

擬定大雅都市計畫(原「市一」市場用地變更為商業區)細部計畫書

中華民國九十一年八月

大雅鄉公所

審核結果		人民團體對本案之反映意見	本案公開展覽起迄日期	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	擬定都市計畫機關	擬定都市計畫法令依據	都市計畫名稱	項目
縣級	鄉級	共計一件人民團體陳情意見，詳人民團體陳情意見綜理表。	公開展覽	無	大雅鄉公所	都市計畫法第十七條。	擬定大雅都市計畫(原「市一」市場用地變更為商業區)細部計畫	說明
台中縣都市計畫委員會九十年十二月二十七日第二十八屆第四次會議審議修正。 台中縣都市計畫委員會九十一年六月二十八日第二十九屆第二次會議審議通過。			公開展覽 民國九十年七月十七日至九十年八月十六日止，計三十天。 (刊登於民國九十年七月二十、二十一、二十二等三日中國時報)	說明會 民國九十年七月三十一日上午九時三十分於大雅鄉公所。				

# 第一章 緒論

## 第一節 計畫緣起及法令依據

### 壹、計畫緣起

本細部計畫之擬定係依據「變更大雅都市計畫(第二次通盤檢討)案(台中縣政府八十八年七月十二日八八府工都字第一八九八六九號公告發布實施)變更內容綜理表第十六案對「市一」市場用地變更為商業區之附帶條件辦理，其變更內容及附帶條件詳如表一所示。

- 一、《都市計畫法》第十七條
- 二、有關細部計畫書、圖應表明之事項則依《都市計畫法》第二十二條及《都市計畫書圖製作規則》第十三、十四條之規定事項辦理。
- 三、台中縣政府八十八年七月十二日八八府工都市字第一八九八六九號公告「變更大雅都市計畫(第二次通盤檢討)」。

## 第二節 細部計畫範圍及面積

本細部計畫區位於大雅都市計畫市中心區，現為大雅鄉公有零售市場之現址；計畫範圍北鄰十米計畫道路、東鄰四—十五米計畫道路(學府路)、西隔十米大雅路與永興宮為鄰，南側則商業區，計畫面積○·三〇二二公頃(主要計畫原載「市一」面積為○·三三公頃，經地形實測後面積為○·三〇二二公頃，故計畫面積以實測後面積為準)。本細部計畫位置及範圍請參見圖一細部計畫位置示意圖及圖二細路計畫範圍示意圖。

本細部計畫區座落於大雅鄉永興段，包含五四二地號等二十八筆土地，面積為○·三〇三二公頃。依主要計畫書之規定，本細部計畫整體開發範圍另含北側部分十米道路(永興段五三一、五三二、五三三、五三四、五三五、五四三地號)，面積為○·〇一五七公頃。故本細部計畫整體開發區之總面積為○·三一八九公頃。詳表二土地所有權人清冊、圖三地籍套繪示意圖。

## 第五章 實質計畫

### 第一節 計畫年期、計畫人口與密度

#### 壹、計畫年期

本細部計畫之計畫年期依循上位計畫－大雅都市計畫（第二次通盤檢討）之計畫年期，訂定為民國一〇〇年。

#### 貳、計畫人口與密度

依照主要計畫所訂定之居住密度每公頃二八〇人及本細部計畫總面積〇·三〇二二公頃推算，本細部計畫區可容納之計畫人口數為八十五人；而本細部計畫區劃設〇·二一七二公頃商業區，換算成居住淨密度約為每公頃三九〇人。倘依主要計畫「土地使用分區管制要點」第二點之規定以第二種商業區容積率百分之三四〇推算本細部計畫區每人平均居住樓地板面積約為每人四十九平方公尺。詳細之計算式如下所示：

$$280 \text{ 人/公頃} \times 0.3022 \text{ 公頃} = 85 \text{ 人}$$

$$85 \text{ 人} \div 0.2172 \text{ 公頃} \approx 390 \text{ 人/公頃}$$

$$0.2172 \times (340\% - 150\%) \div 85 \text{ 人} \approx 49\text{m}^2$$

### 第二節 實質發展計畫

#### 壹、土地使用計畫

本計畫依據大雅都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容第十六案內容，將原市一市場用地變更為商業區，並按附帶條件規定擬定細部計畫，細部計畫面積面積約為〇·三〇二二公頃；以市地重劃方式整體開發(整體開發範圍含市一及其北側部分十米道路用地，面積為〇·三一八九公頃)，提供三十%土地為公共設施。

鑑此，本計畫依現行道路規劃一條寬度六米之人行步道，藉以延伸學府路永興宮之牌樓至永興宮，並作為大雅公有零售市場之疏散通路。於大雅路、學府路及六米人行步道二側規劃商業區，以配合鄰近土地使用分區並維持本細部計畫既有商業活動型態；商業區面積計〇·二一七二公頃，佔細部計畫面積七一·八七%，佔整體開發總面積六八·一一%。

表六為細部計畫面積分配表、圖五為細部計畫示意圖

## 貳、公共設施計畫

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第二十一條有關停車場劃設原則，停車空間不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求；人口一萬以下者，以不低於商業區面積之百分之八為準。據此，本細部計畫區應至少劃設〇·〇一七九公頃之停車場用地。

本細部計畫為有效疏解商業區內隨意停車，阻礙交通的亂象，特於計畫區東南側臨學府路劃設一處停車場用地，其範圍包括西南側連接大雅路之現行通道，面積計約〇·〇五八五公頃，遠超出「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定之最小商業區停車場劃設面積。另為提供計畫區內人口對公園、綠地之需求，擬於停車場開發時留設百分之三十之綠化面積，予以改善。

## 第三節 土地使用分區管制要點

本細部計畫土地使用分區管制事項訂定如下：

- 一、本要點依都市計畫法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。
- 二、商業區之建蔽率不得大於百分之八十、容積率不得大於百分之三百四十。
- 三、商業區應依「台中縣都市計畫區騎樓設置標準」規定退縮建築；有關停車空間設置標準依大雅都市計畫「土地使用分區管制要點」規定辦理。
- 四、本細部計畫區公共設施用地不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」作多目標使用。
- 五、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上面積實行綠行，種植花草樹木。
- 六、停車場之綠地面積所佔比例不得低於百分之三十，透水面積所佔比例不得低於百分之四十五。
- 七、本要點未規定事項依大雅都市計畫土地使用分區管制要點及其他有關法令規定辦理。

## 第六章 事業及財務計畫

### 第一節 開發方式

本計畫係依「變更大雅都市計畫(第二次通盤檢討)」所訂之附帶條件辦理規劃開發，其附帶條件為：

- (一) 應另行擬定細部計畫，並以市地重劃方式辦理整體開發，提供三〇%土地為公共設施。
- (二) 五年內未完成開發，則恢復原計畫。
- (三) 附註事項：整體開發範圍含市一及其北側部分十米道路。

據此，本計畫以市地重劃方式辦理整體開發，整體開發範圍含北側部分十米道路，故整體開發區之總面積約為〇·三一八九公頃。於辦理市地重劃開發前，納入開發範圍之北側十米道路已徵收部分，應依「土地徵收條例」規定辦理撤銷徵收。

### 第二節 財務計畫

本計畫擬以市地重劃方式開發，公共設施用地取得由土地所有權人無償提供，即區內土地所有權人按其所佔面積比例分擔。工程方面，停車場、人行步道由重劃主辦單位負責開發，其開發經費列入共同負擔項目，亦由區內土地所有權人按所佔面積比例共同分擔，得以收回之抵費地抵付。本計畫未來開發所需經費概估如表七所示。