

變更臺中市大肚地區都市計畫細部計畫
（配合臺中都會區大眾捷運系統
烏日文心北屯延伸線建設計畫）書

臺 中 市 政 府

中 華 民 國 一 一 五 年 九 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	臺中市大肚地區都市計畫細部計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯延伸線建設計畫) 案
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第27條第1項第4款
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	臺中市政府
本 案 公 開 展 覽 之 起 迄 日 期	公 展 開 覽
	公 開 說 明 會
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級
	內 政 部

目 錄

壹、前言.....	1
貳、法令依據.....	7
參、上位計畫與相關計畫	8
肆、現行都市計畫概述	11
伍、環境現況分析	29
陸、變更理由及內容	33
柒、事業及財務計畫	34
捌、土地使用管制要點	36

附 件

附件一、重大建設核准函文

表 目 錄

表 1、臺中捷運烏日文心北屯延伸線計畫推動主要進程	2
表 2、臺中捷運綠線延伸各車站位置綜理表	5
表 3、主要計畫變更內容明細表	11
表 4、大肚地區都市計畫細部計畫發布實施歷程概要表	13
表 5、大肚地區都市計畫細部計畫土地使用面積表	15
表 6、各場站使用土地權屬統計表	32
表 7、變更內容明細表	33
表 8、實施進度與經費表	35

圖 目 錄

圖 1、臺中市整體軌道路網願景示意圖	3
圖 2、臺中捷運綠線延伸大坑、彰化(綠線延伸線)行經各都市計畫範圍示意圖	4
圖 3、大肚地區都市計畫變更位置示意圖	6
圖 4、主要計畫變更內容示意圖(編號 1、6、8)	12
圖 5、大肚地區都市計畫細部計畫示意圖	14
圖 6、G18 站土地使用現況示意圖	30
圖 7、G19-G20 站土地使用現況示意圖	31
圖 8-1、無遮簷人行道位置示意圖(G18-1)	37
圖 8-2、無遮簷人行道位置示意圖(捷運系統用地 2、4)	37

壹、前言

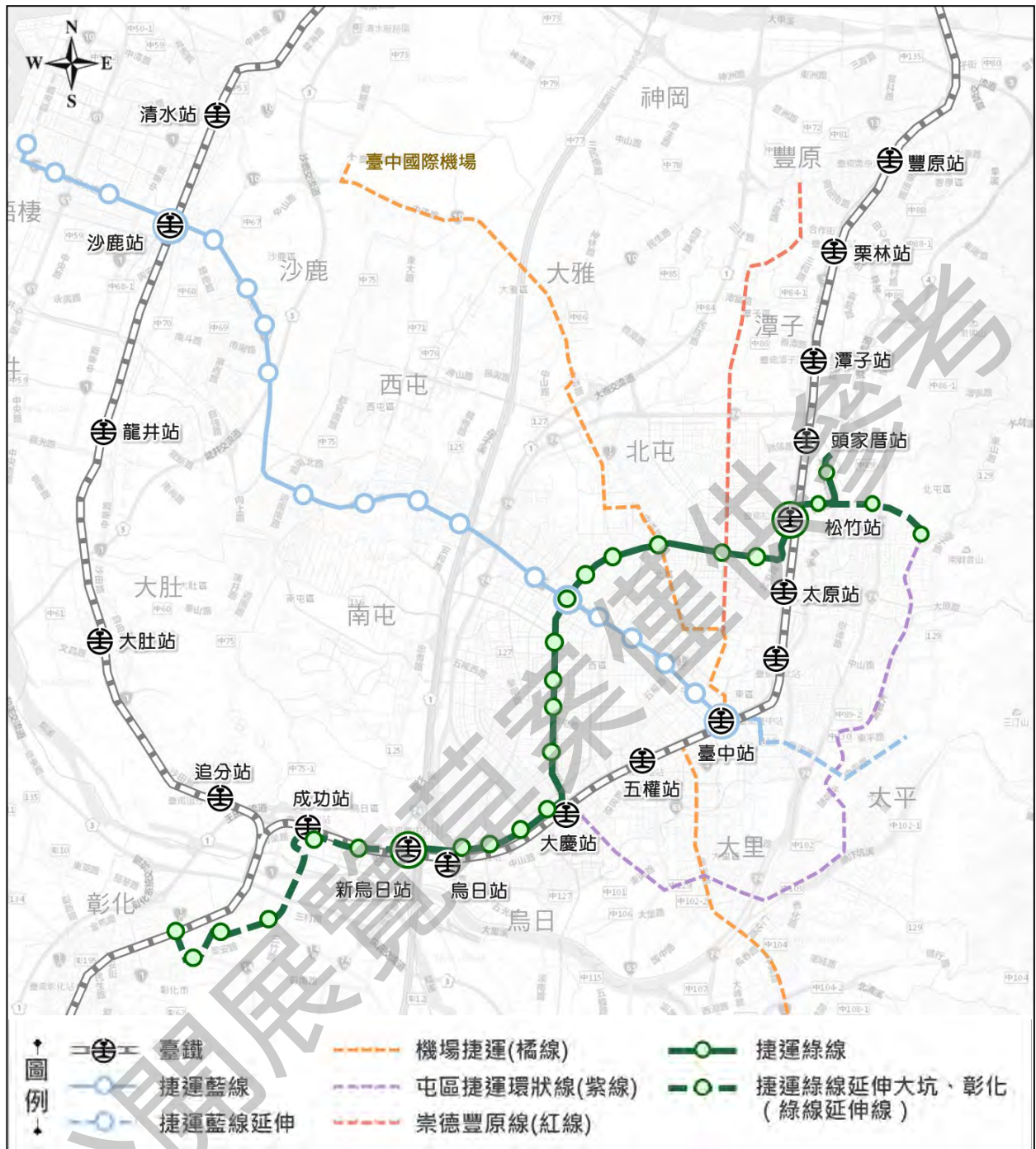
臺中都會區大眾捷運路網自民國 78 年起，由當時臺灣省政府住宅與都市發展局捷運工程處辦理規劃，民國 87 年省住都處完成「臺中都會區捷運路網細部規劃」及「民間投資省轄捷運系統之作業規範及案例分析」，路線分為紅、綠、藍三線；綠線規劃為大坑至烏日；民國 88 年因精省改由交通部高速鐵路工程局接辦優先路網規劃，高鐵局完成「民間參與台中都會區大眾捷運系統建設之可行性研究及先期規劃」及「高鐵台中站聯外大眾運輸系統檢討捷運綠線檢討規劃」，民國 93 年高鐵局完成「臺中都會區大眾捷運系統優先路線規劃」，報請行政院核定，並將計畫名稱修改為「臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫」，全線設 18 座車站與 1 座機廠，並於 110 年 4 月 25 日正式通車；鑒於臺中都會區快速成長，民國 101 年 10 月由臺中市政府啟動辦理「臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯延伸線建設計畫可行性研究」，113 年 1 月獲行政院核定後，於 113 年 6 月啟動辦理「綜合規劃」。臺中市整體軌道路網願景示意圖詳圖 1；臺中捷運烏日文心北屯延伸線計畫推動主要進程詳表 1。

本計畫延伸路線係由捷運烏日文心北屯線（以下簡稱捷運綠線）南北兩段延伸，故計畫名稱簡稱為「捷運綠線延伸線」，北段「延伸大坑段」位於臺中市北屯區，南段「延伸彰化段」位於烏日區（詳圖 2 及表 2）。本計畫配合「變更臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫（配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯延伸線建設計畫）案」，變更部分為南段「延伸彰化段」之 G18 站、G19 站及捷運必要設施所需用地，變更部分「鐵路用地」及「農業區」為「捷運系統用地」。本計畫變更位置示意圖詳圖 3。

本計畫路線透過延伸大坑段行經北屯區、大坑風景區等，延伸彰化段行經烏日高鐵特區，可有效提升整體公共運輸，活絡沿線產業發展，提供便利之大眾運輸接駁轉乘服務，減少私人運具停車或接送轉乘，藉以減少空氣與噪音污染、交通壅塞成本、行車時間、行車成本、肇事成本，提供便捷、安全、可靠、舒適之軌道運輸服務，改善道路服務水準。

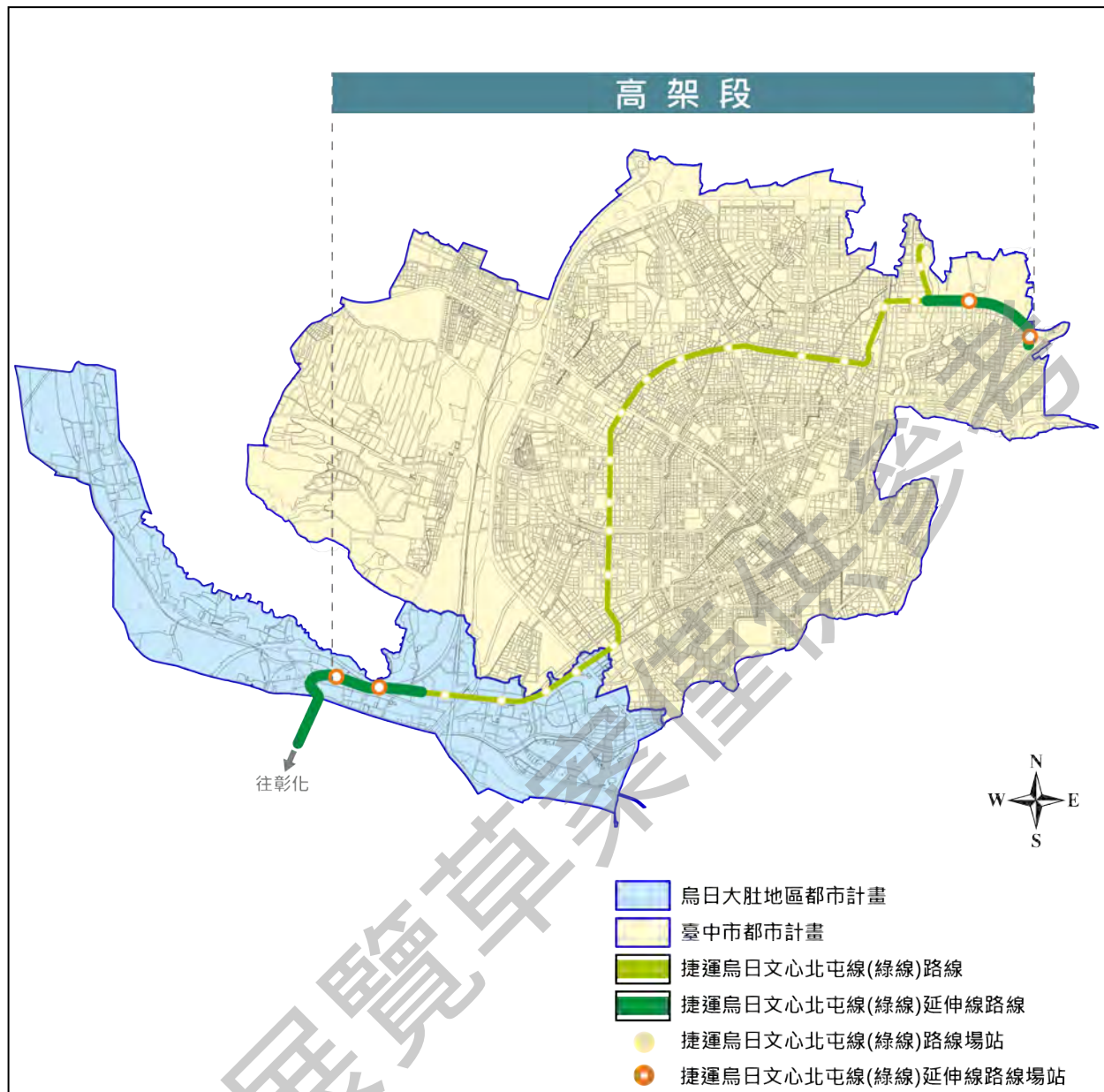
表 1、臺中捷運烏日文心北屯延伸線計畫推動主要進程

日期	辦理說明
78 年至 80 年	臺灣省政府住都局捷運工程處辦理「臺中都會區大眾捷運系統規劃」
87 年	臺灣省政府住都局捷運工程處辦理「臺中都會區捷運路網細部規劃」
88 年至 93 年	交通部高鐵局辦理「臺中都會區大眾捷運系統優先路線規劃」
98 年 10 月 27 日	臺中市政府委託臺北市捷運工程局辦理「臺中都會區大眾捷運系統路網檢討規劃」
101 年 10 月	臺中市政府交通局啟動辦理「烏日文心北屯延伸線計畫可行性研究」
102 年 11 月～12 月	臺中市政府交通局辦理「烏日文心北屯延伸線可行性研究」說明會
103 年 9 月 30 日	臺中市政府交通局完成「烏日文心北屯延伸線可行性研究」報告，並函報交通部審議
110 年 9 月 22 日	交通部將「烏日文心北屯延伸線可行性研究」報告報請行政院核定
113 年 1 月 31 日	行政院核定「烏日文心北屯延伸線可行性研究」報告
113 年 6 月 28 日	臺中市政府交通局（臺中市公共運輸及捷運工程處）（現為臺中市政府捷運工程局）啟動「烏日文心北屯延伸線綜合規劃」



資料來源：本計畫彙整

圖 1、臺中市整體軌道路網願景示意圖



資料來源：本計畫彙整。

圖 2、臺中捷運綠線延伸大坑、彰化(綠線延伸線)行經各都市計畫範圍示意圖

表 2、臺中捷運綠線延伸各車站位置綜理表

車站編號	車站位置	車站型式	說明	行政區	主要計畫區	細部計畫區
G1	松竹路一段與東山路一段交口附近	高架	服務北屯大坑地區及大坑風景區遊客	北屯區	臺中市都市計畫	臺中市都市計畫（整體開發地區單元十四）細部計畫
G2	松竹路一段與松竹二路附近	高架	服務北屯大坑地區	北屯區		臺中市都市計畫（軍功、水景里地區）細部計畫
G18	中山路三段，成功西路(成功嶺大門)附近	高架	服務烏日高鐵臺中車站地區及成功嶺營區	烏日區	臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫	臺中市高鐵站區都市計畫細部計畫 臺中市大肚地區都市計畫細部計畫
G19	中山路三段與榮泉路交口西側	高架	服務烏日高鐵臺中車站地區及臺鐵成功站	烏日區		臺中市高鐵站區都市計畫細部計畫

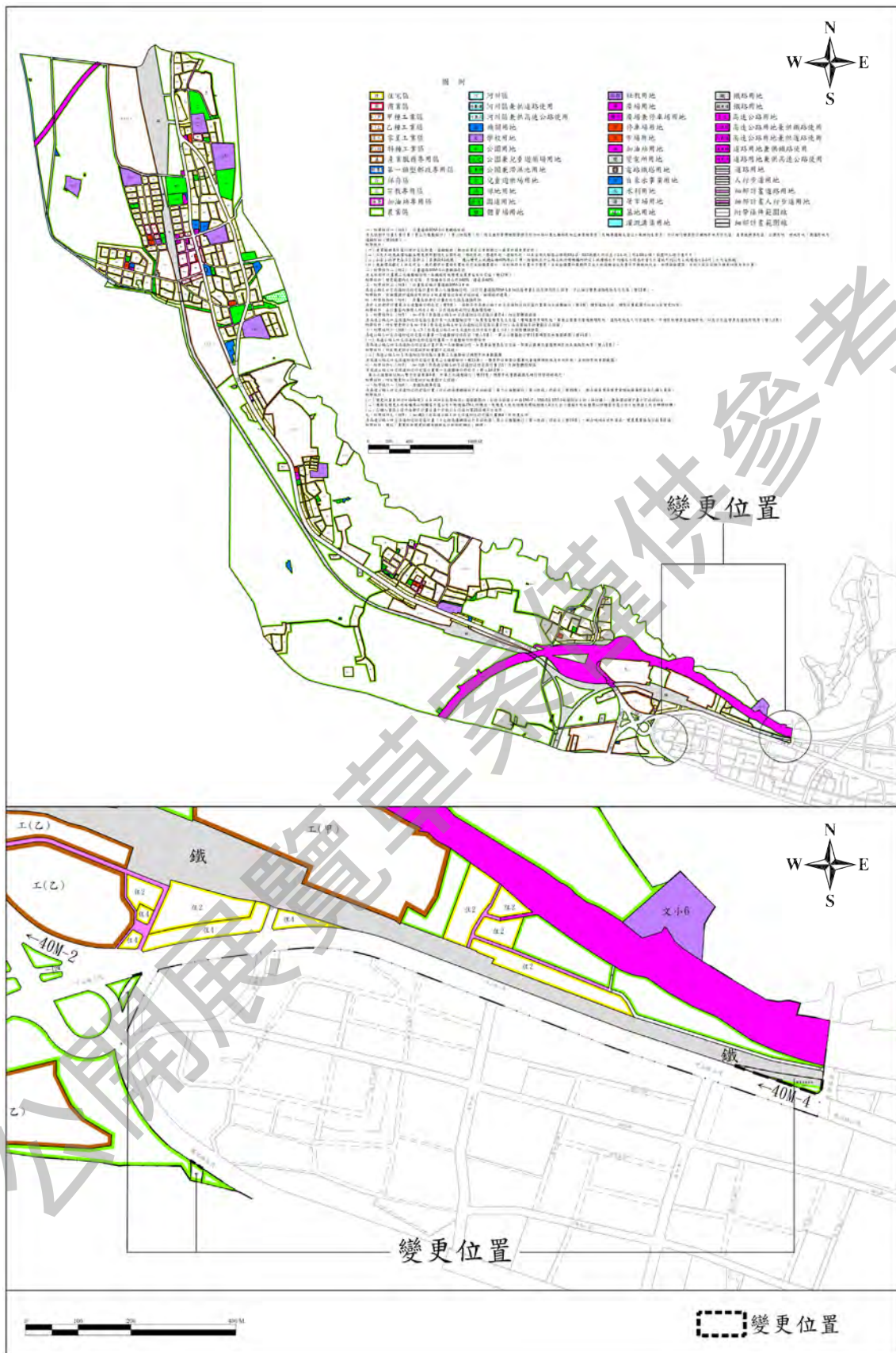


圖 3、大肚地區都市計畫變更位置示意圖

貳、法令依據

一、依據都市計畫法第 27 條規定，都市計畫經發布實施後，遇有下列情事之一時，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更。

- （一）因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。
- （二）為避免重大災害之發生時。
- （三）為適應國防或經濟發展之需要時。
- （四）為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。

前項都市計畫之變更，內政部或縣（市）（局）政府得指定各該原擬定之機關限期為之，必要時並得逕為變更。

二、依據臺中市政府於 114 年 12 月 19 日府授捷綜字第 1140397958 號函，說明本案屬市政重大建設，符合內政部 114 年 8 月 4 日內授國都字第 1140810263 號函釋都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款之規定，相關函文詳附件一。

參、上位計畫與相關計畫

一、上位計畫

(一) 全國國土計畫 (107 年 4 月，內政部)

內政部 107 年 4 月 30 日台內營字第 1070807769 號函公告實施「全國國土計畫」，其中與本計畫相關之計畫內容說明摘錄如下：

- 1.計畫目標：以「安全-環境保護，永續國土資源」、「有序-經濟發展，引導城鄉發展」、「和諧-社會公義，落實公平正義」之國土空間為全國國土空間發展之總目標。
- 2.中部區域以精密機械產業及以中部科學園區為主形成的國防科技、環保科技、綠能產業，同時中彰雲亦為我國農業生產主要基地與觀光發展重要區域，具糧食安全與發展國際觀光之要務；中部城市區域結合臺中港、清泉崗國際機場、麥寮工業港、高鐵、臺鐵與高快速公路系統，使其具備發展智慧機械與國防產業之優勢，未來除應整合產業發展優勢與建設分配以提升都會區域競爭力外，亦應著重整體規劃城鄉均衡發展，以兼顧農業生產、觀光發展之需要，促進產業發展、糧食安全與生態觀光和諧發展。
- 3.軌道運輸：(1) 整合並強化軌道與各運具間之優質轉乘服務，擴大軌道系統服務範圍。(2) 升級與活化既有軌道設施，提高整體運輸容量與服務水準。(3) 加強整合軌道運輸與土地使用開發，啟動因地制宜且可行的建置方案，帶動鐵路站區及沿線周邊土地更新再發展。(4) 適時引入複合式軌道運輸系統，擴大軌道運輸服務範圍。
- 4.都市公共運輸：(1) 因地制宜發展通用化之公共運輸環境，積極整合都市軌道、市區公車及公路客運服務，提供民眾無縫、複合及最後一哩服務。(2) 都市空間應導入大眾運輸導向發展 (TOD)，結合軌道與其他大眾運輸場站、周邊道路及人行空

間之整體規劃與開發，促進人本交通發展，並加強轉運中心規劃與推動，提升轉乘接駁服務品質。(3) 建立良好的公共運輸服務與完整規劃，提升公共運輸使用率。(4) 配合適當的私人運具管理策略，限制私人運具之成長與使用，強化運輸部門節能減碳效能。

(二) 臺中市國土計畫（110 年 4 月，臺中市政府）

臺中市國土計畫針對交通運輸部門之發展，大眾運輸系統架構係以軌道運輸系統為主、公車系統為輔、自行車與人行系統作為最後一哩路，完善交通運輸路網，朝向縮短城鄉差距以達均衡城市發展。

在發展對策與發展區位上，透過「打造無縫接軌大臺中」，建立以軌道為主、公路運輸為輔之公共運輸路網層級，以高鐵、臺鐵為城際骨幹，臺鐵、捷運為都會幹線，接駁公車、市區公車等作為集散支網，發展區位包括捷運藍線、捷運綠線延伸線、大臺中山海環線、機場捷運、大平霧捷運、豐科軸線、科工軸線、崇德豐原線等。

二、相關計畫

（一）臺中市大眾運輸導向之都市發展規劃（110 年）

研擬全市性大眾運輸導向都市發展策略，考量各場站定位與周邊區域特性，訂定適宜之土地使用管制指導原則，作為後續辦理都市計畫法定程序之規劃基礎。本計畫將依該計畫之指導原則，規劃場站周邊土地使用強度及相關管制規定。

（二）烏日高鐵轉運門戶-臺灣轉運城整體規劃案（113 年）

以臺灣轉運城為核心概念，預為因應高鐵臺中站區周邊之重大建設及投資影響，以 TOD/ETOD 理念，研擬整體規劃構想及行動計畫，促進站區及周邊低度使用場域轉型活化。本計畫將參考該案規劃構想後執行規劃，避免與空間整體規劃方案相左之情形。

（三）高速鐵路台中車站地區新高鐵段 69、70、71 地號開發案（臺中高鐵娛樂購物城）（112 年）

規劃開發整合住宿、休閒娛樂、購物觀光及商業辦公等複合型購物中心，經由三鐵共構站體銜接本計畫之連通平台空橋，由高鐵、臺鐵、捷運出口平台不到 100 公尺距離即可進入商場主體和國際多功能展示場、國際會議中心或共享辦公室。

（四）臺中市境內各車站周邊地區資產活化整體規劃委託專業服務案（109 年）

連結高鐵門戶之知識產業基地，並緊鄰高鐵門戶及副都心、串聯捷運與鐵路高架化之優勢應有效發揮，結合車站與周邊可用地（鋼樑場、啤酒廠）形成中台灣之知識產業基地。再者，利用便捷交通快速連結臺灣南北區域、臺中都會核心。

肆、現行都市計畫概述

一、細部計畫與主要計畫之關係

本細部計畫範圍屬變更主要計畫「臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯延伸線建設計畫)案」(變更內容及位置詳表 3 及圖 4) 中，申請由「鐵路用地」及「農業區」變更為「捷運系統用地」之變更計畫範圍。為落實主要計畫之精神，本細部計畫係依循主要計畫之指導原則，作為計畫區後續開發建設之準據；包括增訂土地使用分區管制要點、事業及財務計畫等，以規範本案細部計畫之發展，其餘計畫內容皆與本案變更主要計畫相同。

表 3、主要計畫變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫(面積)	新計畫(面積)	
1	位成功西路西側與中山路三段北側附近	農業區 (0.1725 公頃) 鐵路用地 (0.0886 公頃)	捷運系統用地 G18-1 (0.2611 公頃)	G18 站周邊發展，以住宅使用為主，考量動線串接及配合本捷運建設計畫，場站 G18 出入口 A 及轉乘設施等相關附屬設施之佈設所需用地，變更為捷運系統用地。
6	位中山路三段與與省道台 1 線附近	農業區 (0.0986 公頃)	捷運系統用地 2 (0.0986 公頃)	配合本捷運建設計畫高架路線之墩柱佈設所需用地，變更為捷運系統用地。
8	位環河路五段與榮泉一號球場附近	農業區 (0.0715 公頃)	捷運系統用地 4 (0.0715 公頃)	配合本捷運建設計畫高架路線之墩柱佈設所需用地，變更為捷運系統用地。

註：1.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.凡本次未指明變更部分，均應以原計畫為準。

3.變更範圍地籍清冊詳主要計畫。

三、現行細部計畫概要

(一) 都市計畫發布實施歷程

臺中市大肚地區都市計畫細部計畫於民國 112 年 8 月 11 日發布實施，係依循主要計畫指導原則規劃烏日地區細部計畫內容，進行都市設計及土地使用分區管制，以形塑細部計畫區之風貌特色。自擬定細部計畫後，尚未辦理個案變更及通盤檢討。有關發布實施歷程詳參下表：

表 4、大肚地區都市計畫細部計畫發布實施歷程概要表

編號	計畫名稱	發布實施文號
1	擬定大肚地區都市計畫細部計畫案	112.08.11 府都計字第 1120215189 號

資料來源：臺中市政府都發局都市計畫書圖整合平台，本計畫彙整。

(二) 計畫範圍及面積

本細部計畫範圍隸屬臺中市大肚及烏日區，計畫範圍東以高鐵臺中車站地區為界，西臨大肚本圳，南至大肚溪，北以台中港特定區計畫為界，計畫面積為 1,357.1641 公頃。

(三) 計畫年期與計畫人口

本細部計畫之計畫年期配合主要計畫訂為民國 125 年，計畫人口為 55,900 人。

(四) 土地使用計畫

共劃設 18 種土地使用分區及 34 種公共設施用地類別。表 4 為整大肚地區都市計畫細部計畫土地使用面積表，圖 5 為大肚地區都市計畫細部計畫示意圖。

表 5、大肚地區都市計畫細部計畫土地使用面積表

項目			現行計畫面積 (公頃)	佔都市發展用地 而積比例(%)	佔計畫區總而積 比例(%)
土地 使用 區	住宅區	住宅區(一)	4.2800	0.68	0.32
		住宅區(二)	68.5033	10.82	5.05
		住宅區(三)	99.8500	15.77	7.36
		住宅區(四)	11.6667	1.84	0.86
		小計	184.3000	29.11	13.58
	商業區	商業區(一)	8.5700	1.35	0.63
		商業區(二)	1.0042	0.16	0.07
		小計	9.5742	1.51	0.71
	甲種工業區		8.9100	1.41	0.66
	乙種工業區		137.5584	21.72	10.14
	零星工業區		13.0244	2.06	0.96
	特種工業區		0.6200	0.10	0.05
	產業服務專用區		5.6100	0.89	0.41
	第一類型郵政專用區		0.0983	0.02	0.01
	保存區		0.7200	0.11	0.05
	宗教專用區		0.6000	0.09	0.04
	加油站專用區		0.1100	0.02	0.01
	農業區		720.3160	--	53.08
	河川區		2.7807	--	0.20
	河川區兼供道路使用		0.8493	--	0.06
	小計		1,085.0713	57.03	79.95
公共 設施 用地	機關用地		4.5217	0.71	0.33
	學校用地	文小用地	11.7200	1.85	0.86
		文中用地	6.5400	1.03	0.48
		文高用地	4.9100	0.78	0.36
		小計	23.1700	3.66	1.71
	公園用地		10.2683	1.62	0.76
	公園兼兒童遊樂場用地		2.9800	0.47	0.22
	公園兼供滯洪池用地		0.5000	0.08	0.04
	兒童遊樂場用地		1.7900	0.28	0.13
	綠地用地		3.7700	0.60	0.28
	園道用地		0.2300	0.04	0.02
	體育場用地		3.0100	0.48	0.22
	社教用地		0.2200	0.03	0.02

項目		現行計畫面積 (公頃)	佔都市發展用地 面積比例(%)	佔計畫區總面積 比例(%)
	市場用地	0.5100	0.08	0.04
	廣場兼停車場用地	1.1600	0.18	0.09
	停車場用地	0.3200	0.05	0.02
	市場用地	1.7900	0.28	0.13
	加油站用地	0.1300	0.02	0.01
	變電所用地	0.8500	0.13	0.06
	電路鐵塔用地	0.0900	0.01	0.01
	自來水事業用地	0.3200	0.05	0.02
	水利用地	0.1000	0.02	0.01
	屠宰場用地	0.1100	0.02	0.01
	墓地用地	1.9300	0.30	0.14
	灌溉溝渠用地	0.0900	0.01	0.01
	鐵路用地	62.2629	9.83	4.59
	鐵路用地兼供道路使用	0.0591	0.01	0.00
	高速公路用地	48.9172	7.73	3.60
	高速公路用地兼供鐵路使用	0.2193	0.03	0.02
	高速公路用地兼供道路使用	0.7936	0.13	0.06
	道路用地	101.2463	15.99	7.46
	道路用地兼供鐵路使用	0.1944	0.03	0.01
	道路用地兼供高速公路使用	0.1800	0.03	0.01
	人行步道用地	0.3600	0.06	0.03
	小計	272.0928	42.97	20.05
都市發展用地		633.2181	100.00	
總計		1,357.1641		100.00

註1：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

註2：都市發展用地面積不包括農業區、河川區、河川區兼供高速公路使用及河川區兼供道路使用。

資料來源：擬定臺中市大肚地區都市計畫細部計畫(112.07)，本計畫彙整

(五) 土地使用管制要點

本計畫土地使用分區管制要點於民國 112 年 8 月 18 日發布實施，其管制要點如下：

臺中市大肚地區都市計畫細部計畫

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、本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率、上限容積率及高度比等規定詳如下表：

使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	上限容積率(%)	高度比
第一種住宅區(住1)	50	180	-	-
第二種住宅區(住2)	50	180	270	-
第三種住宅區(住3)	60	200	-	1.5
第四種住宅區(住4)	60	240	360	-
第一種商業區(商1)	80	320	-	-
第二種商業區(商2)	80	320	480	-
工業區	70	210	-	-
零星工業區	70	210	-	-
產業服務專用區	50	300	-	-
第一類型郵政專用區	50	250	-	-
保存區	40	120	-	-
宗教專用區	60	160	-	-
加油站專用區	40	120	-	-

備註：

(一) 計畫範圍(詳附圖 1)內第三種住宅區、第一種商業區、乙種工業區、零星工業區、產業服務專用區、保存區及宗教專用區建築物高度比：

1. 建築物各部分高度與自各該部分超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寬者及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮等，得不受建築物高寬比之限制。

2. 建築基地臨接或面前道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者(且應符合法定建蔽率未逾 15%，其性質與公園相近，始得視為永久性空地)，其建築物得依下列規定擇一計算高度比：

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

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

(二) 計畫範圍(詳附圖 2)內第二種住宅區、第四種住宅區、第二種商業區、工業區之上限容積率應依以下規定辦理。

1. 即基地可建築之總容積率；辦理都市更新者不受此限。

2. 工業區不得辦理容積轉移。

三、工業區規定如下：

(一) 計畫範圍(詳附圖 1)工業區(不包括零星工業區)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。

- (二) 計畫範圍(詳附圖 2) 甲種工業區、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。
- 原倉儲批發專用區變更為乙種工業區部分(詳附圖 5)，不得作為都市計畫法臺中市施行自治條例第 25 條規定之使用。

四、計畫範圍(詳附圖 1) 產業服務專用區規定如下：

- (一) 產業服務專用區以提供文化創意、金融服務、數位經貿及公害輕微之工廠等相關產業使用。
1. 文化創意係指符合文化創意產業發展法第三條規定之產業類別。
 2. 金融服務係指金融服務業(貨幣中介業；控股業；信託、基金及類似金融實體；其他金融服務業)等相關產業類別。
 3. 數位經貿係指電腦程式設計、諮詢及相關服務業(電腦程式設計業；電腦諮詢及設備管理業；其他電腦相關服務業)，資訊服務業(入口網站經營、資料處理、主機及網站代管服務業；其他資訊服務業)，及企業總管理機構及管理顧問(企業總管理機構、管理顧問業)等相關產業類別。
 4. 公害輕微之工廠指非屬都市計畫法臺中市施行自治條例第二十三條限制之建築及使用。
- (二) 產業服務專用區應整體規劃，得視實際需要訂定分期分區開發計畫，並送經本市都市設計審議委員會審查同意；另應於建築物取得使用執照前成立管理機構，辦理區內相關服務輔導事宜。

五、計畫範圍(詳附圖 1) 第一類型郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定，得為下列之使用：

- (一) 經營郵政事業所需設施。
- (二) 郵政必要附屬設施。

六、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率等規定詳如下表：

公共設施項目		建蔽率(%)	容積率(%)	備註
機關用地		50	250	
學校用地	高中職	50	200	詳附圖 1
	國中	50	150	
	國小	50	150	
兒童遊樂場用地(細-兒5)		15	30	
公園兼滯洪池用地(細-公兼滯1及細-公兼滯2)		15	30	
市場用地一(市1)		50	240	詳附圖 2
市場用地二(市2)		60	240	詳附圖 1
加油站用地		40	120	
社教用地		50	250	
變電所用地(變1)		40	250	詳附圖 1
變電所用地(變2)		50	250	詳附圖 2
屠宰場用地		50	250	

備註：

- (一) 計畫範圍(詳附圖 1) 學校用地兼作幼兒園使用。
- (二) 公園兼滯洪池用地(細-公兼滯 1 及細-公兼滯 2) 及兒童遊樂場用地(細-兒 5) 之滯洪池設置規模及設計規範應依核定之水土保持計畫書辦理。

七、騎樓與建築退縮規定

(一) 為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，計畫範圍（詳附圖 1）除劃設廣場、兒童遊樂場、鄰里公園兼兒童遊樂場及公園外，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如下：

- 1.住宅區及商業區，凡面臨 7 公尺（含 7 公尺）以上計畫道路之建築基地，應設置 4 公尺騎樓或無遮簷人行道；凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道（含重劃增設道路）之建築基地，應由建築線（溝濱後）退縮 0.5 公尺建築。退縮部分得計入法定空地。
- 2.乙種工業區基地應自建築線退縮 4 公尺作為無遮簷人行道，退縮部分得計入法定空地。
- 3.產業服務專用區臨細-12M-I 道路應自建築線退縮 10 公尺建築，臨主要計畫 12M 道路及 30M 園道應自建築線退縮 6 公尺建築；退縮建築之空地，臨道路部分至少保留 2.5 公尺為無遮簷人行步道，其餘部分應植栽綠化，退縮部分得計入法定空地。
- 4.新開闢學校用地申請建築時，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) 應有 1 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。
 - (2) 其他臨道路部分應退縮 4 公尺無遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用。
- 5.社教用地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
- 6.其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨 7 公尺（含 7 公尺）以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮 4 公尺為無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及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，退縮部分得計入法定空地。
7. 4 公尺計畫道路為確保消防救災通道安全，兩側建築基地應各退縮 1 公尺供道路使用，得計入法定空地。

(二) 為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，計畫範圍（詳附圖 2）除劃設廣場、兒童遊樂場及公園外，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如下：

- 1.經以市地重劃或區段徵收整體開發且尚未完成配地之地區，住宅區及第二種商業區基地應自計畫道路退縮 4 公尺建築。
- 2.前款以外住宅區及商業區，凡面臨 7 公尺（含 7 公尺）以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道（含重劃增設道路）之建築基地，地面層應由建築線退縮 0.5 公尺建築。
- 3.工業區基地應自建築線退縮 4 公尺建築。
- 4.新開闢學校用地申請建築執照時，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.應有1側退縮10公尺建築。2.其他臨道路部分應退縮4公尺建築。

- 5.其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨7公尺（含7公尺）以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮4公尺建築。凡面臨未達7公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，地而層應由建築線退縮0.5公尺建築。

前項1、3、4、5款退縮建築空間均作為無遮簷人行道使用。

設置騎樓及無遮簷人行道應與公有人行道齊平，不得有高低差，且須供公眾通行使用，不得設置停車空間。無遮簷人行道應予適當綠化，退縮部分得計入法定空地；第4款退縮10公尺部分，並得供停車及學生接送專用車道等使用。

- （三）為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，計畫範圍（詳附圖3）之退縮建築規定如下：

- 1.第一種住宅區基地及公共設施用地應自計畫道路退縮4公尺建築。
- 2.前款退縮建築空間應與公有人行道齊平，不得有高低差，並供公眾通行使用，不得設置停車空間，且均作為無遮簷人行道，並應予適當綠化，退縮部分得計入法定空地。

八、停車空間

- （一）除計畫範圍（詳附圖3）以外地區之停車空間規定如下：

- 1.本計畫區建築物附設停車空間設置標準依建築技術規則之規定。
- 2.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。
- 3.工業區（詳附圖2）建築基地內法定空地應留設1/2以上作為停車場及裝卸貨物使用。

- （二）計畫範圍（詳附圖3）之停車空間規定為建築基地於申請建築時，其樓地板面積在250平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，超過部分每150平方公尺或其餘數超過75平方公尺應增設一部停車空間。

樓地板面積	停車空間設置標準
1—325平方公尺	設置一部
326—475平方公尺	設置二部
476—625平方公尺	設置三部
以下類推	

- 九、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1/2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。

(一) 計畫範圍 (詳附圖 1) 建築基地之開放空間系統依下列規定辦理：

1. 法定空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
2. 新開闢學校用地，其法定空地之透水面積比例不得小於 70%，且應避免設置不透水之運動場及跑道，操場除得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第三條規定設置滯洪池外，不得設置地下室，惟情形特殊經本市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。
3. 公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場及綠地等用地，其透水面積不得小於該用地面積 60%，惟情形特殊經本市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。
4. 產業服務專用區之法定空地應儘量集中留設並與綠地連貫，以發揮保育及隔離功能。

(二) 計畫範圍 (詳附圖 2) 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。

(三) 計畫範圍 (詳附圖 3) 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。另兒童遊樂場用地與廣場用地之綠覆率不得低於 60%。

十、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，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之超造人，並設置獨立進出口，以供通行。

(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) 針對計畫範圍 (詳附圖 3) 之其他規定如下：

1. 為鼓勵小建築基地整體開發建築，建築基地如達下列整體開發建築基地規模者，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 X 基準容積率 x 10%
4,000 平方公尺 (含) 以上	基地面積 X 基準容積率 x 15%
完整街廓整體開發	基地面積 X 基準容積率 x 20%

備註：「完整街廓」之定義係指街廓內之最小基地面積應超過 4,000 平方公尺，並符合下列規定之一者：

- (一) 指四周均為都市計畫道路圍成之都市計畫範圍土地，但其內有非都市發展用地，為非完整街廓。
- (二) 街廓內有公共設施用地者，其建築基地面臨計畫道路部分，不得小於該建築基地周長之三分之二。

- 2.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，於下列期限內申請建造執照者，得依下表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X基準容積率x10%
4,000平方公尺（含）以上	基地面積X基準容積率x15%
完整街廓整體開發	基地面積X基準容積率x20%

- 3.申請綠建築設計取得綠建築標章及通過綠建築分級評估黃金級以上者，給予基準容積6%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積10%之獎勵。申請者應於都市設計審議通過後與臺中市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後2年內，取得綠建築標章；且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之5倍保證金。前項保證金退還依下列規定：

- (1) 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
- (2) 未依限取得黃金級以上綠建築標章者，保證金不予退還，納入臺中市都市更新及都市發展建設基金。
- (3) 依限取得黃金級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價5倍之金額後無息退還。

- 4.前述各款容積獎勵合計不得超過基準容積率之20%。

十一、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。

十二、計畫區內應提送都市設計審議範圍及規定

- (一) 計畫範圍（詳附圖1）應依「臺中市都市設計審議規範」及其相關規定辦理都市設計審議。

- (二) 計畫範圍（詳附圖2）

- 1.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。
- 2.公用事業建築申請案之總樓地板超過10,000平方公尺者。
- 3.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。
- 4.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。
- 5.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，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。

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。

(三) 計畫範圍 (詳附圖 3)

1. 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。
2. 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，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
3. 依本要點申請綠建築容積獎勵之開發案件。

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。

十三、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 1/2，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 1/2，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 1/2，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和 1/2，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。

十四、計畫範圍 (詳附圖 4) 建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。

十五、本計畫範圍 (詳附圖 1) 內建築基地屬 108 年 12 月 5 日發布之細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。

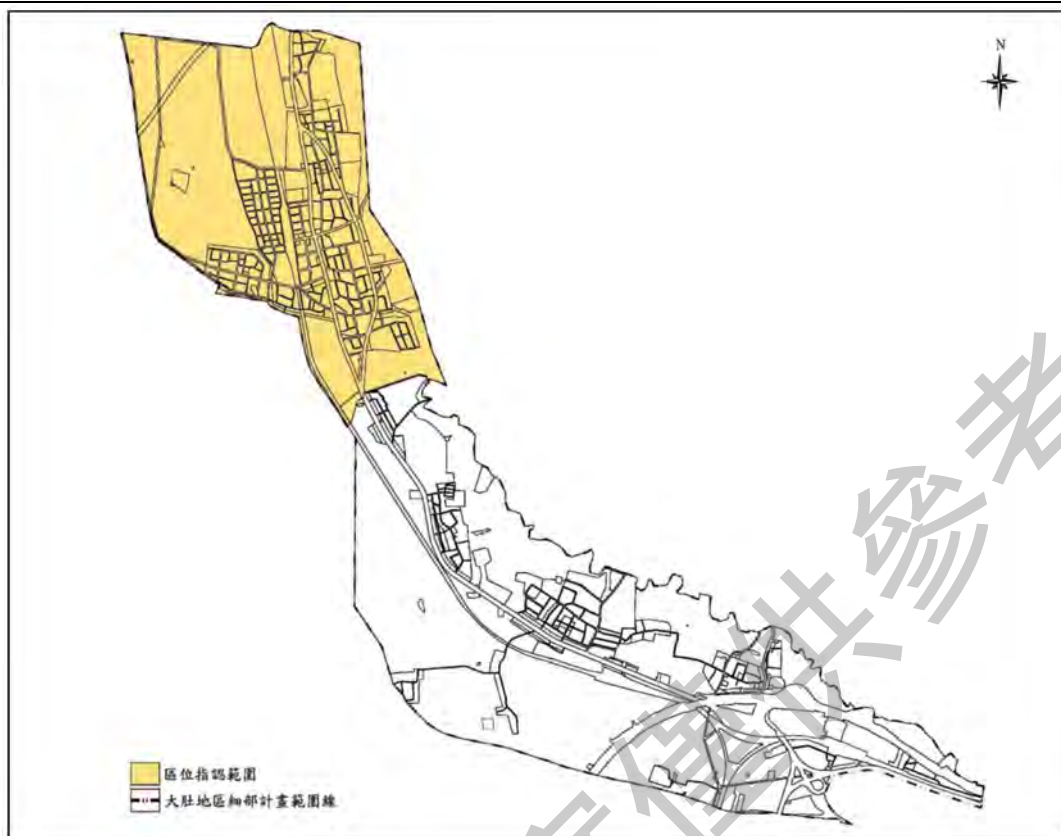
本計畫範圍 (詳附圖 4) 內建築物使用，除 104 年 5 月 29 日前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。

十六、本要點未規定事項適用都市計畫法臺中市施行自治條例及其他有關法令之規定辦理。

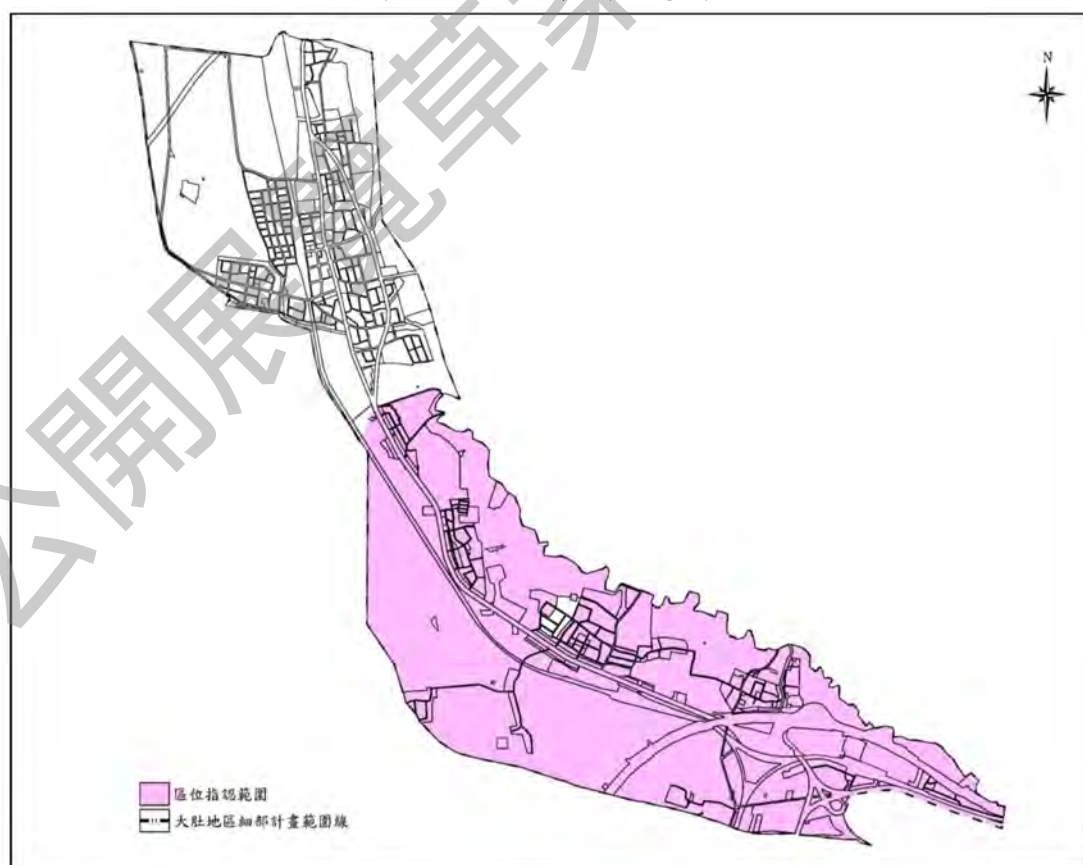
附表 臺中市都市計畫甲、乙種工業區土地設置公共服務設施及公用事業設施申請案件
核准條件表

公共服務設施及 公用事業設施		使用面積	使用細目	使用條件	管理維護 事項
(一)	警察及消防 機構	依各目的事業主 管機關法令規定	警察局、消防機構	申請基地應臨接寬度 8 公 尺以上計畫道路或現有巷 道。	依各目的事業 主管機關法令 規定
(二)	變電所、輸 電線路鐵塔 (連接站) 及其管路	依各目的事業主 管機關法令規定	電力相關設施	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現 有巷道。 2.應自基地境界線至少退縮 10 公尺以上建築，並採 屋內型設計退縮部份應 妥為綠美化並植栽喬木。 3.申請基地外緣與臨近住宅 區(社區)公務機關、名 勝古蹟、學校醫院、幼稚 園、社會福利設施、加油 站、危險物品儲藏區應在 50 公尺以上。 4.應提請臺中市都市計畫委 員會審議核可。	依各目的事業 主管機關法令 規定
(三)	自來水或下 水道抽水站	依各目的事業主 管機關法令規定	自來水：自來水處 理場、加壓站、配 水池、淨水場、配 水設施	申請基地應臨接寬度 8 公 尺以上計畫道路或現有巷 道。	依各目的事業 主管機關法令 規定
(四)	自來水處理 場(廠)或 配水設施	依各目的事業主 管機關法令規定	自來水處理場 (廠)或配水設施	申請基地應臨接寬度 8 公 尺以上計畫道路或現有巷 道。	依各目的事業 主管機關法令 規定
(五)	煤氣、天然 氣、加(整) 壓站	依各目的事業主 辦單位法令規定	煤氣、天然氣、加 (整)壓站	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現 有巷道。 2.申請基地外緣與臨近住宅 區(社區)公務機關、名 勝古蹟、學校醫院、幼稚 園、社會福利設施、加油 站、危險物品儲藏區應在 50 公尺以上。	依各目的事業 主管機關法令 規定
(六)	加油站、液 化石油氣汽 車加氣站	依各目的事業主 管機關法令規定	加油站、液化石油 氣汽車加氣站	申請基地應臨接寬度 12 公尺以上計畫道路或現有 巷道。	依各目的事業 主管機關法令 規定
(七)	電信機房	依各目的事業主 管機關法令規定	交換機、電池、配 線架、傳輸設備	申請基地應臨接寬度 8 公 尺以上計畫道路或現有巷 道。	依各目的事業 主管機關法令 規定
(八)	廢棄物及廢 (污)水處 理設施或焚 化爐	基地面積不得超 過一萬平方公尺	廢棄物及廢污水 處理設施或焚化 爐	1.申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現 有巷道。 2.申請基地外緣與臨近住宅 區(社區)公務機關、名 勝古蹟、學校醫院、幼稚 園、社會福利設施、危險 物品儲藏區應在 250 公 尺以上。 3.應自基地境界線至少退縮 5 公尺以上建築，退縮部 份應妥為美化且於基地 周圍設置實體圍牆。但以 既有合法廠房申請，不受 本項限制。 4.應提請臺中市都市計畫委 員會審議核可。	依各目的事業 主管機關法令 規定
(九)	土石方資源 堆置處理場	依各目的事業主 管機關法令規定	土石方資源堆置 場及其附屬設施	依臺中市營建剩餘土石方 管理自治條例規定辦理。	依各目的事業 主管機關法令 規定

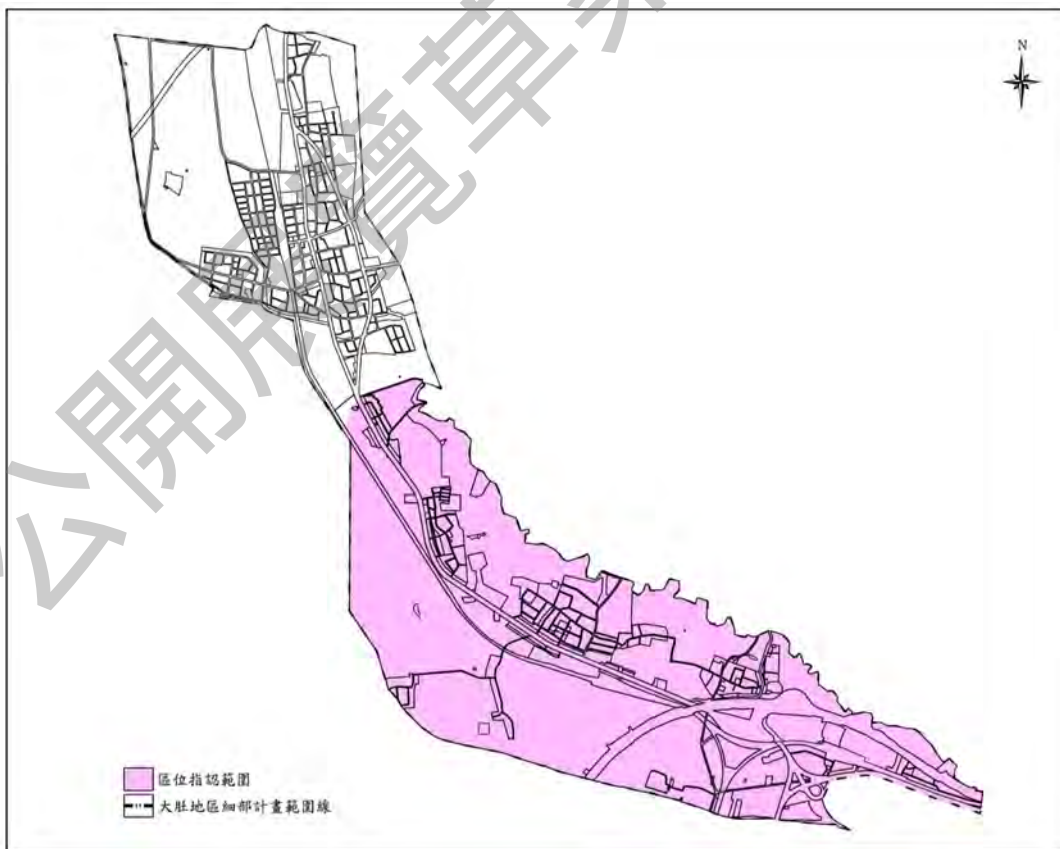
公共服務設施及公用事業設施		使用面積	使用細目	使用條件	管理維護事項
(十)	醫療保健設施	使用土地總面積不得超過該工業區土地總面積百分之五	1. 醫療機構。 2. 護理機構。	1. 申請基地應臨接寬度 8 公尺以上道路。 2. 申請基地與煤氣、天然氣、加壓站至少應有 50 公尺以上距離，與危險物品和高壓氣體儲藏區至少應有 300 公尺以上距離。	依各目的事業主管機關法令規定
(十一)	社會福利設施	依各目的事業主管機關法令規定	1. 兒童及少年福利機構（托嬰中心、早期療育機構）。 2. 老人長期照顧機構（長期照護型、養護型及失智照顧型）。 3. 身心障礙福利機構。	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十二)	幼稚園或兒童照顧服務中心	依各目的事業主管機關法令規定	幼稚園、兒童照顧服務中心	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十三)	郵局	依各目的事業主管機關法令規定	郵局	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十四)	汽車駕駛訓練場	依各目的事業主管機關法令規定	汽車駕駛訓練場	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十五)	客貨運站及其附屬設施	依各目的事業主管機關法令規定	客貨運站及其附屬設施	申請基地應臨接寬度 12 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十六)	宗教設施	建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺	宗教設施	1. 申請基地應臨接寬度 8 公尺以上道路。 2. 建蔽率為 60%。 3. 需留設停車空間應依建築技術規則建築設計施工編第 56 條規定之設置標準停車空間加倍設置。	依各目的事業主管機關法令規定
(十七)	電業相關之維修及其服務處所	依各目的事業主管機關法令規定	電業相關之維修及其服務處所	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關法令規定
(十八)	再生能源發電設備及其輸變電相關設施	依各目的事業主管機關法令規定	再生能源發電設施、再生能源熱能設施、再生能源衍生燃料及其相關設施、再生能源輸送管線設施、其他再生能源相關設施	1. 申請基地應臨接寬度 8 公尺以上計畫道路或現有巷道。 2. 應自基地境界線至少退縮 10 公尺以上建築，並採屋內型設計退縮部份應妥為綠美化並植栽喬木。 3. 申請基地外緣與臨近住宅區（社區）公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、加油站、危險物品儲藏區應在 50 公尺以上。 4. 應提請臺中市都市計畫委員會審議核可。	依各目的事業主管機關法令規定
(十九)	其他經市政府審查核准之必要公共服務設施及公用事業	不另規定	由本府主管機關視性質個案審查	申請基地應臨接寬度 8 公尺以上道路。	依各目的事業主管機關法令規定

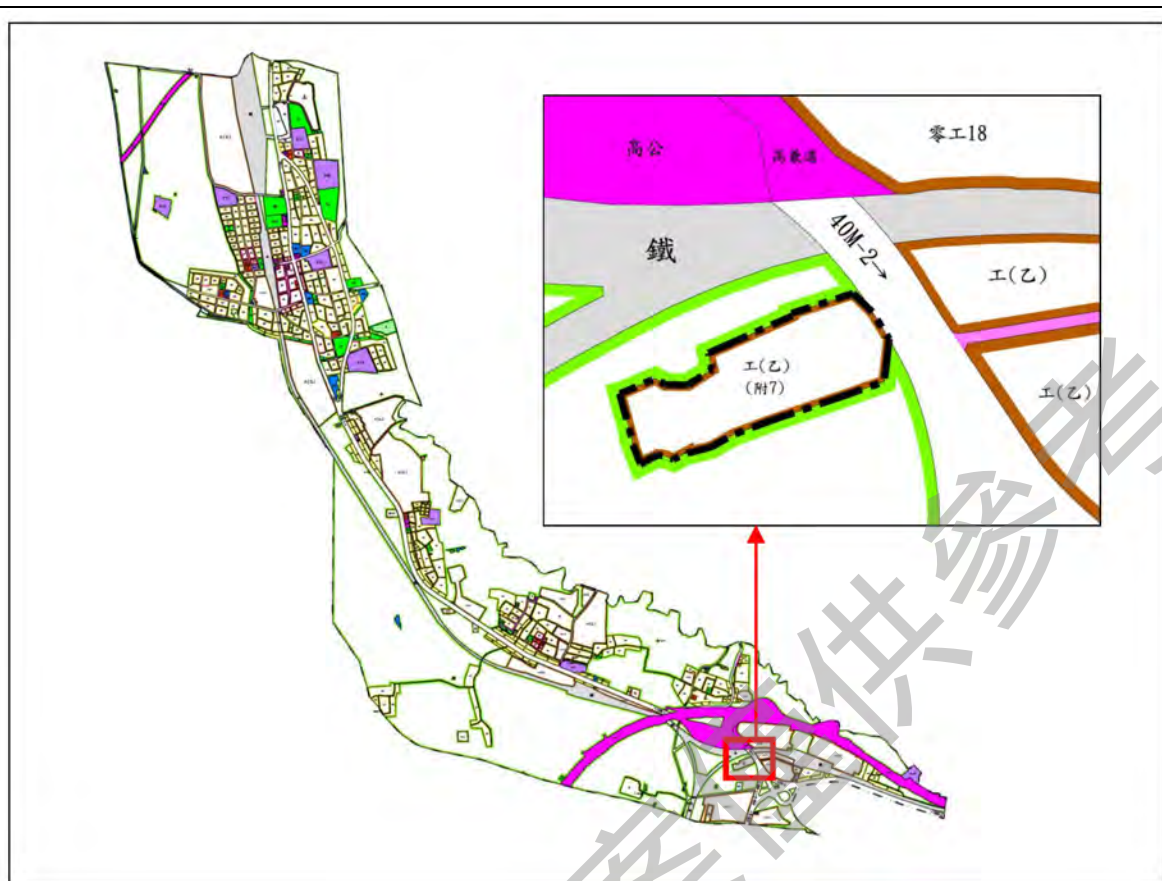


附圖 1 區位指認範圍示意圖



附圖 2 區位指認範圍示意圖





附圖 5 原倉儲批發專用區變更為乙種工業區之位置示意圖

伍、環境現況分析

本計畫變更部分為「捷運綠線延伸彰化段」G18 站及必要設施，由既有 G17 站（台中）往西，延台鐵至成功西路及中山路三段路口附近設置 G18 站；續行中山路三段一段至榮泉路路口附近設置 G19；後續軌道延中山路三段及環河路五段至彰化縣。

一、土地使用現況

本計畫場站及變更範圍之土地使用現況說明如後，詳圖 6 及圖 7。

（一）G18 站

G18 站變更範圍共計四處，分別位於成功西路兩側及中山路三段與榮和路東南隅，現況分別保養廠（鐵皮屋）、倉庫（鐵皮屋）、賣店（鐵皮屋）、住家。

G18 站北側為國道一、成功嶺新訓中心、住宅使用及農業使用；南側地區現況以住宅使用為主，健行路及三榮九路交叉口刻正興建烏日全民運動館。

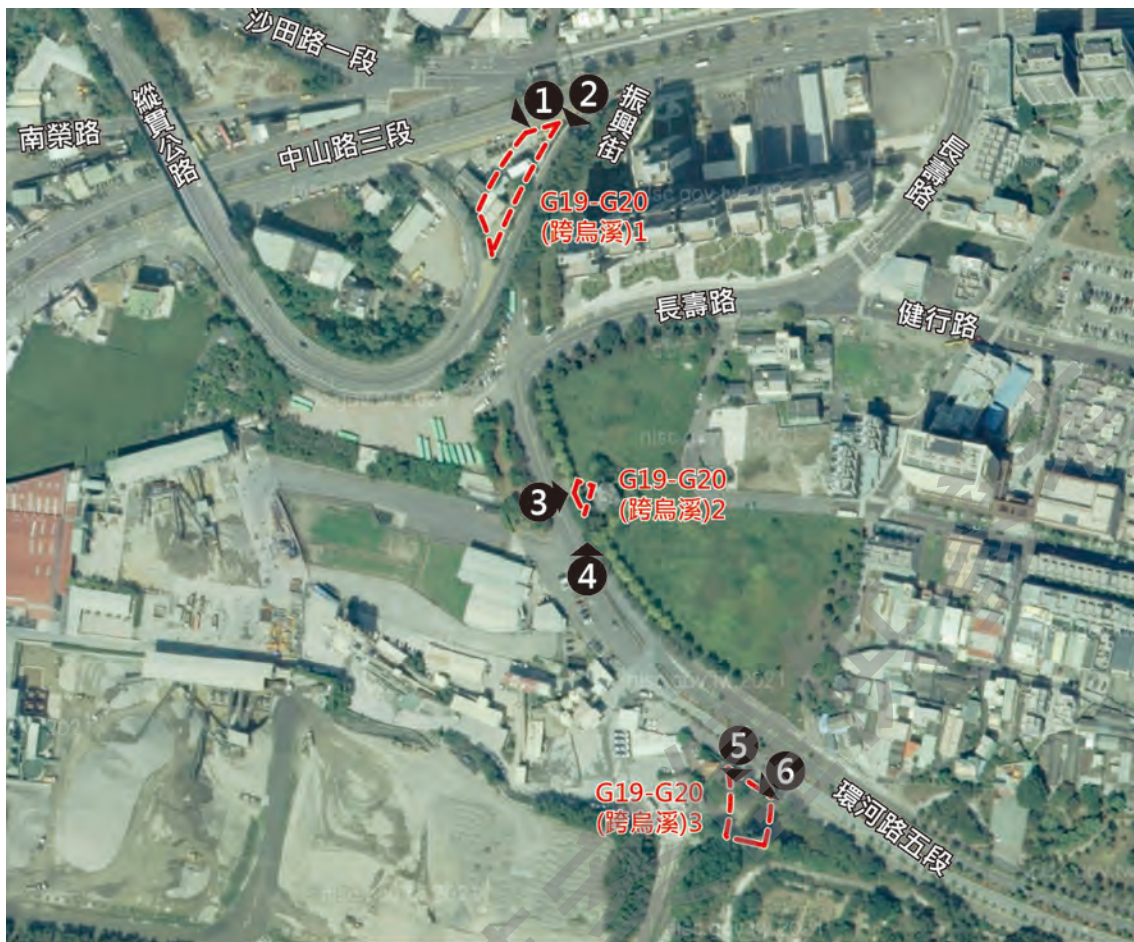
（二）G19-G20（跨烏溪）

變更範圍位於中山路三段與省道台 1 線附近、環河路五段電塔附近以及環河路五段與三榮十六路 1 巷附近，現況分別為機械維修站、空地、雜林木。



備註：圖面標示位置為示意，應以實際設置之出入口位置為準

圖 6、G18 站土地使用現況示意圖



G19-G20(跨烏溪)(捷運系統用地2~4)



① 基地北側現況



③ 基地現況



⑤ 基地現況



② 周邊道路現況(基地東北隅)



④ 基地現況



⑥ 基地現況

備註：圖面標示位置為示意，應以實際設置之出入口位置為準

圖 7、G19-G20 站土地使用現況示意圖

二、場站土地權屬

「捷運綠線延伸彰化段」場站設施佈設，以捷運車站設置出入口及相關設施所必須之最少需求用地劃設，並優先劃設公有土地，若該出入口設置位置具開發效益，再考量現況土地使用條件，劃設可供土地開發範圍，依「臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯延伸線建設計畫綜合規劃報告」，本計畫區內場站用地設有捷運開發區 G18 站出入口 A，以及延伸至彰化段之必要設施，其需變更之土地權屬詳表 6。

表 6、各場站使用土地權屬統計表

場站	土地權屬	面積 (公頃)	百分比 (%)	備註
G18 出入口 A	私有地	0.2611	100.00	捷運系統用地 G18-1
	小計	0.2611	100.00	
G19-G20 (跨烏溪) 1	公有地(國有)	0.0043	4.34	捷運系統用地 2
	私有地	0.0943	95.66	
	小計	0.0986	100.00	
G19-G20 (跨烏溪) 3	公有地(國有)	0.0340	47.61	捷運系統用地 4
	未登錄地	0.0375	52.39	
	小計	0.0715	100.00	

註：實際面積及位置應依據主要計畫核定圖實地分割測量為準。

陸、變更理由及內容

依「臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯延伸線建設計畫綜合規劃報告」，位本計畫區變更都市計畫土地使用分區之內容，係捷運綠線場站 G18 站之出入口 A 及捷運相關設施，主要計畫變更「農業區」及「鐵路用地」為「捷運系統用地」。本計畫配合增訂捷運系統用地之土地使用管制要點規定相關內容，詳表 7 變更內容明細表及捌、土地使用管制要點。凡未指定變更部分，均應以現行計畫為準。

表 7、變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
1	土地使用管制要點	已訂定	增訂	配合變更臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫（配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯延伸線建設計畫）案，增訂捷運系統用地之土地使用管制要點相關內容。

註：1.凡本次未指明變更部分，均應以原計畫為準。

柒、事業及財務計畫

一、主辦單位

「臺中捷運綠線延伸線」計畫之建設，中央主管機關為「中華民國交通部」，地方主管機關與需地機關為「臺中市政府」，且依大眾捷運法及其相關規定辦理土地開發，土地開發主管機關為「臺中市政府」。

二、用地取得方式

捷運系統用地屬公有土地者，依規定辦理撥用，屬私有土地，則以協議價購、徵收等方式取得。

三、開發經費

捷運綠線延伸大坑段及延伸彰化段烏日段之開發經費（含用地）總經費合計約新臺幣 328.3 億元，用地取得費用約新臺幣 5.16 億元。本計畫用地取得費為新臺幣 4,332 萬元，工程費用為新台幣 23.97 億元（詳表 9）。

惟「臺中捷運綠線延伸線」計畫（含用地）總經費實際發生費用需視用地取得方式（撥用、協議價購或徵收等）情形而定，本經費依經費分攤原則，分別由中央政府、臺中市政府編列預算支應。

四、實施進度

本捷運建設計畫預定 125 年完成，得視主辦單位財務狀況酌予調整。

實施進度及經費詳表 9 實施進度及經費表。

表 8、實施進度與經費表

土地使用分區	面積 (公頃)	土地取得方式			用地取得 費用 (百萬元)	工程費 (百萬元)	主辦 單位	預定完 成期限	經費來源
		協議 價購	徵收	公地 撥用					
捷運系統 用地	0.3554	✓	✓		43.32	2,396.66	臺中市 政府	民國 125 年	依經費分攤 原則，分別 由中央政府、臺中市 政府編列預 算支應。
	0.0758			✓					

註：1.表內面積應依主要計畫核定圖實地分割測量為準。

2.表列開發經費應以實際金額為準；預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

資料來源：臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯延伸線建設計畫綜合規劃報告，臺中市政府捷運工程局，民國 115 年 1 月，本計畫彙整。

捌、土地使用管制要點

一、捷運設施所需用地之土地使用管制要點訂定如下：

(一) 捷運系統用地指定供捷運路線、場、站、相關附屬設施及事業使用。

(二) 捷運系統用地之建蔽率、容積率依下表規定辦理：

項目	建蔽率	容積率
捷運系統用地 G18-1	-	-
捷運系統用地 2	-	-
捷運系統用地 4	-	-

(三) 為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，捷運開發區退縮建築依下表規定辦理為原則(圖 8-1、圖 8-2)，惟捷運系統用地因配合捷運設施需求或基地情形特殊，無法依規定退縮建築者，得經都市設計審議委員會通過，不在此限。

項目	退縮建築規定
捷運系統用地 G18-1	1.面臨中山路三段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 2.面臨成功西路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。
捷運系統用地 2	面臨中山路三段側應設置 4 公尺無遮簷人行道。
捷運系統用地 4	面臨環河路五段側應設置 4 公尺無遮簷人行道。

註：1.基於捷運設施整體結構安全及人行動線聯接考量，捷運設施（墩柱及出入口）不在此限。
2.退縮部分得計入法定空地。

(四) 設置公共開放空間獎勵部分得依「建築技術規則」第 15 章實施都市計畫地區建築基地綜合設計有關商業區之規定辦理。

(五) 本捷運建設計畫之場、站等建築，應納入都市設計審查。

二、本計畫區內土地及建物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用臺中市大肚地區都市計畫細部計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令之規定。



圖 8-1、無遮簷人行道位置示意圖(G18-1)

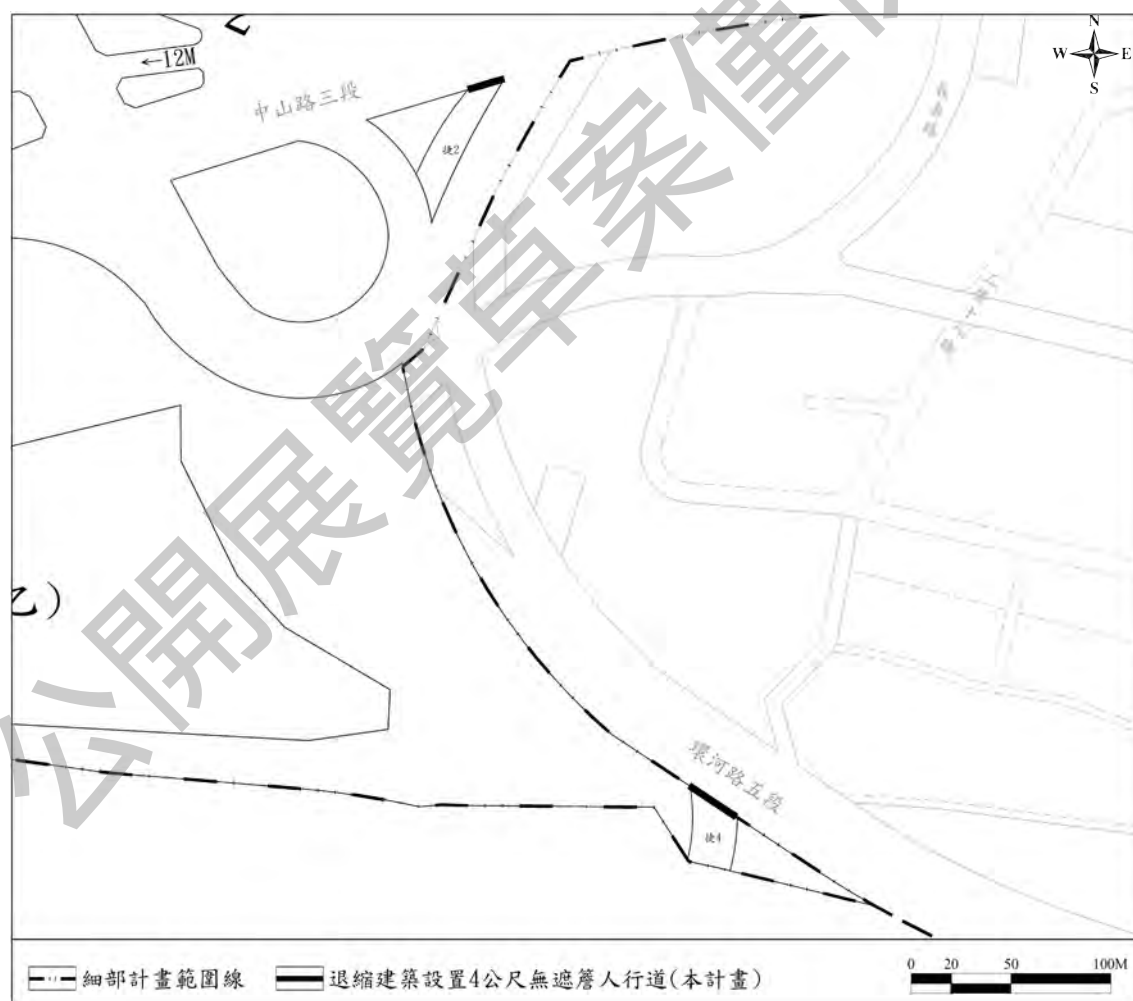


圖 9-2、無遮簷人行道位置示意圖(捷運系統用地 2、4)