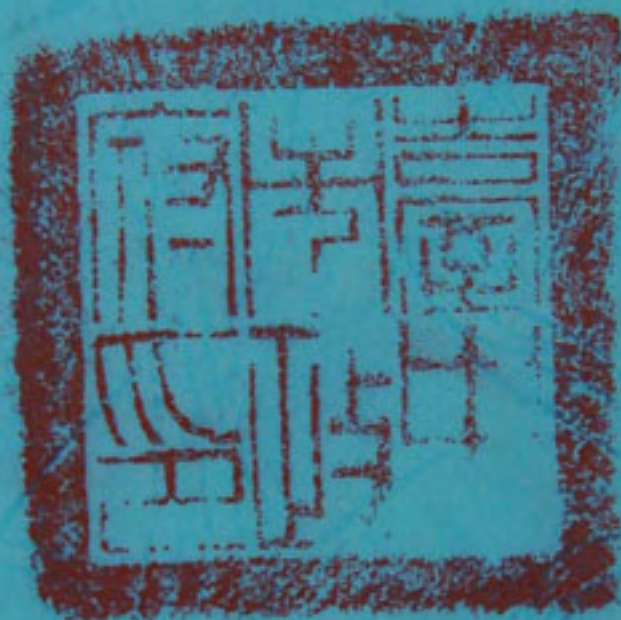


擬定台中市都市計畫（整體開發地區單元八）
細部計畫書

公開展覽書圖



~~核定本~~

書圖閱畢請歸位

擬定機關：台中市政府

中華民國 96 年 6 月

18 2:51 PM

臺中市政府 公告

發文日期：中華民國96年6月28日
發文字號：府都計字第0960104299號
附件：



主旨：公告公開展覽「擬定台中市都市計畫（不設開發地區單元八）細部計畫案」計畫書、圖，請 周知。

依據：都市計畫法第十九條。

公告事項：

- 一、公告地點：台中市政府（公告欄）、台中市西屯區公所（公告欄）、台中市北屯區公所（公告欄）。
- 二、公開展覽日期：民國96年6月29日起至96年7月28日止計三十天。
- 三、公開說明會日期及地點：訂於民國96年7月12日上午10時假北屯區公所舉行、下午3時假西屯區公所舉行。
- 四、任何公民或團體得於公告期間以書面載明姓名與名稱、地址及建議說明事項、變更位置理由、地籍圖說等資料壹式伍份，向本府提出意見，俾供本市都市計畫委員會審議之參考。

市長胡志強

18 251PM

第一章 緒論.....	1
第一節 計畫緣起與法令依據.....	1
第二節 計畫位置及範圍.....	2
第三節 計畫目標.....	3
第二章 細部計畫與主要計畫之關係.....	8
第一節 主要計畫發布實施經過.....	8
第二節 主要計畫概要.....	10
第三節 細部計畫與主要計畫之關係說明.....	15
第三章 細部計畫地區之發展現況.....	22
第一節 自然環境.....	22
第二節 人口分析.....	23
第三節 土地使用現況.....	25
第四節 交通系統現況.....	29
第四章 發展需求與整體規劃構想.....	31
第一節 發展需求推估.....	31
第二節 整體規劃構想.....	37
第三節 規劃原則.....	40
第五章 實質發展計畫.....	41
第一節 計畫年期與人口.....	41
第二節 土地使用計畫.....	41
第三節 公共設施計畫.....	44
第四節 交通系統計畫.....	47
第五節 開放空間計畫.....	51
第六節 都市防災計畫.....	53
第六章 土地使用分區管制要點.....	55
第七章 事業及財務計畫.....	64
第一節 開發方式.....	64
第二節 財務計畫.....	65

第一節 計畫緣起與法令依據

一、計畫緣起

於民國 75 年 2 月 22 日發布之台中市都市計畫第一次通盤檢討案中，為改善過去因個別都市計畫案觸類式發展所形成土地使用與交通系統之不完整情況，提供未來發展所增加人口對土地使用之需求，將原本農業區變更為其他分區之土地劃分為優先發展地區與後期發展地區，並規定附帶條件為：「農業區變更為住宅區，劃為優先發展地區部分，應依各該變更範圍，依序擬定細部計畫；其餘劃為後期發展地區部分，俟優先發展地區各變更部分開發完成及實際建築使用達百分之六十以上時，始得依將來訂定之分期分區發展計畫，劃定本部分之分期分區發展順序，次第擬定細部計畫；上開各部分於將來應配合居住密度與容納人口，訂定土地使用分區管制要點，以市地重劃方式實施整體開發，否則不得發照建築。」

由於該附帶條件長久以來嚴重影響該地區民眾之權益，且因後期發展區多位居本市主要聯外道路系統附近，屬本市重要入口意象地區，長期以來的限制使用，致使本區發展現況仍以農業使用為主，間雜部分零星工廠及農舍類住宅使用，都市景觀風貌極不協調。因此台中市政府遂於民國 93 年 6 月 15 日發布實施「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，修正原附帶條件，將後期發展地區變更為整體開發地區，同時導入開發許可機制，訂定開發單元，開發方式及開發優先次序原則，並於主要計畫發布實施後，優先獎勵土地所有權人業整開發意願，擬定細部計畫及自辦市地重劃，期藉由市場機制導引土地開發，以促進土地利用，帶動都市空間發展，並維護土地所有權人之權益。

由於原後期發展區範圍過大，為提高市地重劃之可行性，將其劃分為 14 處分區開發單元範圍。爰此，本案即係依台中市都市計畫主要計畫內容之指導，位處於「整體開發地區(單元八)」之範圍內，並由土地所有權人業整開發意願，向台中市政府申請代為擬定細部計畫，俾得以辦理後續整體開發之相關作業，期藉由公私部門合作機制，引導都市土地合理及有效率之開發。

二、變更法令依據

1. 「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)」案變更內容綜理表第 8 案。
2. 都市計畫法第 17 條第 1 項。

第二節 計畫位置及範圍

本計畫區位於台中市都市計畫區之西北側，臨原水湳機場東側，中清路及後期發展整體開發地區（單元九）西側，中清交流道南側，見圖 1-1 細部計畫區位置示意圖。

計畫範圍北以 80 米環中路道路境界線為界、南以中平路道路中心線為界、東以中清路道路境界線左側及市 114 右側為界、西以水湳機場右側及 25M-17 號與 20M-145 號道路境界線為界，見圖 1-2 細部計畫範圍示意圖。

另位於本計畫區內之新平社區及機 94 剔除於本計畫範圍內，新平社區屬建物密集，具有相當規模達 5 公頃以上由道路系統所圍成完整舊有建築社區。因於後期發展區劃設前即已存在，屬既成事實且難以進行重劃及分配，將來以都市更新方式辦理，促進社區再發展，機 94 係供軍事設施使用，無法參與整體開發，予以剔除於後期發展區範圍。

計畫範圍行政區包括北屯區新平里、西屯區港尾里及大石里，見 1-3 細部計畫行政區里界示意圖。

本計畫區包含下石埤段、仁德段、岡寮段、陳平段、廣昌段、廣明段、廣順段等 7 個段別，見圖 1-4 細部計畫區段界示意圖，其中屬公有土地部分使用面積佔全區面積比例約 31.55%，私有土地使用面積部分佔全區面積比例約 68.45%。

表 1-1 土地權屬表

權屬		人數	面積 (m ²)
私有土地所有權人人數		1,807	618,299.55
公有土地	台中市	1	154,493.26
	中華民國	1	130,537.78

註：本計畫整理，本表所示面積屆時仍應依地政機關實際分割測量面積為準。

本計畫範圍面積以圖面面積為規劃面積，故本計畫區總面積約 90.01 公頃。

第三節 計畫目標

本細部計畫係承繼主要計畫之理念，以改善地區生活環境品質為目的，針對地區特性進行妥善之規劃，其計畫目標如下：

- (一) 以主要計畫為上位指導原則，擬定細部計畫，以誘導該地區合理發展。
- (二) 延續周邊已發展地區之發展紋理，促進本區與周邊地區連貫發展。
- (三) 依照本區交通運輸狀況，劃設細部計畫道路系統，使其具有完整性，提供安全便捷的交通網，減少行人及車輛間之衝突。
- (四) 檢討各項公共設施之面積，配合地區發展特性，提供質量並重的地區性公共設施用地。
- (五) 訂定土地使用管制計畫，建立本區之特色，提升環境品質。
- (六) 依據主要計畫對於整體開發地區之指導，發展本區為低密度、高優質之住宅社區。

第五章 實質發展計畫

第一節 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為民國 115 年。

二、計畫人口

計畫人口為 12,000 人，人口淨密度約每公頃 265 人。

第二節 土地使用計畫

一、住宅區

主要計畫共劃設約 50.47 公頃之住宅區，細部計畫後規劃面積為 45.71 公頃，占計畫區總面積 50.77%，並細分為二種：

(一) 第一種住宅區

原則上將計畫範圍內臨接寬度 15M 以下道路之住宅區規劃為第一種住宅區，專供興建獨戶或雙併住宅使用，面積約 2.83 公頃，佔計畫區總面積 3.14%。

(二) 第一之一種住宅區

原則上將計畫範圍內臨接寬度 15M 以上道路之住宅區規劃為第一之一種住宅區，面積約 42.88 公頃，佔計畫區總面積 47.63%。

商業區

本計畫範圍之商業區，主要計畫劃設 5.85 公頃，經細部計畫規劃後為第五種商業區其面積約 5.60 公頃，佔計畫區總面積約 6.22%。

表 5-1 細部計畫土地使用面積表

主要計畫			細部計畫 增減面積 (公頃)	細部計畫			
土地使用分區	面積 (公頃)	估計畫總面 積百分比 (%)		土地使用 分區	面積 (公頃)	估計畫總面 積百分比 (%)	
住宅區	50.47	56.07	-4.76	第一種住宅區	2.83	3.14	
				第一之一種住宅區	42.88	47.63	
				小計	45.71	50.77	
商業區	5.85	6.50	-0.25	第五種商業區	5.60	6.22	
公共設施用地	電力用地	0.65	0.73	-	電力用地	0.65	0.73
	公園用地	7.60	8.45	-0.12	公園用地	7.48	8.31
	兒童遊樂場用地	-	-	+0.32	兒童遊樂場用地	0.32	0.36
	綠地	0.06	0.06	-	綠地	0.06	0.06
	廣場兼停車場用地	0.74	0.82	+0.38	廣場兼停車場用地	1.12	1.24
	排水道用地	0.68	0.75	-	排水道用地	0.68	0.75
	道路用地	23.96	26.62	+4.43	道路用地	28.39	31.56
	小計	33.69	37.43	+5.13	小計	38.70	43.01
總計	90.01	100.00	-	總計	90.01	100.00	

備註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

第三節 公共設施計畫

公共設施為提供日常生活之便利、舒適及安全之空間，進而提高居住水準。因此，完善之公共設施是不可缺少的，否則生活品質將惡化，公共設施之設置主要是考量項目、位置及規模，亦即必須依其人口分布、服務機能與範圍加以設置，兼顧「質」與「量」才是完備的，本計畫劃設之電力用地、公園用地、道路用地等公共設施用地，其劃設面積均符合公共設施用地需求檢討標準。

一、公園用地

本計畫區於主要計畫劃設公園用地四處，面積約 7.60 公頃，以符合檢討標準需求面積 1.80 公頃，配合日後水滄機場經貿園區規劃，將公 49 部分面積為道路用地，故本計畫區規劃之公園用地面積為 7.48 公頃，佔計畫總面積 8.31%。

二、廣場兼停車場用地

本計畫區於主要計畫劃設廣場兼停車場用地一處，面積約 0.74 公頃，配合日後水滄機場經貿園區規劃，將廣場兼停車場 66 部分面積為道路用地，並於細部計畫在商業區週圍劃設一處面積 0.47 公頃，故本計畫區經規劃後廣場兼停車場用地面積為 1.12 公頃，佔計畫總面積 1.24%。

三、兒童遊樂場用地

本計畫區細部計畫於公 49 對面規劃兒童遊樂場一處，面積約 0.32 公頃，佔計畫總面積 0.36%。

四、綠地

劃設綠地用地一處，面積約 0.06 公頃，佔計畫總面積 0.06%。

五、電力用地

劃設電力用地(電力 11)一處，面積約 0.65 公頃，佔計畫總面積 0.73%。

六、排水道用地

劃設排水道用地一處，面積約 0.68 公頃，佔計畫總面積約 0.75%。

七、道路用地

劃設道路用地面積 28.39 公頃，佔計畫總面積 31.56%，而道路編號 40M-1、30M-1 以圓道方式開發，串連計畫區內之開放空間，並與日後水滄經貿園區連接，兼具休閒遊憩及景觀綠化等機能。圓道開發方式設計原則如圖 5-3 所示。

表 5-2 公共設施用地面積檢討表

項目	檢討標準	需求面積 (公頃)	計畫面積 (公頃)	超過或不足面積 (公頃)
電力用地	依實際需要劃設	-	0.65	-
公園用地	1.五萬人口以下者，以每千人 0.15 公頃為準。 2.間鄰公園每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃。	1.80	7.48	+5.04
兒童遊樂場用地	1.每千人 0.08 公頃。 2.每處最小面積 0.1 公頃。	0.96	0.32	
廣場兼停車場用地	1.超過一萬至十萬人口者，以不低於商業區面積之百分之十為準。 2.停車空間不得低於計畫區內車輛預估數之 20% 之停車需求。	0.59	1.12	+0.53
排水道用地	依實際需要劃設	-	0.68	-
道路用地	依實際需要劃設	-	28.39	-

備註：停車場需求部分，如依區內車輛預估數 20% 之停車需求，應提供 600 個停車位，每部停車空間以 30 m² 計算，停車場面積不得低於 1.8 公頃。

表 5-3 公共設施用地編號表

項目	編號	面積(公頃)	估計畫總面積 百分比 (%)	備註
電力用地	電力 11	0.65	0.73	
兒童遊樂場用地	細兒 1	0.32	0.36	
公園用地	公 49	4.90	5.45	原面積 5.02 公頃，配合 25M-10 道路拓寬，部分面積為道路面積。
	公 50	1.34	1.48	
	公 105	0.64	0.71	
	公 133	0.60	0.67	
廣場兼停車場用地	廣兼停 66	0.65	0.72	原面積 0.74 公頃，配合 25M-10 道路拓寬，部分面積為道路面積。
	細廣兼停 1	0.47	0.52	

備註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

第四節 交通系統計畫

本計畫區內共劃設道路用地面積約 28.39 公頃，佔計畫總面積 31.56%。

一、聯外道路

- (一) 80M-1 號道路(環中路)：為聯繫中彰快速道路與中清交流道之重要道路，也是整個台中市聯絡各行政區及台中縣之道路。
- (二) 30M-25 號道路(中清路)：往北通往台中縣大雅鄉、中清交流道及中彰快速道路等，往南通往台中市中心。
- (三) 25M-17 號道路：為未來計畫區內聯結中清交流道、中彰快速道路之道路，往北通往環中路、往南通往計畫道路 20M-78 號道路，日後為區內通往水湳機場開發計畫之道路。
- (四) 20M-76 號道路(光明路)：往西通往中港交流道、往東通往西屯區中清路。
- (五) 20M-78 號道路：聯結計畫道路 25M-17 號，為本計畫區通往北屯區之道路。

二、主要道路

- (一) 20M-145 號道路：銜接 20M-78 號計畫道路及 20M-151 號道路。
- (二) 20M-151 號道路(中平路)：為計畫區主要南北向道路，往北可經由 20M-76 號道路通往中港或中清交流道，往南可銜接至逢甲商圈。
- (三) 25M-10 號道路：為本計畫區東西向主要道路，可銜接至中清路、敦化路，配合水湳經貿園區增設 15M 路寬為細 40M-1。
- (四) 15M-81 號道路：為本計畫區東西向主要道路，可銜接至中清路、后庄路。
- (五) 20M-35 號道路：為本計畫區東西向主要道路，可銜接至中清路、后庄北路，配合水湳經貿園區增設 10M 路寬為細 30M-1。
- (六) 30M-79 號道路(民航路)：為本計畫區東西向主要道路，為通往水湳機場道路，可銜接至中清路。
- (七) 20M-77 號道路：為本計畫區東西向主要道路，可銜接至中清路。
- (八) 20M-79 號道路(大鵬路)：為本計畫區東西向主要道路，可銜接至大鵬路。

三、次要及出入道路

主要計畫於計畫區內劃 15M 次要道路，並於細部計畫劃設 8M、10M、15M 之道路寬度細部計畫道路，作為計畫區內各住宅鄰里單元之聯絡道路或社區出入道路。

表 5-4 計畫道路編號表

項目	道路寬度及編號	起點	迄點	長度(M)	備註
主要計畫劃設	4M	15M-82	15M-83	188.74	
	15M-194	20M-151	20M-145	136.55	
	15M-77	30M-25	25M-17	230.91	銜接中清路
	15M-80	20M-151	25M-17	162.31	
	15M-81	30M-25	25M-17	468.17	銜接中清路
	15M-82	15M-81	20M-78	462.44	
	15M-83	15M-81	25M-10	266.18	
	20M-145	20M-78	20M-151	692.93	
	20M-151	20M-76	20M-145	2559.21	中平路
	20M-35	30M-25	25M-17	398.85	增設為細 30M-1
	20M-76	30M-25	25M-17	232.11	光明路
	20M-77	30M-25	25M-17	219.45	銜接中清路
	20M-78	20M-151	25M-17	642.66	
	20M-79	20M-151	20M-145	133.41	大鵬路延伸
	25M-10	30M-25	25M-17	612.08	增設為細 40M-1
	25M-17	80M-1	20M-78	1838.10	銜接環中路一段
	30M-25	80M-1	30M-25	420.70	中清路
	30M-79	30M-25	25M-17	239.27	民航路
	80M-1	80M-1	80M-1	456.84	環中路一段
細部計畫劃設	細 40M-1	30M-25	25M-17	612.08	25M-10 增設 15M 路寬
	細 30M-1	30M-25	25M-17	398.85	20M-35 增設 10M 路寬
	細 15M-1	15M-80	15M-81	345.55	
	細 15M-2	20M-151	30M-25	131.69	銜接中清路
	細 10M-1	80M-1	15M-77	274.75	
	細 10M-2	25M-17	20M-77	256.86	
	細 10M-3	25M-17	20M-77	264.1	
	細 10M-4	細 15M-1	20M-151	99.08	
	細 10M-5	15M-82	細 10M-6	148.05	
	細 10M-6	細 40M-1	15M-82	280.3	
細 8M-1	30M-25	30M-25	482.18		

項目	道路寬度及編號	起點	訖點	長度(M)	備註
	細 8M-2	25M-17	細 10M-1	103.7	
	細 8M-3	25M-17	15M-77	286.09	
	細 8M-4	20M-145	20M-151	140.18	
	細 8M-5	細 8M-4	15M-194	142.15	
	細 8M-6	20M-145	20M-151	134.38	
	細 8M-7	20M-145	20M-151	132.35	
	細 8M-8	20M-145	20M-151	134.58	

備註：表內長度應依核定圖實地分割測量者為準。

第五節 開放空間計畫

都市的開放空間如同都市活動的起居室一般，人群的集中與活動的進行，讓空間充滿變化，也常因活動需求的不同，產生了不同的都市景觀及風貌。本計畫除規劃公共設施用地，另指定建築基地留設公共開放空間，分為沿街式、帶狀式、集中式開放空間等，分述如下：

一、集中式開放空間

本計畫區內有 6 處大型的開放空間，分別為公 49、公 50、公 105、公 133、細兒 1、廣兼停 66 及細部計畫劃設之細廣場兼停車場用地 1。

二、帶狀式開放空間

本計畫區帶狀空間為串聯綠地、公園、兒童遊樂場用地、人行步道用地及排水道用地，綠地及排水道用地日後希冀透過景觀規劃，提供居民視覺上的享受，希望透過建築介面可使開放空間與活動之間，能補足原有空間架構的限制，符合人群活動的需求。不同活動進行時，此介面的機動性能滿足其需求，減少對空間負面的影響；而對於開放空間，則再次詮釋其角色，注入以生命力。

三、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及帶狀式公共開放空間。