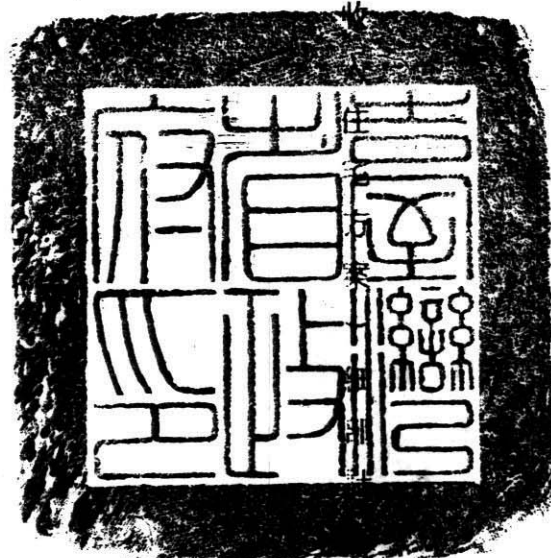


中華民國七十九年二月

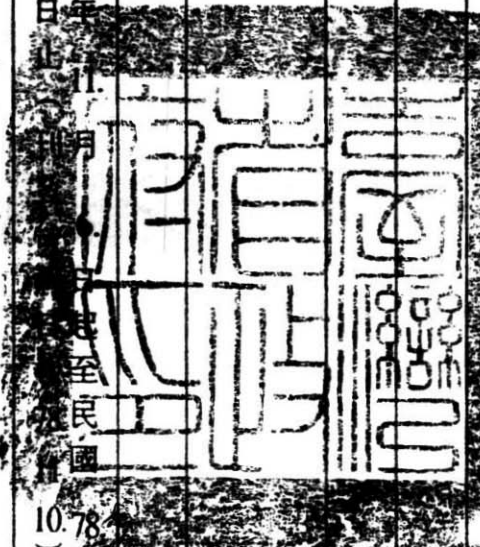
擬定台中市（水堀頭地區）（興建中低收



書

台灣省政府

台灣省政府變更都市計畫審核摘要表

台灣省政府變更都市計畫審核摘要表							
項 目		說 明					
都 市 計 畫 名 稱		擬定台中市（水堀頭地區）（興建中低收入住宅案）細部計畫案					
變更都市計畫法令依據		都市計畫法第十七條					
變更都市計畫機關		台灣省政府					
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					
公告：無							
公開展覽：自民國 12 月 5 日 止							
公開說明會		78. 年 11. 月 17. 日					
人民團體對本案之反映意見		無					
本案提交各級都市計畫委員會審核結果		鄉（鎮）級	第 屆第 次都市計畫委員會	年 月 日	通過		
		縣（市）級	第 屆第 次都市計畫委員會	年 月 日	通過		
		省 級	台灣省都市計畫委員會	79. 年元月十日	第 378 次會審查通過。		

陸、事業及財務計畫	伍、土地使用分區管制	肆、實質計畫	參、實質發展現況	貳、主要計畫與本細部計畫之關係	壹、台中市（水堀頭地區）（興建中低收入住宅方案）都市計畫	目 錄
-----------	------------	--------	----------	-----------------	------------------------------	-----

目 錄

圖 一 台中市主要計畫（水堀頭地區）位置圖

圖 二 變更台中市主要計畫（部分農業區為住宅區、道路、學校及公園用地）示意圖

圖 三 土地使用現況示意圖

圖 四 台中市（水堀頭地區）（興建中低收入住宅方案）細部計畫示意圖

表 目 錄

表 一 台中市（水堀頭地區）（興建中低收入住宅方案）都市

計畫土地使用面積分配表

表 二 土地使用現況面積表

表 三 台中市（水堀頭地區）（興建中低收入住宅方案）細部

計畫土地使用面積分配表

表 四 台中市（水堀頭地區）（興建中低收入住宅方案）細部

計畫道路編號明細表

表 五 事業及財務計畫表

壹、台中市（水堀頭地區）（興建中低收入住宅方案）都市計畫

概要

一、計畫範圍與面積

本基地（水堀頭地區）位於台中市都市計畫區之西北方，其南側緊臨台中市西屯福安里都市計畫區。本計畫區範圍，東側以36號計畫道路為界，西側以42號計畫道路為界，南側以130號計畫道路為界，北側應以地政單位實測之台糖用地範圍為準，計畫面積共計二六・〇〇公頃。

二、計畫年期

計畫目標年為民國九十五年，計畫年期自民國七十八年至民國九十五年，共計十八年。

三、計畫人口

預計容納人口一三、五〇〇人。

四、土地使用計畫

- (一) 劃設住宅區面積一七・五八公頃。
- (二) 劃設國小用地一處，面積二・五〇公頃。
- (三) 北側共劃設公園面積〇・九六公頃。
- (四) 劃設主要道路三條，次要道路兩條，面積四・九六公頃。

圖一

台中市主要計畫（水堀頭地區）位置圖

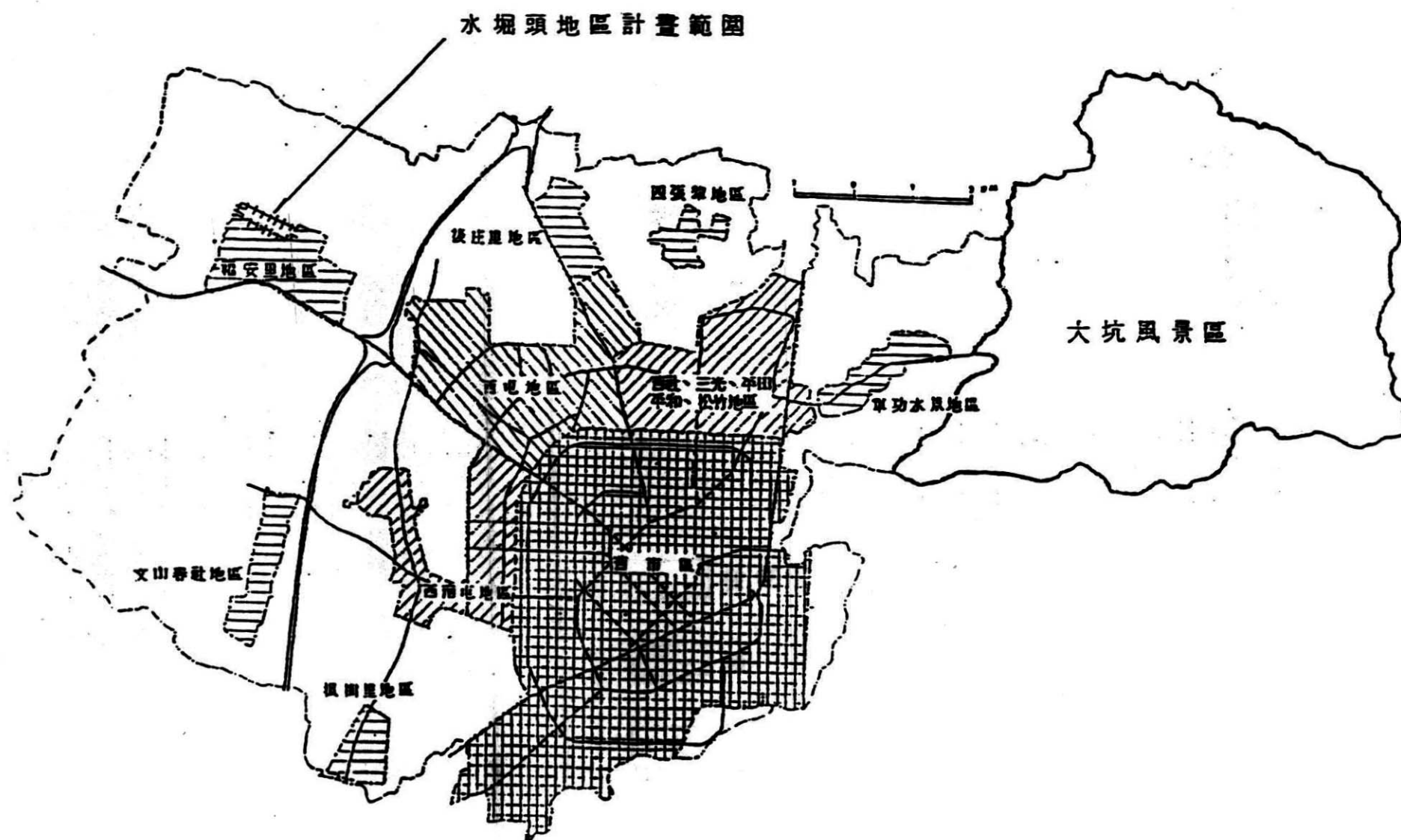
圖二

變更台中市主要計畫（部分農業區為住宅區、道路、學校及公園用地）示意圖

表一

台中市（水堀頭地區）（興建中低收入住宅方案）都市計畫土地使用面積分配表

圖一 台中市主要計畫（水堀頭地區）位置圖



台中市原有各都市計畫之範圍圖

圖二 變更台中市主要計畫（部分農業區為住宅區、道路、
學校及公園用地）示意圖

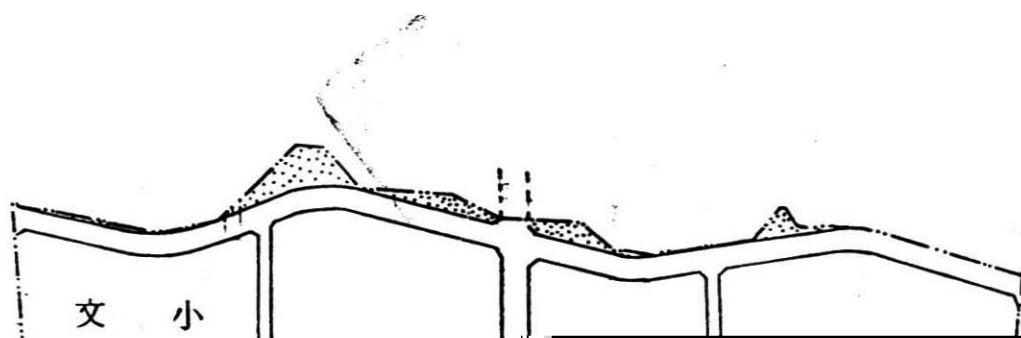


表 一 台中市（水堀頭地區）（興建中低收入住宅方案）都市計畫土地使用面積分配表

項 目	面 積 (公 頃)	估計畫面積百分比 (%)	備 註
住 宅 區	17.58	67.61	
道 路	4.98	19.08	
學 校	2.50	9.62	國 小
公 園	0.96	3.69	
總 計	26.00	100.00	

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

貳、主要計畫與本細部計畫之關係

本細部計畫範圍與主要計畫完全一致，且該主要計畫已包括土地使用分區、公共設施及道路系統等計畫內容。故本細部計畫係依據主要計畫之指導，規劃地區性及鄰里性公共設施，並擬定土地使用分區管制要點及事業與財務計畫。

參、實質發展現況

一、人口

本計畫區之行政區劃為台中市西屯區永安里，目前並無住戶，僅有一處台糖工作站。

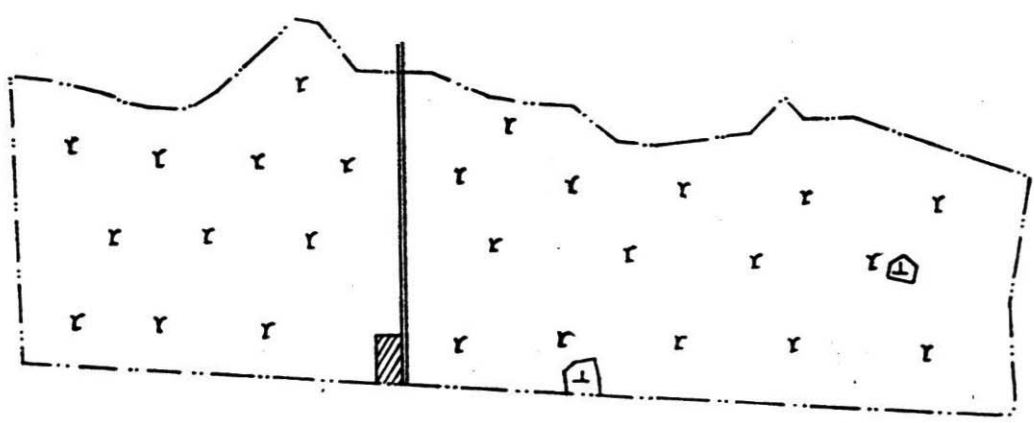
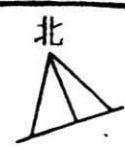
二、土地使用

本計畫區內之土地，目前絕大部分供蔗田使用，面積二五・三六公頃，約占總面積之百分之九十八，其餘為基地、房舍、道路，面積合計〇・六四公頃，約占總面積之百分之二。

圖三 土地使用現況示意圖

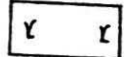
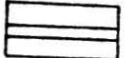
表二 土地使用現面積表

圖三 土地使用現況示意圖



圖

例

-  蔗 田
-  道 路
-  房 舍

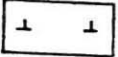
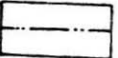
-  墓 地
-  計 畫 範 圍 線

表 二 土地 使用 現況 面積 表

項 目	面 積 (公 頃)	百 分 比 (%)	備 註
蔗 田	25.36	97.54	台糖及空軍總部之土地
房 舍	0.32	1.23	台糖工作站
道 路	0.20	0.77	
基 地	0.12	0.46	
合 計	26.00	100.00	

註：空軍總部之土地面積為0.48公頃，但仍供台糖種植甘蔗。

肆、實質計畫

一、計畫範圍與面積

本細部計畫與主要計畫範圍一致，計畫面積二六・〇〇公頃。

二、計畫年期

配合主要計畫以民國九十五年為目標，自民國七十八年至九十五年，計畫年期共十八年。

三、計畫人口

配合主要計畫之推估，本計畫區之計畫人口為一三五〇〇人，居住密度約為每公頃八〇〇人。

四、土地使用分區計畫

本計畫土地使用分區計畫係於主要計畫之住宅區內酌予配設鄰里性公共設施。

住宅區：

劃設一個住宅鄰里單元，面積共一六・三八公頃。

五、公共設施計畫

本細部計畫之公共設施，除配合保留主要計畫者外，依實際需要配設地區性與鄰里性公共設施，其內容為：

(一) 國小

保留主要計畫者，共一處，計畫面積二・五〇公頃。

(二) 公園

保留主要計畫者，計畫面積〇・九六公頃。

(三) 市場

新劃設零售市場用地一處，計畫面積〇・三〇公頃。

(四) 停車場

新劃設停車場一處，計畫面積〇・三〇公頃。

(五) 兒童遊樂場

新劃設兒童遊樂場二處，計畫面積共〇・六〇公頃。

頃。

六、道路系統計畫

本細部計畫之道路系統，係與主要計畫相同。計畫面積共四・九六公頃。

(一) 主要道路

1、①號道路：

南北向貫穿本計畫區，計畫寬度為二十五公尺。

2、②號道路：

配合地形於北側劃設一條東西向幹道，計畫寬度為二十公尺。

3、③號道路：

東西向貫穿本計畫區，計畫寬度為二十公尺。

(二)次要道路

1、④號道路：

於國小東側劃設十二公尺寬道路，連接②號

及③號道路。

2、⑤號道路：

於市場東側劃設十二公尺寬道路，連接②號

及③號道路。

圖四

台中市（水堀頭地區）（興建中低收入住宅方案）細部

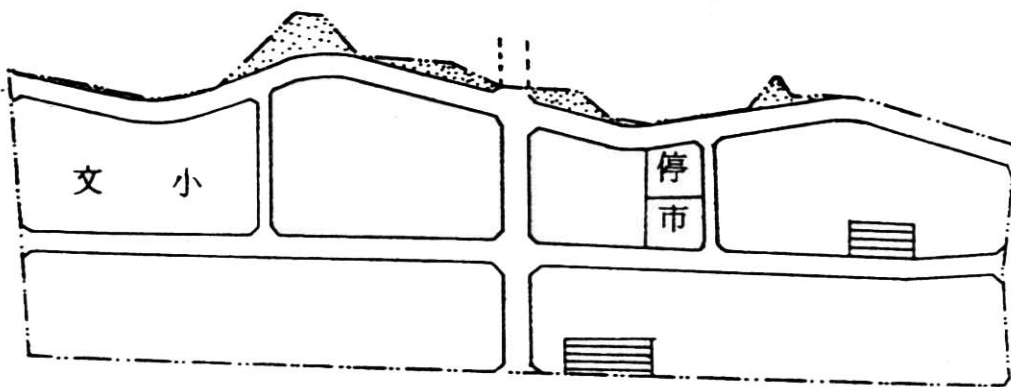
計畫示意圖

表三

台中市（水堀頭地區）（興建中低收入住宅方案）細部

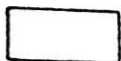
計畫土地使用面積分配表

圖四 台中市（水堀頭地區）（與建中低收入住宅方案）
細部計畫示意圖



圖

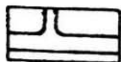
例



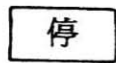
住宅區



公園



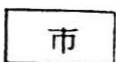
道路



停車場



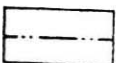
學校



市場



兒童遊樂場



計畫範圍線

表 三 台中市（水堀頭地區）（興建中低收入住宅方案）細部計畫土地使用面積分配表

項	目	面 積 (公 頃)	佔計畫面積百分比 (%)	備 註
住 宅 區		16.38	63.00	
公 共 設 施	道 路	4.96	19.08	
	學 校	2.50	9.62	國 小
	公 園	0.96	3.69	
	市 場	0.30	1.15	零售市場
	停 車 場	0.30	1.15	
	兒童遊樂場	0.60	2.31	兒一與兒二各0.30 公頃
	小 計	9.62	37.00	
總 計		26.00	100.00	

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

✓

表
四

計畫道路明細表
台中市（水堀頭地區）（興建中低收入住宅方案）細部

表 四 台中市（水堀頭地區）（興建中低收入住宅方案）細部計畫道路編號明細表

編 號	寬 度 (公 尺)	長 度 (公 尺)	備 註
①	25	270	主要道路
②	20	1,020	主要道路
③	20	980	主要道路
④	12	140	次要道路
⑤	12	110	次要道路

註：表內道路長度應以依據核定圖實地釘樁之樁距為準。

伍、土地使用分區管制

台中市（水堀頭地區）（興建中低收入住宅方案）細部計畫土地使用分區管制要點：

第一條：本要點依都市計畫法第廿二、卅二條及該法台灣省施行細則卅一條規定訂定之。

第二條：住宅區係為提供優良之居住環境而劃設，區內應作整體規劃，且法定空地須集中留設作開放空間以供公眾使用，其土地及建築物之使用，應符合左列規定。

(一) 建蔽率不得超過百分之三十五。

(二) 容積率不得超過百分之四百二十。

第三條：市場用地建蔽率不得超過百分之五十，容積率不得超過百分之二百五十。

第四條：建築基地內之法定空地，應留設二分之一以上種植花草樹木。

第五條：公共設施用地之建築物及土地使用，均依都市計畫法台灣省施行細則有關規定辦理。

第六條：本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

陸、事業及財務計畫

一、開發方式

1、依據「興建中低收入住宅方案」台灣省部分第一年實施計畫辦理。

2、本案開發方式係依平均地權條例辦理「區段征收」。

3、開發完成後，依平均地權條例規定並由原地主分回所提供土地之百分四十抵費地（住宅區）為原則；其餘之土地用以興建公共設施及供政府興建住宅使用。

4、社區用地將採分批預售，分期興建方式辦理。

5、本案所需經費，由中央國宅基金墊支，如不足由省國宅基金墊支，再不足則向銀行融資，於開發完成後以出售土地或住宅之所得歸還。

二、事業及財務計畫

✓

表
五

事業及財務計畫表

針對公共設施用地，依優先發展順序，並參考民國七十八年本計畫區之土地公告現值和各項工程造價，編定事業及財務計畫表，以引導全計畫區作有秩序之發展。

表 五 事業及財務計畫表

公共設施 種類	面 積 (公頃)	土地取	開 關 經 費 (萬 元)			主辦單位	預 定 完 成 期 限		經 費 來 源
		得方式	土地征 購 費	工程費	合 計		征 購 勘 測 設 計	施 工	
		征 購							
道 路	4.96	✓	1,488	4,960	6,448	住都局	79 — 80 年 度		由省國宅基金先墊支
學 校	2.50	✓	750	10,000	10,750	市政府	81 — 85 年 度		由省國宅基金先墊支
公 園	0.96	✓	288	384	672	住都局	79 — 80 年 度		由省國宅基金先墊支
市 場	0.30	✓	90	1,050	1,140	市政府	81 — 85 年 度		由省國宅基金先墊支
停 車 場	0.30	✓	90	1,050	1,140	住都局	79 — 80 年 度		由省國宅基金先墊支
兒童遊樂場	0.60	✓	180	1,440	1,620	住都局	79 — 80 年 度		由省國宅基金先墊支
合 計	9.62		2,886	18,884	21,770				

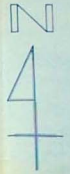
規
劃
單
位
：
台
灣
省
政
府
住
宅
及
都
市
發
展
局

註

：

中	中
華	華
民	民
國	國
七	七
十	十
九	八
年	年
二	十
月	二
修	月
訂	編
	訂

擬定台中市(水堀頭地區)(興建中低 收入住宅方案)細部計畫圖



比例尺：一十二萬分之一



- 圖例**
- 住宅區
 - 道路
 - 文小
 - 公市
 - 停車場
 - 兒童遊樂場
 - 計畫範圍線
- 說明**
- 都市計畫區內住宅區應作整體規劃且法定空地須集中留設作開放空間以供公眾使用。

註：本計畫內住宅區應作整體規劃且法定空地須集中留設作開放空間以供公眾使用。