

臺中市都市計畫

廊子地區



細部計畫



第一次通盤檢討

公告徵求意見座談會

114 / 12

擬定機關 | 臺中市政府

議程

時間	項目
10:00~10:30	會議簽到
10:30~10:40 10分鐘	主席致詞 來賓介紹
10:40~11:00 20分鐘	簡報說明
11:00~12:00 60分鐘	意見交流
12:00~	賦歸

公告內容

民國114年11月26日府授都計字第1140337471號

■ **主旨** 「變更臺中市都市計畫（廊子地區）細部計畫（第一次通盤檢討）」

自**114年12月2日起辦理通盤檢討前公告徵求意見30天**。

■ **依據**

一、都市計畫法第26條。

二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第46條。

■ **公告事項**

一. 公告內容：比例尺三千分之一「變更臺中市都市計畫（廊子地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」公告範圍示意圖。

二. 公告期間：自**114年12月2日起30天**。

三. 座談會時間及地點：**114年12月9日上午10時整**於本市北屯區公所**3樓301會議室**（臺中市北屯區崇德路三段**10號**）舉辦座談會。

四. 公告地點（公告欄）：本府公告欄（臺灣大道市政大樓）（不含附件，範圍圖置於本府都市發展局城鄉計畫科提供閱覽）、本府都市發展局公告欄及本市北屯區公所公告欄。

五. 任何公民或團體對於本案如有意見，得於公告期間內以書面載明姓名（單位）、聯絡地址及建議事項、變更位置理由、地籍圖說等資料一式**3份**，向本府都市發展局提出意見，俾供通盤檢討之參考。

簡報大綱

- 1 緒論
- 2 現況分析
- 3 規劃構想與課題
- 4 意見表達

1 緒論

- 一、計畫緣起
- 二、通盤檢討範圍
- 三、現行計畫概要
- 四、上位及相關計畫

1 辦理緣起

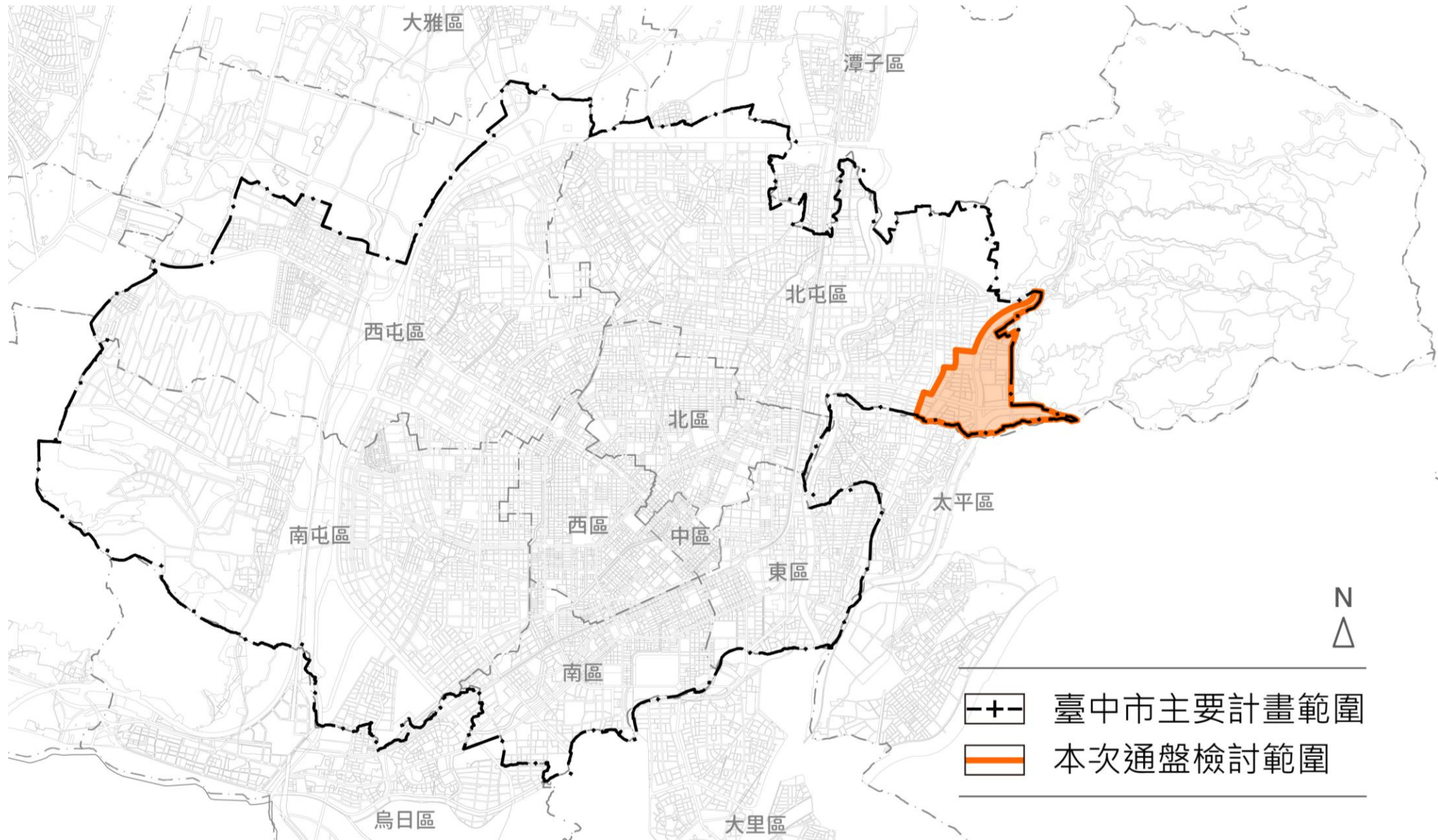
廊子地區前次通盤檢討於民國93年完成，迄今已超過20年
期間發生關鍵的都市體質調整

- 民國99年臺中縣市合併改制為直轄市
- 民國101年區徵工程完工
- 民國102年74快速道路通車
- 民國107年將「原大坑廊子地區」劃入臺中主計範圍
- 民國111年屯區捷運可行性提送交通部審查
- 民國113年本計畫區人口數約24,665人，近10年人口成長約5倍
- 都市計畫縫合（大坑廊子 + 台中廊子 + 未擬細計區）



《都市計畫法》第26條：都市計畫應每3年至5年進行一次通盤檢討
《都市計畫定期通盤檢討實施辦法》第45條：公共設施用地之檢討時，
應由辦理檢討機關分別協調各使用機關或管理機關

2 通盤檢討範圍及案名



2 通盤檢討範圍及案名

1 臺中市（大坑風景區）都市計畫（臺灣省實施區段徵收五年計畫-廊子地區）細部計畫

- 計畫面積 165.77 ha



2 臺中市都市計畫（臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區）細部計畫

- 計畫面積 34.43 ha

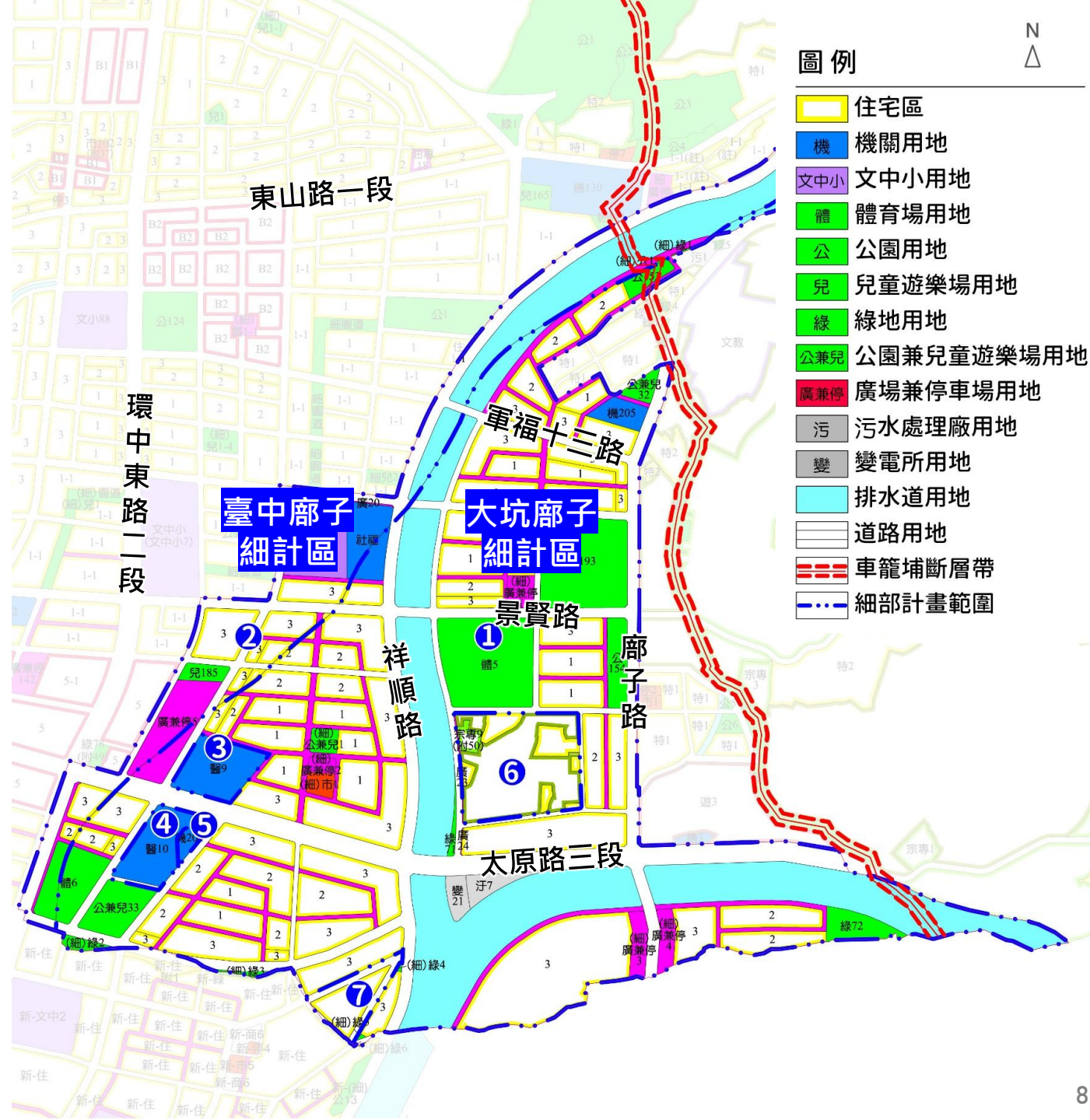


夾雜未擬定細計地區

- | | | |
|---|-----------------|---------|
| 3 | 臺中市主計（醫9） | 2.52 ha |
| 4 | 臺中市主計（醫10/計畫道路） | 2.49 ha |
| 5 | 臺中市主計（機204） | 0.49 ha |
| 6 | 臺中市主計（原大坑風景區） | 7.97 ha |
| 7 | 臺中市主計（原大坑住宅區） | 2.36 ha |



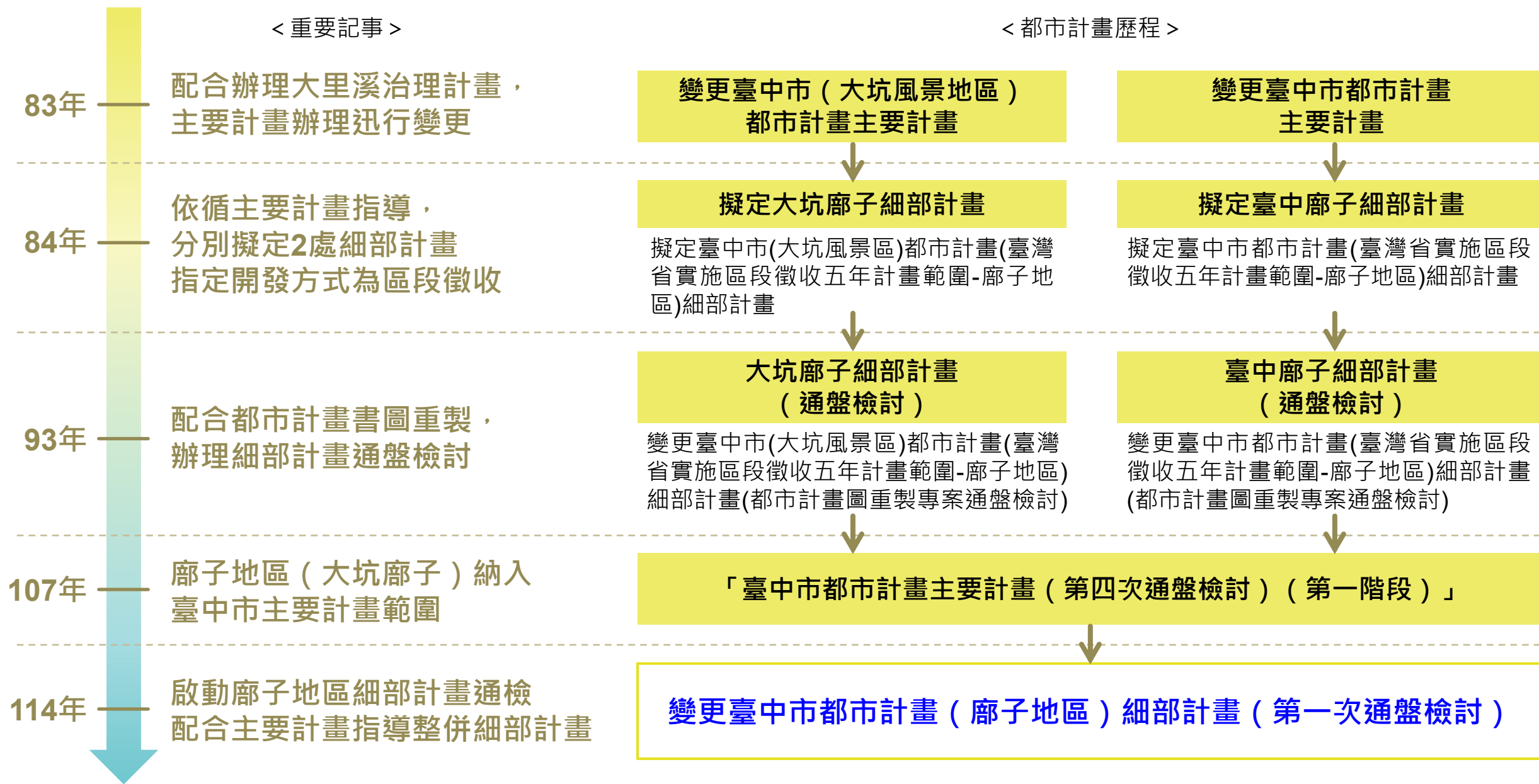
合計約 216.03 公頃



2 通盤檢討範圍及案名

< 重要記事 >

< 都市計畫歷程 >

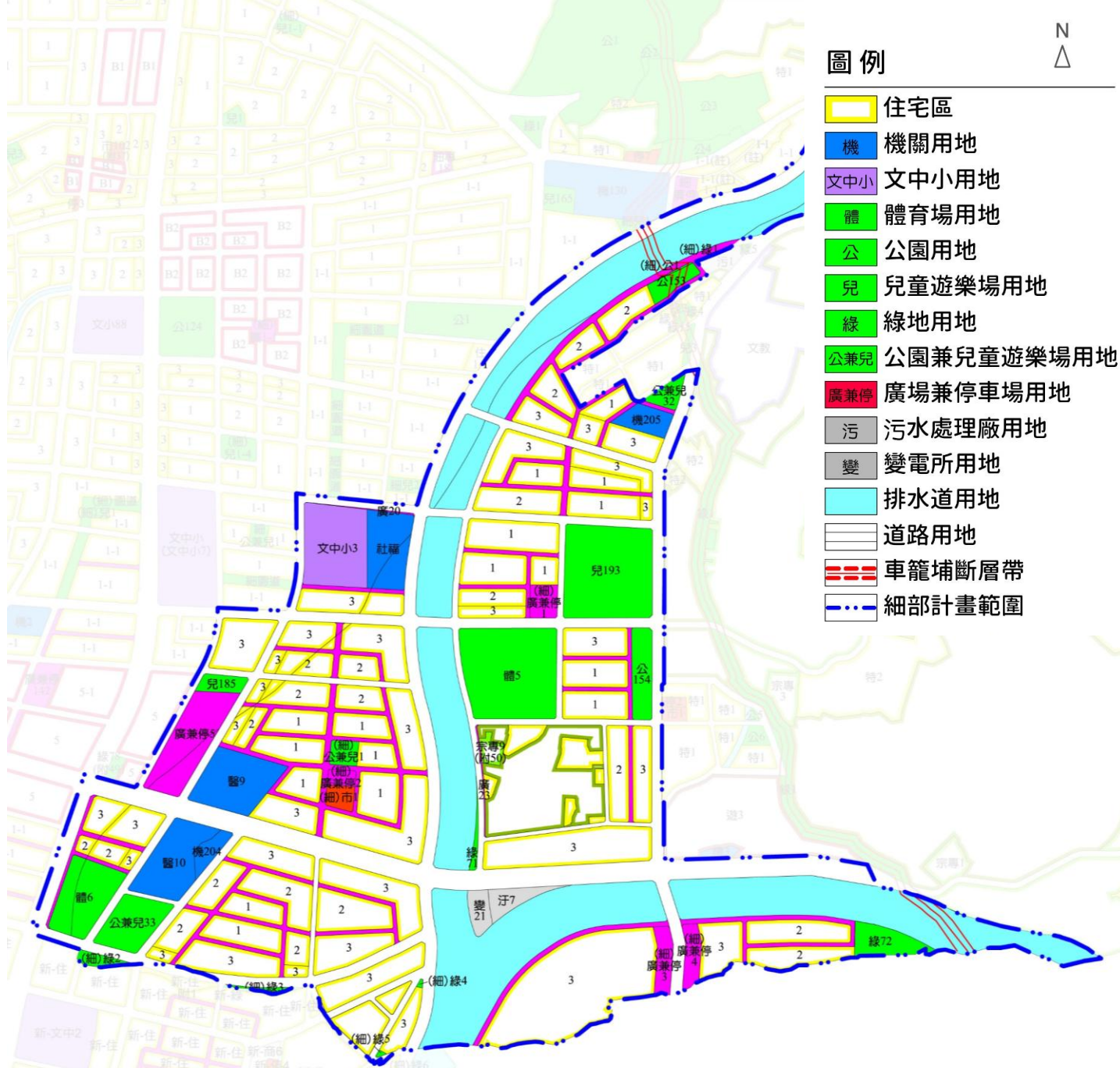


3 現行計畫概要

■ 細部計畫概要

- 計畫年期 民國95年
- 計畫人口 30,767人
- 土地使用

項 目		面積 (公頃)	佔比 (%)
土地 使用 分區	住宅區	3.01	1.40
	第一種住宅區	15.97	7.39
	第二種住宅區	17.22	7.97
	第三種住宅區	42.17	19.52
	宗教專用區	0.34	0.16
	風景區	5.93	2.74
	小計	84.63	39.18
	機關用地	1.27	0.59
公共 設施 用地	醫療衛生機構用地	4.88	2.26
	文中小用地	3.20	1.48
	社會福利設施用地	1.99	0.92
	公園、兒童遊樂場、綠地、 廣場、體育場等用地	19.11	8.85
	廣場兼停車場用地	4.91	2.27
	市場用地	0.40	0.18
	變電所用地	0.54	0.25
	污水處理場用地	0.70	0.32
	道路用地	53.69	24.85
	排水道用地	40.68	18.83
	小計	131.39	60.82
	總計	216.03	100.00



變更臺中市都市計畫（廊子地區）細部計畫（第一次通盤檢討）現行計畫示意圖 10

4 上位及相關計畫

■ 上位計畫



110年
臺中市政府

臺中市國土計畫

- 住宅發展：都市更新、加速危老重建
- 交通運輸：完善整體軌道路網



107年
臺中市政府

主要計畫第四次通盤檢討

- 低碳保水示範區
- 因應大眾捷運系統建設，鼓勵捷運場站採聯合開發方式整合交通運輸與複合生活機能。

■ 相關計畫



交通規劃

屯區捷運環狀線、捷運綠線延伸

- 可行性評估辦理中



公共設施

全市性公設專案通盤檢討(部都委會審議中)

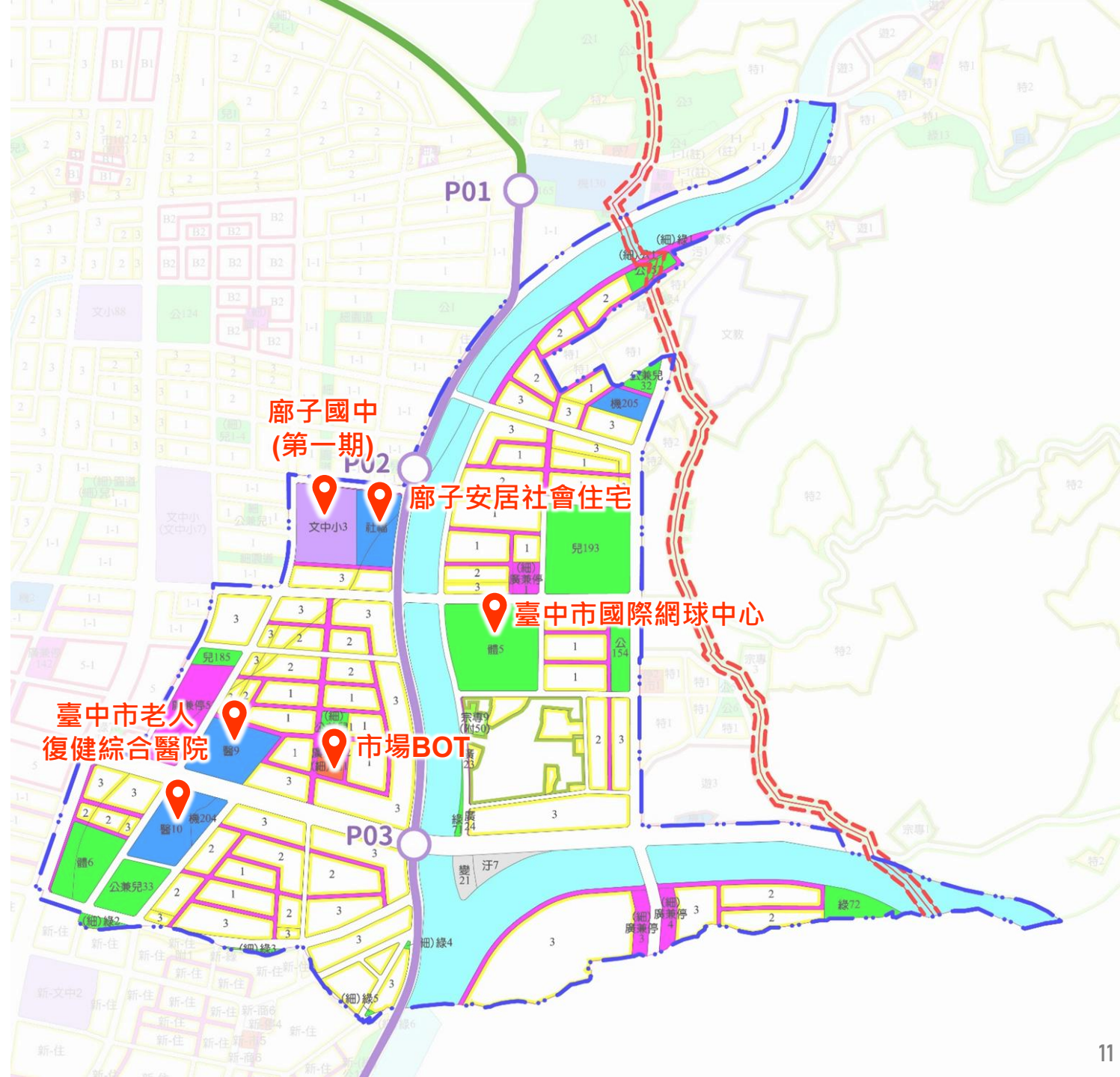
- 機204納入整體開發地區辦理



全市性土管

全市性土管專案通盤檢討(市都委審議中)

- 臺中市各都市計畫土地使用分區管制要點
(配合通案性原則) 專案通盤檢討案



2 現況分析

- 一、自然環境
- 二、社會經濟
- 三、實質發展現況

本次通盤檢討朝向宜居城市檢討面向



土地使用

- 確保所有人都可取得適當的、安全的，及可負擔的住宅及基本服務。

- 人口與居住腹地檢討
(住宅區供需、居住密度)
- 混合使用的程度與功能多樣性
- 住宅可負擔性



公共設施

- 為所有人提供安全、包容、可使用的綠色空間。
- 減少災害受影響人數、減少都市對環境有害影響 (空氣品質、廢棄物)

- 人均公園綠地與服務半徑檢討
- 教育設施服務與覆蓋性
- 醫療、社福設施布設合理性
- 老幼照護、托育等社會福利資源
- 生態廊道與藍綠帶連結系統
- 防災空間配置與氣候調適措施

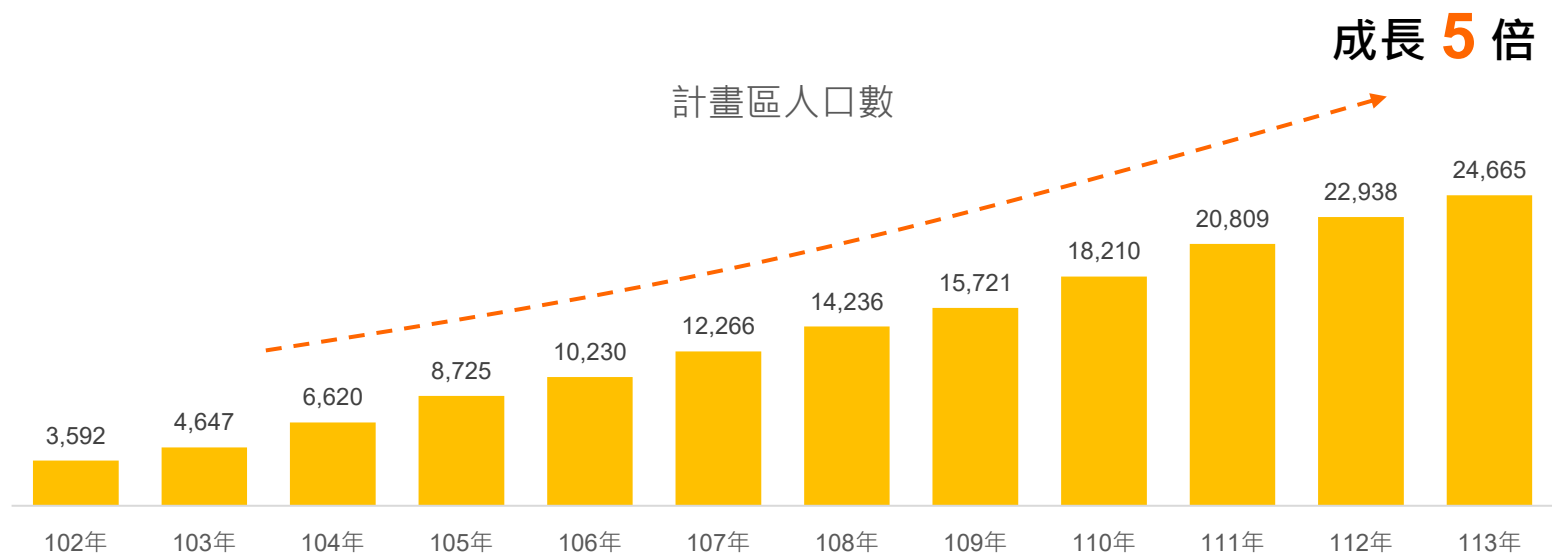


交通運輸

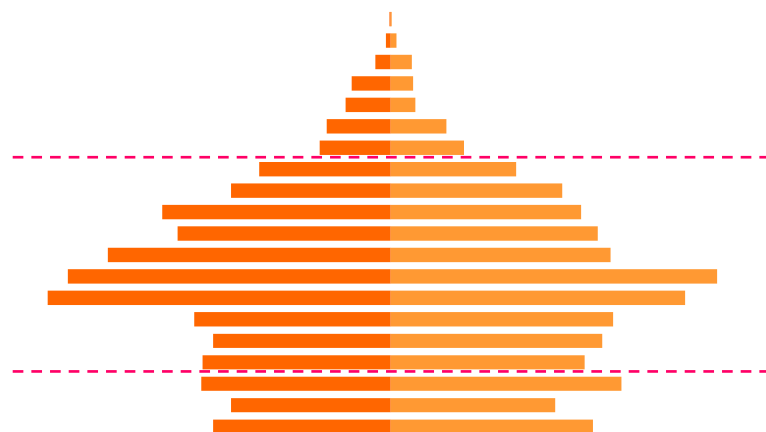
- 為所有人提供安全、可負擔、可使用及永續的交通運輸系統

- 道路系統完整性
- 大眾運輸服務
- 步行友善性
- 自行車路網連續性與安全性
- 停車空間檢討

1 人口成長

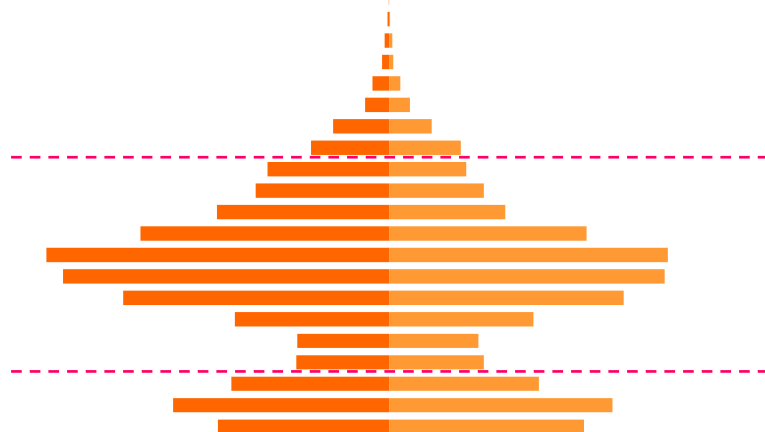


103年計畫區



女 男

113年計畫區



女 男

土地使用



現況人口

- 103年 4,647人
 - 113年 24,665人
- 進10年
平均成長率
+ 18.58%

人口結構

- 扶幼比 31.33%



高於臺中市平均18.5%
教育、托育等社福設施需求

- 扶老比 9.64%



低於臺中市平均23.55%
新開發區、年輕家庭移入

項目	臺中市		本計畫區	
	人口數 (人)	比例 (%)	人口數 (人)	比例 (%)
0-14歲	372,571	13.02	5,959	22.23
15-64歲	2,013,782	70.40	19,018	70.94
65歲以上	474,248	16.58	1,833	6.84
扶幼比	18.50		31.33	
扶老比	23.55		9.64	

2 土地使用

整體使用率

平均土地發展率約 **87.06%**

※ 前次通檢刻正辦理區徵，全區未開闢

本計畫區屬臺中市新興發展地區，區段徵收工程於民國101年完工，開發完成迄今約10初餘年，土地使用發展已趨成熟

- 住宅區發展率 **87.12%**
- 宗專區發展率 **100.00%**
- 風景區發展率 **85.74%**

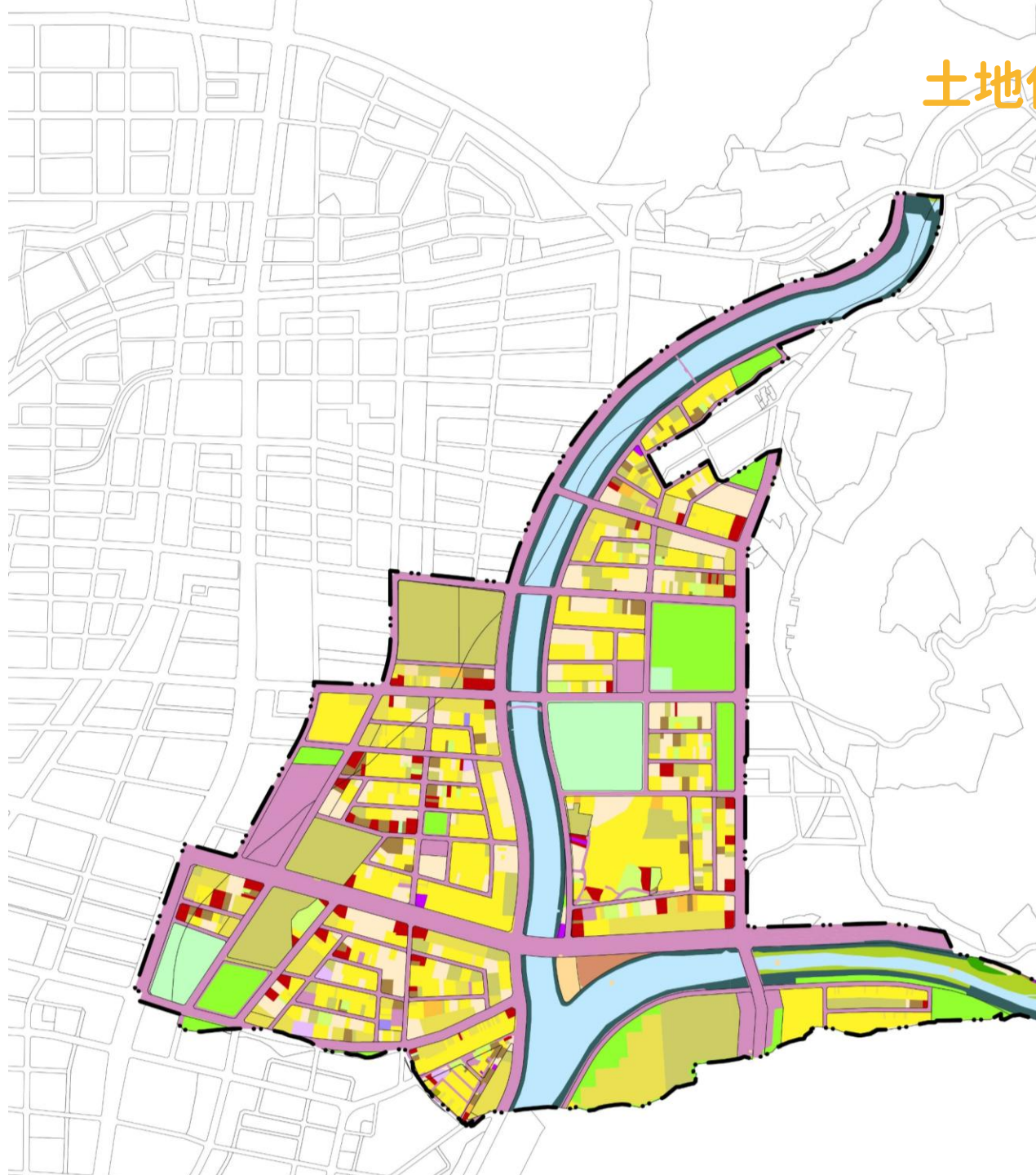
土地使用



圖例



- 細部計畫範圍
- 農業使用
- 農業相關設施
- 闊葉林
- 道路及相關設施
- 河道及溝渠
- 水利建構物
- 商業
- 純住宅
- 混合使用住宅
- 製造業
- 倉儲
- 宗教
- 其他建築用地
- 學校
- 醫療保健
- 社會福利設施
- 公用設備
- 環保設施
- 公園綠地廣場
- 休閒設施
- 草地
- 空地



3 公共設施 / 開闢情形

整體開闢率

公設開闢率約 **96.33%**

土地取得率約 **99.65%**

本計畫區屬臺中市新興發展地區，
區徵範圍內公共設施皆已開闢

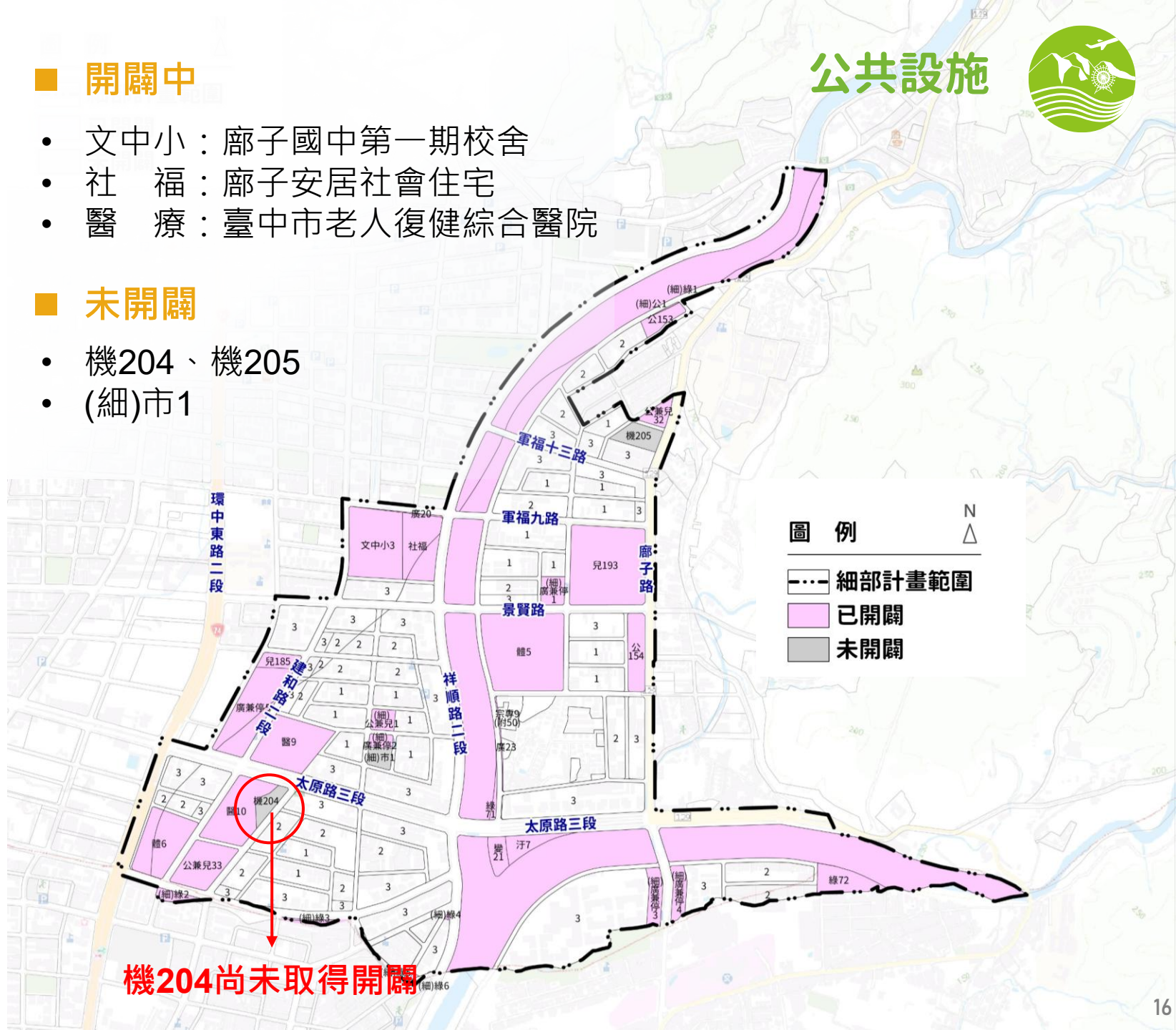
土地使用分區	現行計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)
機關用地	1.27	0.00	0.00
醫療衛生機構用地	4.88	4.88	100.00
文中小用地	3.20	3.20	100.00
社會福利設施用地	1.99	1.99	100.00
公園用地	1.72	1.72	100.00
兒童遊樂場用地	5.48	5.48	100.00
公園兼兒童遊樂場用地	2.57	2.57	100.00
體育場用地	7.50	4.48	59.72
綠地用地	1.77	1.77	100.00
廣場用地	0.09	0.09	100.00
廣場兼停車場用地	4.91	4.91	100.00
市場用地	0.40	0.00	0.00
變電所用地	0.54	0.54	100.00
污水處理場用地	0.70	0.70	100.00
道路用地	53.69	53.56	99.75
排水道用地	40.68	40.68	100.00
總計	131.39	123.42	96.33

■ 開闢中

- 文中小：廊子國中第一期校舍
- 社 福：廊子安居社會住宅
- 醫 療：臺中市老人復健綜合醫院

■ 未開闢

- 機204、機205
- (細)市1



3 公共設施 / 公園綠地

公共設施

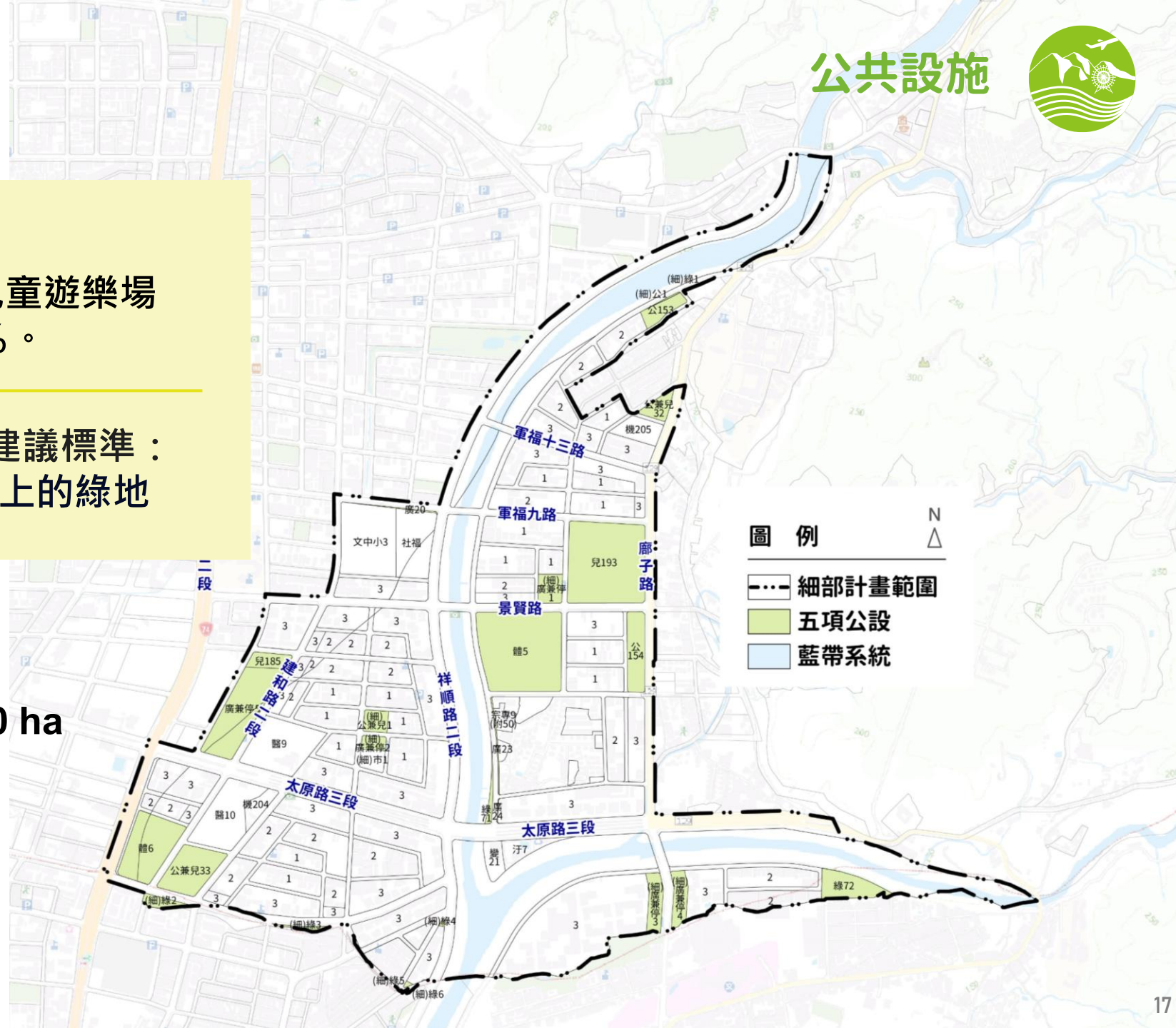


公園綠地檢討

依「都市計畫法」第45條規定：
公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場
用地不得低於計畫區總面積之10%。

依「世界衛生組織（WHO）」的建議標準：
確保一座城市擁有每位市民9m²以上的綠地

- 本計畫區面積：216.03 ha
- 五項公設面積：33.91 ha > 21.60 ha
高於都市計畫法10%規定
- 人均綠地面積：9.69 m² > 9 m²
高於WHO健康城市指標



3 公共設施 / 學校

公共設施



教育設施檢討

依「國民小學及國民中學設施設備基準」

國小每生所需用地面積為13.8平方公尺，且學校校地面積不得少於2公頃；國中每生所需用地面積為16.7平方公尺，且學校校地面積不得少於2.5公頃。

學校用地需求 4.66 ha

目標年國小學齡人口

$$2,240 \text{人} \times 13.8 \text{m}^2 = 3.09 \text{ha}$$

目標年國中學齡人口

$$938 \text{人} \times 16.7 \text{m}^2 = 1.57 \text{ha}$$

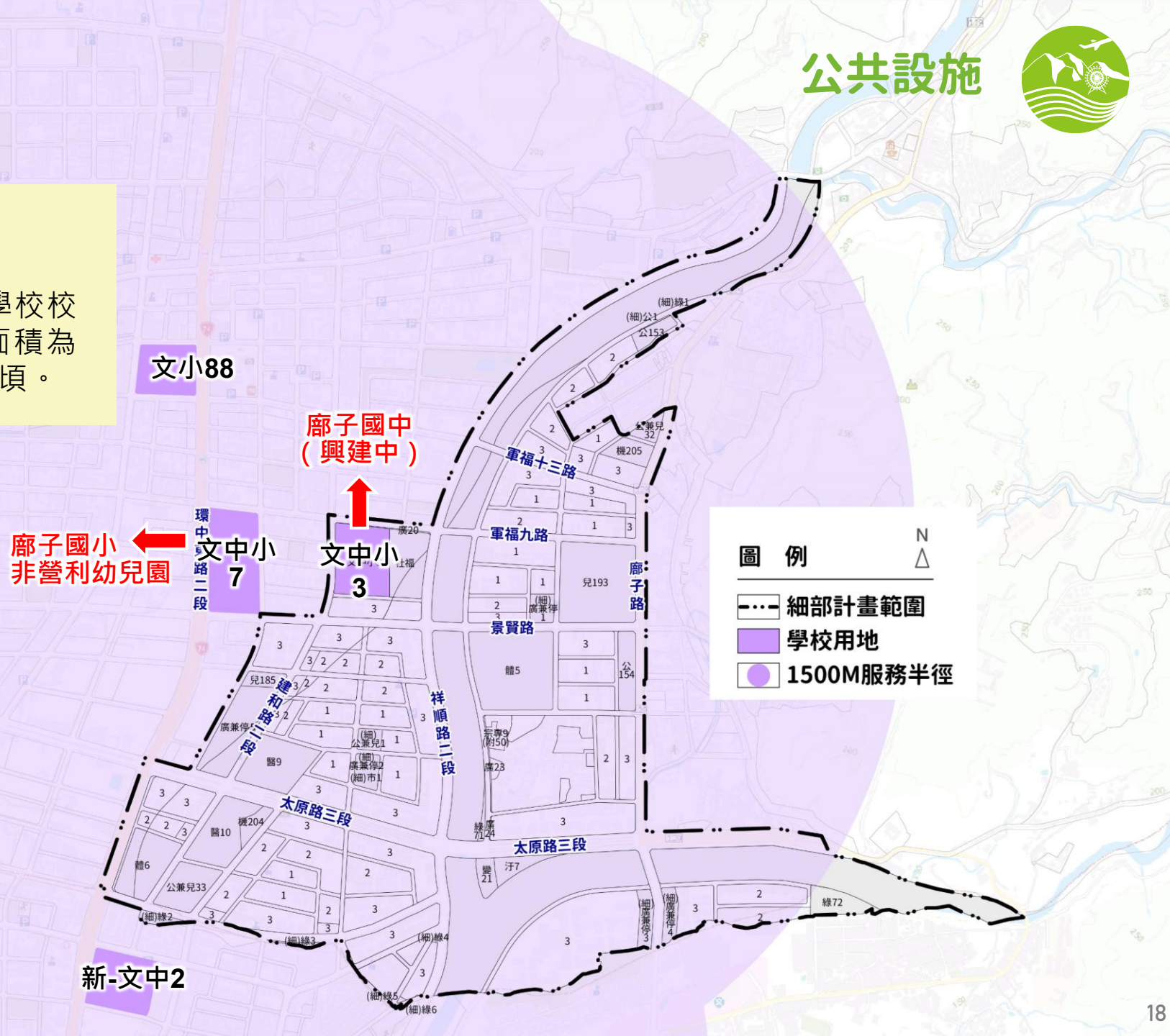
學校用地供給 7.41 ha

本計畫區 文中小3 (3.15ha)

相鄰計畫區 文中小7 (4.26ha)

114機關協調會 - 教育局意見

廊子國中預計115學年度招生，班級規模約為36班，目前學校尚可容納未來學齡人口之需求，無增設學校用地之需求



4 交通運輸 / 道路系統

整體開闢率

道路開闢率約 **99.75%**

- 區徵範圍內道路皆已開闢
- 太順路及祥順路一段交叉口西南側計畫道路未取得開闢

快速道路

- 40M~57M環中東路

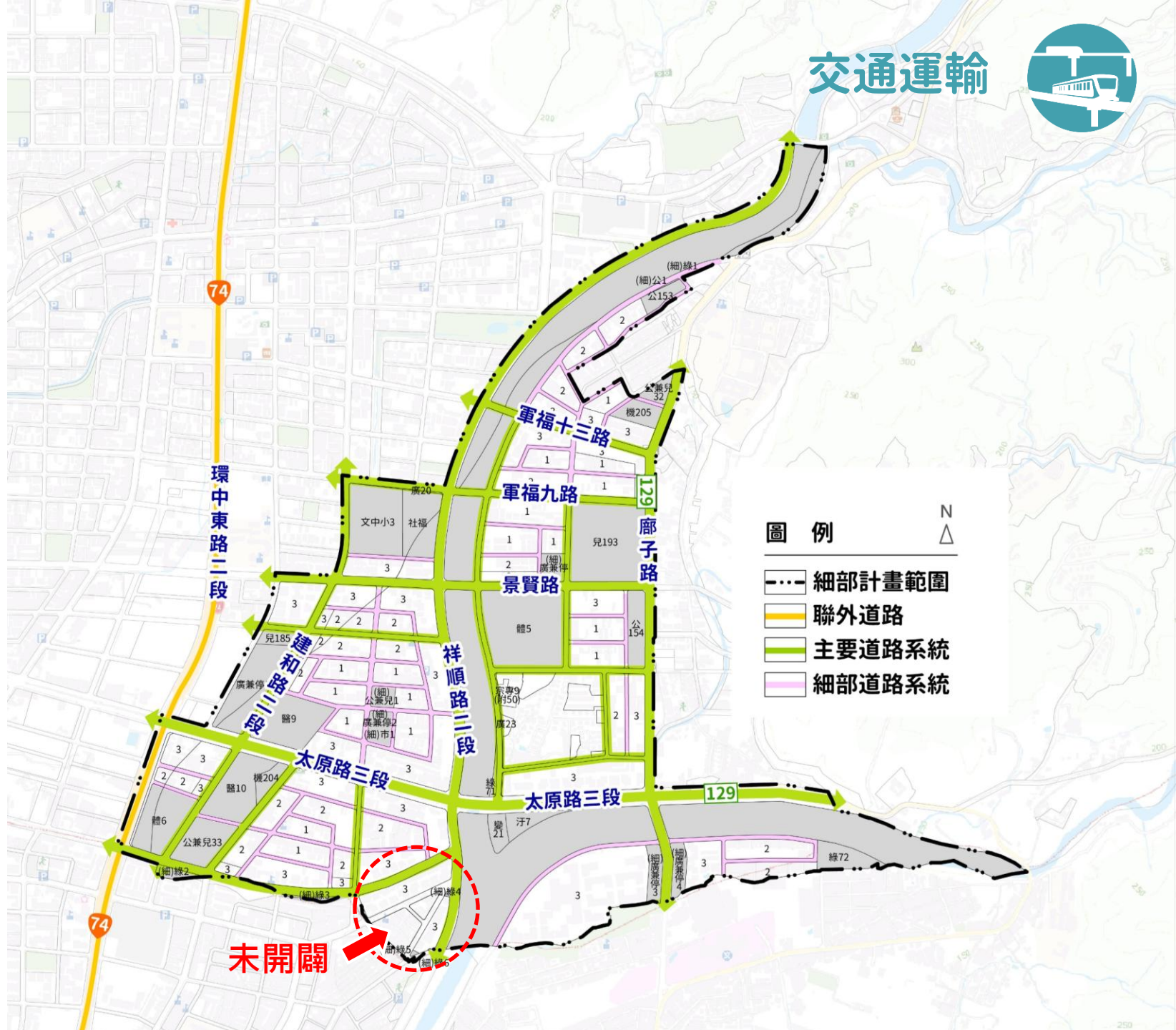
東西向

- 40M~50M太原路

南北向

- 30M廊子路
- 30M祥順路

交通運輸



4 交通運輸 / 停車空間

交通運輸



停車空間檢討

依「都市計畫法」第19條規定：

停車場用地面積應依各都市計畫地區之社會經濟發展、城鄉發展特性、交通運輸狀況、大眾運輸建設、車輛持有率預測、該地區建物停車空間供需情況、多元方式提供停車空間及土地使用種類，檢討規劃之。

- 停車場用地需求 **7.23 ha**

$$\begin{aligned} & \text{計畫人口} \times \text{小客車持有率} \times \text{車位面積} \times 20\% \\ & 35,000 \text{人} \times 413 \text{輛/千人} \times 25 \text{m}^2/\text{輛} \times 20\% \end{aligned}$$

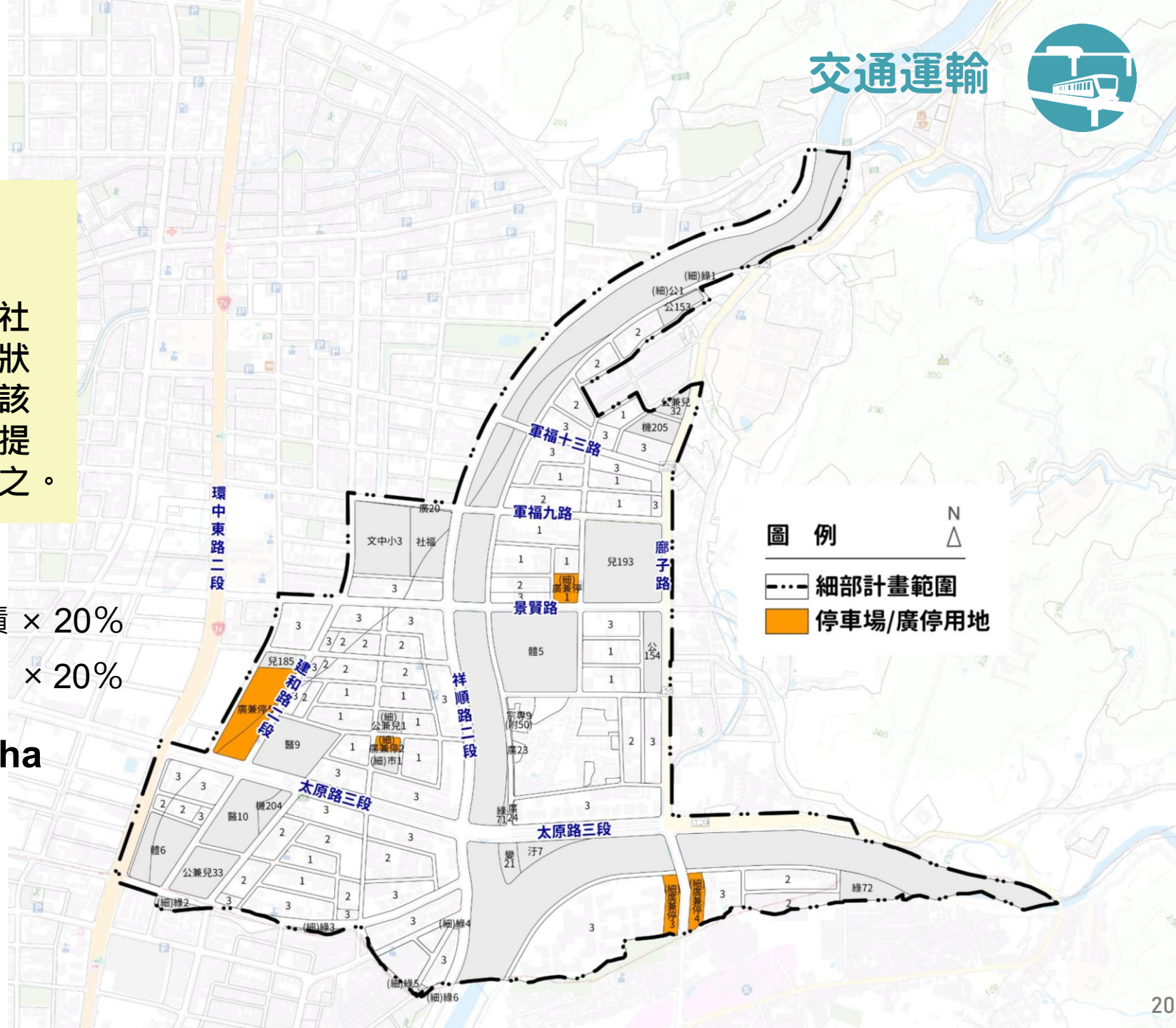
- 停車場用地供給 **4.91 ha < 7.23 ha**

略低於都市計畫法規定

- 交通局函

114年9月3日中市交停規字第1140053208號

廣停1、廣停5潛在停車立體化需求



圖例

--- 細部計畫範圍

■ 停車場/廣停用地

3 初步課題構想

- 一、整體規劃構想
- 二、人本環境面向
- 三、宜居空間面向
- 四、都市計畫整併縫合面向
- 五、永續發展與都市防災面向

1 整體規劃構想



People-oriented

- 規劃多功能混合使用區域
- 強化人本環境規劃及自行車路線



Livable

- 因應高齡化，健全各項軟硬體服務
- 輔導老舊建物更新及重建
- 優先開闢重要公設，提供複合多元機能



United

- 整併細部計畫，強化行政管理效率
- 整併主要計畫及個案變更之管制內容



Sustainable

- 串聯重要藍帶與開放綠地
- 因應車籠埔斷層導入都市防災管制
- 鼓勵興建綠建築及淨零碳建築

宜居生活 × 15分鐘城市加值



計畫區分區定位與機能構想示意圖

2 以屯區捷運為契機，預先推動大眾運輸導向發展

People-oriented

說明

■ 屯區捷運環狀線刻正辦理可行性評估

- 規劃長度約16.14公里
- P02、P03站將於本計畫區設置，場站所需腹地尚未納入都市計畫框架

■ 部分區域未有退縮空間規定

- 公共設施未有退縮空間及人行步道規定
- 缺乏自行車道建置

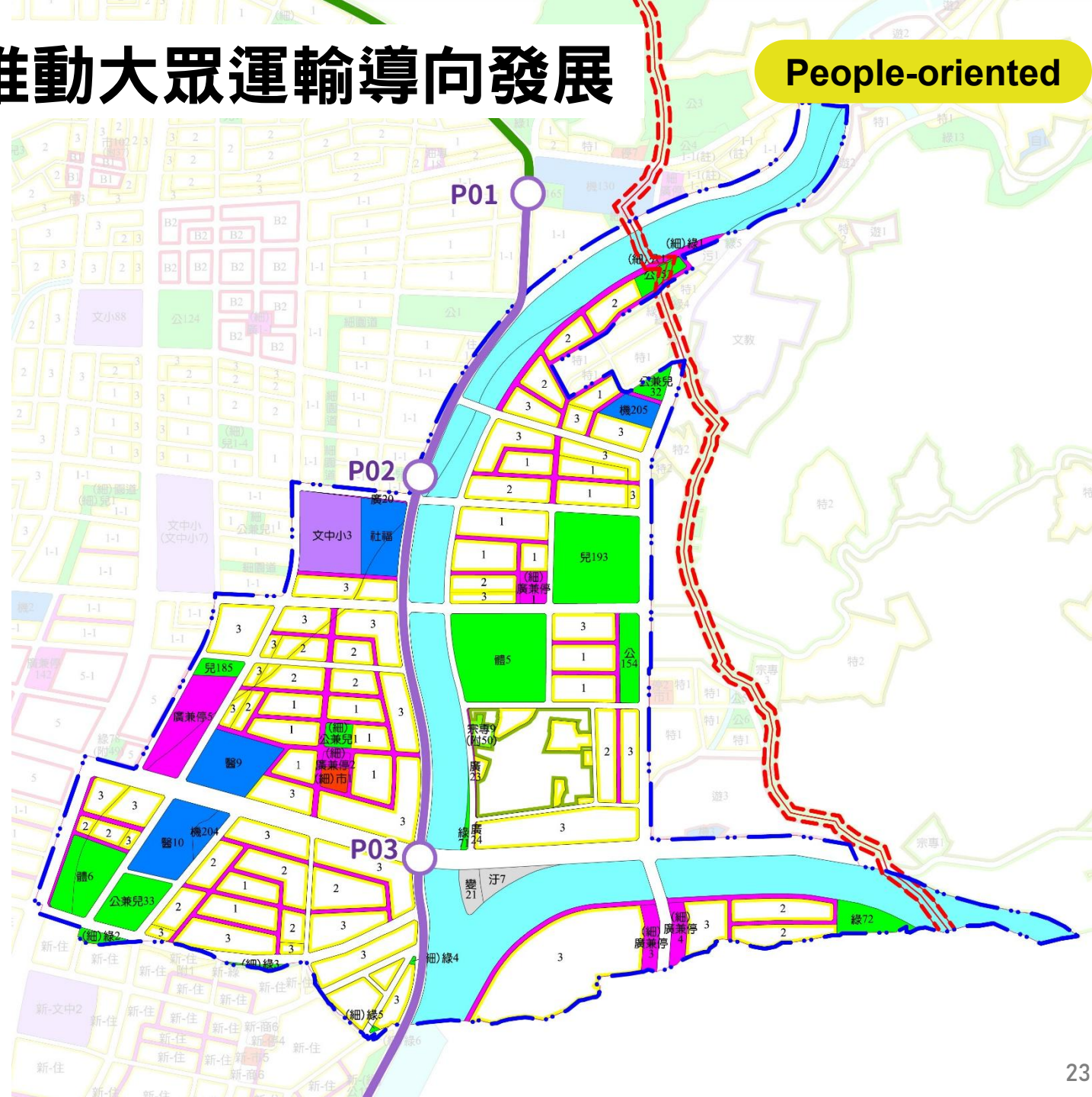
對策

■ 強化人本環境及自行車到建置相關規定

- 土管要點修訂退縮空間及自行車道系統規範

■ 捷運場站腹地俟定線後啟動規劃

- 視屯區捷運計畫發展成熟、捷運路線定線後，再於都市計畫中預留捷運相關的公設地。



2 人口快速增長，如何強化公共設施服務量能

Livable

說明

■ 部分公共設施尚未取得開闢

- 機204、機205尚未依計畫開闢，未有指定用途機關

■ 閒置公有土地低度利用

- 建設局管有之太原段145、146、147、148地號等4筆公有土地低度利用

■ 停車空間低於實際發展需求

對策

■ 公共設施保留地納入專案通檢辦理

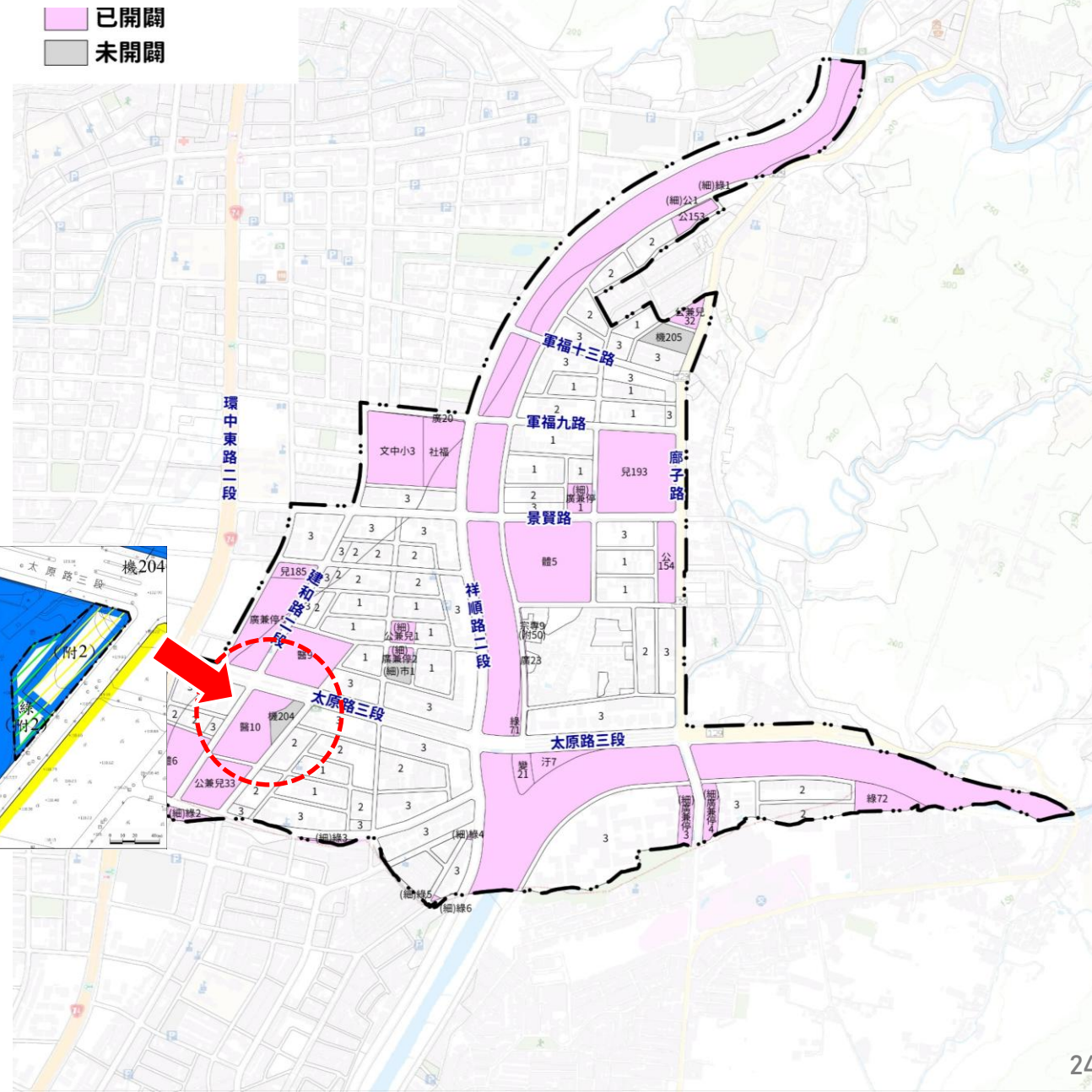
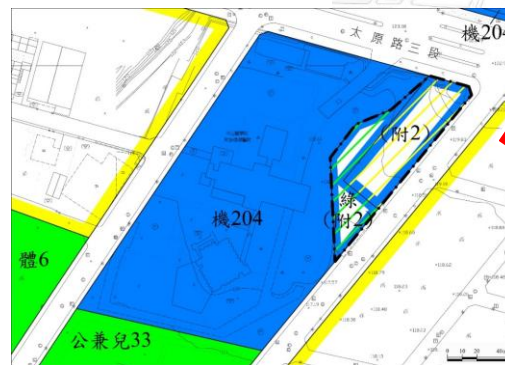
- 機204用地屬公共設施保留地範疇，以跨區市地重劃方式辦理整體開發

■ 閒置低度利用公有土地活化轉型

- 低度利用公有土地，建議檢討變更為適當公設

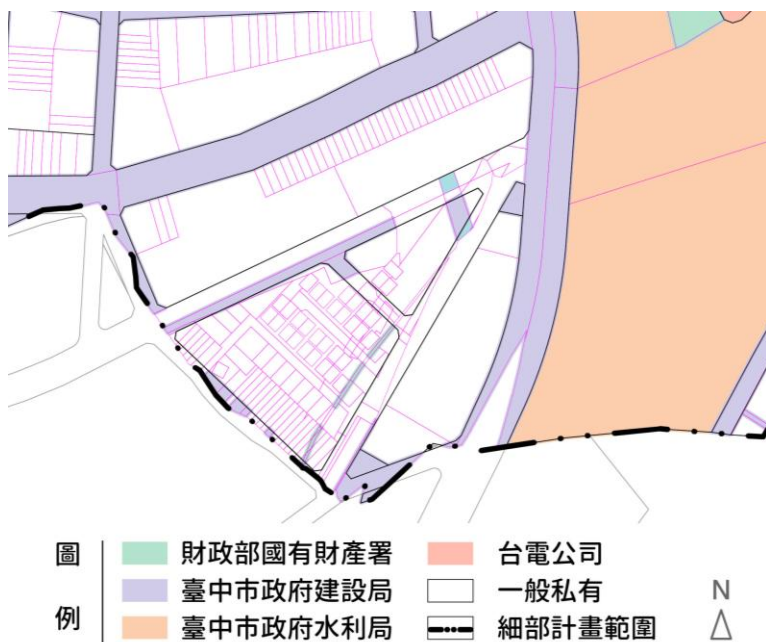
■ 挹注停車空間量能

- 透過停車場立體化，挹注停車空間供給量能



3 部分建物屋齡老舊，得推動防災型/策略型都市更新

Livable



說明

■ 原大坑住宅區建物屋齡老舊

- 太順路及祥順路西南側住宅區建築多為民國65年興建，建築屋齡將近50年
- 違建占用計畫道路，建築物與鄰棟間隔不足

■ 周邊計畫道路皆未開闢，有都市防救災疑慮

- 現有巷道彎曲狹小，妨害公共交通與安全

對策

■ 配合政策檢討方向，輔導老舊建物更新或重建

- 都市更新條例#8，建議配合重大建設發展劃定策略性更新地區
- 盤點超過40年之老舊社區，位於捷運500M範圍內，為TOD重要發展軸帶
- 引導更新再開發機制

4 都市計畫整併與縫合

United

計畫名稱及範圍整併

整併前

- 臺中市（大坑風景區）都市計畫（臺灣省實施區段徵收五年計畫-廊子地區）細部計畫
- 臺中市都市計畫（臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區）細部計畫
- 未擬定細計區（醫9、醫10、機204、原大坑風景區及住宅區）

整併後

- 臺中市都市計畫（廊子地區）細部計畫
- 計畫面積 216.03 公頃

計畫年期及計畫人口

整併前

- 大坑廊子：95年 / 29,000人
- 臺中廊子：95年 / 1,767人
- 未擬定細計區：未規定

整併後

- 配合國土計畫及都市長程一致性調整為125年
- 計畫人口 35,000人

- ✓ 參考國土分派、主計人口，以及整併後細計區之現況人口、容積樓板、居住水準等
- ✓ 重新檢討訂定整併後目標年計畫人口

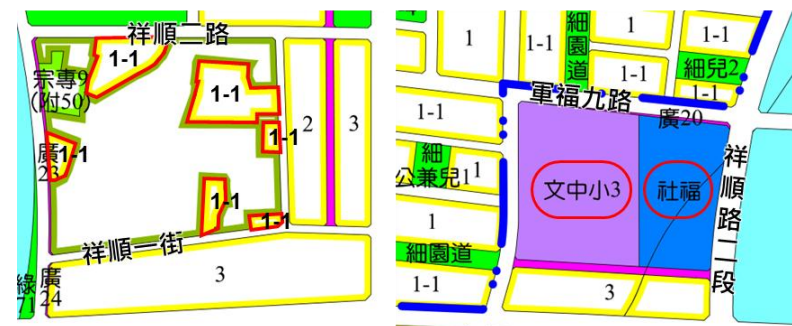
計畫圖面與實質計畫整併

整併前

- 計畫圖座標系統、比例尺未統一
- 地形圖老舊未更新
- 公共設施編號與管制內容未統一

整併後

- 計畫圖 TWD 97，1/1000
- 計畫圖地形圖更新
- 實質計畫依原規劃意旨整併



5 車籠埔斷層帶未有相因應都市防災計畫

說明

■ 部分公共設施尚未取得開闢

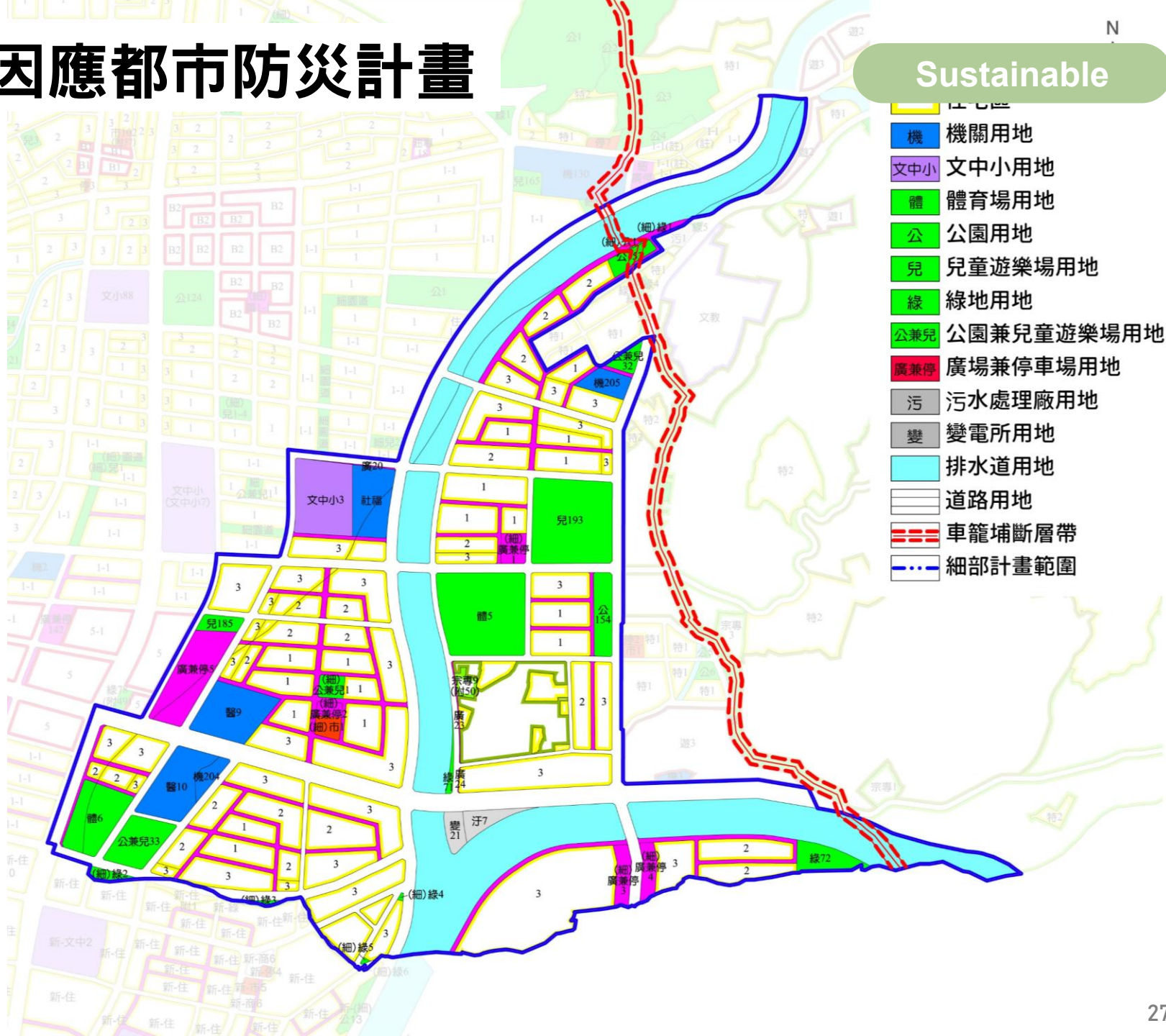
- 依據本市地震斷層帶區域之禁限建相關規定，車籠埔斷層帶沿線兩側各15公尺公有土地者不得核准興建
- 車籠埔斷層經過本計畫區之土地皆為公有土地，其中僅「公153」公園用地屬可建築公共設施腹地

對策

■ 針對斷層帶公有土地訂定禁限建相關規定

車籠埔斷層帶沿線兩側各15公尺經過範圍內之公有土地，不得核准興建。但為軍事、緊急災害或交通需要，並經本府核准者，不在此限。

➡ 相鄰大坑特定區亦訂定相關規定



4 意見表達

一、意見表達時機

二、意見表達方式

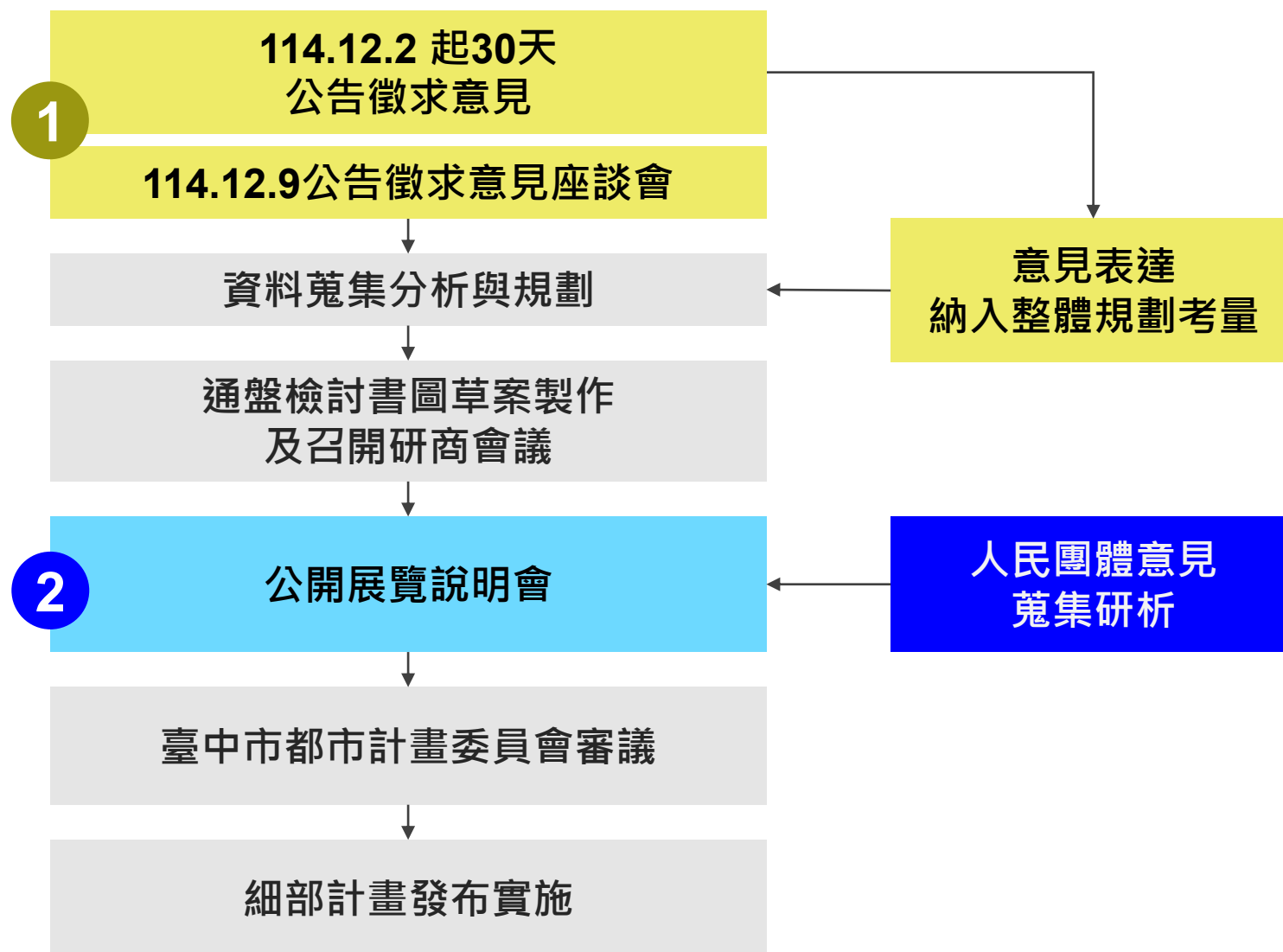
1 意見表達時機

■ 公告徵求意見階段

民眾可於**規劃期間**提出意見，
相關意見將納入通盤檢討規
劃草案研析

■ 公開展覽草案階段

後續**通盤檢討書圖草案**公開
展覽階段將再舉行說明會，
民眾可再針對**草案內容**提出
意見



2 意見表達方式

- 可電詢或親洽
臺中市政府都市發展局城鄉計畫科
- 任何公民或團體對於本案如有意見，
得於公告期間（114年12月2日起30日）內
以書面載明姓名（單位）、聯絡地址及建議
事項、變更位置理由、地籍圖說等資料一式
3份，向本府都市發展局提出，俾供規劃之
參考。
- 陳情意見表可向本府都市發展局城鄉計畫科
索取，亦可由您自行影印書寫。

「變更臺中市都市計畫（廊子地區）細部計畫（第一次通盤檢討）」案 公開徵求意見公民或團體陳情意見表			
編號	陳情位置	陳情理由	建議事項
(免填)	一、土地標示：		
	段		
	小段		
	地號		
	二、門牌號碼：		
	路 段		
	街 巷		
	弄 號		
	樓		

填表時請注意：

- 一、本意見表不必另備文。
- 二、建議理由及事項請針對計畫範圍內儘量以簡要文字條列。
- 三、「編號」欄請免填。
- 四、任何公民或團體對本案如有相關意見，得於公開徵求意見及公開展覽期間內，以書面載明姓名（單位）、聯絡地址及陳情位置、建議事項、變更理由、地籍圖說等資料1式3份，向本府都市發展局提出意見，俾供本案規劃作業之參考。
- 五、陳情意見可親送或寄至臺中市政府都市發展局城鄉計畫科，地址：臺中市西屯區文心路二段588號，電話：(04) 22289111 轉分機 65200。

本府都市發展局
網站 QRcode

陳情人或團體代表：

簽章

聯絡電話：

聯絡地址：

民國 年 月 日



Taichung, The Sustainable and Livable City

簡 報 結 束 敬 請 指 教