

檔 號：

保存年限：

臺中市政府 公告

發文日期：中華民國96年8月14日
發文字號：府都計字第0960155581號
附件：如主旨



主旨：公告公開展覽「擬定台中市都市計畫（部分體二用地）細部計畫案」案計畫書、圖，請 周知。

依據：都市計畫法第19、23條。

公告事項：

- 一、公告地點：本府公告欄、本市中區區公所、東區區公所公告欄。
- 二、公開展覽期間：自民國96年8月15日至民國96年9月13日止，合計三十天。
- 三、公開說明會：民國96年8月30日上午10時於本市東區公所地下一樓第二會議室舉行。
- 四、任何公民或團體得於公開展覽期間以書面記載姓名名稱、地址及建議說明事項、變更位置理由、地籍圖說等資料壹式三份，向本府提出意見，俾利本市都市計畫委員會審議之參考。

18 2:20pm

市長胡志強

第一章 緒論

壹、計畫緣起

「體二」體育場用地係於「台中市都市計畫(第一次通盤檢討)案」變更「公一」公園用地為體育場用地，計畫面積 27.31 公頃。其中位於東區與北區間之部分「體二」體育場用地，地上合法建物密集，原計畫以徵收方式開闢作體育場使用，但由於經費不足，無力徵收，致在多次相關都市計畫檢討時多標示為「暫予保留、另案辦理」，並無實質開發計畫。

嗣後於 93 年 6 月 15 日台中市政府府工都字第 0930091958 號文發布實施之「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」內容，原則同意將體二用地面積 9.8636 公頃指定為「都市更新地區」，以「都市更新條例」規定方式整體開發。「體二」體育場用地(暫予保留)面積 9.7112 公頃之都市計畫變更內容，如無需調整原報內政部審議之內容，免再提內政部都委會討論，送報內政部核定；如未能擬具都市計畫更新事業計畫草案經台中市都市更新審議委員會審議通過者，應再提內政部都委會討論。

本案都市更新計畫經行政院經濟建設委員會 96 年 4 月 19 日召開「行政院都市更新推動小組第八次會議」決議，原則同意台中市政府改依「都市更新條例」第 9 條規定，公開甄選民間實施者辦理開發，為使招商條件足以吸引實施者，本案應先完成都市計畫變更作業，請內政部全力支持本案都市計畫變更及其後續作業，作為將來大規模老舊住宅社區整體更新之範例，並請台中市政府積極辦理以掌握期程。

有鑑於此，本計畫配合行政院加速推動都市更新方案，遵循主要計畫規劃原則之指導，擬定整體之住宅、公共設施及基礎設施改善計畫，以提供可安居的生活環境，並助益都市景觀之改善。

貳、法令依據

都市計畫法第 17 條第 1 項。

參、計畫範圍及面積

本案位置位於台中市力行路、雙十路、精武路、進德北路間街廓內東側及南側，計畫面積合計 9.8636 公頃，計畫區位及計畫範圍詳圖 1-1 及圖 1-2。

肆、細部計畫與主要計畫之關係

本細部計畫係依循主要計畫之指導原則，並依都市計畫法第 22 條規定研析並表明相關事項，作為計畫區後續開發建設之準據，包括增訂土地使用分區管制要點、事業及財務計畫等，其餘計畫內容皆與主要計畫相同。

貳、公共設施

計畫範圍附近以文教機構為主，鄰近有三民商圈，帶動此區繁榮發展的主要原因，又因許多學校校區位於附近，使青少年成為帶動整個商圈消費模式之領導者，進而帶起計畫地區的發展。計畫地區內的暫於保留地區也屬於公共設施保留用地，因長年無法修繕改建，房屋老舊、巷道狹小，住宅品質相當不良，可惜到目前為止並無發展。

目前週遭公共設施用地包括運動設施、學術單位、機關用地、歷史建築與文化建物等，以下就其現況加以說明：

一、運動設施

(一) 運動體育場所

包括台中體育場、台中棒球場、市立游泳池、台灣體育學院的體育館及體操館等運動設施，均位於計畫地區的週邊，週邊地區可謂「體育園區」，是台中市體育活動總樞紐。

(二) 公園綠地

在計畫地區西南側為台中公園，為台中市在日治時期所規劃的大型公園，面積為約 11.22 公頃。

二、學術單位

(一) 大專院校

目前鄰近計畫地區的大專院校為國立台灣體育學院，以體育場與棒球場均為體院上課的場所。

(二) 中小學校

週邊有國立台中一中、雙十國中、力行國小等中小學校，平時可作為地區居民運動的場所。

三、機關用地

包括文英館、自來水公司。文化局文英館位於雙十路上，原稱為市立文化中心，然今文化中心已遷走，改為文英館，今有畫廊及民俗文物陳列室，極具文藝

廳前石砌地板尚有雕花，護龍則有精美壁飾，門前庭院有大樟樹及數棵大榕樹，樹齡亦在 70-80 年左右。

參、道路系統

計畫地區鄰近主要道路為力行路、雙十路、進德北路、精武路，為本區重要交通通道；電台街與水源街為區內次要道路。

一、主要道路

主要道路為計畫地區聯接屯區的主要道路之交通運輸，以通過性交通為其主要功能，因此有大量車潮，其道路包括：

(一) 力行路

屬東西向道路，為計畫地區北側，往西連接至雙十路二段，往東則銜接至東區，路幅寬度為 20 公尺。

(二) 雙十路二段

屬南北向道路，位於計畫地區西側，往北銜接北屯路可至北屯區，往南連接至中區，路幅寬度為 25 公尺。

(三) 精武路

屬東西向道路，於計畫地區之南側，往西連接至中區，往東銜接精武東路至太平市，路幅寬度為 30 公尺。

(四) 進德北路

屬南北向道路，位於計畫地區東側，往北連接至興進路，往南銜接進德路至東區，路幅寬度為 15 公尺。

二、次要道路

(一) 電台街

為體育場與自來水公司間的巷道，樹木雜草叢生，有髒亂之感覺。

第三章 實質發展計畫

壹、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訂為民國 115 年。

二、計畫人口與密度

本細部計畫因配合辦理部分體二都市更新事業計畫開發，計畫人口數不適合以歷年人口成長率來推估，故參酌「擬定台中市都市計畫（台中體育場附近地區）細部計畫書」（民國 91 年）中鄰近周邊精武路之住宅區容積率為 340%，將本計畫區之平均容積率訂為 340%。

在容積率 340%水準下，依據變更台中市都市計畫主要計畫（部分體二用地）案劃設之住宅區面積 4.294 公頃，可提供總樓地板面積為 14.7489 公頃。

以每人最適住宅面積 50 平方公尺計算，進一步估算出本計畫區可容納人口為 2950 人，以此作為本細部計畫之計畫人口。人口淨密度約為每公頃 700 人。

貳、土地使用計畫

本計畫配合都市更新事業計畫，以實際住宅安置樓地板面積推估需求，將住宅區細分為第三之二種住宅區（面積約 2.0226 公頃，占計畫總面積 20.51%）及第五種住宅區（面積約 2.2714 公頃，占計畫總面積 23.03%）。

土地使用計畫內容詳表 3-1 及圖 3-1。

表 3-1 土地使用計畫面積表

主要計畫			細部計畫 面積增減 (ha)	細部計畫			
土地使用分區	面積 (ha)	百分比 (%)		土地使用分區	面積 (ha)	百分比 (%)	
住宅區		4.2940	43.54	0	第三之二種住宅區	2.0226	20.51
					第五種住宅區	2.2714	23.03
公共設施 用地	公園兼兒童 遊樂場用地	0.5967	6.05	0	公園兼兒童遊樂場 用地	0.5967	6.05
	道路用地	0.6031	6.11	0	道路用地	0.6031	6.11
	體育場用地	4.3698	44.30	0	體育場用地	4.3698	44.30
	小計	5.5696	56.46	0	小計	5.5696	56.46
總計		11.50	100.00	0	總計	9.8636	100.00

註：表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

茲以計畫人口 2950 人，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之相關規定，檢討各項用地需求。

目前於主要計畫所劃設之公園兼兒童場用地尚不足 0.0817 公頃，但併入計畫區西南側之體育場用地面積二分之一計算後，可滿足本細部計畫區計畫人口之需求；停車場用地擬由公園兼兒童遊樂場用地採公共設施用地多目標使用辦法闢建，故不另劃設；道路用地則依更新計畫實際需要核實劃設二條 10 米寬計畫道路；至於學校用地，因計畫區鄰近之文小 19、文中 16 及文高 5 之服務半徑均涵蓋本計畫區，本案亦不再增設。各項用地規劃詳述如下：

一、公園兼兒童遊樂場用地

為塑造計畫區主要之門戶意象，創造富有生態綠意之景觀，並兼顧居民使用之公平原則，於計畫區中央、10M-410 計畫道路與 10M-411 計畫道路交會處劃設公園兼兒童遊樂場用地 1 處，供作當地居民及孩童休閒遊憩之空間，且依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」，得作地下停車場使用。公園兼兒童場用地面積計 0.5967 公頃，佔計畫面積 6.05%。

二、道路用地

未來更新區內將以東西向 10M-410 計畫道路及南北向 10M-411 計畫道路為主要道路，兩條主要道路相交的節點即為本更新區內的中心地帶。並於此一節點設計意象強調本社區係以都市更新重建改善居住品質之示範社區。

三、體育場用地

西南側部分土地維持體育場使用，俾與原體二用地合併規劃，以求公共設施用地整體有效利用。

參、公共設施計畫

茲以計畫人口 2950 人，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之相關規定，檢討各項用地需求。

目前於主要計畫所劃設之公園兼兒童場用地尚不足 0.0817 公頃，但併入計畫區西南側之體育場用地面積二分之一計算後，可滿足本細部計畫區計畫人口之需求；停車場用地擬由公園兼兒童遊樂場用地採公共設施用地多目標使用辦法闢建，故不另劃設；道路用地則依更新計畫實際需要核實劃設二條 10 米寬計畫道路；至於學校用地，因計畫區鄰近之文小 19、文中 16 及文高 5 之服務半徑均涵蓋本計畫區，本案亦不再增設。各項用地規劃詳述如下：

一、公園兼兒童遊樂場用地

為塑造計畫區主要之門戶意象，創造富有生態綠意之景觀，並兼顧居民使用之公平原則，於計畫區中央、10M-410 計畫道路與 10M-411 計畫道路交會處劃設公園兼兒童遊樂場用地 1 處，供作當地居民及孩童休閒遊憩之空間，且依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」，得作地下停車場使用。公園兼兒童場用地面積計 0.5967 公頃，佔計畫面積 6.05%。

二、道路用地

未來更新區內將以東西向 10M-410 計畫道路及南北向 10M-411 計畫道路為主要道路，兩條主要道路相交的節點即為本更新區內的中心地帶。並於此一節點設計意象強調本社區係以都市更新重建改善居住品質之示範社區。

19 體育場用地

西南側部分土地維持體育場使用，俾與原體二用地合併規劃，以求公共設施用地整體有效利用。

表 3-2 公共設施用地檢討表

(計畫人口：2950 人)

項 目	檢討標準	需求面積最 小值 (ha)	計畫面積 (ha)	備 註
公園兼兒童 遊樂場用地	0.23 公頃/千人	0.6784	0.5967	不足 0.0817，併入體育場 用地二分之一面積 2.1849 公頃，合計 2.7816 公頃 > 需求面積 0.6784 公頃
體育場用地		—	4.3698	
道 路	依實際需要劃設	—	0.6031	

資料來源：本計畫整理。

註：停車場用地依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，應符合計畫區內車輛預估數 20 %之停車需求，以每 5 人一部停車位數推估，則應提供 118 部停車位數。每部停車位空間以 30 平方公尺計算，停車場面積不得低於 0.354 公頃。本案因公園兼兒童遊樂場用地採公共設施多目標使用辦法闡建，故不另劃設。

表 3-3 公共設施用地編號一覽表

項 目		面積(ha)	百分比(%)
公園兼兒童遊樂場用地	公兼兒 21	2.03	6.05
體育場用地	體 2	0.65	44.3

資料來源：本計畫整理。

肆、交通系統計畫

本計畫區於主要計畫中所劃設的道路依其等級與功能分為聯外道路與主要道路二類。為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，規定臨精武路與進德北路道路兩側之住宅區得留設騎樓，以維護行人交通的便利與安全。另外，第三、二種住宅區及第五種住宅區建築時應由建築線向內側退縮四公尺以上，其中臨建築線之二公尺為人行步道，並得列入前院深度及法定空地計算，餘二公尺為建築物前院。

一、聯外道路

- (一) 30M-15 號道路（精武路）：計畫區南側之 30 米寬精武路，往西銜接 25M-51 號道路（雙十路）後向南可直通火車站，向北經北屯通往潭子鄉、豐原市（即台 3 線）；往東過鐵道後通往太平市，為台中市東向之重要孔道。
- (二) 20M-49 號道路（力行路）：計畫區北側之 20 米寬力行路，往西銜接 25M-51 號道路（雙十路），往東越過進德北路銜接南北向重要聯絡幹道之 30M-21 號道路（進化路），往北經北屯通往潭子鄉、豐原市，往南穿越鐵道可接建成路。
- (三) 15M-69 號道路（進德北路）：計畫區東側 15 米寬進德北路，往北銜接興進路圍道，往南越精武路、過鐵道後通往南台中地區，為本計畫區南向之主要聯外道路。

二、主要道路

- (一) 10M-410 號計畫道路：道路長度約 115.5 公尺長，往東銜接進德北路，往西連接原有道路（電台街）至雙十路，因為此一交通道路是新舊道路的相結合，因此在交會點以相異道路鋪面或入口意向設置，以區分和強調本更新區之整體意象。
- (二) 10M-411 號計畫道路：道路長度約 482.5 公尺長，往南銜接精武路，往北銜接力行路，在道路的規劃上係為穿越本區之道路。

道路編號明細表詳表 3-4 所示，交通系統示意圖詳圖 3-2 所示。

伍、開放空間計畫

配合土地使用及建築配置計畫之機能，強調與外部空間之整合，構成完整的空間系統，以塑造優美的景觀及具活力之公共開放空間系統。本計畫開放空間主要可分集中式與沿街式 2 種，分別說明如下：

一、集中式開放空間

為形塑開放的地區空間意象並與周邊空間結構串連，以計畫區核心位置之公兼兒 21 用地及體育場用地二處集中式開放空間為基礎，配合沿街式開放空間及不同的土地使用類別，訂定開放空間之設計原則，以引導整體人行活動系統之連接。

二、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開放空間。此外，本計畫區主要道路 10M-410 號計畫道路及 10M-411 計畫道路交會節點為集中式開放空間（公兼兒 21 用地），應設置減速坡與使用連鎖磚型式鋪面，以達到降低行車速率與隔絕性。

陸、都市防災計畫

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第7條規定，都市計畫通盤檢討時，應就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討。以下依據台中市災害特性、災害歷史、相關防災設施分布情形進行相關規劃，為未來災害發生進行整備，減輕災害影響。

參考「臺中市都市防災空間系統規劃」採以防災避難圈、防災據點及防救災通道系統等三個層面，作為本案防災計畫之研擬依據，並就火災延燒防止帶之規劃納入計畫區防災措施進行說明。

一、災害類型設定

在台中市的災害歷程中，主要影響之災害類型以水災、地震及火災為主，因此本防災計畫針對此三種災害進行災害防護計畫。

二、防災規劃原則

- (一) 針對可能災害源進行適當隔離，減輕災害影響。
- (二) 適當劃設火災延燒防止帶，避免火災延燒。
- (三) 針對計畫區內與周邊地區之開放空間及防災設施，選擇適當區位，規劃為防災據點。
- (四) 避難空間應避免劃設於災害潛勢地區。
- (五) 選擇寬度適當之道路，規劃防災道路系統。

三、防災規劃

(一) 火災延燒防止地帶

本計畫區將 10M-411 號計畫道路作為火災延燒防止地帶，並與區外計畫道路等作為區隔，以防止火災發生時產生蔓延現象。

(二) 避難據點

避難據點之功用在於災害發生後，提供受災民眾一安全之庇護所，進而獲得相關援助，因此應避免位於災害潛勢地區，並鄰接救援道路。本計

畫依據防災據點功能進行規劃，分述如下：

1. 緊急避難場所

供災害發生時，避難民眾緊急性避難使用，其空間包括公園兼兒童遊樂場用地及體育場用地。

2. 避難收容場所

主要為災害發生後，提供作為收容避難民眾、成立救災、醫療與物資中心等空間使用，開設期間可能長達數月，因此規劃較大型之公共設施來進行指定，包括公園兼兒童遊樂場用地及體育場用地。

(三) 防災道路系統

防災道路在災害發生時，主要作為輸送、救援及避難等功能為主，依據道路層級不同，規劃成不同之防災道路，分項描述如下：

1. 輸送救援道路

原則以 15 米以上之主要聯外道路，提供救援器具與物資在災害發生後，可透過輸送救援道路前往受災地進行救災，另外也可兼具避難道路使用。

2. 緊急疏散道路

當災害發生時，需連結避難據點或聯外道路，並作為地區民眾往避難據點進行避難疏散時使用。因本計畫區以居住生活型態為主，區內 2 條 10 米計畫道路均規劃為緊急疏散道路。

都市防災系統詳圖 3-4。