

中華民國九十一年十月

擬定台中市都市計畫(台中體育場附近地區)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(台中體育場附近地區)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 904863 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：民國八十九年二月十六日上午十時假台中市東區公所、下午三時假北區公所禮堂舉行。	
人民團體對本案之反映意見	無	
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一八四、一八五次會議審議通過。

# 第一章 緒 論

## 第一節 計畫緣起

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較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；西屯福安地區；千城計畫地區）於民國六十六年一月二十八日公佈實施，稱為第二、三、四期主要計畫地區，此外大坑風景區亦劃定範圍予以管制，至此台中市整個行政轄區皆

列入都市計畫範圍內。

復由於台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，台中市政府於民國七十年辦理台中市全市第一次通盤檢討，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。而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，台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。又於民國八十四年二月十五日公佈台中市都市計畫（第一期公共設施保留地、干城地區道路系統除外）主要計畫的第二次通盤檢討以健全台中市實質發展之需要。

本細部計畫係屬於舊市區主要計畫之細部計畫，其遲至今日才擬定本計畫的原因，是因為本計畫區之地籍分割線與都市計畫圖不符，而於七十七年「變更台中市都市計畫（細部計畫公共設施保留地通盤檢討）」時為內政部都市計畫委員會決議暫予保留不列入該檢討案內。（圖一一一）

## 第二節 法令依據與計畫目標

依都市計畫法第十七條之規定，主要計畫發布實施後，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。另依第二十二條規定細部計畫書圖應就下列事項表明之：

計畫地區範圍。

居住密度及容納人口。

土地使用分區管制。

道路系統。

事業及財務計畫。

地區性公共設施用地。

其他。

前項細部計畫圖比例尺不得小於一千二百分之一。

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。」

本計畫區細部計畫預期達到之計畫目標如下：

- 一、以原主要計畫為上位指導原則，配合通盤檢討之修正，擬定細部計畫，以誘導該地區之正常發展。

二、公共設施之供需整合調配檢討，配合附近發展情形，提供足夠之地區性公共設施用地。

三、訂定土地使用管制計畫，引導都市土地健全開發，提升環境品質。

### **第三節 計畫區範圍及面積**

本計畫區位於台中市中心商業區東北，其範圍東臨自信街、體二變更案都市更新計畫區（此案為台中市政府依內政部八十三年四月之都市計畫委員會決議所委託進行之都市更新案，詳見第三章第二節，而將部份體育場用地變更為住宅區、鄰里公園兼兒童遊樂場、及停車場，該案目前正在審議中。）、進德路；南臨自由路、公園路；西臨三民路、精武路、雙十路；北則臨接變電街。地跨北區與東區，北區包括金華、樂英、武順、新興等里的部份區域；東區包括合作、東勢、東明、練武等里的部份區域，以及尙武、富仁、富台等里的全部區域，計畫面積六九·六五公頃。（如圖一一二、一一三）

## 第五章 實質發展計畫

### 第一節 細部計畫內容概要

主要計畫對本計畫區之土地使用、交通聯外系統、公共設施之規模與配置，均做過通盤檢討。細部計畫係配合主要計畫街廓規劃其出入道路，釐定計畫人口，配置足夠且適宜的鄰里性公共設施，擬定詳盡可行的土地使用分區管制計畫，以促進計畫地區的發展。本計畫區的計畫面積為六九·六五公頃，計畫人口數一一、〇〇〇人。人口粗密度為每公頃一五八人，居住淨密度為每公頃五三七人。

本計畫的細部計畫內容（圖五—一）如下：

#### 一、住宅區

本計畫區住宅區面積合計為二〇·四九公頃。平均每人擁有樓地板面積為五



○平方公尺。

## 二、學校

國民中學用地一處，為雙十國中所在地，面積四·七八公頃。

## 四、社教機構用地

社教機構用地一處，為忠烈祠、孔廟所在地與救國團所使用中，面積四·八八公頃。

## 五、自來水事業用地

自來水事業用地一處，為台灣省自來水公司所在地，面積○·六三公頃。

## 六、機關

機關用地一處，現況為軍事用地，面積一·二八公頃。

## 七、體育場

體育場用地一處，為國立台中體育場所在地，面積一七·三九公頃。

## 八、公園

公園一處，即中山公園，面積一一·〇三公頃。

## 九、停車場

停車場用地二處，停二十七尚未開闢，面積〇·四五公頃。停五十四為已開闢之中山公園地下停車場，面積〇·五三公頃，合計〇·九八公頃。

## 十、市場

市場用地一處，尚未開闢，面積〇·六一公頃。

## 十一、道路

合計道路面積為七·五八公頃。

爲達到提昇計畫區居住環境品質、控制引入的產業型態，維護土地資源的有效分配使用與空間體系的健全發展，避免土地資源的濫用、誤用，本細部計畫同時擬定土地使用管制要點，規定建築基地的建蔽率、容積率、前、後院深度等，有效管理住宅區之品質，區分商業活動之功能，以達到計畫目標。

## 第二節 公共設施計畫與配置種類

本計畫區計畫容納人口一一、〇〇〇人，依實際發展需要之鄰里性公共設施項目，包括有兒童遊樂場、停車場、零售市場、公園、國民小學、國民中學等六項，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」所訂公共設施用地之檢討標準，檢討本區之公共設施用地結果如表五－二。

其中，公園超過九．三四公頃，文中超過三．〇二公頃，因此已無需於計畫區增設此二項公共設施。停車場面積雖不足〇．六八公頃，但中山公園有地下停車場，應可彌補本區停車場面積不足之問題。

本計畫區並未劃設國民小學用地，面積不足二．二〇公頃，依通盤檢討規定國民小學是採學區制，服務半徑為六〇〇公尺，則計畫區恰可為位於計畫區東側之進德國小所涵蓋，可支援計畫區之需求。

在兒童遊樂場方面，雖檢討結果不足〇．八八公頃，但本計畫區目前有一面積達一一．〇三公頃之都會型公園（中山公園），且與住宅區相鄰，因此以此都會公園替代計畫區兒童遊樂場所不足之需求。

### 第三節 道路設計

本計畫區所劃設的道路依其等級與功能分爲聯外道路、主要道路及次要道路等三類（表四－一）。爲塑造良好都市景觀及完整之人行系統，規定臨雙十路、精武路以及自由路之住宅區得留設騎樓，以維護行人交通的便利與安全。

另外，第二、五、六種住宅區建築時應由建築線向內側退縮四公尺，其中臨建築線之二公尺爲人行步道，並得列入前院深度及法定空地計算，餘二公尺爲建築物前院。（圖五－二）

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。其基本配置爲：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。

## 第四節 住宅區之配置

計畫區內住宅區之面積共二十·四九公頃，分別為第二種住宅區面積一三·一九公頃，樓地板面積為二九〇、一八〇平方公尺；第五種住宅區面積一·〇〇公頃，樓地板面積為三四、〇〇〇平方公尺，第六種住宅區面積六·三〇公頃，樓地板面積為二五二、〇〇〇平方公尺，合計總樓地板面積為五七六、一八〇平方公尺，以每人擁有五〇平方公尺之樓地板面積計算，約可容納一一、〇〇〇人，平均容積率約為百分之二八一。

## 第五節 事業及財務計畫

### 一、事業計畫

財務為施政之母，政府之各項施政措施能否順利執行，端賴健全的財政予以支應。否則再有良好計畫，沒有豐富財源皆是空談，都市建設應有完整的財務計畫，始可達成計畫理想與實現目標。

本細部計畫區為原台中市都市發展區，已依都市計畫法第十七條第二項之規定核發建築執照，範圍內之公共設施用地，除文中十六－四八（雙十國中）、社教三－四八（孔廟、忠烈祠）、體二－四八（省立體育場）、自二－四八（省自來水公司）、公二九－四九（中山公園）、機一六九－四八（軍事用地）、停五四－五九（中山公園地下停車場），及精武路、雙十路等部份道路已開闢使用外，其餘各項公共設施用地及道路用地之開闢面積、經費概估如表五－三，其中市場用地、停車場用地以獎勵私人、團體投資或一般徵收方式開發；計畫道路則由政府配合地方發展之需要，按輕重優先順序編列預算，以一般徵收方式取得用地並開闢使用，以促進本計畫區之合理發展，提高居住環境品質，達到實施都市計畫之目的。估算全區開發總經費約需五、八〇五萬元。