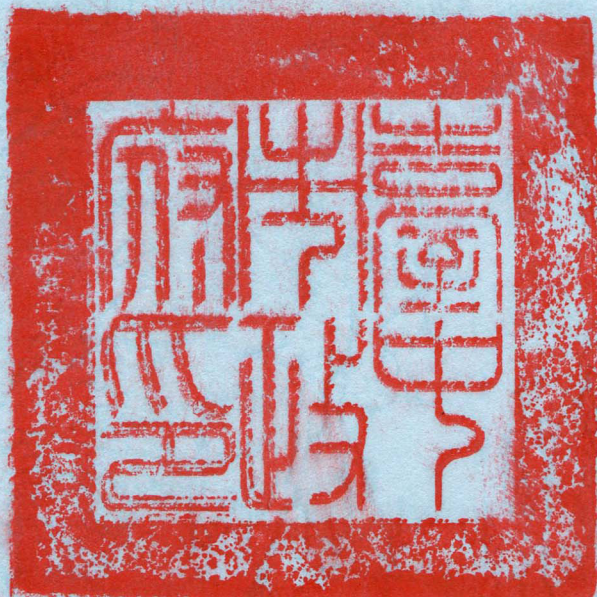


核定版

擬定台中市都市計畫
(整體開發地區單元四)
細部計畫書



臺 中 市 政 府
民 國 一 〇 一 年 三 月

用印日期 101.03.20

檔 號：

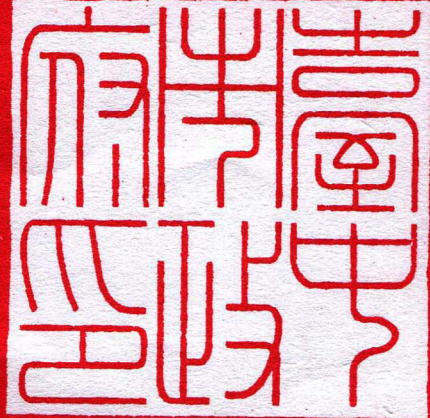
保存年限：

臺中市政府 公告

發文日期：中華民國101年3月20日

發文字號：府授都計字第1010036304號

附件：



主旨：公告「擬定台中市都市計畫（整體開發地區單元四）細部計畫案」計畫書、圖，並自發布日起實施，請 周知。

依據：

一、都市計畫法第21條及第23條。

二、臺中市都市計畫委員會100年12月1日第9次會議審決內容。

公告事項：

一、公告內容：如計畫書、圖。

二、公告地點：臺中市政府新市政中心（公告欄）、臺中市政府都市發展局（公告欄）、臺中市南屯區公所（公告欄）。

市長胡志強

臺中市擬定都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都 市 計 畫 名 稱	擬定台中市都市計畫（整體開發地區單元四）細部計畫
擬定都市計畫法令依據	(1) 都市計畫法第 17 條及 22 條 (2) 「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（有關計畫圖：第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區）」案其中變更內容綜理表編號第 8 案。
擬定都市計畫機關	臺中市政府
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	無
本 案 公 開 展 覽 之 起 迄 日 期	公 開 展 覽 (1) 自 100 年 4 月 11 日起至 100 年 5 月 10 日止公開展覽 30 天。 (2) 刊登於 100 年 4 月 11 日中國時報 F2 版、100 年 4 月 12 日 F3 版及 100 年 4 月 13 日 F2 版。
	公 開 說 明 會 100 年 4 月 20 日上午 10 時假臺中市南屯區鎮平國小活動中心舉行。
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳人民或團體陳情意見綜理表。
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級 100 年 12 月 1 日臺中市都市計畫委員會第 9 次會議審查通過。

目 錄

第一章	緒論.....	1-1
第二章	本細部計畫之主要計畫內容概要	2-1
第三章	地區發展現況.....	3-1
第四章	發展需求與整體規劃構想	4-1
第五章	實質發展計畫.....	5-1
第六章	事業及財務計畫.....	6-1
附件	臺中市政府水利局 101 年 2 月 24 日中市水規字第 1010004746 號函	

圖目錄

圖一	本細部計畫區位置示意圖.....	1-3
圖二	本細部計畫區範圍示意圖.....	1-4
圖三	本細部計畫區主要計畫土地使用計畫示意圖	2-3
圖四	本細部計畫區地質分布示意圖	3-1
圖五	本細部計畫區水文分布示意圖	3-2
圖六	本細部計畫區土地使用現況示意圖	3-9
圖七	本細部計畫區建築物使用現況分布示意圖	3-11
圖八	本細部計畫區現況道路系統示意圖	3-15
圖九	本細部計畫區土地權屬分布示意圖	3-18
圖十	本細部計畫土地使用計畫示意圖	5-3
圖十一	本細部計畫交通系統計畫示意圖	5-9
圖十二	本細部計畫開放空間系統分布示意圖	5-11
圖十三	本細部計畫防救災避難系統示意圖	5-13
圖十四	本細部計畫雨污水道系統示意圖	5-15
圖十五	本細部計畫無遮簷人行步道留設位置示意圖	5-23
圖十六	本細部計畫建築物前院退縮示意參考圖	5-24
圖十七	本細部計畫街角開放空間留設位置示意圖	5-25

表目錄

表一	本細部計畫區主要計畫土地使用計畫面積表	2-2
表二	本細部計畫區主要計畫道路系統編號一覽表	2-2
表三	臺中市、南屯區及本細部計畫區所在各里近年人口統計分析表 ..	3-3
表四	臺中市、南屯區及本細部計畫區所在各里近年戶數、戶量統計分析 表	3-4
表五	臺中市歷年就業者行業結構統計表	3-4
表六	臺中市工商及服務業場所員工人數變動概況表	3-5
表七	臺中市各分區工商及服務業場所員工人數變動概況表	3-6
表八	本細部計畫區內土地使用現況面積表	3-8
表九	本細部計畫區內建築物使用現況面積表	3-10
表十	本細部計畫區內土地權屬面積表	3-16
表十一	本細部計畫區土地權屬人數與面積級距表	3-17
表十二	本細部計畫公共設施用地面積需求檢討表	4-2
表十三	本細部計畫土地使用面積分配表	5-2
表十四	本細部計畫公共設施用地面積檢討分析表	5-5
表十五	本細部計畫區計畫道路編號一覽表	5-8
表十六	本細部計畫事業及財務計畫概估表	6-3

第一章 緒論

壹、計畫緣起

於民國 75 年 2 月 22 日發布的台中市都市計畫第一次通盤檢討案中，為改善臺中市觸鬚式之發展型態，與進行都市成長管理，將原本農業區變更為住宅區之土地劃分為優先發展地區與後期發展地區，並規定附帶條件為：「農業區變更為住宅區，劃為優先發展地區部分，應依各該變更範圍，依序擬定細部計畫；其餘劃為後期發展地區部分，俟優先發展地區各變更部分開發完成及實際建築使用達百分之六十以上時，始得依將來訂定之分期分區發展計畫，劃定本部分之分期分區發展順序，次第擬定細部計畫；上開各部分於將來應配合居住密度與容納人口，訂定土地使用分區管制要點，以市地重劃方式實施整體開發，否則不得發照建築。」。

臺中市後期發展區總面積約 1,437 公頃，佔地廣大且多位居臺中市主要聯外道路系統周邊，屬臺中市重要入口意象地區，上述所定之附帶條件嚴重影響該地區民眾之權益，長期以來之限制使用致使本區發展現況仍呈現農業使用為主，並間雜部分零星工廠及農舍等住宅使用，與整體都市景觀風貌極不協調。因此臺中市政府遂於民國 93 年 6 月 15 日所發布實施「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區)」案，修正原附帶條件，將後期發展地區變更為整體開發地區，同時導入開發許可機制，訂定開發單元、開發方式及開發優先次序原則，並於主要計畫發布實施後，優先獎勵土地所有權人彙整開發意願，擬定細部計畫及自辦市地重劃，期藉由市場機制導引土地開發，以促進土地利用，帶動都市空間發展，並維護土地所有權人之權益。

由於原劃設為後期發展地區土地部分範圍面積過大，為提高市地重劃之可行性，將其劃分為 14 處分區開發單元，並將「後期發展區」修正為「整體開發地區」。爰此，本案即係依台中市都市計畫主要計畫內容之指導，位處於整體開發地區單元四之範圍內，並經彙整土地所有權人開發意願，且取得符合主要計畫規定應取得私有地主人數、面積之門檻，得向臺中市政府申請代為擬定細部計畫，俾據以辦理後續整體開發之相關作業，期藉由公私部門合作機制，引導都市土地合理及有效率之開發。

貳、法令依據

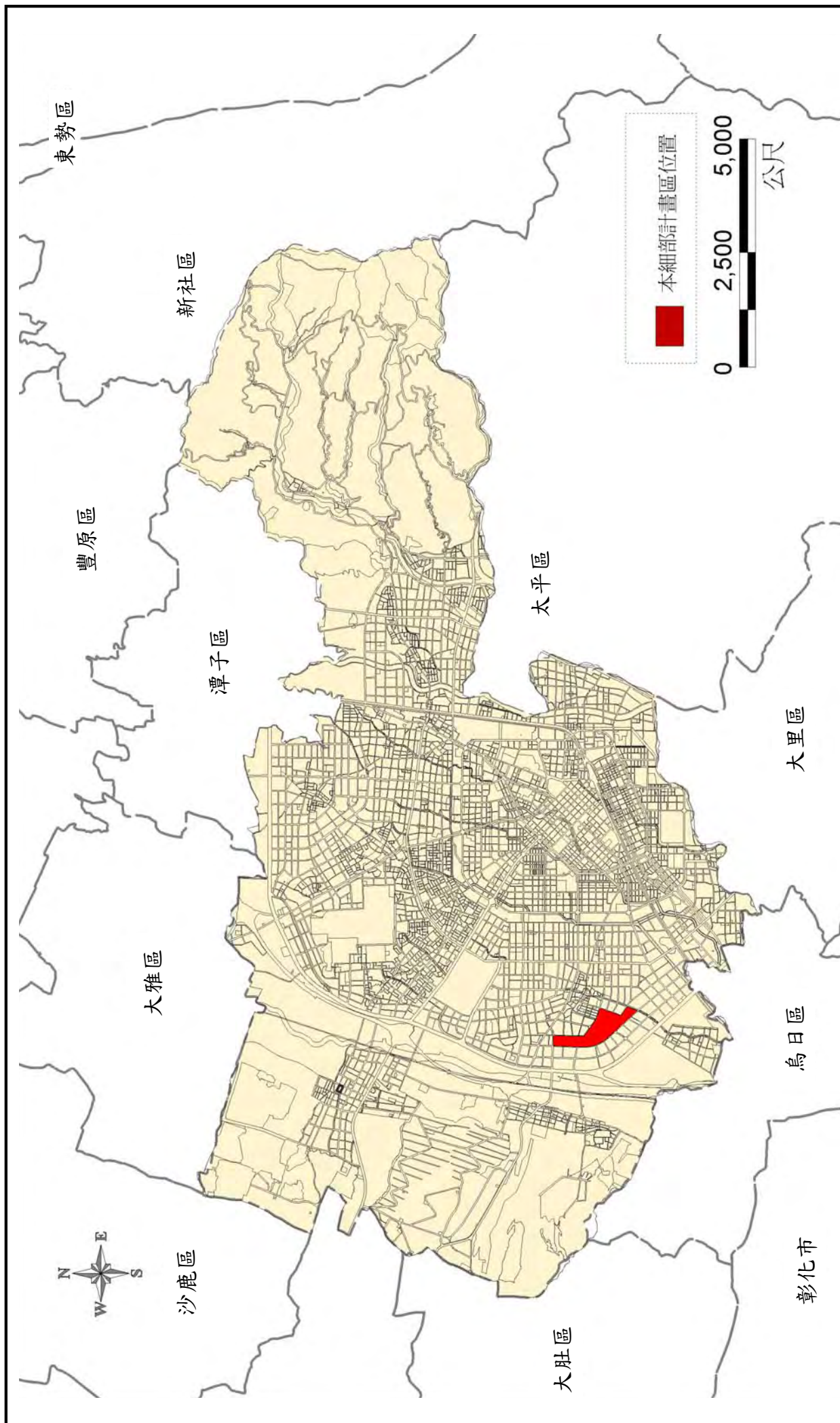
(一)都市計畫法第 17 條及 22 條。

(二)「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區）」案其中變更內容綜理表編號第 8 案。

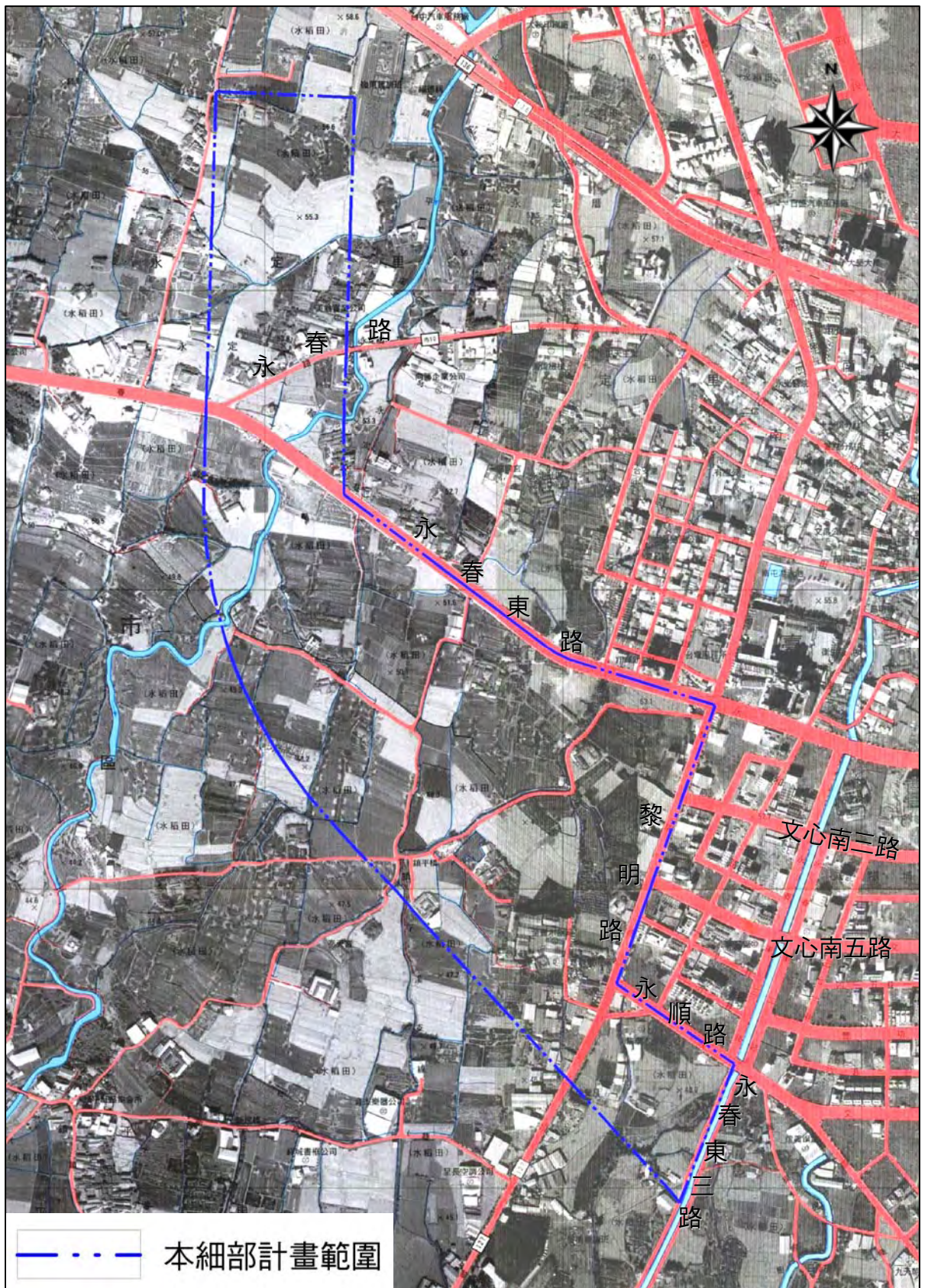
參、本細部計畫地區範圍及面積

本細部計畫區位於臺中市西南側，行政轄區屬臺中市南屯區，包括三厝里、永定里、鎮平里及豐樂里等部分範圍。其範圍東沿黎明路、永順路及永春東三路為界，西南側以主要計畫道路編號 25M-31 計畫道路中心線為界，東北側則以永春東路及主要計畫道路編號 20M-100 計畫道路中心線為範圍，北邊則沿特三號(道路寬度 30M)道路中心線為界，詳圖一所示。

本細部計畫區之計畫面積依循主要計畫之指導，面積約為 62.7611 公頃。



圖一 本細部計畫區位置示意圖



圖二 本細部計畫範圍示意圖

第二章 本細部計畫區之主要計畫內容概要

壹、主要計畫土地使用計畫

本細部計畫區位於台中市都市計畫「整體開發地區」範圍內，為 14 處劃分開發單元中之單元四，計畫區面積約為 62.7611 公頃，其主要計畫劃設包括住宅區、商業區、公園用地、廣場兼停車場用地及文高用地等使用，以下茲針對本細部計畫區內主要計畫劃設情形分項整理如下：

一、主要計畫土地使用分區

(一)住宅區

主要計畫劃設住宅區面積約 35.2503 公頃。

(二)商業區

主要計畫劃設商業區面積約 3.4996 公頃，其係位於公 95 東南側。

二、公共設施用地

(一)公園用地

主要計畫劃設公園用地 2 處，其面積約 6.2783 公頃。

(二)廣場兼停車場用地

主要計畫分別於本細部計畫區公 94 及商業區東側劃設廣場兼停車場用地 2 處，其面積合計約 1.6349 公頃。

(三)文高用地

主要計畫劃設文高用地（文高 19）1 處，其面積約 4.1593 公頃。

表一 本細部計畫區主要計畫土地使用計畫面積表

項目及編號			面積（公頃）	佔全區比例(%)	
土地使用分區	住宅區		35.2503	56.16	
	商業區		3.4996	5.58	
	小計		38.7499	61.74	
公共設施用地	公園用地	公 9 4	3.1243	4.98	
		公 9 5	3.154	5.02	
		小計	6.2783	10.00	
	廣場兼停車場用地	廣兼停 1 2	0.9152	1.46	
		廣兼停 1 1 5	0.7197	1.14	
		小計	1.6349	2.60	
	文高用地		文高 1 9	4.1593	6.63
	道路用地			11.9387	19.03
	小計			24.0112	38.26
合計			62.7611	100.00	

註：表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

貳、主要計畫道路系統

主要計畫於本細部計畫區內劃設之道路，其道路寬度 12 公尺至 30 公尺不等，表二為主要計畫所劃設之道路系統情況。

表二 本細部計畫區主要計畫道路系統編號一覽表

道路寬度及編號	起點	迄點	長度（公尺）	備註
30M	25M-31	20M-100	232	特三號道路(30M 部分)
25M-23	25M-31	20M-102	997	永春東路
25M-31	特三號道路(30M 部分)	15M-130	2133	
25M-52	25M-23	25M-31	521	永春東七路
20M-100	特三號道路(30M 部分)	20M-102	1549	
20M-102	25M-31	25M-23	677	黎明路
20M-115	15M-134	15M-130	380	永順路
20M-117	25M-31	20M-100	232	
15M-130	25M-31	20M-115	248	永春東三路
15M-134	25M-31	25M-23	592	
15M-135	25M-31	25M-23	512	
12M-148	25M-31	20M-100	242	永春路

註：表內長度應依核定圖實地測量分割為準。

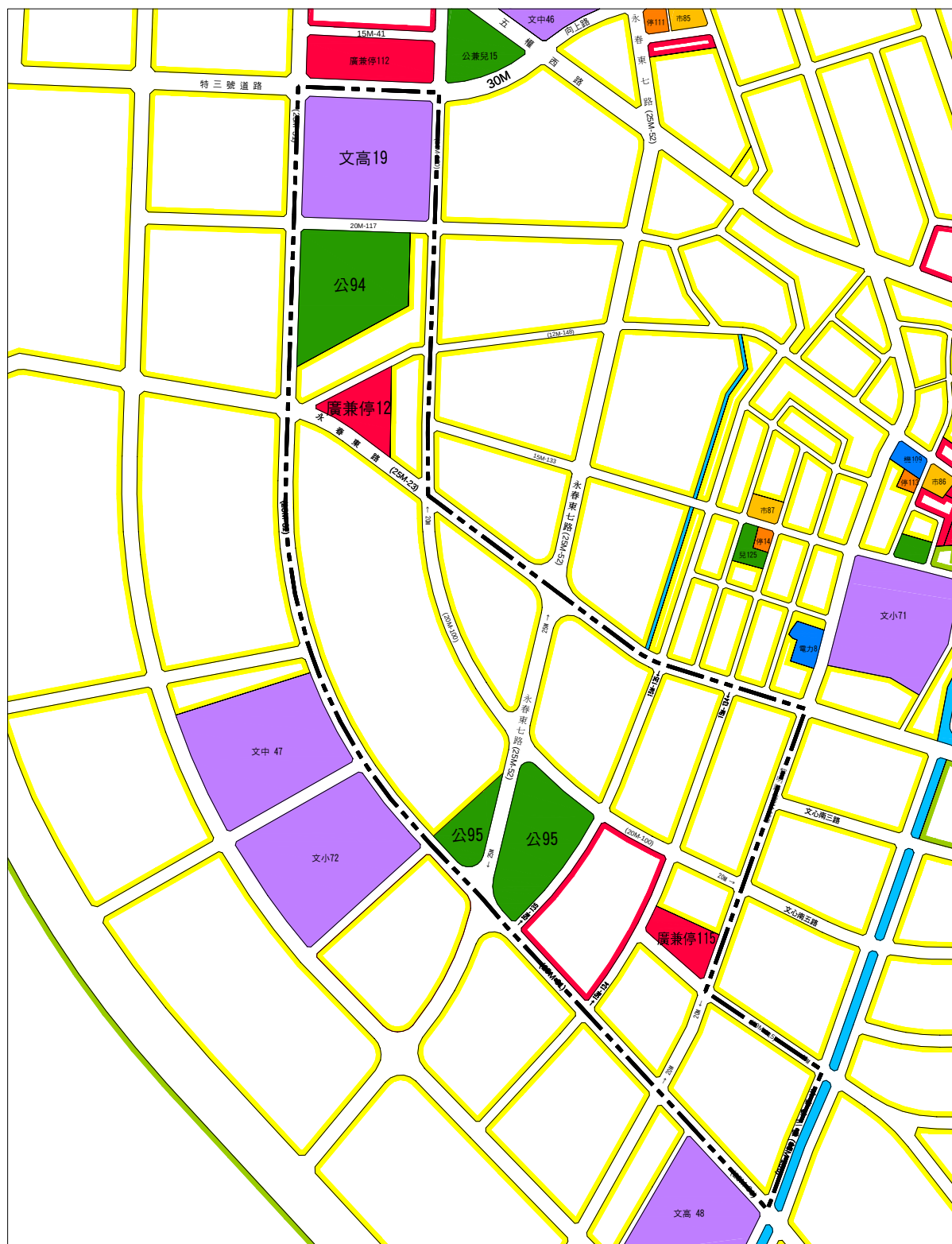


圖 例

- | | | | |
|--|---|--|--|
| 住宅區 | 廣兼停 廣場兼停車場用地 | 文高用地 | 細部計畫範圍線 |
| 商業區 | 公 公園用地 | 道路用地 | |

圖三 本細部計畫區主要計畫土地使用計畫示意圖

參、主要計畫規定事項

本細部計畫區係屬「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區)」案其中變更內容綜理表編號第 8 案，其整體開發地區附帶條件規定如下：

一、整體開發單元之劃分

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

二、整體開發地區開發方式：

- (一)解除後期發展區開發限制後之整體開發地區，應依本計畫整體開發地區發展優先次序原則，次第擬定細部計畫，以市地重劃方式整體開發。
- (二)前項市地重劃開發，優先由土地所有權人依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」規定自行辦理。
- (三)住宅區之平均容積率以不得超過 140%及建蔽率以不得超過 50%為原則，並得於各該細部計畫內訂定差別容積，惟不適用建築技術規則有關建築基地設置公共開放空間獎勵容積規定。
- (四)商業區之平均容積率以不得超過 180%及建蔽率以不得超過 60%為原則；為鼓勵基地整體開發，並透過都市設計留設公共開放空間，得於細部計畫訂定容積獎勵措施。
- (五)辦理市地重劃擬定細部計畫時，得併同檢討主要計畫內之非必要公共設施用地。

三、本計畫整體開發地區發展優先次序原則：

- (一)優先獎勵土地所有權人彙整開發意願，經各該開發單元範圍內私有土地所有權人二分之一以上，及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積二分之一之同意者，得向本府申請由本府代為擬定細部計畫，以自辦市地重劃方式開發；擬定細部計畫所需費用得列入重劃共同負擔。
- (二)為配合國家重大建設計畫或地方都市發展之需要，得由本府就需配合之

開發單元範圍擬定細部計畫，辦理市地重劃開發。

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

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

第三章 地區發展現況

壹、自然環境分析

一、地形地勢

本細部計畫區位於臺中盆地上，地勢平坦，標高約 48-58 公尺。

二、氣候

根據中央氣象局臺中氣象站民國 100 年氣候資料統計顯示，本細部計畫區全年平均溫度約為 23.3℃，最高溫出現在夏季 7-9 月，最低溫在冬季 1、2 月間，冬夏溫差不超過 12 度，終年氣候溫和宜人。民國 100 年總年降水量約在 2054.4 公厘左右，全年降水日數達 108 日，雨量集中在 5-8 月間，12 月至次年 2 月為降雨稀少的乾季，因受盆地地形屏障，夏秋之際鮮少受颱風侵害，平均溼度為 77%。

三、地質土壤

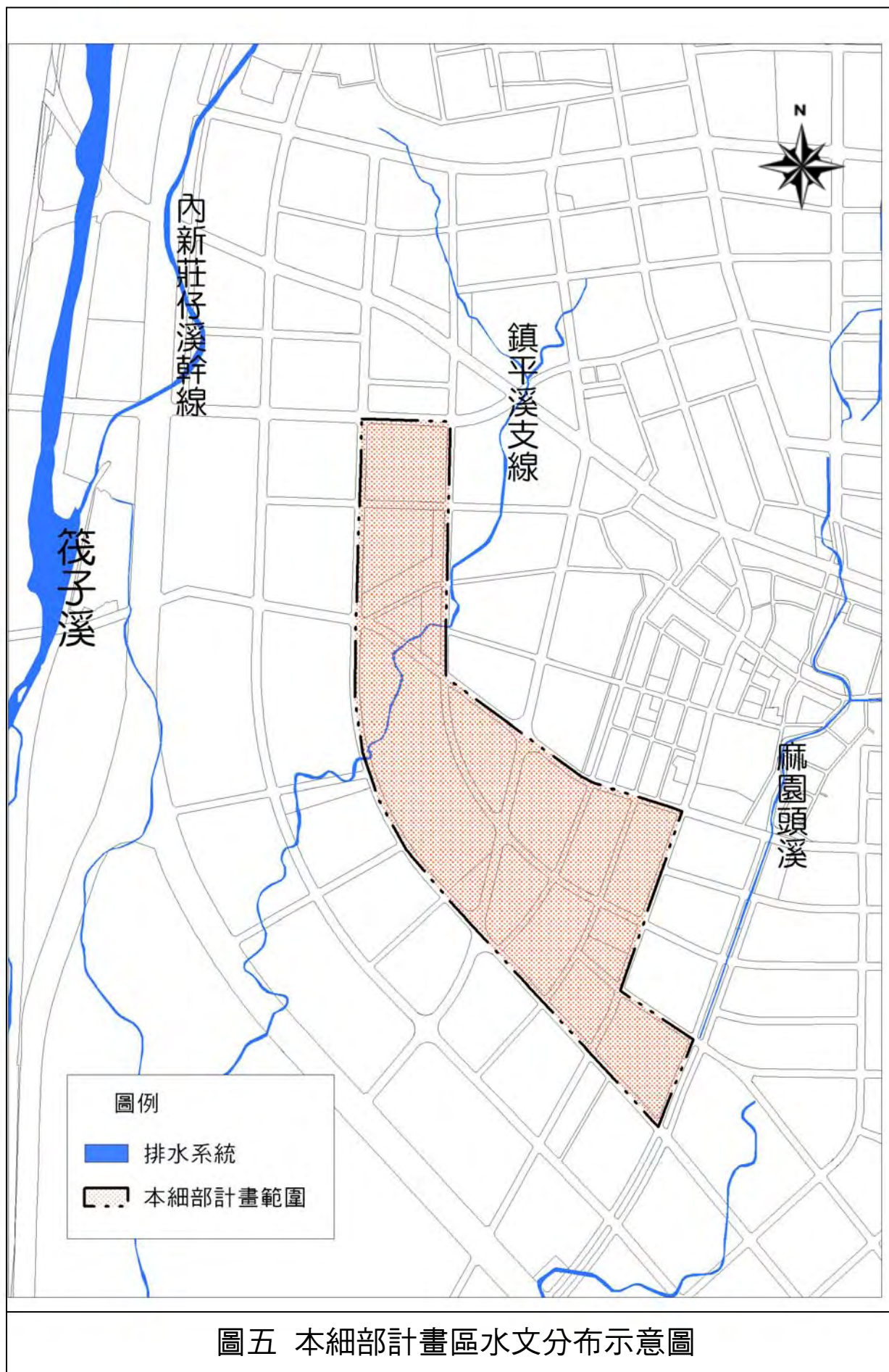
本細部計畫區位於臺中盆地，地形地質構造為沖積層，其為臺中市分布最廣之地層，係由現有河流沖積而成。



資料來源：經濟部中央地質調查研究所。

四、水文

本細部計畫區主要有鎮平溪支線由北向南流經本細部計畫區，東側緊鄰麻園頭溪，範圍外西側有筏仔溪流經。



圖五 本細部計畫區水文分布示意圖

貳、社會經濟環境分析

一、人口分析

(一)人口成長

本細部計畫區行政區包括臺中市南屯區三厝、永定、鎮平及豐樂里部分範圍，根據臺中市戶政統計資料，截至民國 99 年 12 月底止，三里人口統計約 27,500 人，詳表三所示。

表三 臺中市、南屯區及本細部計畫區所在各里近年人口統計分析表

年份	臺中市		南屯區		三厝里 ^{*1}	永定里	鎮平里	豐樂里	①+②+③+④	
	(人)	成長率 (%)	(人)	成長率 (%)	①(人)	②(人)	③(人)	④(人)	(人)	成長率 (%)
89	965,790	—	123,287	—	16,008	4,254	2,256	7,671	30,189	—
90	983,694	1.85	127,769	3.64	17,938	4,309	2,212	8,081	32,540	7.22
91*	996,706	1.32	132,001	3.31	6,412	4,527	2,129	8,854	21,922	—
92	1,009,387	1.27	135,899	2.95	6,901	4,526	2,114	9,324	22,865	4.30
93	1,021,292	1.18	138,674	2.04	7,252	4,514	2,077	9,608	23,451	2.56
94	1,032,778	1.11	139,808	0.81	7,391	4,418	2,073	10,039	23,921	2.00
95	1,044,392	1.11	143,597	2.64	7,584	4,800	2,033	10,292	24,709	3.29
96	1,055,898	1.10	145,983	1.66	7,773	4,900	1,977	10,507	25,157	1.81
97	1,066,128	0.97	148,206	1.52	7,758	5,257	1,985	10,964	25,964	3.21
98	1,073,635	0.70	150,884	1.81	7,895	4,985	2,043	11,553	26,476	1.97
99	1,082,299 ^{*2}	0.81	153,779	1.92	8,153	5,246	1,966	12,135	27,500	3.88

註：1.臺中市於民國 91 年 2 月進行里界調整，惟調整後原三厝里劃分為三和、三厝、三義等 3 里，鄰里相關人口組成改變。

2.臺中市於民國 99 年 12 月進行縣市合併，此數據僅納入原舊臺中市轄區內之人口數進行統計。

資料來源：臺中市民政處、南屯區戶政事務所。

本細部計畫區位處之南屯區近年人口成長快速，觀察歷年人口成長率平均約為臺中市整體人口成長率之兩倍，顯示南屯區在臺中市具有持續蓬勃發展趨勢之潛力。另進一步觀察本細部計畫區所在各里(三厝、永定、鎮平及豐樂里)的人口成長趨勢，可發現在里界調整前後，人口成長狀況亦呈持續穩定成長狀況。

(二)戶數戶量

臺中市、南屯區及本細部計畫區所在各里，其戶數皆呈現成長狀態，平均戶量約在 2.9-3.3 人/戶。

表四 臺中市、南屯區及本細部計畫區所在各里近年戶數、戶量統計分析表

年份	臺中市		南屯區		三厝里 ^{*1}	永定里	鎮平里	豐樂里	①+②+③+④		
	(戶)	戶量 (人/戶)	(戶)	戶量 (人/戶)	① (戶)	② (戶)	③ (戶)	④ (戶)	(戶)	成長率 (%)	戶量 (人/戶)
89	307,505	3.14	38,657	3.19	5,728	1,240	524	2,118	9,610	—	3.14
90	317,310	3.10	40,567	3.15	6,352	1,284	543	2,316	10,495	8.43	3.10
91 [*]	324,902	3.07	42,211	3.13	2,154	1,359	527	2,613	6,653	—	3.30
92	332,772	3.03	43,871	3.10	2,311	1,356	533	2,795	6,995	4.89	3.27
93	339,730	3.01	45,046	3.08	2,427	1,363	531	2,948	7,269	3.77	3.23
94	347,392	2.97	45,801	3.05	2,486	1,360	528	3,163	7,537	3.56	3.17
95	353,682	2.95	47,463	3.03	2,530	1,532	528	3,255	7,845	3.93	3.15
96	361,503	2.92	48,794	2.99	2,619	1,602	522	3,394	8,137	3.72	3.09
97	369,363	2.89	50,082	2.96	2,621	1,780	527	3,656	8,584	5.49	3.02
98	377,296	2.85	51,616	2.92	2,700	1,687	557	3,904	8,848	3.08	2.99
99	385,402 ^{*2}	2.81	53,245	3.16	2,780	1,791	559	4,205	9,335	5.50	2.95

註：1.臺中市於民國 91 年 2 月進行里界調整，惟調整後原三厝里劃分為三和、三厝、三義里，鄰里相關戶數戶量組成改變。

2.臺中市於民國 99 年 12 月進行縣市合併，此數據僅納入原舊臺中市轄區內之人口數進行統計。

資料來源：臺中市民政處、南屯區戶政事務所。

二、產業活動

(一)就業結構

觀察臺中市歷年就業結構可發現，以服務業為主之行業組成型態已成型，農業比例降低，製造業因近年引入中部科學園區及精密機械園區開發，比例有顯著成長，服務業則持續成長。

表五 臺中市歷年就業者行業結構統計表

單位：%

年 別	農 業	工 業			服 務 業
		合 計	製 造 業	其 他	
84 年	2.90	33.69	23.15	10.54	63.41
85 年	2.27	30.97	21.99	8.98	66.86
86 年	2.27	29.31	20.89	8.42	68.42
87 年	1.72	28.07	20.24	7.83	70.20
88 年	1.83	28.25	20.63	7.62	69.92
89 年	1.13	27.57	20.24	7.33	71.30
90 年	0.82	27.03	19.99	7.01	72.14
91 年	0.82	27.54	20.63	6.91	71.64
92 年	1.17	26.66	19.83	6.83	72.17
93 年	1.12	26.55	19.60	6.95	72.33
94 年	0.59	28.04	20.69	7.35	71.37

年 別	農 業	工 業			服 務 業
		合 計	製 造 業	其 他	
95 年	0.49	27.99	20.68	7.31	71.52
96 年	0.61	28.27	21.09	7.18	71.12
97 年	0.73	29.26	22.18	7.08	70.02
98 年	0.79	28.28	21.05	7.23	70.93
99 年	0.82	27.60	20.09	7.51	71.58
平均數	1.26	28.44	20.81	7.63	70.31

資料來源：行政院主計處人力資源調查統計年報。

(二)工商業發展

1. 臺中市

以民國 95 年底臺中市工商及服務業概況可發現，工業部門從業員工比例較 90 年減少 2.67%，係因產業結構調整，及近期景氣趨緩所致；服務業部門則增加 2.67%。而其中工商及服務業從業員工達 37 萬人之多，佔當年底臺中市總人口數三分之一以上，可見其對就業貢獻之重要性。

表六 臺中市工商及服務業場所員工人數變動概況表

行 業 別	9 0 年 底		9 5 年 底		增 減 數	增 減 比 較 (%)
	人 數	(%)	人 數	(%)		
工 業 部 門	礦 業 及 土 石 採 取 業	75	0.02	(D)	-	-
	製 造 業	78,296	24.23	90,594	12,298	-0.08
	水 電 燃 氣 業	6,337	1.96	(D)	-	-
	營 造 業	22,739	7.04	24,126	1,387	-0.61
	小 計	107,447	33.25	114,720	7,273	-2.67
服 務 業 部 門	批 發 及 零 售 業	110,482	34.19	121,709	11,227	-1.75
	住 宿 及 餐 飲 業	15,255	4.72	27,242	11,987	2.54
	運 輸 、 倉 儲 及 通 信 業	17,150	5.31	22,003	4,853	0.56
	金 融 及 保 險 業	15,590	4.82	7,231	-8,359	-2.90
	不 動 產 及 租 賃 業	6,983	2.16	23,657	16,674	4.15
	專 業 、 科 學 及 技 術 服 務 業	13,107	4.06	13,390	283	-0.49
	醫 療 保 健 業	14,966	4.63	25,041	10,075	2.04
	文 化 、 運 動 及 休 閒 服 務 業	6,496	2.01	8,996	2,500	0.39
	其 他 服 務	15,688	4.85	11,171	-4,517	-1.88
	小 計	215,717	66.75	260,440	44,723	2.67
總 計	323,164	100.00	375,160	100.00	51,996	0.00

資料來源：90 年、95 年台閩地區工商及服務業普查報告。

註：(D) 表示不陳示數值以保護個別資料。

2. 各行政區

依據 90 年及 95 年度工商普查資料，臺中市各行政區在 95 年底工商及服務業場所單位以西屯區 9,987 家最多，其次分別為北屯區、西區，除中區僅有 2,946 家外，其餘各區均在 5,000 家以上，顯示臺中市工商及服務業之分布頗為平均。另根據從業員工人數來統計，以西屯區 119,838 人佔最多，依次為北屯區及南屯區。

而本細部計畫區位處之南屯區，5 年來不論在場所單位數之成長（52.33%）及從業人口之增加（36.32%）皆為快速，顯示南屯區在產業發展上持續蓬勃發展。

表七 臺中市各分區工商及服務業場所員工人數變動概況表

分 區	年 底 場 所 單 位 數 （ 家 ）			年 底 員 工 人 數 （ 人 ）		
	9 0 年	9 5 年	增 減 率 %	9 0 年	9 5 年	增 減 率 %
中 區	2,590	2,946	13.75	15,722	18,083	15.02
東 區	5,701	6,178	8.37	22,111	24,105	9.02
南 區	5,505	6,818	23.85	25,778	30,618	18.78
西 區	8,032	9,718	20.99	54,487	53,240	-2.29
北 區	8,006	10,356	29.35	44,159	50,376	14.08
西 屯 區	9,987	13,805	38.23	81,652	119,838	46.77
南 屯 區	6,285	9,574	52.33	42,614	58,092	36.32
北 屯 區	8,851	12,067	36.33	43,656	58,417	33.81
總 計	54,957	71,462	30.03	330,179	412,769	25.01

資料來源：90 年、95 年台閩地區工商及服務業普查報告。

參、土地使用現況

一、土地使用現況

本細部計畫區內土地使用目前仍以農業使用為主（佔全區 71.92%），惟其間夾雜部分零星及工業使用，另區內主要道路永春路及黎明路兩旁以住商混合之土地利用型態為主、住宅聚落則散布於本細部計畫區內。以下茲分別就本細部計畫區主要土地使用情形及現況面積概述如下：

（一）住宅使用

本細部計畫區內現況住宅使用主要分布於主要道路如永春路、永春東路及黎明路兩側，以及平均散布於本細部計畫區之既成聚落，其餘為零星分布之農舍，現況住宅使用面積合計約為 4.3336 公頃，佔本細部計畫區面積之 6.90%。

（二）商業使用

本細部計畫區內現況商業使用多聚集於永春東路及黎明路旁，以汽車維修、一般零售等商業為主，且多為店舖式住宅或臨時性搭建之建築，現況商業使用面積合計約為 1.6928 公頃，約佔本細部計畫區面積之 2.70%。

（三）工業使用

本細部計畫區內現況工業使用主要係集中於永春路及永春東路周邊與本細部計畫區南側，以汽車相關零件產業及倉儲業為主，面積合計約為 7.3714 公頃，約佔本細部計畫區面積之 11.75%。

（四）農業使用

農業使用為本細部計畫區內為主要之土地使用型態，面積合計約 45.1398 公頃，佔本細部計畫區之 71.92%。

（五）其他使用

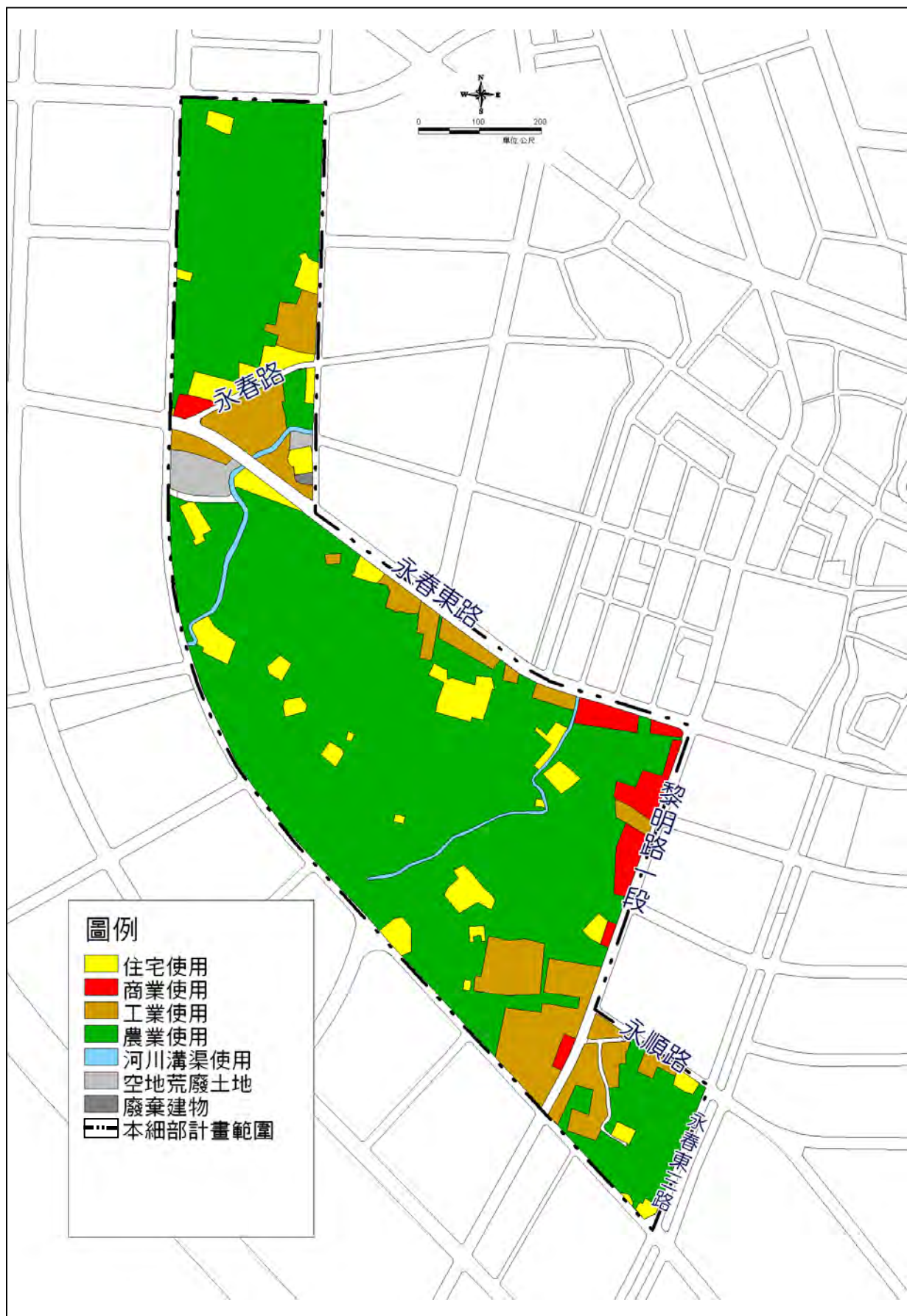
其他本細部計畫區內之土地使用現況，詳表八及圖六所示。

表八 本細部計畫區內土地使用現況面積表

使 用 項 目	使 用 面 積 (公 頃)	百 分 比 (%)
住 宅 使 用	4.3336	6.90
商 業 使 用	1.6928	2.70
工 業 使 用	7.3714	11.75
農 業 使 用	45.1398	71.92
河 川 溝 渠 使 用	0.6290	1.00
空 地 荒 廢 土 地	0.7281	1.16
廢 棄 建 物	0.0478	0.08
道 路 使 用	2.8186	4.49
總 計	62.7611	100.00

註：調查日期民國 99 年 3 月。

資料來源：本計畫整理。



圖六 本細部計畫區土地使用現況示意圖

二、建築物使用現況

本細部計畫區內建築物使用現況面積以工業使用最多，其建築物使用面積約 4.4485 公頃，約佔本細部計畫區內建成區面積之 54.13%，另住宅使用建築物面積為 2.5510 公頃，佔 31.04%，其次為商業使用建築物，面積約 1.0060 公頃，佔 12.24%。

表九 本細部計畫區內建築物使用現況面積表

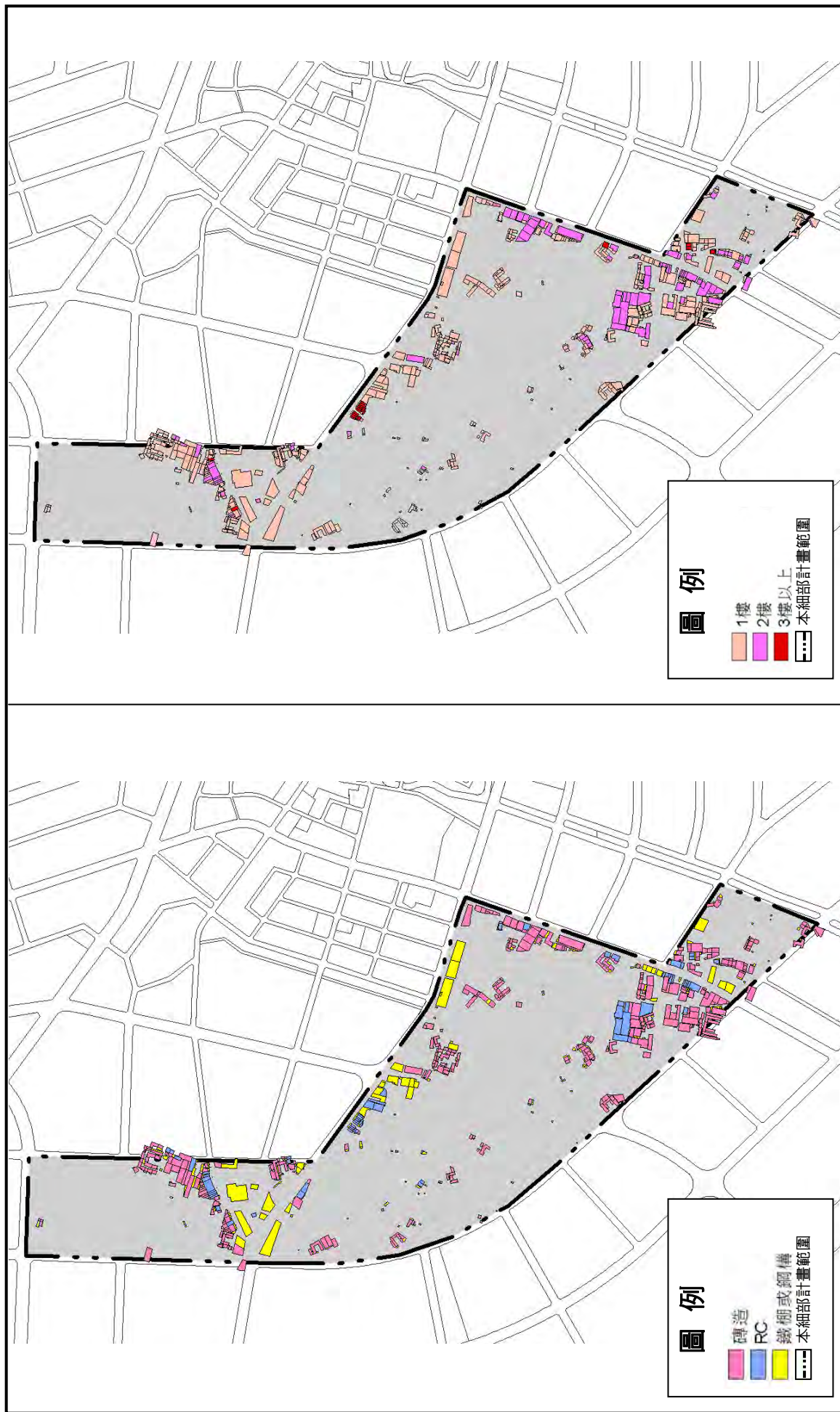
使 用 項 目	使 用 面 積 (公 頃)	百 分 比 (%)
住 宅 使 用	2.5510	31.04
商 業 使 用	1.0060	12.24
工 業 使 用	4.4485	54.13
農 業 使 用	0.1799	2.19
廢 棄 建 物	0.0334	0.41
總 計	8.2188	100.00

註：調查日期民國 97 年 3 月。

資料來源：本計畫整理。

另在本細部計畫區內建築物結構分布情形方面，係以磚造結構建築物為主，其主要分布於永春路及黎明路兩側，主要為本細部計畫區既成聚落之老舊建築，另在永春路及永春東路兩旁分布零星鐵棚或鋼構之臨時建築物。

在建築物樓層數部分，由於本細部計畫區內多為磚造結構既成聚落之老舊建物，因此樓層數大多為 2 樓以下，少部分建築樓層為 3-4 樓。



圖七 本細部計畫區建築物使用現況分布示意圖

三、公共設施開闢現況

本細部計畫區內主要計畫所劃設之公共設施用地，除部份道路用地以外，其餘皆未開闢。

道路用地部分，已開闢道路皆屬聯外道路，包括特三號道路(30M 部分)、永春路、永春東路、黎明路一段、永順路及永春東三路。

肆、交通系統現況

本細部計畫區交通系統現況按道路功能使用可概分為聯外幹道、主要道路及地區出入道路，茲分別概述如下：

一、聯外幹道

本細部計畫區對外往周邊縣市、地區之主要聯絡道路，包括：

(一)特三號道路(30M 部分)

為新開闢道路，道路寬度 30 公尺，是本細部計畫區北側邊界道路，往東可與現況道路寬度 20 公尺之向上路銜接，為對外聯絡南屯地區及市區的要道之一，且與臺中港地區特三號道路結合，形成臺中港區與臺中市間重要聯絡道路。

(二)永春路

永春路現況道路寬度 12 公尺，兩側為本細部計畫區內住宅聚落聚集之處。往東可接至南屯路，為南屯區內主要聯絡道路。

(三)永春東路

為本細部計畫區東北側邊界道路，現況道路寬度 25 公尺，向西可接永春路通往烏日及成功嶺方向，向南可聯繫至黎明路，通往烏日市區方向，向東可接至文心南路，屬全市性主要南北向聯絡道路。

(四)黎明路

為本細部計畫區東側邊界道路，現況道路寬度 20 公尺，向南可接環中路通至中二高聯絡道路，向北可聯繫至南屯路及五權西路，為南屯區主要南北向聯絡道路。

二、主要聯絡道路

(一)永順路

為本細部計畫區東北側邊界道路，現況道路寬度 10 公尺，向東可接至文心南路，向西可聯繫地區聯絡道路進入本細部計畫區內。

(二)永春東三路

為本細部計畫區東側邊界道路，現況道路寬度 15 公尺，向南可接

環中路通至中二高聯絡道路，向北可聯繫至永春東路，為南屯區主要東西向聯絡道路。

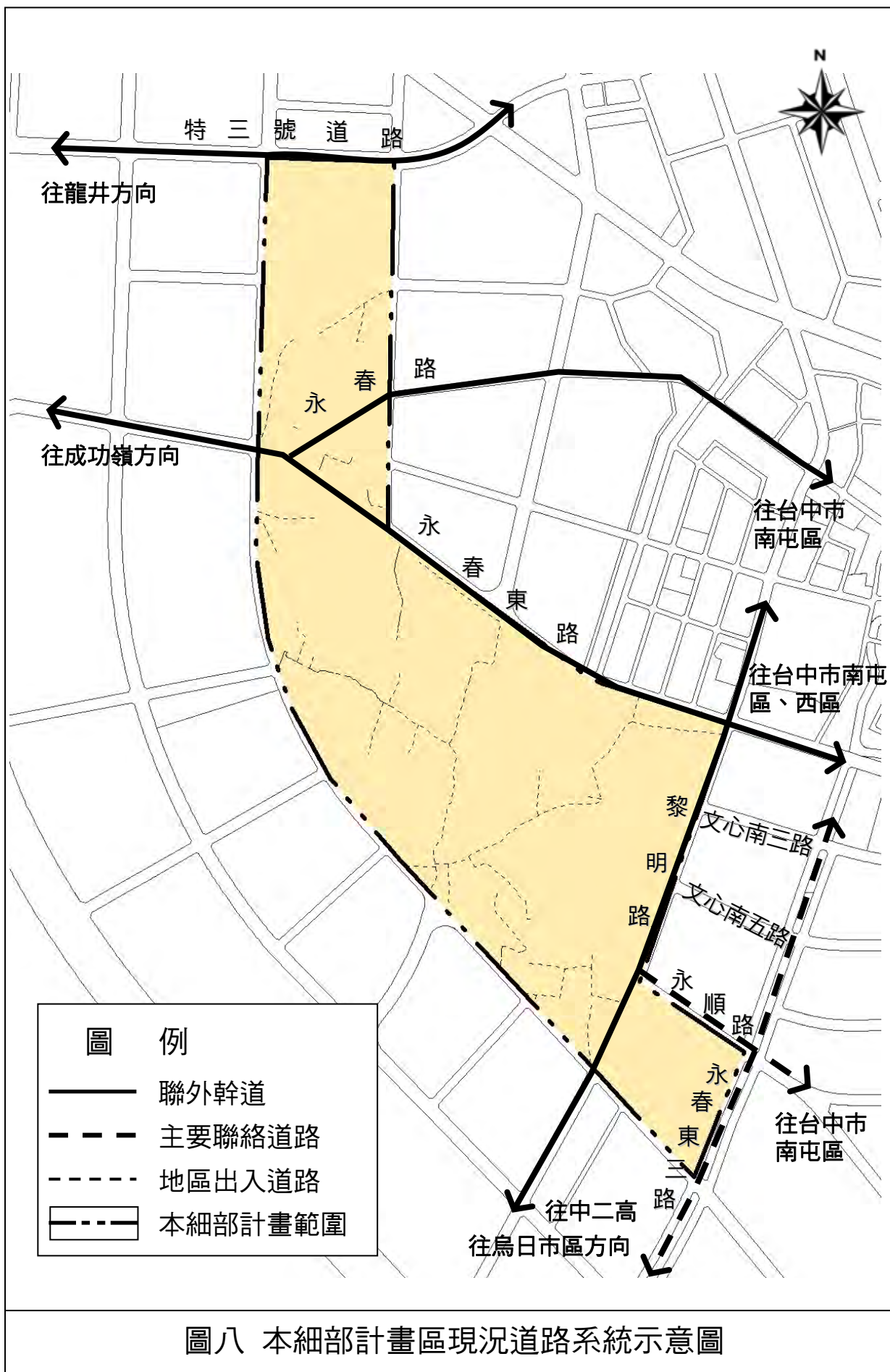
三、地區聯絡道路

(一)既成道路

為本細部計畫區內現有聚落及工廠因應貨車及社區出入所興闢之聯絡通道，其道路寬度約介於 3 至 6 公尺之間。

(二)產業道路

本細部計畫區為因應農業生產需求而自行留設之農路，其道路寬度約 2 至 4 公尺。



圖八 本細部計畫區現況道路系統示意圖

伍、土地權屬

一、土地權屬面積

本細部計畫區內土地權屬，除已開闢道路及部分零星土地外，其餘多為私有土地。依地籍資料核算，公有土地部分約 7.4592 公頃，佔本細部計畫區面積比例為 11.89%，私有土地約 55.3019 公頃，佔本細部計畫區面積 88.11%。

表十 本細部計畫區內土地權屬面積表

權	屬	面 積 (公 頃)	比 例 (%)
公	有	7.4592	11.89
私	有	55.3019	88.11
總	計	62.7611	100.00

註：表內面積應依地籍謄本及實地測量分割面積為準。

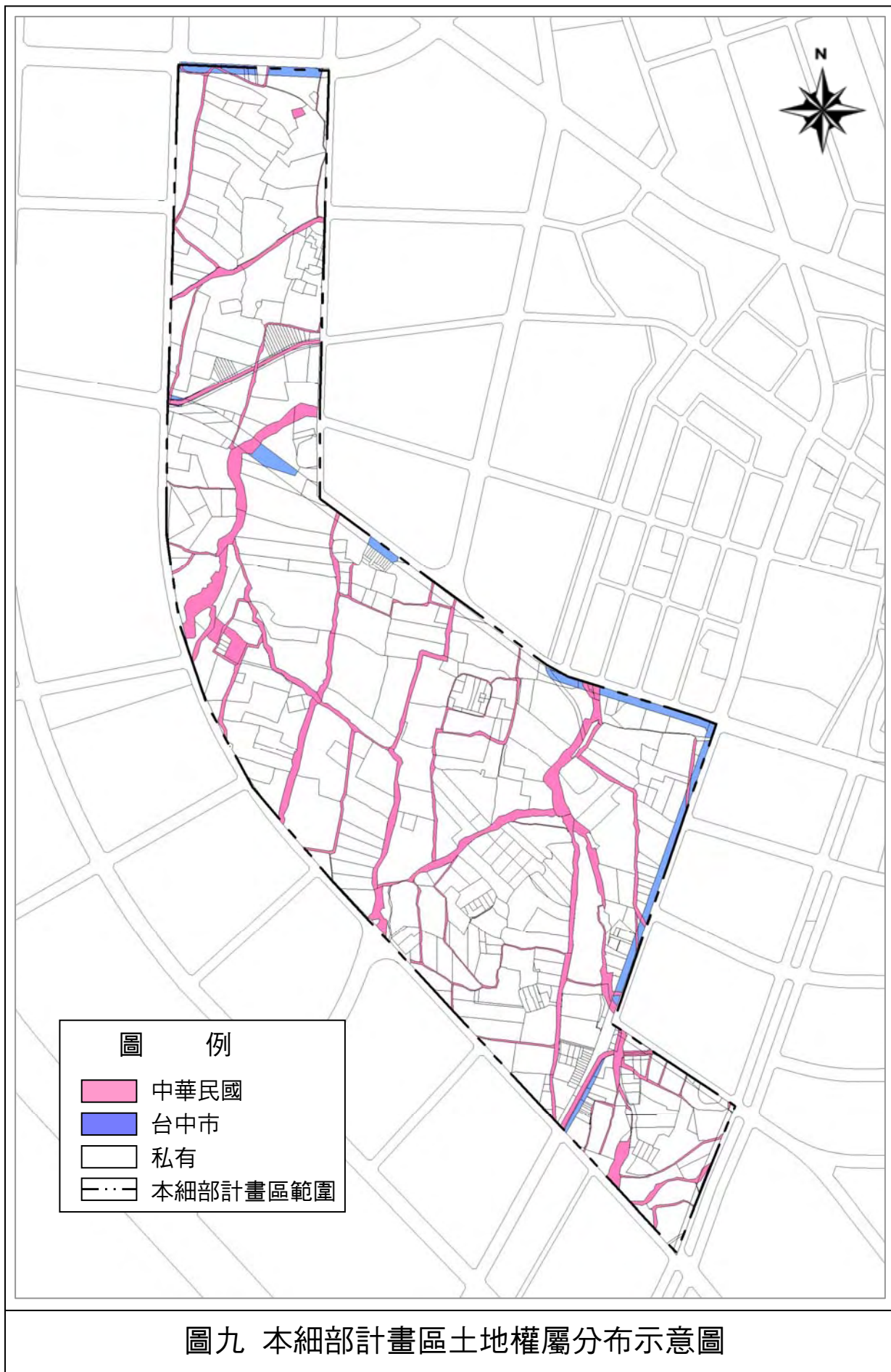
二、土地面積級距

本細部計畫區各持有面積土地所有權人比例(詳表十一)以小於 50 平方公尺為主要族群，人數為 487 人，佔整體所有權人 42.46%；其次為面積介於 500 至 1000 平方公尺之族群，人數為 124 人，佔整體之 10.81%。各級距分佈之面積總和以 1000 至 1500 平方公尺最多，為 11.4039 公頃，佔計畫區面積 18.17%，其次為 2000 至 3000 平方公尺，面積總和為 9.7768 公頃，佔計畫區面積 15.58%。

表十一 本細部計畫區土地權屬人數與面積級距表

土 地 面 積	人 數 (人)	人 數 百 分 比 (%)	面 積 總 和 (m ²)	面 積 百 分 比 (%)
$x < 50$	487	42.46	1320.78	0.21
$50 \leq x < 100$	80	6.97	5624.92	0.90
$100 \leq x < 200$	102	8.89	14996.61	2.39
$200 \leq x < 300$	76	6.63	18433.44	2.94
$300 \leq x < 400$	41	3.57	14857.69	2.37
$400 \leq x < 500$	30	2.62	13324.59	2.12
$500 \leq x < 1000$	124	10.81	89997.08	14.34
$1000 \leq x < 1500$	94	8.20	114038.70	18.17
$1500 \leq x < 2000$	48	4.18	80960.62	12.90
$2000 \leq x < 3000$	41	3.57	97767.64	15.58
$3000 \leq x < 4000$	11	0.96	39033.69	6.22
$4000 \leq x < 5000$	3	0.26	12205.00	1.94
$5000 \leq x < 10000$	7	0.61	39097.34	6.23
$10000 \leq x$	3	0.26	85953.72	13.70
總 計	1147	100.00	627611.83	100.00

註：表內面積應依地籍謄本及實地測量分割面積為準。



第四章 發展需求與整體規劃構想

壹、發展需求推估

一、計畫年期

配合民國 93 年 6 月 15 日發布實施之「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區)」案，本細部計畫之計畫年期訂為民國 115 年。

二、計畫人口推估

本細部計畫區應分派計畫人口之推估，係根據「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區)」案針對整體開發地區可建築用地之容積管制規定，核算當本細部計畫區所劃設住宅區開闢率達 100%，並以平均每人居住樓地板面積 50 平方公尺予以估算本細部計畫區可容納人口，並作為訂定計畫人口之依據。其推算過程如下：

(一)整體開發地區內住宅區平均容積率不得超過 140%。

(二)本細部計畫區總面積約 62.7611 公頃，其細部計畫劃設之住宅區面積約 31.4879 公頃。

(三)本細部計畫區應分派計畫人口推估

$$=314,879 \text{ m}^2 \times 140\% \div 50 \text{ m}^2/\text{人} = 8,817 \text{ 人}$$

(四)參照前述推估結果，本細部計畫區計畫人口訂為 8,900 人。

三、用地需求預測

以計畫人口 8,900 人之規模，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定之檢討標準，推估本細部計畫區內各項公共設施用地之需求(詳表十二)。

表十二 本細部計畫公共設施用地面積需求檢討表

計畫人口：8,900 人

項目	現行主要計畫面積(公頃)	檢討標準	需求面積(公頃)
廣場兼停車場用地	1.6349	1 萬人口以下者，以不低於商業區面積之百分之八為準。	0.2800
公園用地	6.2783	包括閭鄰公園及社區公園，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，在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。	—
兒童遊樂場用地	—	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。	—
道路用地	11.9387	按實際需要檢討。	—
土地使用分區規模達一公頃以上之地區，應劃設不低於該等地區總面積百分之十之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地			6.2761

資料來源：本計畫整理。

貳、規劃目標與原則

一、規劃目標

- (一)以主要計畫為指導計畫，擬定本細部計畫，創造低密度高品質之優質住宅區，活化社區土地資源。
- (二)妥善配置公共設施，符合本區之使用需求，提高整體公共設施服務水準。
- (三)訂定土地使用分區管制要點，建立本區發展特性，促進都市合理發展。
- (四)配合周邊道路系統，建構完善且便捷之交通路網，提高交通之可及性與安全性。

二、規劃原則

(一)土地使用規劃原則

- 1.街廓深度及寬度應考量未來實際開發建築需求，以適宜之尺度規劃街廓。
- 2.以容許使用內容劃分不同使用之住宅區，同時尊重既存聚落與社區，創造寧適之住宅環境。
- 3.考量鄰近整體開發單元之發展整體性，訂定合理之土地使用分區管制及都市設計要點，有效規範區內各種土地使用；同時給予整體開發、加速開發、空地綠美化及公益性設施等相關獎勵規定。

(二)公共設施規劃原則

- 1.依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之檢討標準，劃設符合地方需求之公共設施，以達到該區之服務水準。
- 2.考量鄰接整體開發單元雨污水道管線配置，規劃完善之管線系統。
- 3.利用園道系統串連公共設施，結合公園綠帶延伸綠色視覺軸線，塑造完整公共設施及開放空間系統。

(三)道路系統規劃原則

- 1.銜接主要道路之鄰里性道路不宜過多或過於相近，避免通過性交通車流，確保區內安全及寧靜之生活空間。

2.區內聯絡道路配合土地使用分區做完整規劃，盡量避免路衝之產生。

參、規劃構想

一、低密度高品質之住宅區

配合主要計畫之指導原則，將本區之住宅區塑造成低密度且高品質之住宅社區，輔以土地使用分區管制要點，建立本地區發展特色並維持區內居住良好空間品質。

二、規劃完善道路系統，打造便捷生活空間

聯外道路系統配合周圍主要道路系統規劃串聯，以達順暢之通行路網，另配合鄰里單元之分佈，建構完善區內道路系統，以達便捷之生活機能。

三、串聯綠帶開放空間系統

本區位於臺中市市區外圍，緊鄰單元二、單元三及單元五，考量本市特有之園道概念，導入休閒遊憩機能，塑造景觀廊道，以園道串聯區內及區外單元開放空間，建構綠色社區意象。

第五章 實質發展計畫

壹、計畫年期及計畫人口

一、計畫年期

依循主要計畫之指導，本細部計畫之計畫年期訂為民國 115 年。

二、計畫人口

本細部計畫區計畫人口訂為 8,900 人，人口淨密度約為每公頃 142 人。

貳、土地使用分區計畫

一、住宅區

主要計畫劃設住宅區面積約 35.2503 公頃，經本細部計畫規劃後，劃設住宅區包括第一種住宅區面積約 1.2514 公頃、第一之一種住宅區面積約 29.8495 公頃及第一之一種住宅區(註)面積約 0.3870 公頃。

二、商業區

主要計畫劃設商業區面積約 3.4996 公頃，經本細部計畫規劃後，商業區(第五種商業區)面積約 3.2848 公頃。

表十三 本細部計畫土地使用面積分配表

項 目			主 要 計 畫		細 部 計 畫 畫 面 積 增 減 (公 頃)	細 部 計 畫	
			面 積 (公 頃)	百分比 (%)		面 積 (公 頃)	百分比 (%)
土地 使用 分區	住宅區	第一種住宅區	35.2503	56.16	-3.7624	1.2514	1.99
		第一之一種住宅區				29.8495	47.56
		第一之一種住宅區(註)				0.3870	0.62
		小計				31.4879	50.17
	商業區	第五種商業區	3.4996	5.58	-0.2148	3.2848	5.23
	小計		38.7499	61.74	-3.9772	34.7727	55.40
公共 設施 用地	公園用地	公 94	3.1243	4.98		3.1243	4.98
		公 95	3.1540	5.02		3.1540	5.02
		小計	6.2783	10.00		6.2783	10.00
	廣場兼停車場用地	廣兼停 12	0.9152	1.46		0.9152	1.46
		廣兼停 115	0.7197	1.14		0.7197	1.14
		小計	1.6349	2.60		1.6349	2.60
	廣場用地	廣 1	—	—	+0.2854	0.1425	0.22
		廣 2				0.1429	0.23
		小計				0.2854	0.45
	文高用地		4.1593	6.63		4.1593	6.63
	園道用地		—	—	+1.5209	1.5209	2.42
	道路用地		11.9387	19.03	+2.1709	14.1096	22.48
小計		24.0112	38.26	+3.9772	27.9884	44.60	
總計			62.7611	100.00		62.7611	100.00

註：表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

參、公共設施計畫

本細部計畫區內共劃設文高用地、公園用地、廣場兼停車場用地、廣場用地、園道用地與道路用地等公共設施用地，茲就各項公共設施用地劃設及檢討分述於下：

一、文高用地

本細部計畫區內北側劃設 1 處文高用地(文高 19)，面積約 4.1593 公頃，其為主要計畫所劃設。

二、廣場兼停車場用地

本細部計畫區內分別於公 94 及商業區(第五種商業區)南側劃設 2 處廣場兼停車場用地，可提供開放空間與停車需求，面積合計約 1.6349 公頃，其為主要計畫所劃設。

三、公園用地

本細部計畫區內劃設 2 處公園用地，面積合計約 6.2783 公頃，皆為大型開放空間，不但可作為民眾休閒遊憩場所，亦有助於地區生活品質提升，其為主要計畫所劃設。

四、廣場用地

本細部計畫區內增設 2 處廣場用地，位於公 95 用地西北側，其可銜接計畫道路 25M-31，並通過細園道 22M-1 延伸至 20M-100 計畫道路，可有效串聯本區內之園道系統與公共設施，並作為學童至鄰近之單元五學校用地之通學路徑，面積合計約 0.2854 公頃，佔總面積約為 0.45%。

六、園道用地

本細部計畫區內增設 22M 園道用地及配合銜接單元五之園道用地，以有效串連本計畫區內之公共設施並發揮本區之綠色意象。規劃園道面積總計 1.5209 公頃，約佔總面積約為 2.42%。

七、道路

本細部計畫區內共劃設道路用地面積約 14.1096 公頃，其中屬於主要計畫所劃設之道路約 11.9387 公頃，屬於細部計畫所劃設之道路為 2.1709 公頃。

表十四 本細部計畫公共設施用地面積檢討分析表

計畫人口：8,900人

項目	檢討標準	需要面積 (公頃)	劃設面積 (公頃)	不足或超過 面積(公頃)
廣場兼停車場用地	1 萬人口以下者，以不低於商業區面積之百分之八為準。	0.2508	1.6349	+1.3841
廣場用地	—	—	0.2854	—
公園用地	包括閭鄰公園及社區公園。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，人口在一萬人以下，其外圍為空曠之山林或農地得免設置。	—	6.2783	—
兒童遊樂場用地	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。	—	—	—
園道用地	—	—	1.5209	—
土地使用分區規模達一公頃以上之地區，應劃設不低於該等地區總面積百分之十之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地		6.2761	9.7195	+3.4434

註：表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

肆、交通系統計畫

一、聯外幹道

(一)特三號道路(30M 部分)

計畫寬度為 30 公尺，為主要計畫所劃設，是本細部計畫區北側邊界道路，可通往高速公路與龍井方向，連結臺中港地區特三號道路，形成臺中港區與臺中市間重要聯絡道路。

(二)永春路

計畫寬度 12 公尺，為主要計畫所劃設，往東可接至南屯路，是南屯區內早期聯絡道路。

(三)永春東路

計畫寬度 25 公尺，為主要計畫所劃設，是本細部計畫區東西向道路，可通往烏日及成功嶺，聯繫全臺中市區。

(四)永春東七路

計畫寬度 25 公尺，為主要計畫所劃設，是本細部計畫區與南屯地區聯絡之南北向主要道路。

(五)黎明路

計畫寬度 20 公尺，為主要計畫所劃設，可達中二高聯絡道路及西屯區，為本細部計畫區南北向聯外主要道路之一。

(六) 25M-31 計畫道路

計畫寬度 25 公尺，為主要計畫所劃設，為南北向主要聯絡要道，北可抵臺中市西屯區，往南可通往臺中市烏日地區。

(七) 20M-100 計畫道路

計畫寬度 20 公尺，為主要計畫所劃設，為本細部計畫區南北向主要聯絡道路。

二、主要聯絡道路

(一)永順路

計畫寬度 20 公尺，為主要計畫所劃，為本細部計畫區東北側邊界道路，為本細部計畫區與南屯地區主要聯絡道路。

(二)永春東三路

計畫寬度 15 公尺，為主要計畫所劃，為本細部計畫區東側邊界道路，為本細部計畫區與南屯地區主要聯絡道路。

(三) 20M-117 計畫道路

計畫寬度 20 公尺，為主要計畫所劃設，東西向穿越本細部計畫區內部，為區內東西向主要聯絡道路。

(四) 15M-134 計畫道路

計畫寬度 15 公尺，為主要計畫所劃設，為本細部計畫區南北向主要聯絡道路。

(五) 15M-135 計畫道路

計畫寬度 15 公尺，為主要計畫所劃設，為本細部計畫區南北

向主要聯絡道路。

(六)細 22M-1 計畫道路(園道用地)

計畫寬度 22 公尺，為細部計畫所劃設，位於本細部計畫區西側，是區內南北向主要聯絡道路，用以串連區內重要公共設施及開放空間，未來透過工程設計，於公 95 留設道路以銜接 25M-31 計畫道路。

(七)細 20M-1 計畫道路

計畫寬度 20 公尺，為細部計畫所劃設，東西向由 20M-115 計畫道路延伸至計畫區內 20M-100 計畫道路，為東西向主要聯絡道路。

(八)細 15M-1 計畫道路

計畫寬度 15 公尺，為細部計畫所劃設，由文心南三路延伸至永春東七路，為東西向主要聯絡道路。

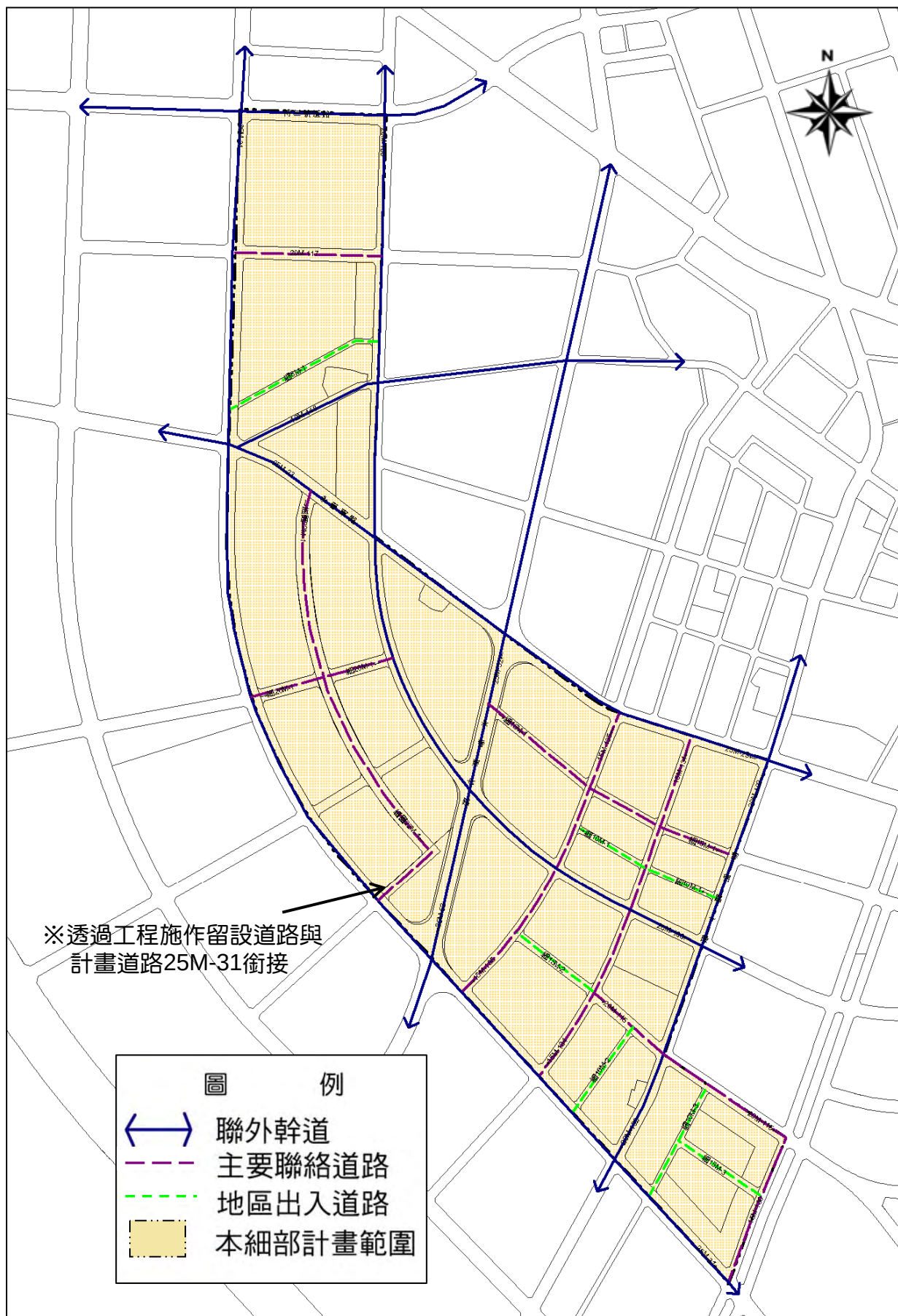
三、地區出入道路

本細部計畫劃設 6 條 8 至 15 公尺細部計畫道路，作為本細部計畫區內各住宅鄰里單元間聯絡道路，或社區間之集散出入道路。

表十五 本細部計畫區計畫道路編號一覽表

道路寬度 及編號	起點	迄點	長度 (公尺)	備註
30M	25M-31	20M-100	232	特三號道路 (30M 部分)
25M-23	25M-31	20M-102	997	永春東路
25M-31	特三號道路 (30M 部分)	15M-130	2133	
25M-52	25M-23	25M-31	521	永春東七路
20M-100	特三號道路 (30M 部分)	20M-102	1549	
20M-102	25M-31	25M-23	677	黎明路
20M-115	15M-134	15M-130	380	永順路
20M-117	25M-31	20M-100	232	
15M-130	25M-31	20M-115	248	永春東三路
15M-134	25M-31	25M-23	592	
15M-135	25M-31	25M-23	512	
12M-148	25M-31	20M-100	242	永春路
細 22M-1	25M-23	公 95	624	園道用地，未來透過工程設計，於公 95 留設 15M 道路銜接 25M-31 計畫道路
細 20M-1	25M-31	20M-100	231	
細 15M-1	25M-52	20M-102	456	
細 15M-2	15M-135	15M-134	156	
細 15M-3	細 10M-3	15M-130	157	
細 10M-1	15M-135	20M-102	255	
細 10M-2	20M-115	25M-31	165	
細 10M-3	20M-115	25M-31	199	
細 8M-1	20M-100	25M-31	263	

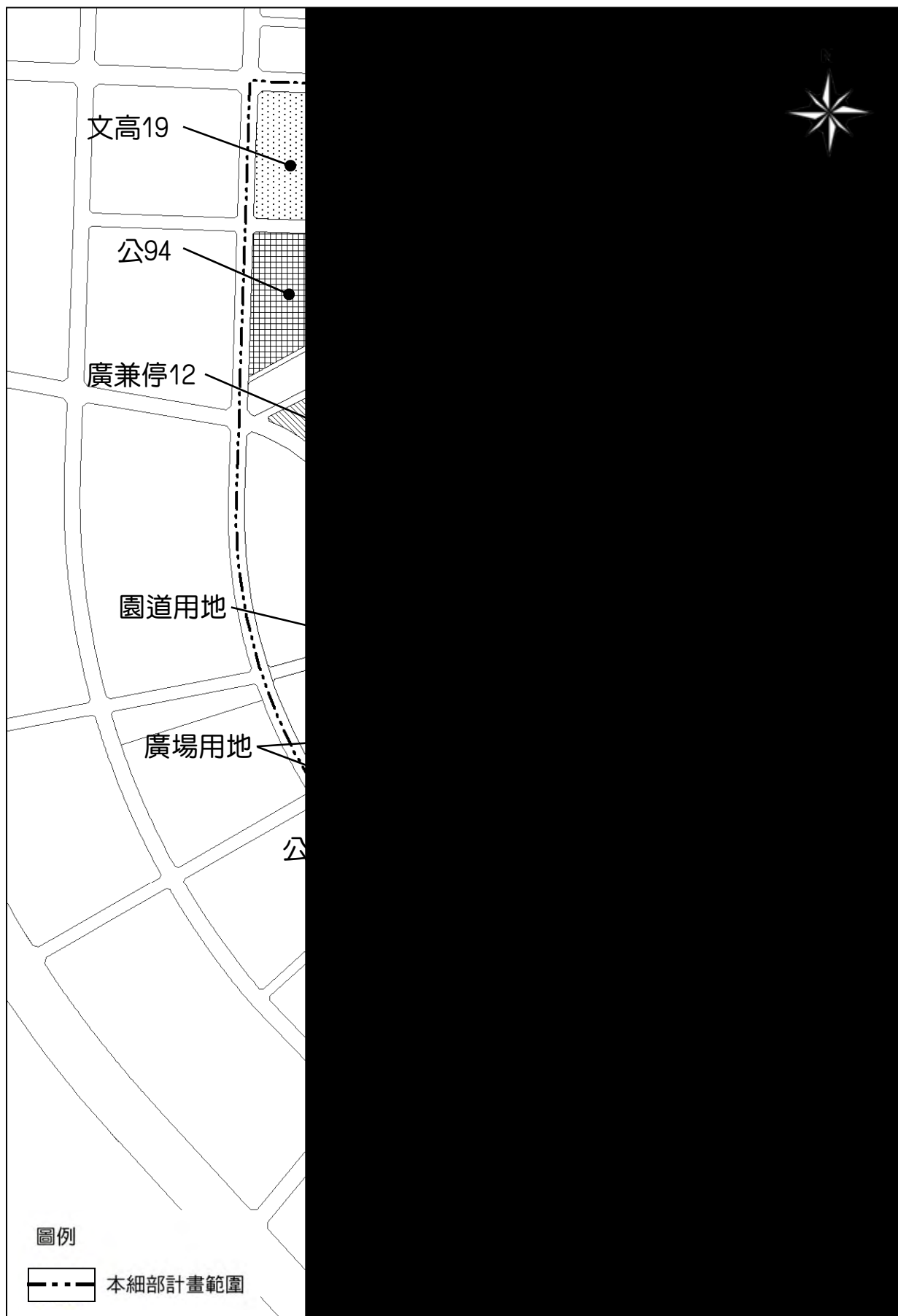
註：表內長度應依核定圖實地測量分割為準。



圖十一 本細部計畫交通系統示意圖

伍、開放空間系統

本細部計畫區內之開放空間配置，其開放空間據點分布於本細部計畫區北側及東南側，包括文高用地、公園用地、兒童遊樂場用地及廣場兼停車場用地，並配合園道系統、廣場用地及各建築基地退縮留設人行步道，串聯全區開放空間系統，提供本細部計畫區民眾完善之休閒遊憩空間。



圖十二 本細部計畫開放空間系統分布示意圖

陸、都市防災計畫

一、避難據點

避難據點之功用在於災害發生後，提供受災民眾一安全之庇護所，進而獲得相關援助，因此應避免位於災害潛勢地區，並臨接輸送救援道路。本細部計畫依據防災據點功能進行規劃，分述如下：

(一)臨時性避難據點

供災害發生時，避難民眾緊急性避難使用，其空間包含公園用地(公 94、公 95)、廣場兼停車場用地(廣兼停 12、廣兼停 115)、廣場用地(廣 1、廣 2)等。

(二)避難收容場所

主要為災害發生後，提供作為收容避難民眾、成立救災、醫療與物資中心等空間使用，開設期間可能長達數月，因此規劃指定學校用地(文高 19)為避難收容場所。

二、防災道路系統

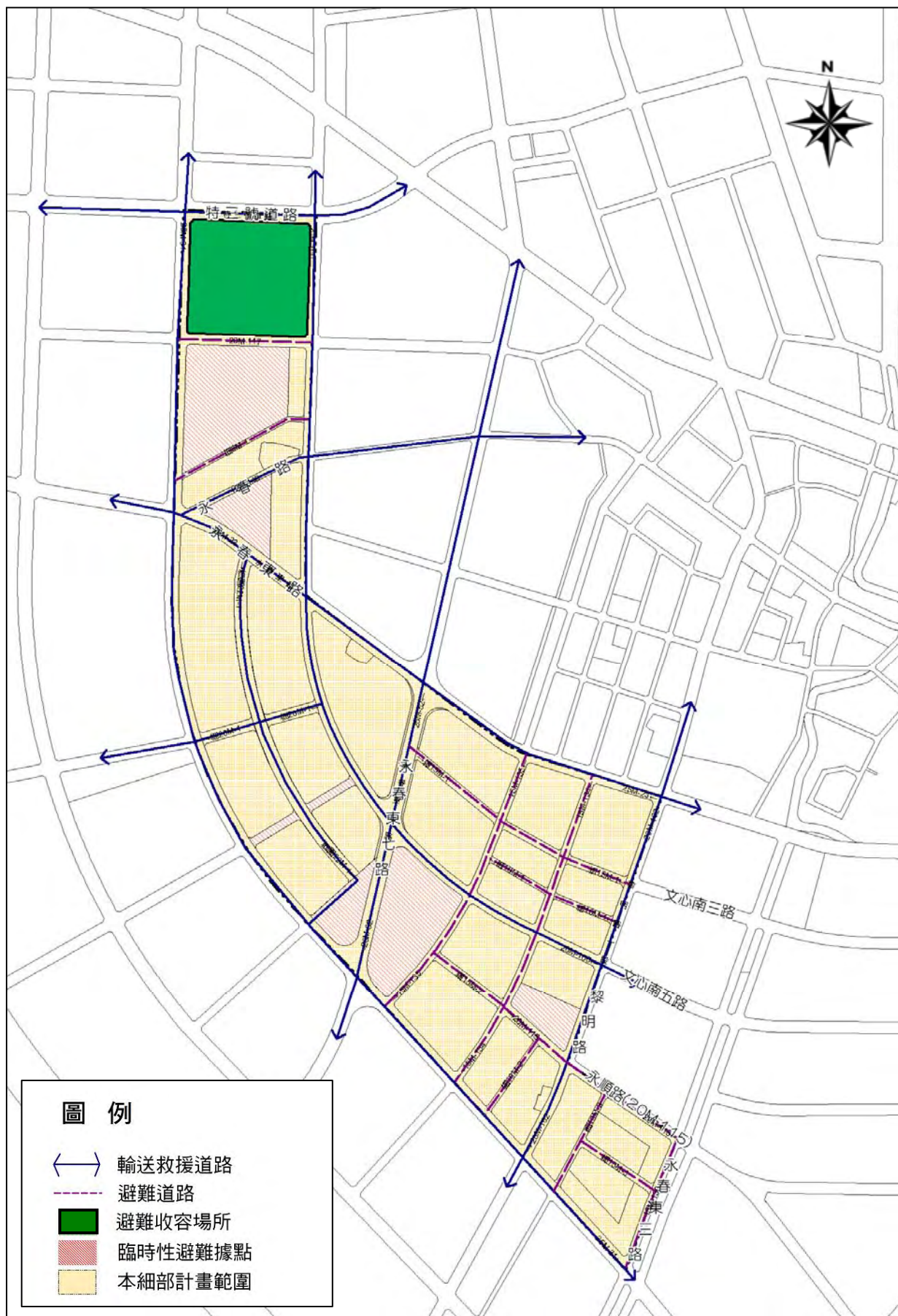
防災道路在災害發生時，主要作為輸送、救援及避難等功能為主，依據道路層級不同，規劃成不同之防災道路，分述如下：

(一)輸送救援道路

主要為 20 公尺以上之主要聯外幹道，提供救援器具與物資在災害發生後，可透過輸送救援道路前往受災地進行救災，另外也可兼具避難道路使用。

(二)避難道路

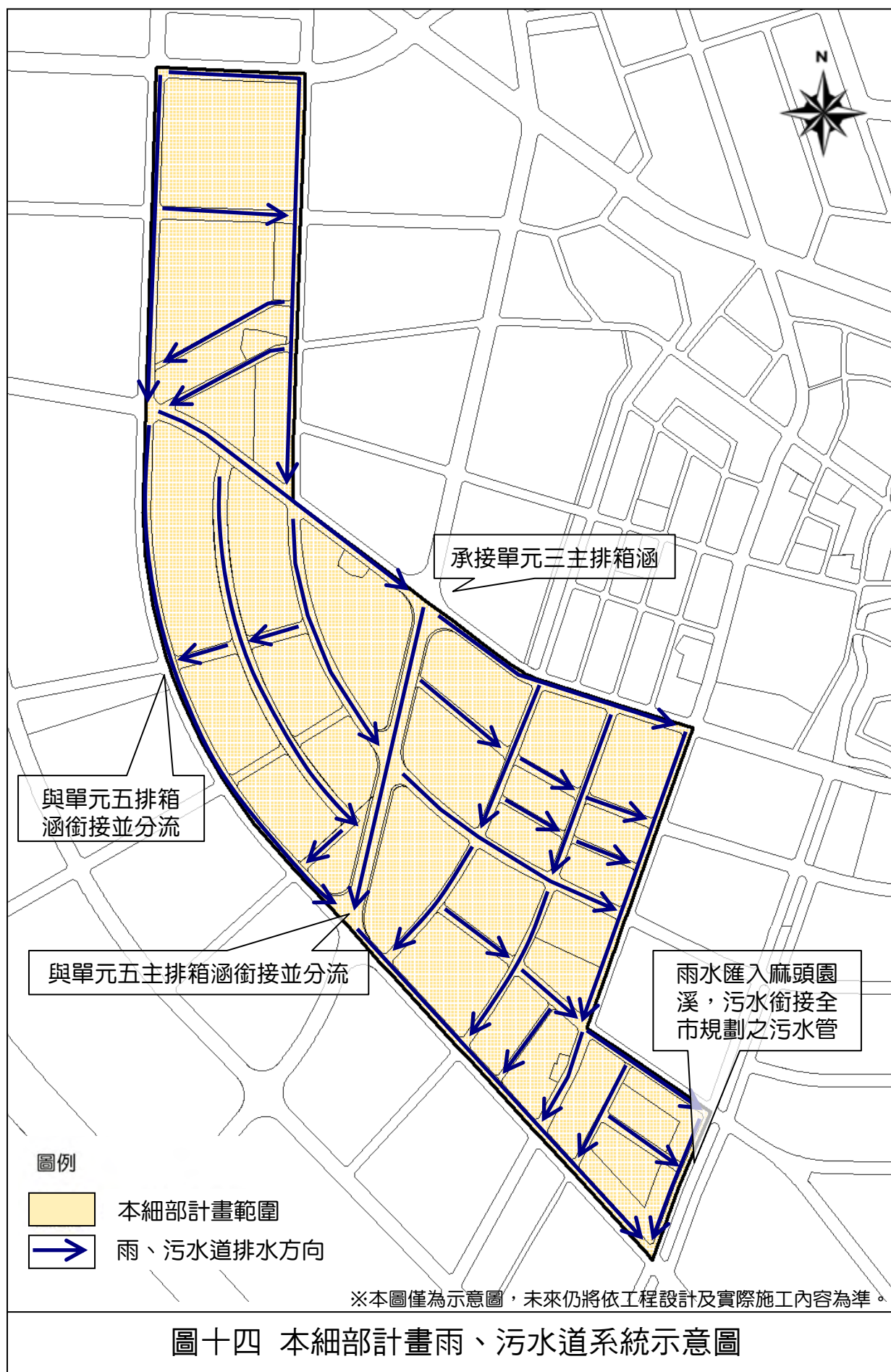
主要為 8 公尺以上之計畫道路，需連結避難據點，並作為地區民眾前往避難據點進行避難疏散時使用。



圖十三 本細部計畫防救災避難系統示意圖

柒、雨污水系統規劃

本細部計畫區考量地勢分佈狀況為西北側較高，東南側較低，利用重力排放初步規劃雨污水系統佈設，將分別設置排水溝、涵管及集水井等排水設施將地表逕流導入系統內，同時考量鄰近整體開發單元之管線箱涵做連結進行分流及疏導，其中雨水排放至計畫區東南側之麻頭園溪，污水銜接全市污水管線，排放至污水處理廠，雨、污水道系統分佈詳圖十四，惟未來實際內容將依工程設計及實際施工為準。



捌、土地使用分區管制及都市設計管制要點

土地使用管制計畫為實施都市計畫、管制人口及各種活動之分布與強度的主要工具，藉以達到都市實質性、經濟性及社會性等建設目標。本細部計畫區承台中市都市計畫主要計畫相關內容之指導並依都市計畫法、都市計畫法台灣省施行細則及都市計畫細部計畫審議原則等相關規定，訂定本細部計畫土地使用分區及都市設計管制要點。

一、本要點依都市計畫法第三十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。

二、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定，本要點未規定者，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。

三、本要點用語定義如下：

(一)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。

(二)雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平行面基地相連之建築物。

(三)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：基地臨接道路之基地線。

(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；基地臨接二條以上道路者，由建築基地申請人任選未臨接道路之其他一側為後面基地線。

(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。

(十二)後院：沿後面基地線之庭院。

(十三)側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。

(十四)前院深度：建築物前牆或前柱外緣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。

(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，最小淨深度不得小於一公尺。

(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面前道路對側道路境界線之最小水平距離之比。建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮、花台等，得不受建築物高度比之限制。

建築基地臨接或面前道路對側有已開闢公園、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、水堰或其他類似永久性空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。

(十八)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。

四、本計畫區內住宅區及商業區之使用管制如下：

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

(二)第一之一種住宅區：除限制工業、大型商場（店）、大型飲食店及殮葬服務業（含辦公室）之使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。

(三)第五種商業區：其使用依都市計畫法台灣省施行細則商業區相關規定管制。

五、本計畫住宅區及商業區內之建築基地應符合下列各項規定：

項 目	住宅區		商業區	備 註
細分區	第一種住宅區	第一之一種住宅區	第五種商業區	
建蔽率(%)	50	50	60	
容積率(%)	140	140	180	
上限容積率(%)	210	250	360	
最小基地面積(m ²)	140	140	—	
高度比	1.5	1.5	—	
前院深度(M)	6	6	5	
後院深度(M)	3	3	2	得兼作防火間隔
側院寬度(M)	1.5	—	—	一宗基地得單側留設
最小面寬(M)	7	7	—	

註：1.住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。

2.住宅區不適用建築技術規則有關增設停車空間獎勵容積規定。

3.第一之一種住宅區（註）內土地及建築物之使用，於本要點發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用。市地重劃後分配土地未符合最小基地寬度及深度之規定者，得依「臺中市畸零地使用規則」及「臺中市建築管理自治條例」之規定辦理，不受前表前院深度、後院深度、基地最小面寬、最小基地面積之限制。

4.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。

六、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表之規定：

項 目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
學校用地（文高用地）	50	250	
公園用地	15	45	未來配合排水系統設置滯洪池設施。
廣場用地	10	20	
廣場兼停車場用地	10	20	

七、建築退縮規定

本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定原則如下（無遮簷人行步道留設位置詳圖十五）：

(一)住宅區面臨計畫道路部分應退縮 6 公尺建築，其中退縮部份應臨建築線留設 4 公尺作為無遮簷人行道；商業區部份應臨建築線退縮留設 5 公尺作為無遮簷人行步道。建築物如有設置圍牆之必要者，

其圍牆應採鏤空設計（詳圖十六），所設之圍牆高度不得超過 2 公尺（不含大門及車道入口），其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%。

(二)學校用地面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理：

- 1.面臨計畫道路任一側應退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。
- 2.其他臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中臨道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。

(三)其他公共設施臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中臨道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。

八、為鼓勵建築基地設置公益性設施、整體合併建築使用、加速開發時程、特定用地開發、實施綠美化及街角留設開放空間，訂定下列獎勵措施：

(一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。

- 1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者，或准用公益性基金管理認定者。
- 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路及交通主管機關核准者。
- 3.公益性設施之興建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。

(二)為鼓勵基地整體開發建築，得依下列規定增加興建樓地板面積：

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

(三)為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於三年以內申請建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之 20%為限。其中申請建造執照，應於申請後 7 個月內領得建造執照，否則視同不符獎勵規定。

(四)空地綠美化獎勵措施

本計畫區內建築基地得依「臺中市空地綠美化獎勵自治條例」之規定辦理。

(五)街角開放空間獎勵措施

1.於本計畫指定建築基地留設街角開放空間，其基地面積在 1,000 平方公尺以上，於街角設置任一邊最小寬度 8 公尺以上（不含騎樓或人行道部分）無頂蓋廣場式開放空間，留設之最小面積為 100 平方公尺以上，未設置圍籬且供公眾使用者，得增加興建樓地板面積以不超過依本款留設之街角開放空間面積乘以基準容積率之 60%為限，所留設之街角開放空間得作為法定空地計算(指定位置詳圖十七)。

2.為利於土地所有權人依前點規定申請留設開放空間獎勵，於圖十七所指定之街角土地，其市地重劃最小分配面積以大於 1,000 平方公尺為原則。

(六)前述依第(二)、(三)、(四)款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之 40%。

九、本計畫區第一之一種住宅區、第一之一種住宅區(註)及第五種商業區之建築基地，適用「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。

十、停車空間

本計畫建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

(一)住宅區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 150 平方公尺之樓地板面積，需設置一輛停車位計算，其餘數部分超過 75 平方公尺需增設一輛停車位；且除第一之一種住宅區（註）內之建築物外，每戶至少設置一輛停車位。但停車空間以汽車坡道集中

留設於地下室且停車數量在前開設置標準兩倍以內留設者，其樓地板面積得不計入容積計算。

(二)商業區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 100 平方公尺，需設置一輛停車位，其餘數部分滿 50 平方公尺需增設一輛停車位。

(三)前二類以外之建築物，依建築技術規則停車空間相關規定辦理。

十一、建築景觀及基地綠美化

建築基地內之法定空地面積二分之一以上應栽植花、草、樹木予以綠化，且法定空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木一棵，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。

十二、招牌廣告物

本計畫區內設置廣告招牌應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。

十三、都市設計審查

本計畫區內下列公、私有重大工程及公共建築應納入都市設計審查。

(一)公營或公用事業建築申請案之總樓地板面積超過 10,000 平方公尺者。

(二)住宅區及商業區建築高度超過 12 層（不含 12 層）或住宅區建築基地面積超過 6,000 平方公尺者、商業區建築基地面積超過 3,000 平方公尺者。

(三)依「臺中市公有建築應送都市設計審議委員會審議要點」規定應提都市設計審議之公有建築。

(四)依本要點第八點或其他法規規定給予之獎勵容積，加上容積移轉移入容積，總增加容積超過其基準容積 60% 者。

十四、離街裝卸場

(一)裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：

建築物用途	使用樓地板面積 FA(m ²)	裝卸車位數 (部)	備註
公共設施、辦公事務業、旅社	FA < 2,000	免設	建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計畫後（零數均應計入）予以累加合併規劃。
	2,000 ≤ FA < 10,000	1	
	10,000 ≤ FA < 20,000	2	
	FA ≥ 20,000	3 + (FA - 20,000)/20,000	
零售商業、服務業	FA < 1,000	免設	
	1,000 ≤ FA < 4,000	1	
	4,000 ≤ FA < 6,000	2	
	FA ≥ 6,000	3 + (FA - 6,000)/6,000	
娛樂業	FA < 1,000	免設	
	1,000 ≤ FA < 10,000	1	
	FA ≥ 10,000	2 + (FA - 10,000)/10,000	

(二)裝卸空間標準：

1.最小裝卸空間尺度：

種類	長度 (公尺)	寬度 (公尺)	淨高 (公尺)
小貨車	6.0	2.5	2.7
大貨車	13.0	4.0	4.2
備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。			

2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。

3.每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置一部大貨車之裝卸空間。

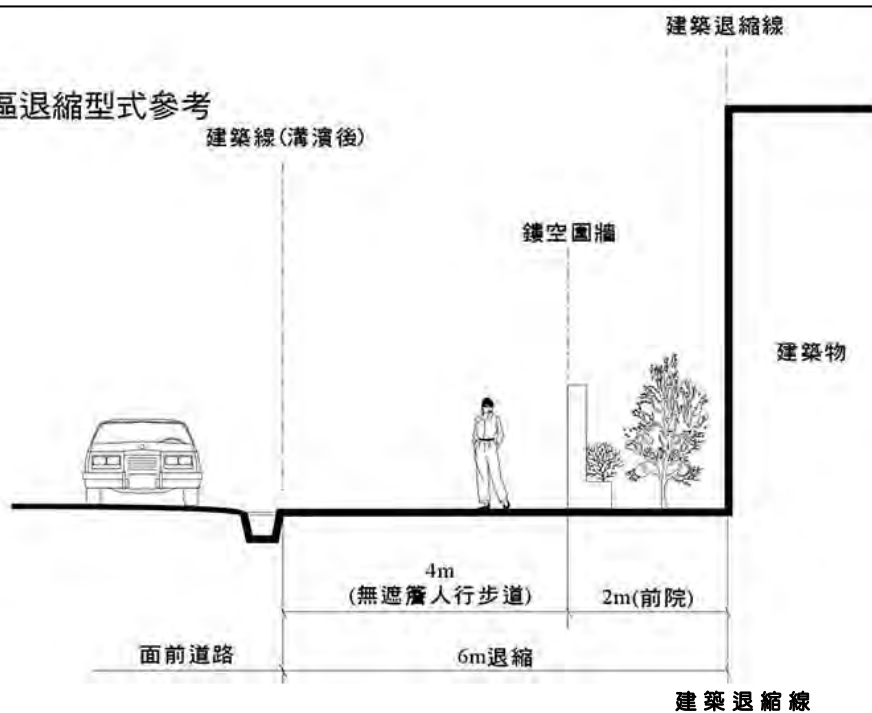
4.裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。

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

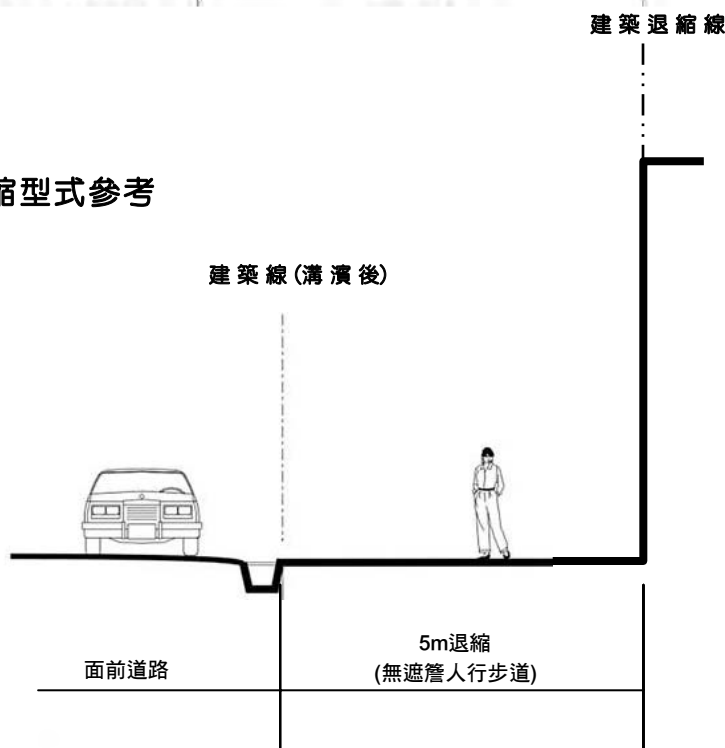
十五、本計畫區內土地及建築物之使用，除本要點修訂發布前已取得建築執照者得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。



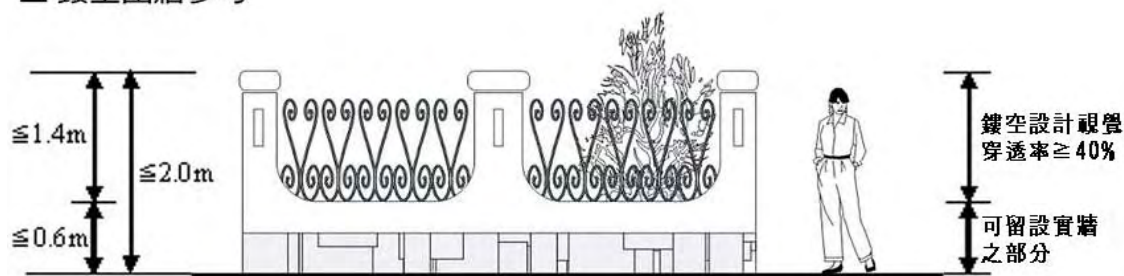
■住宅區退縮型式參考



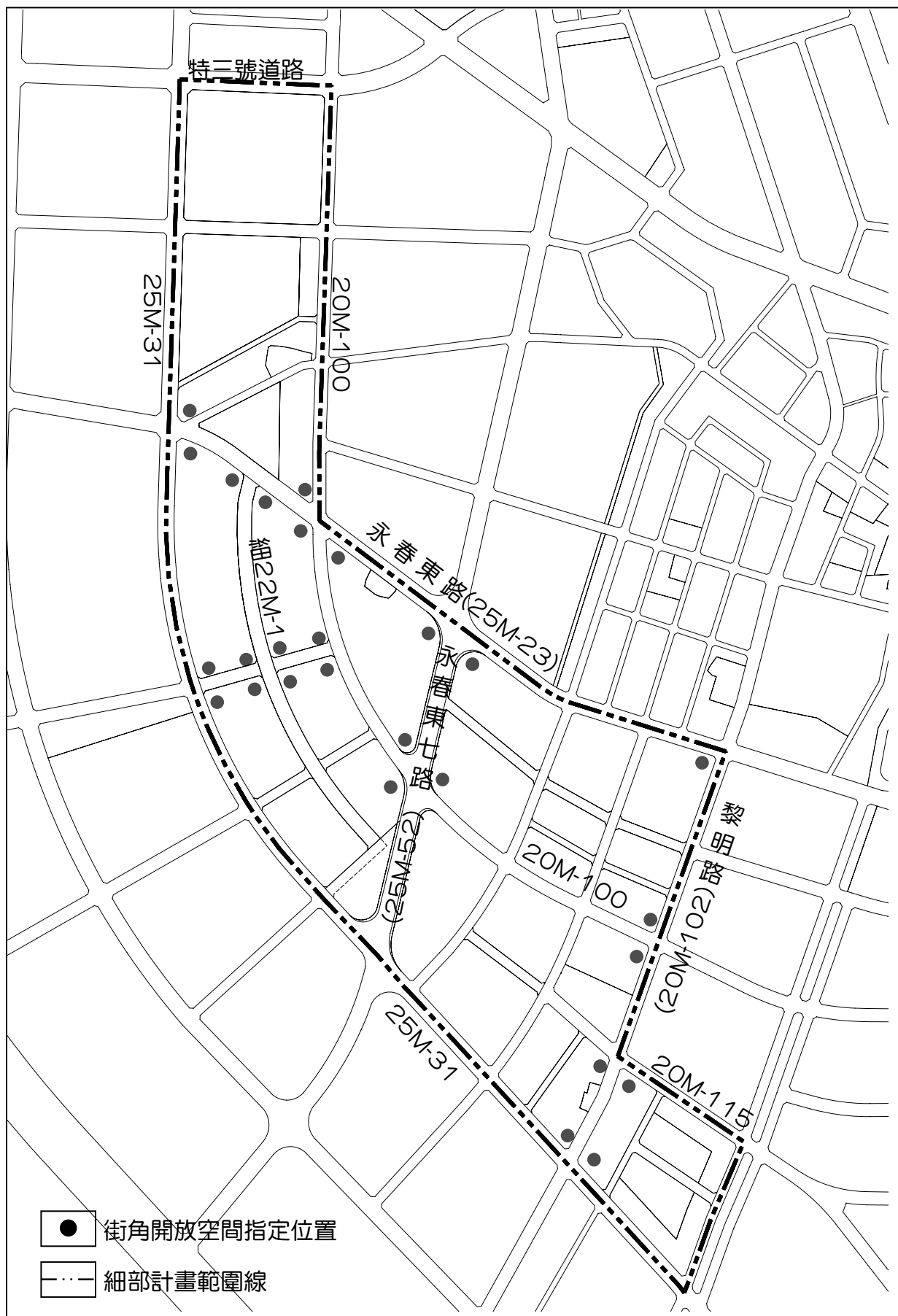
■商業區退縮型式參考



■鑲空圍牆參考



圖十六 本細部計畫建築物前院退縮示意參考圖



圖十七 本細部計畫街角開放空間留設位置示意圖

第六章 事業及財務計畫

壹、開發方式

一、開發方式

本細部計畫區之開發方式將採市地重劃方式辦理，並依平均地權條例及其相關法令規定辦理開發相關事宜。

二、開發期程

本細部計畫市地重劃範圍係以全區 1 期辦理整體開發，其開發期程依重劃計畫書核定為準。

貳、財務計畫

本細部計畫區以市地重劃方式開發，依據平均地權條例第60條之規定略以：「實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。如無未建築土地者，改以現金繳納。其經限期繳納而逾期不繳納者，得移送法院強制執行。重劃區內未列為前項共同負擔之其他公共設施用地，於土地交換分配時，應以該重劃地區之公有土地優先指配。」取得各項公共設施用地。

其中有關公共設施用地部分，依本計畫土地使用分區管制要點規定指定退縮作為開放空間部分，由重劃會開闢完成並移交臺中市政府管理，相關工程費用應納入重劃共同負擔。其餘公共設施用地之地上物補償費、整地費及工程費與文高用地之地上物補償費、整地費，均將由區內土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。本計畫公共設施用地總開闢經費合計約 100,581 萬元，其實際開發時程將依工程設計進度完成(詳表十六)。

表十六 本細部計畫事業及財務計畫概估表

公共設施用地項目	面積 (公頃)	土地取得方式			開闢經費(萬元)			主辦 單位	預定完成 期限	經費來源
		徵購	無償提供	市地重劃	其他	地上物補償費	整地費	工程費		
文高用地	文高 19			✓		151	834	—		1.地上物補償費及整地費由重劃會共同負擔。 2.建築工程費由需地機關自行籌措。
公園用地	公 94			✓		3,331	626	6,636	10,593	重劃會共同負擔
	公 95			✓		1,064	632	6,699	8,395	重劃會共同負擔
廣場兼停車場用地	廣兼停 12			✓		835	183	1,350	2,368	重劃會共同負擔
廣場用地	廣兼停 115			✓		596	144	1,062	1,802	重劃會共同負擔
園道用地	廣場兼停車場			✓		47	57	307	411	重劃會共同負擔
	園道			✓		2,440	304	4,654	7,398	重劃會共同負擔
道路用地				✓		22,632	2,822	43,175	68,629	重劃會共同負擔
合計						31,096	5,602	63,883	100,581	

註：1.表內開闢經費得依實際狀況調整。

2.本表僅列公共設施工程費，不含工程設計費、行政作業費及路燈管線等費用；至於地上物補償費得視開闢當期之物價指數另調整之。

3.文高用地納入市地重劃範圍並以公有土地優先指配，且由需地機關依規定辦理有償撥用。