

變更台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）（有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分）書



核定本

書圖閱畢請歸位

台中市政府

中華民國九十三年五月

臺中市政府 公告

發文日期：中華民國九十三年六月

發文字號：府工都字第0930091

附件：見主旨

主旨：公布「變更台中市都市計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）

（有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體用地、後期發展區部分）」案有關計

畫書、圖，並自公布日起實施。

依據：

一、都市計畫法第二十一條。

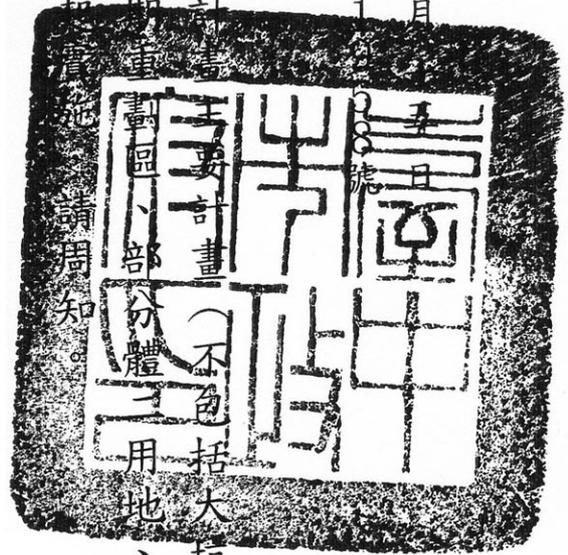
二、內政部九十三年六月九日台內營字第0930084598號函。

公告事項：

一、公告內容：如計畫書、圖。

二、公告地點：本府公告欄

:限年存保
:號 檔



市長胡志強

台中市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更台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）（有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分）案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條	
變更都市計畫機關	台中市政府	
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	<p>1. 台中市政府民國 86 年 8 月 30 日（86）府工都字第 119620 號文公告辦理通盤檢討，公告期間自民國 86 年 9 月 1 日起至 9 月 30 日止，共計 30 天。 （刊登聯合報民國 86 年 9 月 7 日第 48 版）</p> <p>2. 台中市政府民國 91 年 8 月 16 日府工都字第 0910120995 號文公告比例尺 1/3000 台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）圖（民國 59 年航測現行計畫圖）及比例尺 1/1000 台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）圖（民國 87 年航測數值地形圖），公告期間自民國 91 年 8 月 26 日起至 9 月 24 日止，共計 30 天。 （刊登自由時報民國 91 年 8 月 27 日第 58 版）</p>
	第 一 次 公 開 展 覽	<p>台中市政府民國 91 年 12 月 27 日府工都字第 0910194439 號文公告公開展覽，公告地點於台中市政府及各區區公所，公開展覽期間自民國 91 年 12 月 31 日起至民國 92 年 1 月 29 日止，共計 30 天。 （刊登自由時報民國 92 年 1 月 3 日第 60 版、自由時報民國 92 年 1 月 5 日第 60 版、自由時報民國 92 年 1 月 7 日第 58 版）</p>

項 目	說 明	
本案公開展覽之起訖日期	第 一 次 公開說明會	1.民國 92 年 1 月 8 日下午七時假中區區公所舉行。 2.民國 92 年 1 月 9 日下午七時假南區區公所舉行。 3.民國 92 年 1 月 13 日下午七時假西區區公所舉行。 4.民國 92 年 1 月 14 日下午七時假北區區公所舉行。 5.民國 92 年 1 月 16 日下午七時假東區區公所舉行。 6.民國 92 年 1 月 20 日下午七時假北屯區區公所舉行。 7.民國 92 年 1 月 21 日下午七時假南屯區區公所舉行。 8.民國 92 年 1 月 23 日下午七時假西屯區區公所舉行。
	第 二 次 公開展覽	台中市政府民國 92 年 11 月 26 日府工都字第 0920183541 號文公告公開展覽，公告地點於台中市政府及西屯區區公所，公開展覽期間自民國 92 年 11 月 27 日起至民國 92 年 12 月 26 日止，共計 30 天。(有陳情意見，由內政部都市計畫委員會 93 年 2 月 3 日第 578 次會議參考審議) (刊登中國時報民國 92 年 11 月 27 日第 F4 版、中國時報民國 92 年 11 月 28 日第 F5 版、中國時報民國 92 年 11 月 29 日第 F3 版)
	第 二 次 公開說明會	民國 92 年 12 月 17 日上午十時假西屯區區公所舉行。
	第 三 次 公開展覽	台中市政府民國 93 年 2 月 19 日府工都字第 0930023767 號文公告公開展覽，公告地點於台中市政府及西屯區區公所，公開展覽期間自民國 93 年 2 月 19 日起至民國 93 年 3 月 19 日止，共計 30 天。(有陳情意見，由內政部都市計畫委員會 93 年 4 月 13 日第 583 次會議參考審議) (刊登中國時報民國 93 年 2 月 20 日第 F3 版、中國時報民國 93 年 2 月 21 日第 F3 版、中國時報民國 93 年 2 月 22 日第 F11 版)
	第 三 次 公開說明會	民國 93 年 3 月 8 日上午十時假西屯區區公所舉行。
人民團體 對本案之 反映意見	詳公民或團體陳情意見綜理表。	
本案提交各級 都市計畫委員 會審核結果	市 級	台中市都市計畫委員會 92 年 5 月 2 日第 189 次會議審查通過。
	內 政 部	內政部都市計畫委員會 92 年 11 月 11 日第 572 次會議、93 年 2 月 3 日第 578 次會議、93 年 4 月 13 日第 583 次會議審查通過。

章 節 目 錄

第一章 總論

- 第一節 通盤檢討作業說明..... 1- 1
- 第二節 都市發展願景..... 1- 3
- 第三節 法令依據、檢討範圍及先行報部核定之理由..... 1- 4

第二章 都市計畫沿革

- 第一節 發布實施經過..... 2- 1
- 第二節 現行都市計畫概要..... 2-15

第三章 都市環境發展現況分析

- 第一節 計畫年期分析..... 3- 1
- 第二節 計畫人口分析..... 3- 2
- 第三節 自然人文環境概述..... 3-16
- 第四節 社經發展現況..... 3-19
- 第五節 相關重大建設計畫..... 3-24
- 第六節 土地使用發展分析..... 3-29
- 第七節 公共設施發展分析..... 3-35
- 第八節 交通系統發展分析..... 3-45
- 第九節 水湳機場遷建後再利用構想..... 3-53

第四章 通盤檢討構想與變更原則

- 第一節 文化·經濟·國際城..... 4- 1
- 第二節 台中市都市發展策略分析..... 4- 5
- 第三節 落實都市發展願景的通盤檢討構想..... 4-10
- 第四節 檢討變更原則..... 4-19

第五章 計畫圖變更

第一節	檢討分析.....	5- 1
第二節	都市計畫圖展繪作業說明.....	5- 2
第三節	變更理由及變更計畫內容.....	5- 4

第六章 第十二期重劃區變更

第一節	檢討分析.....	6- 1
第二節	變更原則與構想.....	6- 4
第三節	變更理由及變更計畫內容.....	6- 5

第七章 部分體二用地變更

第一節	檢討分析.....	7- 1
第二節	規劃課題與對策.....	7- 6
第三節	規劃理由及計畫構想.....	7- 8
第四節	內政部都市計畫委員會第五七二次會決議.....	7-11

第八章 整體開發地區（原後期發展區）變更

第一節	劃設後期發展區之演進.....	8- 1
第二節	變更原則與構想.....	8- 3
第三節	附帶條件之變更.....	8- 5
第四節	土地使用計畫之變更.....	8- 7

第九章 變更計畫綜理..... 9- 1

第十章 內政部都市計畫委員會相關決議事項..... 10- 1

附錄一 台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）附帶條件及附註說明

附件一 行政院體育委員會九十二年九月二十三日體委設字第 0920016912 號文
（含本府教育局列入預算說明）

圖 目 錄

圖 1-1	台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） 範圍示意圖	1- 5
圖 2-1	台中市都市計畫（不包括大坑風景區）細部計畫區分布示意圖	2-23
圖 3-1	台灣地區、中部區域及台中市歷年人口成長率趨勢圖	3- 6
圖 3-2	台中市九十年底十五歲以上現住人口教育程度圖	3- 8
圖 3-3	台中市近十年勞動力參與率趨勢圖	3-20
圖 3-4	台中市近十年產業結構示意圖	3-22
圖 3-5	台中都會區重大建設示意圖	3-28
圖 3-6	文小用地服務圈域示意圖	3-36
圖 3-7	文中用地服務圈域示意圖	3-36
圖 3-8	民國 114 年台中都會區全日總人旅次分佈（不含區內）	3-46
圖 3-9	台中都會區捷運路網細部規劃示意圖	3-50
圖 6-1	同心路附近地區主要計畫示意圖	6- 2
圖 6-2	第十二期重劃區主要計畫規劃示意圖	6- 8
圖 7-1	體二用地（暫予保留部分）土地權屬示意圖	7- 5
圖 7-2	部分體二用地計畫構想示意圖	7- 9
圖 8-1	整體開發地區規劃示意圖	8-10
圖 9-1	變更位置示意圖	9-26
圖 9-2	檢討後土地使用計畫示意圖	9-27

表 目 錄

表 2-1	台中市都市計畫主要計畫發布實施歷程概況表.....	2- 1
表 2-2	台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）第二次通盤檢討後歷次個案變更一覽表	2- 3
表 2-3	台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）第二次通盤檢討後歷次個案變更面積增減統計表	2- 9
表 2-4	台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）土地使用面積分配表.....	2-16
表 3-1	相關發展計畫之計畫目標年設定一覽表.....	3- 1
表 3-2	台中市歷年人口成長統計表.....	3- 3
表 3-3	台中市各區歷年人口成長統計表.....	3- 4
表 3-4	台灣地區、中部區域及台中市人口成長比較表.....	3- 6
表 3-5	台中市歷年人口年齡結構組成表.....	3- 7
表 3-6	台中市十五歲以上人口教育程度分析.....	3- 8
表 3-7	民國九十年度台中市各區現住人口組成表.....	3- 9
表 3-8	台中市目標年人口成長預測一覽表.....	3-11
表 3-9	相關研究計畫人口成長推估一覽表.....	3-13
表 3-10	台中市都市發展脈絡一覽表.....	3-17
表 3-11	台中市、台灣省、台北市、高雄市就業狀況比較表.....	3-20
表 3-12	台中都會區相關建設計畫綜理表.....	3-24
表 3-13	台中市市地重劃資料表.....	3-30
表 3-14	台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）土地使用現況面積統計表	3-33
表 3-15	台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）土地使用檢討分析表	3-34
表 3-16	台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）公共設施利用現況統計表	3-41
表 3-17	台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）	

公共設施用地檢討分析表	3-42
表 3-18 台中都會區基年（87 年）全日旅次產生吸引數一覽表.....	3-45
表 3-19 台中都會區目標年（民國 114 年）全日旅次產生吸引預測量表.....	3-46
表 3-20 台中市瓶頸路口改善措施表.....	3-47
表 3-21 台中市市區客運運量統計表.....	3-48
表 3-22 台中都會區捷運路網細部規劃概況表.....	3-49
表 3-23 捷運優先路線方案特性說明彙整表.....	3-51
表 4-1 台中市都市發展策略體系表.....	4-6
表 6-1 同心路附近地區（優先發展區部分）計畫面積表.....	6-3
表 6-2 第十二期重劃區公共設施用地檢討表.....	6-3
表 6-3 通盤檢討後第十二期重劃區主要計畫面積表.....	6-7
表 7-1 變更台中市都市計畫（第一期主要計畫公共設施保留地）專案通盤檢討變更內容綜理表（暫予保留部分）（表四-三摘錄）	7-1
表 7-2 部分體二用地變更案經內政部都市計畫委員會審決事項辦理情形對照表	7-3
表 7-3 體二用地（暫予保留部分）土地權屬表.....	7-4
表 7-4 體二用地（暫予保留部分）地上物樓地板面積統計表.....	7-4
表 7-5 部分體二用地規劃面積表.....	7-10
表 8-1 整體開發地區土地使用面積分配表.....	8-11
表 8-2 整體開發地區公共設施用地檢討表.....	8-12
表 9-1 變更內容綜理表.....	9-2
表 9-2 變更面積增減統計表.....	9-17
表 9-3 檢討後土地使用計畫面積表.....	9-23

第一章 總論

第一節 通盤檢討作業說明

壹、通盤檢討背景

源自全球化趨勢所帶來的世界都市競逐，及各國本土化意識崛起所帶動的都市尋根與再造運動，台灣的都市發展與國土空間結構已在此雙重力量交融下，呈現出新的發展課題與危機。從中央到地方各級政府莫不積極研定新的都市發展策略，力圖在全球都市競爭紀元來臨之際，為自己的都市發展設定新方向。

台中市在都市成長過程中，逐漸發展成為台中都會區的領導都市，肩負帶領台中都會區立基於世界舞台的時代任務。由於現行都市發展願景模糊，欠缺明確的都市建設藍圖，台中市的都市競爭定位不明，當前的都市發展脈絡已出現隱憂與危機。台中市正站在能否躍升為台灣第三大國際都會中心都市，抑或淪落為次級城市的十字路口上。

現階段台中市最迫切需要的是可行的都市發展策略與值得共同努力的願景，藉以通盤整合台中市內在與外在資源的利基點，扭轉各項都市發展危機成為正面促動力量，賦予台中市新的生命與活力。為了發揮台中市的都會領導機能，本府在進行本次通盤檢討前，主動進行跨世紀的都市發展策略研擬作業，以「優質文化生活首都」的思考理念，積極研擬未來台中市都市發展策略。經由不斷反覆回饋修正，並舉辦多場次民眾參與公聽會後，確立營造台中市成為「文化·經濟·國際城」的都市發展願景，以此作為變更台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）案的規劃指導。

貳、通盤檢討目的

依據台中市都市發展策略所描繪的都市發展願景，以營造台中市成為「文化·經濟·國際城」為目的，及因應都市計畫圖比例尺之變更，期藉由法定計畫的落實，逐步引導台中市朝向永續發展的都市環境邁進。

參、通盤檢討規劃歷程

本次通盤檢討規劃過程可分成二個階段，第一階段先進行台中市都市發展策略研究，第二階段進行實質通盤檢討作業，並以策略研究成果作為通盤檢討的規劃主軸，俾使通盤檢討內容符合台中市未來發展需要。

主要辦理歷程如下：

一、進行都市發展策略研究

都市發展策略研究係以描繪台中市未來都市發展願景，引導都市發展朝向人性化、現代化及國際化的跨世紀都會中心邁進，確立營造台中市成為「文化·經濟·國際城」的都市發展願景，並研定短、中、長期都市發展策略及十四項主力行動方案，形成本次通盤檢討的規劃構想。

二、舉辦大型研討會

本案於民國八十九年四月二十九日辦理台中市都市發展願景大型研討會，及於民國九十年一月十一日辦理台中市成長管理大型研討會，分享各界意見領袖之見解與經驗，逐步釐定都市發展方向。

三、規劃期間民眾參與公聽會

本案自民國九十年二月十六日起至民國九十年十月十九日止，共計舉辦十六場次分區公聽會，邀請民眾與會研商都市發展課題，建立雙向溝通的互動、互信機制，攜手打造屬於市民的城市。

四、公開展覽前先期說明會

本案自民國九十一年九月十日起至民國九十一年十月一日止，分別於台中市議會、本府及本市八個行政分區舉辦十場次公開展覽前先期說明會，在通盤檢討草案完成前先行徵詢民眾意見並廣納各方建議，以提高通盤檢討內容的合理性。

肆、通盤檢討關鍵議題

本次通盤檢討經變更原則確立、土地使用檢討、公共設施檢討、交通系統檢討、後期發展區檢討後，總計提出變更案一七六案。其中，有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分等變更案件，因與民眾權益關係密切，具有急迫性，因此，先行依法定程序辦理，以爭取時效。

第二節 都市發展願景

壹、願景

都市發展願景係為清晰描繪台中市未來在實質空間、經濟發展以及資源保育之終極藍圖，藉此反應都市的特殊性格、地區希望與經濟機會，調整與促進土地的合理使用，維持與強化都市空間結構特色與多元文化意義，建立永續發展的都市計畫方向，確保日後各項實質建設能夠和諧一致。

經本案彙集台中都會區環境資源基礎分析以及各場次研討會、民眾參與公聽會的意見回饋，未來的台中市當以「文化·經濟·國際城」的姿態，展現中台區塊主領都市的魅力。

貳、內涵

「文化·經濟·國際城」的內涵可分成三個目標探討：

台中市在國際層次上要發展成為「高活力的國際交流及兩岸三通都市」。

就台灣地區而言，台中市應發展成為「精銳的綠色科技島中部基地」。

以台中市民的觀點分析，台中市應發展成為「兼具文化、活力、生態、美質的可居家園」。

同時，為求資源投入運用的有效性，在都市發展定位與策略的指導下，已擬具十四項最重要的主力行動方案以營造都市新風貌。

參、展望

本次通盤檢討作業本於落實都市發展願景之目的，以都市發展定位建議藍圖為規劃方向，依據都市發展策略有關都市計畫變更事項研定未來都市空間架構，釐定各種土地使用分區及各項公共設施用地之規劃構想，以作為計畫內容檢討之準據，帶領台中市朝向「文化·經濟·國際城」的願景邁進。

第三節 法令依據、檢討範圍及先行報部核定之理由

壹、法令依據

都市計畫法第二十六條。

貳、通盤檢討範圍

本次通盤檢討範圍係以現行台中市行政轄區所屬都市計畫區（不包括大坑風景區）為範圍，經依本府民國九十一年八月十六日公告之「比例尺一千分之一台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）航測數值地形圖」量得都市計畫總面積為 12,567.5923 公頃，以此作為本次通盤檢討之基礎。

參見圖 1-1。

參、先行報部核定之理由

為解決都市成長關鍵議題，本府先依法定程序辦理部分包括計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區等，其先行報部核定之理由說明如下：

一、計畫圖老舊無法因應時代需求

本計畫原使用之都市計畫地形圖係民國五十九年時實施航攝，並於民國六十年十月至六十二年六月進行測繪之地形圖，現已延用約三十年，地形地物隨時間遷移多所變動，應予以更新，以免造成規劃之誤差及民眾之誤解。

計畫圖檢討範圍即本次實際辦理通盤檢討面積 12,567.5923 公頃。

二、第十二期重劃區遲未開發，影響地主權益

第十二期重劃區位於本市西北方位置，東臨本市第一期擴大都市計畫（西屯地區），西以八十米外環道路為界，南起台中港路，北迄農業區；屬本計畫第一次通盤檢討劃設之優先發展區農業區變更部分，目前尚未開發，面積 81.94 公頃。

第十二期市地重劃區屬本市優先發展地區，因該計畫公共設施面積比例高達 50% 以上，形成開發阻礙，且土地使用同意書問題亟待解決，故先報請內政部核定。



北

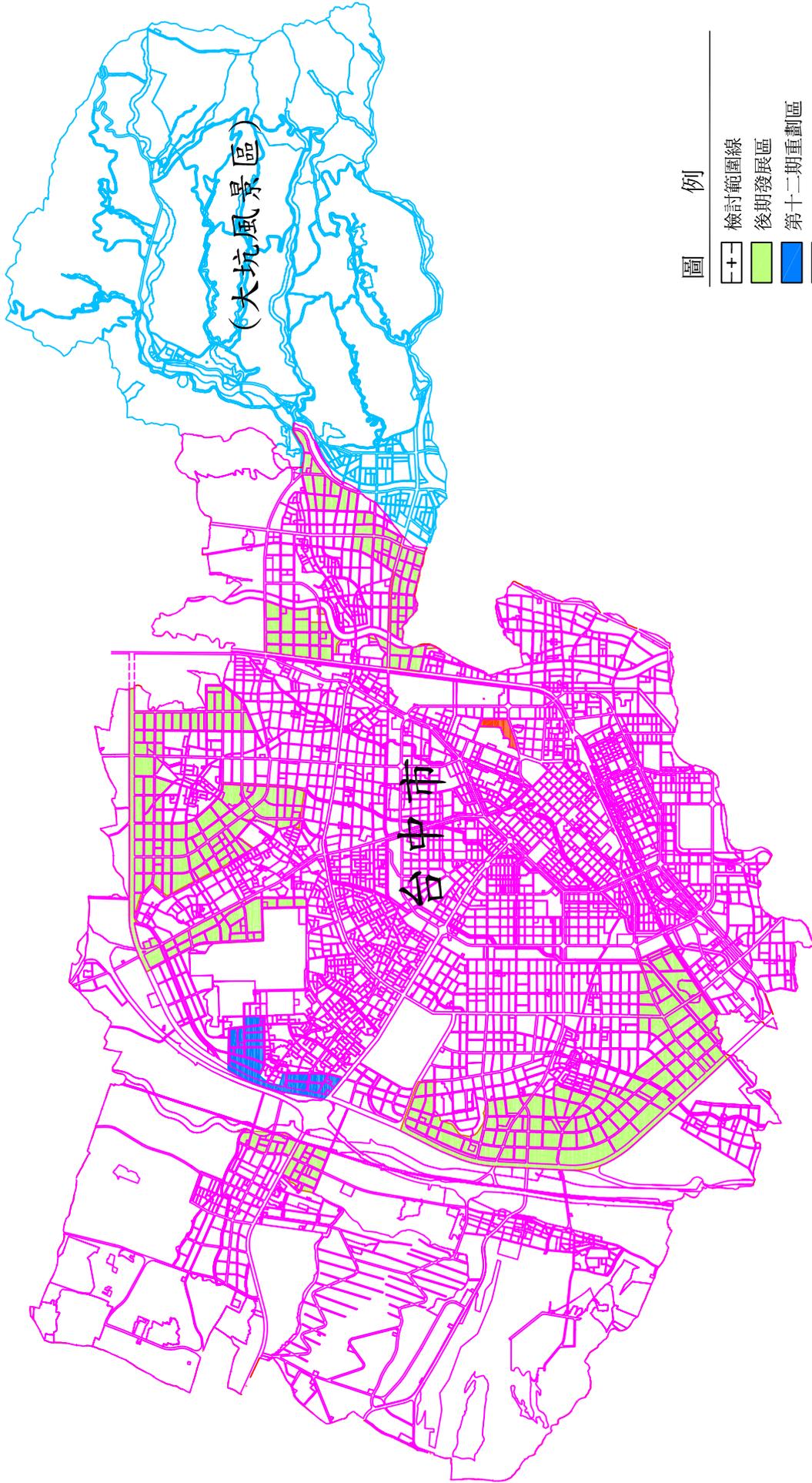


圖 例

—+— 檢討範圍線

■ 後期發展區

■ 第十二期重劃區

■ 體二用地(暫予保留部分)

圖1-1 第三次通盤檢討範圍示意圖

三、部分體二用地環境品質低落，亟待改善

位於本市東區與北區間之「體2」體育場用地東側範圍，面積 9.8636 公頃；其中屬「變更台中市都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案（內政部都市計畫委員會民國八十七年一月十三日第四二七次會議決議）」規定之「暫予保留」部分面積 9.7112 公頃，非「暫予保留」部分面積 0.1524 公頃。

因該部分體育場用地地權分屬公有、私有，歷經數年仍難以徵收開發，當地建物亦無法增改建，致使街道狹小、環境品質低落。為解決當地地權問題並改善居住環境，爰先報請內政部核定。

四、後期發展區應透過本次通盤檢討進行適當調整變更

後期發展區檢討範圍大約分布於台中市發展核心區與 80M 環中路間，部分位於台鐵縱貫線以東之松竹路南側、太原北路與大里溪附近地區，部分位於筏子溪以西之中港路與安和路附近地區，總面積 1437 公頃。

後期發展區目前尚未進行開發，但後期發展區多位居本市主要聯外道路系統附近，屬本市重要入口意象地區，長期以來的限制使用，致使本區發展現況仍以農業使用為主，間雜部分零星工廠及農舍類住宅使用，都市景觀風貌極不協調。

本府為暢通都市聯外道路系統，已經部分土地所有權人同意保留重劃分配權，先行提供後期發展區土地供本府開闢計畫道路，有待儘速解決後期發展區開發限制以實現配地承諾。同時，後期發展區民眾土地財產權益遭受附帶條件的限制，不斷向本府及各有關單位提出陳情反映，亟應透過本次通盤檢討進行適當調整變更。

第二章 都市計畫沿革

第一節 發布實施經過

壹、計畫歷程

台中市都市計畫源自日據時代（民國前十二年一月六日）之規劃，民國七十五年二月二十二日發佈實施第一次通盤檢討案，民國八十四年二月十五日發佈實施第二次通盤檢討案，重要計畫歷程參見表 2-1 台中市都市計畫主要計畫發布實施歷程概況表。

表 2-1 台中市都市計畫主要計畫發布實施歷程概況表

計畫名稱	計畫範圍	核定文號	發布實施文號
台中市都市計畫	舊市區	45 年台內地字第 85938 號	45.11.01 府金建字第 25591 號
台中市第一期擴大都市計畫	西屯地區	64 年台內營字第 47899 號	64.05.23 府工都字第 29369 號
台中市第二、三、四期擴大都市計畫	軍功里、水景里地區	66 年台內營字第 713196 號	66.01.18 府工都字第 03109 號
	舊社、三光里、平田里、平和里、松竹里地區		
	四張犁地區		
	後庄里地區		
	西南屯地區		
	南屯楓樹里地區		
	文山里、春社里地區		
	西屯福安里地區		
干城計畫地區以及都市發展用地外之全部農業區			
變更台中市都市計畫（不包括大坑風景區）通盤檢討案		75.02.18 台內地字第 378107 號	75.02.22 府工都字第 12291 號
變更台中市都市計畫第一期主要計畫公共設施保留地專案通盤檢討案		80.08.23 內營字第 8071260 號	80.09.17 府工都字第 87028 號
變更台中市都市計畫（第一期公共設施保留地、干城地區道路系統除外）主要計畫（第二次通盤檢討）案		84.01.23 內營字第 8472104 號	84.02.15 府工都字第 016274 號

資料來源：本計畫整理。

肆、歷次個案變更內容

自本計畫第二次通盤檢討案發布實施後至民國九十三年三月止，為因應都市發展需要共計辦理五十五次都市計畫個案變更。

參見表 2-2 台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）第二次通盤檢討後歷次個案變更歷程一覽表、表 2-3 台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）第二次通盤檢討後歷次個案變更面積增減統計表。

表 2-2 台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）第二次通盤檢討後歷次個案變更歷程一覽表

編號	計畫名稱	內政部核定日期文號	省政府核准日期文號	市府發佈實施日期文號
一	變更（含訂正）台中市都市計畫「部分農業區為道路用地（供快速公路使用）」案	83.03.31 台(83)內營字第 8372272 號	83.04.14 (83)府建四字第 24059 號	83.04.20 (83)府工都字第 43020 號
二	變更台中市都市計畫（部分農業區為垃圾處理場用地）案	84.04.26 台(84)內營字第 8472485 號	84.05.05 (84)府建四字第 41991 號	84.05.08 (84)府工都字第 060347 號
三	變更台中市都市計畫（部分農業區為工業區、住宅區、機關、公園、廢棄物處理場、污水處理廠、綠地及道路用地）案	84.12.13 台(84)內營字第 8486776 號	84.12.27 (84)府建四字第 115862 號	85.01.13 (85)府工都字第 175774 號
四	變更台中市都市計畫（部分農業區為鐵路用地、部分住宅區、學校用地、公園、道路為道路用地兼作鐵路使用、部分河川區為鐵路用地兼作河川使用、部分高速公路為高速公路用地兼作鐵路使用、部分河川區、道路為道路用地兼作鐵路及河川使用）（供高速鐵路使用）案	85.03.27 台(85)內營字第 8502484 號	85.03.28 (85)府建四字第 25832 號	85.04.15 (85)府工都字第 039827 號
五	變更台中市都市計畫（部分住宅區、道路用地為電信事業用地及部分住宅區為道路用地）案	85.09.05 台(85)內營字第 8584830 號	85.09.20 (85)府建四字第 90698 號	85.10.03 (85)府工都字第 130348 號
六	變更台中市都市計畫（醫療衛生機構用地為郵政事業用地）案	—	85.09.20 (85)府建四字第 90697 號	85.10.04 (85)府工都字第 130346 號
七	變更台中市都市計畫（部分工業區為大型購物中心專用區及道路用地、部分住宅區為大型購物中心專用區、交通用地、公園、停車場、機關及道路用地）案	—	86.01.18 (86)府建四字第 10651 號	86.02.03 (86)府工都字第 10257 號
八	變更台中市都市計畫（第一期公共設施保留地、干城地區道路系統除外）主要計畫（第二次通盤檢討）案暫予保留另案辦理部分（商業區通盤檢討部分）案	86.03.14 台(86)內營字第 8602571 號	86.03.17 (86)府建四字第 24504 號	86.03.18 (86)府工都字第 34096 號

表 2-2 台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）第二次通盤檢討後歷次個案變更歷程一覽表（續 1）

編號	計畫名稱	內政部核定日期文號	省政府核准日期文號	市府發佈實施日期文號
九	變更台中市都市計畫（配合東西向快速道路八十公尺道路系統計畫內容）案	—	86.11.20 (86)府建四字 第 112479 號	86.12.05 (86)府工都字 第 161326 號
十	變更台中市都市計畫（部分農業區為機關用地）案	86.11.24 台(86)內營字 第 8689121 號	86.12.09 (86)府建四字 第 114887 號	86.12.19 (86)府工都字 第 170292 號
十一	變更台中市都市計畫（部分乙種工業區為倉儲批發專用區）案	86.12.1 台(86)內營字 第 8689086 號	86.12.16 (86)府建四字 第 116148 號	86.12.19 (86)府工都字 第 173693 號
十二	變更台中市都市計畫（部分農業區為機關用地）案	87.02.21 台(87)內營字 第 8771305 號	87.03.05 (87)府建四字 第 18083 號	87.03.13 (87)府工都字 第 30698 號
十三	變更台中市都市計畫「（部分住宅區、農業區、河川區、市場用地為道路用地）、（部分鐵路用地為鐵路用地兼道路用地使用）」（南屯交流道部分）案	—	87.04.14 (87)府建四字 第 25809 號	87.05.15 (87)府工都字 第 51621 號
十四	變更台中市都市計畫（部分機關用地為航空事業專用區、道路用地、廣場兼停車場用地、部分道路用地為航空事業專用區、廣場兼停車場用地）案	87.09.21 台(87)內營字 第 8708128 號	87.09.22 (87)府建四字 第 93032 號	87.11.26 (87)府工都字 第 136316 號
十五	變更台中市都市計畫（部分農業區為工商綜合專用區、生態綠地）	86.9.9 台(87)內營字 第 8707668 號	87.10.21 (87)府建四字 第 92084 號	87.12.2 (87)府工都字 第 150685 號
十六	變更台中市都市計畫（部分農業區為民用航空站用地、道路用地）	87.11.25 台(87)內營字 第 8709638 號	87.12.9 (87)府建四字 第 116047 號	88.01.12 (88)府工都字 第 004831 號
十七	變更台中市都市計畫（部分鐵路用地為鐵路用地兼供社教機構使用）案	—	87.10.22 (87)府建四字 第 96563 號	88.02.12 (88)府工都字 第 22805 號
十八	變更台中市都市計畫（「機一三三一八三」機關用地為電信事業專用區）案	88.03.29 台(88)內營字 第 8803925 號	88.04.12 (88)府建四字 第 34179 號	88.07.13 (88)府工都字 第 98183 號

表 2-2 台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）第二次通盤檢討後歷次個案變更歷程一覽表（續 2）

編號	計畫名稱	內政部核定日期文號	省政府核准日期文號	市府發佈實施日期文號
十九	變更台中市都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）「其中變更內容綜理表第一案「體（二）」、第八案、公（四十六）」、人民或團體陳情意見綜理表第二-A【公（一一五）】、三-A【公（一一三）】、五-A【綠（十八）】及二十九-A【公（三十一）】案（暫予保留部分）案	88.08.18 台(88)內營字第 8807763 號	—	88.09.20 (88)府工都字第 118520 號
二十	變更台中市都市計畫（配合台中生活圈交通道路系統建設計畫—高鐵烏日站聯外道路—建國北路部分）案	89.06.01 台八九內營字第 8983490 號	—	89.06.14 八九府工都字第 69351 號
二十一	變更台中市都市計畫（配合台中生活圈交通道路系統建設計畫—八十米外環道路部分）案	89.06.02 台八九內營字第 8983491 號	—	89.06.14 八九府工都字第 69646 號
二十二	變更台中市都市計畫（配合台中生活圈交通道路系統建設計畫二十八 M—一道路部分路段）案	89.06.02 台八九內營字第 8983492 號	—	89.06.14 八九府工都字第 69647 號
二十三	變更台中市都市計畫（公園用地（公廿三）為文小用地、文中用地為公園用地、市場用地（市二）及廣場兼停車場用地（廣兼停四）為公園用地）主要計畫案	89.06.15 台八九內營字第 8983694 號	—	89.06.23 八九府工都字第 75738 號
二十四	變更台中市都市計畫（配合中二高聯外道路系統特三號線計畫內容）主要計畫案	89.09.23 台八九內營字第 8984363 號	—	89.10.03 八九府工都字第 132589 號
二十五	變更台中市都市計畫（文小六用地計畫內容）主要計畫案	89.09.22 台八九內營字第 8984360 號	—	89.10.03 八九府工都字第 132633 號
二十六	變更台中市都市計畫（配合台中生活圈交通道路系統建設計畫—二五 M—二四部分路段計畫內容）案	89.09.22 台八九內營字第 8984361 號	—	89.10.03 八九府工都字第 132636 號

表 2-2 台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）第二次通盤檢討後歷次個案變更歷程一覽表（續 3）

編號	計畫名稱	內政部核定日期文號	省政府核准日期文號	市府發佈實施日期文號
二十七	變更台中市都市計畫（部份「機三九—五五」機關用地為變電所用地）案	89.09.30 台八九內營字第 8984479 號	—	89.10.09 八九府工都字第 137665 號
二十八	變更台中市都市計畫（部分「機一一三—九八」機關用地為道路用地）案	89.12.28 台八九內營字第 8985472 號	—	90.01.09 九十府工都字第 03596 號
二十九	變更台中市都市計畫（部份農業區為道路用地、部份道路用地為農業區）主要計畫案	90.02.01 台九十內營字第 9082331 號	—	90.02.09 九十府工都字第 15102 號
三十	變更台中市都市計畫（台中航空站聯外道路開闢工程）主要計畫案	90.02.08 台九十內營字第 9082307 號	—	90.02.21 九十府工都字第 18473 號
三十一	變更台中市都市計畫（配合機場聯外道路開闢工程二十M—一五一計畫道路部分路段）主要計畫案	90.04.20 台九十內營字第 9006105 號	—	90.04.30 九十府工都字第 55579 號
三十二	擬定台中市都市計畫（工業住宅社區）細部計畫配合變更主要計畫案	90.04.25 台九十內中營字第 77B-9006290 號	—	90.05.11 九十府工都字第 59992 號
三十三	變更台中市都市計畫〔部分農業區為住宅區（安置九二一震災受災戶）〕主要計畫案	90.06.20 台九十內營字第 9084143 號	—	90.07.03 九十府工都字第 90750 號
三十四	變更台中市都市計畫（部分農業區為道路用地、部分河川區為河川區兼供道路使用）案	90.09.19 台九十內營字第 9085455 號	—	90.09.24 九十府工都字第 130969 號
三十五	變更台中市都市計畫解除部分後期發展區開發限制〔（安置九二一震災受災戶）〕主要計畫案	90.10.17 台九十內營字第 9085814 號	—	90.10.29 九十府工都字第 151383 號
三十六	變更台中市都市計畫〔「文高二十一」文高用地為文大用地（供國立台中護理專科學校使用）〕案	91.01.17 台內營字第 09100811350 號	—	91.01.29 府工都字第 0910015233 號
三十七	變更台中市都市計畫（25M-24 計畫道路道路延續工程—20M-38 及 12M-174 計畫內容）案	91.03.28 台內營字第 090082609 號	—	91.04.10 府工都字第 0910045515 號

表 2-2 台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）第二次通盤檢討後歷次個案變更歷程一覽表（續 4）

編號	計畫名稱	內政部核定日期文號	省政府核准日期文號	市府發佈實施日期文號
三十八	變更台中市都市計畫（配合烏溪水系治理基本計畫—本流及支流筏子溪與眉溪）案	91.04.19 台內營字第 0910082934 號	—	91.05.02 府工都字第 0910058248 號
三十九	變更台中市都市計畫（部分機關用地為住宅區，部分住宅區為機關用地）案	91.06.05 台內營字第 0910084086 號	—	91.06.20 府工都字第 0910088869 號
四十	變更台中市都市計畫「部分農業區為文教區（供私立嶺東技術學院使用）、停車場用地」案	91.06.10 台內營字第 0910007920 號	—	91.07.01 府工都字第 0910094554 號
四十一	變更台中市都市計畫（部分住宅區為醫療衛生用地）案	91.07.05 台內營字第 0910084941 號	—	91.07.23 府工都字第 0910101501 號
四十二	變更台中市都市計畫（「停六」停車場用地為機關用地，「機三」機關用地為停車場用地）案	91.08.06 台內營字第 0910085562 號	—	91.08.15 府工都字第 0910116544 號
四十三	變更台中市都市計畫（特三號道路—五權西路至環中路路段）主要計畫案	91.09.05 台內營字第 0910086181 號	—	91.09.18 府工都字第 0910134789 號
四十四	變更台中市都市計畫（25M-37 道路）主要計畫案	91.09.05 台內營字第 0910086182 號	—	91.09.24 府工都字第 0910134688 號
四十五	變更台中市都市計畫（部分農業區為文教區（供宜寧中學使用）、兒童遊樂場）案	91.12.16 台內營字第 0910015532 號	—	92.01.02 府工都字第 0910189385 號
四十六	變更台中市都市計畫（部分農業區為自來水事業用地）案	91.12.26 台內營字第 0910084455 號	—	92.01.10 府工都字第 0910194691 號
四十七	變更台中市都市計畫（部分乙種工業區為道路用地（供工業區二十八路使用））主要計畫案	92.02.07 台內營字第 0920002788 號	—	92.03.07 府工都字第 0920031586 號
四十八	變更台中市都市計畫（「停八十五」停車場用地為機關用地（供警政機關使用））案	92.03.12 台內營字第 0920004046 號	—	92.03.26 府工都字第 0920042350 號
四十九	變更台中市都市計畫（部分電路鐵塔用地為農業區）案	92.04.23 台內營字第 0920086051 號	—	92.05.06 府工都字第 0920061716 號

表 2-2 台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）第二次通盤檢討後歷次個案變更歷程一覽表（續 5）

編號	計畫名稱	內政部核定日期文號	省政府核准日期文號	市府發佈實施日期文號
五十	變更台中市都市計畫（部分農業區為道路用地、部分道路用地為農業區（配合西屯路三段路線調整））案	92.06.02 台內營字第 0920086751 號	—	92.06.18 府工都字第 0920091150 號
五十一	變更台中市都市計畫（中部科學工業園區台中基地）案	92.07.01 台內營字第 0920087745 號	—	92.07.03 府工都字第 0920100478 號
五十二	變更台中市都市計畫（配合河南路開闢工程內容）主要計畫案	92.08.06 台內營字第 0920009779 號	—	92.08.14 府工都字第 0920122542 號
五十三	變更台中市都市計畫（「市一」市場用地為住宅區）案	92.09.17 台內營字第 0920011159 號	—	92.09.19 府工都字第 0920147534 號
五十四	變更台中市都市計畫主要計畫〔部分住宅區為文教區（供中國醫藥大學使用）〕案	92.10.06 台內營字第 0920089487 號	—	92.10.23 府工都字第 0920165000 號
五十五	變更台中市都市計畫〔文高二、文高三用地為文教區〕案	92.12.08 台內營字第 0920090585 號	—	92.12.12 府工都字第 0920199519 號

資料來源：台中市政府，整理時間至民國 93 年 3 月止。

表 2-3 台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）第二次通盤檢討後歷次個案變更面積增減統計表

（面積單位：公頃）

計畫名稱 項目	第二次通盤 檢討後面積	第一次 個案變更	第二次 個案變更	第三次 個案變更	第四次 個案變更	第五次 個案變更	第六次 個案變更	第七次 個案變更	第八次 個案變更	第九次 個案變更	第十次 個案變更	第十一次 個案變更	第十二次 個案變更	第十三次 個案變更	第十四次 個案變更	第十五次 個案變更	第十六次 個案變更	第十七次 個案變更	第十八次 個案變更	第十九次 個案變更
住宅區	4036.0325			+20.35	-0.14	-1.32		-9.89	-113.49					-0.03						
新市政中心專用區	107.26																			
商業區	346.83								+113.49											
工業區	工業區	0.00		0				0				0								
	甲種工業區	0.00		+28.49				0				0								
	乙種工業區	600.3202		+125.75				-9.11				-1.551								
	零星工業區	7.85		0				0				0								
	小計	608.1702		+154.24				-9.11				-1.551								
大心 型專 購用 物區 中	專用區一	—						+8.76												
	專用區二	—						+1.68												
	專用區三	—						+2.49												
	小計	—						12.93												
倉儲批發專用區	—										+1.551									
工商綜合專用區	—														+3.6251					
園區事業專用區	—																			
航空事業專用區	—													+29.9040						
電信事業專用區	—																	+0.40		
農會專用區	0.24																			
加油站專用區	0.38																			
保存區	5.04																			
文教區	25.11																			
文小用地	214.6078																			
文中用地	174.6784				-0.29															
文高用地	91.62																			
文大用地	251.0322																			
機關用地	243.3343			+3.00				+0.10			+0.0948		+0.319		-29.9880				-0.40	
公園用地	372.0125			+12.09	-0.37			+0.93												
兒童遊樂場用地	35.518																			
公兼兒用地	18.60																			
綠地、綠帶	31.40			+4.65																
生態綠地	—															+1.5537				
體育場用地	48.74																			
公兼體用地	5.73																			
園道用地	58.72																			
市場用地	48.69														-0.13					
加油站用地	7.65																			
廣場用地	2.99																			
停 車 場	廣兼停用地	31.27						0							+0.2418					
	停車場用地	23.2635						+1.64							0					
	小計	54.5335						+1.64							+0.2418					
污水處理場用地	27.9670			+2.50																
垃圾處理場用地	44.08		+30.80																	
廢棄物處理場用地	0.00			+2.00																
屠宰場用地	5.22																			
殯儀館用地	2.02																			
火葬場用地	1.279																			
機場用地	157.95																			
民用航空站用地	0.00																+1.8542			

表 2-3 台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）第二次通盤檢討後歷次個案變更面積增減統計表

（面積單位：公頃）

計畫名稱 項目	第二十次 個案變更	第二十一次 個案變更	第二十二次 個案變更	第二十三次 個案變更	第二十四次 個案變更	第二十五次 個案變更	第二十六次 個案變更	第二十七次 個案變更	第二十八次 個案變更	第二十九次 個案變更	第三十次 個案變更	第三十一次 個案變更	第三十二次 個案變更	第三十三次 個案變更	第三十四次 個案變更	第三十五次 個案變更	第三十六次 個案變更	第三十七次 個案變更	第三十八次 個案變更	第三十九次 個案變更	
住宅區											-0.1600			+0.2326					-0.2609	+0.31971	
新市政中心專用區																					
商業區											-0.1900										
工業區	工業區																				
	甲種工業區																				
	乙種工業區																				
	零星工業區																				
小計																					
大心 型專 購用 物區 中	專用區一																				
	專用區二																				
	專用區三																				
	小計																				
倉儲批發專用區																					
工商綜合專用區																					
園區事業專用區																					
航空事業專用區																					
電信事業專用區																					
農會專用區																					
加油站專用區																					
保存區																					
文教區																					
文小用地				+2.4657																	
文中用地																					
文高用地																					
文大用地																					
機關用地																					
公園用地																					
兒童遊樂場用地																					
公兼兒用地																					
綠地、綠帶																					
生態綠地																					
體育場用地																					
公兼體用地																					
園道用地																					
市場用地																					
加油站用地																					
廣場用地																					
停車場	廣兼停用地																				
	停車場用地																				
	小計																				
污水處理場用地																					
垃圾處理場用地																					
廢棄物處理場用地																					
屠宰場用地																					
殯儀館用地																					
火葬場用地																					
機場用地																					
民用航空站用地																					

表 2-3 台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）第二次通盤檢討後歷次個案變更面積增減統計表

（面積單位：公頃）

計畫名稱 項目	第四十次 個案變更	第四十一次 個案變更	第四十二次 個案變更	第四十三次 個案變更	第四十四次 個案變更	第四十五次 個案變更	第四十六次 個案變更	第四十七次 個案變更	第四十八次 個案變更	第四十九次 個案變更	第五十次 個案變更	第五十一次 個案變更	第五十二次 個案變更	第五十三次 個案變更	第五十四次 個案變更	第五十五次 個案變更	現行計畫 面積（公頃）
住宅區		-0.0725												+0.8	-1.8315		3930.53991
新市政中心專用區																	107.2600
商業區																	460.1300
工業區	工業區																0.0000
	甲種工業區																28.4900
	乙種工業區							-0.0341									715.3751
	零星工業區																7.8500
	小計																751.7151
大心 型專 購用 物區 中	專用區一																8.7600
	專用區二																1.6800
	專用區三																2.4900
	小計																12.9300
倉儲批發專用區																1.5510	
工商綜合專用區																3.6251	
園區事業專用區													+176.02				176.0200
航空事業專用區																	29.9040
電信事業專用區																	0.4000
農會專用區																	0.2400
加油站專用區																	0.3800
保存區																	5.0400
文教區	+14.5832					+14.06								+1.8315	+9.5107		65.0954
文小用地																	217.0735
文中用地																	174.3884
文高用地																-9.5107	74.0393
文大用地																	253.6222
機關用地			-0.0387						+0.1564								215.54699
公園用地																	384.2484
兒童遊樂場用地						+0.20											35.7180
公兼兒用地																	18.6000
綠地、綠帶																	35.8800
生態綠地																	1.5537
體育場用地																	48.7400
公兼體用地																	5.7300
園道用地																	58.7200
市場用地														-0.8			46.5068
加油站用地																	7.6500
廣場用地																	2.9900
停 車 場	廣兼停用地																30.3151
	停車場用地	+0.2592		+0.0387					-0.1564								24.9050
	小計																55.2201
污水處理場用地																	30.4670
垃圾處理場用地																	74.8800
廢棄物處理場用地																	2.0000
屠宰場用地																	5.2200
殯儀館用地																	2.0200
火葬場用地																	1.2790
機場用地																	157.9500
民用航空站用地																	1.8542

表 2-3 台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）第二次通盤檢討後歷次個案變更面積增減統計表（續 1）

（面積單位：公頃）

計畫名稱 項目	第二次通盤 檢討後面積	第一次 個案變更	第二次 個案變更	第三次 個案變更	第四次 個案變更	第五次 個案變更	第六次 個案變更	第七次 個案變更	第八次 個案變更	第九次 個案變更	第十次 個案變更	第十一次 個案變更	第十二次 個案變更	第十三次 個案變更	第十四次 個案變更	第十五次 個案變更	第十六次 個案變更	第十七次 個案變更	第十八次 個案變更	第十九次 個案變更
車站用地	0.22																			
電路鐵塔用地	0.0804																			
消防用地	0.24																			
郵政事業用地	3.73						+1.36													
變電所用地	3.8301																			
電信事業用地	0.00					+1.30														
電信用地	10.90																			
電力用地	12.7844																			
自來水事業用地	1.51																			
社教機構用地	25.1848																			
醫療衛生機構用地	29.03						-1.36													
道路用地	道路用地	1802.1315	+1.31		+19.65	-1.31	+0.02		+0.48					+0.75	-0.1578		+0.1314			
	道路用地兼 作鐵路使用	—				+2.06														
	道路用地兼 作鐵路及河 川使用	—				+0.10														
	道路用地兼 作河川使用	—																		
	小計	1802.1315	+1.31		+19.65	0.85	0.02		0.48					+0.75	-0.1578		+0.1314			
鐵路用地	鐵路用地	31.7444				+12.69								-0.09					-0.44	
	鐵路用地兼 作社教機構 使用	—												0					+0.44	
	鐵路用地兼 作道路使用	—												+0.09					0	
	鐵路用地兼 作河川使用	—				+2.20								0					0	
	小計	31.7444				+14.89								0					0	
交通用地	交通用地	2.75																		
	交一	—						+1.52												
	交二	—						+1.40												
	小計	2.75						+2.92												
上下水道用地	0.00																			
農業區	3181.322	-1.31	-30.80	-218.48	-12.69						-0.0948		-0.319	-0.51		-5.1788	-1.9856			
保護區	3.70																			
排水道用地	188.7190																			
公墓用地	27.17																			
高速公路	高速公路用 地	115.20				-1.78														
	高速公路用 地兼作鐵路 及河川使用	—				+1.78														
	小計	115.20				0														
河川區	河川區	132.45				-2.25								-0.08						
	河川區兼作 道路使用																			
小計	132.45				-2.25									-0.08						
合計	12600.1320	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	—	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	—

表 2-3 台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）第二次通盤檢討後歷次個案變更面積增減統計表（續 2）

（面積單位：公頃）

計畫名稱 項目	第二十次 個案變更	第二十一次 個案變更	第二十二次 個案變更	第二十三次 個案變更	第二十四次 個案變更	第二十五次 個案變更	第二十六次 個案變更	第二十七次 個案變更	第二十八次 個案變更	第二十九次 個案變更	第三十次 個案變更	第三十一次 個案變更	第三十二次 個案變更	第三十三次 個案變更	第三十四次 個案變更	第三十五次 個案變更	第三十六次 個案變更	第三十七次 個案變更	第三十八次 個案變更	第三十九次 個案變更
車站用地																				
鐵路鐵塔用地																				
消防用地																				
郵政事業用地																				
變電所用地									+0.25											
電信事業用地																				
電信用地																				
電力用地																				
自來水事業用地																				
社教機構用地																				
醫療衛生機構用地																				
道路用地	道路用地								+0.1494	0	+0.3500		+0.31		+0.88					-8.4532
	道路用地兼 作鐵路使用																			
	道路用地兼 作鐵路及河 川使用																			
	道路用地兼 作河川使用																			+2.3592
	小計								+0.1494	0	+0.3500		+0.31							
鐵路用地	鐵路用地																			-1.9305
	鐵路用地兼 作社教機構 使用																			
	鐵路用地兼 作道路使用																			
	鐵路用地兼 作河川使用																			+1.9305
	小計																			
交通用地	交通用地																			
	交一																			
	交二																			
小計																				
上下水道用地																				+0.1244
農業區										0				-0.2326	-0.88					+1.8440
保護區																				
排水道用地																				
公墓用地																				
高速公路	高速公路用 地																			
	高速公路用 地兼作鐵路 及河川使用																			
	小計																			
河川區	河川區														-0.50					+5.4776
	河川區兼作 道路使用														+0.50					-0.3810
	小計														0.00					
合計	-	-	-	0.00	-	-	-	0.00	0.00	0.00	0.00	-	0.00	0.00	0.00	-	0.00	-	0.00	0.00

表 2-3 台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）第二次通盤檢討後歷次個案變更面積增減統計表（續 3）

（面積單位：公頃）

計畫名稱 項目	第四十次 個案變更	第四十一次 個案變更	第四十二次 個案變更	第四十三次 個案變更	第四十四次 個案變更	第四十五次 個案變更	第四十六次 個案變更	第四十七次 個案變更	第四十八次 個案變更	第四十九次 個案變更	第五十次 個案變更	第五十一次 個案變更	第五十二次 個案變更	第五十三次 個案變更	第五十四次 個案變更	第五十五次 個案變更	現行計畫 面積（公頃）	
車站用地																	0.2200	
電路鐵塔用地										-0.0653							0.0151	
消防用地																	0.2400	
郵政事業用地																	5.0900	
變電所用地																	4.0801	
電信事業用地																	1.3000	
電信用地																	10.9000	
電力用地																	12.7844	
自來水事業用地							+0.0225										1.5325	
社教機構用地																	25.1848	
醫療衛生機構用地		+0.0725															27.7425	
道路用地	道路用地							+0.0341			+0.04	+10.49					1826.8054	
	道路用地兼 作鐵路使用																2.0600	
	道路用地兼 作鐵路及河 川使用																0.1000	
	道路用地兼 作河川使用																2.3592	
	小計																1831.3246	
鐵路用地	鐵路用地																41.9739	
	鐵路用地兼 作社教機構 使用																0.4400	
	鐵路用地兼 道路使用																0.0900	
	鐵路用地兼 作河川使用																4.1305	
	小計																46.6344	
交通用地	交通用地																2.7500	
	交一																1.5200	
	交二																1.4000	
	小計																5.6700	
上下水道用地																	0.1244	
農業區	-14.8424					-14.26	-0.0225		+0.0653	-0.04	-181.03						2700.5556	
保護區																	3.7000	
排水道用地																	188.7190	
公墓用地																	27.1700	
高速公路	高速公路用地																	113.4200
	高速公路用 地兼作鐵路 及河川使用																	1.7800
	小計																	115.2000
河川區	河川區																	135.0976
	河川區兼作 道路使用																	0.1190
	小計																	135.2166
合計	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12600.1320	

註：本計畫第二次通盤檢討書第 10 頁第 33 號個案變更於通檢辦理當時尚未發布實施，惟該案面積已重複加總計入檢討面積，造成本計畫部分分區面積之誤差，已經本表校核回歸原計畫內容。（資料來源：台中市政府。）

第二節 現行都市計畫概要

壹、計畫年期

計畫目標年為民國九十五年。

貳、計畫人口

計畫人口為一百三十萬人。

參、土地使用計畫

共計畫設住宅區、新市政中心專用區、商業區、工業區、大型購物中心專用區、倉儲批發專用區、工商綜合專用區、航空事業專用區、電信事業專用區、農會專用區、加油站專用區、保存區、文教區、農業區、保護區、河川區等分區。

肆、公共設施計畫

共劃設文小用地、文中用地、文高用地、文大用地、機關用地、公園用地、兒童遊樂場用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地、綠帶、生態綠地、體育場用地、公園兼體育場用地、園道用地、市場用地、加油站用地、廣場用地、停車場、污水處理場用地、垃圾處理場用地、廢棄物處理場用地、屠宰場用地、殯儀館用地、火葬場用地、機場用地、民用航空站用地、車站用地、電路鐵塔用地、消防用地、郵政事業用地、變電所用地、電信事業用地、電信用地、電力用地、自來水事業用地、社教機構用地、醫療衛生機構用地、道路用地、鐵路用地、交通用地、上下水道用地、排水道用地、公墓用地、高速公路用地等用地。

台中市都市計畫主要計畫圖係沿用民國五十九年航空測量地形圖繪製計畫內容至今，比例尺三千分之一；該圖使用歷時約三十年，經氣候環境及人為縮放對原圖造成之破壞，加上三十年來都市發展現況已大幅變動，現行計畫圖實有全面更新之必要。故本計畫以台中市政府民國九十一年八月十六日公告之比例尺一千分之一台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）航測數值地形圖以作為本次通盤檢討之基本圖，各項土地使用計畫面積，亦以新測數值地形圖實際量測之面積為準據。

參見表 2-4 台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）土地使用面積分配表。

表 2-4 台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）土地使用面積分配表

項目		計畫名稱	現行都市計畫面積（公頃）	新測現行計畫面積（公頃）	佔計畫總面積百分比（%）	佔都市發展用地百分比（%）	
都市發展用地	住宅區		3930.53991	3931.0997	31.28	41.54	
	新市政中心專用區		107.2600	108.1073	0.86	1.14	
	商業區		460.1300	501.0309	3.99	5.29	
	工業區	工業區		0.0000	0.0000	0.00	0.00
		甲種工業區		28.4900	28.4430	0.23	0.30
		乙種工業區		715.3751	624.0635	4.97	6.59
		零星工業區		7.8500	8.1900	0.07	0.09
		小計		751.7151	660.6965	5.26	6.98
	大型購物區中	專用區一		8.7600	9.2967	0.07	0.10
		專用區二		1.6800	1.8696	0.01	0.02
		專用區三		2.4900	2.5367	0.02	0.03
		小計		12.9300	13.7030	0.11	0.14
	倉儲批發專用區		1.5510	1.1771	0.01	0.01	
	工商綜合專用區		3.6251	3.6343	0.03	0.04	
	園區事業專用區		176.0200	176.0200	1.40	1.86	
	航空事業專用區		29.9040	29.8874	0.24	0.32	
	電信事業專用區		0.4000	0.3971	0.00	0.00	
	農會專用區		0.2400	0.2384	0.00	0.00	
	加油站專用區		0.3800	0.3891	0.00	0.00	
	保存區		5.0400	4.6235	0.04	0.05	
	文教區		69.0954	65.3601	0.52	0.69	
	文小用地		217.0735	213.7075	1.70	2.26	
	文中用地		174.3884	172.3729	1.37	1.82	
	文高用地		74.0393	71.2243	0.57	0.75	
	文大用地		253.6222	245.8902	1.96	2.60	
	機關用地		215.54699	245.1138	1.95	2.59	
	公園用地		384.2484	371.5429	2.96	3.93	
	兒童遊樂場用地		35.7180	34.7916	0.28	0.37	
	公園兼兒童遊樂場用地		18.6000	19.6830	0.16	0.21	
	綠地、綠帶		35.8800	38.2608	0.30	0.40	
	生態綠地		1.5537	1.5575	0.01	0.02	
	體育場用地		48.7400	48.1210	0.38	0.51	
	公園兼體育場用地		5.7300	6.5166	0.05	0.07	
園道用地		58.7200	58.8673	0.47	0.62		
市場用地		46.5068	47.1286	0.38	0.50		
加油站用地		7.6500	7.2845	0.06	0.08		

表 2-4 台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）土地使用面積分配表（續 1）

項目		計畫名稱	現行都市計畫 面積（公頃）	新測現行計畫 面積（公頃）	佔計畫總面積 百分比（%）	佔都市發展用 地百分比（%）	
都 市 發 展 用 地	停車場 用地	廣場兼停車場 用地	30.3151	29.9954	0.24	0.32	
		停車場用地	24.9050	26.9739	0.21	0.29	
		小計	55.2201	56.9693	0.45	0.60	
		廣場用地	2.9900	4.5596	0.04	0.05	
		污水處理場用地	30.4670	31.7908	0.25	0.34	
		垃圾處理場用地	74.8800	71.0539	0.57	0.75	
		廢棄物處理場用地	2.0000	2.1029	0.02	0.02	
		屠宰場用地	5.2200	4.8049	0.04	0.05	
		殯儀館用地	2.0200	1.8502	0.01	0.02	
		火葬場用地	1.2790	1.1909	0.01	0.01	
		機場用地	157.9500	146.8366	1.17	1.55	
		民用航空站用地	1.8542	0.8271	0.01	0.01	
		車站用地	0.2200	1.1012	0.01	0.01	
		電路鐵塔用地	0.0151	0.0151	0.00	0.00	
		消防用地	0.2400	0.2787	0.00	0.00	
		郵政事業用地	5.0900	4.5858	0.04	0.05	
		變電所用地	4.0801	8.4453	0.07	0.09	
		電信事業用地	1.3000	1.2922	0.01	0.01	
		電信用地	10.9000	10.1025	0.08	0.11	
		電力用地	12.7844	12.8884	0.10	0.14	
		自來水事業用地	1.5325	1.5354	0.01	0.02	
		社教機構用地	25.1848	24.2928	0.19	0.26	
		醫療衛生機構用地	27.7425	27.5508	0.22	0.29	
		道路 用地	道路用地	1826.8054	1916.8670	15.25	20.26
			道路用地兼作鐵 路使用	2.0600	2.1403	0.02	0.02
			道路用地兼作鐵路 及河川使用	0.1000	0.0878	0.00	0.00
			道路用地兼作河川 使用	2.3592	2.7554	0.02	0.03
	小計		1831.3246	1921.8505	15.29	20.31	

表 2-4 台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）土地使用面積分配表（續 2）

項目		計畫名稱	現行都市計畫面積（公頃）	新測現行計畫面積（公頃）	佔計畫總面積百分比（%）	佔都市發展用地百分比（%）
都市發展用地	鐵路用地	鐵路用地	41.9739	38.8602	0.31	0.41
		鐵路用地兼作社教機構使用	0.4400	0.4077	0.00	0.00
		鐵路用地兼作道路使用	0.0900	0.0600	0.00	0.00
		鐵路用地兼作河川使用	4.1305	3.8555	0.03	0.04
		小計	46.6344	43.1834	0.34	0.46
	交通用地	5.6700	5.5005	0.04	0.06	
	上下水道用地	0.1244	0.1244	0.00	0.00	
非都市發展用地	農業區	農業區	2700.5556	2563.9579	20.40	—
		保護區	3.7000	4.1023	0.03	—
		排水道用地	188.7190	190.5598	1.52	—
		公墓用地	27.1700	94.9638	0.76	—
	河川區	河川區	135.0976	132.4426	1.05	—
		河川區兼作道路使用	0.1190	0.0578	0.00	—
		小計	135.2166	132.5004	1.05	—
	高速公路	高速公路用地	113.4200	115.6102	0.92	—
		高速公路用地兼作鐵路使用	1.7800	2.7378	0.02	—
		小計	115.2000	118.3480	0.94	—
合計		12600.1320	12567.5923	100.00	100.00	

註：1.表內所列新測現行計畫面積係以台中市政府民國 91 年 8 月 16 日公告之比例尺一千分之一台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）航測數值地形圖量測而得，本計畫以此作為本次通盤檢討之基準。

2.表內現行都市計畫面積係依本計畫第二次通盤檢討書及第二次通盤檢討後歷次個案變更計畫書所列面積整理而得，其中本計畫第二次通盤檢討書誤將工業區第四期計畫面積重複計算、部分公共設施用地漏列（如機 182、變 16、變 17 等）、部分計畫內容核計錯誤（如農業區、公墓用地等）造成面積核計之誤差，本計畫予以還原，以利計畫管理。

3.依本計畫第二次通檢計畫書對於工業區之說明，其實際應屬乙種工業區，故將原計畫所列工業區面積調整至乙種工業區之面積內。

4.表內面積僅供參考，實際面積仍應以地籍分割測量面積為準。

5.新測都市發展用地面積計 9463.1601 公頃，非都市發展用地面積計 3104.4322 公頃。

資料來源：本計畫整理。

伍、交通系統計畫

一、高速公路

中山高速公路在台中市區長約十公里，由北而南依序設有中清交流道、中港交流道及南屯交流道等三處出口，是計畫區內南北運輸的大動脈。

二、輻射狀聯外道路

(一) 往沙鹿、台中港

中正路及台中港路（台十二號道路）為台中市往台中港區之主要道路，並可聯絡中山高速公路。中正路道路編號 20M-62；台中港路路幅介於四十公尺至六十公尺間，五權路至民權路間屬 40M-4 號道路，民權路至忠明南路間屬 50M-1 號道路，忠明南路至高速公路間屬 60M-1 號道路，高速公路至縣市界屬 50M-2 號道路。

(二) 往大雅

大雅路及中清路（台十號道路）為台中市往大雅、清水之主要道路，並可聯絡中山高速公路，道路編號 30M-25。

(三) 往豐原

崇德路為台中市往豐原市的主要道路之一，道路編號 30M-9，其中八十米外環道至縣市界之道路寬度為三十五公尺。

(四) 往潭子

北屯路（台三號道路）為台中市往潭子的主要道路，道路編號 30M-10，亦為潭子鄉及潭子加工出口區的主要聯外道路（中山路），往北可達豐原市，並可聯路豐原交流道。

(五) 往大坑

東山路為台中市往大坑風景區的主要道路之一，道路編號 20M-5，往東可接縣一二九號道路往新社。

(六) 往太平

精武路為台中市往太平市的主要道路之一，在三民路至進化路間之道路編號為 30M-15，進化路至縱貫鐵路間之道路編號為 20M-50，其後道路編號為 20M-8，稱為精武東路。另外，樂業路（20M-10）及振興路（20M-12）亦為台中市及太平市間之重要交通動線。

(七) 往大里

國光路（及林森路）為台中市往大里市的主要道路之一，道路編號 25M-19。台中路（25M-16）亦為台中市往大里市的重要道路，可聯絡中興路接霧峰鄉。

（八）往南投

五權南路可聯絡中投公路（台六十三號道路），為台中市往南投地區最便捷的快速公路，道路編號為 25M-21。文心南路（台中生活圈道路三號線）亦可聯絡中投公路，構成往南投地區的重要幹道之一。

（九）往烏日、彰化

復興路（台十二甲號道路）為台中市往烏日、彰化間主要道路之一，道路編號 25M-20，至縣市界處編號為 30M-29。

（十）往龍井

五權西路及南屯路為台中市往龍井間之主要道路，並可聯絡中山高速公路，道路編號為 30M-28。特三號道路（寬度四十米）亦為台中市往龍井鄉的重要道路。

三、環狀道路

（一）內環道

小內環：包括五權路（30M-14）、雙十路（25M-51）與自由路（25M-13 及 20M-64）等，略呈一橢圓狀，為舊市區主要聯絡道路。

大內環：由進化路（30M-21）、進化北路（30M-12）、忠明路（30M-12）、忠明南路（30M-27）、南平路（30M-29）與建成路（30M-22）等所組成，皆屬三十公尺寬之道路系統。

（二）中環道

文心路及文心南路為本市中環道路，由台中港路作為分界點，以北道路編號為 40M-2，以南道路編號為 40M-3，可與立體化後之台鐵縱貫線構成本市環狀發展廊道。

（三）外環道

環中路（80M-1）為本市新闢外環道路，屬台中生活圈道路二號線，可藉中彰快速公路（台七十四號道路）聯絡高鐵烏日站及彰化市彰南路，其北段計畫路線得研議延伸至潭子鄉境中山路。

四、市區聯絡道路

（一）軍福路

軍福路（40M-8）為台中市東側南北向的市區聯絡道路，亦為未來台中生活圈道路四號線。

(二) 松竹路

松竹路為台中市東北側主要市區聯絡道路，台鐵以東之道路編號為 30M-1，台鐵至崇德路間路段編號為 25M-32，崇德路至八十米外環道間之編號為 30M-7。

(三) 興安路、漢口路、東興路及工學路

興安路、漢口路（20M-45 及 20M-81）、東興路（20M-85）及工學路（25M-45）為串聯早期重劃區重要的市區聯絡道路。

(四) 太原路及太原北路

太原路（20M-48）及太原北路（40M-1）為台中市往大坑風景區市區聯絡道路。

(五) 三民路及三民西路

三民路（25M-12 及 20M-12）及三民西路（30M-30）為台中市核心區往西南接八十米外環道之市區聯絡道路。

(六) 英才路

英才路在中正公園至台中港路間的道路編號為 20M-75，台中港路至五權路間的道路編號為 25M-19，往南接林森路。

(七) 河南路

河南路（25M-18）為水湳機場南側重要的市區聯絡道路，河南路往南穿過新市政中心專用區後道路編號為 30M-32。

(八) 西屯路

西屯路為台中港路以北重要聯絡道路，部分路寬二十公尺（20M-83 及 20M-130），部分路寬僅有十米左右。

(九) 青海路

青海路（25M-36、25M-37、28M-1）為西屯路及台中港路之重要替代道路，為同心路地區及福安里地區間之重要聯絡道路。

(十) 朝馬路

朝馬路（25M-24）為台中港路以南重要的替代道路，可疏解台中港路之交通負擔，並為新市政中心專用區與工業區間之聯絡孔道。

(十一) 市政路

市政路（60M-2）為新市政中心專用區重要聯絡道路之一。

(十二) 公益路

公益路（30M-26）為七期重劃區重要的東西向市區聯絡道路。

(十三) 同心路、光明路、黎明路

同心路(20M-67)、光明路(20M-102)、黎明路(20M-102)為西屯區及南屯區舊有聚落間的重要聯絡道路。

(十四) 永春東路、永春路

永春東路(25M-23)及永春路(25M-33)為南屯區主要聯絡道路之一。

(十五) 安和路、忠勇路

安和路(25M-6)及忠勇路(20M-137)為筏子溪以西重要的南北向聯絡道路。

(十六) 工業一路

工業一路(25M-34)為目前台中工業區聯絡台中港路的主要道路

(十七) 都會公園聯絡道路

東大路(25M-42)及計畫25M和計畫30M道路，共同組成都會公園聯絡道路。

陸、細部計畫實施情形

台中市最早的細部計畫區始於民國五十九年公告實施之「麻園頭及附近細部計畫」，並自民國六十年以後次第擬定細部計畫，包括舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃區附近地區及西南屯地區等細部計畫區，通稱為早期細部計畫地區。

自本計畫第一次通盤檢討案公布實施後，本府積極進行都市計畫管理，部分早期發展聚落地區亦已視實地發展需要擬定細部計畫，並陸續依法令規定辦理細部計畫通盤檢討。

參見圖 2-1 台中市都市計畫(不包括大坑風景區)細部計畫區分布示意圖。

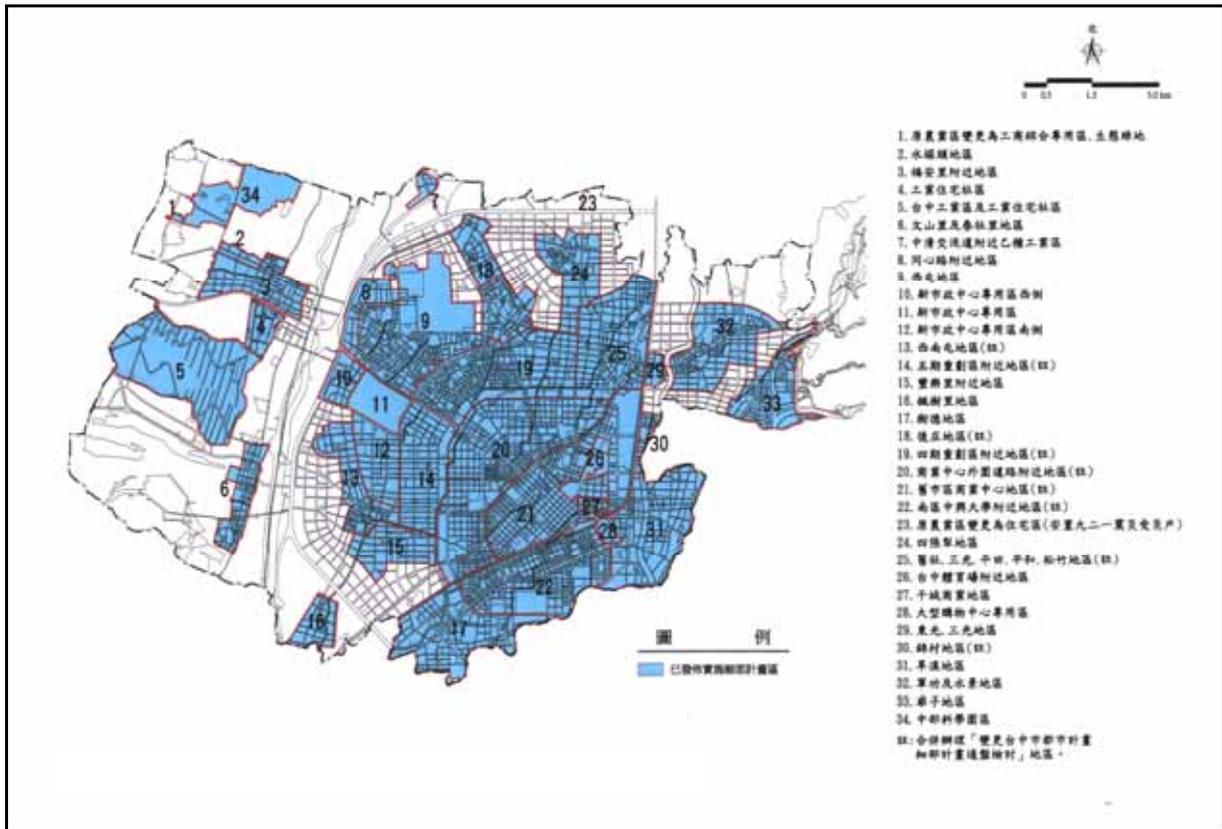


圖 2-1 台中市都市計畫（不包括大坑風景區）細部計畫區分布示意圖

第三章 都市環境發展現況分析

第一節 計畫年期分析

都市計畫為都市成長的重要實質發展計畫之一，本計畫第一次及第二次通盤檢討計畫年期均為民國九十五年，計畫年期將屆。如下表所示，各相關發展計畫之計畫目標年設定約介於民國九十五～一二〇年間，為發揮都市計畫管理功能，有必要重新設定本通盤檢討計畫年期。

依都市計畫第五條規定：「都市計畫應依據現在及既往情況，並預計二十五年內之發展情形訂定之。」故為勾勒未來二十五年的都市發展願景，擬依現階段（九十年）蒐集之都市環境資訊為規劃基礎，將計畫年期調整至民國一一五年。

表 3-1 相關發展計畫之計畫目標年設定一覽表

計畫名稱	計畫目標年
1.變更台中市都市計畫（不包括大坑風景區）通盤檢討案（75）	民國 95 年
2.台中都會區大眾運輸系統規劃（81）	民國 100 年
3.台中都會區實質規劃（81）	民國 105 年
4.台中市水污染防治實施方案規劃（83）	民國 100 年
5.台中區自來水系統規劃報告（83）	民國 100 年
6.台中都會區發展策略研究（84）	民國 95 年
7.台灣中部區域計畫（第一次通盤檢討）（85）	民國 100 年
8.台中都會區捷運路網細部規劃（85）	民國 100 年
9.台中市污水下水道系統整體規劃（88）	民國 120 年
10.都市發展總量管制之研究（89）	民國 110 年
11.修訂台中市綜合發展計畫（90）	民國 102 年

資料來源：本計畫整理。

第二節 計畫人口分析

人口為研究都市社會經濟之重要指標，人口成長、人口組成及計畫人口分析預測可說明都市成長與都市化現象的過程，而人口遷移則顯示都市的擴張及人口流動的現象，故人口分析為都市計畫通盤檢討的重要參據。

壹、人口成長

一、台中市人口成長情形概述

台中市為人口成長增加快速之地區，民國七十年底台中市人口已達 607,238 人，至民國八十六年人口數激增至 901,961 人，十六年間人口成長增加近 30 萬人。據民國九十年台中市統計要覽資料顯示，民國九十年底台中市現住人口為 983,694 人，較上年底 965,790 人增加 17,904 人，增加率為 1.85%，依然維持高成長態勢。

若就人口自然增加數分析，民國九十年度全年台中市的出生人口數為 11,451 人，死亡人口數為 4,008 人，淨增加 7,443 人。再就人口社會增加數分析，民國九十年度全年遷入台中市的人口數為 93,087 人，遷出人口數為 82,626 人，淨增加 10,461 人。而台中市歷年來之社會增加數多大於自然增加數，可見台中市是一個吸引外來人口不斷移入的大鎔爐。

再就台中市各行政區人口成長分析，可發現近年來中區及東區人口已呈負成長狀態，西區的人口成長趨勢亦顯疲態，南區及北區則維持穩定正成長，而西屯區、南屯區及北屯區等三個屯區人口則呈快速成長狀態。因此，民國九十年底北屯區人口達 221,815 人，占全市人口 22.55% 居第一位，西屯區人口亦達 177,288 人，占全市人口 18.02% 居次，屯區的繁榮發展也指出了台中市都市空間結構西向發展不均的課題。

參見表 3-2 台中市歷年人口成長統計表、表 3-3 台中市各區歷年人口成長統計表。

二、台灣地區、中部區域及台中市人口成長分析

台灣地區人口成長自民國六十五至民國七十九年間皆維持 1% 以上的成長率，並於民國七十八年底突破 2,000 萬人口。自民國八十年以來，台灣地區人口成長率漸呈下降趨勢，除了民國八十八年的成長率略高於 1% 外，其餘各年皆低於 1%，顯示台灣地區人口成長速度已漸趨和緩。

中部區域人口數自民國六十五年的 4,429,552 人成長至民國八十九年的 5,645,982 人，其間於民國七十七年突破 500 萬人，歷年人口成長率多在 1% 上下，但自民國八十四年以來呈現下降趨勢。目前中部區域的人口總數約佔台灣地區人口數的四分之一強。

表 3-2 台中市歷年人口成長統計表

年度	總人口數(人)			總增加		自然增加		社會增加	
	合計	男	女	人數 (人)	增加率 (%)	人數 (人)	增加率 (%)	人數 (人)	增加率 (%)
65	561,070	290,517	270,553	14,007	-	12,064	2.18	1,943	0.35
66	570,661	295,218	275,443	9,201	1.64	10,794	1.91	-1,593	-0.28
67	579,726	299,428	280,298	8,182	1.43	11,040	1.92	-2,858	-0.50
68	585,205	301,679	283,526	6,114	1.05	11,380	1.95	-5,266	-0.90
69	593,427	305,475	287,952	8,221	1.40	10,979	1.86	-2,759	-0.47
70	607,238	312,075	295,163	13,785	2.32	10,530	1.75	3,255	0.54
71	621,566	318,279	303,287	15,131	2.49	10,244	1.67	4,887	0.80
72	636,406	324,745	311,661	15,445	2.48	9,716	1.55	5,729	0.91
73	655,196	334,096	321,100	18,913	2.97	9,481	1.47	9,432	1.46
74	674,936	343,587	331,349	19,765	3.02	9,232	1.39	10,533	1.59
75	695,562	353,034	342,528	20,626	3.06	7,680	1.12	12,946	1.89
76	715,107	362,129	352,978	20,225	2.91	8,357	1.19	11,868	1.68
77	730,376	369,353	361,003	16,660	2.33	9,725	1.35	6,935	0.96
78	746,780	377,665	369,115	16,404	2.25	8,850	1.21	7,554	1.03
79	761,802	385,094	376,708	15,022	2.01	13,033	1.75	1,989	0.27
80	774,197	389,747	384,450	12,395	1.63	8,947	1.17	3,448	0.45
81	794,960	400,576	394,384	20,763	2.68	9,088	1.17	11,675	1.51
82	816,601	411,805	404,796	21,641	2.72	9,059	1.14	12,582	1.58
83	832,654	417,382	415,272	16,053	1.97	9,337	1.14	6,716	0.82
84	853,221	426,516	426,705	20,567	2.47	9,740	1.17	10,827	1.30
85	876,384	436,454	439,930	23,163	2.71	10,069	1.18	13,094	1.53
86	901,961	448,268	453,693	25,577	2.92	10,390	1.19	15,187	1.73
87	917,788	455,442	462,346	15,827	1.75	7,742	0.85	8,085	0.90
88	940,589	465,881	474,708	22,801	2.48	8,808	0.96	13,993	1.52
89	965,790	477,183	488,607	25,201	2.68	9,378	1.00	15,823	1.68
90	983,694	485,307	498,387	17,904	1.85	7,443	0.77	10,461	1.08

資料來源：各年度台中市統計要覽。

表 3-3 台中市各區歷年人口成長統計表

(單位：人)

年度	中區	東區	西區	南區	北區	西屯區	南屯區	北屯區	台中市
65	39,425	80,602	90,460	60,117	99,817	62,387	39,054	89,208	561,070
66	37,958	81,505	93,207	61,532	101,129	63,211	39,875	92,244	570,661
67	37,981	81,740	95,284	62,751	103,467	65,133	40,034	93,336	579,726
68	38,277	81,077	96,708	63,591	105,057	67,795	40,181	92,617	585,303
69	38,187	79,371	97,738	64,263	106,903	70,449	41,625	94,891	593,427
70	40,460	78,832	99,559	64,516	109,360	72,552	43,145	98,814	607,238
71	41,406	79,288	102,233	65,532	109,927	75,827	45,227	102,126	621,566
72	42,409	79,113	103,824	65,623	111,996	78,775	47,466	107,233	636,439
73	42,569	78,655	105,392	66,263	116,150	83,430	48,970	113,767	655,196
74	43,646	77,918	107,369	66,361	120,211	88,064	50,832	120,535	674,936
75	43,656	77,842	108,566	66,906	124,020	93,768	53,080	127,724	695,562
76	41,381	77,452	107,916	67,676	127,973	100,466	56,112	134,331	715,107
77	38,270	77,237	110,432	68,538	131,627	105,655	58,420	140,197	730,376
78	37,177	77,144	113,332	69,383	135,040	109,307	60,385	145,012	746,780
79	35,702	77,365	113,049	70,058	139,157	113,656	62,442	150,373	761,802
80	34,447	76,654	111,233	70,868	141,110	117,068	65,100	157,717	774,197
81	33,564	75,909	112,308	71,871	143,194	122,274	71,511	164,329	794,960
82	33,291	74,999	111,749	73,321	143,735	127,655	78,958	172,893	816,601
83	31,772	73,406	110,793	75,663	143,746	134,364	81,272	181,683	832,654
84	28,282	72,098	109,797	79,671	144,632	141,324	89,093	188,324	853,221
85	26,815	70,808	109,576	84,030	145,115	148,426	96,765	194,849	876,384
86	25,554	70,737	110,061	88,032	146,634	156,957	103,579	200,407	901,961
87	24,700	70,104	109,966	91,182	145,067	161,594	109,853	205,322	917,788
88	23,557	70,277	111,197	95,450	146,265	166,736	116,666	210,441	940,589
89	23,096	70,575	112,650	98,779	148,037	173,071	123,287	216,295	965,790
90	23,420	70,662	113,768	100,747	148,225	177,288	127,769	221,815	983,694

資料來源：台中市政府及各年度統計要覽。

台中市歷年人口成長率皆高，自民國七十年以來，台中市的人口成長率即高於台灣地區及中部區域的人口成長率，人口總數自民國六十五年的 561,070 人成長至民國九十年的 983,694 人，並於民國九十二年四月十一日突破百萬人口大關。台中市人口總數占中部區域人口總數的比值亦逐年加重，自民國六十五年的 12.67% 漸增至民國九十年的 17.42%，台中市可說是中部區域人口集居規模最大、成長最為迅速的地區。

參見表 3-4 台灣地區、中部區域及台中市人口成長比較表、圖 3-1 台灣地區、中部區域及台中市歷年人口成長率趨勢圖。

貳、人口組成

一、性比例

在人口性別方面，民國九十年度台中市男性人口為 485,307 人，占全市人口的 49.34%，女性人口為 498,387 人，占全市人口的 50.66%。台中市人口性比例為 97.38%，為女性人口多於男性人口的組成結構。

二、年齡結構

由台中市歷年人口年齡結構組成表，十四歲以下的人口占總人口比例正逐年遞減，十五歲至未滿六十四歲間之人口則呈現逐年增加趨勢，而六十五歲以上人口占總人口比例逐年遞增趨勢更為明顯，表示台中市為一成長中的青壯都市，但仍應注意老年人口之安養照護工作。再就歷年扶養率比例觀察，台中市民國六十五年的扶養率為 60.65%，民國八十二年之扶養率已下降至 50% 以下，至民國九十年時之扶養率則為 43.00%，呈現逐年下降趨勢，顯示依賴人口比例逐年減少，整體經濟負擔逐年減緩，消費購買能力則相對提升。

但若僅就老年人口的扶養比（指無生產能力的老年人口與青壯年人口相對比）而言，近十年來，台中市由民國七十九年底平均每 100 人青壯年人口扶養 7.88 人之六十五歲以上長者，至民國八十九年六月底增為每 100 人青壯年人口扶養 9.52 人之長者，民國九十年底的扶養比為 9.44 人，顯示青壯年人口的負擔愈顯沉重，人口老化現象有明顯增加趨勢。但民國八十九年六月底之台中市扶養比仍低於同時期台北市（13.85 人）、高雄市（10.00 人）與台閩地區（12.51 人）之扶養比。

參見表 3-5 台中市歷年人口年齡結構組成表。

三、戶數及戶量

在戶數方面，民國九十年底台中市總戶數為 316,541 戶，戶量（每戶平均人口數）為 3.11 人，可見都市化地區小家庭型態的發展有愈來愈顯著的趨勢，對住宅單位的需求將會相對提升。

表 3-4 台灣地區、中部區域及台中市人口成長比較表 (人口數單位：人)

年	台灣地區		中部區域		台中市		註 1
	總人口	成長率%	總人口	成長率%	總人口	成長率%	
65	16,508,190		4,429,552		561,070		12.67
66	16,813,127	1.85	4,480,116	1.14	570,661	1.64	12.74
67	17,135,714	1.92	4,526,503	1.04	579,726	1.43	12.78
68	17,479,314	3.00	4,576,679	1.11	585,205	1.05	12.79
69	17,805,067	1.86	4,636,221	1.30	593,427	1.40	12.80
70	18,135,508	1.86	4,702,022	1.42	607,238	2.32	12.91
71	18,457,923	1.78	4,762,255	1.28	621,566	2.49	13.05
72	18,732,938	1.49	4,813,443	1.07	636,406	2.48	13.22
73	19,012,512	1.49	4,871,221	1.20	655,196	2.97	13.45
74	19,258,053	1.29	4,917,435	0.95	674,936	3.02	13.72
75	19,454,610	1.02	4,949,451	0.65	695,562	3.06	14.05
76	19,672,612	1.12	4,983,201	0.68	715,107	2.91	14.35
77	19,903,812	1.18	5,018,527	0.71	730,376	2.33	14.55
78	20,107,440	1.02	5,052,235	0.67	746,780	2.25	14.78
79	20,359,403	1.25	5,102,974	1.00	761,802	2.01	14.93
80	20,556,842	0.97	5,159,201	1.10	774,197	1.63	15.01
81	20,752,494	0.95	5,227,214	1.32	794,960	2.68	15.21
82	20,944,006	0.92	5,298,058	1.35	816,601	2.72	15.41
83	21,125,792	0.86	5,351,972	1.01	832,654	1.97	15.56
84	21,304,181	0.84	5,407,040	1.02	853,221	2.47	15.78
85	21,471,448	0.78	5,454,437	0.87	876,384	2.71	16.07
86	21,683,316	0.98	5,506,430	0.95	901,961	2.92	16.38
87	21,870,876	0.86	5,541,561	0.64	917,788	1.75	16.56
88	22,034,096	0.74	5,577,718	0.65	940,589	2.48	16.86
89	22,216,107	0.82	5,615,237	0.67	965,790	2.68	17.20
90	22,339,759	0.56	5,645,982	0.55	983,694	1.84	17.42

資料來源：都市及區域發展統計彙編及中部區域各縣市統計月報。

註 1：係指台中市人口佔中部區域人口比率。

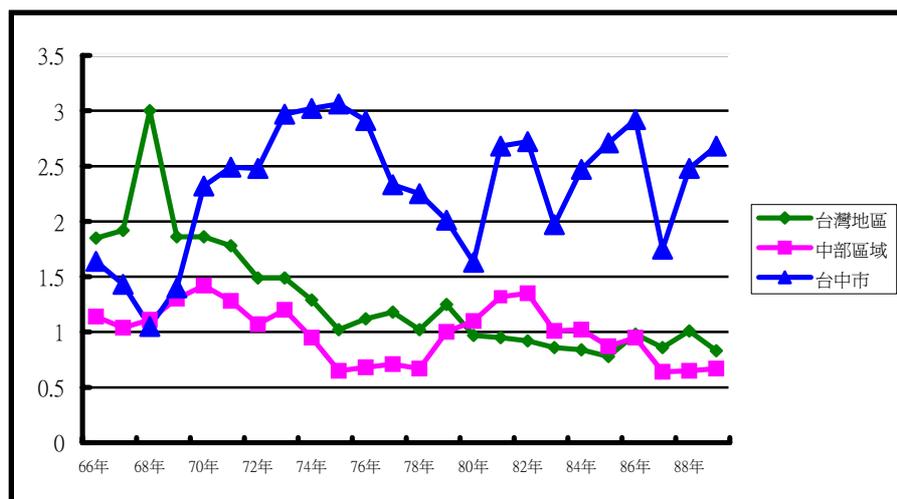


圖 3-1 台灣地區、中部區域及台中市歷年人口成長率趨勢圖

表 3-5 台中市歷年人口年齡結構組成表

(人口數單位：人)

年	0-14 歲		15-64 歲		65 歲以上		扶養率 (%)
	人口數	占總人口 比例 (%)	人口數	占總人口 比例 (%)	人口數	占總人口 比例 (%)	
65	196,538	35.03	348,811	62.17	15,721	2.80	60.65
66	195,893	34.33	357,620	62.67	17,148	3.00	59.57
67	195,896	33.79	365,556	63.06	18,274	2.97	58.57
68	194,942	33.31	370,602	63.33	19,661	3.36	57.91
69	194,703	32.81	377,972	63.69	20,752	3.50	57.00
70	196,970	32.44	388,461	63.97	21,807	3.59	56.32
71	200,475	32.25	398,009	64.03	23,082	3.72	56.17
72	202,955	31.89	409,067	64.27	24,384	3.83	55.58
73	205,901	31.43	422,631	64.50	26,664	4.07	55.03
74	208,915	30.95	437,547	64.83	28,474	4.22	54.25
75	215,991	31.05	449,449	64.62	30,122	4.33	54.76
76	220,359	30.81	462,816	64.72	31,932	4.47	54.50
77	215,621	29.52	479,854	65.70	34,901	4.78	52.21
78	217,740	29.16	492,246	65.92	36,794	4.93	51.71
79	221,935	29.13	500,451	65.69	39,416	5.17	52.22
80	221,874	28.66	510,720	65.97	41,603	5.37	51.59
81	223,480	28.11	527,726	66.38	43,754	5.51	50.64
82	224,742	27.52	545,142	66.76	46,717	5.72	49.80
83	225,336	27.06	558,330	67.05	48,988	5.89	49.13
84	223,345	26.18	578,395	67.79	51,481	6.03	47.52
85	223,744	25.53	598,421	68.28	54,219	6.19	46.45
86	224,600	24.90	620,763	68.82	56,598	6.28	45.30
87	223,212	24.32	636,098	69.31	58,478	6.37	44.28
88	225,952	24.02	654,161	69.55	60,476	6.43	43.79
89	230,296	23.85	672,816	69.66	62,678	6.49	43.55
90	230,836	23.47	687,891	69.93	64,967	6.60	43.00

資料來源：本計畫整理。

四、教育程度

本市十五歲以上現住人口之教育程度中，以高中（職）人數占最多，大專以上占次之，而不識字人口均呈逐年減少之趨勢，顯示本市現住人口教育程度已逐年提昇。詳參表 3-6 台中市十五歲以上人口教育程度分析表及圖 3-2 台中市九十年底十五歲以上現住人口教育程度圖。

表 3-6 台中市十五歲以上人口教育程度分析表 (單位：人)

年別	總計	識字者						不識字者
		合計	研究所 (含) 以上	大學、專 科	高中 (職)	國中	國小(含) 以下	
81 年	716,539	690,836	3,606	124,432	204,481	130,368	227,949	25703
82 年	736,906	711,453	4,080	135,654	216,996	131,756	222,967	25453
83 年	752,085	726,200	3,370	113,791	193,689	196,361	218,989	25885
84 年	771,942	745,718	3,983	115,250	188,537	216,577	221,371	26224
85 年	793,459	769,980	4,372	125,141	209,245	203,327	227,895	23479
86 年	677,361	659,045	8,321	152,240	224,972	133,303	140,209	18316
87 年	694,576	677,077	8,058	153,756	215,081	146,740	153,442	17499
88 年	714,637	698,268	9,752	165,426	227,999	170,982	124,109	16369
89 年	735,494	720,150	12,947	192,751	248,477	149,589	116,386	15344
90 年	752,858	738,035	16,505	218,746	260,711	127,342	114,731	14823

資料來源：本計畫整理。

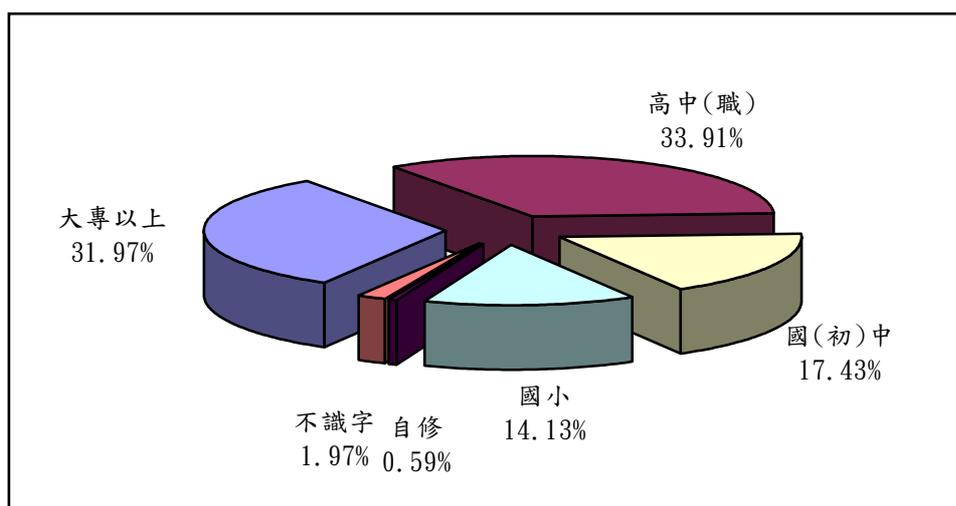


圖 3-2 台中市九十年底十五歲以上現住人口教育程度圖

資料來源：本府主計室。

五、人口密度

在人口密度方面，民國九十年台中市人口密度為 6,019.22 人/km²，進一步分析各區人口密度，以中區 26,604.57/km² 人最高，北區 21,365.46 人/km² 次之，而以北屯區 3,537.53 人/km² 最低，其人口分佈大致呈現同心圓狀，以市中心為圓心，人口密度逐漸向外遞減。

參見表 3-7 民國九十年度台中市各區現住人口組成表。

表 3-7 民國九十年度台中市各區現住人口組成表

區別	面積 (KM ²) (1)	現住戶數				戶量 (人戶)	人口 密度 (2)/(1)	性比例 (3)/(4) ×100%
		戶數 (戶)	人口數(人)					
			計 (2)	男 (3)	女 (4)			
總計	163.4256	316,541	983,694	485,307	498,387	3.11	6,019.22	97.38
中區	0.8803	7,838	23,420	11,554	11,866	2.99	26,604.57	97.37
東區	9.2855	22,145	70,662	36,137	34,525	3.19	7,609.93	104.67
西區	5.7042	37,918	113,768	55,295	58,473	3.00	19,944.60	94.57
南區	6.8101	33,302	100,747	49,582	51,165	3.03	14,793.76	96.91
北區	6.9376	50,638	148,225	72,538	75,687	2.93	21,365.46	95.84
西屯區	39.8467	55,606	177,288	87,834	89,454	3.19	4,449.25	98.19
南屯區	31.2578	40,379	127,769	62,677	65,092	3.16	4,087.59	96.29
北屯區	62.7034	68,715	221,815	109,690	112,125	3.23	3,537.53	97.83

資料來源：本計畫整理。

參、計畫人口分析預測

一、健康保險投保人數

台中市為中部區域中心都市，日夜活動人口數的差異將因都市規模逐漸成長愈加顯著。依中央健康保險局中區分局資料統計，民國八十八年底，台中市參加全民健康保險之投保人數已達 982,242 人，高於同年底設籍人口數 940,589 人。民國九十一年六月底，台中市設籍人口突破 99 萬人成為 990,041 人，同月份的全民健保投保人數為 1,011,205 人，高於同時期設籍人口數 21,164 人。可見在城際互動頻繁的情形下，台中市區實際活動人口數大於設籍人數。

二、大專院校流動人口分析

台中市目前有 12 所大專院校立案設置，依本計畫調查（民國八十九年一月二十四日）所獲得的數據，目前大專院校學生數計約 96,177 人（而依台中市政府主計室民國八十九年十月十二日統計，就讀台中市內的大專學生數為 98,743 人），其中居住於校外的流動人口數約 56,322 人。由於每學年均有一定量體的莘莘學子負笈台中市，大學文教生活圈的都市機能非常顯著，且就學行為並將伴隨就業或定居等人生決策的產生，故大專院校流動人口數係屬長期性的穩定生活人口，可供人口研究參採。

三、一般流動人口數

依據台中都會區捷運路網細部規劃（八十七年，修訂草案）調查台中市全日旅次吸引數為 2,357,653 人次，而台中縣全日旅次吸引數為 2,012,403 人次，推測台中市都市引力達 345,250 人次強。再按家工作旅次、家就學旅次、家其他旅次及非家旅次等類型，保守估計每人平均旅次以 4 次計，估算流動人口數約 86,312 人，仍然顯示台中市為一城際交流頻繁的區塊中心都市。

四、未來人口數學模式預測

以數學模式預測都市的人口成長為一值得採證的有效方法，但不能據以作為人口成長的唯一參考數據。依本計畫採取台中市民國六十五年至民國九十年歷年人口成長資料，運用數學模式推估台中市民國一一五年的人口成長情形，可發現指數迴歸、曲線迴歸、幾何迴歸、指數趨勢、線性迴歸及線性趨勢六種數學方法可得出較為合理的人口成長數值，其判定係數皆在 0.99 以上。依據數學模式推估結果，民國一一五年台中市人口成長規模約介於 1,378,385 人至 1,761,938 人之間。

參見表 3-8 台中市目標年人口成長預測一覽表。

表 3-8 台中市目標年人口成長預測一覽表

(單位：人)

年	指數迴歸	曲線迴歸	幾何迴歸	指數趨勢	線性迴歸	線性趨勢
92	1,030,034	1,037,385	1,001,915	1,029,080	989,135	1,006,592
93	1,054,357	1,062,337	1,021,284	1,052,474	1,006,059	1,023,093
94	1,079,256	1,087,792	1,040,816	1,076,399	1,022,983	1,039,594
95	1,104,742	1,113,748	1,060,507	1,100,869	1,039,907	1,056,095
96	1,130,830	1,140,206	1,080,360	1,125,895	1,056,831	1,072,596
97	1,157,534	1,167,165	1,100,374	1,151,490	1,073,754	1,089,097
98	1,184,869	1,194,627	1,120,546	1,177,667	1,090,678	1,105,597
99	1,212,849	1,222,590	1,140,878	1,204,439	1,107,602	1,122,098
100	1,241,490	1,251,056	1,161,370	1,231,819	1,124,526	1,138,599
101	1,270,808	1,280,023	1,182,021	1,259,822	1,141,450	1,155,100
102	1,300,818	1,309,492	1,202,828	1,288,462	1,158,374	1,171,601
103	1,331,536	1,339,462	1,223,793	1,317,752	1,175,298	1,188,101
104	1,362,979	1,369,935	1,244,917	1,347,709	1,192,222	1,204,602
105	1,395,166	1,400,909	1,266,197	1,378,346	1,209,146	1,221,103
106	1,428,112	1,432,385	1,287,636	1,409,680	1,226,070	1,237,604
107	1,461,836	1,464,363	1,309,230	1,441,726	1,242,993	1,254,105
108	1,496,357	1,496,843	1,330,981	1,474,501	1,259,917	1,270,606
109	1,531,693	1,529,824	1,352,885	1,508,021	1,276,841	1,287,106
110	1,567,863	1,563,308	1,374,950	1,542,303	1,293,765	1,303,607
111	1,604,888	1,597,293	1,397,166	1,577,363	1,310,689	1,320,108
112	1,642,787	1,631,780	1,419,537	1,613,222	1,327,613	1,336,609
113	1,681,581	1,666,769	1,442,065	1,649,895	1,344,537	1,353,110
114	1,721,291	1,702,260	1,464,745	1,687,402	1,361,461	1,369,611
115	1,761,938	1,738,252	1,487,580	1,725,762	1,378,385	1,386,111
判定係數	0.9984	0.9983	0.9977	0.9968	0.9962	0.9928

資料來源：本計畫預測。

五、相關重大建設的影響

台中市將陸續進行各項重大建設開發計畫，如中部科學園區台中縣市核心園區開發、台中生活圈道路建設、台中精密機械科技園區開發、水湳機場遷移再發展、干城商業區開發、台糖中華城開發計畫、台中工業區第四期開發計畫、鐵路地下化計畫及台中都會區捷運系統計畫等，未來可能引進許多重大建設衍生人口。此外，未來兩岸三通、設置中部國際機場及台中市升格為直轄市等可能影響因素，亦對台中市的人口成長有正面助益。

六、相關研究計畫人口成長推估

分析各相關研究計畫之人口成長推估數額，配合本市於民國九十二年四月十一日突破百萬人口大關的成長趨勢加以檢討，修訂台中市綜合發展計畫推估民國一〇二年台中市人口數約 120 萬人，其推估數額應屬合理；而台中市都會區發展策略研究推估民國九十年台中市人口數約為 93 萬人，則屬低估的預測值。依據台灣中部區域計畫（第一次通盤檢討）之預測，民國一〇〇年台中市人口成長約介於 114.5 萬至 120.1 萬人之間，應屬中肯的推估數據。而台中市污水下水道系統工程第二期實施計畫以民國一二〇年為計畫目標年，推估計畫人口約 140 萬人亦屬有意義的參考數據，可供本計畫參考。

參見表 3-9 相關研究計畫人口成長推估一覽表。

七、小結

綜上分析，預測台中市都市計畫區的計畫人口數不能僅以設籍人口數為單一考量依據，應實際考量都市的活動機能及城際交流的人口引力特性，以求得更接近目標年的計畫人口數額。

本計畫擬以「計畫人口」推估都市計畫區內之實際設籍人口數，作為土地使用計畫量體分派的參據；另以「活動人口」表明都市內產經流動人口數，其雖利用都市內各項公共設施等服務，但並非全部設籍在計畫區內。若以時間點區分，計畫人口大約指都市的夜間人口數，而活動人口則屬都市的日間人口數，兩者皆有助於瞭解都市實質面貌。

表 3-9 相關研究計畫人口成長推估一覽表

計畫名稱	說明	推估結果
<p>台中市都會區發展策略研究 民國 84 年 12 月</p>	<ul style="list-style-type: none"> 以民國 82 年為現況目標年，預測民國 95 年時之人口數。 	<ul style="list-style-type: none"> 民國 90 年時人口數為 936,849 人。 民國 95 年時人口數為 1,012,006 人。
<p>台灣中部區域計畫（第一次通盤檢討） 民國 85 年 8 月</p>	<ul style="list-style-type: none"> 以民國 82 年為現況年，現況人口為 81.6 萬人，平均年成長率為 2.25%。 	<ul style="list-style-type: none"> 低成長推估：民國 100 年人口為 114.5 萬，平均年成長率為 1.90%。 高成長推估：民國 100 年人口為 120.1 萬，平均年成長率為 2.17%。
<p>台中市污水下水道系統工程第二期實施計畫 民國 89 年 5 月</p>	<ul style="list-style-type: none"> 預測台中市人口將漸趨飽和，故以較低成長率之飽和曲線法為主要參考線。 	<p>計畫目標年為民國 120 年，計畫人口約 140 萬人（含台中縣外圍人口則為 143.6 萬人）。</p>
<p>修訂台中市綜合發展計畫 民國 90 年 12 月</p>	<ul style="list-style-type: none"> 參酌各項計畫人口數並同時考量都市計畫、交通運輸、公用設備等容受力之意涵進行推估。 不再另行建立預測模式，而參採各相關計畫所引用之各項預測模式與推估結果估定之。 	<ul style="list-style-type: none"> 民國 102 年人口數為 120 萬人

資料來源：本計畫整理。

肆、人口檢討

一、計畫人口估定

人口為研究都市社會經濟之最重要指標，計畫人口數的設定為都市計畫開展的重要依據，舉凡土地供給量與需求量的分派、公共設施服務圈域及服務水準的配置、交通系統發展型態及運具效能估算等，莫不與計畫人口的規模息息相關。

本計畫第二次通盤檢討以民國九十五年為計畫年期，計畫人口為 130 萬人。由於計畫年期將屆，本次檢討擬依都市計畫法及都市計畫定期通盤檢討實施辦法之指導，勾勒未來二十五年之發展願景，將計畫年期調整至民國一一五年。

配合計畫年期的調整以及都市發展願景的指導，本計畫以促進都市合理成長為前題，設定本計畫區民國一一五年的計畫人口數為 130 萬人，作為實際通盤檢討作業之準據。理由如下：

- (一) 本市人口於民國九十二年四月十一日突破百萬人口大關，約以每年增加 1 萬人左右的速度成長。
- (二) 依實際容積率或基準容積率核算目前可居住用地面積，約可容納 135 萬人，與原計畫之 130 萬計畫人口標準相當接近。【已實施細部計畫地區容納人口約 1,130,595 人+後期發展區依基準容積率概估約可容納 227,126 人，計約 135 萬人）
- (三) 本案計畫年期將設為民國一一五年，配合每年實際設籍人口資料的檢討，計畫人口若訂為 130 萬人，在容受力觀念及永續發展理念引導下，本計畫區能提供足夠的可居住用地及基礎公共設施服務，達成理想的都市發展願景。

二、活動人口估定

活動人口為輔助計畫人口推估的參據之一，隨著中部科學園區台中縣市核心園區、精密機械園區開發等各項重大產業建設的持續推進，將引進為數可觀的就業及服務人口，故活動人口數額的設定應及早反映未來之發展趨勢。

若合計前述台中市全民健保投保人數、大專院校學生校外活動人口及一般流動人口數共約 163,798 人，加上設籍人口數突破一百萬人並考慮其它外生變數之影響，概估本計畫區現階段活動人口數約 120 萬人。活動人口數 120 萬人約為目前設籍人口數的 1.2 倍，約占中部區域總人口數 565 萬的 21%，擬以此作為目標年活動人口數推估基準，估定本計畫區民國一一五年的活動人口數如下：

- (一) 以中部區域人口總量推估，台灣中部區域計畫（第一次通盤檢討）（85.06）預測中部區域民國一〇〇年總人口約介於 637.4~670.5 萬，再配合經建會人力規劃處預測之台灣地區人口成長趨勢檢討，中部區域人口數約占台灣地區總人口數之

26.3%，採比例法推估民國一一五年中部區域總人口數約介於 643.9~678.1 萬人。設民國一一五年台中市活動人口數至少維持中部區域總人口數的 21%，估計活動人口數約介於 135.2~142.4 萬人間。

- (二) 再以設籍人口數推估，由現階段活動人口數約為設籍人口數的 1.2 倍分析，配合未來中部科學園區、中部國際機場、中部直轄市及兩岸三通等策略效應對活動人口的正面影響，估計活動人口數仍將高於設籍人口數。故以民國一一五年計畫人口 130 萬人推估，採比例法預測活動人口數約 156 萬人，略高於以「中部區域人口總量推估」之數值。
- (三) 綜合以上推計，以中部區域人口總量及設籍人口數推估民國一一五年活動人口數約介於 135.2~156 萬人之間。根據經建會推估，台灣地區總人口成長率逐年下降，預測將在民國一一五年趨近零成長，故本計畫擬設定活動人口數為 150 萬人，以符合未來台灣地區發展趨勢之預期，並作為都市計畫通盤檢討之參考。

第三節 自然人文環境概述

壹、地理區位

台中盆地是一南北長 40 公里，東西寬約 9 至 16 公里的狹長形盆地，為台灣地區面積最大的盆地，具有位居台灣心臟地帶的絕佳地理條件。台中市位於台中盆地中央，東至旱溪與台中縣新社鄉、太平市為界，西鄰台中縣之沙鹿鎮、龍井鄉、大肚鄉，南毗台中縣烏日鄉、大里市，北接台中縣大雅鄉、潭子鄉。

貳、氣候條件

台中市屬於亞熱帶氣候，氣溫及濕度均高，夏季多雨、冬季乾旱，年平均氣溫為 22.8℃，雨量集中在每年的 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。相對濕度介於 76%至 81%間，年相對濕度為 79%，變化不大。平均最高氣溫約為 28.1℃，平均最低氣溫約為 19℃，氣溫舒適宜人。年日照數約為 2,509 小時，雲量十分率年平均值約為 6.1/10，各月雲量的長期觀察值均小於 8/10。風向則主要受季風影響，因受大肚山台地之屏障，年平均風速在 1.74 公尺/秒左右，風災影響較小。

參、地質結構

台中盆地的地質結構屬沖積層及現代沖積層，係由河流沖積至谷底堆積而成，成土時間較新，主要由砂粘土及礫石等所組成，其土壤性質主要受母質來源之影響。大肚山台地為更新世紅土台地堆積，由紅土及礫石組成，紅土通常在上層，其下屬礫石層，土壤屬紅棕壤土，土色呈紅色強酸性反應，有機質含量低。台中市之地質結構與地形有極為密切的關係，其分布呈有規則南北帶狀分布，係由現有河流沖積形成，土壤屬台中粘質土壤，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。

車籠埔活動斷層線通過台中市東側大坑風景地區，其兩側各 15 公尺範圍內之帶狀地區（面積約 12.70 公頃），為地質不穩定地區，已由台中市政府另行訂定適當土地使用管制要點，以引導各項災後重建工作之進行。

肆、山水地景

台中市東側為大坑風景區、西側屬大肚山台地，筏子溪、土庫溪、麻園頭溪、梅川、柳川、綠川、旱溪等川流其中，形成親切的都市水文環境。中山公園已成為台中市的觀光地標，國立自然科學博物館、國立美術館、市立文化中心及綠園道的規劃形成台中市市區重要的文教綠環。大肚山的開放空間以東海大學為軸心，配合都會公園及望高寮風景點的設置，大肚山系的親山景緻已然成形。大坑風景區則以八條主要的登山步道為民眾親山的主要路徑，大坑山系的登山健行活動是台中市民日常性的休閒運動項目之一。

伍、惡劣天氣

颱風是台中地區較為嚴重的自然災害因子，根據中央氣象局的統計資料，侵襲台灣之颱風路徑中之第二路徑（由中部越過中央山脈後向西或西北行進者）以及第五路徑（沿台灣西岸或台灣海峽北上者）對本地區較具威脅性。此兩路徑之颱風平均每 1.5 年可能發生一次，每年七、八、九月份發生之可能性最高。颱風若由台灣東部登陸，受中央山脈之屏障，風雨較小，但可能因此帶來雨水，是為夏季重要雨水來源，但若颱風由西南或西北登陸，則多強風暴雨，造成極大之風災、洪水、海水倒灌等自然災害。

肆、歷史人文發展脈絡

台中市從清朝的省城到日據時代的小京都，以至於光復後的發展過程中，出現許多不同的名稱或形容詞用以詮釋其地位或風貌，如下表所示，可一窺台中市在不同時間點所呈現出的地位與性格。

表 3-10 台中市都市發展脈絡一覽表

別 稱	緣 由
台灣省城	· 光緒 11 年巡撫劉銘傳曾請清廷撥款興築台中城做為統治控禦台灣的政治中心，後因省城改建台北，光緒十八年終止築城。
小京都	· 在日據時代，日本人即希望透過綠川、柳川、台中公園、台中火車站等將台中塑造成「小京都」的風貌。
文化城	· 1921 年成立的台灣文化協會及 1934 年成立的台灣文藝聯盟，使台中的文化影響力輻射甚遠，成為台灣最突出的人文薈萃之地，「文化城」的美稱自此開始遠揚。
省府門戶	· 1956 年省府遷入台中市辦公，1957 年省府遷入中興新村辦公（人員與眷屬約有 3 萬人左右），使台中市成為通往省府的大門。
大學城	· 擁有十餘所大專院校，並創造出逢甲、東海等大學商圈。
綠川城市	· 以日據時代小京都的基礎，加上光復後園道的規劃，使台中具有綠川、柳川、梅川及綠園道等獨特的景觀資產。
最適居城市	· 1996 年遠見雜誌之台灣最理想居住處排行榜中居第三位，僅次於新竹市及台北市。 · 2000 年康健雜誌評比一台中市是台灣最適合居住的「健康城市」第一名。

別 稱	緣 由
消費城市 (風化城)	<ul style="list-style-type: none"> · 百貨公司、量販店雲集，容納了各十餘家的百貨公司及量販店。 · 特種行業聚集在各期重劃區進行短暫經營，娛樂行業興盛。
移民城市	<ul style="list-style-type: none"> · 由 921 大地震當中清查的大樓發現，大樓住戶中有百分之九十住民未入籍台中市。
產業空洞 (脫離工業化) 的城市	<ul style="list-style-type: none"> · 依 84 年完成之「台中市都會區發展策略研究」指出，民國 75 年以後，台中市製造業在產值及就業人數即呈現持續下降的現象，而服務業則相對的不斷在上升，依此推論，台中市自民國 75 年後即開始步入「脫離工業化」階段。
虛胖的城市	<ul style="list-style-type: none"> · 學者認為：「台中市這個青少年是個小胖子，有同年齡的小孩不該有的肥胖。這個只有百萬人的都市，如果晚上從高速公路走過，看見一片燈火通明，空蕩蕩的重劃區中只有幾點閃爍的霓虹燈，除了誘人的聲色場所外，你會懷疑這個城市真有其經濟實力嗎?從研究城市發展的角度來看，他是一個虛胖的城市。」

資料來源：本計畫整理。

第四節 社經發展現況

台中市居於台灣地區中部之要津，交通便利，工商及服務業迅速聚集發展，成為毗鄰各縣市居民之購物中心，已成為大台中都會區之中樞。簡析社經發展現況如下：

壹、勞動力狀況

九十一年本市勞動力人口約 422 千人，與上年之 422 千人相同；綜觀近十年來，本市勞動力人口逐年以微幅的趨勢增加，若按性別觀之，九十一年本市男性勞動力人口約 239 千人，較上年之 236 千人，增加 1.27%，較八十二年之 197 千人，則增加 21.32%；女性勞動力人口約 183 千人，較上年之 186 千人，減少 1.61%，較八十二年之 126 千人，則增加 45.24%，顯示本市近年來女性參與勞動之成長速度較男性為佳，但九十一女性勞動人口卻呈現減少之現象，而男性勞動人口則仍有成長。

就本市之勞動力參與率與台灣地區、台北市及高雄市比較，則九十一年本市為 56.68%，較台灣地區之 57.34% 低 0.66 個百分點，較台北市之 55.75% 高 0.93 個百分點，亦較高雄市之 55.09% 高 1.59 個百分點；整體而言，最近五年本市市民參與勞動之意願皆高於台北市，而長期以來，一直都高於高雄市。

若就失業率而言，則九十一年本市為 5.43%，較台灣地區之 5.17% 高 0.26 個百分點，較台北市之 4.6% 高 0.83 個百分點，較高雄市之 5.45% 低了 0.02 個百分點；最近三年來本市平均失業率為 4.46%，高於台灣地區平均之 4.24%，且高於台北市之 3.75%，但低於高雄市之 4.75%。

詳參表 3-11 台中市、台灣省、台北市、高雄市就業狀況比較表及圖 3-3 台中市近十年勞動力參與率趨勢圖。

貳、工商及服務業發展型態

九十年底本市工商及服務業企業單位，就行業別分配結構觀察，以批發零售業 26,041 家，占 49.24% 為最多；製造業 6,415 家，占 12.13% 居次；住宿及餐飲業 3,520 家，占 6.66%。就產業部門別觀之，五年來工業部門減少 529 家 (-5.38%)；服務業部門增加 4,334 家 (11.04%)，由於服務業部門家數增加較快，致二部門之家數比重由八十五年之 1：4.11 增加為 1：4.69。服務業部門家數所占比重達 82.43%，較台閩地區全體服務業部門家數比重 78.30% 為高，顯示本市為台中都會區中心，故工商及服務業發展以服務業部門為主，符合現代化都市發展之目標。

九十年底本市工商及服務業企業單位之行政區分布，以西屯區 9,503 家，占 17.97% 為最多；北屯區 8,613 家，占 16.29% 次之；北區 7,739 家，占 14.63% 居第三，除中區僅有 2,432 家外，其餘各區均在 5,000 家以上，顯示本市工商及服務業之分布頗為平均。五年來以南屯區增加 21.12% 最為快速；東區增加 16.24% 居次，南區增加 13.92% 位居第三。

表 3-11 台中市、台灣省、台北市、高雄市就業狀況比較表

(單位：%)

年別	台中市		台灣地區		台北市		高雄市	
	勞動力參與率	失業率	勞動力參與率	失業率	勞動力參與率	失業率	勞動力參與率	失業率
82年	56.67	1.91	58.82	1.45	56.17	1.77	54.97	1.46
83年	57.09	1.98	58.96	1.56	57.56	1.73	54.79	1.77
84年	57.59	2.42	58.71	1.79	57.95	2.11	54.66	1.83
85年	56.38	2.87	58.44	2.6	57.47	2.90	55.13	3.08
86年	57.29	2.88	58.33	2.72	56.83	2.88	54.48	3.67
87年	58.24	2.79	58.04	2.69	56.15	2.58	54.61	3.44
88年	57.72	3.09	57.93	2.92	56.25	2.85	55.32	3.78
89年	58.28	3.25	57.68	2.99	56.35	2.71	54.76	3.79
90年	57.84	4.71	57.23	4.57	55.47	3.95	53.75	5
91年	56.68	5.43	57.34	5.17	55.75	4.6	55.09	5.45
近十年平均數	57.38	3.13	58.15	2.85	56.60	2.81	54.76	3.33
近三年平均數	57.60	4.46	57.42	4.24	55.86	3.75	54.53	4.75

說明：1、勞動力參與率=勞動力人口/十五歲以上民間人口*100%

2、失業率=失業人口/勞動力人口*100%

資料來源：行政院主計處人力資源調查統計年報

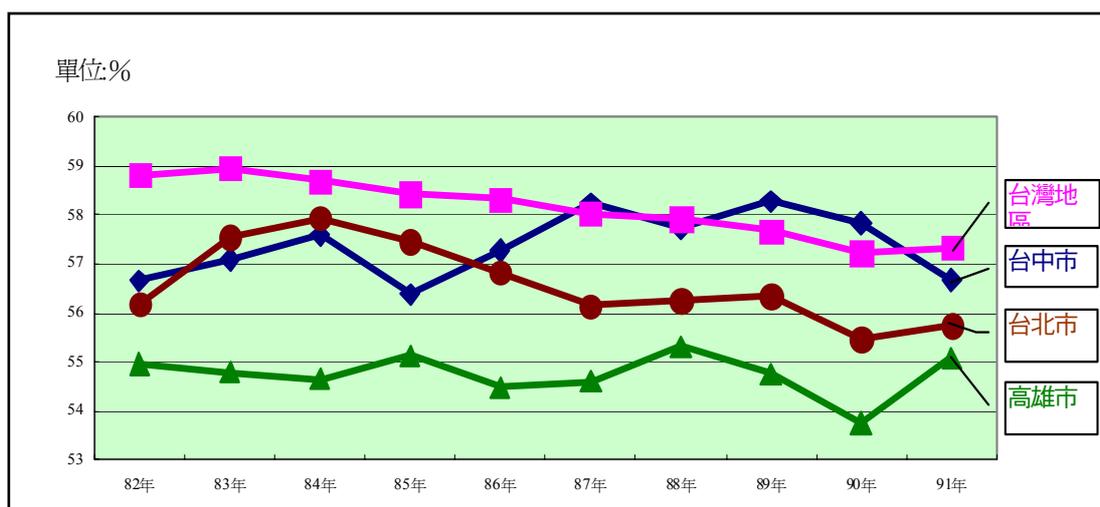


圖 3-3 台中市近十年勞動力參與率趨勢圖

資料來源：行政院主計處人力資源調查統計年報

參、工商及服務業企業單位數

九十年底本市工商及服務業企業單位數有 52,888 家，較八十五年底之 49,083 家增加 3,805 家，成長率為 7.75%，在台閩地區各縣市中，居第十三位，較台閩地區平均成長率 7.68% 高出 0.07 個百分點；相較於各縣市九十年底之工商及服務業企業單位數，本市排名第七名；就中部六縣市比較，僅次於台中縣，居第二位，顯示本市在台閩地區及中部綜合開發地區整體工商及服務業發展上，居舉足輕重的地位。

肆、從業員工數

九十年底本市工商及服務業企業單位從業員工人數計 32 萬 30 人，居台灣省各縣市第六位，五年來減少 5.59%，較台閩地區平均成長率 2.42%，低 8.01 個百分點。若與本市總人口數比較，九十年底工商及服務業企業單位從業員工人數占總人口數為 32.53%，即平均每百人口中有 32.53 人從事工商及服務業，較八十五年底之 40.27 人減少 7.74 人。若從產業部門別觀察從業員工人數，則本市工業部門為 10 萬 7,948 人，較八十五年減少 11.07%，其中以礦業及土石採取業減少幅度最大，達 56.82%；服務業部門為 21 萬 2,082 人，五年來減少 2.54%，其中以不動產及租賃業減少幅度最大，達 33.08%。

伍、勞動裝備率

九十年底本市工商及服務業企業單位，平均每員工實際運用資產淨額表示之勞動裝備率約為 1,021 萬元，較八十五年底之 898 萬元，提高 13.70%。由於勞動裝備率之提高，促使平均每員工生產總額，由八十五年之 145 萬元，提升為九十年之 172 萬元，增幅為 18.62%。又九十年工商企業平均每員工全年勞動報酬為 47 萬 8,233 元，較八十五年之 41 萬 2,212 元，增加 16.02%，剔除物價變動因素後，實質增加 16.21%，顯示從業員工勞動報酬，已隨勞動生產力之提升而增加，對員工生活之改善助益甚大。

九十年本市工商及服務業企業單位全年生產總額約為 5,489 億元，居台灣省各縣市第七位。其中以製造業 1,824 億元，占 33.23% 為最多。五年來除其他服務業外，以醫療保健業成長 73.63% 居首，住宿及餐飲業 49.39% 居次；而不動產及租賃業減少 45.46%，衰退幅度最大。

陸、產業結構發展分析

一、服務業部門發展較工業部門快速

九十年本市服務業部門企業單位生產總額為 2,858 億元，占 52.06%，五年來增加 23.73%，由於本市為大台中區之購物中心，且配合工商及服務業之快速發展，其中住宿及餐飲業、運輸倉儲及通信業、醫療保健業、文化運動及休閒服務業及其他服務業生產總額成長率均在 30% 以上；工業部門企業單位生產總額為 2,631 億元，占全市工

商及服務業生產總額 47.94%，五年來增加 0.46%，顯示本市五年來服務業部門發展較工業部門快速。

二、全球性經濟不景氣的影響

九十年底本市工商及服務業企業單位實際運用資產淨額為 3 兆 2,663 億元，較八十五年底之 3 兆 455 億元，增加 7.25%。若就平均每企業實際運用資產淨額觀察，則由八十五年底之 6,205 萬元，減少為九十年底之 6,176 萬元，減幅達 0.46%，顯示九十年受到全球性經濟不景氣的影響，導致本市工商企業資本密集度有些許下降趨勢，應致力改善經營體質，提高整體產業生產力。

若就台中市工商統計資料及都市經濟型態分析，台中市的產業結構已逐漸發展成為第三級產業（服務業）為主的消費型都市，其優勢產業為藝文業、建築及工程技術業、工商服務業、金融保險以及顧問服務業，正在衰退的產業類別為不動產業、法律及會計服務業、機械設備業以及旅館業。

圖 3-4 為台中市近十年產業結構示意圖。

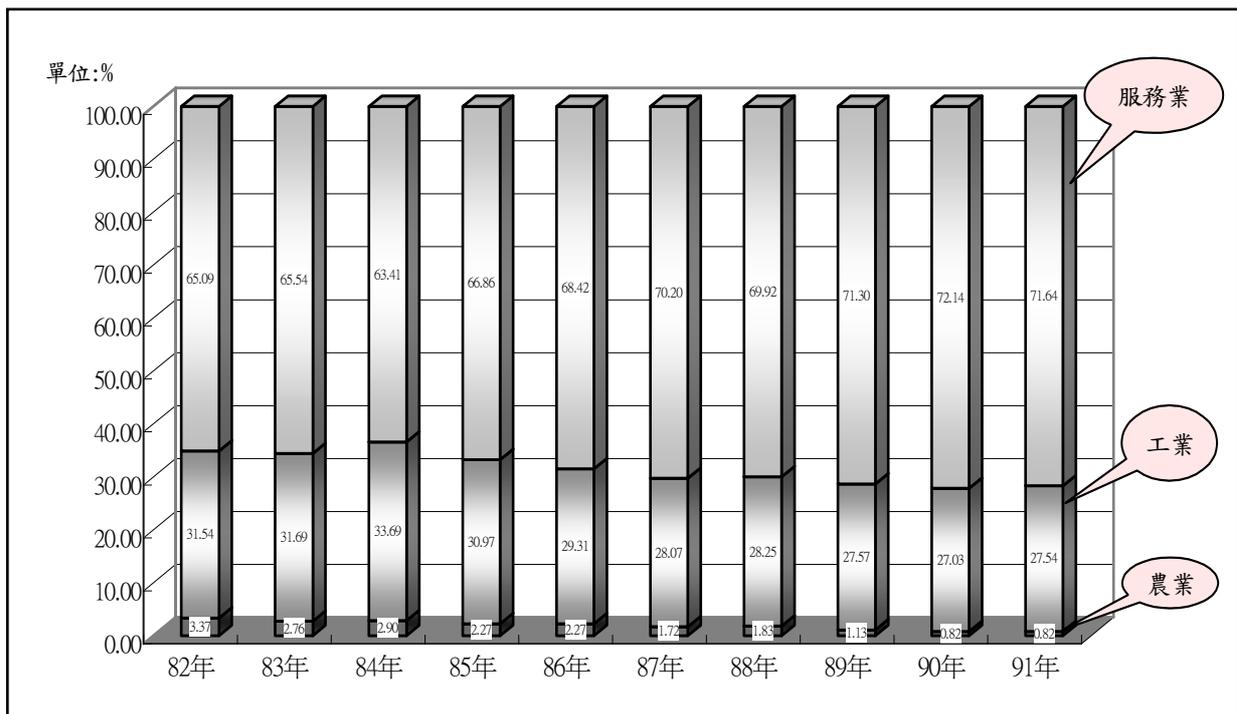


圖 3-4 台中市近十年產業結構示意圖

資料來源：台中市統計要覽

柒、未來發展趨勢

由於影響區域產業發展的因素至多且複雜，中部區域現正進行許多重大產業投資，區域間人員、貨品之流通勢將更加便捷，交通條件之改善亦促使就業機會均衡分布，增進各地區經濟競爭能力。未來應引入強勢產業型態，並加速開發中部科學園區台中縣市核心園區，以提升都市經濟基礎。

台中市作為中部地區首善之都，與世界接軌頻繁，亦將隨著世界局勢的發展，朝向「智慧型都市」的知識經濟導向目標前進，故應加強都市對外聯絡資訊管道的暢通，針對都會區空間發展機能給予明確的指導，以促進都會區產業經濟的服務功能。

第五節 相關重大建設計畫

未來台中市將配合台中都會區整體發展進行多項重大建設計畫，這些重大建設計畫對台中市都市空間結構的改善具有積極意義。

詳參表 3-12 台中都會區相關建設計畫綜理表及圖 3-5 台中都會區重大建設示意圖。

表 3-12 台中都會區相關建設計畫綜理表

編號	項目	開發面積或 預估經費	說明	備註
1	中部科學園區台中縣市核心園區	園區佔地約 332.57 公頃	<ul style="list-style-type: none"> · 90.9.24 國科會宣佈中部科學園區核心園區之一設於台中縣市交界之大肚山林厝農場，係由台中縣、市策略聯盟共同提出的基地，將可豐厚產業動能及都市化機能，增強國際都市競爭發展基礎。 · 台中市基地部分面積 192.72 公頃，地勢平坦，適合作高科技產業的基地。變更台中市都市計畫（中部科學工業園區台中基地）案已由台中市政府民國 92.7.3 府工都字第 0920100478 號函公布實施。 · 全區計分二階段三區施工，預計民國 99 年 6 月底完工。 · 廠房用地視開發工程釋出土地與招商進度陸續釋出，並因廠商進駐熱烈，現正進行第二期基地擴建計畫。 	進行中
2	台中市機械科技工業園區	開發面積約 124 公頃，開發經費約為 98 億元。	<ul style="list-style-type: none"> · 位於台中市南屯區，屬都市計畫內之農業區，現正進行都市計畫專案變更作業。預計設置大型展覽中心，引進機器修配製造、電力和電子機械器材，和精密機械製造業進駐，並藉由開發許可之管制下，提供精密機械工業良好的生產環境。 	規劃中
3	台中市火車站聯合開發計畫	面積 142 公頃，投資經費約 269 億元。	<ul style="list-style-type: none"> · 研議中之台中市火車站特定區北起復興路五段，南至民族路、建國路口，係配合未來縱貫鐵路地下化及都市整體發展，帶動站區都市更新及商圈繁榮，規劃為運輸轉運中心、商業百貨、一般辦公、旅館及車站相關設施使用，並改善景觀，製造地區門戶意象與獨特風格，提昇土地合理使用與效益，並可妥善保留古蹟文物，預計分三期開發營運。 	規劃中

表 3-12 台中都會區相關建設計畫綜理表（續 1）

編號	項目	開發面積或 預估經費	說明	備註
4	台中市千城商業區開發計畫	總面積約 8.48 公頃，投資金額約 111 億元。	· 位於台中市東區，距台中火車站約 400 公尺，分三區開發；第一區面積 4.76 公頃，將興建功能完備之商業中心。第二區基地面積 1.37 公頃，將興建高層國際觀光旅館及娛樂中心。第三區基地面積 2.35 公頃，計畫興建高雅之便利國際商務社區。	進行中
5	台中縣月眉大型育樂區	總面積近 200 公頃，總開發資金預計將達 250 億元以上。	· 位於后里鄉台糖公司的月眉農場，為政府「六年國家建設計畫」及「十二項建設」項目之一，目前正進行開發並分期開放，將可促進中部地區觀光旅遊事業。	進行中，已部分開園
6	台中生活圈一號線(國道台中環線：清水豐原段)	路線長 18 公里，工程費 124 億元。	· 本路段西起清水鎮台 17 線，往東跨越縱貫鐵路海線，與中二高主線台中港系統交流道銜接，續往東行經神岡鄉，以台中系統交流道與中山高銜接，直抵終點台 3 線。	已通車
7	台中生活圈二號線		· 本路線以台中市環中路為主軸，興建完成後可促進台中都會區人貨之交流，分成下列路段： 1. 二高烏日交流道至復興路段長 4.5 公里，寬 50 公尺，工程費約需 44.4 億元。 2. 復興路至永春路段，長 4.4 公里，寬 80 公尺，工程費約 21 億元。 3. 永春路至中清路段，長 8.6 公里，寬 80 公尺，與中彰快速道路共構。 4. 中清路至台中縣市界段，長約 2.5 公里，寬 80 約公尺，工程費約 44.88 億元。 5. 台中縣市界經中豐公路至台中生活圈五號路段，長 3 公里，寬 80 公尺，工程費約 45.95 億元。	進行中，部分路段已通車
8	台中生活圈三號線	路線長 2500 公尺，工程費約 13 億元。	· 台中生活圈三號線以台中市文心路為主軸，往大里方向延伸，目前僅台中市文心南路至大里市部分尚在辦理中，該路段從台中市復興路起至大里市德芳路止，全長 2500 公尺，計畫寬度 40 公尺。	已通車

表 3-12 台中都會區相關建設計畫綜理表（續 2）

編號	項目	開發面積或 預估經費	說明	備註
9	台中生活圈四號線		<ul style="list-style-type: none"> 北段：由台中生活圈二號線(潭子鄉段)往南經潭子、太平、台中市東區、大里至中投公路止，寬 40 公尺，長約 16 公里，總工程費約 113 億元。 南段：由中投公路至王田交流道止，寬 40 公尺，長 8 公里，自民國 88 年度起納入「高鐵台中烏日站區聯外道路系統改善計畫」分年編列預算辦理，總工程費約 42.1 億元。 	北段規劃中，南段進行中
10	台中市特三號道路	約 28 億元。	<ul style="list-style-type: none"> 自台中市 80 米外環道（環中路）往西至縣市界，長 5300 公尺，寬 40 公尺。主要係銜接台中港特三號道路，構成另外一條港市間之聯絡道路，並可促進台中市南屯區之發展。 （台中縣部分：由台中工業區縣市界往東，經二高龍井交流道、台一線、西濱快速道路至台中港區，主要路寬 50 公尺，可疏解台中港及附近鄉鎮對外交通。） 	進行中
11	中部第二高速公路建設計畫		<ul style="list-style-type: none"> 本計畫可分成下列各段： <ol style="list-style-type: none"> 1.竹南西湖段：長 24.8 公里，經費 122 億元。 2.西湖大甲段：長 31.4 公里，經費 122 億元。 3.大甲彰濱段：長 19.5 公里，經費 165 億元。 4.彰濱快官段：長 14.5 公里，經費 163 億元。 5.快官草屯段：長 13.89 公里，經費 119 億元。 	已通車。
12	烏日車站北側 30 米道路(高鐵車站聯外道路系統改善計畫)	工程費約 21 億 1 仟萬元	<ul style="list-style-type: none"> 本道路自台中烏日高速鐵路車站向東跨筏子溪沿著台鐵縱貫線北側銜接台中市建國北路(位於台中市大慶街口)。總長 3500 公尺，寬度 30 公尺。完成後可直接自烏日高鐵車站連接台中生活圈二號線及台中市市區。 	進行中，部分已通車
13	高速鐵路(台中烏日站)	總建設經費 5133 億元	<ul style="list-style-type: none"> 全線 340 公里，沿途設有台北、桃園、新竹、苗栗、台中(烏日站)、彰化、雲林、嘉義、台南、高雄等共十站。預計 94 年 10 月底全線完工通車，通車後從台北到高雄期間停靠一站只要 90 分鐘，將使台灣西部走廊串成一日生活圈，帶動各地區均衡發展。 	進行中
14	清泉崗空軍基地兼用民用機場開發	預計工程費約 270 億元	<ul style="list-style-type: none"> 由於水滴機場設施能量有限，限制了機場擴建與飛航安全，交通部已協調國防部將清泉崗改為兼用民用機場，先作為國內民用機場再發展為國際機場。 	規劃中

表 3-12 台中都會區相關建設計畫綜理表（續 3）

編號	項目	開發面積或 預估經費	說明	備註
15	台中市區鐵路立體化		<ul style="list-style-type: none"> · 台中市區鐵路地下化工程，原規劃北起潭子火車站南方約 240 公尺至烏日火車站北側約 780 公尺鐵道地下化，長度約 14.12 公里，工期八年，但是整個工程所需經費高達 532 億元。在中央與地方政府財政均困難之環境下，計畫實施可行性低，因此交通部鐵路改建工程局奉交通部指示，於 90.11 研擬出經費縮減替代方案，即 A、B、C、D 四案。 · A 案（車站地下二層隧道縮短案），約自興進路南側至國光路北側，長度約 4.54 公里，工程經費約 246.84 億元，工期七年。 · B 案（車站地下二層全線隧道案），約自潭子站南方至烏日站北方，長度約 14.12 公里，工程經費約 464.45 億元，工期七年。 · C 案（台中車站附近局部高架案），約自十甲路至五權路北側，長度約 3.45 公里，工程經費約 84.7 億元，工期五年半。 · D 案（全線高架案），約自潭子站南方至烏日站北方，長度約 14.16 公里，工程經費約 253.88 億元，工期六年半。 	規劃中
16	台中都會區捷運系統	預計工程費約 2303 億元(不含遠程路網)	<p>台中都會區大眾捷運系統與興建路網共三條路線，總長度 69.3 公里。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 藍線：東海大學（榮總醫院）－台中車站－太平，長度 16.7 公里。 2. 紅線：潭子－台中車站－中興新村，長度 33.4 公里。 3. 綠線：北屯－文心路－高鐵烏日站，長度 19.1 公里。 <p>遠期發展計畫（長度共計約 83 公里）：</p> <ul style="list-style-type: none"> · 藍線：計畫由東海大學（榮總醫院）再延伸至台中港。 · 紅線：計畫由潭子再延伸至豐原，及由中興新村延伸至南投。 · 綠線：計畫由高鐵烏日站再延伸至員林，並由彰化市再延伸至彰濱地區。另外，計畫再由台中市增闢綠線延伸至大雅。 	規劃中

註：本表內容僅供參考，實際應以各該計畫核定實施內容為準。

資料來源：本計畫整理。

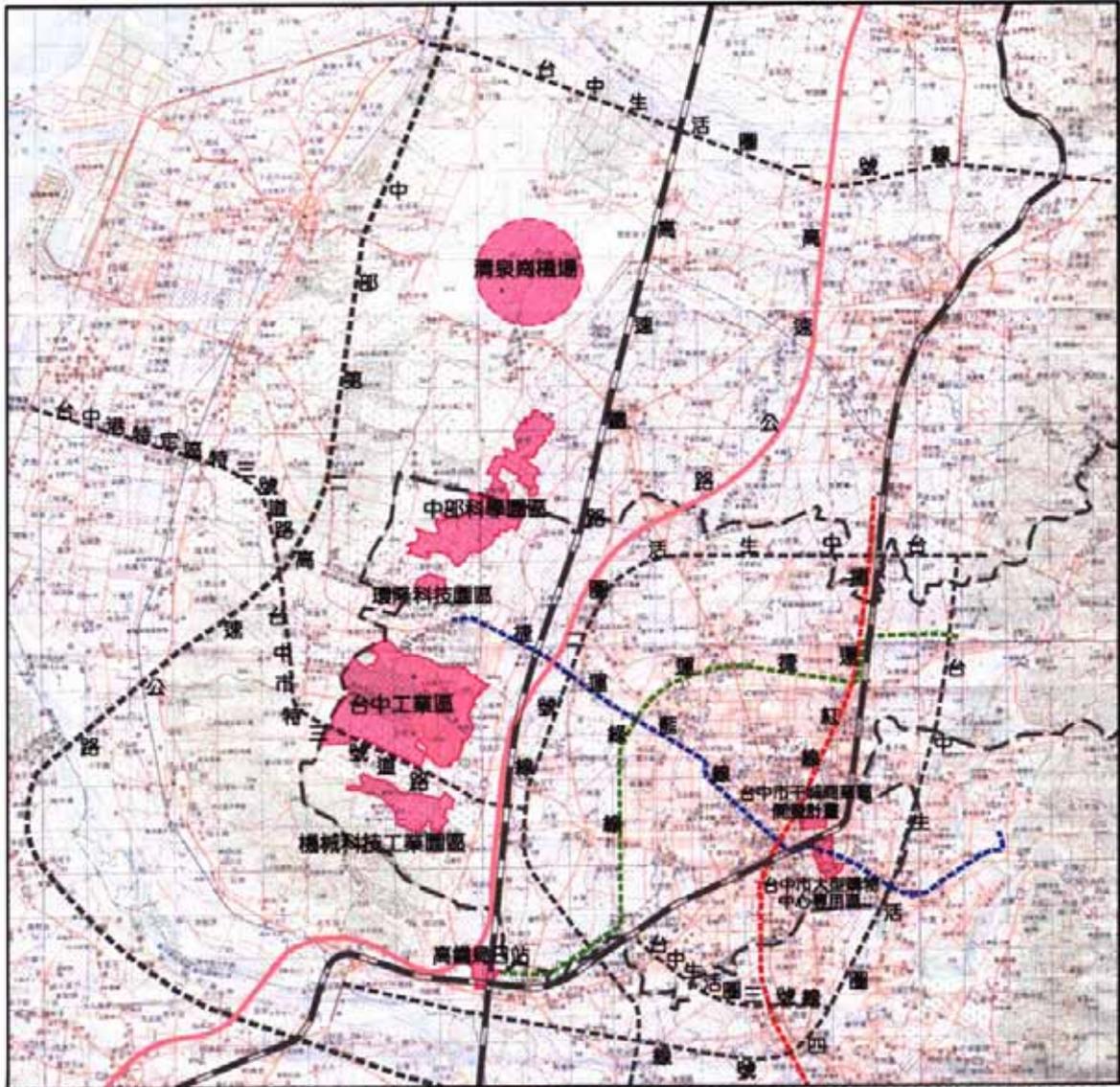


圖 3-5 台中都會區重大建設示意圖

第六節 土地使用發展分析

壹、住宅發展

一、現況發展率

目前主要計畫劃設住宅區面積達 3931.0997 公頃，由於本計畫第一次通盤檢討劃設之後期發展區尚未依照附帶條件規定開發，及屬優先發展區之同心路附近地區細部計畫（第十二期重劃區）尚未進行市地重劃開發，影響住宅區整體現況使用率，總體住宅使用面積約為 1,850 公頃，發展率為 47.07%；但若後期發展區住宅區面積（823.1791 公頃）不列入計算，則總體發展率約可達 56.15%。

各行政區之開發以北區、西區及南區為開發密度較高區域，主要住宅群落分布亦以忠明路及文心路間所圍環帶較為密集，綠園道兩側亦為建築群落分布密集地區，高速公路以西地區仍以福安里附近地區住宅發展較具規模，而松竹路沿線及文心南路八期重劃區（豐樂里附近地區）則為新興住宅群。

整體而言，本市第一、二、三、四期擴大都市計畫區之住宅區發展率較高，三屯區之住宅區仍有大面積可建築用地尚未使用，但屬市地重劃開發之住宅區因具有較高服務水準及較低房價之優勢，將是未來住宅建設重點地區。

以平均容積率 180%、每人享有 50 平方公尺樓地板面積檢討核算本計畫民國一一五年計畫人口 130 萬人所需住宅區面積為 3,611.11 公頃，目前主要計畫住宅區面積超過需求面積 319.9897 公頃。

二、市地重劃開發情形

自民國五十四年以來，本市即開始進行東區大智地區的市地重劃開發事業，截至本次通盤檢討辦理作業止，共計完成十一期市地重劃區，實施重劃面積達 1,730.6054 公頃，提供可建築用地 1,078.4017 公頃。

除第十二期重劃區因公共設施比例高達 50% 以上，仍處於研議階段外，本市重劃區開發的成功經驗促使可建築用地面積擴展迅速，雖創造許多住宅社區建設的典範，也使住宅發展呈現供過於求的不均衡態勢。

參見表 3-13 台中市市地重劃資料表。

表 3-13 台中市市地重劃資料表

項目	辦理時間	重劃面積 (公頃)	提供建築用地 面積(公頃)	位 置	重劃總負擔 比率(%)
第一期 重劃區	54.12~56.08	14.5283	11.0995	東區大智地區	34.85
第二期 重劃區	59.06~60.02	24.2614	17.5778	西區麻園頭地區	33.16
第三期 重劃區	64.03~64.11	18.6491	10.9186	忠明地區	34.83
第四期 重劃區	68.02~69.08	440.6556	311.0398	東山地區 中正地區	37.73
第五期 重劃區	72.06~74.01	228.3124	156.7420	大墩地區	37.41
第六期 重劃區	76.02~79.01	19.4306	13.1627	千城地區	39.61
第七期 重劃區	79.02~81.11	353.3983	202.5476	惠來地區	44.17
第八期 重劃區	77.07~80.12	148.7966	86.4580	豐樂地區	44.60
第九期 重劃區	79.04~83.04	120.3520	72.5515	旱溪地區	41.78
第十期 重劃區	82.09~89.02	221.2018	118.0420	軍功水景里地區	44.40
第十一期 重劃區	82.01~86.08	141.0193	78.2622	四張犁地區	44.82
合 計		1730.6054	1078.4017		

資料來源：本府地政局。

三、優先發展區與後期發展區

本計畫第一次通盤檢討劃設之優先發展區總面積計 796.51 公頃，皆已擬定細部計畫予以管理，除同心路附近地區（第十二期重劃區）外，餘均已完成市地重劃開發。後期發展區總面積約為 1,437 公頃，公共設施面積 547 公頃，公設比高達 38% 以上，目前尚未進行開發。

貳、商業發展

台中市市中心商業區的「井」字形空間格局源於日治時期規劃，隨著路線型商業型態的發達呈現多樣性商業活動面貌。自本計畫第一次通盤檢討於西屯區劃設新市政中心專用區後，已促使商業型態朝向多核心模式發展；而本計畫第二次通盤檢討後，大型百貨公司、量販店等購物中心形式的商業經營模式，隨著人口的郊區化開始在市中心以外的地區設立，並造成舊市中心區商業活動的萎縮。

除舊市中心及新市政中心專用區為主要商業核心外，台中市因居住及消費混合使用的複合性明顯，因而形成多處各具地方特色之商圈及商店街，其形成原因可分為下列四類：一是由都市中心商業區所形成之商業活動，如台中公園一帶之自由商圈；二是由百貨公司或大型商場所形成之商圈，如三民商圈、全國商圈；三是因台中市內各大專院校形成之文教商圈，如逢甲文化生活圈、東海文化生活圈；四是由造街活動所營造之商店街，如精明商圈。其中尤以造街所營造之商圈最具台中市之商圈特色，精明商圈成功之經驗，也形成台中市商店街規劃之範例，甚至成為經濟部商業司執行形象商圈計畫之重要案例之一。

鑑於傳統都市計畫以理性規劃分析規劃商業區區位，但實際發展結果往往與市場需求偏離；且「都市計畫法台灣省施行細則」規定住宅區得作部分商業性質之容許使用，業已降低部分都市活動對商業區用地之需求。受限於不同土地使用分區所課稅賦不同之規定，及商業區地價高、相關稅賦也較高的情形，一般性商業活動傾向依容許使用規定設立於住宅區。雖然本計畫第一次通盤檢討前商業區面積僅 195.92 公頃，歷經第一、二次通盤檢討變更，商業區面積大幅增加 295.5638 公頃，增加幅度高達 1.5 倍，但多數仍未完成附帶條件。除因部分變更為商業區之區位並非交通輻輳要地，附近地區亦無商業發展之事實與條件，難以吸引市場投資力量的直接因素外，住宅區可容許作一般性之商業活動及無法合宜引導特定行業（如大型金融、商場及特種行業等）對商業使用之需求，亦是造成商業區供需不平衡現象的原因。

就計畫管理層面而言，由於本計畫前二次通盤檢討所訂之住變商回饋標準不同，易產生執行之困擾；且變更為商業區範圍係因應現況發展而變更，區內多已完成建築開發，變更後執行附帶條件規定之誘因不足，喪失土地變更回饋機制之積極意義。再者，回饋方式均以提供停車位（或停車場用地）為主，惟依本計畫第一次通盤檢討回饋條件留設之 10% 停車場用地多遭地主佔用，而依本計畫第二次通盤檢討回饋條件所留設之停車位多附設於建築物本身之停車場內，管理不易或標示不清，更無法彰顯回饋社會之意義。

目前本計畫劃設商業區面積達 501.0309 公頃，使用面積約 360.1684 公頃，發展率 71.89%。若依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」所訂標準核算本計畫民國一一五年計畫人口 130 萬人所需商業區面積為 803.5 公頃，目前劃設之商業使用面積遠低於法定商業區可發展總量，約不足 302.4691 公頃；若扣除本計畫新市政中心商業區、大型購物中心商業區、工商綜合專用區等具商業使用性質分區之面積約 125.4446 公頃，仍不足約 177.0245 公頃。為形塑台中市成為台中都會區的消費服務城市，合理檢討可增加商業區總量之配置，本次商業區檢討方向應尊重市場機制力量並合理導入計畫性管理調控，以符合都市成長管理需要。

參、工業發展

在民國四十五年重新公布實施之台中市都市計畫中，東、南兩區原為台中市的工業重鎮，但隨著都市範圍逐漸擴大，而東南工業區又未全數開發使用的情況下，形成了住宅與工業混雜的局面。在民國六十年所研擬的「台中市綱要計畫」即對此提出應予以改正的建議，直到民國七十年開始著手進行本計畫第一次通盤檢討案，才正式提出對東南工業區加以遷移的方案。具體作法係在大肚山東海大學南側增設工業用地，將東南工業區遷移集中於大肚山麓，並保留部分服務性工業區，其餘配合鄰近土地使用情況，變更為其他使用分區，以改善東南區當地環境品質。

經由都市計畫通盤檢討的調整，台中市的工業發展已由光復初期的食品加工業及民生消費輕工業演變成以機械、金屬等專業化及聚集型態工業為主體。目前工業區主要分佈在西屯區之台中工業區，另有部分零星工業散布於市區。工業區類別包括甲種工業區 28.4430 公頃、乙種工業區 624.0976 公頃及零星工業區 8.1900 公頃，總面積 660.6965 公頃，佔台中市都市計畫總面積比例之 5.26%，約佔全台灣總工業區面積比例之 1.79%。

由於市區內尚有多處零星工業區或乙種工業區夾雜於住宅區，如東南區的小型工業區及西屯區水湳機場南側部分乙種工業區，有些已停工歇業或遷廠、有些則已作住宅或商業使用，其使用現況及區位已不適宜繼續作為工業使用，且因無整體性規劃，缺乏公共設施配置，居住品質相當低落，更影響周圍住宅區之居住環境品質。再就台中市都市空間結構分析，目前市區主要道路兩旁之土地使用多作住宅及商業使用，而位於主要道路旁之工業區亦大多從事住宅或商業使用，如中港路及文心南路部分工業區土地，皆已喪失原分區使用之功能，應檢討變更為其他適當分區之可行性。

目前台中工業區第四期 154.24 公頃尚未開發使用，工業區總體使用面積約 508.1918 公頃，發展率為 76.92%。未來台中市工業發展重心仍將集中於高速公路以西之大肚山地區，配合現有台中工業區機能的強化及、中部科學園區台中縣市核心園區、精密機械園區等產業動能的注入，將進一步提升台中市都市體質，穩固都市經濟基礎。

肆、農業區及公墓

本計畫農業區計劃設 2,563.9579 公頃，大部分位於八十米環中路外側地區，尤以大肚山地區為主，是本市最重要的都市發展儲備用地。故除配合國家或市政重大建設計畫外，農業區應以維持作生產性綠地，避免逕依居住目的變更。

本計畫區公墓面積達 94.9638 公頃，但除中港路以北、東大路西側之台中市示範公墓及安林路以西、西平北巷附近之台中市第十三號公墓實際作公墓使用外，餘大都作農業使用或一般住宅使用，與實際計畫屬性並不相符。另外，如西屯路三段以北之台中市第十四號公墓、南屯區鎮平里西南側之台中市第十八號公墓目前使用分區皆為農業區，卻與實際使用現況不相符合。故，有必要針對農業區內之公墓使用、及公墓內之其他使用類別進行調整，以使名實相符，俾利計畫管理。

參見表 3-14 台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）土地使用現況面積

統計表、表 3-15 台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）土地使用檢討分析表。

表 3-14 台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）土地使用現況面積統計表

項 目	計畫面積（公頃）	使用面積（公頃）	發展率（%）
住 宅 區	3,931.0997	1,850.0000	47.06
新市政中心專用區	108.1073	45.8205	42.38
商 業 區	501.0309	360.1684	71.89
工 業 區	660.6965	508.1918	76.92
大型購物中心專用區	13.7030	0.0000	0.00
倉儲批發專用區	1.1771	1.1771	100.00
工商綜合專用區	3.6343	0.000	0.00
航空事業專用區	29.8874	29.8874	100.00
電信事業專用區	0.3971	0.0000	0.00
農會專用區	0.2384	0.2384	100.00
加油站專用區	0.3891	0.3891	100.00
保 存 區	4.6235	3.0125	65.16
文 教 區	65.3601	25.3273	63.39

註：若後期發展區住宅區面積 823.1791 公頃不列入計算，則住宅區面積為 3,107.9206 公頃，已使用面積約為 1,745 公頃，總體發展率約 56.15%。

資料來源：依台中市壹千分之一數值航測 GIS 地形圖資料庫統計而得。

表 3-15 台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）土地使用檢討分析表

（計畫人口 130 萬人，面積單位：公頃）

項 目	檢討標準	計畫面積	需求面積	不足 (-) 或 超過 (+)	備註
住宅區	依平均容積率 180%，每人享有 50 m ² 樓地板面積核算。	3,931.0997	3,611.11	+319.9897	
新市政中心專用區	依實際發展需要檢討。	108.1073	—		
商業區	1.三萬人口以下者，以每千人 0.45 公頃為準。 2.三萬至十萬人口者，超過三萬人部分，以每千人 0.5 公頃為準。 3.十萬至二十萬人口者，超過十萬人部分，以每千人 0.55 公頃為準。 4.二十萬至五十萬人口者，超過二十萬人部分，以每千人 0.6 公頃為準。 5.五十萬至一百五十萬人口者，超出五十萬人部分，以每千人 0.65 公頃為準。 6.區域中心商業區面積佔都市發展用地總面積之比不得超過 12%。	501.0309	803.5	-302.4691	其他具商業性質使用分區： 新市政中心專用區：108.1073 公頃 大型購物中心專用區：13.7030 公頃 工商綜合專用區：3.6343 公頃 合 計：125.4446 公頃
工業區	依實際發展需要檢討。	660.6965	—		
大型購物中心專用區	依實際發展需要檢討。	13.7030	—		
倉儲批發專用區	依實際發展需要檢討。	1.1771	—		
工商綜合專用區	依實際發展需要檢討。	3.6343	—		
園區事業專用區	依實際發展需要檢討。	176.0200	—		
航空事業專用區	依實際發展需要檢討。	29.8874	—		
電信事業專用區	依實際發展需要檢討。	0.3971	—		
農會專用區	依實際發展需要檢討	0.2384	—		
加油站專用區	依實際發展需要檢討	0.3891	—		
保存區	依實際發展需要檢討。	4.6235	—		
文教區	依實際發展需要檢討。	65.3601	—		

資料來源：本計畫整理。

第七節 公共設施發展分析

公共設施服務水準常被視為人性化都市的重要指標之一，都市計畫應視都市發展實際情況，就人口、土地使用、交通等現狀及未來發展趨勢決定公共設施之項目、位置與規模，以增進市民活動之便利，滿足日常需求，美化都市景觀，並可預防都市災害之發生，以確保良好之都市生活環境。現依都市計畫法第四十二條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定，就本計畫區內現有公共設施用地進行檢討。

壹、學校用地

一、文小用地

本計畫劃設文小用地面積合計 213.7075 公頃，目前已使用面積合計 134.2506 公頃，發展率為 62.82%。另有私立東大附小位於東海大學校區內（文大 8），私立育仁國小位於商業區，並未位於都市計畫文小用地。依都市計畫定期通盤檢討實施辦法之檢討標準核計，文小用地需求面積為 191 公頃，本計畫劃設面積雖滿足目標年計畫人口需求量，但仍應就文小用地學區服務圈域再作適當調整，以提供質量均優的文教服務。

參見圖 3-6 文小用地服務圈域示意圖。

在教育部小班小校政策下（每校不超過 48 班，每班 35 人），台中市現有市立國小平均每校約 46 班，每班 36 人；其中超過 48 班的學校有 24 所（其平均 64 班），尤以大勇國小及大新國小最為擁擠。依都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定，文小用地應依閭鄰單位之分布，以每一閭鄰單位或服務半徑不逾 600 公尺配設為原則，目前文小用地服務圈域較為不足地區以忠明南路附近的五期重劃區及文心路西側的七期重劃區最為嚴重，亟待增設合適之文小用地。

二、文中用地

本計畫劃設文中用地面積合計 172.3729 公頃，目前已使用面積 88.4690 公頃，發展率為 51.32%。另有私立懷恩國中位於東海大學校區中（文大 8）、宜寧中學國中部位於住宅區、衛道中學國中部位於文教區，並未位於都市計畫文中用地。依都市計畫定期通盤檢討實施辦法之檢討標準核計，文中用地需求面積為 184.5 公頃，本計畫尚不足 12.1271 公頃。

參見圖 3-7 文中用地服務圈域示意圖。

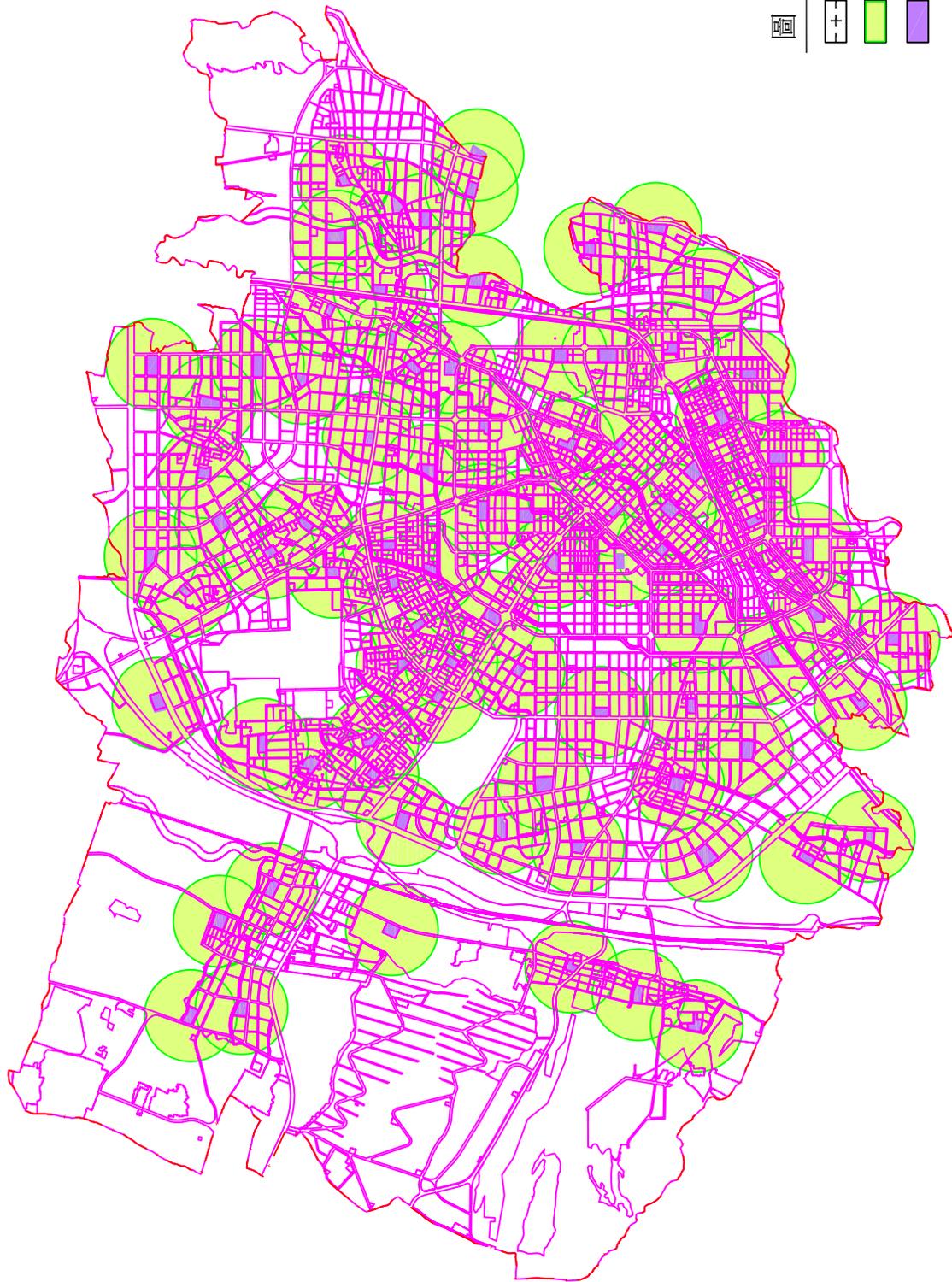


圖 例

計畫範圍線

服務圈域

文小用地

圖3-6 文小用地服務圈域示意圖

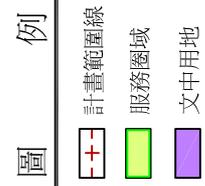


圖3-7 文中用地服務圈域示意圖

文中用地除依需求面積檢討外，仍應依閭鄰單位之分布，以每一社區或服務半徑不逾 1,500 公尺設置為原則。目前文中用地服務圈域較不足地區多屬都市外圍地區，其餘都市主要發展區皆在文中用地服務圈域內，其區位配置應能滿足未來發展需求。就實質發展現況而言，台中市現有市立國中平均每校 44 班，每班約 39 人，其中超過 48 班的學校有 8 所（其平均 62 班），以居仁國中之 74 班最為擁擠。

另外，為配合教育部推廣教育改革，台中市現有忠明（文中 28）、西苑（文中 34）及惠文（文中 37）等三所學校業已改制為完全中學，惟土地使用分區與使用目的不符。本次通盤檢討擬配合教改政策推廣社區型中學，考量日後國中改制完全中學之土地名稱困擾，計畫區內文中用地註明作為中等學校用地，並得併文高用地共同檢討之。

三、文高用地

本計畫劃設文高用地面積合計 71.2243 公頃，目前已使用面積 66.6696 公頃，發展率為 93.61%，檢討標準係由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。另外，私立宜寧中學、私立明德女中位於住宅區，私立光華高工位於商業區，不符都市計畫使用分區，應透過本次通盤檢討研議調整為適當分區。

四、文大用地

本計畫劃設文大用地面積合計 245.8902 公頃，皆已發展使用或取得產權，其檢討標準由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。

近年來各大專院校配合政府高等教育人才培育政策不斷擴張學生人數，一方面不斷提高學校用地發展強度外，一方面亦積極往外縣市尋求發展新校區，雖仍有部分學校擬在台中市新設或擴大學校用地，但已造成台中市高等教育學府即將出走的危機。為能維持及提升台中市高等教育水準，甚至於朝向複合型之大學城社區發展，應透過本次都市計畫通盤檢討視各校實際需要規劃使用內容，引導並管理大學文教生活圈之發展。

貳、遊憩設施用地

一、公園用地

本計畫劃設公園用地（含森林公園）面積合計 371.5429 公頃，目前已使用面積 268.4235 公頃，發展率為 72.25%。都會公園（公 121）為新開闢之大型生態公園，已成為台中都會區居民休閒的新興景點。依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之檢討標準核計，公園用地需求面積為 302.25 公頃，本計畫劃設已超過 69.2929 公頃，未來應就已劃定之公園用地進行興闢，以建構完整的公園體系。

二、兒童遊樂場用地（含公園兼兒童遊樂場用地）

本計畫劃設兒童遊樂場用地（含公園兼兒童遊樂場用地）面積合計 54.4746 公頃，已使用面積 26.5764 公頃，發展率達 48.79%。依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之檢討標準核計，兒童遊樂場用地需求面積為 104 公頃，本計畫劃設尚不足 49.5254 公頃，將透過細部計畫檢討補充。

三、綠地、綠帶（含生態綠地）

本計畫劃設綠地面積合計 19.5201 公頃，另劃設綠帶 18.7407 公頃，皆已依規劃意旨使用；劃設生態綠地（位於大肚山永林段）1.5575 公頃，尚未依預定進度開闢。綠地、綠帶（含生態綠地）總劃設面積達 39.8183 公頃，總體使用面積為 27.8916 公頃，發展率達 70.05%。

四、體育場用地（含公園兼體育場用地）

本計畫劃設體育場用地面積 48.1210 公頃；劃設公園兼體育場用地面積 6.5166 公頃。體育場用地（含公園兼體育場用地）總劃設面積為 54.6376 公頃，僅體二及體三用地已開闢使用，使用面積 30.9970 公頃，發展率達 56.73%。依都市計畫定期通盤檢討實施辦法之檢討標準核計，體育場用地需求面積為 91 公頃，本計畫劃設尚不足 36.3624 公頃，不足部分擬於將來水湳機場原址再開發規劃補充，並建議利用大坑風景區主要計畫所規劃之大型森林公園，作為市民實質休閒運動、體能訓練場所。

五、園道

本計畫劃設園道面積 58.8673 公頃，除中興大學西北側連接台鐵處之園道尚未開闢外，餘均已開闢使用，使用面積 55.8239 公頃，發展率為 94.83%。已開闢的園道系統包括館前路、經國路（英才路）、五權西三街及五權西四街、興大路、育德路、梅川東路及梅川西路、興進路、東光園路等。園道組串台中市內環區大型公園系統，包括中正公園、國立熱帶植物園、國立自然科學博物館、市民廣場（公 58）、國立美術館、市立文化中心、崇倫公園、健康公園、東峰公園等，並與台中孔廟、體育場及中山公園相連串，構成台中市最具特色的帶狀公園系統。

參、市場用地

本計畫劃設市場用地面積計 47.1286 公頃，已使用面積 30.9764 公頃，發展率達 65.73%。屬批發市場性質者有花卉批發市場（市 81），魚肉批發市場（市 96），果菜批發市場（市 114）等，其餘均屬零售市場性質。鑑於民眾生活消費習慣已轉變，鄰里性生鮮超市、大型賣場及黃昏市場的設立，衝擊傳統零售市場之計畫機能，故本次通盤檢討不再增設市場用地，並針對不符鄰近使用現況之市場用地及不具開闢效益之市場用地進行檢討。

肆、停車場（含廣場兼停車場用地）

本計畫劃設停車場用地面積計 26.9739 公頃，劃設廣場兼停車場用地面積計 29.9954 公頃。停車場（含廣場兼停車場用地）總劃設面積達 56.9693 公頃，總體使用面積 20.1571 公頃，發展率達 35.38%。依都市計畫定期通盤檢討實施辦法之檢討標準核計，停車場用地需求面積為 58.9781 公頃（約合 52,000 個停車位），本計畫劃設尚不足 2.0088 公頃，不足部分將以細部計畫規劃之鄰里性停車場補充。

截至目前已開闢之公有停車場合計提供汽車停車位 7,225 位，機車停車位 859 位。現有立體停車場均採收費方式委託民間經營，平面停車場則逐步建立完善的收費方式，分由交通旅遊局、各區公所、市警局、世貿中心、工業區管理委員會等單位管理維護，然以交通旅遊局停車場管理課為管理維護主體。未來將持續就較具規模之平面停車場以公開招標方式委由民間管理經營，落實使用者付費制度。

此外，停車問題首應著重管理制度，加強對於停車行為之管理，嚴格取締非法使用情形，導正市民使用心態與習慣。尤其台中市九十年小客車登記數為 251,941 輛（小客車持有率 256.12 輛／千人），機車 486,824 輛（機車持有率 494.89 輛／千人），私人運具持有率高，應針對主要幹道及人潮聚集地帶等交通吸引點，擴大路邊停車收費範圍，並採計時收費方式，促進停車空間之利用，維護停車秩序，紓解車流。

伍、污水處理廠

污水處理廠及污水下水道為都市之基盤設施，台中市污水下水道系統最早於民國六十二年規劃完成，係以民國四十五年重新公布之都市計畫範圍為主。為使污水下水道系統完整包含台中市都市計畫區（不含大坑風景區），前省住都處業於民國八十八年二月完成「台中市污水下水道系統整體規劃」，規劃目標年為民國一二〇年，目標年人口 143.6 萬人（台中市 140 萬人；台中縣太平及潭子約 3.6 萬人），目標年總污水量約 557,000CMD。計畫區依地理條件、地形狀況、道路、河川水系、雨水下水道、捷運與地鐵等特性，劃分為舊市區、旱溪、軍功、北屯、水湳、西南屯、福安及文山等八大污水區，目前台中市已成立下水道課綜理其事。

本計畫劃設污水處理廠用地面積計 31.7908 公頃，使用面積 15.5749 公頃，發展率達 48.67%。除現有之污水處理廠用地外，為配合「台中市污水下水道系統整體規劃」，應於筏子溪以西地區另行選址劃設第五處污水處理廠用地，以收集福安及文山二污水區污水量，其目標年污水量 29,000CMD，服務人口數 7 萬人為原則，用地面積預估約需 3 公頃，並應注意其設廠之地理條件與處理方式，以減輕新設污水處理廠所帶來的環境影響。

陸、垃圾處理場

垃圾處理場用地係配合衛生掩埋場和垃圾焚化廠之興建計畫及期程，在不妨礙都市發展及鄰近居民之安全、安寧與衛生之原則下，於邊緣適當地點設置之。本計畫於大肚山地區劃設垃圾處理場用地 71.0539 公頃，目前已使用面積達 63.5082 公頃，發展率為 89.38%。

台中市垃圾處理方法係以掩埋及焚化二種為主，垃圾掩埋處理作業係採用三明治堆疊方式掩埋垃圾及覆土，而台中市垃圾焚化廠於民國八十四年於垃圾處理廠用地內興建完工，使用面積 4.4 公頃，其額定焚化量為 900 公噸／日。目前第一、二期垃圾衛生掩埋場容量已經飽和，刻正進行封閉改善工程及復育作業，預計興建環保公園等設施。由於台中市每日垃圾量與日俱增，為有效解決垃圾處理問題，現已進行第三期垃圾掩埋場工程。第三期垃圾掩埋場之使用面積約為 17 公頃，設計容積可供掩埋面積約 340 萬立方公尺。若以目前台中市每日垃圾量 1,200 公噸計算，扣除垃圾焚化場每日焚化量 750 公噸，再加上每日焚化灰燼 150 公噸，則第三期垃圾掩埋場每日應處理垃圾掩埋量約為 600 公噸。

由於台中市正積極推行垃圾分類及資源（含廚餘）回收作業，預估垃圾掩埋場使用年限應可配合垃圾減量政策再予延長。但為配合台中市發展趨勢及資源回收處理業務需求，擬視環保局作業期程再行檢討規劃新設第二處垃圾處理場、第二座垃圾焚化廠及堆肥場的實際需求。

柒、其它公共設施

本計畫內其餘公共設施用地皆應依實際需要檢討劃設之，使用項目及現況發展率詳如表 3-16 及表 3-17 所示。

參見表 3-16 台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）公共設施利用現況統計表、表 3-17 台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）公共設施用地檢討分析表。

表 3-16 台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）公共設施利用現況統計表

項 目	計畫面積（公頃）	使用面積（公頃）	發展率（%）
文 小 用 地	213.7075	134.2506	62.82
文 中 用 地	172.3729	88.4690	51.32
文 高 用 地	71.2243	66.6696	93.61
文 大 用 地	245.8902	245.8902	100.00
機 關 用 地	245.1138	225.1842	91.87
公 園 用 地	371.5429	268.4235	72.25
兒童遊樂場用地 （含公兼兒）	54.4746	26.5764	48.79
綠 地、綠 帶 （含生態綠地）	39.8183	27.8916	70.05
體 育 場 用 地 （含公兼體）	54.6376	30.9970	56.73
園 道 用 地	58.8673	55.8239	94.83
市 場 用 地	47.1286	30.9764	65.73
加 油 站 用 地	7.2845	2.6841	36.99
停 車 場 （含廣兼停）	56.9693	20.1571	35.38
廣 場 用 地	4.5596	2.5315	55.52
污 水 處 理 場 用 地	31.7908	15.5749	48.67
垃 圾 處 理 場 用 地	71.0539	63.5082	89.38
廢 棄 物 處 理 場 用 地	2.1029	0.0000	0.00
屠 宰 場 用 地	4.8049	4.8049	100.00
殯 儀 館 用 地	1.8502	1.8502	100.00
火 葬 場 用 地	1.1909	1.1909	100.00
機 場 用 地	146.8366	146.8366	100.00
民 用 航 空 站 用 地	0.8271	0.8271	100.00
車 站 用 地	1.1012	1.1012	100.00
電 路 鐵 塔 用 地	0.0151	0.0151	100.00
消 防 用 地	0.2787	0.1394	50.02
郵 政 事 業 用 地	4.5858	4.5858	100.00
變 電 所 用 地	8.4453	6.1337	72.63
電 信 事 業 用 地	1.2922	0.0000	0.00
電 信 用 地	10.1025	10.1025	10.00
電 力 用 地	12.8884	12.8884	100.00
自 來 水 事 業 用 地	1.5354	1.5354	100.00
社 教 機 構 用 地	24.2928	23.5787	97.06
醫 療 衛 生 機 構 用 地	27.5508	22.7847	82.70
道 路 用 地	1921.8505	--	--
鐵 路 用 地	43.1834	43.1834	100.00
交 通 用 地	5.5005	0.0000	0.00
上 下 水 道 用 地	0.1244	0.0000	0.00

資料來源：依台中市壹千分之一數值航測 GIS 地形圖資料庫配合本計畫現況調查統計而得。

表 3-17 台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）公共設施
用地檢討分析表

（計畫人口 130 萬人，面積單位：公頃）

項目	檢討標準	計畫面積	需求面積	不足 (-) 或 超過 (+)	備註
文小用地	1.五萬人口以下者，以每千人 0.2 公頃為準。 2.五萬至二十萬人口者，超過五萬人部分，以每千人 0.18 公頃為準。 3.二十萬人口以上者，超過二十萬人部分，以每千人 0.14 公頃為準。 4.依閭鄰單位之分布，以每一閭鄰單位或服務半徑不逾 600 公尺配設為原則。 5.校地面積除已發展地區確實無法補足者外，依計畫人口規模檢討之。 6.每校面積不得小於 2 公頃。	213.7075	191	+22.7075	
文中用地	1.五萬人口以下者，以每千人 0.16 公頃為準。 2.五萬至二十萬人口者，超過五萬人部分，以每千人 0.15 公頃為準。 3.二十萬人口以上者，超過二十萬人部分，以每千人 0.14 公頃為準。 4.依每一社區或服務半徑不逾 1500 公尺設置為原則。 5.每校面積不得小於 2.5 公頃。	172.3729	184.5	-12.1271	
文高用地	由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。	71.2243	—		
文大用地	由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。	245.8902	—		
機關用地	依實際需要檢討	245.1138	—		
公園用地	1.五萬人口以下者，以每千人 0.15 公頃為準。 2.五萬至十萬人口者，超過五萬人部分，以每千人 0.175 公頃為準。 3.十萬至二十萬人口者，超過十萬人部分，以每千人 0.2 公頃為準。 4.二十萬至五十萬人口者，超過二十萬人部分，以每千人 0.22 公頃為準。	371.5429	302.25	+69.2929	

表 3-17 台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）公共設施用地檢討分析表（續 1）

（計畫人口 130 萬人，面積單位：公頃）

項目	檢討標準	計畫面積	需求面積	不足 (-) 或 超過 (+)	備註
公園用地	5. 五十萬人口以上者，超過五十萬人部分，以每千人 0.25 公頃為準。 6. 閭鄰公園每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃。社區公園在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於 4 公頃。				
兒童遊樂場用地	1. 以每千人 0.08 公頃 2. 每處最小面積 0.1 公頃。	54.4746	104	-49.5254	含公園兼兒童遊樂場用地 19.6830ha。
綠地、綠帶	按自然地形或其設置目的。	39.8183	—		含生態綠地面積 1.5575ha。
體育場用地	1. 十萬人口以上者，以每千人 0.07 公頃為準。 2. 體育場所面積之 1/2，可併入公園面積計算。	54.6376	91	-36.3624	含公園兼體育場用地 6.5166ha。
園道用地	依實際需要檢討。	58.8673	—		
市場用地	以每一閭鄰單位設置一處為原則。但都市計畫書內述明無須設置者，得免設置。	47.1286	—		
加油站用地	依實際需要檢討。	7.2845	—		
停車場	1. 一萬人口以下者，以不低於商業區面積 8% 為準。 2. 超過一萬至十萬人口者，以不低於商業區面積 10% 為準。 3. 超過十萬人口者，以不低於商業區面積 12% 為準。 (不得低於計畫區內車輛預估數 20% 之停車需求)	56.9693	58.9781 (52,000 車位)	-2.0088	含廣兼停用地 29.9954ha。
廣場用地	依實際需要檢討。	4.5596	—		
污水處理場用地	應配合污水下水道系統之興建計畫及期程，於邊緣適當地點設置之。	31.7908	—		
垃圾處理場用地	應配合垃圾焚化廠或衛生掩埋場之興建計畫及期程，於邊緣適當地點設置之。	71.0539	—		
廢棄物處理場用地	依實際需要檢討。	2.1029	—		
屠宰場用地	依實際需要檢討。	4.8049	—		
殯儀館用地	依實際需要檢討。	1.8502	—		

表 3-17 台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）公共設施
用地檢討分析表（續 2）

（計畫人口 130 萬人，面積單位：公頃）

項目	檢討標準	計畫面積	需求面積	不足 (-) 或 超過 (+)	備註
火葬場用地	依實際需要檢討。	1.1909	—		
機場用地	依實際需要檢討。	146.8366	—		
民用航空站 用地	依實際需要檢討。	0.8271	—		
車站用地	依實際需要檢討。	1.1012	—		
電路鐵塔 用地	依實際需要檢討。	0.0151	—		
消防用地	依實際需要檢討。	0.2787	—		
郵政事業 用地	依實際需要檢討。	4.5858	—		
變電所用地	依實際需要檢討。	8.4453	—		
電信事業 用地	依實際需要檢討。	1.2922	—		
電信用地	依實際需要檢討。	10.1025	—		
電力用地	依實際需要檢討。	12.8884	—		
自來水事業 用地	依實際需要檢討。	1.5354	—		
社教機構 用地	依實際需要檢討。	24.2928	—		
醫療衛生機 構用地	依實際需要檢討。	27.5508	—		
道路用地	依實際需要檢討。	1921.8505	—		
鐵路用地	依實際需要檢討。	43.1834	—		
交通用地	依實際需要檢討。	5.5005	—		
上下水道 用地	依實際需要檢討。	0.1244	—		

資料來源：本計畫整理。

第八節 交通系統發展分析

壹、交通旅次分布分析

依「台中都會區捷運路網細部規劃」之預測，以民國八十七年為基年，推估台中都會區民國一一四年之交通旅次分布分析，說明如下：

- 一、台中市汽車持有率高居全台第二位，顯示台中市對私人運具的需求頗高。
- 二、台中市全日旅次吸引數約為 236 萬人次，較產生數 164 萬人次為多，顯示台中市為台中都會區主要旅次吸引核心，其餘縣市皆呈現旅次產生數較吸引數為多之現象。
- 三、就台中市行政區內旅次所佔各區總旅次比例而言，基年以北屯、南屯、西屯區為最高前三名，分別佔 29%、28%、22%；目標年之前三名則依序為北屯、西屯、南屯區，分別佔 26%、22%、19%，顯示台中市外圍各行政區區內活動強度較高，且有下降的趨勢。
- 四、台中市聯外旅次集中在彰化、大里、南投地區，對外旅次發展強度，主要仍以南北旅次為重，往東、西之旅次次之。
- 五、目標年台中都會區全日主要旅次皆以台中市為中心，呈輻射狀向外分佈，其中以西屯-台中港路廊除需肩負西區、西屯區之區內旅次，亦需負擔市區與台中港地區、大雅、清水等地織城鄉互動旅次需求，故運量最高，全日運量約 90 萬人次。

詳參表 3-18 台中都會區基年全日旅次產生吸引數一覽表、表 3-19 民國 114 年台中都會區全日旅次產生吸引預測量表、圖 3-8 民國 114 年台中都會區全日總人旅次分佈（不含區內）。

表 3-18 台中都會區基年（87 年）全日旅次產生吸引數一覽表

單位：人次

地區別	家工作旅次		家就學旅次		家其他旅次		非家旅次		合計	
	產生數	吸引數	產生數	吸引數	產生數	吸引數	產生數	吸引數	產生數	吸引數
台中市	698,478	800,269	322,247	466,436	417,407	746,135	202,741	344,813	1,640,873	2,357,653
台中縣	979,322	999,082	534,982	451,762	597,765	384,208	278,260	177,351	2,390,329	2,012,403
彰化部份地區	789,315	682,833	399,144	342,109	414,618	294,959	181,521	136,204	1,784,598	1,456,105
南投部份地區	147,164	132,095	76,032	72,097	85,224	89,713	37,306	41,460	345,726	335,366
合計	2,614,279	2,614,279	1,332,405	1,332,405	1,515,014	1,515,014	699,828	699,828	6,161,526	6,161,526

資料來源：本計畫整理自「台中都會區捷運路網細部規劃」第二冊，民國 87 年。

註：不含界外旅次。

表 3-19 台中都會區目標年（民國 114 年）全日旅次產生吸引預測量表 單位：人次

地區別	家工作旅次		家學校旅次		家其他旅次		非家旅次		合計	
	產生數	吸引數								
台中市	929,437	961,198	411,109	616,776	742,684	1,219,891	439,524	690,153	2,522,754	3,488,018
台中縣	1,528,018	1,440,032	706,505	562,564	1,083,553	680,612	604,360	384,833	3,922,436	3,068,041
彰化部份地區	993,367	1,072,620	471,491	415,371	630,881	546,946	351,351	309,330	2,447,090	2,344,267
南投部份地區	200,683	177,655	97,386	91,780	142,947	152,617	75,428	86,346	516,444	508,398
合計	3,651,505	3,651,505	1,686,491	1,686,491	2,600,065	2,600,065	1,470,663	1,470,663	9,408,724	9,408,724

資料來源：本計畫整理自「台中都會區捷運路網細部規劃」第二冊，民國 87 年。

註：不含界外旅次。

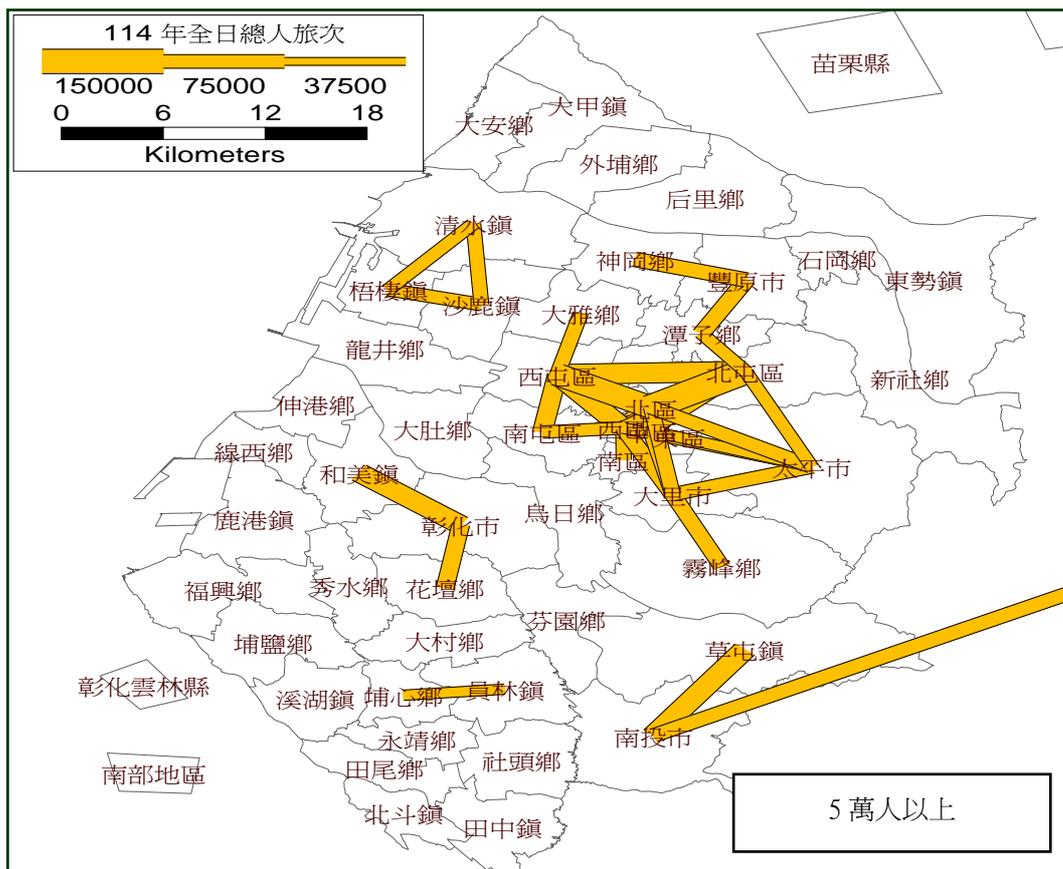


圖 3-8 民國 114 年台中都會區全日總人旅次分佈（不含區內）

貳、主要道路瓶頸及改善措施

一、瓶頸路口

本市之道路有別於一般城市之棋盤式路網，主要其結合放射型與環狀路線，形成以台中車站為中心向外擴散之蛛網結構，是以聯外部份幾乎皆集中於放射型道路上，而都市發展大多又沿此類道路向兩旁拓散，土地的高度使用亦使其需肩負都市地區聯絡道路的角色。

在道路層級定位不明、主次要道路系統功能重疊下，造成主要幹道多處瓶頸點與延滯路段。特殊吸引點附近聯外交通供給明顯不足，亦造成主要聯絡道路交通擁塞，如大坑風景區、台中都會公園、台中工業區、機械科技工業園區、大里工業區、太平工業區、大雅航太工業區、水湳機場、台中港、高鐵烏日站等地。

目前本市正積極推動重大交通瓶頸及易肇事路口規劃交通改善方案，預計改善五十三個路口，多位於主要聯外道路如中港路、中清路、五權西路、五權南路、崇德路、復興路、東山路等，以及環狀道路如環中路、文心路、文心南路、忠明路、忠明南路、五權路等。

二、改善措施

本市主要道路瓶頸改善措施包括調整交通管制措施、交通設施工程及土木工程等，具體改善策略主要有分隔島改善、槽化改善、標誌改善、標線改善及其他等策略，如下表之說明。

表 3-20 台中市瓶頸路口改善措施表

項次	策略	說明
1	分隔島改善	· 將中央分隔島配合左轉專用車道儲車彎之延長適當加以修改 · 研究快慢車道分隔島之設計
2	幾何槽化改善	· 改善左轉專用車道停車彎 · 改善大型路口右轉設計
3	標誌改善	· 增設快車道禁止右轉標誌 · 設置機慢車兩段式左轉之標誌
4	標線改善	· 劃設左彎待轉區線 · 增設機車停車區 · 於交叉路口劃設黃免網狀線 · 路口 70 公尺範圍內劃設禁止臨時停車線
5	其他	· 配合車道設計進行號誌時制、時相改善等

資料來源：本府交通旅遊局。

參、高潛力公車成效分析

一、高潛力公車政策概述

台中市高潛力公車路網於民國九十一年八月一日正式上路，總共有六條路線，分別以紅、藍、橘、綠、黃、棕等六個顏色代表，稱為「六線齊發、六個月免費」。自民國九十一年八月一日至九十二年一月三十一日係採免費搭乘，九十二年二月一日起棕線比照市區客運收費，採一票到底收 18 元；另紅、藍、橘、綠、黃等五線則採二段式收費，每段收 9 元。

二、實施情形

以民國九十一年七月份為基準，大眾運輸之運量曾連續四個月成長逾三倍。高潛力公車開始收費後，相較於收費前，雖市區客運之運量下降，惟九十二年二月份市區客運總運量成長二·一倍，九十二年三月成長二·三倍。此意義為高潛力公車政策免費期過後，台中市市區客運乘載量仍比實施高潛力公車政策前為多，故高潛力公車政策已達到提升台中市大眾運輸比例之目標。詳參表 3-21 台中市市區客運運量統計表。

表 3-21 台中市市區客運運量統計表

(單位：人次)

月份	一般市區客運		高潛力公車	總運量
	台中客運	仁友客運		
91.5	146,618	279,971	—	426,589
91.6	132,701	268,673	—	401,374
91.7	142,168	264,632	—	406,800
91.8	132,602	246,443	636,622	1,015,667
91.9	124,929	248,894	789,719	1,163,542
91.10	128,663	272,658	911,052	1,312,373
91.11	122,263	254,596	890,103	1,266,962
91.12	128,777	257,372	927,194	1,313,343
92.1	124,515	244,526	884,228	1,253,269
92.2	131,047	314,805	412,011	857,863
92.3	204,010	299,194	440,856	944,060

資料來源：本府交通旅遊局。

三、運量檢討

- (一) 就整體乘客減少四成八，部分原因係因開始收費，此與本府委託逢甲大學之電話抽訪調查顯示，搭乘過高潛力公車之樣本中有 32.23% 係「免費」因素而選擇

搭乘高潛力公車之統計數據相近，且與本府交通旅遊局預估收費後應可留住五至六成運量相近。

(二) 棕線運量為六線中下降最多，可能係維持採市區客運採單一段次收費，致流失短途之乘客；另外各線服務品質滿意度調查顯示，以棕線滿意度較低致降低民眾在收費後繼續搭乘之意願。

(三) 統聯客運反映紅線在離峰時段載客量明顯減少，尤其忠明南路上下車人數偏低，應分析忠明南路居民之旅次起訖行為，以供研究調整路線。

四、民眾使用滿意度分析

依據本府於九十二年四月所進行高潛力公車收費後第三季各線之服務品質調查結果，在整體服務品質方面，高潛力公車各線受訪者表示很滿意、滿意與普通之正面肯定之比例，紅線佔 98.59%，橘線為 97.29%、藍線為 93.33%、黃線為 96.94%、棕線為 94%、綠線為 99%，且與收費前第一、二季比例相近，顯示收費後並未降低民眾對服務品質之感受。

有關旅次特性方面，高潛力公車使用旅次仍以上下學旅次居多，其次為上下班及休閒娛樂旅次。另各線有六至七成受訪者表示搭乘高潛力公車後無須再轉乘其他運具，由此顯示高潛力公車政策已初步發揮減少私人運具使用之目標，並便利市民搭乘大眾運輸工具。

肆、捷運路線規劃

一、原路線說明

依前省住都局民國八十七年七月完成之「台中都會區捷運路網細部規劃」案內容，台中都會區捷運系統計分紅線、藍線、綠線等三條路線，詳參表 3-22 台中都會區捷運路網細部規劃概況表及圖 3-9 台中都會區捷運路網細部規劃示意圖。

表 3-22 台中都會區捷運路網細部規劃概況表

捷運系統	目標年路網		
	路線起	長度(公里)	車站數
紅線	潭子-中興新村 (R1~R23)	33.422	23
藍線	東海大學-太平 (B1~B14)	16.694	14
綠線	大坑-烏日 (G1~G17)	19.145	17
合 計		69.261	54

資料來源：台中都會區捷運路網細部規劃案(87.7)。

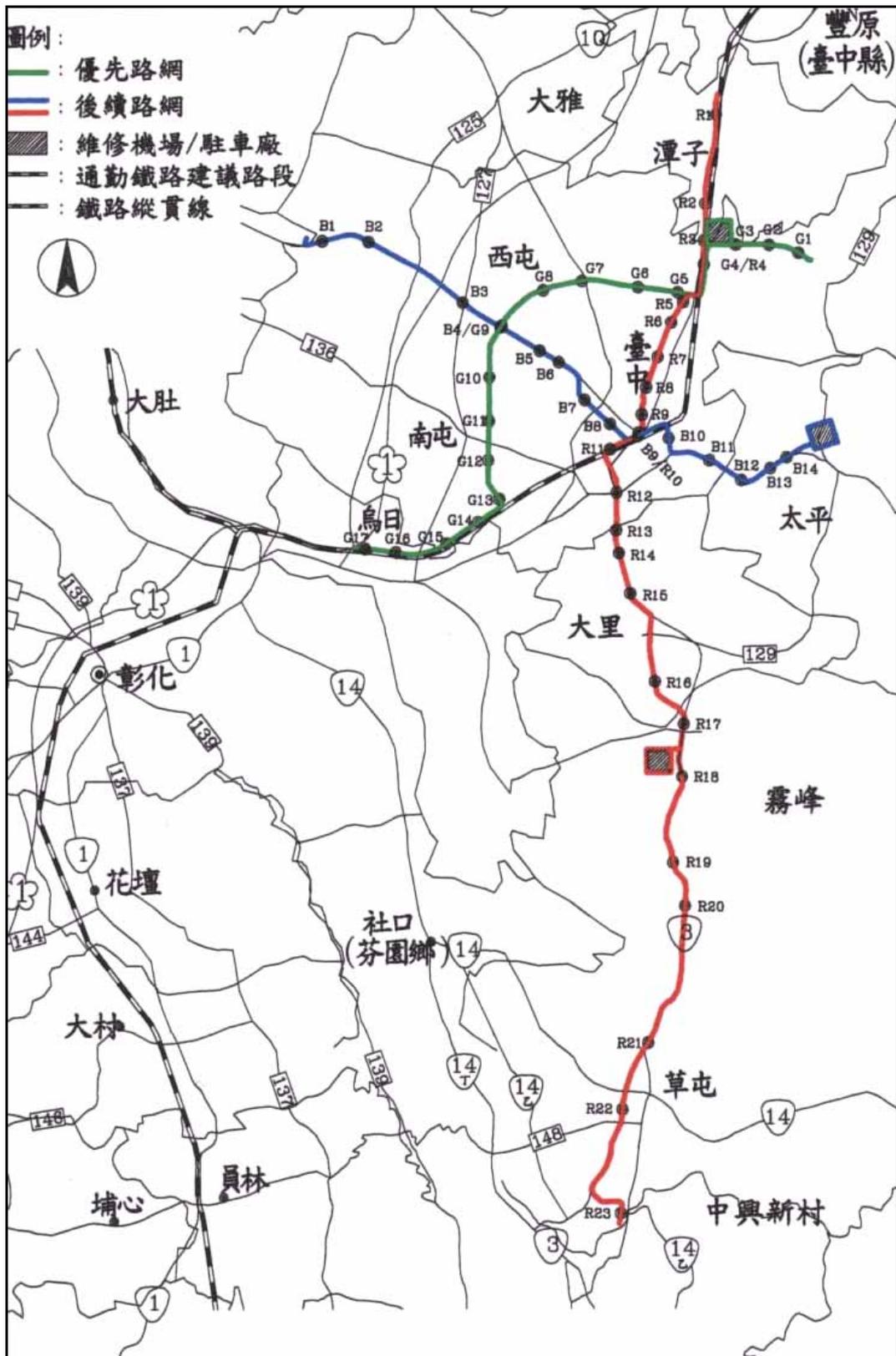


圖 3-9 台中都會區捷運路網細部規劃示意圖

資料來源：台中都會區捷運路網細部規劃案（87.7）

二、修正方案說明

為配合實際發展需要，交通部高速鐵路工程局於民國九十一年十一月進行「台中都會區大眾捷運系統優先路線規劃」（修訂稿），初步規劃內容如表 3-23 捷運優先路線方案特性說明彙整表。

表 3-23 捷運優先路線方案特性說明彙整表

方案	路線概況	特性說明
方案一 (藍線)	台中市西屯之東海大學起，沿中港路進入市中心到太平(含太平機廠)	服務台中市中港路沿線發展、台中市副都心發展計畫、銜接朝馬、台中火車站。
方案二 (綠線)	環繞台中市之北屯、西屯及南屯各區在通往高鐵烏日站(含北屯機廠)	服務台中市文心路(北屯區)沿線發展、台中市副都心發展計畫、台中市七、八期重劃區、銜接朝馬、烏日火車站、高鐵烏日站。
方案三 (紅線 R1~R18)	起自潭子鄉，經台中市區中心、台中縣之大里市，至霧峰鄉為止(含霧峰機廠)	服務台中市雙十路沿線、大里、霧峰，銜接台中火車站。
方案四 (紅線 R18~B9/R10 以及藍線 B1~B9/R10)	起自東海大學，沿中港路至台中火車站，經台中縣大里，至霧峰鄉(含霧峰機廠)	服務台中市中港路沿線發展、台中市副都心發展計畫、朝馬、台中火車站、大里、霧峰。

資料來源：台中都會區大眾捷運系統優先路線規劃(修訂稿)(91.11)。

三、方案評估

經評估後擬以方案二為捷運優先路線，說明如下：

- (一) 以捷運運量觀點而言，由於方案二可直接服務台中高鐵車站，可吸引高鐵乘客使用綠線進入台中市，因此其每公里捷運運量最大。
- (二) 以配合重大開發觀點而言，台中都會區較大規模且確定之開發案為「台中新市政中心開發計畫」與「高鐵烏日車站開發計畫」，方案二路線終點直接位於「高鐵烏日車站開發計畫」範圍內，而於文心路、台中港路口部分路段更可配合「台中新市政中心開發計畫」，因此較能配合重大開發計畫之需求。
- (三) 以路網銜接觀點而言，方案二能銜接高鐵烏日車站，可當成高鐵之聯絡線，對高鐵有相當大之利益，並可於朝馬地區服務國道客運於台中站下車之乘客；此外，尚可構成台中市各屯區間高品質之捷運運輸走廊，對仍載持續發展之屯區有莫大之助益。

(四) 以工程執行觀點而言，方案二除於東山路需穿越台鐵外，其餘路段並無較複雜之工程界面，此外，其路線大部分沿文心路，而文心路路寬 40 米，相較於方案一、方案三及方案四需經過台中市舊市區路寬較窄之道路以及與台中火車站立體化之工程界面，其施工條件相較下為較佳，在執行上較易執行。

四、小結

方案二不論在運量、都市發展、路網結構以及工程執行上均較其他方案為佳，確實有優先推動之必要性。同時，為增加優先路線興建效益，捷運最優先路線應為綠線。

第九節 水湳機場遷建後再利用構想

壹、水湳機場的時空變遷

水湳機場落成於民國二十五年，隨著台中市都市擴張的結果，水湳機場的空間角色也有所轉變；原屬都市邊緣地帶漸推移為重要發展地區，而在都市擴張、空間需求孔急的情形下，航高管制反而成為都市合理發展的限制因子。

民國九十三年三月，水湳機場已配合行政院核定之「挑戰二〇〇八一國家發展重點計畫」的營運總部計畫中之「中部國際機場（遷移水湳機場）」綜合規劃案，遷移至中部（清泉崗）國際機場。因此，水湳機場的再發展，無論從社會價值、經濟價值或環境價值等角度考量，此空間機能的轉換，將成為中台區塊發展的重大策略議題。

貳、水湳機場遷建後再利用規劃構想

為配合水湳機場遷建期程，本府已針對水湳機場遷建後之土地再發展方向進行先期研究，初步規劃構想如下：

一、再發展定位與發展目標

1. 能有助於解決中台區塊、台中市及機場週邊地區急迫的發展課題及發展需求。
2. 配合新市政中心、中部科學園區、中部國際機場設立等重大實質建設計畫，整體考量未來發展需求及引入之活動類型，避免計畫競合之問題。
3. 融入都市發展願景，以本基地作為落實施政理想的場域，提供中台區塊與國際接軌之基石，為台中市的都市發展帶來新契機。

二、規劃範圍

（一）實質規劃區

實質規劃區包括機場用地、航空站專用區以及機場北側、東側及南側之農業區，範圍北至八十米外環道、東至新平里附近後期發展區、南以河南路為界、西側緊鄰中科院、漢翔公司及逢甲大學等機構。

（二）整體發展區

整體發展區包括機場東側至中清路之新平里附近後期發展區、南側位於河南路、甘肅路、文心路之間的乙種工業區及「公 51」公園用地，以及西側漢翔所在地之航空事業專用區及十二期重劃區等地區。列為整體發展區之主要目的，係因考量目前發展現況及配合未來實質規劃區可能的發展需求，因而對週邊地區就空間結構、交通動線、土地使用功能屬性，提出整體之建議調整方向。

三、再利用構想

(一) 土地使用計畫構想

未來水湳機場再發展內容主要將以公園及文教使用機能為主，並形塑地區發展核心意象，朝低密度、高綠覆率的園區式型態經營管理。

(二) 交通系統計畫構想

交通系統計畫構想應以聯絡中部科學園區，並打通水湳機場東西兩側受阻斷之交通動線為主，並由週邊原道路系統延伸規劃基地內次要道路系統，以增進基地與週邊地區之聯絡。

(三) 週邊地區配合計畫構想

建議積極推動「台中都會區大眾捷運系統」之綠線計畫，並於本基地規劃捷運綠線支線，以建構「烏日高鐵車站－水湳發展區－中科園區－清泉崗國際機場」的完整軌道運輸系統；在捷運系統建置完成前，可優先策動「台中火車站地區－新市政中心專用區－水湳發展區」三大核心區之公車捷運系統，以利台中市三大核心發展區間之聯繫。

此外，水湳機場週邊地區的空間結構、交通動線及土地使用功能屬性亦將配合後續計畫之執行一併調整發展方向。

參、小結

水湳機場再發展規劃將可在台中市都市精華地帶騰出許多可利用的空間，並透過地方民意與城市願景的結合，對台中縣市產生實質的利益，進而帶動中台區塊的整體發展。

第四章 通盤檢討構想與變更原則

第一節 文化·經濟·國際城

壹、台中市在國土計畫架構下之角色、功能定位及未來發展方向

國土計畫包括不同的空間單元層級，也有其對應的職掌單位，台中市都市計畫的上位計畫包括國土計畫、區域計畫及都會區或生活圈之規劃，在國土層級係由經建會及營建署共同規劃，在區域計畫的層級則由前省政府負責，而都會區或生活圈的部份則由前省政府住宅及都市發展局掌管，依據中央的發展政策，將經濟發展、重大建設、環境、資源等的配置落實到地方層級，構成了地方計畫的指導依據。而地方也依據地方制度所授予的權限，進行地方行政及施政計畫，並接受上級政府的監督，同時也向上級政府爭取給予行政、資源上的協助，以配合地方發展的需要。

這些由上而下或由下而上的計畫，構成了台中市未來都市發展目標的相關指導系統。

一、國土綜合開發計畫（行政院經濟建設委員會，民國 85 年 12 月）

國土綜合開發計畫採民國一〇〇年為計畫目標年，以台灣地區及金門、馬祖為規劃範圍，為一目標性、政策性的長期發展綱要計畫。其對台灣地區的空間架構規劃為國際階層（亞太營運中心）、全國階層（西部成長管理軸、東部策略發展軸、離島振興區）、區域階層（北部、中部、南部都會帶）及地方階層（二十個生活圈）。

台中市位屬中部都會帶，是台中都會區的領導都市，也是台灣西部成長管理軸的軸式發展核心。未來應致力成為區域辦公中心、全國人員訓練中心、航海貨運轉運及配送中心、高附加價值產品製造及研發中心、航太科技中心、製造業中心及觀光遊憩中心等。

二、台灣中部區域計畫（第一次通盤檢討）（台灣省政府，民國 85 年 8 月）

中部區域計畫（第一次通盤檢討）考量未來發展及各項重大建設時程，並配合國土綜合開發計畫之修訂，將計畫目標年訂為民國一〇〇年。都會區發展模式係採用「多核、四軸、環狀」發展模式，因應未來重大產業建設及運輸系統建設計畫，配合產業成長中心、交通轉運中心之建設波及效果，以運輸走廊為發展軸線引導各地方生活圈之都市發展，促成生活圈人口合理分布。

台中市為台中生活圈之中心都市，亦為中部區域都市體系的區域中心，應提供區域都會中心服務功能。故未來應以高科技工業研究為主，配合各項重大建設之進行，加強區域中心商業服務機能。

三、台中都會區實質發展規劃（台灣省政府住宅及都市發展局，民國 81 年 6 月）

台中都會區位於南、北兩都會區中間，台中市在區位上自然形成中部地區之核心都市，在此背景下，台中都會區必需充實區域中心都市的服務機能，包括商業、娛樂、文化、教育、醫療、社會性及福利性服務的提供，使這些區域性服務可以滿足中部區域的需求，不必再仰賴於台北都會區的提供，以有助於中部都會人口之穩定成長。

四、修訂台中市綜合發展計畫（台中市政府，民國 90 年 12 月）

台中市政府於民國七十八年研定台中市綜合發展計畫，主要以發展經濟來提升文化內涵，以文化水準來培養經濟環境，期使台中市更臻安和樂利，繁榮進步。因此，台中市必須改造都市空間結構，在各行政區域適當配置行政、商業與文化等各種機能，達成多核心的都市結構，並維持為一高效率的都市，分擔都會區中心都市之管理機能，以達成全市的均衡發展。

為掌握都市發展方向，台中市政府於民國九十年完成修訂台中市綜合發展計畫，以「優質文化生活首都」為都市發展總目標，並以建立台中市都市永續發展之目標體系、提出台中市整體意象與未來空間發展構想、研擬台中市成長管理策略、劃設限制發展地區及擬定台中市重要建設方案為主要修訂方向，敦使台中市及早為升格直轄市作準備，以領導中台區塊站上世界舞台。

五、挑戰 2008：國家發展重點計畫（行政院經濟建設委員會，民國 91 年 5 月）

面對全球國力激烈的競賽，又背負舊世代經濟社會的包袱，台灣要加速發展成為綠色矽島，必須在既有的全面施政基礎上，集中資源，優先推動國家發展重點計畫，投資於增強發展潛力的重要建設、突破限制，才能以堅強的競爭力，邁向現代化國家行列。因此，民國九十一年五月八日行政院第 2785 次會議原則通過、行政院民國九十一年五月三十一日院台經字第 0910027097 號函核定「挑戰 2008：國家發展重點計畫（2002-2007）」，提出十大重點投資計畫，包括 E 世代人才培育計畫、文化創意產業發展計畫、國際創新研發基地計畫、產業高值化計畫、觀光客倍增計畫、數位台灣計畫、營運總部計畫、全島運輸骨幹整建計畫、水與綠建設計畫、新故鄉社區營造計畫等，以達成促進經濟成長、創造就業機會、提升生活品質的發展效益。

為落實國家發展重點計畫，台中市應積極促動中部科學園區、中部國際機場（遷移水湳機場）、都會區捷運網、污水下水道建設等計畫，掌握新時代的發展契機，並在大陸磁吸效應的衝擊下，重新定位「以人為本、永續發展」的核心價值，加速產業升級，融入國際經貿體系。

貳、文化·經濟·國際城願景內容

台中市未來將發展成為「文化·經濟·國際城」，其願景內涵可分成三個目標探討，台中市在國際層次上要發展成為「高活力的國際交流及兩岸三通都市」；就台灣地區而言，台中市應發展成為「精銳的綠色科技島中部基地」；以台中市民的觀點分析，台中市應發展成為「兼具文化、活力、生態、美質的可居家園」。析述願景內容如下：

一、高活力的國際交流及兩岸三通都市

(一) 形塑豐富、多元的國際觀光消費娛樂地區

以往國際間的「國與國競爭」態勢已經演變成「城市與城市競爭」的局面，在國際化競爭潮流上，台中市應運用消費性服務業的優勢，結合大型自然資源遊憩軸帶，進一步向國際推銷台中市的國際觀光消費娛樂事業。

(二) 發展促動兩岸產經合作的國際工商服務門戶

台中港是兩岸直航中航程最經濟的台灣國際港，台中市亦是台灣中部地區首善之都，為爭取台中市作為兩岸三通首要的對口城市，應針對產經合作所需的工商服務、物流、會議及住宿配套措施等作一完整規劃。

(三) 拓展國際交流之運輸設施

國際海港及國際空港是中部地區國際化不可或缺的主要元素，台中港應加強貨櫃轉運功能，清泉崗機場應逐步發展成國際機場，並加強改善台中市與台中港及清泉崗機場間的交通接駁系統。

二、精銳的綠色科技島中部基地

(一) 形塑高速公路沿線為多核心之科技走廊

為改善台中市就業體質，強化都市經濟基礎，應配合政府發展綠色科技島的策略，創造中山高速公路沿線為多核心之科技走廊。

(二) 配合科技產業之發展，引進相關科技機構

高素質的人力資源是產業發展的動力根源，透過科技產業網絡與研發機制的建立，台中市勢必能形成中部地區產業創新的觸媒與升級的核心。

(三) 提供相關性工商產業服務，及高品質生活機能設施

針對科學園區依賴的工商服務設施和就業及延伸人口的生活需求，台中市的市政機能應在科學園區設立初期即提供相當的支援服務，而住宅服務應能符合新興世代對於高品質生活環境的需求。

三、兼具文化、活力、生態、美質的可居家園

(一) 建構便捷的交通運輸

交通是都市運轉的動脈，為了增進交通可及性及易行性，台中市宜建立大眾運輸優先之政策，並以漸進式的大眾運輸發展模式，強化主要幹道之大眾運輸功能。

(二) 發展多元的高品質社區

市民對食、衣、住、行、育、樂生活需求的滿足，是都市發展願景關心的議題，其中最重要的生活需求又屬住宅的滿足，台中市應發展多元的高品質社區，讓市民能依據自己的意願選擇購置合適的住宅，增進社區鄰里的認同感。

(三) 形塑可辨識的城市意象

城市意象是市民榮譽心、自信心建立的基礎，台中市在自然地景、歷史建築、文化設施、商業活動等各方面均具有獨特的都市經驗與風貌，為形塑可辨識的城市意象，應進一步針對這些都市特色地區予以強化。

(四) 復育生態的親川綠網

台中市以山水地景優美著稱，尤以市區隨處可見的河岸景觀最能展現「綠」「川」城市之美。為避免都市開發影響天然都市結構景緻，應以生態工法復育原始親川綠網，並藉公共設施之串連及建築手法之轉化，將大肚山及大坑風景區之山系風光拉進都市格局。

(五) 營造人性的公共生活環境

都市的主體是人，都市計畫首重「人性化」的規劃考量，藉由公共生活環境的改善，創造合宜的居住空間，營塑生活首都優質的生活空間，讓所有市民皆能生活在具有認同感的環境中。

(六) 落實健全的都市防災體系

台中市以地理資訊系統發達著稱，於九二一大地震後，都市防災的觀念應更進一步地向全體市民作宣導，更應藉由本次都市發展策略之研究及通盤檢討予以落實，建構台中市成為「安全都市」。

第二節 台中市都市發展策略分析

台中市，擁有百萬人口的中部區域中心都市，近年來快速成長的步調產生許多都市發展課題，都市空間格局需要進行相對應的調整。本計畫提出台中市都市發展策略，以引導都市發展朝向人性化、現代化及國際化的跨世紀都會中心邁進。

壹、發展課題

一、都市經濟基礎薄弱

- (一) 受全球不景氣與亞洲金融風暴之影響，各縣市失業率普遍升高。但以商業、服務業為主之都會區核心都市皆有勞動參與率偏低與失業率偏高之問題，提高台中市居民之就業機會為刻不容緩的議題
- (二) 台中都會區產業結構主要以中小企業為主，加工技術層級與生產力偏低，受到產業自動化、自由化之衝擊最大，未來宜加速產業之轉型與升級。

二、交通運輸效能不彰

- (一) 缺乏普及、便捷的大眾運輸服務，民眾使用率偏低、業者投資意願亦不高。
- (二) 聯外走廊缺乏快速直捷的運輸聯繫，主要道路尖峰瓶頸日趨嚴重。
- (三) 國際運輸無法因應未來需求，對於來訪台中都會區之兩岸旅客或近程航線之旅客極為不便。

三、台中市意象特色模糊

- (一) 台中市長久以來，一直未能有效審視其潛在優勢，以致都市意象模糊，喪失城市競爭力。
- (二) 文化城的動力薄弱，全市性文化設施而呈現的卻是零散分布、未能形成關鍵的整體性文化帶，亦無法產生提昇環境品質的催化作用。
- (三) 眾多高等學府尚未形成文化動力，卻面臨出走台中市的危機下，未來台中市文化的深根將面臨無以為繼的窘境。

四、西向發展的都市失衡

- (一) 在新市政中心與高鐵烏日站興建完成後，原舊市區極具重要性的市政、轉運功能將被移轉、抽空，必使舊市區面臨新的定位、轉化與活力注入的迫切需要。
- (二) 在東南區阻隔、斷裂於整體都市發展之外的狀態下，若無法於地區發展中注入新的動力，將使東南區面臨停滯發展，從而無法改善環境品質低落的困境。

貳、發展對策

經由發展課題之研析，研擬發展對策，詳如台中市都市發展策略體系表。

表 4-1 台中市都市發展策略體系表

都市發展願景：文化·經濟·國際城	
目標一：高活力的國際交流及兩岸三通都市	
標的一： 形塑豐富、多元的國際觀光消費娛樂地區	<p>策略一：逐步經營筏子溪為國際級觀光親水資源。</p> <p>策略二：再造舊市區為徒步的活力街區。</p> <p>策略三：爭取新設國家或世界級的藝文展演育樂設施。</p> <p>策略四：透過台鐵車站地區的再發展，結合中華城及干城地區為新興領導商圈。</p> <p>策略五：經營經國園道為國際文化休閒餐飲地區。</p> <p>策略六：營塑台中港路館前區段為台中的香榭大道。</p>
標的二： 發展促動兩岸產經合作的國際工商服務門戶	<p>策略一：立即重新評估新市政中心專用區的計畫內容與都市設計，以塑造具有投資誘因的工商服務契機，及別具特色的高品質會議展示中心。</p> <p>策略二：前瞻性規劃水湳地區為後續國際工商服務經貿園區。</p> <p>策略三：提供多種價位、多元化的旅館住宿。</p> <p>策略四：積極發展台中港為倉儲物流、加工出口區。</p>

表 4-1 台中市都市發展策略體系表（續 1）

目標一：高活力的國際交流及兩岸三通都市	
<p>標的三： 拓展國際交流之運輸設施</p>	<p>策略一：提昇台中港之貨櫃轉運功能及改善其聯外之交通系統。</p> <p>策略二：加速推動興建清泉崗國際機場及改善其聯外交通系統。</p>
目標二：精銳的綠色科技島中部基地	
<p>標的一： 形塑高速公路沿線為多核心之科技走廊</p>	<p>策略一：設置專業園區或科技工業區、科學園區，發展科技產業。</p> <p>策略二：改善科技走廊之聯外系統。</p> <p>策略三：營造優良具競爭力的生產與研發環境。</p>
<p>標的二： 配合科技產業之發展，引進相關科技機構</p>	<p>策略一：結合學術研究機構成立技術育成中心。</p> <p>策略二：力邀或爭取（國際級）科技研究機構進駐。</p>
<p>標的三： 提供相關性工商產業服務，及高品質生活機能設施</p>	<p>策略一：提供高品質之生活環境與服務設施。</p> <p>策略二：提供便捷之工商支援服務。</p>
目標三：兼具文化、活力、生態、美質的可居家園	
<p>標的一： 建構便捷的交通運輸</p>	<p>策略一：提供快速直捷之聯外運輸系統。</p> <p>策略二：建立大眾運輸優先之政策。</p> <p>策略三：改善大眾運輸之營運環境與設施。</p> <p>策略四：整合土地使用與交通運輸。</p> <p>策略五：重視停車成長管理，增加停車供給與抑制需求雙管齊下。</p>
<p>標的二： 發展多元的高品質社區</p>	<p>策略一：於後期發展區等尚未開發地區，運用充分的土地資源，致力發展低密度、高品質的家庭型住宅社區。</p> <p>策略二：鼓勵於大眾運輸場站地區（如捷運車站位址）發展生活服務機能完善、兼具優質步行環境的高密度住宅社區。</p>

表 4-1 台中市都市發展策略體系表（續 2）

目標三：兼具文化、活力、生態、美質的可居家園	
標的二： 發展多元的高品質社區	<p>策略三：老舊眷村及公家宿舍等已開發地區，應結合都市更新及社區營造機制，在具有社區參與的都市更新計畫指導下，有效運用公有土地資源提供社區公共設施，逐步提升社區環境品質。</p> <p>策略四：建構社區安全維護機制，給予居民一個值得信賴的生活空間。</p>
標的三： 形塑可辨識的城市意象	<p>策略一：積極改善主要路徑的景觀意象。</p> <p>策略二：形塑都市門戶意象。</p> <p>策略三：強化具有集體都市記憶特色地區之意象。</p> <p>策略四：嚴格控制新開發地區都市設計品質。</p> <p>策略五：沿中港路建立可強化都市方向感的超高建築地標群。</p>
標的四： 復育生態的親川綠網	<p>策略一：軟化都市河川水岸，復育水濱生態，塑造親川意象。</p> <p>策略二：運用筏子溪及未開發農地闢建連續的藍綠臍帶，串連大肚山及大坑風景區成為區域性公園綠地。</p> <p>策略三：打通現有之園道系統。</p> <p>策略四：串聯各層級都市公園綠地。</p> <p>策略五：污水系統的建構。</p>
標的五： 營造人性的公共生活環境	<p>策略一：積極逐步落實行人優先的公共環境政策。</p> <p>策略二：積極提昇公共空間的開放性與可及性。</p> <p>策略三：積極推廣無障礙空間。</p>
標的六： 落實健全的都市防災體系	<p>策略一：建構都市防災資訊系統。</p> <p>策略二：都市防災空間及防災設施之整備。</p> <p>策略三：建構都市防救災體系。</p> <p>策略四：訂定災害分區發展管制要點。</p>

資料來源：本計畫整理。

參、策略屬性分析

「文化·經濟·國際城」之願景為台中市邁入二十一世紀應努力的全面性都市發展目標，而都市發展目標及其策略則是達成此都市願景的具體手段。就都市發展策略屬性分析，實質策略內容應可就執行時程析分為三個階段：

一、長程策略

長程的都市發展策略內容主要係屬政策面應予爭取、協調或推動者，計畫時程長達二十年以上，多為國家重大建設或尚未定案之策略擬議，建議視將來定案之內容再配合進行都市計畫變更事項。

二、中程策略

中程的都市發展策略計畫時程介於五至二十年之間，其牽涉都市計畫變更事項者，可作為本次通盤檢討之作業目標，辦理方式主要係將有關土地使用計畫方案、公共設施計畫方案、交通系統計畫方案及其他實質計畫方案等研究成果納入通盤檢討予以考量，謀求根本解決都市計畫現存問題，以使通盤檢討後的計畫切實可行，並能符合都市發展願景。

三、短期策略

短程的都市發展策略計畫時程約在五年以內，屬立即可實行的策略內容，旨在解決急迫性的都市環境問題，在經費獲得支應的前提下，不需經過都市計畫變更即可進行地區環境改善措施。

故本次通盤檢討作業本於落實都市發展願景之目的，以都市發展目標建議藍圖為規劃方向，依據實質都市發展策略研定未來都市空間架構，釐定各種土地使用分區及各項公共設施用地之規劃構想，以作為計畫內容檢討之準據，俾以具體通盤檢討變更事項，帶領台中市朝向「文化·經濟·國際城」的願景邁進。

第三節 落實都市發展願景的通盤檢討構想

壹、總體規劃構想

一、確立雙核心、六軸的環狀空間發展模式

- (一) 自本計畫第一次通盤檢討案公告實施以來，新市政中心專用區作為台中市第二都市核心的結構趨勢日漸成形，加上主要重大交通軸線（如台中港路、五權西路等）的西向發展，舊市區空間格局無法滿足都市持續發展的需要，造成新興消費、住宅建設西移的趨勢。
- (二) 未來台中市的都市空間結構應確立雙核心（舊市區、新市政中心）、六軸（台中—豐原、台中—大雅、台中—台中港、台中—彰化、台中—南投、台中—太平）的環狀（內環：小內環五權路及大內環忠明路、中環：文心路、外環：環中路）發展模式，強化就業中心、居住中心的土地使用種類及強度，並形塑中正路、中港路、文心路及文心南路為服務業的運輸走廊，重新開啟新舊市區合理發展的新佈局。

二、朝大眾運輸導向發展的城市規劃與建設

- (一) 都市的繁榮發展需建立在交通高度的可及性與高度的服務水準上，配合都市發展願景、網路通訊時代之快速變遷發展，人性化之交通運輸服務更應予以重視。
- (二) 台中市應爭取中央補助或獎勵民間參與建設，加速大眾運輸的投資，善加利用既有資源，結合土地使用模式及導入具開發許可精神的土地使用變更機制，提高主要活動結點間聯絡道路的可及性，長期而有效地降低都市活動的外部性。

三、以更新替代擴張主義，提昇都市品質與機能

- (一) 在都市成長的生態進程中，郊區化的過度發展將影響市場供需平衡，以及公共設施建設的相對不足。台中市應及早翻轉都市發展軸線，避免未開發土地之不當利用導致都市蛙躍式發展，以引領都市發展力量投注於建成區都市環境品質的提升，朝向健康的都市願景發展。
- (二) 台中市應儘速研訂全盤性的都市更新指導方針，積極推動市中心區及已發展地區都市環境改善，逐步提昇都市品質與機能。

四、落實總量管制政策，妥適調控土地供需與都市發展方向

- (一) 人口的過度成長將促使公共設施需求壓力伴隨而生，因此，高成長的人口增加量並無法成就都市發展願景。為能掌握台中市未來受重大建設計畫影響下的都市發展可能變化，並能策略性的將土地使用與公共設施配置加以整合，計畫人口總量的設定，應採取較為理性實際的推估方式，配合計畫年期調整至民國一一五年，將主要計畫人口設定為 130 萬人。
- (二) 農業區若有變更需求時，應以配合市政重大建設開發及都市景觀廊道保育規劃為優先考量，不宜逕依居住目的變更。後期發展區開發應調整人口密度之分派，輔以差別容積管制，朝低密度高品質住宅社區發展，避免大量土地驟然釋出所造成的住宅市場衝擊。
- (三) 目前劃設之商業使用面積雖低於法定商業區可發展總量，惟考量住商混合使用相對降低實質商業面積之市場需求，未來商業空間之增加應以符合都市空間發展結構為主，不宜過量釋出商業區面積。
- (四) 未來台中市工業發展重心仍集中於高速公路以西之大肚山科技走廊，故應將工業區發展總量採集中配置方式管理，以獲得工業發展的聚集效益。

五、建立公共建設的多元化財源及資本門改善方案

- (一) 為建立公共建設的多元化財源，具有經濟誘因的公共投資項目應積極引導私部門參與，並建立公私合夥機制，以促使民間投資朝向良性的都市發展；而相對不具經濟誘因、以公共服務為目的之公共投資則由政府部門主導。
- (二) 政府部門的公共投資應視為促動都市發展活力、挹注資源以形成地區發展擴散效應的重要手段，並透過資本門的改善方案，形成地區發展之延伸性經濟效益，從而形塑優質的地區環境，達成公共財務持續回饋的效果。
- (三) 統合都市計畫變更之開發回饋金，成立「台中市都市發展建設基金」專戶，並挹注實質建設資本門，避免財政浪費及資金誤用，以靈活運用於全市性的公共設施用地取得及開發建設經費的累積。

貳、通盤檢討構想

一、計畫年期及計畫人口

(一) 計畫年期

本計畫第二次通盤檢討之計畫年期至民國九十五年，由於計畫年期將屆，為勾勒未來二十五年之發展，將計畫年期調整至民國一一五年。

(二) 計畫人口及活動人口

目前台中市設籍人口數已突破 100 萬人，隨著中部科學園區核心園區、精密機械園區開發等各項重大產業建設的持續推進，將引進為數可觀的就業及服務人口。因此，參考相關研究計畫人口成長推估數額之建議，以及台灣地區總人口將於民國一一五年接近「零成長」的趨勢，分別以民國一一五年計畫人口 130 萬人及活動人口 150 萬人的基準，指導其後各項建設之進行。

二、土地使用規劃

(一) 住宅區

策略目標：促進住宅市場供給與需求之平衡，發展多元的高品質社區。

規劃構想：

- 1.住宅區之規劃應在平均容積率 180%的水準下，提供每人享有 50 平方公尺的居住空間為原則，並合理促成民國一一五年容納 130 萬人口都市規模之住宅需求。
- 2.後期發展區的住宅區土地資源應致力發展低密度、高品質的家庭型住宅社區。
- 3.大眾運輸便利、高可及性地區應朝生活服務機能完善、兼具優質步行環境的高密度住宅社區方向規劃。
- 4.老舊眷村及公家宿舍等已開發地區，應有效運用公有土地資源，採都市更新方式提供社區公共設施，逐步提升社區環境品質。
- 5.鑑於住宅區土地實質供給量將因後期發展區開發時程限制之解除而增加，應適度管制其它分區土地變更為住宅區。
- 6.本次通盤檢討之住宅區若有變更為商業區之需求者，部分應配合都市發展願景依發展趨勢檢討變更，部分應考量市場運作機制，依土地所有權人實際需要申請變更，俾兼顧計畫管理及開發許可精神。

(二) 後期發展區

策略目標：活化後期發展區土地資源，提升台中市的成長動力。

規劃構想：

- 1.後期發展區土地應配合計畫年期及計畫人口之調整，變更為整體開發地區。
- 2.優先解決後期發展區地主先行出具土地使用同意書供台中市政府開闢公共設施使用問題。
- 3.依據計畫人口調整及後期發展區鄰里單元規模之考量，分派二十萬計畫人口至後期發展區，並依此進行推估檢討，增進計畫開發之可行性。
- 4.為避免產生計畫困擾，現有公共設施用地以維持原區位為前題。

5. 整體開發範圍應剔除既有大型公益性設施、國防設施，及具相當規模達 5 公頃以上由道路系統所圍之完整舊有建築社區（如新平社區）。但屬大型完整舊有建築社區之剔除，應另進行合理回饋。

（三）商業區

策略目標：形塑豐富多元的國際觀光消費娛樂地區及增進生活鄰里消費服務。

規劃構想：

1. 商業區變更應在法定總量管制前題下逐步釋出，以能提升台中市商業服務機能為原則，並應依商業區變更回饋辦法辦理回饋。故商業區之劃設應著重市場機制力量及計畫管理功能，以訂定容許變更總量，採取通盤檢討直接劃設變更並由私部門依個別需求申請商業使用之許可方式，合理配置將來商業區發展區位，以平衡各地區發展需求。
2. 商業發展多因應都市經濟活動而生，未來工商服務業主要仍以舊市中心地區為主要核心，其商業機能應透過都市更新機制及適當土地使用管制措施予以活化。
3. 為強化台中市之工商服務業發展，應形塑台中港路國際交流軸帶（包括新市政中心專用區）成為台中市工商服務業主要核心之一。
4. 依本市都市空間結構發展模式，促進主要發展廊帶區域形成次工商服務中心，以提供鄰里性的消費需求服務。
5. 本計畫第二次通盤檢討案暫予保留另案辦理部分（商業區通盤檢討部分）訂定之住宅區變更為商業區回饋條件，應依據施行以來之執行經驗及實際需要局部修改，訂定變更回饋實施辦法，以促進計畫管理。
6. 本計畫第一次通盤檢討附帶條件變更之商業區，若屬尚未依據附帶條件執行開發者，應依本次通盤檢討訂定之變更回饋實施辦法執行。

（四）工業區

策略目標：推動台中市成為精銳的綠色科技島中部基地。

通檢構想：

1. 基於現有都市空間結構以及都市發展願景之規劃，台中市未來將以高速公路沿線大肚山地區為主要科技產業發展軸帶，現有台中工業區功能應予強化，並積極催生精密機械園區、文山工業區、中部科學園區核心園區。
2. 工業區之區位，因都市發展結構之改變，對社區生活環境發生不良影響者，或較適宜作為其他使用分區且不妨礙鄰近土地使用者，得依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定變更為其它使用分區。
3. 為免產生勞資糾紛，生產中之合法工廠或雖已歇業但未依勞動基準法相關法規及勞動契約有關規定妥善處理員工者，不予納入變更。
4. 應由申請人提出整體開發計畫及財務計畫，併入本通盤檢討書內規定，供各級都

委會審議之參考。

(五) 農業區

策略目標：生態資源與自然地景應予以永續保育與經營。

通檢構想：

1. 農業區係作為都市發展儲備用地，應以保育及生態使用為考量，作為永續都市競爭力的成長管理邊界，使整體人文都市環境能在自然環境可容受之承载力下持續發展。
2. 農業區若有變更需求時，應以配合國家重大建設開發為主，或以指定筏子溪流域附近地區為具有生產性綠地功能的「都市景觀廊道」為優先考量，不宜逕依居住目的變更。
3. 第十二期重劃區公設比高達 50%，其中道路佔 34%左右，至今遲未開發。擬降低該區公共設施負擔，促進第十二期重劃區儘早開發。
4. 位於農業區現有工廠陳情變更為零星工業區者，倘符合「無污染性之工廠因都市計畫擴大至不合土地使用分區者如何准其擴建案」作業要點及本案研定之變更原則，准以依工廠所在範圍變更為零星工業區。

(六) 其他使用分區依實際劃設內容檢討，並就農業區內之公墓使用情形及公墓內之非公墓使用情形進行檢討，以使名實相符，俾利計畫管理。

二、公共設施規劃

(一) 筏子溪

策略目標：指定筏子溪周邊適當範圍為都市景觀廊道。

通檢構想：

1. 筏子溪沿岸農業區適當範圍擬結合高速鐵路、高速公路、80 米外環道路運輸機能，於本次通盤檢討指定為「都市景觀廊道」，作為台中市的都市櫥窗。
2. 都市景觀廊道範圍得依實際需要另行確立都市設計管制事項，予以納入都市設計審查。

(二) 水湳機場

策略目標：前瞻性規劃水湳地區為公園、文教專用區。

通檢構想：

1. 積極促動水湳機場遷建至清泉崗地區以催生中部國際機場，定位騰空土地未來規劃方向為公園、文教等功能複合區，再視實際需要引入大專院校、林蔭大道、大型開放空間、體育運動設施、市政相關設施、經貿設施、國際會議中心、聯外交

通...等元素，作為台中市國際化的支援基地。

- 2.水湳機場再發展方向應配合「挑戰 2008：國家發展重點計畫（2002-2007）」，再行研擬適當發展內容。

（三）文教用地

策略目標：深耕文化城。

通檢構想：

- 1.文教用地維持文教功能使用。
- 2.位於後期發展區之高中用地非屬市地重劃基本共同負擔項目，應併鄰近分區變更為可建築用地，以降低公共設施比例。
- 3.第七期重劃區國小用地不足問題擬變更部分文中用地（文中 38）為文中小用地予以解決。
- 4.臨 40 米以上主要計畫道路或高鐵路線之學校用地將依校地規模及鄰近學校用地配置情形再行研議。部分學校用地與周圍鄰地地權問題之處理則依實際地權狀況檢討變更。
- 5.配合教育主管機關推動「完全中學」之政策，計畫區內文中用地將指定為提供中等學校建校使用，不僅只侷限於國民中學。
- 6.為維繫「文化城」之美譽，部分大專院校具有擴校之需求者，視其土地取得之難易程度及校園合併規劃之可行性，規劃適當之文大用地或文教區以資配合。

（四）遊憩設施用地

策略目標：營塑生態的親川綠網。

通檢構想：

- 1.檢討都市內藍綠帶架構的完整性與連續性，藉由各層級公園綠地系統的串聯，以成為都市中珍貴的休憩資源。
- 2.經由筏子溪都市景觀廊道的檢討規劃，進一步保育都市開放空間特有資產，作為生活首都永續發展的憑藉。
- 3.體育場用地係供大眾運動休閒之場所，就台中市整體都市發展之觀點分析，大坑風景區主要計畫已劃設面積 614.28 公頃之森林公園，已具有運動休閒機能，故體育場用地不足部分除擬於大坑風景區主要計畫內再行檢討補足外，本計畫區內之水湳機場遷建後再利用計畫應引入部分體育運動設施，並建議本計畫區內各級學校用地應適時開放其運動場地作為社區活動場所。

（五）調整相關用地為各種專用區

策略目標：以專用機能分區進行土地管理。

通檢構想：

- 1.因應公營事業民營化潮流及實際使用需要，調整相關用地為適當專用區以資配合，僅變更相關公共設施用地名稱，不涉及計畫內容使用性質變動。
- 2.計畫區內之加油站用地檢討改稱為加油站專用區，電信用地檢討改稱為電信事業專用區。

(六) 其他必要性公共設施用地

策略目標：依實際使用需求檢討調整，營造人性的公共生活環境。

通檢構想：

- 1.市政相關機構用地需求除確有變更需要，擬配合需地單位之用地計畫檢討變更者外，應儘量以計畫區內尚未開闢之機關用地（指定供市政相關機構使用）為優先考量，不另提變更案。
- 2.社教機構用地（社教 4）以配合災害防救中心之設置變更為機關用地，俾建構台中市成為「安全都市」。
- 3.鑑於工商時代的民眾生活習性已有轉變，傳統市場漸由生鮮超市所取代，本計畫將不再增設市場用地，而非必要性的市場用地得依實際情形進行檢討再利用。
- 4.為建立大眾運輸優先政策，停車空間應透過公共設施多目標使用、建築物附設停車空間及建築牆面線退縮等管制規定相對應增加，擬不再增劃停車場用地。
- 5.九二一大地震造成台中都會區自來水供水不足，需增設配水池用地，建議利用特定公共設施（公園、學校、廣場、停車場、綠地）作多目標使用，或指定得興建自來水配水池及其加壓站，或利用農業區內公有地規劃設置。
- 6.將向上路南側原農改場位址變更為機關用地（監察院審計部台灣省審計處及行政院財政部中區國稅局、國產局台灣中區辦事處用地），以發揮行政機能。
- 7.其他公共設施用地均視實際使用現況及地區需求情形，納入通盤檢討整體規劃。

三、交通系統規劃

(一) 鐵路系統

策略目標：推動鐵路立體化，促動都市均衡發展。

通檢構想：

- 1.鐵路的阻隔障礙長久以來限制台中市東南區的發展，造成目前都市空間結構西向發展失衡的態勢。應透過鐵路立體化工程之進行，翻轉不均衡的發展軸線，縫合撕裂的都市空間。
- 2.研議規劃鐵路立體化後土地為綠園道，作為潭子—烏日間交通走廊，輔助北屯路及復興路之交通功能，並增進台中市東面之交通運輸效能。

（二）公路系統

策略目標：建構便捷的交通運輸。

通檢構想：

- 1.配合後期發展區之部分土地使用機能調整，檢討現行主要計畫道路層級劃設的合理性。
- 2.延伸市政路至工業區及中港路，聯繫新市政中心的商業活動、台中工業區的工業機能及未來中科園區的產業活力，並可藉 80 米外環道之運輸效能，暢通工業區聯外交通。
- 3.延伸工業二十二路至特三號道路，作為台中工業區一、二期地區之南向聯外通道，直達中二高及台中港區。
- 4.水湳機場北側農業區劃設之道路系統並未具積極目的，應檢討調整或部分廢除，並配合規劃水湳發展區聯通中科園區及清泉崗機場之聯外道路。
- 5.為增進台中市區與烏日高鐵車站之交通運輸，擬利用未開發土地新規劃 30 米聯絡道路連接八十米外環道路與烏日高鐵車站，以因應未來需求。
- 6.其餘交通系統之調整均應視地方發展需求再予檢討。

四、其它檢討事項

（一）台中市一千分之一數值航測 GIS 地形圖系統

策略目標：提高計畫精確度配合變更計畫內容，保障民眾權益。

通檢構想：

本次通盤檢討都市計畫地形圖係使用台中市政府民國九十一年八月十六日府工都字第 0910120995 號函公告之比例尺一千分之一航測數值地形圖作為本次通盤檢討之基本圖。有關新測地形圖展繪之都市計畫內容與原法定公告圖間涉及計畫面積校正者，均應彙整成通盤檢討變更事項，依法定程序辦理變更，以保障民眾權益。

（二）都市設計

策略目標：形塑可辨識的城市意象。

通檢構想：

為滿足未來台中市作為國際都市格局的需要，避免都市方向感混亂與自明性欠缺，建議實施都市設計地區包括火車站特定區、都市更新區、都市景觀廊道（80 米及筏子溪附近農業區）、住宅區（商業許可地區）、重要公共建築、新市政中心專用區、工商綜合專用區、購物中心專用區及新興整體開發地區等。

（三）都市防災

策略目標：建構台中市成為安全都市。

通檢構想：

對於台中市防災避難場所及設施的規劃，主要以目前現有的公園、學校、廣場及停車場等開放空間為檢討對象，並劃設災害防救中心作為防救災指揮基地。消防救災路線則配合都市計畫道路系統作區分，並以主要聯外道路及環狀幹道作為火災延燒防止地帶。

（四）眷村土地

策略目標：改善眷村居民生活品質，營塑鄰里環境特色。

通檢構想：

眷村土地分布甚廣，並多位屬本市都市發展軸帶，其改建工作將直接影響本市住宅空間之轉變，故應藉由都市計畫之引導減低其負面空間效應，並運用都市更新機制，積極形塑優質都市景觀風貌，提升公共生活安全。

第四節 檢討變更原則

壹、工業區變更

一、變更原則

工業區使用現況符合下列情形者，將考量區位、規模、鄰近土地使用現況等條件檢討變更：

- (一) 工業區之區位，因都市發展結構之改變，對社區生活環境發生不良影響者，或較適宜作為其他使用分區且不妨礙鄰近土地使用者，得予變更為其它使用分區。
- (二) 未整體開發完成之不適用工業區內舊有聚落，非屬違規使用之建築基地面積達一公頃、人口達二百人、居住密度每公頃二百人以上，且能規劃必要之公共設施用地者，得予變更為住宅區。
- (三) 工業區內完整街廓實際供居住使用之合法建築基地面積已達各該街廓面積 70% 以上，且變更新用途後，對鄰近土地使用無妨礙者，得劃設必要公共設施用地，變更為住宅區。
- (四) 夾雜於住宅區或商業區內，現有區位已不適繼續作為工業使用者，得併鄰近分區變更為住宅區或商業區。
- (五) 工業區內已興建完成之完整建築基地，現況已作住宅、商業或其它使用，且計算變更新用途後，其現有建築結構、樓板荷重、消防設備、通道、停車空間等，均符合建築法、消防法、建築技術規則等規定，並對鄰近土地使用無妨礙者，得檢討變更為住宅區、商業區或其它使用分區。
- (六) 依獎勵投資條例或促進產業升級條例編定之工業區，在未經工業主管機關公告解除前，不得變更。

二、變更要件

- (一) 需由範圍內興辦事業人或土地所有權人自行提出變更申請，始得依法定程序辦理。
- (二) 為免產生勞資糾紛，生產中之合法工廠申請變更者，雇主在歇業或完成遷廠前，應先行依勞動基準法相關法規及勞動契約有關規定妥善處理，否則不予納入變更。

- (三) 為確保工業區變更使用後之環境品質，申請人應自行留設及興闢區內必要之公共設施用地，並納入主要計畫書及細部計畫書規定。
- (四) 工業區變更依法需辦理環境影響評估者，環境影響評估與都市計畫變更應採併行審查，並於本次通盤檢討案報請核定时，檢附環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告書。
- (五) 變更範圍應以都市計畫街廓或合併相鄰住宅區、商業區構成完整街廓為原則。
- (六) 為避免零星變更，對於未開發使用之工業區基於對台中市尚有工業用地需求，應予以維持。
- (七) 應由申請人依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」提出整體開發計畫及財務計畫，併入本次通盤檢討書內規定，供各級都委會審議之參考。

三、變更附帶條件規定

- (一) 申請人應於本次通盤檢討案核定前與台中市政府簽訂協議書，經法院公證，具結保證依核定之都市計畫暨所提整體開發計畫期限實施，並納入主要計畫書規定。
- (二) 俟本通盤檢討案核定後由申請人另行擬定細部計畫，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」配置必要之公共設施用地，並自行整體規劃、開發及建設。
- (三) 未依計畫書規定之遷廠期程、實施進度及協議書辦理者，由台中市政府都市計畫課查明，於二年內依法定程序檢討變更恢復為原工業區，申請人及其它土地所有權人不得以任何理由提出異議。

四、開發方式

- (一) 自願捐贈土地
 1. 依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」許可條件所訂自願捐贈土地比例，捐贈可供建築用地予台中市政府。
 2. 扣除自願捐地部分土地應再提供剩餘部分之 30%，留供區內必要之公共設施用地。
 3. 區內必要之公共設施用地，由開發者自行興建、管理及維護，土地所有權仍屬原土地所有權人。
 4. 得採自辦市地重劃方式辦理開發。

(二) 自願捐獻代金

- 1.前項自願捐贈之可供建築用地，得改以自願捐獻代金方式折算繳納，其計算方式如下：

自願捐贈土地面積×(當地平均公告現值×1.4)

當地平均公告現值：該工業區變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地之公告土地現值。

- 2.前項自願繳納之捐獻代金，應於核准使用執照或變更使用執照前繳交市庫，納入「台中市都市發展建設基金」，專供台中市都市發展與建設之用。
- 3.區內應留設之必要性公共設施用地同自願捐贈土地之規定。

貳、農業區變更

- 一、配合國家重大產業投資政策或攸關都會區整體發展的全市性大型公共設施用地之取得。
- 二、配合未來都市發展方向並藉以連結空間結構發展斷層之需求用地規劃。
- 三、符合「無污染性之工廠因都市計畫擴大至不合土地使用分區者如何准其擴建案作業要點」之現有合法工廠變更，且能出具證明者。
- 四、配合現有國防事業、公用事業機構、文教設施之用地規定，且能出具證明者。

參、公共設施用地變更

一、機關用地

機關用地之檢討以各需地單位之需求為準；倘需地單位已無用地需求，經需地機關同意後，得以變更為其他適當分區，或供其它具有需求之單位使用。

二、公用事業用地

- (一) 為因應各郵政、電力及變電所單位業務之實際需求，將其所在位址之機關用地變更為郵政用地、電力用地、變電所用地。
- (二) 配合國營事業民營化，將電信事業所在之電信用地、電信事業用地及機關用地變更電信事業專用區。
- (三) 配合國營事業民營化，將加油站用地變更為加油站專用區。

三、市場用地

- (一) 隨社會結構及消費習慣的改變，傳統市場已漸趨式微，位於市地重劃區外之未開闢市場且未有具體使用計畫者，倘對地區發展產生不良影響或對土地所有權人產生損害，或較適宜作為其他使用分區並不妨礙鄰近土地使用者，宜變更為其他適合分區。
- (二) 市場用地變更為住宅區或商業區者，其變更性質應配合鄰近分區訂定。
- (三) 市場用地變更為住宅區或商業區者，應經區內私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積三分之二以上之同意，並於本計畫核定前與台中市政府簽訂協議書，同意本計畫所訂回饋事項，否則維持原計畫；以保障多數所有權人之權益，並確保變更計畫之可行。
- (四) 為因應批發市場使用現況，並增加市場使用彈性，同時符合「農產品批發市場管理辦法」之規定，將具批發市場性質之現有市場用地增加「兼作綜合市場」之用途。

四、其他

- (一) 公共設施該項總面積超出部頒標準且符合下列條件者，得參酌檢討變更，且應優先用以補充其它不足公共設施用地：
 - 1. 經主管機關同意者。
 - 2. 個別面積未達部頒最小標準者。
 - 3. 個別用地具完整性且變更後不影響其原有功能者。
 - 4. 未徵收之個別用地畸零且無法構成系統者。
 - 5. 變更後之土地使用分區適合且與鄰近分區相容者。
- (二) 公共設施用地上合法房屋密集開闢困難或閒置不用者，並經主管機關同意，變更後仍具完整性且不影響其原有功能者。

五、公共設施用地變更回饋原則

公共設施用地變更為住宅區、商業區者，應依本計畫第一期公共設施保留地專案通盤檢討之回饋原則辦理。

- (一) 公共設施用地（不包括市場用地）變更為商業區者應回饋變更面積 40% 以上之公共設施用地，變更為住宅區應回饋變更面積 30% 以上之公共設施用地。

- (二) 市場用地變更為商業區應回饋變更面積 30%以上之公共設施用地，變更為住宅區應回饋變更面積 15%以上之公共設施用地。
- (三) 公共設施用地變更面積狹小，經依前二項原則核算後，其應回饋之公共設施用地未達 150 平方公尺者，得全部變更為建築用地。
- (四) 公共設施變更範圍內合法房屋所占面積以外之空地無法配置具有完整性而面積達 150 平方公尺以上之公共設施用地者，除劃設必要之道路用地外，得全部變更為建築用地。

肆、殯葬設施變更

- 一、鄰接現有喪葬設施致土地難以利用者，經徵得土地所有權人同意，併鄰地變更為喪葬設施用地。
- 二、現有喪葬設施經檢討後面積不足者，應視地區發展現況、與周圍環境關係，並不破壞自然景觀、不妨礙公共衛生或其他公共利益之前題下，於都市外圍適當地區劃設。
- 三、公墓尚未開闢，且區內現況建物密集或地形狹窄不適合開發為公墓者，併鄰近分區變更為農業區。
- 四、現有使用中之公墓未分布於公墓上者，倘難以遷葬者，應依現況變更為公墓。

伍、交通系統變更

一、交通系統

- (一) 依據上位計畫及配合相關重大建設計畫調整區內交通系統者。
- (二) 現有道路拓寬不易，其服務水準在 D 級以下（含 D 級），且無其它適宜替代道路可利用，應新設道路者。
- (三) 配合新市區開發，調整道路層級者。
- (四) 配合重大建設開發，新增聯外道路者。
- (五) 配合土地使用分區調整，修正或廢除不適宜之計畫道路。
- (六) 依樁位成果及發展現況，在不影響二側土地所有權人權益之前題下修正計畫道路寬度者。

二、道路路線

- (一) 不影響整體交通系統架構，並保持與周圍道路銜接之連貫性。
- (二) 不影響現有住戶進出通行之權利及建築線之指定。
- (三) 不影響相關土地將來之開發。
- (四) 土地所有權人提出變更計畫道路路線，應提出替代道路路線，並出具土地使用同意書。

陸、變更為住宅區

依住宅區平均容積率 180%、每人 50m² 居住樓地板面積進行檢討，估算 130 萬人口之住宅區需求面積為 3,611.11 公頃，本計畫主要計畫實際劃設 3,931.0997 公頃，若不計算擬定細部計畫後實際劃設之住宅區面積及差別容積管制情形，本計畫所劃設住宅區面積已足供未來發展所需。因此，在總量管制之前題下，除符合下列原則得進行檢討變更外，應避免大量增加非必要性之住宅區供給量。

- 一、為取得都會區整體發展所需的全市性大型公共設施，或配合未來都市發展方向需變更農業區為都市發展用地，採整體開發方式，由土地所有權人共同負擔者。
- 二、因應烏日高鐵站區發展及本市西南地區高鐵聯外道路用地之取得，配合變更鎮平里附近農業區為都市發展用地，以整體開發方式，由土地所有權人共同負擔者。
- 三、公共設施用地內已有密集住宅或未徵收且不具發展需求者，經需地機關同意，且不影響該公共設施整體服務水準及未來使用計畫者。
- 四、配合分區範圍之完整性或實際使用現況之地權範圍，將不符使用分區者依鄰地分區變更為住宅區者。

柒、指定為住宅區（商業許可地區）

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」所訂標準推估商業區需求面積，民國一一五年計畫人口 130 萬人需商業區面積 803.5 公頃，目前劃設 501.0309 公頃，尚有 302.4691 公頃增加空間。若以民國一一五年活動人口 150 萬人作為商業區檢討標準，設定最高商業需求面積為 933.5 公頃；扣除已劃設之商業區面積 501.0309 公頃，並扣除新市政中心專用區（108.1073ha）、大型購物中心專用區（13.7030ha）、工商綜合專用區（3.6343ha）等具商業使用性質分區之面積約 125.4446 公頃，仍有 307.0245 公頃的檢討空間。

本次通盤檢討將以 302.4691 公頃為基準值，依下列變更區位條件多方考量商業發展需要，勘選適當住宅區檢討指定為住宅區（商業許可地區），由土地相關權利人視實際需要提出專案變更為商業區之申請，但於未完成變更回饋條件前，仍維持住宅區之土地使用管制。

一、變更區位條件

- (一) 符合原計畫意旨發展雙核心、六軸、環狀空間發展模式者。
- (二) 屬本市商業既有發展地區者。
- (三) 符合台中港路國際交流軸帶空間結構，具商業發展條件之區位者。
- (四) 能延伸或銜接既有商業空間發展，並具商業發展潛力地區者。
- (五) 屬市政建設重點投資地區，有助於改善城鄉環境並提升地區競爭力者。
- (六) 土地使用與交通運輸條件優越，得以積極改善都市體質者。
- (七) 後期發展區因尚未開發先不予劃設。
- (八) 以住宅使用為主之第一種住宅區不予劃設。

二、變更回饋

- (一) 土地權利關係人為促進土地利用，得依「台中市都市計畫商業許可地區開發審議規範」規定向台中市政府申請專案變更為商業區。
- (二) 應依「台中市都市計畫變更為商業區回饋實施辦法」提出回饋。

捌、變更為零星工業區

- 一、位於農業區現有工廠陳情變更為零星工業區者，倘符合「無污染性之工廠因都市計畫擴大至不合土地使用分區者如何准其擴建案」作業要點及以下原則，准以依工廠所在範圍變更為零星工業區。
 - (一) 經工業主管機關登記有案之現有工廠。
 - (二) 必須為無污染性之工廠。
 - (三) 具有相當規模且遷廠不易者。
 - (四) 地形完整，且無破壞水土保持之虞者。
 - (五) 具有地權證明者。

(六) 除毗鄰既有零星工業區者外，必須面臨計畫道路或 8M 以上銜接至計畫道路之聯絡道。

二、符合內政部函頒「都市計畫零星工業區就地擴大變更毗鄰土地為工業使用處理原則」規定者。

玖、變更為宗教專用區

一、由人民團體主動提出，且需符合以下條件：

(一) 依照「寺廟登記規則」規定辦理合法登記有案者。

(二) 提出土地使用同意書或土地權利證明文件。

(三) 該土地上之寺廟為都市計畫實施前即已存在之合法建築。

(四) 原未取得建照或使用執照，經寺廟主管機關同意補登記有案者。

二、將來若未依核定計畫使用，則恢復為原使用分區。

拾、變更為公共設施用地

一、依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討，文中、兒童遊樂場、體育場、停車場等用地應予以檢討補足。

二、不足公共設施用地之補充原則：

(一) 利用公有地或超過標準且未開闢、區位適當之公共設施變更。

(二) 透過後期發展區開發、未來水湳機場再發展規劃及本次通盤檢討附帶條件變更者，優先規劃不足之公共設施用地。

三、位於其他土地使用分區之公務機關，應配合實際使用現況變更為機關用地。

四、配合需地機關或人民團體主動提出申請，屬公有土地或已取得地權、土地使用同意書者，得依使用需求變更為公共設施或公用事業用地。

拾壹、變更為文教設施

一、文小用地及文中用地檢討

(一) 依現況使用或未來發展需求申請變更為文中、文小用地者，若符合下列原則得予檢討變更。

- 1.需依法取得土地所有權或土地使用同意書等證明文件。
- 2.該校地面積未達「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定之最小校地面積，或依「各級各類私立學校設立標準」核算之實際學生人數應有校地面積。

(二) 國小用地依「各級各類私立學校設立標準」規定計算，學生 180 人可用面積至少 2700m²，逾 180 人，每增一人應增 12.5m²，以小校最大容納班級 48 班、每班 35 人計，校地應為 21450m²。

(三) 國中用地依「各級各類私立學校設立標準」規定計算，學生 210 人可用面積至少 3360m²，逾 210 人，每增一人應增 13.5m²，以小校最大容納班級 50 班、每班 35 人計，校地應為 24150m²。

二、高中用地檢討

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，高中（職）用地由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積；經前省教育廳於民國八十七年四月五日函復本市國中畢業生入高級中學機率已達 155.24%，即現有高中足數本市國中生入學需求。據此，本計畫現有高中用地應予檢討變更，其變更原則如下：

- (一) 屬未徵收開闢之私有土地，檢討變更為其他適當分區。
- (二) 屬整體開發區內之公有土地，尚未開闢且未有開發計畫者，變更為文教區，以增加該用地之使用彈性，但仍維持其原規劃意旨。

三、私立學校變更為文教區

私立學校申請變更為學校用地者，應符合下列原則：

- (一) 需依法取得土地所有權，或取得經教育主管機關審核通過並依法完成承租公有、公營事業土地或設定地上權之證明文件，或取得公有土地管理機關同意讓售之證明文件。
- (二) 變更範圍應完整連接，且臨接計畫道路。

第五章 計畫圖變更

第一節 檢討分析

壹、原計畫圖測製說明

本計畫原使用之都市計畫地形圖係民國五十九年時實施航攝，並於民國六十年十月至六十二年六月進行測繪之地形圖，其比例尺為三千分之一，平面座標採用台中公園原點之地籍座標系統，現已延用超過三十年，地形地物隨時間遷移多所變動，極易造成規劃之誤差及民眾之誤解。

貳、數值化地形圖測製說明

為促進市政發展，本府採用 TWD67 座標系統，地球橢球體定義參數依 1967 年國際地球原子之界定，大地基準點以南投埔里虎子山三角點為原點，標高自台灣基隆平均海平面為零公尺起算，地圖投影方式為橫麥卡脫投影（經差二度分帶），自民國八十七年十月開始實施空中攝影，於民國八十九年六月測製比例尺一千分之一航測數值 GIS 地形圖，作為都市計畫地形底圖。

參、計畫圖更新的必要性

一、原計畫圖延用已超過三十年

依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第四十一條規定，都市計畫經發布實施屆滿二十五年者，都市計畫辦理機關應先修測或重新測量，符合法定都市計畫圖比例尺之地形圖。本案原計畫圖延用已超過三十年，現因應本府辦理「台中市一千分之一航測數值 GIS 地形圖」的契機，將本計畫區地形圖予以更新。

二、建構數位化資訊都市

更新後之都市計畫圖成果可透過磁性資料的建立，以電腦檔案的形態作儲存，不僅節省空間且易於管理及判讀，能加速土地使用分區證明或有無妨礙都市計畫證明等文件的核發。本市現正積極推動地理資訊系統（G.I.S.），透過本次都市計畫通盤檢討之作為，可結合 G.I.S. 資料庫的建置獲得即時的土地及地上物等多方資訊，逐步建構數位化資訊都市。

第二節 都市計畫圖展繪作業說明

壹、辦理依據

一、法令依據

(一) 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第四十一條。

(二) 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第四十二條。

二、展繪依據

(一) 比例尺三千分之一現行計畫圖及歷次個案變更計畫書圖。

(二) 都市計畫樁位成果圖表及歷次個案變更樁位資料(參考台中市一千分之一航測數值 GIS 地形圖測製案資料庫)。

(三) 地籍圖(參考台中市一千分之一航測數值 GIS 地形圖測製案資料庫)。

(四) 新測比例尺一千分之一航測數值 GIS 地形圖(採用 1967 年國際地球原子)。

貳、展繪原則

一、本案都市計畫線之展繪，係依據原都市計畫圖、都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現地樁址，參酌地籍圖，配合實地情形為之。

二、若都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，則以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，作為展繪計畫線之參據。

參、操作方式

一、樁位展點

依台中市一千分之一航測數值 GIS 地形圖測製案資料庫成果，將都市計畫主要計畫樁位圖圖檔內容如都市計畫範圍界樁、土地使用分區界樁、公共設施用地界樁、道路中心樁等，展繪於新測一千分之一比例尺地形圖，作為都市計畫主要計畫線展繪之根據。

二、都市計畫線展繪

- (一) 依「都市計畫書圖製作規則」之規定，將現行比例尺三千分之一都市計畫主要計畫圖及歷次個案變更資料，依前置作業完成之樁位展點資料逐一展繪都市計畫內容於比例尺一千分之一數值化地形測量圖上。
- (二) 若無正確樁位資料可循者，則再檢核地籍圖、已開闢之現況等資料，並回溯比例尺三千分之一原都市計畫圖及都市計畫說明書所載內容，作為展繪計畫線之參據。

肆、公告

經檢核後之都市計畫展繪圖由本府於民國九十一年八月十六日府工都字第0910120995號函公告「比例尺三千分之一台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）圖（民國五十九年航測現行計畫圖）及比例尺一千分之一台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）圖（民國八十七年航測數值地形圖）」，並以比例尺一千分之一台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）航測數值地形圖作為本次通盤檢討基本圖，藉由本次通盤檢討成果落實計畫管理。

第三節 變更理由及變更計畫內容

壹、變更理由

- 一、本計畫原使用之都市計畫地形圖係民國五十九年時實施航攝，並於民國六十年十月至六十二年六月進行測繪之地形圖，其比例尺為三千分之一，平面座標採用台中公園原點之地籍座標系統，現已延用超過三十年，地形地物隨時間遷移多所變動，應予以更新，以免造成規劃之誤差及民眾之誤解。
- 二、為促進市政發展，本府採用 TWD67 座標系統，地球橢球體定義參數依 1967 年國際地球原子之界定，大地基準點以南投埔里虎子山三角點為原點，標高自台灣基隆平均海平面為零公尺起算，地圖投影方式為橫麥卡脫投影（經差二度分帶），自民國八十七年十月開始實施空中攝影，於民國八十九年六月測製比例尺一千分之一航測數值 GIS 地形圖，作為都市計畫地形底圖。
- 三、由於原計畫老舊、精度低，且歷經二次通盤檢討及近百個個案變更，其間因圖紙伸縮、人工套繪偏移、面積量測誤差等因素，致使土地使用面積之計算可能因些微誤差之累積而有變動。
- 四、依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第四十二條規定，本計畫採用本府於民國八十七年航測、民國八十九年六月測繪、民國九十一年八月十六日府工都字第 0910120995 號函公告之比例尺一千分之一航測數值地形圖為本次通盤檢討基本圖，同時整體核算各項土地使用面積。
- 五、本計畫第二通盤檢討範圍原記載總面積為 12,600.1320 公頃，係以人工作業方式依比例尺三千分之一圖幅逐一量取加總而得，其間可能存有作業誤差之累積。經依比例尺一千分之一航測數值地形圖重新計算並將干城地區納入後，以電腦作業方式得出新計畫總面積為 12,567.5923 公頃，其中都市發展用地面積計 9463.1601 公頃，非都市發展用地面積計 3104.4322 公頃。

貳、變更計畫內容

本案係將「原計畫：計畫圖比例尺三千分之一」變更為「新計畫：計畫圖比例尺一千分之一」。

後續應依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第四十二條：「都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢除。」規定辦理。

第六章 第十二期重劃區變更

第一節 檢討分析

壹、同心路附近地區計畫概述

本計畫第一次通盤檢討劃設之優先發展區計有六處，範圍包括「新市政中心專用區南側（153.92 公頃）」、「新市政中心專用區西側（70.80 公頃）」、「豐樂里附近地區（156.97 公頃）」、部分「軍功、水景里地區（191.55 公頃）」、部分「四張犁地區（141.33 公頃）」及部分「同心路附近地區（81.94 公頃）」等，總面積計 796.51 公頃，皆已擬定細部計畫予以管理，除同心路附近地區外，餘均已完成市地重劃開發。

本府民國七十九年五月一日府工都字第 15850 號函發布實施「擬定台中市都市計畫（同心路附近地區）細部計畫」案，計畫區範圍位於本市西北方位置，東臨本市第一期擴大都市計畫（西屯地區），西以八十米外環道路為界，南起台中港路，北迄農業區。

該細部計畫範圍總面積 88.65 公頃，其中包括部分舊有本市第一期擴大都市計畫（西屯地區）面積 6.71 公頃，其餘屬本計畫第一次通盤檢討劃設之優先發展區農業區變更者面積 81.94 公頃。

詳參圖 6-1 同心路附近地區主要計畫示意圖及表 6-1 同心路附近地區（優先發展區部分）計畫面積表、表 6-2 第十二期重劃區公共設施用地檢討表。

貳、第十二期重劃區開發課題

一、公共設施負擔比例過高

同心路附近地區細部計畫案內之優先發展區 81.94 公頃開發為本市第十二期市地重劃區，經前省府地政處民國八十二年十二月二十九日地二字第 76740 號函複勘核定。但因該計畫公共設施面積比例高達 50% 以上，依平均地權條例第六十條規定必須徵求區內私有土地所有權人人數及面積二分之一以上之同意，經本府辦理兩次意願調查，皆未達法定比例，形成開發阻礙。

二、土地使用同意書問題亟待解決

依據本府「歷年開闢道路工程保留重劃分配權」資料統計，民國八十五年開闢之第十二期重劃區範圍內八十米環中路部分尚有保留重劃分配權土地面積約 11.0671 公頃，亟待進行重劃開發實現配地承諾。此外，先行徵用土地開闢為道路部分，其徵收價款亦需本區抵費地標售後歸墊，以健全事業及財務計畫。

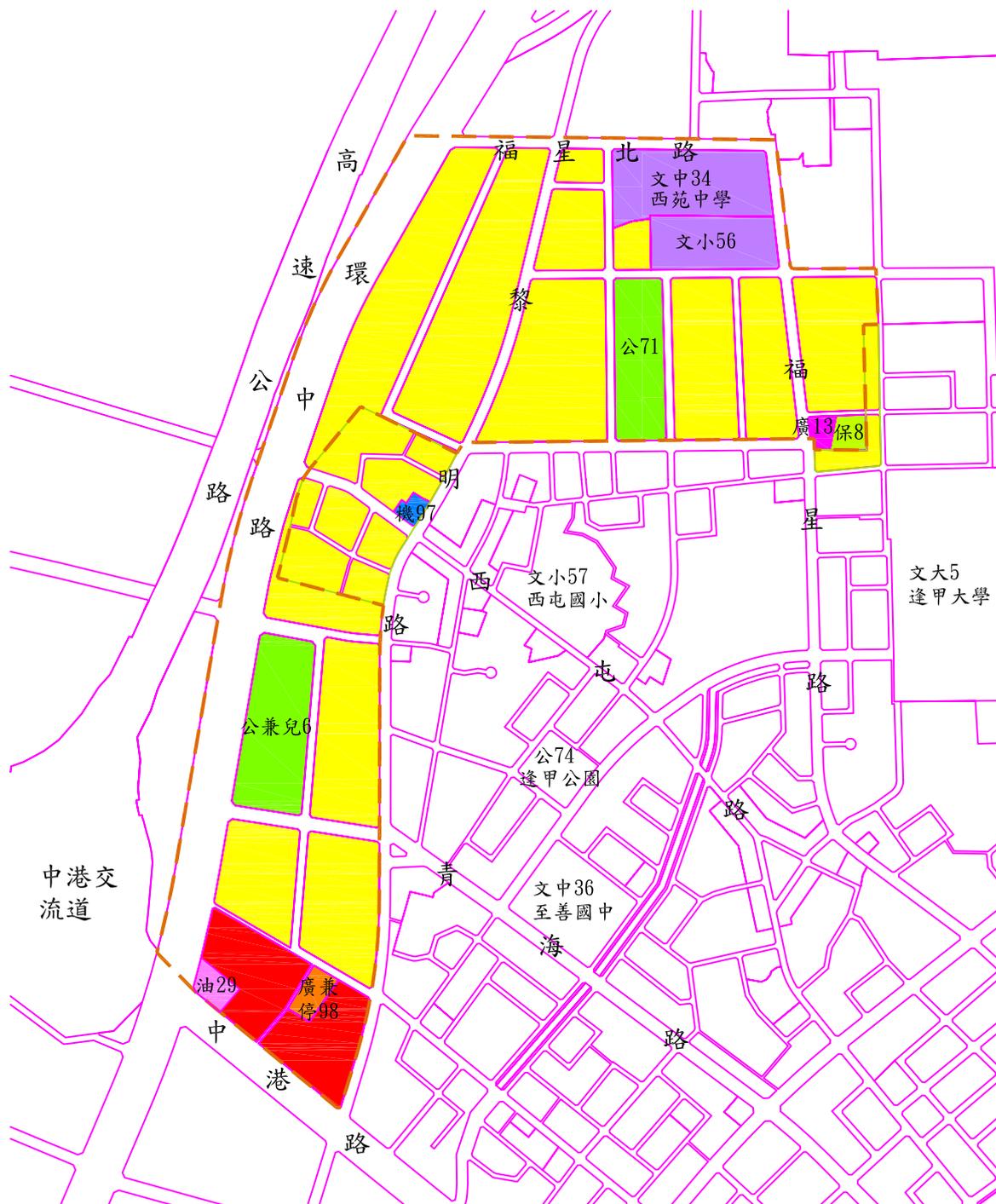
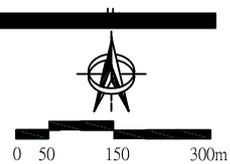


圖 例

	住宅區		公園兼兒童遊樂場用地		學校用地
	商業區		廣場兼停車場用地		優先發展區
	保存區		加油站用地		擴大都市計畫(西屯地區)
	公園用地		廣場用地		

圖6-1 同心路附近地區主要計畫示意圖

表 6-1 同心路附近地區（優先發展區部分）計畫面積表

主要計畫				細部計畫			
項目	面積 (公頃)	百分比 (%)	小計	項目	面積 (公頃)	百分比 (%)	小計
住宅區	41.04	50.08	55.86	住宅區	35.67	43.53	48.67
商業區	4.74	5.78		商業區	4.21	5.14	
保存區	0.38	0.46	0.46	保存區	0.38	0.46	0.46
廣場用地	0.24	0.30	43.68	廣場用地	0.24	0.30	50.87
加油站用地	0.41	0.50		加油站用地	0.41	0.50	
學校用地	5.83	7.11		學校用地	5.83	7.11	
廣場兼停車場用地	0.40	0.49		廣場兼停車場用地	0.64	0.78	
公園用地	2.55	3.11		公園用地	2.55	3.11	
公園兼兒童遊樂場用地	3.74	4.56		公園兼兒童遊樂場用地	3.47	4.23	
市場用地	0.00	0.00		市場用地	0.26	0.32	
道路用地	22.61	27.61		道路用地	28.28	34.52	
合計	81.94	100.00			合計	81.94	

註 1：細部計畫後新增公設面積為 5.9 公頃，新增細部計畫公設比例為 7.19%。

註 2：本表係原核定計畫書圖記載面積，實際面積仍應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：1.擬定台中市都市計畫（同心路附近地區）細部計畫說明書（79.2）

2.變更台中市都市計畫（第一期公共設施保留地、干城地區道路系統除外）主要計畫（第二次通盤檢討）案說明書（84.2）

表 6-2 第十二期重劃區公共設施用地檢討表

檢討項目		計畫面積 (公頃)	需求面積 (公頃)	超過(+)或不足(-)面積 (公頃)	備註
廣場用地		0.2440	—	—	
加油站用地		0.4069	—	—	
學校用地	文中用地	3.5157	2.50	+1.0157	
	文小用地	2.2174	2.40	-0.1826	
遊憩設施用地	廣場兼停車場用地	0.6671	0.44	+0.2271	依停車場用地標準檢討
	公園用地	2.6653	1.80	+0.8653	
	公園兼兒童遊樂場用地	3.6702	0.96	+2.7102	依兒童遊樂場用地標準檢討
市場用地		0.2685	—	—	
道路用地		28.1985	—	—	

註 1：扣除台中市擴大都市計畫（西屯地區）後，按比例推估優先發展區部分之計畫人口約為 12,000 人，依都市計畫定期通盤檢討實施辦法檢討所得。

註 2：本表檢討項目為細部計畫公共設施用地，實際面積仍應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：本計畫整理。

第二節 變更原則與構想

- 一、為加速推動開發第十二期重劃區，並兼顧都市生活環境品質，以重劃共同負擔之土地面積占重劃區總面積百分之五十為原則，調降原第十二期重劃區非必要之公共設施用地，以適度調降本區公共設施負擔比例，提高第十二期重劃區之開發可行性。
- 二、第十二期重劃區範圍內包括保存區一處（存 8），係台中市市定古蹟張廖家廟。若納入整體開發範圍，於將來開發時恐會影響古蹟之形貌與風貌，違反古蹟保存與維護之目的。故為維護與保存古蹟，將保存區（存 8）剔除於第十二期重劃區範圍外。
- 三、配合本府推動之水湳機場再發展規劃研究計畫，於本區預留必要之聯絡道路以銜接水湳發展區及八十米外環道，並酌予變更本區其他公共設施用地為可建築用地，避免因拓寬道路而影響本區全體土地所有權人之權益。

第三節 變更理由與變更計畫內容

壹、第十二期重劃區福星路東側保存區「存 8」(張廖家廟)

一、變更理由

依據平均地權條例規定，參加重劃之土地所有權人應按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。如無未建築土地者，改以現金繳納。因張廖家廟係台中市市定古蹟，若納入整體開發範圍，恐將影響古蹟之形貌與風貌，且違反古蹟保存與維護之目的，故予以剔除於優先發展區範圍。

二、變更內容

即變更優先發展區保存區(存 8)(0.3832 公頃)為保存區(存 8)(0.3832 公頃)。

貳、第十二期重劃區文小用地(文小 56)南側 12M-147 號道路之變更

一、變更理由

該道路屬非穿越性道路，且該區內另規劃三條細部計畫道路，為降低第十二期重劃區公共設施比例，故適度縮減區內道路面積變更為住宅區，以提高開發可行性。變更後不影響道路系統順暢。

二、變更內容

即變更部分道路用地(0.3471 公頃)為住宅區(0.3471 公頃)。

參、第十二期重劃區文小用地(文小 56)南側 15M-63 號道路拓寬為 30M 道路之變更

一、變更理由

配合水湳機場再發展規劃研究計畫所規劃之九十米東西向園道(其中 30M 為車道)，拓寬 15M-63 號道路為 30M 道路，以銜接水湳發展區及八十米外環道，並促使西屯地區通往北屯地區之交通更為便捷順暢。

二、變更內容

即變更部分住宅區（1.2239 公頃）、文小用地（文小 56）（0.1735 公頃）及公園用地（公 71）（0.0663 公頃）為道路用地（1.4637 公頃）。

肆、第十二期重劃區 20M-124 號道路（黎明路至 80M 環中路路段）之變更

一、變更理由

配合 15M-63 號道路拓寬為 30M 道路，為避免過多路口增加 80M 環中路之交通衝突點，取消 20M-124 號道路之環中路至 15M-148 號道路路段，併鄰地分區變更為住宅區。同時，20M-124 號道路之 15M-148 號道路至黎明路路段應配合 15M-148 號道路路寬縮減為 15M，以利交通銜接順暢。

二、變更內容

即變更部分道路用地（0.2082 公頃）為住宅區（0.2082 公頃）。

伍、第十二期重劃區 28M-1 號道路（青海路）南側公園兼兒童遊樂場用地「公兼兒 6」

一、變更理由

本區兒童遊樂場用地需求面積超出甚多，適度縮減面積仍不影響地區公共設施服務水準，故變更部分公園兼兒童遊樂場用地（公兼兒 6）為住宅區，以降低第十二期重劃區公共設施負擔比例，提高開發可行性。

二、變更內容

即變更部分公園兼兒童遊樂場用地（公兼兒 6）（1.0020 公頃）為住宅區（1.0020 公頃）。

陸、第十二期重劃區中港路與 80 米外環路口東北側加油站用地「油 29」

一、變更理由

該地周圍二公里內即有三處加油站用地，對於原加油站用地之需求降低，為因應加油站民營化之趨勢，故配合鄰地分區予以變更，促進市地重劃開發之可行性。同時，因環中路與台中港路交通地位重要，將部分加油站用地變更為道路用地，供劃設特殊截角以增進行車順暢。

二、變更內容

即變更部分加油站用地（油 29）（0.4224 公頃）為商業區（0.3723 公頃）及道路用地（0.0501 公頃）。

詳參圖 6-2 第十二期重劃區主要計畫規劃示意圖、表 6-3 通盤檢討後第十二期重劃區主要計畫面積表。

表 6-3 通盤檢討後第十二期重劃區主要計畫面積表

項 目	原計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	檢討後計畫面積 (公頃)	百分比 (%)	小計 (%)
住 宅 區	40.5040	+0.3334	40.8374	50.44	56.91
商 業 區	4.8678	+0.3723	5.2401	6.47	
保 存 區	0.3832	-0.3832	0	—	
廣 場 用 地	0.2440	0	0.2440	0.30	43.09
加 油 站 用 地	0.4224	-0.4224	0	—	
學 校 用 地	5.7332	-0.1735	5.5597	6.87	
廣場兼停車場用地	0.4563	0	0.4563	0.56	
公 園 用 地	2.6653	-0.0663	2.5990	3.21	
公園兼兒童遊樂場用地	3.6702	-1.0020	2.6682	3.30	
道 路 用 地	22.3950	+0.9585	23.3535	28.85	
合 計	81.3414	+67.0644	80.9582	100.00	

註：本表面積係依比例尺一千分之一航測數值地形圖重新量取而得，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

第七章 部分體二用地變更

第一節 檢討分析

壹、都市計畫辦理歷程

一、本計畫第一次通盤檢討前規劃情形

- (一)「體2」體育場用地附近地區於台中市舊市區主要計畫案（本府民國四十五年十一月一日府金建字第25591號函發布）稱為「第一號公園用地」，地點位於北區新高町東勢子，面積27.12公頃，已設有游泳池、棒球場、籃球場、網球場、田徑賽場及自來水源等設施。
- (二)該地區於本計畫第一次通盤檢討前已規劃為「體2」體育場用地，計畫面積27.31公頃。

二、變更台中市都市計畫（第一期主要計畫公共設施保留地）專案通盤檢討案

- (一)位於東區與北區間之部分「體2」體育場用地原依內政部民國七十六年十一月十日台（76）內營字第550019號函由本府民國七十七年二月十一日府工都字第10955號函公告辦理「變更台中市都市計畫（第一期主要計畫公共設施保留地）專案通盤檢討」列為變更內容綜理表第一案。
- (二)上述變更內容綜理表第一案經內政部都市計畫委員會民國八十年三月二十七日第三四〇次會議決議：於計畫書、圖上標明「暫予保留，另案辦理」，而審議通過之變更台中市都市計畫（第一期主要計畫公共設施保留地專案通盤檢討）案則由本府民國八十年九月十七日府工都字第87028號函發布實施。

表 7-1 變更台中市都市計畫（第一期主要計畫公共設施保留地）專案通盤檢討變更內容綜理表（暫予保留部分）(表四-三摘錄)

編號		位置	變更計畫		變更理由	備註 (附帶條件)
原編號	新編號		原計畫	新計畫		
變(一)	(一) 公(一) 公園用 地	位於本市力行路、雙十路、精武路、進德路之間。	公園(八·三一公頃)	住宅區(八·三一公頃)	市府查明本公共設施保留地上合法建物密集開闢困難。	(一)變更範圍內之公有土地於細部計畫時全部規劃為鄰里公園用地。 (二)另行擬定細部計畫(除公有土地所占百分比全部規劃為鄰里公園用地，其餘土地應配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。

資料來源：變更台中市都市計畫（第一期主要計畫公共設施保留地）專案通盤檢討書（80.9）。

三、變更台中市都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）（暫予保留部分）案

（一）本府依據內政部都市計畫委員會第三四〇次會議決議另行研擬變更台中市都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）「其中變更內容綜理表第一案「體（二）」、第八案、公（四十六）」、人民或團體陳情意見綜理表第二-A【公（一一五）】、三-A【公（一一三）】、五-A【綠（十八）】及二十九-A【公（三十一）】案（暫予保留部分）案，有關部分「體二」體育場用地之變更經內政部都市計畫委員會民國八十七年一月十三日第四二七次會議決議：應於計畫書敘明並於計畫圖以虛線標示「暫予保留，另案辦理」。

（二）依內政部都市計畫委員會第四二七次會議決議，「體二」體育場用地是否確有變更都市計畫之必要，請台灣省政府轉知台中市政府依下列原則處理：

1．本案前於「台中市都市計畫（第一次通盤檢討）案」變更「公一」公園用地為「體二」體育場用地，上次檢討變更之規劃意旨是否已改變，是否已無開闢作體育場使用之必要，請台中市政府先循行政程序報經台灣省政府層報內政部核處。

2．如「體二」體育場用地未開闢部分已確無開闢作體育場之必要，且為解決該土地上五〇五戶現住戶之安置問題，擬變更部分「體二」體育場用地為住宅區者，再請就下列原則，研提相關資料報部，再行提會討論。

（1）公有土地部分，應儘量維持為公共設施用地，俾符都市計畫法第四十二條第二項之立法意旨。

（2）安置計畫之安置對象，應以安置現住戶為限，再考量每戶所需平均樓地板面積、樓層數、法定空地、安置戶數等因素，核實計算所需住宅區面積及相關公共設施需求。

（3）住宅區之需求、配置及道路系統之規劃，應重行調整。

本案經內政部都市計畫委員會審決事項處理情形說明，詳如表 7-2 所示。

貳、現況發展背景

體二用地暫予保留部分之地權，部分為私人所有、部分屬市有地。市有地上之「現住戶」（佔用戶）係台灣光復初期市府承租與軍方，再由軍方分配與軍眷，供作眷村使用，地上物為軍方所有。

體二用地市有地上之租賃關係僅止於市府與軍方，故部分佔用戶曾於民國七十九年間依民法規定申請取得所有權，卻因無法提出「公然占有」之證據，不適用民法第七六九、七七〇條規定而敗訴，亦將無法適用平均地權條例第六十三條規定。

表 7-2 部分體二用地變更案經內政部都市計畫委員會審決事項辦理情形對照表

會議名稱	審決事項	辦理情形
<p>· 內政部都市計畫委員會 民國八十年三月二十七日第三四〇次會議</p>	<p>· 於計畫書、圖上標明「暫予保留，另案辦理」</p>	<p>· 由本府另行研擬變更台中市都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）「其中變更內容綜理表第一案「體（二）」、第八案、公（四十六）」、人民或團體陳情意見綜理表第二-A【公（一一五）】、三-A【公（一一三）】、五-A【綠（十八）】及二十九-A【公（三十一）】案（暫予保留部分）案，報請內政部都市計畫委員會民國八十七年一月十三日第四二七次會議審議</p>
<p>· 內政部都市計畫委員會 民國八十七年一月十三日第四二七次會議</p>	<p>· 「至於『體二』體育場用地，是否確有變更都市計畫之必要，請台灣省政府轉知台中市政府依左列原則處理：</p> <p>（一）本案前於『台中市都市計畫（第一次通盤檢討）案』變更『公一』公園用地為『體二』體育場用地，上次檢討變更案之規劃意旨是否已改變，是否已無開闢作體育場使用之必要，請台中市政府先循行政程序報經台灣省政府層報內政部核處。</p> <p>（二）如『體二』體育場用地未開闢部分已確無開闢作體育場之必要，且為解決該土地上五〇五戶現住戶之安置問題，擬變更部分『體二』體育場用地為住宅區者，再請就左列原則，研提相關資料報部，再行提會討論。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 公有土地部分，應儘量維持為公共設施用地，俾符都市計畫法第四十二條第二項之立法意旨。 2. 安置計畫之安置對象，應以安置現住戶為限，再考量每戶所需平均樓地板面積、樓層數、法定空地、安置戶數等因素，核實計算所需住宅區面積及相關公共設施需求。 3. 住宅區之需求、配置及道路系統之規劃，應重行調整。」 	<p>· 因本府於民國 86 年 8 月 30 日（86）府工都字第 119620 號函公告辦理主要計畫（第三次通盤檢討），故將本案納入通盤檢討辦理。</p> <p>· 本案提經台中市都市計畫委員會民國九十二年五月二日第一八九次會審議通過，以民國九十二年六月五日府工都字第 0920084334 號函報內政部審議。</p>

資料來源：本計畫整理。

參、土地權屬分析

經本計畫統計，體二用地（暫予保留部分）實測面積為 9.71 公頃，其中公有地面積 4.95 公頃，占總面積之 50.97%；私有地面積 4.76 公頃，占總面積之 49.03%。

詳參圖 7-1 體二用地（暫予保留部分）土地權屬示意圖及表 7-3 體二用地（暫予保留部分）土地權屬表。

表 7-3 體二用地（暫予保留部分）土地權屬表

權屬		面積（公頃）	百分比（%）
公 有 地	國有地	1.25	12.87
	省有地	0.04	0.41
	市有地	3.66	37.69
	小計	4.95	50.97
私有地		4.76	49.03
總計		9.71	100.00

資料來源：本計畫整理。

肆、地上物樓地板面積統計

經本計畫統計，體二用地（暫予保留部分）地上物樓地板面積總計 82,852M²，大部分建物均甚老舊，其中磚造類（B）樓地板面積 41,204M²，占總面積之 49.73%，居最多數；鋼筋混凝土類（R）樓地板面積 28,811M²，占總面積之 34.77%，居第二位；鐵皮類（T）樓地板面積 12,837M²，占總面積之 15.50%，居最少數。

表 7-4 體二用地（暫予保留部分）地上物樓地板面積統計表

項 目	公有地地上物 樓地板面積（M ² ）		私有地地上物 樓地板面積（M ² ）	總樓地板面積 小計（M ² ）	百分比 （%）
	國有及省有	市有			
鋼筋混凝土類 （R）	4,463	16,919	7,429	28,811	34.77
磚造類（B）	1,603	19,868	19,733	41,204	49.73
鐵皮類（T）	3,547	2,397	6,893	12,837	15.50
小 計	9,613	39,184	34,055	82,852	100.00

資料來源：本計畫整理。

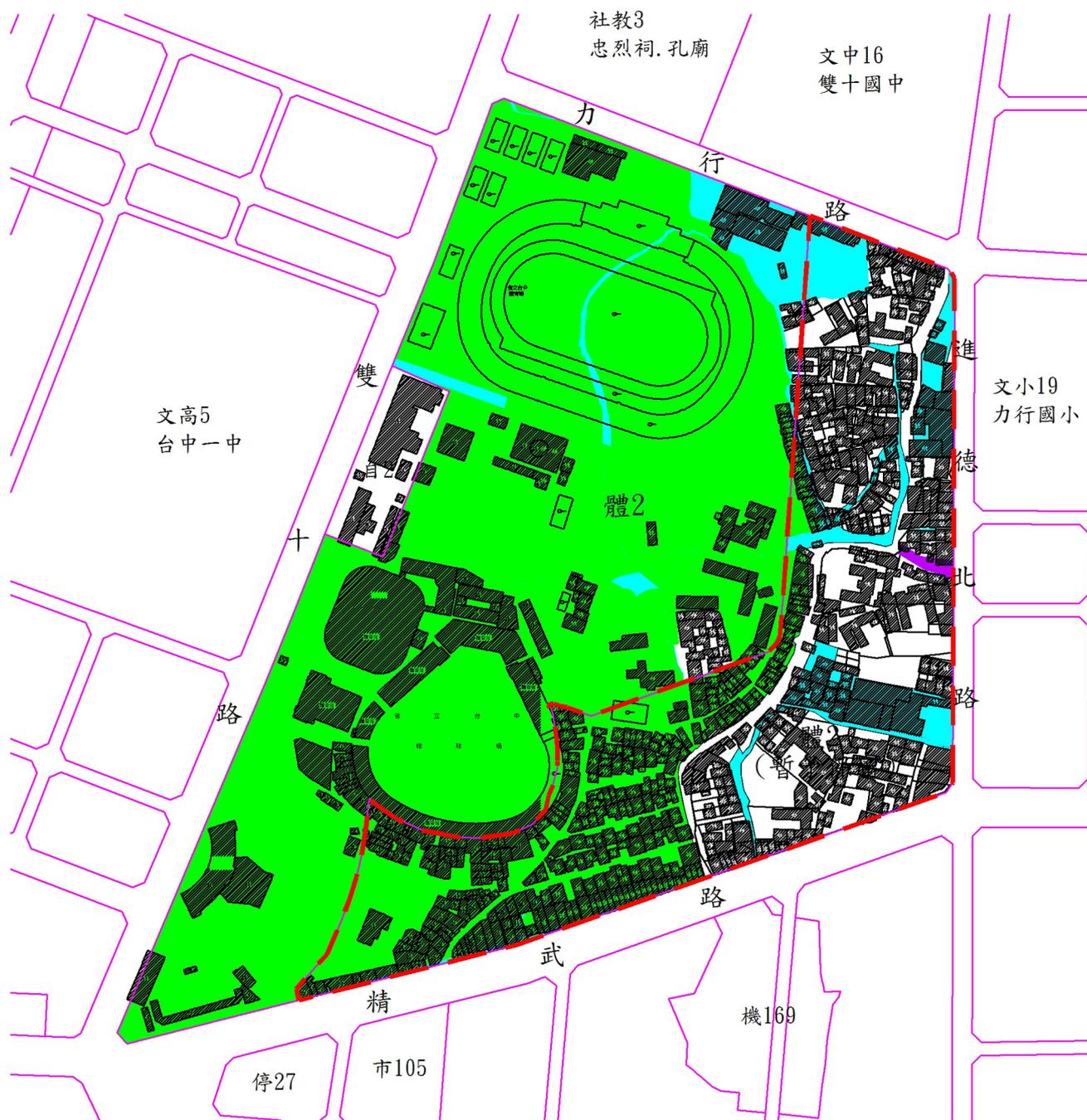


圖 例

- | | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|
|  | 暫予保留範圍 |  | 市有地 |
|  | 國有地 |  | 私有地 |
|  | 省有地 | | |

圖7-1 體二用地(暫予保留部分)土地權屬示意圖

第二節 規劃課題與對策

壹、體二用地原規劃意旨與都市實質環境變遷趨勢評估

一、課題說明

- (一) 本計畫劃設體育場用地四處，劃設面積48.1210公頃，另劃設公園兼體育場用地（公兼體1）一處，面積6.5166公頃，但僅部分體2用地及體3用地已開闢使用。體二用地（暫予保留部分）私有地面積4.76公頃，若採一般徵收方式開發將是龐大的財政負擔；反之，若任其繼續維持現狀，恐將成為都市發展的黑洞。
- (二) 依都市計畫定期通盤檢討實施辦法之檢討標準核計，本計畫區體育場用地需求面積為91公頃，劃設面積為54.6376公頃，尚不足36.3624公頃。目前本府並無適當事業及財務計畫以開發體二用地暫予保留部分，但若將體二用地暫予保留部分檢討變更為其他適當分區，需面臨本計畫區體育場用地劃設面積不足的檢驗課題。

二、對策研擬

- (一) 本計畫區體育場用地面積尚未達通檢標準，檢討原規劃意旨首先將陷入「機械化」思考的數字填充檢驗。若僅顧及體育場用地計畫面積「量」的滿足，實無法解決體二用地暫予保留部分實質環境改善問題，亦無法保障該地區民眾應有權益，致使都市發展停滯不前。
- (二) 本市水湳機場遷建後再發展區內將配合劃設大型體育公園之開放空間（約76.85公頃），以檢討補充體育場用地「量」的需求。體二用地暫予保留部分土地則依內政部都市計畫委員會第四二七次會議決議原則處理，以改善都市空間結構。
- (三) 擬另於大坑風景區主要計畫所規劃之大型森林公園用地配置體育運動設施項目，作為市民實質休閒運動、體能訓練場所。此外，考量體育場用地區位條件之可及性恐無法兼顧全體市民之需求，建議本計畫區各級學校用地之運動場所應適當開放作為市民活動空間。

貳、體二用地暫予保留部分變更原則研析

一、課題說明

- (一) 體二用地暫予保留部分約有505戶現住戶，其土地權利分屬公有、私有，因產權及租賃關係複雜，各方意見整合困難。該部分體育場用地歷經數年仍難以徵收開發，當地建物亦無法增改建，致使街道狹小、環境品質低落。
- (二) 如何兼顧公平正義原則，以追求都市計畫最大規劃效益，成為體二用地暫予保留部分檢討變更的重要課題。

二、對策研擬

- (一) 為解決體二用地暫予保留部分發展問題並改善實質居住環境，應以安置現住戶為限，以計畫人口1,610人考量每戶平均樓地板面積及其所需公共設施用地，規劃住宅區及其必要公共設施用地。
- (二) 對於完整連接之公有土地儘量維持體育場用地，私有土地則變更為住宅區及公共設施用地，並保持體育場用地及安置基地之完整性。

參、體二用地暫予保留部分開發方式探討

一、課題說明

- (一) 體二用地暫予保留部分市有地上之「現住戶」因不具有土地相關權利，無法參與市地重劃或區段徵收整體開發，亦無權主張開發後之財產分配，是都市問題的一大癥結點。
- (二) 違章建築為都市發展之瘤，體二用地暫予保留部分市有地上之「現住戶」係無權占用市有土地，惟占用及居住為既成之事實應面對處理。目前僅「都市更新條例」相關辦法明文規定舊違章建築戶處理事宜，故本案宜以都市更新方式辦理再發展。

二、對策研擬

- (一) 擬以都市更新方式進行整體開發，將來並應進行都市設計，規範建築型態與景觀配置等規定。可由本府直接擔任本案都市更新「實施者」，或積極輔導本案合法權利人成立「更新團體」，依都市更新權利變換實施辦法進行本地區之再發展事業，解決私有土地無法徵收以及公有土地上之現住戶安置問題，以為本市辦理都市更新之示範地區。
- (二) 就「公有土地」利用問題分析，依都市更新條例第二十七條規定：「都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之，不受土地法第二十五條、國有財產法第七條、第二十八條、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條各級政府財產管理規則相關規定之限制。．．．．．」及都市更新條例第二十八條規定「各級主管機關或鄉（鎮、市）公所因實施或參與都市更新事業取得之土地、建築物或權利，其處分或收益，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及各級政府財產管理規則相關規定之限制。」故本府可依都市更新條例相關規定，積極執行本案再發展計畫。
- (三) 就「無權占用」事實問題分析，依都市更新條例第四十一條規定：「權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核；有異議時，準用第三十二條規定辦理。」故將來應在溝通及協調的社會機制下，實際解決本案「現住戶」問題。

第三節 規劃理由及計畫構想

壹、規劃理由

- 一、「體 2」用地未開闢土地內現有約 505 戶住戶，地權分屬公有、私有，歷經數年難以徵收開發，當地建物亦無法增改建，致街道狹小、環境品質低落。
- 二、為解決當地地權問題並改善居住環境，以安置現住戶為限，考量每戶平均樓地板面積及其所需公共設施用地，規劃住宅區及必要公共設施。
- 三、對於完整連接之公有土地儘量維持體育場用地，私有土地則變更為住宅區及公共設施用地，以保持體育場用地及安置基地之完整性。
- 四、劃定本區為都市更新地區，應依「都市更新條例」辦理，以解決私有土地以及公有土地上現住戶之安置問題。

貳、計畫構想

一、「體 2」體育場用地（暫予保留）計畫構想

將「體 2」體育場用地（暫予保留）（9.7112 公頃）規劃為住宅區（3.8508 公頃）、公園兼兒童遊樂場用地（公兼兒 21）（0.3951 公頃）、停車場用地（停 168）（0.2016 公頃）、道路用地（0.8939 公頃）及體育場用地（體 2）（4.3698 公頃）。

二、部分「體 2」體育場用地計畫構想

將「體 2」體育場用地（0.1524 公頃）規劃為住宅區（0.0052 公頃）及道路用地（0.1472 公頃）。

三、附帶條件

附帶條件：應依「都市更新條例」辦理。

詳參圖 7-2 部分體二用地計畫構想示意圖及表 7-5 部分體二用地規劃面積表。

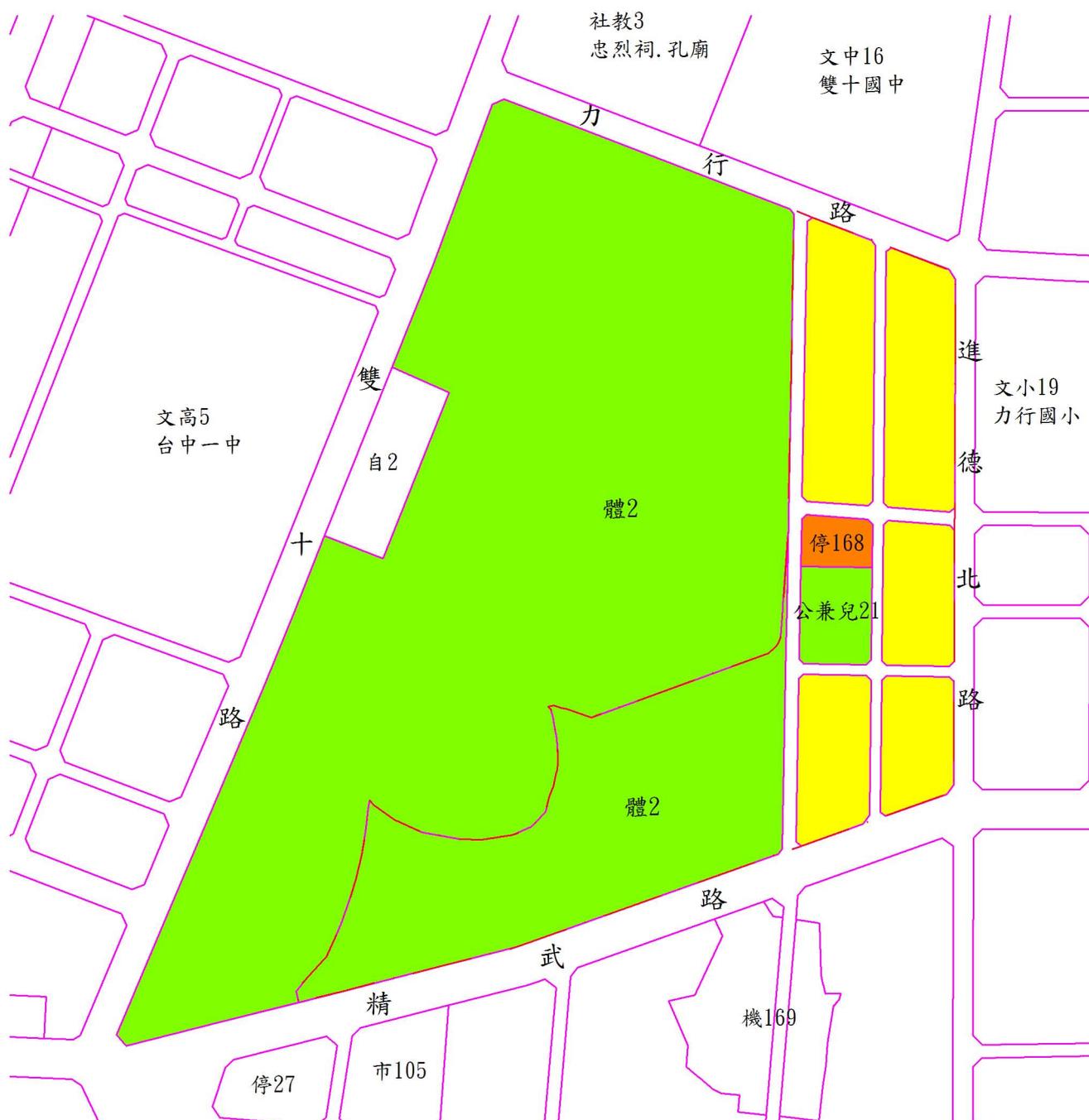


圖 例

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  都市更新地區 |  公園兼兒童遊樂場用地 |
|  住宅區 |  體育場用地 |
|  停車場用地 | |

圖7-2 部分體二用地規劃示意圖

表 7-5 部分體二用地規劃面積表

項目	面積 (公頃)	百分比 (%)	說明
住宅區	3.8560	39.09	<ul style="list-style-type: none"> 以安置現住戶505戶、平均戶量3.2人計算，設定計畫人口1610人，在50M²/人居住水準下，所需樓地板面積8.05公頃（與現況樓地板面積8.2852公頃相當接近）。 在容積率200%水準下，本案劃設住宅區面積3.8560公頃，總樓地板面積7.7120公頃，與所需樓地板面積8.05公頃相當接近。 因都市更新後尚有容積獎勵，設以獎勵30%容積計，在容積率260%水準下，本案劃設住宅區面積3.8560公頃，總樓地板面積10.0256公頃>所需樓地板面積8.05公頃。
公兼兒21用地	0.3951	4.01	<ul style="list-style-type: none"> 依通盤辦法第十六條第二項規定計算，計畫人口1610人需設置公園、兒童遊樂場面積0.3703公頃<本案劃設0.3951公頃 (1610人×0.23公頃/千人=0.3703ha)
停168用地	0.2016	2.04	<ul style="list-style-type: none"> 依通盤辦法第二十一條第一項第一款規定計算，計畫人口1610人需設置停車場面積0.1932公頃<本案劃設0.2016公頃。 (1610人÷5車/人×30M²/車×20%=0.1932ha)
體2用地	4.3698	44.30	<ul style="list-style-type: none"> 西南側部分土地維持體育場使用，俾與原體二用地合併規劃，以求公設用地整體有效利用。
道路用地	1.0411	10.56	<ul style="list-style-type: none"> 依實際需要核實劃設二條十米寬計畫道路及二條八米寬計畫道路。
合計	9.8636	100.00	<ul style="list-style-type: none"> 依內政部都市計畫委員會第四二七次會議決議處理原則，本案住宅區之需求、配置及道路系統之規劃應重行調整，故實際變更範圍包括體二用地暫予保留部分9.7112公頃及部分體二用地0.1524公頃，合計為9.8636公頃。

註：本表係規劃面積草案，實際變更計畫內容應另案依內政部都市計畫委員會第五七二次會議辦理。

第四節 內政部都市計畫委員會第五七二次會決議

本案經內政部都市計畫委員會第五七二次會決議如下：

為妥善解決本案「體二」用地公私有土地上現有住戶安置問題，改善當地環境品質及健全台中市都市整體發展，擬議將「體二」用地指定為「都市更新地區」，以「都市更新條例」規定方式整體開發，本案原則同意變更，惟為求計畫具體可行，並避免衍生都市計畫法第十七條第二項但書規定是否核發建照等執行疑義，請本府另案依下列各點辦理後，再行報部核定發布實施。

- 一、擬變更為住宅區面積範圍，應配合將來擬定都市更新事業計畫，以實際住宅安置樓地板面積詳實劃設之。
- 二、請本府依都市更新條例規定程序，整合當地現有住戶參加意願及相關意見，妥為擬具都市更新事業計畫草案，提本市都市更新審議委員會審議通過後，再行將本變更部分報內政部核定，都市計畫變更內容，如無需調整本案原報部審議之內容者，免再提會討論，報由內政部逕予核定，如未能擬具都市計畫更新事業計畫草案經本市都市更新審議委員會審議通過者，應再提會討論。

第八章 整體開發地區（原後期發展區）變更

第一節 劃設後期發展區之演進

壹、本計畫第一次通盤檢討

民國七十五年二月二十二日發布本計畫第一次通盤檢討案時，為提供未來發展所增加人口對土地使用之需求，將部分農業區土地變更為其他分區使用，以改善過去本市因個別都市計畫案觸鬚式發展所形成土地使用與交通系統之不完整情況，故將二觸鬚間的農業區參照鄰近土地使用、道路系統及公共設施配置情形，予以整體有系統之規劃，使本市成為一完整之都會中心都市。

其附帶條件為：「農業區變更為住宅區，劃為優先發展地區部分，應依各該變更範圍，依序擬定細部計畫；其餘劃為後期發展地區部分，俟優先發展地區各變更部分開發完成及實際建築使用達百分之六十以上時，始得依將來訂定之分期分區發展計畫，劃定本部分之分期分區發展順序，次第擬定細部計畫；上開各部分於將來應配合居住密度與容納人口，訂定土地使用分區管制要點，以市地重劃方式實施整體開發，否則不得發照建築。」

貳、本計畫第二次通盤檢討

民國八十四年二月十五日發布實施本計畫第二次通盤檢討案，為因應中央及地方之重大建設需要，對後期發展區的原附帶條件規定作部分修正如下：

「農業區變更為住宅區，劃為優先發展地區部分，應依各該變更範圍，依序擬定細部計畫；其餘劃為後期發展地區部分，俟優先發展地區各變更部分開發完成及實際建築使用達百分之六十以上時，始得依將來訂定分期分區發展計畫順序，次第擬定細部計畫；如為配合重大建設而有變更為優先發展區之必要時，應擬具該地區之事業及財務計畫，並依法定程序辦理，上開各部分於將來應配合居住密度與容納人口，訂定土地使用分區管制要點，以市地重劃方式實施整體開發，否則不得發照建築。」

參、大法官會議解釋函示

民國八十五年六月二十一日司法院大法官會議釋字第 406 號解釋文，對於計畫書內有「應擬定細部計畫後，始得申請建築使用，並應儘可能以市地重劃方式辦理」之規定者，人民申請建築執照，自可據以不准等用語，顯係逾越都市計畫法第 17 條規定，另作法律所無之限制；與憲法保障人民財產權之意旨不符，應不適用。因此，有關本計畫中規定後期發展區「以市地重劃方式實施整體開發，否則不得發照建築」之規定應予以檢討。

肆、小結

現行計畫後期發展區面積 1437 公頃，目前尚未進行開發。後期發展區多位居本市主要聯外道路系統附近，屬本市重要入口意象地區，長期以來的限制使用，致使本區發展現況仍以農業使用為主，間雜部分零星工廠及農舍類住宅使用，都市景觀風貌極不協調。

本府為暢通都市聯外道路系統，已經部分土地所有權人同意保留重劃分配權，先行提供後期發展區土地供本府開闢計畫道路，有待儘速解決後期發展區開發限制以實現配地承諾。同時，後期發展區民眾土地財產權益遭受附帶條件的限制，不斷向本府及各有關單位提出陳情反映，亟應透過本次通盤檢討進行適當調整變更。

第二節 變更原則與構想

有關後期發展區之開發，應優先解決土地同意書問題，實現配地承諾，改善台中市都市體質。同時，運用可行的開發方式，一併解除開發時程限制之規定，讓後期發展區的土地釋出成為台中市都市空間結構強化的基石及後盾，提振台中市國際競爭力。

壹、變更原則

- 一、以「活化後期發展區土地資源，提升台中市成長動力」作為策略目標。
- 二、後期發展區土地應配合計畫年期及計畫人口之調整，變更為「整體開發地區」。
- 三、優先解決整體開發地區（原後期發展區）地主先行出具土地使用同意書供本府開關公共設施使用問題。
- 四、依據計畫人口調整及整體開發地區（原後期發展區）鄰里單元規模之考量，分派二十萬計畫人口至整體開發地區（原後期發展區），並依此進行推估檢討，增進計畫開發之可行性。
- 五、為避免產生計畫困擾，現有公共設施用地以維持原區位為前題。但部分非必要之公共設施用地，或市地重劃無法共同負擔之公共設施用地，考量併鄰地分區變更為適當分區。
- 六、整體開發地區（原後期發展區）應剔除既有大型設施（如馬禮遜學校、私立中山醫學大學、黎明污水處理廠、張家祖廟等）、部分國防設施（機 94 用地）、部分市政重大建設地區（體 1 用地）及大型舊有住宅社區群（新平社區）等。同時，剔除之大型社區群應為已開發區，並另進行合理回饋。
- 七、配合將來水湳機場遷建後再發展計畫，調整其鄰近土地使用計畫及道路系統。
- 八、獎勵民間單位自行選定開發範圍，並以市地重劃方式開發，主管機關並得就選定範圍進行整體開發，以完成全區之開發。

貳、變更構想

- 一、自民國七十五年以來，整體開發地區（原後期發展區）的劃設已達成都市成長管理方面的一定功效，然而，土地所有權人之權益遭受限制亦為現實的使用課題。由於本計畫劃設之優先發展區已依原附帶條件次第擬定細部計畫並完成市地重劃開發（第十二期重劃區除外），故本次通盤檢討擬修正原附帶條件規定，將後期發展區變更為整體開發地區（原後期發展區）；同時導入開發許可機制，於主要計畫發布實施後，即可依整體開發地區附帶條件，由土地權利關係人自行提出開發計畫，並獎勵以自辦市地重劃方式進行土地開發，以促進都市合理發展。
- 二、為維護都市生活品質，創造優質住居環境，在總量管制的前題下，分派計畫人口二十萬人至整體開發地區（原後期發展區），其土地使用則據以調整，並朝發展低

密度、高品質住宅社區型態進行規劃。

- 三、協和里地區因筏子溪治理範圍線變更及其西側二十米道路恢復為農業區，影響原劃定的土地使用計畫；故配合該計畫範圍依協和里原土地使用規劃意旨，於筏子溪西側規劃帶狀公共設施及道路，同時降低高速鐵路通過對本地區帶來之衝擊。
- 四、剔除大型已開發（非以同意書方式開闢者）之公共設施用地、學校、以農建地興建之大型社區等難以再開發之用地，避免影響將來其他地區之整體開發時程。
- 五、鑑於原劃設之「交 1」交通用地規模及區位均不足以承載中台區塊大型交通轉運中心之需求，應另於整體開發地區（原後期發展區）適當位址規劃交通用地，以落實大眾運輸優先之發展政策。「交 1」交通用地原區位得調整為其他適當之公共設施用地，以提供必要性之都市生活服務。

第三節 附帶條件之變更

壹、變更理由

- 一、由於民國八十五年六月二十一日司法院大法官會議釋字第 406 號解釋文公布，有關都市計畫主要計畫中規定「以市地重劃方式實施整體開發，否則不得發照建築」之規定與憲法保障人民財產權之意旨不符。據此，後期發展區原附帶條件內容應儘速予以檢討。
- 二、隨著農地開放政策，農業發展條例修正通過後對於農業區之分割、移轉、申請建築等已作部分放寬，故現有農業區的可利用彈性較後期發展區高，致許多容許於農業區內設置之設施（如學校、加油站、安養院等）及相關產業的投資無法在後期發展區執行，實不符都市計畫土地合理使用之旨意。
- 三、為配合本市重大建設的推行，已有許多土地所有權人先行出具土地使用同意書，供本市興建八十米外環道路及其他主要道路等重大公共建設，近來各年度後期發展區配合重大建設，已先行提出土地使用同意書的用地面積約達八十公頃以上。對於這些土地相對應的處理，本府有義務儘快提出補償措施或辦理配地事宜。由於該土地座落於不同的後期發展區範圍，在分期分區開發原則下，將來配地時程不一，恐引發地主對公平原則之質疑。
- 四、自民國七十五年以來，後期發展區的劃設已達成都市成長管理方面的一定功效，然而，土地所有權人之權益遭受限制亦為現實的使用課題。故應妥善運用合理的成長管理機制及適宜的配套措施，解決都市計畫土地使用分區劃定後的土地價值差距問題，以跳脫後期發展區受限於傳統土地使用分區管制的缺點。
- 五、自從後期發展區劃設之後，本府於各相關區里舉辦里民大會時，迭遭民眾陳情請願，強烈要求解除後期發展區的限制規定，台中市議會及各級民意代表亦承接許多土地所有權人的請託，希望都市計畫權責單位釐清都市計畫區內規劃後期發展區的適法問題，形成解禁後期發展區的強大壓力。
- 六、據此，本次檢討變更原附帶條件限制，訂定開發單元、開發方式及發展優先次序原則，於主要計畫發布實施後，優先獎勵土地所有權人彙整開發意願、擬定細部計畫及自辦市地重劃。旨藉由市場機制導引土地開發，以促進土地利用，帶動都市空間發展，並維護土地所有權人之權益。

貳、變更內容

整體開發地區附帶條件：(附十二)

- 一、考量後期發展區土地部分範圍面積過大，為提高市地重劃之可行性，將原後期發展區劃分為十四處分區開發單元範圍，並將「後期發展區」修正為「整體開發地區」。
- 二、整體開發地區開發方式：

- (一) 解除後期發展區開發限制後之整體開發地區，應依本計畫整體開發地區發展優先次序原則，次第擬定細部計畫，以市地重劃方式整體開發。
- (二) 前項市地重劃開發，優先由土地所有權人依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」規定自行辦理。
- (三) 住宅區之平均容積率以不得超過一四〇%及建蔽率以不得超過五〇%為原則，並得於各該細部計畫內訂定差別容積，惟不適用建築技術規則有關建築基地設置公共開放空間獎勵容積規定。
- (四) 商業區之平均容積率以不得超過一八〇%及建蔽率以不得超過六〇%為原則；為鼓勵基地整體開發，並透過都市設計留設公共開放空間，得於細部計畫訂定容積獎勵措施。
- (五) 辦理市地重劃擬定細部計畫時，得併同檢討主要計畫內之非必要公共設施用地。

三、本計畫整體開發地區發展優先次序原則：

- (一) 優先獎勵土地所有權人彙整開發意願，經各該開發單元範圍內私有土地所有權人二分之一以上，及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積二分之一之同意者，得向本府申請由本府代為擬定細部計畫，以自辦市地重劃方式開發；擬定細部計畫所需費用得列入重劃共同負擔。
- (二) 為配合國家重大建設計畫或地方都市發展之需要，得由本府就需配合之開發單元範圍擬定細部計畫，辦理市地重劃開發。
- (三) 為解決原後期發展區內公共設施用地先行出具土地使用同意書之土地分配問題，得由本府主動勘定開發單元範圍擬定細部計畫，辦理市地重劃開發。

四、上開整體開發地區內公共設施用地，如為配合國家或地方重大建設需要，得採一般徵收方式辦理，或取得地主同意後先行使用並保留將來參與市地重劃分配之權利。

第四節 土地使用計畫之變更

壹、道路系統

- 一、依「變更台中市都市計畫(配合烏溪水系治理基本計畫一本流及支流筏子溪與眉溪)案」調整土地使用計畫內容，提供計畫區進出朝馬路、中港路及西屯路等之交通服務，故配合劃設南北向 15M 寬道路。
- 二、配合與 80M-1 號道路(環中路)及中彰快速道路(台 74)相銜接，於「文中 47」用地北側、80M-1 號與 25M-31 號道路間新規劃 20M 道路，以提高交通可及性及易行性。
- 三、為便利台中市與高鐵烏日車站間之交通系統，調整南屯區永春東七路(20M-113 號道路)路線並規劃為 25M 寬，其鄰近土地使用計畫內容亦配合作適當調整，俾承接將來高鐵車站的發展效益。
- 四、為改善道路銜接性，將 40M-3 號道路(文心南路)以西之 30M-30 號道路(三民西路延伸段)修改為較平順路線，併鄰地分區調整土地使用計畫內容。同時，為避免 40M-3 號道路及 30M-30 號道路交叉口產生交通瓶頸，故加大道路截角，以增加行車順暢性並提高交通安全性。
- 五、中清交流道連絡道(中清路至環中路部分)已依實際地籍開闢完成，但現行計畫道路用地範圍大於已開闢部分，且部分綠地已供道路使用，故依現況調整及併鄰地分區變更。
- 六、北屯區後期發展區(舊社里地區)20M-21 號道路東側 200M 處有 20M-20 號道路，西側 200M 處有 20M-22 號道路，均與 30M-1 號道路(松竹路)交會，為避免交叉路口過多影響車流，兼以改善整體開發地區空間結構，將部分 20M-21 號道路變更為住宅區，以利整體土地使用規劃，及避免道路貫穿南興宮破壞既有歷史建築物。

貳、公共設施用地

- 一、依本計畫變更原則檢討，部分非必要之公共設施用地(如市場用地)，或市地重劃無法共同負擔之公共設施用地(如機關用地)，考量併鄰地分區變更為適當分區。
- 二、依「變更台中市都市計畫(配合烏溪水系治理基本計畫一本流及支流筏子溪與眉溪)案」內容，應配合筏子溪治理範圍線變更及其西側二十米道路恢復為農業區之調整，按原土地使用規劃意旨，於筏子溪西側規劃帶狀公共設施，降低高速鐵路通過對本地區帶來之衝擊，兼以形塑環境美質。
- 三、為落實大眾運輸政策並避免過境車流進出市區造成交通瓶頸，於 20M-102 號道路(黎明路)、60M-2 號道路(市政路)及 80M-1 號道路(環中路)附近地區規劃「交 6」交通用地，以提供各種運具轉乘服務，並作為後期發展區的開發利基點之一。
- 四、「市 83」用地屬非必要之公共設施用地，且配合本計畫變更部分住宅區為交通用地

(交 6) 之規劃，為增加辦理市地重劃之可行性，故併鄰地分區變更為住宅區。

- 五、原「交 1」用地面積尚未達 2 公頃，經濟規模較小，配合新規劃「交 6」用地之考量，予以變更為「電力 10」用地(得兼作變電所使用)及「公兼兒 22」用地，以提供必要性之都市服務。同時，其南側「廣兼停 106」用地一併調整變更為「公兼兒 22」用地，作為都市開放空間，兼以形塑環境美質。
- 六、「機 95」用地屬非必要之公共設施用地，且為市地重劃無法共同負擔之公共設施用地，配合毗鄰烏日都市計畫區之同一街廓業已變更為住宅區，故併鄰地分區變更為住宅區。
- 七、配合將來都市發展用電需求，將部分公園用地(公 105)變更為電力用地(得兼作變電所使用)(電力 11)，以提供必要之都市服務。同時，本市環中路與 25M-17 號道路附近整體開發地區住宅區係屬公有土地，為形塑都市美質及增加開放空間，變更部分住宅區為公園用地(公 133)，以提供鄰近居民休憩服務。
- 八、「油 10」用地屬非必要之公共設施用地，且為市地重劃無法共同負擔之公共設施用地，故考量其區位適當性變更為兒童遊樂場用地，作為都市開放空間，兼以形塑環境美質。

參、開發範圍

- 一、安和路西側之張家祖廟(保 10)為內政部核定之三級古蹟，具歷史保存價值，倘納入整體開發區，將違反「文化資產保存法」規定，故依實際現況及地籍權屬範圍變更為保存區，予以剔除於後期發展區範圍。
- 二、黎明污水處理場(污 3)為已開闢公共設施，因於後期發展區劃設前即已存在，屬既成事實難以進行土地重劃及分配，予以剔除於後期發展區範圍。
- 三、私立中山醫學大學用地(文大 6)屬公益性設施，因於後期發展區劃設前即已存在，屬既成事實且難以進行土地重劃及分配，予以剔除於後期發展區範圍。
- 四、中清交流道連絡道(市 114 用地西側附近)已依實際地籍開闢完成，故依現況將臨市場用地(市 114)部分之公有土地併鄰地分區變更，並剔除於整體開發地區範圍。
- 五、北屯區水湳機場東側之新平社區屬建物密集，具有相當規模達 5 公頃以上由道路系統所圍之完整舊有建築社區。因於後期發展區劃設前即已存在，屬既成事實且難以進行土地重劃及分配，故將本區剔除於整體開發範圍，並得以促進其他地區市地重劃開發之可行性。為求社會公平，訂定附帶條件規定本地區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 100%，並劃定本地區為「都市更新地區」，將來得以都市更新方式辦理，促進社區再發展。
- 六、北屯區水湳機場東側之機關用地(機 94)係供軍事設施使用，無法參與整體開發，予以剔除於後期發展區範圍。
- 七、北屯區衛道中學西側部分文教區(文教 2)使用分區界線因原計畫比例尺不一致產生套繪誤差，致部分私有土地誤編為文教區供衛道中學使用，故依實際地籍範

圍配合現況變更，新增之住宅區併鄰地納入整體開發地區範圍進行整體開發。

八、北屯區馬禮遜學校（文教 1）為公益性設施，因於後期發展區劃設前即已存在，屬既成事實且難以進行土地重劃及分配，故予以剔除於後期發展區範圍。

九、北屯區體育場用地（體 1）將規劃為國際標準棒球場使用（行政院體育委員會 92.09.23 體委設字第 0920016912 號函同意補助經費），為配合市政重大建設計畫，予以剔除於後期發展區範圍，另以徵收方式開闢。

詳參圖 8-1 整體開發地區規劃示意圖、表 8-1 整體開發地區土地使用面積分配表、表 8-2 整體開發地區公共設施用地檢討表。

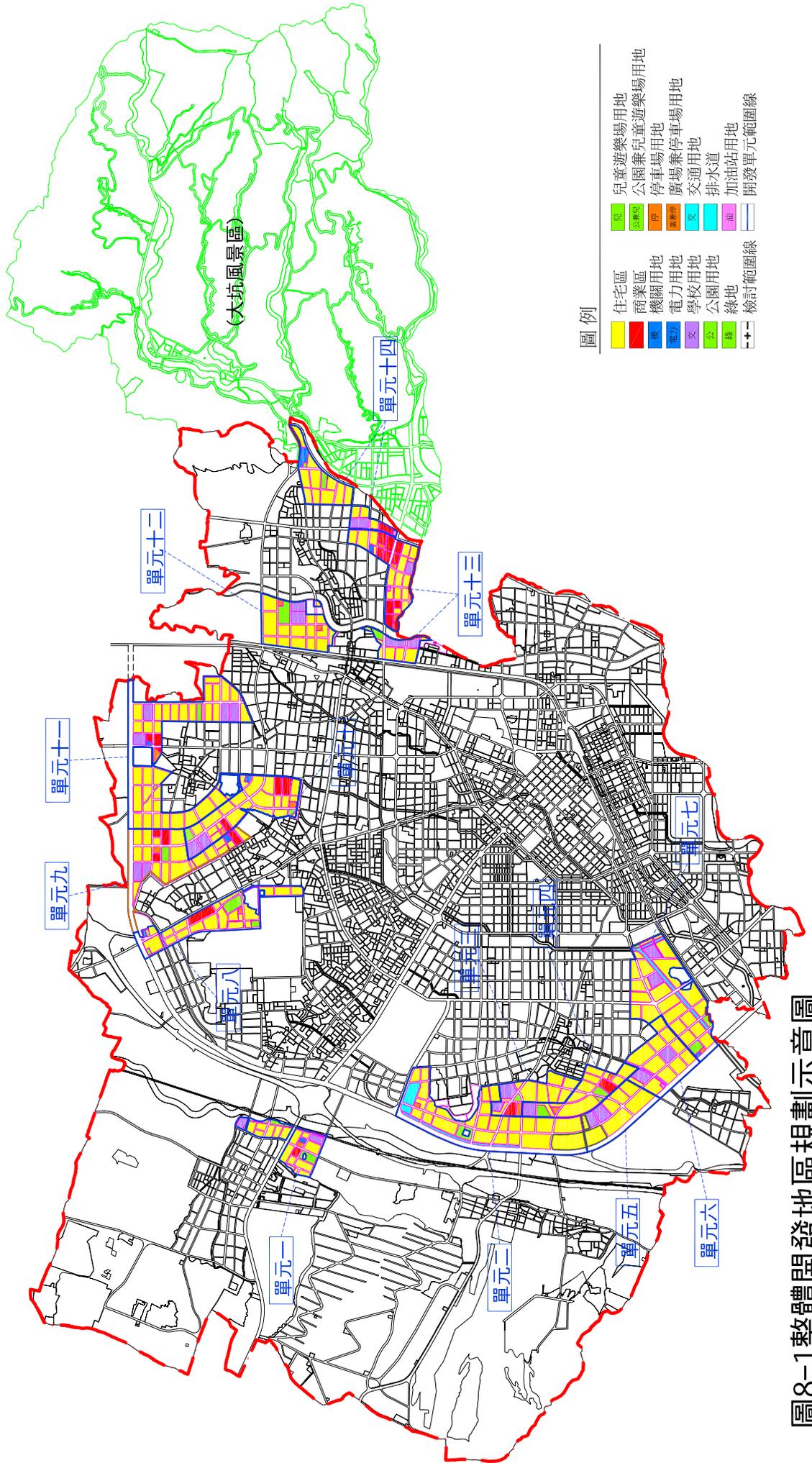


圖8-1 整體開發地區規劃示意圖

表 8-1 整體開發地區土地使用面積分配表

項目	原後期發展區		面積增減	整體開發地區		
	面積(公頃)	百分比(%)		面積(公頃)	百分比(%)	
住宅區	823.1791	57.26	-11.6141	811.5650	58.22	
商業區	54.3567	3.78	+0.0171	54.3738	3.90	
保存區	0.7931	0.05	-0.7931	0	—	
文教區	8.7283	0.61	-8.7283	0	—	
農業區	2.0508	0.14	註 1	0	—	
河川區	1.3231	0.09	註 1	0	—	
公共設施用地	文大用地	6.5593	0.46	-6.5593	0	—
	文高用地	8.3999	0.58	0	8.3999	0.60
	文中用地	51.8950	3.61	-1.7155	50.1795	3.60
	文小用地	33.3512	2.32	-0.0305	33.3207	2.39
	機關用地	8.8414	0.61	-1.0957	7.7457	0.56
	電力用地	0.1195	0.01	+1.1818	1.3013	0.09
	交通用地	1.9482	0.14	+6.2897	8.2379	0.59
	停車場用地	0.8217	0.06	0	0.8217	0.06
	廣場兼停車場用地	15.8173	1.10	-2.1832	13.6341	0.98
	體育場用地	9.1314	0.64	-9.1314	0	—
	公園用地	39.8318	2.77	+2.3105	42.1423	3.02
	公園兼兒童遊樂場用地	3.7427	0.26	+2.8576	6.6003	0.47
	兒童遊樂場用地	0.9832	0.07	+0.2932	1.2764	0.09
	綠地	0.3053	0.02	0	0.3053	0.02
	加油站用地	1.6642	0.12	-0.2932	1.3710	0.10
	市場用地	10.0390	0.70	-10.0390 註 1	0	—
	排水道用地	16.6119	1.16	0	16.6119	1.19
	上下水道用地	0.0437	0.00	註 1	0	—
	污水處理場用地	0.8714	0.06	-0.8714	0	—
	廣場用地	0.7463	0.05	-0.7463	0	—
道路用地	333.6653	23.21	+2.5481	336.2134	24.12	
道路用地兼作鐵路使用	1.7733	0.12	註 1	0	—	
小計	547.1630	38.07	—	528.1613	37.88	
總計	1437.5941	100.00	—	1394.1002	100.00	

註 1：原後期發展區範圍應先將市 114 用地（82.02.08 配合果菜批發市場之遷移另案辦理變更）、道路用地兼作鐵路使用（85.04.15 配合高速鐵路辦理變更）及上下水道用地、農業區、河川區（91.05.02 配合筏子溪治理計畫另案辦理變更）等地區面積計 10.4395 公頃剔除，以符實際。

註 2：本次通盤檢討剔除於後期發展區開發部分之面積共計 33.4966 公頃（包括保 10、污 3、文大 6、部分市 114、新平社區、機 94、文教 1、體 1 等地區）、新增加納入後期發展區開發之面積為 0.4422（衛道中學西側文教區變更為住宅區）公頃。

表 8-2 整體開發地區公共設施用地檢討表

(單位：公頃)

公共設施項目		檢討標準及面積	原計畫面積	本次檢討後面積	以計畫人口 130 萬人按比例分派 20 萬人進行檢討		備註
					需求面積	超過或不足	
公園用地	公園用地		39.8318	42.1423	46.5	+0.2080	將「體一」用地 1/2 面積計入公園用地檢討面積。
	體育場用地		9.1314	9.1314			
兒童遊樂場用地	兒童遊樂場用地		0.9832	1.2764	16	-8.1233	本次檢討已增劃設 3.1508 公頃之兒童遊樂場用地，仍不足部分應於將來擬定細部計畫時再行劃設補充。
	公園兼兒童遊樂場用地		3.7427	6.6003			
學校用地	文中用地		51.8950	50.1795	28.38	+21.7995	
	文小用地		33.3512	33.3207	29.38	+3.9407	
停車場用地	停車場用地		0.8217	0.8217	14.83	-0.3742	<ul style="list-style-type: none"> · 整體開發地區係以規劃成為低密度、高品質住宅社區為主，停車空間需求依規定由建築基地自行留設。 · 本計畫劃設之停車場用地以服務區內商業使用需求為主，倘以區內商業區面積 12% 檢討，則超出約 7.93 公頃。
	廣場兼停車場用地		15.8173	13.6341			

第九章 變更計畫綜理

本次通盤檢討有關計畫圖、第十二期重劃區、整體開發地區部分變更案計四十四案，而部分體二用地之變更案應另依內政部都市計畫委員會民國九十二年十一月十一日第五七二次會議決議辦理。

參見表 9-1 變更內容綜理表、表 9-2 變更面積增減統計表、表 9-3 檢討後土地使用計畫面積表、圖 9-1 變更位置示意圖、圖 9-2 檢討後土地使用計畫示意圖。

表 9-1 變更內容綜理表

編號	案號	圖號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
1	2		計畫圖	計畫圖比例尺三千分之一	計畫圖比例尺一千分之一	<p>1.本計畫原使用之都市計畫地形圖係民國五十九年時實施航攝，並於民國六十年十月至六十二年六月進行測繪之地形圖，其比例尺為三千分之一，平面座標採用台中公園原點之地籍座標系統，現已延用超過三十年，地形地物隨時間遷移多所變動，應予以更新，以免造成規劃之誤差及民眾之誤解。</p> <p>2.為促進市政發展，本府採用 TWD67 座標系統，地球橢球體定義參數依 1967 年國際地球原子之界定，大地基準點以南投埔里虎子山三角點為原點，標高自台灣基隆平均海平面為零公尺起算，地圖投影方式為橫麥卡脫投影（經差二度分帶），自民國八十七年十月開始實施空中攝影，於民國八十九年六月測製比例尺一千分之一航測數值 GIS 地形圖，作為都市計畫地形底圖。</p> <p>3.由於原計畫老舊、精度低，且歷經二次通盤檢討及近百個案變更，其間因圖紙伸縮、人工套繪偏移、面積量測誤差等因素，致使土地使用面積之計算可能因些微誤差之累積而有變動。</p> <p>4.依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第四十二條規定，本計畫採用本府於民國八十七年航測、民國八十九年六月測繪、民國九十一年八月十六日府工都字第 0910120995 號函公告之比例尺一千分之一航測數值地形圖為本次通盤檢討基本圖，同時整體核算各項土地使用面積。</p>	

編號	案號	圖號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
1						5.本計畫第二通盤檢討範圍原記載總面積為12,600.1320公頃，係以人工作業方式依比例尺三千分之一圖幅逐一量取加總而得，其間可能存有作業誤差之累積。經依比例尺一千分之一航測數值地形圖重新計算並將干城地區納入後，以電腦作業方式得出新計畫總面積為12,567.5923公頃，其中都市發展用地面積計9463.1601公頃，非都市發展用地面積計3104.4322公頃。	
2	2-1	6659	西屯區第十二期重劃區福星路東側保存區「存8」（張廖家廟）	保存區（存8）（0.3832公頃）	保存區（存8）（解一）（0.3832公頃） 解一：解除開發限制，剔除於優先發展區範圍。	1.依據平均地權條例規定，參加重劃之土地所有權人應按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。如無未建築土地者，改以現金繳納。 2.張廖家廟係台中市市定古蹟，若納入整體開發範圍，恐將影響古蹟之形貌與風貌，且違復古蹟保存與維護之目的，故予以剔除於優先發展區範圍。	
3	2-2	6659	西屯區第十二期重劃區文小用地（文小56）南側12M-147號道路	道路用地（0.3471公頃）	住宅區（0.3471公頃）	該道路屬非穿越性道路，且該區內另規劃三條細部計畫道路，為降低第十二期重劃區公共設施比例，適度縮減區內道路面積，提高開發可行性。變更後不影響道路系統順暢。	
4	2-4	6559 6659	西屯區第十二期重劃區文小用地（文小56）南側15M-63號道路拓寬及延伸為30M道路（30M-41）	住宅區（1.2239公頃） 文小用地（文小56）（0.1735公頃） 公園用地（公71）（0.0663公頃）	道路用地（30M-41）（1.4637公頃）	配合本市第十二期重劃區原15M-63號道路拓寬規劃為30M-41號計畫道路，以銜接水湳發展區及八十米環中路，促進西屯地區與北屯地區之交通便捷順暢。	

編號	案號	圖號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
5	572-1	6560	西屯區第十二期重劃區20M-124號道路(黎明路至80M環中路路段)	道路用地 (0.2082公頃)	住宅區 (0.2082公頃)	1.配合15M-63號道路拓寬為30M道路,為避免過多路口增加80M環中路之交通衝突點,取消20M-124號道路之環中路至15M-148號道路路段,併鄰地分區變更為住宅區。 2.20M-124號道路之15M-148號道路至黎明路路段,配合15M-148號道路路寬縮減為15M,以利交通銜接順暢。	
6	2-3	6557 6558	西屯區第十二期重劃區28M-1號道路(青海路)南側公園兼兒童遊樂場用地 「公兼兒6」	公園兼兒童遊樂場用地(公兼兒6) (1.0020公頃)	住宅區 (1.0020公頃)	1.本區兒童遊樂場用地需求面積超出甚多,適度縮減面積仍不影響地區公共設施服務水準。 2.降低第十二期重劃區公共設施負擔比例,提高開發可行性。	
7	2-5	6457 6557	西屯區第十二期重劃區中港路與80米外環路口東北側加油站用地 「油29」	加油站用地(油29) (0.4224公頃)	商業區 (0.3723公頃) 道路用地 (0.0501公頃)	1.該地周圍二公里內即有三處加油站用地,對於原加油站用地之需求降低,為因應加油站民營化之趨勢,故配合鄰地分區予以變更,促進市地重劃開發之可行性。 2.因環中路與台中港路交通地位重要,將部分加油站用地變更為道路用地,供劃設特殊截角以增進行車順暢。	

編號	案號	圖號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
8	10		本計畫原後期發展區附帶條件	<p>原後期發展區附帶條件：(附八)</p> <p>農業區變更為住宅區，劃為後期發展地區部分，俟優先發展地區各變更部分開發完成及實際建築使用達 60% 以上時，始得依將來訂定分期分區發展計畫順序，次第擬定細部計畫；如為配合重大建設而有變更為優先發展區之必要時，應擬具該地區之事業及財務計畫，並依法定程序辦理；上開各部分於將來應配合居住密度與容納人口，訂定土地使用分區管制要點，以市地重劃方式實施整體開發，否則不得發照建築。</p>	<p>整體開發地區附帶條件：(附十二)</p> <p>1. 考量後期發展區土地部分範圍面積過大，為提高市地重劃之可行性，將原後期發展區劃分為十四處分區開發單元範圍，並將「後期發展區」修正為「整體開發地區」。</p> <p>2. 整體開發地區開發方式：</p> <p>(1) 解除後期發展區開發限制後之整體開發地區，應依本計畫區發展優先次序原則，次第擬定細部計畫，以市地重劃方式整體開發。</p> <p>(2) 前項市地重劃開發，優先由土地所有權人依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」規定自行辦理。</p> <p>(3) 住宅區之平均容積率不得超過一四〇%及遮蔽率不得超過五〇%為原則，並得於各該細部計畫內訂定差別容積</p>	<p>1. 由於民國 85 年 6 月 21 日司法院大法官會議釋字第 406 號解釋文公布，有關都市計畫主要計畫中規定「以市地重劃方式實施整體開發，否則不得發照建築」之規定與憲法保障人民財產權之意旨不符。據此，後期發展區原附帶條件內容應儘速予以檢討。</p> <p>2. 隨著農地開放政策，農業發展條例修正通過後對於農業區之分割、移轉、申請建築等已作部分放寬，故現有農業區的可利用彈性較後期發展區高，致許多容許於農業區內設置之設施(如學校、加油站、安養院等)及相關產業的投資無法在後期發展區執行，實不符都市計畫土地合理使用之旨意。</p> <p>3. 為配合本市重大建設的推行，已有許多土地所有權人先行出具土地使用同意書，供本市興建 80 米外環道路及其他主要道路等重大公共建設，近來各年度後期發展區配合重大建設，已先行提出土地使用同意書的用地面積約達 80 公頃以上。對於這些土地相對應的處理，本府有義務儘快提出補償措施或辦理配地事宜。由於該土地座落於不同的後期發展區範圍，在分期分區開發原則下，將來配地時程不一，恐引發地主對公平原則之質疑。</p> <p>4. 自民國 75 年以來，後期發展區的劃設已達成都市成長管理方面的一定功效，然而，土地所有權人之權益遭受限制亦為現實的使用課題。故應妥善運用合理的成長管理機制及適宜的配套措施，解決都市</p>	

編號	案號	圖號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
8					<p>，惟不適用建築技術規章則有關建築基地設置公共開放空間獎勵容積規定。</p> <p>(4) 商業區之平均容積率以不得超過一八〇%及建蔽率以不得超過六〇%為原則；為鼓勵基地整體開發，並透過都市設計留設公共開放空間，得於細部計畫訂定容積獎勵措施。</p> <p>(5) 辦理市地重劃擬定細部計畫時，得併同檢討主要計畫內之非必要公共設施用地。</p> <p>3.本計畫整體開發地區發展優先次序原則：</p> <p>(1) 優先獎勵土地所有權人彙整開發意願，經各該開發單元範圍內私有土地所有權人二分之一以上，及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積二分之一之同意者，得向本府申請由本</p>	<p>計畫土地使用分區劃定後的土地價值差距問題，以跳脫後期發展區受限於傳統土地使用分區管制的缺點。</p> <p>5.自從後期發展區劃設之後，本府於各相關區里舉辦里民大會時，迭遭民眾陳情請願，強烈要求解除後期發展區的限制規定，台中市議會及各級民意代表的請託，希望都市計畫權責單位釐清都市計畫區內規劃後期發展區的適法問題，形成解禁後期發展區的強大壓力。</p> <p>6.據此，本次檢討變更原附帶條件限制，訂定開發單元、開發方式及發展優先次序原則，於主要計畫發布實施後，優先獎勵土地所有權人彙整開發意願、擬定細部計畫及自辦市地重劃。旨藉由市場機制導引土地開發，以促進土地利用，帶動都市空間發展，並維護土地所有權人之權益。</p>	

編號	案號	圖號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
8					<p>府代為擬定細部計畫，以自辦市地重劃方式開發；擬定細部計畫所需費用得列入重劃共同負擔。</p> <p>(2) 為配合國家重大建設或地方都市發展之需要，得由本府就需配合之開發單元範圍擬定細部計畫，辦理市地重劃開發。</p> <p>(3) 為解決原後期發展區內公共設施用地先行出具土地使用同意書之土地分配問題，得由本府主動勘定開發單元範圍擬定細部計畫，辦理市地重劃開發。</p> <p>4. 上開整體開發地區內公共設施用地，如為配合國家或地方重大建設需要，得採一般徵收方式辦理，或取得地主同意後先行使用並保留將來參與市地重劃分配之權利。</p>		

編號	案號	圖號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
9	5-1-1	6459	西屯區(協和里地區)「文中42」用地東南側及中港路北側住宅區	住宅區 (0.4024 公頃)	道路用地 (0.4024 公頃)	為依「變更台中市都市計畫(配合烏溪水系治理基本計畫一本流及支流筏子溪與眉溪)案」調整土地使用計畫內容，提供計畫區進出中港路及西屯路等之交通服務，故配合「機98」、「廣兼停108」及「公89」用地之變更，劃設15M寬道路。	
10	5-1-2	6458 6459	西屯區(協和里地區)「文中42」用地東南側住宅區、「機98」用地、「廣兼停108」用地及15M-157號道路	住宅區 (0.3647 公頃) 機關用地(機98) (0.1472 公頃) 廣場兼停車場用地(廣兼停108) (0.4287 公頃) 道路用地 (0.0230 公頃)	公園用地(公126) (0.9636 公頃)	1.依「變更台中市都市計畫(配合烏溪水系治理基本計畫一本流及支流筏子溪與眉溪)案」內容，應配合筏子溪治理範圍線變更及其西側二十米道路恢復為農業區之調整，按原土地使用規劃意旨，於筏子溪西側規劃帶狀公共設施，降低高速鐵路通過對本地區帶來之衝擊。 2.劃設「公126」用地作為都市開放空間，兼以形塑環境美質。	
11	5-1-3	6459	西屯區(協和里地區)機關用地「機98」	機關用地(機98) (0.2341 公頃)	住宅區 (0.1132 公頃) 道路用地 (0.1209 公頃)	1.依本計畫變更原則檢討，「機98」用地屬非必要之公共設施用地，且為市地重劃無法共同負擔之公共設施用地，故併鄰地區變更為住宅區。 2.部分「機98」用地配合規劃15M道路，提供計畫區進出中港路及西屯路等之交通服務。	
12	5-1-4	6458 6459	西屯區(協和里地區)15M-155號道路	道路用地 (0.5481 公頃)	住宅區 (0.5481 公頃)	1.為改善後期發展區空間結構，將15M-155號道路變更為住宅區，以利整體土地使用規劃。 2.該道路東側已新規劃15M計畫道路，可提供本地區交通服務。	

編號	案號	圖號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
13	5-1-5	6458 6459	西屯區(協和里地區)廣場兼停車場用地 「廣兼停108」	廣場兼停車場用地 (廣兼停108) (0.2350公頃)	住宅區 (0.1179公頃) 道路用地 (0.1171公頃)	1.「廣兼停108」用地因配合於筏子溪西側規劃帶狀公共設施,降低高速鐵路通過對本地區帶來之衝擊,剩餘之部分用地形狀較不完整,故併鄰地分區變更為住宅區。 2.部分「廣兼停108」用地配合規劃15M道路,提供計畫區進出中港路及西屯路等之交通服務。	
14	5-1-6	6458	西屯區(協和里地區)中港路北側、高鐵西側住宅區、「公89」用地、15M-154號道路及中港路與高鐵用地間所夾之道路用地	住宅區 (0.4085公頃) 道路用地 (0.0648公頃) 公園用地(公89) (0.7667公頃)	公園用地(公89) (0.4733公頃) 住宅區 (0.3996公頃) 道路用地 (0.3671公頃)	1.依「變更台中市都市計畫(配合烏溪水系治理基本計畫一本流及支流筏子溪與眉溪)案」內容,應配合筏子溪治理範圍線變更及其西側二十米道路恢復為農業區之調整,按原土地使用規劃意旨,於筏子溪西側規劃帶狀公共設施(公89),作為都市開放空間,降低高速鐵路通過對本地區帶來之衝擊,兼以形塑環境美質。 2.部分「公89」用地配合規劃住宅區,以促進鄰近街廓完整性;同時,劃設15M道路,提供計畫區進出中港路及西屯路等之交通服務。	
15	5-1-10 5-1-11	6357 6358 6457 6458	西屯區(協和里地區)中港路南側、高鐵用地西側住宅區、「文中44」用地及15M-151號道路	住宅區 (0.3428公頃) 文中用地(文中44) (0.3586公頃) 道路用地 (0.0270公頃)	公園用地(公127) (0.7284公頃)	1.依「變更台中市都市計畫(配合烏溪水系治理基本計畫一本流及支流筏子溪與眉溪)案」內容,應配合筏子溪治理範圍線變更及其西側二十米道路恢復為農業區之調整,按原土地使用規劃意旨,於筏子溪西側規劃帶狀公共設施,降低高速鐵路通過對本地區帶來之衝擊。 2.劃設「公127」作為都市開放空間,兼以形塑環境美質。	

編號	案號	圖號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
16	5-1-7	6358	西屯區(協和里地區)20M-133號道路	道路用地 (0.2453 公頃)	住宅區 (0.2453 公頃)	該道路與中港路交會處已興建一座人行陸橋，且其西側約 25M 處有 12M 已開闢計畫道路，為改善交通系統及整體開發地區空間結構，故將 20M-133 號道路北側部分用地變更為住宅區，以利整體土地使用規劃。	
17	5-1-8	6357 6358	西屯區(協和里地區)保存區及廣場用地 「存 10」 「廣 14」	保存區(存 10) (0.4328 公頃) 廣場用地(廣 14) (0.7183 公頃)	公園用地(公 99) (1.1511 公頃)	安和路西側張家祖廟已另案依實際現況及地籍權屬範圍於本計畫變更為保存區，餘不屬張家祖廟範圍之保存區及「廣 14」用地併鄰地分區變更為「公 99」用地。	
18	153	6357 6358	西屯區(協和里地區)安和路西側張家祖廟	保存區(存 10) (0.3603 公頃) 廣場用地(廣 14) (0.0280 公頃)	保存區(存 10)(解二) (0.3883 公頃) 解二：解除開發限制，剔除於整體開發地區範圍。	1.原後期發展區內協和里安和路西側之張家祖廟為內政部核定之三級古蹟，具歷史保存價值，倘納入整體開發地區，將違反「文化資產保存法」規定，故予以剔除於整體開發地區範圍。 2.依實際現況及地籍權屬範圍變更為保存區，以符實際。	
19	5-1-12	6357	西屯區(協和里地區)高鐵用地西側、中港路與朝馬路間住宅區及「文中 44」用地	住宅區 (0.3434 公頃) 文中用地(文中 44) (0.3198 公頃)	道路用地 (0.6632 公頃)	為依「變更台中市都市計畫(配合烏溪水系治理基本計畫一本流及支流筏子溪與眉溪)案」調整土地使用計畫內容，提供計畫區通往中港路與朝馬路之交通服務，變更住宅區及部分「文中 44」用地以規劃 15M 寬計畫道路。	
20	5-2-1	6454 6455	西屯區(新生里附近地區)黎明路、市政路及環中路附近之住宅區、20M-103 號道路	住宅區 (7.8773 公頃) 道路用地 (0.3606 公頃)	交通用地(交 6) (8.2379 公頃)	1.台中市位居台灣中心區位地帶，肩負南北轉運機能，為落實大眾運輸政策並避免過境車流進出市區造成交通瓶頸，應於高速公路附近交通便利處規劃大型交通轉運站，以集納過境車流，並純化市區交通。	

編號	案號	圖號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
20						2.20M-102 號道路(黎明路)、60M-2 號道路(市政路)及 80M-1 號道路(環中路)附近地區交通可及性及區位適宜性均佳，故規劃「交 6」用地，以提供各種運具轉乘服務，並作為整體開發地區的開發利基點之一。	
21	95	6353 6453	南屯區(新生里附近地區)黎明污水處理場「污 3」	污水處理場用地(污 3) (0.8713 公頃)	污水處理場用地(污 3)(解二) (0.8713 公頃) 解二：解除開發限制，剔除於整體開發地區範圍。	原後期發展區內黎明污水處理場為已開闢公共設施，因於後期發展區劃設前即已存在，屬既成事實難以進行土地重劃及分配，故予以剔除於整體開發地區範圍。	
22	5-2-3	6350 6450	南屯區(新生里附近地區)15M-136 號道路	道路用地 (0.6621 公頃)	住宅區 (0.6621 公頃)	1. 該道路東側路口鄰近 25M-33 號道路(永春東路)與 20M-100 號道路之交叉口，交通衝突性過高，且非屬穿越性道路，故併鄰地分區變更為住宅區，以促進土地利用。 2. 該道路南側已新規劃 20M 道路，作為替代道路提供交通服務。	
23	5-2-4	6350 6450	南屯區(新生里附近地區)新規劃 20M 道路(20M-155)	住宅區 (0.9731 公頃)	道路用地 (0.9731 公頃)	為配合與 80M-1 號道路(環中路)及中彰快速道路(台 74)相銜接，於「文中 47」用地北側、80M-1 號與 25M-31 號道路間新規劃 20M 道路，以提高交通可及性及易行性。	
24	5-2-5	6450	南屯區(新生里附近地區)15M-137 號道路	道路用地 (0.6666 公頃)	住宅區 (0.6648 公頃) 文中用地 (0.0018 公頃)	配合「文中 47」用地北側新規劃 20M 道路往西銜接 80M-1 號道路(環中路)及中彰快速道路(台 74)，將不具交通功能之 15M-137 號道路廢止，併鄰地分區變更以促進土地利用。	
25	5-2-6	6450	南屯區(新生里附近地區)部分 15M-13 號道路	道路用地 (0.2509 公頃)	公園用地(公 95) (0.2509 公頃)	「公 95」用地西側之部分 15M-13 號道路已因新規劃 25M-52 號道路(永春東七路延伸)喪失其交通功能，故併鄰地分區變更為住宅區。	

編號	案號	圖號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
26	5-2-8	6449	南屯區(新生里附近地區)15M-135號道路	道路用地 (0.5725 公頃)	住宅區 (0.5725 公頃)	「公 95」用地西南側之部分 15M-135 號道路已因新規劃 25M-52 號道路(永春東七路延伸)喪失其交通功能，故併鄰地分區變更為住宅區。	
27	5-2-2	6449 6450 6451 6452 6453	南屯區(新生里附近地區)部分 20M-113 號(永春東七路)、15M-137 號道路拓寬及調整為 25M-52 號道路	住宅區 (1.2149 公頃) 文中用地(文中 46) (0.1067 公頃) 公園用地(公 95) (0.4671 公頃)	道路用地 (1.7887 公頃)	1.為便利台中市與高鐵烏日車站間之交通系統，調整南屯區永春東七路(20M-113 號道路)路線並規劃為 25M 寬，其鄰近土地使用計畫內容亦配合作適當調整，俾承接將來高鐵車站的發展效益。 2.「公 95」用地北側之部分 20M-113 號道路已因新規劃 25M-52 號道路(永春東七路延伸)喪失其交通功能，故併鄰地分區變更為住宅區。 3.為避免 20M-113 號道路穿越住宅區，造成交通衝擊及維持住宅區街廓之完整性，其位於 25M-31 號及 20M-100 號等二計畫道路間之道路用地一併變更為住宅區。	
				道路用地 (0.8237 公頃)	住宅區 (0.8237 公頃)		
28	5-2-14	6547	南屯區(新生里附近地區)交通用地 「交 1」	交通用地(交 1) (1.9471 公頃)	電力用地(電力 10)(得兼作變電所使用) (0.5400 公頃) 公園兼兒童遊樂場用地(公兼兒 22) (1.4071 公頃)	「交 1」用地面積尚未達 2 公頃，經濟規模較小，故配合本計畫於 20M-102 號道路(黎明路)、60M-2 號道路(市政路)及 80M-1 號道路(環中路)附近規劃「交 6」用地之考量，予以變更為「電力 10」用地(得兼作變電所使用)及「公兼兒 22」用地，以提供必要性之都市服務。	
29	5-2-15	6547	南屯區(新生里附近地區)廣場兼停車場用地 「廣兼停 106」	廣場兼停車場用地(廣兼停 106) (1.4494 公頃)	公園兼兒童遊樂場用地(公兼兒 22) (1.4494 公頃)	依本計畫變更原則檢討，「廣兼停 106」用地屬非必要之公共設施用地，故變更為「公兼兒 22」用地，作為都市開放空間，兼以形塑環境美質。	

編號	案號	圖號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
30	5-2-16	6547	南屯區(新生里附近地區)市場用地 「市 83」	市場用地(市 83) (3.7345 公頃)	住宅區 (3.7345 公頃)	依本計畫變更原則檢討，「市 83」用地屬非必要之公共設施用地，且配合本計畫變更部分住宅區為交通用地(交 6)之規劃，為增加辦理市地重劃之可行性，故併鄰地分區變更為住宅區。	
31	5-2-17	6547 6647	南區(新生里附近地區)機關用地 「機 95」	機關用地(機 95) (0.0783 公頃)	住宅區 (0.0783 公頃)	依本計畫變更原則檢討，「機 95」用地屬非必要之公共設施用地，且為市地重劃無法共同負擔之公共設施用地，配合毗鄰烏日都市計畫區之同一街廓業已變更為住宅區，故併鄰地分區變更為住宅區。	
32	5-2-10	6648	南屯區(新生里附近地區)30M-30號道路(三民西路及其延伸段)調整	道路用地 (0.1842 公頃)	住宅區 (0.1842 公頃)	1.為改善道路銜接性，將 40M-3 號道路(文心南路)以西之 30M-30 號道路(三民西路延伸段)修改為較平順路線，併鄰地分區調整土地使用計畫內容。 2.為避免 40M-3 號道路及 30M-30 號道路交叉口產生交通瓶頸，故將其道路截角由 10M 加大為 30M，以增加行車順暢性並提高交通安全性。	
				住宅區 (0.2713 公頃)	道路用地 (0.2713 公頃)		
33	69	6647 6648 6747 6748	南區(新生里附近地區)私立中山醫學大學用地 「文大 6」	文大用地(文大 6)(私立中山醫學大學用地) (6.5593 公頃)	文大用地(文大 6)(私立中山醫學大學用地) (6.5593 公頃) 解二：解除開發限制，剔除於整體開發地區範圍。	原後期發展區內私立中山醫學大學用地屬公益性設施，因於後期發展區劃設前即已存在，屬既成事實且難以進行土地重劃及分配，故予以剔除於整體開發地區範圍。	
34	572-8	6761 6762	西屯區(仁和里附近地區)環中路與 25M-17 號道路附近住宅區	住宅區 (0.5995 公頃)	公園用地(公 133) (0.5995 公頃)	本市環中路與 25M-17 號道路附近整體開發地區住宅區係屬公有土地，為形塑都市美質及增加開放空間，變更部分住宅區為公園用地(公 133)，以提供鄰近居民休憩服務。	

編號	案號	圖號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
35	572-9	6762	西屯區(仁和里附近地區)中清交流道連絡道(市114用地西側附近)	道路用地 (0.0632公頃)	市場用地(市114)(供作批發市場,兼作綜合市場使用)(解二) (0.0632公頃) 解二:解除開發限制,剔除於整體開發地區範圍。	中清交流道連絡道(市114用地西側附近)已依實際地籍開闢完成,故依現況將臨市場用地(市114)部分之公有土地併鄰地分區變更,並剔除於整體開發地區範圍。	
36	572-7	6762 6862	西屯區(仁和里附近地區)中清交流道連絡道及附近公園用地(公105)	公園用地(公105) (0.5972公頃) 道路用地 (0.0570公頃)	電力用地(得兼作變電所使用)(電力11) (0.6542公頃)	1.配合將來都市發展用電需求,將部分公園用地(公105)變更為電力用地(得兼作變電所使用)(電力11),以提供必要之都市服務。 2.中清交流道連絡道(中清路至環中路部分)已依實際地籍開闢完成,但現行計畫道路用地範圍大於已開闢部分,故依現況調整及併鄰地分區變更為電力用地(得兼作變電所使用)(電力11),以提供必要之都市服務。	
37	572-10	6761 6762	西屯區(仁和里附近地區)中清交流道連絡道(中清路至環中路部分)及綠地	道路用地 (0.1800公頃) 綠地 (0.0369公頃)	公園用地(公105) (0.0684公頃) 住宅區 (0.1116公頃) 道路用地 (0.0369公頃)	中清交流道連絡道(中清路至環中路部分)已依實際地籍開闢完成,但現行計畫道路用地範圍大於已開闢部分,且部分綠地已供道路使用,故依現況調整及併鄰地分區變更。	
38	127	6859	北屯區(仁和里附近地區)水湳機場東側新平社區	住宅區 (7.1232公頃)	住宅區 (7.1232公頃) 附帶條件(附二十四): 1.本地區建蔽率不得大於50%,容積率不得大於100%。 2.劃定本地區為「都市更新地區」,將來得以都市更新方式辦理,促進社區再發展。	1.新平社區屬建物密集,具有相當規模達5公頃以上由道路系統所圍之完整舊有建築社區。因於後期發展區劃設前即已存在,屬既成事實且難以進行土地重劃及分配,故將本區剔除於整體開發範圍,並得以促進其他地區市地重劃開發之可行性。 2.為求社會公平,適度調降本地區之開發強度。	

編號	案號	圖號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
39	1-13	6859	北屯區(仁和里附近地區)水湳機場東側機關用地 「機94」	機關用地(機94) (0.6316公頃)	機關用地(機94) (解二) (0.6316公頃) 解二:解除開發限制,剔除於整體開發地區範圍。	原後期發展區內之機關用地(機94)係供軍事設施使用,無法參與整體開發,故予以剔除於整體開發地區範圍。	
40	108	6959 7059	北屯區(仁和里附近地區)衛道中學西側文教區 「文教2」	文教區(文教2) (0.4422公頃)	住宅區 (0.4422公頃) 附帶條件:(附十二) (附帶條件內容同第8案)	1.該地區使用分區界線因原計畫比例尺不一致產生套繪誤差,致部分私有土地誤編為文教區供衛道中學使用,故依實際地籍範圍配合現況變更之。 2.新增之住宅區併鄰地納入整體開發地區範圍進行整體開發。	
41	109	7059 7060 7159 7160	北屯區(仁和里附近地區)馬禮遜學校 「文教1」	文教區(文教1) (8.7283公頃)	文教區(文教1) (解二) (8.7283公頃) 解二:解除開發限制,剔除於整體開發地區範圍。	原後期發展區內馬禮遜學校為公益性設施,因於後期發展區劃設前即已存在,屬既成事實且難以進行土地重劃及分配,故予以剔除於整體開發地區範圍。	
42	5-3-6	7061	北屯區(仁和里附近地區)加油站用地 「油10」	加油站用地(油10) (0.2931公頃)	兒童遊樂場用地(兒186) (0.2931公頃)	依本計畫變更原則檢討,「油10」用地屬非必要之公共設施用地,且為市地重劃無法共同負擔之公共設施用地,故考量其區位適當性變更為兒童遊樂場用地,作為都市開放空間,兼以形塑環境美質。	
43	104	7161 7162	北屯區(仁和里附近地區)崇德路西側體育場用地 「體1」	體育場用地(體1) (9.1314公頃)	體育場用地(體1) (解二) (9.1314公頃) 解二:解除開發限制,剔除於整體開發地區範圍。	原後期發展區內體育場用地(體1)預計將規劃為國際標準棒球場使用(行政院體育委員會92.09.23體委設字第0920016912號函同意補助經費),為配合市政重大建設計畫,故予以剔除於整體開發地區範圍,另以徵收方式開闢。	

編號	案號	圖號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
44	5-4-1	7458 7459	北屯區(舊社里地區)20M-21號道路	道路用地 (0.4312公頃)	住宅區 (0.4312公頃)	<p>1.該道路東側 200M 處有 20M-20 號道路，西側 200M 處有 20M-22 號道路，均與 30M-1 號道路（松竹路）交會，為避免交叉路口過多影響車流，兼以改善整體開發地區空間結構，將部分 20M-21 號道路變更為住宅區，以利整體土地使用規劃。</p> <p>2.北屯區南興宮建於清乾隆年間，為地方重要古廟之一，為避免道路貫穿南興宮破壞既有歷史建築物，予以調整變更。</p>	

註 1：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

註 2：「編號」欄係經內政部都市計畫委員會審議後序號，「案號」欄係審議過程參考序號。

表 9-2 變更面積增減統計表

(單位：公頃)

項目／編號	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20			
住宅區	計畫圖比例尺變更	解除存8開發限制	+0.3471	-1.2239	+0.2082	+1.0020		原後期發展區附帶條件變更	-0.4024	-0.3647	+0.1132	+0.5481	+0.1179	-0.0089	-0.3428	+0.2453			-0.3434	-7.8773			
新市政中心專用區																							
商業區									+0.3723														
工業區			工業區																				
			甲種工業區																				
			乙種工業區																				
			零星工業區																				
小計																							
大心型專用購用物區中			專用區一																				
			專用區二																				
			專用區三																				
			小計																				
倉儲批發專用區																							
工商綜合專用區																							
園區事業專用區																							
航空事業專用區																							
電信事業專用區																							
農會專用區																							
加油站專用區																							
保存區																				-0.4328	+0.0280		
文教區																							
文小用地				-0.1735																			
文中用地															-0.3586				-0.3198				
文高用地																							
文大用地																							
機關用地																							
公園用地				-0.0663																			
兒童遊樂場用地																							
公兼兒用地							-1.0020																
綠地、綠帶																							
生態綠地																							
體育場用地																							
公兼體用地																							
園道用地																							
市場用地																							
加油站用地																							
廣場用地																							
停車場	廣兼停用地																						
	停車場用地																						
	小計																						
污水處理場用地																							
垃圾處理場用地																							
廢棄物處理場用地																							
屠宰場用地																							
殯儀館用地																							
火葬場用地																							
機場用地																							
民用航空站用地																							

表 9-2 變更面積增減統計表

(單位：公頃)

項目／編號	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40					
住宅區	解除 污 3 開 發 限 制	+0.6621	-0.9731	+0.6648		+0.5725	-0.3912			+3.7345	+0.0783	-0.0871	解除 文 大 6 開 發 限 制	-0.5995			+0.1116	解除 新 平 社 區 開 發 限 制 ， 另 訂 適 當 附 帶 條 件	解除 機 94 開 發 限 制	+0.4422					
新市政中心專用區																									
商業區																									
工業區																									
工業區																									
甲種工業區																									
乙種工業區																									
零星工業區																									
小計																									
大心型專用區																									
專用區一																									
專用區二																									
專用區三																									
小計																									
倉儲批發專用區																									
工商綜合專用區																									
園區事業專用區																									
航空事業專用區																									
電信事業專用區																									
農會專用區																									
加油站專用區																									
保存區																									
文教區																					-0.4422				
文小用地																									
文中用地				+0.0018			-0.1067																		
文高用地																									
文大用地																									
機關用地												-0.0783													
公園用地						+0.2509	-0.4671							+0.5995		-0.5972	+0.0684								
兒童遊樂場用地																									
公兼兒用地								+1.4071	+1.4494																
綠地、綠帶																					-0.0369				
生態綠地																									
體育場用地																									
公兼體用地																									
園道用地																									
市場用地												-3.7345			+0.0632										
加油站用地																									
廣場用地																									
停車場																									
廣兼停用地												-1.4494													
停車場用地																									
小計																									
污水處理場用地																									
垃圾處理場用地																									
廢棄物處理場用地																									
屠宰場用地																									
殯儀館用地																									
火葬場用地																									
機場用地																									
民用航空站用地																									

表 9-2 變更面積增減統計表

(單位：公頃)

項目／編號	41	42	43	44	增減情形(公頃)		
住宅區	解除文教1開發限制		解除體1開發限制	+0.4312	-3.3353		
新市政中心專用區							
商業區						+0.3723	
工業區		工業區					
		甲種工業區					
		乙種工業區					
		零星工業區					
		小計					
大心型專用區		專用區一					
		專用區二					
		專用區三					
		小計					
倉儲批發專用區							
工商綜合專用區							
園區事業專用區							
航空事業專用區							
電信事業專用區							
農會專用區							
加油站專用區							
保存區							-0.4048
文教區							-0.4422
文小用地							-0.1735
文中用地							-0.7833
文高用地							
文大用地							
機關用地							-0.4596
公園用地							+2.3379
兒童遊樂場用地	+0.2931				+0.2931		
公兼兒用地					+1.8545		
綠地、綠帶					-0.0369		
生態綠地							
體育場用地							
公兼體用地							
園道用地							
市場用地					-3.6713		
加油站用地	-0.2931				-0.7155		
廣場用地					-0.7463		
停車場	廣兼停用地				-2.1131		
	停車場用地						
	小計						
污水處理場用地							
垃圾處理場用地							
廢棄物處理場用地							
屠宰場用地							
殯儀館用地							
火葬場用地							
機場用地							
民用航空站用地							

表 9-2 變更面積增減統計表 (續 1)

(單位：公頃)

項目／編號	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
車站用地																						
電路鐵塔用地																						
消防用地																						
郵政事業用地																						
變電所用地																						
電信事業用地																						
電信用地																						
電力用地																						
自來水事業用地																						
社教機構用地																						
醫療衛生機構用地																						
道路用地	道路用地			-0.3471	+1.4637	-0.2082			+0.0501		+0.4024	-0.0230	+0.1209	-0.5481	+0.1171	+0.3023	-0.0270	-0.2453		+0.6632	-0.3606	
	道路用地兼作鐵路使用																					
	道路用地兼作鐵路及河川使用																					
	道路用地兼作河川使用																					
	小計																					
鐵路用地	鐵路用地																					
	鐵路用地兼作社教機構使用																					
	鐵路用地兼作道路使用																					
	鐵路用地兼作河川使用																					
	小計																					
交通用地	交通用地																					+8.2379
	交一																					
	交二																					
	小計																					
上下水道用地																						
農業區																						
保護區																						
排水道用地																						
公墓用地																						
高速公路	高速公路用地																					
	高速公路用地兼作鐵路及河川使用																					
	小計																					
河川區	河川區																					
	河川區兼作道路使用																					
	小計																					
合計	-	-	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

表 9-2 變更面積增減統計表 (續 2)

(單位：公頃)

項目／編號	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	
車站用地																					
鐵路鐵塔用地																					
消防用地																					
郵政事業用地																					
變電所用地																					
電信事業用地																					
電信用地																					
電力用地								+0.5400								+0.6542					
自來水事業用地																					
社教機構用地																					
醫療衛生機構用地																					
道路用地	道路用地	-0.6621	+0.9731	-0.6666	-0.2509	-0.5725	+0.9650					+0.0871			-0.0632	-0.0570	-0.1431				
	道路用地兼作鐵路使用																				
	道路用地兼作鐵路及河川使用																				
	道路用地兼作河川使用																				
	小計																				
鐵路用地	鐵路用地																				
	鐵路用地兼作社教機構使用																				
	鐵路用地兼作道路使用																				
	鐵路用地兼作河川使用																				
	小計																				
交通用地	交通用地							-1.9471													
	交一																				
	交二																				
	小計																				
上下水道用地																					
農業區																					
保護區																					
排水道用地																					
公墓用地																					
高速公路	高速公路用地																				
	高速公路用地兼作鐵路及河川使用																				
	小計																				
河川區	河川區																				
	河川區兼作道路使用																				
	小計																				
合計	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0	0	-	-	0	

表 9-2 變更面積增減統計表 (續 3)

(單位：公頃)

項目／編號	41	42	43	44	增減情形 (公頃)
車站用地					
電路鐵塔用地					
消防用地					
郵政事業用地					
變電所用地					
電信事業用地					
電信用地					
電力用地					+ 1.1942
自來水事業用地					
社教機構用地					
醫療衛生機構用地					
道路用地	道路用地			-0.4312	+0.5390
	道路用地兼作鐵路使用				
	道路用地兼作鐵路及河川使用				
	道路用地兼作河川使用				
	小計				
鐵路用地	鐵路用地				
	鐵路用地兼作社教機構使用				
	鐵路用地兼作道路使用				
	鐵路用地兼作河川使用				
	小計				
交通用地	交通用地				+6.2908
	交一				
	交二				
	小計				
上下水道用地					
農業區					
保護區					
排水道用地					
公墓用地					
高速公路	高速公路用地				
	高速公路用地兼作鐵路及河川使用				
	小計				
河川區	河川區				
	河川區兼作道路使用				
	小計				
合計	-	0	-	0	

表 9-3 檢討後土地使用計畫面積表

項 目	現行都市 計畫面積 (公頃)	通盤檢討 增減面積 (公頃)	通 盤 檢 討			
			面 積 (公頃)	占都市發展用 地比例(%)	占計畫面積 比例(%)	
住 宅 區	3931.0997	-3.3353	3927.7644	41.5058	31.2531	
新市政中心專用區	108.1073		108.1073	1.1424	0.8602	
商 業 區	501.0309	+0.3723	501.4032	5.2985	3.9897	
工 業 區	甲種工業區	28.4430	28.4430	0.3006	0.2263	
	乙種工業區	624.0635		624.0635	6.5947	4.9657
	零星工業區	8.1900		8.1900	0.0865	0.0652
	小 計	660.6965		660.6965	6.9818	5.2572
大 心 型專 購用 物區 中	專用區一	9.2967	9.2967	0.0982	0.0740	
	專用區二	1.8696	1.8696	0.0198	0.0149	
	專用區三	2.5367	2.5367	0.0268	0.0202	
	小 計	13.7030		13.7030	0.1448	0.1091
倉儲批發專用區	1.1771		1.1771	0.0124	0.0094	
工商綜合專用區	3.6343		3.6343	0.0384	0.0289	
園區事業專用區	176.0200		176.0200	1.8601	1.4006	
航空事業專用區	29.8874		29.8874	0.3158	0.2378	
電信事業專用區	0.3971		0.3971	0.0042	0.0032	
農會專用區	0.2384		0.2384	0.0025	0.0019	
加油站專用區	0.3891		0.3891	0.0041	0.0031	
保 存 區	4.6235	-0.4048	4.2187	0.0446	0.0336	
文 教 區	65.3601	-0.4422	64.9179	0.6860	0.5166	
文 小 用 地	213.7075	-0.1735	213.5340	2.2565	1.6991	
文 中 用 地	172.3729	-0.7833	171.5896	1.8132	1.3653	
文 高 用 地	71.2243		71.2243	0.7526	0.5667	
文 大 用 地	245.8902		245.8902	2.5984	1.9565	
機 關 用 地	245.1138	-0.4596	244.6542	2.5853	1.9467	
公 園 用 地	371.5429	+2.3379	373.8808	3.9509	2.9750	
兒童遊樂場用地	34.7916	+0.2931	35.0847	0.3708	0.2792	
公園兼兒童遊場用地	19.6830	+1.8545	21.5375	0.2276	0.1714	
綠 地 、 綠 帶	38.2608	-0.0369	38.2239	0.4039	0.3041	
生 態 綠 地	1.5575		1.5575	0.0165	0.0124	

表 9-3 檢討後土地使用計畫面積表 (續 1)

項 目	現行都市計畫面積 (公頃)	通盤檢討 增減面積 (公頃)	通 盤 檢 討		
			面 積 (公頃)	占都市發展用 地比例 (%)	占計畫面積 比例 (%)
體育場用地	48.1210		48.1210	0.5085	0.3829
公園兼體育場用地	6.5166		6.5166	0.0689	0.0519
園道用地	58.8673		58.8673	0.6221	0.4684
市場用地	47.1286	-3.6713	43.4573	0.4592	0.3458
加油站用地	7.2845	-0.7155	6.5690	0.0694	0.0523
停車場	廣場兼停車場用地	-0.7463	29.2491	0.3091	0.2327
	停車場用地	-2.1131	24.8608	0.2627	0.1978
	小 計		54.1099	0.5718	0.4305
廣場用地	4.5596		4.5596	0.0482	0.0363
污水處理場用地	31.7908		31.7908	0.3359	0.2530
垃圾處理場用地	71.0539		71.0539	0.7508	0.5654
廢棄物處理場用地	2.1029		2.1029	0.0222	0.0167
屠宰場用地	4.8049		4.8049	0.0508	0.0382
殯儀館用地	1.8502		1.8502	0.0196	0.0147
火葬場用地	1.1909		1.1909	0.0126	0.0095
機場用地	146.8366		146.8366	1.5517	1.1684
民用航空站用地	0.8271		0.8271	0.0087	0.0066
車站用地	1.1012		1.1012	0.0116	0.0088
電路鐵塔用地	0.0151		0.0151	0.0002	0.0001
消防用地	0.2787		0.2787	0.0029	0.0022
郵政事業用地	4.5858		4.5858	0.0485	0.0365
變電所用地	8.4453		8.4453	0.0892	0.0672
電信事業用地	1.2922		1.2922	0.0137	0.0103
電信用地	10.1025		10.1025	0.1068	0.0804
電力用地	12.8884	+1.1942	14.0826	0.1488	0.1121
自來水事業用地	1.5354		1.5354	0.0162	0.0122
社教機構用地	24.2928		24.2928	0.2567	0.1933
醫療衛生機構用地	27.5508		27.5508	0.2911	0.2192

表 9-3 檢討後土地使用計畫面積表 (續 2)

項 目	現行都市計畫面積 (公頃)	通盤檢討 增減面積 (公頃)	通 盤 檢 討			
			面 積 (公頃)	占都市發展用 地比例(%)	占計畫面積 比例(%)	
道 路 用 地	道 路 用 地	1916.8670	+0.5390	1917.4060	20.2619	15.2568
	道路用地兼作 鐵路使用	2.1403		2.1403	0.0226	0.0170
	道路用地兼作 鐵路及河川使用	0.0878		0.0878	0.0009	0.0007
	道路用地兼作 河川使用	2.7554		2.7554	0.0291	0.0219
	小 計	1921.8505	+0.5390	1922.3895	20.3145	15.2964
鐵 路 用 地	鐵 路 用 地	38.8602		38.8602	0.4106	0.3092
	鐵路用地兼作 社教機構使用	0.4077		0.4077	0.0043	0.0032
	鐵路用地兼作 道路使用	0.0600		0.0600	0.0006	0.0005
	鐵路用地兼作 河川使用	3.8555		3.8555	0.0407	0.0307
	小 計	43.1834		43.1834	0.4562	0.3436
交 通 用 地	5.5005	+6.2908	11.7913	0.1246	0.0938	
上 下 水 道 用 地	0.1244		0.1244	0.0013	0.0010	
農 業 區	2563.9579		2563.9579	—	20.4013	
保 護 區	4.1023		4.1023	—	0.0326	
排 水 道 用 地	190.5598		190.5598	—	1.5163	
公 墓 用 地	94.9638		94.9638	—	0.7556	
河 川 區	河 川 區	132.4426		132.4426	—	1.0538
	河川區兼作 道路使用	0.0578		0.0578	—	0.0005
	小 計	132.5004		132.5004	—	1.0538
高 速 公 路	高速公路用地	115.6102		115.6102	—	0.0005
	高速公路用地兼 作鐵路使用	2.7378		2.7378	—	0.0218
	小 計	118.3480		118.3480	—	0.0223
合 計	12567.5923		12567.5923	100.0000	100.0000	

註：表內面積應以依據核定圖實際測量分割面積為準。

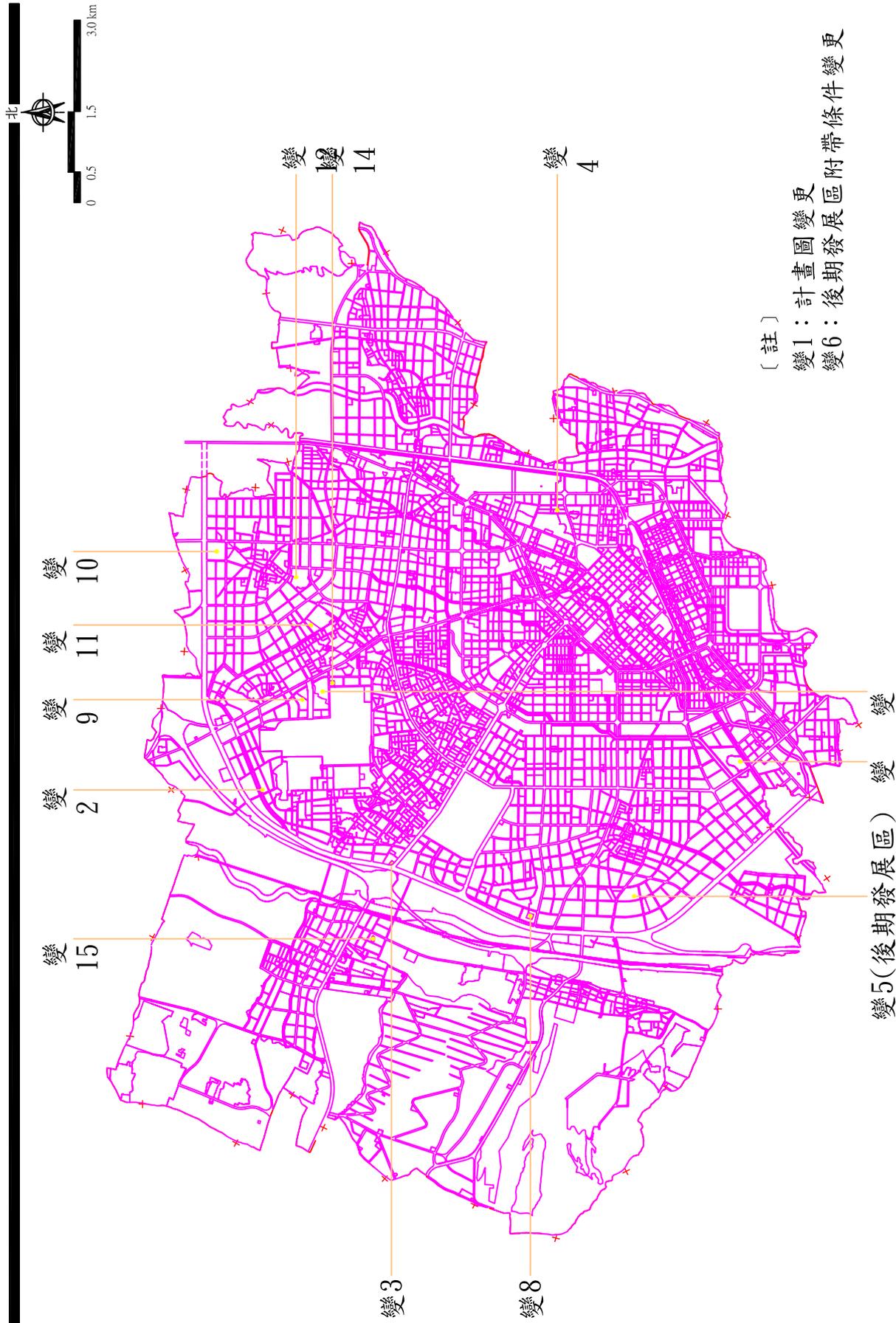


圖9-1 台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)第三次通盤檢討(有關計畫圖、擴大第二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分)變更位置示意圖

第十章 內政部都市計畫委員會相關決議事項

彙整內政部都市計畫委員會相關決議事項如下，以為後續辦理依據。

- 一、有關計畫圖之變更部分，後續應依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第四十二條：「都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢除。」規定辦理。
- 二、本府辦理後續本市主要計畫（第三次通盤檢討）案時，應配合「水」與「綠」建設計畫，就台中市境內河川溪流以生態工法妥為整體規劃設計為親水空間，塑造生態都市環境。
- 三、整體開發地區（原後期發展區）（新生里附近地區）南區西川二路所在之排水道、10M-395 號道路及 10M-396 號道路等，未來該地區辦理市地重劃整體開發時，應就道路及排水道妥為規劃設計為親水空間，以塑造生態都市環境。
- 四、配合將來台中市水湳機場遷移，開啟水湳地區都市再發展契機，建議本府妥與軍方及各相關單位溝通協調整合，並就水湳機場東側之整體開發地區（原後期發展區）以及西北側農業區附近地區土地，妥善研擬整體規劃配置利用計畫，儘速另案循都市計畫法定程序辦理。

附錄一：台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區) 附帶條件及註解說明

壹、第一次通盤檢討附帶條件

- 註 5：住宅區變更為商業區部分，如未劃設十分之一比例停車場用地者，規定應以擬定細部計畫方式提供十分之一比例停車場用地。
- 註 7：東山路一段138巷擬定細部計畫時應將既成巷道變更為計畫道路。
- 註10：東海大學西側郵政機關東側四十公尺寬地帶，暫不得在該區內興建校舍。
- 註12：大智路與大振街之間12M-92-50與建功街之間市場興建時，除應依建築技術規則規定留設法定停車空間外，並應保留50%之空地予以綠化或作為停車場使用。

貳、第二次通盤檢討附帶條件

- 附一：原油-27、油-14用地變更成住宅區，應提供30%之土地作為公共設施用地。
- 附四：北屯區三光排水溝變更成住宅區之部分：(1) 變更部分之地下箱涵排水系統尚未興建完成前不得發照建築。(2) 應另擬細部計畫，除法定空地外，並應提供留設30%之開放空間。
- 附五：西屯區民安段646、649、650、651、652等五筆地號〔原機144用地〕，如申請依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」規定作多目標使用時，限作公共設施性質使用項目之使用。
- 附六：原機-28用地變更成商業區之部分，應留設30%之廣場用地，並由台中市政府指定廣場位置後始准發照建築。
- 附七：立德路、大勇路、復興路、和平街街廓中之計畫道路變更成商業區後，需整體開發，並應留設原道路面積之供公眾使用之停

車場，始得發照建築，且所提供部分不得計入法定空地。

附八：（本次檢討已修正，參見附帶條件之「附十二」）。

附十：工業區變更成住宅區及零星工業區變更成住宅區部分，依內政部都委會第376次會議審議修正通過之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」決議文辦理後，並循法定程序由台中市、台灣省都委會審議完竣後，再提內政部都委會討論。

附十一：住宅區變更為商業區之部分，依本府86年3月18日(86)府工都字第34096號文發布實施「變更台中市都市計畫（第一期公共設施保留地、干城地區道路系統除外）主要計畫（第二次通盤檢討）案暫予保留另案辦理部分（商業區通盤檢討部分）案」辦理。

參、本次通盤檢討附帶條件

附十二：

一、考量後期發展區土地部分範圍面積過大，為提高市地重劃之可行性，將原後期發展區劃分為十四處分區開發單元範圍，並將「後期發展區」修正為「整體開發地區」。

二、整體開發地區開發方式：

- （一）解除後期發展區開發限制後之整體開發地區，應依本計畫整體開發地區發展優先次序原則，次第擬定細部計畫，以市地重劃方式整體開發。
- （二）前項市地重劃開發，優先由土地所有權人依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」規定自行辦理。
- （三）住宅區之平均容積率以不得超過一四〇%及建蔽率以不得超過五〇%為原則，並得於各該細部計畫內訂定差別容積，惟不適用建築技術規則有關建築基地設置公共開放空間獎勵容積規定。
- （四）商業區之平均容積率以不得超過一八〇%及建蔽率以不得超過六〇%為原則；為鼓勵基地整體開發，並透過都市設計留設公

共開放空間，得於細部計畫訂定容積獎勵措施。

(五) 辦理市地重劃擬定細部計畫時，得併同檢討主要計畫內之非必要公共設施用地。

三、本計畫整體開發地區發展優先次序原則：

(一) 優先獎勵土地所有權人彙整開發意願，經各該開發單元範圍內私有土地所有權人二分之一以上，及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積二分之一之同意者，得向本府申請由本府代為擬定細部計畫，以自辦市地重劃方式開發；擬定細部計畫所需費用得列入重劃共同負擔。

(二) 為配合國家重大建設計畫或地方都市發展之需要，得由本府就需配合之開發單元範圍擬定細部計畫，辦理市地重劃開發。

(三) 為解決原後期發展區內公共設施用地先行出具土地使用同意書之土地分配問題，得由本府主動勘定開發單元範圍擬定細部計畫，辦理市地重劃開發。

四、上開整體開發地區內公共設施用地，如為配合國家或地方重大建設需要，得採一般徵收方式辦理，或取得地主同意後先行使用並保留將來參與市地重劃分配之權利。

附二十四：

一、本地區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 100%。

二、劃定本地區為「都市更新地區」，將來得以都市更新方式辦理，促進社區再發展。

肆、本次通盤檢討註解說明

解一：解除開發限制，剔除於優先發展區範圍。

解二：解除開發限制，剔除於整體開發地區範圍。

附件一 行政院體育委員會九十二年九月二十三日體委設字第
0920016912 號文（含本府教育局列入預算說明）

行政院體育委員會 函

受文者：臺中市政府

速別：普通件

密等及解密條件：普通

發文日期：九十二年九月二十三日

發文字號：體委設字第0920016912號

附件：

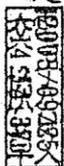
機關地址：台北市朱崙街二〇號
傳 真：(〇二)二七五二三六〇〇

主旨：有關 貴府擬辦理「台中市國際標準棒球場興建計畫」乙案，本會業於九十三年度預算中編列新台幣壹億元補助是項計畫，上開預算現正送請立法院審議中，請 查照。

說明：復 貴府九十二年九月十八日府教體字第0920146432號函。

正本：臺中市政府

副本：本會會計室、運動設施處



92. 9. 26 15/247 附件 0

教育局

中程資本支出計畫概況表

中華民國九十三年度

單位：新臺幣千元

業務計畫及工作計畫名稱與編號 體育保健--充實體育場地設備-充實體育場地設備 經費需求總數 600,000 計畫期間 093/01/01-094/12/31

計畫內容 行政院體育委員會九十三年補助興建國際標準棒球場經費。 預期成果 100% 計畫類別 公共工程計畫

工作項目	年度	概算數	占總需求 (%)	已過期間執行數		分支計劃內容說明
				實支數	保留數	
興建國際棒球場第一期工程款	93	200,000	33.33			興建國際棒球場總經費六億元，分二年編列，93年編列二億元，94年編列四億元。
	小計	200,000				
興建國際棒球場第二期工程款	94	400,000	66.67			興建國際棒球場總經費六億元，分二年編列，93年編列二億元，94年編列四億元。
	小計	400,000				
小計		600,000				
合計		600,000				

教育局

歲出計畫說明提要與各項費用明細表

經常門 併計
資本門

中華民國九十三年度

單位：新臺幣元
05款 600項 16目 02節

業務計畫及工作計畫名稱與編號	體育保健－充實體育場地設備	承辦單位	體健課	預算金額	343,800 千元
歲出計畫說明 一、計畫內容： 行政院體育委員會九十二年補助興建國際標準棒球場，中興槌球場增設籃球、槌球場地，社教用地三興建簡易籃球、網球場、文小12簡易球場遷移設置費等。 二、實施進度： 自民國九十三年一月一日至九十三年十二月三十一日止。 三、預期成果： 100%					
用途別科目	單位	數量	單價	預算數	說明
總計				343,800,000	
0300設備及投資				203,800,000	
0303公共建設及設施費	年	1	100,000,000	100,000,000	行政院體育委員會補助興建國際標準棒球場經費。(興建國際標準棒球場總經費6億，93年編列2億，94年編列4億)(B)(行政院體育委員會92.09.23體委設字第0920016912號函) <i>中興槌球場</i>
	年	1	54,577,000	54,577,000	興建國際標準棒球場經費。
	年	1	45,423,000	45,423,000	興建國際標準棒球場經費。(B)
0307雜項設備費	年	1	300,000	300,000	中興槌球場增建籃、槌球場等工程經費。