

變更臺中市都市計畫（旱溪地區）細部計畫
（第四次通盤檢討）書

臺中市政府

中華民國 107 年 9 月

臺中市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更臺中市都市計畫（早溪地區）細部計畫（第四次通盤檢討）案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條	
變更都市計畫機關	臺中市政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	無	
本案公開展覽之起訖日期	公 告 徵求意見	臺中市政府 105 年 9 月 14 日府授都計字第 1050186932 號公告，自民國 105 年 9 月 14 日起公告徵求意見 30 天。（刊登於聯合報 105 年 9 月 22 日 E2 版、105 年 9 月 23 日 E1 版、9 月 24 日 E1 版）
	公開展覽	自 106 年 10 月 30 日起公開展覽 30 天（刊登於 106 年 10 月 30 日~11 月 1 日臺灣時報分類廣告版）
	公開展覽說明會	106 年 11 月 10 日下午 2 時 30 分假東區區公所地下一樓第二會議室舉行
人民團體對本案之反映意見	詳公民或團體陳情意見彙整表	
本案提交各級都市計畫委員會審議結果	市 級	臺中市都市計畫委員會 107 年 6 月 29 日第 84 次會議審議通過

| 目錄 |

第一章 緒論	1-1
第一節 計畫緣起與法令依據.....	1-1
第二節 計畫範圍與面積.....	1-3
第二章 相關計畫與現行都市計畫概要	2-1
第一節 上位及相關計畫.....	2-1
第二節 鄰近都市計畫概要.....	2-6
第三節 現行都市計畫概要.....	2-9
第三章 基礎環境與發展現況分析	3-1
第一節 自然環境及人文景觀資源.....	3-1
第二節 人口及產業經濟.....	3-8
第三節 土地及建物使用現況.....	3-11
第四節 公共設施現況.....	3-21
第五節 道路系統現況.....	3-24
第六節 災害發生與潛勢情形.....	3-44
第四章 發展預測分析	4-1
第一節 計畫年期與計畫人口推估.....	4-1
第二節 都市發展用地需求推估.....	4-5
第五章 課題對策與通盤檢討構想	5-1
第一節 發展課題與對策.....	5-1
第二節 發展定位與規劃構想.....	5-7

第六章 實質計畫檢討	6-1
第一節 檢討變更原則	6-1
第二節 變更計畫綜理	6-6
第三節 修訂土地使用分區管制要點內容	6-12
第七章 檢討後計畫	7-1
第一節 計畫範圍及面積	7-1
第二節 計畫年期及計畫人口	7-1
第三節 土地使用計畫	7-1
第四節 公共設施計畫	7-5
第五節 道路系統計畫	7-9
第六節 都市防災計畫	7-17
第七節 生態都市規劃原則	7-20
第八節 土地使用分區管制要點	7-22
第九節 事業及財務計畫	7-34
附錄一 公民或團體陳情意見彙整表	
附錄二 107年6月29日臺中市都市計畫委員會第84次會議紀錄（第二案）	
附錄三 臺中市都市計畫甲、乙種工業區土地設置公共服務設施及公用事業 設施申請案件核准條件表	
附錄四 臺中市都市計畫（原大型購物中心專用區）細部計畫土地使用分區 管制要點	
附錄五 變更台中市都市計畫（旱溪地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案「變 九」住一變更為住二回饋辦法	
附錄六 臺中市都市計畫人行步道用地檢討變更處理原則	

| 圖目錄 |

圖 1-1	通盤檢討位置及範圍示意圖.....	1-3
圖 2-1	相關及重大建設計畫分布示意圖.....	2-5
圖 2-2	鄰近都市計畫分布示意圖.....	2-8
圖 2-3	現行細部計畫示意圖.....	2-19
圖 3-1	藍綠帶系統分布示意圖.....	3-5
圖 3-2	人文景觀資源分布示意圖.....	3-6
圖 3-3	土地權屬分布示意圖.....	3-11
圖 3-4	土地使用現況示意圖.....	3-17
圖 3-5	建築物使用現況示意圖.....	3-18
圖 3-6	建築物樓層數分布示意圖.....	3-20
圖 3-7	建築物結構分布示意圖.....	3-20
圖 3-8	公共設施開闢情形示意圖.....	3-23
圖 3-9	道路開闢情形示意圖.....	3-31
圖 3-10	現有巷道分布情形示意圖.....	3-36
圖 3-11	大眾運輸及自行車道系統分布示意圖.....	3-43
圖 3-12	一日暴雨量淹水潛勢圖.....	3-47
圖 3-13	列管毒化物運作場所分布示意圖.....	3-49
圖 3-14	環境敏感地區分布示意圖.....	3-51
圖 4-1	近 25 年現況人口及人口趨勢預測示意圖.....	4-2
圖 4-2	已開闢文小用地服務範圍示意圖.....	4-10
圖 4-3	已開闢文中用地服務範圍示意圖.....	4-10
圖 5-1	發展定位與願景示意圖.....	5-7
圖 5-2	整體發展構想示意圖.....	5-10
圖 6-1	變更位置示意圖.....	6-11

圖 7-1	變更臺中市都市計畫（旱溪地區）細部計畫（第四次通盤檢討）示意圖	7-4
圖 7-2	變更臺中市都市計畫（旱溪地區）細部計畫（第四次通盤檢討）公共設施用地示意圖	7-8
圖 7-3	變更臺中市都市計畫（旱溪地區）細部計畫（第四次通盤檢討）計畫道路系統示意圖	7-16
圖 7-4	變更臺中市都市計畫（旱溪地區）細部計畫（第四次通盤檢討）都市防災示意圖	7-19
圖 7-5	變更臺中市都市計畫（旱溪地區）細部計畫（第四次通盤檢討）指定留設騎樓及公共開放空間示意圖	7-28
圖 7-6	計畫區內住宅區建築基地退縮 4 公尺示意圖	7-29

| 表目錄 |

表 2-1	上位計畫一覽表.....	2-1
表 2-2	相關及重大建設計畫一覽表.....	2-3
表 2-3	鄰近都市計畫概要一覽表	2-6
表 2-4	都市計畫辦理歷程彙整表	2-9
表 2-5	第三次通盤檢討後歷次變更面積增減統計表.....	2-11
表 2-6	現行旱溪地區細部計畫土地使用計畫面積統計表	2-16
表 2-7	現行旱溪地區細部計畫公共設施用地明細表.....	2-17
表 2-8	現行旱溪地區細部計畫道路編號明細表	2-21
表 2-9	附帶條件地區變更內容彙整表.....	2-37
表 3-1	臺中市每月平均氣溫、降雨量、風速及相對溼度統計表.....	3-1
表 3-2	受保護樹木一覽表.....	3-4
表 3-3	人文景觀資源一覽表	3-7
表 3-4	歷年人口成長統計表.....	3-8
表 3-5	人口結構統計表.....	3-9
表 3-6	臺中市、東區各級產業從業員工數及場所單位家數一覽表.....	3-9
表 3-7	100 年臺中市、東區工商普查就業人口、場所登記家數及生產總額一覽表.....	3-10
表 3-8	土地權屬面積統計表	3-11
表 3-9	土地使用現況面積統計表	3-13
表 3-10	建築物使用類別統計表.....	3-18
表 3-11	建築物樓層數統計一覽表.....	3-19
表 3-12	建築物結構統計一覽表.....	3-19
表 3-13	公共設施開闢現況一覽表.....	3-21
表 3-14	道路開闢情形一覽表	3-25
表 3-15	現有巷道資料一覽表	3-32

表 3-16	現有巷道檢核彙整表	3-37
表 3-17	公車行駛路線及班距一覽表	3-40
表 3-18	公共自行車場站彙整表	3-42
表 3-19	臺中市東區近年颱風及淹水災害一覽表	3-44
表 3-20	臺中市東區歷年通報易淹水及重大淹水地區一覽表	3-45
表 3-21	臺中市東區毒化災害一覽表	3-45
表 3-22	一日降雨量淹水潛勢彙整表	3-46
表 3-23	列管毒化物運作場所一覽表	3-48
表 3-24	環境敏感地區面積統計表	3-50
表 4-1	計畫目標年 115 年人口預測模型分析表	4-1
表 4-2	可容納人口及飽和人口推估統計表	4-3
表 4-3	土地使用分區面積需求檢討表	4-6
表 4-4	公共設施用地需求面積檢討表	4-11
表 6-1	配合計畫圖座標系統轉換重新量取各項土地使用面積修正前後對照表	6-2
表 6-2	變更內容綜理表	6-6
表 6-3	變更面積增減統計表	6-10
表 6-4	土地使用分區管制要點修訂前後對照表	6-12
表 7-1	通盤檢討前後面積對照表	7-3
表 7-2	通盤檢討後公共設施用地明細表	7-6
表 7-3	通盤檢討後計畫道路編號一覽表	7-10
表 7-4	已准設立登記之工廠申請變更可否准許項目一覽表	7-23
表 7-5	事業及財務計畫表	7-35

第一章 緒論

第一節 計畫緣起與法令依據

一、計畫緣起與目的

都市計畫係針對一地區內土地使用、交通運輸、公共設施及開發建設所作之發展藍圖，但地區發展為一動態之過程，會因時間、人口組成、交通運輸、產業結構的變遷而有其不同的發展與需求，應於一定時間依發展現況、發展趨勢、政府政策及地方需求進行檢討及變更，以匡正都市發展方向、發揮都市計畫應有之功能。

依都市計畫法第 26 條規定：「都市計畫發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展狀況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用…」。

臺中市都市計畫（旱溪地區）細部計畫於 78 年 9 月 21 日發布實施，後分別於 86 年 11 月 18 日、92 年 10 月 6 日、98 年 11 月 18 日依序發布實施第一次至第三次通盤檢討。因計畫區自發布實施第三次通盤檢討迄今已逾 7 年之久，為符合現況發展所需並落實都市計畫執行及管理，實有必要依現況實際發展情形、未來發展趨勢及人民陳情建議作適當修正，爰依前開都市計畫法第 26 條規定辦理都市計畫通盤檢討作業。

此外，考量計畫區西側之大型購物中心專用區業依臺中市政府 86 年 5 月 19 日公告實施「擬定臺中市都市計畫（大型購物中心專用區）細部計畫」，並於 101 年 11 月 21 日發布實施「變更臺中市都市計畫主要計畫（原大型購物中心專用區專案通盤檢討）」暨「變更臺中市都市計畫細部計畫（原大型購物中心專用區專案通盤檢討）」案，嗣後於 106 年 5 月 31 日發布實施「變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（計畫範圍專案通盤檢討）案」暨「變更臺中市都市計畫（旱溪地區）細部計畫（計畫範圍專案通盤檢討）案」，爰本次辦理之第四次通盤檢討將配合上開現行計畫檢討旱溪地區計畫範圍及其應配合之變更事項。

計畫目的臚列如下：

- （一）依循上位計畫之指導並整合相關重大建設計畫，重新檢討計畫區發展定位。

- （二）配合計畫區外部區位條件及內部發展現況，研擬合理之土地利用模式與交通系統之計畫。
- （三）依計畫區發展特性，納入都市防災、都市設計及生態都市規劃等觀念於實質計畫內容。
- （四）檢討土地使用分區管制要點，合理有效管控土地使用、建築行為及發展強度，以符合都市計畫區發展性質與目的。

二、法令依據

本案係依都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條規定，辦理都市計畫通盤檢討作業。

（一）都市計畫法第 26 條

都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。

前項都市計畫定期通盤檢討之辦理機關、作業方法及檢討基準等事項之實施辦法，由內政部定之。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條

都市計畫通盤檢討時，應視實際情形分期分區就本法第十五條或第二十二條規定之事項全部或部分辦理。但都市計畫發布實施已屆滿計畫年限或二十五年者，應予全面通盤檢討。

第二節 計畫範圍與面積

本細部計畫轄屬臺中市東區，計畫範圍東以大里溪與太平區相望，南鄰大里區，西至鐵路西側之東光路、建成路、振興路與大興街，北至精武東路附近，計畫總面積為 408.8390 公頃，詳圖 1-1。



圖 1-1 通盤檢討位置及範圍示意圖

第二章 相關計畫與現行都市計畫概要

第一節 上位及相關計畫

本計畫區之上位計畫及相關計畫對計畫區整體都市機能、空間結構、交通運輸及實質環境品質等面向產生重要影響，故本節針對上位及相關計畫與本案關聯影響進行分析彙整，作為計畫區發展定位與機能之參考依據，詳如表 2-1、表 2-2、圖 2-1。

表 2-1 上位計畫一覽表

計畫名稱	內容摘要	關聯分析
修正全國區域計畫（內政部營建署，106年5月）	<ol style="list-style-type: none"> 1.計畫年期：民國 115 年。 2.計畫目的：針對國土空間規劃及土地使用配合氣候變遷、國土保育、糧食安全、人口結構、產業發展面向進行檢討。 3.臺中市都市層級屬主要核心，係以帶動國內發展動能與競爭力為主要目的，其對外具與國際接軌之發展潛力，對內可引導周邊都市發展。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.計畫區產業發展應配合本市交通運輸系統及既有產業發展網絡，以都市治理角度發揮資源共享及效益最大化。 2.以整體空間發展角度檢視計畫區功能定位及土地使用計畫，以促進都市土地資源利用效率並支援本市居住空間需求及品質。
臺中市區域計畫（臺中市政府，107年1月）	<ol style="list-style-type: none"> 1.計畫目標年：民國 115 年。 2.空間發展構想： <ol style="list-style-type: none"> (1) 建構環形城市：縣市合併後都市計畫區可視為活動密集區域，大致呈現 U 字型的接連性空間分布，為了使有限資源能有最佳使用效率，並避免「核心-邊緣」的落差產生，提出「環形城市」的概念。 (2) 重新劃分空間治理區塊：從「山、海、屯、都」之視野審視空間治理區塊化分之建議，劃分都心範圍及產業環帶，藉由原臺中市與豐原雙成長極結合之乘數效果，全面帶領山、海、屯區共同成長。 (3) 建構串聯生活圈的軌道運輸系統：利用現有路軌之基礎，形狀環狀路網，配合鐵路捷運化，提升臺中都會 	計畫區屬舊市區文化核心，同時位於原臺中市環形發展之內環—水綠文化創意生活區；藉由環形城市的建立驅動各都市核心復甦，並配合綠空鐵道軸線計畫，縫合前後站都市空間，創造更多優質生活空間；在此發展原則下，計畫區可為輔助核心區域發展強化生活機能之主要地區。

計畫名稱	內容摘要	關聯分析
	<p>區的大眾運輸服務系統效能，並結合自行車系統之建構，成為低碳耗能交通系通之都市。</p>	
<p>變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）案(公展草案)(臺中市政府，103年7月)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.計畫目標年為民國 115 年，計畫人口為 130 萬人，活動人口為 150 萬人。 2.本案從過去「擴張型的都市發展模式」轉變為「內聚型的都市調控策略」，透過永續的土地使用模式與有效的治理機制，奠定臺中市的永續生活基礎，期許未來都市生活應具備寧適、安全、活力、便捷、生態、多元及回復力等永續適居特質，並以「永續適居城市」為都市發展定位。 	<p>計畫區位屬「都會生活場域」，透過臺 74 線都會生活環線與低碳大眾運輸弓形軸帶，以新型態綠色運具及水岸空間的環境特色資源為基礎，朝向「水綠文化創意生活區」發展。</p>
<p>臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討（臺中市政府，104年7月）</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.配合 103 年 2 月 6 日公告實施之「都市計畫法臺中市施行自治條例」進行通案性修正，並將過去都市計畫個案變更、專案通盤檢討與修訂之條文整合。 2.因應本市自治條例之制定，針對與省施行細則差異處可能衍生土地使用分區管制要點執行之競合部分，進行必要檢討修正。 	<p>本次通盤檢討應視計畫區條件納入全球氣候變遷之生態都市規劃理念，及依循 103 年 5 月 11 日公告施行之「臺中市發展低碳城市自治條例」第 35 條之規定導入低碳生態規劃理念，並檢討本計畫區之土地使用分區管制要點之調整方向。</p>
<p>大臺中都市計畫發展策略通盤檢討規劃案（臺中市政府，102年4月）</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.結合土地使用與交通運輸的「低碳城市」定位、陸海空立體化發展的「完全城市」定位、以市民為主體增進人本價值的「幸福城市」定位，以「亞太新門戶」為臺中市發展願景。 2.以各都市計畫區的特色與屬性，予以指認定位，引導其政策方向；依地形及城鄉發展的生活圈，指認六大發展軸帶為「海洋貿易發展軸」、「大肚山都會能量圈」、「大甲溪北糧倉發展帶」、「臺中都會發展核心」、「東部觀光遊憩群」、「高山生態發展帶」。 	<p>計畫區屬「臺中都會發展核心」發展軸帶，其關鍵課題為「生產環境混合使用」及「核心都市與衛星都市整體發展」，發展原則如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.生態：增加都市綠覆盖率、提供生物多樣性的都市棲地及增加城鄉保水機能。 2.生產：強化產業生產環境、整合二級產業發展，避免零星使用。 3.生活：建構永續都會運輸系統，打造魅力城鄉風貌，兼顧開發建設與在地特質。

資料來源：本計畫彙整。

表 2-2 相關及重大建設計畫一覽表

計畫名稱	內容摘要	關聯分析
臺中都會區鐵路高架捷運化計畫(105年10月第一階段通車)	1.執行進度：該計畫於95年2月13日奉行政院核定，101年3月29日第一次修正計畫報行政院核定。另於民國104年7月公告發布實施「變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合臺中都會區鐵路高架捷運計畫-臺中車站地區)(第二階段)」案。 2.計畫範圍：路線北起豐原車站北側，南至大慶車站南側，全長21.2公里。 3.計畫內容：沿線將5座既有車站(豐原、潭子、太原、臺中、大慶)改建為高架車站，另新增4座高架通勤車站(豐南、松竹、精武、五權)，並預留松竹及大慶2站與捷運綠線G4及G13車站進行轉乘功能。	解決鐵路平面化所帶來的交通瓶頸與發展限制串聯臺中車站南北向兩側並增加其可及性；計畫區發展不再受鐵道所限進而消除鐵路沿線兩側地區發展阻礙，以均衡都市發展，另串聯計畫區與車站周邊商圈，提升整體都會環境生活品質及交通便利性，使之創造發展新契機。
臺中建國市場遷建計畫(臺中市政府，102年)	依循「變更臺中市都市計畫主要計畫(原大型購物中心專用區專案通盤檢討)案」之變更內容，原位於干城商業地區之建國臨時市場進行遷建規劃，以促進土地使用合理發展。	配合臺中市都市更新及鐵路高架化政策，將建國市場遷建至大型購物專用區市場用地，提供周邊居民舒適及便利的休閒購物環境。
臺中生活圈2號及4號道路建設計畫(交通部，102年)	1.執行進度：於104年12月全線通車。 2.計畫內容：自生活圈2號線往東跨越臺3線及縱貫鐵路，再轉向生活圈4號線，其高架路段南經臺中市北屯區、東區及太平區、大里區至大衛橋處，平面道路繼續向西延伸至臺63線中投公路；大里聯絡道自4號線大衛橋附近往南延伸跨越大里溪及草湖溪至國道3號霧峰交流道止，全長22.8公里。	樂業路匝道位於計畫區內，透過生活圈2號及4號線道路建設使臺中都會區的環狀道路系統更加完善，亦可提高計畫區對外交通便利性及可及性。
變更臺中市都市計畫主要計畫(原大型購物中心專用區專案通盤檢討)(臺中市政府，101年11月)	1.計畫目標年為115年，計畫面積為22.25公頃。 2.為改善目前土地閒置情形，透過本案都市計畫通盤檢討重新調整土地使用，導入適當生活機能，並採區段徵收方式進行土地整體開發，以減少財務負擔並帶動地方發展。 3.計畫目標如下：	藉由土地使用分區之檢討與專用區劃設變更，並依循臺中市都市計畫主要計畫之空間發展指導，使之成為計畫區與周邊地區發展延伸橋樑，除促進主要發展廊帶之商業需求外，亦形成次商業服務中心以提供鄰里性消費服務需求。
變更臺中市都市計畫細部計畫(原大型購	(1)保留既有湖岸全貌及歷史建物，以保全既有生態環境及規劃湖濱生態公園，達到親水景觀、都市防災及環境永續。	

計畫名稱	內容摘要	關聯分析
物中心專用區專案通盤檢討)案(臺中市政府, 101年11月)	<p>(2) 配合周邊商業發展及交通建設發展塑造複合式商業核心。</p> <p>(3) 配合建國市場遷建之用地需求並考量交通便利性提出因應內容。</p>	
臺中市城中城再生綱要計畫(臺中市政府, 規劃中)	本計畫為再現臺中市舊城區發展榮景, 提出交通路網建置、經濟廊帶復甦、觀光效益提升、藍綠景觀串聯、文化地景再造等 5 項再生策略。	城中城的核心計畫為「綠空鐵道軸線計畫」, 利用舊鐵道空間串聯文化景點並達到資產保存與利用; 進一步與核心區域連結, 帶動周邊產業與經濟復甦發展。
臺中市火車站聯合開發計畫(臺中市政府, 規劃中)	配合鐵路高架化及都市整體發展所擬定, 帶動中區商圈繁榮, 規劃交通轉運中心、商業百貨、商務空間及車站相關設施。	中區早期為臺中市發展核心區域, 隨著本市發展重心逐漸西移使中區風采不再; 藉由火車站聯合開發計畫及臺中市鐵路高架化都市縫合計畫的重新檢討, 縫合中區與東區的都市空間, 帶動舊市區再發展潛力。
旱溪大康橋計畫(水利署, 規劃中)	<p>1. 大康橋計畫係為小康橋計畫之延伸, 從中興大學周邊旱溪之整治擴大至上游及下游。</p> <p>2. 大康橋計畫一段起於六順路、日新橋、鷺村橋到國光路, 約 2.5 公里。</p> <p>3. 大康橋計畫二段起於積善橋南側到中投公路及中投公路到烏日復光橋段約 6 公里。</p>	大康橋計畫一段起於本計畫範圍南側六順路, 從上游整體環境營造, 使旱溪排水除防洪治水功能外, 也能成為地區休閒親水場所。

資料來源：本計畫彙整。

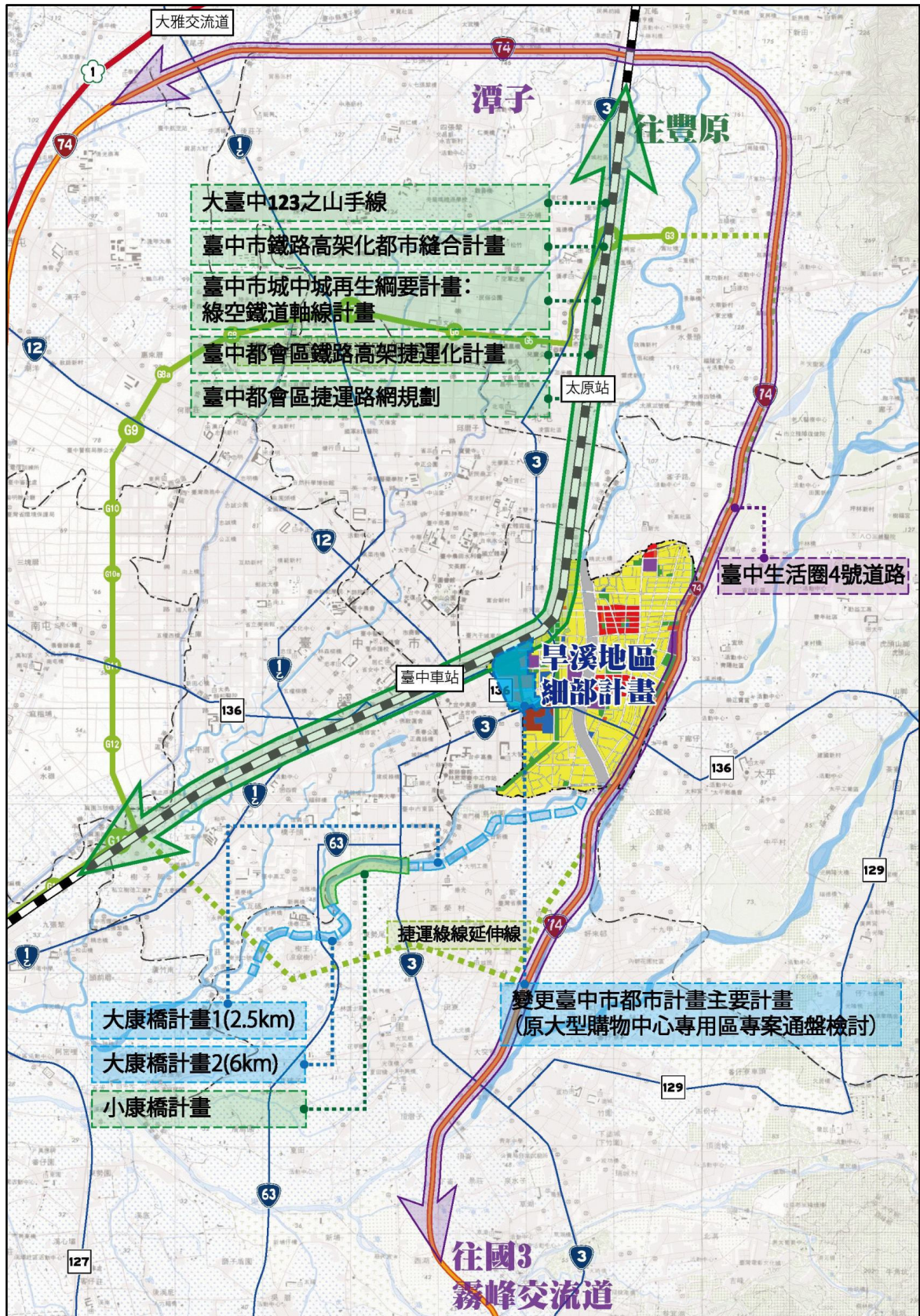


圖 2-1 相關及重大建設計畫分布示意圖

第二節 鄰近都市計畫概要

茲就計畫區周邊都市計畫及其與本計畫關聯分析彙整摘要如表 2-3 及圖 2-2 所示。

表 2-3 鄰近都市計畫概要一覽表

計畫名稱	內容摘要	關聯分析
臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫	<ol style="list-style-type: none"> 1.發布年月：101 年 8 月。 2.計畫面積：3,121.97 公頃。 3.計畫人口：710,000 人。 4.居住密度：約每公頃 480 人。 5.計畫背景：為臺中市都市發展的源頭，即清代犁頭店街與省城之範圍以及日治時期都市計畫，細部計畫之擬訂，以配合未來都市發展與規劃，考量既成之事實，以符合未來之需要。 	本計畫區土地使用呈現高度混合使用情形，地區發展缺乏特色，核心尚未具體形成，可藉由舊有市區及一至五期市地重劃地區所衍生的相關課題與解決方案，借鏡於本計畫透過規劃方法發掘地方特色，塑造具自明性的發展分區。
臺中市都市計畫（干城商業地區）細部計畫	<ol style="list-style-type: none"> 1.發布年月：104 年 9 月。 2.計畫面積：18.5990 公頃。 3.計畫人口：1,000 人。 4.發展定位：建立優質生活圈及休閒娛樂之商圈環境，帶動臺中市舊市區整體的經濟在發展。 5.計畫背景：解決國有、軍方及私有土地交換利用問題，並改善商業活動環境及建立商業區建設示範價值，以「臺中火車站前商業核心區」為基本藍圖，引入多元商業休閒機能與整合周邊地區環境資源。 	借鏡都市更新與干城地區再開發，加上本計畫區配合，期望重新帶動站區後週邊房地產更新契機，活化商圈發展，消弭發展阻隔。
臺中市都市計畫（原大型購物中心專用區）細部計畫	<ol style="list-style-type: none"> 1.發布年月：101 年 10 月。 2.計畫面積：22.25 公頃。 3.發展定位：保留湖岸全貌及歷史建物台糖館，開發成湖濱生態公園，在並於周遭配置高強度商業區，創造優質商業服務機能。 4.計畫背景：為改善土地利用情形，將臺中市東區之台糖大型購物中心專用區變更商業區，以利土地使用發展。 	藉由土地使用分區之檢討與變更，大面積商業區土地的規劃將帶動臺中市東區發展。

計畫名稱	內容摘要	關聯分析
臺中市都市計畫（臺中體育場附近地區）細部計畫	1.發布年月：99年5月。 2.計畫面積：73.06公頃。 3.計畫人口：11,000人。 4.居住密度：約每公頃538人。 5.計畫背景：以臺中都市計畫主要計畫之「永續適居城市」發展引導，並兼顧近年各項開發建設及臺中體育場附近地區之發展潛力與契機，塑造其發展特色。	行政轄區涵蓋東區，本計畫可借鏡臺中體育場附近地區，建立計畫區發展特色。
臺中市都市計畫（創意文化專用區）細部計畫	1.發布年月：96年5月。 2.計畫面積：6.3359公頃。 3.計畫背景：為維護及活化利用區內歷史文化資產，整備其具有價值之建築物及相關設備、設施，並營造創意產業發展環境。	基地位於本計畫區東側，創意文化專用區所帶來的觀光人潮，應就本計畫區內之交通系統計畫進行檢討，提供優質的動線規劃，有效串聯觀光遊憩資源並行銷文化城市內涵。
臺中市都市計畫（配合臺中都會區鐵路高架化捷運化計畫—臺中車站地區）細部計畫	1.發布年月：100年3月。 2.計畫面積：36.2451公頃。 3.計畫人口：800人。 4.計畫背景：配合「臺中都會區鐵路高架捷運化計畫」之重大建設，建構臺中市中心地區再發展願景並縫合車站地區土地使用，調整交通系統及公共設施以滿足各類運具轉乘需求，並兼顧都市發展紋理與活動需求。	配合臺中都會區鐵路高架化捷運化計畫—臺中車站地區提供都會區域便捷交通外，並藉由消除鐵路兩側地區發展之阻礙，均衡都市發展、配合都市更新改造再生，促進區域發展。
臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫案	1.發布年月：107年4月。 2.計畫面積：3,159公頃。 3.計畫人口：344,400人。 4.計畫背景：大里、太平、霧峰等行政區所構成之「大平霧」地區，在目前全市整體區域治理分區規劃中屬整合後重要核心。因此，透過大里、太平及霧峰都市計畫區整合規劃，檢視功能空間佈局，希冀導引「屯區市區化」，並將臺中市市區發展核心擴大至大里、太平、霧峰地區。	可借鏡太平霧地區都市計畫針對產業與生活兼具並存之土地使用策略，作為未來旱溪細部計畫發展策略之研擬參考。

資料來源：本計畫彙整。

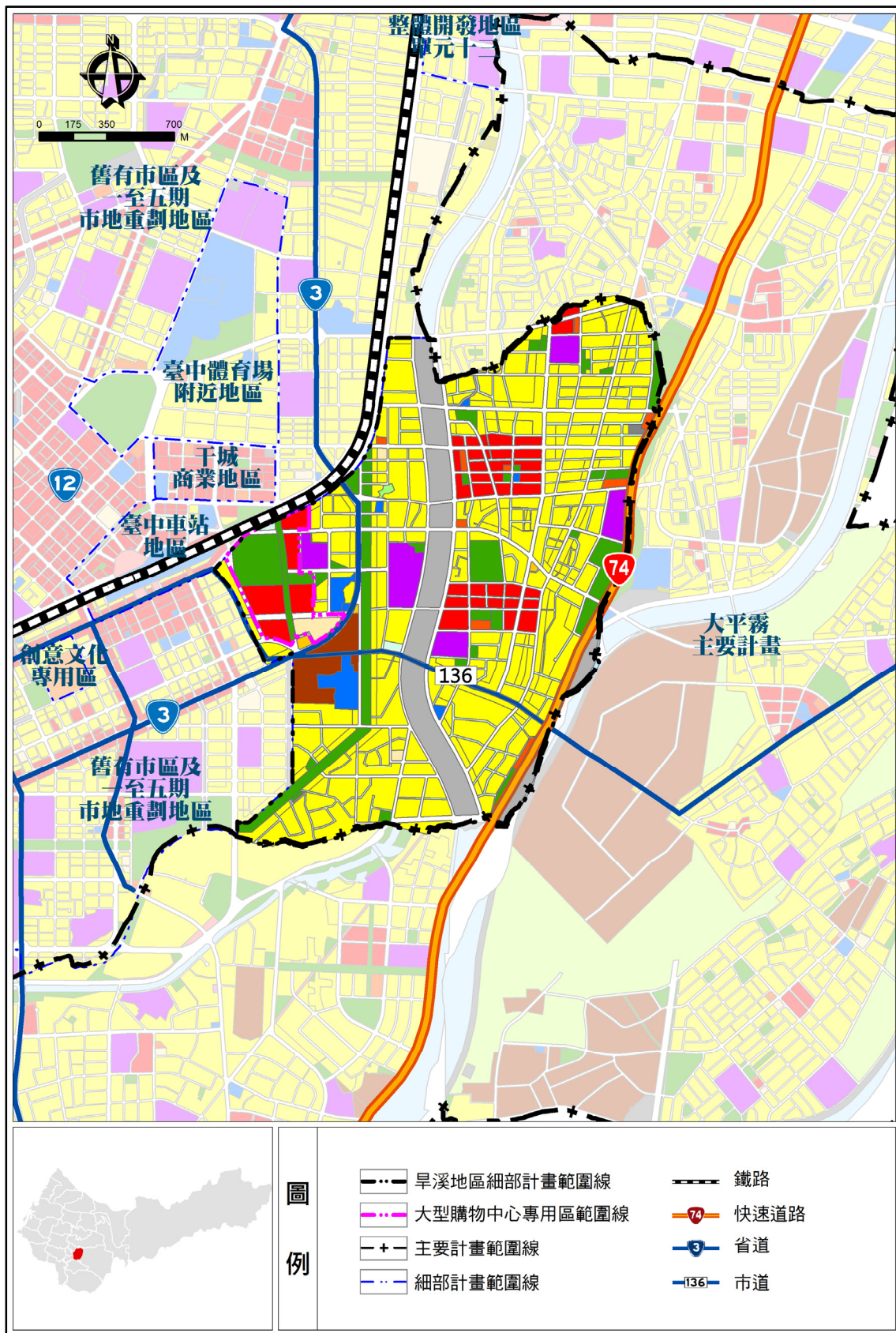


圖 2-2 鄰近都市計畫分布示意圖

第三節 現行都市計畫概要

一、發布實施經過

「臺中市都市計畫（旱溪地區）細部計畫」自 78 年 9 月 21 日發布實施後，於 86 年 5 月 19 日計畫區西側地區另行擬定「臺中市都市計畫（大型購物中心專用區）細部計畫」，爾後分別於 86 年、92 年、98 年依序發布實施三次通盤檢討，其發布實施歷程如表 2-4，第三次通盤檢討後之歷次變更情形如表 2-5 所示。

表 2-4 都市計畫辦理歷程彙整表

編號	計畫名稱	發布實施日期及文號	計畫性質
1	臺中市都市計畫（舊市區）主要計畫	45.11.01 府金建字第 25591 號	主要計畫
2	變更臺中市都市計畫（不包含大坑風景區）通盤檢討	75.02.22 府工都字第 12291 號	主要計畫
3	擬定臺中市都市計畫（旱溪地區）細部計畫	78.09.21 府工都字第 82016 號	細部計畫
4	變更臺中市都市計畫（部分住宅區為變電所用地暨部分機關用地為住宅區、公園兼兒童遊樂場用地）	82.02.03 府工都字第 8024 號	主要計畫
5	變更臺中市都市計畫（公 20、文中 9、停 20、機 13 為住宅區）	83.02.26 府工都字第 18360 號	主要計畫
6	變更臺中市都市計畫（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）	84.02.15 府工都字第 16274 號	主要計畫
7	變更臺中市都市計畫（旱溪地區）細部計畫（部分公園用地、文中用地、停車場用地、機關用地為第二種住宅區；部分文中用地為道路用地；部分第一種住宅區為第二種住宅區）	85.07.08 府工都字第 87073 號	細部計畫
8	變更臺中市都市計畫（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）	86.02.03 府工都字第 10257 號	主要計畫
9	變更臺中市都市計畫（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）暫予保留另案辦理部分（商業區通盤檢討部分）	86.03.18 中府工都字第 34096 號	主要計畫
10	擬定臺中市都市計畫（大型購物中心專用區）細部計畫	86.05.19 府工都字第 69323 號	細部計畫
11	變更臺中市都市計畫（旱溪地區）細部計畫（第一次通盤檢討）	86.11.18 府工都字第 157338 號	細部計畫
12	變更臺中市都市計畫（旱溪地區）細部計畫（第二次通盤檢討）	92.10.06 府工都字第 0920152263 號	細部計畫

編號	計畫名稱	發布實施日期及文號	計畫性質
13	變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景）（第三次通盤檢討）	93.06.15 府工都字第 0930091958 號 94.06.22 府都計字第 0940103654 號 94.10.20 府都計字第 0940194860 號 95.02.15 府都計字第 0950023145 號 95.02.22 府都計字第 0950028539 號 95.05.19 府都計字第 0950094686 號 96.11.30 府都計字第 0960277054 號	主要計畫
14	變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（部分住宅區、商業區、農業區、加油站專用區、文小用地、文中用地、公園用地、兒童遊樂場用地、市場用地、停車場用地為道路用地）	97.03.31 府都計字第 0970065642 號	主要計畫
15	變更臺中市都市計畫（旱溪地區）細部計畫（部分第二種住宅區、文小用地、公園用地、兒童遊樂場用地、市場用地、停車場用地為道路用地）	97.04.08 府都計字第 0970065650 號	細部計畫
16	變更臺中市都市計畫（旱溪地區）細部計畫（第三次通盤檢討）	98.11.09 府都計字第 0980271645 號	細部計畫
17	變更臺中市都市計畫（市場用地專案通盤檢討）	100.01.21 府授都計字第 1000001533 號	主要計畫
18	變更臺中市都市計畫主要計畫（原大型購物中心專用區專案通盤檢討）	101.11.21 府授都計字第 1010208961 號	主要計畫
19	變更臺中市都市計畫細部計畫（原大型購物中心專用區專案通盤檢討）	101.11.21 府授都計字第 10102089611 號	細部計畫
20	變更臺中市都市計畫細部計畫（原臺中市各計畫區）（獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點）	103.04.21 府授都計字第 1030067120 號	細部計畫
21	變更臺中市部分細部計畫（配合學校用地專案通盤檢討）	103.08.15 府授都計字第 10301549351 號	細部計畫
22	臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討	104.07.22 府授都計字第 1040156066 號	細部計畫
23	變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（計畫範圍專案通盤檢討）案	106.06.01 府授都計字第 1060109470 號	主要計畫
24	變更臺中市都市計畫（旱溪地區）細部計畫（計畫範圍專案通盤檢討）案	106.06.02 府授都計字第 10601094704 號	細部計畫
25	變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（公展草案）	103.07.21 府授都計字第 1030125266 號 公告公開展覽，刻正提送內政部都市計畫委員會審議。	主要計畫

資料來源：本計畫彙整。

表 2-5 第三次通盤檢討後歷次變更面積增減統計表

項目	第三次通盤檢討計畫面積(公頃)					歷次變更增減面積 ^{註1}		現行計畫面積(公頃)
	第 18、19 次 ^{註2}	第 20 次	第 21 次	第 22 次	第 23、24 次	第 22 次	第 23、24 次	
住宅區	第一種	36.4855					+0.2000	36.6855
	第一之一種	9.8015						9.8015
	第二種	88.9573					+0.0300	88.9873
	第三種	12.9958					+0.6800	13.6758
	第七種	34.9611					+0.7000	35.6611
	小計	183.2012					+1.6100	184.8112
	第一種	7.4395						7.4395
	第二種	7.2449					-0.0100	7.2349
	第二之一種	3.7501	+2.6700					6.4201
	第三之一種	--	+6.2100					6.2100
小計	18.4345	+8.8800				-0.0100	27.3045	
乙種工業區 ^{註2}	7.5979						7.5979	
大型購物中心專用區 ^{註2}	12.6043	-12.6043					0.000	
保存區	0.3349						0.3349	
農會專用區	0.2384						0.2384	
加油站專用區	0.6236						0.6236	
電信專用區	1.4635						1.4635	
河川區	--					+1.3900	1.3900	
合計	224.4983	-3.7243				+2.9900	223.7640	
公共設施用地	學文小用地	8.9090						8.9090
	校文中用地	5.2056					-5.2056	0.0000
	用文中小用地	--					+5.2056	5.2056
	地小計	14.1146					0.0000	14.1146
	公園用地	16.8373	+6.0595				-6.8200	16.0768
	公園用地兼作排水道使用	--					+0.2600	0.2600
	公園兼兒童遊樂場用地	1.7235						1.7235

項目	第三次通盤檢討					現行計畫面積 (公頃)
	計畫面積(公頃)	第 18、19 次 ^{註2}	第 20 次	第 21 次	第 22 次	
兒童遊樂場用地	5.5692					5.4792
綠地用地	0.0000	+0.2600				0.2600
綠帶用地	0.0000	+0.1700				0.1700
市場用地	1.9315	+2.2300				4.1615
停車場用地	5.4528	-2.1023				3.3505
交通用地	2.7416	-2.7416				0.0000
機關用地	4.0488	-0.1034				3.9654
電力用地	0.4244					0.4244
變電所用地	0.3986					0.3986
醫療衛生機構用地	0.1417					0.1417
消防用地	0.1492					0.1492
園道用地	10.7578	+1.9100				12.6678
排水道用地	33.4539					33.3539
道路用地	93.7760	-1.9579				88.1981
人行步道用地	0.1798					0.1798
合計	191.7007		0.0000			185.0750
總計	416.1990	0.0000				408.8390

註 1：本計畫彙整自變更臺中市都市計畫（旱溪地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案（臺中市政府，98 年 11 月）及其後歷次細計個案變更、專案通檢之各項用地面積。

註 2：變更臺中市都市計畫（旱溪地區）細部計畫（第三次通盤檢討）（臺中市政府，98 年 11 月）變 1 案涉及計畫面積之調整，大型購物中心專用區面積從 12.93 公頃調整為 12.6043 公頃。「變更臺中市都市計畫主要計畫（原大型購物中心專用區專案通盤檢討）（臺中市政府，101 年 10 月）則依照該案之都市計畫圖訂正更新（計畫書 1-1、1-2、2-7 頁），將大型購物中心專用區面積從 12.93 公頃修訂為 13.02 公頃，購專計畫範圍則從 22.74 公頃修訂為 22.25 公頃。

註 3：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

二、現行主要計畫內容概要

（一）土地使用分區

計畫區內主要計畫土地使用分區有住宅區、商業區、乙種工業區、保存區、農會專用區、加油站專用區、電信專用區、河川區等使用分區。

（二）公共設施與道路系統

主要計畫劃設之公共設施包括學校用地、公園用地、公園用地兼作排水道使用、公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、市場用地、停車場用地、機關用地、綠地用地、綠帶用地、電力用地、變電所用地、醫療衛生機構用地、消防用地、園道用地、排水道用地、道路用地等。

三、主要計畫與細部計畫之關係

在主要計畫之指導下，本細部計畫將研擬更詳盡之土地使用計畫，把住宅區細分為第一種住宅區、第一之一種住宅區、第二種住宅區、第三種住宅區及第七種住宅區，商業區則予以細分為第一種商業區、第二種商業區、第二之一種商業區、第三之一種商業區，劃設寬度 15M 以下之細部計畫道路、人行步道用地及細部計畫兒童遊樂場用地，並訂定土地使用分區管制要點。

四、現行細部計畫內容概要

（一）計畫範圍與面積

計畫範圍東以大里溪與太平區相望，南鄰大里區，西至鐵路西側之東光路、建成路、振興路與大興街，北至精武東路附近，計畫面積為 408.8390 公頃。

（二）計畫年期、計畫人口與密度

計畫年期為 115 年，計畫人口為 74,000 人，居住人口密度每公頃 402 人。

（三）土地使用計畫

1.住宅區

劃分為第一種、第一之一種、第二種、第三種及第七種住宅區，面積合計為 184.8112 公頃。

2.商業區

分為第一種、第二種、第二之一種及第三之一種商業區，面積合計為 27.3045 公頃。

3.乙種工業區

為大型工業發展分區，面積合計為 7.5979 公頃。

4.保存區

為三級古蹟旱溪媽祖廟「樂成宮」所在範圍，面積合計為 0.3349 公頃。

5.農會專用區

為農會專用分區，面積合計為 0.2384 公頃。

6.加油站專用區

為加油站專用分區，面積合計為 0.6236 公頃。

7.電信專用區

為電信專用分區，面積合計為 1.4635 公頃。

8.河川區

為河川專用分區，面積合計為 1.3900 公頃。

（四）公共設施計畫

計畫區公共設施用地多屬主要計畫所劃設，僅部分兒童遊樂場為細部計畫所劃設。

1.學校用地

包含文中小用地 1 處及文小用地 4 處，面積合計為 14.1146 公頃。

2.公園用地

計 6 處，其中 2 處位於原大型購物中心專用區，面積總計為 16.0768 公頃。

3.公園用地兼作排水道使用

計 1 處，面積 0.2600 公頃。

4.公園兼兒童遊樂場用地

計 2 處，面積為 1.7235 公頃。

5.兒童遊樂場用地

計 18 處，其中 10 處為細部計畫劃設，面積總計為 5.4792 公頃。

6.綠地用地

計 1 處，位於大型購物中心專用區，面積 0.2600 公頃。

7.綠帶用地

計 1 處，位於大型購物中心專用區，面積 0.1700 公頃。

8.市場用地

計 6 處，其中 1 處位於大型購物中心專用區，面積總計 4.1615 公頃。

9.停車場用地

計 10 處，面積為 3.3505 公頃；其中停 132，附帶開發時北側應留設 6 公尺通路。

10.機關用地

計 4 處，面積為 3.9654 公頃；其中 1 處為軍事使用。

11.電力用地

計 1 處，面積為 0.4244 公頃。

12.變電所用地

計 1 處，面積為 0.3986 公頃。

13.醫療衛生機構用地

計 1 處，面積為 0.1417 公頃。

14.消防用地

計 1 處，面積為 0.1492 公頃。

15.園道用地

面積合計為 12.6678 公頃，其中約 1.91 公頃位於大型購物中心專用區。

16.排水道用地

面積合計為 33.3539 公頃。

表 2-6 現行旱溪地區細部計畫土地使用計畫面積統計表

項目		現行計畫面積（公頃）	占計畫總面積比（%）	
土地 使用 分 區	住宅區	第一種住宅區	36.6855	8.97
		第一之一種住宅區	9.8015	2.39
		第二種住宅區	88.9873	21.77
		第三種住宅區	13.6758	3.35
		第七種住宅區	35.6611	8.72
		小計	184.8112	45.20
	商業區	第一種商業區	7.4395	1.82
		第二種商業區	7.2349	1.77
		第二之一種商業區	6.4201	1.57
		第三之一種商業區	6.2100	1.52
		小計	27.3045	6.68
	乙種工業區	7.5979	1.86	
	保存區	0.3349	0.08	
	農會專用區	0.2384	0.06	
	加油站專用區	0.6236	0.15	
	電信專用區	1.4635	0.36	
	河川區	1.3900	0.34	
	小計	223.7640	54.73	
	公共 設施 用 地	學校用地	14.1146	3.45
		公園用地	16.0768	3.93
公園用地兼作排水道使用		0.2600	0.06	
公園兼兒童遊樂場用地		1.7235	0.42	
兒童遊樂場用地		5.4792	1.34	
綠地用地		0.2600	0.06	
綠帶用地		0.1700	0.04	
市場用地		4.1615	1.02	
停車場用地		3.3505	0.82	
機關用地		3.9654	0.97	
電力用地		0.4244	0.11	
變電所用地		0.3986	0.10	
醫療衛生機構用地		0.1417	0.04	
消防用地		0.1492	0.04	
園道用地		12.6678	3.10	
排水道用地		33.3539	8.16	
道路用地		88.1981	21.57	
人行步道用地		0.1798	0.04	
小計	185.0750	45.27		
合計		408.8390	100.00	

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：變更臺中市都市計畫（旱溪地區）細部計畫（第三次通盤檢討）（臺中市政府，98年11月）及其後歷次個案變更計畫書彙整而得。

表 2-7 現行旱溪地區細部計畫公共設施用地明細表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	備註
學校用地	文小 9	2.0821	東英棒球場、籃球場、臺中市家庭教育中心
	文小 10	2.4931	壘球場、籃球場
	文小 11	2.2728	
	文小 21	2.0610	東區樂業國小
	文中小 4	5.2056	育英國中、成功國小
	小計	14.1146	
公園用地	公 13	1.6303	宜昌福德祠
	公 15	3.3150	東英公園、金龍棒球場
	公 18	3.5372	樂成公園、東區區公所
	公 111	0.6843	祖聖公園
	公 123	0.8200	泉源公園，位於大型購物中心專用區
	公 141	6.0900	位於大型購物中心專用區
	小計	16.0768	
公園用地兼作 排水道使用	公(排)	0.2600	註 2
公園兼兒童遊 樂場用地	公兼兒 18	0.6058	東福公園
	公兼兒 19	1.1177	
	小計	1.7235	
兒童遊樂場用 地	細兒 8-1	0.3163	
	細兒 8-3	0.2969	育英公園、樂成福德宮
	細兒 8-4	0.2971	早平公園
	細兒 8-5	0.2439	一心公園
	細兒 8-8	0.3438	
	細兒 8-9	0.2198	東門兒童公園
	細兒 8-10	0.1313	仁和公園
	細兒 8-11	0.3308	
	細兒 8-12	0.2038	簡易綠地
	細兒 8-13	0.4047	
	兒 17	0.6712	長福公園
	兒 19	0.2192	樂豐公園
	兒 18	0.1078	樂明公園
	兒 20	0.1689	樂和公園
	兒 22	0.6367	
	兒 177	0.2732	
	兒 178	0.4026	三賢公園、福安宮
	兒 179	0.2094	進業公園
小計	5.4792		
綠地用地	綠 61	0.2600	位於大型購物中心專用區

項目	編號	計畫面積 (公頃)	備註
綠帶用地	綠 62	0.1700	位於大型購物中心專用區
市場用地	市 12	0.5969	
	市 13	0.1737	
	市 14	0.5446	
	市 15	0.3321	
	市 106	0.2842	旱溪里活動中心
	市 116	2.2300	位於大型購物中心專用區
	小計	4.1615	
停車場用地	停 13	0.2174	百姓公廟
	停 14	0.3564	三賢停車場
	停 15	0.6514	旱溪停車場
	停 16	0.1252	十甲停車場
	停 17	0.3368	東英停車場
	停 18	0.2285	一心停車場
	停 19	0.5207	信心停車場
	停 29	0.2054	
	停 132	0.5243	註 3
	停 143	0.1844	
	小計	3.3505	
機關用地	機 9	0.1556	消防局第七救災救護大隊東英分隊
	機 14	0.3032	供市政相關機關使用
	機 170	3.4866	軍事基地（新實 203 營區）
	機 8-1	0.0200	註 4
	小計	3.9654	
電力用地	電力 1	0.4244	中東變電所
變電所用地	變 11	0.3986	十甲變電所
醫療衛生機構 用地	醫 1	0.1417	
消防用地	消 1	0.1492	
園道用地		12.6678	東光綠園道
排水道用地		33.3539	

註 1：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

註 2：變更臺中市都市計畫（旱溪地區）細部計畫（計畫範圍專案通盤檢討）案劃設。

註 3：開發時北側應留設 6 公尺通路。

註 4：變更臺中市都市計畫（旱溪地區）細部計畫（計畫範圍專案通盤檢討）案劃設，鄰太平（新光地區）都市計畫機關用地（編號機 8）。

資料來源：變更臺中市都市計畫（旱溪地區）細部計畫（第三次通盤檢討）（臺中市政府，98 年 11 月）及其後歷次個案變更計畫書彙整而得。

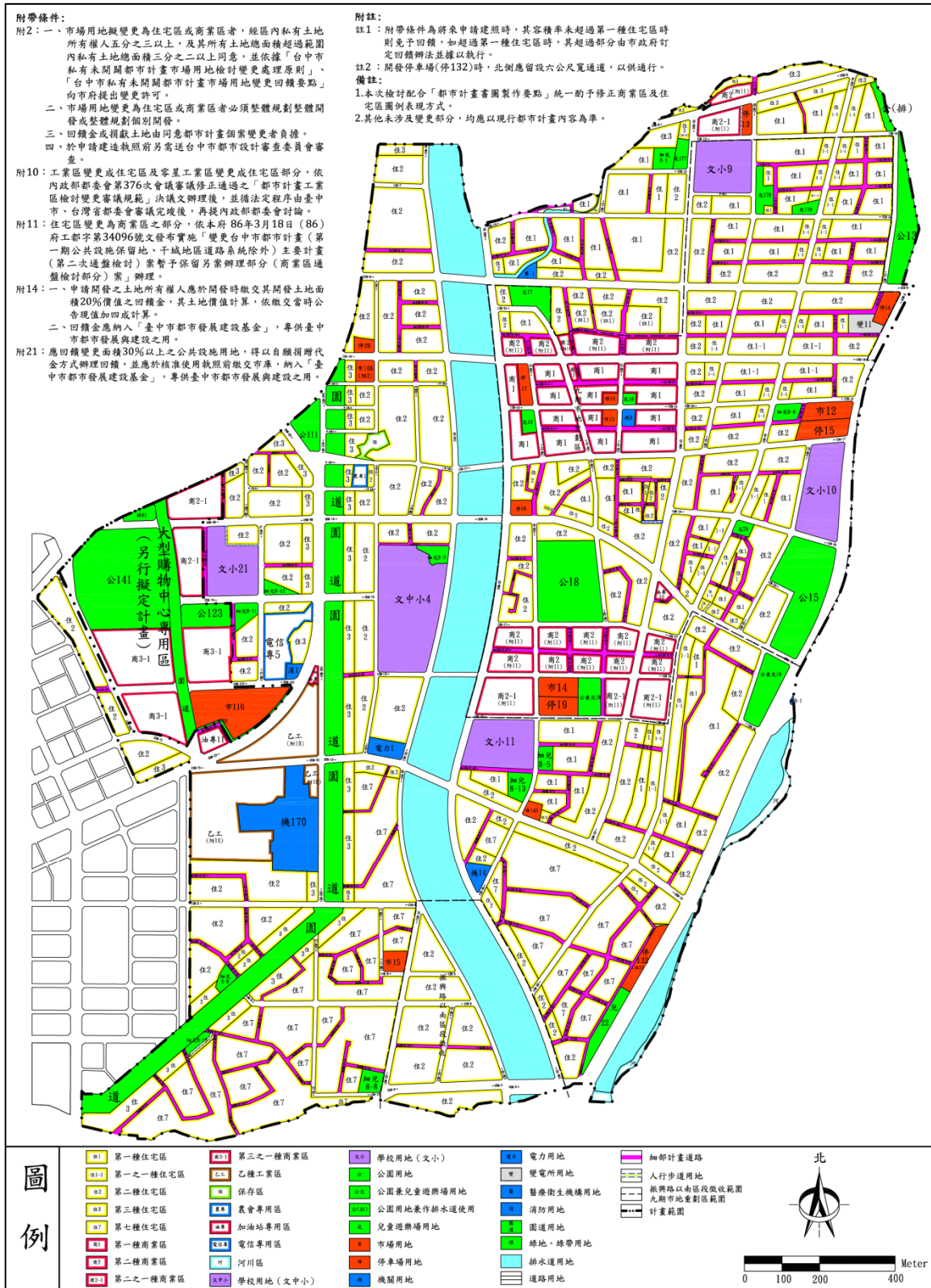


圖 2-3 現行細部計畫示意圖

（五）交通系統計畫

本計畫區道路系統層級，將依功能劃分為聯外道路、主要道路、服務道路、區內道路及人行步道。

1.聯外道路

- （1）南北向之聯外道路：40M-9（六順路）、30M-22（建成路）。
- （2）東西向之聯外道路：20M-8（精武東路）、20M-12（振興路）、20M-72（振興路）。

2.主要道路

- （1）南北向之主要道路：50M（復興東路）、20M-23（東英路）、20M-25（旱溪東路）、15M-26（旱溪西路）、15M-30（十甲東路）、15M-204（東光路）、15M-205（東光園路）、12M-32（旱溪西路）。
- （2）東西向之主要道路：20M-9（十甲路）、20M-10（樂業路）、20M-68（樂業路）、20M-71（忠孝路）、20M-73（自由路四段）。

3.服務道路

- （1）南北向之服務道路：15公尺以上之南北向服務道路有 30M-23、15M-15（長福路）、15M-32（東福路）、15M-71（樂業東路）。
- （2）東西向之服務道路：15公尺以上之東西向服務道路有 25M-2（六順路）、20M-70、15M-2（建德街）、15M-3（東門路）、15M-17（旱溪街）、15M-18（東英六街）、15M-72、細 15M-01、細 15M-02。

4.區內道路

計畫區內其它 12 公尺、10 公尺、8 公尺、6 公尺寬之道路，皆為區內道路。

5.人行步道

計畫區內共有六條人行步道，皆分布在住宅區內。

表 2-8 現行旱溪地區細部計畫道路編號明細表

道路層級	路寬及編號	起點	迄點	長度 (M)	備註
聯外道路	40M-9	計畫範圍交界	25M-2	2,881	南北向
	30M-22	計畫區西北側	20M-72	1,076	南北向
	20M-8	計畫區北側	計畫範圍交界	1,466	東西向
	20M-12	15M-205	40M-9	1,046	東西向
	20M-72	30M-22	15M-205	300	東西向
主要道路	50M	復興東路	30M-24	3,219	南北向
	20M-9	計畫區西北側	計畫範圍交界	1,500	東西向
	20M-10	30M-22	計畫範圍交界	1,370	東西向
	20M-23	20M-8	20M-12	1,962	南北向
	20M-25	12M-14	40M-9	2,366	南北向
	20M-68	計畫區西北側	30M-22	558	東西向
	20M-71	計畫區西側	30M-23	212	東西向
	15M-26	計畫區北側	20M-12	1,670	南北向
	15M-30	20M-8	20M-25	2,266	南北向
	15M-204	30M-22	早 10M-2	284	南北向
	15M-205	30M-22	15M-2	720	南北向
	20M-73	計畫區西北側	40M-9	1,460	東西向，註 2
12M-32	20M-12	計畫範圍交界	892	南北向	
服務道路	30M-23	計畫區西北側	30M-22	765	南北向
	25M-2	15M-32	40M-9	526	東西向
	20M-70	30M-23	早 10M-5	520	東西向
	20M-157	10M-410	30M-22	450	東西向
	15M-2	計畫區西南側	15M-32	600	東西向
	15M-3	園道	12M-32	616	東西向
	15M-15	20M-25	15M-17	508	南北向
	15M-17	15M-26	40M-9	1,046	東西向
	15M-18	20M-23	40M-9	463	東西向
	15M-32	25M-2	12M-32	540	南北向
	15M-71	15M-72	20M-68	390	南北向
	細 15M-02	計畫區西側	10M-400	45	東西向
區內道路	細 12M-8-1	計畫區北側	20M-8	40	南北向
	細 12M-8-2	20M-9	20M-23	572	東西向
	細 12M-8-3	細 10M-8-18	20M-73	54	南北向
	細 12M-8-4	12M-31	20M-23	355	東西向
	細 12M-8-5	12M-31	20M-23	330	東西向
	細 12M-8-6	15M-17	20M-10	140	南北向
	細 12M-8-7	20M-9	20M-73	203	南北向
	12M-7	計畫區西北側	15M-26	136	東西向

道路層級	路寬及編號	起點	迄點	長度 (M)	備註
區內道路	12M-8	10M-11	12M-32	194	東西向
	12M-12	20M-23	20M-9	536	南北向、東西向
	12M-13	12M-14	20M-23	337	南北向、東西向
	12M-14	20M-25	12M-12	1,082	東西向
	12M-15	20M-25	20M-23	922	東西向
	12M-16	20M-23	40M-9	432	東西向
	12M-17	20M-25	15M-30	482	東西向
	12M-18	早 10M-5	15M-30	784	東西向
	12M-19	20M-25	15M-30	505	東西向
	12M-25	15M-17	20M-10	547	南北向
	12M-26	20M-8	15M-17	940	南北向
	12M-27	20M-73	15M-17	255	南北向
	12M-28	15M-17	12M-17	414	南北向
	12M-30	20M-10	20M-25	1,045	南北向
	12M-31	20M-73	15M-17	250	南北向
	12M-33	15M-3	25M-2	208	南北向
	12M-34	12M-25	40M-9	227	南北向、東西向
	早 10M-1	15M-204	20M-9	536	南北向
	早 10M-2	15M-204	15M-26	322	東西向
	早 10M-3	15M-204	早 10M-1	130	東西向
	早 10M-4	15M-204	15M-26	340	東西向
	早 10M-5	20M-12	早 10M-4	768	南北向
	早 10M-6	10M-160	早 10M-5	306	東西向
	10M-9	20M-10	早 10M-2	336	南北向
	10M-11	15M-2	12M-8	180	南北向
	10M-12	園道	15M-32	600	南北向、東西向
	10M-160	計畫區西北側	20M-68	165	南北向
	10M-400	計畫區西側	20M-71	464	南北向
	10M-410	計畫區西側	20M-71	465	南北向
	細 10M-8-1	12M-12	12M-14	210	南北向
	細 10M-8-2	12M-12	12M-14	420	南北向、東西向
	細 10M-8-3	細 10M-8-2	12M-12	280	東西向
	細 10M-8-4	細 10M-8-8	12M-12	440	東西向
	細 10M-8-5	細 10M-8-8	12M-12	430	東西向
細 10M-8-6	細 10M-8-4	20M-9	102	南北向	
細 10M-8-8	12M-14	20M-9	170	南北向	
細 10M-8-10	12M-14	20M-9	180	南北向	
細 10M-8-11	12M-14	20M-9	170	南北向	
細 10M-8-12	12M-14	細 10M-8-11	170	南北向、東西向	

道路層級	路寬及編號	起點	迄點	長度 (M)	備註
區內道路	細 10M-8-13	12M-14	細 10M-8-14	80	南北向
	細 10M-8-14	20M-25	排水道	150	東西向
	細 10M-8-17	細 12M-8-2	12M-16	194	南北向
	細 10M-8-18	20M-25	40M-9	900	東西向
	細 10M-8-19	20M-9	細 10M-8-18	108	南北向
	細 10M-8-20	細 10M-8-17	20M-23	360	東西向
	細 10M-8-21	細 10M-8-23	15M-26	108	東西向
	細 10M-8-22	細 10M-8-23	15M-26	117	東西向
	細 10M-8-23	20M-9	20M-73	195	南北向
	細 10M-8-24	12M-16	20M-23	325	南北向、東西向
	細 10M-8-26	12M-25	15M-30	120	東西向
	細 10M-8-27	細 10M-8-26	15M-18	130	南北向
	細 10M-8-28	15M-30	12M-34	460	南北向、東西向
	細 10M-8-29	15M-17	20M-10	340	南北向
	細 10M-8-30	細 10M-8-28	12M-25	54	東西向
	細 10M-8-31	細 10M-8-29	15M-30	80	東西向
	細 10M-8-35	15M-17	20M-10	220	南北向
	細 10M-8-37	12M-34	囊底路	180	南北向
	細 10M-8-38	40M-9	15M-30	160	東西向
	細 10M-8-39	40M-9	20M-23	265	東西向
	細 10M-8-40	12M-28	12M-17	210	南北向、東西向
	細 10M-8-41	12M-30	20M-25	65	東西向
	細 10M-8-42	15M-30	20M-25	450	東西向
	細 10M-8-43	12M-17	細 10M-8-48	370	南北向
	細 10M-8-45	15M-30	20M-23	100	東西向
	細 10M-8-46	12M-17	12M-18	110	南北向
	細 10M-8-47	細 10M-8-43	12M-30	142	東西向
	細 10M-8-48	20M-23	20M-25	390	東西向
	細 10M-8-49	20M-10	細 6M-8-16	55	南北向
	細 10M-8-50	早 10M-5	園道	84	東西向
	細 10M-8-51	30M-22	15M-71	130	東西向
	細 10M-8-52	20M-68	20M-70	330	南北向
	細 10M-8-53	20M-70	細 10M-8-54	145	南北向
細 10M-8-54	15M-71	細 10M-8-53	190	東西向	
細 10M-8-56	細 6M-8-10	30M-23	150	東西向	
細 10M-8-59	20M-12	細 10M-8-64	485	南北向	
細 10M-8-60	15M-30	細 10M-8-59	75	東西向	
細 10M-8-61	細 6M-8-12	細 10M-8-66	340	東西向	
細 10M-8-62	細 10M-8-61	20M-25	210	南北向	

道路層級	路寬及編號	起點	迄點	長度 (M)	備註
區內道路	細 10M-8-63	細 6M-8-12	細 10M-8-62	100	東西向
	細 10M-8-64	細 6M-8-12	20M-25	85	東西向
	細 10M-8-65	15M-30	細 10M-8-66	230	東西向
	細 10M-8-66	12M-30	20M-25	200	南北向
	細 10M-8-67	計畫區西南側	15M-2	217	南北向、東西向
	細 10M-8-68	15M-2	園道	175	南北向
	細 10M-8-69	細 10M-8-68	細 10M-8-70	70	東西向
	細 10M-8-70	計畫區西南側	園道	175	南北向
	細 10M-8-72	15M-26	計畫區西北側	175	東西向
	細 10M-8-74	細 10M-8-48	20M-12	160	南北向
	細 10M-8-75	細 10M-8-2	12M-26	45	東西向
	早-8M-1	20M-23	12M-26	154	東西向
	細 8M-8-2	12M-13	12M-14	105	南北向
	細 8M-8-5	細 10M-8-39	20M-12	105	南北向
	細 8M-8-6	細 10M-8-74	12M-30	90	東西向
	細 8M-8-7	20M-12	20M-25	187	南北向
	細 8M-8-8	12M-32	園道	230	南北向
	細 8M-8-10	12M-32	15M-32	120	東西向
	細 8M-8-11	15M-32	10M-12	280	東西向
	細 8M-8-12	細 8M-8-29	12M-8	142	東西向
	細 8M-8-13	囊底路	10M-12	145	南北向
	細 8M-8-14	15M-32	細 8M-8-13	105	東西向
	細 8M-8-15	15M-3	細 8M-8-16	90	南北向
	細 8M-8-16	10M-12	園道	350	東西向
	細 8M-8-17	細 8M-8-16	細 8M-8-19	170	東西向
	細 8M-8-18	細 8M-8-17	細 8M-8-19	210	南北向、東西向
	細 8M-8-19	細 8M-8-16	計畫範圍交界	280	南北向
	細 8M-8-20	園道	園道	160	南北向
	細 8M-8-21	細 8M-8-20	計畫範圍交界	160	東西向
	細 8M-8-22	10M-12	細 8M-8-16	90	東西向
	細 8M-8-23	細 8M-8-11	細 8M-8-12	90	南北向
	細 8M-8-24	15M-3	10M-12	100	南北向
	細 8M-8-25	20M-73	早 10M-2	60	南北向
細 8M-8-26	早 10M-4	20M-10	140	南北向	
細 8M-8-27	12M-28	20M-10	150	東西向	
細 8M-8-28	細 8M-8-11	細 8M-8-29	59	南北向	
細 8M-8-29	細 8M-8-28	細 8M-8-12	27	南北向	
細 8M-8-30	細 10M-8-29	15M-30	145	東西向	
細 8M-8-31	15M-30	細 10M-8-28	84	東西向	

道路層級	路寬及編號	起點	迄點	長度 (M)	備註
區內道路	細 8M-8-32	細 10M-8-35	20M-23	152	東西向
	細 8M-8-33	細 10M-8-35	細 6M-8-24	105	東西向
	細 8M-8-34	12M-14	計畫區北側	176	南北向、東西向。註3
	細 6M-8-2	20M-9	細 10M-8-18	105	南北向
	細 6M-8-4	30M-22	計畫區西北側	120	東西向
	細 6M-8-5	細 6M-8-4	早 10M-6	85	南北向
	細 6M-8-6	細 10M-8-28	細 10M-8-38	240	南北向
	細 6M-8-7	15M-30	6M-8-6	70	東西向
	細 6M-8-9	20M-10	20M-23	70	東西向
	細 6M-8-10	細 10M-8-56	30M-22	55	南北向
	細 6M-8-11	停 132	細 10M-8-59	62	東西向
	細 6M-8-12	細 6M-8-11	40M-9	460	南北向
	細 6M-8-13	20M-12	園道	220	南北向
	細 6M-8-15	園道	15M-3	200	南北向、東西向
	細 6M-8-16	15M-26	早 10M-5	190	東西向
	細 6M-8-17	計畫區西北側	20M-68	130	南北向
	細 6M-8-18	細 10M-8-19	20M-73	75	南北向
	細 6M-8-19	20M-73	細 12M-8-4	64	南北向
	細 6M-8-20	15M-17	細 12M-8-6	120	南北向
	細 6M-8-21	細 6M-8-22	12M-30	115	南北向、東西向
	細 6M-8-22	20M-25	囊底路	108	南北向、東西向
	細 6M-8-23	細 8M-8-32	細 4M-8-3	152	南北向
	細 6M-8-24	細 8M-8-32	細 4M-8-3	105	南北向
	細 6M-8-25	細 8M-8-30	囊底路	77	南北向
	細 6M-8-26	細 10M-8-29	15M-30	97	東西向
	細 6M-8-27	細 8M-8-31	細 10M-8-28	120	南北向
	細 6M-8-28	20M-8	12M-12	139	南北向
	人行步道	細 5.3M-8-1	細 8M-8-16	兒 8-10 南側	86
細 4M-8-1		20M-68	15M-71	135	南北向、東西向
細 4M-8-2		細 8M-8-27	囊底路	27	東西向
細 4M-8-3		細 6M-8-23	20M-23	65	東西向
細 4M-8-4		20M-10	囊底路	43	南北向
早-4M-1		20M-8	12M-12	100	南北向

註 1：表內道路長度應以核定圖實際訂樁距離為準。

註 2：已於第三次通盤檢討將 15M-16 道路檢討變更為 20M 道路，本計畫予以順編該計畫道路編號為 20M-73。

註 3：變更臺中市都市計畫（早溪地區）細部計畫（計畫範圍專案通盤檢討）案劃設。

資料來源：變更臺中市都市計畫（早溪地區）細部計畫（第三次通盤檢討）（臺中市政府，98 年 11 月）及其後歷次個案變更計畫書彙整而得。

（六）土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號公告發布實施「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討」案，檢討後土地使用分區管制要點包括旱溪地區細部計畫條文計 19 條如下文所示。原大型購物中心專用區之條文詳見附錄二。

- 一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定，其用語亦同。
- 三、住宅區及商業區之使用如下：
 - （一）第一種住宅區：專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼稚園、托兒所等使用。
 - （二）第一之一種住宅區：除限制（禁止）工業、大型商場（店）及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
 - （三）第二種住宅區：除限制（禁止）工業、大型商場（店）及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
 - （四）第三種住宅區：除限制（禁止）工業、大型商場（店）及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
 - （五）第七種住宅區：除限制（禁止）大型商場（店）及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
 - （六）本計畫區內不合分區使用規定之已有工廠，依「已准設立登記之工廠申請變更可否准許項目一覽表」規定辦理（詳表 5-7-1 已准設立登記之工廠申請變更可否准許項目一覽表）。
 - （七）第一種商業區：依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。
 - （八）第二種商業區：依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。
 - （九）第二之一種商業區：除不得作舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、飲酒店業、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其它類似營業場所之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。

四、用語定義

- (一) 獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。
- (二) 雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平行面基地相連之建築物。
- (三) 連棟住宅：含三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。
- (四) 集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。
- (五) 基地線：建築基地之界線。
- (六) 前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。
- (七) 後面基地線：基地線之延長線與前面基地線（或其延長線）平行或形成之內角未滿45度者，內角在45度以上時，以45度線為準。
- (八) 側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
- (九) 基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。
- (十) 基地寬度：
 - 1. 平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。
 - 2. 最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。
- (十一) 前院：沿前面基地線之庭院。

其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。
- (十二) 後院：沿後面基地線之庭院。
- (十三) 側院：沿側面基地線留設一側之庭院。
- (十四) 前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。
- (十五) 後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離，但最小淨深度不得小於後院深度二分之一。
- (十六) 側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。
- (十七) 建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。

建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。

建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。

五、

- (一) 保存區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。保存區為維護名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應保存之建築物，並保全其環境景觀而劃定，以供保存、維護古物、古蹟、歷史建築、民族藝術、民俗與有關文物及自然文化景觀之使用為限。
- (二) 加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。但上層如作加油站有關之辦公室，應另設專用出入口、樓梯、通道等設施。土地使用項目依「加油站設置管理規則」規定使用。
- (三) 農會專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。農會專用區限供農會相關業務之辦公廳舍、農業糧食儲存及附屬設施使用。
- (四) 電信專用區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 400%。電信專用區依都市計畫法臺中市施行自治條例第 41 條第 1 項第 1 款至第 4 款規定使用。

六、下列公共設施面臨計畫道路部分，應退縮 4 公尺作無遮簷人行步道，供綠化或人行步道等使用。退縮建築部分供公眾使用得計入基地面積。其建蔽率與容積率規定如後：

- (一) 機關用地建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。
- (二) 變電所用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。
- (三) 電力事業用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 400%。
- (四) 醫療衛生機構用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。
- (五) 消防用地建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。

七、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分供公眾使用得計入基地面積，並依下列規定辦理：

- (一) 應有一側退縮 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。
- (二) 其他臨道路部分應退縮 4 公尺無遮簷人行道，供綠化或人行步道等使用。

八、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

九、乙種工業區之使用依都市計畫法臺中市施行自治條例乙種工業區相關規定管制。

乙種工業區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表 已准設立登記之工廠申請變更可否准許項目一覽表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總

量管制作業要點」規定辦理。

十、停車場用地建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%；作立體停車場使用時，建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 480%。

十一、土地使用強度

本計畫區內各類住宅區及商業區之建蔽率、容積率、高度比、最小院落深度、最小基地面積等規定詳如下表：

項目	住宅區					備註
	1	1-1	2	3	7	
建蔽率 (%)	50	50	60	55	50	
容積率 (%)	140	140	220	280	140	
上限容積率 (%)	200	200	320	400	200	
高度比	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	
前院深度 (M)	4	4	4	4	4	規定應留設騎樓及無遮簷人行道者除外
後院深度 (M)	3	3	3	3	3	
側院深度 (M)	1.5	1.5	--	--	--	一宗基地得單側留設側院
最小基地面積 (M ²)	140	140	--	--	--	
最小基地面寬 (M)	7	7				

項目	商業區			備註
	1	2	2-1	
建蔽率 (%)	70	70	70	
容積率 (%)	280	350	350	
上限容積率 (%)	400	500	500	
前院深度 (M)	--	--	--	規定應留設騎樓及無遮簷人行道者除外
後院深度 (M)	2	2	2	
側院深度 (M)	--	--	--	一宗基地得單側留設側院
最小基地面積 (M ²)	--	--	--	
最小基地面寬 (M)	--	--	--	

註：基地於本要點發布前（78年9月21日）業經地政機關分割完竣後，深度未達 13 公尺經市府核准得設置騎樓或留設 2 公尺人行步道，面寬未達 5.5 公尺免留設側院。

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

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

(二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

- (三) 應以該公益性團體為起造人，並設置獨立進出口，以供通行，並於建築物入口處設置標示牌，敘明供社區公眾使用。

十三、騎樓與建築退縮規定

- (一) 為塑造良好的都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設廣場、公園及兒童遊樂場外，特指定部分街廓應留設公共開放空間或騎樓，其位置如圖 5-7-1。
- (二) 為促進交通通行便利，本計畫區內臨接 6 公尺以下計畫道路及人行步道之住宅區，應自建築線起退縮 4 公尺，作為公共開放空間（退縮部分，得列入前院深度及法定空地計算）。
- (三) 在本條第 1 款、第 2 款規定以外住宅區，其根據本要點第 11 條規定留設之 4 公尺前院，其中臨建築線之 2 公尺為人行步道，餘 2 公尺為建築物前院，如附圖 計畫區內住宅區建築基地退縮四公尺示意圖所示。（2 公尺人行步道得列入前院深度及法定空地計算）。
- (四) 面臨現有巷道之建築基地，應由建築線（溝濱後）退縮 0.5 公尺建築。
- (五) 同時面臨計畫道路與現有巷道之住宅區內建築基地得於面臨計畫道路側，自建築線起退縮 4 公尺前院，其餘面臨現有道路部份，應由建築線（溝濱後）退縮 0.5 公尺建築。
- (六) 依本要點留設之前院，所設之圍牆高度最高不得超過 2 公尺，其中實牆部分最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆。
- (七) 一宗基地兩側面臨 7 公尺以上道路，兩側皆需留設騎樓或退縮建築。
- (八) 因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

十四、景觀及綠化原則：

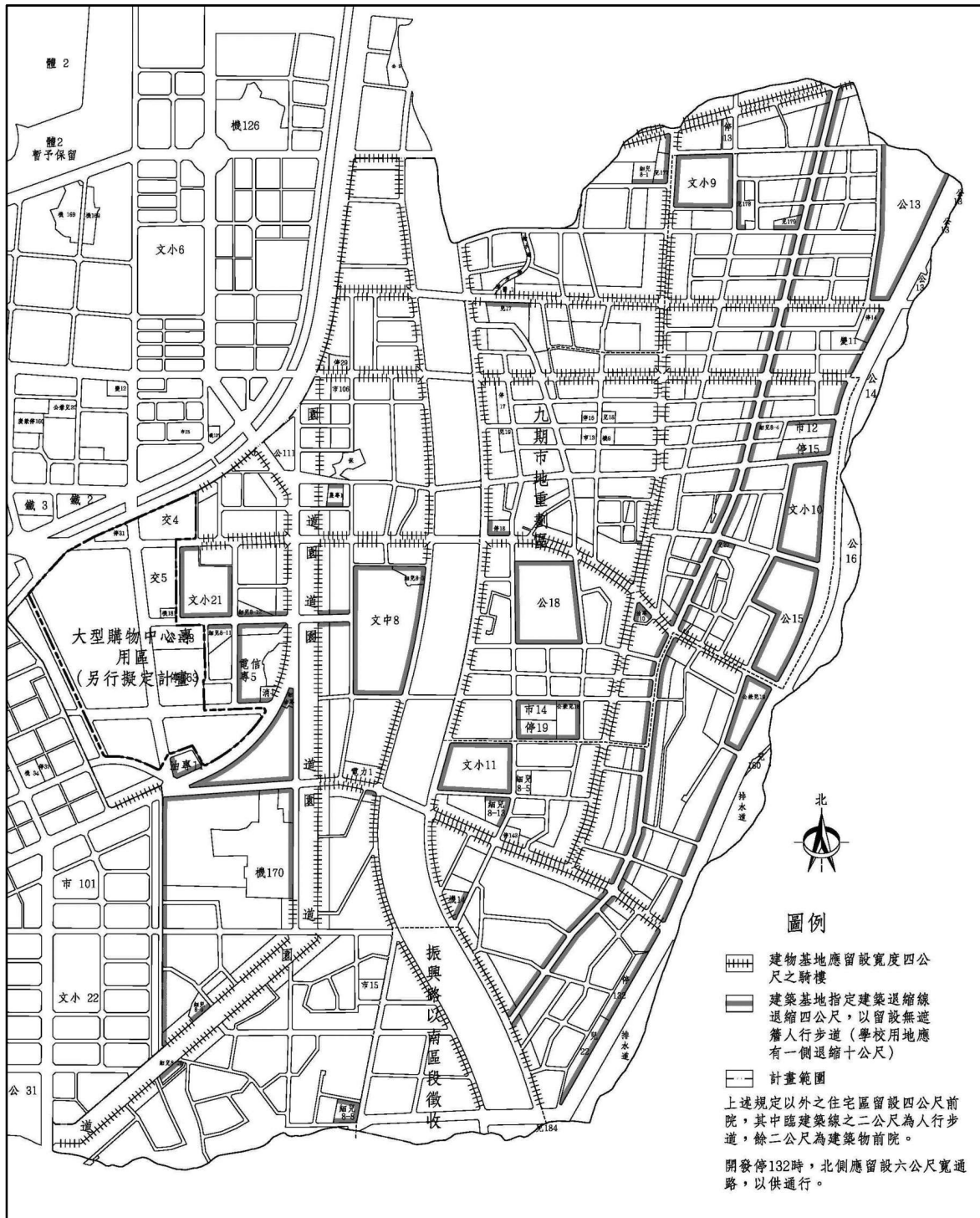
建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

十五、本計畫區建築物附設停車場空間設置標準依下列規定：

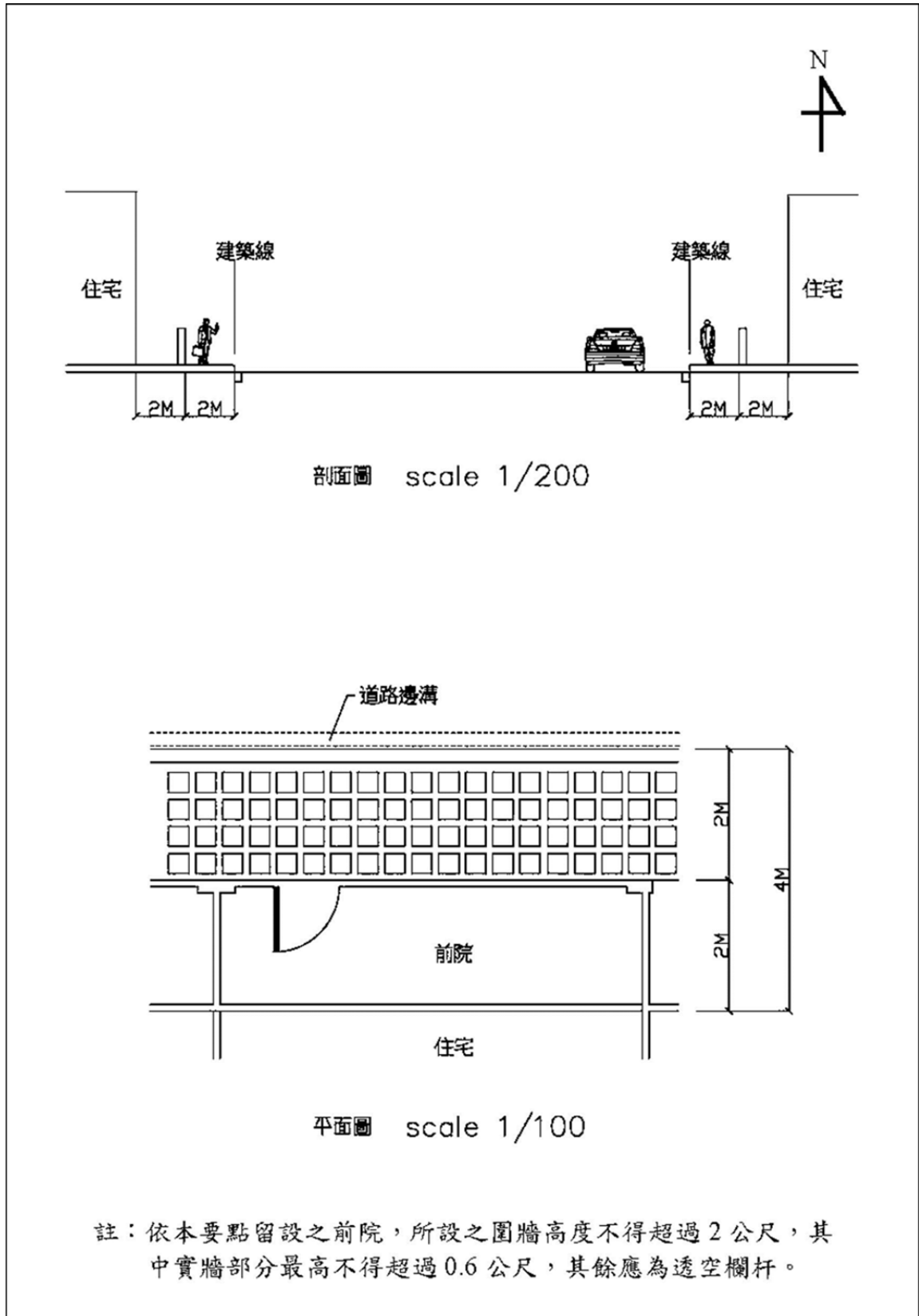
- (一) 第一種住宅區每戶至少附設停車位乙輛。
- (二) 其它使用分區依建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 100 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛；第二類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 150 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛。(參考下表)

類別	建築物用途	都市計畫內區域	
		樓地板面積	設置標準
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物。	150 平方公尺以下部分。	免設。
		超過 150 平方公尺部分。	每 100 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛。
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物。	150 平方公尺以下部分。	免設。
		超過 150 平方公尺部分。	每 150 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛。

- (三) 依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在 5 輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。
- (四) 乙種工業區建築基地內法定空地應留設二分之一以上作為停車場及裝卸貨物使用。
- (五) 其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。



附圖 5-7-1 第三次通盤檢討指定留設騎樓及無遮簷人行步道示意圖



附圖 計畫區內住宅區建築基地退縮四公尺示意圖

十六、招牌、廣告物

- (一) 有關計畫區內設置招牌、廣告物應依照「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」規定。
- (二) 面臨旱溪、園道兩側之廣告、招牌應依下列規定：
 - 1. 正面型招牌
 - (1) 招牌廣告不得設於建築物第三層以上，且其下端距地面淨高不得低於 4 公尺。
 - (2) 招牌廣告之設置不得突出建築物外牆 30 公分以上（含固定支撐物）。
 - (3) 建築物各層所設置正面型招牌廣告其面積不得大於該層該戶臨接外牆正面總面積四分之一，並不得封閉必要之採光逃生開口。
 - 2. 側懸型招牌廣告
 - (1) 招牌廣告下端距地面淨高不得低於 4 公尺，且上端不得超過建築物簷口底部或女兒牆。
 - (2) 招牌廣告（含固定支撐物）不得突出建築物外牆 1.4 公尺。
 - (3) 招牌廣告之面積不得大於 1 平方公尺，厚度不得大於 30 公分。

十七、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

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

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

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

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

十九、

- (一) 不合本要點所列最小基地之寬度及深度之規定者，應依「臺中市畸零地使用自治條例」之規定辦理。
- (二) 基地於本要點發佈前（民國 78 年 9 月 21 日）業經地政機關分割完竣，深度未達 13 公尺經市府核准得設置騎樓，面寬為 5.5 至 7 公尺者，以超過 5.5 公尺部份為側院寬度；面寬未達 5.5 公尺者免留設側院。
- (三) 本計畫區內建築物使用，除本要點發佈前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。

附表 5-7-1 已准設立登記之工廠申請變更可否准許項目一覽表

變更項目		符合分區使用規定之已有工廠		不合分區使用規定之已有工廠			備註
		住宅區	商業區	住宅區	商業區	農業區等其他地區	
1	廠名	可變更	可變更	可變更	可變更	可變更	
2	代表人	可變更	可變更	可變更	可變更	可變更	
3	資本額	可變更	可變更	可變更	可變更	可變更	
4	產品項目	可變更	可變更	可變更	可變更	可變更	
5	機械設備	可變更	可變更	可變更	可變更	可變更	不得增加機械設備，如變更機械設備亦不得加重妨礙分區使用之規定。
6	電力設備	可，惟增加後電力合計不得逾三馬力（2.25kw）	可，惟增加後電力合計不得逾十五馬力（60kw）	不可變更	不可變更	不可變更	
7	廠地面積	可變更	可變更	可變更	可變更	不可變更	
8	廠地面積（平面）	可，惟增加後合計不得逾100m ²	可，惟增加後合計不得逾300m ²	維持原登記廠房面積，或縮減原廠房面積	維持原登記廠房面積，或縮減原廠房面積	維持原登記廠房面積，或縮減原廠房面積	
9	其他建築面積（平面）	可，惟增加後建蔽率不得逾60%。	可，惟增加後建蔽率不得逾80%。	可，惟增加後建蔽率不得逾60%。	可，惟增加後建蔽率不得逾80%。	不可變更	只准許建築倉庫、辦公廳，不得建築廠房，但減少不受限制。
10	增加二樓以上廠房延面積	不可變更	不可變更	不可變更	不可變更	不可變更	

說明：1. 「不合分區使用規定」係指不合『都市計畫法臺中市施行自治條例』第 18、19、20、21、22、30、31、33、34、35、36、37、38、39、40、41 條之規範。
 2. 「其他地區」係指『都市計畫法臺中市施行自治條例』所稱之保存區、電信專用區、農會專用區、加油站專用區。

(七) 附帶條件地區

茲就計畫區內附帶條件地區之相關規定彙整如表 2-9 所示：

表 2-9 附帶條件地區變更內容彙整表

案名	位置	變更內容		附帶條件及註解說明
		原計畫	新計畫	
變更臺中市都市計畫東區頂橋子頭段 1,1-2,2-8,3 旱溪段 200-1,200-118,200-127,200-128,202-29,200-125,200-126,202-28 等 13 筆土地，(暫予保留或維持原計畫部次通盤檢討)案(暫予保留)	振興路與建成路交叉口附近之工業區	工業區 8.31 公頃	住宅區 8.31 公頃	附帶條件(附 10)： 工業區變更為住宅區及零星工業區變更為住宅區部分，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，並循法定程序由臺中市、台灣省都委會審議完竣後，再提內政部都委會討論。
變更臺中市都市計畫東區 20M-8-38 道路二側	練武路北側街廓自 20M-25-89 號道路以東至 20M-28-89 道路間之住宅區	住宅區 1.25 公頃	住宅區 0.48 公頃 商 2-1 0.77 公頃	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「變更臺中市都市計畫(第一期公共設施保留地、干城地區道路系統除外)主要計畫(第二通盤檢討)案暫予保留
變更臺中市都市計畫東區 20M-8-38 道路二側	練武路北側街廓自 20M-25-89 號道路以東至 20M-28-89 道路間之住宅區	住宅區 2.48 公頃	住宅區 2.48 公頃	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「變更臺中市都市計畫(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。
變更臺中市都市計畫東區 20M-8-38 道路二側	練武路北側街廓自 20M-25-89 號道路以東至 20M-28-89 道路間之住宅區	住宅區 2.48 公頃	住宅區 6.19 公頃 商 2-1 2.26 公頃	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「變更臺中市都市計畫(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。
變更臺中市都市計畫東區 20M-8-38 道路二側	練武路北側街廓自 20M-25-89 號道路以東至 20M-28-89 道路間之住宅區	住宅區 2.48 公頃	住宅區 6.19 公頃 商 2-1 2.26 公頃	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「變更臺中市都市計畫(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。

案名	位置	變更內容		附帶條件及註解說明
		原計畫	新計畫	
變更臺中市都市計畫（旱溪地區）細部計畫（第一次通盤檢討案） （臺中市府，86年） 變9案劃設。（臺中市府，86年）	十甲路與東英路交叉口西南側任一	第一種住宅區 1.36公頃	第二種住宅區 1.36公頃	註1： 附帶條件為將來申請建照時，其容積率未超過第一種住宅區時，則免予回饋，如超過第一種住宅區時，其超過部分由市政府訂定回饋辦法並據以執行。
配合臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（經內政部都市計畫委員會第604及607次會議審決部分）變43案劃設。（臺中市府，94年）	東區東英路與精武路口中友加油站	加油站 專用區 (油專3) 0.1358公頃	住宅區 (附14) 0.1358公頃	附帶條件(附14): 1.申請開發之土地所有權人應於開發時繳交其開發土地面積20%價值之回饋金，其土地價值計算，依繳交當時公告現值加四成計算。 2.回饋金應納入「臺中市都市發展建設基金」，專供臺中市都市發展與建設之用。
配合臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（經內政部都市計畫委員會第604及607次會議決議辦理再公展確定部分）變49案劃設。（臺中市府，95年）	東區40M-9六順路西側停車場用地「停132」 0.0172公頃	停車場 用地 (停132) 0.0172公頃	住宅區 (附21) 0.0172公頃	附帶條件(附21): 應回饋變更面積30%以上之公共設施用地，得以自願捐贈代金方式辦理回饋，並應於核准使用執照前繳交市庫，納入「臺中市都市發展建設基金」，專供臺中市都市發展與建設之用。
變更臺中市都市計畫（旱溪地區）細部計畫（第三次通盤檢討案） （臺中市府，98年） 變6案劃設。（臺中市府，98年）	停132北側計畫道路6M-8-11 0.0019公頃	道路用地 0.0019公頃	第二種住宅區 (附21) 0.0019公頃	附帶條件(附21): 應回饋變更面積30%以上之公共設施用地，得以自願捐贈代金方式辦理回饋，並應於核准使用執照前繳交市庫，納入「臺中市都市發展建設基金」，專供臺中市都市發展與建設之用。

案名	位置	變更內容	
		原計畫	新計畫
變更台中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)變5案(臺中市政府, 99年)	私有未開闢市場用地(市7、市8、市19、市28、市51、市67、市68、市73、市89、市91、市97、市105、市106) *僅市106位於本細部計畫區	市場用地 4.0246公頃 (附2)	市場用地 4.0246公頃 (附2)
			附帶條件(附2): 1.市場用地擬變更為住宅區或商業區者, 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同意, 並依據「台中市私有未開闢都市計畫市場用地檢討變更處理原則」、「台中市私有未開闢都市計畫市場用地變更回饋要點」向市府提出變更許可。 2.市場用地變更為住宅區或商業區者必須整體規劃整體開發或整體規劃個別開發。 3.回饋金或捐獻土地由同意都市計畫個案變更者負擔。 4.於申請建造執照前另需送台中市都市設計審查委員會審查。
			註2: 開發停車場(停132)時, 北側應留設6公尺寬通道, 以供通行。
		附帶條件及註解說明	

資料來源: 本計畫彙整。

第三章 基礎環境與發展現況分析

第一節 自然環境及人文景觀資源

一、氣候

依中央氣象局臺中測站近 30 年統計資料(民國 70~99 年)，本市氣溫及濕度均高，夏季多雨、冬季乾旱，年平均氣溫為 23.3℃，平均最高氣溫出現在七月約 33.0℃，平均最低氣溫出現在一月約為 12.9℃；雨量集中 4 月至 8 月間，年平均總雨量 1,773.0 毫米。相對濕度介於 72.3%至 77.9%間，平均相對濕度為 75.6%。詳表 3-1。

表 3-1 臺中市每月平均氣溫、降雨量、風速及相對溼度統計表

項目	氣溫 (°C)	最高氣溫 (°C)	最低氣溫 (°C)	降雨量 (毫米)	風速 (m/sec)	相對溼度 (%)
1 月	16.6	22.0	12.9	30.3	1.7	74.6
2 月	17.3	22.4	13.9	89.8	1.6	76.8
3 月	19.6	24.6	16.0	103.0	1.6	76.6
4 月	23.1	27.6	19.6	145.4	1.4	77.3
5 月	26.0	30.2	22.6	231.5	1.4	77.1
6 月	27.6	31.9	24.4	331.2	1.5	77.9
7 月	28.6	33.0	25.2	307.9	1.5	75.6
8 月	28.3	32.6	25.1	302.0	1.4	77.6
9 月	27.4	31.8	24.1	164.5	1.4	75.8
10 月	25.2	30.1	21.8	23.2	1.6	72.6
11 月	21.9	27.0	18.2	18.3	1.6	72.7
12 月	18.1	23.6	14.2	25.9	1.6	72.3
平均值 /合計	23.3 (年均值)	28.1 (年均值)	19.8 (年均值)	1773.0 (合計)	1.5 (年均值)	75.6 (年均值)

資料來源：中央氣象局(http://www.cwb.gov.tw/v7/climate/monthlyMean/Taiwan_tx.htm)
暨本計畫彙整。

二、地形與地勢

本案區位屬臺中盆地，地形自東北向西南傾斜，計畫範圍南北距離最長約 2,840 公尺，東西距離最寬約 2,492 公尺，海拔高度介於 50 至 80 公尺之間，地勢由東北而西南緩斜，坡度皆在 5%以下。

三、地質與土壤

計畫範圍屬臺中盆地之沖積地層，土壤性質多屬黏土、砂質壤土或礫岩。

四、都市藍綠帶系統

藍帶系統及綠色資源的分布，可形塑計畫範圍的空間意象，並成為自然環境、休閒遊憩、生態保育及國土安全等機能之維護及供應，以達到生活環境品質的提升，計畫區內之藍綠帶系統別說明如下，其分布示意詳圖 3-1。

（一）藍帶系統

計畫區內藍帶系統包含中央管河川、中央管區域排水及臺中市管區域排水之分布，分述如下：

1.中央管河川

計畫區內中央管河川包括大里溪，屬烏溪水系，自民國 24 年著手進行治理，主要為維護農業、整治分歧亂流及保護重要道路，採重現期距 100 年洪水量之設計標準，經過整治工程的實施，在多次的颱風及豪雨皆能有效抑制水患，確保沿岸居民的生命財產安全，發揮防洪預期效果。

2.中央管區域排水

計畫區內中央管區域排水包括旱溪，屬烏溪水系，為大里溪的支流，全長 9.6 公里，係經濟部水利署公告之中央管區域排水，主要功能為都市型排水及負有防洪排水的任務。

3.臺中市管區域排水

（1）番仔溝

因八寶圳流經太平區番仔路庄，故當地居民以「番仔溝」稱之，源頭為新社區永居湖，引大甲溪的溪水，流經石岡區、豐原區、潭子區、北屯區、太平區、東區匯入旱溪，早期為提供附近居民灌溉、洗衣及飲水之用。

（2）大智排水

大智排水為旱溪排水右岸支流，主要匯集臺中市東區及大里區祥興里之下水道排入量，部分區排已加蓋成地下箱涵，功能可歸屬都市型排水。

(二) 綠帶系統

計畫區內綠帶系統主要包括校園綠地、公園綠地、景觀綠廊及受保護樹木等四項類別。

1. 校園綠地

計畫區內已開闢之學校用地有樂業國小(文小 21)、成功國小和育英國中(文中小 4);而文小 9 及文小 10 目前尚未開闢,現況主要為棒壘球場使用,文小 11 尚未開闢,現況部分空地做為旱溪夜市場所,學校用地總面積約為 14.1146 公頃。依臺中市都市計畫(旱溪地區)細部計畫土地使用分區管制要點規定,學校用地之建蔽率不得超過 50%,推估未來學校用地全數開闢完成後,可提供 7.0573 公頃綠地。

2. 公園綠地

計畫區內已開闢之公園用地有東英公園(公 15)、樂成公園(公 18)、祖聖公園(公 111)、泉源公園(公 123)、東福公園(公兼兒 18)、長福公園(兒 17)、樂豐公園(兒 18)、樂明公園(兒 19)、樂和公園(兒 20)、三賢公園(兒 178)、進業公園(兒 179)、育英公園(細兒 8-3)、早平公園(細兒 8-4)、一心公園(細兒 8-5)、東門兒童公園(細兒 8-9)、仁和公園(細兒 8-10)等 16 處及綠帶用地,目前已開闢提供居民休憩之公園綠地面積約為 12.3512 公頃。

3. 景觀綠廊

計畫區內主要景觀綠廊為東光綠園道由南而北貫穿計畫區西側,全線林蔭覆蓋,且設有自行車道,向北可連結臺鐵太原車站、向南則連通至大智公園與東峰公園,為東區重要之綠園道系統。

4. 受保護樹木

依據臺中市政府農業局 105 年 6 月 24 日中市農林字第 1050021261 號函指出,計畫區內以臺中市樹木保護自治條例認定並公告列管保護樹木共計 23 棵,應保護樹木之必要生育地環境(該樹所在地正常生長全部樹冠覆蓋範圍之土地),其中健康狀況屬良好者計有 4 棵,其餘受保護樹木皆有部分腐朽或中空的狀況,詳表 3-2。

表 3-2 受保護樹木一覽表

項目		說明		
		樹齡	地號	權屬
十甲里	0201001（榕樹）	70 年	早新段-571 號	私有
	0201002（榕樹）	70 年	早新段-571 號	私有
旱溪里	0204001（芒果）	200 年	早溪段-323-14 號	私有
	0204002（榕樹）	70 年	早溪段-301-23 號	公有
	0204003（榕樹）	70 年	早溪段-302 號	私有
	0204004（榕樹）	150 年	早溪段-284 號	公有
	0204005（榕樹）	150 年	早溪段-302 號	私有
東門里	0205001（榕樹）	80 年	早溪段-182-365 號	公有
	0205002（榕樹）	80 年	早溪段-182-365 號	公有
	0205003（雀榕）	90 年	早溪段-181-16 號	私有
泉源里	0212001（榕樹）	90 年	樂業段-9-11 號	公有
	0212002（榕樹）	80 年	樂業段-9-11 號	公有
	0212003（榕樹）	80 年	樂業段-9-10 號	公有
	0212004（芒果）	80 年	樂業段-10-17 號	私有
	0212005（榕樹）	80 年	樂業段-10-17 號	私有
	0212008（榕樹）	90 年	樂業段-11-9 號	公有
	0212009（榕樹）	100 年	樂業段-8-27 號	公有
樂成里	0217001（鳳凰木）	100 年	早溪段-223 號	公有
	0217002（鳳凰木）	100 年	早溪段-223 號	公有
	0217003（榕樹）	100 年	早溪段-223 號	公有
	0217004（樟樹）	100 年	早溪段-223 號	公有
	0217005（榕樹）	100 年	早溪段-223 號	公有

資料來源：臺中市政府農業局受保護樹木維護管理系統

(<http://taichungtree.taichung.gov.tw/taichungtree/>) 暨本計畫彙整。



圖 3-1 藍綠帶系統分布示意圖

五、人文景觀

計畫範圍內依文化資產保存法公告之文化資產有市定古蹟 1 處（臺中樂成宮）、歷史建築 1 處（帝國製糖廠臺中營業所暨附屬設施）及普查在案具歷史文化價值建築物三處（余氏下邳堂、西河堂林宅及林宅平和堂），於日後各項開發行為時，應避免影響該建物之完整性，並依文資法相關規定辦理，以利文化資產之保存及維護。

樂成宮為乾隆年間所興建，為居民之信仰核心，於民國 74 年公告為臺中市市定古蹟，而每年農曆 3 月 1 日所舉辦的「樂成宮岸溪媽祖繞境大屯十八庄」，迄今已有 130 年歷史，並於民國 97 年公告為臺中市民俗類文化資產。

臺中糖廠前身為日本帝國製糖株式會社之臺中工場，興建於昭和 10 年（西元 1935 年），為帝國製糖之臺中營業所，戰後作為臺灣糖業公司臺中辦公處。近年受國際糖價及臺灣產業結構變遷影響，臺中糖廠於民國 81 年（西元 1990 年）停止生產，逐年拆除大批房舍，「帝國製糖臺中營業所」為目前僅存之日據時期建築，為中部地區製糖產業史上的重要建築，擁有產業發展及專賣制度的歷史意涵，於民國 96 年公告為臺中市歷史建築；詳圖 3-2、表 3-3。

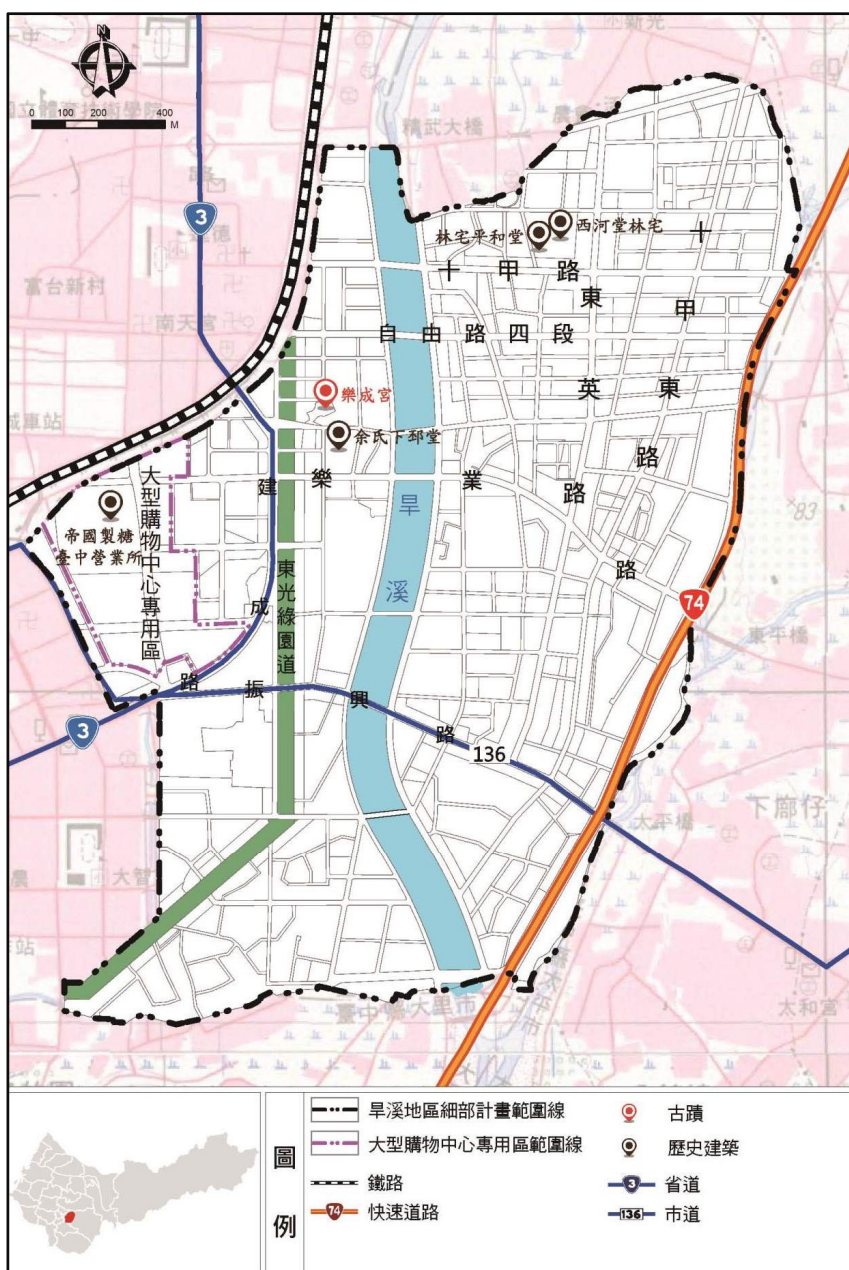


圖 3-2 人文景觀資源分布示意圖

表 3-3 人文景觀資源一覽表

項目		說明
歷史建築	帝國製糖 臺中營業所 (西元 1935 年)	1.民國 96 年 7 月 13 日府授文資字第 0960150246 號函公告帝國製糖廠為臺中市歷史建築。 2.以「文化資產保存法」第 15 條及「歷史建築登錄廢止與輔助辦法」第 5 條為法令依據。
	余氏下邳堂 (西元 1936 年)	1.依臺中市文化資產處 105 年 6 月 29 日中市文資古字第 1053333878 號函示，該建物為合院式建築，位於臺中市東區早溪街 61 號。 2.經歷史建築普查計畫分類，臺中市文化資產處建議優先進行歷史建築登錄作業。
	西河堂林宅	1.依臺中市文化資產處 105 年 6 月 29 日中市文資古字第 1053333878 號函示，該建物為合院式建築，位於臺中市東區十甲北二街 26 號。 2.經歷史建築普查計畫分類，臺中市文化資產處建議考慮進行歷史建築登錄審查。
	林宅平和堂	1.依臺中市文化資產處 105 年 6 月 29 日中市文資古字第 1053333878 號函示，該建物為合院式建築，位於臺中市東區十甲路 281 巷 24 號。 2.經歷史建築普查計畫分類，臺中市文化資產處建議考慮進行歷史建築登錄審查。
古蹟	臺中樂成宮 (西元 1790 年)	民國 74 年 11 月 27 日七四臺內民字第 357272 號函公告為臺中市市定古蹟，並以「文化資產保存法」為法令依據。
民俗	樂成宮 早溪媽祖遶境 大屯十八庄	1.民國 97 年 8 月 12 日府授文資字第 0970193126 號函公告為臺中市民俗類文化資產。 2.以「文化資產保存法」第 59 條及「傳統藝術民俗及有關文物登錄指定及廢止審查辦法」第 2 條。 3.每年的農曆 3 月 1 日舉辦，活動為期 20 天，以大屯十八庄為範圍的繞境活動。

資料來源：文化部文化資產局網站 (<http://www.boch.gov.tw/boch/>) 暨本計畫彙整。

第二節 人口及產業經濟

一、人口發展

本計畫區主要分布於臺中市東區行政範圍內，但計畫範圍線與東區里界線不完全符合，其畸零地多屬公共設施，本案不列入計算及討論；計畫範圍主要包含東英里、十甲里、東信里、樂成里、泉源里、東門里等六里全部範圍及東南里、旱溪里、東橋里三里部分範圍；本案之人口數之估算將依「各里總人口數乘以計畫範圍內之各里面積佔各里總面積之比例」進行估算。

（一）人口成長

本計畫區人口數大民國 85 年人口數為 34,152 人，民國 105 年為 40,020 人，20 年間人口成長 5,868 人，平均成長率約為 0.81%。

表 3-4 歷年人口成長統計表

年度	人口數(人) ^註	成長率(%)	年度	人口數(人) ^註	成長率(%)
85	34,152	—	96	35,956	2.95
86	33,141	-2.96	97	36,497	1.50
87	32,809	-1.00	98	36,813	0.87
88	32,919	0.34	99	37,151	0.92
89	33,030	0.34	100	37,350	0.54
90	33,186	0.47	101	37,665	0.84
91	32,861	-0.98	102	38,359	1.84
92	32,745	-0.35	103	38,974	1.60
93	33,178	1.32	104	39,414	1.13
94	33,729	1.66	105	40,020	1.55
95	34,924	3.54	平均	35,537	0.81

註：東英里、十甲里、東信里、樂成里、泉源里、東門里以全里人口計算；東南里、旱溪里、東橋里分別以全里人口之 26.87%、63.22%、26.73%計算。

資料來源：臺中市政府民政局人口統計管理平臺(臺中市政府民政局，105 年)暨本計畫彙整。

（二）人口組成

人口組成方面，計畫區內 0-14 歲人口由民國 100 年至 105 年人口比例下降約 1.12%；年齡介於 15-64 歲的人口下降約 1.5%；而 65 歲以上的高齡人口比例則成長約 2.62%，高齡化及少子女化之社會現象影響，計畫區近年之 0-14 歲幼年人口及 15-64 歲之人口比例逐年下降、老化指數則逐年上升，顯示計畫區人口已逐漸朝向高齡化結構，青壯年人口之扶養壓力逐年增加。

表 3-5 人口結構統計表

項目	100 年		101 年		102 年		103 年		104 年		105 年	
	人口 (人)	比例 (%)	人口 (人)	比例 (%)	人口 (人)	比例 (%)	人口 (人)	比例 (%)	人口 (人)	比例 (%)	人口 (人)	比例 (%)
0-14 歲	5,365	14.36	5,315	14.11	5,314	13.85	5,402	13.86	5,339	13.54	5,271	13.24
15-64 歲	29,001	77.65	29,295	77.78	29,703	77.44	29,979	76.92	30,178	76.57	30,477	76.15
65 歲以上	2,984	7.99	3,055	8.11	3,342	8.71	3,593	9.22	3,897	9.89	4,246	10.61
小計(人)	37,350	100	37,665	100	38,359	100	38,974	100	39,414	100	40,020	100
扶養比 (%)	28.79		28.57		29.14		30.00		30.60		31.31	
戶數(戶)	12,639		12,902		13,179		13,466		13,729		13,666	
戶量(人)	2.96		2.92		2.91		2.89		2.87		2.93	

註：東英里、十甲里、東信里、樂成里、泉源里、東門里以全里人口計算；東南里、早溪里、東橋里分別以全里人口之 26.87%、63.22%、26.73% 計算。
資料來源：臺中市政府民政局人口統計管理平臺（臺中市政府民政局，105 年）暨本計畫彙整。

二、產業經濟

（一）各級產業分析

根據 99 年臺中市農林漁牧業普查及 100 年臺中市工商及服務業普查結果，東區之從業員工人數以三級產業為主，占東區就業人數 65.59%，其次為二級產業，占東區從業員工人數 33.95%，三級產業就業人數比重皆較臺中市比例高；東區之場所單位數也是以三級產業為主，且占東區場所單位數 72.00%，其次為第二級產業，占東區場所單位數 23.49%，詳表 3-6。

表 3-6 臺中市、東區各級產業從業員工數及場所單位家數一覽表

項目		臺中市	占產業比例 (%)	東區	占產業比例 (%)
從業員 工數 (人)	一級產業	37,728	3.61	117	0.45
	二級產業	475,944	45.53	8,774	33.95
	三級產業	531,761	50.87	16,951	65.59
	小計	1,045,433	100.00	25,842	100.00
場所 單位數 (家)	一級產業	71,020	29.80	303	4.51
	二級產業	45,082	18.92	1,578	23.49
	三級產業	122,184	51.28	4,838	72.00
	小計	238,286	100.00	6,719	100.00

資料來源：99 年農林漁牧業普查（行政院主計總處，99 年）、100 年工商及服務業普查（行政院主計總處，100 年）暨本計畫彙整。

（二）二、三級產業概況

由 100 年工商普查資料進一步比較臺中市與旱溪所在行政區—東區區產業發展概況，兩者產業結構相近，以「批發及零售業」就業人口數最多，生產總額則以「製造業」最高，甚至高於三級產業總合，顯示製造業於臺中市及東區在經濟發展上具有重要之地位。但就發展程度而言，東區相較之下仍以一般生活所需之「批發及零售業」場所及就業人口較多，其比例高於臺中市整體水準，詳表 3-7。

表 3-7 100 年臺中市、東區工商普查就業人口、場所登記家數及生產總額一覽表

行業別	就業人口				場所家數				生產總額				
	臺中市		東區		臺中市		東區		臺中市		東區		
	人	比例 (%)	人	比例 (%)	家	比例 (%)	家	比例 (%)	百萬元	比例 (%)	百萬元	比例 (%)	
二級產業	礦業及土石採取業	303	0.03	--	--	39	0.02	0	0.00	--	--	--	--
	製造業	406,926	40.38	7,380	28.69	32,825	19.62	1,330	20.73	464,178	45.17	21,251	47.72
	電力及燃氣供應業	3,278	0.33	--	--	47	0.03	0	0.00	--	--	--	--
	用水供應及污染整治業	3,429	0.34	39	0.15	679	0.41	12	0.19	284	0.03	197	0.44
	營造業	62,008	6.15	1,355	5.27	11,492	6.87	236	3.68	99,167	9.65	2,735	6.14
小計	475,944	47.23	8,774	34.11	45,082	26.95	1,578	24.59	563,629	54.85	24,183	54.30	
三級產業	批發及零售業	233,157	23.14	10,018	38.94	66,181	39.57	3,196	49.81	186,480	18.15	11,533	25.90
	運輸及倉儲業	29,830	2.96	515	2.00	4,312	2.58	126	1.96	23,917	2.33	630	1.41
	住宿及餐飲業	50,814	5.04	1,315	5.11	13,723	8.20	392	6.11	48,091	4.68	2,443	5.49
	資訊及通訊傳播業	13,804	1.37	215	0.84	1,532	0.92	40	0.62	14,441	1.41	133	0.30
	金融及保險業	34,704	3.44	474	1.84	2,582	1.54	46	0.72	19,932	1.94	141	0.32
	不動產業	13,626	1.35	253	0.98	3,020	1.81	64	1.00	33,465	3.26	466	1.05
	專業科學及技術服務業	25,705	2.55	699	2.72	6,577	3.93	189	2.95	33,185	3.23	649	1.46
	支援服務業	35,247	3.50	707	2.75	2,950	1.76	80	1.25	18,688	1.82	630	1.41
	教育服務業	14,377	1.43	555	2.16	2,977	1.78	85	1.32	9,183	0.89	556	1.25
	醫療保健及社會工作服務業	50,703	5.03	1,274	4.95	4,238	2.53	139	2.17	53,694	5.23	1,829	4.11
	藝術、娛樂及休閒服務業	8,423	0.84	316	1.23	1,761	1.05	62	0.97	6,082	0.59	482	1.08
其他服務業	21,371	2.12	610	2.37	12,331	7.37	419	6.53	16,794	1.63	858	1.93	
小計	531,761	52.77	16,951	65.89	122,184	73.05	4,838	75.41	463,953	45.15	20,350	45.70	

資料來源：100 年工商及服務業普查（行政院主計總處，100 年）暨本計畫彙整。

第三節 土地及建物使用現況

一、土地權屬

計畫區內土地權屬多為私有地，面積約為 217.0921 公頃，占計畫區總面積之 53.10%；市有土地面積約為 138.4279 公頃，約占計畫區總面積之 33.86%，主要分布在早溪、東光綠園道及其他公共設施用地；其次為國有土地面積約 33.2915 公頃，占計畫區總面積之 8.14%；未登錄地面積約 18.1778 公頃，占計畫區 4.45%，主要分布於早溪、大里溪。詳表 3-8、圖 3-3。

表 3-8 土地權屬面積統計表

項目		面積（公頃）	占計畫區比例（%）
公有地	市有	138.4279	33.86
	國有	33.2915	8.14
	其他公有	0.5149	0.12
公私共有		1.3348	0.33
私有		217.0921	53.10
未登錄地		18.1778	4.45
總計		408.8390	100.00

註：表內面積係自地籍圖量取而得，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：本計畫彙整。

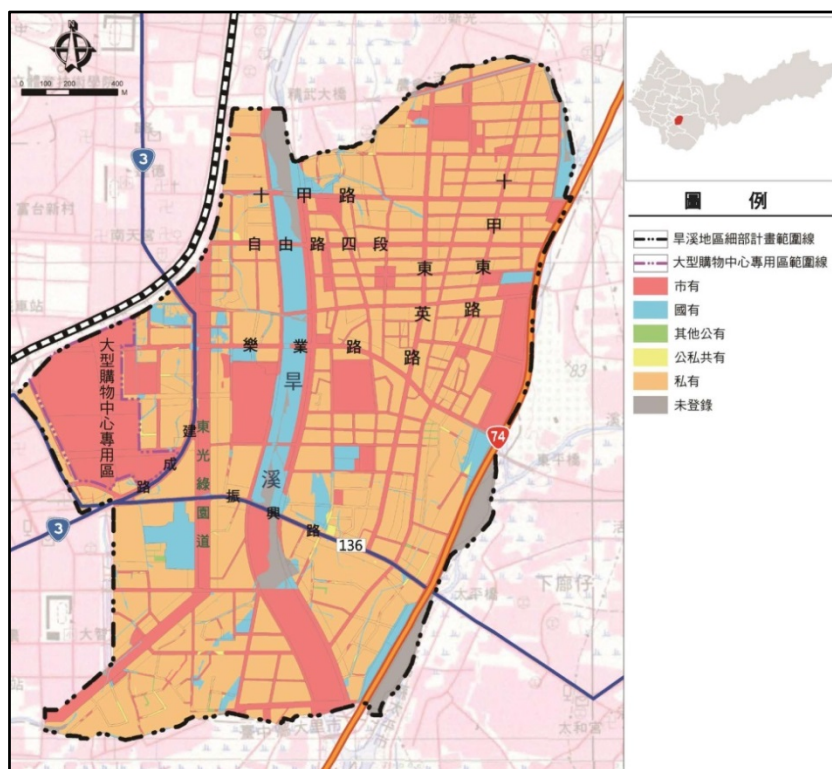


圖 3-3 土地權屬分布示意圖

二、土地使用現況

計畫區面積約為 408.8390 公頃，土地使用類別以住宅使用為主，面積 107.0956 公頃，占計畫區面積 26.19%，詳圖 3-4、表 3-9。

（一）住宅區

現行計畫劃設住宅區面積為 184.8112 公頃，現況以住宅使用為主，使用面積為 92.3986 公頃，約占其分區面積 50.00%；其次為工業使用，面積為 33.9574 公頃，約占其分區面積 18.37%；商業使用面積約為 30.0483 公頃，約占其分區面積 16.26%。

（二）商業區

現行計畫劃設商業區面積為 27.3045 公頃，現況以住宅使用為主，面積為 10.0342 公頃，約占分區面積之 36.75%；其次為空地使用，面積為 9.3788 公頃，約占 34.35%；商業使用面積約 5.2254 公頃，約占 19.14%。

（三）乙種工業區

現行計畫劃設乙種工業區面積為 7.5979 公頃，現況以工業使用為主，使用面積為 5.3011 公頃，約占其分區面積 69.77%；其次為住宅使用，面積為 1.3586 公頃，約占其分區面積 17.88%。

（四）保存區

現行計畫劃設保存面積為 0.3349 公頃，現況以宗教使用為主，使用面積為 0.2206 公頃，約占其分區面積 65.87%；其次為交通使用，面積為 0.0619 公頃，約占其分區面積 18.48%。

（五）農會專用區

現行計畫劃設農會專用區面積為 0.2384 公頃，現況以商業使用為主，使用面積為 0.1537 公頃，約占其分區面積 64.46%；其次為工業使用，面積為 0.0518 公頃，約占其分區面積 21.71%。

（六）加油站專用區

現行計畫劃設加油站專用區面積為 0.6236 公頃，現況以加油站使用為主，使用面積為 0.3924 公頃，約占其分區面積 62.93%；其次為興建中，面積為 0.2145 公頃，約占其分區面積 34.40%。

(七) 電信專用區

現行計畫劃設電信專用區面積為 1.4635 公頃，現況以電信使用為主，使用面積為 1.4489 公頃，約占其分區面積 99.00%。

(八) 河川區

現行計畫劃設河川區面積為 1.3900 公頃，現況以水利使用為主，使用面積約為 1.3900 公頃，約占其分區面積 100.00%。

表 3-9 土地使用現況面積統計表

項目	計畫面積 (公頃)	土地使用現況	使用面積 (公頃)	占分區面積比 (%)
土地 使用 分區	住宅區	住宅使用	92.3986	50.00
		商業使用	30.0483	16.26
		工業使用	33.9574	18.37
		交通使用	9.7527	5.28
		機關使用	0.5381	0.29
		宗教使用	0.4152	0.22
		水利使用	0.1205	0.07
		公園綠地	0.1680	0.09
		空地	13.4183	7.26
		興建中	1.9879	1.08
		其他使用	2.0063	1.09
	商業區	住宅使用	10.0342	36.75
		工業使用	1.5201	5.57
		商業使用	5.2254	19.14
		交通使用	0.2178	0.80
		機關使用	0.1813	0.66
		宗教使用	0.5154	1.89
		公園綠地	0.0137	0.05
		空地	9.3788	34.35
		興建中	0.0482	0.18
		其他使用	0.1696	0.62
	乙種 工業區	住宅使用	1.3586	17.88
		商業使用	0.4023	5.30
		工業使用	5.3011	69.77
		交通使用	0.2889	3.80
		機關使用	0.0056	0.07
		加油站使用	0.0232	0.31
		空地	0.1698	2.24
		興建中	0.0018	0.02
	其他使用	0.0466	0.61	

項目		計畫面積（公頃）	土地使用現況	使用面積（公頃）	占分區面積比（%）
土地 使用 分區	保存區	0.3349	住宅使用	0.0145	4.33
			商業使用	0.0253	7.55
			工業使用	0.0013	0.39
			交通使用	0.0619	18.48
			宗教使用	0.2206	65.87
			其他使用	0.0113	3.37
	農會 專用區	0.2384	住宅使用	0.0290	12.17
			商業使用	0.1537	64.46
			工業使用	0.0518	21.71
			交通使用	0.0020	0.86
			機關使用	0.0017	0.70
			其他使用	0.0002	0.10
	加油站 專用區	0.6236	工業使用	0.0013	0.20
			交通使用	0.0154	2.47
			加油站使用	0.3924	62.93
			興建中	0.2145	34.40
	電信專 用區	1.4635	住宅使用	0.0021	0.14
			商業使用	0.0019	0.13
			工業使用	0.0019	0.13
			交通使用	0.0087	0.60
			電信使用	1.4489	99.00
河川區	1.3900	水利使用	1.3900	100.00	
面積小計			223.7640	--	
公共 設施 用地	學校 用地	14.1146	住宅使用	0.0079	0.06
			工業使用	0.7564	5.36
			交通使用	0.1438	1.02
			文教使用	7.2666	51.48
			公園綠地	4.5401	32.17
			空地	1.3998	9.92
	公園 用地	16.0768	住宅使用	0.4221	2.63
			商業使用	0.1697	1.06
			工業使用	0.1138	0.71
			交通使用	0.0921	0.57
			機關使用	0.4287	2.67
			宗教使用	0.2437	1.52
			公園綠地	7.982	49.65
			空地	8.5562	53.22
	公園用 地兼做 排水道 使用	0.2600	其他使用	0.6989	4.35
			住宅使用	0.2084	80.15
工業使用			0.0289	11.12	
		空地	0.0227	8.73	

項目	計畫面積（公頃）	土地使用現況	使用面積（公頃）	占分區面積比（%）	
公共設施用地	公園兼兒童遊樂場用地	住宅使用	0.0277	1.61	
		商業使用	0.0042	0.24	
		工業使用	0.8663	50.26	
		交通使用	0.1177	6.83	
		宗教使用	0.0235	1.36	
		公園綠地	0.5732	33.26	
		空地	0.0038	0.22	
		其他使用	0.1071	6.22	
	兒童遊樂場用地	5.4792	住宅使用	0.2896	5.29
			商業使用	0.1856	3.39
			工業使用	1.0085	18.41
			交通使用	0.2076	3.79
			機關使用	0.0052	0.10
			宗教使用	0.0857	1.56
			公園綠地	2.7899	50.92
			空地	0.7442	13.58
	其他使用	0.1629	2.97		
	綠地用地	0.2600	空地	0.2600	100.00
	綠帶用地	0.1700	商業使用	0.0074	4.35
			交通使用	0.0041	2.42
			公園綠地	0.1585	93.24
	市場用地	4.1615	住宅使用	0.1149	2.76
			商業使用	2.2531	54.14
			工業使用	0.2983	7.17
			交通使用	0.013	0.31
			公園綠地	0.0024	0.06
			空地	1.1952	28.72
停車場用地	3.3505	其他使用	0.2846	6.84	
		住宅使用	0.1315	3.92	
		商業使用	0.3032	9.05	
		工業使用	0.3233	9.65	
		交通使用	2.0261	60.47	
		宗教使用	0.1399	4.18	
		空地	0.3636	10.85	
機關用地	3.9654	其他使用	0.0629	1.88	
		住宅使用	0.0583	1.47	
		商業使用	0.0278	0.70	
		工業使用	0.1615	4.07	
		交通使用	0.0011	0.03	
		機關使用	3.6329	91.61	
空地	0.0661	1.67			

項目	計畫面積（公頃）	土地使用現況	使用面積（公頃）	占分區面積比（%）	
公共設施用地	電力用地	其他使用	0.0177	0.45	
		0.4244	交通使用	0.0070	1.65
			機關使用	0.4023	94.79
			空地	0.0040	0.94
			其他使用	0.0111	2.62
	變電所用地	0.3986	住宅使用	0.0011	0.28
			交通使用	0.0006	0.15
			機關使用	0.3969	99.57
			住宅使用	0.0444	31.34
	醫療衛生機構用地	0.1417	工業使用	0.0040	2.82
			交通使用	0.0086	6.07
			空地	0.0847	59.77
			住宅使用	0.1029	68.97
	消防用地	0.1492	工業使用	0.0186	12.46
			交通使用	0.0014	0.94
			機關使用	0.0263	17.63
			住宅使用	0.0399	0.32
	園道用地	12.6678	商業使用	0.0136	0.11
			工業使用	0.0173	0.14
			交通使用	5.3902	42.55
			機關使用	0.0059	0.05
			公園綠地	7.1783	56.66
			空地	0.0222	0.18
			其他使用	0.0003	0.01
			住宅使用	0.0624	0.19
	排水道用地	33.3539	商業使用	0.0068	0.02
			工業使用	0.0467	0.14
交通使用			0.5282	1.58	
水利使用			32.6247	97.81	
空地			0.0827	0.25	
興建中			0.0025	0.01	
住宅使用			1.8179	2.06	
道路用地	88.1981	商業使用	1.772	2.01	
		工業使用	2.6332	2.99	
		交通使用	78.0479	88.49	
		機關使用	0.1147	0.13	
		宗教使用	0.0247	0.03	
		水利使用	0.5175	0.59	
		公園綠地	0.6239	0.71	
		加油站使用	0.0114	0.01	
		空地	2.2419	2.54	

項目	計畫面積 (公頃)	土地使用現況	使用面積 (公頃)	占分區面積比 (%)
公共設施用地	道路用地	興建中	0.0962	0.11
		其他使用	0.2970	0.34
	人行道用地	住宅使用	0.0310	17.28
		商業使用	0.0044	2.44
		工業使用	0.0165	9.21
		交通使用	0.0879	49.05
		文教使用	0.0044	2.46
		宗教使用	0.0096	5.36
		空地	0.0215	12.00
		興建中	0.0039	2.20
面積小計			185.0750	--
總計			408.8390	--

註：土地使用類別之「其他使用」以私人協會、財團法人機構或農作地之使用現況定義。
 資料來源：本計畫調查彙整（調查時間：105年8月）。

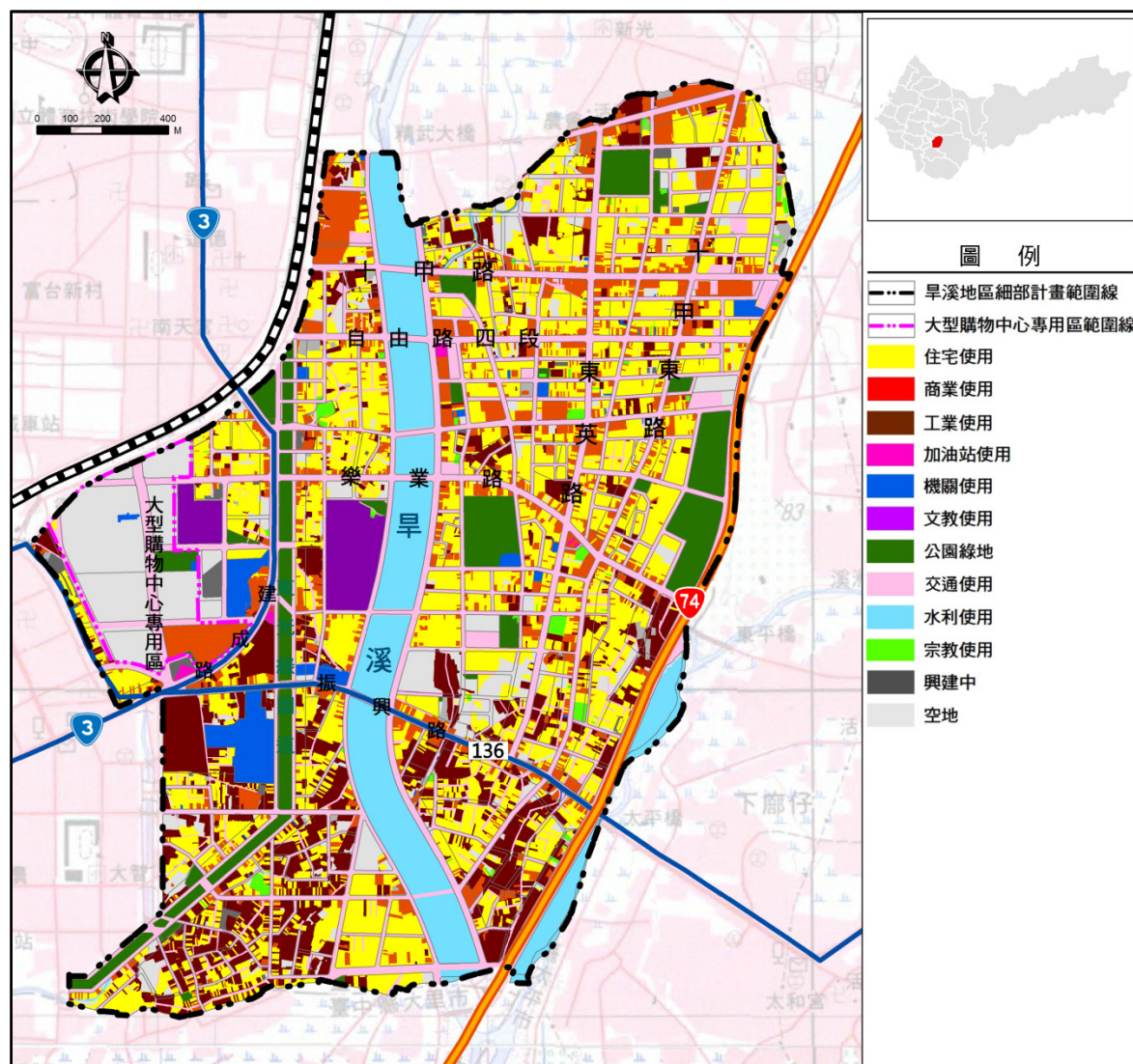


圖 3-4 土地使用現況示意圖

三、建物使用情形

計畫區內建築面積約 146.6079 公頃，茲就其使用型態分述如下：

（一）建築物使用類別

計畫範圍內建築物使用類別以住宅使用為主，約占計畫區建築物總面積之 49.78%，其次為工業及商業使用各占 22.16、21.14%，機關、文教及加油站等公共服務類別約占計畫區總建築面積之 2.54%，詳表 3-10 及圖 3-5 所示。

表 3-10 建築物使用類別統計表

建築物使用類別	數量（棟）	比例（%）	面積（公頃）	比例（%）
住宅使用	9,868	66.07	72.9872	49.78
商業使用	2,547	17.05	30.9928	21.14
工業使用	1,995	13.36	32.4854	22.16
機關使用	103	0.70	2.1374	1.46
文教使用	31	0.21	1.3639	0.93
宗教使用	126	0.84	1.5784	1.08
加油站使用	14	0.09	0.1914	0.13
其他使用	32	0.21	0.3784	0.26
閒置	137	0.92	3.4008	2.32
興建中	83	0.56	1.0923	0.75
合計	14,936	100.00	146.6079	100.00

資料來源：本計畫調查彙整（調查時間：105 年 8 月）。

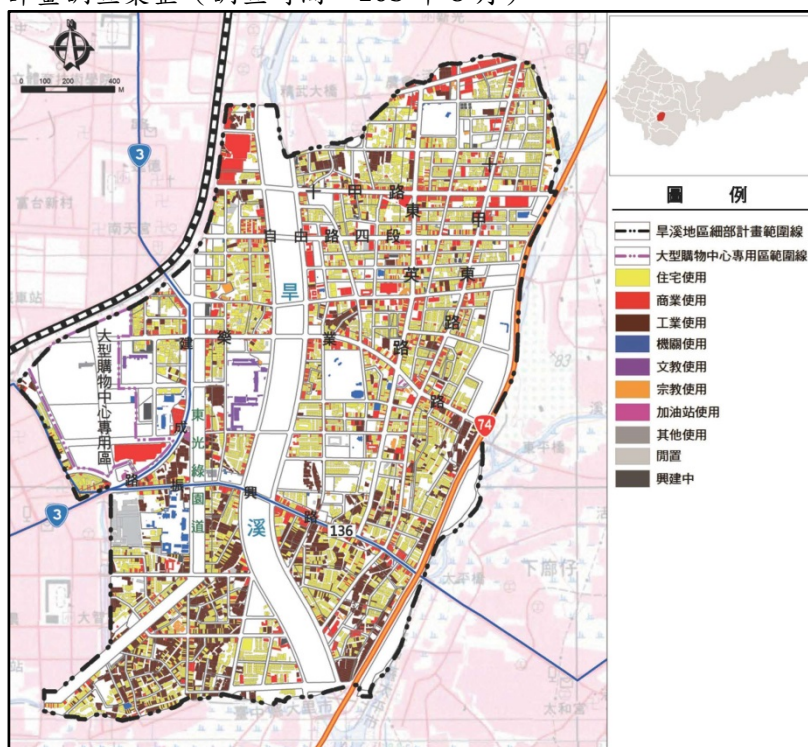


圖 3-5 建築物使用現況示意圖

(二) 建築物樓層

計畫範圍內建築物樓層以 1-2 樓為主，約占計畫區建築物總面積 50.61%，其次為 3-5 樓為占計畫區建築物面積比例 42.67%，顯示計畫內建築屬 5 樓以下者占計畫區建築面積 93.28%，而 6-12 樓者約占計畫區建築面積 5.39%、13 樓以上者約占計畫區建築面積 1.33%，建築物樓層高度分布及統計情形詳表 3-11、圖 3-6 所示。

表 3-11 建築物樓層數統計一覽表

建築物樓層別	數量 (棟)	比例 (%)	面積 (公頃)	比例 (%)
1~2 樓	6,013	40.26	74.20284	50.61
3~5 樓	8,528	57.10	62.56106	42.67
6~12 樓	311	2.08	7.897596	5.39
13 樓以上	84	0.56	1.946532	1.33
合計	14,936	100.00	146.6079	100.00

資料來源：本計畫調查彙整 (調查時間：105 年 8 月)。

(三) 建築物結構

計畫區建築物結構以鋼筋混凝土為主，占全區建築面積比例 77.08%；其次為工業使用較多之金屬造結構建築物占全區建築面積比例 15.54%，其包含鐵架、鐵皮造與貨櫃屋；磚造 (含加強磚造) 占全區建築面積比例 7.37%，其建築物結構分布及統計詳表 3-12、圖 3-7。

表 3-12 建築物結構統計一覽表

建物結構	數量 (棟)	比例 (%)	面積 (公頃)	比例 (%)
鋼筋混凝土造(含鋼骨)	13,221	88.52	113.0112	77.08
金屬造	759	5.08	22.7858	15.54
磚造	956	6.40	10.8109	7.37
合計	14,936	100.00	146.6079	100.00

註：建物結構別之「金屬造」包含鐵架、鐵皮造與貨櫃屋為結構定義。

資料來源：本計畫調查彙整 (調查時間：105 年 8 月)。

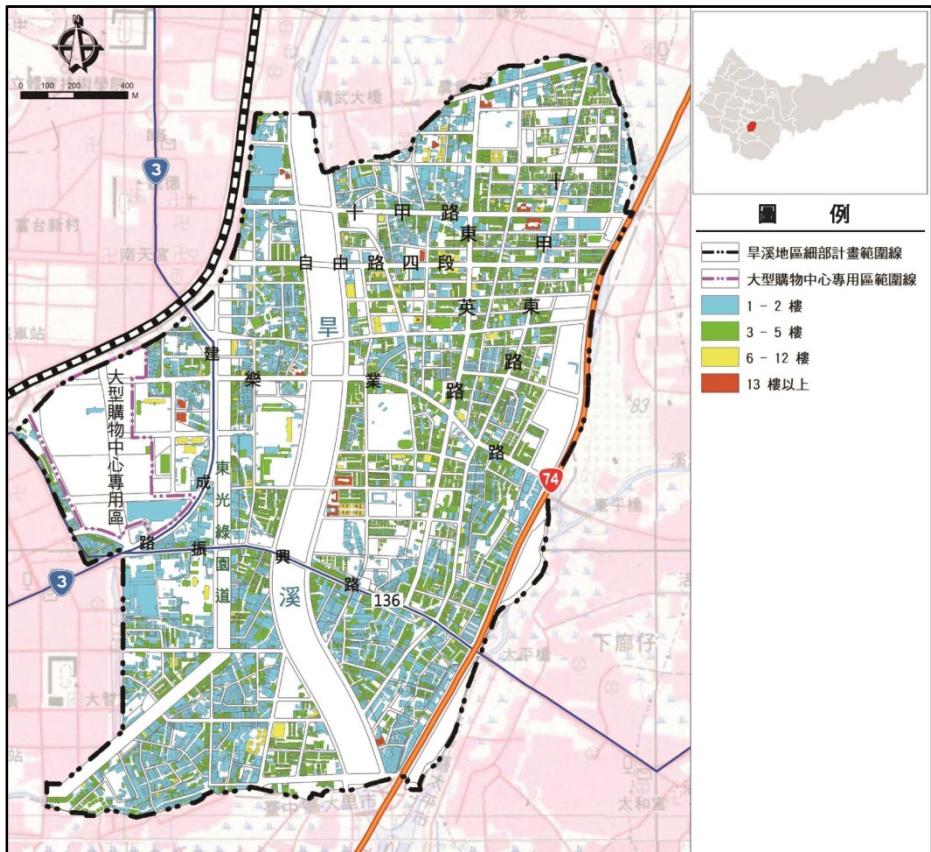


圖 3-6 建築物樓層數分布示意圖

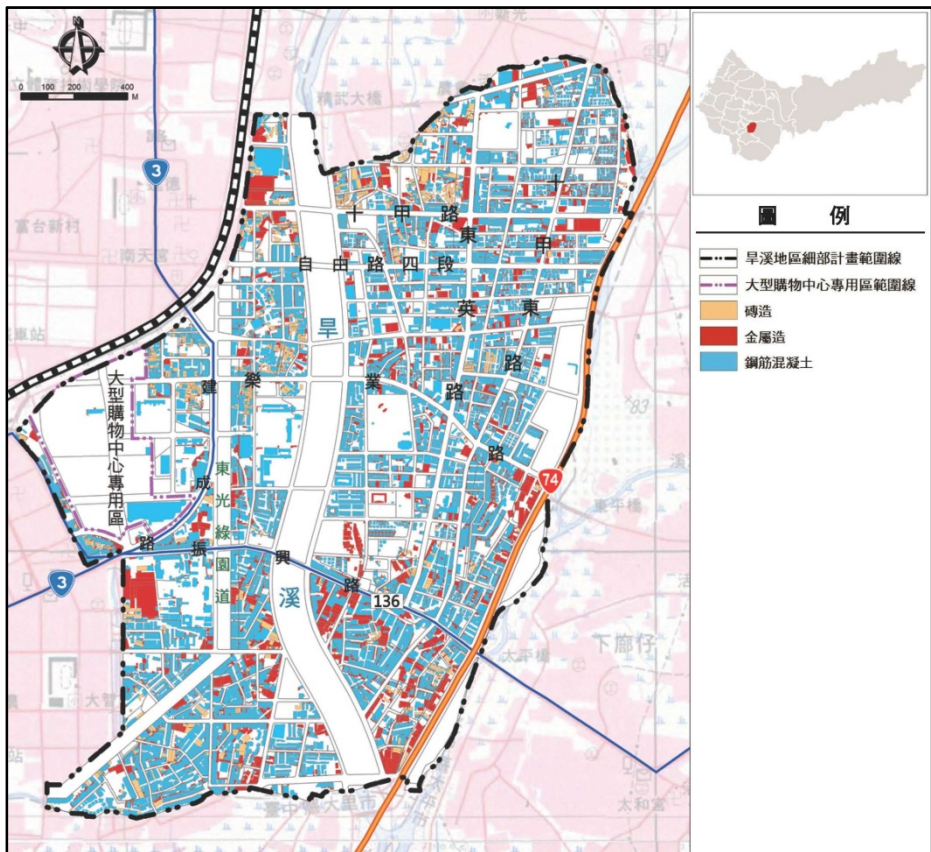


圖 3-7 建築物結構分布示意圖

第四節 公共設施現況

計畫區內公共設施用地面積合計 185.0750 公頃，約占計畫區總面積 45.27%，已開闢總面積為 151.6877 公頃，占全區公共設施用地比例為 81.9601%，現況電力用地、變電所用地、園道用地皆開闢完成；而醫療衛生機構、消防用地及公園用地兼排水道使用則尚未開闢；其餘公共設施皆為部分開闢，詳表 3-13 及圖 3-7。

表 3-13 公共設施開闢現況一覽表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	備註
學校 用地	文小 9	2.0821	0.0000	0.00	東英棒球場、籃球場、 臺中市家庭教育中心
	文小 10	2.4931	0.0000	0.00	壘球場、籃球場
	文小 11	2.2728	0.0000	0.00	
	文小 21	2.0610	2.0610	100.00	東區樂業國小
	文中小 4	5.2056	5.2056	100.00	育英國中、成功國小
	小計	14.1146	7.2666	51.48	
公園 用地	公 13	1.6303	0.0000	0.00	
	公 15	3.3150	3.3150	100.00	東英公園
	公 18	3.5372	3.5372	100.00	樂成公園、東區區公所
	公 111	0.6843	0.6843	100.00	祖聖公園。
	公 123	0.8200	0.8200	100.00	泉源公園，位於大型購物 中心專用區
	公 141	6.0900	0.0000	0.00	位於大型購物中心專用區
	小計	16.0768	8.3505	48.05	
公園用地 兼作排水 道使用	公(排)	0.2600	0.0000	0.00	
公園兼兒 童遊樂場 用地	公兼兒 18	0.6058	0.6058	100.00	東福公園
	公兼兒 19	1.1177	0.0000	0.00	
	小計	1.7235	0.6058	35.15	
兒童遊樂 場用地	細兒 8-1	0.3163	0.0000	0.00	
	細兒 8-3	0.2969	0.2969	100.00	育英公園、樂成福德宮
	細兒 8-4	0.2971	0.2971	100.00	早平公園
	細兒 8-5	0.2439	0.2439	100.00	一心公園
	細兒 8-8	0.3438	0.0000	0.00	
	細兒 8-9	0.2198	0.2198	100.00	東門兒童公園
	細兒 8-10	0.1313	0.1313	100.00	仁和公園
	細兒 8-11	0.3308	0.0000	0.00	
	細兒 8-12	0.2038	0.2038	100.00	簡易綠地
	細兒 8-13	0.4047	0.0000	0.00	
	兒 17	0.6712	0.6712	100.00	長福公園
	兒 18	0.2192	0.2192	100.00	樂豐公園

項目	編號	計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	備註
兒童遊樂 場用地	兒 19	0.1078	0.1078	100.00	樂明公園
	兒 20	0.1689	0.1689	100.00	樂和公園
	兒 22	0.6367	0.0000	0.00	
	兒 177	0.2732	0.0000	0.00	
	兒 178	0.4026	0.4026	100.00	三賢公園、福安宮
	兒 179	0.2094	0.2094	100.00	進業公園
	小計	5.4792	3.1719	57.89	
綠地用地	綠 61	0.2600	0.0000	0.00	位於大型購物中心專用區
綠帶用地	綠 62	0.1700	0.1700	100.00	位於大型購物中心專用區
市場 用地	市 12	0.5969	0.0000	0.00	
	市 13	0.1737	0.0000	0.00	
	市 14	0.5446	0.0000	0.00	
	市 15	0.3321	0.0000	0.00	
	市 106	0.2842	0.0000	0.00	旱溪里活動中心
	市 116	2.2300	0.0000	0.00	位於大型購物中心專用區
	小計	4.1615	2.2300	53.58	
機關 用地	機 9	0.1556	0.1556	100.00	消防局第七大隊東英分隊
	機 14	0.3032	0.0000	0.00	供市政相關機關使用
	機 170	3.4866	3.4866	100.00	軍事基地(新實 203 營區)
	機 8-1	0.0200	0.0000	0.00	變更臺中市都市計畫(旱溪地區)細部計畫(計畫範圍專案通盤檢討)案新劃設,鄰太平(新光地區)都市計畫機關用地(編號機 8)
	小計	3.9654	3.6422	91.85	
停車場 用地	停 13	0.2174	0.0000	0.00	百姓公廟
	停 14	0.3564	0.3564	100.00	三賢停車場
	停 15	0.6514	0.4706	72.24	旱溪停車場
	停 16	0.1252	0.1252	100.00	十甲停車場
	停 17	0.3368	0.3368	100.00	東英停車場
	停 18	0.2285	0.2285	100.00	一心停車場
	停 19	0.5207	0.5207	100.00	信心停車場
	停 29	0.2054	0.0000	0.00	
	停 132	0.5243	0.0000	0.00	
	停 143	0.1844	0.0000	0.00	
小計	3.3505	2.0382	60.83		
電力 用地	電力 1	0.4244	0.4244	100.00	中東變電所
變電所 用地	變 11	0.3986	0.3986	100.00	十甲變電所
醫療 衛生 機構 用地	醫 1	0.1417	0.0000	0.00	
消防 用地	消 1	0.1492	0.0000	0.00	

項目	編號	計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	備註
園道用地		12.6678	12.6678	100.00	
排水道用地		33.3539	32.6247	97.81	
道路用地		88.1981	78.0479	88.49	
人行步道用地		0.1798	0.0879	49.05	
合計		185.0750	151.6877	81.96	

註:表內土地面積係自地形測量圖量取而得,實際面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。
資料來源:本計畫調查彙整(調查時間:105年8月)。



圖 3-8 公共設施開闢情形示意圖

第五節 道路系統現況

一、聯外道路

（一）環中東路（臺 74 線）

環狀快速公路與國道 3 號組成環狀道路，可連接至快官及霧峰交流道、彰化、烏日、南屯、西屯、北屯、潭子、大里、霧峰。

（二）建成路（臺 3 線）

南北向道路，北可連接北屯、潭子，南可到達大里及霧峰。

（三）振興路（市道 136 線）

東西向道路，西起梧棲區接至臺中市區後通往太平區，為重要聯外道路。

（四）精武東路（中 89-3 線）

東西向道路，東起市道 129 線、西接臺 12 線，其原為臺 12 線支線。

二、主要道路

（一）東光園道

南北向道路，北接東光路、南至大智路。

（二）旱溪東、西路

南北向道路，位於旱溪兩側，往北接豐原區、往南至環中東路。

（三）東英路

南北向道路，北接精武東路、南至振興路。

（四）十甲東路

南北向道路，南接樹德路及東門路，北可連接至太平及北屯。

（五）自由路

東西向道路，穿越鐵路可連接至臺中市區。

（六）樂業路

東西向道路，起訖點皆連接至市道 136。

(七) 十甲路

東西向道路，東起臺 3 線、西至台 74 線。

三、服務道路

南北向之服務道路 15 公尺以上之南北向服務道路有長福路、東福路、樂業東路；東西向之服務道路 15 公尺以上之東西向服務道路有六順路、建德街、東門路、旱溪街、東英六街。為主要道路通往鄰里單元之銜接道路，部分未開闢。

四、區內道路

計畫區內其它 12 公尺、10 公尺、8 公尺、6 公尺寬之道路，皆為區內道路。除九期重劃區內、區段徵收區內外，其它地區之開闢情形尚未完全開闢。

五、人行步道

計畫區內共有六條人行步道，目前已有四條人行步道開闢完成。

表 3-14 道路開闢情形一覽表

層級	路寬及編號	長度 (M)	起點	迄點	開闢率 (%)	備註
聯外道路	40M-9	2,881	計畫範圍交界	25M-2	100.00	六順路 (生活圈四號線)
	30M-22	1,076	計畫區西北側	20M-72	100.00	建成路
	20M-8	1,466	計畫區北側	計畫範圍交界	100.00	精武東路
	20M-12	1,046	15M-205	40M-9	100.00	振興路
	20M-72	300	30M-22	15M-205	100.00	振興路
主要道路	50M	3,219	復興東路	30M-24	100.00	東光園道
	20M-9	1,500	計畫區西北側	計畫範圍交界	100.00	十甲路
	20M-68	558	計畫區西北側	30M-22	100.00	樂業路
	20M-10	1,370	30M-22	計畫範圍交界	100.00	樂業路
	20M-25	2,366	12M-14	40M-9	100.00	旱溪東路
	20M-23	1,962	20M-8	20M-12	100.00	東英路
	20M-71	212	計畫區西側	30M-23	100.00	忠孝路
	15M-26	1,670	計畫區北側	20M-12	100.00	旱溪西路
	15M-30	2,266	20M-8	20M-25	100.00	十甲東路

層級	路寬及編號	長度(M)	起點	迄點	開闢率(%)	備註
主要道路	15M-204	284	30M-22	早 10M-2	100.00	東光路
	15M-205	720	30M-22	15M-2	100.00	東光園路
	20M-73	1,460	計畫區西北側	40M-9	100.00	自由路四段
	12M-32	892	20M-12	計畫範圍 交界	100.00	旱溪西路
服務道路	30M-23	720	計畫區西北側	30M-22	0.00	
	25M-2	526	15M-32	40M-9	100.00	六順路
	20M-70	520	30M-23	早 10M-5	47.24	
	20M-157	545	10M-410	30M-22	0.00	
	15M-2	600	計畫區西南側	15M-32	100.00	建德街
	15M-3	616	園道	12M-32	100.00	東門路
	15M-15	508	20M-25	15M-17	100.00	長福路
	15M-17	1,046	15M-26	40M-9	100.00	旱溪街
	15M-18	463	20M-23	40M-9	100.00	東英六街
	15M-32	540	25M-2	12M-32	100.00	東福路
	15M-71	390	15M-72	20M-68	100.00	
	細 15M-02	45	計畫區西側	10M-400	0.00	
區內道路	細 12M-8-1	40	計畫區北側	20M-8	100.00	振福路 14 巷
	細 12M-8-2	572	20M-9	20M-23	100.00	東英十一街
	細 12M-8-3	54	細 10M-8-18	15M-16	100.00	一心街
	細 12M-8-4	355	12M-31	20M-23	100.00	東英九街
	細 12M-8-5	330	12M-31	20M-23	100.00	東英七街
	細 12M-8-6	140	15M-17	20M-10	100.00	一心街
	細 12M-8-7	203	20M-9	15M-16	100.00	十甲路 186 巷
	12M-7	136	計畫區西北側	15M-26	100.00	
	12M-8	194	10M-11	12M-32	100.00	東福二街、東門路 109 巷 15 弄
	12M-12	536	20M-23	20M-9	100.00	東英十七街、十智街
	12M-13	337	12M-14	20M-23	100.00	
	12M-14	1,082	20M-25	12M-12	100.00	東英十五街
	12M-15	922	20M-25	20M-23	100.00	東英八街
	12M-16	432	20M-23	40M-9	100.00	東英八街
	12M-17	482	20M-25	15M-30	100.00	東英五街
	12M-18	784	早 10M-5	15M-30	100.00	東英二街
12M-19	505	20M-25	15M-30	100.00	東英一街	
12M-25	547	15M-17	20M-10	100.00	德興一街	

層級	路寬及編號	長度(M)	起點	迄點	開闢率(%)	備註
區內道路	12M-26	940	20M-8	15M-17	100.00	三賢街
	12M-27	255	15M-16	15M-17	100.00	二聖街
	12M-28	414	15M-17	12M-17	100.00	長福路
	12M-30	1,034	20M-10	20M-25	87.53	一心街
	12M-31	250	15M-16	15M-17	100.00	一心街
	12M-33	208	15M-3	25M-2	100.00	東門南街
	12M-34	227	12M-25	40M-9	100.00	
	早 10M-1	536	15M-204	20M-9	100.00	早溪一街
	早 10M-2	322	15M-204	15M-26	100.00	早溪三街
	早 10M-3	130	15M-204	早 10M-1	100.00	早溪二街
	早 10M-4	340	15M-204	15M-26	100.00	早溪街
	早 10M-5	768	20M-12	早 10M-4	100.00	育英路
	早 10M-6	306	10M-160	早 10M-5	100.00	育英路
	10M-9	336	20M-10	早 10M-2	100.00	早溪六街
	10M-11	180	15M-2	12M-8	100.00	
	10M-12	600	園道	15M-32	100.00	天乙街
	10M-160	165	計畫區西北側	20M-68	100.00	泉源街
	10M-400	464	計畫區西側	20M-71	0.00	
	10M-410	464	計畫區西側	20M-71	0.00	
	細 10M-8-1	210	12M-12	12M-14	100.00	十全街
	細 10M-8-2	420	12M-12	12M-14	100.00	十甲東二街、三賢東街
	細 10M-8-3	280	細 10M-8-2	12M-12	100.00	十甲東一街
	細 10M-8-4	440	細 10M-8-8	12M-12	100.00	東英十三街
	細 10M-8-5	430	細 10M-8-8	12M-12	100.00	東英十二街
	細 10M-8-6	102	細 10M-8-4	20M-9	100.00	十全街
	細 10M-8-8	170	12M-14	20M-9	100.00	十勇街
	細 10M-8-10	180	12M-14	20M-9	100.00	十甲東巷
	細 10M-8-11	170	12M-14	20M-9	12.69	
	細 10M-8-12	170	12M-14	細 10M-8-11	28.31	十甲北街 17 巷
	細 10M-8-13	80	12M-14	細 10M-8-14	48.75	十甲北街
	細 10M-8-14	150	20M-25	排水道	52.67	十甲北街
	細 10M-8-17	194	細 12M-8-2	12M-16	100.00	十全街
	細 10M-8-18	900	20M-25	40M-9	100.00	一心北街、東英十街
細 10M-8-19	108	20M-9	細 10M-8-18	100.00	十甲路 208 巷	
細 10M-8-20	360	細 10M-8-17	20M-23	100.00	東英九街	
細 10M-8-21	108	細 10M-8-23	15M-26	0.00		

層級	路寬及編號	長度(M)	起點	迄點	開闢率(%)	備註
區 內 道 路	細 10M-8-22	117	細 10M-8-23	15M-26	0.00	
	細 10M-8-23	195	20M-9	15M-16	55.54	
	細 10M-8-24	325	12M-16	20M-23	100.00	東英七街
	細 10M-8-26	120	12M-25	15M-30	100.00	龍安街
	細 10M-8-27	130	細 10M-8-26	15M-18	100.00	德興二街
	細 10M-8-28	460	15M-30	12M-34	88.85	
	細 10M-8-29	340	15M-17	20M-10	100.00	三賢街
	細 10M-8-30	54	細 10M-8-28	12M-25	100.00	喬城二街
	細 10M-8-31	80	細 10M-8-29	15M-30	100.00	永明街
	細 10M-8-35	220	15M-17	20M-10	100.00	二聖街
	細 10M-8-37	180	12M-34	囊底路	0.00	
	細 10M-8-38	160	40M-9	15M-30	100.00	東義街
	細 10M-8-39	265	40M-9	20M-23	86.86	
	細 10M-8-40	210	12M-28	12M-17	100.00	長福東街
	細 10M-8-41	65	12M-30	20M-25	100.00	一心西街
	細 10M-8-42	450	15M-30	20M-25	100.00	東英三街
	細 10M-8-43	370	12M-17	細 10M-8-48	82.09	長福路
	細 10M-8-45	100	15M-30	20M-23	75.79	
	細 10M-8-46	110	12M-17	12M-18	100.00	東信街
	細 10M-8-47	142	細 10M-8-43	12M-30	56.34	
	細 10M-8-48	390	20M-23	20M-25	30.72	
	細 10M-8-49	55	20M-10	細 6M-8-16	0.00	
	細 10M-8-50	84	早 10M-5	園道	100.00	東英二街
	細 10M-8-51	130	30M-22	15M-71	0.00	
	細 10M-8-52	330	20M-68	20M-70	0.00	
	細 10M-8-53	145	20M-70	細 10M-8-54	0.00	
	細 10M-8-54	190	15M-71	細 10M-8-53	0.00	
	細 10M-8-56	150	細 6M-8-10	30M-23	0.00	
	細 10M-8-59	485	20M-12	細 10M-8-64	44.11	振興路 412 巷
	細 10M-8-60	75	15M-30	細 10M-8-59	0.00	
	細 10M-8-61	346	細 6M-8-12	細 10M-8-66	66.07	振興路 280 巷 85 弄、 十甲東路 119 巷
	細 10M-8-62	210	細 10M-8-61	20M-25	0.00	
	細 10M-8-63	100	細 6M-8-12	細 10M-8-62	0.00	
細 10M-8-64	95	細 6M-8-12	20M-25	70.48		
細 10M-8-65	233	15M-30	細 10M-8-66	18.84		
細 10M-8-66	191	12M-30	20M-25	88.41	振興路 280 巷	

層級	路寬及編號	長度(M)	起點	迄點	開闢率(%)	備註
區內道路	細 10M-8-67	217	計畫區西南側	15M-2	100.00	建功街
	細 10M-8-68	175	15M-2	園道	100.00	建德街 346 巷
	細 10M-8-69	70	細 10M-8-68	細 10M-8-70	100.00	大興街 125 巷
	細 10M-8-70	175	計畫區西南側	園道	100.00	東光園路 131 巷
	細 10M-8-72	175	15M-26	計畫區西北側	16.52	十甲路
	細 10M-8-74	160	細 10M-8-48	20M-12	0.00	
	細 10M-8-75	45	細 10M-8-2	12M-26	100.00	十甲東二街
	早-8M-1	154	20M-23	12M-26	100.00	東英十六街
	細 8M-8-2	105	12M-13	12M-14	100.00	十甲巷 28 弄
	細 8M-8-5	105	細 10M-8-39	20M-12	100.00	振興路 443 巷
	細 8M-8-6	90	細 10M-8-74	12M-30	0.00	
	細 8M-8-7	187	20M-12	20M-25	100.00	振興路 262 巷
	細 8M-8-8	241	12M-32	園道	90.39	東光園路 248 巷
	細 8M-8-10	120	12M-32	15M-32	100.00	東福一街
	細 8M-8-11	256	15M-32	10M-12	64.39	建德街 418 巷 27 弄
	細 8M-8-12	142	細 8M-8-29	12M-8	100.00	天乙街 37 巷
	細 8M-8-13	145	囊底路	10M-12	100.00	天乙街 149 巷
	細 8M-8-14	106	15M-32	細 8M-8-13	65.68	
	細 8M-8-15	87	15M-3	細 8M-8-16	0.00	
	細 8M-8-16	330	10M-12	園道	88.22	東光園路 100 巷
	細 8M-8-17	166	細 8M-8-16	細 8M-8-19	59.28	東光園路 100 巷 52 弄
	細 8M-8-18	200	細 8M-8-17	細 8M-8-19	81.50	東光園路 100 巷 56 弄
	細 8M-8-19	271	細 8M-8-16	計畫範圍交界	85.79	東光園路 100 巷 6 弄
	細 8M-8-20	401	園道	園道	46.34	東光園路 86 巷
	細 8M-8-21	160	細 8M-8-20	計畫範圍交界	85.53	東光園路 64 巷
	細 8M-8-22	90	10M-12	細 8M-8-16	100.00	天乙街 94 巷
	細 8M-8-23	91	細 8M-8-11	細 8M-8-12	77.05	天乙街 37 巷
	細 8M-8-24	100	15M-3	10M-12	100.00	東門路 54 巷
	細 8M-8-25	60	15M-16	早 10M-2	100.00	早溪街六街
	細 8M-8-26	140	早 10M-4	20M-10	76.56	早溪街 19 巷
細 8M-8-27	150	12M-28	20M-10	100.00	樂業路 311 巷	
細 8M-8-28	57	細 8M-8-11	細 8M-8-29	72.90	天乙街 37 巷	
細 8M-8-29	23	細 8M-8-28	細 8M-8-12	0.00		

層級	路寬及編號	長度(M)	起點	迄點	開闢率(%)	備註
區內道路	細 8M-8-30	145	細 10M-8-29	15M-30	100.00	龍安街
	細 8M-8-31	84	15M-30	細 10M-8-28	100.00	喬城二街
	細 8M-8-32	152	細 10M-8-35	20M-23	100.00	二聖街 54 巷
	細 8M-8-33	105	細 10M-8-35	細 6M-8-24	100.00	東英路 385 巷 5 弄
	細 8M-8-34	176	12M-4	計畫區北側	72.61	
	細 6M-8-2	105	20M-9	細 10M-8-18	71.82	
	細 6M-8-4	120	30M-22	計畫區西北側	100.00	旱溪街
	細 6M-8-5	85	細 6M-8-4	早 10M-6	0.00	
	細 6M-8-6	240	細 10M-8-28	細 10M-8-38	100.00	振興路 437 巷 59 弄
	細 6M-8-7	70	15M-30	6M-8-6	100.00	東英二街
	細 6M-8-9	70	20M-10	20M-23	100.00	三賢街
	細 6M-8-10	55	細 10M-8-56	30M-22	0.00	
	細 6M-8-11	59	停 132	細 10M-8-59	0.00	
	細 6M-8-12	453	細 6M-8-11	40M-9	0.00	
	細 6M-8-13	202	20M-12	園道	64.00	東光園路 246 弄
	細 6M-8-15	200	園道	15M-3	0.00	
	細 6M-8-16	190	15M-26	早 10M-5	100.00	
	細 6M-8-17	130	計畫區西北側	20M-68	100.00	樂業路 67 巷
	細 6M-8-18	75	細 10M-8-19	15M-16	100.00	自由路 4 段 235 巷
	細 6M-8-19	64	15M-16	細 12M-8-4	100.00	自由路 4 段 235 巷
	細 6M-8-20	120	15M-17	細 12M-8-6	100.00	
	細 6M-8-21	115	細 6M-8-22	12M-30	100.00	一心西街 327 巷
	細 6M-8-22	108	20M-25	囊底路	100.00	旱溪東路一段 336 巷
	細 6M-8-23	152	細 8M-8-32	細 4M-8-3	100.00	東英路 385 巷 5 弄
	細 6M-8-24	105	細 8M-8-32	細 4M-8-3	100.00	東英路 385 巷
	細 6M-8-25	77	細 8M-8-30	囊底路	100.00	龍安街
	細 6M-8-26	97	細 10M-8-29	15M-30	100.00	十甲東路 483 巷
	細 6M-8-27	120	細 8M-8-31	細 10M-8-28	100.00	喬城一街 131 巷
細 6M-8-28	139	20M-8	12M-12	0.00		
人行步道	細 5.3M-8-1	86	細 8M-8-16	兒 8-10 南側	100.00	
	細 4M-8-1	135	20M-68	15M-71	0.00	
	細 4M-8-2	27	細 8M-8-27	囊底路	100.00	
	細 4M-8-3	65	細 6M-8-23	20M-23	100.00	東英路 385 巷
	細 4M-8-4	43	20M-10	囊底路	100.00	樂業路 451 巷
	早-4M-1	100	20M-8	12M-12	50.00	

註：表內道路長度應以核定圖實際訂樁距離為準。

資料來源：本計畫調查彙整（調查時間：105 年 8 月）。

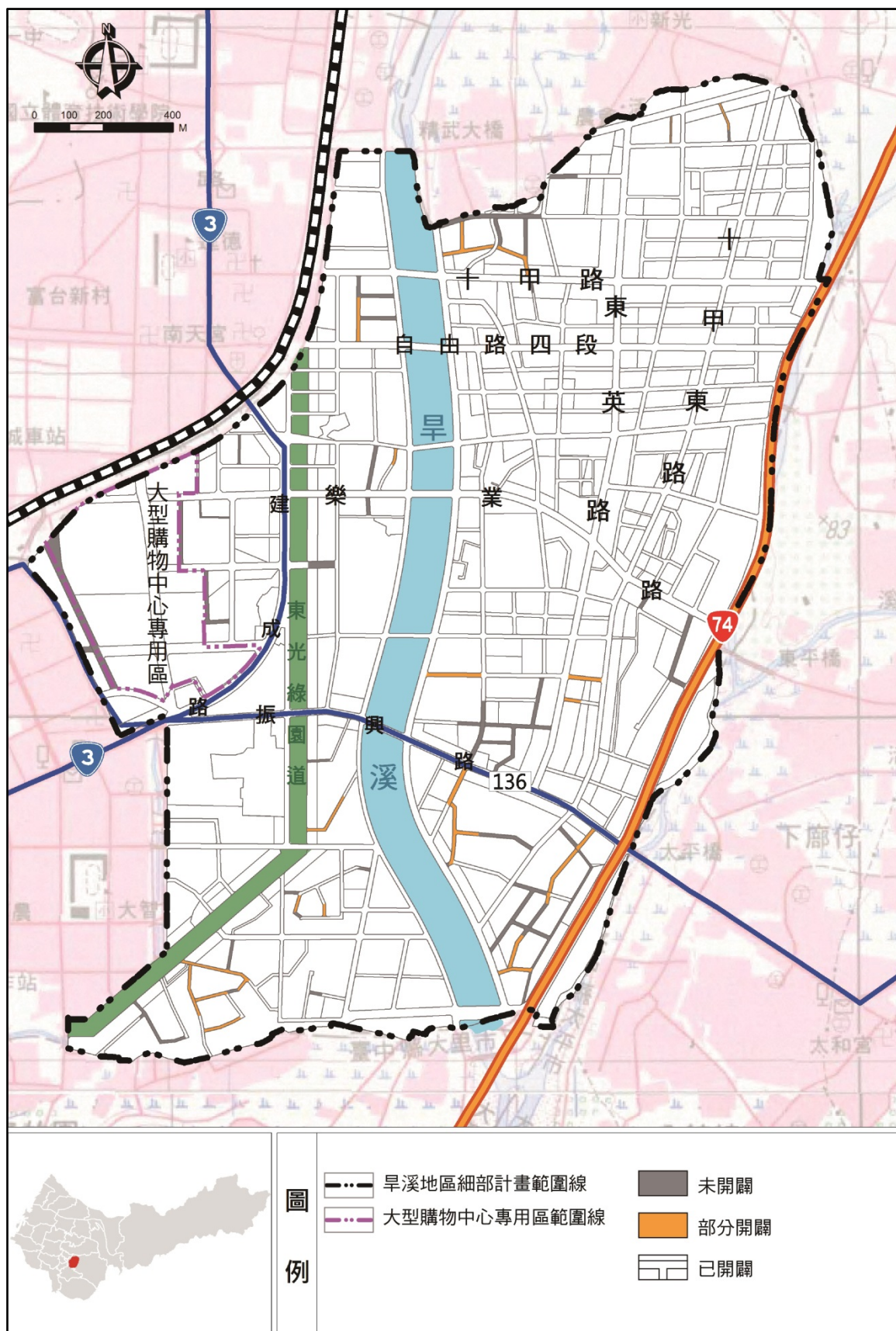


圖 3-9 道路開闢情形示意圖

六、現有巷道檢討

（一）檢討依據

- 1.依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 28 條：計畫道路以外之既成巷道應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。
- 2.依據臺中市建築管理自治條例所稱現有巷道，依下列各款情形認定：
 - （1）供公眾通行，具有公用地役關係之巷道。
 - （2）私設通路或基地內通路經土地所有權人出具供公眾通行同意書或捐獻土地為道路使用，經依法完成土地移轉登記手續者。
 - （3）臺中市建築管理自治條例公布實施前，曾指定建築線且已建築完成之現有巷道，經本府認定無礙公共安全、公共衛生、公共交通及市容觀瞻者。
 - （4）都市計畫細部計畫規定之都市設計審查地區，並經都市設計審查委員會審定兼供車道通行之防火巷。
- 3.前項第一款所稱供公眾通行之巷道，應由臺中市政府就其寬度、使用性質、使用時間、通行情形及公益上需要認定之，並符合下列情形之一：
 - （1）巷道旁之房屋已編有二戶以上門牌，戶籍登記或建築完成逾二十年者。
 - （2）該現有巷道土地登記之地目為道，並有通行事實存在者。

（二）現有巷道分布情形

清查本計畫區內非屬計畫道路而曾指定建築線之現有巷道共 74 處，彙整詳表 3-15、圖 3-10。

表 3-15 現有巷道資料一覽表

編號	巷道名稱	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	面積 (公頃)	土地權屬	銜接道路
1	中山路四段 96 巷 2 弄	5~8	171	0.0957	私有、公有	精武東路、樹德一街 73 巷
2	十甲東路 820 巷	4.5	112	0.0489	私有	十甲東路
3	振福路 100 巷	6.6	51	0.0336	私有	十甲北二街 75 巷
4	無	4~6	76	0.0468	私有	精武路

編號	巷道名稱	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	面積 (公頃)	土地權屬	銜接道路
5	無	2~6	63	0.0153	私有	東光路
6	十甲路 281 巷	3~8	153	0.0877	私有	東英十五街、十甲路 281 巷
7	十甲巷 281 弄	2~5	147	0.0428	私有	東英路、十甲路
8	十甲北街	5~6	120	0.0636	私有、公有	十甲北二街 75 巷、十甲路 211 巷
9	十甲路 268 巷	5~7	141	0.0882	私有、公有	二聖街、東英路
10	十甲路 174 巷	4	65	0.0265	私有、公有	十甲北街、十甲路
11	十甲北街 62 巷	3~5	108	0.0459	私有、公有	十甲北街、十甲路
12	十甲路 133 巷	3.6	58	0.0215	私有、公有	十甲路、十甲北街 62 巷
13	十甲北一街	7	94	0.0622	公有	十甲北街、十甲路
14	無	4~5	26	0.0115	私有	十甲路 208 巷
15	十甲路 203 巷 5 弄	4	32	0.0127	私有、公有	十甲路 208 巷
16	早溪五街	4~6	132	0.0672	私有、公有	十甲路、早溪五街
17	早溪五街 48 巷	4~6	178	0.0899	私有、公有	早溪五街
18	早溪三街 22 巷	5.5	56	0.0306	私有	早溪二街、早溪三街
19	早溪街 50 巷	9	54	0.0486	私有、公有	早溪二街、早溪一街
20	早溪街 22 巷	2~5	212	0.0768	私有、公有	早溪五街、早溪街
21	早溪街 446 巷	6~7	59	0.0355	私有	早溪六街、早溪街 22 巷
22	早溪街 14 巷	1~3	48	0.0108	私有	早溪街
23	早溪街 61 巷	2~4	146	0.047	私有	育英路、早溪街
24	早溪街 139 巷	3~4	47	0.0184	公有	早溪街
25	泉源街 38 巷	2	52	0.0122	私有、公有	樂業路 67 巷、泉源街
26	樂業路 78 巷	5.5	37	0.0201	私有	樂業路
27	樂業路 104 巷	1.5	36	0.0042	私有、公有	樂業路
28	無	3~7	45	0.0183	私有	建成路

編號	巷道名稱	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	面積 (公頃)	土地權屬	銜接道路
29	無	1~3	135	0.0281	私有、公有	建成路
30	樂業路 183 巷	3~4	166	0.0556	私有、公有	樂業路
31	旱溪西路一段 365 巷	3~4	81	0.0265	私有	育英路
32	東光園路 450 巷	6~17	158	0.1338	私有	東英二街、東光園路
33	十甲東路 460 巷	5.5	63	0.0337	私有、公有	十甲東路、十甲東路 406 巷
34	振興路 437 巷 64 弄	4	46	0.0194	私有	振興路 437 巷
35	無	4.6	34	0.0158	私有	振興路 437 巷
36	振興路 443 巷	5~6	95	0.0534	私有	東和街、東義街
37	振興路 437 巷	7~9	94	0.0755	私有、公有	東和街、東義街
38	振興路 437 巷	5~7	95	0.0576	私有、公有	東和街、振興路
39	十甲東路 235 巷	4~5	164	0.0844	私有	東和街
40	十甲東路 235 巷 9 弄	5~6	55	0.0284	私有	十甲東路 235 巷、東英路 56 巷
41	東英路 56 巷	4~6	162	0.086	私有	十甲東路 235 巷 9 弄
42	振興路 375 巷	4~6	199	0.1032	私有、公有	東英路、振興路
43	振興路 284 巷	8	80	0.0649	私有、公有	振興路
44	無	5~6	84	0.0476	私有、公有	東英路
45	振興路	6~30	219	0.2044	私有、公有	振興路
46	十甲東路	6~7	89	0.0561	私有	十甲東路
47	振興路 316 巷	2~5	176	0.0813	私有、公有	振興路
48	振興路 296 巷	3	92	0.0284	私有	振興路
49	旱溪東路一段 78 巷	4~6	94	0.0488	私有	東富街
50	振興路 410 巷	4~7	260	0.1344	私有、公有	振興路 280 巷、旱溪東路一段
51	振興路 412 巷	5~9	570	0.3577	私有、公有	振興路、環中東路五段
52	六順路 188 巷	3	105	0.0315	私有、公有	振興路、環中東路五段
53	振興路 412 巷 39 弄	3~5	89	0.0372	私有	振興路 412 巷
54	振興路 246 巷	5~8	155	0.0999	私有	東光園路
55	鐵路街	5.2	89	0.0468	公有	六順路
56	東昇路	5.2	36	0.0171	私有	鐵路街

編號	巷道名稱	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	面積 (公頃)	土地權屬	銜接道路
57	無	3~4	77	0.0382	私有、公有	福昌街
58	東門路 28 巷	7	140	0.1008	私有、公有	東門路、東光園路 100 巷
59	東門路 6 巷	6~7	86	0.0554	私有、公有	東門路、東光園路 100 巷
60	東光園路 100 巷 42 弄	5	61	0.0304	私有、公有	東光園路 100 巷 42 弄、東光園路 100 巷
61	無	2~4	48	0.0142	私有、公有	東光園路 100 巷 42 弄
62	東光園路 86 巷	5~6	39	0.0224	私有	東光園路 86 巷
63	東光園路 100 巷 6 弄	7~8	104	0.0709	私有、公有	東光園路 100 巷 42 弄、東光園路 100 巷 6 弄
64	東光園路 100 巷 56 弄	4~9	69	0.0430	私有	東光園路 100 巷、東光園路 100 巷 42 弄
65	無	7~8	42	0.0322	私有	東光園路 100 巷 42 弄
66	東光園路 86 巷	3~8	236	0.0975	私有	東光園路 86 巷 41 弄、大興街 2 巷
67	東興園路 86 巷 95 弄	5~7	137	0.0806	私有	東光園路 100 巷 6 弄、大興街 2 巷
68	無	7~11	23	0.0224	私有	天乙街
69	無	3~6	70	0.0298	私有	東福路、東門路
70	大興街 181 巷 95 弄	4	23	0.0094	私有	東興園路 86 巷 95 弄
71	建功街	3~6	150	0.0927	私有、公有	振興路 162 巷
72	大興街 125 巷	3~5	193	0.1087	私有、公有	建德街 346 巷、大興街
73	振興路 162 巷	3~5	276	0.1324	私有、公有	振興路、建功街
74	東英六街 23、33 巷	5~6	198	0.1204	私有	龍安街、東英六街

資料來源：本計畫調查彙整（調查時間：106 年 8 月）。

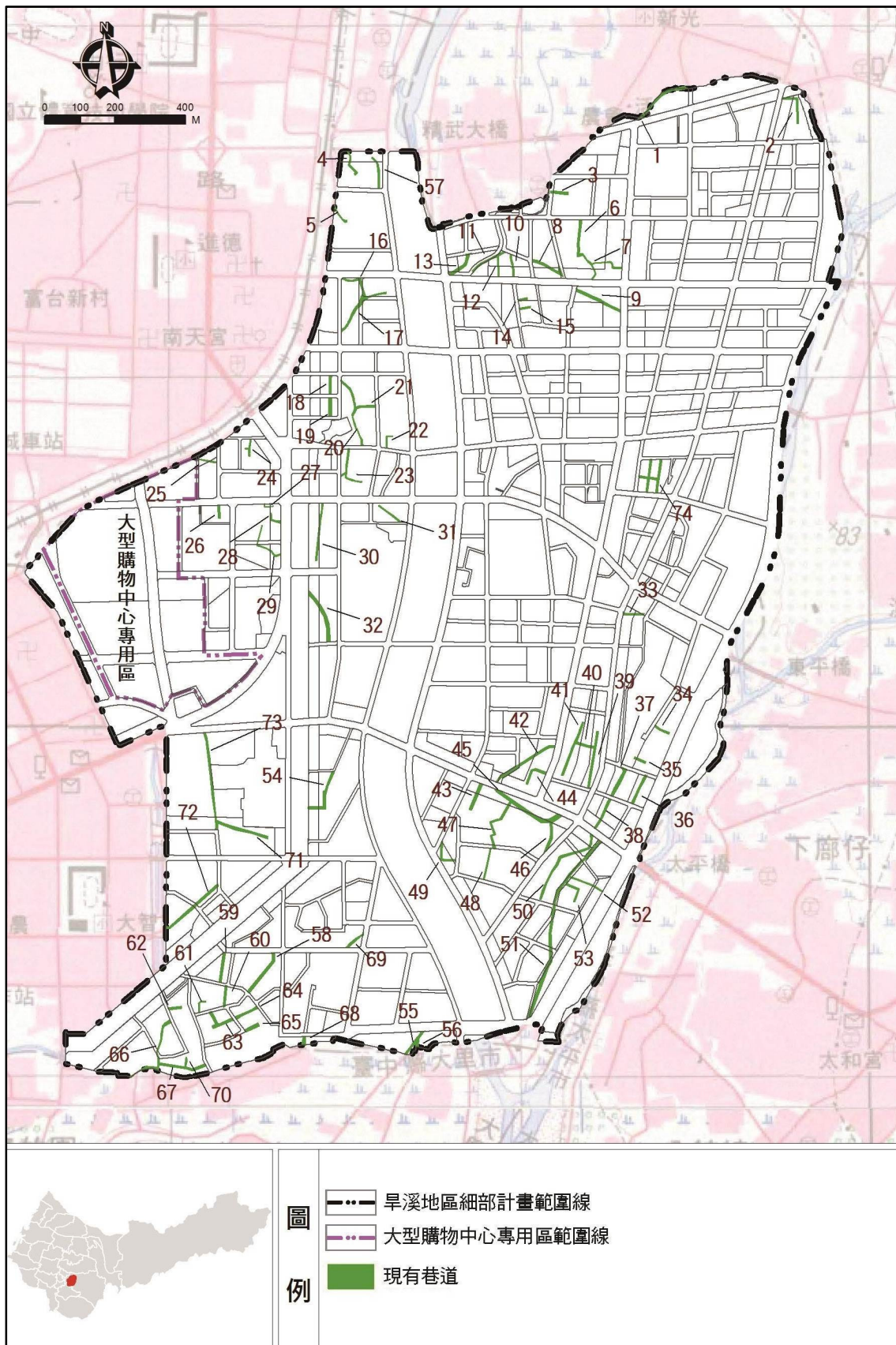


圖 3-10 現有巷道分布情形示意圖

(三) 現有巷道檢討原則

評估本計畫內現有巷道是否予以檢討變更為計畫道路之原則如下：

1. 依現有巷道劃定為計畫道路是否造成畸零地

為避免影響街廓內建築基地之完整性，計畫區內現有巷道若劃定為計畫道路將導致部分土地成為不具使用效益之畸零地，建議不納入計畫道路系統。

2. 現有巷道寬度是否小於 4 公尺

就道路之通行功能而言，寬度小於 4 公尺之道路其效益不高。爰建議不適宜納入計畫道路系統。

3. 土地權屬是否包含私有土地

考量若現有巷道劃設為計畫道路後，須針對私有土地進行徵收作業，爰建議以權屬為公有之現有巷道優先檢討劃設。

4. 是否為連接計畫道路之現有巷道或設置囊底路

若現有巷道未於二端皆連接計畫道路，易導致交通系統不連貫且依建築技術規則建築設計施工編第 3-1 條規定，私設通路寬度在 9 公尺以上者，得免設迴車道；故現有巷道寬度小於 9 公尺且一側無法連通至計畫道路者，若未設置囊底路將不利車輛迴轉，故不建議納入計畫道路系統。

5. 與相鄰路口保持一定距離

為避免相鄰計畫道路路口距離過近，導致短距離內過多路口影響行車安全，爰建議若既有巷道路口距離計畫道路路口 50 公尺以下之現有巷道，不納入計畫道路系統。

表 3-16 現有巷道檢核彙整表

編號	道路開闢將造成畸零土地	寬度小於 4 公尺	包含私有地	一側無法連通至計畫道路或無囊底路	與相鄰路口距離小於 50 公尺
1	◎		◎		◎
2			◎	◎	◎
3			◎	◎	
4			◎	◎	◎
5		◎	◎	◎	◎
6		◎	◎	◎	◎

編號	道路開闢將造成畸零土地	寬度小於 4 公尺	包含私有地	一側無法連通至計畫道路或無囊底路	與相鄰路口距離小於 50 公尺
7		◎	◎		◎
8			◎		◎
9			◎		◎
10			◎		
11	◎	◎	◎		◎
12		◎	◎	◎	◎
13					◎
14			◎	◎	
15			◎	◎	
16	◎		◎		◎
17	◎		◎	◎	◎
18			◎		◎
19			◎		◎
20		◎	◎		◎
21			◎	◎	
22		◎	◎	◎	◎
23	◎	◎	◎		◎
24		◎		◎	◎
25		◎	◎		◎
26			◎	◎	◎
27		◎	◎	◎	◎
28		◎	◎	◎	
29		◎	◎	◎	◎
30		◎	◎	◎	◎
31	◎	◎	◎	◎	◎
32	◎		◎		◎
33			◎		
34			◎	◎	
35			◎	◎	
36			◎		◎
37			◎		
38	◎		◎		
39			◎	◎	◎
40			◎	◎	
41			◎	◎	
42			◎		◎
43			◎	◎	◎

編號	道路開闢將造成畸零土地	寬度小於 4 公尺	包含私有地	一側無法連通至計畫道路或無囊底路	與相鄰路口距離小於 50 公尺
44			◎	◎	
45			◎	◎	◎
46			◎	◎	◎
47		◎	◎	◎	
48		◎	◎	◎	
49	◎		◎	◎	◎
50			◎		◎
51	◎		◎		◎
52		◎	◎		
53		◎	◎	◎	
54			◎	◎	
55				◎	
56			◎	◎	
57		◎	◎	◎	◎
58			◎		◎
59			◎		◎
60			◎		
61		◎	◎	◎	◎
62			◎	◎	
63	◎		◎		◎
64			◎		◎
65			◎	◎	
66		◎	◎	◎	
67	◎		◎	◎	
68		◎	◎		◎
69	◎		◎	◎	
70			◎	◎	◎
71		◎	◎	◎	◎
72		◎	◎		◎
73		◎	◎		
74			◎		◎

資料來源：本計畫彙整。

(四) 小結

依上述現有巷道之檢討原則，早溪地區現有巷道未有完全符合五項檢討原則者，爰本次通盤檢討建議現有巷道維持原計畫，暫不予變更。

七、綠色運輸系統

（一）大眾運輸系統

行經計畫區內之公路客運計有 18 條路線，其站牌設立位置主要沿精武東路、十甲路、樂業路、振興路及東英路設置，可通行豐原、潭子、太平、大里、舊市區及新市政等地區。區內路線行駛班次頻繁，提升地區居民搭乘大眾運輸之便利性，各客運路線彙整詳表 3-17 及圖 3-11。

表 3-17 公車行駛路線及班距一覽表

路線	路線名稱	班距	經計畫區路線說明
18	朝馬轉運站—大智公園	固定班次，約 15~40 分/班	建成樂業路口→建成東光園路口→大東紡織（建成路）
20	臺中火車站—潭子火車站	固定班次，約 1 小時~2 小時/班	東光精武路口→東光十甲路口→東光早溪街口→建成樂業路口→建成東光園路口→大東紡織（建成路）
20 區	臺中火車站—東山高中	06:35（例假日、寒暑假停駛）	東光精武路口→東光十甲路口→東光早溪街口→建成樂業路口→建成東光園路口→大東紡織（建成路）
32	大鵬新城—早溪東東英五街口	固定班次，約 30~50 分/班	樂業建成路口→育英國中→早溪東東英五街口
41	公共資訊圖書館—慈明高中	尖峰 10-15 分/班 離峰 15-25 分/班	楓愛林社區→新高社區
51	莒光新城—屯區藝文中心	尖峰 10 分/班 離峰 13-16 分/班	大東紡織（振興路）→漢聲電臺→東門橋→早溪→太平橋前
61	太平—臺中火車站—大雅	尖峰 10-20 分/班 離峰 20-30 分/班	東英十甲路口→東英自由路口→東英早溪街口→東英樂業路口→樂成公園→育英國中→樂業建成路口
75	臺中榮總—江橋	尖峰 10-20 分/班 離峰 25-30 分/班	樂業建成路口→育英國中→樂成公園→東英樂業路口→東英早溪街口→東英自由路口→十甲東路口
75 區 1	臺中女中—江橋	06:08、17:03、17:08 （例假日、寒暑假停駛）	樂業建成路口→育英國中→樂成公園→東英樂業路口→東英早溪街口→東英自由路口→十甲東路口
89	嶺東科技大學—東門橋	固定班次，約 30 分~60 分/班	大東紡織（振興路）→漢聲電臺→東門橋→早溪東振興路口→早溪東東門路口→早溪東六順路口
142	豐年社區五站	固定班次，每日單向 6 班	楓愛林社區→新高社區

路線	路線名稱	班距	經計畫區路線說明
	一綠川車站— 豐年社區五站	豐年社區發車： 06:25、07:45、09:05、10:25、 16:20、18:15	
163	華盛頓中學— 綠川車站—華 盛頓中學	固定班次，每日單向 5 班 華盛頓中學發車： 06:35、08:10、09:30、10:50、17:10	楓愛林社區→新高社區
202	豐富公園—豐 原(經樹德路)	固定班次，每日單向 7 班 豐富公園發車： 06:00、07:00、08:50、10:20、 12:50、14:45、19:00 豐原發車： 09:05、10:15、11:35、14:30、 17:40、18:10、19:00	楓愛林社區→新高社區
280	臺中二中—修 平科技大學	固定班次，約 20 分~40 分/班	大東紡織(振興路)→漢聲電臺→東門 橋→早溪→太平橋前
280 區	臺中二中—江 橋	固定班次，臺中二中發車：06:10、 16:45 一江橋發車：07:00、17:35	大東紡織(振興路)→漢聲電臺→東門 橋→早溪→太平橋前
286	臺中二中—崁 頂(經車籠埔)	固定班次，每日單向 5 班 臺中二中發車： 13:40、14:10、16:40、21:40、22:30 崁頂發車： 05:50、06:05、06:25、15:05、15:35	大東紡織(振興路)→漢聲電臺→東門 橋→早溪→太平橋前
288	臺中二中—茅 埔	固定班次，每日單向 10 班 臺中二中發車： 05:30、06:00、07:40、08:55、 10:20、12:20、15:15、15:50、 16:45、17:50 茅埔發車： 06:45、07:10、09:00、10:15、 11:40、13:40、16:35、17:20、 18:05、19:10	大東紡織(振興路)→漢聲電臺→東門 橋→早溪→太平橋前
289	臺中二中—東 平社區	固定班次，每日單向 8 班 臺中二中發車： 05:40、06:25、07:50、09:50、 11:50、16:20、17:35、19:10 東平社區發車： 06:40、07:25、08:50、10:50、 12:55、17:20、18:40、20:10	大東紡織(振興路)→漢聲電臺→東門 橋→早溪→太平橋前

資料來源：臺中市政府交通局網站 (<http://www.traffic.taichung.gov.tw/index.asp>) 暨本計畫彙整。

（二）自行車道系統

自行車道發展兼具交通功能及滿足休閒遊憩，且可結合觀光旅遊的發展。配合臺中市政府「iBike369」計畫，預計打造 300 處公共自行車場站、連結 600 公里自行車道並供給超過 9,000 輛自行車，讓 iBike 從點、連成線及構成面，並以既有「臺中市環市休閒自行車道」為基礎，形塑「城中城翡翠環線」，連結臺中市各景點，除了觀光休閒外，亦發揮短程接駁功能，改善區域交通負荷及停車需求，打造「一環二線鐵馬道，園道串連城中城」的城市意象。

計畫區內目前有 6 處自行車場站，另有「建國市場」場站目前處於規劃階段，其內容詳表 3-18。自行車道分布包括「東光園道自行車道」及「旱溪自行車道」，前者屬臺中市環市休閒自行車道之一環，計畫區內長度約 2.5 公里，可連結臺鐵太原站、大智公園與東峰公園，並可銜接旱溪自行車道；後者為沿旱溪東路設置專用道，由東區六順橋至北屯區松竹路口，沿途提供休憩座椅、自行車架、導覽牌等設施，詳圖 3-11。

表 3-18 公共自行車場站彙整表

場站名稱		設站位置	數量	休憩景點
設置 完成	建成樂業路口	建成路/樂業路口	42 輛	樂成宮、旱溪老街、東光園道、樂業國小、成功國小、育英國中
	旱溪停車場	旱溪街/德興一街口	29 輛	金龍棒球場、旱平公園
	樂利公園	十甲東路/東英六街口	42 輛	東英公園、金龍棒球場
	進業公園	十甲東路/東英十五街口	36 輛	東英棒壘球場、進業公園、
	長福公園	長福路/旱溪東路一段口	30 輛	長福公園
	東英停車場	東英九街/一心街口	34 輛	樂成公園
規劃 階段	建國市場	--	--	建國市場、臺糖購物中心、樂業國小、東光園道

資料來源：臺中市公共自行車網站 (<http://i.youbike.com.tw/cht/index.php>) 暨本計畫彙整。

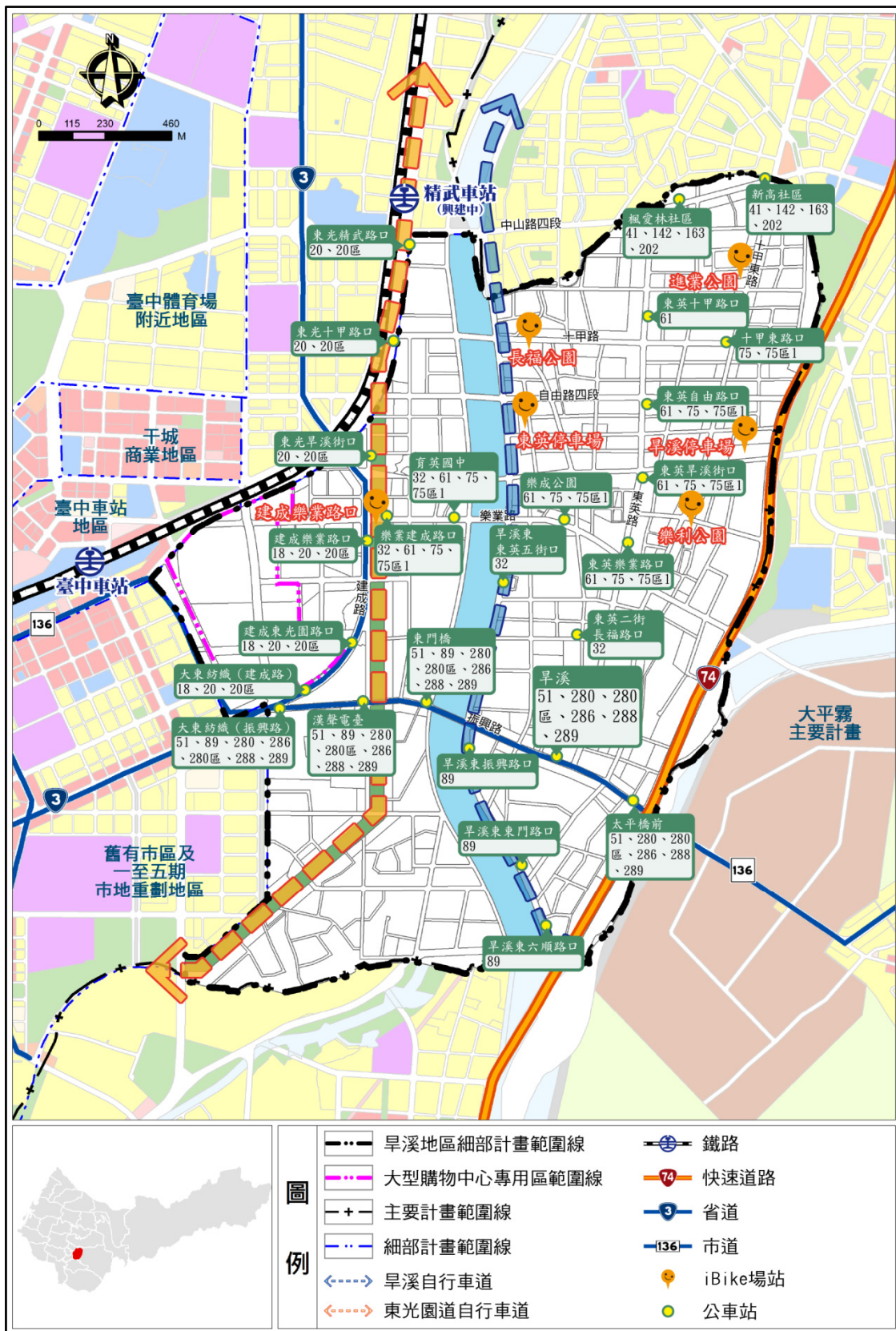


圖 3-11 大眾運輸及自行車道系統分布示意圖

第六節 災害發生與潛勢情形

茲將災害類型區分為颱風及淹水災害、地震災害及毒化災害三類，分述如下：

一、災害發生歷史及特性

（一）颱風及淹水災害

都市地區因人口聚集且建造許多硬體設施，不透水層面積擴大而致地表逕流增加，致使水災危害影響趨於顯著，近年計畫範圍內之水災災害主要多集中在堤防護岸之潰堤與排水不及造成淹水，近年歷經民國 90 年桃芝颱風、納莉颱風，至 97 年卡玫基颱風、辛樂克颱風之侵襲，造成地方居民生命財產損失，詳表 3-19。

依據臺中市政府水利局歷年統計，計畫區易淹水地區約 11 處，其中東南里、十甲里及振興里易淹水地區最多，詳表 3-20 所示。

表 3-19 臺中市東區近年颱風及淹水災害一覽表

時間	類型	災害影響
90.07.30	桃芝颱風	臺中東區居民吳瑛貞女士心中惦念於臺中一中就學未歸的獨子楊喆翔，因而驅車前往接回。回程行經舊東門橋時，因旱溪溪水暴漲而導致橋面斷裂，人車雙雙墜入河中。
90.09.19	納莉颱風	臺中糖廠於民國 89 年興建中華城購物中心並開挖地下室，因納莉颱風毀壞除了結構體以外的工程，使得地下室嚴重淹水演變成為現在的生態池。
93.07.01	敏督利颱風 (七二水災)	七二水災造成東南里南京東路一段、東橋里建德街仁和路排水不良路面積水。
96.06.08	六八大豪雨	臺中市有效累積降雨約 305 毫米，屬大豪雨等級，東區易淹水地區有東光路，幸而災情不大。
97.07.18	卡玫基颱風	臺中市在卡玫基颱風影響期間降下 497.4 毫米的雨量，造成東區東南里一帶淹水嚴重。
97.09.14	辛樂克颱風	臺中市災害通報 178 件，大部分為廣告物掉落、路樹傾倒、圍籬倒塌事件，而東區淹水地區主要為自由路地下道、東光路 724 巷尾一帶等。

資料來源：臺中市東區地區災害防救計畫（臺中市政府東區區公所，104 年）暨本計畫彙整。

表 3-20 臺中市東區歷年通報易淹水及重大淹水地區一覽表

里別	易淹水及重大淹水地區	說明
十甲里	自由路四段 235 巷口	遇颱風及豪大雨積水
	東英路與十甲巷 30 弄口	遇颱風及豪大雨會積水
	十甲北街 17 巷口	遇颱風及豪大雨會積水
東英里	十甲路（東英路與十甲路間路段）	每遇颱風或豪大雨排水溝無法宣洩
東南里	自強南街 7 巷	水溝經常阻塞造成積水
	精武路 2 巷	水溝經常阻塞造成積水
	東南街（十甲路至精武路之間）	水溝經常阻塞造成積水
	十甲路 13 巷	排水溝內有鐵管，使水溝變窄且易阻塞
振興里	大勇街（忠孝路至建成路段）	遇颱風及豪大雨會積水
	信義街（大公街至臺中路段）	遇颱風及豪大雨會積水
	信義街與臺中路口	遇颱風及豪大雨會積水

資料來源：臺中市東區地區災害防救計畫（臺中市政府東區區公所，104 年）暨本計畫彙整。

（二）地震災害

本計畫區內並無活動斷層分佈，近年亦無重大地震災害發生，根據臺中市政府 921 震災災害重建史中顯示，東區範圍內全倒房屋計有 34 棟、半倒房屋計有 435 棟，而公共設施損毀的有東區立德派出所、衛生所及圖書館等處，因建物倒塌致死計有 9 人（大東紡織廠 2 人、富臺新村 7 人）。

（三）毒化災害

東區公告列管毒性化學物質歷史災害詳表 3-21，臺中市現有列管東區之毒化物運作場所，計畫範圍內計有 15 處。

表 3-21 臺中市東區毒化災害一覽表

發生日期	事故廠家	受傷人員	事故物質	事故概述
92 年 12 月 11 日 (上午 9:40)	廣全化學工業有限公司 (臺中市東區福智街 33 號)	死亡：0 人 受傷：1 人	二甲基甲醯胺	臺中市廣全化學工業有限公司遭火災波及之列管毒性化學物質。

資料來源：臺中市東區地區災害防救計畫（臺中市政府東區區公所，104 年）暨本計畫彙整。

二、災害潛勢情形

（一）颱風及淹水災害

依據經濟部水利署民國 96 年至 99 年製作淹水潛勢圖資，分別以 24 小時累積雨量 150 公釐（重現期距 2 年）、300 公釐（重現期距 25 年）、450 公釐（重現期距 100 年）及 600 公釐（重現期距 200 年）等降雨強度情境，模擬淹水潛勢範圍，本計畫區鄰大里溪側地區具有較高之淹水風險，應優先加強本區的排水及防汛工程，以確保當地居住及活動安全，詳表 3-22 及圖 3-12。

表 3-22 一日降雨量淹水潛勢彙整表

單位：公頃

一日降雨量 淹水深度	150 公釐 (重現期 2 年)	300 公釐 (重現期 25 年)	450 公釐 (重現期 100 年)	600 公釐 (重現期 200 年)
0.5 公尺以下	0.10	13.55	337.04	-
0.5 公尺-1.0 公尺	1.41	9.15	23.40	370.00
1.0 公尺-2.0 公尺	0.64	3.15	3.95	26.29
2.0 公尺-3.0 公尺	-	0.48	0.80	3.25
大於 3.0 公尺	-	-	-	0.16

資料來源：經濟部水利署防災資訊服務網(http://fhy.wra.gov.tw/Pub_Web_2011/Default.aspx)
暨本計畫彙整。

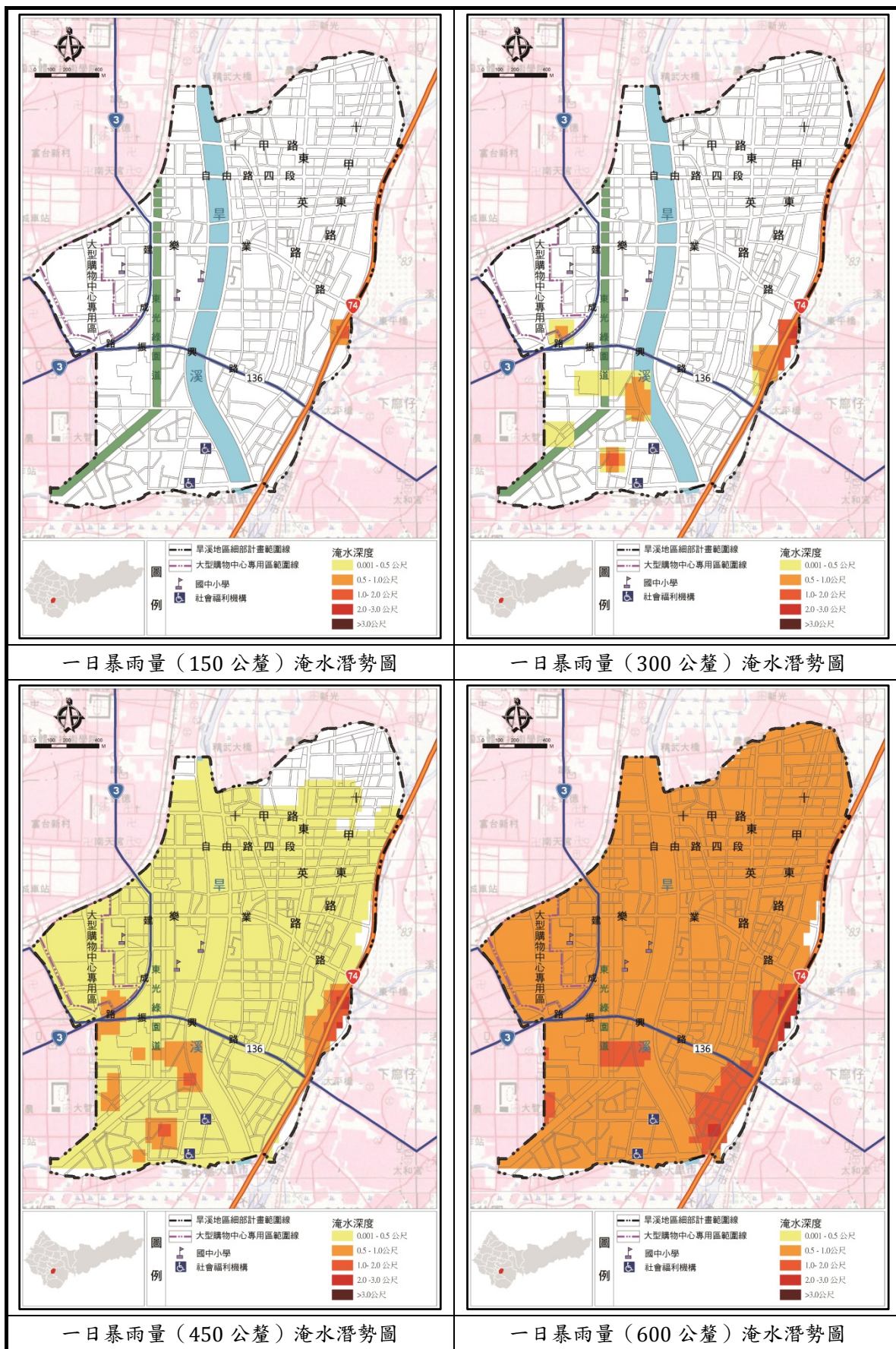


圖 3-12 一日暴雨量淹水潛勢圖

（二）毒化災害

毒性化學物質災害之潛勢分析目的，在於災害未發生前瞭解毒性化學物質災害可能發生之地點與危害風險評估，此外應著重在運作場所廢棄物回收處理程序的追蹤管制，從源頭遏止事業廢棄物非法棄置事件發生。

依臺中市環境保護局公告列管毒性化物運作場所，計畫區內共計有 9 家，計畫區內業者可申請毒性化學物質使用用量不可超過 500 公斤，故以列管毒化之運作場所點位進行分析，提供後續救災單位應變路線與資源分配參考之用，詳表 3-23、圖 3-13 所示。

表 3-23 列管毒化物運作場所一覽表

編號	場所名稱	運作場所地址	產業類別/主要產品
1	玲瀝電鍍廠	臺中市東區振興路 410 巷 31 號	25 金屬製品製造業/254 金屬加工處理
2	大興電鍍廠	臺中市東區振興路 412 巷 92 號	25 金屬製品製造業/254 金屬加工處理
3	南榮工業有限公司	臺中市東區東門里振興路 246 巷 57 號	25 金屬製品製造業/254 金屬加工處理
4	佳輝工業社	臺中市東區建功街 171 之 8 號	29 機械設備製造業、25 金屬製品製造業/293 通用機械設備 251 金屬手工具及模具
5	華鑫有限公司	臺中市東區十甲北街 43 號	25 金屬製品製造業/254 金屬加工處理
6	泉億科技企業社	臺中市東區東信里振興路 358 巷 15 號 1 樓	22 塑膠製品製造業/220 塑膠製品
7	誠吉科技有限公司	臺中市東區東門里天乙街 140 巷 32 號 1 樓	25 金屬製品製造業、29 機械設備製造業、30 汽車及其零件製造業/251 金屬手工具及模具、293 通用機械設備、303 汽車零件
8	宏昌製模工業社	臺中市東區東光園路 220 號	25 金屬製品製造業/251 金屬手工具及模具
9	成長實業股份有限公司	臺中市東區建德街 348 號	29 機械設備製造業/292 其他專用機械設備

資料來源：臺中市東區地區災害防救計畫（臺中市政府東區區公所，104 年）暨本計畫彙整。

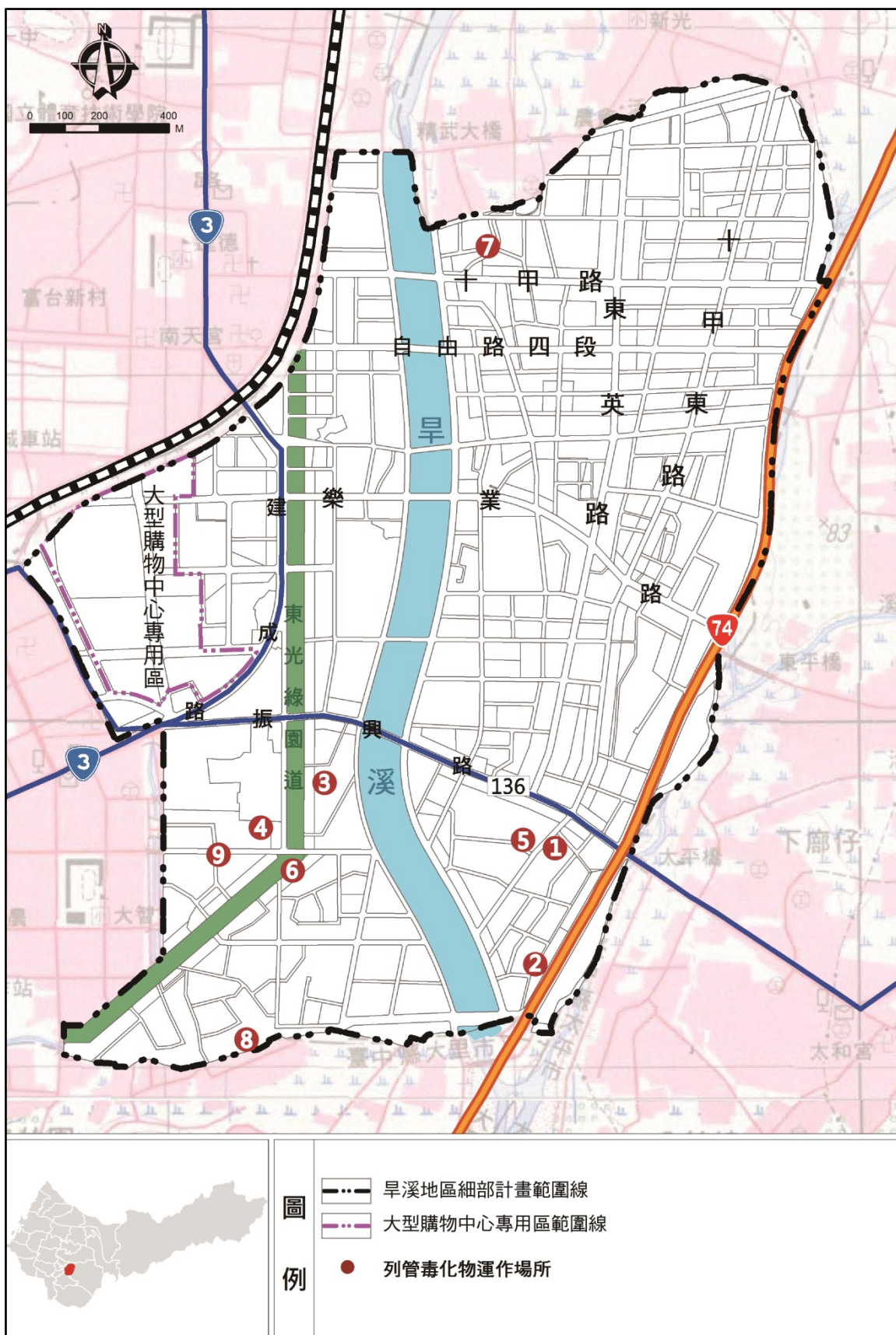


圖 3-13 列管毒化物運作場所分布示意圖

三、環境敏感地區分布

經環境敏感圖資套疊結果，計畫區內大里溪及早溪排水位屬第 1 級環境敏感地區之河川區域與區域排水設施範圍，依經濟部水利署 94 年 11 月 14 日經授水字第 09420219360 號公告及 102 年 11 月 8 日經授水字第 10220210350 號公告修訂中央管河川 24 水系及跨省市河川 2 水系之河川界點為依據，其面積分別為 54.4897 公頃及 7.0952 公頃，占計畫區面積比例各為 13.33% 及 1.74%，詳表 3-24 及圖 3-14。

「臺中樂成宮」於 74 年 11 月 27 日七四臺內民字第 357272 號函公告為臺中市市定古蹟，屬第 1 級環境敏感地區之古蹟保存區，其面積為 0.3349 公頃，占計畫區面積比例 0.08%；依文化資產保存法第 30 條：「政府機關策定重大營建工程計畫時，不得妨礙古蹟之保存及維護。」

「帝國製糖臺中營業所」於 96 年 7 月 13 日府授文資字第 0960150246 號函公告為臺中市歷史建築，屬第 2 級環境敏感地區之歷史建築，其面積為 7.8259 公頃，占計畫區比例 1.91%；依文化資產保存法第 22 條：「為利歷史建築之修復及再利用，有關其建築管理及消防安全等事項，不受都市計畫法、建築法、消防法及其相關法規全部或一部之限制。」

本計畫全區屬地質敏感區（地下水補注），於規劃時應維護資源永續利用，並避免不當開發；其土地使用指導原則依地質法第 8 條：「土地開發行為基地有全部或一部位於地質敏感區內者，應申請土地開發前，進行基地地質調查及地質安全評估作業準則規定辦理。但緊急救災者不再此限。」辦理。

表 3-24 環境敏感地區面積統計表

分類	項目	面積（公頃）	占計畫區面積比例（%）
第 1 級環境敏感地區	河川區域	54.4857	13.33
	區域排水設施範圍	7.0952	1.74
	古蹟保存區	0.3349	0.08
第 2 級環境敏感地區	歷史建築	7.8259	1.91
	地質敏感區（地下水補注）	408.8390	100.00

資料來源：本計畫彙整。

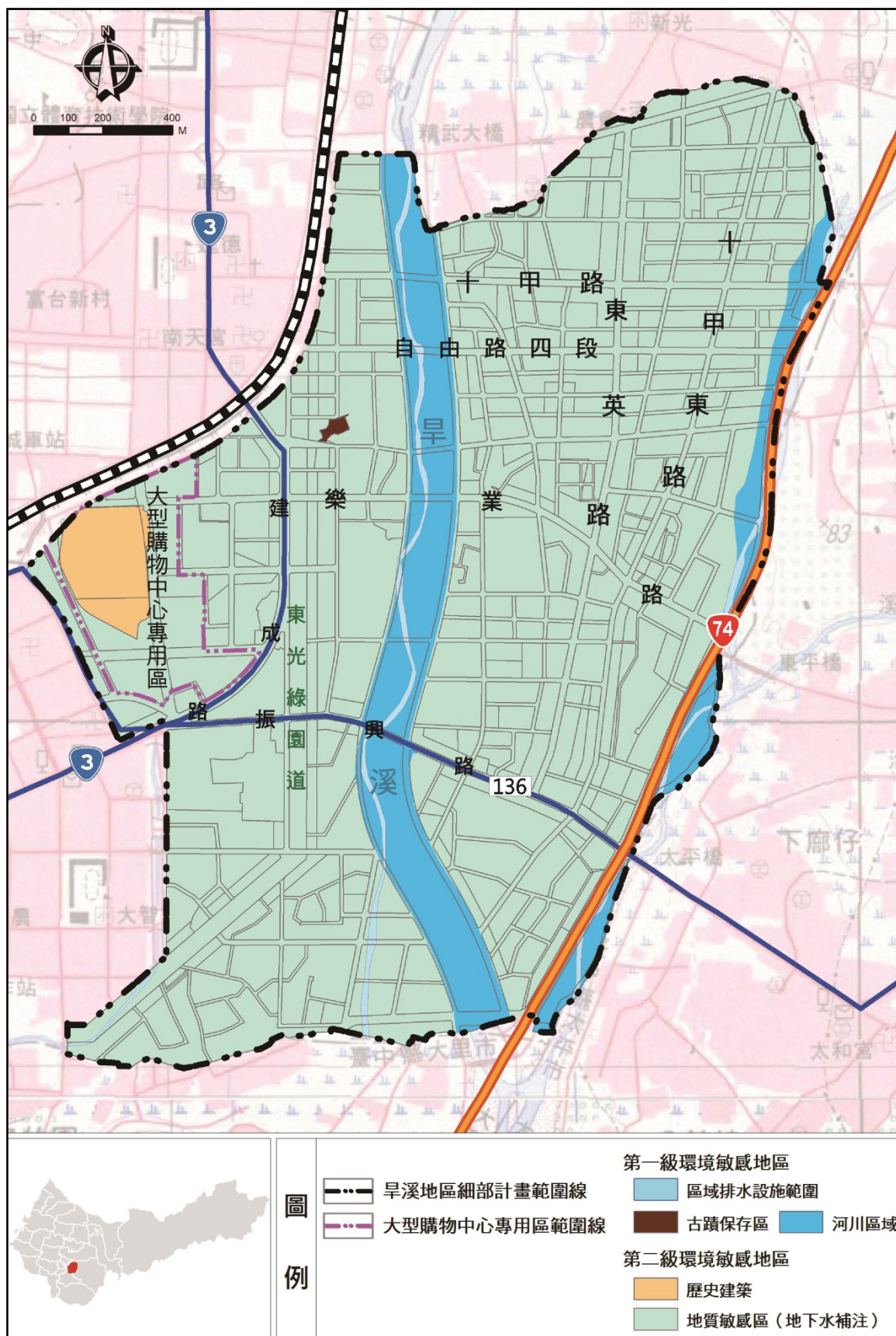


圖 3-14 環境敏感地區分布示意圖

第四章 發展預測分析

第一節 計畫年期與計畫人口推估

一、計畫年期

現行計畫年期以民國 115 年為計畫目標年，依循「變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）」之指導，其計畫年期為民國 115 年，故本次通盤檢討維持計畫年期為民國 115 年。

二、計畫人口

計畫人口為都市計畫實質規劃之基礎，為能確定符合未來各種實質規劃項目之需求，提供完善足夠的服務以維持計畫區之生活品質。因此，利用歷年人口趨勢推估、可容納人口及飽和人口計算後，藉以分析計畫區人口成長情形及其需求，並設定計畫區未來之計畫人口。茲說明如下：

（一）人口成長趨勢預測

現行計畫人口為 74,000 人，居住人口密度每公頃為 402 人，依本計畫區近 20 年之人口統計為基礎資料，考量計畫區人口成長模式，以二項次迴歸進行人口成長趨勢線性迴歸模型預測；簡單回歸判定係數 $R^2=0.92$ ，統計檢定量 $F=130.6281$ ，其顯著值為 0.00000000000062 小於 $\alpha=0.01$ ，表示迴歸方程式均有解釋能力，預測計畫目標年人口為 54,376 人，詳表 4-1、圖 4-1。

表 4-1 計畫目標年 115 年人口預測模型分析表

模型檢定	簡單線性迴歸
方程式	$Y=278286.789253-5511.088X+30.991620X^2$
判定係數	Adj R-square=0.922332
t 檢定	$\alpha : t=12.42, p=0.000000000021$ $\beta : t=-11.26, p=0.000000000133$ $C : t=11.66, p=0.000000000069$
F 檢定	$F=130.6280886$ $p=0.00000000000062 < 0.001$
民國 115 年預測人口	54,376 人

資料來源：本計畫推估。

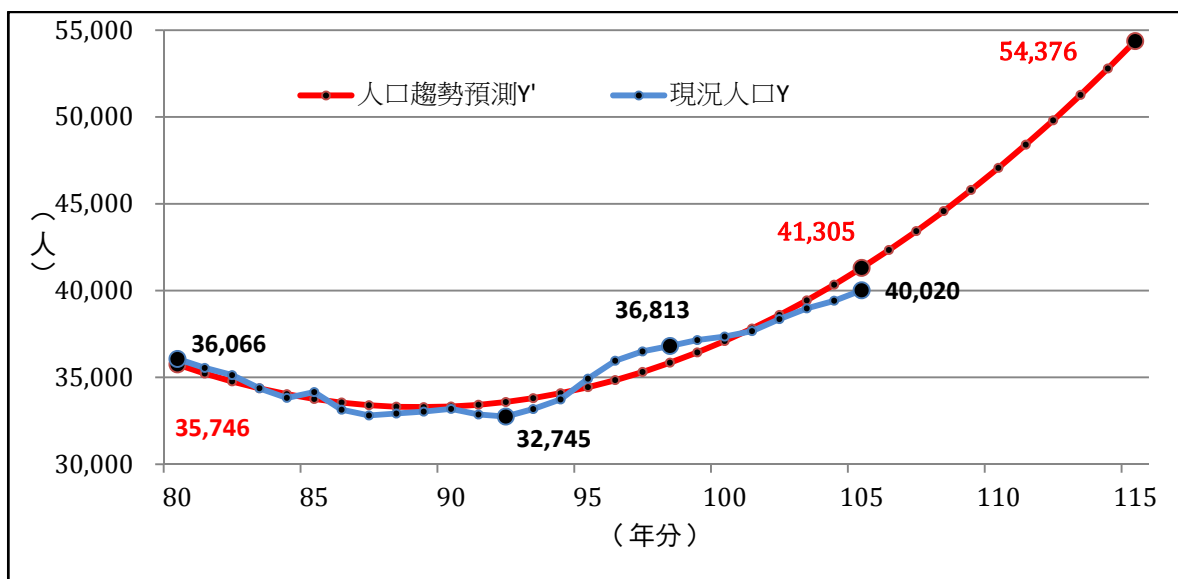


圖 4-1 近 25 年現況人口及人口趨勢預測示意圖

(二) 可建築用地容納人口推估

依現行計畫之土地使用管制規定，當計畫範圍內之住宅區及商業區土地使用率達 100%，且依循土地使用分區管制要點之容積率開發上限，可容納之人口數，每人樓地板面積以 50 平方公尺計算，詳表 4-2。

1.住宅區容積以 100%、商業區容積以 50%計算

計畫區可供居住土地以住宅區 100%計算、商業區 50%計算，估算本計畫區之可容納人口為 79,283 人，計算公式如下所示：

$$\text{計畫區容納人口} = \{[(\text{住宅區面積} \times \text{住宅區容積率}) + (\text{商業區面積} \times \text{商業區容積率} \times 0.5)] / 50\text{m}^2$$

2.住宅區容積以 50%、商業區容積以 37%計算

依據土地使用現況調查結果顯示，現行計畫劃設之住宅區現況住宅使用面積約占 50%；劃設之商業區現況住宅使用約占 37%計算，估計本計畫區之可容納人口為 41,915 人，計算公式如下所示：

$$\text{計畫區容納人口} = \{[(\text{住宅區面積} \times \text{住宅區容積率} \times 0.50) + (\text{商業區面積} \times \text{商業區容積率} \times 0.37)] / 50\text{m}^2$$

(三) 可建築用地飽和人口推估

依 99 年人口及住宅普查，臺中市東區有人經常居住住宅之平均每人居住

面積為 34.2 平方公尺；本計畫將以每人樓地板面積 34.2 平方公尺推估計畫區飽和人口，詳表 4-2。

1.住宅區容積以 100%、商業區容積以 50%計算

計畫區可供居住土地以住宅區 100%計算、商業區 50%計算，估算本計畫區所之飽和人口為 115,912 人，計算公式如下所示：

$$\text{計畫區飽和人口} = [(\text{住宅區面積} \times \text{住宅區容積率}) + (\text{商業區面積} \times \text{商業區容積率} \times 0.5)] / 34.2\text{m}^2$$

2.住宅區容積以 50%、商業區容積以 37%計算

依據土地使用現況調查結果顯示，現行計畫劃設之住宅區現況住宅使用面積約占 50%；劃設之商業區現況以住宅使用約占 37%計算，估計本計畫區所規劃之可容納人口為 61,281 人，計算公式如下所示：

$$\text{計畫區飽和人口} = [(\text{住宅區面積} \times \text{住宅區容積率} \times 0.50) + (\text{商業區面積} \times \text{商業區容積率} \times 0.37)] / 34.2\text{m}^2$$

表 4-2 可容納人口及飽和人口推估統計表

使用分區	計畫面積 (公頃)	容積率 (%)	供居住使用樓地板面積 ^{註1} (公頃)	供居住使用樓地板面積 ^{註2} (公頃)	容納人口數 ^{註1} (人)	容納人口數 ^{註2} (人)	飽和人口數 ^{註1} (人)	飽和人口數 ^{註2} (人)	
住宅區	1	36.6855	140	51.36	25.68	10,272	5,136	15,017	7,509
	1之1	9.8015	140	13.72	6.86	2,744	1,372	4,012	2,006
	2	88.9873	220	195.77	97.89	39,154	19,577	57,243	28,622
	3	13.6758	280	38.29	19.15	7,658	3,829	11,197	5,598
	7	35.6611	140	49.93	24.96	9,985	4,993	14,598	7,299
	小計	184.8112	--	349.07	174.54	69,813	34,907	102,067	51,034
商業區	1	7.4395	280	10.42	7.71	2,083	1,541	3,045	2,254
	2	7.2349	350	12.66	9.37	2,532	1,874	3,702	2,740
	2之1	6.4201	350	11.24	8.31	2,247	1,663	3,285	2,431
	3之1	6.2100	420	13.04	9.65	2,608	1,930	3,813	2,822
	小計	27.3045	--	47.35	35.04	9,470	7,008	13,845	10,247
合計	212.1157	--	396.42	209.58	79,283	41,915	115,912	61,281	

註 1：住宅區容積以 100%、商業區容積以 50%計算。

註 2：住宅區容積以 50%、商業區容積以 37%計算。

資料來源：本計畫彙整。

（四）計畫人口設定

以迴歸模式進行人口成長推估，至計畫目標年 115 年，推估之人口數約為 54,376 人；可建築用地容納人口為 41,915 人至 79,283 人；飽和人口為 61,281 至 115,912 人。

雖然現況人數及數學模式預測人口增長情況不如預期，但是基於臺中市區域計畫對東區之分派人口為 80,100 人，且依可建築用地容納人口及飽和人口推估結果顯示，皆高於 115 年計畫目標年人口數；故綜合考量各項情境之人口預測、未來交通建設及整體空間發展競合關係之相互作用，酌予維持計畫目標年民國 115 年之計畫人口為 74,000 人。

第二節 都市發展用地需求推估

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討之規定標準，以計畫人口 74,000 人之規模推估計畫區各項都市發展用地之需求，針對計畫區內之土地使用或公共設施配合實際發展需要及土地整體開發予以檢討劃設，以提升居民生活環境品質。有關各項都市發展用地需求推估說明如下：

一、土地使用分區

(一) 住宅區

現行計畫劃設第一種、第一之一種、第二種、第三種及第七種住宅區類型，其計畫面積合計 184.8112 公頃，樓地板面積為 349.0716 公頃，住宅區平均容積率約 189%。

1. 可容納人口

以每人居住樓地板面積 50 平方公尺推估，計畫目標年所需之居住樓地板面積為 370.0000 公頃，以住宅區平均容積率約 189%推估，所需土地面積需求為 195.7672 公頃，與現行住宅區面積相較，尚不足 10.9560 公頃。

2. 飽和人口

以每人居住樓地板面積 34.2 平方公尺推估，計畫目標年所需之居住樓地板面積為 253.0800 公頃，以住宅區平均容積率 189%推估，所需土地面積需求為 133.9048 公頃，與現行住宅區面積相較為超出 50.9064 公頃。

(二) 商業區

第一種、第二種、第二之一種及第三之一種商業區，面積合計為 27.3045 公頃。商業區之檢討係依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 31 條規定，其面積標準應符合下列規定：

1. 依計畫人口規模檢討

商業區總面積應依計畫人口規模檢討：3 萬人口以下者，商業區面積以每千人不得超出 0.45 公頃為準；逾 3 萬至 10 萬人者，超出 3 萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出 0.5 公頃為準。因此，本計畫區計畫人口為 74,000 人，劃設商業區面積之上限為 35.5 公頃，計算方式如下：

$$30 \text{ 千人} \times 0.45 \text{ 公頃/千人} + 44 \text{ 千人} \times 0.5 \text{ 公頃/千人} = 35.5 \text{ 公頃}$$

現行計畫商業區面積為 27.3045 公頃，計畫人口 74,000 人屬「逾 3 萬至 10 萬人口者，超出 3 萬人口部分」，其商業區面積以每千人不得超出 0.50 公頃估算，將不得超出 35.5 公頃；與現行商業區面積比較，尚有增加 8.1955 公頃面積之空間。

2.依都市發展用地總面積比例檢討

本計畫於「臺中市區域計畫」屬臺中都心之一環，依規定直轄市之區域中心商業區總面積占都市發展用地不得超過 15%計算，現行計畫之都市發展用地總面積為 407.4490 公頃，推估商業區上限面積約為 61.1174 公頃，與目前商業區面積相較，尚有增加 33.8129 公頃之空間。

表 4-3 土地使用分區面積需求檢討表

土地使用別	檢討標準	現行計畫面積(公頃)	需求面積(公頃)	超過或不足面積(公頃)
住宅區	可容納人口以每人 50 平方公尺樓地板面積計算。	184.8112	195.7672	-10.9560
	飽和人口以每人 34.2 平方公尺樓地板面積計算。		133.9048	+50.9064
商業區	商業區總面積應依下列計畫人口規模檢討之：逾 3 萬至 10 萬人口者，超過 3 萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出 0.50 公頃為準。	27.3045	35.5000	+8.1955
	商業區面積占都市發展用地總面積之比例，直轄市區域中心不得超過 15%。		61.1174	+33.8129

資料來源：本計畫彙整。

二、公共設施用地

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討標準之規定，以計畫人口 74,000 人規模，推估計畫區未來公共設施所需用地需求。

(一) 遊憩設施用地

遊憩設施用地包括兒童遊樂場、公園及體育場用地。

1.依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17、24 條規定辦理：

(1) 公園用地

公園包括閭鄰公園及社區公園，其中閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則，社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於 4 公

頃為原則。

現行計畫劃設公園用地 6 處，計畫面積合計 16.0768 公頃，皆有達到 0.5 公頃以上之標準，公 141 面積為 6.0900 公頃，已達社區公園之標準；公園用地兼作排水道使用一處，面積 0.2600 公頃，未達最小面積標準；公園兼兒童遊樂場用地 2 處，面積合計 1.7235 公頃，皆有達到 0.5 公頃以上之標準，總計面積為 18.0613 公頃。

(2) 兒童遊樂場用地

按間鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則，計畫區內兒童遊樂場用地 17 處，面積合計約為 5.4792 公頃，皆有達到 0.1 公頃面積之標準。

(3) 綠地用地

綠地用地按自然地形或其設置目的、其他公共設施用地按實際需要檢討之。計畫區內劃設綠地用地及綠帶用地面積總計約 0.4300 公頃

2. 依據都市計畫法第 45 條規定辦理

公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十。

計畫區總面積為 408.8390 公頃，計畫區內遊憩設施用地之總面積應不低於 40.8839 公頃，計畫區內現行劃設之遊憩設施用地為 23.9695 公頃，約占本計畫面積比例 5.86%，尚不足 16.9144 公頃。

(二) 學校用地

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 19 條規定，國民中小學用地之劃設，應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數；現行計畫劃設之學校用地為文小用地及文中小用地，其計畫總面積約為 14.1146 公頃。

依各階段學齡人口占總人口比例，推估目標年各階段學齡人口，並依教育部民國「國民中小學設備基準」對國民中、小學校地面積規定原則檢討用地需求。

1.學齡人口推估

本計畫統計民國 85 年至 105 年計畫區國小學齡人口（7 歲至 12 歲）及國中學齡人口（13 歲至 15 歲）比例，以推估計畫目標年 115 年各階段就學人口數。近 20 年來計畫區內國小學齡人口及國中學齡人口分別約估計畫區內人口比例 7.22 及 4.13%，依比例換算目標年計畫區內國小及國中學齡人口分別為 5,343 及 3,056 人。

2.用地需求推估

（1）文小用地

依教育部訂定之「國民中小學設備基準」，都市計畫區內國民小學每校面積不得少於 2 公頃，13 班以上學校每增 1 班，得增加 420 平方公尺，每班學生人數以 35 人為原則。

本案計畫範圍包含 4 處文小用地及 1 處文中小用地，扣除文中小用地部分開闢為育英國中土地面積後，每處面積皆達 2 公頃以上，劃設面積為 11.8811 公頃，以計畫目標年國小學齡人口占 7.22% 計算為 5,343 人，經換算後計畫目標年文小用地之需求面積為 13.8916 公頃；約不足 2.0105 公頃。

（2）文中用地

依教育部訂定之「國民中小學設備基準」，都市計畫區內國民中學每校面積不得少於 2.5 公頃，13 班以上學校每增 1 班，得增加 500 平方公尺，每班學生人數以 35 人為原則。

本計畫區內僅有 1 處文中小用地，部分開闢為育英國中土地面積為 2.2335 公頃，尚未達最低面積標準；另以計畫目標年國中學齡人口占 4.13% 計算為 3,056 人，計畫區內文中用地僅能容納 420 人，尚有 2,636 人之缺口，經換算後計畫目標年文中用地之需求面積為 6.2657 公頃；不足約 4.0322 公頃。

3.以已開闢學校服務範圍及可容納人數角度探討

除上述以學齡人口推估學校用地需求的檢討方式外，應同時考量已開闢學校服務範圍的因素，進行已開闢學校之服務範圍及可容納人數的探討。

(1) 已開闢文小用地

目前計畫區內已開闢之文小計有 2 處，分別為樂業國小及成功國小，面積分別為 2.0610 及 2.9721 公頃，依「國民中小學設備基準」計算，分別可容納 428 及 1,187 人，總計為 1,615 人，與計畫目標年國小學齡人口約 5,343 人相比，尚有 3,728 人之缺口。若依「國民中小學設備基準」以國民中小學校學區範圍半徑不超過 1.5 公里為原則；並參酌周邊文小用地的分布狀況，調整文小用地服務範圍半徑為 1 公里。計畫區除東南側一隅未在文小用地服務範圍外，其餘皆在服務範圍內，詳圖 4-2。

另查計畫區周邊共有 6 所已開闢之國民小學之服務範圍涵蓋至本計畫區內，其中有 5 校仍可服務本計畫區就學需求。依校地面積檢算其容納學生數扣除現行學生數量後，各校之尚可容納人數為分別為大智國小 675 人、臺中國小 706 人、宜欣國小 152 人、力行國小 311 人、進德國小 1,969 人，總計可再提供 3,813 人，應足敷計畫區內國小學齡人口就學需求。

(2) 已開闢文中用地

依「國民中小學設備基準」以國民中小學校學區範圍半徑不超過 1.5 公里進行探討，除東北側稍微薄弱外，全區幾乎為育英國中的服務範圍所涵蓋，詳圖 4-3。

另查計畫區周邊共有 6 所已開闢之國民中學之服務範圍涵蓋至本計畫區內，其中有 2 校仍可服務本計畫區就學需求。依校地面積檢算其容納學生數扣除現行學生數量後，各校之尚可容納人數為分別為雙十國中 1,553 人及東峰國中 1,558 人，總計可再提供 3,091 人之就學規模，應足敷計畫區內國中學齡人口就學需求。

4. 學校用地需求檢討及因應對策

考量到計畫區內及周邊已開闢國小、國中，其服務範圍幾乎已涵蓋整個計畫區，且基本上已能夠滿足區內通學之需求以及容納未來學童人數，因此本案建議未開闢之文小 9、文小 10 及文小 11，建議配合主要計畫進行檢討變更為其他公共設施用地或土地使用分區。

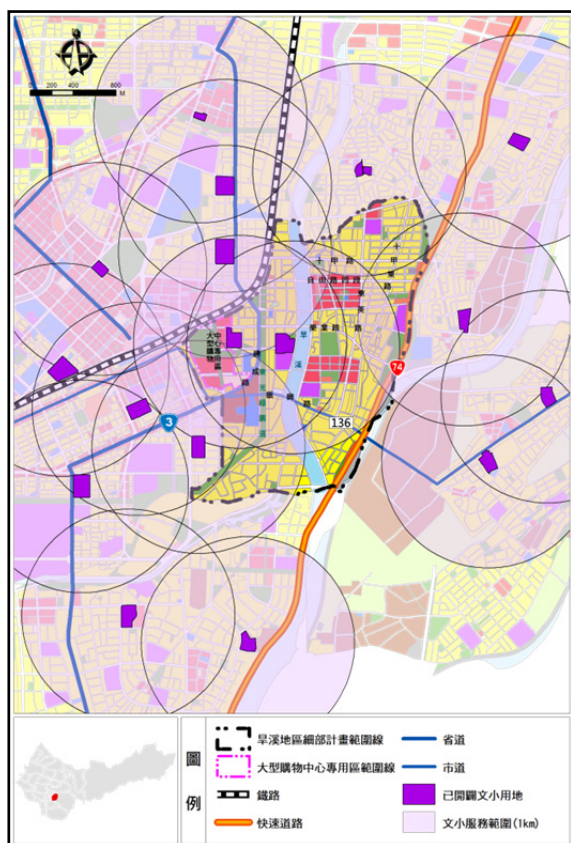


圖 4-2 已開闢文小用地服務範圍示意圖

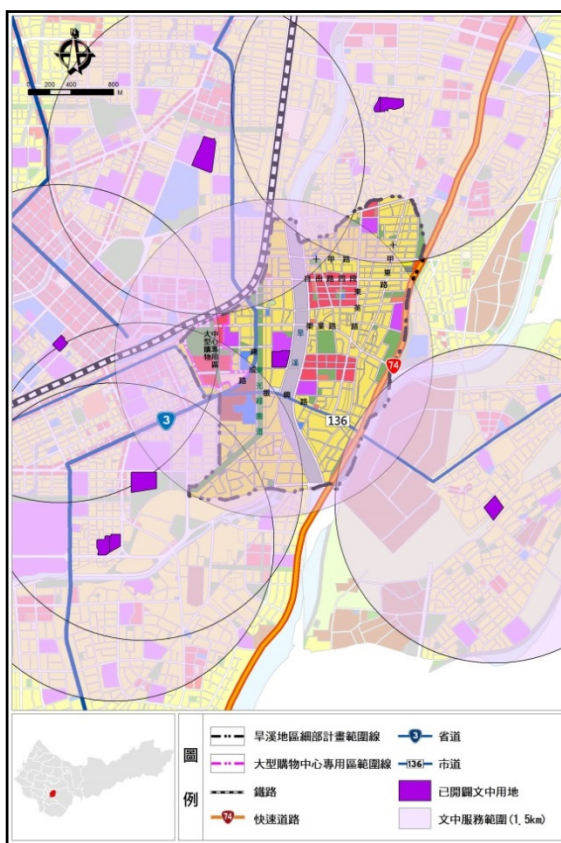


圖 4-3 已開闢文中用地服務範圍示意圖

（三）停車場用地

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 22 條規定，計畫區內停車場用地依下列檢討標準推算其用地需求：

1.不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求

民國 104 年年底臺中市每千人持有小客車輛數為 379.89 輛，本案計畫人口為 74,000 人，推估目標年計畫區內車輛數約為 28,112 輛，依車輛預估數之 20%計算，至少需劃設 5,622 輛汽車停車空間，以每車位面積 25 平方公尺推估，計畫區約需 14.0550 公頃之停車空間，現行計畫共有 10 處停車場用地面積合計 3.3505 公頃，則停車場面積尚不足 10.7045 公頃。

2.停車需求檢討及因應對策

針對計畫區內停車場用地供給不足之對策，建議未來停車場用地能開闢為立體停車場，以提供更多停車空間，並能利用區內合適之公園用地、市場用地等公共設施用地，依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」設置停車場以舒緩計畫區內停車場用地不足之情形。

表 4-4 公共設施用地需求面積檢討表

土地使用別	檢討標準	現行計畫面積 (公頃)	需求面積 (公頃)	超過或不足面積 (公頃)
遊憩設施用地	依據都市計畫法第 45 條規定辦理：公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十。	23.9695	40.8839	-16.9144
學校用地	文中：都市計畫區內國中每校面積不得少於 2.5 公頃，每班人數以 35 人為原則，13 班以上學校每增加一班得增加 500 平方公尺計算。	2.2335	6.2657	-4.0322
	文小：都市計畫區內國小每校面積不得少於 2 公頃，每班人數以 35 人為原則，13 班以上學校每增加一班得增加 420 平方公尺計算。	11.8811	13.8916	-2.0105
停車場用地	不得低於計畫區內車輛預估數 20% 之停車需求。	3.3505	14.0550	-10.7045

資料來源：本計畫彙整。

第五章 課題對策與通盤檢討構想

第一節 發展課題與對策

一、計畫執行層面

課題（一）：近年周邊相繼投入重大建設，應重新檢視計畫區與鄰近都市計畫之競合關係。

說明：

依「臺中市區域計畫」之空間發展布局，計畫區位於舊都心之一環，屬「文化生活與產業中樞」，以發展國際會展、商務、金融、消費與生活並導入「環型城市」概念發展，各核心區域透過運輸系統的連結相互輔助；因計畫區西側「臺中都會區鐵路高架捷運化計畫」及「文化城中城-綠空鐵道軸線計畫」、「台糖大型購物中心專用區」及「臺74線」通車之重大建設影響，將重新連結計畫區及周邊區域空間關係，平衡因鐵路劃設所造成的空間發展型態落差。

對策：

舊都心範圍屬都會核心區域，而過去因鐵路劃設形成中區與東區的連結受阻隔，未來「鐵路高架化」將重新連結空間區域關係，旱溪地區細部計畫範圍發展已朝向生活機能，未來將融入生態都市概念強化住宅周遭機能以輔助臺中市核心區域之發展，支援未來衍生之土地使用需求。

課題（二）：配合原大型購物中心專用區計畫調整本細部計畫範圍。

說明：

配合原屬計畫區內大型購物中心專用區已於86年另行擬定「臺中市都市計畫（大型購物中心專用區）細部計畫」，其主要計畫業以臺中市政府101年11月21日府授都計字第1010208961號公告發布實施「變更臺中市都市計畫主要計畫（原大型購物中心專用區專案通盤檢討）」，細部計畫業以臺中市政府101年11月21日府授都計字第10102089611號公告發布實施「變更臺中市都市計畫細部計畫（原大型購物中心專用區專案通盤檢討）」，故本次通盤檢討將酌予調整本細部計畫範圍。

對策：

依臺中市政府 101 年 11 月 21 日府授都計字第 1010208961 號公告發布實施「變更臺中市都市計畫主要計畫（原大型購物中心專用區專案通盤檢討）」所載計畫範圍北臨復興東路，東接樂業國小周邊地區，南至建成路，西到 10M-400 計畫道路，面積約 22 公頃，納入本次通盤檢討調整變更本細部計畫之計畫範圍及面積。

課題（三）：整合已發布實施之都市計畫變更內容。

說明：

本細部計畫辦理第三次通盤檢討時，部分屬主要計畫變更之附帶條件規定有所疏漏或部分計畫道路寬度有所誤植，且計畫區於公告實施第三次通盤檢討後，陸續尚有公告實施主要計畫變更內容。

對策：

全面檢核已發布實施之主要計畫及細部計畫變更內容並整合為現行都市計畫內容，作為本次通盤檢討之基礎，包括附帶條件規定及已發布實施之主要計畫變更案惟細部計畫尚未配合調整者，如：「變更臺中市都市計畫（市場用地專案通盤檢討）案」，納入本次細計通檢配合調整變更。

課題（四）：計畫圖展繪 TWD97 座標系統。

說明：

本計畫之細部計畫圖於第三次通盤檢討時，係以 TWD67 座標系統之樁位成果展繪製成，惟刻正辦理臺中市主要計畫第四次通盤檢討，考量原縣市之間都市計畫銜接問題，為利於周邊都市計畫區之銜接，以及後續都市工程開闢精確度之提升，爰依 101 年 8 月 29 日府授都測字第 1010150054 號函公告完成「臺中市都市計畫樁位公告圖（TWD97 座標系統）」，於本次檢討將現行都市計畫基本圖由 TWD67 座標系統轉繪為 TWD97 座標系統。爰此，本細部計畫應予配合轉換為 TWD97 座標系統，以利後續都市計畫之執行。

對策：

因應主要計畫基本圖更新轉繪為 TWD97 系統，故於本次細部計畫通盤檢討將現行都市計畫基本圖由 TWD67 座標系統轉繪為 TWD97 座標系統。

二、土地使用層面

課題（一）：土地使用分區管制要點部分內容尚未因應現行法令規定與未來需求作適當調整。

說明：

「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 8 條略以：細部計畫通盤檢討時應視實際需要擬定生態都市規劃原則，此次通盤檢討應因應氣候變遷議題，應於土地使用分區管制要點強化都市氣候調節功能。

對策：

增訂有關生態都市規劃原則及修訂土地使用分區管制要點如：訂定建築基地開挖率上限之適用基地條件，提升建築基地保水能力，減少計畫區內不透水面積，藉以調適及因應氣候變遷之衝擊。

課題（二）：現行土地使用分區管制要點針對已准設立登記之工廠申請變更部分與行政執行內容不一致。

說明：

本案工業使用多集中於計畫區南側，其土地使用分區以第七種住宅區為主，計畫範圍內第七種住宅區合法申請之工廠共計 235 家。

前次通盤檢討為促進機械工廠合法化發展並輔導其進行合法化登記，故透過擬定臺中市都市計畫（早溪地區）細部計畫土地使用分區管制要點第 3 條第 6 項「本計畫區內不合分區使用規定之已有工廠，依「已准設立登記之工廠申請變更可否准許項目一覽表」規定辦理。」，然其規定將使現有工廠使用強度受到限縮，故小型工廠合法化問題解決成效有限。

對策：

檢討前次通盤檢討對於工廠合法登記成效，並修正前次通盤檢討擬定之「已准設立登記之工廠申請變更可否准許項目一覽表」，使本計畫區內之部分工廠相關限制管制回歸「都市計畫法臺中市施行自治條例」辦理。

課題（三）：乙種工業區內部分呈半閒置狀態之廠區，後續檢討變更之可行性。

說明：

計畫區內三處乙種工業區，面積約為 7.6 公頃，現況乙種工業區內以大東紡織廠（歇業中）及大豐麵粉廠（營運中）為主要工廠，且大豐麵粉廠主要部門已經遷往別處工業區，留在現地為輔助性辦公部門，乙種工業區現況為低度開發利用，整體呈現半閒置狀態，生產效益低，確實有檢討空間。

對策：

針對現況乙種工業區提供轉型契機，該區鄰近台糖大型購物中心專用區及東光綠園道，應衡量土地實際使用及需求進行檢討，建議納入主要計畫進行通盤檢討或刻正辦理之「臺中市都市發展暨都市計畫工業區檢討策略」研議，以延續火車站及台糖開發區之商業動能，引入藝文、商辦、住宅等複合機能，打造具產業特色之新都市生活空間。

三、公共設施層面

課題（一）：遊憩設施用地劃設不足。

說明：

依都市計畫法第 45 條規定：計畫區內公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場占用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%，經分析後本計畫區內仍不足 16.9144 公頃。

對策：

已徵收之公有土地如無開闢使用計畫建議應釋出補充計畫區不足之公共設施項目，並得配合「臺中市轄區內都市計畫公共設施用地專案通盤檢討規劃案」檢討辦理。

課題（二）：計畫區內停車場用地供給嚴重不足。

說明：

依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 22 條規定：計畫區內停車場用地不得低於計畫區內車輛預估數 20% 之停車需求，經分析後本計畫區內仍不足 10.7045 公頃。

對策：

現況劃設之停車場用地應請相關單位研議加速開闢時程及計畫，並建議未來能將停車場用地開闢為立體停車場，或能利用區內合適之公共設施用地，依公共設施多目標使用辦法設置停車場，以舒緩計畫區內停車場用地不足之情形。

課題（三）：未開闢文小用地需求檢討。

說明：

計畫區有共有 3 處文小用地未開闢，其中文小 9、文小 10 現況作為運動場、棒球場及教育服務中心使用，文小 11 現況為旱溪夜市。經由本案檢視計畫區內及周遭已開闢之學校用地，其服務範圍幾乎已涵括整個計畫區，且主管機關亦表示無開闢需求。建議未開闢之學校用地檢討變更為其他土地使用分區及其他公共設施用地。

對策：

建議主要計畫對於文小 9 及文小 10 依現況部分變更為體育場用地，增加居民休憩空間，並能改善計畫區內遊憩設施用地不足之情形。另查刻正辦理「臺中市轄區內都市計畫公共設施用地專案通盤檢討規劃案」將研議文小 11 附帶條件變更為住宅區（另行擬定細部計畫，規劃至少 25% 公共設施），待該案發布實施後即配合辦理相關變更事宜。

四、交通系統層面

課題（一）：人行步道用地現況已不符當初設置功能，應檢討人行步道用地劃設需求。

說明：

計畫區內共有 6 條人行步道用地，部分人行步道用地現況為車輛通行、遭佔用致無法通行及不符原人行步道用地設置功能，應予重新檢視其道路系統及分區。

對策：

參照「臺中市都市計畫人行步道用地檢討變更原則」規定檢討：(1)若人行步道用地符合所在街廓最長邊之長度超過 100 公尺；(2)臨接之建築基地，確實無法以其他道路或廣場作為建築物附設停車空間之車輛出入通行使用者，則得變更為道路用地、廣場用地或其他適當用地。

課題（二）：配合周邊重大交通建設，發展大眾運輸導向之綠色運具策略。

說明：

臺中市發展紋理隨著都市機能重心轉移、公路系統演變以及鐵道空間區隔等影響，而致都市發展不均現象；目前執行中「臺中都會區鐵路高架捷運化計畫」，藉由鐵路高架化及配合「文化城中城-綠空鐵道軸線計畫」、「新盛綠川水岸廊道計畫」等，將整體改善並縫合都市發展，並促使鐵路軸線呈現新風貌。因此本計畫區應配合相關交通建設計畫，適度考量以公共運輸、綠能運具、人行友善為導向之都市交通發展面向，以逐步建構永續宜居的都市環境。

對策：

- 1.未來大型購物中心專用區 30M-23 計畫道路開闢、鐵路高架化完工後，將可透過計畫區內大興街往北銜接大型購專區 30 公尺道路及鐵路北側之進德路，形成貫通南北的道路，強化計畫區西側與外部道路的連結。
- 2.依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 11 條：「都市街坊、街道傢俱設施、人行空間、自行車道系統、無障礙空間及各項公共設施，應配合地方文化特色及居民之社區活動需要，妥為規劃設計」。而大眾運輸導向（Transit-Oriented Development, T.O.D.）發展亦仰賴步行、轉乘以及大眾運輸系統營運。本計畫東側鄰近臺中火車站，且區內已有「東光園道」及「旱溪親水自行車道」兩條自行車道系統，適合發展以車站為中心、結合綠色運具及提供良好步行空間之交通運輸策略，並配合 i-Bike 設施、臺中市公車路網，強化區內綠色運具交通系統，從過去以小客車為主的發展思維，慢慢導向以大眾運輸、綠能運具為本的城市發展模式，不僅可發揮節能減碳效益，亦能改善區內道路日漸壅塞之情形，形塑高生活品質與便利的居住生活環境，打造樂活之低碳城市。

第二節 發展定位與規劃構想

一、發展定位

以都市治理及資源分工的角度而言，本計畫區大型商業活動需求得以從西側舊市區文化核心範圍獲得支援；產業及就業需求則可以從東南側產業增值創新廊帶獲得挹注；而「臺中都會區鐵路高架捷運化計畫」可消弭計畫區在發展上長期受到鐵道分隔東西兩側影響而難以延續之困境，有利於都市機能提升並帶動地方發展；故在本市整體空間發展架構之下，提出本計畫區應朝向生活機能的再建構為發展願景。

計畫區內重點發展資源包括東光綠園道南北貫穿其間，完整的帶狀林蔭分布且設有自行車道系統，結合太原車站、大智公園與東峰公園並銜接旱溪自行車道成為環市休閒自行車道重要路線。另外，旱溪流域業經民國 95 年水利署「臺中地區旱溪排水整治及環境營造規劃」就其排水機能及環境大致整治完成，加上目前推動之大康橋計畫，將使旱溪沿線地區發展成為本市重要親水休閒場域。爰本計畫提出以營造優質生活圈為目標，以「水綠交織~青·生活」作為發展定位，強調東光綠園道及早溪流域之藍綠軸帶串聯，發揮區域空間特色並促進生態資源、人文歷史與交通網絡相互鏈結，以維護環境資源並提升生活品質，詳圖 5-1。



圖 5-1 發展定位與願景示意圖

二、整體發展構想

本計畫以「綠水交織~青·生活」的核心概念，提出三帶一軸五分區的發展構想，其中三帶為東光園道綠帶、旱溪藍帶及大里溪延伸藍綠帶等自然生態資源；一軸則是橫向貫通三帶的綠地串聯軸，運用藍綠帶系統相互連接，建立大面積開放綠地空間，塑造生態都市策略的基礎。而五分區則為綠水交織生活區、商業延伸區、產業穩定發展區、高密度住宅區與低密度住宅區等五種類型的發展空間。希望能透過本計畫區豐富的生活服務與休閒遊憩機能，加上生態都市策略的實行，替臺中市核心地區分擔都市發展壓力，成為臺中都市區域向東發展的第一道契機。

在既有的東光園道綠帶及旱溪藍帶之後塑造大里溪延伸藍綠帶，沿著大里溪西側河岸銜接計畫區東側連續綠地開放空間，在綠園道以及旱溪遊憩廊道的建置經驗上打造出計畫區內的第三條生態藍綠帶；同時也將推動橫向開放綠地串聯軸的建立，從台糖大型購物中心專用區的生態滯洪池沿著公 123、細兒 8-11 連接至成功國小再順著旱溪繞到東英八街及其兩側的開放空間串連至計畫區東側。未來考量本軸周遭的用地需求，設置連貫的開放空間或人行步道，同時結合自行車道、i-Bike 自行車租賃系統，打造全面且完善的休閒資源軸帶，讓區內的各項人文、自然、生態和觀光資源做揉合，以休憩體驗空間推廣在地歷史文化。

（一）綠水交織生活區

透過東光園道綠帶、旱溪藍帶加上綠地串聯軸，與本區的市定三級古蹟「樂成宮」做連結，形塑一個富含藍綠帶系統與充足開放空間的綠水交織優質住宅生活區；在提升生活品質及保護環境資源的基礎下強化在地特色，具體將以園區概念整合樂成宮廟埕、周邊環境資源與停車空間，在提供文化、觀光、商業等需求之下，充分發揮區域特質及空間特色，同時也能夠輔助臺中市核心區域居於飽和的現狀，作為驅動大臺中地區向外擴展之拉力。

（二）商業延伸區

本計畫區鄰近臺中火車站，同時緊鄰大型購物中心專用區，未來搭配綠空鐵道軸線計畫的空橋連結，以期本發展空間能夠吸引火車站和干城地區的商業活動，讓帝國製糖廠與新建國市場成為舊市區商業的延伸地帶，未來可朝加強商業混用發展，鼓勵設置充足的停車空間，帶動計畫區商業發展，與鄰近區域達到資源共享的效益。

（三）產業穩定區

產業穩定區主要是由乙種工業區與第七種住宅區所構成的發展分區，本區建議以連結乙種工業區與第七種住宅區的管理方式，穩定乙種工業區現有工廠良性發展，同時透過「工廠管理輔導法」等相關法令檢討第七種住宅區內的機械工廠，並輔導區內工廠轉型及合法化登記。此外，未來建議配合市政府刻正研議「臺中市都市發展暨都市計畫工業區檢討策略」之指導方向，重新檢討新建國市場旁乙種工業區之發展策略，以因應大型購物中心專用區的環境變遷，期望可以促進地區發展、增進公共利益並復甦都市機能，以改善本區的居住生活品質。

（四）高密度住宅區

高密度住宅區是早溪與東英路所圍之區域，本發展空間為東區區公所及早溪觀光夜市之所在區域，機關、商業與住宅機能豐富；因此，基於其土地利用需求且現行計畫內容亦賦予其住宅區較高之容積強度，期望未來與綠水交織生活區能夠成為臺中核心地區擴張人口的首要承受地區，作為臺中都市核心往東發展的第一個據點。

（五）低密度住宅區

本發展空間是東英路以東至計畫區邊界之區域，由住宅區、文教用地與綠地為主要構成的地區，現況建築物大多為不超過 6 樓透天厝為主要形式，現況呈現水平發展建設大於垂直開發的情形。同時本區也是臨接 74 號快速道路的主要分區，係通往鄰近縣市重要道路的必經之路，未來發展勢必因應計畫區交通流量狀況並配合重大交通建設調合其土地利用發展模式。此外本發展區內兩處未開闢之文小用地，建議於主要計畫研議因應高齡化及少子女化社會發展，視實際需求考量轉作社會福利用地或其他適當用地，以照顧高齡者族群，期望藉此活化本發展區的都市機能，建立更加完善優質的低密度住宅空間。



圖 5-2 整體發展構想示意圖

第六章 實質計畫檢討

第一節 檢討變更原則

本計畫依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」為檢討準則，並依發展現況、課題對策、發展構想、機關及公共設施用地協調會意見並參考人民建議作必要之變更，研擬檢討變更原則如下：

一、計畫年期

本計畫依循臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）第三次通盤檢討之推計並依臺中市區域計畫之政策指導，本次檢討維持計畫年期為民國 115 年。

二、計畫人口

本計畫區 105 年計畫人口達成率約為 54%，且土地使用現況發展未臻飽和，另本次檢討配合原大型購物中心專用區調整計畫範圍及面積，因該區係供商業、休閒及交通使用，並不影響旱溪地區計畫人口。此外，基於臺中市區域計畫對東區之分派人口為 80,100 人，且依可建築用地容納人口及飽和人口推估結果顯示，皆高於 115 年計畫目標年人口數；故綜合考量各項情境之人口預測、未來交通建設及整體空間發展競合關係之相互作用，酌予維持計畫目標年民國 115 年之計畫人口為 74,000 人。

三、計畫範圍與面積

（一）計畫圖座標轉換並更新各項土地使用計畫面積

現行計畫圖為 TWD67 座標數值測量圖，本府業於民國 101 年 8 月 29 日府授都測字第 1010150054 號函公告完成「臺中市都市計畫樁位公告圖（TWD97 座標系統）」，為利於周邊都市計畫區之銜接以及後續都市工程開闢精確度之提升，本次檢討配合將現行都市計畫基本圖由 TWD67 座標系統轉繪為 TWD97 座標系統，並重新量測各項土地使用分區及公共設施用地面積，詳表 6-1 所示。

（二）配合原大型購物中心專用區計畫案調整計畫範圍

配合原大型購物中心專用區計畫案調整本細部計畫範圍，東以大里溪與太平區相望，南鄰大里區，西至東光路、樂業國小周邊地區、振興路與大興

街（不包括原大型購物中心專用區），北至精武東路附近，計畫區總面積修正為 386.5706 公頃。

表 6-1 配合計畫圖座標系統轉換重新量取各項土地使用面積修正前後對照表

類型	項目	現行計畫面積 (公頃)	重新量取後 計畫面積(公頃)	占計畫面積 百分比(%)
土地 使用 分區	第一種住宅區	36.6855	35.5000	8.68
	第一之一種住宅區	9.8015	10.2235	2.50
	第二種住宅區	88.9873	89.9840	22.01
	第三種住宅區	13.6758	13.6740	3.34
	第七種住宅區	35.6611	35.6541	8.72
	第一種商業區	7.4395	7.4395	1.82
	第二種商業區	7.2349	7.2311	1.77
	第二之一種商業區	6.4201	6.4233	1.57
	第三之一種商業區	6.2100	6.2054	1.52
	乙種工業區	7.5979	7.5979	1.86
	保存區	0.3349	0.3349	0.08
	農會專用區	0.2384	0.2384	0.06
	加油站專用區	0.6236	0.6237	0.15
	電信專用區	1.4635	1.4635	0.36
	河川區	1.3900	1.3927	0.34
公共 設施 用地	文小用地	8.9090	8.9091	2.18
	文中小用地	5.2056	5.2056	1.27
	公園用地	16.0768	16.0733	3.93
	公園用地兼作排水道使用	0.2600	0.2591	0.06
	公園兼兒童遊樂場用地	1.7235	1.7235	0.42
	兒童遊樂場用地	5.4792	5.4774	1.34
	綠地用地	0.2600	0.2597	0.06
	綠帶用地	0.1700	0.1709	0.04
	市場用地	4.1615	4.1629	1.02
	停車場用地	3.3505	3.3505	0.82
	機關用地	3.9654	3.9619	0.97
	電力用地	0.4244	0.4244	0.10
	變電所用地	0.3986	0.3986	0.10
	醫療衛生機構用地	0.1417	0.1417	0.03
	消防用地	0.1492	0.1492	0.04
	園道用地	12.6678	12.6689	3.10
	排水道用地	33.3539	33.3580	8.16
	道路用地	88.1981	87.9667	21.52
	人行步道用地	0.1798	0.1799	0.04
合計	408.8390	408.8273	100.00	

註 1：本表所列重新丈量後面積係以 TWD97 座標系統，比例尺 1/1000 都市計畫成果圖為準，重新丈量各項分區、用地及計畫總面積，以作為本次檢討變 2 案之調整變更依據。

註 2：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

四、土地使用計畫

(一) 自 86 年第一次通盤檢討、92 年第二次通盤檢討及 98 年第三次通盤檢討之土地使用計畫並無大方向變動，原則依其區位及地方發展予以檢討，且計畫區內包含九期重劃區及振興路以南區段徵收，故不建議再大幅度調整土地使用分區。

(二) 本次通盤檢討住宅區、商業區變更處理原則如下：

1. 查計畫區人口達成率約 54%，目前居住供給尚可滿足地方發展需要，爰考量土地使用發展程度未臻飽和之情形下，本次通盤檢討暫無增加住宅區（樓地板面積）供給。

2. 計畫區內之住宅區、商業區，為因應地區商業活動需要，已考量臨路寬度條件，將主要道路兩側劃設或變更為商業區、第一之一種住宅區等容許商業使用之土地使用分區，且計畫區內商業活動多位於主要道路沿線，第一種住宅區現況多作為住宅使用，故為維持地區優良居住環境，並考量全市整體均衡發展下，參酌本市調整住宅區容許使用之相關案例，係以捷運場站周邊 300 公尺及鄰接寬度 20 公尺以上計畫道路者，方適度增加使用項目及彈性，本次通盤檢討暫不調整各住宅區、商業區使用強度，以符公平原則。

(三) 基於計畫區計畫人口為 74,000 人，而現況人口則約 54,000 人，計畫區人口達成率約 54%，且考量土地使用發展程度未臻飽和之情形下，此次通盤檢討針對各項土地使用計畫之檢討變更事項共研提 4 案，其餘維持原計畫。

五、人行步道用地

為解決建築基地申請建築執照時須留設法定停車空間之執行疑義，以及考量部分已開闢之人行步道用地已有汽車通行使用情形，故依 104 年 6 月 25 日臺中市都市計畫委員會第 46 次會議審查通過之「臺中市都市計畫人行步道用地檢討變更處理原則」（詳附錄六）檢討變更人行步道用地為道路用地，並予以編定道路編號。

六、道路系統

(一) 本次通盤檢討人民陳情案件，多為陳情計畫道路劃設迄今尚未徵收，建議應予廢除，惟經都市計畫整體考量交通路網系統之完整性，及周

邊現有巷道、建築請照、建築線指定（示）情形等，皆有其維持道路功能之必要性，爰建議本案後續提請本市都市計畫委員會大會審議時，提案建議道路開闢主管機關（建設局）優先評估本計畫區道路用地開闢順序及時程。

（二）有關九期重劃區內部分建築線指示（定）申請案件涉計畫道路寬度與地籍分割情形不符之問題，經查係屬本細部計畫於 86 年辦理第一次通盤檢討變 7 案，為依照市地重劃實施辦法第 23 條規定辦理細部計畫變更，增設巷道產權屬公有，變更後以便於管理維護。故考量現有道路開闢皆與地籍圖形大致相符，且業已配地完成結算逾 20 年，依本計畫於 107 年 5 月 18 日研商會議決議研提之九期重劃增設道路變更處理原則如下說明辦理，並新增 1 訂正案：

- 1.本細部計畫於第一次通盤檢討變 7 案，配合市地重劃增設巷道辦理細部計畫變更，劃設為細部計畫道路，為利後續周邊基地申請建築，且避免影響民眾權利，建議於道路編號明細表備註欄載明「配合九期市地重劃增設巷道辦理細部計畫變更所增設細部計畫道路」，並備註說明「細部計畫道路屬重劃增設巷道者，其道路範圍(寬度)應以地籍為準，惟道路截角部分應於申請建築時予以留設」，以資明確（詳第七章）。
- 2.為符原都市計畫變更原意，倘現行計畫所載計畫寬度，與計畫圖測繪或地籍分割情形不一致者，請於本次通盤檢討提列變更案，採釐正方式辦理，惟計畫圖不列變更斜線，以避免誤解變更原意。

七、土地使用分區管制要點

因應都市計畫法令及建築管理法規之修訂，並配合縣市合併都市計畫管理整合接軌、相關法令之增訂或修訂及實際發展所面臨之課題等增訂或修訂相關土地使用分區管制要點內容，另原土地使用分區管制要點已於「都市計畫法臺中市施行自治條例」載明者，本次檢討以不重複列舉為原則。其修訂原則說明如下：

（一）配合調整住宅區及商業區相關規定

配合 105 年 6 月府授法規字第 1050126870 號函公告發布實施之「都市計畫法臺中市施行自治條例」及 94 年 10 月府都計字第 0940194860 號函發布實施之「變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（經內政部都市計畫委員會第 615 次會議審決部分）」案「臺中市都市計畫住宅區變更為商業區檢討變更處理原則」條文內容，針對第二之一種商

業區及工廠相關規定納入修訂，俾利日後執行管理。另考量「臺中市施行自治條例」已有相關容積上限規定，爰刪除土管要點上限容積率規定，藉以回歸自治條例辦理。

（二）規範基地開挖率

因應都市保水規劃趨勢，訂定基地保水原則，以提升基地透水性、減少地表逕流量。

（三）修訂景觀及綠化原則

為維護臺 74 高架道路沿街視覺景觀並塑造都市意象，增訂鄰臺 74 線高架快速公路之建築基地之建築物斜屋頂之相關規定，及修訂建築基地退縮留設開放空間及綠美化規定，以維護都市整體居住品質及視覺景觀。

第二節 變更計畫綜理

本計畫依發展現況與需求預測、課題對策與發展構想、機關及公共設施用地協調會意見並參考人民建議作必要之變更，並依據前述變更原則研議實質計畫變更內容計 9 案，詳表 6-2 所示。

表 6-2 變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
訂正 1	九期重劃 增設巷道 細 6m-8-19 細 4m-8-3 細 4m-8-4	道路用地 (細 6m-8-19) 人行步道用地 (細 4m-8-3) 人行步道用地 (細 4m-8-4)	道路用地 (細 5.5m-8-19) 人行步道用地 (細 4.5m-8-3) 人行步道用地 (細 5.5m-8-4)	現行計畫所載計畫寬度，與計畫圖測繪或地籍分割情形不一致，為符旱溪細計一通變七案規劃原意，係依當時配合市地重劃增設巷道之地籍分割情形辦理，故予以訂正計畫寬度。	
變 1	計畫圖座 標系統	原計畫圖 TWD67 座標系統	新計畫圖 TWD97 座標系統	本市業依 101 年 8 月 29 日府授都測字第 1010150054 號函公告「臺中市都市計畫樁位公告圖 (TWD97 座標系統)」，為利於全市都市計畫圖籍管理及銜接，並提高都市計畫圖之精確度，爰變更計畫圖為 TWD97 座標系統。	
變 2	土地使用 計畫面積	詳表 6-1。		1. 配合都市計畫圖座標系統變更，依 TWD97 座標系統樁位展繪計畫圖，並重新量測各項土地使用分區、公共設施用地面積。 2. 經查座標系統轉換前後各分區面積差異成因，係因前次通檢計畫書所載面積與實際量取該計畫圖不一致，非屬本案座標系統轉換所造成。	
變 3	大型購物 中心專用 區	第二之一種 商業區 (旱溪地區細計) (2.6732 公頃)	第二之一種商業區 (大型購物中心專用區細計) (2.6732 公頃)	因應計畫區內之臺中市大型購物中心專用區，已於 86 年另行擬定「臺中市都市計畫 (大型購物中心專	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
變 3	大型購物 中心專用 區	第三之一種 商業區 (旱溪地區細計) (6.2054公頃)	第三之一種商業區 (大型購物中心專用區細計) (6.2054公頃)	用區)細部計畫」,且業依 臺中市政府 101 年 11 月 21 日府授都計字第 10102089611 號公告實施 「變更臺中市都市計畫細 部計畫(原大型購物中心 專用區專案通盤檢討)」, 爰本次檢討將其劃出本細 部計畫範圍並據以調整計 畫範圍及面積。	
		公園用地 (旱溪地區細計) (6.9073公頃)	公園用地 (大型購物中心專用區細計) (6.9073公頃)		
		綠地用地 (旱溪地區細計) (0.2597公頃)	綠地用地 (大型購物中心專用區細計) (0.2597公頃)		
		綠帶用地 (旱溪地區細計) (0.1709公頃)	綠帶用地 (大型購物中心專用區細計) (0.1709公頃)		
		市場用地 (旱溪地區細計) (2.2314公頃)	市場用地 (大型購物中心專用區細計) (2.2314公頃)		
		園道用地 (旱溪地區細計) (1.9110公頃)	園道用地 (大型購物中心專用區細計) (1.9110公頃)		
		道路用地 (旱溪地區細計) (1.8978公頃)	道路用地 (大型購物中心專用區細計) (1.8978公頃)		
		變 4	市 12		
市 13	市場用地 (市 13) (0.1737公頃)		公園用地(公 147) (0.1737公頃)	依「變更臺中市都市計畫 (市場用地專案通盤檢討)」 變 3 案辦理。	
市 14	市場用地 (市 14) (0.5446公頃)		公園用地(公 148) (0.5446公頃)	依「變更臺中市都市計畫 (市場用地專案通盤檢討)」 變 4 案辦理。	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
變 5	停（132）北側停車場用地及道路用地（旱溪段143-799地號）	道路用地 （0.0001公頃）	第二種住宅區 （0.0003公頃） 附帶條件(21)：應回饋變更面積30%以上之公共設施用地，得以自願捐贈代金方式辦理回饋，並應於核准使用執照前繳交市庫，納入「臺中市都市發展建設基金」，專供臺中市都市發展與建設之用。	1.停（132）為主要計畫劃設之公共設施，於細部計畫第三次通盤檢討時，變更部分計畫道路（6M-8-11）用地為第二種住宅區、部分停車場用地（停132）及第二種住宅區為停車場用地，並明訂其附帶條件（附21）及（註2）。 2.本次檢討其註2：「開發停車場（停132）時，北側應留設六公尺寬通道，以供通行。」此指通路而非道路，且依臺中市建築管理自治條例第二十三條第三點規定，原該計畫路口交叉角度無須劃設截角，爰本次檢討變更部分道路用地（截角）及停車場用地為第二種住宅區（附21）。 3.經查變更後不影響（停132）北側住宅區基地建築線指定（示）情形，另考量停車場規劃及周邊道路系統銜接之完整性及開發彈性，酌予修正停132備註規定。	註： 開發停車場（停132）時，應留設六公尺寬通道，以供通行。
變 6	計畫區內6條人行步道用地	人行步道用地 （0.1799公頃）	道路用地 （0.1799公頃）	1.臨接人行步道用地之土地申請建築需依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」繳交停車代金，而致民眾困擾。 2.依「臺中市都市計畫人行步道用地檢討變更處理原則」及參照建築基地應設置迴車道、留設停車空	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
				間之相關法令，檢討現行計畫 6 條人行步道，並考量其現況使用及消防安全，配合鄰近道路系統檢討變更為道路用地。	
變 7	細兒 8-10 西南側相 鄰之第三 種住宅區	第三種住宅區 (0.0185 公頃)	兒童遊樂場用地 (0.0144 公頃)	1.原計畫為 78 年擬定細部計畫之第三種住宅區，而後劃設細兒 8-10 及人行步道(細 5.3M-8-1)，導致原第三種住宅區建築基地僅餘 0.0185 公頃且狹長不易開發。 2.配合其現況使用及鄰近道路系統，檢討部分第三種住宅區變更為兒童遊樂場用地，並配合變 5 案部分變更為道路用地，以利土地使用之完整性。	
			道路用地 (0.0041 公頃)		
變 8	土地使 用分 區管 制 要 點	土地使 用分 區 管 制 要 點	修訂後土地使 用分 區 管 制 要 點	本次檢討配合修訂內容，詳表 6-4 土地使用分區管制要點修訂前後對照表。	
變 9	本細部 計畫區	--	增訂生態都市 規劃原 則	依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第八條規定，辦理細部計畫通盤檢討時，應視實際需要擬訂生態都市規劃原則，詳第七章第七節。	

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 6-3 變更面積增減統計表

項目	訂正 1	變 1	變 2	變 3	變 4	變 5	變 6	變 7	變 8	變 9	合計
第一種住宅區	-1.1855										-1.1855
第一之一種住宅區	0.4220										0.4220
第二種住宅區	0.9967					0.0003					0.9970
第三種住宅區	-0.0018							-0.0185			-0.0203
第七種住宅區	-0.007										-0.007
第二種商業區	-0.0038										-0.0038
第二之一種商業區	0.0032										-2.6700
第三之一種商業區	-0.0046										-6.2100
加油站專用區	0.0001										0.0001
河川區	0.0027										0.0027
文小	0.0001										0.0001
公園用地	-0.0035				1.3153						-5.5955
公園用地兼作排水	-0.0009										-0.0009
兒童遊樂場	-0.0018							0.0144			0.0126
綠地用地	-0.0003										-0.2600
綠帶用地	0.0009										-0.1700
市場用地	0.0014										-3.5453
停車場用地						-0.0002					-0.0002
機關用地	-0.0035										-0.0035
園道用地	0.0011										-1.9099
排水道用地	0.0041										0.0041
道路用地	-0.2314					-0.0001		0.1799			-1.9453
人行步道用地	0.0001										-0.1798
合計	--					0.0000		0.0000			-22.2684

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

第三節 修訂土地使用分區管制要點內容

本次檢討基於全市土地使用管制相關規定之一致性，並配合發展趨勢及參酌相關規範檢討本計畫土地使用分區管制要點，修訂之條文內容對照詳表 6-4 所示：

表 6-4 土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	修訂後條文	說明
一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22、32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。	都市計畫法第 22 條規定細部計畫所需表明事項，故建議應於本要點敘及。
二、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定，其用語亦同。	二、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定，其用語亦同。	同原條文。
三、住宅區及商業區之使用如下： （一）第一種住宅區：專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼稚園、托兒所等使用。 （二）第一之一種住宅區：除限制（禁止）工業、大型商場（店）及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。 （三）第二種住宅區：除限制（禁止）工業、大型商場（店）及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。 （四）第三種住宅區：除限制（禁止）工業、大型商場（店）及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。 （五）第七種住宅區：除限制（禁止）	三、住宅區及商業區之使用如下： （一）第一種住宅區：專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼稚園、托兒所等使用。 （二）第一之一種住宅區：除限制（禁止）工業、大型商場（店）及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。 （三）第二種住宅區：除限制（禁止）工業、大型商場（店）及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。 （四）第三種住宅區：除限制（禁止）工業、大型商場（店）及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。 （五）第七種住宅區：除限制（禁止）大	1.修正「已准登記工廠變更准目許一表」，部分項目比照105年6月21日修正之都市計畫法市自治條例修訂。 2.整併「變更臺中市計畫要（不包大坑

原條文	修訂後條文	說明
<p>大型商場(店)及飲食店之使用外,其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅相關規定管制。</p> <p>(六)本計畫區內不合分區使用規定之已有工廠,依「已准設立登記之工廠申請變更可否准許項目一覽表」規定辦理(詳表5-7-1 已准設立登記之工廠申請變更可否准許項目一覽表)。</p> <p>(七)第一種商業區:依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。</p> <p>(八)第二種商業區:依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。</p> <p>(九)第二之一種商業區:除不得作舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、飲酒店業、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其它類似營業場所之使用外,其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。</p>	<p>型商場(店)及飲食店之使用外,其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅相關規定管制。</p> <p>(六)本計畫區內不合分區使用規定之已有工廠,依「已准設立登記之工廠申請變更可否准許項目一覽表」規定辦理(詳表5-7-17-4 已准設立登記之工廠申請變更可否准許項目一覽表)。</p> <p>(七)第一種商業區:依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。</p> <p>(八)第二種商業區:依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。</p> <p>(九)第二之一種商業區:除不得作舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、飲酒店業、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其它類似營業場所、<u>電子遊戲場、加油站、殯葬服務業等之建築物及土地使用</u>外,其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。</p>	<p>風景區)(第三盤次檢討)(經內政部計員會次審部案中市住變商檢更原則訂之商之使用。</p> <p>615會議分)臺中市住宅區變更為區變處理,第一種區許規定。</p>
<p>四、用語定義</p> <p>(一)獨戶住宅:僅含一個住宅單位之獨立建築物。</p> <p>(二)雙併住宅:含有兩個住宅單位,彼此在平行面基地相連之建築物。</p> <p>(三)連棟住宅:含三個以上相連住宅單位之建築物,每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔,並有單獨出入之通路可供進出者。</p> <p>(四)集合住宅:含有三個以上住宅單位,具有共同基地及共同空間或設備之建築物。</p> <p>(五)基地線:建築基地之界線。</p> <p>(六)前面基地線:基地臨接計畫道路之基地線,臨接二條以上計畫道路者,由建築基地申請人任選一側為前面基地線。</p> <p>(七)後面基地線:基地線之延長線</p>	<p>四、用語定義</p> <p>(一)獨戶住宅:僅含一個住宅單位之獨立建築物。</p> <p>(二)雙併住宅:含有兩個住宅單位,彼此在平行面基地相連之建築物。</p> <p>(三)連棟住宅:含三個以上相連住宅單位之建築物,每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔,並有單獨出入之通路可供進出者。</p> <p>(四)集合住宅:含有三個以上住宅單位,具有共同基地及共同空間或設備之建築物。</p> <p>(五)基地線:建築基地之界線。</p> <p>(六)前面基地線:基地臨接計畫道路之基地線,臨接二條以上計畫道路者,由建築基地申請人任選一側為前面基地線。</p> <p>(七)後面基地線:基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿45度者,內角在</p>	<p>同原條文。</p>

原條文	修訂後條文	說明
<p>與前面基地線（或其延長線）平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。</p> <p>(八) 側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。</p> <p>(九) 基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。</p> <p>(十) 基地寬度： 1. 平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。 2. 最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。</p> <p>(十一) 前院：沿前面基地線之庭院。其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。</p> <p>(十二) 後院：沿後面基地線之庭院。</p> <p>(十三) 側院：沿側面基地線留設一側之庭院。</p> <p>(十四) 前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。</p> <p>(十五) 後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離，但最小淨深度不得小於後院深度二分之一。</p> <p>(十六) 側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。</p> <p>(十七) 建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。 建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。</p>	<p>45 度以上時，以 45 度線為準。</p> <p>(八) 側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。</p> <p>(九) 基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。</p> <p>(十) 基地寬度： 1. 平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。 2. 最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。</p> <p>(十一) 前院：沿前面基地線之庭院。其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。</p> <p>(十二) 後院：沿後面基地線之庭院。</p> <p>(十三) 側院：沿側面基地線留設一側之庭院。</p> <p>(十四) 前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。</p> <p>(十五) 後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離，但最小淨深度不得小於後院深度二分之一。</p> <p>(十六) 側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。</p> <p>(十七) 建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。 建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。 建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該</p>	

原條文	修訂後條文	說明
<p>建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。</p>	<p>等寬度計入。</p>	
<p>五、</p> <p>(一) 保存區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。保存區為維護名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應保存之建築物，並保全其環境景觀而劃定，以供保存、維護古物、古蹟、歷史建築、民族藝術、民俗與有關文物及自然文化景觀之使用為限。</p> <p>(二) 加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。但上層如作加油站有關之辦公室，應另設專用出入口、樓梯、通道等設施。土地使用項目依「加油站設置管理規則」規定使用。</p> <p>(三) 農會專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。農會專用區限供農會相關業務之辦公廳舍、農業糧食儲存及附屬設施使用。</p> <p>(四) 電信專用區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 400%。電信專用區依都市計畫法臺中市施行自治條例第 41 條第 1 項第 1 款至第 4 款規定使用。</p>	<p>五、</p> <p>(一) 保存區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。保存區為維護名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應保存之建築物，並保全其環境景觀而劃定，以供保存、維護古物、古蹟、歷史建築、民族藝術、民俗與有關文物及自然文化景觀之使用為限。</p> <p>(二) 加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。但上層如作加油站有關之辦公室，應另設專用出入口、樓梯、通道等設施。土地使用項目依「加油站設置管理規則」規定使用。</p> <p>(三) 農會專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。農會專用區限供農會相關業務之辦公廳舍、農業糧食儲存及附屬設施使用。</p> <p>(四) 電信專用區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 400%。電信專用區依都市計畫法臺中市施行自治條例第 41 條第 1 項第 1 款至第 4 款規定使用。</p>	<p>同原條文。</p>
<p>六、下列公共設施面臨計畫道路部分，應退縮 4 公尺作無遮簷人行步道，供綠化或人行步道等使用。退縮建築部分供公眾使用得計入基地面積。其建蔽率與容積率規定如後：</p> <p>(一) 機關用地建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。</p>	<p>六、下列公共設施面臨計畫道路部分，應退縮 4 公尺作無遮簷人行步道，供綠化或人行步道等使用。退縮建築部分供公眾使用得計入基地面積。其建蔽率與容積率規定如後：</p> <p>(一) 機關用地建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。</p>	<p>修正「無遮簷人行步道」用語為「無遮簷人行道」，以統一法</p>

原條文	修訂後條文	說明
<p>(二) 變電所用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。</p> <p>(三) 電力事業用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 400%。</p> <p>(四) 醫療衛生機構用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。</p> <p>(五) 消防用地建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。</p>	<p>(二) 變電所用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。</p> <p>(三) 電力事業用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 400%。</p> <p>(四) 醫療衛生機構用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。</p> <p>(五) 消防用地建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。</p>	<p>定用語。</p>
<p>七、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。</p> <p>面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分供公眾使用得計入基地面積，並依下列規定辦理：</p> <p>(一) 應有一側退縮 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。</p> <p>(二) 其他臨道路部分應退縮 4 公尺無遮簷人行道，供綠化或人行步道等使用。</p>	<p>七、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。</p> <p>面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分供公眾使用得計入基地面積，並依下列規定辦理：</p> <p>(一) 應有一側退縮 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。</p> <p>(二) 其他臨道路部分應退縮 4 公尺無遮簷人行道，供綠化或人行步道等使用。</p>	<p>同 原 條 文。</p>
<p>八、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。</p>	<p>八、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。</p>	<p>同 原 條 文。</p>
<p>九、乙種工業區之使用依都市計畫法臺中市施行自治條例乙種工業區相關規定管制。</p> <p>乙種工業區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。</p>	<p>九、乙種工業區之使用依都市計畫法臺中市施行自治條例乙種工業區相關規定管制。</p> <p>乙種工業區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。</p>	<p>同 原 條 文。</p>
<p>十、停車場用地建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%；作立體停車場使用時，建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 480%。</p>	<p>十、停車場用地建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%；作立體停車場使用時，建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 480%。</p>	<p>同 原 條 文。</p>

原條文							修訂後條文							說明		
十一、土地使用強度 本計畫區內各類住宅區及商業區之建蔽率、容積率、高度比、最小院落深度、最小基地面積等規定詳如下表：							十一、土地使用強度 本計畫區內各類住宅區及商業區之建蔽率、容積率、高度比、最小院落深度、最小基地面積等規定詳如下表：							1.修正「人行步道」為遮行人「簷道」，以法定用語。 2.考量都市計畫實施條例第47條容積限制，建議回歸例規定。		
項目		住宅區					備註	項目		住宅區					備註	
1	1-1	2	3	7	項目	1		1-1	2	3	7					
建蔽率(%)	50	50	60	55	50		建蔽率(%)	50	50	60	55	50				
容積率(%)	140	140	220	280	140		容積率(%)	140	140	220	280	140				
上限容積率(%)	200	200	320	400	200		上限容積率(%)	200	200	320	400	200				
高度比	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5		高度比	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5				
前院深度(M)	4	4	4	4	4	規定應留設騎樓及無遮簷人行道者除外	前院深度(M)	4	4	4	4	4	規定應留設騎樓及無遮簷人行道者除外			
後院深度(M)	3	3	3	3	3		後院深度(M)	3	3	3	3	3				
側院深度(M)	1.5	1.5	--	--	--	一宗基地得單側留設側院	側院深度(M)	1.5	1.5	--	--	--	一宗基地得單側留設側院			
最小基地面積(M ²)	140	140	--	--	--		最小基地面積(M ²)	140	140	--	--	--				
最小基地面寬(M)	7	7					最小基地面寬(M)	7	7							
項目		商業區			備註	項目		商業區			備註					
1	2	2-1	項目	1		2	2-1									
建蔽率(%)	70	70	70		建蔽率(%)	70	70	70								
容積率(%)	280	350	350		容積率(%)	280	350	350								
上限容積率(%)	400	500	500		上限容積率(%)	400	500	500								
前院深度(M)	--	--	--	規定應留設騎樓及無遮簷人行道者除外	前院深度(M)	--	--	--	規定應留設騎樓及無遮簷人行道者除外							
後院深度(M)	2	2	2		後院深度(M)	2	2	2								
側院深度(M)	--	--	--	一宗基地得單側留設側院	側院深度(M)	--	--	--	一宗基地得單側留設側院							
最小基地面積(M ²)	--	--	--		最小基地面積(M ²)	--	--	--								
最小基地面寬(M)	--	--	--		最小基地面寬(M)	--	--	--								
註：基地於本要點發布前(78年9月21日)業經地政機關分割完竣後，深度未達13公尺經市府核准得設置騎樓或留設2公尺人行步道，面寬未達							註：基地於本要點發布前(78年9月21日)業經地政機關分割完竣後，深度未達13公尺經市府核准得設置騎樓或留設2公尺無遮簷人行步道，面寬未達5.5公									

原條文	修訂後條文	說明
5.5 公尺免留設側院。	尺免留設側院。	
<p>十二、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之10%為限：</p> <p>(一) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心，兒童、青少年、勞工、老人等活動中心，景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者，或准用公益性基金管理認定者。</p> <p>(二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。</p> <p>(三) 應以該公益性團體為起造人，並設置獨立進出口，以供通行，並於建築物入口處設置標示牌，敘明供社區公眾使用。</p>	<p>十二、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之10%為限：</p> <p>(一) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心，兒童、青少年、勞工、老人等活動中心，景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者，或准用公益性基金管理認定者。</p> <p>(二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。</p> <p>(三) 應以該公益性團體為起造人，並設置獨立進出口，以供通行，並於建築物入口處設置標示牌，敘明供社區公眾使用。</p>	同 原 條 文。
<p>十三、騎樓與建築退縮規定</p> <p>(一) 為塑造良好的都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設廣場、公園及兒童遊樂場外，特指定部分街廓應留設公共開放空間或騎樓，其位置如圖 5-7-1。</p> <p>(二) 為促進交通通行便利，本計畫區內臨接 6 公尺以下計畫道路及人行步道之住宅區，應自建築線起退縮 4 公尺，作為公共開放空間（退縮部分，得列入前院深度及法定空地計算）。</p>	<p>十三、騎樓與建築退縮規定</p> <p>(一) 為塑造良好的都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設廣場、公園及兒童遊樂場外，特指定部分街廓應留設公共開放空間或騎樓，其位置如圖 5-7-1 7-5。</p> <p>(二) <u>第 1 款及所指定留設之公共開放空間，應至少提供淨寬 2.5 公尺以上之無遮簷人行道，且該人行空間範圍內應淨空，不得設置樹穴、植栽、電箱、花臺等，或其他阻礙行走之設施物。</u></p> <p>(三<u>三</u>) 為促進交通通行便利，本計畫區內臨接 6 公尺以下計</p>	<p>1. 調整附圖圖號。</p> <p>2. 為改善並提升本計畫區之人行空間及品質落實開放空間供公眾使用，針對指定留設之騎樓、公共開放空間及</p>

原條文	修訂後條文	說明
<p>(三) 在本條第 1 款、第 2 款規定以外住宅區，其根據本要點第 11 條規定留設之 4 公尺前院，其中臨建築線之 2 公尺為人行步道，餘 2 公尺為建築物前院，如圖 5-7-2 所示。(2 公尺人行步道得列入前院深度及法定空地計算)。</p> <p>(四) 面臨現有巷道之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築。</p> <p>(五) 同時面臨計畫道路與現有巷道之住宅區內建築基地得於面臨計畫道路側，自建築線起退縮 4 公尺前院，其餘面臨現有道路部份，應由建築線(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築。</p> <p>(六) 依本要點留設之前院，所設之圍牆高度最高不得超過 2 公尺，其中實牆部分最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆。</p> <p>(七) 一宗基地兩側面臨 7 公尺以上道路，兩側皆需留設騎樓或退縮建築。</p> <p>(八) 因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。</p>	<p>畫道路及人行步道之住宅區，應自建築線起退縮 4 公尺，作為公共開放空間(退縮部分，得列入前院深度及法定空地計算)。</p> <p>(<u>三四</u>) 在本條第 1 款、第 23 款規定以外住宅區，其根據本要點第 11 條規定留設之 4 公尺前院，其中臨建築線之 2 公尺為<u>無遮簷人行步道</u>，餘 2 公尺為建築物前院，如圖 5-7-2 7-6 所示。(2 公尺<u>無遮簷人行步道</u>得列入前院深度及法定空地計算)。</p> <p>(<u>四五</u>) 面臨現有巷道之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築。</p> <p>(<u>五六</u>) 同時面臨計畫道路與現有巷道之住宅區內建築基地得於面臨計畫道路側，自建築線起退縮 4 公尺前院，其餘面臨現有<u>道路巷道</u>部份，應由建築線(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築。</p> <p>(<u>六七</u>) 依本要點留設之前院，所設之圍牆高度最高不得超過 2 公尺，其中實牆部分最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆。</p> <p>(<u>七八</u>) 一宗基地兩側面臨 7 公尺以上道路，兩側皆需留設騎樓或<u>退縮建築無遮簷人行道</u>。</p> <p>(<u>九</u>) <u>設置騎樓及無遮簷人行道應與鄰地順平並與公有人行道齊平，不得有高低差，且須供公眾通行使用，不得設置停車空間。退縮部分得計入法定空地。</u></p> <p>(<u>六十</u>) 因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會</p>	<p>無遮簷人行道，增訂符合人交通系統之原則。</p> <p>3. 修正「人行步道」、「無遮簷人行步道」用語為「無遮簷人行道」，以統一法定用語。</p> <p>4. 為統一法定規定刪除(溝濱後)之用語。</p> <p>5. 現有道路非法定用語，且前後用語一致，以避免執行疑義。</p>

原條文	修訂後條文	說明
	<p>審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。</p>	
<p>十四、景觀及綠化原則： 建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。</p>	<p>十四、景觀及綠化原則： <u>（一）斜屋頂規定：</u> <u>為塑造臺 74 線高架快速公路沿線都市景觀，本計畫區臨 40M-9 計畫道路之建築基地，建築物高度在 15 公尺或 4 層樓以下者應設置斜屋頂，其斜屋頂面積不得小於建築水平投影面積之二分之一，且其斜率應介於 30 度至 60 度之間，惟建築基地面積超過 6,000 平方公尺有其他景觀考量，經本府都市設計審議委員會同意者不受此限。</u> （一二）建築基地內之實設法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設法定空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設法定空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。 <u>（三）建築物除斜屋頂以外部分應實施屋頂綠化，屋頂層扣除屋突等構造物之面積，其屋頂綠化之綠化比例至少應達三分之一以上。</u></p>	<p>1. 為維護都市整體居住品質及景觀，參考臺中市區內中環各路高都計各區之都市設計原則，新增斜屋頂相關規定。 2. 配合全市通案處理用「法定空地」，以避免執行疑慮。</p>
<p>—</p>	<p>十五、基地保水原則 <u>（一）建築基地開發之透水面積比例，應符合地質法相關規定</u></p>	<p>1. 新增條文。 2. 本計畫地因屬地</p>

原條文		修訂後條文		說明			
		<p>辦理。</p> <p>(二) <u>新開闢之學校用地，其法定空地之透水面積比例不得小於 70%。</u></p> <p>(三) <u>排水道用地範圍內之溝渠應以維持明渠形式與透水性溝渠為原則。</u></p>		<p>下水補注地質敏感區，為減少逕流，依法規討論透水積。</p> <p>3. 配合臺中市發布區訂定透水面積及排水之型式。</p>			
<p>十五、本計畫區建築物附設停車場空間設置標準依下列規定：</p> <p>(一) 第一種住宅區每戶至少附設停車位乙輛。</p> <p>(二) 其它使用分區依建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 100 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛；第二類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 150 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛。(參考下表)</p>		<p>十五十六、本計畫區建築物附設停車場空間設置標準依下列規定：</p> <p>(一) 第一種住宅區每戶至少附設停車位乙輛。</p> <p>(二) 其它使用分區依建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 100 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛；第二類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 150 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛。(參考下表)</p>		點次調整。			
類別	建築物用途	都市計畫內區域		類別	建築物用途	都市計畫內區域	
		樓地板面積	設置標準			樓地板面積	設置標準
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒	150 平方公尺以下部分。	免設。	第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、酒	150 平方公尺以下部分。	免設。
		超過 150 平方公尺部分。	每 100 平方公尺設置 1 輛，			超過 150 平方公尺部分。	每 100 平方公尺設置 1 輛，其餘數部

原條文				修訂後條文				說明
第一類	家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物。		其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛。	第一類	場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物。		分超過 50 平方公尺應設置 1 輛。	
	住宅、集合住宅等居住用途建築物。	150 平方公尺以下部分。	免設。		住宅、集合住宅等居住用途建築物。	150 平方公尺以下部分。	免設。	
第二類		超過 150 平方公尺部分。	每 150 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛。	第二類		超過 150 平方公尺部分。	每 150 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛。	
<p>(三) 依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在 5 輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。</p> <p>(四) 乙種工業區建築基地內法定空地應留設二分之一以上作為停車場及裝卸貨物使用。</p> <p>(五) 其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。</p>				<p>(三) 依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在 5 輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。</p> <p>(四) 乙種工業區建築基地內法定空地應留設二分之一以上作為停車場及裝卸貨物使用。</p> <p>(五) 其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。</p>				
<p>十六、招牌、廣告物</p> <p>(一) 有關計畫區內設置招牌、廣告物應依照「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」規定。</p> <p>(二) 面臨旱溪、園道兩側之廣告、招牌應依下列規定：</p> <p>1.正面型招牌</p> <p>(1) 招牌廣告不得設於建築物第三層以上，且其下端距地面淨高不得低於 4 公尺。</p> <p>(2) 招牌廣告之設置不得突出建築物外牆 30 公分以上（含固定支撐物）。</p> <p>(3) 建築物各層所設置正面型招牌廣告其面積不得大於該層該戶臨接</p>				<p>十六十七、招牌、廣告物</p> <p>(一) 有關計畫區內設置招牌、廣告物應依照「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」規定。</p> <p>(二) 面臨旱溪、園道兩側之廣告、招牌應依下列規定：</p> <p>1.正面型招牌</p> <p>(1) 招牌廣告不得設於建築物第三層以上，且其下端距地面淨高不得低於 4 公尺。</p> <p>(2) 招牌廣告之設置不得突出建築物外牆 30 公分以上（含固定支撐物）。</p> <p>(3) 建築物各層所設置正面型招牌廣告其面積不得大於該層該戶臨接外牆正面總面積四分之一，並不得封閉必要之採光逃生</p>				點次調整。

原條文	修訂後條文	說明
<p>外牆正面總面積四分之一，並不得封閉必要之採光逃生開口。</p> <p>2.側懸型招牌廣告</p> <p>(1) 招牌廣告下端距地面淨高不得低於4公尺，且上端不得超過建築物簷口底部或女兒牆。</p> <p>(2) 招牌廣告(含固定支撐物)不得突出建築物外牆1.4公尺。</p> <p>(3) 招牌廣告之面積不得大於1平方公尺，厚度不得大於30公分。</p>	<p>開口。</p> <p>2.側懸型招牌廣告</p> <p>(1) 招牌廣告下端距地面淨高不得低於4公尺，且上端不得超過建築物簷口底部或女兒牆。</p> <p>(2) 招牌廣告(含固定支撐物)不得突出建築物外牆1.4公尺。</p> <p>(3) 招牌廣告之面積不得大於1平方公尺，厚度不得大於30公分。</p>	
<p>十七、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：</p> <p>(一) 公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。</p> <p>(二) 公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板面積超過10,000平方公尺者。</p> <p>(三) 新建建築樓層高度超過12層，或住宅區新建之建築基地面積超過6,000平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過3,000平方公尺者，或新建總樓地板面積超過30,000平方公尺者。</p> <p>(四) 新闢立體停車場基地面積6,000平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。</p> <p>(五) 實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第166條之1第2項執照之申請案。</p> <p>(六) 經主要計畫指定之商業許可地區依其開發審議規範或相關回饋辦法規定應辦理者。</p> <p>前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護</p>	<p>十七十八、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：</p> <p>(一) 公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。</p> <p>(二) 公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板面積超過10,000平方公尺者。</p> <p>(三) 新建建築樓層高度超過12層，或住宅區新建之建築基地面積超過6,000平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過3,000平方公尺者，或新建總樓地板面積超過30,000平方公尺者。</p> <p>(四) 新闢立體停車場基地面積6,000平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。</p> <p>(五) 實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第166條之1第2項執照之申請案。</p> <p>(六) 經主要計畫指定之商業許可地區依其開發審議規範或相關回饋辦法規定應辦理者。</p> <p>前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市</p>	<p>點次調整。</p>

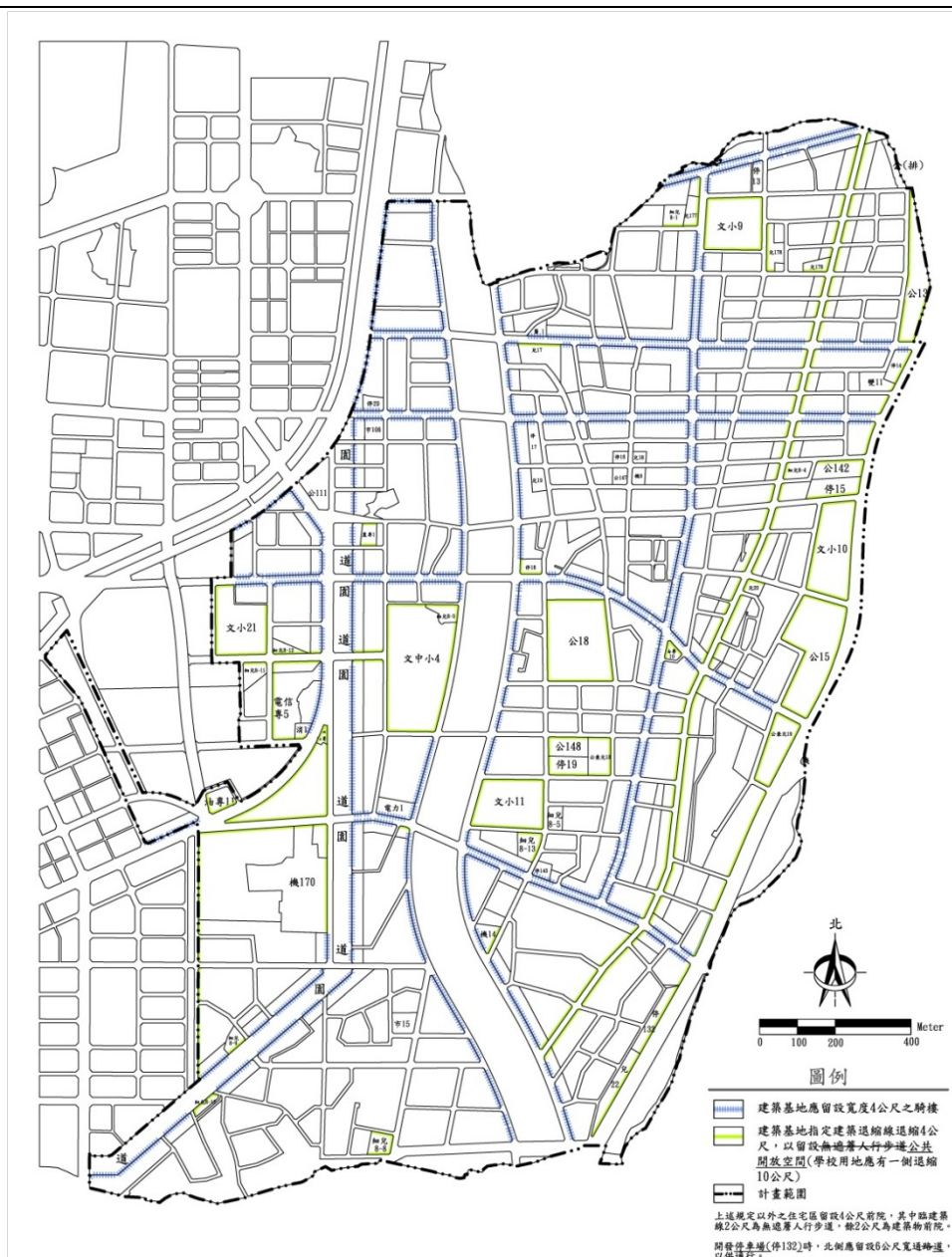
原條文	修訂後條文	說明
<p>設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。</p>	<p>政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。</p>	
<p>十八、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20% 或 15%：</p> <p>(一) 基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。</p> <p>(二) 基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。</p> <p>(三) 經全部土地所有權人同意。</p> <p>(四) 建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。</p> <p>(五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。</p>	<p>十六十九、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20% 或 15%：</p> <p>(一) 基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。</p> <p>(二) 基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。</p> <p>(三) 經全部土地所有權人同意。</p> <p>(四) 建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。</p> <p>(五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。</p>	<p>點次調整。</p>
<p>十九、</p> <p>(一) 不合本要點所列最小基地之寬度及深度之規定者，應依「臺中市畸零地使用自治條例」之規定辦理。</p> <p>(二) 基地於本要點發佈前（民國 78 年 9 月 21 日）業經地政機關分割完竣，深度</p>	<p>十九三十、</p> <p>(一) 不合本要點所列最小基地之面積、寬度及深度之規定者，應依「臺中市畸零地使用自治條例」之規定辦理。</p> <p>(二) 基地於本要點發佈前（民國 78 年 9 月 21 日）業經地政機關分割完竣，深度未達 13 公</p>	<p>1. 點次調整。 2. 配合第十一條土地使用強度備註統</p>

原條文		修訂後條文					說明
<p>未達 13 公尺經市府核准得設置騎樓，面寬為 5.5 至 7 公尺者，以超過 5.5 公尺部份為側院寬度；面寬未達 5.5 公尺者免留設側院。</p> <p>(三) 本計畫區內建築物使用，除本要點發佈前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。</p>		<p>尺經市府核准得設置騎樓或留設 2 公尺無遮簷人行道，面寬為 5.5 至 7 公尺者，以超過 5.5 公尺部份為側院寬度；面寬未達 5.5 公尺者免留設側院。</p> <p>(三) 本計畫區內建築物使用，除本要點發佈前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。</p>					<p>一 規定。</p> <p>3. 查計畫區內第九期重劃區原面積、原配置土地，大部分積未符現行土規規定，爰保障權益，敘明最小面積策略周延。</p>
<p>表 5-7-17-4 已准設立登記之工廠申請變更可否准許項目一覽表</p>							
變更項目	符合分區使用規定之已有工廠		不符合分區使用規定之已有工廠			備註	
	住宅區	商業區	住宅區	商業區	農業區等其他地區		
1 廠名	可變更	可變更	可變更	可變更	可變更	<p>1. 配合 105 年 6 月 21 日修正之都市計畫法臺中市自治條例第 18 條及第 21 條，酌予修正一部分內容。</p> <p>2. 表次修正。</p>	
2 代表人	可變更	可變更	可變更	可變更	可變更		
3 資本額	可變更	可變更	可變更	可變更	可變更		
4 產品項目	可變更	可變更	可變更	可變更	可變更		
5 機械設備	可變更	可變更	可變更	可變更	可變更		不得增加機械設備，如變更機械設備亦不得加重妨礙分區使用之規定
6 電力設備	可，惟增加後電力合計不得逾三十六馬力(225kw)電熱不得超過六十瓩	可，惟增加後電力合計不得逾十五馬力(60kw)，電熱不得超過六十瓩	不可變更	不可變更	不可變更		
7 廠地面積	可變更	可變更	可變更	可變更	不可變更		
8 廠地面積(平面)	可，惟增加後合計不得逾100150m ²	可，惟增加後合計不得逾300m ²	維持原登記廠房面積，或縮減原廠房面積	維持原登記廠房面積，或縮減原廠房面積	維持原登記廠房面積，或縮減原廠房面積		

原條文		修訂後條文					說明
9	其他建築面積（平面）	可，惟增加後建蔽率不得逾60%	可，惟增加後建蔽率不得逾80%	可，惟增加後建蔽率不得逾60%	可，惟增加後建蔽率不得逾80%	不可變更	只准許建築倉庫、辦公廳，不得建築廠房，但減少不受限制
10	增加二樓以上廠房延面積	不可變更	不可變更	不可變更	不可變更	不可變更	

說明：

1. 「不合分區使用規定」係指不合『都市計畫法臺中市施行自治條例』第 18、19、20、21、22、30、31、33、34、35、36、37、38、39、40、41 條之規範。
2. 「其他地區」係指『都市計畫法臺中市施行自治條例』所稱之保存區、電信專用區、農會專用區、加油站專用區。



1. 配合土管要點第三十條第一項，酌予修正無遮簷人行步道上之公共開放空間。
2. 圖號圖名修正。

圖 5-7-17-5 變更臺中市都市計畫（旱溪地區）細部計畫（第二、三、四、五次通盤檢討）指定留設騎樓及無遮簷人行步道公共開放空間示意圖

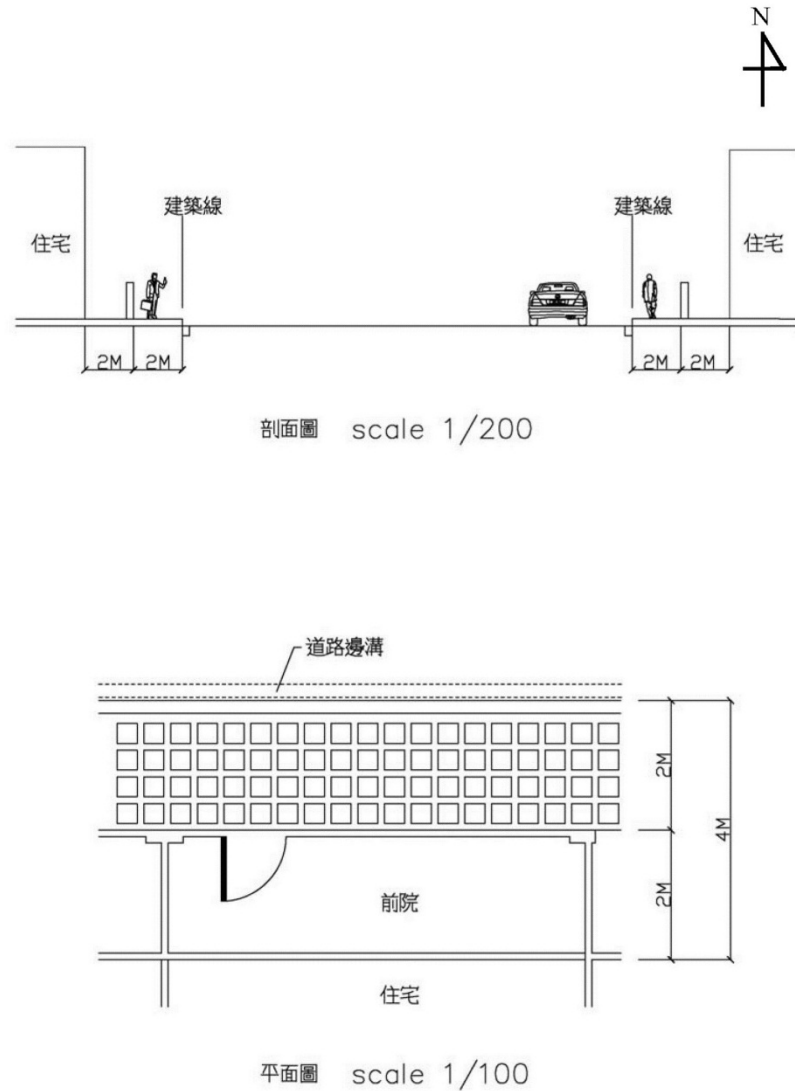
原條文	修訂後條文	說明
	 <p>剖面圖 scale 1/200</p> <p>平面圖 scale 1/100</p> <p>註：依本要點留設之前院，所設之圍牆高度不得超過2公尺，其中實牆部分最高不得超過0.6公尺，其餘應為透空欄杆。</p>	<p>圖號修正。</p>

圖 5-7-2.7-6 計畫區內住宅區建築基地退縮 4 公尺示意圖

第七章 檢討後計畫

第一節 計畫範圍及面積

計畫區位於臺中市主要計畫範圍內東南方，行政轄區轄屬臺中市東區，包括東英里、十甲里、東信里、樂成里、泉源里、東門里等六里全部，及東南里、早溪里、東橋里等三個里之一部分。計畫範圍東倚大里溪與太平區相望，南鄰大里區，西至東光路、樂業國小周邊地區、振興路與大興街（不包括原大型購物中心專用區），北至精武東路附近，計畫面積合計為 386.5706 公頃。

第二節 計畫年期及計畫人口

以民國 115 年為計畫目標年，計畫人口 74,000 人，人口粗密度約為每公頃 191 人，居住淨密度每公頃約 400 人。

第三節 土地使用計畫

本次通盤檢討後，早溪地區細部計畫土地使用分區共計有 8 種，其分述如下。

一、住宅區

細分為第一種、第一之一種、第二種、第三種及第七種住宅區。

（一）第一種住宅區

劃設第一種住宅區 35.5000 公頃。

（二）第一之一種住宅區

劃設第一之一種住宅區 10.2235 公頃。

（三）第二種住宅區

劃設第二種住宅區 89.9843 公頃。

（四）第三種住宅區

劃設第三種住宅區 13.6555 公頃。

（五）第七種住宅區

劃設第七種住宅區 35.6541 公頃。

二、商業區

細分為第一種、第二種及第二之一種商業區等三種使用性質。

（一）第一種商業區

劃設第一種商業區 7.4395 公頃。

（二）第二種住宅商業區

劃設第二種住宅商業區 7.2311 公頃。

（三）第二之一種商業區

劃設第二之一種商業區 3.7501 公頃。

三、乙種工業區

劃設乙種工業區 3 處，面積合計為 7.5979 公頃。

四、保存區

劃設保存區 1 處，面積合計為 0.3349 公頃，為古蹟旱溪媽祖廟「樂成宮」所在範圍。

五、農會專用區

劃設農會專用區 1 處，面積合計為 0.2384 公頃。

六、加油站專用區

劃設加油站專用區 2 處，面積合計為 0.6237 公頃。

七、電信專用區

劃設電信專用區 1 處，面積合計為 1.4635 公頃。

八、河川區

劃設河川區，面積合計為 1.3927 公頃。

表 7-1 通盤檢討前後面積對照表

項目及分區		檢討前面積 (公頃)	本次檢討增減 面積(公頃)	檢討後計畫面積 (公頃)	檢討後面積占計 畫區面積比(%)		
土地 使用 分區	住宅區	第一種	36.6855	-1.1855	35.5000	9.18	
		第一之一種	9.8015	0.4220	10.2235	2.64	
		第二種	88.9873	0.9970	89.9843	23.28	
		第三種	13.6758	-0.0203	13.6555	3.53	
		第七種	35.6611	-0.0070	35.6541	9.22	
		小計	184.8112	0.2062	185.0174	47.85	
	商業區	第一種	7.4395	--	7.4395	1.92	
		第二種	7.2349	-0.0038	7.2311	1.87	
		第二之一種	6.4201	-2.6700	3.7501	0.97	
		第三之一種	6.2100	-6.2100	0.0000	0.00	
		小計	27.3045	-8.8838	18.4207	4.76	
	乙種工業區	7.5979	--	7.5979	1.97		
	保存區	0.3349	--	0.3349	0.09		
	農會專用區	0.2384	--	0.2384	0.06		
	加油站專用區	0.6236	0.0001	0.6237	0.16		
	電信專用區	1.4635	--	1.4635	0.38		
	河川區	1.3900	0.0027	1.3927	0.36		
	合計	223.7640	-8.6748	215.0892	55.64		
	公共 設施 用地	學校 用地	文小用地	8.9090	0.0001	8.9091	2.30
			文中小用地	5.2056	--	5.2056	1.35
小計			14.1146	0.0001	14.1147	3.65	
公園用地		16.0768	-5.5955	10.4813	2.71		
公園用地兼作排水道使用		0.2600	-0.0009	0.2591	0.07		
公園兼兒童遊樂場用地		1.7235	--	1.7235	0.45		
兒童遊樂場用地		5.4792	0.0126	5.4918	1.42		
綠地用地		0.2600	-0.2600	0.0000	0.00		
綠帶用地		0.1700	-0.1700	0.0000	0.00		
市場用地		4.1615	-3.5453	0.6162	0.16		
停車場用地		3.3505	-0.0002	3.3503	0.87		
機關用地		3.9654	-0.0035	3.9619	1.02		
電力用地		0.4244	--	0.4244	0.11		
變電所用地		0.3986	--	0.3986	0.10		
醫療衛生機構用地		0.1417	--	0.1417	0.04		
消防用地		0.1492	--	0.1492	0.04		
園道用地		12.6678	-1.9099	10.7579	2.78		
排水道用地		33.3539	0.0041	33.3580	8.63		
道路用地		88.1981	-1.9453	86.2528	22.31		
人行步道用地		0.1798	-0.1798	0.0000	0.00		
合計	185.0750	-13.5936	171.4814	44.36			
總計	408.8390	-22.2684	386.5706	100.00			

資料來源：本計畫彙整。

第四節 公共設施計畫

本次通盤檢討後共劃設 14 項公共設施用地，分述如下：

一、學校用地

劃設 1 處文中小用地及 4 處文小用地，計畫面積合計為 14.1147 公頃。

二、公園用地

劃設 7 處公園用地，計畫面積合計為 10.4813 公頃。

三、公園兼兒童遊樂場用地

劃設 2 處公園兼兒童遊樂場用地，計畫面積合計為 1.7235 公頃。

四、公園用地兼作排水道使用

劃設 1 處公園用地兼作排水道使用，計畫面積合計為 0.2591 公頃。

五、兒童遊樂場用地

劃設 18 處兒童遊樂場用地，10 處為細部計畫劃設，面積總計 5.4918 公頃。

六、市場用地

劃設 2 處市場用地，計畫面積合計為 0.6162 公頃。

七、停車場用地

劃設 10 處停車場用地，計畫面積合計為 3.3503 公頃；停 132 附帶開發時應留設 6 公尺通路。

八、機關用地

劃設 4 處機關用地，計畫面積合計為 3.9619 公頃；其中 1 處，供作軍事使用。

九、電力用地

劃設 1 處電力用地，計畫面積為 0.4244 公頃。

十、變電所用地

劃設 1 處變電所用地，計畫面積為 0.3986 公頃。

十一、醫療衛生機構用地

劃設 1 處醫療衛生機構用地，計畫面積為 0.1417 公頃。

十二、消防用地

劃設 1 處消防用地，計畫面積為 0.1492 公頃。

十三、園道用地

計畫面積合計為 10.7579 公頃。

十四、排水道用地

計畫面積合計為 33.3580 公頃。

表 7-2 通盤檢討後公共設施用地明細表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	備註
學校用地	文小 9	2.0821	東英棒球場、籃球場、臺中市家庭教育中心
	文小 10	2.4931	壘球場、籃球場
	文小 11	2.2728	
	文小 21	2.0611	東區樂業國小
	文中小 4	5.2056	育英國中、成功國小
	小計	14.1147	
公園用地	公 13	1.6276	宜昌福德祠
	公 15	3.3150	東英公園、金龍棒球場
	公 18	3.5372	樂成公園、東區區公所
	公 111	0.6862	祖聖公園
	公 142	0.5970	
	公 147	0.1737	
	公 148	0.5446	
	小計	10.4813	
公園兼兒童遊樂場用地	公兼兒 18	0.6058	東福公園
	公兼兒 19	1.1177	
	小計	1.7235	
公園用地兼作排水道使用	公(排)	0.2591	
兒童遊樂場用地	細兒 8-1	0.3163	
	細兒 8-3	0.2969	育英公園、樂成福德宮
	細兒 8-4	0.2971	旱平公園
	細兒 8-5	0.2439	一心公園
	細兒 8-8	0.3438	
	細兒 8-9	0.2199	東門兒童公園
	細兒 8-10	0.1457	仁和公園
	細兒 8-11	0.3308	
	細兒 8-12	0.2038	簡易綠地

項目	編號	計畫面積 (公頃)	備註
兒童遊樂場用地	細兒 8-13	0.4047	
	兒 17	0.6712	長福公園
	兒 18	0.1078	樂明公園
	兒 19	0.2192	樂豐公園
	兒 20	0.1689	樂和公園
	兒 22	0.6367	
	兒 177	0.2731	
	兒 178	0.4026	三賢公園、福安宮
	兒 179	0.2094	進業公園
	小計	5.4918	
市場用地	市 15	0.3321	
	市 106	0.2841	旱溪里活動中心
	小計	0.6162	
停車場用地	停 13	0.2174	
	停 14	0.3564	三賢停車場
	停 15	0.6514	旱溪停車場
	停 16	0.1252	十甲停車場
	停 17	0.3368	東英停車場
	停 18	0.2285	一心停車場
	停 19	0.5207	信心停車場
	停 29	0.2054	
	停 132	0.5241	開發時應留設 6 公尺通路
	停 143	0.1844	
	小計	3.3503	
機關用地	機 9	0.1556	消防局第七救災救護大隊東英分隊
	機 14	0.3032	供市政相關機關使用
	機 170	3.4867	軍事基地(新實 203 營區)
	機 8-1	0.0164	
	小計	3.9619	
電力用地	電力 1	0.4244	中東變電所
變電所用地	變 11	0.3986	十甲變電所
醫療衛生 機構用地	醫 1	0.1417	
消防用地	消 1	0.1492	
園道用地		10.7579	東光綠園道
排水道用地		33.3580	
合計		85.2286	

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

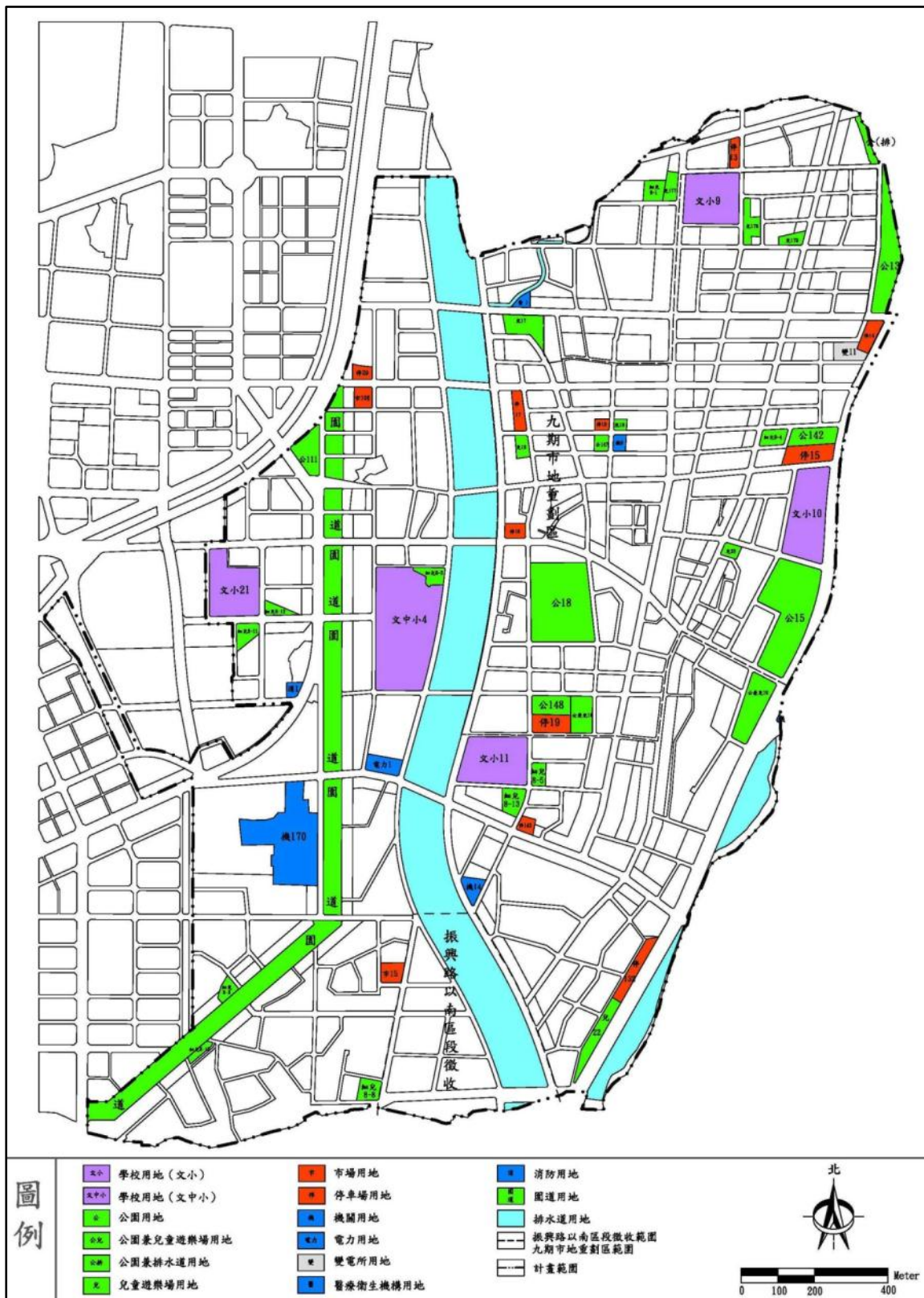


圖 7-2 變更臺中市都市計畫（旱溪地區）細部計畫（第四次通盤檢討）公共設施用地示意圖

第五節 道路系統計畫

一、聯外道路

- (一) 南北向聯外道路：40M-9 (六順路)、30M-22 (建成路)。
- (二) 東西向聯外道路：20M-8 (精武東路)、20M-12 (振興路)、20M-72 (振興路)。

二、主要道路

- (一) 南北向主要道路：50M (復興東路)、20M-23 (東英路)、20M-25 (早溪東路)、15M-26 (早溪西路)、15M-30 (十甲東路)、15M-204 (東光路)、15M-205 (東光園路)、12M-32 (早溪西路)。
- (二) 東西向主要道路：20M-9 (十甲路)、20M-10 (樂業路)、20M-68 (樂業路)、20M-71 (忠孝路)、15M-16 (自由路四段)。

三、服務道路

- (一) 南北向服務道路：15 公尺以上之南北向服務道路包括 30M-23、15M-15 (長福路)、15M-32 (東福路)、15M-71 (樂業東路) 等。
- (二) 東西向服務道路：15 公尺以上之東西向服務道路包括 25M-2 (六順路)、20M-70、15M-2 (建德街)、15M-3 (東門路)、15M-17 (早溪街)、15M-18 (東英六街)、15M-72、細 15M-01、細 15M-02 等。

四、區內道路

包括計畫區內其它 12 公尺、10 公尺、8 公尺、6 公尺寬之計畫道路。

表 7-3 通盤檢討後計畫道路編號一覽表

道路層級	路寬及編號	長度(M)	起點	迄點	路名	備註
聯外道路	40M-9	2,881	臺中縣市交界	25M-2	六順路(生活圈四號線)	
	30M-22	1,076	計畫區西北側	20M-72	建成路	
	20M-8	1,466	計畫區北側	臺中縣市交界	精武東路	
	20M-12	1,046	15M-205	40M-9	振興路	
	20M-72	300	30M-22	15M-205	振興路	
主要道路	50M	3,219	復興東路	30M-24	東光園道	
	20M-9	1,500	計畫區西北側	臺中縣市交界	十甲路	
	20M-68	313	計畫區西北側	30M-22	樂業路	
	20M-10	1,370	30M-22	臺中縣市交界	樂業路	
	20M-25	2,366	12M-14	40M-9	旱溪東路	
	20M-23	1,962	20M-8	20M-12	東英路	
	20M-71	212	計畫區西側	30M-23	忠孝路	
	15M-26	1,670	計畫區北側	20M-12	旱溪西路	
	15M-30	2,266	20M-8	20M-25	十甲東路	
	15M-204	284	30M-22	早 10M-2	東光路	
	15M-205	720	30M-22	15M-2	東光園路	
	15M-16	1,460	計畫區西北側	40M-9	自由路四段	
	12M-32	892	20M-12	臺中縣市交界	旱溪西路	
服務道路	25M-2	526	15M-32	40M-9	六順路	
	20M-70	458	30M-23	早 10M-5		
	20M-157	183	10M-410	30M-22		
	15M-2	600	計畫區西南側	15M-32	建德街	
	15M-3	616	園道	12M-32	東門路	
	15M-15	508	20M-25	15M-17	長福路	
	15M-17	1,046	15M-26	40M-9	旱溪街	
	15M-18	463	20M-23	40M-9	東英六街	
	15M-32	540	25M-2	12M-32	東福路	
	15M-71	183	15M-72	20M-68		
	細 15M-02	45	計畫區西側	10M-400		
區內道路	細 12M-8-1	40	計畫區北側	20M-8	振福路 14 巷	
	細 12M-8-2	572	20M-9	20M-23	東英十一街	
	細 12M-8-3	54	細 10M-8-18	15M-16	一心街	
	細 12M-8-4	355	12M-31	20M-23	東英九街	
	細 12M-8-5	330	12M-31	20M-23	東英七街	
	細 12M-8-6	140	15M-17	20M-10	一心街	
	細 12M-8-7	203	20M-9	15M-16	十甲路 186 巷	
	12M-7	136	計畫區西北側	15M-26		
	12M-8	194	10M-11	12M-32	東福二街、東門路 109 巷 15 弄	

道路層級	路寬及編號	長度(M)	起點	迄點	路名	備註
區內 道路	12M-12	536	20M-23	20M-9	東英十七街、 十智街	
	12M-13	337	12M-14	20M-23		
	12M-14	1,082	20M-25	12M-12	東英十五街	
	12M-15	922	20M-25	20M-23	東英八街	
	12M-16	432	20M-23	40M-9	東英八街	
	12M-17	482	20M-25	15M-30	東英五街	
	12M-18	784	早 10M-5	15M-30	東英二街	
	12M-19	505	20M-25	15M-30	東英一街	
	12M-25	547	15M-17	20M-10	德興一街	
	12M-26	940	20M-8	15M-17	三賢街	
	12M-27	255	15M-16	15M-17	二聖街	
	12M-28	414	15M-17	12M-17	長福路	
	12M-30	1,034	20M-10	20M-25	一心街	
	12M-31	250	15M-16	15M-17	一心街	
	12M-33	208	15M-3	25M-2	東門南街	
	12M-34	227	12M-25	40M-9		
	早 10M-1	536	15M-204	20M-9	早溪一街	
	早 10M-2	322	15M-204	15M-26	早溪三街	
	早 10M-3	130	15M-204	早 10M-1	早溪二街	
	早 10M-4	340	15M-204	15M-26	早溪街	
	早 10M-5	768	20M-12	早 10M-4	育英路	
	早 10M-6	306	10M-160	早 10M-5	育英路	
	10M-9	336	20M-10	早 10M-2	早溪六街	
	10M-11	180	15M-2	12M-8		
	10M-12	600	園道	15M-32	天乙街	
	10M-160	165	計畫區西北側	20M-68	泉源街	
	10M-400	464	計畫區西側	20M-71		
	細 10M-8-1	210	12M-12	12M-14	十全街	
	細 10M-8-2	420	12M-12	12M-14	十甲東二街、 三賢東街	
	細 10M-8-3	280	細 10M-8-2	12M-12	十甲東一街	
	細 10M-8-4	440	細 10M-8-8	12M-12	東英十三街	
	細 10M-8-5	430	細 10M-8-8	12M-12	東英十二街	
	細 10M-8-6	102	細 10M-8-4	20M-9	十全街	
	細 10M-8-8	170	12M-14	20M-9	十勇街	
細 10M-8-10	180	12M-14	20M-9	十甲東巷		
細 10M-8-11	170	12M-14	20M-9			
細 10M-8-12	170	12M-14	細 10M-8-11	十甲北街 17 巷		
細 10M-8-13	80	12M-14	細 10M-8-14	十甲北街		

道路層級	路寬及編號	長度(M)	起點	迄點	路名	備註
區內道路	細 10M-8-14	150	20M-25	排水道	十甲北街	
	細 10M-8-17	194	細 12M-8-2	12M-16	十全街	
	細 10M-8-18	900	20M-25	40M-9	一心北街、東英十街	
	細 10M-8-19	108	20M-9	細 10M-8-18	十甲路 208 巷	
	細 10M-8-20	360	細 10M-8-17	20M-23	東英九街	
	細 10M-8-21	108	細 10M-8-23	15M-26		
	細 10M-8-22	117	細 10M-8-23	15M-26		
	細 10M-8-23	195	20M-9	15M-16		
	細 10M-8-24	325	12M-16	20M-23	東英七街	
	細 10M-8-26	120	12M-25	15M-30	龍安街	
	細 10M-8-27	130	細 10M-8-26	15M-18	德興二街	
	細 10M-8-28	460	15M-30	12M-34		
	細 10M-8-29	340	15M-17	20M-10	三賢街	
	細 10M-8-30	54	細 10M-8-28	12M-25	喬城二街	
	細 10M-8-31	80	細 10M-8-29	15M-30	永明街	
	細 10M-8-35	220	15M-17	20M-10	二聖街	
	細 10M-8-37	180	12M-34	囊底路		
	細 10M-8-38	160	40M-9	15M-30	東義街	
	細 10M-8-39	265	40M-9	20M-23		
	細 10M-8-40	210	12M-28	12M-17	長福東街	
	細 10M-8-41	65	12M-30	20M-25	一心西街	
	細 10M-8-42	450	15M-30	20M-25	東英三街	
	細 10M-8-43	370	12M-17	細 10M-8-48	長福路	
	細 10M-8-45	100	15M-30	20M-23		
	細 10M-8-46	110	12M-17	12M-18	東信街	
	細 10M-8-47	142	細 10M-8-43	12M-30		
	細 10M-8-48	390	20M-23	20M-25		
	細 10M-8-49	55	20M-10	細 6M-8-16		
	細 10M-8-50	84	早 10M-5	園道	東英二街	
	細 10M-8-51	130	30M-22	15M-71		
	細 10M-8-52	330	20M-68	20M-70		
	細 10M-8-53	145	20M-70	細 10M-8-54		
	細 10M-8-54	190	15M-71	細 10M-8-53		
細 10M-8-56	150	細 6M-8-10	30M-23			
細 10M-8-59	485	20M-12	細 10M-8-64	振興路 412 巷		
細 10M-8-60	75	15M-30	細 10M-8-59			
細 10M-8-61	346	細 6M-8-12	細 10M-8-66	振興路 280 巷 85 弄、十 甲東路 119 巷		
細 10M-8-62	210	細 10M-8-61	20M-25			
細 10M-8-63	100	細 6M-8-12	細 10M-8-62			

道路層級	路寬及編號	長度(M)	起點	迄點	路名	備註
區內 道路	細 10M-8-64	95	細 6M-8-12	20M-25		
	細 10M-8-65	233	15M-30	細 10M-8-66		
	細 10M-8-66	191	12M-30	20M-25	振興路 280 巷	
	細 10M-8-67	217	計畫區西南側	15M-2	建功街	
	細 10M-8-68	175	15M-2	園道	建德街 346 巷	
	細 10M-8-69	70	細 10M-8-68	細 10M-8-70	大興街 125 巷	
	細 10M-8-70	175	計畫區西南側	園道	東光園路 131 巷	
	細 10M-8-72	175	15M-26	計畫區西北側	十甲路	
	細 10M-8-74	160	細 10M-8-48	20M-12		
	早-8M-1	154	20M-23	12M-26	東英十六街	
	細 8M-8-2	105	12M-13	12M-14	十甲巷 28 弄	
	細 8M-8-5	105	細 10M-8-39	20M-12	振興路 443 巷	
	細 8M-8-6	90	細 10M-8-74	12M-30		
	細 8M-8-7	187	20M-12	20M-25	振興路 262 巷	
	細 8M-8-8	241	12M-32	園道	東光園路 248 巷	
	細 8M-8-10	120	12M-32	15M-32	東福一街	
	細 8M-8-11	256	15M-32	10M-12	建德街 418 巷 27 弄	
	細 8M-8-12	142	細 8M-8-29	12M-8	天乙街 37 巷	
	細 8M-8-13	145	囊底路	10M-12	天乙街 149 巷	
	細 8M-8-14	106	15M-32	細 8M-8-13		
	細 8M-8-15	87	15M-3	細 8M-8-16		
	細 8M-8-16	330	10M-12	園道	東光園路 100 巷	
	細 8M-8-17	166	細 8M-8-16	細 8M-8-19	東光園路 100 巷 52 弄	
	細 8M-8-18	200	細 8M-8-17	細 8M-8-19	東光園路 100 巷 56 弄	
	細 8M-8-19	271	細 8M-8-16	臺中縣市交界	東光園路 100 巷 6 弄	
	細 8M-8-20	401	園道	園道	東光園路 86 巷	
	細 8M-8-21	160	細 8M-8-20	臺中縣市交界	東光園路 64 巷	
	細 8M-8-22	90	10M-12	細 8M-8-16	天乙街 94 巷	
	細 8M-8-23	91	細 8M-8-11	細 8M-8-12	天乙街 37 巷	
	細 8M-8-24	100	15M-3	10M-12	東門路 54 巷	
	細 8M-8-25	60	15M-16	早 10M-2	早溪街六街	
	細 8M-8-26	140	早 10M-4	20M-10	早溪街 19 巷	
細 8M-8-27	150	12M-28	20M-10	樂業路 311 巷	配合九期市地重劃增設巷道辦理細部計畫變更所增設細部計畫道路。	
細 8M-8-28	57	細 8M-8-11	細 8M-8-29	天乙街 37 巷		
細 8M-8-29	23	細 8M-8-28	細 8M-8-12			

道路層級	路寬及編號	長度(M)	起點	迄點	路名	備註
區內道路	細 8M-8-30	145	細 10M-8-29	15M-30	龍安街	1.配合九期市地重劃增設巷道辦理細部計畫變更所增設細部計畫道路。 2.細 8M-8-32於旱溪地區第一次通盤檢討後原道路編號為8M-8-28 3.細 8M-8-33於旱溪地區第一次通盤檢討後原道路編號為8M-8-29。
	細 8M-8-31	84	15M-30	細 10M-8-28	喬城二街	
	細 8M-8-32	152	細 10M-8-35	20M-23	二聖街 54 巷	
	細 8M-8-33	105	細 10M-8-35	細 6M-8-24	東英路 385 巷 5 弄	
	細 8M-8-34	176	12M-4	計畫區北側		
	細 6M-8-2	105	20M-9	細 10M-8-18		
	細 6M-8-4	120	30M-22	計畫區西北側	早溪街	
	細 6M-8-5	85	細 6M-8-4	早 10M-6		
	細 6M-8-6	240	細 10M-8-28	細 10M-8-38	振興路 437 巷 59 弄	
	細 6M-8-7	70	15M-30	6M-8-6	東英二街	
	細 6M-8-9	70	20M-10	20M-23	三賢街	
	細 6M-8-10	55	細 10M-8-56	30M-22		
	細 6M-8-11	59	停 132	細 10M-8-59		
	細 6M-8-12	453	細 6M-8-11	40M-9		
	細 6M-8-13	202	20M-12	園道	東光園路 246 弄	
	細 6M-8-15	200	園道	15M-3		
	細 6M-8-16	190	15M-26	早 10M-5		
	細 6M-8-17	130	計畫區西北側	20M-68		
	細 6M-8-18	75	細 10M-8-19	15M-16	自由路 4 段 235 巷	配合九期市地重劃增設巷道辦理細部計畫變更所增設細部計畫道路。
	細 5.5M-8-19	64	15M-16	細 12M-8-4	自由路 4 段 235 巷	
	細 6M-8-20	120	15M-17	細 12M-8-6		
	細 6M-8-21	115	細 6M-8-22	12M-30	一心西街 327 巷	
	細 6M-8-22	108	20M-25	囊底路	早溪東路一段 336 巷	
	細 6M-8-23	152	細 8M-8-32	細 4M-8-3	東英路 385 巷 5 弄	
	細 6M-8-24	105	細 8M-8-32	細 4M-8-3	東英路 385 巷	
	細 6M-8-25	77	細 8M-8-30	囊底路	龍安街	
	細 6M-8-26	97	細 10M-8-29	15M-30	十甲東路 483 巷	
	細 6M-8-27	120	細 8M-8-31	細 10M-8-28	喬城一街 131 巷	
細 6M-8-28	139	20M-8	12M-12			

道路層級	路寬及編號	長度(M)	起點	迄點	路名	備註
區內道路	細 5.3M-8-1	86	細 8M-8-16	兒 8-10 南側		
	細 4M-8-1	135	20M-68	15M-71		
	細 4M-8-2	27	細 8M-8-27	囊底路		配合九期市地重劃增設巷道辦理細部計畫變更所增設細部計畫道路。
	細 4.5M-8-3	65	細 6M-8-23	20M-23	東英路 385 巷	
	細 5.5M-8-4	43	20M-10	囊底路	樂業路 451 巷	
	早-4M-1	100	20M-8	12M-12		

註 1：表內道路長度應以核定圖實際訂樁距離為準。

註 2：細部計畫道路屬重劃增設巷道者，其道路範圍（寬度）應以地籍為準，惟道路截角部分應於申請建築時予以留設。

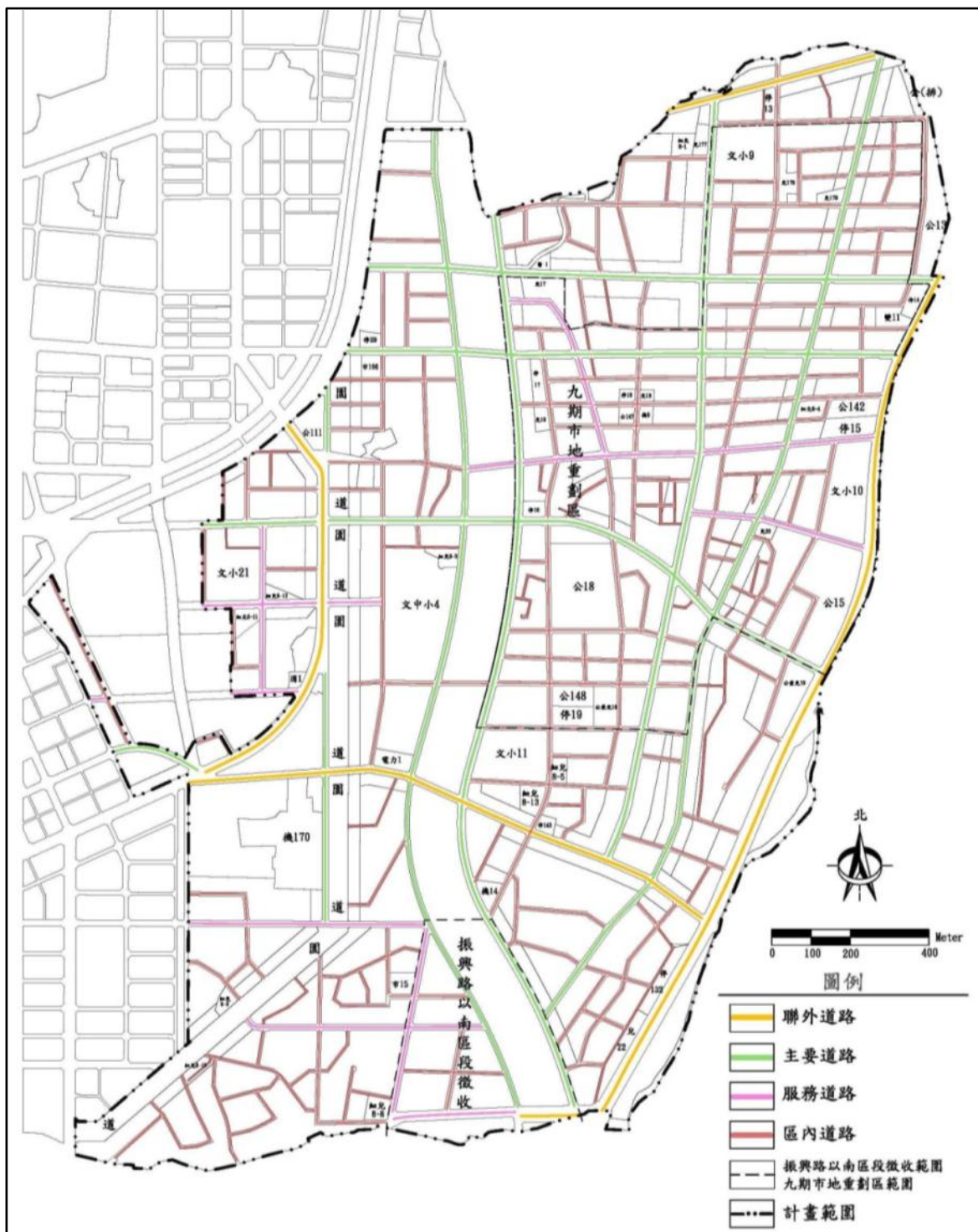


圖 7-3 變更臺中市都市計畫（旱溪地區）細部計畫（第四次通盤檢討）計畫道路系統示意圖

第六節 都市防災計畫

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第7條規定，進行都市計畫通盤檢討時，應就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討規定；同時，考量潛在災害類型，針對土地使用情形，進行都市防災規劃。

一、都市災害類型

都市災害類型種類繁多，大致上分為自然災害或人為災害兩種類型。自然災害包括地震、風災、水災等；人為災害包含都市火災、公害污染等。

二、防災規劃原則

防災規劃可區分為消防安全區劃、救災疏散動線及防災難場所等。規劃原則如下：

（一）消防安全區劃

適當配置及闢建火災延燒防止地帶（如公園、綠地、寬闊道路）。

（二）救災疏散動線

配合道路開闢確保消防救災路線之通暢。

（三）防災避難場所

計畫區內學校、公園、開放空間等適於提供作為避難、集合、救護之地點於規劃中做為避難集合場所。

（四）排斥性公用設備

相排斥性公用設備（變電所、瓦斯填裝場、加油站等）之隔離。

（五）其他

加強推動老舊建築物及木造建築物密集地區之都市整建、改建及土地混合使用之管制等。

三、防災規劃

（一）救災指揮與收容場所

依據本計畫區內現有公共設施分布情形，指定防救災指揮中心、消防據點、醫療據點、中長期收容場所、臨時收容場所、臨時避難場所等各種場所，詳圖 7-4。

（二）防災道路系統

在平時或災害發生時，防災道路系統擔任重要的運輸功能。在災害發生當時，防災道路系統直接影響前往避難場所民眾的生命安全；災害發生後，救災人員前進災區或運送救災資源，都需要緊急避難防災道路系統的連繫，始能完成救災工作。參酌相關防災道路系統劃定原則，將防災道路系統區分為緊急道路、救援輸送道路與避難臨時道路，詳圖 7-4。

1.緊急道路

緊急道路為第一層級道路系統主要作為消防及便利車輛運送物資至各防災據點之機能為主，需具有可通達本市其他地區之主要防救災指揮中心、醫療救護中心及外部支援大型集散中心的主要幹道，以達迅速救災與應變之目的。緊急道路為災害發生後必須保持暢通之路徑，而且在救災必要時得進行交通管制，指定本計畫區內 20 公尺以上計畫道路為緊急道路。

2.救援輸送道路

救援輸送道路為第二層級的救災與避難道路，除做為緊急道路系統的輔助系統外，主供各種救災、救助、救急、輸送之用，使救災人員能迅速到達災害發生地，以進行救災與相關之緊急應變處理，另亦可作為消防及聯繫緊急道路及避難據點之物資運送的輔助性道路系統。指定本計畫區內 15 至 20 公尺計畫道路為救援輸送道路。

3.避難臨時道路

第三級提供人員前往臨時避難所、家戶避難、消防搶救與傷患運送的輔助性道路。目前計畫區內 8 至 15 公尺指定為避難臨時道路。

(三) 火災防止延燒帶

火災防止延燒帶主要以河川、道路及空地等開放空間作為火災阻隔帶，以防止火災發生時之蔓延，劃定計畫區內旱溪河道區域及寬度 15 公尺以上道路為火災防止延燒帶。

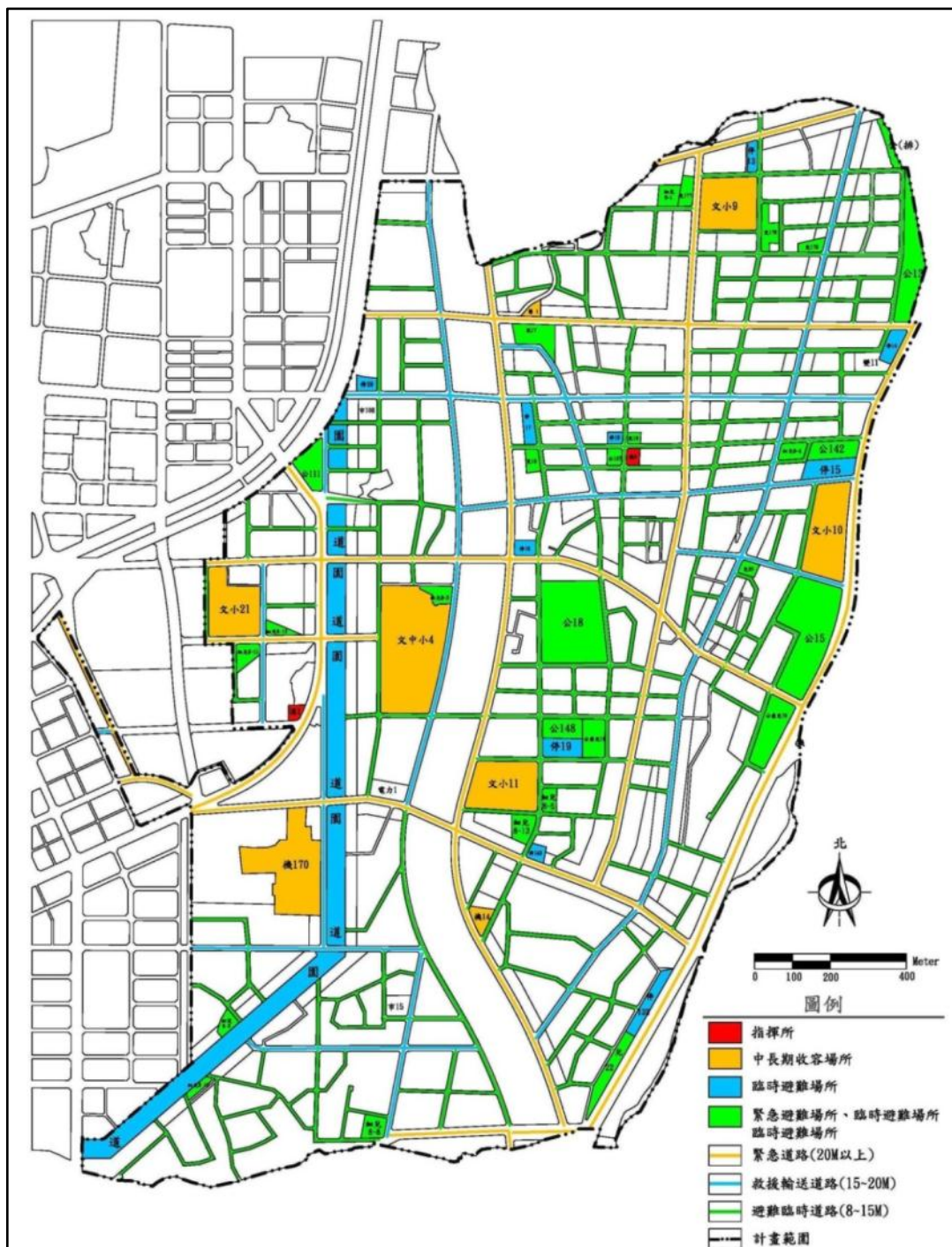


圖 7-4 變更臺中市都市計畫（旱溪地區）細部計畫（第四次通盤檢討）都市防災示意圖

第七節 生態都市規劃原則

本計畫依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 8 條規定，並融入「臺中市發展低碳城市自治條例」之精神，研擬生態都市規劃原則，以作為低碳、生態及永續發展之指導，茲分別說明如下：

一、水與綠網絡系統串聯規劃設計原則

（一）藍綠軸帶

- 1.帶狀藍帶以旱溪及大里溪為主要發展軸線。
- 2.帶狀綠廊則以東光綠園道為計劃區內主要發展軸線。

（二）點狀綠地空間

公園、兒童遊樂場等遊憩設施用地及學校、廟宇等半開放設施。

（三）規劃設計原則

- 1.公園、兒童遊樂場等遊憩設施用地宜選植多樣化之植栽，並以原生物種為優先考量，其規劃設計及施工應考量地區防洪功能，同時應朝生態導向設計，透過多種混植及複層植栽手法創造動植物棲息空間，以提升綠化率及生物多樣性。
- 2.建築基地之開放空間應種植花草樹木，並盡量採用綠地、被覆地、透水鋪面等設計，以提升建築基地涵養水分及貯留滲透雨水能力。

二、雨水下滲、貯留之規劃設計原則

- （一）本計畫範圍全區皆屬第二級環境敏感地區之地質敏感區（地下水補注），建築開發行為應依相關規定檢討空地透水率，提升雨水入滲率、降低地表逕流以達成保水（防洪與生態）及滯洪（水資源再利用）之目標。
- （二）各種開發建設應導入低衝擊開發及都市減洪概念，配合基地特性規劃合適之減洪措施，結合自然工法之水資源儲存、滲透、蒸發及保留方式，以提升都市防洪功能。另雨水貯留或中水回收平時可作為澆灌之替代水源，或作為景觀生態池等規劃。

三、水資源及綠色資源管理維護原則

- (一) 開放空間之鋪面材質，應採用透水性材質，以降低地表逕流量。
- (二) 因應生態都市發展趨勢，於建築基地建立雨水貯留供水系統，以利水資源循環及再利用。

四、地區風貌發展及管制原則

- (一) 新建建築應考量周圍建築物規模、造型與色彩，並維持沿街天際線協調性。
- (二) 既有河川及排水道系統盡量以維持明渠形式為主，以不影響排水功能前提下，宜以植生綠帶加強堤岸邊坡綠化，減少人工設施及硬鋪面，並配合地景營造親水空間，塑造休閒景觀軸帶。

五、地區人行步道及自行車道之建置原則

- (一) 配合道路寬度及車道規劃，於公共設施周邊及道路兩側設置人行步道，以提供安全之人行徒步空間，並改善生活環境品質。
- (二) 自行車道路網應考量延續性，並串聯區外自行車道動線，避免路程中斷、地形高程落差過大等情形，影響騎乘者安全與舒適性。
- (三) 現有自行車道之設備、指標及導覽標示應定期維護更新，並配合市政府 iBike 場站、使用需求及實際環境增設自行車相關輔助設備。

六、綠能、低碳及節能設施、設備使用原則

- (一) 公共設施或政府機關應視實際情形之需要，優先使用低耗能設備，減少不必要之能源消耗，同時降低碳排放量。
- (二) 鼓勵新建建築物規劃設置太陽能發電板，產生之電能將直接供給至自宅電源系統，以降低電力輸送所產生之消耗，多餘之電力則可考量提供作公共設備使用，或賣給臺電公司，以提高替代能源之使用。

第八節 土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第 22、32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定，其用語亦同。
- 三、住宅區及商業區之使用如下：
 - （一）第一種住宅區：專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼稚園、托兒所等使用。
 - （二）第一之一種住宅區：除限制（禁止）工業、大型商場（店）及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
 - （三）第二種住宅區：除限制（禁止）工業、大型商場（店）及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
 - （四）第三種住宅區：除限制（禁止）工業、大型商場（店）及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
 - （五）第七種住宅區：除限制（禁止）大型商場（店）及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
 - （六）本計畫區內不合分區使用規定之已有工廠，依「已准設立登記之工廠申請變更可否准許項目一覽表」規定辦理（詳表 7-4 已准設立登記之工廠申請變更可否准許項目一覽表）。
 - （七）第一種商業區：依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。
 - （八）第二種商業區：依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。
 - （九）第二之一種商業區：除不得作舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、飲酒店業、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其它類似營業場所、電子遊戲場、加油站、殯葬服務業等之建築物及土地使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。

表 7-4 已准設立登記之工廠申請變更可否准許項目一覽表

變更項目	符合分區使用規定之已有工廠		不合分區使用規定之已有工廠			備註
	住宅區	商業區	住宅區	商業區	農業區等其他地區	
1 廠名	可變更	可變更	可變更	可變更	可變更	
2 代表人	可變更	可變更	可變更	可變更	可變更	
3 資本額	可變更	可變更	可變更	可變更	可變更	
4 產品項目	可變更	可變更	可變更	可變更	可變更	
5 機械設備	可變更	可變更	可變更	可變更	可變更	不得增加機械設備，如設變更機械設備亦不得加重妨礙分區使用之規定
6 電力設備	可，惟增加後電力合計不得逾六馬力，電熱不得超過六十瓩	可，惟增加後電力合計不得逾十五馬力，電熱不得超過六十瓩	不可變更	不可變更	不可變更	
7 廠地面積	可變更	可變更	可變更	可變更	不可變更	
8 廠地面積(平面)	可，惟增加後合計不得逾150m ²	可，惟增加後合計不得逾300m ²	維持原登記廠房面積，或縮減原廠房面積	維持原登記廠房面積，或縮減原廠房面積	維持原登記廠房面積，或縮減原廠房面積	
9 其他建築面積(平面)	可，惟增加後建蔽率不得逾60%	可，惟增加後建蔽率不得逾80%	可，惟增加後建蔽率不得逾60%	可，惟增加後建蔽率不得逾80%	不可變更	只准許建築倉庫、辦公建築廠房，但限制
10 增加二樓以上廠房延面積	不可變更	不可變更	不可變更	不可變更	不可變更	

說明：

1. 「不合分區使用規定」係指不合『都市計畫法臺中市施行自治條例』第 18、19、20、21、22、30、31、33、34、35、36、37、38、39、40、41 條之規範。
2. 「其他地區」係指『都市計畫法臺中市施行自治條例』所稱之保存區、電信專用區、農會專用區、加油站專用區。

四、用語定義

- (一) 獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。
- (二) 雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平行面基地相連之建築物。
- (三) 連棟住宅：含三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。

- (四) 集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。
- (五) 基地線：建築基地之界線。
- (六) 前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。
- (七) 後面基地線：基地線之延長線與前面基地線（或其延長線）平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。
- (八) 側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
- (九) 基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。
- (十) 基地寬度：
1. 平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。
 2. 最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。
- (十一) 前院：沿前面基地線之庭院。
其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。
- (十二) 後院：沿後面基地線之庭院。
- (十三) 側院：沿側面基地線留設一側之庭院。
- (十四) 前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。
- (十五) 後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離，但最小淨深度不得小於後院深度二分之一。
- (十六) 側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。
- (十七) 建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。
建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。
建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。

五、

- (一) 保存區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。保存區為維護名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應保存之建築物，並保全其環境景觀而劃定，以供保存、維護古物、古蹟、歷史建築、民族藝術、民俗與有關文物及自然文化景觀之使用為限。
- (二) 加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。但上層如作加油站有關之辦公室，應另設專用出入口、樓梯、通道等設施。土地使用項目依「加油站設置管理規則」規定使用。
- (三) 農會專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。農會專用區限供農會相關業務之辦公廳舍、農業糧食儲存及附屬設施使用。
- (四) 電信專用區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 400%。電信專用區依都市計畫法臺中市施行自治條例第 41 條第 1 項第 1 款至第 4 款規定使用。

六、下列公共設施面臨計畫道路部分，應退縮 4 公尺作無遮簷人行道，供綠化或人行步道等使用。退縮建築部分供公眾使用得計入基地面積。其建蔽率與容積率規定如後：

- (一) 機關用地建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。
- (二) 變電所用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。
- (三) 電力事業用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 400%。
- (四) 醫療衛生機構用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。
- (五) 消防用地建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。

七、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分供公眾使用得計入基地面積，並依下列規定辦理：

- (一) 應有一側退縮 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。
- (二) 其他臨道路部分應退縮 4 公尺無遮簷人行道，供綠化或人行步道等使用。

八、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

九、乙種工業區之使用依都市計畫法臺中市施行自治條例乙種工業區相關規定管制。

乙種工業區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。

十、停車場用地建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%；作立體停車場使用時，建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 480%。

十一、土地使用強度

本計畫區內各類住宅區及商業區之建蔽率、容積率、高度比、最小院落深度、最小基地面積等規定詳如下表：

項目	住宅區					商業區			備註
	1	1-1	2	3	7	1	2	2-1	
建蔽率（%）	50	50	60	55	50	70	70	70	
容積率（%）	140	140	220	280	140	280	350	350	
高度比	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	--	--	--	
前院深度（M）	4	4	4	4	4	--	--	--	規定應留設騎樓及無遮簷人行道者除外
後院深度（M）	3	3	3	3	3	2	2	2	
側院深度（M）	1.5	1.5	--	--	--	--	--	--	一宗基地得單側留設側院
最小基地面積（M ² ）	140	140	--	--	--	--	--	--	
最小基地面寬（M）	7	7	--	--	--	--	--	--	

註：基地於本要點發布前（78 年 9 月 21 日）業經地政機關分割完竣後，深度未達 13 公尺經市府核准得設置騎樓或留設無遮簷人行道，面寬未達 5.5 公尺免留設側院。

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

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

- (二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。
- (三) 應以該公益性團體為起造人，並設置獨立進出口，以供通行，並於建築物入口處設置標示牌，敘明供社區公眾使用。

十三、騎樓與建築退縮規定

- (一) 為塑造良好的都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設廣場、公園及兒童遊樂場外，特指定部分街廓應留設公共開放空間或騎樓，其位置如圖 7-5。
- (二) 第 1 款及所指定留設之公共開放空間，應至少提供淨寬 2.5 公尺以上之無遮簷人行道，且該人行空間範圍內應淨空，不得設置樹穴、植栽、電箱、花臺等，或其他阻礙行走之設施物。
- (三) 為促進交通通行便利，本計畫區內臨接 6 公尺以下計畫道路及人行步道之住宅區，應自建築線起退縮 4 公尺，作為公共開放空間（退縮部分，得列入前院深度及法定空地計算）。
- (四) 在本條第 1 款、第 3 款規定以外住宅區，其根據本要點第 11 條規定留設之 4 公尺前院，其中臨建築線之 2 公尺為無遮簷人行道，餘 2 公尺為建築物前院，如圖 7-6 所示（2 公尺無遮簷人行道得列入前院深度及法定空地計算）。
- (五) 面臨現有巷道之建築基地，應由建築線退縮 0.5 公尺建築。
- (六) 同時面臨計畫道路與現有巷道之住宅區內建築基地得於面臨計畫道路側，自建築線起退縮 4 公尺前院，其餘面臨現有巷道部份，應由建築線退縮 0.5 公尺建築。
- (七) 依本要點留設之前院，所設之圍牆高度最高不得超過 2 公尺，其中實牆部分最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆。
- (八) 一宗基地兩側面臨 7 公尺以上道路，兩側皆需留設騎樓或無遮簷人行道。
- (九) 設置騎樓及無遮簷人行道應與鄰地順平並與公有人行道齊平，不得有高低差，且須供公眾通行使用，不得設置停車空間。退縮部分得計入法定空地。
- (十) 因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都

市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

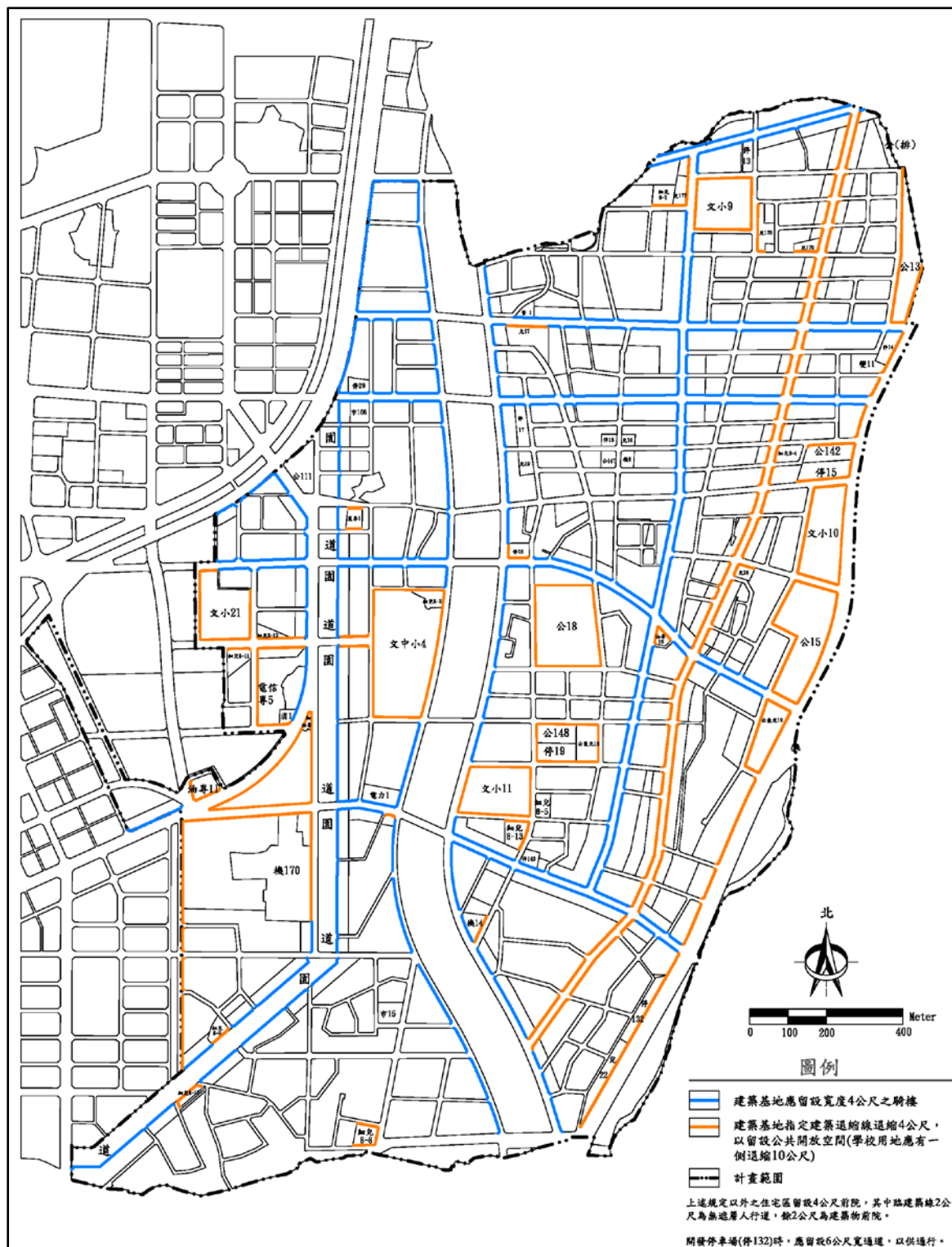


圖 7-5 變更臺中市都市計畫（旱溪地區）細部計畫（第四次通盤檢討）指定留設騎樓及公共開放空間示意圖

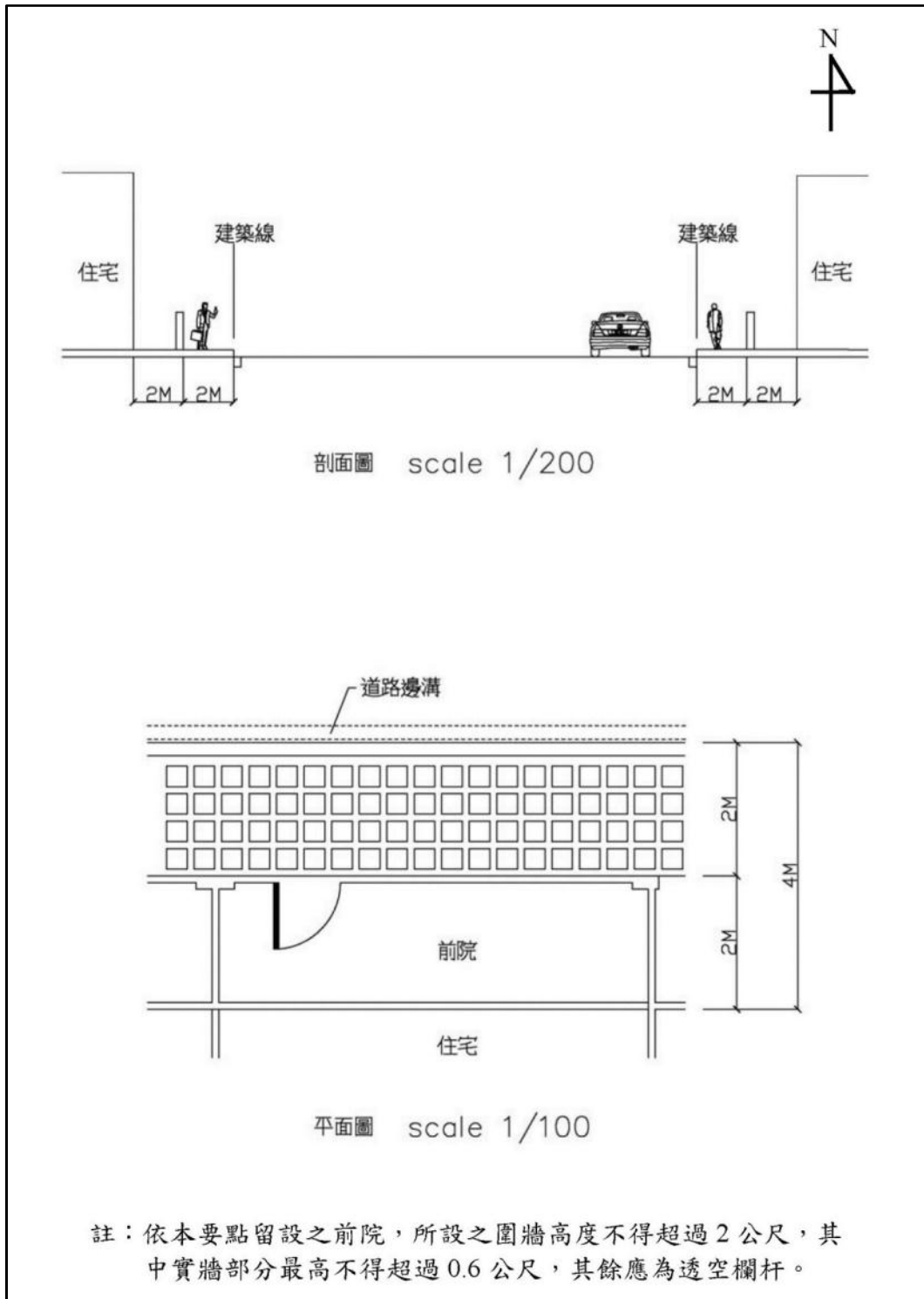


圖 7-6 計畫區內住宅區建築基地退縮 4 公尺示意圖

十四、景觀及綠化原則：

（一）斜屋頂規定：

為塑造臺 74 線高架快速公路沿線都市景觀，本計畫區臨 40M-9 計畫道路之建築基地，建築物高度在 15 公尺或 4 層樓以下者應設置斜屋頂，其斜屋頂面積不得小於建築水平投影面積之二分之一，且其斜率應介於 30 度至 60 度之間，惟建築基地面積超過 6,000 平方公尺有其他景觀考量，經本府都市設計審議委員會同意者不受此限。

（二）建築基地內之法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致法定空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。法定空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

（三）建築物除斜屋頂以外部分應實施屋頂綠化，屋頂層扣除屋突等構造物之面積，其屋頂綠化之綠化比例至少應達三分之一以上。

十五、基地保水原則

（一）建築基地開發之透水面積比例，應符合地質法相關規定辦理。

（二）新開闢之學校用地，其法定空地之透水面積比例不得小於 70%。

（三）排水道用地範圍內之溝渠應以維持明渠形式與透水性溝渠為原則。

十六、本計畫區建築物附設停車場空間設置標準依下列規定：

（一）第一種住宅區每戶至少附設停車位乙輛。

（二）其它使用分區依建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 100 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛；第二類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 150 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛。（參考下表）

類別	建築物用途	都市計畫內區域	
		樓地板面積	設置標準
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物。	150 平方公尺以下部分。	免設。
		超過 150 平方公尺部分。	每 100 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛。
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物。	150 平方公尺以下部分。	免設。
		超過 150 平方公尺部分。	每 150 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛。

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

(四) 乙種工業區建築基地內法定空地應留設二分之一以上作為停車場及裝卸貨物使用。

(五) 其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。

十七、招牌、廣告物

(一) 有關計畫區內設置招牌、廣告物應依照「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」規定。

(二) 面臨旱溪、園道兩側之廣告、招牌應依下列規定：

1. 正面型招牌

(1) 招牌廣告不得設於建築物第三層以上，且其下端距地面淨高不得低於 4 公尺。

(2) 招牌廣告之設置不得突出建築物外牆 30 公分以上（含固定支撐物）。

(3) 建築物各層所設置正面型招牌廣告其面積不得大於該層該戶臨接外牆正面總面積四分之一，並不得封閉必要之採光逃生開口。

2. 側懸型招牌廣告

(1) 招牌廣告下端距地面淨高不得低於 4 公尺，且上端不得超過建築物簷口底部或女兒牆。

(2) 招牌廣告（含固定支撐物）不得突出建築物外牆 1.4 公尺。

(3) 招牌廣告之面積不得大於 1 平方公尺，厚度不得大於 30 公分。

十八、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

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

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

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

- (一) 基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。
- (二) 基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其

中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。

- (三) 經全部土地所有權人同意。
- (四) 建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。
- (五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

二十、

- (一) 不合本要點所列最小基地之面積、寬度及深度之規定者，應依「臺中市畸零地使用自治條例」之規定辦理。
- (二) 基地於本要點發佈前(民國 78 年 9 月 21 日)業經地政機關分割完竣，深度未達 13 公尺經市府核准得設置騎樓或留設 2 公尺無遮簷人行道，面寬為 5.5 至 7 公尺者，以超過 5.5 公尺部份為側院寬度；面寬未達 5.5 公尺者免留設側院。
- (三) 本計畫區內建築物使用，除本要點發佈前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。

第九節 事業及財務計畫

一、實施進度

本計畫預定完成期限為計畫實施公告五年內，惟實際作業期程應依市政府各該主管機關實際執行狀況調整。

二、開發方式

本計畫之公共設施用地以徵購、獎勵私人投資、市地重劃或其他方式開發，並由需地機關配合地方實際發展需求，逐年編列預算進行興闢作業。

三、經費概估

本計畫尚未開闢興建之公共設施項目包括學校用地、公園用地、公園用地兼作排水道使用、兒童遊樂場用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、市場用地、停車場用地、機關用地、醫療衛生機構用地、消防用地、排水道用地及道路用地等，預估開闢總經費約 378,138 萬元；詳表 7-5。

表 7-5 事業及財務計畫表

公設項目	未開闢面積 (公頃)	土地 取得 方式	開闢經費 (萬元)				主辦 單位	預定完成 年限	經費 來源
			土地徵收 及地上補 償	整地費	工程費	合計			
文小 9	2.0821	重劃	--	-	3,123	3,123	臺中 市政府	計畫實施 公告五年 內完成開 闢	臺中市政 府編列預 算
文小 10	2.4931	徵收	35,472	499	3,740	39,711			
文小 11	2.2728	徵收	32,337	455	3,409	36,201			
公 13	1.6276	徵收	23,157	326	2,441	25,924			
公 142	0.5970	重劃	--	--	896	896			
公 147	0.1737	重劃	--	--	261	261			
公 148	0.5446	重劃	--	--	817	817			
公兼兒 19	1.1177	徵收	15,903	224	1,677	17,804			
公(排)	0.2591	徵收	3,686	52	389	4,127			
細兒 8-1	0.3163	徵收	4,500	63	474	5,037			
細兒 8-8	0.3438	徵收	4,892	69	516	5,477			
細兒 8-11	0.3308	徵收	4,707	66	496	5,269			
細兒 8-13	0.4047	徵收	5,758	81	607	6,446			
兒 22	0.6367	徵收	9,059	127	955	10,141			
兒 177	0.2731	徵收	3,886	55	410	4,351			
市 15	0.3321	徵收	4,725	66	498	5,289	臺中 市政府	計畫實施 公告五年 內完成開 闢	臺中市政 府或開發 團體編列 預算
市 106	0.2841	徵收	4,042	57	426	4,525	臺中 市政府	計畫實施 公告五年 內完成開 闢	臺中市政 府編列預 算
停 13	0.2174	徵收	3,093	43	326	3,462	臺中 市政府	計畫實施 公告五年 內完成開 闢	臺中市政 府編列預 算
停 15	0.1629	重劃	--	--	244	244			
停 29	0.2054	徵收	2,922	41	308	3,271			
停 132	0.5241	徵收	7,457	105	786	8,348			
停 143	0.1844	徵收	2,624	37	277	2,938			
機 14	0.3032	徵收	4,314	61	455	4,830	需地 機關	計畫實施 公告五年 內完成開 闢	用地 單位
機 8-1	0.0164	徵收	233	3	25	261			
醫 1	0.1417	徵收	2,016	28	213	2,257			
消 1	0.1492	徵收	2,123	30	224	2,377	臺中 市政府	計畫實施 公告五年 內完成開 闢	臺中市政 府編列預 算
排水道 用地	0.7292	徵收	10,375	146	1,094	11,615			
未開闢 道路	10.2421	徵收	145,725	2,048	15,363	163,136			
合計	26.9653	-	333,006	4,682	40,450	378,138	-	-	-

註 1：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

註 2：本表為概算之結果，實際補償費、整地費及工程費仍需以實際開發時之物價水準計算之。並得視政府財務狀況調整。

註 3：開闢經費概估標準：土地補償 14,228 萬元/公頃，整地費 200 萬元/公頃，工程費 1,500 萬元/公頃。

註 4：土地補償費係以民國 98 年第三次通盤檢討概估之土地補償費 10,000 萬元/公頃為基準，對照「臺中市政府地政局-歷年公告土地現值地價調整情形表」及「中華民國內政部地政司-都市地區地價指數 (第 47 期)」修正至民國 105 年之計算參數。

附錄五 變更台中市都市計畫(旱溪地區)細部計畫
(第一次通盤檢討)案「變九」住一變更為住
二回饋辦法

變更台中市都市計畫(旱溪地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案「變九」住一變更為住二回饋辦法

台中市政府工務局印

變更台中市都市計畫(旱溪地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案「變九」住一變更為住二回饋辦法

台中市都市計畫委員會民國八十七年三月六日第一七二次會議通過

壹、說明

一、「變更台中市都市計畫(旱溪地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案

」係於民國八十六年十一月十八日依本府八六府工都字第一五七

三三八號函發布實施。

二、「變更台中市都市計畫(旱溪地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案

」之「變九」住一變更為住二部分，依省都委會決議之附帶條件

如下：「將來申請建照時，其容積率未超過「住一」時則同意免

予回饋，如超過「住一」時，其超過部分授權市政府自行訂定回

饋辦法並據以執行。」。

(變九附帶條件詳如附表一 變更內容明細表、變更位置詳如附

圖一 變更位置示意圖)

附表一 「變九」變更內容明細表

編號	位置	變更內容		市都委會決議	省都委會決議
		原計畫	新計畫		
變九	十甲路與東英路交叉口西南側住一	住一 1.88公頃	住二 1.88公頃	同意變更。 理由：南側街廓及週邊土地已於主要計畫經內政部原則通過變更為商業區。	照市都委會決議附帶條件通過。 附帶條件：將來申請建照時，其容積率未超過「住一」時則同意免予回饋，如超過「住一」時，其超過部分授權市政府自行訂定回饋辦法並據以執行。 理由：變更地點鄰商業區，區位適當，惟為符合公平原則及兼顧執行之可行性，故授權市政府訂定回饋辦法作為執行依據。

三、為便於「變九」附帶條件變更範圍內建築基地之建築執照申請，本府提送回饋方案經台中市都市計畫委員會民國八十七年三月六日第一七二次會審議通過，回饋辦法如后。

貳、回饋辦法

「變九」住一變更為住二範圍之基地申請建築執照時，應依「容積率超過住一部分所增加之樓地板面積」乘以「建築物法定工程造价」之金額作為回饋金繳予市政府。(參見附表二 回饋方式說明)

附表三 台灣省建築物工程造价標準表

構造類別	單位	單價(元)
鋼骨或鋼筋混凝土構造五層以下	平方公尺	5,000
鋼骨或鋼筋混凝土構造六至十層	平方公尺	6,000
鋼骨或鋼筋混凝土構造十一至十五層	平方公尺	8,700
鋼骨或鋼筋混凝土構造十六至二十層	平方公尺	9,300
鋼骨構造二十一層以上	平方公尺	10,400
鋼筋混凝土加強磚造	平方公尺	3,900
磚造	平方公尺	2,800
木造	平方公尺	2,800
磚木造	平方公尺	2,800
磚石造	平方公尺	2,800
鋼鐵造(有牆者)	平方公尺	3,500
鋼鐵造(無牆者)	平方公尺	2,400

附表二 回饋方式說明

回饋金計算方式	假設之申請建築基地	應繳納回饋金額	說明
依申請建築執照時「容積率超過住一部分所增加之樓地板面積」乘以「建築物法定工程造价」之金額作為回饋金繳予市政府。	基地A ●面寬：30M ●淨深：28M ●基地面積：840M ² (254坪) ●申請建照容積率：200%	基地A 840×(200%-140%)×5,000=2,520,000元	相當於每增加1M ² 樓地板面積需繳交5,000元回饋金。
回饋金=基地面積×(申請建照容積率-住一容積率)×建築物法定工程造价	基地B ●面寬：5M ●淨深：21M ●基地面積：105M ² (31.76坪) ●申請建照容積率：220%	基地B 105×(220%-140%)×5,000=420,000元	

備註：
●住一建蔽率50% 容積率：140%
●住二建蔽率60% 容積率：220%
●建築物法定工程造价：5,000元/M²(以鋼骨或鋼筋混凝土構造五層以下為例)
(參見附三 台灣省建築物造價標準表)

附表一 「變九」變更內容明細表

編號	位置	變更內容		市都委會決議	省都委會決議
		原計畫	新計畫		
變九	十甲路與東英路交叉口西南側住一	住一 1.88公頃	住二 1.88公頃	同意變更。 理由：南側街廓及週邊土地已於主要計畫經內政部原則通過變更為商業區。	照市都委會決議附帶條件通過。 附帶條件：將來申請建照時，其容積率未超過「住一」時則同意免予回饋，如超過「住一」時，其超過部分授權市政府自行訂定回饋辦法並據以執行。 理由：變更地點鄰商業區，區位適當，惟為符合公平原則及兼顧執行之可行性，故授權市政府訂定回饋辦法作為執行依據。

三、為便於「變九」附帶條件變更範圍內建築基地之建築執照申請，本府提送回饋方案經台中市都市計畫委員會民國八十七年三月六日第一七二次會審議通過，回饋辦法如后。

貳、回饋辦法

「變九」住一變更為住二範圍之基地申請建築執照時，應依「容積率超過住一部分所增加之樓地板面積」乘以「建築物法定工程造价」之金額作為回饋金繳予市政府。(參見附表二 回饋方式說明)

附表三 台灣省建築物工程造价標準表

構造類別	單位	單價(元)
鋼骨或鋼筋混凝土構造五層以下	平方公尺	5,000
鋼骨或鋼筋混凝土構造六至十層	平方公尺	6,000
鋼骨或鋼筋混凝土構造十一至十五層	平方公尺	8,700
鋼骨或鋼筋混凝土構造十六至二十層	平方公尺	9,300
鋼骨構造二十一層以上	平方公尺	10,400
鋼筋混凝土加強磚造	平方公尺	3,900
磚造	平方公尺	2,800
木造	平方公尺	2,800
磚木造	平方公尺	2,800
磚石造	平方公尺	2,800
鋼鐵造(有牆者)	平方公尺	3,500
鋼鐵造(無牆者)	平方公尺	2,400

附表二 回饋方式說明

回饋金計算方式	假設之申請建築基地	應繳納回饋金額	說明
依申請建築執照時「容積率超過住一部分所增加之樓地板面積」乘以「建築物法定工程造价」之金額作為回饋金繳予市政府。	基地A ●面寬：30M ●淨深：28M ●基地面積：840M ² (254坪) ●申請建照容積率：200%	基地A 840×(200%-140%)×5,000=2,520,000元	相當於每增加1M ² 樓地板面積需繳交5,000元回饋金。
回饋金=基地面積×(申請建照容積率-住一容積率)×建築物法定工程造价	基地B ●面寬：5M ●淨深：21M ●基地面積：105M ² (31.76坪) ●申請建照容積率：220%	基地B 105×(220%-140%)×5,000=420,000元	

備註：
●住一建蔽率50% 容積率：140%
●住二建蔽率60% 容積率：220%
●建築物法定工程造价：5,000元/M²(以鋼骨或鋼筋混凝土構造五層以下為例)
(參見附表三 台灣省建築物造價標準表)

附表四 旱溪地區細部計畫土地使用強度管制表

項目	住宅區			商業區			備註
	一	二	三	七	一	二	
最高建蔽率%	50	60	55	70	70	70	
最高容積率%	140	220	280	140	280	350	
最高高度比	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	
最小前院深度(公尺)	4	4	4	4	—	—	規定應留設軒 樓及無遮簷人 行道者除外
最小後院深度(公尺)	3	3	3	3	2	2	
最小側院深度(公尺)	1.5	—	—	—	—	—	獨戶建築得 單側留設
最小基地面積(平方公尺)	140	—	—	—	—	—	
基地最小面寬(公尺)	7	—	—	—	—	—	

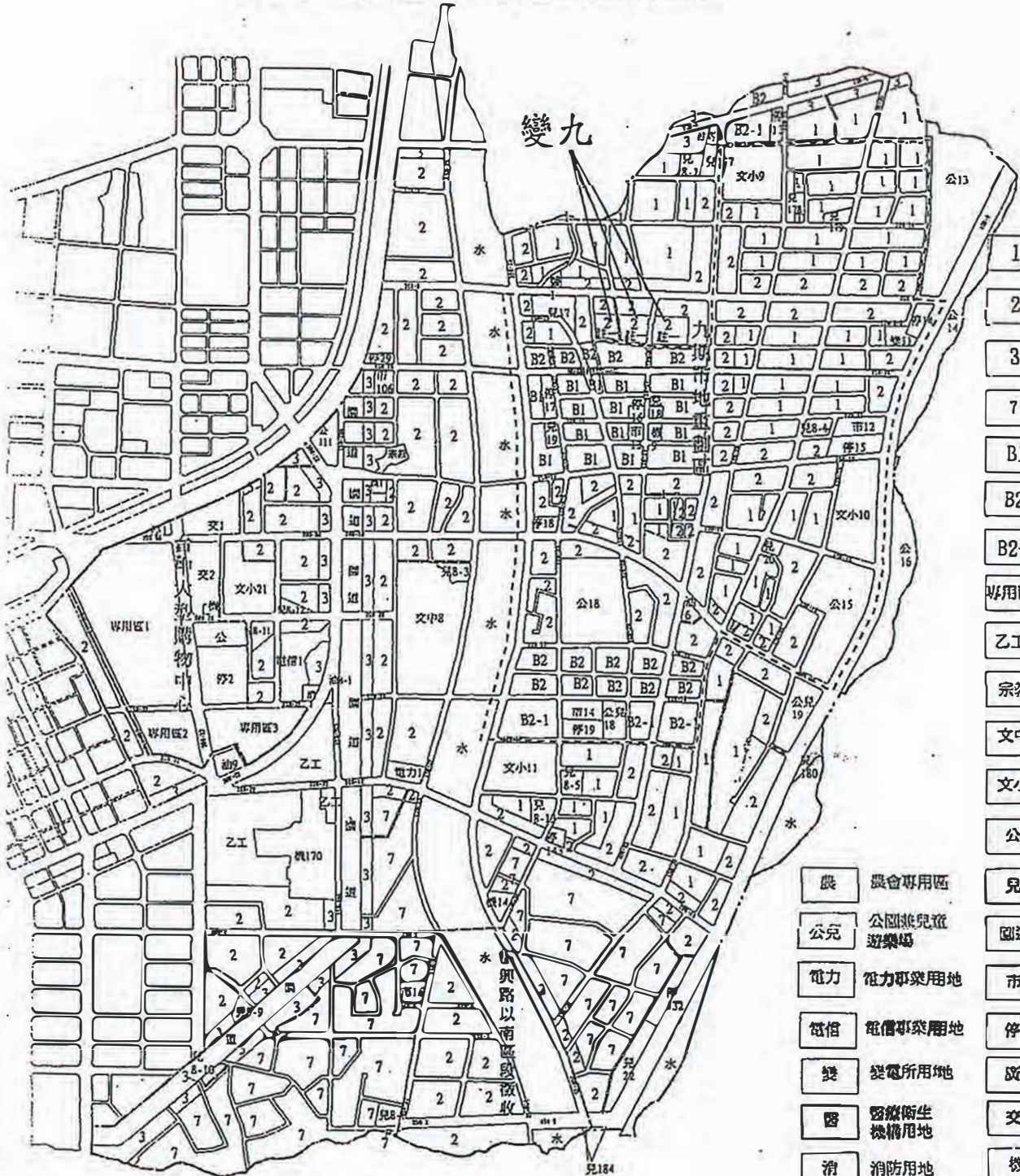
註：基地於本要點發布前(78年9月21日)業經地政機關分割完竣，深度未達13公尺經市府核准得設置騎樓，面寬未達6公尺免留設側院。

旱溪地區細部計畫(第一次通盤檢討)示意圖



附圖一 變更位置示意圖

學溪地區細部計畫(第一次通盤檢討)示意圖



圖例

- | | |
|------|-----------|
| 1 | 第一種住宅區 |
| 2 | 第二種住宅區 |
| 3 | 第三種住宅區 |
| 7 | 第七種住宅區 |
| B1 | 第一種商業區 |
| B2 | 第二種商業區 |
| B2-1 | 第二種之一類商業區 |
| 專用區 | 大型購物中心專用區 |
| 乙工 | 乙種工業區 |
| 宗 | 宗教專用區 |
| 文中 | 國民中學 |
| 文小 | 國民小學 |
| 公 | 公園 |
| 兒 | 兒童遊樂場 |
| 國道 | 國道 |
| 市 | 市場 |
| 停 | 停車場 |
| 廣 | 廣場 |
| 交 | 交通用地 |
| 機 | 機關 |
| 油專 | 加油站專用區 |
| 水 | 排水道 |
| 計畫範圍 | 計畫範圍 |

註一：附帶條件：將來申請建築時，其容積率未超過住宅一時則免予回函，如超過住宅一時，其超過部分由政府訂定回函辦法並予以執行



附圖一 變更位置示意圖