

擬定台中市都市計畫（整體開發地區單元八）

細部計畫書

擬定機關：台中市政府

中華民國 97 年 9 月

擬定台中市都市計畫（整體開發地區單元八）審核摘要表

項目	說明
都市計畫名稱	擬定台中市都市計畫（整體開發地區單元八）細部計畫書案。
擬定都市計畫法令依據	一、都市計畫法第 17 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	無。
本案公開展覽之起訖日期	公展文號：台中市政府民國 96 年 6 月 28 日府都計字第 0960104299 號
	公開展覽：自民國 96 年 06 月 29 日起至民國 96 年 07 月 28 日止，共計 30 天，刊登於中國時報 F1 版(6 月 29 日)、中國時報 E5 版(6 月 30 日)、中國時報 F3 版(7 月 1 日)。
	公開說明會：於民國 96 年 7 月 12 日上午 10 時於北屯區公所舉行、下午 3 時於西屯區公所舉行。
人民團體對本案反映意見	詳人民及團體陳述意見綜理表。
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	台中市都市計畫委員會民國 97 年 07 月 31 日第 227 次會審查通過。

目 錄

第一章 緒論	1
第一節 計畫緣起與法令依據	1
第二節 計畫位置及範圍	3
第三節 計畫目標	4
第二章 細部計畫與主要計畫之關係	9
第一節 主要計畫發布實施經過	9
第二節 主要計畫概要	11
第三節 細部計畫與主要計畫之關係說明	16
第三章 細部計畫地區之發展現況	23
第一節 自然環境	23
第二節 人口分析	24
第三節 土地使用現況	26
第四節 交通系統現況	30
第四章 發展需求與整體規劃構想	32
第一節 發展需求推估	32
第二節 整體規劃構想	38
第三節 規劃原則	41
第五章 實質發展計畫	42
第一節 計畫年期與人口	42
第二節 土地使用計畫	42
第三節 公共設施計畫	45
第四節 交通系統計畫	48
第五節 開放空間計畫	52
第六節 都市防災計畫	54
第六章 土地使用分區管制要點	56
第七章 事業及財務計畫	65
第一節 開發方式	65
第二節 財務計畫	66

圖目錄

圖 1-1 細部計畫區位置示意圖	5
圖 1-2 細部計畫範圍示意圖	6
圖 1-3 細部計畫行政區里界示意圖	7
圖 1-4 細部計畫區段界示意圖	8
圖 2-1 主要計畫示意圖	18
圖 2-2 主要計畫交通系統示意圖	20
圖 3-1 計畫區土地使用現況示意圖	28
圖 3-2 計畫區道路系統示意圖	31
圖 4-1 計畫區周邊文中、文小用地服務範圍示意圖	35
圖 4-2 整體規劃構想示意圖	40
圖 5-1 細部計畫示意圖	44
圖 5-2 細部計畫道路系統示意圖	51
圖 5-3 開放空間系統示意圖	53
圖 5-4 防災避難系統示意圖	55
圖 6-1 留設無遮簷人行道示意圖	60
圖 6-2 建築物前院退縮建築示意圖	61
圖 6-3 鏤空圍牆參考圖	62

表目錄

表 1-1 土地權屬表	3
表 2-1 台中市都市計畫主要計畫發布實施歷程概況表	10
表 2-2 台中市都市計畫主要計畫土地使用面積分配表	12
表 2-3 主要計畫土地使用計畫面積表	17
表 2-4 主要計畫道路編號一覽表	19
表 3-1 計畫範圍內各里近年人口成長統計表	24
表 3-2 計畫範圍內各里近年戶數戶量成長統計表	25
表 3-3 計畫區內土地使用現況面積表	27
表 4-1 公共設施用地需求分析表	34
表 4-2 本計畫區周邊文中、文小學區範圍表	36
表 5-1 細部計畫土地使用面積表	43
表 5-2 公共設施用地面積檢討表	46
表 5-3 公共設施用地編號表	47
表 5-4 計畫道路編號表	49
表 7-1 事業及財務計畫概估表	67

第一章 緒論

第一節 計畫緣起與法令依據

一、計畫緣起

於民國 75 年 2 月 22 日發布之台中市都市計畫第一次通盤檢討案中，為改善過去因個別都市計畫案觸鬚式發展所形成土地使用與交通系統之不完整情況，提供未來發展所增加人口對土地使用之需求，將原本農業區變更為其他分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分，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民眾之權益，且因後期發展區多位居本市主要聯外道路系統附近，屬本市重要入口意象地區，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，都市景觀風貌極不協調。因此，台中市政府遂於民國 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，帶動都市空間發展，並維護土地所有權人之權益。

由於原後期發展區範圍過大，為提高市地重劃之可行性，將其劃分為 14 處分區開發單元範圍。爰此，本案即係依台中市都市計畫主要計畫內容之指導，位處於「整體開發地區(單元八)」之範圍內，並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，俾據以辦理後續整體開發之相關作業，期藉由公私部門合作機制，引導都市土地合理及有效率之開發。

二、法令依據

- 1.都市計畫法第 17 條。
- 2.「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。

第二節 計畫位置及範圍

本計畫區位於台中市都市計畫區之西北側，臨水湳機場原址整體開發區東側，中清路及市 114 西側，中清交流道南側，見圖 1-1 細部計畫區位置示意圖。

計畫範圍為一南北狹長的區塊，北以 80 米環中路北側道路境界線為界、南以中平路道路中心線為界、東以中清路道路境界線西側及市 114 西側為界、西以原水湳機場為界，見圖 1-2 細部計畫範圍示意圖。

另位於本計畫區內之新平社區及機 94 剔除於本計畫範圍內，新平社區屬建物密集，具有相當規模達 5 公頃以上由道路系統所圍成完整舊有建築社區。因於後期發展區劃設前即已存在，屬既成事實且難以進行重劃及分配，將來以都市更新方式辦理，促進社區再發展，機 94 係供軍事設施使用，無法參與整體開發，予以剔除於後期發展區範圍。

計畫範圍行政區包括北屯區新平里、西屯區港尾里及大石里，見圖 1-3 細部計畫行政區里界示意圖；本計畫範圍面積以圖面面積為規劃面積，故本計畫區總面積約 90.01 公頃。

本計畫區包含下石碑段、仁德段、同榮段、陳平段、廣昌段、廣明段、廣順段等 7 個段別，見圖 1-4 細部計畫區段界示意圖，其中屬公有土地部分使用面積佔全區面積比例約 31.55%，私有土地使用面積部分佔全區面積比例約 68.45%。

表 1-1 土地權屬表

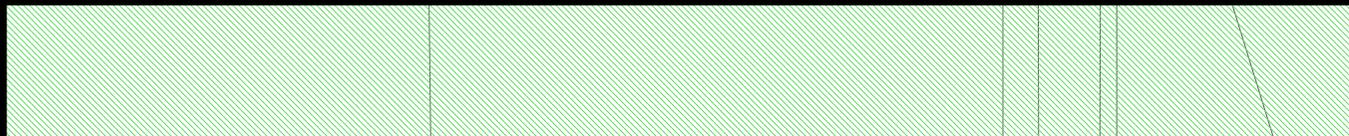
權屬		人數 (人)	土地面積 (公頃)
私有土地		1,807	61.83
公有土地	台中市	1	15.44
	中華民國	1	12.74

註：本計畫整理；本表所示面積屆時仍應依地政機關實際分割測量面積為準。

第三節 計畫目標

本細部計畫係承繼主要計畫之理念，以改善地區生活環境品質為目的，針對地區特性進行妥善之規劃，其計畫目標如下：

- (一) 以主要計畫為上位指導原則，擬定細部計畫，以誘導該地區合理發展。
- (二) 延續周邊已發展地區之發展紋理，促進本區與周邊地區連貫發展。
- (三) 依照本區交通運輸狀況，劃設細部計畫道路系統，使其具有完整性，提供安全便捷的交通網，減少行人及車輛間之衝突。
- (四) 檢討各項公共設施之面積，配合地區發展特性，提供質量並重的地區性公共設施用地。
- (五) 訂定土地使用管制計畫，建立本區之特色，提升環境品質。
- (六) 依據主要計畫對於整體開發地區之指導，發展本區為低密度、高優質之住宅社區。



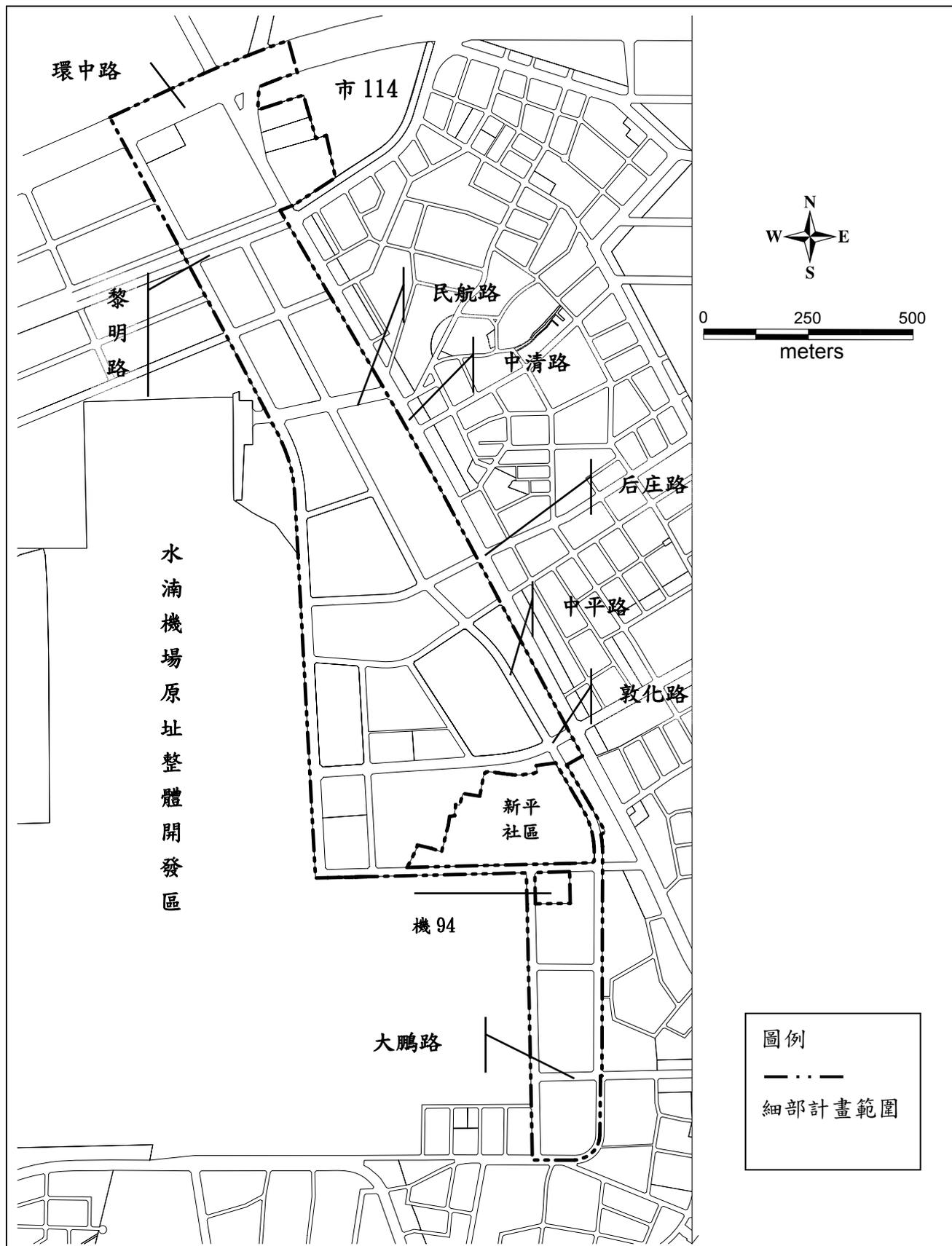
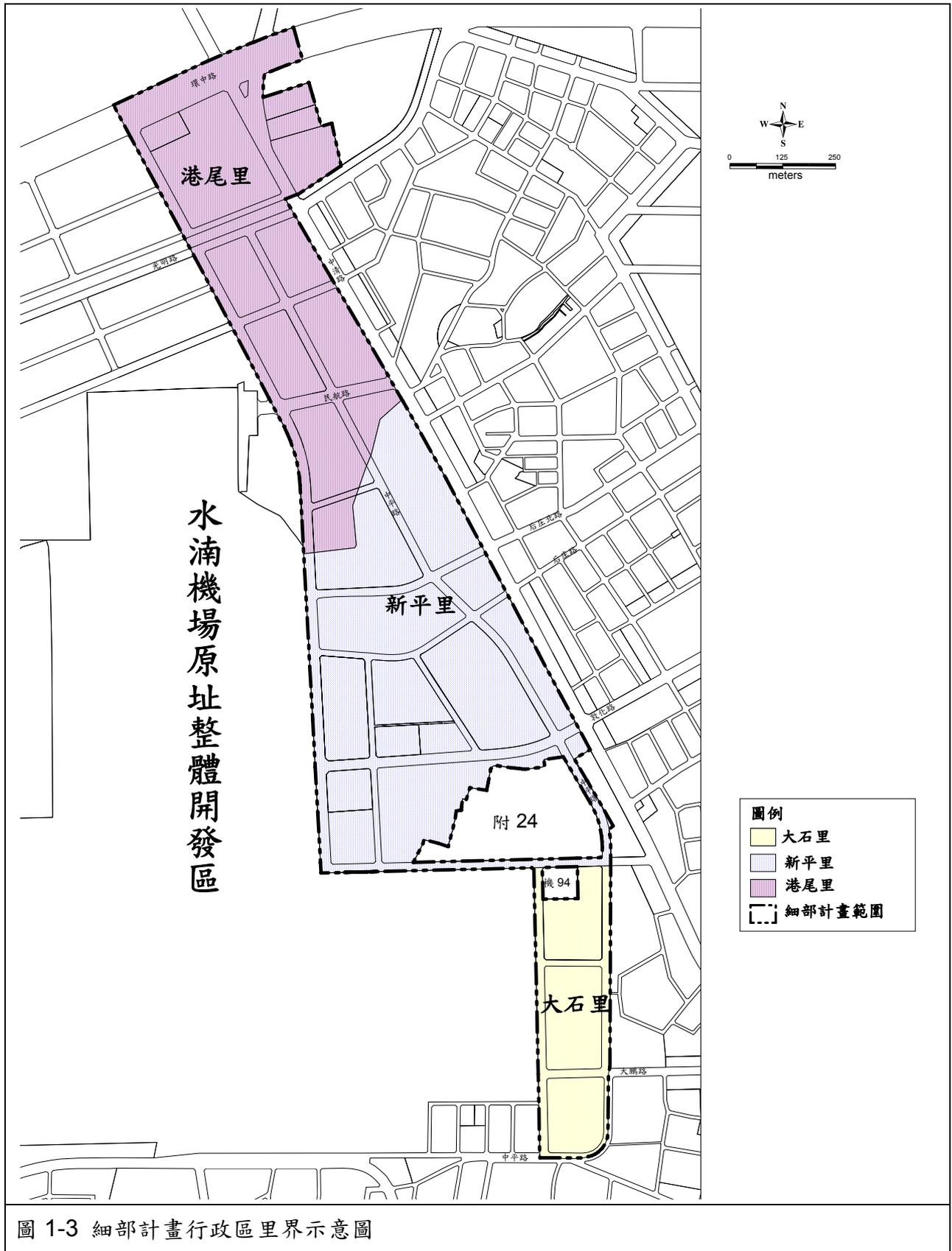
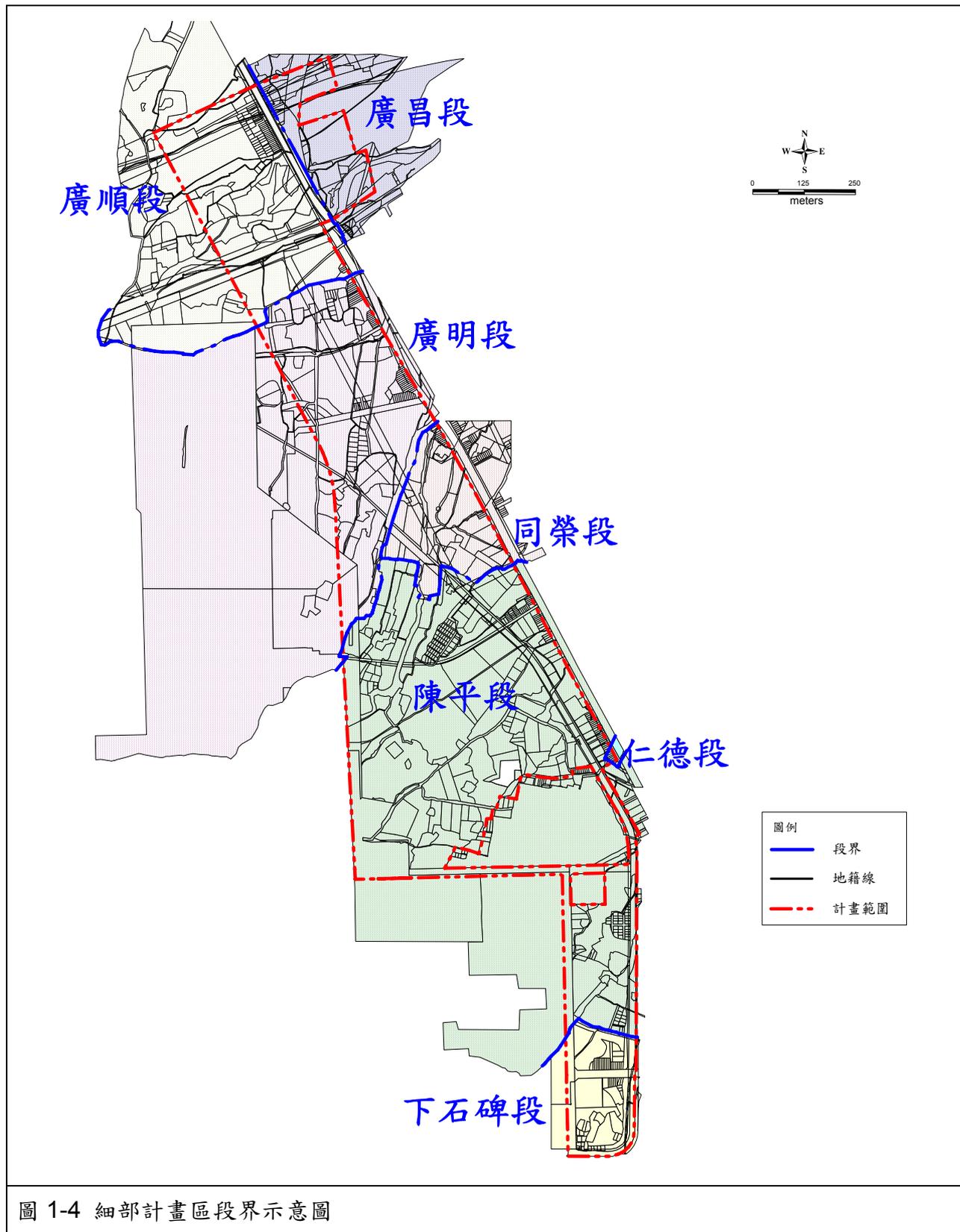


圖 1-2 細部計畫範圍示意圖





第二章 細部計畫與主要計畫之關係

第一節 主要計畫發布實施經過

台中市都市計畫源自日據時代(民前 12 年 01 月 06 日)之規劃，復於民國 42 年重新檢討規劃，於民國 45 年 11 月 01 日發布實施，為舊市區主要計畫之肇始；其後隨都市快速發展之需求，於民國 64 年 5 月 23 日完成第一期擴大都市計畫(西屯地區)；而後陸續辦理第二、三、四期擴大都市計畫，並於民國 66 年 1 月 28 日發布實施，大坑風景區亦劃定範圍另予管制。至此，台中市整個行政轄區皆納入都市計畫範圍內。

其後，於民國 70 年辦理台中市都市計畫(不包括大坑風景區)第一次通盤檢討，並於民國 75 年 2 月 22 日發布實施；同年並著手辦理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。於民國 84 年 2 月 15 日發布實施；目前刻正辦理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，其中部分計畫內容已分別於民國 93 年 6 月 15 日、民國 94 年 6 月 22 日及民國 94 年 10 月 20 日發布實施，重要計畫歷程參見表 2-1 台中市都市計畫主要計畫發布實施歷程概況表。

本細部計畫係依據民國 93 年 6 月 15 日發布實施之「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)」案變更內容綜理表第 8 案內容辦理。

表 2-1 台中市都市計畫主要計畫發布實施歷程概況表

計畫名稱	計畫範圍	核定文號	發布實施文號
台中市都市計畫	舊市區	45 年台內地字第 85938 號	45 年 11 月 01 日府金建字第 25591 號
台中市第一期擴大都市計畫	西屯地區	64 年台內營字第 47899 號	64 年 05 月 23 日府工都字第 29369 號
台中市第二、三、四期擴大都市計畫	軍功里、水景里地區 舊社、三光里、平田里、 平和里、松竹里地區 四張犁地區 後庄里地區 西南屯地區 南屯楓樹里地區 文山里春社里地區 西屯福安里地區 干城計畫地區以及都市發展用地外之全部農業區	66 年台內營字第 713196 號	66 年 01 月 18 日府工都字第 03109 號
變更台中市都市計畫(不包括大坑風景區)通盤檢討案		75.02.18 台內地字第 378107 號	75 年 02 月 22 日府工都字第 12291 號
變更台中市都市計畫第一期主要計畫公共設施保留地專案通盤檢討案		80.08.23 內營字第 8071260 號	80 年 09 月 17 日府工都字第 87028 號
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)案		84.01.23 內營字第 8472104 號	84 年 02 月 15 日府工都字第 016274 號

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

82 月 15 日府工
都字第

第二節 主要計畫概要

一、計畫範圍

現行台中市都市計畫是以台中市行政轄區為範圍，但不包括大坑風景區，總面積 12,570.5006 公頃。

二、計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

三、計畫人口

計畫人口為 130 萬人，活動人口為 150 萬人。

四、土地使用計畫

表 2-2 為台中市都市計畫主要計畫土地使用面積分配表。

表 2-2 台中市都市計畫主要計畫土地使用面積分配表

項目		面積(公頃)	占都市發展用地比例 (%)	占計畫面積比例 (%)
住宅區		3914.7373	39.37	31.14
新市政中心專用區		108.1073	1.09	0.86
商業區		500.8643	5.04	3.98
工業區	甲種工業區	28.4430	0.29	0.23
	乙種工業區	620.8690	6.24	4.94
	零星工業區	8.1900	0.08	0.07
	小計	657.5020	6.61	5.24
大型購物中心專用區		13.7030	0.14	0.11
倉儲批發專用區		1.1771	0.01	0.01
工商綜合專用區		3.6343	0.04	0.03
園區事業專用區		213.3000	2.15	1.70
航空事業專用區		29.8874	0.30	0.24
電信事業專用區		0.0000	0.00	0.00
電信專用區		14.6511	0.15	0.12
農會專用區		0.2384	0.00	0.00
加油站專用區		6.1297	0.06	0.05
醫療專用區		3.7057	0.04	0.03
宗教專用區		0.1005	0.00	0.00
保存區		4.2251	0.04	0.03
文教區		73.6505	0.74	0.59
文小用地		214.0041	2.15	1.70
文中用地		170.3223	1.71	1.35
文中小用地		4.2028	0.04	0.03
文高用地		66.3242	0.67	0.53
文大用地		248.9158	2.50	1.98
機關用地		246.7661	2.48	1.96
公園用地		385.8406	3.88	3.07
兒童遊樂場用地		35.5005	0.34	0.27
公園兼兒童遊場用地		22.7313	0.23	0.18
綠地、綠帶		36.6553	0.37	0.29
生態綠地		1.5575	0.02	0.01

表 2-2 台中市都市計畫主要計畫土地使用面積分配表 (續 1)

項目		面積 (公頃)	占都市發展用地比例 (%)	占計畫面積比例 (%)
體育場用地		48.1210	0.48	0.38
公園兼體育場用地		6.5166	0.07	0.05
園道用地		58.8673	0.59	0.47
市場用地		43.0890	0.42	0.33
批發市場用地		4.8049	0.05	0.04
加油站用地		0.3919	0.00	0.00
廣場用地		3.8133	0.04	0.03
停車場用地	廣場兼停車場用地	28.0508	0.28	0.22
	停車場用地	27.0586	0.27	0.22
	小計	55.1094	0.55	0.44
污水處理場用地		34.8097	0.35	0.28
垃圾處理場用地		71.0539	0.71	0.57
廢棄物處理場用地		2.1029	0.02	0.02
屠宰場用地		0.0000	0.00	0.00
殯儀館用地		1.8502	0.02	0.01
火葬場用地		1.1909	0.01	0.01
機場用地		146.8366	1.48	1.17
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		4.6792	0.05	0.04
變電所用地		8.7929	0.09	0.07
電信事業用地		0.0000	0.00	0.00
電信用地		0.4699	0.00	0.00
電力用地		10.8531	0.11	0.09
自來水事業用地		2.2901	0.02	0.02
社教機構用地		26.0042	0.26	0.21
醫療衛生機構用地		27.5508	0.28	0.22
交通用地		11.7902	0.12	0.09
上下水道用地		0.1244	0.00	0.00

表 2-2 台中市都市計畫主要計畫土地使用面積分配表 (續 2)

項目		面積 (公頃)	占都市發展用地比例 (%)	占計畫面積比例 (%)
排水道用地	排水道用地	189.8574	1.91	1.51
	排水道用地兼作道路使用	0.2661	0.00	0.00
	小計	190.1235	1.91	1.51
道路用地	道路用地	1935.6935	19.47	15.40
	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	0.03	0.02
	道路用地兼作排水道使用	3.8194	0.04	0.03
	小計	1944.4964	19.56	15.47
鐵路用地	鐵路用地	38.7652	0.39	0.31
	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	0.0800	0.00	0.00
	鐵路用地兼作河川使用	3.7939	0.04	0.03
	小計	43.0468	0.43	0.34
公墓用地		94.9638	0.96	0.76
農業區		2487.1236	—	19.79
河川區	河川區	139.8380	—	1.11
	河川區兼作道路使用	1.0503	—	0.01
	小計	140.8883	—	1.12

表 2-2 台中市都市計畫主要計畫土地使用面積分配表 (續 3)

項目		面積 (公頃)	占都市發展用地比例 (%)	占計畫面積比例 (%)
高速公路	高速公路用地	117.2732	1.18	0.93
	高速公路用地兼作鐵路使用	2.9063	0.03	0.02
	高速公路用地兼作道路使用	0.6704	0.01	0.01
	高速公路用地兼作鐵路及道路使用	0.2396	0.00	0.00
	小計	121.0895	1.22	0.96
合計		12570.5006	100.0000	100.0000

資料來源：「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) (經內政部都市計畫委員會第 604 及 607 次會議審決部份) 案」，台中市政府，民國 94 年 6 月。

第三節 細部計畫與主要計畫之關係說明

一、本計畫區之主要計畫內容概要

茲針對本計畫區內主要計畫劃設情形分項整理如下：

(一) 土地使用分區

(1) 住宅區

主要計畫劃設住宅區面積約 50.47 公頃。

(2) 商業區

主要計畫劃設商業區面積約 5.85 公頃。

(二) 公共設施用地

本計畫區內主要計畫所劃設之公共設施情形整理如下：

(1) 公園用地

主要計畫劃設公園用地四處，共約 7.60 公頃。

(2) 綠地

主要計畫劃設綠地用地一處，共約 0.06 公頃。

(3) 電力用地

主要計畫劃設電力事業用地一處，共約 0.65 公頃。

(4) 廣場兼停車場用地

主要計畫劃設廣場兼停車場用地一處，共約 0.74 公頃。

(5) 排水道用地

主要計畫劃設排水道用地，共約 0.68 公頃。

(6) 道路用地

主要計畫劃設道路用地，共約 23.96 公頃。

表 2-3 主要計畫土地使用計畫面積表

項目及編號		面積(公頃)	比例(%)	備註	
住宅區		50.47	56.07		
商業區		5.85	6.50		
小計		56.32	62.57		
公共設施用地	公園用地	公 49	5.02	5.58	
		公 50	1.34	1.49	
		公 105	0.64	0.71	
		公 133	0.60	0.67	
	綠地		0.06	0.06	
	電力用地	電力 11	0.65	0.73	
	廣兼停	廣兼停 66	0.74	0.82	
	排水道用地		0.68	0.75	
	道路用地		23.96	26.62	
	小計		33.69	37.43	
合計		90.01	100.00		

備註：表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。

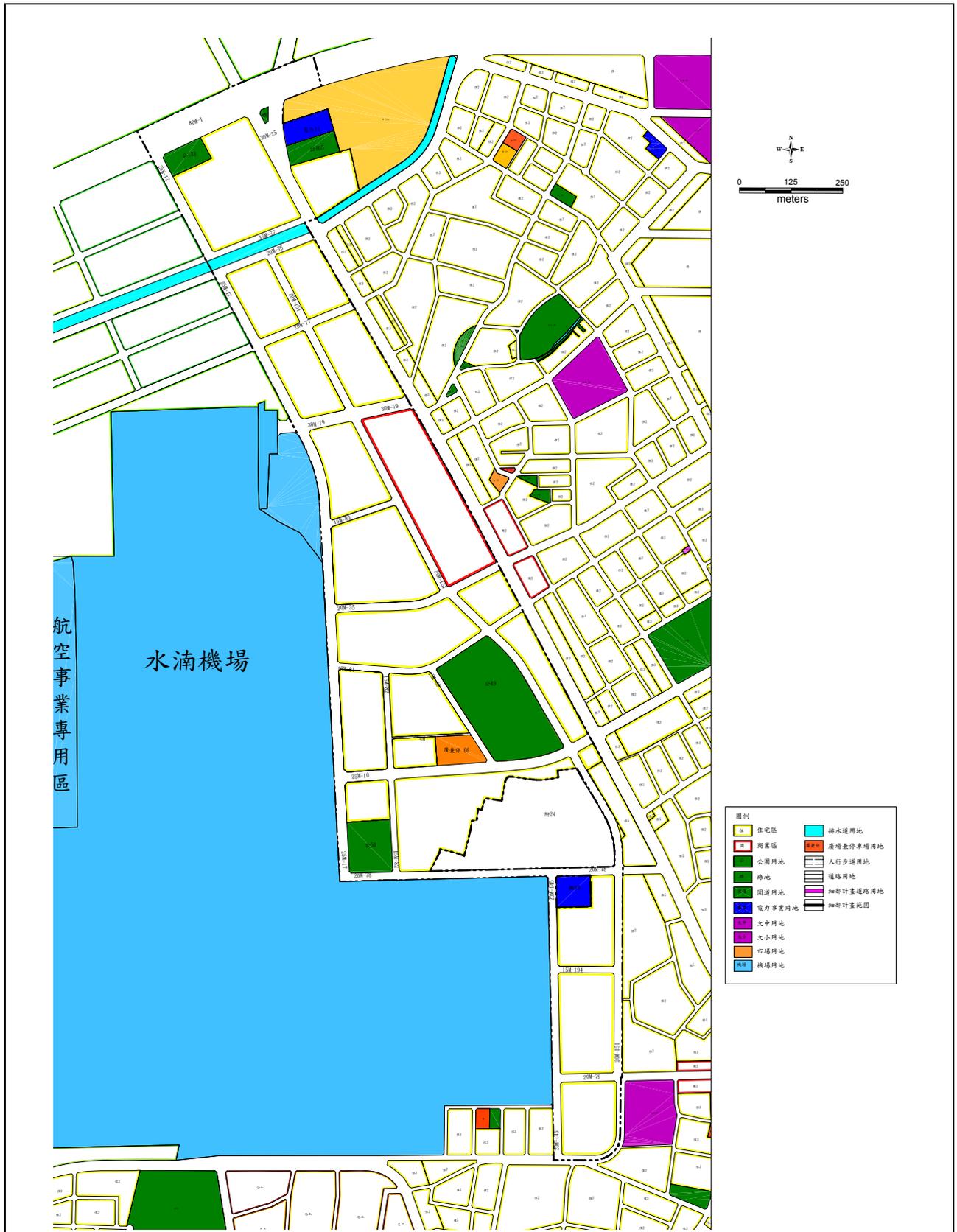


圖 2-1 主要計畫示意圖

(三) 交通系統

本計畫區交通路網以 80M-1 號道路(環中路)、20M-78 號計畫道路、20M-76 號道路(黎明路)為東西向聯外道路，以及以 25M-17 號計畫道路、20M-145 號計畫道路為南北向聯外道路，以 20M-151 號道路(中平路)、30M-25 號道路(中清路)為南北向主要道路，以 25M-10 號計畫道路、15M-81 號道路(后庄路延伸)、20M-35 號道路(后庄北路延伸)、30M-79 號道路(民航路)為東西向主要道路。

區內主要計畫規劃道路系統係由 80 公尺、30 公尺、20 公尺及 15 公尺等不同道路寬度所構成，僅廣兼停 66 北側與住宅區之間規劃為 4 公尺寬度。見表 2-4 主要計畫道路編號一覽表、圖 2-2 主要計畫交通系統示意圖。

表 2-4 主要計畫道路編號一覽表

道路寬度及編號	起點	訖點	長度(M)	備註
4M	15M-82	15M-83	188.74	
15M-77	30M-25	25M-17	230.91	銜接中清路
15M-80	20M-151	25M-17	162.31	
15M-81	30M-25	25M-17	468.17	銜接中清路
15M-82	15M-81	20M-78	462.44	
15M-83	15M-81	25M-10	266.18	
15M-194	20M-151	20M-145	136.55	
20M-145	20M-78	20M-151	692.93	
20M-151	20M-76	20M-145	2559.21	中平路
20M-35	30M-25	25M-17	398.85	
20M-76	30M-25	25M-17	232.11	黎明路
20M-77	30M-25	25M-17	219.45	銜接中清路
20M-78	20M-151	25M-17	642.66	
20M-79	20M-151	20M-145	133.41	大鵬路延伸
25M-10	30M-25	25M-17	612.08	
25M-17	80M-1	20M-78	1838.10	銜接環中路一段
30M-25	80M-1	30M-25	420.70	中清路
30M-79	30M-25	25M-17	239.27	民航路
80M-1	80M-1	80M-1	456.84	環中路一段

備註：表內道路長度應依核定圖實地分割測量者為準。

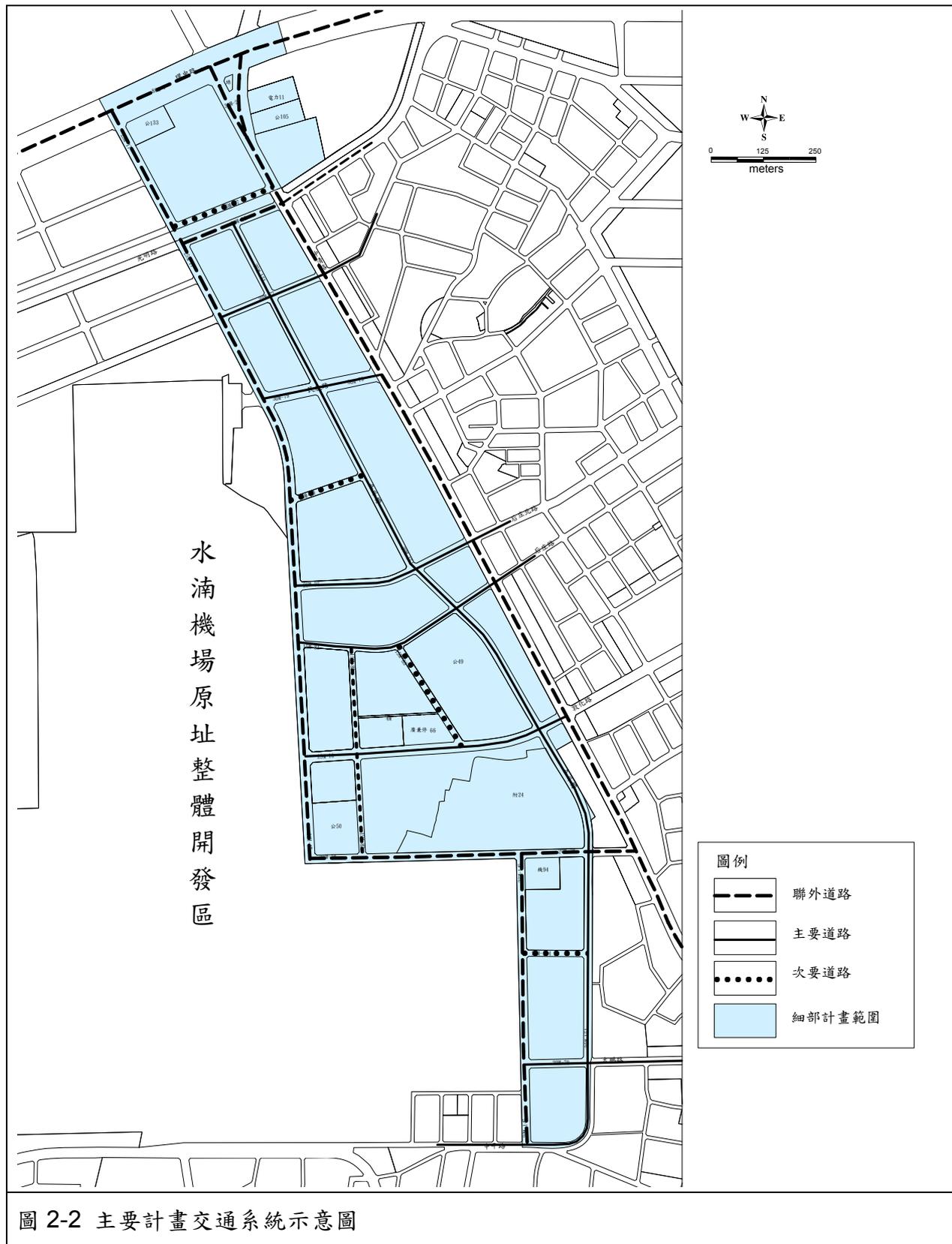


圖 2-2 主要計畫交通系統示意圖

二、主要計畫相關指導規定

(一) 計畫人口分派原則

依據主要計畫之計畫人口調整及整體開發地區(原後期發展區)鄰里單元規模之考量，分派 20 萬計畫人口至整體開發地區(原後期發展區)，並依此進行推估檢討，增進計畫開發之可行性。

(二) 整體開發地區附帶條件相關規定

(1) 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，將原後期發展區劃分為 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」。

(2) 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發展優先次序原則，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.商業區之平均容積率以不得超過 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。

(3) 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，經各該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，得由本府主動勘定開發單元範圍擬定細部計畫，辦理市地重劃開發。
- 4.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。

第三章 細部計畫地區之發展現況

第一節 自然環境

一、地形地勢

本計畫區屬中部台中盆地，海拔高度在 105 公尺與 80 公尺之間，地勢由北向南傾斜，平均坡度在 5% 以下。計畫區南北長 2,830 公尺，東西寬約 590 公尺。

二、氣候

台中市屬於亞熱帶氣候，氣溫及濕度均高，夏季溫暖多雨、冬季乾旱少雨的季風氣候區，冬季受西伯利亞高壓之影響多為北風，氣候乾燥，夏季受太平洋高壓之影響多為南風，颱風亦在此時（六月至九月）侵襲，雨量充沛。全年平均氣溫 22.5℃，而雨量多集中於五月至九月。基本上本計畫區冬夏季雨量分明，降雨受季風及地形二大因素影響。

三、水文

計畫區內北側有東西向之港尾子溪流貫，過去為農田灌排溝渠，因都市發展開發後，現已規劃為排水道用地，尚有南北向空軍大排水溝，由北流向南，匯入麻園頭溪。



四、地質及土壤

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分布，本區地質構造為沖積層，為本市分布最廣之地層，係由現有河流沖積所成，皆由礫、砂及黏土所組成。

本區土壤屬大雅系土壤，為紅壤類；以成土因子來看，係磚紅壤化之發育程度較淺者，故可稱為幼年紅壤。但其表土層型態與形狀，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。本系土壤包括大雅細砂質壤土、大雅黏質壤土及大雅砂質黏壤土三種，惟前兩種皆在本市轄區外，僅大雅砂質黏壤土在本市轄區內且佔居廣大面積。其型態 0~18 cm 處為褐色，夾有黃色斑點之黏質黏壤，團塊構造，乾燥後頗具堅硬，內部透水良好，富於有機質；28~100 cm 處呈紅棕至紅色，色澤均一、黏質質地堅硬、水份不易流通、缺有機質。

第二節 人口分析

一、人口成長

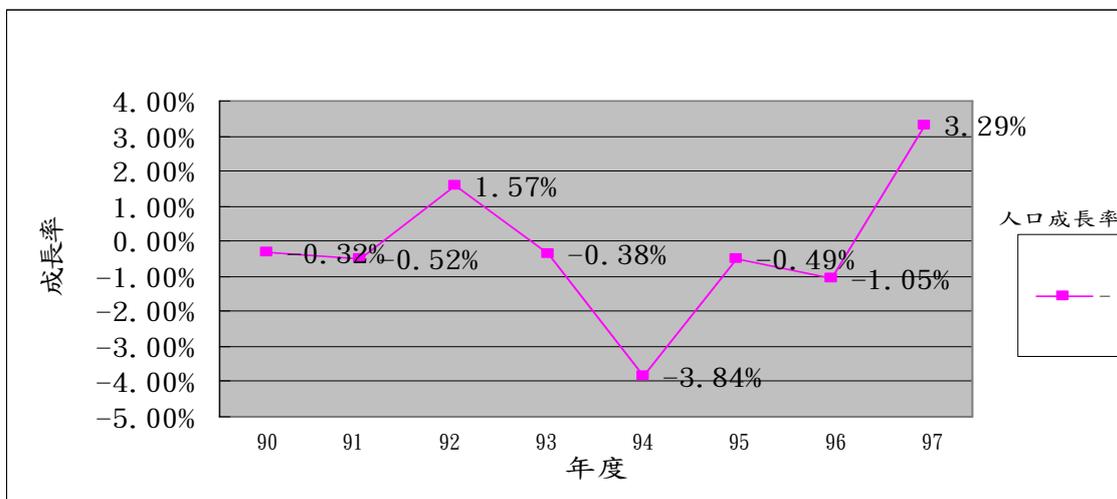
本計畫範圍包括台中市北屯區及西屯區兩區，其中北屯區為新平里、西屯區為港尾里及大石里，截至 97 年 6 月底止，三個里合計人口數為 13,375 人，如表 3-1 計畫範圍內各里近年人口成長統計表。

由表 3-1 所示，本計畫範圍內人口過去幾年來均呈現人口衰退現象，因本區受限於後期發展區開發條件限制，及原水湳機場飛航安全相關管制，導致本區發展緩慢，因此現況土地多未開發，僅中清路、中平路沿線有較具規模之既有聚落有居住人口及工、商業就業人口，但由下表可知，經台中市政府開放後期發展區開發後及 97 年水湳經貿園區計畫開始擬定規劃後，由 97 年度 6 月得知，成長率迅速成長，與前幾年相較人口數增加幅度大量提高。

表 3-1 計畫範圍內各里近年人口成長統計表

年度	西屯區		北屯區	合計(人)	成長率(%)
	大石里(人)	港尾里(人)	新平里(人)		
89	1,250	6,469	5,912	13,631	-
90	1,222	6,471	5,894	13,587	-0.32%
91	1,177	6,482	5,857	13,516	-0.52%
92	1,166	6,672	5,890	13,728	1.57%
93	1,117	6,717	5,842	13,676	-0.38%
94	1,134	6,273	5,744	13,151	-3.84%
95	1,127	6,149	5,810	13,086	-0.49%
96	1,078	6,079	5,792	12,949	-1.05%
97.06	1,810	6,060	5,505	13,375	3.29%

資料來源：西屯區戶政事務所網站、北屯區戶政事務所網站。



二、戶數戶量

於戶數戶量成長方面來看，本計畫範圍內，雖然人口成長率逐年呈現正值，由戶數可看出，其成長率維持增加的情況，僅在 94 年有大幅度遷出之情況，但於 96 年度雖為負成長，但已有回復之情況，截至 97 年度戶數成長率呈現 5.94% 之高成長率，而戶量方面看出，本區由 95 年起平均戶量多維持在 2 人 9 戶左右，顯示家庭形態逐漸為小家庭型式。

表 3-2 計畫範圍內各里近年戶數戶量成長統計表

年度	大石里 (戶)	港尾里 (戶)	新平里 (戶)	總戶數 (戶)	戶數成長率 (%)	戶量 (人/戶)
89	490	1,932	1,872	4,294	-	3.17
90	478	1,931	1,897	4,306	0.28%	3.16
91	471	1,952	1,924	4,347	0.95%	3.11
92	475	2,052	1,942	4,469	2.81%	3.07
93	462	2,107	1,945	4,514	1.01%	3.03
94	463	1,971	1,921	4,355	-3.52%	3.02
95	457	1,953	1,963	4,373	0.41%	2.99
96	442	1,924	1,961	4,327	-1.05%	2.99
97.06	779	1,934	1,871	4,584	5.94%	2.92

資料來源：西屯區戶政事務所網站、北屯區戶政事務所網站。

第三節 土地使用現況

一、土地使用

本計畫區位於台中市都市計畫西北方，因為受限於後期發展區的條件限制，長期以來土地開發受到嚴格的管制，加上計畫區緊臨水湳機場，受其飛航安全管制的建築相關限制，因此，區內現況使用狀況多以農業及其他使用為主，其他使用包含軍事用地、空置或毀壞之房屋、荒地、游泳池等等使用；而臨中清路路旁為本區建築物林立地區，為本區現況主要商業使用區域，現況住宅用地多位於中清路、貿易巷、中平路沿線，多為早期興建之住宅，至於工業使用則集中於中平路沿線；現況已建築使用面積為 16.60 公頃，約占計畫總面積的 18.46%。

茲就各類土地使用情況，概述如下：

(一) 住宅使用

計畫區內現況住宅使用主要分布在中平路、中清路及貿易巷沿線，其中計畫區有原軍方眷村之住宅用地，主要分佈於貿易巷周圍，合計面積約 9.69 公頃，約佔計畫區面積 10.77%。



(二) 商業使用

計畫區現況商業使用主要分布於中清路沿線為主，多為五金雜貨、檳榔飲料、傢俱等一般零售業為主，合計面積約 3.19 公頃，約佔計畫區面積 3.55%。



(三) 工業使用

計畫區內工業使用，多分布於中平路兩側，多為汽車修護廠、資源回收場、倉儲貨運等零星工廠，合計面積約 3.72 公頃，約佔計畫區面積 4.14%。



(四) 道路

道路使用包含已開闢之中平路、環中路、黎明路及中清路部分面積等等，以及區內路寬較小之既有巷道，合計面積約 8.89 公頃，約佔計畫區面積 9.88 %。



(五) 農業及其他使用

計畫區內農業使用多為稻田使用，除了農業使用外，其他部分有為廟宇、水路、軍事用地、或未利用土地等等，本計畫區作為農業及其他使用之合計面積約 64.51 公頃，約佔計畫區面積 71.67 %。



表 3-3 計畫區內土地使用現況面積表

使用項目	使用面積 (公頃)	百分比 (%)	備註
住宅使用	9.69	10.77%	
商業使用	3.19	3.55%	
工業使用	3.72	4.13%	
道路	8.89	9.88%	
農業及其他使用	64.52	71.67%	
合計	90.01	100.00%	

資料來源：本計畫統計，調查日期：民國 95 年 06 月。



二、建築結構與樓層數

由於計畫區屬後期發展區，除了原有的聚落及中清路、中平路沿線有磚造、加強磚造及鋼筋混凝土造等永久性建築外，多為鐵皮結構之臨時性建築。

建築物樓層數，其中磚造及加強磚造多為1樓建築多屬眷村住宅，而鋼筋混凝土造1-2樓建築，多為連棟的透天厝；其他工廠或鐵皮結構之建築物，則以一樓挑高建築為多。



第四節 交通系統現況

計畫區內聯絡道路部分多未開闢，本計畫依現況道路按其道路功能區分可概分為主要聯絡道路及區內出入道路兩類，分別概述如下：

一、主要聯絡道路

(一) 中清路

中清路為於本計畫區東側，道路寬度 30M，為台中市往台中縣通道及上下中清交流道路段之一，加上沿線建築物密集，商業行為頻繁，所以，交通量高，上下班尖峰時段交通車流量大。



(二) 黎明路

黎明路位於本計畫區往逢甲商圈、中港交流道及上下中清交流道之道路，道路寬度 20M，本路段交通量尚可，上下班尖峰時段交通車流量大。

(三) 環中路

環中路位於本計畫區北側，道路寬度 80M，因為台中市往台中縣通道、上下中清交流道及中彰快速道路路段之一，上下班尖峰時段交通車流量大。

二、區內出入道路

(一) 中平路

中平路為本計畫區貫穿南北之道路，道路路寬為 25M，目前沿線路段開發密度不高，交通量較低，交通順暢。



(二) 民航路

為原進入水湳機場必要道路，現因機場已遷至清泉崗機場，本路段計畫路寬為 30M，現已開闢 15M，目前交通量不高，交通順暢。

(三) 既成道路

本計畫區內現有零星工廠及既有聚落散佈，為其對外的聯絡通道，如貿易巷、復華巷、中清路 105 巷等等均屬之，道路寬度多在 4-6 M 左右。



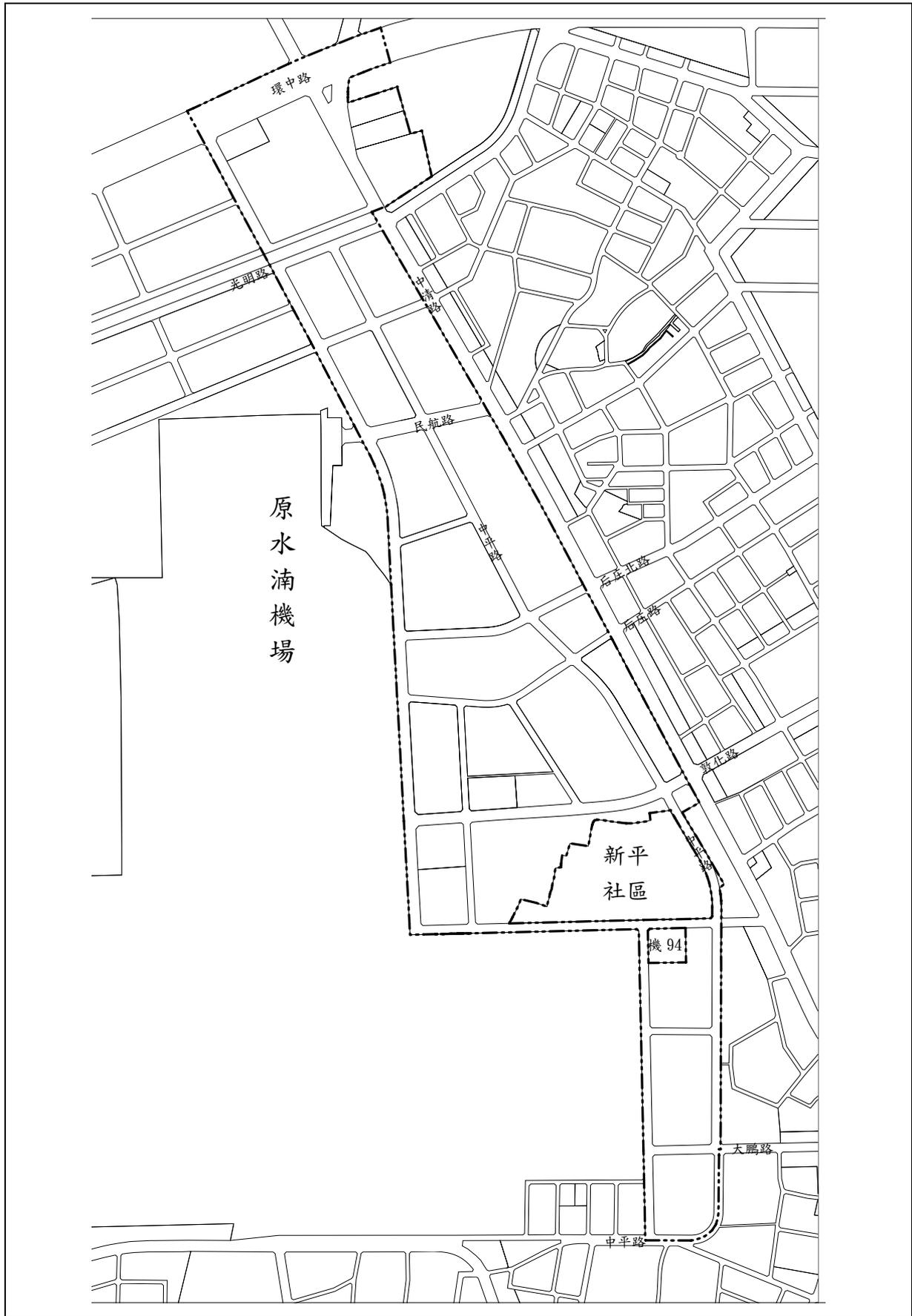


圖 3-2 計畫區道路系統示意圖

第四章 發展需求與整體規劃構想

第一節 發展需求推估

一、計畫年期

依循民國 93 年 6 月 15 日發布實施之「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)」案指導，本細部計畫之計畫年期訂為民國 115 年。

二、計畫人口推估

本計畫區計畫人口之推估係依循「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，核算出該地區可居住之總樓地板面積，以及平均每人可享有之居住樓地板面積。而當本細部計畫區開闢率達 100%，且完全依循法定可建築容積興建時，依據前開所推估之平均每人居住樓地板面積之標準，進一步估算出本計畫區可容納人口為 12,439 人，取其整數值為 12,000 人作為本細部計畫之計畫人口。

(一) 主要計畫規定

- (1) 台中市整體開發地區總面積 1,394.1002 公頃，劃設住宅區面積 811.5651 公頃。
- (2) 依台中市人口總量分派結果，整體開發地區應容納 20 萬人口。
- (3) 依內政部都委會決議，整體開發地區附帶條件：「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；商業區之平均容積率以不得超過 180%及建蔽率以不得超過 60%為原則。

(二) 人口推估

- (1) 整體開發地區應提供之總居住樓地板面積
 $=811.5651 \text{ 公頃} \times 140\% = 1,136.1911 \text{ 公頃}$
- (2) 整體開發地區平均每人居住樓地板面積
 $=1,136.1911 \text{ 公頃} \div 20 \text{ 萬人} = 56.8 \text{ 平方公尺/人}$
- (3) 本細部計畫區應分派計畫人口數
 $= \text{主要計畫住宅區} \times \text{平均容積率} \div \text{平均每人居住樓地板面積}$
 $= 50.47 \text{ 公頃} \times 140\% \div 56.8 (\text{平方公尺/人}) = 12,439 \text{ 人}$
取其整數值以 12,000 人作為本區之計畫人口

三、用地需求預測

以計畫人口 12,000 人之規模，依『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之需求，詳見表 4-1 所示。

目前於本計畫區內所劃設之公園用地及停車場用地皆可滿足本細部計畫區計畫人口之需求。考量鄰接水湳經貿園區與本計畫區發展之配合，於該計畫案細園道五鄰接本計畫區之起點，劃設得形成一帶狀延續性開放空間，故於細部計畫劃設廣場兼停車場一處；另規定建築物留設停車空間標準以因應停車需求，見表 4-1。

計畫區內雖無學校用地之劃設，依目前的學校範圍劃設，在北屯區新平里及西屯區大石里為大鵬國小所涵蓋，而大鵬國小與本計畫區緊鄰，在西屯區港尾里為泰安國小、新興國小所涵蓋，目前此 3 所文小服務半徑已涵蓋本計畫區，如圖 4-1、表 4-2 所示，文中部分，本計畫區範圍係屬大德國中、文中 26 之學區範圍，基於上述，本區目前無劃設文中、文小之用地需求。

表 4-1 公共設施用地需求分析表

單位：公頃

項目		檢討標準	現行主要計畫劃設面積	需求面積	超過或不足面積
學校用地	文小用地	1.五萬人以下者，以每千人 0.20 公頃為準。 2.依閭鄰單位之分布，以每一閭鄰單位或服務半徑不超過 600 公尺配設為原則，每校面積並不得小於 2.0 公頃。	-	2.4	-2.4
	文中用地	1.五萬人以下者，以每千人 0.16 公頃為準。 2.依閭鄰單位之分布，以每一閭鄰單位或服務半徑不超過 1500 公尺配設為原則，每校面積並不得小於 2.5 公頃。	-	2.5	-2.5
公園用地		1.五萬人口以下者，以每千人 0.15 公頃為準。 2.閭鄰公園每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃。	7.60	1.80	+5.80
兒童遊樂場用地		1.以每千人 0.08 公頃為準。 2.每處最小面積 0.1 公頃。	-	0.96	-0.96
廣場兼停車場用地		1.超過一萬至十萬人口者，以不低於商業區面積之百分之十為準。 2.停車空間不得低於計畫區內車輛預估數之 20% 之停車需求。	0.74	0.59	+0.15
排水道用地		按實際需要檢討	0.68	-	-
道路用地		按實際需要檢討	23.96	-	-

資料來源：本計畫整理。

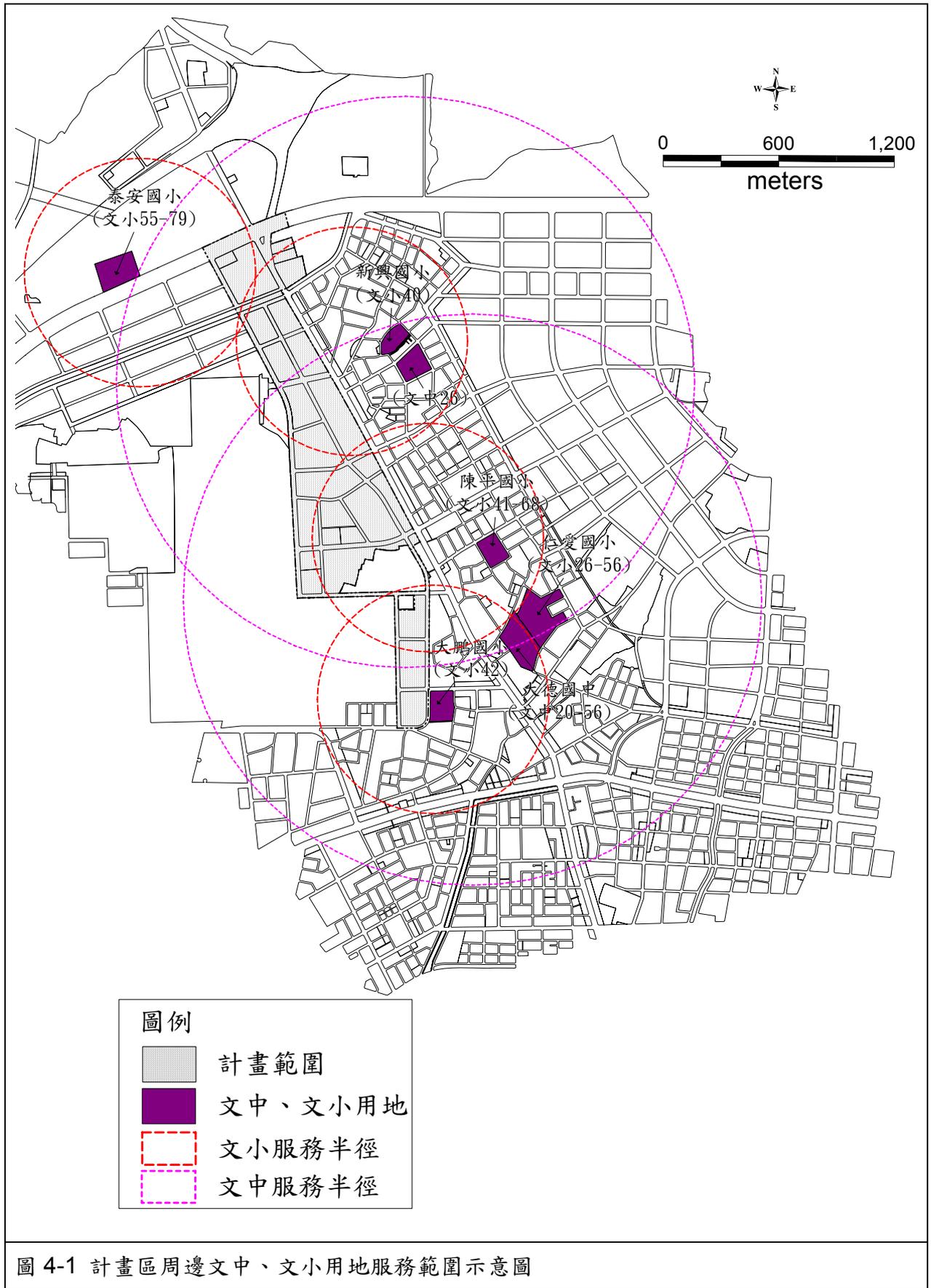


表 4-2 本計畫區周邊文中、文小學區範圍表

學校名稱		學區範圍
國小	大鵬國小	仁愛里（部份）、新平里（全里）、水湳里（部份）、大河里（部份）、何源里（部份）、大石里（全里）、大鵬里（全里）、大福里（全里）
	泰安國小	港尾里（部份）、廣福里（全里）
	新興國小	港尾里（部份）
國中	大德國中	港尾里（部份）、大福里（全里）、大石里（部份）、陳平里（全里）、忠平里（全里）、新平里（全里）、仁愛里（全里）、水湳里（全里）、大德里（全里）、仁和里（部份）、后庄里（部份）
	文中 26	尚未開闢

資料來源：台中市西屯區、北屯區戶政事務所。

四、主要計畫決定之各項公共設施開闢使用情形

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，本計畫區屬後期發展地區，目前已開闢公共設施除部分道路用地及排水道用地外，其餘均未開闢，目前道路用地已開闢部份為道路編號 80 M-1(環中路)、道路編號 30 M-25(中清路)、道路編號 20 M-76(黎明路)、道路編號 30M-79(民航路現已開闢 15M)、道路編號 20M-151(中平路部份路段開闢)、道路編號 20M-79(大鵬路已開闢)。

第二節 整體規劃構想

因應中部國際機場的設置，水湳機場 2004 年遷至清泉崗機場，自此台中市除了相關地區的飛航管制之禁限建，讓台中市近三分之二地區重獲空權外，也使得水湳機場及週邊地區獲得再發展契機，本計畫緊鄰水湳機場用地，機場遷離後，土地使用與開發展現了新發展風貌，也帶來本計畫發展特色的重要指標，因應水湳經貿園區形塑為「都市之肺」主體，並連繫週邊區域綠、藍帶結合，增加都市生態棲息地，豐富景觀效果，並作為都市防災據點，本計畫區週邊多元的都市現況非屬豐富優質，而是雜亂無序，本計畫區整體的規劃構，對外藉由延續水湳經貿園區生態、科技、產業、國際經貿及都會人文生活的「都市綠核」理念規劃，對內以優質生活空間的綠、藍帶開放空間系統為導向。

一、高品質住宅社區

本計畫區係以居住活動為主，在主要計畫指導下，規劃為高品質低密度的住宅社區，因臨接水湳經貿園區及逢甲學區要創造營造人文經濟兼具的綠色住宅區，居住功能強化建構，並透過土地使用分區管制要點的規範，建立本地區的建築特色，營造合宜的居住環境。

二、發展新興鄰里性商業區

本計畫區商業區位於中平路、民航路、中清路包圍之街廓，將來以結合水湳機場發展為經貿園區計畫，及因應中清路的既成現況之停車不易導致商業發展受限及造成中清路交通混亂問題，本計畫區商業活動將提供休憩、購物機能為主，創造中清路另一個鄰里性商業核心。

三、形塑綠色開放空間

結合各街廓內部人行步道之留設，為跨街廓的連接形式，並於街廓內集中留設開放空間，並由街廓法定空地之植栽花、草、樹木綠化及公園、綠地及廣場兼停車場用地，形成綠色環境，創造自然又舒適的開放空間。

四、打造台中市門戶，創造入口意象

本計畫區位於台中市與台中縣交界地帶，為進入或離開台中市的入口意象重要隘口，配合水湳經貿園區規劃為蛻變中的都市綠核遠景及地標性建築，本計畫

亦將透過土地使用分區管制要點的規範與之相結合，並將區內規劃街道空間、土地使用與建築特色相互配合、加強入口廊道綠化及人車活動動線規劃。

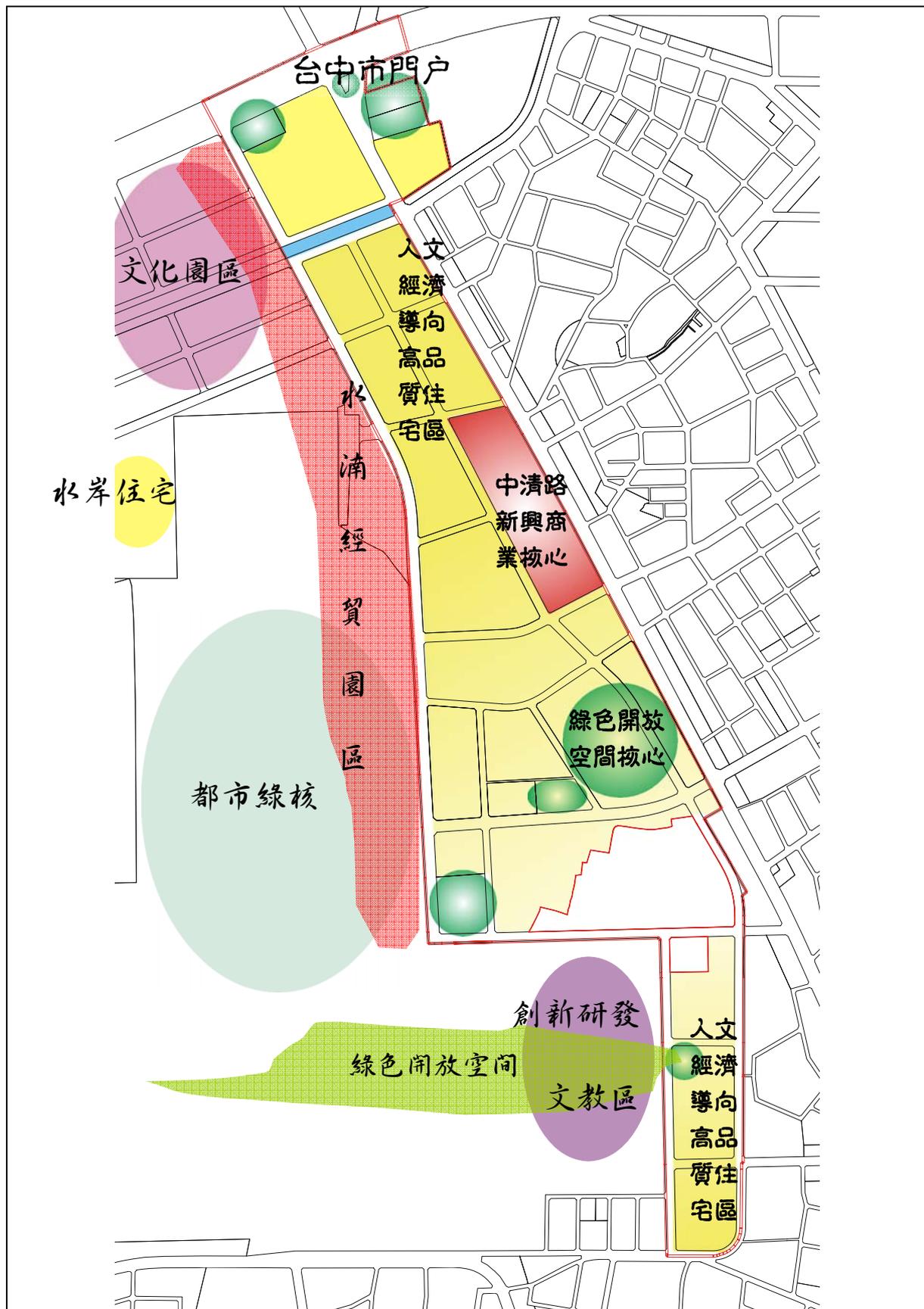


圖 4-2 整體規劃構想示意圖

第三節 規劃原則

一、土地使用規劃

- (一) 街廓細分應考量實施土地使用分區管制所需最適合建築使用之街廓深度與寬度，並以方整易於開發為主。
- (二) 既成社區面臨已開闢計畫道路，應儘量維持其原建築物使用。
- (三) 商業區為鼓勵其以整體開發，因此不另規劃細分區。

二、道路系統規劃

- (一) 為避免不必要的通過性交通，並確保計畫區內居住環境之寧靜，儘量減少與聯外道路過多之交叉路口。
- (二) 計畫區內道路除配合鄰近地區之道路系統外，應儘量避免造成區內或區外建地路衝。
- (三) 部分地區建物發展較為密集，並已形成既成之出入道路，應依既成道路現況劃設，以維持既有社區之完整性。

三、公共設施規劃

- (一) 提供地區居民日常生活必需之公共設施，如公園、兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地等，以創造舒適便利之生活環境。
- (二) 各項公共設施用地應符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」所規範之檢討標準劃設，並應就人口、土地使用、交通等現況及未來發展趨勢決定其項目、位置與面積。
- (三) 公共設施配設之位置以能便利本計畫區全體居民使用為原則，應考慮其服務範圍、可及性，並配合主要計畫公共設施用地區位作適當因應。
- (四) 儘量集中劃設開放空間，以增進開放空間之使用彈性與利用效率。
- (五) 規劃帶狀開放空間，以兼顧開放空間可及性及都市防災功能。

第五章 實質發展計畫

第一節 計畫年期與人口

一、計畫年期

依循主要計畫之指導，本細部計畫之計畫年期為民國 115 年。

二、計畫人口

計畫人口為 12,000 人，人口淨密度約每公頃 265 人。

第二節 土地使用計畫

一、住宅區

本計畫範圍之住宅區，主要計畫共劃設約 50.47 公頃之住宅區，細部計畫規劃後為第一之一種住宅區，其面積為 45.60 公頃，占計畫區總面積 50.66%。

二、商業區

本計畫範圍之商業區，主要計畫劃設 5.85 公頃，經細部計畫規劃後為第五種商業區其面積約 5.59 公頃，佔計畫區總面積約 6.21%。

表 5-1 細部計畫土地使用面積表

主要計畫			細部計畫 增減面積 (公頃)	細部計畫			
土地使用分區	面積 (公頃)	估計畫總面 積百分比 (%)		土地使用 分區	面積 (公頃)	估計畫總面 積百分比 (%)	
住宅區	50.47	56.07	-4.87	第一之一 種住宅區	45.60	50.66	
商業區	5.85	6.50	-0.26	第五種商 業區	5.59	6.21	
公共 設施 用地	電力用地	0.65	0.73	-	電力用地	0.65	0.73
	公園用地	7.60	8.45	-	公園用地	7.60	8.45
	綠地	0.06	0.06	+0.01	綠地	0.07	0.08
	廣場兼停 車場用地	0.74	0.82	+0.37	廣場兼停 車場用地	1.11	1.23
	排水道 用地	0.68	0.75	-	排水道 用地	0.68	0.75
	道路用地	23.96	26.62	+4.75	道路用地	28.71	31.89
	小計	33.69	37.43	+5.13	小計	38.82	43.13
總計	90.01	100.00	-	總計	90.01	100.00	

備註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。



圖 5-1 局部計畫示意圖

第三節 公共設施計畫

公共設施為提供日常生活之便利、舒適及安全之空間，進而提高居住水準。因此，完善之公共設施是不可缺少的，否則生活品質將惡化，公共設施之設置主要是考量項目、位置及規模，亦即必須依其人口分布、服務機能與範圍加以設置，兼顧「質」與「量」才是完備的，本計畫劃設之電力用地、公園用地、道路用地等公共設施用地，其劃設面積均符合公共設施用地需求檢討標準。

一、公園用地

本計畫區於主要計畫劃設公園用地四處，面積約 7.60 公頃，以符合檢討標準需求面積 1.80 公頃，配合水湳機場原址整體開發區規劃，將公 49 部分面積為道路用地，另將公 133 增加劃設面積 0.04 公頃，故本計畫區規劃之公園用地面積為 7.60 公頃，估計畫總面積 8.45%。

二、廣場兼停車場用地

本計畫區於主要計畫劃設廣場兼停車場用地一處，面積約 0.74 公頃，配合日後水湳機場原址整體開發區規劃，將廣場兼停車場 66 部分面積作為道路用地使用，另因應水湳機場原址整體開發區細園道五的帶狀路徑規劃，創造本計畫區結點意象，故劃設一處面積 0.40 公頃以供其相互結合呼應，本計畫區經規劃後廣場兼停車場用地面積為 1.11 公頃，估計畫總面積 1.23%。

三、綠地

劃設綠地用地二處，面積約 0.07 公頃，估計畫總面積 0.08%。

四、電力用地

劃設電力用地(電力 11)一處，面積約 0.65 公頃，估計畫總面積 0.73%。

五、排水道用地

劃設排水道用地一處，面積約 0.68 公頃，估計畫總面積約 0.75%。

六、道路用地

劃設道路用地面積 28.71 公頃，估計畫總面積 31.89%。

表 5-2 公共設施用地面積檢討表

項目	檢討標準	需求面積 (公頃)	計畫面積 (公頃)	超過或不足面 積(公頃)
電力用地	依實際需要劃設	-	0.65	-
公園用地	1.五萬人口以下者，以每千人 0.15 公頃為準。 2.閭鄰公園每一計畫處所 最小面積不得小於 0.5 公頃。	1.80	7.60	+4.84
兒童遊樂場 用地	1.每千人 0.08 公頃。 2.每處最小面積 0.1 公頃。	0.96		
廣場兼停車 場用地	1.超過一萬至十萬人口 者，以不低於商業區面積 之百分之十為準。 2.停車空間不得低於計畫 區內車輛預估數之 20% 之停車需求。	0.59 (600 輛)	1.11	+0.52
排水道用地	依實際需要劃設	-	0.68	-
綠地用地	依實際需要劃設	-	0.07	-
道路用地	依實際需要劃設	-	28.71	-

備註：停車場需求部分，如依區內車輛預估數 20%之停車需求，應提供 600 個停車位，每部停車空間以 30 m²計算，停車場面積不得低於 1.80 公頃，依本計畫土地使用分區管制要點之規定，計畫區內住宅區建築物按每 150 m²之樓地板面積應設置一部停車空間計算，將可提供約 4,000 輛以上停車空間，足供各住宅單元之停車需求。

表 5-3 公共設施用地編號表

項目	編號	面積(公頃)	估計畫總面積百分比(%)	備註
電力用地	電力 11	0.65	0.73	
公園用地	公 49	4.98	5.54	原面積 5.02 公頃，配合 25M-10 道路拓寬為 30M-80，部分面積為道路面積。
	公 50	1.34	1.49	
	公 105	0.64	0.71	
	公 133	0.64	0.71	原面積 0.60 公頃，經細部計畫增設面積 0.04 公頃。
廣場兼停車場用地	廣兼停 66	0.71	0.79	原面積 0.74 公頃，配合 25M-10 道路拓寬為 30M-80，部分面積為道路面積。
	細廣兼停 1	0.40	0.44	
綠地	綠地	0.06	0.07	
	細綠 1	0.01	0.01	

備註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

第四節 交通系統計畫

本計畫區內共劃設道路用地面積約 28.71 公頃，佔計畫總面積 31.89%。

一、聯外道路

- (一) 80M-1 號道路(環中路)：為聯繫中彰快速道路與中清交流道之重要道路，也是整個台中市聯絡各行政區及台中縣之道路。
- (二) 30M-25 號道路(中清路)：往北通往台中縣大雅鄉、中清交流道及中彰快速道路等，往南通往台中市中心。
- (三) 25M-17 號道路：為未來計畫區內聯結中科特定區、中清交流道、中彰快速道路、水湳機場原址整體開發區案之道路，往北通往環中路、往南通往計畫道路 20M-78 及 30M-83 道路，日後為區內通往水湳機場原址整體開發區案之道路。
- (四) 20M-76 號道路(黎明路)：往西通往中港交流道、往東通往西屯區中清路。
- (五) 20M-78 號道路：聯結計畫道路 25M-17，為本計畫區通往北屯區之道路。

二、主要道路

- (一) 20M-35 號道路：為本計畫區東西向主要道路，可銜接至中清路、后庄北路。
- (二) 20M-79 號道路(大鵬路)：為本計畫區東西向主要道路，可銜接至中清路及水湳機場原址整體開發區。
- (三) 30M-79 號道路(民航路)：為本計畫區東西向主要道路，通往水湳機場原址整體開發區，可銜接至中清路。
- (四) 30M-80 號道路：為本計畫區東西向主要道路，可銜接至中清路、敦化路，為原 25M-10 號道路配合水湳機場原址整體開發區增設 5M 道路路寬。
- (五) 20M-145 號道路：銜接 20M-78 號計畫道路及 20M-151 號道路。
- (六) 20M-151 號道路(中平路)：為計畫區主要南北向道路，往北可經由 20M-76 號道路通往中港或中清交流道，往南可銜接至逢甲商圈。
- (七) 20M-157 號道路：為本計畫區東西向主要道路，可銜接至 25M-17、中清

路，配合水湳機場原址整體開發區由原 15M-77 增設為 20M-157 計畫道路。

- (八) 20M-158 號道路：為本計畫區東西向主要道路，配合水湳機場原址整體開發區由原 15M-80 增設為 20M-158 計畫道路，並得經由細部計畫劃設之細 20M-1，可銜接至中清路。

三、次要及出入道路

主要計畫於計畫區內劃 15M 次要道路，並於細部計畫劃設 10M、15M 之道路寬度細部計畫道路，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。

表 5-4 計畫道路編號表

項目	道路寬度及編號	起點	訖點	長度(M)	備註
主要計畫劃設	15M-81	30M-25	25M-17	468.17	后庄路，銜接中清路
	15M-82	15M-81	20M-78	462.44	
	15M-83	15M-81	30M-80	266.18	
	15M-194	20M-151	20M-145	136.55	
	20M-35	30M-25	25M-17	398.85	后庄北路
	20M-76	30M-25	25M-17	232.11	黎明路
	20M-77	30M-25	25M-17	219.45	銜接中清路
	20M-78	20M-151	25M-17	642.66	
	20M-79	20M-151	20M-145	133.41	大鵬路延伸
	25M-17	80M-1	20M-78	1838.1	銜接環中路一段
	30M-25	80M-1	30M-25	420.7	中清路
	30M-79	30M-25	25M-17	239.27	民航路
	30M-80	30M-25	25M-17	612.08	原為 25M-10。
	20M-145	20M-78	20M-151	692.93	
	20M-151	20M-76	20M-145	2559.21	中平路
	20M-157	30M-25	25M-17	230.91	原為 15M-77。
	20M-158	20M-151	25M-17	162.31	原為 15M-80。
	4M	15M-82	15M-83	188.74	
	80M-1	80M-1	80M-1	456.84	環中路一段
細部	細 10M-1	25M-17	細 15M-1	110.96	
	細 10M-2	25M-17	30M-25	228.74	

項目	道路寬度及編號	起點	訖點	長度(M)	備註
計畫劃設	細 10M-3	30M-25	30M-25	379.73	銜接中清路
	細 10M-4	20M-151	30M-79	377.84	
	細 10M-5	20M-151	30M-79	338.31	
	細 10M-6	25M-17	20M-151	120.76	
	細 10M-7	細 15M-2	20M-151	101.34	
	細 10M-8	30M-80	20M-78	240.49	
	細 10M-9	15M-82	計畫範圍線	210	
	細 10M-10	15M-82	細 10M-8	93.02	
	細 10M-11	20M-145	20M-151	140.2	
	細 10M-12	細 10M-11	細 10M-13	295.78	
	細 10M-13	20M-145	20M-151	132.44	
	細 10M-14	20M-145	20M-151	134.63	
	細 10M-15	細 10M-14	20M-145	145.4	
	細 15M-1	80M-1	20M-157	274.75	
	細 15M-2	20M-158	15M-81	351.58	
	細 20M-1	20M-151	30M-25	131.69	銜接中清路

備註：表內長度應依核定圖實地分割測量者為準。

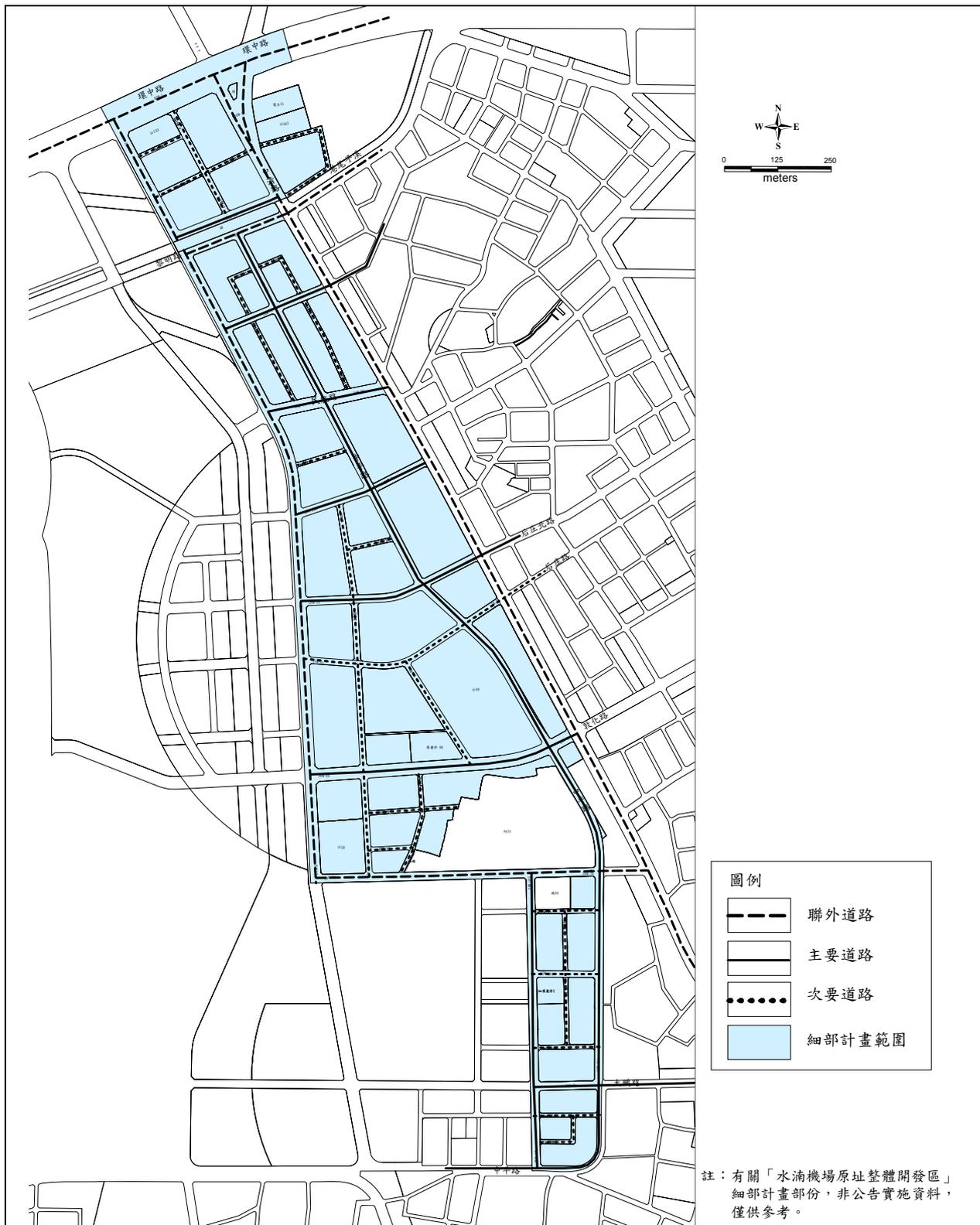


圖 5-2 細部計畫道路系統示意圖

第五節 開放空間計畫

都市的開放空間如同都市活動的起居室一般，人群的集中與活動的進行，讓空間充滿變化，也常因活動需求的不同，產生了不同的都市景觀及風貌。本計畫除規劃公共設施用地，另指定建築基地留設公共開放空間，分為沿街式、帶狀式、集中式開放空間等，分述如下：

一、集中式開放空間

本計畫區內有 6 處大型的開放空間，分別為公 49、公 50、公 105、公 133、廣兼停 66、細廣兼停 1 及細部計畫劃設之細綠地 1。

二、帶狀式開放空間

本計畫區帶狀空間為串聯綠地、公園、廣場兼停車場、人行步道用地及排水道用地，綠地及排水道用地日後希冀透過景觀規劃，提供居民視覺上的享受，希望透過建築介面可使開放空間與活動之間，能補足原有空間架構的限制，符合人群活動的需求。不同活動進行時，此介面的機動性能滿足其需求，減少對空間負面的影響；而對於開放空間，則再次詮釋其角色，注入以生命力。

三、沿街式開放空間

計畫道路兩側之建築基地，依本計畫土地使用分區管制要點之規定自道路境界線退縮作為沿街式無遮簷人行道，除供人行及自行車通行使用外，並應綠化以串聯集中式及帶狀式公共開放空間。

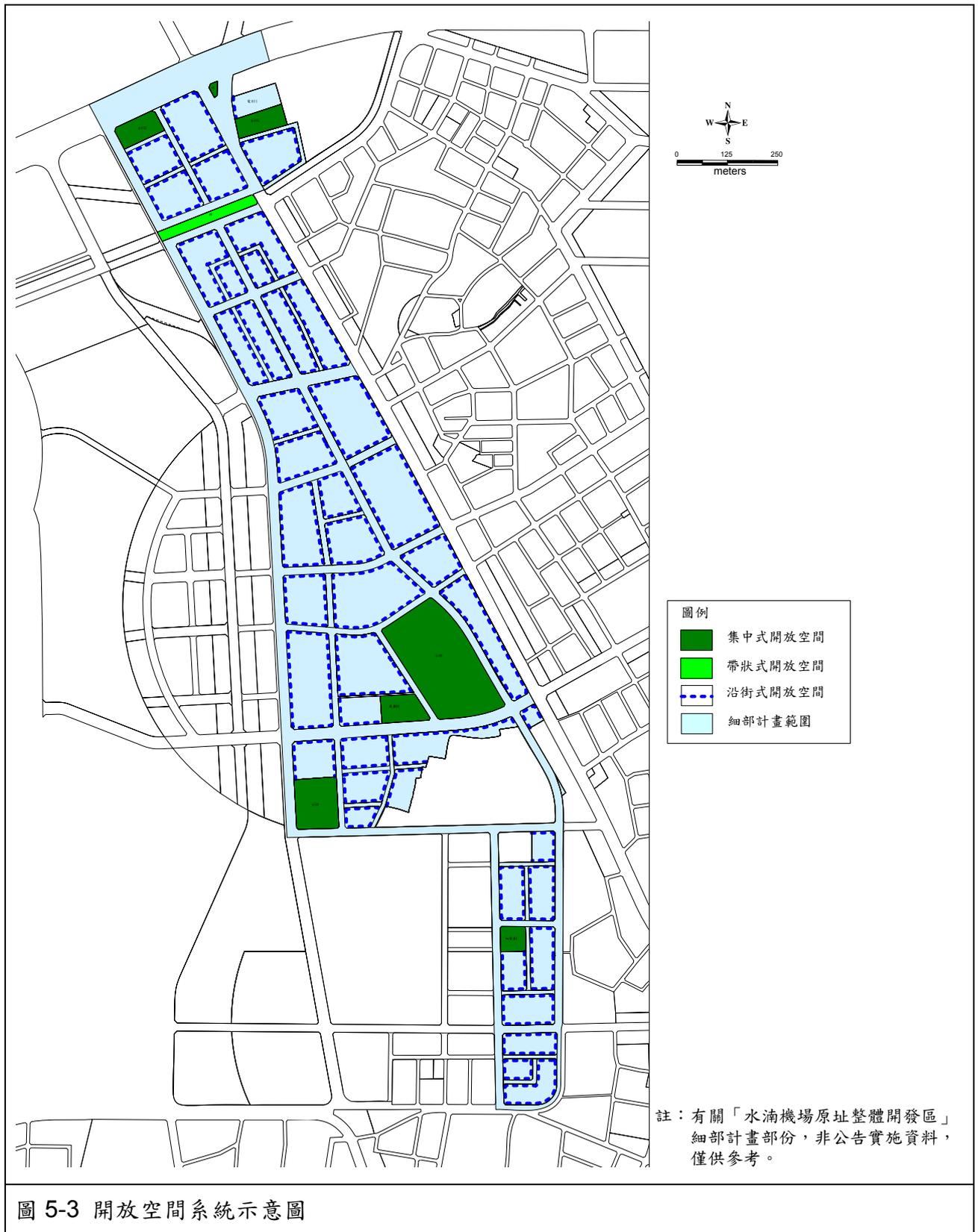


圖 5-3 開放空間系統示意圖

第六節 都市防災計畫

依據行政院二三九一次院會『災害防救方案』決議內涵，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。基此，本細部計畫區防災重點著重於鄰近空曠地區疏散路徑之安排，如圖 5-4 所示，茲就防災避難地區、防災路線、火災延燒防止地帶等說明如下：

(一) 防災避難地區

本計畫區之防災避難地區除以安全性高之公、私有建築用地外，尚可利用公園、廣場兼停車場和道路等屬開放空間之公共設施用地及本細部計畫區北側之都內農業區，以兼作避難防災場所和緊急疏散地區使用。

1. 臨時避難場所：臨時避難場所之劃設，係考量因空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用。防災避難地區除可建築用地外，其餘部分尚包括必要性公共設施和公共開放空間皆可兼具避難防災場所。
2. 長期避難場所：除因應前項空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用外，亦可提供較完善之設施和避護場所，以計畫區內公園用地及廣場兼停車場用地，以及附近之活動中心、國中、小學等公共設施納入考量，除本計畫區所劃設之公共設施用地外，配合本區域之交通網路聯絡各區，以備於緊急危難時，提供居民防災避難疏散之場所。

(二) 防災路線

本細部計畫區除於各建築物主要出入口及其四周出入口，並配合本細部計畫區內之計畫道路和停車場空間規劃防災路線，提供人員緊急疏散外，並結合防災避難地區，以確保公共安全。本細部計畫區與區外現有巷道鄰接者，不得設置圍牆，以利防災疏散。

(三) 火災延燒防止地帶：

本細部計畫區內劃設之道路、公共設施以及建築基地留設之帶狀綠地與廣場空間等，將規劃防災路線配合聯外之出入性道路於緊急危難時，提供防災避難疏散之場所，並兼具火災延燒防止之隔離功用。

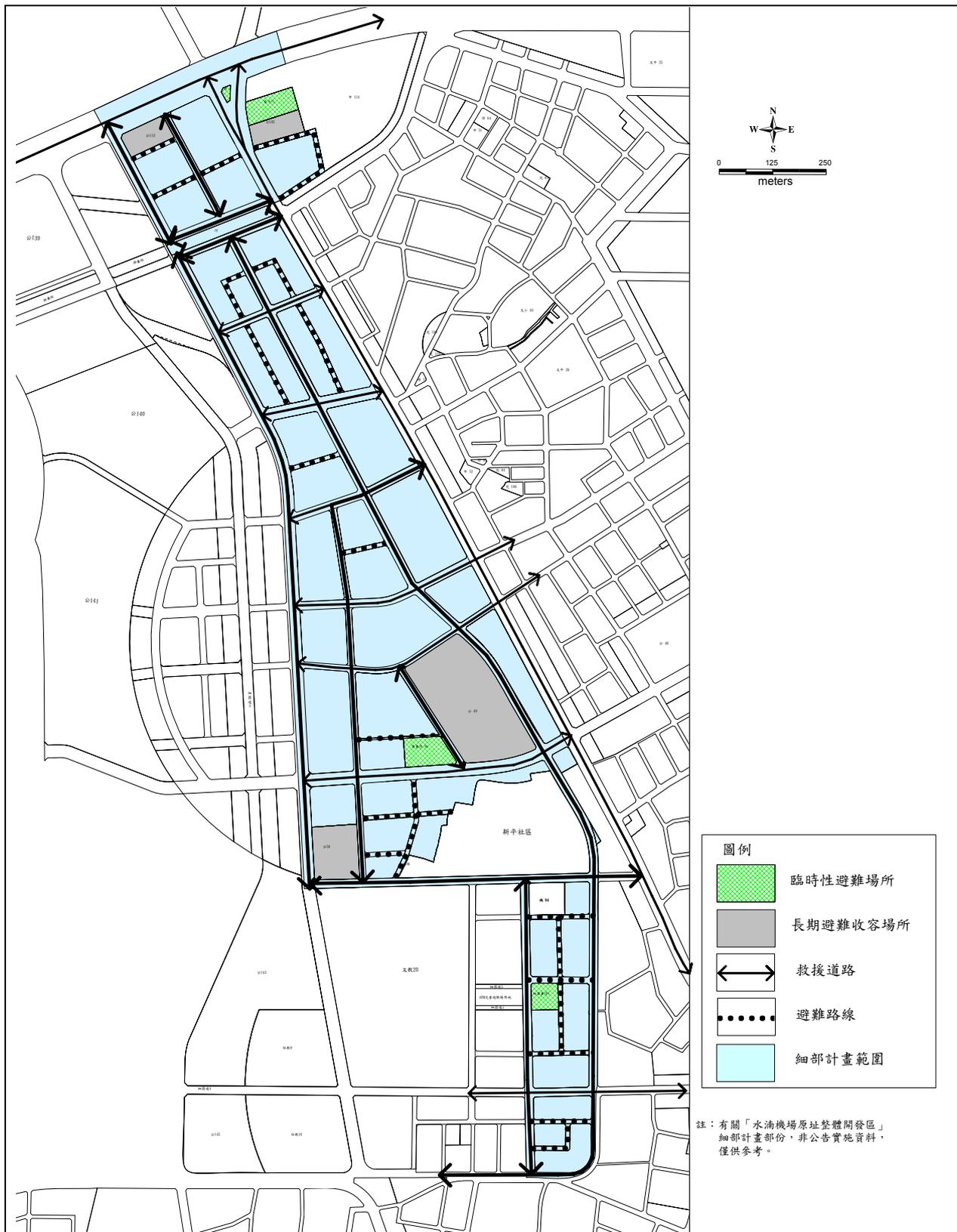


圖 5-4 防災避難系統示意圖

第六章 土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法台灣省施行細則第 35 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。
- (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於前院或後院之庭院。
- (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。)

(十六) 側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。

(十七) 建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至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。

(十八) 離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。

四、本計畫劃設下列各種住宅區及商業區，其使用管制如下：

(一)第一之一種住宅區：除限制工業、大型商場(店)、飲食店及殮葬服務業(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。

(二)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、本計畫住宅區及商業區內之建築基地應符合下列各項規定：

項目	第一之一種住宅區	第五種商業區	備註
最高建蔽率(%)	50	60	
最高容積率(%)	140	180	
上限容積率(%)	250	360	
最小基地面積(m ²)	140	-	
最高高度比	1.5	-	
前院深度(M)	6	5	
後院深度(M)	3	2	得兼作防火間隔
基地最小面寬(M)	7	-	

備註：

- 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.本計畫區內土地及建築物之使用，於本要點發佈前已取得建築執照者或於民國 62 年前合法建物，得原地原分配使用，未來新建、改建時得適用「台中市畸零地使用規則」之規定辦理，且不受前表之最小基地面積、基地最小面寬等規定之限制。
- 3.面臨中清路之住宅區，得依照都市計畫法台灣省施行細則第 16 條規定，申請為大型商場(店)及飲食店使用，不受本要點第四點第一項規定限制。
- 4.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、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
公園用地	15	45	
電力用地	50	250	
廣場兼停車場用地	10	20	

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：(如圖 6-1 留設無遮簷人行道示意圖)

(一) 住宅區及商業區依第五點所留設之前院中，住宅區臨建築線部分應留設 4 公尺作為無遮簷人行道；商業區臨建築線部分應留設 5 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(如圖 6-2、6-3)，所設之圍牆高度不得超過 2 公尺(不含大門及車道出入口)，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) 公共設施用地面臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。

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，經交通主管機關核准者。

(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%
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，於三年內領得建造執照者及本要點發佈前已取得建築執照者或於民國 62 年前合法建物於五年內因新建、改建領得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 20% 為限。

(四) 為維護本計畫地區之都市景觀、環境衛生及公共安全，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)之土地，得由土地所有權人向本府建設處景觀工程科提出綠、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議委員會依其綠、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 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，未依期限提出申請建築執照，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 40%。

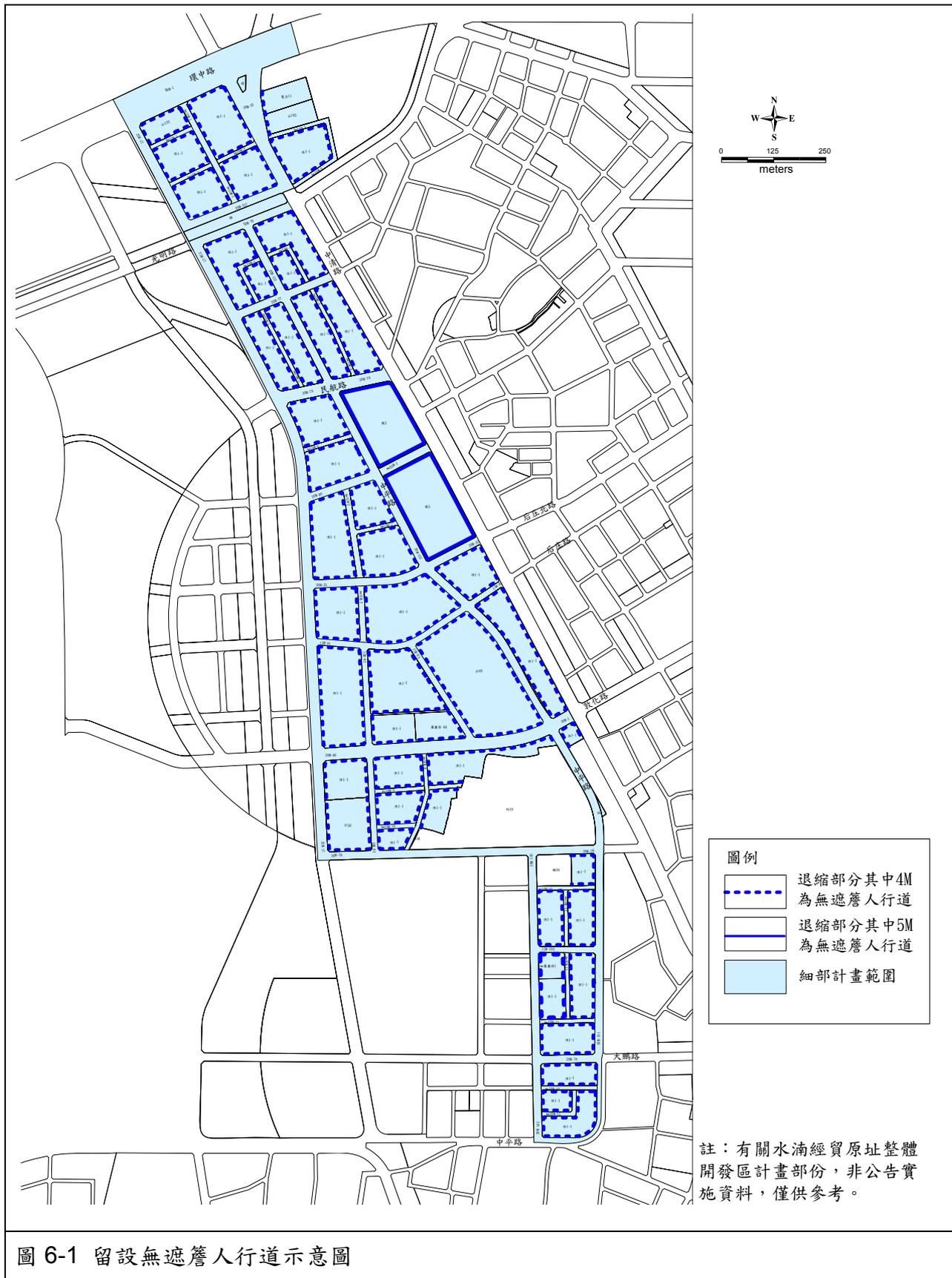
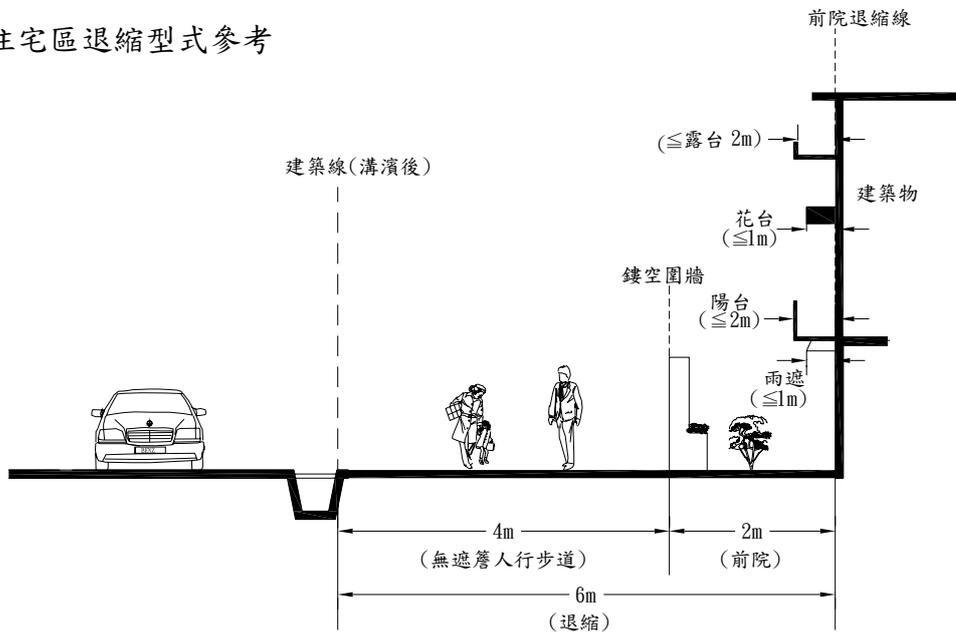


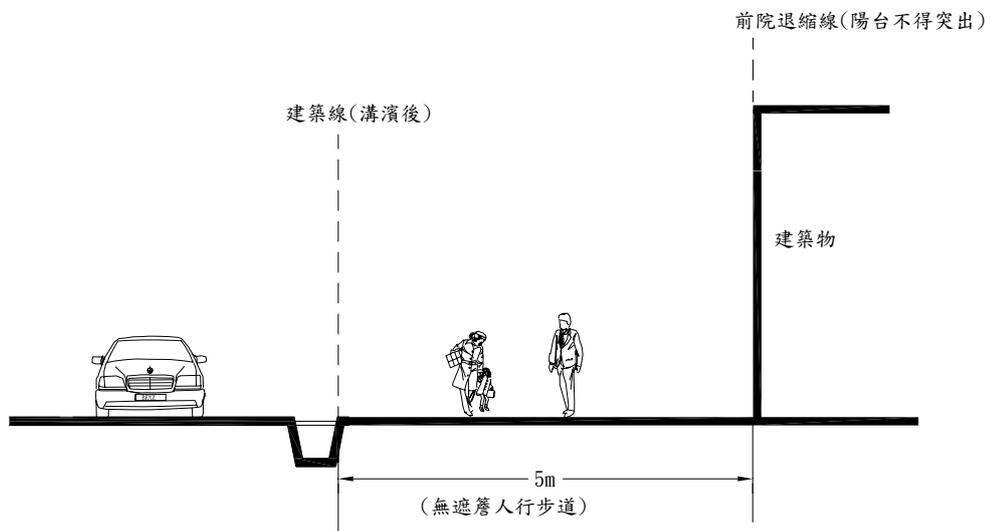
圖 6-1 留設無遮簷人行道示意圖

◎住宅區退縮型式參考



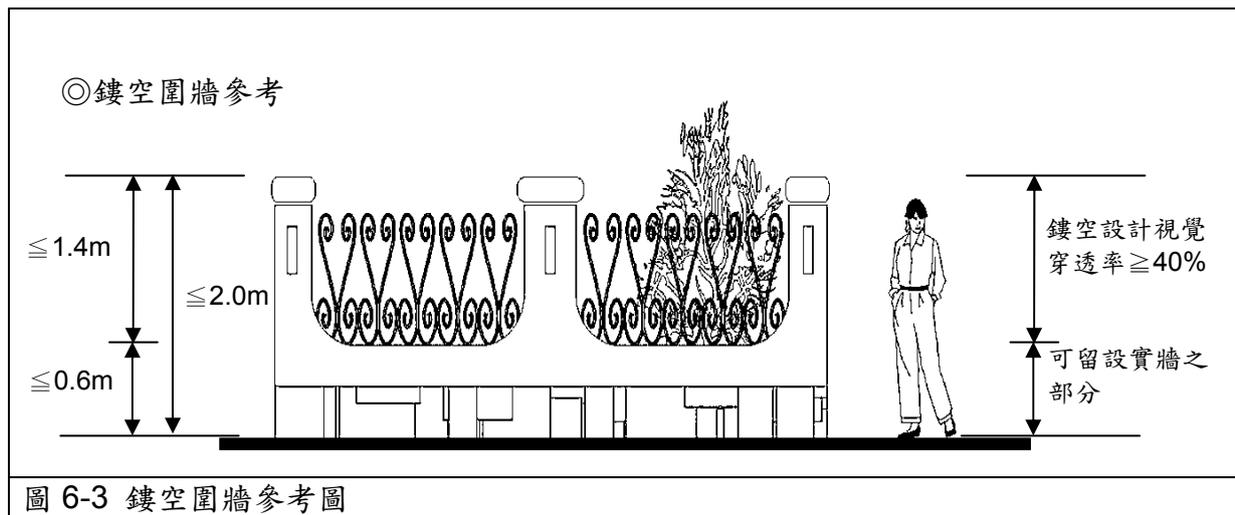
備註：建築物之露台、花台、陽台、雨遮與屋簷等設置規定依建築技術規則相關規定辦理。

◎商業區退縮型式參考



備註：建築物之露台、花台、陽台、雨遮與屋簷等設置規定依建築技術規則相關規定辦理。

圖 6-2 建築物前院退縮建築示意圖



九、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一百五十平方公尺之樓地板面積，需設置一輛停車位計算，其餘數部分超過七十五平方公尺需增設一輛停車位；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) 商業區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每一百平方公尺，需設置一輛停車位，其餘數部分超過五十平方公尺需增設一輛停車位。
- (三) 前二類以外之建築物，依建築技術規則設計施工編第五十九條規定辦理。

十、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，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二十公分、灌木應至少五十公分、喬木應至少一百公分。

十一、招牌廣告物

本計畫區內設置廣告招牌應依「台中市申請設置招牌廣告物及豎立廣告物執行要點」之規定辦理。

十二、都市設計審查

本計畫區內下列公、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「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。
- (四) 依本要點第九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。
- (五) 古蹟及歷史建築再利用者。

十三、離街裝卸場

(一) 裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：

建築物用途	使用樓地板面積 FA(m ²)	裝卸車位數(部)	備註
公共設施、辦公 事務業、旅社	FA < 2,000	免設	建築物具有 兩種以上使用 情況者， 離街裝卸車 位設置數 量，應依各 使用組別的 設置標準分 別計畫後予 以累加合併 規劃。
	2,000 ≤ FA < 10,000	1	
	10,000 ≤ FA < 20,000	2	
	FA ≥ 20,000	3 + (FA-20,000)/20,000	
零售商業、服務 業	FA < 1,000	免設	
	1,000 ≤ FA < 4,000	1	
	4,000 ≤ FA < 6,000	2	
	FA ≥ 6,000	3 + (FA-6,000)/6,000	
娛樂業	FA < 1,000	免設	
	1,000 ≤ FA < 10,000	1	
	FA ≥ 10,000	2 + (FA-10,000)/10,000	

(二) 裝卸空間標準

1. 最小裝卸空間尺度。

車種	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. 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。
4. 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。

第七章 事業及財務計畫

第一節 開發方式

依「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)書」有關整體開發地區所訂定之附帶條件第3點之(1)：「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；擬定細部計畫所需費用得列入重劃共同負擔。」因此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，故本計畫區將採市地重劃方式進行開發。

第二節 財務計畫

本計畫區以市地重劃方式開發，依據平均地權條例第 60 規定略以：「……，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，於土地交換分合時，應以該重劃地區之公有土地優先指配。」取得各項公共設施用地。

另，本計畫區內已徵收或價購原土地所有權人不得要求再分配土地，已協議價購或徵收取得之公共設施用地依據市地重劃實施辦法第 31 條規定略以：「……。重劃前已協議價購或徵收取得之公共設施用地，已依原計畫闢建使用，且符合本條例施行細則第 82 條第 1 款規定之道路、溝渠、河川用地，依本條例第 60 條第 1 項規定辦理抵充；其餘不屬該條款之用地仍按原位置、原面積分配，不得辦理抵充」。

本計畫區內重劃前原有合法建物，如以拆遷為導向，將增加拆遷之困難及建築物補償費之負擔，考量區內公共設施比率較高，為避免本案財務收支負擔無法平衡，在不影響土地分配及工程施工者，按原地原位置分配方式辦理，而其重劃負擔減輕之處理原則，於重劃計畫書中載明區內合法建物或既成社區或面臨已開闢道路等，依其受益程度減輕負擔原則。

關於本計畫區環中路保留土地重劃分配權部份，將依據台中市政府 86 年 12 月 5 日以 86 府工都字第 161326 號公告實施『變更台中市都市計畫（配合東西向快速道路八十公尺道路系統計畫）』案中變更內容綜理表變一一部分辦理。

本計畫區內除電力 11 之工程費由目的事業主管機關負責籌措外，不納入重劃共同負擔，其餘公園用地、綠地、廣場兼停車場用地及道路用地等之地上物補償費、整地費及工程費，均將由區內土地所有權人按其土地受益比例共同分擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。本計畫總開發經費合計約 8 億 1,678 萬元；其實際開發時程依工程設計進度完成（見表 7-1）。

表 7-1 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	地上物 補償費	整地費	工程費	合計			
電力用地	0.65			√		518	650	-	1,168	重劃會	依工程設 計進度完 成	重劃會 共同負 擔
公園用地 及綠地	7.67			√		12,810	8,850	17,540	39,200	重劃會	依工程設 計進度完 成	重劃會 共同負 擔
廣場兼停 車場用地	1.11			√		2,200	4,100	3,255	9,555	重劃會	依工程設 計進度完 成	重劃會 共同負 擔
道路用地	19.28			√		2,850	22,500	6,405	31,755	重劃會	依工程設 計進度完 成	重劃會 共同負 擔
合計	28.71					18,378	36,100	27,200	81,678			

備註：

- 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；至於地上物補償得視實際情況予以調整。
- 3.電力用地工程費用由目的事業主管機關負責籌措。
- 4.道路用地面積 28.71 公頃，現況開闢道路面積約 9.43 公頃。
- 5.排水道用地面積 0.68 公頃，現況已開闢完成。

業務承辦人員	
業務單位主管	