

變 更 臺 中 市 都 市 計 畫
（ 新 市 政 中 心 專 用 區 西 側 ） 細 部 計 畫
（ 第 三 次 通 盤 檢 討 ） 書

臺 中 市 政 府

民 國 106 年 9 月

變更臺中市都市計畫審核摘要表		
項	目 說 明	
都市計畫名稱	變更臺中市都市計畫（新市政中心專用區西側） 細部計畫（第三次通盤檢討）案	
變更都市計畫法令依據	一、都市計畫法第26條 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第2條	
變更都市計畫機關	臺中市政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	無	
本案公開展覽之起訖日期	公 告	臺中市政府105年9月5日府授都計字第1050181071號公告辦理通盤檢討，公告期間自105年9月12日起30天。（刊登於105年9月12日台灣新生報第12版、9月13日台灣新生報第13版、9月14日台灣新生報第13版）
	公 開 展 覽	自106年3月24日起30天，刊登於106年3月24日台灣新生報第13版、3月25日台灣新生報第10版、3月26日台灣新生報第10版。
	公開說明會	106年4月19日下午3時整假西屯區潮洋里活動中心舉行
人民團體對本案之反映意見	詳人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106年7月28日第72次會議審議通過

目 錄

第壹章 緒論

- 第一節 計畫緣起與法令依據 1-1
- 第二節 通盤檢討範圍 1-3

第貳章 相關計畫及現行計畫概要

- 第一節 上位及相關計畫 2-1
- 第二節 現行計畫概要 2-7

第參章 發展現況

- 第一節 自然環境 3-1
- 第二節 社會經濟環境 3-3
- 第三節 土地使用現況 3-14
- 第四節 公共設施 3-23
- 第五節 交通運輸 3-26
- 第六節 土地權屬 3-34
- 第七節 開放空間 3-36
- 第八節 下水道系統 3-38

第肆章 發展預測

- 第一節 計畫年期與計畫人口 4-1
- 第二節 用地需求推估 4-4

第伍章 發展課題與構想

- 第一節 發展課題與對策 5-1
- 第二節 發展定位與構想 5-13

第陸章 實質計畫檢討

- 第一節 檢討變更事項 6-1
- 第二節 計畫變更綜理 6-3

第柒章 檢討後計畫

第一節	計畫範圍及面積	7-1
第二節	計畫年期及人口	7-1
第三節	土地使用計畫	7-1
第四節	公共設施計畫	7-4
第五節	交通系統計畫	7-6
第六節	都市防災計畫	7-9
第七節	生態都市、低碳城市計畫	7-14
第八節	土地使用分區管制要點	7-21
第九節	事業及財務計畫	7-31

附 件 臺中市都市計畫委員會第 72 次會議紀錄

圖 目 錄

圖 1-1	計畫區位置示意圖	1-3
圖 1-2	計畫區位示意圖	1-4
圖 1-3	通盤檢討範圍示意圖	1-5
圖 2-1	周邊相關建設區位及都市計畫分布示意圖	2-4
圖 2-2	本計畫區及周邊都市計畫區位置示意圖	2-6
圖 2-3	現行細部計畫示意圖	2-12
圖 2-4	計畫區道路編號示意圖	2-15
圖 3-1	計畫區現有水路分布圖	3-2
圖 3-2	計畫區地質敏感區示意圖	3-2
圖 3-3	計畫區行政區域套繪示意圖	3-3
圖 3-4	歷年人口成長率趨勢圖	3-4
圖 3-5	房地產實價登錄交易分布位置圖	3-10
圖 3-6	計畫區內住變商基地使用現況示意圖	3-16
圖 3-7	土地使用現況平面示意圖	3-18
圖 3-8	計畫區建物樓層數分布示意圖	3-20
圖 3-9	容積移轉情形示意圖	3-22
圖 3-10	計畫區公共設施開闢情形示意圖	3-25
圖 3-11	道路系統示意圖	3-28
圖 3-12	停車空間分布示意圖	3-30
圖 3-13	周邊大眾運輸系統及自行車租借站示意圖	3-33
圖 3-14	公私有土地分布示意圖	3-34
圖 3-15	土地權屬分布示意圖	3-35
圖 3-16	現況留設開放空間型態分布示意圖	3-37
圖 3-17	雨水下水道系統示意圖	3-38
圖 3-18	污水下水道系統示意圖	3-39
圖 5-1	整體發展定位概念圖	5-14
圖 7-1	通盤檢討後都市計畫示意圖	7-3
圖 7-2	計畫區道路編號示意圖	7-8
圖 7-3	防災避難圈及防災據點分布示意圖	7-11

圖 7-4	防救災動線系統示意圖	7-13
圖 7-5	地下設置雨水貯留設施示意圖	7-16
圖 7-6	生態性基盤設施示意圖	7-18
圖 7-7	綠建築改造示意圖	7-18

表 目 錄

表 2-1	上位計畫一覽表	2-1
表 2-2	相關建設計畫一覽表	2-2
表 2-3	周邊都市計畫一覽表	2-5
表 2-4	都市計畫辦理歷程彙整表	2-7
表 2-5	現行計畫土地使用面積表	2-11
表 2-6	計畫區道路編號一覽表	2-14
表 3-1	計畫區（潮洋里）歷年人口統計表	3-4
表 3-2	戶數戶量統計表	3-5
表 3-3	計畫區人口密度統計表	3-6
表 3-4	臺中市各行政區低度使用（用電）住宅戶數統計表	3-7
表 3-5	臺中市與西屯區新建餘屋（待售）住宅數統計表	3-8
表 3-6	臺中市與西屯區、南屯區買賣契約價格平均單價（萬元/坪）統計表	3-9
表 3-7	臺灣地區、中部地區及臺中市 104 年產業就業人口統計表	3-11
表 3-8	近年臺中市企業登記家數及產值一覽表	3-12
表 3-9	100 年臺中市、西屯區工商普查場所登記家數、就業人口及生產總額一覽表	3-13
表 3-10	計畫區內住宅區及商業區發展率統計表	3-15
表 3-11	計畫區內住變商建築基地使用現況彙整表	3-15
表 3-12	計畫區建物使用現況面積統計表	3-17
表 3-13	計畫區建物樓層數統計表	3-19
表 3-14	容積移轉統計表	3-21
表 3-15	計畫區公共設施用地開闢情形一覽表	3-24
表 3-16	現況停車供給情形一覽表	3-29
表 3-17	行經本計畫區之公車路線與班次彙整表	3-31
表 3-18	土地權屬面積表	3-34
表 4-1	計畫區人口預測分析表	4-1
表 4-2	計畫區可容納人口分析表	4-2
表 4-3	本計畫區國中及國小學齡人口比例統計表	4-5
表 4-4	本計畫區都市計畫各項公共設施用地面積需求檢討表	4-7
表 5-1	現行土地使用分區管制要點摘錄表	5-8

表 5-2	臺中市發展低碳城市自治條例摘錄表	5-9
表 5-3	低碳城市章節事項與生態都市規劃原則內容對照表	5-10
表 5-4	都市計畫定期通盤檢討實施辦法修訂前後檢討方向對照表	5-11
表 5-5	都市計畫定期通盤檢討實施辦法修訂前後檢討方向對照表	5-11
表 6-1	變更內容明細表	6-3
表 6-2	土地使用分區管制要點變更對照表	6-6
表 7-1	通盤檢討後都市計畫土地使用面積分配表	7-2
表 7-2	通盤檢討後都市計畫公共設施面積表	7-5
表 7-3	計畫區道路編號一覽表	7-7
表 7-4	減洪設施組合對應表	7-15

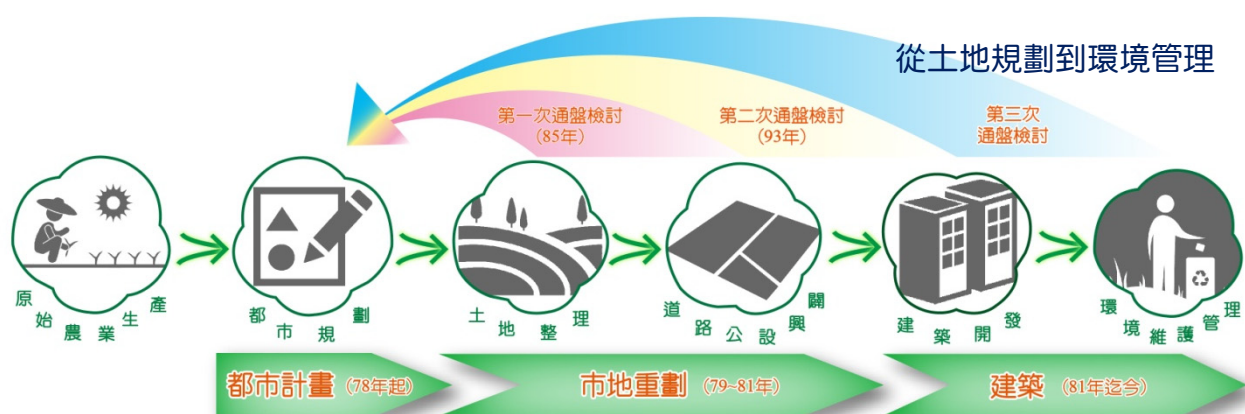
第壹章 緒論

第一節 計畫緣起與法令依據

一、計畫緣起

臺中市的都市發展是以日據時期規劃的都市計畫為基礎向外擴張，早期都市核心位在火車站西側，行政劃分屬於中區及西區的幾個典型方形街廓，街道尺度維持日據時代的街道巷弄，並有綠川、柳川、梅川等河道流經，形成富有歷史記憶及沿街商業氣息並適合徒步的混合使用生活街區，符合「新都市主義」(New Urbanism) 對於美好都市生活的期待。

然而，隨著經濟成長與都市化造成人口集中與都市擴張，民國 75 年「變更臺中市都市計畫（第一次通盤檢討）」，於文心路及臺灣大道西側變更大面積之農業區土地為都市發展用地，並於 78 年分別發布實施「副都市中心專用區」、「副都市中心專用區西側」及「副都市中心專用區南側」三處細部計畫區，並合併辦理市地重劃作業，即極具盛名之七期重劃區，其後於三處細部計畫區辦理第一次通盤檢討時，將「副都市中心專用區」更名為「新市政中心專用區」，確立了臺中市多核心的都市結構發展方向。



探究本細部計畫擬定時之發展目標，係為配合並健全新市政中心專用區之整體發展與建設，因此，無論在規劃及發展現況上，均與新市政中心專用區息息相關。近年來，伴隨市政府進駐七期市政中心、大型百貨、飯店業進駐專用區，以及十字園道、夏綠地公園、臺中國家歌劇院、秋紅谷公園等重大建設陸續完工後，更加速七期重劃區之快速發展及房價之上漲。

然本計畫區與新市政中心專用區在基準容積率上有顯著之差異，亦造就朝富路東西二側發展上之明顯對比，朝富路以東新市政中心專用區以高樓層建築為主，以高強度商業使用、行政機關及大樓住宅使用性質為主，朝富路以西為透天住宅為主，並含括客運轉運站、餐廳、運動場館、藍帶景觀（潮洋溪）等，二細部計畫區明顯發展差異卻又存在互補關係，確實亦達到本計畫區擬定時為配合並健全新市政中心專用區之整體發展與建設之目標。

本細部計畫區原先以住宅供給為主之定位，與現況商業服務、大眾運輸轉運及國民運動中心之設立所產生之差異，應於本次通盤檢討一併調整計畫目標與機能定位，以期符合新市政中心地區發展所需。

又本計畫區可建築土地多數已建築開發，幾近飽和，相關公共設施建設亦相繼到位，促使計畫區成為開發飽和之成熟都市，因此，通盤檢討辦理內容亦需跳脫制式窠臼，以提升實質環境品質及環境管理為導向，並強化都市防減災功能，呼應低碳城市、韌性城市與海綿城市之內涵。

二、法令依據

(一) 都市計畫法第 26 條

(二) 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條

第二節 通盤檢討範圍

本次通盤檢討計畫範圍以前次（第二次）通盤檢討計畫範圍為準，計畫範圍北側至臺灣大道（60M）南界，西至環中路（80M）西側道路境界線，東以朝富路（20M）道路中心線為界，與新市政中心專用區為鄰，南至市政路（60M）道路中心線，計畫面積為 73.4574 公頃。

行政轄區屬西屯區之潮洋里及龍潭里，計畫範圍多以潮洋里為主，龍潭里部分僅於環中路之計畫道路用地。

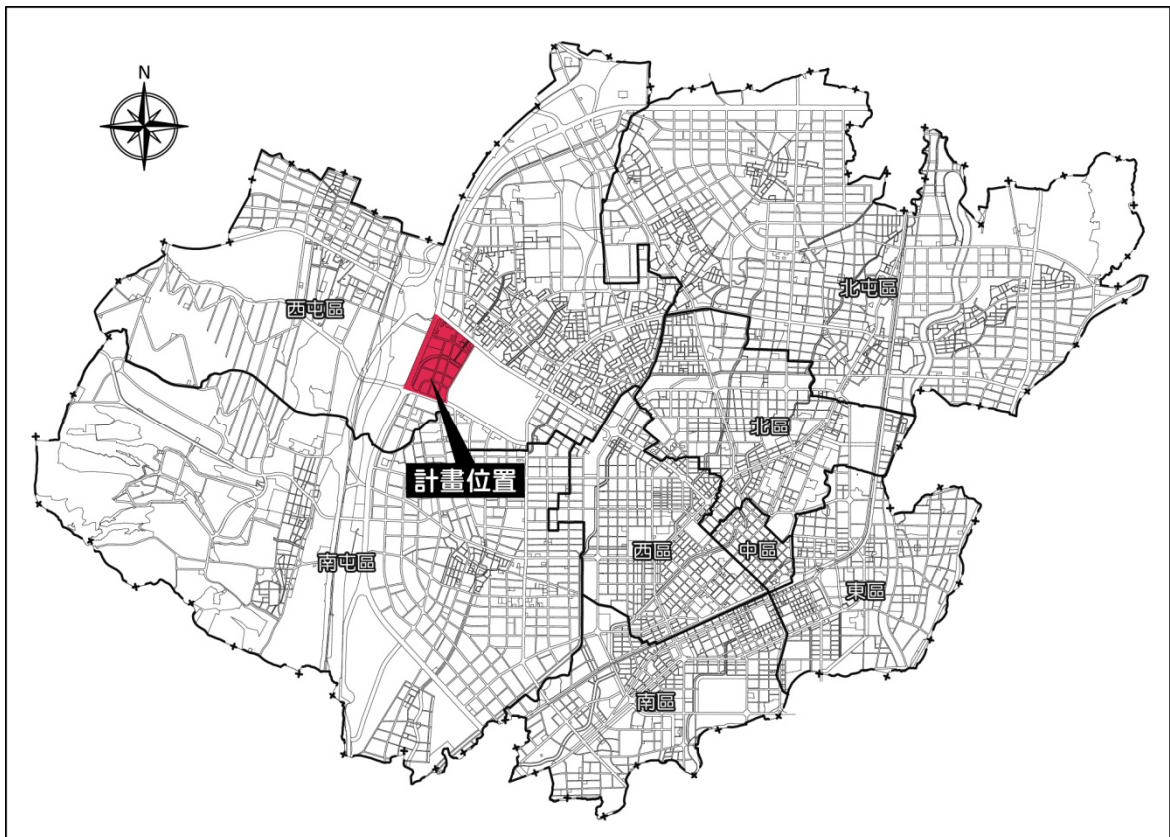


圖 1-1 計畫區位置示意圖

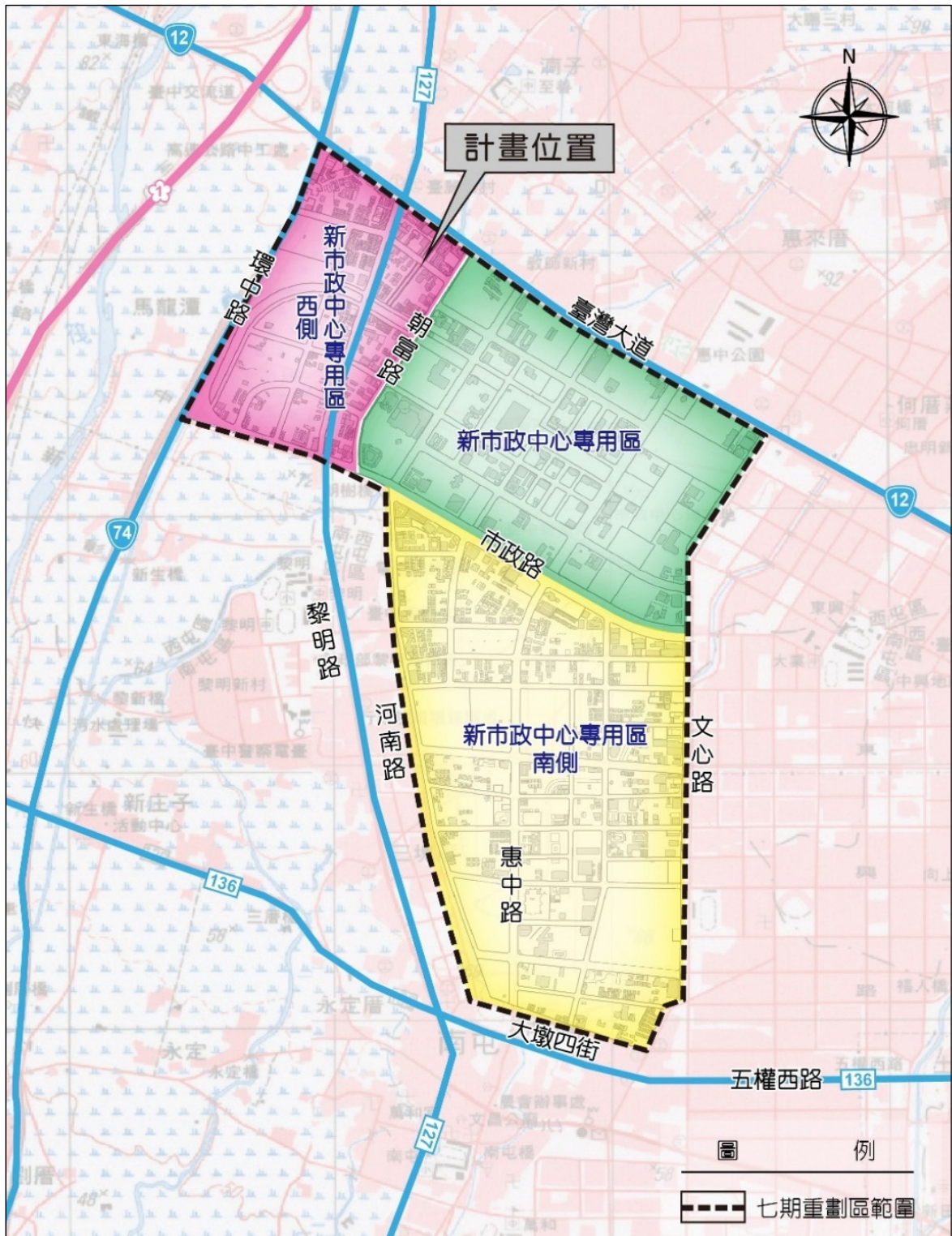


圖 1-2 計畫區位示意圖

第貳章 相關計畫及現行計畫概要

第一節 上位及相關計畫

一、上位計畫

都市發展上位指導計畫包括「大臺中都市計畫發展策略通盤檢討規劃案」、「臺中市區域計畫（草案）」、「臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）案（草案）」等，相關上位計畫之摘要內容與指導分析詳如表 2-1 所示。

表 2-1 上位計畫一覽表

名稱	摘要內容	關聯分析
大臺中都市計畫發展策略通盤檢討規劃案(臺中市政府，102 年)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 因應縣市合併後的發展新格局，在「亞太新門戶」整體發展願景下，訂定臺中市「低碳城市、完全城市、幸福城市」之發展定位，並提出相應之發展目標與發展策略，作為相關計畫與策略之指導。 ■ 指認出大臺中地區海洋貿易發展軸、大肚山都會能量圈、大甲溪北糧倉發展帶、臺中都會發展核心、東部觀光遊憩群、高山生態發展帶等 6 大發展軸帶，並提出發展原則。 ■ 提出「環行城市」之城鄉發展模式，利用既有道路路網形成大臺中生活核心交通網，藉此提升可及性，達到城鄉均衡發展之目標。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本計畫區位於臺中都會發展核心軸帶，主要發展原則包括增加都市綠覆面積、保水機能、開發建設與在地特質兼容並蓄等，可供本計畫規劃參考。
擬定臺中市區域計畫（公展草案）（臺中市政府，102 年）	<ul style="list-style-type: none"> ■ 臺中市未來發展願景為「臺灣之心」，對外定位為「亞太新門戶」，希望利用陸海空三港合一優勢成為全球與兩岸對接、轉運的中心，對內定位為「文化生活與產業中樞」，成為帶動中部區域成長之引擎，塑造永續安逸的工作與安全的生活環境。 ■ 在空間佈局上，透過建構串連生活圈的軌道運輸系統，形塑環行城市，並藉以重新劃分空間治理區塊，將豐原、潭子、大雅、神岡等地區納入都心範圍。 ■ 該計畫推計大臺中地區至民國 115 年人口數約 272 萬人，終期人口數約 280 萬人；而各都市計畫之計畫人口總計 302 萬人，已高於人口推計數額。惟部分行政區仍會因人口成長趨勢及重大建設與產業發展之影響，而有住宅用地不足之情形。 ■ 針對自然資源與環境保護、都市發展與住宅建設、產業發展、觀光遊憩與景觀發展、運輸發展、公用及公共設施、災害防救等區域性部門計畫提出計畫目標與發展策略。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「都市發展與住宅」部門計畫指示配合重大建設等空間重布局，檢討土地使用計畫，並因應氣候變遷檢討都市計畫管制，鼓勵使用再生能源與規範基地開挖率、透水率、設置滯洪設施與雨水貯留設施等，可供本案都市計畫通盤檢討修訂參考。

名稱	摘要內容	關聯分析
臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)案(報部審議版)(臺中市政府, 105年)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 計畫範圍包括臺中市中區、北區、東區、南區、西區、南屯區之全部及部分西屯區、部分北屯區，總面積 11,410.32 公頃，計畫目標年為民國 115 年，計畫人口 130 萬人。 ■ 因應氣候變遷、大眾運輸系統導向發展、縣市合併後公共建設資源分配考量與都市高房價發展壓力，本次通盤檢討強調從過去「擴張型的都市發展模式」轉變為「內聚型的都市調控策略」，以「永續適居城市」為都市發展定位。檢討重點包括：提出 TOD-T 規劃理念、重新檢討住變商執行機制、營造多元減災的公共設施品質、建構筏子溪生態景觀廊道、訂定整合性管制策略，以因應整體密度調控、低碳城市願景、氣候變遷調適及計畫管理需要。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本計畫區未來將透過大眾運輸路網之串連，與新市政中心專用區、水湳經貿園區、舊市區等，建構成緊湊集約之土地利用模式。 ■ 位於本計畫區西側之農業區配合筏子溪之生態保育，擬將指定為「環境整頓示範區」，未來與本計畫區相鄰之介面亦有待整合。

資料來源：本計畫彙整。

二、相關重大建設計畫

區內或周邊之重大建設計畫將對本計畫區整體都市機能、空間結構、交通運輸及實質環境品質等面向產生影響，茲將相關計畫之摘要內容及關聯分析說明如下。詳表 2-2 及圖 2-1 所示。

表 2-2 相關建設計畫一覽表

名稱	摘要內容	關聯分析
朝馬國民運動中心(臺中市政府, 105年)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 朝馬國民運動中心為臺中市唯一有足球場、綠地最大之運動中心；也是全國唯一緊臨兩座足球場之運動中心，其為地上三層之綠建築，興建樓地板面積約 3,614 坪；提供 109 個汽車位。 ■ 朝馬國民運動中心係採 OT 方式，委由中國青年救國團營運，該運動中心已於 105 年 12 月 30 日正式開幕 ■ 為臺中市 9 座國民運動中心興建案中，首座啟用之運動中心，更成為 108 年東亞青年運動會之羽球比賽場地。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 朝馬國民運動中心之興建，大幅提升本計畫區之休閒活動機能。 ■ 配合大型體育賽事之舉辦，除增加臺中市國際能見度，運動中心之設置亦成為本計畫區之發展亮點。 ■ 未來結合本計畫區內臺中市足球場，將帶動成為重要之運動休閒場域。
臺中國際會議及展覽中心基地景觀綠美化工程委託規劃設計案(秋紅谷)(臺中市政府, 101年)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 秋紅谷景觀生態公園為臺中市首座兼具滯洪及景觀等多目標效益之公園，園內大面積之植栽綠化，可成為有效降低熱島效應之「都市之肺」。 ■ 其以臺中「綠之谷」的下凹綠地空間，創造一個休閒的生活迴路，現已成為民眾休閒遊憩之最佳去處。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本計畫區藍帶(潮洋溪)、綠帶(潮洋環保公園)資源豐富，如能與秋紅谷景觀生態公園有效串連，將能提升地區開放空間之質與量，延伸公共設施之使用效益。

名稱	摘要內容	關聯分析
臺中國家歌劇院興建工程 (臺中市政府)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 位於計畫區公3用地，主要空間包括 2014 席大劇院、800 席中劇院、200 席小劇場、戶外劇場、角落沙龍、空中花園等，業於 103 年主體建築完工，並於 105 年 8 月 26 日啟用，進行為期一個月試營運，9 月 30 日正式開幕。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 臺中國家歌劇院已成為臺中都會區新藝文核心，活動期間可吸引大量人潮，活絡新市政中心之商業活動。
臺中市西屯區市政路（環中路至工業區一路）開闢工程（臺中市政府，辦理中）	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市政路之延伸係由環中路西側起，經筏子溪、高速鐵路、中山高速公路、安和路，至工業區一路止，計畫道路寬度 60 公尺，全長約 1,950 公尺。 ■ 市政路為「三環三連」交通計畫的其中一部分，臺中市政府 105 年度已優先編列用地款約 15 億元，工程部分由中央辦理，預計 107 年完工。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市政路之延伸主要目的在於紓解臺灣大道、朝馬路之車流，並解決臺中工業區聯外道路壅塞問題。 ■ 未來延伸工程完竣，由本計畫區可直通臺中工業區，將可能帶動本計畫區住商機能之轉變。
臺中都會區大眾捷運系統後續路網藍線可行性研究案（臺中市政府，規劃中）	<ul style="list-style-type: none"> ■ 捷運藍線西起沙鹿車站，以高架型式沿臺灣大道向東延伸，跨越國道 3 號後至福安路及安和路間進入地下段，再經干城轉運中心至東區樂業路，全長約 21.3 公里。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 鄰近本計畫區之捷運場站為 B3 站，其擬規劃設置於臺灣大道及河南路交叉口（秋紅谷景觀生態公園東側），未來將可提升本計畫區之大眾運輸機能及帶動場站周邊空間發展。
自行車 369 計畫 (臺中市政府，辦理中)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 臺中市政府預計於 106 年底前完成 300 個 iBike 租賃站，串聯 600 公里的自行車道、建置 9,000 輛公共自行車，將臺中打造成自行車城市。 ■ 預計在 104 年底先完成 100 站 iBike 站，未來 200 站將以 i-Voting 建議點位為依據，再考量現場週邊住戶設置意願、土地權屬、腹地大小、站點與站點間距離及串聯性依續建置，以發揮群聚效益。 ■ 另配合已規劃之翡翠環自行車道，串聯草悟道、科博館、一中商圈及中興大學等地區，並與現有的市中心、高架鐵道下方鐵馬道、東光路及早溪東路自行車道互相銜接，打造「一環二線鐵馬道，園道串聯城中城」的都市意象。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 為達成低碳城市的發展願景，將以此計畫作為自行車道系統之指導，並於都市計畫區內配合檢討開放空間系統與相關景觀發展策略。

資料來源：本計畫彙整。

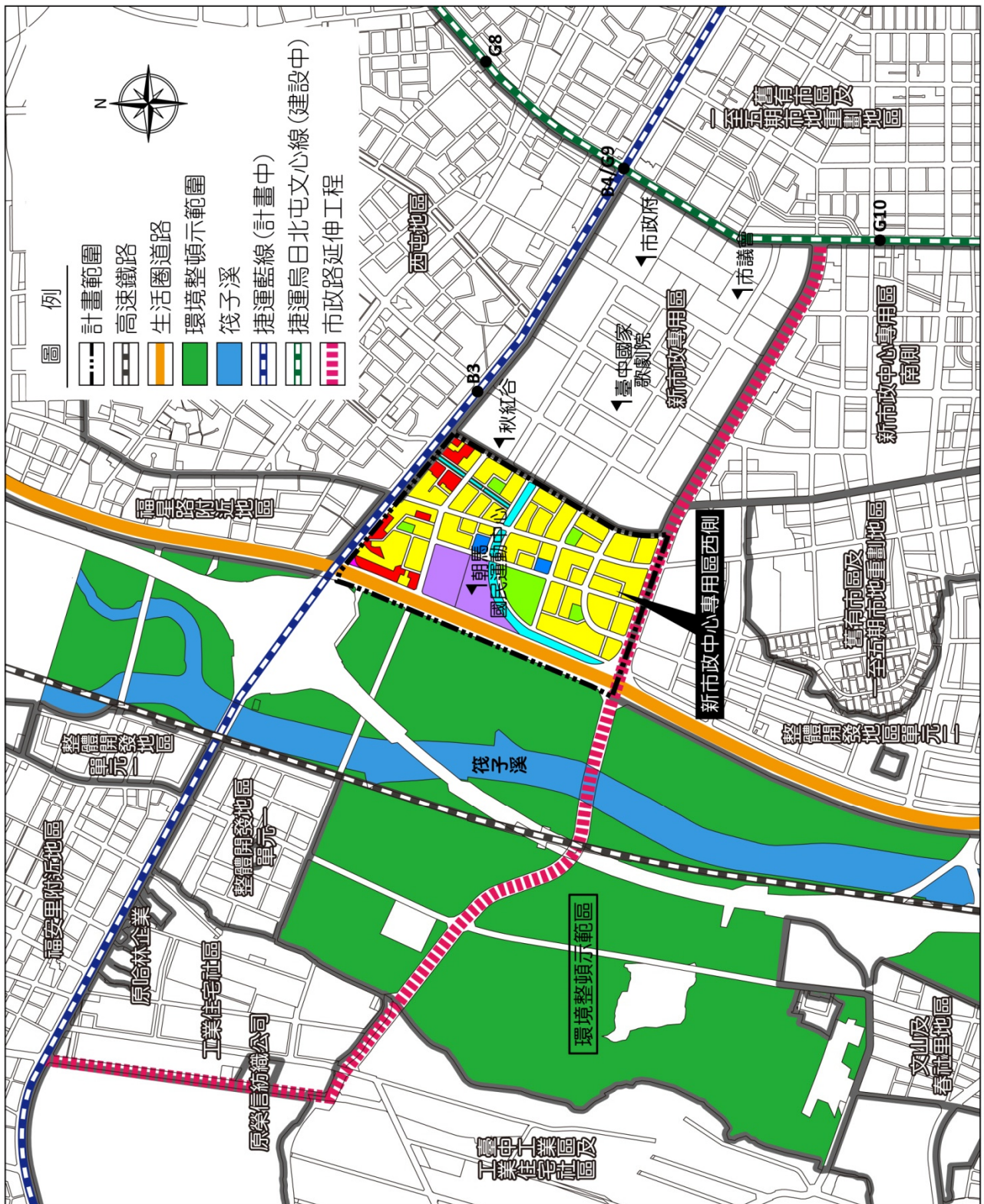


圖 2-1 周邊相關建設區位及都市計畫分布示意圖

三、周邊都市計畫概要

茲彙整本計畫區周邊各都市計畫規劃內容詳如表 2-3 所示。周邊鄰近都市計畫區分布詳如圖 2-2 所示。

表 2-3 周邊都市計畫一覽表

名稱	摘要內容	關聯分析
臺中市都市計畫 (新市政中心專用區)細部計畫 (臺中市政府, 106年)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 計畫面積：108.11 公頃 ■ 計畫人口：21,000 人 ■ 計畫目標：以「中臺灣政經藝文生活核心」為發展定位，並透過「行政辦公」、「商業服務」、「藝術人文」、「科技住宅」、「社會融合」等主軸目標逐步落實。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 新市政中心專用區案對於與本計畫區介面整合之構想，以秋紅谷作為藝術人文休憩核心，配合人本交通串聯本計畫區藍綠帶系統，營造友善舒適步行空間。
臺中市都市計畫 (新市政中心專用區南側)細部計畫 (臺中市政府, 三通辦理中)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 計畫面積：154.0629 公頃 ■ 計畫人口：29,000 人 ■ 計畫目標：配合並健全新市政中心專用區之整體發展與建設、尊重並塑造地區特有之都市風格與資源、建立並保障良好都市生活環境之架構與品質。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 新市政中心專用區南側與本計畫區均著重於建立良好之居住環境品質，以配合新市政中心專用區之發展，實現「中臺灣政經藝文生活核心」理想，並強化臺中市為中部區域核心之領導功能。
臺中市都市計畫 (整體開發地區單元二)細部計畫 (臺中市政府, 96年擬定)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 計畫面積：186.3273 公頃 ■ 計畫人口：24,000 人 ■ 計畫目標：創造低密度高品質之優質住宅區，形塑綠意盎然綠帶開放空間系統，並規劃提供多功能交通轉運中心(交 6 用地)，強化對外交通聯繫。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 交 6 用地因重劃土地分配爭議，故目前建設方向尚未明確。惟後續該用地倘如期興建完成，對於本計畫區之外部交通串連將有相當助益，亦將帶動區內國道客運場站(國光、和欣、統聯)之遷移整合。
臺中市都市計畫 (西屯地區)細部計畫 (臺中市政府, 99年一通)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 計畫面積：668.50 公頃 ■ 計畫人口：111,000 人 ■ 計畫目標：提供合宜之居住空間及良好之教育文化活動，結合商業活動，型塑適居之都市環境。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 西屯地區之文化教育資源豐富，可適當地提供本計畫區之需求。
臺中市都市計畫 (舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫 (臺中市政府, 102年二通)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 計畫面積：2,953.61 公頃 ■ 計畫人口：693,000 人 ■ 計畫目標： <ol style="list-style-type: none"> 1. 活力經濟的文化街區 2. 保水降溫的都市基盤 3. 節能人本的綠色交通 4. 水綠交織的生活場域 5. 特色質感的宜居家園 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 臺中市主要發展中心雖已西移至計畫區，然舊市區提供完善之都市機能，將利於臺中市朝多核心之發展。

資料來源：本計畫彙整。

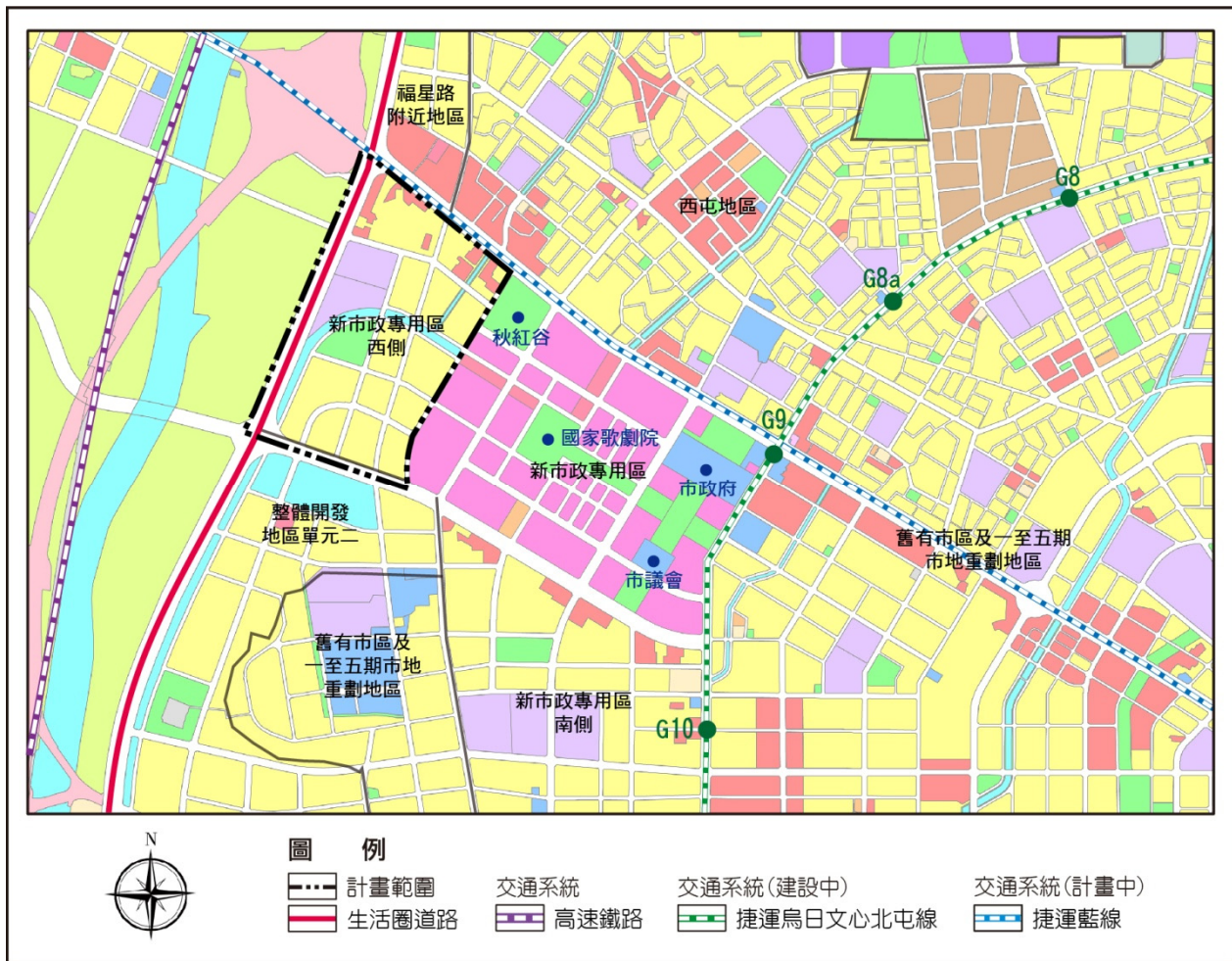


圖 2-2 本計畫區及周邊都市計畫區位置示意圖

第二節 現行計畫概要

一、都市計畫發布實施歷程

本計畫區所在之新市政中心專用區西側係於 78 年擬定細部計畫，後於民國 85 年、93 年分別完成二次通盤檢討，並於 101 及 104 年針對土地使用分區管制要點（以下簡稱土管要點）辦理二次通盤檢討，另於 103 年配合獎勵老舊建物重建規定增訂土管要點；於第二次通盤檢討後共歷經 2 次土管要點通盤檢討及 1 次細部計畫個案變更、16 次主要計畫住變商申請案，有關都市計畫辦理歷程及現行計畫內容詳表 2-4 及圖 2-3。

表 2-4 都市計畫辦理歷程彙整表

主要計畫	細部計畫	計畫名稱	變更重點	發布實施文號
	√	擬定臺中市都市計畫(副都市中心專用區西側)細部計畫案	—	78.9.22 府工都字第 81509 號
	√	變更臺中市都市計畫(新市政中心專用區西側)細部計畫(第一次通盤檢討)案	1.計畫名稱由副都市中心修正為新市政中心。 2.變更文中用地為文小、公園及文中用地。	85.5.28 府工都字第 070313 號
	√	變更臺中市都市計畫(新市政中心專用區西側)細部計畫(第二次通盤檢討)案	1.變更計畫年期由 95 年為 115 年。 2.變更比例尺由 1/1,200 為 1/1,000。 3.變更朝馬路住 1 為住 1-1。 4.土管要點增訂用語定義、納入都市設計審查標的；修訂開放空間、建築物前院退縮、獎勵綠美化及建築景觀基地綠美化內容。	93.4.28 府工都字第 0930065097 號
	√	變更臺中市都市計畫(新市政中心專用區西側)(市 4-1、停 4-1 為機關用地)(供西屯區公所使用)案	配合西屯區公所辦理變更。	94.4.4 府都計字第 0940056127 號
√		變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(西屯區惠安段 207 地號住宅區為商業區)	西屯區惠安段 207 地號土地，位於朝貴一街(近朝馬路)，申請變更住 3 為商 4-1。	95.5.22 府都計字 0950086853 號
√		變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(西屯區惠安段 168、169、170 地號住宅區為商業區)案	西屯區惠安段 168、169、170 地號土地，位於朝貴一街(近臺灣大道)，申請變更住 3 為商 4-1。	95.5.22 府都計字 0950086853 號
√		變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(95 年第 3 季申請變更住宅區為商業區)案	西屯區惠安段 7 地號土地，位於朝富路(近朝馬路)，申請變更住 3 為商 3。	95.12.29 府都計字第 0950273549 號

主要計畫	細部計畫	計畫名稱	變更重點	發布實施文號
√		變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（96年第1季申請變更住宅區為商業區）案	西屯區惠安段4、5地號土地，位於臺灣大道（近朝富一街），申請變更住3為商3。	96.6.20 府都計字 0960129026號
√		變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（96年第2季申請變更住宅區為商業區）案	西屯區惠安段70、74、76、76-1、76-2、78、78-1、80地號土地，位於朝富二街與朝馬一街口，申請變更住2為商3。	96.11.6 府都計字第 0960248100號
√		變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（96年第3季申請變更住宅區為商業區）案	西屯區惠安段71、73、73-1、75、75-1、77、79、79-1、79-2、79-3地號土地，位於朝富二街與朝馬路口，申請變更住2為商3。	96.12.24 府都計字第 0960291270號
√		變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（96年第4季申請變更住宅區為商業區）案	西屯區惠安段163、164、165、166、167地號土地，位於臺灣大道（近朝貴一街），申請變更住3為商4-1。	97.3.10 府都計第 0970044672號
√		變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（97年第2季申請變更住宅區為商業區）案	1.西屯區惠安段245、245-1、246、255、256地號土地，位於臺灣大道（近朝馬路），申請變更住3為商4-1。 2.西屯區惠安段72地號土地，位於朝馬路（近朝富二街），申請變更住2為商3。	97.8.27 府都計字第 0970198782號
√		變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（99年第1季申請變更住宅區為商業區）案	西屯區惠安段20、21、22、23、24、25、26地號土地，位於臺灣大道（近朝富二街），申請變更住3為商3。	99.5.24 府都計字第0990125487號
√		變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（99年第2季申請變更住宅區為商業區）案	西屯區惠安段250、251、252、252-1、252-2、252-3、252-4、252-5、253地號土地，位於環中路（近朝馬路），申請變更住3為商4-1。	99.8.13 府都計字第 0990224810號
√		變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（100年第4季申請變更住宅區為商業區）案	西屯區惠安段244-1、244-2、244-3地號土地，位於環中路（近臺灣大道），申請變更住3為商4-1。	101.03.12 府授都計字第 1010031908號
	√	變更臺中市都市計畫（新市政中心專用區西側）細部計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案	1.修訂建築物高度比計算方式、建築退縮規定。 2.增訂建築基地上限容積率、滯洪保水、保存出土文物及設置機車或自行車停車空間等規定。 3.建議通勤通學自行車道路段。 4.指定設置親水人行步道。	101.11.07 府授都計字第 1010155697號

主要計畫	細部計畫	計畫名稱	變更重點	發布實施文號
√		變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（101年第4季申請變更住宅區為商業區）案	西屯區惠安段 223 地號土地，位於臺灣大道（近朝貴一街），申請變更住 3 為商 4-1。	102.04.15 府授都計字第 1020055502 號
√		變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（102年第2季申請變更住宅區為商業區）案	西屯區惠安段 243 地號土地，位於臺灣大道與環中路口，申請變更住 3 為商 4-1。	102.09.12 府授都計字第 1020174150 號
√		變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（102年第4季申請變更住宅區為商業區）案	西屯區惠安段 244 地號土地，位於環中路，申請變更住 3 為商 4-1。	103.03.18 府授都計字第 1030044375 號
	√	變更臺中市都市計畫細部計畫（原臺中市各計畫區）（獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點）	為加速辦理小基地改建更新，增訂獎勵重建規定。	103.4.21 府授都計字第 1030067120 號
√		變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（103年第3季申請變更住宅區為商業區）案	西屯區惠安段 15、16、17、18、19 地號土地，位於朝富二街與臺灣大道口，申請變更住 3 為商 3。	103.12.18 府授都計字第 1030257464 號
√		變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（104年第1季申請變更住宅區為商業區）案	西屯區惠安段 2 地號土地，位於朝富路與臺灣大道口，申請變更住 3 為商 3。	104.07.06 府授都計字第 1040141948 號
	√	臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案	1.修訂用語定義。 2.配合自治條例修正適用法條。 3.增訂退縮建築例外規定。 4.修訂建築基地法定空地綠美化規定。 5.修訂都市設計審議範圍及項目。 6.整併獎勵老舊建物重建條文。	104.07.22 府授都計字第 1040156066 號

資料來源：變更臺中市都市計畫（新市政中心專用區西側）細部計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案（101年11月）及歷次住變商申請案，臺中市政府；本計畫彙整。

二、計畫年期、計畫人口及密度

計畫年期為民國 115 年，計畫人口為 14,000 人，計畫人口淨密度每公頃約為 429 人。

三、土地使用計畫

細部計畫規劃面積為 73.4574 公頃。

(一) 住宅區

住宅區規劃面積為 29.2209 公頃，並細分為以下 4 種：

1. 第一種住宅區

第一種住宅區面積為 6.2194 公頃，佔總面積之 8.47%。

2. 第一之一種住宅區

第一之一種住宅區面積為 1.4281 公頃，佔總面積之 1.94%。

3. 第二種住宅區

第二種住宅區面積為 16.5262 公頃，佔總面積之 22.50%。

4. 第三種住宅區

第三種住宅區面積為 5.0471 公頃，佔總面積之 6.87%。

(二) 商業區

商業區規劃面積為 3.4530 公頃，並細分為以下 2 種：

1. 第三種商業區

第三種商業區面積為 1.4753 公頃，佔總面積之 2.01%。

2. 第四之一種商業區

第四之一種商業區面積為 1.9777 公頃，佔總面積之 2.69%。

(三) 公共設施用地

1. 學校用地

學校用地共 2 處，一為文小用地，面積為 3.1447 公頃；一為文中用地，面積為 3.2206 公頃，佔總面積之 8.66%。

2. 公園用地

公園用地共 1 處，計畫面積為 2.7083 公頃，佔總面積之 3.69%。

3. 鄰里公園兼兒童遊樂場用地

鄰里公園兼兒童遊樂場用地共 4 處，計畫面積為 1.1447 公頃，佔總面積之 1.56%。

4. 機關用地

機關用地計畫面積為 0.728 公頃，佔總面積之 0.99%。

5. 綠帶

綠帶計畫面積為 0.2705 公頃，佔總面積之 0.37%。

6. 排水道用地

排水道用地計畫面積為 3.4632 公頃，佔總面積之 4.71%。

7. 道路用地

道路用地計畫面積為 25.9900 公頃，佔總面積之 35.38%。

8. 道路廣場用地

道路廣場用地計畫面積為 0.1135 公頃，佔總面積之 0.15%。

表 2-5 現行計畫土地使用面積表

分區及用地		面積 (公頃)	比例 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	第一種住宅區	6.2194	8.47
		第一之一種住宅區	1.4281	1.94
		第二種住宅區	16.5262	22.50
		第三種住宅區	5.0471	6.87
		小計	29.2209	39.78
	商業區	第三種商業區	1.4753	2.01
		第四之一種商業區	1.9777	2.69
		小計	3.4530	4.70
公共 設施 用地	學校用地	文中	3.2206	4.38
		文小	3.1447	4.28
	公園用地	2.7083	3.69	
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	1.1447	1.56	
	機關用地	0.728	0.99	
	綠帶	0.2705	0.37	
	排水道用地	3.4632	4.71	
	道路用地	25.9900	35.38	
	道路廣場用地	0.1135	0.15	
小計	40.7835	55.52		
總計	73.4574	100.00		

註：1.表內面積係依「變更臺中市都市計畫（新市政中心專用區西側）細部計畫（第二次通盤檢討）案」所載面積為基礎，並彙整歷次變更案後核算之成果。

2.表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

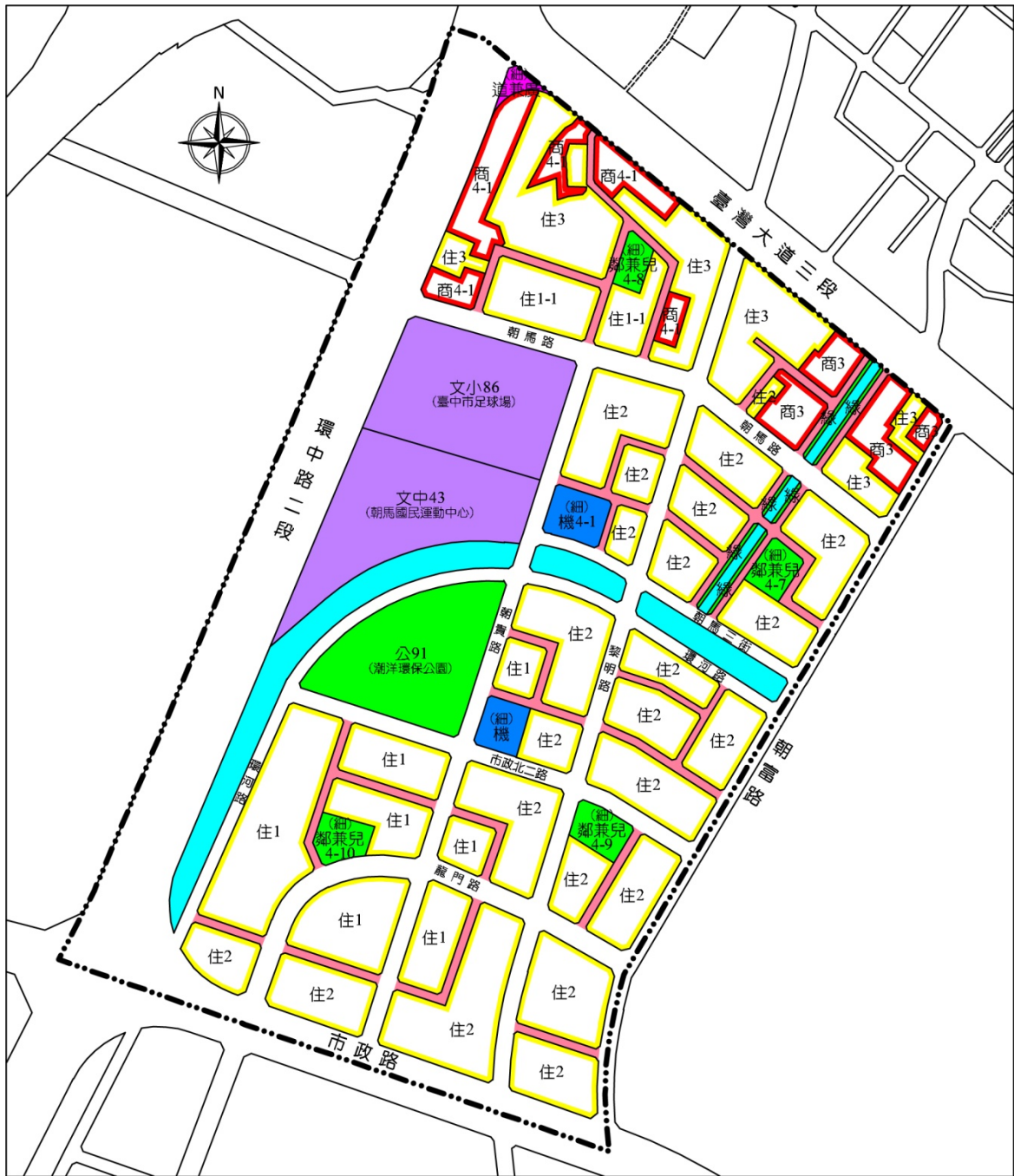


圖 例	
住1	第一種住宅區
住1-1	第一之一種住宅區
住2	第二種住宅區
住3	第三種住宅區
商3	第三種商業區
商4-1	第四之一種商業區
排水道	排水道用地
道兼廣	道路兼廣場用地
綠	綠帶
公	公園用地
文	學校用地
機	機關用地
主要計畫道路	主要計畫道路用地
細部計畫道路	細部計畫道路用地
細部計畫範圍線	細部計畫範圍線

圖 2-3 現行細部計畫示意圖

四、交通系統計畫

本細部計畫區之交通系統，劃設聯外道路、區內主要道路及區內次要及出入道路等，構成一完整之道路系統，本計畫共劃設道路用地面積計 25.9900 公頃，佔總面積之 35.38%。道路編號及位置詳如表 2-6 及圖 2-4 所示。

(一) 聯外道路

1. 臺灣大道

位於計畫區北側，計畫寬度 60 米，可通往臺中市區、龍井、沙鹿及臺中港一帶，並可連接國道 1 號高速公路。

2. 環中路

其位於計畫區西側，計畫寬度 80 米，為計畫區通往大雅、潭子及彰化之聯外道路，並構成臺中市外環道路系統。

3. 市政路

位於計畫區南側，計畫寬度 60 米，可連接文心路及環中路。

(二) 區內主要道路

1. 黎明路

計畫寬度 20 米，為貫穿計畫區之南北向主要連絡道路，可連通南屯及北屯地區。

2. 朝富路

位於計畫區東側，計畫寬度 20 米，可連接朝馬路、市政路及臺灣大道。

3. 朝貴路

計畫寬度 20 米，可聯絡朝馬路及市政路。

4. 朝馬路

計畫寬度 25 米，為計畫區東西向道路，可聯絡環中路及朝富路。

5. 市政北二路

計畫寬度 20 米，為計畫區東西向道路，可聯絡朝富路。

6. 龍門路

計畫寬度 25 米，為計畫區東西向道路，可聯絡市政路及朝富路。

(三) 區內次要及出入道路

計畫寬度介於 6 至 10 米間，為計畫區內各住宅區鄰里單元間聯絡道路或社區之收集道路。

表 2-6 為計畫區道路編號一覽表，圖 2-4 為計畫區道路編號示意圖。

表 2-6 計畫區道路編號一覽表

	道路編號	起點	迄點	長度 (M)	備註
主要計畫道路	80M 外環道	60M-1	60M-2	1208	
	60M-1	80M 外環道	20M-101	734	
	60M-2	80M 外環道	20M-101	658	
	25M-24	80M 外環道	20M-101	679	
	25M-25	60M-2	20M-101	600	
	20M-101	60M-1	60M-2	977	
	20M-102	60M-1	60M-2	1072	
	20M-103	25M-24	60M-2	890	
	20M-105	15M-112	20M-101	526	
	15M-111	20M-103	20M-101	366	
	15M-112	60M-2	20M-101	1075	
細部計畫道路	10M-4-18	25M-24	8M-4-6	169	
	10M-4-19	25M-24	25M-24	373	
	10M-4-20	25M-24	10M-4-9	229	
	10M-4-21	20M-102	20M-101	299	
	10M-4-22	20M-103	8M-4-6	235	
	10M-4-23	20M-103	10M-4-24	139	
	10M-4-24	20M-103	20M-101	324	
	10M-4-25	20M-105	25M-25	157	
	10M-4-26	20M-105	25M-25	208	
	10M-4-27	20M-105	25M-25	754	
	10M-4-28	20M-102	20M-101	124	
	8M-4-5	60M-1	15M-111	369	
	8M-4-6	60M-1	15M-111	373	
	8M-4-7	20M-102	10M-4-22	134	
	8M-4-8	20M-102	8M-4-9	129	
	8M-4-9	15M-112	10M-4-24	120	
	8M-4-10	15M-111	10M-4-22	71	
8M-4-11	60M-1	10M-4-19	129		
6M-4-1	10M-4-8 轉角處縱深 35 公尺	10M-4-18	40		

註：表內長度應以依核定圖實地測釘之樁距為準。

資料來源：「變更臺中市都市計畫（新市政中心專用區西側）細部計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案」，101 年 11 月。

五、土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、本計畫內之建築物及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。
- 三、本要點用語定義如下：
 - (一) 獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。
 - (二) 雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平行面基地相連之建築物。
 - (三) 基地線：建築基地之界線。
 - (四) 前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。
 - (五) 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。
 - (六) 側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
 - (七) 基地最小面寬：基地臨接道路之兩側面基地線間最小水平距離。
 - (八) 前院：沿前面基地線之庭院。
其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。
 - (九) 後院：沿後面基地線之庭院。
 - (十) 側院：沿側面基地線留設一側之庭院。
 - (十一) 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。
 - (十二) 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二分之一。
 - (十三) 側院寬度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。
 - (十四) 建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。
建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。

(十五) 離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。

(十六) 基準開挖面積：地下室外牆外緣（含外柱）所圍成之最大面積。

四、建築基地臨接或臨接道路對側有公園、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（且應符合法定建蔽率未逾 15%，其性質與公園相近，始得視為永久性空地），其建築物得依下列規定擇一計算高度比：

(一) 得將該等寬度計入，該空地對側如有臨接其他道路者，該道路之寬度不得計入。

(二) 基地臨接道路中間如夾有綠帶或河川，並得以該綠帶或河川兩側道路寬度之總和，視為基地之面前道路，但以該基地直接臨接一側道路寬度之二倍為限。

五、住宅區之使用如下：

(一) 第一種住宅區：專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼稚園、托兒所等使用。

(二) 第一之一種住宅區：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。

(三) 第二種住宅區：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。

(四) 第三種住宅區：除限制工業使用外，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。

六、住宅區變更為商業區建築基地之使用如下：

(一) 第三種商業區：依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區管制規定使用，且申請基地三樓以下限作商業使用。

(二) 第四之一種商業區：除不得為舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、飲酒店業、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他類似之營業場所、電子遊戲場、加油站、殯葬服務業之建築物及土地使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區管制規定使用，且申請基地三樓以下限作商業使用。

七、土地使用強度：

(一) 本計畫區內各類住宅區及商業區建築物之建蔽率、容積率、上限容積率、最小建築基地及設計基準，不得超過下表規定：

項目	住宅區			商業區		備註
	住一、 住一之一	住二	住三	商三	商四之一	
建蔽率 (%)	50	60	55	70	60	
容積率 (%)	140	220	280	420	500	
上限容積率 (%)	210	330	420	630	750	即加上各種獎勵容積率及容積移轉後之上限容積率，辦理都市更新或依大眾捷運系統土地開發辦法第 29 條辦理者不受此限。
最小基地面積 (m ²)	140	100	250	-	-	
高度比	1.5	1.5	1.5	2.0	2.0	
前院深度 (公尺)	4	4	4	-	-	規定應留設騎樓、無遮簷人行道或帶狀式公共開放空間者除外
後院深度 (公尺)	3	3	3	2	2	
側院深度 (公尺)	1.5	-	-	-	-	一宗基地得單側留設
最小面寬 (公尺)	7	-	-			建築基地凡於民國 85 年 5 月 28 日前經地政機關辦理分割完竣，而未達最小面寬規定者，其面寬得適用「臺中市畸零地使用自治條例」之規定辦理。

備註：基地面臨現有巷道免留設後院

(二) 本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表規定：

公共設施		建蔽率	容積率
學校	國中	50	150
	國小		
機關用地		60	250

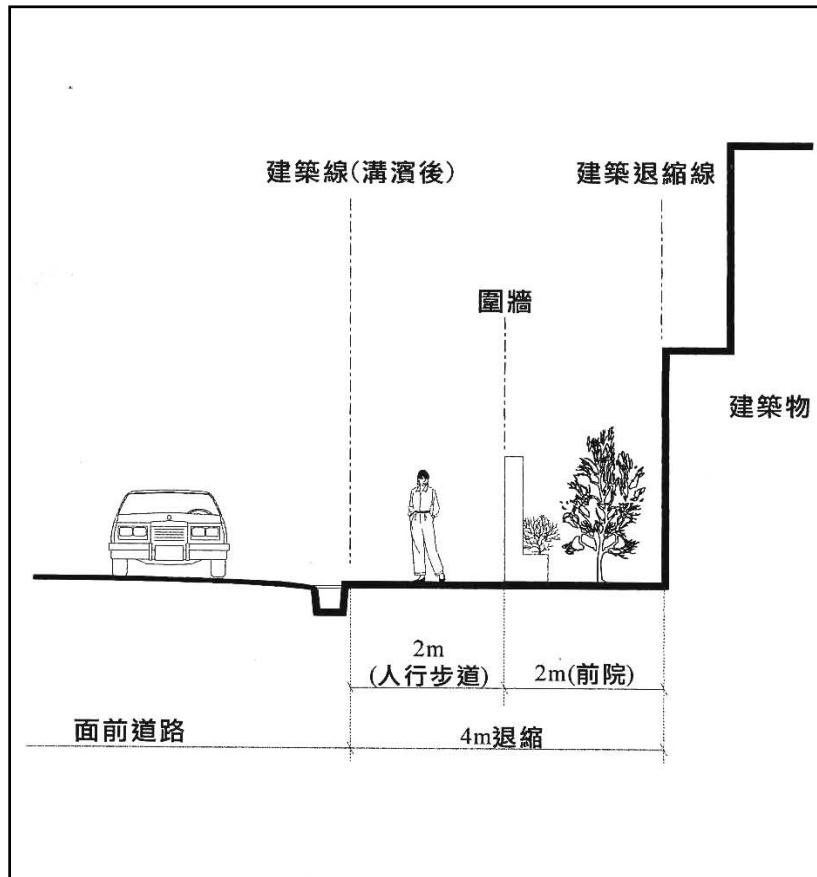
八、開放空間：

- (一) 為塑造良好的都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設道路兼廣場用地、公園及鄰里公園兼兒童遊樂場外，特指定部分街廓應留設帶狀式公共開放空間、騎樓及無遮簷人行道，其位置與規模如附圖 1 所示。
- (二) 在前項規定以外的住宅區，其根據本要點第七點所留設之 4 公尺前院中，臨建築線之 2 公尺為人行步道，餘 2 公尺為建築物前院，2 公尺人行步道得列入前院深度及空地計算（詳附圖 2）。

- (三) 為避免市區高架道路影響居住品質及視覺景觀，住宅區及商業區建築基地臨 60M-1 道路（臺灣大道）及 80M-1 道路（環中路）應退縮建築至少 10 公尺作為帶狀式公共開放空間使用，並應種植喬木。
- (四) 基地臨 60M-1 道路（臺灣大道）之建築退縮地應保持與左右鄰地步道之延續性及完整淨寬，地面無梯階或阻礙人之凹凸物，鋪面應平整，且能與鄰地形成整體感且平順銜接（不得有明顯高差）。
- (五) 學校用地面臨計畫道路及排水道用地應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理：
 - 1. 面臨 80M-1 道路應退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。
 - 2. 其他應退縮建築至少 4 公尺作為帶狀式公共開放空間使用。
- (六) 因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

九、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10% 為限：

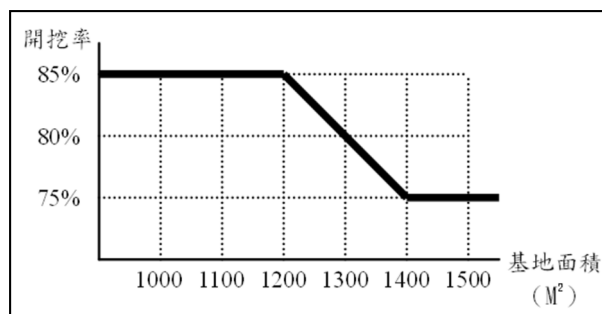
- (一) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心，兒童、青少年、勞工、老人等活動中心，景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
- (二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。



附圖 2 建築物前院退縮示意參考圖

十、為提升建築基地保水性，建築基地開挖地下室應依下列規定辦理：

- (一) 住宅區之基準開挖面積不得超過基地面積 75%，其他使用分區及公共設施用地不得超過建蔽率加 15%，且最高不得超過基地面積之 85%。
- (二) 建築基地開挖地下室不得大於基準開挖面積，惟基地面積小於 1400 平方公尺者，得依「開挖率與基地面積對照圖」，酌予擴大開挖規模，以使其停車位數符合經濟效益。
- (三) 基地條件特殊或地下室設計困難，經都市設計審議委員會審議通過後得酌予調整，惟其調整後之地下各層樓平均開挖面積不得高於 85%，單層不得高於 90%。
- (四) 高層建築依建築技術規則辦理。



開挖率與基地面積對照圖

十一、建築景觀、基地綠美化及保水規定：

(一) 建築物屋頂形式：

- 1.建築物頂層附設之視訊、通訊、水塔、空調及機電設備等設施物，應與建築物屋頂突出物或配合斜屋頂之設置作整體規劃設計，並應配合建築物造型予以美化處理。
- 2.建築物高度在 15 公尺或 4 層樓以下者，原則上應設置斜屋頂，斜屋頂得於建築物各層分散設置，累計面積不得小於建築面積的二分之一，且其斜率應介於 30 度至 60 度之間。惟若建築基地面積超過 6,000 平方公尺有其他景觀考量者，得經都市設計委員會審議不受此限。

(二) 建築物臨接或面向公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、綠帶、排水道等開放空間，不得設置鐵窗、柵欄及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。

(三) 建築基地內之法定空地應依下列規定辦理：

- 1.建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- 2.應予綠化之開放空間、庭院及空地，其不透水鋪面所佔面積應在二分之一以下，但屋頂、室內及地下開放空間不在此限。

(四) 建築物除斜屋頂以外部分應實施屋頂綠化，屋頂層扣除屋突等構造物之面積，其屋頂綠化之綠化比例至少應達三分之一以上。倘因屋頂設置再生能源設備，致使綠化面積比例未符本規定者，經都市設計審議通過者不在此限。

(五) 學校用地之法定空地透水面積比例不得小於 70%，且應避免設置不透水之運動場及跑道，操場及戶外開放空間除依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條規定設置滯洪設施外，不得設置地下室，惟情形特殊經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過者不在此限。

(六) 公園用地及鄰里公園兼兒童遊樂場用地除得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條規定設置滯洪設施者外，不得申請其他多目標使用，且透水面積不得小於該用地面積 60%。

(七) 前六項有關建築物屋頂綠化、立面景觀、基地綠化及保水工程應納入建築設計圖說於請領建築執照時一併核定之。

(八) 排水道用地之溝渠應以維持明渠形式為原則。

十二、計畫區內設置廣告招牌應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。

十三、停車空間：

(一) 建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 100 平方公尺設置汽車與機車（或自行車）停車位各 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應再設置各 1 輛；第二類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 150 平方公尺設置汽車與機車（或自行車）停車位各 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應再設置各 1 輛。

(二) 第一種及第一之一種住宅區每戶至少附設汽車與機車（或自行車）停車位各 1 輛。

(三) 依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在 5 輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。

(四) 其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。

(五) 機車（或自行車）停車位標準為每輛之長度不得小於 1.8 公尺、寬度不得小於 0.9 公尺，其集中設置部數在 20 部（含）以上者，得以每部 4 平方公尺核計免計入總樓地板面積。

十四、離街裝卸場：

(一) 裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下列（附表 1）規定設置離街裝卸場：

(二) 裝卸空間標準：

1. 最小裝卸空間尺度：

(1) 小貨車：長度 6.0 公尺，寬度 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。

(2) 大貨車：長度 13.0 公尺，寬度 4.0 公尺，淨高 4.2 公尺。

(3) 淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。

2. 前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。

3. 每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置一部大貨車之裝卸空間。

4. 裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。

5. 裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。

附表 1 離街裝卸場車位數配置表

建築物用途	應附設裝卸車位數	備註
公共設施、辦公事務業、旅社	使用樓地板面積在 2,000 平方公尺以上，未達 10,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位；樓地板面積達 10,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位；樓地板面積達 20,000 平方公尺者，設置 3 裝卸車位；超過 20,000 平方公尺者，每增加 20,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。	建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的设置標準分別計畫後（零數均應計入）予以累加合併規劃。
零售商業、服務業	使用樓地板面積在 1,000 平方公尺以上，未達 4,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位；樓地板面積達 4,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位；樓地板面積達 6,000 平方公尺者，設置 3 裝卸車位；超過 6,000 平方公尺者，每增加 6,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。	
市場	使用樓地板面積未達 500 平方公尺者，設置 1 裝卸車位；樓地板面積在 500 平方公尺以上，未達 2,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位；超過 2,000 平方公尺者，每增加 2,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。	
娛樂業	使用樓地板面積在 1,000 平方公尺以上，未達 10,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位；超過 10,000 平方公尺者，每增加 10,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。	

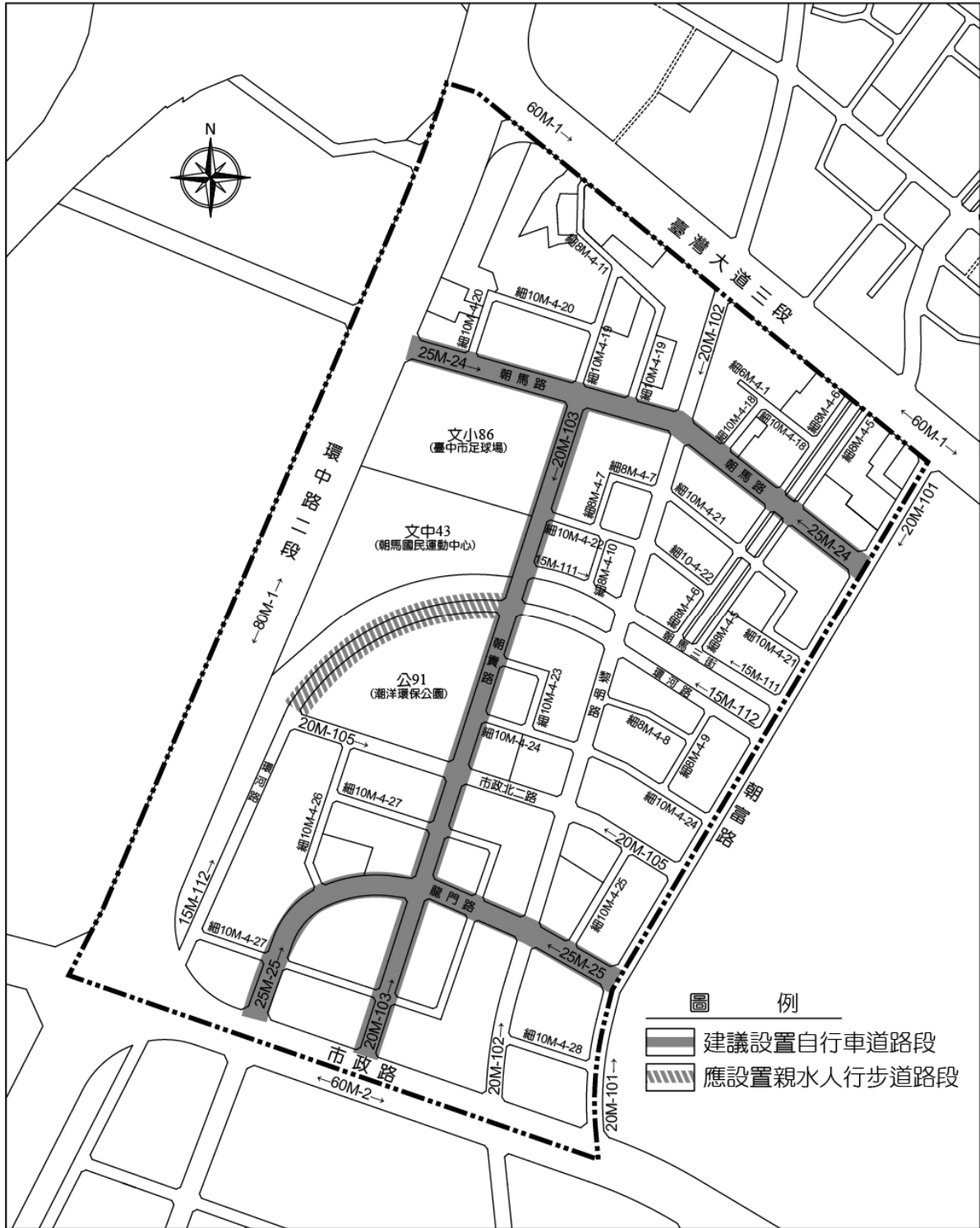
十五、通勤通學自行車道系統

計畫區內 25M-24、25M-25、20M-103 等計畫道路建議設置自行車道（附圖 3），需經交通局審查通過後執行。

十六、為提升計畫區水岸與綠地空間之串連，指定 15M-112 道路位於公 91 用地與排水道用地之間路段為「親水人行步道」（附圖 3），後續應透過植栽綠化、鋪面改善及交通管制措施，以維護人行安全與休憩品質。

十七、為保存文化資產，建築基地之開發應依下列規定辦理：

- （一）位於臺中市文化資產主管機關公告之文化遺址敏感地區者，均應進行開發場址以及可能受影響區域之文化資產調查，評估其受開發行為影響之程度，擬定可能之保護或減輕影響對策，並將其調查、評估結果報臺中市文化資產主管機關審查，並將審查結果供作都市設計審議之依據。
- （二）營建工程或其他開發行為進行中，發現古物、遺址等文化資產時，應即停止工程或開發行為之進行，並報臺中市文化資產主管機關依「文化資產保存法」暨「遺址監管保護辦法」之規定辦理；其因而造成工期延誤之時間得不計入建造執照之申請期限。
- （三）遺址出土之考古標本，得於現地規劃符合安全及保護條件之展示及存放空間，經臺中市文化資產主管機關指定後，其展示及存放空間得計入法定空地、開放空間或公益性設施。



附圖 3 建議設置自行車道及親水人行步道路段示意圖

十八、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (一) 公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- (二) 公用事業（包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等）建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。
- (三) 新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- (四) 新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- (五) 實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。
- (六) 經主要計畫指定之商業許可地區依其開發審議規範或相關回饋辦法規定應辦理者。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

十九、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

- (一) 基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。
- (二) 基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。
- (三) 經全部土地所有權人同意。
- (四) 建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。

(五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

二十、本計畫區內建築物之使用，除本要點發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。

第參章 發展現況

第一節 自然環境

一、地形地勢

計畫區位處於大肚山台地以東至丘陵之間的盆地，海拔高度約 60 公尺，地勢由東北向西南傾斜。重劃前多為農田，地勢起伏不大，民國 79 年進行市地重劃時經大規模整地，地勢更趨平坦，另大肚山之東坡緩降至本區邊緣，與計畫區西北側相對，可一覽其山稜景觀。

二、地質與土壤

本計畫區屬臺中盆地之沖積地層，由黏土、砂及礫石所組成，土壤屬酸性砂質土。臺中盆地之土壤為沖積土及紅壤，富含有機質，透水性強，適合農作。另計畫區地表下 1 至 2 公尺處即為承載力 40 噸/m²之卵石層，承載力良好，適宜都市發展。

三、水文

臺中市有多條溪流穿越，如旱溪、筏子溪、麻園頭溪、新莊溪、梅川、柳川、綠川等，因受地形影響，多由東北流向西南。其中新莊溪源自水湳機場內，其支流潮洋溪向西南流，自本區東北角流入，蜿蜒貫穿本區，自西南角流出後於南屯區永春路附近排入筏子溪（詳圖 3-1）。

四、氣候

臺中屬亞熱帶氣候，氣溫及濕度均高，夏季多雨，冬季乾旱，年平均氣溫為 22.8℃，雨量集中在每年 5 月至 8 月間，年平均雨量在 1,600 公釐左右（降雨強度 12.2 公釐），年降雨日數達 113 日。平均最高氣溫約為 28.1℃，平均最低氣溫約 19℃，氣候舒適宜人。風向主要受季風影響，但因有大肚山台地與中央山脈之屏障，年平均風速約為 1.74 公尺/秒，受風災影響較小。

五、環境敏感區

計畫區屬經濟部於 104 年 12 月 31 日經地字第 10404606410 號公告訂定之「地下水補注地質敏感區」。

由於本計畫區潮洋里民國 98 年里界調整，故人口統計分析數據由 99 年度為起使年度。臺中市都市計畫區人口於 99 年約為 1,082,299 人，至 104 年為 1,130,747 人，人口約增加 48,448 人，近 6 年平均人口成長率約為 0.88%；西屯區人口於 99 年為 206,536 人至 104 年為 221,785 人，人口約增加 15,249 人，近 6 年平均人口成長率約為 1.43%；觀察本計畫區潮洋里近 6 年人口成長情形，平均成長率為 3.30%，較同期間西屯區或臺中市之人口成長速率為快（分別為 1.43%及 0.88%），人口成長主要來自社會遷入，顯見本計畫區所在之潮洋里為臺中市人口快速集中之地區，歷年人口統計詳如表 3-1 所示。

表 3-1 計畫區（潮洋里）歷年人口統計表 單位：人

年度	計畫區（潮洋里）		西屯區		臺中市都市計畫區	
	人口數（人）	成長率（%）	人口數（人）	成長率（%）	人口數（人）	成長率（%）
99 年	5,088	--	206,536	--	1,082,299	--
100 年	5,340	4.95	209,672	1.52	1,090,673	0.77
101 年	5,389	0.92	212,750	1.47	1,100,036	0.86
102 年	5,493	1.93	215,485	1.29	1,108,621	0.78
103 年	5,766	4.97	218,540	1.42	1,117,763	0.82
104 年	5,981	3.73	221,785	1.48	1,130,747	1.16
平均成長率	3.30%		1.43%		0.88%	

資料來源：臺中市政府民政局歷年人口統計資料；本計畫彙整。

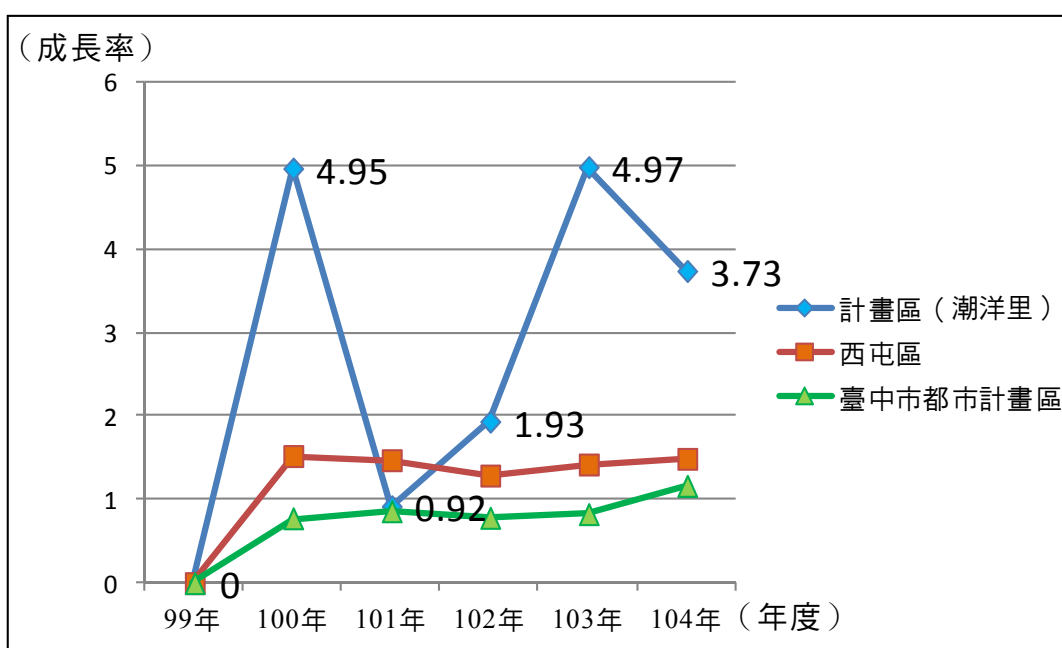


圖 3-4 歷年人口成長率趨勢圖

(二) 戶數與戶量

臺中市都市計畫區戶數於民國 99 年至 104 年間之平均成長率為 1.85%，戶量由 2.81 人/戶降為 2.68 人/戶；西屯區戶數平均成長率為 2.43%，戶量由 2.83 人/戶降為 2.69 人/戶；潮洋里戶數平均成長率為 4.88%，戶量由 2.42 人/戶降為 2.25 人/戶，顯示潮洋里戶數近 10 年皆為正成長，而戶量相對逐年減少，至 104 年每戶僅剩 2.25 人，轉為小家庭之型態愈趨顯著。近 10 年戶數及戶量統計情形詳如表 3-2 所示。

表 3-2 戶數戶量統計表

年度	潮洋里			西屯區			臺中市都市計畫區		
	戶數 (戶)	成長率 (%)	戶量 (人/戶)	戶數 (戶)	成長率 (%)	戶量 (人/戶)	戶數 (戶)	成長率 (%)	戶量 (人/戶)
99 年	2,101	--	2.42	73,079	--	2.83	385,402	--	2.81
100 年	2,234	6.33	2.39	75,056	2.71	2.79	392,910	1.95	2.78
101 年	2,278	1.97	2.37	76,920	2.48	2.77	400,656	1.97	2.75
102 年	2,359	3.56	2.33	78,576	2.15	2.74	407,394	1.68	2.72
103 年	2,546	7.93	2.26	80,619	2.60	2.71	414,797	1.82	2.69
104 年	2,663	4.60	2.25	82,387	2.19	2.69	422,496	1.86	2.68
平均成長率 (%)	4.88			2.43			1.85		

資料來源：臺中市政府民政局；本計畫彙整。

(三) 人口密度

就人口密度而言，西屯區人口居住密度從民國 95 年每公頃 49.05 人增加至民國 104 年 55.66 人，呈現穩定遞增趨勢。本計畫區自民國 94 年 49.14 人增加至民國 104 年 81.42 人，顯見本計畫區人口集中成長幅度較整體西屯區顯著，其主因為近年本計畫區建案陸續完工，進住人數亦隨之增加，近 10 年計畫區人口密度情形詳如表 3-3 所示。

表 3-3 計畫區人口密度統計表

地區 年度	西屯區		計畫區	
	3,984.67 公頃		73.46 公頃	
	人口數	人口密度(人/公頃)	人口數	人口密度(人/公頃)
95	195,444	49.05	3,610	49.14
96	197,900	49.67	3,745	50.98
97	201,333	50.53	3,858	52.52
98	203,680	51.12	3,995	54.38
99	206,536	51.83	5,088	69.26
100	209,672	52.62	5,340	72.69
101	212,750	53.39	5,389	73.36
102	215,485	54.08	5,493	74.78
103	218,540	54.85	5,766	78.49
104	221,785	55.66	5,981	81.42

資料來源：臺中市政府民政局；本計畫彙整。

二、住宅存量

(一) 低度使用(用電)住宅戶數

參考內政部不動產資訊平台之資訊，其中低度使用(用電)住宅資料(係指統計房屋稅籍資料與臺電用電資料統計月平均用電度數低於 60 度之住宅)顯示出 98 年~104 年西屯區皆位居第一，低度使用(用電)之平均戶數高達 12,035 戶，佔全市低度使用住宅比例約 11.93%，顯見本計畫區所座落之西屯區之低度使用住宅數量明顯高於臺中市其他行政區許多，臺中市各行政區低度使用(用電)住宅戶數統計詳如表 3-4 所示。

表 3-4 臺中市各行政區低度使用(用電)住宅戶數統計表

鄉鎮市區	98 年	99 年	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年	平均戶數 (戶)	佔全市比例 (%)
中區	2,768	2,675	2,348	2,473	2,335	2,389	2,227	2,459	2.44
北區	10,581	10,219	8,500	8,725	8,746	8,552	8,065	9,055	8.97
北屯區	10,399	10,473	8,650	9,680	10,046	9,649	11,043	9,991	9.90
西區	7,095	7,068	6,017	6,399	6,166	5,963	5,839	6,364	6.31
西屯區	12,982	13,209	11,473	12,043	11,609	11,197	11,730	12,035	11.93
東區	3,736	3,465	3,155	3,358	3,577	3,382	3,354	3,432	3.40
南區	5,664	5,803	4,966	5,646	5,356	5,114	5,188	5,391	5.34
南屯區	6,241	5,890	4,989	5,714	5,125	5,232	5,330	5,503	5.45
大甲區	2,104	2,134	1,929	2,119	2,005	1,973	1,898	2,023	2.00
大安區	528	524	462	523	506	473	483	500	0.50
大肚區	2,129	2,019	1,774	1,957	1,911	1,751	1,645	1,884	1.87
大里區	6,682	6,523	5,339	5,886	5,572	5,561	5,604	5,881	5.83
大雅區	2,679	2,368	1,975	2,066	1,964	2,100	2,189	2,192	2.17
太平區	6,148	5,722	4,918	5,424	5,807	5,424	5,549	5,570	5.52
外埔區	992	934	817	834	926	858	777	877	0.87
石岡區	406	391	346	394	376	378	361	379	0.38
后里區	1,442	1,373	1,245	1,425	1,441	1,400	1,265	1,370	1.36
沙鹿區	3,174	3,231	2,643	3,412	3,262	3,337	3,654	3,245	3.22
和平區	490	497	473	466	525	514	506	496	0.49
東勢區	1,774	1,776	1,656	1,768	1,695	1,645	1,555	1,696	1.68
烏日區	2,319	2,073	1,726	1,991	1,918	2,102	2,122	2,036	2.02
神岡區	1,577	1,557	1,303	1,505	1,427	1,364	1,374	1,444	1.43
梧棲區	1,925	1,889	1,569	1,721	1,704	1,659	1,628	1,728	1.71
清水區	2,914	2,700	2,446	2,750	2,725	2,519	2,477	2,647	2.62
新社區	889	939	810	909	909	890	920	895	0.89
潭子區	3,347	2,864	2,412	2,636	2,551	2,538	2,764	2,730	2.71
龍井區	2,975	2,855	2,461	2,566	2,573	2,504	2,378	2,616	2.59
豐原區	4,927	4,765	4,017	4,432	4,265	4,266	4,108	4,397	4.36
霧峰區	2,308	2,162	1,937	2,116	2,134	2,016	1,854	2,075	2.06
全市	111,195	108,098	92,356	100,938	99,156	96,750	97,887	100,911	100.00

資料來源：內政部不動產資訊平台；本計畫彙整。

(二) 新建餘屋（待售）住宅戶數

另觀察新建餘屋（待售）住宅資料，係結合上述低度使用住宅數據，屬屋齡五年內、仍維持第一次登記且有銷售可能性的住宅，數量超過 400 戶，表示該地區建築推案量大，相對新建餘屋總數維持較大數量。依最新 104 年第 4 季統計，臺中市低度使用住宅共 6,677 戶，其中，西屯區 1,392 戶遠高於其他地區，佔全市 20.85%，且在過去 4 年每季皆超過 600 戶，更於 100 年第 1 季高達 1,482 戶，顯見西屯區近年維持高空屋率，住宅存量相對較高，臺中市與西屯區新建餘屋（待售）住宅數統計詳如表 3-5 所示。

表 3-5 臺中市與西屯區新建餘屋（待售）住宅數統計表

年度	季	臺中市（戶）	西屯區（戶）	所佔比例（%）
100	第一季	2,557	1,482	57.96
	第二季	1,927	1,149	59.63
	第三季	1,664	961	57.75
	第四季	1,445	830	57.44
101	第一季	1,847	796	43.10
	第二季	1,957	678	34.64
	第三季	2,001	674	33.68
	第四季	2,244	645	28.74
102	第一季	2,543	635	24.97
	第二季	2,749	819	29.79
	第三季	2,795	785	28.09
	第四季	3,124	792	25.35
103	第一季	3,754	902	24.03
	第二季	3,695	935	25.30
	第三季	4,095	929	22.69
	第四季	4,057	939	23.15
104	第一季	5,009	1,112	22.20
	第二季	5,861	1,161	19.81
	第三季	6,425	1,308	20.36
	第四季	6,677	1,392	20.85

資料來源：內政部不動產資訊平台；本計畫彙整。

三、房地產實價登錄分析

(一) 房屋交易買賣價格

比較臺中市、西屯區及鄰近南屯區近三年買賣契約價格平均單價，可發現整體買賣價格平均單價逐年成長，西屯區 105 年第一季已達到 22.15 萬元，高於南屯區 21.13 萬及臺中市 18.76 萬元。

表 3-6 臺中市與西屯區、南屯區買賣契約價格平均單價（萬元/坪）統計表

區域別	年度	建物類別					
		不分類	公寓	別墅	套房	透天厝	電梯大廈
臺中市	100 年	13.46	9.41	17.64	---	15.24	13.07
	101 年	14.01	10.09	18.48	11.59	16.54	13.87
	102 年	16.07	11.46	23.18	15.43	18.54	15.57
	103 年	18.11	13.82	24.71	17.95	20.89	17.51
	104 年	18.51	13.74	27.83	15.99	21.27	17.90
	105 年	18.76	13.71	---	15.81	21.40	18.30
西屯區	100 年	16.92	10.45	---	---	22.71	16.92
	101 年	18.27	12.17	---	---	24.09	18.00
	102 年	19.60	13.29	---	21.54	27.73	19.41
	103 年	22.05	16.55	---	---	31.95	21.51
	104 年	21.50	16.03	---	15.17	29.83	21.28
	105 年	22.15	13.74	---	---	---	22.44
南屯區	100 年	15.30	---	22.32	---	23.62	14.41
	101 年	16.16	---	---	---	23.43	15.24
	102 年	19.00	---	---	---	28.26	17.93
	103 年	21.21	---	---	---	33.01	20.20
	104 年	21.41	---	---	---	32.41	20.02
	105 年	21.13	---	---	---	29.39	19.92

註：1.105 年僅包含第一季資料。

2.標註「---」表示交易物件少於 10 筆，該網站未提供資料，
資料來源：內政部不動產資訊平台；本計畫彙整。

(二) 計畫區房地產交易買賣價格

依據臺中市不動產資訊樂活網統計資料，觀察計畫區內近一年之房地產市場交易情形，交易標的皆以建物（住宅使用）為主，位於市政路與龍門路口之第二種住宅區及龍門二街之第一種住宅區建物於民國 104 年 7 月及 9 月以單坪超過 40 萬元價格售出。住宅使用部分，平均單價介於 22~33 萬元/坪間，相對商業使用之交易量則較少。

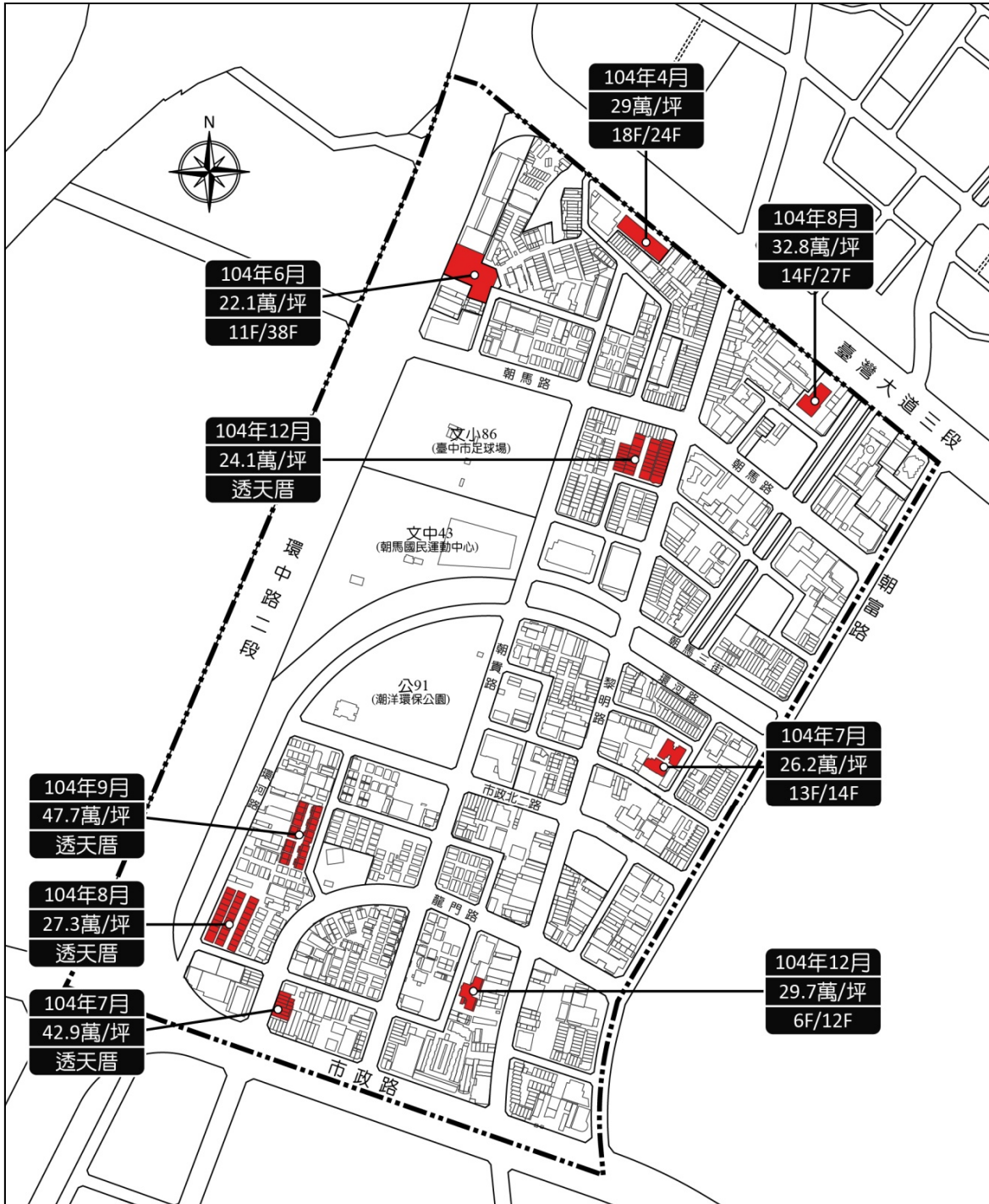


圖 3-5 房地產實價登錄交易分布位置圖

資料來源：臺中市不動產資訊樂活網-158 空間資訊查詢圖臺；本計畫繪製。

四、產業發展現況

(一) 臺中市整體產業人口結構

臺中市都市計畫區因屬都市發展程度較高地區，就業人口比例以三級產業為主。民國 104 年，臺中市三級產業就業人口佔總就業人口數 57.349%，低於臺灣地區之 58.89%，但高於中部地區 50.99%；而二級產業就業人口則佔總就業人口數 39.43%，高於臺灣地區之 36.03%，但低於中部地區 40.47%；一級產業就業人口僅佔 3.23%，低於臺灣地區之 4.96%及中部地區 8.54%，由此可看出臺中市產業結構以三級產業為主、二級產業為輔，10 年產業就業人口數量統計如表 3-7 所示。

表 3-7 臺灣地區、中部地區及臺中市 104 年產業就業人口統計表

地區別	總人口 (千人)	就業人口 占總人口 比例 (%)	合計	一級產業		二級產業		三級產業	
			人數 (千人)	人數 (千人)	比例 (%)	人數 (千人)	比例 (%)	人數 (千人)	比例 (%)
臺灣地區	23,492	47.67	11,198	555	4.96	4,035	36.03	6,609	59.02
中部地區	5,806	48.00	2,787	238	8.54	1,128	40.47	1,421	50.99
臺中市	2,744	47.41	1,301	42	3.23	513	39.43	746	57.34

資料來源：行政院主計總處；本計畫彙整。

(二) 臺中市產業發展現況

95 年至 100 年臺中市公司登記家數之平均成長率約為 1%，其中工業以營造業成長率最高，達 2.99%，商業及服務業中，則以不動產業平均成長率 4.31% 最大。產值方面，95 年後服務業蓬勃發展，以住宿及餐飲業 10.50%、支援服務業 13.58%、教育服務業 14.65% 成長最為快速，近年臺中市企業登記家數及產值詳如表 3-8 所示。

(三) 西屯區產業發展現況

由 100 年工商普查資料進一步比較臺中市與本計畫區所在行政區-西屯區產業發展概況，兩者之「製造業」生產總額為普查行業別中最高，甚至高於所有商業及服務業總合，顯示製造業於臺中市有舉足輕重之地位，但就發展程度而言，西屯區相較之下仍以一般生活所需之「批發及零售業」場所及就業人口較多、比例高於臺中市整體水準，100 年臺中市、西屯區工商普查場所登記家數、就業人口及生產總額統計詳如表 3-9 所示。

(四) 計畫區產業發展現況

本計畫區內之商業型態除位於市政路之中型汽車百貨屬購物中心外，尚包含路線型商業，包含朝富路、朝馬路、黎明路及市政路沿線，多以餐飲、零售、汽車展售及保養為主，另朝馬轉運站周邊地區，因鄰近秋紅谷生態公園，新型態的飲食文化在朝富路沿線如雨後春筍般興起，精緻的異國料理能提供鄰近的新市政中心專用區居民高品質且具有特色的消費服務。

表 3-8 近年臺中市企業登記家數及產值一覽表

行業別		企業單位數 (家)			全年生產總額 (百萬元)		
		95 年	100 年	平均年成長率 (%)	95 年	100 年	平均年成長率 (%)
工業	礦業及土石採取業	54	39	-5.56	1,864	1,549	-3.38
	製造業	30,398	31,869	0.97	1,135,152	1,699,982	9.95
	電力及燃氣供應業	11	13	3.64	1,171	4,956	64.65
	用水供應及污染整治業	535	652	4.37	32,780	36,063	2.00
	營造業	9,848	11,387	3.13	114,496	168,386	9.41
	小計	40,846	43,960	1.52	1,285,463	1,910,936	9.73
商業及服務業	批發及零售業	60,157	62,425	0.75	226,584	296,169	6.14
	運輸及倉儲業	4,381	3,862	-2.37	36,773	57,731	11.40
	住宿及餐飲業	11,020	13,286	4.11	44,324	67,744	10.57
	資訊及通訊傳播業	1,139	1,326	3.28	15,480	21,473	7.74
	金融及保險業	930	1,303	8.02	22,036	24,387	2.13
	不動產業	2,331	2,894	4.83	26,694	42,850	12.10
	專業科學及技術服務業	5,395	6,345	3.52	25,355	39,923	11.49
	支援服務業	2,605	2,707	0.78	15,095	24,786	12.84
	教育服務業	2,459	2,855	3.22	8,298	14,401	14.71
	醫療保健及社會工作服務業	3,827	4,106	1.46	73,823	87,827	3.79
	藝術、娛樂及休閒服務業	1,791	1,730	-0.68	7,772	9,815	5.26
	其他服務業	10,791	12,146	2.51	20,880	29,055	7.83
	小計	106,826	114,985	1.53	523,114	716,161	7.38
合計	147,672	158,945	1.53	1,808,577	2,627,097	9.05	

資料來源：行政院主計總處，95、100年工商及服務業普查資料庫；本計畫彙整。

註：95年資料已合計原臺中市與原臺中縣之資料。

表 3-9 100 年臺中市、西屯區工商普查場所登記家數、從業人口及生產總額一覽表

行業別	場所單位數				從業人口				全年生產總額				
	臺中市		西屯區		臺中市		西屯區		臺中市		西屯區		
	家	比例 (%)	家	比例 (%)	人	比例 (%)	人	比例 (%)	百萬元	比例 (%)	百萬元	比例 (%)	
工業	礦業及土石採取業	39	0.02	0	0.00	303	0.03	0	0.00	1,549	0.05	0	0.00
	製造業	32,825	19.62	1,622	10.21	406,926	40.38	46,617	34.86	1,809,442	60.00	339,230	62.87
	電力及燃氣供應業	47	0.03	5	0.03	3,278	0.33	245	0.18	57,154	1.90	5,567	1.03
	用水供應及污染整治業	679	0.41	45	0.28	3,429	0.34	249	0.19	12,433	0.41	1,005	0.19
	營造業	11,492	6.87	904	5.69	62,008	6.15	6,904	5.16	180,873	6.00	29,101	5.39
	小計	45,082	26.95	2,576	16.21	475,944	47.23	54,015	40.40	2,061,452	68.35	374,902	69.49
	商業及服務業	批發及零售業	66,181	39.57	6,952	43.74	233,157	23.14	32,598	24.38	348,395	11.55	61,703
運輸及倉儲業		4312	2.58	406	2.55	29,830	2.96	4,127	3.09	71,697	2.38	8,973	1.66
住宿及餐飲業		13,723	8.20	1,551	9.76	50,814	5.04	9,441	7.06	68,249	2.26	13,005	2.41
資訊及通訊傳播業		1,532	0.92	267	1.68	13,804	1.37	2,650	1.98	52,312	1.73	5,816	1.08
金融及保險業		2,582	1.54	356	2.24	34,704	3.44	5,467	4.09	144,636	4.80	25,847	4.84
不動產業		3,020	1.81	561	3.53	13,626	1.35	2,708	2.03	46,360	1.54	11,094	2.08
專業科學及技術服務業		6,577	3.93	907	5.71	25,705	2.55	4,570	3.42	47,140	1.56	10,637	1.97
支援服務業		2,950	1.76	382	2.40	35,247	3.50	5,287	3.95	30,779	1.02	5,146	0.96
教育服務業		2,977	1.78	277	1.74	14,377	1.43	1,397	1.04	14,692	0.49	1,941	0.36
醫療保健及社會工作服務業		4,238	2.53	406	2.55	50,703	5.03	7,296	5.46	87,850	2.91	15,524	2.91
藝術、娛樂及休閒服務業		1,761	1.05	205	1.29	8,423	0.84	1,632	1.22	10,237	0.34	1,427	0.26
其他服務業		12,331	7.37	1,047	6.59	21,371	2.12	2,522	1.89	32,050	1.06	3,526	0.66
小計		122,184	73.05	13,317	83.79	531,761	52.77	79,695	59.60	954,398	31.65	164,640	30.83

資料來源：行政院主計總處，100 年工商及服務業普查資料庫；本計畫彙整。

註：臺中市統計數據係指臺中縣市合併升格後直轄市之資料。

第三節 土地使用現況

一、土地使用情形

本計畫區內土地使用以住宅為主，集中於區內西側，大部分為別墅型住宅社區；其次為商業使用，分布於主要聯外道路朝富路、黎明路、臺灣大道三段、朝馬路及市政路兩側，以零售業為主；另區內尚有部分工業使用，主要為汽車修配廠，以下茲針對各種現況使用情形分析說明。

(一) 分區發展現況

1. 住宅區

計畫區內住宅區現況使用面積為 25.93 公頃，分區發展率¹已達 88.77%，與民國 93 年辦理第二次通盤檢討時之發展率 53.58%相較，近年來有相當顯著的成長，整體發展已相當穩定成熟。

計畫區內住宅型態因受差別容積管制之影響，呈現不同風貌，其中位於臺灣大道及黎明路沿線的第二種住宅區及第三種住宅區，因屬早期開發區域，多為傳統「販厝」之店舖式住宅，主要道路交叉口附近住商混合情形顯著。另位於計畫區西南側龍門路兩側以及潮洋溪畔則規劃為第一種住宅區，因受土地使用分區管制要點規範，建築物均為獨棟及雙併形式之純住宅別墅，目前已發展為優質別墅型住宅群落。

2. 商業區

於主要計畫第三次通盤檢討前，本計畫區內並無商業區之劃設，現行計畫所劃設之商業區均屬依主要計畫第三次通盤檢討（經內政部都市計畫委員會第 615 次會議審決部分）案，申請辦理住宅區變更為商業區而產生，依主要計畫指導，其分布集中於環中路與臺灣大道一帶。

另因商業區建築基地使用強度較高，使用機能依「臺中市都市計畫住宅區變更為商業區檢討變更處理原則」之指導，商業區之土地以開發為高層集合住宅、商務旅館為主，有別於一般沿街帶狀低強度的商業發展模式，目前住變商基地的整體發展率約為 77.39%，仍有部分尚未開發建築。

表 3-10 為計畫區內住宅區及商業區發展率統計表，表 3-11 為計畫區內住變商建築基地使用現況彙整表，圖 3-6 為計畫區內住變商基地使用現況示意圖。

¹ 分區發展率為「已建築使用之土地佔分區總面積之比例」，係以建物面積與建蔽率為計算基礎。

表 3-10 計畫區內住宅區及商業區發展率統計表

使用分區		建蔽率(%)	計畫面積 (公頃)	使用情形	
				使用面積(公頃)	發展率(%)
住宅區	第一種住宅區	50	6.22	5.06	81.35
	第一之一種住宅區	50	1.43	1.43	100.00
	第二種住宅區	60	16.52	14.40	87.17
	第三種住宅區	55	5.04	5.04	100.00
	小計	-	29.21	25.93	88.77
商業區	第三種商業區	70	1.48	1.04	70.27
	第四之一種商業區	60	1.97	1.63	82.74
	小計	-	3.45	2.67	77.39
合 計	-	32.66	28.60	87.57	

註：1.本計畫調查整理，調查時間：105 年 8 月。

2.使用面積之計算係以地籍面積為準。

表 3-11 計畫區內住變商建築基地使用現況彙整表

實施階段	變更地段及地號(註)	變更後 分區	面積 (公頃)	使用現況
95 年 5 月	207	商 4-1	0.17	集合住宅(德鑫建設-時代之上)
95 年 5 月	168、169、170	商 4-1	0.24	集合住宅(聚合發建設-THE ONE)
95 年第 3 季	7	商 3	0.22	國光客運朝馬站
96 年第 1 季	4、5	商 3	0.36	銀櫃 KTV
96 年第 2 季	70、74、76、76-1、76-2、 78、78-1、80	商 3	0.26	已騰空土地(建案接待中心-惠宇新觀)
96 年第 3 季	71			
96 年第 3 季	73、73-1、75、75-1、77、 79、79-1、79-2、79-3	商 3	0.18	已騰空土地(建案接待中心-惠宇新觀)
97 年第 2 季	72			
96 年第 4 季	163、164、165、166、167	商 4-1	0.20	集合住宅(國雄建設-領域)
97 年第 2 季	245、245-1、246、255、 256	商 4-1	0.26	集合住宅(聚合發建設-聚合發天廈)
99 年第 1 季	20、21、22、23、24、25、 26	商 3	0.20	集合住宅(佳茂建設-中港一方)
99 年第 2 季	250、251、252、252-1、 252-2、252-3、252-4、 252-5、253	商 4-1	0.26	興建中(允將建設-允將大有)
100 年第 4 季	244-1	商 4-1	0.23	尚未開闢(興富發建設集合住宅)
	244-2、244-3	商 4-1	0.16	興建中(興富發建設-赫里翁傳奇)
101 年第 4 季	223	商 4-1	0.28	空地綠美化(總瑩建設集合住宅)
102 年第 2 季	243	商 4-1	0.08	尚未開闢(總瑩建設集合住宅)
102 年第 4 季	244	商 4-1	0.09	興建中(興富發建設-赫里翁傳奇)
103 年第 3 季	15、16、17、18、19	商 3	0.13	進大租車
104 年第 1 季	2	商 3	0.13	ととや(市太郎)燒肉市場、查理 布朗咖啡店
合 計			3.45	

註：變更範圍均屬臺中市西屯區惠安段。

資料來源：本計畫彙整，調查時間民國 105 年 8 月。



圖 3-6 計畫區內住變商基地使用現況示意圖

(二) 建物使用現況

1. 住宅使用

計畫區內住宅型態，主要可分為沿街店鋪式住宅、純住宅社區型別墅以及高層集合式住宅等三類：

- (1) 沿街店鋪式住宅：主要分布於黎明路與臺灣大道一帶，為傳統連棟式透天厝。
- (2) 純住宅社區型別墅：多分布於計畫區南側第一種住宅區以及文小 86 東側住宅區內，低密度的建築型態鄰近潮洋環保公園與新莊子溪的水岸空間，塑造出高品質的居住環境。
- (3) 高層集合式住宅：包括理和建設「建築與詩」、德鑫建設「時代之上」、聚合發建設「THE ONE」、國雄建設「領域」、聚合發建設「聚合發天廈」、佳茂建設「中港一方」社區等，為計畫區內的高層集合式住宅。



沿街店舖式住宅



純住宅社區型別墅式住宅



高層集合式住宅

2.商業使用

計畫區內商業活動，以沿街店舖式住宅與集合式住宅大樓地面層所提供之商業使用為主，分布於黎明路、臺灣大道及市政路，其使用以餐飲及零售業為主；另外，新型態的飲食文化在朝富路沿線如雨後春筍般興起，精緻的異國料理能提供鄰近的新市政中心專用區居民高品質且具有特色的消費服務。



新型態特色餐飲

3.工業使用

計畫區內並未規劃供工業使用之土地，現況工業使用以中小型工廠及倉庫為主，屬位處住宅區內之臨時使用。

表 3-12 計畫區建物使用現況面積統計表

土地使用	建物面積（公頃）	所佔比例（%）
住宅使用	9.59	44.79
商業使用	4.53	21.16
住商使用	3.71	17.33
工業使用	0.37	1.73
機關使用	0.73	3.41
宗教使用	0.07	0.33
社教使用（體育設施）	0.71	3.32
旅館、民宿使用	0.47	2.20
倉庫使用	0.15	0.70
其他使用	1.08	5.04
合計	21.41	100.00

註：1.本計畫調查整理，使用現況以建物地面層使用為準，調查時間：105年8月。

2.面積係由GIS資料庫量取建物投影面積而得，故不包含法定空地。

3.其他使用包括興建中建案、道路廣場使用

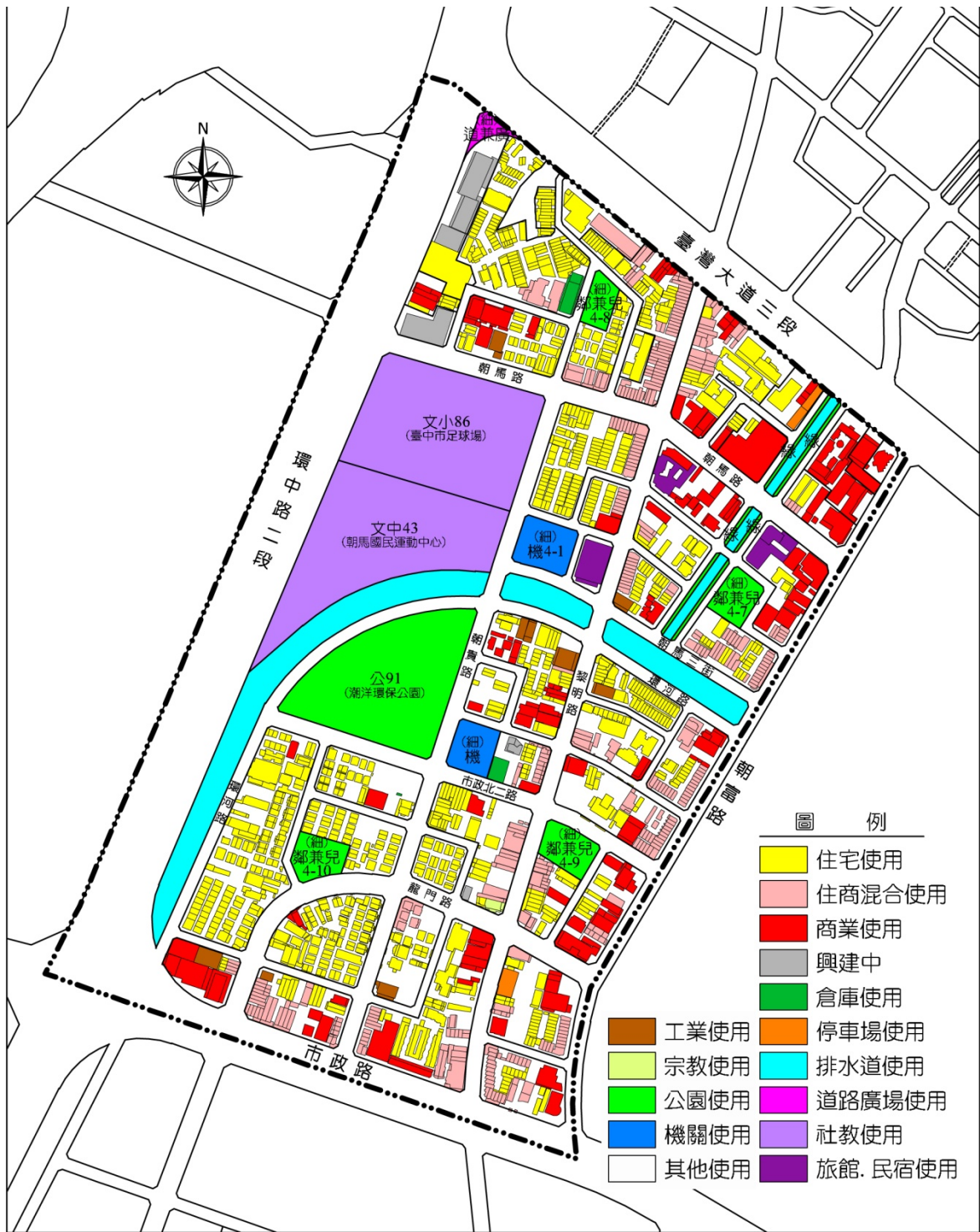


圖 3-7 土地使用現況平面示意圖

二、建築物樓層及結構

計畫區因受容積管制影響，除近年申請變更為商業區之建築基地外，建築物樓層多在五樓以下，為中、低密度之住宅社區。就樓高分布情形而言，高樓層建築多分布於計畫區北側臺灣大道一帶。

就建築物結構而言，以鋼筋混凝土（RC）居多，臨臺灣大道及黎明路則有零星之磚造或加強磚造建築物。此外，量體較大之建築物則為鋼骨結構，主要為計畫區內之高層建築。

表 3-13 為計畫區建物結構與樓層數統計表，圖 3-8 為計畫區建物樓層數分布示意圖。

表 3-13 計畫區建物樓層數統計表

樓層數	建物投影面積（公頃）	比例（%）
1-5 層	19.19	89.62
6-10 層	0.65	3.05
11-20 層	0.52	2.43
21 層以上	1.05	4.90
合計	21.41	100.00

註：面積之計算係由 GIS 資料庫量取合計後而得，故不包含法定空地。

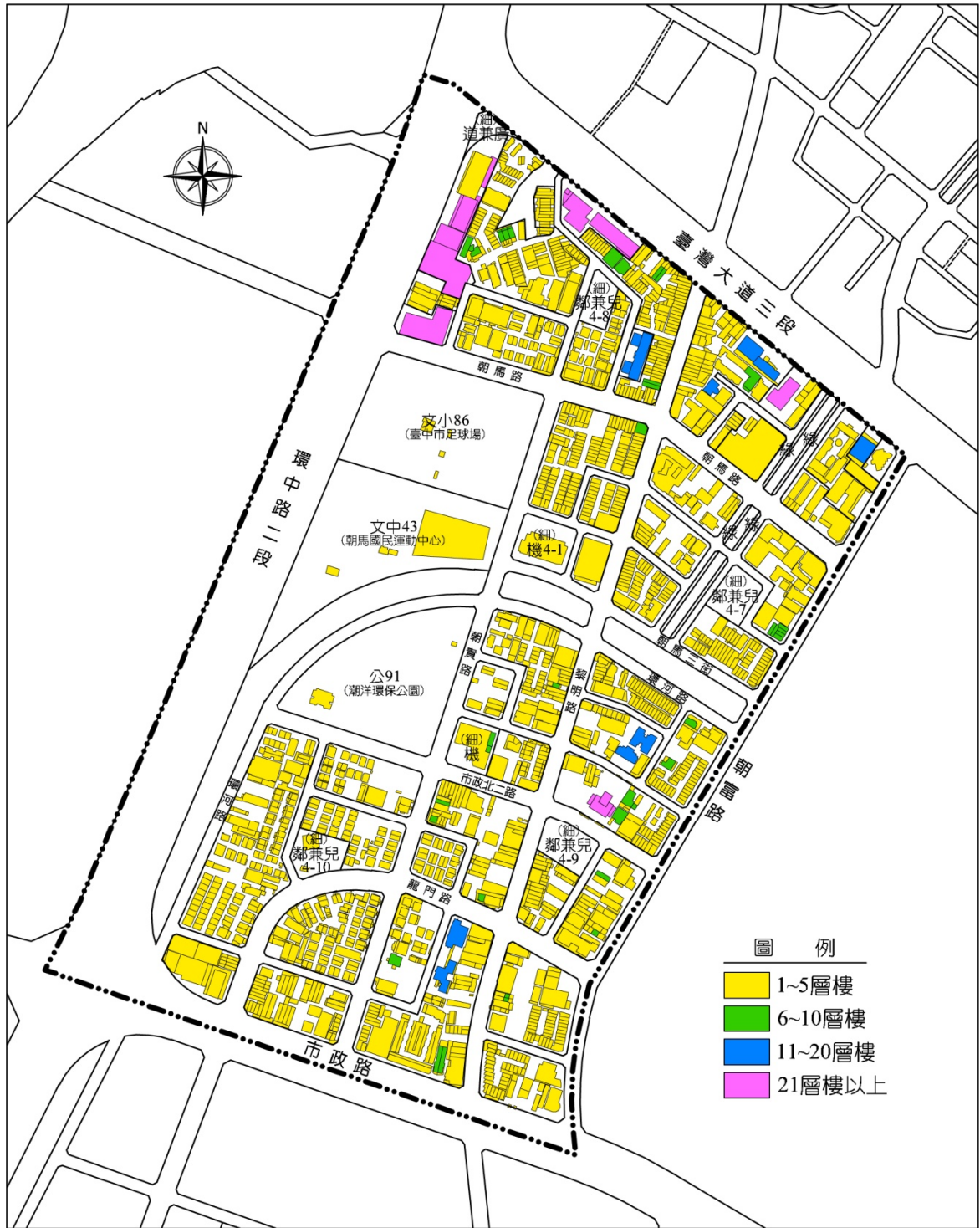


圖 3-8 計畫區建物樓層數分布示意圖

三、容積發展現況

本計畫區交通區位優越且周邊生活機能完善，已成為臺中市容積移轉主要移入基地，長期以來一直是臺中市土地開發熱絡之地區，以下就容積移入情形進行分析，以瞭解本計畫區容積分布情況。

本計畫區為臺中市容積移入之熱區，經彙整相關資料後，發現計 13 案（共 62 筆土地）透過容積移轉增加可興建樓地板面積，且本計畫區容積移轉比例（透過容積移轉取得之樓地板面積佔基地基準容積之比例）多數皆為 40%（法規上限），顯見容積移轉已成為本計畫區內各建案增加可興建樓地板面積之主要方式，詳如表 3-14 所示。

表 3-14 容積移轉統計表

使用分區	核准案件數	接受基地原有面積之總和(m ²)	基準容積(m ²)	核定容積移轉量之總和(m ²)	佔法定容積總量比例(%)
第二種住宅區	3	19,455.48	42802.06	16,099.57	37.61
第三種商業區	3	88,788.27	372910.73	148,488.93	39.82
第四之一種商業區	7	62,483.47	312,417.35	124,747.80	39.93

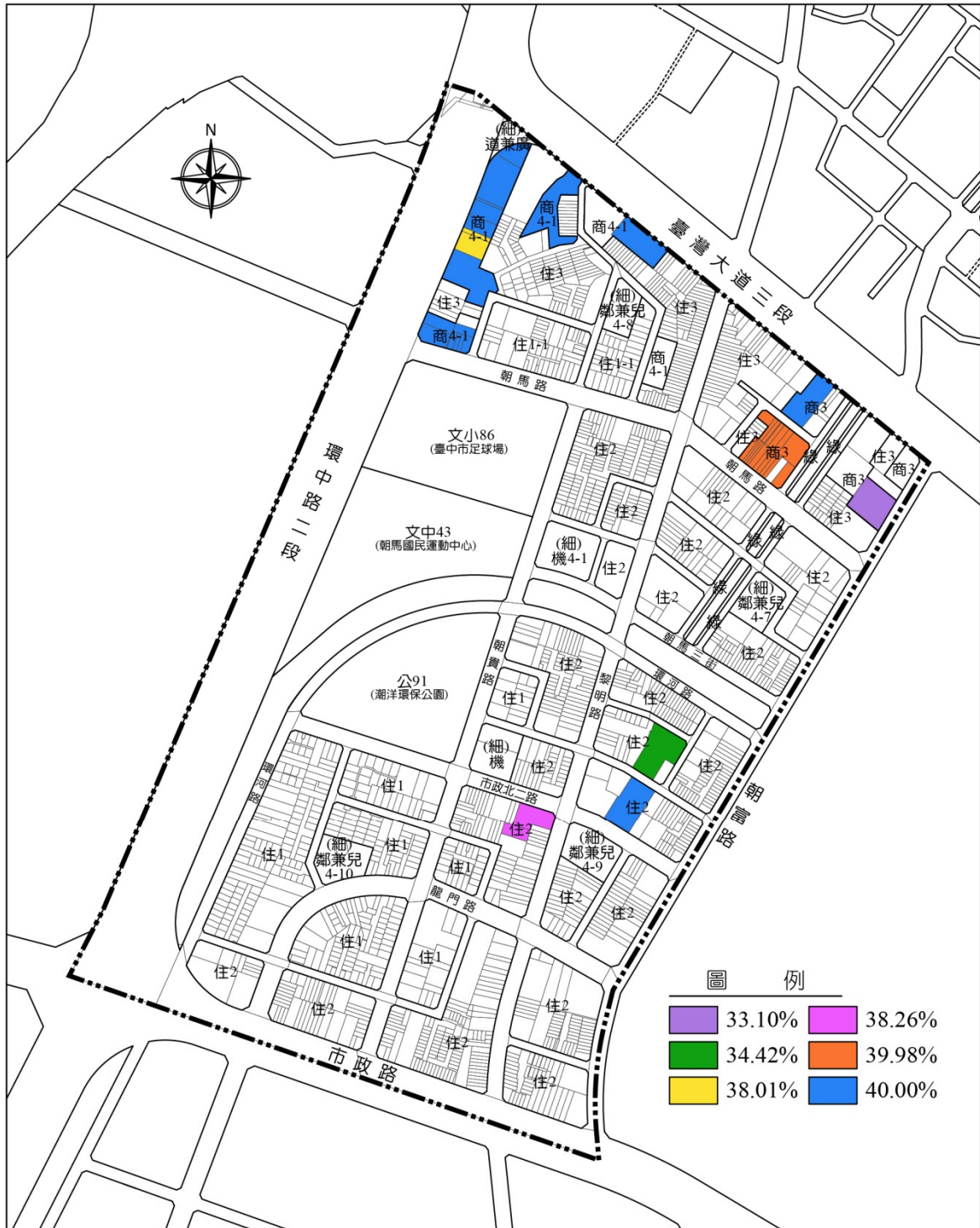


圖 3-9 容積移轉情形示意圖

第四節 公共設施

本計畫區劃設範圍內之公共設施包括機關、學校、公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、綠帶、排水道及道路兼廣場等，除學校用地已取得尚未設校外，其餘公共設施均已開闢，公共設施用地面積合計約 40.75 公頃，約占計畫區總面積之 55.51%，整體公共設施開闢率為 100%。茲將各類公共設施開闢情形說明如下：

一、機關用地

本計畫區內劃設機關用地 2 處，一處供變電所使用，一處供西屯區公所使用。計畫面積為 0.73 公頃，現況已開闢，開闢率為 100.00%。

二、學校用地

計畫區內劃設 2 處學校用地，基地比鄰相接，一為國小用地（文小 86），另一為國中用地（文中 43）。總計學校用地計畫面積為 6.36 公頃，用地已取得尚未設校，現況分別闢建為臺中市足球場及朝馬國民運動中心使用。

三、公園用地

計畫區內劃設一處公園用地，面積為 2.71 公頃，現況已開闢，為潮洋環保公園，開闢率為 100.00%。

四、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

計畫區內配合鄰里單元之發展，共劃設 4 處鄰里公園兼兒童遊樂場用地，計畫面積計 1.15 公頃，目前均已開闢，開闢率為 100.00%，惟細鄰兼兒 4-10 用地（龍門兒童公園）部分土地為廟宇使用。

五、綠帶

本計畫區於臺灣大道及朝馬三街間之排水道兩側劃設綠帶，計畫面積為 0.26 公頃，目前均已開闢，開闢率為 100.00%。

六、排水道用地

本計畫區排水道用地計畫面積為 3.45 公頃，係配合既有之排水系統劃設。

七、道路兼廣場用地

本計畫區於臺灣大道與環中路交叉口劃設一處道路兼廣場用地，計畫面積為 0.11 公頃，目前已開闢，開闢率為 100.00%。

表 3-15 為計畫區公共設施用地開闢情形一覽表，圖 3-10 為計畫區公共設施開闢情形示意圖。

表 3-15 計畫區公共設施用地開闢情形一覽表

公共設施編號		計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	使用現況
機關用地	(細)機 4-1	0.40	0.40	100.00	變電所
	機	0.33	0.33	100.00	西屯區公所
	小計	0.73	0.73	100.00	
學校用地	文中 43	3.22	3.22	100.00	朝馬國民運動中心
	文小 86	3.14	3.14	100.00	臺中市足球場
	小計	6.36	6.36	100.00	
公園用地	公 91	2.71	2.71	100.00	潮洋環保公園
鄰里公園兼兒童 遊樂場用地	(細)鄰兼兒 4-7	0.29	0.29	100.00	惠安公園
	(細)鄰兼兒 4-8	0.22	0.22	100.00	朝貴公園
	(細)鄰兼兒 4-9	0.33	0.33	100.00	惠泰公園
	(細)鄰兼兒 4-10	0.31	0.31	100.00	龍門公園
	小計	1.15	1.15	100.00	
綠帶	綠	0.26	0.26	100.00	人行步道
排水道用地	排	3.45	3.45	100.00	潮洋溪
道路兼廣場用地	(細)道兼廣	0.11	0.11	100.00	
道路用地		25.98	25.98	100.00	
合	計	40.75	40.75	100.00	

資料來源：「變更臺中市都市計畫（新市政中心專用區西側）細部計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案」及其後個案變更計畫書；本計畫彙整。

第五節 交通運輸

一、道路層級分析

計畫區內之計畫道路均已開闢，依功能可分為聯外道路、主要道路、次要道路及出入道路等 4 個層級。其中聯外道路為北側之臺灣大道、西側之環中路及南側之市政路；其餘道路為區內聯絡道路，包括主要道路、次要道路及出入道路。茲依區內道路層級特性分別說明如下：

(一) 聯外道路

1. 臺灣大道

即省道台 12 線，位於計畫區北側，計畫寬度 60 米，可通往臺中市區、龍井、沙鹿及臺中港一帶，並可連接國道一號高速公路，為臺中市主要聯外道路，沿線商業活動活絡。

2. 環中路 74 線

位於計畫區西側，計畫寬度 80 米，為計畫區通往大雅、潭子及彰化之聯外道路，並構成臺中市外環道路系統。

3. 市政路

位於計畫區南側，計畫寬度 60 米，惟位於本計畫區路段部分現況寬度僅 30 米，可連接文心路及環中路。

(二) 區內主要道路

1. 黎明路

即縣道 127 線，計畫寬度 20 米，為貫穿計畫區之南北向主要連絡道路，可連通南屯及北屯地區。

2. 朝富路

位於計畫區東側，計畫寬度 20 米，可連接朝馬路、市政路及臺灣大道。

3. 朝貴路

計畫寬度 20 米，可聯絡朝馬路及市政路。

4. 朝馬路

計畫寬度 25 米，為計畫區東西向道路，可聯絡環中路及朝富路。

5.市政北二路

計畫寬度 20 米，為計畫區東西向道路，可聯絡朝富路。

6.龍門路

計畫 25 米，為計畫區東西向道路，可聯絡市政路及朝富路。

(三) 區內次要道路

計畫寬度為 10 米，為計畫區內各住宅區鄰里單元間聯絡道路，包括朝貴一街、朝馬一街、龍門一街等。

(四) 區內出入道路

計畫寬度介於 8 至 10 米間，主要功能為收集社區出入交通量並匯集至主要及次要道路之功能。

二、大眾運輸系統

本計畫區內因鄰近中港交流道，因此各大客運業者在朝馬路與朝富路口均設有停靠站或服務區，因而形成「朝馬轉運站」，大多數的市區公車、區域公車以及國道長途客運均會在本區接駁轉乘，目前為臺中市重要的公車轉運中心。



統聯客運朝馬轉運站



國光客運朝馬轉運站



和欣客運朝馬轉運站

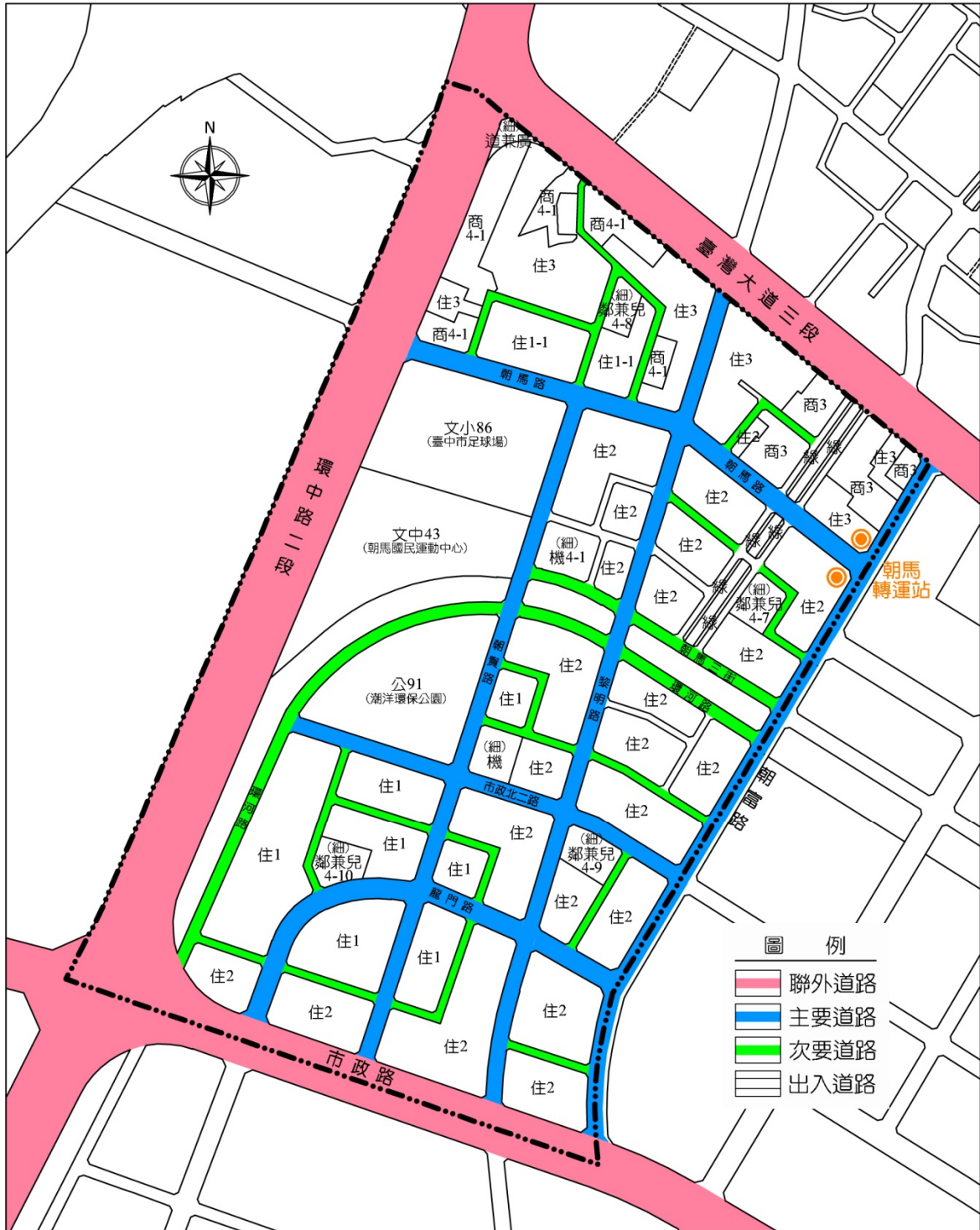


圖 3-11 道路系統示意圖

三、停車空間

計畫區內之停車空間類型主要包括公有停車場、私有停車場及路邊停車格，公有停車場共計有 414 個汽車位及 40 個機車位；私有停車場共計有 277 個汽車位及 96 個機車位；路邊停車格則約提供 627 個汽車位及 913 個機車位，總計本計畫區內共計 1,318 個汽車停車位、1,049 個機車停車位，現況停車位供給情形詳如表 3-16 及圖 3-12 所示。

表 3-16 現況停車供給情形一覽表

類型	項目	汽車	機車
公有停車場	機（西屯區公所）	90	40
	公 91（潮洋環保公園）	11	-
	文小 86（臺中市足球場）	204	-
	文中 43（朝馬國民運動中心）	109	-
小	計	414	40
私有停車場	進大租車旁	33	30
	銀櫃 KTV	19	66
	有馬	11	-
	豐鑽	30	-
	醇燒	20	-
	福臨門	22	-
	春水堂	18	-
	客家本色	12	-
	元也·元手	12	-
	元手、斯比亞、元也	18	-
	大肥鵝	25	-
	國際汽車美容	10	-
私人租賃車位	47	-	
小	計	277	96
路邊停車格	路邊停車（有劃設停車格位）	627	913
合	計	1,318	1,049

資料來源：臺中市停車管理處，106 年 5 月；本計畫彙整。

三、大眾運輸系統及自行車租借站

(一) 大眾運輸系統

本計畫區之公車服務路線眾多，行經本計畫區之公車可分為市區公車及公路客運兩種，臺中、統聯、中臺灣、巨業、全航、豐榮、國光等皆以市區公車為主，公路客運則以巨業、豐原、統聯、中臺灣連絡臺中市區、清水、梧棲、豐原、大安、霧峰等地區。

前述客運公司皆有許多班次公車行經本計畫區，行經路線多以朝馬（臺灣大道）為主，其中又以臺中、統聯、中臺灣及巨業交通聯營行駛於優化公車道之 300 號公車班次最多，其他路線則多行經朝富路（朝馬轉運站）、黎明路及秋紅谷幾處活動據點，顯見本計畫區交通相當便利。此外，本計畫區北側臺灣大道為臺中捷運藍線行經路線，未來完工後將使本計畫區交通更為便捷，亦將帶動周邊之發展。行經本計畫區之公車路線與班次詳如表 3-17 所示。

表 3-17 行經本計畫區之公車路線與班次彙整表

客運公司	路線	起訖點	班距（分/班次）		行經本計畫區或周邊之停靠站
			尖峰時段	離峰時段	
巨業交通 中臺灣客運 臺中客運 統聯客運	300	靜宜大學-臺中火車站-靜宜大學 (原 BRT、行駛優化公車道)	4~8 分	8~10 分	秋紅谷
			深夜 15 分 假日 4~10 分		
臺中客運	27	臺中火車站-嶺東科技大學	固定時刻； 36 班次/平日 30 班次/假日		朝馬（臺灣大道）
	29	臺中監獄-第一廣場-臺中監獄	固定時刻；9 班次/日		黎明環河路口、西屯區公所、黎明龍門路口、黎明市政路口
	49	老虎城-協和國小分校	固定時刻；6 班次/日， 週六、日及國定例假日 停駛（寒暑假 1 班次）		朝馬環中路口、朝馬轉運站（朝富路）、朝馬黎明路口
	54	下港尾-烏日停車場	固定時刻； 50 班次/平日 33 班次/假日		黎明環河路口、西屯區公所、黎明龍門路口
	69	龍潭里-臺中國際機場	固定時刻；17 班次/日		朝馬（臺灣大道）、市政黎明路口
	304	港區藝術中心-新民高中	5~15 分	10~30 分	秋紅谷
	307	梧棲觀光漁港-新民高中	固定時刻；30 班次/日		秋紅谷
	323	臺中區監理所-臺中火車站	固定時刻；39 班次/日		朝馬（臺灣大道）
	324	臺中都會公園-遠東街-新民高中	固定時刻；30 班次/日		朝馬（臺灣大道）
	325	大肚火車站-臺中火車站	固定時刻；12 班次/日		朝馬（臺灣大道）
巨業交通	305	大甲-鹿寮-臺中火車站	10~30 分	30~60 分	秋紅谷
	306	清水-梧棲-臺中火車站	10~30 分	30~60 分	秋紅谷
全航客運	5	臺中火車站-僑光科技大學	15~20 分	30~40 分	朝馬（臺灣大道）

客運公司	路線	起訖點	班距（分/班次）		行經本計畫區或周邊之 停靠站
			尖峰時段	離峰時段	
豐原客運	153	臺中高鐵站-谷關	固定時刻；20 班次/平日；24 班次/假日		朝馬 2（臺灣大道）、朝馬（臺灣大道）、市政黎明路口
	153 副	新市政中心-谷關	固定時刻；1 班次/日		朝馬 2（臺灣大道）、朝馬（臺灣大道）
	153 區	臺中高鐵站-東勢高工	固定時刻； 2 班次/平日、六補班日 2 班次/五、六、日 逢國定假日停駛		朝馬 2（臺灣大道）、朝馬（臺灣大道）、市政黎明路口
豐原客運 統聯客運 中臺灣客運	63	豐原-臺中榮總	固定時刻；38 班次/日		朝馬（臺灣大道）
和欣客運	160	高鐵臺中站-僑光科技大學	固定時刻；46 班次/一~四；54 班次/五~日		朝馬轉運站(朝富路)
	161	高鐵臺中站-中科管理局	固定時刻；51 班次/一~四；59 班次/五~日		朝馬（臺灣大道）
豐榮客運	48	臺中火車站-嶺東科技大學	固定時刻；23 班次/日		朝馬（臺灣大道）
統聯客運 中臺灣客運	301	靜宜大學-新民高中 （行駛優化公車道）	固定時刻；21 班次/日		秋紅谷
	326	靜宜大學-新民高中 （僅夜間行駛）	固定時刻；8 班次/日		朝馬（臺灣大道）
	302	臺中國際機場-臺中公園 （行駛優化公車道）	固定時刻；33 班次/日		秋紅谷
	303	港區藝術中心-新民高中 （行駛優化公車道）	固定時刻；36 班次/日		秋紅谷
	308	關連工業區-新民高中 （行駛優化公車道）	固定時刻；18 班次/日		秋紅谷
	18	朝馬轉運站-大智公園	固定時刻；30 班次/日		朝馬轉運站（朝富路）、黎明環河路口
	81	統聯轉運站-臺中火車站-太平	10 分	20 分	朝馬 2（臺灣大道）、黎明環河路口、西屯區公所、黎明龍門路口、黎明市政路口
統聯客運 中臺灣客運	73	統聯轉運站-文英兒童公園	5~15 分	10~25 分	朝馬（臺灣大道）
	75	臺中榮總-一江橋	10~20 分	25~30 分	朝馬（臺灣大道）、朝馬轉運站（朝富路）、黎明市政路口
	77	中科停車場-慈濟醫院	固定時刻；32 班次/日		朝馬（臺灣大道）
	151	新市政中心-朝陽科技大學	固定時刻；35 班次/一~五；31 班次/六~日		朝馬 2（臺灣大道）、朝馬（臺灣大道）
	152	臺中市議會-陽明大樓	5~20 分	10~30 分	朝馬 2（臺灣大道）、朝馬（臺灣大道）
	152 區	臺中市議會-圓環南永安街口	固定時刻；2 班次/日 週末及例假日停駛		朝馬 2（臺灣大道）、朝馬（臺灣大道）
	155	高鐵臺中站-麗寶樂園	固定時刻；26 班次/日		朝馬（臺灣大道）、市政黎明路口
	155 副	高鐵臺中站-麗寶樂園	固定時刻；4 班次/日		環中市政路口
658	大安區公所-惠文高中(惠中路)	固定時刻；28 班次/日		朝馬（臺灣大道）、朝馬轉運站（朝富路）	
捷順交通	356	國安社區(宜寧中學) -大慶火車站	固定時刻；19 班次/日		朝馬環中路口、朝馬黎明路口、黎明環河路口、西屯區公所(朝貴路)、黎明龍門路口
國光客運	A2	臺中國際機場-臺中車站 （行駛優化公車道）	本路線採預約制		秋紅谷

資料來源：臺中市公車到站時間查詢網站，106 年 05 月 26 日；本計畫彙整。

(二) 自行車租借站

本計畫區內現況除於朝貴路上與市政北二路附近設置一處 iBike 租賃站為潮洋環保公園站，區外鄰近之租賃站為秋紅谷站。

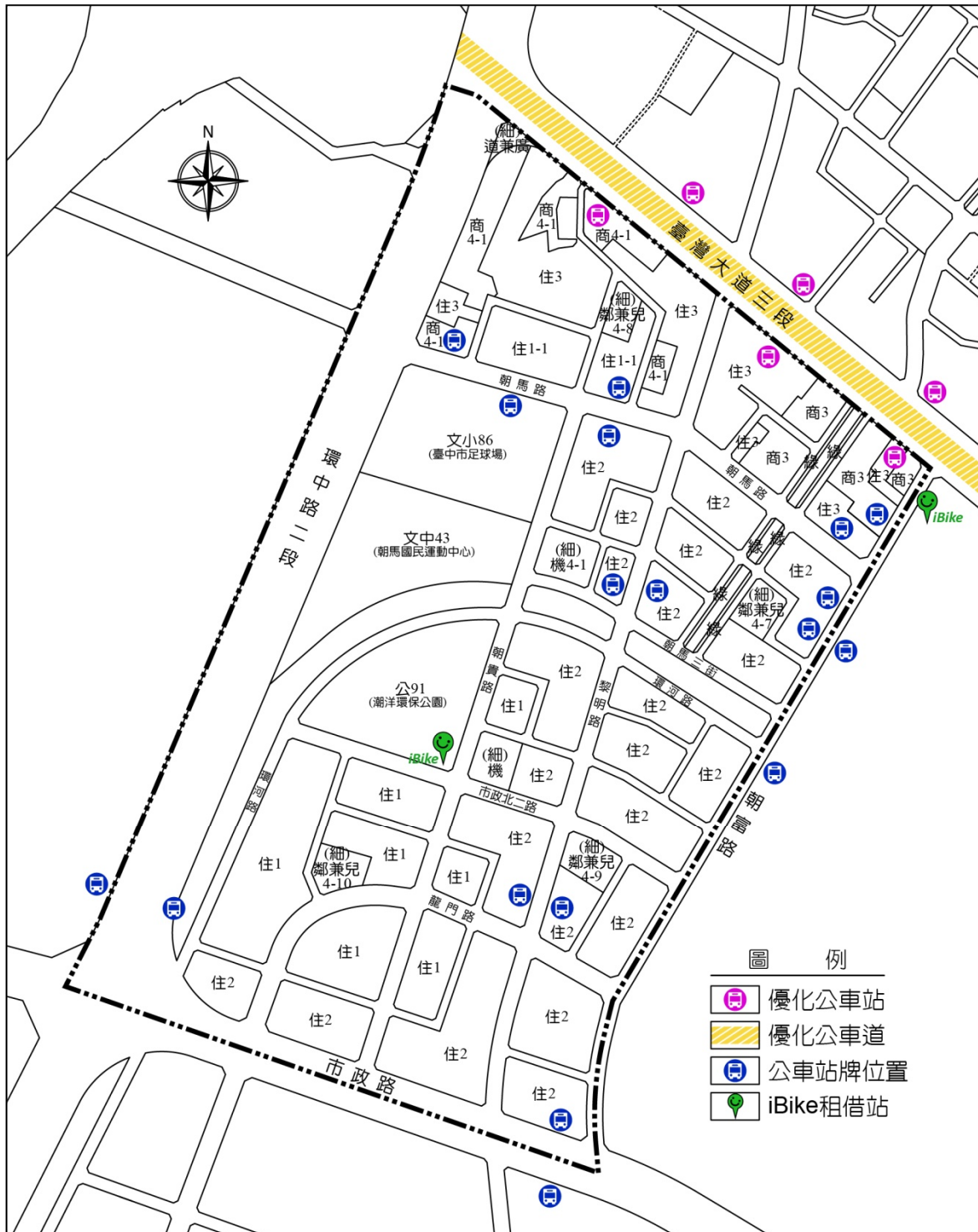


圖 3-13 周邊大眾運輸系統及自行車租借站示意圖

資料來源：臺中市政府交通局、iBike 場站資訊網，105 年 12 月；本計畫繪製

第六節 土地權屬

本計畫區內公、私有土地比例分別約 55.36%及 44.64%。區內公有土地多已開闢作公共設施使用，惟有 2 處公共設施用地雖已開闢，但未依計畫使用，為臺中市政府教育局經管之文小 86 及文中 43，分別作臺中市足球場及朝馬國民運動中心使用；此外，位於細鄰兼兒 4-10 用地範圍內有部分私有土地，為一廟宇（福德祠），土地權屬詳表 3-18、圖 3-14 及圖 3-15。

表 3-18 土地權屬面積表

權屬	管理者	面積（公頃）	所佔比例（%）
公有	臺中市政府建設局	29.47	40.15
	臺中市政府教育局	6.36	8.66
	臺中市政府水利局	1.64	2.23
	臺中市政府地政局	0.13	0.18
	臺中市西屯區公所	3.04	4.14
小計		40.64	55.36
私有	一般私有	32.77	44.64
合計		73.41	100.00

註：本表之土地面積為地籍登記面積。

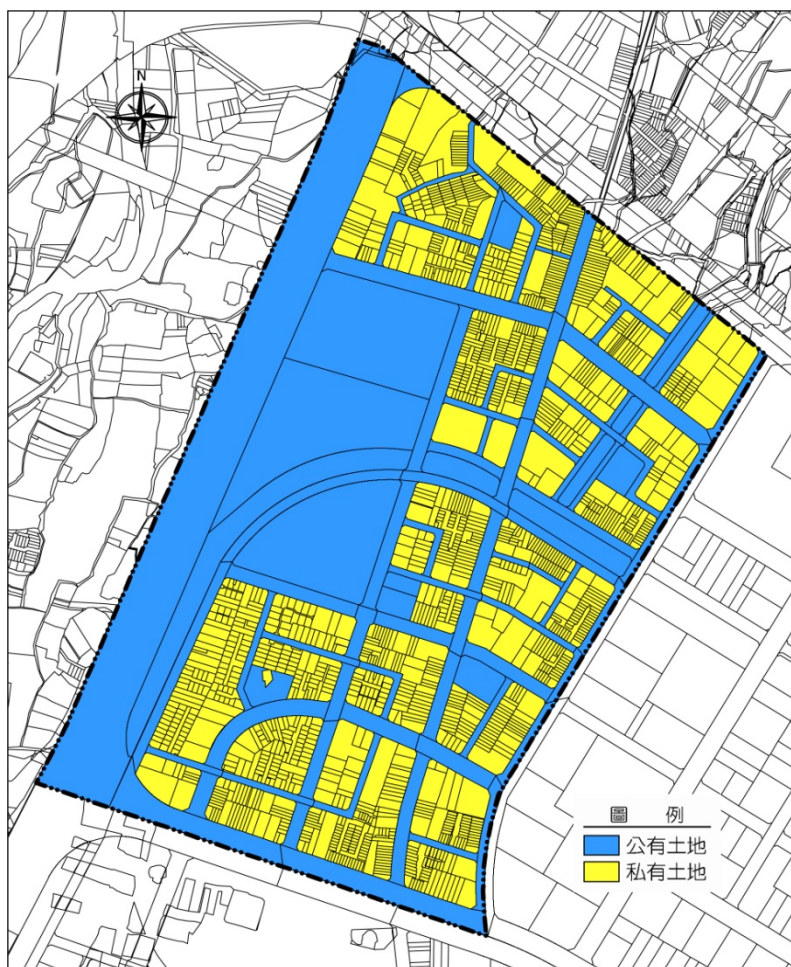


圖 3-14 公私有土地分布示意圖

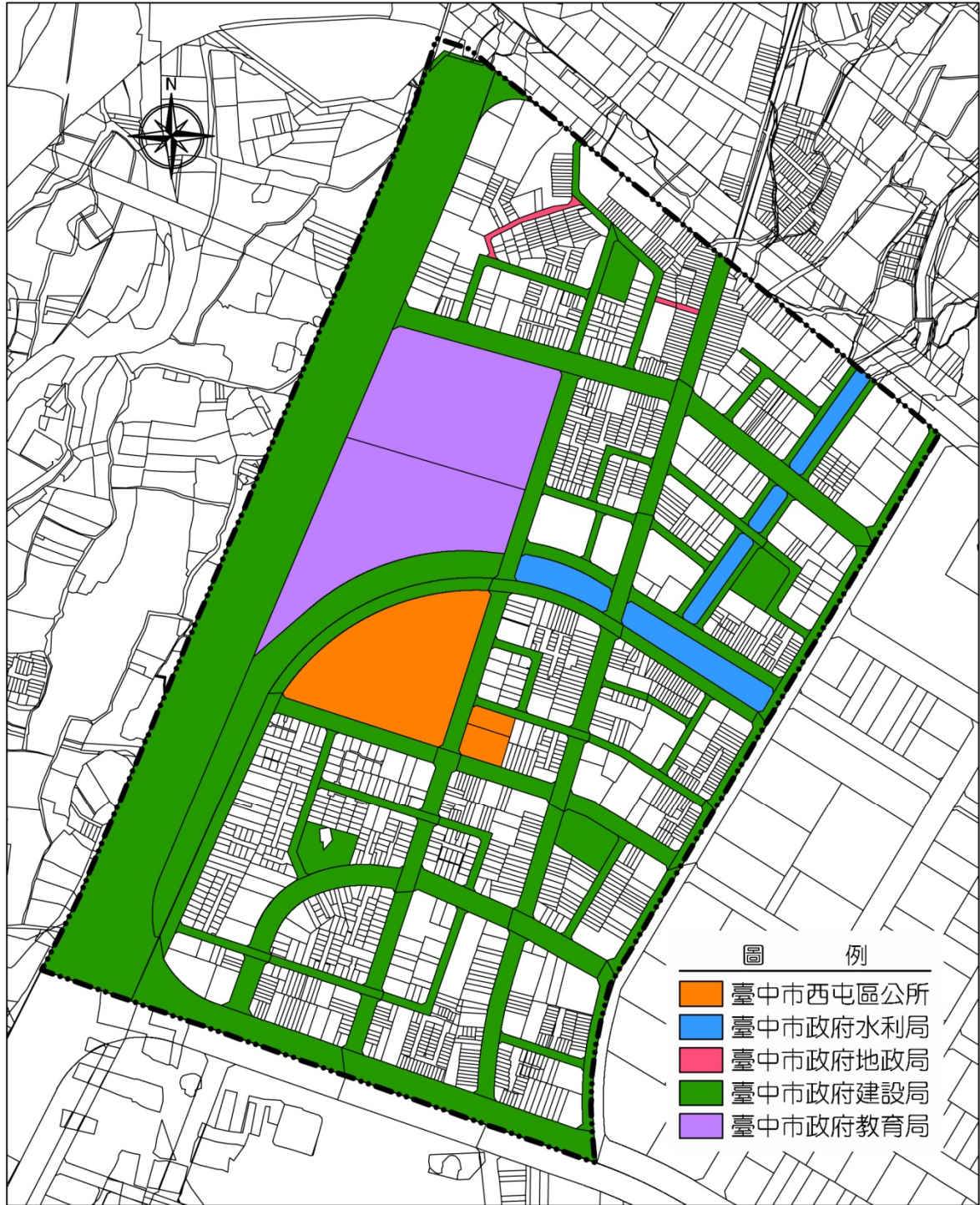


圖 3-15 土地權屬分布示意圖

第七節 開放空間

計畫區內未規劃人行步道用地，但透過土地使用分區管制要點應留設帶狀式公共開放空間、騎樓及無遮簷人行道，包含指定退縮建築至少 4M、5M 或 10M 作為帶狀式公共開放空間使用，另部分街廓應退縮建築至少 10M，供綠化、人行步道、停車等。

經現況調查後，歸納出本計畫區帶狀開放空間型態共可分為留設帶狀開放空間（4~10M）、留設帶狀開放空間及騎樓、留設帶狀開放空間及無遮簷人行道等三種，現況均依土管規定留設開放空間，惟留設之騎樓配合各建築型態型式不一，另各建物帶狀開放空間之設置型態亦具差異性，因開放空間留設寬度及型態不甚相同，故使部分路段並未能有效串聯及提供良好的步行空間。現況上除了較大型的開發才多保有公共開放空間外，如種植行道樹並放置盆栽或街道家具，並留有部分空間作為人行使用，或是將公共開放空間與人行道整合規劃設置外，部分透天厝退縮之開放空間則多是私設圍牆、擺設盆栽以作為私人使用。留設開放空間情形詳如圖 3-16 所示。

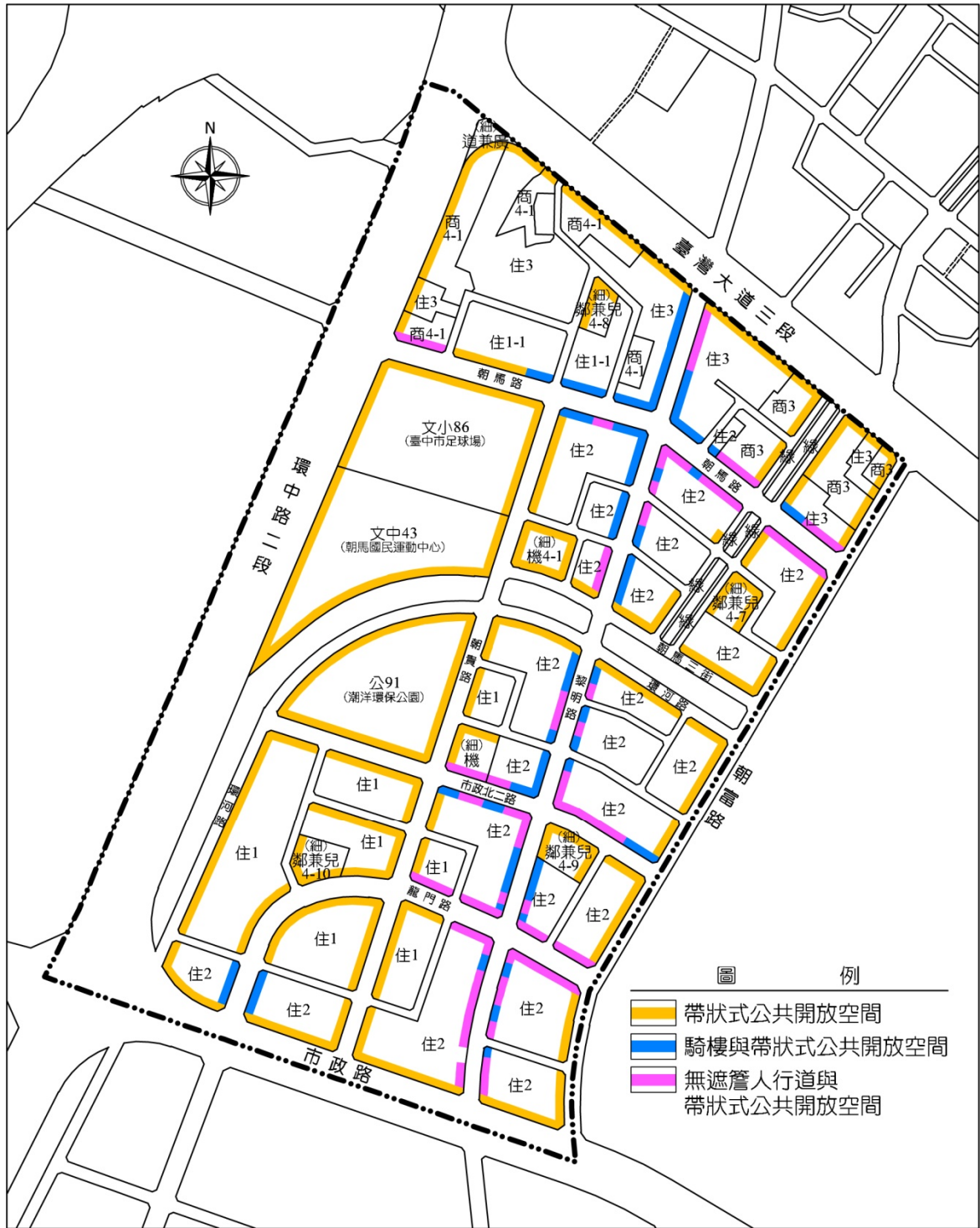


圖 3-16 現況留設開放空間型態分布示意圖

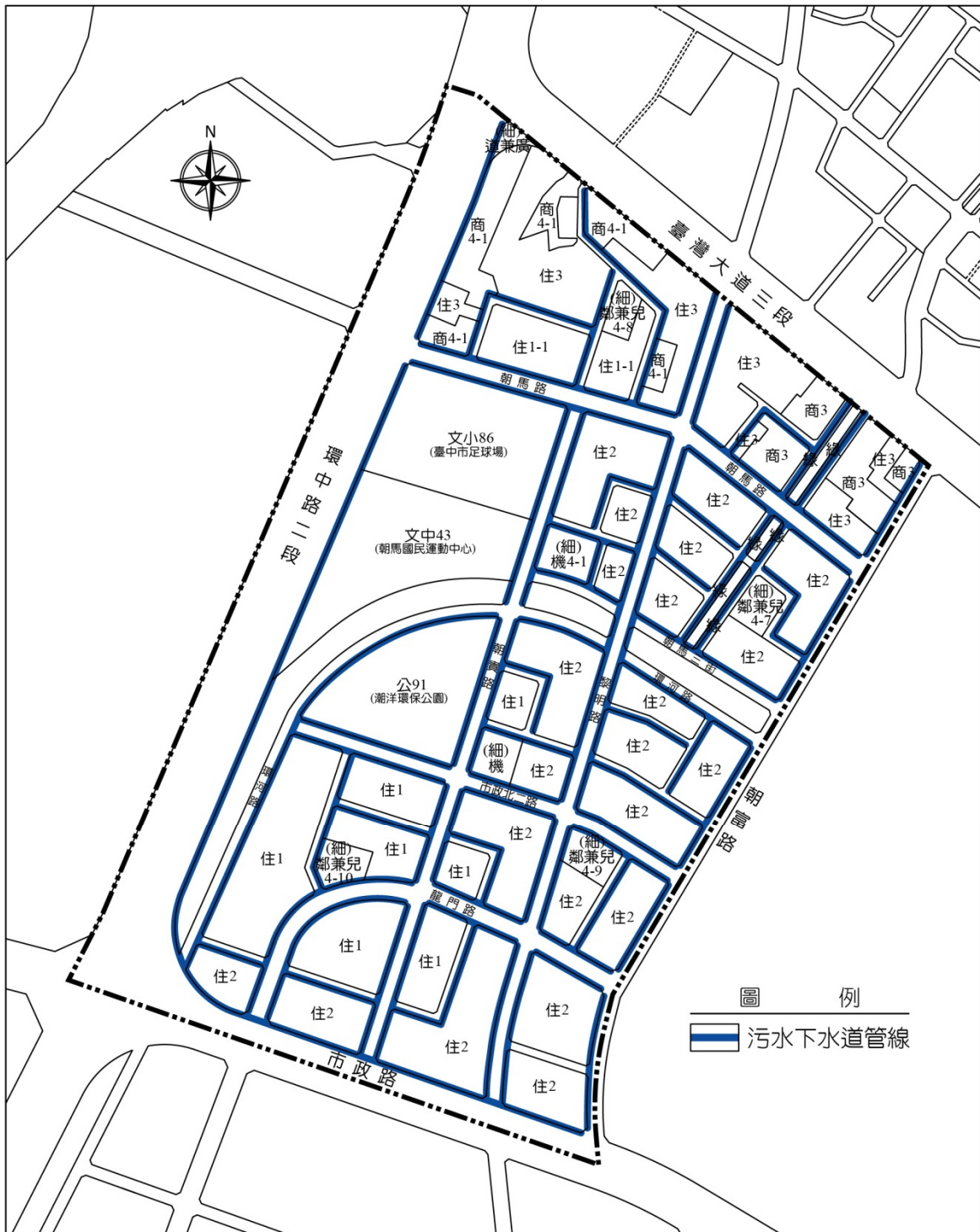


圖 3-18 污水下水道系統示意圖

資料來源：內政部營建署-下水道圖資整合資訊系統網站；本計畫重新繪製。

第肆章 發展預測

第一節 計畫年期與計畫人口

一、計畫年期

現行計畫已配合「變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）第三次通盤檢討」之計畫年期訂為民國 115 年，故本次通盤檢討仍以民國 115 年為計畫目標年。

二、計畫人口

計畫人口為都市實質規劃之基礎，且為衡量計畫區公共設施劃設總量之重要參考，故從數學模式推估、主要計畫指導及建築容積可容納人口進行分析，以瞭解本計畫區之計畫人口是否有調整之必要。

（一）以數學模式進行推估

為掌握本計畫區歷年人口成長趨勢對未來人口成長之影響，本計畫以 99 至 104 年之人口資料為基礎，透過各種數學模式之推導，預測至 115 年之可能人口數，運用數學模式類型包括：線性迴歸法、指數迴歸法、對數迴歸法及多項式迴歸法，其公式及預測結果如下表 4-1 所示，由預測結果可知，本計畫區於民國 115 年之人口數介於 6,383 人至 12,284 人之間。

表 4-1 計畫區人口預測分析表

年別	線性迴歸法	指數迴歸法	對數迴歸法	多項式迴歸法
公式與相關係數	$Y=167.06x+4924.8$ $R^2=0.959$	$Y=4949.5e^{0.0302X}$ $R^2=0.9625$	$Y=448.6\ln(X)+5017.6$ $R^2=0.8675$	$Y=12.696X^2+78.182X+5043.3$ $R^2=0.9708$
115 年人口數 (人)	8,433	9,332	6,383	12,284

(二) 以住宅使用容積推估

本計畫區住宅區供住宅使用之面積約 29.21 公頃、第三種商業區供住宅使用之面積約 0.64 公頃^{註1}、第四之一種商業區供住宅使用之面積約 1.97 公頃，共 31.82 公頃，以每人居住樓地板面積 50m² 推估，計畫區可容納約 13,763 人，其中 27.76 公頃已開發作住宅使用。扣除已開發為住宅使用後，住宅區剩餘未開發之建築使用面積為 3.28 公頃，第三種商業區剩餘未開發之建築使用面積為 0.44 公頃，第四之一種商業區剩餘未開發之建築使用面積為 0.34 公頃，以每人居住樓地板面積 50m² 推估，尚可容納約 1,661 人。預估計畫區未開發建築使用面積可提供作為住宅使用之可容納人口，加計現況人口 5,981 人，低於計畫人口 14,000 人。

表 4-2 計畫區可容納人口分析表

使用分區	計畫面積 (公頃)	供住宅使 用容積率 (%)	計畫面積 可容納人口 (人)	使用面積 (公頃)	未開發建築 使用面積 (公頃)	未開發面積 可供住宅使 用之容納人口 (人)
第一種住宅區	6.22	140	1,742	5.06	1.16	325
第一之一種住宅區	1.43	140	400	1.43	0	-
第二種住宅區	16.52	220	7,269	14.40	2.12	933
第三種住宅區	5.04	280	2,822	5.04	0	-
小計	29.21	-	12,233	25.93	3.28	1,258
第三種商業區	0.64 ^{註1}	210 (420)	269	0.20	0.44	185
第四之一種商業區	1.97	320 (500)	1,261	1.63	0.34	218
小計	2.61	-	1,530	1.83	0.78	403
合計	31.82	-	13,763	27.76	4.06	1,661

註：1. 「第三種商業區」之計畫面積 0.64 公頃係已扣除現況純商業使用 (0.84 公頃) 之面積。

2. 「第三種商業區」之建蔽率為 70%、容積率為 420%，其住宅使用容積以 210% 推估。

2. 「第四之一種商業區」之建蔽率為 60%、容積率為 500%，其住宅使用容積以 320% 推估。

(四) 小結

以數學模式進行人口成長推估，至計畫目標年 115 年為止，皆低於計畫人口，惟區內總人口數最相近計畫人口 14,000 人者為多項式迴歸法，為 12,284 人；以住宅使用容積推估，剩餘未開發之建築使用面積，可供作住宅使用之容納人口約為 1,718 人，加計現況人口 5,981 人，雖少於計畫人口數，然以住宅使用容積推估可容納為 14,559 人，接近計畫人口。由於本計畫區現況於第一、二種住宅區已開發完成之住宅建築空屋率偏高，住宅存量相對較高，尚可再入住人口，且位於第一種住宅區之住宅型式多屬獨棟及雙拼型式之純住宅別墅，每人居住樓地板面積超過 50m²，由民政局民國 104 年統計資料分析顯示潮洋里戶量為 2.25 人/戶，每戶僅 2-3 人，另於第四之一種商業區之土地以開發為高層集合住宅使用為主，現況多處興建中，未來開發完成後尚可提供大量居住樓地板面積。

計畫區周邊鄰近重大建設已相繼完工使用，如歌劇院、秋紅谷、朝馬運動中心等，生活機能完善，預計可引入周邊有住宅需求之就業人口，且計畫區人口數近 6 年平均成長率達 3.30%，顯見本計畫區為臺中市人口持續成長之地區，故本次通盤檢討仍建議不予調整計畫人口，維持 14,000 人。

第二節 用地需求推估

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討標準規定，以計畫人口 14,000 人規模，檢討區內原已劃設之公共設施用地。有關各項公共設施用地之用地需求推估，說明如下：

一、遊憩設施用地

遊憩設施用地包括兒童遊樂場、公園及體育場用地，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條規定，公園包含閭鄰公園及社區公園，閭鄰公園按閭鄰單位設置，每 1 計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則；社區公園每 1 計畫處所最少設置 1 處；兒童遊樂場按閭鄰單元設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。

(一) 公園用地

本計畫劃設 1 處公園用地，面積超過 0.5 公頃，係符合規定。

(二) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地

本計畫區共劃設 4 處鄰里公園兼兒童遊樂場用地，每處面積均超過 0.1 公頃，係符合規定。

二、學校用地

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 19 條規定，國民中小學用地之劃設，應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人數之比例或出生率之人口發展趨勢，推估計畫目標年學童人數，參照國民教育法第 8-1 條授權訂定之規定檢討學校用地之需求。即應依據教育部訂定之國民中小學設備基準檢討，本計畫區文中、文小用地檢討如下：

依據 104 年西屯區國中及國小學齡人口占全西屯區比例（國中 4.12%、國小 6.60%）及計畫區內人口，計算本計畫之學齡人口數，假設人口成長於計畫目標年 115 年達 14,000 人，依上述比例預估目標年計畫區國中及國小學齡人口數分別為 577 及 924 人，詳表 4-3。

表 4-3 本計畫區國中及國小學齡人口比例統計表

年度	地區	總人口 (人)	國中		國小	
			學齡人口 (人)	占總人口比例 (%)	學齡人口 (人)	占總人口比例 (%)
104	西屯區	221,785	9,129	4.12	14,646	6.60
115	計畫區	14,000	577	4.12	924	6.60

依教育部訂頒「國民中小學設備基準」規定，每名國中學生所需土地面積為 14.3 平方公尺，且國中各校劃設面積不得少於 2.5 公頃；每名國小學生所需土地面積為 12 平方公尺，且國小各校劃設面積不得少於 2 公頃。

(一) 文中用地

依人數推估計畫區至少應劃設 0.83 公頃之文中用地。現行計畫劃設文中用地 1 處，面積為 3.22 公頃，合乎國民中小學設備基準規定，並足敷學生人口需求。

(二) 文小用地

依人數推估計畫區至少應劃設 1.11 公頃之文小用地。現行計畫劃設文小用地 1 處，面積為 3.14 公頃，合乎國民中小學設備基準規定，並足敷學生人口需求。

經本府教育局表示（106 年 1 月 9 日中市教中字第 1060001836 號函），學區潮洋里民人口數及鄰近學校學生數近五年呈現略降情形，衡量少子女化影響，且計畫區周邊北側鄰近上安國小及至善國中，南側鄰近黎明國小及黎明國中，其班級數及學生人口數呈現微降情形且教室足敷使用，故計畫區二處學校用地目前暫無設校需求。

三、停車場用地

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 22 條規定，停車場用地面積不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求；另超過 1 萬至 10 萬人口者，以不低於商業區面積之 10%為準。

以計畫區內 20%車輛預估數（每 4 人 1 輛車）、每輛車所需用地面積 25m² 計算，本計畫區共需 1.75 公頃停車場用地，現行計畫未劃設停車場用地，現行計畫不足 1.75 公頃。

另本計畫區內劃設商業區 3.45 公頃，以其面積 10%計算，本計畫區共需 0.35 公頃停車場用地，現行計畫未劃設停車場用地，現行計畫不足 0.35 公頃。

以公共設施用地檢討標準檢討本計畫區停車場用地需求，雖不足面積達 1.75 公頃，然以一輛車位約 40m²（含車道）估算，本計畫區停車需求約 438 輛，考量計畫區內既有公有停車場及路邊停車格共提供汽車 1041 輛、機車 953 輛之停車空間，且現行土地使用分區管制要點中有規範停車空間，應已尚符本計畫區未來停車需求，故暫不再增設停車場用地。

四、相關法令規定

依據「都市計畫法」第 45 條規定，公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，除特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%，即 7.34 公頃。

現行計畫前述 5 項公共設施總面積為 4.18 公頃，尚不足 3.16 公頃，可考量透過土地使用分區管制要點及配合都市計畫公共設施用地多目標使用辦法等相關規定，使現有公共設施多功能化，以補足應有之公共設施效能。另依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條規定，通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。故本次通盤檢討成果上述各項用地之面積總和不得低於 4.18 公頃。

表 4-4 本計畫區都市計畫各項公共設施用地面積需求檢討表 (計畫人口：14,000 人)

項目		檢討標準	計畫面積 (公頃)	需求面積 (公頃)	超過或不足面積 (公頃)	備註
遊憩設施用地	公園用地	· 公園用地：閭鄰公園按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.5 公頃	2.71	—	—	劃設 1 處
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	· 兒童遊樂場用地：按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃	1.15	—	—	劃設 4 處，面積均大於 0.1 公頃
文中用地		· 應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第 8 條之 1 授權訂定之規定檢討學校用地之需求	3.22	0.83	+2.39	現況為朝馬國民運動中心
文小用地		· 國民小學每校面積不得小於 2 公頃；國民中學每校面積不得小於 2.5 公頃 · 國民中小學校用地得合併規劃為中小學用地	3.14	1.11	+2.03	現況為臺中市足球場
停車場用地		· 不得低於計畫區內車輛預估數 20% 之停車需求	0.00	1.75	-1.75	既有公有停車場及路邊停車格共提供約汽車 1041 輛、機車 953 輛之停車空間。
		· 計畫人口超過 1 萬至 10 萬人口者，以不低於商業區面積之 10% 為準		0.35	-0.35	
其他	公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場 5 項公共設施用地	· 都市計畫法第 45 條：公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%	4.18	7.34	-3.16	
		· 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條：通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限		4.18	—	

註：1. 計畫區內車輛預估數係以每 4 人 1 輛車與每輛車所需用地面積以 25m² 計算。

2. 道路廣場用地面積以 1/2 計入廣場用地面積檢討。

資料來源：本計畫推估。

第五章 發展課題與構想

第一節 發展課題與對策

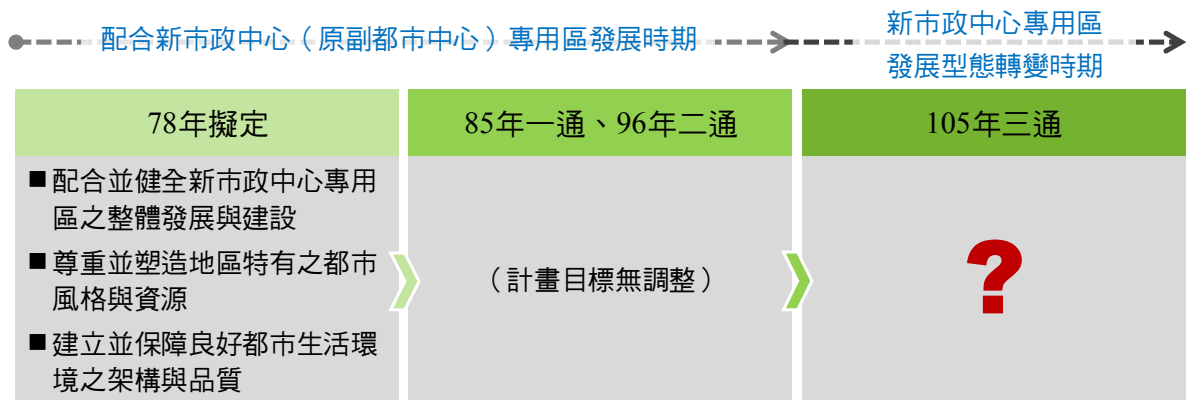
一、都市發展定位議題

課題：大臺中整體空間結構與布局下，計畫區發展定位應重新調整

說明：

本計畫於民國 78 年完成擬定並公告實施，其計畫目標係著重於建立良好之居住環境品質，以配合並健全新市政中心專用區之整體發展與建設，其後歷經 85 年、93 年兩次通盤檢討，以及 101 年土管要點專案通盤檢討，計畫目標並未有所調整。

本計畫區東側之新市政中心專用區，原規劃導入市政、商業、居住、展演、經貿及交通等機能，然就其現況發展而言，住宅及商業使用之樓地板面積相當，致本計畫區原擔負提供新市政中心專用區居住需求之任務已與計畫初衷不甚相符。時至今日，本計畫區歷經 27 年之發展，隨著區內及周邊重大建設陸續投入、新市政中心專用區之發展型態轉變，本計畫區之發展定位亦面臨重新調整之課題。



對策：

- 1.本計畫區原發展目標，係為配合並健全新市政中心專用區之整體發展與建設，以住宅供給為主之定位，因此，無論在規劃及發展現況上，均與新市政中心專用區息息相關。就現況而言，住宅區以透天住宅為主，商業區有少數高樓層集合住宅建築，另含括客運轉運站、餐廳、藍帶景觀（潮洋溪）等；此外，原預定作為文中、文小使用之用地現已開闢為朝馬國民運動中心及臺中市足球場，整體發展除住宅供給之外，現況商業服務、大眾運輸轉運及國民運動中心之設立所產生之差異，應配合本次通盤檢討適度調整發展定位。
- 2.本計畫區經歷時空變化及市場開發導向之影響，目前部分地區現況發展已與原計畫之空間機能架構不符，故應就現況發展機能分布情形適度調整空間機能配置。
- 3.綜合考量上位計畫指導、現況發展及未來發展潛力優勢等，研訂本計畫區之發展定位。

二、交通議題

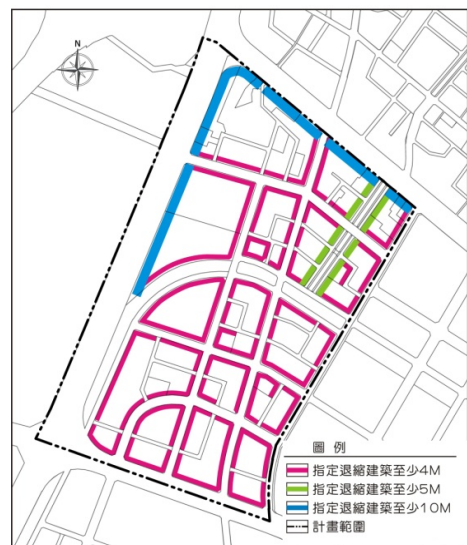
課題一：都市計畫未能確實執行，影響人本交通環境建構

說明：

1. 指定退縮建築之人行空間常遭占用

本計畫土管要點規範建築基地留設公共開放空間之規定如下：

- (1) 面臨臺灣大道及環中路應退縮 10 公尺公共開放空間並種植喬木。
- (2) 面臨朝富一、二街排水道兩側基地應留設 5 公尺公共開放空間。
- (3) 面臨黎明路、朝馬路、市政北二路及龍門路等主要道路兩側非住一基地可留設騎樓或 4 公尺無遮簷人行道。
- (4) 面臨其他次要道路之建築基地指定留設 4 公尺公共開放空間。
- (5) 其餘未指定之住宅區應退縮 4 公尺，臨建築線之 2 公尺為人行步道，餘 2 公尺為建築物前院。



以現行都市計畫規定內容，退縮建築規定完整而具系統性，然而建築基地所留設之公共開放空間因產權仍屬私有，部分住宅社區考量居住安全與隱私，透過二次施工以高牆圍塑，納入前院範圍；透天厝留設騎樓者則停放車輛或堆置物品；大型飲食店或汽車旅館等營業場所，則利用退縮空間設置庭園造景，造成人行徒步空間受到排擠。



二次施工築高牆作為自家前院



騎樓停放車輛或遭占用



利用退縮空間設置庭園及停車場

2. 都市計畫指定之自行車道及親水人行步道尚未建置

現行計畫已建議於 25M-24 計畫道路(朝馬路)、25M-25 計畫道路(龍門路)及 20M-103 計畫道路(朝貴路)規劃「通勤通學自行車道」，及為提升計畫區水岸與綠地空間之串連，指定潮洋環保公園與潮洋溪之間路段為「親水人行步道」，可透過植栽綠化、鋪面改善及交通管制措施，維護人行安全與休憩品質。

本計畫區內現況「通勤通學自行車道」及「親水人行步道」皆尚未建置，用地皆屬道路用地，並已完成開闢為道路使用。另公共自行車租賃站除潮洋環保公園設置一處外，區外鄰近之租賃站僅秋紅谷公園已設置，其餘尚未有相關配套工程及標線設置施作。



3. 鄰近交通用地未能如期開發，致國道客運利用住宅區設置場站

本計畫區東側秋紅谷公園原規劃有交 7 用地，因民間開發計畫變遷而取消；南側整體開發地區單元二劃設之交 6 用地復因自辦市地重劃土地分配問題，尚無法開發作為交通轉運站之使用，導致朝馬路與朝富路口附近住宅區土地，現況仍設置有國光及統聯客運等兩家國道客運業者之場站，造成大型客運車輛進出計畫區，影響交通寧適性與安全。

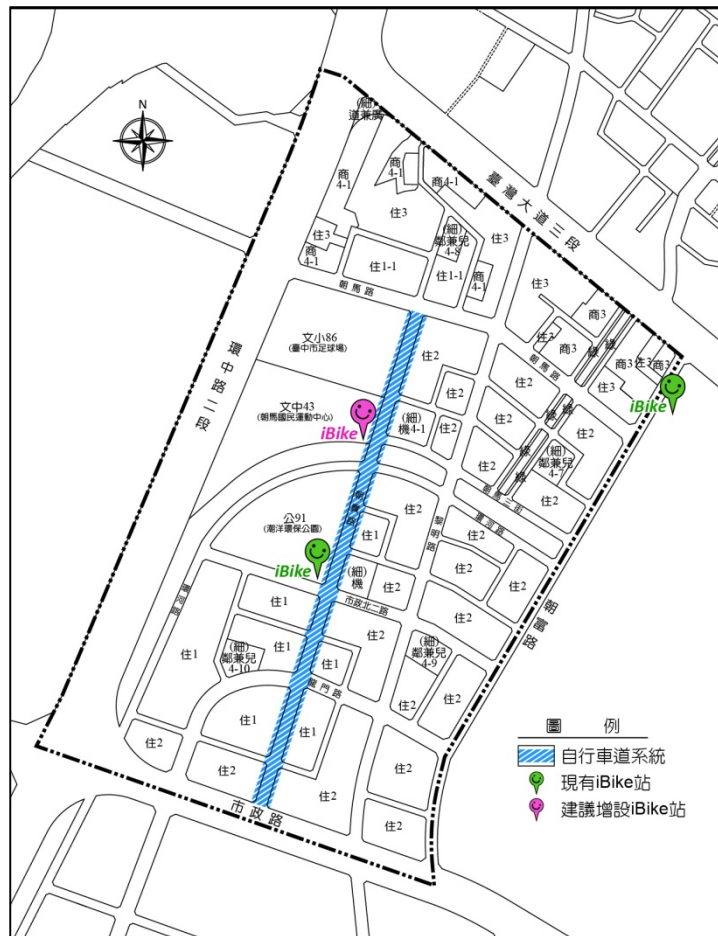
對策：

1. 嚴格執行建築退縮規定及稽查

土管要點第八點已訂定有明確之退縮規定，惟建築完成後的使用管理並未能持續落實，導致建築物二次施工、違規佔用等亂象叢生，影響人行空間之順暢性，建議市府應結合都發局、交通局及建設局，成立「人本交通環境稽查小組」，針對建物違規使用及占用影響行人通行部分予以限期改善，否則依法告發之，以維護行人基本通行權，並避免原應提供公眾使用之開放空間封閉或占用情形持續發生。

2. 自行車道規劃及親水人行步道依現況調整土管要點

配合台中市「自行車 369 計畫」設置自行車道，提升地區人本交通環境。而打造良好自行車道，以做到串聯、改善及提升，「串聯」指應把自行車道串聯起來，讓路線四通八達；「改善」是確保道路安全品質，期透過市府的路平計畫，改善道路安全；「提升」則讓自行車經過的地方更安全好玩，創造親子同樂之環境。建議未來參酌「自行車道系統規劃設計參考手冊（第二版）」（交通部運輸研究所，99 年）對於自行車專用道路寬度之建議，至少提供淨寬 3 公尺以上自行車專用道，並將其留設於計畫道路外側與建築基地或公共設施用地相鄰。



建議未來參酌「自行車道系統規劃設計參考手冊（第二版）」（交通部運輸研究所，99 年）對於自行車專用道路寬度之建議，至少提供淨寬 3 公尺以上自行車專用道，並將其留設於計畫道路外側與建築基地或公共設施用地相鄰。

另現行土管要點建議之自行車道路段及親水人行步道路段，考量本計畫區現況路側寬度，皆不建議設置自行車道；親水人行步道路段現況環河路已完成開闢，且二側亦已分別設置人行步道使用，就道路用地部分已無設置親水人行步道之需求，故皆應調整土管要點。

3. 國道客運朝馬站遷移至交 6 用地

交 6 用地為臺中市區主要國道轉運中心預定地，現況因土地分配尚未釐清，日後應配合市地重劃土地分配結果，將國道客運朝馬站遷移至交 6 用地，並可考量計畫期程及全市交通轉運站中心計畫，將部分遷移至水湳轉運中心，以整合國道客運業者，減少臺灣大道、朝馬路、朝富路一帶國道客運車輛對於交通之衝擊。

課題二：計畫區交通環境受整體交通系統及土地使用波及影響

說明：

1. 計畫區受新市政中心停車外溢衝擊

本計畫區東側緊鄰新市政中心專用區，每逢假日或百貨公司促銷期間，來自中部地區其他縣市車輛湧入，經常造成計畫區內道路系統交通及停車供需受到波及，相關開發計畫之交通衝擊評估恐未能確實考量區域整體交通環境之影響，並妥為因應內化。

2. 黎明路與朝馬路受穿越性車流影響

黎明路計畫寬度 20 公尺，為縣道 127 之一部分，為臺中市歷史悠久之聯外交通動線，惟與臺灣大道銜接處因受陸橋立體交叉之影響，成為計畫區周邊主要交通瓶頸點；朝馬路向西可銜接虹揚橋，為串連筏子溪兩側之重要交通動線，每逢上下班尖峰時段，過境車流影響計畫區道路通行順暢，亦造成居住品質影響。

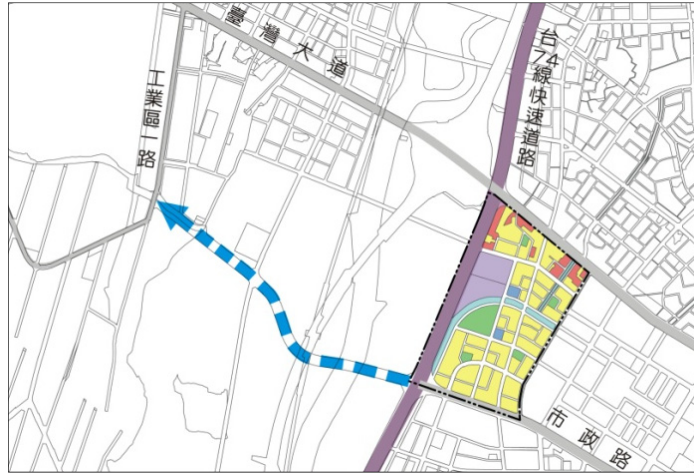
3. 文中用地轉作國民運動中心使用，恐影響周邊交通

朝馬國民運動中心利用文中 43 用地設置，並將於民國 105 年 9 月開放供民眾使用，因該處國民運動中心為本計畫區首座大型體育設施，正式啟用後是否將對周邊交通環境造成衝擊，應持續觀察因應。

對策：

1. 盡速開闢市政路延伸線，以紓解朝馬路交通瓶頸

市政路位於本計畫區南側，東側起於文心路，現況僅開闢至環中路，西側路段跨越筏子溪後可銜接東海大學東側30M-80計畫道路，向北再銜接福林路，貫穿中科特定區後銜接中清路。開闢後可紓解朝馬路交通量負荷，維持鄰近住宅社區之交通安寧。



2. 建築基地開發之交通影響評估應進行長期監控並考量區域交通環境調整

計畫區北側住變商許可地區、緊鄰的新市政中心專用區等地區之開發基地，均應辦理交通衝擊評估，依照「臺中市交通影響評估審查作業要點」規定，交評委員會得要求開發單位於基地營運後二年內（每三個月）提送交通監測評估報告書；另於基地開發後實際交通影響與審定書有異或基地開發後周遭相關交通環境狀況變動時，市府交通局得責令開發單位限期改善或提送交通維持計畫審查。

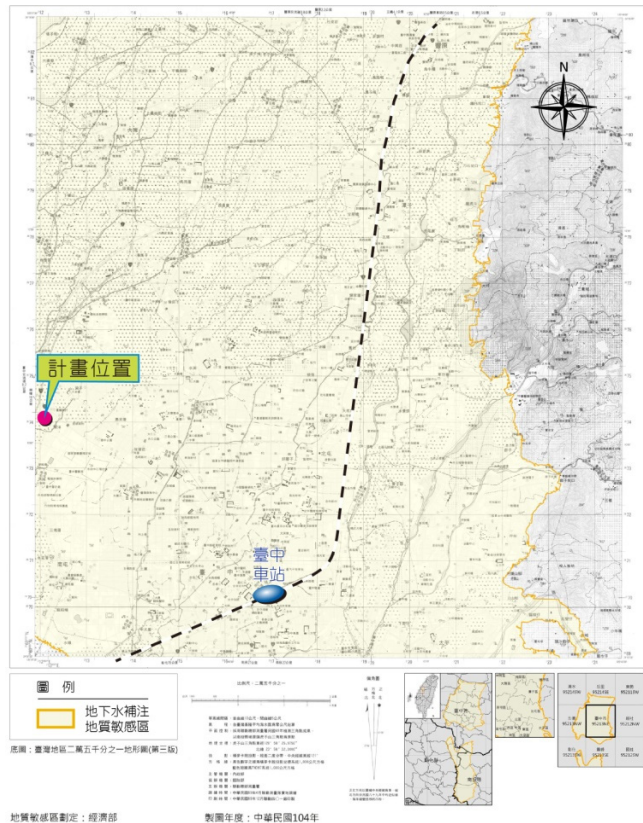
為避免開發基地之交通影響評估僅就個別申請案件單獨評估，未能考慮整體交通環境之實際影響，建議交通局應劃定「交通衝擊熱區」，針對交通影響評估應進行長期監控並考量區域交通環境調整。

三、環境管理議題

課題一：因應地質法及其子法與準則規定，調整計畫區相關管制內容

說明：

「地質法」於民國 100 年 12 月 1 日施行，該法第 5 條明訂「中央主管機關應將具有特殊地質景觀、地質環境或有發生地質災害之虞之地區，公告為地質敏感區」。經圖資套繪，本計畫區係位於經濟部公告之「地下水補注地質敏感區」（經濟部 104 年 12 月 31 日經地字第 10404606410 號函公告），依前述同法第 8 條之規定，其土地開發前應進行基地地質調查及地質安全評估，相關之「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」亦於 102 年 11 月 22 日發布施行。



依前述準則第 5 條：「都市土地之開發行為，其土地透水面積百分比不得小於法定空地面積之 60%」，再依經濟部 105 年 2 月 4 日「地下水補注地質敏感區基地地質調查及地質安全評估相關事宜」討論會對於土地透水面積之說明：「係指開發基地內，無地下構造物之土地且符合下列型態：1.未改變原地形地貌之自然狀態土地。2.改變原地形地貌，但完工後未進行人工鋪面或遮蓋之土地。3.完工後有進行人工鋪面，但其鋪面為使用透水性鋪面。」

以本計畫區住一之一為例，其建蔽率上限為 50%，法定空地即為 50%，土地透水面積應達基地面積之 30%，依經濟部對於土地透水面積之說明，應無地下構造物，故住一之一基地之開挖率應低於 70%，然對應本計畫區土管要點第十條對於開挖率之規定，似有捍格之處，應於本次通盤檢討研議妥切處理方式或針對開挖率之規定進行必要之修訂。

表 5-1 現行土地使用分區管制要點摘錄表

條次	要點內容																																			
七	<p>· 土地使用強度</p> <p>- 本計畫區內各類住宅區及商業區建築物之建蔽率、容積率、上限容積率、最小建築基地及設計基準，不得超過下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">項目</th> <th colspan="3">住宅區</th> <th colspan="2">商業區</th> </tr> <tr> <th>住一 住一之一</th> <th>住二</th> <th>住三</th> <th>商三</th> <th>商四之一</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建蔽率(%)</td> <td>50</td> <td>60</td> <td>55</td> <td>70</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>容積率(%)</td> <td>140</td> <td>220</td> <td>280</td> <td>420</td> <td>500</td> </tr> <tr> <td>上限容積率(%)</td> <td>210</td> <td>330</td> <td>420</td> <td>630</td> <td>750</td> </tr> <tr> <td>最小基地面積(m²)</td> <td>140</td> <td>100</td> <td>250</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	項目	住宅區			商業區		住一 住一之一	住二	住三	商三	商四之一	建蔽率(%)	50	60	55	70	60	容積率(%)	140	220	280	420	500	上限容積率(%)	210	330	420	630	750	最小基地面積(m ²)	140	100	250	-	-
項目	住宅區			商業區																																
	住一 住一之一	住二	住三	商三	商四之一																															
建蔽率(%)	50	60	55	70	60																															
容積率(%)	140	220	280	420	500																															
上限容積率(%)	210	330	420	630	750																															
最小基地面積(m ²)	140	100	250	-	-																															
十	<p>· 為提升建築基地保水性，建築基地開挖地下室應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 住宅區之基準開挖面積不得超過基地面積 75%，其他使用分區及公共設施用地不得超過建蔽率加 15%，且最高不得超過基地面積之 85%。</p> <p>(二) 建築基地開挖地下室不得大於基準開挖面積，惟基地面積小於 1400 平方公尺者，得依「開挖率與基地面積對照圖」，酌予擴大開挖規模，以使其停車位數符合經濟效益。</p> <p>(三) 基地條件特殊或地下室設計困難，經都市設計審查委員會審議通過後得酌予調整，惟其調整後之地下各層樓平均開挖面積不得高於 85%，單層不得高於 90%。</p> <p>(四) 高層建築依建築技術規則辦理。</p> <div style="text-align: center;"> <p>開挖率與基地面積對照圖</p> </div>																																			

對策：

本計畫區於民國 101 年之土地使用管制要點通盤檢討時，已因應都市保水規劃趨勢，增訂各種使用分區及用地之建築基地開挖面積規範，以提升基地透水性。而後發布實施之地質法及「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」，則規定都市土地開發行為應留設之土地透水面積，直接影響各建築基地之開挖面積，因此建議應將該條文內容納入基地保水原則之規範，作為基地開挖率之依據。

課題二：導入低碳永續發展理念，研擬低碳城市專章

說明：

臺中市為因應氣候變遷，減緩溫室氣體的成長，建立具調適機能之低碳城市，特制定「臺中市發展低碳城市自治條例」，並於 103 年 5 月 11 日發布實施，依該條例第 35 條之規定，城市規劃或開發階段，應導入低碳、生態及永續經營等理念，更於第 36 條指出都市計畫應專列低碳城市章節。

因此，本次通盤檢討如何研擬低碳永續發展之相關原則及專章（節），以符合自治條例之規定，將為邁向成熟都市通盤檢討作業嶄新之挑戰。

表 5-2 臺中市發展低碳城市自治條例摘錄表

條次	條例內容
35	<ul style="list-style-type: none"> · 城市規劃或開發階段，應導入下列理念： <ul style="list-style-type: none"> 一、國土計畫、區域計畫、都市計畫應規劃集約型立體城市。 二、生態社區評估系統及低碳工法之概念，以達到低碳、生態及永續經營之目的。 三、公園及遊憩區應結合保育、綠色運具，推動低碳旅遊產業。 四、開發全區保水性能及水資源循環。 五、公共設施之滯水、雨水再利用、太陽能或綠能發電之概念，並優先購置節能標章之產品。 六、下水道建設與提高污水接管率。 七、風道規劃，降低熱島效應。 八、優先使用再生產品及綠建材。 九、學校、機關用地未使用前，應種植樹木，並儘量採用原生樹種。 十、規劃人本環境，設置人行道、徒步區、開放空間及自行車服務系統。
36	<ul style="list-style-type: none"> · 本自治條例公布一年後，申請人或擬訂單位於下列計畫書中應專列低碳城市章節： <ul style="list-style-type: none"> 一、城鄉規劃：國土計畫、區域計畫、都市計畫、農村再生總體計畫。 二、土地開發：區段徵收、市地重劃、工業區開發、遊樂區開發、農地重劃、原住民保留地開發、山坡地開發、非都市土地開發。 三、都市設計、都市更新。 四、應取得綠建築標章之建築工程。 · 本府各審議委員會應依低碳城市及碳中和理念審議前項低碳城市章節，經第一次相關審議委員會審議後，後續委員會得免再審議。 · 前項審議委員會至少應聘一位低碳領域專業之委員。

對策：

配合 103 年 5 月 11 日本府發布實施「臺中市發展低碳城市自治條例」，都市計畫應朝向集約型立體城市進行規劃，推行綠建築、綠色能源、綠色交通、循環資源及永續生活環境，以因應氣候變遷，減緩溫室氣體的成長，達到降低全球暖化趨勢及環境之負荷。

考量上述需載明事項與都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 8 條生態都市規劃原則之內容部分相近，係為配合氣候變遷所訂定之減碳調適策略，故建議未來計畫書可將二者整併於同一章節中敘明。

表 5-3 低碳城市章節事項與生態都市規劃原則內容對照表

臺中市發展低碳城市自治條例 第 37 條	都市計畫定期通盤檢討實施辦法 第 8 條
低碳城市章節應依計畫性質載明之事項如下： 一、自然生態、生物評估、生態保育、生態平衡、生態補償。 二、碳盤查、碳檢討。 三、低碳工法、擬生態工法。 四、水資源態、水資源循環、雨水、中水循環再利用。 五、交通衝擊與對策、環境負荷、環境品質、環境管理。 六、透水率、綠覆率、綠化率、開挖率、生態指數等與生態有關之指標。 七、人行道或自行車服務系統。 八、綠能及節能措施。 九、優先使用環保標章產品。 十、資源回收措施。 十一、其他需表明之事項。	辦理細部計畫通盤檢討時，應視實際需要擬定下列各款生態都市規劃原則： 一、水與綠網絡系統串聯規劃設計原則。 二、雨水下滲、貯留之規劃設計原則。 三、計畫區內既有重要水資源及綠色資源管理維護原則。 四、地區風貌發展及管制原則。 五、地區人行步道及自行車道之建置原則。

課題三：呼應韌性城市、海綿城市規劃思潮，增訂計畫書內容

說明：

近年來極端氣候頻繁致使災害頻傳，而為了因應氣候變遷、環境管理、都市防災等，內政部於 100 年 1 月 6 日，大幅修訂「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」，針對辦理通盤檢討應加強有關人本交通、都市防災、都市生態、都市風貌、再生能源、綠建材、水資源再利用等多項環境治理措施，使都市朝永續發展，並營造適居、獨特風貌的都市，此將成為本次檢討之重要任務。

表 5-4 都市計畫定期通盤檢討實施辦法修訂前後檢討方向對照表

項目	原條文檢討重點	修訂後條文新增檢討方向
計畫人口	人口規模及密度	人口成長及組成
都市防災	以震災、火災為主要考量，指定防災避難設施	依災害發生歷史及特性、災害潛勢情形檢討，得調整土地使用與管制
土地使用	閭鄰單元規劃、都市階層的商業發展	大眾運輸導向的都市發展模式
交通運輸	按交通量、道路設計標準檢討 既成道路檢討	人本交通、綠色運輸、人行空間、自行車道系統
公共設施	依計畫人口檢討	不低於通盤檢討前面積
停車空間	僅考量汽車停車需求	應依汽車、機車及自行車預估數檢討
節能減碳	-	都市生態、都市特色風貌、可供再生利用資源、綠建材、水資源再利用

資料來源：本計畫彙整。

對策：

因應 100 年 1 月 6 日「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」大幅修訂，計畫區曾於 101 年公告發布實施土管要點專案通盤檢討，惟前述實施辦法部分要求仍須於不同章節中妥予詳加敘明，故本次通盤檢討將應配合研訂相關都市發展策略，並研議實質分區及土管要點修訂之必要性，以強化相關環境治理措施。

表 5-5 都市計畫定期通盤檢討實施辦法修訂前後檢討方向對照表

條次	通檢實施辦法主要增修訂條文內容	本次檢討因應
6	【修訂】都市計畫通盤檢討時，應依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，並調整土地使用分區或使用管制。	配合左列規定，擬定都市防災計畫，納入本次通盤檢討配合辦理。
8	【增訂】辦理細部計畫通盤檢討時，應視實際需要擬定下列各款生態都市規劃原則： 一、水與綠網絡系統串聯規劃設計原則。 二、雨水下滲、貯留之規劃設計原則。 三、計畫區內既有重要水資源及綠色資源管理維護原則。 四、地區風貌發展及管制原則。 五、地區人行步道及自行車道之建置原則。	依「臺中市發展低碳城市自治條例」第 36 條規定，應於計畫書中專列低碳城市章節，考量該條例第 37 條需載明事項與左列規定之內容部分相近，係為配合氣候變遷所訂定之減碳調適策略，故整併於同一章節，擬定生態都市、低碳城市計畫，納入本次通盤檢討配合辦理作為後續建築基地開發規劃之依循。

表 5-5 都市計畫定期通盤檢討實施辦法修訂前後檢討方向對照表（續完）

條次	通檢實施辦法主要增修訂條文內容	本次檢討因應
9	<p>【修訂增列】都市設計應表明事項：</p> <ul style="list-style-type: none"> · 公共開放空間綠化及保水事項 · 自行車道系統動線配置事項 · 機車與自行車之停車空間及出入動線配置事項 · 建築基地地下室開挖限制事項 · 建築物綠建材及水資源回收再利用事項 · 資源再利用設施配置事項 · 救災空間及設施配置事項 	<p>將左列事項於土管要點中增訂，或以都市設計準則專節方式訂定，以作為後續基地辦理都市設計之依循。</p>
17	<p>【修訂刪除】休憩設施用地（兒童遊樂場、公園、體育場所）以計畫人口為基準之檢討標準。</p> <p>【修訂增加】通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。</p>	<p>本次檢討以不減少休憩設施用地面積為原則。</p>
22	<p>【修訂增加】停車場及停車空間應配合汽車、機車及自行車之預估數，規劃留設所需之停車空間。</p>	<p>推估汽車、機車及自行車需求，納入停車空間檢討。</p>
24	<p>【修訂增加】道路用地應考量人行及自行車動線之需要，留設人行步道及自行車道。</p>	<p>配合本計畫區 101 年發布實施之土管要點專案通盤檢討內容，並考量計畫區藍綠帶及 ibike 設站位置，增訂人行及自行車動線系統。</p>

第二節 發展定位與構想

構想：善用公共資源優勢，建構「體·適·能」生活核心

「體適能」一詞原指人體適應生活與環境之綜合能力，以都市發展角度觀之，則可作為本計畫區回應都市環境轉變之代名詞。

潮洋溪河岸創景、朝馬國民運動中心設置等，均將成為地區發展亮點，亦使得本計畫區發展輪廓更顯清晰；考量公共建設優勢及未來發展趨勢，本計畫擬以「體·適·能」生活核心為發展定位。

(一) 體（體育）：完善全能之運動場域

朝馬國民運動中心於民國 105 年 12 月 30 日正式開幕，其為臺中市 9 座國民運動中心興建案中，首座啟用之運動中心，更成為 108 年東亞青年運動會之羽球比賽場地，未來結合洲際棒球場、網球中心等大型體育設施，將形成帶動臺中市成為運動休閒城市之重要一環。

(二) 適（適居）：藍綠交織之生活聚落

潮洋溪流經本計畫區核心，透過景觀工程營造，現已成為景色優美之藍帶系統，結合區內潮洋環保公園、朝馬國民運動中心、臺中市足球場等大型開放空間，形塑藍綠交織之優質居住環境。

此外，本計畫區東側之秋紅谷景觀生態公園，以及西側農業區（臺中市主要計畫第四次通盤檢討公展草案將其指定為環境整頓示範區），未來將可透過景觀之整合串連，延續並加乘藍綠帶資源之使用效益。

(三) 能（綠能）：低碳永續之都市環境

隨著大眾捷運系統建設陸續到位，本計畫區發展低碳運輸、人本交通之條件更趨完備；此外，配合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」、「地質法」、「臺中市發展低碳城市自治條例」等相關法令規定，以永續低碳為目標之成熟都市作為亦將逐步落實。

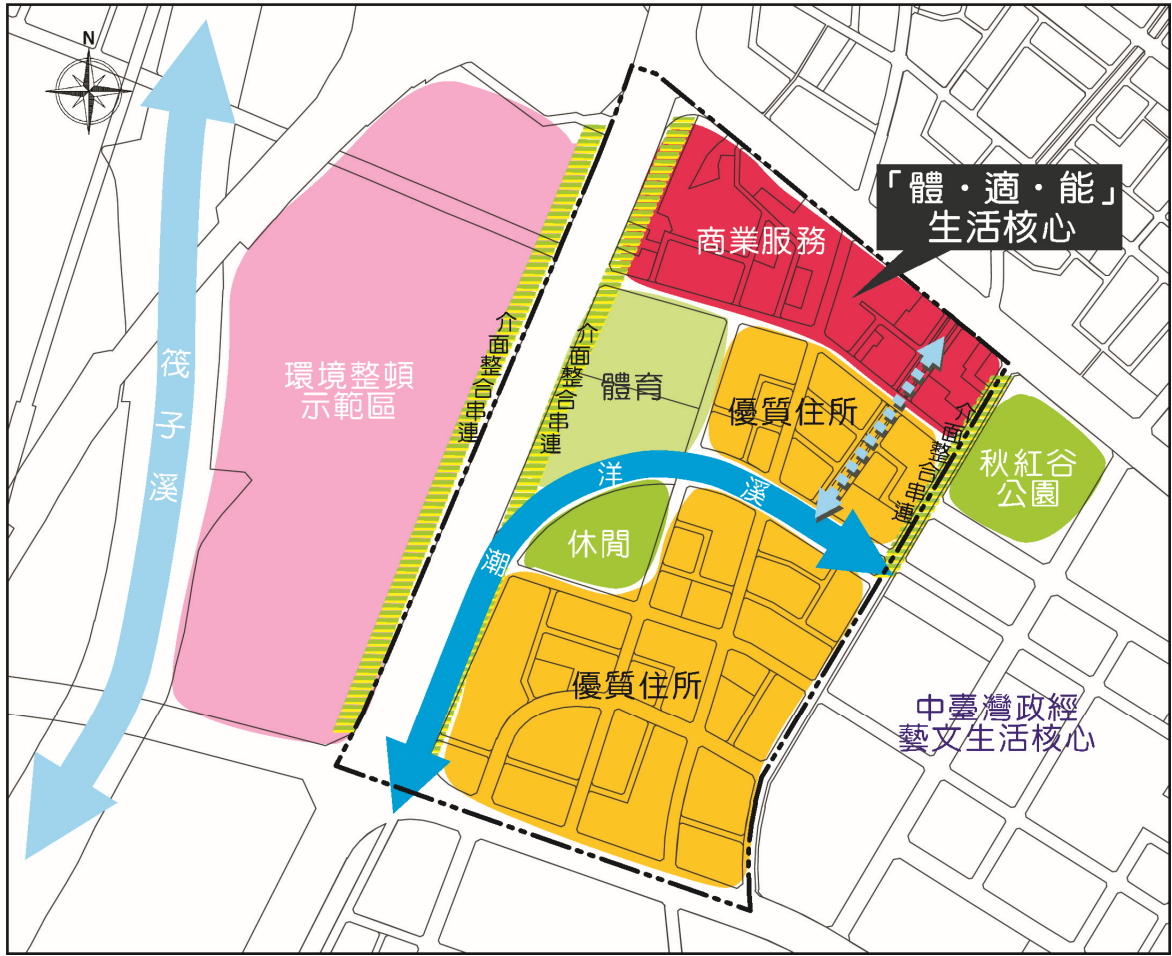


圖 5-1 整體發展定位概念圖

第陸章 實質計畫檢討

第一節 檢討變更事項

一、計畫圖及計畫面積更新

現行計畫圖為 TWD67 座標數值測量圖，本府業於 101 年 8 月 29 日府授都測字第 1010150054 號公告完成「臺中市都市計畫樁位公告圖(TWD97 座標系統)」，刻正辦理之臺中市主要計畫第四次通盤檢討業已配合前述公告資料進行圖資轉換及展繪，故本次通盤檢討配合公告資料一併調整將現行都市計畫基本圖由 TWD67 座標系統轉繪為 TWD97 座標系統，並據以量測計畫區面積及各項分區與公共設施用地面積，將有利於周邊都市計畫區之銜接與後續都市工程開闢精確度之提升。

二、增訂都市防災計畫

為加強災害管理機制及行政單位的救災應變指揮能力，根據行政院 101 年 11 月修正發布「災害防救法」及其施行細則有關都市防災體系之指導，以及內政部 100 年 1 月修正發布之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第六條明文規定：「都市計畫通盤檢討時，應依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，並調整土地使用分區或使用管制。」本計畫將都市防災計畫納入配合辦理，詳第七章第六節。

三、增訂生態都市、低碳城市計畫

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第八條規定，辦理細部計畫通盤檢討時，應視實際需要擬定生態都市規劃原則；另依「臺中市發展低碳城市自治條例」第三十六條規定，應於計畫書中專列低碳城市章節，考量該條例第三十七條需載明事項與生態都市規劃原則之內容部分相近，係為配合氣候變遷所訂定之減碳調適策略，故整併於同一章節，詳第七章第七節。

四、使用管制調整事項

(一) 開放空間增訂符合人本交通系統之設計原則

為改善並提升本計畫區之人行空間品質及落實開放空間供公眾使用，針對指定留設之騎樓、無遮簷人行道及帶狀式公共開放空間，增訂第 8 條第 6 款及第 7 款以符合人本交通系統之設計原則，包括指定帶狀式開放空間應提供一定淨寬之無遮簷人行道供公眾通行使用；騎樓及無遮簷人行道應與鄰地順平，並與公有人行道齊平，不得有高低差，且須供公眾通行使用，不得設置停車空間。

(二) 刪除因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築之彈性處理原則

考量本計畫區業經市地重劃開發完成，應無所謂地形特殊情形，故刪除第 8 條第 6 款之規定。

(三) 修訂基地保水原則

本計畫區位屬經濟部 104 年 12 月 31 日經地字第 10404606410 號公告之「地下水補注地質敏感區」，因應氣候變遷議題，配合地質法及「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」規定，為避免與原有地下室開挖率規定產生競合，故增修訂第 10 條之規定，回歸地質法相關規定辦理。

(四) 調整綠化面積檢討基準

以實設空地檢討綠化及喬木設計，恐因大基地分期分區開發造成後續開發時已種植喬木及綠地需移植或移除之疑慮，故修訂第 11 條第 3 款第 1 項之規定，爰修正部分內容以法定空地檢討綠化及喬木量。

(五) 刪除通勤通學自行車道系統建議

考量本計畫區現行計畫建議設置自行車道路段係為計畫區內主要出入道路，車流量較大且道路寬度有限，又該建議之自行車道無法與區外聯結形成完整系統，故建議取消 20M-103、25M-24、25M-25 計畫道路設置自行車道，予以刪除條文。未來由交通主管單位，視將來道路交通狀況，以實際需求研擬設置。

(六) 刪除親水人行步道路段

考量本計畫區 15M-112 道路，已完成開闢，且二側用地（公 91 用地與排水道用地）亦已分別設置人行步道，就道路用地部分已無植栽綠化、鋪面改善及交通管制措施等設置親水人行步道之開闢計畫，故刪除第 16 條之規定。

第二節 計畫變更綜理

本次檢討共提出 5 個變更案，其中變 5 案為土地使用分區管制要點之修訂。

表 6-1 為變更內容明細表，表 6-2 為土地使用分區管制要點變更對照表。

表 6-1 變更內容明細表

編號	位置	變更內容				變更理由
		原計畫		新計畫		
1	計畫圖座標系統	原計畫圖 TWD67 座標系統		新計畫圖 TWD97 座標系統		本府業於 101 年 8 月 29 日府授都測字第 1010150054 號公告「臺中市都市計畫樁位公告圖 (TWD97 座標系統)」，刻正辦理之臺中市主要計畫第四次通盤檢討業已配合前述公告資料進行圖資轉換及展繪，故本次通盤檢討配合調整座標系統，將有利於周邊都市計畫區之銜接與後續都市工程開闢精確度之提升。
2	土地使用面積	項目	面積 (公頃)	項目	面積 (公頃)	1. 配合都市計畫圖座標系統變更，依 TWD97 座標系統樁位展繪計畫圖，並重新量測各項土地使用分區、公共設施用地及計畫區總面積。 2. 調整土地使用面積形式為小數點以下兩位。
		第一種住宅區	6.2194	第一種住宅區	6.22	
		第一之一種住宅區	1.4281	第一之一種住宅區	1.43	
		第二種住宅區	16.5262	第二種住宅區	16.52	
		第三種住宅區	5.0471	第三種住宅區	5.04	
		第三種商業區	1.4753	第三種商業區	1.48	
		第四之一種商業區	1.9777	第四之一種商業區	1.97	
		文中用地	3.2206	文中用地	3.22	
		文小用地	3.1447	文小用地	3.14	
		公園用地	2.7083	公園用地	2.71	
		鄰里公園兼兒童遊樂場用地	1.1447	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	1.15	
		機關用地	0.7280	機關用地	0.73	
		綠帶	0.2705	綠帶	0.26	
		排水道用地	3.4632	排水道用地	3.45	
		道路用地	25.9900	道路用地	25.98	
		道路兼廣場用地	0.1135	道路兼廣場用地	0.11	
計畫總面積	73.4574	計畫總面積	73.41			

表 6-1 變更內容明細表 (續 1)

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
3	本細部計畫區	—	擬定都市防災計畫 (第七章第六節)	為加強災害管理機制及行政單位的救災應變指揮能力，根據行政院 101 年 11 月修正發布「災害防救法」及其施行細則有關都市防災體系之指導，以及內政部 100 年 1 月修正發布之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 6 條明文規定：「都市計畫通盤檢討時，應依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，並調整土地使用分區或使用管制。」本計畫將都市防災計畫納入配合辦理。
4	本細部計畫區	—	擬定生態都市、低碳城市計畫 (第七章第七節)	依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第八條及臺中市發展低碳城市自治條例第三十六條規定，辦理細部計畫通盤檢討時，應視實際需要擬定生態都市規劃原則，及增列低碳城市專章，考量前述規定內容係為因應氣候變遷所訂定之減碳調適策略，故整併於同一章節。
5	土地使用分區管制要點	土地使用分區管制要點 (原計畫詳表 6-3)	修訂後土地使用分區管制要點 (新計畫詳表 6-3)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 為改善並提升本計畫區之人行空間品質，指定帶狀式開放空間應留設一定淨寬之行人通行空間。 2. 無法依規定留設騎樓或退縮建築之彈性處理原則，考量本計畫區業經市地重劃開發完成，應無所謂地形特殊情形，故予以刪除條文。 3. 因應地質法及「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」規定，修訂基地保水原則。

表 6-1 變更內容明細表（續完）

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
				<p>4. 調整綠化面積檢討基準，避免執行疑義。</p> <p>5. 考量本計畫區現行計畫建議設置自行車道路段係為計畫區內主要出入道路，車流量較大且道路寬度有限，又該建議之自行車道無法與區外聯結形成完整系統，故建議取消 20M-103、25M-24、25M-25 計畫道路設置自行車道，予以刪除條文。未來由交通主管單位，視將來道路交通狀況，以實際需求研擬設置。</p> <p>6. 考量本計畫區現況 15M-112 道路位於公 91 用地與排水道用地兩側已開闢設置人行步道使用，故予以刪除條文。</p>

表 6-2 土地使用分區管制要點變更對照表

原條文	修訂後條文	說明
一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。	同原條文。
二、本計畫內之建築物及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。	二、本計畫內之建築物及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。	同原條文。
<p>三、本要點用語定義如下：</p> <p>(一) 獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。</p> <p>(二) 雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平行面基地相連之建築物。</p> <p>(三) 基地線：建築基地之界線。</p> <p>(四) 前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。</p> <p>(五) 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。</p> <p>(六) 側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。</p> <p>(七) 基地最小面寬：基地臨接道路之兩側面基地線間最小水平距離。</p> <p>(八) 前院：沿前面基地線之庭院。其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。</p> <p>(九) 後院：沿後面基地線之庭院。</p> <p>(十) 側院：沿側面基地線留設一側之庭院。</p> <p>(十一) 前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線</p>	<p>三、本要點用語定義如下：</p> <p>(一) 獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。</p> <p>(二) 雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平行面基地相連之建築物。</p> <p>(三) 基地線：建築基地之界線。</p> <p>(四) 前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。</p> <p>(五) 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。</p> <p>(六) 側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。</p> <p>(七) 基地最小面寬：基地臨接道路之兩側面基地線間最小水平距離。</p> <p>(八) 前院：沿前面基地線之庭院。其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。</p> <p>(九) 後院：沿後面基地線之庭院。</p> <p>(十) 側院：沿側面基地線留設一側之庭院。</p> <p>(十一) 前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線</p>	同原條文。

表 6-2 土地使用分區管制要點變更對照表（續 1）

原條文	修訂後條文	說明
<p>間之前院水平距離。</p> <p>(十二) 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二分之一。</p> <p>(十三) 側院寬度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。</p> <p>(十四) 建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。 建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。</p> <p>(十五) 離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。</p> <p>(十六) 基準開挖面積：地下室外牆外緣（含外柱）所圍成之最大面積。</p>	<p>間之前院水平距離。</p> <p>(十二) 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二分之一。</p> <p>(十三) 側院寬度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。</p> <p>(十四) 建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。 建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。</p> <p>(十五) 離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。</p> <p>(十六) 基準開挖面積：地下室外牆外緣（含外柱）所圍成之最大面積。</p>	
<p>四、建築基地臨接或臨接道路對側有公園、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（且應符合法定建蔽率未逾 15%，其性質與公園相近，始得視為永久性空地），其建築物得依下列規定擇一計算高度比：</p> <p>(一) 得將該等寬度計入，該空地對側如有臨接其他道路者，該道路之寬度不得計入。</p> <p>(二) 基地臨接道路中間如夾有綠帶或河川，並得以該綠帶或河川兩側道路寬度之總和，視為基地之面前道路，但以該基地直接臨接一側道路寬度之二倍為限。</p>	<p>四、建築基地臨接或臨接道路對側有公園、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（且應符合法定建蔽率未逾 15%，其性質與公園相近，始得視為永久性空地），其建築物得依下列規定擇一計算高度比：</p> <p>(一) 得將該等寬度計入，該空地對側如有臨接其他道路者，該道路之寬度不得計入。</p> <p>(二) 基地臨接道路中間如夾有綠帶或河川，並得以該綠帶或河川兩側道路寬度之總和，視為基地之面前道路，但以該基地直接臨接一側道路寬度之二倍為限。</p>	<p>同原條文。</p>

表 6-2 土地使用分區管制要點變更對照表（續 2）

原條文	修訂後條文	說明
<p>五、住宅區之使用如下：</p> <p>（一）第一種住宅區：專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼稚園、托兒所等使用。</p> <p>（二）第一之一種住宅區：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。</p> <p>（三）第二種住宅區：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。</p> <p>（四）第三種住宅區：除限制工業使用外，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。</p>	<p>五、住宅區之使用如下：</p> <p>（一）第一種住宅區：專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼稚園、托兒所等使用。</p> <p>（二）第一之一種住宅區：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。</p> <p>（三）第二種住宅區：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。</p> <p>（四）第三種住宅區：除限制工業使用外，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。</p>	<p>同原條文。</p>
<p>六、住宅區變更為商業區建築基地之使用如下：</p> <p>（一）第三種商業區：依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區管制規定使用，且申請基地三樓以下限作商業使用。</p> <p>（二）第四之一種商業區：除不得為舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、飲酒店業、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他類似之營業場所、電子遊戲場、加油站、殯葬服務業之建築物及土地使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區管制規定使用，且申請基地三樓以下限作商業使用。</p>	<p>六、住宅區變更為商業區建築基地之使用如下：</p> <p>（一）第三種商業區：依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區管制規定使用，且申請基地三樓以下限作商業使用。</p> <p>（二）第四之一種商業區：除不得為舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、飲酒店業、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他類似之營業場所、電子遊戲場、加油站、殯葬服務業之建築物及土地使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區管制規定使用，且申請基地三樓以下限作商業使用。</p>	<p>同原條文。</p>
<p>七、土地使用強度：</p> <p>（一）本計畫區內各類住宅區及商業區建築物之建蔽率、容積率、上限容積率、最小建築基地及設計基準，不得超過下表規定：</p>	<p>七、土地使用強度：</p> <p>（一）本計畫區內各類住宅區及商業區建築物之建蔽率、容積率、上限容積率、最小建築基地及設計基準，不得超過下表規定：</p>	<p>同原條文。</p>

表 6-2 土地使用分區管制要點變更對照表（續 3）

原條文				修訂後條文				說明													
項目	住宅區			商業區		備註															
	住一、 住一 之一	住二	住三	商三	商四 之一																
建蔽率 (%)	50	60	55	70	60																
容積率 (%)	140	220	280	420	500																
上限容 積率 (%)	210	330	420	630	750	即加上各種獎勵容積率及容積移轉後之上限容積率，辦理都市更新或依大眾捷運系統土地開發辦法第 29 條辦理者不受此限。															
最小基 地面積 (m ²)	140	100	250	-	-																
高度比	1.5	1.5	1.5	2.0	2.0																
前院深 度(公 尺)	4	4	4	-	-	規定應留設騎樓、無遮簷人行道或帶狀式公共開放空間者除外。															
後院深 度(公 尺)	3	3	3	2	2																
側院深 度(公 尺)	1.5	-	-	-	-	一宗基地得單側留設。															
最小面 寬(公 尺)	7	-	-			建築基地凡於民國 85 年 5 月 28 日前經地政機關辦理分割完竣，而未達最小面寬規定者，其面寬得適用「臺中市畸零地使用自治條例」之規定辦理。															
備註：基地面臨現有巷道免留設後院																					
(二) 本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表規定：				(二) 本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表規定：																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">公共設施</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">學校</td> <td>國中</td> <td rowspan="2">50</td> <td rowspan="2">150</td> </tr> <tr> <td>國小</td> </tr> <tr> <td colspan="2">機關用地</td> <td>60</td> <td>250</td> </tr> </tbody> </table>				公共設施		建蔽率	容積率	學校	國中	50	150	國小	機關用地		60	250					
公共設施		建蔽率	容積率																		
學校	國中	50	150																		
	國小																				
機關用地		60	250																		

表 6-2 土地使用分區管制要點變更對照表（續 4）

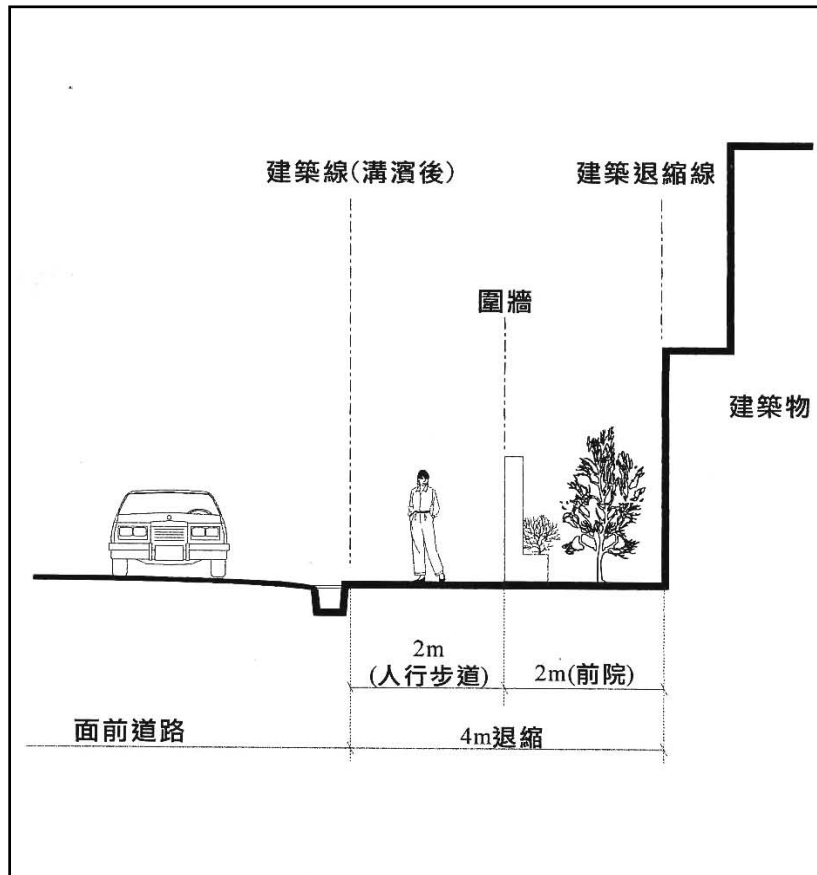
原條文	修訂後條文	說明
<p>八、開放空間：</p> <p>(一) 為塑造良好的都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設道路兼廣場用地、公園及鄰里公園兼兒童遊樂場外，特指定部分街廓應留設帶狀式公共開放空間、騎樓及無遮簷人行道，其位置與規模如附圖 1 所示。</p> <p>(二) 在前項規定以外的住宅區，其根據本要點第七點所留設之 4 公尺前院中，臨建築線之 2 公尺為人行步道，餘 2 公尺為建築物前院，2 公尺人行步道得列入前院深度及空地計算（詳附圖 2）。</p> <p>(三) 為避免市區高架道路影響居住品質及視覺景觀，住宅區及商業區建築基地臨 60M-1 道路（臺灣大道）及 80M-1 道路（環中路）應退縮建築至少 10 公尺作為帶狀式公共開放空間使用，並應種植喬木。</p> <p>(四) 基地臨 60M-1 道路（臺灣大道）之建築退縮地應保持與左右鄰地步道之延續性及完整淨寬，地面無梯階或阻礙人之凹凸物，鋪面應平整，且能與鄰地形成整體感且平順銜接（不得有明顯高差）。</p> <p>(五) 學校用地面臨計畫道路及排水道用地應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理：</p> <p>1. 面臨 80M-1 道路應退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。</p> <p>2. 其他應退縮建築至少 4 公尺作為帶狀式公共開放空間使用。</p>	<p>八、開放空間：</p> <p>(一) 為塑造良好的都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設道路兼廣場用地、公園及鄰里公園兼兒童遊樂場外，特指定部分街廓應留設帶狀式公共開放空間、騎樓及無遮簷人行道，其位置與規模如附圖 1 所示。</p> <p>(二) 在前項規定以外的住宅區，其根據本要點第七點所留設之 4 公尺前院中，臨建築線之 2 公尺為人行步道，餘 2 公尺為建築物前院，2 公尺人行步道得列入前院深度及空地計算（詳附圖 2）。</p> <p>(三) 為避免市區高架道路影響居住品質及視覺景觀，住宅區及商業區建築基地臨 60M-1 道路（臺灣大道）及 80M-1 道路（環中路）應退縮建築至少 10 公尺作為帶狀式公共開放空間使用，並應種植喬木。</p> <p>(四) 基地臨 60M-1 道路（臺灣大道）之建築退縮地應保持與左右鄰地步道之延續性及完整淨寬，地面無梯階或阻礙人之凹凸物，鋪面應平整，且能與鄰地形成整體感且平順銜接（不得有明顯高差）。</p> <p>(五) 學校用地面臨計畫道路及排水道用地應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理：</p> <p>1. 面臨 80M-1 道路應退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。</p> <p>2. 其他應退縮建築至少 4 公尺作為帶狀式公共開放空間使用。</p>	<p>修訂附圖 附圖 2 刪除(溝濱後)文字，以茲統一。</p> <p>刪除條文 無法依規定留設騎樓或退縮建築之彈性處理原則，考量本計畫區業經市地重劃開發完成，應無所謂地形特殊情形，故予以刪除條文。</p> <p>增訂 為改善並提升本計畫區之人行空間品質及落實開放空間供公眾使用，針對指定留設之騎樓、無遮簷人行道及帶狀式公共開放空間，增訂符合人本交通系統之設計原則。</p>

表 6-2 土地使用分區管制要點變更對照表 (續 5)

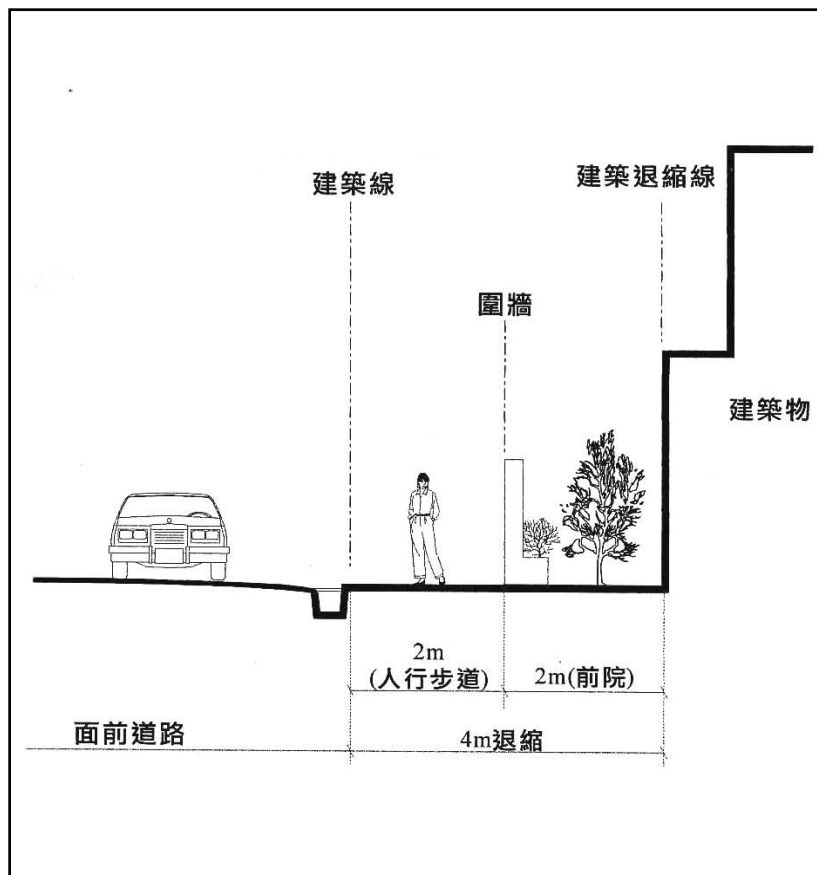
原條文	修訂後條文	說明
<p>(六) 因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。</p>	<p>(六) 經指定留設之帶狀式公共開放空間，應沿面前道路至少提供淨寬 2.5 公尺以上之無遮簷人行道，且該人行空間範圍內應淨空，不得設置樹穴、植栽、電箱、花臺等，或其他阻礙行走之設施物。</p> <p>(七) 設置騎樓及無遮簷人行道應與鄰地順平，並與公有人行道齊平，不得有高低差，且須供公眾通行使用，不得設置停車空間。退縮部分得計入法定空地。</p>	



附圖 1 指定留設公共開放空間示意圖



附圖 2 建築物前院退縮示意參考圖 (修訂前)



附圖 2 建築物前院退縮示意參考圖 (修訂後)

表 6-2 土地使用分區管制要點變更對照表（續 6）

原條文	修訂後條文	說明
<p>九、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10% 為限：</p> <p>(一) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心，兒童、青少年、勞工、老人等活動中心，景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。</p> <p>(二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。</p>	<p>九、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10% 為限：</p> <p>(一) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心，兒童、青少年、勞工、老人等活動中心，景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。</p> <p>(二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。</p>	<p>同原條文。</p>
<p>十、為提升建築基地保水性，建築基地開挖地下室應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 住宅區之基準開挖面積不得超過基地面積 75%，其他使用分區及公共設施用地不得超過建蔽率加 15%，且最高不得超過基地面積之 85%。</p> <p>(二) 建築基地開挖地下室不得大於基準開挖面積，惟基地面積小於 1400 平方公尺者，得依「開挖率與基地面積對照圖」，酌予擴大開挖規模，以使其停車位數符合經濟效益。</p> <p>(三) 基地條件特殊或地下室設計困難，經都市設計審議委員會審議通過後得酌予調整，惟其調整後之地下各層樓平均開挖面積不得高於 85%，單層不得高於 90%。</p>	<p>十、<u>基地保水原則：</u> <u>建築基地開發之透水面積比例，應符合「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」之基準。</u></p>	<p>增修訂為減少基地逕流水排放，且經查本計畫區位於地下水補注地質敏感區，故應依地質法相關規定檢討基地開發之透水面積。</p>

表 6-2 土地使用分區管制要點變更對照表（續 7）

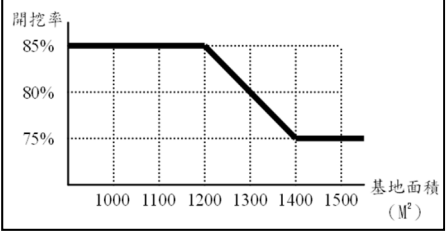
原條文	修訂後條文	說明
<p>(四) 高層建築依建築技術規則辦理。</p>  <p>開挖率與基地面積對照圖</p>		
<p>十一、建築景觀、基地綠美化及保水規定：</p> <p>(一) 建築物屋頂形式：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物頂層附設之視訊、通訊、水塔、空調及機電設備等設施物，應與建築物屋頂突出物或配合斜屋頂之設置作整體規劃設計，並應配合建築物造型予以美化處理。 2. 建築物高度在 15 公尺或 4 層樓以下者，原則上應設置斜屋頂，斜屋頂得於建築物各層分散設置，累計面積不得小於建築面積的二分之一，且其斜率應介於 30 度至 60 度之間。惟若建築基地面積超過 6,000 平方公尺有其他景觀考量者，得經都市設計委員會審議不受此限。 <p>(二) 建築物臨接或面向公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、綠帶、排水道等開放空間，不得設置鐵窗、柵欄及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。</p> <p>(三) 建築基地內之法定空地應依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以 	<p>十一、建築景觀、基地綠美化及保水規定：</p> <p>(一) 建築物屋頂形式：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物頂層附設之視訊、通訊、水塔、空調及機電設備等設施物，應與建築物屋頂突出物或配合斜屋頂之設置作整體規劃設計，並應配合建築物造型予以美化處理。 2. 建築物高度在 15 公尺或 4 層樓以下者，原則上應設置斜屋頂，斜屋頂得於建築物各層分散設置，累計面積不得小於建築面積的二分之一，且其斜率應介於 30 度至 60 度之間。惟若建築基地面積超過 6,000 平方公尺有其他景觀考量者，得經都市設計委員會審議不受此限。 <p>(二) 建築物臨接或面向公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、綠帶、排水道等開放空間，不得設置鐵窗、柵欄及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。</p> <p>(三) 建築基地內之法定空地應依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築基地內之法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以 	<p>修訂</p> <p>以實設空地檢討綠化及喬木設計，恐因大基地分期分區開發造成後續開發時已種植之喬木及綠地需移植或移除之疑慮，爰修正部分內容以法定空地檢討綠化及喬木量。</p>

表 6-2 土地使用分區管制要點變更對照表（續 8）

原條文	修訂後條文	說明
<p>綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。</p> <p>2.應予綠化之開放空間、庭院及空地，其不透水鋪面所佔面積應在二分之一以下，但屋頂、室內及地下開放空間不在此限。</p> <p>(四) 建築物除斜屋頂以外部分應實施屋頂綠化，屋頂層扣除屋突等構造物之面積，其屋頂綠化之綠化比例至少應達三分之一以上。倘因屋頂設置再生能源設備，致使綠化面積比例未符本規定者，經都市設計審議通過者不在此限。</p> <p>(五) 學校用地之法定空地透水面積比例不得小於 70%，且應避免設置不透水之運動場及跑道，操場及戶外開放空間除依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條規定設置滯洪設施外，不得設置地下室，惟情形特殊經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過者不在此限。</p> <p>(六) 公園用地及鄰里公園兼兒童遊樂場用地除得依「都市計畫公共設施用地多目標使用</p>	<p>綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致法定空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。法定空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。</p> <p>2.應予綠化之開放空間、庭院及空地，其不透水鋪面所佔面積應在二分之一以下，但屋頂、室內及地下開放空間不在此限。</p> <p>(四) 建築物除斜屋頂以外部分應實施屋頂綠化，屋頂層扣除屋突等構造物之面積，其屋頂綠化之綠化比例至少應達三分之一以上。倘因屋頂設置再生能源設備，致使綠化面積比例未符本規定者，經都市設計審議通過者不在此限。</p> <p>(五) 學校用地之法定空地透水面積比例不得小於 70%，且應避免設置不透水之運動場及跑道，操場及戶外開放空間除依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條規定設置滯洪設施外，不得設置地下室，惟情形特殊經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過者不在此限。</p> <p>(六) 公園用地及鄰里公園兼兒童遊樂場用地除得依「都市計畫公共設施用地多目標使用</p>	

表 6-2 土地使用分區管制要點變更對照表（續 9）

原條文	修訂後條文	說明
<p>辦法」第 3 條規定設置滯洪設施者外，不得申請其他多目標使用，且透水面積不得小於該用地面積 60%。</p> <p>(七) 前六項有關建築物屋頂綠化、立面景觀、基地綠化及保水工程應納入建築設計圖說於請領建築執照時一併核定之。</p> <p>(八) 排水道用地之溝渠應以維持明渠形式為原則。</p>	<p>辦法」第 3 條規定設置滯洪設施者外，不得申請其他多目標使用，且透水面積不得小於該用地面積 60%。</p> <p>(七) 前六項有關建築物屋頂綠化、立面景觀、基地綠化及保水工程應納入建築設計圖說於請領建築執照時一併核定之。</p> <p>(八) 排水道用地之溝渠應以維持明渠形式為原則。</p>	
<p>十二、計畫區內設置廣告招牌應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。</p>	<p>十二、計畫區內設置廣告招牌應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。</p>	<p>同原條文。</p>
<p>十三、停車空間：</p> <p>(一) 建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 100 平方公尺設置汽車與機車（或自行車）停車位各 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應再設置各 1 輛；第二類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 150 平方公尺設置汽車與機車（或自行車）停車位各 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應再設置各 1 輛。</p> <p>(二) 第一種及第一之一種住宅區每戶至少附設汽車與機車（或自行車）停車位各 1 輛。</p> <p>(三) 依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在 5 輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。</p> <p>(四) 其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。</p>	<p>十三、停車空間：</p> <p>(一) 建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 100 平方公尺設置汽車與機車（或自行車）停車位各 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應再設置各 1 輛；第二類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 150 平方公尺設置汽車與機車（或自行車）停車位各 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應再設置各 1 輛。</p> <p>(二) 第一種及第一之一種住宅區每戶至少附設汽車與機車（或自行車）停車位各 1 輛。</p> <p>(三) 依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在 5 輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。</p> <p>(四) 其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。</p>	<p>同原條文。</p>

表 6-2 土地使用分區管制要點變更對照表（續 10）

原條文	修訂後條文	說明												
<p>(五) 機車（或自行車）停車位標準為每輛之長度不得小於 1.8 公尺、寬度不得小於 0.9 公尺，其集中設置部數在 20 部（含）以上者，得以每部 4 平方公尺核計免計入總樓地板面積。</p>	<p>(五) 機車（或自行車）停車位標準為每輛之長度不得小於 1.8 公尺、寬度不得小於 0.9 公尺，其集中設置部數在 20 部（含）以上者，得以每部 4 平方公尺核計免計入總樓地板面積。</p>													
<p>十四、離街裝卸場： (一) 裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下列（附表 1）規定設置離街裝卸場：</p>	<p>十四、離街裝卸場： (一) 裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下列（附表 1）規定設置離街裝卸場：</p>	<p>同原條文。</p>												
<p>附表 1 離街裝卸場車位數配置表</p>														
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="209 775 379 815">建築物用途</th> <th data-bbox="379 775 954 815">應附設裝卸車位數</th> <th data-bbox="954 775 1129 815">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="209 815 379 1039">公共設施、辦公事務業、旅社</td> <td data-bbox="379 815 954 1039">使用樓地板面積在 2,000 平方公尺以上，未達 10,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位；樓地板面積達 10,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位；樓地板面積達 20,000 平方公尺者，設置 3 裝卸車位；超過 20,000 平方公尺者，每增加 20,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。</td> <td data-bbox="954 815 1129 1630" rowspan="4">建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計畫後（零數均應計入）予以累加合併規劃。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="209 1039 379 1263">零售商業、服務業</td> <td data-bbox="379 1039 954 1263">使用樓地板面積在 1,000 平方公尺以上，未達 4,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位；樓地板面積達 4,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位；樓地板面積達 6,000 平方公尺者，設置 3 裝卸車位；超過 6,000 平方公尺者，每增加 6,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="209 1263 379 1464">市場</td> <td data-bbox="379 1263 954 1464">使用樓地板面積未達 500 平方公尺者，設置 1 裝卸車位；樓地板面積在 500 平方公尺以上，未達 2,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位；超過 2,000 平方公尺者，每增加 2,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="209 1464 379 1630">娛樂業</td> <td data-bbox="379 1464 954 1630">使用樓地板面積在 1,000 平方公尺以上，未達 10,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位；超過 10,000 平方公尺者，每增加 10,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。</td> </tr> </tbody> </table>			建築物用途	應附設裝卸車位數	備註	公共設施、辦公事務業、旅社	使用樓地板面積在 2,000 平方公尺以上，未達 10,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位；樓地板面積達 10,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位；樓地板面積達 20,000 平方公尺者，設置 3 裝卸車位；超過 20,000 平方公尺者，每增加 20,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。	建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計畫後（零數均應計入）予以累加合併規劃。	零售商業、服務業	使用樓地板面積在 1,000 平方公尺以上，未達 4,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位；樓地板面積達 4,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位；樓地板面積達 6,000 平方公尺者，設置 3 裝卸車位；超過 6,000 平方公尺者，每增加 6,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。	市場	使用樓地板面積未達 500 平方公尺者，設置 1 裝卸車位；樓地板面積在 500 平方公尺以上，未達 2,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位；超過 2,000 平方公尺者，每增加 2,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。	娛樂業	使用樓地板面積在 1,000 平方公尺以上，未達 10,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位；超過 10,000 平方公尺者，每增加 10,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。
建築物用途	應附設裝卸車位數	備註												
公共設施、辦公事務業、旅社	使用樓地板面積在 2,000 平方公尺以上，未達 10,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位；樓地板面積達 10,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位；樓地板面積達 20,000 平方公尺者，設置 3 裝卸車位；超過 20,000 平方公尺者，每增加 20,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。	建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計畫後（零數均應計入）予以累加合併規劃。												
零售商業、服務業	使用樓地板面積在 1,000 平方公尺以上，未達 4,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位；樓地板面積達 4,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位；樓地板面積達 6,000 平方公尺者，設置 3 裝卸車位；超過 6,000 平方公尺者，每增加 6,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。													
市場	使用樓地板面積未達 500 平方公尺者，設置 1 裝卸車位；樓地板面積在 500 平方公尺以上，未達 2,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位；超過 2,000 平方公尺者，每增加 2,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。													
娛樂業	使用樓地板面積在 1,000 平方公尺以上，未達 10,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位；超過 10,000 平方公尺者，每增加 10,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。													
<p>(二) 裝卸空間標準： 1. 最小裝卸空間尺度： (1) 小貨車：長度 6.0 公尺，寬度 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。 (2) 大貨車：長度 13.0 公尺，寬度 4.0 公尺，淨高 4.2 公尺。 (3) 淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。</p>	<p>(二) 裝卸空間標準： 1. 最小裝卸空間尺度： (1) 小貨車：長度 6.0 公尺，寬度 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。 (2) 大貨車：長度 13.0 公尺，寬度 4.0 公尺，淨高 4.2 公尺。 (3) 淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。</p>													

表 6-2 土地使用分區管制要點變更對照表（續 11）

原條文	修訂後條文	說明
<p>2. 前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。</p> <p>3. 每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置一部大貨車之裝卸空間。</p> <p>4. 裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。</p> <p>5. 裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。</p>	<p>2. 前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。</p> <p>3. 每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置一部大貨車之裝卸空間。</p> <p>4. 裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。</p> <p>5. 裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。</p>	
<p><u>十五、通勤通學自行車道系統</u> <u>計畫區內 25M-24、25M-25、20M-103 等計畫道路建議設置自行車道（附圖 3），需經交通局審查通過後執行。</u></p>	—	<p>刪除條文 考量本計畫區現行計畫建議設置自行車道路段係為計畫區內主要出入道路，車流量較大且道路寬度有限，又該建議之自行車道無法與區外聯結形成完整系統，故建議取消 20M-103、25M-24、25M-25 計畫道路設置自行車道，予以刪除條文。未來由交通主管單位，視將來道路交通狀況，以實際需求研擬設置。</p>
<p><u>十六、為提升計畫區水岸與綠地空間之串連，指定 15M-112 道路位於公 91 用地與排水道用地之間路段為「親水人行步道」（附圖 3），後續應透過植栽綠化、鋪面改善及交通管制措施，以維護人行安全與休憩品質。</u></p>	—	<p>刪除條文 考量本計畫區現況 15M-112 道路位於公 91 用地與排水道用地兩側已開闢設置人行步道使用，故予以刪除條文。</p>
<p>十七、為保存文化資產，建築基地之開發應依下列規定辦理： （一）位於臺中市文化資產主管機關公告之文化遺址敏感地區者，均應進行開發場址以及可能受影響區域之文化資產</p>	<p><u>十五</u>、為保存文化資產，建築基地之開發應依下列規定辦理： （一）位於臺中市文化資產主管機關公告之文化遺址敏感地區者，均應進行開發場址以及可能受影響區域之文化資產</p>	<p>條次調整。</p>

表 6-2 土地使用分區管制要點變更對照表（續 12）

原條文	修訂後條文	說明
<p>調查，評估其受開發行為影響之程度，擬定可能之保護或減輕影響對策，並將其調查、評估結果報臺中市文化資產主管機關審查，並將審查結果供作都市設計審議之依據。</p> <p>(二) 營建工程或其他開發行為進行中，發現古物、遺址等文化資產時，應即停止工程或開發行為之進行，並報臺中市文化資產主管機關依「文化資產保存法」暨「遺址監管保護辦法」之規定辦理；其因而造成工期延誤之時間得不計入建造執照之申請期限。</p> <p>(三) 遺址出土之考古標本，得於現地規劃符合安全及保護條件之展示及存放空間，經臺中市文化資產主管機關指定後，其展示及存放空間得計入法定空地、開放空間或公益性設施。</p>	<p>調查，評估其受開發行為影響之程度，擬定可能之保護或減輕影響對策，並將其調查、評估結果報臺中市文化資產主管機關審查，並將審查結果供作都市設計審議之依據。</p> <p>(二) 營建工程或其他開發行為進行中，發現古物、遺址等文化資產時，應即停止工程或開發行為之進行，並報臺中市文化資產主管機關依「文化資產保存法」暨「遺址監管保護辦法」之規定辦理；其因而造成工期延誤之時間得不計入建造執照之申請期限。</p> <p>(三) 遺址出土之考古標本，得於現地規劃符合安全及保護條件之展示及存放空間，經臺中市文化資產主管機關指定後，其展示及存放空間得計入法定空地、開放空間或公益性設施。</p>	
<p>十八、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：</p> <p>(一) 公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。</p> <p>(二) 公用事業（包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等）建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。</p> <p>(三) 新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。</p>	<p>十六、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：</p> <p>(一) 公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。</p> <p>(二) 公用事業（包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等）建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。</p> <p>(三) 新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。</p>	<p>條次調整。</p>

表 6-2 土地使用分區管制要點變更對照表（續 13）

原條文	修訂後條文	說明
<p>(四) 新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。</p> <p>(五) 實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。</p> <p>(六) 經主要計畫指定之商業許可地區依其開發審議規範或相關回饋辦法規定應辦理者。前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。</p>	<p>(四) 新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。</p> <p>(五) 實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。</p> <p>(六) 經主要計畫指定之商業許可地區依其開發審議規範或相關回饋辦法規定應辦理者。前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。</p>	
<p>十九、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20% 或 15%：</p> <p>(一) 基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。</p>	<p>十七、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20% 或 15%：</p> <p>(一) 基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。</p>	<p>條次調整。</p>

表 6-2 土地使用分區管制要點變更對照表（續完）

原條文	修訂後條文	說明
<p>(二) 基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。</p> <p>(三) 經全部土地所有權人同意。</p> <p>(四) 建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。</p> <p>(五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。</p>	<p>(二) 基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。</p> <p>(三) 經全部土地所有權人同意。</p> <p>(四) 建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。</p> <p>(五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。</p>	
<p>二十、本計畫區內建築物之使用，除本要點發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。</p>	<p>十八、本計畫區內建築物之使用，除本要點發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。</p>	<p>條次調整。</p>

第柒章 檢討後計畫

第一節 計畫範圍及面積

本計畫區計畫範圍為臺中市都市計畫之新市政中心專用區西側，北側至臺灣大道（60M）南界，西至環中路（80M）西側道路境界線，東以朝富路（20M）道路中心線為界，與新市政中心專用區為鄰，南至市政路（60M）道路中心線，與本市新市政中心專用區，包括臺中市西屯區之潮洋里及龍潭里，計畫範圍多以潮洋里為主，龍潭里部分僅於環中路之計畫道路用地，計畫面積為 73.41 公頃。

第二節 計畫年期及人口

計畫年期為民國 115 年，計畫人口為 14,000 人，計畫人口淨密度每公頃約為 429 人。

第三節 土地使用計畫

一、住宅區

（一）第一種住宅區

劃設第一種住宅區面積計 6.22 公頃，佔總面積之 8.47%。

（二）第一之一種住宅區

劃設第一之一種住宅區面積計 1.43 公頃，佔總面積之 1.95%。

（三）第二種住宅區

劃設第二種住宅區面積計 16.52 公頃，佔總面積之 22.50%。

（四）第三種住宅區

劃設第三種住宅區面積計 5.04 公頃，佔總面積之 6.87%。

二、商業區

（一）第三種商業區

劃設第三種商業區面積計 1.48 公頃，佔總面積之 2.02%。

(二) 第四之一種商業區

劃設第四之一種商業區面積計 1.97 公頃，佔總面積之 2.68%。

有關通盤檢討後細部計畫區各專用區與公共設施用地之面積與區位資料詳如表 7-1 及圖 7-1 所示。

表 7-1 通盤檢討後都市計畫土地使用面積分配表

分區及用地		面積 (公頃)	比例(%)	
土地 使用 分區	住宅區	第一種住宅區	6.22	8.47
		第一之一種住宅區	1.43	1.95
		第二種住宅區	16.52	22.50
		第三種住宅區	5.04	6.87
	商業區	第三種商業區	1.48	2.02
		第四之一種商業區	1.97	2.68
	合 計		32.66	44.49
公共 設施 用地	學校用地	文中用地	3.22	4.39
		文小用地	3.14	4.28
	公園用地		2.71	3.69
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地		1.15	1.57
	機關用地		0.73	0.99
	綠帶		0.26	0.35
	排水道用地		3.45	4.70
	道路用地		25.98	35.39
	道路廣場用地		0.11	0.15
	合 計		40.75	55.51
總 計			73.41	100.00

資料來源：本次通盤檢討整理。



圖 7-1 通盤檢討後都市計畫示意圖

第四節 公共設施計畫

一、學校用地

學校用地共 2 處，一為文小用地，面積為 3.14 公頃；一為文中用地，面積為 3.22 公頃，佔總面積之 8.67%。

二、公園用地

公園用地共 1 處，計畫面積為 2.71 公頃，佔總面積之 3.69%。

三、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

鄰里公園兼兒童遊樂場用地共 4 處，計畫面積為 1.15 公頃，佔總面積之 1.57%。

四、機關用地

機關用地分計畫面積為 0.73 公頃，佔總面積之 0.99%。

五、綠帶

綠帶計畫面積為 0.26 公頃，佔總面積之 0.35%。

六、排水道用地

排水道用地計畫面積為 3.45 公頃，佔總面積之 4.70%。

七、道路用地

道路用地計畫面積為 25.98 公頃，佔總面積之 35.39%。

八、道路兼廣場用地

道路廣場用地計畫面積為 0.11 公頃，佔總面積之 0.15%。

表 7-2 通盤檢討後都市計畫公共設施面積表

分區及用地		面積 (公頃)	佔總面積比例(%)
學校用地	文中 43	3.22	4.39
	文小 86	3.14	4.28
	小計	6.36	8.67
公園用地	公 91	2.71	3.69
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	(細) 鄰兼兒 4-7	0.29	0.40
	(細) 鄰兼兒 4-8	0.22	0.30
	(細) 鄰兼兒 4-9	0.33	0.45
	(細) 鄰兼兒 4-10	0.31	0.42
	小計	1.15	1.57
機關用地	(細) 機 4-1	0.40	0.54
	機	0.33	0.45
	小計	0.73	0.99
綠帶	綠	0.26	0.35
排水道用地	排	3.45	4.70
道路兼廣場用地	(細) 道兼廣	0.11	0.15
道路用地		25.98	35.39
總 計		40.75	100.00

第五節 交通系統計畫

本計畫經檢討後共劃設道路用地面積計 25.98 公頃。其中主要計畫所劃設之道路為 21.76 公頃，細部計畫所劃設之道路面積為 4.22 公頃。道路編號及位置詳如表 7-3 及圖 7-2 所示。

一、聯外幹道

(一) 臺灣大道

位於計畫區北側，計畫寬度 60 米，可通往臺中市區、龍井、沙鹿及臺中港一帶，並可連接國道一號高速公路。

(二) 環中路

其位於計畫區西側，計畫寬度 80 米，為計畫區通往大雅、潭子及彰化之聯外道路，並構成台中市外環道路系統。

(三) 市政路

位於計畫區南側，計畫寬度 60 米，可連接文心路及環中路。

二、區內主要道路

(一) 黎明路

計畫寬度 20 米，為貫穿計畫區之南北向主要連絡道路，可連通南屯及北屯地區。

(二) 朝富路

位於計畫區東側，計畫寬度 20 米，可連接朝馬路、市政路及臺灣大道。

(三) 朝貴路

計畫寬度 20 米，可聯絡朝馬路及市政路。

(四) 朝馬路

計畫寬度 25 米，為計畫區東西向道路，可聯絡環中路及朝富路。

(五) 市政北二路

計畫寬度 20 米，為計畫區東西向道路，可聯絡朝富路。

(六) 龍門路

計畫寬度 25 米，為計畫區東西向道路，可聯絡市政路及朝富路。

三、區內道路

計畫寬度介於 6 至 10 米間，為計畫區內各住宅區鄰里單元間聯絡道路或社區之收集道路。

表 7-3 計畫區道路編號一覽表

道路編號	起點	迄點	長度 (M)	備註	
主要計畫道路	80M 外環道	60M-1	60M-2	1208	
	60M-1	80M 外環道	20M-101	734	
	60M-2	80M 外環道	20M-101	658	
	25M-24	80M 外環道	20M-101	679	
	25M-25	60M-2	20M-101	600	
	20M-101	60M-1	60M-2	977	
	20M-102	60M-1	60M-2	1072	
	20M-103	25M-24	60M-2	890	
	20M-105	15M-112	20M-101	526	
	15M-111	20M-103	20M-101	366	
	15M-112	60M-2	20M-101	1075	
細部計畫道路	10M-4-18	25M-24	8M-4-6	169	
	10M-4-19	25M-24	25M-24	373	
	10M-4-20	25M-24	10M-4-9	229	
	10M-4-21	20M-102	20M-101	299	
	10M-4-22	20M-103	8M-4-6	235	
	10M-4-23	20M-103	10M-4-24	139	
	10M-4-24	20M-103	20M-101	324	
	10M-4-25	20M-105	25M-25	157	
	10M-4-26	20M-105	25M-25	208	
	10M-4-27	20M-105	25M-25	754	
	10M-4-28	20M-102	20M-101	124	
	8M-4-5	60M-1	15M-111	369	
	8M-4-6	60M-1	15M-111	373	
	8M-4-7	20M-102	10M-4-22	134	
	8M-4-8	20M-102	8M-4-9	129	
	8M-4-9	15M-112	10M-4-24	120	
	8M-4-10	15M-111	10M-4-22	71	
	8M-4-11	60M-1	10M-4-19	129	
	6M-4-1	10M-4-8 轉角處縱深 35 公尺	10M-4-18	40	

註：表內長度應以依核定圖實地測釘之樁距為準。

第六節 都市防災計畫

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第六條規定，都市計畫通盤檢討時，應依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，並調整土地使用分區或使用管制。

一、都市災害類型

都市災害類型種類繁多，可概分為自然災害與人為災害兩種類型。自然災害包含地震、水災、風災等；人為災害包含都市火災、公害污染等。

二、防災規劃原則

防災規劃可區分為建築群防災、防災避難動線及防災難場所等。規劃原則如下：

- (一) 消防安全區劃分：適當配置及闢建火災延燒防止地帶（如公園、綠地、寬闊道路）。
- (二) 救災疏散動線：配合道路整建確保消防救災路線之通暢。
- (三) 防災避難場所：規劃計畫區內學校、公園、綠地、開放空間等適於提供作為避難、集合、救護之地點作為避難集合場所。

三、防災規劃

為提供完善防救災體系，提供受災民眾庇護及資源，提出以下防災避難規劃：

(一) 防災避難圈及防災據點

本計畫區防災規劃係考量計畫區內現有公共設施分布情形，指定避難收容場所、緊急避難場所。防災避難圈及防災據點分布詳如圖 7-3 所示。

1. 避難收容場所

計畫區內考量具有臨時收容、物資及飲水轉運發放、必要生活設施及自主消防能力等功能，指定文中 43（朝馬國民運動中心）、機（西屯區公所）、公 91（潮洋里活動中心）為避難收容場所，作為災後城市復建完成前居民之臨時庇護場所。

而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。

2. 緊急避難場所

考量緊急避難場所平時應保持暢通，減少永久性障礙物之設置，維持其開放性等特性，指定各公園、兒童遊樂場、公園兼兒童遊樂場、停車場等設施為緊急避難場所。故指定計畫區內文中 43（朝馬國民運動中心）、機（西屯區公所）、公 91（潮洋里活動中心）、文小 86（臺中市足球場）、鄰兼兒 4-7（惠安公園）、鄰兼兒 4-8（朝貴公園）、鄰兼兒 4-9（惠泰公園）、鄰兼兒 4-10（龍門公園）、道兼廣為緊急避難場所。

3. 醫療、消防及警察據點

計畫區內並無醫療及消防據點，需利用新市政中心專用區南側，位於惠中路及大墩十一街之林新醫院作為防災體系中之醫療據點；另以位於計畫區東北側西屯地區之細部計畫內，惠中路與青海路口附近之消防局第六大隊黎明分隊，做為防災體系中之消防據點。此外，新市政中心專用區內停五已興闢為臺中市政府警察局第六分局及位於計畫區南側干城街及黎明路之臺中市政府警察局第四分局黎明派出所、臺中市政府警察局少年警察隊等，皆可作為主要之警察據點。

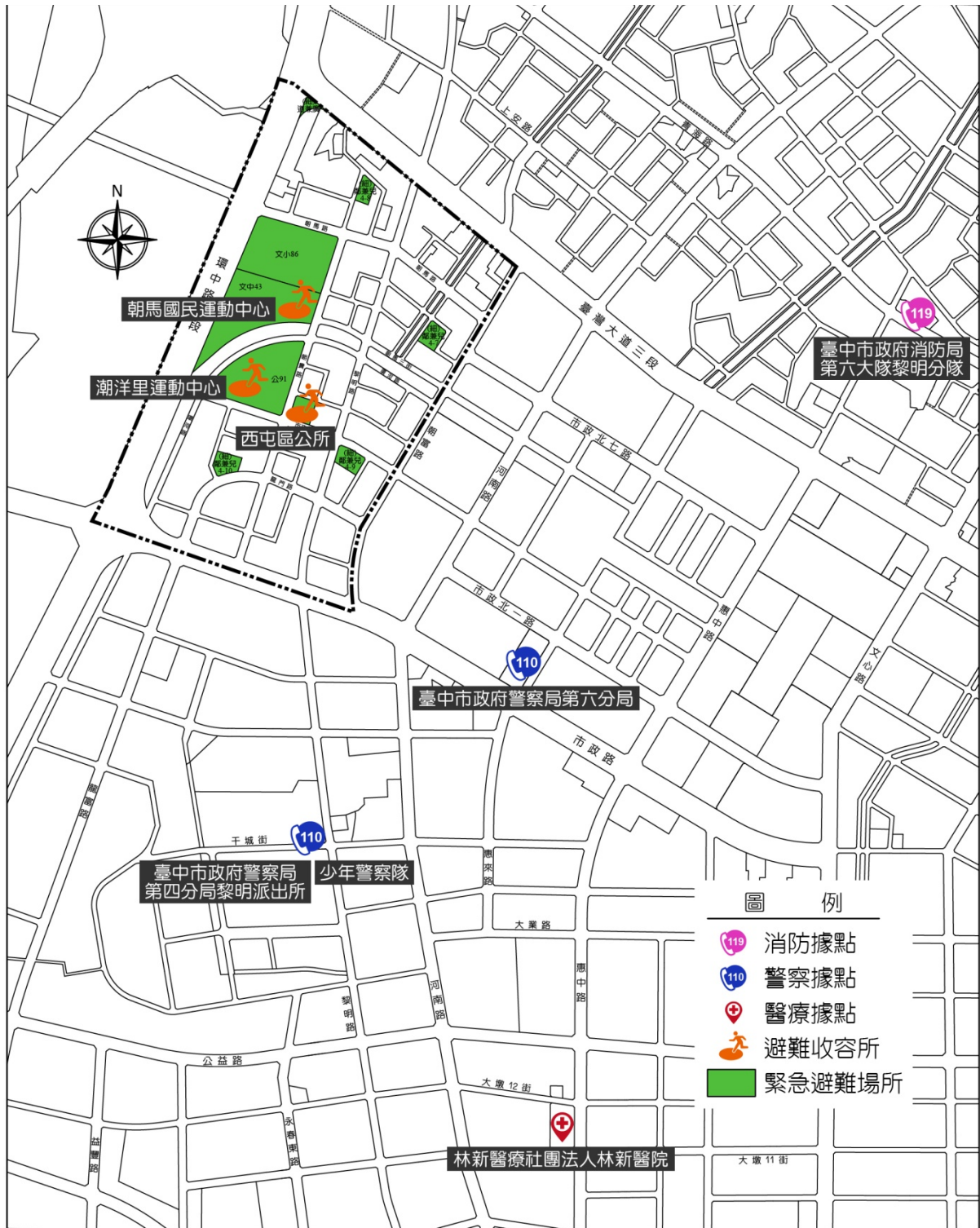


圖 7-3 防災避難圈及防災據點分布示意圖

（二）防救災動線系統

在平時，防救災道路擔負都市運輸之功能；在災害發生當時，防救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，都需要防救災道路系統的連繫，始能完成救災工作。依據道路層級不同，防救災道路系統區分為緊急疏散道路與救援輸送道路，防救災動線系統詳如圖 7-4 所示。

1. 緊急疏散道路

此層級道路為災害發生後首先必須保持暢通之路徑，而且在救災必要時得進行交通管制。指定本計畫地區內路寬 20 公尺以上之道路為第一層級之緊急疏散道路。

2. 救援輸送道路

此層級道路主要作為消防及便利車輛運送物資至各防災據點之機能為主，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用；故以能配合緊急道路架構為完整路網之道路為對象，強化系統之機能與完整性。故指定計畫區內寬度 10 至 15 公尺之道路及內新庄仔溪排水兩側 8 公尺為救援運輸道路。

（三）火災防止延燒帶

火災防止延燒帶主要是以河川、道路及空地等開放空間作為火災阻隔帶，以防止火災發生時之蔓延。故規劃計畫區內公共開放空間、潮洋溪、內新庄仔溪排水、道兼廣用地及寬度 15 公尺以上之道路為本計畫區之火災防止延燒帶。

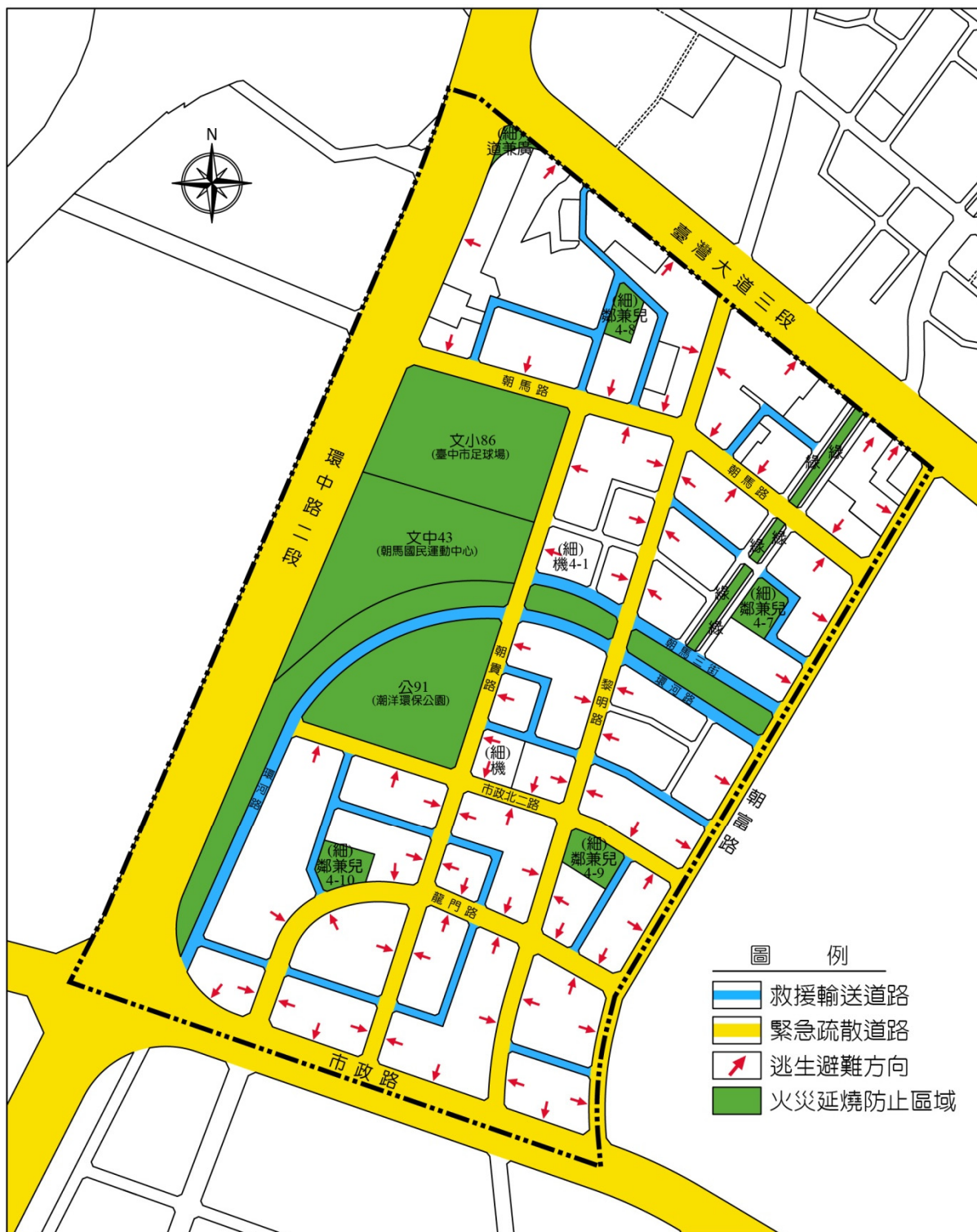


圖 7-4 防救災動線系統示意圖

第七節 生態都市、低碳城市計畫

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 8 條、「臺中市發展低碳城市自治條例」第 37 條規定研擬生態都市及低碳城市規劃原則，以作為公共設施計畫、都市成長控管及修訂土地使用分區管制要點之指導，茲分別說明如下：

一、水與綠網絡系統串聯規劃設計原則

在都市土地的利用上應尊重現有空間系統的水與綠網絡資源分布，因此就計畫區內潮洋溪藍帶，以及多處的綠點、綠核、綠軸，串聯計畫區水與綠網路系統，營造富含生物多樣性的永續社區環境。

（一）帶狀藍帶、綠軸空間

- 1.帶狀藍帶以現有潮洋溪及內新庄仔溪排水道用地為主要軸線。
- 2.帶狀綠廊則以聯外及主要道路為主要空間軸線，以現況多有綠化植栽設計之道路為主，包含南北向的環中路、朝貴路、黎明路、朝富路及東西向的臺灣大道、市政路、龍門路、市政北二路、環河路、朝馬三街、朝馬路等。

（二）點狀綠點、綠核空間

- 1.公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、綠帶等用地。
- 2.學校、私人建築退縮留設等開放空間。

（三）水與綠規劃設計原則

- 1.景觀藍綠軸帶：計畫區由潮洋溪及內新庄仔溪排水貫穿，其兩側相鄰環中路及朝馬三街，為本計畫區之景觀藍綠軸帶；此帶狀軸帶除配合整治需要外，應以生態設計之原則辦理，潮洋溪及內新庄仔溪排水系統應儘量維持明渠形式，以透水材料鋪設渠底及護岸使其入滲率增加，降低逕流係數，且在不影響排水功能之前提下，適度增加平台，形塑堤岸休憩、賞景空間，增進空間的互動關係；實行綠美化時應維持地方特色植栽，樹種選擇應以原來或在地樹種為原則，並配合路段特色作適當的變化，俾利景觀特色的呈現；設施施作時以不影響整體開放空間系統之延續性為原則。
- 2.集中式綠核：公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、學校等公共設施用地，為本計畫區主要塊狀公共開放空間，應種植花草樹木，其規劃、設計及施工除需考量地區防洪、滯洪調節逕流功能外，應朝生態設計之原則辦理，並增植喬木與灌木來營造舒適的遮蔭空間，提高綠覆率，形塑集中式綠核。

- 2.綠手指：綠帶用地及建築基地開放空間應整體規劃集中留設，種植花草樹木予以綠化，並應儘量採用綠地、被覆地、透水鋪面等設計，以提升建築基地涵養水分及貯留滲透雨水能力，營造富含生物多樣性的永續社區環境。
- 3.景觀廊道：利用建築基地退縮留設之沿街式步道增植喬木與灌木來營造舒適的遮蔭空間，亦達綠化量、減碳之理念，增加區內視覺景觀。
- 4.綠屋頂：實施屋頂綠化，與本區景觀藍綠軸帶、集中式綠核、綠手指及景觀廊道，組串完整之水與綠生態網絡。

二、雨水下滲、貯留之規劃設計原則

- (一) 為使都市永續發展，建築開發行為應符合合理之空地透水率，於土地使用分區管制要點中規定保水原則，讓土地有涵養水源的空間，吸納地表逕流使雨水下滲，降低暴雨積水的機會，並應依建築技術規則相關規定設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施。
- (二) 各種開發建設應導入低衝擊開發及都市減洪概念，配合基地特性選用合適之減洪設施，結合自然工法儲存、滲透、蒸發及保留方式，使暴雨逕流獲得最好的管理，除防洪外，平時可作為澆灌之替代水源，並做為地區生態串接的主要節點。

表 7-4 減洪設施組合對應表

建構形式 適用範圍	雨水入滲型			雨水貯集型		雨水貯集（可入滲）型	
	滲透排水 管/陰井/ 側溝/渠	滲透草 溝/草 帶	透水性 鋪面	雨水貯 集系統	綠屋頂	滯（蓄） 洪設施	雨花園
公園/開放空間	○	○	○	X	X	○	○
街道/人行道	○	△	○	X	X	○	△
獨棟/低密度住宅/學校 30 - 50%的建築覆蓋率	○	○	○	○	○	△	○
高密度住宅/商業/機關 50 - 90%的建築覆蓋率	○	△	○	○	○	X	△

註：○適用；△有條件適用；X 不適用。上表中建築覆蓋率%意旨建築物在建築基地內佔有的百分比

資料來源：參考社區及建築基地減洪防洪規劃手冊（內政部建築研究所，102 年）。



透水性鋪面



滯(蓄)洪設施



雨水貯集的景觀規劃



雨花園



滲透草溝

資料來源：社區及建築基地減洪防洪規劃手冊（內政部建築研究所，102年）。

（三）建築基地設計原則

為增加雨水貯留與滯洪功能，內政部營建署於建築技術規則訂定各地方設置防洪、滯洪設施之基本原則，後續建築基地之開發應依內政部營建署及臺中市政府所訂定之相關辦法，設置雨水貯留設施。

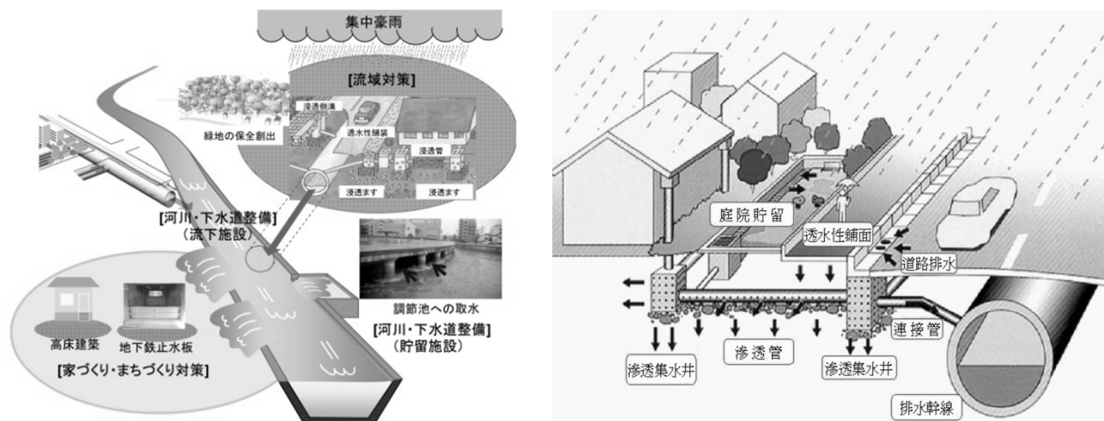


圖 7-5 地下設置雨水貯留設施示意圖

資料來源：東京都都市整備局(<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/>)；
台北市政府工務局(http://www.cfc.taipei.gov.tw/MP_10603A.html)

（四）校園空間設計原則

校園空間為鄰里社區間可及性最高之公共空間，除了校舍以外，大部分之校園擁有大面積的開放空間。將這些開放空間改造為具有「自然排水」功能的環境，

以滯洪、入滲及就地保水為規劃原則，透過校園空間之雨水管理，進行小區域的分洪管制，使雨水能有效滲入土地，並可貯集再利用，達到軟性防洪的目的。

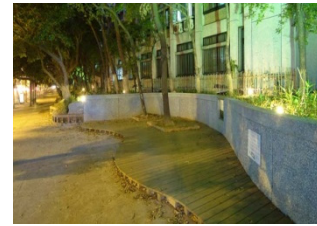
為保有校園內完整且大面積之透水空間，建議操場及其他室外大面積之活動空間，應減少不必要之鋪面，盡量以透水材質及方式予以施作，以利雨水滲透。地面下應保持原始地層狀態，不予開發地下室或地下停車場，並配合校園或地區之整體排水計畫，平時作為一般活動空間，暴雨時透過自然之滲水機制，可兼作為滯洪及貯流設施。



透水性鋪面



臺北科技大學生態草溝



低矮綠籬及穿透設計

資料來源：總合治水推動研討會講義資料，內政部營建署（103年8月12日）
(<http://www.sengadesigns.com/portfolio/sustainable-design/vancouver-ubc.aspx>)

三、水資源及綠色資源管理維護原則

（一）分擔地表逕流並加強水資源循環利用

- 1.開放空間之鋪面材質，應採用透水性材質，以增加地表雨水貯留量。
- 2.因應生態都市發展趨勢，於建築基地建立雨水貯留供水系統，以利水資源循環再利用。
- 3.公園綠地之設計，應考量導入生態園區與都市防洪、雨水貯留概念，建立生態滯洪池系統，除防洪外，平時可作為澆灌之替代水源，並作為地區生態串接的主要節點。

（二）土地開發與環境保育並重

尊重生物棲息，於基地開發時盡可能維持生態廊道連通，於開放空間建立利於生物生存環境。

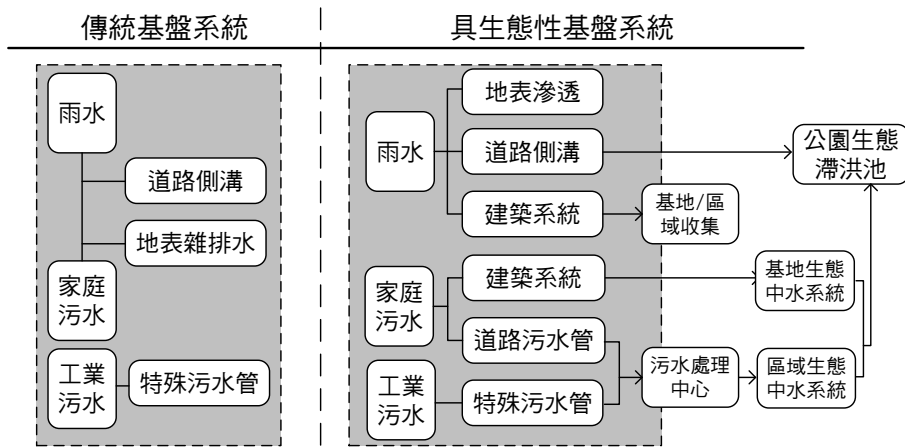


圖 7-6 生態性基盤設施示意圖

四、地區風貌發展及管制原則

- (一) 包含公有建築、公用事業建築、新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上，及新建建築樓層高度超過 12 層、住宅區建築基地面積超過 6,000 平方公尺或商業區基地面積超過 3,000 平方公尺、新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者，應提送都市設計審議。
- (二) 新建建築應將周圍建築物規模、造型與色彩納入考量，以維持沿街天際線協調性。
- (三) 為朝向低碳、永續發展，新建建築或既有建物修繕應以綠建築、智慧建築方式興建、改造，透過生態、節能、減廢、健康等面向的設計手法，達到節能減碳的目標。
- (四) 計畫範圍內既有潮洋溪排水道盡量以維持明渠形式為主，塑造休閒景觀軸帶。配合地景營造休憩空間，減少人工設施及硬鋪面。

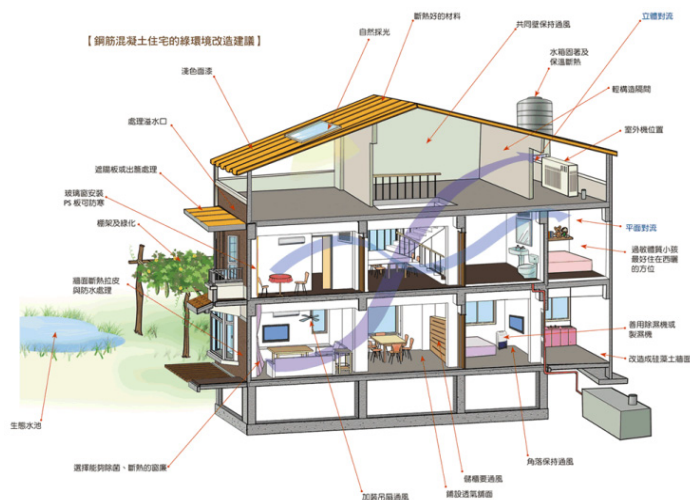


圖 7-7 綠建築改造示意圖

資料來源：<http://www.thirdnature.com.tw/event/20120307/>

五、地區人行步道及自行車道之建置原則

計畫區內之人行步道及自行車道之建置以發展「以人為本」的交通運輸路網，打造無障礙步行、車行空間，提供安全、舒適的人本運輸環境。

（一）人行步道建置原則

計畫區內住宅社區集中，現況道路亦多有留設人行道，除公共設施、大型開發件案外，人行道多未能與退縮開放空間整合，致使公共開放步行空間不連串，建議未來應嚴加規範並依循下列原則予以規劃：

- 1.配合道路寬度及車道規劃，於公共設施周邊及道路兩側設置人行步道，以提供安全無虞的人行徒步空間。
- 2.潮洋溪及內新庄仔溪排水採開放設計，搭配街道家具之整體規劃，使道路沿線景觀更具地方特色、豐富且具有活力。
- 3.在不影響人行出入前提下，於兩側人行道以間隔定植方式進行綠化植栽。

（二）自行車道建置原則

自行車道的建置，未來依據實際需求增設，並建議依以下原則建置及維護自行車道：

- 1.計畫區內自行車道應與計畫區外車道連結，並避免路程中斷、地形高程落差過大等情形，影響騎乘者安全與舒適性。
- 2.自行車道路線規劃，應以通勤需求、周邊景觀，以及沿線公共設施空間納入考量，並配合市政府交通局 iBike 設站區位，視需求及空間充足性增設自行車輔助設備，如充氣站、停車架等。
- 3.維護現有自行車道，設備及指標、導覽標示物應定期維護、更新。

六、綠能及節能設施、設備使用原則

(一) 優先使用環保標章產品

優先使用低耗能設備，購買有環保節能標章之家電及生活用品，降低每日生活及飲食所產生之碳排放，從工作面及生活面檢討調整能源使用習性，減少不必要之能源消耗，並落實資源回收再利用。



環保標章



節能標章



省水標章



綠建築標章



回收標誌



能源之星標章

(二) 規劃設置綠色替代能源

鼓勵新建建築物屋頂規劃設置太陽能板發電，產生之電能將直接連結至自宅電源系統，多餘之電力可提供作公共空間路燈設備使用，甚或賣給臺電公司，以提高替代能源之使用。

(三) 永續循環資源利用

1. 落實生活污水處理回收再利用及推廣建築物設置雨污水回收系統等。
2. 短期持續加強資源回收與廢棄物減量，中長期規劃垃圾費隨袋徵收制度

第八節 土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、本計畫內之建築物及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。
- 三、本要點用語定義如下：
 - (一) 獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。
 - (二) 雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平行面基地相連之建築物。
 - (三) 基地線：建築基地之界線。
 - (四) 前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。
 - (五) 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。
 - (六) 側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
 - (七) 基地最小面寬：基地臨接道路之兩側面基地線間最小水平距離。
 - (八) 前院：沿前面基地線之庭院。
其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。
 - (九) 後院：沿後面基地線之庭院。
 - (十) 側院：沿側面基地線留設一側之庭院。
 - (十一) 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。
 - (十二) 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二分之一。
 - (十三) 側院寬度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。
 - (十四) 建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。
建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。

(十五) 離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。

(十六) 基準開挖面積：地下室外牆外緣（含外柱）所圍成之最大面積。

四、建築基地臨接或臨接道路對側有公園、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（且應符合法定建蔽率未逾 15%，其性質與公園相近，始得視為永久性空地），其建築物得依下列規定擇一計算高度比：

(一) 得將該等寬度計入，該空地對側如有臨接其他道路者，該道路之寬度不得計入。

(二) 基地臨接道路中間如夾有綠帶或河川，並得以該綠帶或河川兩側道路寬度之總和，視為基地之面前道路，但以該基地直接臨接一側道路寬度之二倍為限。

五、住宅區之使用如下：

(一) 第一種住宅區：專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼稚園、托兒所等使用。

(二) 第一之一種住宅區：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。

(三) 第二種住宅區：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。

(四) 第三種住宅區：除限制工業使用外，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。

六、住宅區變更為商業區建築基地之使用如下：

(一) 第三種商業區：依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區管制規定使用，且申請基地三樓以下限作商業使用。

(二) 第四之一種商業區：除不得為舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、飲酒店業、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他類似之營業場所、電子遊戲場、加油站、殯葬服務業之建築物及土地使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區管制規定使用，且申請基地三樓以下限作商業使用。

七、土地使用強度：

(一) 本計畫區內各類住宅區及商業區建築物之建蔽率、容積率、上限容積率、最小建築基地及設計基準，不得超過下表規定：

項目	住宅區			商業區		備註
	住一、 住一之一	住二	住三	商三	商四之一	
建蔽率 (%)	50	60	55	70	60	
容積率 (%)	140	220	280	420	500	
上限容積率 (%)	210	330	420	630	750	即加上各種獎勵容積率及容積移轉後之上限容積率，辦理都市更新或依大眾捷運系統土地開發辦法第 29 條辦理者不受此限。
最小基地面積 (m ²)	140	100	250	-	-	
高度比	1.5	1.5	1.5	2.0	2.0	
前院深度 (公尺)	4	4	4	-	-	規定應留設騎樓、無遮簷人行道或帶狀式公共開放空間者除外
後院深度 (公尺)	3	3	3	2	2	
側院深度 (公尺)	1.5	-	-	-	-	一宗基地得單側留設
最小面寬 (公尺)	7	-	-			建築基地凡於民國 85 年 5 月 28 日前經地政機關辦理分割完竣，而未達最小面寬規定者，其面寬得適用「臺中市畸零地使用自治條例」之規定辦理。

備註：基地面臨現有巷道免留設後院

(二) 本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表規定：

公共設施		建蔽率	容積率
學校	國中	50	150
	國小		
機關用地		60	250

八、開放空間：

(一) 為塑造良好的都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設道路兼廣場用地、公園及鄰里公園兼兒童遊樂場外，特指定部分街廓應留設帶狀式公共開放空間、騎樓及無遮簷人行道，其位置與規模如附圖 1 所示。

(二) 在前項規定以外的住宅區，其根據本要點第七點所留設之 4 公尺前院中，臨建築線之 2 公尺為人行步道，餘 2 公尺為建築物前院，2 公尺人行步道得列入前院深度及空地計算（詳附圖 2）。

- (三) 為避免市區高架道路影響居住品質及視覺景觀，住宅區及商業區建築基地臨 60M-1 道路（臺灣大道）及 80M-1 道路（環中路）應退縮建築至少 10 公尺作為帶狀式公共開放空間使用，並應種植喬木。
- (四) 基地臨 60M-1 道路（臺灣大道）之建築退縮地應保持與左右鄰地步道之延續性及完整淨寬，地面無梯階或阻礙人之凹凸物，鋪面應平整，且能與鄰地形成整體感且平順銜接（不得有明顯高差）。
- (五) 學校用地面臨計畫道路及排水道用地應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理：
 - 1. 面臨 80M-1 道路應退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。
 - 2. 其他應退縮建築至少 4 公尺作為帶狀式公共開放空間使用。
- (六) 經指定留設之帶狀式公共開放空間，應沿面前道路至少提供淨寬 2.5 公尺以上之無遮簷人行道，且該人行空間範圍內應淨空，不得設置樹穴、植栽、電箱、花臺等，或其他阻礙行走之設施物。
- (七) 設置騎樓及無遮簷人行道應與鄰地順平，並與公有人行道齊平，不得有高低差，且須供公眾通行使用，不得設置停車空間。退縮部分得計入法定空地。

九、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10% 為限：

- (一) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心，兒童、青少年、勞工、老人等活動中心，景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
- (二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

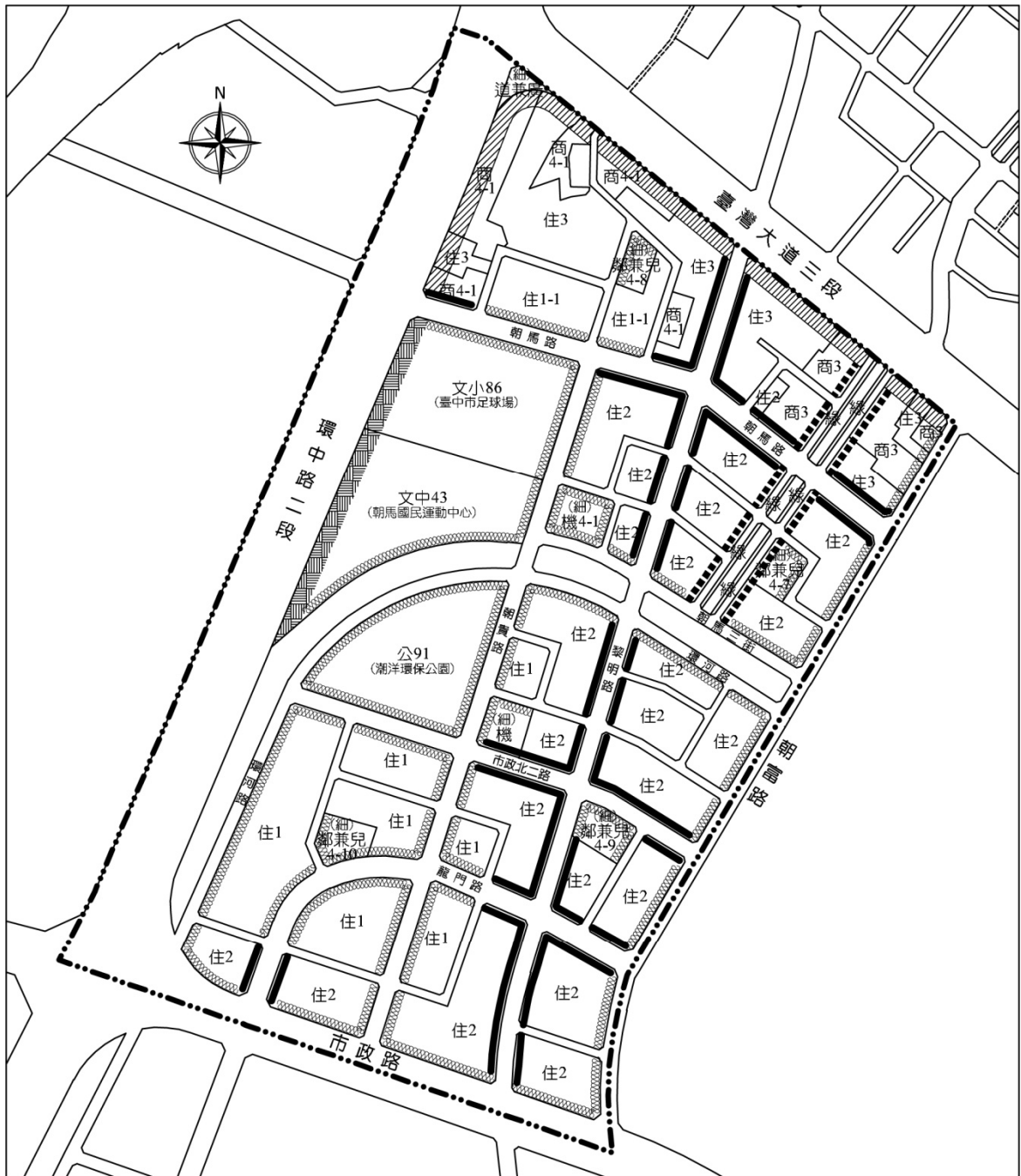





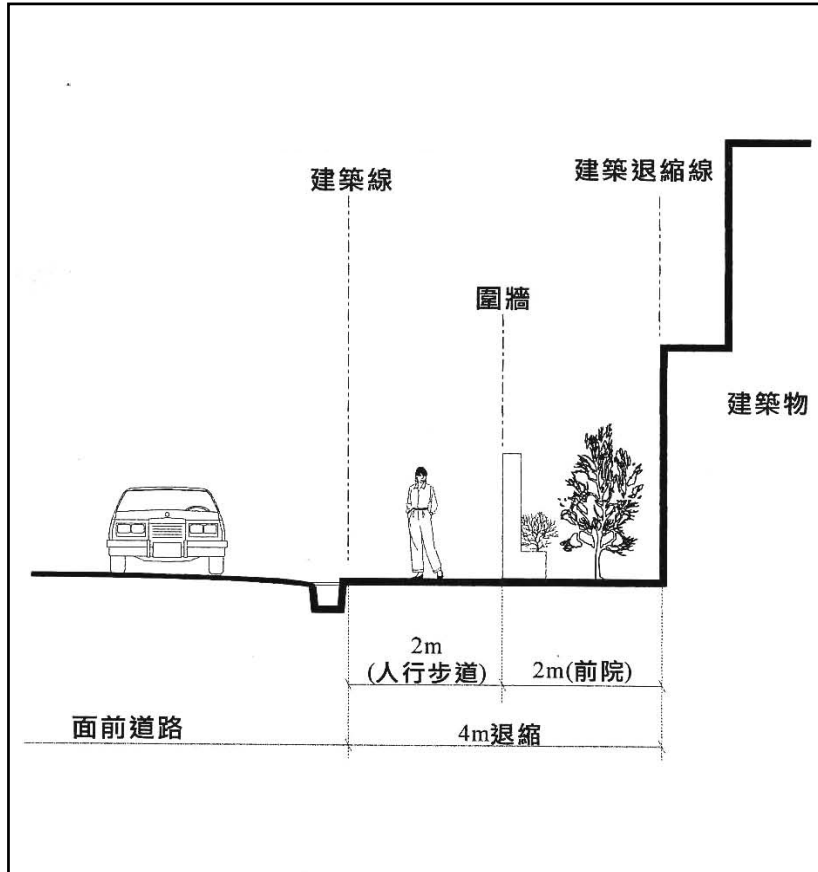


圖 例

-  指定留設騎樓或4M無遮簷人行道
-  指定退縮建築至少4M作為帶狀式公共開放空間使用
-  指定退縮建築至少5M作為帶狀式公共開放空間使用
-  指定退縮建築至少10M作為帶狀式公共開放空間使用，並應種植喬木
-  應退縮建築至少10M，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道使用

附圖 1 指定留設公共開放空間示意圖



附圖 2 建築物前院退縮示意參考圖

十、基地保水原則：

建築基地開發之透水面積比例，應符合「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」之基準。

十一、建築景觀、基地綠美化及保水規定：

(一) 建築物屋頂形式：

1. 建築物頂層附設之視訊、通訊、水塔、空調及機電設備等設施物，應與建築物屋頂突出物或配合斜屋頂之設置作整體規劃設計，並應配合建築物造型予以美化處理。
2. 建築物高度在 15 公尺或 4 層樓以下者，原則上應設置斜屋頂，斜屋頂得於建築物各層分散設置，累計面積不得小於建築面積的二分之一，且其斜率應介於 30 度至 60 度之間。惟若建築基地面積超過 6,000 平方公尺有其他景觀考量者，得經都市設計委員會審議不受此限。

(二) 建築物臨接或面向公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、綠帶、排水道等開放空間，不得設置鐵窗、柵欄及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。

(三) 建築基地內之法定空地應依下列規定辦理：

1. 建築基地內之法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致法定空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。法定空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
2. 應予綠化之開放空間、庭院及空地，其不透水鋪面所佔面積應在二分之一以下，但屋頂、室內及地下開放空間不在此限。

(四) 建築物除斜屋頂以外部分應實施屋頂綠化，屋頂層扣除屋突等構造物之面積，其屋頂綠化之綠化比例至少應達三分之一以上。倘因屋頂設置再生能源設備，致使綠化面積比例未符本規定者，經都市設計審議通過者不在此限。

(五) 學校用地之法定空地透水面積比例不得小於 70%，且應避免設置不透水之運動場及跑道，操場及戶外開放空間除依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條規定設置滯洪設施外，不得設置地下室，惟情形特殊經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過者不在此限。

(六) 公園用地及鄰里公園兼兒童遊樂場用地除得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條規定設置滯洪設施者外，不得申請其他多目標使用，且透水面積不得小於該用地面積 60%。

(七) 前六項有關建築物屋頂綠化、立面景觀、基地綠化及保水工程應納入建築設計圖說於請領建築執照時一併核定之。

(八) 排水道用地之溝渠應以維持明渠形式為原則。

十二、計畫區內設置廣告招牌應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。

十三、停車空間：

- (一) 建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 100 平方公尺設置汽車與機車（或自行車）停車位各 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應再設置各 1 輛；第二類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 150 平方公尺設置汽車與機車（或自行車）停車位各 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應再設置各 1 輛。

- (二) 第一種及第一之一種住宅區每戶至少附設汽車與機車（或自行車）停車位各 1 輛。
- (三) 依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在 5 輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。
- (四) 其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。
- (五) 機車（或自行車）停車位標準為每輛之長度不得小於 1.8 公尺、寬度不得小於 0.9 公尺，其集中設置部數在 20 部（含）以上者，得以每部 4 平方公尺核計免計入總樓地板面積。

十四、離街裝卸場：

- (一) 裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下列（附表 1）規定設置離街裝卸場：
- (二) 裝卸空間標準：
 1. 最小裝卸空間尺度：
 - (1) 小貨車：長度 6.0 公尺，寬度 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。
 - (2) 大貨車：長度 13.0 公尺，寬度 4.0 公尺，淨高 4.2 公尺。
 - (3) 淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。
 2. 前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。
 3. 每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置一部大貨車之裝卸空間。
 4. 裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。
 5. 裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。

附表 1 離街裝卸場車位數配置表

建築物用途	應附設裝卸車位數	備註
公共設施、辦公事務業、旅社	使用樓地板面積在 2,000 平方公尺以上，未達 10,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位；樓地板面積達 10,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位；樓地板面積達 20,000 平方公尺者，設置 3 裝卸車位；超過 20,000 平方公尺者，每增加 20,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。	建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計畫後（零數均應計入）予以累加合併規劃。
零售商業、服務業	使用樓地板面積在 1,000 平方公尺以上，未達 4,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位；樓地板面積達 4,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位；樓地板面積達 6,000 平方公尺者，設置 3 裝卸車位；超過 6,000 平方公尺者，每增加 6,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。	
市場	使用樓地板面積未達 500 平方公尺者，設置 1 裝卸車位；樓地板面積在 500 平方公尺以上，未達 2,000 平方公尺者，設置 2 裝卸車位；超過 2,000 平方公尺者，每增加 2,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。	
娛樂業	使用樓地板面積在 1,000 平方公尺以上，未達 10,000 平方公尺者，設置 1 裝卸車位；超過 10,000 平方公尺者，每增加 10,000 平方公尺應增設 1 裝卸車位。	

十五、為保存文化資產，建築基地之開發應依下列規定辦理：

- (一) 位於臺中市文化資產主管機關公告之文化遺址敏感地區者，均應進行開發場址以及可能受影響區域之文化資產調查，評估其受開發行為影響之程度，擬定可能之保護或減輕影響對策，並將其調查、評估結果報臺中市文化資產主管機關審查，並將審查結果供作都市設計審議之依據。
- (二) 營建工程或其他開發行為進行中，發現古物、遺址等文化資產時，應即停止工程或開發行為之進行，並報台中市文化資產主管機關依「文化資產保存法」暨「遺址監管保護辦法」之規定辦理；其因而造成工期延誤之時間得不計入建造執照之申請期限。
- (三) 遺址出土之考古標本，得於現地規劃符合安全及保護條件之展示及存放空間，經臺中市文化資產主管機關指定後，其展示及存放空間得計入法定空地、開放空間或公益性設施。

十六、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (一) 公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- (二) 公用事業（包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等）建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。
- (三) 新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- (四) 新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- (五) 實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。
- (六) 經主要計畫指定之商業許可地區依其開發審議規範或相關回饋辦法規定應辦理者。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

十七、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

- (一) 基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。
- (二) 基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。
- (三) 經全部土地所有權人同意。
- (四) 建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。
- (五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

十八、本計畫區內建築物之使用，除本要點發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。

第九節 事業及財務計畫

本計畫區業經市地重劃開發完成，區內公共設施用地皆已取得並開闢完竣。

業務承辦人員	
業務單位主管	