

中華民國九十年元月

擬定台中市都市計畫(工業住宅社區)
細部計畫配合變更主要計畫說明書

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(工業住宅社區)細部計畫配合變更主要計畫案。	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第十七條、二十二條。	
擬定都市計畫機關	台中市政府。	
本案公開展覽之起訖日期	公展文號：台中市政府八九府工都字第九〇一三一五號。 公展期限：自民國八十九年元月六日至民國八十九年二月四日止。 刊登報紙：民國八十九年元月七日中華日報第十六版。 公開說明會：民國八十九年元月二十日上午十時假西屯區公所禮堂舉行。	
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議結果	縣市級	民國八十九年四月十五日台中市都市計畫委員會第一七八次會議審議通過。
	內政部	民國八十九年十二月十九日內政部都市計畫委員會第四九九次會議審議通過。

壹、前言

台中市工業住宅社區之主要計畫為民國七十一年三月廿五日台中市政府工都字第 15655 號函公告之「變更台中市都市計畫部份工業區為工業住宅社區、學校用地、道路用地等主要計畫」。當時為配合地方發展之需要，特將工業區中部份土地規劃為勞工住宅；以解決工廠員工與眷屬之居住問題，同時配合工業區開發安置拆遷戶的居住問題，而本地區一直遲遲未擬定細部計畫，影響該地區之整體發展，因此市政府為建立本地區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，乃擬訂本地區之細部計畫，

而於擬定台中市都市計畫(工業住宅社區)細部計畫中，為配合主要計畫所畫設之 12M-157-105 計畫道路拓寬為 24M 之計畫道路，乃需配合變更主要計畫之內容。

貳、原都市計畫概要

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；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，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）主要計畫的第二次通盤檢討（圖一）；計畫年期至民國九十五年，計畫容納人口一百三十萬人，人口粗密度每公頃二百〇一人，居住密度每公頃三百四十人，計畫總面積變更後為一二六〇〇・一三二公頃。此次之通盤檢討主要為適應都市發展的實質需要、現況問題的改善並兼顧社會公平正義的原則及強化台中市未來的發展潛能所做的通盤檢討。計畫內容延續第一次通盤檢討之精神並無重大之變革。

台中工業住宅社區位處工業區旁；多以住宅使用為主，計畫區之主要計畫中所規劃之各項土地使用面積如下：

- 一、住宅區：面積 46.28 公頃。
- 二、文中用地：面積 5.21 公頃。
- 三、機關用地：機關用地計有兩處，面積共 1.18 公頃。
- 四、公園用地：公園一處(世貿公園)，面積 2.61 公頃。
- 五、綠地：面積 3.53 公頃。
- 六、兒童遊樂場用地：合計兩處，面積共 0.27 公頃。
- 七、停車場用地：合計兩處，面積共 1.37 公頃。
- 八、市場用地：配置四處，面積共計 0.63 公頃。
- 九、加油站用地：僅一處，位於計畫區北側，面積 0.41 公頃。
- 十、變電所：一處，面積 0.25 公頃。
- 十一、排水道：面積 0.36 公頃。
- 十二、道路用地：面積為 6.56 公頃。

台中市都市計畫主要計畫及工業住宅社區主要計畫之土地使用面積表分如表一、表二所示。

參、變更位置

本變更計畫區位於本市西屯區天助街(12M-157-105 號道路)北側之停車場用地、綠地，面積合計 0.31 公頃。(詳如圖三所示)

肆、變更法令依據

依都市計畫法第十七條、二十二條之規定辦理。

伍、變更計畫內容及說明

本變更案係依台中市政府交通局所提評估報告修正，計畫範圍內天助街(12M-157-105)北側之停車場用地及綠地修正為道路用地，修正後路寬為 24 公尺。變更主要計畫部分停車場用地(停 121)0.14 公頃為道路用地，及變更主要計畫部分綠地(綠 31)0.17 公頃為道路用地。(詳如表三、表四及圖三所示)

表三 變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		面積 (公頃)	台中市都委會決議	變更理由
		原計畫	新計畫			
一	天助街 (12M-157-105 號道 路)北側之停車場 用地、綠地	停車場用地 (停 121)	道路	0.14	變更部分停車場用地及 綠地為道路用地。	依台中市政府交通局所提評估 報告修正，計畫範圍內天助街 (12M-157-105)北側之停車場用 地及綠地修正為道路用地，修 正後路寬為 24 公尺。
		綠地(綠 31)	道路	0.17		

註：一、本計畫凡未指明變更部分，均以原有計畫為準。

二、變更內容欄內之數字係變更面積，單位：公頃。

表四 變更內容統計表

項 目	變更前面積 (公頃)	本次變更面積增減 (公頃)	變更後面積 (公頃)	備 註
停	1.35	-0.14	1.21	
綠	0.98	-0.17	0.81	

陸、事業及財務計畫

本變更計畫之用地因過去已依促進產業升級條例徵收取得，故未來僅需編列工程費用加以開發即可，開發經費估算如表七所示。

表七 公共設施開發經費概估表

設施種類	面積 (公頃)	土地取得方式	整地費 (萬元)	工程費 (萬元)	合計 (萬元)	主辦單位	完成年期	經費來源
道 12M-157-105	0.31	已依促進產業升級條例徵收取得土地	186	496	682	台中市政府	本計畫公告實施後三至五年	市政府編列預算

本表所列面積為未開闢之面積。

整地費為 600 萬元/公頃，工程費 1600 萬元/公頃。

本表概算之結果，實際之整地費及工程費仍需以實際開發時之施工費用、利率及物價指數實際計算之。