

擬定中部科學工業園區臺中基地附近特定  
區計畫（龍井區東海段**98**地號等**11**筆土  
地）細部計畫書

擬定機關：臺中市政府

中華民國 108 年 9 月

# 臺中市擬定都市計畫審核摘要表

| 項目                                         | 說明                                                            |                                                                                  |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 都市計畫名稱                                     | 擬定中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫(龍井區東海段 <b>98</b> 地號等 <b>11</b> 筆土地)細部計畫 |                                                                                  |
| 擬定都市計畫<br>法令依據                             | 都市計畫法第 <b>24</b> 條                                            |                                                                                  |
| 擬定都市計畫機關                                   | 臺中市政府                                                         |                                                                                  |
| 自擬細部計畫或申請<br>變更都市計畫之機關<br>名稱或土地權利關係<br>人姓名 | [REDACTED]等六十二人                                               |                                                                                  |
| 本案公開展覽<br>起訖日期                             | 公開展覽                                                          | 民國 <b>104</b> 年 <b>5</b> 月 <b>12</b> 日起 <b>30</b> 天                              |
|                                            | 刊登日期                                                          | 民國 <b>104</b> 年 <b>5</b> 月 <b>12</b> 日起至<br><b>104</b> 年 <b>5</b> 月 <b>14</b> 日止 |
|                                            | 公開說明會                                                         | 民國 <b>104</b> 年 <b>5</b> 月 <b>28</b> 日下午<br><b>3</b> 時整假本市龍井區公所 <b>3</b><br>樓會議室 |
| 人民及團體對<br>本案之反映意見                          |                                                               |                                                                                  |
| 本案提交各級<br>都市計畫委員會<br>審核結果                  | 臺中市<br>都委會                                                    | <b>104</b> 年 <b>11</b> 月 <b>26</b> 日臺中市都<br>市計畫委員第 <b>50</b> 次會議審<br>議通過         |

# 目 錄



|                       |    |
|-----------------------|----|
| 第一章 緒論-----           | 1  |
| 第一節 計畫緣起-----         | 1  |
| 第二節 法令依據-----         | 2  |
| 第三節 計畫區位置、範圍及面積-----  | 3  |
| 第二章 現行計畫概要-----       | 9  |
| 第一節 基地範圍現行主要計畫內容----- | 9  |
| 第二節 基地範圍現行細部計畫內容----- | 12 |
| 第三章 發展現況分析-----       | 16 |
| 第一節 自然環境分析-----       | 16 |
| 第二節 社經環境分析-----       | 21 |
| 第三節 實質環境分析-----       | 25 |
| 第四節 發展課題與對策-----      | 31 |
| 第四章 實質發展計畫-----       | 35 |
| 第一節 發展定位-----         | 35 |
| 第二節 計畫目標及構想-----      | 35 |
| 第三節 計畫年期與人口-----      | 37 |
| 第四節 土地使用計畫-----       | 37 |
| 第五節 區內道路系統-----       | 41 |
| 第六節 公共設施計畫-----       | 46 |
| 第七節 公用設備計畫-----       | 48 |
| 第八節 交通衝擊分析-----       | 50 |
| 第九節 景觀計畫-----         | 54 |
| 第十節 都市防災計畫-----       | 57 |
| 第十一節 土地使用分區管制要點-----  | 63 |

|                     |    |
|---------------------|----|
| 第五章 低碳規劃構想及內容-----  | 68 |
| 第一節 規劃構想-----       | 68 |
| 第二節 規劃設計指標說明-----   | 68 |
| 第三節 計畫區綠建築規劃-----   | 70 |
| 第六章 事業及財務計畫-----    | 71 |
| 第一節 事業計畫-----       | 71 |
| 第二節 財務計畫-----       | 73 |
| 第三節 基地回饋計畫-----     | 73 |
| 第四節 公共設施之管理及維護----- | 75 |

## 附 件



|     |                                     |
|-----|-------------------------------------|
| 附件一 | 代表人切結書                              |
| 附件二 | 地籍圖及土地登記謄本(公共設施用地捐贈前)               |
| 附件三 | 地籍圖及土地登記謄本(公共設施用地捐贈後)               |
| 附件四 | 計畫範圍土地所有權人同意擬定都市計畫文件<br>(公共設施用地捐贈前) |
| 附件五 | 計畫範圍土地所有權人同意擬定都市計畫文件<br>(公共設施用地捐贈後) |
| 附件六 | 土地所有權人公設用地捐贈同意書                     |
| 附件七 | 各項公函                                |
| 附件八 | 公共設施捐贈公函                            |
| 附件九 | 土地使用分區證明                            |
| 附件十 | 協議書                                 |



# 圖 目 錄



|                             |    |
|-----------------------------|----|
| 圖 1-1 細部計畫區位示意圖 -----       | 6  |
| 圖 1-2 細部計畫區套繪圖 -----        | 7  |
| 圖 1-3 細部計畫區範圍示意圖 -----      | 8  |
| 圖 2-1 主要計畫土地使用計畫示意圖 -----   | 11 |
| 圖 2-2 細部計畫土地使用計畫示意圖(1)----- | 14 |
| 圖 2-3 細部計畫土地使用計畫示意圖(2)----- | 15 |
| 圖 3-1 區域水系圖 -----           | 19 |
| 圖 3-2 基地水系圖 -----           | 20 |
| 圖 3-3 龍井區行政里示意圖 -----       | 23 |
| 圖 3-4 計畫區周邊交通系統示意圖 -----    | 26 |
| 圖 3-5 土地權屬圖（用地合併分割前） -----  | 28 |
| 圖 3-6 土地權屬圖（用地合併分割後） -----  | 29 |
| 圖 3-7 計畫範圍土地利用現況圖 -----     | 30 |
| 圖 4-1 細部計畫土地使用示意圖 -----     | 40 |
| 圖 4-2 計畫區內道路配置圖 -----       | 45 |
| 圖 4-3 計畫區綠化示意圖 -----        | 56 |
| 圖 4-4 細部計畫都市防災計畫示意圖(1)----- | 61 |
| 圖 4-5 細部計畫都市防災計畫示意圖(2)----- | 62 |
| 圖 4-6 緊急聯絡道示意圖 -----        | 67 |
| 圖 6-1 社區管理委員會組織圖 -----      | 76 |

# 表 目 錄



|                                 |         |
|---------------------------------|---------|
| 表 1-1 細部計畫範圍土地清冊一覽表（用地合併分割前）    | -----3  |
| 表 1-2 細部計畫範圍土地清冊一覽表（用地合併分割後）（1） | ----4   |
| 表 1-3 細部計畫範圍土地清冊一覽表（用地合併分割後）（2） | ----5   |
| 表 2-1 主要計畫土地使用面積表               | -----9  |
| 表 2-2 住宅區細分區面積表                 | -----13 |
| 表 3-1 坡度分析表                     | -----16 |
| 表 3-2 臺中市歷年人口成長統計表              | -----21 |
| 表 3-3 臺中市各區人口數統計表               | -----22 |
| 表 3-4 龍井區各里歷年人口統計表              | -----22 |
| 表 3-5 臺中市工商及服務業從業員工人數統計表        | -----24 |
| 表 3-6 計畫區週邊道路系統幾何特性彙整           | -----26 |
| 表 3-7 土地權屬表（用地合併分割前）            | -----27 |
| 表 3-8 土地權屬表（用地合併分割後）            | -----27 |
| 表 4-1 計畫土地使用面積一覽表               | -----39 |
| 表 4-2 細部計畫道路編號明細表               | -----44 |
| 表 4-3 公共設施用地明細表                 | -----47 |
| 表 4-4 細部計畫公共設施用地面積檢討分析表         | -----47 |
| 表 4-5 本區衍生人旅次推估表                | -----50 |
| 表 4-6 本區尖峰小時衍生交通量推估             | -----51 |
| 表 4-7 基地開發後衍生交通量指派與影響程度預測分析     | -----51 |
| 表 4-8 基地聯外道路服務水準預估分析表           | -----53 |
| 表 4-9 植栽綠化樹種一覽表                 | -----55 |
| 表 4-10 救災設備與設施一覽表               | -----60 |
| 表 6-1 事業及財務計畫概估表                | -----73 |
| 表 6-2 公共服務設施捐贈表                 | -----74 |
| 表 6-3 公共設施管理維護費用概估表             | -----76 |

# 第一章 緒論

## 第一節 計畫緣起

### 一、計畫緣起

本細部計畫區行政區屬臺中市龍井區東海里，位於大肚山最頂端屬大肚山臺地，東西兩面各為臺中盆地及海岸平原，其西面坡度較陡峻，東面坡度則較平緩。目前本計畫區鄰近之中部科學園區正逐漸發展，並吸引許多高科技人才的移入進駐，而使本區人口呈現大幅成長，由於本計畫區附近大多已為既成社區，可建土地較少，故為促進該地區發展，因此由土地所有權人依相關規定申請規劃開發。

本計畫區於「中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫」發布前係屬非都市用地，依非都市土地鄉村區之通盤檢討，並經『鄉村區通盤檢討非都市土地審議會議』決議通過，該決議規定本案於公告期滿2年內須提出整體規劃，其後本案於民國98年辦理展延，並於民國101年重新提送本計畫區之整體規劃開發案於地政局辦理開發申請，相關開發案於102年4月取得准予開發函，並決議本計畫區經相關單位核准滿三年內，應完成公共設施興建、公共設施及其用地移轉為市有，上述開發申請期間本案已分別通過環境影響評估（民國100年12月）及水土保持計畫（民國101年1月）等審查作業。由於本計畫區後為103年6月所發布之「中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫」劃設為第三種住宅，故本計畫爰依最新發布之細部計畫相關規定辦理後續規劃開發作業。

本細部計畫之擬定係依據「中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫細部計畫」附帶條件，並依都市計畫法第24條之相關規定辦理，即本計畫區屬第三種住宅區，須以土地權利關係人自行擬訂細部計畫，表明回饋事項並進行整體開發後始

得申請建築，故本計畫基地全體土地所有權人，將藉由本次開發作業配合中部科學園區之發展，共同營造當地美好生活環境。

## 二、計畫目的

- (一)改善現有土地權利複雜現況，使個人擁有獨立方整之土地。
- (二)提供現有地主住宅需求，避免地主自行興建所衍生之建築凌亂、地權紛爭與公設不足等現象。
- (三)規劃交通用地並移轉政府所有，避免持份眾多、產權複雜致未來徵收困難，可活絡區域交通網。
- (四)配合促進地方發展，吸引中部科學園區之上班族進住，解決未來龐大人口之居住問題。
- (五)有效利用土地資源，帶動當地之經濟活動、增加就業機會與地方政府稅收。
- (六)營造休閒住宅社區環境，提供並滿足居民高生活品質之住宅新選擇。

## 第二節 法令依據

### 一、都市計畫法第 24 條

土地權利關係人為促進其土地利用，得配合當地分區發展計畫，自行擬定或變更細部計畫，並應附具事業及財務計畫，申請當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所依前條規定辦理。

### 二、中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫細部計畫案

計畫土地經劃設為第三種住宅區者，應另行擬定細部計畫，並於開發案經核准滿三年內完成公共設施興建、公共設施及其用地移轉為市有。

### 第三節 計畫區位置、範圍及面積

#### 一、計畫範圍

本計畫區位於東海大學西北側、中部科學園區之西南側，與著名之東海別墅區僅一路（臺灣大道）之隔，目前本計畫區僅西面為遊園北路，基地周圍（東、南、北面）皆為已興建完成之住宅。本計畫區東距東海藝術街約 1 公里，距東海大學約 2 公里，距東海別墅區則不到 1 公里，計畫區位示意圖詳圖 1-1 所示，計畫區套繪詳圖 1-2 所示，計畫範圍詳圖 1-3 所示。

#### 二、計畫面積

本計畫區座落於臺中市龍井區東海段，原地號共計有 98～101、629～634 號等 11 筆土地，總面積約 2.7654 公頃，詳表 1-1 所示。惟本開發案需於 108 年 10 月 8 日完成公共設施興建、公共設施及其用地移轉為市有，故本案於完成公共設施及其用地移轉為市有時，需同時辦理整體用地合併分割作業，經地籍合併分割後，本計畫區地號共計有 98、98-2、99-4、98-5～98-68 號等 67 筆土地，地籍面積為 2.7654 公頃，詳表 1-2 所示。

表 1-1 細部計畫範圍土地清冊一覽表（用地合併分割前）

| 筆數  | 縣市鄉鎮市      | 地段  | 地號   | 謄本登記面積(m <sup>2</sup> ) | 同意使用面積(m <sup>2</sup> ) | 所有權人 |
|-----|------------|-----|------|-------------------------|-------------------------|------|
| 1   | 臺中市<br>龍井區 | 東海段 | 98   | 2453.77                 | 2453.77                 |      |
| 2   |            |     | 98-1 | 2453.77                 | 2453.77                 |      |
| 3   |            |     | 99   | 2,449.36                | 2,449.36                |      |
| 4   |            |     | 100  | 2,153.88                | 2,153.88                |      |
| 5   |            |     | 101  | 3,962.56                | 3,962.56                |      |
| 6   |            |     | 629  | 5,791.57                | 5,791.57                |      |
| 7   |            |     | 630  | 2,701.55                | 2,701.55                |      |
| 8   |            |     | 631  | 895.49                  | 895.49                  |      |
| 9   |            |     | 632  | 977.97                  | 977.97                  |      |
| 10  |            |     | 633  | 564.04                  | 564.04                  |      |
| 11  |            |     | 634  | 3,249.55                | 3,249.55                |      |
| 合 計 |            |     |      | 27,653.51               | 27,653.51               | —    |

資料來源：臺中市龍井地政事務所，本計畫彙整。

表 1-2 細部計畫範圍土地清冊一覽表（用地合併分割後）（1）

| 筆數 | 縣市鄉鎮市      | 地 段 | 地 號   | 用地別          | 謄本登記面積(m <sup>2</sup> ) | 同意使用面積(m <sup>2</sup> ) | 所有權人 |
|----|------------|-----|-------|--------------|-------------------------|-------------------------|------|
| 1  | 臺中市<br>龍井區 | 東海段 | 98    | 綠地用地         | 157.37                  | 157.37                  |      |
| 2  |            |     | 98-2  | 道路用地         | 1,476.58                | 1,476.58                |      |
| 3  |            |     | 98-4  | 第三種住宅區<br>用地 | 1,474.66                | 1,474.66                |      |
| 4  |            |     | 98-5  |              | 139.17                  | 139.17                  |      |
| 5  |            |     | 98-6  |              | 119.62                  | 119.62                  |      |
| 6  |            |     | 98-7  |              | 163.44                  | 163.44                  |      |
| 7  |            |     | 98-8  | 道路用地         | 1,836.49                | 1,836.49                |      |
| 8  |            |     | 98-9  | 公園兼滯洪池<br>用地 | 1,788.08                | 1,788.08                |      |
| 9  |            |     | 98-10 | 第三種住宅區<br>用地 | 1,147.99                | 1,147.99                |      |
| 10 |            |     | 98-11 |              | 179.38                  | 179.38                  |      |
| 11 |            |     | 98-12 |              | 354.37                  | 354.37                  |      |
| 12 |            |     | 98-13 |              | 1,472.37                | 1,472.37                |      |
| 13 |            |     | 98-14 |              | 236.18                  | 236.18                  |      |
| 14 |            |     | 98-15 |              | 1,292.34                | 1,292.34                |      |
| 15 |            |     | 98-16 |              | 284.09                  | 284.09                  |      |
| 16 |            |     | 98-17 |              | 70.27                   | 70.27                   |      |
| 17 |            |     | 98-18 |              | 81.99                   | 81.99                   |      |
| 18 |            |     | 98-19 |              | 129.86                  | 129.86                  |      |
| 19 |            |     | 98-20 |              | 234.25                  | 234.25                  |      |
| 20 |            |     | 98-21 |              | 115.69                  | 115.69                  |      |
| 21 |            |     | 98-22 |              | 84.63                   | 84.63                   |      |
| 22 |            |     | 98-23 |              | 185.88                  | 185.88                  |      |
| 23 |            |     | 98-24 |              | 123.92                  | 123.92                  |      |
| 24 |            |     | 98-25 | 綠地用地         | 241.34                  | 241.34                  |      |
| 25 |            |     | 98-26 | 第三種住宅區<br>用地 | 17.11                   | 17.11                   |      |
| 26 |            |     | 98-27 |              | 165.29                  | 165.29                  |      |
| 27 |            |     | 98-28 |              | 382.68                  | 382.68                  |      |
| 28 |            |     | 98-29 |              | 229.98                  | 229.98                  |      |
| 29 |            |     | 98-30 |              | 224.52                  | 224.52                  |      |
| 30 |            |     | 98-31 |              | 174.51                  | 174.51                  |      |
| 31 |            |     | 98-32 | 道路用地         | 1,041.00                | 1,041.00                |      |
| 32 |            |     | 98-33 | 第三種住宅區<br>用地 | 180.73                  | 180.73                  |      |
| 33 |            |     | 98-34 |              | 105.12                  | 105.12                  |      |
| 34 |            |     | 98-35 |              | 101.98                  | 101.98                  |      |
| 35 |            |     | 98-36 |              | 119.01                  | 119.01                  |      |
| 36 |            |     | 98-37 |              | 124.52                  | 124.52                  |      |
| 37 |            |     | 98-38 |              | 261.92                  | 261.92                  |      |
| 38 |            |     | 98-39 |              | 187.33                  | 187.33                  |      |
| 39 |            |     | 98-40 |              | 291.61                  | 291.61                  |      |
| 40 |            |     | 98-41 |              | 262.27                  | 262.27                  |      |
| 41 |            |     | 98-42 |              | 200.91                  | 200.91                  |      |

表 1-3 細部計畫範圍土地清冊一覽表（用地合併分割後）（2）

| 筆數  | 縣市鄉鎮市 | 地 段 | 地 號   | 用地別          | 謄本登記面積(m <sup>2</sup> ) | 同意使用面積(m <sup>2</sup> ) | 所有權人 |
|-----|-------|-----|-------|--------------|-------------------------|-------------------------|------|
| 42  |       |     | 98-43 | 第三種住宅區<br>用地 | 48.26                   | 48.26                   |      |
| 43  |       |     | 98-44 |              | 173.30                  | 173.30                  |      |
| 44  |       |     | 98-45 |              | 1,045.75                | 1,045.75                |      |
| 45  |       |     | 98-46 |              | 259.16                  | 259.16                  |      |
| 46  |       |     | 98-47 |              | 431.67                  | 431.67                  |      |
| 47  |       |     | 98-48 |              | 22.56                   | 22.56                   |      |
| 48  |       |     | 98-49 |              | 19.81                   | 19.81                   |      |
| 49  |       |     | 98-50 |              | 569.22                  | 569.22                  |      |
| 50  |       |     | 98-51 |              | 679.19                  | 679.19                  |      |
| 51  |       |     | 98-52 |              | 129.23                  | 129.23                  |      |
| 52  |       |     | 98-53 |              | 114.39                  | 114.39                  |      |
| 53  |       |     | 98-54 |              | 123.38                  | 123.38                  |      |
| 54  |       |     | 98-55 |              | 512.27                  | 512.27                  |      |
| 55  |       |     | 98-56 |              | 537.88                  | 537.88                  |      |
| 56  |       |     | 98-57 |              | 152.91                  | 152.91                  |      |
| 57  |       |     | 98-58 |              | 107.26                  | 107.26                  |      |
| 58  |       |     | 98-59 |              | 756.80                  | 756.80                  |      |
| 59  |       |     | 98-60 |              | 741.96                  | 741.96                  |      |
| 60  |       |     | 98-61 |              | 431.67                  | 431.67                  |      |
| 61  |       |     | 98-62 |              | 476.29                  | 476.29                  |      |
| 62  |       |     | 98-63 |              | 449.06                  | 449.06                  |      |
| 63  |       |     | 98-64 |              | 310.22                  | 310.22                  |      |
| 64  |       |     | 98-65 |              | 143.19                  | 143.19                  |      |
| 65  |       |     | 98-66 |              | 158.36                  | 158.36                  |      |
| 66  |       |     | 98-67 | 綠地用地         | 771.08                  | 771.08                  |      |
| 67  |       |     | 98-68 | 道路用地         | 1,028.20                | 1,028.20                |      |
| 合 計 |       |     |       |              | 27,653.52               | 27,653.52               | —    |

資料來源：臺中市龍井地政事務所，本計畫彙整。

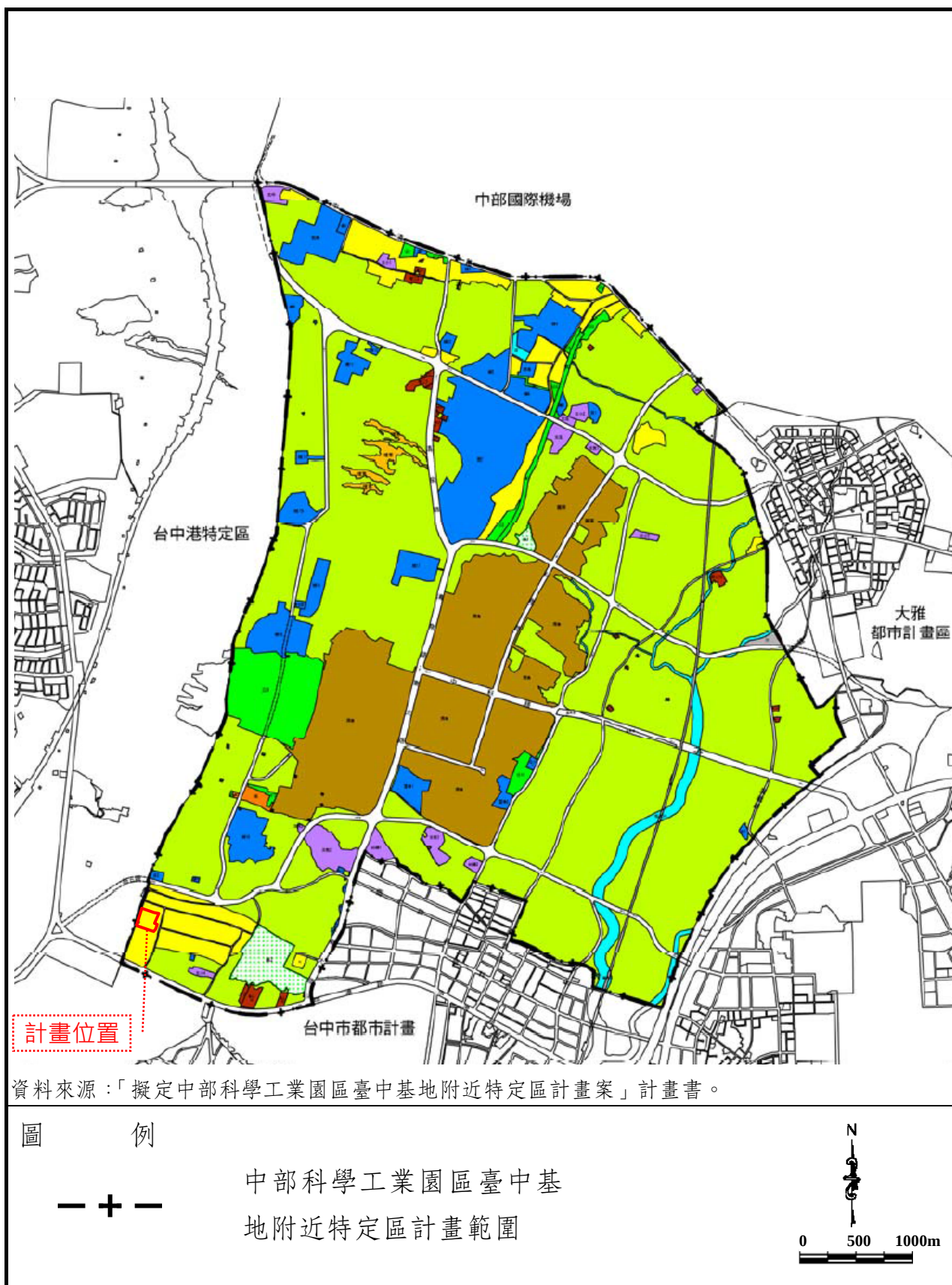
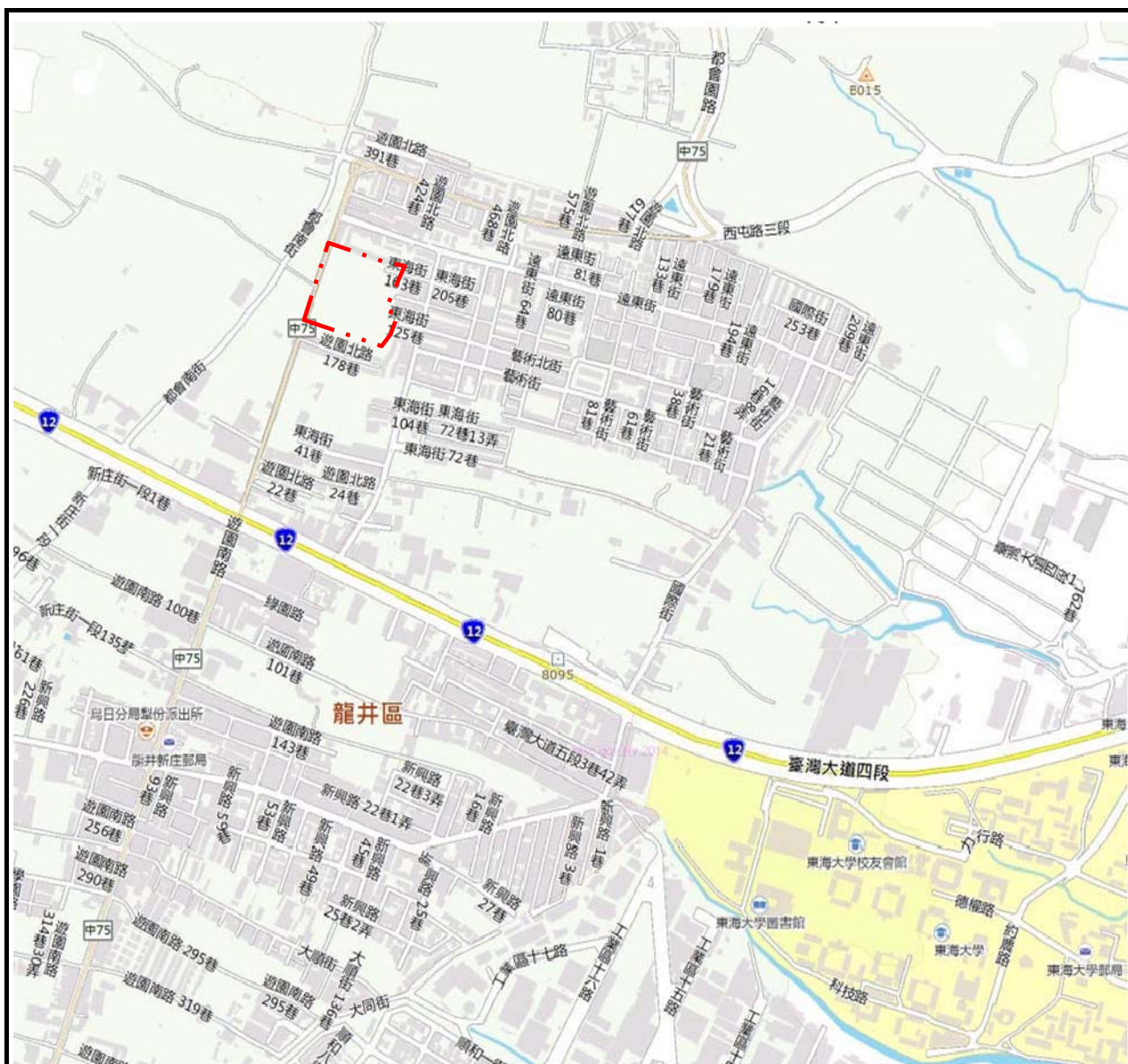


圖 1-1 細部計畫區位示意圖





資料來源：本計畫整理。

圖 例



細部計畫範圍

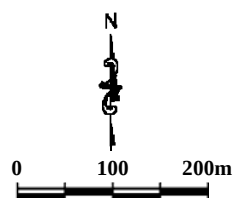
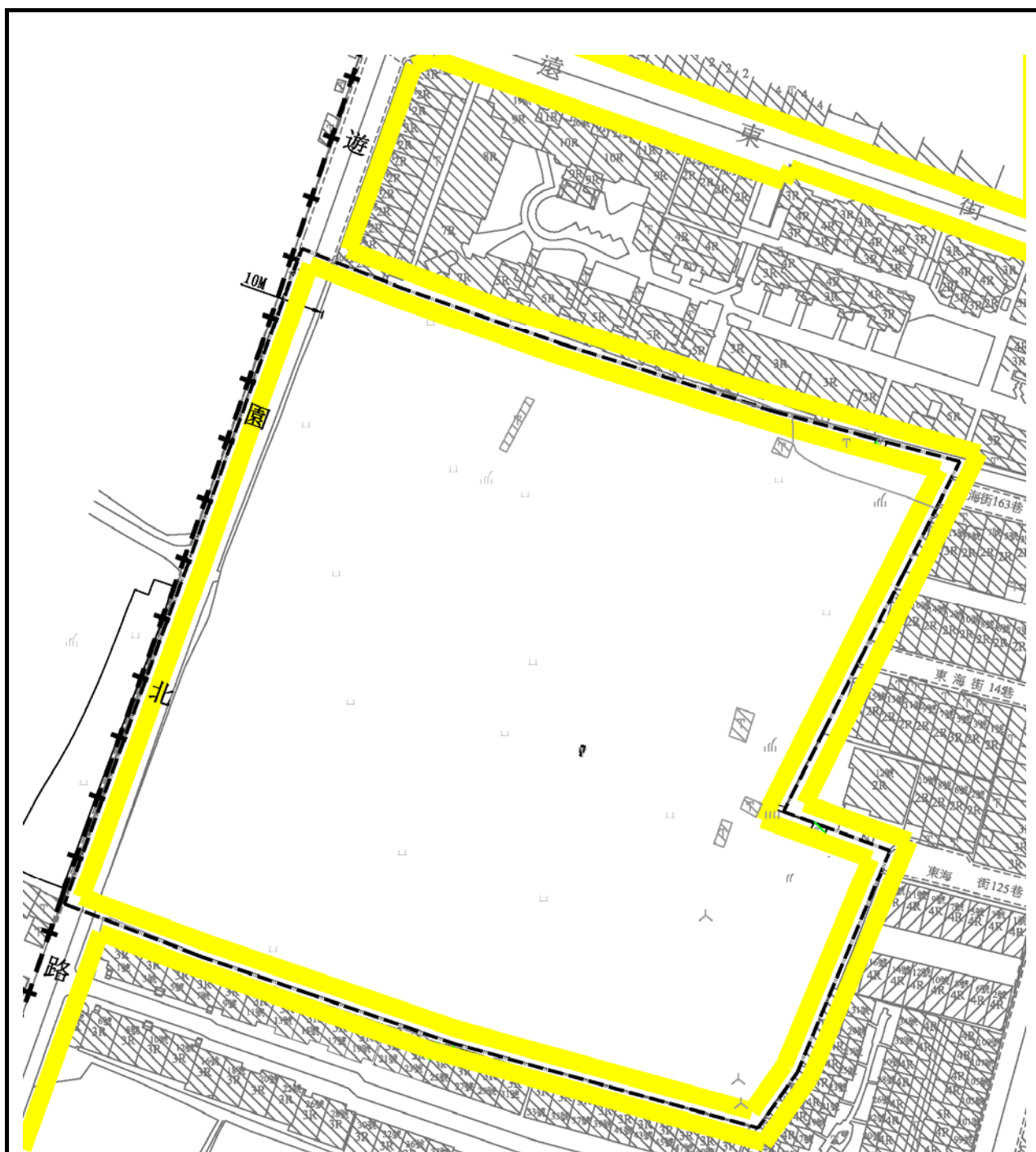


圖 1-2 細部計畫區套繪圖



資料來源：本計畫整理。

圖 例

— · —

細部計畫範圍

— + —

中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫範圍

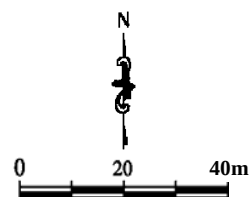


圖 1-3 細部計畫區範圍示意圖

## 第二章 現行計畫概要

### 第一節 基地範圍現行主要計畫內容

計畫區範圍現行主要計畫為【擬定中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫】，主要計畫範圍北至中部國際機場南側臺 10 號省道（包括臺 10 號省道）；東至國道 1 號、大雅都市計畫區及中清路乙種工業區界；西至臺中港特定區計畫區界；南至西屯區福安里附近細部計畫區、水堀頭細部計畫區及西屯路以北之農業區，以及臺灣大道、東大路，計畫面積為 2,969.15 公頃，計畫人口 90,000 人。主要計畫於民國 103 年 6 月發佈，劃設 137.74 公頃之住宅區，佔計畫總面積 4.64%，其他分區包含工業區、園區事業專用區、工商綜合專用區、文教區、社會福利專用區..等，共 14 類土地使用分區。公共設施用地佔總面積 19.07%，包括文高用地、文中用地、文小用地、社教用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、生態綠地、綠地、綠帶、滯洪池用地、停車場用地、機關用地..等，共 28 類公共設施用地。主要計畫土地使用面積詳表 2-1 所示。

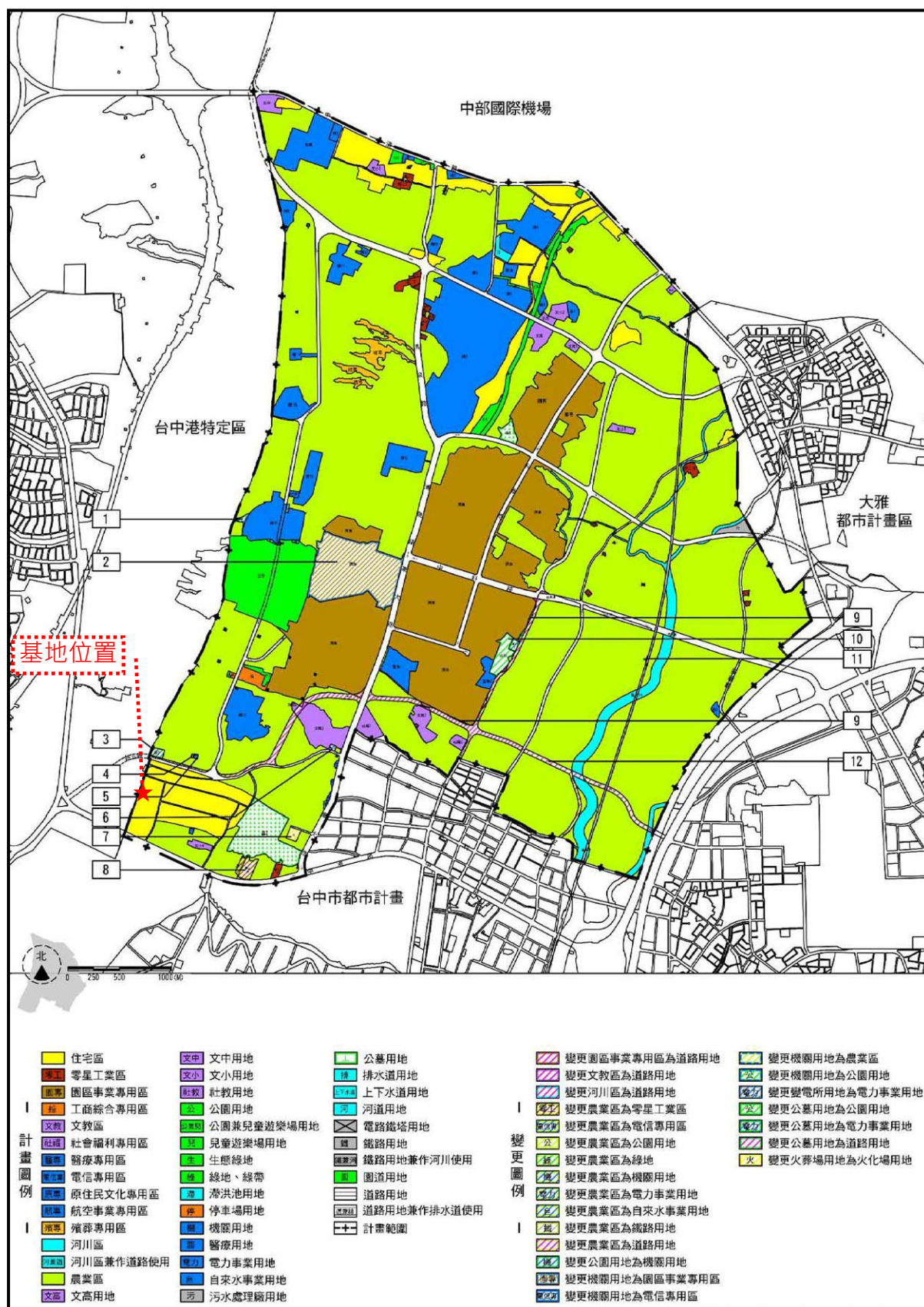
表 2-1 主要計畫土地使用面積表

| 土地<br>使用<br>分區 | 項目       | 面積（公頃） | 佔都市發展用<br>地百分比（%） | 佔計畫區總面積<br>百分比（%） |
|----------------|----------|--------|-------------------|-------------------|
|                | 住宅區      | 137.74 | 11.27             | 4.64              |
|                | 零星工業區    | 13.32  | 1.09              | 0.45              |
|                | 園區事業專用區  | 432.18 | 35.36             | 14.56             |
|                | 工商綜合專用區  | 3.63   | 0.30              | 0.12              |
|                | 文教區      | 18.57  | 1.52              | 0.63              |
|                | 社會福利專用區  | 5.98   | 0.49              | 0.20              |
|                | 醫療專用區    | 10.89  | 0.89              | 0.37              |
|                | 電信專用區    | 0.73   | 0.06              | 0.02              |
|                | 原住民文化專用區 | 1.73   | 0.14              | 0.06              |
|                | 航空事業專用區  | 18.74  | 1.53              | 0.63              |
|                | 殯葬專用區    | 12.53  | 1.02              | 0.42              |
|                | 河川區      | 43.95  | —                 | 1.48              |

|        |             |          |        |       |
|--------|-------------|----------|--------|-------|
|        | 河川區兼作道路使用   | 0.33     | —      | 0.01  |
|        | 農業區         | 1,702.50 | —      | 57.34 |
| 小計     |             | 2,402.82 | —      | 80.93 |
| 公共設施用地 | 文高用地        | 5.00     | 0.41   | 0.17  |
|        | 文中用地        | 3.52     | 0.29   | 0.12  |
|        | 文小用地        | 7.02     | 0.57   | 0.24  |
|        | 社教用地        | 0.46     | 0.04   | 0.02  |
|        | 公園用地        | 75.16    | 6.15   | 2.53  |
|        | 公園兼兒童遊樂場用地  | 0.06     | 0.00   | 0.00  |
|        | 兒童遊樂場用地     | 0.04     | 0.00   | 0.00  |
|        | 生態綠地        | 1.57     | 0.13   | 0.05  |
|        | 綠地          | 0.78     | 0.06   | 0.03  |
|        | 綠帶          | 0.12     | 0.01   | 0.00  |
|        | 滯洪池用地       | 1.87     | 0.15   | 0.06  |
| 公共設施用地 | 停車場用地       | 0.10     | 0.01   | 0.00  |
|        | 機關用地        | 194.06   | 15.87  | 6.54  |
|        | 醫療用地        | 0.57     | 0.05   | 0.02  |
|        | 電力事業用地      | 1.14     | 0.09   | 0.04  |
|        | 自來水事業用地     | 3.61     | 0.30   | 0.12  |
|        | 污水處理廠用地     | 2.36     | 0.19   | 0.08  |
|        | 公墓用地        | 27.06    | 2.21   | 0.91  |
|        | 火化場用地       | 1.19     | 0.10   | 0.04  |
|        | 排水道用地       | 0.18     | 0.01   | 0.01  |
|        | 上下水道用地      | 0.12     | 0.01   | 0.00  |
|        | 河道用地        | 0.06     | 0.00   | 0.00  |
|        | 電路鐵塔用地      | 0.43     | 0.04   | 0.01  |
|        | 鐵路用地        | 9.24     | 0.76   | 0.31  |
|        | 鐵路用地兼作河川使用  | 0.65     | 0.05   | 0.02  |
|        | 園道用地        | 9.33     | 0.76   | 0.32  |
|        | 道路用地        | 216.81   | 17.74  | 7.30  |
|        | 道路用地兼作排水道使用 | 3.82     | 0.31   | 0.13  |
| 小計     |             | 566.33   | 46.33  | 19.07 |
| 都市發展用地 |             | 1,222.37 | 100.00 | 41.17 |
| 總計     |             | 2,969.15 | —      |       |

資料來源：「擬定中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫案」計畫書。





資料來源：「擬定中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫案」計畫書。

圖 2-1 主要計畫土地使用計畫示意圖

## 第二節 基地範圍現行細部計畫內容

計畫區範圍現行細部計畫為【擬定中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫細部計畫案】，該細部計畫主要係依循主要計畫之指導，區別住宅區之細分區及其附帶條件規定，並彙整現行都市計畫細部計畫（包括園區事業專用區、工商綜合專用區、社會福利專用區及醫療專用區等）之內容與土地使用分區管制要點，俾為後續計畫執行之依據。

依主要計畫之內容可知，計畫區內舊有聚落且屬合法建築基地，與其他住宅區整併面積達 10 公頃以上之完整區塊，並能適當規劃必要之公共設施者；或建築基地面積達 1 公頃以上，人口已達 200 人以上，且能臨接計畫道路者，劃設為住宅區，面積共計 137.74 公頃，佔計畫總面積 4.64%。目前本基地位置係於主要計畫劃設之住宅區內，且由細部計畫再細分劃設為「第三種住宅區」，此類土地係屬細部計畫發布實施前，經「臺中市非都市土地使用分區檢討變更及劃定專案審議小組」審議通過，核准鄉村區檢討整體規劃開發案，並應予回饋者（附 4-2）。本計畫區開發面積約為 2.7654 公頃（暫依地籍謄本資料統計），未來實際開發面積將以核定圖實地分割測量面積為主，有關基地開發附帶條件（附 4-2）如下所述：

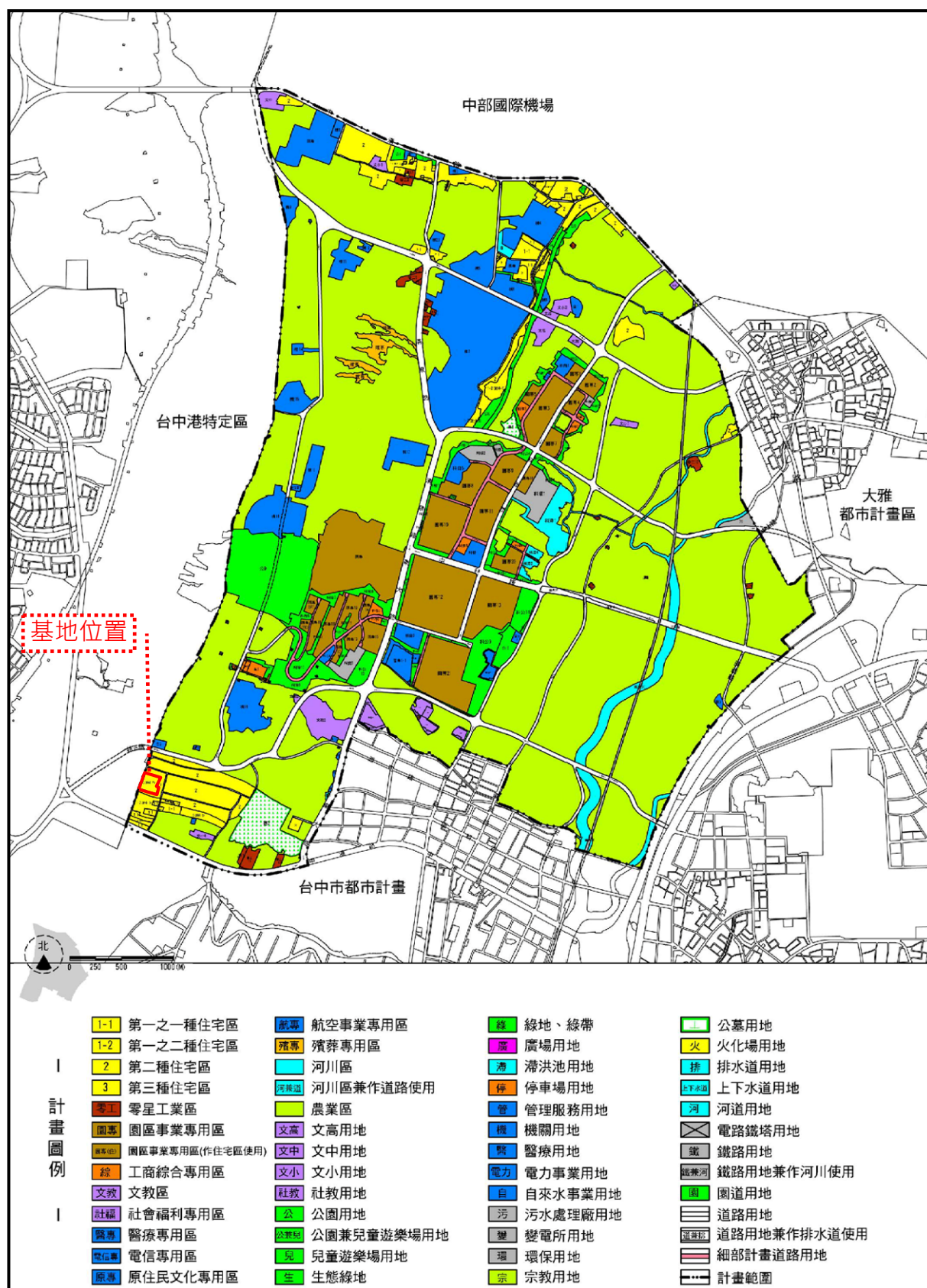
- 一、應另行擬定細部計畫，表明回饋事項並進行整體開發後，始得申請建築。未完成整體開發前，應依農業區相關規定進行管制。
- 二、鄉村區檢討整體規劃開發案經核准滿三年內（依臺中市政府 102 年 4 月 8 日府授地編字第 1020039494 號函日起算），應完成公共設施興建、公共設施及其用地移轉為市有。如未能照前項意見辦理者，請申請人於期限屆滿前敘明理由，經本市都市計畫委員會審議通過後得再延長三年，若否則調整為農業區。

表 2-2 住宅區細分區面積表

| 項目              | 面積<br>(公頃) | 佔都市發展用<br>地百分比(%) | 佔計畫區總面<br>積百分比(%) |
|-----------------|------------|-------------------|-------------------|
| 第一之一種住宅區        | 14.59      | 1.19              | 0.49              |
| 第一之二種住宅區(附 4-1) | 21.09      | 1.73              | 0.71              |
| 第二種住宅區          | 96.22      | 7.87              | 3.24              |
| 第三種住宅區(附 4-2)   | 2.62       | 0.21              | 0.09              |
| 第三種住宅區(附 4-3)   | 3.29       | 0.27              | 0.11              |
| 小計              | 137.81     | 11.27             | 4.64              |

資料來源：「擬定中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫細部計畫案」計畫書。





資料來源：擬定中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫細部計畫書。

圖 2-2 細部計畫土地使用計畫示意圖(1)





資料來源：都市計畫土地使用分區圖。

圖 2-3 細部計畫土地使用計畫示意圖(2)

## 第三章 發展現況分析

### 第一節 自然環境分析

#### 一、地形地勢

本基地所在位置屬大肚山臺地之頂端，大肚山臺地北起大甲溪南岸，南至烏溪北岸，南北全長約 21 公里，東西最寬處約 8 公里，最高點在坪頂附近之大肚山，受大肚山背斜影響，臺地之脊線約呈“南—北”走向，地形面分別向東、西兩側傾下，其中西側坡傾斜較急，最低處約海拔 10 公尺；東側坡呈一緩斜坡，最低處為海拔 40 公尺左右。

依水土保持計畫書所述之實測地形可知，基地申請使用面積為 2.7654 公頃，全區海拔高度約在 98.6m~102.7m 之間，整體地勢由東南向西北傾斜，全區平均坡度約為 2.11%，以 1 級坡為主約佔 98%（詳表 3-1 坡度分析表）；計畫區內無坡度在 55% 以上（即五級坡以上）之陡峭區域。

表 3-1 坡度分析表

| 級別                            | 坡度(S)分級範圍      | n 值   | 面積(m <sup>2</sup> ) | 平均坡度(%) | 面積×坡度  | 面積百分比(%) |
|-------------------------------|----------------|-------|---------------------|---------|--------|----------|
| 一級坡                           | S≤5%           | 0     | 11,250              | 0       | 0      | 36.74    |
|                               |                | 1     | 0                   | 1.57    | 0      | 0        |
|                               |                | 2     | 17,500              | 3.14    | 54950  | 57.14    |
|                               |                | 3     | 1,250               | 4.71    | 5887.5 | 4.08     |
| 二級坡                           | 5% < S ≤ 15%   | 4     | 625                 | 6.28    | 3925   | 2.04     |
|                               |                | 5     | 0                   | 7.85    | 0      | 0        |
|                               |                | 6     | 0                   | 9.42    | 0      | 0        |
|                               |                | 7     | 0                   | 11.00   | 0      | 0        |
|                               |                | 8     | 0                   | 12.57   | 0      | 0        |
|                               |                | 9     | 0                   | 14.14   | 0      | 0        |
| 三級坡                           | 15% < S ≤ 30%  | 10~19 | 0                   | ~       | 0      | 0        |
| 四級坡                           | 30% < S ≤ 40%  | 20~25 | 0                   | ~       | 0      | 0        |
| 五級坡                           | 40% < S ≤ 55%  | 26~35 | 0                   | ~       | 0      | 0        |
| 六級坡                           | 55% < S ≤ 100% | 36~63 | 0                   | ~       | 0      | 0        |
| 七級坡                           | S > 100%       | >63   | 0                   | ~       | 0      | 0        |
| 平均坡度(%)：64,762.5/30,625=2.11% |                |       |                     |         |        |          |

資料來源：本基地水土保持計畫書。

## 二、地質

依中央地質調查所資料顯示，臺中市龍井區地質屬頭嵙山層，地表有紅土覆蓋，頭嵙山層上段為火炎山相礫石，下段則以砂、礫石及頁岩之互層為主，礫石以石英質為主，少量為渾濁砂岩，上段之火炎山相以厚層礫石為主，有時夾延續性較差的薄層透鏡狀砂岩，礫石層岩性主要以變質砂岩、石英砂岩或脈狀石英礫為主，一般佔 85% 以上，其他則為硬頁岩、板岩、中新世砂岩或頁岩，但粒徑遠小於前者，應是抗蝕程度的差異所致，而本區域最主要之地質構造即為大肚山背斜、彰化斷層及車籠埔斷層。

### (一)計畫區地層分佈狀況及其工程性質

根據本基地水土保持計畫書之鑽探資料可知，計畫區地層以砂質粉土及卵礫石為主，應屬第二類地盤（普通地盤），本計畫區距離彰化斷層約為 4.08 公里，因此未來相關建築結構分析上須考慮近斷層效應。另計畫區地下水位位於地表下 15.0 m 以下，不符合土壤液化之機制，故亦無土壤液化之慮。

### (二)特殊地質

依中央地質調查所之地質資料顯示，計畫區以泥質砂岩、砂質頁岩及頁岩之互層，形成顯著層階地層。

### (三)崩塌

依計畫區鑽探資料及中央地質調查所之地質災害區域及航測圖之資料顯示，計畫區附近並無崩塌情形。

### (四)災害區域

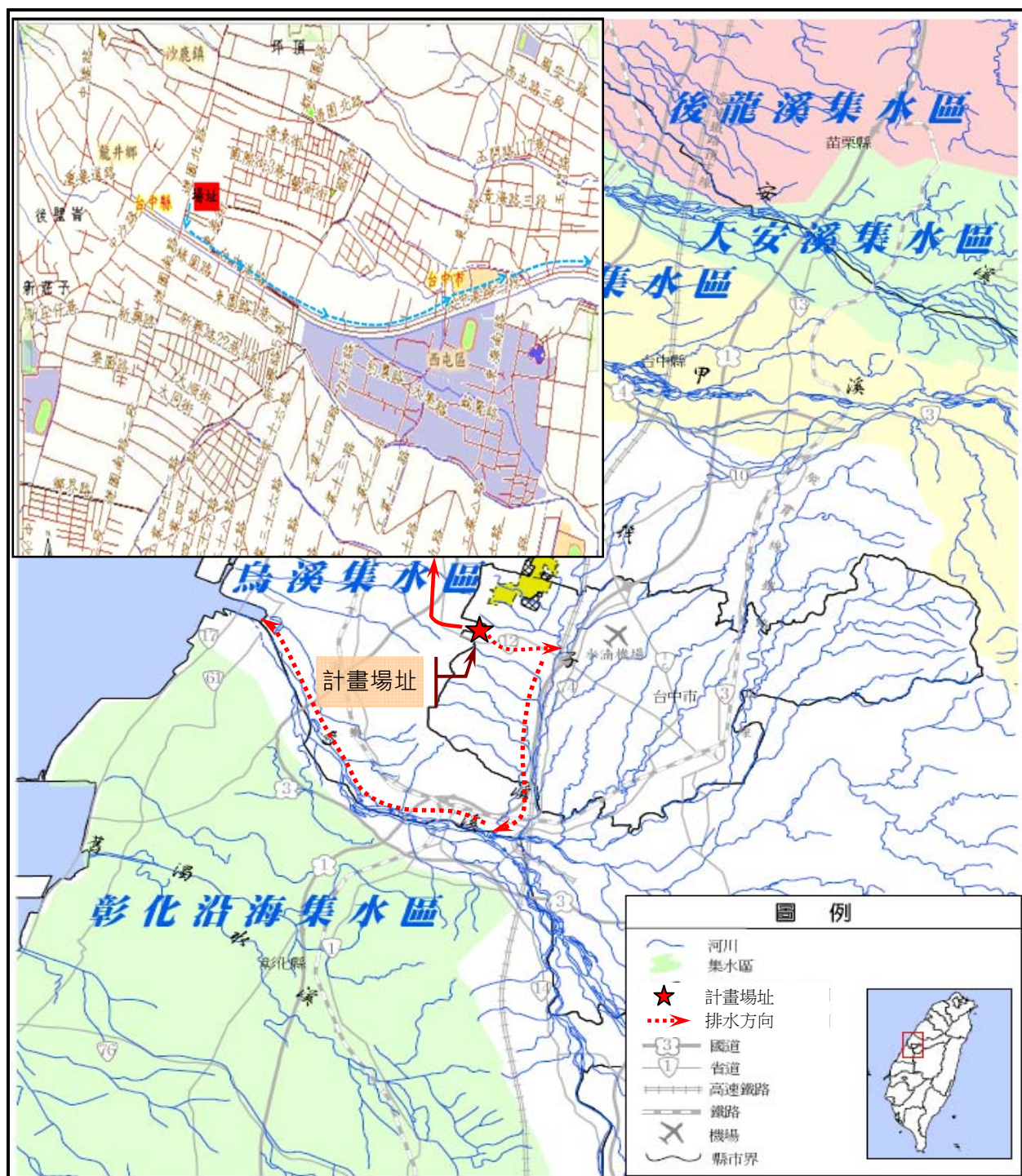
依計畫區鑽探資料及中央地質調查所之地質災害區域及航測圖之資料顯示，基地附近並無明顯災害區域。

### 三、水文

依區域水系來看，本基地屬『中央管河川』烏溪下游支流筏子溪流域（參見圖 3-1）。烏溪發源於合歡山，流經南投縣、臺中市及彰化縣，於龍井區、伸港鄉交界處匯入臺灣海峽，主流長約 119.13 公里，流域面積約 2,025.6 平方公里，其中平地面積約 675 平方公里，山坡地面積約 1,350 平方公里。依經濟部水利署網站資訊，烏溪之年降雨體積約 4,228 百萬立方公尺，年逕流量約 3,727 百萬立方公尺，其中豐水期約 2,907 百萬立方公尺、枯水期約 820 百萬立方公尺，而下游支流筏子溪起源於臺中市大雅區橫山圳排水，屬平地河川，由「北」而「南」流經臺中市及烏日區排入烏溪，流長 21.25 公里，流域面積 132.57 平方公里，河床平均坡降 1/160，由於渠短流急且部分河段河槽通水斷面不足，洪水時常泛濫成災。本基地所在大肚臺地之溪流以山脊線為分水嶺，地表逕流分別向東、西兩側流注，於臺地面發展出短促溪谷，各溪谷彼此近乎平行，長度均在數公里以內，屬順地層傾向所發展出來之順向河，溪谷平時乾涸，僅雨後有水，呈間歇河流型態。

依本基地水土保持計畫書內容可知，本計畫區位於大肚山頂，附近並無溪流或河川經過，因此計畫區中之逕流雨水將依地勢變化向西流入遊園北路之側溝中，並再向西南排入臺灣大道路邊溝，雨水進入臺灣大道路邊溝後，將於東海橋排入承受水體筏子溪支線，最後則匯入烏溪，並於臺中市龍井區與彰化縣伸港鄉之間流入臺灣海峽。目前計畫區西側之遊園北路，已將集水區明顯區隔為未開發區及已開發區，計畫區東、北及南面皆已開發為社區型住宅，而住宅區中亦有獨立之排水系統，上述社區排水系統所匯集之逕流雨水，最終將直接排入遊園北路之側溝中，故周圍社區之地表逕流雨水並未流入計畫區中（詳圖 3-2）。

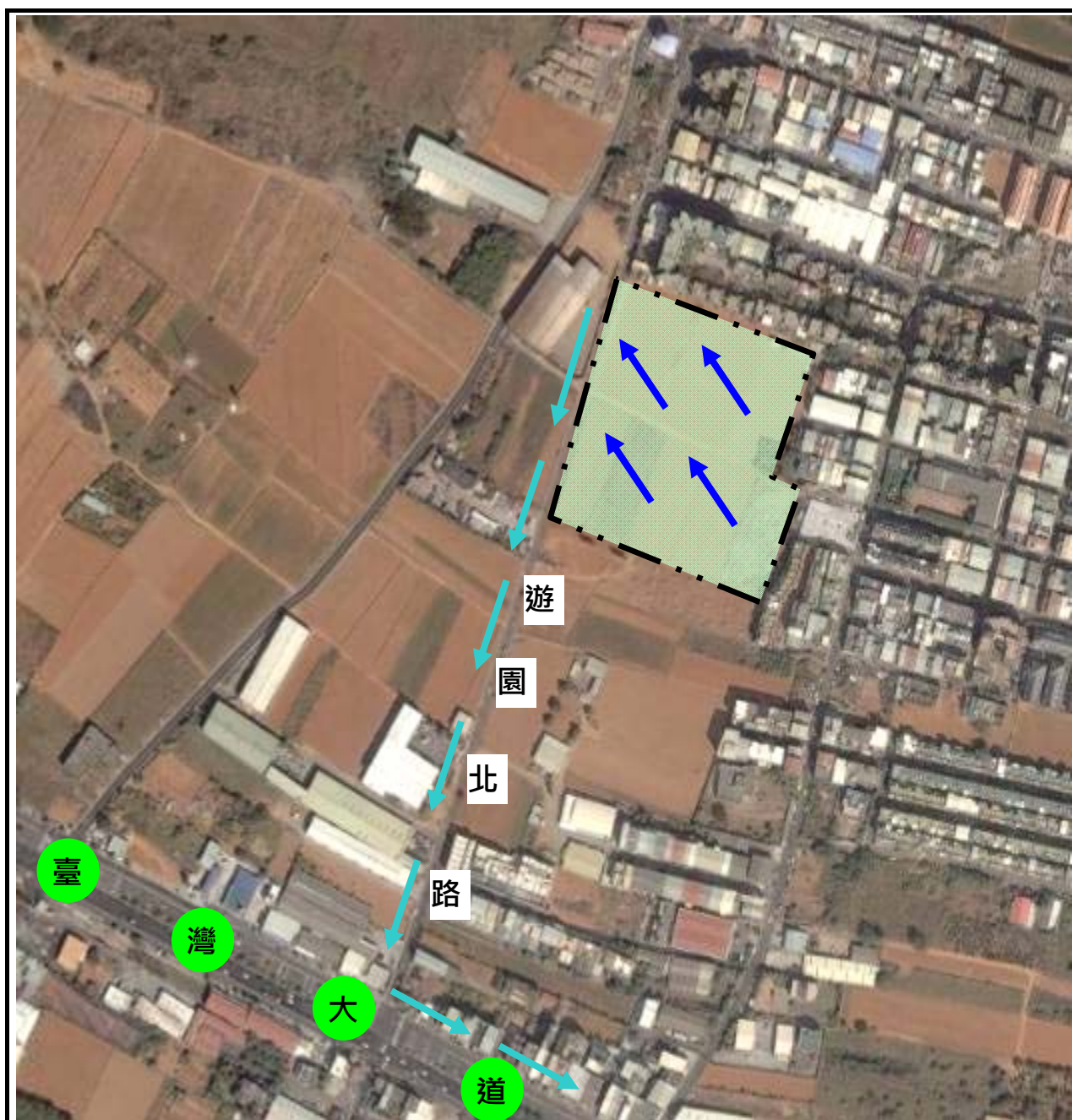




資料來源：本計畫調查整理。

圖 3-1 區域水系圖



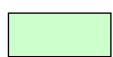


資料來源：本計畫調查整理。

圖 例



細部計畫範圍



集水區



區內排水流向



區外排水流向

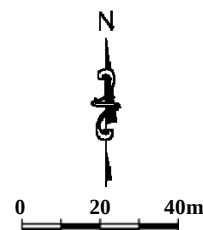


圖 3-2 基地水系圖



## 第二節 社經環境分析

### 一、人口分析

#### (一)臺中市人口成長

臺中市人口於民國 92 年突破 100 萬人口後，至民國 103 年底人口數已增加至 2,719,835 人，近 10 年間增加近 15 萬人，每年增加人口數約 1 至 2 萬人，其平均人口成長率為 6.51%。人口成長之主要因素包括自然增加與社會增加，由近 10 年間臺中市人口統計資料顯示，臺中市自然增加及社會增加皆呈正數，反應臺中市係為一個適居都市。

表 3-2 臺中市歷年人口成長統計表

| 年度別 | 總人口數<br>(人) | 總增加       |            | 自然增加率<br>(%) | 社會增加率<br>(%) |
|-----|-------------|-----------|------------|--------------|--------------|
|     |             | 人數<br>(人) | 成長率<br>(%) |              |              |
| 94  | 2,566,220   | 17,888    | 6.99       | 4.32         | 2.67         |
| 95  | 2,587,828   | 21,608    | 8.38       | 4.24         | 4.14         |
| 96  | 2,606,794   | 18,966    | 7.30       | 4.28         | 3.02         |
| 97  | 2,624,072   | 17,278    | 6.61       | 3.76         | 2.85         |
| 98  | 2,635,761   | 11,689    | 4.44       | 3.34         | 1.10         |
| 99  | 2,648,419   | 12,658    | 4.79       | 1.97         | 2.82         |
| 100 | 2,664,394   | 15,975    | 6.01       | 3.43         | 2.58         |
| 101 | 2,684,893   | 20,499    | 7.66       | 4.98         | 2.69         |
| 102 | 2,701,661   | 16,768    | 6.23       | 3.50         | 2.73         |
| 103 | 2,719,835   | 18,174    | 6.70       | 3.77         | 2.93         |

資料來源：臺中市政府民政局。

#### (二)臺中市各行政區人口成長

近年臺中市各行政區除舊市區之中區外，各區皆呈現正成長情形，西屯區、南屯區及北屯區等三個屯區因市地重劃區開發，人口成長快速。至民國 103 年底為止，北屯區人口達 259,742 人居第一位，西屯區人口達 218,540 人居次，大里區 206,318 為全市人口數第三之行政區。

表 3-3 臺中市各區人口數統計表

| 區 域 別 | 人口數(人)  | 區 域 別 | 人口數(人)  | 區 域 別     | 人口數(人)  |
|-------|---------|-------|---------|-----------|---------|
| 中 區   | 19,323  | 大 甲 區 | 77,607  | 外 埔 區     | 31,800  |
| 東 區   | 74,922  | 清 水 區 | 85,957  | 大 安 區     | 19,654  |
| 南 區   | 120,128 | 沙 鹿 區 | 87,742  | 烏 日 區     | 71,520  |
| 西 區   | 115,731 | 梧 棲 區 | 56,643  | 大 肚 區     | 56,364  |
| 北 區   | 147,471 | 后 里 區 | 54,106  | 龍 井 區     | 76,164  |
| 西 屯 區 | 218,540 | 神 岡 區 | 64,956  | 霧 峰 區     | 64,496  |
| 南 屯 區 | 161,906 | 潭 子 區 | 105,165 | 太 平 區     | 181,537 |
| 北 屯 區 | 259,742 | 大 雅 區 | 92,628  | 大 里 區     | 206,318 |
| 豐 原 區 | 166,458 | 新 社 區 | 25,242  | 和 平 區     | 10,825  |
| 東 勢 區 | 51,485  | 石 岡 區 | 15,405  |           |         |
| 總     |         | 計     |         | 2,719,835 |         |

資料來源：臺中市政府民政局。

## (三)計畫區週邊行政里人口成長

本計畫區行政區為龍井區，屬東海里，與鄰近之西屯區成為大肚山上人口密度最高之處。近年來在第二高速公路龍井交流道之開闢，以及中部科學園區設立後，腹地人口逐漸匯集，龍井區、人口總數持續成長中，依 103 年底之統計資料，東海里居住人口為 9,212 人。

表 3-4 龍井區各里歷年人口統計表

| 里別<br>年度 | 三<br>德<br>里 | 山<br>腳<br>里 | 田<br>中<br>里 | 竹<br>坑<br>里 | 忠<br>和<br>里 | 東<br>海<br>里 | 南<br>寮<br>里 | 新<br>東<br>里 | 新<br>庄<br>里 | 福<br>田<br>里 | 龍<br>西<br>里 | 龍<br>東<br>里 | 龍<br>泉<br>里 | 龍<br>津<br>里 | 龍<br>崗<br>里 | 麗<br>水<br>里 | 總<br>計 |
|----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------|
| 92       | 3,635       | 5,815       | 3,851       | 3,326       | 5,685       | 7,829       | 2,054       | 4,498       | 6,780       | 1,382       | 2,308       | 3,422       | 6,281       | 6,223       | 2,984       | 2,805       | 68,878 |
| 93       | 3,693       | 5,935       | 3,889       | 3,355       | 5,735       | 7,971       | 2,036       | 4,538       | 6,842       | 1,371       | 2,315       | 3,416       | 6,380       | 6,273       | 3,026       | 2,807       | 69,582 |
| 94       | 3,670       | 6,032       | 3,883       | 3,394       | 5,740       | 8,200       | 2,033       | 4,683       | 6,951       | 1,372       | 2,292       | 3,483       | 6,572       | 6,255       | 3,005       | 2,807       | 70,372 |
| 95       | 3,712       | 6,157       | 3,972       | 3,424       | 5,813       | 8,451       | 2,025       | 4,968       | 7,144       | 1,346       | 2,302       | 3,493       | 6,681       | 6,212       | 3,029       | 2,781       | 71,510 |
| 96       | 3,709       | 6,247       | 4,000       | 3,450       | 5,867       | 8,425       | 2,032       | 4,934       | 7,195       | 1,328       | 2,369       | 3,507       | 6,837       | 6,241       | 3,031       | 2,789       | 71,961 |
| 97       | 3,723       | 6,286       | 4,052       | 3,496       | 5,918       | 8,634       | 2,030       | 5,120       | 7,339       | 1,303       | 2,385       | 3,518       | 7,044       | 6,301       | 3,095       | 2,797       | 73,041 |
| 98       | 3,761       | 6,328       | 4,055       | 3,567       | 5,910       | 8,774       | 2,055       | 5,232       | 7,469       | 1,293       | 2,354       | 3,533       | 7,315       | 6,317       | 3,159       | 2,812       | 73,934 |
| 99       | 3,785       | 6,372       | 4,062       | 3,516       | 5,961       | 8,830       | 2,124       | 5,373       | 7,609       | 1,271       | 2,339       | 3,509       | 7,474       | 6,329       | 3,132       | 2,788       | 74,474 |
| 100      | 3,744       | 6,541       | 4,065       | 3,557       | 5,950       | 8,989       | 2,050       | 5,343       | 7,614       | 1,248       | 2,325       | 3,428       | 7,771       | 6,229       | 3,086       | 2,742       | 74,682 |
| 101      | 3,737       | 6,657       | 4,095       | 3,618       | 5,923       | 9,007       | 2,036       | 5,478       | 7,641       | 1,230       | 2,313       | 3,415       | 7,952       | 6,184       | 3,117       | 2,735       | 75,138 |
| 102      | 3,726       | 6,740       | 4,131       | 3,612       | 5,919       | 9,055       | 2,017       | 5,510       | 7,709       | 1,218       | 2,305       | 3,440       | 8,282       | 6,149       | 3,178       | 2,706       | 75,697 |
| 103      | 3,677       | 6,867       | 4,128       | 3,642       | 5,940       | 9,212       | 2,023       | 5,583       | 7,723       | 1,236       | 2,293       | 3,422       | 8,410       | 6,130       | 3,171       | 2,707       | 76,164 |

資料來源：臺中市政府民政局。



圖 3-3 龍井區行政里示意圖

## 二、產業分析

100 年底臺中市工商業從業員工人數為 941,930 人，5 年來增加 94,873 人，成長率為 11.20%，按 100 年底從業員工人數分配結構觀察，工業部門仍然是吸納就業人口主要部門，從業員工人數 473,286 人，占全體從業員工人數之 50.25%，略高於服務業部門之 468,644 人，占全體從業員工人數之 49.75%，以服務業部門之從業人口增量來看，95 年普查之比重增量為 23.81%，而 100 年普查之比重增量為 11.44%，顯示就業人口朝服務業部門集中之情況已有趨緩之現象。

表 3-5 臺中市工商及服務業從業員工人數統計表

| 4 行業別        | 95 年普查<br>(人數) | 100 年普查<br>(人數) | 增減人數   | 增減率<br>(%) |
|--------------|----------------|-----------------|--------|------------|
| 礦業及土石採取業     | *              | 303             | *      | *          |
| 製造業          | 364,027        | 404,314         | 40,287 | 11.07      |
| 電力及燃氣供應業     | *              | 391             | *      | *          |
| 用水供應及污染整治業   | 7,845          | 8,377           | 532    | 6.78       |
| 製造業          | 53,770         | 59,901          | 6,131  | 11.40      |
| 小計           | 426,534        | 473,286         | 46,752 | 10.96      |
| 批發及零售業       | 204,631        | 213,560         | 8,929  | 4.36       |
| 運輸及倉儲業       | 29,486         | 28,128          | -1,358 | -4.61      |
| 住宿及餐飲業       | 38,752         | 50,706          | 11,954 | 30.85      |
| 資訊及通訊傳播業     | 7,043          | 8,953           | 1,910  | 27.12      |
| 金融及保險業       | 9,109          | 8,733           | -376   | -4.13      |
| 不動產業         | 9,994          | 13,274          | 3,280  | 32.82      |
| 專業、科學及技術服務業  | 16,292         | 21,884          | 5,592  | 34.32      |
| 支援服務業        | 20,310         | 29,583          | 9,273  | 45.66      |
| 教育服務業        | 12,415         | 13,703          | 1,288  | 10.37      |
| 醫療保健及社會工作服務業 | 45,621         | 50,664          | 5,043  | 11.05      |
| 藝術、娛樂及休閒服務業  | 7,518          | 8,637           | 1,119  | 14.88      |
| 其他服務業        | 19,352         | 20,819          | 1,467  | 7.58       |
| 小計           | 420,523        | 468,644         | 48,121 | 11.44      |
| 總計           | 847,057        | 941,930         | 94,873 | 11.20      |

資料來源：行政院主計總處。

註：\*表示不陳示數值以保護個別資料。

### 第三節 實質環境分析

#### 一、周邊環境特性

##### (一) 周邊土地使用情況

目前計畫區週遭多為興建完成之住宅，北面為風采風社區、南面為霞飛山莊社區，東面為東海街民宅，西面則為荒廢之耕地，主要使用類別包括住宅使用及商業使用，整體而言屬商業及住宅密集發展區域。

##### (二) 周邊公共設施現況

本計畫區周邊公共設施，包括東側 500 公尺處之東海藝術街坊，北側約 1,500 公尺之都會公園，南側約 1,500 公尺之東海大學，往西 2,000 公尺處則為國道三號高速公路龍井交流道，且區內遊園北路往南接臺灣大道後，再往西向沙鹿方向即可接國道 3 號高速公路之中港交流道，區域交通道路系統發達，此外，計畫區與臺中工業區及中部科學園區相鄰，周邊觀光事業非常興盛，本區因而成為龍井區人口密度最高之聚集地。

##### (三) 道路系統分析

本計畫區位於國道三號高速公路龍井交流道附近，周圍主要道路系統包含東海街（東側）、遊園北路（西側）、臺灣大道（南側）及遠東街（北側）等 4 條，皆為龍井區主要聯外道路系統，計畫區周邊交通系統詳圖 3-4 所示。

本計畫區附近因與臺中工業區及中部科學園區相鄰，且計畫區周邊觀光事業非常興盛，因此平日通勤時段及假日交通流量皆相當密集，依本基地環境影響說明書之交通分析可知，遠東街及東海街交通狀況尚可，而遊園北路及臺灣大道尖峰時間交通量則呈現嚴重之情形。





資料來源：本基地環境影響說明書。

圖 3-4 計畫區周邊交通系統示意圖

表 3-6 計畫區週邊道路系統幾何特性彙整

| 道路名稱 | 功能分類 | 道路寬度  | 車道數<br>(單向) | 分隔型態  | 停車管制    |
|------|------|-------|-------------|-------|---------|
| 東海街  | 地區道路 | 9 m   | 1           | 標線分隔  | 未限制路邊停車 |
| 遊園北路 | 計畫道路 | 10m   | 1           | 標線分隔  | 未限制路邊停車 |
| 臺灣大道 | 計畫道路 | 50m   | 4           | 中央分隔島 | 未限制路邊停車 |
| 遠東街  | 地區道路 | 9.4 m | 1           | 標線分隔  | 未限制路邊停車 |

資料來源：本計畫調查整理。

## 二、基地現況分析

本計畫區位於臺中市都市土地中，整體用地合併分割前土地皆為私人土地（詳表 3-7 及圖 3-5），地籍經合併分割後私人土地面積約占全區面積之 69.84%（詳表 3-8 及圖 3-6）。整體而言地勢平坦，平均坡度約 2%，目前地表為紅土農地種植花生、狗尾草..等農作物，無任何建築物或工程構造物。另計畫區往南約 1 公里處為較繁榮之東海別墅區，距計畫區東北方約 3 公里處為中部科學園區，因此在不影響周遭景觀突兀之考量下，本區若開發為住宅區乃為較適宜之土地利用規劃。由於計畫區周遭多已開發為住宅使用，且計畫區之地勢平坦，視野多為鄰近建物阻擋，故所造成之景觀視距極短，未來計畫區開發時建築物之方位應儘量配合地區特色，避免不必要之破壞，造成視覺景觀之衝擊。有關上述本區土地利用現況及現有設施，詳圖 3-7 土地利用現況圖所示。

表 3-7 土地權屬表（用地合併分割前）

| 土地權屬 | 面積(m <sup>2</sup> ) | 百分比(%) | 備註 |
|------|---------------------|--------|----|
| 私有   | 27,653.51           | 100    |    |
| 公有   | 0.00                | 0      |    |
| 總計   | 27,653.51           | 100    |    |

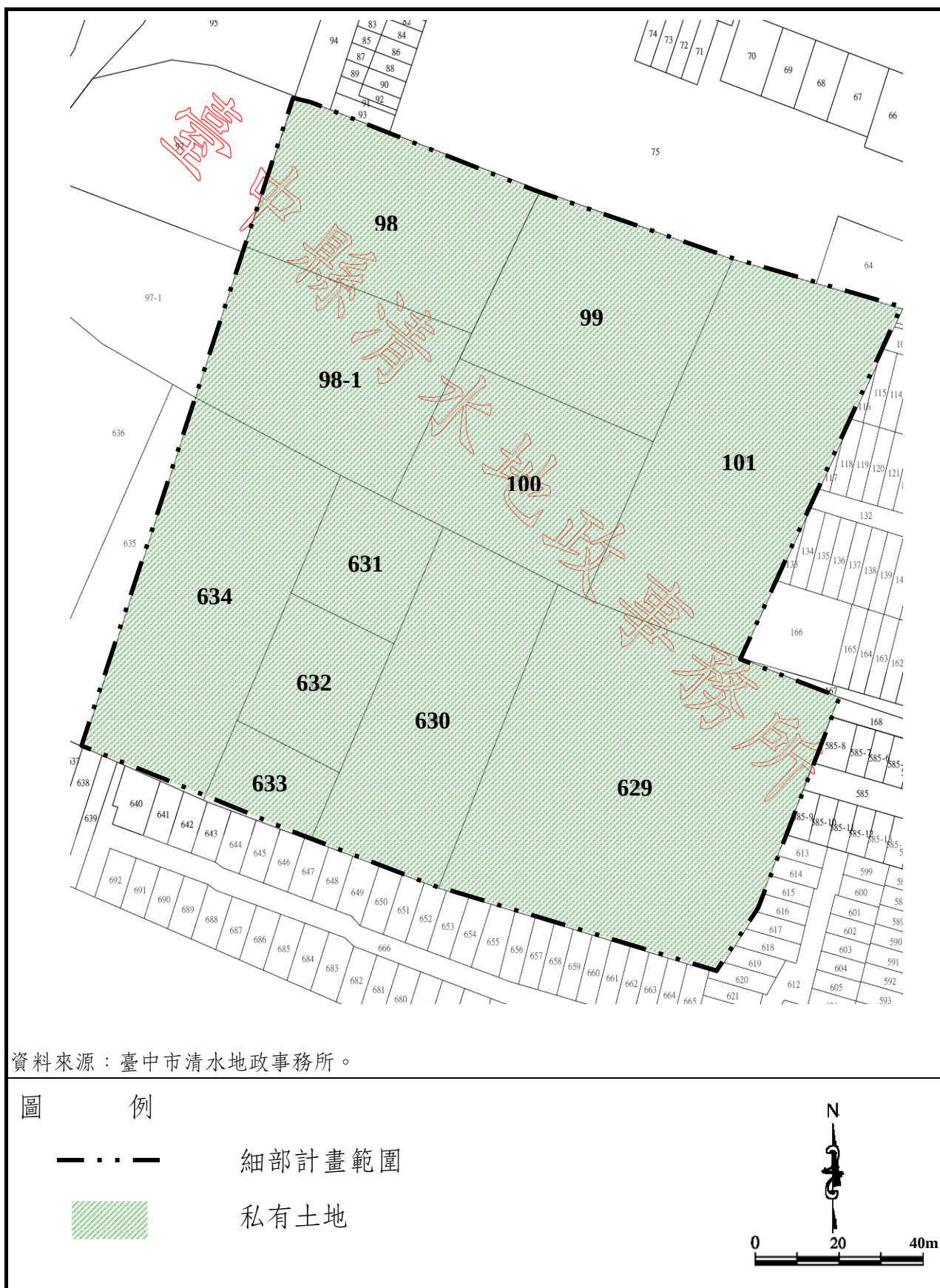
資料來源：本計畫調查整理。

表 3-8 土地權屬表（用地合併分割後）

| 土地權屬 | 面積(m <sup>2</sup> ) | 百分比(%) | 備註 |
|------|---------------------|--------|----|
| 私有   | 19,313.39           | 69.84  |    |
| 公有   | 8,340.13            | 30.16  |    |
| 總計   | 27,653.52           | 100    |    |

資料來源：本計畫調查整理。





資料來源：臺中市清水地政事務所。

圖 3-5 土地權屬圖（用地合併分割前）

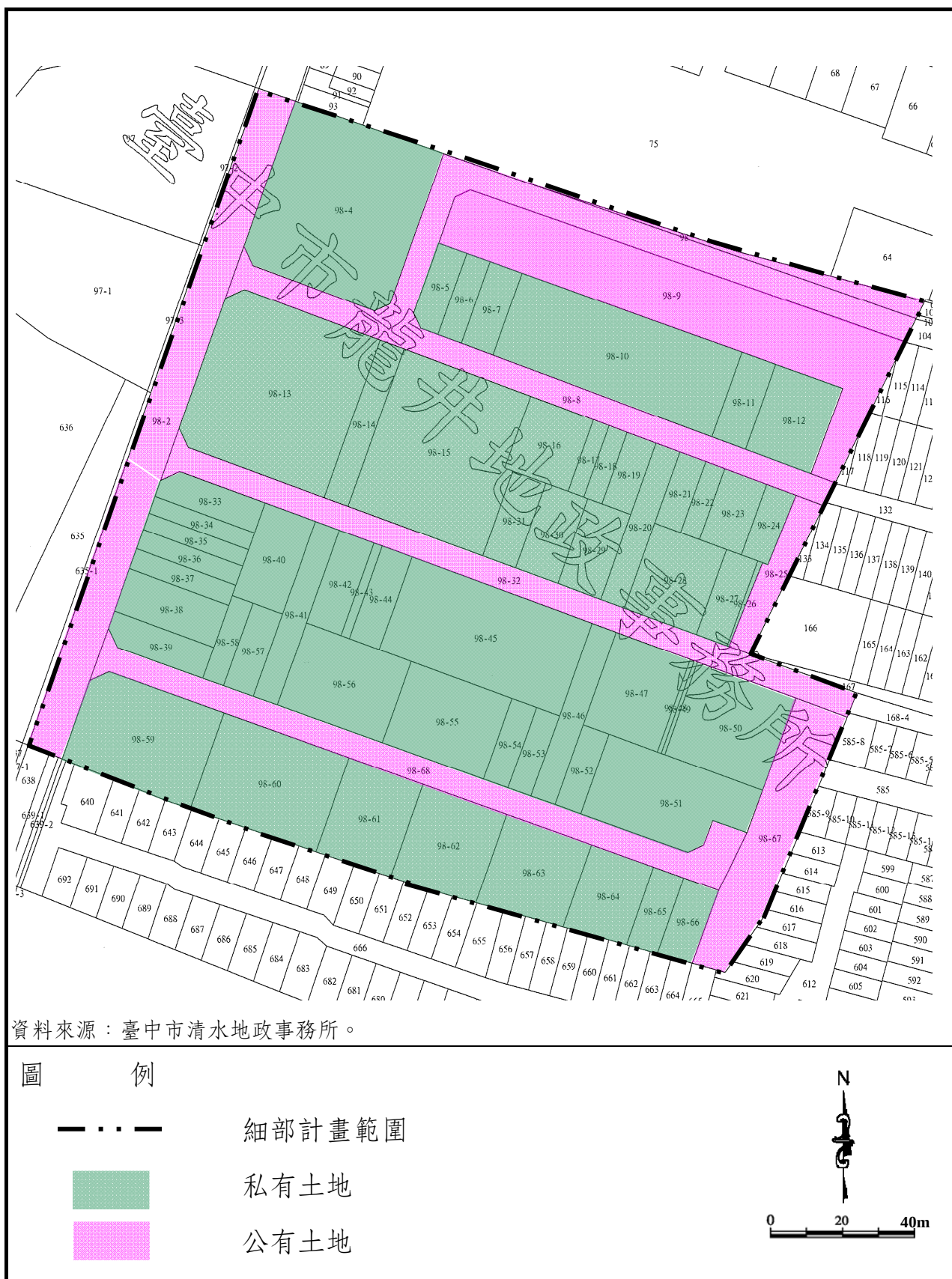


圖 3-6 土地權屬圖（用地合併分割後）





資料來源：本計畫調查整理。

圖 3-7 計畫範圍土地利用現況圖



## 第四節 發展課題與對策

本計畫為配合『中部科學工業園區臺中基地附近特定區』之發展，故將計畫區內閒置土地，以休閒住宅為規劃理念進行開發，以滿足住宅需求，並綜合考量各種可能預期組合，進行計畫區內各項開發作業。根據本計畫區之環境現況及住宅區之開發需求，因應住宅需求之各項公共設施規劃，將為本計畫之重要發展課題，上述公共設施包含排水設施、道路設施、景觀設施及其他..等，以下茲以各項公共設施之規劃為課題加以說明。

### 一、區內排水設施

目前計畫區周圍僅遊園北路有一既設排水溝渠，此排水溝渠為遊園北路西側之排水溝，經現場勘查可知，此溝渠主要匯集遊園北路兩側之逕流雨水，並向西南方向排入臺灣大道上之排水溝中。目前遊園北路兩側已開發之既存社區，於辦理相關土地開發作業時，其土地規劃係依非都市土地管制規則辦理，因此開發方式皆為單獨開發，故社區排水設施並未考量周圍已開發土地之現況，又上述既存社區多於『水土保持技術規範』發佈前即已存在，因此社區內僅有單純之排水設施並未設置相關滯洪設施，由於社區開發後多數地表狀態已改變為不透水狀態，因此降雨時之洪峰流量將增加，且洪峰延時亦將縮短，以至於社區及下游地區在遭遇強大水文事件（如：颱風及暴雨）下，時常發生淹水等問題，再者本計畫區周圍土地在「中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫細部計畫」發布後已劃設為住宅區，因此空閒土地之開發係為可預期發生之現象，若區域排水僅依賴遊園北路單側排水溝，則未來該區域既有排水溝涵容量恐有不足之情況出現。

由於本計畫區為山坡地，因此原有地形地貌在住宅區開發後將有相當之改變，加以原有表土之植生移除後暴雨時之地表

逕流增加流速增大，容易造成土壤沖蝕，故計畫區開發重要課題之一，即為水土保持設施之規劃，相關水土保持設施主要用以穩定土壤及疏導地面排水以防止表土沖蝕，俾維護計畫區及下游地區安全並涵養國土資源。由於本計畫區地勢平坦，為避免開發後之裸露地面遇雨產生表面逕流之排水問題，本計畫將依計畫區水土保持計畫書之排水系統內容，針對場區集排水系統進行妥善設置，另為降低因開發而對下游地區增加環境衝擊，相關滯洪設施亦一併設置。一般來說，滯洪設施係指具有降低洪峰流量、遲滯洪峰到達時間或增加入滲等功能之設施，其目的在於降低因開發山坡地而增加下游地區洪峰流量之衝擊，本計畫區所設之滯洪設施主要係收集計畫區內之逕流雨水，在考量區外排水設施容量日後恐有不足的條件下，新設滯洪池之容量規劃除符合「水土保持技術規範」之規定外，本計畫區之滯洪設施更加大設置容量，以減緩區外排水設施之負荷，依水土保持技術規範之規定可知，滯洪設施之最大洪峰流量，得依合理化公式估算之，其入流歷線至少採重現期距 50 年以上之洪水，而本計畫滯洪設施入流歷線之計算則採重現期距 100 年以上之洪水，此外由於計畫區於未開發前地表逕流雨水除部分入滲補注地下水資源外，大部分逕流雨水係直接排入區域側溝中，若能藉由本計畫區完善之排水規劃，延緩計畫區逕流雨水流出容量及時間，應可降低區外排水溝渠單位時間內之排水負荷。

## 二、區內道路設施

目前本場區內並無既成道路，南北向皆與周遭住宅相鄰，僅東邊可經由三條現有巷道（東海街 163、145 及 125 巷）與東海街相交，西邊則直接鄰遊園北路，其中西側之遊園北路於尖峰時間下，交通多呈現壅塞狀態，因此本計畫區辦理道路規

劃時，除配合現況交通動線及建築物位置外，更從土地利用之宗旨，使土地利用最大化來加以規劃。

### 三、區內景觀設施

本基地行政轄區屬於臺中市龍井區，人口密度非常高，推究與本區具豐富觀光與工商活動有關，目前計畫區周遭主要觀光景點多以人文及藝術景觀為主，如：東海大學、東海別墅及東海藝術街等，其中距計畫區較近之東海藝術街位於與西屯區交界的新東里理想國社區中，其人文、藝術景觀和社區意識的形成，使其具有社區藝術的發展潛力，而理想國社區自民國七十七年成立以來，曾因受到業界、藝術界、民眾及媒體的關切，國際街二巷逐漸形成的藝術市集，吸引許多年輕藝術創作者來此經營藝術事業，而提昇了社區的藝術氣息。由於計畫區周圍多已開發為住宅或商業使用，又因計畫區地勢平坦，視野多為鄰近建物阻擋，故所造成之景觀視距極短，未來計畫區開發時建築物之方位應儘量配合地區特色，避免不必要之破壞，造成視覺景觀之衝擊。自然景觀部分，本計畫區及周遭植群乃以人為之農作為主，並無特殊之植被景觀，視覺景觀略顯單調普通。

本計畫區目前為一空曠平坦之耕地，周圍環繞其他住宅區，因此開發後對於計畫區周遭之整體區域景觀並無明顯影響，此外為了增加本區域景觀之豐富性，本計畫將以水土保持及生態營造為景觀規劃重點，並配合未來開發社區之特色，配置社區公園綠地及相關景觀設施，塑造社區整體意象。

### 四、區內其他公共設施

計畫區周圍之建築型態多為獨棟建築或為社區住宅，而上述社區住宅之公共設施規劃，主要係提供該社區住宅居民使用，且計畫區所在之東海里，目前並無任何公共設施，在住宅建設密集發展，人口密度極高的情形下，規劃供東海里居民共同使用之公用設施，為新建社區公共設施應考量之首要課題。

由於本計畫區主要開發目標為社區開發，又計畫區周遭缺乏完善之公共設施，因此興建提供民眾集會暨舉辦各項喜慶及正當文康育樂休閒等活動場所之建築物及其相關設施實有其必要性，本計畫區將考量建築用地之交通情形、環境條件、地質狀況及未來發展趨勢等情況，於計畫區適當位置，規劃設置里民活動中心，該活動中心主要作為社區及周圍居民圖書、集會、交誼、康樂、醫療保健及其他公共設施或必要性服務設施之使用。

## 第四章 實質發展計畫

### 第一節 發展定位

有鑑於中部科學園區的設立開發，本區域即將因工業發展引入大量的人口，而迫切需求居住空間，基於此發展角度，本計畫擬開發提供本區域居住消費空間，但為兼顧經濟發展與環境品質，因此本開發單位除恪遵政府宣導之政令，並擬定生態、減廢、健康之開發原則，負起地球村一員之責任。

### 第二節 計畫目標及構想

#### 一、計畫目標

本案由全體土地所有權人周天來等六十二人，申請開發位於臺中市龍井區東海段 98 地號等十一筆土地，希望本計畫可配合中部科學園區之發展，共同營造當地美好生活環境，主要預期之目標如下：

- (一)改善現有土地權利複雜現況，使個人擁有獨立方整之土地。
- (二)提供現有地主住宅需求，避免地主自行興建所衍生之建築凌亂、地權紛爭與公設不足等現象。
- (三)規劃交通用地並移轉政府所有，避免持份眾多、產權複雜致未來徵收困難，可活絡區域交通網。
- (四)配合促進地方發展，吸引中部科學園區之上班族進住，解決未來龐大人口之居住問題。
- (五)有效利用土地資源，帶動當地之經濟活動、增加就業機會與地方政府稅收。
- (六)營造休閒住宅社區環境，提供並滿足居民高生活品質之住宅新選擇。



## 二、規劃構想

由於本計畫區已劃入『中部科學工業園區臺中基地附近特定區』範圍，為利於增加計畫區之土地利用價值，擬辦理計畫區開發工作，並依循前述計畫目標之基本方向，整體規劃之理念與原則，綜合考量各種可能預期組合、開發時程等因素研擬發展構想，以供進一步擬定具體規劃方案及基礎設施。

### (一) 族群住宅之設計概念

- 1.以橫向道路為支幹連接縱向主要幹道，可享有小型鄰里關係，並提供訪客停車、兒童遊戲空間。
- 2.每一族群為一單位之生活機能體，包括給水、排水、強電、弱電、垃圾清運等功能。
- 3.建物型態設計方面，將以配置不同建築風格分區、連棟之居住單元為主，並留置前院停車位及後側防火巷。

### (二) 遊憩區與綠地之預留設置

- 1.於社區內預留遊憩區與綠地之闢建空間，藉以提供未來社區居民一休憩場所及聚會地點。
- 2.藉由遊憩區與綠地之設立，增加社區居民之睦鄰機會及實際場所，有助於改善現今逐漸淡薄之鄰里情感。

### (三) 安全及防災考量

- 1.防火方面，鄰棟間距至少3公尺，可符合防火之規定，並提供兩處主、次要出口，供避難使用。
- 2.防水災方面，計畫區內及其周圍設置排水溝與截流溝，發揮暴雨期間收集與調節防洪的功能。
- 3.防震方面，社區將依據現有相關法規規定設計規劃，並嚴格把關施工材料與品質，以避免因地震所帶來之災害。

#### (四)綠建築規劃與設計

- 1.於建築主體規劃設計時，應盡可能符合綠建築指標之要求。
- 2.於區內妥善規劃植栽綠化、增加透水面積、採用高效能空調設備、自然採光設計、採用省水省電設備及設置污水處理設備等。

### 第三節 計畫年期與人口

#### 一、計畫年期

配合「中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫」內容，以民國 138 年為計畫年期（25 年為計畫年期）。

#### 二、容納人口

本細部計畫以住宅區開發面積  $19,276.40\text{m}^2$ （佔總面積 69.71 %）、容積率 240%，初估計畫人口為 400 人。

### 第四節 土地使用計畫

#### 一、計畫區土地使用（圖 4-1）

本細部計畫依循主要計畫之指導，並彙整現行都市計畫細部計畫之內容與土地使用分區管制要點，俾為後續計畫執行之依據。本計畫區面積  $27,653.52\text{m}^2$ ，計畫區內劃設第三種住宅區，面積為  $19,313.39\text{m}^2$ ，佔總面積 69.84 %，並參照「中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫」細部計畫土地使用分區管制要點訂定原則管制，其餘計畫區土地則劃為公共設施用地，面積約為  $8,340.13\text{m}^2$ ，佔總面積 30.16%，包括公園兼滯洪池用地、道路用地及綠地用地，本計畫初擬之住宅區建築型態將以不同之建築風格，規劃各分區之連棟住宅，建築形式為樓高三樓之住宅，建築風格包含日式、美式及中國風等多樣特色，除可增進社區之區域特色與美觀外，亦可提供居民因應喜好之多樣選擇。

(一)公園兼滯洪池用地：計畫區之公園兼滯洪池用地總面積約  $1,788.08\text{m}^2$ ，佔全區面積  $6.47\%$ ，用地將依「臺中市公園綠地園道及行道樹管理自治條例」相關規定分區設置公用設備，以提昇綠化維護管理品質與市民生活品質空間，相關公用設備包含滯洪池（用地西側）及里民活動中心（用地東側），其餘空間則設置公園綠地，主要為社區居民及周圍里民之日常生活休閒活動場所。

(二)道路用地：面積約  $5,382.26\text{m}^2$ ，佔全區面積  $19.46\%$ 。

1.主要計畫道路：面積約  $1,476.58\text{m}^2$ ，主要劃設為中部科學工業園區臺中基地附近特定區內之10公尺寬計畫道路。

2.細部計畫道路：面積約  $3,905.68\text{m}^2$ ，主要劃設為區內之細部計畫道路用。

(三)綠地用地：面積約  $1,169.79\text{m}^2$ ，佔全區面積  $4.23\%$ ，主要係將計畫區周圍畸零地劃設為綠地使用，相關綠地除可作為本計畫區與周圍鄰里之綠帶外，亦可成為社區之綠色端景。

表 4-1 計畫土地使用面積一覽表

| 項目             |              |           | 面積(m <sup>2</sup> ) | 估計畫區總面積<br>百分比(%) |
|----------------|--------------|-----------|---------------------|-------------------|
| 土地使用<br>分區     | 第三種住宅區       |           | 19,313.39           | 69.84             |
| 公共<br>設施<br>用地 | 公園兼滯<br>洪池用地 | 細公兼滯      | 1,788.08            | 6.47              |
|                | 綠地用地         | 細綠1       | 157.37              | 0.57              |
|                |              | 細綠2       | 241.34              | 0.87              |
|                |              | 細綠3       | 771.08              | 2.79              |
|                |              | 小計        | 1,169.79            | 4.23              |
|                | 道路用地         | 主要計畫道路    | 1,476.58            | 5.34              |
|                |              | 細部計畫道路    | 3,905.68            | 14.12             |
|                |              | 小計        | 5,382.26            | 19.46             |
|                | 合計           |           | 8,340.13            | 30.16             |
| 總計             |              | 27,653.52 | 100.00              |                   |

註：用地實際面積將以核定圖實地分割測量面積為主。

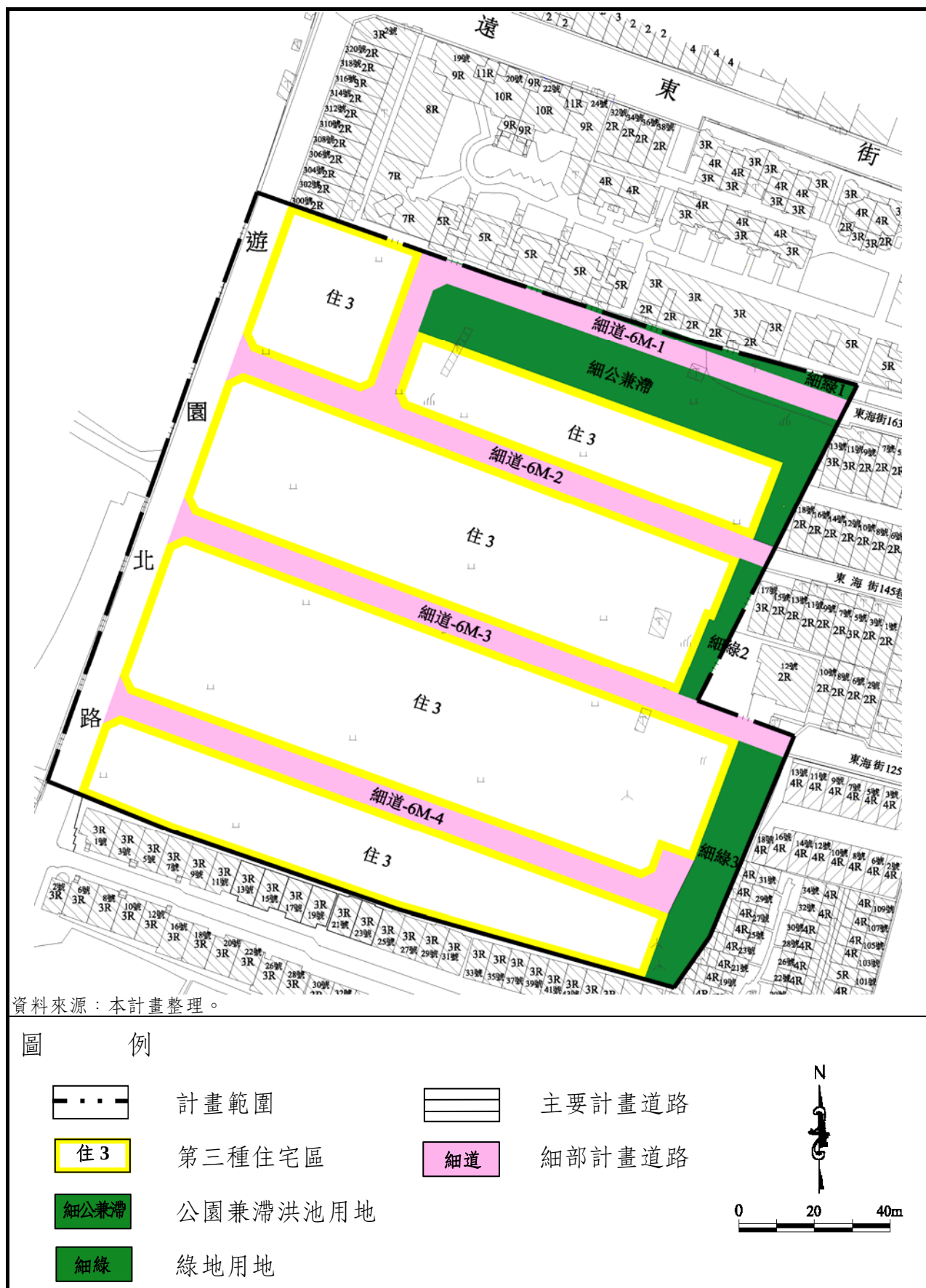


圖 4-1 細部計畫土地使用示意圖



## 第五節 區內道路系統

### 一、道路規劃構想

目前本計畫區內並無既存道路，南北向皆與周遭住宅相鄰，東邊與東海街三條巷道（東海街 163、145 及 125 巷）相交，西邊則為遊園北路。一般而言，區內進出交通動線乃社區興建時相當重要的環節，除應達到基本之交通服務功能外，更應配合週圍交通需求，營造更為通暢之交通網，因此本計畫於規劃交通動線系統時，將採以下規劃原則來達成上述之目標。

- (一)確保道路通暢、避免路衝產生，道路路線採直線規劃，並避免內部緊急避死角的產生。
- (二)兼具空間區隔效果，由道路、綠帶及人行道等相關設施之配合，可作為社區內不同土地使用之隔離效果。
- (三)路型以簡單、完善為原則，使街廓形狀完整，地籍分割方正。
- (四)區內道路與區外聯絡道路之銜接規劃設計，依交通部「公路路線設計規範」及營建署「市區道路工程規劃及設計規範」進行道路之規劃。

### 二、道路系統內容

依據內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」-「一、消防車輛救災動線指導原則：(一)供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持 3.5 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。」，由於計畫區南北兩側並無可供通行之計畫道路或既成道路，因此計畫區之住宅配置將以東西向配置為主，並於本計畫區內劃設 6 公尺寬之計畫道路（配置如圖 4-2 所示），由於住宅區採東西向直列方式構築，因此區內道路系統規劃將配合住宅區之配置，即以東西向排列方式為主，

並與東西兩側之主要計畫道路及既成道路相接，動線簡單而便利。由於區內計畫道路聯通東側既有社區及西側遊園北路，其中最北側之細部計畫道路更緊鄰風采風社區，因此新設之計畫道路將可增加相鄰社區緊急救災道路之選擇性，並強化計畫區周遭救災系統之功能。

**(一)聯外道路：**本計畫區對外聯絡道路包含遊園北路、東海街 163 巷、145 巷及 125 巷等 4 條道路，其中東海街巷道皆為現有巷道（通行證明詳附件五）並無拓寬計畫，詳附件五所示，而遊園北路之現有道路寬度約 7.5 公尺~10 公尺，未來將拓寬為 10 公尺寬計畫道路。目前計畫區聯外之遊園北路及東海街巷道，往南可接臺 12 線（臺灣大道），至此往東可通臺中市區、國道 1 號、快速道路 74 號等，往西則通往臺中市各區（龍井區、沙鹿區、梧棲區）及國道 3 號，交通堪稱非常便利。

**(二)區內道路：**本計畫區內道路主要為細部計畫道路，即位於住宅區及公園周圍之道路，共計 4 條，道路為混合之雙向車道，每條道路皆通往計畫區周圍之環狀道路系統而連接區外聯絡道路，動線簡單而便利，並可避免內部緊急避難死角的產生。另由於區內及聯外道路銜接部分之設計高程並無太大落差，故本區整地工程之原則為順應原有地形加以修正，未來僅須進行地表整理作業即可。依據計畫區之區域性，區內道路將參考「市區道路工程規劃及設計規範」之規定辦理；有關本計畫區東側之區內道路與聯外道路銜接部分，因無車行動線交叉之顧慮，故以平直線型銜接至聯外道路即可，另於西側區內道路與聯外道路之交叉口部分，將以近直角之交叉角設計，使社區車輛匯入聯外道路，並採平直線型、平緩縱坡及合理超高之規劃方式設置路線交叉口。另依本計畫區之環境影響評估內容可知，尖峰時間下計畫區周邊之遠東街及東海街交通狀況尚可，而遊園

北路及臺灣大道交通量則呈現嚴重之情形，在本計畫區尚未開發前，基地北側之里民若欲前往市區或其他縣市，大多經由遊園北路再往南接臺灣大道行駛，因此於交通尖峰時間下常有塞車之情況出現，而在本計畫區開發後，因區內已規劃 4 條細部道路及東側與西側各 3 處出入口，故可連通計畫區東西兩側之交通路線，增加周圍居民行駛路線之選擇性，進而舒緩遊園北路壅塞之交通現況。

**(三)區內緊急聯絡道路：**由於計畫區內之出入道路係以東西向道路為主，為連接區內囊底路與其他道路相連形成環形道路，使區內道路利用更具便利性，本計畫擬於住宅區內設置方向為垂直區內道路之緊急聯絡道路（寬度 6 公尺），共計四條，主要呈南北向並與區內 6 公尺寬道路相接。

**(四)人行道系統：**依據內政部營建署 90 年 12 月編撰完成之『市區道路工程規劃及設計規範之研究』中提出，依不同土地使用分類，其人行道規劃原則如下：

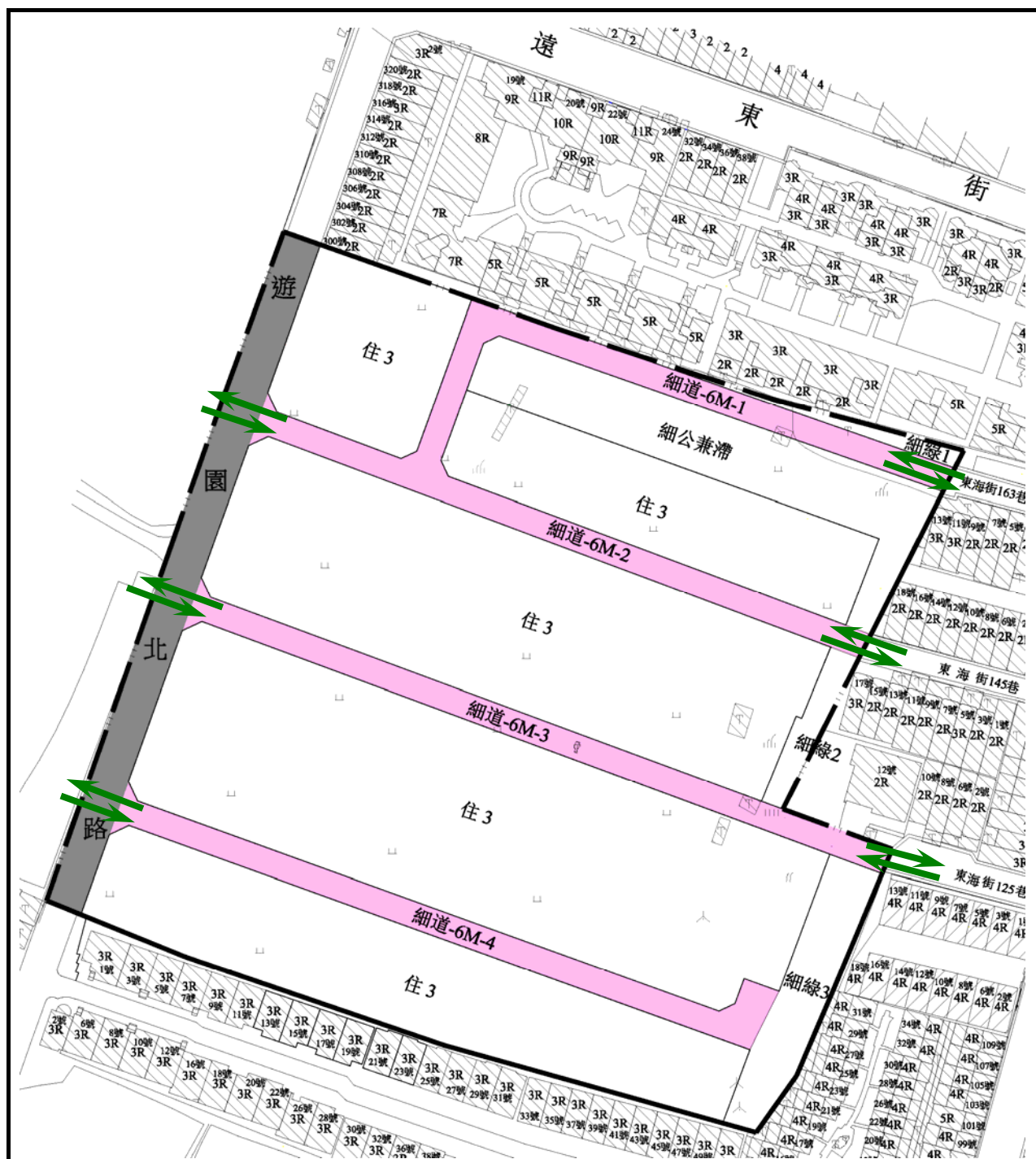
1. 人行道單側寬度之規劃，應以步行空間可供二人併肩舒適行走為原則。
2. 人行道之規劃設計應避免行人受到行駛車輛傷害，鋪面應平整無障礙，且有充足之照明。
3. 建築基地內之人行步道須作一完善且安全之連結，以確保其完整及連續性。
4. 人行步道鋪面應為平整無障礙並注重排水之硬鋪面。
5. 人行步道內禁止設立任何有礙通行之設施及設備。
6. 目前本計畫社區道路採人車分離配置，因此區內之人行道主要設置於各住宅分區基地內，並依細部計畫相關規定，即自計畫道路退縮 6 公尺以上建築，其中至少留設 4 公尺為無遮簷公共空間，而本計畫規劃之無遮簷公共空間中，除

設置行道樹外亦將設置寬度2.5公尺之人行步道，此外為增加社區透水率，區內之人行道將鋪設透水磚，底下埋設雨水收集管線，統一收集匯流入滯洪池中再利用。

表 4-2 細部計畫道路編號明細表

| 編號      | 道路長度  | 道路寬度 | 車道數（單向） | 停車管制     |
|---------|-------|------|---------|----------|
| 細道-6M-1 | 150 m | 6m   | 1       | 開放部分路邊停車 |
| 細道-6M-2 | 148m  | 6 m  | 1       | 限制路邊停車   |
| 細道-6M-3 | 170m  | 6 m  | 1       | 限制路邊停車   |
| 細道-6M-4 | 157m  | 6 m  | 1       | 限制路邊停車   |

資料來源：本計畫調查整理。



資料來源：本計畫整理。

圖 例



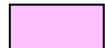
計畫範圍



進出動線



主要計畫道路



細部計畫道路

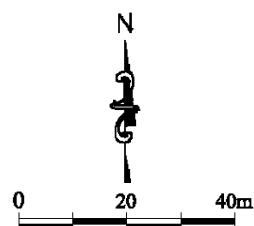


圖 4-2 計畫區內道路配置圖



## 第六節 公共設施計畫

本計畫區於日後將興建建物作為住宅使用，為提供住宅區公共服務空間，本計畫將劃設道路用地、公園兼滯洪池用地及綠地用地等公共服務空間（詳表 4-3），其中公園兼滯洪池用地內擬設置滯洪池、公園、里民活動中心等公共設施，以提升住宅區生活品質及機能，並增加民眾休憩空間。公共設施分述如下：

### 一、道路用地

配合計畫區進出交通系統之需求，並緩解計畫區周圍交通壅塞情形，本計畫擬劃設 4 條 6 公尺寬細部道路，用地面積為 3,905.68m<sup>2</sup>，另本計畫區西側主要計畫道路（遊園北路）部分，用地面積為 1,476.58 m<sup>2</sup>，本計畫將自行開發，其后用地將移轉為市有。

### 二、公園兼滯洪池用地

本計畫區北側將劃設 1 處公園兼滯洪池用地，用地設置使用計畫如下所述。

#### （一）滯洪池

本計畫將於公園兼滯洪池用地中設置一座滯洪池，該滯洪池主要係於暴雨期間發揮調節降雨逕流、沉降泥砂之功能，由於雨水通常較為污濁，會將沉積在集水區的沉積物一起帶入排水溝中，因此雨水應先經過滯洪池的沉澱與過濾後再排放至場外排水系統方為上策。

#### （二）里民活動中心

本計畫將於公園兼滯洪池用地中設置里民活動中心（含附屬設施），該活動中心主要作為圖書、集會、交誼、康樂、醫療保健及其他公共設施或必要性服務設施之使用，以利社區意識之形成。

## (三)公園綠地

除前述項次說明之滯洪池及里民活動中心(含附屬設施)外，用地其餘空地將規劃設置公園，主要作為居民及附近里民日常生活休閒活動場所。

表 4-3 公共設施用地明細表

| 項目       | 編號    | 面積(m <sup>2</sup> ) | 位置或說明       |
|----------|-------|---------------------|-------------|
| 道路用地     | 細道-6M | 5,382.26            | 計畫區內        |
| 公園兼滯洪池用地 | 細公兼滯  | 1,788.08            | 計畫區北側       |
| 綠地用地     | 細綠    | 1,169.79            | 計畫區北側及東側畸零地 |
| 合計       |       | 8,340.13            |             |

註：表內面積僅供參考，實際面積應以細部計畫核定圖實地分割測量面積為準。

表 4-4 細部計畫公共設施用地面積檢討分析表

| 項目                        | 檢討標準            | 需求量       | 計畫供給      | 不足或超過面積    |
|---------------------------|-----------------|-----------|-----------|------------|
| 總面積檢討(道路用地、綠地用地、公園兼滯洪池用地) | 不得低於該計畫區總面積之30% | 0.8296 公頃 | 0.8340 公頃 | +0.0044 公頃 |

註：表內面積僅供參考，實際面積應以細部計畫核定圖實地分割測量面積為準。

## 第七節 公用設備計畫

### 一、給水系統計畫

(一)供水方式：擬由區外自來水管線接水點將自來水引入本社區，並直接供應用水至各住戶之水塔，且各住戶之水塔需貯存 3 日以上自來水用水量。為維護良好供水品質及確保社區優美景觀，供水管線皆採地下化處理，給水幹線將配合道路埋設。

(二)用水量計算：本計畫用水主要分為生活用水及其它用水，前者供應住宅區居民之生活用水，後者則為綠地、公共設施等用水需求。本區總日用水量約為 136 CMD，社區住宅總日用水量約為 100 CMD，其他用水量約為 36 CMD。

### 二、電力系統計畫

(一)規劃構想：為提高社區之環境品質與社區景觀，電力系統採用地下配電方式，外管由臺電負責設計及施工，區內管線埋設於道路地下之管溝內，再分配至各住宅單元用戶。

(二)用電量估算：本社區供電以住宅為主，本社區開發完成後，全區每日總用電量約 720 KW，所需電力及配電設施屆時將向電力公司申請。

### 三、電信系統計畫

(一)規劃構想：電信系統主要以電話裝設為主。採用地下管道線沿道路配置，並設置電信端子箱做為電信局管線對各戶之接線站。管線銜接及端點設置大手孔或小手孔，以便日後之管理及維護。本計畫需與電信局協調並配合設計施工。

(二)需求量預估：未來需求總計約 180 局數。

#### 四、污水處理計畫

一般而言，家庭排水有污水及雨水兩種，而本計畫區將採雨、污水分流處理，以有效且經濟的處理排水，其中有關社區污水排放之方式，本計畫區將依相關法令規定辦理，即計畫區中每戶設置地面下污水處理設備，各戶產生之生活污水主要排入污水處理設備中，待處理完善符合法規標準後方可排放，而計畫區內污水排放管線之埋置方式，主要係考慮整地後地形、建物配置及污水人孔位置，順地勢藉重力流方式分別沿道路埋設，而聯外之污水連接管之管徑及坡度等，都將依相關規定辦理規劃設計。由於本計畫區屬公共污水管線尚未到達區域，因此計畫區周圍尚無公共污水管線施工埋設，而社區各戶之生活污水暫無法排入公告之污水人孔中，未來本計畫將依主管單位指定污水預留管之出口位置及方向，於社區污水管線設置切換裝置，待日後公共污水管線到達後，再由下水道機構辦理納管作業，相關污水納管作業查詢結果詳附件七所示。另雨水將收集於滯洪池，回收作為綠地澆灌用水等。

#### 五、垃圾清運

本社區居住人口約400人，依據環保署環境資料庫顯示，臺中市龍井區103年度每人每日垃圾產生量約0.939公斤，若住宅部分再乘以安全係數1.5估算，則本社區住宅部分每天將產生約563.4公斤之垃圾量，由於目前環保署推動垃圾不落地政策，因此家戶垃圾將由民眾配合龍井區公所清潔隊清運之。

## 第八節 交通衝擊分析

### 一、交通量推估

依未來開發配置構想，預測其旅次產生及分佈狀況，以做為開發完成後運輸規劃上之參考，並檢視規劃道路是否合乎需求，期能提供最佳的交通服務。由於計畫區位置非屬遊憩觀光地區，因此交通衝擊以平常日尖峰小時加以評估較為正確。本計畫參照交通部運研所合作研究計畫－「不同土地使用型態旅次發生率之系列研究-中部地區」之研究成果以推算本計畫土地使用之旅次產生率。

本計畫區初步設定計畫人口數為 400 人，由於目前遊園北路交通負荷量較大，因此本計畫初步設定主要出入口為東海街，故計算尖峰小時所衍生人旅次，用以瞭解計畫區出入口處對東海街之交通貢獻量。本計畫區平日尖峰小時衍生人旅次推估結果，晨峰總人旅次約為 112 人、昏峰總人旅次約為 94 人，晨峰時間進入社區交通量約 15 PCU、離開則約 48 PCU，總交通量約 63 PCU，昏峰時間進入社區交通量約 35 PCU、離開則約 18 PCU，總交通量約 53 PCU。在預測計畫區開發衍生之旅次量後，本計畫依目前調查之上下午尖峰路段交通量比例，進行交通量指派作業，表 4-7 為交通衝擊分析結果，由該表顯示，基地開發後上下午尖峰時間對東海街產生之衝擊程度約 3.1～9.2%，對遠東街產生之衝擊程度約 0.7～3.1%，對臺灣大道產生之衝擊程度約 0.1～0.8%，整體而言，影響程度不大。

表 4-5 本區衍生人旅次推估表

| 時段 | 分區 | 方向 | 發生率    | 數量    | 人旅次   | 總人旅次   |
|----|----|----|--------|-------|-------|--------|
| 晨峰 | 住宅 | 進入 | 0.2660 | 100 戶 | 26.60 | 111.71 |
|    |    | 離開 | 0.8511 |       | 85.11 |        |
| 昏峰 | 住宅 | 進入 | 0.6173 | 100 戶 | 61.73 | 93.46  |
|    |    | 離開 | 0.3173 |       | 31.73 |        |

資料來源：本基地環境影響評估說明書。

表 4-6 本區尖峰小時衍生交通量推估

| 車種 |    |     |       | 步行   | 機車    | 小客車   | 小貨車  | 衍生<br>PCU |
|----|----|-----|-------|------|-------|-------|------|-----------|
| 比例 |    |     |       | 5%   | 45%   | 45%   | 5%   |           |
| 晨峰 | 進入 | 人旅次 | 26.60 | 1.33 | 11.97 | 11.97 | 1.33 | 15        |
|    |    | 承載率 | —     | —    | 1.28  | 1.45  | 1.39 |           |
|    |    | 車旅次 | —     | —    | 9.35  | 8.26  | 0.96 |           |
|    | 離開 | 人旅次 | 85.11 | 4.26 | 38.30 | 38.30 | 4.25 | 48        |
|    |    | 承載率 | —     | —    | 1.28  | 1.45  | 1.39 |           |
|    |    | 車旅次 | —     | —    | 29.92 | 26.41 | 3.06 |           |
| 昏峰 | 進入 | 人旅次 | 61.73 | 3.09 | 27.78 | 27.78 | 3.08 | 35        |
|    |    | 承載率 | —     | —    | 1.28  | 1.45  | 1.39 |           |
|    |    | 車旅次 | —     | —    | 21.70 | 19.16 | 2.22 |           |
|    | 離開 | 人旅次 | 31.73 | 1.59 | 14.28 | 14.28 | 1.58 | 18        |
|    |    | 承載率 | —     | —    | 1.28  | 1.45  | 1.39 |           |
|    |    | 車旅次 | —     | —    | 11.16 | 9.85  | 1.14 |           |

資料來源：本基地環境影響評估說明書。

表 4-7 基地開發後衍生交通量指派與影響程度預測分析

| 指派<br>路段                    | 方向         | 上午尖峰        |              |            | 下午尖峰        |              |            |
|-----------------------------|------------|-------------|--------------|------------|-------------|--------------|------------|
|                             |            | 流量<br>(PCU) | 指派量<br>(PCU) | 衝擊量<br>(%) | 流量<br>(PCU) | 指派量<br>(PCU) | 衝擊量<br>(%) |
| 東海街<br>與<br>遠東街<br>交會口      | 東海街-往基地    | 137         | 4.3          | 3.1%       | 134         | 9.8          | 7.3%       |
|                             | 東海街-離基地    | 147         | 13.5         | 9.2%       | 139         | 5.3          | 3.8%       |
|                             | 遠東街-往遊園北路  | 280         | 8.6          | 3.1%       | 169         | 2.8          | 1.7%       |
|                             | 遠東街-離遊園北路  | 192         | 2.6          | 1.4%       | 227         | 6.1          | 2.7%       |
|                             | 遠東街-往國際街   | 163         | 4.9          | 3.0%       | 210         | 2.5          | 1.2%       |
|                             | 遠東街-離國際街   | 241         | 1.7          | 0.7%       | 147         | 3.7          | 2.5%       |
| 東海街<br>與<br>臺灣<br>大道<br>交會口 | 東海街-往基地    | 342         | 10.7         | 3.1%       | 347         | 25.2         | 7.3%       |
|                             | 東海街-離基地    | 377         | 34.5         | 9.2%       | 331         | 12.7         | 3.8%       |
|                             | 臺灣大道-往東海大學 | 4,395       | 14.2         | 0.3%       | 3,264       | 6.1          | 0.2%       |
|                             | 臺灣大道-離東海大學 | 2,633       | 5.8          | 0.2%       | 3,481       | 11.1         | 0.3%       |
|                             | 臺灣大道-往沙鹿   | 2,671       | 20.3         | 0.8%       | 3,499       | 6.6          | 0.2%       |
|                             | 臺灣大道-離沙鹿   | 4,398       | 4.9          | 0.1%       | 3,298       | 14.1         | 0.4%       |

資料來源：本基地環境影響評估說明書。



## 二、開發後道路服務水準預測

計畫區開發衍生的交通需求，會對既有道路服務水準產生影響，為了解未來基地開發後，對鄰近道路系統交通衝擊程度，針對基地開發所衍生之交通量及既有道路交通量進行評估及預測。在基地開發後鄰近地區道路服務水準評估，係就各道路現況之交通量與經指派至各路段之基地開發衍生交通量兩者，進行服務水準之推估，評估方式係利用各路段交通量與容量比例作為依據，評估結果如表 4-8 所示。

由評估結果得知，由於未來本社區衍生之交通量實屬有限，故對基地鄰近聯絡道路之道路服務水準影響不大，詳細說明如下：

- (一)東海街與遠東街交叉口：於此路口往來基地之東海街路段及遠東街雙向路段仍能維持原來之 A~B 級道路服務水準，顯示本計畫所衍生之交通量對此路口之東海街與遠東街影響屬輕微程度。
- (二)東海街與臺灣大道交叉口：於此路口往來基地之東海街路段中，大致皆能維持原有道路服務水準（介於 B~C 級），僅下午尖峰時段東海街往基地方向之道路服務水準由 B 級降為 C 級，顯示本計畫所衍生之交通量對此路段之影響屬可接受範圍。另臺灣大道之道路服務水準亦與現況服務水準相同（介於 B~C 級），顯示本案開發所衍生之交通量對臺灣大道之衝擊影響屬輕微程度。

表 4-8 基地聯外道路服務水準預估分析表

| 路口          | 方向         | 道路<br>容量<br>(PCU) | 上午尖峰  |         |      |      |          |          | 下午尖峰  |         |      |      |          |          |
|-------------|------------|-------------------|-------|---------|------|------|----------|----------|-------|---------|------|------|----------|----------|
|             |            |                   | 流量    |         | V/C  |      | 服務水準     |          | 流量    |         | V/C  |      | 服務水準     |          |
|             |            |                   | 現況    | 預估      | 現況   | 預估   | 現況       | 預估       | 現況    | 預估      | 現況   | 預估   | 現況       | 預估       |
| 東海街與遠東街交會口  | 東海街-往基地    | 1,550             | 137   | 141.3   | 0.09 | 0.09 | <b>A</b> | <b>A</b> | 134   | 143.8   | 0.09 | 0.09 | <b>A</b> | <b>A</b> |
|             | 東海街-離基地    | 1,550             | 147   | 160.5   | 0.09 | 0.10 | <b>A</b> | <b>A</b> | 139   | 144.3   | 0.09 | 0.09 | <b>A</b> | <b>A</b> |
|             | 遠東街-往遊園北路  | 1,350             | 280   | 288.6   | 0.21 | 0.21 | <b>B</b> | <b>B</b> | 169   | 171.8   | 0.13 | 0.13 | <b>B</b> | <b>B</b> |
|             | 遠東街-離遊園北路  | 1,350             | 192   | 194.6   | 0.14 | 0.14 | <b>B</b> | <b>B</b> | 227   | 233.1   | 0.17 | 0.17 | <b>B</b> | <b>B</b> |
|             | 遠東街-往國際街   | 1,350             | 163   | 167.9   | 0.12 | 0.12 | <b>B</b> | <b>B</b> | 210   | 212.5   | 0.16 | 0.16 | <b>B</b> | <b>B</b> |
|             | 遠東街-離國際街   | 1,350             | 241   | 242.7   | 0.18 | 0.18 | <b>B</b> | <b>B</b> | 147   | 150.7   | 0.11 | 0.11 | <b>A</b> | <b>A</b> |
| 東海街與臺灣大道交會口 | 東海街-往基地    | 1,550             | 342   | 352.7   | 0.22 | 0.23 | <b>B</b> | <b>B</b> | 347   | 372.2   | 0.22 | 0.24 | <b>B</b> | <b>C</b> |
|             | 東海街-離基地    | 1,550             | 377   | 411.5   | 0.24 | 0.27 | <b>C</b> | <b>C</b> | 331   | 343.7   | 0.21 | 0.22 | <b>B</b> | <b>B</b> |
|             | 臺灣大道-往東海大學 | 6,600             | 4,395 | 4,409.2 | 0.67 | 0.67 | <b>C</b> | <b>C</b> | 3,264 | 3,270.1 | 0.49 | 0.50 | <b>B</b> | <b>B</b> |
|             | 臺灣大道-離東海大學 | 6,600             | 2,633 | 2,638.8 | 0.40 | 0.40 | <b>B</b> | <b>B</b> | 3,481 | 3,492.1 | 0.53 | 0.53 | <b>B</b> | <b>B</b> |
|             | 臺灣大道-往沙鹿   | 6,600             | 2,671 | 2,691.3 | 0.40 | 0.41 | <b>B</b> | <b>B</b> | 3,499 | 3,505.6 | 0.53 | 0.53 | <b>B</b> | <b>B</b> |
|             | 臺灣大道-離沙鹿   | 6,600             | 4,398 | 4,402.9 | 0.67 | 0.67 | <b>C</b> | <b>C</b> | 3,298 | 3,312.1 | 0.50 | 0.50 | <b>B</b> | <b>B</b> |

資料來源：本基地環境影響評估說明書。

## 第九節 景觀計畫

本計畫區雖位於山坡地，然目前為一空曠平坦之耕地，無明顯坡度產生，且整區幾呈矩形，周圍環繞其他住宅區，對於開發後所造成之整體區域景觀並無明顯影響，未來對於區內之規劃將以維持當地景觀特色、塑造社區整體意象及周遭社區景觀相調適為重點。本計畫區植栽計畫之目的乃在於美化環境及減緩對外環境造成之衝擊，且可藉由植栽的功能達到環境保育的作用，區內各區域之樹種規劃將依環評內容辦理，規劃方向除考量誘蝶誘鳥等生態環境營造外，亦將參考鄰近中科園區內生長情況良好之樹種，全區綠化計畫如下所述（表 4-9 及圖 4-3）：

### 一、建築用地綠化

目前本計畫住宅區之綠化工程將先辦理草種植生，相關細部景觀施作將待未來建築物興建時再行辦理，而建築區綠地主要可分為住宅後院及側邊綠地兩種景觀型態，住宅後院將選擇有助於營造住宅寧靜之樹種，並以複層植栽之方式，使社區景觀較具活潑性，本計畫將選擇樹蘭、杜虹花及馬尼拉草為住宅後院之植生種類；由於側邊綠地緊臨計畫區之公用綠地，因此本區樹種規劃將以生態營造為主，並以密植樹種之方式，使該區域形成一處較具隱密性之綠地，如此一來將能吸引生物進駐，進而成為一處生物棲息地，並期與相鄰之公用綠地相連形成一處生態觀察區域，不但提供動、植物生長空間，發揮生物保育功用，同時也是檢驗生活環境的最好指標；藉由生物性指標的監測，與生態教育、環境教育的推廣，吸引民眾認識，落實生態城市的營造。本區綠化種類將以光臘樹及大葉山欖之誘蝶鳥植物為主。

### 二、人行道綠化

由於本區東北季風強勁，因此行道樹樹種規劃除考慮生態營造外，亦須考量樹種之抗風性，經參考鄰近中科園區內生長情況良好之行道樹種，本計畫區行道樹植栽將以樟樹為主，樟樹除抗風性良好外尚具誘蝶鳥之生態功能。

### 三、公園綠地綠化

本區之樹種規劃將為複層植栽為主，並配合周圍景觀營造出較具觀賞性且可誘鳥引蝶之環境，植栽上層以提供遮蔭之大喬木為主，如：樟樹、光臘樹、大葉山欖；下層以提供隔離之灌叢及地被為主，如：梔子花、小葉仙丹、假儉草、馬尼拉草等。

### 四、綠籬

除依土地使用分區管制要點之規定辦理外，綠籬之樹種可選擇枝葉密度較大之種類以達成遮蔽效果，如：光臘樹及大葉山欖。

表 4-9 植栽綠化樹種一覽表

| 樹種名稱  | 學名                           | 科名    | 別名                                   | 種植位置          | 功 能   |
|-------|------------------------------|-------|--------------------------------------|---------------|-------|
| 樟 樹   | <i>Cinnamomum camphora</i>   | 樟 科   | 本樟、香樟、鳥樟、栳樟、樟仔                       | 人行道           | 誘蝶鳥   |
| 光 臘 樹 | <i>Fraxinus griffithii</i>   | 木 犀 科 | 白雞油、臺灣光臘樹                            | 區內綠帶<br>(上 層) | 誘 蝶   |
| 大葉山欖  | <i>Palaquium formosanum</i>  | 山 欖 科 | 臺灣膠木                                 | 區內綠帶<br>(上 層) | 誘 鳥   |
| 杜 虹 花 | <i>Callicarpa formosana</i>  | 馬鞭草科  | 紅粗糠、紫仁丹、臺灣紫珠、燈黃、小粗糠樹、痰火樹、白粗糠         | 周圍綠籬          | 誘 蝶   |
| 樹 蘭   | <i>Aglaia odorata Lour.</i>  | 楝 科   | 米碎蘭、珠蘭、珍珠蘭、茶蘭、暹羅花、魚子蘭、木珠蘭、夜蘭、千里香、米仔蘭 | 周圍綠籬          | 開 花   |
| 梔 子 花 | <i>Gardenia jasminoides</i>  | 茜 草 科 | 木丹、鮮支、卮子、越桃、水橫枝、支子花、枝子花、山梔花、黃雞子、黃梔   | 區內綠帶<br>(下 層) | 開 花   |
| 小葉仙丹  | <i>Ixora williamsii Lam</i>  | 茜 草 科 | 矮仙丹花、紅繡球                             | 區內綠帶<br>(下 層) | 開 花   |
| 假 儉 草 | <i>Eremochloa opiuroides</i> | 禾 本 科 | 蘇州草                                  | 區內綠帶<br>(地 被) | 水 土 持 |
| 馬尼拉草  | <i>Zoysia matrella</i>       | 禾 本 科 | 半細葉結縷草、臺北草                           | 區內綠帶<br>(地 被) | 水 土 持 |

資料來源：本基地環境影響評估說明書。

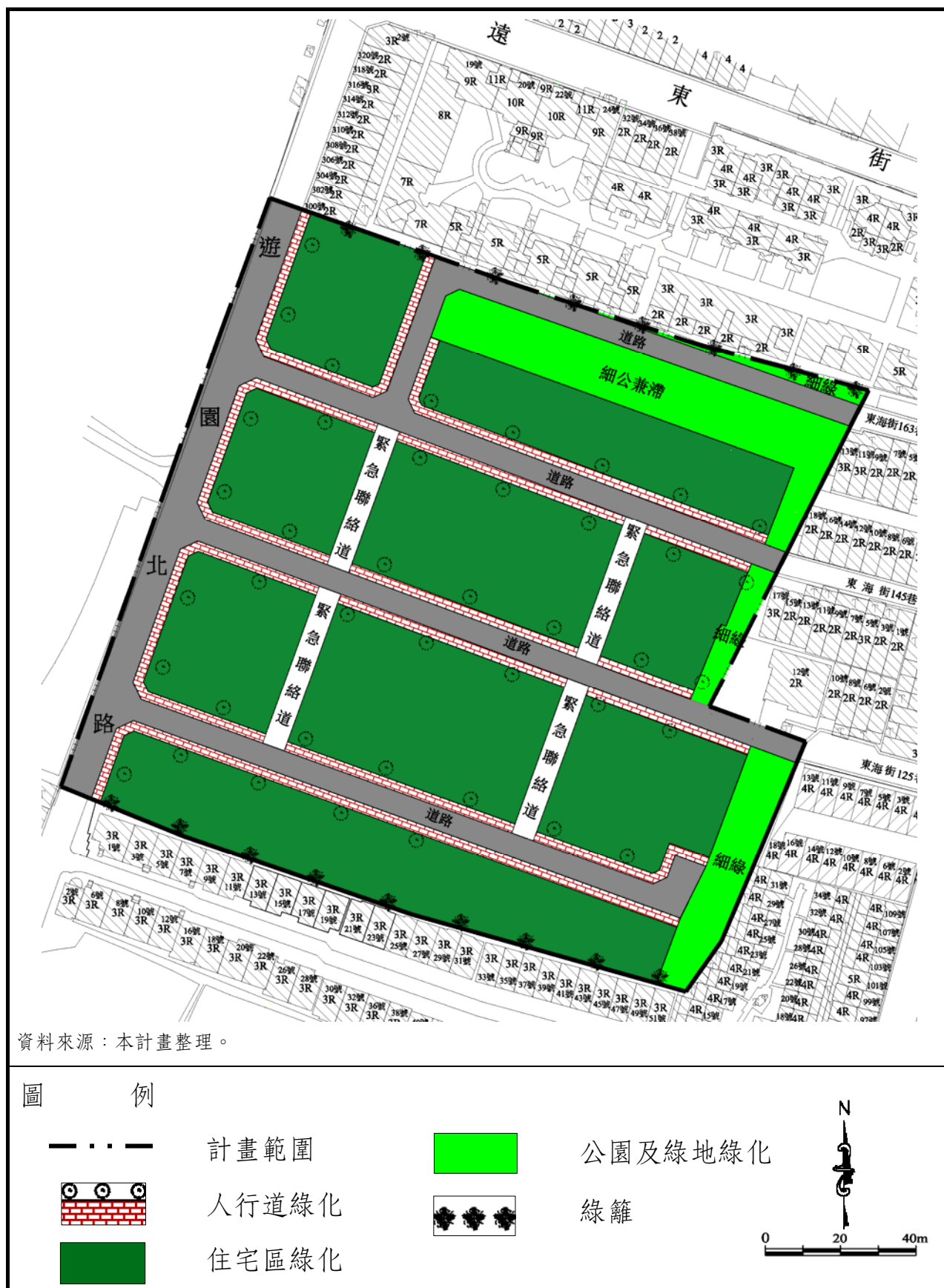


圖 4-3 計畫區綠化示意圖

## 第十節 都市防災計畫

為降低本計畫區災害之發生，避免災害蔓延，並於災害發生後，減輕災害損失，保障民眾生命財產安全，爰依據行政院「災害防救方案」之規定，規劃本計畫災害預防及救災措施，有效遏止災害擴大及迅速疏散並安置民眾，以降低都市災害（如水災、火災、地震等）所造成的傷害。本計畫區之都市防災構想如下：

### 一、災害防護類型

#### （一）火災防護

以計畫區內之遊園北路為基礎，配合鄰近公園兼滯洪池用地、細部計畫道路及主要計畫道路及建築物退縮建築所留設之開放空間，發揮阻隔火災延燒功能。

#### （二）地震防護

- 1.建立計畫區內防震避難與疏散系統，並加強維生系統管線之耐震設計。
- 2.以建築基地相鄰之公園兼滯洪池用地及綠地作為緊急避難空間，必要時亦可以計畫區北側的甘露寺及南側的東海大學作為避難場所。

### 二、防災避難場所、設施規劃

本計畫區救災、避難場所之設置，以整合區內及鄰近之開放性公共設施，並運用北側約 1,000 公尺範圍內的甘露寺及南側約 1,500 公尺範圍內的東海大學之校舍及校內開放空間為原則。

#### （一）防(救)災指揮中心

因本計畫區面積狹小，故以龍井區公所為防（救）災指揮中心，協調整體救災援助工作。



## (二)緊急避難場所

以計畫區周圍之學校、機關及公園用地等為緊急避難場所，其周邊應保持暢通，並減少永久性障礙物之設置，維持其開放性以備隨時作為臨時救災避難場所之用。另風災發生時，戶外民眾應儘速循避難路線避入防災中心，或就近避入構造堅硬之房舍建物內，避免暴露於無遮蔽之場所，以防硬物撞擊或遭風力侵害。

## (三)避難收容場所

以計畫區周圍之學校用地、機關用地及公園用地等為避難收容場所，其目的在於提供災後城市復健完成前臨時庇護場所。而各避難收容場所在機能上，應具有災民臨時收容、醫療緊急救護、區域物資及飲水之轉運發放、醫療及生活必需品的儲備等功能，並且在防災生活圈中應具有正確資訊之傳達、供應必要生活設施、自主消防能力、擁有完善且供庇護的設施等功能之場所。

## (四)警察據點

警察據點設置之主要目的是為進行情報資訊蒐集及災後秩序維持，而本計畫區南側 700 公尺處設有臺中市烏日分局犁份派出所，得以進行情報之蒐集與發布。

## (五)消防據點

在消防據點建置上，係以計畫區南側之臺中市政府消防局第四救災救護大隊犁份分隊為指揮所，並指定前述之避難收容場為臨時觀哨所，儲備消防器材、水源，以因應緊急情事。

## (六)醫療據點

醫療據點包括臨時醫療場所及長期收容場所；前者為發

揮機動醫療設施急救功效，因此仍指定前述避難收容場所為之，惟長期收容場所仍應以附設有病床之醫院為對象，以都市計畫區內醫療診所及衛生所為醫療據點，並以鄰近區域之醫院（如榮總臺中分院、澄清醫院……等等）為醫療支援據點。

### 三、消防救災路線系統

在平時或災害發生時，防災道路系統擔任重要的運輸功能。在災害發生當時，防災道路系統直接影響前往避難場所民眾的生命安全；災害發生後，救災人員前進災區或運送救災資源，都需要緊急避難防災道路系統的聯繫，始能完成救災工作。

#### (一)救災援送動線

以遊園北路及計畫區道路為救災援送動線，其於災害發生時必須保持暢通，以作為消防及便利車量輸送物資至災害地點或避難場所使用。

#### (二)避難逃生動線

以遊園北路、計畫區道路及鄰近道路為避難逃生動線，作為輔助性路徑以連接救災援送動線與避難處所、救災據點。

### 四、火災延燒防止地帶系統

#### (一)建築物防火區劃

有關建築物內部之防火區劃未來開發時應依建築技術規則之相關規定辦理。

#### (二)火災延燒防止帶

利用道路系統結合及開放空間系統，以達火災延燒防止隔離功用，避免災害擴大，且於土地使用分區管制要點中訂定建築基地退縮規定以防止基地內之火災延燒。

## 五、防救災設備與設施

茲以救災指揮中心、臨時避難場所及長期避難場所之救災據點分類方式，將其所需之必要設備與設施以表說明。

表 4-10 救災設備與設施一覽表

| 類別     | 防救災設備與設施                                                                                 | 備註                         |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 臨時避難場所 | 1.居民間之情報聯絡設備，與其他防救災據點間之通信設備。<br>2.居民進行災害因應活動所需之器材與廣場。<br>3.緊急醫療器材、藥品。                    | 計畫區內之公園兼滯洪池用地及綠地           |
| 醫療場所   |                                                                                          |                            |
| 長期避難場所 |                                                                                          | 計畫區外北側之甘露寺及南側之東海大學         |
| 救災指揮中心 | 1.前述臨時避難場所之必要設備與設施。<br>2.消防器材、緊急用車輛。<br>3.發生火災時，可安全收容居民的廣場提供避難者所需之水、糧食、生活必需品等之儲存(三日至七日)。 | 龍井區公所                      |
| 警察消防據點 |                                                                                          | 犁份派出所、臺中市政府消防局第四救災救護大隊犁份分隊 |

資料來源：本計畫整理。

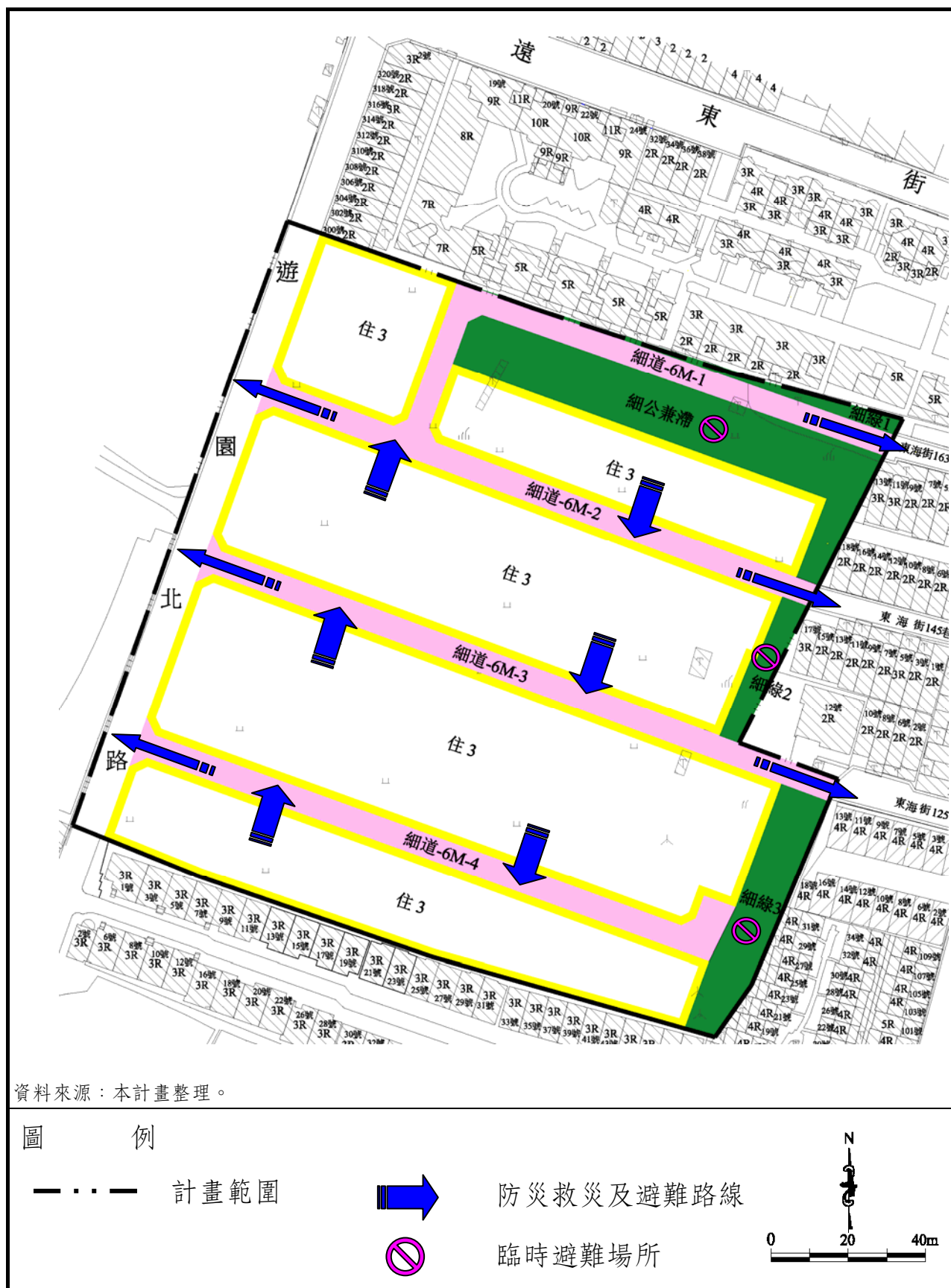


圖 4-4 細部計畫都市防災計畫示意圖(1)





資料來源：本計畫整理。

圖 4-5 細部計畫都市防災計畫示意圖(2)

## 第十一節 土地使用分區管制要點

本計畫之土地使用分區管制要點，主要依據都市計畫法第 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。由於本計畫係依循【擬定中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫細部計畫】之內容辦理，故相關管制要點將節錄上述細部計畫第七章土地使用及都市設計管制要點內容，並為利比對相關條文內容，本計畫管制要點編號將依原要點編號條列之，此外本計畫再依基地未來使用需求增列部分管制要點，相關內容分述如下：

### 壹、擬定中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫細部計畫相關規定

三、本要點管制範圍內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定，其用語亦同。

四、本要點用語定義如下：

(一)基地線：建築基地之界線。

(二)前面基地線：基地臨接道路之基地線。

(三)後面基地線：基地線之延長線與前面基地線（或其延長線）平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準；基地臨接二條以上道路者由建築基地申請人任選未臨接道路之其他一側為後面基地線。

(四)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。

(五)基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。

(六)前院：沿前面基地線之庭院。



(七)後院：沿後面基地線之庭院。

(八)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。

(九)後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離，但最小淨深度不得小於後院深度1/2。

(十)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至面前道路對側道路境界線之最小水平距離之比。建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。建築基地臨接或面前道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。

五、住宅區之使用管制如下：

(四)第三種住宅區（住3）除限制工業、大型商場（店）及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。

(五)本計畫區內各類住宅區建蔽率、容積率、高度比、院落深度等規定詳如下表：

| 項目       | 住3   |
|----------|------|
| 建蔽率（%）   | 60   |
| 容積率（%）   | 240  |
| 高度比      | ≤1.5 |
| 前院深度（公尺） | 6    |
| 後院深度（公尺） | 3    |

二十、公園用地及公園兼兒童遊樂場用地面積在 5 公頃以下者，建蔽率不得大於 15%；用地面積超過 5 公頃者，其超過部分之建蔽率不得大於 12%。面積在 5 公頃以下者，容積率不得大於 45%；用地面積超過 5 公頃者，容積率不得大於 35%。

### 三十三、設置停車空間規定

- (一)工商綜合專用區、文教區、社會福利專用區及醫療專用區等使用分區，依原核定之計畫書規定辦理。
- (二)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。

### 三十四、住宅區景觀及綠化原則

住宅區建築基地內之法定空地面積 1/2 以上，應栽植花、草、樹木予以綠化，且法定空地面積每滿 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。

## 貳、本計畫增列規定

- 一、本計畫住宅區基地內緊鄰計畫道路之路側，應留設人行通行空間，人行通行空間寬度須大於 2.5 公尺。
- 二、為使計畫區內之道路利用更具便利性，本計畫住宅區基地內應以垂直 6 公尺道路之方向，設置四條 6 公尺寬緊急聯絡道路（詳圖 4-6），該緊急聯絡道路僅供通行使用，不得為其他用途所使用，該用地未使用容積，得由土地持有人移轉至計畫區內其它住宅分區使用，並應於取得容積接受基地建築執照前先行提供公證切結文件，將該土地之使用管理權無條件交付市政府或社區管理委員會。另緊急聯絡道路應與道路施工一併完成，俾利排

水順地勢流入滯洪池，避免雨水匯集後淤積。

三、本計畫公園兼滯洪池用地應依已核定之水土保持計畫相關規定，設置一座滯洪池。另本用地應設置規模適當的里民活動中心及其附屬設施，以作為圖書、集會、交誼、康樂、醫療保健及其他公共設施或必要性服務設施之使用。

| 項目     | 建蔽率(%) | 容積率(%) | 備註 |
|--------|--------|--------|----|
| 細公兼滯用地 | 15     | 45     |    |

四、本計畫區以北側計畫範圍為界，向內 2.5 公尺範圍內不得種植深根樹種。

五、本計畫區西北側住宅區基地臨風采風社區處，未來應退縮 3 公尺之空地，退縮用地部分得計入法定空地。

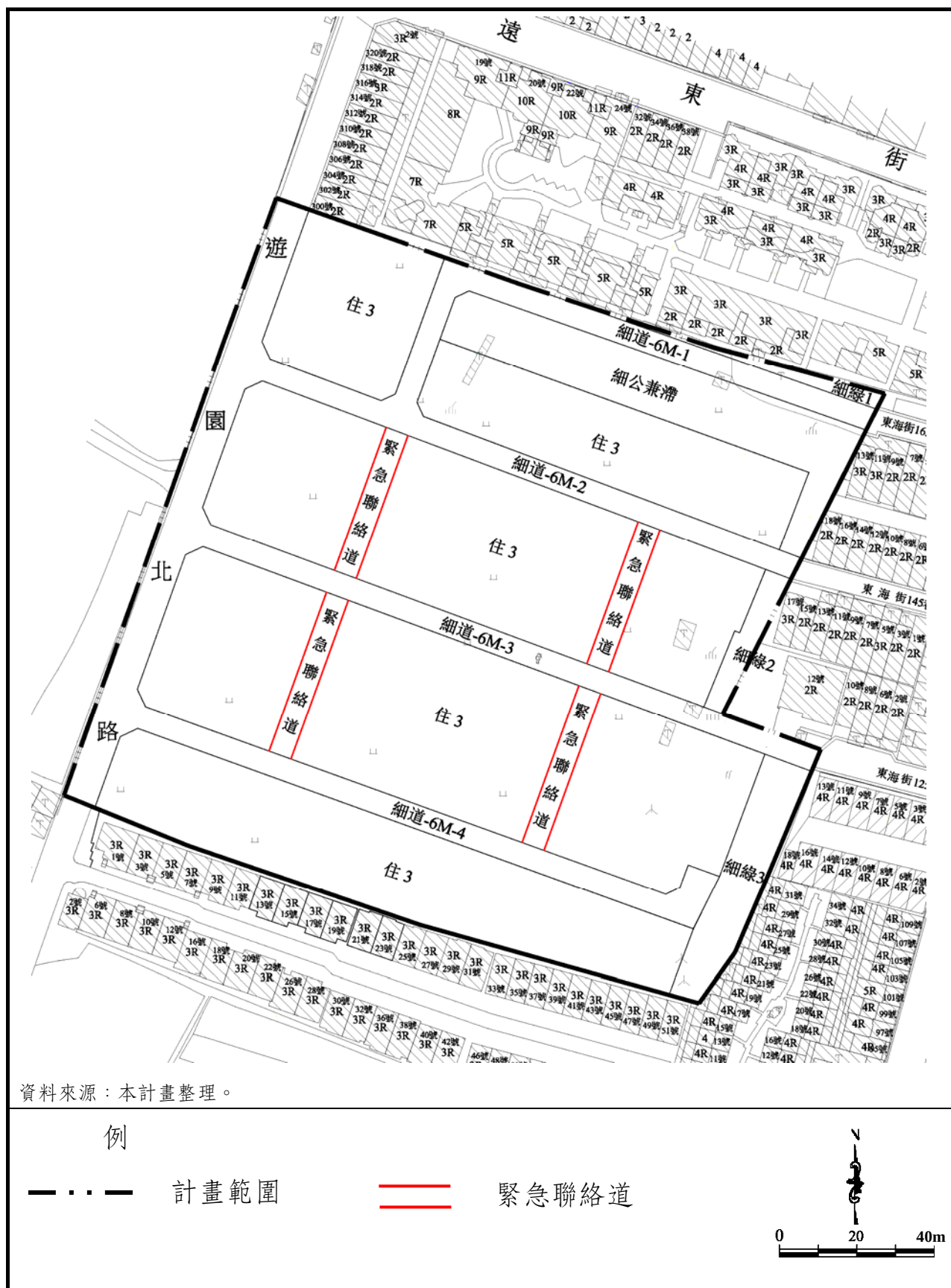


圖 4-6 緊急聯絡道示意圖

## 第五章 低碳規劃構想及內容

### 第一節 規劃構想

一般而言，低碳環境可包含將原本生態綠化、建築節能、設備節能、再生能源、綠色運輸、資源循環及低碳生活等七大減碳面向，本計畫為尊重環境之生態規劃考量，未來相關建築物設置將導入綠建築規劃設計方式，以提供生態、節能、減廢之建築概念，除成為人類生活與地球環境共存的良好典範外，並懷抱著對地球的一份關懷與永續發展而努力。

### 第二節 規劃設計指標說明

一、綠化量指標：植物是供給大地涵養、空氣潔淨、大氣層保護最主要的來源，藉由本指標之規劃設計，提高二氧化碳的固定量，減低對地球環境造成破壞，規劃設計因應重點如下：

- (一)以複層綠化規劃設計。
- (二)大小喬木密植方式進行植栽規劃。
- (三)多樣性的植栽綠化設計。

二、基地保水指標：良好的基地保水能力，有益於土壤內生物的活動，進而改善土壤之有機品質並滋養植物，對環境生態有莫大的助益。規劃因應重點：

- (一)由本案地質鑽探調查資料結果說明，本基地土壤主要由回填土、紅土及卵礫石層所組成，表層土壤分類為紅棕色砂質粉土層，故基地透水性佳，可增加透水面積以得較高之基地保水效益。
- (二)本案擬於鋪面區域採用透水鋪面，以增加土地入滲及貯留功能。

(三)基地內地下構造物上方為花圃處回填沃土，增加基地保水能力。

三、日常節能指標：臺灣夏季尖峰外氣溫度每上昇 1°C，空調耗電量約上昇 6%，並造成熱島效應產生，將對能源與環境間引發惡性循環。規劃建築設計因應重點包括：

(一)採用高效率省能空調設備。

(二)自然採光設計，降低照明耗能。

四、水資源指標：臺灣降雨量非常豐沛，但因地形與河川水文關係無法擷取水源，為此聯合國將臺灣列為缺水地區；近年來缺水問題亦造成民眾不便、經濟發展等問題。規劃設計因應重點：

(一)使用取得經濟部水資源局省水標章之衛生設備器材。

(二)小便器、水栓設自動感應器或省水設備。

五、污水及垃圾改善指標：生活中產生的污水未經處理排放，導致環境的破壞，進而造成河川、海洋生態體系的浩劫；為解決龐大的垃圾量，花費大量的金額建造焚化爐，雖解決垃圾問題，卻造成空氣環境的破壞，掩埋場終究無法容納日益遽增的垃圾而紛紛關閉，遺留污染地下水源、土壤的結果。規劃設計因應重點：

(一)設置污水處理設施。

(二)設有充足垃圾處理運出空間，並有綠化、美化或景觀化的專用垃圾集中場。

(三)設置資源回收分類筒，徹底執行垃圾分類回收。

(四)設置密閉式垃圾箱，並定期執行清洗及衛生消毒。



### 第三節 計畫區綠建築規劃

- 一、於建築主體規劃設計時，應盡可能符合綠建築指標之要求。
- 二、於區內妥善規劃植栽綠化、增加透水面積、採用高效能空調設備、自然採光設計、採用省水省電設備及設置污水處理設備等。
- 三、本計畫建築物將承諾於未來取得候選綠建築證書。

## 第六章 事業及財務計畫

### 第一節 事業計畫

#### 一、公共設施興建及開發時程

##### (一)實施進度

本計畫未來由申請人自行開發，開發期限於鄉村區檢討整體規劃開發案經核准滿三年內（依臺中市政府 102 年 4 月 8 日府授地編字第 1020039494 號函日起算），應完成公共設施興建、公共設施及其用地移轉為市有。如未能照前項意見辦理者，請申請人於期限屆滿前敘明理由，經本市都市計畫委員會審議通過後得再延長三年，若否則調整為農業區。

##### (二)開發方式

本計畫相關整地工程及細部計畫公共設施興建工程，將由本案土地全體所有權人，採類合建分配方式辦理整體開發，並共同負擔計畫開發應附帶之公共設施興建費用。未來公共設施興建並經驗收合格與其用地移轉為市有及細部計畫發佈實施後，本計畫區用地即由都計單位申請逕為分割，待計畫區內相關分區用地分割完成後，本計畫再將土地所有權人已協議完成之土地預定分割資料，經送地政單位辦理地籍整理及相關登記作業。

##### (三)分期分區發展計畫

本計畫整體開發工作將採分期分區開發，主要目的在於使開發行為、資金調配及使用效益三者間作最有效率之分配，假若一次開發完成，其資源並無法充份利用，故基於未來市場需求、計畫區特性及開發資金運用等考量來執行分期分區開發計畫。另本計畫將依照相關計畫審查結論切實執行，並於施工前三十日內，將預定施工日期以書面告知目的

事業主管機關及主管機關。本計畫未來在資金運用與使用效益考量下，擬分二期一區進行，分述如下：

1.第一期工期及工作內容

(1)工期：108 年 10 月 8 日。

(2)工作範圍：全區。

(3)工作內容：主要為雜項工程，包括整地工程、排水設施、道路工程、綠化工程及基礎公共設施建設。其中，整地工程將於下游之滯洪池等防災工程完成後方可進行。

2.第二期工期及工作內容

(1)工期：公共設施完竣並將其用地移轉為市有後三年。

(2)工作範圍：全區。

(3)工作內容：主要為建築工程，包括住宅區之建築主體、建築物污水納管及住宅區景觀工程等。

## 二、開發附帶條件

本計畫住宅區內所設置之四條緊急聯絡道路（寬度 6 公尺），應由都計單位於土地使用分區相關資料內載述，上述之緊急聯絡道僅供通行使用，不得為其他用途所使用，該用地未使用容積，得由土地持有人移轉至計畫區內其它住宅分區使用，並應於取得容積接受基地建築執照前先行提供公證切結文件，將該土地之使用管理權無條件交付市政府或社區管理委員會，該切結書併應一份併入建照存檔。

## 第二節 財務計畫

本細部計畫目前係以整地及公共設施之興建為主要內容，有關計畫區內之建築開發工程，因本計畫區土地所有權人數較多，針對未來建築形態目前尚未取得共識，因此本節財務計畫將針對整地及公共設施開發費用予以說明，本計畫區整地及公共設施開發費用約須 1,800 萬元，其開闢經費均由全體土地所有權人則籌措支應。

表 6-1 事業及財務計畫概估表

| 項目               | 面積<br>(公頃) | 土地取得方式        |          |          |                 | 工程<br>費用<br>(萬元) | 主辦<br>單位         | 預定<br>完成<br>期限                                      | 經費<br>來源                  |
|------------------|------------|---------------|----------|----------|-----------------|------------------|------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------|
|                  |            | 徵購<br>或<br>撥用 | 市地<br>重劃 | 區段<br>徵收 | 其他              |                  |                  |                                                     |                           |
| 道路<br>用地         | 0.5382     |               | ~        |          | ~<br>(自行<br>開發) | 650              | 全體土<br>地所有<br>權人 | 開發鄉<br>區計畫<br>期限於<br>村檢整<br>體規劃<br>開發經<br>核准三<br>年內 | 有金銀<br>貸<br>款<br>自資及<br>行 |
| 公園<br>兼滯洪<br>池用地 | 0.1788     |               |          |          |                 | 1,050            |                  |                                                     |                           |
| 綠地<br>用地         | 0.1170     |               |          |          |                 | 100              |                  |                                                     |                           |
| 合計               | 0.8340     |               |          |          |                 | 1,800            |                  |                                                     |                           |

資料來源：本計畫整理（附件三公共設施用地捐贈後之土地登記謄本）。

## 第三節 基地回饋計畫

依「中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫細部計畫案」之基地開發附帶條件內容，本計畫區於鄉村區檢討整體規劃開發案經核准滿三年內（依臺中市政府 102 年 4 月 8 日府授地編字第 1020039494 號函日起算），應完成公共設施興建、公共設施及其用地移轉為市有。因此有關本計畫應辦理之回饋內容，主要為本計畫區應提供公共設施用地，其面積不得少於計畫區土地面積百分之三十，而目前本計畫已劃設道路、公園兼滯洪池及綠

地等部分作為公共設施用地，總面積為 8,340.13 平方公尺（ $>27,653.52 \times 30\% = 8,296.06$ ），未來相關用地將依承諾辦理捐贈事宜，另有關公共設施部分，本計畫將設置 4 條 6 公尺寬細部計畫道路及一條 10 公尺寬主要計畫道路，並於公園兼滯洪池用地中設置一座滯洪池及里民活動中心，其餘用地則設置公園及綠地，相關公共設施之回饋量體及回饋時間點，將於本計畫審查完成後與主管機關以簽定協議書之方式辦理。計畫土地之土地所有權人公設用地捐贈同意書詳附件六所示。

依本計畫之人民陳情意見可知，計畫區北側相鄰之風采風社區，目前於本計畫區北側公設用地中，已設置該社區公共水利設施（社區雨水匯流溝）多年，為使本計畫區之開發更利於東海里之發展，並基於友好鄰里之原則，本計畫承諾將以設置地面下涵管之方式，取代風采風社區現於本計畫區北側設置之排水溝作為回饋事項，如此一來，除可符合本計畫相關用地之規劃構想外，亦可一併解決該社區之排水需求。

表 6-2 公共服務設施捐贈表

| 公共設施用地   | 捐贈項目   | 面積(m <sup>2</sup> ) | 捐贈單位     |
|----------|--------|---------------------|----------|
| 道路用地     | 計畫道路   | 5,382.26            | 臺中市政府建設局 |
| 公園兼滯洪池用地 | 公園     | 1,091.13            | 臺中市政府建設局 |
|          | 滯洪池    | 574.57              |          |
|          | 里民活動中心 | 122.38              |          |
| 綠地用地     | 綠地     | 1,169.79            | 臺中市政府建設局 |
| 合計       |        | 8,340.13            |          |

資料來源：本計畫整理(附件三公共設施用地捐贈後之土地登記謄本及里民活動中心使用執照)。

## 第四節 公共設施之管理及維護

### 一、執行策略

本計畫區公共設施之興建，未來應依「中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫細部計畫案」之基地開發附帶條件及鄉村區檢討整體規劃開發案之承諾內容辦理，即於開發期限內完成公共設施興建、公共設施及其用地（面積不得少於計畫區土地面積之 30%）移轉為市有，相關用地捐贈詳表 6-2 所示。而公共設施之管理及維護之目標在於確保社區內居住之品質並鼓勵社區意識之形成，對於公共設施之管理維護將委由「社區管理委員會」執行之，而監督之責屬全體住民，若有意見可於定期之住戶大會中提出，此權責劃分之意義在於責任明確，不易有推諉逃避之事發生，且能鼓勵居民參與，以利全體住戶共同培養情感及整體意識之產生。藉由居民自治之手段，可建立良好之行為規範及公共道德，長期言之，可因大眾約束規範力量，獲得潛移默化之效。

### 二、社區管理委員會輔導成立計畫

依本計畫區之環境影響評估承諾內容，為維護本社區生活環境居住品質，社區於開發完成後，本社區應辦理相關公共設施之維護管理工作，故本計畫依「公寓大廈管理條例」規定，成立並組織社區管理委員會，負責社區公共設施、安全、衛生等管理維護工作與一般公共事務。而於社區管理委員會成立前，開發單位將先成立輔導住戶之管理站以管理維護社區內公共設施。

### 三、社區管理及相關人員設置計畫

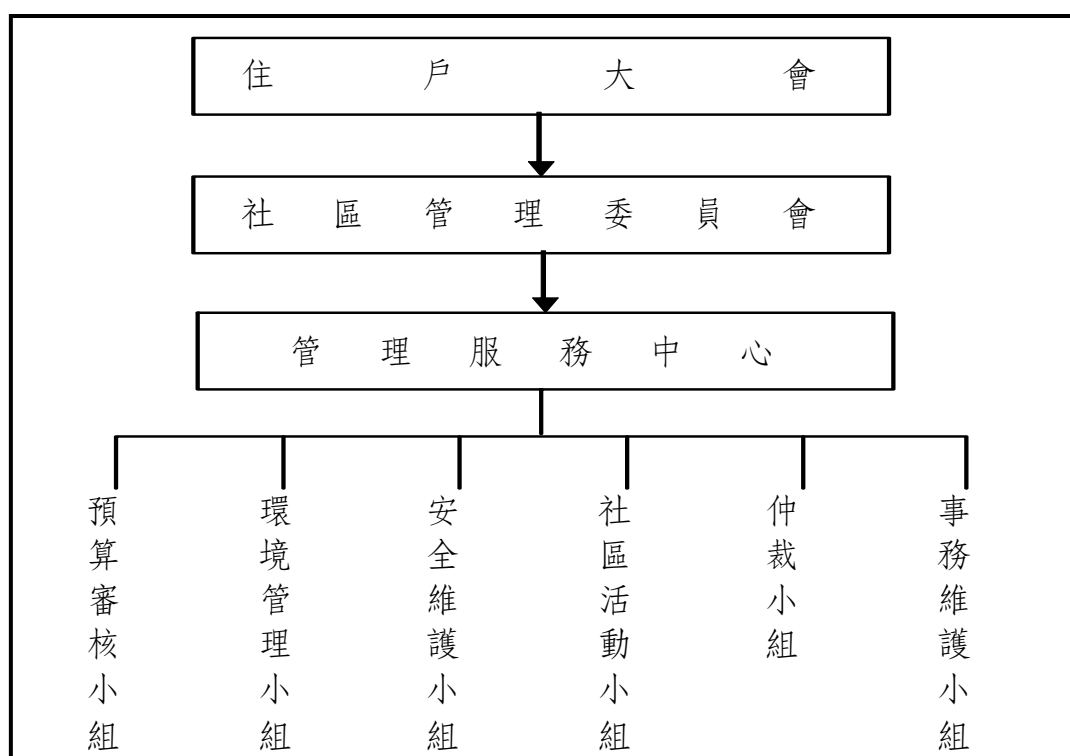
公共設施之管理及維護費用概估約為每年 262 萬元（詳表 6-3），另本社區主要管理組織如圖 6-1 所示。



表 6-3 公共設施管理維護費用概估表

| 項目       | 維護費用<br>(萬元) | 內容                               | 備註 |
|----------|--------------|----------------------------------|----|
| 道路用地     | 107.65       | 每年維護費以 200 元/m <sup>2</sup> 單價計算 |    |
| 綠地用地     | 11.70        | 每年維護費以 100 元/m <sup>2</sup> 單價計算 |    |
| 公園兼滯洪池用地 | 143.05       | 每年維護費以 800 元/m <sup>2</sup> 單價計算 |    |
| 合計       | 262.40       |                                  |    |

資料來源：本計畫整理。



資料來源：本計畫整理。

圖 6-1 社區管理委員會組織圖

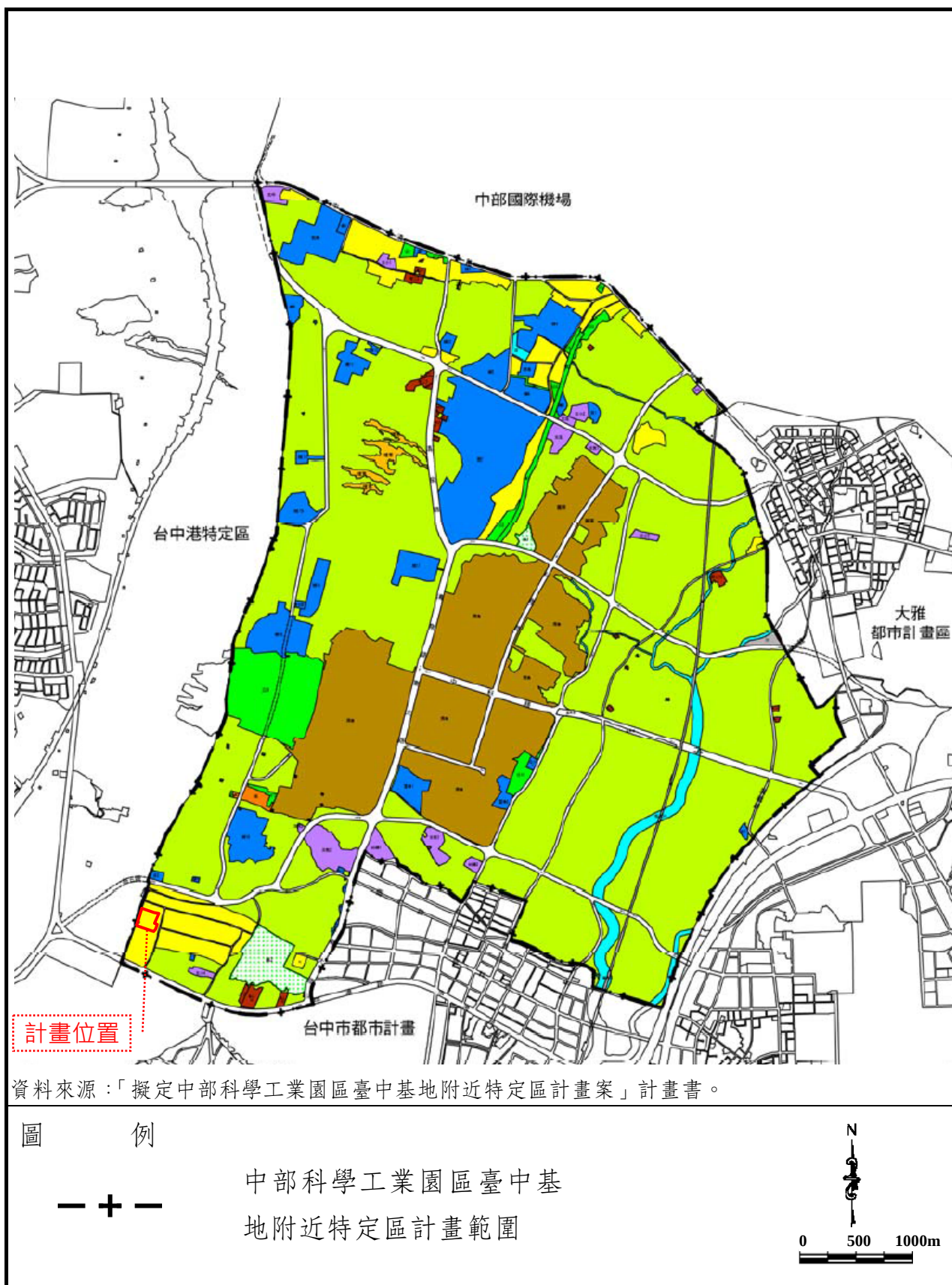
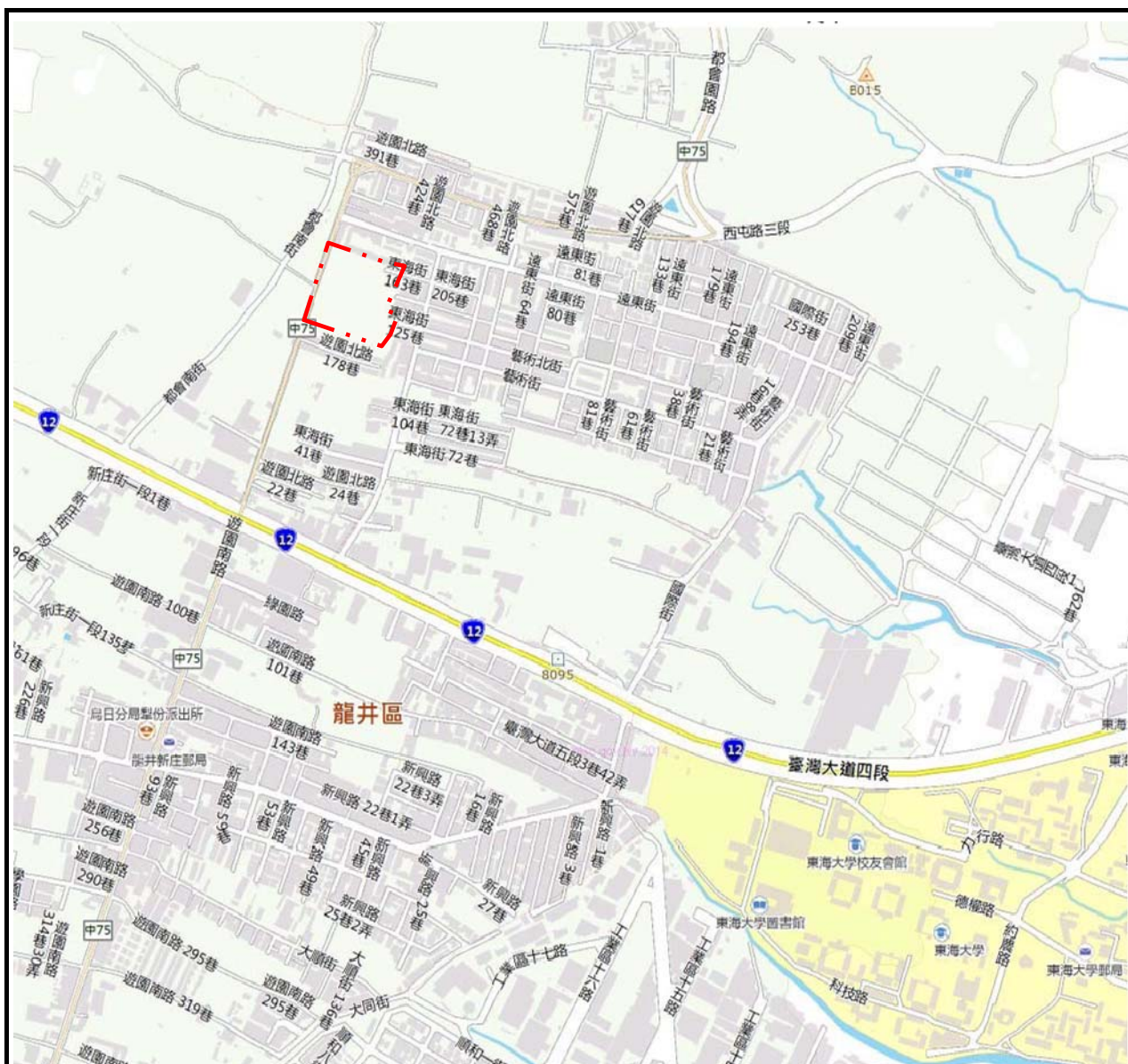


圖 1-1 細部計畫區位示意圖



資料來源：本計畫整理。

圖 例



細部計畫範圍

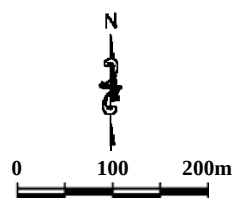
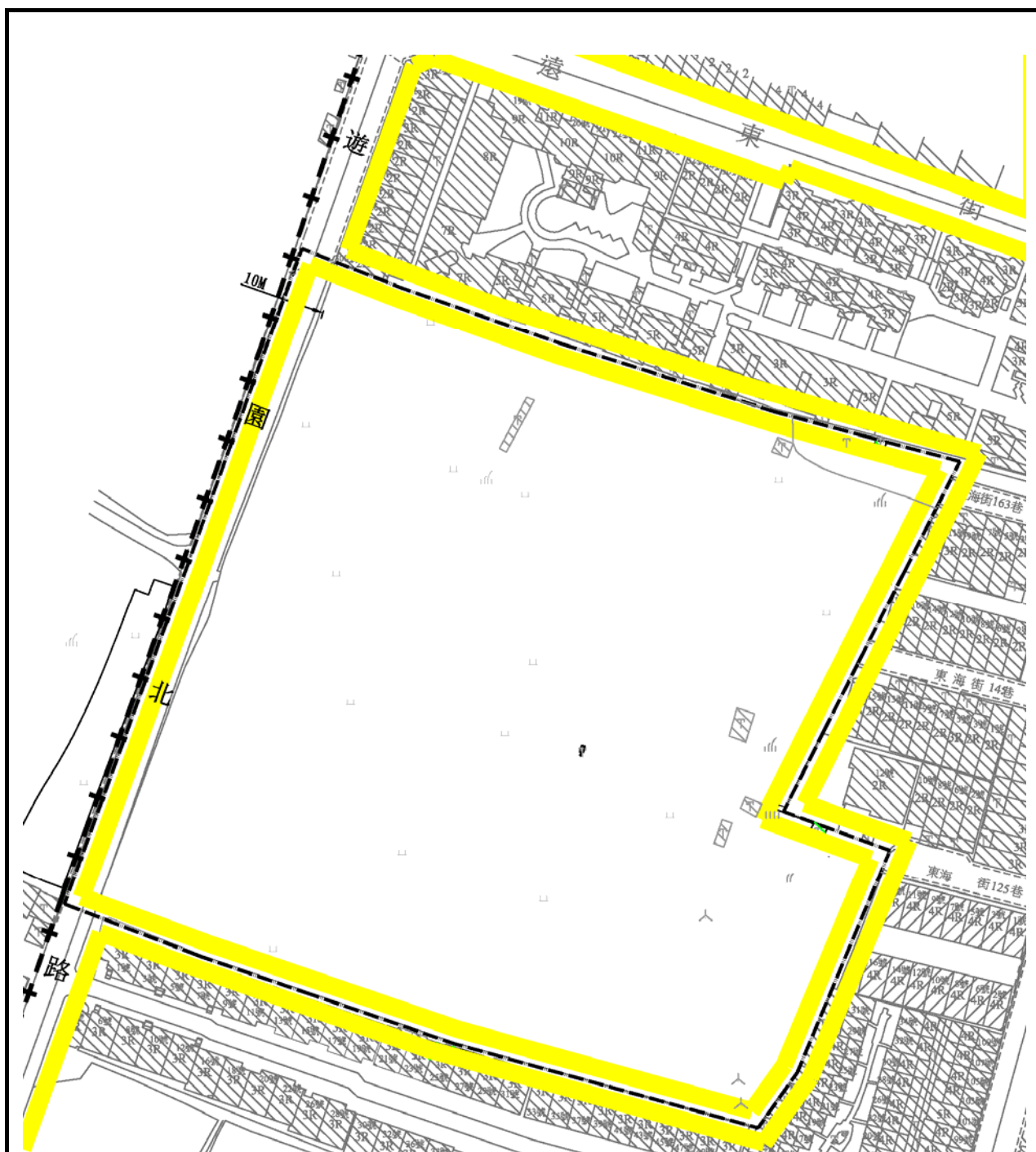


圖 1-2 細部計畫區套繪圖





資料來源：本計畫整理。

圖 例

— · —

細部計畫範圍

— + —

中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫範圍

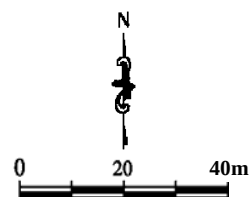


圖 1-3 細部計畫區範圍示意圖

## 第二章 現行計畫概要

### 第一節 基地範圍現行主要計畫內容

計畫區範圍現行主要計畫為【擬定中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫】，主要計畫範圍北至中部國際機場南側臺 10 號省道（包括臺 10 號省道）；東至國道 1 號、大雅都市計畫區及中清路乙種工業區界；西至臺中港特定區計畫區界；南至西屯區福安里附近細部計畫區、水堀頭細部計畫區及西屯路以北之農業區，以及臺灣大道、東大路，計畫面積為 2,969.15 公頃，計畫人口 90,000 人。主要計畫於民國 103 年 6 月發佈，劃設 137.74 公頃之住宅區，佔計畫總面積 4.64%，其他分區包含工業區、園區事業專用區、工商綜合專用區、文教區、社會福利專用區..等，共 14 類土地使用分區。公共設施用地佔總面積 19.07%，包括文高用地、文中用地、文小用地、社教用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、生態綠地、綠地、綠帶、滯洪池用地、停車場用地、機關用地..等，共 28 類公共設施用地。主要計畫土地使用面積詳表 2-1 所示。

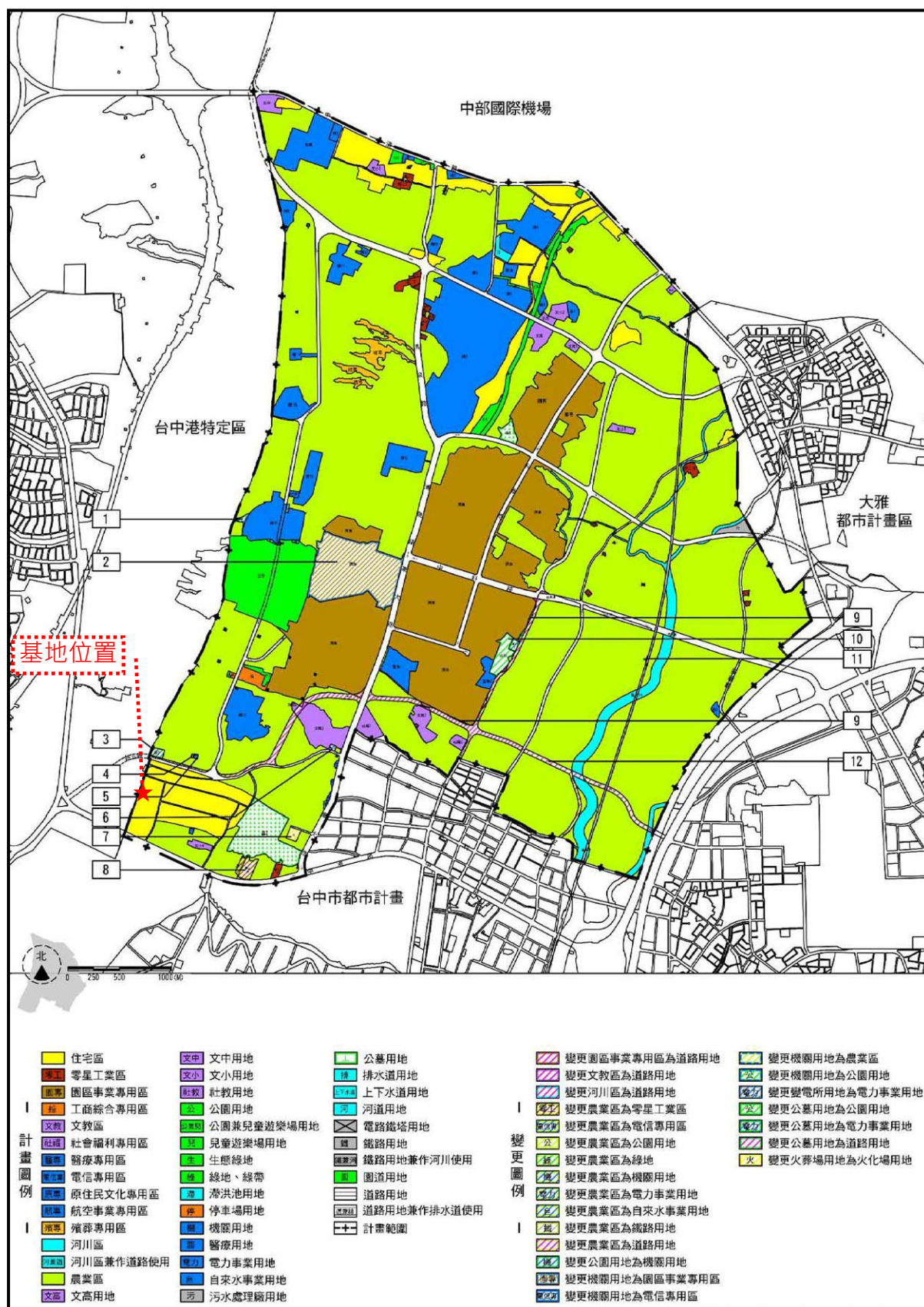
表 2-1 主要計畫土地使用面積表

| 土地<br>使用<br>分區 | 項目       | 面積（公頃） | 佔都市發展用<br>地百分比（%） | 佔計畫區總面積<br>百分比（%） |
|----------------|----------|--------|-------------------|-------------------|
|                | 住宅區      | 137.74 | 11.27             | 4.64              |
|                | 零星工業區    | 13.32  | 1.09              | 0.45              |
|                | 園區事業專用區  | 432.18 | 35.36             | 14.56             |
|                | 工商綜合專用區  | 3.63   | 0.30              | 0.12              |
|                | 文教區      | 18.57  | 1.52              | 0.63              |
|                | 社會福利專用區  | 5.98   | 0.49              | 0.20              |
|                | 醫療專用區    | 10.89  | 0.89              | 0.37              |
|                | 電信專用區    | 0.73   | 0.06              | 0.02              |
|                | 原住民文化專用區 | 1.73   | 0.14              | 0.06              |
|                | 航空事業專用區  | 18.74  | 1.53              | 0.63              |
|                | 殯葬專用區    | 12.53  | 1.02              | 0.42              |
|                | 河川區      | 43.95  | —                 | 1.48              |

|        |             |          |        |       |
|--------|-------------|----------|--------|-------|
|        | 河川區兼作道路使用   | 0.33     | —      | 0.01  |
|        | 農業區         | 1,702.50 | —      | 57.34 |
| 小計     |             | 2,402.82 | —      | 80.93 |
| 公共設施用地 | 文高用地        | 5.00     | 0.41   | 0.17  |
|        | 文中用地        | 3.52     | 0.29   | 0.12  |
|        | 文小用地        | 7.02     | 0.57   | 0.24  |
|        | 社教用地        | 0.46     | 0.04   | 0.02  |
|        | 公園用地        | 75.16    | 6.15   | 2.53  |
|        | 公園兼兒童遊樂場用地  | 0.06     | 0.00   | 0.00  |
|        | 兒童遊樂場用地     | 0.04     | 0.00   | 0.00  |
|        | 生態綠地        | 1.57     | 0.13   | 0.05  |
|        | 綠地          | 0.78     | 0.06   | 0.03  |
|        | 綠帶          | 0.12     | 0.01   | 0.00  |
|        | 滯洪池用地       | 1.87     | 0.15   | 0.06  |
| 公共設施用地 | 停車場用地       | 0.10     | 0.01   | 0.00  |
|        | 機關用地        | 194.06   | 15.87  | 6.54  |
|        | 醫療用地        | 0.57     | 0.05   | 0.02  |
|        | 電力事業用地      | 1.14     | 0.09   | 0.04  |
|        | 自來水事業用地     | 3.61     | 0.30   | 0.12  |
|        | 污水處理廠用地     | 2.36     | 0.19   | 0.08  |
|        | 公墓用地        | 27.06    | 2.21   | 0.91  |
|        | 火化場用地       | 1.19     | 0.10   | 0.04  |
|        | 排水道用地       | 0.18     | 0.01   | 0.01  |
|        | 上下水道用地      | 0.12     | 0.01   | 0.00  |
|        | 河道用地        | 0.06     | 0.00   | 0.00  |
|        | 電路鐵塔用地      | 0.43     | 0.04   | 0.01  |
|        | 鐵路用地        | 9.24     | 0.76   | 0.31  |
|        | 鐵路用地兼作河川使用  | 0.65     | 0.05   | 0.02  |
|        | 園道用地        | 9.33     | 0.76   | 0.32  |
|        | 道路用地        | 216.81   | 17.74  | 7.30  |
|        | 道路用地兼作排水道使用 | 3.82     | 0.31   | 0.13  |
| 小計     |             | 566.33   | 46.33  | 19.07 |
| 都市發展用地 |             | 1,222.37 | 100.00 | 41.17 |
| 總計     |             | 2,969.15 | —      |       |

資料來源：「擬定中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫案」計畫書。





資料來源：「擬定中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫案」計畫書。

圖 2-1 主要計畫土地使用計畫示意圖

## 第二節 基地範圍現行細部計畫內容

計畫區範圍現行細部計畫為【擬定中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫細部計畫案】，該細部計畫主要係依循主要計畫之指導，區別住宅區之細分區及其附帶條件規定，並彙整現行都市計畫細部計畫（包括園區事業專用區、工商綜合專用區、社會福利專用區及醫療專用區等）之內容與土地使用分區管制要點，俾為後續計畫執行之依據。

依主要計畫之內容可知，計畫區內舊有聚落且屬合法建築基地，與其他住宅區整併面積達 10 公頃以上之完整區塊，並能適當規劃必要之公共設施者；或建築基地面積達 1 公頃以上，人口已達 200 人以上，且能臨接計畫道路者，劃設為住宅區，面積共計 137.74 公頃，佔計畫總面積 4.64%。目前本基地位置係於主要計畫劃設之住宅區內，且由細部計畫再細分劃設為「第三種住宅區」，此類土地係屬細部計畫發布實施前，經「臺中市非都市土地使用分區檢討變更及劃定專案審議小組」審議通過，核准鄉村區檢討整體規劃開發案，並應予回饋者（附 4-2）。本計畫區開發面積約為 2.7654 公頃（暫依地籍謄本資料統計），未來實際開發面積將以核定圖實地分割測量面積為主，有關基地開發附帶條件（附 4-2）如下所述：

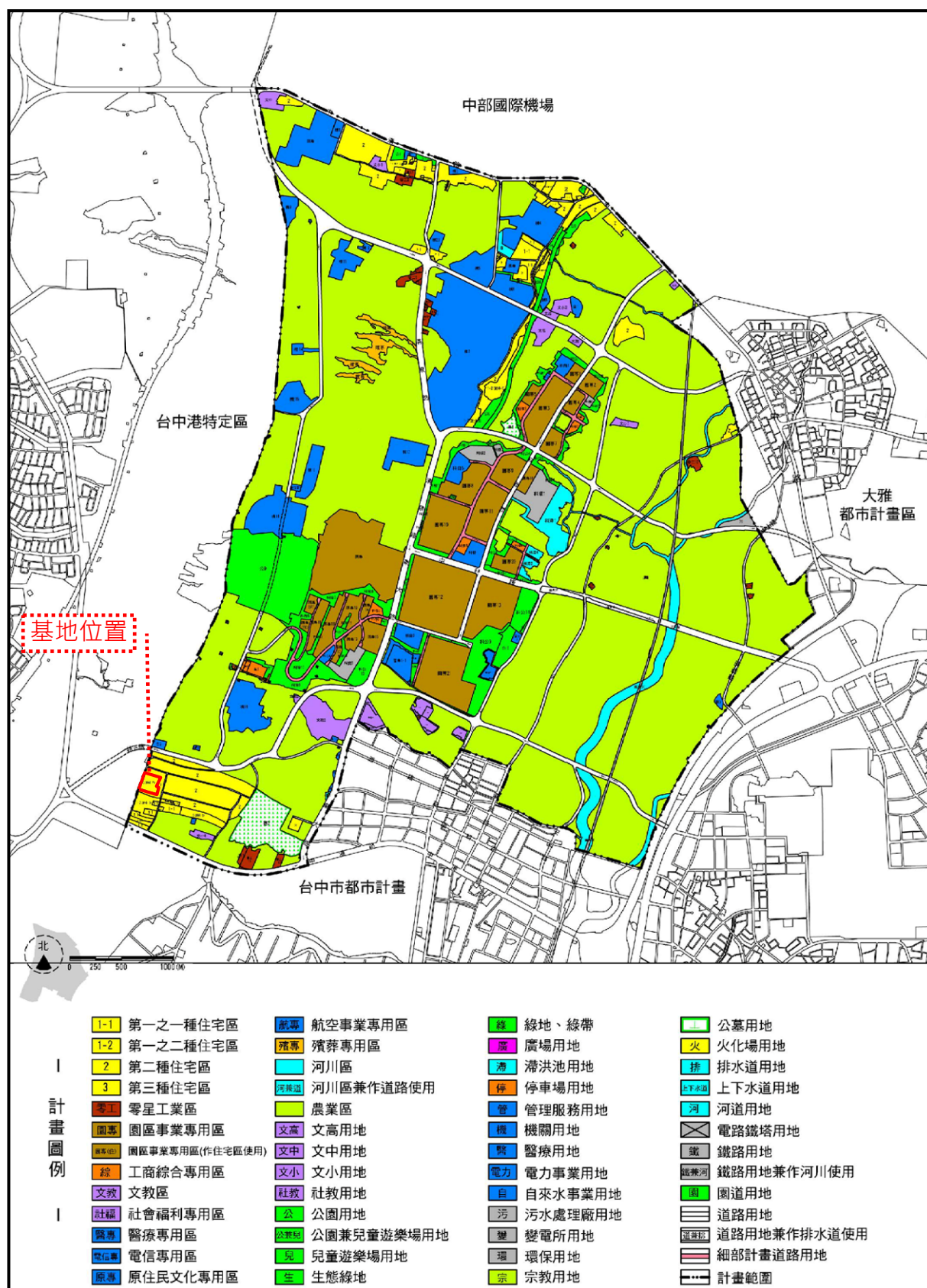
- 一、應另行擬定細部計畫，表明回饋事項並進行整體開發後，始得申請建築。未完成整體開發前，應依農業區相關規定進行管制。
- 二、鄉村區檢討整體規劃開發案經核准滿三年內（依臺中市政府 102 年 4 月 8 日府授地編字第 1020039494 號函日起算），應完成公共設施興建、公共設施及其用地移轉為市有。如未能照前項意見辦理者，請申請人於期限屆滿前敘明理由，經本市都市計畫委員會審議通過後得再延長三年，若否則調整為農業區。

表 2-2 住宅區細分區面積表

| 項目              | 面積<br>(公頃) | 佔都市發展用<br>地百分比(%) | 佔計畫區總面<br>積百分比(%) |
|-----------------|------------|-------------------|-------------------|
| 第一之一種住宅區        | 14.59      | 1.19              | 0.49              |
| 第一之二種住宅區(附 4-1) | 21.09      | 1.73              | 0.71              |
| 第二種住宅區          | 96.22      | 7.87              | 3.24              |
| 第三種住宅區(附 4-2)   | 2.62       | 0.21              | 0.09              |
| 第三種住宅區(附 4-3)   | 3.29       | 0.27              | 0.11              |
| 小計              | 137.81     | 11.27             | 4.64              |

資料來源：「擬定中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫細部計畫案」計畫書。





資料來源：擬定中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫細部計畫書。

圖 2-2 細部計畫土地使用計畫示意圖(1)



資料來源：都市計畫土地使用分區圖。

圖 2-3 細部計畫土地使用計畫示意圖(2)



## 第三章 發展現況分析

### 第一節 自然環境分析

#### 一、地形地勢

本基地所在位置屬大肚山臺地之頂端，大肚山臺地北起大甲溪南岸，南至烏溪北岸，南北全長約 21 公里，東西最寬處約 8 公里，最高點在坪頂附近之大肚山，受大肚山背斜影響，臺地之脊線約呈“南—北”走向，地形面分別向東、西兩側傾下，其中西側坡傾斜較急，最低處約海拔 10 公尺；東側坡呈一緩斜坡，最低處為海拔 40 公尺左右。

依水土保持計畫書所述之實測地形可知，基地申請使用面積為 2.7654 公頃，全區海拔高度約在 98.6m~102.7m 之間，整體地勢由東南向西北傾斜，全區平均坡度約為 2.11%，以 1 級坡為主約佔 98%（詳表 3-1 坡度分析表）；計畫區內無坡度在 55% 以上（即五級坡以上）之陡峭區域。

表 3-1 坡度分析表

| 級別                            | 坡度(S)分級範圍             | n 值   | 面積(m <sup>2</sup> ) | 平均坡度(%) | 面積×坡度  | 面積百分比(%) |
|-------------------------------|-----------------------|-------|---------------------|---------|--------|----------|
| 一級坡                           | $S \leq 5\%$          | 0     | 11,250              | 0       | 0      | 36.74    |
|                               |                       | 1     | 0                   | 1.57    | 0      | 0        |
|                               |                       | 2     | 17,500              | 3.14    | 54950  | 57.14    |
|                               |                       | 3     | 1,250               | 4.71    | 5887.5 | 4.08     |
| 二級坡                           | $5\% < S \leq 15\%$   | 4     | 625                 | 6.28    | 3925   | 2.04     |
|                               |                       | 5     | 0                   | 7.85    | 0      | 0        |
|                               |                       | 6     | 0                   | 9.42    | 0      | 0        |
|                               |                       | 7     | 0                   | 11.00   | 0      | 0        |
|                               |                       | 8     | 0                   | 12.57   | 0      | 0        |
|                               |                       | 9     | 0                   | 14.14   | 0      | 0        |
| 三級坡                           | $15\% < S \leq 30\%$  | 10~19 | 0                   | ~       | 0      | 0        |
| 四級坡                           | $30\% < S \leq 40\%$  | 20~25 | 0                   | ~       | 0      | 0        |
| 五級坡                           | $40\% < S \leq 55\%$  | 26~35 | 0                   | ~       | 0      | 0        |
| 六級坡                           | $55\% < S \leq 100\%$ | 36~63 | 0                   | ~       | 0      | 0        |
| 七級坡                           | $S > 100\%$           | >63   | 0                   | ~       | 0      | 0        |
| 平均坡度(%)：64,762.5/30,625=2.11% |                       |       |                     |         |        |          |

資料來源：本基地水土保持計畫書。



## 二、地質

依中央地質調查所資料顯示，臺中市龍井區地質屬頭嵙山層，地表有紅土覆蓋，頭嵙山層上段為火炎山相礫石，下段則以砂、礫石及頁岩之互層為主，礫石以石英質為主，少量為渾濁砂岩，上段之火炎山相以厚層礫石為主，有時夾延續性較差的薄層透鏡狀砂岩，礫石層岩性主要以變質砂岩、石英砂岩或脈狀石英礫為主，一般佔 85% 以上，其他則為硬頁岩、板岩、中新世砂岩或頁岩，但粒徑遠小於前者，應是抗蝕程度的差異所致，而本區域最主要之地質構造即為大肚山背斜、彰化斷層及車籠埔斷層。

### (一)計畫區地層分佈狀況及其工程性質

根據本基地水土保持計畫書之鑽探資料可知，計畫區地層以砂質粉土及卵礫石為主，應屬第二類地盤（普通地盤），本計畫區距離彰化斷層約為 4.08 公里，因此未來相關建築結構分析上須考慮近斷層效應。另計畫區地下水位位於地表下 15.0 m 以下，不符合土壤液化之機制，故亦無土壤液化之慮。

### (二)特殊地質

依中央地質調查所之地質資料顯示，計畫區以泥質砂岩、砂質頁岩及頁岩之互層，形成顯著層階地層。

### (三)崩塌

依計畫區鑽探資料及中央地質調查所之地質災害區域及航測圖之資料顯示，計畫區附近並無崩塌情形。

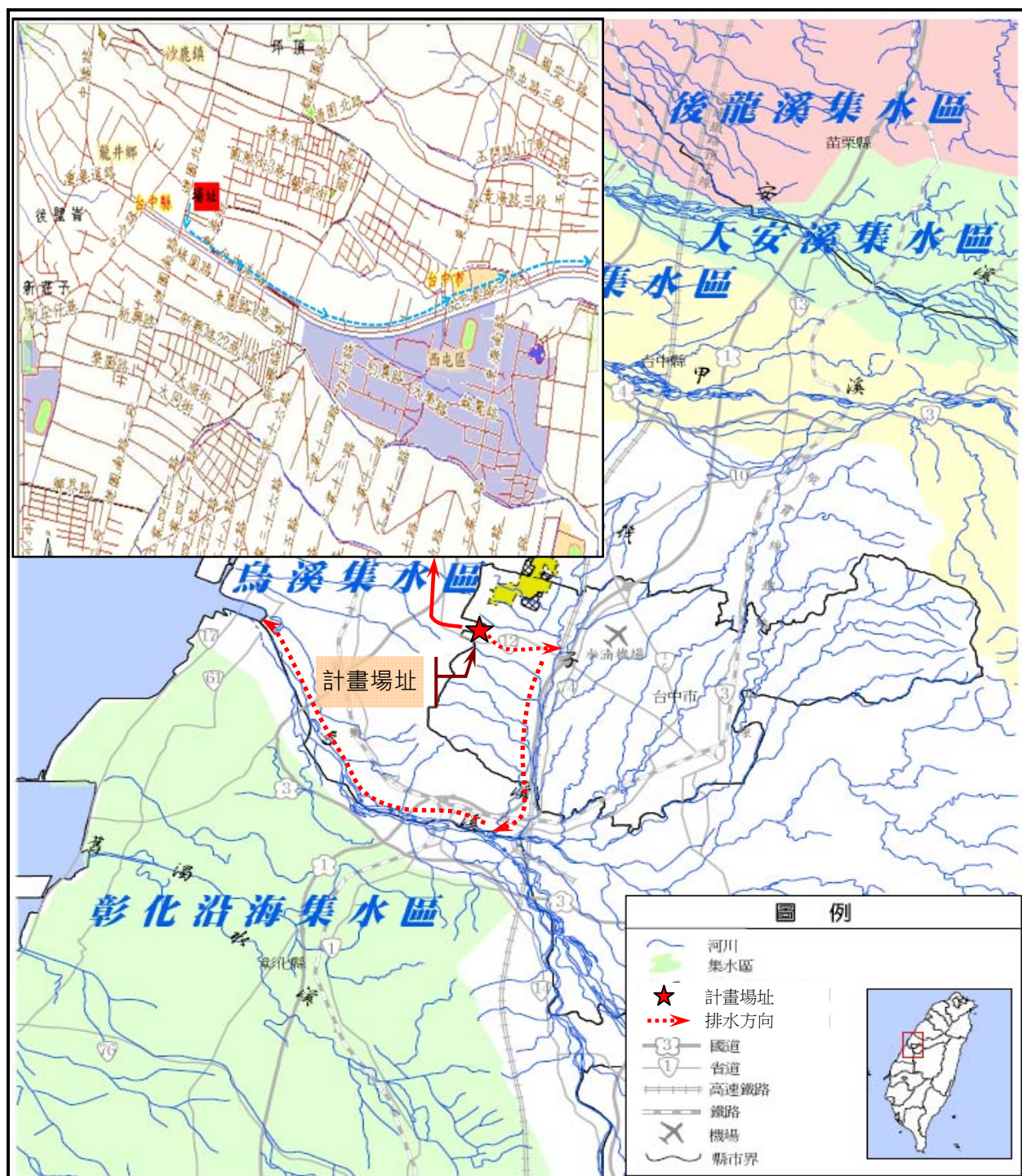
### (四)災害區域

依計畫區鑽探資料及中央地質調查所之地質災害區域及航測圖之資料顯示，基地附近並無明顯災害區域。

### 三、水文

依區域水系來看，本基地屬『中央管河川』烏溪下游支流筏子溪流域（參見圖 3-1）。烏溪發源於合歡山，流經南投縣、臺中市及彰化縣，於龍井區、伸港鄉交界處匯入臺灣海峽，主流長約 119.13 公里，流域面積約 2,025.6 平方公里，其中平地面積約 675 平方公里，山坡地面積約 1,350 平方公里。依經濟部水利署網站資訊，烏溪之年降雨體積約 4,228 百萬立方公尺，年逕流量約 3,727 百萬立方公尺，其中豐水期約 2,907 百萬立方公尺、枯水期約 820 百萬立方公尺，而下游支流筏子溪起源於臺中市大雅區橫山圳排水，屬平地河川，由「北」而「南」流經臺中市及烏日區排入烏溪，流長 21.25 公里，流域面積 132.57 平方公里，河床平均坡降 1/160，由於渠短流急且部分河段河槽通水斷面不足，洪水時常泛濫成災。本基地所在大肚臺地之溪流以山脊線為分水嶺，地表逕流分別向東、西兩側流注，於臺地面發展出短促溪谷，各溪谷彼此近乎平行，長度均在數公里以內，屬順地層傾向所發展出來之順向河，溪谷平時乾涸，僅雨後有水，呈間歇河流型態。

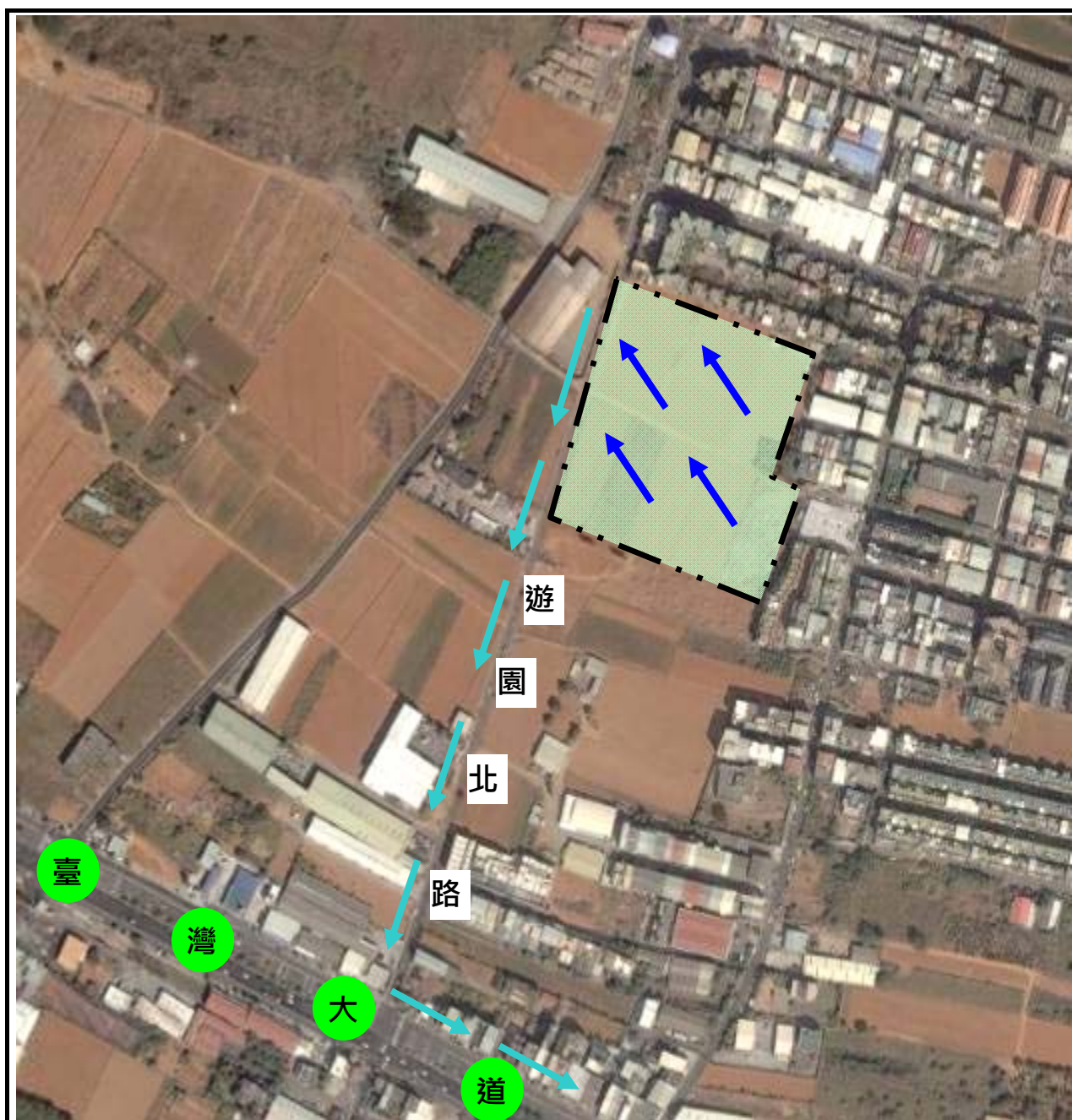
依本基地水土保持計畫書內容可知，本計畫區位於大肚山頂，附近並無溪流或河川經過，因此計畫區中之逕流雨水將依地勢變化向西流入遊園北路之側溝中，並再向西南排入臺灣大道路邊溝，雨水進入臺灣大道路邊溝後，將於東海橋排入承受水體筏子溪支線，最後則匯入烏溪，並於臺中市龍井區與彰化縣伸港鄉之間流入臺灣海峽。目前計畫區西側之遊園北路，已將集水區明顯區隔為未開發區及已開發區，計畫區東、北及南面皆已開發為社區型住宅，而住宅區中亦有獨立之排水系統，上述社區排水系統所匯集之逕流雨水，最終將直接排入遊園北路之側溝中，故周圍社區之地表逕流雨水並未流入計畫區中（詳圖 3-2）。



資料來源：本計畫調查整理。

圖 3-1 區域水系圖



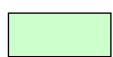


資料來源：本計畫調查整理。

圖 例



細部計畫範圍



集水區



區內排水流向



區外排水流向

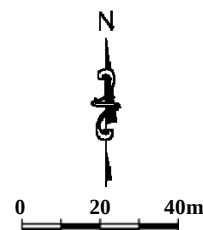


圖 3-2 基地水系圖

## 第二節 社經環境分析

### 一、人口分析

#### (一)臺中市人口成長

臺中市人口於民國 92 年突破 100 萬人口後，至民國 103 年底人口數已增加至 2,719,835 人，近 10 年間增加近 15 萬人，每年增加人口數約 1 至 2 萬人，其平均人口成長率為 6.51%。人口成長之主要因素包括自然增加與社會增加，由近 10 年間臺中市人口統計資料顯示，臺中市自然增加及社會增加皆呈正數，反應臺中市係為一個適居都市。

表 3-2 臺中市歷年人口成長統計表

| 年度別 | 總人口數<br>(人) | 總增加       |            | 自然增加率<br>(%) | 社會增加率<br>(%) |
|-----|-------------|-----------|------------|--------------|--------------|
|     |             | 人數<br>(人) | 成長率<br>(%) |              |              |
| 94  | 2,566,220   | 17,888    | 6.99       | 4.32         | 2.67         |
| 95  | 2,587,828   | 21,608    | 8.38       | 4.24         | 4.14         |
| 96  | 2,606,794   | 18,966    | 7.30       | 4.28         | 3.02         |
| 97  | 2,624,072   | 17,278    | 6.61       | 3.76         | 2.85         |
| 98  | 2,635,761   | 11,689    | 4.44       | 3.34         | 1.10         |
| 99  | 2,648,419   | 12,658    | 4.79       | 1.97         | 2.82         |
| 100 | 2,664,394   | 15,975    | 6.01       | 3.43         | 2.58         |
| 101 | 2,684,893   | 20,499    | 7.66       | 4.98         | 2.69         |
| 102 | 2,701,661   | 16,768    | 6.23       | 3.50         | 2.73         |
| 103 | 2,719,835   | 18,174    | 6.70       | 3.77         | 2.93         |

資料來源：臺中市政府民政局。

#### (二)臺中市各行政區人口成長

近年臺中市各行政區除舊市區之中區外，各區皆呈現正成長情形，西屯區、南屯區及北屯區等三個屯區因市地重劃區開發，人口成長快速。至民國 103 年底為止，北屯區人口達 259,742 人居第一位，西屯區人口達 218,540 人居次，大里區 206,318 為全市人口數第三之行政區。

表 3-3 臺中市各區人口數統計表

| 區 域 別 | 人口數(人)  | 區 域 別 | 人口數(人)  | 區 域 別     | 人口數(人)  |
|-------|---------|-------|---------|-----------|---------|
| 中 區   | 19,323  | 大 甲 區 | 77,607  | 外 埔 區     | 31,800  |
| 東 區   | 74,922  | 清 水 區 | 85,957  | 大 安 區     | 19,654  |
| 南 區   | 120,128 | 沙 鹿 區 | 87,742  | 烏 日 區     | 71,520  |
| 西 區   | 115,731 | 梧 棲 區 | 56,643  | 大 肚 區     | 56,364  |
| 北 區   | 147,471 | 后 里 區 | 54,106  | 龍 井 區     | 76,164  |
| 西 屯 區 | 218,540 | 神 岡 區 | 64,956  | 霧 峰 區     | 64,496  |
| 南 屯 區 | 161,906 | 潭 子 區 | 105,165 | 太 平 區     | 181,537 |
| 北 屯 區 | 259,742 | 大 雅 區 | 92,628  | 大 里 區     | 206,318 |
| 豐 原 區 | 166,458 | 新 社 區 | 25,242  | 和 平 區     | 10,825  |
| 東 勢 區 | 51,485  | 石 岡 區 | 15,405  |           |         |
| 總     |         | 計     |         | 2,719,835 |         |

資料來源：臺中市政府民政局。

## (三)計畫區週邊行政里人口成長

本計畫區行政區為龍井區，屬東海里，與鄰近之西屯區成為大肚山上人口密度最高之處。近年來在第二高速公路龍井交流道之開闢，以及中部科學園區設立後，腹地人口逐漸匯集，龍井區、人口總數持續成長中，依 103 年底之統計資料，東海里居住人口為 9,212 人。

表 3-4 龍井區各里歷年人口統計表

| 里別<br>年度 | 三德里   | 山腳里   | 田中里   | 竹坑里   | 忠和里   | 東海里   | 南寮里   | 新東里   | 新庄里   | 福田里   | 龍西里   | 龍東里   | 龍泉里   | 龍津里   | 龍崗里   | 麗水里   | 總計     |
|----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 92       | 3,635 | 5,815 | 3,851 | 3,326 | 5,685 | 7,829 | 2,054 | 4,498 | 6,780 | 1,382 | 2,308 | 3,422 | 6,281 | 6,223 | 2,984 | 2,805 | 68,878 |
| 93       | 3,693 | 5,935 | 3,889 | 3,355 | 5,735 | 7,971 | 2,036 | 4,538 | 6,842 | 1,371 | 2,315 | 3,416 | 6,380 | 6,273 | 3,026 | 2,807 | 69,582 |
| 94       | 3,670 | 6,032 | 3,883 | 3,394 | 5,740 | 8,200 | 2,033 | 4,683 | 6,951 | 1,372 | 2,292 | 3,483 | 6,572 | 6,255 | 3,005 | 2,807 | 70,372 |
| 95       | 3,712 | 6,157 | 3,972 | 3,424 | 5,813 | 8,451 | 2,025 | 4,968 | 7,144 | 1,346 | 2,302 | 3,493 | 6,681 | 6,212 | 3,029 | 2,781 | 71,510 |
| 96       | 3,709 | 6,247 | 4,000 | 3,450 | 5,867 | 8,425 | 2,032 | 4,934 | 7,195 | 1,328 | 2,369 | 3,507 | 6,837 | 6,241 | 3,031 | 2,789 | 71,961 |
| 97       | 3,723 | 6,286 | 4,052 | 3,496 | 5,918 | 8,634 | 2,030 | 5,120 | 7,339 | 1,303 | 2,385 | 3,518 | 7,044 | 6,301 | 3,095 | 2,797 | 73,041 |
| 98       | 3,761 | 6,328 | 4,055 | 3,567 | 5,910 | 8,774 | 2,055 | 5,232 | 7,469 | 1,293 | 2,354 | 3,533 | 7,315 | 6,317 | 3,159 | 2,812 | 73,934 |
| 99       | 3,785 | 6,372 | 4,062 | 3,516 | 5,961 | 8,830 | 2,124 | 5,373 | 7,609 | 1,271 | 2,339 | 3,509 | 7,474 | 6,329 | 3,132 | 2,788 | 74,474 |
| 100      | 3,744 | 6,541 | 4,065 | 3,557 | 5,950 | 8,989 | 2,050 | 5,343 | 7,614 | 1,248 | 2,325 | 3,428 | 7,771 | 6,229 | 3,086 | 2,742 | 74,682 |
| 101      | 3,737 | 6,657 | 4,095 | 3,618 | 5,923 | 9,007 | 2,036 | 5,478 | 7,641 | 1,230 | 2,313 | 3,415 | 7,952 | 6,184 | 3,117 | 2,735 | 75,138 |
| 102      | 3,726 | 6,740 | 4,131 | 3,612 | 5,919 | 9,055 | 2,017 | 5,510 | 7,709 | 1,218 | 2,305 | 3,440 | 8,282 | 6,149 | 3,178 | 2,706 | 75,697 |
| 103      | 3,677 | 6,867 | 4,128 | 3,642 | 5,940 | 9,212 | 2,023 | 5,583 | 7,723 | 1,236 | 2,293 | 3,422 | 8,410 | 6,130 | 3,171 | 2,707 | 76,164 |

資料來源：臺中市政府民政局。





圖 3-3 龍井區行政里示意圖

## 二、產業分析

100 年底臺中市工商業從業員工人數為 941,930 人，5 年來增加 94,873 人，成長率為 11.20%，按 100 年底從業員工人數分配結構觀察，工業部門仍然是吸納就業人口主要部門，從業員工人數 473,286 人，占全體從業員工人數之 50.25%，略高於服務業部門之 468,644 人，占全體從業員工人數之 49.75%，以服務業部門之從業人口增量來看，95 年普查之比重增量為 23.81%，而 100 年普查之比重增量為 11.44%，顯示就業人口朝服務業部門集中之情況已有趨緩之現象。

表 3-5 臺中市工商及服務業從業員工人數統計表

| 4 行業別        | 95 年普查<br>(人數) | 100 年普查<br>(人數) | 增減人數   | 增減率<br>(%) |
|--------------|----------------|-----------------|--------|------------|
| 礦業及土石採取業     | *              | 303             | *      | *          |
| 製造業          | 364,027        | 404,314         | 40,287 | 11.07      |
| 電力及燃氣供應業     | *              | 391             | *      | *          |
| 用水供應及污染整治業   | 7,845          | 8,377           | 532    | 6.78       |
| 製造業          | 53,770         | 59,901          | 6,131  | 11.40      |
| 小計           | 426,534        | 473,286         | 46,752 | 10.96      |
| 批發及零售業       | 204,631        | 213,560         | 8,929  | 4.36       |
| 運輸及倉儲業       | 29,486         | 28,128          | -1,358 | -4.61      |
| 住宿及餐飲業       | 38,752         | 50,706          | 11,954 | 30.85      |
| 資訊及通訊傳播業     | 7,043          | 8,953           | 1,910  | 27.12      |
| 金融及保險業       | 9,109          | 8,733           | -376   | -4.13      |
| 不動產業         | 9,994          | 13,274          | 3,280  | 32.82      |
| 專業、科學及技術服務業  | 16,292         | 21,884          | 5,592  | 34.32      |
| 支援服務業        | 20,310         | 29,583          | 9,273  | 45.66      |
| 教育服務業        | 12,415         | 13,703          | 1,288  | 10.37      |
| 醫療保健及社會工作服務業 | 45,621         | 50,664          | 5,043  | 11.05      |
| 藝術、娛樂及休閒服務業  | 7,518          | 8,637           | 1,119  | 14.88      |
| 其他服務業        | 19,352         | 20,819          | 1,467  | 7.58       |
| 小計           | 420,523        | 468,644         | 48,121 | 11.44      |
| 總計           | 847,057        | 941,930         | 94,873 | 11.20      |

資料來源：行政院主計總處。

註：\*表示不陳示數值以保護個別資料。

### 第三節 實質環境分析

#### 一、周邊環境特性

##### (一) 周邊土地使用情況

目前計畫區週遭多為興建完成之住宅，北面為風采風社區、南面為霞飛山莊社區，東面為東海街民宅，西面則為荒廢之耕地，主要使用類別包括住宅使用及商業使用，整體而言屬商業及住宅密集發展區域。

##### (二) 周邊公共設施現況

本計畫區周邊公共設施，包括東側 500 公尺處之東海藝術街坊，北側約 1,500 公尺之都會公園，南側約 1,500 公尺之東海大學，往西 2,000 公尺處則為國道三號高速公路龍井交流道，且區內遊園北路往南接臺灣大道後，再往西向沙鹿方向即可接國道 3 號高速公路之中港交流道，區域交通道路系統發達，此外，計畫區與臺中工業區及中部科學園區相鄰，周邊觀光事業非常興盛，本區因而成為龍井區人口密度最高之聚集地。

##### (三) 道路系統分析

本計畫區位於國道三號高速公路龍井交流道附近，周圍主要道路系統包含東海街（東側）、遊園北路（西側）、臺灣大道（南側）及遠東街（北側）等 4 條，皆為龍井區主要聯外道路系統，計畫區周邊交通系統詳圖 3-4 所示。

本計畫區附近因與臺中工業區及中部科學園區相鄰，且計畫區周邊觀光事業非常興盛，因此平日通勤時段及假日交通流量皆相當密集，依本基地環境影響說明書之交通分析可知，遠東街及東海街交通狀況尚可，而遊園北路及臺灣大道尖峰時間交通量則呈現嚴重之情形。



資料來源：本基地環境影響說明書。

圖 3-4 計畫區周邊交通系統示意圖

表 3-6 計畫區週邊道路系統幾何特性彙整

| 道路名稱 | 功能分類 | 道路寬度  | 車道數<br>(單向) | 分隔型態  | 停車管制    |
|------|------|-------|-------------|-------|---------|
| 東海街  | 地區道路 | 9 m   | 1           | 標線分隔  | 未限制路邊停車 |
| 遊園北路 | 計畫道路 | 10m   | 1           | 標線分隔  | 未限制路邊停車 |
| 臺灣大道 | 計畫道路 | 50m   | 4           | 中央分隔島 | 未限制路邊停車 |
| 遠東街  | 地區道路 | 9.4 m | 1           | 標線分隔  | 未限制路邊停車 |

資料來源：本計畫調查整理。

## 二、基地現況分析

本計畫區位於臺中市都市土地中，整體用地合併分割前土地皆為私人土地（詳表 3-7 及圖 3-5），地籍經合併分割後私人土地面積約占全區面積之 69.84%（詳表 3-8 及圖 3-6）。整體而言地勢平坦，平均坡度約 2%，目前地表為紅土農地種植花生、狗尾草..等農作物，無任何建築物或工程構造物。另計畫區往南約 1 公里處為較繁榮之東海別墅區，距計畫區東北方約 3 公里處為中部科學園區，因此在不影響周遭景觀突兀之考量下，本區若開發為住宅區乃為較適宜之土地利用規劃。由於計畫區周遭多已開發為住宅使用，且計畫區之地勢平坦，視野多為鄰近建物阻擋，故所造成之景觀視距極短，未來計畫區開發時建築物之方位應儘量配合地區特色，避免不必要之破壞，造成視覺景觀之衝擊。有關上述本區土地利用現況及現有設施，詳圖 3-7 土地利用現況圖所示。

表 3-7 土地權屬表（用地合併分割前）

| 土地權屬 | 面積(m <sup>2</sup> ) | 百分比(%) | 備註 |
|------|---------------------|--------|----|
| 私有   | 27,653.51           | 100    |    |
| 公有   | 0.00                | 0      |    |
| 總計   | 27,653.51           | 100    |    |

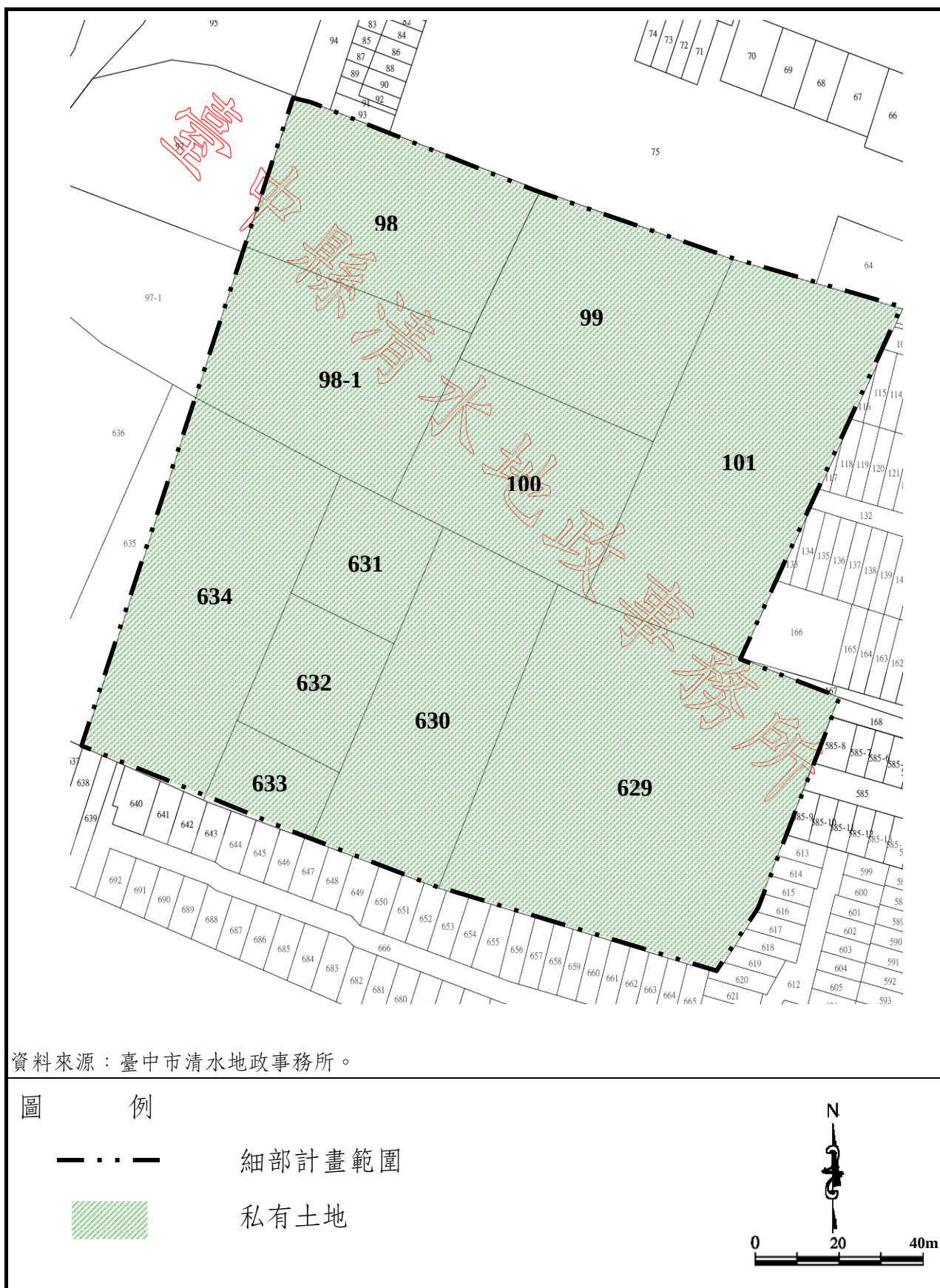
資料來源：本計畫調查整理。

表 3-8 土地權屬表（用地合併分割後）

| 土地權屬 | 面積(m <sup>2</sup> ) | 百分比(%) | 備註 |
|------|---------------------|--------|----|
| 私有   | 19,313.39           | 69.84  |    |
| 公有   | 8,340.13            | 30.16  |    |
| 總計   | 27,653.52           | 100    |    |

資料來源：本計畫調查整理。





資料來源：臺中市清水地政事務所。

圖 3-5 土地權屬圖（用地合併分割前）



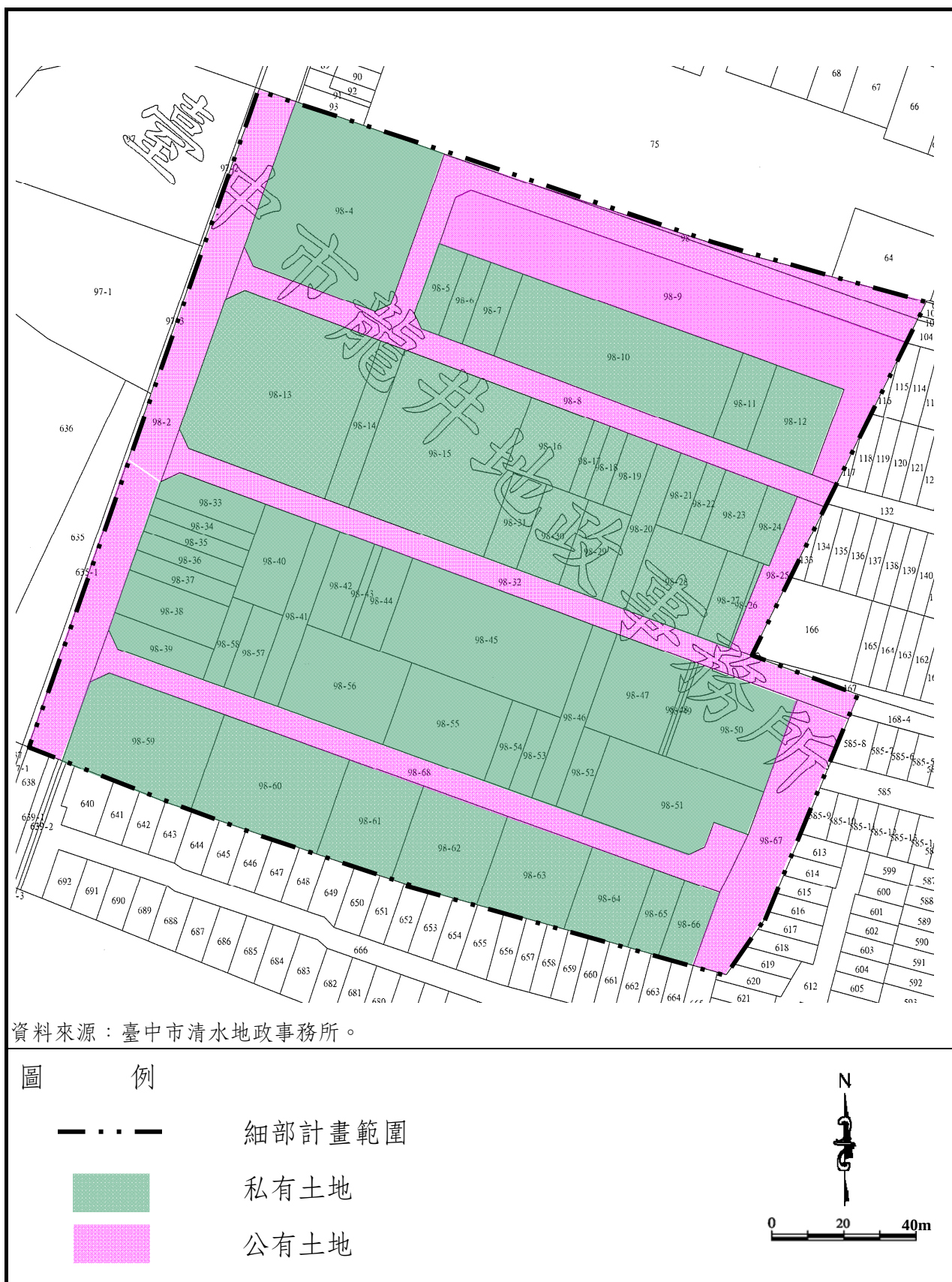


圖 3-6 土地權屬圖（用地合併分割後）



資料來源：本計畫調查整理。

圖 3-7 計畫範圍土地利用現況圖

## 第四節 發展課題與對策

本計畫為配合『中部科學工業園區臺中基地附近特定區』之發展，故將計畫區內閒置土地，以休閒住宅為規劃理念進行開發，以滿足住宅需求，並綜合考量各種可能預期組合，進行計畫區內各項開發作業。根據本計畫區之環境現況及住宅區之開發需求，因應住宅需求之各項公共設施規劃，將為本計畫之重要發展課題，上述公共設施包含排水設施、道路設施、景觀設施及其他..等，以下茲以各項公共設施之規劃為課題加以說明。

### 一、區內排水設施

目前計畫區周圍僅遊園北路有一既設排水溝渠，此排水溝渠為遊園北路西側之排水溝，經現場勘查可知，此溝渠主要匯集遊園北路兩側之逕流雨水，並向西南方向排入臺灣大道上之排水溝中。目前遊園北路兩側已開發之既存社區，於辦理相關土地開發作業時，其土地規劃係依非都市土地管制規則辦理，因此開發方式皆為單獨開發，故社區排水設施並未考量周圍已開發土地之現況，又上述既存社區多於『水土保持技術規範』發佈前即已存在，因此社區內僅有單純之排水設施並未設置相關滯洪設施，由於社區開發後多數地表狀態已改變為不透水狀態，因此降雨時之洪峰流量將增加，且洪峰延時亦將縮短，以至於社區及下游地區在遭遇強大水文事件（如：颱風及暴雨）下，時常發生淹水等問題，再者本計畫區周圍土地在「中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫細部計畫」發布後已劃設為住宅區，因此空閒土地之開發係為可預期發生之現象，若區域排水僅依賴遊園北路單側排水溝，則未來該區域既有排水溝涵容量恐有不足之情況出現。

由於本計畫區為山坡地，因此原有地形地貌在住宅區開發後將有相當之改變，加以原有表土之植生移除後暴雨時之地表

逕流增加流速增大，容易造成土壤沖蝕，故計畫區開發重要課題之一，即為水土保持設施之規劃，相關水土保持設施主要用以穩定土壤及疏導地面排水以防止表土沖蝕，俾維護計畫區及下游地區安全並涵養國土資源。由於本計畫區地勢平坦，為避免開發後之裸露地面遇雨產生表面逕流之排水問題，本計畫將依計畫區水土保持計畫書之排水系統內容，針對場區集排水系統進行妥善設置，另為降低因開發而對下游地區增加環境衝擊，相關滯洪設施亦一併設置。一般來說，滯洪設施係指具有降低洪峰流量、遲滯洪峰到達時間或增加入滲等功能之設施，其目的在於降低因開發山坡地而增加下游地區洪峰流量之衝擊，本計畫區所設之滯洪設施主要係收集計畫區內之逕流雨水，在考量區外排水設施容量日後恐有不足的條件下，新設滯洪池之容量規劃除符合「水土保持技術規範」之規定外，本計畫區之滯洪設施更加大設置容量，以減緩區外排水設施之負荷，依水土保持技術規範之規定可知，滯洪設施之最大洪峰流量，得依合理化公式估算之，其入流歷線至少採重現期距 50 年以上之洪水，而本計畫滯洪設施入流歷線之計算則採重現期距 100 年以上之洪水，此外由於計畫區於未開發前地表逕流雨水除部分入滲補注地下水資源外，大部分逕流雨水係直接排入區域側溝中，若能藉由本計畫區完善之排水規劃，延緩計畫區逕流雨水流出容量及時間，應可降低區外排水溝渠單位時間內之排水負荷。

## 二、區內道路設施

目前本場區內並無既成道路，南北向皆與周遭住宅相鄰，僅東邊可經由三條現有巷道（東海街 163、145 及 125 巷）與東海街相交，西邊則直接鄰遊園北路，其中西側之遊園北路於尖峰時間下，交通多呈現壅塞狀態，因此本計畫區辦理道路規

劃時，除配合現況交通動線及建築物位置外，更從土地利用之宗旨，使土地利用最大化來加以規劃。

### 三、區內景觀設施

本基地行政轄區屬於臺中市龍井區，人口密度非常高，推究與本區具豐富觀光與工商活動有關，目前計畫區周遭主要觀光景點多以人文及藝術景觀為主，如：東海大學、東海別墅及東海藝術街等，其中距計畫區較近之東海藝術街位於與西屯區交界的新東里理想國社區中，其人文、藝術景觀和社區意識的形成，使其具有社區藝術的發展潛力，而理想國社區自民國七十七年成立以來，曾因受到業界、藝術界、民眾及媒體的關切，國際街二巷逐漸形成的藝術市集，吸引許多年輕藝術創作者來此經營藝術事業，而提昇了社區的藝術氣息。由於計畫區周圍多已開發為住宅或商業使用，又因計畫區地勢平坦，視野多為鄰近建物阻擋，故所造成之景觀視距極短，未來計畫區開發時建築物之方位應儘量配合地區特色，避免不必要之破壞，造成視覺景觀之衝擊。自然景觀部分，本計畫區及周遭植群乃以人為之農作為主，並無特殊之植被景觀，視覺景觀略顯單調普通。

本計畫區目前為一空曠平坦之耕地，周圍環繞其他住宅區，因此開發後對於計畫區周遭之整體區域景觀並無明顯影響，此外為了增加本區域景觀之豐富性，本計畫將以水土保持及生態營造為景觀規劃重點，並配合未來開發社區之特色，配置社區公園綠地及相關景觀設施，塑造社區整體意象。

### 四、區內其他公共設施

計畫區周圍之建築型態多為獨棟建築或為社區住宅，而上述社區住宅之公共設施規劃，主要係提供該社區住宅居民使用，且計畫區所在之東海里，目前並無任何公共設施，在住宅建設密集發展，人口密度極高的情形下，規劃供東海里居民共同使用之公用設施，為新建社區公共設施應考量之首要課題。

由於本計畫區主要開發目標為社區開發，又計畫區周遭缺乏完善之公共設施，因此興建提供民眾集會暨舉辦各項喜慶及正當文康育樂休閒等活動場所之建築物及其相關設施實有其必要性，本計畫區將考量建築用地之交通情形、環境條件、地質狀況及未來發展趨勢等情況，於計畫區適當位置，規劃設置里民活動中心，該活動中心主要作為社區及周圍居民圖書、集會、交誼、康樂、醫療保健及其他公共設施或必要性服務設施之使用。



## 第四章 實質發展計畫

### 第一節 發展定位

有鑑於中部科學園區的設立開發，本區域即將因工業發展引入大量的人口，而迫切需求居住空間，基於此發展角度，本計畫擬開發提供本區域居住消費空間，但為兼顧經濟發展與環境品質，因此本開發單位除恪遵政府宣導之政令，並擬定生態、減廢、健康之開發原則，負起地球村一員之責任。

### 第二節 計畫目標及構想

#### 一、計畫目標

本案由全體土地所有權人周天來等六十二人，申請開發位於臺中市龍井區東海段 98 地號等十一筆土地，希望本計畫可配合中部科學園區之發展，共同營造當地美好生活環境，主要預期之目標如下：

- (一)改善現有土地權利複雜現況，使個人擁有獨立方整之土地。
- (二)提供現有地主住宅需求，避免地主自行興建所衍生之建築凌亂、地權紛爭與公設不足等現象。
- (三)規劃交通用地並移轉政府所有，避免持份眾多、產權複雜致未來徵收困難，可活絡區域交通網。
- (四)配合促進地方發展，吸引中部科學園區之上班族進住，解決未來龐大人口之居住問題。
- (五)有效利用土地資源，帶動當地之經濟活動、增加就業機會與地方政府稅收。
- (六)營造休閒住宅社區環境，提供並滿足居民高生活品質之住宅新選擇。

## 二、規劃構想

由於本計畫區已劃入『中部科學工業園區臺中基地附近特定區』範圍，為利於增加計畫區之土地利用價值，擬辦理計畫區開發工作，並依循前述計畫目標之基本方向，整體規劃之理念與原則，綜合考量各種可能預期組合、開發時程等因素研擬發展構想，以供進一步擬定具體規劃方案及基礎設施。

### (一) 族群住宅之設計概念

- 1.以橫向道路為支幹連接縱向主要幹道，可享有小型鄰里關係，並提供訪客停車、兒童遊戲空間。
- 2.每一族群為一單位之生活機能體，包括給水、排水、強電、弱電、垃圾清運等功能。
- 3.建物型態設計方面，將以配置不同建築風格分區、連棟之居住單元為主，並留置前院停車位及後側防火巷。

### (二) 遊憩區與綠地之預留設置

- 1.於社區內預留遊憩區與綠地之闢建空間，藉以提供未來社區居民一休憩場所及聚會地點。
- 2.藉由遊憩區與綠地之設立，增加社區居民之睦鄰機會及實際場所，有助於改善現今逐漸淡薄之鄰里情感。

### (三) 安全及防災考量

- 1.防火方面，鄰棟間距至少3公尺，可符合防火之規定，並提供兩處主、次要出口，供避難使用。
- 2.防水災方面，計畫區內及其周圍設置排水溝與截流溝，發揮暴雨期間收集與調節防洪的功能。
- 3.防震方面，社區將依據現有相關法規規定設計規劃，並嚴格把關施工材料與品質，以避免因地震所帶來之災害。

#### (四)綠建築規劃與設計

- 1.於建築主體規劃設計時，應盡可能符合綠建築指標之要求。
- 2.於區內妥善規劃植栽綠化、增加透水面積、採用高效能空調設備、自然採光設計、採用省水省電設備及設置污水處理設備等。

### 第三節 計畫年期與人口

#### 一、計畫年期

配合「中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫」內容，以民國 138 年為計畫年期（25 年為計畫年期）。

#### 二、容納人口

本細部計畫以住宅區開發面積  $19,276.40\text{m}^2$ （佔總面積  $69.71\%$ ）、容積率  $240\%$ ，初估計畫人口為 400 人。

### 第四節 土地使用計畫

#### 一、計畫區土地使用（圖 4-1）

本細部計畫依循主要計畫之指導，並彙整現行都市計畫細部計畫之內容與土地使用分區管制要點，俾為後續計畫執行之依據。本計畫區面積  $27,653.52\text{m}^2$ ，計畫區內劃設第三種住宅區，面積為  $19,313.39\text{m}^2$ ，佔總面積  $69.84\%$ ，並參照「中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫」細部計畫土地使用分區管制要點訂定原則管制，其餘計畫區土地則劃為公共設施用地，面積約為  $8,340.13\text{m}^2$ ，佔總面積  $30.16\%$ ，包括公園兼滯洪池用地、道路用地及綠地用地，本計畫初擬之住宅區建築型態將以不同之建築風格，規劃各分區之連棟住宅，建築形式為樓高三樓之住宅，建築風格包含日式、美式及中國風等多樣特色，除可增進社區之區域特色與美觀外，亦可提供居民因應喜好之多樣選擇。

(一)公園兼滯洪池用地：計畫區之公園兼滯洪池用地總面積約  $1,788.08\text{m}^2$ ，佔全區面積  $6.47\%$ ，用地將依「臺中市公園綠地園道及行道樹管理自治條例」相關規定分區設置公用設備，以提昇綠化維護管理品質與市民生活品質空間，相關公用設備包含滯洪池（用地西側）及里民活動中心（用地東側），其餘空間則設置公園綠地，主要為社區居民及周圍里民之日常生活休閒活動場所。

(二)道路用地：面積約  $5,382.26\text{m}^2$ ，佔全區面積  $19.46\%$ 。

1.主要計畫道路：面積約  $1,476.58\text{m}^2$ ，主要劃設為中部科學工業園區臺中基地附近特定區內之10公尺寬計畫道路。

2.細部計畫道路：面積約  $3,905.68\text{m}^2$ ，主要劃設為區內之細部計畫道路用。

(三)綠地用地：面積約  $1,169.79\text{m}^2$ ，佔全區面積  $4.23\%$ ，主要係將計畫區周圍畸零地劃設為綠地使用，相關綠地除可作為本計畫區與周圍鄰里之綠帶外，亦可成為社區之綠色端景。

表 4-1 計畫土地使用面積一覽表

| 項目             |              |           | 面積(m <sup>2</sup> ) | 估計畫區總面積<br>百分比(%) |
|----------------|--------------|-----------|---------------------|-------------------|
| 土地使用<br>分區     | 第三種住宅區       |           | 19,313.39           | 69.84             |
| 公共<br>設施<br>用地 | 公園兼滯<br>洪池用地 | 細公兼滯      | 1,788.08            | 6.47              |
|                | 綠地用地         | 細綠1       | 157.37              | 0.57              |
|                |              | 細綠2       | 241.34              | 0.87              |
|                |              | 細綠3       | 771.08              | 2.79              |
|                |              | 小計        | 1,169.79            | 4.23              |
|                | 道路用地         | 主要計畫道路    | 1,476.58            | 5.34              |
|                |              | 細部計畫道路    | 3,905.68            | 14.12             |
|                |              | 小計        | 5,382.26            | 19.46             |
|                | 合計           |           | 8,340.13            | 30.16             |
| 總計             |              | 27,653.52 | 100.00              |                   |

註：用地實際面積將以核定圖實地分割測量面積為主。

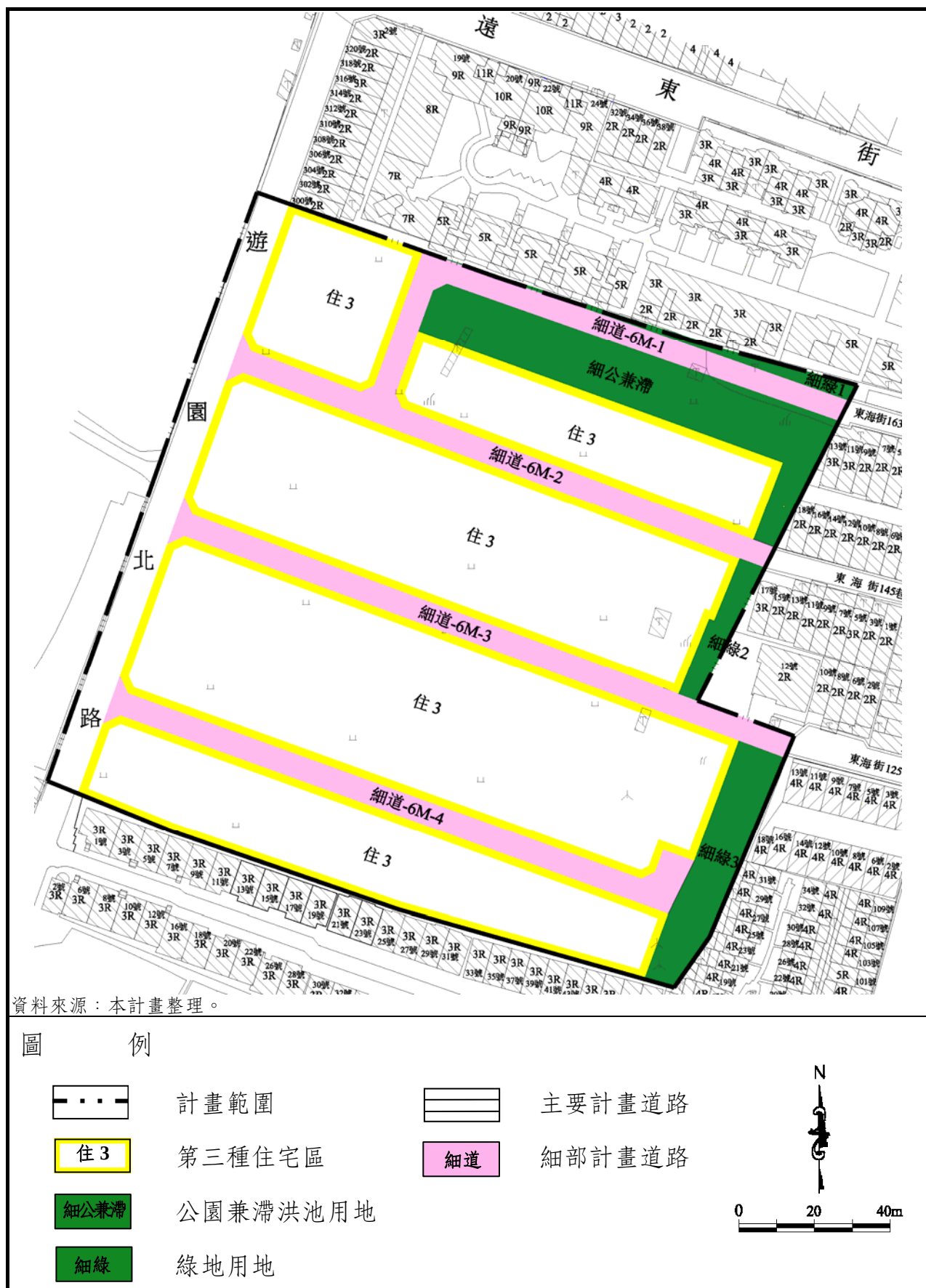


圖 4-1 細部計畫土地使用示意圖



## 第五節 區內道路系統

### 一、道路規劃構想

目前本計畫區內並無既存道路，南北向皆與周遭住宅相鄰，東邊與東海街三條巷道（東海街 163、145 及 125 巷）相交，西邊則為遊園北路。一般而言，區內進出交通動線乃社區興建時相當重要的環節，除應達到基本之交通服務功能外，更應配合週圍交通需求，營造更為通暢之交通網，因此本計畫於規劃交通動線系統時，將採以下規劃原則來達成上述之目標。

- (一)確保道路通暢、避免路衝產生，道路路線採直線規劃，並避免內部緊急避死角的產生。
- (二)兼具空間區隔效果，由道路、綠帶及人行道等相關設施之配合，可作為社區內不同土地使用之隔離效果。
- (三)路型以簡單、完善為原則，使街廓形狀完整，地籍分割方正。
- (四)區內道路與區外聯絡道路之銜接規劃設計，依交通部「公路路線設計規範」及營建署「市區道路工程規劃及設計規範」進行道路之規劃。

### 二、道路系統內容

依據內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」-「一、消防車輛救災動線指導原則：(一)供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持 3.5 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。」，由於計畫區南北兩側並無可供通行之計畫道路或既成道路，因此計畫區之住宅配置將以東西向配置為主，並於本計畫區內劃設 6 公尺寬之計畫道路（配置如圖 4-2 所示），由於住宅區採東西向直列方式構築，因此區內道路系統規劃將配合住宅區之配置，即以東西向排列方式為主，

並與東西兩側之主要計畫道路及既成道路相接，動線簡單而便利。由於區內計畫道路聯通東側既有社區及西側遊園北路，其中最北側之細部計畫道路更緊鄰風采風社區，因此新設之計畫道路將可增加相鄰社區緊急救災道路之選擇性，並強化計畫區周遭救災系統之功能。

**(一)聯外道路：**本計畫區對外聯絡道路包含遊園北路、東海街 163 巷、145 巷及 125 巷等 4 條道路，其中東海街巷道皆為現有巷道（通行證明詳附件五）並無拓寬計畫，詳附件五所示，而遊園北路之現有道路寬度約 7.5 公尺~10 公尺，未來將拓寬為 10 公尺寬計畫道路。目前計畫區聯外之遊園北路及東海街巷道，往南可接臺 12 線（臺灣大道），至此往東可通臺中市區、國道 1 號、快速道路 74 號等，往西則通往臺中市各區（龍井區、沙鹿區、梧棲區）及國道 3 號，交通堪稱非常便利。

**(二)區內道路：**本計畫區內道路主要為細部計畫道路，即位於住宅區及公園周圍之道路，共計 4 條，道路為混合之雙向車道，每條道路皆通往計畫區周圍之環狀道路系統而連接區外聯絡道路，動線簡單而便利，並可避免內部緊急避難死角的產生。另由於區內及聯外道路銜接部分之設計高程並無太大落差，故本區整地工程之原則為順應原有地形加以修正，未來僅須進行地表整理作業即可。依據計畫區之區域性，區內道路將參考「市區道路工程規劃及設計規範」之規定辦理；有關本計畫區東側之區內道路與聯外道路銜接部分，因無車行動線交叉之顧慮，故以平直線型銜接至聯外道路即可，另於西側區內道路與聯外道路之交叉口部分，將以近直角之交叉角設計，使社區車輛匯入聯外道路，並採平直線型、平緩縱坡及合理超高之規劃方式設置路線交叉口。另依本計畫區之環境影響評估內容可知，尖峰時間下計畫區周邊之遠東街及東海街交通狀況尚可，而遊園

北路及臺灣大道交通量則呈現嚴重之情形，在本計畫區尚未開發前，基地北側之里民若欲前往市區或其他縣市，大多經由遊園北路再往南接臺灣大道行駛，因此於交通尖峰時間下常有塞車之情況出現，而在本計畫區開發後，因區內已規劃 4 條細部道路及東側與西側各 3 處出入口，故可連通計畫區東西兩側之交通路線，增加周圍居民行駛路線之選擇性，進而舒緩遊園北路壅塞之交通現況。

**(三)區內緊急聯絡道路：**由於計畫區內之出入道路係以東西向道路為主，為連接區內囊底路與其他道路相連形成環形道路，使區內道路利用更具便利性，本計畫擬於住宅區內設置方向為垂直區內道路之緊急聯絡道路（寬度 6 公尺），共計四條，主要呈南北向並與區內 6 公尺寬道路相接。

**(四)人行道系統：**依據內政部營建署 90 年 12 月編撰完成之『市區道路工程規劃及設計規範之研究』中提出，依不同土地使用分類，其人行道規劃原則如下：

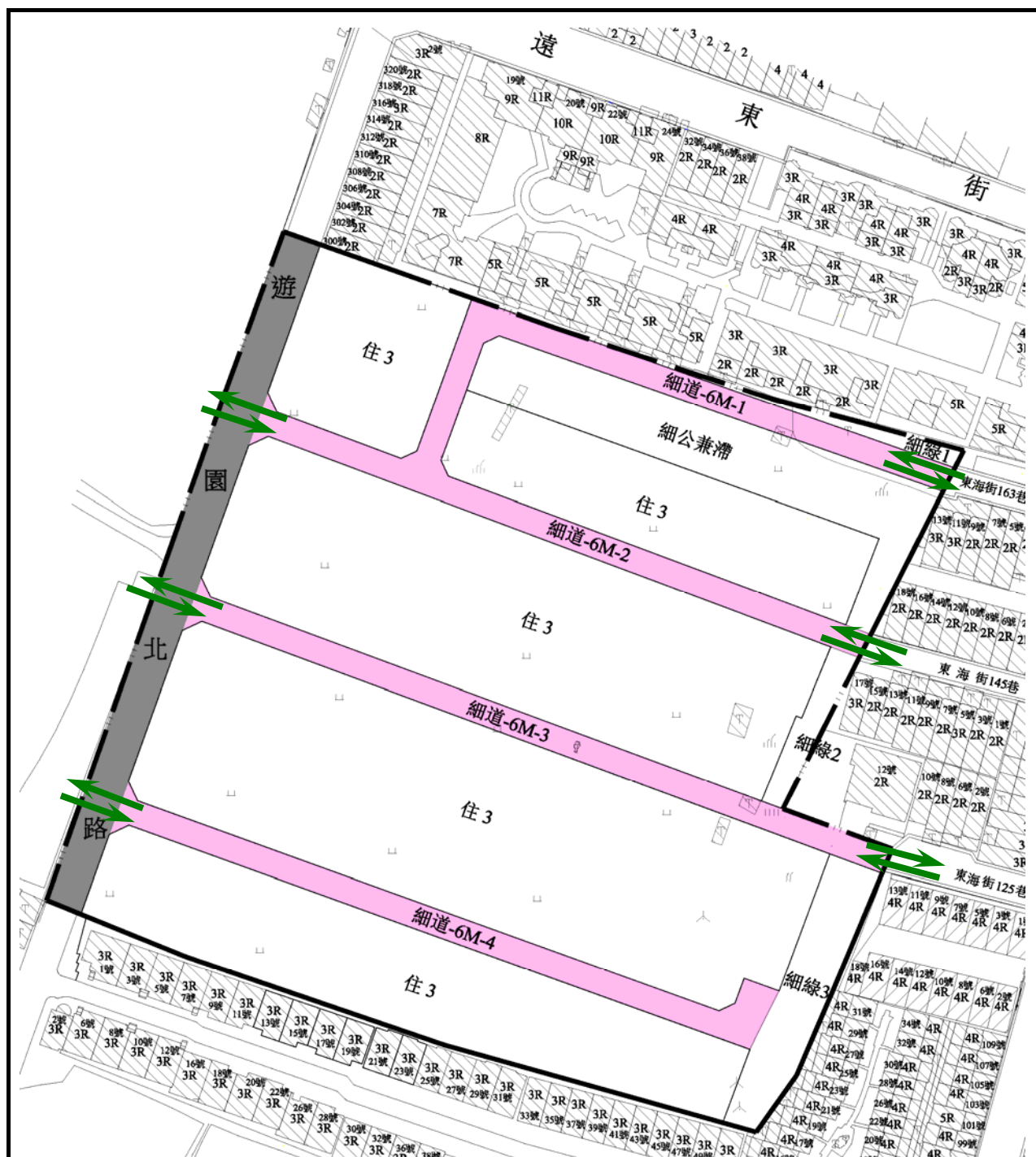
1. 人行道單側寬度之規劃，應以步行空間可供二人併肩舒適行走為原則。
2. 人行道之規劃設計應避免行人受到行駛車輛傷害，鋪面應平整無障礙，且有充足之照明。
3. 建築基地內之人行步道須作一完善且安全之連結，以確保其完整及連續性。
4. 人行步道鋪面應為平整無障礙並注重排水之硬鋪面。
5. 人行步道內禁止設立任何有礙通行之設施及設備。
6. 目前本計畫社區道路採人車分離配置，因此區內之人行道主要設置於各住宅分區基地內，並依細部計畫相關規定，即自計畫道路退縮 6 公尺以上建築，其中至少留設 4 公尺為無遮簷公共空間，而本計畫規劃之無遮簷公共空間中，除

設置行道樹外亦將設置寬度2.5公尺之人行步道，此外為增加社區透水率，區內之人行道將鋪設透水磚，底下埋設雨水收集管線，統一收集匯流入滯洪池中再利用。

表 4-2 細部計畫道路編號明細表

| 編號      | 道路長度  | 道路寬度 | 車道數（單向） | 停車管制     |
|---------|-------|------|---------|----------|
| 細道-6M-1 | 150 m | 6m   | 1       | 開放部分路邊停車 |
| 細道-6M-2 | 148m  | 6 m  | 1       | 限制路邊停車   |
| 細道-6M-3 | 170m  | 6 m  | 1       | 限制路邊停車   |
| 細道-6M-4 | 157m  | 6 m  | 1       | 限制路邊停車   |

資料來源：本計畫調查整理。



資料來源：本計畫整理。

圖 例



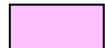
計畫範圍



進出動線



主要計畫道路



細部計畫道路

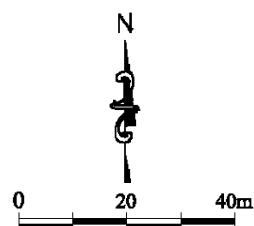


圖 4-2 計畫區內道路配置圖

## 第六節 公共設施計畫

本計畫區於日後將興建建物作為住宅使用，為提供住宅區公共服務空間，本計畫將劃設道路用地、公園兼滯洪池用地及綠地用地等公共服務空間（詳表 4-3），其中公園兼滯洪池用地內擬設置滯洪池、公園、里民活動中心等公共設施，以提升住宅區生活品質及機能，並增加民眾休憩空間。公共設施分述如下：

### 一、道路用地

配合計畫區進出交通系統之需求，並緩解計畫區周圍交通壅塞情形，本計畫擬劃設 4 條 6 公尺寬細部道路，用地面積為 3,905.68m<sup>2</sup>，另本計畫區西側主要計畫道路（遊園北路）部分，用地面積為 1,476.58 m<sup>2</sup>，本計畫將自行開發，其后用地將移轉為市有。

### 二、公園兼滯洪池用地

本計畫區北側將劃設 1 處公園兼滯洪池用地，用地設置使用計畫如下所述。

#### （一）滯洪池

本計畫將於公園兼滯洪池用地中設置一座滯洪池，該滯洪池主要係於暴雨期間發揮調節降雨逕流、沉降泥砂之功能，由於雨水通常較為污濁，會將沉積在集水區的沉積物一起帶入排水溝中，因此雨水應先經過滯洪池的沉澱與過濾後再排放至場外排水系統方為上策。

#### （二）里民活動中心

本計畫將於公園兼滯洪池用地中設置里民活動中心（含附屬設施），該活動中心主要作為圖書、集會、交誼、康樂、醫療保健及其他公共設施或必要性服務設施之使用，以利社區意識之形成。



## (三)公園綠地

除前述項次說明之滯洪池及里民活動中心(含附屬設施)外，用地其餘空地將規劃設置公園，主要作為居民及附近里民日常生活休閒活動場所。

表 4-3 公共設施用地明細表

| 項目       | 編號    | 面積(m <sup>2</sup> ) | 位置或說明       |
|----------|-------|---------------------|-------------|
| 道路用地     | 細道-6M | 5,382.26            | 計畫區內        |
| 公園兼滯洪池用地 | 細公兼滯  | 1,788.08            | 計畫區北側       |
| 綠地用地     | 細綠    | 1,169.79            | 計畫區北側及東側畸零地 |
| 合計       |       | 8,340.13            |             |

註：表內面積僅供參考，實際面積應以細部計畫核定圖實地分割測量面積為準。

表 4-4 細部計畫公共設施用地面積檢討分析表

| 項目                        | 檢討標準            | 需求量       | 計畫供給      | 不足或超過面積    |
|---------------------------|-----------------|-----------|-----------|------------|
| 總面積檢討(道路用地、綠地用地、公園兼滯洪池用地) | 不得低於該計畫區總面積之30% | 0.8296 公頃 | 0.8340 公頃 | +0.0044 公頃 |

註：表內面積僅供參考，實際面積應以細部計畫核定圖實地分割測量面積為準。

## 第七節 公用設備計畫

### 一、給水系統計畫

- (一)供水方式：擬由區外自來水管線接水點將自來水引入本社區，並直接供應用水至各住戶之水塔，且各住戶之水塔需貯存 3 日以上自來水用水量。為維護良好供水品質及確保社區優美景觀，供水管線皆採地下化處理，給水幹線將配合道路埋設。
- (二)用水量計算：本計畫用水主要分為生活用水及其它用水，前者供應住宅區居民之生活用水，後者則為綠地、公共設施等用水需求。本區總日用水量約為 136 CMD，社區住宅總日用水量約為 100 CMD，其他用水量約為 36 CMD。

### 二、電力系統計畫

- (一)規劃構想：為提高社區之環境品質與社區景觀，電力系統採用地下配電方式，外管由臺電負責設計及施工，區內管線埋設於道路地下之管溝內，再分配至各住宅單元用戶。
- (二)用電量估算：本社區供電以住宅為主，本社區開發完成後，全區每日總用電量約 720 KW，所需電力及配電設施屆時將向電力公司申請。

### 三、電信系統計畫

- (一)規劃構想：電信系統主要以電話裝設為主。採用地下管道線沿道路配置，並設置電信端子箱做為電信局管線對各戶之接線站。管線銜接及端點設置大手孔或小手孔，以便日後之管理及維護。本計畫需與電信局協調並配合設計施工。
- (二)需求量預估：未來需求總計約 180 局數。

#### 四、污水處理計畫

一般而言，家庭排水有污水及雨水兩種，而本計畫區將採雨、污水分流處理，以有效且經濟的處理排水，其中有關社區污水排放之方式，本計畫區將依相關法令規定辦理，即計畫區中每戶設置地面下污水處理設備，各戶產生之生活污水主要排入污水處理設備中，待處理完善符合法規標準後方可排放，而計畫區內污水排放管線之埋置方式，主要係考慮整地後地形、建物配置及污水人孔位置，順地勢藉重力流方式分別沿道路埋設，而聯外之污水連接管之管徑及坡度等，都將依相關規定辦理規劃設計。由於本計畫區屬公共污水管線尚未到達區域，因此計畫區周圍尚無公共污水管線施工埋設，而社區各戶之生活污水暫無法排入公告之污水人孔中，未來本計畫將依主管單位指定污水預留管之出口位置及方向，於社區污水管線設置切換裝置，待日後公共污水管線到達後，再由下水道機構辦理納管作業，相關污水納管作業查詢結果詳附件七所示。另雨水將收集於滯洪池，回收作為綠地澆灌用水等。

#### 五、垃圾清運

本社區居住人口約400人，依據環保署環境資料庫顯示，臺中市龍井區103年度每人每日垃圾產生量約0.939公斤，若住宅部分再乘以安全係數1.5估算，則本社區住宅部分每天將產生約563.4公斤之垃圾量，由於目前環保署推動垃圾不落地政策，因此家戶垃圾將由民眾配合龍井區公所清潔隊清運之。

## 第八節 交通衝擊分析

### 一、交通量推估

依未來開發配置構想，預測其旅次產生及分佈狀況，以做為開發完成後運輸規劃上之參考，並檢視規劃道路是否合乎需求，期能提供最佳的交通服務。由於計畫區位置非屬遊憩觀光地區，因此交通衝擊以平常日尖峰小時加以評估較為正確。本計畫參照交通部運研所合作研究計畫－「不同土地使用型態旅次發生率之系列研究-中部地區」之研究成果以推算本計畫土地使用之旅次產生率。

本計畫區初步設定計畫人口數為 400 人，由於目前遊園北路交通負荷量較大，因此本計畫初步設定主要出入口為東海街，故計算尖峰小時所衍生人旅次，用以瞭解計畫區出入口處對東海街之交通貢獻量。本計畫區平日尖峰小時衍生人旅次推估結果，晨峰總人旅次約為 112 人、昏峰總人旅次約為 94 人，晨峰時間進入社區交通量約 15 PCU、離開則約 48 PCU，總交通量約 63 PCU，昏峰時間進入社區交通量約 35 PCU、離開則約 18 PCU，總交通量約 53 PCU。在預測計畫區開發衍生之旅次量後，本計畫依目前調查之上下午尖峰路段交通量比例，進行交通量指派作業，表 4-7 為交通衝擊分析結果，由該表顯示，基地開發後上下午尖峰時間對東海街產生之衝擊程度約 3.1～9.2%，對遠東街產生之衝擊程度約 0.7～3.1%，對臺灣大道產生之衝擊程度約 0.1～0.8%，整體而言，影響程度不大。

表 4-5 本區衍生人旅次推估表

| 時段 | 分區 | 方向 | 發生率    | 數量    | 人旅次   | 總人旅次   |
|----|----|----|--------|-------|-------|--------|
| 晨峰 | 住宅 | 進入 | 0.2660 | 100 戶 | 26.60 | 111.71 |
|    |    | 離開 | 0.8511 |       | 85.11 |        |
| 昏峰 | 住宅 | 進入 | 0.6173 | 100 戶 | 61.73 | 93.46  |
|    |    | 離開 | 0.3173 |       | 31.73 |        |

資料來源：本基地環境影響評估說明書。

表 4-6 本區尖峰小時衍生交通量推估

| 車種 |    |     |       | 步行   | 機車    | 小客車   | 小貨車  | 衍生<br>PCU |
|----|----|-----|-------|------|-------|-------|------|-----------|
| 比例 |    |     |       | 5%   | 45%   | 45%   | 5%   |           |
| 晨峰 | 進入 | 人旅次 | 26.60 | 1.33 | 11.97 | 11.97 | 1.33 | 15        |
|    |    | 承載率 | —     | —    | 1.28  | 1.45  | 1.39 |           |
|    |    | 車旅次 | —     | —    | 9.35  | 8.26  | 0.96 |           |
|    | 離開 | 人旅次 | 85.11 | 4.26 | 38.30 | 38.30 | 4.25 | 48        |
|    |    | 承載率 | —     | —    | 1.28  | 1.45  | 1.39 |           |
|    |    | 車旅次 | —     | —    | 29.92 | 26.41 | 3.06 |           |
| 昏峰 | 進入 | 人旅次 | 61.73 | 3.09 | 27.78 | 27.78 | 3.08 | 35        |
|    |    | 承載率 | —     | —    | 1.28  | 1.45  | 1.39 |           |
|    |    | 車旅次 | —     | —    | 21.70 | 19.16 | 2.22 |           |
|    | 離開 | 人旅次 | 31.73 | 1.59 | 14.28 | 14.28 | 1.58 | 18        |
|    |    | 承載率 | —     | —    | 1.28  | 1.45  | 1.39 |           |
|    |    | 車旅次 | —     | —    | 11.16 | 9.85  | 1.14 |           |

資料來源：本基地環境影響評估說明書。

表 4-7 基地開發後衍生交通量指派與影響程度預測分析

| 指派<br>路段                    | 方向         | 上午尖峰        |              |            | 下午尖峰        |              |            |
|-----------------------------|------------|-------------|--------------|------------|-------------|--------------|------------|
|                             |            | 流量<br>(PCU) | 指派量<br>(PCU) | 衝擊量<br>(%) | 流量<br>(PCU) | 指派量<br>(PCU) | 衝擊量<br>(%) |
| 東海街<br>與<br>遠東街<br>交會口      | 東海街-往基地    | 137         | 4.3          | 3.1%       | 134         | 9.8          | 7.3%       |
|                             | 東海街-離基地    | 147         | 13.5         | 9.2%       | 139         | 5.3          | 3.8%       |
|                             | 遠東街-往遊園北路  | 280         | 8.6          | 3.1%       | 169         | 2.8          | 1.7%       |
|                             | 遠東街-離遊園北路  | 192         | 2.6          | 1.4%       | 227         | 6.1          | 2.7%       |
|                             | 遠東街-往國際街   | 163         | 4.9          | 3.0%       | 210         | 2.5          | 1.2%       |
|                             | 遠東街-離國際街   | 241         | 1.7          | 0.7%       | 147         | 3.7          | 2.5%       |
| 東海街<br>與<br>臺灣<br>大道<br>交會口 | 東海街-往基地    | 342         | 10.7         | 3.1%       | 347         | 25.2         | 7.3%       |
|                             | 東海街-離基地    | 377         | 34.5         | 9.2%       | 331         | 12.7         | 3.8%       |
|                             | 臺灣大道-往東海大學 | 4,395       | 14.2         | 0.3%       | 3,264       | 6.1          | 0.2%       |
|                             | 臺灣大道-離東海大學 | 2,633       | 5.8          | 0.2%       | 3,481       | 11.1         | 0.3%       |
|                             | 臺灣大道-往沙鹿   | 2,671       | 20.3         | 0.8%       | 3,499       | 6.6          | 0.2%       |
|                             | 臺灣大道-離沙鹿   | 4,398       | 4.9          | 0.1%       | 3,298       | 14.1         | 0.4%       |

資料來源：本基地環境影響評估說明書。

## 二、開發後道路服務水準預測

計畫區開發衍生的交通需求，會對既有道路服務水準產生影響，為了解未來基地開發後，對鄰近道路系統交通衝擊程度，針對基地開發所衍生之交通量及既有道路交通量進行評估及預測。在基地開發後鄰近地區道路服務水準評估，係就各道路現況之交通量與經指派至各路段之基地開發衍生交通量兩者，進行服務水準之推估，評估方式係利用各路段交通量與容量比例作為依據，評估結果如表 4-8 所示。

由評估結果得知，由於未來本社區衍生之交通量實屬有限，故對基地鄰近聯絡道路之道路服務水準影響不大，詳細說明如下：

- (一)東海街與遠東街交叉口：於此路口往來基地之東海街路段及遠東街雙向路段仍能維持原來之 A ~ B 級道路服務水準，顯示本計畫所衍生之交通量對此路口之東海街與遠東街影響屬輕微程度。
- (二)東海街與臺灣大道交叉口：於此路口往來基地之東海街路段中，大致皆能維持原有道路服務水準（介於 B ~ C 級），僅下午尖峰時段東海街往基地方向之道路服務水準由 B 級降為 C 級，顯示本計畫所衍生之交通量對此路段之影響屬可接受範圍。另臺灣大道之道路服務水準亦與現況服務水準相同（介於 B ~ C 級），顯示本案開發所衍生之交通量對臺灣大道之衝擊影響屬輕微程度。



表 4-8 基地聯外道路服務水準預估分析表

| 路口          | 方向         | 道路<br>容量<br>(PCU) | 上午尖峰  |         |      |      |          |          | 下午尖峰  |         |      |      |          |          |
|-------------|------------|-------------------|-------|---------|------|------|----------|----------|-------|---------|------|------|----------|----------|
|             |            |                   | 流量    |         | V/C  |      | 服務水準     |          | 流量    |         | V/C  |      | 服務水準     |          |
|             |            |                   | 現況    | 預估      | 現況   | 預估   | 現況       | 預估       | 現況    | 預估      | 現況   | 預估   | 現況       | 預估       |
| 東海街與遠東街交會口  | 東海街-往基地    | 1,550             | 137   | 141.3   | 0.09 | 0.09 | <b>A</b> | <b>A</b> | 134   | 143.8   | 0.09 | 0.09 | <b>A</b> | <b>A</b> |
|             | 東海街-離基地    | 1,550             | 147   | 160.5   | 0.09 | 0.10 | <b>A</b> | <b>A</b> | 139   | 144.3   | 0.09 | 0.09 | <b>A</b> | <b>A</b> |
|             | 遠東街-往遊園北路  | 1,350             | 280   | 288.6   | 0.21 | 0.21 | <b>B</b> | <b>B</b> | 169   | 171.8   | 0.13 | 0.13 | <b>B</b> | <b>B</b> |
|             | 遠東街-離遊園北路  | 1,350             | 192   | 194.6   | 0.14 | 0.14 | <b>B</b> | <b>B</b> | 227   | 233.1   | 0.17 | 0.17 | <b>B</b> | <b>B</b> |
|             | 遠東街-往國際街   | 1,350             | 163   | 167.9   | 0.12 | 0.12 | <b>B</b> | <b>B</b> | 210   | 212.5   | 0.16 | 0.16 | <b>B</b> | <b>B</b> |
|             | 遠東街-離國際街   | 1,350             | 241   | 242.7   | 0.18 | 0.18 | <b>B</b> | <b>B</b> | 147   | 150.7   | 0.11 | 0.11 | <b>A</b> | <b>A</b> |
| 東海街與臺灣大道交會口 | 東海街-往基地    | 1,550             | 342   | 352.7   | 0.22 | 0.23 | <b>B</b> | <b>B</b> | 347   | 372.2   | 0.22 | 0.24 | <b>B</b> | <b>C</b> |
|             | 東海街-離基地    | 1,550             | 377   | 411.5   | 0.24 | 0.27 | <b>C</b> | <b>C</b> | 331   | 343.7   | 0.21 | 0.22 | <b>B</b> | <b>B</b> |
|             | 臺灣大道-往東海大學 | 6,600             | 4,395 | 4,409.2 | 0.67 | 0.67 | <b>C</b> | <b>C</b> | 3,264 | 3,270.1 | 0.49 | 0.50 | <b>B</b> | <b>B</b> |
|             | 臺灣大道-離東海大學 | 6,600             | 2,633 | 2,638.8 | 0.40 | 0.40 | <b>B</b> | <b>B</b> | 3,481 | 3,492.1 | 0.53 | 0.53 | <b>B</b> | <b>B</b> |
|             | 臺灣大道-往沙鹿   | 6,600             | 2,671 | 2,691.3 | 0.40 | 0.41 | <b>B</b> | <b>B</b> | 3,499 | 3,505.6 | 0.53 | 0.53 | <b>B</b> | <b>B</b> |
|             | 臺灣大道-離沙鹿   | 6,600             | 4,398 | 4,402.9 | 0.67 | 0.67 | <b>C</b> | <b>C</b> | 3,298 | 3,312.1 | 0.50 | 0.50 | <b>B</b> | <b>B</b> |

資料來源：本基地環境影響評估說明書。

## 第九節 景觀計畫

本計畫區雖位於山坡地，然目前為一空曠平坦之耕地，無明顯坡度產生，且整區幾呈矩形，周圍環繞其他住宅區，對於開發後所造成之整體區域景觀並無明顯影響，未來對於區內之規劃將以維持當地景觀特色、塑造社區整體意象及周遭社區景觀相調適為重點。本計畫區植栽計畫之目的乃在於美化環境及減緩對外環境造成之衝擊，且可藉由植栽的功能達到環境保育的作用，區內各區域之樹種規劃將依環評內容辦理，規劃方向除考量誘蝶誘鳥等生態環境營造外，亦將參考鄰近中科園區內生長情況良好之樹種，全區綠化計畫如下所述（表 4-9 及圖 4-3）：

### 一、建築用地綠化

目前本計畫住宅區之綠化工程將先辦理草種植生，相關細部景觀施作將待未來建築物興建時再行辦理，而建築區綠地主要可分為住宅後院及側邊綠地兩種景觀型態，住宅後院將選擇有助於營造住宅寧靜之樹種，並以複層植栽之方式，使社區景觀較具活潑性，本計畫將選擇樹蘭、杜虹花及馬尼拉草為住宅後院之植生種類；由於側邊綠地緊臨計畫區之公用綠地，因此本區樹種規劃將以生態營造為主，並以密植樹種之方式，使該區域形成一處較具隱密性之綠地，如此一來將能吸引生物進駐，進而成為一處生物棲息地，並期與相鄰之公用綠地相連形成一處生態觀察區域，不但提供動、植物生長空間，發揮生物保育功用，同時也是檢驗生活環境的最好指標；藉由生物性指標的監測，與生態教育、環境教育的推廣，吸引民眾認識，落實生態城市的營造。本區綠化種類將以光臘樹及大葉山欖之誘蝶鳥植物為主。

### 二、人行道綠化

由於本區東北季風強勁，因此行道樹樹種規劃除考慮生態營造外，亦須考量樹種之抗風性，經參考鄰近中科園區內生長情況良好之行道樹種，本計畫區行道樹植栽將以樟樹為主，樟樹除抗風性良好外尚具誘蝶鳥之生態功能。

### 三、公園綠地綠化

本區之樹種規劃將為複層植栽為主，並配合周圍景觀營造出較具觀賞性且可誘鳥引蝶之環境，植栽上層以提供遮蔭之大喬木為主，如：樟樹、光臘樹、大葉山欖；下層以提供隔離之灌叢及地被為主，如：梔子花、小葉仙丹、假儉草、馬尼拉草等。

### 四、綠籬

除依土地使用分區管制要點之規定辦理外，綠籬之樹種可選擇枝葉密度較大之種類以達成遮蔽效果，如：光臘樹及大葉山欖。

表 4-9 植栽綠化樹種一覽表

| 樹種名稱  | 學名                           | 科名    | 別名                                   | 種植位置          | 功 能   |
|-------|------------------------------|-------|--------------------------------------|---------------|-------|
| 樟 樹   | <i>Cinnamomum camphora</i>   | 樟 科   | 本樟、香樟、鳥樟、栳樟、樟仔                       | 人行道           | 誘蝶鳥   |
| 光 臘 樹 | <i>Fraxinus griffithii</i>   | 木 犀 科 | 白雞油、臺灣光臘樹                            | 區內綠帶<br>(上 層) | 誘 蝶   |
| 大葉山欖  | <i>Palaquium formosanum</i>  | 山 欖 科 | 臺灣膠木                                 | 區內綠帶<br>(上 層) | 誘 鳥   |
| 杜 虹 花 | <i>Callicarpa formosana</i>  | 馬鞭草科  | 紅粗糠、紫仁丹、臺灣紫珠、燈黃、小粗糠樹、痰火樹、白粗糠         | 周圍綠籬          | 誘 蝶   |
| 樹 蘭   | <i>Aglaia odorata Lour.</i>  | 楝 科   | 米碎蘭、珠蘭、珍珠蘭、茶蘭、暹羅花、魚子蘭、木珠蘭、夜蘭、千里香、米仔蘭 | 周圍綠籬          | 開 花   |
| 梔 子 花 | <i>Gardenia jasminoides</i>  | 茜 草 科 | 木丹、鮮支、卮子、越桃、水橫枝、支子花、枝子花、山梔花、黃雞子、黃梔   | 區內綠帶<br>(下 層) | 開 花   |
| 小葉仙丹  | <i>Ixora williamsii Lam</i>  | 茜 草 科 | 矮仙丹花、紅繡球                             | 區內綠帶<br>(下 層) | 開 花   |
| 假 儉 草 | <i>Eremochloa opiuroides</i> | 禾 本 科 | 蘇州草                                  | 區內綠帶<br>(地 被) | 水 土 持 |
| 馬尼拉草  | <i>Zoysia matrella</i>       | 禾 本 科 | 半細葉結縷草、臺北草                           | 區內綠帶<br>(地 被) | 水 土 持 |

資料來源：本基地環境影響評估說明書。

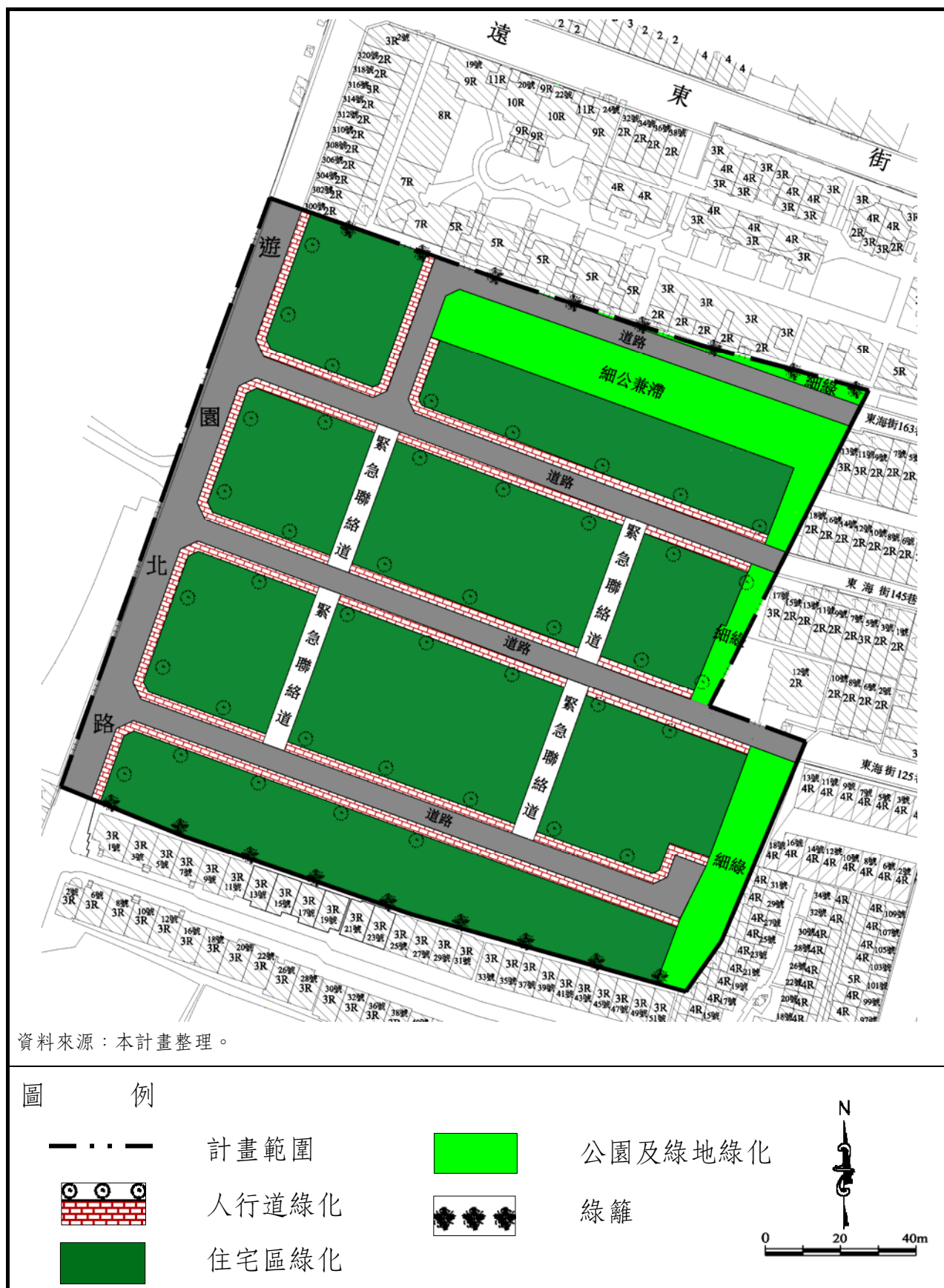


圖 4-3 計畫區綠化示意圖

## 第十節 都市防災計畫

為降低本計畫區災害之發生，避免災害蔓延，並於災害發生後，減輕災害損失，保障民眾生命財產安全，爰依據行政院「災害防救方案」之規定，規劃本計畫災害預防及救災措施，有效遏止災害擴大及迅速疏散並安置民眾，以降低都市災害（如水災、火災、地震等）所造成的傷害。本計畫區之都市防災構想如下：

### 一、災害防護類型

#### (一)火災防護

以計畫區內之遊園北路為基礎，配合鄰近公園兼滯洪池用地、細部計畫道路及主要計畫道路及建築物退縮建築所留設之開放空間，發揮阻隔火災延燒功能。

#### (二)地震防護

- 1.建立計畫區內防震避難與疏散系統，並加強維生系統管線之耐震設計。
- 2.以建築基地相鄰之公園兼滯洪池用地及綠地作為緊急避難空間，必要時亦可以計畫區北側的甘露寺及南側的東海大學作為避難場所。

### 二、防災避難場所、設施規劃

本計畫區救災、避難場所之設置，以整合區內及鄰近之開放性公共設施，並運用北側約 1,000 公尺範圍內的甘露寺及南側約 1,500 公尺範圍內的東海大學之校舍及校內開放空間為原則。

#### (一)防(救)災指揮中心

因本計畫區面積狹小，故以龍井區公所為防（救）災指揮中心，協調整體救災援助工作。

## (二)緊急避難場所

以計畫區周圍之學校、機關及公園用地等為緊急避難場所，其周邊應保持暢通，並減少永久性障礙物之設置，維持其開放性以備隨時作為臨時救災避難場所之用。另風災發生時，戶外民眾應儘速循避難路線避入防災中心，或就近避入構造堅硬之房舍建物內，避免暴露於無遮蔽之場所，以防硬物撞擊或遭風力侵害。

## (三)避難收容場所

以計畫區周圍之學校用地、機關用地及公園用地等為避難收容場所，其目的在於提供災後城市復健完成前臨時庇護場所。而各避難收容場所在機能上，應具有災民臨時收容、醫療緊急救護、區域物資及飲水之轉運發放、醫療及生活必需品的儲備等功能，並且在防災生活圈中應具有正確資訊之傳達、供應必要生活設施、自主消防能力、擁有完善且供庇護的設施等功能之場所。

## (四)警察據點

警察據點設置之主要目的是為進行情報資訊蒐集及災後秩序維持，而本計畫區南側 700 公尺處設有臺中市烏日分局犁份派出所，得以進行情報之蒐集與發布。

## (五)消防據點

在消防據點建置上，係以計畫區南側之臺中市政府消防局第四救災救護大隊犁份分隊為指揮所，並指定前述之避難收容場為臨時觀哨所，儲備消防器材、水源，以因應緊急情事。

## (六)醫療據點

醫療據點包括臨時醫療場所及長期收容場所；前者為發



揮機動醫療設施急救功效，因此仍指定前述避難收容場所為之，惟長期收容場所仍應以附設有病床之醫院為對象，以都市計畫區內醫療診所及衛生所為醫療據點，並以鄰近區域之醫院（如榮總臺中分院、澄清醫院……等等）為醫療支援據點。

### 三、消防救災路線系統

在平時或災害發生時，防災道路系統擔任重要的運輸功能。在災害發生當時，防災道路系統直接影響前往避難場所民眾的生命安全；災害發生後，救災人員前進災區或運送救災資源，都需要緊急避難防災道路系統的聯繫，始能完成救災工作。

#### (一)救災援送動線

以遊園北路及計畫區道路為救災援送動線，其於災害發生時必須保持暢通，以作為消防及便利車量輸送物資至災害地點或避難場所使用。

#### (二)避難逃生動線

以遊園北路、計畫區道路及鄰近道路為避難逃生動線，作為輔助性路徑以連接救災援送動線與避難處所、救災據點。

### 四、火災延燒防止地帶系統

#### (一)建築物防火區劃

有關建築物內部之防火區劃未來開發時應依建築技術規則之相關規定辦理。

#### (二)火災延燒防止帶

利用道路系統結合及開放空間系統，以達火災延燒防止隔離功用，避免災害擴大，且於土地使用分區管制要點中訂定建築基地退縮規定以防止基地內之火災延燒。

## 五、防救災設備與設施

茲以救災指揮中心、臨時避難場所及長期避難場所之救災據點分類方式，將其所需之必要設備與設施以表說明。

表 4-10 救災設備與設施一覽表

| 類別     | 防救災設備與設施                                                                                 | 備註                                  |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 臨時避難場所 | 1.居民間之情報聯絡設備，與其他防救災據點間之通信設備。<br>2.居民進行災害因應活動所需之器材與廣場。<br>3.緊急醫療器材、藥品。                    | 計畫區內之公園兼滯洪池用地及綠地                    |
| 醫療場所   |                                                                                          |                                     |
| 長期避難場所 |                                                                                          |                                     |
| 救災指揮中心 | 1.前述臨時避難場所之必要設備與設施。<br>2.消防器材、緊急用車輛。<br>3.發生火災時，可安全收容居民的廣場提供避難者所需之水、糧食、生活必需品等之儲存(三日至七日)。 | 計畫區外北側之甘露寺及南側之東海大學                  |
| 警察消防據點 |                                                                                          | 龍井區公所<br>犁份派出所、臺中市政府消防局第四救災救護大隊犁份分隊 |

資料來源：本計畫整理。

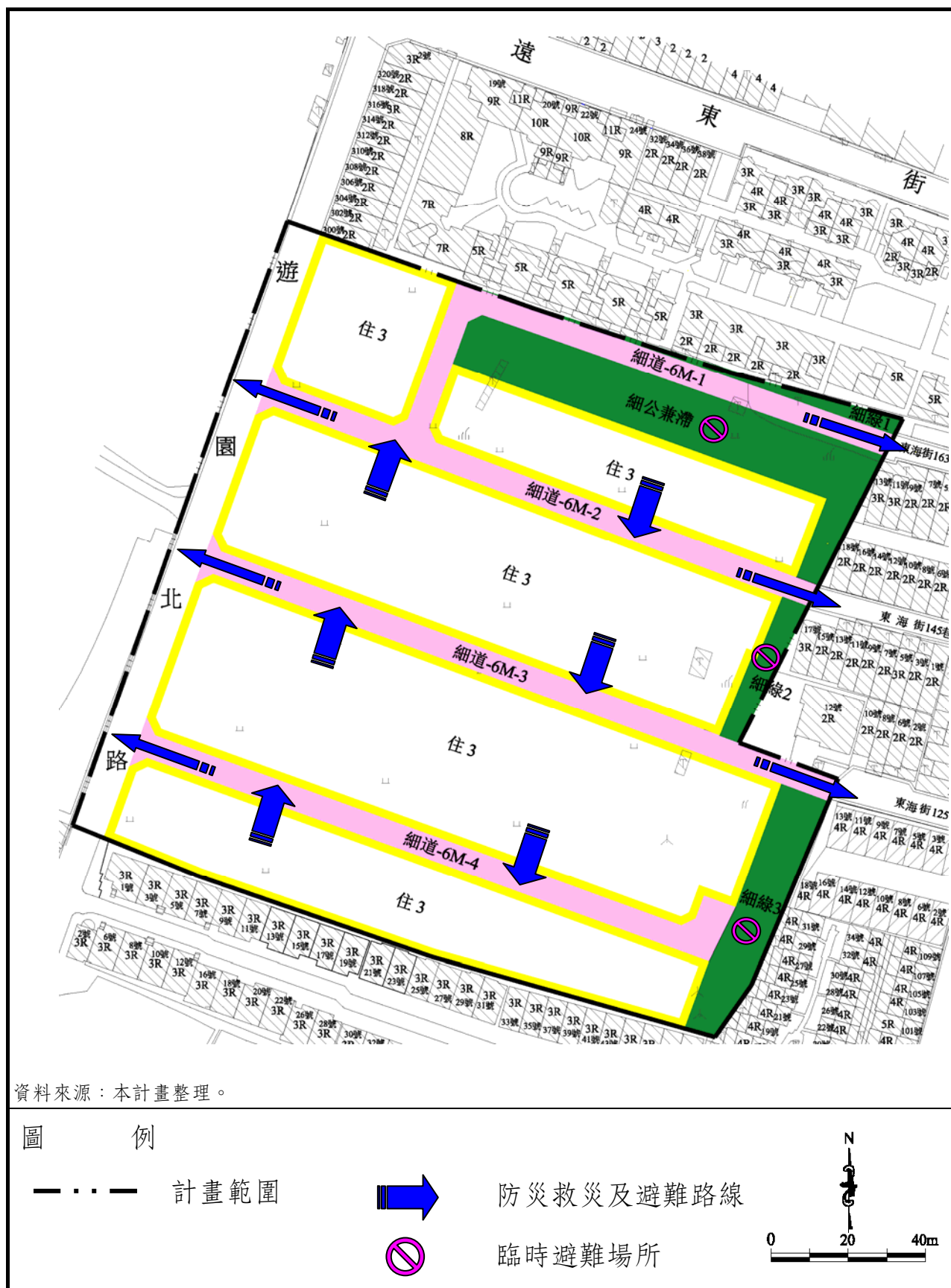


圖 4-4 細部計畫都市防災計畫示意圖(1)



資料來源：本計畫整理。

圖 4-5 細部計畫都市防災計畫示意圖(2)



## 第十一節 土地使用分區管制要點

本計畫之土地使用分區管制要點，主要依據都市計畫法第 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。由於本計畫係依循【擬定中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫細部計畫】之內容辦理，故相關管制要點將節錄上述細部計畫第七章土地使用及都市設計管制要點內容，並為利比對相關條文內容，本計畫管制要點編號將依原要點編號條列之，此外本計畫再依基地未來使用需求增列部分管制要點，相關內容分述如下：

### 壹、擬定中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫細部計畫相關規定

三、本要點管制範圍內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定，其用語亦同。

四、本要點用語定義如下：

(一)基地線：建築基地之界線。

(二)前面基地線：基地臨接道路之基地線。

(三)後面基地線：基地線之延長線與前面基地線（或其延長線）平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準；基地臨接二條以上道路者由建築基地申請人任選未臨接道路之其他一側為後面基地線。

(四)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。

(五)基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。

(六)前院：沿前面基地線之庭院。

(七)後院：沿後面基地線之庭院。

(八)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。

(九)後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離，但最小淨深度不得小於後院深度1/2。

(十)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至面前道路對側道路境界線之最小水平距離之比。建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。建築基地臨接或面前道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。

五、住宅區之使用管制如下：

(四)第三種住宅區（住3）除限制工業、大型商場（店）及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。

(五)本計畫區內各類住宅區建蔽率、容積率、高度比、院落深度等規定詳如下表：

| 項目       | 住3   |
|----------|------|
| 建蔽率（%）   | 60   |
| 容積率（%）   | 240  |
| 高度比      | ≤1.5 |
| 前院深度（公尺） | 6    |
| 後院深度（公尺） | 3    |



二十、公園用地及公園兼兒童遊樂場用地面積在 5 公頃以下者，建蔽率不得大於 15%；用地面積超過 5 公頃者，其超過部分之建蔽率不得大於 12%。面積在 5 公頃以下者，容積率不得大於 45%；用地面積超過 5 公頃者，容積率不得大於 35%。

### 三十三、設置停車空間規定

(一)工商綜合專用區、文教區、社會福利專用區及醫療專用區等使用分區，依原核定之計畫書規定辦理。

(二)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。

### 三十四、住宅區景觀及綠化原則

住宅區建築基地內之法定空地面積 1/2 以上，應栽植花、草、樹木予以綠化，且法定空地面積每滿 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。

## 貳、本計畫增列規定

一、本計畫住宅區基地內緊鄰計畫道路之路側，應留設人行通行空間，人行通行空間寬度須大於 2.5 公尺。

二、為使計畫區內之道路利用更具便利性，本計畫住宅區基地內應以垂直 6 公尺道路之方向，設置四條 6 公尺寬緊急聯絡道路（詳圖 4-6），該緊急聯絡道路僅供通行使用，不得為其他用途所使用，該用地未使用容積，得由土地持有人移轉至計畫區內其它住宅分區使用，並應於取得容積接受基地建築執照前先行提供公證切結文件，將該土地之使用管理權無條件交付市政府或社區管理委員會。另緊急聯絡道路應與道路施工一併完成，俾利排

水順地勢流入滯洪池，避免雨水匯集後淤積。

三、本計畫公園兼滯洪池用地應依已核定之水土保持計畫相關規定，設置一座滯洪池。另本用地應設置規模適當的里民活動中心及其附屬設施，以作為圖書、集會、交誼、康樂、醫療保健及其他公共設施或必要性服務設施之使用。

| 項目     | 建蔽率(%) | 容積率(%) | 備註 |
|--------|--------|--------|----|
| 細公兼滯用地 | 15     | 45     |    |

四、本計畫區以北側計畫範圍為界，向內 2.5 公尺範圍內不得種植深根樹種。

五、本計畫區西北側住宅區基地臨風采風社區處，未來應退縮 3 公尺之空地，退縮用地部分得計入法定空地。

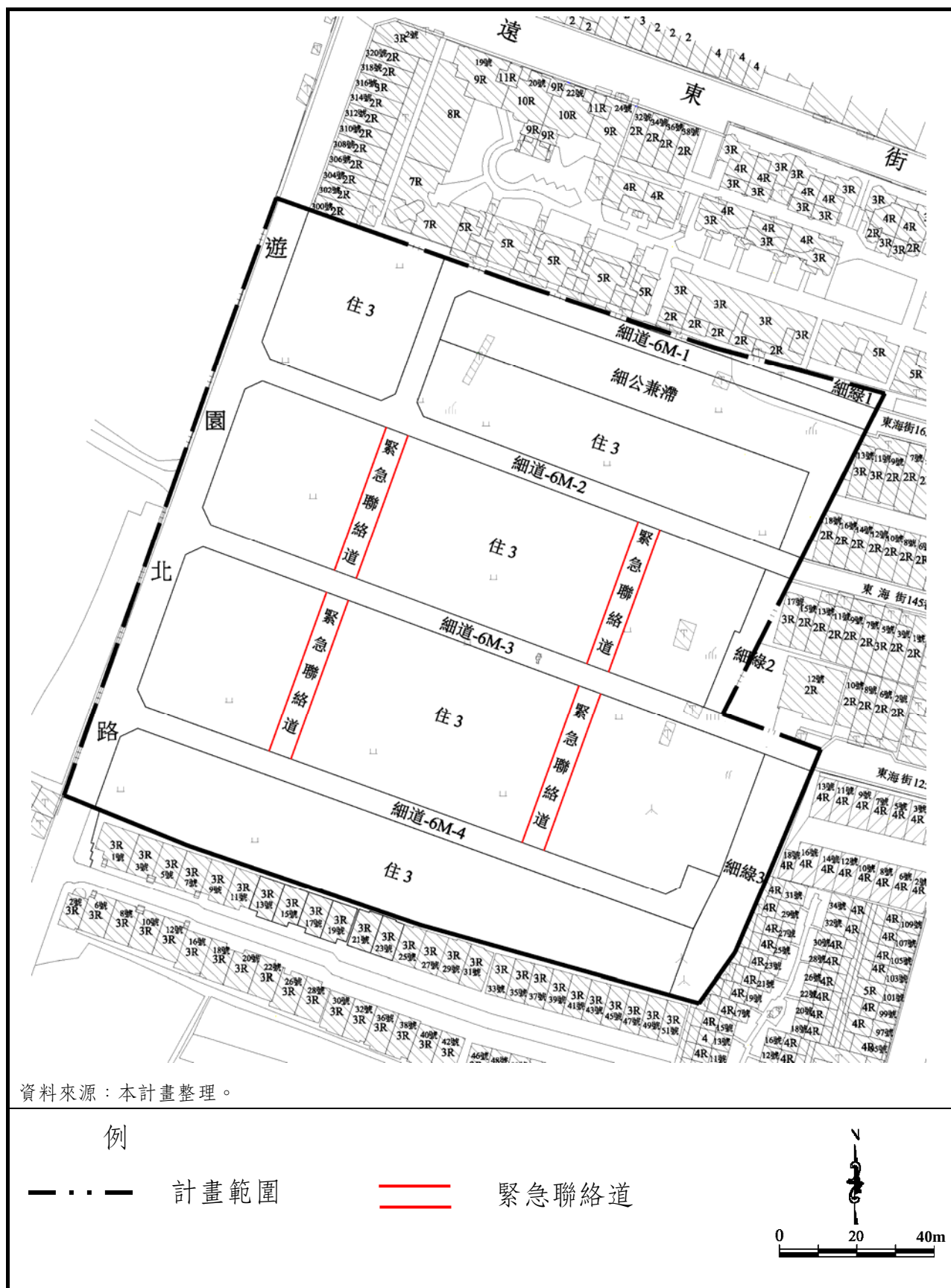


圖 4-6 緊急聯絡道示意圖

## 第五章 低碳規劃構想及內容

### 第一節 規劃構想

一般而言，低碳環境可包含將原本生態綠化、建築節能、設備節能、再生能源、綠色運輸、資源循環及低碳生活等七大減碳面向，本計畫為尊重環境之生態規劃考量，未來相關建築物設置將導入綠建築規劃設計方式，以提供生態、節能、減廢之建築概念，除成為人類生活與地球環境共存的良好典範外，並懷抱著對地球的一份關懷與永續發展而努力。

### 第二節 規劃設計指標說明

一、綠化量指標：植物是供給大地涵養、空氣潔淨、大氣層保護最主要的來源，藉由本指標之規劃設計，提高二氧化碳的固定量，減低對地球環境造成破壞，規劃設計因應重點如下：

- (一)以複層綠化規劃設計。
- (二)大小喬木密植方式進行植栽規劃。
- (三)多樣性的植栽綠化設計。

二、基地保水指標：良好的基地保水能力，有益於土壤內生物的活動，進而改善土壤之有機品質並滋養植物，對環境生態有莫大的助益。規劃因應重點：

- (一)由本案地質鑽探調查資料結果說明，本基地土壤主要由回填土、紅土及卵礫石層所組成，表層土壤分類為紅棕色砂質粉土層，故基地透水性佳，可增加透水面積以得較高之基地保水效益。
- (二)本案擬於鋪面區域採用透水鋪面，以增加土地入滲及貯留功能。

(三)基地內地下構造物上方為花圃處回填沃土，增加基地保水能力。

三、日常節能指標：臺灣夏季尖峰外氣溫度每上昇 1°C，空調耗電量約上昇 6%，並造成熱島效應產生，將對能源與環境間引發惡性循環。規劃建築設計因應重點包括：

(一)採用高效率省能空調設備。

(二)自然採光設計，降低照明耗能。

四、水資源指標：臺灣降雨量非常豐沛，但因地形與河川水文關係無法擷取水源，為此聯合國將臺灣列為缺水地區；近年來缺水問題亦造成民眾不便、經濟發展等問題。規劃設計因應重點：

(一)使用取得經濟部水資源局省水標章之衛生設備器材。

(二)小便器、水栓設自動感應器或省水設備。

五、污水及垃圾改善指標：生活中產生的污水未經處理排放，導致環境的破壞，進而造成河川、海洋生態體系的浩劫；為解決龐大的垃圾量，花費大量的金額建造焚化爐，雖解決垃圾問題，卻造成空氣環境的破壞，掩埋場終究無法容納日益遽增的垃圾而紛紛關閉，遺留污染地下水源、土壤的結果。規劃設計因應重點：

(一)設置污水處理設施。

(二)設有充足垃圾處理運出空間，並有綠化、美化或景觀化的專用垃圾集中場。

(三)設置資源回收分類筒，徹底執行垃圾分類回收。

(四)設置密閉式垃圾箱，並定期執行清洗及衛生消毒。

### 第三節 計畫區綠建築規劃

- 一、於建築主體規劃設計時，應盡可能符合綠建築指標之要求。
- 二、於區內妥善規劃植栽綠化、增加透水面積、採用高效能空調設備、自然採光設計、採用省水省電設備及設置污水處理設備等。
- 三、本計畫建築物將承諾於未來取得候選綠建築證書。



## 第六章 事業及財務計畫

### 第一節 事業計畫

#### 一、公共設施興建及開發時程

##### (一)實施進度

本計畫未來由申請人自行開發，開發期限於鄉村區檢討整體規劃開發案經核准滿三年內（依臺中市政府 102 年 4 月 8 日府授地編字第 1020039494 號函日起算），應完成公共設施興建、公共設施及其用地移轉為市有。如未能照前項意見辦理者，請申請人於期限屆滿前敘明理由，經本市都市計畫委員會審議通過後得再延長三年，若否則調整為農業區。

##### (二)開發方式

本計畫相關整地工程及細部計畫公共設施興建工程，將由本案土地全體所有權人，採類合建分配方式辦理整體開發，並共同負擔計畫開發應附帶之公共設施興建費用。未來公共設施興建並經驗收合格與其用地移轉為市有及細部計畫發佈實施後，本計畫區用地即由都計單位申請逕為分割，待計畫區內相關分區用地分割完成後，本計畫再將土地所有權人已協議完成之土地預定分割資料，經送地政單位辦理地籍整理及相關登記作業。

##### (三)分期分區發展計畫

本計畫整體開發工作將採分期分區開發，主要目的在於使開發行為、資金調配及使用效益三者間作最有效率之分配，假若一次開發完成，其資源並無法充份利用，故基於未來市場需求、計畫區特性及開發資金運用等考量來執行分期分區開發計畫。另本計畫將依照相關計畫審查結論切實執行，並於施工前三十日內，將預定施工日期以書面告知目的

事業主管機關及主管機關。本計畫未來在資金運用與使用效益考量下，擬分二期一區進行，分述如下：

1.第一期工期及工作內容

(1)工期：108 年 10 月 8 日。

(2)工作範圍：全區。

(3)工作內容：主要為雜項工程，包括整地工程、排水設施、道路工程、綠化工程及基礎公共設施建設。其中，整地工程將於下游之滯洪池等防災工程完成後方可進行。

2.第二期工期及工作內容

(1)工期：公共設施完竣並將其用地移轉為市有後三年。

(2)工作範圍：全區。

(3)工作內容：主要為建築工程，包括住宅區之建築主體、建築物污水納管及住宅區景觀工程等。

## 二、開發附帶條件

本計畫住宅區內所設置之四條緊急聯絡道路（寬度 6 公尺），應由都計單位於土地使用分區相關資料內載述，上述之緊急聯絡道僅供通行使用，不得為其他用途所使用，該用地未使用容積，得由土地持有人移轉至計畫區內其它住宅分區使用，並應於取得容積接受基地建築執照前先行提供公證切結文件，將該土地之使用管理權無條件交付市政府或社區管理委員會，該切結書併應一份併入建照存檔。

## 第二節 財務計畫

本細部計畫目前係以整地及公共設施之興建為主要內容，有關計畫區內之建築開發工程，因本計畫區土地所有權人數較多，針對未來建築形態目前尚未取得共識，因此本節財務計畫將針對整地及公共設施開發費用予以說明，本計畫區整地及公共設施開發費用約須 1,800 萬元，其開闢經費均由全體土地所有權人則籌措支應。

表 6-1 事業及財務計畫概估表

| 項目               | 面積<br>(公頃) | 土地取得方式        |          |          |                 | 工程<br>費用<br>(萬元) | 主辦<br>單位         | 預定<br>完成<br>期限                                      | 經費<br>來源                  |
|------------------|------------|---------------|----------|----------|-----------------|------------------|------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------|
|                  |            | 徵購<br>或<br>撥用 | 市地<br>重劃 | 區段<br>徵收 | 其他              |                  |                  |                                                     |                           |
| 道路<br>用地         | 0.5382     |               | ~        |          | ~<br>(自行<br>開發) | 650              | 全體土<br>地所有<br>權人 | 開發鄉<br>區計畫<br>期限於<br>村檢整<br>體規劃<br>開發經<br>核准三<br>年內 | 有金銀<br>貸<br>款<br>自資及<br>行 |
| 公園<br>兼滯洪<br>池用地 | 0.1788     |               |          |          |                 | 1,050            |                  |                                                     |                           |
| 綠地<br>用地         | 0.1170     |               |          |          |                 | 100              |                  |                                                     |                           |
| 合計               | 0.8340     |               |          |          |                 | 1,800            |                  |                                                     |                           |

資料來源：本計畫整理（附件三公共設施用地捐贈後之土地登記謄本）。

## 第三節 基地回饋計畫

依「中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫細部計畫案」之基地開發附帶條件內容，本計畫區於鄉村區檢討整體規劃開發案經核准滿三年內（依臺中市政府 102 年 4 月 8 日府授地編字第 1020039494 號函日起算），應完成公共設施興建、公共設施及其用地移轉為市有。因此有關本計畫應辦理之回饋內容，主要為本計畫區應提供公共設施用地，其面積不得少於計畫區土地面積百分之三十，而目前本計畫已劃設道路、公園兼滯洪池及綠

地等部分作為公共設施用地，總面積為 8,340.13 平方公尺（ $>27,653.52 \times 30\% = 8,296.06$ ），未來相關用地將依承諾辦理捐贈事宜，另有關公共設施部分，本計畫將設置 4 條 6 公尺寬細部計畫道路及一條 10 公尺寬主要計畫道路，並於公園兼滯洪池用地中設置一座滯洪池及里民活動中心，其餘用地則設置公園及綠地，相關公共設施之回饋量體及回饋時間點，將於本計畫審查完成後與主管機關以簽定協議書之方式辦理。計畫土地之土地所有權人公設用地捐贈同意書詳附件六所示。

依本計畫之人民陳情意見可知，計畫區北側相鄰之風采風社區，目前於本計畫區北側公設用地中，已設置該社區公共水利設施（社區雨水匯流溝）多年，為使本計畫區之開發更利於東海里之發展，並基於友好鄰里之原則，本計畫承諾將以設置地面下涵管之方式，取代風采風社區現於本計畫區北側設置之排水溝作為回饋事項，如此一來，除可符合本計畫相關用地之規劃構想外，亦可一併解決該社區之排水需求。

表 6-2 公共服務設施捐贈表

| 公共設施用地   | 捐贈項目   | 面積(m <sup>2</sup> ) | 捐贈單位     |
|----------|--------|---------------------|----------|
| 道路用地     | 計畫道路   | 5,382.26            | 臺中市政府建設局 |
| 公園兼滯洪池用地 | 公園     | 1,091.13            | 臺中市政府建設局 |
|          | 滯洪池    | 574.57              |          |
|          | 里民活動中心 | 122.38              |          |
| 綠地用地     | 綠地     | 1,169.79            | 臺中市政府建設局 |
| 合計       |        | 8,340.13            |          |

資料來源：本計畫整理(附件三公共設施用地捐贈後之土地登記謄本及里民活動中心使用執照)。

## 第四節 公共設施之管理及維護

### 一、執行策略

本計畫區公共設施之興建，未來應依「中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫細部計畫案」之基地開發附帶條件及鄉村區檢討整體規劃開發案之承諾內容辦理，即於開發期限內完成公共設施興建、公共設施及其用地（面積不得少於計畫區土地面積之 30%）移轉為市有，相關用地捐贈詳表 6-2 所示。而公共設施之管理及維護之目標在於確保社區內居住之品質並鼓勵社區意識之形成，對於公共設施之管理維護將委由「社區管理委員會」執行之，而監督之責屬全體住民，若有意見可於定期之住戶大會中提出，此權責劃分之要義在於責任明確，不易有推諉逃避之事發生，且能鼓勵居民參與，以利全體住戶共同培養情感及整體意識之產生。藉由居民自治之手段，可建立良好之行為規範及公共道德，長期言之，可因大眾約束規範力量，獲得潛移默化之效。

### 二、社區管理委員會輔導成立計畫

依本計畫區之環境影響評估承諾內容，為維護本社區生活環境居住品質，社區於開發完成後，本社區應辦理相關公共設施之維護管理工作，故本計畫依「公寓大廈管理條例」規定，成立並組織社區管理委員會，負責社區公共設施、安全、衛生等管理維護工作與一般公共事務。而於社區管理委員會成立前，開發單位將先成立輔導住戶之管理站以管理維護社區內公共設施。

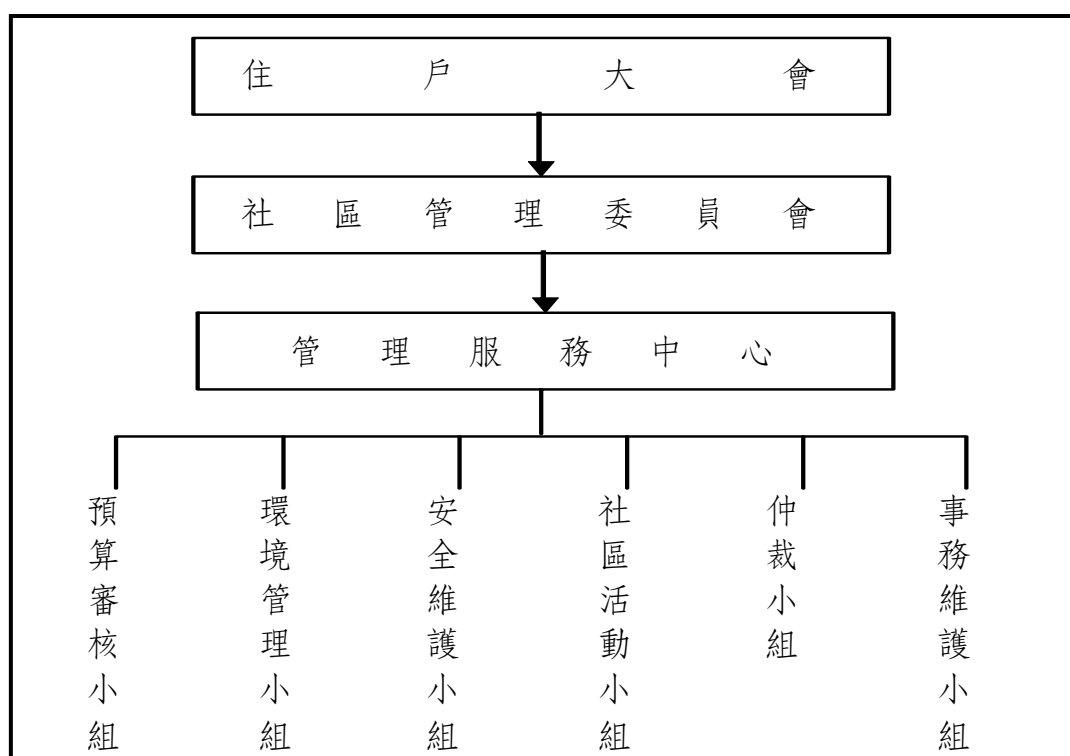
### 三、社區管理及相關人員設置計畫

公共設施之管理及維護費用概估約為每年 262 萬元（詳表 6-3），另本社區主要管理組織如圖 6-1 所示。

表 6-3 公共設施管理維護費用概估表

| 項目       | 維護費用<br>(萬元) | 內容                               | 備註 |
|----------|--------------|----------------------------------|----|
| 道路用地     | 107.65       | 每年維護費以 200 元/m <sup>2</sup> 單價計算 |    |
| 綠地用地     | 11.70        | 每年維護費以 100 元/m <sup>2</sup> 單價計算 |    |
| 公園兼滯洪池用地 | 143.05       | 每年維護費以 800 元/m <sup>2</sup> 單價計算 |    |
| 合計       | 262.40       |                                  |    |

資料來源：本計畫整理。



資料來源：本計畫整理。

圖 6-1 社區管理委員會組織圖



擬定中部科學工業園區臺中基地附近特定  
區計畫（龍井區東海段**98**地號等**11**筆土  
地）細部計畫書

擬定機關：臺中市政府

中華民國 108 年 9 月

# 臺中市擬定都市計畫審核摘要表

| 項目                                         | 說明                                              |                                         |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 都市計畫名稱                                     | 擬定中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫(龍井區東海段 98 地號等 11 筆土地)細部計畫 |                                         |
| 擬定都市計畫<br>法令依據                             | 都市計畫法第 24 條                                     |                                         |
| 擬定都市計畫機關                                   | 臺中市政府                                           |                                         |
| 自擬細部計畫或申請<br>變更都市計畫之機關<br>名稱或土地權利關係<br>人姓名 | [REDACTED] 等六十二人                                |                                         |
| 本案公開展覽<br>起訖日期                             | 公開展覽                                            | 民國 104 年 5 月 12 日起 30 天                 |
|                                            | 刊登日期                                            | 民國 104 年 5 月 12 日起至 104 年 5 月 14 日止     |
|                                            | 公開說明會                                           | 民國 104 年 5 月 28 日下午 3 時整假本市龍井區公所 3 樓會議室 |
| 人民及團體對<br>本案之反映意見                          |                                                 |                                         |
| 本案提交各級<br>都市計畫委員會<br>審核結果                  | 臺中市<br>都委會                                      | 104 年 11 月 26 日臺中市都市計畫委員第 50 次會議審議通過    |

# 目 錄



|                       |    |
|-----------------------|----|
| 第一章 緒論-----           | 1  |
| 第一節 計畫緣起-----         | 1  |
| 第二節 法令依據-----         | 2  |
| 第三節 計畫區位置、範圍及面積-----  | 3  |
| 第二章 現行計畫概要-----       | 9  |
| 第一節 基地範圍現行主要計畫內容----- | 9  |
| 第二節 基地範圍現行細部計畫內容----- | 12 |
| 第三章 發展現況分析-----       | 16 |
| 第一節 自然環境分析-----       | 16 |
| 第二節 社經環境分析-----       | 21 |
| 第三節 實質環境分析-----       | 25 |
| 第四節 發展課題與對策-----      | 31 |
| 第四章 實質發展計畫-----       | 35 |
| 第一節 發展定位-----         | 35 |
| 第二節 計畫目標及構想-----      | 35 |
| 第三節 計畫年期與人口-----      | 37 |
| 第四節 土地使用計畫-----       | 37 |
| 第五節 區內道路系統-----       | 41 |
| 第六節 公共設施計畫-----       | 46 |
| 第七節 公用設備計畫-----       | 48 |
| 第八節 交通衝擊分析-----       | 50 |
| 第九節 景觀計畫-----         | 54 |
| 第十節 都市防災計畫-----       | 57 |
| 第十一節 土地使用分區管制要點-----  | 63 |

|                     |    |
|---------------------|----|
| 第五章 低碳規劃構想及內容-----  | 68 |
| 第一節 規劃構想-----       | 68 |
| 第二節 規劃設計指標說明-----   | 68 |
| 第三節 計畫區綠建築規劃-----   | 70 |
| 第六章 事業及財務計畫-----    | 71 |
| 第一節 事業計畫-----       | 71 |
| 第二節 財務計畫-----       | 73 |
| 第三節 基地回饋計畫-----     | 73 |
| 第四節 公共設施之管理及維護----- | 75 |

## 附 件



|     |                                     |
|-----|-------------------------------------|
| 附件一 | 代表人切結書                              |
| 附件二 | 地籍圖及土地登記謄本(公共設施用地捐贈前)               |
| 附件三 | 地籍圖及土地登記謄本(公共設施用地捐贈後)               |
| 附件四 | 計畫範圍土地所有權人同意擬定都市計畫文件<br>(公共設施用地捐贈前) |
| 附件五 | 計畫範圍土地所有權人同意擬定都市計畫文件<br>(公共設施用地捐贈後) |
| 附件六 | 土地所有權人公設用地捐贈同意書                     |
| 附件七 | 各項公函                                |
| 附件八 | 公共設施捐贈公函                            |
| 附件九 | 土地使用分區證明                            |
| 附件十 | 協議書                                 |

# 圖目錄



|                             |    |
|-----------------------------|----|
| 圖 1-1 細部計畫區位示意圖 -----       | 6  |
| 圖 1-2 細部計畫區套繪圖 -----        | 7  |
| 圖 1-3 細部計畫區範圍示意圖 -----      | 8  |
| 圖 2-1 主要計畫土地使用計畫示意圖 -----   | 11 |
| 圖 2-2 細部計畫土地使用計畫示意圖(1)----- | 14 |
| 圖 2-3 細部計畫土地使用計畫示意圖(2)----- | 15 |
| 圖 3-1 區域水系圖 -----           | 19 |
| 圖 3-2 基地水系圖 -----           | 20 |
| 圖 3-3 龍井區行政里示意圖 -----       | 23 |
| 圖 3-4 計畫區周邊交通系統示意圖 -----    | 26 |
| 圖 3-5 土地權屬圖（用地合併分割前） -----  | 28 |
| 圖 3-6 土地權屬圖（用地合併分割後） -----  | 29 |
| 圖 3-7 計畫範圍土地利用現況圖 -----     | 30 |
| 圖 4-1 細部計畫土地使用示意圖 -----     | 40 |
| 圖 4-2 計畫區內道路配置圖 -----       | 45 |
| 圖 4-3 計畫區綠化示意圖 -----        | 56 |
| 圖 4-4 細部計畫都市防災計畫示意圖(1)----- | 61 |
| 圖 4-5 細部計畫都市防災計畫示意圖(2)----- | 62 |
| 圖 4-6 緊急聯絡道示意圖 -----        | 67 |
| 圖 6-1 社區管理委員會組織圖 -----      | 76 |



# 表 目 錄

|                                 |         |
|---------------------------------|---------|
| 表 1-1 細部計畫範圍土地清冊一覽表（用地合併分割前）    | -----3  |
| 表 1-2 細部計畫範圍土地清冊一覽表（用地合併分割後）（1） | ----4   |
| 表 1-3 細部計畫範圍土地清冊一覽表（用地合併分割後）（2） | ----5   |
| 表 2-1 主要計畫土地使用面積表               | -----9  |
| 表 2-2 住宅區細分區面積表                 | -----13 |
| 表 3-1 坡度分析表                     | -----16 |
| 表 3-2 臺中市歷年人口成長統計表              | -----21 |
| 表 3-3 臺中市各區人口數統計表               | -----22 |
| 表 3-4 龍井區各里歷年人口統計表              | -----22 |
| 表 3-5 臺中市工商及服務業從業員工人數統計表        | -----24 |
| 表 3-6 計畫區週邊道路系統幾何特性彙整           | -----26 |
| 表 3-7 土地權屬表（用地合併分割前）            | -----27 |
| 表 3-8 土地權屬表（用地合併分割後）            | -----27 |
| 表 4-1 計畫土地使用面積一覽表               | -----39 |
| 表 4-2 細部計畫道路編號明細表               | -----44 |
| 表 4-3 公共設施用地明細表                 | -----47 |
| 表 4-4 細部計畫公共設施用地面積檢討分析表         | -----47 |
| 表 4-5 本區衍生人旅次推估表                | -----50 |
| 表 4-6 本區尖峰小時衍生交通量推估             | -----51 |
| 表 4-7 基地開發後衍生交通量指派與影響程度預測分析     | -----51 |
| 表 4-8 基地聯外道路服務水準預估分析表           | -----53 |
| 表 4-9 植栽綠化樹種一覽表                 | -----55 |
| 表 4-10 救災設備與設施一覽表               | -----60 |
| 表 6-1 事業及財務計畫概估表                | -----73 |
| 表 6-2 公共服務設施捐贈表                 | -----74 |
| 表 6-3 公共設施管理維護費用概估表             | -----76 |



# 第一章 緒論

## 第一節 計畫緣起

### 一、計畫緣起

本細部計畫區行政區屬臺中市龍井區東海里，位於大肚山最頂端屬大肚山臺地，東西兩面各為臺中盆地及海岸平原，其西面坡度較陡峻，東面坡度則較平緩。目前本計畫區鄰近之中部科學園區正逐漸發展，並吸引許多高科技人才的移入進駐，而使本區人口呈現大幅成長，由於本計畫區附近大多已為既成社區，可建土地較少，故為促進該地區發展，因此由土地所有權人依相關規定申請規劃開發。

本計畫區於「中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫」發布前係屬非都市用地，依非都市土地鄉村區之通盤檢討，並經『鄉村區通盤檢討非都市土地審議會議』決議通過，該決議規定本案於公告期滿2年內須提出整體規劃，其後本案於民國98年辦理展延，並於民國101年重新提送本計畫區之整體規劃開發案於地政局辦理開發申請，相關開發案於102年4月取得准予開發函，並決議本計畫區經相關單位核准滿三年內，應完成公共設施興建、公共設施及其用地移轉為市有，上述開發申請期間本案已分別通過環境影響評估（民國100年12月）及水土保持計畫（民國101年1月）等審查作業。由於本計畫區後為103年6月所發布之「中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫」劃設為第三種住宅，故本計畫爰依最新發布之細部計畫相關規定辦理後續規劃開發作業。

本細部計畫之擬定係依據「中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫細部計畫」附帶條件，並依都市計畫法第24條之相關規定辦理，即本計畫區屬第三種住宅區，須以土地權利關係人自行擬訂細部計畫，表明回饋事項並進行整體開發後始

得申請建築，故本計畫基地全體土地所有權人，將藉由本次開發作業配合中部科學園區之發展，共同營造當地美好生活環境。

## 二、計畫目的

- (一)改善現有土地權利複雜現況，使個人擁有獨立方整之土地。
- (二)提供現有地主住宅需求，避免地主自行興建所衍生之建築凌亂、地權紛爭與公設不足等現象。
- (三)規劃交通用地並移轉政府所有，避免持份眾多、產權複雜致未來徵收困難，可活絡區域交通網。
- (四)配合促進地方發展，吸引中部科學園區之上班族進住，解決未來龐大人口之居住問題。
- (五)有效利用土地資源，帶動當地之經濟活動、增加就業機會與地方政府稅收。
- (六)營造休閒住宅社區環境，提供並滿足居民高生活品質之住宅新選擇。

## 第二節 法令依據

### 一、都市計畫法第 24 條

土地權利關係人為促進其土地利用，得配合當地分區發展計畫，自行擬定或變更細部計畫，並應附具事業及財務計畫，申請當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所依前條規定辦理。

### 二、中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫細部計畫案

計畫土地經劃設為第三種住宅區者，應另行擬定細部計畫，並於開發案經核准滿三年內完成公共設施興建、公共設施及其用地移轉為市有。

### 第三節 計畫區位置、範圍及面積

#### 一、計畫範圍

本計畫區位於東海大學西北側、中部科學園區之西南側，與著名之東海別墅區僅一路（臺灣大道）之隔，目前本計畫區僅西面為遊園北路，基地周圍（東、南、北面）皆為已興建完成之住宅。本計畫區東距東海藝術街約 1 公里，距東海大學約 2 公里，距東海別墅區則不到 1 公里，計畫區位示意圖詳圖 1-1 所示，計畫區套繪詳圖 1-2 所示，計畫範圍詳圖 1-3 所示。

#### 二、計畫面積

本計畫區座落於臺中市龍井區東海段，原地號共計有 98～101、629～634 號等 11 筆土地，總面積約 2.7654 公頃，詳表 1-1 所示。惟本開發案需於 108 年 10 月 8 日完成公共設施興建、公共設施及其用地移轉為市有，故本案於完成公共設施及其用地移轉為市有時，需同時辦理整體用地合併分割作業，經地籍合併分割後，本計畫區地號共計有 98、98-2、99-4、98-5～98-68 號等 67 筆土地，地籍面積為 2.7654 公頃，詳表 1-2 所示。

表 1-1 細部計畫範圍土地清冊一覽表（用地合併分割前）

| 筆數  | 縣 市<br>鄉 鎮 市 | 地 段 | 地 號  | 謄本登記<br>面積(m <sup>2</sup> ) | 同意使用<br>面積(m <sup>2</sup> ) | 所有權人 |
|-----|--------------|-----|------|-----------------------------|-----------------------------|------|
| 1   | 臺中市<br>龍井區   | 東海段 | 98   | 2453.77                     | 2453.77                     |      |
| 2   |              |     | 98-1 | 2453.77                     | 2453.77                     |      |
| 3   |              |     | 99   | 2,449.36                    | 2,449.36                    |      |
| 4   |              |     | 100  | 2,153.88                    | 2,153.88                    |      |
| 5   |              |     | 101  | 3,962.56                    | 3,962.56                    |      |
| 6   |              |     | 629  | 5,791.57                    | 5,791.57                    |      |
| 7   |              |     | 630  | 2,701.55                    | 2,701.55                    |      |
| 8   |              |     | 631  | 895.49                      | 895.49                      |      |
| 9   |              |     | 632  | 977.97                      | 977.97                      |      |
| 10  |              |     | 633  | 564.04                      | 564.04                      |      |
| 11  |              |     | 634  | 3,249.55                    | 3,249.55                    |      |
| 合 計 |              |     |      | 27,653.51                   | 27,653.51                   | —    |

資料來源：臺中市龍井地政事務所，本計畫彙整。

表 1-2 細部計畫範圍土地清冊一覽表（用地合併分割後）（1）

| 筆數 | 縣市鄉鎮市  | 地 段 | 地 號   | 用地別      | 謄本登記面積(m <sup>2</sup> ) | 同意使用面積(m <sup>2</sup> ) | 所有權人 |
|----|--------|-----|-------|----------|-------------------------|-------------------------|------|
| 1  | 臺中市龍井區 | 東海段 | 98    | 綠地用地     | 157.37                  | 157.37                  |      |
| 2  |        |     | 98-2  | 道路用地     | 1,476.58                | 1,476.58                |      |
| 3  |        |     | 98-4  | 第三種住宅區用地 | 1,474.66                | 1,474.66                |      |
| 4  |        |     | 98-5  |          | 139.17                  | 139.17                  |      |
| 5  |        |     | 98-6  |          | 119.62                  | 119.62                  |      |
| 6  |        |     | 98-7  |          | 163.44                  | 163.44                  |      |
| 7  |        |     | 98-8  | 道路用地     | 1,836.49                | 1,836.49                |      |
| 8  |        |     | 98-9  | 公園兼滯洪池用地 | 1,788.08                | 1,788.08                |      |
| 9  |        |     | 98-10 | 第三種住宅區用地 | 1,147.99                | 1,147.99                |      |
| 10 |        |     | 98-11 |          | 179.38                  | 179.38                  |      |
| 11 |        |     | 98-12 |          | 354.37                  | 354.37                  |      |
| 12 |        |     | 98-13 |          | 1,472.37                | 1,472.37                |      |
| 13 |        |     | 98-14 |          | 236.18                  | 236.18                  |      |
| 14 |        |     | 98-15 |          | 1,292.34                | 1,292.34                |      |
| 15 |        |     | 98-16 |          | 284.09                  | 284.09                  |      |
| 16 |        |     | 98-17 |          | 70.27                   | 70.27                   |      |
| 17 |        |     | 98-18 |          | 81.99                   | 81.99                   |      |
| 18 |        |     | 98-19 |          | 129.86                  | 129.86                  |      |
| 19 |        |     | 98-20 |          | 234.25                  | 234.25                  |      |
| 20 |        |     | 98-21 |          | 115.69                  | 115.69                  |      |
| 21 |        |     | 98-22 |          | 84.63                   | 84.63                   |      |
| 22 |        |     | 98-23 |          | 185.88                  | 185.88                  |      |
| 23 |        |     | 98-24 |          | 123.92                  | 123.92                  |      |
| 24 |        |     | 98-25 | 綠地用地     | 241.34                  | 241.34                  |      |
| 25 |        |     | 98-26 | 第三種住宅區用地 | 17.11                   | 17.11                   |      |
| 26 |        |     | 98-27 |          | 165.29                  | 165.29                  |      |
| 27 |        |     | 98-28 |          | 382.68                  | 382.68                  |      |
| 28 |        |     | 98-29 |          | 229.98                  | 229.98                  |      |
| 29 |        |     | 98-30 |          | 224.52                  | 224.52                  |      |
| 30 |        |     | 98-31 |          | 174.51                  | 174.51                  |      |
| 31 |        |     | 98-32 | 道路用地     | 1,041.00                | 1,041.00                |      |
| 32 |        |     | 98-33 | 第三種住宅區用地 | 180.73                  | 180.73                  |      |
| 33 |        |     | 98-34 |          | 105.12                  | 105.12                  |      |
| 34 |        |     | 98-35 |          | 101.98                  | 101.98                  |      |
| 35 |        |     | 98-36 |          | 119.01                  | 119.01                  |      |
| 36 |        |     | 98-37 |          | 124.52                  | 124.52                  |      |
| 37 |        |     | 98-38 |          | 261.92                  | 261.92                  |      |
| 38 |        |     | 98-39 |          | 187.33                  | 187.33                  |      |
| 39 |        |     | 98-40 |          | 291.61                  | 291.61                  |      |
| 40 |        |     | 98-41 |          | 262.27                  | 262.27                  |      |
| 41 |        |     | 98-42 |          | 200.91                  | 200.91                  |      |

表 1-3 細部計畫範圍土地清冊一覽表（用地合併分割後）（2）

| 筆數  | 縣市鄉鎮市 | 地 段 | 地 號   | 用地別          | 謄本登記面積(m <sup>2</sup> ) | 同意使用面積(m <sup>2</sup> ) | 所有權人 |
|-----|-------|-----|-------|--------------|-------------------------|-------------------------|------|
| 42  |       |     | 98-43 | 第三種住宅區<br>用地 | 48.26                   | 48.26                   |      |
| 43  |       |     | 98-44 |              | 173.30                  | 173.30                  |      |
| 44  |       |     | 98-45 |              | 1,045.75                | 1,045.75                |      |
| 45  |       |     | 98-46 |              | 259.16                  | 259.16                  |      |
| 46  |       |     | 98-47 |              | 431.67                  | 431.67                  |      |
| 47  |       |     | 98-48 |              | 22.56                   | 22.56                   |      |
| 48  |       |     | 98-49 |              | 19.81                   | 19.81                   |      |
| 49  |       |     | 98-50 |              | 569.22                  | 569.22                  |      |
| 50  |       |     | 98-51 |              | 679.19                  | 679.19                  |      |
| 51  |       |     | 98-52 |              | 129.23                  | 129.23                  |      |
| 52  |       |     | 98-53 |              | 114.39                  | 114.39                  |      |
| 53  |       |     | 98-54 |              | 123.38                  | 123.38                  |      |
| 54  |       |     | 98-55 |              | 512.27                  | 512.27                  |      |
| 55  |       |     | 98-56 |              | 537.88                  | 537.88                  |      |
| 56  |       |     | 98-57 |              | 152.91                  | 152.91                  |      |
| 57  |       |     | 98-58 |              | 107.26                  | 107.26                  |      |
| 58  |       |     | 98-59 |              | 756.80                  | 756.80                  |      |
| 59  |       |     | 98-60 |              | 741.96                  | 741.96                  |      |
| 60  |       |     | 98-61 |              | 431.67                  | 431.67                  |      |
| 61  |       |     | 98-62 |              | 476.29                  | 476.29                  |      |
| 62  |       |     | 98-63 |              | 449.06                  | 449.06                  |      |
| 63  |       |     | 98-64 |              | 310.22                  | 310.22                  |      |
| 64  |       |     | 98-65 |              | 143.19                  | 143.19                  |      |
| 65  |       |     | 98-66 |              | 158.36                  | 158.36                  |      |
| 66  |       |     | 98-67 | 綠地用地         | 771.08                  | 771.08                  |      |
| 67  |       |     | 98-68 | 道路用地         | 1,028.20                | 1,028.20                |      |
| 合 計 |       |     |       |              | 27,653.52               | 27,653.52               | —    |

資料來源：臺中市龍井地政事務所，本計畫彙整。