

中華民國九十一年十月

擬定台中市都市計畫(東光、三光地區)細部計畫說明書

台中市政府

審 核 摘 要 表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	擬定台中市都市計畫(東光、三光地區)細部計畫案	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第十七條	
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關係權利人姓名	無	
本案公開展覽之起訖日期	1. 公展文號：民國八十九年一月三十一日八九府工都字第 904864 號。 2. 刊登報紙及日期：聯合報民國八十九年二月二日第十六版。 3. 公展日期：民國八十九年二月一日至八十九年三月一日止計三十天。 4. 公開說明會：民國八十九年二月十七日上午十時假北屯區公所禮堂舉行。	
人民團體對本案之反映意見	詳如人民及機關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	縣(市)級	台中市都市計畫委員會第一八五次會議審議通過。

第一章 緒論

第一節 計畫緣起與法令依據

台中市都市計畫源自日據時期之規劃，於民國四十二年重新檢討規劃，民國四十五年十一月一日公布實施，計畫年期為二十年，稱為舊市區主要計畫。由於台中市工商業迅速發展與人口不斷增加，有鑑於計畫區外圍發展已漸具規模之鄉街地區須予以規劃納入都市發展區，其他地區則為配合國家政策保留為農業使用，而於民國六十二年研擬第一期擴大都市計畫（西屯地區），並於民國六十四年五月二十三日公布實施，稱為擴大第一期主要計畫區。第二、三、四期（包括軍功里、水景里地區；舊社、三光、平田里、平和里、松竹里地區；四張犁地區；後庄地區；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）於民國六十六年一月二十八日公佈實施，稱為擴大第二、三、四期主要計畫地區。本計畫區即位於擴大第二、三、四期主要計畫地區之舊社、三光、平田里、平和里、松竹里地區中。此外大坑風景區亦劃定範圍予以管制。至此臺中市整個行政轄區皆列入都市計畫範圍內。復由於臺中市近年來都市不斷發展，實質環境與社會經

濟產生變遷，且依據都市計畫法及都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定，臺中市政府於民國七十年辦理臺中市全市第一次通盤檢討「變更台中市都市計畫通盤檢討(不含大坑風景區)」，並於民國七十五年二月二十二日奉內政部核定後正式發佈實施。

為解決第一期公共設施保留地(指民國六十二年以前發布實施之都市計畫範圍)問題，臺中市政府乃於民國七十七年十一月完成第一期主要計畫公共設施保留地通盤檢討。民國八十四年二月十五日公佈「臺中市都市計畫(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)」以健全臺中市實質發展之需要。

因此早日擬定本地區之細部計畫，做為實施建築管理之依據，訂定土地使用分區管制要點，提供良好之居住環境，促進本地區整體性之發展與繁榮，為擬訂本地區細部計畫之緣起。

擬定細部計畫之法令依據為都市計畫法第十七條之規定：「．．．，應就其計畫地區範圍預計之發展趨勢及地方財力，訂定分區發展優先次序，第一期發展地區應於主要計畫發布實施後，最多二年完成細部計畫；並於細部計畫發布後，最多五年完成公共設施。其他地區應於第一期發展地區開始進行後，次第訂定細部計畫建設之。．．．」，另依第二十二條規定細部計畫書圖應就下列事項表明之：

一、計畫地區範圍。

- 二、居住密度與容納人口。
- 三、土地使用分區管制。
- 四、道路系統。
- 五、事業及財務計畫。
- 六、地區性公共設施用地。
- 七、其他。

前項之細部計畫圖比例尺不得小於一千二百分之一。

依都市計畫法第二十三條規定：「細部計畫擬定後，除依第十四條規定由內政部訂定，及依第十六條規定與主要計畫合併擬定者，由內政部核定實施外，其餘均由該管直轄市、縣（市）政府核定實施。」

前項細部計畫核定之審議原則，由內政部定之。

細部計畫核定發布實施後，應於一年內豎立都市計畫樁、計算坐標及辦理地籍分割測量，並將道路及其他公共設施用地、土地使用分區之界線測繪於地籍圖上，以供公眾閱覽或申請謄本之用。

前項都市計畫樁之測定、管理及維護等事項之辦法，由內政部定之。

細部計畫之擬定、審議、公開展覽及發布實施，應分別依第十七條第一項、第十八條、

第十九條及第二十一條規定辦理。」可見細部計畫乃為公、私建設賴以推動之準則。

都市計畫法台灣省施行細則第三十五條規定：「擬定細部計畫時，應於都市計畫書中訂定土地使用分區管制要點；並得就該地區環境之需要，訂定都市設計有關規定。前項土地使用分區管制要點，應規定區內土地及建築物之使用、最小建築基地面積、基地內應保持空地之比率、容積率、基地內前後側院深度及寬度、建築物附設停車空間、建築物高度及有關交通、景觀、防災等事項。」

本細部計畫地區預期達成之目標如下：

- 一、以主要計畫為上位指導計畫；配合通盤檢討之修正擬定細部計畫，使地區均衡發展。
- 二、配合後期發展地區與台中市容積實施的考量，以土地使用分區管制達成合理的居住環境目的。
- 三、對現況使用情形加以調整並檢討目前各種土地使用，再予劃設地區性公共設施用地，服務地區性需求。
- 四、檢討目前道路系統之劃設，考量當地交通系統完整性，減少人車衝突；並考量聯外道路之連貫性發展。
- 五、訂定本區土地使用管制計畫，建立符合居住水準的環境，並營造地區性特色。
- 六、考慮都市發展及人民權益，達到社會公平的目的。

第二節 計畫區範圍

本計畫區位於台中市北屯區，南以後期發展區為界，西至東光路臨接鐵道，北與後期發展區之舊社里地區相接，東以計畫道路 15M-27 為界，面積約為三十二・〇二四公頃，行政區分別屬東光里、三光里。（如圖一—一、圖一—二所示）

第五章 實質發展計畫

第一節 計畫年期與計畫人口密度

一、計畫年期

計畫年期配合主要計畫為民國九十五年。

二、計畫人口與密度

本計畫區面積三二・〇二四公頃，以每公頃三四〇人計算；東光、三光地區計畫人口為一一、〇〇〇人。

第二節 細部計畫內容概要

主要計畫中對本計畫區的土地使用、交通運輸、公共設施均作過通盤規劃與檢討，細部計畫之目的乃在配合主要計畫之精神，配設地區性之出入道路系統，使基地可面臨建築線建築開發，並就主要計畫擬定之計畫人口配置足夠的公共設施，及經由土地使用分區管制計畫，促使該地區之發展在有效的管制下達成計畫目標。

細部計畫內容如下：

- 一、住宅區：主要計畫住宅區面積為二二·九二公頃，細部計畫規劃後面積減少〇·三〇公頃，合計住宅區面積為二二·六二公頃；其中劃設第二種住宅區一四·八一公頃，劃設第三種住宅區七·八一公頃，其管制內容參見土地使用管制計畫。
- 二、商業區：主要計畫商業區面積為〇·六〇七公頃，細部計畫規劃後面積不變；其中劃設第一種商業區〇·三〇三公頃，劃設第二種商業區〇·三〇四公頃，其管制內容參見土地使用管制計畫。
- 三、文小用地：文小用地一處(文小-6)，為主要計畫所劃設，面積一·四一公頃。
- 四、兒童遊樂場用地：主要計畫劃設一處(兒-12)，面積〇·二一公頃。

五、市場用地：計有一處(市-9)，為主要計畫所劃設，面積為〇・二三公頃。

六、停車場用地：計有一處(停-10)，為主要計畫劃設，面積為〇・〇九公頃。

七、道路：道路面積合計六・八五七公頃。

各項公共設施統計參見表五一一，細部計畫配置內容參見圖五一一。

第三節 公共設施配置計畫與檢討

本計畫區計畫容納人口一一、〇〇〇人，根據本計畫區實際發展需要之鄰里性公共設施用地項目，計有兒童遊樂場、公園、文小、文中、停車場等五項。

同時依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法所訂標準檢討結果如下(參見表五—二)：

- 一、公園用地：主要計畫未劃設公園用地，本次細部計畫亦未劃設，故面積尙不足一·六五公頃。
- 二、兒童遊樂場用地：主要計畫劃設〇·二一公頃，細部計畫並未增設，面積不足〇·六七公頃。
- 三、文小用用地：主要計畫劃設有一處(文小 6-36)，面積一·九二公頃，但文小用地有一部分屬於後期發展地區之範圍，而屬於本計畫範圍內之面積爲一·四一公頃，細部計畫未再增設，故文小用用地面積不足〇·七九公頃。
- 四、文中用地：主要計畫未劃設文中用地，本次細部計畫亦未劃設，故面積尙不足一·七六公頃。

五、停車場用地：主要計畫劃設一處停車場用地，面積為〇・〇九公頃，細部計畫未再劃設，檢討後面積不足一・六三公頃。

本計畫區經細部計畫檢討後，公共設施均不足，由於本計畫區多數已開發完成，現況發展也將達飽和，未來面積不足之公共設施，可由鄰近之計畫區(如後期發展地區)配合劃設來提供其不足之面積。

第四節 道路系統配置計畫

本計畫於主要計畫中已劃設四米人行步道一條、八米道路十四條、十五米道路一條，另有東光路(四十米)與東山路(二十米)兩條主要幹道，而本地區道路多為早期開發時配合留設的八米道路，故細部計畫僅增設八米道路(細 8M-1)一條以連貫計畫區東光里與三光里兩地區，詳細道路長度與面積如表五－四所示。

為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，規定：第二、三種住宅區建築時應由建築線向內退縮四公尺，其中臨建築線之二公尺為人行步道，並得列入前院深度與法定空地計算，餘二公尺為建築物前院（圖五－二），唯臨東光路與東山路之兩側基地得留設騎樓，以建立本計畫區之人行步道系統。

二公尺步道的設計，主要係維護行人交通的便利與安全，配合地區住宅與整體發展之需要，提昇居住環境品質。其預期效益有道路聯絡、發展區隔、公共設施聯繫系統化、美化綠化環境的功能。其基本配置為：一、與道路交接處設置阻隔設施，禁止汽、機車進入。二、路面鋪設人行磚。三、適當的地方可設置植栽、坐椅、燈飾等設施。

第五節 住宅區及商業區開發強度配置

一、住宅區開發強度

本計畫區之住宅區面積計二二·六二公頃，依據整體計畫區之發展、附近之道路系統、緊鄰之公共設施規模與種類，將住宅區劃分為二種類型。

(一)第二種住宅區：容積率為百分之二二〇；除面臨東光路、東山路兩旁之街廓外，其餘住宅區均劃設為第二種住宅區，面積有一四·八一公頃。

(二)第三種住宅區：容積率為百分之二八〇；面臨東光、東山路兩旁配置第三種住宅區，面積計有七·八一公頃。

住宅區面積合計為二二·六二公頃，平均容積率約為百分之二四一。如每人居住樓地板面積以五十平方公尺計算，約可容納一〇、八九〇人，與計畫人口一〇、〇〇〇人相近。

二、商業區

本計畫區之商業區集中於東山路兩側，依據附近之道路系統、緊臨鄰之公共設施規模與種類，將商業區劃分為二種類型。

(一)第一種商業區：容積率為百分之二八〇，劃設面積〇・三〇三公頃，主要分布於東山路北側之商業區。

(二)第二種商業區：容積率為百分之三五〇，劃設面積〇・三〇四公頃，其區位分布於東山路之南側商業區中。

商業區面積合計〇・六〇七公頃，平均容積率約為百分之三一五。各項資料參見表五－五。