

擬定台中市都市計畫(整體開發地區單元一)細部計畫書

擬定機關：台中市政府

中華民國九十六年十一月

台中市擬定都市計畫審核摘要表

項 目	說 明		
都市計畫名稱	擬定台中市都市計畫(整體開發地區單元一)細部計畫案		
變更都市計畫法令依據	一、都市計畫法第 24 條及都市計畫法台灣省施行細則第 8 條。 二、「變更台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)(有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分)」案之變更內容綜理表編號第 8 案。		
擬定都市計畫機關	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權利關係人姓名	台中市安和自辦市地重劃區籌備會		
本案公開展覽起迄日期	第一次	公開展覽	公開展覽：自民國 94 年 5 月 23 日起，至民國 94 年 6 月 21 日止，計 30 天 刊登報紙：民國 94 年 5 月 24 日至民國 94 年 5 月 26 日計三天，刊登中國時報第 F4 版
		公開說明會	民國 94 年 6 月 10 日 10 時於西屯區公所
	第二次	公開展覽	公開展覽：自民國 96 年 07 月 30 日起，至民國 96 年 08 月 28 日止，計 30 天 刊登報紙：民國 96 年 7 月 30 日至民國 96 年 8 月 1 日計三天，刊登自由時報第 F10.F8.F12 版
		公開說明會	民國 96 年 08 月 16 日 10 時於西屯區公所
人民團體對本案之反映意見	詳人民及團體陳述意見綜理表		
本案提交都市計畫委員會審核結果	台中市都市計畫委員會民國 96 年 10 月 18 日第 222 次會議審議通過		

擬定台中市都市計畫(整體開發地區單元一)細部計畫書

目 錄

第一章 緒論.....	1-1
第一節 計畫緣起.....	1-1
第二節 法令依據.....	1-2
第三節 計畫範圍及面積.....	1-2
第二章 細部計畫與主要計畫之關係.....	2-1
第一節 主要計畫內容摘要.....	2-1
第二節 細部計畫與主要計畫之關係.....	2-5
第三章 現況分析.....	3-1
第一節 自然環境分析.....	3-1
第二節 社會經濟發展現況分析.....	3-2
第三節 土地使用現況分析.....	3-3
第四節 公共設施現況分析.....	3-5
第五節 交通運輸現況分析.....	3-8
第六節 土地產權及私有土地所有權人同意比例分析.....	3-10
第四章 發展預測與計畫構想.....	4-1
第一節 計畫人口推估.....	4-1
第二節 公共設施用地需求預測.....	4-1
第三節 住宅區、商業區平均建蔽率及容積率之檢算.....	4-2
第四節 計畫目標.....	4-3
第五節 規劃構想.....	4-4
第五章 實質計畫.....	5-1
第一節 計畫範圍及面積.....	5-1
第二節 計畫年期.....	5-1
第三節 計畫人口與密度.....	5-1
第四節 土地使用計畫.....	5-1
第五節 公共設施計畫.....	5-4
第六節 交通系統計畫.....	5-6
第七節 都市防災計畫.....	5-10
第八節 土地使用管制要點.....	5-13

第六章 事業及財務計畫.....	6-1
第一節 事業計畫	6-1
第二節 財務計畫	6-1

圖目錄

圖 1-1	計畫區位置示意圖.....	1-3
圖 1-2	計畫區範圍示意圖.....	1-4
圖 2-1	台中市都市計畫十四處整體開發地區單元位置示意圖.....	2-7
圖 2-2	整體開發地區(單元一)主要計畫之土地使用內容示意圖	2-9
圖 3-1	土地使用現況圖	3-4
圖 3-2	計畫區周邊公共設施示意圖	3-7
圖 3-3	計畫區交通系統示意圖	3-9
圖 3-4	土地權屬分布示意圖	3-11
圖 5-1	土地使用計畫圖	5-3
圖 5-2	道路系統計畫圖	5-8
圖 5-3	道路編號圖	5-9
圖 5-4	都市防災計畫圖	5-12
圖 5-5	無遮簷人行道留設示意圖.....	5-18
圖 5-6	建築物前院退縮示意參考圖	5-19

表目錄

表 2-1	台中市都市計畫主要計畫土地使用面積表.....	2-3
表 2-2	整體開發地區主要計畫土地使用面積分配表	2-8
表 3-1	現況人口分析表	3-2
表 3-2	土地使用現況面積表	3-3
表 3-3	計畫範圍土地權屬分析表	3-10
表 4-1	公共設施用地需求檢討表	4-2
表 4-2	住宅區、商業區平均建蔽率及容積率檢算表	4-3
表 5-1	土地使用面積表	5-2
表 5-2	公共設施明細表	5-6
表 5-3	道路編號明細表	5-7
表 5-4	防(救)災據點計畫準則及建議表	5-11
表 6-1	事業及財務計畫概算表	6-3

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

於民國 75 年發布之台中都市計畫第一次通盤檢討案中，為紓緩台中市觸鬚式之發展型態，與進行都市成長管理，將原本農業區變更為住宅區之土地劃分為優先發展地區與後期發展地區，並規定附帶條件為：「農業區變更為住宅區，劃為優先發展地區部份，應依各該變更範圍，依序擬定細部計畫；其餘劃為後期發展地區部分，俟優先發展地區各變更部分開發完成及實際建築使用達百分之六十以上時，始得依將來訂定之分期分區發展計畫，劃定本部分之分期分區發展順序，次第擬定細部計畫；上開各部分於將來應配合居住密度與容納人口，訂定土地使用分區管制要點，以市地重劃方式實施整體開發，否則不得發照建築。」

由於該附帶條件長久以來嚴重影響該地區地主之權益，且因長期以來的限制使用，致使本區發展現況仍以農業使用為主，間雜部分零星工廠及農舍類住宅使用。因此台中市政府遂於民國 93 年發布實施「變更台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）（有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分）」案，修正原附帶條件，將後期發展地區變更為整體開發地區，同時導入開發許可機制，訂定開發單元，開發方式及開發優先次序原則，並於主要計畫發布實施後，優先獎勵土地所有權人彙整開發意願，擬定細部計畫及自辦市地重劃，期藉由市場機制導引土地開發，以促進土地利用，帶動發展，並維護土地所有權人之權益。

本案係處整體開發地區單元一之細部計畫範圍，經彙整區內土地所有權人之開發意願，已徵得其中 71.71% 私有土地所有權人（所有土地面積佔全區私有地之 79.47%）之同意，符合都市計畫法台灣省施行細則第 8 條「但以市地重劃開發，且經私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積三分之二同意者，僅需檢具同意之土地所有權人姓名、住址、權利證明文件及其同意書」之規定，爰此，乃擬具本細部計畫書，向台中市政府申請自行擬定細部計畫，俾利辦理後續整體開發相關作業。

第二節 法令依據

- 一、都市計畫法第 24 條及都市計畫法台灣省施行細則第 8 條。
- 二、「變更台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)(有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分)」案之變更內容綜理表編號第 8 案。

第三節 計畫範圍及面積

一、計畫範圍

本細部計畫區位於台中市西屯區，台中港路與中山高速公路交會處西側，其範圍東以筏子溪為界，西沿安和路、台中港路接西屯區福安里，北迄安和路與西屯路交叉口以北約 170 公尺處，南與台中市南屯區相望，行政里包括永安里、福安里、福和里及協和里部分範圍，本計畫區之計畫位置及範圍詳見圖 1-1 及圖 1-2 所示。

二、計畫面積

本細部計畫範圍南側之張家祖廟係內政部核定之三級古蹟，已於「變更台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)(有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分)」案中變更為保存區，故剔除於本細部計畫範圍外，故本細部計畫區之計畫面積約為 55.8213 公頃。

圖 1-1 為計畫區位置示意圖，圖 1-2 為計畫範圍示意圖。

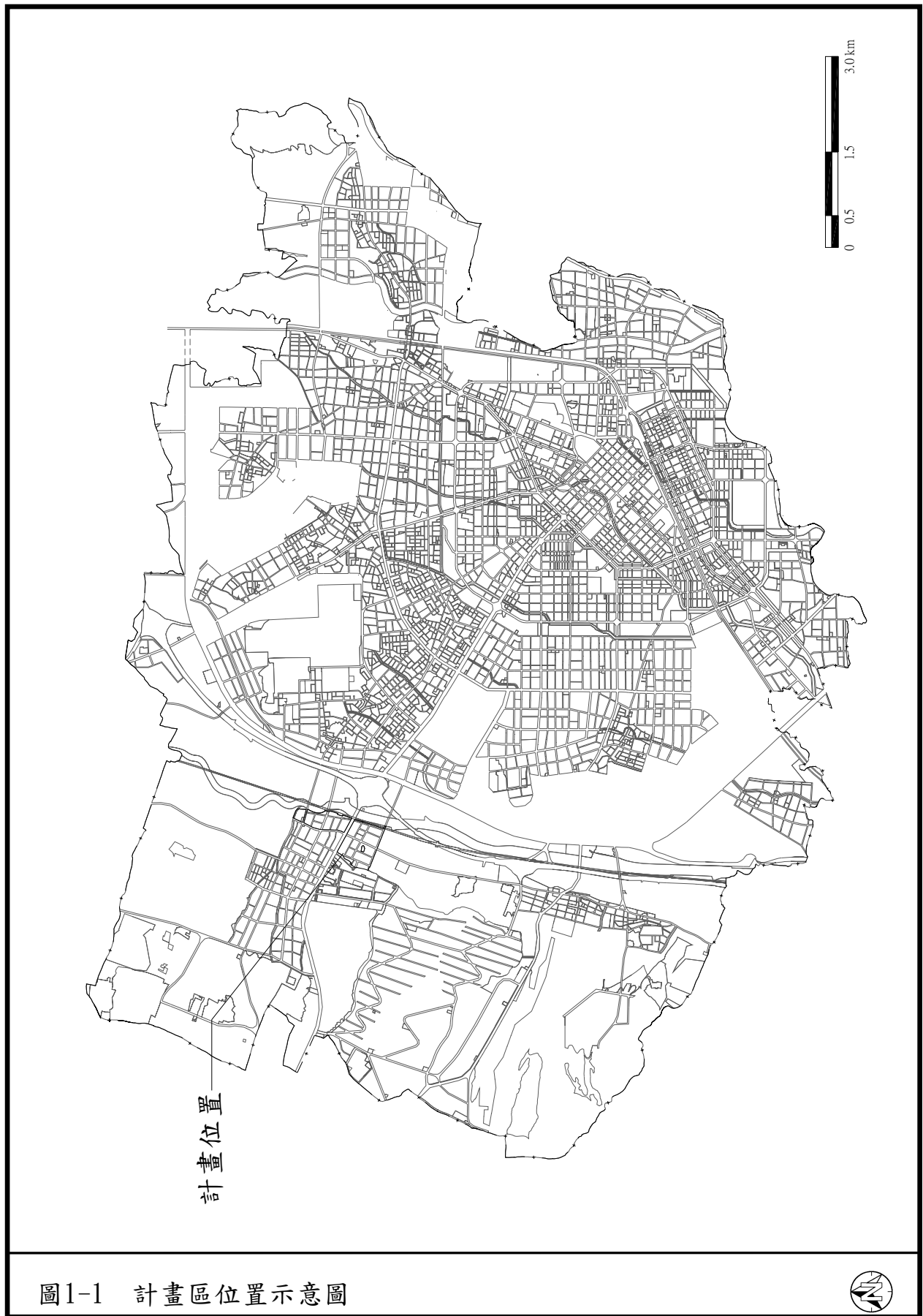




圖1-2 計畫範圍示意圖



第二章 細部計畫與主要計畫之關係

第一節 主要計畫內容摘要

一、發布實施經過

台中市都市計畫於民國 45 年 11 月 1 日發布實施，民國 64 年 5 月發布實施台中市第一期擴大都市計畫，民國 66 年 1 月發布實施台中市第二、三、四期擴大都市計畫，其後辦理過三次通盤檢討，一次公共設施保留地專案通盤檢討，現刻正辦理第三次通盤檢討案作業，其中第一階段變更台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)(有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分)案業已於民國 93 年 6 月 15 日府工都字第 0930091958 號發布實施在案，本計畫區因位屬西屯地區為因應高鐵及配合中部科學園區之發展，並配合台中市十二大建設，本單元再次辦理主要計畫變更，並於 96 年 2 月 1 日府都計字第 0960018032 號公告發布實施。

二、計畫範圍與面積

本計畫位於台灣中部的台中盆地中央，地勢背山面海，範圍東至旱溪及大里溪與太平市為界(不包括大坑風景區)，西鄰台中縣之沙鹿鎮、龍井鄉、大肚鄉，南毗台中縣烏日鄉、大里市，北接台中縣潭子鄉、大雅鄉，全區面積約為 55.8213 公頃。

三、計畫年期

計畫目標年為民國 115 年。

四、計畫人口與密度

計畫人口為 1,300,000 人，居住密度每公頃約 340 人。

五、土地使用分區計畫

依土地使用特性及地區需求劃設住宅區、新市政中心專用區、商業區、工業區、大型購物中心專用區、倉儲批發專用區、工商綜合專用區、航空事業專用區、電信事業專用區、農會專用區、加油站專用區、保存區、文教區、農業區、保護區、河川區等土地使用分區。

六、公共設施計畫

為維護都市環境品質與滿足居民生活及休憩等需要，劃設各項必要之公共設施，包括文小用地、文中用地、文高用地、文大用地、機關用地、公園用地、兒童遊樂場用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地、綠帶、生態綠地、體育場用地、公園兼

體育場用地、園道用地、市場用地、加油站用地、廣場用地、停車場用地、污水處理場用地、垃圾處理場用地、廢棄物處理場用地、屠宰場用地、殯儀館用地、火葬場用地、機場用地、民用航空站用地、車站用地、電路鐵塔用地、消防用地、郵政事業用地、變更所用地、電信事業用地、電信用地、電力用地、自來水事業用地、社教機構用地、醫療衛生機構用地、道路用地、鐵路用地、交通用地、上下水道用地、排水道用地、公墓用地、高速公路用地等用地。

七、交通系統計畫

(一)高速公路

中山高速公路在台中市區長約十公里，由北而南依序設有中清交流道、中港交流道及南屯交流道等三處出口，是計畫區內南北運輸的大動脈，高速公路面積共計為 118.3480 公頃。

(二)道路

計畫區內劃設輻射狀聯外道路、環狀道路及市區聯絡道路。輻射狀聯外道路共計十七條，可聯絡沙鹿、台中港、大雅、豐原、潭子、大坑、太平、大里、南投、烏日、彰化及龍井…等地區；環狀道路分為大、小內環道、中環道及外環道；市區聯絡道路共計二十八條。計畫區劃設之道路用地面積共計為 1,921.6374 公頃。

台中市都市計畫主要計畫土地使用面積詳見表 2-1。

表 2-1 台中市都市計畫主要計畫土地使用面積表

項目		面積(公頃)	估計畫面積 百分比(%)	佔都市發展用地百 分比(%)
住宅區		3930.9638	31.28	41.54
新市政中心專用區		108.1073	0.86	1.14
商業區		501.1549	3.99	5.30
工業區	甲種工業區	28.4430	0.23	0.30
	乙種工業區	624.0635	4.97	6.59
	零星工業區	8.1900	0.07	0.09
	小計	660.6965	5.27	6.98
大型購物 中心專用 區	專用區一	9.2967	0.07	0.10
	專用區二	1.8696	0.01	0.02
	專用區三	2.5367	0.02	0.03
	小計	13.7030	0.10	0.15
倉儲批發專用區		1.1771	0.01	0.01
工商綜合專用區		3.6343	0.03	0.04
園區事業專用區		176.0200	1.40	1.86
航空事業專用區		29.8874	0.24	0.32
電信事業專用區		0.3971	0.00	0.00
農會專用區		0.2384	0.00	0.00
加油站專用區		0.3891	0.00	0.00
保存區		4.6235	0.04	0.05
文教區		65.3601	0.52	0.69
文小用地		215.9475	1.72	2.28
文中用地		170.1341	1.35	1.80
文高用地		71.2243	0.57	0.75
文大用地		245.8902	1.96	2.60
機關用地		244.9354	1.95	2.59
公園用地		371.7723	2.96	3.93
兒童遊樂場用地		34.7916	0.28	0.37
公園兼公童遊樂場用地		19.6830	0.16	0.21
綠地、綠帶		38.2608	0.30	0.40
生態綠地		1.5575	0.01	0.02
體育場用地		48.1210	0.38	0.51
公園兼體育場用地		6.5166	0.05	0.07
園道用地		58.8673	0.47	0.62
市場用地		47.1286	0.38	0.50
加油站用地		7.2845	0.06	0.08
停車場	廣場兼停車場用地	30.1682	0.24	0.32
	停車場用地	26.9739	0.21	0.29
	小計	56.9693	0.45	0.61
廣場用地		4.5596	0.04	0.05
污水處理場用地		31.7908	0.25	0.34
垃圾處理場用地		71.0539	0.57	0.75
廢棄物處理場用地		2.1029	0.02	0.02
屠宰場用地		4.8049	0.04	0.05

表 2-1 台中市都市計畫主要計畫土地使用面積表(續)

項目		面積(公頃)	佔計畫面積 百分比(%)	佔都市發展用地 百分比(%)
殯儀館用地		1.8502	0.01	0.02
火葬場用地		1.1909	0.01	0.01
機場用地		146.8366	1.17	1.55
民用航空站用地		0.8271	0.01	0.01
車站用地		1.1012	0.01	0.01
電路鐵塔用地		0.0151	0.00	0.00
消防用地		0.2787	0.00	0.00
郵政事業用地		4.5858	0.04	0.05
變更所用地		8.4453	0.07	0.09
電信事業用地		1.2922	0.01	0.01
電信用地		10.1025	0.08	0.11
電力用地		12.8884	0.10	0.14
自來水事業用地		1.5354	0.01	0.02
社教機構用地		24.2928	0.19	0.26
醫療衛生機構用地		27.5508	0.22	0.29
道路 用地	道路用地	1916.6539	15.25	20.25
	道路用地兼作鐵路使用	2.1403	0.02	0.02
	道路用地兼作鐵路及河川使用	0.0878	0.00	0.00
	道路用地兼作河川使用	2.7554	0.02	0.03
	小計	1921.6374	15.29	20.30
鐵路 用地	鐵路用地	38.8602	0.31	0.41
	鐵路用地兼作社教機構使用	0.4077	0.00	0.00
	鐵路用地兼作道路使用	0.0600	0.00	0.00
	鐵路用地兼作河川使用	3.8555	0.03	0.04
	小計	43.1834	0.34	0.45
交通用地		5.5005	0.04	0.06
上下水道用地		0.1244	0.00	0.00
農業區		2563.9579	20.40	—
保護區		4.1023	0.03	—
排水道用地		190.5598	1.52	—
公墓用地		94.9638	0.76	—
河川區	河川區	132.4426	1.05	—
	河川區兼作道路使用	0.0578	0.00	—
	小計	132.5004	0.00	—
高速公路	高速公路用地	115.6102	0.92	—
	高速公路用地兼作鐵路使用	2.7378	0.02	—
	小計	118.3480	0.94	—
合計		12567.5923	100.00	100.00

資料來源：變更台中市都市計畫主要計畫(整體開發地區單元一)計畫書 民國 96 年 2 月

第二節 細部計畫與主要計畫之關係

一、整體開發地區附帶條件規定

本細部計畫區位於台中市西側，中山高速公路與東海大學間，原屬台中市都市計畫中之後期發展地區，需俟優先發展地區各變更部分開發完成及實際建築使用達百分之六十以上時，始得依將來訂定之分期分區發展計畫發展，故長期以來發展受到嚴格限制，而於民國 93 年發布實施之「變更台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)(有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分)」案中，為促進土地有效利用，修正原附帶條件，將後期發展區變更為整體開發地區，並導入開發許可機制後，本細部計畫區始具發展可行性，茲摘錄前述民國 93 年發布實施主要計畫內容之有關後續辦理程序及後續相關辦理事項之附帶條件規定如下：

(一)考量後期發展區土地部分範圍面積過大，為提高市地重劃之可行性，將後期發展區劃分為 14 處分區開發單元範圍。並將「後期發展區」修正為「整體開發地區」，計畫面積合計 1,394.1002 公頃，十四處整體開發地區單元位置示意圖詳見圖 2-1，整體開發地區土地使用面積分配表詳見表 2-2。

(二)整體開發地區開發方式：

- 1.解除後期發展區開發限制後之整體開發地區，應依本計畫整體開發地區優先次序原則，次第擬定細部計畫，以市地重劃方式整體開發。
- 2.前項市地重劃開發，優先由土地所有權人依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」規定自行辦理。
- 3.住宅區之平均容積率以不得超過 140%及建蔽率以不得超過 50%為原則，並得於各該細部計畫內訂定差別容積，惟不適用建築技術規則有關 建築基地設置公共開放空間獎勵容積規定。
- 4.商業區之平均容積以不得超過 180 %及建蔽率以不得超過 60%為原則，為鼓勵基地整體開發，並透過都市設計留設公共開放空間，得於細部計畫訂定容積獎勵措施。
- 5.辦理市地重劃擬定細部計畫時，得併同檢討主要計畫內之非必要公共設施用地。

(三)本計畫整體開發地區發展優先次序原則：

- 1.優先獎勵土地所有權人彙整開發意願，經各開發單元範圍內私有土地所有權人二分之一以上，及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積二分之一之同意者，得向本府申請由本府代為擬定細部計畫，以自辦市地重劃方式開發，擬定細

部計畫所需費用得列入重劃共同負擔。

2.為配合國家重大建設計畫或地方都市發展之需要，得由本府就需配合之開發單元範圍擬定細部計畫，辦理市地重劃開發。

3.為解決原後期發展區內公共設施用地先行出具土地使用同意書之土地分配問題，得由本府主要勘定開發單元範圍擬定細部計畫，辦理市地重劃開發。

(四)上開整體開發地區內公共設施用地，如為配合國家或地方重大建設需要，得採一般徵收方式辦理，或取得地主同意後先行使用並保留將來參與市地重劃分配之權利。

二、主要計畫土地使用內容

本細部計畫屬主要計畫整體開發地區單元一，原主要計畫規劃之土地使用分區包括住宅區及商業區，公共設施用地包括機關用地、文中用地、文小用地、公園用地、廣場兼停車場用地、排水道用地及道路用地等七項，主要計畫之土地使用內容示意圖詳見圖 2-2。

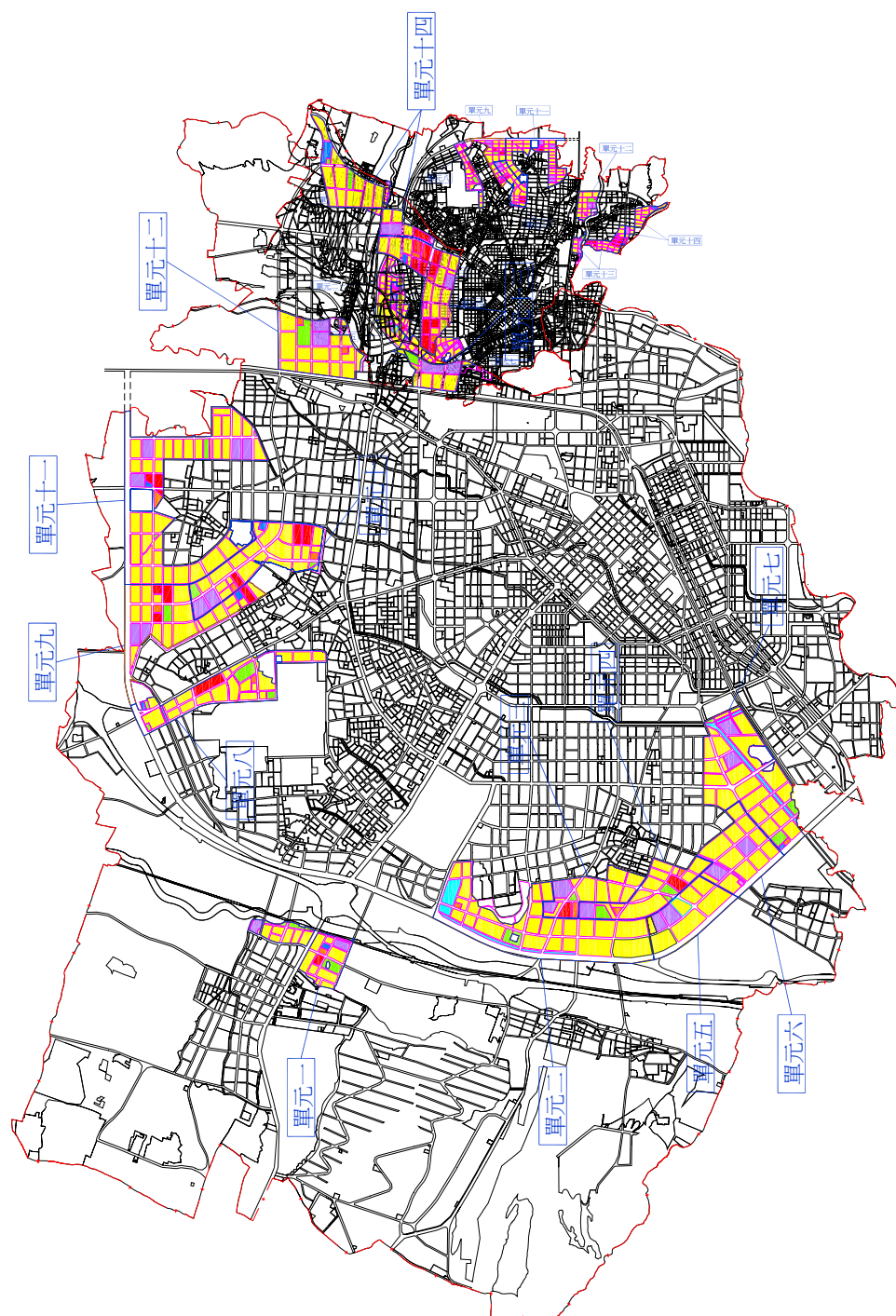


圖2-1 台中市都市計畫十四處整體開發地區單元位置示意圖

表 2-2 整體開發地區主要計畫土地使用面積分配表

項 目		面積(公頃)	百分比(%)	附註
土地 使用 分區	住宅區	811.2814	58.19%	
	商業區	54.4978	3.91%	
	小 計	865.7792	62.10%	
公共設施 用地	文高用地	8.3999	0.60%	
	文中用地	47.9407	3.44%	
	文小用地	35.5607	2.55%	
	機關用地	7.5673	0.54%	
	電力用地	1.3013	0.09%	
	交通用地	8.2379	0.59%	
	停車場用地	0.8217	0.06%	
	廣場兼停車場用地	13.9104	1.00%	
	公園用地	42.4156	3.04%	
	公園兼兒童遊樂場用地	6.6003	0.47%	
	兒童遊樂場用地	1.2764	0.09%	
	綠地	0.3053	0.02%	
	加油站用地	1.3710	0.10%	
	排水道用地	16.6119	1.19%	
	道路用地	336.0006	24.10%	
	小 計	528.3210	37.90%	
總 計		1,394.1002	100.00%	

資料來源：變更台中市都市計畫主要計畫(整體開發地區單元一)計畫書 民國 96 年 2 月

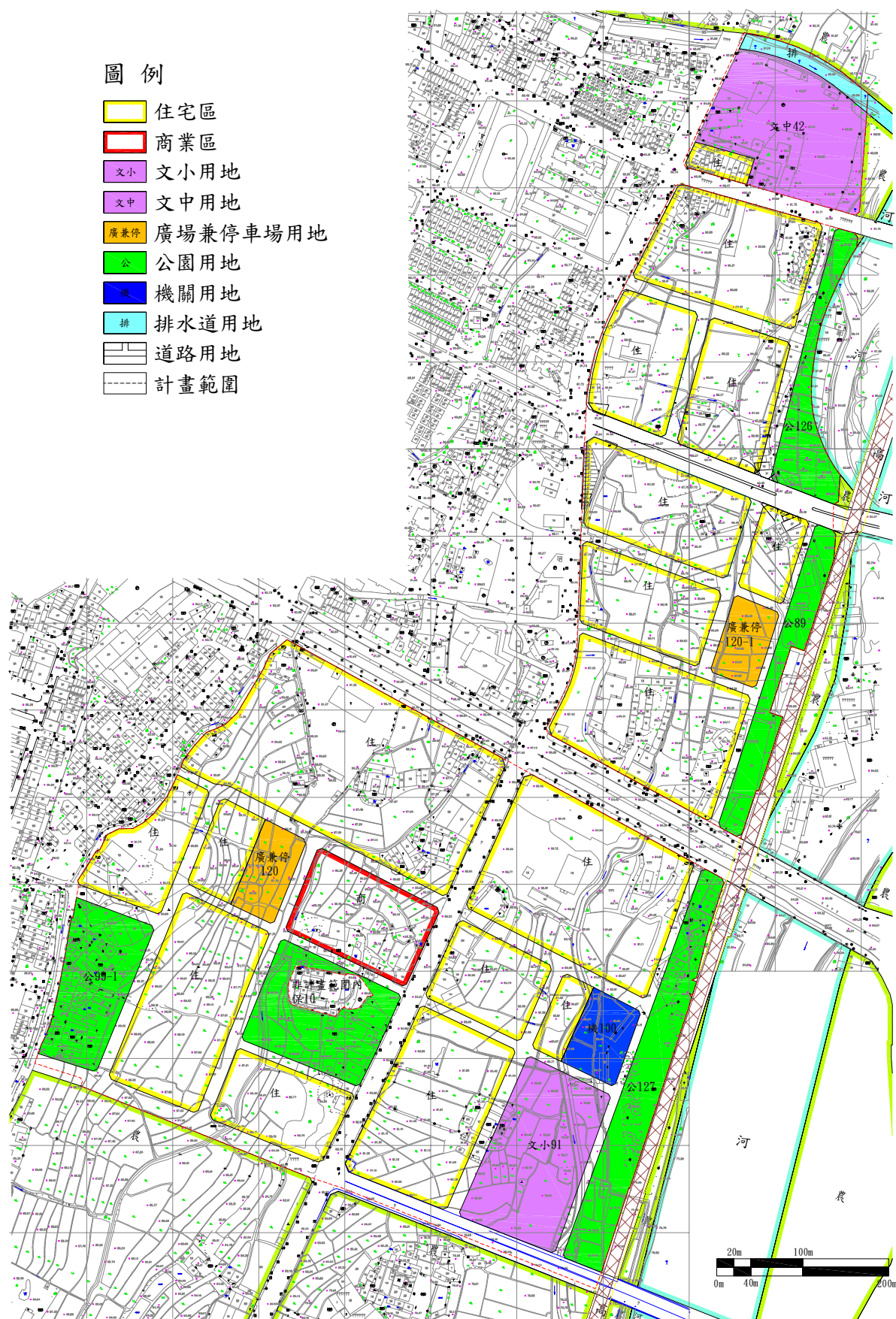


圖2-2 整體開發地區(單元一)主要計畫之土地使用內容示意圖



第三章 現況分析

第一節 自然環境分析

一、地形地勢

本計畫區位於台中盆地，在大肚台地之斜面上，海拔高度約在 80 公尺至 95 公尺之間，地勢由西北向東南傾斜。計畫區南北長約 1400 公尺，東西寬約 800 公尺。

二、氣候

台中市屬於亞熱帶氣候，氣溫及濕度均高，夏季多雨、冬季乾旱，冬季多為北風，夏季多為南風。六月至九月為主要颱風季節，雨量充沛。全年平均氣溫 22.5°C ，而雨量集中在五至九月，平均雨量在 1700 公釐左右，降雨日數全年達 124 日。

三、水文

本計畫區東側有烏溪支流一筏子溪，北側則有林厝排水幹線流經本計畫區內。

四、地質土壤

台中市之地質分布與地形區間有極為密切的關係，其分布呈有規則南北帶狀之分布。本區地質構造為沖積層，為台中市分佈最廣之地層，係由現有河流沖積所成，皆由礫、砂或黏土所組成。

本區土壤屬大雅系土壤，為紅壤類，但其表土層型態與性狀，已因稻作及人為灌溉、蓄水或施肥、耕耘，至有若干改變，惟底土則仍呈現紅壤之特徵。

第二節 社會經濟發展現況分析

一、現況人口分析

觀察近十一年之人口資料，台中市總人口於民國 84 年為 85.3 萬人，至民國 95 年增為 104.4 萬人，十一年間人口增加 19 萬人，平均人口成長率為 1.85%，且呈人口成長率遞減之現象。

本計畫區所在之西屯區人口於民國 84 年為 14.1 萬人，至民國 95 年則增為 19.5 萬人，十一年間人口共增加 5.4 萬人，平均人口成長率為 3.01%，雖與全台中市類似，有人口成長率遞減之現象，惟整體之人口成長率皆高於台中市之人口成長率，顯示西屯區為台中市過去十一年主要人口移入地區。

本計畫區涵蓋福中里、福安里、福和里及協和里等四里之部分地區，民國 95 年底現況人口數約 16,979 人，約佔西屯區總人口數之 8.69%，由於本計畫區原係屬後期發展區，土地多未開發利用，故主要人口主要聚集於計畫區北側及台中港路兩側建築密集使用之地區。

表 3-1 現況人口分析表

年份	台中市		西屯區		計畫區所在各里合計	
	人口數	成長率	人口數	成長率	人口數	佔西屯區比例
84	853,221	—	141,324	—		
85	876,384	2.71%	148,426	5.03%		
86	901,961	2.92%	156,957	5.75%		
87	917,788	1.75%	161,594	2.95%		
88	940,589	2.48%	164,968	2.09%		
89	965,790	2.68%	173,071	4.91%		
90	983,694	1.85%	177,288	2.44%		
91	996,706	1.32%	177,993	0.40%	15,970	8.97%
92	1,009,387	1.27%	184,926	3.90%	16,279	8.80%
93	1,021,292	1.18%	188,656	2.02%	16,682	8.84%
94	1,032,778	1.12%	192,996	2.30%	16,861	8.74%
95	1,044,392	1.12%	195,444	1.27%	16,979	8.69%
平均		1.85%		3.01%		8.81%

資料來源：台中市政府民政局、台中市西屯區戶政事務所網站資料。

二、產業發展分析

依民國 84 年至民國 94 年之台中市就業人口統計資料分析，台中市總就業人口由 34.2 萬人增至 44.4 萬人，就各級產業人口而言，一級產業人口由 1 萬人遞減為 0.3 萬人，二級產業人口由 11.5 萬人略增為 12.4 萬人，而三級產業人口亦由 21.7 萬人增至 31.7 萬人。就各級產業人口比例而言，三級產業由 63.45% 升至 71.40%，增加了近 8% 之多，顯示台中市明顯繼續朝向商業、服務業發展之趨勢。

第三節 土地使用現況分析

本計畫區由於原屬後期發展地區，長期以來土地受制於法令規定無法開發，因此大部分土地仍以農業使用為主，僅有少數零星散布之聚落。建物主要沿中港路及安和路兩側呈帶狀發展，少部分零星散布於計畫區南側，土地使用主要以農業為主，其餘則包括住宅使用、商業使用及製造業使用等，而其中商業使用包括傢俱百貨、汽車旅館、餐飲、百貨零售及保齡球館等，製造業使用主要為汽車相關修配業，其他使用方面包括汽車駕訓場、海釣場等，另外於計畫區南側部分地區屬於西屯區 15 號公墓之範圍，土地使用現況圖及面積表詳見圖 3-1 及表 3-2。

另外就建物結構而言，計畫區內建築物結構大部分以鐵皮結構之臨時性建築為主，多分布於安和路與台中港路旁，加強磚造建築則主要分布於計畫區北側西屯路沿線，另外計畫區西南側既成聚落則有部分磚造老舊建築分布。在樓層數方面則多為二樓以下建築，僅在計畫區北側西屯路附近有較多三樓以上之建築。

表 3-2 土地使用現況面積表

項 目	面積(公頃)	百分比
住宅使用	3.3348	5.97%
商業使用	2.6787	4.80%
工業使用	2.0440	3.66%
道 路	4.3013	7.71%
農業及其他使用	43.4625	77.86%
合 計	55.8213	100.00%

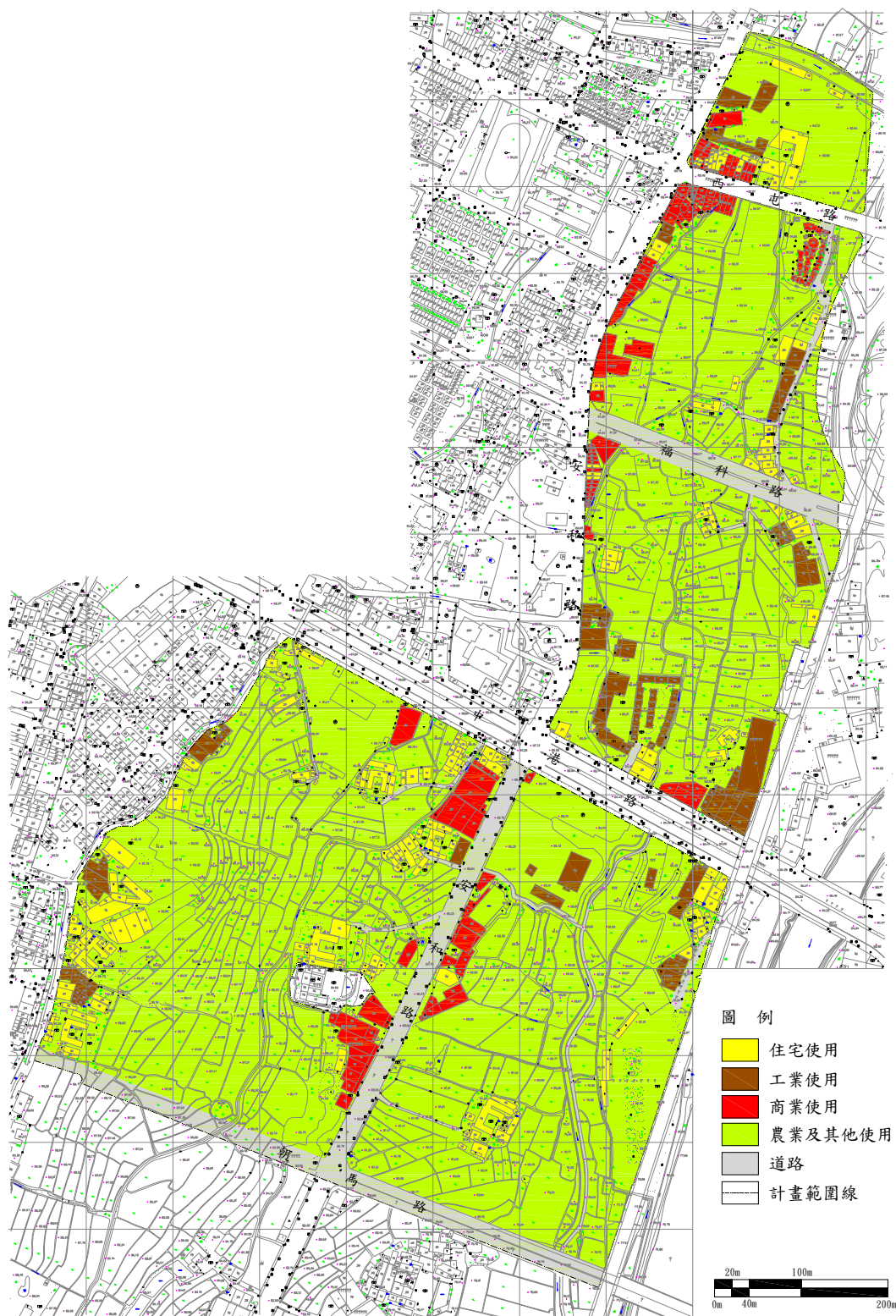


圖3-1 土地使用現況圖



第四節 公共設施現況分析

一、計畫區內公共設施現況

本計畫區內主要計畫所劃設之公共設施除排水道已開闢完成外，其餘如公園、廣場兼停車場、機關與文中等目前皆尚未開闢，現況以農田、汽車維修廠等使用為主。

至於道路系統部分，已開闢道路皆屬聯外道路，包括台中港路(寬度 50 公尺)、福科路(寬度 28 公尺)、西屯路(寬度 20 公尺)、安和路(台中港路以南路段開闢寬度 25 公尺；以北路段開闢寬度 20 公尺)及安和路以東之朝馬路(寬度 25 公尺)、安和路以西之朝馬路(寬度 20 公尺)，其餘計畫區內道路則皆未開闢。

二、計畫區周邊公共設施

(一)行政設施

本計畫區位於台中市西屯區，西屯區公所位於西安街上，距離本計畫區約兩公里，而目前本計畫區內規劃一處機關用地，提供未來市政相關機構所需。

(二)教育設施

由於計畫區內學校尚未開闢，因此目前學區係劃分於計畫區鄰近之永安國小、協和國小及安和國中，未來國小學童之就學需求除有鄰近之永安國小與協和國小，本計畫區內南側之文小 91 將來亦可提供就學需求；在國中用地服務半徑分析部分，以通盤檢討實施辦法之 1500 公尺檢討，則未來可由計畫區外北側之文中 42 提供國中就學需求。

(三)消防與警政設施

本計畫區屬於協和消防分隊之服務範圍，本計畫區距離協和消防分隊約 1.5 公里，車程約 3-5 分鐘。在警政設施的部分，本計畫區屬協和派出所服務範圍，本計畫距離協和派出所約 1.5 公里，車程約 3-5 分鐘。若以一般警政與消防單位以五分鐘內路徑可達之處為範圍，並以時速 60 公里換算，則本計畫區均在協和派出所及消防分隊之服務半徑範圍內。

(四)休閒及文化設施

主要計畫於本計畫範圍內共規劃 5 處公園，目前皆尚未開闢，未來可提供地區民眾休閒遊憩所需，另外鄰近之休閒設施有世貿中心旁的社區公園等，也可提供相當的服務機能。

在文化設施的部分，於計畫區東側有世貿中心展覽館定期舉辦展覽活動，計畫區鄰近之東海大學及逢甲大學也有文化展演活動舉辦，提供地區民眾一個文化休閒的去處。

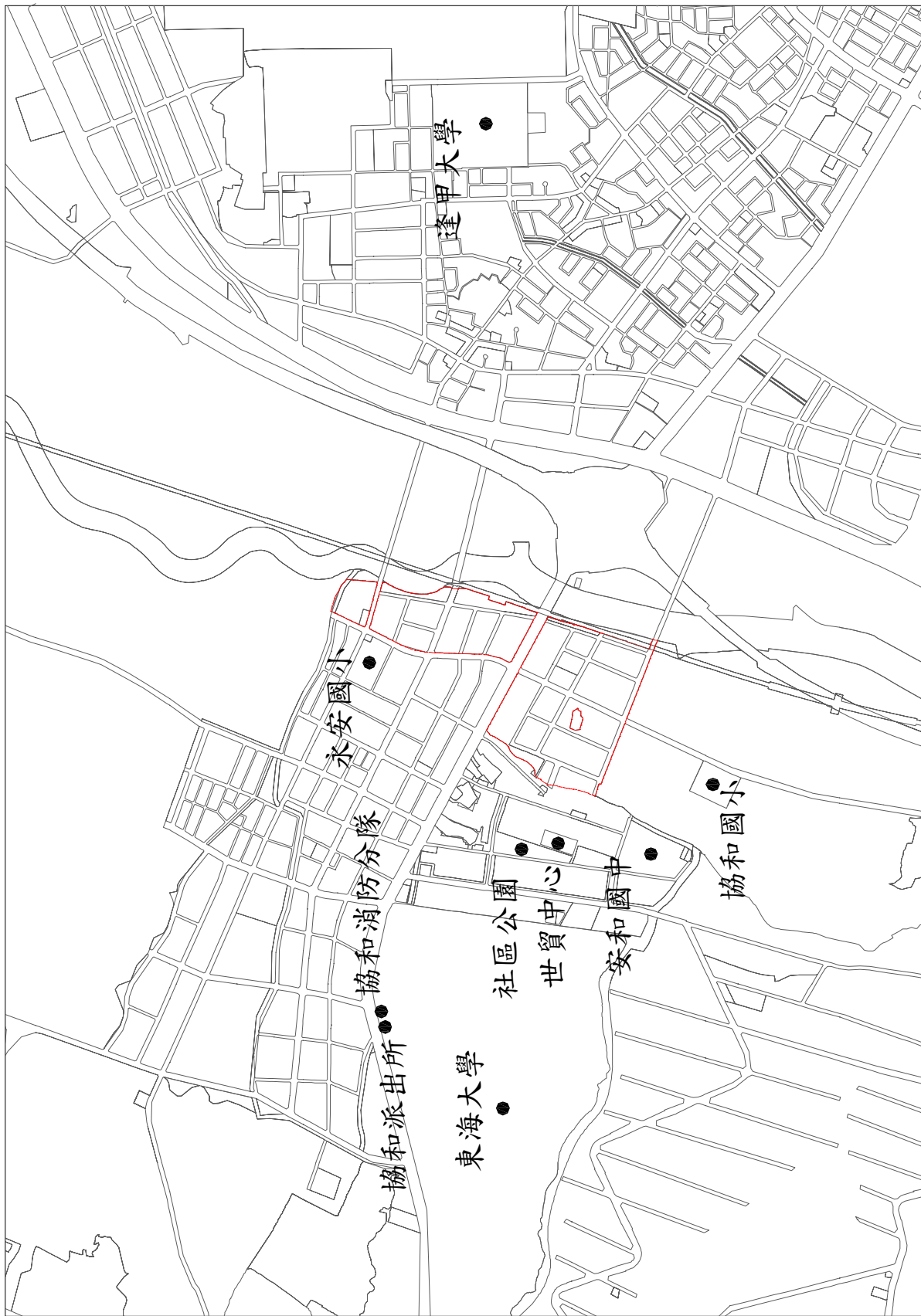


圖3-2 計畫區周邊公共設施示意圖

第五節 交通運輸現況分析

本計畫區內對外聯絡道路主要有東西向之台中港路、西屯路、朝馬路、福科路及南北向之安和路等，茲將各道路之現況概述如下：

一、台中港路

台中港路為台中市與台中縣海線地區最主要之聯絡道路，路寬 50 公尺，由於台中港路除為海線地區通勤族進入台中市最主要之道路外，亦可連結中山高之中港交流道及中二高之龍井交流道，故平日上下班尖鋒時段及例假日車流量都非常大，尤其以通過本計畫區東側之中山高中港交流道進入台中市後之路段最為嚴重，車輛經常回堵至本計畫區之路段。

二、西屯路

西屯路位於計畫區北側，與台中港路平行，路寬 20 公尺，往西可銜接中部科學園區與台中市區，上下班尖鋒時段車流量較多，經常形成車輛回堵現象。

三、朝馬路

朝馬路位於計畫區南側，亦與台中港路平行，安和路以東之路段路寬為 25 公尺，以西為 20 公尺，主要功能為分散台中港路進出台中市之車流量。

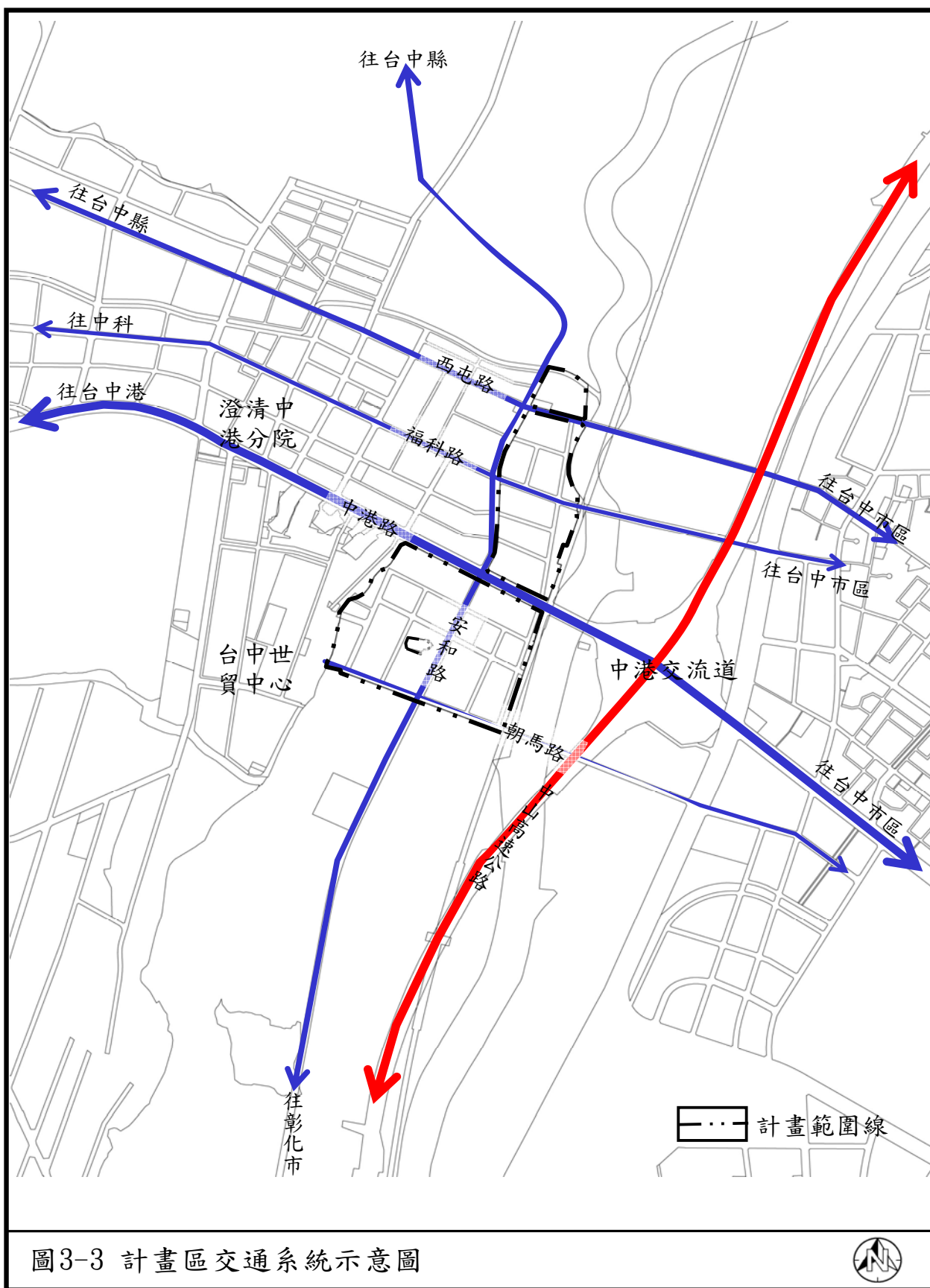
四、福科路

福科路原名青海路，是市區與福安里地區之主要聯絡道路之一，路寬 28 公尺，上午尖峰時段前往市區之東向車流量較多，下午尖峰則反之。

五、安和路

安和路南北貫穿本計畫區，可銜接台中港路、西屯路與朝馬路，路寬約 25 公尺，由於台中港路往東通過本計畫區後經常有堵車之現象，因此安和路就成為台中縣海線地區要進入台中市區替代台中港路之替代道路。

本計畫區之交通系統分布詳見圖 3-3 所示。



第六節 土地產權及私有土地所有權人同意比例分析

本計畫範圍內土地面積，依地籍圖量測面積共 55.8213 公頃，其中公有地共 4.35 公頃，佔全區之 7.80%，私有地共 51.47 公頃，佔全區之 92.20%。

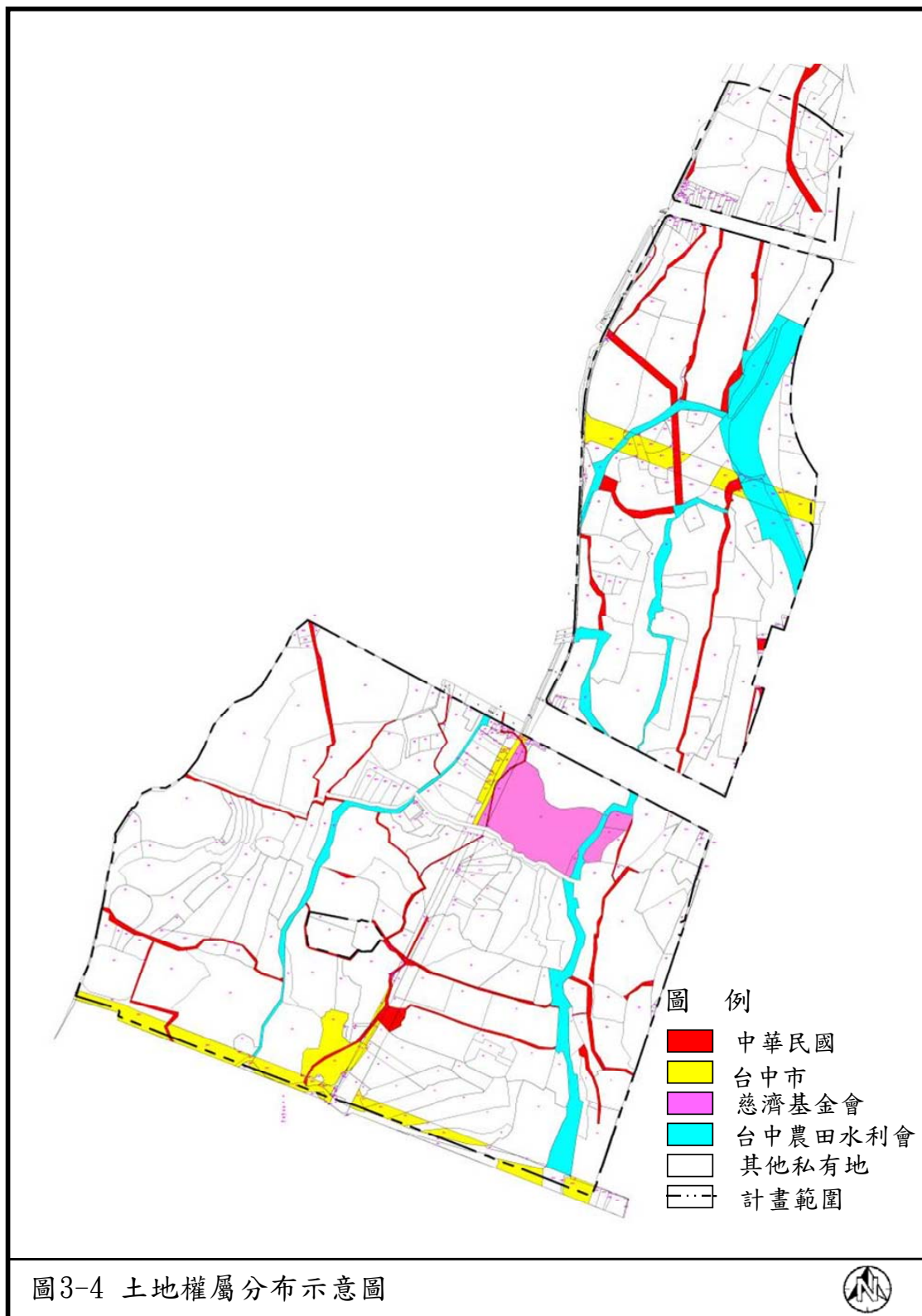
公有土地中，中華民國所有土地及台中市有土地各約佔一半，私有土地所有權人包括台中農田水利會、慈濟基金會及其他私有地主等，其中屬水利會所有者約 4.1677 公頃，屬慈濟基金會所有者約 1.3518 公頃，各類權屬之統計及分布詳表 3-3 及圖 3-4 所示。

表 3-3 計畫範圍土地權屬分析表

類別	所有權人	持有面積(公頃)	百分比
公有土地	中華民國	2.1187	3.80%
	台中市	2.2328	4.00%
	小計	4.3513	7.80%
私有土地	台中農田水利會	4.1677	7.47%
	慈濟基金會	1.3518	2.42%
	其他私有土地	45.9505	82.31%
	小計	51.4700	92.20%
合計		55.8213	100.00%

註：表內面積係由地籍圖量測而得，因測量座標不同，故與都市計畫圖量測面積不同。

本細部計畫區私有土地共 51.4700 公頃，現有私有土地所有權人共 700 人，本案擬定細部計畫申請人已徵得同意之私有土地所有權人共 502 人，同意面積共 40.9032 公頃，同意人數與面積比例分別為 71.71%及 79.47%。



第四章 發展預測與計畫構想

第一節 計畫人口推估

本計畫依循「變更台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)(有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分)」案針對整體開發地區可建築用地之容積管制與容納人口總量(20 萬人)之規定，推算整體開發區內平均每人可享有之居住樓地板面積約 57 m²/人。再依據本計畫區於住宅區平均容積率 140%時之可建容積及前開平均每人居住樓地板面積，推算本計畫區可容納人口約 7,500 人，推算過程如下：

- (一)整體開發地區總面積為 1,394.1002 公頃，其中住宅區面積 811.2814 公頃，商業區面積 54.4978 公頃。
- (二)「變更台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)(有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分)」案為維護都市環境品質，創造優質居住環境，於總量管制前提下，分派整體開發地區之計畫人口總量為 200,000 人。
- (三)整體開發地區內住宅區平均容積率以不得超過 140%，商業區平均容積率以不得超過 180%為原則。
- (四)商業區假設係供非住宅使用，故得不分派居住人口。
- (五)整體開發地區可提供總居住樓地板面積
=8,112,814 平方公尺×140%=11,357,940 平方公尺。
- (六)整體開發地區平均每人居住樓地板面積
=11,357,940 平方公尺÷200,000 人=57 平方公尺/人。
- (七)本計畫區分派計畫人口
=302,119 平方公尺×140%÷57 平方公尺/人
=7,420 人÷7,500 人。

第二節 公共設施用地需求預測

依計畫人口 7500 人，採「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討標準之規定，推估本細部計畫區各項公共設施用地需求，詳請參閱表 4-1。

本計畫劃設之學校用地(文中、文小)、公園用地、兒童遊樂場用地及停車場用地等公共設施用地面積均已符合「都市計

畫定期通盤檢討實施辦法」檢討標準之規定，且公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地面積亦已超過於細部計畫總面積之 10%。

表 4-1 公共設施用地需求檢討表

面積單位：公頃

設施類別		檢討標準	計畫人口：7,500人			
			用地需求面積		細部計畫面積	超過或不足面積
學校	文小	1.五萬人口以下者，以每千人0.2公頃為準	1.50	2.00	2.24	+0.24
		2.每校面積最小為2公頃	2.00			
	文中	1.五萬人口以下者，以每千人0.16公頃為準	1.20	2.50	2.40	-0.10
		2.每校面積最小為2.5公頃	2.50			
公園		1.五萬人口以下者，以每千人0.15公頃為準	1.13	1.13	6.85	+5.72
		2.每一計畫處所最少設置一處				
機關		視實際需要劃設	----		0.60	0.60
廣場		視實際需要劃設	----		1.08	+0.15
停車場	1.不低於計畫區內車輛預估數之20%		0.80	0.93		
	2.一萬人口以下者，以不低於商業區面積之8%為準		0.13			
公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場		不低於細部計畫總面積之10%	5.58		7.93	+2.35

註：停車場檢討標準 1.依住宅區每戶 4.5 人，小汽車持有率 80%，小汽車每部停車空間 30 m²計算。

第三節 住宅區、商業區平均建蔽率及容積率之檢算

- (一)「變更台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)(有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分)」案規定：「住宅區之平均容積率以不得超過 140%及建蔽率以不得超過 50%為原則，並得於各該細部計畫內訂定差別容積……」。
- (二)本計畫將住宅區指定為第一之 A 種住宅區、第一之 B 種住宅區、第二之 A 種住宅區，其建蔽率皆為 50%，容積率分別為 120%及 120%及 220%，平均容積率為 140%，商業區建蔽率為 60%容積率為 180%符合前揭主要計畫之指導原則，詳請參閱表 4-2。

表 4-2 住宅區、商業區平均建蔽率及容積率檢算表 面積單位：公頃

項目	計畫面積	建蔽率	容積率	附註
住一之 A	1.8540	50%	120%	
住一之 B	21.3790	50%	120%	
住二之 A	5.8350	50%	220%	
合計或平均	29.0680	50%	140%	
商五	1.5824	60%	180%	

第四節 計畫目標

本計畫依循上位計畫之指導、參酌相關計畫對本計畫區之發展建議並考量現況環境，擬訂之計畫目標如下：

一、提高市地重劃之可行性

(一)規劃合宜之公共設施劃設比例及透過土地使用管制之獎勵規定加速本案開發時程。

(二)規劃適當之街廓深度，以利後續市地重劃配地作業之執行。

二、紓解市區住宅需求壓力

規劃完善之地區性公共設施，塑造高品質之居住環境以吸引市民遷入居住，紓解目前市中心住宅需求壓力，並因應中部科學園區未來強勁之住宅需求。

三、建立高品質之生活消費空間

塑造高品質之生活消費空間，滿足計畫區及鄰近東海大學社區之購物消費需求，以減輕市區購物消費之交通旅次；並提供事業經營及就業機會以繁榮地方經濟發展。

四、建構便捷交通系統

配合周邊高速公路、快速道路及各主要道路串聯台中市區、東海大學商圈、逢甲大學商圈、朝馬轉運中心及中部科學園區之特性，建構完善且便捷之交通系統，塑造可及性極高之新生活社區。

五、提供優質完善之公共設施

配合區內規劃之容納人口，依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法之需求標準，配置充裕之地區社公共設施，而所提供之公共設施除可滿足區內所需外，亦可提供鄰近社區使用，提升整體之公共設施服務水準。

第五節 規劃構想

依循主要計畫之指導原則，並配合相關法令規定，研擬本細部計畫區之規劃構想如下：

一、土地使用規劃構想

- (一)配合建築退縮及最小建築面積規定，劃設足夠深度之街廓，避免產生畸零地。
- (二)配合土地使用分區之使用定位，劃設不同深度之街廓，以符使用需求；並增加市地重劃配地之彈性，以符配地需求。
- (三)配合開放空間及公共設施用地之劃設，迎合中部科學園區內科技新貴之形象與需求，規劃低密度、高品質之住宅空間。
- (四)沿主要道路兩旁之住宅區規劃為較高使用強度之住宅類型，以符合國人沿街兼作零售商業使用之習慣以滿足鄰里性商業需求，其餘住宅區則規劃為較低使用強度之住宅類型，以與沿主要道路住宅區有所區隔，塑造寧適之住宅環境。
- (五)主要商業區集中劃設，以創造商業聚集之效益。
- (六)擬訂土地使用分區相關管制規定，作為計畫區內建築發展之依據，確保計畫區之發展符合都市計畫內容，塑造良好都市景觀及促進土地合理利用。

二、公共設施規劃構想

- (一)依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之規定，針對未來計畫區內可容納之居住人口，劃設充裕之公共設施用地。
- (二)沿筏子溪側規劃帶狀式公園綠地等開放空間，有效結合藍、綠帶系統，塑造水與綠結合之生態環境並兼具親水性之休閒遊憩空間。
- (三)鄰里性公共設施之配置，以考量閭鄰單元之劃設為原則，以提供區內居民寧適及便利之生活環境。
- (四)公共設施用地多目標使用，以提昇土地利用經濟效益。

三、交通系統規劃構想

- (一)配合計畫區周邊之道路系統，規劃計畫區內之交通路網，以網格狀路網為劃設原則，減少通過性交通對住宅社區之干擾。

- (二)建立動線層次分明的交通路網，並避免越級相接，減少因道路系統混亂而衍生行車順暢與交通安全方面之問題。

四、都市防災規劃構想

- (一)利用計畫區內開放性公共設施空間及道路系統，建立防災空間計畫，配置適宜之避難據點及防救災動線。
- (二)利用計畫區內之公共開放空間及大型公共建築內部空間，配合都市防災系統，規劃供作指揮救援、逃生避難及疏散空間及安置之場所。
- (三)建築基地應配合集中留設法定空地，規劃防災及避難空間，其出入動線及開放空間應與救災避難動線相互配合。

五、土地使用管制構想

- (一)規定土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率。
- (二)規定大面積整體開發建築、規定期限內申請建造執照、空地綠美化、設置公益性設施等獎勵容積事項及都市計畫容積移轉適用事項。
- (三)規定開放空間、附設停車空間設置標準、建築景觀及基地綠美化、廣告招牌及離街裝卸場等適用事項。
- (四)規定應納入都市設計管制審查之事項，以維護地區發展之品質、塑造整體意象。

第五章 實質計畫

第一節 計畫範圍及面積

本計畫區位於台中市西側，範圍東以筏子溪為界，西沿安和路、台中港路接西屯區福安里，北迄安和路與西屯路交叉口以北約 170 公尺處，南與台中市南屯區相望(不包含計畫區南側之三級古蹟張家祖廟座落之保存區範圍)。行政里包括福中里、福安里、福和里及協和里，地籍地段包括信安段、永安段、順安段及協仁段，計畫面積為 55.8213 公頃。

第二節 計畫年期

配合主要計畫之指導，以民國 115 年為計畫目標年。

第三節 計畫人口與密度

一、計畫人口

本計畫區之計畫人口為 7,500 人。

二、人口密度

居住粗密度約為每公頃 134 人(計畫人口/細部計畫總面積)；居住淨密度約為每公頃 258 人(計畫人口/住宅區總面積)。

第四節 土地使用計畫

一、第一之 A 種住宅區

計畫範圍內臨接寬度 15 公尺以下道路街廓深度較淺之住宅區規劃，專供興建獨棟或雙併住宅使用，採低密度使用，因未與主要道路相鄰，故通過性交通影響小，可塑造低密度高品質之寧適住宅區，計畫面積 1.8540 公頃，建蔽率 50%，容積率 120%。

二、第一之 B 種住宅區

計畫範圍內非沿主要道路中港路、西屯路、福科路及安和路之住宅區除第一之 A 種住宅區外皆劃設為第一之 B 種住宅區，採低密度使用，因未與主要道路相鄰，故通過性交通影響小，可塑造低密度高品質之寧適住宅區，計畫面積 21.3790 公頃，建蔽率 50%，容積率 120%。

三、第二之 A 種住宅區

本計畫區中沿主要道路中港路、西屯路、福科路及安和路兩旁之住宅區，皆劃設為第二之 A 種住宅區，可較高強度使用，以符合國人沿街兼作零售商業使用之習慣並滿足鄰里性商業需求，計畫面積 5.8350 公頃，建蔽率 50%，容積率 220%。

四、商業區

於中港路南側之計畫範圍、安和路旁集中劃設一處商業區，以創造商業聚集之效益，計畫面積 1.5824 頃，建蔽率 60%，容積率 180%。

土地使用計畫詳見圖 5-1，土地使用面積表詳見表 5-1。

表 5-1 土地使用面積表

項目			面積(公頃)	百分比	備註
土地使用分區	住宅區	第一之 A 種住宅區	1.8540	3.33%	
		第一之 B 種住宅區	21.3790	38.30%	
		第二之 A 種住宅區	5.8350	10.45%	
		小 計	29.0680	52.08%	
	商業區	第五種商業區	1.5824	2.83%	
	合 計		30.6504	54.91%	
公共設施用地	文中用地		2.3995	4.30%	
	文小用地		2.2400	4.01%	
	廣場兼停車場用地		1.0821	1.94%	
	機關用地		0.6000	1.07%	
	公園用地		6.8499	12.27%	
	排水道用地		0.2953	0.53%	
	道路用地		11.7041	20.96%	
	合 計		25.1709	45.09%	
合計			55.8213	100.00%	

註：表內面積以核定計畫圖實際地籍分割面積為準。

擬定台中市都市計畫
(整體開發地區單元一)
細部計畫圖

圖例

- 第一之A種住宅區
- 第一之B種住宅區
- 第二之A種住宅區
- 第五種商業區
- 文中用地
- 文小用地
- 公園用地
- 機關用地
- 廣場兼停車場用地
- 排水道用地
- 細部計畫道路用地
- 道路用地
- 細部計畫範圍線

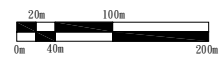
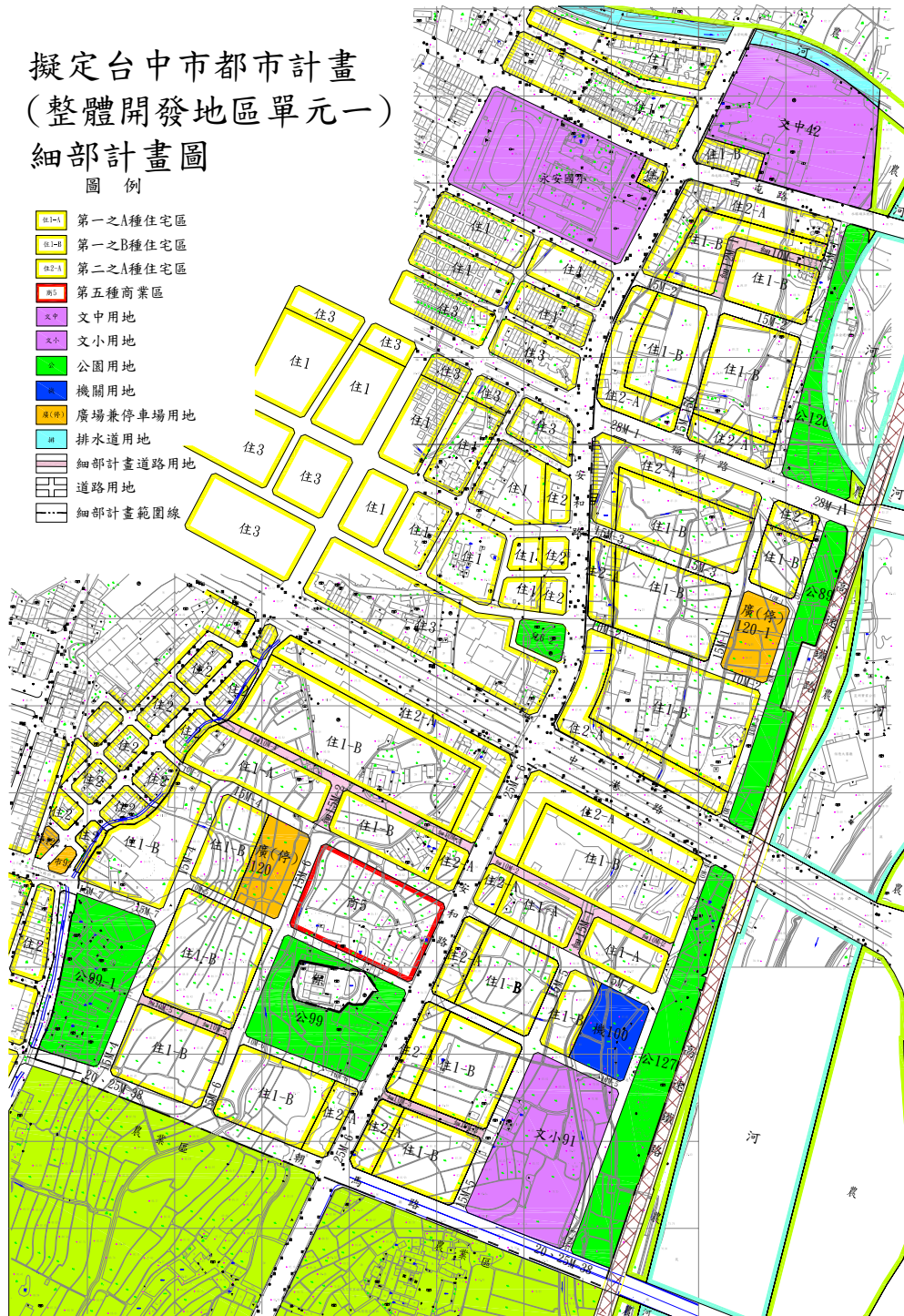


圖5-1 土地使用計畫圖



第五節 公共設施計畫

一、文中用地

主要計畫劃設文中 42 用地一處，位於計畫區北側之西屯路與安和路交叉口處，除供本細部計畫區未來學童之就學需求外，亦提供鄰近社區學童之就學需求，計畫面積合計 2.3995 公頃。

二、文小用地

原 93 年發布之主要計畫劃設文中 44 用地，位於計畫區南側之朝馬路靠近筏子溪側，由於本計畫區鄰近之永安及協和國小招生皆已爆滿，為考慮本區計畫人口及中科設置後引進之人潮，台中市政府再度變更主要計畫將原文中 44 用地變更為文小 91 用地，計畫面積合計 2.2400 公頃。

三、廣場兼停車場用地

主要計畫共劃設廣場兼停車場用地兩處，分別位於計畫區南北兩側，計畫面積合計 1.0821 公頃，分述如下：

- (一)廣(停)120：位於計畫區南側，配合商業區及公園用地配置，計畫面積 0.5661 公頃。
- (二)廣(停)120-1：位於計畫區北側，配合公園用地配置，計畫面積 0.5160 公頃。

四、機關用地

主要計畫劃設機關用地乙處，位於計畫區南側，計畫面積合計 0.6000 公頃。

五、公園用地

主要計畫劃設公園用地五處，除配合三級古蹟張家祖廟所劃設之公園用地外，其餘兩側皆於臨筏子溪旁劃設帶狀公園，以營造水與綠結合之親水空間，計畫面積合計 6.8499 公頃，分述如下：

- (一)公 89：位於計畫區北側，福科路南側臨高速鐵路西側，計畫面積 1.0395 公頃。
- (二)公 99：位於計畫區南側，圍繞三級古蹟張家祖廟並配合商業區、廣場兼停車場用地配置，計畫面積 1.4353 公頃。
- (三)公 99-1：位於計畫區南側，配合區內廟宇-玉玄宮及廣場兼停車場用地配置，計畫面積 1.4722 公頃。
- (四)公 126：位於計畫區北側，西屯路與福科路間緊臨筏子溪劃設，計畫面積 0.9636 公頃。

(五) 公 127：位於計畫區西南側，中港路與朝馬路間緊臨筏子溪及高速鐵路劃設，計畫面積 1.9393 公頃。

六、排水道用地

主要計畫於計畫區北側，文中 42 北側劃設排水道用地一處，係林厝排水幹線所在，計畫面積 0.2953 公頃。

公共設施明細表詳如表 5-2。

表 5-2 公共設施明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置
文中用地	文中 42	2.3995	西屯路與安和路交叉口處
文小用地	文小 91	2.2400	朝馬路靠近筏子溪側
廣場兼停車場用地	廣(停)120	0.5661	中港路南側
	廣(停)120-1	0.5160	中港路北側
	小計	1.0821	
公園用地	公 89	1.0395	廣(停)120-1 東側
	公 99	1.4353	三級古蹟張家祖廟旁
	公 99-1	1.4722	計畫區西南側臨朝馬路
	公 126	0.9636	廣(停)120-1 北側
	公 127	1.9393	文小 91 東側
	小計	6.8499	
機關用地	機 100	0.6000	文小 91 北側
排水道用地		0.2953	林厝排水幹線
道路用地		11.7041	
合計		25.1709	

註：表內面積以核定計畫圖實際地籍分割面積為準。

第六節 交通系統計畫

本計畫將區內道路系統劃分聯外道路、區內主要道路及區內次要及出入道路等，計畫面積共 11.7041 公頃，其中 1.1439 公頃係細部計畫劃設，餘皆為主要計畫劃設之道路用地，分述如下：

一、聯外道路

本地區之道路系統係以現有寬 50 公尺中港路、28 公尺福科路、20 公尺西屯路、25 公尺安和路及朝馬路為計畫區之聯外道路，惟其中中港路及西屯路非屬本細部計畫範圍內。

二、區內主要道路

採棋盤式道路系統為原則，配設區內主要道路，計畫寬度皆為 15 公尺共 10 條，為計畫區內聯絡西屯路、福科路、安和路及朝馬路等聯外道路之道路系統。

三、區內次要及出入道路

寬度為 12、10 及 8 公尺，共 14 條，係提供住宅區內居民進出使用之道路。

道路系統計畫圖如圖 5-2，道路編號圖如圖 5-3，道路編號明細表如表 5-3。

表 5-3 道路編號明細表

類型	道路寬度及編號	起點	訖點	長度(M)	備註
主 要 計 畫 設	28M-1	25M-6	福科路二段	315	福科路
	25M-6	中港路	朝馬路	525	安和路
	20、25M-38	天保街	高速鐵路	710	朝馬路
	15M-156	28M-1	15M-2	165	
	15M-1	西屯路	10M-2	610	
	15M-2	25M-6	15M-1	235	
	15M-3	25M-6	15M-1	206	
	15M-4	25M-38	10M-4	895	
	15M-5	15M-4	20M-38	332	
	15M-6	15M-4	25M-38	365	
	15M-7	中工三路150巷	15M-4	125	
	10M-1	15M-1	8M-1	68	
	10M-2	25M-6	8M-1	235	
	10M-3	10M-2	中港路	160	
	10M-4	中港路	20、25M-38	538	
	10M-5	15M-4	10M-4	585	
	10M-6	15M-6	25M-6	286	
	10M-7	中港路三段 89 巷	15M-4	48	
	8M-1	28M-1	10M-2	205	
細 部 計 畫 設	細 15M-1	15M-4	細 10M-2	50	
	細 15M-2	15M-4	細 10M-4	50	
	細 12M-1	15M-2	細 10M-1	76	
	細 10M-1	細 12M-1	15M-1	100	
	細 10M-2	25M-6	10M-4	235	
	細 10M-3	25M-6	15M-5	128	
	細 10M-4	中港路三段 89 巷	25M-6	325	
	細 10M-5	15M-4	15M-6	115	

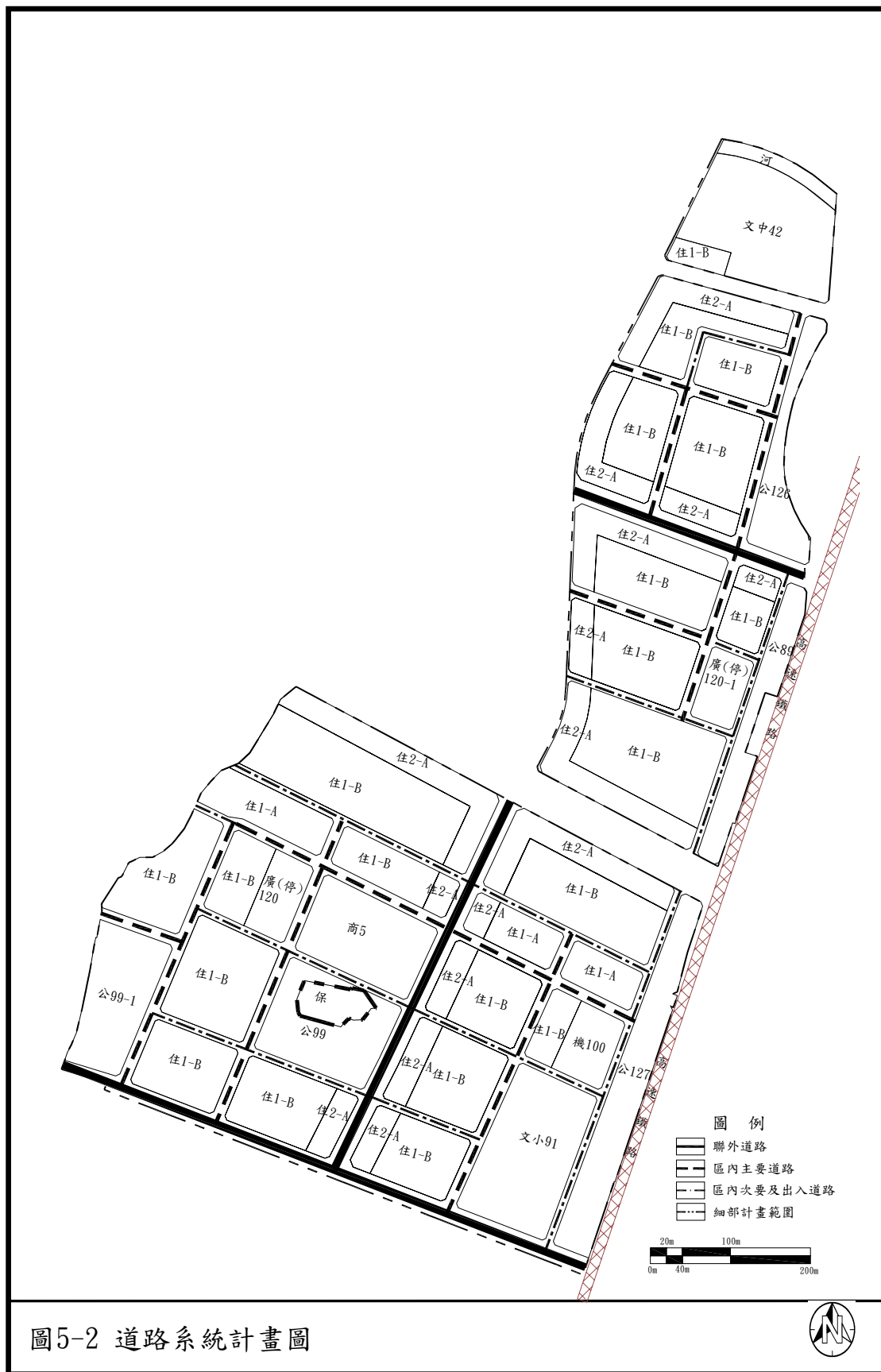




圖5-3 道路編號圖



第七節 都市防災計畫

依據行政院二三九一次院會「災害防救方案」決議暨部頒定期通盤檢討實施辦法第七條規定，為加強對都市計畫避難場所設施及路線之設計，應納入都市計畫配合辦理。因此，本次檢討之防災系統著重於防(救)災據點，包括避難場所與避難設施，以及防(救)災路線等兩方面。

一、都市防災計畫系統

本細部計畫之防災系統重點，著重於防(救)災據點，包括避難場所和避難設施，以及防(救)災路線，包括消防救災路線和火災防止延燒地帶等兩方面，茲分別說明如后。

二、防(救)災據點

本計畫區之防災避難地區(或據點)設置防災區塊配合劃設之，除利用安全性高之公、私有建築物外，尚可利用公園、廣場兼停車場、學校、道路等屬開放空間之公共設施用地，以兼作避難防災場所和緊急疏散地區使用。

(一)防(救)災避難場所

1.臨時避難場所

臨時避難場所之劃設，乃考量突發性之緊急事故，提供人員暫時之避難空間使用。指定用地為本計畫區之公園及廣場兼停車場等外部開放空間為臨時避難場所。

2.臨時收容場所

臨時收容場所之劃設，係考量因空間阻隔或緊急事故，提供暫時收容空間使用。指定用地為本計畫區內之文中及文小用地為臨時收容場所，可提供計畫區南北兩側地區及鄰近民眾之避難收容場所。

(二)防(救)災避難設施

有關防(救)災避難設施，詳表 5-4 之防(救)災據點計畫準則及建議表。

表 5-4 防(救)災據點計畫準則及建議表

種類	設置據點	設置指標	防(救)災避難設施及設備
臨時避難場所	公園及廣場兼停車場	步行一〇〇至二〇〇公尺距離範圍內	避難民眾間情報聯絡及對外聯絡之設備
臨時收容場所	計畫區內文中及文小用地及機關用地	步行二〇〇至五〇〇公尺距離範圍內	避難民眾間情報聯絡及對外聯絡之設備、避難民眾進行災害因應活動所需對空間及器材

三、消防救災路線

本計畫區之消防救災路線系統，主要依據火災及震災之規劃設計，同時考量於救災進行中，因建築倒塌、落下物的阻隔與原道路寬度不足等因素，致使消防及救難車輛無法通行。基於此，本計畫區之道路系統，將依據服務功能或寬度，劃分為緊急、救援、輸送道路和避難輔助道路等，茲分別說明如下：

(一)緊急、救援、輸送道路

原則為 20 公尺以上之主要聯外道路，作為消防及擔負車輛運送區外救援物資至計畫區內之機能為主。

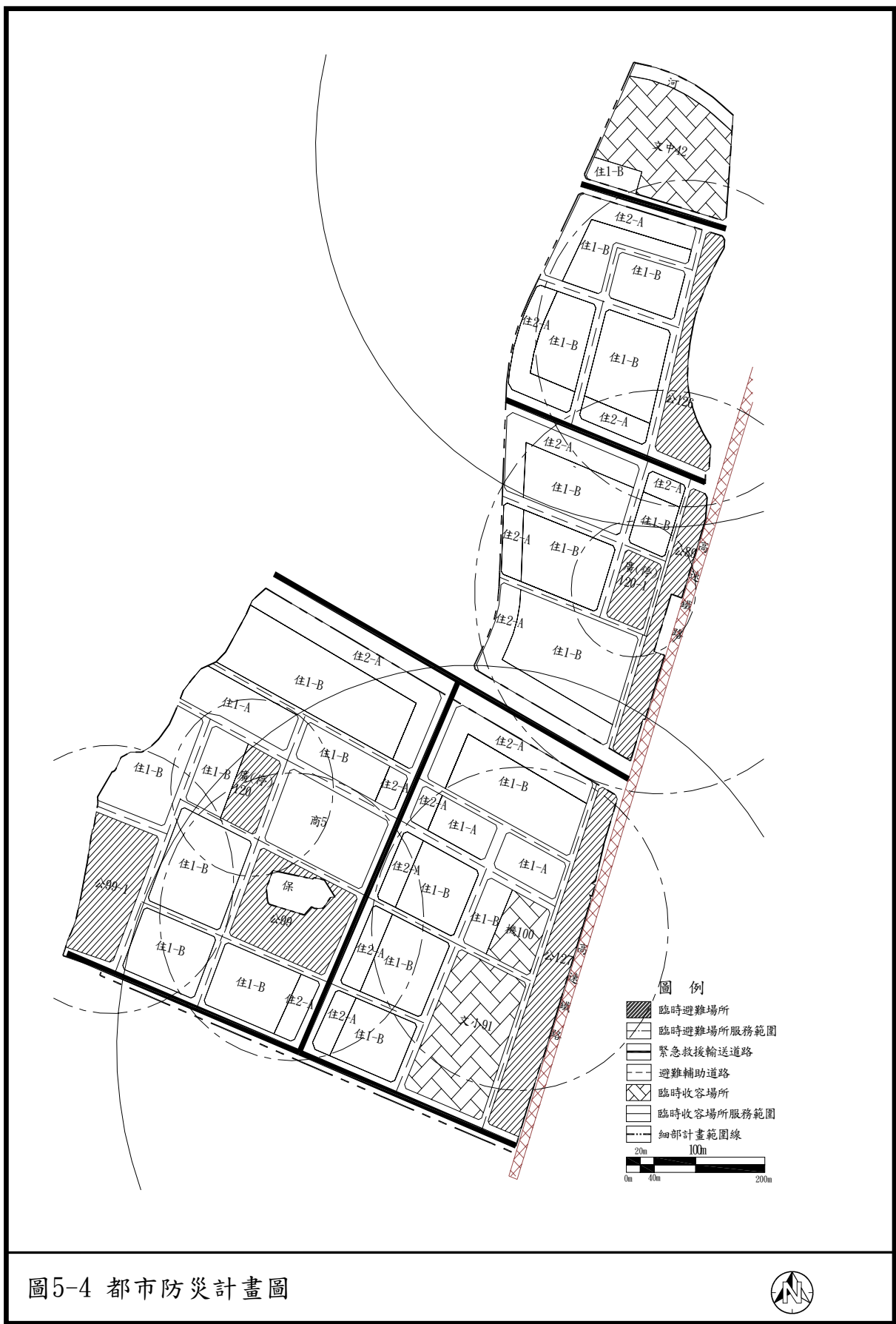
(二)避難輔助道路

主要為計畫區其他次要道路系統，作為避難輔助道路，主要供作連接各避難場所或連通緊急道路和救援輸送道路之重要功能。

四、火災延燒防止地帶

本計畫區火災延燒防止地帶之劃設，可利用區內指定留設之前院供作人行步道部分予以植栽綠化，建立都市防災綠軸系統，並結合道路於緊急危難時，提供防災避難疏散之通道及兼具火災延燒防止地帶。

本計畫之都市防災計畫圖，詳見圖 5-4。



第八節 土地使用管制要點

一、本要點依都市計畫法第三十二條及都市計畫法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。

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) 建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至面前道路對側道路境界線之最小水平距離之比。建築物不計建築物高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。

建築基地臨接或面前道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。

(四) 基地線：建築基地之界線。

(五) 前面基地線：基地臨接道路之基地線，臨接兩條以上道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。

(六) 後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。

(七) 側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。

(八) 基地最小面寬：基地臨接道路之兩側基地線間最小水平距離。

(九) 前院：沿前面基地線之庭院。

(十) 後院：沿後面基地線之庭院。

(十一) 側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。

(十二) 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平均水平距離。(備註：有牆以牆中心為準，無牆以柱中心為準。)

(十三) 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平均水平距離。(備註：有牆以牆中心為準，無牆以柱中心為準。)

(十四) 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。

四、本計畫區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.第一之 A 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、托兒所使用。
- 2.第一之 B 種住宅區：除限制工業使用、大型商店、飲食店外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。
- 3.第二之 A 種住宅區：除限制工業使用、大型商店、飲食店外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。

(二) 商業區(第五種商業區)：依都市計畫法台灣省施行細則商業區相關規定管制。

五、本計畫區內各類住宅區及商業區土地及建築物之建蔽率、容積率、最小建築基地規模及設計基準，不得超過下表規定：

項 目	住宅區			商業區	備 註
	住一 之 A	住一 之 B	住二 之 A	商五	
最高建蔽率(%)	50	50	50	60	
基準容積率(%)	120	120	220	180	
上限容積率(%)	210	210	390	360	
最小建築基地面積(m ²)	140	140	—	—	
最高建築高度比	1.5	1.5	1.5	—	
最小前院深度(公尺)	6	6	6	—	規定應留設騎樓或無遮簷人行道者除外
最小後院深度(公尺)	3	3	3	2	得兼做防火間隔
最小側院寬度(公尺)	1.5	1.5	—	—	一宗基地得單側留設
基地最小面寬(公尺)	7	7	—	—	

註：1.本計畫區內住宅區不適用建築技術規則有關建築基地設置公共開放空間獎勵容積規定。

2.住宅區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「台中市畸零地使用規則」及「台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。

4.一宗基地跨越二個以上使用分區時，應保留空地面積，建築物高度及面積應依照各分區使用之規定分別計算，空地及建築物樓地板面積之配置不予限制，但側院應依照各分區使用之規定分別留設，惟基地單側面臨道路，前面基地線臨住1-A(或住1-B)者，其側院應依前面基地使用分區之規定留設。基地面積得合併計算，以符合各分區之最小基地面積規定。

六、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(文中及文小)	50	150	
公園用地	15	45	
機關用地	60	250	
廣場兼停車場	—	—	

七、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見圖 5-5)：

(一) 依第五點所留設之 6 公尺前院中，住宅區臨中港路部分應自建建築線留設 6 公尺作為無遮簷人行步道，其餘應留設 4 公尺；商業區臨建築線部分應留設 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(詳見圖 5-6)，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%。

(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：

1.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。

2.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。

八、斜屋頂規定

本計畫區建築物高度在 15 公尺或 4 層樓以下者，原則上應設置斜屋頂，其斜屋頂面積不得小於建築水平投影面積的 1/2。唯若建築基地超過 6000 平方公尺有其他景觀考量者，得經都市設計審查委員會審議許可者不受此限。

九、為鼓勵建築基地之整體合併建築使用、設置公益性設施及實施綠美化，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百分之三十為限。

1. 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一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
2. 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) 為鼓勵小建築基地合併整體開發建築，建築基地與相鄰基地合併整體建築者，得依下列規定增加興建樓地板面積：

整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積
3,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%
5,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×20%
完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×30%

(三) 為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃地籍整理作業完成囑託登記並點交完畢之日起算，下列期限內申請建造執照者，得依下表規定增加興建樓地板面積：

申請建造執照期限	增加興建樓地板面積
一年以內	建築基地面積×基準容積率×30%
三年以內	建築基地面積×基準容積率×20%

備註：有關申請建造執照，依本市都委會第 222 次會臨時動議第 2 案決議之規定，應於申請後 7 個月內領得建造執照，否則視同不符獎勵規定。

(四) 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，面積超過三百三十平方公尺（一百坪）之私有土地，得由土地所有權人向本府建設局景觀工程課提出綠、美化計畫，經審查通過並實施至建築施工前，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查委員會依其綠、美化成本等各項因素進行審查，且申請面積超過三千平方公尺者，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百分之五，且經本府核發都市設計審定書後，應於六個月內申請建造執照，未依期限提出申請建造執照，撤銷其容積獎勵。

(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百分之六十。

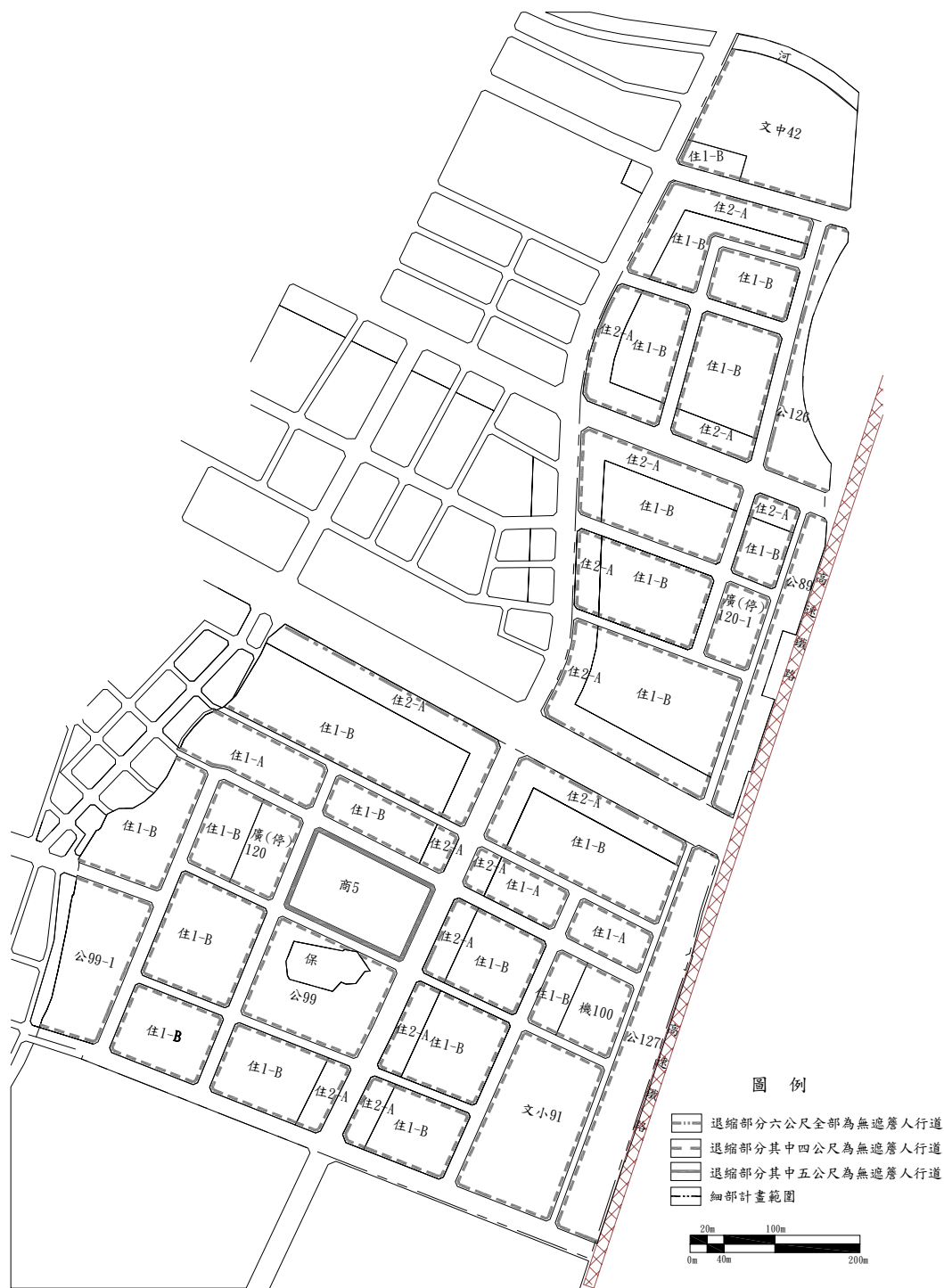
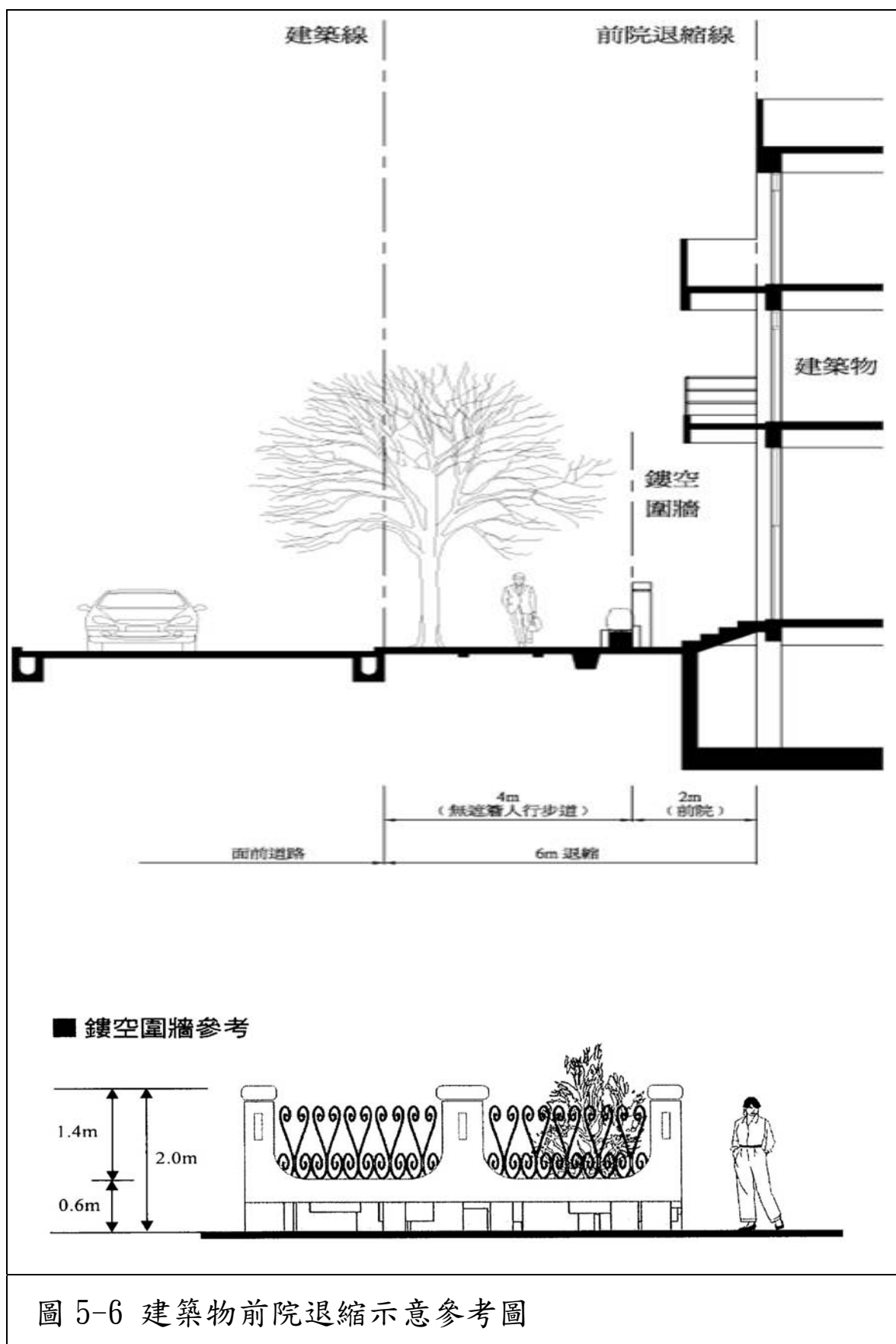


圖 5-5 無遮簷人行道留設示意圖





十、本計畫區內除第 1-A 種住宅區以外之建築基地適用及「台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：

(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一輛停車位計算，其餘數部分超過 75 平方公尺須增設一輛停車位；且每戶至少設置一輛停車位。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) 住宅區以外之建築物應附設停車空間，依建築技術規則設計施工編第五十九條規定辦理。

十二、景觀及綠化原則：

建築基地內之法定空地面積二分之一以上，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，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、廣告招牌物：

有關計畫區內設置招牌、廣告物之管理方式，依「台中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。

十四、都市設計審查：

計畫區內下列公、私有重大工程及公共建築應納入都市設計審查。

- (一) 公用事業建築申請案之總樓地板面積超過一萬平方公尺者。
- (二) 住宅區及商業區建築高度超過十二層(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。

(三)依「台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。

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 < 2000	免設	建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位數量，應依各組別設置標準分別計後(零數計入)予以合併規劃。
	2000 ≤ FA < 10000	1	
	10000 ≤ FA < 20000	2	
	FA > 20000	3+(FA-20000)/20000	
零售商業、 服務業	FA < 1000	免設	
	1000 ≤ FA < 4000	1	
	4000 ≤ FA < 6000	2	
	FA > 6000	3+(FA-6000)/6000	
娛樂業	FA < 1000	免設	
	1000 ≤ FA < 10000	1	
	FA > 10000	2+(FA-10000)/10000	

(二) 裝卸空間標準：

1. 最小裝卸空間尺度：

	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、操作空間及裝卸平台等空間。
3. 每滿 10 部車裝卸車位數量要求時，應於其中設置一部大貨車之裝卸空間。
4. 裝卸空間之出入車道距外圍二條計畫道路境界交叉點最小應有 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。

第六章 事業及財務計畫

第一節 事業計畫

一、開發方式

依「變更台中市都市計畫主要計畫書(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分)書」中，有關整體開發地區之附帶條件第三點：『優先獎勵土地所有權人彙整開發意願，經各單元範圍內私有土地所有權人二分之一以上，及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積二分之一之同意，得向台中市政府申請代為擬定細部計畫，以自辦重劃方式開發』；本案已徵得私有土地所有權人五分之三以上，及私有土地總面積三分之二以上同意，遂依都市計畫法台灣省施行細則第 8 條規定，向台中市政府申請自行擬定細部計畫，擬定細部計畫所需費用得列入重劃共同負擔。本細部計畫區之開發方式將採自辦市地重劃方式辦理。

二、開發主體

自辦市地重劃之重劃會。

第二節 財務計畫

一、公共設施用地取得

依平均地權條例第六十條之規定：「……實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其餘不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，……，重劃區內未列為前項共同負擔之其他公共設施用地，於土地交換分配時，應以該重劃地區之公有土地優先指配。」，故除區內機關用地由重劃區內公有土地優先指配外，其餘各項公共設施用地由區內土地所有權人按其土地受益比例共同分擔。

二、工程費用

詳表 6-1 事業及財務計畫概算表。

三、經費來源

由計畫區內土地所有權人按其土地受益比例共同分擔，並得由其抵費地折價抵付。

表 6-1 事業及財務計畫概算表

用地別	面積 (公頃)	土地取得方式				開發經費(萬元)				主辦單位	預定完工期限	經費來源
		徵收	區段徵收	市地重劃	其他	地上物補償費 土地徵購及	整地費	工程費	合計			
文中及文小用地	4.6395			✓		—	930	—	930	重劃會	99 年 08 月	市地重劃共同負擔
廣場兼停車場用地	1.0821			✓		—	216	2160	2376	重劃會	99 年 08 月	市地重劃共同負擔
機關用地	0.6000			✓		—	120	—	120	重劃會	99 年 08 月	其他：註 3
公園用地	6.8499			✓		—	1370	13701	15701	重劃會	99 年 08 月	市地重劃共同負擔
排水道用地	0.2953			✓		—	59	590	649	重劃會	99 年 08 月	市地重劃共同負擔
道路用地	11.7041			✓		—	2340	40420	42760	重劃會	99 年 08 月	市地重劃共同負擔

註：1. 預定完工期限應以自辦市地重劃會實際進度為準。

2. 上表開發經費暫不包括地上物補償費，且應以台中市政府核准之市地重劃相關費用為準。

3. 經費來源為「其他」者，係指該用地納入市地重劃範圍並以公有土地優先指配後提供使用，由需地機關申請撥用時自行籌措興闢經費。