

變更臺中市都市計畫（軍功、水景里地區）
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	變更臺中市都市計畫(軍功、水景里地區)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、都市計畫概述	11
伍、環境現況分析	25
陸、變更內容.....	28
柒、事業及財務計畫	29
捌、土地使用管制要點	31

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、軍功、水景里地區細部計畫發布實施歷程概要表	13
表 5、軍功、水景里地區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	27
表 7、變更內容明細表	28
表 8、實施進度與經費表	30

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、軍功、水景里地區變更位置示意圖	6
圖 4、主要計畫變更內容示意圖	12
圖 5、軍功、水景里地區細部計畫示意圖	14
圖 6、G2 站土地使用現況示意圖	26
圖 7、本計畫無遮簷人行道位置示意圖	32

壹、前言

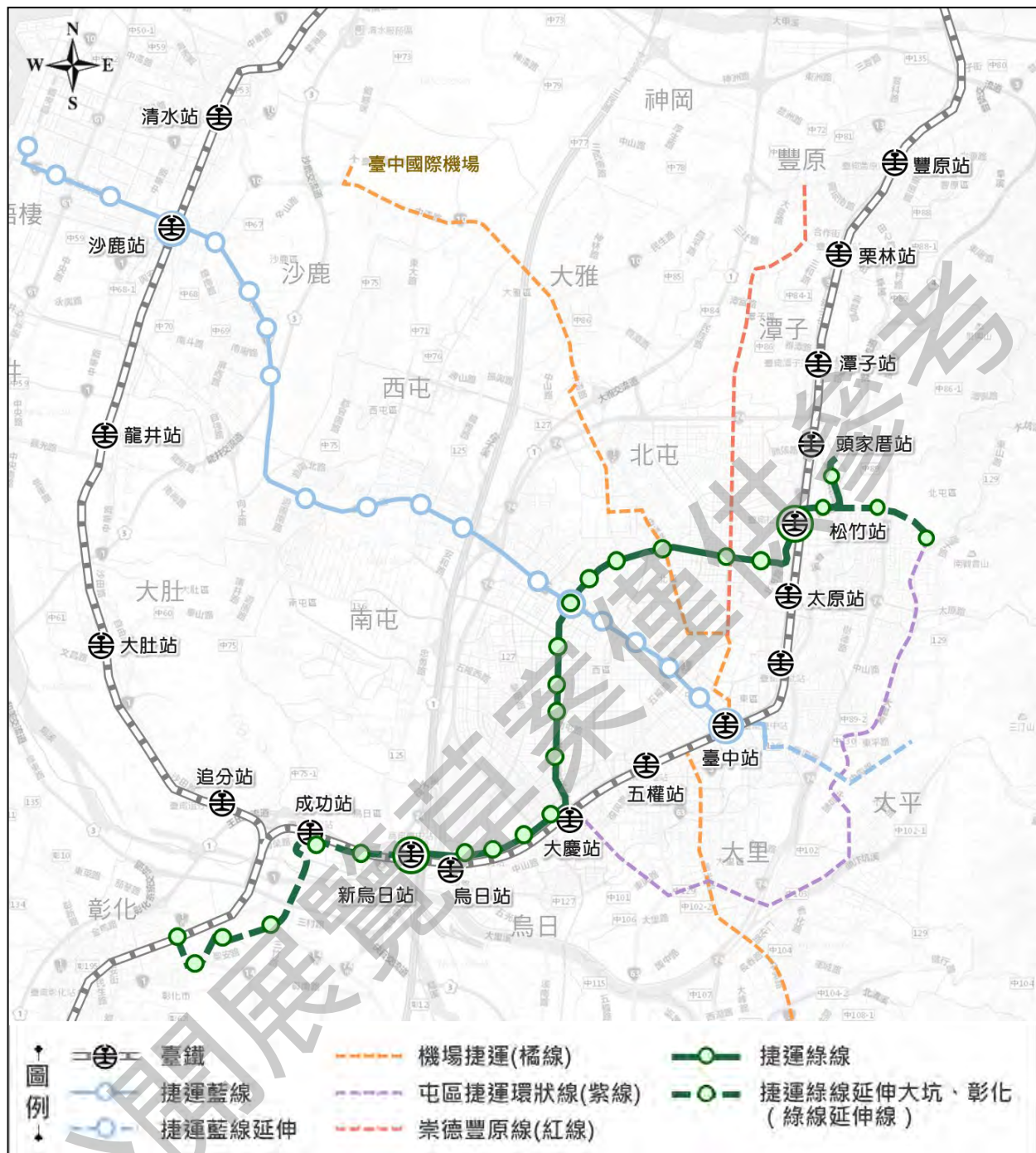
臺中都會區大眾捷運路網自民國 78 年起，由當時臺灣省政府住宅與都市發展局捷運工程處辦理規劃，民國 87 年省住都處完成「臺中都會區捷運路網細部規劃」及「民間投資省轄捷運系統之作業規範及案例分析」，路線分為紅、綠、藍三線；綠線規劃為大坑至烏日；民國 88 年因精省改由交通部高速鐵路工程局接辦優先路網規劃，高鐵局完成「民間參與台中都會區大眾捷運系統建設之可行性研究及先期規劃」及「高鐵台中站聯外大眾運輸系統檢討捷運綠線檢討規劃」，民國 93 年高鐵局完成「臺中都會區大眾捷運系統優先路線規劃」，報請行政院核定，並將計畫名稱修改為「臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫」，全線設 18 座車站與 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」，變更部分為北段「延伸大坑段」之 G2 站及捷運必要設施所需用地，變更部分「住宅區」為「捷運開發區」。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

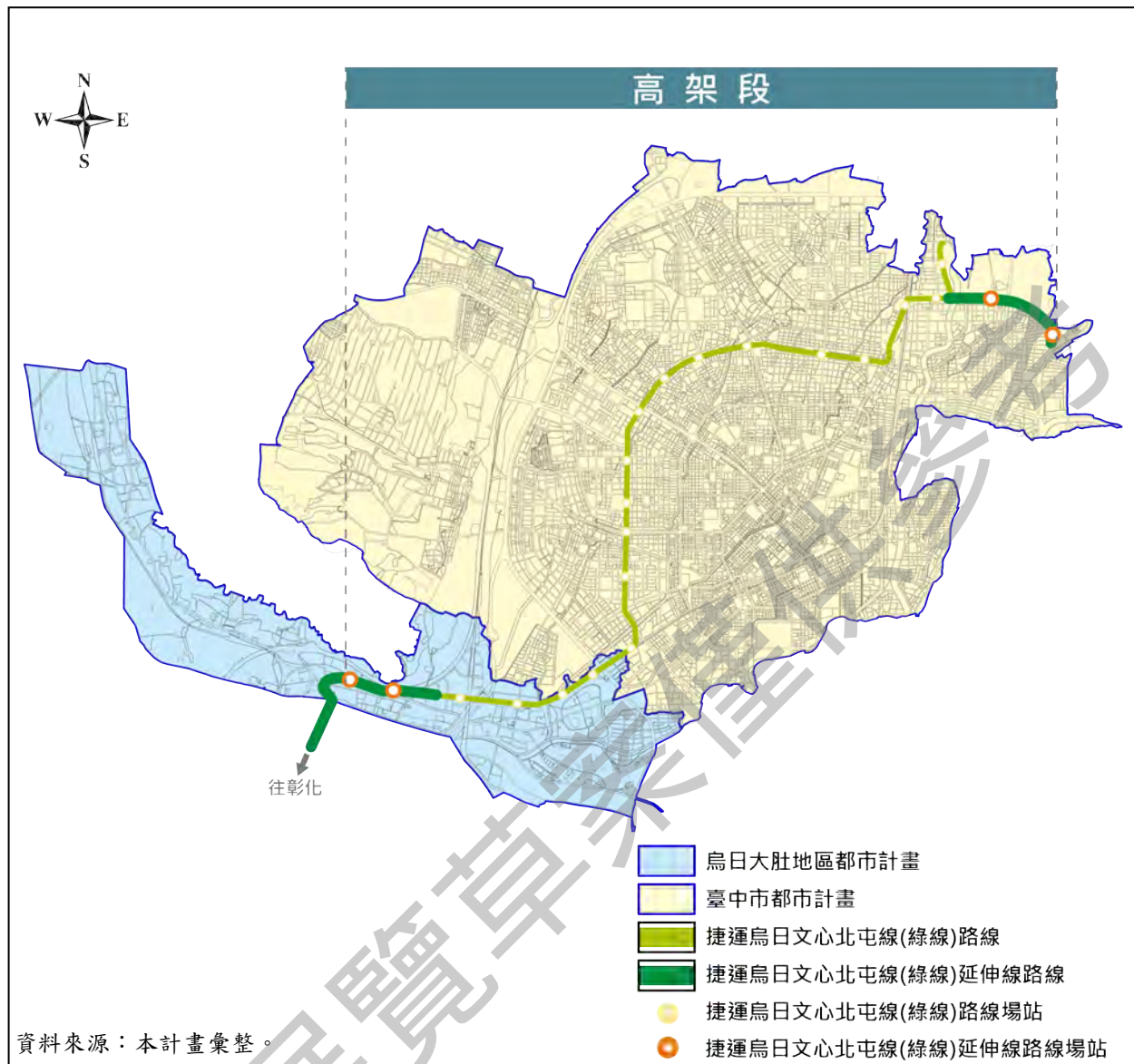


圖 2、臺中捷運綠線延伸大坑、彰化(綠線延伸線)行經各都市計畫範圍示意圖

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

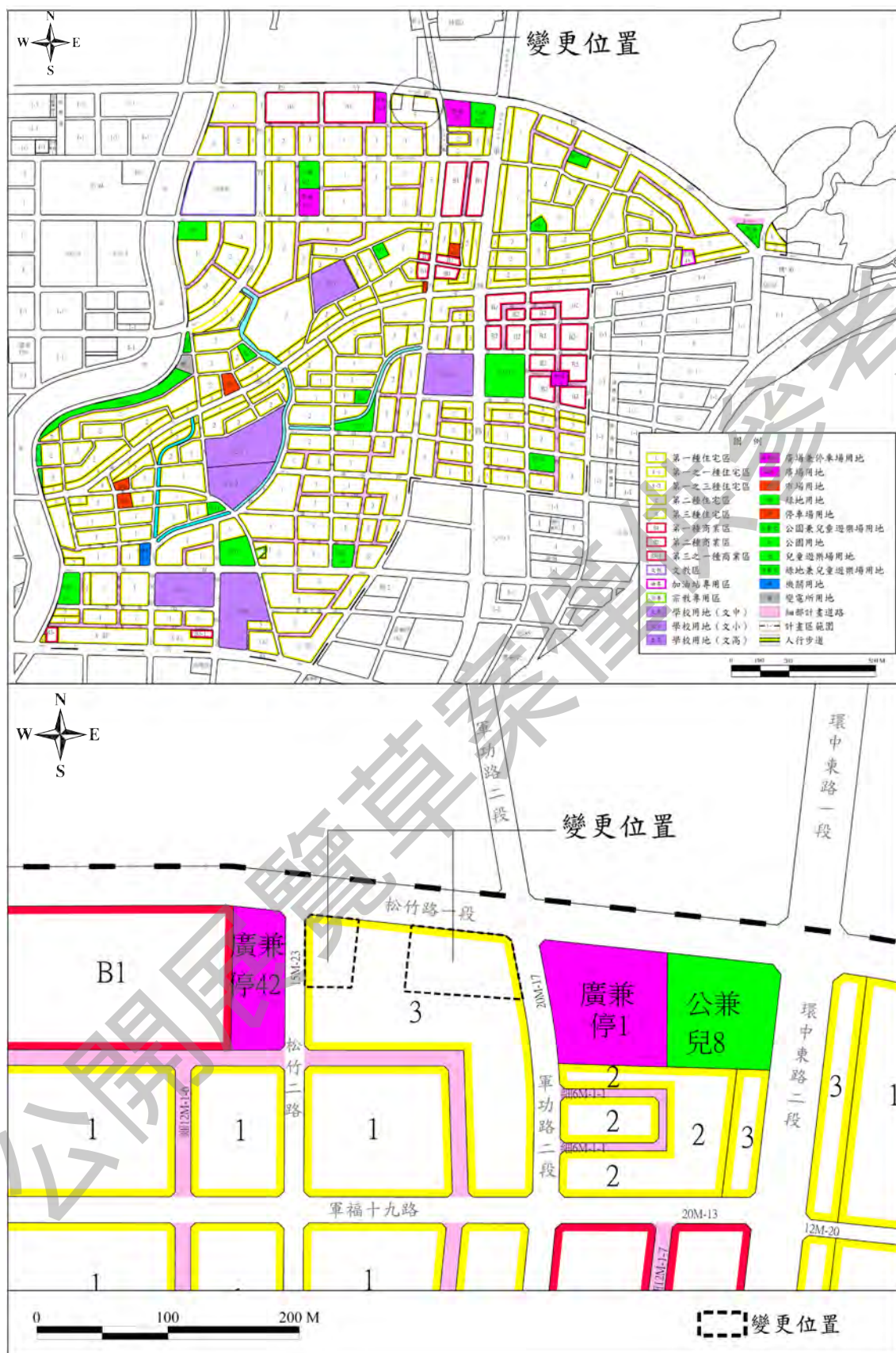


圖 3、軍功、水景里地區變更位置示意圖

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、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「變更臺中市都市計畫主要計畫（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「住宅區」變更為「捷運開發區」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)	
4	松竹路一段南側，臨軍功路二段附近	住宅區 (0.4083 公頃)	捷運開發區 G2-1 (0.4083 公頃)	G2 站周邊以住宅使用為主，為強化車站與住宅區動線的串接，引入適當商業機能，配合本捷運建設計畫，將場站 G2 出入口 A 及相關附屬設施之佈設所需用地變更為捷運開發區，並依大眾捷運法及大眾捷運系統土地開發辦法規定辦理土地開發，有助於挹注捷運建設經費。
5	松竹路一段南側，臨松竹二路附近	住宅區 (0.2053 公頃)	捷運開發區 G2-2 (0.2053 公頃)	G2 站周邊以住宅使用為主，為強化車站與住宅區動線的串接，引入適當商業機能，配合本捷運建設計畫，將場站 G2 出入口 B 及相關附屬設施之佈設所需用地變更為捷運開發區，並依大眾捷運法及大眾捷運系統土地開發辦法規定辦理土地開發，有助於挹注捷運建設經費。



圖 4、主要計畫變更內容示意圖

二、現行細部計畫概要

(一) 都市計畫發布實施歷程

軍功及水景里地區細部計畫於民國 78 年 10 月 21 日發布實施，其內容係配合主要計畫規劃出入道路、訂定計畫人口、配置足夠之鄰里性公共設施及擬定土地使用分區管制要點。自擬定細部計畫後，已辦理一次個案變更，變更部分第二種住宅區為道路用地，於 92 年 10 月發布，以及二次通盤檢討，並分別於 97 年 1 月及 100 年 6 月發布實施。有關發布實施歷程詳參下表：

表 4、軍功、水景里地區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	擬定臺中市都市計畫(軍功及水景里地區)細部計畫	78.10.21 府工都字第 92780 號
2	變更臺中市都市計畫(軍功、水景里地區)細部計畫(第一次通盤檢討)	92.1.7 府工都字第 0910194537 號
3	變更臺中市都市計畫(軍功、水景里地區)細部計畫(部分第二種住宅區為道路用地)	92.10.1 府工都字第 0920154245 號
4	變更臺中市都市計畫(軍功及水景里地區)細部計畫(軍功路以東地區)(都市計畫圖重製專案通盤檢討)	93.8.23 府都計字第 0930130532 號
5	變更臺中市都市計畫(軍功、水景里地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案	100.6.24 府授都計字第 1000110240 號
6	公告發布實施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)案	103.4.21 府授都計字第 1030067120 號
7	變更台中市部分細部計畫(配合學校用地專案通盤檢討)案(軍功及水景里地區)	103.8.15 府授都計字第 10301549351 號
8	變更臺中市都市計畫(軍功、水景里地區)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	104.7.22 府授都計字第 1040156066 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

軍功及水景里地區之細部計畫區，位於臺中市主要計畫東北側、隸屬北屯區，東側鄰接大坑風景區與整體開發地區十四

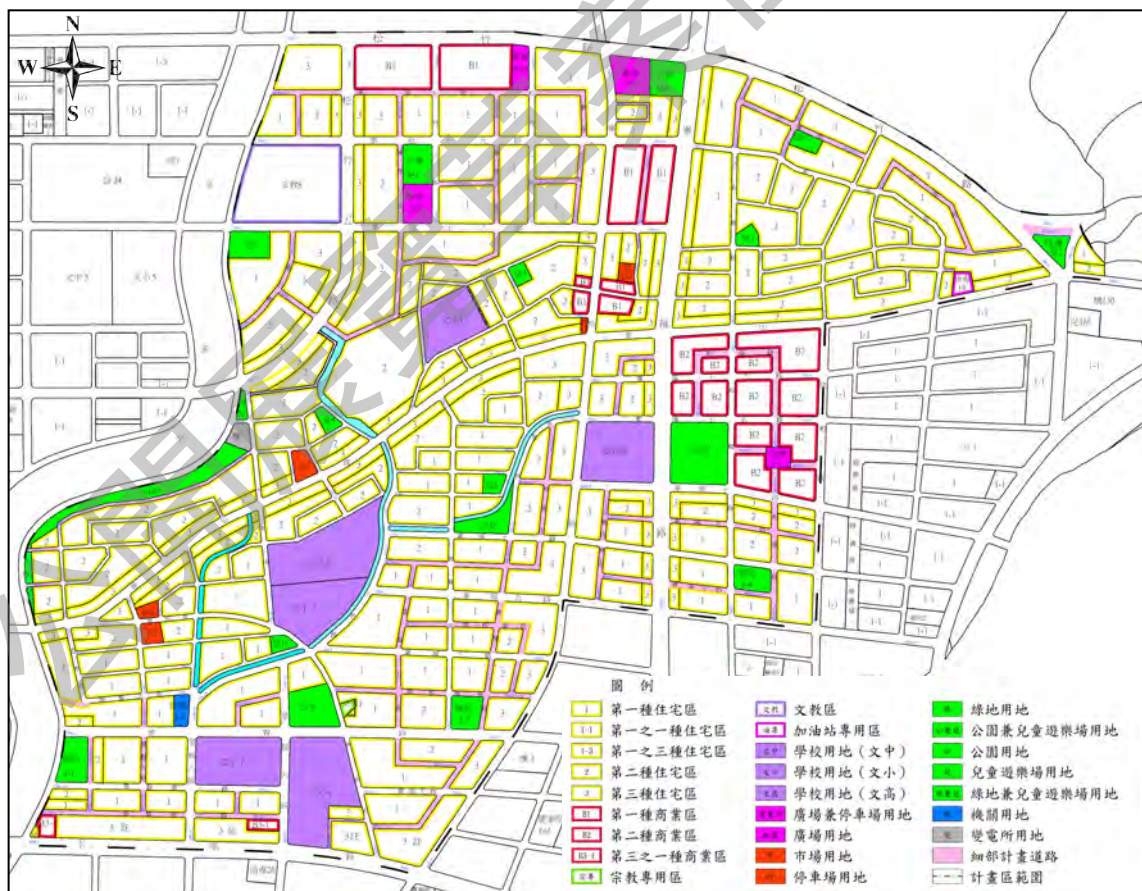
單元、西側至旱溪東側道路(15M-200 旱溪東路)、北側至 30M-1(松竹路)、南側鄰接整體開發地區十三單元，包括和平里、軍功里、水景里等,面積共計 291.8939 公頃。

(三) 計畫年期與計畫人口

配合「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)案」,將計畫年期變更為民國 115 年。計畫人口為 53,500 人,居住密度 297 人/公頃。

(四) 土地使用計畫

計畫區規劃住宅區、商業區、文教區、加油站專用區、宗教專用區等五種分區,面積共計 186.1828 公頃。詳表 5 為軍功、水景里地區細部計畫土地使用面積表,圖 5 為軍功、水景里地區細部計畫示意圖。



資料來源：臺中市都市計畫(軍功、水景里地區)細部計畫(第二次通盤檢討)說明書(100.6)。

圖 5、軍功、水景里地區細部計畫示意圖

表 5、軍功、水景里地區細部計畫土地使用面積表

項目			現行計畫面積（公頃）	百分比（%）
土地 使用 分區	住宅區	第一種	62.8911	21.55
		第一之一種	0.0225	0.01
		第二種	64.8369	22.21
		第三種	37.0495	12.48
		小 計	164.8000	56.25
	商業區	第一種	7.5797	2.60
		第二種	8.4667	2.90
		第三種之一種	0.4263	0.15
		小 計	16.4727	5.64
	文教區		4.5544	1.56
	加油站專用區		0.2552	0.09
	宗教專用區		0.1005	0.03
	合 計		186.1828	63.78
公共 設施 用地	學校用地	文小用地	8.8880	3.04
		文中用地	6.9022	2.36
		小 計	15.7902	5.41
	公園用地		6.0671	2.08
	公園兼兒童遊樂場用地		1.3683	0.47
	兒童遊樂場用地		3.2942	1.13
	綠地兼兒童遊樂場用地		0.3867	0.13
	綠地用地		0.1429	0.05
	市場用地		0.7583	0.26
	停車場用地		0.2369	0.08
	廣場兼停車場用地		1.9080	0.65
	機關用地		0.2778	0.10
	變電所用地		0.2999	0.10
	廣場用地		0.2963	0.10
	排水道用地		2.5113	0.86
	道路用地		72.3732	24.79
	合 計		105.7111	36.22
	總 計		291.8939	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（軍功、水景里地區）細部計畫（第二次通盤檢討）說明書（100.06）。

(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 104 年 7 月 22 日發布實施，其管制要點如下。

變更臺中市都市計畫（軍功、水景里地區）細部計畫

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、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。

四、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：僅得供宗教及其相關使用。
- (三) 第二種住宅區：除限制工業、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：除限制工業、大型商場（店）、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。
- (六) 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。
- (七) 第三之一種商業區：除不得為舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、飲酒店業、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他類似之營業場所、電子遊戲場、加油站、殯葬服務業，且建築物第一層至第三層限做商業使用，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區之相關規定管制。

五、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。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，供綠化或人行步道使用。

六、宗教專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 140%。

七、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。

八、機關用地建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。

九、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%，其餘規範同文教區（第五條）。

十、市場用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%。

十一、變電所用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

十二、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、院落深度、基地最小面寬及最小基地面積等規定詳如下表：

土地使用強度表

項目	住宅區				商業區			備註
	1	1-1	2	3	1	2	3-1	
建蔽率(%)	50	50	60	55	70	70	70	
容積率(%)	140	140	220	280	280	350	420	
上限容積率(%)	200	200	320	400	400	500	600	辦理都市更新者不受此限
高度比	1.5	1.5	1.5	1.5	--	--	--	
前院深度(M)	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	2	2	--	
側院寬度(M)	1.5	1.5	--	--	--	--	--	一宗基地得單側留設
最小基地面積(M ²)	140	140	--	--	--	--	--	
基地最小面寬(M)	7	7	--	--	--	--	--	

註：基地於本要點發布（民國 78 年 10 月 21 日）前業經地政機關分割完竣，或因都市計畫公共設施用地之劃定逕為分割完竣：深度未達 13 公尺經市府核准得設置騎樓，後院深度得減半留設之；面寬為 5.5 至 7 公尺者，以超過 5.5 公尺部分為側院寬度；面寬未達 5.5 公尺者免留設側院。

十三、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。

十四、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，其位置及規模詳附圖 1 所示。
- （二）在本條第 1 款規定以外住宅區，其根據本要點第 12 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，詳附圖 2 所示。第 1 款規定以外之商業區應留設騎樓或無遮簷人行步道。（2 公尺人行步道得列入前院深度及法定空地計算）
- （三）同時面臨計畫道路與現有巷道之住宅區之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分，應由建築線（溝濱後）退縮 0.5 公尺建築。

- （四）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，且透空欄杆之透空率至少 40%。
- （五）凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及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。
- （六）凡面臨 7 公尺（含 7 公尺）以上計畫道路之建築基地，均應留設騎樓或退縮建築。
- （七）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。

十五、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。

十六、自行車道路線規範

- （一）自行車道路線經過之公共設施當側應退縮 10 公尺後建築（園道除外），以供自行車道使用，並配合交通局實質設計規劃設置自行車道、自行車休憩設施。
- （二）本計畫為塑造綠色交通環境，規劃自行車道建議路線（附圖 3 自行車道路線建議路線示意圖），需經交通局審查通過後執行。

十七、本計畫區建築物附設停車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）其他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) 其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。

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

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%。

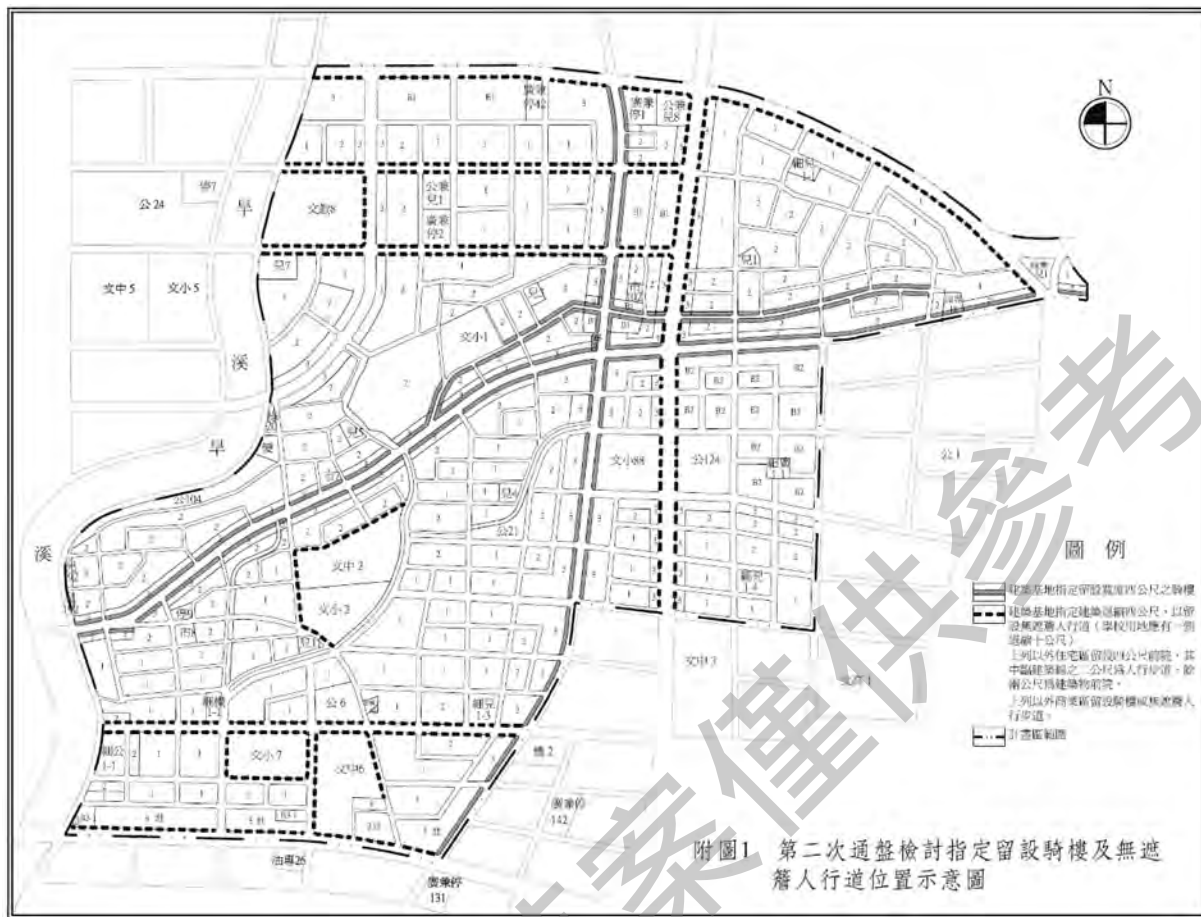
- (二) 基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。
- (三) 經全部土地所有權人同意。
- (四) 建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。
- (五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

二十、

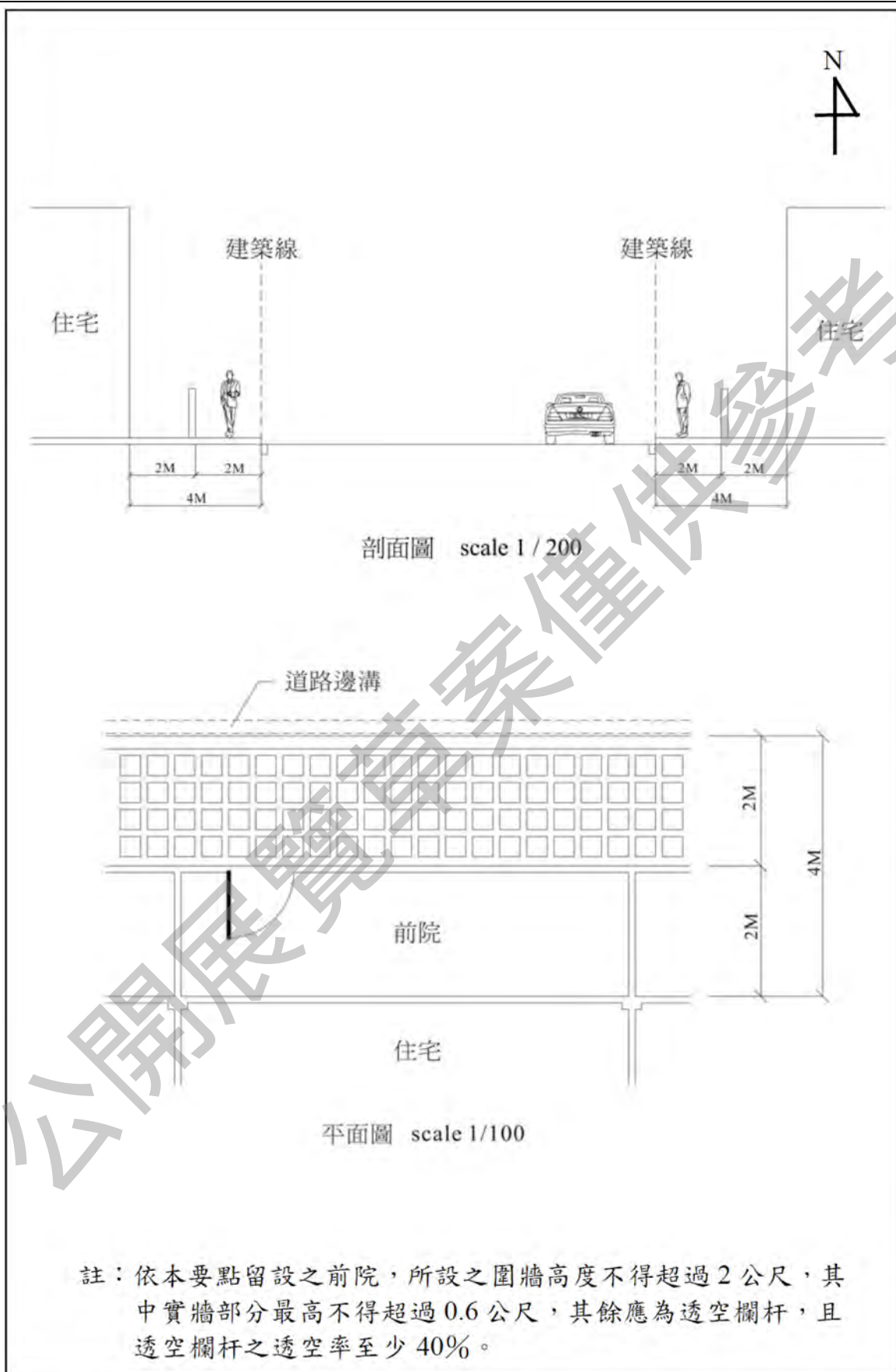
- (一) 不合本要點所列最小基地之寬度及深度之規定者，應依「臺中市畸零地使用自治條例」之規定辦理。
- (二) 基地於本要點發布（民國 78 年 10 月 21 日）前業經地政機關分割完竣：深度未達 13 公尺經市府核准得設置騎樓，後院深度得減半留設之；面寬為 5.5 至 7 公尺者，以超過 5.5 公尺部分為側院寬度；面寬未達 5.5 公尺者免留設側院。
- (三) 本計畫區內建築物使用，除本要點發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。

二十一、招牌、廣告物

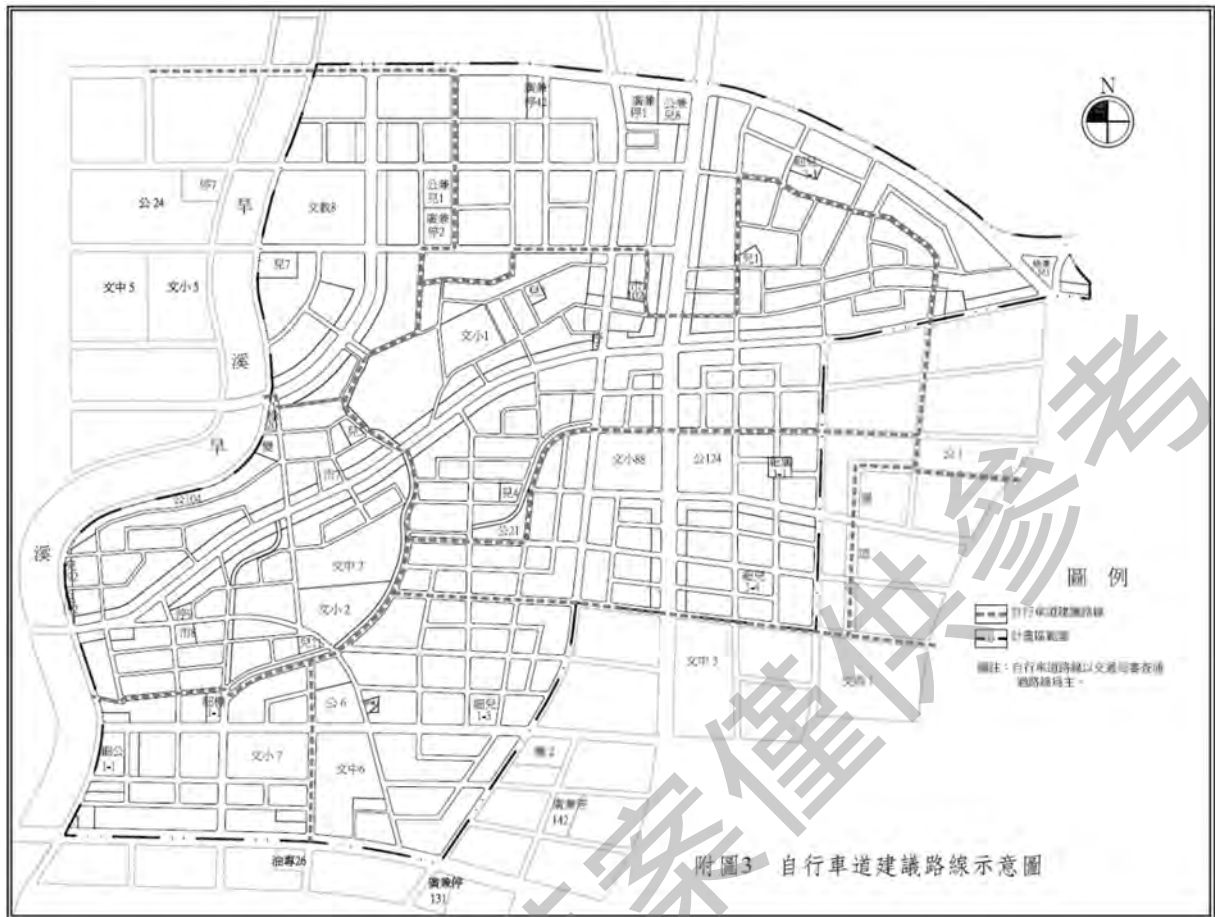
- (一) 有關計畫區內設置招牌、廣告物應依照「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」規定。
- (二) 面臨旱溪側之廣告、招牌應依下列規定：
 - 1. 正面型招牌
 - (1) 招牌廣告不得設於建築物第三層以上，且其下端距地面淨高不得低於 4 公尺。
 - (2) 招牌廣告之設置不得突出建築物外牆 30 公分以上（含固定支撐物）。
 - (3) 建築物各層所設置正面型招牌廣告其面積不得大於該層該戶臨接外牆正面總面積四分之一，並不得封閉必要之採光逃生開口。
 - 2. 側懸型招牌廣告
 - (1) 招牌廣告下端距地面淨高不得低於 4 公尺，且上端不得超過建築物簷口底部或女兒牆。
 - (2) 招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



附圖1第二次通盤檢討指定留設騎樓及無遮簷人行道位置示意圖



附圖2住宅區建築基地退縮四公尺建築設計示意圖



附圖3自行車建議路線示意圖

伍、環境現況分析

本計畫變更部分為「捷運綠線延伸大坑段」G2 站，由既有 G3 站（舊社）往東，延松竹路一段至軍功路口附近設置 G2 站，續行松竹路一段至東山路口南側設置 G1 站。

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。

（一）G2 站

G2 站變更範圍共計三處，分別位於松竹路一段與軍功路二段西南隅、松竹路一段與松竹二路東南隅及松竹路一段與軍功路二段西北隅，現況分別為汽車旅館與店鋪（鐵皮屋）、店鋪（鐵皮屋）以及全國加油站大坑站。

變更範圍周邊現況南側住宅使用為主，屬於十期重劃區，建物屋齡多為 15 年以下，街道規劃整齊，居住品質佳；北側農業區現況有部分住宅及商業使用，另有一處社會福利設施（臺中仁愛之家）。



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、G2 站土地使用現況示意圖

二、場站土地權屬

「捷運綠線延伸大坑段」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 G2 站出入口 A 及 B，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
G2 出入口 A	私有地	0.4083	100.00	捷運開發區 G2-1
	小計	0.4083	100.00	
G2 出入口 B	私有地	0.2053	100.00	捷運開發區 G2-2
	小計	0.2053	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 G2 之出入口 A、出入口 B 及捷運相關設施，計畫範圍之土地於主要計畫變更「住宅區」為「捷運開發區」。本計畫配合增訂捷運開發區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，增訂捷運開發區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。

有關土地開發基地強度之訂定，係依各場站土地開發基地所在區位條件，藉由 TOD 發展理念，考量提升捷運運量，強化經營效率，及間接提高土地所有權人及投資人參與土地開發之意願、開發財務效益等因素，延用現行臺中市捷運土地使用調整及開發強度研擬原則，開發基地之建蔽率訂為 70%，容積率參考各場站土地開發基地原坐落（或鄰近）細部計畫區及鄰近捷運開發區，其發展強度最高之使用分區容積率訂定之。

本計畫捷運開發區之發展強度訂定，依原坐落之「臺中市都市計畫（軍功及水景里地區）細部計畫」發展強度最高使用分區之第三之一種商業區訂定之，建蔽率為 70%，容積率為 420%。

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

捷運開發區之土地取得，屬公有地得採撥用，屬私有地依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及其他相關規定辦理。

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 6,315 萬元，工程費用為新台幣 131.34 億元（詳表 8）。

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 8 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 開發區	0.6136	✓			63.15	13,134.16	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。

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。

3. 捷運開發區：依大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法及相關規定辦理，因捷運土地開發變更都市計畫所增加容積之半數由臺中市政府取得，並由其支付建造成本，有償取回因容積提高或獎勵樓地板之面積及其持分土地。

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) 捷運開發區指定供捷運路線、場、站及相關附屬設施使用。依大眾捷運法辦理土地開發或依促進民間參與公共建設法開發、興建供附屬事業使用，其使用管制應依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區之相關規定管制之。

(二) 捷運開發區之建蔽率、容積率依下表規定辦理：

項目	建蔽率	容積率
捷運開發區 G2-1	70%	420%
捷運開發區 G2-2	70%	420%

(三) 捷運設施(車站、墩柱、出入口、轉乘設施)使用部分得不計入容積率及建蔽率。

(四) 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：(詳圖 7)

項目	退縮建築規定
捷運開發區 G2-1	1.面臨松竹路一段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 2.面臨軍功路二段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。
捷運開發區 G2-2	1.面臨松竹路一段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 2.面臨松竹二路側應設置 5 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。

(五) 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。

(六) 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，適用臺中市都市計畫(軍功及水景里地區)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。



註：凡本次變更未指明變更部分均依原計畫為準。

圖 7、本計畫無遮簷人行道位置示意圖