

變更台中市都市計畫（豐樂里附近地區）
細部計畫（第一次通盤檢討）書

台中市政府
中華民國九十三年四月

變更台中市都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更台中市都市計畫（豐樂里附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案	
變更都市計畫法令 依 據	一、「都市計畫法」第 26 條 二、「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 2 條	
變更都市計畫機關	台中市政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地關係 人 姓 名	無	
本 案 公 開 展 覽 之 起 訖 日 期	公 告	自民國 92 年 5 月 9 日起，至民國 92 年 6 月 7 日止，計 30 天，刊登於自由時報第 55 版（民國 92 年 5 月 7 日）。
	公 開 展 覽	自民國 92 年 12 月 24 日起，至民國 93 年 1 月 22 日止，計 30 天，刊登於台灣日報第 19 版（民國 92 年 12 月 24 日）、第 18 版（民國 92 年 12 月 25 日）、第 19 版（民國 92 年 12 月 26 日）。
	公 開 說 明 會	時間：民國 93 年 1 月 7 日 地點：台中市南屯區區公所
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳人民及團體陳情意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審查核 結 果	市 級	台中市都市計畫委員會第一九八、第二〇〇次會議審查修正通過

目錄

第一章 緒論.....	1-1
第一節 計畫緣起與法令依據	1-1
第二節 計畫範圍與行政區劃	1-2
第三節 檢討目的與內容	1-5
第二章 現行都市計畫	2-1
第一節 都市計畫發布實施經過	2-1
第二節 現行都市計畫概述	2-2
第三章 現況發展分析	3-1
第一節 人口	3-1
第二節 土地使用現況	3-3
第三節 公共設施	3-7
第四節 交通系統	3-11
第四章 發展課題與對策	4-1
第一節 整體計畫檢討	4-1
第二節 土地使用及道路系統	4-2
第五章 檢討分析及變更計畫	5-1
第一節 人口分析	5-1
第二節 用地需求分析	5-3
第三節 公展期間人民及團體陳情意見綜理	5-8
第四節 變更原則	5-10
第五節 變更計畫綜理	5-11

第六章	檢討後計畫	6-1
第一節	計畫範圍及面積	6-1
第二節	計畫年期、人口	6-1
第三節	土地使用計畫	6-1
第四節	公共設施計畫	6-4
第五節	交通系統計畫	6-7
第六節	都市防災	6-8
第七節	土地使用分區管制要點	6-13
第七章	事業及財務計畫	7-1

附件一 計畫道路明細表

表目錄

表 2.1-1	都市計畫辦理歷程表	2-1
表 2.2-1	現行計畫之土地使用面積表	2-4
表 2.2-2	現行計畫之公共設施用地明細表	2-8
表 2.2-3	住宅區人行步道表	2-10
表 2.2-4	商業區人行步道表	2-10
表 3.1-1	計畫區歷年人口統計表	3-2
表 3.1-2	台中市南屯區歷年戶數成長統計表	3-2
表 3.2-1	土地使用分區開發情形分析表	3-6
表 3.2-2	土地使用分區使用現況分析表	3-6
表 3.3-1	公共設施使用現況分析表	3-9
表 5.1-1	住宅區容積率檢討分析表	5-1
表 5.1-2	住宅區、商業區容積率檢討分析表	5-2
表 5.1-3	尚可容納人口分析表	5-2
表 5.2-1	土地使用需求面積檢討分析表（一）	5-5
表 5.2-2	土地使用需求面積檢討分析表（二）	5-6
表 5.3-1	公開展覽期間陳情意見綜理表	5-8
表 5.5-1	變更計畫綜理表	5-11
表 5.5-1	變更計畫綜理表（續完）	5-12
表 6.3-1	土地使用面積表	6-2
表 6.4-1	公共設施用地明細表	6-6
表 6.6-1	防災對應場所屬性與劃設指標	6-9
表 6.6-2	公共設施供應防災空間情形分析表	6-10
表 6.7-1	土地使用分區管制要點對照表	6-13
表 7.1-1	變更台中市都市計畫（豐樂里附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）事業及財務計畫表	7-2

圖目錄

圖 1.2-1	計畫區地理位置示意圖	1-3
圖 1.2-2	通盤檢討範圍示意圖	1-4
圖 2.2-1	現行都市計畫示意圖	2-5
圖 2.2-2	道路分佈位置示意圖	2-11
圖 2.2-3	計畫道路工程施工系統示意圖	2-12
圖 3.2-1	土地使用現況示意圖	3-5
圖 3.3-1	公共設施開闢情形示意圖	3-10
圖 3.4-1	交通系統示意圖	3-14
圖 3.4-2	計畫道路置設人行道分佈位置示意圖	3-15
圖 5.2-1	鄰近地區學校分佈位置示意圖	5-7
圖 5.3-1	陳情位置示意圖	5-9
圖 5.5-1	變更位置示意圖	5-13
圖 6.3-1	變更台中市都市計畫（豐樂里附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）示意圖	6-3
圖 6.6-1	都市防災計畫設施空間分佈位置示意圖	6-12
圖 6.7-1	計畫區內住宅區建築基地退縮四公尺參考示意圖 ..	6-18
圖 6.7-2	計畫區內人車共存道路分佈位置示意圖	6-20

第一章 緒論

第一節 計畫緣起與法令依據

一、計畫緣起

都市的發展是一種動態的過程。都市社會、經濟、實質環境變遷的同時，都市規劃工作需要不斷的修正檢討，使都市計畫與現況發展能夠相互符合。本計畫目的為針對現行計畫進行檢討，修正過去發展缺失、配合現況發展，並預計未來的發展需求。

二、法令依據

(一)「都市計畫法」第 26 條

都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更，對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。

(二)「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 2 條

都市計畫發布實施後，每五年至少通盤檢討一次，視實際情形分期分區就都市計畫法第15條或第22條所規定之事項全部或部分辦理。但都市計畫發布已屆滿計畫年限或二十五年者，應予全面通盤檢討。

豐樂里附近地區之現行都市計畫，計畫年期為民國85年，至今已屆滿7年，依法應辦理第一次通盤檢討。為檢討現行計畫是否符合地區發展需求，即依據「都市計畫法」第22條規定之內容，辦理本次細部計畫通盤檢討作業。

第二節 計畫範圍與行政區劃

一、計畫範圍

本計畫區位於台中市南屯西側，距台中市舊有商業中心路程約四公里，西北距台中港路交流道約五公里，北邊距新市政中心專用區約四公里。本計畫區與台中市之地理關係，詳圖1.2-1。計畫區範圍東起麻園頭溪、西至黎明路一段、南迄永順路與文心南七路，北止南屯路南側三十五公尺處，面積156.97公頃。

二、行政區劃

現行計畫中載明計畫區範圍，包括南屯區田心里、部份豐樂里，以及南區部份西川里。台中市政府於民國79年辦理第八期重劃（豐樂地區）時，重新調整行政區界，即以麻園頭溪為南區及南屯區分界，故本計畫區於民國79年起，完全屬於南屯區。

其後台中市政府又於民國91年2月，進行行政區界調整，調整後計畫區行政範圍包括南屯區豐樂里、大興里及向心里等三個鄰里的部份地區（詳圖1.2-2）。

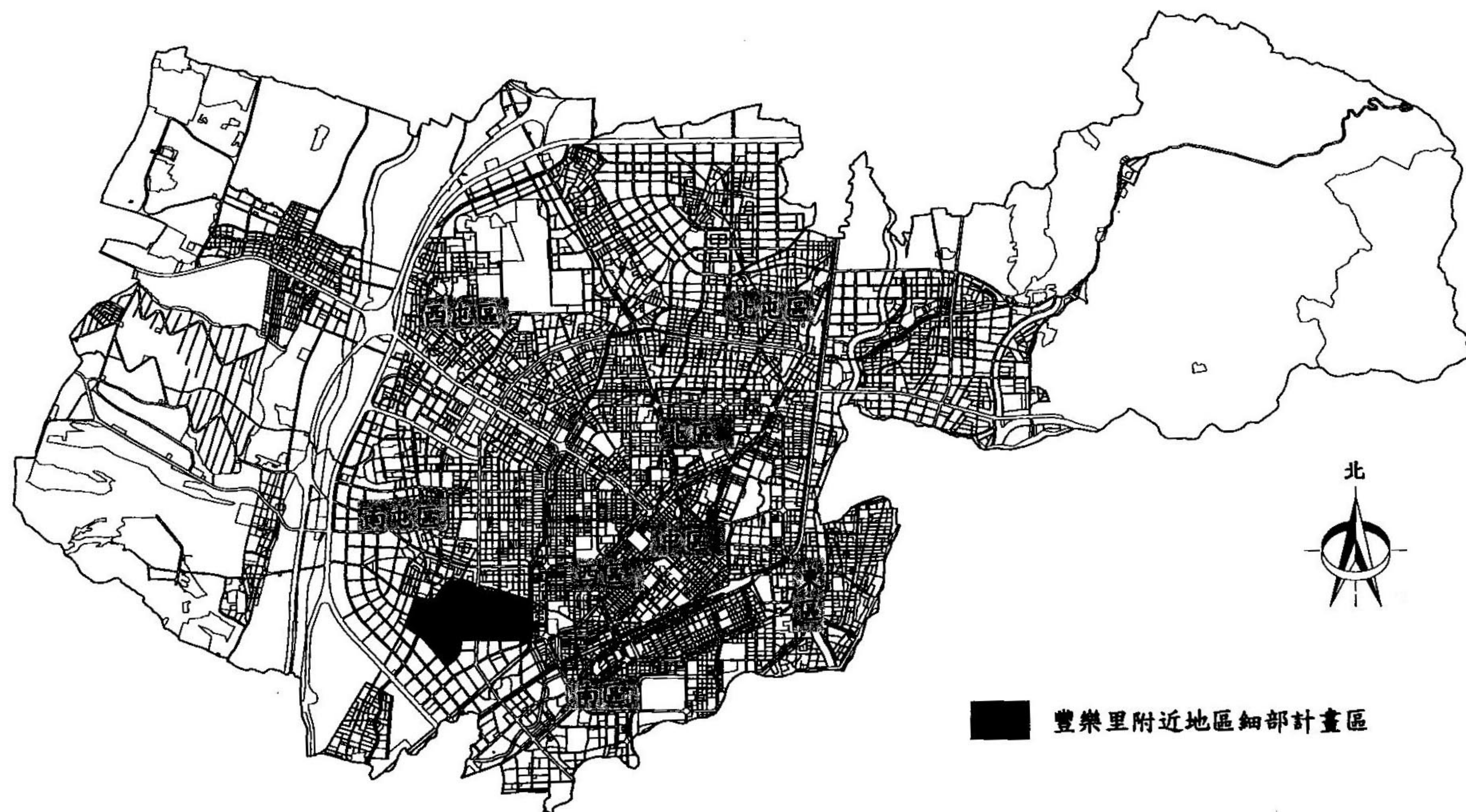
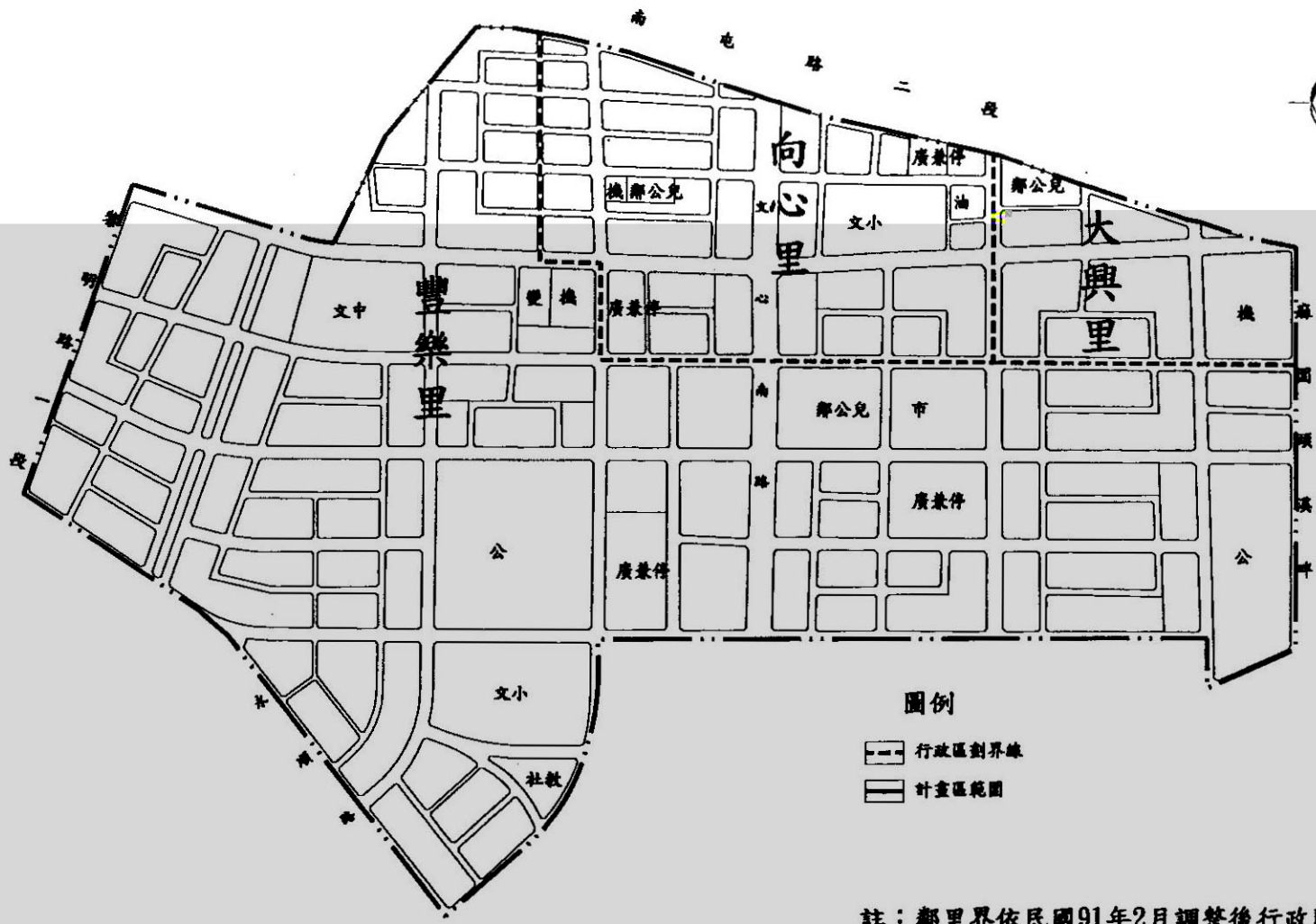
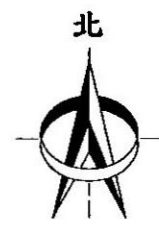


圖1.2-1 計畫區地理位置示意圖



圖例

- 行政區劃界線
- 計畫區範圍

註：鄰里界依民國91年2月調整後行政區劃為準。

圖1.2-2 通盤檢討範圍示意圖

第三節 檢討目的與內容

一、檢討目的

依都市計畫通盤檢討之精神，本計畫目的可歸納如后：

- (一) 檢討原都市計畫之內容，使符合目前發展狀況及未來發展需求。
- (二) 檢討各項公共設施用地，確保良好之生活環境品質。
- (三) 參循上位及相關計畫之指導，檢討地區整體發展潛力，確立計畫區未來發展定位，勾勒發展藍圖供施政依循。
- (四) 重視民意，採納人民及團體所提出之合理建議，期使都市計畫能夠契合地方實際發展需要，各項建設計畫能夠順利推展。
- (五) 建立完整之都市計畫圖說，利於都市計畫之執行及民眾之瞭解。

二、檢討內容

本計畫性質屬細部計畫通盤檢討作業，依「都市計畫法」第22條規定，細部計畫應以細部計畫書及細部計畫圖就下列事項表明之：

- (一) 計畫地區範圍。
- (二) 居住密度及容納人口。
- (三) 土地使用分區管制。
- (四) 事業及財務計畫。
- (五) 道路系統。
- (六) 地區性之公共設施用地。
- (七) 其他

第二章 現行都市計畫

第一節 都市計畫發布實施經過

豐樂里附近地區依據台中市都市計畫（不含大坑風景區）通盤檢討（民國75年2月22日府工都字第12291號發布實施）擬定。本計畫於民國77年2月15日府工都字第11654號函發布實施。歷次都市計畫變更情形，詳表2.1-1。

表 2.1-1 都市計畫辦理歷程表

編號	計畫名稱	計畫性質	發布日期文號
一	台中市都市計畫(舊市區主要計畫)	主要計畫	民國45年11月1日 府金建字 第25591號
二	變更台中市都市計畫(不含大坑風景區)通盤檢討	主要計畫 第一次通盤檢討	民國75年2月22日 府工都字 第12291號函
三	擬定台中市都市計畫(豐樂里附近地區)細部計畫	擬定細部計畫	民國77年2月15日 府工都字 第11654號函
四	變更台中市都市計畫(豐樂里地區細部計畫)(土地使用管制規定通盤檢討)	細部計畫	民國82年2月3日 府工都字 第9468號
五	變更台中市都市計畫(第一期公共設施保留地、干城地區道路系統除外)主要計畫(第二次通盤檢討)	主要計畫 第二次通盤檢討	民國84年2月15日 府工都字 第16274號函

第二節 現行都市計畫概述

本計畫之都市計畫核定圖係於民國77年進行測繪（比例尺1/1200）。因原都市計畫圖已歷經十餘年之久，造成圖面管理不易及產生圖面與現況不符之情形。故本次檢討以台中市政府民國91年8月16日府工都字第0910120995號函公告之比例尺1/1000航測數值地形圖為本次辦理通盤檢討之基本圖，同時重新量測各項土地使用分區面積，以為各項分析之依據。

一、計畫範圍與面積

本計畫區位於台中市南屯區，距台中市舊有商業中心區約四公里、西北距台中港交流道約五公里、北邊距新市政專用區約四公里。計畫區範圍東起麻園頭溪畔、西至黎明路一段、南迄永順路與文心南七路，北止南屯路南側三十五公尺處，面積156.97公頃，詳圖2.2-1。

二、計畫年期、人口

本計畫之計畫年期為民國85年。計畫人口為27,000人，居住密度每公頃340人。

三、土地使用計畫

現行計畫之土地使用計畫，分有住宅區、商業區與保存區等三種土地使用分區，詳表2.2-1。

（一）住宅區

住宅區總面積為69.55公頃，區分為第一種住宅區17.65公

頃、第二種住宅區40.89公頃、第二之一種住宅區2.10公頃、第三種住宅區8.91公頃。以民國91年公告之比例尺1/1000航測數值地形圖量測後，住宅區總面積為69.78公頃，其中第一種住宅區17.91公頃、第二種住宅區40.31公頃、第二之一種住宅區2.20公頃、第三種住宅區9.36公頃。

（二）商業區

商業區總面積為11.20公頃，區分為第一種商業區5.73公頃、第二種商業區5.47公頃。商業區集中分布於計畫區中心位置。以民國91年公告之比例尺1/1000航測數值地形圖量測後，商業區總面積為11.14公頃，其中第一種商業區5.69公頃、第二種商業區5.45公頃。

（三）保存區

保存區劃設二處，面積合計為1.27公頃，分別位於永春東一路與大墩南路。以民國91年公告之比例尺1/1000航測數值地形圖量測後，保存區面積合計為1.09公頃。

表 2.2-1 現行計畫之土地使用面積表

使用項目			現行計畫面積		重新測量後面積			增減面積 (公頃)		
			面積（公頃）	估計畫區 (%)	面積（公頃）	估計畫區(%)				
土地 使用 分區	住宅區	第一種住宅區	17.65	69.55	44.31	17.91	69.78	44.51	+0.26	
		第二種住宅區	40.89			40.31			-0.58	
		第二之一種住宅區	2.10			2.20			+0.10	
		第三種住宅區	8.91			9.36			+0.45	
	商業區	第一種商業區	5.73	11.20	7.13	5.69	11.14	7.10	-0.04	
		第二種商業區	5.47			5.45			-0.02	
	保存區		1.27		0.81		1.09		0.69	-0.18
	小計		82.02		52.25		82.01		52.24	-0.01
	公共 設施 用地	加油站用地		0.28		0.18		0.28		0.18
變電所用地		0.45		0.29		0.45		0.29	--	
消防用地		0.12		0.07		0.13		0.08	+0.01	
社教用地		0.74		0.47		0.73		0.46	-0.01	
機關用地		2.71		1.73		2.84		1.81	+0.13	
公園用地		10.01		6.38		10.13		6.45	+0.12	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地		2.90		1.85		2.98		1.90	+0.08	
學校 用地		文小	5.79	8.57	5.46	5.74	8.39	5.35	-0.05	
		文中	2.78			2.65			-0.13	
市場用地		1.86		1.18		1.85		1.18	-0.01	
廣場兼停車場用地		4.61		2.94		4.57		2.91	-0.04	
河道用地		0.76		0.48		0.75		0.48	-0.01	
道路用地		41.94		26.72		41.86		26.67	-0.08	
小計		74.95		47.75		74.96		47.76	+0.01	
總計			156.97		100.00		156.97		100.00	--

資料來源：1.整理自擬定台中市豐樂里附近地區細部計畫說明書、變更台中市都市計畫（豐樂里地區細部計畫）（土地使用管制規定通盤檢討）說明書，與變更台中市都市計畫（第一期公共設施保留地、干城地區道路系統除外）主要計畫（第二次通盤檢討）說明書。

2.依民國 91 年 8 月 16 日府工都字第 0910120995 號函公告之比例尺 1/1000 航測數值地形圖，重新量測各分區及用地之面積，並做為本次通盤檢討各項用地面積檢討依據。

四、公共設施計畫

現行計畫之公共設施用地共有十一項，詳表2.2-2。

（一） 加油站用地

加油站用地劃設一處，面積為0.28公頃。以民國91年公告之比例尺1/1000航測數值地形圖量測後，加油站用地面積為0.28公頃。

（二） 變電所用地

變電所用地劃設一處，面積為0.45公頃。以民國91年公告之比例尺1/1000航測數值地形圖量測後，變電所用地面積為0.45公頃。

（三） 消防用地

消防用地劃設一處，面積為0.12公頃。以民國91年公告之比例尺1/1000航測數值地形圖量測後，消防用地面積為0.13公頃。

（四） 社教用地

社教用地劃設一處，面積為0.74公頃。以民國91年公告之比例尺1/1000航測數值地形圖量測後，社教用地面積為0.73公頃。

（五） 機關用地

機關用地計劃設二處，面積合計為2.71公頃。以民國91年公告之比例尺1/1000航測數值地形圖量測後，機關用地面積合計為2.84公頃。

(六) 公園用地

公園用地計劃設二處，面積合計為10.01公頃。以民國91年公告之比例尺1/1000航測數值地形圖量測後，公園用地面積合計為10.13公頃。

(七) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地

鄰里公園兼兒童遊樂場用地計劃設三處，面積合計為2.90公頃。以民國91年公告之比例尺1/1000航測數值地形圖量測後，鄰里公園兼兒童遊樂場用地面積合計為2.98公頃。

(八) 學校用地

學校用地劃設文中用地一處，面積為2.78公頃，文小用地二處，面積為5.79公頃，共計8.57公頃。以民國91年公告之比例尺1/1000航測數值地形圖量測後，文中用地2.65公頃，文小用地合計為5.74公頃，共計8.39公頃。

(九) 市場用地

市場用地劃設一處，面積為1.86公頃。以民國91年公告之比例尺1/1000航測數值地形圖量測後，市場用地面積為1.85公頃。

(十) 廣場兼停車場用地

廣場兼停車場用地共計劃設四處，面積合計為4.61公頃。以民國91年公告之比例尺1/1000航測數值地形圖量測後，廣場兼停車場用地面積合計為4.57公頃。

(十一) 河道用地

河道用地面積為0.76公頃。以民國91年公告之比例尺
1/1000航測數值地形圖量測後，河道用地面積為0.75公頃。

表 2.2-2 現行計畫之公共設施用地明細表

項目（編號）		現行計畫 面積 （公頃）	重新測量 後面積 （公頃）	位置	備註
加油站用地（25）		0.28	0.28	鄰公兒3西側	
變電所用地（5）		0.45	0.45	機90西側	
消防用地（2）		0.12	0.13	鄰公兒4西側	
社教用地（4）		0.74	0.73	文小65南側	
機關用地	機89	2.03	2.21	公83北側	
	機90	0.68	0.62	變5東側	
	小計	2.71	2.84		
公園用地	公82	6.40	6.36	廣兼停104西側	
	公83	3.61	3.77	機89南側	
	小計	10.01	10.13		
鄰里公園 兼兒童遊 樂場用地	鄰公兒3	0.70	0.68	油25東側	
	鄰公兒4	0.21	0.29	消2東側	
	鄰公兒5	1.99	2.01	市113西側	
	小計	2.90	2.98		
學校用地	文中（41）	2.78	2.65	保存區(3)東側	
	文 文小65	3.74	3.74	公82南側	
	文小85	2.05	2.00	油25西側	
	小計	8.57	8.39		
市場用地（113）		1.86	1.85	鄰公兒5東側	
廣場兼停 車場用地	廣兼停99	0.33	0.33	文小85北側	
	廣兼停100	0.73	0.73	機90東側	
	廣兼停101	1.86	1.80	市113南側	
	廣兼停104	1.69	1.71	公82東側	
	小計	4.61	4.57		
河道用地		0.76	0.75	計畫區西側	
道路用地		41.94	41.86		

五、交通系統計畫

（一）計畫道路

本計畫規劃細部計畫道路，係依據（1）於主要道路處，減少道路出口；（2）房屋之設置考慮南北坐向，並面對景觀較佳之處；（3）考慮街廓之長度與深度，儘量避免畸零地產生；（4）出入道路寬度為12、10、8公尺，人行步道寬度於商業區為12公尺，住宅區為6公尺，詳表2.2-3、表2.2-4；（5）人行步道網為車行路網之補助。

本計畫於商業區內規劃道路寬度12公尺與人行步道，以提供顧客漫步、觀覽、購物及休憩之用，以增加顧客商業使用之便利與舒適，同時塑造商業區中優美環境；於住宅區內規劃道路寬度6公尺與人行步道，供行人專用，並連繫至車行路網之通行。

商業區規劃之人行步道，除部份文心南六路（12M-5-5）供車行使用外，其餘皆規劃為人行步道專供行人使用。商業區內因設置人行步道而導致車輛出入不便，影響設置停車空間，則以繳納代金方式辦理，其代金計算方式，由市政府擬定。該代金之運用以設置該地區之公眾停車設施為主要考量。

計畫道路之系統分為主要計畫規劃道路與細部計畫規劃道路，以及供行人使用之人行步道，其分布位置詳圖2.2-2。

表 2.2-3 住宅區人行步道表

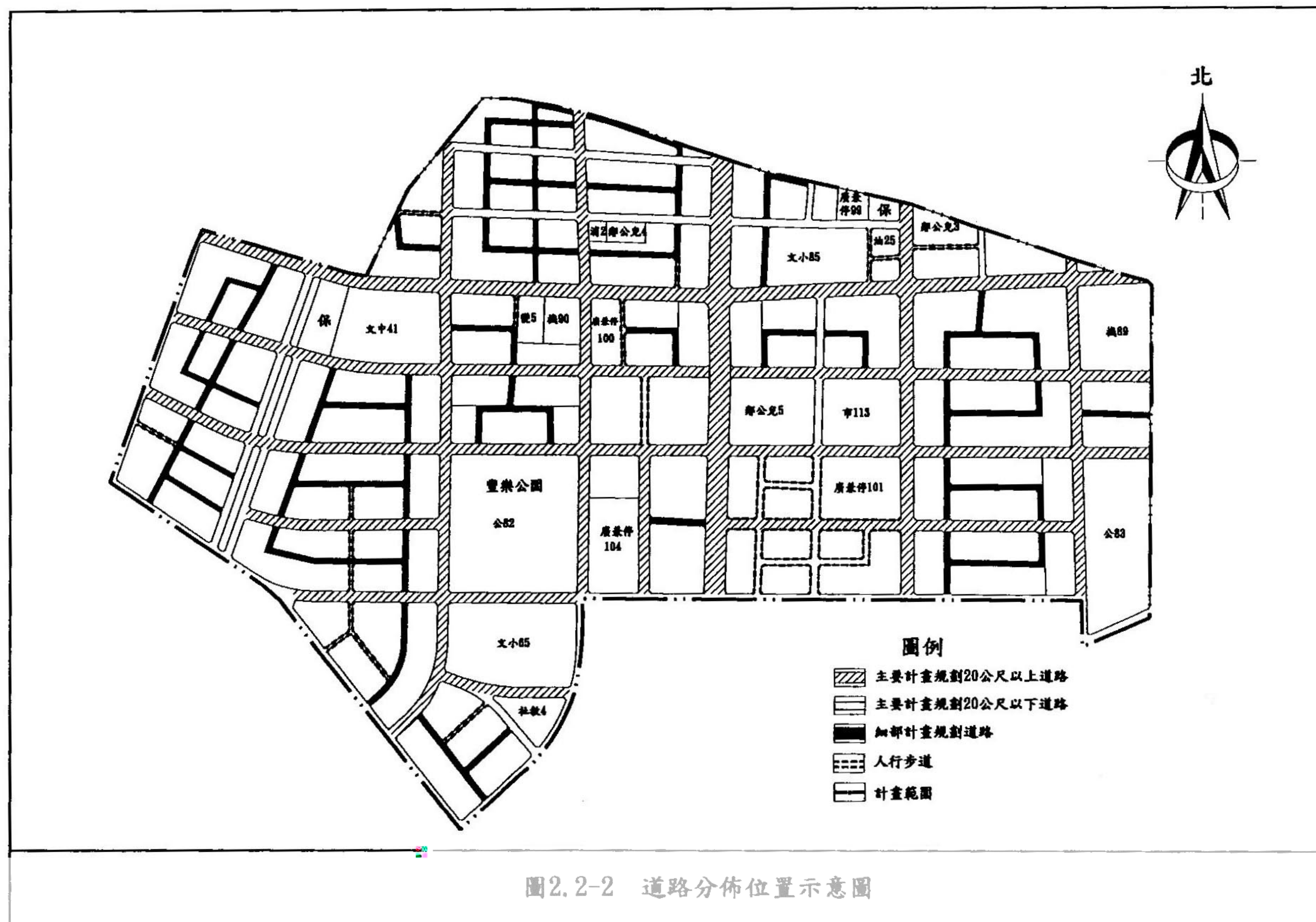
編號	起點	訖點	長度 (公尺)
6M-5-1	25M-22-84	12M-132-84	122
6M-5-2	15M-132-84	25M-23-84	99
6M-5-3	6M-5-2	25M-22-84	54
6M-5-4	10M-5-7	25M-23-84	54
6M-5-5	25M-23-84	20M-99-85	127
6M-5-6	20M-116-84	10M-5-12	80
6M-5-7	25M-23-84	10M-5-10	60
6M-5-8	10M-5-16	10M-5-13	340
6M-5-9	20M-115-85	6M-5-8	58
6M-5-10	15M-128-85	10M-5-7	102
6M-5-11	10M-5-19	20M-102-97	116

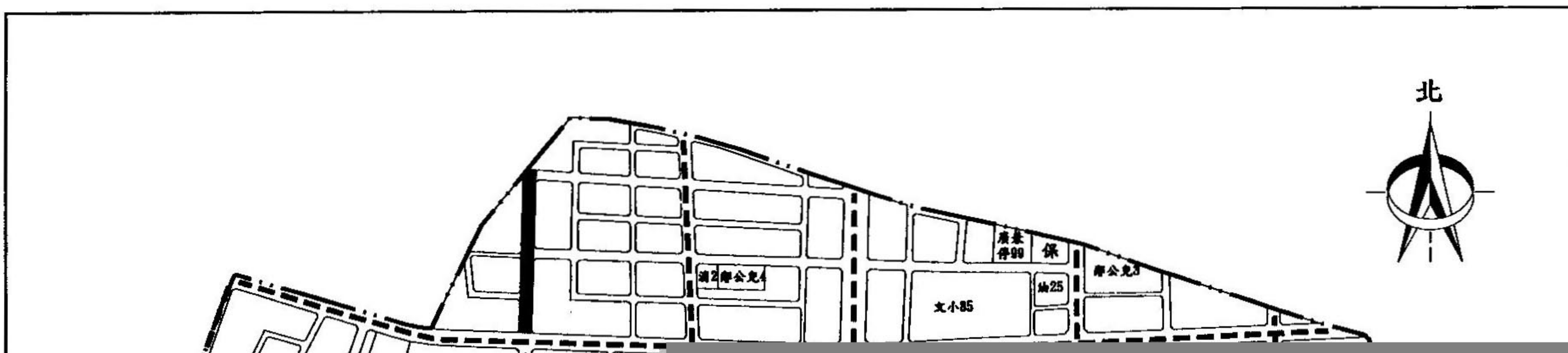
表 2.2-4 商業區人行步道表

編號	起點	訖點	長度 (公尺)
12M-5-1	12M-5-2	15M-139-85	92
12M-5-2	20M-100-73	20M-119-85	183
12M-5-3	12M-5-2	20M-120-85	242
12M-5-4	20M-99-73	20M-100-73	124
20M-120-85	40M-3-85	25M-22-85	330
15 M -139-85	20M-119-85	20M-100-85	260

(二) 人行道

計畫區內五條道路寬度20公尺之計畫道路，規劃於該道路二旁設置 2公尺之人行道，並設置 1公尺之植樹帶，增進全區環境美化。設置人行道路段之位置，詳圖2.2-3。





第三章 現況發展分析

第一節 人口

一、人口

台中市政府於民國91年2月進行鄰里區界調整。計畫區原隸屬南屯區豐樂里、田心里與大同里，鄰里區界調整後改隸屬豐樂里、向心里與大興里。因此，計畫區人口從民國79年至民國89年以豐樂里、田心里與大同里等三個鄰里人口進行分析；民國90年與民國91年，以豐樂里、向心里與大興里等三個鄰里人口進行分析。由表3.1-1可知計畫區人口歷年來都呈現成長狀態。

二、戶數、戶量

由表3.1-2可知計畫區位於南屯區之歷年來人口數，呈現逐年遞增的趨勢。南屯區的戶數由民國80年約15,000戶，增加至民國92年約42,000戶，戶量由4.10（人／戶）減少至3.12（人／戶）。顯示本區多數的家庭組成逐漸改以小家庭型態組成。

表 3.1-1 計畫區歷年人口統計表

年度	大同里 (1)	田心里 (2)	豐樂里 (3)	向心里 (4)	大興里 (5)	合計 (1、2、3)	合計 (3、4、5)	成長率
79	5,528	8,220	3,509	--	--	17,257	--	--
80	6,011	8,430	3,502	--	--	17,943	--	3.98
81	6,792	8,964	3,456	--	--	19,212	--	7.07
82	7,583	9,871	3,559	--	--	21,013	--	9.37
83	8,227	10,941	3,871	--	--	23,039	--	9.64
84	9,803	11,691	4,755	--	--	26,249	--	13.93
85	10,426	13,096	5,457	--	--	28,979	--	10.40
86	10,814	14,388	6,140	--	--	31,342	--	8.15
87	11,221	15,914	6,469	--	--	33,604	--	7.22
88	11,842	16,653	7,097	--	--	35,592	--	5.92
89	12,549	17,478	7,671	--	--	37,698	--	5.92
90	12,736	18,240	8,081	--	--	39,057	--	3.60
91	5,144	5,773	8,854	3,769	4,582	--	17,205	--
92.2	5,111	5,844	8,999	3,832	4,636	--	17,467	1.52

註：1.民國91年2月進行鄰里界調整。調整前計畫區包括大同里、田心里、豐樂里。

2.調整後計畫區包括大興里、向心里與豐樂里部份地區，故表內統計人口數，為趨近之計畫區人口數。

3.資料由南屯區戶政事務所提供。

表 3.1-2 台中市南屯區歷年戶數成長統計表

年度	人口數(人)	成長率(%)	戶數(戶)	戶量(人)
80	65,100	--	15,860	4.10
81	71,511	9.85	16,963	4.22
82	78,958	10.41	18,664	4.23
83	81,272	2.93	21,275	3.82
84	89,093	9.62	25,043	3.56
85	96,765	8.61	28,392	3.41
86	103,579	7.04	31,126	3.33
87	109,853	6.06	33,665	3.26
88	116,666	6.20	36,377	3.21
89	123,287	5.68	38,657	3.19
90	127,769	3.64	40,567	3.15
91	132,001	3.31	42,211	3.13
92	133,241	0.94	42,707	3.12

資料來源：南屯區戶政事務所提供。

第二節 土地使用現況

計畫區之土地使用現況，依各土地使用分區進行分析，詳表3.2-1、表3.2-2、圖3.2-1。

一、住宅區

計畫區內之住宅區總開發率為73.27%，其中第一種住宅區開發率為63.32%，第二種住宅區開發率為76.73%，第二之一種住宅區開發率為76.82%，第三種住宅區開發率為76.60%。住宅區之開發集中在計畫區北側、西側與西北側；西南側與南側之住宅區開發情形不甚理想。

在土地使用現況方面，計畫區內之住宅區多作住宅使用，面臨道路寬度20公尺以上之住宅區，多有住宅混合使用情形，尤其以計畫區之北側、西側最為嚴重。部份住宅區內另有作工業使用情形，主要分佈在計畫區西側與東側；幼稚園使用分佈在公園、學校等公共設施附近之住宅區。

二、商業區

本計畫之商業區分佈在向心南路、文心南三路、大墩南路與文心南七路之間。計畫區內之商業區之總開發率為60.14%，其中第一種商業區開發率為67.10%，第二種商業區開發率為53.60%。

在土地使用現況方面，文心南路兩旁已開發使用之商業區，多作商業使用，如酒店、KTV、Motel、加油站、汽車修理廠、汽車銷售中心、傢俱販售場、餐廳（館）等；位於向心南路東側

之商業區，除了一樓作商業使用，如洗車場、釣蝦場、電子遊戲場、餐飲店、服飾店等，二樓以上多作住宅使用。

三、保存區

計畫區內之保存區之開發率為100%。保存區分有兩處，一處為清真寺使用，另一處為大千幼稚園與簡氏宗祠使用。

四、綜合分析

根據前面統計分析數據可知，本計畫區人口持續成長，目前住宅區、商業區之開發率分為73.27%、60.14%，顯示仍有成長之空間。

商業區之開發率雖達60.14%，但主要集中在各主要道路沿線或人口密集處，計畫區南側之鄰里性商業中心則相對偏低。初步探討可能原因有二，即其週邊住宅發展未盡完善，尚不具足夠之商業經濟規模；其次即為人行步道劃設，需繳交代金問題影響業者投資意願。

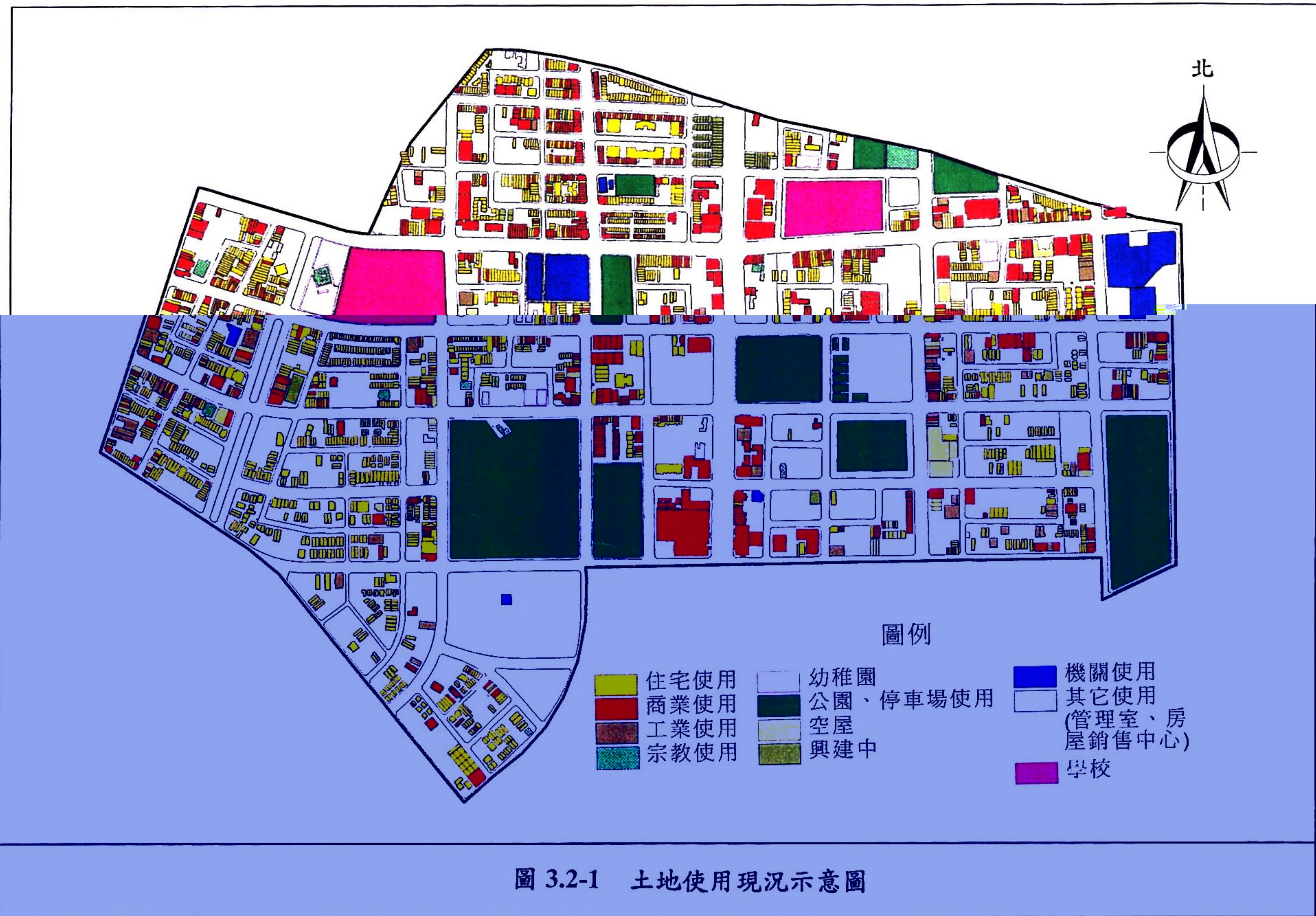


表3.2-1 土地使用分區開發情形分析表

使用項目		計畫面積 (公頃)	開發面積 (公頃)	開發率 (%)	備註
住宅區	第一種住宅區	17.91	11.34	63.32	
	第二種住宅區	40.31	30.93	76.73	
	第二之一種住宅區	2.20	1.69	76.82	
	第三種住宅區	9.36	7.17	76.60	
	小計	69.78	51.13	73.27	
商業區	第一種商業區	5.45	3.64	67.10	
	第二種商業區	5.69	3.06	53.60	
	小計	11.14	6.70	60.14	
保存區		1.09	1.09	100.00	
合計		82.01	58.92	71.85	

註：表內之開發面積包括不符合該土地使用分區規定之使用面積。

表3.2-2 土地使用分區使用現況分析表

分區 使用項目	住宅區		商業區		保存區	
	面積 (公頃)	百分比 (%)	面積 (公頃)	百分比 (%)	面積 (公頃)	百分比 (%)
住宅使用	31.14	44.63	0.88	8.31	0	0
商業使用	12.45	17.84	3.47	34.82	0	0
工業使用	2.90	4.16	1.56	14.00	0	0
其他使用	0.38	0.54	0.07	0.63	0	0
幼稚園	0.71	1.02	0.00	0.00	0.09	8.26
興建中	1.05	1.50	0.54	0.44	0	0
宗教使用	0.46	0.66	0.03	0.25	1.00	91.74
機關使用	0.04	0.06	0.04	0.36	0	0
空屋	2.00	2.87	0.11	0.85	0	0
空地	18.65	26.18	4.44	40.34	0	0
合計	69.78	100.00	11.14	100.00	1.09	100.00
開發率	73.27 (%)		60.14 (%)		100.00 (%)	

第三節 公共設施

計畫區內公共設施開闢情形，依公共設施用地項目，說明如下，詳表3.3-1、圖3.3-1、圖3.3-2。

一、加油站用地

加油站用地一處，計畫面積0.28公頃，尚未開闢。

二、變電所用地

變電所用地一處，計畫面積0.45公頃，開闢面積0.45公頃，開闢率100%。

三、消防用地

消防用地一處，計畫面積0.13公頃，開闢面積為0.13公頃，開闢率100%。

四、社教用地

社教用地一處，計畫面積0.73公頃，尚未開闢。

五、機關用地

機關用地二處，計畫面積2.84公頃，開闢面積為1.96公頃，開闢率為69.14%。

六、公園用地

公園用地二處，計畫面積10.13公頃，開闢面積為10.13公頃，

開闢率為100%。

七、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

鄰里公園兼兒童遊樂場用地四處，計畫面積2.98公頃，開闢面積為2.98公頃，開闢率為100%。

八、學校用地

學校用地包括文中、文小用地。文中用地一處，面積2.65公頃，已完全開闢。文小用地二處，面積5.74公頃，開闢面積為2.05公頃，開闢率為55.44%。

九、市場用地

市場用地一處，計畫面積1.85公頃，尚未開闢。

十、廣場兼停車場用地

廣場兼停車場用地四處，計畫面積4.57公頃，開闢面積為4.57公頃，開闢率為100%。

十一、河道用地

河道用地計畫面積為0.75公頃，已開闢完成。

十二、道路用地

道路用地（含人行步道）計畫面積41.86公頃，已全部開闢完成。

十三、綜合分析

計畫區內公共設施面積共為74.96公頃，開闢面積為66.23公頃，平均開闢率為88.35%。目前僅有加油站用地、社教用地、文小65、市場用地，完全沒有開闢，其餘公共設施皆已開闢或部份開闢。計畫區內公共設施平均開闢率已逼近九成，顯示本計畫區之公共設施供應完善。

表3.3-1 公共設施使用現況分析表

項目（編號）		面積（公頃）	開闢情形	開闢面積（公頃）	開闢率（%）	備註
加油站用地（25）		0.28	未開闢	0	0	
變電所用地（5）		0.45	已開闢	0.45	100.00	
消防用地（2）		0.13	已開闢	0.13	100.00	消防局南屯分隊
社教用地（4）		0.73	未開闢	0	0	
機關用地	機89	2.21	部份開闢	1.34	60.50	中華電信、疾病管制局、藥物檢驗局、清潔隊
	機90	0.62	已開闢	0.62	100.00	衛生局
	小計	2.84		1.96	69.14	
公園用地	公 82	6.36	已開闢	6.36	100.00	豐樂公園
	公 83	3.77	已開闢	3.77	100.00	豐富公園
	小計	10.13		10.13	100.00	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	鄰公兒 3	0.68	已開闢	0.68	100.00	
	鄰公兒 4	0.29	已開闢	0.29	100.00	京展海德公園
	鄰公兒 5	2.01	已開闢	2.01	100.00	南苑公園
	小計	2.98		2.98	100.00	
學校用地	文中（41）	2.65	已開闢	2.65	100.00	萬和國中
	文 小 文小 65	3.74	未開闢	0	0	車輛拖吊保管場
	文 小 文小 85	2.00	已開闢	2.00	100.00	永春國小
	小計	8.39		4.65	55.44	
市場用地（113）		1.85	未開闢	0	0	
廣場兼停車場用地	廣兼停99	0.33	已開闢	0.33	100.00	
	廣兼停100	0.73	已開闢	0.73	100.00	
	廣兼停101	1.80	已開闢	1.80	100.00	南苑停車場
	廣兼停104	1.71	已開闢	1.71	100.00	
	小計	4.57		4.57	100.00	
河道用地		0.75	已開闢	0.75	100.00	
道路用地		41.86	已開闢	41.86	100.00	
總計		74.96		66.23	88.35	

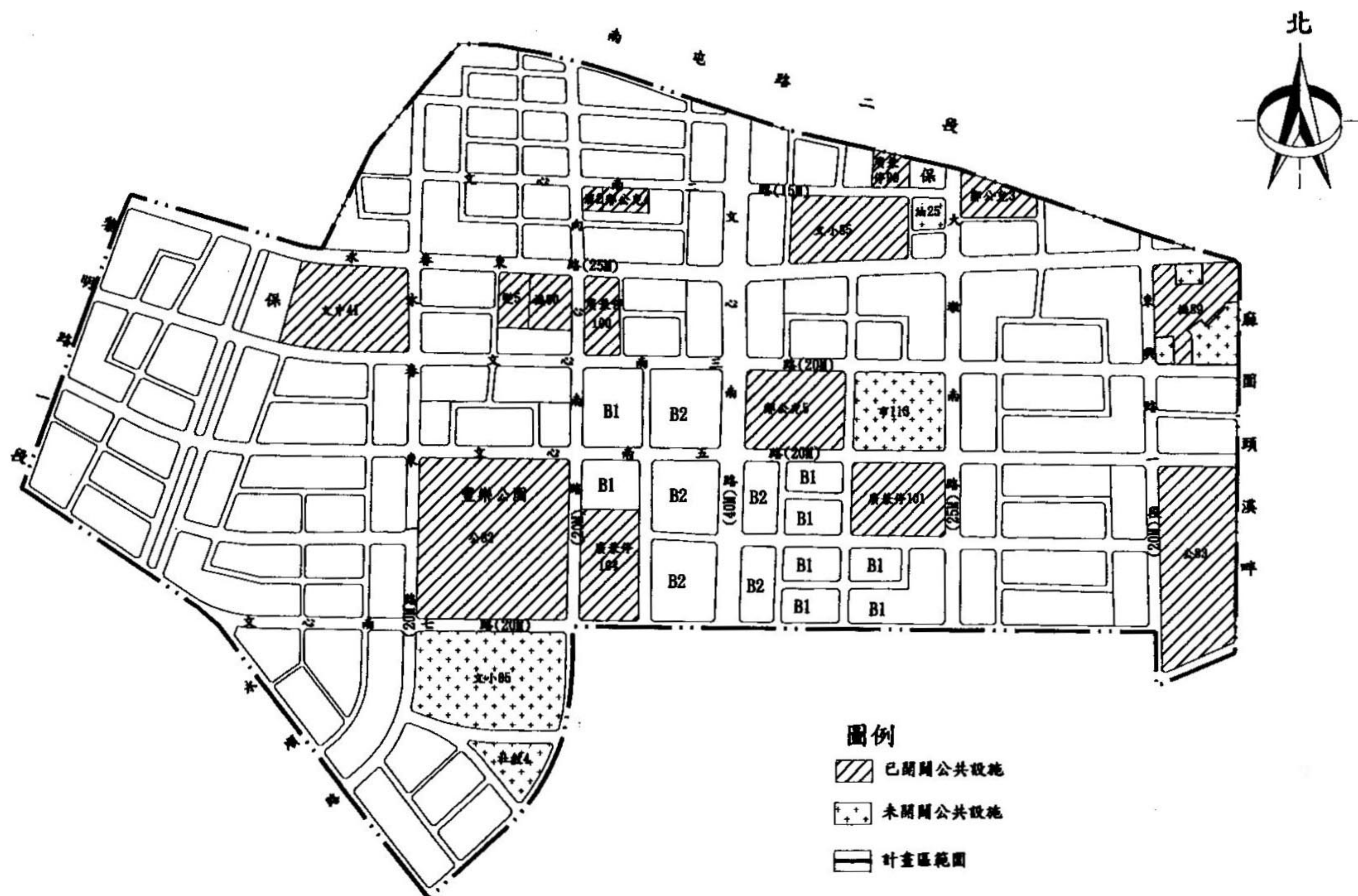


圖3.3-1 公共設施開闢情形示意圖

第四節 交通系統

計畫區內之道路開闢率為100%。本計畫道路區分為聯外道路、區內道路、服務道路、人行步道與人行道。

一、聯外道路

聯外道路供交通繁忙地區與外圍重要市鄉鎮間連絡之道路，並兼穿越城市交通使用；或連絡都市內各分區間之幹線道路，詳圖3.4-1。計畫區內主要道路，敘述如下：

- (一) 文心南路：道路寬度 40 公尺，北接五期與七期重劃區、南接南屯後期發展區，已開闢完成。
- (二) 大墩南路：道路寬度 25 公尺，北接五期發展區、南接南屯後期發展期，已開闢完成。
- (三) 東興路一段：道路寬度 20 公尺，北接南屯路二段，南接三民西路，已開闢完成。
- (四) 向心南路：道路寬度 20 公尺，北接南屯路二段，南接永順路，已開闢完成。
- (五) 黎明路一段：道路寬度 20 公尺，北接永春東路，南接永順路，已開闢完成。
- (六) 永春東路：道路寬度 25 公尺，東接南區與精誠南路，西接南屯後期發展期，已開闢完成。
- (七) 文心南三路：道路寬度 20 公尺，東接南區與精誠南路，西接南屯後期發展期，已開闢完成。
- (八) 文心南五路：道路寬度 20 公尺，東接南區與精誠南路，西接南屯後期發展期，已開闢完成。
- (九) 文心南七路：道路寬度 20 公尺，東接南區與精誠南路，西接南屯後期發展期，已開闢完成。

- (十) 永順路：道路寬度 20 公尺，東接文心南路，西接南屯後期發展期，已開闢完成。

二、區內道路

各鄰里單元間聯絡交通通路，分述如下：

- (一) 永春東一路：道路寬度 20 公尺，北接文心南一路，南接永順路，已開闢完成。
- (二) 文心南六路：道路寬度 20 公尺，東接東興路一段，西接文心南路，已開闢完成。
- (三) 豐功路：道路寬度 20 公尺，東接永春東一路，西接永春東二路，已開闢完成。
- (四) 文心南九路：道路寬度 20 公尺，東接永春東一路，西接向心南路，已開闢完成。

三、服務道路

服務道路係提供各社區與鄰里單元連通至主要道路之通道。計畫區內之服務道路，分佈於住宅區與商業區之間，道路寬度分別為 8 公尺、10公尺與15公尺，皆已開闢完成。

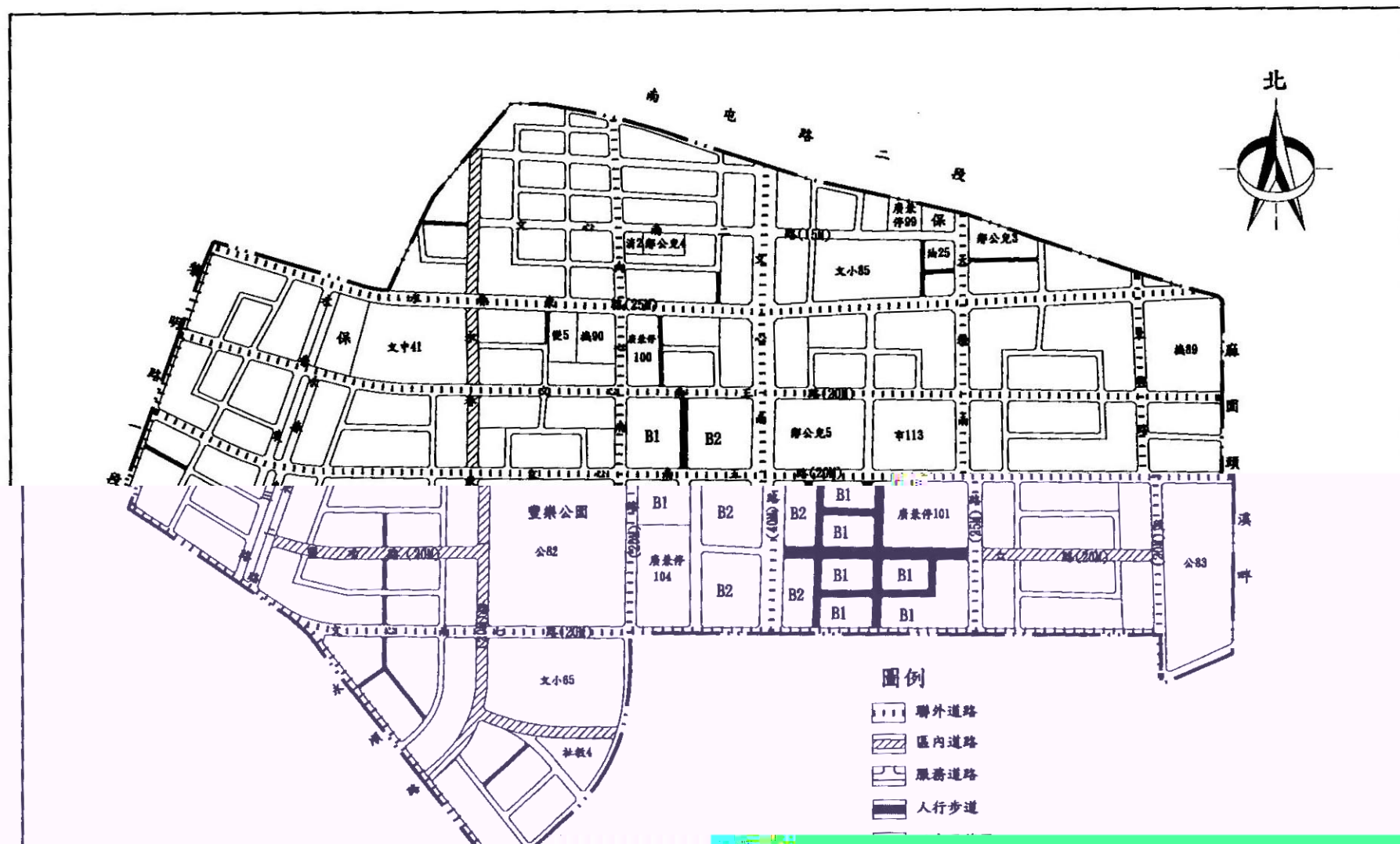
四、人行步道

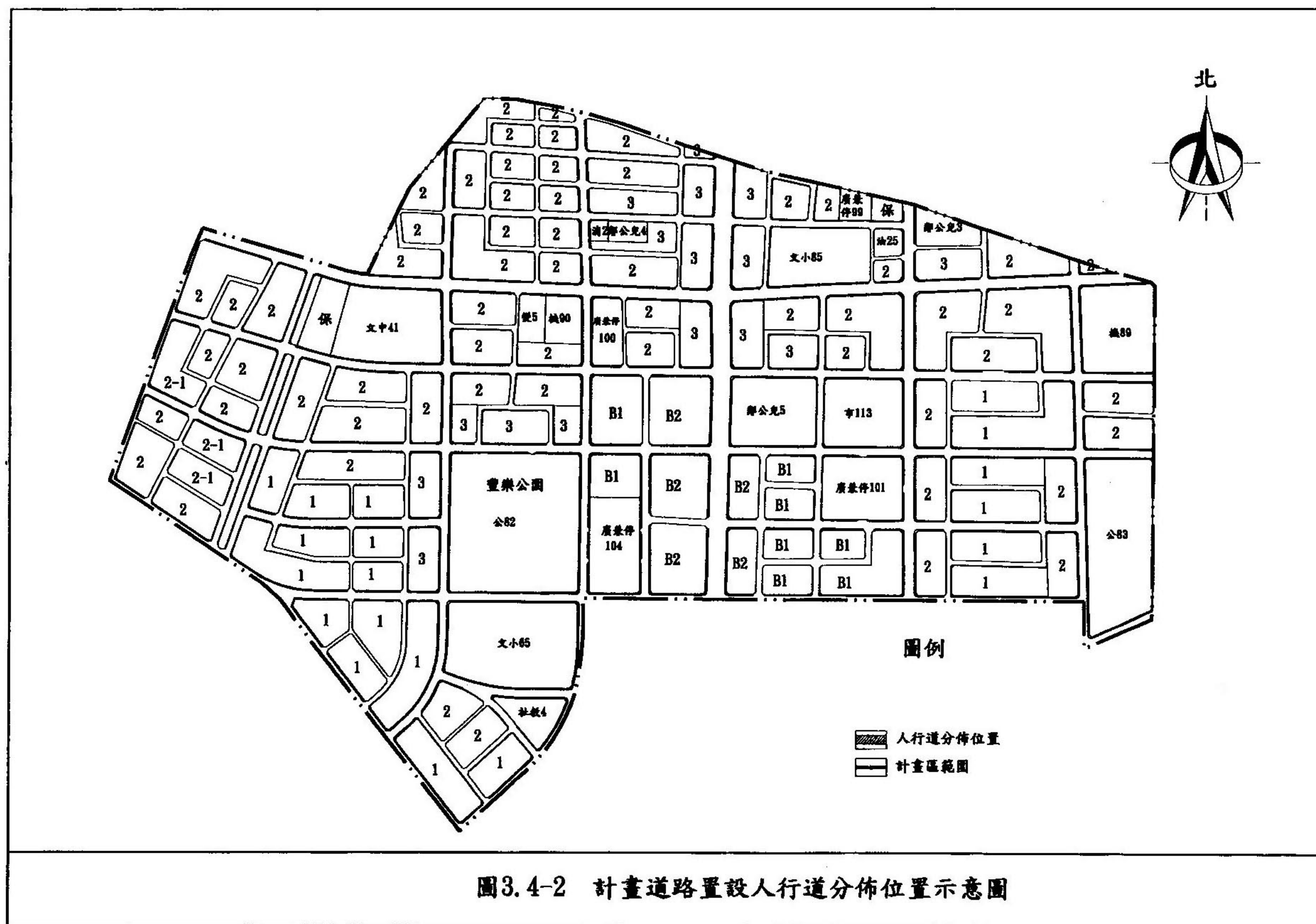
人行步道分佈住宅區與商業區之間，主要功能為加強行人行走之便利性，已開闢完成。商業區內12公尺之人行步道，配置有植栽、座椅等附屬設施。住宅區之 6公尺人行步道，功能上則屬加強街廓間連繫。

人行步道之服務品質，受到土地開發影響至鉅。若該土地開發時需留設 4公尺之人行步道，即影響人行步道是否連續。同時，人行步道受到占用的情形屢見不鮮。在另一方面，無論住宅區、商業區內之人行步道，平時已有汽、機車進入通行，不符原本規劃人行步道專供行人行走之用意。

五、人行道

為建立行人通行系統，於道路兩旁設置人行道。面臨道路寬度20公尺以上之人行道，於道路兩旁分別設置 3公尺人行道；面臨道路寬度20公尺公下之人行道，於道路兩旁分別設置 1公尺至1.5公尺之人行道。由圖3.4-2中，可發現計畫區內之住宅區，多數直接臨接人行道。





第四章 發展課題與對策

依循前述發展現況分析結果，研擬計畫區發展課題，區分為整體計畫檢討、土地使用、公共設施及道路系統等三類，並提出解決對策。

第一節 整體計畫檢討

課題：本計畫於民國77年擬定完成後，除民國83年辦理過土地使用分區管制規定通盤檢討外，迄今尚未辦理通盤檢討，導致計畫內容與實際現況脫節，影響計畫整體發展。

說明：依據「都市計畫法」第26條規定「都市計畫定期通盤檢討辦法」第2條規定，都市計畫地區每三年或每五年至少應進行通盤檢討一次。

對策一：依據相關法令規定，進行辦理第一次通盤檢討。

對策二：現行計畫之計畫年期為民國85年，迄今已逾7年之久，故調整計畫年期為民國110年，以25年之發展預測為基礎，檢討調整計畫內容。

對策三：以台中市政府民國91年公告實施之航測數值地形圖為依據，調整計畫區內之部份分區面積。

對策四：現行計畫並未訂定都市防災計畫，故配合本次通盤檢討作業，參放「台北市都市計畫防災系統之規劃」相關內容，建構本計畫區都市防災系統，維護民眾之生命財產安全。

對策五：根據計畫區現況，檢討調整土地使用分區管制要點，以有效管制、引導計畫區整體發展，創造更適居住之都市環境。

第二節 土地使用及道路系統

課題一：商業區之開闢率不佳，應探其原因，並提供解決方案。

說明一：商業區之開闢率僅為60.14%，不甚理想。

說明二：現行計畫之商業區內規劃人行步道，專供行人通行，禁止汽、機車進入，開發業者需以繳交代金替代方式留設停車空間，影響投資意願。

對策一：為解決繳納代金影響進駐商業區之業者投資意願，並配合現況使用，將人行步道調整為計畫道路。

對策二：為提昇道路通行便利性，在人行步道調整為道路用地後，道路分隔島應予拆除。

課題二：未開闢之公共設施，影響公共設施服務品質。

說明一：計畫區南側之文小用地(65)尚未開闢，造成許多國民小學之學童就學不便。

說明二：加油站用地(25)、市場用地(113)與社教用地(4)尚未開闢，影響計畫區內公共設施服務品質。

對策：台中市政府相關單位，應進行開闢評估相關事宜，以提昇公共設施服務品質。

課題三：計畫區內之人行步道，已有汽、車進入通行，與規劃精神不符。

說明：經由現況調查後，發現人行步道多有汽、機車進入通行情形，不符合原計畫之用意。

對策：配合本次檢討調整為計畫道路，同時具系統性之人行步道（現行計畫），指定必須應用道路規劃設計方式，塑造出人車共行系統，以維持原計畫精神。

第五章 檢討分析及變更計畫

本細部計畫於民國77年發佈實施，計畫年期為民國85年。計畫年期迄今已超過七年之久，依據「都市計畫法」第5條規定，都市計畫應預計未來25年內發展情形。本計畫即以民國85年為基期，檢討25年後之發展需求。

第一節 人口分析

由表5.1-1、5.1-2中，可知計畫區內可容納人口數上限為31,540人。依據土地使用開闢情形分析目前計畫區內仍可容納之人口為8,496人（詳表5.1-3），加上現況人口數17,467人，二數和為25,963人，與計畫人口27,000人，僅有1,037人差距。因此，本計畫即以31,000人與27,000人，進行用地需求分析。

表5.1-1 住宅區容積率檢討分析表

使用分區		面積 (m ²)	容積率 (%)	居住樓地板面積 (m ²)	備註
住宅區	第一種住宅區	179,100	140	250,740	
	第二種住宅區	403,100	220	886,820	
	第二之一種住宅區	22,000	220	48,400	
	第三種住宅區	93,600	280	262,080	
合計		697,800		1,448,040	
平均容積率		$1,448,040 / 697,800 = 207.52 (\%)$			
現行計畫平均每人享有樓地板面積		$1,448,040 / 27,000 = 53.63 (\text{m}^2)$			
計畫區可容納最大人口數 (平均每人使用50 m ²)		$1,448,040 / 50 = 28,961 (\text{人})$			

表5.1-2 住宅區、商業區容積率檢討分析表

使用分區		面積 (m ²)	容積率 (%)	居住樓地板面積 (m ²)	備註
住宅區	第一種住宅區	179,100	140	250,740	
	第二種住宅區	403,100	220	886,820	
	第二之一種住宅區	22,000	220	48,400	
	第三種住宅區	93,600	280	262,080	
商業區	第一種商業區	56,900	280-200	45,520	200%的容積率 供作商業使用
	第二種商業區	54,500	350-200	81,750	200%的容積率 供作商業使用
合計		809,200		1,575,310	
平均容積率		$1,575,310 / 809,200 = 194.67 (\%)$			
現行計畫平均每人 享有樓地板面積		$1,575,310 / 27,000 = 58.34 (\text{m}^2)$			
計畫區可容納最大人口數 (平均每人使用50 m ²)		$1,575,310 / 50 = 31,506 (\text{人})$			

表5.1-3 尚可容納人口分析表

使用分區		未開闢面 積 (m ²)	容積率 (%)	居住樓地 板面積 (m ²)	備註
住宅區	第一種住宅區	65,700	140	91,980	
	第二種住宅區	93,800	220	206,360	
	第二之一種住宅區	5,100	220	11,220	
	第三種住宅區	21,900	280	61,320	
商業區	第一種商業區	18,100	280-200	14,480	200%的容積率 供作商業使用
	第二種商業區	26,300	350-200	39,450	200%的容積率 供作商業使用
合計		230,900		424,810	
尚可容納人口數 (每人以50 m ²)		424,810／50＝8,496 (人)			(1)
現況人口與尚可容納人口之和		8,496＋17,467＝25,963 (人)			(2)
計畫人口與現況人口之比值		17,467／27,000＝64.49%			(3)
土地使用分區開發率		72.32%			(4)
1.27,000 (計畫人口) - (2)＝1,037 (人)					
2.(4) - (3)＝7.53%					

第二節 用地需求分析

本計畫依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第28條至第31條規定土地使用之檢討標準；以及第16條至第27條規定公共設施用地之檢討標準，檢討計畫區內用地需求面積，詳表5.2-1、表5.2-2。本計畫以27,000人、31,000人試算各用地需求，結果如后。

一、土地使用分區

以27,000人試算需求面積結果，現行計畫之住宅區劃設面積超過需求，2.28公頃；現行計畫之商業區面積不足1.01公頃。再以31,000人推估需求面積，現行計畫住宅區劃設面積不足7.72公頃；商業區面積不足2.81公頃。

本計畫區係以市地重劃方式開發，故不宜調整任一住宅區或商業區之使用強度，避免引起權益關係人之反對聲浪。並且，住宅區目前開闢率為73.27%、商業區開闢率60.14%，仍有容納人口成長空間。

二、公共設施

（一）依實際需求檢討

計畫區內之機關用地、消防用地、變電所用地、社教用地、市場用地、加油站用地等六項公共設施用地，皆為視實際需要檢討。經與相關事業單位進行協調後，均未提出必需配合意見，故本計畫並未針對上述公共設施用地進行檢討，但未來仍需配合主要計畫進行第三次通盤檢討時，提出之變更案進行變更。主要計畫第三次通盤檢討，提出有關本計畫區內公共設施變更案共有三件，一為油25變更為住宅區、二為社教4變更為機關用地、三為部份機89變更為電信專用區。

（二）未滿足需求之公共設施

由表5.2-1、表5.2-2中，可知文中用地未滿足需求，不足面積為1.67公頃、2.31公頃，未達設置一處國民中學之最小面積規定。文小用地未滿足需求，不足面積為0.46，未到達設置一處小學面積標準。並且，鄰近計畫區共有三處學校（詳圖5.2-1），可供應計畫區內就學學童需求，故不需針對學校用地之容積進行檢討。

三、綜合分析

由於本計畫區於開發之時，是以市地重劃方式開發，故以不任意調整土地使用強度為原則。由表5.2-1、5.2-2中，可知公園、公園兼兒童遊樂場、停車場等公共設施皆能滿足需求，學校用地雖然無法滿足需求，然因鄰近地區設有三處學校，故本計畫不調整學校用地之使用強度。

另一方面，計畫區內現況人口與現行計畫人口之比值為64.49%（詳表5.1-3）。現況人口數與計畫人口數差距，約為9,533人，目前計畫區尚可容納人口數為8,496人。將8,496人加上現況人口（17,467人）數為25,963人，接近計畫人口。因此，本計畫人口數維持原計畫人口為27,000人。

表5.2-1 土地使用需求面積檢討分析表（一）

項目	檢討標準	現行計畫 面積 (公頃)	需求面積 (公頃)	超過	不足	備註
住宅區	依計畫人口每人居住樓地板面積 50m ² 為準，再以平均 200% 容積率反推住宅用地面積。	69.78	67.50	2.28		
商業區	人口在三萬人以下者，以每千人不得超出 0.45 公頃為主；一般市鎮之商業區面積不得超過都市發展用地 10%。	11.14	12.15		1.01	
機關	依實際需求檢討。	2.84	—	—	—	
消防	依實際需求檢討。	0.13	—	—	—	
變電所	依實際需求檢討。	0.45	—	—	—	
社教	依實際需求檢討。	0.73	—	—	—	
市場	依實際需要檢討。	1.85	—	—	—	
加油站	依實際需求檢討。	0.28	—	—	—	
學校	國民小學：五萬人以下者，以每千人 0.2 公頃為準；每校面積不得小於 2.0 公頃。	5.74	5.4	0.34		
	國民中學：五萬人以下者，以每千人 0.16 公頃為準；每校面積不得小於 2.5 公頃。	2.65	4.32		1.67	
公園	五萬人以下者，以每千人 0.15 公頃為準；每處最小面積為 0.5 公頃。	10.13	4.05	6.08		
公園兼 兒童遊 樂場	兒童遊樂場以每千人 0.08 公頃為準；每處最小面積為 0.1 公頃。	2.98	2.16	0.82		
停車場	超過一萬至十萬人口者，以商業區面積之 10% 為準(基地面積)。	4.57	1.10	3.47		
	不得低於計畫區內車輛預估數 20% 之停車需求(樓地板面積)。		2.03	2.54		

註：以 27,000 人試算。

表5.2-2 土地使用需求面積檢討分析表（二）

項目	檢討標準	現行計畫 面積 (公頃)	需求面積 (公頃)	超過	不足	備註
住宅區	依計畫人口每人居住樓地板面積 50m ² 為準，再以平均 200% 容積率反推住宅用地面積。	69.78	77.50		7.72	
商業區	人口在三萬人以下者，以每千人不得超出 0.45 公頃為主；一般市鎮之商業區面積不得超過都市發展用地 10%。	11.14	13.95		2.81	
機關	依實際需求檢討。	2.84	—	—	—	
消防	依實際需求檢討。	0.13	—	—	—	
變電所	依實際需求檢討。	0.45	—	—	—	
社教	依實際需求檢討。	0.73	—	—	—	
市場	依實際需要檢討。	1.85	—	—	—	
加油站	依實際需求檢討。	0.28	—		—	
學校	國民小學：五萬人以下者，以每千人 0.2 公頃為準；每校面積不得小於 2.0 公頃。	5.74	6.2		0.46	
	國民中學：五萬人以下者，以每千人 0.16 公頃為準；每校面積不得小於 2.5 公頃。	2.65	4.96		2.31	
公園	五萬人以下者，以每千人 0.15 公頃為準；每處最小面積為 0.5 公頃。	10.13	4.65	5.48		
公園兼 兒童遊 樂場	兒童遊樂場以每千人 0.08 公頃為準；每處最小面積為 0.1 公頃。	2.98	2.48	0.50		
停車場	超過一萬至十萬人口者，以商業區面積之 10% 為準(基地面積)。	4.57	1.10	3.47		
	不得低於計畫區內車輛預估數 20% 之停車需求(樓地板面積)。		2.33	2.24		

註：以 31,000 人試算。

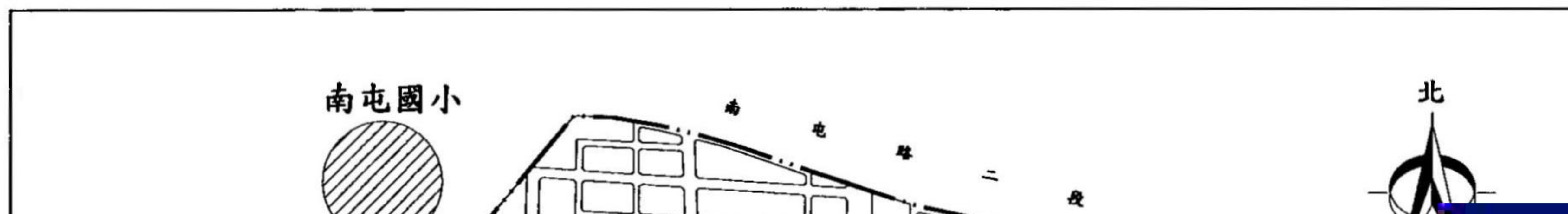


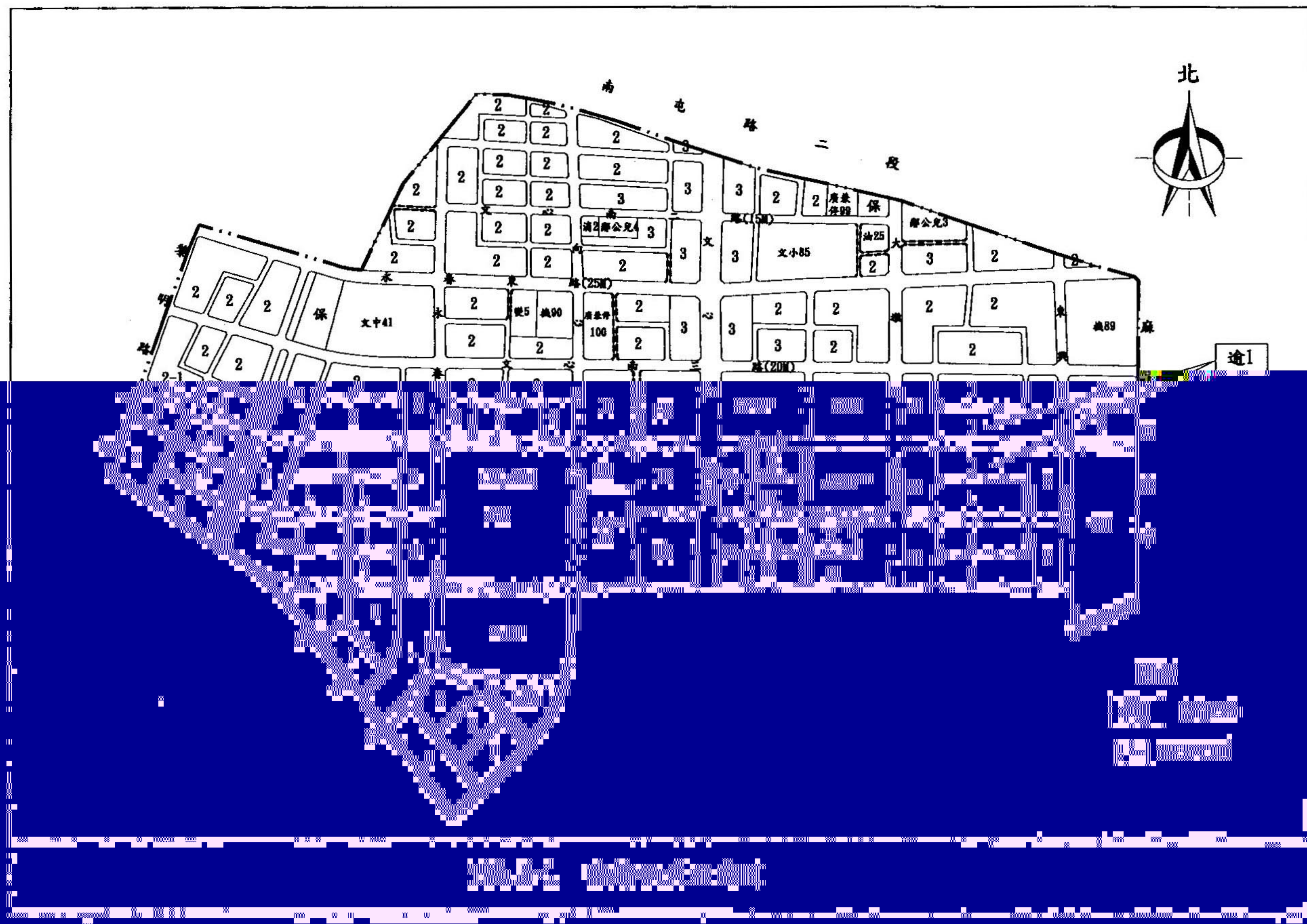
圖5.2-1 鄰近地區學校分佈位置示意圖

第三節 公展期間人民及團體陳情意見綜理

本計畫於民國 92 年 12 月 24 日至 93 年 1 月 22 日辦理公開展覽徵求人民及團體意見。在公開展覽期間未收到人民及團體提出陳情案件，超過公開展覽期間收到一件逾期案件，處理情形詳表 5.3-1、圖 5.3-1。

表5.3-1 公開展覽期間陳情意見綜理表

編號	陳情人 陳情位置	陳情內容	初核意見	小組意見	市都委會決議
逾 1	王靖婷 文心南五路 東側之住一	計畫區內文心南五路東側住宅區，在大墩南路、東興路段處皆為第二種住宅區，在該路段之間怎麼規劃為第一種住宅區，不甚公平。	本計畫係以市地重劃方式開發，在土地交換分合之時，已考量土地使用價值，並且為維護計畫區公共設施服務水準與生活品質，故予不調整該住宅區之使用強度。	未便採納，理由：同初核意見。	照小組意見通過。



第四節 變更原則

促進本計畫區在合理狀況下發展，依循上述分析結果，適當調整現行計畫之規劃，訂定各項實質規劃內容之變更原則，作為實質計畫擬定之依據。

一、都市計畫圖更新

台中市政府民國91年8月16日府工都字第0910120995號函公告之比例尺1/1000航測數值地形圖為本次辦理通盤檢討之基本圖，並配合修正各項土地使用分區及用地之面積，以提高都市計畫圖之精確度。

二、計畫年期

現行計畫之計畫年期為民國85年，至今已屆滿七年。應配合「都市計畫法」第5條規定，預期未來二十五年計畫區發展情形。故計畫年期調整為民國110年。

三、交通系統

配合都市發展現況及實際需要調整。

四、土地使用分區管制要點

（一）相關法令

近年來社會發展變遷，促使都市計畫及建築管理相關法令需配合現況修正。涉及本計畫土地使用分區管制要點規定內容部分，應配合調整。

（二）配合措施

配合台中市政府全市性管制措施，調整相關規定。

（三）街道景觀

為促進整體街道景觀整齊，調整相關規定。

第五節 變更計畫綜理

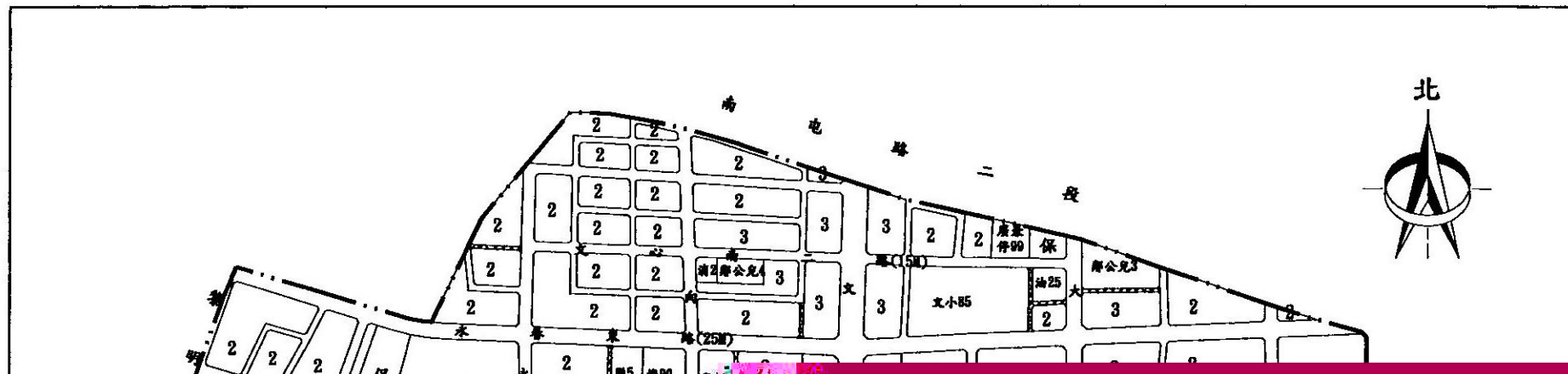
綜合上述民眾與團體陳情意見、訪談意見，以及發展課題等分析情形，整理出五件變更計畫。檢討案件有關內容，詳表5.4-1、圖5.5-1。

表5.5-1 變更計畫綜理表

編號	新編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由
			原 計 畫	新 計 畫	
	一	都市計畫圖	比例尺 1/1200	比例尺 1/1000	現行計畫圖係民國 62 年測繪，精度不足，且計畫圖上之地形地貌與現地實際發展相去甚遠。本次通盤檢討配合台中市政府民國 91 年 8 月 16 日府工都字第 0910120995 號函公告之比例尺 1/1000 航測數值地形圖為本次辦理通盤檢討之基本圖，以提高法定計畫圖之精確度。
	二	土地使用分區面積	第一種住宅區 17.65 公頃	第一種住宅區 17.91 公頃	配合計畫基本圖之更新，重新計算各項土地使用面積。
			第二種住宅區 40.89 公頃	第二種住宅區 40.31 公頃	
			第二之一種住宅區 2.10 公頃	第二之一種住宅區 2.20 公頃	
			第三種住宅區 8.91 公頃	第三種住宅區 9.36 公頃	
			第一種商業區 5.73 公頃	第一種商業區 5.69 公頃	
			第二種商業區 5.47 公頃	第二種商業區 5.45 公頃	
			保存區 1.27 公頃	保存區 1.09 公頃	
			消防用地 0.12 公頃	消防用地 0.13 公頃	
			社教用地 0.74 公頃	社教用地 0.73 公頃	

表5.5-1 變更計畫綜理表（續完）

編號	新編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由
			原 計 畫	新 計 畫	
	二		機關用地 2.71 公頃	機關用地 2.84 公頃	
			公園用地 10.01 公頃	公園用地 10.13 公頃	
			鄰里公園兼兒童遊樂場用地 2.90 公頃	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 2.98 公頃	
			學校用地 8.57 公頃	學校用地 8.39 公頃	
			市場用地 1.86 公頃	市場用地 1.85 公頃	
			廣場兼停車場用地 4.61 公頃	廣場兼停車場用地 4.57 公頃	
			河道用地 0.76 公頃	河道用地 0.75 公頃	
			道路用地 41.94 公頃	道路用地 41.86 公頃	
一	三	計畫年期	民國 85 年	民國 110 年	配合「都市計畫法」第 5 條規定調整。
二	四	計畫區內之人行步道	道路用地（人行步道） 2.57 公頃	道路用地 2.57 公頃	1. 計畫區內面臨人行步道者需繳交代金後始能開發，但繳交額度高，且繳交後無法確保必定有停車空間可使用。 2. 經現況調查後，計畫區內人行步道，皆有汽機車通行情形。 3. 配合建管業務需求及實際使用管制執行，故將人行步道變更為道路用地，但部分道路應以人車共存之設計予以處理。（詳圖 6.7-2）
三	五	土地使用分區管制要點	土地使用分區管制要點	修訂後土地使用分區管制要點，詳表 6.7-1。	1. 依據相關法令規定修正。 2. 配合台中市全市性措施辦理，以及計畫區發展需要修正。 3. 為促進街道景觀整齊，調整相關規定。



第六章 檢討後計畫

第一節 計畫範圍及面積

本計畫區範圍東起麻園頭溪畔、西至黎明路一段、南迄永順路與文心南七路，北止南屯路南側三十五公尺處，面積156.97公頃，詳圖6.3-1。

第二節 計畫年期、人口

計畫年期為民國110年。計畫人口為27,000人，居住密度每公頃340人。

第三節 土地使用計畫

土地使用計畫共有住宅區、商業區與保存區等三種土地使用分區，詳表6.3-1。

一、住宅區

住宅區面積為69.78公頃，第一種住宅區17.91公頃、第二種住宅區40.31公頃、第二之一種住宅區2.20公頃、第三種住宅區9.36公頃。

二、商業區

商業區面積為11.14公頃，第一種商業區5.69公頃、第二種商業區5.45公頃。

三、保存區

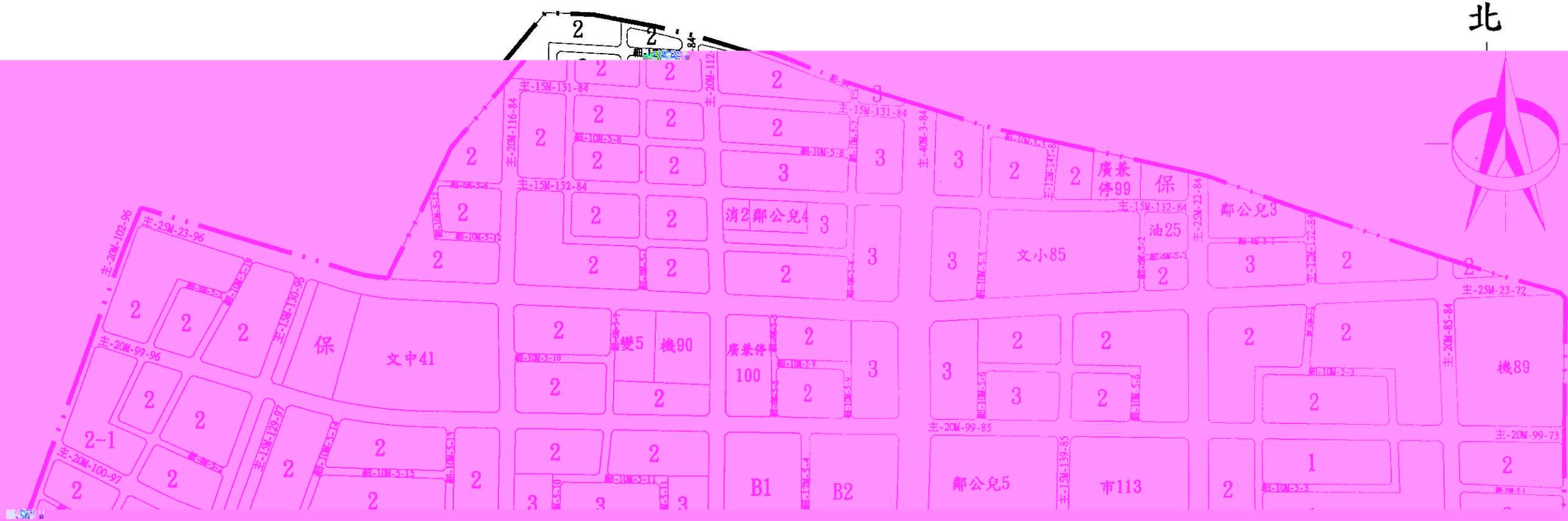
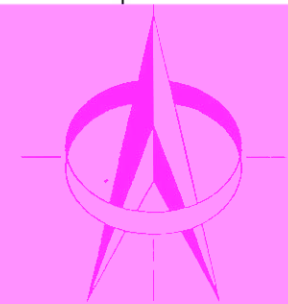
現行計畫之保存區面積為1.09公頃。

表6.3-1 土地使用面積表

使用項目			現行計畫面積 （公頃）		增減面積 （公頃）	檢討後面積 （公頃）		
土地 使用 分區	住宅區	第一種住宅區	17.91	69.78	--	17.91	69.78	
		第二種住宅區	40.31		--	40.31		
		第二之一種住宅區	2.20		--	2.20		
		第三種住宅區	9.36		--	9.36		
	商業區	第一種商業區	5.69	11.14	--	5.69	11.14	
		第二種商業區	5.45		--	5.45		
	保存區		1.09		--	1.09		
	小計		82.01		--	82.01		
	公共 設施 用地	加油站用地		0.28		--	0.28	
		變電所用地		0.45		--	0.45	
消防用地		0.13		--	0.13			
社教用地		0.73		--	0.73			
機關用地		2.84		--	2.84			
公園用地		10.13		--	10.13			
鄰里公園兼兒童遊樂場用地		2.98		--	2.98			
學校 用地		文小	5.74	8.39	--	5.74	8.39	
		文中	2.65		--	2.65		
市場用地		1.85		--	1.85			
廣場兼停車場用地		4.57		--	4.57			
河道用地		0.75		--	0.75			
道路用地		41.86		--	41.86			
小計		74.96		--	74.96			
總計			156.97		0	156.97		

註：計畫區內各土地使用分區、公共設施面積以地籍資料記載數據為主。

北



1	第一種住宅區	保	保存區	市	市場用地	清	消防用地
2	第二種住宅區	社教	社教用地	廣兼停	廣場兼停車場用地	油	加油站用地
2-1	第二之一種住宅區	文中	文中用地	機	機關用地	— —	計畫區範圍
3	第三種住宅區	文小	文小用地	道路	道路用地		
B1	第一種商業區	公	公園用地	變	變電所用地		
B2	第二種商業區	鄰公兒	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	河道	河道用地		

第四節 公共設施計畫

公共設施用地共有十一項，詳表6.4-1。

一、加油站用地

加油站用地設有一處，面積為0.28公頃。

二、變電所用地

變電所用地設有一處，面積為0.45公頃。

三、消防用地

消防用地設有一處，面積為0.13公頃。

四、社教用地

社教用地設有一處，面積為0.73公頃。

五、機關用地

機關用地設有二處，面積為2.84公頃。

六、公園用地

公園用地設有二處，面積為10.13公頃。

七、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

鄰里公園兼兒童遊樂場用地設有三處，面積為2.98公頃。

八、學校用地

學校用地設有文中用地一處，面積為2.65公頃，文小用地二處，面積為5.74公頃，共計8.39公頃。

九、市場用地

市場用地設有一處，面積為1.85公頃。

十、廣場兼停車場用地

廣場兼停車場用地設有四處，面積為4.57公頃。

十一、河道用地

河道用地面積為0.75公頃。

表6.4-1 公共設施用地明細表

項目（編號）		現行計畫 面積 （公頃）	增減面積 （公頃）	檢討後 面積 （公頃）	位置	備註	
加油站用地（25）		0.28	--	0.28	鄰公兒3西側		
變電所用地（5）		0.45	--	0.45	機90西側		
消防用地（2）		0.13	--	0.13	鄰公兒4西側		
社教用地（4）		0.73	--	0.73	文小65南側		
機關用地	機89	2.21	--	2.21	公83北側		
	機90	0.62	--	0.62	變5東側		
	小計	2.84	--	2.84			
公園用地	公82	6.36	--	6.36	廣兼停104西側		
	公83	3.77	--	3.77	機89南側		
	小計	10.13	--	10.13			
鄰里公園 兼兒童遊 樂場用地	鄰公兒3	0.68	--	0.68	油25東側		
	鄰公兒4	0.29	--	0.29	消2東側		
	鄰公兒5	2.01	--	2.01	市113西側		
	小計	2.98	--	2.98			
學校用地	文中（41）		2.65	--	2.65	保存區(3)東側	
	文小	文小65	3.74	--	3.74	公82南側	
		文小85	2.00	--	2.00	油25西側	
	小計		8.39	--	8.39		
市場用地（113）		1.85	--	1.85	鄰公兒5東側		
廣場兼停 車場用地	廣兼停99		0.33	--	0.33	文小85北側	
	廣兼停100		0.73	--	0.73	機90東側	
	廣兼停101		1.80	--	1.80	市113南側	
	廣兼停104		1.71	--	1.71	公82東側	
	小計		4.57	--	4.57	計畫區西側	
河道用地		0.75	--	0.75			
道路用地		41.86	--	41.86			

第五節 交通系統計畫

本次通盤檢討後道路用地面積為41.86公頃。計畫區內道路可區分為三項，分別為聯外道路、區內道路與服務道路。

一、聯外道路

1. 東西向道路

計畫區內有 25M-23、20M-99、20M-100、20M-119、20M-115 等五條東西向聯外道路，東接南區、西接南屯後期發展區。

2. 南北向道路

計畫區內有 40M-3、25M-22、20M-85、20M-112、20M-102 等五條南北向聯外道路，北接南屯路二段，南接南屯後期發展區。

二、區內道路

1. 東西向道路

計畫區內有 20M-120、20M-118、20M-122 等三條東西向區內道路。

2. 南北向道路

計畫區內有 20M-116 為南北向區內道路。

三、服務道路

計畫區內之服務道路，分布於住宅區與商業區之間，道路寬度分別有6公尺、8公尺、10公尺、12公尺與15公尺。

第六節 都市防災

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第7條規定，進行都市計畫通盤檢討時，應就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討規定；同時，考量潛在災害類型，針對土地使用情形，進行都市防災規劃。

一、都市災害類型

都市災害類型種類繁多，大致上分為自然災害或人為災害兩種類型。自然災害包括地震、風災、水災等；人為災害包含都市火災、公害污染等。

二、防災規劃原則

防災規劃可區分為建築群防災、防災避難動線及防災難場所等。規劃原則如下：

- (一) 消防安全區劃：適當配置及闢建火災延燒防止地帶（如公園、綠地、寬闊道路）。
- (二) 救災疏散動線：配合道路整建確保消防救災路線之通暢。
- (三) 防災避難場所：計畫區內學校、公園、綠地、開放空間等適於提供作為避難、集合、救護之地點於規劃中做為避難集合場所。
- (四) 排斥性公用設備：相關斥性公用設備（如市場、加油站、變電所等）之隔離。

三、防災規劃

(一) 防災應變措施及對應場所

災害發生時，防災避難所可避免民眾受到二次傷害的安置場所。本計畫將已開闢之公共設施，劃設為避難所地區，如有公園、廣場或學校等。計畫區規劃都市防災計畫空間共有71.36公頃，

依計畫人口27,000計算，每人可使用 26.43m^2 的防災空間（詳表6.6-2）。依據民國92年5月現況調查分析資料，目前計畫區內實際可提供防災空間面積為63.42公頃，依計畫人口計算，每人可使用 23.49m^2 的防災空間。

上述使用防災空間，皆高於台北市劃設防災場所 2m^2 的安全面積標準（詳表6.6-1）。由此可知，計畫區內已提供足夠的防災空間，供災害發生時使用。

表6.6-1 防災對應場所屬性與劃設指標

防災系統	層級	空間名稱	劃設指標
收容場所	緊急避難場所	基地內開放空間	1.周邊防火安全植栽
		鄰里公園	
		道路	
	臨時避難場所	鄰里公園	1.鄰接避難道路
		大型空地	2.至少鄰接一輸送、救援道路
		廣場	3.平均每人 2m^2 的安全面積
		停車場	4.至少兩向出口，且寬度大於避難人口/1800m
	臨時收容場所	全市型場所	1.鄰接輸送、救援道路
		體育場所	
		兒童遊樂場	
	中長期收容場所	學校	1.鄰接輸送、救援道路
		社教機構	
		機關用地	
		醫療衛生機構	
道路	避難道路	8m 以上道路	1.道路兩旁為不燃建設
		15m 以上道路	1.扣除停車後仍保有 8m 消防車運作淨寬 2.道路兩旁防落下、防火安全植栽 3.消防水源充足
		河岸道路	

資料來源：台北市都市計畫防災系統之規劃報告書，1997年。

表6.6-2 公共設施供應防災空間情形分析表

項目（編號）			檢討後計畫		使用現況		規劃防災空間種類
			檢討後面積（公頃）	可否供應防災空間	開闢與否	目前可否供應防災空間	
加油站用地（25）			0.28	不可供應	未開闢	不可供應	--
變電所用地（5）			0.45	不可供應	開闢	不可供應	--
消防用地（2）			0.13	可供應	開闢	可供應	中長期收容場所
社教用地（4）			0.73	可供應	未開闢	不可供應	中長期收容場所
機關用地	機89		2.21	可供應	部份開闢	部份供應	中長期收容場所
	機90		0.62	可供應	開闢	可供應	中長期收容場所
公園用地	公82		6.36	可供應	開闢	可供應	臨時收容場所
	公83		3.77	可供應	開闢	可供應	臨時收容場所
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	鄰公兒3		0.68	可供應	開闢	可供應	緊急避難場所、臨時避難場所
	鄰公兒4		0.29	可供應	開闢	可供應	緊急避難場所、臨時避難場所
	鄰公兒5		2.01	可供應	開闢	可供應	緊急避難場所、臨時避難場所
學校用地	文中（41）		2.65	可供應	開闢	可供應	中長期收容場所
	文小65		3.74	可供應	未開闢	不可供應	中長期收容場所
	文小85		2.00	可供應	開闢	可供應	中長期收容場所
市場用地（113）			1.85	不可供應	未開闢	不可供應	--
廣場兼停車場用地	廣兼停99		0.33	可供應	開闢	可供應	臨時避難場所
	廣兼停100		0.73	可供應	開闢	可供應	臨時避難場所
	廣兼停101		1.80	可供應	開闢	可供應	臨時避難場所
	廣兼停104		1.71	可供應	開闢	可供應	臨時避難場所
河道用地			0.75	不可供應	開闢	不可供應	
道路用地			41.89	可供應	開闢	可供應	避難道路、輸送救援道路
都市防災計畫空間面積合計			--	71.36	--	--	註：計畫人口 27000人，每人可使用 26.43m ² 。
目前可供應防災空間面積合計			--	--	--	63.42	註：計畫人口 27000人，目前每人可使用 23.49m ² 。

註：調查時間民國92年5月。

（二）防災道路系統

在平時或災害發生時，防災道路系統擔任重要的運輸功能。在災害發生當時，防災道路系統直接影響前往避難場所民眾的生命安全；災害發生後，救災人員前進災區或運送救災資源，都需要緊急避難防災道路系統的連繫，始能完成救災工作。參考台北市防災道路系統劃定原則，將防災道路系統區分為緊急道路、救援輸送道路與避難輔助道路（詳圖6.6-1）。

1. 緊急道路

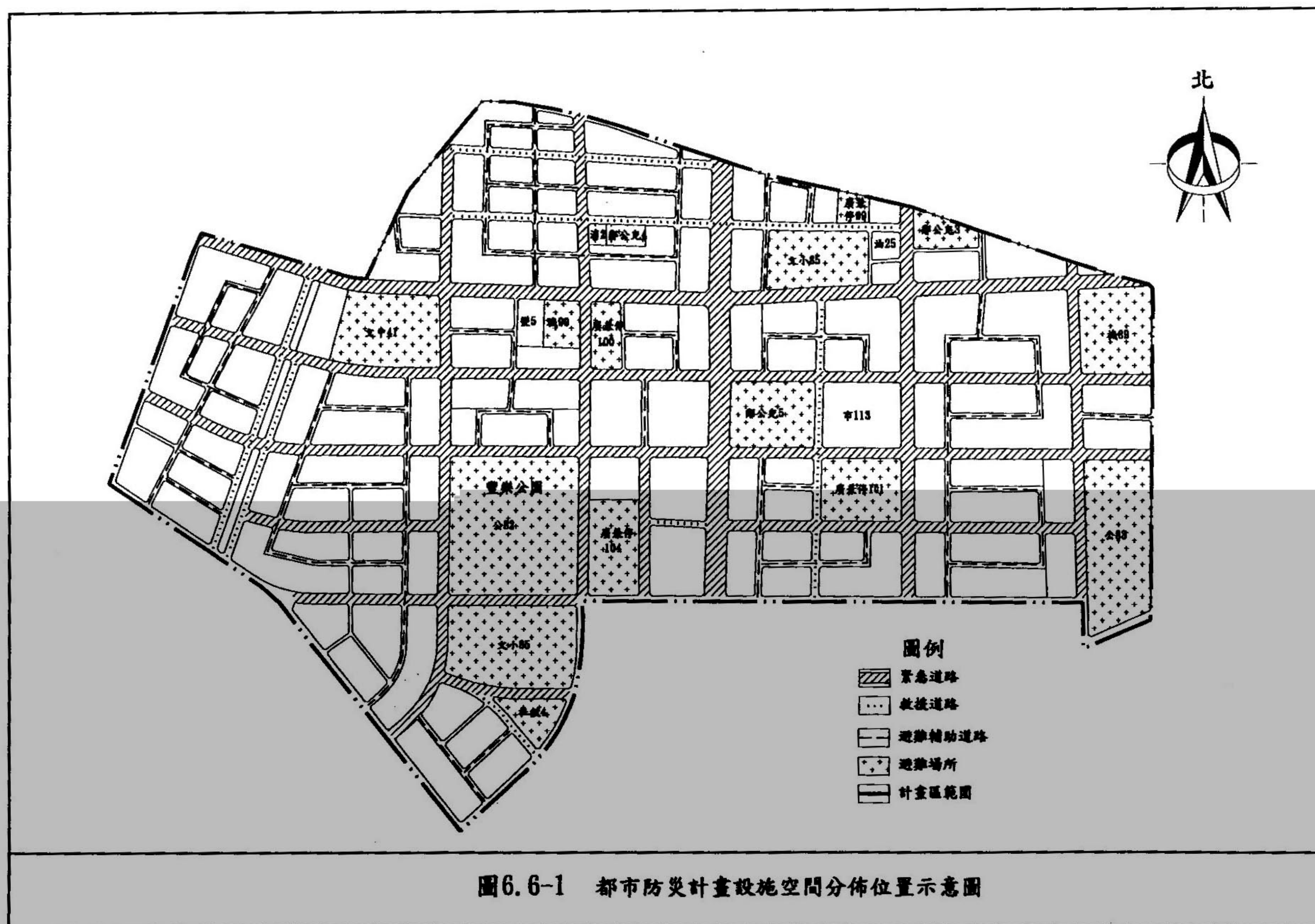
指定本計畫地區內現有道路路寬 20m 以上之主要聯外道路，並考慮可延續通達全市區域之主要輔助性道路（限路寬 20m 以上）為第一層級之緊急路道。

2. 救援輸送道路

以 15m 以上道路和河岸道路為對象，需扣除停車寬度仍然保有 8m 消防車運作淨寬、道路兩旁防落下物、防火安全植栽運送物資至各防災據點之機能為主，亦可作為避難人員前往避難地區路徑用途。

3. 避難輔助道路

以 8m 以上計畫道路為主，道路兩旁為不燃建設。此道路主要作為在各個指定作為避難場所、防災據點之設施無法臨接前兩個層級之道路網時，必須劃設輔助性質的路徑連絡其他避難空間、據點或連通前兩個層級道路。



第七節 土地使用分區管制要點

本計畫參照台中市其他已完成通盤檢討之細部計畫土地使用管制規則，以統一管制標準。亦配合相關法令修正及過去執行情況加以檢討，修訂前後土地使用分區管制要點內容，詳表 6.7-1。

表6.7-1 土地使用分區管制要點對照表

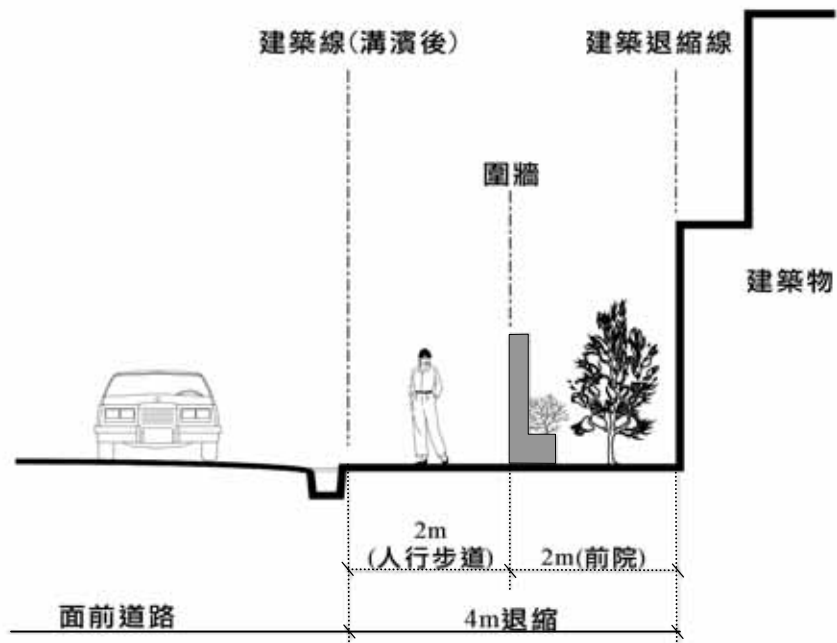
原條文	修訂後條文	修訂理由
一、本要點依都市計畫法第22條、第32條及同法台灣省施行細則第31條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第22條及同法台灣省施行細則第35條規定訂定之。	配合相關法令修正。
二、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	二、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	
三、（一）獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。 （二）雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平面基地相連之建築物。 （三）基地線：建築基地之界線。 （四）前面基地線：基地臨接較寬道路之基地線，臨接道路同寬者，互配合相鄰基地指定之。 （五）後面基地線：與前面基地線平行或角度四十五度以內並行而不相交之基地線。 （六）側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。 （七）基地深度：建築基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。 （八）基地寬度：建築基地兩側基地線間平均水平距離（最小基地深度與寬度不得違反「台灣省畸零地使用規則」之規定。 （九）前院深度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與前面基地線間之水平距離，但陽臺、屋簷突出中心線一·五公尺或雨遮突出超過〇·五公尺時應	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，彼此在平面基地相連之建築物。 （三）基地線：建築基地之界線。 （四）前面基地線：基地臨接較寬道路之基地線，臨接道路同寬者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。 （五）後面基地線：與前面基地線平行或角度四十五度以內並行而不相交之基地線。 （六）側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。 （七）基地深度：建築基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。 （八）基地寬度：建築基地兩側基地線間平均水平距離（最小基地深度與寬度不得違反「臺中市畸零地使用規則」之規定。 （九）前院深度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與前面基地線間之平均水平距離。	配合台中市全市性管制措施修正。

原條文	修訂後條文	修訂理由
自其外線分別扣除一·五公尺或○·五公尺作為中心線。 (十) 後院深度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與後面基地線間之水平距離，但陽臺、屋簷突出中心線一·五公尺或雨遮突出超過○·五公尺時應自其外線分別扣除一·五公尺或○·五公尺作為中心線。 (十一) 高度比：建築物各部份高度，由該部份至對側道路境界線距離之比。	(十) 後院深度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與後面基地線間之平均水平距離。 (十一) 高度比：建築物各部分高度與至對側道路境界線距離之比。	
四、本計畫區內之土地使用依下列規定予以細分： (一) 住宅區 1.第一種住宅區（簡稱住一） 2.第二種住宅區（簡稱住二） 3.第二之一種住宅區（簡稱住二之一） 4.第三種住宅區（簡稱住三） (二) 商業區 1.第一種商業區（簡稱商一） 2.第二種商業區（簡稱商二） (三) 保存區 (四) 學校用地 (五) 機關用地 (六) 市場用地 (七) 加油站用地 (八) 公園用地 (九) 鄰里公園兼作兒童遊樂場使用 (十) 廣場兼停車場使用 (十一) 河道用地 (十二) 道路用地	四、本計畫區內之土地使用依下列規定予以細分： (一) 住宅區 1.第一種住宅區（簡稱住一） 2.第二種住宅區（簡稱住二） 3.第二之一種住宅區（簡稱住二之一） 4.第三種住宅區（簡稱住三） (二) 商業區 1.第一種商業區（簡稱商一） 2.第二種商業區（簡稱商二） (三) 保存區 (四) 學校用地 (五) 機關用地 (六) 市場用地 (七) 加油站用地 (八) 公園用地 (九) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地（簡稱鄰公兒） (十) 廣場兼停車場使用（簡稱廣兼停） (十一) 河道用地 (十二) 道路用地	
五、住宅區及商業區之使用如左： (一) 第一種住宅區：專供建築獨戶	五、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	1.配合「都市計畫

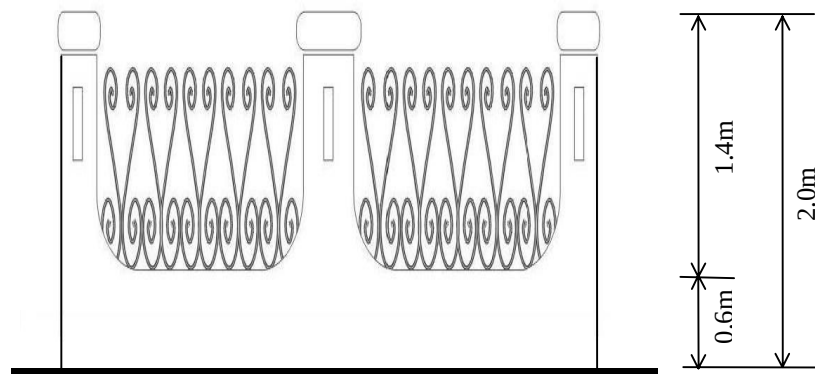
原條文	修訂後條文	修訂理由
或雙併住宅使用。 (二) 第二種住宅區：除限制工業使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則第十六條之規定管制。 (三) 第二之一種住宅區：依都市計畫法台灣省施行細則第十六條之規定管制。 (四) 第三種住宅區：除限制工業使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則第十六條之規定管制。 (五) 第一、二種商業區依都市計畫法台灣省施行細則第十七條之規定管制。	或雙併住宅使用，並得供幼稚園及托兒所使用。 (二) 第二種住宅區：除限制工業使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則第十五條之規定辦理。 (三) 第二之一種住宅區：依都市計畫法台灣省施行細則第十五條之規定辦理。 (四) 第三種住宅區：除限制工業使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則第十五條、第十六條之規定辦理。 (五) 第一、二種商業區依都市計畫法台灣省施行細則第十七條之規定辦理。	法 臺 灣 省 施 行 細 則」修 正。 2. 配 合 台 中 市 全 市 性 管 制 措 施 修 正。
六、保存區專供寺廟、教堂及附屬設施使用，建蔽率不得超過四〇%，容積率不得超過一二〇%。	六、保存區專供寺廟、教堂及附屬設施使用，建蔽率不得超過四〇%，容積率不得超過一二〇%。	
七、機關用地之建蔽率不得超過四〇%，容積率不得超過二〇〇%。	七、機關用地之建蔽率不得超過六〇%，容積率不得超過二五〇%。	配合「都市計畫法台灣省施行細則」修正。
八、學校用地之建蔽率不得超過五〇%，容積率不得超過一五〇%。 應自道路境界線退縮建築，退縮部份供公眾使用得計入基地面積，併依左列規定辦理： 1. 基地側面及後面應退縮四公尺騎樓地，供綠化或人行步道……使用。 2. 基地正面退縮拾公尺供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。	八、學校用地之建蔽率不得超過五〇%，容積率不得超過一五〇%。 應自道路境界線退縮建築，退縮部份供公眾使用得計入基地面積，併依下列規定辦理： 1. 基地側面及後面應退縮四公尺騎樓地，供綠化或人行步道……使用。 2. 基地正面退縮拾公尺供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。	
九、市場用地之建蔽率不得超過六〇%，容積率不得超過二四〇%。並依台灣省零售市場建築規格有關規定辦理。	九、市場用地之建蔽率不得超過八〇%，容積率不得超過二四〇%。	配合「都市計畫法台灣省施行細則」、市場建築相關規定修正。

原條文											修訂後條文											修訂理由																																																																																																																																																																							
十、各種使用分區土地應依左表規定建築使用：											十、各種使用分區土地應依下表規定建築使用：											配合台中市全市性管制措施修正。																																																																																																																																																																							
<table><tr><th>項目</th><th></th><th>基地最小面寬(M)</th><th>最小基地面積(M²)</th><th>最小側院深度(M)</th><th>後院深度與建築物高度比</th><th>最小後院深度(M)</th><th>最小前院深度(M)</th><th>最高高度比</th><th>基準容積率%</th><th>最高建蔽率%</th></tr><tr><td rowspan="4">住宅區</td><td>一</td><td>7</td><td>140</td><td>1.5</td><td>／</td><td>3</td><td>4</td><td>1.5</td><td>140</td><td>50</td></tr><tr><td>二</td><td>／</td><td>／</td><td>／</td><td>／</td><td>3</td><td>4</td><td>1.5</td><td>220</td><td>60</td></tr><tr><td>二之一</td><td>／</td><td>／</td><td>／</td><td>／</td><td>3</td><td>4</td><td>1.5</td><td>220</td><td>60</td></tr><tr><td>三</td><td>／</td><td>／</td><td>／</td><td>／</td><td>3</td><td>4</td><td>1.5</td><td>280</td><td>55</td></tr><tr><td rowspan="2">商業區</td><td>一</td><td>／</td><td>／</td><td>／</td><td>／</td><td>2</td><td>／</td><td>1.5</td><td>280</td><td>70</td></tr><tr><td>二</td><td>10</td><td>250</td><td>／</td><td>／</td><td>2</td><td>／</td><td>1.5</td><td>350</td><td>70</td></tr><tr><td>備註</td><td></td><td></td><td></td><td>獨戶建築得單側留設</td><td></td><td></td><td>規定應留設騎樓地者除外</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>											項目		基地最小面寬(M)	最小基地面積(M²)	最小側院深度(M)	後院深度與建築物高度比	最小後院深度(M)	最小前院深度(M)	最高高度比	基準容積率%	最高建蔽率%		住宅區	一	7	140	1.5	／	3	4	1.5	140	50	二	／	／	／	／	3	4	1.5	220	60	二之一	／	／	／	／	3	4	1.5	220	60	三	／	／	／	／	3	4	1.5	280	55	商業區	一	／	／	／	／	2	／	1.5	280	70	二	10	250	／	／	2	／	1.5	350	70	備註				獨戶建築得單側留設			規定應留設騎樓地者除外				<table><tr><th>項目</th><th></th><th>基地最小面寬(M)</th><th>最小基地面積(M²)</th><th>最小側院深度(M)</th><th>後院深度與建築物高度比</th><th>最小後院深度(M)</th><th>最小前院深度(M)</th><th>最高高度比</th><th>基準容積率%</th><th>最高建蔽率%</th></tr><tr><td rowspan="4">住宅區</td><td>一</td><td>7</td><td>140</td><td>1.5</td><td>／</td><td>3</td><td>4</td><td>1.5</td><td>140</td><td>50</td></tr><tr><td>二</td><td>／</td><td>／</td><td>／</td><td>／</td><td>3</td><td>4</td><td>1.5</td><td>220</td><td>60</td></tr><tr><td>二之一</td><td>／</td><td>／</td><td>／</td><td>／</td><td>3</td><td>4</td><td>1.5</td><td>220</td><td>60</td></tr><tr><td>三</td><td>／</td><td>／</td><td>／</td><td>／</td><td>3</td><td>4</td><td>1.5</td><td>280</td><td>55</td></tr><tr><td rowspan="2">商業區</td><td>一</td><td>／</td><td>／</td><td>／</td><td>／</td><td>2</td><td>／</td><td>1.5</td><td>280</td><td>70</td></tr><tr><td>二</td><td>10</td><td>250</td><td>／</td><td>／</td><td>2</td><td>／</td><td>1.5</td><td>350</td><td>70</td></tr><tr><td>備註</td><td></td><td></td><td></td><td>一宗基地得單側留設側院</td><td></td><td></td><td>規定應留設騎樓地者除外</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>											項目		基地最小面寬(M)	最小基地面積(M²)	最小側院深度(M)	後院深度與建築物高度比	最小後院深度(M)	最小前院深度(M)	最高高度比	基準容積率%	最高建蔽率%	住宅區	一	7	140	1.5	／	3	4	1.5	140	50	二	／	／	／	／	3	4	1.5	220	60	二之一	／	／	／	／	3	4	1.5	220	60	三	／	／	／	／	3	4	1.5	280	55	商業區	一	／	／	／	／	2	／	1.5	280	70	二	10	250	／	／	2	／	1.5	350	70	備註				一宗基地得單側留設側院			規定應留設騎樓地者除外		
項目		基地最小面寬(M)	最小基地面積(M²)	最小側院深度(M)	後院深度與建築物高度比	最小後院深度(M)	最小前院深度(M)	最高高度比	基準容積率%	最高建蔽率%																																																																																																																																																																																			
住宅區	一	7	140	1.5	／	3	4	1.5	140	50																																																																																																																																																																																			
	二	／	／	／	／	3	4	1.5	220	60																																																																																																																																																																																			
	二之一	／	／	／	／	3	4	1.5	220	60																																																																																																																																																																																			
	三	／	／	／	／	3	4	1.5	280	55																																																																																																																																																																																			
商業區	一	／	／	／	／	2	／	1.5	280	70																																																																																																																																																																																			
	二	10	250	／	／	2	／	1.5	350	70																																																																																																																																																																																			
備註				獨戶建築得單側留設			規定應留設騎樓地者除外																																																																																																																																																																																						
項目		基地最小面寬(M)	最小基地面積(M²)	最小側院深度(M)	後院深度與建築物高度比	最小後院深度(M)	最小前院深度(M)	最高高度比	基準容積率%	最高建蔽率%																																																																																																																																																																																			
住宅區	一	7	140	1.5	／	3	4	1.5	140	50																																																																																																																																																																																			
	二	／	／	／	／	3	4	1.5	220	60																																																																																																																																																																																			
	二之一	／	／	／	／	3	4	1.5	220	60																																																																																																																																																																																			
	三	／	／	／	／	3	4	1.5	280	55																																																																																																																																																																																			
商業區	一	／	／	／	／	2	／	1.5	280	70																																																																																																																																																																																			
	二	10	250	／	／	2	／	1.5	350	70																																																																																																																																																																																			
備註				一宗基地得單側留設側院			規定應留設騎樓地者除外																																																																																																																																																																																						
十一、凡建築基地為完整之街廓或符合第（一）款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第（二）款規定增加興建樓地板面積。 （一）—(1)基地有一面臨接寬度在八公尺以上之道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。 (2)基地面積在商業區為一千平方公尺以上，在住宅區、機關用地為一千五百平方公尺以上者。 （二）依第（一）款規定所得增加之樓地板面積（ΔFA）按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率百分之二十。 ΔFA =S*I A：基地面積 S：開放空間有效總面積 I：鼓勵係數，依左列規定計算： 商業區：I = 2.89√S/A -1.0 住宅區：I = 2.04√S/A -1.0 前項所列開放空間有效總面積之定義											十一、建築基地設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」第15章實施都市計畫區建築基地綜合設計之規定辦理。											建築基地設置公共開放空間獎勵之相關規定，已於民國九十二年納入「建築技術規則」相關規定管制。																																																																																																																																																																							

原條文	修訂後條文	修訂理由
與計算標準依內政部訂頒「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。 (三) 依第(一)款規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為二十公尺以上，且基地面積在商業區為一千五百平方公尺以上，在住宅區、機關用地為二千平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積(ΔFA)得依第(二)款規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。		
十二、(一) 住二、住三面臨二十公尺以上道路者，應留設四公尺騎樓或無遮簷人行步道。 (二) 前項以外住宅區應自建築線向內側退縮四公尺，其中臨建築線之二公尺為人行步道，餘二公尺為建築物前院(二公尺人行步道得列入深度及空地計算)。 (三) 住一、住二、住二之一均應設計為斜屋頂，斜屋頂投影面積應佔屋頂總面積三分之一以上。	十二、(一) 住二、住二之一、住三面臨二十公尺以上道路者，應留設四公尺騎樓或無遮簷人行步道，但考量整體景觀與配置，經都市設計委員會審查通過後得留設前院。 (二) 前項以外住宅區應自建築線向內側退縮四公尺，其中臨建築線之二公尺為人行步道，餘二公尺為建築物前院(二公尺人行步道得列入深度及空地計算)。(詳圖6.7-1) (三) 依本要點留設之前院，所設之圍牆高度不得超過 2公尺(不含大門及車道入口)，其中實牆部分最高不得超過0.6公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於40%。 (四) 住一、住二、住二之一均應設計為斜屋頂，斜屋頂投影面積應佔屋頂總面積三分之一以上。	為促進整體街道景觀整齊修正。



剖面圖



註：依本要點留設之前院，所設之圍牆高度不得超過 2 公尺（不含大門及車道入口），其中實牆部分最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%。

圖 6.7-1 計畫區內住宅區建築基地退縮四公尺參考示意圖

原條文	修訂後條文	修訂理由
十三、 建築基地內之法定空地應依左列規定： (一) 開放空間庭院及空地，應栽植花、草、樹木予以綠化，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。 (二) 應予綠化之開放空間庭院及空地，其不透水鋪面所佔面積應在二分之一以下，但屋頂室內及地下開放空間不在此限。	十三、 建築基地內之法定空地應依下列規定： (一) 開放空間庭院及空地，應栽植花、草、樹木予以綠化，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。 (二) 應予綠化之開放空間庭院及空地，其不透水鋪面所佔面積應在二分之一以下，但屋頂室內及地下開放空間不在此限。	
十四、 第一種住宅區每戶附設停車位乙輛。	十四、第一種住宅區每戶附設停車位乙輛。	
	十五、計 畫 區 內 20M-120-85 、 15M-139-85 、 12M-5-1 、 12M-5-2、12M-5-3、12M-5-4、6M-5-1、 6M-5-2、 6M-5-3、 6M-5-8與6M-5-9等道路透過下列方式（詳圖6.7-2），建立人車共存道路系統，於指定建築線時依計畫道路方式辦理： (一) 藉由特殊之槽化設計方式，構成曲折車道，降低機動車輛行車速度。 (二) 於道路入口處作適當之設計，以減低車速，並預警道路線形之變化。 (三) 公有人行步道得與建築基地前院留設之人行步道共構，以提供寧適之徒步空間。 (四) 得以透水材質作為道路路面，並得採用不同材質之變化。 (五) 以花壇作為道路線型之引導時，則花壇之高度不得超過0.6公尺，以免阻礙行車視線。 (六) 本計畫得配合市政府及社區活動進行時段性管制。	本次通盤檢討變更人行步道為計畫道路部份，籍由質實設計方法，建設「人車共存」道路，兼顧臨接建築地基開發使用的合理性。

圖6.7-2 計畫區內人車共存道路分佈位置示意圖

原條文	修訂後條文	備註
	十六、景觀及綠化原則： (一) 建築物臨接或面向廣場、公園、綠地、兒童遊樂場、人行步道及開放空間部份，原則上不得設置鐵窗、及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。 (二) 同一棟建築物之電視天線應為共同天線設置之。 (三) 本計畫區建築基地屬商業使用者不得設置圍牆。 (四) 建築基地內之法定空地採綜合設計放寬規定所應留設之開放空間，應栽植花、草、樹木予以綠化，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，並於工程完成經勘驗合格後，始得核發使用執照。應予綠化之開放空間庭院及空間，其不透水鋪面所佔面積應在二分之一以下，且應栽植高度二公尺以上之喬木，其數量計算以平均每25平方公尺種植一棵為原則，但屋頂、室內及地下開放空間不在此限。	配合台中市全市性管制措施。
	十七、本計畫區設置廣告招牌應依照「臺中市申請設置招牌廣告物及樹立廣告物執行要點」規定。	配合台中市全市性管制措施。
	十八、本計畫區空地管理方式： 為維護本計畫地區之都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之公有土地，目的事業主管機關應主動實施綠、美化。而預期三年內不開發建築，面積超過330平方公尺（100坪）之私有土地，得由土地所有權人向本府建設局景觀課提出綠、美化計畫，經審查通過並實施至建築施工前者，於開發建築時得酌予獎勵容積率。惟開發建築前須由本府都市設計審議委	配合台中市全市性管制措施。

原條文	修訂後條文	備註
	員會依其綠、美化成本等各項因素進行審查，且申請面積超過3000平方公尺者，另須提出交通影響評估，以決定其獎勵之容積率。 前項獎勵之容積率最高不得超過 5%，且經本府核發都市設計審定書後，應於六個月內申請建築執照，未依限提出申請建築執照，撤銷其容積獎勵。	
	十九、本計畫區公、私有重大工程及公共建築應納入都市設計審查。上述所稱重大工程及公共建築係指： (一) 公用事業建築申請案之總樓地板面積申請案之總樓地板面積超過一萬平方公尺者。 (二) 經本府認為建築申請案有發生違反環境保護法令或有礙公共安全、衛生、安寧或紀念性或藝術價值建築物之保存維護或公共利益之虞者。 (三) 住宅區及商業區樓層高度超過十二層（不含十二層）或住宅區建築基地面積超過六千平方公尺者、商業區建築基地面積超過三千平方公尺者。 (四) 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辦理。 (五) 依本要點第十八點申請容積獎勵之開發案件。 (六) 依「臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點」規定應提都市設計審議之公有建築。	配合台中市全市性管制措施。
十六、本要點公布前已分割完成之基地，得依「台灣省畸零地使用規則」之規定申請建築許可或合併使用。	二十、本要點公布前已分割完成之基地，得依「台中市畸零地使用規則」之規定申請建築許可或合併使用。	配合台中市自治條例管制措施。
	二十一、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。	補充本要點及本要點未規定事項之辦理依據，以利相關管制措施之執行。

備註：民國 82 年 2 月 3 日公告實施之「變更台中市都市計畫（豐樂里地區細部計畫）（土地使用管制規定通盤檢討）」案中提出，應配合台中市都市計畫第二次通盤檢討案辦理變更時處理。處理情形如下：

一、變更「廣 5」廣場用地為文小用地。

處理情形：該提案已於台中市都市計畫第二次通盤檢討時，變更廣 5 為文小 85，故予刪除。

二、變更「市 82-85」市場用地為鄰里公園兼兒童遊樂場用地使用。

處理情形：市 82 已於台中市都市計畫第二次通盤檢討時，變更為市 113。本計畫之鄰公兒用地已足敷使用，故予刪除。

三、變更「文小 65-85」學校用地為文中小用地。

處理情形：文小用地（65）面積為 3.74 公頃，扣除文小用地最小設置面積 2 公頃後，僅剩 1.74 公頃，仍不足文中之最小設置面積，故予刪除。

第七章 事業及財務計畫

針對計畫區內未開闢之公共設施，依據優先發展順序之開發方式，編列事業及財務計畫，引導地方有秩序之發展，詳表7.1-1。

表7.1-1 變更台中市都市計畫（豐樂里附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）事業及財務計畫表

公共 設施 種類	未開闢 面積 (公頃)	土地取得方式					開闢經費(萬元)				主辦單位	預計完成年限	經費來源
		徵購	市地 重劃	區段 徵收	獎勵 投資	其它	土地徵購及 地上物補償	整地費	工程費	合計			
文小 65	3.74		✓				--	--	7,480	7,480	台中市政府	93 至 98 年度	市府編列預算
社教 4	0.73		✓				--	--	1,460	1,460	台中市政府	93 至 98 年度	市府編列預算
市 113	1.85		✓		✓		--	--	3,700	3,700	台中市政府	93 至 98 年度	市府編列預算或獎勵 私人投資
油 25	0.28	✓			✓		--	--	560	560	台中市政府	93 至 98 年度	私人投資

註：1.本表僅列公共設施工程費，不含整地費、工程設計費、地價補償費、地上物補償費、行政作業費及路燈、管線費用。

2.本表應視地方財政狀況酌予調整。

附件一 計畫道路明細表

計畫道路明細表（主要計畫）

編號	起點	訖點	長度（公尺）	備註
40M-3-85	15M-131-84	20M-119-85	820	
30M-30-73	15M-99-73	20M-85-85	162	
25M-22-85	15M-182-34	20M-119-85	736	
25M-23-84	15M-99-72	20M-102-96	1,770	
20M-85-85	30M-30-73	25M-23-72	623	
20M-121-85	20M-100-85	20M-119-85	300	
20M-112-85	8M-5-1	20M-115-85	1,337	部份路段配設人行道
20M-116-85	15M-131-84	20M-115-85	1,069	部份路段配設人行道
20M-102-97	25M-23-96	20M-115-97	495	
20M-99-85	15M-99-73	20M-102-97	1,815	兩旁配設人行道
20M-100-85	15M-99-73	20M-102-97	1,863	
20M-120-85	20M-85-85	40M-3-85	641	部份路段配設人行道，並為人車共存道路
20M-118-85	20M-116-85	15M-129-97	370	
20M-119-85	20M-85-85	20M-15-85	1,332	
20M-115-85	20M-112-85	20M-102-97	945	
20M-122-85	20M-112-85	20M-116-85	260	
15M-139-85	20M-99-85	20M-119-85	500	部份路段配設人行道，並為人車共存道路
15M-129-97	20M-99-96	20M-115-97	370	
15M-130-97	25M-23-96	20M-115-97	500	
15M-131-84	40M-3-84	20M-116-84	470	
15M-132-84	25M-22-84	20M-116-84	794	
15M-128-85	20M-112-85	20M-116-85	154	
12M-141-84	計畫區界線	15M-132-84	72	

計畫道路明細表（細部計畫）

編號	起點	訖點	長度（公尺）	備註
12M-5-1	12M-5-2	15M-139-85	92	人車共存道路
12M-5-2	20M-100-73	20M-119-85	183	人車共存道路
12M-5-3	12M-5-2	20M-120-85	242	人車共存道路
12M-5-4	20M-99-73	20M-100-73	124	人車共存道路
12M-5-5	40M-3-85	20M-121-85	106	
10M-5-1	20M-85-84	15M-99-73	132	
10M-5-2	25M-23-72	20M-119-85	570	
10M-5-3	10M-5-2	10M-5-2	402	
10M-5-4	10M-5-2	10M-5-2	472	
10M-5-5	25M-23-72	12M-141-84	279	
10M-5-6	20M-99-85	20M-99-85	310	
10M-5-7	15M-131-84	20M-112-84	884	
10M-5-8	10M-5-7	10M-5-7	339	
10M-5-9	6M-5-5	20M-99-85	164	
10M-5-10	20M-116-85	20M-100-85	370	
10M-5-11	10M-5-10	20M-100-85	136	
10M-5-12	20M-116-84	6M-5-6	136	
10M-5-13	20M-99-85	20M-115-85	587	
10M-5-14	20M-99-85	10M-5-13	579	
10M-5-15	10M-5-14	25M-23-84	160	
10M-5-16	10M-5-14	20M-99-85	208	
10M-5-17	20M-116-85	20M-112-85	204	
10M-5-18	15M-128-85	10M-5-17	113	
10M-5-19	25M-23-96	20M-115-97	470	
10M-5-20	12M-132-84	20M-85-84	82	
8M-5-1	15M-131-84	25M-23-85	571	
8M-5-2	10M-5-19	15M-130-97	371	
8M-5-3	10M-5-19	15M-130-97	113	
8M-5-4	10M-5-19	15M-130-97	123	
6M-5-1	25M-22-84	12M-132-84	122	人車共存道路
6M-5-2	15M-132-84	25M-23-84	99	人車共存道路
6M-5-3	6M-5-2	25M-22-84	54	人車共存道路
6M-5-4	10M-5-7	25M-23-84	54	
6M-5-5	25M-23-84	20M-99-85	127	
6M-5-6	20M-116-84	10M-5-12	80	
6M-5-7	25M-23-84	10M-5-10	60	
6M-5-8	10M-5-16	10M-5-13	340	人車共存道路
6M-5-9	20M-115-85	6M-5-8	58	人車共存道路
6M-5-10	15M-128-85	10M-5-7	102	
6M-5-11	10M-5-19	20M-102-97	86	

變更台中市都市計畫(豐樂里附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)範圍圖