

正 本

檔 號：

保存年限：

臺中市政府 公告

發文日期：中華民國104年7月17日

發文字號：府授都計字第10401423471號

附件：如公告事項二



主旨：發布實施「擬定台中市都市計畫（配合台中都會區鐵路高架捷運化計畫-台中車站地區）細部計畫」（第二階段）計畫書、圖，並自104年7月21日零時起生效。

依據：

- 一、都市計畫法第21條及第23條。
- 二、本府104年6月24日府授都計字第1040134771號函。

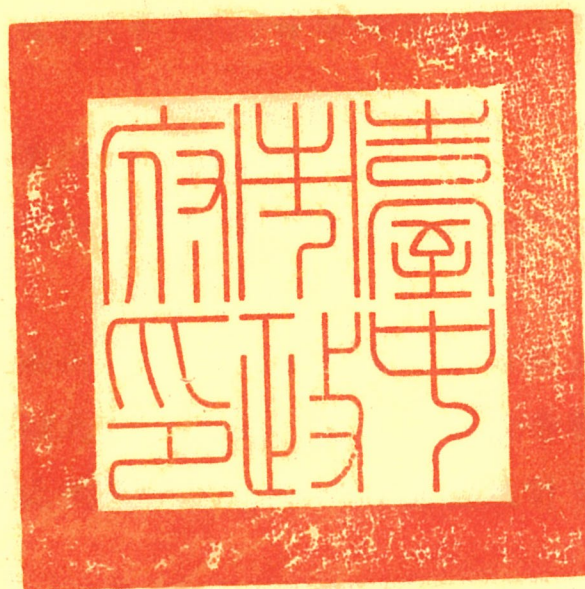
公告事項：

- 一、公告地點：本府公告欄（臺灣大道新市政大樓）、本府都市發展局公告欄及本市中區、東區公所公告欄。
- 二、公告內容：比例尺一千分之一計畫圖及計畫書各一份。

市長 林佳龍

核定版

擬定台中市都市計畫(配合台中都會區鐵路高架捷
運化計畫—台中車站地區)細部計畫書
(第二階段)



臺 中 市 政 府

中 華 民 國 104 年 6 月

用印
日期 104. 07. 20

臺中市擬定都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都 市 計 畫 名 稱	擬定台中市都市計畫（配合台中都會區鐵路高架捷運化計畫—台中車站地區）細部計畫書（第二階段）
擬 定 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 17、22 條
擬定都市計畫機關	臺中市政府
自擬細部計畫或申請 變更都市計畫之機關 名稱或土地權利關係	
本 案 公 開 展 覽 之 起 迄 日 期	公 展 開 覽 1.自民國 96 年 5 月 17 日起至 96 年 6 月 15 日止，刊登於自由時報民國 96 年 5 月 17 日 F13 版、5 月 18 日 F7 版、5 月 19 日 F9 版。 2.自民國 98 年 12 月 15 日起至 99 年 1 月 13 日止，刊登於自由時報民國 96 年 12 月 16 日 G9 版、12 月 17 日 G8 版、12 月 18 日 G10 版。
	公 開 展 覽 說 明 會 1.民國 96 年 5 月 31 日上午 10 時於臺中市政府四樓大型簡報室，同日下午 3 時於臺中市東區區公所。 2.民國 98 年 12 月 30 日上午 9 時 30 分於臺中市區公所。
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳公民或團體陳情意見綜理表。
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級 臺中市都市計畫委員會民國 96 年 10 月 18 日第 222 次會議、民國 96 年 12 月 20 日第 223 次會議、民國 99 年 2 月 9 日第 242 次會議、民國 99 年 3 月 19 日第 243 次會議、民國 101 年 5 月 10 日第 12 次會議、民國 101 年 9 月 10 日第 14 次會議、民國 104 年 6 月 4 日第 45 次會議審議通過。

擬定台中市都市計畫(配合台中都會區鐵路高架捷
運化計畫—台中車站地區)細部計畫書
(第二階段)

臺 中 市 政 府

中 華 民 國 104 年 5 月

章 節 目 錄

第一章 緒論	1-1
壹、辦理緣起與法令依據	1-1
貳、細部計畫範圍與面積	1-2
第二章 主要計畫(第二階段)概述	2-1
壹、計畫範圍與計畫年期	2-1
貳、主要計畫(第二階段)變更理由及內容	2-1
第三章 擬定細部計畫(第二階段)內容	3-1
壹、公共設施計畫	3-1
壹、土地使用分區管制要點	3-1
貳、都市設計規範	3-3
第四章 事業及財務計畫	4-1
壹、開發方式及進度	4-1
貳、開發主體	4-1
參、經費來源	4-1
附錄一 計畫範圍內變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)第一、二、三次通盤檢討附帶條件及附註說明	附-1
附錄二、台中車站地區都市設計規範	附-2

圖目錄

圖 1-1	細部計畫土地使用計畫示意圖(第一階段) -----	1-3
圖 1-2	計畫位置及範圍示意圖 -----	1-4
圖 2-1	變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）(配合台中都會區鐵路 高架捷運化計畫—台中車站地區)變更位置示意圖(第二階段) -----	2-2
圖 2-2	變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）(配合台中都會區鐵路 高架捷運化計畫—台中車站地區)土地使用計畫圖(第二階段) -----	2-3
圖 3-1	細部計畫土地使用計畫示意圖 1(第二階段) -----	3-4
圖 3-2	細部計畫土地使用計畫示意圖 2(第二階段) -----	3-5
圖 3-3	退縮及開放空間留設位置示意圖 -----	3-6
圖 3-4	容積獎勵方式及位置示意圖 -----	3-7
圖 3-5	留設天橋及二樓通廊位置示意圖 -----	3-8

表目錄

表 3-1	擬定本細部計畫內容明細表(第二階段) -----	3-1
表 3-2	擬定本細部計畫前後土地使用計畫面積表(第二階段)-----	3-1
表 4-1	事業及財務計畫表 -----	4-1

第一章 緒論

壹、辦理緣起與法令依據

交通部呈報之「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」業於民國 95 年 1 月 2 日第 1236 次會議經行政院經建會通過(行政院經濟建設委員會民國 95 年 1 月 12 日總字第 0950000205 號函)，並於 95 年 2 月 13 日奉行政院核定(行政院民國 95 年 2 月 13 日院臺交字第 0950002090 號函)，列為新十大建設計畫，並經內政部 96 年 4 月 12 日內授營都字第 0960056031 號函同意辦理變更。

「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」計畫範圍北起原臺中縣豐原車站以北 1495 公尺處，南至臺中市大慶車站以南 1395 公尺處，全長約 21.19 公里，沿途經過原臺中縣之「豐原都市計畫」、「潭子都市計畫」、「高速公路豐原交流道附近特定區計畫」、「烏日都市計畫」及臺中市之「台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）」等都市計畫區，為台中都會區之重要交通運輸路廊，全線採高架方式興建，並改建包含豐原、潭子、太原、台中、大慶等五處既有車站，新設豐南、松竹、精武、五權等四處高架通勤車站；預計於民國 103 年 2 月全部完工，總工程經費約 288.31 億元，由中央全額補助。

工程完竣後，除可發揮強化都市交通功能(聯絡高鐵、消除 17 處平交道、增設 4 處通勤車站等)，提供都會區域便捷交通外，並藉由消除鐵路兩側地區發展之阻礙，均衡都市發展、改善市容景觀、與提昇都會區環境生活品質。而車站周邊地區亦得配合都市更新改造再生，大幅提高車站地區及其周邊土地價值，促進區域發展，並有利於台鐵營運轉型。

臺中市為中部區域各縣市之主要核心城市，扮演工商服務、文化學術、行政、居住等機能，近年來之都市發展，逐漸以市中心外圍各重劃區之發展為主，尤以西向發展趨勢最為明顯；而市中心台中車站周邊地區則受限於早期街廓及道路劃設規模，實質環境老舊，土地整合不易，都市機能與活力逐漸衰退，面臨促進更新再發展之議題。爰此，本案係依配合「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」之重大建設，並推動建構臺市中心再發展之願景，屬「台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）」台中車站地區辦理都市計畫變更，計畫範圍如圖 1-1 所示；以縫合台中車站站區

土地使用型態、調整交通系統及公共設施，滿足不同運具轉乘需求，同時兼顧都市發展紋理與生活環境品質，以因應未來城市發展之需要。

本計畫係依據都市計畫法第 17、22 條及「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合台中都會區鐵路高架捷運化計畫—台中車站地區)」之規定辦理擬定，以作為執行開發及管制之依據。

依內政部都市計畫委員會民國 98 年 9 月 8 日第 714 次會議決議略以，「台中市政府得視實際發展需要，將計畫內容分階段報請本部核定，依法公告發布實施。」爰本計畫為避免延宕台鐵高架捷運化重大建設期程，針對台鐵高架捷運化沿線及站區發展所需之變更部分，就內政部都市計畫委員會民國 98 年 9 月 8 日第 714 次會議及 99 年 9 月 7 日第 738 次會議決議審決事項【不包括舊變更編號變 4 案(都市更新部分)、變 5 案(大智路開通)、變 10 案及變 11 案(新設站前廣場及建國路拓寬)內容】辦理先行核定及發布實施(以下簡稱第一階段)，本案(第一階段)業於 100 年 3 月 10 日府授都計字第 1000042061 號公告實施。(詳圖 1-1)

而本案主要計畫(第二階段)就內政部都市計畫委員會民國 104 年 4 月 7 日第 848 次會議決議審決事項【變 4-1、4-2、5 案】報部核定，本次配合主要計畫(第二階段)核定部分辦理細部計畫核定及發布實施。

貳、細部計畫範圍與面積

本計畫係位於台中車站周邊地區，計畫範圍承主要計畫之規定，東側臨台糖大型購物中心 30 公尺寬計畫道路，南臨復興路、復興東路，西臨台中路、民權路，北臨綠川西街、綠川東街、南京路，計畫面積約 36.2451 公頃。(詳圖 1-2)

本計畫橫跨臺中市中區、東區等 2 行政區，範圍位於「台中市都市計畫(舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃區附近地區及西南屯地區)細部計畫」區內之東南側，以及「台中市都市計畫(大型購物中心專用區)細部計畫」之北側，而計畫區北側則鄰接「台中市都市計畫(干城商業地區)細部計畫」。

本計畫(第二階段)係配合主要計畫(第二階段)變 4-1、4-2、5 案核定範圍辦理。

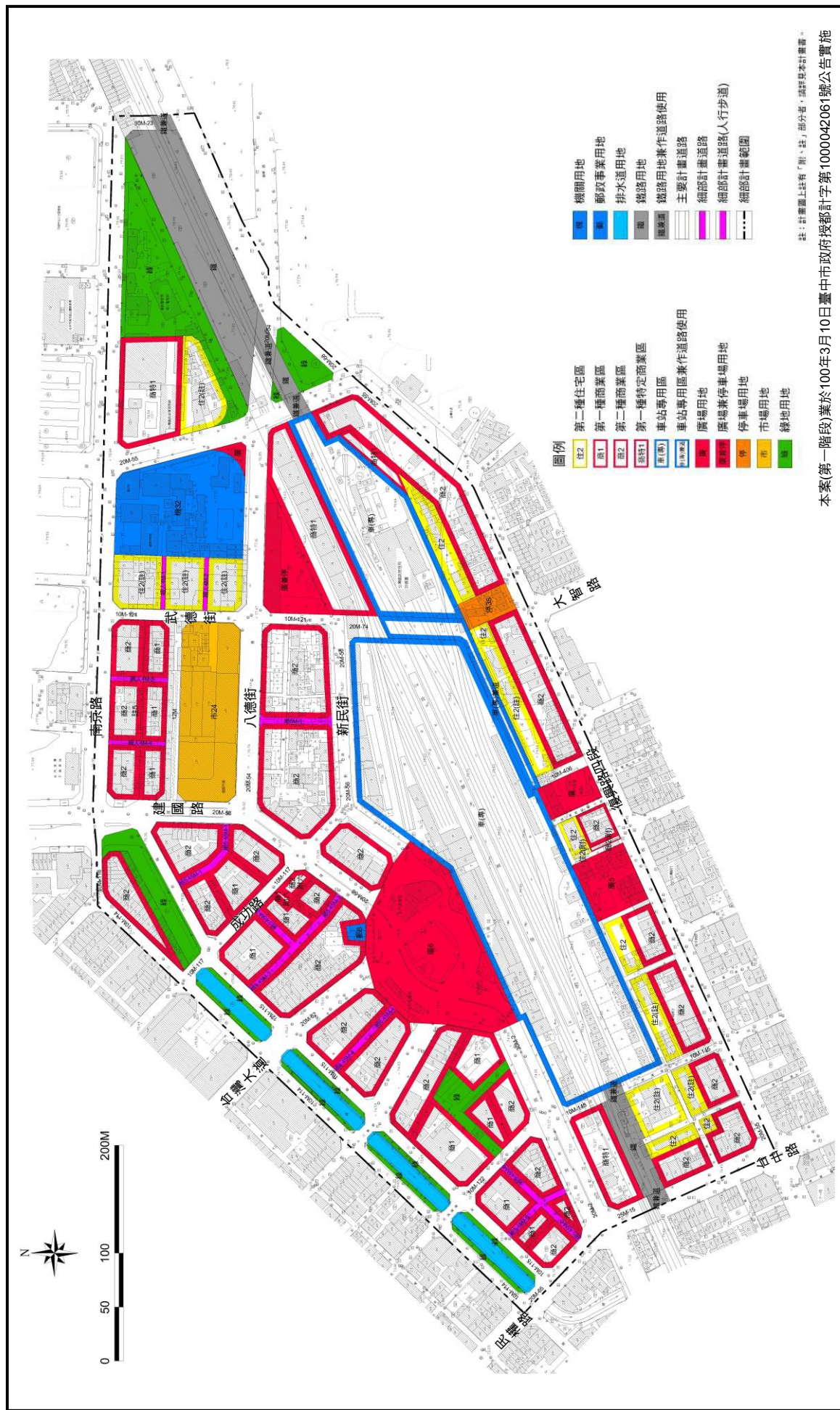


圖1-1 細部計畫土地使用計畫示意圖(第一階段)

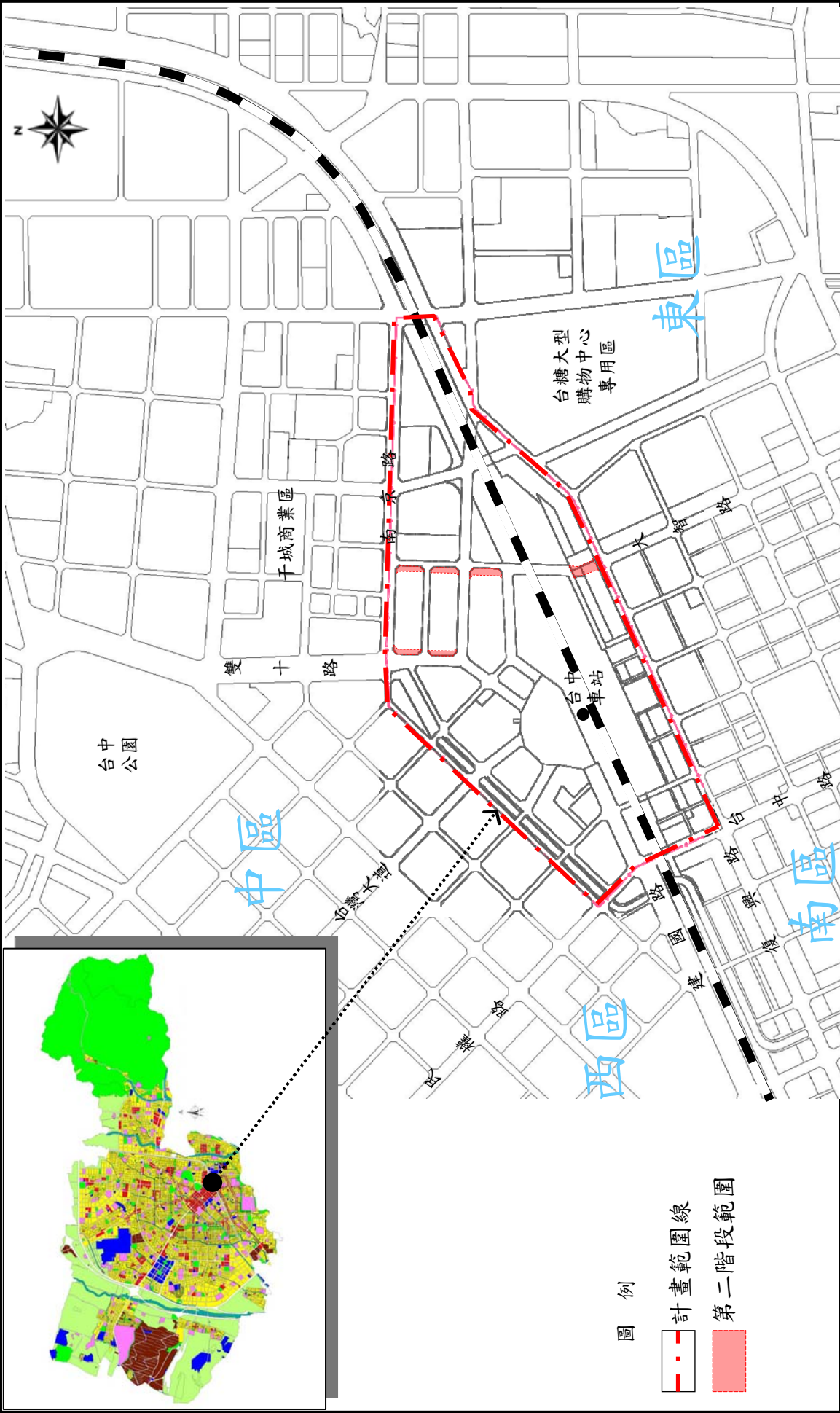


圖1-2 計畫位置及範圍示意圖

第二章 主要計畫(第二階段)概述

本細部計畫係依據主要計畫「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（配合台中都會區鐵路高架捷運化計畫—台中車站地區）」案(第二階段)內容據以實施，主要計畫內容說明如后。

壹、計畫範圍與計畫年期

一、計畫位置及範圍

本案之主要計畫位置係位於台中車站周邊地區，行政區橫跨臺中市區、東區等 2 行政區，東側臨台糖大型購物中心 30 公尺寬計畫道路，南臨復興路、復興東路，西臨台中路、民權路，北臨綠川西街、綠川東街、南京路，計畫面積約 36.2451 公頃。

本案之主要計畫(第二階段)範圍係就變更編號變 4-1(建國路拓寬)、變 4-2(武德街拓寬)、變 5 案(新闢連通大智路)，辦理第二階段核定及發布實施。(詳圖 2-1)

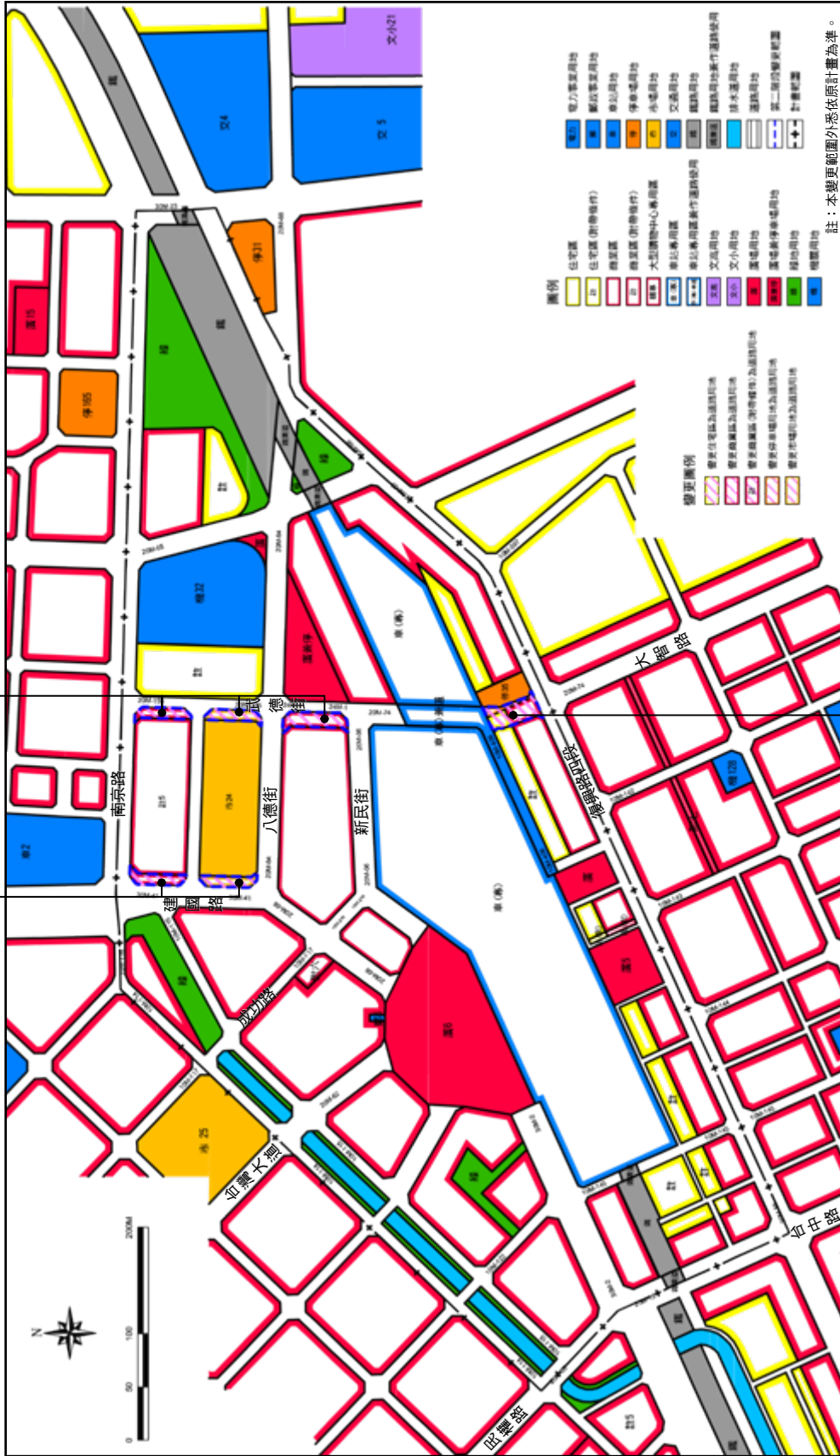
二、計畫年期

計畫目標年為民國 115 年。

貳、第二階段核定內容

依內政部都市計畫委員會民國 104 年 4 月 7 日第 848 次會議通過第二階段變更內容，共劃設建國路、武德街及新闢連通大智路等道路用地，面積合計 0.3919 公頃。(詳圖 2-2)

變4-1 變4-2



變5

圖2-1 變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）
（配合台中都會區鐵路高架捷運化計畫——台中車站地區）變更位置示意圖（第二階段）

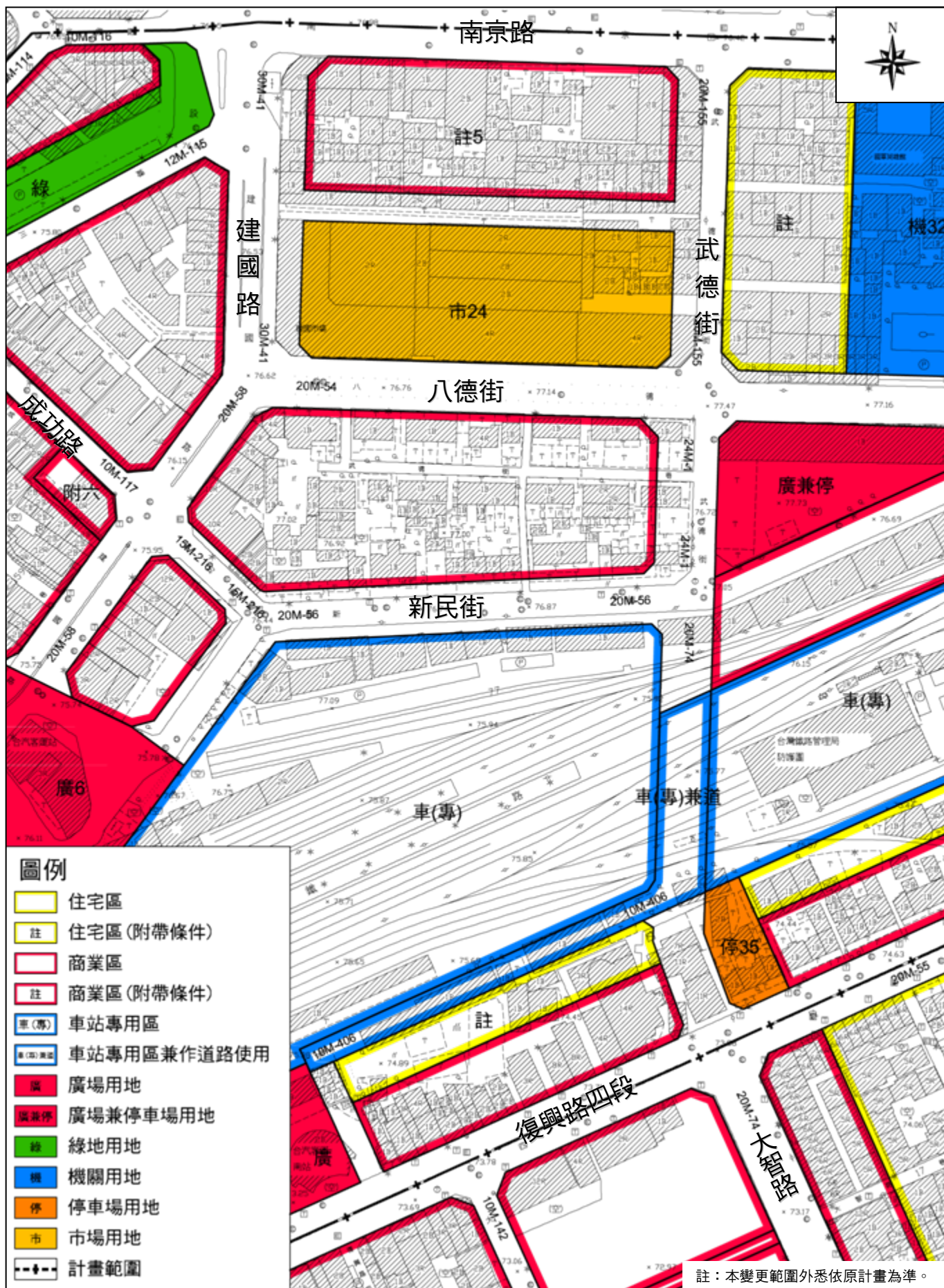


圖2-2 變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）
（配合台中都會區鐵路高架捷運化計畫—台中車站地區）土地使用計畫圖（第二階段）

第三章 擬定細部計畫(第二階段)內容

壹、公共設施計畫

本細部計畫(第二階段)係依據主要計畫「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合台中都會區鐵路高架捷運化計畫—台中車站地區)」案(第二階段)核定內容劃設道路用地。(詳表 3-1、圖 3-1、圖 3-2)

表 3-1 擬定本細部計畫內容明細表(第二階段)

本案主要計畫(第二階段)變更內容			擬定細部計畫(第二階段)內容	
變更編號	公共設施用地	面積(公頃)	公共設施用地	面積(公頃)
變 4-1	道路用地	0.1038	道路用地	0.1038
變 4-2	道路用地	0.1859	道路用地	0.1859
變 5	道路用地	0.1022	道路用地	0.1022

註：表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

貳、土地使用分區管制要點

本案(第二階段)配合道路用地劃設，調整第一階段土地使用分區管制要點第六點(騎樓與建築退縮規定)、第十三點(容積獎勵及設置二樓通廊規定)內容，其餘應依本案(第一階段)公告實施規定辦理。調整內容如下：

六、騎樓與建築退縮規定：

為創造車站周邊地區舒適之人行開放空間網路，本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下：

- (一)本計畫區內各建築基地應退縮留設帶狀開放空間與廣場式開放空間供公眾使用，留設之開放空間應加以綠化處理，並可計入法定空地。各建築基地指定應留設開放空間如圖 3-3 所示。
- (二)除前項外之土地使用分區，凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築。
- (三)其他公共設施用地，凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮 4 公尺為無遮簷人行道。凡面臨

未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築。

十三、為促進本計畫區內整體更新開發，本要點指定下列容積獎勵方式：

(一)街廓 30、35、36、37、38、39 及 2 等面臨建國路（如圖 3-4）之範圍內，如配合台中火車站改建工程完成改建者，給予下列之容積獎勵：

- 1.自台中新火車站取得使用執照後 1 年內申請建造執照，並於申請後 7 個月內領得建照執照者，獎勵自建築線起垂直深度 30 公尺範圍內原容積之 30%。
- 2.自台中新火車站取得使用執照後 3 年內申請建造執照，並於申請後 7 個月內領得建照執照者，獎勵自建築線起垂直深度 30 公尺範圍內原容積之 20%。
- 3.自台中新火車站取得使用執照後 5 年內申請建造執照，並於申請後 7 個月內領得建照執照者，獎勵自建築線起垂直深度 30 公尺範圍內原容積之 10%。

變更設計案件之時程獎勵，依申請變更時之日期計算獎勵值，超過上述規定之 5 年期限之新申請案及變更設計案皆無任何獎勵。

(二)其他適用時程獎勵之街廓如下：7、8、11、12、13、14、54、55、56、57；獎勵標準與獎勵值如本條文第 1 項第 3 款。

(三)復興路以南、面對廣 9、街廓 8、街廓 57 之兩個街廓，自復興路 30 公尺範圍以內，可有時程獎勵，其獎勵標準與獎勵值如本條文第 1 項第 3 款。

(四)如圖 3-5 所規定設置二樓通廊者，獎勵原容積 10%，設置垂直動線者，獎勵原容積 5%；但街廓 5-2、5-3 不在獎勵範圍內。

(五)本條文第 1 至 4 項所規定以外之建築基地依下列之整體開發獎勵辦理：

- 1.面積規模：全街廓或基地開發五千平方公尺以上者。
- 2.條件：留設供公眾使用之設施達 300 平方公尺。上述供公眾使用之設施項目包括兒童遊樂場、公園、停車場、廣場、綠地等。且所留設供公眾使用之設施面積得計入法定空地。

3.獎勵方式： $DF = P \times R$

DF：獎勵樓地板面積；

P：留設公共設施面積；

R：獎勵係數

基地面臨道路寬度	R 值
基地面臨道路寬度<8M	3
$8M \leq$ 基地面臨道路寬度<12M	2.5
$12M \leq$ 基地面臨道路寬度<20M	2
$20M \leq$ 基地面臨道路寬度	1.5

參、都市設計規範

本案(第二階段)配合道路用地劃設，局部增訂「台中車站地區都市設計規範」之都市設計規範有關退縮、天橋/二樓通廊之規定(詳附錄)，其餘應依本案(第一階段)公告實施規定辦理。

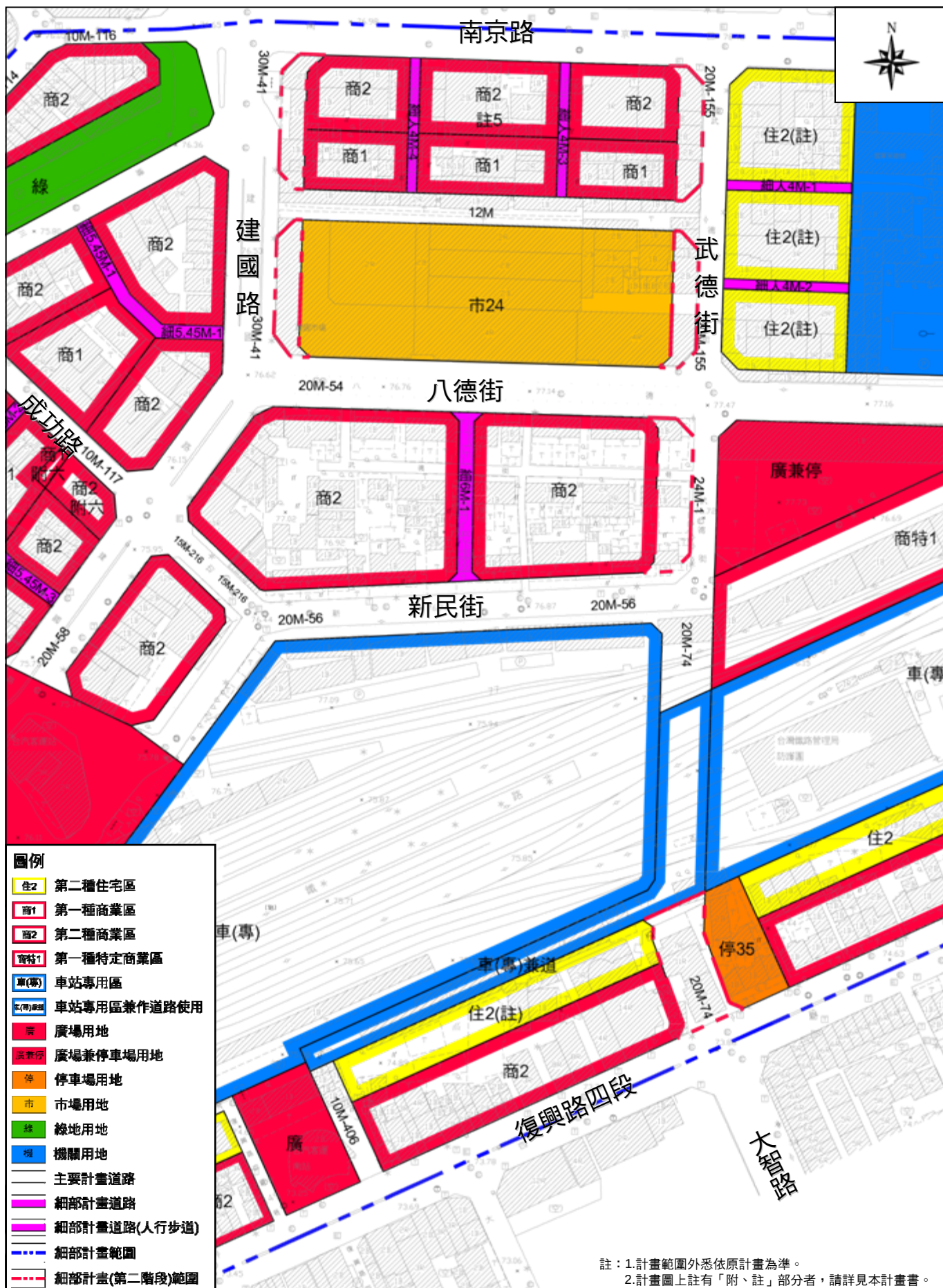


圖3-1 細部計畫土地使用計畫示意圖1(第二階段)

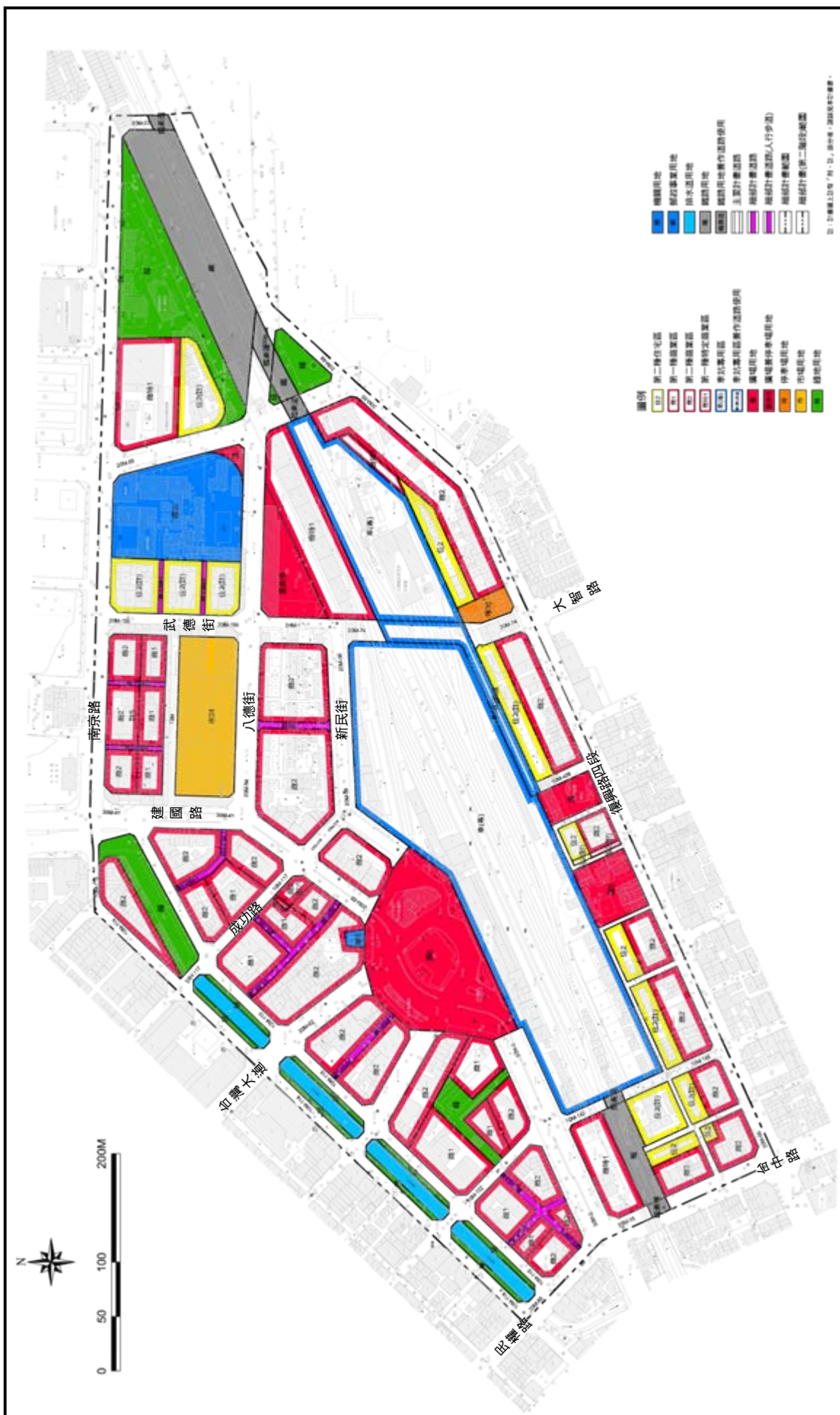


圖3-2 細部計畫土地使用計畫示意圖2(第二階段)



圖3-3 退縮及開放空間設置示意圖

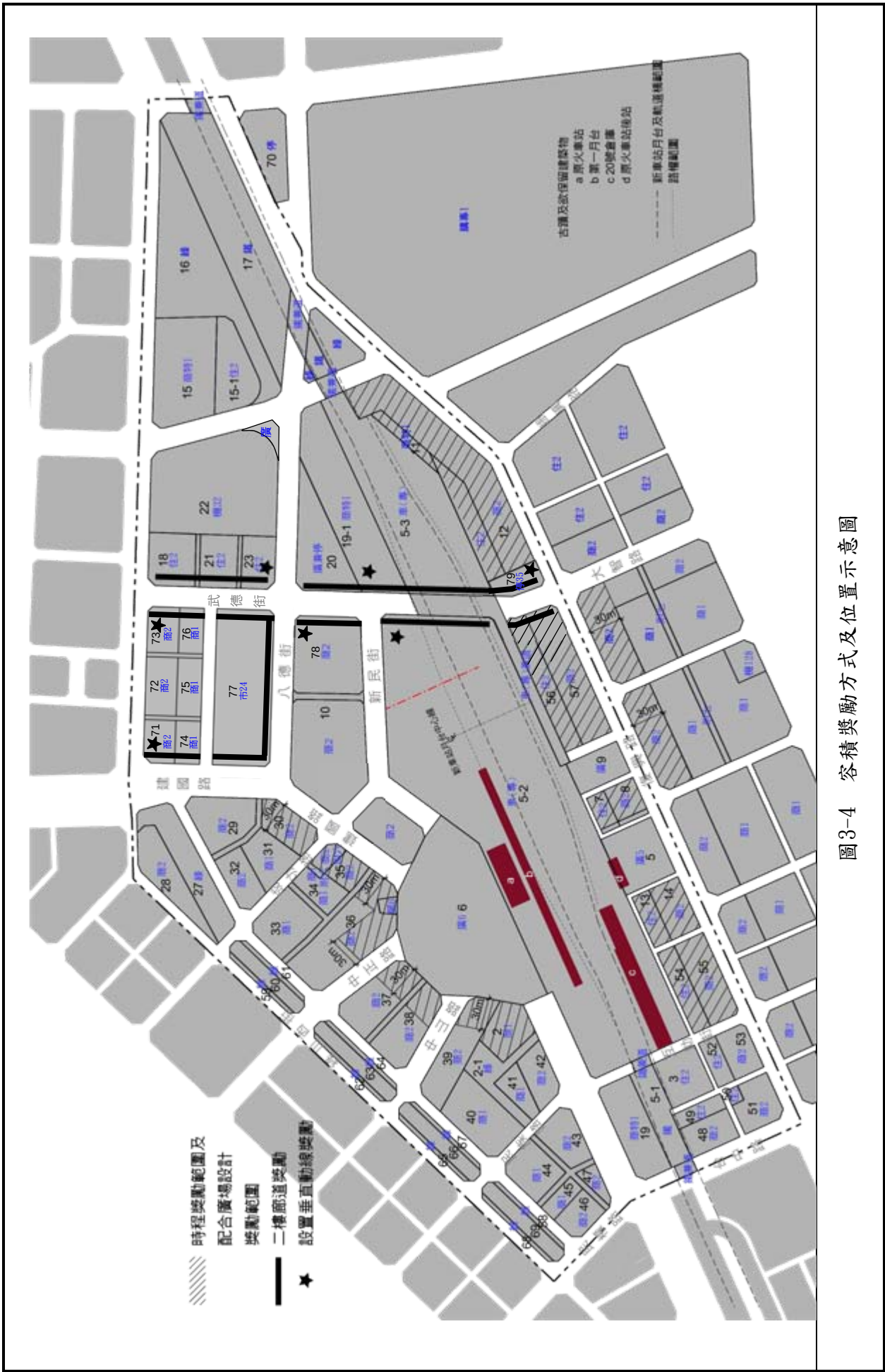


圖3-4 容積獎勵方式及位置示意圖



第四章 事業及財務計畫

壹、開發方式及進度

一、開發方式

公有土地(含未登錄地)以公有地撥用方式取得，私有土地以協議價購、徵收等方式取得，並由臺中市政府配合年度預算編列進行興闢。

二、實施進度

新闢連通大智路、建國路及武德街拓寬等公共設施用地取得，預估為民國 98 年至 115 年，惟實際作業期程，仍視年度實際財務狀況酌予調整。

貳、開發主體

新闢連通大智路、建國路及武德街拓寬等公共設施用地之開發主體為臺中市政府。

參、經費來源

道路用地開發費用預估約 11 億 5,729 萬元，主辦單位及經費來源詳表 4-1，惟實際之開發費用及年期視地方政府財力而定。

表 4-1 事業及財務計畫表

公共設施	面積 (公頃)	土地取得方式			費用(單位：萬元)				主辦 單位	預計 完成 期限 (民國)	經費來源
		一般 徵收	撥用	其他	用地 取得	地上物 拆遷補 償	整地 及工 程	合計			
道路 用地	0.3919	✓	✓		64,336	50,609	784	115,729	臺中市 政府	115 年	臺中市政府 編列預算支 應

註：本表為概算結果，費用及時程得視政府實際財務狀況予以調整。

附 錄

附錄、台中車站地區都市設計規範

本案(第二階段)配合道路用地劃設，局部增訂「台中車站地區都市設計規範」之都市設計規範有關退縮、天橋/二樓通廊之規定，其餘應依本案(第一階段)公告實施規定辦理。內容如下：

三、都市設計規範

1.退縮（附圖一）

本區之退縮要求皆位於各基地面臨主要道路之各面，其他未指定退縮之各邊仍必須依相關規定退縮。本區要求之退縮應完全開放供公眾使用和通行，並由開發者依本規範開闢完成。

本區內建築依附圖（一）之指定退縮建築，退縮帶內盡量不開挖；如開挖應有與相鄰道路高程為基準三公尺以上之覆土，本區退縮帶不得設置任何形式之圍牆。

(1)10 公尺退縮：應於最外側植行道樹，樹距不得大於 6 公尺，樹穴淨寬不得少於 1.2 公尺。人行道鋪面應平整，材質與分割應與相鄰基地一致或配合。

(2)6 公尺退縮：應於最外側植行道樹，樹距不得大於 6 公尺，樹穴淨寬不得少於 1.2 公尺。人行道鋪面應平整，材質與分割應與相鄰基地一致或配合。街廓 19-1 與 5-2 部份應整體設計與施作。

(3)4 公尺退縮：街廓 7、13 與 54 北側之退縮中臨 4 公尺道路之 2 公尺應合併入車道，另 2 公尺做為人行道使用，外側應種植路樹，樹距不得大於 6 公尺，植穴淨寬不得少於 1.2 公尺。

(4)2 公尺退縮：全部做為人行道使用。

2.量體與建築高度（附圖二）

3.街道與鄰接基地（附圖三）

4.騎樓與人行動線（附圖四）

5.天橋／二樓廊道（附圖五）

設天橋與二樓廊道之目的在利用高架車站人潮來自街道上方之便利，沿大智路、武德街形成便利且安全之人行空間，並將捷運人潮向北連至千城，向南連到復興路。

- (1)沿大智路、武德街兩側建築物應於騎樓上方設二樓廊道（兩層騎樓）如附圖（五），淨寬不得小於 3 公尺，其高度應可連接新火車站穿堂層（約高 5.7 公尺），並維持街道上方 4.9 公尺淨高。
- (2)基地間廊道應平順相接，並應以無障礙通行方式設計。
- (3)天橋 2 應由台鐵負責設計興建，其他天橋由市府指定相鄰基地共同設計興建，其成本可換算為同值之樓地板獎勵。
- (4)街廓 5-2、5-3、19-1 應設二樓廊道，其高程應可連接新火車站穿堂層，寬度不得少於 4 公尺。
- (5)本計畫區二樓廊道與天橋均應全天開放供民眾通行。
- (6)街廓 5-2、5-3、18、19-1、20、21、23、56、57、71、73、74、76、77、78、79每一開發案應至少提供 24 小時供公眾通行之一處樓梯與行動不便者使用之電梯，連接二樓廊道與地面，位置應儘量如附圖（五）所示；如基地過小且相鄰基地已設垂直動線而位置更佳之狀況下，經臺中市都市設計審查委員會通過者，可不設垂直動線。
- (7)二樓廊道不計入建築面積。

6.建築設計（附圖六）

附圖(一) 退縮

10M
6M
4M
2M

古蹟及欲保留建築物
a 原火車站
b 第一月台
c 20號倉庫
d 原火車站後站

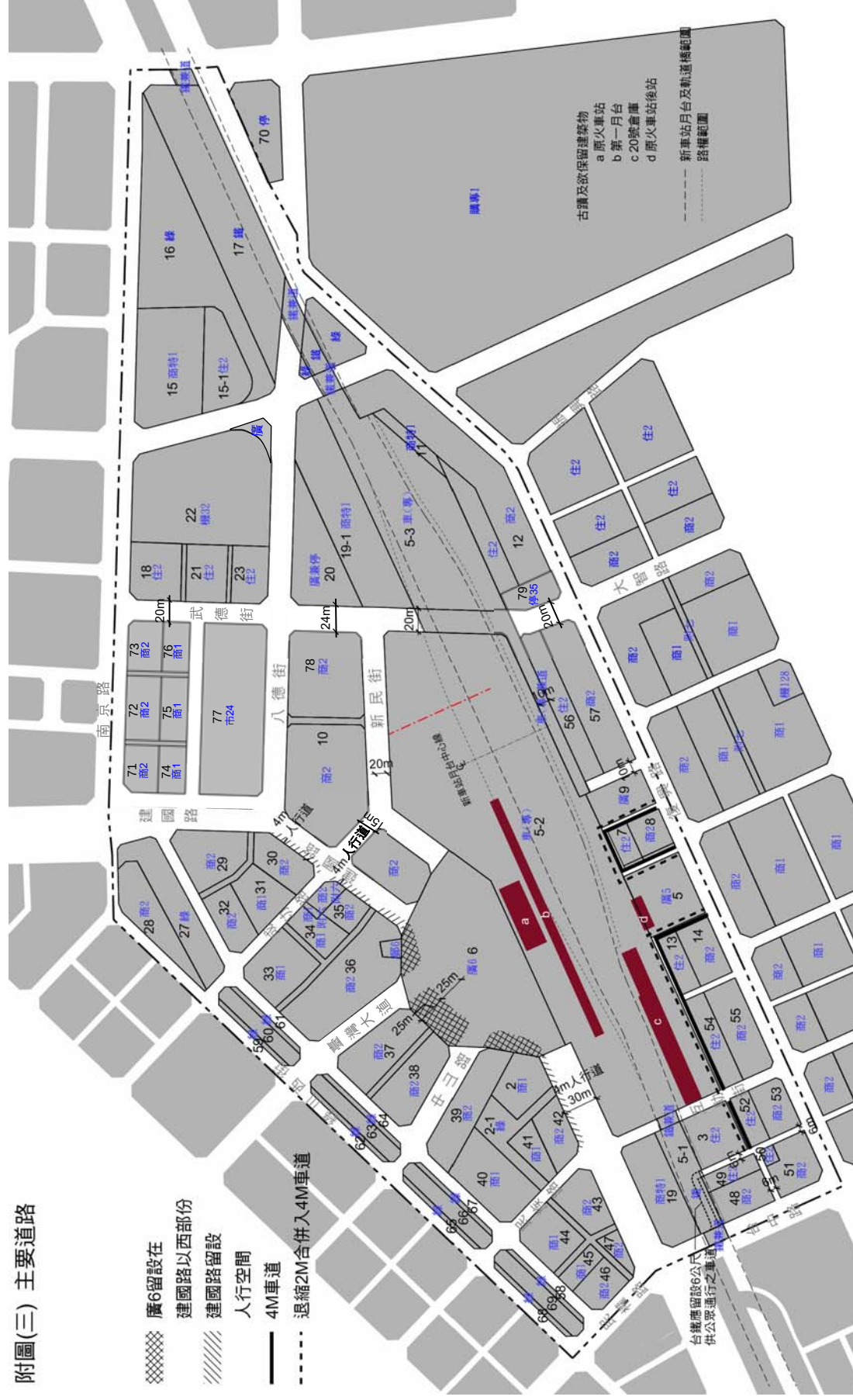
新車站月台及軌道範圍
路權範圍

附圖(二) 量體與高度限制

參考線
牆面線
高量體區域
高度限制區域
24-36公尺天際線

古蹟及欲保留建築物
a 原火車站
b 第一月台
c 20號倉庫
d 原火車站後站
新車站月台及軌道範圍
路權範圍

附圖(三) 主要道路



附圖(五) 天橋 / 二樓廊道



附圖(六) 建築設計

