

變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元十四）
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（整體開發地區單元十四）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	24
陸、變更理由及內容	29
柒、事業及財務計畫	30
捌、土地使用管制要點	32

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、整體開發地區單元十四細部計畫發布實施歷程概要表.....	13
表 5、整體開發地區單元十四細部計畫土地使用面積表.....	14
表 6、各場站使用土地權屬統計表.....	26
表 7、計畫區與鄰近細計地區之各種土地使用分區發展強度規定 彙整表.....	28
表 8、變更內容明細表.....	29
表 9、實施進度與經費表.....	31

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、變更位置示意圖.....	6
圖 4、主要計畫變更內容示意圖.....	12
圖 5、整體開發地區單元十四細部計畫示意圖.....	15
圖 6、G1 站土地使用現況示意圖.....	25
圖 7、計畫區與鄰近細部計畫區位置示意圖.....	27
圖 8、留設無遮簷人行道示意圖.....	33

壹、前言

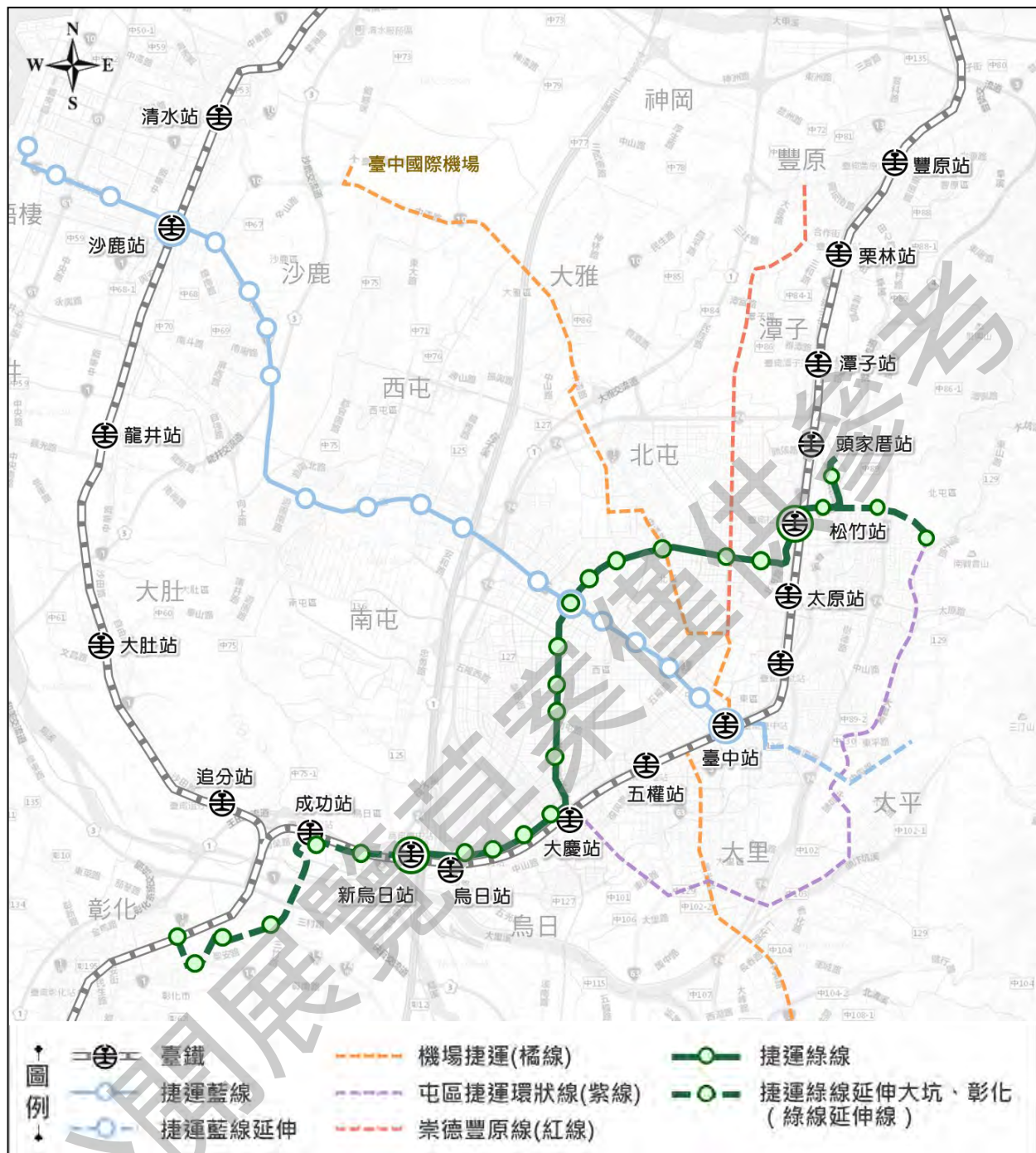
臺中都會區大眾捷運路網自民國 78 年起，由當時臺灣省政府住宅與都市發展局捷運工程處辦理規劃，民國 87 年省住都處完成「臺中都會區捷運路網細部規劃」及「民間投資省轄捷運系統之作業規範及案例分析」，路線分為紅、綠、藍三線；綠線規劃為大坑至烏日；民國 88 年因精省改由交通部高速鐵路工程局接辦優先路網規劃，高鐵局完成「民間參與台中都會區大眾捷運系統建設之可行性研究及先期規劃」及「高鐵台中站聯外大眾運輸系統檢討捷運綠線檢討規劃」，民國 93 年高鐵局完成「臺中都會區大眾捷運系統優先路線規劃」，報請行政院核定，並將計畫名稱修改為「臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫」，全線設 18 座車站與 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 G1 站及捷運必要設施所需用地，變更部分「住宅區」及「機關用地」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

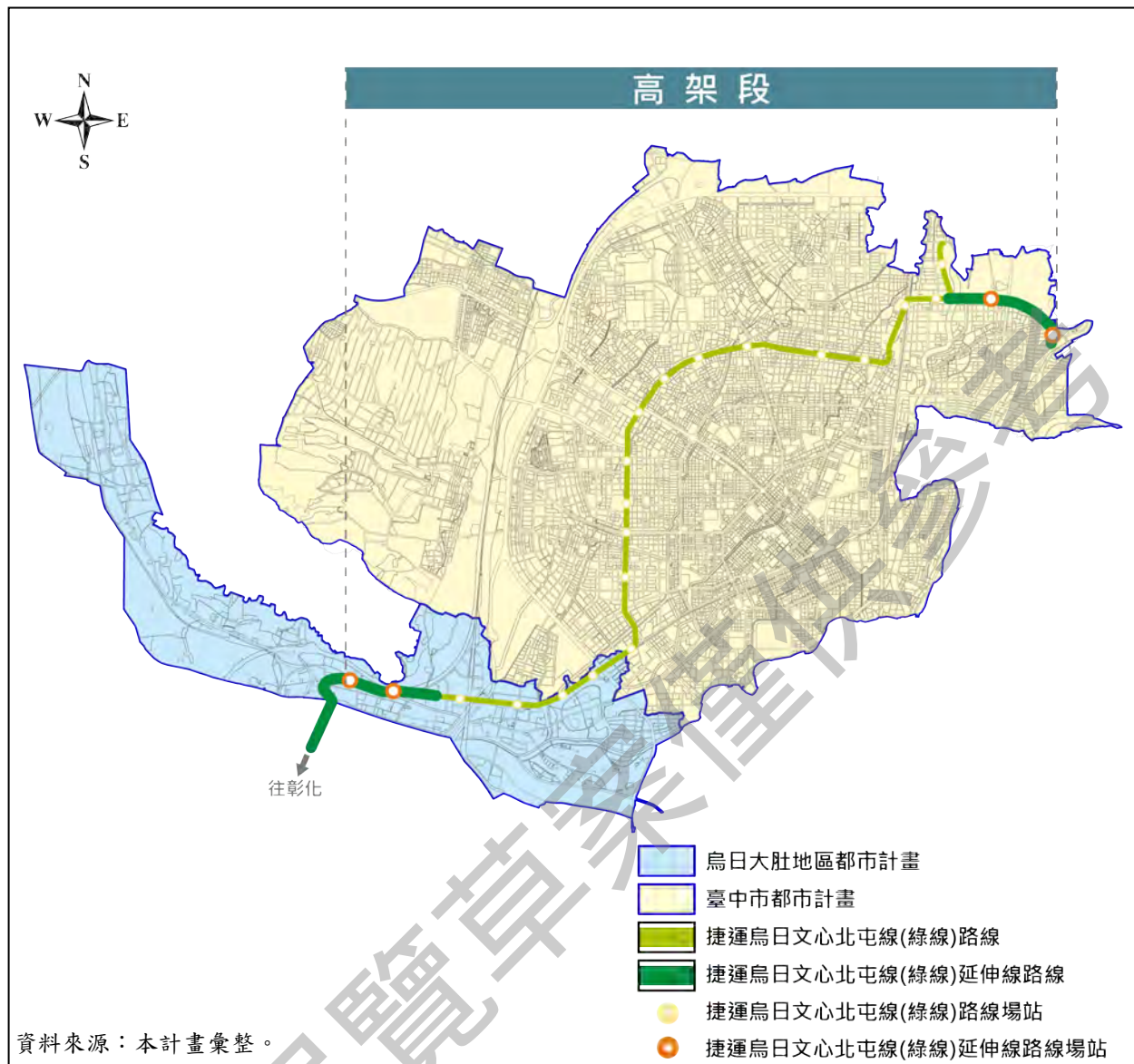


圖 2、臺中捷運綠線延伸大坑、彰化(綠線延伸線)行經各都市計畫範圍示意圖

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

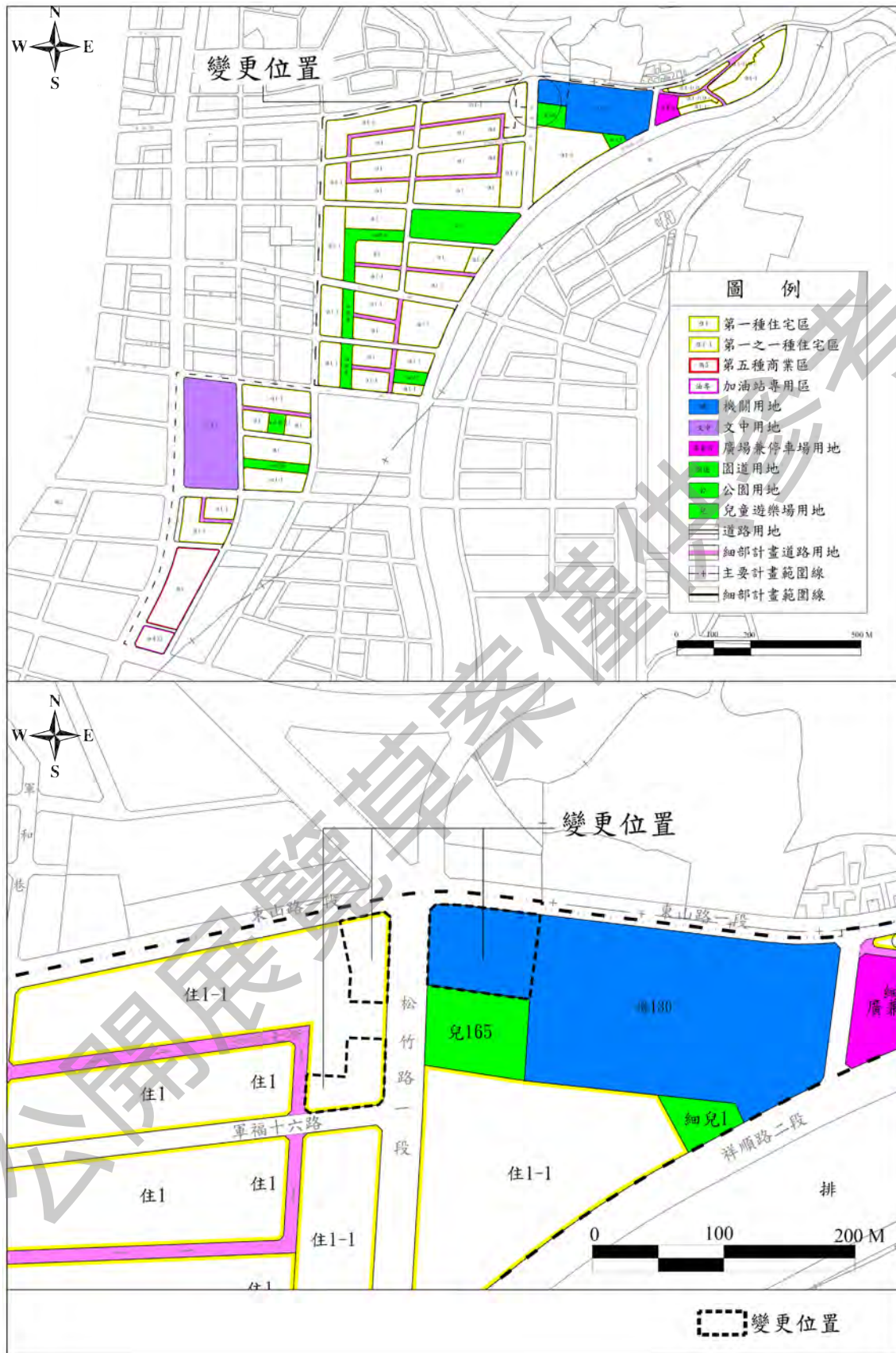


圖 3、變更位置示意圖

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「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」及「機關用地」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	位松竹路一段西側，臨軍福十六路附近	住宅區 (0.2334 公頃)	捷運開發區 G1-1 (0.2334 公頃)	G1 站鄰近大坑風景區，為強化與周邊文化觀光景點資源動線的串接，引入適當商業機能，配合本捷運建設計畫，將場站 G1 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。
2	位松竹路一段東側，臨大坑經補庫停車場附近	機關用地 (0.5213 公頃)	捷運開發區 G1-2 (0.5213 公頃)	G1 站鄰近大坑風景區，為強化與周邊文化觀光景點資源動線的串接，引入適當商業機能，配合本捷運建設計畫，將場站 G1 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。
3	松竹路一段 / 東山路一段附近	住宅區 (0.2108 公頃)	捷運開發區 G1-3 (0.2108 公頃)	G1 站鄰近大坑風景區，為強化與周邊文化觀光景點資源動線的串接，引入適當商業機能，配合本捷運建設計畫，將場站 G1 出入口 C 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。

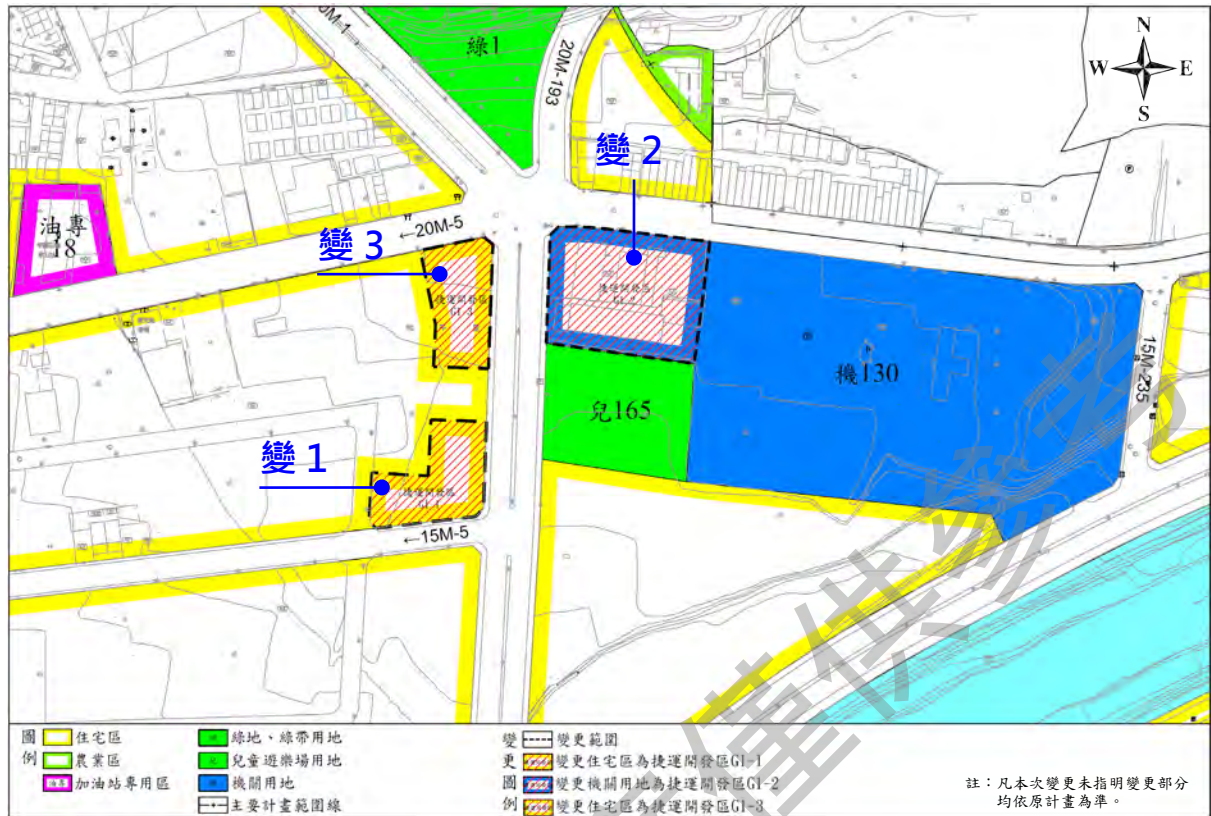


圖 4、主要計畫變更內容示意圖

二、現行細部計畫概要

(一) 都市計畫發布實施歷程

整體開發地區單元十四細部計畫於民國 95 年 4 月 27 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，僅辦理二次個案變更及一次通盤檢討，其個案變更係配合臺中生活圈 4 號線道路計畫及訂正計畫道路書圖不符部份，並分別於 97 年 4 月及 102 年 1 月發布實施，而第一次通盤檢討則於 97 年 12 月發布實施。有關發布實施歷程詳參下表：

表 4、整體開發地區單元十四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（整體開發地區單元十四）細部計畫案	95.04.27 府都計字第 0950078383 號
2	變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元十四）細部計畫（部分第一之一種住宅區、第五種商業區、加油站專用區、文中用地、為道路用地）案	97.04.08 府都計字第 0970065653 號
3	變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元十四）細部計畫（第一次通盤檢討）案	97.12.24 府都計字第 0970305300 號
4	變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元十四）細部計畫（訂正細 6M-1 計畫道路書圖不符部份）案	102.01.14 府授都計字第 1020001913 號
5	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	103.04.21 府授都計字第 1030067120 號
6	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」	104.07.22 府授都計字第 1040156066 號
7	變更臺中市都市計畫(整體開發地區單元十四)細部計畫(文中用地(文中 3)為文中小用地(文中小 7))案	107.02.02 府授都計字第 1070022176 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

細部計畫區約分為東北側及西南側兩區塊，範圍涵蓋北屯區和平里、水景里及廍子里，北以東山路為界，東與大里溪相望，西與整體開發地區（單元十三）毗鄰，南至太原路，計畫面積為 65.45 公頃。

(三) 計畫年期與計畫人口

計畫年期為民國 115 年，計畫人口為 1 萬人。

(四) 土地使用計畫

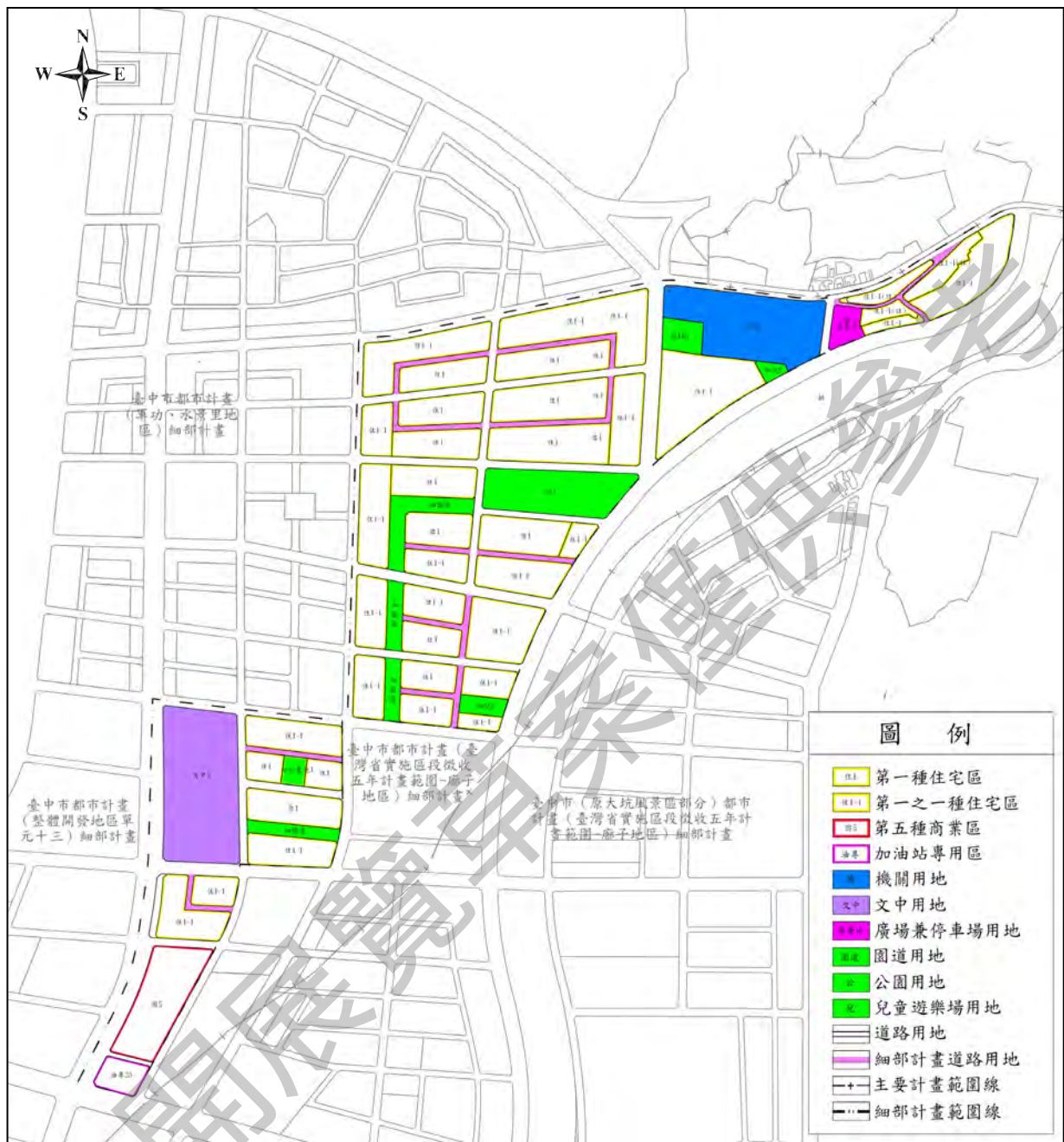
共劃設 4 種土地使用分區及 8 種公共設施用地類別。表 5 為整體開發地區單元十四細部計畫土地使用面積表，圖 5 為整體開發地區單元十四細部計畫示意圖。

表 5、整體開發地區單元十四細部計畫土地使用面積表

項目		現行計畫面積（公頃）	百分比（%）
住宅區	第一種住宅區	13.07	19.97
	第一之一種住宅區	22.75	34.76
	小計	35.82	54.73
第五種商業區		2.18	3.33
加油站專用區		0.55	0.84
公共設施用地	機關用地	3.38	5.16
	文中用地	4.26	6.51
	公園用地	2.26	3.45
	兒童遊樂場用地	0.94	1.44
	公園兼兒童遊樂場用地	0.25	0.38
	廣場兼停車場用地	0.42	0.64
	園道用地	2.04	3.12
	道路用地	13.35	20.40
合計		26.90	41.10
合計		65.45	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（整體開發地區單元十四）細部計畫書（第一次通盤檢討）(97.12)。



資料來源：變更臺中市都市計畫（整體開發地區單元十四）細部計畫書（第一次通盤檢討）(97.12)。

圖 5、整體開發地區單元十四細部計畫示意圖

(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（整體開發地區單元十四）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。
 - (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臺、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。

(十八) 離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。

四、本計畫劃設下列各種住宅區及商業區，其使用管制如下：

(一) 住宅區

- 1.第一種住宅區：專供興建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。
- 2.第一之一種住宅區：除限制工業、大型商場(店)、大型飲食店及殯葬服務業(含辦公室)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。

(二) 商業區(第五種商業區)：依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。

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
基地最小面寬(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.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「臺中市畸零地使用自治條例」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。
- 3.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、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%；並得適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」有關加油站之規定辦理。

七、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(文中)	50	150	
公園用地	15	45	
兒童遊樂場用地	15	30	
廣場兼停車場用地	10	20	
機關用地	50	250	

八、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 1）：

- （一）住宅區及商業區依第五點所留設之前院中，住宅區臨建築線部分應留設 4 公尺作為無遮簷人行道；商業區臨建築線部份應留設 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 2），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：
應有一側退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。
其他臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。
- （三）加油站專用區及其他公共設施用地面臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。
- （四）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。

九、為鼓勵建築基地之整體建築使用、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)及實施綠美化，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 10% 為限。
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起造人。
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。

(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%

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。

(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。(備註：有關申請建造執照，應於獎勵期限內提出申請建造執照，並於獎勵期限滿後 7 個月內領得建造執照，且需於建照期限內建造完成，否則視同不符獎勵規定。)

(四) 為維護都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之基地，基地面積超過 330 平方公尺，得由土地所有權人擬定綠、美化計畫向本府提出空地綠美化獎勵之申請。前項綠美化之期間應連續三年以上維持至申報開工前不得間斷，並應每半年將綠美化之情形報本府備查，綠美化應以開放供公眾使用為原則，但為管理需要經核准得設置穿透性圍籬，如鐵絲網或木格柵。

前項獎勵經建造執照預審委員會核定，得於原來之法定容積率加上最高 5% 之容積率。

(五) 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% (有關建築總獎勵容積率自 104 年 7 月 1 日起依都市計畫法臺中市施行自治條例規定辦理。)

十、本計畫區除第一種住宅區外之建築基地，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。

十一、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 1 輛停車位計算，其餘數部分滿 75 平方公尺需增設 1 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 1 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 1 輛停車位，其餘數部分滿 50 平方公尺需增設 1 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。

十二、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。

十三、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。

十四、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。

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。

十五、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、操作空間及裝卸平臺等空間。

3. 每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置 1 部大貨車之裝卸空間。

4. 裝卸空間之出入車道距外圍 2 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。

十六、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。

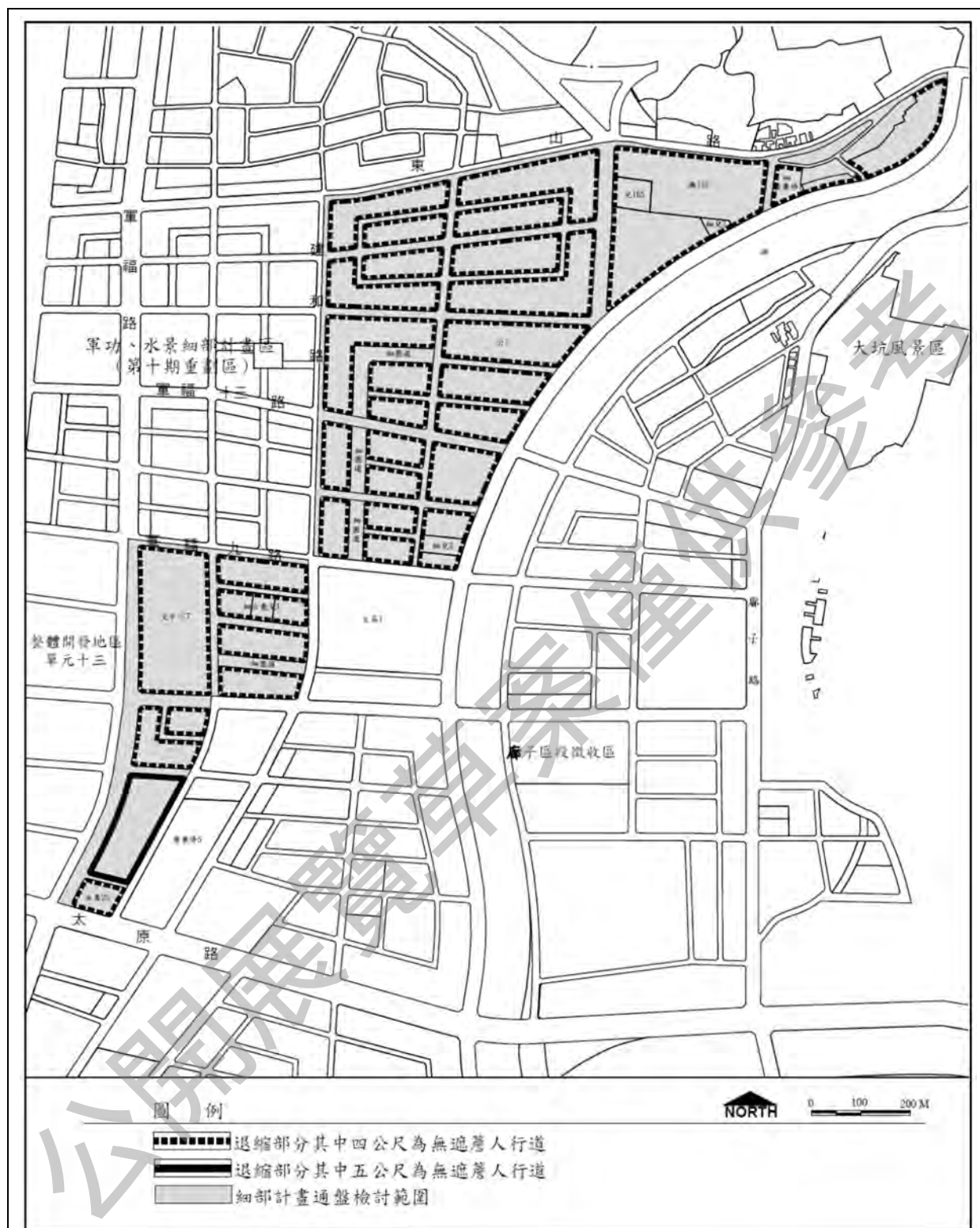
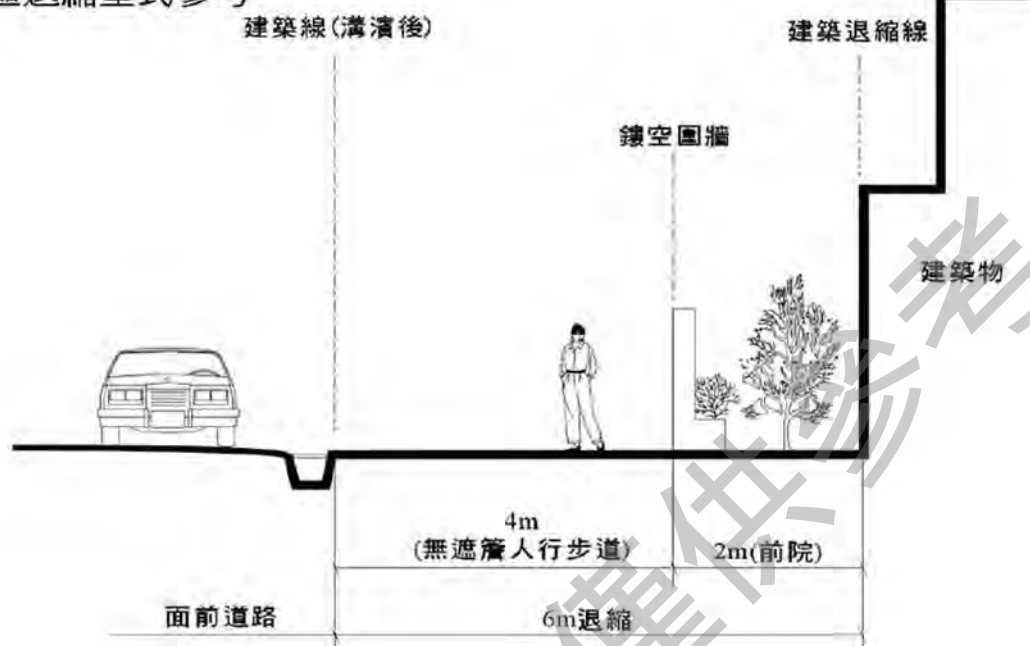


圖 1、留設無遮人行步道示意圖

■住宅區退縮型式參考



■鑲空圍牆參考

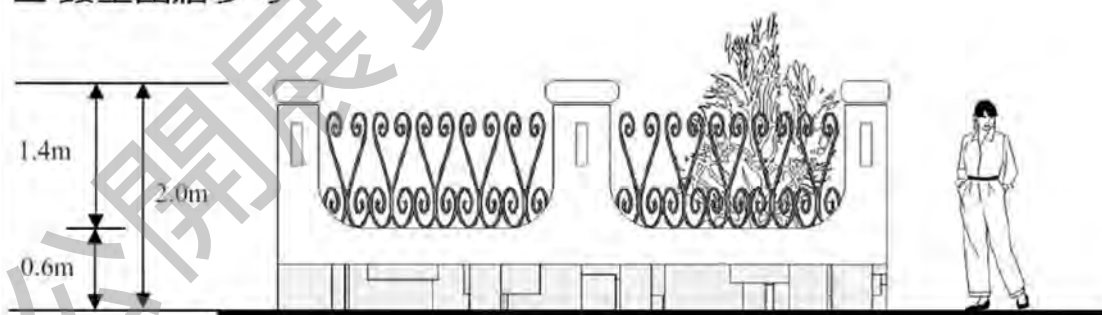


圖 2、住宅區建築物前院退縮示意圖

伍、環境現況分析

本計畫變更部分為「捷運綠線延伸大坑段」G1 站，延伸線由既有 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）G1 站

G1 站變更範圍共計三處，分別位於松竹路一段與東山路一段東南隅與西南隅，以及松竹路一段與軍福十六路西北隅，現況分別為青果社、經補庫停車場、空地及店鋪（鐵皮屋）以及花市（鐵皮屋）使用。

G1 站東側及北側為大坑風景區，區內自然資源豐富；西側多為住宅使用，沿東山路一段一帶則有零星商家，提供鄰里商業服務。



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、G1 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 G1 站出入口 A~C，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
G1 出入口 A	私有地		0.2334	100.00	捷運開發區 G1-1
	小計		0.2334	100.00	
G1 出入口 B	公有地	國有	0.0113	2.17	捷運開發區 G1-2
		市有	0.5100	97.83	
	小計		0.5213	100.00	
G1 出入口 C	私有地		0.2108	100.00	捷運開發區 G1-3
	小計		0.2108	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。

三、鄰近細部計畫土地使用強度分析

依大眾捷運法辦理場站土地開發時，按大眾捷運系統土地開發辦法第 29 條規定，申請投資土地開發且無償提供捷運設施所需空間及其應持分土地所有權者，其建築物樓地板面積與高度得依規定放寬。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參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。

本細部計畫整體開發區單元十四，周邊細部計畫分別為西側為軍功、水景地區，西南側為整體開發區單元十三，東南側為臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區(含原大坑風景區部分)，各細部計畫區之位置示意圖詳圖 7。

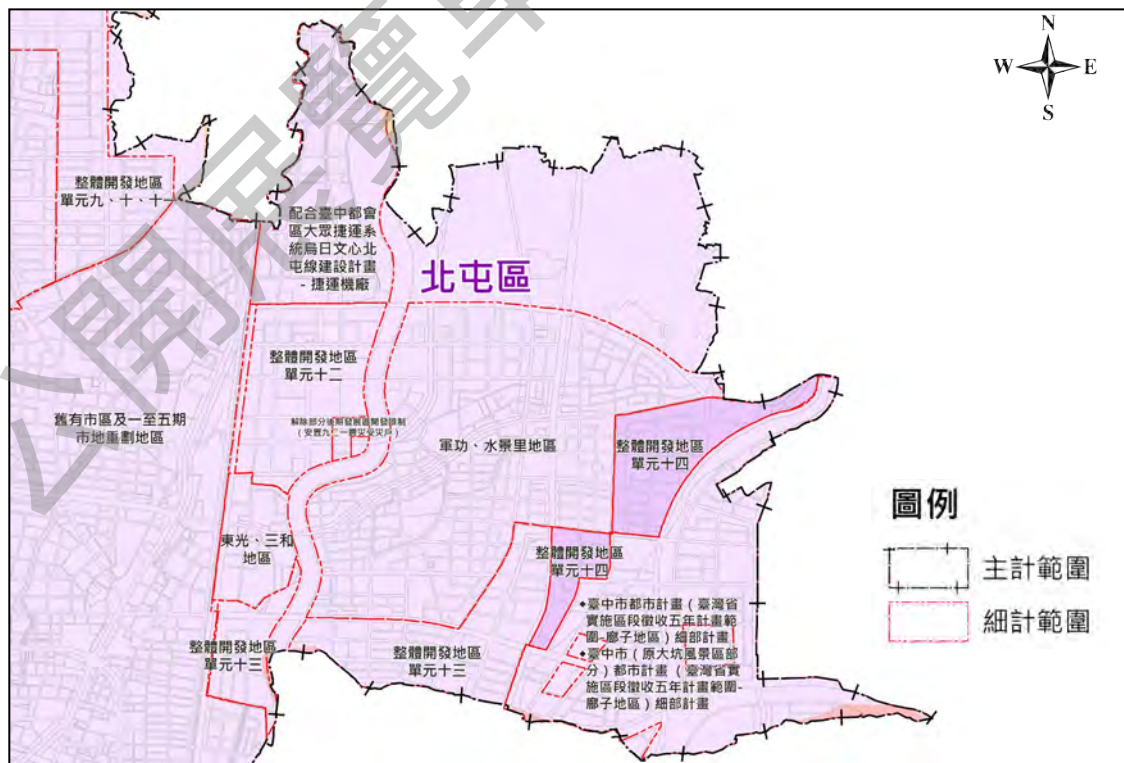


圖 7、計畫區與鄰近細部計畫區位置示意圖

經分析周邊細部計畫之發展強度最高使用分區容積率，本細部計畫整體開發區單元十四為機關用地（容積率 250%）。周邊細部計畫發展強度訂定最高為軍功、水景地區第三之一種商業區（容積率 420%），各細部計畫土地使用分區之發展強度規定彙整詳表 7。

本計畫捷運開發區之發展強度訂定，依鄰近之「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%。

表 7、計畫區與鄰近細計地區之各種土地使用分區發展強度規定彙整表

整體開發區單元十四									
細分區	住 1	住 1-1	商 5	學校 用地	公園 用地	兒童遊樂 場用地	廣場兼停 車場用地	機關 用地	加油站專 用區
建蔽率	50	50	60	50	15	15	10	50	40
容積率	140	140	180	150	45	30	20	250	120

整體開發區單元十三										
細分區	住 1	住 1-1	商 5	商 5-1	學校 用地	公園 用地	兒童遊樂 場用地	廣場兼停 車場用地	機關 用地	加油站 專用區
建蔽率	50	50	60	60	50	15	15	10	50	40
容積率	140	140	180	180	200	45	40	20	250	120

軍功、水景地區													
細分區	住 1	住 1-1	住 2	住 3	商 1	商 2	商 3-1	文教 區	宗教專 用區	加油站 專用區	機關 用地	學校 用地	變電所 用地
建蔽率	50	50	60	55	70	70	70	50	50	40	40	50	60
容積率	140	140	220	280	280	350	420	250	140	120	200	200	240

臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區							
細分區	住 2		住 3		文小	文高(職)	社會福利設施用地
建蔽率	60		55		50	50	60
容積率	220		280		150	200	400

臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區(原大坑風景區部分)									
細分區	住 1	住 2	住 3	機關用地	文小	文中	文高(職)	市場用地	社會福利 設施用地
建蔽率	50	60	55	50	50	50	50	60	60
容積率	140	220	280	250	150	150	200	240	400

註：細部計畫之土地使用分區及強度資訊僅供本計畫研擬參考，實際應依各計畫最新公告發布實施之內容為準。

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 G1 之出入口 A、出入口 B、出入口 C 及捷運相關設施，計畫範圍之土地於主要計畫變更「住宅區」及「機關用地」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 8 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 8、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。

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 1.37 億元，工程費用為新台幣 18.07 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 9、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	0.4442	√			136.59	1,806.62	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。
	0.5213			√					

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 G1-1	70%	420%
捷運開發區 G1-2	70%	420%
捷運開發區 G1-3	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 8)

項目	退縮建築規定
捷運開發區 G1-1	1.面臨松竹路一段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 2.面臨軍福十六路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 3.面臨和祥七街側應設置 5 公尺無遮簷人行道。
捷運開發區 G1-2	1.面臨松竹路一段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 2.面臨東山路一段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。
捷運開發區 G1-3	1.面臨松竹路一段側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 2.面臨東山路一段側應設置 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（整體開發地區單元十四）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。