

擬定台中市都市計畫(配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠)細部計畫書

臺 中 市 政 府
中 華 民 國 1 0 0 年 1 2 月

台中市擬定都市計畫審核摘要表

項 目	說 明		
都 市 計 畫 名 稱	擬定台中市都市計畫(配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠)細部計畫		
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第 17 條及 22 條。		
擬定都市計畫機關	臺中市政府		
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	臺中市政府		
本 案 公 開 展 覽 之 期 起 迄 日 期	公 開 展 覽	第 一 次	自民國 96 年 4 月 9 日起至 96 年 5 月 8 日止公開展覽 30 天。 刊登于民國 96 年 4 月 10 日至 96 年 4 月 12 日自由時報。
		第 二 次	自民國 98 年 1 月 20 日起至 98 年 2 月 28 日止公開展覽 40 天。 刊登于民國 98 年 1 月 20 日至 98 年 1 月 22 日自由時報。
	公 開 說 明 會	第 一 次	民國 96 年 4 月 20 日假北屯區區公所六樓大禮堂舉行。
		第 二 次	民國 98 年 2 月 12 日假北屯區區公所六樓大禮堂舉行。
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳人民及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	第 一 次	台中市都市計畫委員會 96 年 9 月 12 日第 221 次會議審查通過。
		第 二 次	台中市都市計畫委員會 98 年 9 月 23 日第 239 次會議審查通過。

目 錄

第一章 緒論

壹、計畫緣起	1-1
貳、法令依據	1-1
參、細部計畫範圍與面積	1-1

第二章 主要計畫概要

2-1

第三章 地區發展概況

壹、自然環境分析	3-1
貳、社會經濟環境分析	3-4
參、實質環境分析	3-11
肆、公共設施現況	3-16
伍、交通系統現況	3-18
陸、地權地價	3-23

第四章 整體規劃構想

壹、發展定位	4-1
貳、實質規劃構想	4-3

第五章 實質計畫

壹、計畫年期與計畫人口	5-1
貳、土地使用分區計畫	5-1
參、公共設施計畫	5-4
肆、交通系統計畫	5-7
伍、主要上下水道系統	5-13
陸、都市防災計畫	5-14
柒、土地使用分區管制及都市設計管制要點	5-17

第六章 事業及財務計畫

壹、開發方式、主體及期程	6-1
貳、區段徵收土地處理原則	6-1
參、區段徵收財務計畫	6-2

圖目錄

圖 1-1	計畫位置示意圖.....	1-2
圖 1-2	本細部計畫範圍示意圖.....	1-3
圖 2-1	本細部計畫區之主要計畫示意圖.....	2-5
圖 3-1	區域地質示意圖.....	3-1
圖 3-2	排水現況示意圖.....	3-3
圖 3-3	民國 93 年北屯區人口金字塔圖.....	3-5
圖 3-4	臺中市各區農牧戶數分析圖.....	3-6
圖 3-5	本細部計畫區土地使用現況示意圖.....	3-13
圖 3-6	本細部計畫區建物結構現況示意圖.....	3-14
圖 3-7	本細部計畫區合法建物分佈示意圖.....	3-15
圖 3-8	本細部計畫區周邊公共設施開闢情形示意圖.....	3-17
圖 3-9	本細部計畫區現況交通系統示意圖.....	3-22
圖 3-10	本細部計畫區土地權屬分佈示意圖.....	3-24
圖 4-1	本細部計畫區土地使用構想圖.....	4-5
圖 4-2	本細部計畫區交通系統構想圖.....	4-7
圖 5-1	本細部計畫土地使用計畫示意圖.....	5-3
圖 5-2	本細部計畫交通系統規劃示意圖.....	5-12
圖 5-3	本細部計畫區防災計畫示意圖.....	5-16
圖 5-4	指定留設公共開放空間示意圖.....	5-24
圖 5-5	園道斷面設計示意圖.....	5-25
圖 5-6	退縮 6M 建築之斷面設計圖.....	5-26

表目錄

表 2-1	本細部計畫區之主要計畫土地使用計畫面積表	2-4
表 3-1	近年臺中市、臺中市主要計畫地區(不包括大坑風景區)、北屯區人口 成長概況表	3-4
表 3-2	民國 93 年臺中市與北屯區人口年齡結構分析表	3-5
表 3-3	臺中市各區農牧戶數及農牧人口數統計表	3-6
表 3-4	臺中市 85 及 90 年工商及服務業普查場所單位變動概況(按行業別分)表	3-7
表 3-5	臺中市各產業別事業單位數比較表	3-8
表 3-6	民國 85 年、90 年臺中市與中部區域生產總額比較表	3-9
表 3-7	民國 85 年、90 年臺中市與北屯區生產總額比較表	3-10
表 3-8	本細部計畫區土地使用現況分析表	3-11
表 3-9	本細部計畫區建物使用現況分析表	3-12
表 3-10	本細部計畫區合法建物現況分析表	3-12
表 3-11	周邊道路服務水準分析表	3-21
表 3-12	本細部計畫區土地權屬統計表	3-23
表 5-1	計畫人口預測分析表	5-1
表 5-2	本細部計畫土地使用計畫面積分配表	5-2
表 5-3	本細部計畫公共設施用地明細表	5-6
表 5-4	本細部計畫區細部計畫道路編號一覽表	5-9
表 5-5	本細部計畫可提供臨時避難場所面積統計表	5-15
表 5-6	建築強度管制一覽表	5-22
表 5-7	指定留設公共開放空間一覽表	5-23
表 5-8	離街裝卸場車位數配置表	5-29
表 6-1	區段徵收開發總費用估算表	6-3
表 6-2	區段徵收後土地處分預估收入表	6-3
表 6-3	區段徵收財務敏感度分析表	6-4

第一章 緒論

壹、計畫緣起

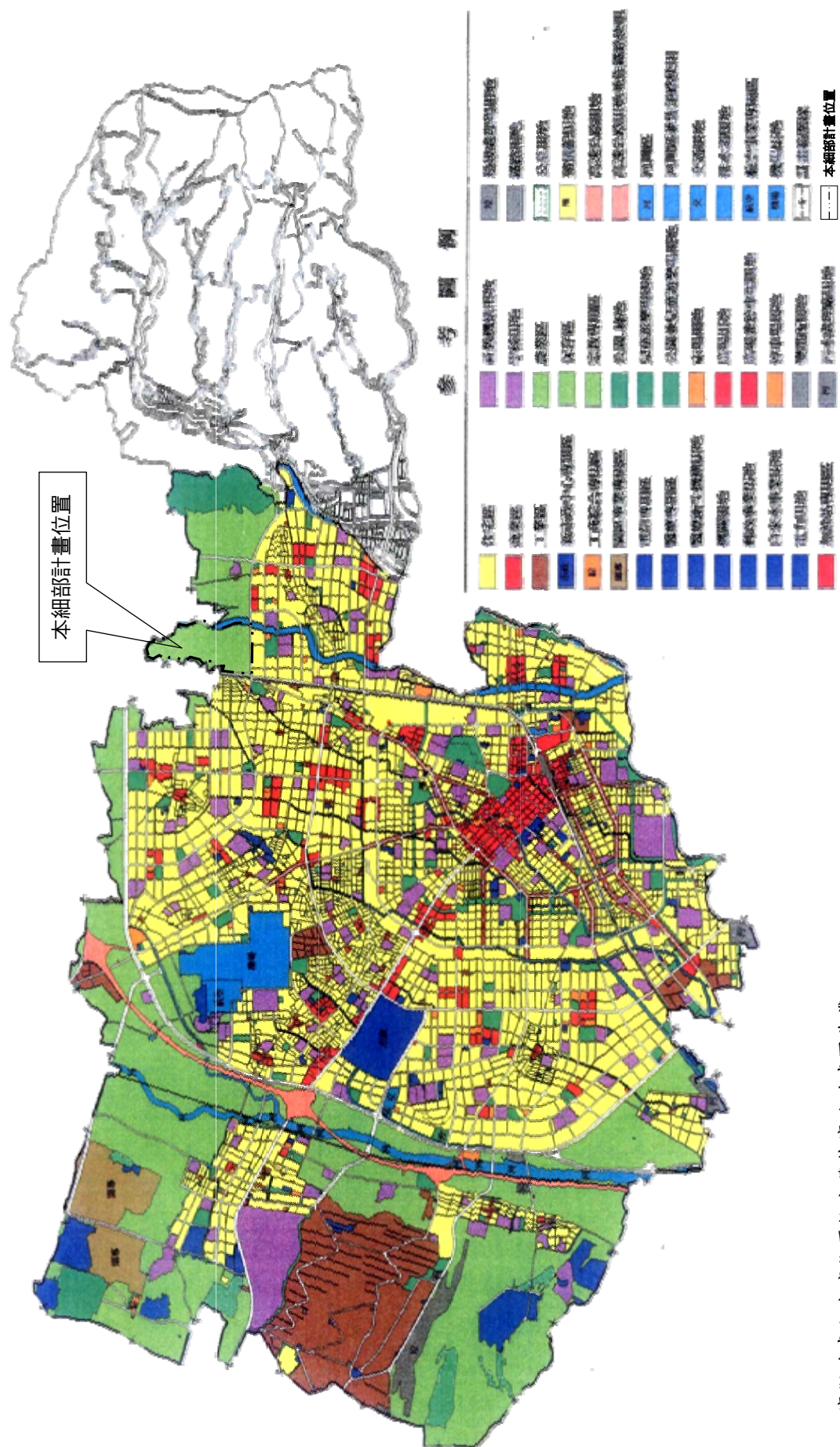
近年來台灣地區機動車輛快速成長，在公路建設速度趕不上車輛成長情形下，導致都市交通及空氣污染問題日益嚴重。有鑒於此，希望藉由捷運軌道運輸紓解及改善交通環境，提高運輸服務水準，均衡都會區發展及提昇生活環境品質。目前交通部高鐵局爰以前台灣省政府住都局 87 年所完成之「台中都會區捷運路網細部規劃」路線成果為基礎，重新考慮未來交通動線及行為之改變，研提捷運優先路線規劃報告，並正式定名為「台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫」，期能以都會區捷運之效能，配合沿線既有都市發展計畫帶動地方繁榮。本計畫係配合「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠）案」辦理擬定細部計畫作業，並以區段徵收方式取得捷運北屯機廠、G0、G3 站及相關公共設施用地，期藉由多元機能之引入，帶動本地區環境機能及發展能更臻完善。

貳、法令依據

都市計畫法第 17 條及 22 條。

參、細部計畫範圍與面積

本細部計畫區範圍東起旱溪，西至道路編號 40M-7 計畫道路；南以松竹路為界，北止於臺中縣、市交界，總面積為 104.5583 公頃，其範圍包括部分舊社里，行政區隸屬北屯區，計畫位置與範圍如圖 1-1、1-2 所示。



註：實際計畫內容應依核定發布實施計畫圖為準。

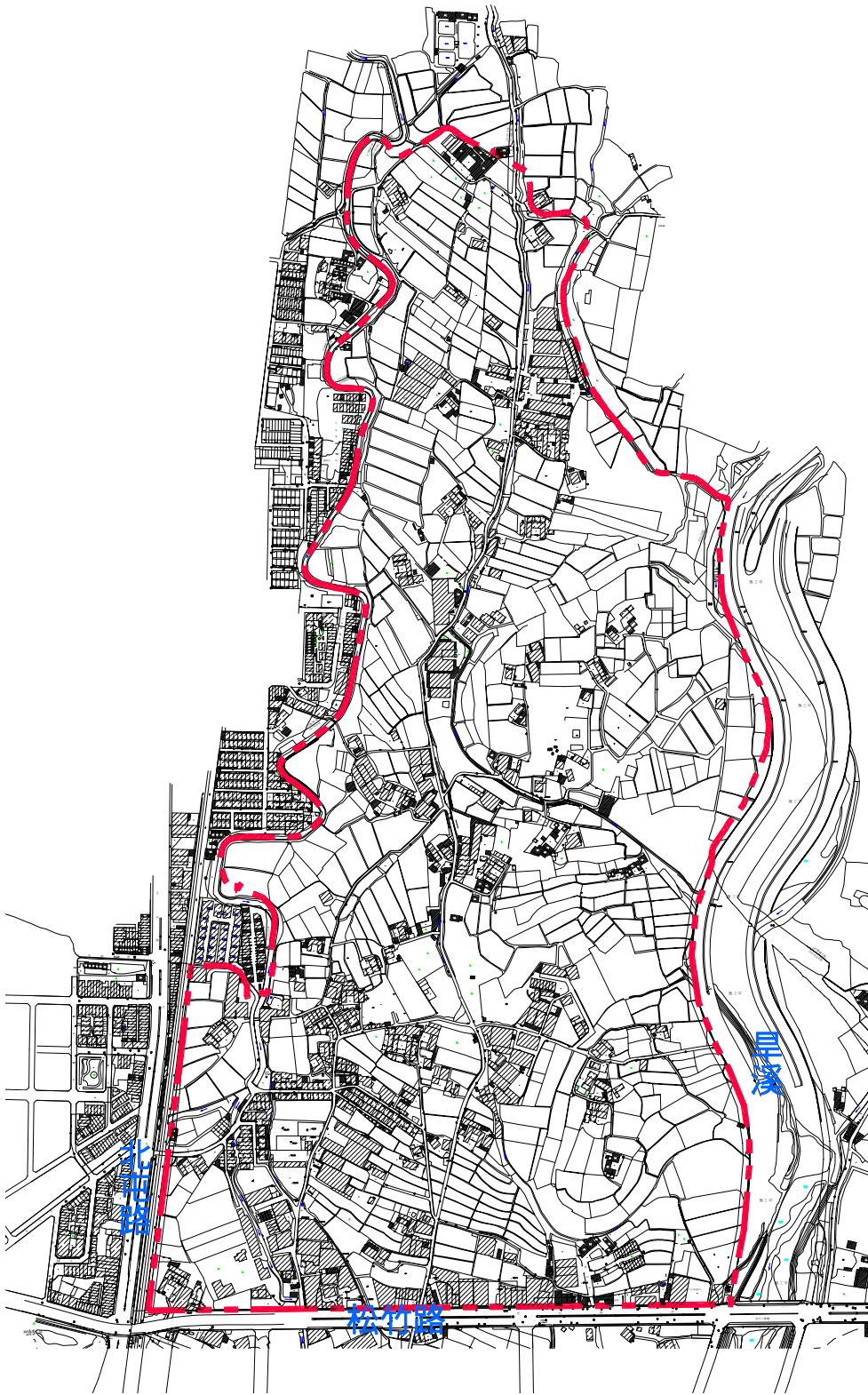


圖1-2 本細部計畫範圍示意圖

第二章 主要計畫概要

本細部計畫之主要計畫為「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠）」案，其係依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理個案變更都市計畫。依「都市計畫細部計畫審議原則」第 5 點之規定，個案變更主要計畫時，其細部計畫得與主要計畫同時辦理擬定及審議，並於主要計畫完成法定程序後，核定發布實施。本細部計畫即承接主要計畫內容擬定細部計畫據以執行。以下就本細部計畫之主要計畫內容說明如后。

一、計畫年期

本主要計畫計畫年期為民國 115 年。

二、土地使用分區計畫

為結合捷運大眾運輸與都市發展，引入多元服務機能，創造優質高效能之環境空間，針對捷運系統用地周邊地區，劃設劃設住宅區、商業區、特定商業區及休閒服務專用區。

（一）住宅區

劃設住宅區於計畫區園道 2-20M 北側及園道 1-25M 西側，面積約 37.9622 公頃，佔本計畫總面積之 36.31%。

（二）商業區

劃設商業區於捷運站周邊之核心發展地區，面積約 9.1888 公頃，佔本計畫總面積之 8.79%。

（三）特定商業區

以供發展零售、批發、一般商業設施及休閒服務設施為主，劃設於北屯機廠西側，面積約 12.8539 公頃，佔本計畫總面積之 12.29%。

（四）休閒服務專用區

以供零售、批發、一般商業設施、休閒服務及娛樂服務為主，劃設於捷運站周邊之核心發展地區，面積約 1.2383 公頃，佔本計畫總面積之 1.18%。

三、公共設施計畫

(一)捷運系統用地

配合「台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫」之路權範圍，劃設捷運系統用地，面積約 18.4991 公頃，佔計畫總面積之 17.69%。

(二)捷運系統用地兼作廣場使用

本計畫區南側劃設捷運系統用地兼作廣場使用，預留未來捷運高架路線下方供廣場多目標使用，面積約 0.3175 公頃，佔計畫總面積之 0.30%。

(三)公園用地

為增加本計畫區開放空間場所，塑造整體空間景觀，提升使用效益及整體環境品質，並可強化開放空間與計畫區內活動之聯繫及可及性，劃設 6 處公園用地，面積約 3.4647 公頃，佔計畫總面積之 3.31%。

(四)公園兼兒童遊樂場用地

劃設 4 處公園兼兒童遊樂場用地(部分兼作排水道使用)，面積共計 1.6764 公頃，佔計畫總面積 1.60%。

(五)公園兼滯洪池用地

為收納主要地表逕流，提供足量滯洪空間，於西側沿北屯支線及松竹路北側劃設 6 處公園兼滯洪池用地(部分兼作排水道使用)，面積約 4.1365 公頃，佔計畫總面積之 3.96%。

(六)排水道用地

為收納捷運北屯機廠周邊之地表逕流，於北屯機廠西側劃設環線排水道用地以及於北側園道用地劃設排水道用地，面積約 0.5938 公頃，佔計畫總面積之 0.57%。

(七)鐵路用地兼作道路使用

鐵路用地兼作道路使用面積約 0.4400 公頃，佔計畫總面積之 0.42%。

(八)綠地用地

為降低因開發對外部環境產生之衝擊，利用周邊較為畸零之土地提供緩衝空間及開放空間場所，劃設 7 處綠地用地(綠 1-綠 7 兼作排水道使用)，面積約 1.3629 公頃，估計畫總面積之 1.30 %。

(九)園道用地

劃設 1 條南北向、1 條東西向之園道系統，以串連 G0、G3 車站及主要開放空間場所，並創造舒適之人行、車行空間，面積約 5.0163 公頃，估計畫總面積之 4.80 %。

(十)道路用地

配合道路系統規劃，依實際需求劃設道路用地，並將旱溪西側 10M 計畫道路納入本計畫區一併開闢，面積約 8.2884 公頃，估計畫總面積之 7.94 %。

(十一)其他

配合本市 98 年度第一次古蹟歷史建築聚落及文化景觀審議委員會結論辦理，將於「公 5」用地或「公兼滯 5」用地以立碑方式處理，並於公園用地規劃設計時融入「1895 溝背之役古戰場」之歷史事件相關文化。

表 2-1 本細部計畫區之主要計畫土地使用計畫面積表

項 目		面積（公頃）	百分比（％）
土地使用分區	住宅區	37.9622	36.31
	商業區	8.6151	8.24
	特定商業區	12.9471	12.38
	休閒服務專用區	1.2383	1.18
	小計	60.7627	58.11
公共設施用地	捷運系統用地	18.4991	17.69
	捷運系統用地兼作廣場使用	0.3175	0.30
	公園用地	3.4647	3.31
	公園兼兒童遊樂場用地	1.6764	1.60
	公園兼滯洪池用地	4.1365	3.96
	排水道用地	0.5938	0.57
	鐵路用地兼作道路使用	0.4400	0.42
	綠地用地	1.3629	1.30
	園道用地	5.0163	4.80
	道路用地	8.2884	7.94
	小計	43.7956	41.89
總計		104.5583	100.00

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

圖例

- 住宅區
- 商業區
- 農業區
- 河川區
- 特種商業區
- 休閒服務專用區
- 機關用地
- 捷運系統用地
- 捷運系統用地兼作廣場使用
- 公園用地
- 綠地用地
- 園道用地
- 公園兼游泳池用地
- 公園兼兒童遊樂場用地
- 市場用地
- 排水道用地
- 鐵路用地
- 鐵路用地兼作道路使用
- 道路用地
- 台中市都市計畫主要計畫
(不含大坑風景區)範圍線
- 本案主要計畫範圍線



註：凡本次未指明變更部分均應以原計畫為準。

圖2-1 本細部計畫區之主要計畫示意圖

第三章 地區發展概況

壹、自然環境分析

一、地形與土壤

(一)地形地勢

臺中市橫跨三個不同的地形區：東為頭嵙山地所盤節，形成東邊屏蔽；中為台中盆地由北而南緩斜；西為大度台地，從市區向西緩緩上升。本細部計畫區位於台中盆地內，屬於沖積沉積盆地，北邊地勢較高，標高約為 155 公尺，向南漸漸緩降至 135 公尺左右。

(二)地質與土壤

本細部計畫區屬於台中盆地，地質結構屬於沖積層與現代沖積層，係由河流沖積至谷底堆積而成，主要由砂粘土及礫石所組成(詳圖 3-1)。其土壤屬於台中粘質土壤，略帶酸性，砂粒之含量隨剖面深度而增加，有機質含量則隨深度而減少。

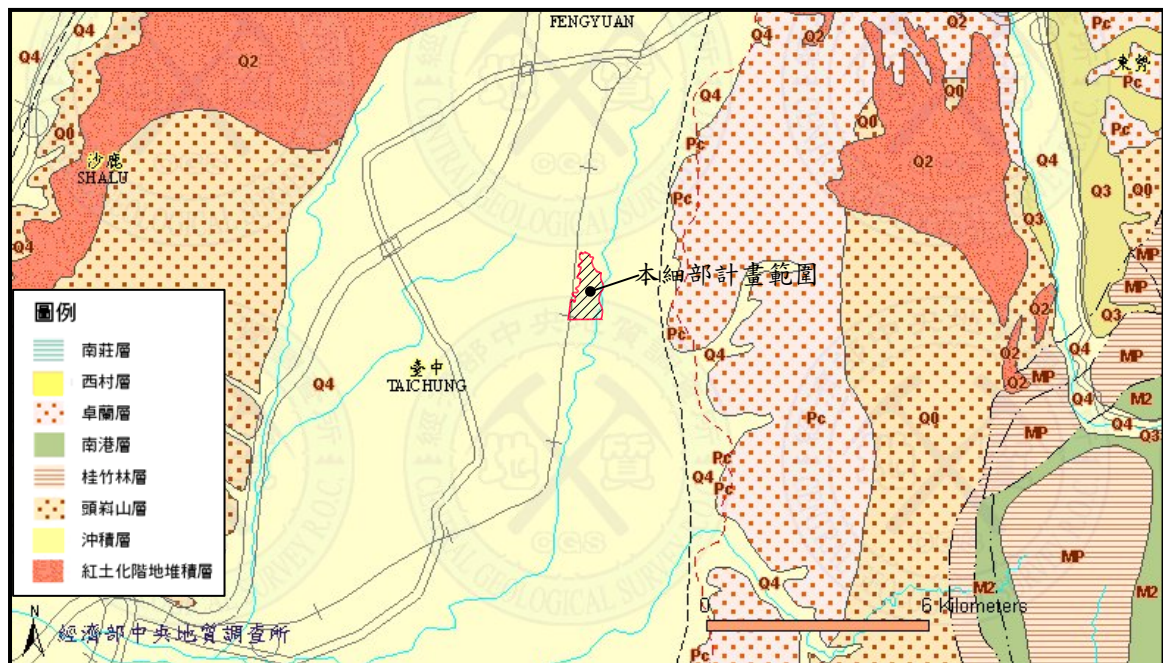


圖 3-1 區域地質示意圖

二、區域水文

(一)區域水文概況

本細部計畫區東側臨旱溪，屬烏溪水系，烏溪為中央管河川，發源於合歡山，流經南投、臺中、彰化等縣市，於龍井鄉及伸港鄉交界處匯入台灣海峽，主流長約 119.13 公里，流域面積約 2025.6 平方公里。

旱溪為烏溪支流大里溪之支流，發源於大橫屏山山脈觀音番社嶺，流長約 33 公里，流域面積約 121.48 平方公里，河床坡降於山地區約 1/60，平地區約 1/190，為臺中市區排水幹線之承受水體。

(二)本細部計畫區排水現況

本計畫區現況排水路排水方向順應地勢由北向南，計畫區內之重要排水路包括計畫區左側之北屯支線，東北側沿計畫區邊界之瓦礫圳及區內之舊社分線及零星灌排水路(詳圖 3-2 所示)；另北屯機廠內之排水自成系統排入旱溪，目前正規劃中。

1. 北屯支線

北屯支線全長約 14.6 公里，起點位於臺中縣豐原市源豐一號橋附近，終點位於臺中市太原路分別匯入截流溝及柳川上游。北屯支線由北向南流至豐年橋北方約 120 公尺處大致沿計畫區西側向南流，流至三信橋後轉西南向穿出計畫區。根據「台中地區柳川排水及土庫溪排水系統改善規劃」有關北屯支線 3K+108~4K+579、4K+790~5K+364 無法承容 10 年一次重現期之洪水量，此一渠道正位於計畫區內，約由三信橋往上游(北)沿計畫區西側邊界，故本計畫建議將此段北屯支線依「台中地區柳川排水及土庫溪排水系統改善規劃」規劃報告留設排水溝用地。

2. 瓦礫圳

瓦礫圳於臺中縣潭子鄉復興路附近由北屯支線向東分出，流至新興路附近向南流，至新興橋東南方約 200 公尺處沿計畫區邊界向東南流至旱溪，目前於堤防處設有一支 1500mm 之 RCP 對旱溪排放。

3. 舊社分線

舊社分線於臺中縣潭子鄉大新路 79 巷附近向南流，至新興橋南方約 80 公尺處流入計畫區，向南流至計畫區中側轉向東南流至旱溪，目前於堤防處設有三孔 2m*2m 箱涵對旱溪排放。

4. 水汴槍分線

水汴槍分線由計畫區西南方北屯支線分出，向南流至臺中市天祥街附近流入旱溪。

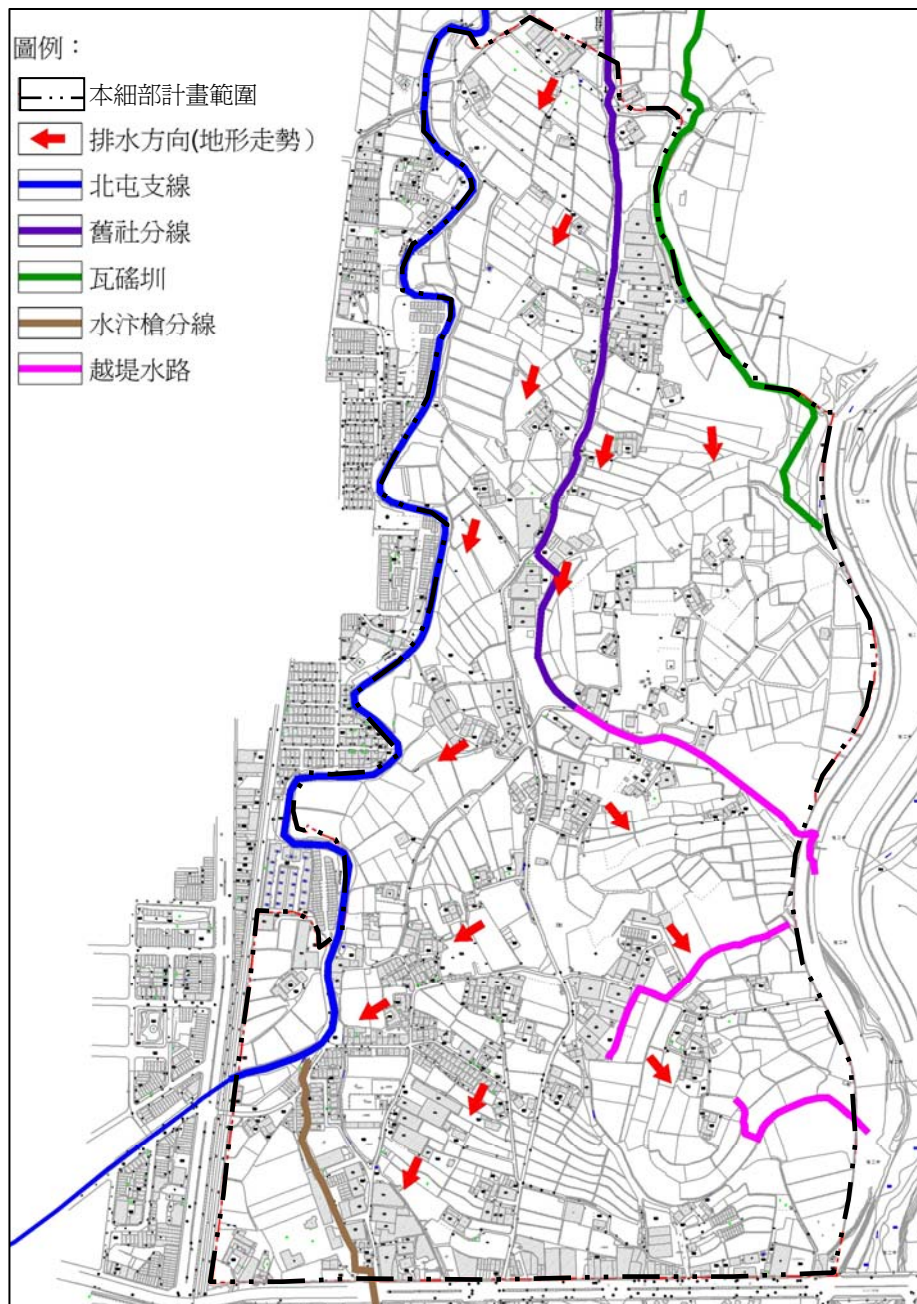


圖 3-2 排水現況示意圖

貳、社會經濟環境分析

一、人口

(一)人口成長

由民國 87 年至 96 年止，臺中市整體人口數達 1,055,898 人，平均全市年成長率 1.59%，顯示臺中市人口呈現成長趨勢。另外，比較臺中市整體和計畫區所在之臺中市主要計畫地區(不包括大坑風景區)及北屯區歷年人口成長情形(詳表 4-1 所示)可知，臺中市主要計畫地區(不包括大坑風景區)與臺中市全市之人口成長差異不大，兩者均呈現平均 1.60%之成長，惟歷年有逐漸下滑的趨勢；另北屯區近 5 年人口成長率約 1.45%，顯示北屯區近 5 年人口成長高於臺中市整體人口成長。

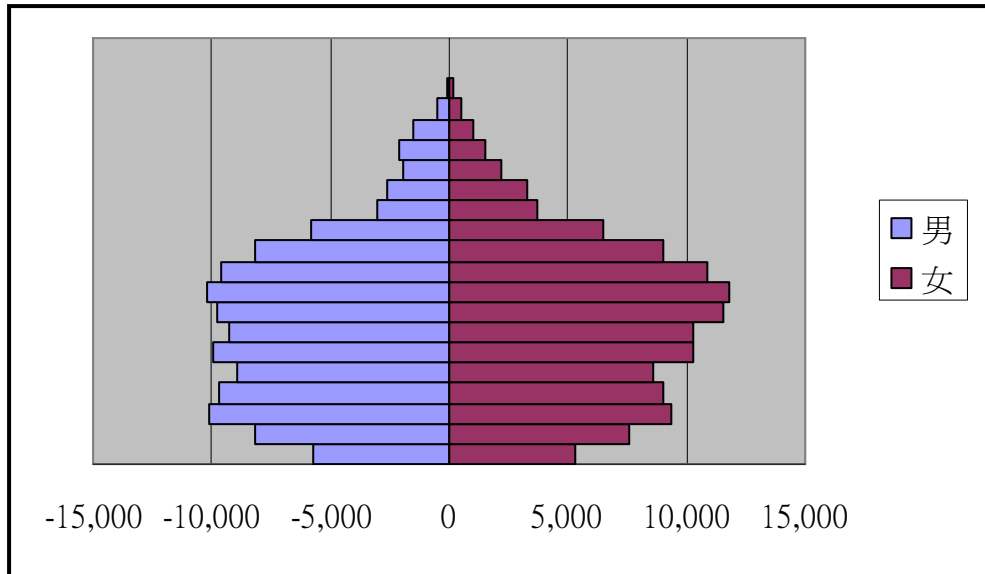
表 3-1 近年臺中市、臺中市主要計畫地區(不包括大坑風景區)、北屯區人口成長概況表

年份 \ 項目	臺中市		臺中市主要計畫地區 (不包括大坑風景區)		北屯區	
	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)
87	917,788	-	908,326	-	205,322	-
88	940,589	2.48	931,137	2.51	210,441	2.49
89	965,790	2.68	956,614	2.74	216,295	2.78
90	983,694	1.85	974,367	1.86	221,815	2.55
91	996,706	1.32	987,290	1.33	223,017	0.54
92	1,009,387	1.27	999,810	1.27	226,285	1.47
93	1,021,292	1.18	1,011,535	1.17	230,078	1.68
94	1,032,778	1.12	1,022,892	1.12	232,803	1.18
95	1,044,392	1.12	1,034,390	1.12	236,669	1.66
96	1,055,898	1.10	1,045,747	1.10	239,618	1.25
近 10 年平均年 成長率(%)	1.59		1.60		1.81	
近 5 年平均年 成長率(%)	1.16		1.16		1.45	

資料來源：臺中市政府民政局網站；本計畫整理。

(二)人口結構

至民國 96 年底，北屯區人口年齡結構大致呈現以青壯年人口為主的人口金字塔結構，年輕的人力資源相當豐富，在扶養比方面為 36.18%（詳圖 4-3 及表 4-2 所示），與往年相較有上升的現象，雖稍低於全市的水準，但是仍顯示北屯區勞動扶養人口負擔較重，人口年齡結構逐漸趨於高齡化，與目前台灣地區人口成長趨勢符合。



資料來源：臺中市政府主計室，本計畫整理。

圖 3-3 民國 94 年北屯區人口金字塔圖

表 3-2 民國 96 年臺中市與北屯區人口年齡結構分析表

項目	總人口	0-14 歲	15-64 歲	65 歲以上	扶養人口	扶養比
臺中市	1,055,898	209,035	764,985	81,878	290,913	38.03
北屯區	239,618	46,203	175,961	17,454	63,657	36.18

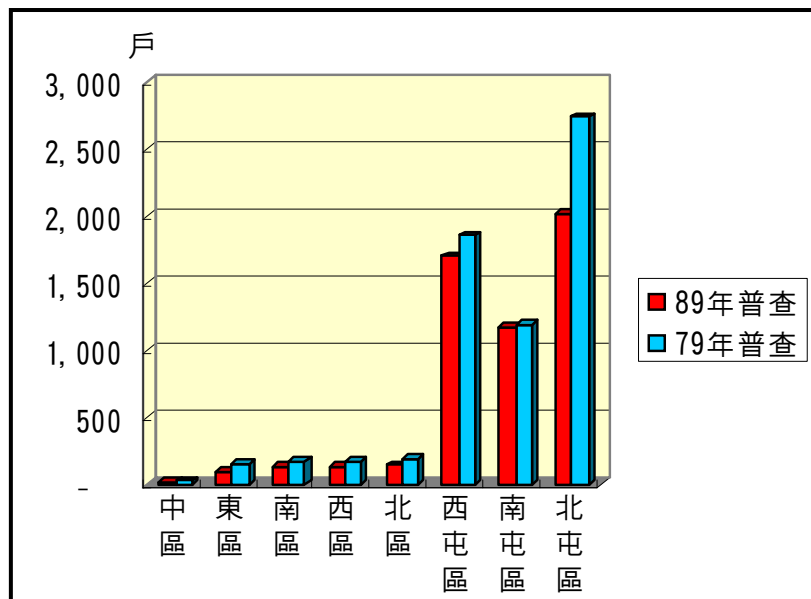
資料來源：臺中市政府主計室。

二、產業發展現況分析

(一)一級產業

依據 91 年行政院主計處所發布 89 年臺閩地區農林漁牧業普查報告，89 年底臺中市農牧戶計 5,404 戶，其中 90.62% 集中於屯區，以北屯區占 37.42% 最多，西屯區占 31.55% 及南屯區占 21.65% 次之。另臺中市 89 年農牧戶較 79 年 6,483 戶減少 1,079 戶或 16.64%，尤其以北屯區減少 726 戶最多，顯

示近年來北屯區一級產業人口比例逐年下降，顯示一級產業活動強度日漸降低（詳圖 3-4、表 3-3 所示）。



資料來源：臺中市政府主計室統計通報第 015 號。

圖 3-4 臺中市各區農牧戶數分析圖

表 3-3 臺中市各區農牧戶數及農牧人口數統計表

項目	農牧戶數（戶）		農牧戶人口數（人）	
	89 年普查	79 年普查	89 年普查	79 年普查
總計	5,404	6,483	35,171	38,778
中區	12	21	63	87
東區	92	147	588	938
南區	135	165	1,085	924
西區	126	164	916	942
北區	142	192	914	1,239
西屯區	1,705	1,857	11,748	11,159
南屯區	1,170	1,189	7,504	7,089
北屯區	2,022	2,748	12,353	16,400

資料來源：臺中市政府主計室統計通報第 015 號。

（二）二、三級產業

1. 工商業場所單位分析

依臺中市 85 年、90 年工商及服務業普查工商業場所單位部分，臺中市服務業部門成長 11.96%，工業部門減少 7.07%。服務部門中又以批發及零售業所佔家數最多，其他服務、住宿

及餐飲、專業科學及技術服務業次之；工業則以製造業所佔家數最多，相關統計數據詳表 3-4 所示。

另依據民國 91-95 年臺中市各產業事業單位數觀察，以 95 年臺中市三級產業約佔 90%以上，二級產業則僅佔 8%，其中三級產業中又以批發及零售業所佔單位數最多，其他服務業次之；另從 91-95 年平均成長率而言，住宿及餐飲業與文化運動及休閒服務業成長較為快速，綜上所述，顯示臺中市產業結構未來仍以三級產業為發展主軸，相關統計數據詳表 3-5 所示。

表 3-4 臺中市 85 及 90 年工商及服務業普查場所單位變動概況(按行業別分)表

行業別		90 年底		85 年底		增減比較 (%)
		家數	百分比 (%)	家數	百分比 (%)	
工業部門	礦業及土石採取業	10	0.02	16	0.03	-37.50
	製造業	6367	11.56	7,294	14.33	-12.71
	水電燃氣業	16	0.03	16	0.03	0.00
	營造業	2873	5.21	2,645	5.20	8.62
	小計	9266	16.82	9,971	19.59	-7.07
服務業部門	批發及零售業	27200	49.37	25,103	49.31	8.35
	住宿及餐飲業	3632	6.59	2427	4.77	49.65
	運輸、倉儲及通信業	2501	4.54	2,331	4.58	7.29
	金融及保險業	943	1.71	841	1.65	12.13
	不動產及租賃業	1280	2.32	1,683	3.31	-23.95
	專業、科學及技術服務業	2787	5.06	3,140	6.17	-11.24
	醫療保健業	1490	2.70	1,349	2.65	10.45
	文化、運動及休閒服務業	916	1.66	537	1.05	70.58
	其他服務	5078	9.22	3,522	6.92	44.18
	小計	45827	83.18	40,933	80.41	11.96
總計		55093	100.00	50,904	100.00	8.23

資料來源：臺中市政府主計室，臺中市九十年、八十五工商及服務業普查；本計畫整理。

表 3-5 臺中市各產業別事業單位數比較表

行業別		91 年		92 年		93 年		94 年		95 年		平均成
		家數	百分比 (%)	家數	百分比 (%)	家數	百分比 (%)	家數	百分比 (%)	家數	百分比 (%)	長率 (%)
一級產業	農林漁牧業	36	0.15	36	0.15	41	0.16	41	0.16	44	0.17	5.30
二級產業	礦業及土石採取業	2	0.01	1	0.00	2	0.01	2	0.01	3	0.01	25.00
	製造業	1137	4.88	1122	4.71	1107	4.41	1080	4.23	1059	4.08	-1.76
	水電燃氣業	7	0.03	6	0.03	4	0.02	2	0.01	12	0.05	100.60
	營造業	583	2.5	717	3.01	845	3.37	945	3.70	997	3.84	14.54
	小計	1729	7.42	1846	7.75	1958	7.8	2029	7.95	2071	7.97	4.63
三級產業	批發及零售業	15480	66.47	15560	65.30	16190	64.53	16200	63.50	16193	62.31	1.15
	住宿及餐飲業	1395	5.99	1602	6.72	1827	7.28	2158	8.46	2385	9.18	14.38
	運輸、倉儲及通信業	67	0.29	62	0.26	58	0.23	55	0.22	21	0.08	-20.23
	金融及保險業	158	0.68	168	0.71	171	0.68	167	0.65	167	0.64	1.44
	不動產及租賃業	310	1.33	309	1.3	328	1.31	324	1.27	316	1.22	0.53
	專業、科學及技術服務業	1218	5.23	1133	4.76	1156	4.61	1096	4.30	1100	4.23	-2.44
	醫療保健業	1	0.01	1	0.00	1	0.00	1	0.00	1	0.00	0.00
	文化、運動及休閒服務業	674	2.89	816	3.42	876	3.49	877	3.44	1032	3.97	11.55
	其他服務	2221	9.54	2294	9.63	2484	9.90	2565	10.05	2626	10.11	4.30
	小計	21524	92.43	21945	92.10	23091	92.03	23443	91.89	23841	91.75	2.60
總計		23289	100.00	23827	100.00	25090	100.00	25513	100.00	25986	100.00	2.90

資料來源：臺中市統計要覽，臺中市政府主計處，民國 91-95 年。

2. 工商業單位場所生產總額分析

(1) 臺中市與中部區域之比較

比較臺中市與中部區域 85 年、90 年之單位場所生產總額概況，說明如下(詳表 3-6 所示)：

A. 臺中市工商業生產總額由 85 年 5,658 億元增加至 90 年 8,907 億元，成長率為 57.43%，成長速度高於中部區域。

B. 依 85 年至 90 年工商業單位場所生產總額，工業部門臺中市

成長率為-2.08%，中部區域為14.35%；服務業部門臺中市成長率為104.24%，中部區域為-3.74%。顯示臺中市產業結構以服務業為主。

C. 從臺中市與中部區域工商業場所單位數生產總額之相對成長來看，民國85年至90年，臺中市具相對成長的產業包括金融保險、文化運動及休閒服務、醫療保健業與其他服務業，其中又以金融保險業具相對高度成長。

D. 從臺中市服務業生產總額之成長來看，民國85年至90年，以金融保險、文化運動及休閒服務、運輸倉儲及通訊成長較快，其次為醫療保健、餐飲住宿、專業科學及技術服務、批發及零售以及其他服務業。

表 3-6 民國85年、90年臺中市與中部區域生產總額比較表

項目		台中市生產總額					中部區域				
		85年		90年		成長率 (%)	85年		90年		成長率 (%)
		(億元)	%	(億元)	%		(億元)	%	(億元)	%	
工業部門	礦石採取	2.18	0.04	1.47	0.02	-32.67	103.54	0.49	132.72	0.57	28.18
	製造業	1767.12	31.23	1745.21	19.59	-1.24	12717.64	59.80	14671.11	63.52	15.36
	水電燃氣業	119.05	2.10	133.37	1.50	12.03	234.57	1.10	405.39	1.76	72.82
	營造業	602.73	10.65	559.09	6.28	-7.24	1440.22	6.77	1367.07	5.92	-5.08
	合計	2491.07	44.03	2439.14	27.38	-2.08	14495.97	68.16	16576.29	71.77	14.35
服務業部門	批發及零售	1150.55	20.33	1323.96	14.86	15.07	2054.39	9.66	2640.99	11.43	28.55
	餐飲住宿	160.02	2.83	227.05	2.55	41.89	341.40	1.61	484.33	2.10	41.87
	運輸倉儲及通訊	245.37	4.34	421.63	4.73	71.83	1973.47	9.28	589.45	2.55	-70.13
	金融保險	761.24	13.45	3374.08	37.88	343.23	623.23	2.93	580.45	2.51	-6.86
	不動產及租賃	259.95	4.59	145.91	1.64	-43.87	420.90	1.98	227.37	0.98	-45.98
	專業科學及技術服務	184.58	3.26	240.32	2.70	30.20	254.17	1.20	293.32	1.27	15.40
	醫療保健	194.22	3.43	329.56	3.70	69.69	597.13	2.81	1013.26	4.39	69.69
	文化運動及休閒服務	85.32	1.51	171.52	1.93	101.02	159.71	0.75	219.89	0.95	37.68
	其他服務業	125.93	2.23	234.47	2.63	86.20	348.09	1.64	470.36	2.04	35.13
合計		3167.18	55.97	6468.50	72.62	104.24	6772.49	31.84	6519.42	28.23	-3.74
總計		5658.25	100.00	8907.63	100.00	57.43	21268.46	100.00	23095.71	100.00	8.59

資料來源：中華民國八十五年台閩地區工商及服務業普查報告、中華民國九十年台閩地區工商及服務業普查報告，本計畫整理。

註：由於民國85、90年工商普查產業分類不同，因此85年產業生產總額資料依據各產業家數比例推估，以對應90年工商普查產業分類。

(2)臺中市與北屯區之比較

比較北屯區與臺中市 85 年、90 年之單位場所生產總額概況，說明如下(詳表 3-7 所示)：

- A. 北屯區工商業成長率雖低於臺中市生產總額成長率，但是其生產總額由 85 年 651 億元增加至 90 年 762 億元呈現正成長趨勢。
- B. 北屯區工業部門為負成長，服務業部門呈現正成長，顯示北屯區已漸漸朝向服務業發展。
- C. 從北屯區與臺中市工商業場所單位數生產總額之相對成長來看，民國 85 年至 90 年，北屯區具相對成長的產業包括水電燃氣業、不動產及租賃、文化運動及休閒服務與其他服務業。
- D. 從北屯區工商業場所單位數生產總額之成長來看，民國 85 年至 90 年，以其他服務業、文化運動及休閒服務、不動產及租賃、金融保險、運輸倉儲及通訊成長較快，其次為批發及零售、專業科學及技術服務、醫療保健。

表 3-7 民國 85 年、90 年臺中市與北屯區生產總額比較表

項目		台中市生產總額					北屯區生產總額				
		85 年		90 年		成長率 (%)	85 年		90 年		成長率 (%)
		億元	%	億元	%		億元	%	億元	%	
工業部門	礦石採取	2.18	0.04	1.47	0.02	-32.57	1.10	0.17	0.26	0.03	-76.35
	製造業	1767.12	31.23	1745.21	19.59	-1.24	191.24	29.36	179.19	23.49	-6.30
	水電燃氣業	119.05	2.10	133.37	1.5	12.03	5.49	0.84	7.92	1.04	44.31
	營造業	602.73	10.65	559.09	6.28	-7.24	72.69	11.20	78.01	10.23	6.91
	合計	2491.07	44.03	2439.14	27.38	-2.08	270.80	41.58	265.38	34.79	-2.00
服務業部門	批發及零售	1150.55	20.33	1323.96	14.86	15.07	164.02	25.18	188.13	24.66	14.70
	餐飲住宿	160.02	2.83	227.05	2.55	41.89	23.71	3.64	21.98	2.88	-7.30
	運輸倉儲及通訊	245.37	4.34	421.63	4.73	71.83	13.00	2.00	16.06	2.10	23.46
	金融保險	761.24	13.45	3374.08	37.88	343.23	98.97	15.20	142.77	18.72	44.25
	不動產及租賃	259.95	4.59	145.91	1.64	-43.87	11.69	1.80	18.33	2.40	56.80
	專業科學及技術服務	184.58	3.26	240.32	2.7	30.20	22.84	3.51	26.12	3.42	14.36
	醫療保健	194.22	3.43	329.56	3.7	69.68	22.15	3.40	23.46	3.08	5.92
	文化運動及休閒服務	85.32	1.51	171.52	1.93	101.03	9.73	1.49	28.33	3.71	191.11
	其他服務業	125.93	2.23	234.47	2.63	86.19	14.36	2.20	32.22	4.22	124.38
	合計	3167.18	55.97	6468.50	72.62	104.24	380.48	58.42	497.39	65.21	30.73
總計		5658.25	100.00	8907.63	100.00	57.43	651.27	100.00	762.78	100.00	17.12

資料來源：中華民國八十五年台閩地區工商及服務業普查報告、中華民國九十年台閩地區工商及服務業普查報告，本計畫整理。

註：由於民國 85、90 年工商普查產業分類不同，因此 85 年產業生產總額資料依據各產業家數比例推估，以對應 90 年工商普查產業分類。

參、實質環境分析

一、土地使用現況

本細部計畫區土地使用現況說明如后，詳表 3-8 及圖 3-5 所示。

- (一)土地使用主要以水稻、綠竹等農業使用為主，佔本細部計畫面積之 67.49%。
- (二)傳統農村聚落住宅主要分布舊社巷與碧柳一巷，一般農舍則零星分布於農田間，總計住宅使用部分佔本細部計畫面積之 7.55%。
- (三)沿著舊社巷分布廣告、橡膠、傢俱等傳統工廠，約佔本細部計畫面積之 7.31%。
- (四)商業活動主要分布於松竹路一側，包含汽車修配廠、玻璃經銷公司以及水果攤販等，佔本細部計畫面積 0.44%。
- (五)在宗教信仰方面，本細部計畫區內有兩間土地公廟，分別位於計畫區北側與舊社巷旁。
- (六)另外於松竹路上分佈一所幼稚園與部分興建中建物。

表 3-8 本細部計畫區土地使用現況分析表

使用項目	面積(公頃)	百分比(%)	使用項目	面積(公頃)	百分比(%)
住宅使用	7.8912	7.55	廢棄	0.0245	0.02
商業使用	0.4582	0.44	溝渠	1.5172	1.45
工業使用	7.6407	7.31	雜林	2.0913	2.00
農業使用	70.5626	67.49	興建中	1.4008	1.34
空地使用	8.4907	8.12	其他使用	0.3048	0.29
宗教使用	0.0163	0.02	道路使用	3.3038	3.16
幼稚園使用	0.8100	0.77	合計	104.5583	100.00
加油站使用	0.0462	0.04			

註：調查時間為民國 95 年 9 月。

資料來源：本計畫調查整理。

二、建物使用現況

本細部計畫區內建物使用現況於建物樓層方面，以一樓平房與

廠房為主約達 90%，其次為二樓透天厝，整體建築物樓層不高，只有三棟四樓建築物。建物結構方面，以鐵棚搭建之建物為主，約 60% 左右，其次為磚造與鋼筋混凝土結構建物，約各佔 20%、18%(詳表 3-9 及圖 3-6)。

另外，本細部計畫區內合法建物清查結果，民國 85 年至 95 年合法建物約 85 棟，以鋼筋混凝土結構為主，民國 63 年至 85 年合法建物約 56 棟亦以鋼筋混凝土結構為主，民國 63 年以前經由航照圖套繪之建物約 380 棟，以磚造結構為主，合法建物分布情形詳圖 3-7。

表 3-9 本細部計畫區建物使用現況分析表

分析項目		面積(公頃)	百分比(%)	分析項目		面積(公頃)	百分比(%)
建物樓層	1	12.0826	89.61	建物結構	木造	0.0481	0.36
	2	0.9655	7.16		磚造	2.8274	20.97
	3	0.3991	2.96		鋼筋混凝土	2.3586	17.49
	4	0.0366	0.27		鐵棚	8.2497	61.18
合計		13.4838	100.00	合計		13.4838	100.00

註:調查時間為民國 95 年 9 月。

資料來源:本計畫調查整理。

表 3-10 本細部計畫區合法建物現況分析表

分析項目		民國 85 年至 95 年 合法建物		民國 63 年至 85 年 合法建物		民國 63 年以前建物	
		棟數(棟)	百分比(%)	棟數(棟)	百分比(%)	棟數(棟)	百分比(%)
樓層結構	木造	2	2.35	0	-	248	65.26
	鋼筋混凝土	75	88.24	42	75.00	80	21.05
	鐵棚	8	9.41	14	25.00	52	13.68
	小計	85	100.00	56	100.00	380	100.00

資料來源:本府建築管理課、本計畫套繪整理。

註:1. 63 年以前建物資料係套繪台灣地區像片基本圖(林務局農林航空測量所,民國 65 年)。

2. 上表建物棟數係依圖面套繪成果概估,實際應以區段徵收作業查估成果為準。

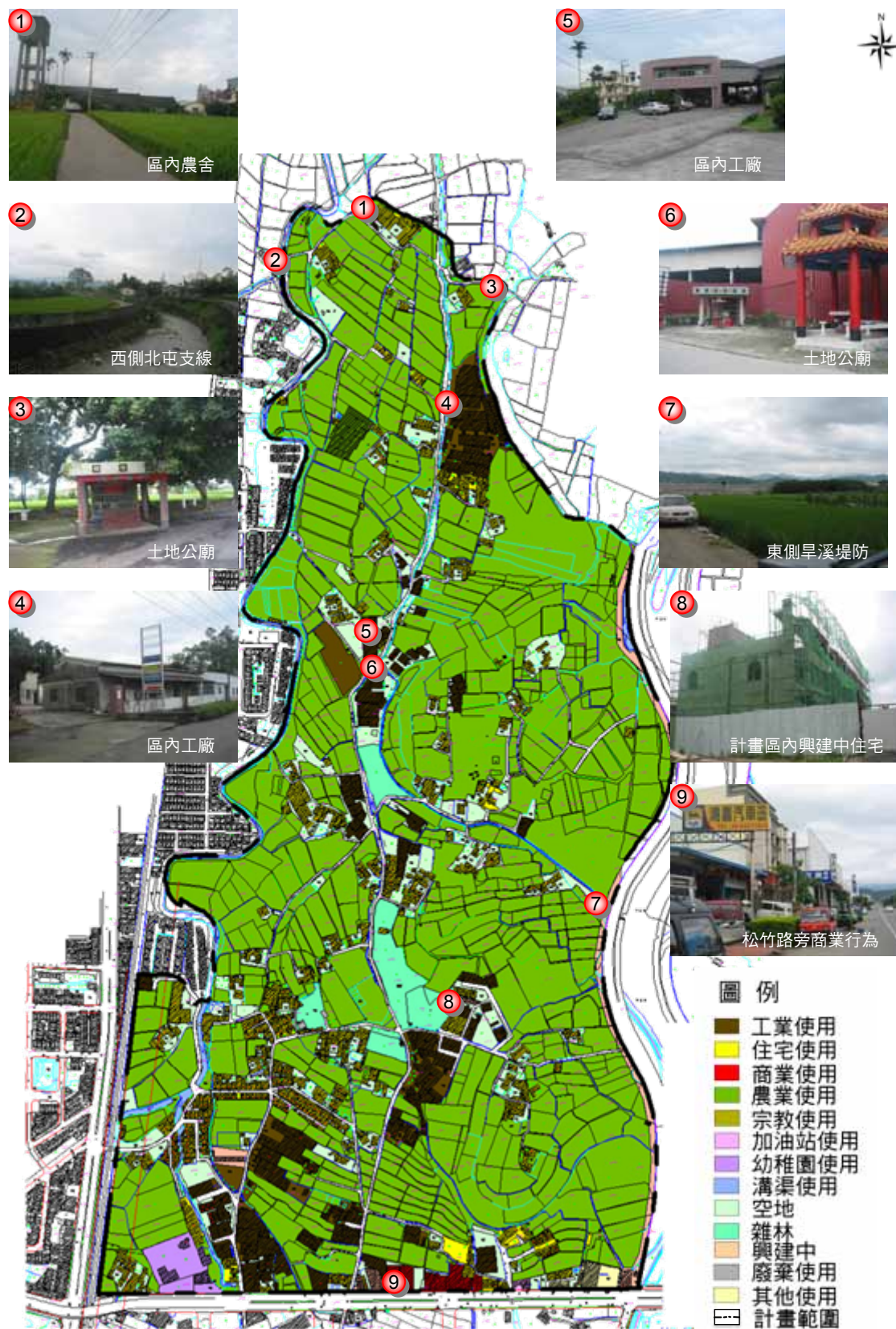


圖3-5 本細部計畫區土地使用現況示意圖

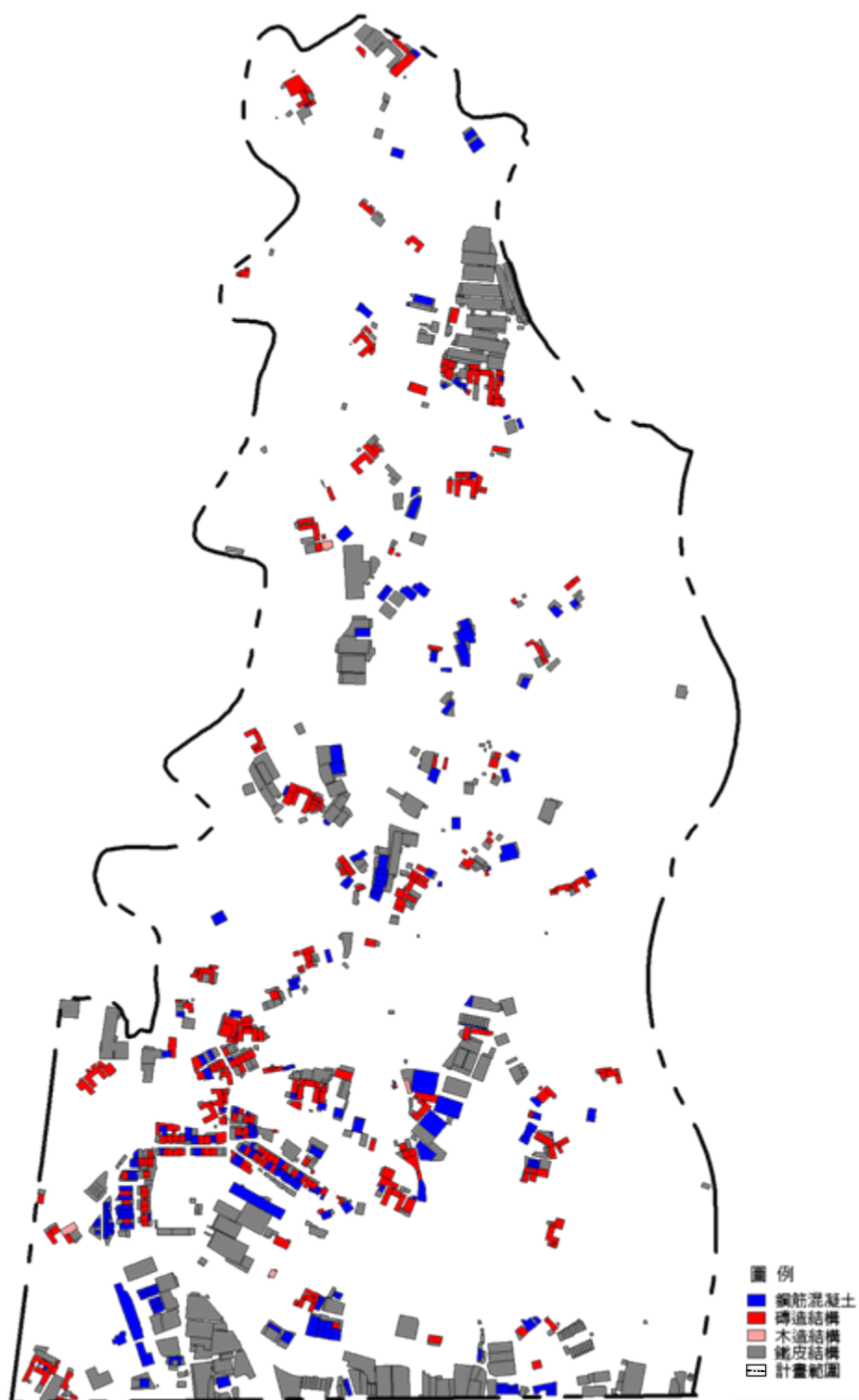
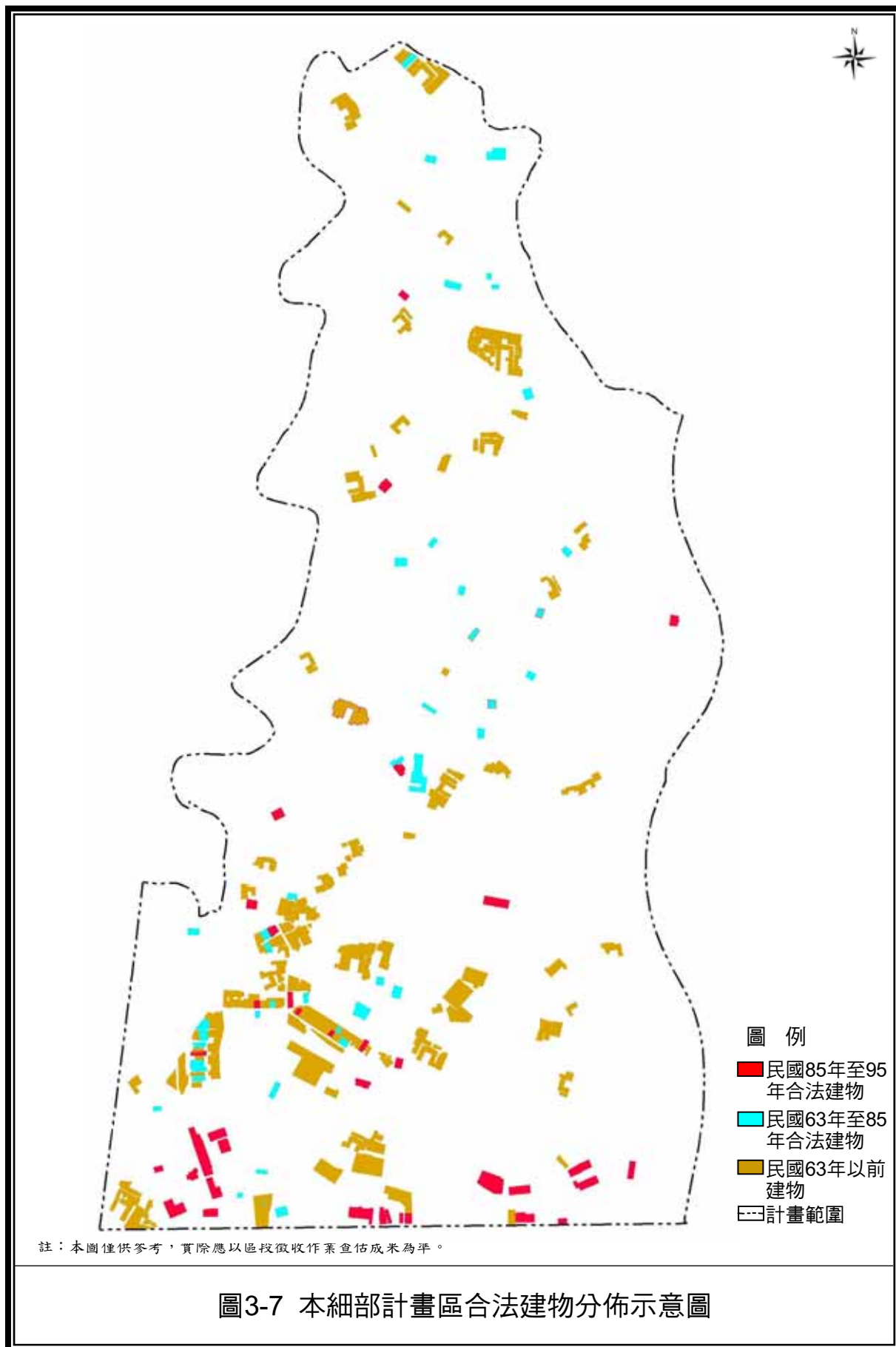


圖3-6 本細部計畫區建物結構現況示意圖



肆、公共設施現況

一、公共設施開闢情形

本細部計畫區範圍內現況以農業使用為主，但其周邊公共設施包含學校用地、機關用地、市場用地、公園用地分述如下(詳圖 3-8):

(一)學校用地

本細部計畫區周邊台鐵縱貫線西側北屯路旁分佈一所國小(僑孝國小)，而北新路旁分佈一所國中(北新國中)，另外本細部計畫區南側整體開發單元十二內則劃設兩處學校，但尚未開闢。

(二)機關用地

位於松竹路旁分佈一處警察局。

(三)市場用地

本細部計畫區周邊台鐵縱貫線西側松竹路旁為松竹市場，另外位於松竹二號橋附近路旁擺設果菜攤位，為供應本區居民日常生活購物之場所。

(四)公園用地

本細部計畫區周邊一處舊社公園面積約 4 公頃，為周圍居民日常主要休閒、遊憩場所。

二、公用設備

(一)加油站

本細部計畫區南側臨松竹路分佈一處加油站，另外於北屯路上亦有一處加油站。

(二)自來水系統

臺中市之民生用水係屬台灣自來水公司第四區管理處所管轄，未來本細部計畫區之自來水供給須向該處提出申請。



圖 3-8 本細部計畫區周邊公共設施開闢情形示意圖

(三) 污水下水道系統

臺中市劃設八大污水區，分別為舊市區、旱溪、軍功、北屯、水湳、西南屯、福安及文山，計畫設置三座污水處理廠，其分別為福田水資源回收中心、楓樹污水處理廠(規劃中)、文山污水處理廠(規劃中)，目前已設置之福田水資源回收中心主要服務中區、西區、南區、東區等地區，文山污水處理廠(規劃中)未來服務筏子溪以西之西屯區與南屯地區，另外楓樹污水處理廠(規劃中)未來服務西屯區、北屯地區，而本細部計畫區未來污水將流至此處理廠。

(四)雨水下水道系統

臺中市雨水下水道系統係依臺中市都市計畫發展情況劃為臺中市舊市區、擴大都市計畫一、二、三、四期及第一次通盤檢討新增都市發展區等三個雨水下水道排水系統所構成。本細部計畫區現況為農業區，雨水下水道系統以灌溉溝渠為主，其西南側為擴大都市計畫一、二、三、四期之雨水下水道系統，在本計畫區由北屯路 471 巷經北新路向西南流入柳川；東南側係屬於第一次通盤檢討新增都市發展區（東北側、西南側）雨水下水道系統，水路經舊社巷向南流入旱溪。

伍、交通系統現況

一、現況道路系統

本細部計畫區周邊交通系統依功能得區分為聯外道路、主要道路及次要道路(詳圖 3-9)，概述如下：

(一)聯外道路

本細部計畫區西側台 3、北側環中路(生活圈 2 號道路)及東側軍福路(生活圈 4 號道路)為主要聯外道路系統，分別詳述如下：

1. 台 3(北屯路)

省道台 3 線為臺中市區及豐原潭子重要的南北向聯外道路，途經本計畫區西側，並與環中路及文心路(市 8)相交進入臺中市區，路寬約 30 公尺，雙向佈設 4 快車道 2 慢車道，中央設置分隔島，道路兩側各佈設 4.0 公尺寬的人行道。

2. 環中路(生活圈 2 號道路)

環中路為台中生活圈 2 號道路，與省道台 74 線立體共構，南可通往彰化縣及臺中縣烏日鄉與台中生活圈四號道路連接，北經台中港、中清路、北屯路交叉，計畫與四號道連接並通往豐原市。途經國道一號大雅、臺中、南屯交流道系統，為本計畫區通往各縣市之主要聯外道路。目前僅通車至台 3 線(北屯路)，路寬約 80 公尺。

3. 軍福路(生活圈 4 號道路)

軍福路為十期重劃區內之道路系統，為台中生活圈 4 號道，目前往南僅達軍福九路，往北與松竹路相交並連接建成巷通往潭子鄉，路寬約 40 公尺，雙向佈設 6 快車道 2 慢車道，採中央分隔線，道路兩側佈設人行步道。

(二)主要道路

本細部計畫區之東西向主要道路包括松竹路、文心路四段、東山路一段，而南北向則包括軍功路、舊社巷、崇德路分述如下：

1. 松竹路

路寬約 30 公尺，雙向佈設 4 快車道 2 混合車道，中央分隔無人行道設施，往東可達大坑風景區、往西與崇德路相交並連接環中路。

2. 文心路四段

為臺中市環狀道路系統，得連接北屯、西屯、南屯區，路寬約 40 公尺，往東佈設 4 快車道及 1 慢車道；往西佈設 3 快車道及 1 慢車道，現況設置中央分隔島。

3. 東山路一段

為通往大坑風景區及臺中縣新社鄉之主要道路，路寬約 20 公尺，東向佈設 1 快車道及 1 慢車道，西向佈設 2 快車道及 1 慢車道，採中央標線分隔，兩側均無佈設人行道。

4. 軍功路

往北連接臺中縣潭子鄉與豐原市；往南則經太平市、大里市及臺中市東區與南區，路寬約 20 公尺，雙向佈設 2 快車道 2 混合車道，採中央標線分隔，兩側佈設人行道。

5. 崇德路

為臺中市南北向之主要幹道，往北可達豐原市及潭子鄉，並與雅潭路、環中路、松竹路相交，向南則通往臺中市市區，路寬約 30 公尺，雙向佈設 4 快車道 2 混合車道，中央分隔無人行道設施。

(三)次要道路

本細部計畫區之次要道路包括舊社巷、碧柳一巷及頭張路二段，概述如下：

1. 舊社巷

為細部計畫區內既有生活聚落之道路系統，與環中路、松竹路相交，目前路寬約 10 公尺屬於農業使用之道路系統。

2. 碧柳一巷及頭張路二段

目前以平交道方式穿越鐵路與本計畫區相連，因此未來劃設計畫區道路系統時，得作為整體考量基石。

二、道路服務水準

本計畫區周邊北屯路與松竹路，與鄰近之環中路、文心路四段、東山路、軍功路、軍福路及計畫區內之舊社巷、碧柳一巷等路段，其道路寬度、道路容量、尖峰小時交通量及服務水準，詳如表 3-11 所示。

(一)北屯路

北屯路現況路寬 30 公尺，雙向各佈設 1 快車道及 1 混合車道，道路外側設有慢車道並允許路邊停車，道路中央以 1.0 公尺的分隔島分隔，兩側並設有人行道，其為臺中市區通往本計畫區之主要聯外道路，於尖峰時刻向北車流較多，道路服務水準 D 級，而向南車道路服務水準屬於 C 級。

(二)松竹路

松竹路現況路寬 30 公尺，雙向各佈設 1 快車道及 1 混合車道，道路外側設有慢車道並允許路邊停車，道路中央以 1.0 公尺的分隔島分隔，兩側並設有人行道，其為出入本計畫區之重要道路，於尖峰時刻向東車流較多，道路服務水準 C 級，而向西車流流量較少，其道路服務水準屬於 B 級。

表 3-11 周邊道路服務水準分析表

路名	起迄地點	路寬 (M)	方 向	尖峰小時交通 量(V, PCU/hr)	道路容量 (C, PCU/hr)	V/C	服務水準
北屯路 (台 3 線)	臺中縣市界~ 北屯	30	北	2,430	2,800	0.87	D
			南	1,992	2,800	0.71	D
松竹路	北屯路~旱溪	30	東	1,319	2,800	0.47	B
			西	1,007	2,800	0.36	A
環中路	中清路~臺中 縣市界~	80	東	2,399	7,200	0.33	A
			西	2,554	7,200	0.35	A
軍福路	北屯路~旱溪	40	北	210	4,000	0.05	A
			南	234	4,000	0.06	A
文心路 四段	臺中縣市界~ 北屯	40	東	1,517	4,000	0.38	B
			西	1,520	4,000	0.38	B
東山路 一段	北屯路~旱溪	20	東	1,032	1,800	0.57	C
			西	1,267	1,800	0.70	C
軍功路	臺中縣市界~ 北屯	20	北	1,306	1,800	0.73	D
			南	1,431	1,800	0.80	D
崇德路	北屯路~旱溪	30	北	1,658	2,800	0.59	C
			南	1,438	2,800	0.51	B
舊社巷	臺中縣市界~ 北屯	10	北	76	850	0.09	A
			南	79	850	0.09	A
碧柳一巷	北屯路~旱溪	6	東	47	700	0.07	A
			西	33	700	0.05	A

資料來源：1. 臺灣省公路交通量調查表(2007 年)。

2. 九十五年度臺中都會區交通量調查，臺中市政府交通處網站。

3. 本計畫整理。

三、大眾運輸系統

本細部計畫區周邊大眾運輸系統方面包括鐵路運輸系統及公路客運系統，其距離本細部計畫區最近之鐵路運輸系統場站太原站以及公路客運站皆位於東山路附近，約距本細部計畫 1500 公尺以上。惟未來大眾捷運系統興建後，細部計畫區內設置 G0 車站，松竹路上設置 G3 車站且北屯路上設置 G4 車站，另 G4 車站可與台鐵縱貫線增設之松竹站連接，對於本區周邊居民之交通便利性將大幅提升。

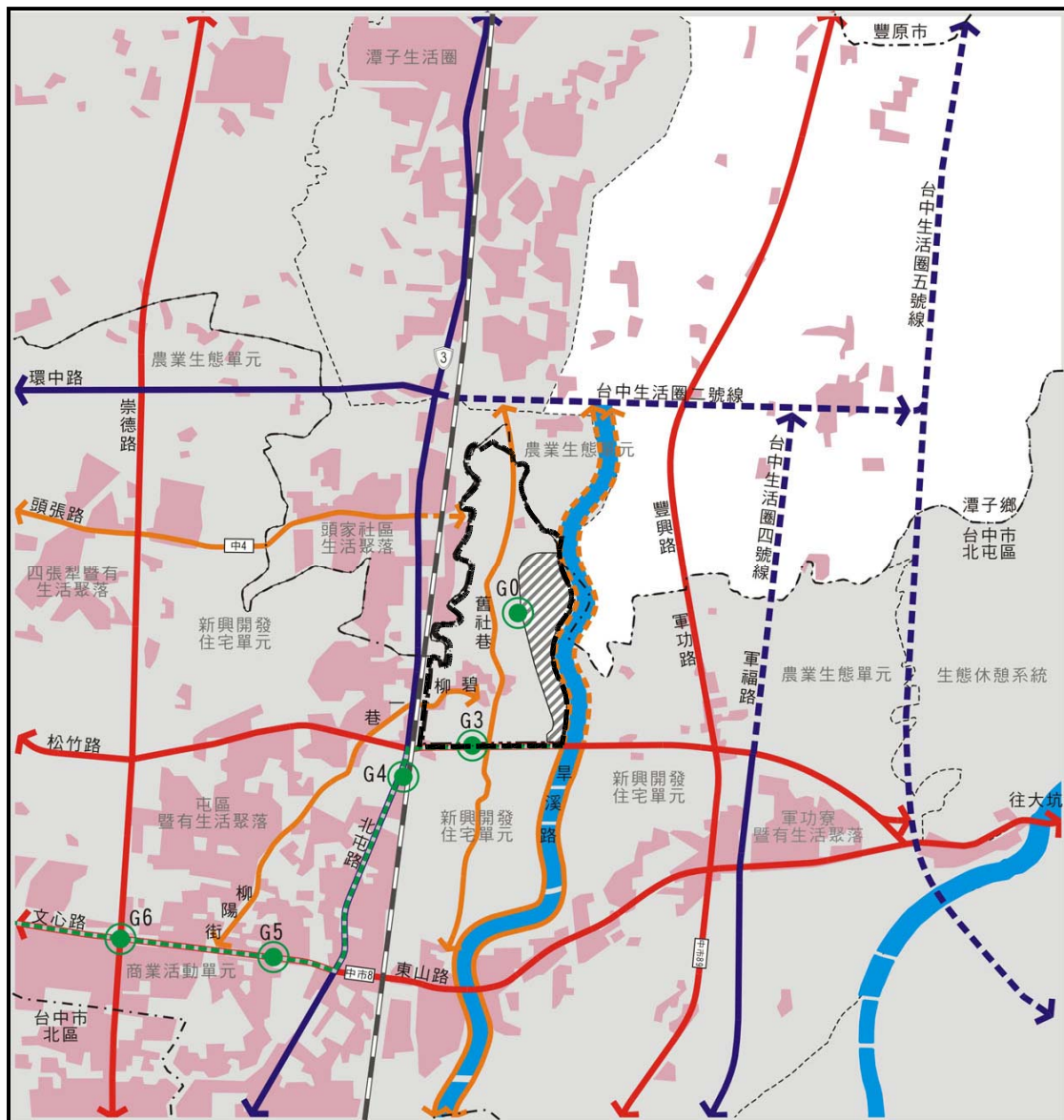


圖 3-9 本細部計畫區現況交通系統示意圖

陸、地權地價

一、土地權屬

本細部計畫區土地權屬以私有地為主，佔細部計畫總面積 92.77%，公有地權屬包含中華民國與部份未登錄地，佔細部計畫面積分別為 4.05%與 3.18%(詳表 3-12、圖 3-10)。

表 3-12 本細部計畫區土地權屬統計表

土地所有權人			面積(公頃)	百分比(%)
私有地			96.9921	92.77
公有地	中華民國	無償撥用	0.7544	0.72
		有償撥用	3.4836	3.33
未登錄地			3.3282	3.18
總計			104.5583	100.00

註：無償撥用面積係依土地徵收條例第 43 條第 1 項之規定，區段徵收前已作為第 44 條第 1 項第 2 款用地使用者，應無償撥供主管機關統籌規劃開發，惟其實際無償撥用面積應以主管機關核定之面積為準。

資料來源：本計畫整理。

二、地價分析

(一)公告現值與公告地價

本細部計畫區土地公告現值每平方公尺介於 5,500 元~8,500 元之間，公告地價每平方公尺約 1,100 元~1,500 元。

(二)鄰近地區土地市價

本細部計畫參考內政部地政司土地交易價格查詢網(<http://www.land.moi.gov.tw/chhtml/>)95 年與 97 年第一季度土地交易價格，舊社巷附近裡地住宅區每坪約 4~5 萬元，計畫區內鐵路與舊社巷之間農業區每坪約 4 萬元，周邊鄰近地區之住宅區每坪約 11~12 萬元。另外商業區之土地市價每坪約 13~15 萬元，惟未來捷運通車後其土地價格應有漲幅之空間。

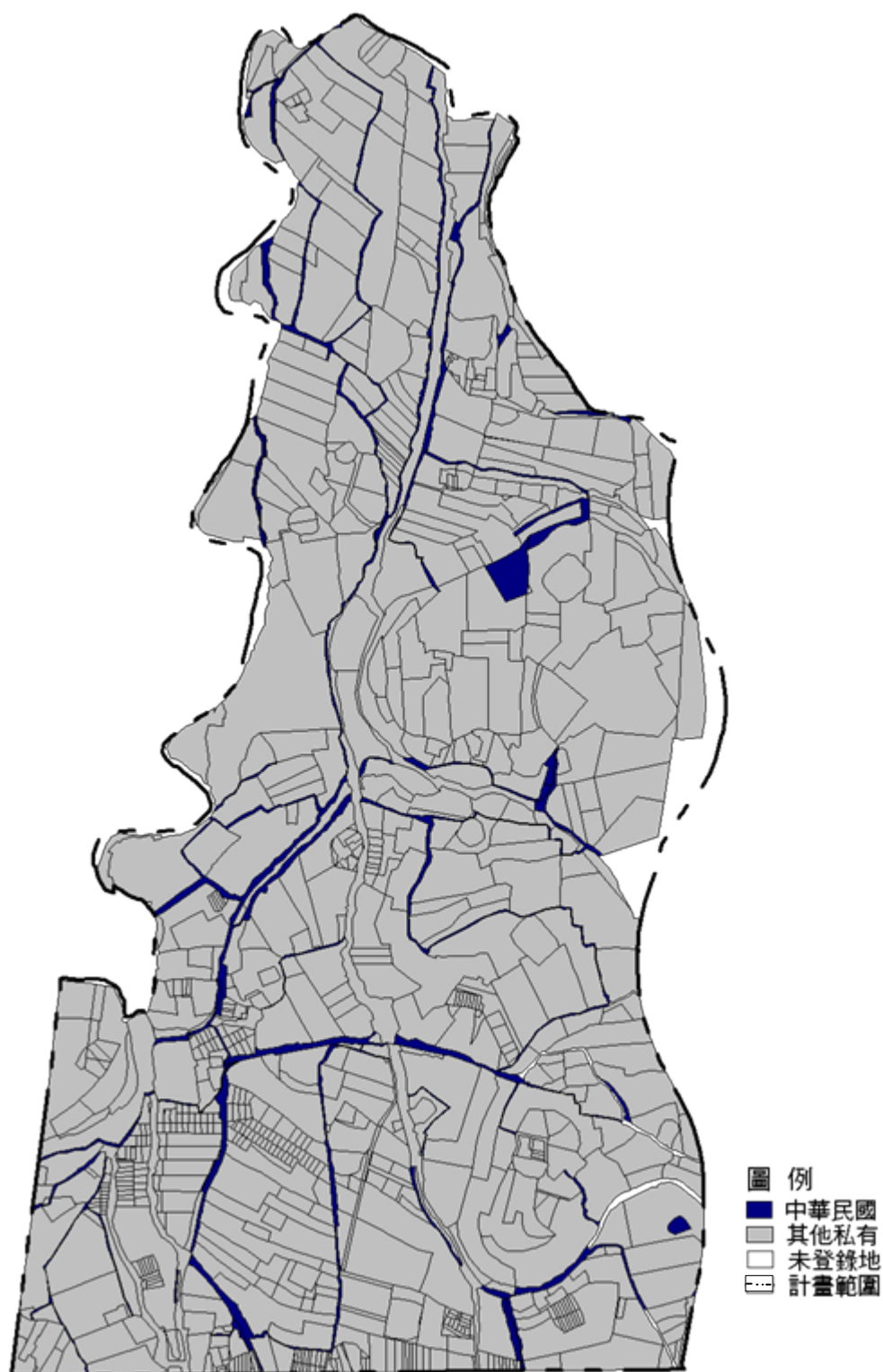


圖3-10 本細部計畫區土地權屬分布示意圖

第四章 整體規劃構想

壹、發展定位

一、發展定位研析

茲就上位政策、區域產業空間結構及地方發展紋理等面向研析本細部計畫區之發展定位，說明如后：

(一)上位政策

依據上位及相關計畫(政策)內容，顯示臺中市於高鐵、中部科學園區、清泉崗國際機場、台中捷運等重大建設效益下，將更多元化與完備都市空間機能，成為中台灣區塊城市區域(city-region)發展分工下之核心城市。在「文化、經濟、國際城」之發展定位下，以促進中部經濟繁榮與產業發展，配合消費、文化、多核心商業及便捷的大眾運輸為其發展原則，並形成「多核心型都市」的都會結構。未來臺中市將朝打造優質人文生活中心、中部區域行政中心、多元服務都會中心、綠色景觀生態中心與便捷交通轉運中心等實質空間環境之方向發展。本計畫上承全市之發展目標，在計畫區開發目的及區位條件特性下，將以建構便捷交通系統、復育生態親川綠網及發展成為都會捷運服務中心為主。

(二)區域產業空間結構

臺中市近年人口數持續成長，服務業生產總值佔中部區域四成以上，生產者及消費者服務業皆具相對重要性，不僅滿足台中市地方工商服務需求，更提供了中部區域中、高級消費服務場所，為中部區域服務業重鎮。於高鐵、捷運等大眾捷運路網完成後，將更強化臺中市提供大量活動人口就業及多元消費之可及性。

近年臺中市伴隨市政建設、都市用地開發、消費特性等變遷影響下，由火車站周邊商業區之單核心發展型態，逐漸轉移成雙核(市中心商業區及新市政中心)、多核心(中友商圈、逢甲商圈)之發展形態，未來隨著高鐵車站、中科、捷運線等重大建設與周邊腹地環境結合下，將可預期商業次核心陸續形成，以滿足(活動)人口成長與吸納整體中部區域之工商服務需求。

(三)地方發展紋理

本細部計畫位處臺中市北端旱溪西側、臺中市-潭子-豐原都會區發展軸帶之北屯生活圈中心位置，周邊圍繞新興開發單元與北屯區、潭子頭家等既成住宅生活聚落，再加上本細部計畫被賦予運輸核心機能之角色，因此，未來本計畫區除扮演大台中捷運線的火車頭外，隨著臺中市北屯區捷運綠線場站開發，其塑造台中捷運門戶意象、整合既有周邊都市紋理、完備臺中市北屯區商業消費活動機能、塑造地區商業核心並配合周邊重大建設開發及地方發展需求，將成為本細部計畫之發展重點。

綜整上述意見，建議本細部計畫未來將朝向住宅、商業服務為主，休閒娛樂為輔。區內應規劃具特色之商業消費環境、具體驗型態之活動，以創造出不同於台中都會區其他商圈之風格。

二、發展定位

本細部計畫扮演臺中市捷運綠線端點角色，富有捷運轉乘集納通勤與活動旅次之特性。由上述研析可知，本細部計畫區具備結合周邊腹地發展需求之區位優勢，及發展多元商業活動之潛力，未來商業活動、運輸活動、休憩空間及其衍生性之需求將日趨明顯。

隨著臺中市都市發展擴張，本細部計畫空間角色由都市邊緣地帶逐漸轉化成為都市發展的重要核心；東側之旱溪及西側之北屯支線區域排水為城市難得之藍綠帶景觀與開放空間資源，可藉由串聯周邊開放空間與節點，形塑臺中市新地景，以承接臺中市整體發展定位及建構便捷的交通系統、復育生態的親川綠網及都會服務中心等發展目標。故於活動面向配合周邊豐富之生態旅遊資源及新興開發生活圈單元往來活動人口，提供便捷大眾運輸服務，並於運輸及休閒遊憩機能間提供市民活動相關之衍生服務；於空間面向應提供商業活動創造供停留的特色消費空間，導入休閒體驗及特色消費為導向的商業中心，創造有別於台中都會區其他商圈的風格，並妥善規劃各項土地使用機能間之介面，以捷運車站為核心形成具魅力之場站特區，以帶動地區發展，並達成台中都會捷運服務中心之發展願景。

綜上，本細部計畫區之發展機能定位如下：

(一)營造親近自然舒適之休閒、親水系統

延伸市民休閒空間，藉由園道、綠地及開放空間軸帶，規劃串聯區內活動，圍塑水與綠的悠閒景緻，並提供多元戶外活動、休憩空間及特殊性活動節點與場地。

(二)發展休閒體驗活動產業

發展休閒服務機能，並與戶外開放空間相互結合，從而形塑地區觀光、運動、娛樂之休閒風貌，強化地區活力，吸引並提供民眾一處具活動魅力之消費區域。

(三)創造特色商業消費環境

以休閒、親水系統及周邊未來發展的休憩設施為號召，提供甚具休閒氣氛與特殊風味之餐飲與商店，並發展具主題消費及多元概念之購物商場，營造便利、舒適、多元之優質購物空間。

(四)建構大眾運輸發展導向之都市空間

結合大眾運輸建設，建構以捷運場站為核心之都市空間，藉由住宅、商業、辦公、休閒服務等複合機能之引入，創造複合之生活空間。

貳、實質規劃構想

一、土地使用構想

本細部計畫區之土地使用構想主要是以 G0、G3 車站，以及藍綠軸帶為核心進行規劃，以下分別就都市機能、空間結構、視覺景觀意象、開放空間等四個方向說明(詳圖 4-1 所示)。

(一)都市機能

就都市機能而言，藉由捷運站未來的發展潛力為基礎，發展本區為強度較高的都會服務機能，並藉由公園等公共設施佈設於捷運車站周圍之概念，來強化發展核心的意象。就都市機能的分布概念而言，以捷運車站為中心，鄰近地區以商業、辦公、休閒等混合之機能為主，其餘地區則朝向以住宅、辦公等機能為主。

(二)空間結構

就空間結構而言，藉由 G3 車站與現有舊社巷紋理的整合，建構出南北向串聯松竹路與環中路交通動線，從而形成計畫區內之交通主軸，此外並建構東西向之動線系統以串聯西側之北屯路、中山路(臺中縣境)，除做為都市紋理的整合與銜接外，更可藉由動線的整合串聯，服務鄰近既有之社區，從而擴大未來捷運之服務範圍。

透過園道及開放空間，串聯 G3 車站與 G0 車站，塑造為計畫區兼具活動機能與空間意象之核心，並在功能定位上，強調其兼具商業與休閒之特性；此外，藉由本細部計畫區內北屯支線、舊社分線、旱溪等水文系統的串連為基礎，整合前述之核心園道系統，建構出本細部計畫區兼具都市發展、自然景觀等意象之空間結構。

(三)視覺景觀意象

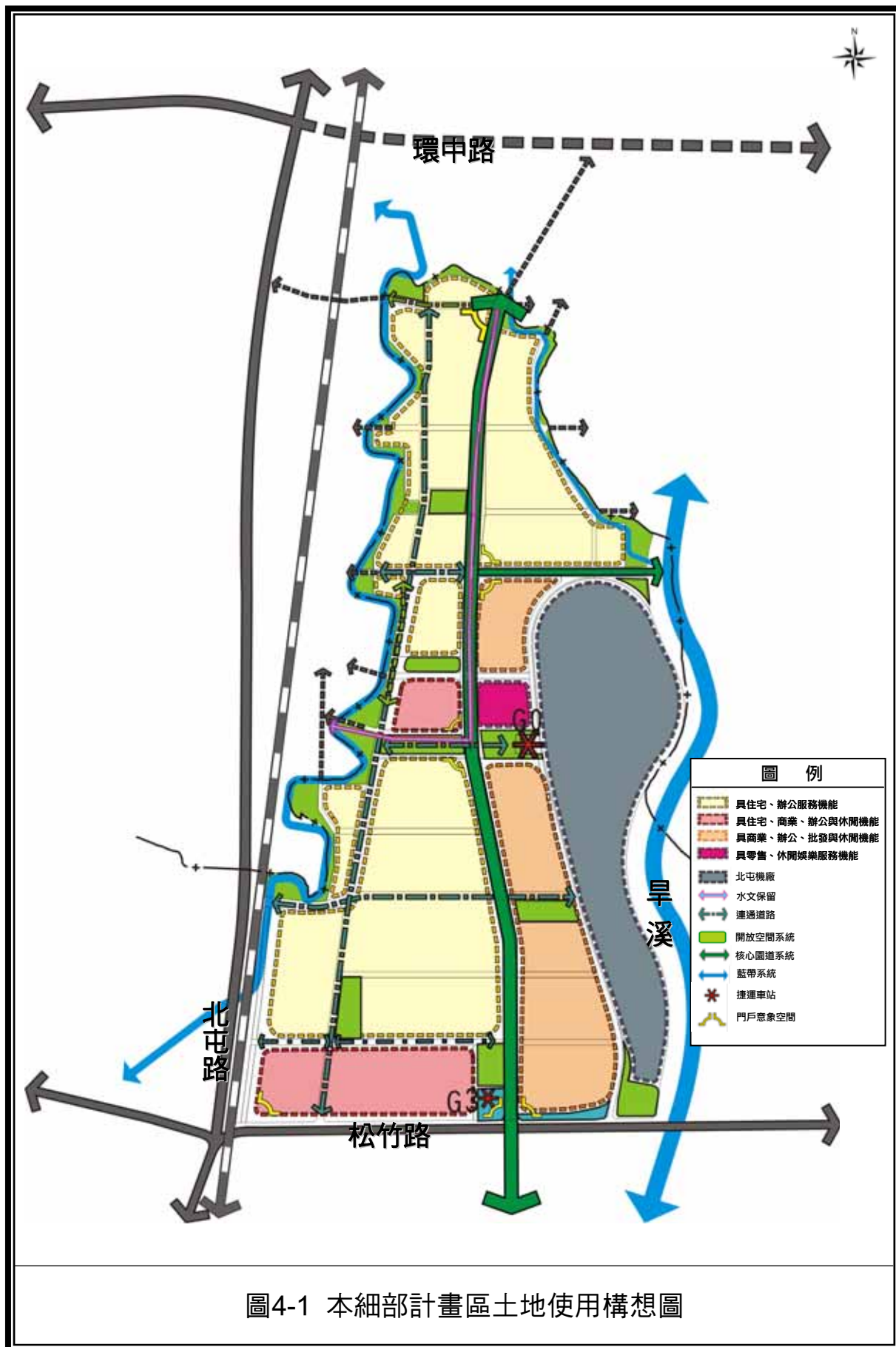
就視覺景觀意象而言，園道系統定位為本細部計畫區意象展現之櫥窗空間，故將藉由其園道兩側建築物意象來表達其都市機能之風貌外，並將園道與聯外道路之節點空間塑造為本細部計畫區之門戶意象空間，以有效建構本細部計畫區之自明性。

此外，將利用園道與建築退縮空間系統之整合，連接 G0、G3 捷運車站，從而形成兼具視覺景觀與通勤功能之綠色運具走廊。

(四)開放空間

本細部計畫區之開放空間系統將利用公園、綠地、園道及建築退縮等空間元素的串聯、整合來形成連續的系統。首先是以南北向之多元機能園道(結合排水道)為主軸及站前公園等連續性之開放空間來串聯 G0、G3 兩站，進而形成本細部計畫區之開放空間主軸。

其次則是以東西向之園道連結旱溪親水空間，而沿本細部計畫邊界留設 10 公尺之開放空間，可作為容納瓦礫圳、北屯支線之空間；另外，本細部計畫區與西側住宅區(臺中縣)之重要的整合性綠地空間，除作為土地使用之緩衝空間之外，更配合滯洪公園的佈設成為地區新增的休憩空間。最後，除前述之開放空間系統之外，亦將藉由道路路權內人行道之留設來強化整個系統的可及性與完整性。



二、交通運輸構想

本細部計畫區交通運輸規劃構想說明如后(詳圖 4-2 所示)。

(一)建構區內路網

本細部計畫區屬東西窄、南北狹長之區塊，在區內道路系統部分，規劃以南北向為主要，東西向為輔之道路系統，以方便順暢連通區內各地。

(二)增加對外聯絡通道

為有效對外聯絡，本細部計畫區之道路宜與四周道路串連。目前細部計畫區除南側松竹路已開通外，其餘北側、西側、東側均無法有效對外連接。因此，在聯外道路規劃方面，建議配合四周道路路網狀況，作適度之連結。

(三)充分運用大眾運輸轉乘

本細部計畫區內設置大眾捷運系統 G0、G3 車站，提供地區居民及旅客便捷之運輸服務。計畫區內雖規劃完善道路之系統，惟為擴大運輸效能，有效減輕周邊道路之交通運輸負載，有關細部計畫區之土地使用，將朝向 T.O.D. 之概念發展，並鼓勵民眾搭乘大眾運輸系統，以提升整體都市運輸效能。



三、公共設施規劃構想

本細部計畫區之規劃除提供捷運系統用地與滿足區內公共設施需求外，亦應兼顧鄰近地區之需求及公共設施佈設之合理性，以建構完善之公共服務。

(一)捷運系統用地

配合捷運系統用地路權範圍，於本細部計畫區東側及南側規劃捷運系統用地供北屯機廠、G0 站、G3 站使用。

其中 G3 站捷運系統用地除可供捷運路線、場、站及相關附屬設施使用外，為擴大場站土地利用效益，其得依大眾捷運法辦理土地開發或依促進民間參與公共建設法開發、興建供附屬事業使用。

(二)公園兼兒童遊樂場用地

沿本細部計畫區主要開放空間軸線，設置公園兼兒童遊樂場用地，藉由帶狀開放空間軸線串連面狀開放空間據點，提供連續性活動空間場所。

(三)園道用地

於本細部計畫區南北向交通軸線，採園道方式同時架構開放空間軸線，藉以串連重要交通節點，並藉由東西向園道系統串連旱溪與北屯支線藍帶，以連結全區重要活動場域。

(四)公園兼滯洪池用地

為收納本細部計畫區開發增加之地表逕流，於本細部計畫區西側規劃公園兼滯洪池用地，同時藉由周邊綠帶空間之佈設，創造親水性之空間場所。

(五)公園用地

另為增加本計畫區開放空間場所，塑造整體空間意象，並改善捷運機廠之單調景觀。同時滿足開放空間、停車及捷運機廠用地之需求，在平面腹地有限情況下，將停車需求部份依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」於公園用地採立體多目標使用設置，提供適宜之開放空間，於 G0 站、G3 站出入口及區內主要道路周邊規劃公園用地，提升使用效益及整體環境品質，並可強化開放空間與計畫區內活動之聯繫及可及性。

(六)綠地用地

利用本細部計畫區東西兩側臨接區域排水(北屯支線及舊社分線)之土地規劃為綠地，除有效利用畸零之邊緣土地外，並藉由綠地設置產生之隔離效果，減低本細部計畫區開發對周邊鄰近土地之影響。

(七)捷運系統用地兼作廣場使用

本細部計畫區南側規劃捷運系統用地兼作廣場使用，預留未來捷運高架路線下方供廣場多目標使用。

四、「水」與「綠」形象之塑造

(一)現有水文環境保存構想

就北屯支線、瓦磘圳而言，除流經計畫區之外，其原有之排水功能亦無改變，故將其依現有之水文紋理加以保留；就舊社分線而言，其原有向東流入旱溪之路徑已在機廠建設後被截斷，故將配合其原有之紋理適當調整其水路，並與園道、開放空間等系統整合引導其排入北屯支線而加以保留；就水汴槍分線而言，向南流出計畫區後進入臺中市整體開發地區後(單元 12)，便完全失去功能而無法形成完整水路系統，故將不予保留；另其餘越堤水路而言，主要為區內排水功能，在機廠建設後已被截斷而失去功能，故亦將不予保留。

(二)「水」與「綠」系統構想

將以北屯支線與瓦磘圳為基礎，藉由周邊配置綠地用地、公園用地、公園兼滯洪池用地、公園兼兒童遊樂場用地等方式來創造「水」與「綠」整合之開放空間；此外，藉由後續細部計畫之整合，建構兩條東西向之園道與開放空間系統來有效串聯北屯支線、瓦磘圳、旱溪及舊社支線：利用公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、園道並整合細部計畫道路聯串連北屯支線與瓦磘圳。

並藉由北屯支線與瓦磘圳兩側之綠地用地、公園用地、公園兼滯洪池用地、公園兼兒童遊樂場用地之留設來作為滯洪、親水等兼具防洪、生態、親水景觀等功能之開放空間。

五、原有之地方特色、發展脈絡與都市紋理之保存維護

藉由舊社巷在道路尺度、景觀品質等的提升，使其成為兼具原有動線紋理功能與景觀功能之園道系統；此外，配合道路系統佈設過程對於既有合法建物之尊重，以在提升地區交通服務品質時，同時兼顧既有生活聚落之保存。

第五章 實質計畫

壹、計畫年期與計畫人口

一、計畫年期

本細部計畫之計畫年期配合主要計畫訂為民國 115 年。

二、計畫人口推估

本細部計畫區第二之一種住宅區其容積率為 250%，以平均每
人樓地板面積 60 平方公尺，得知本計畫區可容納人口約為 15,244
人，故以 15,300 人為本案之計畫人口(詳見下表)。

表 5-1 計畫人口預測分析表

土地使用項目	面積(公頃)	容積率(%)	容納人口(人)	備註
第二之一種住宅區	36.5857	250	15,244	
小計	—	—	15,244	

資料來源：本計畫整理。

貳、土地使用分區計畫

本細部計畫之土地使用分區說明如后(詳表 5-2 及圖 5-1 所示)：

一、第二之一種住宅區

劃設第二之一種住宅區於計畫區園道 2-20M 北側及園道 1-25M
西側，面積約 36.5857 公頃，佔本計畫總面積之 34.99%。

二、第二種商業區

劃設第二種商業區於捷運站周邊之核心發展地區，面積約
8.4532 公頃，佔本計畫總面積之 8.08%。

三、特定商業區

以供發展零售、批發、一般商業設施及休閒服務設施為主，劃
設於北屯機廠西側，面積約 12.6050 公頃，佔本計畫總面積之 12.06
%。

四、休閒服務專用區

以供零售、批發、一般商業設施、休閒服務及娛樂服務為主，劃設於捷運站周邊之核心發展地區，面積約 1.2383 公頃，佔本計畫總面積之 1.18%。

表 5-2 本細部計畫土地使用計畫面積分配表

項 目		面積（公頃）	百分比（%）
土地使用分區	第二之一種住宅區	36.5857	34.99
	第二種商業區	8.4532	8.08
	特定商業區	12.6050	12.06
	休閒服務專用區	1.2383	1.18
	小計	58.8822	56.31
公共設施用地	捷運系統用地	18.4991	17.69
	捷運系統用地兼作廣場使用	0.3175	0.30
	公園用地	3.4647	3.31
	公園兼兒童遊樂場用地	1.6764	1.60
	公園兼滯洪池用地	4.1365	3.96
	排水道用地	0.5938	0.57
	鐵路用地兼作道路使用	0.4400	0.42
	綠地用地	1.3629	1.30
	園道用地	5.0163	4.80
	道路用地	10.1689	9.74
	小計	45.6761	43.69
	總計	104.5583	100.00

註：表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。



註：凡本次未指明變更部分均應以原計畫為準。

圖5-1 本細部計畫土地使用計畫示意圖

參、公共設施計畫

本細部計畫區內共劃設捷運系統用地、捷運系統用地兼作廣場使用、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、公園兼滯洪池用地、排水道用地、綠地用地、園道用地與道路用地等公共設施用地，茲就各項公共設施用地劃設說明於后(詳見表 5-3 所示)：

一、捷運系統用地

配合「台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫」之路權範圍，劃設捷運系統用地，面積約 18.4991 公頃，估計畫總面積之 17.69%。

二、捷運系統用地兼作廣場使用

本細部計畫區南側劃設捷運系統用地兼作廣場使用，預留未來捷運高架路線下方供廣場多目標使用，面積約 0.3175 公頃，估計畫總面積之 0.30%。

三、公園用地

為增加本細部計畫區開放空間場所，塑造整體空間景觀，提升使用效益及整體環境品質，並可強化開放空間與計畫區內活動之聯繫及可及性，劃設 6 處公園用地，面積約 3.4647 公頃，估計畫總面積之 3.31%。

四、公園兼兒童遊樂場用地

劃設 4 處公園兼兒童遊樂場用地(部分兼作排水道使用)，面積共計 1.6764 公頃，估計畫總面積 1.60%。

五、公園兼滯洪池用地

為收納主要地表逕流，提供足量滯洪空間，於西側沿北屯支線及松竹路北側劃設 6 處公園兼滯洪池用地(部分兼作排水道使用)，面積約 4.1365 公頃，估計畫總面積之 3.96%。

六、排水道用地

為收納捷運北屯機廠周邊之地表逕流，於北屯機廠西側劃設環線排水道用地以及於北側園道用地劃設排水道用地，面積約 0.5938

公頃，估計畫總面積之 0.57%。

七、鐵路用地兼作道路使用

鐵路用地兼作道路使用面積約 0.4400 公頃，估計畫總面積之 0.42%。

八、綠地用地

為降低因開發對外部環境產生之衝擊，利用周邊較為畸零之土地提供緩衝空間及開放空間場所，劃設 7 處綠地用地(綠 1-綠 7 兼作排水道使用)，面積約 1.3629 公頃，估計畫總面積之 1.30%。

九、園道用地

劃設 1 條南北向、1 條東西向之園道系統，以串連 G0、G3 車站及主要開放空間場所，並創造舒適之人行、車行空間，面積約 5.0163 公頃，估計畫總面積之 4.80%。

十、道路用地

配合道路系統規劃，依實際需求劃設道路用地，並將旱溪西側 10M 計畫道路納入本計畫區一併開闢，面積約 10.1689 公頃，估計畫總面積之 9.74%。

十一、其他

配合本市 98 年度第一次古蹟歷史建築聚落及文化景觀審議委員會結論辦理，將於「公 5」用地或「公兼滯 5」用地以立碑方式處理，並於公園用地規劃設計時融入「1895 溝背之役古戰場」之歷史事件相關文化。

表 5-3 本細部計畫公共設施用地明細表

項目	編號	面積 (公頃)	位置	備註
捷運系統 用地	捷 1	17.9449	位於 10M-1 主要計畫道路西側	北屯機廠
	捷 G0	0.1591	位於 8M-2 主要計畫道路西側	G0 車站
	捷 G3	0.3951	位於 30M-1 主要計畫道路北側	G3 車站
	小計	18.4991	--	
捷運系統用地 兼作廣場使用	--	0.3175	位於 30M-1 主要計畫道路北側	
公園用地	公 1	0.5000	位於 15M-2 主要計畫道路東側	
	公 2	0.6408	位於園 1-28M 主要計畫道路西側	
	公 3	0.5501	位於園 1-28M 主要計畫道路東側	
	公 4	0.6002	位於 20M-1 主要計畫道路南側	
	公 5	0.6000	位於 12M-7 主要計畫道路北側	
	公 6	0.5736	位於 12M-7 主要計畫道路南側	
	小計	3.4647	--	
公園兼兒童遊 樂場用地	公兒 1	0.3151	位於 15M-1 主要計畫道路北側	
	公兒 2	0.5364	位於園 2-20M 主要計畫道路北側	
	公兒 3	0.4398	位於 12M-5 主要計畫道路北側	
	公兒 4	0.3851	位於 10M-3 主要計畫道路北側	
	小計	1.6764	--	
公園兼滯洪池 用地	公滯 1	0.4839	位於 12M-1 主要計畫道路北側	
	公滯 2	0.7375	位於 12M-1 主要計畫道路南側	
	公滯 3	0.4076	位於 12M-4 主要計畫道路南側	
	公滯 4	0.5917	位於 10M-3 主要計畫道路南側	
	公滯 5	1.1822	位於 20M-1 主要計畫道路北側	
	公滯 6	0.7336	位於 10M-1 主要計畫道路西側	
	小計	4.1365	--	
排水道用地	排 1	0.2530	位於園 1-28M 主要計畫道路	
	排 2	0.3408	位於 8M-2 主要計畫道路東側	
	小計	0.5938		
鐵路用地兼作 道路使用	--	0.4400	位於 30M-10 主要計畫道路東側	

註：表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

表 5-3 本細部計畫公共設施用地明細表(續)

項目	編號	面積 (公頃)	位置	備註
綠地用地	綠 1	0.1774	位於 15M-1 主要計畫道路北側	
	綠 2	0.1628	位於園 1-28M 主要計畫道路東側	
	綠 3	0.2456	位於 12M-2 主要計畫道路北側	
	綠 4	0.1251	位於 12M-2 主要計畫道路南側	
	綠 5	0.2176	位於園 2-20M 主要計畫道路南側	
	綠 6	0.2737	位於 12M-7 主要計畫道路北側	
	綠 7	0.1607	位於 12M-7 主要計畫道路南側	
	小計	1.3629	--	
園道用地	--	5.0163	--	
道路用地	--	10.1689	--	

註：表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

肆、交通系統計畫

一、道路系統

茲就本細部計畫區之道路系統說明如后(細部計畫道路詳表 5-4 及圖 5-2 所示)：

(一)聯外道路系統

1. 南北向聯外道路

(1)台 3 線(北屯路)

省道台 3 線(北屯路)位於本細部計畫區西側，為臺中市與豐原、潭子地區間之主要聯外道路，因鐵路阻隔，本細部計畫區內除碧柳一巷外，無法與省道台 3 線直接連通。建議配合本細部計畫區西側豐原頭家社區內之道路系統，規劃橫越鐵路之東西向道路，以提升本細部計畫區對外交通之可及性。

(2)東側 10M 計畫道路

本細部計畫區東側主要計畫劃設之 10M 計畫道路，沿早溪向北可延伸至豐原、潭子地區，向南可連接早溪西路通往臺中市東區。目前本計畫道路尚未開闢，建議沿本細部計畫區路段臺中縣部分，併同本計畫一併開闢，以利本細部計畫區與北屯機廠對外之通連。

2. 東西向聯外道路

(1) 台中生活圈二號道路(環中路)

台中生活圈二號道路(環中路)位於本細部計畫區北側，向東可通往臺中縣潭子鄉、向西可達臺中市西區，亦可連接中清路至大雅交流道，或銜接中彰快速道路通往彰化、南投地區。

(2) 松竹路

松竹路為本細部計畫區南側之主要聯外道路，向東可通往大坑風景區，向西可連接北屯路至臺中市各地區。

(二) 主要道路系統

1. 南北向主要道路

主要計畫規劃三條穿越本計畫區之南北向道路，主要園道系統分別為園 1-28M 道路及園 1-25M 道路，向北擬連通至環中路，向南銜接松竹路；另一條 為 15M 之替代性道路(15M-2)，以銜接計畫區內道路。

2. 東西向主要道路

於本細部計畫區北側、中央及南側主要計畫分別劃設 15M-20M 寬之東西向主要道路(包含園 2-20M、20M-1 及 15M-1)，並與南北向之道路構成區內主要道路系統。

(三) 次要道路系統

1. 南北向次要道路

本細部計畫區內主要計畫劃設 1 條 10M 道路(10M-3)、2 條 8M 道路(8M-1、8M-2)為南北向次要道路，與計畫區內東西向之道路系統相交，構成一區內完善之交通路網。

2. 東西向次要道路

於聯外道路及主要道路系統之架構下，劃設 7 條細部計畫道路，包含 5 條 12M 道路(細 12M-1、細 12M-2、細 12M-3、細 12M-4、細 12M-5)以及 2 條單向 10M 道路(細 10M-1、細 10M-2)為東西向次要道路系統，與南北向道路系統相交，建構完整之區內之動線系統。

表 5-4 本細部計畫區計畫道路編號一覽表

道路編號	起點	迄點	長度(公尺)	備註
園 1-28M	台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)範圍線	公 2 用地南側	963	主要計畫 道路
園 1-25M	公 2 用地南側	30M-1	750	
園 2-20M	園 1-28M	10M-1	360	
20M-1	計畫區西側鐵路用地	8M-2	641	
15M-1	台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)範圍線	台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)範圍線	270	
15M-2	15M-1	30M-1	1,699	
12M-1	台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)範圍線	15M-2	115	
12M-2	8M-1	台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)範圍線	15	
12M-3	8M-1	台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)範圍線	12	
12M-4	台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)範圍線	細園 1-28M	243	
12M-5	台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)範圍線	細園 1-28M	157	
12M-6	8M-3	15M-2	54	
12M-7	計畫區西側鐵路用地	10M-2	755	
10M-1	台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)範圍線	30M-1	693	
10M-2	8M-2	30M-1	304	
10M-3	台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)範圍線	15M-2	90	
8M-1	台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)範圍線	園 2-20M	541	
8M-2	園 2-20M	10M-2	885	
8M-3	台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)範圍線	12M-6	116	

註：表內長度應依核定圖實地測量為準。

表 5-4 本細部計畫區計畫道路編號一覽表(續)

道路編號	起點	迄點	長度(公尺)	備註
細 12M-1	15M-2	8M-1	238	細部計畫 道路
細 12M-2	園 1-28M	8M-1	235	
細 12M-3	園 1-28M	8M-2	130	
細 12M-4	15M-2	園 1-25M	254	
細 12M-5	15M-2	8M-2	534	
細 10M-1	15M-2	園 1-28M	179	
細 10M-2	15M-2	園 1-25M	197	

註：表內長度應依核定圖實地測量為準。

二、大眾運輸系統

(一)捷運系統

本細部計畫區為台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線之端點，設置捷運北屯機廠及 G0、G3 站，計畫區內之交通旅次除藉由道路系統對外連接外，藉由本捷運系統可迅速通達臺中市北屯路、文心路、文心南路、建國北路沿線及臺中縣烏日鄉、臺中高鐵站等地區。

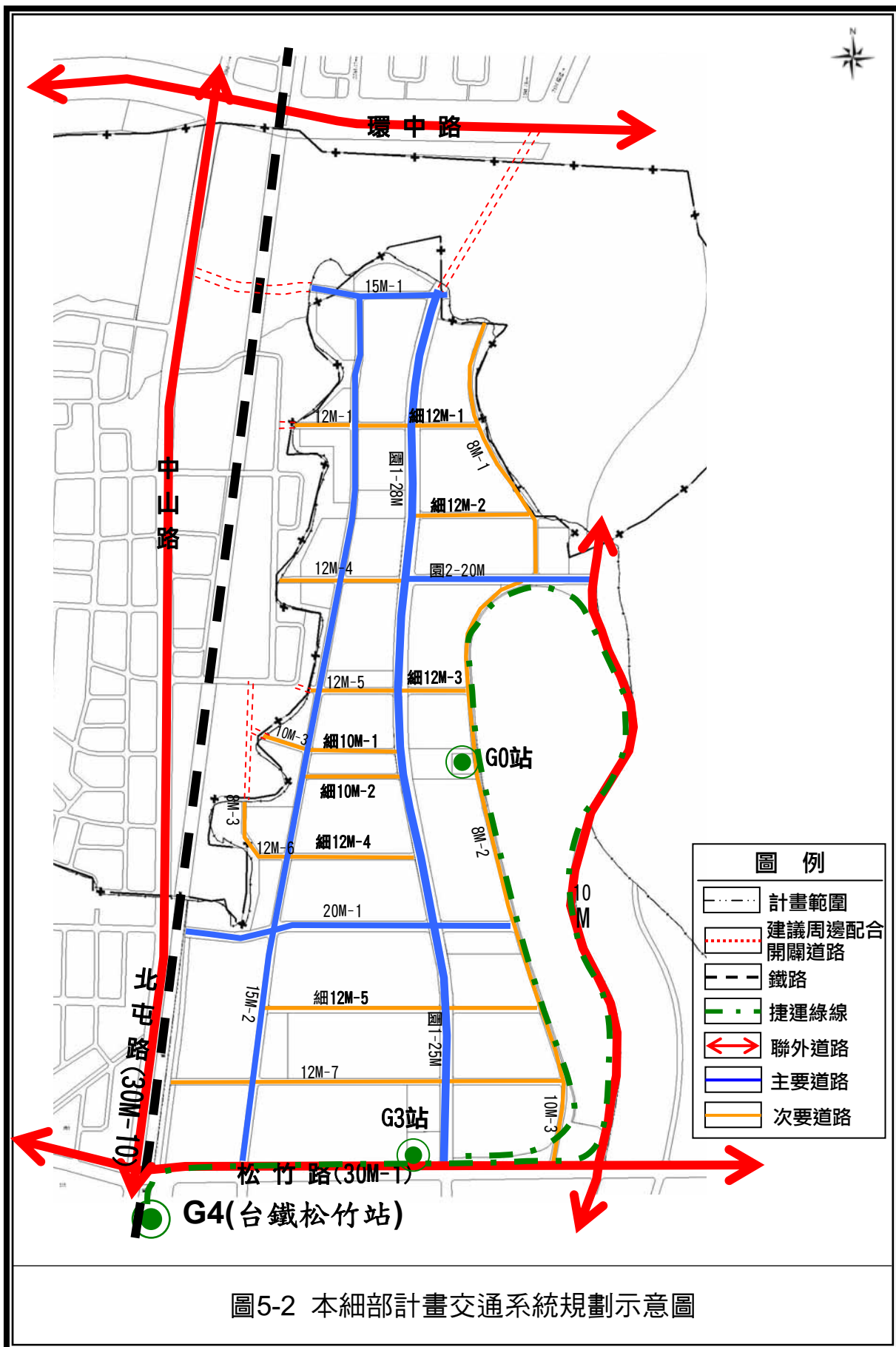
(二)鐵路系統

依據「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」，台中都會區除現有豐原、潭子、太原、臺中、大慶站外，於臺中市部分預計增設松竹、精武及五權等三個通勤車站。本細部計畫區鄰近新增設之松竹站，另依據「台中都會區捷運系統烏日文心北屯線建設計畫」，捷運 G4 站將與臺鐵松竹站共構轉乘。因此，本細部計畫區可藉由捷運系統轉乘臺鐵，或以步行方式至松竹站，搭乘臺鐵對外聯絡。

三、建議本細部計畫周邊配合一併開闢之道路

由於本細部計畫區位處臺中縣市交界處，對外聯絡道路目前除南側松竹路外，均未能與區外有效連通。為使區內道路系統，得以順利與周邊主要道路銜接，特針對以下道路，建議配合本細部計畫之開發一併開闢，以加強對外聯絡之順暢。

- (一)園 1-28M 南北向主要道路，向北側銜接台中生活圈二號道路(環中路)部分，建議與臺中縣政府協商，配合本細部計畫，辦理高速公路豐原交流道附近特定區計畫及潭子都市計畫之檢討。
- (二)15M-1、12M-1、12M-4、10M-3、8M-3 對外聯絡部分，建議與臺中縣政府協商，配合本細部計畫，辦理高速公路豐原交流道附近特定區計畫之檢討。
- (三)本細部計畫區東側 10M 計畫道路，部分路段位處臺中縣轄非都市土地，建議與臺中縣政府協商，配合本細部計畫或北屯機廠開闢時程一併辦理用地取得與開闢事宜。



伍、主要上下水道系統

一、雨水下水道系統

本細部計畫區集水分區北側以臺中縣潭子鄉大新路為界，東北側大致以瓦磘圳為界，西側臨土庫溪排水上游北屯支線，南側為台中市北屯區松竹路，集水面積約 113 公頃，若不含北屯機廠(集水面積約 19 公頃)，集水面積約 94 公頃，其地勢北高南低，排水系統將順應地勢，以重力方式排放逕流。

因本細部計畫區原主要排放水路為西側北屯支線及東側之旱溪，根據高鐵局委託亞新工程顧問股份有限公司 94 年 12 月研究之「洪水位分析報告」，指出旱溪 200 年洪水頻率之洪水高程已接近或高於計畫區內高程，雖然本細部計畫區東側旱溪堤防已設置完成，惟發生洪水時計畫區內之逕流無法排入旱溪，故本細部計畫區規劃之水路以排放至北屯支線為原則，部份則向南排入松竹路側溝，且為避免下游水路容納負荷過大，於本細部計畫區西側規劃滯洪池，以收納主要地表逕流。

二、污水下水道系統

本細部計畫區主要原為農業區，區內並無污水下水道系統之設置，且目前本細部計畫區周邊松竹路與北屯路，由於位處都市邊緣，亦未有污水下水道幹管之規劃。依據「台中市污水下水道系統工程第二期實施計畫」規劃內容，本細部計畫區所屬之北屯區，其污水最終將排入楓樹污水處理廠處理，故建議將本細部計畫區周邊之松竹路、北屯路納入臺中市整體污水下水道系統規劃之範疇，以便本細部計畫區內之污水下水道系統，未來得與周邊污水主幹管連接，排入污水處理廠處理。

陸、都市防災計畫

一、防救災動線系統

防救災動線系統視道路層級劃分及實質空間條件，分別賦予不同之機能，包括緊急防救道路、救援輸送道路及避難輔助道路，說明如后(詳圖 5-3)：

(一)緊急防救道路

指定旱溪西側 10M 計畫道路及計畫區內園 1-28M、園 1-25M、園 2-20M、12M-4、20M-1、15M-1、15M-2 以及 12M-7 等道路劃設為第一層級之緊急防救道路，以連通至松竹路、北屯路、環中路等本細部計畫區之聯外道路，此等道路於災害發生後首先必須保持暢通，同時於救災必要時得進行交通管制。

(二)救援輸送道路

指定區內道路編號 12M-1、細 12M-1、細 12M-2、12M-5、細 12M-3、細 12M-4 及細 12M-5 等計畫道路作為救援輸送道路，以配合緊急防救道路架構成為完整之路網，此層級道路主要作為消防及擔負車輛運送物資至各收容據點之機能，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用，因此必須保有消防機具與車輛操作之最小空間需求。

(三)避難輔助道路

避難輔助道路主要為各避難場所、防災據點無法連接緊急防救道路、救援輸送道路時，必須劃設一輔助性質的路徑連結其他避難空間、據點或連通其他緊急道路、救援輸送道路之路網，以架構各防災空間與路網之完整體系，本計畫指定細 10M-1、細 10M-2、10M-2、10M-3、8M-1、8M-2、8M-3 為避難輔助道路。

二、防救災據點劃設

(一)避難生活據點

1. 臨時避難場所

本細部計畫指定區內公園用地及公園兼兒童遊樂場用地作為臨時避難場所，其可提供避難總面積 4.3699 公頃，且本細部計畫區周邊為農業區，亦可作為緊急避難場所，詳表 5-5、

圖 5-3 所示。

表 5-5 本細部計畫區可提供臨時避難場所面積統計表

計畫提供避難場所(公頃)		
公共設施用地	計畫面積	可供避難面積
公 1、公 2、公 3、 公 4、公 5、公 6	3.4647	2.9450
公兒 1、公兒 2、公兒 3、公兒 4	1.6764	1.4249
小計		4.3699

註：可供避難面積係以計畫面積扣除建築面積計列。

2. 臨時收容場所

指定本細部計畫區西南側舊社公園作為臨時收容場所。

3. 中長期收容場所

以提供災後都市復建完成前，提供避難生活及各種情報資訊之場所，因此必須擁有較完善之設施及可供庇護之空間。本細部計畫指定西南側之北新國中及僑孝國小作為中長期收容場所。

(二)消防據點

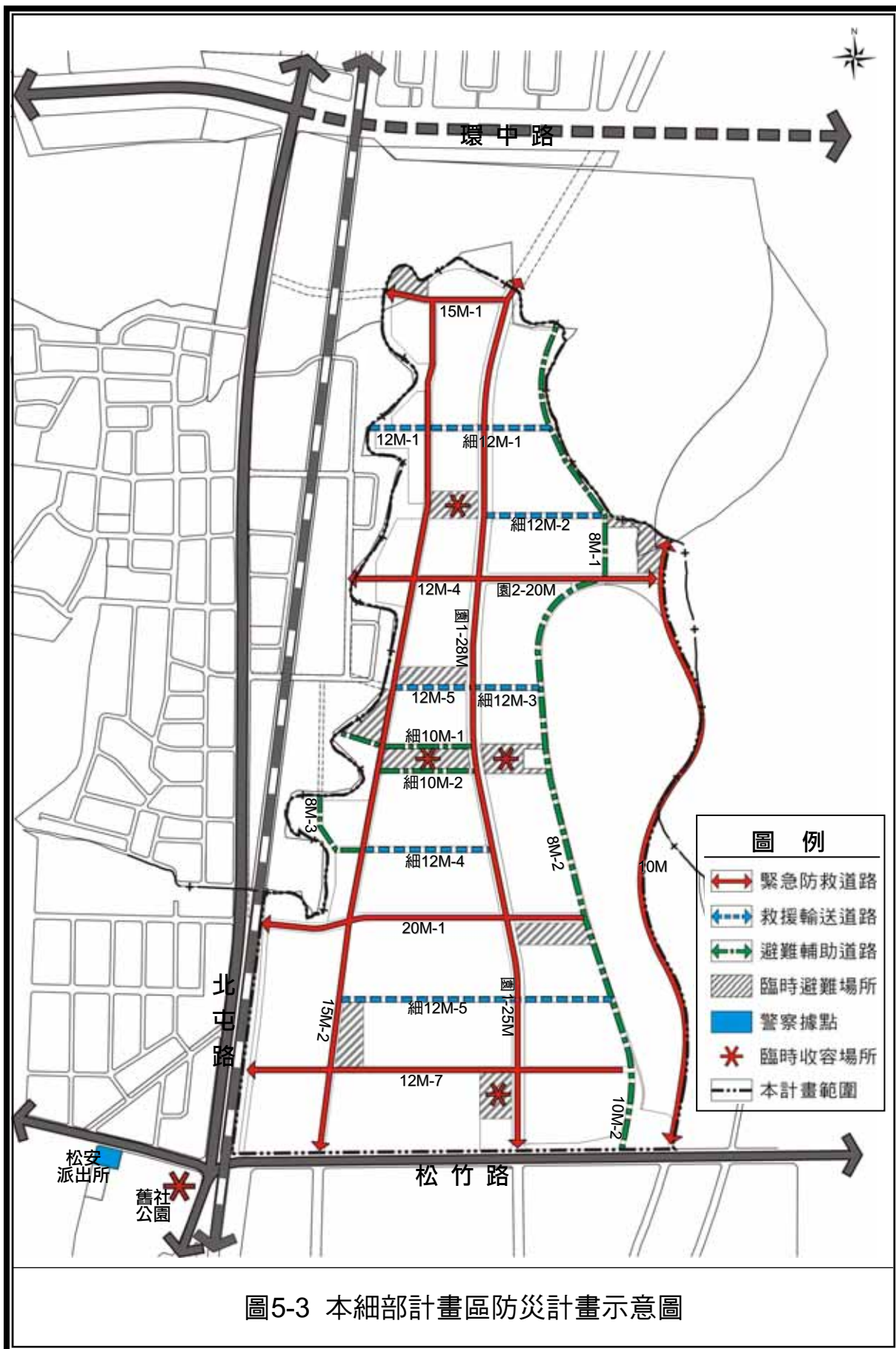
消防據點之劃設，主要係以消防分隊為據點，本計畫區屬北屯分隊之服務範圍，故指定北屯分隊為消防據點。

(三)警察據點

主要係以派出所為據點，進行情報資訊蒐集及災後秩序維持，本細部計畫區屬松安派出所之管轄範圍，故指定松安派出所為警察據點。

(四)物資支援據點

物資支援地點主要為求避難生活物資能有效抵運至災區，因此，指定中長期收容場所為物資接收及發放據點，並配合指揮中心之指揮，執行救援物資及賑災物品的分發與存放工作。



柒、土地使用分區管制及都市設計管制要點

一、本要點依都市計畫法第三十二條及都市計畫法台灣省施行細則第三十五條訂定之。

二、本細部計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定，其用語亦同。

三、本要點用語定義如下：

(一)住宅單元：含有一個以上相連之居室及非居室，有烹調及衛生設備，專供一個家庭使用之建築物，並有單獨出入之通路，不需經過他人住宅而自由進出者。

(二)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。

(三)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。

(四)連棟住宅：含有三個以上左右以牆相連住宅單位，各住宅單位有單獨出入之通路，不需經過他人土地而自由進出之建築物。

(五)集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。

(六)共管式服務性中長期商務宿舍：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之入口、門廳，供公私團體或機構雇用人員、學生、觀光客或商務中長期住宿之建築物。

(七)旅館：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之入口、門廳，供旅客短期留宿之建築物。

(八)基地線：建築基地之界線。

(九)前面基地線：基地臨接道路之基地線，臨接二條以上道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。

(十)後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線(或其延長線)形成之內角未滿45度者，內角在45度以上時，以45度線為準。

(十一)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。

(十二)鄰地境界線：相鄰基地之分界線。

- (十三)角地：位於兩條以上交叉道路口之建築基地。
- (十四)基地深度：建築基地前面基地線與後面基地線之平均水準距離。
- (十五)基地寬度：建築基地兩側基地線間平均水準距離。(最小基地深度與寬度不得違反「台灣省畸零地使用規則」之規定)。
- (十六)庭院：與建築物在同一基地上之空地。
- (十七)前院：沿前面基地線之庭院。
- (十八)後院：沿後面基地線之庭院。
- (十九)側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。
- (二十)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平均水平距離，最小淨深度不得小於 2 公尺。
- (二十一)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。
- (二十二)後院深度比：建築物各部分至後面基地線間之水準距離，與各該部份高度之比。
- (二十三)側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離，最小淨深度不得小於 1 公尺。
- (二十四)側院寬度比：建築物各部分至側面基地線間之水準距離，與各該部份高度比。
- (二十五)鄰棟間隔：相鄰兩棟建築物，其外牆或代替柱中心線間（不含突出樓梯間部分）之最短水準距離。
- (二十六)不合規定之使用：自本要點發布實施起，原有合法建築物之使用不合本要點分區使用規定者。
- (二十七)不合規定之建築物：自本要點發布實施起，原有合法建築物之建蔽率、容積率、高度、庭院等形成不合本要點規定者。
- (二十八)不合規定之基地：自本要點發布實施起，原有基地之寬度、深度或面積不合本要點規定者。
- (二十九)附屬使用：在同一基地內，經常附屬於主要用途之使用。
- (三十)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。

(三十一)招牌廣告：指公司、行號、廠場及各業本身建築物上所建之名牌市招。

(三十二)樹立廣告：指樹立之廣告牌、電動燈光、牌坊、牌樓及汽球等廣告。

四、本細部計畫區內劃定下列使用分區：

(一)第二之一種住宅區

(二)第二種商業區

(三)特定商業區

(四)休閒服務專用區

五、本細部計畫區內各種分區之使用規定如下：

(一)第二之一種住宅區除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，並增列老人住宅之使用，餘依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。

(二)第二種商業區依都市計畫法台灣省施行細則商業區相關規定管制。

(三)特定商業區除限制住宅使用外，餘依都市計畫法台灣省施行細則商業區相關規定管制。

(四)休閒服務專用區土地及建物之使用，依其性質分為下列各組：

第一組：零售業

1. 農產品零售業。
2. 飼料零售業。
3. 布疋零售業。
4. 魚具零售業。
5. 花卉零售業。
6. 寵物零售業。
7. 觀賞魚零售業。
8. 其他農畜水產品零售業，含種子、園藝及園藝用品。
9. 食品、飲料零售業。
10. 成衣零售業。
11. 鞋類零售業。
12. 皮包、手提袋、皮箱零售業。
13. 服飾品零售業。
14. 家具零售業。
15. 裝設品零售業。
16. 五金零售業。

17. 日常用品零售業。
18. 祭祀用品零售業。
19. 清潔用品零售業。
20. 中藥零售業。
21. 化粧品零售業。
22. 西藥零售業。
23. 醫療器材零售業。
24. 書籍、文具零售業。
25. 運動器材零售業。
26. 玩具、娛樂用品零售業。
27. 鐘錶零售業。
28. 眼鏡零售業。
29. 建材零售業。
30. 電器零售業。
31. 事務性機器設備零售業。
32. 精密儀器零售業。
33. 度量衡器零售業。
34. 機械器具零售業。
35. 汽車零售業。
36. 機車零售業。
37. 汽、機車零件配備零售業。
38. 自行車及其零件零售業。
39. 首飾及貴金屬零售業。
40. 照相器材零售業。
41. 百貨公司業。
42. 超級市場業。
43. 一般百貨業。
44. 便利商店業。
45. 飲料店業。
46. 餐館業。
47. 集郵、錢幣。
48. 雕刻、雕塑。
49. 其他零售業。

第二組：日常服務業

1. 洗髮業。
2. 理髮業。
3. 美容美髮服務業。
4. 攝影業。
5. 成衣。
6. 裁縫服務業。
7. 傘、皮鞋修補及擦鞋。
8. 洗衣業。

第三組：金融、保險及不動產業

1. 金融業。
2. 投資典當業。
3. 證券業。
4. 期貨業。

5. 保險業及保險輔助人業。
6. 建築開發業。
7. 建築及不動產經紀業。
8. 不動產買賣租賃業。
9. 金融控股公司業。

第四組：休閒服務業

1. 戲院、劇院、電影院。
2. 營業性籃球、網球、桌球、羽毛球、室內高爾夫球等球類運動比賽練習場地。
3. 保齡球館、撞球房。
4. 戶內溜冰場、游泳池。
5. 舞蹈、國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊、舉重等教練場所或健身房。
6. 兒童樂園、雜耍、馬戲團。
7. 橋棋社。
8. 電子遊戲場業。
9. 釣蝦場。
10. 資訊休閒業（網咖）。
11. 其他類似場所

第五組：運輸服務業

1. 汽車運輸業。
2. 大眾捷運系統。
3. 計程車客運服務業。
4. 停車場經營業。
5. 貨櫃出租業。
6. 航空貨運承攬業。
7. 航空站地勤業。
8. 航空貨物集散業。
9. 郵寄業。
10. 報關業。

第六組：旅館業(註 1)

1. 旅社（旅館）。
2. 觀光旅館。
3. 國際觀光旅館。
4. 汽車旅館。
5. 共管式服務性中長期商務宿舍。

第七組：貿易展示設施

1. 貿易展售中心。
2. 貿易館。

第八組：批發業

1. 批發市場。
2. 量販店。

第九組：娛樂服務業(註 2)

1. 歌廳經營業。
2. 舞廳業、舞場業。

3. 夜總會。
4. 酒吧業、酒家業、酒店業。
5. 營業性浴室、三溫暖業。
6. 按摩院。
7. 特種咖啡廳。
8. 視聽歌唱業。
9. 休閒活動場館業（含 SPA）。
10. 俱樂部

註：1. 允許設立，但共管式服務性中長期商務宿舍只限於第五層以上設置，有共同之入口，且須研提營運管理計畫送都市設計審議。至少應有 50%之法定容積配設其他容許組別之用途。

2. 允許設立，但只限於第九組第八項、第五項、第六項使用。

六、本細部計畫區內捷運系統用地之容許使用項目，其中捷 1、捷 2 供捷運路線、場、站及相關附屬設施及事業使用；捷 3 除供捷運路線、場、站及相關附屬設施使用，並得依大眾捷運法辦理土地開發或依促進民間參與公共建設法開發、興建供附屬事業使用，其使用管制應依都市計畫法台灣省施行細則商業區之相關規定管制之，惟供捷運設施使用部分得不計入容積。

七、本細部計畫區內建築物之建蔽率、容積率及最小建築基地面積應不得超過表 5-6 之規定：

表 5-6 建築強度管制一覽表

項目		建蔽率	容積率	最小建築基地面積	備註
第二之一種住宅區		50%	250%	500 m ²	公園用地及公園兼兒童遊樂場用地依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請作地下多目標使用，不受左列建蔽率、容積率之限制。
第二種商業區		55%	350%	1,000 m ²	
特定商業區		55%	350%	1,500 m ²	
休閒服務專用區		55%	350%	2,000 m ²	
公園兼兒童遊樂場用地		15%	30%	--	
公園兼滯洪池用地		--	--	--	
公園用地		15%	45%	--	
綠地用地		--	--	--	
捷運系統用地	捷 1、捷 G0	其建蔽率及容積率應送臺中市都市設計委員會審議決定。			
	捷 G3	70%	350%		
鐵路用地兼作道路使用		--	--	--	
捷運系統用地兼作廣場使用		--	--	--	
道路用地		--	--	--	

註：依土地徵收條例第 47 條之規定，按原位置保留分配者，得不受上表最小建築基地規模之限制，惟重新申請新建、增建、改建仍應照上表之規定辦理。

八、公共開放空間

(一)本細部計畫區除劃設公園兼兒童遊樂場用地、公園兼滯洪池用地、公園用地、綠地用地、捷運系統用地兼作廣場使用外，並指定部分街廓留設公共開放空間。

(二)指定街廓留設帶狀式開放空間與街角退縮開放空間規定如表 5-7 所示，其位置與規模如圖 5-4 指定留設公共開放空間示意圖所示。

表 5-7 指定留設公共開放空間一覽表

公共開放空間種類	留設規定
帶狀式開放空間	園道用地兩側之建築基地至少退縮 15M 建築，並作為無遮簷之人行空間使用。
	除公園兼滯洪池用地、綠地用地、捷運系統用地兼供廣場使用、捷 1 用地及捷 G0 用地外，第二之一種住宅區、第二種商業區、特定商業區、休閒服務專用區至少退縮 6M 建築，並留設 4M 以上之空間作為無遮簷之人行空間使用。
街角退縮開放空間	指定松竹路與北屯路、松竹路與園 1-25M、細 10M-1 與園 1-28M、細 10M-2 與園 1-25M、園 2-20M 與園 1-28M、園 1-28M 與 15M-1 計畫道路交角處之建築基地應留設街角廣場。

註：1. 街角退縮開放空間最小寬度至少為 15M 以上。

2. 有關街角退縮開放空間得適用「建築技術規則實施都市計畫地區建築基地綜合設計」有關沿街步道式開放空間之獎勵係數。

3. 依本表指定之公共開放空間得納入法定空地。

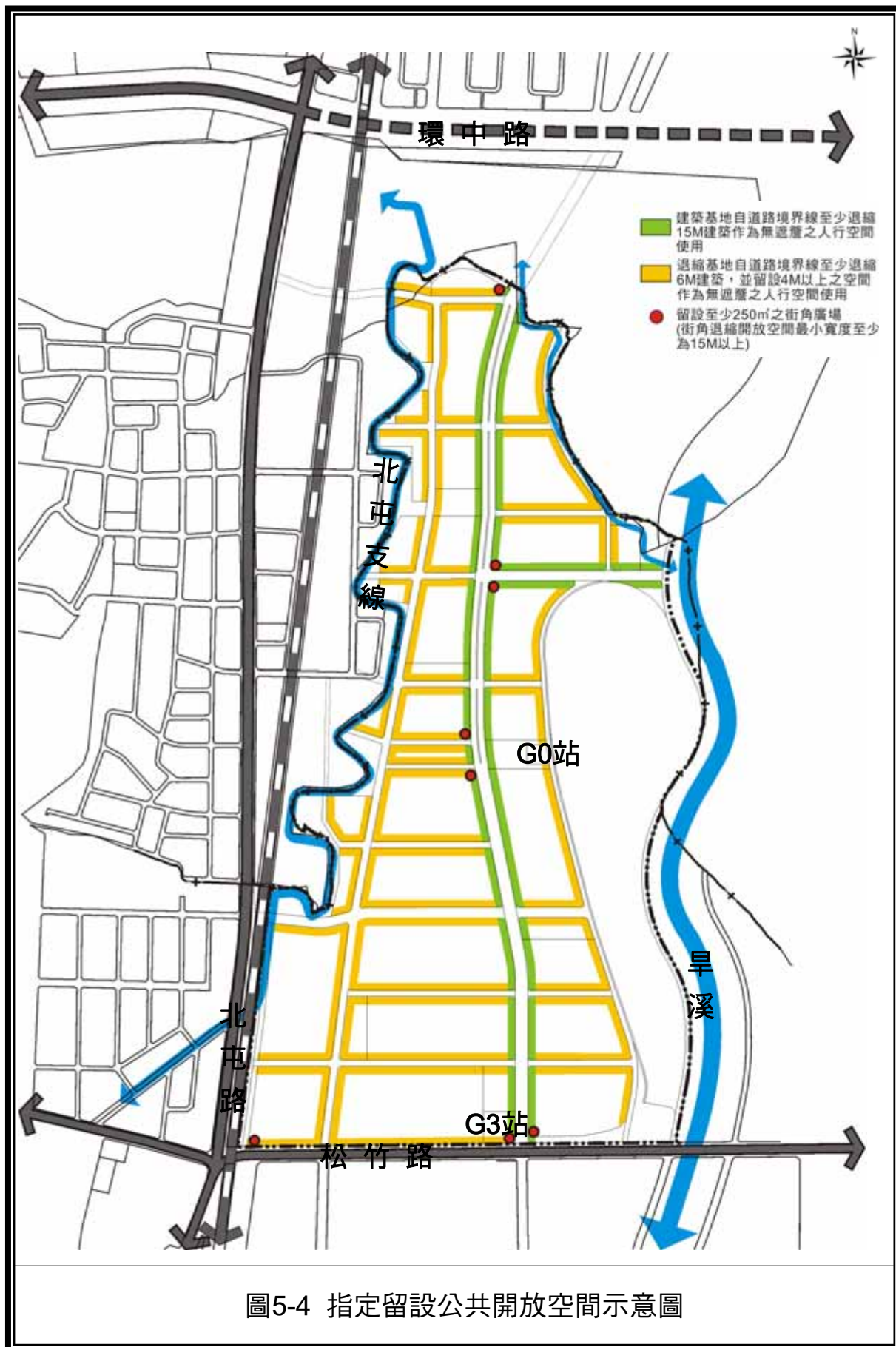
(三)公共開放空間需相連通，地面高程齊平且相接處必須平順，其鋪面必須連續且平整，坡度不得大於 1：12。

(四)公共開放空間不得設置障礙物，除設置街道家具及植栽綠美化外，僅供行人通行，但經都市設計審查委員會許可之項目得設置之。

(五)本府為環境綠美化之需要，於公共開放空間上規劃設施時，土地所有權人不得拒絕。

(六)20M、25M、28M 園道用地，其路側應設置不得小於 2.5M 之植栽帶，斷面設計依圖 5-5 之規定辦理。

(七)退縮 6M 建築之斷面設計圖依圖 5-6 之規定辦理。



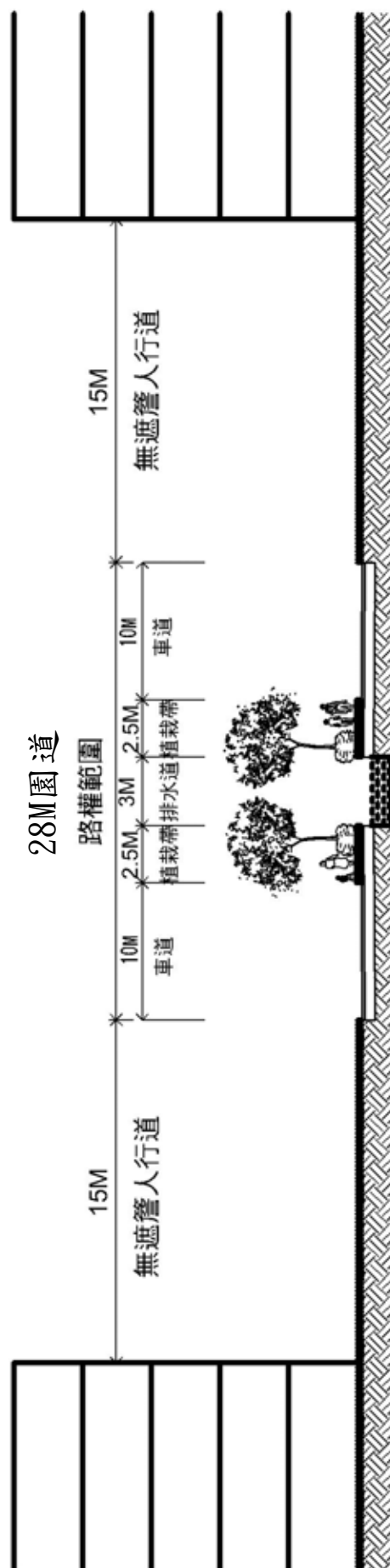
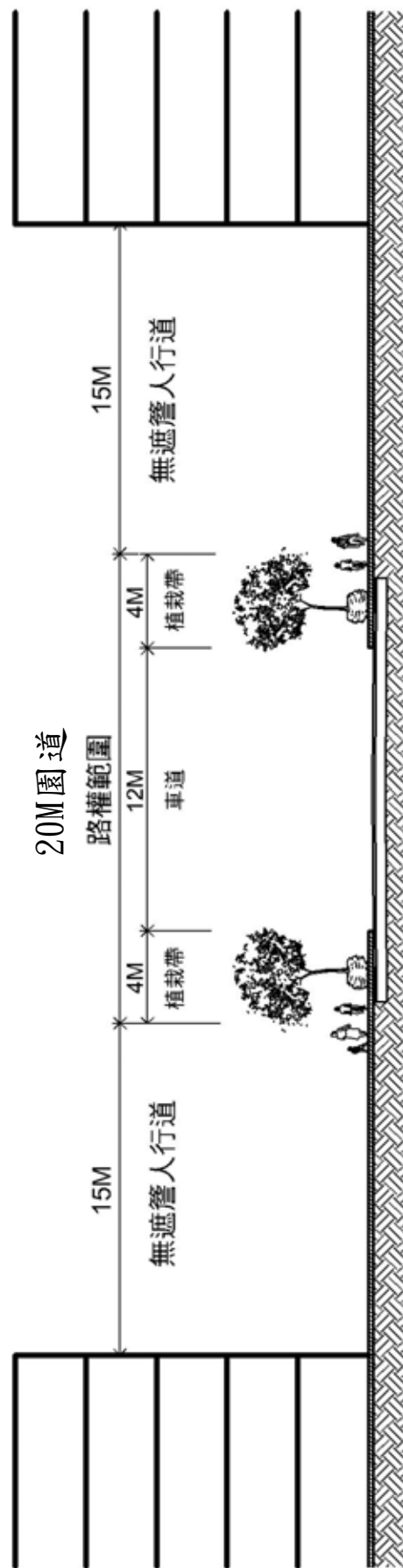


圖5-5 園道斷面設計示意圖

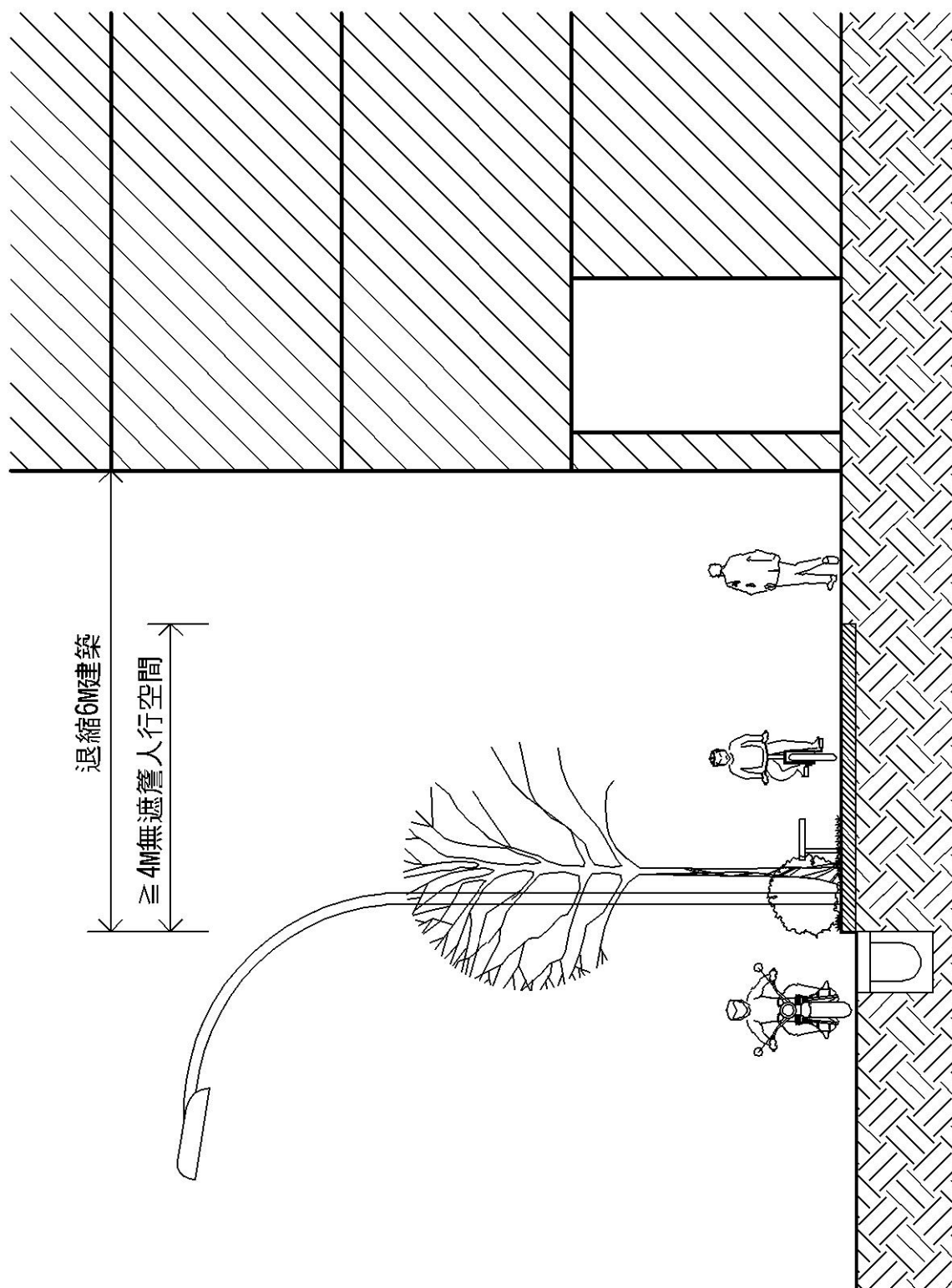


圖5-6 退縮6M建築之斷面設計圖

九、為鼓勵建築基地之整體合併建築使用、設置公益性設施及實施綠美化，訂定下列獎勵措施：

(一)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 30%為限。

1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

(二)為鼓勵基地整體開發建築，得依下列規定增加興建樓地板面積：

整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積
3,000 平方公尺（含）以上	基地面積×基準容積率×10%
4,000 平方公尺（含）以上	基地面積×基準容積率×15%
完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×20%

(三)為鼓勵本細部計畫區加速開發建設，建築基地於區段徵收完成之日起算，於三年以內領得建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積之 20%為限。

(四)為維護本細部計畫地區之都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之公有土地，目的事業主管機關應主動實施綠、美化。而預期 3 年內不開發建築，面積超過 330 平方公尺(100 坪)之私有土地，得由土地所有權人向本府建設局景觀工程課提出綠、美化計畫，經審查通過並實施至建築施工前，於開發建築時得酌予獎勵容積率。惟開發建築前須由本府都市設計審議委員會依其綠、美化成本等各項因素進行審查，且申請面積超過 3,000 平方公尺者，另須提出交通影響評估，以決定其獎勵之容積率。

前項獎勵之容積率最高不得超過 5%，且經本府核發都市設計審定書後，應於 6 個月內申請建築執照，未依期限提出申請建築執照，撤銷其容積獎勵。

(五)前述依第二、三、四款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之 40%。

十、本細部計畫區內廣告招牌之設置，依「台中市申請設置招牌廣告物及豎立廣告物執行要點」之規定辦理。

十一、停車空間

本細部計畫區內建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

- (一)第二之一種住宅區建築物應附設停車空間，其每 150 平方公尺之建築樓地板面積，需設置一輛停車位計算，其餘數超過 75 平方公尺需增設一輛停車位。
- (二)第二種商業區、特定商業區及休閒服務專用區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 100 平方公尺，需設置一輛停車位，其餘數超過 50 平方公尺需增設一輛停車位。
- (三)前二類以外之建築物，依建築技術規則設計施工編第 59 條規定辦理。

十二、離街裝卸場

- (一)裝卸車位數量：本細部計畫區內建築物，應依表 5-8 之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

種類	長度(公尺)	寬度(公尺)	淨高(公尺)
小貨車	6.0	2.5	2.7
大貨車	13.0	4.0	4.2
備註：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. 每滿十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。

表 5-8 離街裝卸場車位數配置表

建築物用途	使用樓地板面積 FA(m ²)	裝卸車位數(部)	備註
第四、五組	FA < 2000	免設	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未滿一車位者，以一車位計並可合併設置。
	2000 ≤ FA < 5000	1	
	5000 ≤ FA < 10000	2	
	10000 ≤ FA < 20000	3	
	FA > 20000	4 + (FA - 20000) / 20000	
第一、二、六、七組	FA < 1000	免設	
	1000 ≤ FA < 2000	1	
	2000 ≤ FA < 4000	2	
	4000 ≤ FA < 6000	3	
	FA > 6000	4 + (FA - 6000) / 6000	
第三組	FA < 1000	免設	
	1000 ≤ FA < 4000	1	
	4000 ≤ FA < 10000	2	
	FA > 10000	3 + (FA - 10000) / 10000	

十三、本細部計畫區建築基地容積移轉適用「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。

十四、本細部計畫區內下列公、私有重大工程及公共建築應納入都市設計審查：

- (一)公營或公用事業建築申請案之總樓地板面積超過一萬平方公尺者。
- (二)建築高度超過十二層(不含十二層)或第二之一種住宅區建築基地面積超過 6,000 m²者、第二種商業區、特定商業區及休閒服務專用區超過 3,000 m²者。
- (三)依「台中市公有建築應送都市設計委員會審議要點」規定應提都市設計審議之公有建築。
- (四)為塑造門戶意象，指定松竹路與北屯路、松竹路與園 1-25M、細 10M-1 與園 1-28M、細 10M-2 與園 1-25M、園 2-20M 與園 1-28M、細 1-28M 與 15M-1 計畫道路交角處之建築基地(詳圖 5-4 所示)。
- (五)捷 1、捷 2 及捷 3 用地。

十五、本要點未規定事項，適用其他有關法令及規定辦理。

第六章 事業及財務計畫

壹、開發方式、主體及期程

一、開發方式

本細部計畫開發方式係以區段徵收方式辦理整體開發，並依土地徵收條例、大眾捷運法及其相關法令規定辦理用地取得及相關事宜。

二、開發主體

本細部計畫區段徵收開發主體為臺中市政府。

三、開發期程

本細部計畫區段徵收範圍係以全區一期辦理整體開發，其區段徵收作業預定進度為民國 98 年至 106 年(含土地處分預估時程)。惟實際區段徵收作業時程，仍應依區段徵收主管機關實際之執行狀況為準。

貳、區段徵收土地處理原則

一、依據土地徵收條例第 47 條得按原位置保留分配

本細部計畫區段徵收範圍內不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之既成建築物基地，得按原位置保留分配。

二、預計土地所有權人領回抵價地比例

本細部計畫區段徵收預計土地所有權人領回抵價地比例為 43%，惟實際土地所有權人領回抵價地比例應以臺中市政府報經中央區段徵收主管機關(內政部)核定之抵價地比例為準。

三、區段徵收後土地處理方式

本細部計畫區段徵收範圍內之土地，經規劃整理後，其土地處理方式依土地徵收條例、大眾捷運法及其相關規定辦理，並以台中市政府報經中央區段徵收主管機關(內政部)核定之區段徵收計畫為準。

參、區段徵收財務計畫

一、區段徵收開發總費用估算

(一)地價補償費

採 5%領取現金補償地價作為地價補償費預估之基礎，徵收當期平均公告現值暫以目前 6,650 元/m²估算，並依臺中市政府規定於區段徵收整體開發地區之地價補償費不加成之規定，估算其地價補償費約 32,250 萬元。

(二)地上物補償費

依據臺中市政府有關地上物補償費相關標準，概估本計畫區現況以每公頃 1,250 萬元估計地上物補償費，預估約為 130,698 萬元，另有關本案區段徵收拆遷安置計畫補償措施，將依「臺中市公共工程建築改良物拆遷補償自治條例」及「臺中市辦理公共工程拆遷補助及獎勵金發放作業要點」等規定辦理人口及機械遷移與建物等相關補償事宜。

(三)公共設施費用

依本細部計畫區段徵收面積扣除主要計畫捷運系統用地、捷運系統用地兼作廣場使用、部分排水道用地、部分公園兼滯洪池用地 6 之土地面積（此部分之公共設施費用併入捷運建設項下支付），以每公頃 2,000 萬元估算之，估計約需 169,607 萬元。

(四)土地整理費用

辦理本計畫區段徵收作業所需地籍整理費及其他辦理土地整理必要之費用，以每公頃 120 萬元估算之，估計約需 12,547 萬元。

(五)貸款利息

依據本細部計畫區段徵收作業辦理預定進度，以年利率 3% 複利方式估算本計畫區段徵收作業之貸款利息，估計約需 31,059 萬元。

(六)估算結果

依據前述地價補償費、地上物補償費、公共設施費用、土地整理費用及貸款利息估算結果，本計畫區段徵收開發總費用預估約為 376,161 萬元，詳表 6-1 所示。

表 6-1 區段徵收開發總費用估算表

項目		面積 (公頃)	單價 (萬/公頃)	複價 (萬)
補償費	地價補償費	4.8496	6,650	32,250
	地上物補償費	104.5583	1,250	130,698
	小計	--		162,946
公共設施費用		84.8034	2,000	169,607
土地整理費		104.5583	120	12,547
貸款利息		以年利率 3%計		31,059
總計				376,161

註：1. 本區段徵收開發總費用係屬預估，未來應依實際發生之費用為準。

2. 表內複價係依 Excel 計算結果，故可能因為小數點之關係，造成其乘積些微之差異。

資料來源：本計畫整理。

二、區段徵收後土地處分收入估算

區段徵收後土地處分預估分配面積及土地處分收入約為 405,904 萬元，詳表 6-2 所示。

表 6-2 區段徵收後土地處分預估收入表

項目	面積(公頃)	土地價格(萬/公頃)	複價(萬)	備註
標售土地收入	8.3097	37,000	307,459	
差額地價收入	6.1529	16,000	98,446	
總計			405,904	

註：1. 表內收入係屬預估，未來應依實際土地處分之收入為準。

2. 標售土地係指可建築土地扣除按原位置保留分配及地主領回抵價地之土地後，剩餘可供建築土地。

3. 差額地價係指按原位置保留分配所應繳納之差額地價。

三、自償能力分析

(一)經費籌措

本細部計畫區段徵收開發總費用之經費籌措方式包括編列預算、向金融機構貸款等。

(二)自償能力分析

本細部計畫區段徵收開發總費用約需 376,161 萬元，區段徵收後土地處分預估收入約為 405,904 萬元，預估區段徵收盈餘約 29,744 萬元，益本比約 1.08，顯示本細部計畫區段徵收財務可自償。

四、敏感度分析

以抵價地比例 43%(惟實際抵價地比例應依主管機關核定內容為準)，地主領現金比例 0%、5%、10%、20%作敏感度分析，其結果顯示區段徵收財務均可自償(詳如表 6-3 所示)。

表 6-3 區段徵收財務敏感度分析表

抵價地比例	地主領現金比例	區段徵收開發總費用(萬)	土地處分收入(萬)	區段徵收盈餘(萬)	益本比
43%	0%	341,008	351,048	10,040	1.03
	5%	376,161	405,904	29,744	1.08
	10%	411,313	460,761	49,447	1.12
	20%	481,618	570,473	88,855	1.18

註:本表係屬預估，未來應依實際內容為準。

資料來源：本計畫整理。

擬定台中市都市計畫(配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠)細部計畫書

業務承辦 人 員	
業務單位 主 管	

擬定機關：臺中市政府

編訂時間：中華民國 100 年 12 月