）案歷史建築維護地區範疇示意圖	2-52
圖 3-1-1	計畫區地形地勢示意圖	3-01
圖 3-1-2	計畫區地質土壤示意圖	3-01
圖 3-1-3	計畫區水文分佈示意圖	3-02
圖 3-1-4	計畫區一日降雨 600mm 淹水潛勢示意圖	3-03
圖 3-1-5	計畫區斷層分佈示意圖	3-03
圖 3-1-6	計畫區土石潛勢溪流分佈示意圖	3-04
圖 3-1-7	計畫區第一級環境敏感分佈示意圖	3-05
圖 3-1-8	計畫區第二級環境敏感分佈示意圖	3-05
圖 3-2-1	都計發展紋理脈絡示意圖	3-06
圖 3-2-2	歷年都計發展用地情形比較示意圖	3-07
圖 3-2-3	計畫區人口景觀分佈示意圖	3-11
圖 3-3-1	歷年霧峰區人口及霧峰都計計畫區現況人口折線示意圖	3-12

圖 3-4-1	土地使用現況示意圖.....	3-19
圖 3-4-2	現況土地使用情形示意圖.....	3-21
圖 3-4-3	計畫區農地資源分類分級示意圖.....	3-22
圖 3-4-4	土地權屬分佈狀況示意圖.....	3-24
圖 3-4-5	建築物使用示意圖.....	3-25
圖 3-4-6	建築物樓層示意圖.....	3-26
圖 3-4-7	建築物結構示意圖.....	3-27
圖 3-4-8	建築物使用狀況示意圖.....	3-28
圖 3-5-1	公共設施開闢情形示意圖.....	3-32
圖 3-6-1	計畫區交通系統示意圖.....	3-34
圖 4-2-1	大臺中空間治理區域劃分示意圖.....	4-02
圖 4-2-2	臺中市整體空間發展策略示意圖.....	4-03
圖 4-2-3	八處策略發展分區示意圖.....	4-03
圖 4-2-4	大肚、太平、霧峰策略區示意圖.....	4-04
圖 4-2-5	大臺中生活圈大眾運輸系統示意圖.....	4-04
圖 4-2-6	太平、霧峰整體規劃構想示意圖.....	4-05
圖 4-2-7	霧峰區重點發展區示意圖.....	4-07
圖 4-2-8	計畫區發展定位、目標架構圖.....	4-08
圖 4-3-1	計畫區整體發展構想示意圖.....	4-12
圖 5-2-1	變1案變更內容示意圖.....	5-02
圖 5-2-2	變更案位置示意圖.....	5-03
圖 5-3-1	霧峰地區都市計畫細部計畫指定建築退縮留設位置示意圖.....	5-12
圖 6-3-1	變更臺中市霧峰都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)檢討後計畫 示意圖.....	6-04
圖 6-6-1	都市防災系統規劃示意圖.....	6-20
圖 6-6-2	都市防洪避難系統規劃示意圖.....	6-21
圖 6-7-1	計畫區綠色運輸系統規劃示意圖.....	6-27
圖 6-8-1	臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫土地使用管制通則圖示意圖.....	6-28
圖 6-8-2	霧峰地區都市計畫細部計畫指定建築退縮留設位置示意圖.....	6-33
圖 6-8-3	臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫各個別地區土地使用管制 通則圖示意圖.....	6-37
圖 6-8-4	霧峰地區個別地區指定建築退縮留設位置示意圖.....	6-42
圖 6-10-1	霧峰地區都市計畫檢討後附帶條件地區位置示意圖.....	6-49

【表 三 錄】

表 2-1-1	大平霧都市計畫空間發展屬性表	2-05
表 2-1-2	大里、大平、霧峰策略區人口分派一覽表	2-09
表 2-1-3	臺中市各策略區目標年推估人口數量整表	2-15
表 2-1-4	臺中市各策略區目標年住宅用地需求總量整表	2-16
表 2-1-5	轉運產創策略區發展構想	2-17
表 2-1-6	臺中市新增產業用地供給區位整表	2-19
表 2-1-7	臺中市城鄉發展地區分類模擬面積表	2-20
表 2-1-8	上位計畫與本計畫之關聯分析表	2-21
表 2-2-1	相關建設計畫與本計畫之關聯分析表	2-23
表 2-3-1	霧峰都市計畫歷次通盤檢討及個案變更之實施歷程綜理表	2-25
表 2-3-2	臺中市大平霧地區都市計畫歷次通盤檢討及實施歷程綜理表	2-26
表 2-4-1	現行臺中市大平霧地區(霧峰地區)都市計畫主要計畫土地使用 面積表	2-27
表 2-5-1	臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫土地使用面積表	2-32
表 2-5-2	臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫公共設施用地用細表	2-35
表 2-5-3	臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫涵蓋之土地使用管制計畫一 覽表	2-38
表 2-5-4	變更大里、大里(草湖地區)、大平、大平(新光地區)、霧峰都 市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案—霧峰都市計畫(草 案)變更內容用細表	2-46
表 2-5-5	變更霧峰都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合修 定古蹟霧峰林家歷史區整修)案增訂內容一覽表	2-53
表 3-3-1	計畫區歷年人口成長統計表	3-12
表 3-3-2	戶數戶量與性別比例統計表	3-13
表 3-3-3	霧峰區人口年齡組成統計表	3-14
表 3-3-4	朝陽科技大學及亞洲大學歷年學生人口成長統計表	3-15
表 3-3-5	朝陽科技大學及亞洲大學歷年學生住宿情形統計表	3-15
表 3-3-6	霧峰區及臺中市民國 105 年各級產業從業人數統計表	3-16
表 3-3-7	霧峰區區位指數表	3-17
表 3-3-8	霧峰區工廠及服務業場所單位統計表	3-17
表 3-4-1	現況土地使用面積統計表	3-20
表 3-4-2	現況公私有土地權屬面積統計表	3-23
表 3-5-1	計畫區公共設施開闢情形一覽表	3-29
表 3-7-1	計畫目標年各類數值模式之計畫區人口預測分析表	3-35
表 3-7-2	都市計畫區人口預測及調整分析表	3-36
表 3-7-3	住宅及住宅用地需求面積推估一覽表	3-38
表 3-7-4	計畫區公共設施用地檢討分析表	3-39
表 4-2-1	霧峰區發展關鍵區一覽表	4-06
表 5-2-1	變更臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)變 更內容用細表	5-02
表 5-2-2	變更面積增減表	5-04

表 5-3-1	土地使用分區管制要點變更檢討表	5-05
表 6-3-1	變更臺中市霧峰地區細部計畫（第一次通盤檢討）檢討後土地 面積統計表	6-03
表 6-4-1	變更臺中市霧峰地區細部計畫（第一次通盤檢討）檢討後公共 設施用地明細表	6-08
表 6-5-1	變更臺中市霧峰地區細部計畫（第一次通盤檢討）檢討後計畫 道路編號明細表	6-13
表 6-9-1	實施進度與經費－覽表	6-45

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

(一) 計畫背景

都市計畫係針對一地區土地利用與開發建設訂定合理之發展計畫，但地區發展為一動態過程，人口組成、產業發展及土地使用模式等方面皆會隨時間而變遷。因此，計畫發布實施後，因實質環境改變，致原計畫內容不符實際發展需求而窒礙難行時，都市計畫內容需因應時勢做適當修正。

霧峰區於荷據時代已有平埔族聚落，民國43年省政府為防空考量，籌議疏遷中部，因臺灣省政府在疏遷計畫包含政府機關、公務員及其家屬，於臺中霧峰以「花園城市」的設計概念建立光復新村；民國47年臺灣省議會（後改制為臺灣省諮議會）也設立於此。但於87年實施精省後，省政府失去原有的地方自治功能，臺灣省議會也同步裁撤，次年921大地震光復新村部分老舊房舍倒塌，地區居民傷亡，造成住戶大量遷移，霧峰因此蕭條沒落。於民國90年亞洲大學設立於霧峰都市計畫西南側，併同東北側朝陽科技大學、霧峰農工及明台高中之學生活力，逐漸重現地區發展新契機。

霧峰區人文薈萃、歷史文化景點及教育資源豐富，都市計畫區內之霧峰林家花園、省諮議會（議政博物館）至九二一地震教育園區等，在地方及臺中市政府積極建設下，亞洲大學興建中的醫院及林蘭生黃金歲月學苑、林家花園修復有成即又將建置霧峰聯合行政中心，且光復新村登錄為臺中市第一處文化景觀，故霧峰區為蘊含特殊政治文化深度、知識經濟厚度的場域。

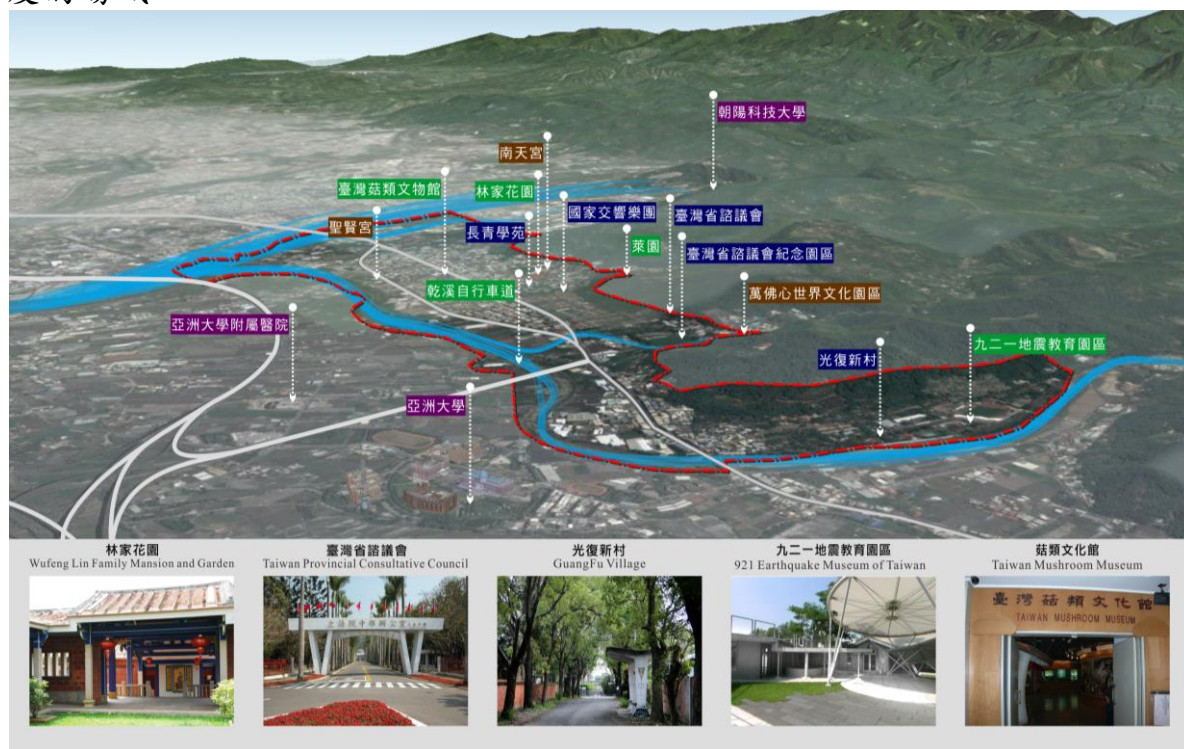


圖 1-1-1 計畫區整體位環境示意圖

（二）計畫目的

因應原臺中縣、市合併，由大里、太平、霧峰等行政區所構成之「大平霧」地區，在目前全市整體區域治理分區規劃中屬整合後重要核心之一。查臺中市政府自107年4月19日公告發布實施「臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫」及「擬定臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫」，期透過大里、太平及霧峰都市計畫區整合規劃，檢視功能空間佈局，以打破「小區」的思維，更加符合「全市」發展需求，讓整體都市機能布局及管理更具彈性。

故本計畫依循「臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫案」之精神，串連周邊大學作為大學城生活圈，並打造霧峰為知識衛星城，並配合地區倚山傍水之自然環境，及在地深度文化場域中植入文創新思維以厚植觀光休閒價值，藉由觀光人潮，帶動地方發展，增加居民就業機會，活絡地方經濟。除擴大內需的效果，引導產業發展外，藉由本次規劃提升在地居民的生活品質。

霧峰區於95年辦理第3次都市計畫通盤檢討，為落實臺中市政府對於整體區域發展推動及大平霧計畫願景，故配合相關重大建設及都市計畫檢討衍生之相關都市發展課題，需針對霧峰地區都市計畫通盤檢視，為達計畫願景進行相關土地使用分區及土地使用管制檢討，以利臺中市政府執行相關計畫。且依都市計畫法第26條規定應再進行通盤檢討，配合都市未來發展需要參酌機關、團體或人民建議、檢討都市計畫，並檢視地區資源，補充社區所欠缺之公共設施，檢討其土地使用分區管制，以提高居住品質，促進土地有效利用，提升都市機能，誘導都市健全發展。

第二節 法令依據

本案通盤檢討係依據「都市計畫法」第26條及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第2條辦理，條文內容如下：

一、都市計畫法第26條

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。

前項都市計畫定期通盤檢討之辦理機關、作業方法及檢討基準等事項之實施辦法，由內政部定之。

二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第2條

都市計畫通盤檢討時，應視實際情形分期分區就本法第十五條或第二十二條規定之事項全部或部分辦理。但都市計畫發布實施已屆滿計畫年限或二十五年者，應予全面通盤檢討。

第二章 相關計畫及現行都市計畫概要

第一節 上位計畫之指導

一、全國國土計畫（內政部營建署，民國 107 年 4 月 30 日發布實施）

國土計畫法經立法院於104年12月18日三讀通過，並經總統於105年1月6日公布，行政院定自105年5月1日起施行，依據該法第45條規定，內政部應於本法施行後2年內，公告實施全國國土計畫。直轄市、縣（市）政府應於全國國土計畫公告實施後2年內，依內政部指定之日期，一併公告實施直轄市、縣（市）國土計畫；並於直轄市、縣（市）國土計畫公告實施後2年內，依內政部指定之日期，一併公告國土功能分區圖。直轄市、縣（市）主管機關依前項公告國土功能分區圖之日起，區域計畫法不再適用。

全國國土計畫之計畫目標係依循國土計畫法立法目的「追求國家永續發展」，為了達成環境永續、經濟永續、社會永續的願景，故以建立「安全—環境保護，永續國土資源」、「有序—經濟發展，引導城鄉發展」、「和諧—社會公義」，落實公平正義之國土空間為全國國土空間發展之總目標。是以，經彙整國土計畫有四大面向重點，包括：一、強化國土保育保安，二、加強農地維護管理，三、強化空間計畫指導，四、尊重原民傳統文化。

（一）農地資源之保護策略

1. 落實農地農用、農地總量控管

農業發展範圍應避免新增非農業使用設施與使用行為，避免生產環境遭受破壞而致使農地持續零碎化；其有設置必要者，應具有相容使用性質，或依本法得申請使用者，並不得影響周邊農業生產環境。

2. 農業生產環境維護

農業發展範圍優先投入農政資源，加強農業生產基礎重要設施（灌溉設施、防護設施等）之建設，並有效整合土地、用水及農產業輔導資源投入，以利規模化、集中化利用，提升農業經營效益。維護農業生產環境，採取嚴格之環境管制，禁止各種可能污染之行為，並從嚴稽查違規使用。

（二）城鄉發展空間之策略

全國國土計畫針對城鄉空間之指導內容中，為達到了達到城鄉集約、有序、適性發展，明示應建立城鄉發展總量管制與優先次序指導原則，城鄉用地應以既有都市計畫區、鄉村區範圍為主要發展範圍，並以都市再生、閒置未利用之產業土地優先使用、老舊工業區之基盤設施改善等為主要策略，強化既有都市之高度利用價值，確保可開發土地之資源使用最小化與效能產出最大化。全國國土計畫於城鄉發展空間涉及都市再生或閒置未使用之產業土地層面之指導內容如下：

1. 城鄉發展空間及資源活化策略

(1) 促進都市再生，提升都市競爭力

整合政府資源由都市更新提升至都市再生，整體改造老舊市區之機能、景觀風貌及增設高齡友善空間與設施（如無障礙空間與友善社區），提振地方經濟，增加都市競爭力。

(2) 多元推動更新，鼓勵住戶自力更新

對於以政府為主之都市更新案，積極辦理選商投資或整合實施，並協助籌措財源，評估委託成立都市更新推動辦公室及專業整合機構，協助招商投資作業及促進社區整合更新意願建立住戶自力更新推動機制，以鼓勵住戶自力更新。

(3) 檢討低度或閒置產業用地，推動產業聚落建構及轉型

對於直轄市、縣（市）產業用地使用情形進行通盤檢討，閒置未利用之產業土地應考量優先使用。

(4) 推動工業區基盤設施更新

對於老舊工業區之基盤設施老舊或供給不足，應進行維護改善或新（整）建，藉以改善工業區環境，形塑整體園區意象，以提升服務機能，提高產業進駐率。

2. 環境品質提升及公共設施提供策略

就落實都市計畫區而言，應針對既有都市計畫地區評估合理之公共設施服務水準，明定應優先開發之公共設施之區位及開發期程，整合政策補助、整體開發、變更負擔等多元方式確保公共設施提供，並應配合住宅法相關規定，規劃適宜之住宅，以提升既有發展地區環境品質、創造宜居都市環境。

針對不符都市計畫發展所需之公共設施保留地，應予檢討及變更，根據當地城鄉發展願景，研擬變更構想，透過整體開發等方式，加速土地活化與開發時程，俾土地有效利用。

考量人口高齡少子女化、氣候變遷趨勢，並於提升都市競爭力及促進社會公平正義等目標下，核實檢討都市計畫地區內已開闢公共設施，並予以活化或轉型。

3. 經濟發展機會改善策略

以不增設住宅用地為原則，並提升空間利用效用、強化生態、產業發展與文化教育環境，並增加開放空間，以形塑永續且宜居之都市，減緩人口外流。

鼓勵窳陋空屋轉型為地區產業、社會需求空間，並推動環境綠美化、高齡友善步行空間，並就老舊基礎公共設施進行改善，以營造安全社區環境、改善生活機能及提升生活品質。

4. 特殊地區及其他土地使用指導事項－未登記工廠指導原則

對於零星、新增之未登記工廠，優先依法令其變更使用、停止使用或拆除恢復原狀等，以保護農業生產環境完整性及遏止未登記工廠新增情形。

(1) 輔導轉型或遷廠原則

輔導轉型為符合所屬國土功能分區下容許使用範疇之產業使用；無法輔導其轉型經營者，配合產業主管機關各項土地優惠措施及廠地供給資訊，遷移至合法產業園區（或產業用地）及其他可供設廠土地。

(2) 輔導土地合理及合法使用

屬聚集達一定規模以上或在地產業鏈結程度高之既存未登記工廠聚落，經產業主管機關認定符合中央或地方產業發展需求、具有優先輔導合法必要者，得輔導土地合理及合法使用。經產業主管機關認定非屬低污染產業者，優先朝輔導遷廠或轉型方式處理。

產業主管機關應先查核未登記工廠聚落是否符合產業政策、鄰近產業園區（或產業用地）供給及產業園區規劃配合情形，以及是否符合所訂未登記工廠分級分類輔導措施。

以不影響整體農業生產環境為前提，且避免位於符合農業發展地區第一類或國土保育地區第一類劃設條件之區位。如屬上述區位者，優先朝輔導轉型成與所屬國土功能分區分類相容之產業或輔導遷廠方式辦理。

(3) 土地開發方式

循都市計畫檢討、變更或新訂擴大都市計畫或依本法使用許可程序辦理為原則，不符所屬國土功能分區分類者，先依法完成國土功能分區分類檢討變更程序後始得為之。

依法需辦理環境影響評估、實施水土保持之處理（維護）及其他法令另有規定者，依環境影響評估法、水土保持法及其他法令規定辦理。

(4) 公告特定地區內未登記工廠之處理

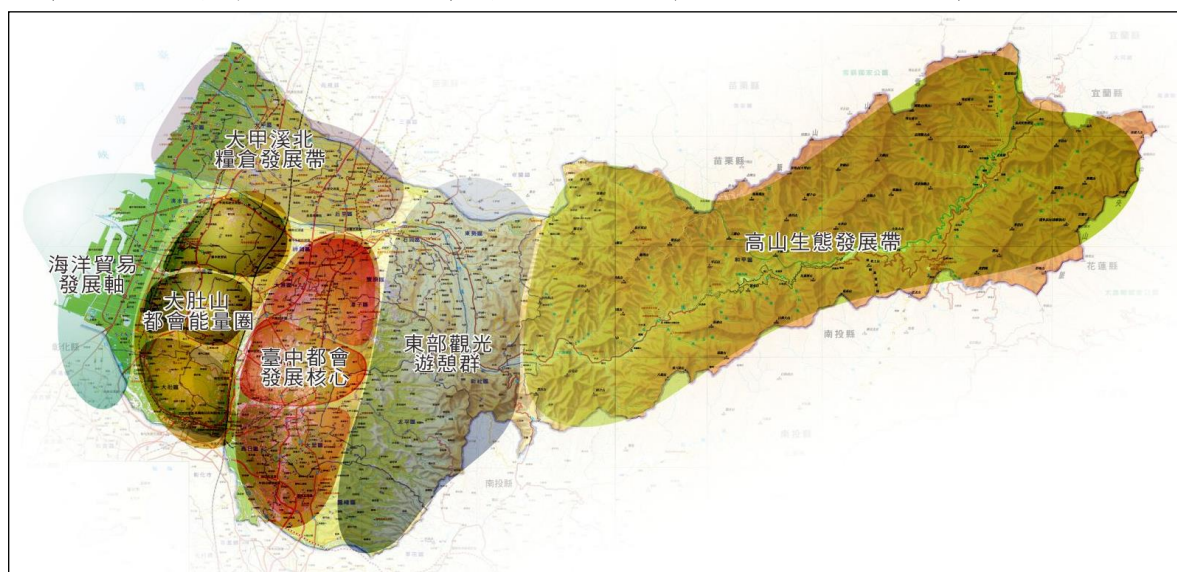
位於依工廠管理輔導法第33條公告特定地區內未登記工廠，並依區域計畫法及相關法規變更為一般農業區丁種建築用地及其他使用地者，直轄市、縣（市）主管機關得按原使用地性質編定為適當使用地。如未來有擴大使用需求時，依本法相關規定辦理。

二、大臺中都市計畫發展策略通盤檢討規劃案（臺中市府，102 年）

經由臺中市環形地域空間地理特質的瞭解，以及都市空間環境治理整併分析，結合土地使用與交通運輸的「低碳城市」定位、陸海空立體化發展的「完全城市」定位、以市民為主體增進人本價值的「幸福城市」定位。

（一）大臺中空間發展策略（詳圖 2-1-1 所示）

臺中的地形可分為西部濱海平原、西部臺地（大肚山臺地與后里臺地）、臺中盆地、丘陵地、山地五個地理區，搭配城鄉發展的生活圈，指認六大發展軸帶為海洋貿易發展軸、大肚山都會能量圈、大甲溪北糧倉發展帶、臺中都會發展核心、東部觀光遊憩群、高山生態發展帶。

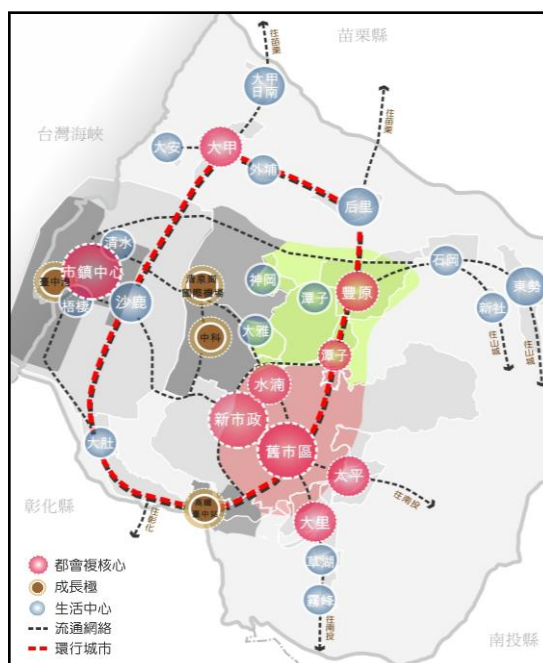


資料來源：大臺中都市計畫發展策略通盤檢討規劃案。

圖 2-1-1 大臺中空間發展軸帶示意圖

（二）城鄉發展模式維繫

為使有限資源能有最佳使用效率，並避免「核心-邊緣」的落差產生，此計畫提出「環行城市」的概念，利用既有道路路網（台省道3號-省道1乙-省道1號-縣道132-省道13號-省道3號），形成大臺中的生活核心交通環，藉由環狀運輸，讓市民快速往返各都市活動密集區，詳圖2-1-2所示。



資料來源：大臺中都市計畫發展策略通盤檢討規劃案。

圖 2-1-2 環行城市示意圖

(三) 大平霧都市計畫空間發展屬性(詳表 2-1-1 所示)

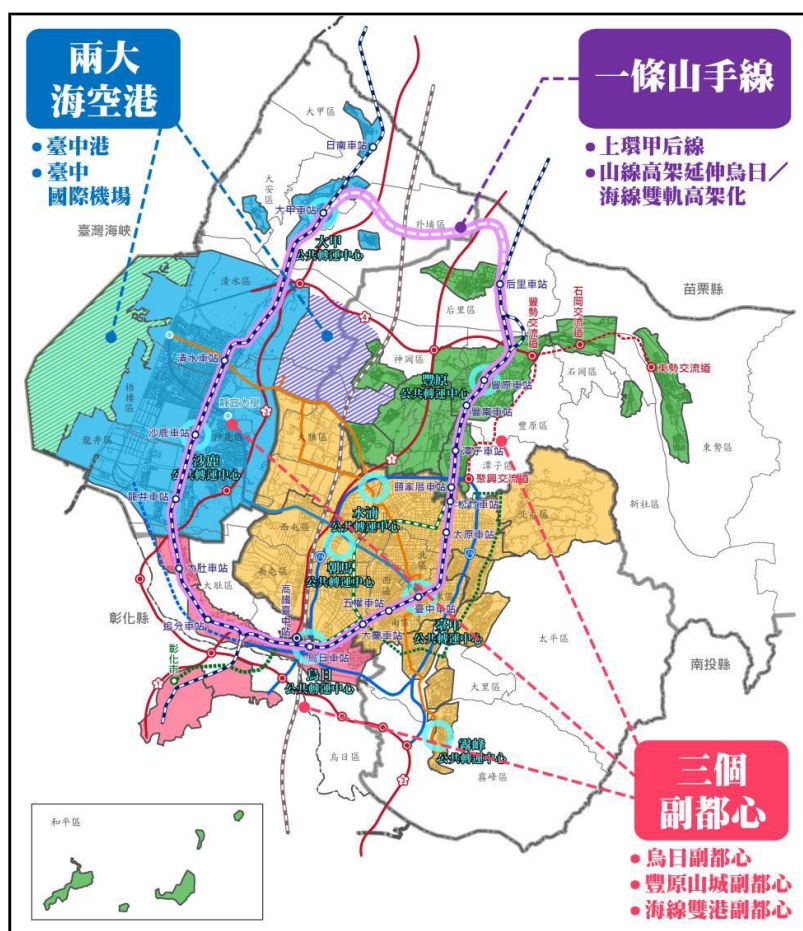
表 2-1-1 大平霧都市計畫空間發展屬性表

都市計畫示意圖		
	都市計畫區	• 太平都市計畫 • 太平(新光)都市計畫 • 大里都市計畫(水·綠交融的健康都市) • 大里(草湖)都市計畫(文化與再生~營造一個生態的樂活城市) • 擴大大里(草湖)都市計畫(現代化都會生活活動區) • 霧峰都市計畫(居住型衛星市鎮)
	計畫人口 (現況)	35.4萬人(28.0萬人)
	空間結構特性	• 由早期聚落擴張為都會衛星城鎮(大里杙、塗城、烏榕頭) • 旱溪、大里溪、廊子溪、頭汴坑溪與草湖溪橫互於聚落發展間
	重點發展計畫	坪林生態公園、軟體園區、光復新村再發展
	區域型藝文 文教設施	屯區藝文中心、921地震教育園區
	產業發展	機械設備、鋁製品及塑膠製品、休閒農業區
	都市更新	大里都市再生、太平工業區更新
發展定位	大平霧都市計畫(成長中心:大里杙)	

資料來源:大臺中都市計畫發展策略通盤檢討規劃案。

三、臺中市區域計畫（臺中市府，107年1月）

臺中市以生態低碳城市、環行緊密城市、中彰投區域治理之角度提出「亞太新門戶、中部智慧環行城市、友善綠色城鄉」之發展定位，透過雙港、高鐵門戶的黃金三角樞紐與環狀網路交通，整合臺中產業走廊，以佈局亞洲國際戰略地位，並隨著大臺中山手線之形成引動發展能量，連動三副都（豐原山城副都心、海線雙港副都心、烏日高鐵副都心）、雙港（清泉崗機場、臺中港）、一都心（臺中都心）扮演中部政經要角，以均衡區域發展，進行成長管理邁向緊密城市，詳圖2-1-3所示。



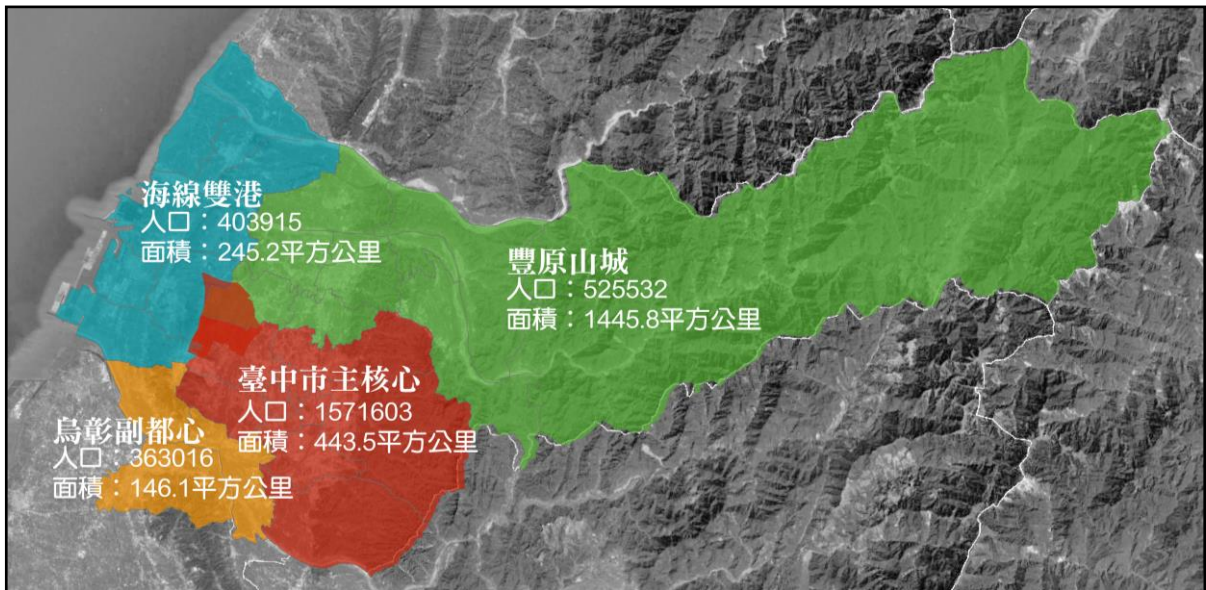
資料來源：臺中市區域計畫。

圖 2-1-3 臺中市整體空間發展策略示意圖

就整體空間發展而言，對外臺中市在中部區域所扮演之角色為政經商業消費核心，而對內而言，臺中市可劃分為三副都一都心的四大成長極（詳圖2-1-6所示）。本計畫隸屬「臺中都心」，於八大策略發展分區劃又可分為「原臺中市策略區」及「大里太平霧峰策略區」，本案則位於「大里太平霧峰策略區」。

（一）以三副都、一都心為發展成長極進行成長管理邁向緊密城市

1. 臺中都心+擴大屯區：臺中市+大里+太平+霧峰（擴大都市核心，將大里、太平、霧峰納入臺中都心進行規劃，並推動大里太平進行廣域都市更新加強公共設施。）
2. 烏日副都心：大肚+烏日策略區。
3. 海線雙港副都心：沙鹿、清水、梧棲、大安、大甲、龍井、外埔。
4. 豐原山城副都心：后里、豐原、潭子、大雅、神岡、新社、東勢、石岡、和平。



資料來源：臺中市區域計畫。

圖 2-1-4 三副都—中心示意圖

(二) 空間發展策略—臺中都心

1. 土地使用面向

- (1) 進行「臺中清溪計畫」，提高綠川、柳川、梅川、麻園頭溪及早溪沿岸下水道接管率，營造周邊水與綠的河岸空間。
- (2) 建構市區到屯區之間的文化走廊，從舊市府周邊文化景點連結至霧峰林家、省議會等，發展影視音文化創意產業聚落。
- (3) 制定臺中市都市再生自治條例，成立都市再生公司及都市再生委員會，推動都心再生計畫。劃定舊城區為都市再生區域，結合中央、地方與民間力量，推動公辦都市更新。
- (4) 支持文創育成基地，連結中區文化流域進行公園生態環境改造，活化舊城歷史文化資源，打造藝文創意特區。
- (5) 透過再造歷史現場計畫與綠空鐵道軸線計畫，營造都市景觀美化的示範，並藉以提升周邊公共空間品質，營造以人為本的悠遊環境。
- (6) 以生態為基礎，綠能建設為核心，營造都市河道景觀、低密度生態文創、水岸森林公園、自然農法農園、自然生態觀賞等親水遊憩機能。
- (7) 推動大里、太平都市更新與再生，加強公共設施整新、提升建築景觀美質及道路。

2. 產業發展面向

- (1) 以水湳園區發展智慧營運中心，帶動北屯、西屯與南屯都市機能的提升，運用資通訊科技打造臺灣智慧城市示範區，提供市民自然與科技融合的樂活圈。
- (2) 通盤檢討舊有工業區、閒置工業區之可開發、可更新之數量，並依據未

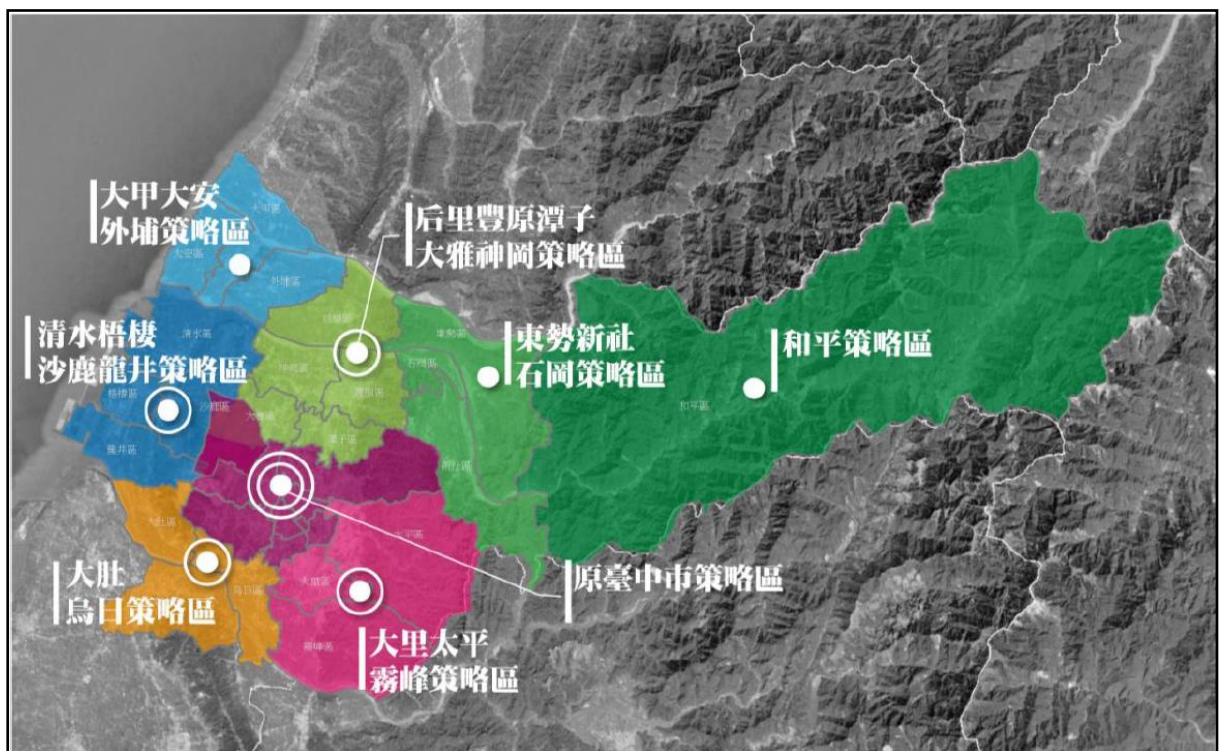
來產業需求，如有工業用地不足之情況將優先釋出公有地解決中小企業用地問題，並增加公園綠地，創造水與綠的宜居環境。

- (3) 打造雙十文化流域+愛國街廊道：串聯臺中體育場、臺中公園、臺中車站、臺中文化創意產業園區、國立臺中圖書館形成古蹟文創休閒廊道，活化中區發展。
- (4) 打造翡翠項鍊：串聯中正公園、國立自然科學博物館、國立臺灣美術館、崇倫公園、健康公園、大智公園等人文綠意節點，營造臺中市中心重要之生態棲地與市民休閒空間。
- (5) 推動霧峰電影文化園區、加速開發大里軟體產業園區，提升大里霧峰產業發展能量，創造未來無汙染、綠色智慧經濟產業發展之典範。
- (6) 深化大學城：朝陽、亞洲、勤益、中興等大專院校與周邊環境之連結，並加強產學合作，為臺中產業培育優良人才。

3. 交通發展面向：擴大臺中都市核心，將大里、太平、霧峰納入市區發展進行規劃。

(三) 臺中市八大策略發展分區—大里、太平、霧峰策略區(詳圖 2-1-5 所示)

1. 發展機能：水與綠優質居住發展帶、零組件產業基地、農業觀光生態休閒。
2. 地區特色：(1) 大里：地方宗教、大里杙...等。(2) 霧峰：朝陽、亞洲大學、霧峰林家、省議會...等。(3) 太平：生態豐富、枇杷節...等。



資料來源：臺中市區域計畫。

圖 2-1-5 臺中市八大策略發展分區指認示意圖

(四) 人口趨勢與分派(詳表 2-1-2 所示)

大里、太平、霧峰策略區與臺中市都心生活圈發展緊密，且擁有眾多人口居住，考量其歷年發展情況皆為持續成長狀態，推估該區域人口至115年將持續呈現成長，但成長幅度將逐漸趨緩；然未來規劃上需注意霧峰區為該區域10年來人口負成長區域，應參酌未來發展趨勢再行調整霧峰區之計畫人口。

表 2-1-2 大里、太平、霧峰策略區人口分派一覽表

生活圈	行政區	110年 (萬人)	115年 (萬人)
大里、太平、霧峰策略區	霧峰區	6.82	7.11
	太平區	19.21	20.02
	大里區	21.83	22.75
	區域人口	47.86	49.88

資料來源：臺中市區域計畫。

(五) 各類型土地需求數量分析

1. 居住用地

為釐清未來 115 年之居住用地總量是否足敷所需，以 8 大策略分區尺度分析各策略分區間之居住用地供需，經分析後，未來 115 年住宅供需皆能滿足需求，故除下列條件外，未來將以不再增加住宅區為原則，後續將針對住宅區供給充足策略區之都市計畫區調降計畫人口，並檢討住宅或公共設施用地，以符發展現況：

- (1) 依既定執行政策、配合重大建設所新增之住宅區。
- (2) 依當地人口實際發展需求所新增之住宅區。
- (3) 人口密集區域因防災、公共設施需求而劃設之住商型都市計畫。

2. 公共設施

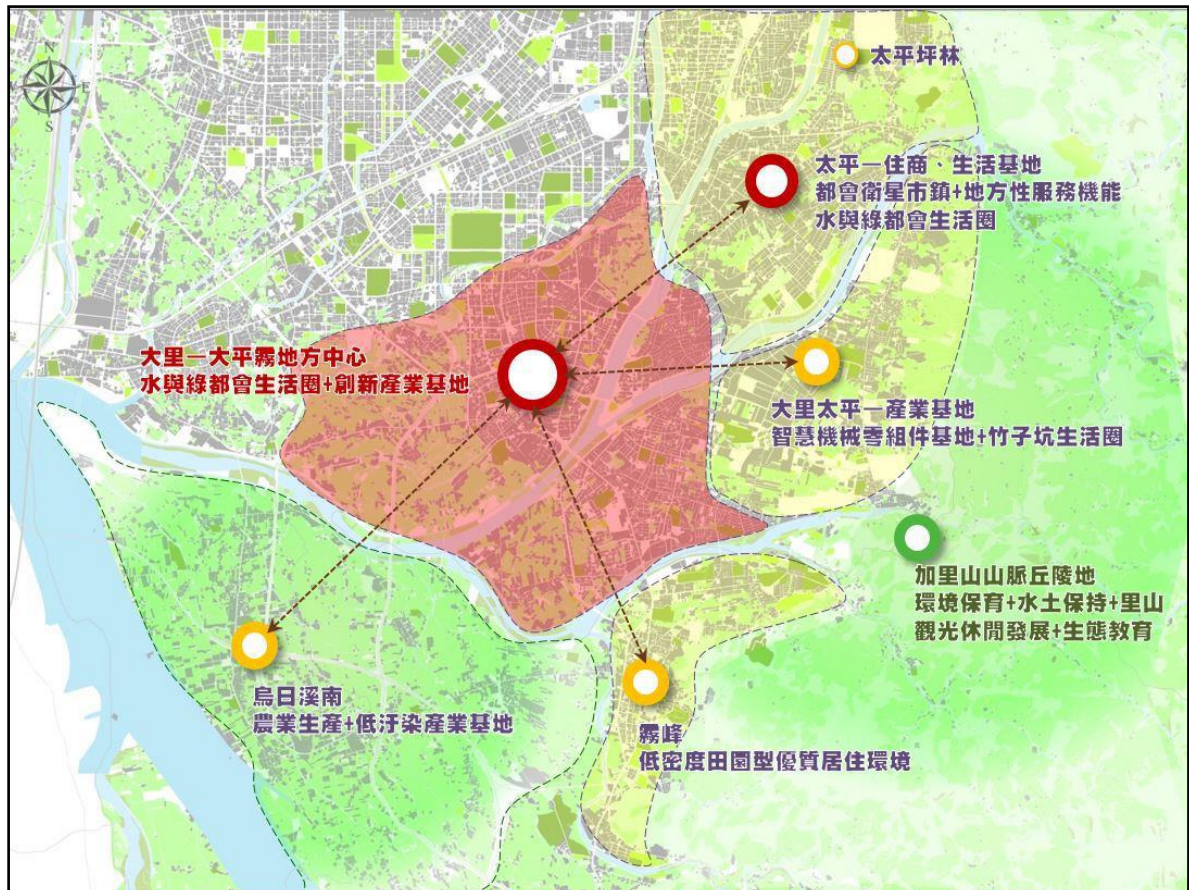
依據內政部 102 年全國區域計畫之指導，各都市階層應考量地區發展需求，依所屬都市階層規劃相關公用及公共設施，以引導都市健全發展；另針對都市計畫區公共設施檢討原則部分，得依內政部 102 年 11 月 29 日台內營字第 10203489291 號函訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定辦理。

3. 產業用地

依據全國區域計畫之城鄉發展優先順序指導，故為配合本市產業發展用地需求，並兼顧維護農地資源總量，其產業用地應以既有都市計畫工業區為優先勘選範圍，其次為都市計畫農業區，再其次為新訂或擴大都市計畫地區及得申請設施型使用分區變更地區。

（六）發展構想（詳圖 2-1-6 所示）

大里、太平、霧峰策略區整體而言，以水與綠優質居住發展帶、零組件產業基地、農業觀光生態休閒為發展機能，霧峰區部份應朝向田園生活環境發展，提供不同於都會區的田園生活品質，並強化地方特色，如朝陽科技大學、亞洲大學、霧峰林家、省諮議會等。



資料來源：臺中市區域計畫。

圖 2-1-6 大里、太平、霧峰策略區發展構想示意圖

（七）城鄉發展次序

因應目前都市發展用地供需情形及未來人口成長趨勢，為確保國土資源永續利用，依循總量管制原則，落實成長管理理念，應優先屏除具有限制條件之區位，並將應維護農地保持4.63萬公頃為原則。發展區位建議依據發展軸帶之指認與空間發展策略，應優先治理、縫合既有都市計畫區與其周邊非都市土地，並透過都市計畫區之老舊市區更新、整體開發地區等處理，盡量抑制都市蔓延，落實集約城市理念，茲將發展限制條件及城鄉發展優先順序建議如下：

1. 城鄉發展基本原則：

- （1）應優先使用既有都市計畫地區之土地。
- （2）非都市土地應以加強保育及永續發展為前提。
- （3）除依都市計畫法第10條至第12條規定應擬定都市計畫地區、經行政院核

定之大眾運輸系統廠站（包括捷運系統、鐵路或高鐵等）所在地，或係屬配合國家重大建設需要之地區，得採新訂都市計畫方式辦理外，原則不得新訂擴大都市計畫。

2.住宅與商業發展地區優先順序：

- (1) 第一優先：都市計畫更新地區與整體開發地區。
- (2) 第二優先：都市計畫農業區。
- (3) 第三優先：新訂或擴大都市計畫地區。

(八)土地空間利用發展原則(詳圖 2-1-7 所示)

1.城鄉發展

- (1) 整體開發地區、新開發區(含新訂或擴大都市計畫區等)應具提升周邊地區整合發展效能，並落實生態、低碳與透水城市發展及減緩都市熱島效應與能源消耗，強化綠覆率、雨水貯留滯洪設施、透水率改善等。公共設施與公有建築推行透水改善。並推動大里、太平、霧峰等地區舊市區活化再造與閒置空間再利用；優化重要交通節點及地方商圈之環境。
- (2) 大里、霧峰、太平等未納入特定地區之未登記工廠，為避免持續造成環境負荷及發展失序等影響，除工業主管機關配合整體產業發展策略及經濟部相關輔導查核規範，加強辦理違規使用之查處，配合經濟部各項措施協助遷移，或輔導轉型為符合該用地相關法令規定容許使用之項目，並納入新訂或擴大都市計畫地區，藉整體規劃促使土地之轉型利用兼顧生態保育與地方發展等。
- (3) 優先取得公共設施用地及公共設施多元活化發展，建置防災公園、運動中心等設施。
- (4) 強化都市生態基盤、串聯水系藍帶及綠地，以都市設計及調整土地使用配置，強化頭嵙山綠色基盤、旱溪、大里溪、草湖溪等水系網絡，及都市公園綠地、校園綠地、道路綠帶之連結性，營造連續性的生態綠地，促進整體環境提升。
- (5) 都市微氣候控制，藉由都市設計、土地使用配置調整留設良好的藍綠帶空間，調控都市風廊、減低熱島效應。
- (6) 因應氣候變遷之極端氣候打造海綿城市，公共設施檢討及配置應以子集水區(Sub-Catchment)尺度為考量依據，應於低窪地區、逕流匯流口地區配置公園綠地等公共設施為原則，並以下沉式公園或綠地設計，使其於乾季提供休憩場所，於濕季能夠容納暴雨逕流。
- (7) 辦理整併大里、太平、霧峰行政區內之都市計畫為大平霧都市計畫。

2.國土保育

- (1) 各層級土地使用內容，應針對淹水災害潛勢脆弱度評估、歷史淹水範圍等資料，納入各都市計畫檢討及各開發計畫內容，進行整體評估或提出因應調適策略。

- ### 3. 農業發展

- [illegible]

圖 2-1-7 大里、太平、霧峰策略區土地空間利用計畫示意圖

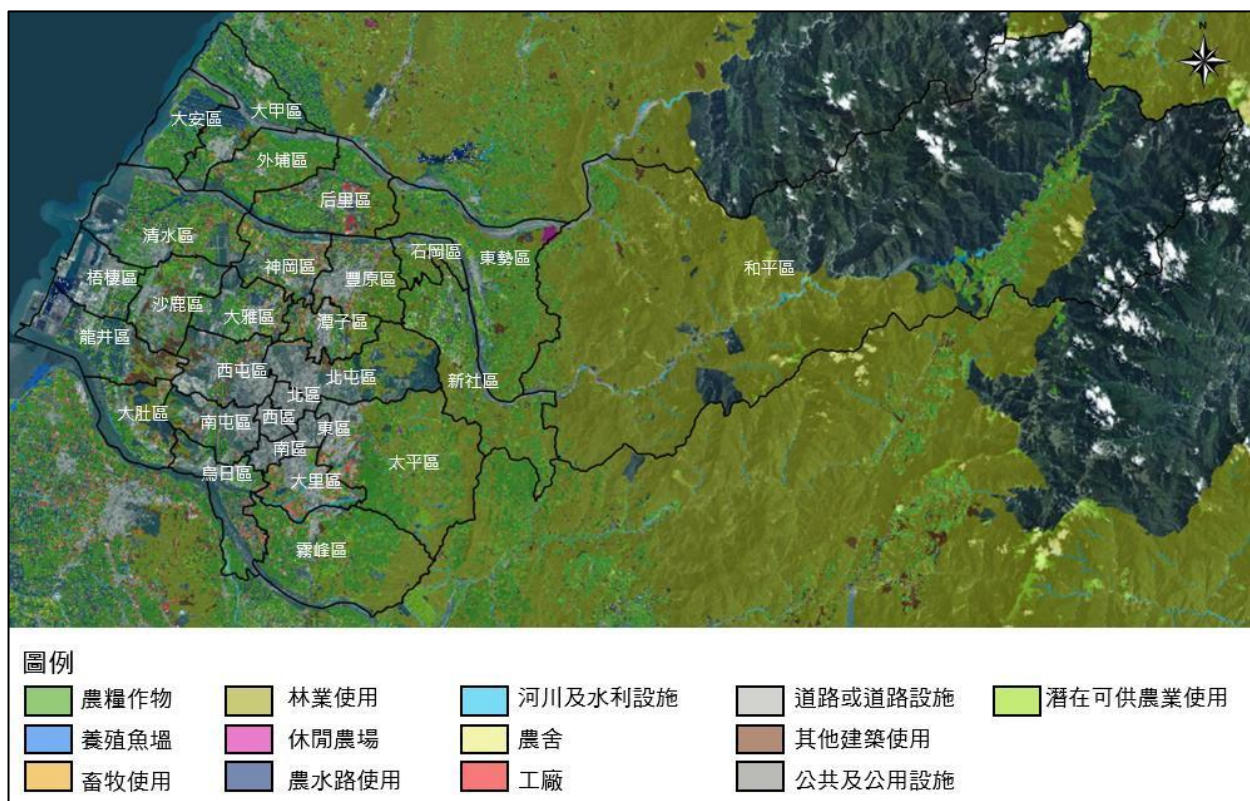
四、臺中市國土計畫

(一) 產業發展

依據行政院主計處縣市重要統計指標統計結果，臺中市107年一級行業（農、林漁、牧業）、二級行業（工業）與三級行業（服務業）就業人口依序約為3.24萬人、39.48萬人與57.28萬人，產業就業結構以三級為主。

1. 農地資源

依據行政院農業委員會農業及農地資源盤查結果（包含都市計畫區及非都市計畫土地），臺中市農業使用以大安、大甲、外埔、后里、清水、東勢與新社為主；林業使用多分布於和平、東勢、新社、太平、霧峰等行政區；其中可供糧食生產土地中，農糧作物面積 33,411 公頃、養殖魚塢 19 公頃、畜牧使用 227 公頃、潛在可供農業使用 3,923 公頃，總計 37,580 公頃。



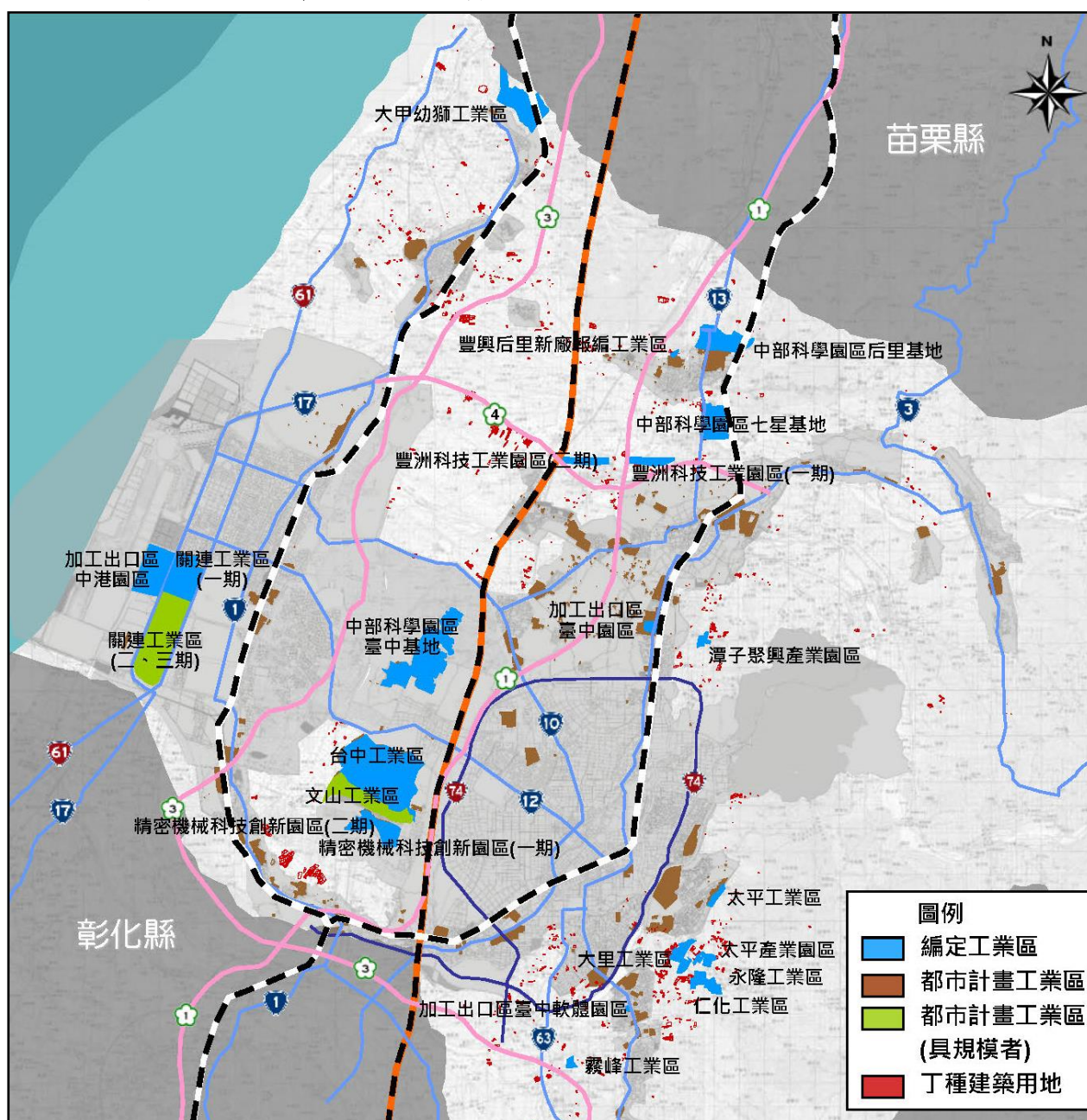
資料來源：臺中市國土計畫。

圖 2-1-8 臺中市農業及農地資源盤查結果分布情形示意圖

2. 未登記工廠

依據「108 年臺中市清查未登記工廠工作計畫」，臺中市政府於 108 年 10 月已完成 8,640 家之未登記工廠清查作業，未登記工廠主要群聚分布於大里區、太平區、烏日區、霧峰區、豐原區、潭子區、大雅區、神岡區、西屯區之都市計畫農業區及非都市土地之特定農業區及一般農業區，產業類型以金屬製品製造業為主，其次為機械設備製造業、塑膠製

品製造業。另依據經濟部工廠輔導管理辦法第 33 條之規定，臺中市劃定之特定地區共計 52 處，面積約 154 公頃。

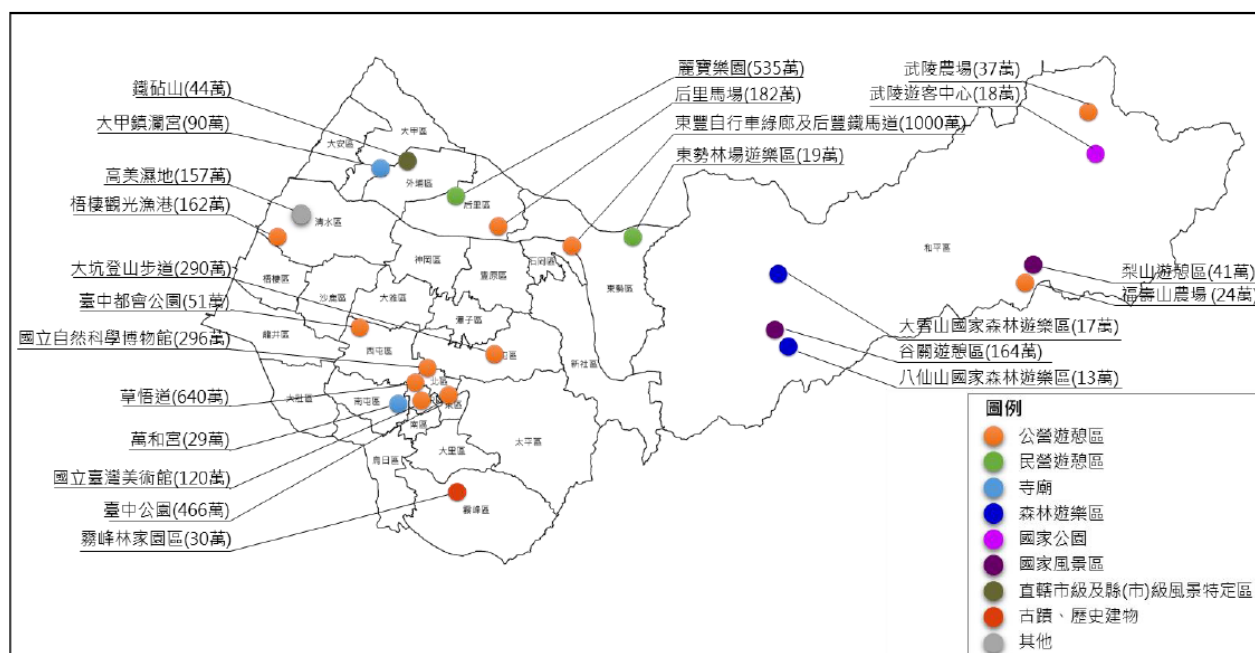


資料來源：臺中市國土計畫。

圖 2-1-9 臺中市工業用地位置分布示意圖

3. 觀光發展

臺中市遊客量民國 107 年達 4,425 萬人次最高，近五年平均遊客量 4,132 萬人次/年。臺中市主要觀光遊憩據點以公營遊憩區之東豐自行車綠廊、后豐鐵馬道及草悟道遊客人次最高，霧峰區主要觀光景點為霧峰林家花園平均遊客量 30 萬人次/年。



資料來源：臺中市國土計畫。

圖 2-1-10 臺中市主要觀光遊憩據點之遊客數分布示意圖

(二) 人口、住宅預測及總量

1. 人口總量分派

有關各策略發展分區之人口分派，以「都會時尚策略區（原市轄）」、「轉運產創策略區（烏日、大里、太平、霧峰）」、「水岸花都策略區（后里、豐原、潭子、大雅、神岡）」以及「雙港門戶策略區（大肚、清水、沙鹿、梧棲、龍井）」為人口增量主要分派之區位。

表 2-1-3 臺中市各策略區目標年推估人口數彙整表

核心區	策略分區	現況		本計畫分派	
		106年 (萬人)	比例 (%)	125年 (萬人)	比例 (%)
中部都會 核心	都會時尚策略區（原市轄）	115.32	41.38%	123.40	41.14%
	轉運產創策略區 （烏日、大里、太平、霧峰）	54.05	19.39%	59.92	19.97%
山城核心	水岸花都策略區 （后里、豐原、潭子、大雅、神岡）	49.04	17.60%	53.47	17.82%
	保育樂活策略區 （新社、東勢、石岡、和平）	10.15	3.64%	9.11	3.04%
雙港核心	雙港門戶策略區 （大肚、清水、沙鹿、梧棲、龍井）	37.22	13.35%	41.50	13.83%
	樂農休憩策略區 （大甲、大安、外埔）	12.92	4.64%	12.60	4.20%
合計		278.71	100.00%	300.00	100.00%

資料來源：臺中市國土計畫。

2. 居住容受力

依據現行都市計畫區之住宅區及商業區之劃設面積，再以各策略區之平均容積率、居住水準，推估都市計畫區可容納人口數約共約為 312 萬人，已可滿足 125 年實現計畫人口（242 萬人）之居住用地需求。惟因各行政區現況可容納人口數與分派計畫人口數之差異，故就個體而言，「水岸花都策略區（后里、豐原、潭子、大雅、神岡）」尚有新增居住用地之需求，惟需考量各行政區仍有居住供需不均之情形。

表 2-1-4 臺中市各策略分區目標年住宅用地需求總量彙整表

核心區	策略分區	平均居住水準 (人/m ²)	106年都市計畫現況人口 (人)	現行計畫可容納人口 (人) (A)	本計畫125年分派至都市計畫人口 (人) (B)	尚需新增住宅區以供不足人口 (人) (C=A-B)
中部都會核心	都會時尚策略區 (原市轄)	50	1,153,230	1,407,255	1,233,955	173,300
	轉運產創策略區 (烏日、大里、太平、霧峰)	50	321,766	355,022	349,495	5,527
山城核心	水岸花都策略區 (后里、豐原、潭子、大雅、神岡)	60	382,149	366,352	415,214	-48,862
	保育樂活策略區 (新社、東勢、石岡、和平)	70	37,965	75,208	43,100	32,108
雙港核心	雙港門戶策略區 (大肚、清水、沙鹿、梧棲、龍井)	70	293,730	771,771	319,756	452,015
	樂農休憩策略區 (大甲、大安、外埔)	70	52,700	71,524	58,480	13,044
合計		-	2,241,540	3,047,132	2,420,000	627,132

(三) 空間整體發展構想

1. 中部都會核心

以原臺中市為主，扮演主要都會消費生活與經貿角色，並納入烏日、大里、太平、霧峰區以擴大都市核心，朝屯區市區化發展，並作為住商生活與傳統產業支援基地。透過舊城區的都市再生策略，打造文化城中城、建構市區到屯區的古蹟文創休閒廊道、營造水綠河岸休憩空間；以及發展新核心的科技生活、智慧生態城市，串連翡翠綠意節點，打造新市政行政、商業中心與多元創新的經貿核心。

高鐵、臺鐵、捷運三鐵共構於新烏日站，並計畫延伸捷運路線至彰化，以及臺鐵山線、海線匯集於此，在地理優勢與交通建設基礎下，並透過鐵路高架、捷運系統等「環行城市」之路網建構，加速都會核心與各區域次核心、地方中心之串連與整合，提升服務效能，並在跨域合作治理之前提下，納入北彰共榮區，進一步成為高鐵特定區、烏溪兩岸之中彰共同生活圈重要核心與產業物流中心。

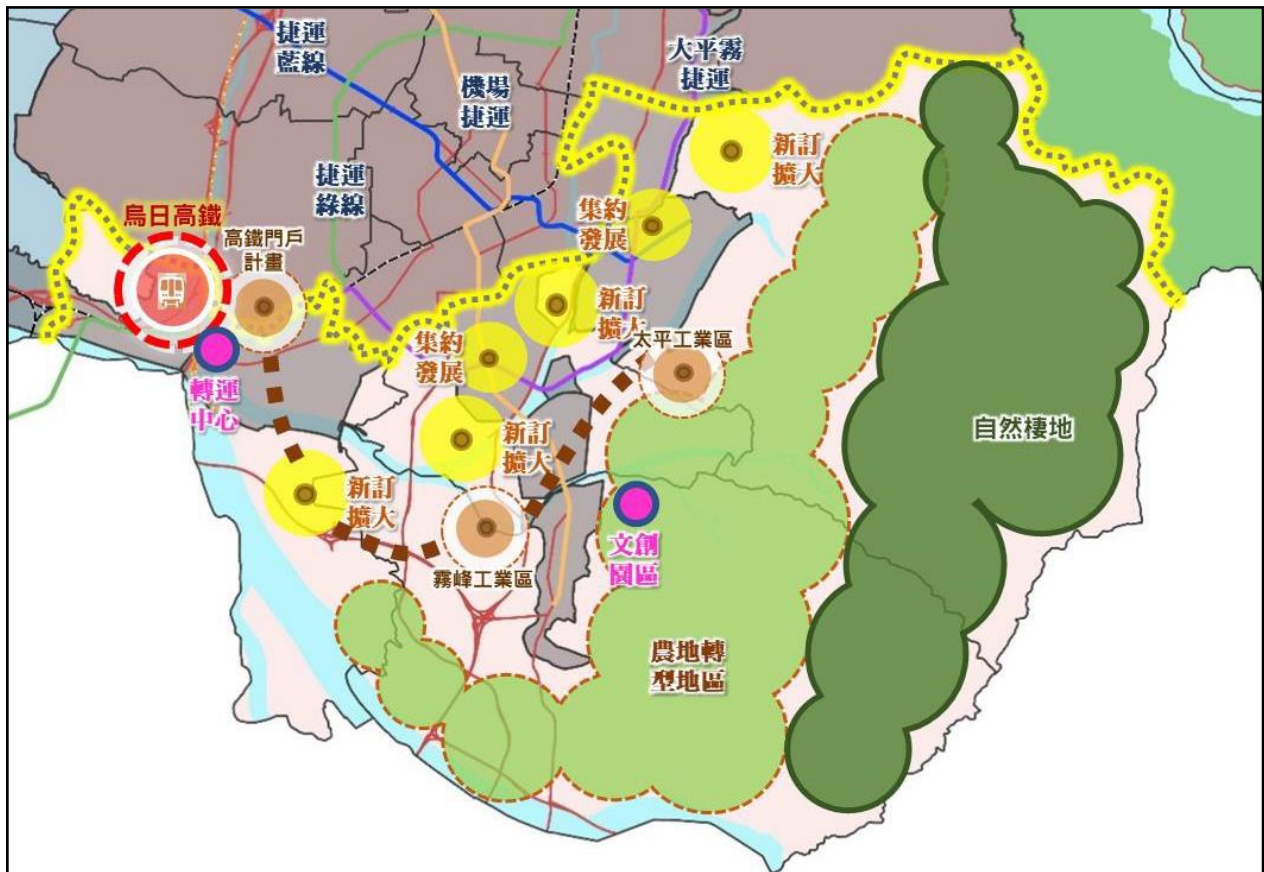
2.轉運產創策略區（烏日、大里、太平、霧峰）

因應高鐵城際交通轉運機能並結合大里、太平、霧峰傳統產業轉變，朝向低污染、低耗水、高附加價值且結合鄰近大專院校資源進行產學合作，促進產業升級、加值創新，並結合影視文創基地，朝向轉運門戶、創產基地。

表 2-1-5 轉運產創策略區發展構想

轉運產創策略區空間發展構想	
住宅	1.因應本市重大建設持續引進居住人口。 2.既有發展密集之鄉村區（如太平坪林），劃設為新訂擴大都市計畫範圍，納入城鄉發展地區第二類之三進行管制。 3.居住用地剩餘地區以及住宅閒置地區（空屋）建議納入社會住宅政策，另有關單位應研議處理機制。
產業發展	1.配合低污染產業為主，並應將工廠集中管理避免污染農地，配合農產空間發展佈局，強化既有稻作生產動能，營造舒適田園生活。 2.朝向傳統產業升級轉型，引入低污染、高附加價值之新型態產業，並串連鄰近學術資源形成產學合作網絡。 3.配合未登記工廠輔導計畫，新增產業發展用地(新訂大里夏田、塗城都市計畫、烏日溪南產業園區等)，集中產業發展區位。 4.設置烏日高鐵設立國際會展經貿中心，與北彰生活圈共同形塑轉運物流、產業會展核心門戶。 5.以高鐵臺中車站門戶地區計畫，提升本區發展機能，引領產業多樣化與升級。 6.推動大平霧影視文創產業園區，擴展創新產業轉型升級發展。
交通運輸	1.配合高鐵臺中站區周邊用地之規劃，打造烏日轉運中心，並配合捷運通車，發揮客運轉運站與三鐵共站之交通利基。 2.推動屯區捷運線，與綠線形成環狀路網。 3.台74線太平至霧峰地區增設匝道，改善屯區交通以完善生活圈道路系統。
重要公共設施	加強水資源回收中心建設；加強污水下水道建設；垃圾掩埋場檢討活化。
氣候變遷	1.烏溪以南應將工廠集中管理避免污染，並維護糧食安全。 2.烏溪周邊地區應加強排水系統規劃，降低暴雨淹水發生機率。 3.應加強逕流分攤、出流管制規劃。 4.都市計畫通盤檢討加強抗災、防洪、滯洪規範。 5.為引入本區東側涼風，以降低都會時尚策略區高溫，本策略區應留設東西向主要風廊，風廊兩側一定距離內的基地通風率應予以管制。
生態保育	1.現有林業用地與現供林業使用土地應避免變更為其他使用，且透過政策輔導與取締降低中高海拔山區之開墾面積。 2.生態保育核心地區除配合重大建設或公共設施發展需求，其土地利用應以低衝擊開發、生態友善為原則，不宜任意變更。 3.將河川治理計畫範圍，納入都市計畫區管制

資料來源：臺中市國土計畫。



資料來源：臺中市國土計畫。

圖 2-1-11 轉運產創策略區示意圖

(四) 優先辦理整體規劃地區

依優先規劃地區評估原則，臺中市涉及五項原則以上包含大安區、外埔區、和平區、新社區以及霧峰區，考量各行政區發展之急迫性及必要性遴選大肚區、大里區、太平區、潭子區以及龍井區，爰指認等10處行政區納入優先辦理整體規劃地區，後續得透過鄉村地區整體規劃引導非都市地區人口集中發展。

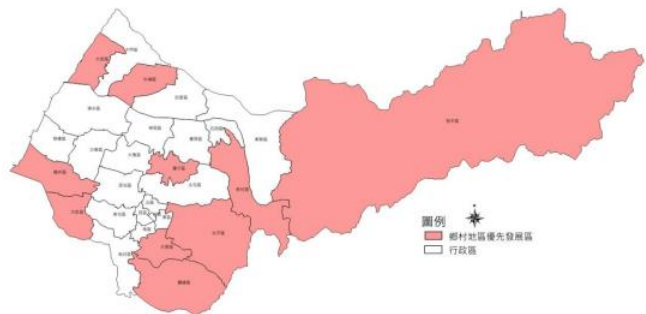


圖 2-1-12 優先辦理整體規劃鄉村地區區位示意圖

(五) 輔導未登記工廠用地

輔導未登記工廠新增用地需求約1,658.13公頃，本計畫劃設產業用地之供給區位以受嚴重侵擾之農業用地為主，包括大里、太平、烏日、霧峰；豐原、潭子、大雅、神岡等受嚴重侵擾之都市計畫農業區267.41公頃、公民營事業申請設置產業園區264.40公頃，另考量產業群聚效應及產業園區範圍完整性，產業主管機關建議優先劃設輔導未登記工廠範圍（烏日溪南周邊地區498.82公頃、臺中港農業區291.68公頃）約790.50公頃，面積合計約

1,599.19公頃之產業用地。另不足輔導未登記工廠需求部分，以都市計畫非屬農業發展地區第五類之都市計畫農業區為未來優先發展儲備用地。

表 2-1-6 臺中市新增產業用地供給區位彙整表

類型	產業用地名稱	計畫面積 (公頃)
輔導未登記工廠用地	1. 都市計畫農業區：大里、太平、烏日、霧峰；豐原、潭子、大雅、神岡等地區	267.41
	2. 公民營事業申請設置產業園區(80%)註2	264.40
	3. 產業主管機關建議劃設輔導未登記工廠範圍（優先輔導：烏日溪南周邊地區註3、臺中港農業區）	790.50
	4. 臺中市區域計畫指認設施型分區：太平產業園區(70%)、潭子聚興產業園區(100%)、神岡豐洲科技工業園區二期(30%)	41.58
	5. 臺中市區域計畫指認產業型新訂或擴大都市計畫：神岡都市計畫周邊產業園區(50%)、大里夏田周邊產業園區(70%)、塗城周邊產業園區(70%)	235.30
小計		1,599.19

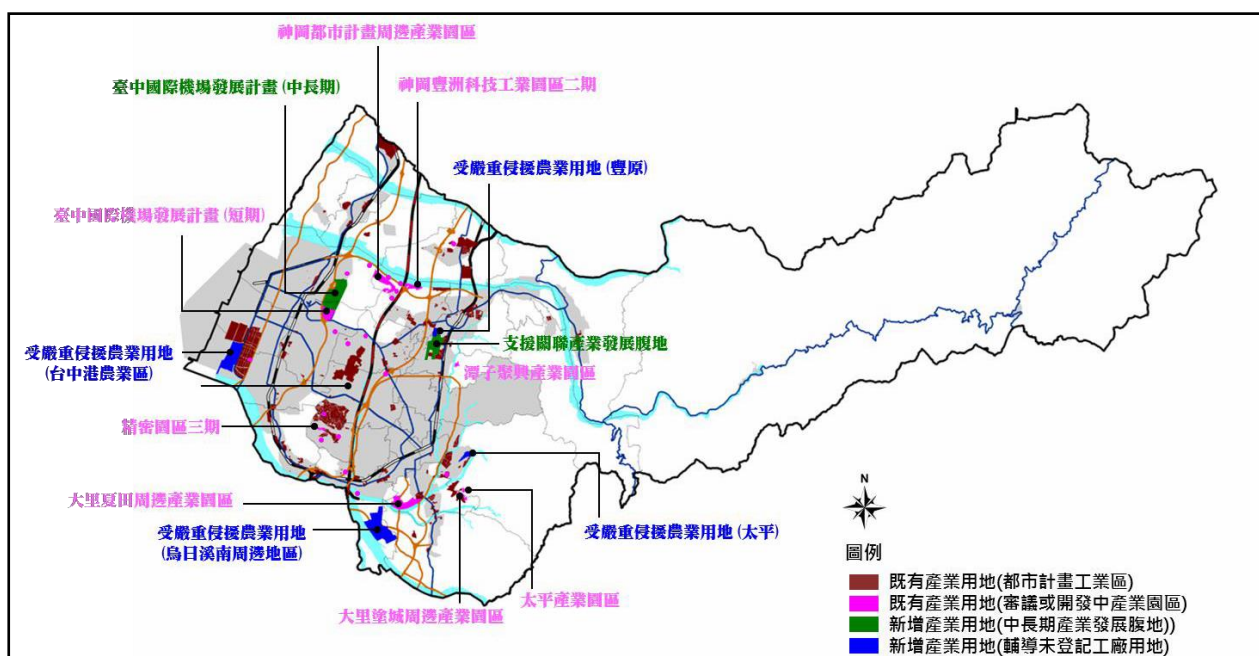
資料來源：臺中市國土計畫。

註：1.表內面積皆已納入40%公共設施用地。

2.依據臺中市經發局統計公民營事業申請設置產業園區總面積約為 138.00 公頃，考量申請區位多位於未登記工廠分布密集之農業用地，爰園區之設置提供約 80%予以輔導未登記工廠使用，面積約110.40公頃。另加計經濟部公告劃定特定地區(52 處)，以保留指認產業用地需求之彈性。

3.內政部前於 96 年 6 月 29 日台內營字第 0960804052 號函同意辦理「新訂烏日(溪南)產業發展特定區計畫」，本計畫建議納入優先輔導未登記工廠地區。

4.實際面積仍以後續可行性評估勘選範圍或地籍面積為準。



資料來源：臺中市國土計畫。

圖 2-1-13 臺中市新增產業用地分布示意圖

(六) 國土功能分區分類劃設區位及範圍

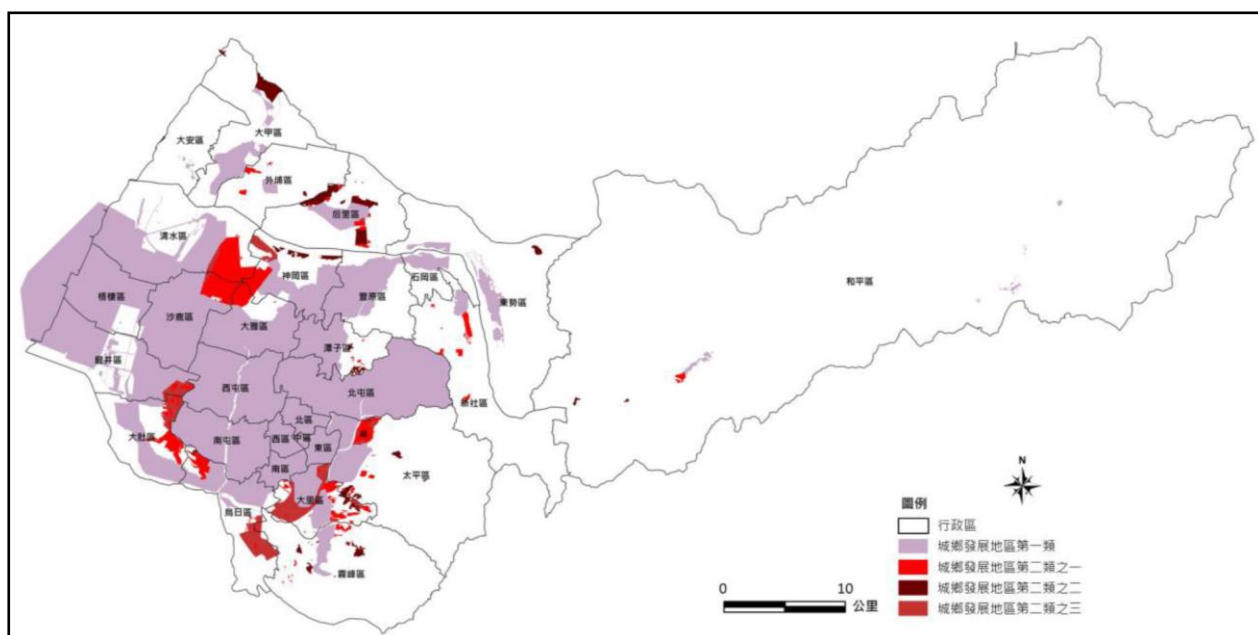
霧峰都市計畫區隸屬城鄉發展地區第一類，為臺中市都市計畫區扣除國土保育區第四類及農業發展地區第五類後之範圍，臺中市都市計畫共計32處，劃設為城鄉發展地區第一類劃設面積約為48,210公頃。

表 2-1-7 臺中市城鄉發展地區分類模擬面積表

類別	第一類	第二類之一	第二類之二	第二類之三	總計
面積（公頃）	48,210	3,388	1,262	1,882	54,742
比例	88.07	6.19	2.30	3.44	100.00

資料來源：臺中市國土計畫。

註：實際面積、範圍仍應以核定公告之國土功能分區圖為準。



資料來源：臺中市國土計畫。

圖 2-1-14 臺中市城鄉發展地區分類模擬示意圖

二、臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫案（臺中市政府，107 年 4 月）

(一) 計畫緣起

原臺中縣都市計畫合併升格後應以全市角度調和各都市計畫區間之縫合，故配合區域計畫重新整合規劃大臺中整體都市計畫區。其中由大里、太平、霧峰等行政區所構成之「大平霧地區」，為全市整體區域治理分區規劃中屬整合後重要核心之一，透過大里、太平及霧峰都市計畫區整合，將原臺中市發展核心擴大至大里、太平、霧峰地區。遂制訂「臺中市大平霧地區都市主要計畫」，並擬定大里、太平、霧峰三區細部計畫，進行都市計畫書、圖、計畫年期、計畫人口及土地使用管制之內容整併，且未變更實質計畫內容。

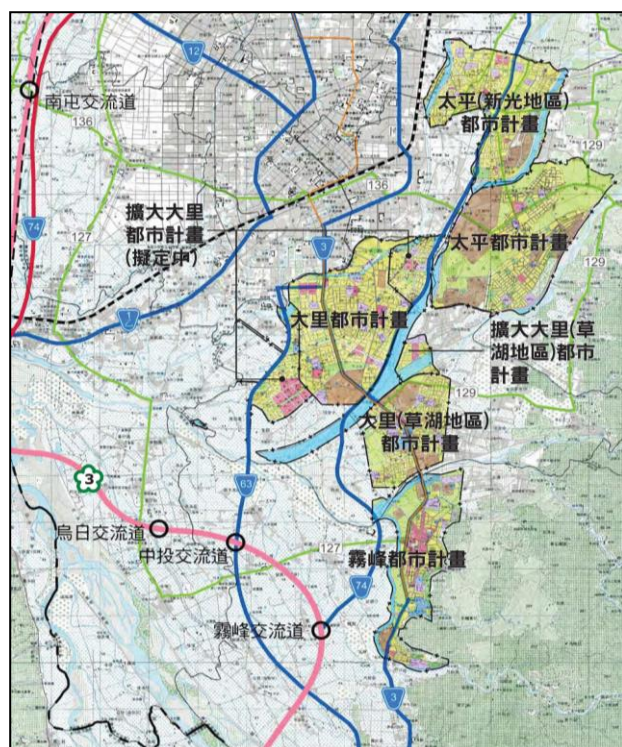
(二) 規劃構想及發展定位

初步研提發展願景為「旭日東升，迎向理想生活」，而霧峰都市計畫區空間機能構想為「霧峰大學城，打造知識衛星城」。因霧峰地理位置特

殊，擁有山明水秀之自然環境，又早期因應省政府疏遷，近年亞洲大學、朝陽科技大學陸續座落後，由農業社會轉型為文教地區，呈現多元化之商業、文化、休閒機能。期透過光復新村結合鄰近921地震教育園區，轉型為學苑交流園區，串連周邊大學為大學城生活圈，打造霧峰知識衛星城。

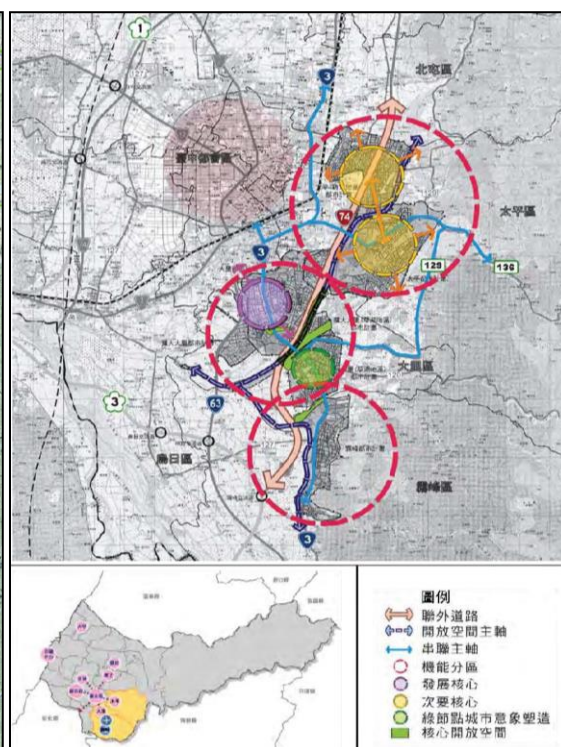
(三) 擬定臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫案

依循主要計畫擬定霧峰地區細部計畫，並配合主要計畫整併原則進行整併作業，針對土地使用分區及公共設施用地之整併與編碼調整，以及整併土地使用分區管制要點規定等。



資料來源：臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫書。

圖 2-1-15 大平霧地區都市計畫主要計畫計畫範疇示意圖



資料來源：臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫書。

圖 2-1-16 臺中市大平霧地區都市計畫整體規劃構想示意圖

六、小結

以下針對上位計畫與本計畫之關聯性進行初步分析，說明各案如何指導及落實於本計畫區內（詳表2-1-8所示）。

表 2-1-8 上位計畫與本計畫之關聯分析表

計畫名稱	摘要內容	與本計畫關聯分析
全國國土計畫 【內政部營建署，107年4月30日發布實施）】	1. 城鄉發展空間及資源活化策略 ✓促進都市再生，提升都市競爭力 ✓多元推動更新，鼓勵住戶自力更新 ✓檢討低度或閒置產業用地，推動產業聚落 ✓建構及轉型 ✓推動工業區基盤設施更新 2. 環境品質提升及公共設施提供策略 3. 經濟發展機會改善策略 4. 特殊地區及其他土地使用指導事項	依循其發展願景、目標與策略，結合當地自然資源、人文環境與產業特色朝向維護既有鄉村聚落，進而提升觀光休憩、休閒農業、生態旅遊等觀光產業發展。

表 2-1-8 上位計畫與本計畫之關聯分析表（續）

計畫名稱	摘要內容	與本計畫關聯分析
臺中市都市計畫發展策略通案盤檢討論劃案【臺中市政府，102年】	- 因應縣市合併，調整區域思維為「山・海・屯・都」之整體空間擘劃。 - 經由梳理臺中市環形地域空間特質，以及都市空間環境治理整併分析，以重新調整與促進地區土地再利用，強化都市空間結構，進而建立永續發展之都市計畫方向。	依計畫特質將大里、太平及霧峰區內都市計畫區整併為大平霧都市計畫區，並配合都市計畫重新調整都市計畫發展定位。
臺中市區域計畫【臺中市政府，107年1月】	- 城市定位：中部智慧環行城市——一大台中山手線串起三副都雙港一都心，引動中部動能。 - 大台中山手線引動發展能量，連動三副都、雙港、一都心，扮演中部政經要角。 - 以三副都、一都心為發展成長極，進行成長管理邁向緊密城市。擴大都市核心，將大里、太平、霧峰納入臺中都心進行規劃。 - 隸屬大屯樂活宜居區，霧峰區部分應朝向田園生活環境發展，提供不同於都會區的田園生活品質，並強化地方特色，如朝陽科技大學、亞洲大學、霧峰林家、省諮議會等。	本案將依循區域計畫之優質農業田園生活及「霧峰大學知識衛星城」作為上位發展定位外，另將各類型土地需求數量分析、城鄉發展次序及土地空間利用發展則各面向指導建議，亦納入規劃參考。
臺中市國土計畫【臺中市政府，110年4月】	空間整體發展構想為「中部都會核心」，以原臺中市為主，扮演主要都會消費生活與經貿角色，並納入烏日、大里、太平、霧峰區以擴大都市核心，朝屯區市區化發展，並作為住商生活與傳統產業支援基地。透過舊城區的都市再生策略，打造文化城中城、建構市區到屯區的古蹟文創休閒廊道、營造水綠河岸休憩空間；以及發展新核心的科技生活、智慧生態城市，串連翡翠綠意節點，打造新市政行政、商業中心與多元創新的經貿核心。	臺中市國土計畫劃分本區第一類，未來都市發展將以國土計畫為依循，並指導霧峰都市計畫區，配合在地自然環境優勢及觀光亮點分布，規劃符合在地生活型態之環境
臺中市大平霧地區都市計畫書案【臺中市政府，107年4月發布實施】	- 配合區域計畫，重新整合規劃大臺中整體都市計畫區，其中由大里、太平、霧峰等行政區所構成之「大平霧地區」，遂制訂「臺中市大平霧地區都市主要計畫」，並同時擬定大里、太平、霧峰三行政區之細部計畫。 - 大平霧地區都市計畫主要計畫初步研提「旭日東升，迎向理想生活」之發展願景定位，霧峰都市計畫區，則以「霧峰大學城，打造知識衛星城」為空間機能構想。 - 依循主要計畫擬定霧峰地區細部計畫，並配合主要計畫整併原則進行整併，針對土地使用分區及公共設施用地之整併與編碼調整，以及整併土地使用分區管制要點規定等。	配合大平霧地區都市計畫主要計畫及擬定霧峰地區細部計畫之發展願景、構想進行本案整體發展願景、定位及目標之研擬。

資料來源：本計畫彙整。

第二節 相關建設計畫之關聯

針對計畫區周邊相關建設計畫與本案之關聯分析，說明各案如何指導及運用於本計畫區內，詳表2-2-1所示。

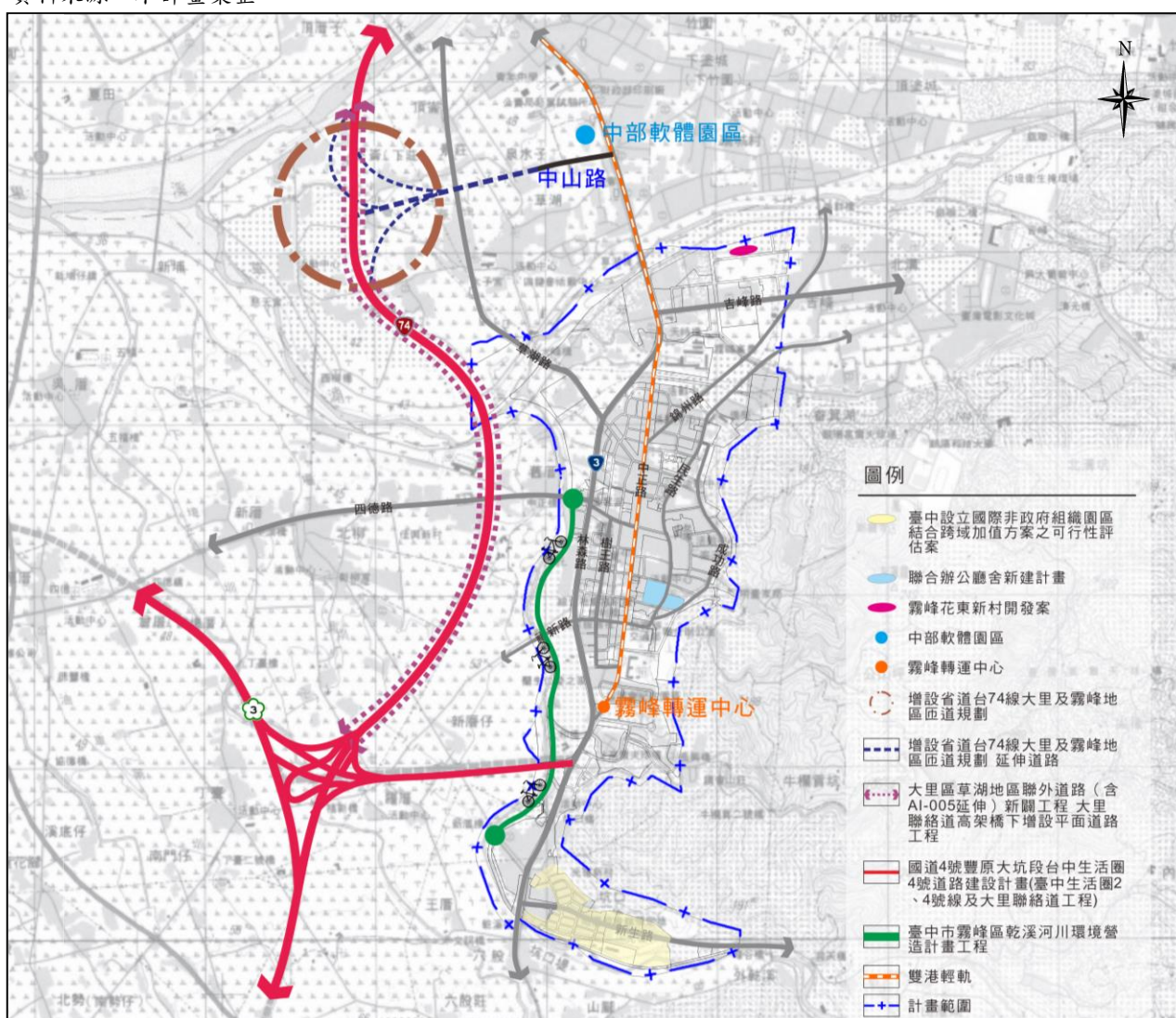
表 2-2-1 相關建設計畫與本計畫之關聯分析表

項目	相關內容概要	對本計畫之指導
國道4號豐原大坑段及台中生活圈4號道路建設計畫（臺中生活圈2、4號線及大里聯絡道工程）	北自臺中市潭子區臺3線起銜接生活圈2號線往東跨越縱貫鐵路及早溪後銜接生活圈4號線南至國道3號霧峰交流道，現況已通車，並預期效果如下： 1. 與國道1號、國道3號及臺61線西濱快速公路構成大臺中地區完整之外環高快速公路網系統，發揮整體運輸效益。 2. 提供臺中都會區東側及遊憩發展廊帶南北向運輸幹道，有效改善現況道路容量不足問題。 3. 提高豐原、潭子、大坑、太平、大里、霧峰等地區可及性，帶動臺中都會區整體均衡發展。	生活圈4號道路行經本計畫區主要發展地區，為對外南北通行重要交通動脈，藉由與國道及快速道路銜接，提高本計畫區交通可及性，並帶動本計畫區整體發展。
中部軟體園區計畫	100年3月著手規劃於臺中市大里區原菸酒公賣局菸葉試驗場之國有土地設立中部軟體園區，園區已於102年6月開發完成，目前刻正積極辦理招商，粗估可吸引80億元投資額，並創造5,000個以上之就業機會。	園區未來發展軟體相關產業為主，提供地方就業機會。
臺中市霧峰區乾溪河川環境營造計畫工程	1. 配合乾溪整治計畫工程所規劃，以有效利用都市開放空間及周邊遊憩資源，進而朝綠色運輸發展邁進。 2. 第一期規劃工程路線大致位於霧峰區中正橋（四德路附近）與新厝橋（新厝路附近）間，並已於2014年啟用。 3. 目前研議第二期規劃中，預計將串聯亞洲大學現代美術館、九二一地震教育園區、臺灣省諮議會、霧峰林家等。	為達成生態都市及綠色運輸之發展願景，該案可供本案規劃自行車系統之案例，後續將配合地區發展與動線予以適宜規劃，以有效串連周邊遊憩資源及生態綠網絡。
增設省道台74線大里及霧峰地區匝道規劃評估案（規劃中）	1. 建構大里、霧峰地區平面道路與台74線之聯結道路系統，紓解省道台3線交通擁塞情形。 2. 強化大里、霧峰間串連，提升道路服務機能。 3. 目前臺中市政府交通局之可行性研究於104年10月經交通部公路總局審議通過，105年6月交通部核復同意辦理、目前由公路總局辦理綜合規劃中。	台74線匝道增設，可減少原先大里、霧峰地區因無出入匝道，而導致交通壅塞及繞路的情形發生，另於大里聯絡道高架橋下增設之平面道路，可強化本計畫區及大里區間之串連，提升道路服務機能，改善交通瓶頸。
大里區草湖地區聯外道路（含AI-005延伸）新闢工程-大里聯絡道高架橋下增設平面道路工程（規劃中）	1. 規劃延伸大里區中山路（AI-005）至省道台74線，配合增設匝道出入口，增進臺中軟體園區對外交通之便利性。預計於107年完工。 2. 於草堤路至柳豐路路段，台74線（大里聯絡道高架橋）橋下規劃兩側平面道路系統，可作為地區集散道路使用，提供南北向替代道路。預計於109年底前完工。	
霧峰花東新村開發案	霧峰花東新村為中部地區原住民安置住所用地，以基地區位條件、現況為基礎，配合社會住宅政策，建構具原住民聚落文化又滿足聚落居住需求之阿美族「原民文化村」，促進土地合理利用，展現花東新村部落歷史，並使都市原民部落得以永續發展。	本案可配合該案規劃成果，納入通盤檢討研議，並促進土地合理利用及展現部落歷史。

表 2-2-1 相關建設計畫與本計畫之關聯分析表（續）

項目	相關內容概要	對本計畫之指導
臺中設立國際非政府組織園區結合跨域加值方案之可行性評估案（規劃中）	為呼應總統「發展國際 INGO 中心，成就臺灣踏實外交」政策，臺中市政府爭取於霧峰計畫區南側之光復新村規劃建置國際非政府組織（INGO）園區，吸引國際 INGO 進駐，以臺灣為重要據點，並主動關注臺灣、行銷臺灣，並結合行政院「跨域加值公共建設財務規劃方案」，帶動地方經濟發展。	本案可配合上位計畫、市政建設、施政願景等整體發展策略，適度調整計畫區內都市發展腹地，以符合都市整體發展需求。
霧峰聯合辦公廳舍新建計畫（規劃中）	1. 調整都市計畫，建構都市整體發展。 2. 配合進駐機關需求，調整建築設計。 3. 強化周邊地區既有機能。	
雙港輕軌（規劃中）	已於 105 年度辦理可行性研究，其初步規劃路線：臺中港-沙鹿清水-臺中國際機場-水湳智慧城-臺中巨蛋-千城轉運中心-大里-霧峰，並於捷運綠線銜接。	未來將串連海空雙港至大屯地區，增加兩地之可及性，並可帶動霧峰地區之觀光及經濟發展，另增設霧峰轉運中心，可提高霧峰地區大眾運輸系統便利性，增加民眾搭乘之意願。
霧峰轉運中心（規劃中）	1. 於立法院中部辦公室既有候車亭延伸，改善並建構大屯地區大眾運輸轉運中心。 2. 主要以公路客運與市區客運轉運為主，服務往來臺中屯區與南投地區之客運旅次。 3. 已於 105 年爭取到中央補助款辦理規劃及初步設計，並於同年年底完成發包作業。	

資料來源：本計畫彙整。



資料來源：本計畫彙整。

圖 2-2-1 相關建設計畫位置示意圖

第三節 都市計畫辦理歷程

霧峰都市計畫於民國55年7月公告實施，分別於68年4月、86年7月及95年4月依序發布實施第一次及第二次及第三次通盤檢討，其後辦理過2次個案變更及2次專案通盤檢討，相關變更歷程如下表2-3-1所示。

另臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫於民國107年4月公告實施，其後辦理主要計畫及細部計畫通盤檢討，主要計畫第一階段及第二階段已分別發布實施，其歷程如下表2-3-2所示。

表 2-3-1 霧峰都市計畫歷次通盤檢討及個案變更發布實施歷程綜理表

編號	計畫案名稱	公告文號	公告日期
1	霧峰都市計畫核定案	府建城44846號	55.07.08
2	核定霧峰鄉都市計畫通盤檢討案	府建城38633號	68.04.23
3	變更霧峰都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案	79府工都字第026946號	79.02.23
4	變更霧峰都市計畫（第二次通盤檢討暨擴大都市計畫範圍）案	86府工都字第186552號	86.07.24
5	擴大及變更霧峰都市計畫（第三次通盤檢討）（台中生活圈二、四號線）案	88府工都字第101222號	88.04.03
6	變更霧峰都市計畫（都市計畫圖重製專案檢討）案	府建城字第0920299797-3號	92.11.13
7	變更霧峰都市計畫（第三次通盤檢討）（配合九二一震災災後重建需要部分）案	府建城字第0920330666-3號	92.12.17
8	變更霧峰都市計畫（第三次通盤檢討）案	府建城字第09500988353號	95.04.17
9	變更霧峰都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案	府授都計字第10001794483號	100.09.23
10	變更霧峰都市計畫（機關（三）用地增列指定用途供中央及地方立法及行政機關使用）案	府授都計字第1000247606號	100.12.30
11	擬定霧峰都市計畫細部計畫（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	府授都計字第1040156949H號	104.07.24
12	變更霧峰都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）（第一階段）案	府授都計字第1070054823號	107.03.20
13	變更霧峰都市計畫（部分農業區為乙種工業區）（配合新歷芳企業股份有限公司擴廠）主要計畫案	府授都計字第1070208201號	107.09.11
14	擬定霧峰都市計畫（部分農業區為乙種工業區工業區）（配合新歷芳企業股份有限公司擴廠）細部計畫案	府授都計字第1070208201號	107.09.11

註：個案變更初步彙整霧峰都市計畫（第三次通盤檢討）後之公告案件。

資料來源：本計畫彙整。

表 2-3-2 臺中市大平霧地區都市計畫歷次通盤檢討及實施歷程綜理表

項目	編號	計畫案名稱	公告文號	公告日期
主要計畫	1	臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫案	府授都計字第1070079951號	107.04.19
	3	變更臺中市大平霧地區（霧峰地區）都市計畫主要計畫（第一次通盤檢討）（第一階段）案	府授都計字第1100334899號	111.01.07
	4	變更臺中市大平霧地區（霧峰地區）都市計畫主要計畫（第一次通盤檢討）（第二階段）案	—	—
細部計畫	-	擬定臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫案	府授都計字第10700799511號	107.04.19

資料來源：本計畫彙整。

第四節 現行臺中市大平霧地區(霧峰區)主要計畫概述

本計畫主要計畫係屬「臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫」，其範圍涉及包括大里、太平及霧峰三行政區之都市計畫範圍，本細部計畫係屬霧峰地區都市計畫範圍，配合臺中縣市合併升格且依都市計畫法第22條辦理「擬定臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫」案，本案將依循主要計畫的指導原則，規劃霧峰地區細部計畫內容及土地使用分區管制，完備細部計畫區之管制。

一、計畫範圍及面積

本計畫區北側緊臨草湖溪，西及南側緊臨乾溪，東至山麓丘陵，行政區劃包括瑞城、東湖、西湖、吉峰、甲寅、本鄉、北柳、南柳、中正、本堂、錦榮、萊園、坑口、六股及峰谷等里全部或部份，計畫區呈狹長形，計畫面積為424.0726公頃。

二、計畫年期及計畫人口

以民國115年為計畫目標年，計畫人口為35,000人。

三、土地使用及公共設施計畫

現行主要計畫土地使用及公共設施內容詳圖2-4-1及表2-4-1所示。

表 2-4-1 現行臺中市大平霧地區(霧峰區)都市計畫主要計畫土地使用面積表

項目		計畫面積 (公頃)	百分比1 (%)	百分比2 (%)
土地使用分區	住宅區	88.5633	20.88	30.78
	商業區	28.7248	6.77	9.98
	乙種工業區	22.9680	5.42	7.98
	宗教專用區	1.0200	0.24	0.35
	保存區	4.3162	1.02	1.50
	農會專用區	0.3200	0.08	0.11
	電信專用區	0.9500	0.22	0.33
	加油站專用區	0.1347	0.03	0.06
	第一類型郵政專用區	0.0400	0.01	0.02
	保護區	29.6100	6.98	-
	河川區	18.8378	4.44	-
	農業區	87.9368	20.74	-
	小計(1)	283.4216	66.83	51.11
	機關用地	18.4370	4.35	6.41
公共設施用地	學校用地	文小用地	7.3152	1.72
		文高用地	5.9300	1.40
		私高用地	0.8900	0.21
		文大用地	5.3416	1.26
		小計	19.4768	4.59
	運動場用地	2.0600	0.49	0.72
	公園用地	5.2694	1.24	1.83
	公園兼兒童遊樂場用地	2.3500	0.55	0.82
	兒童遊樂場用地	0.4400	0.10	0.15
	綠地用地	4.3464	1.02	1.51
	停車場用地	1.5300	0.36	0.53
	社教用地	5.9068	1.39	2.05

表 2-4-1 現行臺中市大平霧地區(霧峰區)都市計畫主要計畫土地使用面積表(續)

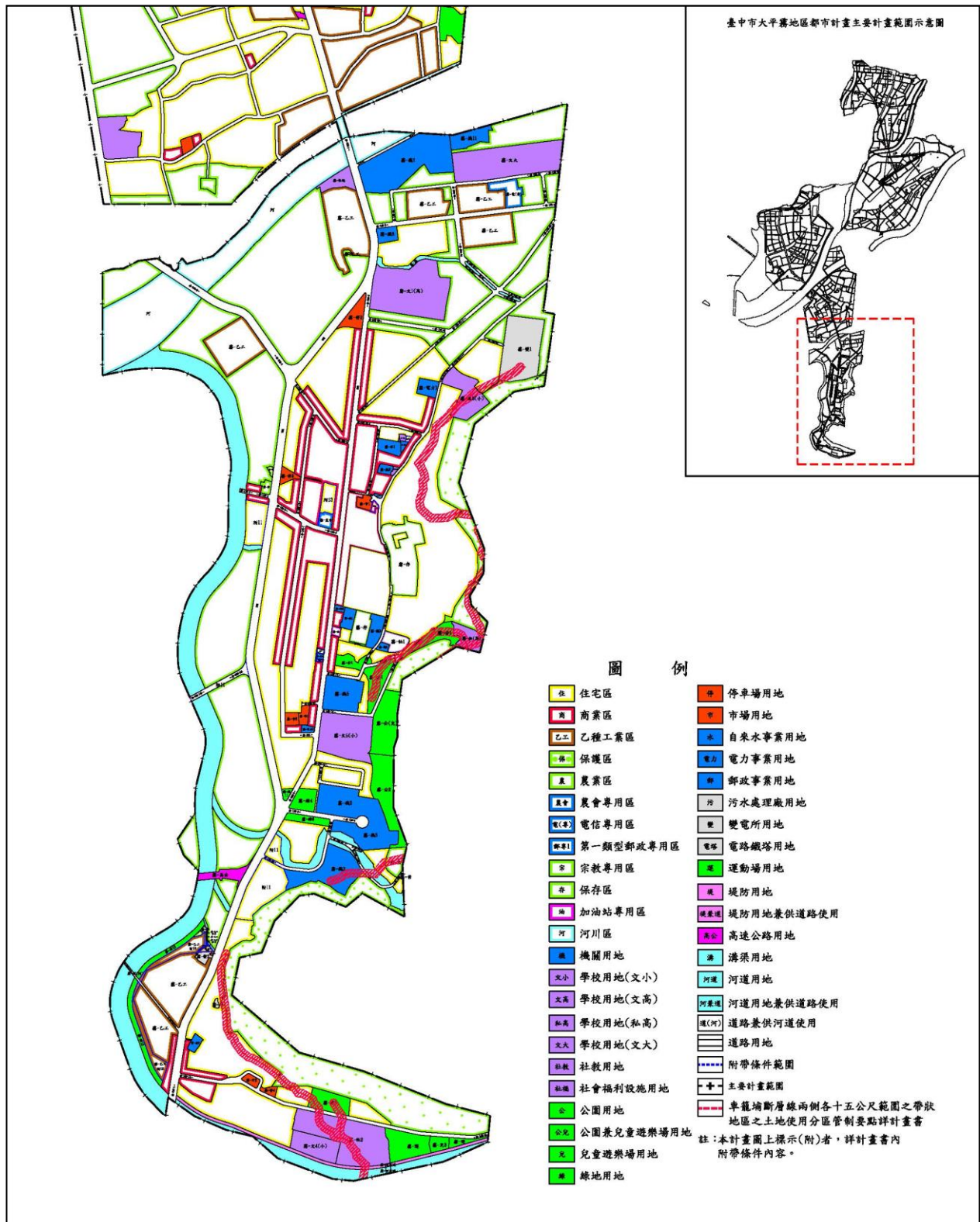
項目		現行計畫面積 (公頃)	百分比1 (%)	百分比2 (%)
公共設施用地	社會福利設施用地	0.8036	0.19	0.28
	市場用地	0.8300	0.20	0.29
	郵政事業用地	0.1000	0.02	0.03
	電力事業用地	0.7300	0.17	0.25
	自來水事業用地	0.7300	0.17	0.25
	污水處理廠用地	0.0600	0.01	0.02
	變電所用地	4.0100	0.95	1.39
	電路鐵塔用地	0.0300	0.01	0.01
	溝渠用地	0.8100	0.19	0.28
	河道用地	32.2220	7.60	11.20
	河道用地兼供道路用地	0.0500	0.01	0.02
	堤防用地	1.5600	0.37	0.54
	堤防用地兼供道路用地	0.0200	0.00	0.01
	高速公路用地	0.7400	0.17	0.26
	道路兼供河道使用	0.0700	0.03	0.03
	道路用地	38.0690	8.99	13.24
	小計(2)	140.6510	33.17	48.89
合計(1)+(2)		424.0726	100.00	-
都市發展用地面積		287.6880	-	100.00

資料來源：變更臺中市大平霧地區(霧峰區)都市計畫主要計畫(第一次通盤檢討)(第二階段)書。

註：1. 百分比1指都市計畫面積百分比；百分比2指都市發展用地面積百分比。

2. 都市發展用地面積不包括保護區、河川區及農業區。

3. 表列面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。



資料來源：變更臺中市大平霧地區（霧峰區）都市計畫主要計畫（第一次通盤檢討）（第二階段）書。

圖 2-4-1 現行臺中市大平霧地區（霧峰區）都市計畫主要計畫示意圖

四、現行臺中市大平霧地區(霧峰區)主要計畫附帶條件地區檢討

(一) 霧峰都市計畫(第二次通盤檢討暨擴大都市計畫範圍)附帶條件

附 13：變更為住宅區、道路用地部份附帶條件：應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地及擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。

(二) 變更霧峰都市計畫(省議會高爾夫球場四側、神農大帝廟四側、福新路)細部計畫(第一次通盤檢討)附帶條件

附 11：調整開發方式改採市地重劃方式辦理開發，不予載明開發主體，以增加開發彈性；如以自辦重劃方式辦理，應依「都市計畫農業區變更使用審議規範」另行留設 5%代用地。

(三) 主要計畫第一次通盤檢討附帶條件

附 10：1. 應依據「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」規定辦理。

2. 倘未能於下次通盤檢討前完成繳納代金，得納入下次通盤檢討恢復原來計畫性質之使用分區。

附 12：1. 應依據「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」規定辦理。

2. 為鼓勵開發意願，避免土地資源閒置浪費，倘未能於下次通盤檢討前完成繳納代金者，應於下次通盤檢討併鄰近分區變更為綠地用地。(因本變更範圍原計畫為「行水區」，但乾溪河川治理線東側已規劃為綠地用地，故倘未能於下次通盤檢討前完成開發者，則併同鄰近分區變更為綠地用地。)

附 14：1. 應依據「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」規定辦理。

2. 另為符合公平原則，本案變更土地所有權人應各別回饋完成後始得發照建築，以符實際。

附 15：1. 應依據「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」規定辦理。

2. 倘未能於下次通盤檢討前完成繳納代金，得納入下次通盤檢討調整為適當分區。

附 19：1. 本案土地原都市計畫為行政用地，依「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」規定，其回饋比例為 40%，並需依前開原則繳納代金。

2. 土地所有權人應於主要計畫核定前與本府簽訂協議書，都市計畫始得發布實施。

3. 倘未能於下次通盤檢討前完成繳納代金，得納入下次通盤檢討恢復原來計畫性質之使用分區。

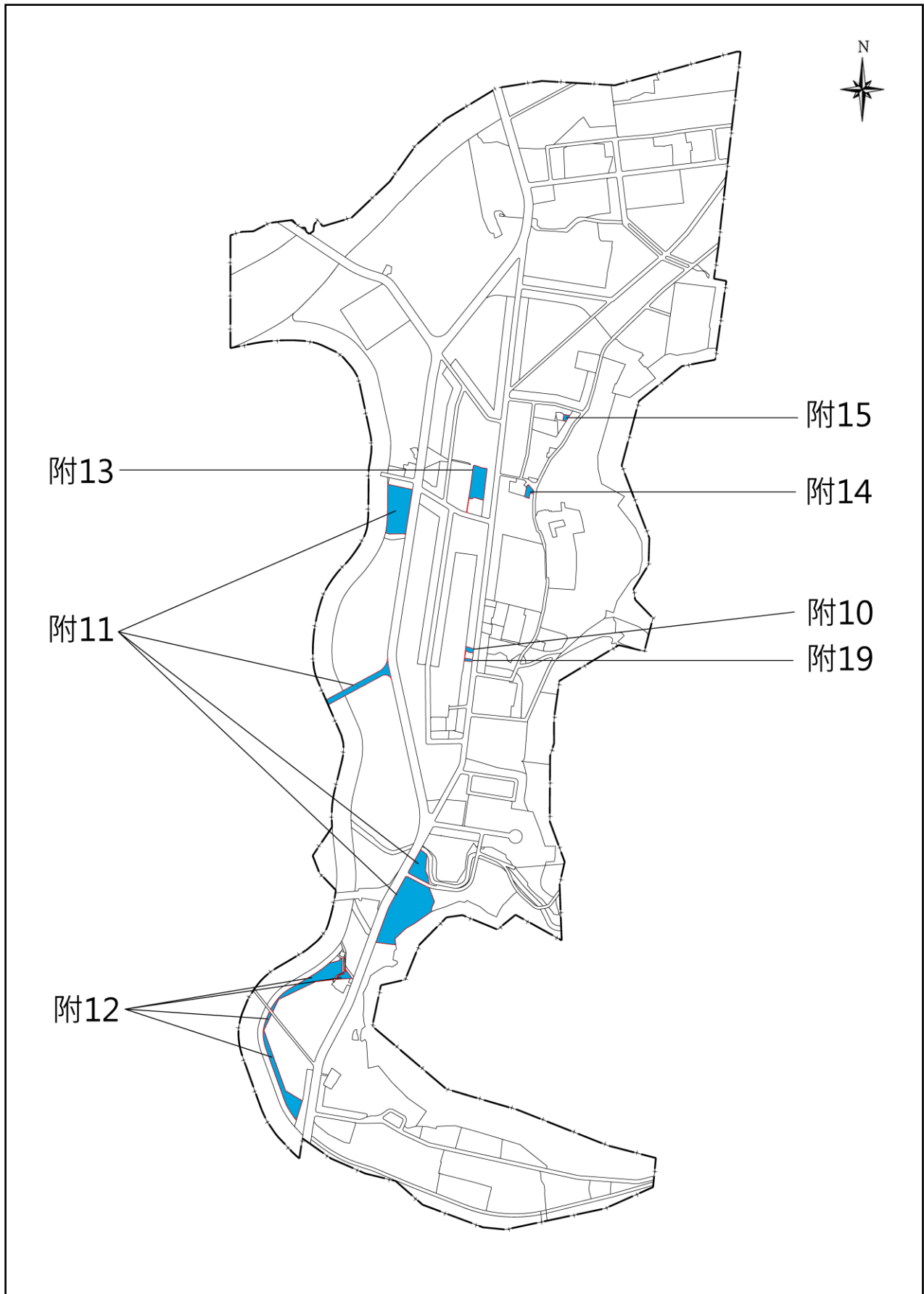


圖 2-4-2 變更臺中市大平霧地區(霧峰區)都市計畫主要計畫(第一次通盤檢討)
檢討後附帶條件地區位置示意圖

第五節 現行細部計畫概述

一、計畫範圍及面積

本計畫區整併範圍包含霧峰都市計畫以及「霧峰都市計畫（三七號道路南側及卅號道路東側住宅區）細部計畫」、「霧峰都市計畫（霧峰鄉農會附近）細部計畫」、「霧峰都市計畫（省議會高爾夫球場西側、神農大地廟南側、福新路__細部計畫」3處另行擬定細部計畫。

本細部計畫範圍北側緊臨草湖溪，西及南側緊臨乾溪，東至山麓丘陵，行政區劃包括瑞城、東湖、西湖、吉峰、甲寅、本鄉、北柳、南柳、中正、本堂、錦榮、萊園、坑口、六股及峰谷等里全部或部份，計畫區呈狹長形，整併後計畫面積為424.0726公頃。

二、計畫年期及計畫人口

本計畫年期以民國115年為計畫目標年，計畫人口為35,000人。

三、土地使用及公共設施計畫

現行主要計畫土地使用及公共設施內容詳圖2-5-1及表2-5-1所示。

表 2-5-1 臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫土地使用面積表

項目		計畫面積 (公頃)	百分比 (1) (%)	百分比 (2) (%)
土地使用分區	住宅區	75.5542	17.82	26.26
	商業區	26.3048	6.20	9.14
	乙種工業區	22.9374	5.41	7.97
	宗教專用區	1.0200	0.24	0.35
	保存區	4.3162	1.02	1.50
	農會專用區	0.3200	0.08	0.11
	電信專用區	0.9500	0.22	0.33
	加油站專用區	0.1347	0.03	0.05
	第一類型郵政專用區	0.0400	0.01	0.01
	保護區	29.6100	6.98	—
	河川區	18.8378	4.44	—
	農業區	87.9386	20.74	—
	小計 (1)	267.9619	63.19	45.72
公共設施用地	機關用地	18.4370	4.35	6.41
	學校用地	文小用地	7.3152	2.54
		文高用地	5.9300	2.06
		私高用地	0.8900	0.31
		文大用地	5.3416	1.86
		小計	19.4768	6.77
	運動場用地	2.0600	0.49	0.72

表 2-5-1 臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫土地使用面積表（續）

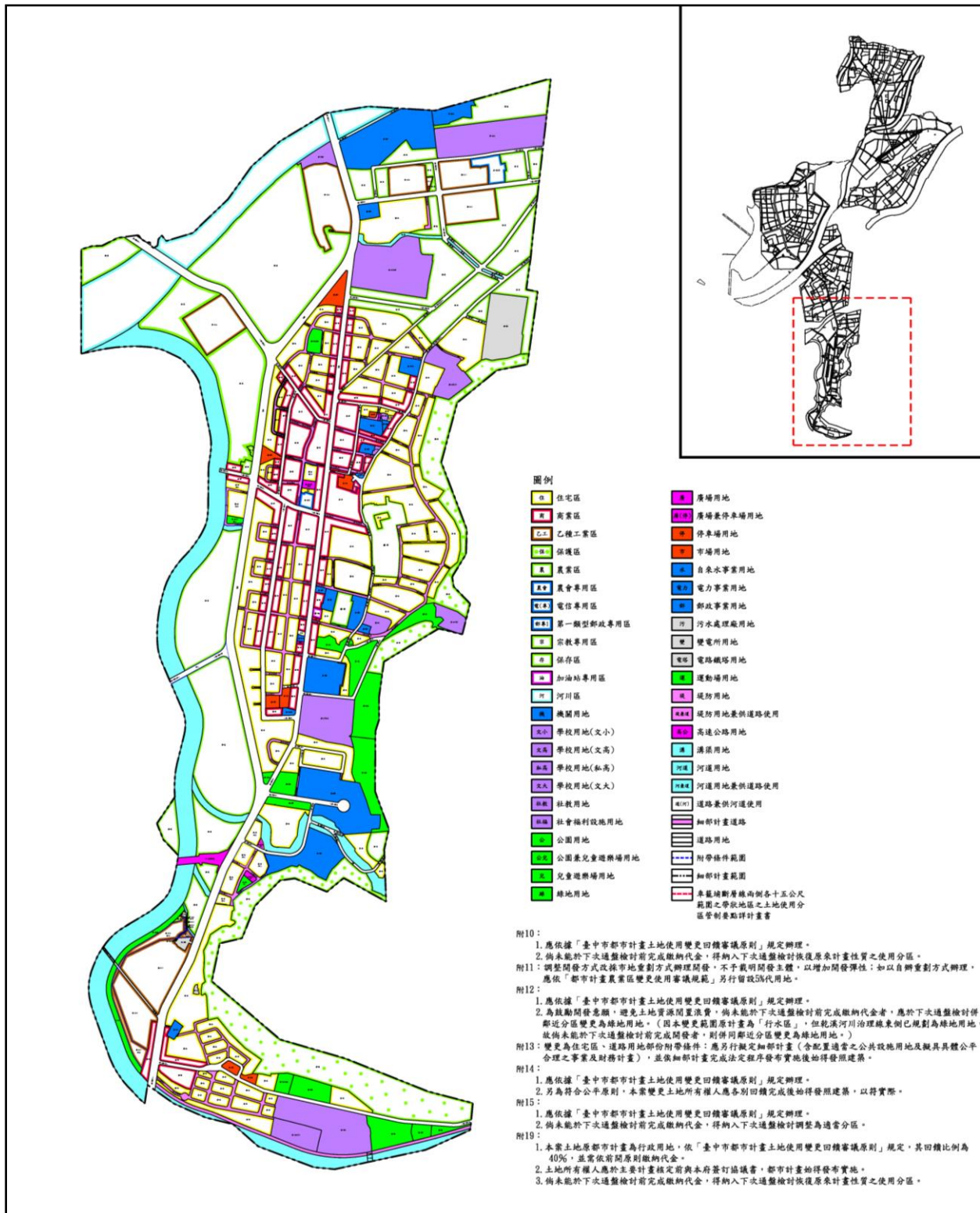
項目		計畫面積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)
公共設施用地	公園用地	5.2694	1.24	1.83
	公園兼兒童遊樂場用地	2.3500	0.55	0.82
	兒童遊樂場用地	1.7863	0.42	0.62
	綠地用地	4.3596	1.03	1.52
	廣場用地	0.0278	0.01	0.01
	廣場兼停車場用地	0.3630	0.09	0.13
	停車場用地	1.6085	0.38	0.56
	社教用地	5.9068	1.39	2.05
	社會福利設施用地	0.8036	0.19	0.28
	市場用地	0.8300	0.20	0.29
	郵政事業用地	0.1000	0.02	0.03
	電力事業用地	0.7300	0.17	0.25
	自來水事業用地	0.7300	0.17	0.25
	污水處理廠用地	0.0600	0.01	0.02
	變電所用地	4.0100	0.95	1.39
	電路鐵塔用地	0.0300	0.01	0.01
	溝渠用地	0.8100	0.19	0.28
	河道用地	32.2520	7.61	11.21
	河道用地兼供道路使用	0.0200	0.00	0.01
	堤防用地	1.5600	0.37	0.54
	堤防用地兼供道路使用	0.0200	0.00	0.01
	高速公路用地	0.7400	0.17	0.26
	道路兼供河道使用	0.0700	0.02	0.02
	道路用地	51.6999	12.19	17.99
	小計(2)	156.1107	36.81	54.28
合計(1)+(2)		424.0726	100.00	-
都市發展用地面積		287.6862	-	100.00

資料來源：擬定臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫書、變更臺中市大平霧地區（霧峰區）都市計畫主要計畫（第一次通盤檢討）（第二階段）書及彙整歷次變更內容彙整。

註：1. 百分比1指都市計畫面積百分比；百分比2指都市發展用地面積百分比。

2. 都市發展用地面積不包括保護區、河川區及農業區。

3 表列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。

圖 2-5-1 臺中市秀峰地區都市計畫細部計畫示意圖

表 2-5-2 臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫公共設施用地使用細表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	位置	備註
機關用地	霧-機1	0.3979	大同街南側	
	霧-機2	0.8024	霧-機1東側	
	霧-機3	7.8300	太子城堡東側	
	霧-機4	0.0916	德泰街南側	
	霧-機5	2.0000	成功路與中正路東南側	
	霧-機6	0.4900	中正路與吉豐路東南側	
	霧-機7	5.5613	計畫區北側	
	霧-機8	0.2034	民權街北側	
	霧-機10	0.0672	霧-公1西側	
	霧-機11	0.9932	計畫區北側	
	小計	18.4370	—	—
學校用地	霧-文3(小)	2.0052	僑榮路與民生路口東側	僑榮國小
	霧-文4(小)	1.6400	計畫區南側	復興國小
	霧-文5(小)	3.6700	中正路與樹仁路口東側	霧峰國小
	霧-文1(高)	5.9300	中正路與林森路口東側	霧峰高農
	霧-私(高)	0.8900	萊園路與成功路東側	私立明台中學
	霧-文大	5.3416	計畫區東北側	中興大學農學院、農試場
	小計	19.4768	-	
運動場用地	霧-運	2.0600	計畫區東南側	
公園用地	霧-公1	2.8294	明臺中學西南側	林家花園(小習池、五桂樓)
	霧-公2	2.4400	臺灣省諮議會紀念園區東側	
	小計	5.2694	-	
公園兼兒童遊樂場用地	霧-公兒	2.3500	霧峰國小東側	
兒童遊樂場用地	霧-兒3	0.4400	九二一地震教育園區東側	
	霧-(細)兒1	0.5000	草湖路北側	
	霧-(細)兒2	0.4700	原光復國中北側	
	霧-兒(1)	0.1760	林森路與四德路口西南側	霧峰都市計畫(省議會高爾夫球場西側、神農大地廟南側、福新路)細部計畫
	霧-兒(2)	0.2003	中正路與育德路口東南側	霧峰都市計畫(省議會高爾夫球場西側、神農大地廟南側、福新路)細部計畫
	小計	1.7863		
綠地用地	霧-綠4	0.7800	臺灣省諮議會紀念園區前綠地	
	霧-綠5	1.2400	原光復國中北側	
	霧-綠8	0.5330	臺灣省諮議會紀念園區前綠地	

表 2-5-2 臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫公共設施用地細表（續）

項目	編號	計畫面積 (公頃)	位置	備註
綠地用地	霧-綠11	0.1400	臺灣省諮議會紀念園區前綠地	
	霧-綠12	1.6100	光復新村工業區西側	
	霧-綠13	0.0434	舊省政府教育廳歷史建築南側	
	霧-綠14	0.0132		霧峰都市計畫（部分農業區為乙種工業區）（配合新歷芳企業股份有限公司擴廠）細部計畫
	小計	4.3596	—	
廣場用地	霧一廣	0.0278	德泰街南側	霧峰都市計畫（三七號道路南側及卅號道路東側住宅區細部計畫）
廣場兼停車場用地	霧一廣（停）	0.1650	農會專用區北側	霧峰都市計畫（霧峰鄉農會附近）細部計畫
	霧一廣（停）1	0.0789	中正路與育德路口東北側	霧峰都市計畫（省議會高爾夫球場西側、神農大地廟南側、福新路）細部計畫
	霧一廣（停）2	0.1191	中正路與育德路口東南側	霧峰都市計畫（省議會高爾夫球場西側、神農大地廟南側、福新路）細部計畫
	小計	0.3630		
停車場用地	霧-停1	0.2800	霧-市3東側	
	霧-停2	0.7500	霧峰高農西側	
	霧-停3	0.3100	神農大帝廟東側	
	霧-停4	0.1900	光復新村霧-市2東側	
	霧-停15	0.0611	德泰街南側	霧峰都市計畫（三七號道路南側及卅號道路東側住宅區細部計畫）
	霧-停16	0.0174		霧峰都市計畫（部分農業區為乙種工業區）（配合新歷芳企業股份有限公司擴廠）細部計畫
	小計	1.6085	—	
社教用地	霧-社1	0.6400	霧峰區公所東側	幼兒園、衛生所、健體中心
	霧-社2	5.1300	計畫區南側	九二一地震教育園區

表 2-5-2 臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫公共設施用地細表（續）

項目	編號	計畫面積 (公頃)	位置	備註
社教用地	霧-社3	0.0666	霧峰派出所東側	本鄉社區活動中心、霧峰幼兒園
	霧-社4	0.0702	霧-機4北側	現有甲寅活動中心
	小計	5.9068	—	
社會福利設施用地	霧-社福	0.8036	計畫區北側	
市場用地	霧-市1	0.3000	和平街南側	第一市場
	霧-市2	0.2400	新生路北側	光復新村市場
	霧-市3	0.2900	霧-停1西側	
	小計	0.8300	—	
郵政事業用地	霧-郵2	0.1000	大同路與中正路交叉口	
電力事業用地	霧-電力1	0.5300	霧-文3（小）西側	電力公司保線區用地
	霧-電力2	0.1400	霧-停1南側	電力公司服務所用地
	霧-電力3	0.0600	萬豐變電所西側	電力公司輸電線路
	小計	0.7300		
自來水事業用地	霧-水1	0.4800	民生街東側	臺灣省自來水公司第四區管理處霧峰營運所
	霧-水2	0.2500	新生路北側	中興坑口水廠用地
	小計	0.7300		
污水處理廠用地	霧-污	0.0600	光復新村北側	
變電所用地	霧-變1	3.7900	橋榮國小東北側	霧峰變電所
	霧-變2	0.2200	光復新村工業區北側	萬豐變電所
	小計	4.0100	—	
電路鐵塔用地	霧-電塔	0.0300	萬豐變電所西側	
溝渠用地		0.8100	霧-文1（高）北側	
河道用地		32.2520		乾溪、牛欄貢溪、畚箕湖溪
河道用地兼供道路使用		0.0200		
堤防用地		1.5600	霧-文4（小）南側	
堤防用地兼供道路使用		0.0200	霧-社2南側	
高速公路用地		0.7400	育德路西南側	
道路兼供河道使用		0.0700		
道路用地		51.6999		

資料來源：擬定臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫書及歷次變更內容彙整。

註：1.實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地面積不包括未分區、保護區及農業區。

四、土地使用分區管制要點

為促使本計畫之土地使用作合理之利用，誘導都市作有秩序之發展，並管制土地及建築之使用與情況，使之不致妨礙公眾之衛生、安全、便利、經濟與舒適，期使計畫區內所劃定之住宅區、商業區、其他使用分區及公共設施用地等之使用種類及程度皆得以合理管制，以達成實施都市計畫之目標。

考量原各都市計畫地區現有管制內容差異及區域特性，本計畫土地使用分區管制要點，係依據臺中市政府104年7月24日府授都計字第1040156949H號公告發布實施之「擬定霧峰都市計畫細部計畫（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年7月22日府授都計字第1040156066號公告發布實施之「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」、107年1月10日府授都計字第1060291724號公告實施之「變更霧峰都市計畫（省議會高爾夫球場西側、神農大帝廟南側、福新路）細部計畫（第一次通盤檢討）案」、107年3月20日府授都計字第1070054823號公告實施之「變更霧峰都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）（第一階段）案」以及107年9月11日府授都計字第1070208201號函公告發布實施之「變更霧峰都市計畫（部分農業區為乙種工業區）（配合新歷芳企業股份有限公司擴廠）細部計畫」所彙整，並明確界定其土地使用分區管制適用範圍，以避免整合規範或異動對民眾權益造成損失或執行上之疑義，並利於後續查閱執行。

表 2-5-3 臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫涵蓋之土地使用管制計畫一覽表

計畫名稱	土管適用範圍名稱	備註
104 年「擬定霧峰都市計畫細部計畫（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」	霧峰範圍	
82 年「擬定霧峰都市計畫（三七號道路南側及卅號道路東側住宅區細部計畫）案」	1.1 三七號道路南側及卅號道路東側住宅區範圍	本案係以 104 年配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定專案通盤檢討之土管內容為現行
91 年「擬定霧峰都市計畫（霧峰鄉農會附近）細部計畫案」	1.2 霧峰鄉農會附近範圍	
107 年「變更霧峰都市計畫（省議會高爾夫球場西側、神農大帝廟南側、福新路）細部計畫（第一次通盤檢討）案」	1.3 省議會高爾夫球場西側、神農大帝廟南側、福新路範圍	
107 年「變更霧峰都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）（第一階段）案」	1.4 郵政事業土地專案通盤檢討（第一階段）範圍	
107 年「變更霧峰都市計畫（部分農業區為乙種工業區）（配合新歷芳企業股份有限公司擴廠）細部計畫」	1.5 配合新歷芳企業股份有限公司擴廠	

(一) 土地使用分區管制通盤檢討

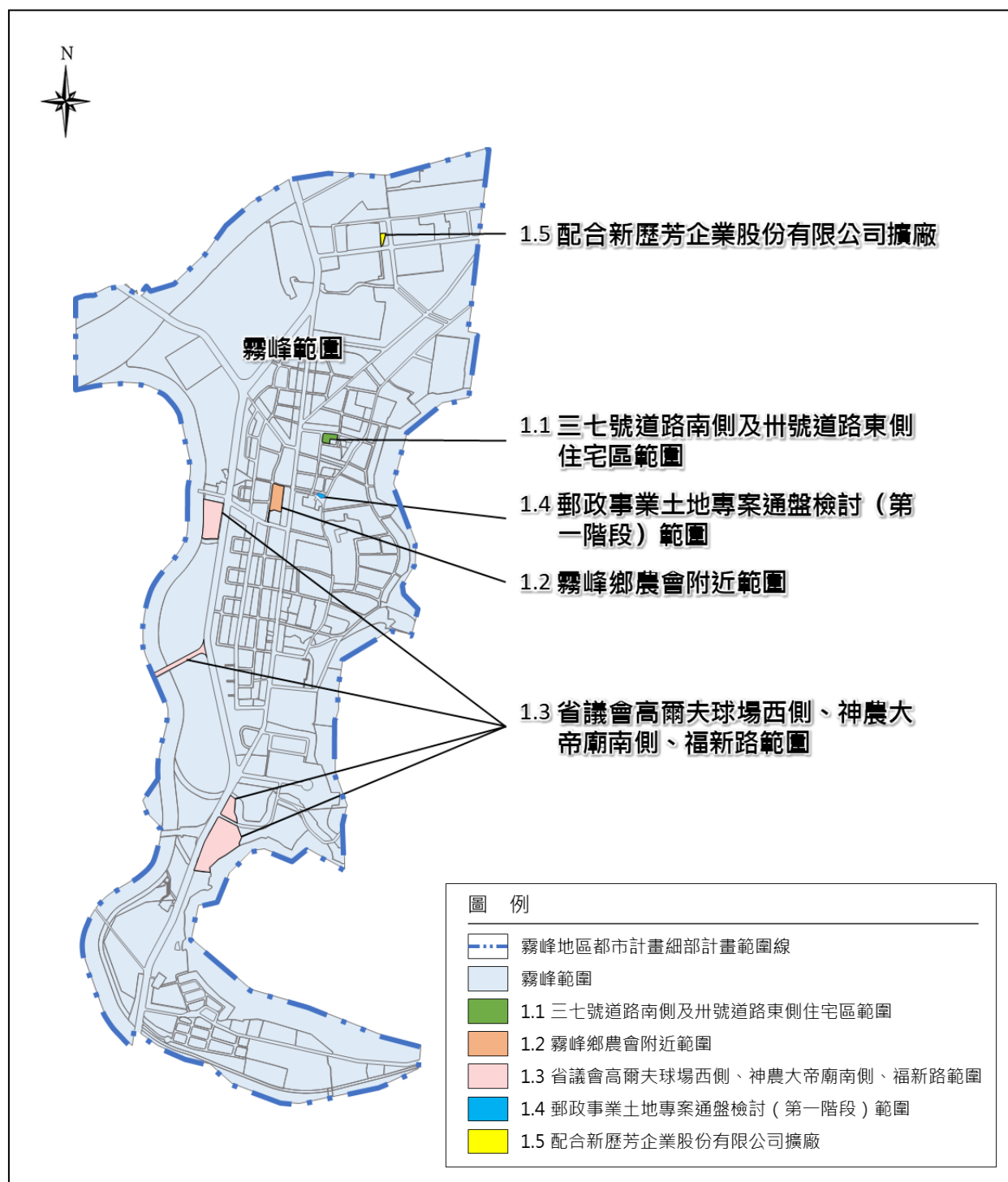


圖 2-5-2 臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫土地使用管制通盤檢討示意圖

(二) 霧峰區土地使用分區管制要點

一、本要點依據都市計畫法第 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。

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	200
商業區	80	320
乙種工業區	60	210
宗教專用區	50	160
電信專用區	50	250
加油站專用區	40	120

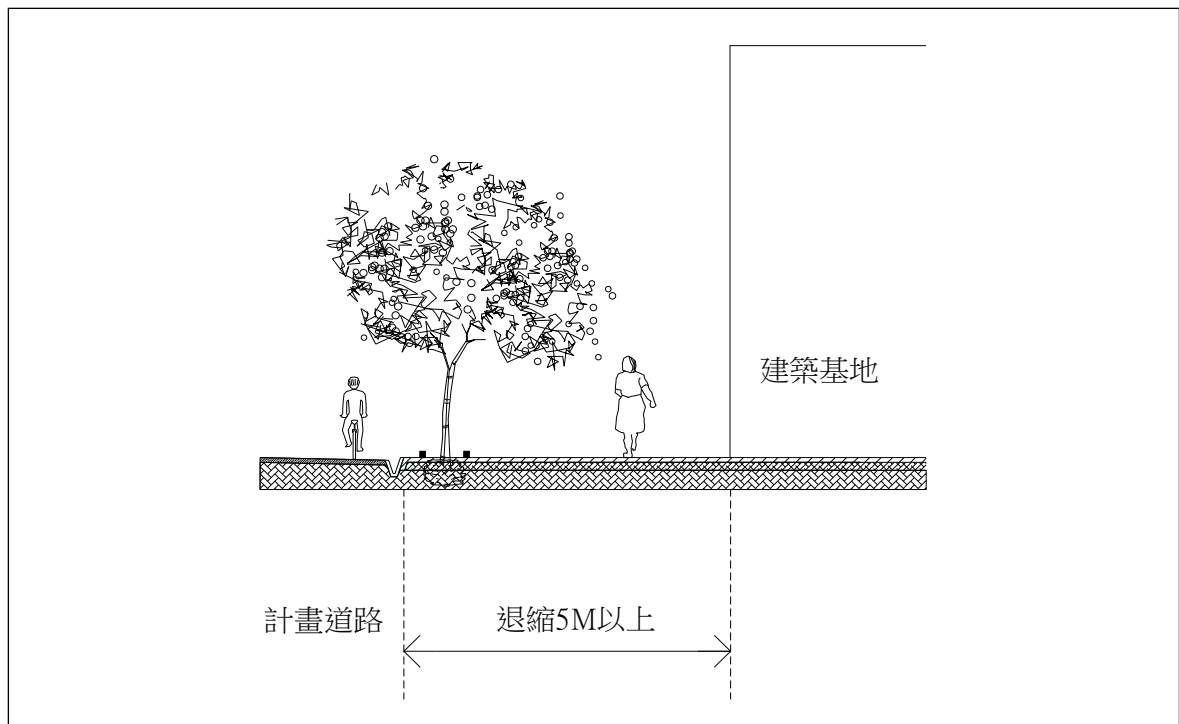
三、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。

四、電信專用區之土地使用項目悉依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 41 條第 1 項第 1 至 4 款規定辦理。

五、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(%)
市場用地		50	240
學校	國中以下	40	150
	高中職	40	200
機關用地		50	250
社教用地		50	200
污水處理場用地		50	150
變電所用地		50	250
自來水事業用地		50	250
電力事業用地		50	250
郵政事業用地		50	250

六、「霧-社 2」社教用地專供設置九二一地震教育園區及其他相關附屬設施使用，提供展示空間及教育活動等，並得設置行政辦公廳舍及餐飲服務設施，且新建建築物應自基地北側計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，並應妥為植栽綠化。



「霧-社2」社教用地建築基地退縮參考示意圖

- 七、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供公眾使用，經道路主管機關核准者。
- 八、本計畫「霧-公1」公園用地得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定優先興建地下停車場供公共停車使用。
- 九、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。
- 十、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。

十一、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%：

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

十二、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。

十三、本要點未規定者，適用其他法令規定。

附件、霧峰都市計畫（車籠埔斷層經緯地區）土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條、23 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條之規定訂定。
- 二、本計畫以車籠埔斷層線兩側各 15 公尺範圍內之帶狀地區，依原都市計畫土地使用分區，規定下列管制要點。
- 三、住宅區主要供建築自用住宅為主，不得為商業、工業及其他經市政府認定足以發生噪音、震動、特殊氣味、污染或有建築結構安全、居住安寧、公共安全、衛生之使用。其建築物高度不得超過二層樓，簷高不得超過 7 公尺。
- 四、保護區內之土地，除為國土保安、水土保持、維護天然資源及保護生態功能而劃定外，不得為其他經市政府認定有礙建築結構安全、公共安全之使用。其建築物高度不得超過二層樓，簷高不得超過 7 公尺。
- 五、寺廟保存區內之土地以供寺廟及其附屬設施使用為主，但不得興建任何立體建築物。
- 六、公園用地內之土地以供公園及其附屬設施使用為主，但不得興建任何立體建築物。
- 七、兒童遊樂場用地內之土地以供兒童遊樂場及其附屬設施使用為主，但不得興建任何立體建築物。
- 八、綠地內之土地應以維持公共開放空間使用為目的。
- 九、學校用地內之土地以供學校使用及其附屬設施為主，但不得興建任何立體建築物。
- 十、社教用地內之土地以供設置九二一地震教育園區及其他相關附屬設施使用為主，但不得興建任何立體建築物。
- 十一、機關用地內之土地以供機關使用及其附屬設施為主，但不得興建任何立體建築物。
- 十二、變電所用地內之土地以供變電所使用及其附屬設施為主，但不得興建任何立體建築物。
- 十三、河道用地內之土地以供河道使用及其附屬設施為主，但不得興建任何立體建築物。
- 十四、堤防用地內之土地以供堤防及其附屬設施為主，但不得興建任何立體建築物。
- 十五、道路用地內之土地以供道路及其附屬設施使用為主。
- 十六、本要點訂定之各種公共設施用地不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」及「都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法」，申請作多目標及臨時建築使用。
- 十七、本要點未規定事項，應從其相關法令之規定。

附表 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

公共服務設施及公用事業設施		使用面積	使用細目	使用條件	管理維護事項
(一)	警察及消防機構	依各目的事業主管機關法令規定	警察局、消防機構	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道	依各目的事業主管機關法令規定
(二)	變電所、輸電線路鐵塔（連接站）及其管路。	依各目的事業主管機關法令規定	電力相關設施	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.應自基地境界線至少退縮 10 公尺以上建築，並採屋內型設計退縮部份應妥為綠美化並植栽喬木。 3.申請基地外緣與臨近住宅區（社區）公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、加油站、危險物品儲藏區應在 50 公尺以上。 4.應提請臺中市都市計畫委員會審議核可。	依各目的事業主管機關法令規定
(三)	自來水或下水道抽水站	依各目的事業主管機關法令規定	自來水：自來水處理場、加壓站、配水池、淨水場、配水設施	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(四)	自來水處理場（廠）或配水設施	依各目的事業主管機關法令規定	自來水處理場（廠）或配水設施	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(五)	煤氣、天燃氣、加（整）壓站	依各目的事業主辦單位法令規定	煤氣、天燃氣、加（整）壓站	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.申請基地外緣與臨近住宅區（社區）公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、加油站、危險物品儲藏區應在 50 公尺以上。	依各目的事業主管機關法令規定
(六)	加油站、液化石油氣汽車加氣站	依各目的事業主管機關法令規定	加油站、液化石油氣汽車加氣站	申請基地應臨接寬度 12 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(七)	電信機房	依各目的事業主管機關法令規定	交換機、電池、配線架、傳輸設備	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(八)	廢棄物及廢（污）水處理設施或焚化爐	基地面積不得超過一萬平方公尺	廢棄物及廢污水處理設施或焚化爐	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.申請基地外緣與臨近住宅區（社區）公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、危險物品儲藏區應在 250 公尺以上。 3.應自基地境界線至少退縮 5 公尺以上建築，退縮部份應妥為美化且於基地周圍設置實體圍牆。但以既有合法廠房申請，不受本項限制。 4.應提請臺中市都市計畫委員會審議核可。	依各目的事業主管機關法令規定
(九)	土石方資源堆置處理場	依各目的事業主管機關法令規定	土石方資源堆置場及其附屬設施	依臺中市營建賸餘土石方管理自治條例規定辦理。	依各目的事業主管機關法令規定
(十)	醫療保健設施	使用土地總	1.醫療機構。	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上道路	依各目的事業

附表 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條件
核准條件表（續）

公共服務設施及公用事業設施		使用面積	使用細目	使用條件	管理維護事項
	施	面積不得超過該工業區土地總面積百分之五	2.護理機構。	2.申請基地與煤氣、天然氣、加壓站至少應有 50 公尺以上距離，與危險物品和高壓氣體儲藏區至少應有 300 公尺以上距離。	業主管機關法令規定
(十一)	社會福利設施	依各目的事業主管機關法令規定	1.兒童及少年福利機構（托嬰中心、早期療育機構）、2.老人長期照顧機構（長期照護型、養護型及失智照顧型）、3.身心障礙福利機構。」	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十二)	幼兒園或兒童照顧服務中心	依各目的事業主管機關法令規定	幼兒園、兒童照顧服務中心	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十三)	郵局	依各目的事業主管機關法令規定	郵局	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十四)	汽車駕駛訓練場	依各目的事業主管機關法令規定	汽車駕駛訓練場	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十五)	客貨運站及其附屬設施	依各目的事業主管機關法令規定	客貨運站及其附屬設施	申請基地應臨接寬度 12 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十六)	宗教設施	建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺	宗教設施	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上道路。 2.建蔽率為 60%。 3.需留設停車空間應依建築技術規則建築設計施工編第 56 條規定之設置標準停車空間加倍設置。	依各目的事業主管機關法令規定
(十七)	電業相關之維修及其服務處所	依各目的事業主管機關法令規定	電業相關之維修及其服務處所	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十八)	再生能源發電設備及其輸變電相關設施	依各目的事業主管機關法令規定	再生能源發電設施、再生能源熱能設施、再生能源衍生燃料及其相關設施、再生能源輸送管線設施、其他再生能源相關設施	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.應自基地境界線至少退縮 10 公尺以上建築，並採屋內型設計退縮部份應妥為綠美化並植栽喬木。 3.申請基地外緣與臨近住宅區（社區）公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、加油站、危險物品儲藏區應在 50 公尺以上。 4.應提請臺中市都市計畫委員會審議核可。	依各目的事業主管機關法令規定
(十九)	其他經市政府審查核准之必要公共服務設施及公用事業	不另規定	由本府主管機關視性質個案審查	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上道路。	依各目的事業主管機關法令規定

五、區劃修正辦理之都市計畫案

(一) 變更大肚、大肚(草湖地區)、太平、太平(新光地區)、霧峰都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案—霧峰都市計畫(草案)

1. 計畫緣起

都市計畫公共設施用地係根據人口、土地使用、交通及產業分布，並預測未來 25 年都市發展需要，選擇適當地點預先劃設供道路、公園、綠地、廣場、學校、機關及體育場等公共使用之土地。為落實都市計畫實施之受益者負擔之公平原則及其基本精神，行政院 81 年已有函釋「新訂、擴大都市計畫或農業區、保護區變更為可建築用地，一律採區段徵收方式辦理。」

惟民國 81 年以前發布實施之都市計畫，大多未於都市計畫書表明財務計畫或附帶規定公共設施用地採區段徵收或市地重劃方式辦理之取得方式，致公共設施保留地之取得及興闢需透過一般徵收方式辦理。統計全國尚未取得公共設施保留地約 2 萬餘公頃，所需徵購費用計約 7 兆餘元，實非政府財政所能負擔，遂影響人民財產權之行使並形成政府巨大之潛藏債務。

監察院於 102 年 5 月 9 日通過糾正內政部及各級地方政府有關「各級都市計畫權責機關任令部分都市計畫公共設施保留地長達 3、40 年迄未取得，嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權」。內政部為妥善解決公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題，檢討變更不必要之公共設施保留地，爰於民國 102 年 11 月 29 日擬具「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，並補助各地方政府辦理都市計畫公共設施用地專案通盤檢討。

爰此，臺中市政府依據都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」等規定，辦理全市各都市計畫區公共設施用地專案通盤檢討作業，藉以解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題，以維人民之權益。

2. 法令依據：都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款。

3. 變更計畫位置及內容

表 2-5-4 變更大肚、大肚(草湖地區)、太平、太平(新光地區)、霧峰都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案—霧峰都市計畫(草案)變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(面積)	新計畫(面積)		
1	計畫人口	45,000人	26,500人	1. 依內政部訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，人口成長未如預期之都	

表 2-5-4 變更大里、大里（草湖地區）、太平、太平（新光地區）、霧峰都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）第一霧峰都市計畫（草案）變更內容明細表（續）

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (面積)	新計畫 (面積)		
				市計畫區，應依發展趨勢核實調降計畫人口，並應以全國區域計畫之人口總量及分派人口數為基礎，參酌近10年人口變遷趨勢，核實推計。 2. 霧峰都市計畫區訂定目標年之計畫人口為45,000人，現況105年人口數為20,543人。參酌歷年人口成長趨勢預測目標年115年人口數為21,273人；另依臺中市區域計畫草案分派人口數為22,590萬人，與現行計畫人口數均有相當大落差。 3. 為使本計畫人口之訂定更符合未來整體發展需要，應預留較充裕之人口成長空間，故以修正後計畫人口達成率80%為目標予以調降計畫人口。	
2	水利署水規所及中區水資局所在之「機7」用地(變更範圍：霧峰區錦州段1057-3、1077-1地號2筆土地)	機關用地(機7) (0.08公頃)	農業區 (0.08公頃)	「機7」用地現況大部分已開闢為經濟部水利署水利規劃試驗所、中區水資源局及第三河川局使用，惟其南側尚有部分未開闢使用之私有土地；考量該土地權屬與南側臨地相同，為維護私有土地所有權人權益，故依毗鄰分區變更為農業區。	
3	霧峰農工西南側之「停2」用地	停車場用地(停2) (0.75公頃)	綠地用地(0.10公頃) 商業區(0.29公頃) 住宅區(0.36公頃) 附帶條件(附2)： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	「停2」用地劃設已逾50年未開闢，現況為商業使用，考量其鄰近農業區，周邊並無停車需求；為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，於林森路與中正路交會處基於交通安全考量規劃為綠地用地，其餘依毗鄰分區附帶條件變更為商業區及住宅區。變更範圍併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	霧峰整開區一

表 2-5-4 變更大里、大里（草湖地區）、太平、太平（新光地區）、霧峰都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）第一階段都市計畫（草案）變更內容明細表（續）

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(面積)	新計畫(面積)		
4	中正路1137巷24弄西側之「兒1」用地	兒童遊樂場用地(兒1) (0.50公頃)	住宅區 (0.50公頃) 附帶條件(附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	「兒1」用地劃設已逾50年未開闢，考量西側為農業區，且周邊已有霧峰農工體育場可涵蓋部分「兒1」用地之服務範圍；為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，故依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	霧峰整開區一
5	僑榮國小所在之「文小3」用地(變更範圍：霧峰區霧峰段霧峰小段21-169、21-180地號等2筆土地)	學校用地(文小3) (0.28公頃)	保護區 (0.28公頃)	「文小3」用地部分已開闢為僑榮國小使用，惟與周邊住宅區與保護區交界處仍有部分私有土地尚未取得開闢；考量私有土地為山坡地且未鄰接計畫道路，不利開闢使用，且經教育主管機關表示未來已無開闢利用需求，故併鄰分區變更為保護區。	
6	光明街25巷東側之「水1」用地(變更範圍：霧峰區峰東段355-1、355-3、392、393、394、395、396、397、398、477地號等10筆土地)	自來水事業用地(水1) (0.12公頃)	商業區 (0.09公頃) 自來水事業用地(水1) (0.03公頃) 附帶條件(附2): 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	「水1」用地係於本計畫第一期公共設施通盤檢討時依自來水公司使用現況與需求由行政用地變更，惟西側尚有部分私有土地未開闢使用；為維護私有土地所有權人權益，並考量範圍完整及整體土地利用效益，故依現況完整使用範圍維持原計畫，餘依毗鄰分區附帶條件變更為商業區，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	

表 2-5-4 變更大里、大里（草湖地區）、太平、太平（新光地區）、霧峰都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）第一階段都市計畫（草案）變更內容明細表（續）

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(面積)	新計畫(面積)		
7	光明街25巷東側之「水1」、「機4」用地(變更範圍：霧峰區峰東段353-1、353-2、353-3、399-3、400、401、401-1、401-2、402、405、405-1、411-3地號等12筆土地)	自來水事業用地(水1) (0.16公頃)	商業區(0.18公頃) 附帶條件(附3)：應依本案訂定之變更回饋原則完成回饋後，始得依所在都市計畫土地使用分區管制規定申請建築。	「水1」用地係於本計畫第一期公共設施通盤檢討時依自來水公司使用現況與需求由行政用地變更，惟東側尚有部分私有土地未開闢使用，且現況已有住宅併鄰地「機4」用地建築使用；為維護私有土地所有權人權益，故併鄰分區附帶條件變更為商業區。	霧峰整開區一
		機關用地(機4) (0.02公頃)			
		機關用地(機4) (0.01公頃)	機關用地(0.01公頃) 附帶條件(附2)：應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	「機4」用地已開闢供活動中心使用，惟範圍邊界仍有部分零星私有土地尚未取得，由於該土地狹小，變更後不利建築，且考量「機4」用地範圍之完整性，故維持原計畫，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	
8	民生市場所在之「市1」用地(變更範圍：峰東段1089-1、1090-1、1091-1、1092-1地號等4筆土地)	市場用地(市1) (0.01公頃)	商業區(0.01公頃) 附帶條件(附3)：應依本案訂定之變更回饋原則完成回饋後，始得依所在都市計畫土地使用分區管制規定申請建築。	考量「市1」用地已開闢為第一公有零售市場使用，惟與西北側商業區交界處仍有部分私有土地尚未取得開闢；考量私有土地與相鄰商業區地權相同，且有建物分布，經主管機關表示已無開闢利用需求，故依毗鄰分區附帶條件變更為商業區。由於該土地狹小，納入整體開發後不利土地分配，改以繳交代金方式辦理變更回饋。	
9	林森路與曾厝街交叉口東南側之「停3」用地	停車場用地(停3) (0.31公頃)	停車場用地(停3) (0.31公頃) 附帶條件(附2)：應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	考量「停3」用地緊鄰商業區及住宅區，經主管機關表示仍有使用需求，故維持原計畫，為加速取得公共設施用地，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	霧峰整開區一

表 2-5-4 變更大里、大里（草湖地區）、太平、太平（新光地區）、霧峰都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案－霧峰都市計畫（草案）變更內容用細表（續）

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(面積)	新計畫(面積)		
10	私立明台高中	私高用地 (私高1) (0.89公頃)	文教區 (0.89公頃)	「私高1」用地現況已開闢作為私立明台高中使用，惟考量其屬私立學校性質，非屬公共設施範疇，為符合實際使用，故變更為文教區，免予回饋。	
11	霧峰國小西側之「市3」用地	市場用地 (市3) (0.29公頃)	市場用地 (市3) (0.29公頃) 附帶條件(附4)： 劃定本地區為「都市更新地區」，將來得以都市更新方式辦理再發展。	「市3」用地屬已開闢之私有市場用地，現況為市場與住宅使用，故維持市場用地，並劃定為都市更新地區，未來若有都市更新需求，再由土地所有權人自行整合開發意願後，另案辦理都市計畫變更及整體開發。	
12	霧峰國小東側之「公兒1」用地 (變更範圍：霧峰區霧峰段霧峰小段365-1143地號)	公園兼兒童遊樂場用地 (公兒1) (0.09公頃)	保護區 (0.09公頃)	「公兒1」用地係於本計畫第二次通盤檢討利用公有土地由保護區變更，惟北側範圍尚有部分私有土地；考量私有土地為山坡地不利開發使用，故依原計畫變更意旨恢復原分區為保護區。	
13	林森路與中正路交叉口北側之「綠1」用地	綠地用地 (綠11) (0.14公頃)	綠地用地 (綠11) (0.14公頃) 附帶條件(附2)： 應以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	考量「綠11」用地位處霧峰都市計畫區南側交通匯流處，為維護路口交通安全需求，並加速取得公共設施用地，故維持原計畫，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	霧峰整開區一

資料來源：變更大里、大里（草湖地區）、太平、太平（新光地區）、霧峰都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案－霧峰都市計畫（草案）。

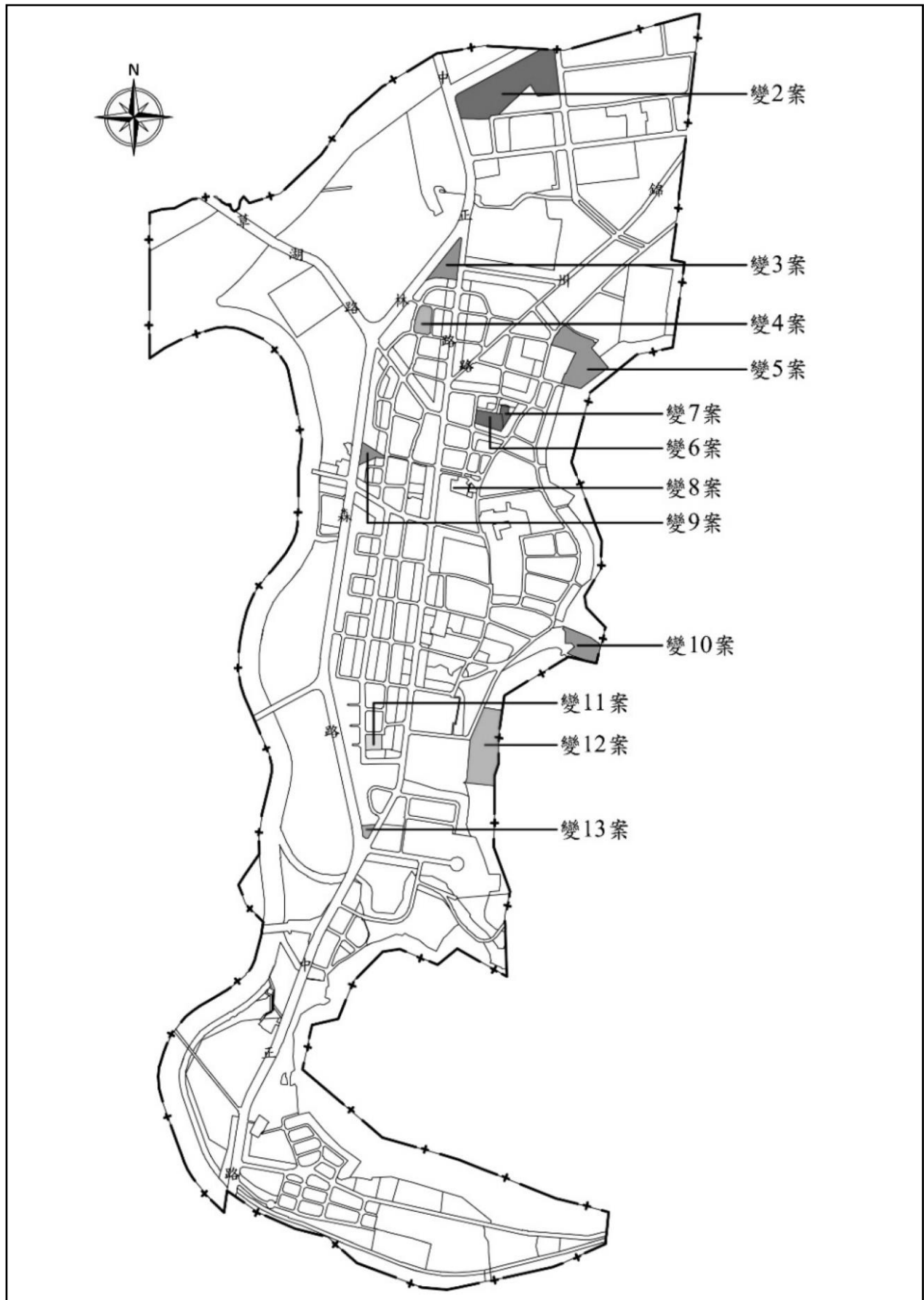


圖 2-5-3 變更大庄、大庄（草湖地區）、太平、太平（新光地區）、霧峰都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案－霧峰都市計畫（草案）變更位置示意圖

(二) 變更霧峰都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合國定古蹟霧峰林家歷史風貌營造)案(草案)

1. 計畫緣起

霧峰林家自清代起於霧峰發展崛起，兩百多年來致力於臺灣本土文化、民族運動、政治、文學、教育活動，除造就霧峰地區市街發展外，亦為臺灣近代文化歷史之主角。考量其具有歷史、文化、藝術價值，以及重要歷史事件與人物關係、體現建築工藝與營造技術，故內政部於民國 74 年 11 月 27 日公告為臺閩地區第二級古蹟，民國 86 年辦理「變更霧峰都市計畫(第二次通盤檢討暨擴大都市計畫範圍)案」時，依文化資產保存法將古蹟定著土地變更為古蹟保存區，以維護古蹟並保全其環境景觀。然而，霧峰林家重建絕非單一古蹟或保存區的保存與活化，應強化以其為中心的區域性文化資產保存價值與維護機制，進而發揮歷史空間之記憶保存與活化區域整體發展；為營塑出霧峰林家及周邊區域的文化歷史氛圍，促進其整體空間與環境改善、建立保存區周邊空間管理機制、營造地區景觀自行性及獨特性，應建立符合歷史文化發展之土地使用管制相關規範，故配合「國定古蹟霧峰林家周邊區域暨都市計畫管制檢討變更委託案」(臺中市政府文化資產處，103 年)之規劃成果辦理都市計畫變更。本案爰經臺中市政府 104 年 8 月 4 日府授文資古字第 1040175015 號函認定符合地方興建重大設施範疇，同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款理都市計畫個案變更。

2. 法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及文化資產保存法第 33 條。

3. 計畫區位及規劃範圍

依「國定古蹟霧峰林家周邊區域暨都市計畫管制檢討變更委託案」指定之歷史風貌維護地區辦理，檢討變更範圍包含國定古蹟霧峰林家古蹟保存區、周邊住宅區與公共設施用地及民生路兩側地區，面積約 18 公頃(詳圖 2-5-4 所示)。

4. 變更計畫內容

本案變更內容係為配合為推動國定古蹟霧峰林家所在之古蹟保存區及其周邊地區歷史風貌營造，調整現行土地使用分區管制要點條文，達到文化資產保存與永續經營發展之目的，修訂土地使用分區管制要點。另為營造國

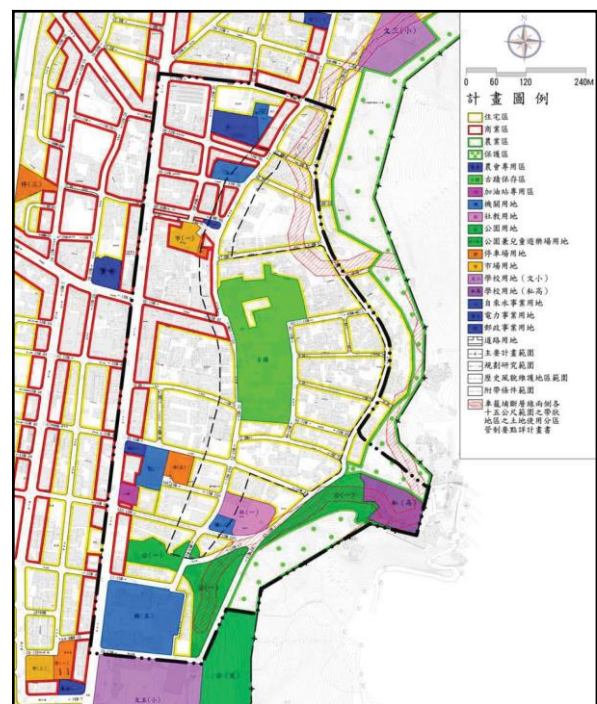


圖 2-5-4 變更霧峰都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合國定古蹟霧峰林家歷史風貌營造)案歷史風貌維護地區範圍示意圖

定古蹟霧峰林家及周邊地區歷史風貌，營造歷史空間氛圍及實質空間管理，增訂都市設計準則，作為未來審議之參據，故增訂「國定古蹟霧峰林家歷史風貌維護地區都市設計準則」（詳表 2-5-5 所示）。

表 2-5-5 變更霧峰都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合國定古蹟霧峰林家歷史風貌營造）增訂內容一覽表

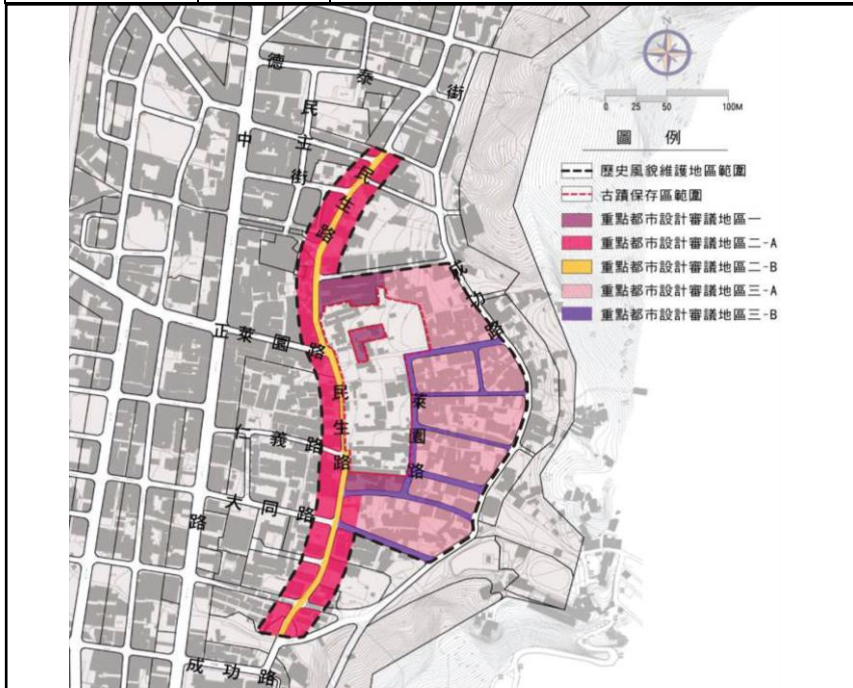
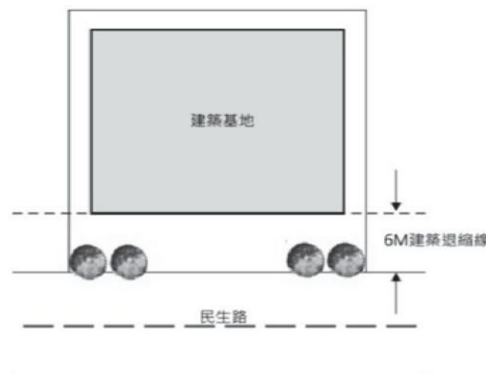
增訂條文		理由										
五、古蹟保存區之規定如下： （一）古蹟保存區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於160%。但古蹟保存區內原有建築物已超過者，不在此限。 （二）古蹟保存區得為文化產業展售、文化交誼、表演會議、研討展覽等相關使用，其使用應經文化資產主管機關核准。		土地使用分區管制要點未訂定古蹟保存區之相關規定，故參酌「都市計畫法臺中市施行自治條例」，及促進文化產業發展，故增訂土地使用內容規定。										
十一、本計畫區內應提送都市設計審議範圍： （一）～（五）原計畫 （六）配合古蹟周邊視覺景觀維護，營造古蹟場所精神，故將歷史風貌維護地區指定為重點都市設計審議地區（如附表1、附圖1），並另訂「國定古蹟霧峰林家歷史風貌維護地區都市設計準則」，作為未來都市設計審議之依據。 附表1 配合歷史風貌維護地區劃設重點都市設計審議地區區位表 <table><tr><th>分區</th><th>區位說明</th></tr><tr><td>重點都市設計審議地 一</td><td>緊鄰古蹟保存區之住宅區</td></tr><tr><td rowspan="2">重點都市設計審議地區二</td><td>二-A 古蹟面前道路（民生路）兩側建築物</td></tr><tr><td>二-B 古蹟面前道路（民生路）</td></tr><tr><td rowspan="2">重點都市設計審議地區三</td><td>三-A 古蹟背景區（萊園路與成功路間）之住宅區</td></tr><tr><td>三-B 1.緊鄰古蹟保存區之道路-萊園路 2.古蹟背景區（萊園路與成功路間）之道路</td></tr></table>		分區	區位說明	重點都市設計審議地 一	緊鄰古蹟保存區之住宅區	重點都市設計審議地區二	二-A 古蹟面前道路（民生路）兩側建築物	二-B 古蹟面前道路（民生路）	重點都市設計審議地區三	三-A 古蹟背景區（萊園路與成功路間）之住宅區	三-B 1.緊鄰古蹟保存區之道路-萊園路 2.古蹟背景區（萊園路與成功路間）之道路	為配合古蹟及其周邊地區歷史風貌營造，故將古蹟保存區外之緩衝區及周邊影響圈納入重點都市設計審議地區，並依劃設目的、視覺景觀營造重點與區位條件，劃設三種重點都市設計審議地區，並增訂都市設計準則。
分區	區位說明											
重點都市設計審議地 一	緊鄰古蹟保存區之住宅區											
重點都市設計審議地區二	二-A 古蹟面前道路（民生路）兩側建築物											
	二-B 古蹟面前道路（民生路）											
重點都市設計審議地區三	三-A 古蹟背景區（萊園路與成功路間）之住宅區											
	三-B 1.緊鄰古蹟保存區之道路-萊園路 2.古蹟背景區（萊園路與成功路間）之道路											
 附圖 1 重點都市設計審議地區位置示意圖												

表 2-5-5 變更霧峰都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合國定古蹟霧峰林家歷史風貌營造）案增訂內容一覽表（續）

增訂條文	理由
十二、為提升國定古蹟周邊地區整體環境品質，歷史風貌維護地區內之建築基地應依附圖3規定退縮建築物。有關退縮建築範圍及規定如下： （一）民生路（自65-8M計畫道路至17-12M計畫道路）兩側之公共建築新（改）建時，應自道路界限退縮6公尺建築作為開放空間，其臨道路境界線設置2公尺寬之喬木植生帶（如附圖2所示），退縮建築之空地得計入法定空地並予以綠化。除公共建築外，餘依臺中市建築管理自治條例規定辦理。 （二）緊鄰古蹟保存區之住宅區新（改）建時，應自基地境界線退縮2公尺建築，退縮建築之空地得計入法定空地並予以綠化。	提升國定古蹟周邊地區環境品質，提供安全舒適之人行空間，故訂定古蹟保存區周邊主要道路之退縮規定。
十三、為增加公共開放空間及提升環境品質，國定古蹟霧峰林家歷史風貌營造地區內之建築基地留設廣場式開放空間供公眾使用之獎勵及規定如下： （一）民生路（自65-8M計畫道路至17-12M計畫道路）兩側之商業區及住宅區於街角設置任一邊6公尺以上、總面積36m^2以上之廣場式開放空間供公眾使用者，得增加興建樓地板面積以不超過依本款留設之廣場式開放空間面積乘以基準容積60%為限，所留設之廣場式開放空間得計入法定空地。 （二）廣場式開放空間應提供公眾使用，不得設置任何形式之圍籬。 （三）不得設置汽機車停車格，得設置車阻，以阻止機車進入。 （四）綠覆率不得小於50%，透水鋪面應達基地面積50%以上。	為提升國定古蹟周邊地區之公共開放空間及環境品質，故訂定古蹟保存區留設開放廣場之相關規定。

註：表格內容應以計畫書內容為準。



附圖 2 公共建築退縮示意圖



附圖 3 建築退縮等相關土地使用管制區位示意圖

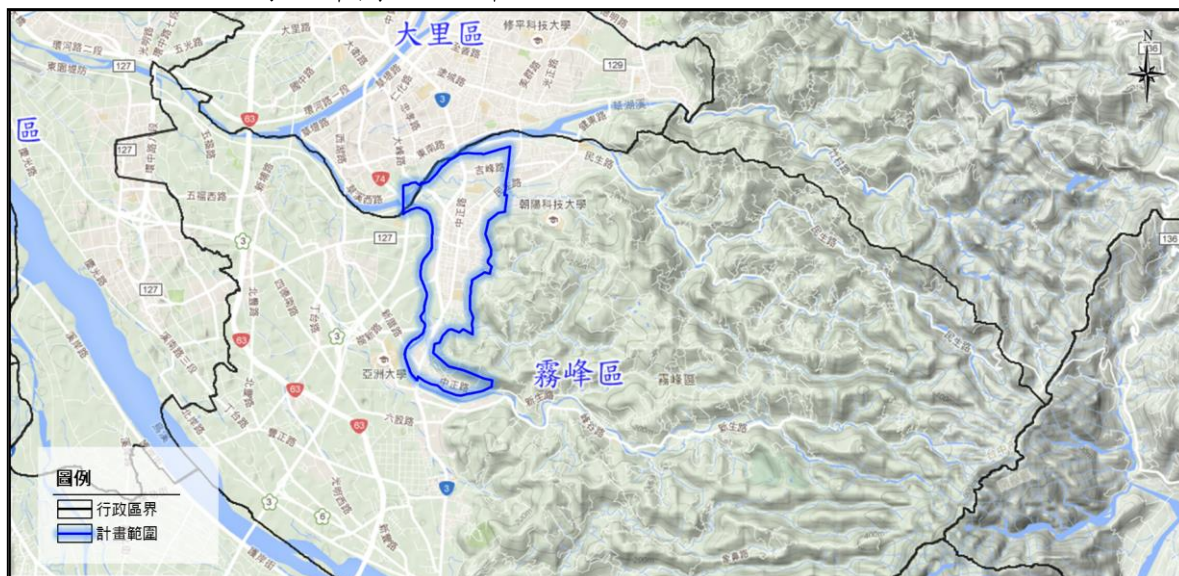
第三章 現況發展分析

第一節 自然環境及災害潛勢分析

一、自然環境分析

(一) 地形地勢

霧峰區位於臺中盆地南端，地勢東高西低，東半部屬山陵地帶，有九九峰等山峰，海拔約在100至600公尺之間；西半部為河川平原，海拔約在40至100公尺之間，詳圖3-1-1所示。

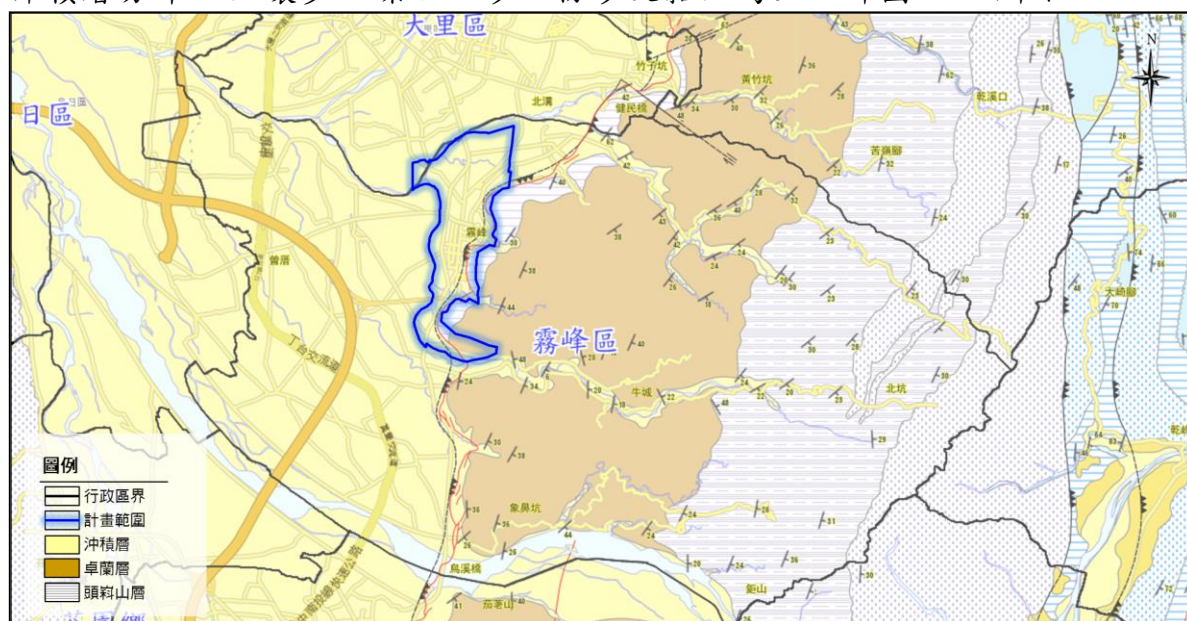


資料來源：內政部國土資訊平臺。

圖 3-1-1 計畫區地形地勢示意圖

(二) 地質土壤

霧峰區地層多以沖積層、卓蘭層及頭嵙山層為主，而本計畫區內多屬沖積層分布，土壤多以礫石、砂、粉砂及黏土為主，詳圖3-1-2所示。



資料來源：經濟部中央地質調查所。

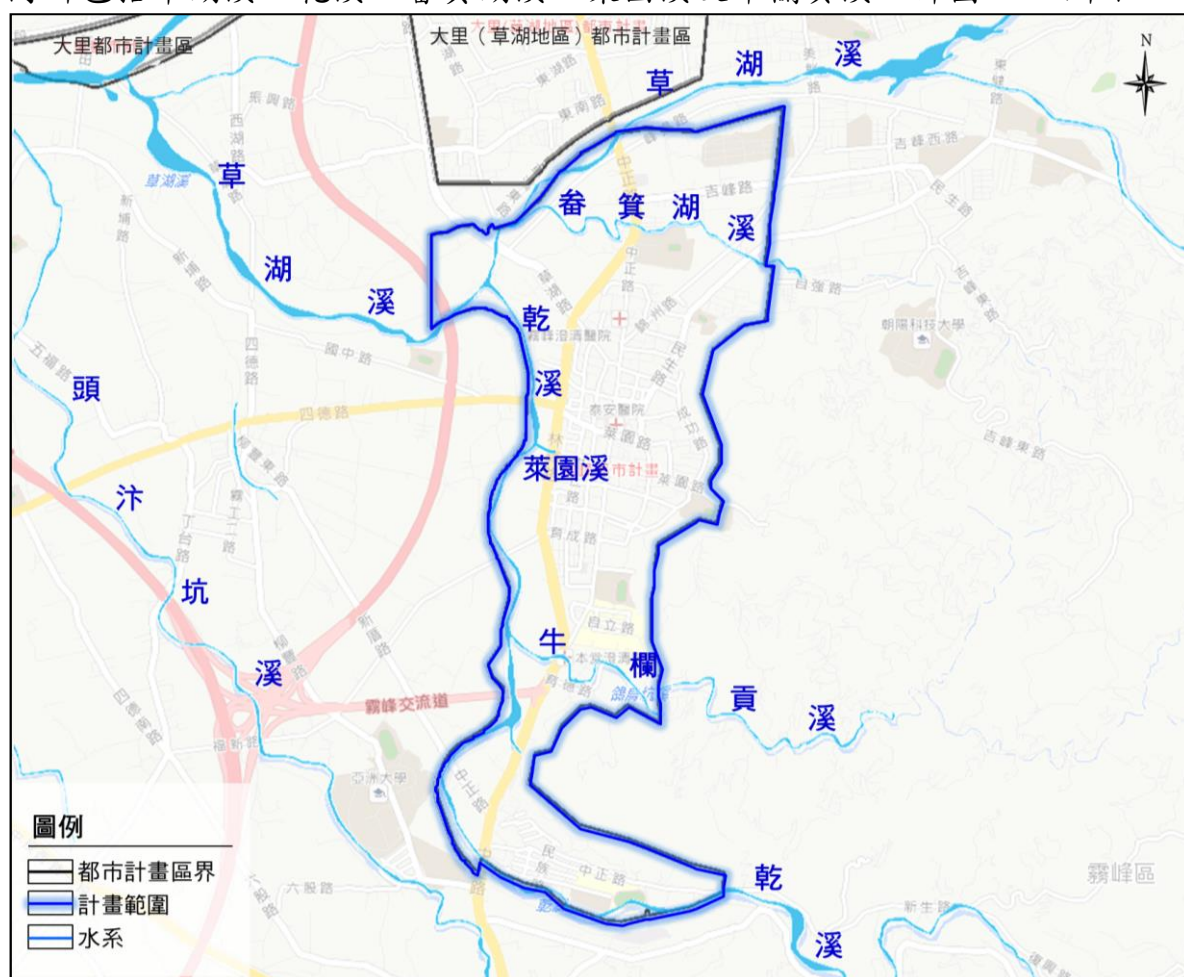
圖 3-1-2 計畫區地質土壤示意圖

（三）氣候

霧峰區氣候屬亞熱帶季風氣候，年雨量約在1,500~1,800公釐之間，全年不缺水，降雨集中於夏季5月至9月間，冬季則較為乾燥；年平均溫度23.3℃左右，最低溫平均為19.4℃，氣候宜人。

（四）水文

霧峰區河川主要有大里溪、草湖溪、北溝溪、乾溪、烏溪，均屬於烏溪（大肚溪）水系，由於霧峰地勢東高西低，東有大橫屏山與埤頭山地，西為太平沖積扇與烏溪沖積扇，故河流皆由東向西流。而本計畫區內主要河川包括草湖溪、乾溪、畚箕湖溪、萊園溪及牛欄貢溪，詳圖3-1-3所示。



資料來源：內政部國土資訊平臺。

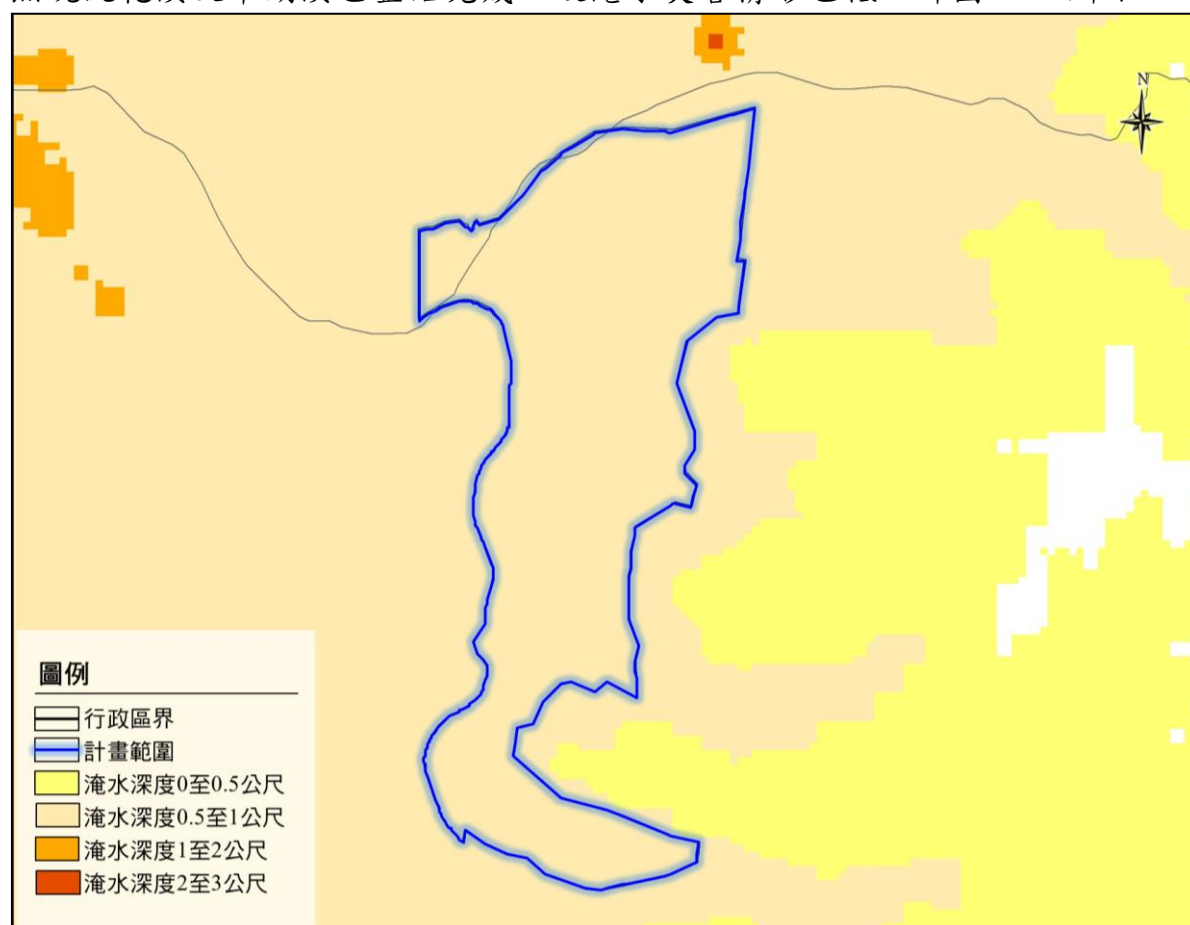
圖 3-1-3 計畫區水文分布示意圖

二、災害潛勢分析

（一）淹水潛勢

水災發生原因多為每遇颱風或豪雨來臨時，由於瞬間或累積雨量太大，或是過度集中，造成較低窪地區發生積水或淹水情況，房屋、道路、橋樑可能遭沖毀，山坡地亦可能因大水引發土石流。故為有效了解地區淹水潛勢情形，以一日最大總降雨量600mm作為淹水災害潛勢基準，依據經濟部水利署已於民國98年完成之淹水潛勢圖套繪本計畫範圍顯示，在一日

總降雨600mm下，計畫區多屬淹水潛勢地區，淹水深度最深達0.5至1公尺，然現況乾溪及草湖溪已整治完成，故淹水災害情形已低，詳圖3-1-4所示。



資料來源：經濟部水利署。

圖 3-1-4 計畫區一日降雨 600mm 淹水潛勢示意圖

(二) 地震潛勢

臺中市位於中部已知六條重要斷層之上，包括三義斷層、大甲斷層、鐵砧山斷層、屯子腳斷層、車籠埔斷層及大茅埔-雙冬斷層。根據經濟部中央地質調查所資料分析顯示，計畫區東側有車籠埔斷層經過，且於民國88年921大地震曾造成本地區民眾嚴重傷亡，故未來應透過本次檢討研擬相關都市防災策略，以有效減少地震災害情形發生，詳圖3-1-5所示。

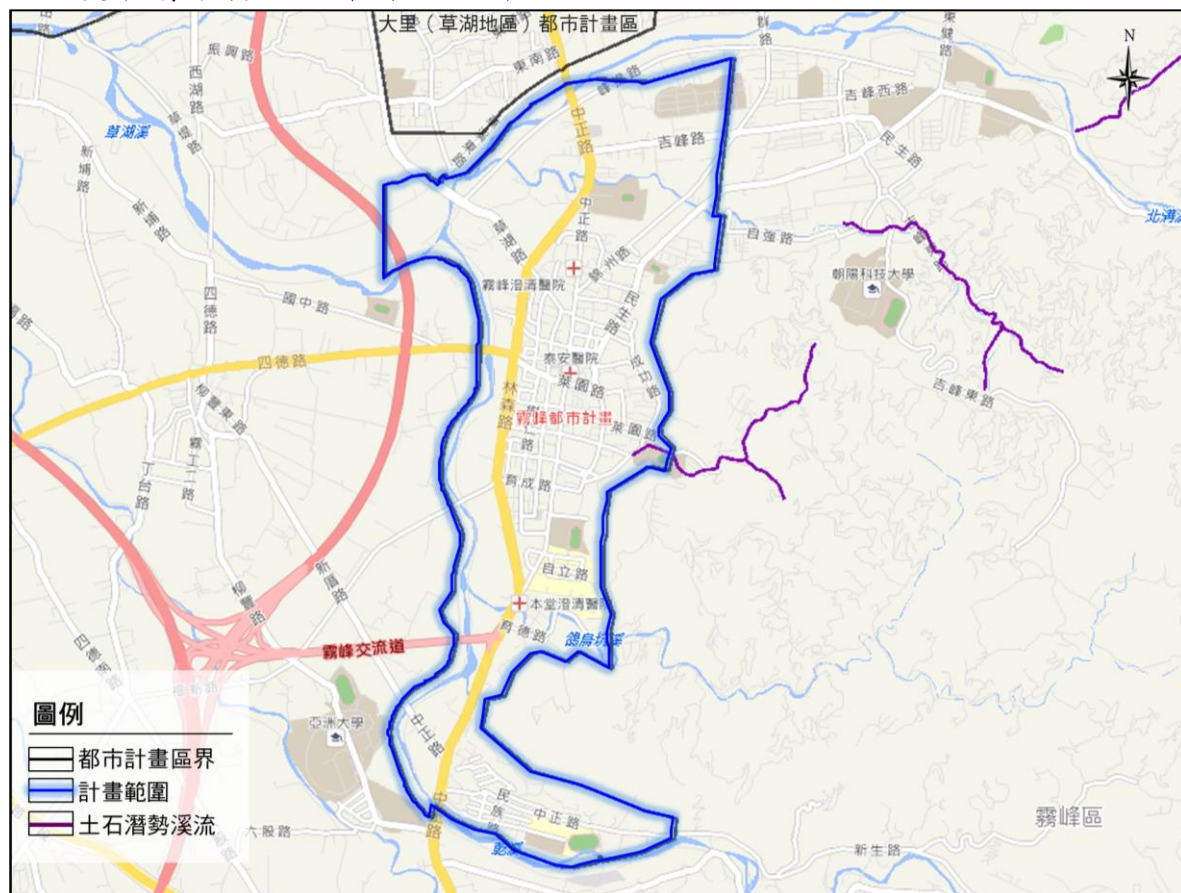


資料來源：經濟部中央地質調查所。

圖 3-1-5 計畫區斷層分布示意圖

（三）土石流潛勢

依據行政院農業委員會水土保持局公布資料分析，臺中市境內土石流崩塌區域主要集中於東側丘陵地區，而本計畫區位屬臺中丘陵地帶，故計畫區東側有土石潛勢溪流分布，未來應研擬相關都市防災策略，以減少土石流災害情形發生，詳圖3-1-6所示。



資料來源：行政院農業委員會。

圖 3-1-6 計畫區土石潛勢溪流分布示意圖

（四）地層下陷潛勢

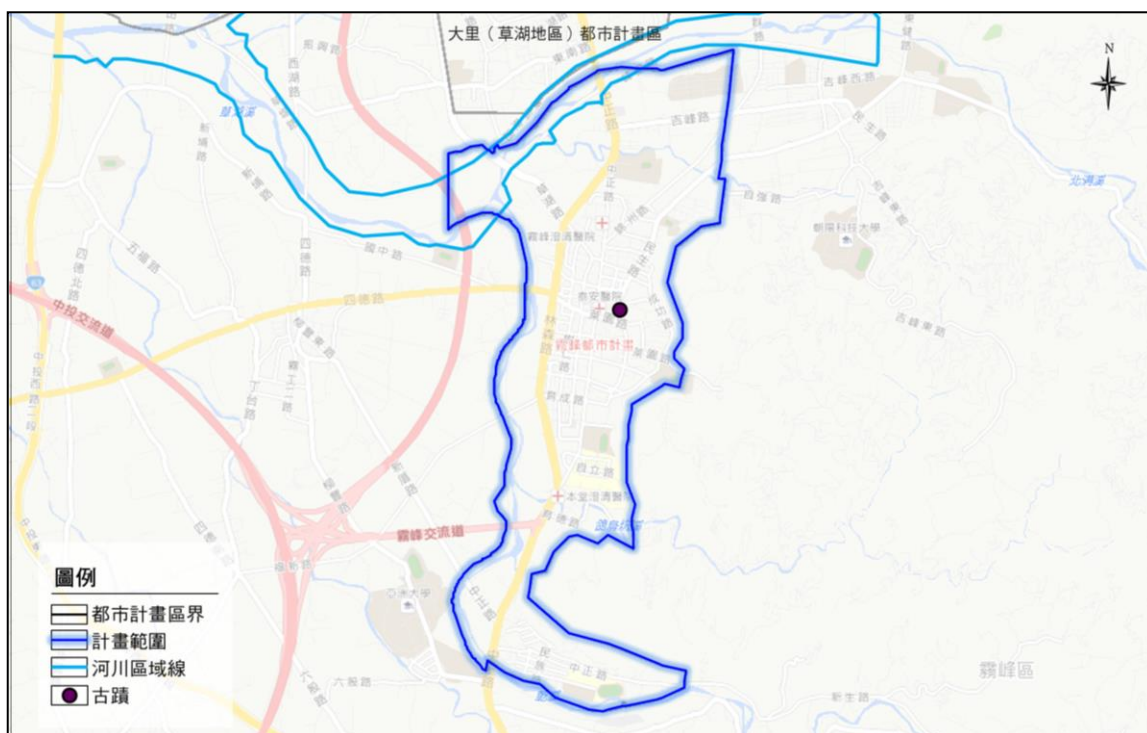
依據經濟部水利署資料民國94年公告之研究地層下陷地區顯示分析，臺灣嚴重地層下陷地區有彰化縣、雲林縣、嘉義縣、臺南市及屏東縣等部分地區，本計畫區隸屬臺中市轄區，非為嚴重地層下陷地區。

（五）環境敏感分析

環境敏感地區類型按土地資源敏感特性，可區分為災害敏感、生態敏感、文化景觀敏感、資源利用敏感及其他等5類，而依其敏感程度又可區分為第一級環境敏感地區及第二級環境敏感地區。

1. 第一級環境敏感分析

第一級環境敏感地區除配合原住民族發展需要或災害安置、公共設施或公用事業外，原則應避免作非保育目的之發展及任何開發行為，並透過各項目的事業法令管制，以達資源保育與環境保護目的。由圖 3-1-7 顯示，本計畫區有古蹟（霧峰林宅）及河川區域（大里溪）分布。

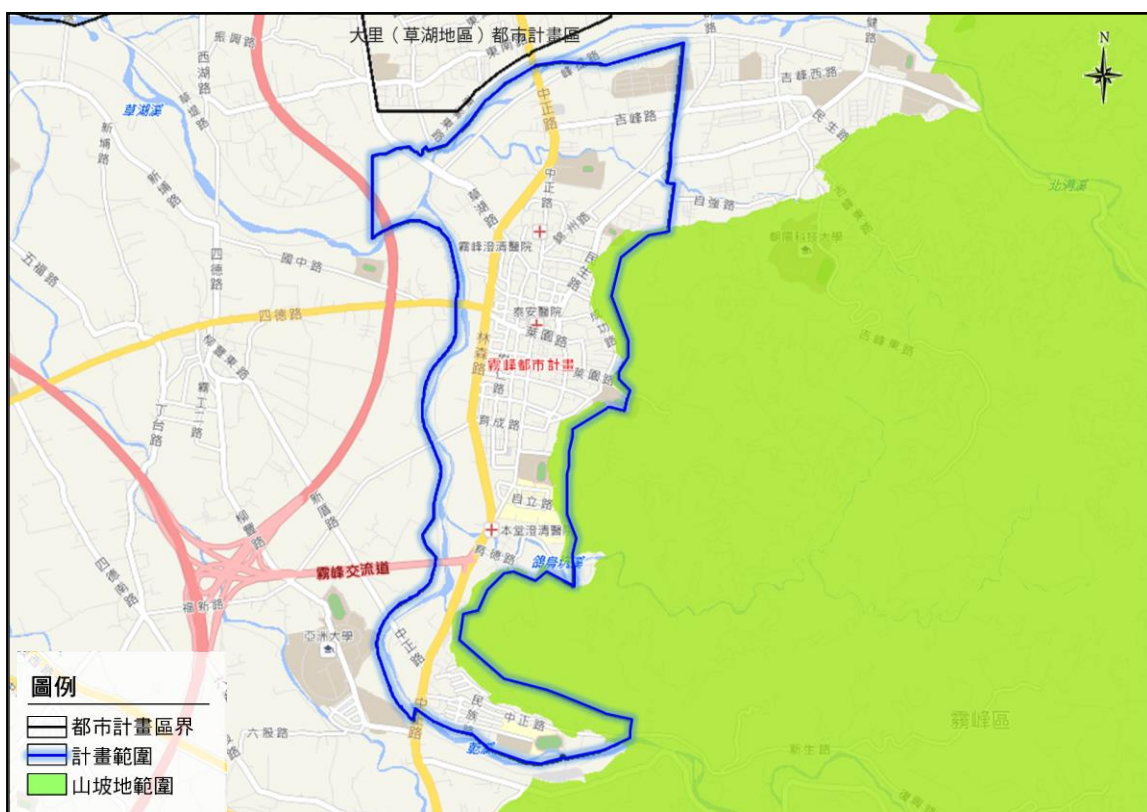


資料來源：內政部國土資訊平臺。

圖 3-1-7 計畫區第一級環境敏感分析示意圖

2. 第二級環境敏感分析

第二級環境敏感地區應兼顧保育與開發目的，提供有條件開發之彈性空間，以達國土有效利用並加強管制條件，規範該地區之土地使用種類及強度。圖 3-1-8 顯示，本計畫區東側計畫區邊界部分屬山坡地範圍。



資料來源：內政部國土資訊平臺。

圖 3-1-8 計畫區第二級環境敏感分析示意圖

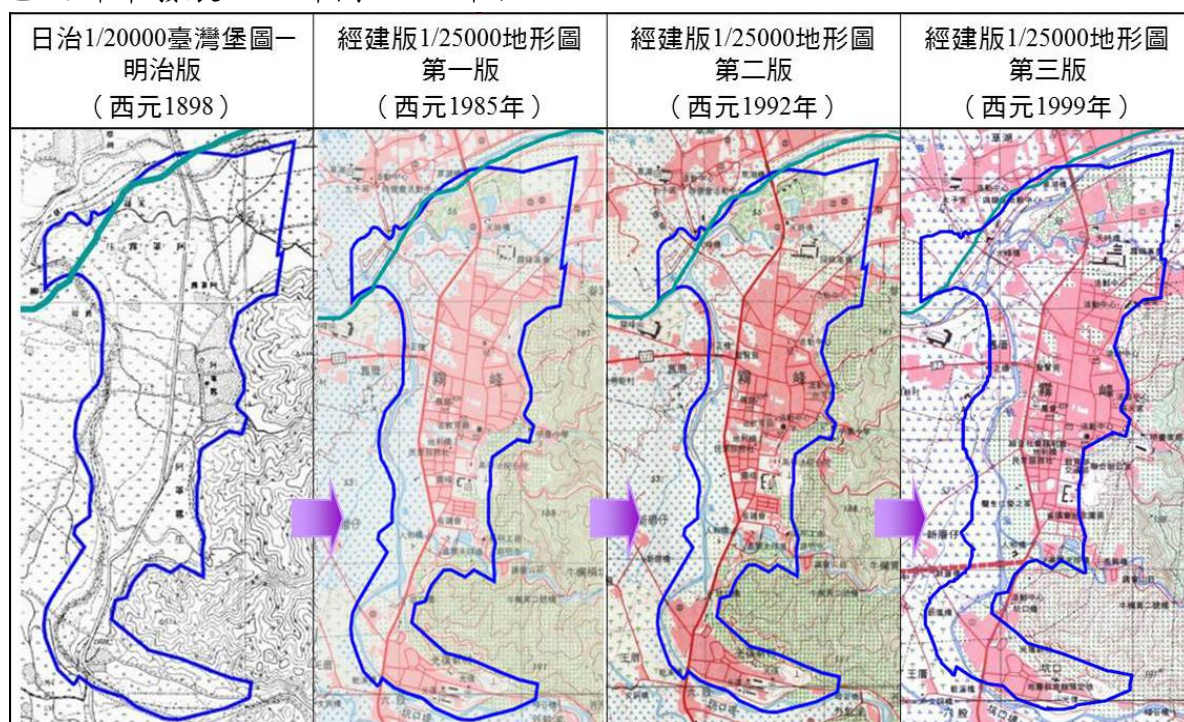
第二節 歷史文化資源及景點分析

一、霧峰都市計畫區發展紋理

(一) 歷史沿革

霧峰區舊稱「阿罩霧」，因本地早期有原住民Ataabu之聚落音譯而得名，「霧峰」之名係因東半部山區地勢較高，丘陵綿延，中午過後常有霧氣出現，山峰多霧籠罩故名。日治時期後，改稱「霧峰庄」。民國39年，改制臺中縣霧峰鄉，爾後民國43年臺灣省政府部分機關疏遷至本區，並設置省府宿舍；民國47年臺灣省諮議會於此設置，此時期帶動霧峰整體成長，然精省後，省府機關功能消退而發展停滯。

霧峰區早期原為原住民及泰雅族賽考列克亞族群之社域，雍正初葉時期即有漢人沿大肚溪附近入開墾。清領時期（1746年）林家祖先渡海到臺灣定居，並發跡於霧峰，自19世紀中期以來，林家掌控了中台灣大量的田地，領有數千精良兵勇以及樟腦專賣權等特權，是清治時期臺灣社會最具影響力的家族之一。隨著拓墾此地的漢人越來越多，各莊也開始形成大小不等的聚落。早期交易的地點緊鄰著霧峰林家圍牆外側，日後漸擴大市集規模，一路延伸至今南天宮的萊園路上，成為當時主要的市集。遂早期霧峰發展區域受到霧峰林家的影響甚鉅，發展主要位在林家周邊地區。民國後在375減租政策下，林家的勢力被瓦解，讓外姓得以遷入霧峰主要發展區域，遂發展沿交通動線呈零星發展，其餘地區仍以農田居多。有關本計畫區之都市發展紋理詳圖3-2-1所示。

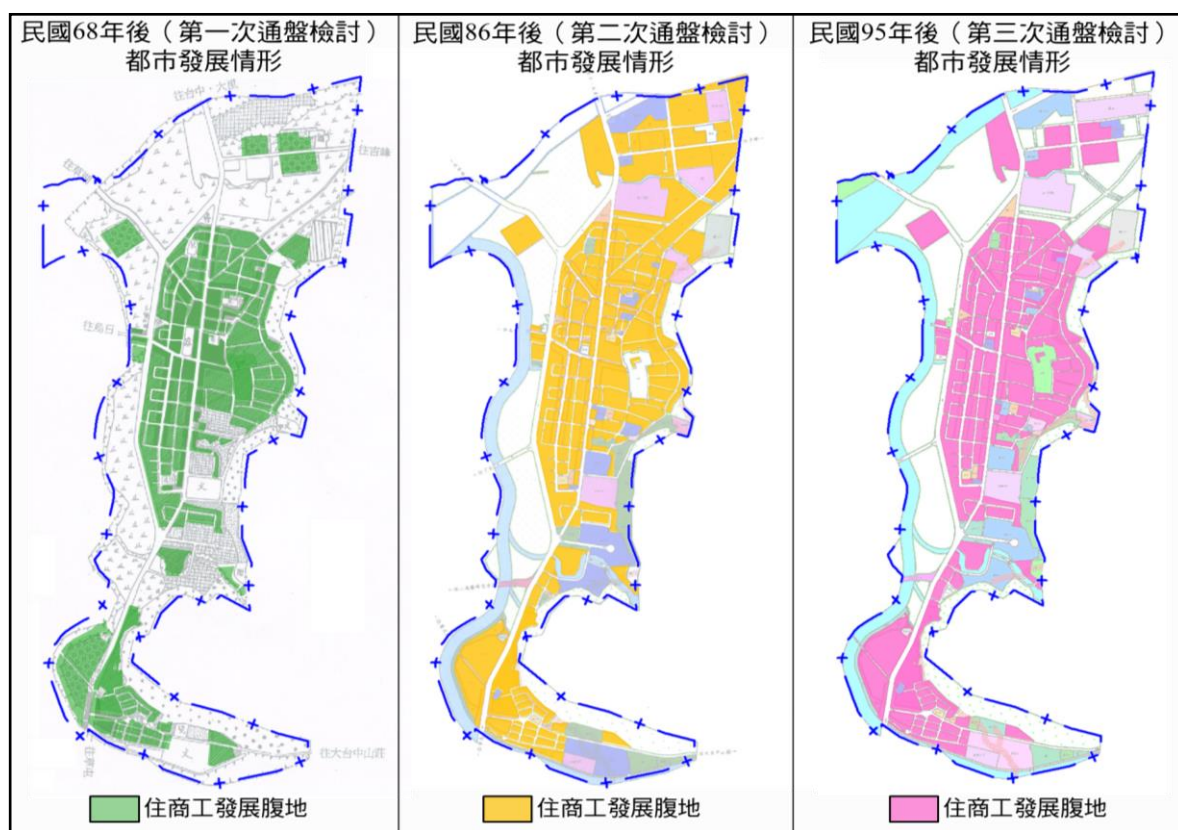


資料來源：臺灣百年歷史圖資及本計畫彙整。

圖 3-2-1 都市發展紋理脈絡示意圖

(二) 都市發展用地歷程分析(住宅區、商業區、工業區)

依據歷年都市計畫書內容分析，計畫區最早計畫人口為32,000人，居住密度為320人/公頃，都市發展用地劃設乃配合地區都市發展紋理規劃，而後隨地區人口逐漸成長，地區發展開始往外擴張發展，尤以現今吉峰路兩側發展較為熱絡，故於第二次通盤檢討時，除配合乾溪及草湖溪整治計畫辦理擴大都市計畫外，並依據地區都市發展紋理、人口成長情形，新增都市發展腹地（現今霧峰農工右側農業區），及配合修改計畫人口為45,000人，居住密度為360人/公頃。第三次通盤檢討時，因土地所有權人反對進行開發，始恢復原分區，計畫人口維持為45,000人，本次檢討應配合實際都市發展情形及近年計畫區人口消長情形等相關脈絡，並參酌臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫分派計畫人口數予以規劃適宜之發展，以符地區實際發展情形，詳圖3-2-2所示。



資料來源：本計畫彙整。

圖 3-2-2 歷年都市發展用地情形比較示意圖

二、文化資源及景點分析

計畫區內包含許多古蹟及地標景點，如著名的歷史古蹟「霧峰林家宅園」，另因區境內有「921地震」之車籠埔斷層經過，而成立「九二一地震教育園區」。其中「霧峰林家宅園」因其歷史文化底蘊豐富，目前管理單位不定期舉辦相關藝文活動；另為活化國有空間，臺中市政府於「光復新村」推出「摘星青年、築夢臺中」計畫，幫助青年安居及創業，並吸引文創商店進駐。乾溪自行車道之一、二期規劃未來可有效串連文化資源、歷史古蹟、自然生態及休憩景點，以打造多元性之都市樂活系統，詳圖3-2-3所示。

(一) 朝陽科技大學

朝陽科技大學位於臺中市霧峰區，於1988年選擇建校於霧峰區吉峰里，校園景色優美、潔淨，且因應學校學生及在地居民需求，周邊商業蓬勃發展，小吃餐飲店家林立，為霧峰區景點之一。



資料來源：現況拍攝。

(二) 聖賢宮

清乾隆十九年，台灣民主運動先驅者林獻堂之祖先，林石渡台，將其宗祠供奉之「五穀神農皇帝位」神位牌和太子元帥神像及玄天上帝神像恭請來臺，首居彰化後先居大里市，之後，林石之長子林遜之次子林甲寅遷居霧峰，並興建聖賢宮，係為地區重要廟宇之一。



資料來源：現況拍攝。

(三) 臺灣菇類博物館

霧峰區為臺灣菇類的最大生產地，故建立起全國第一座極具文化教育價值的菇類文化館，其坐落於霧峰區農會大樓；除菇類文化館外，還有由臺灣行政院農業委員會於2005年輔導霧峰區農會改造原本閒置的萬豐舊穀倉所成立的公立酒莊。



資料來源：現況拍攝。

(四) 南天宮

南天宮於同治2年，以土磚建築、蓋薄瓦屋頂，之後日治時代則改建為木造棟樑、蓋亞鉛板屋頂平房。主祀天上聖母，而南天宮與霧峰林家有很深之淵源，民國59年發動地方募款、創建委員會，完成媽祖殿工程。



資料來源：<http://blog.xuite.net>。

(五) 霧峰林家（國定古蹟）

霧峰林家是霧峰林家在阿罩霧的園林與宅邸建築群的總稱。早期為臺灣五大家族中有致力推動臺灣議會與文化運動之「臺灣議會之父」尊名的林獻堂先生家族宅院，目前已被列為國定古蹟。



資料來源：現況拍攝。

（六）長青園苑（舊教育廳）（可定歷史建築）

為省府疏遷路徑上的第一棟省府廳舍建築，坐落在霧峰區公所旁，歷經多種用途最後歸教育廳使用。民國102年登錄為臺中市「歷史建築」，平日為霧峰長青學苑教室使用。



資料來源：現況拍攝。

（七）萊園

萊園是由頂厝系的林文欽所興建的庭園，當地居民俗稱為「林家花園」，位於明台中學校園內。園內有鐵砲碑、林氏祖塋、林允卿銅像、石頭公、櫟社百週年紀念橋等，其中鐵砲碑為林獻堂所立，進士陳望曾所著，紀念林家祖先擊退戴潮春事件餘黨攻打阿罩霧之事跡。



資料來源：現況拍攝。

（八）乾溪自行車道

第一期乾溪自行車道於乾溪左岸的中正橋到新厝橋間，長度約為2.1公里，縱向串聯霧峰西側之泉水埤生態園區與亞洲大學。第二期自行車道規劃，主要為橫向銜接霧峰林家、921地震文化園區、臺灣省諮議會、亞洲大學現代美術館等。未來將兼具生態、文化、休閒、景觀功能的都市線性空間系統，提供舒適的休閒空間。



資料來源：現況拍攝。

（九）國立台灣交響樂團

坐落於臺中市霧峰區中正路738之2號，全臺灣唯一的音樂文化園區中，除了國立臺灣交響樂團的演奏廳之外，還有「樂器展示區」，可透過數位科技和影音設備，認識樂器的演奏方式及相關知識。



資料來源：現況拍攝。

（十）臺灣省諮議會及臺灣省諮議會紀念園區（可定古蹟）

臺灣省諮議會是過去臺灣省最高民意機構，有「臺灣民主殿堂」之美譽。「立法院議事博物館」是我國唯一的國家級議政博物館。



資料來源：現況拍攝。

（十一）萬佛心世界文化園區

萬佛寺坐落於省諮議會後面，民國60年創立，秉持興辦佛教教育、文化、慈善事業，光大佛教人間理念，興建此寺。



資料來源：現況拍攝。

（十二）亞洲大學

位屬臺中市霧峰區的一所私立大學，前身為臺中健康暨管理學院，民國90年創校並於民國94年改名為亞洲大學，校園整體採開放式規劃，建築整體規劃屬希臘羅馬式風格，屬地區著名文化景觀之一。



資料來源：現況拍攝。

（十三）亞洲大學現代美術館

位於臺中市霧峰區的現代主義美術館，於民國102年開幕，美術館為安藤忠雄在台灣的第一座建築作品。亞洲大學現代美術館建築主體由清水混凝土與帷幕牆構成，室內面積1,244坪，戶外場域6,000坪。依建築師安藤忠雄的設計，以正三角形為設計基本元素。



資料來源：<http://www.asia.edu.tw>。

（十四）光復新村（文化景觀）

光復新村位於臺中市霧峰區坑口里。彼時中華民國政府退守臺灣，為防止戰爭時一次性的將政府機關摧毀癱瘓，故推動疏遷計畫，將臺灣省政府遷往臺灣中部，於霧峰設立臺灣第一個新市鎮「光復新村」，其整體規劃乃運用英國規劃師霍華德（Ebenezer Howard）之「花園城市（Garden City）」精神，作為省府新市鎮的發展理念，其規劃內容包含：道路層級、管線、市場、倉庫、國中小學、廳舍、房屋配置等，整體區內生活機能與公共設施完善，擁有臺灣首座雨水、污水分流的下水道系統，是臺灣都市建築史上的創舉，具有無可取代的時代象徵性。

目前光復新村業已登錄為文化景觀，且為有效活化國有空間，臺中市政府推出「摘星青年、築夢臺中」計畫，計畫以文創與電子商務兩大產業為主，透過規劃現有房舍進行專案修繕成為店面或工作室，以促進歷史聚落重生。此外，為吸引INGO進駐，結合行政院「跨域增值公共建設財務規劃方案」，將於區內建置國際非政府國際組織（INGO）園區，已於民國106年2月提送爭取提案，預計民國107年可列為中長程計畫執行。



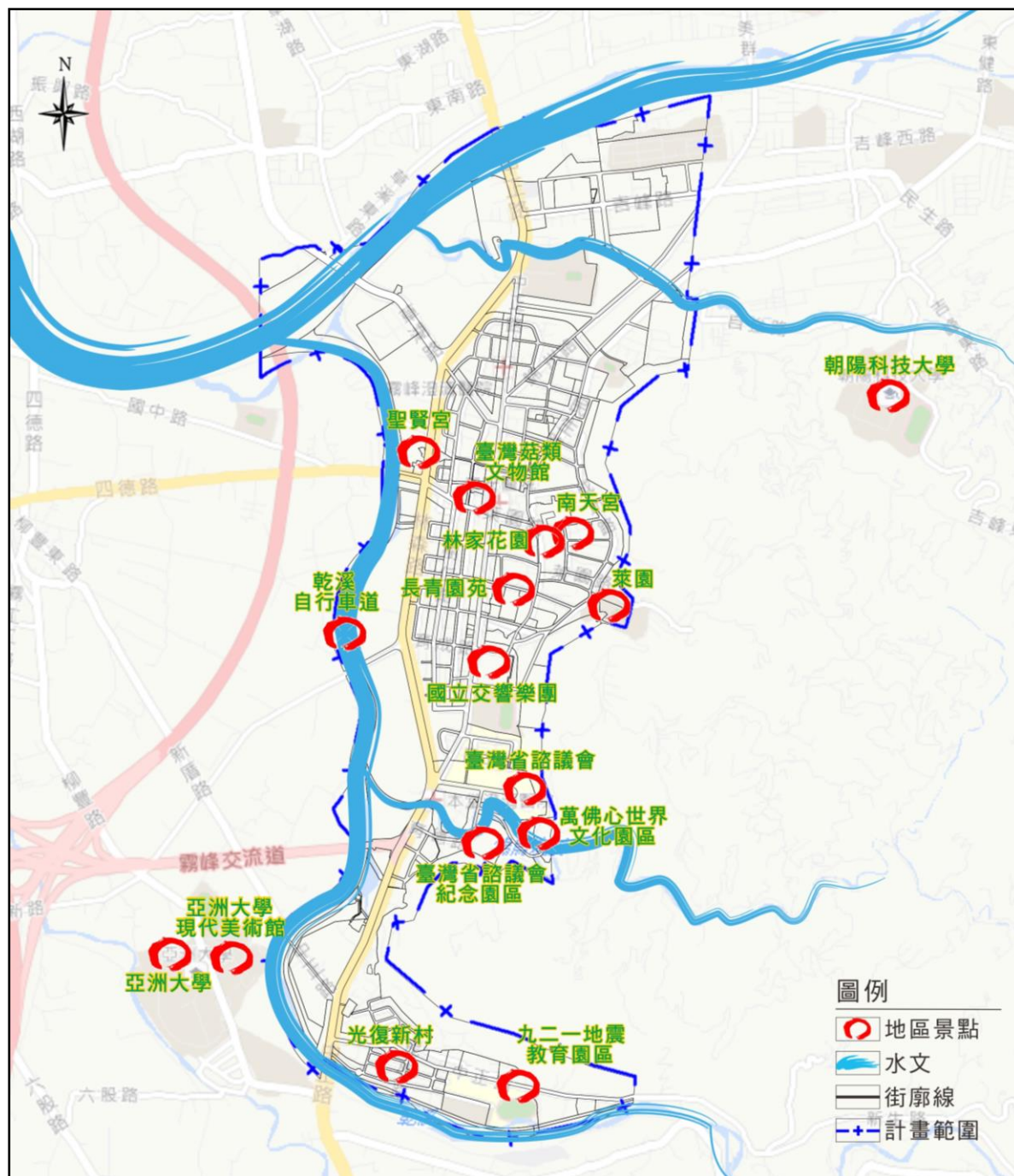
資料來源：現況拍攝。

(十) 九二一地震教育園區

本區位於坑口里中正路42號，隸屬國立自然科學博物館。災後為紀念921地震傷亡的人命與財產損傷，於是成立此園區。園區內有「車籠埔斷層保存館」、「地震工程教育館」、「影像館」、「防災教育館」、「重建記錄館」。



資料來源：現況拍攝。



資料來源：本計畫彙整。

圖 3-2-3 計畫區人文景觀分布示意圖

第三節 社會經濟及產業調查分析

一、人口分析

(一) 人口成長分析(詳表 3-3-1 及圖 3-3-1 所示)

霧峰區總人口數於民國96年為64,474人，民國111年為64,091人，15年間減少383人，年平均成長率為-0.05%，其中自然增加率平均為0.14%，社會增加率平均為-0.21%。本案都市計畫區人口民國96年為24,324人，至民國111年為24,308人，期間人口減少16人，年平均成長率約為-0.03%。

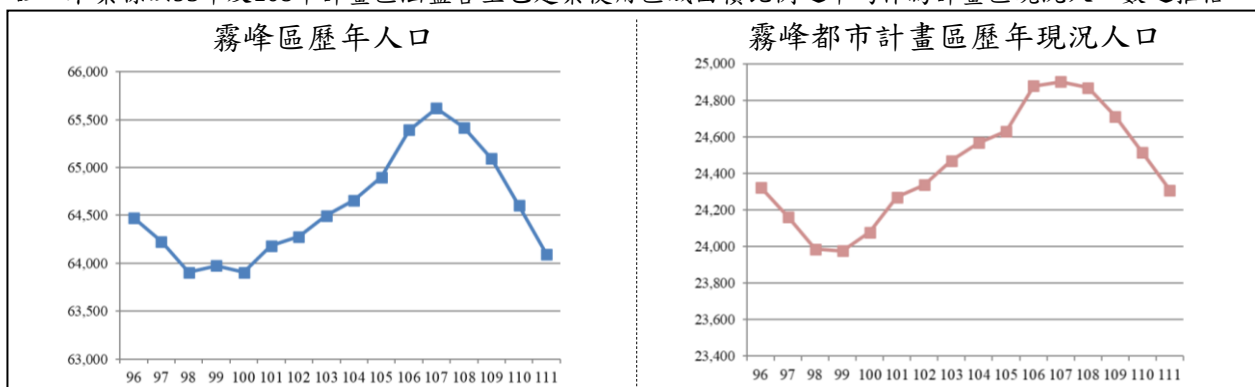
另有關霧峰都市計畫區人口成長趨勢，雖民國88年921大地震重創霧峰地區，且其後90年至99年人口皆下降，惟直至99年臺中縣市合併升格，民國101年至107年人口皆為正成長，民國108年至111年人口為負成長。

表 3-3-1 計畫區歷年人口成長統計表

年度	霧峰區人口數	總增加		自然增減		社會增減		霧峰都市計畫區	
		人口數	百分比	人口數	百分比	人口數	百分比	人口數	佔總人口比例(%)
96	64,474	-153	-0.24	232	0.36	-385	-0.60	24,324	37.73
97	64,228	-246	-0.38	97	0.15	-343	-0.53	24,163	37.62
98	63,906	-322	-0.50	142	0.22	-464	-0.73	23,986	37.53
99	63,975	69	0.11	156	0.24	-225	-0.35	23,977	37.48
100	63,904	-71	-0.11	129	0.20	-200	-0.31	24,079	37.68
101	64,183	279	0.43	278	0.43	1	0.00	24,270	37.81
102	64,280	97	0.15	104	0.16	-7	-0.01	24,337	37.86
103	64,496	216	0.33	138	0.21	78	0.12	24,470	37.94
104	64,657	161	0.25	105	0.16	56	0.09	24,567	38.00
105	64,898	241	0.37	87	0.13	154	0.24	24,630	37.95
106	65,393	495	0.76	154	0.24	341	0.52	24,879	38.05
107	65,619	226	0.34	102	0.16	124	0.19	24,902	37.95
108	65,419	-200	-0.31	44	0.07	-244	-0.37	24,869	38.01
109	65,094	-325	-0.50	-25	-0.04	-300	-0.46	24,712	37.96
110	64,602	-492	-0.76	-98	-0.15	-394	-0.61	24,514	37.95
111	64,091	-511	-0.80	-199	-0.31	-312	-0.49	24,308	37.93
年平均成長率	—	—	-0.05%	—	0.14%	—	-0.21%	-0.03%	—

資料來源：臺中縣歷年統計要覽、臺中市100年至107年統計年報、108年至111年臺中市霧峰區戶政事務所。

註：本案係以95年及108年計畫區涵蓋各里已建築使用區域面積比例之平均作為計畫區現況人口數之推估。



資料來源：臺中縣歷年統計要覽、臺中市100年至107年統計年報、108年至111年臺中市霧峰區戶政事務所。

圖 3-3-1 歷年霧峰區人口及霧峰都市計畫區現況人口折線示意圖

(二) 人口組成

1. 戶數與戶量

戶數可看出一地區之土地開發需求，戶數越高則顯示其土地使用需求越大，戶量則可看出該地區之都市化程度。由表 3-3-2 可得知，戶數大致呈現穩定成長趨勢，戶量則呈現下降趨勢，由民國 96 年之平均戶量每戶 3.56 人下降至民國 111 年每戶 3.02 人。

2. 性別比例

性別比例係指男性人口對於女性人口的百分比，若性別比例高於 100%，表示男多於女；性別比例低於 100%，則表示相反。不同的性別比率，可能表示不同社會實際就業人口與各類產業經濟活動比率或生產率。由表 3-3-2 可知，霧峰區歷年之性別比例變化情形從民國 96 年之 106.38%，降至民國 111 年的 102.05%，一般而言，以 90% 至 100% 較為恰當，顯示出霧峰區之男女人口比例逐漸平衡。

表 3-3-2 戶數戶量與性別比例統計表

年度	戶數	人口數(人)			戶量 (人/戶)	性別比例(%) (男/女*100)
		男性	女性	總計		
96	18,120	33,234	31,240	64,474	3.56	106.38
97	18,386	33,081	31,147	64,228	3.49	106.21
98	18,556	32,914	30,992	63,906	3.44	106.20
99	18,750	32,926	31,049	63,975	3.41	106.05
100	18,908	32,773	31,131	63,904	3.38	105.27
101	19,095	32,909	31,274	64,183	3.36	105.23
102	19,322	32,865	31,415	64,280	3.33	104.62
103	19,562	32,925	31,571	64,496	3.30	104.29
104	19,724	32,906	31,751	64,657	3.28	103.64
105	19,974	33,000	31,898	64,898	3.25	103.45
106	20,251	33,159	32,234	65,393	3.23	102.87
107	20,458	33,229	32,390	65,619	3.21	102.59
108	20,617	33,137	32,282	65,419	3.17	102.65
109	20,876	32,932	32,162	65,094	3.12	102.39
110	21,059	32,681	31,921	64,602	3.07	102.38
111	21,256	32,370	31,721	64,091	3.02	102.05

資料來源：臺中縣歷年統計要覽、臺中市100年至107年統計年報、108年至111年臺中市霧峰區戶政事務所。

3. 年齡組成(詳表 3-3-3 所示)

本案霧峰區歷年人口組成之變遷其中幼兒人口(1-14 歲)百分比，從民國 96 年之 16.79% 下降至民國 111 年之 11.48%。同期成年人口(15 至 64 歲)所佔百分比從 72.83% 下降至 70.72%。老年人口(65 歲以上)年齡組成所佔百分比從 10.38% 提高至 17.80%，依據聯合國所訂定人口老化指標，凡老年人口比例在 4% 以下者為青年都市；老年人口比例在 4% 至 7% 之間為中年都市；老年人口比例在 7% 以上為老年都市；老年人口比例在 7% 以上為高齡化都市，當老年人口比例達到 14% 時，則為超高齡化都市，遂本區已成為超高齡化都市。

4. 各項人口指數（詳表 3-3-3 所示）

- (1) 老年化指數：老年化指數可說明老年人口與幼年人口的關係，霧峰區老年化指數由民國96年的61.80%增加至111年的155.07%，可見老化程度嚴重，未來規劃中對於本鄉中老年人口的福利與設施政策不容忽視。
- (2) 少年化指數：少年人口指數可顯示出少年人口與生產人口的比重關係，霧峰區少年人口指數由民國96年之23.06%下降至民國111年的16.23%。以歷年趨勢而言，老化指數逐年上升而少年人口指數卻持續下降，顯示近年來生育率降低，降低了少年人口指數。
- (3) 扶養比：扶養比是指成年人口除以幼年人口與老年人口總和而得，為解釋人口組成的一種指標，其值越低表示該地區之依賴人口的比例越小。霧峰區由民國96年到111年從37.31%提升至41.41%。以歷年趨勢而言，提升幅度大，其所需負擔的家庭經濟責任越高，並降低社會品質。

表 3-3-3 霧峰區人口年齡組成統計表

年度	總人口	幼年人口 (1-14歲)		成年人口 (15-64歲)		老年人口 (65歲以上)		扶養率 (%)	老年化 指數	少年化 指數
		人口數 A	百分比 (%)	人口數 B	百分比 (%)	人口數 C	百分比 (%)	(A+C) / B*100	C/A*100 (%)	A/B*100 (%)
96	64,474	10,827	16.79	46,956	72.83	6,691	10.38	37.31	61.80	23.06
97	64,228	10,239	15.94	47,223	73.52	6,766	10.53	36.01	66.08	21.68
98	63,906	9,777	15.30	47,298	74.01	6,831	10.69	35.11	69.87	20.67
99	63,975	9,344	14.61	47,691	74.55	6,940	10.85	34.14	74.27	19.59
100	63,904	8,966	14.03	47,915	74.98	7,023	10.99	33.37	78.33	18.71
101	64,183	8,782	13.68	48,214	75.12	7,187	11.20	33.12	81.84	18.21
102	64,280	8,567	13.33	48,241	75.05	7,472	11.62	33.25	87.22	17.76
103	64,496	8,435	13.08	48,253	74.82	7,808	12.11	33.66	92.57	17.48
104	64,657	8,275	12.80	48,314	74.72	8,068	12.48	33.83	97.50	17.13
105	64,898	8,203	12.64	48,204	74.28	8,491	13.08	34.63	103.51	17.02
106	65,393	8,230	12.59	48,241	73.77	8,922	13.64	35.55	108.41	17.06
107	65,619	8,275	12.61	48,039	73.21	9,378	14.29	36.74	113.33	17.23
108	65,419	8,022	12.26	47,499	72.61	9,898	15.13	37.73	123.39	16.89
109	65,094	7,789	11.97	46,916	72.07	10,389	15.96	38.75	133.38	16.60
110	64,602	7,601	11.77	46,054	71.29	10,947	16.95	40.27	144.02	16.50
111	64,091	7,358	11.48	45,323	70.72	11,410	17.80	41.41	155.07	16.23

資料來源：臺中縣歷年統計要覽、臺中市100至107年統計年報、108年至111年臺中市霧峰區戶政事務所。

(三) 學生人口分析

考量霧峰都市計畫區緊鄰朝陽科技大學及亞洲大學，其學生之食衣住行與本計畫區息息相關，故針對兩校學生人數及住宿情形，將納入後續土地使用分區檢討及整體發展構想分析，以符合實際發展現況。

1. 學生人口成長分析（詳表 3-3-4 所示）

朝陽科技大學於民國 96 年為 14,623 人，民國 111 年為 13,811 人，15 年間減少 812 人，年平均成長率為-0.19%；亞洲大學於 15 年間則增加 11 人，年平均成長率為 0.74%。依據前述分析，朝陽科技大學於 103 年後學生人數皆呈現負成長；亞洲大學之學生人數則多為正成長。

表 3-3-4 朝陽科技大學及亞洲大學歷年學生人口成長統計表

年度	朝陽科技大學			亞洲大學		
	學生人數 (人)	學生人數增減 (人)	成長率 (%)	學生人數 (人)	學生人數增減 (人)	成長率 (%)
96	14,623	469	3.21	10,902	1332	12.22
97	15,108	485	3.21	11,325	423	3.74
98	15,590	482	3.09	11,723	398	3.40
99	15,799	209	1.32	12,196	473	3.88
100	16,319	520	3.19	12,157	-39	-0.32
101	16,553	234	1.41	12,119	-38	-0.31
102	16,572	19	0.11	12,099	-20	-0.17
103	16,570	-2	-0.01	12,271	172	1.40
104	16,349	-221	-1.35	12,433	162	1.30
105	16,141	-208	-1.29	12,288	-145	-1.18
106	15,792	-349	-2.21	12,123	-165	-1.36
107	15,612	-180	-1.15	11,779	-344	-2.92
108	15,364	-248	-1.61	11,689	-90	-0.77
109	15,050	-314	-2.09	11,421	-268	-2.35
110	14,655	-395	-2.70	11,431	10	0.09
111	13,811	-844	-6.11	10,913	-518	-4.75
年平均 成長率	—	—	-0.19	—	—	0.74

資料來源：教育部統計處。

2. 學生住宿情形分析

經查學生人數歷年資料及學生人數在校住宿居住情形，並依據兩校與都市計畫區之距離，可概估兩校在外租賃於計畫區內學生人數。依據表 3-3-5 顯示，兩校之學生住宿皆以在外租賃為主，其次為在校住宿，部分為在地學生居住於家裡，另民國 110 年兩校租賃於計畫區內之學生分別為 3,834 人及 1,068 人，合計為 4,902 人。

表 3-3-5 朝陽科技大學及亞洲大學歷年學生住宿情形統計表

項目	朝陽科技大學 (人)				亞洲大學 (人)				兩校在外租賃 於計畫區內 學生人數
	在校 住宿	居住 家裡	在外 租賃	租賃於 計畫區內	在校 住宿	居住 家裡	在外 租賃	租賃於 計畫區內	
96	1,683	684	12,256	4,085	4,407	510	5,985	997	5,083
97	1,712	707	12,689	4,230	4,423	530	6,372	1,062	5,292
98	2,140	730	12,720	4,240	4,423	549	6,751	1,125	5,365
99	2,140	739	12,920	4,307	4,425	571	7,200	1,200	5,507
100	2,140	764	13,415	4,472	4,425	569	7,163	1,194	5,666
101	2,140	775	13,638	4,546	4,435	567	7,117	1,186	5,732
102	2,684	776	13,112	4,371	4,422	566	7,111	1,185	5,556
103	3,058	775	12,737	4,246	4,422	574	7,275	1,212	5,458
104	3,058	765	12,526	4,175	4,396	582	7,455	1,243	5,418
105	3,030	755	12,356	4,119	4,020	575	7,693	1,282	5,401
106	3,030	739	12,023	4,008	4,164	567	7,392	1,232	5,240
107	3,451	731	11,430	3,810	5,237	551	5,991	998	4,809
108	3,137	719	11,508	3,836	5,221	547	5,921	987	4,823
109	2,974	704	11,372	3,791	5,016	535	5,870	978	4,769
110	2,466	686	11,503	3,834	4,488	535	6,408	1,068	4,902

資料來源：教育部統計處及本計畫彙整。

二、產業發展現況

(一) 產業從業人數分析 (詳表 3-3-6 所示)

1. 第一級產業

一級產業係指農林漁牧業，霧峰區農業以栽植果樹、水稻及菇類為主，從業人數約 14,596 人，佔全區總從業人數的 36.33%，為本計畫區從業人數中比例次高者。

2. 第二級產業

霧峰區於民國 105 年從事二級產業的人數約 15,093 人，佔全區總從業人數的 37.57%，為本計畫區從業人數中比例最高者，其中以製造業所佔從業人數最高，約 12,945 人，佔全區總從業人數的 31.12%。

3. 第三級產業

霧峰區於民國 105 年從事三級產業的人數約 10,483 人，佔全區總從業人數的 26.10%，為本計畫區從業人數中比例較低者，其中以批發及零售業所佔從業人數最高，約 4,653 人，佔全區總從業人數的 11.58%。

表 3-3-6 霧峰區及臺中市民國 105 年各級產業從業人數統計表

項目		霧峰區		臺中市	
		從業人數 (人)	百分比 (%)	從業人數 (人)	百分比 (%)
一級產業	農林漁牧業	14,596	36.33	254,029	17.54
二級產業	礦業及土石採取業	59	0.15	273	0.02
	製造業	12,945	32.22	450,646	31.12
	電力及燃氣供應業	483	1.20	3,723	0.26
	用水供應及污染整治業	144	0.36	4,487	0.31
	營造業	1,462	3.64	69,357	4.79
	小計	15,093	37.57	528,486	36.50
三級產業	批發及零售業	4,653	11.58	273,774	18.90
	運輸及倉儲業	413	1.03	36,003	2.49
	住宿及餐飲業	1,503	3.74	81,452	5.62
	資訊及通訊傳播業	36	0.09	17,416	1.20
	金融及保險業	410	1.02	37,582	2.60
	不動產業	165	0.41	18,442	1.27
	專業、科學及技術服務業	783	1.95	34,004	2.35
	支援服務業	259	0.64	49,365	3.41
	教育服務業	365	0.91	24,139	1.67
	醫療保健及社會工作服務業	1,055	2.63	53,328	3.68
	藝術、娛樂及休閒服務業	179	0.45	9,660	0.67
	其他服務業	662	1.65	30,530	2.10
	小計	10,483	26.10	665,695	45.96
總計		40,172	100.00	1,448,210	100.00

註：(D) 表示不陳示數值以保護個別資料。

資料來源：民國 105 年工商及服務業普查、民國 104 年農林漁牧業普查。

(二) 區位商數分析

區位商數 (LQ) 係指霧峰區某行業就業人口數百分比除以臺中市該行業就業人口數百分比。其值若愈高則表示該行業在該地區的發展佔臺中市地區愈重要的地位。LQ < 1 時，表示該地區產業之規模無法滿足該地區需求，必須仰賴其他地方的輸入；LQ = 1 時，表示該地區產業恰能滿足當地需

求，無多餘產能可供輸入其他地區； $LQ > 1$ 時，表示該地區產業之規模超過該地區本身之需要，並有多餘產能可供輸出至其他地區，是地區得以發展的經濟基礎。依據表3-3-7顯示，民國95年霧峰區第一級產業、第二級產業及第三級產業之區位商數分別為2.19、0.83及0.47，民國105年分別為2.07、1.03及0.57，可知至民國105年第一及二級產業為霧峰區發展重心及主要經濟產業，第三級產業尚須依賴週邊地區，另民國100年與105年之比較，霧峰區第二及三級產業區位商數有下降情形，惟第一級產業有成長之趨勢。

表 3-3-7 霧峰區區位商數表

項目	第一級產業	第二級產業	第三級產業
95年區位商數	2.19	0.83	0.47
100年區位商數	1.32	1.18	0.66
105年區位商數	2.07	1.03	0.57

資料來源：本計畫彙整。

(三) 工商服務業場所單位分析

依據行政院主計處民國105年工商及服務業普查統計結果，霧峰區內工商及服務業場所登記有案者共計4,351家，其中二級產業為1,437家，佔總家數33.02%，三級產業為2,914家，佔66.98%。二級產業以製造業為主，計有1,004家，佔23.08%；三級產業則以批發及零售業為主，計有1,495家，約佔34.36%，詳表3-3-8所示。自民國100年至105年，整體工商及服務業場所單位共增加589家，平均成長率15.66%，其中二級產業增加190家，成長率為15.24%，三級產業增加399家，成長率為15.86%。由以上數據可得知，本區工商業及服務業場所家數呈現持續成長，尤以住宿及餐飲業成長最多。

表 3-3-8 霧峰區工商服務業場所單位統計表

項目		100年		105年		100~105 年增減 單位數 (家)	100~105 年平均 增加率 (%)
		單位數 (家)	百分比 (%)	單位數 (家)	百分比 (%)		
二級產業	礦業及土石採取業	1	0.03	5	0.11	4	-
	製造業	893	23.74	1,004	23.08	111	
	電力及燃氣供應業	2	0.05	5	0.11	3	
	用水供應及污染整治業	20	0.53	20	0.46	0	
	營造業	331	8.80	403	9.26	72	
	小計	1,247	33.15	1,437	33.02	190	15.24
三級產業	批發及零售業	1,385	36.82	1,495	34.36	110	-
	運輸及倉儲業	74	1.97	86	1.98	12	
	住宿及餐飲業	403	10.71	518	11.91	115	
	資訊及通訊傳播業	22	0.58	20	0.46	-2	
	金融及保險業	27	0.72	39	0.90	12	
	不動產業	26	0.69	65	1.49	39	
	專業、科學及技術服務業	67	1.78	96	2.21	29	
	支援服務業	44	1.17	45	1.03	1	
	教育服務業	55	1.46	73	1.68	18	
	醫療保健及社會工作服務業	88	2.34	66	1.52	-22	
	藝術、娛樂及休閒服務業	37	0.98	48	1.10	11	
	其他服務業	287	7.63	363	8.34	76	
	小計	2,515	66.85	2,914	66.98	399	15.86
	總計	3,762	100.00	4,351	100.00	589	15.66

資料來源：民國100年及105年工商及服務業普查。

第四節 土地及建築物使用情形分析

一、計畫區土地開闢情形分析

本案依據民國105年7月現況土地使用調查成果分析，由土地開闢情形可看出本地區的住宅區已開闢比例約89.73%，商業區已開闢比例約92.97%，可見計畫區內住宅區及商業區已接近飽和，發展快速，土地開闢情況詳圖3-4-1所示。

（一）住宅區

分佈於現有行政、商業中心外圍之市街地，現有住宅區發展面積約89.80公頃，主要分佈於錦州路、民生路、成功路兩側及光復新村，其餘則散佈在各計畫鄰里住宅單元內，住宅區整體開闢面積已達計畫面積之89.73%。

（二）商業區

主要分佈於中正路、光明路、四德路、萊園路兩側呈帶狀分布；商業型態大部分為住、商混合，都市階層為其附近農村集居之經濟、文化、社會活動中心；目前商業區已發展面積26.70公頃，商業區整體開闢面積已達計畫面積之92.97%。

（三）工業區

現有工業用工廠主要分佈於吉峰路兩側與坑口水廠對街之工業區，其餘則零星分散各處，其使用面積約為21.51公頃，工業區整體開闢面積已達計畫面積之90.78%。

（四）農業區

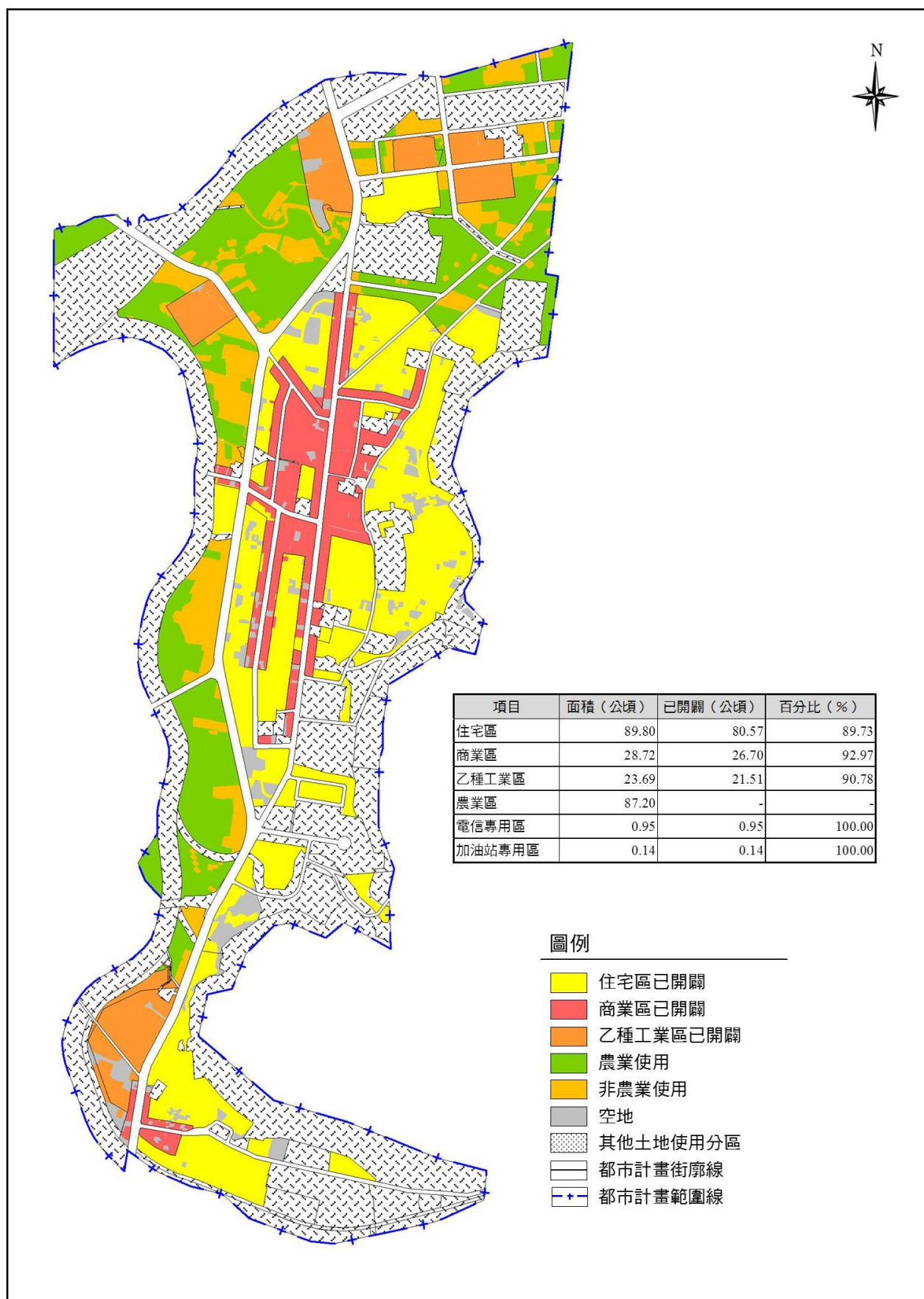
計畫面積87.20公頃，目前現況非農業使用情形比例多，尤以西北側較為明顯。

（五）電信專用區

規劃一處電信專用區，計畫面積為0.95公頃。目前現況為中華電信，已完全開闢。

（六）加油站專用區

規劃加油站用地一處，現況為台灣中油已開闢使用，位於中正路旁。



資料來源：本計畫民國105年7月清查整理。

圖 3-4-1 土地使用現況示意圖

二、現況土地使用分析

(一) 現況土地使用情形 (詳表 3-4-1 及圖 3-4-2 所示)

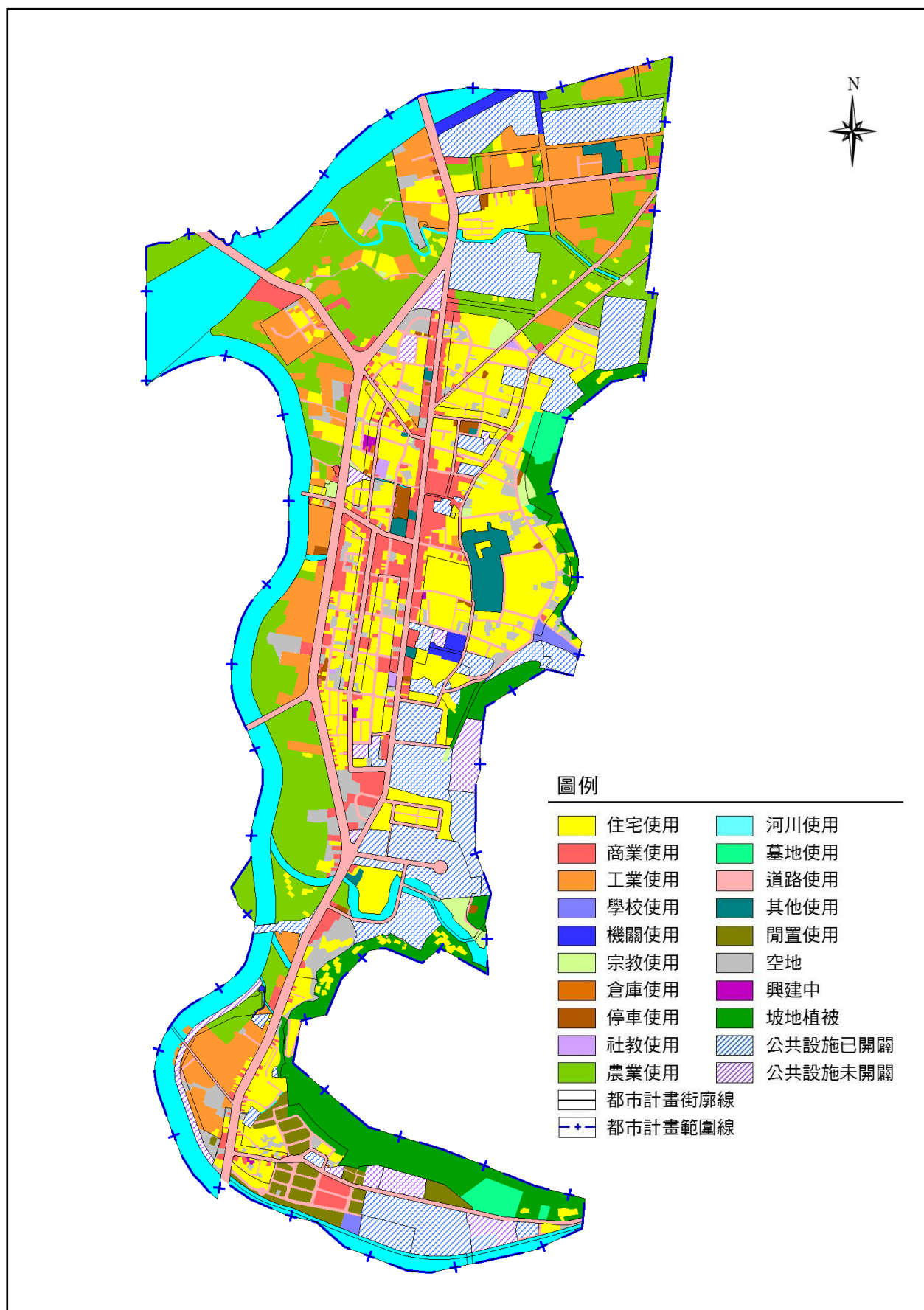
現況土地使用分析乃依現況土地使用調查結果，將土地予以圖面數化並歸類分析，除公共設施用地之外，土地使用分區範圍內之土地使用主要分為20個類別。住宅使用、商業使用及工業使用除其主體使用外，亦包含其相鄰的附屬建物（如停車空間、棚架等）。

計畫範圍內現況土地使用以住宅使用及商業使用約佔區內總面積16.30%及4.73%，區內尤以住宅使用情形居多。另外公共設施用地面積合計約佔總面積15.36%，其中開闢面積佔12.85%。

表 3-4-1 現況土地使用面積統計表

項目		面積 (公頃)	百分比 (%)
土地 使用 分區	住宅使用	69.26	16.30
	商業使用	20.11	4.73
	工業使用	36.49	8.59
	農業使用	62.45	14.70
	宗教使用	2.89	0.68
	社教使用	0.54	0.13
	停車使用	1.82	0.43
	機關使用	2.45	0.58
	學校使用	1.17	0.28
	倉庫使用	0.17	0.04
	道路使用	49.96	11.76
	河川使用	56.46	13.26
	墓地使用	4.31	1.01
	其它使用	5.34	1.26
	空地	15.21	3.58
	閒置使用	5.66	1.33
	興建中	0.33	0.08
	坡地植被	25.06	5.90
公共 設施	已開闢	54.58	12.85
	未開闢	10.66	2.51
總計		424.92	100.00

資料來源：本計畫民國105年7月清查整理。

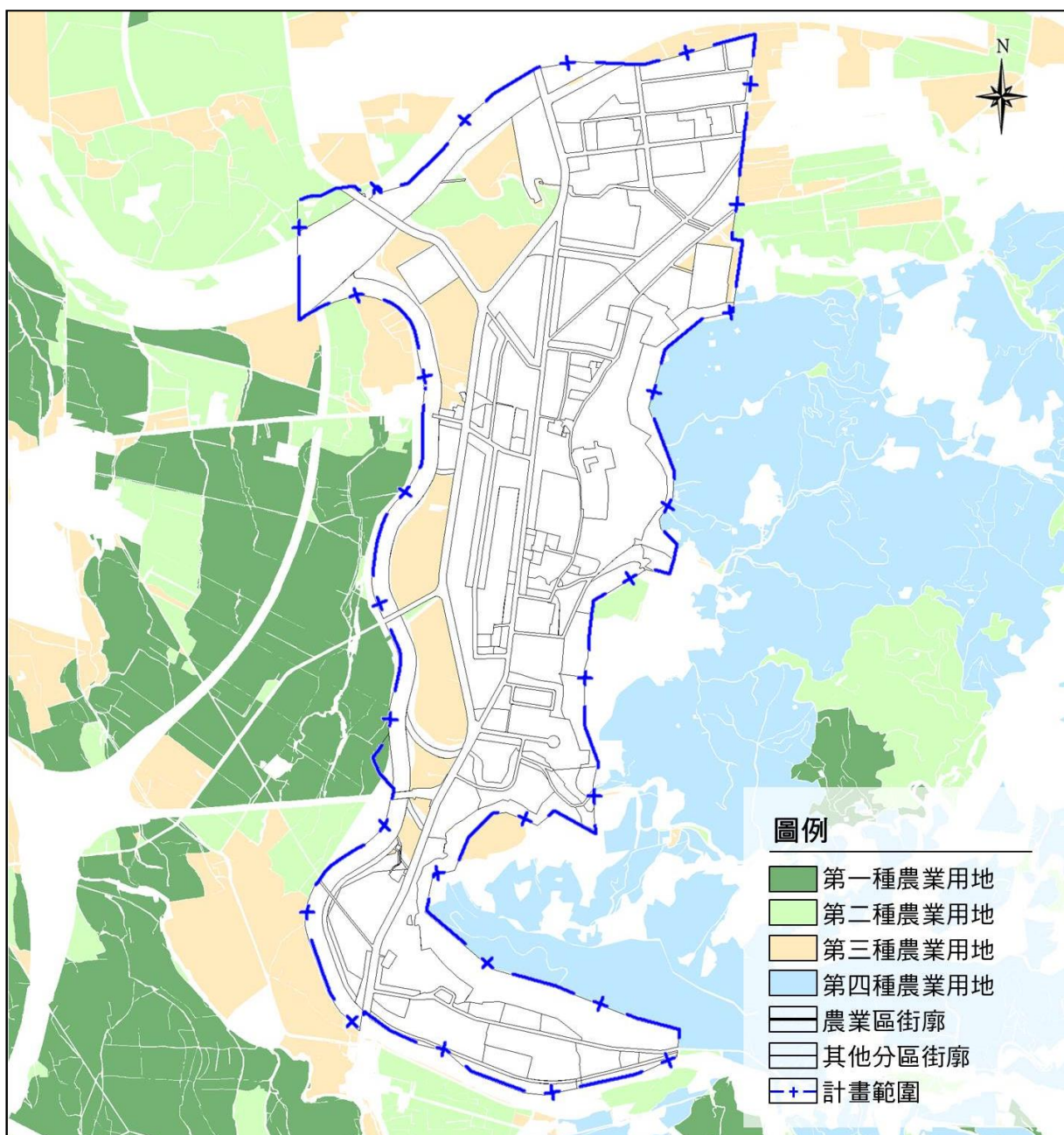


資料來源：本計畫民國105年7月清查整理。

圖 3-4-2 現況土地使用情形示意圖

三、農地資源分類分級

為保護重要農業生產環境及基礎設施為目的，並避免零星散漫之發展，本計畫區參考行政院農業委員會「104年度農地資源分級檢核及作業機制建立計畫」之農地分類分級成果，分析計畫區農地分類分級情形，由圖3-4-3顯示，本計畫區之農業區土地多以第三種農業用地居多，部分農業區夾雜第二種農用地。而東北側農業區之農地分類分級情形為空白情形原因，考量乃為該農業區已於民國86年第二次通盤檢討時被規劃為住宅區，惟於民國95年第三次通盤檢討因土地所有權人反對，始恢復為原土地使用分區（農業區）所致，故無農地分類分級資料顯示，是以，本次檢討將參考農地分類分級劃設成果進行都市發展規劃，以利維護地區農地資源及永續發展。



資料來源：行政院農業委員會104年度農地資源分類分級檢核及作業機制建立計畫。

圖 3-4-3 計畫區農地資源分類分級示意圖

四、計畫區公私有土地權屬分析

計畫區所含之地籍有臺中市霧峰區人和段、中正段、天時段、育德段、新生段、北柳段、地利段、峰北段、峰西段、峰南段、錦州段、峰東段及霧峰段霧峰小段等13個地段，區內公有土地面積約184.58公頃，佔全區面積43.43%；私有土地面積約239.77公頃，佔全區面積56.43%，詳細土地權屬情形詳圖3-4-4及表3-4-2所示

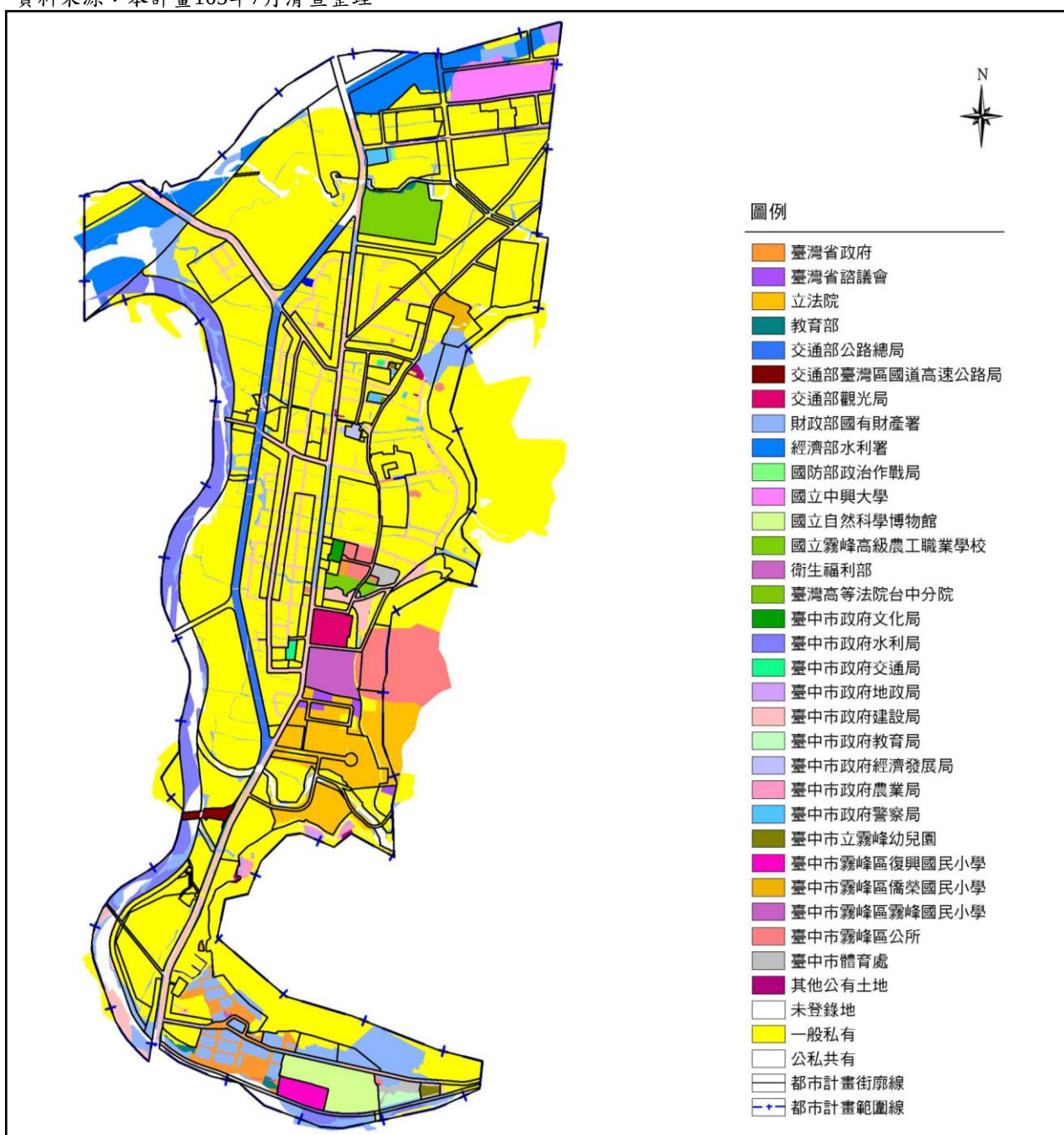
表 3-4-2 現況公私有土地權屬面積統計表

項目		面積 (公頃)	百分比 (%)
公有 土地	臺灣省政府	5.05	1.19
	臺灣省諮議會	0.93	0.22
	立法院	14.78	3.48
	教育部	0.62	0.15
	交通部公路總局	8.18	1.93
	交通部臺灣區國道高速公路局	0.72	0.17
	交通部觀光局	2.02	0.47
	財政部國有財產署	33.12	7.79
	經濟部水利署	15.25	3.59
	國防部政治作戰局	0.07	0.02
	國立中興大學	5.76	1.35
	國立自然科學博物館	5.09	1.20
	國立霧峰高級農工職業學校	5.79	1.36
	臺灣高等法院臺中分院	1.14	0.27
	衛生福利部	0.07	0.02
	臺中市政府文化局	0.39	0.09
	臺中市政府水利局	14.49	3.41
	臺中市政府交通局	0.34	0.08
	臺中市政府地政局	0.99	0.23
	臺中市政府建設局	28.01	6.59
	臺中市政府教育局	0.59	0.14
	臺中市政府經濟發展局	0.37	0.09
	臺中市政府農業局	0.51	0.12
	臺中市政府警察局	0.96	0.22
	臺中市立霧峰幼兒園	0.38	0.09
	臺中市霧峰區復興國民小學	1.68	0.39
	臺中市霧峰區僑榮國民小學	1.24	0.29
	臺中市霧峰區霧峰國民小學	3.28	0.77

表 3-4-2 現況公私在土地權屬面積統計表（續）

項目		面積 (公頃)	百分比 (%)
公有土地	臺中市霧峰區公所	4.89	1.15
	臺中市體育處	1.26	0.30
	其他公有土地（含員林鎮公所、望安鄉公所、彰化市公所及臺中市立光復國民中小學）	0.11	0.03
	未登錄地	26.51	6.24
一般私有		239.77	56.43
公私共有		0.57	0.13
總計		424.92	100.00

資料來源：本計畫105年7月清查整理。



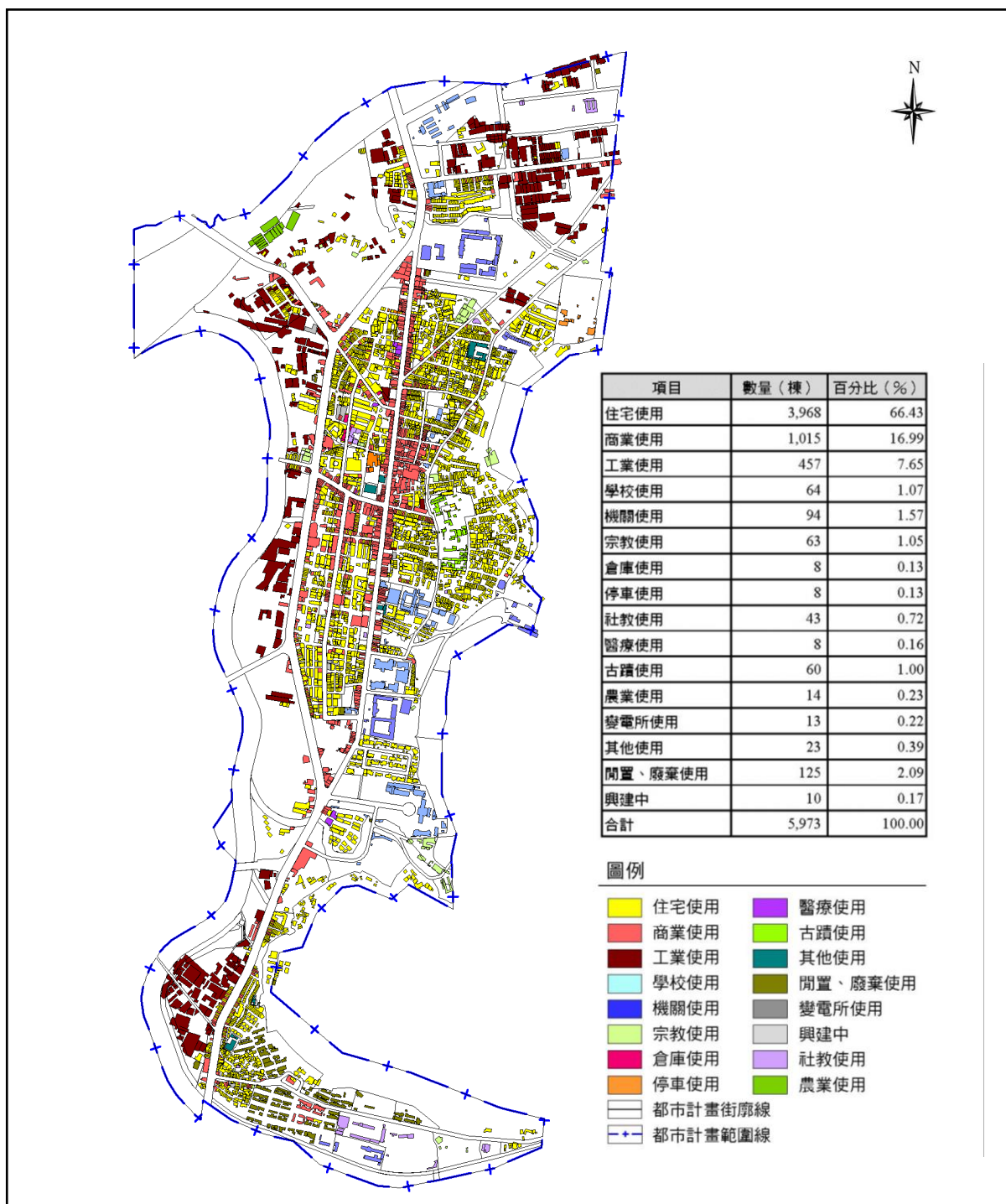
資料來源：本計畫105年7月清查整理。

圖 3-4-4 土地權屬分佈狀況示意圖

II、計畫區建築物現況分析

(一) 建築物使用現況

現況建物使用之類別包括住宅、商業、工業、宗教、社教及其他等，另閒置或廢棄使用則分為同項類別，共計16個類別。計畫範圍內總建築物數量為5,973棟，建物使用以住宅使用比例最高，計有3,968棟，約達66.43%；其次為商業使用，計有1,015棟，比例約佔16.99%；工業使用位居第三，約佔7.65%。有關計畫區建物使用情形詳圖3-4-5所示。

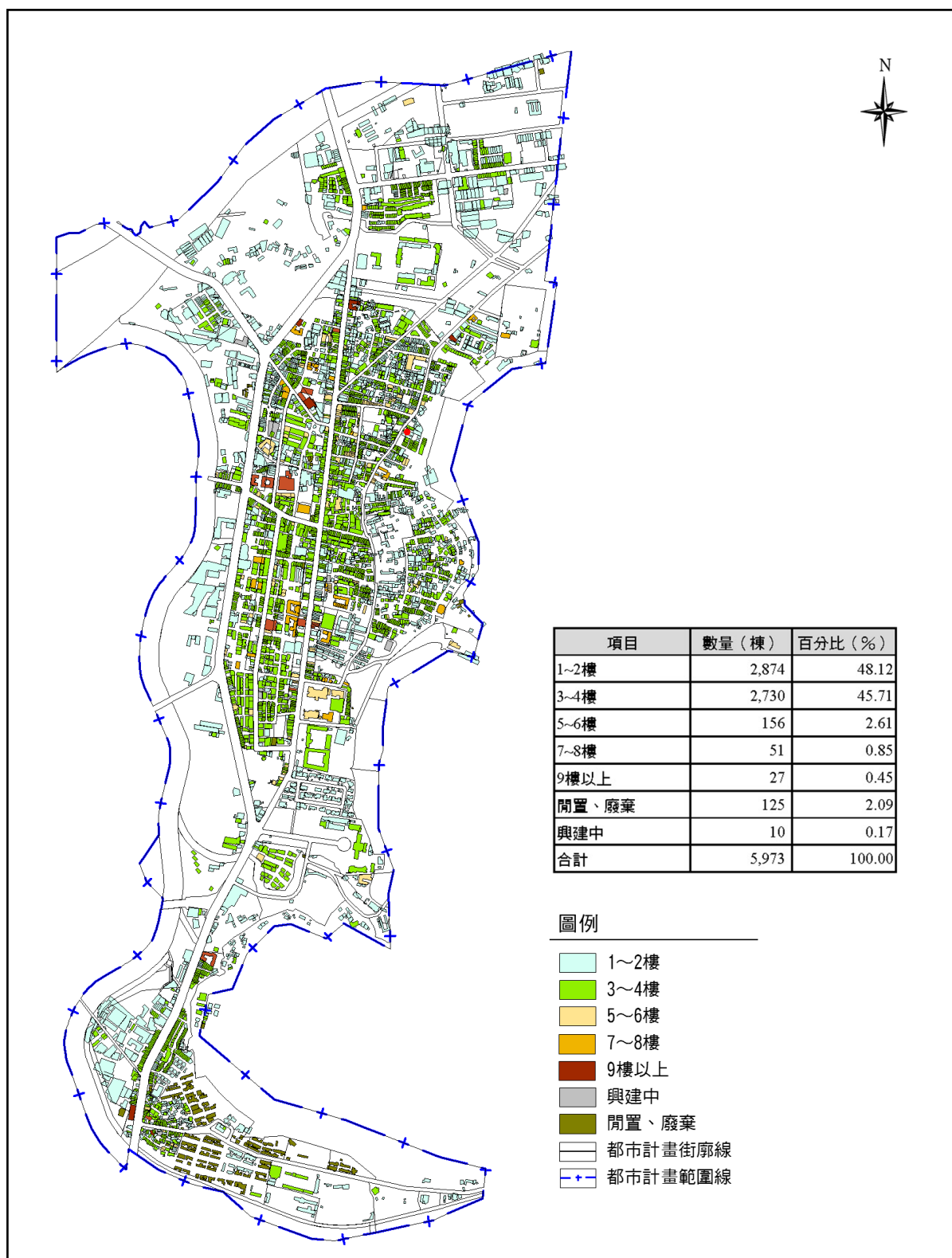


資料來源：本計畫105年7月清查整理。

圖 3-4-5 建築物使用示意圖

(二) 建築物樓層現況

計畫範圍內之建物高度多屬4樓以下，約5,604棟，佔93.83%，7樓以上建築物僅78棟，顯示本區垂直發展並不強烈，均呈現低強度現象。詳細建築物樓層情形詳圖3-4-6所示。

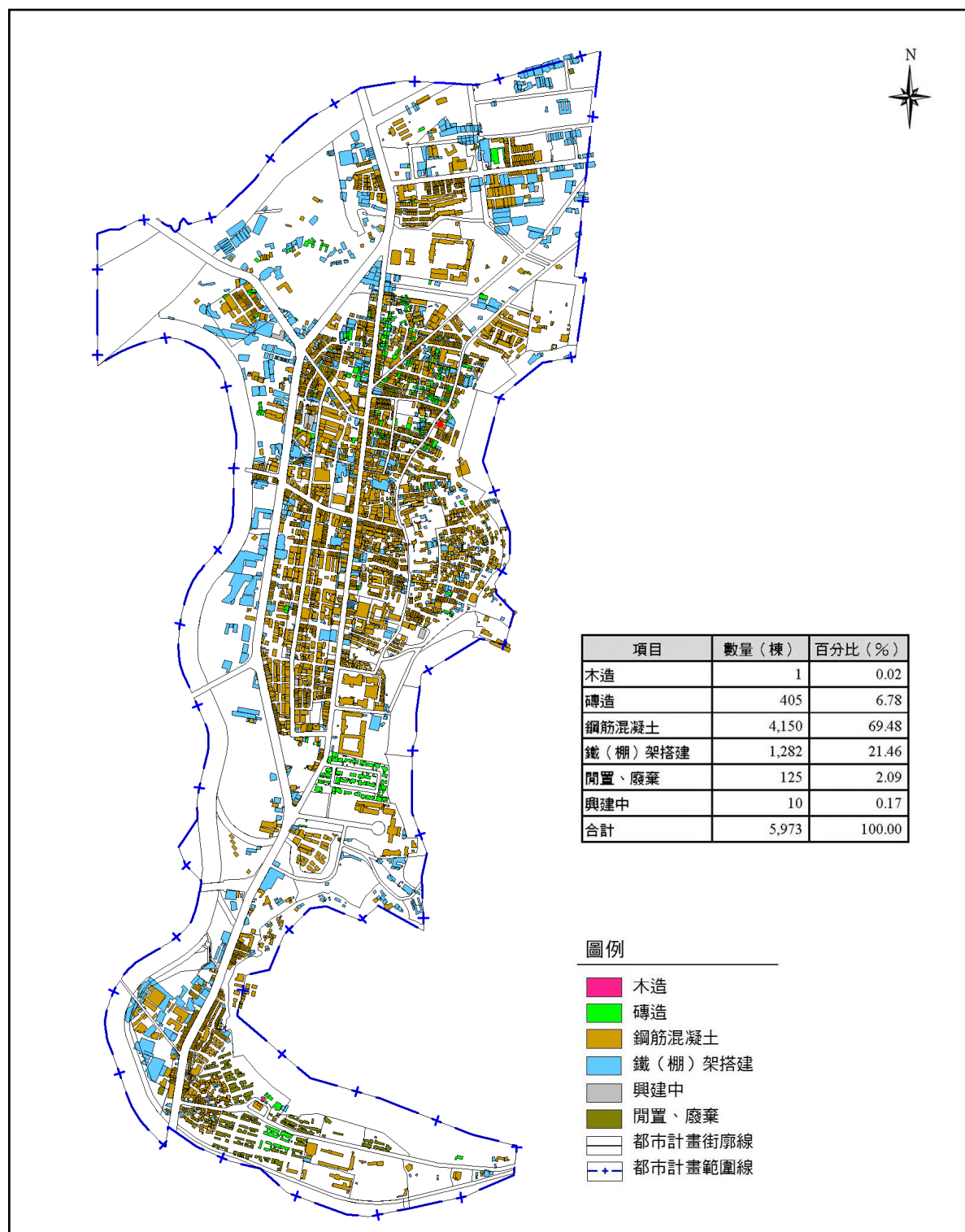


資料來源：本計畫105年7月清查整理。

圖 3-4-6 建築物樓層示意圖

(三) 建築物結構現況

由建築構造狀況可看出本地區的建物以鋼筋混凝土及鐵（棚）架搭建為主，分別約4,150及1,282棟，佔總建物約69.48%及21.46%，另磚造計約405棟，約佔現況總建物6.78%。另鐵架搭建及其他窳陋、廢棄之房屋多維持早期之狀況，於未來都市防災、景觀上具有不良之影響，詳細建物構造詳圖3-4-7所示。

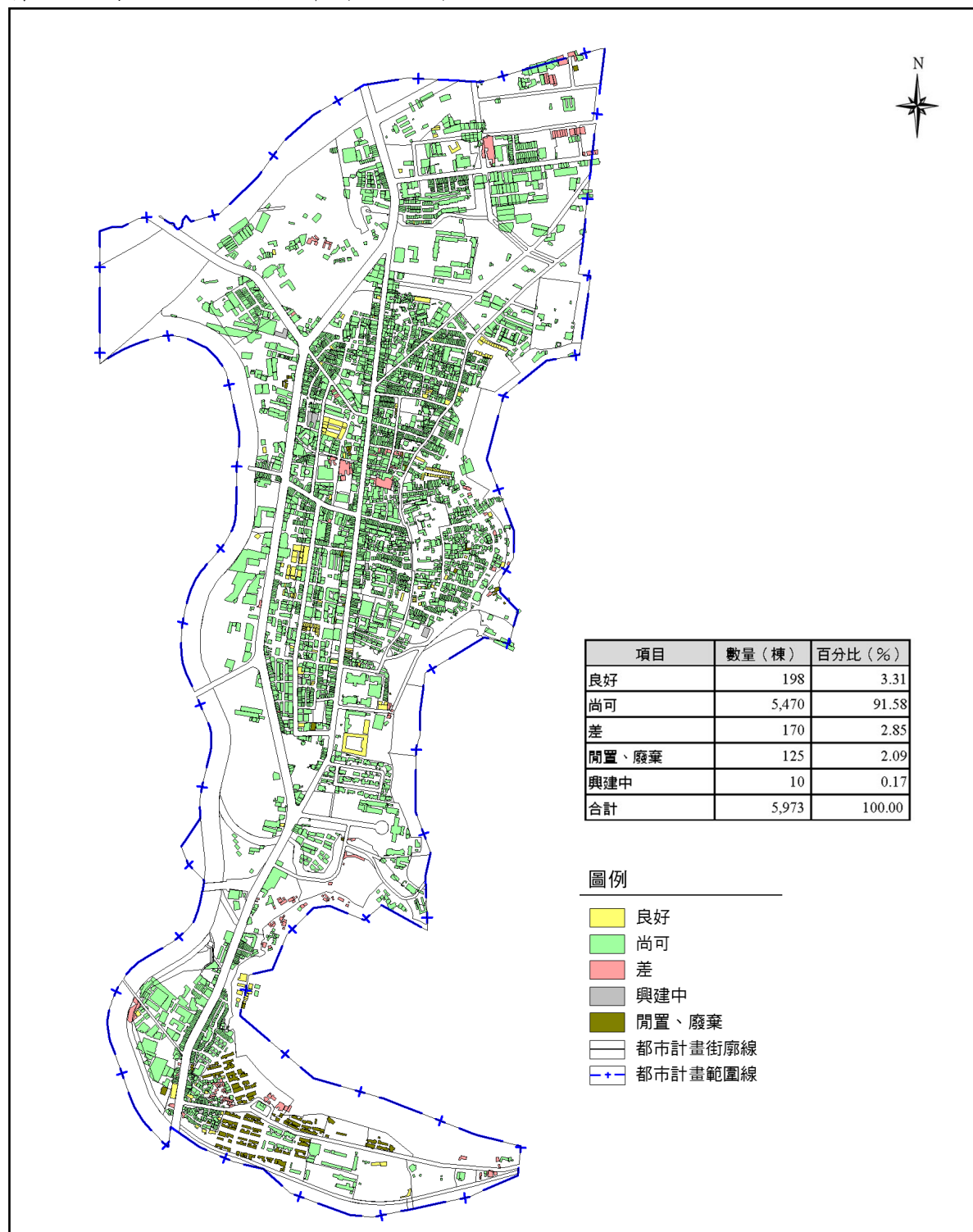


資料來源：本計畫105年7月清查整理。

圖 3-4-7 建築物結構示意圖

(四) 建築物使用狀況現況

現況建物依其建物外觀狀態分為良好、尚可及差等，另閒置或廢棄使用則分為同項類別，共計5個類別。計畫範圍內總建築物數量為5,973棟，建物使用狀況以尚可比例最高，計有5,470棟，約達91.58%。其次為建物使用狀況良好，計有198棟，約佔3.31%。建物使用狀況為差位居第三，計有170棟，比例約佔2.85%，詳圖3-4-8所示。



資料來源：本計畫105年7月清查整理。

圖 3-4-8 建築物使用狀況示意圖

第Ⅱ節 公共設施系統分析（詳圖 3-5-1、表 3-5-1 所示）

表 3-5-1 計畫區公共設施開闢情形－覽表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	開闢情形	現況使用
機關用地	霧-機1	0.3979	已開闢	霧峰區社會福利館、以文圖書館
	霧-機2	0.8024	已開闢	高分院部分宿舍
	霧-機3	7.8300	已開闢	臺灣省諮議會紀念園區
	霧-機4	0.0916	部分開闢	甲寅活動中心、警察宿舍、民宅、空地
	霧-機5	2.0000	已開闢	教育部中部辦公室、交通部觀光局參山國家風景區管理處及國立臺灣交響樂團使用
	霧-機6	0.4900	已開闢	臺中市霧峰警察分局、吉峰派出所、戶政事務所、消防局第三救災救護大隊霧峰分隊
	霧-機7	5.5613	已開闢	經濟部水利署水利規劃試驗所、中區水資源局、第三河川局
	霧-機8	0.2034	部分開闢	霧峰派出所、社區活動中心、霧峰幼兒園本鄉分班及民宅
	霧-機10	0.0672	已開闢	本堂里活動中心
	霧-機11	0.9932	未開闢	
	小計	18.4370		—
學校用地	霧-文3（小）	2.0052	部分開闢	僑榮國小、雜林及墓地
	霧-文4（小）	1.6400	已開闢	921地震教育園區
	霧-文5（小）	3.6700	已開闢	霧峰國小
	霧-文1（高）	5.9300	已開闢	霧峰農工
	霧-私（高）	0.8900	已開闢	私立明台高級中學
	霧-文大	5.3416	已開闢	中興大學農試場
	小計	19.4768		
運動場用地	霧-運	2.0600	未開闢	球場、公園、寺廟、墳墓
公園用地	霧-公1	2.8294	已開闢	林家花園（小習池、五桂樓）、公園
	霧-公2	2.4400	已開闢	登山步道、籃球場、網球場
	小計	5.2694		
公園兼兒童遊樂場用地	霧-公兒	2.3500	未開闢	鐵皮屋、雜林
兒童遊樂場用地	霧-兒3	0.4400	已開闢	市立幼兒園坑口分班
	霧-（細）兒1	0.5000	未開闢	鐵皮屋、空地
	霧-（細）兒2	0.4700	未開闢	閒置建築
	霧-兒（1）	0.1760	未開闢	鐵皮屋、空地
	霧-兒（2）	0.2003	未開闢	雜林
	小計	1.7863		

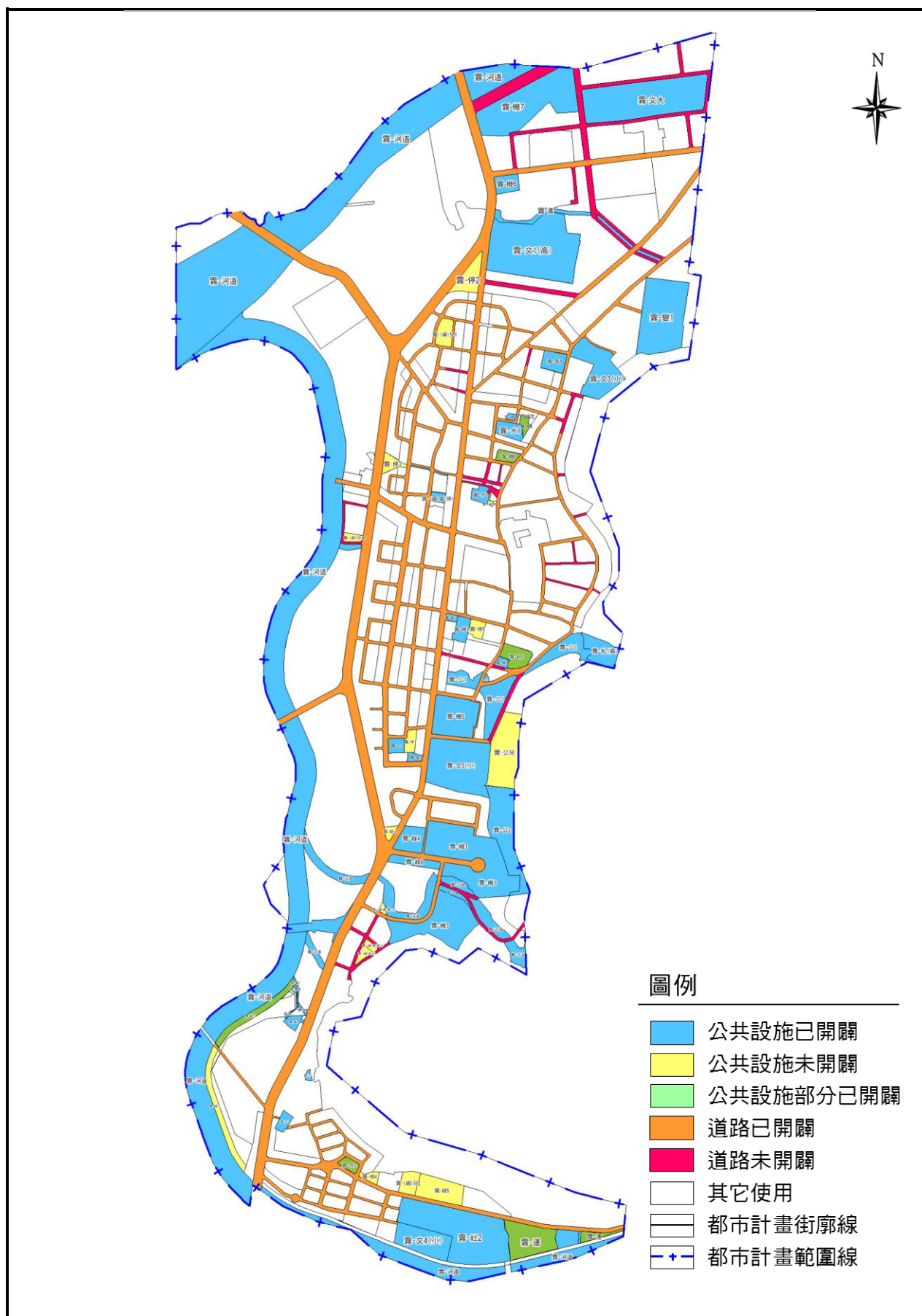
表 3-5-1 計畫區公共設施開闢情形－覽表（續）

項目	編號	計畫面積 (公頃)	開闢情形	現況使用
綠地用地	霧-綠4	0.7800	已開闢	臺灣省諮議會紀念園區
	霧-綠5	1.2400	未開闢	空地、民宅
	霧-綠8	0.5330	已開闢	臺灣省諮議會紀念園區
	霧-綠11	0.1400	未開闢	民宅
	霧-綠12	1.6100	部分開闢	簡易綠化、鐵皮屋、空地
	霧-綠13	0.0434	部分開闢	簡易綠化、鐵皮屋、空地
	霧-綠14	0.0132	已開闢	綠地
	小計	4.3596		
廣場用地	霧-廣	0.0278	已開闢	公園、廣場
廣場兼停車場用地	霧-廣 (停)	0.1650	已開闢	停車場
	霧-廣 (停) 1	0.0789	未開闢	空地
	霧-廣 (停) 2	0.1191	未開闢	雜林
	小計	0.3630		
停車場用地	霧-停1	0.2800	已開闢	本堂里多功能停車場、球場
	霧-停2	0.7500	未開闢	鐵皮屋
	霧-停3	0.3100	未開闢	鐵皮屋
	霧-停4	0.1900	未開闢	鐵皮屋、空地
	霧-停5	0.0611	已開闢	籃球場
	霧-停6	0.0174	已開闢	停車場
	小計	1.6085		
社教用地	霧-社1	0.6400	部分開闢	體健中心、衛生所、幼稚園、空地
	霧-社2	5.1300	已開闢	九二一地震教育園區
	霧-社3	0.0666	已開闢	本鄉社區活動中心、霧峰幼兒園
	霧-社4	0.0702	已開闢	現有甲寅活動中心
	小計	5.9068		
社會福利 設施用地	霧-社福	0.8036	未開闢	空地
市場用地	霧-市1	0.3000	已開闢	第一市場
	霧-市2	0.2400	部分開闢	光復新村市場及空地
	霧-市3	0.2900	已開闢	閒置傳統市場
	小計	0.8300		
郵政事業 用地	霧-郵2	0.1000	已開闢	霧峰郵局（臺中8支）
電力事業 用地	霧-電力1	0.5300	已開闢	臺中供電區營運處
	霧-電力2	0.1400	已開闢	霧峰服務所
	霧-電力3	0.0600	已開闢	電力公司輸電線路
	小計	0.7300		

表 3-5-1 計畫區公共設施開闢情形－覽表（續）

項目	編號	計畫面積 (公頃)	開闢情形	現況使用
自來水事業 用地	霧-水1	0.4800	部分開闢	臺灣自來水公司第四區管理處及 空地
	霧-水2	0.2500	已開闢	中興坑口水廠用地
	小計	0.7300		
污水處理廠 用地	霧-污	0.0600	已開闢	光復新村污水處理廠
變電所用地	霧-變1	3.7900	已開闢	霧峰變電所
	霧-變2	0.2200	已開闢	萬豐變電所
	小計	4.0100		
電路鐵塔 用地	霧-電塔	0.0300	已開闢	電塔
溝渠用地		0.8100	已開闢	河溝
河道用地		32.2520	已開闢	乾溪、牛欄貢溪、畚箕湖溪
河道用地兼供道路使用		0.0200	已開闢	道路
堤防用地		1.5600	已開闢	堤防
堤防用地兼供道路使用		0.0200	已開闢	道路
高速公路用地		0.7400	已開闢	國道三號霧峰交流道
道路兼供河道使用		0.0700	已開闢	道路
道路用地		51.6999	部分開闢	道路

資料來源：本計畫彙整。



資料來源：本計畫彙整。

圖 3-5-1 公共設施開闢情形示意圖

第六節 交通系統分析

本計畫位於臺中市區東南側，與臺中市區往來密切，區內主要幹道之架構亦多建構於與臺中市區往來連通之路廊基礎，多條主要動線皆係由臺中市區向外輻射鏈結霧峰地區，包括省道台3線由市區往南鏈結霧峰區，並沿線串連主要發展軸帶，而本計畫區現有道路模式以中正路為骨幹，分別於計畫區北、中、南側分歧設置林森路、草湖路、四德路、吉峰路、新厝路及新生路，區內道路則以上述道路為支幹分歧，詳圖3-6-1所示。

一、道路系統

(一) 聯外道路

1. 國道3號（霧峰系統交流道）

國道三號為臺灣南北向之高速公路，又稱福爾摩沙高速公路，而霧峰系統交流道（原稱中橫系統交流道）位於本計畫區西側，為本計畫區重要聯外道路系統。

2. 省道台74線

台74線快速公路（快官霧峰線）係環繞臺中市區之快速公路系統，沿線雙向6車道配置，串連國道3號以及霧峰、大里、太平、北屯、西屯、南屯等地區。

(二) 主要道路

1. 中正、林森路（省道台3線）

省道台3線又稱內山公路，為北起臺北市南迄屏東市串連臺灣西部走廊鄰山鄉鎮市區之縱貫公路系統，該公路系統自臺中市南區往南行經大里地區國光路、中興路與本計畫區中正路、林森路，其道路系統南北向貫穿本計畫區，為臺中市往中興新村必經之主要聯絡幹道。

2. 草湖路（縣道127）

自計畫區內霧峰四德路往東串聯烏日、臺中市區以及大雅等地區，為計畫區通往草湖、大里之另一主要道路。

3. 四德路

為本計畫區西往北柳、四德、五福及烏日之主要道路。

4. 吉峰路

為本計畫區東往北溝、吉峰及桐林之主要道路。

5. 新生路

為本計畫區東往大臺中山莊之主要道路。

6. 新厝路

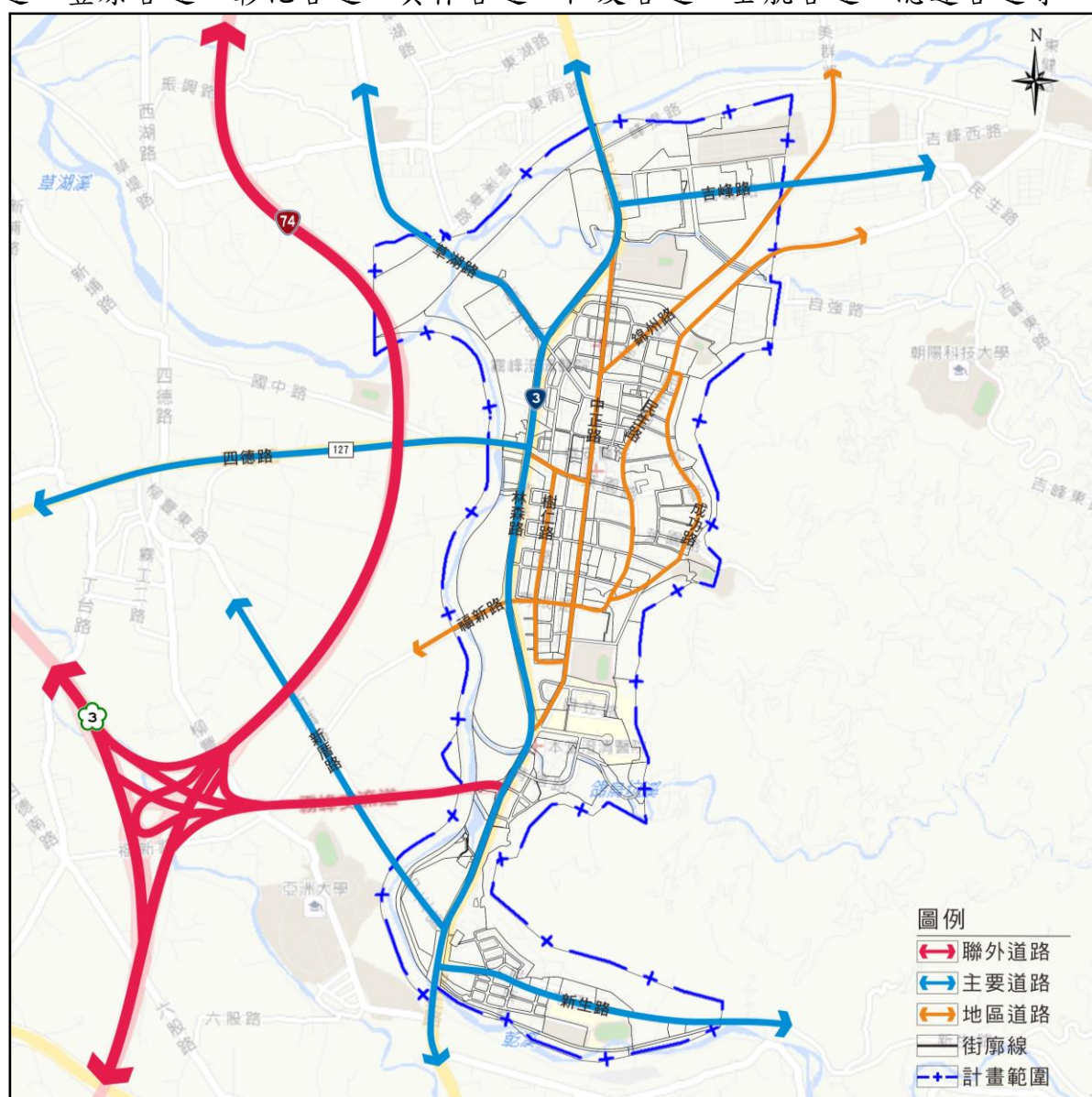
為本計畫區西往新厝、四德之主要道路。

(三) 次要道路

為計畫區內重要之東西向及南北向聯絡道路，包括中正路、四德路、樹仁路、錦州路、民生路、成功路及福新路等。

二、大眾運輸系統

本計畫區現況無軌道運輸場站，市區公車與公路客運係服務地區之主要大眾運輸系統，提供大眾運輸服務的客運業者眾多，包括統聯客運、台中客運、豐原客運、彰化客運、員林客運、仁友客運、全航客運、總達客運等。



資料來源：本計畫彙整。

圖 3-6-1 計畫區交通系統示意圖

第七節 發展預測分析

一、計畫年期

現行霧峰都市計畫之計畫年期為民國100年，為配合臺中市區域計畫之計畫年期，本次通盤檢討擬調整計畫年期至民國115年。

二、計畫人口預測及檢討

為確實掌握霧峰計畫區未來人口成長趨勢，以維持計畫區生活品質，本次通盤檢討透過數學模式進行推估，以求得最適計畫人口。本案計畫區內人口一直呈現穩定成長，惟於民國88年發生921震災，當時地區居民傷亡嚴重，地區居民紛紛搬離，故於當年度人口驟降。但於民國90年亞洲大學設立、雙港輕軌劃設等等，人口又逐漸呈現穩定成長狀態，為求推估人口與地區實際發展吻合，故人口資料由民國89年起作為各類數學模式推導之數據，以預測民國115年都市計畫區人口數。各模式之預測分析人口數約介於24,424人至27,363人之間。其中以二次拋物線最小二乘法之平均離差78.94為最小，故最佳預測人口數為27,455人，有關數據與數學模式方程式等詳表3-7-1所示。

表 3-7-1 計畫目標年各類數學模式之計畫區人口預測分析表

預測方法	公式	預測115年人口	平均離差
算術級數法	$Y' = 24902 + (N - 107) \times (-9.76)$	24,824	580.56
幾何級數法	$Y' = 24902 \times (1 - 0.000375)^{(N - 107)}$	24,827	543.48
漸減增加率法	$Y' = 23986 \times [1 - 0.0004] \times [1 - 0.0004 + 0.0007] \times \dots \times [1 - 0.0004 - (N - 98.5 - 1) \times (-0.0007)]$	26,262	271.46
正比增加理論	$Y' = 25068 \times [0.999609^{(N - 90)}]$	24,824	580.47
等分平均法	$Y' = 24481.11 - 2.70 \times (N - 94)$	24,424	281.33
直線最小二乘法	$Y' = 24468.94 - 1.80 \times (N - 98.5)$	24,439	264.31
二次拋物線最小二乘法	$Y' = 24138.05 - 1.80 \times (N - 98.5) + 12.2932 \times (N - 98.5)^2$	27,455	78.94
對數直線最小二乘法	$Y' = 24467.03 \times 0.999928^{(N - 98.5)}$	24,438	264.29
對數拋物線最小二乘法	$\text{Log}(Y') = 10.091587 - 0.000072 \times (N - 98.5) + 0.000501 \times (N - 98.5)$	27,636	79.49

資料來源：本計畫彙整。

除考量上述人口預測外，本案參酌區域計畫及趨勢推估目標年之人口達成率之方式予以檢討，考量都市發展土地應有效利用，乃依據「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」之區位分析規定，計畫人口應達80%始得申請為基準，故未達80%者，建議修正計畫人口，使其人口達成率接近80%。依表3-7-2分析結果，本案115年人口達成率為61.01%，故建議計畫人口調降10,000人，調降後計畫人口為35,000人，其調降後人口達成率為78.44%。

表 3-7-2 都市計畫區人口預測及調整分析表

現行都市計畫人口 (A)	45,000人	建議調降後都市計畫人口數 (C)	35,000人
預測115年現況人口為27,455人 (B)			
115年人口達成率 (B÷A)	61.01%	調降後人口達成率 (B÷C)	78.44%
本計畫建議調降10,000人			

資料來源：本計畫彙整。

三、土地使用分區檢討

(一) 住宅區

住宅區計畫面積為75.5542公頃，依計畫區劃設面積推估開發總量容納人口及現況發展情形推估飽和人口後，進一步檢核住宅區面積，內容如後。

1. 開發總量容納人口推估

依據計畫區劃設之住宅區及商業區面積除以每人居住樓地板面積，推估霧峰都市計畫區之開發總容納人口。經推算，霧峰都市計畫區每人居住樓地板面積以 65 平方公尺（以現況實際開闢情形扣除流動人口需求面積除以霧峰都市計畫區現況人口後推算）計算，以此推計開發總容納人口其公式如下所示。經計算後得知，計畫區之住宅區及商業區可容納約 31,341 人居住使用，低於計畫年期之人口數 35,000 人（本次建議調降後計畫人口數），表示都市發展用地不足，未來視地方實際發展再行考量。

開發總量容納人口＝

住宅區面積×住宅區容積率＋商業區面積×（商業區容積率－商業區供商業使用之容積率）]

65平方公尺／人

$$= \frac{(755,542\text{m}^2 \times 200\%) + [26,3048\text{m}^2 \times (320\% - 120\%)]}{65\text{平方公尺／人}} = 31,341\text{人}$$

2. 飽和人口推估

經由土地使用現況調查分析，得出計畫範圍內尚未開發之住宅區及商業區供給量，乘上計畫平均容積率再除以每人居住樓地板面積 65 平方公尺所得人口，加上現況人口，即為飽和人口，本案計畫區因鄰近朝陽科技大學及亞洲大學，部分學生生活位於霧峰都市計畫區內，為本計畫區之流動人口。依據蒐集之資料，計畫區內流動人口約為 4,823 人，本案以學生每人居住租屋平均面積 25 平方公尺計算，總共需 12.0575 公頃之居住空間，故飽和人口計算時，應扣除流動人口之居住空間。

本計畫區經計算，飽和人口為 24,718 人（詳下計算式），低於計畫年期之人口數 35,000 人（本次建議調降後計畫人口數），表示都市發展用地不足，未來視地方實際發展再行考量。

飽和人口（扣除流動人口）＝

$$\text{現況人口} + \frac{\left[(\text{住宅區面積} - \text{已開闢住宅區面積}) \times \text{住宅區容積率} - \text{流動人口居住面積} \right] + \left[\text{尚未開發商業區面積} \times (\text{商業區容積率} - \text{商業區供商業使用之容積率}) \right]}{65 \text{ 平方公尺/人}}$$

$$= 24,308 + \frac{\left[(755,542\text{m}^2 - 701,200\text{m}^2) \times 200\% \right] - 122,550\text{m}^2 + \left[(263,048\text{m}^2 - 242,800\text{m}^2) \times (320\% - 120\%) \right]}{65 \text{ 平方公尺/人}} = 24,718 \text{ 人}$$

（三）商業區

商業區計畫面積為 26.3048 公頃，依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 36 條檢討之標準檢核商業區面積，檢討內容說明如下：

1. 依計畫人口規模檢討

依計畫人口規模，三萬以下者，商業區面積以每千人不得超出 0.45 公頃，逾三萬至十萬人口者，超出三萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出 0.50 公頃為準，參酌前述計畫人口調降後為 35,000 人來計算，推得商業區面積不得超出 16.00 公頃，本計畫商業區面積已超出檢討標準。

2. 依占都市發展用地面積比例檢討

霧峰都市計畫於「臺中市區域計畫」係屬「次核心：一般市鎮」，其商業區總面積占都市發展用地總面積之比例不得超過 10%，經計算得知，霧峰都市計畫區商業區占都市發展用地面積比例為 8.54%，表示商業區面積符合檢討標準。

四、公共設施用地檢討

參酌前述計畫人口調降後之 35,000 人，針對兒童遊樂場、學校及停車場用地檢討內容說明如下，詳細公共設施用地檢討分析詳表 3-7-4 所示。

（一）都市計畫法第 45 條規定

依都市計畫法第 45 條規定，公園用地、體育場所用地、綠地用地、廣場用地及兒童遊樂場用地，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。經計算，本計畫區之公園用地、兒童遊樂場用地、公園兼兒童遊樂場用

地、綠地用地、廣場用地、廣場兼停車場用地（以1/2計算）及運動場用地估計畫區總面積約3.82%，低於全部計畫面積10%之規定。

針對上述不符合規定部分，考量本區東側鄰近奧山山群、西側及南側之非都市土地多屬農業使用之田園景觀，故對公園綠地等開放空間之需求可配合非都市計畫區之山水景緻、田園景觀資源予以互補。

（二）公園用地及公園兼兒童遊樂場用地—依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第17條檢核

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第17條規定檢核本計畫區內之公園用地，閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於0.5公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於4公頃為原則，在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。本案公園用地面積分別為2.8294公頃及2.4400公頃，公園兼兒童遊樂場用地面積為2.3500公頃，故本案之公園用地及公園兼兒童遊樂場用地皆符合規定。

（三）兒童遊樂場用地—依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第17條檢核

依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第17條規定檢核本計畫區內5處之兒童遊樂場用地，依規定按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於0.1000公頃為原則，本案兒童遊樂場面積皆大於0.1000公頃，故本案之兒童遊樂場用地符合規定。

（四）學校用地—依據教育部「國民中小學設備基準」檢討

依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第19條第一項第（一）款規定：「應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。」，故依國民教育法第八條之一規定：「國民小學及國民中學設備基準，由中央主管機關定之。直轄市或縣（市）主管機關亦得視實際需要，另定適用於該地方之基準，報中央主管機關備查。…略」，經查教育部已依規定訂定國民中小學設備基準，其中對於國中、小校地面積係依目前需要及未來發展規模訂定之，針對都市計畫區內之國民中學每生面積為14.3m²，國民小學每生面積為12.0m²，故有關文中及文小用地之需求面積詳表3-7-3所示。另有關高級中學及高級職校部分，則依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第19條第二項規定：「由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。」辦理。

表 3-7-3 國小及國中用地需求面積推估一覽表

項目	都市計畫人口 (人)	學齡人口比例 (%)	每生面積 (m ²)	需求面積 (公頃)
文小用地	35,000	18.00	12.0	7.5600
文中用地		10.91	14.3	5.4605
計算公式：需求面積＝都市計畫人口×學齡人口比例×每生面積				

資料來源：本計畫彙整。

本計畫區劃設之文小用地為7.3152公頃，未劃設文中用地，故本計畫區之文小用地需求面積為7.5600公頃，文中用地需求面積為5.4605公頃，顯示文小及文中用地之面積皆不足。考量人口結構朝高齡化與少子化之發展，學校用地設立需求日趨減少，且為維持學校用地完整性，除特殊原因外，應維持原計畫。

(四) 停車場用地—依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討

106年臺中市小汽車持有率為404.00輛/千人，參酌前述計畫人口調降後為35,000人推目標年計畫區車輛預估數為1,4962輛（404.00輛×35,000人÷1,000人=14,140.00輛，以14,140輛計），遂需劃設2,828輛（14,140輛×20%=2,828.00輛，以2,828輛計）小汽車之停車空間，以每輛停車空間25平方公尺概估，停車空間需求面積為7.0700公頃。本計畫劃設之面積為1.6085公頃，較停車需求面積不足5.4615公頃。

停車場用地需求面積=小汽車需劃設2,828輛之停車空間×25m²=70,700m²

該部分不足之停車空間需求，未來得由計畫區內住宅區及商業區依規定應留設之停車空間提供，儘量將區內停車需求予以內部化，至於計畫區內所劃設之停車場用地，則以供公共停車需求為主。

表 3-7-4 計畫區公共設施用地檢討分析表

面積：公頃

項目		檢討基準	計畫面積	需求面積	面積	
					超過	不足
公園用地		閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於0.5公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於4公頃為原則，在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。	5.2694	(皆符合檢討規定)	—	—
公園兼兒童遊樂場用地			2.3500			
兒童遊樂場用地		按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於0.1公頃為原則	1.7863	(皆符合檢討規定)	—	—
學校用地	文小用地	應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求	7.3152	7.5600	—	0.2448
	文中用地		0.0000	5.4605	—	5.4605
停車場用地 (併計廣場兼停車場用地之1/2面積)		不得低於計畫區內車輛預估數20%之停車需求	1.6085	7.0700	—	5.4615

資料來源：本計畫彙整。

第四章 發展願景、定位與構想

第一節 發展課題與對策

課題一：配合「大平霧」地區整併作業案之規劃檢討議題

說明：1. 「大平霧」地區目於前全市整體區域分區規劃中屬整合後重要核心之一，故擬透過大里、太平、霧峰都市計畫區之整合規劃，完整都市功能體系，使整體都市機能佈局及管理更具彈性。

2. 故為使「大平霧」地區整體都市機能佈局及管理更具彈性，現況大里、太平、霧峰都市計畫區已完成整併作業，並於 107 年 4 月 19 日公告發布實施「臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫案」及「擬定臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫」，將都市計畫書、圖、計畫年期、計畫人口及土地使用管制之內容整併，惟未變更實質計畫內容。

對策：本計畫係屬霧峰地區都市計畫範圍，配合 107 年 4 月 19 日公告發布實施「臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫案」之指導原則，配合都市未來發展需求，檢討都市計畫，促進土地有效利用，誘導都市健全發展。

課題二：因應計畫區特性，檢討公共設施服務需求。

說明：配合地區整體發展規劃，檢討計畫區現況公共設施使用情形。

對策：1. 配合地區發展需求，檢討公共設施區位及面積，人口密集及產業活絡之區位，應增加其服務水準，並協調各使用機關或管理機關。

2. 兒童遊樂場用地（霧-（細）兒 1 及霧-（細）兒 2）目前尚未開闢，考量附近社區已完成發展，建議儘速籌編經費開闢。



課題三：原計畫土地使用分區管制要點係依照相關法令制訂，歷年來相關法令已有修正，與現行土地使用管制要點內容不相符合。

說明：配合臺中市現行制定通案規定，修訂霧峰都市計畫土地使用分區管制要點相關內容外，亦將歷次變更、專案通盤檢討案增、修訂之土地使用分區管制要點條文計畫區原條文加以整合，確保要點之完整性。

對策：配合「都市計畫法臺中市施行自治條例」、「擬定霧峰都市計畫細部計畫（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」及相關法令修正、整併及調整相關管制內容令其原則統一，以利執行與管理。

一、大臺中空間架構與發展構想

(一) 空間架構

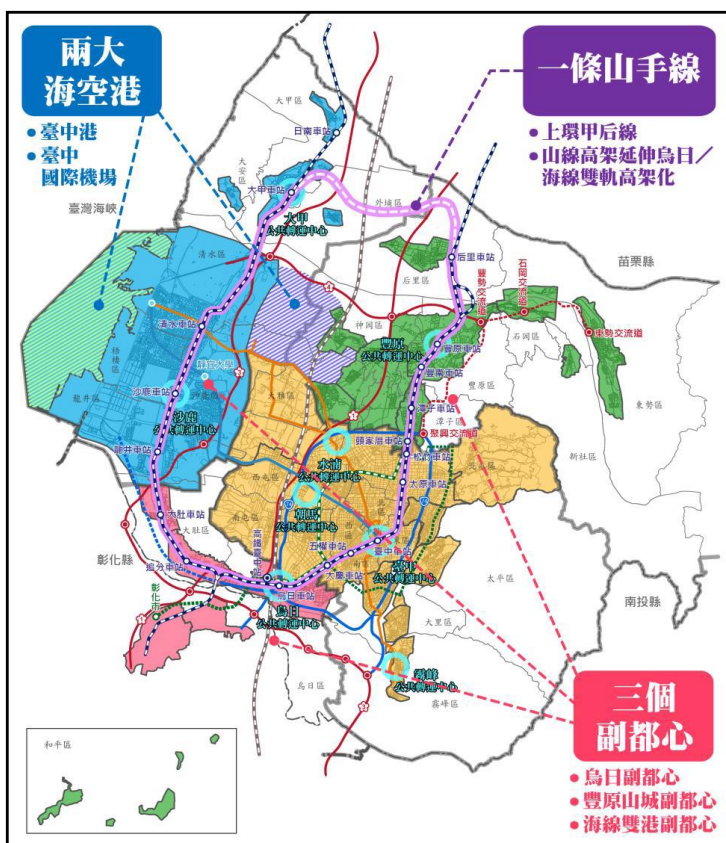
[illegible]

圖 4-2-1 大臺中空管治理區塊劃分示意圖

「臺中市區域計畫」中提出為落實區域計畫能有效引導地方合理之發展，俾利配合與國土計畫法之推動政策接軌，將臺中市之空間解構與脈絡分析係以兩山（大肚山脈、頭嵙山脈）、三河（大甲溪、大安溪水系、烏溪水系）之自然環境、臺中市八處特色生活圈以及實質發展面的一大中部核心、雙海空經貿港、兩條知識科技走廊、三大副都心、四條山海軸帶併考量既有與未來擬建構都市生活圈為基礎下，將臺中市收斂為四處空間特色成長極，作為後續區域治理之依據，四大空間分別為「烏日高鐵副都

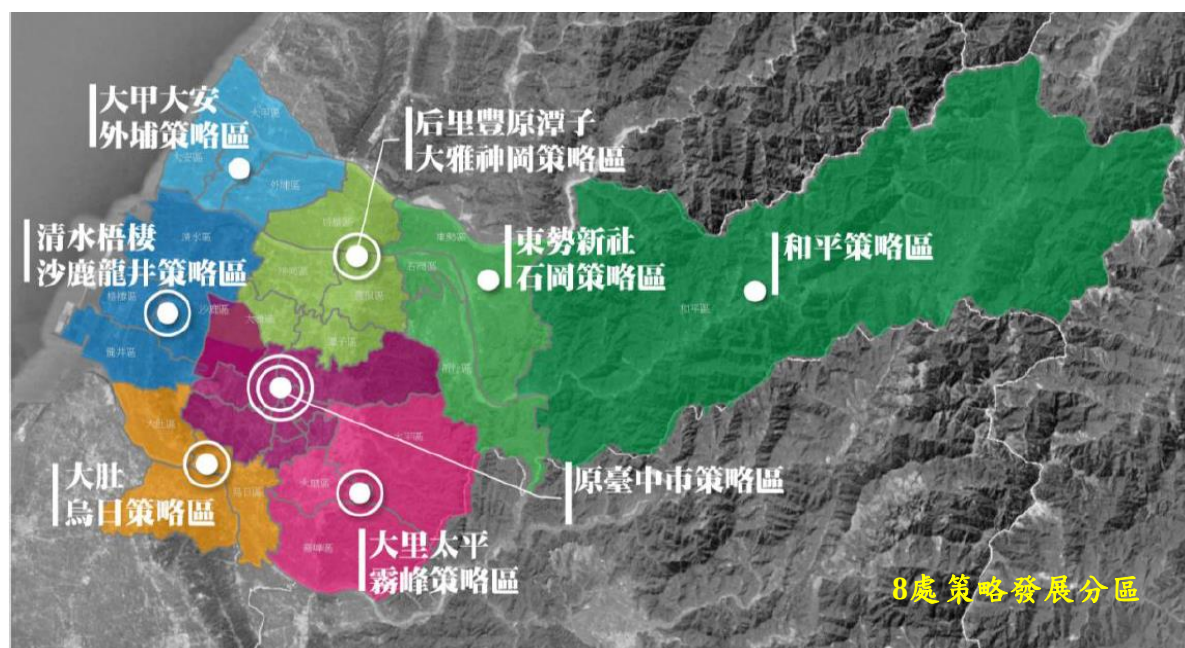
心」、「雙港海線副都心」、「豐原山城副都心」、「臺中都心」，並隨區域性交通動脈與環狀捷運路網之發展建設，帶動臺中市都市再擴展，使都市結構更趨完整，引導人口及都市合理分布，詳圖 4-2-2 所示。

本計畫區係屬臺中都心內，另依臺中市過往之社經發展、地理區位等影響下，考量地區特色及地方自明性分類又可分成 8 處策略發展分區（詳圖 4-2-3 所示）。本計畫區係為「大里、太平、霧峰策略區」（詳圖 4-2-4 所示），其區內特色為太平休閒農業、大里杙老街及霧峰省諮議會，因其地緣位置，將與臺中市都心及烏彰副都心緊密發展，配合地方環境及發展前提下，將以水與綠優質居住發展帶、零組件產業基地、農業觀光生態休閒為發展機能，而本區應朝田園生活環境發展，並強化地方大學城、歷史及文化特色。



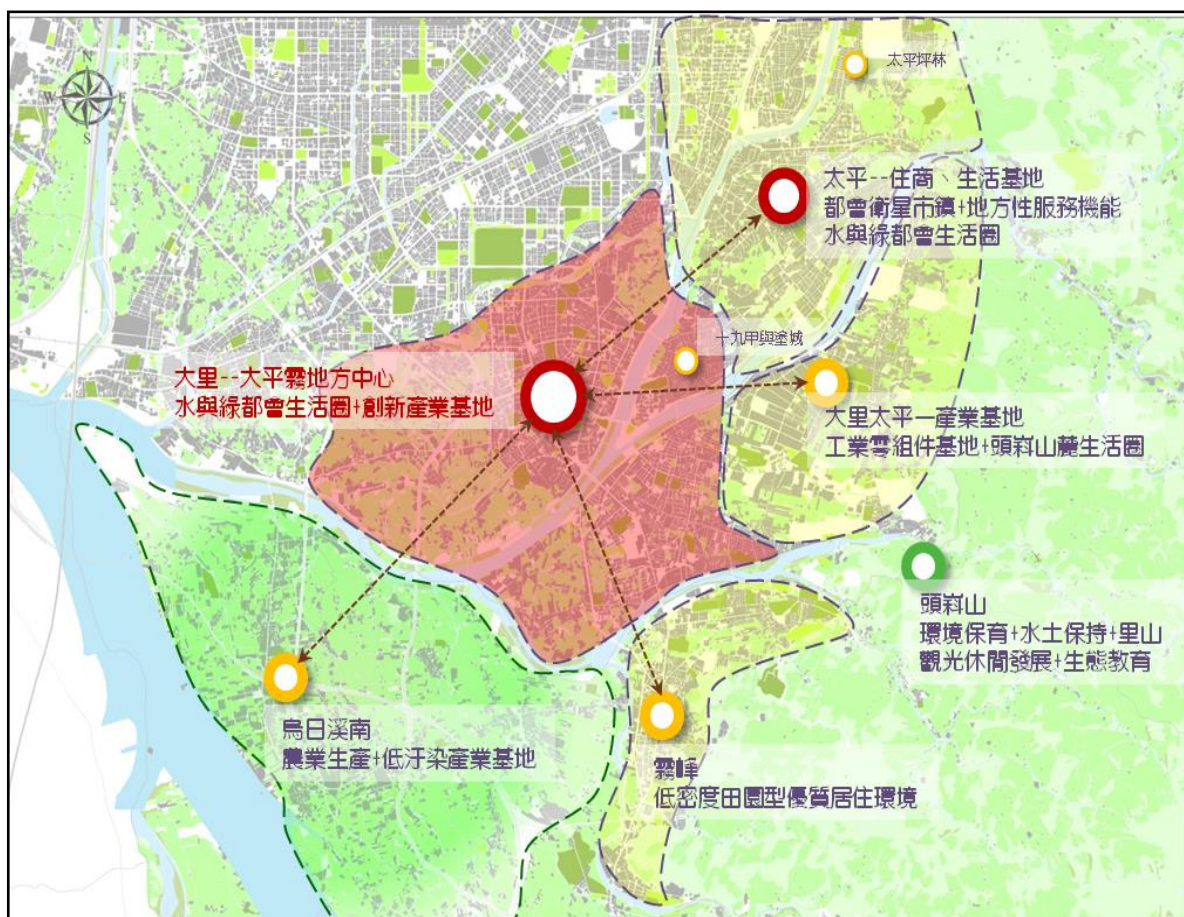
資料來源：臺中市區域計畫。

圖 4-2-2 臺中市整體空間發展策略示意圖



資料來源：臺中市區域計畫。

圖 4-2-3 八處策略發展分區示意圖



資料來源：臺中市區域計畫。

圖 4-2-4 大里、太平、霧峰策略區示意圖

(三) 建構串連生活圈之大眾運輸系統

在建構串連生活圈之大眾運輸系統構想方面，建議應跳脫傳統運量與財務之思維，利用現有道路與軌道為基礎，故於「大臺中地區捷運路網規劃暨臺中捷運系統初期可行性研究」案，依據旅運需求預測分析，歸納出捷運紅線、捷運藍線、雙港輕軌、捷運烏日文心北屯線及其延伸彰化段為臺中捷運核心路網（詳圖4-2-5所示）。

其中霧峰區係屬「雙港輕軌」路線，該路線西起臺中港-沙鹿清水-臺中國際機場-水湳智慧城-臺中巨蛋-千城轉運中心-大里-霧峰，並於捷運綠線銜接。遂未來本區可配合雙港輕軌之建置，以建構大臺中公共運輸路網及促進區域發展，並強化山、海、屯、都之區塊聯繫，以提供低碳綠色之大眾運輸系統。

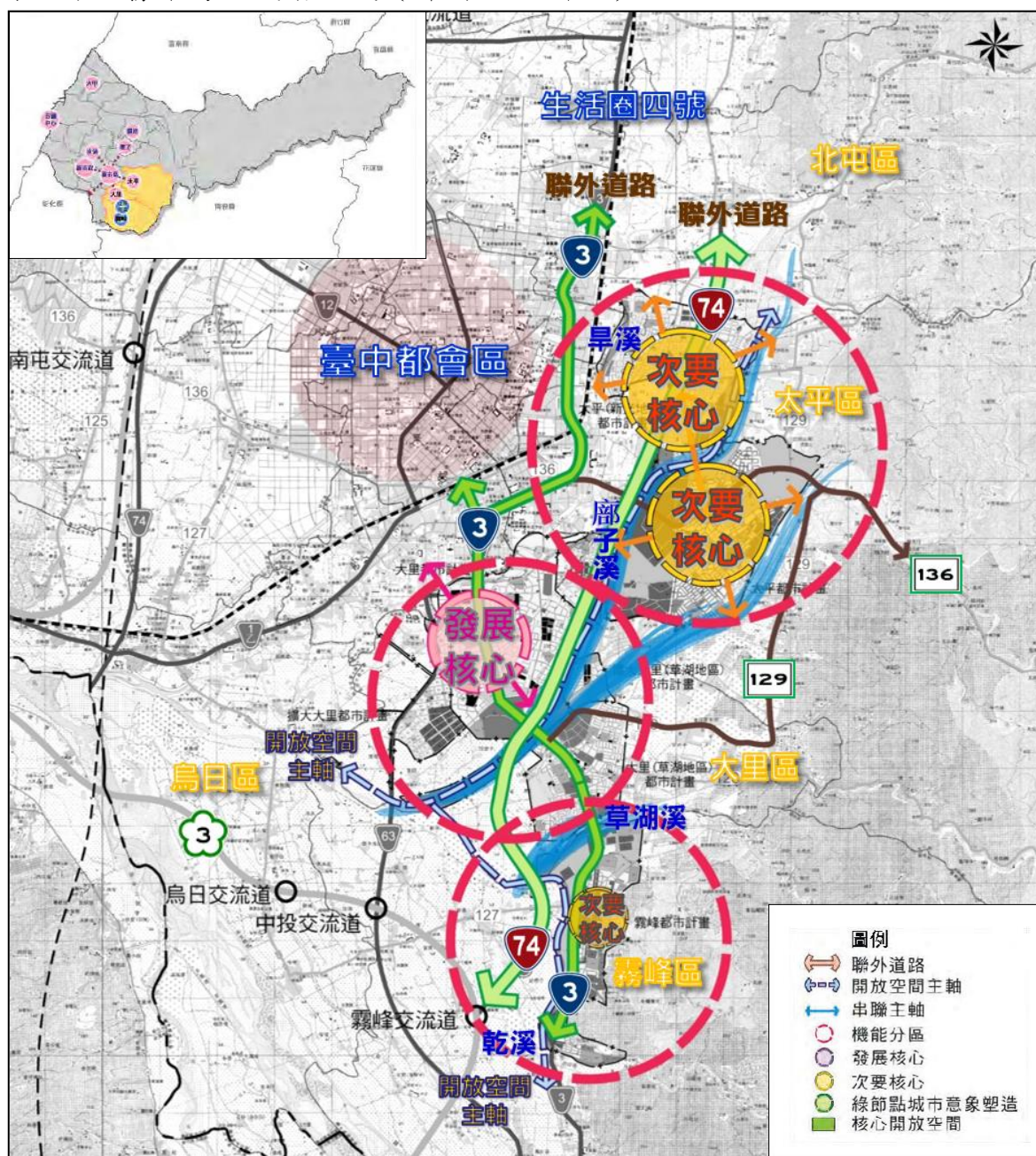


資料來源：本計畫彙整。

圖 4-2-5 大臺中生活圈大眾運輸系統示意圖

二、「大平霧」地區發展願景

依循上位計畫指導，配合「大平霧」地區整體空間發展概念係以個別都市計畫區間之整合為優先，形塑藍綠帶開放空間軸，其次藉由核心地區活動機能之發動，道路系統之串聯，與周邊地區銜接、互動，進而帶動地區發展。是以，因霧峰地理位置特殊，擁有山明水秀的自然環境，早期因應省政府疏遷，由農業社會急速轉型為文教地區，近年亞洲大學、朝陽科技大學陸續座落後，呈現更多元的商業、文化、休閒機能，未來期透過光復新村結合鄰近921地震教育園區，轉型為學苑交流園區，並串聯周邊大學為大學城生活圈，打造霧峰為知識衛星城（詳圖4-2-6所示）。



資料來源：臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫。

圖 4-2-6 大平霧整體規劃構想示意圖

三、霧峰區發展關鍵面向

藉由現況基礎資料之蒐集及梳理，可以了解霧峰除人文薈萃、歷史文化景點及教育資源豐富，更因其特殊之早期政經地位，使其成為一處蘊含特殊政治文化深度、知識經濟厚度的場域。然而現況因都市發展重心轉移及縣市合併後之相關因素，以及現況對產業基地及生活環境營造長久以來缺乏積極作為，使得在這一波都市競爭下逐漸失去優勢，亟待調整都市發展定位與策略，以重新促進霧峰區的活化與再生。是以，依循「大平霧」地區發展願景，為有效達到整合地區空間布局，並藉由核心地區活動機能之發動，道路系統之串聯，與周邊地區銜接、互動，進而帶動本區發展，故先以彙整區域重點發展關鍵面向，並提出相關規劃發展策略，以作為本次通盤檢討之主軸，詳表4-2-1及圖4-2-7所示。

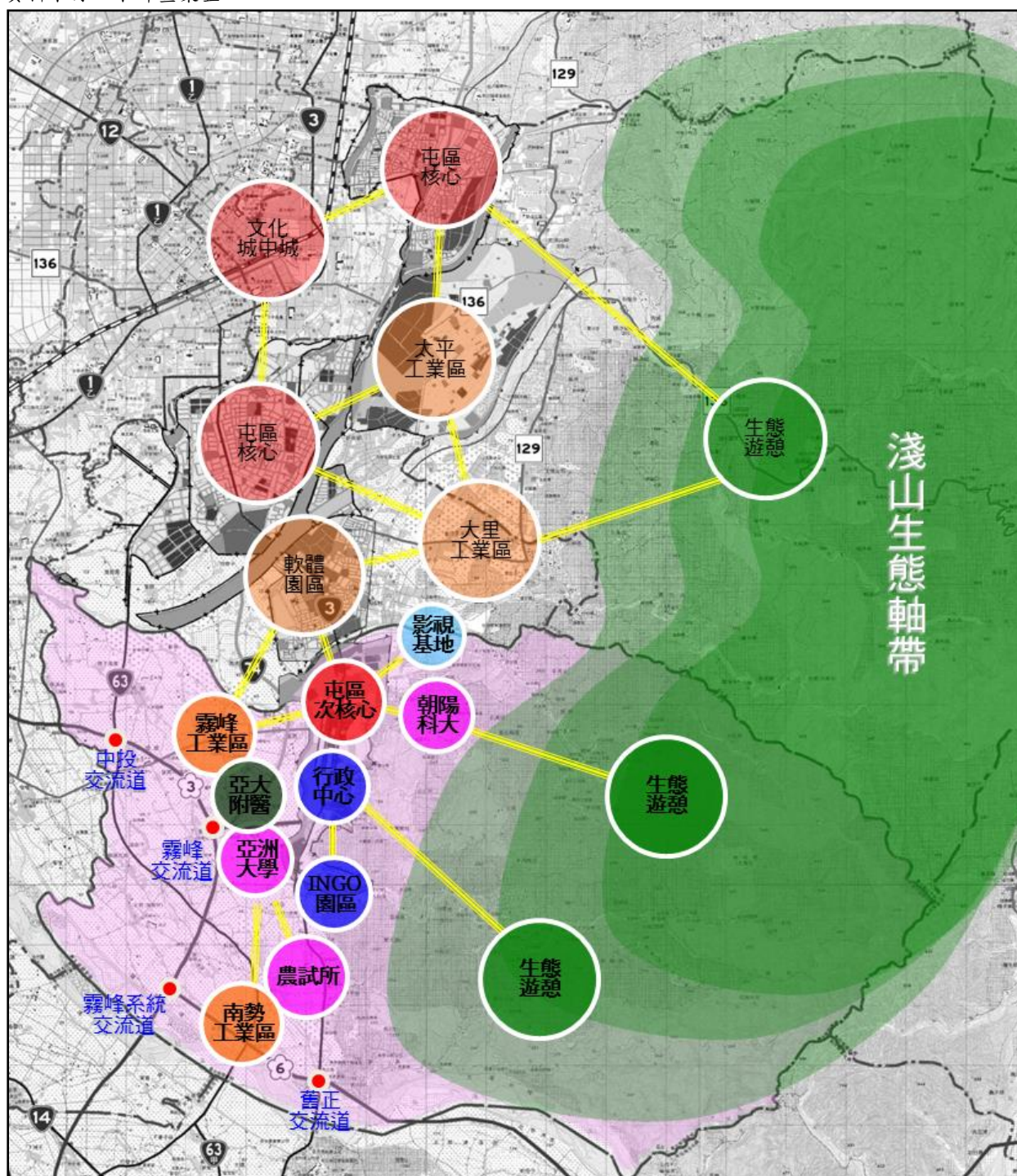
表 4-2-1 霧峰區發展關鍵面向一覽表

關鍵面向	發展策略	內容
與核心區之連結性不足	建構環狀捷運路網	透過全市捷運路網之建置，強化山、海、屯之區塊聯繫，本區可配合雙港輕軌之建置，建構大臺中公共運輸路網及促進區域發展。
	八大轉運中心之霧峰轉運中心建置	透過公共運輸發展導向為策略，建構捷運、鐵路、轉運站、自行車等複合式公共運輸網，並配合八大轉運中心之霧峰轉運中心建置，將可有效促進山海屯都多核心的均衡發展，打造1小時交通圈。
	省道台74大里及霧峰地區匝道規劃	強化本區與大里地方中心之連結性及紓解省道台3線交通壅塞情形，配合臺中市政府擬增設省道台74大里及霧峰地區匝道規劃，以有效提升道路服務機能，改善交通瓶頸。
配合區域發展調整佈局	適居生活環境	打造魅力城鄉風貌，善用活化本區山水環繞之天然優勢，並朝打造生態家園邁進，促進都市環境改善。
	提供移居腹地	有效引導土地合理使用與衛星都市整體發展，並考量區內土地已趨飽和情況下，於符合集約城市理念規劃下，建議第一優先以老舊市區辦理都市更新，附帶條件整體開發地區辦理開發；第二優先則建議土地所有權人可依市場發展需求自主研提農業區變更。
	INGO 國際組織入駐	配合國際非政府國際組織（INGO）園區將於光復新村建置契機，將可透過民間能量增加國際交流，遂建議可結合周邊亞洲大學學研資源支援、光復新村高密度藝文及青創據點等發展資源，建構「霧峰學·學霧峰」之大學文化城。
創造地區產業新成長極	強化觀光導覽系統	霧峰為政體文化連結地方發展及城市規劃紀錄地，地區人文極具國際觀光文化價值，未來可針對重要人文景觀以透過動線串連方式，強化特有人文地景風貌美學。
	影視基地產學研結合	配合中臺灣影視基地開發契機，建議未來可透過產學合作，整體規劃大學影視城，透過結合亞洲大學、朝陽科技大學影視學系資源，打造影視產學知識產業鏈。
	文化空間保存之串聯	強化既有相關文化空間景觀之串聯，如亞洲美術館、光復新村、臺灣省諮議會、霧峰林家、中臺灣影視基地等，整體形塑文化景觀發展軸帶，以使本區富含更多特殊政治文化深度、知識經濟厚度之場域。

表 4-2-1 霧峰區發展關鍵面向一覽表（續）

關鍵面向	發展策略	內容
提升市區公共設施品質	增加停車空間	配合整體發展及地區發展特性，檢討停車區位及面積，以有效滿足現況及未來停車空間需求。
	霧峰聯合辦公廳舍規劃	依循市長政見規劃霧峰聯合辦公廳舍，以有效整合地方行政資源，完備區內基盤設施。
	I-Bike 綠色運具規劃	為有效形塑人本交通環境及推動綠色運輸計畫，可透過規劃I-Bike落實自行車生活化，減低環境汙染。

資料來源：本計畫彙整。



資料來源：本計畫整理。

圖 4-2-7 霧峰區重點發展面向示意圖

三、計畫區發展定位—『品味文化・存舊立新・知識生態城』

霧峰區舊稱阿罩霧，北起草湖溪，整體城市發展脈絡係沿著台3線、乾溪發展，因民國43年臺灣省政府搬遷至此，曾為一時的重要行政中心所在，而配合疏遷所興建的光復新村，則為南投中興新村落實「花園城市」概念的前期實驗地，現已連同「霧峰林家」、「臺灣省諮議會」等，成為見證政體文化連結地方發展及城市規劃紀錄地，是以，於符合臺中市未來整體政策方向發展下，未來發展將透過結合既有藍綠帶景觀、在地需求、文化歷史、大專院校、大里軟體產業園區等相關產業、學術、在地能量，創造地區再活化、創意產業發展，並朝永續生態城鎮目標規劃。

遂本案配合上位計畫指導，並因應霧峰都市計畫區交通系統網絡建構成形及既有之都市生態環境因素，並運用在地文化與精華資源，萃取其元素與內涵，以形塑親水藍綠生態空間，將霧峰特有之「政體文化」，配合地區現況及未來發展需求，運用觀光行銷手法，建構計畫區發展定位為「品味文化・存舊立新・知識生態城」，藉由地區既有之「霧峰林家」、「臺灣省諮議會」、「光復新村」、「長青學苑」、「臺灣菇類文物館」、「國立交響樂團」、「九二一地震教育園區」及「中台灣影視基地」等極具國際文化觀光價值之人文景觀，並串連周邊「亞洲大學」及「朝陽科技大學」為大學城生活圈，以呈現更多元商業、文化、休閒機能，及細細品味地區獨有之空間特色體驗。

(一) 發展目標（詳圖 4-2-8 所示）

為有效發揚「品味文化・存舊立新・知識生態城」之發展定位，本案依據上位及相關計畫指導、地區社經環境及初步現況調查分析，整體霧峰都市計畫區都市發展紋理可以「優質適居新樂活」及「文化觀光風華再現」兩大面向為地區空間發展脈絡，是以，未來將依循既有之空間發展脈絡，配合相關政策施行、重大建設計畫及地區永續發展規劃下，以發展「生態家園」、「優質機能」、「完備基盤」、「水綠共生」、「文化立基」、「魅力商圈」、「藝文生活」及「綠色運輸」等發展目標為主軸，以落實都市再發展。



資料來源：本計畫繪製。

圖 4-2-8 計畫區發展定位、目標架構圖

1. 優質適居新樂活

(1) 生態家園－尊重地區自然環境紋理，以永續發展為規劃前提

考量計畫區內東側有車籠埔斷層及其支斷層經過，且於民國88年921大地震造成本地區民眾嚴重傷亡，為有效降低未來相關災害之發生，地區發展應以永續發展為規劃前提，配合計畫區山水環繞之天然優勢，以花園城市概念作為鄰里單元規劃設計，並朝打造生態家園邁進，促進都市環境改善。



(2) 優質機能－以集約城市為發展前提強化土地使用強度

考量雖既有都市計畫發展用地整體發展已達9成以上，然為落實集約城市理念，避免都市擴張蔓延，建議未來應優先透過市區辦理都市更新或針對區內未依附帶條件整體開發地區積極辦理開發，以有效落實集約城市理念，並引導及規劃適宜之都市發展系統。



(3) 完備基盤－配合市長政見整合地區行政機能

基盤設施之完備為都市規劃中之必要手段，透過滿足區內各項要求，以提升經濟發展程度，故為利行政資源整合，參考民政局業已完成之「霧峰區聯合辦公廳舍新建工程委託前期規劃技術服務」案及市長政見，擬將區公所及戶政事務所納入聯合辦公廳舍規劃。



(4) 水綠共生－維護地區重要藍帶資源，打造都市親水藍綠帶

草湖溪、乾溪、畚箕湖溪、萊園溪、牛欄貢溪為重要河川資源與排水溝渠，為維護重要藍綠帶資源，未來可結合藍帶系統並透過景觀營造及生態工法，規劃民眾駐足休憩之開放空間，並透過自行車道之規劃串聯，有效連結地區周邊景點。



2. 文化觀光風華再現

(1) 文化立基－保存地區人文景觀以發展特有人文地景

霧峰為政體文化連結地方發展及城市規劃紀錄地，地區人文極具國際觀光文化價值，除擁有「霧峰林家」、「臺灣省諮議會紀念園區」、「長青學苑」等重要人文景觀外，地區內街道、建築磚瓦、道路鋪面也

富含在地特有文化風格，除參酌配合「變更霧峰都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合國定古蹟霧峰林家歷史風貌營造）」案（草案）之規劃精神外，並應納入整體規劃範疇，針對重要人文景觀以透過動線串連方式，強化特有人文地景風貌美學。



（2）魅力商圈—以霧峰林家為商圈發展亮點並規劃適當停車空間

計畫區擁「霧峰林家」、「臺灣省諮議會紀念園區」、「樹仁商圈」、「長青學苑」等重要人文景觀資源，為促進地區經濟再發展，未來應以「霧峰林家」為都市發展亮點，整合計畫區內精華商圈（中正路及樹仁路商圈）、政治歷史、人文景觀及自然生態，並透過未來雙港輕軌及霧峰轉運中心規劃建構完善交通接駁系統，以強化地區魅力商圈之特有生活空間體驗。



（3）藝文生活—配合INGO國際組織園區規劃，營造光復新村之文化創意產業空間

光復新村為臺灣第一個導入「花園城市」設計概念之示範計畫區，具有社會重大轉型意義之場所精神與文化意涵。為有效保存既有文化與景觀資源保存並活化，建議透過INGO國際組織園區規劃契機，導入文化創意產業或社福機構，以活化文化景觀資源並強化整體文化氛圍。



（4）中台灣影視基地

因應中台灣影視基地業已於105年10月動工，為滿足影視產業拍攝製作需求，將以提供專業技術、設備、人力等服務，並結合在地大專院校如朝陽科技大學、亞洲大學、青年高中等相關科系，建構產學合作管道，並與觀光旅遊進行整合，帶動地方整體經濟發展。



（5）綠色運輸—配合既有環境資源，規劃I-Bike及自行車路線

本區擁山水環繞之天然環境優勢，為發展自行車系統之優勢，故未來除可依循市長政見規劃I-Bike綠色運具，更可利用既有之乾溪自行車道動線系統，串聯地區重要人文景觀。



第三節 實質發展構想（詳圖 4-3-1 所示）

一、魅力商圈核心區

霧峰林家為早期阿罩霧地區之重要發展起源，擁有全臺第一之紳官宅第，建築風格及與規模為地區特有之風格特色，配合新興發展之樹仁商圈地區，將成為提高地區商圈觀光價值發展之優勢，故基於上述因素，未來將朝整合霧峰林家及樹仁商圈之發展，透過以霧峰林家古蹟再活化作為「魅力商圈核心區」之都市發展亮點，並藉由古蹟博物館化營造歷史文化園區及樹仁商圈的城鄉風貌營造，進行街道家具設計與人行鋪面之設置，形塑特有魅力之空間場景，以促進地區整體發展，達成都市發展與文資保存雙贏之目標。

二、適居樂活區

配合現況都市發展紋理規劃「適居樂活區」，考量雖既有都市計畫發展用地整體發展已達9成以上，然為落實集約城市理念，避免都市擴張蔓延，建議未來應優先透過市區辦理都市更新或針對區內未依附帶條件整體開發地區積極辦理開發，以有效落實集約城市理念。惟若未來既有市區發展已達飽和狀態，建議相關土地所有權人可依市場發展需求，並依「都市計畫農業區檢討變更審議規範」相關規定自主研提都市計畫變更，確保地區均衡發展性。

三、文創發展區

配合未來光復新村積極導入文化創意產業及INGO國際組織進駐，本案將其規劃為「文創發展區」，藉由活化全區文化景觀資源並強化整體文化氛圍。未來可利用既有廳舍提供地方團體、機關學校、藝術家及推動文化產業相關之非政府組織進駐經營，並發展多元化之文化創意活動與空間，如：文化創意市集與廣場、策展中心、展覽館、文化工作室、展示空間、生活文史館、公共藝術等關內容。

四、政治機能區

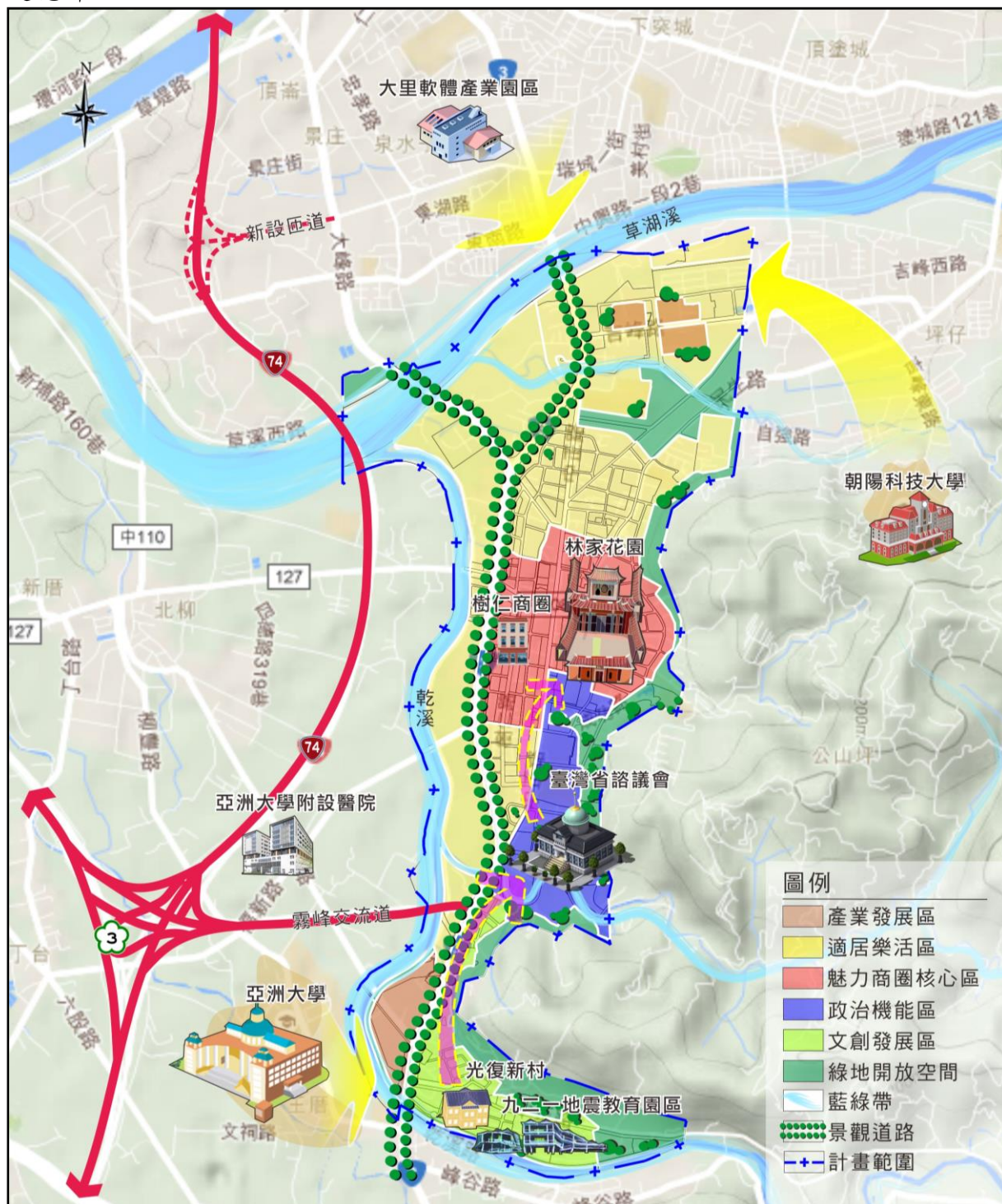
臺灣省諮議會為昔時重要行政中心所在，並為臺灣民主發展歷程之重要見證殿堂，加上另有區公所、教育部中部辦公室、交通部觀光局參山國家風景區管理處及國立交響樂團分布，為本區重要之政治機能所在，故擬藉由未來霧峰聯合辦公廳舍規劃之契機，形塑「政治機能區」意象，除注入辦公機能使用意象外，更可配合既有之臺灣省諮議會紀念園區相關休憩景點及人文歷史景觀，提供遊客遊覽地區之歷史人文情懷。

五、產業發展區

因應大里軟體產業園區之產業群聚效應，建議區內既有工業區可朝規劃無污染或低污染產業進駐之產業發展區邁進，以吸引優質開發商，並可配合施政方針培植產業轉型與再發展，促進霧峰區朝向多元化產業邁進，進而維護周邊既有之自然生態環境。

六、藍綠帶生態軸

計畫區內地形高程起伏多變，且河川景觀資源豐富，具多樣之地形景觀資源，建議可配合區內既有水系紋理及周邊開放空間規劃「藍綠帶生態軸」，依順河岸自然紋理，結合河岸周邊開放空間，以建立親水擁綠之休閒遊憩帶。



資料來源：本計畫繪製。

圖 4-3-1 計畫區整體發展構想示意圖

第五章 實質計畫檢討

第一節 檢討變更原則

依110年10月27日臺中市都市計畫委員會第129次會議決議，為避免重複說明，將主要計畫已有提列變更案件於細部計畫刪除重複變更案件內容，並已將主要計畫內容納入現行細部計畫。

一、計畫年期：配合主要計畫規劃，計畫年期為民國 115 年

二、計畫人口：配合主要計畫規劃，計畫人口為 35,000 人。

三、公共設施用地變更：配合實際使用現況，調整公共設施用地，以符土地使用分區管制規定

針對現況不符使用分區之公共設施，依其現況使用、土地座落及管有之產權範圍，檢討變更為其他適當公共設施用地，以符土地使用管制。

第二節 變更內容綜理

依計畫區發展現況、規劃期間人民陳情意見、需求預測及規劃構想與檢討變更原則等，本次通盤檢討作業實質變更內容共提出2案，詳細變更內容及變更位置示意詳表5-2-1及圖5-2-1所示，另變更面積增減之統計詳表5-2-2所示。

表 5-2-1 變更臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）變更內容細表

編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一	逕人14	文3(小) 僑榮國小東側	住宅區 (0.0251)	道路用地 (0.0251)	考量現況現有巷道，調整土地使用分區。	
二	二六	土地使用分區管制要點	原土地使用分區管制要點	詳表5-3-1、土地使用分區管制要點綜理表。	詳表5-3-1、土地使用分區管制要點綜理表	

註：1.表內「原編號」指公开展覽變更案件及逕向內政部提出陳情意見之編號；「新編號」欄係指經臺中市都市計畫委員會第129次會議審議通過後重新整理之編號；「逕」係指逕向內政部都市計畫委員會之人民及團體陳情案件編號。

2.表內面積應以實地分割測量面積為準。

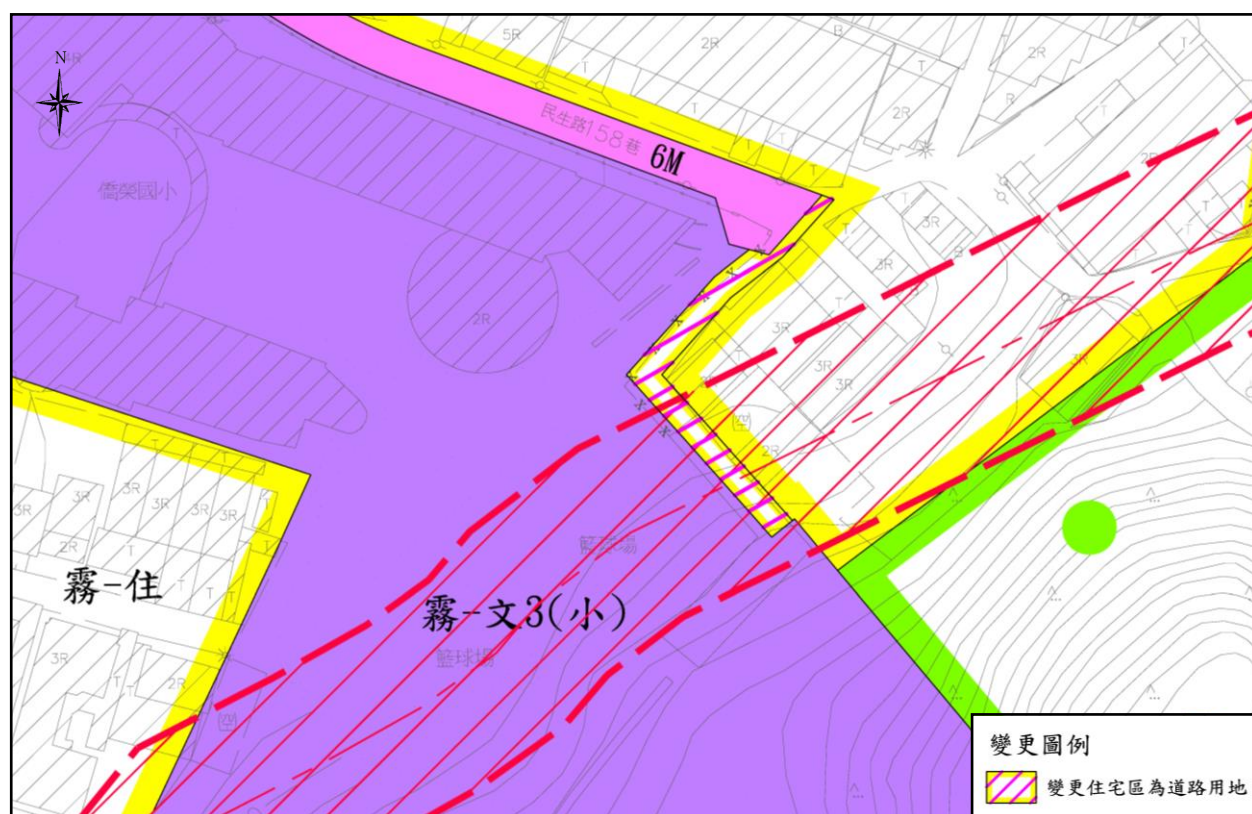


圖 5-2-1 變1案變更內容示意圖

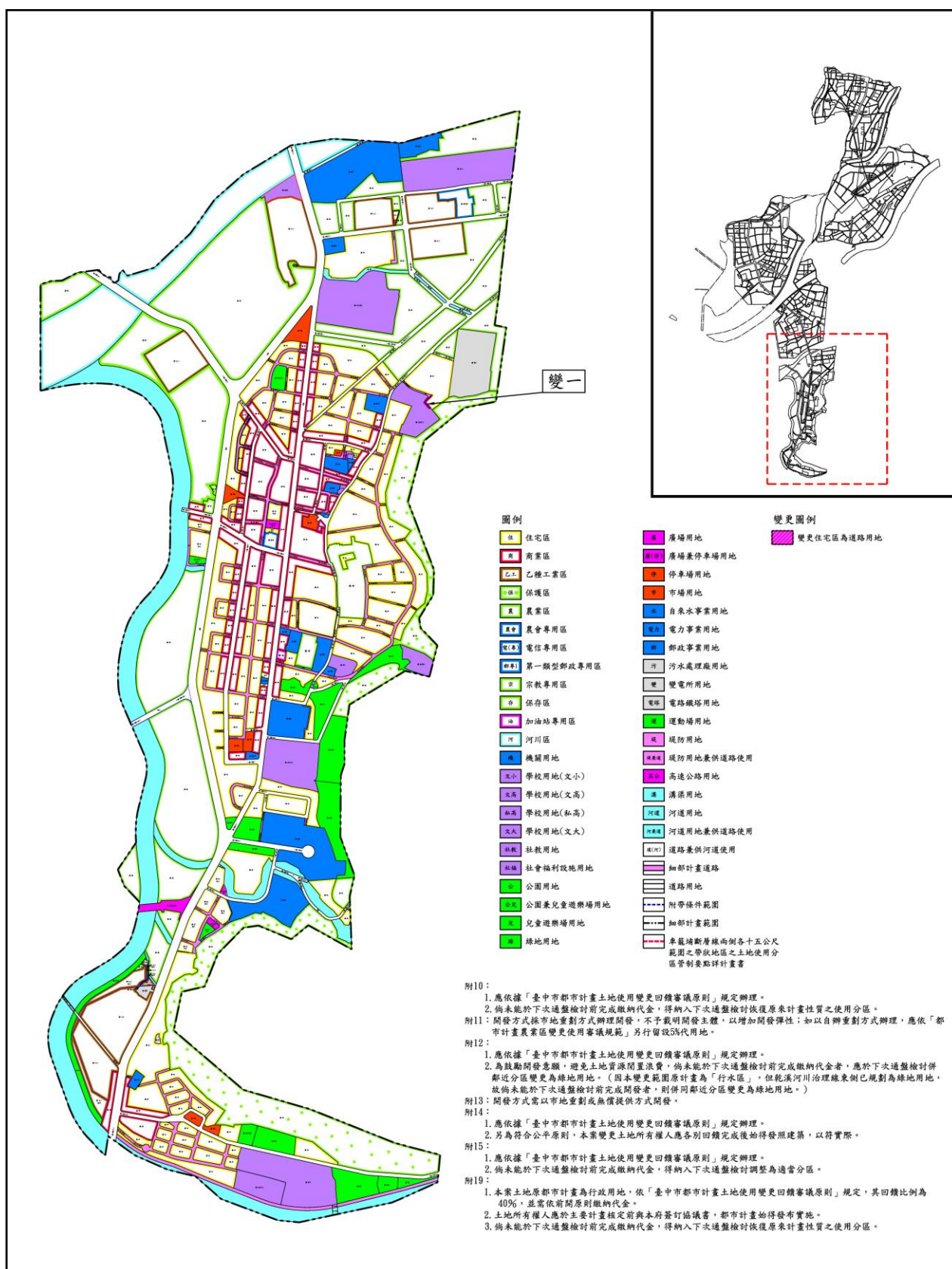


圖 5-2-2 變更位置示意圖

表 5-2-2 變更面積管轄表

項目		變一案	變二案	合計	
土地使用分區	住宅區	-0.0251	土地使用管制要點	-0.0251	
	商業區			0.0000	
	乙種工業區			0.0000	
	宗教專用區			0.0000	
	保存區			0.0000	
	農會專用區			0.0000	
	電信專用區			0.0000	
	加油站專用區			0.0000	
	第一類型郵政專用區			0.0000	
	保護區			0.0000	
	河川區			0.0000	
	農業區			0.0000	
	小計			-0.0251	-0.0251
	公共設施用地	機關用地			0.0000
學校用地		文小用地			0.0000
		文高用地			0.0000
		私高用地			0.0000
		文大用地			0.0000
		小計		0.0000	0.0000
運動場用地				0.0000	
公園用地				0.0000	
公園兼兒童遊樂場用地				0.0000	
兒童遊樂場用地				0.0000	
綠地用地				0.0000	
廣場用地				0.0000	
廣場兼停車場用地				0.0000	
停車場用地				0.0000	
社教用地				0.0000	
社會福利設施用地				0.0000	
市場用地				0.0000	
郵政事業用地				0.0000	
電力事業用地				0.0000	
自來水事業用地				0.0000	
污水處理廠用地				0.0000	
變電所用地			0.0000		
電路鐵塔用地			0.0000		
溝渠用地			0.0000		
河道用地			0.0000		
河道用地兼供道路使用			0.0000		
堤防用地			0.0000		
堤防用地兼供道路使用			0.0000		
高速公路用地			0.0000		
道路兼供河道使用			0.0000		
道路用地		+0.0251	+0.0251		
小計		+0.0251	+0.0251		
總面積		0.0000	0.0000		
都市發展用地面積		0.0000	0.0000		

註：表列面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

第三節 土地使用分區管制要點檢討修訂內容

本次土地使用分區管制要點之檢討，係基於全市土地使用管制一致性，並考量計畫區發展需求並參酌機關、公民或團體陳情意見做必要之檢討，修訂前後條文內容對照詳表5-3-1所示。

表 5-3-1 土地使用分區管制要點變更檢討表

霧峰範圍																																																																											
原條文	檢討後條文	修訂說明																																																																									
一、本要點依據都市計畫法第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、本要點依據都市計畫法第22條、第32條及都市計畫法臺中市施行自治條例第49條規定訂定之。	1. 調整條次。 2. 都市計畫法第32條為土地使用分區管制依據，故增訂該條文。																																																																									
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：	1. 刪除條文。 2. 因應「都市計畫法臺中市施行自治條例」已發布實施，為避免重複訂定，刪除加油站專用區之規定。																																																																									
<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>200</td></tr> <tr><td>商業區</td><td>80</td><td>320</td></tr> <tr><td>乙種工業區</td><td>60</td><td>210</td></tr> <tr><td>宗教專用區</td><td>50</td><td>160</td></tr> <tr><td>電信專用區</td><td>50</td><td>250</td></tr> <tr><td>加油站專用區</td><td>40</td><td>120</td></tr> </tbody> </table>	使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	住宅區	60	200	商業區	80	320	乙種工業區	60	210	宗教專用區	50	160	電信專用區	50	250	加油站專用區	40	120	<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>200</td></tr> <tr><td>商業區</td><td>80</td><td>320</td></tr> <tr><td>乙種工業區</td><td>60</td><td>210</td></tr> <tr><td>宗教專用區</td><td>50</td><td>160</td></tr> <tr><td>電信專用區</td><td>50</td><td>250</td></tr> </tbody> </table>	使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	住宅區	60	200	商業區	80	320	乙種工業區	60	210	宗教專用區	50	160	電信專用區	50	250																																			
使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)																																																																									
住宅區	60	200																																																																									
商業區	80	320																																																																									
乙種工業區	60	210																																																																									
宗教專用區	50	160																																																																									
電信專用區	50	250																																																																									
加油站專用區	40	120																																																																									
使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)																																																																									
住宅區	60	200																																																																									
商業區	80	320																																																																									
乙種工業區	60	210																																																																									
宗教專用區	50	160																																																																									
電信專用區	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。																																																																									
四、電信專用區之土地使用項目悉依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第41條第1項第1至4款規定辦理。	四、電信專用區之土地使用項目悉依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第41條第1項第1至4款規定辦理。	同原條文。																																																																									
五、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：	五、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：	1. 參酌「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」展建蔽率。																																																																									
<table border="1"> <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>市場用地</td><td>50</td><td>240</td></tr> <tr><td>學校</td><td rowspan="2">40</td><td>150</td></tr> <tr><td>國中以下</td><td>150</td></tr> <tr><td>高中職</td><td>40</td><td>200</td></tr> <tr><td>機關用地</td><td>50</td><td>250</td></tr> <tr><td>社教用地</td><td>50</td><td>200</td></tr> <tr><td>汙水處理場用地</td><td>50</td><td>150</td></tr> <tr><td>變電所用地</td><td>50</td><td>250</td></tr> <tr><td>自來水事業用地</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> </tbody> </table>	公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)	市場用地	50	240	學校	40	150	國中以下	150	高中職	40	200	機關用地	50	250	社教用地	50	200	汙水處理場用地	50	150	變電所用地	50	250	自來水事業用地	50	250	電力事業用地	50	250	郵政事業用地	50	250	<table border="1"> <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>市場用地</td><td>60</td><td>240</td></tr> <tr><td>學校</td><td rowspan="2">40</td><td>150</td></tr> <tr><td>國中以下</td><td>150</td></tr> <tr><td>高中職</td><td>40</td><td>200</td></tr> <tr><td>機關用地</td><td>50</td><td>250</td></tr> <tr><td>社教用地</td><td>50</td><td>200</td></tr> <tr><td>汙水處理場用地</td><td>50</td><td>150</td></tr> <tr><td>變電所用地</td><td>50</td><td>250</td></tr> <tr><td>自來水事業用地</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>社會福利設施用地</td><td>50</td><td>400</td></tr> </tbody> </table>	公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)	市場用地	60	240	學校	40	150	國中以下	150	高中職	40	200	機關用地	50	250	社教用地	50	200	汙水處理場用地	50	150	變電所用地	50	250	自來水事業用地	50	250	電力事業用地	50	250	郵政事業用地	50	250	社會福利設施用地	50	400	
公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)																																																																									
市場用地	50	240																																																																									
學校	40	150																																																																									
國中以下		150																																																																									
高中職	40	200																																																																									
機關用地	50	250																																																																									
社教用地	50	200																																																																									
汙水處理場用地	50	150																																																																									
變電所用地	50	250																																																																									
自來水事業用地	50	250																																																																									
電力事業用地	50	250																																																																									
郵政事業用地	50	250																																																																									
公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)																																																																									
市場用地	60	240																																																																									
學校	40	150																																																																									
國中以下		150																																																																									
高中職	40	200																																																																									
機關用地	50	250																																																																									
社教用地	50	200																																																																									
汙水處理場用地	50	150																																																																									
變電所用地	50	250																																																																									
自來水事業用地	50	250																																																																									
電力事業用地	50	250																																																																									
郵政事業用地	50	250																																																																									
社會福利設施用地	50	400																																																																									

表 5-3-1 土地使用分區管制要點變更檢討表（續）

原條文	檢討後條文	修訂說明
		2. 配合內政部營建署主導辦理「社會住宅興辦計畫」，增列社會福利設施用地之使用強度。
（未規定）	六、機關用地（霧-機3）內議員會館及機關用地（霧-機5）內國立臺灣交響樂團坐落範圍，依促進民間參與公共建設法相關規定辦理委外經營管理時，其使用項目得為旅館業及其附屬設施使用。	1. 增列條次。 2. 為依促進民間參與公共建設法委外經營管理，並利後續發展觀光條例規定申辦旅館業之登記，增列霧-機5及霧-機3之使用項目。
（未規定）	七、社會福利設施用地得為下列之使用： （一）作社會住宅使用。 （二）依住宅法第33條規定，應保留一定空間供作社會福利服務、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園、青年創業空間、社區活動、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務或其他必要附屬設施之用。 （三）其他經臺中市都市計畫委員會同意容許使用項目。	1. 增列條次。 2. 配合內政部營建署主導辦理「社會住宅興辦計畫」，增列社會福利設施用地之使用項目。
六、「霧-社2」社教用地專供設置九二一地震教育園區及其他相關附屬設施使用，提供展示空間及教育活動等，並得設置行政辦公廳舍及餐飲服務設施，且新建建築物應自基地北側計畫道路境界線至少退縮5公尺建築，退縮部分得計入法定空地，並應妥為植栽綠化。	八、「霧-社2」社教用地專供設置九二一地震教育園區及其他相關附屬設施使用，提供展示空間及教育活動等，並得設置行政辦公廳舍及餐飲服務設施，且新建建築物應自基地北側計畫道路境界線至少退縮5公尺建築，退縮部分得計入法定空地，並應妥為植栽綠化。	調整條次。
七、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，申請建造執照時，前開公益性基金會為公益性設施之起造人。	九、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，申請建造執照時，前開公益性基金會為公益性設施之起造人。	調整條次。

表 5-3-1 土地使用分區管制要點變更檢討表（續）

原條文	檢討後條文	修訂說明
(二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。	(二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。	
八、本計畫「霧-公1」公園用地得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定優先興建地下停車場供公共停車使用。	十、本計畫「霧-公1」公園用地得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定優先興建地下停車場供公共停車使用。	調整條次。
(未規定)	十一、霧峰聯合辦公廳舍範圍應自道路境界線至少退縮2公尺建築，其退縮地不計入法定空地面積。	1. 增列條次。 2. 現況道路寬度範圍皆為10公尺。 3. 考量霧峰聯合辦公廳舍現況使用多目標，故依公共設施用地多目標使用辦法辦理退縮。
九、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綠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。	十二、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綠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。	1. 調整條次。 2. 以實設空地檢討綠化及喬木設置，恐因大基地開發時已綠化後續開發時及綠地需移植或移除之疑慮，爰修正部分內容以綠化喬木量。

表 5-3-1 土地使用分區管制要點變更檢討表（續）

原條文	檢討後條文	修訂說明
十、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。	十三、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）新建建築達以下規模： 1. 新建建築樓層高度12層以上。 2. 住宅區新建之建築基地面積超過6,000平方公尺者。 3. 商業區新建之建築基地面積超過3,000平方公尺者。 4. 住宅區及商業區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。	1.調整條次。 2.配合「臺中市不含新市政中心及千城地區都市設計審議範圍」細分新建建築規模。
十一、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%： （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%。 （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	十四、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%： （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%。 （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	調整條次。

表 5-3-1 土地使用分區管制要點變更檢討表（續）

原條文	檢討後條文	修訂說明
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%。 (三) 經全部土地所有權人同意。 (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。 (五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。	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%。 (三) 經全部土地所有權人同意。 (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。 (五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。	
(未規定)	十五、停車空間 (一) <u>本計畫區建築物附設停車空間設置標準依建築技術規則設計施工編第59條所列第一類建築物用途，樓地板面積300平方公尺以下免設汽車停車位，但至少須設置1輛機車（或自行車）停車位，超過300平方公尺部分每150平方公尺設置1輛汽車與1輛機車（或自行車）停車位；第二類建築物用途，樓地板面積500平方公尺以下免設汽車停車位，超過500平方公尺部分每150平方公尺設置1輛汽車停車位與1輛機車（或自行車）停車位。</u> (二) <u>機車（或自行車）停車位標準為每輛之長度不得小於1.8公尺、寬度不得小於0.9公尺，其集中設置部數在20部（含）以上者，得以每部4平方公尺核計免計入總樓地板面積，機車（或自行車）停車位應設置於地面層或地下一層，必要時得延伸至地下二層。</u>	1. 增列條次。 2. 為利停車需求內部化，將機車（或自行車）停車位納入建築物附設停車空間與汽車停車位一併檢討劃設，且同時考量實務上執行之可行性，增列留設停車空間之位置。
(未規定)	十六、受保護樹木之保護 (一) <u>為保存與維護計畫區內經本府認定並公告列管之「受保護樹木」及其必要生育地環境，應依「臺中市樹木保護自治條例」之規定辦理。</u> (二) <u>建築基地及公共設施用地申請建築開發時，應配合受保護樹木位置集中留設開放空間，以其必要生育地環境及面積至少50平方公尺之範圍為原則，得計本要點第九條之應綠化面積。惟經「臺中市樹木保護委員會」審議同意無需原地保留之受保護樹木者不在此限。</u> (三) <u>建築基地及公共設施用地申請建築開發時，應檢附基地現況植栽調查與測量資料，至少包括樹種、位置、樹徑樹冠等相關資料。</u>	1. 新增條文。 2. 考量計畫區內尚存樹木植栽，具保存價值但非本府農業局認定並公告列管之「受保護樹木」，且確保建築基地開發範圍內現有樹木得確實供農業區評估審核列管，故增訂該條文。

表 5-3-1 土地使用分區管制要點變更檢討表（續）

原條文	檢討後條文	修訂說明
十二、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。	十七、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。	調整條次。
十三、本要點未規定者，適用其他法令規定。	十八、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。	1. 調整條次。 2. 修正文字。
附件、霧峰都市計畫（車籠埔斷層經過地區）土地使用分區管制要點		
一、本要點依都市計畫法第22條、23條及都市計畫法臺中市施行自治條例第49條之規定訂定。	一、本要點依都市計畫法第22條、23條、第32條及都市計畫法臺中市施行自治條例第49條之規定訂定。	1. 調整條次。 2. 都市計畫法第32條為土地使用分區管制依據，故增訂該條文。
二、本計畫以車籠埔斷層線兩側各15公尺範圍內之帶狀地區，依原都市計畫土地使用分區，規定下列管制要點。	二、本計畫以車籠埔斷層線兩側各15公尺範圍內之帶狀地區，依原都市計畫土地使用分區，規定下列管制要點。	同原條文。
三、住宅區主要供建築自用住宅為主，不得為商業、工業及其他經市政府認定足以發生噪音、震動、特殊氣味、污染或有建築結構安全、居住安寧、公共安全、衛生之使用。其建築物高度不得超過二層樓，簷高不得超過7公尺。	三、住宅區主要供建築自用住宅為主，不得為商業、工業及其他經市政府認定足以發生噪音、震動、特殊氣味、污染或有建築結構安全、居住安寧、公共安全、衛生之使用。其建築物高度不得超過二層樓，簷高不得超過7公尺。	同原條文。
四、保護區內之土地，除為國土保安、水土保持、維護天然資源及保護生態功能而劃定外，不得為其他經市政府認定有礙建築結構安全、公共安全之使用。其建築物高度不得超過二層樓，簷高不得超過7公尺。	四、保護區內之土地，除為國土保安、水土保持、維護天然資源及保護生態功能而劃定外，不得為其他經市政府認定有礙建築結構安全、公共安全之使用。其建築物高度不得超過二層樓，簷高不得超過7公尺。	同原條文。
五、寺廟保存區內之土地以供寺廟及其附屬設施使用為主，但不得興建任何立體建築物。	五、寺廟保存區內之土地以供寺廟及其附屬設施使用為主，但不得興建任何立體建築物。	同原條文。
六、公園用地內之土地以供公園及其附屬設施使用為主，但不得興建任何立體建築物。	六、公園用地內之土地以供公園及其附屬設施使用為主，但不得興建任何立體建築物。	同原條文。
七、兒童遊樂場用地內之土地以供兒童遊樂場及其附屬設施使用為主，但不得興建任何立體建築物。	七、兒童遊樂場用地內之土地以供兒童遊樂場及其附屬設施使用為主，但不得興建任何立體建築物。	同原條文。
八、綠地內之土地應以維持公共開放空間使用為目的。	八、綠地內之土地應以維持公共開放空間使用為目的。	同原條文。
九、學校用地內之土地以供學校使用及其附屬設施為主，但不得興建任何立體建築物。	九、學校用地內之土地以供學校使用及其附屬設施為主，但不得興建任何立體建築物。	同原條文。

表 5-3-1 土地使用分區管制要點檢核表（續）

原條文	檢討後條文	修訂說明
十、社教用地內之土地以供設置九二一地震教育園區及其他相關附屬設施使用為主，但不得興建任何立體建築物。	十、社教用地內之土地以供設置九二一地震教育園區及其他相關附屬設施使用為主，但不得興建任何立體建築物。	同原條文。
十一、機關用地內之土地以供機關使用及其附屬設施為主，但不得興建任何立體建築物。	十一、機關用地內之土地以供機關使用及其附屬設施為主，但不得興建任何立體建築物。	同原條文。
十二、變電所用地內之土地以供變電所使用及其附屬設施為主，但不得興建任何立體建築物。	十二、變電所用地內之土地以供變電所使用及其附屬設施為主，但不得興建任何立體建築物。	同原條文。
十三、河道用地內之土地以供河道使用及其附屬設施為主，但不得興建任何立體建築物。	十三、河道用地內之土地以供河道使用及其附屬設施為主，但不得興建任何立體建築物。	同原條文。
十四、堤防用地內之土地以供堤防及其附屬設施為主，但不得興建任何立體建築物。	十四、堤防用地內之土地以供堤防及其附屬設施為主，但不得興建任何立體建築物。	同原條文。
十五、道路用地內之土地以供道路及其附屬設施使用為主。	十五、道路用地內之土地以供道路及其附屬設施使用為主。	同原條文。
十六、本要點訂定之各種公共設施用地不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」及「都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法」，申請作多目標及臨時建築使用。	十六、本要點訂定之各種公共設施用地不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」及「都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法」，申請作多目標及臨時建築使用。	同原條文。
十七、本要點未規定事項，應從其相關法令之規定。	十七、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。	1. 調整條次。 2. 修正文字。

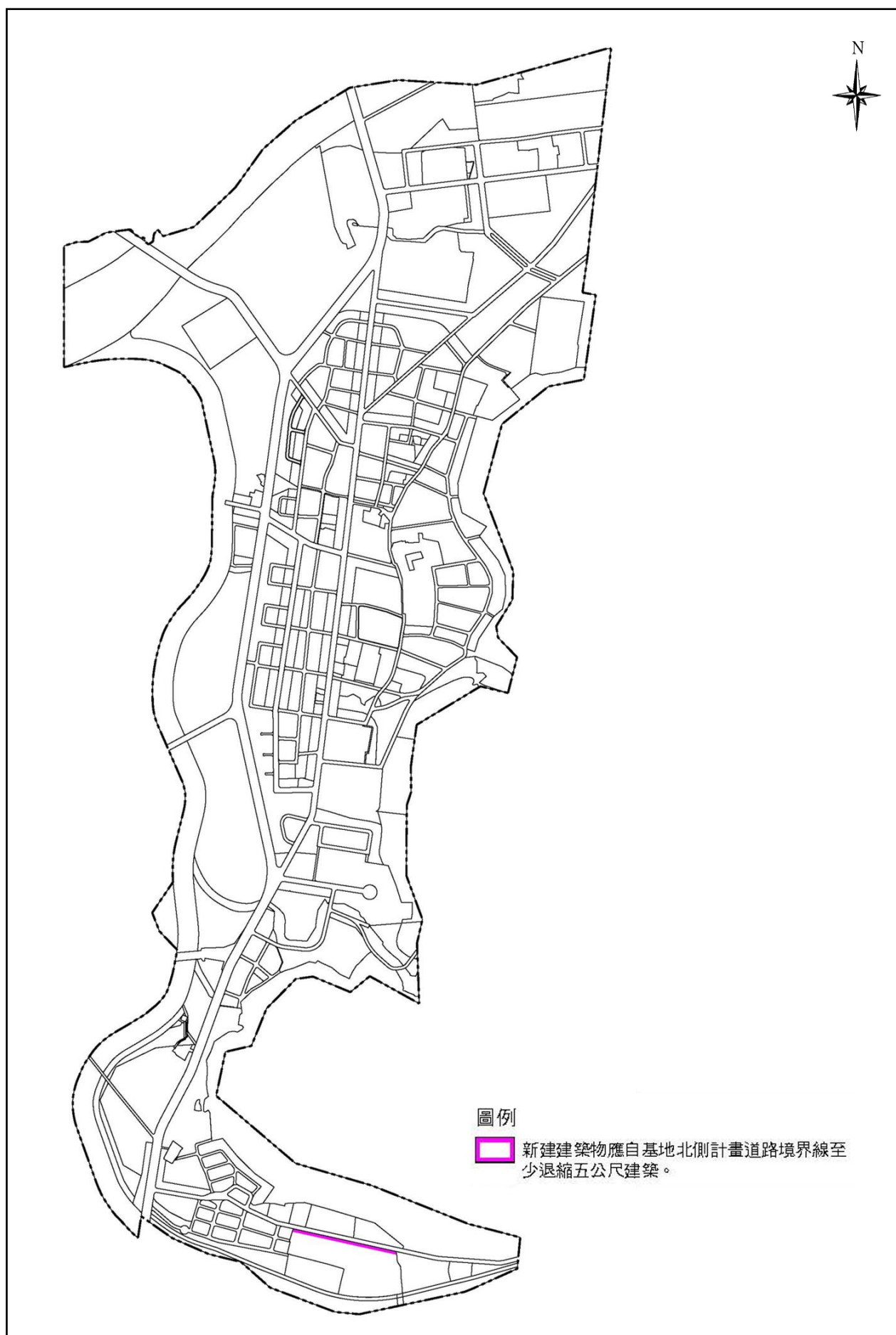


圖 5-3-1 霧峰地區都市計畫細部計畫指定建築退縮留設位置示意圖

附表 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
核估條件表

公共服務設施及公用事業設施		使用面積	使用細目	使用條件	管理維護事項
(一)	警察及消防機構	依各目的事業主管機關法令規定	警察局、消防機構	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道	依各目的事業主管機關法令規定
(二)	變電所、輸電線路鐵塔（連接站）及其管路。	依各目的事業主管機關法令規定	電力相關設施	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.應自基地境界線至少退縮 10 公尺以上建築，並採屋內型設計退縮部份應妥為綠美化並栽植喬木。 3.申請基地外緣與臨近住宅區（社區）公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、加油站、危險物品儲藏區應在 50 公尺以上。 4.應提請臺中市都市計畫委員會審議核可。	依各目的事業主管機關法令規定
(三)	自來水或下水道抽水站	依各目的事業主管機關法令規定	自來水：自來水處理場、加壓站、配水池、淨水場、配水設施	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(四)	自來水處理場（廠）或配水設施	依各目的事業主管機關法令規定	自來水處理場（廠）或配水設施	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(五)	煤氣、天燃氣、加（整）壓站	依各目的事業主辦單位法令規定	煤氣、天燃氣、加（整）壓站	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.申請基地外緣與臨近住宅區（社區）公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、加油站、危險物品儲藏區應在 50 公尺以上。	依各目的事業主管機關法令規定
(六)	加油站、液化石油氣汽車加氣站	依各目的事業主管機關法令規定	加油站、液化石油氣汽車加氣站	申請基地應臨接寬度 12 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(七)	電信機房	依各目的事業主管機關法令規定	交換機、電池、配線架、傳輸設備	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(八)	廢棄物及廢（污）水處理設施或焚化爐	基地面積不得超過一萬平方公尺	廢棄物及廢污水處理設施或焚化爐	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.申請基地外緣與臨近住宅區（社區）公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、危險物品儲藏區應在 250 公尺以上。 3.應自基地境界線至少退縮 5 公尺以上建築，退縮部份應妥為美化且於基地周圍設置實體圍牆。但以既有合法廠房申請，不受本項限制。 4.應提請臺中市都市計畫委員會審議核可。	依各目的事業主管機關法令規定
(九)	土石方資源堆置處理場	依各目的事業主管機關法令規定	土石方資源堆置場及其附屬設施	依臺中市營建賸餘土石方管理自治條例規定辦理。	依各目的事業主管機關法令規定
(十)	醫療保健設施	使用土地總	1.醫療機構。	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上道路	依各目的事業

附表 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條件
核准條件表（續）

公共服務設施及公用事業設施		使用面積	使用細目	使用條件	管理維護事項
	施	面積不得超過該工業區土地總面積百分之五	2.護理機構。	2.申請基地與煤氣、天然氣、加壓站至少應有 50 公尺以上距離，與危險物品和高壓氣體儲藏區至少應有 300 公尺以上距離。	業主管機關法令規定
(十一)	社會福利設施	依各目的事業主管機關法令規定	1.兒童及少年福利機構（托嬰中心、早期療育機構）、2.老人長期照顧機構（長期照護型、養護型及失智照顧型）、3.身心障礙福利機構。」	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十二)	幼兒園或兒童照顧服務中心	依各目的事業主管機關法令規定	幼兒園、兒童照顧服務中心	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十三)	郵局	依各目的事業主管機關法令規定	郵局	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十四)	汽車駕駛訓練場	依各目的事業主管機關法令規定	汽車駕駛訓練場	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十五)	客貨運站及其附屬設施	依各目的事業主管機關法令規定	客貨運站及其附屬設施	申請基地應臨接寬度 12 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十六)	宗教設施	建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺	宗教設施	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上道路。 2.建蔽率為 60%。 3.需留設停車空間應依建築技術規則建築設計施工編第 56 條規定之設置標準停車空間加倍設置。	依各目的事業主管機關法令規定
(十七)	電業相關之維修及其服務處所	依各目的事業主管機關法令規定	電業相關之維修及其服務處所	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十八)	再生能源發電設備及其輸變電相關設施	依各目的事業主管機關法令規定	再生能源發電設施、再生能源熱能設施、再生能源衍生燃料及其相關設施、再生能源輸送管線設施、其他再生能源相關設施	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.應自基地境界線至少退縮 10 公尺以上建築，並採屋內型設計退縮部份應妥為綠美化並植栽喬木。 3.申請基地外緣與臨近住宅區（社區）公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、加油站、危險物品儲藏區應在 50 公尺以上。 4.應提請臺中市都市計畫委員會審議核可。	依各目的事業主管機關法令規定
(十九)	其他經市政府審查核准之必要公共服務設施及公用事業	不另規定	由本府主管機關視性質個案審查	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上道路。	依各目的事業主管機關法令規定

第六章 檢討後計畫

第一節 計畫範圍及面積

本計畫區北側緊臨草湖溪，西及南側緊臨乾溪，東至山麓丘陵，行政區劃包括瑞城、東湖、西湖、吉峰、甲寅、本鄉、北柳、南柳、中正、本堂、錦榮、萊園、坑口、六股及峰谷等里全部或部份，計畫區呈狹長形，計畫面積為424.0726公頃。

第二節 計畫年期及人口

以民國115年為計畫目標年，計畫人口為35,000人。

第三節 土地使用計畫（詳表 6-3-1 及圖 6-3-1 所示）

一、住宅區

本計畫共規劃為四個住宅鄰里單元，（一）南面坑口鄰里單元；（二）四德路、萊園路以北之舊有已發展住宅鄰里單元；（三）四德路及萊園路以南、牛欄貢溪以北之住宅鄰里單元；（四）民生路以西、中正路以東、吉峰路南北兩側之住宅鄰里單元，計畫面積75.5291公頃，佔計畫總面積17.81%。

二、商業區

坑口住宅鄰里單元劃設鄰里中心商業區1處；霧峰市街地及北霧峰兩住宅鄰里則劃設大型商業區1處，兼作鄰里中心及社區中心商業區，計畫面積26.3048公頃，佔計畫總面積6.20%。

三、乙種工業區

於計畫區北側草湖路、中正路及吉峰路旁劃設6處乙種工業區、計畫區南側坑口地區劃設1處乙種工業區，計畫面積22.9374公頃，佔計畫總面積5.41%。

四、宗教專用區

劃設宗教專用區5處，分別係萬佛寺、聖賢宮（神農大帝廟）及其北側、福德正神廟及聖龍宮，計畫面積1.0200公頃，佔計畫總面積0.24%。

五、保存區

劃設保存區2處，分別係林家花園之景薰樓、頤圃、宮保第古蹟範圍及舊省政府教育廳（長青學苑）歷史建築範圍，計畫面積4.3162公頃，佔計畫總面積1.02%。

六、農會專用區

劃設農會專用區1處，係霧峰區農會現址所在地，計畫面積0.3200公頃，佔計畫總面積0.08%。

七、電信專用區

劃設電信專用區1處，即吉峰路北側中華電信線路中心，計畫面積0.9500公頃，佔計畫總面積0.22%。

八、加油站專用區

劃設加油站專用區1處，位於中正路旁，計畫面積0.1347公頃，佔計畫總面積0.03%。

九、第一類型郵政專用區

劃設第一類型郵政專用區1處，位於民生路旁，計畫面積0.0400公頃，佔計畫總面積0.01%。

十、保護區

主要位於計畫區東側之山麓丘陵，計畫面積29.6100公頃，佔計畫總面積6.98%。

十一、河川區

主要位於計畫區北側，係配合草湖溪治理計畫所劃設，計畫面積18.8378公頃，佔計畫總面積4.44%。

十二、農業區

主要位於林森路以西，少部份位於霧峰變電所周圍，計畫面積87.9386公頃，佔計畫總面積20.74%。

表 6-3-1 變更臺中市霧峰地區細部計畫（第一次通盤檢討）檢討後土地面積統計表

項目		計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	檢討後面積 (公頃)	百分比 (1) (%)	百分比 (2) (%)
土地使用分區	住宅區	75.5542	-0.0251	75.5291	17.81	26.25
	商業區	26.3048		26.3048	6.20	9.14
	乙種工業區	22.9374		22.9374	5.41	7.97
	宗教專用區	1.0200		1.0200	0.24	0.35
	保存區	4.3162		4.3162	1.02	1.50
	農會專用區	0.3200		0.3200	0.08	0.11
	電信專用區	0.9500		0.9500	0.22	0.33
	加油站專用區	0.1347		0.1347	0.03	0.05
	第一類型郵政專用區	0.0400		0.0400	0.01	0.02
	保護區	29.6100		29.6100	6.98	-
	河川區	18.8378		18.8378	4.44	-
	農業區	87.9386		87.9386	20.74	-
	小計(1)	267.9619	-0.0251	267.9368	63.18	45.72
公共設施用地	機關用地	18.4370		18.4370	4.35	6.41
	學校用地	文小用地	7.3152	7.3152	1.72	2.54
		文高用地	5.9300	5.9300	1.40	2.06
		私高用地	0.8900	0.8900	0.21	0.31
		文大用地	5.3416	5.3416	1.26	1.86
		小計	19.4768	19.4768	4.59	6.77
	運動場用地	2.0600		2.0600	0.49	0.72
	公園用地	5.2694		5.2694	1.24	1.83
	公園兼兒童遊樂場用地	2.3500		2.3500	0.55	0.82
	兒童遊樂場用地	1.7863		1.7863	0.42	0.62
	綠地用地	4.3569		4.3569	1.03	1.52
	廣場用地	0.0278		0.0278	0.01	0.01
	廣場兼停車場用地	0.3630		0.3630	0.09	0.13
	停車場用地	1.6085		1.6085	0.38	0.56
	社教用地	5.9068		5.9068	1.39	2.05
	社會福利設施用地	0.8036		0.8036	0.19	0.28
	市場用地	0.8300		0.8300	0.20	0.29
	郵政事業用地	0.1000		0.1000	0.02	0.03
	電力事業用地	0.7300		0.7300	0.17	0.25
	自來水事業用地	0.7300		0.7300	0.17	0.25
	污水處理廠用地	0.0600		0.0600	0.01	0.02
	變電所用地	4.0100		4.0100	0.95	1.39
	電路鐵塔用地	0.0300		0.0300	0.01	0.01
	溝渠用地	0.8100		0.8100	0.19	0.28
	河道用地	32.2520		32.2520	7.61	11.21
	河道用地兼供道路使用	0.0200		0.0200	0.00	0.01
	堤防用地	1.5600		1.5600	0.37	0.54

表 6-3-1 變更臺中市霧峰地區細部計畫（第一次通盤檢討）檢討後土地面積統計表（續）

項目		計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	檢討後面積 (公頃)	百分比 (1) (%)	百分比 (2) (%)
公共設施用地	堤防用地兼供道路使用	0.0200		0.0200	0.00	0.01
	高速公路用地	0.7400		0.7400	0.17	0.26
	道路兼供河道使用	0.0700		0.0700	0.02	0.02
	道路用地	51.6999	0.0251	51.7250	12.20	17.99
	小計(2)	156.1107	0.0251	156.1358	36.82	54.28
總面積(1)+(2)		424.0726	0.0000	424.0726	100.00	
都市發展用地面積		287.6880	0.0000	287.6880		100.00

註：1. 百分比1指都市計畫面積百分比；百分比2指都市發展用地面積百分比。

2. 都市發展用地面積不包括保護區、河川區及農業區。

3. 表列面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

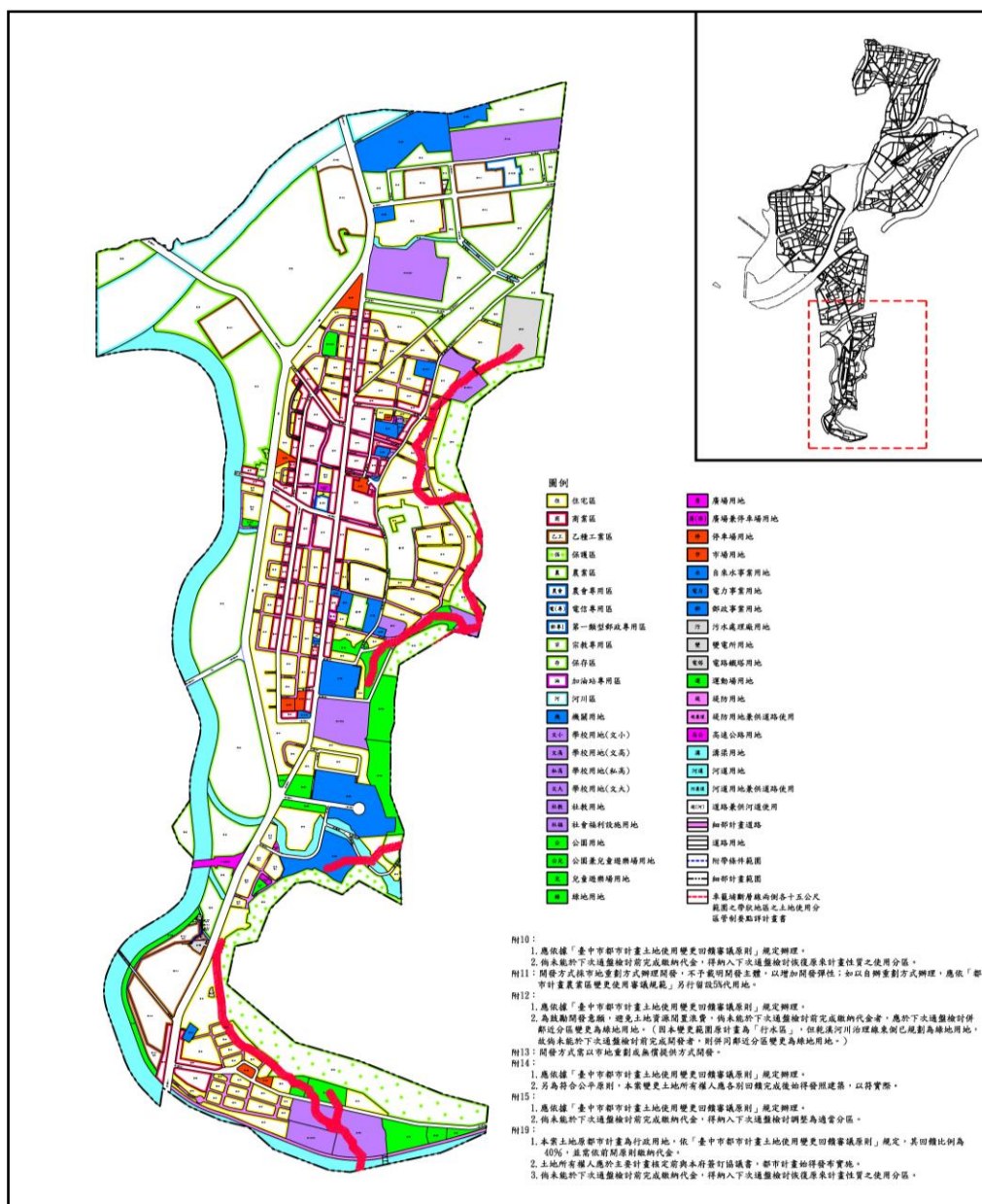


圖 6-3-1 變更臺中市霧峰地區細部計畫（第一次通盤檢討）檢討後計畫示意圖

第四節 公共設施計畫（詳表 6-4-1 所示）

一、機關用地

劃設機關用地計8處，現況分別為霧峰區社會福利館使用、霧峰區公所、霧峰幼兒園、高分院部分宿舍、臺灣省諮議會紀念園區、甲寅活動中心、警察宿舍、教育部中部辦公室、交通部觀光局參山國家風景區管理處、國立臺灣交響樂團、霧峰警察分局、水利署中區水資源局、霧峰派出所、本鄉社區村活動中心以及新增設2處等機關使用，計畫面積18.4370公頃，佔計畫總面積4.35%。

二、學校用地

（一）國小用地

劃設文小用地3處（僑榮國小、霧峰國小、光復國小），計畫面積7.3152公頃，佔計畫總面積1.72%。

（二）高中用地

劃設文高用地1處（霧峰高農），計畫面積5.9300公頃，佔計畫總面積1.40%。

（三）私高用地

劃設私高用地1處（私立明台中學），計畫面積0.8900公頃，佔計畫總面積0.21%。

（四）文大用地

劃設文大用地1處（中興大學農試場），計畫面積5.3416公頃，佔計畫總面積1.26%。

三、運動場用地

劃設運動場用地1處，位於九二一地震教育園區東側，計畫面積2.0600公頃，佔計畫總面積0.49%。

四、公園用地

劃設公園用地2處，1處位於霧峰區公所南側及私立明台中學西側林家花園，另1處位於台灣省議會紀念園區東側，計畫面積5.2694公頃，佔計畫總面積1.24%。

五、公園兼兒童遊樂場用地

劃設公園兼兒童遊樂場1處，位於霧峰國小東側，計畫面積2.3500公頃，佔計畫總面積0.55%。

六、兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場5處，散佈於住宅鄰里單元內，計畫面積1.7863公頃，佔計畫總面積0.42%。

七、綠地用地

劃設綠地7處，計畫面積4.3569公頃，佔計畫總面積1.03%。

八、廣場用地

劃設廣場用地1處，計畫面積0.0278公頃，佔計畫總面積0.01%。

九、廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地3處，計畫面積0.3630公頃，佔計畫總面積0.09%。

十、停車場用地

劃設停車場用地6處，計畫面積1.6085公頃，佔計畫總面積0.38%。

十一、社教用地

劃設社教用地4處，1處位於霧-機12東側，1處位於霧-停6東側（本鄉社區活動中心、霧峰幼兒園），1處位於霧-廣東側，另1處即為九二一地震教育園區，計畫面積5.9068公頃，佔計畫總面積1.39%。

十二、社會福利設施用地

劃設社會福利設施用地1處，計畫面積0.8036公頃，佔計畫總面積0.19%。

十三、市場用地

劃設市場用地3處，計畫面積0.8300公頃，佔計畫總面積0.20%。

十四、郵政事業用地

劃設郵政事業用地1處，計畫面積0.1000公頃，佔計畫總面積0.02%。

十五、電力事業用地

劃設電力事業用地3處，計畫面積0.7300公頃，佔計畫總面積0.17%。

十六、自來水事業用地

劃設自來水事業用地2處，其中霧-水1供霧峰自來水營運所使用，霧-水2供中興坑口水廠用地使用，計畫面積0.7300公頃，佔計畫總面積0.17%。

十七、污水處理廠用地

劃設污水處理廠用地1處，計畫面積0.0600公頃，佔計畫總面積0.01%。

十七、變電所用地

劃設變電所用地2處，其中霧-變1供霧峰變電所使用，霧-變2供萬豐變電所使用，計畫面積4.0100公頃，估計畫總面積0.95%。

十八、電力鐵塔用地

劃設電力鐵塔用地1處，計畫面積0.0300公頃，估計畫總面積0.01%。

十九、溝渠用地

劃設溝渠用地面積0.8100公頃，估計畫總面積0.19%。

二十、河道用地

劃設包含乾溪、畚箕溪、牛欄貢溪等所需整治之計畫河道用地，計畫面積32.2520公頃，估計畫總面積7.61%。

二一、河道用地兼供道路使用

劃設河道用地兼供道路使用計畫面積0.0200公頃，估計畫總面積0.00%。

二二、堤防用地

劃設堤防用地1處，位於光復國小、九二一地震教育園區南側，計畫面積1.5600公頃，估計畫總面積0.37%。

二三、堤防用地兼供道路用地

劃設堤防用地兼供道路用地計畫面積0.0200公頃，估計畫總面積0.00%。

二四、高速公路用地

劃設高速公路用地計畫面積0.7400公頃，估計畫總面積0.17%。

二五、道路用地兼供河道使用

劃設道路兼供河道使用計畫面積0.0700公頃，估計畫總面積0.02%。

二六、道路用地

劃設道路用地計畫面積51.7250公頃，估計畫總面積12.20%。

二七、~~逐盤檢討~~前後開放空間用地面積檢討

本次檢討後，計畫區之公園用地、兒童遊樂場用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地及運動場用地未有調整，檢討後計畫面積為16.0346公頃，估計畫區總面積約3.78%、佔都市發展用地面積之5.57%，仍低於全部計畫面積10%之規定。針對上述不符合規定部分，考量本區東側鄰近奧山山群、西側及南側之非都市土地多屬農業使用之田園景觀，故對公園綠地等開放空間之需求可配合非都市計畫區之山水景緻、田園景觀資源予以互補。

表 6-4-1 變更臺中市霧峰地區細部計畫（第一次通盤檢討）檢討後公共設施用地
冊細表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	檢討後 計畫面積 (公頃)	位置	備註
機關用地	霧-機1	0.3979		0.3979	大同街南側	
	霧-機2	0.8024		0.8024	霧-機1東側	
	霧-機3	7.8300		7.8300	太子城堡東側	
	霧-機4	0.0916		0.0916	德泰街南側	
	霧-機5	2.0000		2.0000	成功路與中正路東南側	
	霧-機6	0.4900		0.4900	中正路與吉豐路東南側	
	霧-機7	5.5613		5.5613	計畫區北側	
	霧-機8	0.2034		0.2034	民權街北側	
	霧-機10	0.0672		0.0672	霧-公1西側	
	霧-機11	0.9932		0.9932	計畫區北側	
	小計	18.4370	0.0000	18.4370	—	—
學校用地	霧-文3(小)	2.0052		2.0052	僑榮路與民生路口東側	僑榮國小
	霧-文4(小)	1.6400		1.6400	計畫區南側	復興國小
	霧-文5(小)	3.6700		3.6700	中正路與樹仁路口東側	霧峰國小
	霧-文1(高)	5.9300		5.9300	中正路與林森路口東側	霧峰高農
	霧-私(高)	0.8900		0.8900	菜園路與成功路東側	私立明台中學
	霧-文大	5.3416		5.3416	計畫區東北側	中興大學農學院、農試場
	小計	19.4768	0.0000	19.4768	-	
運動場用地	霧-運	2.0600		2.0600	計畫區東南側	
公園用地	霧-公1	2.8294		2.8294	明臺中學西南側	林家花園（小習池、五桂樓）
	霧-公2	2.4400		2.4400	臺灣省諮議會紀念園區東側	
	小計	5.2694	0.0000	5.2694	-	
公園兼兒童遊樂場用地	霧-公兒	2.3500		2.3500	霧峰國小東側	
兒童遊樂場用地	霧-兒3	0.4400		0.4400	九二一地震教育園區東側	
	霧-（細）兒1	0.5000		0.5000	草湖路北側	
	霧-（細）兒2	0.4700		0.4700	原光復國中北側	
	霧-兒（1）	0.1760		0.1760	林森路與四德路口西南側	霧峰都市計畫（省議會高爾夫球場西側、神農大地廟南側、福新路）細部計畫

表 6-4-1 變更臺中市霧峰地區細部計畫（第一次通盤檢討）檢討後公共設施用地
用細表（續）

項目	編號	計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	檢討後 計畫面積 (公頃)	位置	備註
兒童遊樂 場用地	霧-兒 (2)	0.2003		0.2003	中正路與育德路 口東南側	霧峰都市計畫（省議 會高爾夫球場西側、 神農大地廟南側、福 新路）細部計畫
	小計	1.7863	0.0000	1.7863		
綠地用地	霧-綠4	0.7800		0.7800	臺灣省諮議會紀 念園區前綠地	
	霧-綠5	1.2400		1.2400	原光復國中北側	
	霧-綠8	0.5330		0.5330	臺灣省諮議會紀 念園區前綠地	
	霧-綠11	0.1400		0.1400	臺灣省諮議會紀 念園區前綠地	
	霧-綠12	1.6100		1.6100	光復新村工業區 西側	
	霧-綠13	0.0434		0.0434	舊省政府教育廳 歷史建築南側	
	霧-綠14	0.0132		0.0132		霧峰都市計畫（部分 農業區為乙種工業 區）（配合新歷芳企 業股份有限公司擴 廠）細部計畫
	小計	4.3596	0.0000	4.3596	—	
廣場用地	霧-廣	0.0278		0.0278	德泰街南側	霧峰都市計畫（三七 號道路南側及卅號道 路東側住宅區細部計 畫）
廣場兼停 車場用地	霧-廣 (停)	0.1650		0.1650	農會專用區北側	霧峰都市計畫（霧峰 鄉農會附近）細部計 畫
	霧-廣 (停) 1	0.0789		0.0789	中正路與育德路 口東北側	霧峰都市計畫（省議 會高爾夫球場西側、 神農大地廟南側、福 新路）細部計畫
	霧-廣 (停) 2	0.1191		0.1191	中正路與育德路 口東南側	霧峰都市計畫（省議 會高爾夫球場西側、 神農大地廟南側、福 新路）細部計畫
	小計	0.3630	0.0000	0.3630		
停車場 用地	霧-停1	0.2800		0.2800	霧-市3東側	
	霧-停2	0.7500		0.7500	霧峰高農西側	

表 6-4-1 變更臺中市霧峰地區細部計畫（第一次通盤檢討）檢討後公共設施用地
冊細表（續）

項目	編號	計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	檢討後 計畫面積 (公頃)	位置	備註
停車場 用地	霧-停3	0.3100		0.3100	神農大帝廟東側	
	霧-停4	0.1900		0.1900	光復新村霧-市2東側	
	霧-停5	0.0611		0.0611	德泰街南側	霧峰都市計畫（三七號道路南側及卅號道路東側住宅區細部計畫）
	霧-停6	0.0174		0.0174		霧峰都市計畫（部分農業區為乙種工業區）（配合新歷芳企業股份有限公司擴廠）細部計畫
	小計	1.6085	0.0000	1.6085	—	
社教用地	霧-社1	0.6400		0.6400	霧峰區公所東側	幼兒園、衛生所、健體中心
	霧-社2	5.1300		5.1300	計畫區南側	九二一地震教育園區
	霧-社3	0.0666		0.0666	霧峰派出所東側	本鄉社區活動中心、霧峰幼兒園
	霧-社4	0.0702		0.0702	霧-機4北側	
	小計	5.9068	0.0000	5.9068	—	
社會福利 設施用地	霧-社福	0.8036		0.8036	計畫區北側	
市場用地	霧-市1	0.3000		0.3000	和平街南側	第一市場
	霧-市2	0.2400		0.2400	新生路北側	光復新村市場
	霧-市3	0.2900		0.2900	霧-停1西側	
	小計	0.8300	0.0000	0.8300	—	
郵政事業 用地	霧-郵2	0.1000		0.1000	大同路與中正路交叉 口	
電力事業 用地	霧-電力1	0.5300		0.5300	霧-文3（小）西側	電力公司保線區用地
	霧-電力2	0.1400		0.1400	霧-停1南側	電力公司服務所用地
	霧-電力3	0.0600		0.0600	萬豐變電所西側	電力公司輸電線路
	小計	0.7300	0.0000	0.7300		
自來水事 業用地	霧-水1	0.4800		0.4800	民生街東側	臺灣省自來水公司第四區管理處霧峰營運所
	霧-水2	0.2500		0.2500	新生路北側	中興坑口水廠用地
	小計	0.7300	0.0000	0.7300		

表 6-4-1 變更臺中市霧峰地區細部計畫（第一次通盤檢討）檢討後公共設施用地
冊細表（續）

項目	編號	計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	檢討後 計畫面積 (公頃)	位置	備註
污水處理 廠用地	霧-污	0.0600		0.0600	光復新村北側	
變電所 用地	霧-變1	3.7900		3.7900	橋榮國小東北側	霧峰變電所
	霧-變2	0.2200		0.2200	光復新村工業區北側	萬豐變電所
	小計	4.0100	0.0000	4.0100	—	
電路鐵塔 用地	霧-電塔	0.0300		0.0300	萬豐變電所西側	
溝渠用地		0.8100		0.8100	霧-文1（高）北側	
河道用地		32.2520		32.2520		乾溪、牛欄貢 溪、畚箕湖溪
河道用地兼供道路 使用		0.0200		0.0200		
堤防用地		1.5600		1.5600	霧-文4（小）南側	
堤防用地兼供道路 使用		0.0200		0.0200	霧-社2南側	
高速公路用地		0.7400		0.7400	育德路西南側	
道路兼供河道使用		0.0700		0.0700		
道路用地		51.6999	0.0251	51.7250		

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

第五節 交通系統計畫（詳表 6-5-1 所示）

一、高速公路聯絡道路

計畫區與霧峰二高交流道間於省諮議會大門南側中正路與育德路口附近有專用聯絡道路銜接，寬度約22公尺，計畫面積0.7400公頃。

二、聯外幹線道路

（一）~~霧~~32M-1（中正路、林森路）

南北向貫穿本計畫區，為臺中市往中興新村必經之主要聯絡幹道，計畫寬度為32公尺。

（二）~~霧~~32M-2（草湖路）

為計畫區通往草湖、大里之另一重要聯外幹道，計畫寬度為32公尺。

（三）~~霧~~14M-4（四德路）

為本計畫區西往北柳、四德、五福及烏日之重要聯外幹道，計畫寬度為14公尺。

（四）~~霧~~18M-5（吉峰路）

為本計畫區東往北溝、吉峰及桐林之重要聯外幹道，計畫寬度為18公尺。

（五）~~霧~~14M-14（新生路）

為本計畫區東往大臺中山莊之聯絡幹道，計畫寬度為14公尺。

三、地區性聯絡道路

（一）~~霧~~20M-3（中正路）

為市區內最重要之南北向聯絡道路，計畫寬度為20公尺。

（二）~~霧~~18M-6（四德路）

為計畫區內東西向聯絡道路，計畫寬度18公尺。

（三）~~霧~~18M-7（樹仁路）

為市區內之南北向聯絡道路，計畫寬度為18公尺。

（四）~~霧~~10M-21、~~霧~~15M-21(1)（錦州路）

為本計畫區北往北溝、大里塗城一帶之重要聯外幹道，計畫寬度為10至15公尺。

（五）~~霧~~10M-22、~~霧~~10M-22(1)、~~霧~~12M-22(2)（民生路）

為計畫區東半部之主要南北向聯絡道路，計畫寬度10至12公尺。

(六) 霧(細)10M-23 (成功路)

為計畫區東半部之另一南北向聯絡道路，計畫寬度10公尺。

(七) 霧8M-73 路

為本計畫區西往新厝、北柳之聯外道路，計畫寬度為8公尺。

(八) 霧20M-101 (福新路)：

為本計畫區西往丁臺村之聯絡幹道，計畫寬度為20公尺。

其餘區內道路之主要功能為聯絡各住宅區、商業中心及工業區，均以聯外幹線道路及地區性聯絡道路為主幹，加劃次要道路使之互相銜接而建構成一完整系統，又各住宅區則以此主要道路或次要道路作為出入道路，道路用地計畫面積51.7250公頃。

表 6-5-1 變更臺中市霧峰地區細部計畫（第一次通盤檢討）檢討後計畫道路編號冊細表

編號	寬度 (公尺)	計畫長度 (公尺)	起迄	備註
霧-32M-1	32	4,116	串聯霧峰計畫區南北側	林森路
霧-32M-2	32	584	自霧峰計畫區西北側至霧-32M-1	草湖路
霧-20M-3	20	2,178	串聯霧峰計畫區北側及東南側(縱)	中正路
霧-14M-4	14	140	自霧峰計畫區西側至霧-32M-1	四德路
霧-18M-5	18	749	自霧峰計畫區東北側(橫)至霧-32M-1	吉峰路
霧-18M-6	18	304	自霧-32M-1至霧-20M-3	四德路
霧-18M-7	18	1,002	串聯霧峰計畫區西北側及西側(縱)	樹仁路
霧-18M-8	18	317	自霧-機3至霧-32M-1	省議會紀念園區道路
霧-14M-14	14	1,302	自運動場用地北側至霧-32M-1	新生路
霧-12M-15	12	365	自霧-32M-1至霧-20M-3	草湖路
霧-12M-16	12	438	自霧-12M-15至霧-18M-6	振興路
霧-12M-17	12	339	自霧-20M-3至霧(細)10M-23	成功路
霧-12M-18	12	480	自霧-20M-3至霧(細)10M-23	學成路
霧-12M-19	12	528	位霧-機3北側，自霧-20M-3至霧-20M-3	自立路(省議會紀念園區宿舍邊)
霧-12M-20	12	463	自霧-32M-1至霧-18M-8	育德路
霧-10M-21	10	516	自霧-20M-3至霧-15M-21(1)	錦州街
霧-15M-21(1)	15	608	自霧峰計畫區東北側至霧-10M-21	錦州街
霧-10M-22	10	125	自霧-10M-22(1)至霧-10M-104	民生路
霧-10M-22(1)	10	853	串聯霧峰計畫區東北側與東側(縱)	民生路
霧-12M-22(2)	12	530	自霧峰計畫區東北側至霧-10M-22(1)	民生路
霧(細)10M-23	10	1,116	串聯霧峰計畫區東側，自霧(細)8M-64至霧-12M-18	成功路

表 6-5-1 變更臺中市霧峰地區細部計畫（第一次通盤檢討）檢討後計畫道路編號
甲細表（續）

編號	寬度 (公尺)	計畫長度 (公尺)	起迄	備註
霧-(細)10M-24	10	811	串聯霧峰計畫區西北側及西側(縱)	育群路
霧-(細)10M-25	10	385	自霧-12M-15至霧-20M-3	德維西街
霧-(細)10M-26	10	165	自霧-12M-15至霧(細)-8M-61	振興街
霧-(細)8M-27	8	213	自霧-(細)10M-35至霧-10M-37	德泰街36巷
霧-(細)10M-28	10	373	自霧-12M-15至霧-18M-6	振德街
霧-(細)10M-29	10	288	自霧-12M-15至霧-12M-16	振祥街
霧-10M-30	10	270	自霧-(細)10M-40至霧-10M-37	民主街
霧-(細)10M-32	10	124	自霧-10M-21至霧(細)8M-60	德維街
霧-(細)10M-33	10	55	自霧-(細)10M-23至霧-10M-22(1)	第一公墓南邊
霧-(細)10M-34	10	112	自霧-10M-21至霧-10M-22(1)	錦州二街
霧-(細)10M-35	10	158	自霧-10M-21至霧-10M-22(1)	僑榮路
霧-(細)10M-36	10	240	自霧-10M-21至霧-10M-22(1)	德維街
霧-10M-37	10	291	自霧-20M-3至霧-10M-22(1)	德泰街
霧-(細)10M-38	10	226	自霧-20M-3至霧-10M-22(1)	光明街
霧-(細)10M-39	10	185	自霧-20M-3至霧-10M-22(1)	民權街
霧-(細)10M-40	10	157	自霧-20M-3至霧-10M-22(1)	信義街
霧-(細)10M-41	10	83	自霧-(細)10M-28至霧-12M-16	振興東街
霧-(細)10M-42	10	176	自霧-20M-3至霧-10M-22(1)	菜園路
霧-(細)10M-42(1)	10	162	自霧-(細)10M-23至霧(細)10M-81	成功路102巷
霧-(細)10M-43	10	399	自霧-20M-3至霧(細)10M-23	大同路
霧-(細)10M-44	10	238	自霧-18M-7至霧-18M-7	樹仁二路
霧-(細)10M-45	10	458	自霧-18M-7至霧-20M-3	育仁街、樹仁二街
霧-(細)10M-46	10	240	自霧-18M-7至霧-18M-7	樹仁五街
霧-(細)10M-47	10	161	自霧-20M-3至霧-18M-7	育智街
霧-(細)10M-48	10	316	自霧-32M-1至霧-20M-3	育賢路
霧-(細)10M-49	10	560	自霧-20M-3至霧-18M-7	育成路
霧-(細)10M-51	10	76	自霧-18M-7至霧(細)10M-24	育群路230巷
霧-10M-52	10	80	自霧-(細)10M-24至霧-20M-3	育群路
霧-(細)10M-53	10	209	位霧-綠11北側，自霧-20M-3至霧-20M-3	蘭生街
霧-10M-54	10	106	自霧-12M-20至霧-12M-54(1)	原慈明商工面前道路
霧-12M-54(1)	12	40	位省議會紀念園區南側，自河道用地至霧-10M-54	原慈明商工面前道路
霧-(細)10M-55	10	156	自霧峰計畫區南側住宅區至霧-32M-1	信義路(光復新村道路)
霧-(細)10M-56	10	58	自霧-12M-16至霧(細)10M-29	林森路850巷
霧-(細)10M-56(1)	10	105	自霧-12M-16至霧(細)10M-28	振興街98巷

表 6-5-1 變更臺中市霧峰地區細部計畫（第一次通盤檢討）檢討後計畫道路編號
甲細表（續）

編號	寬度 (公尺)	計畫長度 (公尺)	起迄	備註
霧-10M-57	10	97	自霧-變1至霧-12M-22(2)	變電所面前道路(8m拓寬)
霧-(細)10M-58	10	158	自霧-20M-3至霧-(細)8M-60	德維街
霧-(細)8M-60	8	389	自霧-32M-1至霧-10M-21	靈山寺前
霧-(細)8M-61	8	243	自霧-(細)10M-25至霧-(細)10M-32	甲寅德維街西邊
霧-(細)8M-62	8	120	自霧-(細)10M-26至霧-20M-3	甲寅振興街東邊
霧-(細)8M-63	8	135	自霧-(細)10M-26至霧-20M-3	振興街118巷
霧-(細)8M-64	8	83	自霧-文3(小)至霧-10M-22(1)	德維街
霧-(細)8M-65	8	131	自霧-10M-22(1)至霧-(細)10M-23	光明街
霧-(細)8M-66	8	171	自保護區至霧-10M-22(1)	成功路
霧-(細)8M-67	8	222	自霧-10M-22(1)至霧-(細)10M-23	新開街
霧-(細)8M-68	8	148	位霧-文1(高)北側，自農業區至霧-18M-5	吉峰路46巷
霧-(細)8M-69	8	177	位霧-停3南側，自霧-12M-16至霧-12M-16	振興西街
霧-(細)8M-70	8	231	自霧-20M-3至霧-10M-22	仁義路
霧-(細)8M-71	8	120	自霧-(細)8M-70至霧-(細)10M-43	大同路5巷
霧-(細)8M-72	8	225	自霧-10M-22至霧-(細)10M-23	文化巷
霧-8M-73	8	350	自霧峰計畫區西南側工業區至霧-32M-1	中正路557巷
霧-(細)6M-74	6	102	自霧-(細)8M-60至霧-(細)8M-61	中正路1137巷24弄
霧-6M-76	6	114	自霧-10M-22(1)至3-20M-3	和平街
霧-(細)6M-77	6	82	自霧-(細)10M-42(1)至霧-(細)6M-78	菜園路東邊
霧-(細)6M-78	6	186	自霧-(細)10M-23至霧-(細)10M-81	菜園路東邊
霧-(細)6M-79	6	167	自霧-(細)10M-23至霧-(細)10M-81	菜園路東邊
霧-(細)10M-80	10	124	自霧-(細)10M-23至霧-(細)10M-81	菜園路
霧-(細)10M-81	10	239	自霧-(細)10M-42(1)至霧-(細)8M-72	菜園路
霧-(細)6M-82	6	133	自霧-18M-8至霧-12M-19	省議會紀念園區西側
霧-(細)6M-83	6	48	自霧-市3西側住宅區至霧-18M-7	樹仁路166巷
霧-(細)6M-84	6	41	自霧-市3西側住宅區至霧-18M-7	
霧-(細)6M-85	6	34	自霧-市3西側住宅區至霧-18M-7	樹仁路222巷
霧-5M-86	5	40	自霧-水2至霧-32M-1	中正路602巷
霧-(細)8M-87	8	33	自霧-機3至霧-12M-19	省議會紀念園區北側

表 6-5-1 變更臺中市霧峰地區細部計畫（第一次通盤檢討）檢討後計畫道路編號
冊細表（續）

編號	寬度 (公尺)	計畫長度 (公尺)	起迄	備註
霧-(細)8M-89	8	52	自保護區至霧-(細)10M-23	成功路東邊
霧-(細)6M-90	6	36	自保護區至霧-(細)10M-23	成功路東邊
霧-(細)6M-91	6	181	自霧-12M-16至霧-20M-3	曾厝街
霧-12M-94	12	747	自霧-18M-5至霧-12M-96	錦州路395巷 (霧-文大南側)
霧-10M-97	10	311	自霧-20M-95至霧-12M-22(2)	霧-文1(高)東側
霧-10M-98	10	288	自霧-20M-95至霧-12M-22(2)	霧-文1(高)東側
霧-15M-99	15	344	自霧-20M-3至霧-10M-21	霧峰高農南側
霧-(細)6M-100	6	132	自霧-文3(小)北側至霧-12M-22(2)	民生路158巷
霧-20M-101	20	276	自霧峰計畫區西側至霧-32M-1	福新路
霧-10M-102	10	351	自霧峰計畫區東南側至霧-10M-54	原慈明商工南側
霧-(細)10M-103	10	296	自霧-20M-3至霧-12M-17	霧峰區公所南側
霧-10M-104	10	227	自霧-12M-17至霧-(細)10M-43	民生路
霧-細-8M-1	8	110	霧-10M-37南側	霧峰都市計畫 (三七號道路 南側及卅號道 路東側住宅區 細部計畫)
霧-細-10M-1	10	265	省議會高爾夫球場西側	霧峰都市計畫 (省議會高爾 夫球場西側、 神農大地廟南 側、福新路) 細部計畫
霧-細-10M-2	10	115	省議會高爾夫球場西側	
霧-細-8M-1	8	295	神農大帝廟南側	
霧-細-8M-2	8	115	省議會高爾夫球場西側，包含東北側計畫範圍退縮2公尺為道路銜接至育德路部分	

第六節 都市防災計畫

一、主要災害類型

都市災害主要包括火災、水災、風災、地震等自然災害與都市設施因上列情形所引起的災害，如爆炸等，或因人為疏失或蓄意行為所引起之都市設施的破壞與威脅都市居民生命、財產安全等，因此都市防災計畫與措施日顯重要。

（一）水（~~颱風~~、洪氾）災

計畫區內北側緊鄰草湖溪，西側及南側緊鄰乾溪，為計畫區內主要之河川。由於臺灣地區地形陡峭、山高水急，導致河川均甚為短促，因此過去每遇豪大雨，河川容易氾濫，對人民生命財產威脅甚大，因此經經濟部水利署辦理整治工程竣工後，較無洪水氾濫情事發生，除可保障民眾生命財產安全促進地方繁榮，兩側堤防外施設之景觀道路，設有自行車道，供為公眾休憩使用。

（二）地震災害

依經濟部中央地質調查所建置之「地質資料整合查詢系統」與「臺灣活動斷層觀測系統」，查詢臺中市霧峰區周邊地震斷層資料，顯示車籠埔斷層由本計畫區東側南北向貫穿霧峰區，此斷層於民國88年9月21日921大地震造成臺灣各地地震災害，而本計畫區因鄰近震央災情更為嚴重，遂應著重於預警系統設置、避難路線規劃及避難空間留設等，以確保居民生命財產安全。另考量前述車籠埔斷層貫穿計畫區，遂於都市防災系統規劃時應避開斷層經過地區，然於都市防洪避難系統規劃時，若斷層經過地區符合防洪據點之設置，因災害性質不同仍可規劃作為防洪據點。

（三）火災

計畫區內既有聚落發展甚早且密集，惟普遍都市基盤設施或維生設施均不甚完備，故為提昇各既有聚落之災變因應能力，規劃火災延燒防止帶，以減低災害影響程度。

（四）危險物災害

現有工業用工廠主要分佈於吉峰路兩側與坑口水廠對街之工業區，其餘則零星分散各處，工業區整體開闢面積已達計畫面積之91.17%，並有朝向農業區蔓延之態勢，其潛藏之工業災害或工業材料、事業廢棄物運送等，都可能對當地居民或環境帶來立即性或慢性之危害。

二、防災規劃

（一）防救災據點

避難據點之功用在於災害發生後，能提供受災民眾一安全之避難場所，並應臨接輸送救援道路，以求能在短時間內獲得相關援助。本計畫依據防災據點功能進行規劃，分述如下：

1. 防救災指揮中心及警察據點

警察據點之設立主要目的以進行情報資訊的收集及災後秩序的維持，以便防救災指揮中心下達正確之命令，故本計畫區以霧-機 2 霧峰聯合辦公廳舍（衛生所、區公所及派出所）為救災指揮中心及警察據點，協調整體救災援助工作。

2. 消防及空中救災據點

指定霧峰警察局及消防局第三救災救護大隊霧峰分隊霧-機 6 為防救災之消防據點，並以大面積公共設施用地霧-文 1（高）（霧峰農工）及霧-文 5（小）（霧峰國小）為直昇機臨時停機據點，提供救災人員、救災物資急救運輸之需。

3. 醫療據點及救災醫護中心

主要以霧-機 2 霧峰聯合辦公廳舍（衛生所）為計畫區內醫療據點，並以計畫區內現有之醫療系統為救災醫護中心，故以霧峰本堂澄清醫院及泰安醫院為救災醫護中心，提供受傷災民之醫療救助。計畫區外則以亞洲大學附設醫院為救災醫護中心。

4. 防救災據點

防救災公園主要目的為防範將來災害發生時，能第一時間提供避難空間，配合救災指揮功能將傷亡降至最低，而據點的選擇應配合現有設施並建置災難期間所需之維生設施，其地理位置能充分將指揮、調度、安置急救原運輸等功能發揮，故選定位於計畫區中間位置且大面積開放空間之機關用地霧-機 3 作為防救災公共設施。

5. 物資據點

在物資系統方面，大致可分為接收及發放兩大體系，為求避難生活物資能有效運抵每一可能災區並供災民領用，以空中救災據點之霧-文 1（高）（霧峰農工）及霧-文 5（小）（霧峰國小）作為接受外界救援物資之集散據點，發放地點以各指定之避難生活據點為對象，統合救援物資及賑災物品的分發與存放工作。

6. 避難生活據點

(1) 緊急避難場所

緊急避難場所主要為收容因空間阻隔或其他因素，暫時無法直接進入較高層級避難空間之民眾作緊急性避難使用，將計畫區內之開放性空間，如公園（霧-公1、霧-公2）、綠地（霧-綠4、霧-綠8及霧-綠11）、兒童遊樂場及停車場等公共設施用地，及都市發展用地周邊之農業區規劃為臨時避難場所，供災害發生時，提供數量多而分散的容納空間。

(2) 臨時避難及收容場所

此據點之目的在於提供較大面積之開放空間以供避難人員作為安全停留之處所，待災害穩定後，再進行必要之避難生活，可設置之地點包含中興大學農業試驗場（霧-文大）、霧峰國小（霧-文5（小））、運動場（霧-運）、各里活動中心及計畫區外之光復國小，其功能應提供災民7日至1個月之生活必須空間，含飲食，睡眠及生活起居之設備。

(3) 中長期收容場所

將大型公共設施用地、各里活動中心及大學校區等規劃為中長期收容所，平時存放救災設施及物資，以供安置災民使用。中長期收容所主要為災害發生後，待災害穩定至某程度後再進行必要之避難生活，開設期間可能長達數月，以擁有較完善設施之空間為對象（霧-機1、部分霧-機3、霧-機5、霧-機7及計畫區外亞洲大學、朝陽科技大學）。

(二) 防救災動線系統

針對計畫區之防救災資源規劃，概估可提供防救災資源的場所為衛生所、區公所、消防分隊、派出所及警察分局。防災道路於災害發生時，主要作為輸送、救援及避難等功能為主，依據道路層級不同，規劃成不同之防災道路，分述如下：

1. 緊急道路系統

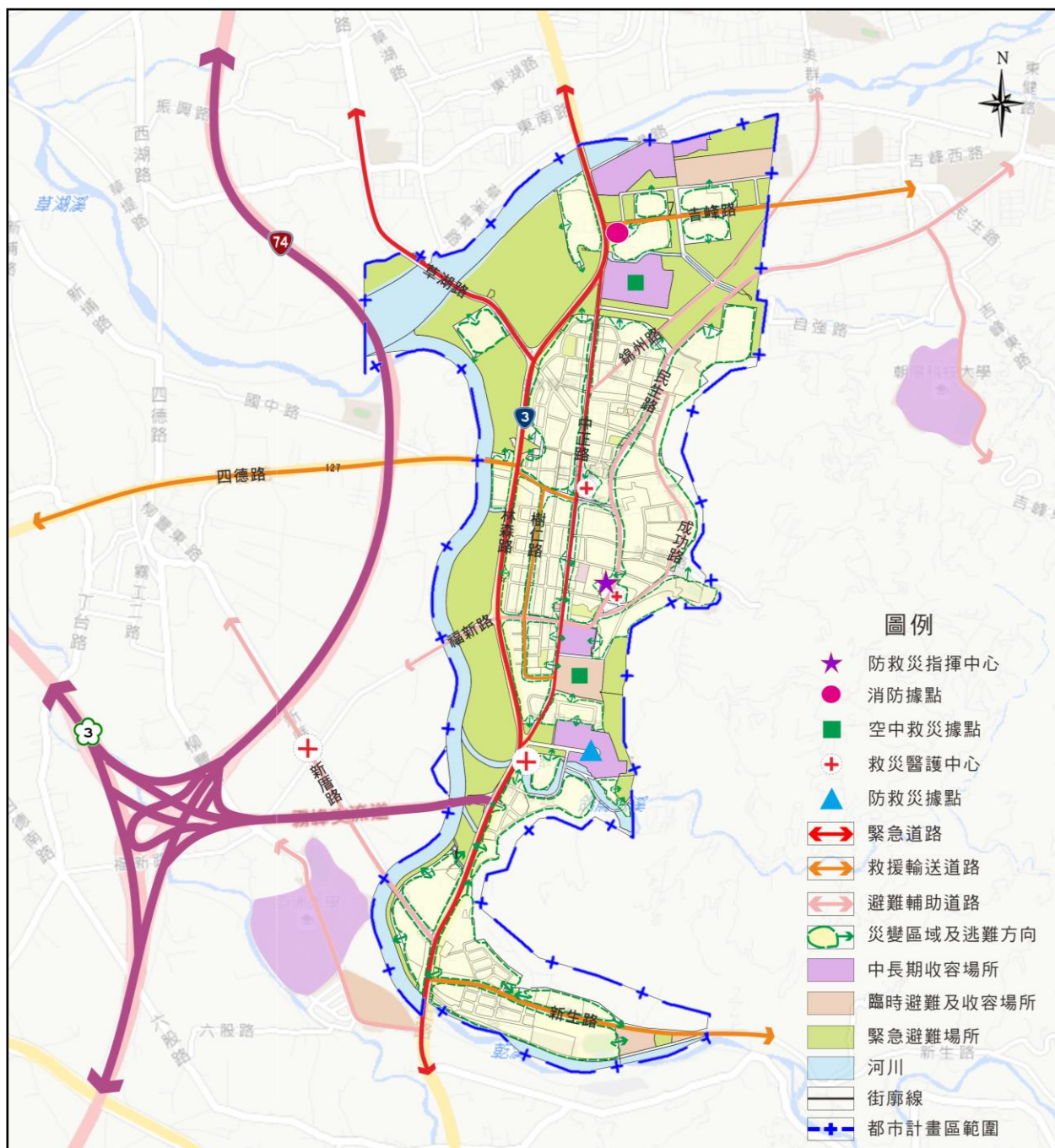
主要以計畫區內 20M 以上之聯外道路（中正路、草湖路及林森路）為主，考慮可以延續通達至各區域之道路，且需為災害發生後首先必須保持暢通之路線，必要時得進行交通管制，以利救災之順利進行。

2. 輸送救援道路系統

將計畫區內聯外、主要道路規劃為救災援送動線，於災害發生時必須保持暢通，作為消防、救災車輛輸送救災設施及物資至災害地點或避難場所使用。救援輸送道路以 15M 以上道路為對象（吉峰路、樹仁路、四德路及新生路），配合緊急道路架構成完整路網，主要功能以提供消防及擔負車輛運送物資至各防災據點。

3. 避難輔助道路系統

指定計畫區內次要道路及服務道路為避難逃生動線，作為輔助性路徑連接救災援送動線與避難處所、救災據點。主要為 12M 以上計畫道路，需連結避難據點並作為地區民眾前往避難據點進行避難疏散使用。



資料來源：本計畫繪製。

圖 6-6-1 都市防災系統規劃示意圖

(三) 水災防災規劃

依據經濟部水利署民國98年完成之淹水潛勢圖套繪本計畫範圍顯示，在一日總降雨600mm下，計畫區多屬淹水潛勢地區，淹水深度最深達0.5至1公尺。為避免淹水災情發生，將依據計畫區內各項公共設施用地之功能，提供洪水災情發生時防洪避難的場所及設施。依據災害特性，優先以計畫

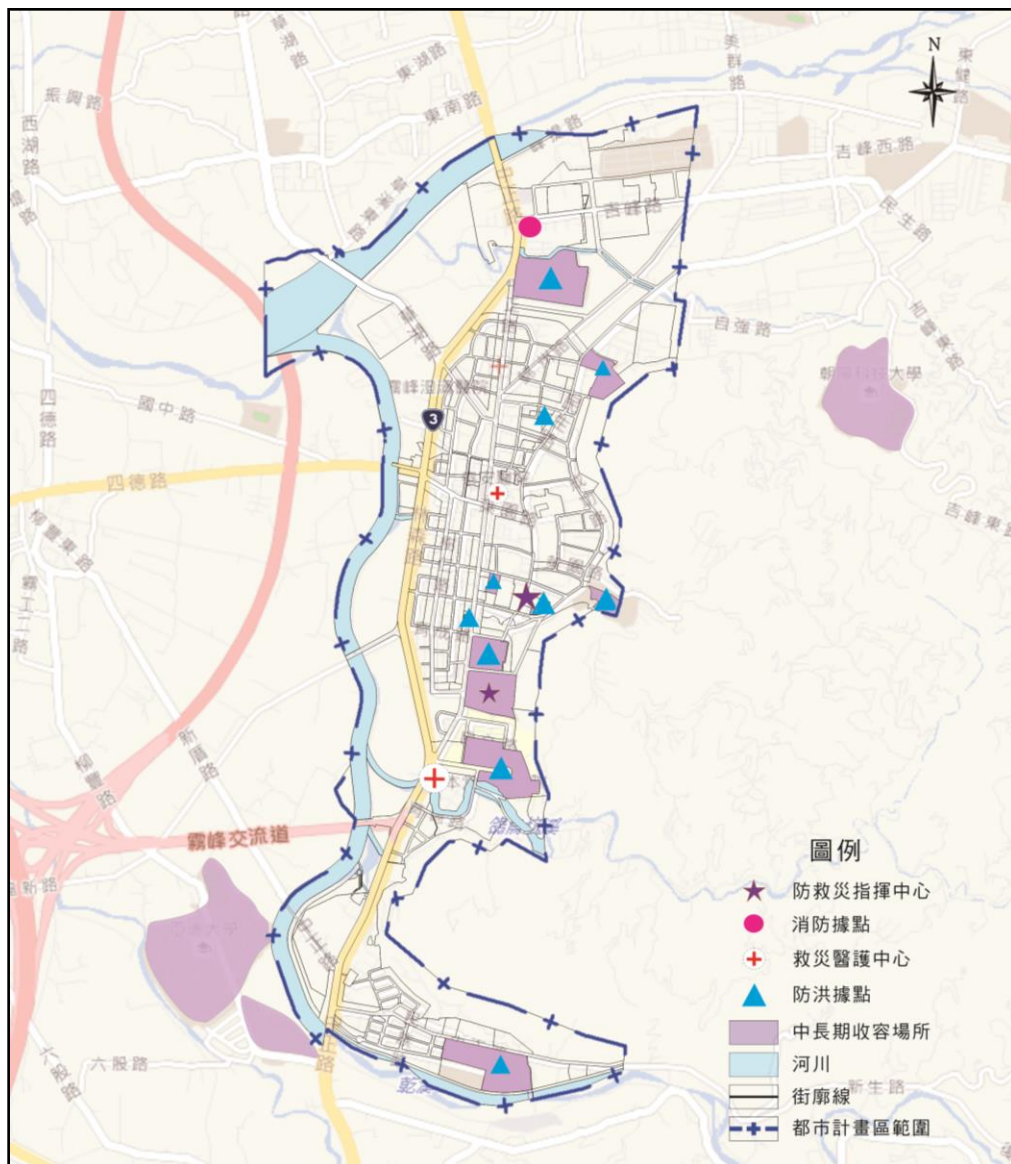
區內公共設施用地且具有量體高度的建築物為優先選擇為防洪據點。將防洪系統區分為主要指揮場所及防洪據點兩類型。

1. 主要指揮場所

本計畫區內以區位優勢性考量以霧-機 2 霧峰聯合辦公廳舍及霧峰國小（霧-文 5（小））為共同主要指揮處所，因霧峰國小所處區位於計畫區中心，可以隨時掌握水患發生狀況，並加以應變處理，故以此點作為主要指揮場所。

2. 防洪據點

選擇以本計畫區內為公共設施用地同時具有建築量體高度之設施作為水患發生時之中長期收容所，故本計畫區內挑定以各里活動中心、僑榮國小、霧峰國小、明台中學、霧峰農工及社教用地為防洪據點，在水災發生時，計畫區內民眾可至就近防洪據點避難。



資料來源：本計畫繪製。

圖 6-6-2 都市防洪避難系統規劃示意圖

3. 改善措施及維護

(1) 地區排水改善

- A.地區排水改善工程：建議主要集中於改善地區性渠道及排水渠道，以有效紓解易淹水地區之水患情況。
- B.應急措施：相關單位應設計及實施應急措施，以便為淹水地點提供即時的疏緩作用。措施包括增加道路溝渠、路旁水道，以及清理水道及管道內的阻礙物。

(2) 洪水示警系統

在完成長遠改善工程之前，為減少淹水的損失，採取過渡性的防範措施，在易受淹水的地區安裝地區性洪水示警系統，當洪水水平達到某一個預設標準時，即發出警報向民眾示警。警報的傳播方式是透過警報器或透過自動電話設計致電里長告知。在緊急情況下，為居民提供足夠的防洪機制。

(3) 預防性維修

主管單位每年都應進行一次檢查防洪裝置（包括洪泛抽水站及洪水警告系統）計畫，以確保這些裝置在暴雨期間能完全運作正常。同時相關部門應互相協調保持道路清潔以免垃圾阻塞路旁排水溝及水道。

4. 火災延燒防止地帶

將計畫道路（含高速公路）、綠地、公共開放空間（如：公園、兒童遊樂場與停車場用地）及都市發展用地周邊之農業區、水域（草湖溪、乾溪、牛欄貢溪）規劃為火災延燒防止地帶，阻絕火災之蔓延。

5. 地震災害防範

因車籠埔斷層經過本計畫區，遂車籠埔斷層線兩側各 15 公尺內之帶狀地區依霧峰都市計畫（車籠埔斷層經過地區）土地使用分區管制要點辦理，已減少地震發生時所造成的災害。

三、小結

都市防災空間規劃的目的在於檢討都市空間結構，訂定都市防災空間內容與層級、擬定都市防災計畫，並建立緊急應變體系，進而落實都市計畫區防災設施之基礎建設。配合計畫區之人口分布、道路系統、公共設施分布之實際資料，檢討現況防災避難系統之問題，並加強防災系統之規劃，減少災害發生時所造成之損失。

防災據點之設立需考量警察、消防、醫療等單位及開放空間之區位配置，以聯合辦公廳舍及區公所據點為防救災指揮中心；消防局為緊急救援之消防據點；區內各醫療院所為緊急救護之醫療據點；公園、綠地及停車場等

小面積之開放空間為緊急避難據點；小學及高中則規劃為臨時避難及收容場所；較大型之機關、運動場、公園及各里活動中心為中長期收容所。各防災據點仰賴防救災動線系統之串連，故防救災動線系統係都市防災中第一運作之系統，並為防災計畫中關鍵性的角色。

本次規劃將易淹水潛勢之淹水空間分布的觀念納入都市防洪管理與規劃中，並針對現況公共設施發展情形，劃設避難空間。故未來在易淹水潛勢地區的研究劃定將有助於地方政府在規劃防災設施以及規範地方發展時之減災與避災措施，並對於易淹水潛勢地區之建築或土地使用，亦可透過特別之規範機制，以達到減低水災發生時所造成的損失。

針對本計畫區都市防災計畫之調查與規劃，提出下列注意之事項：

- (一) 計畫區內，部分防救災道路為攤販、騎樓產品及路邊停車佔滿之現象，應淨空都市防救災道路並廣設指示標誌，且部分防救災道路尚未開闢，應儘速開通，完善霧峰都市計畫區之防救災動線系統。
- (二) 應廣設鄰里簡易救難設備儲存所，教導居民使用方式，並加強防救災組織及演訓，提高居民災害意識，把握時效的黃金救難時間。
- (三) 本計畫區內有部分房屋臨路地區，因房屋老朽、巷道狹窄，易造成救難死角，應積極推對臨路地區之更新與重建，減少災害損失。
- (四) 霧峰區 5(小) (霧峰國小) 除可供中長期收容場所外，亦是物資接受之據點，且鄰近各防救災據點，為充實防災機能設施及加強安全結構，應推動防災規劃與建設。

第六節 生態都市及低碳城市發展計畫（詳圖 6-7-1 所示）

為因應氣候變遷、減緩溫室氣體的成長，並建立具調適機能之低碳永續城市，依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第七條及「臺中市發展低碳城市自治條例」第三十六條之規定，研擬計畫區之生態都市及低碳城市發展策略，以透過對環境友善之都市發展型態，促進都市永續發展，相關策略說明如下：

一、自然及景觀資源計畫

乾溪具有多樣化的生態資源，以南北向縱貫計畫區西側，未來加強維護河川之生態資源為乾溪發展之首要任務，透過周邊使用的管制，進行水體改善與復育，強化其生態連結功能，完整串連使成為城市綠廊道，進而打造以生態為主題的藍綠帶景觀生態資源。另亦積極改善草湖溪兩側景觀、復育河岸生態，使景觀及生態層面均能與霧峰台地串接，擴大生物之棲地環境，並呈現都市櫥窗之意象。而區內仍有多條溪流（畚箕湖溪、萊園溪、牛欄貢溪）以東西向流經計畫區，故未來建議可針對自然藍帶資源規劃流域兩側建構水岸休憩空間；植栽部分建議選種符合河岸特色之樹種，並考量具有固碳效果之中、大型喬木，創造帶狀河岸空間意象。

二、開放空間之水與綠網絡發展計畫

（一）藍綠帶親水空間與生態棲地

計畫區具有豐富自然資源，除擁山水環繞優勢外，區內擁有多元生態元素（包括農業區、保護區、公園、公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場等），惟受限部分公共設施尚未開闢以及缺少以生態為主之環境規劃，導致現況生態網絡系統尚未健全。為有效維護生態環境，建議優先進行生態城市規劃，透過保護自然生態資源及融合在地生態及人文元素進行環境整合設計等，以朝永續發展目標邁進。

1. 整合計畫區內外自然與生態資源，建構都市生態網絡系統

將鄰近丘陵、山區地帶、草湖溪、乾溪等生態資源，並結合區內都市藍綠帶系統進行空間串連與整合，透過整體都市生態地景結構之形塑，控管未來都市發展型態與強度，達到都市生態與景觀意象之自明性。

2. 打造親水擁綠都市環境風貌

草湖溪、乾溪、畚箕湖溪、萊園溪、牛欄貢溪為區內珍貴藍帶資源，惟現況部分已被加蓋為地下溝渠，故為有效建構親水擁綠之都市環



境風貌，建議後續水利相關權責單位可透過河川掀蓋規劃、藍帶整治、親水環境營造、綠帶空間園藝景觀設計、建成區域綠美化、藍綠帶系統縫合及串連，進行都市整體地貌改造，可提升都市景觀自明性及環境品質，亦可打造出具魅力與主題性之生態觀光城。

（二）綠色空間之植栽與綠化

為塑造綠意親水空間特色及串連生態棲地意象，綠地與公園用地應結合河流、溝渠、排水道及綠地等開放空間整體規劃，而公共空間建議應以透水鋪面為主，並於適當地區透過景觀設計以藉由地表高低差營造低窪蓄水空間，以降低未來淹水災害之發生。

三、都市風貌發展策略及原則

（一）利用地方文化之歷史紋理空間，營造『樹仁路形象臨厝』

計畫區中心位置為商業區屬計畫區最繁華熱絡地區，由於經歷921地震災害衝擊，市中心受到嚴重破壞，現況部份建物多為重建建築，歷史紋理難以復見，因此需藉由強化地方特色以營造地區風貌。而計畫區富含許多歷史文化人文景觀，惟區內部分建物較為窳陋，故建議可透過都市更新手段並結合霧峰林家宅園，塑造本計畫區之特有文化景觀特色，以營造獨特之文化地景，並帶動周邊商業人潮與經濟活絡。

（二）配合區內既有之文化資產之光復新村之創活動導入，塑造地方文化地景，以增加都市自明性。

現況計畫區內擁許多特色人文景觀，如「霧峰林家花園」、「臺灣省諮議會」、「光復新村」、「長青學苑」、「臺灣菇類文物館」、「國立交響樂團」、「九二一地震教育園區」等特色文化資產，針對地區具紀念性、藝術性或應予保存等建築物自身景觀與其周邊景物予以配合更新策略（以整建或維護模式為主），以及設計審議機制引導，管制保護特色景觀並促進地區風貌發展。故建議可透過光復新村之文化創意產業導入發展契機，有效結合周邊人文景觀，以強化整體文化氛圍，並發展多元化之文化創意活動與空間，增加都市自明性。

四、人文交通環境之綠色運輸之都市發展策略

（一）大眾運輸導引（TOD）發展策略

計畫區主要大眾運輸系統北以聯絡臺中市、南則連絡南投縣為主，而未來大臺中將規劃雙港輕軌捷運系統連通至本計畫區，區內綠色運輸系統建置應以客運站點、捷運場站及觀光據點為核心，故建議規劃綠色運具停放及租借空間，並以人行步道及自行車道路網相互串連，以鼓勵外來遊客於計畫區內使用綠色運具。同時應以計畫區內居民使用需求為考量，建置服務計畫區整體生活圈之自行車道路網，以鼓勵在地居民使用綠色運具。

（二）推動綠色運輸系統

「節能減碳」為當前城市治理之發展共識，綠色交通政策尤為關鍵，自行車為近年全球永續發展城市大力提倡的「綠色」交通工具。為朝城鎮適居性（livability）與永續理念發展，本區運輸系統期以大眾運輸發展為主，並以自行車及步行等綠色運具接駁為輔。另考量計畫區擁山水環境優勢，加上計畫區已規劃設置「乾溪自行車道」，故配合現況既有路線，並評選適當路徑與區域串連地區周邊景觀，相關策略如下：



1. 落實自行車生活化，以增加通勤及遊客騎乘率，減低環境汙染

配合現況既有乾溪自行車道系統，建議延長並串聯地區人文景觀，以有效形塑人本生態路網，提高民眾使用自行車之機會。



2. 規劃 I-Bike 並加強自行車停車管理

創造行人與自行車安全通行環境，可配合現況區內公共設施用地（學校、機關、停車場）或人文景觀亮點，規劃 I-Bike 自行車租賃站，以及主要景觀道路兩側規劃人行道及路側自行車停車空間，持續推動人本綠色動線。



（三）串連人本生態綠網（詳圖 4-4-1 所示）

計畫區現況道路系統兩側多未提供人行步道空間，使得區內道路產生人車共存使用之情形，除易產生交通事故外，亦增加私人運具使用率。為提供當地居民良好步行及安全環境，以及作為計畫區內休閒或未來觀光資源串連之使用，建議於省道台3線（中正路、林森路）、草湖路等主要計畫道路兩側需規劃植栽帶，以及區內藍綠廊帶空間與觀光景點資源周邊，設置人行道與自行車道系統，透過植栽綠美化及主題式街道傢俱等設計，打造完善且舒適人本環境，亦可達成生態城市之發展目標。



II、都市水資源利用計畫

配合臺中市施政願景『打造水與綠的城市空間』，使臺中脫離水泥化與人工化的河道與環境，降低淹水的威脅。本計畫區為自然藍帶資源圍繞，水資源豐沛，故都市土地與空間發展需與都市水資



源再利用結合與串接，實為都市永續發展之首要目標。而臺中市近期積極推動市區河川整治及環境改善計畫，其中尤以梅川、柳川及綠川為指標型示範區域，未來可藉由其規劃與工程設計成果作為借鏡，利用計畫區水系、公園等開放空間系統進行生態水循環系統之規劃，進行中水及污水處理回收以符合生態、治水、景觀及休閒之土地利用方式，強化生態都市理念，維護既有水路、綠地空間地方紋理，塑造與環境共生且以人為本的生態都市發展空間，具體落實生態及低碳城市永續發展理念。



資料來源：本計畫繪製。

圖 6-7-1 計畫區綠色運輸系統規劃示意圖

第八節 土地使用分區管制要點

本節第一項主要表述霧峰地區都市計畫土地使用分區管制要點；第二項為彙整計畫區內個別地區實施之土地管制要點以供查對。



圖 6-8-1 臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫土地使用管制範圍示意圖

一、土地使用分區管制要點

霧峰地區都市計畫土地使用分區管制要點

一、本要點依據都市計畫法第 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	200
商業區	80	320
乙種工業區	60	210
宗教專用區	50	160
電信專用區	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、電信專用區之土地使用項目悉依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 41 條第 1 項第 1 至 4 款規定辦理。

五、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（%）
市場用地		60	240
學校用地	國中以下	40	150
	高中職	40	200
機關用地		50	250
社教用地		50	200
汙水處理場用地		50	150
變電所用地		50	250
自來水事業用地		50	250
電力事業用地		50	250
郵政事業用地		50	250
社會福利設施用地		50	400

六、機關用地（霧-機 3）內議員會館及機關用地（霧-機 5）內國立臺灣交響樂團坐落範圍，依促進民間參與公共建設法相關規定辦理委外經營管理時，其使用項目得為旅館業及其附屬設施使用。

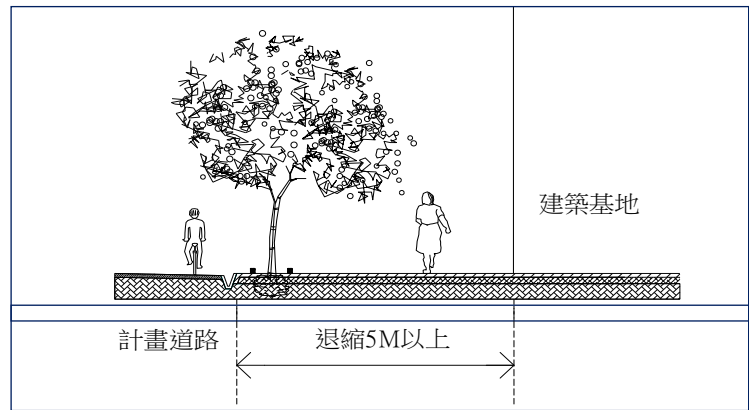
七、社會福利設施用地得為下列之使用：

（一）作社會住宅使用。

（二）依住宅法第 33 條規定，應保留一定空間供作社會福利服務、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園、青年創業空間、社區活動、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務或其他必要附屬設施之用。

（三）其他經臺中市都市計畫委員會同意容許使用項目。

八、「霧-社 2」社教用地專供設置九二一地震教育園區及其他相關附屬設施使用，提供展示空間及教育活動等，並得設置行政辦公廳舍及餐飲服務設施，且新建建築物應自基地北側計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，並應妥為植栽綠化。



「霧-社 2」社教用地建築基地退縮參考示意圖

九、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供公眾使用，經道路主管機關核准者。

十、本計畫「霧-公 1」公園用地得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定優先興建地下停車場供公共停車使用。

十一、霧峰聯合辦公廳舍範圍應自道路境界線至少退縮 2 公尺建築，其退縮地不計入法定空地面積。

十二、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綠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。

十三、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) 新建建築達以下規模：
 1. 新建建築樓層高度 12 層以上。
 2. 住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺者。
 3. 商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者。
 4. 住宅區及商業區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。

十四、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%：

- (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%。
- (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%。
- (三) 經全部土地所有權人同意。
- (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。
- (五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

十五、停車空間

- (一) 本計畫區建築物附設停車空間設置標準依建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積 300 平方公尺以下免設汽車停車位，但至少須設置 1 輛機車（或自行車）停車位，超過 300 平方公尺部分每 150 平方公尺設置 1 輛汽車與 1 輛機車（或自行車）停車位；第二類建築物用途，樓地板面積 500 平方公尺以下免設汽車停車位，超過 500 平方公尺部分每 150 平方公尺設置 1 輛汽車停車位與 1 輛機車（或自行車）停車位。
- (二) 機車（或自行車）停車位標準為每輛之長度不得小於 1.8 公尺、寬度不得小於 0.9 公尺，其集中設置部數在 20 部（含）以上者，得以每部 4 平方公尺核計免計入總樓地板面積，機車（或自行車）停車位應設置於地面層或地下一層，必要時得延伸至地下二層。

十六、受保護樹木之保護

- (一) 為保存與維護計畫區內經本府認定並公告列管之「受保護樹木」及其必要生育地環境，應依「臺中市樹木保護自治條例」之規定辦理。
- (二) 建築基地及公共設施用地申請建築開發時，應配合受保護樹木位置集中留設開放空間，以其必要生育地環境及面積至少 50 平方公尺之範圍為原則，得計本要點第九條之應綠化面積。惟經「臺中市樹木保護委員會」審議同意無需原地保留之受保護樹木者不在此限。
- (三) 建築基地及公共設施用地申請建築開發時，應檢附基地現況植栽調查與測量資料，至少包括樹種、位置、樹徑樹冠等相關資料。

十七、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。

十八、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。

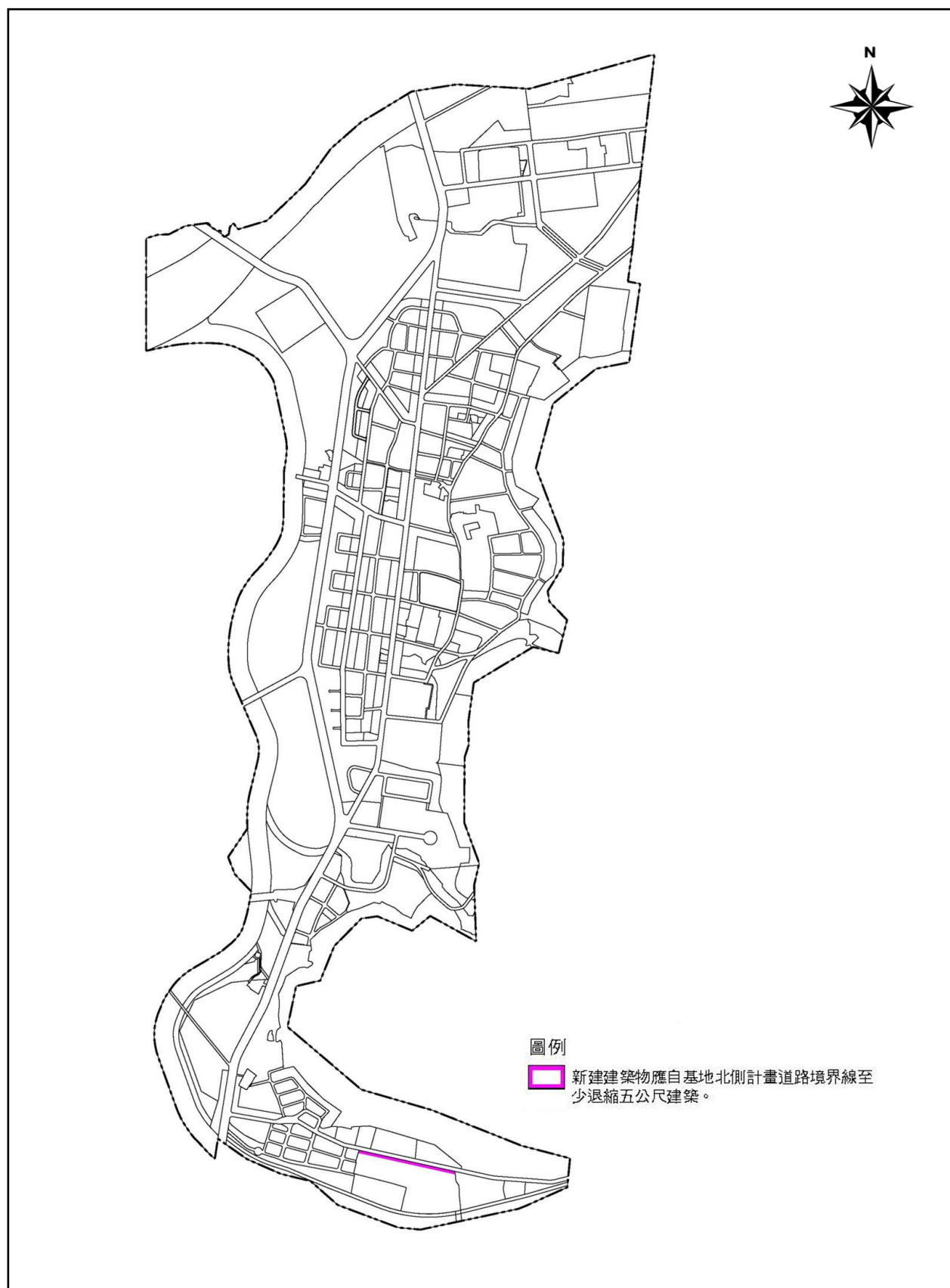


圖 6-8-2 霧峰地區都市計畫細部計畫指定建築退縮留設位置示意圖

附件、霧峰都市計畫（車籠埔斷層經緯地區）土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條、23 條、第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條之規定訂定。
- 二、本計畫以車籠埔斷層線兩側各 15 公尺範圍內之帶狀地區，依原都市計畫土地使用分區，規定下列管制要點。
- 三、住宅區主要供建築自用住宅為主，不得為商業、工業及其他經市政府認定足以發生噪音、震動、特殊氣味、污染或有建築結構安全、居住安寧、公共安全、衛生之使用。其建築物高度不得超過二層樓，簷高不得超過 7 公尺。
- 四、保護區內之土地，除為國土保安、水土保持、維護天然資源及保護生態功能而劃定外，不得為其他經市政府認定有礙建築結構安全、公共安全之使用。其建築物高度不得超過二層樓，簷高不得超過 7 公尺。
- 五、寺廟保存區內之土地以供寺廟及其附屬設施使用為主，但不得興建任何立體建築物。
- 六、公園用地內之土地以供公園及其附屬設施使用為主，但不得興建任何立體建築物。
- 七、兒童遊樂場用地內之土地以供兒童遊樂場及其附屬設施使用為主，但不得興建任何立體建築物。
- 八、綠地內之土地應以維持公共開放空間使用為目的。
- 九、學校用地內之土地以供學校使用及其附屬設施為主，但不得興建任何立體建築物。
- 十、社教用地內之土地以供設置九二一地震教育園區及其他相關附屬設施使用為主，但不得興建任何立體建築物。
- 十一、機關用地內之土地以供機關使用及其附屬設施為主，但不得興建任何立體建築物。
- 十二、變電所用地內之土地以供變電所使用及其附屬設施為主，但不得興建任何立體建築物。
- 十三、河道用地內之土地以供河道使用及其附屬設施為主，但不得興建任何立體建築物。
- 十四、堤防用地內之土地以供堤防及其附屬設施為主，但不得興建任何立體建築物。
- 十五、道路用地內之土地以供道路及其附屬設施使用為主。
- 十六、本要點訂定之各種公共設施用地不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」及「都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法」，申請作多目標及臨時建築使用。
- 十七、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。

附表 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

公共服務設施及公用事業設施		使用面積	使用細目	使用條件	管理維護事項
(一)	警察及消防機構	依各目的事業主管機關法令規定	警察局、消防機構	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道	依各目的事業主管機關法令規定
(二)	變電所、輸電線路鐵塔（連接站）及其管路。	依各目的事業主管機關法令規定	電力相關設施	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.應自基地境界線至少退縮 10 公尺以上建築，並採屋內型設計退縮部份應妥為綠美化並植栽喬木。 3.申請基地外緣與臨近住宅區（社區）公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、加油站、危險物品儲藏區應在 50 公尺以上。 4.應提請臺中市都市計畫委員會審議核可。	依各目的事業主管機關法令規定
(三)	自來水或下水道抽水站	依各目的事業主管機關法令規定	自來水：自來水處理場、加壓站、配水池、淨水場、配水設施	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(四)	自來水處理場（廠）或配水設施	依各目的事業主管機關法令規定	自來水處理場（廠）或配水設施	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(五)	煤氣、天然氣、加（整）壓站	依各目的事業主辦單位法令規定	煤氣、天然氣、加（整）壓站	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.申請基地外緣與臨近住宅區（社區）公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、加油站、危險物品儲藏區應在 50 公尺以上。	依各目的事業主管機關法令規定
(六)	加油站、液化石油氣汽車加氣站	依各目的事業主管機關法令規定	加油站、液化石油氣汽車加氣站	申請基地應臨接寬度 12 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(七)	電信機房	依各目的事業主管機關法令規定	交換機、電池、配線架、傳輸設備	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(八)	廢棄物及廢（污）水處理設施或焚化爐	基地面積不得超過一萬平方公尺	廢棄物及廢污水處理設施或焚化爐	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.申請基地外緣與臨近住宅區（社區）公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、危險物品儲藏區應在 250 公尺以上。 3.應自基地境界線至少退縮 5 公尺以上建築，退縮部份應妥為美化且於基地周圍設置實體圍牆。但以既有合法廠房申請，不受本項限制。 4.應提請臺中市都市計畫委員會審議核可。	依各目的事業主管機關法令規定
(九)	土石方資源堆置處理場	依各目的事業主管機關法令規定	土石方資源堆置場及其附屬設施	依臺中市營建賸餘土石方管理自治條例規定辦理。	依各目的事業主管機關法令規定
(十)	醫療保健設施	使用土地總	1.醫療機構。	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上道路	依各目的事

附表 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條件
核准條件表（續）

公共服務設施及公用事業設施		使用面積	使用細目	使用條件	管理維護事項
	施	面積不得超過該工業區土地總面積百分之五	2.護理機構。	2.申請基地與煤氣、天然氣、加壓站至少應有 50 公尺以上距離，與危險物品和高壓氣體儲藏區至少應有 300 公尺以上距離。	業主管機關法令規定
(十一)	社會福利設施	依各目的事業主管機關法令規定	1.兒童及少年福利機構（托嬰中心、早期療育機構）、2.老人長期照顧機構（長期照護型、養護型及失智照顧型）、3.身心障礙福利機構。」	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十二)	幼兒園或兒童照顧服務中心	依各目的事業主管機關法令規定	幼兒園、兒童照顧服務中心	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十三)	郵局	依各目的事業主管機關法令規定	郵局	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十四)	汽車駕駛訓練場	依各目的事業主管機關法令規定	汽車駕駛訓練場	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十五)	客貨運站及其附屬設施	依各目的事業主管機關法令規定	客貨運站及其附屬設施	申請基地應臨接寬度 12 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十六)	宗教設施	建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺	宗教設施	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上道路。 2.建蔽率為 60%。 3.需留設停車空間應依建築技術規則建築設計施工編第 56 條規定之設置標準停車空間加倍設置。	依各目的事業主管機關法令規定
(十七)	電業相關之維修及其服務處所	依各目的事業主管機關法令規定	電業相關之維修及其服務處所	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十八)	再生能源發電設備及其輸變電相關設施	依各目的事業主管機關法令規定	再生能源發電設施、再生能源熱能設施、再生能源衍生燃料及其相關設施、再生能源輸送管線設施、其他再生能源相關設施	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。 2.應自基地境界線至少退縮 10 公尺以上建築，並採屋內型設計退縮部份應妥為綠美化並植栽喬木。 3.申請基地外緣與臨近住宅區（社區）公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、加油站、危險物品儲藏區應在 50 公尺以上。 4.應提請臺中市都市計畫委員會審議核可。	依各目的事業主管機關法令規定
(十九)	其他經市政府審查核准之必要公共服務設施及公用事業	不另規定	由本府主管機關視性質個案審查	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上道路。	依各目的事業主管機關法令規定

二、個別地區土地使用管制要點

本項彙整原霧峰都市計畫附帶條件地區及歷次個案變更所擬定之土地使用管制要點，包含下列計畫案件：



圖 6-8-3 臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫及個別地區土地使用管制範圍示意圖

1.1 三、霧峰地區都市計畫主要點

- 一、本要點依據都市計畫法第 22 條、第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、住宅以建築住宅為主，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
- 三、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供公眾使用，經道路主管機關核准者。
- 四、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綠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。
- 五、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。
- 六、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用霧峰都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

1.2 霧峰鄉農會附近管區

- 一、本要點依據都市計畫法第 22 條、第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、住宅區以建築住宅為主，建蔽率不大於 60%，容積率不得大於 200%。
- 三、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供公眾使用，經道路主管機關核准者。
- 四、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綠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。
- 五、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。
- 六、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用霧峰都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

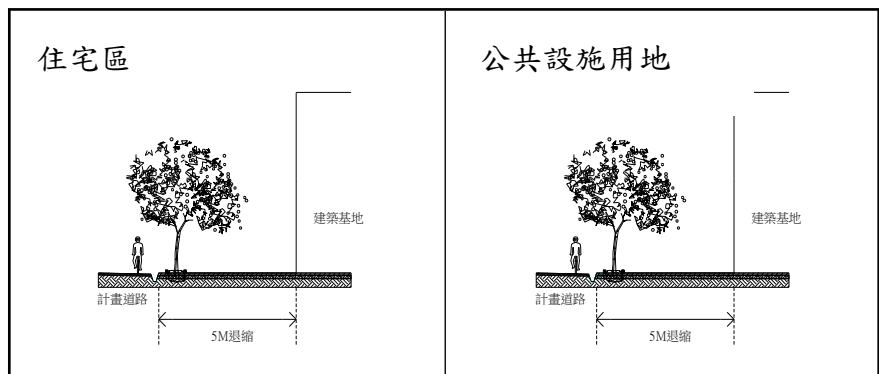
1.3 雀議會公發大球場用地、神農大土地整理、福新路舊屋

一、本要點依據都市計畫法第 22 條、第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。

二、住宅區以建築住宅為主，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。並自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮建築空間應作為無遮簷人行步道使用(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。設置無遮簷人行道應與二側鋪面順平，並與公有人行道齊平，不得有高低差，且須供公眾通行使用，不得設置停車空間。無遮簷人行道應予適當綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。

因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

三、公共設施用地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮建築空間均作為無遮簷人行道使用。設置無遮簷人行道應與二側鋪面順平，並與公有人行道齊平，不得有高低差，且須供公眾通行使用，不得設置停車空間。無遮簷人行道應予適當綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。



建築基地退縮參考示意圖

四、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供公眾使用，經道路主管機關核准者。

五、住宅區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。

六、公共設施用地綠覆率規定如下：

兒童遊樂場用地綠覆率不得低於 65%。

七、空地綠美化獎勵措施

- (一) 為維護都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之基地，基地面積超過 330 平方公尺，得由土地所有權人擬定綠、美化計畫向本府提出空地綠美化獎勵之申請。
- (二) 前項綠美化之期間應連續 3 年以上維持至申報開工前不得間斷，並應每半年將綠美化之情形報本府備查，綠美化應以開放供公眾使用為原則，但為管理需要經核准得設置穿透性圍籬，如鐵絲網或木格柵。
- (三) 前項獎勵經建造執照預審委員會核定，得於原來之法定容積率加上最高 5% 之容積率。(例如：原法定容積率 280%，經獎勵後最高增為 285%)

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) 新建建築達以下規模：
 - 1. 新建建築樓層高度超過 12 層(不含 12 層)。
 - 2. 住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺。
 - 3. 商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者。
 - 4. 住宅區及商業區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、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用霧峰都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

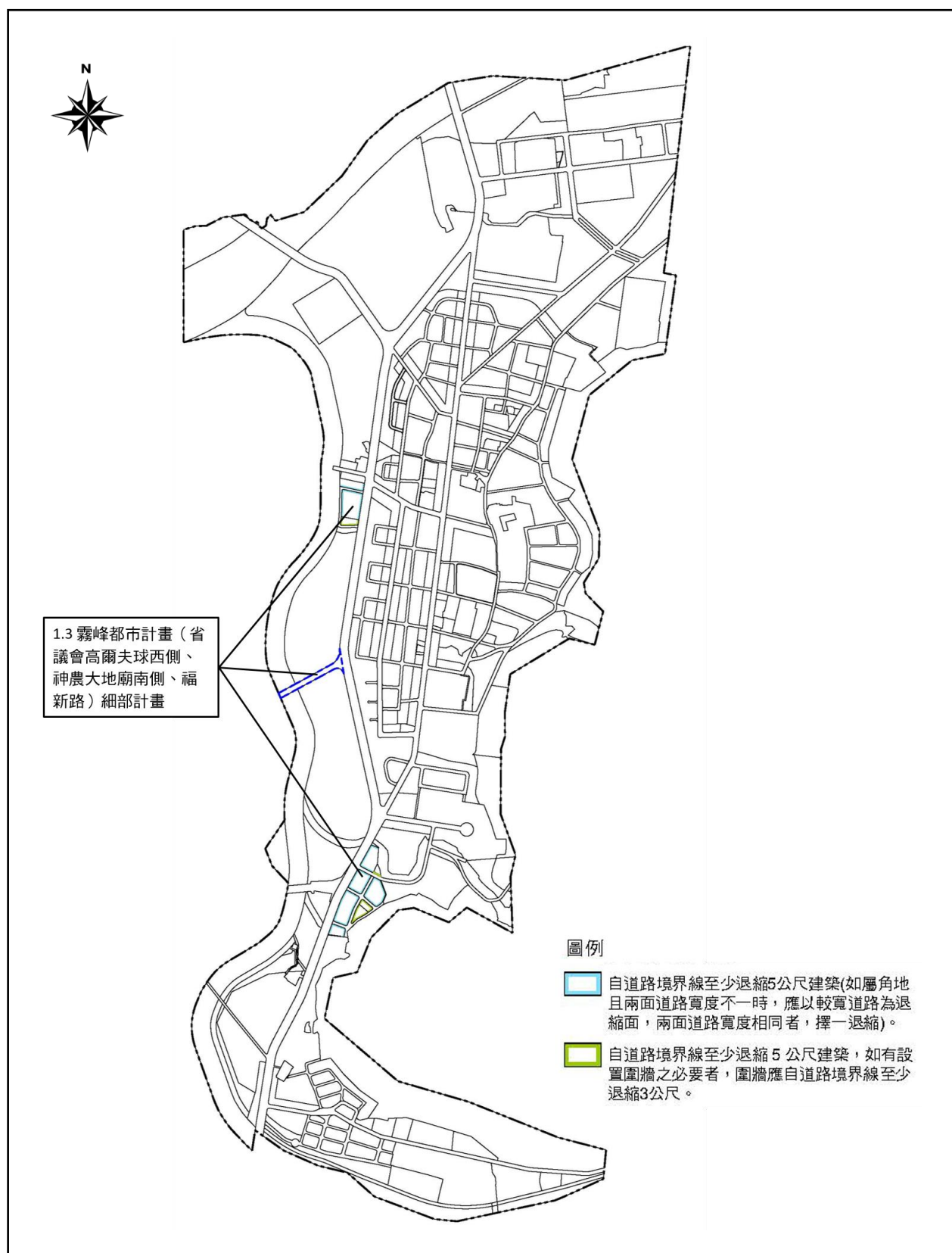


圖 6-8-4 霧峰地區個別地區指定建築退縮留設位置示意圖

1.4 郵政事業土地使用分區管制(第一類)要點

其土地使用分區管制依下列規定辦理：

- 一、第一類型郵政專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 二、第一類型郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定，得為下列之使用：
 - (一) 經營郵政事業所需設施。
 - (二) 郵政必要附屬設施。

1.5 配合新製成企業股份有限公可擴增

為促進土地使用之合理發展利用，本計畫訂定之土地使用分區管制要點規定如下：

- 一、本要點依都市計畫法第 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。
- 二、乙種工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。
- 三、乙種工業區建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化，並以種植原生樹種為主。
- 四、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用霧峰都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

第1節 事業及財務計畫

針對計畫區內新劃設及尚未開闢之公共設施，依據優先發展順序及可能取得之開發方式，編定事業及財務計畫，以引導全計畫區作有秩序之發展，詳表6-9-1所示。

表 6-9-1 實施進度與經費－覽表

項目	編號	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費（萬元）				主辦單位	預定 完成 期限	經費來源
			一般 徵收	撥用	市地 重劃	其他	土地徵購費 及地上物補 償費	整地費	工程費	合計			
機關用地	霧-機2	0.0593		V			0	6	119	125	臺中市政府	115	市政府編列預算
	霧-機3	0.2006	V				4,550	20	401	4,972	立法院	115	立法院編列預算
	霧-機4	0.0459	V				1,041	5	92	1,137	臺中市政府	115	市政府編列預算
學校用地	霧-文3(小)	0.2936	V				6,412	29	587	7,029	臺中市政府	115	市政府編列預算
		0.5747		V			0	57	1149	1,207	臺中市政府	115	市政府編列預算
	霧-文大	0.2017	V				1,525	20	403	1,948	國立中興大學	115	國立中興大學編列預算
運動場用地	霧-運	0.2377	V				899	24	475	1,398	臺中市政府	115	市政府編列預算
		0.5000		V			0	50	1000	1,050	臺中市政府	115	市政府編列預算
公園用地	霧-公1	0.9577	V				20,958	96	1915	22,969	臺中市政府	115	市政府編列預算
		0.1300		V			0	13	260	273	臺中市政府	115	市政府編列預算
	霧-公2	0.4587	V				15,155	46	917	16,119	臺中市政府	115	市政府編列預算
		1.6906		V			0	169	3381	3,550	臺中市政府	115	市政府編列預算
公園兼兒童遊樂場用地	霧-公兒	0.0962	V				296	10	192	498	臺中市政府	115	市政府編列預算
兒童遊樂場用地	霧-（細）兒1	0.5000	V				1540	50	1000	2,590	臺中市政府	115	市政府編列預算
	霧-（細）兒2	0.4700	V				1448	47	940	2,435	臺中市政府	115	市政府編列預算
	霧-兒（1）	0.1760			V		542	18	352	912	重劃會	115	重劃會籌措
	霧-兒（2）	0.2003			V		617	20	401	1,038	重劃會	115	重劃會籌措

表 6-9-1 實施進度與經費－覽表（續）

項目	編號	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費（萬元）				主辦單位	預定 完成 期限	經費來源
			一般 徵收	撥用	市地 重劃	其他	土地徵購費 及地上物補 償費	整地費	工程費	合計			
綠地用地	霧-綠5	0.5353	V				9,218	54	535	9,807	臺中市政府	115	市政府編列預算
		0.6996		V			0	70	700	770	臺中市政府	115	市政府編列預算
	霧-綠8	0.0785	V				2,593	8	78	2,680	立法院	115	立法院編列預算
	霧-綠11	0.1400	V				3,822	14	140	3,976	臺中市政府	115	市政府編列預算
	霧-綠12	1.1258	V				11,978	113	1126	13,217	臺中市政府	115	市政府編列預算
		0.4901		V			0	49	490	539	臺中市政府	115	市政府編列預算
	霧-綠13	0.0434		V			0	4	43	48	臺中市政府	115	市政府編列預算
	霧-綠14	0.0860	V				265	9	86	359	臺中市政府	115	市政府編列預算
		0.1540		V			0	15	154	169	臺中市政府	115	市政府編列預算
廣場兼停車場用地	霧-廣 (停) 1	0.0789			V		243	8	79	330	重劃會	115	重劃會籌措
	霧-廣 (停) 2	0.1191			V		367	12	119	498	重劃會	115	重劃會籌措
停車場用地	霧-停1	0.0057		V			0	0	0	0	臺中市政府	115	市政府編列預算
	霧-停2	0.7328	V				24,622	73	1466	26,161	臺中市政府	115	市政府編列預算
		0.0214		V			0	2	43	45	臺中市政府	115	市政府編列預算
	霧-停3	0.2271	V				7,048	23	454	7,525	臺中市政府	115	市政府編列預算
		0.0800		V			0	8	160	168	臺中市政府	115	市政府編列預算
	霧-停4	0.0407	V				700	4	81	785	臺中市政府	115	市政府編列預算
		0.1498		V			0	15	300	315	臺中市政府	115	市政府編列預算
社教用地	霧-社3	0.0100		V			0	0	0	0	臺中市政府	115	市政府編列預算
社會福利設施用地	霧-社福	0.6300				V	0	63	1260	1,323	國家住宅及都市更新中心	116	國家住宅及都市更新中心編列預算

表 6-9-1 實施進度與經費－覽表（續）

項目	編號	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費（萬元）				主辦單位	預定 完成 期限	經費來源
			一般 徵收	撥用	市地 重劃	其他	土地徵購費 及地上物補 償費	整地費	工程費	合計			
市場用地	霧-市1	0.3000	V				18,307	30	600	18,937	臺中市政府	115	市政府編列預算
	霧-市2	0.2400		V			0	24	480	504	臺中市政府	115	市政府編列預算
	霧-市3	0.2900	V				8,932	29	580	9,541	臺中市政府	115	市政府編列預算
溝渠用地		0.4051	V				3,573	41	810	4,424	臺中市政府	115	市政府編列預算
河道用地兼供道路使用		0.0200		V			0	0	0	0	臺中市政府	115	市政府編列預算
堤防用地		0.1129	V				427	11	226	664	臺中市政府	115	市政府編列預算
堤防用地兼供道路使用		0.0200		V			0	0	0	0	臺中市政府	115	市政府編列預算
合計		13.4445					147,079	1,357	23,596	172,033	臺中市政府		市政府編列預算

註1：表列開闢費用、預定完成期限應依主辦單位財務狀況酌作必要之調整。

註2：表列應取得或開闢之用地面積除計畫書中指明地號者外，餘應以依據核定之計畫圖實地分割測量面積為準。

註3：表列數字用地面積部分計算至小數點以第三位四捨五入。

註4：表列開闢費用以土地徵購及地上物補償費以內政部不動產資訊平台查估市價為主，整地費平均每公頃約100萬元，工程費平均每公頃約2,000萬元為基準估算之（除兒童遊樂場以每公頃約2,500萬元為基準估算、綠地用地以每公頃1,000萬元為基準估算外）。

第十節 附帶條件規定事項

一、霧峰都市計畫（第二次通盤檢討暨擴大都市計畫範圍）附帶條件

附 13：變更為住宅區、道路用地部份附帶條件：應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地及擬具具體公平合理之事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。

二、變更霧峰都市計畫（省議會高爾夫球場四側、神農大帝廟四側、福新路）細部計畫（第一次通盤檢討）附帶條件

附 11：調整開發方式改採市地重劃方式辦理開發，不予載明開發主體，以增加開發彈性；如以自辦重劃方式辦理，應依「都市計畫農業區變更使用審議規範」另行留設 5%代用地。

三、主要計畫第一次通盤檢討附帶條件

附 10：1. 應依據「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」規定辦理。

2. 倘未能於下次通盤檢討前完成繳納代金，得納入下次通盤檢討恢復原來計畫性質之使用分區。

附 12：1. 應依據「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」規定辦理。

2. 為鼓勵開發意願，避免土地資源閒置浪費，倘未能於下次通盤檢討前完成繳納代金者，應於下次通盤檢討併鄰近分區變更為綠地用地。（因本變更範圍原計畫為「行水區」，但乾溪河川治理線東側已規劃為綠地用地，故倘未能於下次通盤檢討前完成開發者，則併同鄰近分區變更為綠地用地。）

附 14：1. 應依據「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」規定辦理。

2. 另為符合公平原則，本案變更土地所有權人應各別回饋完成後始得發照建築，以符實際。

附 15：1. 應依據「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」規定辦理。

2. 倘未能於下次通盤檢討前完成繳納代金，得納入下次通盤檢討調整為適當分區。

附 19：1. 本案土地原都市計畫為行政用地，依「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」規定，其回饋比例為 40%，並需依前開原則繳納代金。

2. 土地所有權人應於主要計畫核定前與本府簽訂協議書，都市計畫始得發布實施。

3. 倘未能於下次通盤檢討前完成繳納代金，得納入下次通盤檢討恢復原來計畫性質之使用分區。

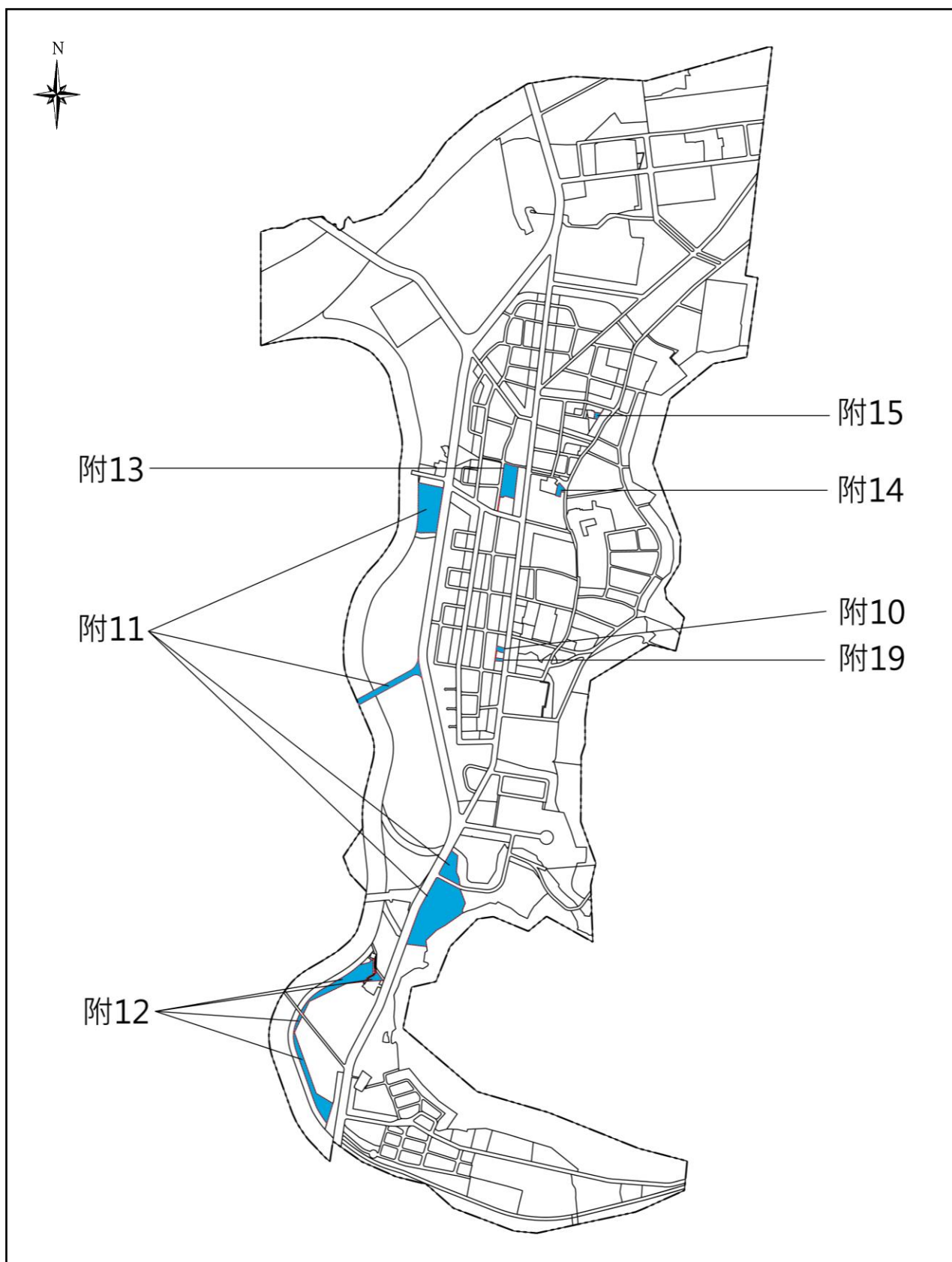


圖 6-10-1 霧峰地區都市計畫檢討後附帶條件地區位置示意圖

都 市 計 畫 技 師 圖 記 頁

臺中市政府辦理之變更臺中市霧峰地區都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)書，業經本技師依照既有之學理、準則、都市計畫相關法規，就各項數據理性預測與判斷其未來發展需要，並就現實條件與人民權益加以綜合考量，完成計畫書圖內容、相關會議紀錄等編制，且依規定製作工作底稿備查。惟都市計畫須依都市計畫委員會完成審議並經主管機關核定後確定，所有內容應以最終審定為準。

都市計畫技師姓名：陽國栗	技師執業執照證號：技執字第002765號
技師公會名稱：臺灣省都市計畫技師公會	公會會員證號：台都技師員字第A0023號
技師執業機構名稱：瑞銘工程顧問有限公司	

技師圖記

技師簽章：_____

日 期：_____

臺中市政府	
業務單位主管	
業務承辦人員	

擬定機關：臺中市政府
 規劃單位：瑞銘工程顧問有限公司