

擬定台中市都市計畫（整體開發地區單元五）

細部計畫書

【摘要本】

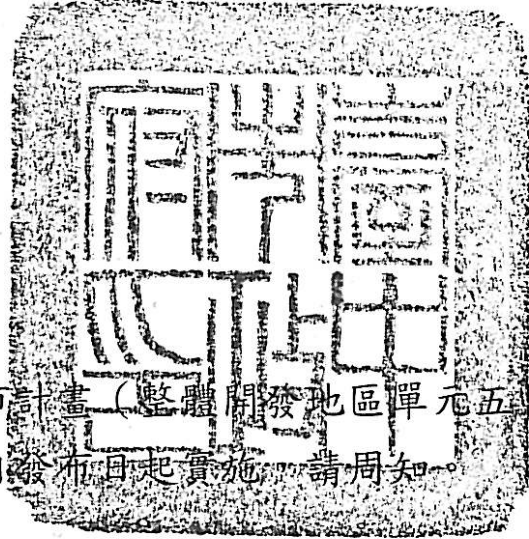
（本細部計畫依民國 97 年 6 月 2 日府都計字第 0970120284 號文公告發布實施）
（註：摘要本僅摘錄部分計畫書內容供市民參閱，詳細計畫內容請詳閱核定計畫書圖）

擬定機關：台中市政府

中華民國 九十七 年 五 月

臺中市政府 公告

發文日期：中華民國97年6月2日
發文字號：府都計字第0970120284號
附件：



主旨：公告發布「擬定台中市都市計畫（整體開發地區單元五）細部計畫案」計畫書、圖，自發布日起實施，請周知。

依據：

- 一、都市計畫法第21、23條。
- 二、台中市97年5月14日府都計字第0970107847號函第225次都市計畫委員會會議紀錄。

公告事項：

- 一、公告內容：如計畫書、圖。
- 二、公告地點：台中市政府（公告欄）、台中市南屯區公所（公告欄）。

強志胡 帳

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（整體開發地區單元五）細部計畫案	
擬 定 都 市 計 畫 法 令 依 據	1.「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）」案變更內容綜理表第 8 案。 2.都市計畫法第 17 條。	
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	無	
本案公開展覽之起訖日期	公 開 展 覽	自民國 96 年 10 月 3 日起至民國 96 年 11 月 1 日止，計 30 天。（刊登於民國 96 年 10 月 4 日中國時報第 G3 版、民國 96 年 10 月 5 日中國時報第 G2 版、民國 96 年 10 月 6 日中國時報第 G3 版）
	公 開 說 明 會	民國 96 年 10 月 19 日上午 10 時假南屯區公所舉行
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核結果	市 級	1.民國 97 年 1 月 31 日台中市都市計畫委員會第 224 次會議審議。 2.民國 97 年 5 月 1 日台中市都市計畫委員會第 225 次會議審議通過。

目 錄

壹、前言	1
貳、計畫範圍及面積	1
參、現行主要計畫概要	1
肆、計畫年期、人口及密度	3
伍、土地使用計畫	3
陸、公共設施計畫	3
柒、交通系統計畫	3
捌、事業及財務計畫	4
玖、土地使用分區管制要點	6

圖 目 錄

圖一 主要計畫示意圖	2
圖二 細部計畫示意圖	5
圖三 計畫區建築退縮示意圖	11
圖四 應留設四公尺無遮簷人行道之住宅區建築物前院退縮型式參考圖	12

表 目 錄

表一 主要計畫土地使用計畫面積表	2
表二 細部計畫土地使用面積表	4
表三 事業及財務計畫概估表	4

壹、前言

- 一、為帶動都市空間發展並維護後期發展區土地所有權人之權益，台中市政府於民國 93 年 6 月 15 日發布實施「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，將後期發展區變更為整體開發地區，並將其劃分為 14 處分區開發單元。本計畫區即位處於「整體開發地區（單元五）」之範圍內，由土地所有權人彙整開發意願，向台中市政府申請代為擬定細部計畫。
- 二、依據「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）」案變更內容綜理表第 8 案附帶條件及都市計畫法第 17 條第 1 項規定辦理「擬定台中市都市計畫（整體開發地區單元五）細部計畫」案，經公開展覽、公開說明會、都委會審議、核定等相關法定程序後，本案已於民國 97 年 6 月 2 日依台中市政府府都計字第 0970120284 號文公告發布實施。
- 三、本摘要本之編制係簡要摘錄「擬定台中市都市計畫（整體開發地區單元五）細部計畫」案核定計畫書部分內容，以使攸關市民權益之都市計畫資訊能廣泛流通，達便民及保障民眾「知」的權利之目的，惟詳細計畫內容仍請詳閱核定計畫書、圖為準。

貳、計畫範圍及面積

本計畫區位於台中市都市計畫區之西南側，介於規劃中之休閒專用區、整體開發地區單元二、單元四及單元六之間。計畫範圍東以 25M-31 號道路與整體開發地區「單元四」為鄰，南以 20M-102 號道路（黎明路）與整體開發地區「單元六」為界，西以環中路（80M-1 號道路）與規劃中之休閒專用區為鄰，北以 20M-155 號道路與整體開發地區「單元二」為界，計畫面積約 70.1827 公頃。本計畫行政區屬南屯區鎮平里。

參、現行主要計畫概要

本計畫區內主要計畫劃設住宅區、一處文小用地（文小 72）、一處文中用地（文中 47）及道路用地。

表一為主要計畫土地使用計畫面積表，圖一為主要計畫示意圖。

表一 主要計畫土地使用計畫面積表

項目及編號			面積（公頃）	比例（％）
住宅區			41.6705	59.37
公共設施用地	學校用地	文小 72	4.5813	6.53
		文中 47	4.3937	6.26
	道路用地		19.5372	27.84
	小計		28.5122	40.63
合 計			70.1827	100.00

註：表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。



肆、計畫年期、人口及密度

一、計畫年期

依循主要計畫之指導，本細部計畫之計畫年期訂為民國 115 年。

二、計畫人口及密度

計畫人口為 10,000 人，人口淨密度約每公頃 240 人。

伍、土地使用計畫

主要計畫共劃設約 41.6705 公頃之住宅區，擬定細部計畫後劃設住宅區面積約為 38.4365 公頃，占計畫總面積 54.77%，並細分為以下二種：

(一)第一種住宅區：面臨文中 47 用地之住宅區規劃為第一種住宅區，面積約 2.8311 公頃，占計畫總面積 4.04%。

(二)第一之一種住宅區：前款以外規劃為第一之一種住宅區，面積約 35.6054 公頃，占計畫總面積 50.73%。

表二為細部計畫土地使用面積表，圖二為細部計畫示意圖。

陸、公共設施計畫

為提高生活水準、增進居民活動之便利，指定主要計畫劃設之學校用地於面臨 25M-28 號道路部分應退縮建築至少 60 公尺，集中留設開放空間供公眾使用，該範圍應由重劃會依「臺中市公園綠地園道及行道樹管理自治條例」規範施作完成，移交台中市政府管理。其中作為公園使用面積不得低於 60%，作為兒童遊樂場使用面積不得低於 32%，其餘應作為停車空間使用。

此外，為延續都市綠軸並串連鄰近計畫區大型開放空間，故於 25M-52 號道路兩側劃設園道用地。

柒、交通系統計畫

本計畫配合主要計畫所劃設之聯外道路、主要道路及次要道路，於細部計畫劃設 5 條 12 公尺細部計畫道路，作為計畫區內各住宅鄰里單元之聯絡道路或社區出入道路。本計畫區內共劃設道路用地面積約 22.4533 公頃，其中主要計畫所劃設之道路約 19.5372 公頃，細部計畫所劃設之道路約 2.9161 公頃。

表二 細部計畫土地使用面積表

項目		面積（公頃）	百分比（%）
住宅區	第一種住宅區	2.8311	4.04
	第一之一種住宅區	35.6054	50.73
	小計	38.4365	54.77
公共設施用地	文小用地	4.5813	6.53
	文中用地	4.3937	6.26
	園道用地	0.3179	0.45
	道路用地	22.4533	31.99
	小計	31.7462	45.23
總計		70.1827	100.00

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

捌、事業及財務計畫

本計畫市地重劃開發總費用預估約為 198,589 萬元，為減低政府機關之財政壓力，並符合計畫區內土地所有權人之公平負擔原則，本計畫區採自辦市地重劃方式進行開發，開發主體為重劃會。未來本計畫區內各項公共設施用地之建設經費及來源如表三所示。

表三 事業及財務計畫概估表

公共設施 用地項目	面積 （公 頃）	土地取得方式				開闢經費（萬元）					主辦 單位	預定完成 期 限	經費來源
		徵 購	無 償 提 供	市 地 重 劃	其 他	補 償 費	地 上 物	整 地 費	工 程 費	合 計			
文小 72	4.5813			✓		796	1,741	2,481	5,018	註 3、4	依工程設計 進度完成	註 3、4	
文中 47	4.3937			✓		121	1,670	2,469	4,260	註 3、4	依工程設計 進度完成	註 3、4	
園道用地	0.3179			✓		8	121	1,519	1,648	重劃會	依工程設計 進度完成	重劃會共 同負擔	
道路用地	15.8450			✓		20,107	6,021	75,693	101,821	重劃會	依工程設計 進度完成	重劃會共 同負擔	
合 計						21,032	9,553	82,162	112,747				

註：1.表內開闢經費得依實際狀況調整。

2.本表僅列公共設施工程費，不含工程設計費、行政作業費及路燈管線等費用；至於地上物補償費得視開闢當期之物價指數另調整之。

3.文小 72 及文中 47 用地作為校區使用之工程費用由教育主管機關負責籌措。

4.文小 72 及文中 47 用地依本計畫土地使用分區管制要點規定，面臨 25M-28 號道路部分應退縮建築至少 60 公尺作為開放空間部分，由重劃會開闢完成並移交台中市政府管理，相關工程費用應納入重劃共同負擔。

5.道路用地工程內容包含共同管道工程及相關管線工程。



圖例

0 (M) 50 100 200

- | | | |
|---|--|---|
| 商業區 | 文高 文高用地 | 排水道用地 |
| 住宅區 | 文中 文中用地 | 細部計畫道路 |
| 1 第一種住宅區 | 文小 文小用地 | 道路用地 |
| 1-1 第一之一種住宅區 | 廣兼停 廣場用地兼作停車場使用 | 細部計畫範圍線 |
| 農業區 | 公 公園用地 | 註: 1. 公共設施編號前加註(細)者, 屬細部計畫公共設施。 |
| 油專 加油站專用區 | 園道 園道用地 | 2. 非本計畫範圍部分, 均以現行計畫為準。 |

擬定台中市都市計畫（整體開發地區單元五）細部計畫

圖二 細部計畫示意圖

玖、土地使用分區管制要點

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) 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：基地臨接道路之基地線，臨接二條以上道路者，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四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。
- (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。
- (十二) 後院：沿後面基地線之庭院。
- (十三) 側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。
- (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，最小淨深度不得小於一公尺。

(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、花台等，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。

(十八) 離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。

四、本細部計畫區內住宅區之使用管制如下：

(一) 第一種住宅區（住1）：專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼稚園、托兒所等使用。

(二) 第一之一種住宅區（住1-1）：除限制工業、樓地板面積超過 500 平方公尺之大型商場(店)、樓地板面積超過 300 平方公尺之大型飲食店及殯葬服務業(含辦公室)之使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。

五、本計畫區住宅區內之建築基地應符合下列各項規定：

項目	第一種住宅區 (住1)	第一之一種住宅區 (住1-1)	備註
建蔽率(%)	50	50	
容積率(%)	140	140	
上限容積率(%)	210	250	
最小基地面積(m ²)	140	140	
高度比	1.5	1.5	
前院深度(M)	6	6	
後院深度(M)	3	3	得兼作防火間隔
側院寬度(M)	1.5	-	一宗基地得單側留設
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.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、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

七、建築退縮規定

本計畫區內土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定原則如下（建築退縮情形詳圖三）：

(一) 住宅區依第五點所留設之前院中，除依圖三指定應留設 6 公尺無遮簷人行道之路段外，其他臨建築線部分應留設 4 公尺作為無遮簷人行道。建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計（詳圖四），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：

- 1.應選擇一側退縮建築至少 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.面臨 25M-28 號道路部分應退縮至少 60 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道，其餘作為開放空間，開放供公眾使用。該範圍應由重劃會依「臺中市公園綠地園道及行道樹管理自治條例」規範施作完成，移交台中市政府管理。其中作為公園使用面積不得低於 60%，作為兒童遊樂場使用面積不得低於 32%，其餘應作為停車空間使用。
- 3.面臨其他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、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 30% 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 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。
- 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路交通主管機關核准者。

（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%

（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，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。）



圖 例 **NORTH** 0 (M) 50 100 200

- 退縮6公尺，其中4公尺為無遮簷人行道
- 退縮6公尺作為無遮簷人行道
- 應選擇一側退縮建築至少10公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用；面臨其他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
- 退縮60公尺，其中距道路境界線4公尺部分應作為無遮簷人行道，其餘作為開放空間，開放供公眾使用
- 細部計畫範圍線

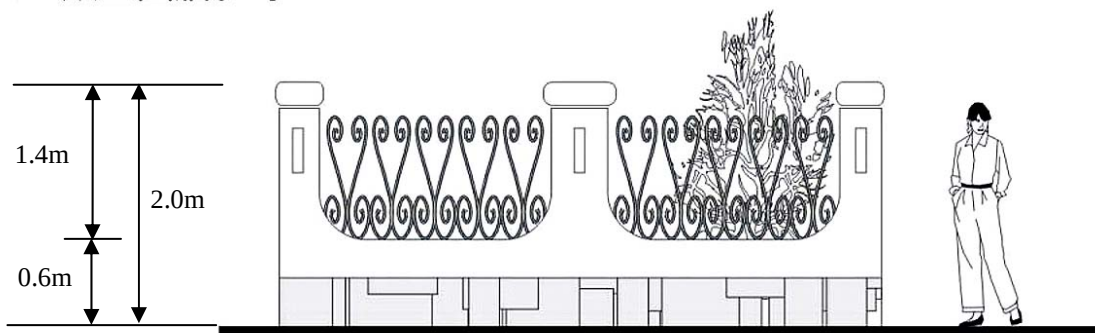
擬定台中市都市計畫（整體開發地區單元五）細部計畫

圖三 計畫區建築退縮示意圖

The diagram illustrates a building's relationship to a planned road and a pedestrian path. Key features include:

- 計畫道路 (Planned Road):** Indicated by a horizontal line on the left.
- 6m退縮 (6m Setback):** The total distance from the planned road to the building's front edge.
- 4m (無遮簷人行道) (4m (Uncovered Pedestrian Path)):** The distance from the planned road to the start of the building's front edge.
- 2m (前院) (2m (Front Yard)):** The distance from the end of the pedestrian path to the building's front edge.
- 建築退縮線 (Building Setback Line):** A vertical dashed line marking the 6m setback from the road.
- 建築線 (溝濱後) (Building Line (After Groove)):** A vertical dashed line marking the start of the building's front edge.
- 建築面牆 (Building Wall):** A vertical dashed line marking the building's front wall.
- 建築物 (Building):** The main structure of the building, shown with diagonal hatching.
- 不計入建築面積之陽台、雨遮、花台、屋簷...等。 (Not included in building area: balconies, awnings, flower beds, eaves, etc.):** A note indicating that these features are not counted in the building's area.
- H ≥ 3.5m:** A vertical dimension line indicating the minimum height of the building's front wall.
- 地板面應為防滑鋪面，表面應鋪設平整。 (Floor surface should be slip-resistant paving, surface should be laid flat.):** A note indicating the required floor surface conditions.

■ 鏤空圍牆參考



擬定台中市都市計畫（整體開發地區單元五）細部計畫

圖四 應留設四公尺無遮簷人行道之住宅區建築物前院退縮型式參考圖

- (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) 街角開放空間獎勵措施：下列路口街角住宅區基地面積 1,000 平方公尺以上，於街角設置任一邊最小寬度 8 公尺以上（不含騎樓或人行道部分）無頂蓋廣場式開放空間，留設之最小面積為 100 平方公尺以上，未設置圍籬且供公眾使用者，得增加興建樓地板面積以不超過依本款留設之街角開放空間面積乘以基準容積率之 60% 為限，所留設之街角開放空間得作為法定空地計算：

1.25M-52 號道路與 80M-1 號道路交叉路口。

2.25M-52 號道路與 25M-28 號道路交叉路口。

3.25M-52 號道路與 25M-31 號道路交叉路口。

- (六) 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%。

九、第一之一種住宅區之建築基地，適用「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、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，需設置一輛停車位計算，其餘數部分超過 75 平方公尺需增設一輛停車位；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) 前款以外之建築物，依建築技術規則停車空間相關規定辦理。

十一、建築景觀及基地綠美化

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，且法定空地面積每滿 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。

十二、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。

十三、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) 公營或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) 住宅區建築高度超過十二層（不含十二層）或建築基地面積超過六千平方公尺者。
- (三) 依本要點第八點或其他法規規定給予之獎勵容積，加上容積移轉移入容積，總增加容積超過其基準容積 60%者。
- (四) 依「臺中市公有建築應送都市設計審查委員會審議要點」規定應提都市設計審議之公有建築。

十四、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 (M2)	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。
	$2,000 \leq FA < 10,000$	1	
	$10,000 \leq FA < 20,000$	2	
	$FA \geq 20,000$	$3 + (FA - 20,000) / 20,000$	
零售商業、 服務業	$FA < 1,000$	免設	
	$1,000 \leq FA < 4,000$	1	
	$4,000 \leq FA < 6,000$	2	
	$FA \geq 6,000$	$3 + (FA - 6,000) / 6,000$	
娛樂業	$FA < 1,000$	免設	
	$1,000 \leq FA < 10,000$	1	
	$FA \geq 10,000$	$2 + (FA - 10,000) / 10,000$	

- (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。