

**變更臺中市都市計畫
(舊有市區及一至五期市地重劃地區)
細部計畫(第三次通盤檢討)書**

公開展覽草案僅供參考

臺中市政府

中華民國 109 年 11 月

臺中市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(第三次通盤檢討)案	
變更都市計畫法令依據	通盤檢討法令依據：都市計畫法第 26 條 都市計畫圖重製依據：都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46、47 條	
變更都市計畫機關	臺中市政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	無	
本案公開展覽之起訖日期	公 告	臺中市政府 107 年 4 月 3 日府授都計字第 10700626152 號函公告辦理通盤檢討，公告期間自 107 年 4 月 10 日起 30 天(刊登於 107 年 4 月 10 日台灣新生報第 13 版、107 年 4 月 11 日台灣新生報第 13 版、107 年 4 月 12 日台灣新生報第 9 版)
	公 開 展 覽	
	公 開 說 明 會	
人民團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	

【目錄】

第一章 緒論

第一節 計畫緣起.....	1-1
第二節 法令依據.....	1-2
第三節 計畫區位及範圍.....	1-3

第二章 相關計畫及現行計畫概要

第一節 上位及相關計畫.....	2-1
第二節 都市計畫發布實施經過.....	2-10
第三節 現行都市計畫概述.....	2-17

第三章 都市計畫圖重製作業

第一節 重製作業方式.....	3-1
第二節 重製疑義處理原則.....	3-5
第三節 重製疑義處理與成果.....	3-9

第四章 發展現況

第一節 自然與人文環境.....	4-1
第二節 社會經濟環境.....	4-20
第三節 使用現況.....	4-38
第四節 公共設施.....	4-51
第五節 交通運輸.....	4-76

第五章 發展預測

第一節 計畫年期與計畫人口.....	5-1
第二節 都市發展用地需求分析.....	5-3

第六章 發展課題與構想

第一節 發展課題與策略.....	6-1
第二節 發展定位與願景.....	6-35

第七章 實質計畫檢討

第一節 檢討變更原則.....	7-1
第二節 變更計畫綜理.....	7-11

第八章 檢討後計畫

第一節 計畫範圍及面積.....	8-1
第二節 計畫年期及人口.....	8-1
第三節 土地使用計畫.....	8-2
第四節 公共設施計畫.....	8-7
第五節 交通系統計畫.....	8-20
第六節 都市防災計畫.....	8-67
第七節 生態及低碳都市規劃原則.....	8-71
第八節 事業及財務計畫.....	8-77
第九節 附帶條件及附註說明.....	8-80

第九章 土地使用分區管制要點

第一節 全區土地使用分區管制要點.....	9-1
第二節 個別地區土地使用分區管制要點.....	9-20

【圖目錄】

圖 1-1	細部計畫範圍示意圖	1-3
圖 2-1	相關建設計畫分布示意圖	2-6
圖 2-2	整併前細部計畫區分布示意圖	2-13
圖 2-3	現行細部計畫示意圖	2-20
圖 2-4	特色街區分布示意圖	2-33
圖 2-5	8M 出入道路自道路境界線各退縮 2M 地區範圍示意圖	2-39
圖 2-6	個案變更土地使用分區管制要點區位分布示意圖	2-42
圖 2-7	創意文化專用區開放空間系統準則圖	2-49
圖 2-8	館前路、明義街口第 2-1 種商業區退縮建築示意圖	2-56
圖 2-9	商業區（附二十五）細部計畫指定留設公共開放空間示意圖	2-58
圖 3-1	都市計畫圖重製作業流程圖	3-2
圖 3-2	重製後細部計畫示意圖	3-12
圖 4-1	藍綠帶及開放空間分布示意圖	4-7
圖 4-2	中區街廓尺度、臺中市舊市區街道角度示意圖	4-10
圖 4-3	文化資產分布示意圖	4-14
圖 4-4	土壤液化地區示意圖	4-19
圖 4-5	24 小時累積雨量 600mm 以上淹水潛勢與易淹水地區示意圖	4-19
圖 4-6	計畫區人口數變動情形圖（遷入及遷出）	4-23
圖 4-7	臺中市人口數變動情形圖（出生及死亡）	4-24
圖 4-8	各里居住密度分布示意圖	4-25
圖 4-9	商圈及百貨業分布示意圖	4-37
圖 4-10	建物使用現況示意圖	4-40
圖 4-11	建物樓層數分布示意圖	4-42
圖 4-12	建物結構分布示意圖	4-42
圖 4-13	建築密度分布示意圖	4-43
圖 4-14	計畫容積分布圖	4-45
圖 4-15	現況容積分布圖	4-47
圖 4-16	現況容積與計畫容積比值分布圖	4-48
圖 4-17	容積移轉移入基地分布示意圖	4-50
圖 4-18	公共設施開闢情形示意圖	4-53
圖 4-19	土地權屬分布示意圖	4-54

圖 4-20	人均綠地面積分析示意圖	4-72
圖 4-21	學校用地 (文中小用地) 服務範圍分析示意圖	4-73
圖 4-22	公有未開闢公共設施用地分布示意圖	4-75
圖 4-23	道路系統示意圖	4-78
圖 4-24	人行步道分布圖	4-81
圖 4-25	未開闢道路分布示意圖	4-82
圖 4-26	歷史路徑分布示意圖	4-83
圖 4-27	大眾運輸系統示意圖	4-85
圖 6-1	臺中市各細部計畫區五項公共設施用地面積分析圖	6-5
圖 6-2	臺中市停車位數量統計圖	6-9
圖 6-3	供需失衡路段與停車空間分布示意圖	6-11
圖 6-4	中心商業區路外停車場分布示意圖	6-13
圖 6-5	中心商業區現況容積與基準容積比值分析示意圖	6-14
圖 6-6	臺中火車站地區整體發展定位示意圖	6-17
圖 6-7	臺中車站門戶地區廣告物管制及都更整維範圍建議圖	6-18
圖 6-8	雙十流域資源分布示意圖	6-20
圖 6-9	雙十流域機能分區示意圖	6-20
圖 6-10	草悟道生活藝術區資源分布示意圖	6-21
圖 6-11	TOD 場站與土地使用分區圖	6-23
圖 6-12	歷史建築臺中刑務所官舍群分區使用位置圖	6-28
圖 6-13	歷史建築臺中刑務所官舍群 (北區) 地籍權屬示意圖	6-29
圖 6-14	歷史建築臺中刑務所官舍群 (北區) 都市計畫示意圖	6-29
圖 6-15	整體定位與策略目標概念圖	6-36
圖 6-16	舊市區中心商業區發展策略構想圖	6-37
圖 6-17	都市活化再生構想示意圖	6-38
圖 6-18	公共空間再進化構想示意圖	6-40
圖 6-19	中區歷史街區營造示意圖	6-40
圖 6-20	中區歷史建築分級分布示意圖	6-41
圖 6-21	中區老舊建物整建維護示意圖	6-41
圖 6-22	遊遊系統環型接力示意圖	6-43
圖 6-23	綠色交通網絡分布圖	6-43
圖 6-24	場站周邊增額容積供社宅使用	6-44
圖 6-25	多元文化共榮街區示意圖	6-44

圖 7-1	訂正位置示意圖	7-20
圖 7-2	變更位置示意圖	7-48
圖 7-3	變 2 案變更計畫示意圖	7-49
圖 7-4	變 3 案變更計畫示意圖	7-49
圖 7-5	變 4 案變更計畫示意圖 (原細綠 36、細綠 37、細綠 38)	7-50
圖 7-6	變 4 案變更計畫示意圖 (原細綠 44、細綠 45)	7-50
圖 7-7	變 4 案變更計畫示意圖 (原細綠 46)	7-51
圖 7-8	變 4 案變更計畫示意圖 (原細綠 47)	7-51
圖 7-9	變 5 案變更計畫示意圖	7-52
圖 7-10	變 6 案變更計畫示意圖	7-52
圖 7-11	變 7 案變更計畫示意圖	7-53
圖 7-12	變 8 案變更計畫示意圖	7-53
圖 7-13	變 9 案變更計畫示意圖	7-54
圖 7-14	變 10 案變更計畫示意圖	7-54
圖 7-15	變 11 案變更計畫示意圖	7-55
圖 7-16	變 12 案變更計畫示意圖	7-55
圖 7-17	變 13 案變更計畫示意圖	7-56
圖 7-18	變 14 案變更計畫示意圖	7-56
圖 7-19	變 15 案變更計畫示意圖	7-57
圖 7-20	變 16 案變更計畫示意圖	7-57
圖 7-21	變 17 案變更計畫示意圖	7-58
圖 7-22	變 18 案變更計畫示意圖	7-58
圖 7-23	變 19 案變更計畫示意圖	7-59
圖 7-24	變 20 案變更計畫示意圖	7-59
圖 7-25	變 21 案變更計畫示意圖	7-60
圖 7-26	變 22 案變更計畫示意圖	7-60
圖 7-27	變 23 案、變 24 案變更計畫示意圖	7-61
圖 7-28	變 25 案變更計畫示意圖	7-61
圖 7-29	變 26 案變更計畫示意圖	7-62
圖 7-30	變 27 案變更計畫示意圖	7-62
圖 8-1	檢討後細部計畫示意圖	8-6
圖 8-2	防災避難場所及火災延燒防止地帶示意圖	8-69
圖 8-3	消防救災路線系統示意圖	8-70

圖 9-1	特色街區分布示意圖	9-13
圖 9-2	8M 出入道路自道路境界線各退縮 2M 地區範圍示意圖	9-19
圖 9-3	個別地區土地使用分區管制要點管制範圍示意圖	9-21
圖 9-4	創意文化專用區開放空間系統準則圖	9-27
圖 9-5	館前路、明義街口第 2-1 種商業區退縮建築示意圖	9-31
圖 9-6	商業區 (附二十五) 細部計畫指定留設公共開放空間示意圖	9-33

公開展覽草案僅供參考

【表目錄】

表 2-1	上位計畫關聯分析一覽表	2-1
表 2-2	臺中市都市計畫主要計畫相關變更內容概要表	2-4
表 2-3	臺中市公共設施保留地處理情形概要表	2-5
表 2-4	相關建設計畫一覽表	2-7
表 2-5	早期細部計畫地區擬定實施歷程表	2-12
表 2-6	都市計畫發布實施歷程彙整表	2-14
表 2-7	現行細部計畫面積表	2-18
表 3-1	都市計畫圖重製疑義處理原則分類表	3-5
表 3-2	本次都市計畫圖重製疑義作業疑義案件分類表	3-9
表 3-3	都市計畫圖重製前後土地使用面積對照表	3-13
表 3-4	都市計畫圖重製前後公共設施用地面積對照表	3-15
表 4-1	中央氣象局臺中測站氣候資料統計表	4-2
表 4-2	計畫區內區域排水一覽表	4-3
表 4-3	計畫區內市定古蹟及歷史建築一覽表	4-11
表 4-4	計畫區內具百年以上歷史寺廟一覽表	4-13
表 4-5	臺中市重大火災事件資料表	4-15
表 4-6	臺中市重大水災事件資料表	4-16
表 4-7	九二一震災臺中市災情概況統計表	4-18
表 4-8	易淹水地區一覽表	4-18
表 4-9	計畫區民國 99 年至 108 年人口數分析表	4-20
表 4-10	計畫區 99-108 年各年齡層人口結構表	4-21
表 4-11	計畫區人口數變動表（遷入及遷出）	4-22
表 4-12	計畫區人口數變動表（出生及死亡）	4-23
表 4-13	105 年底計畫區內各行政區工業場所單位數一覽表	4-26
表 4-14	105 年底計畫區內各行政區服務業場所單位數一覽表	4-27
表 4-15	105 年底計畫區內各行政區工業場所從業員工數一覽表	4-27
表 4-16	105 年底計畫區內各行政區服務業場所從業員工數一覽表	4-28
表 4-17	105 年底計畫區內各行政區工業場所區位商數分析表	4-29
表 4-18	105 年底計畫區內各行政區服務業場所區位商數分析表	4-29
表 4-19	臺中市商圈一覽表	4-30
表 4-20	臺中市「站前商業主領核心區」百貨業發展歷程一覽表	4-32

表 4-21	計畫區內百貨公司一覽表	4-33
表 4-22	文創市集一覽表	4-34
表 4-23	縣市合併後臺中市旅館業發展概況一覽表	4-35
表 4-24	中區文創旅館一覽表	4-35
表 4-25	計畫區內建物使用現況面積彙整表	4-39
表 4-26	計畫區內建物樓層數面積彙整表	4-41
表 4-27	計畫區內建物結構面積彙整表	4-41
表 4-28	實施容積率前計畫區內高樓層指標性建案整理表	4-46
表 4-29	本計畫區容積移轉核准案件統計一覽表	4-49
表 4-30	公共設施暨開闢情形概要表	4-51
表 4-31	計畫區公共設施用地開闢情況一覽表	4-55
表 4-32	公有未開闢公共設施用地一覽表	4-74
表 4-33	計畫區人行步道用地現況彙整表	4-79
表 5-1	各類數學模式 115 年人口預測彙整表	5-1
表 5-2	計畫區內可供居住容積表	5-3
表 5-3	臺中市都市計畫公共設施用地面積需求檢討表	5-5
表 6-1	計畫區五項公設用地面積一覽表	6-4
表 6-2	細部計畫道路與舊市區紋理類型表	6-8
表 6-3	臺中市汽、機車停車格數量統計表	6-10
表 6-4	細部計畫附帶條件執行情形彙整表	6-31
表 7-1	計畫區細部計畫人行步道用地檢討綜理表	7-8
表 7-2	計畫圖訂正內容明細表	7-11
表 7-3	計畫圖訂正前後計畫圖及說明彙整表	7-21
表 7-4	變更計畫內容明細表	7-28
表 7-5	各變更案面積增減統計表	7-38
表 7-6	個別地區土地使用分區管制要點整併方式一覽表	7-63
表 7-7	土地使用分區管制要點修訂前後對照表	7-65
表 8-1	檢討後細部計畫土地使用面積表	8-4
表 8-2	公共設施用地明細表	8-7
表 8-3	主要計畫道路編號明細表	8-22
表 8-4	細部計畫道路編號明細表	8-35
表 8-5	事業及財務計畫表	8-77
附表	臺中市都市計畫甲、乙種工業區土地設置公共服務設施及公用事業設施 申請案件核准條件表	9-35

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

都市發展為一動態過程，都市計畫發布實施後會因人口、產業、社會、交通、氣候變遷等因素，導致計畫內容不符社會實際發展需求，因此都市計畫法第 26 條規定都市計畫每三年內或五年內至少應通盤檢討一次。

臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案自 102 年 10 月公告發布實施迄今，已達通盤檢討年限，尤其近年來臺中市政府推動鐵路高架化、大車站計畫等重大建設，為促進舊市區再發展，並落實都市計畫執行及管理，因此辦理通盤檢討。

本次通盤檢討另一重要任務，即是辦理都市計畫圖重製及研商。都市計畫圖為政府執行各項都市建設之重要依據，舉凡公共設施開闢、公共管線施作、建築線指定等，均有賴正確的都市計畫圖內容。本計畫區部分地區沿用日據時期計畫內容，另外區內從早期 30 餘處細部計畫區逐步整併為 1 處細部計畫區，計畫歷程久遠，目前執行中之都市計畫圖尚未經過都市計畫圖重製疑義研商程序。為了提升都市計畫圖精確度，以維護公私部門之相關土地權益，因此併同本次通盤檢討辦理計畫圖重製作業。

第二節 法令依據

壹、都市計畫法

第 26 條 都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。

前項都市計畫定期通盤檢討之辦理機關、作業方法及檢討基準等事項之實施辦法，由內政部定之。

貳、都市計畫定期通盤檢討實施辦法

第 46 條 都市計畫線之展繪，應依據原都市計畫圖、都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現地樁位，參酌地籍圖，配合實地情形為之；其有下列情形之一者，都市計畫辦理機關應先修測或重新測量，符合法定都市計畫圖比例尺之地形圖：

- 一、都市計畫經發布實施屆滿二十五年。
- 二、原計畫圖不合法定比例尺或已無法適用者。
- 三、辦理合併通盤檢討，原計畫圖比例互不相同者。

第 47 條 都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢止。

第三節 計畫區位及範圍

本計畫區位於原臺中市之居中位置，範圍涵蓋臺中市中區、西區及北區之全部，以及南區、東區、西屯區、南屯區、北屯區之部分土地，包含臺中市 8 個行政區內 140 里的部分或全部，原計畫總面積為 2,953.61 公頃，配合都市計畫縫合規劃，調整後計畫範圍總面積為 2,953.62 公頃。

計畫區北側與西屯地區、四張犁地區、整體開發單元 9、10、11 等細部計畫區相鄰，東側至東光三和地區、旱溪地區及整體開發單元 12、13 等細部計畫區，南側緊鄰樹德地區、豐樂里附近地區及整體開發單元 6、7，西側臨接新市政中心專用區、新市政中心專用區南側與整體開發單元 2、3、4 等細部計畫區。

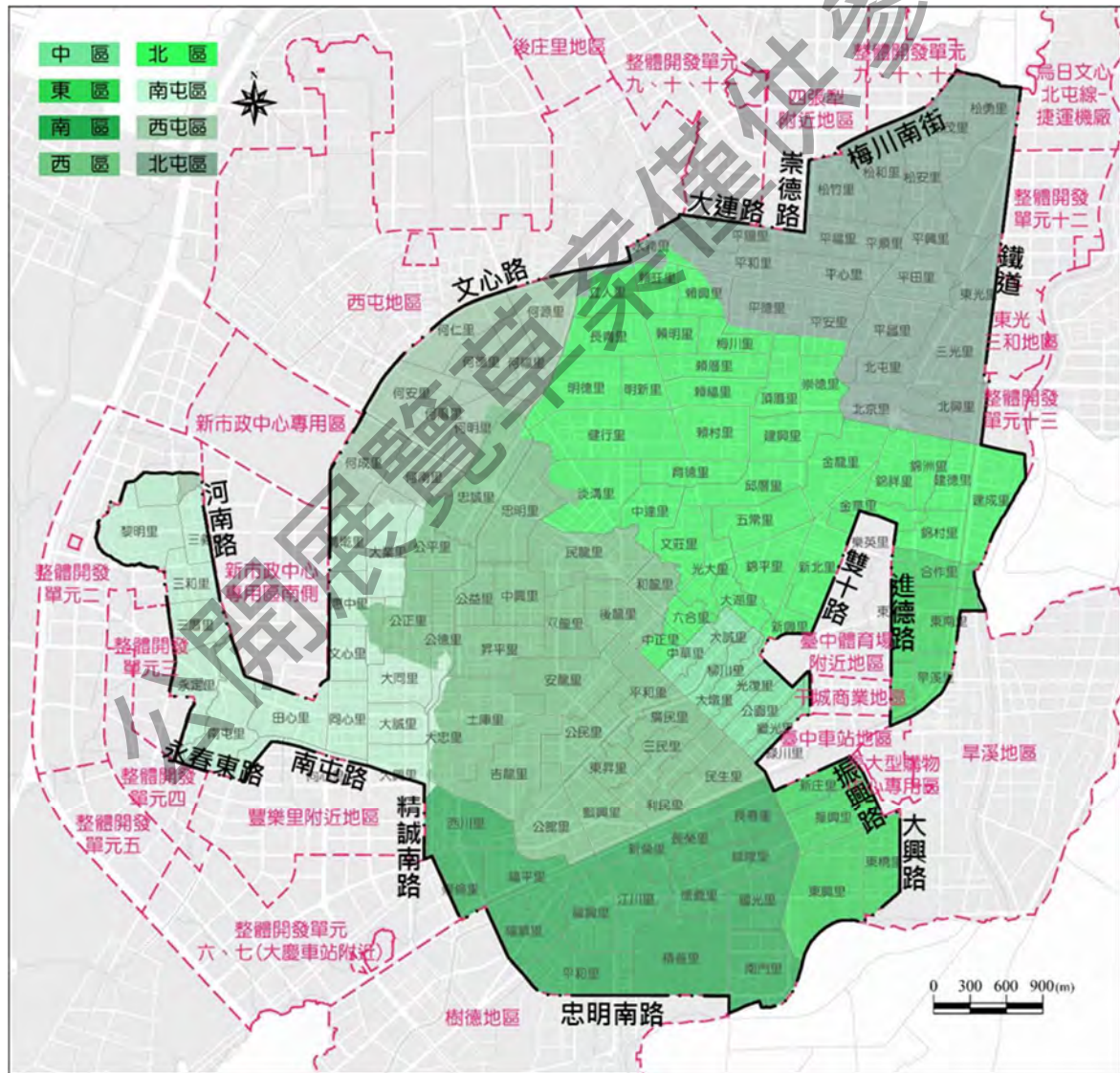


圖 1-1 細部計畫範圍示意圖

第二章 相關計畫及現行計畫概要

第一節 上位及相關計畫

壹、上位計畫

本計畫之定位應依循相關上位計畫之指導，包括臺中市區域計畫、臺中市國土計畫、臺中市都市計畫主要計畫等，其對於臺中市整體發展及本計畫區之指導內容請參見表 2-1。

表 2-1 上位計畫關聯分析一覽表

計畫名稱	摘要內容	關聯分析
臺中市區域計畫 【臺中市政府 107 年】	<p>臺中市區域計畫 107 年 1 月 19 日公告實施，計畫概要如下：</p> <p>(一)計畫年期：民國 115 年。</p> <p>(二)計畫人口：290 萬人。</p> <p>(三)發展願景：智慧創新、宜居城市、生活首都、生態城鄉。</p> <p>(四)發展定位：亞太新門戶、中部智慧環行城市、友善綠色城鄉。</p> <p>(五)城鄉發展模式：大臺中 123-一條山手線、兩大海空港、三個副都心。</p> <p>(六)對本計畫區相關指導原則：</p> <p>舊市區位處中部都會核心，屬於臺中市八大策略區之「原臺中市策略區」，相關之土地使用基本原則包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.舊市區更新應落實生態、低碳與海綿城市策略，減緩都市熱島效應；推動中區活化再造與閒置空間再利用；優化重要交通節點及地方商圈之環境。 2.創造中區為人本低碳慢遊城市，改善公共空間品質。 3.配合捷運綠線通車營運、臺鐵高架捷運化，朝 TOD 導向發展，強化場站周邊商業服務機能及大眾運輸與人本交通串聯。 4.強化都市生態基盤，串聯水系藍帶及開放性綠地，營造生態連續性，促進整體環境提升。 5.配合新盛綠川水岸廊道計畫，進行都市微氣候控制及 	<ol style="list-style-type: none"> 1.本計畫通盤檢討時應回應上位計畫所訂之土地使用基本原則，納入土地使用及公共設施管制，以引導更生態、低碳與韌性之城市環境。 2.本計畫可配合地方建設計畫（如綠空鐵道軸線、演武場等城中城再生計畫），藉由都市設計與土地使用配置調整，促使公共建設發揮加乘效果。

計畫名稱	摘要內容	關聯分析
	<p>水質改善。</p> <p>6.因應氣候變遷之極端氣候打造海綿城市。</p>	
<p>臺中市國土計畫 (報部版草案) 【臺中市政府， 109年】</p>	<p>臺中市國土計畫(草案)109年3月經臺中市國土計畫審議會審議通過，依據報請內政部國土計畫審議會審議之草案，計畫概要如下：</p> <p>(一)計畫年期：民國125年。</p> <p>(二)計畫人口：300萬人。</p> <p>(三)發展願景：富市臺中-宜居首都。</p> <p>(四)發展定位：幸福宜居城、智慧機械之都、韌性共生城、健康活力城鄉。</p> <p>(五)空間整體發展構想：三大核心、六大策略區、九大資源系(3、6、9構想)。</p> <p>(六)對本計畫區相關指導原則：</p> <p>1.「都會時尚策略區」發展構想：</p> <p>(1)住宅：採都市更新，加速推動危險及老舊建築物重建等方式活絡地區發展；住宅閒置地區納入社會住宅政策。</p> <p>(2)交通運輸：捷運綠線與臺中都會區鐵路高架捷運化計畫串連，形成核心區環形軌道運輸路網；未來捷運藍線、機場捷運之建設，更完善臺中整體軌道路網。</p> <p>(3)重要公共設施：推動水質淨化設施工程；促進文化資產再利用。</p> <p>(4)氣候變遷：以集約城市理念落實成長管理；建構都市綠帶空間，並與藍帶串聯，加強都市通風，減緩都市熱島，改善都市微氣候；加強逕流分攤、出流管制規劃；都市計畫通盤檢討加強抗災、防洪、滯洪規範。</p> <p>2.文化景觀保育計畫：都市設計結合文化景觀保存、以容積移轉加速取得文化景觀敏感地區、文化景觀資源群聚地區發展低衝擊文化旅遊活動。</p> <p>3.氣候變遷調適計畫：</p> <p>(1)公共設施用地應降低開挖率與落實透水鋪面規定，以提高地表透水率。</p> <p>(2)透過都市設計手段改善都市空間虛實關係，營造都市藍綠風廊，改善都市微氣候。</p> <p>(3)打造以人為本、公共運輸發展為導向之低碳交通運輸網。</p>	<p>1.舊市區位處「中部都會核心」之「都會時尚策略區」，本次通盤檢討應強化都市更新、社會住宅、人本交通、文化景觀、減緩都市熱島及因應氣候變遷等策略。</p> <p>2.透過舊城區的都市再生策略，打造文化城中城、建構市區到屯區的古蹟文創休閒廊道、營造水綠河岸休憩空間。</p>

計畫名稱	摘要內容	關聯分析
臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討) 【臺中市政府，107、109年】	臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)案於107年10月17日發布實施，計畫概要如下： (一)計畫年期：民國115年。 (二)計畫人口：130萬人。 (三)發展定位：永續適居城市。 (四)空間發展策略： 1.既有城區：以多核緊湊城區結構與低衝擊開發，回應保水議題。 2.TOD臺中模式(TOD-Taichung Model)，依樞紐轉乘站、特色商圈、地區商業中心、鄰里生活場域、歷史風貌地區、產業園區等類型提出都市再發展指導原則。 3.指認策略性都市再生特區，營造都市發展活力。 (五)對細部計畫之通案指導原則： 1.透過細部計畫訂定「社會住宅增額容積機制」，並以大眾運輸場站周邊地區為優先適用範圍。 2.針對停車空間不足之商圈周邊地區，建議於細部計畫指定得適用停車空間及設置開放空間獎勵規定。 3.於土地使用分區管制要點針對公共設施用地訂定較高之保水指標。 4.利用社區道路建構通勤及生活自行車系統。 5.指認商業促進地區，訂定相關開發管理規範，創造彈性且符合實際需求之土地使用管制。 (六)涉及舊有市區範圍之變更案內容及位置詳表2-2。	1.本計畫區位於內環與中環之都會生活場域，應依循主要計畫之指導，應藉由歷史、綠色運具、水岸空間等環境特質為基礎，營造永續宜居的生活區。 2.依循主要計畫對細部計畫之指導，增訂社會住宅增額容積及商業促進地區相關機制，並配合修訂土地使用分區管制要點，引導都市再發展。 3.部分主要計畫變更案需於細部計畫層級配合變更或明訂細分區，應配合提列變更案，以利後續計畫管理。
臺中市轄區內都市計畫公共設施用地專案通盤檢討規劃案(報部版草案) 【臺中市政府，109年】	(一)辦理進度：變更臺中市都市計畫主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案及變更臺中市都市計畫細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案業於106年9月1日起辦理公開展覽45天，並於108年12月13日經臺中市都市計畫委員會審議通過。 (二)針對舊有市區範圍之公共設施保留地共提出跨區整體開發、個別檢討、多元開發方式、編列預算等四類解決方案(詳表2-3)，其中涉及跨區整體開發及個別變更者，主要計畫計15案、細部計畫計10案。	該案建議(細)兒39依變更回饋原則另案提出變更方案，再納入本計畫辦理，將俟陳情人提出變更方案後再行研議。

表 2-2 臺中市都市計畫主要計畫相關變更內容概要表

類型	編號	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	內容概述
公設 轉型	28	批市	住商公	4.81	無需求公設附帶條件變更為可建地
	51	文中	社福	0.28	居仁國中轉型社宅
	57	電力、停	道	0.0037	無需求公設調整為道路
	139	捷	變	0.03	配合捷運系統用地土地徵收作業及台電公司用地需求，恢復原分區
文資 保存	50	住	保	0.18	臺灣府儒考棚保存
	52	機、住	保	1.23	臺中刑務所官舍群保存
	64	兒遊、道	保、道	0.0618	文昌公廟登錄為歷史建築
配合 細計	29	廣、機、住	停、道、住	0.33	配合細部計畫內容調整
	54	停	商	0.04	配合細部計畫內容調整
	56	停	商	0.06	配合細部計畫內容調整
	108	原第二次通盤檢討住宅區變更為商業區土地建築使用規定	修正後第二次通盤檢討住宅區變更為商業區土地建築使用規定	--	配合 96 年臺中市部分細部計畫土管要點專案通盤檢討刪除商業區高度比規定，且分區管制係屬細部計畫應表明事項，為避免執行疑義，故納入敘明
道路 調整	30	住	道	0.0015	道路截角調整
	40	鐵	鐵兼道、道	0.76	配合北屯捷運機廠道路系統串聯
	63	住、道	道、商	0.03	參酌道路使用現況調整路型
	65	道、住	住、道	0.0031	配合既有建物調整路型
	134	人步	住	0.02	為解決人行步道不得供車輛出入通行，並考量計畫層級變更
環境 營造	41	鐵	鐵兼園、鐵兼道	11.14	鐵路高架化後騰空轉型
	77	住	綠	0.03	黎明社區內慈母園
	94	商	綠	0.03	保留何厝段珍貴老樹
	55	住、道	公兒	0.23	茄荖老樹公園
	126	道、排	園道	2.54	排水設施無使用需求
	123	依都更條例實施	倘配合中央及地方中大建設得改以其他方式開發	--	增訂臺中州廳專用區開發方式，增加開發利用彈性
其他	82	電專	機	0.0034	配合土地管理機關需求變更
	110	原基金名稱為「臺中市都市發展建設基金」	更正後基金名稱為「臺中市都市更新及都市發展建設基金」	--	配合「臺中市都市更新及都市發展建設基金收支保管運用辦法」修訂基金名稱
	127	綠	住	0.01	為保留都市計畫發布實施前合法建物，取消部分綠地

資料來源：變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）及（第二階段）案，臺中市政府，107年10月、109年6月。

表 2-3 臺中市公共設施保留地處理情形概要表

解決方式		公設編號
跨區整體開發	解編	機 18、機 34、機 139、廣 4、停 51、停 113、停 144、(細)兒 30、(細)兒 158、(細)兒 193、(細)停 146
	取得	公 9、兒 15、兒 16、兒 36、兒 57、兒 146、(細)綠 5
個別檢討		機 137、停 170、(細)油 18、(細)油 24、(細)油 34、(細)油 43、(細)油 44
多元開發方式		機 135、停 58、停 111、停 177、(細)兒 195、(細)兒 218、(細)停 52、(細)停 79、(細)停 160、(細)停 165、(細)廣 20、(細)廣兼停 177
編列預算		文小 38、文高 9、機 35、機 124、機 127、兒 124、兒 167、停 171、綠 77、(細)停 110、(細)停 167、(細)停 173、(細)停 177、(細)廣 18、(細)廣 21、(細)綠 32
納入通盤檢討案辦理		(細)兒 39：依變更回饋原則另案提出變更方案，納入細部計畫通盤檢討案辦理。

資料來源：變更臺中市都市計畫主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案暨變更臺中市都市計畫細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(市都委會審竣版)；臺中市政府，109年4月。

貳、相關計畫

一、建設計畫概述

為活絡、再生舊市區，近年投入多項計畫，本計畫將相關建設計畫就交通運輸、水綠環境、轉型活化、產業建設及公共建設五大類，進行關聯性分析及探討，歸納出本計畫區發展趨勢及相關策略因應。相關建設計畫分布及內容詳圖 2-1、表 2-4。



圖 2-1 相關建設計畫分布示意圖

二、小結

因應交通運輸之變革，重整都市空間結構，配合土地使用調整場站周邊導向 TOD 模式發展；透過水與綠空間環境營造，進行都市藍綠帶系統整合，調整相關土地使用管制，藉以串連、縫補都市生態系統；既有街區及建物透過點狀、面狀之轉型活化計畫，重新檢討周邊土地使用，藉以串連全區規劃，以觸發舊市區再生動能；針對相關公共建設之投入，保存既有歷史紋理及導入新型態使用模式，以活絡地方發展。

表 2-4 相關建設計畫一覽表

類型	計畫名稱	計畫內容	關聯分析
交通運輸類	a1	鐵路高架捷運化 (捷運紅線)	鐵路立體化工程，改建現有車站及新建通勤車站，全長 21.7 公里，已於 107 年 10 月完工通車。
	a2	捷運綠線	全長 16.71 公里，共計 18 座車站，預計 109 年底全線通車營運。
	a3	捷運藍線	全長 21.3 公里，路線由沙鹿車站轉臺灣大道進入臺中車站，可行性研究已於 107 年 10 月奉行政院核定，目前進行綜合規劃作業，已列入前瞻建設計畫。
	a4	機場捷運 (橘線)	全長 29.2 公里，自臺中國際機場、行經水湳經貿園區、臺鐵臺中站，終點設於省議會紀念園區附近。目前辦理可行性研究作業。
大車站計畫類	b1	大平臺計畫	以共站分流構想，規劃立體連通平臺及空橋，擴大轉乘腹地，發展立體化站區。
	b2	臺中新創國際基地	位於新站北側車站專用區之臺中新創國際基地，將建置創新創業場域，串連車站專用區及周邊舊倉庫群，導入文創觀光、商業機能等。預計 111 年辦理招商作業。
	b3	綠空鐵道軸線計畫	以臺中車站為核心，東起帝國製糖廠，西至刑務所官舍群附近，全長約 1.6 公里，分為南北兩段，以立體化帶狀公園，創造臺中市區大型且連續的都市綠帶及人行通廊。
	b4	廣六站前廣場新建	原臺中客運、國光客運拆除重建。
水綠空間類	c1	綠川水環境改善計畫	綠川為市管區排，流經中區、西區、南區及大里區，105 年開始新盛綠川水岸廊道計畫，並延續辦理民權路至大里區大明路河段，打造臺中市區之綠水廊道。
	c2	柳川污染整治及環境改善工程	103 年辦理第一期計畫，完成崇德柳橋至南屯柳橋工程之截流，並於中正柳橋至民權柳橋段設置 LID 工法，透過水質改善及環境景觀改善，恢復柳川生命力，目前進行第二期工程，推動都市生態之河。
	c3	綠空廊道軸線計畫	臺中都會區鐵路高架化後，於原有鐵道空間進行簡易綠美化、打造自行車綠廊，北起豐原車站，南至大慶車站，分三期進行，第一期南段及第三期已於 109 年 6 月完工。
			場站周邊導向 TOD 模式發展，周邊土地使用及交通路網重新檢討，配合場站發展提出因應策略及土地使用之未來發展。
			本計畫毗鄰臺中車站地區，應因應大車站計畫內容，重新思索周邊線狀、面狀空間操作可能性，藉由整體規劃，串連重點設施，活絡發展。因應都市新門戶之發展，考量中區導入文創產業機能，引入新型態使用及保存歷史脈絡，整合創造歷史街區魅力。
			配合計畫成果重新針對都市藍綠帶系統、周邊公共設施及都市景觀進行整體考量，配合計畫意旨及工程範圍進行周邊土地使用調整及相關土地使用管制，藉以串連、縫補、強化都市生態系統。

類型	計畫名稱	計畫內容	關聯分析
c	c4 臺中之心計畫	以「翡翠項鍊」概念，串起全市 7 條園道及 7 座公園，首重既有人行、自行車道的環境改善，將串聯市區東光園道、興大園道、忠明園道、美術園道、草悟道、育德路園道及興進路園道的既有人行、自行車道，其間繞行旱溪媽祖公園、東峰公園、健康公園、崇倫公園、美術館、科博館及中正公園，形成市中心精華路段的完整循環道路，全長 17.2 公里。	
	c5 茄苳樹王文化生態公園	位於西區梅川東路的「茄苳樹王」，為保護千年茄苳樹生長環境，透過容積調派變更為公園用地，並已完成公園建設。	
	c6 星泉湖公園	臺糖土地透過區段徵收規劃 6.9 公頃生態公園，配合歷史建築帝國製糖廠臺中營業所修復轉型為臺中產業故事館，打造湖畔生態公園。	
轉 型 活 化 類	d1 臺中車站鐵道文化園區促參案	範圍為新臺中車站以西之土地，面積約 2.97 公頃，包括新站部分商業空間、國定古蹟臺中火車站、歷史建築中南驛、20 號倉庫群等，以委託民間興建營運，將規劃具商場、藝文、青創、文創、旅宿及休憩等功能的複合式園區。	盤點中西區現執行之點狀、面狀計畫，配合計畫內容，重新檢討周邊土地使用，延續計畫內容，導入歷史、文創、再生、活化，藉以串連全區規劃。
	d2 臺中州廳、大屯郡役所及州廳附屬建築群修復工程	包括國定古蹟臺中州廳及其周邊歷史建築群之修復作業，將藉由綠空鐵道計畫與中西區各文化資產景點串聯，打造臺中市舊城美學經濟體驗。	
	d3 臺中刑務所官舍群修復工程	臺中刑務所演武場及其周邊官舍群修復活化，轉型為在地文創、歷史空間發展亮點。	
	d4 城中城文化資產修復再利用相關計畫	已啟動 4 項修復再利用計畫（臺中州廳、大屯郡役所及州廳附屬建築群、臺中刑務所典獄官舍及浴場、臺灣府儒考棚）、3 項規劃設計監造工程（舊城鐵道、臺中刑務所宿舍群、大屯郡守官舍）、7 項研究調查計畫（彰化銀行宿舍、稅捐處宿舍、臺中公園文化資產、水源地第二集水井及水上塔、臺中車站周圍防空壕及碉堡群、合作銀金庫銀行臺中分行、臺鐵站周邊設施）	
	d5 居仁國中部分宿舍轉型社會住宅	現況部分閒置宿舍修繕再利用，變更為社福設施用地，打造 68 間社會住宅。	

類型	計畫名稱	計畫內容	關聯分析
安居樂業類	e1	社會住宅 本計畫區內規劃興建之社會住宅基地計有 4 處： • 北屯區北屯段社會住宅新建工程(220 戶，預計 110 年完工) • 東區尚武段社會住宅新建工程(800 戶，預計 111 年完工) • 東區東勢子段社會住宅新建工程(100 戶，規劃中) • 東區練武段社會住宅新建工程(規劃中)	社會住宅及國民運動中心將吸引人口進駐，並成為社區設施及活動核心，應檢視其與大眾運輸場站間人行、自行車系統串連條件，確保公共建設服務效益最大化。
	e2	國民運動中心 活絡舊場館，融入周邊社區環境，打造全方位且整體性之社區型運動中心，本計畫區範圍內共有 3 處： • 北區國民運動中心(106 年啟用) • 南屯國民運動中心(107 年啟用) • 長春國民暨兒童運動中心(109 年啟用)	
	e3	摘星青年、築夢臺中創業基地進駐計畫 「摘星青年、築夢臺中」計畫，係臺中市政府協助 20 至 40 歲從事文創、電子商務等青年創業支持方案，其中之一即為擴大在地青創基地，目前臺中市已有審計新村、光復新村、摘星山莊三個青創基地，即將完工的太平育賢段社會住宅店鋪空間及第四市場，亦將規劃青創商店空間。	盤點閒置及低度利用之公有建築，供相關單位評估擴大設立青創基地，吸引青年回流，活絡舊有市區。
	e4	臺中跨境體驗示範基地 為加強新南向跨境經濟發展，於東協廣場二樓設置跨境體驗示範基地，其目的以推展並結合跨境相關工作項目為主，除作為跨境新式商務中心以外，更規劃打造成為跨境產業前哨站。	

資料來源：臺中市政府施政報告、臺中市政府各局處中程施政計畫。

第二節 都市計畫發布實施經過

壹、主要計畫辦理歷程

一、擬定及擴大

臺中市都市計畫源自日據時代，並於 45 年 11 月重新發布實施，原納入都市計畫區域範圍僅臺中市東、南、西、北、中五區全部及部分南屯、西屯及北屯區，總面積約 3,654 公頃，並將土地劃分住宅區、商業區、工業區、混合區及農業區等五種，並配置學校、市場、道路、公園、綠地等公共設施用地，此即「舊市區主要計畫」。

隨著都市不斷成長，計畫區外圍較具規模之鄉街地區，逐漸納入都市計畫管制，並於 64 年 5 月發布實施第一期擴大都市計畫（西屯地區），至 66 年 1 月完成第二、三、四期擴大都市計畫（包括軍功里、水景里、舊社里、三光里、平田里、平和里、松竹里、四張犁、後庄里、西南屯、楓樹里、文山里、春社里、福安里、干城地區），大坑風景區亦劃定範圍予以管制。此時，臺中市納入都市計畫管制之範圍已涵蓋縣市合併前原臺中市之全部範圍。

二、歷次通盤檢討

由於都市不斷發展，實質環境與社會經濟變遷，故依都市計畫法及都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定，陸續辦理臺中市主要計畫之通盤檢討，包括 75 年 2 月發布實施臺中市都市計畫（不包括大坑風景區）第一次通盤檢討案、80 年 9 月完成第一期主要計畫公共設施保留地專案通盤檢討、84 年 2 月發布實施第二次通盤檢討案，93 年 6 月至 96 年 11 月間分七階段發布實施第三次通盤檢討案，並於 107 年 10 月至 109 年 6 月分二階段發布實施主要計畫（第四次通盤檢討）案。

貳、細部計畫區整併過程

原臺中市最早的細部計畫，始於 59 年發布實施之「麻園頭及附近細部計畫」，並自 60 年次第擬定其他細部計畫，至 79 年 9 月公告發布實施「變更臺中市都市計畫（細部計畫公共設施保留地通盤檢討）案」時，累計已完成近 30 個細部計畫擬定案，通稱為「早期細部計畫地區」，並重新整合為舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃區附近地區及西南屯地區等六個地區。

92 年 12 月以「細部計畫公共設施保留地通盤檢討案」之範圍辦理細部計畫第一次通盤檢討，102 年 10 月完成第二次通盤檢討，並將「後庄里地區」及「臺中車站地區」剔除於舊有市區之細部計畫範圍外，計畫名稱則調整為「臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫區」。

整併前細部計畫區分布詳圖 2-2，各細部計畫擬定時間詳表 2-5。

參、前次通盤檢討後變更歷程

本計畫自 102 年 10 月完成第二次通盤檢討至 109 年 6 月底，計畫範圍內共經歷 39 次變更，包括：3 次主要計畫個案變更；15 次細部計畫個案變更；依主要計畫第三次通盤檢討「臺中市都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點」辦理變更之個案計分 11 次核定，涉及 16 個變更基地；配合主要計畫個案變更擬定細部計畫 1 案；依細部計畫第二次通盤檢討附帶條件續辦完成者，計有 2 案；104 年 7 月配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定辦理土管要點專案通盤檢討，計有 2 案；106 年 5 月完成計畫範圍專案通盤檢討；104 年 12 月先行發布臺中市主要計畫（第四次通盤檢討）（變更內容明細表編號第 12 案），107 年 10 月 19 日發布實施臺中市主要計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案，109 年 6 月發布實施臺中市主要計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）案。都市計畫發布實施歷程詳表 2-6。

表 2-5 早期細部計畫地區擬定實施歷程表

位置	案號	計畫名稱	公告實施文號
舊有市區 (含中區、 西區及北區 東勢子錦村 地區) (A)	A1	舊有市區細部計畫	72.6.7.府工都字第 34023 號
	A2	麻園頭及附近細部計畫	59.4.7 府建工字第 11849 號
	A3	大雅路西側、英才路北側細部計畫	62.4.14 府建都字第 17656 號
	A4	健行、三民、五權、大雅路間細部計畫	63.9.23.府工都字第 52432 號
	A5	進化、南京、進德、雙十路間細部計畫	63.10.11 府工都字第 55594 號
	A6	五權、雙十、公園、篤行路間細部計畫	65.11.8 府工都字第 63517 號
	A7	北區錦村段東區東勢子段工業區細部計畫	60.7.26 府建都字第 39895 號
	A8	第一期第一區(東勢子附近)細部計畫	63.11.19 府工都字第 63375 號
	A9	第一期第二區(衛道路附近)細部計畫	63.11.19 府工都字第 63375 號
	A10	第二期細部計畫	63.10.12 府工都字第 55593 號
	A11	第三期第一區細部計畫	63.11.9 府工都字第 61397 號
	A12	第三期第二區細部計畫	61.12.19 府建都字第 68271 號
	A13	模範新村附近地區細部計畫	66.7.22 府工都字第 37755 號
	A14	第三期第三區細部計畫	64.4.30 府工都字第 21020 號
	A15	第三期第四區細部計畫	64.4.30 府工都字第 23411 號
	A16	第三期第五區細部計畫	63.11.6 府工都字第 60620 號
	A17	第三期第六區細部計畫	64.4.30 府工都字第 23412 號
	A18	臺中市政府座落街廓細部計畫	65.8.4 府工都字第 46783 號
	A19	忠明南路西側精誠九街南側地區細部計畫	81.10.13 府工都字第 103154 號
	A20	光華高工南側、進化路以西、雙十路以東 附近商業區細部計畫	91.1.29 府工都字第 0910015599 號
後車站地區 (含南區中 興大學附近 地區及後車 站、大智地 區部分) (B)	B1	第三期第七區細部計畫	63.9.5 府工都字第 48643 號
	B2	第三期第八區細部計畫	65.11.8 府工都字第 64153 號
	B3	第三期第九區細部計畫	63.9.7 府工都字第 49305 號
	B4	忠孝路以南國光路以東大興街以西(第四 期)細部計畫	63.7.8 府工都字第 36918 號
	B5	創意文化專用區細部計畫	96.5.7 府都計字第 0960090131 號
北屯東山重 劃區附近地 區(C)	C1	北屯地區細部計畫	68.11.8 府工都字第 70190 號
	C2	市十九用地東側原排水道用地變更為住宅 區(第二次通盤檢討「附四」變更案)細 部計畫	98.2.17 府都計字第 0980028729 號
西屯中正重 劃區附近地 區(D)	D1	西屯地區(南側區)細部計畫	69.1.3 府工都字第 82439 號
	D2	文中六附近地區細部計畫	70.7.24 府工都字 50375 號
西南屯地區 (E)	E1	西南屯、干城地區細部計畫	70.7.20 府工都字第 50586 號
	E1	南屯路、文心路交叉口(原「兒二」兒童 遊樂場用地及「停二」停車場用地變更為 住宅區)細部計畫	88.9.17 府工都字第 131413 號

資料來源：臺中市政府都市發展局都市計畫書圖查詢網站、內政部營建署中部辦公室檔案室。

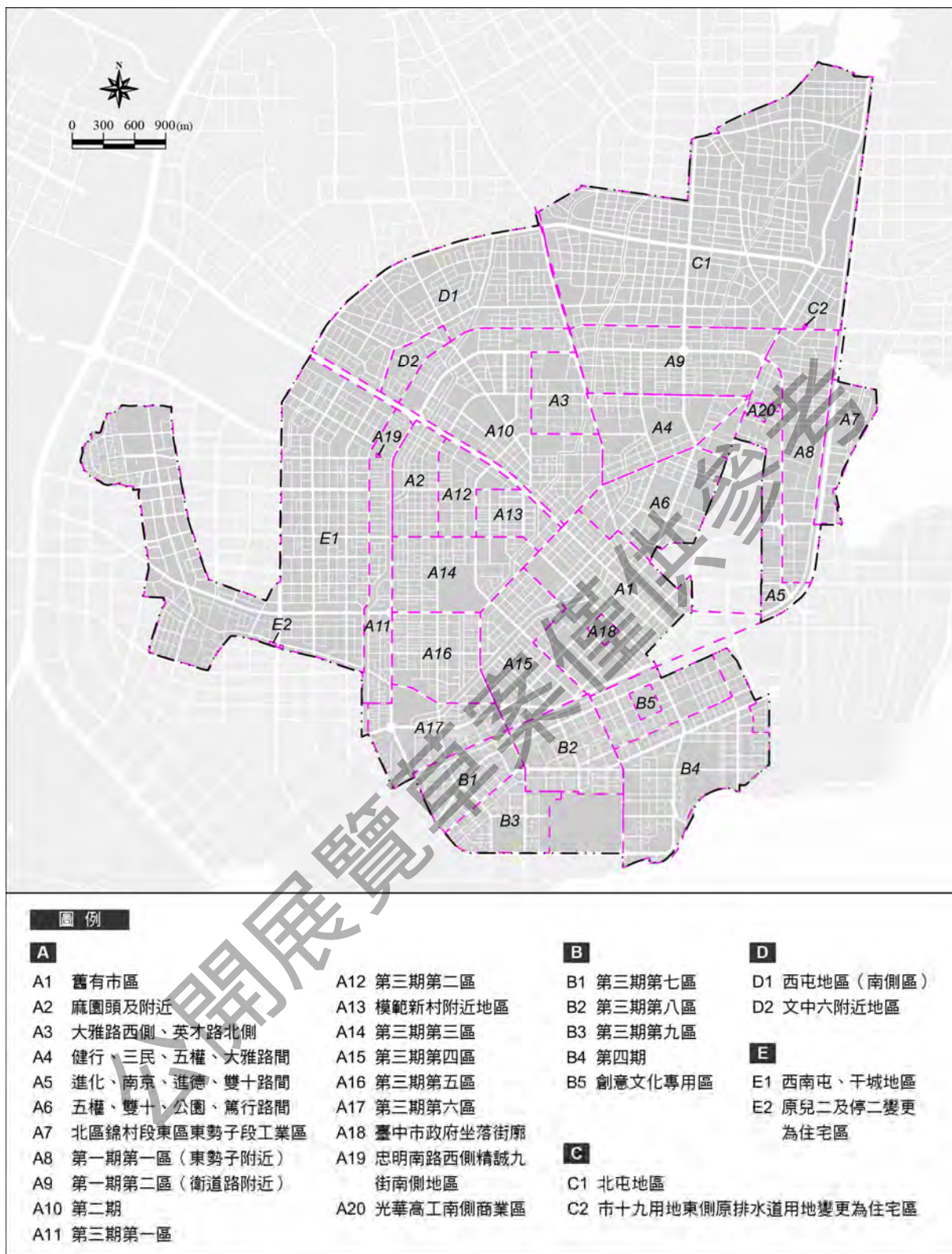


圖 2-2 整併前細部計畫區分布示意圖

資料來源：臺中市政府都市發展局都市計畫書圖查詢網站、內政部營建署中部辦公室檔案室。

表 2-6 都市計畫發布實施歷程彙整表

計畫名稱		公告實施文號	
歷次 細計 通檢	1	變更臺中市都市計畫(細部計畫公共設施保留地通盤檢討)案	79.09.21 府工都字第 82838 號
	2	變更臺中市都市計畫(舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃地區附近地區及西南屯地區)細部計畫案	92.12.30 府工都字第 0920204751 號
	3	變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案(第一階段)案	101.08.20 府授都計字第 1010112365 號
	4	變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案	102.10.15 府授都計字第 1020175550 號
細部計畫第二次通盤檢討後變更計畫			
主計 通檢	1	變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(變更內容明細表編號第 12 案)案	104.12.24 府授都計字第 1040280206 號
	2	變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(計畫範圍專案通盤檢討)案	106.05.31 府授都計字第 1060109470 號
	3	變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案	107.10.17 府授都計字第 1070240566 號
	4	變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案	109.06.17 府授都計字第 1090137948 號
主計 住 變 商	1	變更臺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)(102 年第 3 季申請變更住宅區為商業區)案(細計變更為商 3-1)	102.12.13 府授都計字第 1020235043 號
	2	變更臺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)(102 年第 4 季申請變更住宅區為商業區)案(細計變更為商 2)	103.03.18 府授都計字第 1030044375 號
	3	變更臺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)(103 年第 1 季申請變更住宅區為商業區)案(細計變更為商 3)	103.07.22 府授都計字第 1030134961 號
	4	變更臺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)(103 年第 2 季申請變更住宅區為商業區)案(細計變更為商 3、商 4)	103.10.8 府授都計字第 1030194620 號
	5	變更臺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)(103 年第 3 季申請變更住宅區為商業區)案(細計變更為商 2-1)	103.12.18 府授都計字第 1030257464 號
	6	變更臺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)(103 年第 4 季申請變更住宅區為商業區)案(細計變更為商 2-1)	104.03.30 府授都計字第 1040055430 號

計畫名稱		公告實施文號	
主計住變商	7	變更臺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)(104年第1季申請變更住宅區為商業區)案(細計變更為商2-1)	104.07.06 府授都計字第1040141948號
	8	變更臺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)(105年第2季申請變更住宅區為商業區)案(細計變更為商2-1)	105.10.04 府授都計字第1050207436號
	9	變更臺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)(105年第3季申請變更住宅區為商業區)案(細計變更為商2、商2-1)	105.12.28 府授都計字第1050277666號
	10	變更臺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)(108年第2季申請變更住宅區為商業區)案(細計變更為商2-1)	108.09.09 府授都計字第1080208771號
	11	變更臺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)(108年第4季申請變更住宅區為商業區)案(細計變更為商2-1)	109.04.20 府授都計字第1090084472號
主計個變	1	變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)部分機關用地及道路用地為臺中州廳專用區(配合臺中州廳及附近地區都市更新)案	103.01.20 府授都計字第1030004461號
	2	變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(機163機關用地為社會福利設施用地)案	103.04.11 府授都計字第1030059684號
	3	變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(商業區(附二十五)附帶條件調整)案	109.01.13 府授都計字第1090000648號
細計通檢	1	變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(人行步道為第三之一種商業區、第三之一種商業區為道路用地、廣場用地兼作停車場使用)(人民陳情案逾6案)	103.08.21 府授都計字第1030156750號
	2	變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(部分道路用地為第二種住宅區、第三種住宅區、廣場用地、部分第二種住宅區及部分第三種住宅區為廣場用地)(人民陳情案逾14案)	103.12.11 府授都計字第1030249303號
	3	變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫[土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)]專案通盤檢討案	104.07.22 府授都計字第1040156066號
	4	變更臺中市都市計畫(創意文化專用區)細部計畫[土地使用及都市設計管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)]專案通盤檢討案	104.07.22 府授都計字第1040156066號
	5	變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(計畫範圍專案通盤檢討)案	106.05.31 府授都計字第10601094702號
細計個變	1	變更臺中市都市計畫(創意文化專用區)細部計畫(回饋計畫)案	102.12.23 府授都計字第1020243145號

計畫名稱		公告實施文號	
細計 個變	2	變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(增訂社會福利設施用地土地使用分區管制要點)案	103.04.11 府授都計字第 10300596841 號
	3	變更臺中市都市計畫細部計畫(原臺中市各計畫區)(配合老舊建物重建增列土地使用管制要點)案	103.04.21 府授都計字第 1030067120 號
	4	變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(細社教 4 西側部分道路用地為社教機構用地)案	103.07.03 府授都計字第 1030121136 號
	5	變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(部分第二種住宅區及第三種住宅區為公園兼兒童遊樂場用地)案	103.12.23 府授都計字第 1030265470 號
	6	變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(部分第二種住宅區及第三種住宅區為第五種住宅區)案	104.11.12 府授都計字第 1040244414 號
	7	變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(配合文大 2 用地廢止 6M-220、6M-221 細部計畫道路)案	105.03.22 府授都計字第 10500530851 號
	8	變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(部分道路用地為商業區、部分商業區及道路用地為綠帶兼廣場用地)案	106.04.11 府授都計字第 1060069651 號
	9	變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(部分第三種住宅區為公園兼兒童遊樂場用地)案	107.06.21 府授都計字第 1070133943 號
	10	變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(配合西區公館段 176-2 地號等 6 筆土地容積調派調整部分第二種住宅區及第三種住宅區為第五種住宅區)案	107.10.19 府授都計字第 1070248955 號
	11	變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(配合西區後墘子段 220-2 地號等 5 筆土地容積調派調整部分第二種住宅區為第五種住宅區)案	107.11.02 府授都計字第 1070265085 號
	12	變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(配合南屯區三塊厝段 971 地號等 6 筆土地容積調派調整部分第二種住宅區為第五種住宅區)案	108.06.05 府授都計字第 1080123206 號
	13	變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(配合北屯區東信段 88-4 地號等 6 筆土地容積調派調整部分第二種住宅區為第五種住宅區)案	108.06.19 府授都計字第 1080132813 號
	14	變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(配合南屯區三塊厝段 982-7、984 地號土地容積調派調整部分第二種住宅區為第三種住宅區)案	108.09.11 府授都計字第 1080211135 號
	15	變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(配合交七用地調整土地使用分區管制要點)案	109.02.12 府授都計字第 1090021225 號
	擬定 細計	1	擬定臺中市都市計畫(商業區(附二十五))細部計畫案

資料來源：臺中市政府都市發展局都市計畫書圖查詢網站。

第三節 現行都市計畫概述

壹、計畫範圍與面積

本計畫位於原臺中市之居中位置，範圍涵蓋臺中市中區、西區及北區之全部，以及南區、東區、西屯區、南屯區、北屯區之部分土地，包含臺中市 8 個行政分區內 140 里的部分或全部，計畫總面積為 2,953.62 公頃。

貳、計畫年期與人口

計畫年期為 115 年，計畫人口為 693,000 人，人口淨密度約為每公頃 498 人。

參、土地使用計畫

本計畫劃設住宅區、商業區、乙種工業區、保存區、文教區、創意文化專用區、加油站專用區、臺中州廳專用區、電信專用區、河川區等使用分區，面積合計 1,620.37 公頃，約佔計畫區總面積 54.86%。

肆、公共設施計畫

本計畫公共設施包含學校(文大、文高、文中、文小)、機關、社教機構、社會福利設施、公園、兒童遊樂場、市場、停車場、排水道、園道、道路、鐵路...等，面積合計 1,333.25 公頃，約佔計畫區總面積 45.14%。

表 2-7 現行細部計畫面積表

土地使用項目		二通後計畫		歷次變更 面積增減 (公頃)	現行計畫		
		面積 (公頃)	比例(%)		面積 (公頃)	比例 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	住二	1,225.36	41.49	-3.63	1,221.73	41.36
		住三	159.53	5.40	+0.29	159.82	5.41
		住三之一	0.24	0.01	--	0.24	0.01
		住五	4.03	0.14	+1.22	5.25	0.18
		住甲、住乙、住丙	1.73	0.06	--	1.73	0.06
		小計	1,390.89	47.09	-2.12	1,388.77	47.02
	商業區	商一	107.77	3.65	+0.01	107.78	3.65
		商二	40.80	1.38	+1.16	41.96	1.42
		商二之一	17.61	0.60	+1.35	18.96	0.64
		商三	14.03	0.48	+0.45	14.48	0.49
		商三之一	4.15	0.14	-0.04	4.11	0.14
		商四	9.05	0.31	+0.30	9.35	0.32
		未指定	*1.13	0.04	+0.12	1.25	0.04
		小計	194.54	6.59	+3.35	197.89	6.70
	乙種工業區	1.37	0.05	--	1.37	0.05	
	保存區	1.78	0.06	+1.47	3.25	0.11	
	文教區	9.20	0.31	--	9.20	0.31	
	創意文化 專用區	創專一	1.54	0.05	--	1.54	0.05
		創專二	4.49	0.15	--	4.49	0.15
		創專三	0.30	0.01	--	0.30	0.01
		小計	6.33	0.21	--	6.33	0.21
	加油站專用區	2.08	0.07	--	2.08	0.07	
	臺中州廳專用區	--	--	+4.37	4.37	0.15	
	電信專用區	5.71	0.19	--	5.71	0.19	
	河川區	--	--	+1.44	1.44	0.05	
	河川區兼供道路使用	--	--	+0.14	0.14	0.00	
	合計	1,611.90	54.57	+8.65	1,620.55	54.87	
公共 設施 用地	文大用地	52.97	1.79	--	52.97	1.79	
	文高用地	29.09	0.98	--	29.09	0.98	
	文中用地	53.14	1.80	-0.28	52.86	1.79	
	文小用地	87.87	2.98	--	87.87	2.97	
	社教機構用地	12.53	0.42	+0.01	12.54	0.42	
	社會福利設施用地	--	--	+0.79	0.79	0.03	
	公園用地	77.66	2.63	+2.77	80.43	2.72	
	兒童遊樂場用地	16.78	0.57	-0.20	16.58	0.56	
	公園兼兒童遊樂場用地	0.51	0.02	+0.19	0.70	0.02	
	公園用地兼供道路使用	--	--	+0.05	0.05	0.00	
	園道用地	37.43	1.27	+1.46	38.89	1.32	

土地使用項目		二通後計畫		歷次變更 面積增減 (公頃)	現行計畫	
		面積 (公頃)	比例(%)		面積 (公頃)	比例 (%)
公共設施 用地	園道用地兼作排水道使用	0.23	0.01	--	0.23	0.01
	綠地、綠帶	12.90	0.44	+0.08	12.98	0.44
	綠地用地兼作排水道使用	2.60	0.09	--	2.60	0.09
	綠帶兼廣場用地	--	--	+0.11	0.11	0.00
	體育場用地	3.67	0.12	--	3.67	0.12
	停車場用地	15.21	0.51	-0.05	15.16	0.51
	廣場用地	1.59	0.05	+0.06	1.65	0.06
	廣場兼停車場用地	2.17	0.07	+0.04	2.21	0.07
	市場用地	16.08	0.54	--	16.08	0.54
	批發市場用地	4.80	0.16	-4.80	0.00	0.00
	交通用地	1.35	0.05	--	1.35	0.05
	加油站用地	0.79	0.03	--	0.79	0.03
	機關用地	38.83	1.31	-5.90	32.93	1.11
	郵政事業用地	2.32	0.08	--	2.32	0.08
	電力用地	2.01	0.07	--	2.01	0.07
	自來水事業用地	0.77	0.03	--	0.77	0.03
	車站用地	2.95	0.10	--	2.95	0.10
	殯儀館用地	1.85	0.06	--	1.85	0.06
	醫療衛生機構用地	5.72	0.19	--	5.72	0.19
	變電所用地	1.37	0.05	+0.03	1.40	0.05
	排水道用地	57.23	1.94	-1.22	56.01	1.90
	排水道用地兼作道路使用	0.05	0.00	--	0.05	0.00
	鐵路用地	14.75	0.50	-9.18	5.57	0.19
	鐵路用地兼作園道使用	0.00	0.00	+8.68	8.68	0.29
	鐵路用地兼作道路使用	4.90	0.17	+0.49	5.39	0.18
	鐵路用地兼作排水道使用	0.03	0.00	--	0.03	0.00
	道路用地	*777.51	26.32	-0.76	776.91	26.30
	捷運系統用地	1.53	0.05	-0.03	1.50	0.05
	捷運系統用地兼作排水道使用	0.22	0.01	--	0.22	0.01
	捷運系統用地兼作道路使用	0.30	0.01	--	0.30	0.01
捷運系統用地兼作鐵路使用	0.00	0.00	--	0.00	0.00	
合計	1,341.71	45.43	-7.68	1,333.07	45.13	
未定義使用分區	--	--	-0.96	-0.96	-0.03	
總計	2,953.61	100.00	+0.01	2,953.62	100.00	

註：1.表內面積係依「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案」所載面積為基礎，並彙整歷次變更案後核算之成果。

2.* 95年臺中市都市計畫主要計畫第三次通盤檢討（第四階段）變更市40用地為商業區（附二十五）未指定細分區，102年細部計畫第二次通盤檢討彙整現行計畫時漏列面積，故予補正。

3.表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

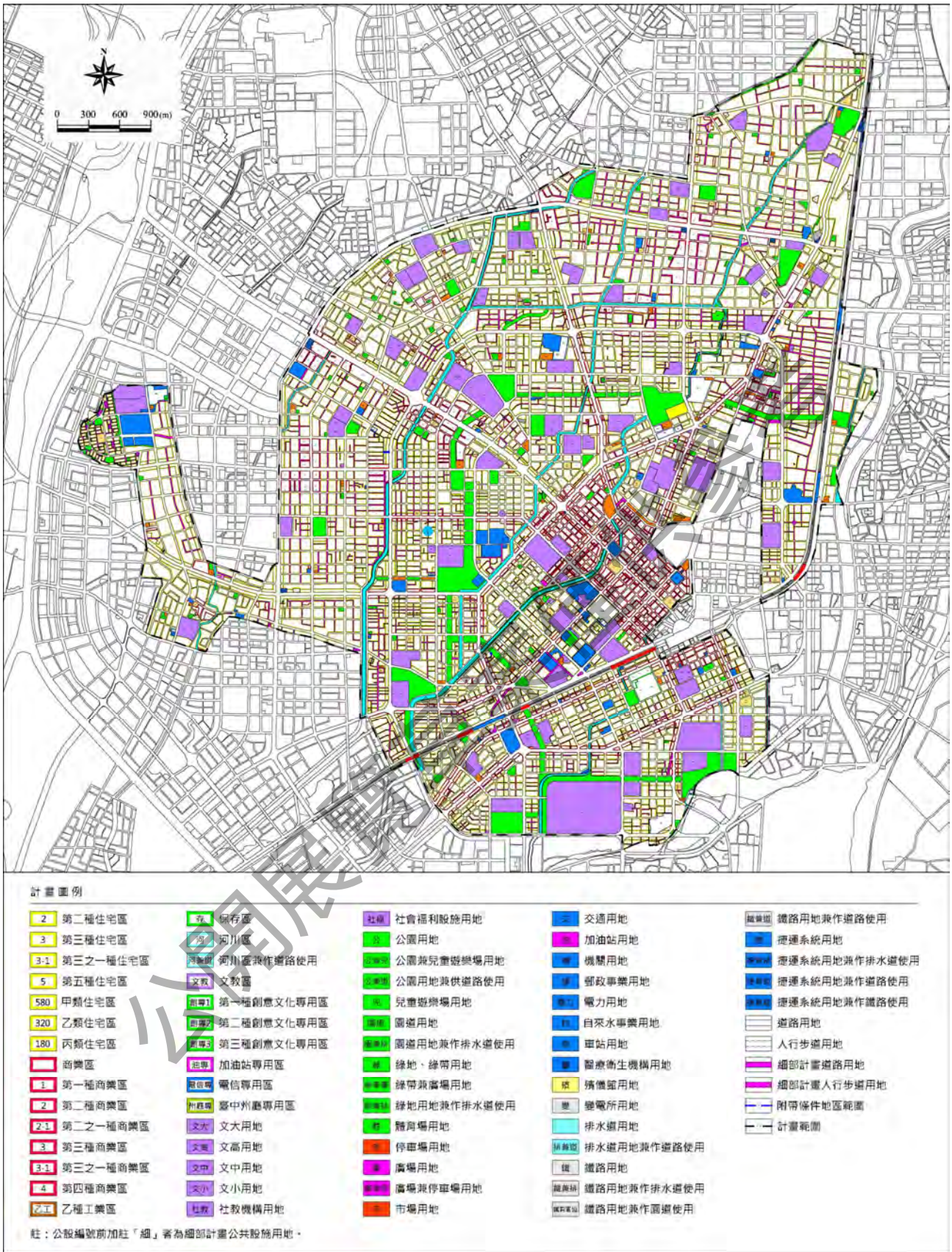


圖 2-3 現行細部計畫示意圖

資料來源：臺中市政府·變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）

細部計畫（第二次通盤檢討）案·102年·及其後歷次變更計畫。

伍、土地使用分區管制要點

本計畫辦理第二次通盤檢討時，已將計畫範圍內歷次新增條文整併為「全區土地使用分區管制要點」，但部分個案變更或另擬細部計畫因範圍完整，具獨特管制規定或都市設計準則，因此以專章方式表明個別地區之管制。

■ 全區土地使用分區管制要點

依據 104 年 7 月 22 日土地使用分區管制要點專案通盤檢討案修訂後之管制規定，並彙整 109 年 2 月 12 日配合交七用地調整土地使用分區管制要點案之內容，本計畫現行全區土地使用分區管制要點彙整如下（不含專章個別地區管制、106 年 4 月 11 日細部計畫個案變更案及 109 年 1 月 13 日擬定商業區（附二十五）細部計畫案之規定）：

- 一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條訂定之。
- 二、本計畫區內除另擬細部計畫地區外之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定，其用語亦同。
- 三、本要點用語定義如下：
 - （一）基地線：建築基地之界線。
 - （二）前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。
 - （三）後面基地線：基地線之延長線與前面基地線（或其延長線）平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。
 - （四）側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
 - （五）基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。
 - （六）前院：沿前面基地線之庭院。
其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。
 - （七）後院：沿後面基地線之庭院。
 - （八）前院深度：建築物前牆中心線或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。
 - （九）後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離，但最小淨深度不得小於後院深度二分之一。
 - （十）建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道

路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。

建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。

(十一) 基準開挖面積：地下室外牆外緣(含外柱)所圍成之最大面積。

四、建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者(且應符合法定建蔽率未逾15%，其性質與公園相近，始得視為永久性空地)，其建築物得依下列規定擇一計算高度比：

(一) 得將該等寬度計入，該空地對側如有臨接其他道路者，該道路之寬度不得計入。

(二) 基地面前道路中間如夾有綠帶或河川，並得以該綠帶或河川兩側道路寬度之和，視為基地之面前道路，但以該基地直接臨接一側道路寬度之二倍為限。

五、住宅區、商業區及乙種工業區之使用限制如下：

(一) 第二種住宅區除不得為工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。

(二) 第三、五種、甲類、乙類、丙類住宅區依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。

(三) 第三之一種住宅區除限制工業使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。

(四) 第一、二、三、四種商業區依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。由住宅區變更者，申請基地三樓以下限作商業使用。

(五) 第二之一種及第三之一種商業區除不得為舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、飲酒店業、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他類似之營業場所、電子遊戲場、加油站、殯葬服務業之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。

(六) 乙種工業區之使用依都市計畫法臺中市施行自治條例工業區相關規定管制。

乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。

六、本計畫區內保存區、文教區、各種專用區及各項公共設施用地之建蔽率與容積率等規定詳如下表：

公共設施	建蔽率(%)	容積率(%)
保存區	40	150
文教區	50	250
加油站專用區、加油站用地	40	120
電信專用區	40	200
機關用地	60	250
電力用地、郵政事業用地、交通用地、變電所用地、醫療衛生機構用地、自來水事業用地、屠宰場用地、殯儀館用地、社教機構用地等(含上述各種專用區)及相關公共事業用地	40	200
交通用地(交七)(註1)	50	300
市場用地	60	240 350(依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」開發者)
車站用地	40	200 (高架月臺不計入容積)
捷運系統用地兼作排水道使用、捷運系統用地兼作道路使用	不予規定	不予規定
捷運系統用地(捷3、捷4、捷G7)	不予規定	不予規定
捷運系統用地(捷G5、捷G6、捷G8、捷G8a、捷G11)	70	500
捷運系統用地(捷G9-2)	70	650
學校用地(文高、文大)	50	250
學校用地(文小、文中)	50	200
體育場用地	40	250
公園用地	15	40
兒童遊樂場用地、公園兼兒童遊樂場用地	15	40
廣場用地	0	0
廣場兼停車場用地	不予規定	不予規定
停車場用地	70	不予規定
社會福利設施用地	60	250

前項社會福利設施用地以供社會救助機構、社會福利機構、托育機構及其附屬設施之使用為主。

註1：交通用地(交七)建築物應設置下列設施使用：

- 1.於地面層設置樓地板面積五百平方公尺以下之商業設施。
- 2.樓地板面積三百平方公尺以上之公益設施，且不計入容積樓地板面積。

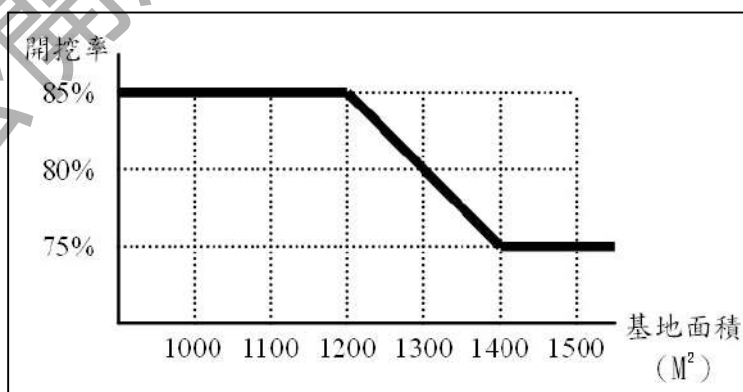
七、本計畫區內各類住宅區、商業區及乙種工業區之建蔽率、容積率、高度比等規定詳如下表：

項目	細分區	建蔽率 (%)	基準容積率 (%)	上限容積率 (%)	高度比	前院深度 (M)	後院深度 (M)
住宅區	住 2	60	220	320	1.5	-	-
	住 3	55	280	400	1.5	-	-
	住 3-1	55	270	380	1.5	4	3
	住 5	50	400	560	1.5	4	3
	住甲	60	580	650	-	-	-
	住乙	60	320	360	-	-	-
	住丙	60	180	250	-	-	-
商業區	商 1	70	280	400	-	-	-
	商 2	70	350	500	-	-	-
	商 2-1	70	350	500	-	-	-
	商 3	70	420	600	-	-	-
	商 3-1	70	420	600	-	-	-
	商 4	60	500	700	-	-	2
乙種工業區		65	200	-	1.5	4	-

註：上限容積率：即加上各種獎勵容積與容積移轉後之上限容積率，依都市更新條例或大眾捷運系統土地開發辦法第 29 條辦理者，不受此限。

八、為提升建築基地保水性，建築基地開挖地下室應依下列規定辦理：

- (一) 住宅區之基準開挖面積不得超過基地面積 75%，其他使用分區及公共設施用地不得超過建蔽率加 15%，且最高不得超過基地面積之 85%。
- (二) 建築基地開挖地下室不得大於基準開挖面積，惟基地面積小於 1,400 平方公尺者，得依「開挖率與基地面積對照圖」，酌予擴大開挖規模，以使其停車位數符合經濟效益。



開挖率與基地面積對照圖

- (三) 基地條件特殊或地下室設計困難，經都市設計審議委員會審議通過後得酌予調整，惟其調整後之地下各層樓平均開挖面積不得高於 85%，單層不得高於 90%。

(四) 高層建築依建築技術規則辦理。

九、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10% 為限：

(一) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。

(二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

十、騎樓與建築退縮規定：

為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設廣場、兒童遊樂場及公園外，本計畫區內除另有細部計畫規定者從其規定，其他各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下：

(一) 原「臺中市擴大都市計畫北屯地區細部計畫」、「臺中市擴大都市計畫干城、西南屯地區細部計畫」之住宅區及商業區內所規劃之 8 公尺出入道路於建築時，免設騎樓，但應自道路境界線退縮 2 公尺以上之開放空間，其中至少留設 2 公尺之無遮簷人行道，退縮部份得計入法定空地。

(二) 除前項外之住宅區及商業區，凡面臨 7 公尺 (含 7 公尺) 以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道 (含重劃增設道路) 之建築基地，應由建築線 (溝濱後) 退縮 0.5 公尺建築。

(三) 乙種工業區基地應自建築線退縮 4 公尺建築，退縮部分得計入法定空地。

(四) 新開闢文中、文小申請建築執照時應擇一面退縮 5 公尺配合留設學生接送區。

(五) 細社教 4 用地 (原供臺中市眷村文物館使用) 為妥適利用既有建築，保存既有建築風貌與街巷紋理，並維持建物既有空間尺度，其建築物修建、整建，免予退縮騎樓地及牆面線。惟建築基地重建時，仍須比照其他公共設施用地退縮規定辦理。

(六) 細機 193 用地 (原供司法園區使用) 之建築基地實施開發建築時，其規劃設計宜考量毗鄰演武場之歷史建築及都市景觀之塑造，且臨接社教用地之範圍，除古蹟、歷史建築或經都市設計審議通過外，其餘應退縮 6 公尺建築。

(七) 車站用地、鐵路用地及車站用地兼作道路使用等用地於面臨 7 公尺 (含 7 公尺) 以上計畫道路時，因基地條件及鐵路高架橋體設計限制等因素，得不予退縮 4 公尺無遮簷人行道，惟基地內應設置淨寬 2.5 公尺 (含) 以上之人行步道，如基地面臨二條以上計畫道路，應設置二條淨寬 2.5 公尺 (含) 以上之人行步道。但因樑柱或無障礙電梯設置之限制而無法設置淨寬 2.5 公尺以上之人行步道者，不在此限，惟人行步道淨寬仍應維持 1.3 公尺以上。

(八) 為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，捷運系統用地退縮建築依下表規定辦理：

項目	退縮建築規定
捷運系統用地 (捷 G5)	1. 面臨文心路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 2. 面臨天津路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。
捷運系統用地 (捷 G6)	1. 面臨文心路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 2. 面臨崇德路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。
捷運系統用地 (捷 G8)	1. 面臨文心路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 2. 面臨河南路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。
捷運系統用地 (捷 G8a)	1. 面臨文心路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 2. 面臨櫻花路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 3. 面臨捷 G8a 北側 8 公尺計畫道路應設置 5 公尺無遮簷人行道。
捷運系統用地 (捷 G9-2)	1. 面臨文心路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 2. 面臨臺灣大道側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 3. 面臨大墩二十街應設置 5 公尺無遮簷人行道。
捷運系統用地 (捷 G11)	1. 面臨文心路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 2. 面臨五權西路應設置 5 公尺無遮簷人行道。

註：1. 基於捷運設施整體結構安全考量，捷運設施墩柱不在此限。
2. 退縮部份得計入法定空地。

(九) 社會福利設施用地應自計畫道路退縮 4 公尺為無遮簷人行道，退縮部分得計入法定空地。

(十) 其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨 7 公尺 (含 7 公尺) 以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮 4 公尺為無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線 (溝濱後) 退縮 0.5 公尺建築。

(十一) 因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

十一、停車空間：

- (一) 本計畫區建築物附設停車空間設置標準依建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設汽車停車位，但至少須設置 1 輛機車停車位，超過部分每 100 平方公尺設置 1 輛汽車與 1 輛機車（或自行車）停車位，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛汽車與 1 輛機車（或自行車）停車位；第二類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設汽車停車位，超過部分每 150 平方公尺設置 1 輛汽車停車位，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛汽車停車位，機車（或自行車）停車位以每戶設置 1 輛為原則。
- (二) 依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在 5 輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。
- (三) 乙種工業區建築基地內法定空地應留設二分之一以上作為停車場及裝卸貨物使用。
- (四) 為引導大眾運輸導向發展，位於捷運或鐵路各車站出入口半徑 200 公尺範圍內之建築基地經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過後得減少小汽車停車位之提供或設置，將該空間改作為供公眾使用之機車及自行車停車位之用，並設置獨立出入口由申請者負責管理維護。
- (五) 其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理，且應至少劃設與法定汽車停車位數相同之機車（或自行車）停車位。
- (六) 機車（或自行車）停車位標準為每輛之長度不得小於 1.8 公尺、寬度不得小於 0.9 公尺，其集中設置部數在 20 部（含）以上者，得以每部 4 平方公尺核計免計入總樓地板面積。

十二、景觀及綠化原則：

- (一) 建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- (二) 應予綠化之開放空間、庭院及空地，其不透水鋪面所佔面積應在二分之一以下，但屋頂、室內及地下開放空間不在此限。

(三) 車站用地、鐵路用地及鐵路用地兼作道路使用等用地，因基地條件及鐵路高架橋體遮蔽等限制與停車場配置需要等因素，基地綠化面積得加計高架橋體投影下之綠化面積，達法定空地面積二分之一以上應予綠化植栽。

十三、獎勵增加容積：

(一) 整體開發之獎勵

面積規模：全街廓或基地面積 5,000 平方公尺以上者，或位於五權路、公園路、自由路二段、雙十路一段、南京路、復興路與民生路所圍成之區域達 3,000 平方公尺以上者。

條件：留設供公眾使用之設施達 300 平方公尺。上述供公眾使用之設施項目包括兒童遊樂場、公園、停車場、廣場、綠地等。且所留設供公眾使用之設施應臨接計畫道路，其臨接面寬需達 10 公尺以上，其面積得計入法定空地。

獎勵方式：

$$DF=P \times R$$

DF：獎勵樓地板面積

P：留設公共設施面積

R：獎勵係數(註)

基地面臨道路寬度	R 值
基地面臨道路寬度 < 8M	3
8M ≤ 基地面臨道路寬度 < 12M	2.5
12M ≤ 基地面臨道路寬度 < 20M	2
20M ≤ 基地面臨道路寬度	1.5
註：係數之考量為 1. 依面臨計畫道路之寬度大小訂定，面臨計畫道路愈小者，為鼓勵該地區多留設公共設施，其獎勵係數愈大。 2. 配合所訂定之上限容積（即獎勵容積之上限值）酌予修正係數。（以基地規模之 30% 為最大之留設上限計算之）	

(二) 為配合未來各項都市開發建設工作之進行，如興建捷運站、大型整體開發案等，得視實際需要酌予獎勵增加容積強度，其詳細辦法由臺中市政府另訂之。

十四、為提升都市開放空間、增加建築基地綠化、透水性與保水性，建築基地符合下列規定，得增加樓地板面積。但以不超過基準容積之 5% 為限：

(一) 建築基地自行降低建蔽率得依下表增加樓地板面積。

法定建蔽率—設計建蔽率	獎勵額度
≥ 10%	基準容積之 1%
≥ 15%	基準容積之 2%
≥ 20%	基準容積之 3%

(二) 建築基地自行降低開挖率得依下表增加樓地板面積。

基準開挖率 - 實際開挖率	獎勵額度
≥ 10%	基準容積之 1%
≥ 15%	基準容積之 2%
≥ 20%	基準容積之 3%

十五、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

(一) 基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。

(二) 基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。

(三) 經全部土地所有權人同意。

(四) 建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。

(五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

十六、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

(一) 公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。

(二) 公用事業（包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等）建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。

(三) 新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建

總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。

- (四) 新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- (五) 實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。
- (六) 經主要計畫指定之商業許可地區依其開發審議規範或相關回饋辦法規定應辦理者。
- (七) 社會福利設施用地內所有建築開發申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

十七、臺中都會區鐵路高架捷運化之土地使用指定

- (一) 鐵路高架之車站用地得作為汽車、機車、自行車之租賃與自行車之買賣與修理使用。
- (二) 現況為園道、綠地及道路用地等土地，於配合高架化後，應以不妨礙原使用功能為原則。
- (三) 車站用地之停車供給及旅客轉運措施，於辦理都市設計審議前，應先擬具交通衝擊評估計畫送交通局審核，其中並應評估機車與自行車實際停車之需求，且於開發時依實際需求設置足量機車與自行車停車位；停車位（含機車與自行車停車位）不計入容積率計算。

十八、捷運系統用地之使用指定

- (一) 捷運系統用地（捷 G3、捷 G4、捷 G7）與捷運系統用地兼作排水道使用、捷運系統用地兼作道路使用指定供捷運路線、場、站、相關附屬設施及事業使用。
- (二) 捷運系統用地（捷 G5、捷 G6、捷 G8、捷 G8a、捷 G9-2、捷 G11）指定供捷運路線、場、站及相關附屬設施使用。依大眾捷運法辦理土地開發或依促進民間參與公共建設法開發、興建供附屬事業使用，其使用管制應依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區之相關規定管制之，惟供捷運設施使用部分得不計入容積。

十九、建築管理相關規定

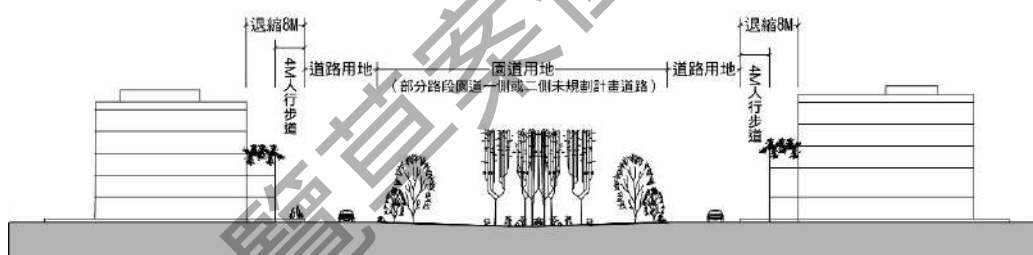
- (一) 本計畫區內建築物使用，除本要點發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。
- (二) 因九二一震災已依都市更新相關法令申請重建者，得依建築技術規則相

關規定檢討停車空間，不受本要點第 10 點建築退縮規定、第 11 點停車空間、第 12 點景觀及綠化原則及第 16 點應提送都市設計審議等規定限制。

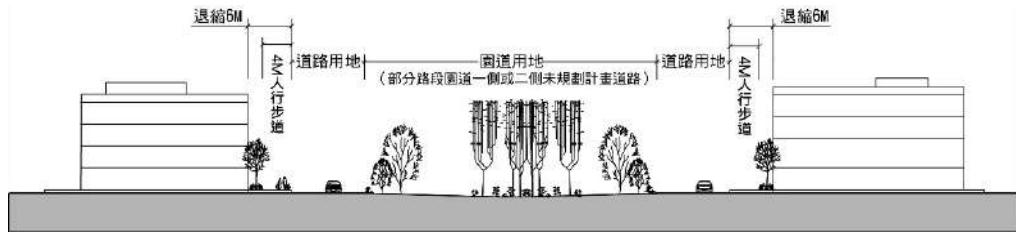
二十、為利古蹟、歷史建築及聚落之修復及再利用，經依法公告為古蹟或登錄為歷史建築、聚落者，有關其建築管理、土地使用經文化資產主管機關審認後，不受本要點之限制。

二十一、特色街區營造

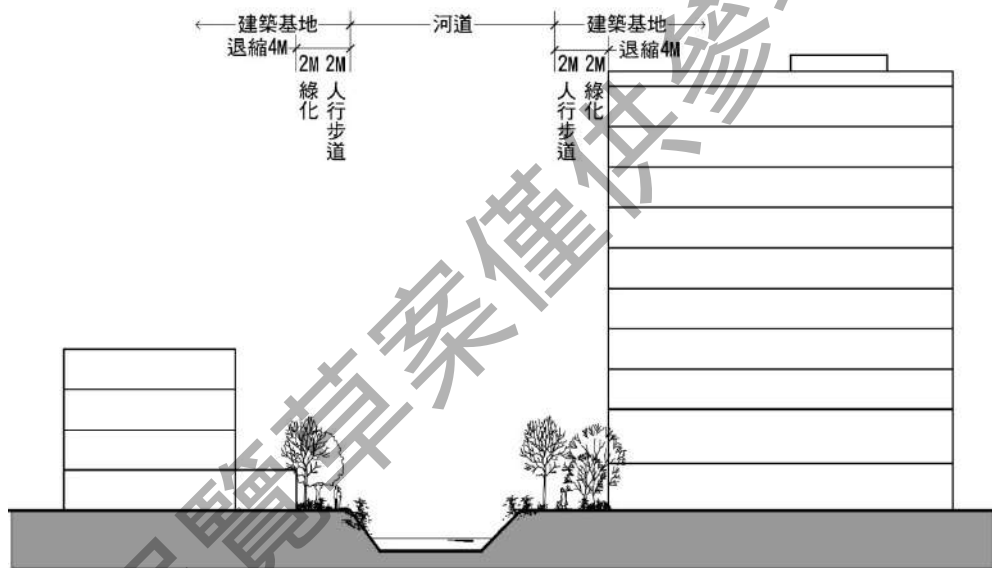
(一) 商業型都會綠園道：為塑造美術園道（五權西三街、五權西四街）與草悟道園道（館前路自博館路至公益路之路段；中興街自臺灣大道至公正路之路段；公益路 155 巷及向上路一段 79 巷；臨接公 58 用地）兩側（詳圖 2-4）特殊商業活動之意象，臨接園道用地（或緊臨園道用地外側之計畫道路）之建築基地，應自該境界線至少退縮 4 公尺建築，退縮部分應留設無遮簷人行道，並得計入法定空地。第 4 樓或高度 15 公尺以上應自該境界線至少退縮 8 公尺建築。建築物地面層第 1 至 2 層應作商業或公益性設施使用。



(二) 居住型都會綠園道：為塑造園道兩側開闊之視覺景觀，並確保園道用地日照充足，位於太原園道（太原路及太原北路，自華美街至太原路三段 101 巷之路段）、忠太園道（忠太東路與忠太西路，自太原路至忠明路之路段）、育德園道（育德路）、梅川園道（梅川東路自太原路至五權路之路段；梅川西路自太原路至英才路之路段；五權西一街及五權西二街，自五權西路至柳川西路之路段）、興進園道（興進路自三民路至南京東路之路段）、五權園道（五權五街及五權六街，自五權西三街至五權路之路段）、崇倫園道（柳川西路一段自三民西路至忠明南路之路段）、復興園道（復興園路自建國南路至永東街之路段）、興大園道（興大路北側自復新街 87 巷至七中路之路段，興大路南側自國光路至七中路之路段）兩側（詳圖 2-4）之建築基地應自臨接之園道用地、排水道用地（或緊臨外側之計畫道路）境界線退縮 6 公尺建築，其中臨接該境界線 4 公尺部分應留設無遮簷人行道，其餘應妥予綠化，且不得設置圍牆。



- (三) 為塑造南屯溪兩側水岸步行環境，位於五權西路以南、永春東路以北之南屯溪排水道用地兩側建築基地，於臨接排水道用地一側之基地境界線應至少退縮 4 公尺以上建築，其中臨排水道用地部分退縮 2 公尺作為人行步道，其餘 2 公尺應妥予綠化；退縮部份不得開挖地下室。但因基地條件限制，有關地下室開挖部分經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，則不受本款條文限制。



- (四) 黎明新村社區 (範圍詳圖 2-4) 於 64 年完工，屬於臺灣少數仍留存完整之花園城市規劃範例。為維護社區特殊風貌與空間結構，範圍內建築基地之開發建築應依下列規範辦理。因基地條件特殊，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，得不適用下列全部或一部之規範。

1. 為維持連續且良好的街道尺度，建築基地面前道路達 7 公尺以上者應留設 4 公尺前院，未達 7 公尺者應退縮 1 公尺建築。
2. 為形塑整體風貌，建築物高度不得高於 6 層樓或 21 公尺，並應設置斜屋頂，其斜率 (高度與水平距離之比) 應介於二分之一至三分之一之間，斜屋頂面積不得小於建築水平投影面積的二分之一。

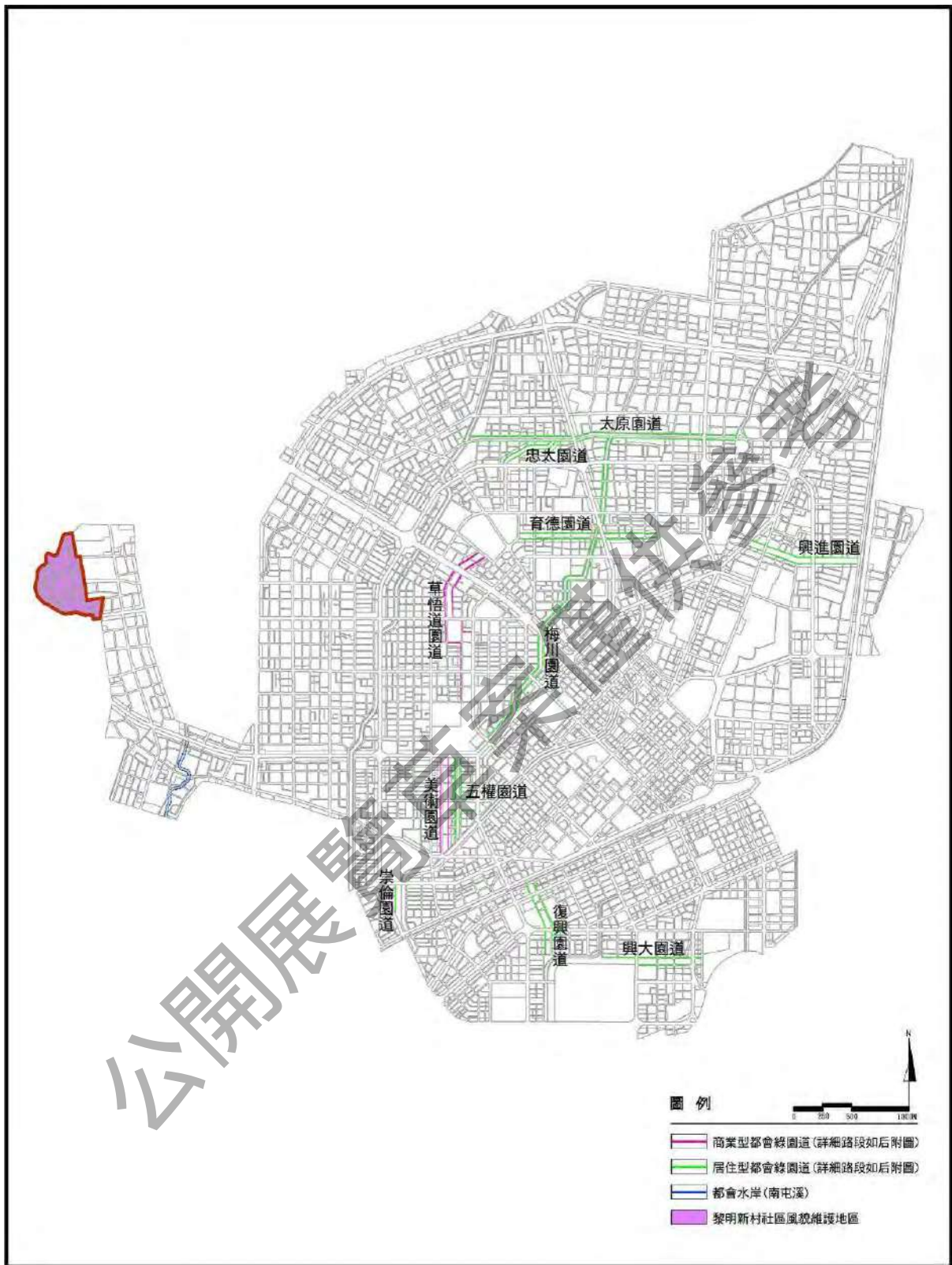
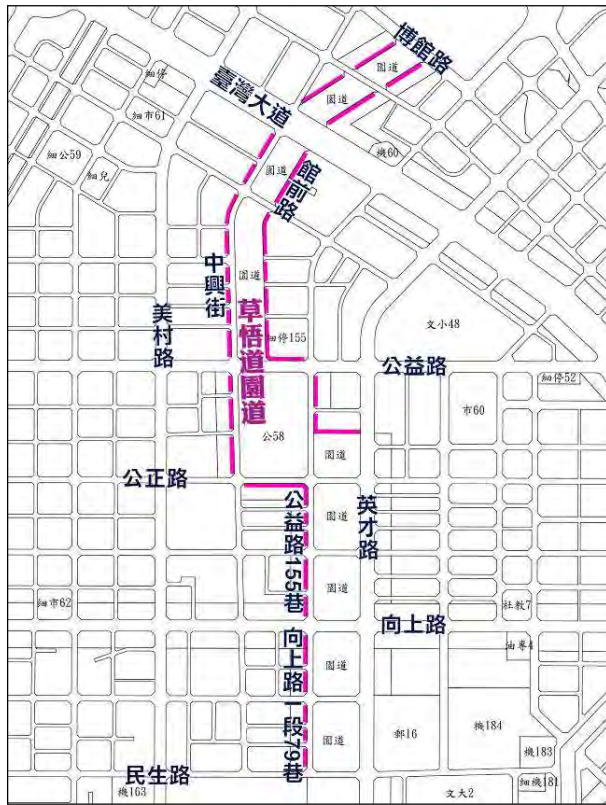


圖 2-4 特色街區分布示意圖



草悟道園道位置示意圖



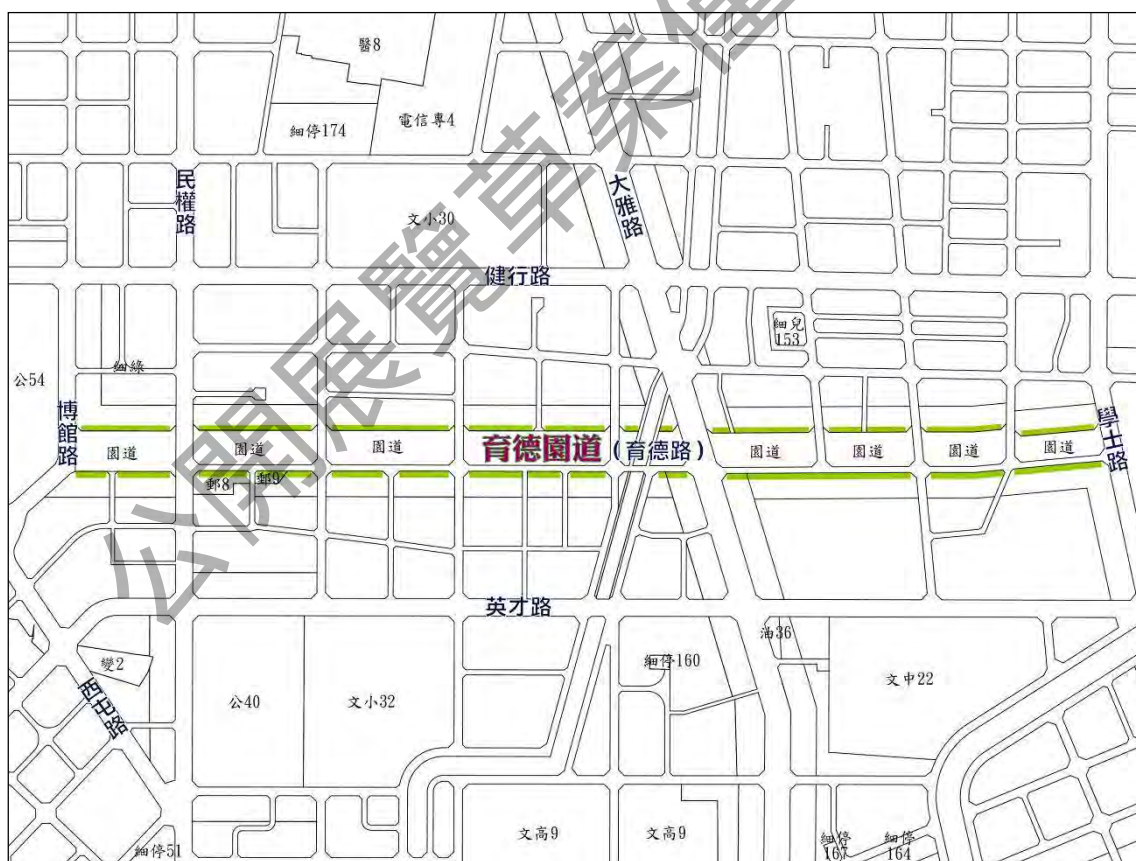
美術園道位置示意圖



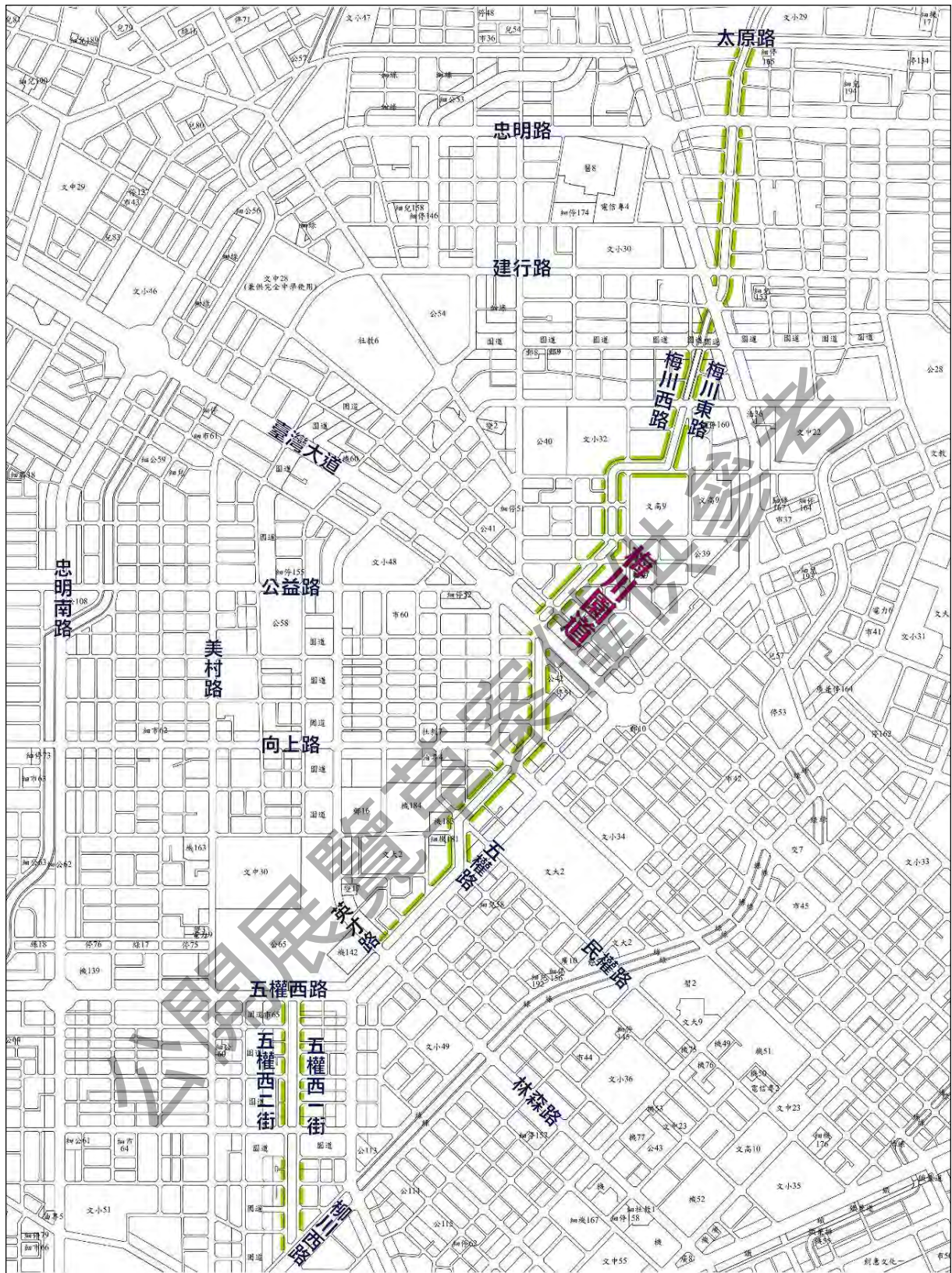
太原園道位置示意圖



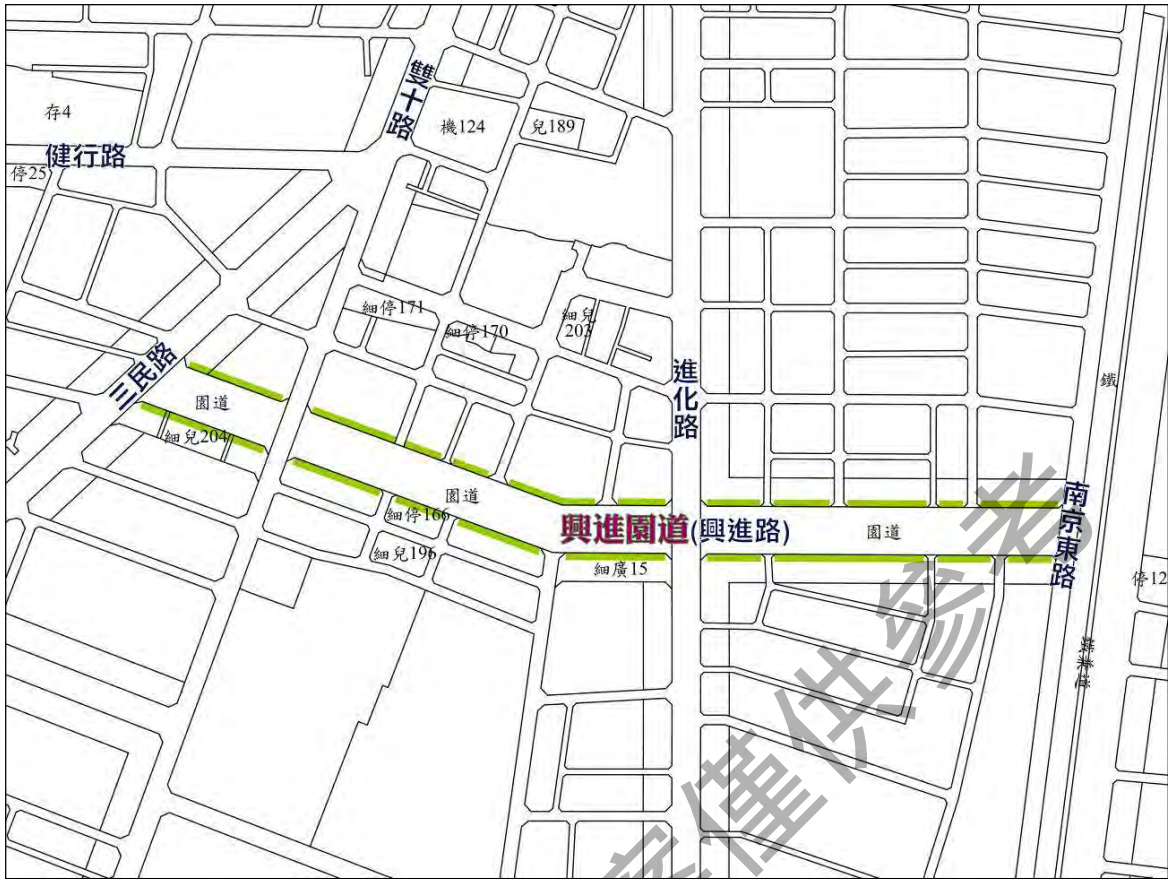
忠太園道位置示意圖



育德園道位置示意圖



梅川園道位置示意圖



興進園道位置示意圖



五權園道位置示意圖



崇倫園道位置示意圖



復興園道位置示意圖



興大園道位置示意圖

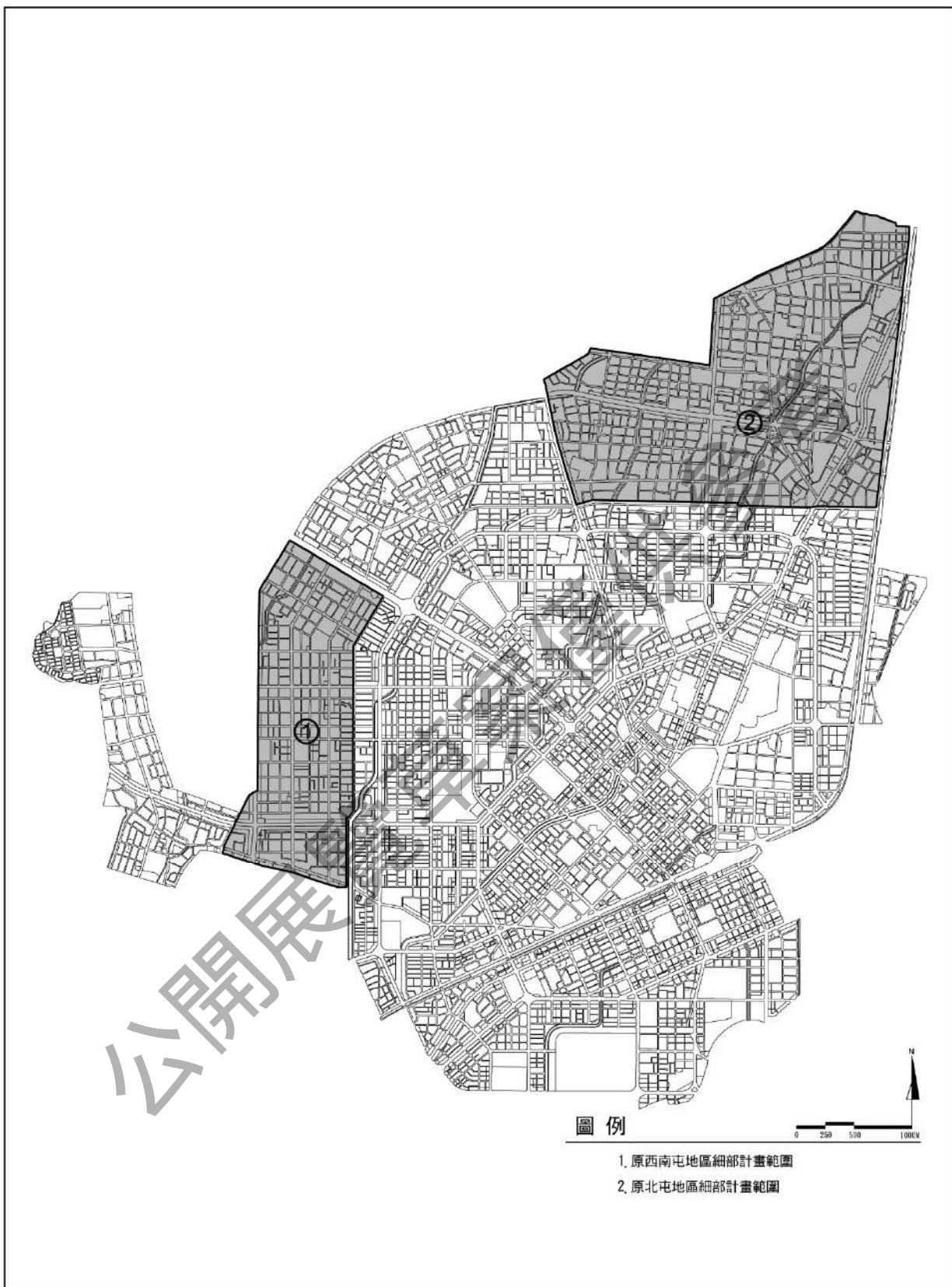


圖 2-5 8M 出入道路自道路境界線各退縮 2M 地區範圍示意圖

■ 個別地區土地使用分區管制要點

彙整歷次個案變更所擬定之土地使用管制要點，包括下列計畫案：

- 一、86 年發布之「修正臺中市都市計畫第一次通盤檢討案(註十一)細部計畫土地使用分區管制要點第四條附表第五種住宅區為甲類、乙類住宅區案」
- 二、95 年發布之「變更臺中市都市計畫(舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃區附近地區及西南屯地區)細部計畫(住二、住三為住五及商一為商四)案」
- 三、96 年發布之「擬定臺中市都市計畫(創意文化專用區)細部計畫案」及 101 年發布之「變更臺中市都市計畫(創意文化專用區)細部計畫(土地使用及都市設計管制要點調整)」
- 四、96 年發布之「變更臺中市都市計畫(舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃區附近地區及西南屯地區)(演武場原住宅區及停車場用地為社教機構用地)細部計畫案」
- 五、97 年發布及 102 年修正之「變更臺中市都市計畫(舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃區附近地區及西南屯地區)細部計畫(配合臺中都會區鐵路高架捷運化計畫)案」
- 六、98 年發布之「擬定臺中市都市計畫(市十九用地東側原排水道用地變更為住宅區)(第二次通盤檢討「附四」變更案)細部計畫案」
- 七、98 年發布之「變更臺中市都市計畫(舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃區附近地區及西南屯地區)細部計畫(部分第二種住宅區與第三種住宅區為機關用地)案」
- 八、98 年發布之「變更臺中市都市計畫(已騰空眷村土地變更)細部計畫案(住宅區容積調高部分)案」
- 九、98 年至 99 年分三階段發布之「變更臺中市都市計畫(舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃區附近地區及西南屯地區)細部計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫)案」
- 十、100 年發布之「變更臺中市都市計畫(舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃區附近地區及西南屯地區)細部計畫(廢止部份細 6M-216 計畫道路、部份文大用地為道路用地)」案

十一、106 年發布之「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（部分道路用地為商業區、部分商業區及道路用地為綠帶兼廣場用地）案」

十二、109 年發布之「擬定臺中市都市計畫（商業區（附二十五））細部計畫案」

公開展覽草案僅供參考

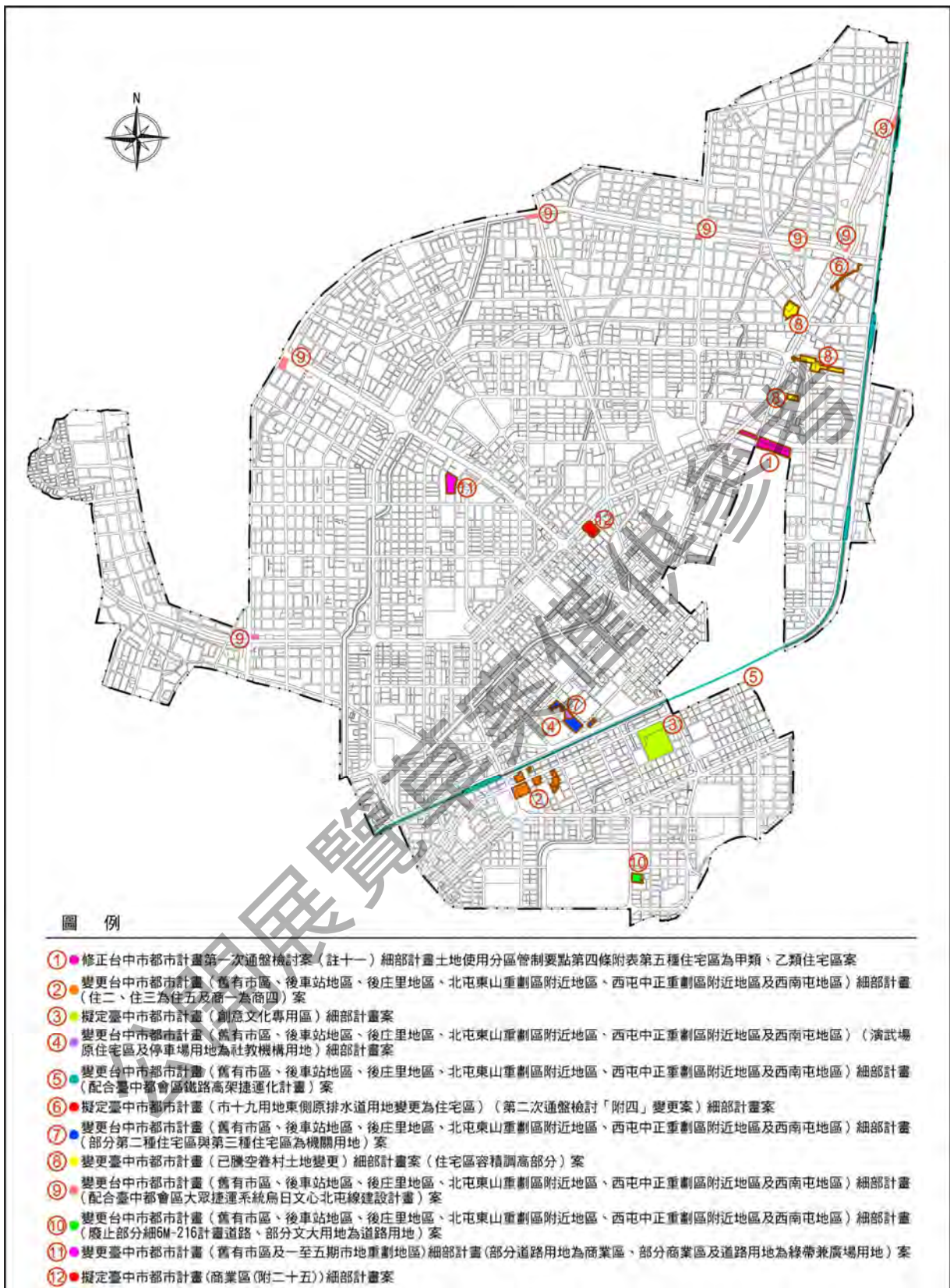


圖 2-6 個案變更土地使用分區管制要點區位分布示意圖

① 修正臺中市都市計畫第一次通盤檢討案 (註十一) 細部計畫土地使用分區管制要點第四條附表第五種住宅區為甲類、乙類住宅區案

86.10.21

- 一、本計畫區內之建築及土地使用依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定。
- 二、本計畫區內之分區使用為甲、乙兩類住宅區。
- 三、甲類住宅區建築物之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 580%。乙類住宅區建築物之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 320%。
- 四、(一) 建築基地面積所留設之空地比率留設開放空間臨接道路之條件達到下列標準，得依下表增加樓地板面積。

使用區別	甲、乙類住宅區
最小空地比率	40%
最小開放空間佔基地面積比 (%)	30%
最小基地面積 (平方公尺)	1500 m ²
臨接路寬	8 公尺以上
佔周界比	1/5 以上
可增加樓地板面積	有效開放空間乘容積率乘 1/2

(二) 有效開放空間之留設應依下列規定辦理：

1. 開放空間應面臨淨寬 4 公尺以上道路留設，且長時間供公眾通行或休憩，並不得搭蓋欄架、建築物或作其他使用。
2. 在缺少公園及綠地之住宅區內，開放空間應集中留設闢建公園。
3. 開放空間之留設應充分考慮能與現有公園、廣場、步道等連接。
4. 開放空間之留設應與鄰地留設之空地充分配合。
5. 開放空間之留設，在建築工程完成後，應設置標誌。

② 變更臺中市都市計畫 (舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃區附近地區及西南屯地區) 細部計畫 (住二、住三為住五及商一為商四) 案 95.4.21

- 一、住宅區及商業區之使用限制如下：
 - (一) 第五種住宅區：依都市計畫法臺灣省施行細則住宅區相關規定管制之。
 - (二) 第四種商業區：依都市計畫法臺灣省施行細則商業區相關規定管制之。

二、本變更案內各類住宅區、商業區之建築率、容積率、高度比及院落深度等規定詳如下表：

項 目	細分區	住宅區	商業區	備 註
		住五	商四	
最高建蔽率(%)		50	60	
最高容積率(%)		400	500	
最高高度比		1.5	--	
前院深度(M)		4	--	
後院深度(M)		3	2	

③ 擬定臺中市都市計畫(創意文化專用區)細部計畫案 96.5.7、變更臺中市都市計畫(創意文化專用區)細部計畫(土地使用及都市設計管制要點調整) 101.7.9、變更臺中市都市計畫(創意文化專用區)細部計畫[土地使用及都市設計管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)]專案通盤檢討案 104.7.22

本細部計畫土地使用及都市設計管制要點如下：

一、本要點依據都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條訂定之。

二、歷史建築保存與維護

為維護本細部計畫區原有之歷史文化意義與價值，區內具有價值的建築物及相關設備、設施(包含運輸酒料管路、釀酒及儲酒機具及地景景觀意象元素等)，以全部保存為原則，其建築保存、拆除及設計原則，應依文化部(原行政院文化建設委員會)委託之「臺中創意文化園區歷史建築『原公賣局第五酒廠』調查研究及修復再利用規劃案」成果所訂之保存原則及設計規範為標準。

三、土地及建築物容許使用

本細部計畫區範圍內土地及建築物之使用，依其性質分為以下各類組：

- 第一組：教育設施
- 第二組：社區遊憩設施
- 第三組：行政機關
- 第四組：文化設施及社教設施
- 第五組：日常用品零售業
- 第六組：零售業
- 第七組：一般服務業
- 第八組：辦公事務所及工商服務業
- 第九組：金融、保險及不動產業

第十組：休閒服務業

第十一組：旅館業

第十二組：貿易展示設施

第十三組：批發業

四、本細部計畫區內各種創意文化專用區之容許使用，詳如下表。

分區	創意文化 專用區 (一)	創意文化 專用區 (二)	創意文化 專用區 (三)
第一組：教育設施	○	○	供作公共停車場使用(地下得開挖供公共停車場使用)
第二組：社區遊憩設施	○	○	
第三組：行政機關	○	○	
第四組：文化設施及社教設施	○	○	
第五組：日常用品零售業	○	○	
第六組：零售業	○	○	
第七組：一般服務業	○	○	
第八組：辦公事務所及工商服務業	○	○	
第九組：金融、保險及不動產業	○		
第十組：休閒服務業	○		
第十一組：旅館業	○		
第十二組：貿易展示設施	○	○	
第十三組：批發業	○		

註：標示為「○」為容許使用

五、土地使用強度

本細部計畫區內土地使用強度管制如下：

分區	建蔽率	容積率	備註
創意文化專用區(一)	70%	350%	
創意文化專用區(二)	50%	200%	
創意文化專用區(三)	-	-	供作公共停車場使用(地下得開挖供公共停車場使用)

六、開放空間系統

本細部計畫區設置下列公共開放空間，其位置及規模規定如下(詳圖 2-7)：

(一) 廣場型開放空間

本細部計畫區內指定不同特色及功能的廣場型開放空間，其配置及面積規範如下：

- 1.入口資訊廣場：設置於本細部計畫區臨復興路入口處(現有建築編號 R-1、R-2 所圍塑之空間)，其面積不得小於 500 平方公尺。
- 2.藝文雕塑廣場：設置於現有建築編號 B-1 的東側及建築編號 R-2 南側土地，其面積不得小於 500 平方公尺。

- 3.中央文化主題廣場：設置於本細部計畫區中央（現有建築編號 R-4、B-9、B-5、R-5、B-8、B-11 所圍塑之空間），其面積不得小於 2,000 平方公尺。
- 4.商業休閒廣場：設置於本細部計畫區臨民意街入口處（現有建築編號 B-9、B-11、R-14 所圍塑之空間），其面積不得小於 500 平方公尺。

（二）帶狀式公共開放空間

- 1.中央文化大街：於本細部計畫區南北向中軸指定留設 10 公尺寬之帶狀式公共開放空間。
- 2.本細部計畫區周邊設置帶狀式公共開放空間，其配置及退縮寬度規定如下：
 - （1）本細部計畫區臨復興路一側，應自道路境界線退縮 8 公尺（自合作街往民意街方向約 123 公尺處起，街廓自道路境界線退縮 4 公尺）留設帶狀式公共開放空間。
 - （2）本細部計畫區臨民意街、信義街及合作街一側，應自道路境界線退縮 4 公尺留設帶狀式公共開放空間。
- 3.為強化本細部計畫區中央文化大街與長春公園及與第三市場的步道系統連串，於本細部計畫區內指定留設帶狀式公共開放空間，其寬度不得小於 6 公尺。

七、廊道系統

為形塑便利性、連續性、無雨環境之步行空間及塑造優美的建築景觀風貌，並提供 3D 視野的景觀視角，本細部計畫區內得設置地面層及立體層之迴廊空間，以連串各主題空間，其造型意象及寬度、高度設計以配合本細部計畫區歷史建築風貌為原則。

八、建築及綠美化

- （一）本細部計畫區應設置公共藝術品及戶外傢俱等相關設施，如座椅、垃圾桶、日夜間照明、鐘、指引標誌設施、鋪面、電話亭、植栽槽等景觀設施，其設計意象應配合本細部計畫區創意文化整體空間特色及意象整合規劃。
- （二）建築物臨接或面向主要道路、公園、廣場、綠地、河川等開放空間，原則上不得設置鐵窗、柵欄及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。
- （三）細部計畫區內之法定空地應依下列規定辦理：
 - 1.本細部計畫區內原有具有價值之植栽，應以全部保存為原則。
 - 2.開放空間、廣場及空地，應栽植花、草、樹木予以綠化。

3.建築基地之法定空地應以集中留設為原則，該空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，樹冠離地淨高 2 公尺以上；且該空地綠覆所佔面積不得小於該空地面積 50%。

4.應予綠化之開放空間、廣場及空地，其不透水層鋪面所佔面積應在 40% 以下，但屋頂、室內及地下開放空間不在此限。

九、細部計畫區交通規劃及停車空間設置方式：

(一)本細部計畫區建築物附設停車空間設置標準，應按建築技術規則第 59 條表列之各類建築物用途停車空間設置標準之 1.5 倍設置，不受該條附表說明(五)：「建築基地達 1,500 平方公尺應按表列規定加倍附設停車空間」之限制。

(二)建築物附屬停車位應以集中設置為原則，停車出入口應避免影響重要道路車流及人行動線，以配置於次要道路一側為原則。

(三)本細部計畫區之法定空地如設置平面式停車場，於面臨公共開放空間時，應作適當之景觀綠化遮蔽處理。

(四)其餘未規定者，應依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。

十、離街裝卸場：

(一)裝卸車位數量：本細部計畫區內建築，應依下列規定設置離街裝卸場：

土地及建築物使用組別	應附設裝卸車位數	備註
第一組 第二組 第三組 第四組 第八組 第九組	使用樓地板面積在 2,000 平方公尺以上，未達 10,000 平方公尺者，設置一裝卸車位；樓地板面積達 10,000 平方公尺者，設置二裝卸車位；樓地板面積達 20,000 平方公尺者，設置三裝卸車位；超過 20,000 平方公尺者，每增加 20,000 平方公尺應增設一裝卸車位。	建築物具有兩種以上使用情況，離街裝卸車位設置數量，應依各使用組別的設置標準分別計算後（零數均應計入）予以累加合併規劃。
第五組 第六組 第七組 第十組 第十一組 第十二組 第十三組	使用樓地板面積在 1,000 平方公尺以上，未達 4,000 平方公尺者，設置一裝卸車位；樓地板面積達 4,000 平方公尺者，設置二裝卸車位；樓地板面積達 6,000 平方公尺者，設置三裝卸車位；超過 6,000 平方公尺者，每增加 6,000 平方公尺應增設一裝卸車位。	

(二)裝卸空間標準：

1.最小裝卸空間尺度：

(1)小貨車：長度 6.0 公尺，寬度 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。

(2)大貨車：長度 13.0 公尺，寬度 4.0 公尺，淨高 4.2 公尺。

(3)淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。

- 2.前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平臺等空間。
- 3.每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置大貨車之裝卸車位。
- 4.裝卸空間出入車道距外圍二條道路境界線交叉點最少應有 15 公尺。
- 5.裝卸空間應單獨設置，且不得佔據指定留設之公共開放空間與法定停車空間。

十一、垃圾處理：

- (一) 本細部計畫區內建築，為集中收集處理垃圾至少應設置垃圾貯存空間一處，且需避開建築物主要出入口及避免破壞景觀。
- (二) 土地及建物使用作第五組、第六組、第九組、第十組等商業使用者應依前項規定加倍留設。
- (三) 集中式垃圾貯存空間設置於法定空地者，應有適當之景觀及公共衛生維護設施，且其場所需可接通建築線或本細部計畫區內通路。
- (四) 集中式垃圾貯存空間如採垃圾子車設備者，應留設供垃圾收集車進出之車道及操作空間。

十二、其他

- (一) 本細部計畫區建築開發行為均應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議。其建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過後，始依法核發建照。
- (二) 有關本細部計畫區土地及建築物之容許使用項目認定及進駐行業，應由本府文化局會同文化部及專家學者組成相關委員會進行審查，始得核發營利事業登記證。前開審查要點由本府文化局會同文化部訂定之。

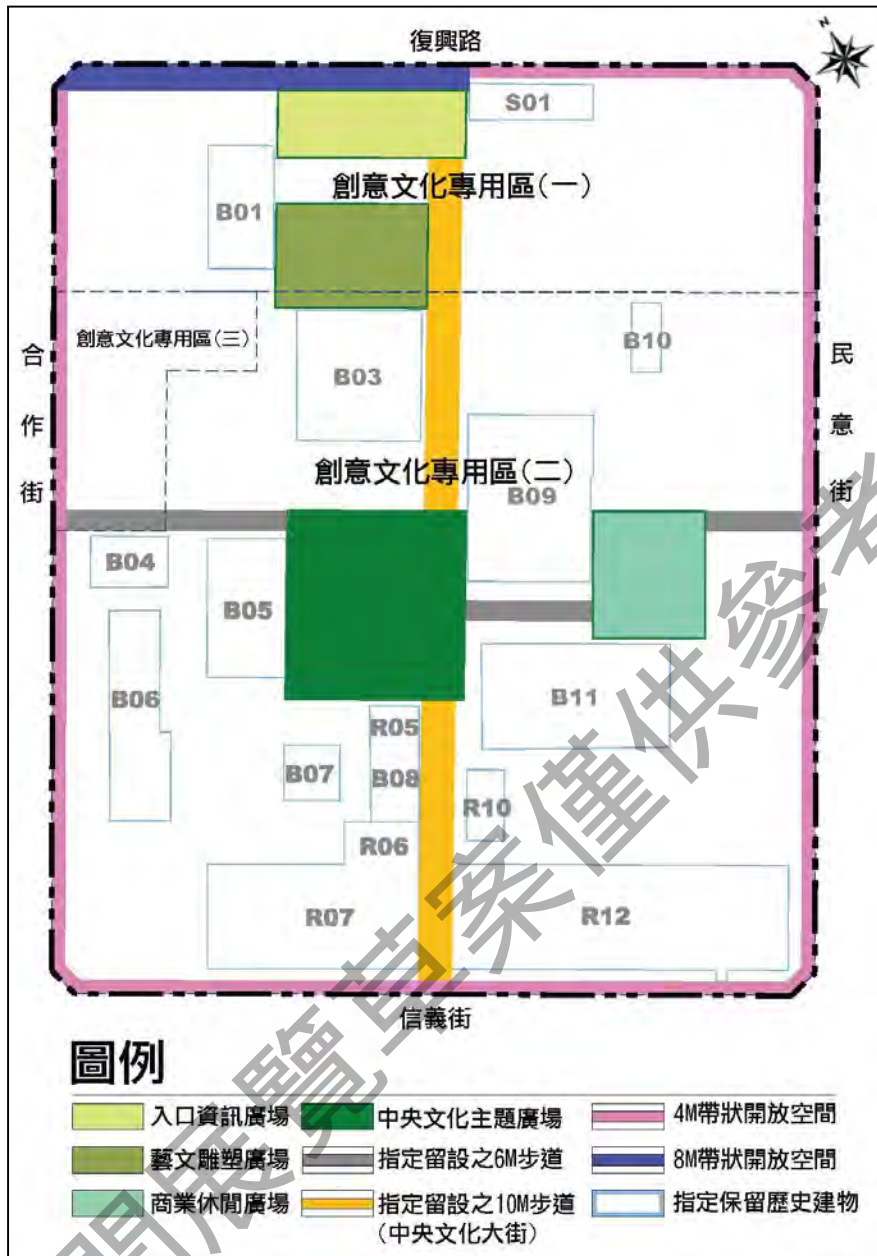


圖 2-7 創意文化專用區開放空間系統準則圖

④ 變更臺中市都市計畫 (舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃區附近地區及西南屯地區) (演武場原住宅區及停車場用地為社教機構用地) 細部計畫案 96.11.29

一、社教機構用地 (細社教 1) 指定供體育活動、展演空間及附屬商業設施使用。

⑤ 變更臺中市都市計畫 (舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃區附近地區及西南屯地區) 細部計畫 (配合臺中都會區鐵路高架捷運化計畫) 案 98.1.8、102.3.20

為適當管制土地使用強度，訂定本細部計畫之土地使用分區管制要點如下：

- 一、現況為園道、綠地及道路用地等土地，於配合高架化後，應以不妨礙原使用功能為原則。
- 二、車站用地之建蔽率不得大於 40%、容積率不得大於 200% (高架月臺不計入容積)，得作為汽車、機車、自行車之租賃與自行車之買賣與修理使用；車站建築設施需經都市設計審議，並依「臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點」之規定辦理。
- 三、車站用地之停車供給及旅客轉運措施，於辦理都市設計審議前，應先擬具交通衝擊評估計畫送交通處審核，其中應評估機車與自行車實際停車之需求，並於開發時依實際需求設置足量機車與自行車停車位；停車位 (含機車與自行車停車位) 不計入容積率計算。
- 四、騎樓與建築退縮：
車站用地、鐵路用地及車站用地兼作道路使用等用地於面臨 7 公尺 (含 7 公尺) 以上計畫道路時，因基地條件及鐵路高架橋體設計限制等因素，得不予退縮 4 公尺無遮簷人行道，惟基地內應設置淨寬 2.5 公尺 (含) 以上之人行步道，如基地面臨二條以上計畫道路，應設置二條淨寬 2.5 公尺 (含) 以上之人行步道。但因梁柱或無障礙電梯設置之限制而無法設置淨寬 2.5 公尺以上之人行步道者，不再此限，惟人行步道淨寬仍應維持 1.3 公尺以上。
- 五、景觀及綠化原則：
建築基地內之法定空地面積二分之一以上，應栽植花、草、樹木予以綠化，且法定空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木一棵，期綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
車站用地、鐵路用地及鐵路用地兼作道路使用等用地，因基地條件及鐵路高架橋體遮蔽限制與停車場配置需要等因素，基地綠化面積得加計高架橋體投影下之綠化面積，達法定空地面積二分之一以上應與綠化植栽。
- 六、如因基地條件限制且經本市都市設計審議委員會審議通過，得不受第四點及第五點之限制。
- 七、本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

⑥ 擬定臺中市都市計畫 (市十九用地東側原排水道用地變更為住宅區)
(第二次通盤檢討「附四」變更案) 細部計畫案 98.2.17

- 一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺灣省施行細則第 35 條訂定之。
- 二、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定，其用語亦同。
- 三、第二種住宅區除限制工業、大型商場 (店) 及飲食店之使用外，餘依都市計畫法臺灣省施行細則住宅區相關規定管制。
- 四、第二種住宅區建蔽率 60%、容積率 220%，上限容積率 320%。

五、騎樓與建築退縮規定

為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設廣場用地外，住宅區面臨 8 公尺計畫道路 (九龍東街) 免設騎樓，但應自道路境界線退縮 4 公尺之無遮簷人行道，且退縮部分不得開挖地下室建築使用，惟退縮部分得計入法定空地。

六、停車空間

- (一) 本計畫區建築物附設停車空間設置標準依建築技術規則之規定。
- (二) 依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在五輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。

七、景觀及綠化原則：

建築基地內之法定空地面積二分之一以上，應栽植花、草、樹木予以綠化，且法定空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木一棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

- 八、有關計畫區內設置招牌、廣告物之限制及管理方式，依臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法辦理。

九、空地綠美化獎勵措施

為維護都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之基地，基地面積超過 330 平方公尺，得由土地所有權人擬定綠、美化計畫向本府提出空地綠美化獎勵之申請。

前項綠美化之期間應連續 3 年以上維持至申報開工前不得間斷，並應每半年將綠美化之情形報本府備查，綠美化應以開放供公眾使用為原則，但為管理需要經核准得設置穿透性圍籬，如鐵絲網或木格柵。

前項獎勵經建造執照預審委員會核定，得於原來之法定容積率加上最高 5% 之

容積率。(例如：原法定容積率 220%，經獎勵後最高增為 225%)

十、廣場用地之興闢應先提都市設計審議小組審查。

十一、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

⑦ 變更臺中市都市計畫 (舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃區附近地區及西南屯地區) 細部計畫 (部分第二種住宅區與第三種住宅區為機關用地) 案 98.3.20

一、本計畫區內機關用地之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 250%。

二、本計畫區內機關用地以供作法務部及其所屬各級機關之行政、辦公、矯正作業成品展售、文物典藏、展示等機能，以及職務宿舍等附屬設施之使用。

三、本計畫區內機關用地之建築基地實施開發建築時，其規劃設計宜考量毗鄰演武場之歷史建築及都市景觀之塑造，且臨接社教用地之範圍，應退縮 6 公尺建築。

四、本計畫區內機關用地之建築物附設停車空間設置標準依建築技術規則之規定。

五、景觀及綠化原則

建築基地內之法定空地面積二分之一以上，應栽植花、草、樹木予以綠化，且法定空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木一棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

六、本計畫未規定事項悉依臺中市都市計畫 (舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃區附近地區及西南屯地區) 細部計畫及有關法令規定辦理。

⑧ 變更臺中市都市計畫 (已騰空眷村土地變更) 細部計畫案 (住宅區容積調高部分) 案 98.9.1

一、第五種住宅區依都市計畫法臺灣省施行細則住宅區相關規定管制。

二、第五種住宅區土地使用強度詳如下表：

項 目	第五種住宅區
建蔽率 (%)	50
容積率 (%)	400
高度比	1.5
前院深度 (M)	4
後院深度 (M)	3
側院寬度 (M)	-
最小面寬 (M)	-
最小基地面積 (m ²)	-

註 1.應留設騎樓者不受上開前院規定限制。

2.基地面臨現有巷道免留設後院。

⑨ 變更臺中市都市計畫 (舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃區附近地區及西南屯地區) 細部計畫 (配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫) 案
98.9.3、98.12.24、99.6.29

- 一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺灣省施行細則第 35 條訂定之。
- 二、本捷運建設計畫之路線、場、站及相關附屬設施所需用地內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制。
- 三、本次變更範圍內之捷運系統用地，其建蔽率、容積率及使用項目依下表規定辦理：

項目	建蔽率	容積率	使用項目
捷運系統用地 (捷 3、捷 4、捷 G7) 與 捷運系統用地兼 作排水道使用、捷 運系統用地兼作 道路使用	不予規定	不予規定	供捷運路線、場、站、相關附屬設施及事業使用。
捷運系統用地 (捷 G5、捷 G6、捷 G8、 捷 G8a、捷 G11)	70%	500%	1.供捷運路線、場、站及相關附屬設施使用。 2.依大眾捷運法辦理土地開發或依促進民間參與公共建設法開發、興建供附屬事業使用，其使用管制應依都市計畫法臺灣省施行細則商業區之相關規定管制之，惟供捷運設施使用部分得不計入容積。
捷運系統用地 (捷 G9-2)	70%	650%	

四、建築退縮規定

為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，捷運系統用地退縮建築依下表規定辦理：

項目	退縮建築規定
捷運系統用地 (捷 G5)	1.面臨文心路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 2.面臨天津路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。
捷運系統用地 (捷 G6)	1.面臨文心路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 2.面臨崇德路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。
捷運系統用地 (捷 G8)	1.面臨文心路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 2.面臨河南路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。
捷運系統用地 (捷 G8a)	1.面臨文心路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 2.面臨櫻花路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 3.面臨捷 G8a 北側 8 公尺計畫道路應設置 5 公尺無

項目	退縮建築規定
	遮簷人行道。
捷運系統用地 (捷 G9-2)	1.面臨文心路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 2.面臨中港路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 3.面臨大墩二十街應設置 5 公尺無遮簷人行道。
捷運系統用地 (捷 G11)	1.面臨文心路側應設置 5 公尺無遮簷人行道。 2.面臨五權西路應設置 5 公尺無遮簷人行道。

註：1.基於捷運設施整體結構安全考量，捷運設施墩柱不在此限。

2.退縮部份得計入法定空地。

五、容積獎勵

捷運系統用地 (捷 G5、捷 G6、捷 G8、捷 G8a、捷 G9-2、捷 G11) 適用下列獎勵措施：

- (一) 依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及其相關獎勵規定辦理。
- (二) 設置公共開放空間獎勵部分得依「建築技術規則」第 15 章實施都市計畫地區建築基地綜合設計有關商業區之規定辦理。
- (三) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。
 - 1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
 - 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。
- (四) 適用「臺中市建築物增設停車空間鼓勵要點」之規定。

六、本捷運建設計畫之場、站建築，應納入都市設計審查。

七、本要點未規定者，適用有關法令之規定。

⑩ 變更臺中市都市計畫 (舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃區附近地區及西南屯地區) 細部計畫 (廢止部分細 6M-246 計畫道路、部分文大用地為道路用地) 案 100.2.17

一、基地東南側應留設寬度 6 公尺之通路以銜接細 6M-246 計畫道路及現有巷道 (國光路 363 巷)，並於基地南側退縮 6 公尺建築，以作為鄰地建物緩衝距離及通路，並不得阻隔鄰地通行，留設之通路得計入法定空地；原細 6M-246 計畫道路廢除後，應規劃為供人行徒步使用。

二、基地開發後為提供鄰近社區活動空間，指定臨國光路側及東南側等兩處留設適

當之公共開放空間供居民使用。

- 三、基地內應留設機車與自行車停車空間，該停車位數應達到計畫居住學生及有眷人數。
- 四、本案申辦都市設計審議前須於當地舉辦說明會。
- 五、本案文大用地容積率不得大於 220%。
- 六、餘依「臺中市都市計畫（舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃區附近地區及西南屯地區）細部計畫」土地使用分區管制要點內容辦理。

⑪ 變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（部分道路用地為商業區、部分商業區及道路用地為綠帶兼廣場用地）案 106.4.11

- 一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條訂定之。
- 二、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定，其用語亦同。
- 三、第 2-1 種商業區建蔽率 70%，容積率 350%，上限容積率 500%（上限容積率：即加上各種獎勵容積與容積移轉後之上限容積率，依都市更新條例或大眾捷運系統土地開發辦法第 29 條辦理者，不受此限。）。
- 四、第 2-1 種商業區不得為下列建築物及土地之使用：1.舞廳（場）、2.酒家、3.酒吧（廊）、4.特種咖啡茶室、5.浴室、6.妓女戶或其他類似之娛樂營業場所、7.電子遊戲場、8.加油站、9.殯葬服務業，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例規定使用。
- 五、本案街廓應整體規劃開發。
- 六、退縮建築
 - （一）第 2-1 種商業區應自綠帶兼廣場用地退縮 8 公尺建築，及自細 6M-455 號道路退縮 10 公尺建築，餘均自計畫道路退縮 6 公尺建築。退縮建築部分應作為無遮簷人行道，及得計入法定空地。
 - （二）第 2-1 種商業區應於街廓西北角「10M-206 號道路（明義街）與綠帶兼廣場用地交會處」及街廓西南角「細 6M-455 號道路與綠帶兼廣場用地交會處」退縮 15 公尺建築（前述退縮部分併同核計），集中留設二處街角開放空間，及得計入法定空地。
- 七、綠帶兼廣場用地
 - （一）綠帶兼廣場用地得作為指定建築線使用。

(二) 街廓鄰接「綠帶兼廣場用地」一側應以人行優先，僅得設置一處汽車出入口。

八、都市設計

(一) 本案應進行都市設計審查。

(二) 基於都市防災之考量，申請建築時應於街廓內原細 6M-454 號道路附近適當位置設計東西向淨寬 4M 人行通道，通道高度至少應達 4.6M，開放供公眾使用，並列入都市設計審查。

九、為力行節能減碳，本案申請建築時應依綠建築基準設計，並取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上。



圖 2-8 館前路、明義街口第 2-1 種商業區退縮建築示意圖

⑫ 擬定臺中市都市計畫 (商業區 (附二十五)) 細部計畫案 109.1.13

一、本要點依都市計畫法第 22 條及第 32 條暨都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。

二、本要點管制範圍內之建築及土地使用，應依本要點及「臺中市都市計畫 (舊有市區及一至五期市地重劃地區) 細部計畫」之土地使用及都市設計管制要點規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定，其用語亦同。

三、基地保水性原則

建築基地開發之透水面積比例，應符合「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」之基準。

四、公共開放空間

本細部計畫區設置下列公共開放空間，其位置規模與相關規定如下 (詳如圖 2-9 所示):

(一) 廣場式開放空間

1. 計畫區西南側街角部分指定留設無遮簷廣場式開放空間，留設面積不得小於 250 平方公尺，且單邊寬度不得小於 15 公尺。
2. 計畫區西北側街角與臨篤行路之福龍街端點部分指定留設無遮簷廣場式開放空間，留設面積不得小於 150 平方公尺，且單邊寬度不得小於 12 公尺。

(二) 帶狀式公共開放空間

1. 本細部計畫區臨五權路側指定留設 15 公尺寬之帶狀式公共開放空間，並應自計畫道路境界線留設 2.5 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。
2. 基地臨篤行路側指定留設 10 公尺寬之帶狀式公共開放空間，並應自計畫道路境界線留設 2.5 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。
3. 其餘道路指定留設 6 公尺寬之帶狀式公共開放空間，並應自計畫道路境界線留設 2.5 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。
4. 指定留設帶狀式開放空間者，其退縮建築之開放空間部分得計入法定空地面積，但不得設置圍牆、柵欄或其他屏障物，除設置街道家具及植栽綠美化設施外，以供行人通行為原則；惟為創造高品質、創意、悠閒的商業活動空間所必需設置之臨時性設施，或設置公共藝術品、自行車停放架等相關設施，經都市設計審議委員會審議同意者，不在此限。

(三) 公共開放空間需相互連通，地面高程應順平且相接處必須平順，坡度不得大於 1：12，其鋪面必須使用防滑材質。其與人行道相接處，悉依前述規定辦理。

(四) 指定留設之公共開放空間經都市設計審議委員會審議同意者得設置庇廊。

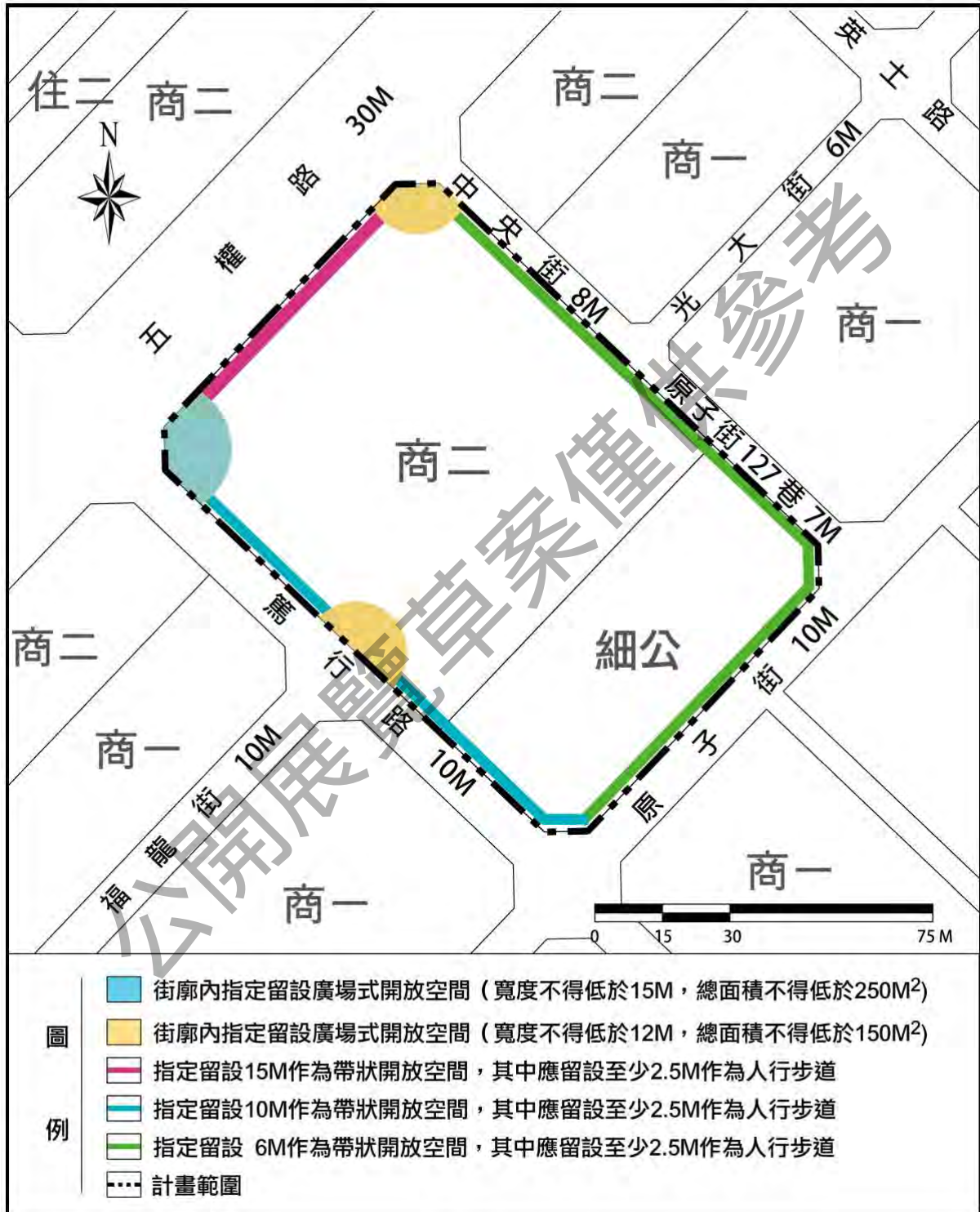


圖 2-9 商業區（附二十五）細部計畫指定留設公共開放空間示意圖

五、停車空間：

- (一) 建築物附屬停車位應以集中設置為原則，應考量計畫區周邊道路系統，停車場出入口避免接近五權路與篤行路交叉路口，設置位置以次要幹道或巷道為原則。
- (二) 計畫區內排班計程車位、小客車臨停車位、裝卸車位、接駁車位、大客車停車位、機車與自行車位等，應於基地內部妥善處理。
- (三) 本計畫區之法定空地如設置平面式停車場，於面臨公共開放空間時，應作適當之景觀綠化處理。
- (四) 除法定停車空間外，應另設置 52 部汽車停車位，提供公眾使用為原則，以維持計畫範圍內原停車場機能。
- (五) 社會住宅停車空間，機車位以一戶一機車設置為原則，並應考量無障礙汽機車停車位設置。

六、景觀及綠化原則：

- (一) 建築物設置柵欄及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；應有適當之遮蔽處理與設計。
- (二) 商業區不得設置圍牆且區內建築物 1 樓立面須有一定比例以上的開放性櫥窗式立面設計。
- (三) 基地內建築物應加強綠化設施，透過建築物量體退縮、露臺或其它經都發局認定之設施，設置共用建築平台，其綠覆面積不得低於平台面積之 40%。高度於 10 公尺以下之建築平台作為開放空間或供公眾通行之部份，其投影面積得不計入建蔽面積，惟不計部分不得超過基地面積之 30%。

七、本計畫須依附帶條件至少興建 100 戶社會住宅，其樓地板應於同棟建物或連續樓層留設，經主管機關審查同意並將社會住宅（含附屬設施）及其對應之法定停車空間所有權移轉予臺中市政府，得免計容積。

八、本計畫社會住宅倘係由民間參與整體開發，得依實際設置社會住宅之容積樓地板面積酌予獎勵並以 1 倍為上限。

九、本計畫於後續開發階段，須依據建築物交通影響評估準則，擬具交通衝擊評估計畫送主管機關審核。

第三章 都市計畫圖重製作業

第一節 重製作業方式

壹、重製展繪依據

一、都市計畫圖

本計畫區早期都市計畫圖為手繪紙圖，主要計畫圖自 93 年 6 月 15 日主要計畫（三通）改為數值圖、細部計畫圖則自 92 年 12 月 30 日細部計畫（一通）改為數值圖。本次都市計畫圖重製係依據 102 年 10 月公告發布實施之「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（第二次通盤檢討）圖（比例尺 1/1000）」及歷次主要計畫、細部計畫變更計畫書圖為基礎。

二、樁位圖

都市計畫樁位成果包括歷次都市計畫樁位公告圖、樁位圖及樁位座標表等樁位成果資料。臺中市政府業於 101 年 8 月 29 日以府授都測字第 1010150054 號函公告完成「臺中市都市計畫樁位公告圖（TWD97 坐標系統）」，本次都市計畫圖重製作業係以 101 年公告之樁位圖為主，並彙整後續 102 年至 107 年之樁位公告成果資料，其皆為 TWD97 坐標系統。

三、地籍圖

計畫範圍內土地隸屬中山、中正、中興等三個地政事務所管轄。中山地政事務所包括：中區（繼光段一小段等 60 段）、東區（尚武段等 30 段）、西區（麻園頭段等 62 段）、南區（半平厝段等 39 段）；中正地政事務所包括：北區（文正段等 10 段）、北屯區（北屯段等 14 段）；中興地政事務所包括：西屯區（何厝段等 8 段）、南屯區（南屯段等 13 段），共計 236 段，大部分仍屬數化地籍圖。本案以 106 年 6 月取得之地籍圖進行套合。

四、地形圖

本案採用本計畫修補測完成之 1/1,000 數值地形圖，作為重製作業之地形圖，其平面位置以 TWD97 衛星控制點座標為基準，採用 GRS80 國際地球原子，製圖時間為 107 年 10 月~108 年 1 月。

貳、重製作業流程

計畫圖與樁位圖、地籍圖套疊時，在原計畫圖過去執行偏差及不同測量座標系統所產生必然誤差之情況下，針對計畫圖檢核及其與樁位圖套疊之檢核作業方式與原則如下，作業程序詳見圖 3-1：

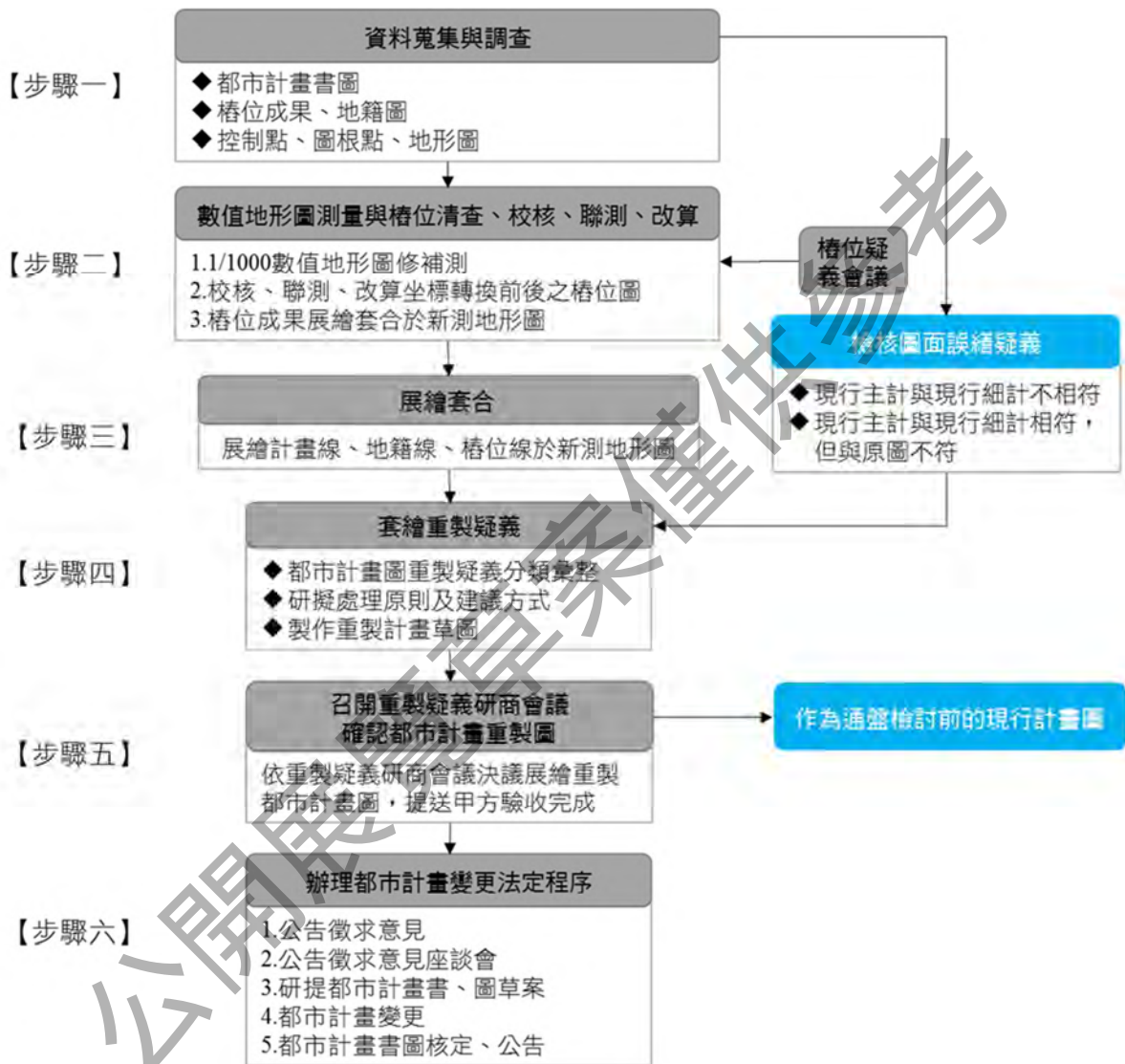


圖 3-1 都市計畫圖重製作業流程圖

一、圖面誤繕檢核方式

(一) 現行主要計畫與細部計畫一致性檢核

- 1.彙整細部計畫第二次通盤檢討後歷次主要計畫、細部計畫變更計畫內容，製作現行細部計畫圖 (TWD67)。
- 2.將現行細部計畫圖 (TWD67)，平移套疊於主要計畫現行計畫圖 (TWD97)。
- 3.比對現行細部計畫圖與現行主要計畫圖之差異，檢核兩計畫圖是否有分屬不同土地使用分區或不同公共設施項目，或主要計畫圖已劃設為公共設施用地但細部計畫圖仍維持土地使用分區等情形。

(二) 現行細部計畫正確性檢核

- 1.查對都市計畫變更歷程 (含主要計畫及細部計畫)，檢核是否有未涉及變更但現行計畫圖與原圖明顯不符，或涉及變更，但現行計畫圖與原變更計畫內容明顯不符之情形。
- 2.針對部分計畫內容係參考地籍分割情形劃設，檢核計畫線與地籍線之誤差情形。

(三) 圖面誤繕之處理

圖面誤繕疑義彙整後，查明都市計畫規劃原意，進一步套繪樁位圖、地籍圖及新測地形圖，倘都市計畫圖展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線三線相符，但與原規劃意旨不符，則列為 G 類 (計畫圖誤繕情形)，提重製疑義研商會討論。

二、展繪套合方式

本案以 TWD97 坐標系統之樁位圖為基準，將 TWD67 坐標系統之都市計畫圖及地籍坐標系統或 TWD67 坐標系統之地籍圖，依以下原則平移至 TWD97 坐標系統進行套合檢討。

- (一) TWD67 坐標系統之都市計畫圖以已開闢之主要計畫公共設施為基準點，檢視一區域範圍內計畫圖與樁位圖套疊結果。
- (二) TWD67 坐標系統之地籍圖以已開闢之主要計畫公共設施為基準點，檢視一區域範圍內計畫圖與樁位圖套疊結果；地籍坐標系統之地籍圖 (數化區)，依已

開闢主要計畫公共設施之地籍逕為分割線為基準，酌予調整，以求得最精準之套疊結果。

(三) 針對現行都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不符及相符部分，進一步將樁位展繪線、地籍展繪線及現況套疊比對，供疑義研商討論之參考。

三、重製疑義檢核作業標準

考量不同圖資於原產製時各具有不同之精度，故於兩兩套疊時亦應具有不同之比對標準。依據內政部訂頒「都市計畫樁測定及管理辦法」規定，地形地物檢測標準在圖上平面位置不得超過 0.5 公釐，如以 1/1000 地形圖而言，現地容許誤差即為 50 公分。另依據內政部營建署城鄉發展分署「都市計畫數值地形測量督核及驗收作業規範」，地形圖之測繪精度為 25 公分。至於地籍圖採數值法測繪者，依「地籍測量實施規則」，界址點測定精度為 $\pm 2 \sim 6$ 公分。

因此本計畫建議都市計畫圖展繪線、樁位展繪線及現況相對位置兩兩套合後，誤差不大於 50 公分者視為相符；如屬數值地籍重測區及完成市地重劃等整體開發地區，其樁位展繪線、地籍線兩者形狀不符者，即使誤差小於 50 公分，仍應提列重製疑義。

四、重製疑義處理

依據「都市計畫圖重製作業要點」相關規定，彙整都市計畫圖重製疑義類型，並研擬重製疑義處理原則，及製作重製計畫草圖，供疑義研商討論。

五、召開都市計畫圖重製疑義研商會

召開都市計畫圖重製疑義協調會，邀集相關單位就重製疑義之相關問題處理原則與方式進行研商並作成決議，以供計畫圖展繪及未來辦理都市計畫通盤檢討變更之依據。

本計畫都市計畫圖重製作業經臺中市政府都市發展局於 107 年 12 月 14 日至 109 年 5 月 14 日邀集相關單位召開 18 次重製疑義研商會，並於會中獲致具體結論。

六、成果製作

依歷次重製疑義研商會決議內容進行必要之圖面調整修正，以製成重製後都市計畫圖，併同本次通盤檢討一併公告。

第二節 重製疑義處理原則

壹、重製疑義處理原則

本計畫重製作業內容、檢討標準及疑義分類方式係依內政部 106 年 9 月 15 日台內營字第 1060818042 號函修正之「都市計畫圖重製作業要點」相關規定辦理，各重製疑義類型與處理原則詳見表 3-1 都市計畫圖重製疑義處理原則分類表。

表 3-1 都市計畫圖重製疑義處理原則分類表

類別	分類	說明	處理原則及建議方式
A 類	都市計畫圖展繪線 = 樁位展繪線 = 地籍展繪線		
A1 類	新測地形圖與三線均相符	都市計畫圖展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線三者皆相符，且與新測地形圖相符。	不列為疑義，依都市計畫圖展繪線展繪。
A2 類	新測地形圖與三線均不符	都市計畫圖展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線三者皆相符，但與新測地形圖不符。	依都市計畫圖展繪線展繪，並考量是否需參酌現況提列變更。
B 類	(都市計畫圖展繪線 = 樁位展繪線) ≠ 地籍展繪線		
B1 類	新測地形圖與計畫相符但與地籍不符	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，前二者與地籍展繪線不符，但與新測地形圖相符，且樁位展繪線並未損及新測地形圖建物。	依都市計畫圖展繪線展繪，建議地政單位依權責卓處。
B2 類	新測地形圖與地籍相符但與計畫不符	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，前二者與地籍展繪線不符，且樁位展繪線損及新測地形圖建物，但地籍展繪線與新測地形圖相符。	依都市計畫圖展繪線展繪，並考量是否需參酌地籍展繪線提列變更。
B3 類	新測地形圖與三線均不符	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，前二者與地籍展繪線不符，且樁位展繪線損及新測地形圖建物，地籍展繪線亦與新測地形圖不符。	依都市計畫圖展繪線展繪，並考量是否需參酌地籍展繪線或現況提列變更。
C 類	都市計畫圖展繪線 = 地籍展繪線 ≠ 樁位展繪線		
C1 類	新測地形圖與計畫、地籍相符但與樁位不符	都市計畫圖展繪線、地籍展繪線與新測地形圖三者皆相符，但與樁位展繪線不符，且樁位展繪線損及新測地形圖建物。	依都市計畫圖展繪線展繪，建議由樁位管理單位依權責卓處。
C2 類	新測地形圖與樁位相符但與計畫、地籍不符	都市計畫圖展繪線與地籍展繪線相符，但與樁位展繪線不符，樁位展繪線與新測地形圖相符，且樁位展繪線並未損及新測地形圖建物。	依都市計畫圖展繪線展繪，並考量是否需參酌樁位展繪線提列變更。
C3 類	新測地形圖與三線均不符	都市計畫圖展繪線與地籍展繪線相符，但與樁位展繪線不符，且樁位展繪線及都市計畫圖展繪線皆與新測地形圖不符，樁位展繪線亦損及新測地形圖建物。	依都市計畫圖展繪線展繪，建議由樁位管理單位依權責卓處。

類別	分類	說明	處理原則及建議方式
D 類	都市計畫圖展繪線 ≠ 地籍展繪線 ≠ 樁位展繪線		
D1 類	新測地形圖僅與樁位相符	都市計畫圖展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線三者皆不相符，但樁位展繪線與新測地形圖相符。	依都市計畫圖展繪線展繪，並考量是否需參酌樁位展繪線或現況提列變更。
D2 類	新測地形圖與三線均不符	都市計畫圖展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線、新測地形圖四者皆不相符。	依都市計畫圖展繪線展繪，建議由相關單位依權責卓處。
E 類	都市計畫圖展繪線 ≠ 樁位展繪線 = 地籍展繪線		
E1 類	新測地形圖與樁位、地籍相符但與計畫不符	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不符，但樁位展繪線、地籍展繪線與新測地形圖皆相符，且樁位展繪線並未損及新測地形圖建物。	依都市計畫圖展繪線展繪，並考量是否需參酌樁位展繪線提列變更。
E2 類	新測地形圖與計畫相符但與樁位、地籍不符	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不符，但都市計畫圖展繪線與新測地形圖相符，樁位展繪線則與地籍展繪線相符且損及新測地形圖建物。	依都市計畫圖展繪線展繪，建議由相關單位依權責卓處。
E3 類	新測地形圖與三線均不符	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不符，樁位展繪線則與地籍展繪線相符，都市計畫圖展繪線與樁位展繪線皆與新測地形圖不符，且樁位展繪線損及新測地形圖建物。	依都市計畫圖展繪線展繪，建議是否參酌都市計畫規劃原意與現況發展提列變更，並由相關單位依權責卓處。
F 類	其他情形		
F1 類	未測釘樁位	經查歷年樁位資料，確定尚未測釘都市計畫樁位成果。	依都市計畫圖展繪線展繪，建議由樁位管理單位依權責卓處。
F2 類	依地籍權屬範圍劃設	分區或用地之都市計畫規劃原意，係依地籍權屬範圍劃設。	依都市計畫圖展繪線展繪，建議由地政單位或樁位管理單位依權責卓處。
F3 類	相鄰都市計畫範圍接合	經查都市計畫歷程，未明確界定計畫範圍。	參酌相鄰新擬定細部計畫範圍線為界。
G 類	計畫圖誤繕情形		
G1 類	現行主要計畫圖與現行細部計畫圖不相符	主要計畫圖與細部計畫圖分屬不同土地使用分區或不同公共設施項目，或主要計畫圖已劃設為公共設施用地但細部計畫圖仍維持土地使用分區。	依都市計畫規劃原意，參考都市計畫圖展繪線或地籍展繪線或樁位展繪線展繪，並考量是否需提列變更；若涉及主要計畫圖面訂正，則彙整更正案件清冊，由都市計畫主管單位依權責卓處。
G2 類	現行主要計畫圖與現行細部計畫圖相符，但與原圖不符	現行主要計畫圖與現行細部計畫圖相符，但查對都市計畫變更歷程，未涉及變更但現行計畫圖與原圖明顯不符，或涉及變更，但現行計畫圖與原圖變更計畫內容明顯不符。	依都市計畫規劃原意，參考都市計畫圖展繪線或地籍展繪線或樁位展繪線展繪，並考量是否需提列變更；若涉及主要計畫圖面訂正，則彙整更正案件清冊，由都市計畫主管單位依權責卓處。
G3 類	道路截角	計畫道路因劃設時期適用不同建築法規，依劃設當時規定應留設大截角或標準截角，但後續計畫圖轉製或樁位圖重製時未妥予求證計畫意旨，致使都市計畫圖道路截角寬度與樁位展繪線截角寬度不一致，或主要計畫圖與	1.屬 62.09.12 臺灣省建築管理規則公布前擬定之計畫，依原計畫意旨（大截角公式）並參考地籍展繪線展繪；屬 62.09.12 公布後之計畫，依現行臺中市建築管理自治條例展繪標準截角或免予截角。

類別	分類	說明	處理原則及建議方式
		細部計畫圖道路截角寬度不一致，或都市計畫圖及樁位展繪線展繪道路截角一致但與地籍展繪線道路截角不符之情形。	2.綠帶、排水道等非屬建築基地之道路交叉口依標準截角展繪。 3.其他非屬前述類型之截角，依個案或都市計畫書備註規定展繪道路截角。

貳、道路截角疑義處理原則

一、大截角與標準截角之適用

「臺中市都市計畫」係沿用日據時期之都市規劃藍圖為基礎，並於 45 年 11 月 1 日核定，當時道路截角之留設皆以「間」為單位，與目前使用之「公制」單位不同，故日據時期所留設之截角皆非整數之寬度。60 年 12 月 10 日建築法全文修正，其中第 50 條係道路交叉口退讓之法源依據，62 年 9 月 12 日公布「臺灣省建築管理規則」，訂定道路截角標準，道路截角之留設自此進入「公制」單位之時代。72 年 6 月 7 日擬定舊市區細部計畫，考量本區域具有「日據時期截角」及「依臺灣省建築管理規則留設截角」兩種情形，其針對截角劃設規定如下：「1.新規劃道路依照建築法第五十條及臺灣省建築管理規則第三十四條，與其他有關截角規定之法令規定辦理。2.原已公告實施計畫道路為顧慮地籍已分割，擬仍按該計畫發布實施當時之截角規定辦理。」故本計畫依據上述原則，依 62 年 9 月 12 日臺灣省建築管理規則公布前後作為大截角與標準截角展繪之依據，並訂定截角疑義處理原則：

- (一) 62 年 9 月 12 日臺灣省建築管理規則公布前，發布實施都市計畫之計畫道路(含主計畫道路與細計畫道路)，建議依原計畫意旨依大截角計算式計算展繪大截角。(類型 1-1)
- (二) 62 年 9 月 12 日臺灣省建築管理規則公布後，都市計畫新規劃之道路(含主計畫道路與細計畫道路)，則依臺中市建築管理自治條例規定，依標準截角展繪。(類型 2-1)

二、大截角與標準截角之例外情形

- (一) 「大雅路西側、英才路北側細部計畫」於 62 年 4 月 14 日發布實施，雖早於 62 年 9 月 12 日「臺灣省建築管理規則」公布日期，但其增設之細部計畫道路路口截角已依標準截角規劃，地籍多已依標準截角分割，故該細部計畫增設之細部計畫道路路口依標準截角展繪。(類型 1-2)

- (二) 62 年 9 月 12 日臺灣省建築管理規則公布後始規劃之計畫道路 (含主計畫道路與細計畫道路)，原應依標準截角展繪，但地籍已依大截角分割完成且現況已開闢，故考量實際執行情形仍依大截角計算式計算展繪大截角。例如「五權、雙十、公園、篤行路間細部計畫」於 65 年 11 月 8 日發布實施，惟台中一中北側至錦新街之間增設之 7M 細部計畫道路路口，仍留設大截角，且地籍已依大截角分割完成、道路已開闢，考量實際執行情形，建議參酌地籍分割情形依大截角展繪。(類型 2-2)

三、免予截角之情形

- (一) 依臺中市建築管理自治條例第 23 條第六項第三目之規定，「交叉角度超過 120 度者無須截角。」(類型 3-1)
- (二) 寬度 5.45M 之道路四捨五入後未達 6M，依臺中市建築管理自治條例規定免予截角。(類型 3-2)

四、特殊情形

- (一) 道路交叉口角度超過 120 度者，雖依臺中市建築管理自治條例規定免予截角，但基地屬市地重劃地區且已依截角配地完成，或依原計畫圖仍留設截角者，為維護民眾合法權益，仍配合劃設截角。(類型 4-1)
- (二) 臨接排水道、綠地等非屬建築基地之道路交叉口，依原計畫意旨應免予截角，惟現行轉繪之數值都市計畫圖中多已劃設截角，且道路主管機關 (建設局) 出席本計畫 108 年 12 月 26 日重製疑義研商會第 17 次會議亦表示建議留設截角，以利交通通視安全，故臨接排水道、綠地之道路交叉口，依標準截角展繪。(類型 4-2)
- (三) 其他非屬前述類型之截角，依個案或都市計畫書備註規定展繪道路截角。例如黎明新村社區依 92 年 12 月 30 日發布實施之「舊有市區細部計畫(一通)」附註 9 規定，其增設之細部計畫道路寬度依地籍分割寬度為準，故其截角亦依地籍分割情形為準。(類型 4-3)

第三節 重製疑義處理與成果

壹、重製疑義處理情形

本次都市計畫圖重製疑義案內容共計 994 案，其分類情形如表 3-2 所示。依決議需於本次通盤檢討提列訂正案計 20 案，建議納入本次通盤檢討提列變更案計 13 案。

表 3-2 本次都市計畫圖重製疑義作業疑義案件分類表

疑義類別	疑義情形	疑義件數	研商決議
A2 類	(計畫 = 樁位 = 地籍) ≠ 新測地形圖	3	依都市計畫圖展繪線展繪。
B1 類	(計畫 = 樁位 = 新測地形圖) ≠ 地籍，且樁位展繪線未損及建物	4	依都市計畫圖展繪線展繪，建議地政單位依權責卓處。
		1	參酌逕為分割成果及維護民眾合法權益，認定地籍展繪線為都市計畫圖展繪線，建議由樁位管理單位依權責卓處。
B2 類	(計畫 = 樁位) ≠ (地籍 = 新測地形圖)，且樁位展繪線損及建物	2	依都市計畫圖展繪線展繪，並考量是否需參酌地籍展繪線提列變更。
		36	考量規劃原意及維護民眾合法權益，參考地籍展繪線或開闢完成之道路境界線認定為都市計畫圖展繪線，並考量於通檢提列訂正。
B3 類	(計畫 = 樁位) ≠ 地籍 ≠ 新測地形圖，且樁位展繪線損及建物	9	考量規劃原意及維護民眾合法權益，參考地籍展繪線認定為都市計畫圖展繪線，建議由樁位管理單位依權責卓處，並考量於通檢提列訂正。
C1 類	(計畫 = 地籍 = 新測地形圖) ≠ 樁位，且樁位展繪線損及建物	34	依都市計畫圖展繪線展繪，建議由樁位管理單位依權責卓處。
C2 類	(計畫 = 地籍) ≠ (樁位 = 新測地形圖)，且樁位展繪線未損及建物	3	依都市計畫圖展繪線展繪，並考量是否需參酌樁位展繪線提列變更。
C3 類	(計畫 = 地籍) ≠ 樁位 ≠ 新測地形圖，且樁位展繪線損及建物	7	依都市計畫圖展繪線展繪，或參考地籍展繪線認定為都市計畫圖展繪線，建議由樁位管理單位依權責卓處。
		3	參酌原規劃意旨，認定樁位展繪線為都市計畫圖展繪線，並考量於通檢提列訂正。
D1 類	(樁位 = 新測地形圖) ≠ 計畫 ≠ 地籍	4	依都市計畫圖展繪線展繪，建議由樁位管理單位依權責卓處。
		3	依樁位展繪線展繪
D2 類	計畫 ≠ 樁位 ≠ 地籍 ≠ 新測地形圖	19	依都市計畫圖展繪線展繪，建議由相關單位依權責卓處。
		34	認定樁位展繪線為都市計畫圖展繪線

疑義類別	疑義情形	疑義件數	研商決議
		17	認定地籍展繪線為都市計畫圖展繪線
		8	參酌原圖重新展繪
E1 類	(樁位 = 地籍 = 新測地形圖) ≠ 計畫，且樁位展繪線未損及建物	4	依都市計畫圖展繪線展繪，並考量是否需參酌樁位展繪線提列變更。
		66	考量規劃原意且維護民眾合法權益，依樁位展繪線展繪或參酌逕為分割成果認定地籍展繪線為都市計畫圖展繪線。
E2 類	(樁位 = 地籍) ≠ (計畫 = 新測地形圖)，且樁位展繪線損及建物	1	依都市計畫圖展繪線展繪，建議由相關單位依權責卓處。
		3	依樁位展繪線展繪
E3 類	(樁位 = 地籍) ≠ 計畫 ≠ 新測地形圖，且樁位展繪線損及建物	2	依都市計畫圖展繪線展繪，建議是否參酌都市計畫規劃原意與現況發展提列變更，並由相關單位依權責卓處。
		10	考量規劃原意且維護民眾合法權益，依樁位展繪線展繪或參酌逕為分割成果認定地籍展繪線為都市計畫圖展繪線。
F1 類	未測釘樁位	7	依都市計畫圖展繪線展繪，建議由樁位管理單位依權責卓處。
		6	考量規劃原意且維護民眾合法權益，參酌逕為分割成果認定地籍展繪線為都市計畫圖展繪線，建議由樁位管理單位依權責卓處。
F2 類	都市計畫規劃原意係依地籍權屬範圍劃設	18	考量規劃原意，認定地籍展繪線為都市計畫圖展繪線，建議由樁位管理單位依權責卓處。
F3 類	都市計畫歷程未明確界定計畫範圍	1	參酌相鄰新擬定細部計畫範圍線為界。
G1 類	現行主計 ≠ 現行細計	15	依都市計畫規劃原意，參考都市計畫圖展繪線或地籍展繪線或樁位展繪線展繪，並考量是否需提列變更；若涉及主要計畫圖面訂正，則彙整更正案件清冊，由都市計畫主管單位依權責卓處。
G2 類	(現行主計 = 現行細計) ≠ 原圖	28	依都市計畫規劃原意，參考都市計畫圖展繪線或地籍展繪線或樁位展繪線展繪，並考量是否需提列變更；若涉及主要計畫圖面訂正，則彙整更正案件清冊，由都市計畫主管單位依權責卓處。
G3 類 (647 處)	1-1.62.9.12 臺灣省建築管理規則公布前發布實施之計畫道路	108	依原計畫意旨依大截角計算式計算展繪大截角
	1-2. 62.9.12 臺灣省建築管理規則公布前發布實施之計畫道路，但其路口截角已依標準截角規劃且地籍多已依標準截角分割者	14	參考地籍展繪線展繪標準截角
	2-1.62.9.12 臺灣省建築管理規則公布	205	依標準截角展繪

疑義類別	疑義情形	疑義件數	研商決議
	後新規劃之道路		
	2-2.62.9.12 臺灣省建築管理規則公布後新規劃之道路·但地籍已依大截角分割完成且現況已開闢者	34	依大截角計算式計算展繪大截角
	3-1.道路交叉口角度超過 120 度者	33	免予截角
	3-2.寬度未達 6M 知道路交叉路口	14	免予截角
	4-1.道路交叉口角度超過 120 度·但基地屬市地重劃地區且已依截角配地完成·或依原計畫圖仍留設截角者	4	考量實際執行情形留設截角
	4-2.臨接排水道·綠地等非屬建築基地之道路交叉口	206	依標準截角展繪
	4-3.都市計畫書載明特殊截角規定者	29	依計畫書備註規定展繪道路截角
總計	347+647	994	

公開展覽草案僅供參考

貳、重製成果

依歷次都市計畫圖重製疑義研商會議決議展繪之重製後計畫圖詳圖 3-2，重製前後土地使用面積對照詳表 3-3，重製前後各項公共設施用地面積對照詳表 3-4。

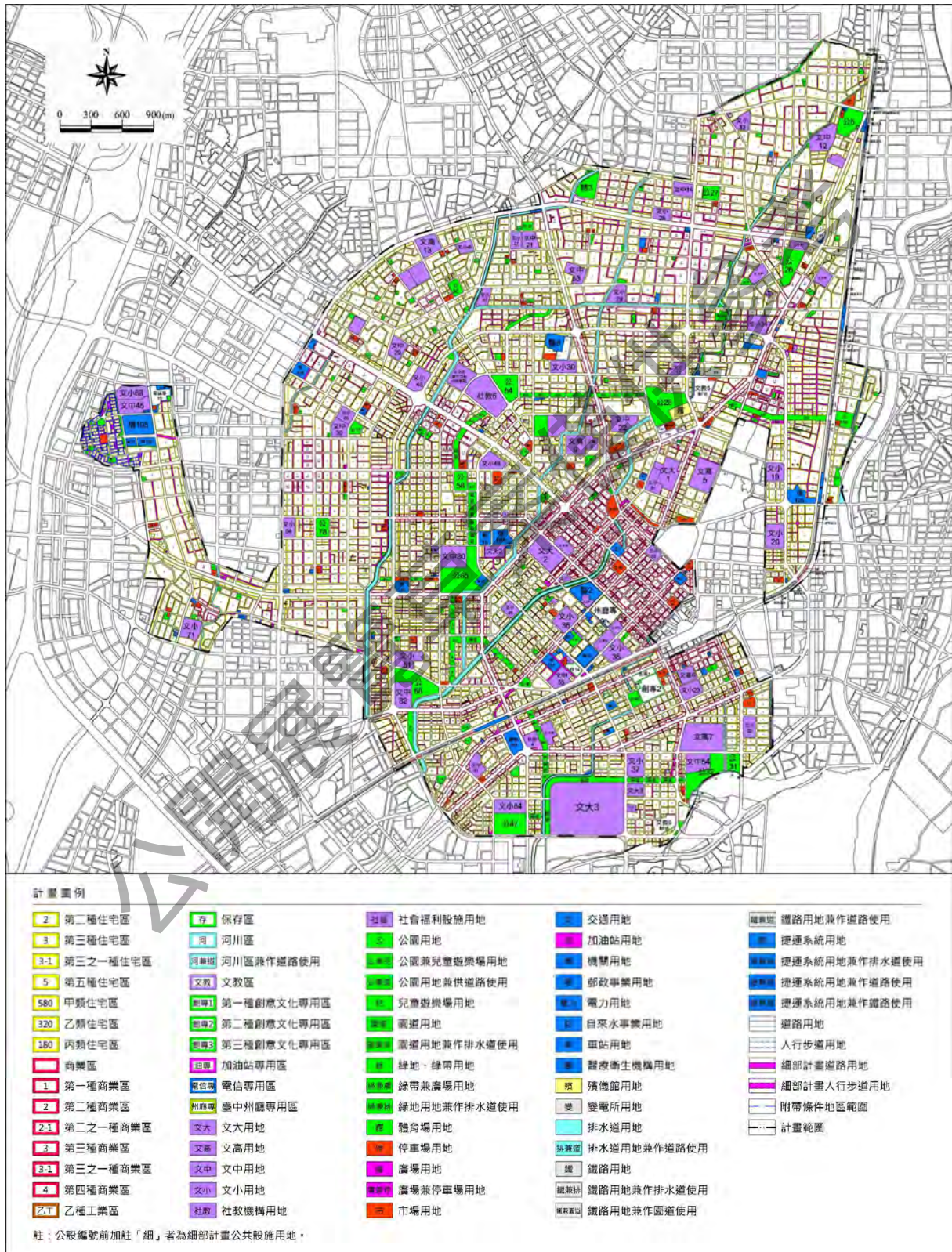


圖 3-2 重製後細部計畫示意圖

表 3-3 都市計畫圖重製前後土地使用面積對照表

土地使用項目		重製前現行計畫面積 (公頃)	面積差異 (公頃)	重製後現行計畫面積 (公頃)	
土地 使用 分區	住宅區	住二	1,221.73	-5.83	1,215.90
		住三	159.82	1.92	161.74
		住三之一	0.24	-0.02	0.22
		住五	5.25	-0.01	5.24
		住甲、住乙、住丙	1.73	0.01	1.74
		小計	1,388.77	-3.93	1,384.84
	商業區	商一	107.78	41.88	149.66
		商二	41.96	21.98	63.94
		商二之一	18.96	-6.37	25.33
		商三	14.48	-6.41	20.89
		商三之一	4.11	-0.07	4.04
		商四	9.35	-2.98	12.33
		未指定	1.25	0.00	1.25
		小計	197.89	79.55	277.44
	乙種工業區	1.37	-0.03	1.34	
	保存區	3.25	-0.01	3.24	
	文教區	9.20	-0.03	9.17	
	創意文化 專用區	創專一	1.54	0.00	1.54
		創專二	4.49	-0.02	4.47
		創專三	0.30	0.00	0.30
		小計	6.33	-0.02	6.31
加油站專用區	2.08	0.00	2.08		
臺中州廳專用區	4.37	0.00	4.37		
電信專用區	5.71	-0.03	5.68		
河川區	1.44	0.00	1.44		
河川區兼作道路使用	0.14	0.01	0.15		
合計	1,620.55	75.51	1,696.06		
公共 設施 用地	文大用地	52.97	0.68	53.65	
	文高用地	29.09	0.00	29.09	
	文中用地	52.86	0.15	53.01	
	文小用地	87.87	-0.17	87.70	
	社教機構用地	12.54	0.01	12.55	
	社會福利設施用地	0.79	0.01	0.80	
	公園用地	80.43	-0.28	80.15	
	兒童遊樂場用地	16.58	-0.70	15.88	

土地使用項目		重製前現行計畫面積 (公頃)	面積差異 (公頃)	重製後現行計畫面積 (公頃)
公共設施用地	公園兼兒童遊樂場用地	0.70	0.00	0.70
	公園用地兼供道路使用	0.05	0.00	0.05
	園道用地	38.89	-1.04	37.85
	園道用地兼作排水道使用	0.23	0.00	0.23
	綠地、綠帶	12.98	-0.17	12.81
	綠地用地兼作排水道使用	2.60	0.24	2.84
	綠帶兼廣場用地	0.11	0.00	0.11
	體育場用地	3.67	0.00	3.67
	停車場用地	15.16	0.15	15.31
	廣場用地	1.65	-0.03	1.68
	廣場兼停車場用地	2.21	-0.06	2.15
	市場用地	16.08	-0.28	15.80
	交通用地	1.35	0.00	1.35
	加油站用地	0.79	-0.06	0.73
	機關用地	32.93	-0.05	32.88
	郵政事業用地	2.32	0.02	2.34
	電力用地	2.01	-0.15	1.86
	自來水事業用地	0.77	0.00	0.77
	車站用地	2.95	0.07	3.02
	殯儀館用地	1.85	0.15	2.00
	醫療衛生機構用地	5.72	0.00	5.72
	變電所用地	1.40	-0.10	1.30
	排水道用地	56.01	-0.20	55.81
	排水道用地兼作道路使用	0.05	0.01	0.06
	鐵路用地	5.57	0.32	5.89
	鐵路用地兼作園道使用	8.68	0.00	8.68
	鐵路用地兼作道路使用	5.39	-0.63	4.76
	鐵路用地兼作排水道使用	0.03	0.00	0.03
	道路用地(含人行步道用地)	776.91	-2.56	774.35
	捷運系統用地	1.50	0.00	1.50
	捷運系統用地兼作排水道使用	0.22	0.00	0.22
	捷運系統用地兼作道路使用	0.30	0.03	0.33
	捷運系統用地兼作鐵路使用	0.00	0.00	0.00
合計	1,333.07	-3.44	1,329.63	
總計		2,953.62	72.07	3,025.69

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

表 3-4 都市計畫圖重製前後公共設施用地面積對照表

項目	編號	重製前面積 (公頃)	面積差異 (公頃)	重製後面積 (公頃)
文大用地	文大 1	5.15	0.00	5.15
	文大 2	9.11	-0.01	9.10
	文大 3	37.76	0.68	38.44
	文大 9	0.95	0.00	0.95
文高用地	文高 5	6.03	0.00	6.03
	文高 6	2.10	0.00	2.10
	文高 7	10.64	0.00	10.64
	文高 9	4.60	0.00	4.60
	文高 10	2.05	0.00	2.05
	文高 13	3.67	0.00	3.67
文中用地	文中 12	4.70	0.00	4.70
	文中 13	1.95	0.00	1.95
	文中 14	2.40	0.00	2.40
	文中 21	2.33	0.00	2.33
	文中 22	3.39	0.00	3.39
	文中 23	1.16	0.00	1.16
	文中 27	2.76	0.00	2.76
	文中 28	4.04	0.00	4.04
	文中 29	2.62	0.00	2.62
	文中 30	5.25	0.00	5.25
	文中 31	2.30	0.00	2.30
	文中 32	4.13	-0.01	4.12
	文中 39	2.44	0.00	2.44
	文中 45	4.07	0.00	4.07
	文中 53	2.74	0.00	2.74
	文中 54	3.96	0.02	3.98
	文中 55	2.78	0.00	2.78
文小用地	文小 4	1.47	0.00	1.47
	文小 13	2.15	0.00	2.15
	文小 15	1.20	0.00	1.20
	文小 16	2.00	0.00	2.00
	文小 18	1.73	-0.04	1.69
	文小 19	3.00	0.00	3.00
	文小 20	4.04	0.00	4.04
	文小 22	2.52	0.00	2.52
	文小 23	2.76	0.00	2.76
	文小 24	3.01	-0.05	2.96
	文小 27	1.79	0.00	1.79
	文小 28	1.83	0.00	1.83

項目	編號	重製前面積 (公頃)	面積差異 (公頃)	重製後面積 (公頃)
文小用地	文小 29	2.45	0.00	2.45
	文小 30	3.02	0.00	3.02
	文小 31	2.61	-0.01	2.60
	文小 32	3.24	0.00	3.24
	文小 33	1.33	0.00	1.33
	文小 34	1.82	0.00	1.82
	文小 35	3.63	0.00	3.63
	文小 36	3.47	0.00	3.47
	文小 37	3.59	0.00	3.59
	文小 38	2.02	-0.01	2.01
	文小 43	1.67	0.00	1.67
	文小 44	1.76	0.00	1.76
	文小 46	3.16	0.00	3.16
	文小 47	1.75	0.00	1.75
	文小 48	3.01	0.00	3.01
	文小 49	1.59	0.00	1.59
	文小 51	3.49	0.00	3.49
	文小 63	1.85	0.00	1.85
	文小 64	2.06	0.00	2.06
	文小 68	3.96	-0.18	3.78
	文小 71	3.36	0.00	3.36
文小 82	1.70	0.00	1.70	
文小 84	3.85	0.10	3.95	
社教機構用地	社教 6	8.85	0.00	8.85
	社教 7	0.27	0.00	0.27
	社教 8	2.16	0.00	2.16
	細社教 1	0.37	0.00	0.37
	細社教 2	0.36	0.00	0.36
	細社教 3(附註 12)	0.33	0.00	0.33
	細社教 4	0.20	0.01	0.21
社會福利設施用地	社福 1	0.53	0.00	0.53
	社福 2	0.28	0.00	0.28
公園用地	公 5	4.50	0.00	4.50
	公 9	0.87	0.00	0.87
	公 26	4.64	0.00	4.64
	公 27	2.01	0.00	2.01
	公 28	8.88	-0.15	8.73
	公 31	2.13	0.00	2.13
	公 32	6.00	-0.03	5.97
	公 37	0.84	0.00	0.84

項目	編號	重製前面積 (公頃)	面積差異 (公頃)	重製後面積 (公頃)
公園用地	公 39	0.69	0.00	0.69
	公 40	2.58	0.00	2.58
	公 41	0.40	0.00	0.40
	公 42	0.25	0.00	0.25
	公 43	0.93	0.00	0.93
	公 45	1.38	0.00	1.38
	公 46	0.76	0.00	0.76
	公 47	6.24	0.01	6.25
	公 52	1.45	0.00	1.45
	公 54	4.46	0.00	4.46
	公 57	0.21	0.00	0.21
	公 58	2.28	0.00	2.28
	公 65	10.43	0.00	10.43
	公 67	0.51	0.00	0.51
	公 68	6.45	0.01	6.46
	公 69	0.47	0.00	0.47
	公 75	0.33	0.00	0.33
	公 77	1.19	0.00	1.19
	公 78	2.28	0.00	2.28
	公 108	0.51	0.00	0.51
	公 113	0.30	0.00	0.30
	公 114	0.68	0.00	0.68
	公 115	0.61	0.00	0.61
	公 155	2.02	0.00	2.02
	細公 53	0.11	0.00	0.11
	細公 56	0.32	0.00	0.32
	細公 59	0.56	0.00	0.56
	細公 60	0.12	0.01	0.13
	細公 61	0.24	0.00	0.24
	細公 62	0.05	0.00	0.05
	細公 63	0.14	0.00	0.14
細公 64	0.22	-0.01	0.21	
細公 66	0.93	0.00	0.93	
細公 67	0.34	0.00	0.34	
兒童遊樂場用地	兒 13	0.20	0.00	0.20
	兒 15	0.12	0.00	0.12
	兒 16	0.18	-0.01	0.17
	兒 25	0.10	0.00	0.10
	兒 31	0.32	0.01	0.33
	兒 32	0.13	0.00	0.13

項目	編號	重製前面積 (公頃)	面積差異 (公頃)	重製後面積 (公頃)
兒童遊樂場用地	兒 36	0.49	0.00	0.49
	兒 37	0.28	0.00	0.28
	兒 41	0.15	0.00	0.15
	兒 48	0.15	0.00	0.15
	兒 49	0.27	0.00	0.27
	兒 50	0.24	0.00	0.24
	兒 52	0.19	0.00	0.19
	兒 53	0.20	0.00	0.20
	兒 54	0.21	0.00	0.21
	兒 57	0.14	0.00	0.14
	兒 62	0.52	0.00	0.52
	兒 73	0.19	0.00	0.19
	兒 74	0.17	0.00	0.17
	兒 76	0.20	0.00	0.20
	兒 78	0.20	0.00	0.20
	兒 79	0.21	0.00	0.21
	兒 80	0.20	0.00	0.20
	兒 81	0.20	0.00	0.20
	兒 82	0.20	0.00	0.20
	兒 83	0.18	0.00	0.18
	兒 106	0.18	0.02	0.20
	兒 108	0.11	0.00	0.11
	兒 109	0.10	0.00	0.10
	兒 110	0.10	0.00	0.10
	兒 111	0.15	0.00	0.15
	兒 114	0.15	0.00	0.15
	兒 116	0.10	0.00	0.10
	兒 117	0.23	0.00	0.23
	兒 123	0.17	0.00	0.17
	兒 124	0.17	0.00	0.17
	兒 125	0.24	0.00	0.24
	兒 146	0.07	0.00	0.07
	兒 148	0.30	0.00	0.30
兒 164	0.20	0.00	0.20	
兒 167	0.24	0.00	0.24	
兒 189	0.20	0.00	0.20	
細兒 9	0.25	0.00	0.25	
細兒 24	0.20	0.00	0.20	
細兒 26	0.20	0.00	0.20	
細兒 27	0.19	0.00	0.19	

項目	編號	重製前面積 (公頃)	面積差異 (公頃)	重製後面積 (公頃)
兒童遊樂場用地	細兒 30	0.75	-0.68	0.07
	細兒 39	0.10	0.00	0.10
	細兒 47	0.24	0.00	0.24
	細兒 58	0.13	0.00	0.13
	細兒 84	0.20	0.00	0.20
	細兒 122	0.15	0.00	0.15
	細兒 153	0.14	0.00	0.14
	細兒 158	0.35	-0.02	0.33
	細兒 186	0.08	0.00	0.08
	細兒 187	0.29	0.00	0.29
	細兒 188	0.11	0.01	0.12
	細兒 189	0.10	-0.01	0.09
	細兒 190	0.13	0.00	0.13
	細兒 191	0.04	0.00	0.04
	細兒 192	0.16	0.01	0.17
	細兒 193	0.19	0.00	0.19
	細兒 194	0.30	0.00	0.30
	細兒 195	0.25	-0.01	0.24
	細兒 196	0.19	0.00	0.19
	細兒 198	0.11	0.01	0.12
	細兒 199	0.13	0.00	0.13
	細兒 200	0.14	0.00	0.14
	細兒 201	0.12	-0.04	0.08
	細兒 203	0.16	-0.01	0.15
	細兒 204	0.20	0.00	0.20
	細兒 205	0.44	0.00	0.44
	細兒 206	0.21	0.00	0.21
	細兒 207	0.41	0.01	0.42
	細兒 208	0.13	-0.03	0.10
	細兒 209	0.08	0.00	0.08
	細兒 210	0.08	0.00	0.08
細兒 211	0.15	0.00	0.15	
細兒 212	0.11	0.00	0.11	
細兒 213	0.10	0.00	0.10	
細兒 214	0.15	0.00	0.15	
細兒 215	0.22	0.00	0.22	
細兒 217	0.27	0.01	0.28	
細兒 218	0.27	0.00	0.27	
細兒 219	-	0.02	0.02	

項目	編號	重製前面積 (公頃)	面積差異 (公頃)	重製後面積 (公頃)
公園兼兒童遊樂場用地	公兼兒 30(附 40)	0.51	0.00	0.51
	公兼兒 34	0.18	0.00	0.18
	細公兼兒 1	0.01	0.00	0.01
公園用地兼作道路使用	公兼道	0.05	0.00	0.05
園道用地	園道	38.89	-1.04	37.85
園道用地兼作排水道使用	細園兼排 1	0.23	0.00	0.23
綠地 綠帶	綠 6	0.13	0.00	0.13
	綠 9	0.16	0.00	0.16
	綠 16	0.10	0.00	0.10
	綠 17	0.32	0.00	0.32
	綠 18	0.29	0.00	0.29
	綠 75	0.03	0.00	0.03
	綠 77	0.03	0.00	0.03
	綠地、綠帶	10.86	-0.34	10.52
	細綠 5	0.12	0.00	0.12
	細綠 6	0.08	0.00	0.08
	細綠 7	0.02	0.00	0.02
	細綠 8	0.02	0.00	0.02
	細綠 9	0.06	0.00	0.06
	細綠 10	0.03	0.00	0.03
	細綠 11	0.03	0.00	0.03
	細綠 12	0.04	0.00	0.04
	細綠 13	0.06	0.00	0.06
	細綠 14	0.06	0.00	0.06
	細綠 15	0.04	0.00	0.04
	細綠 16	0.03	0.00	0.03
	細綠 17	0.04	0.00	0.04
	細綠 18	0.04	0.00	0.04
	細綠 19	0.03	0.00	0.03
	細綠 20	0.03	0.00	0.03
	細綠 21	0.03	0.00	0.03
	細綠 22	0.03	0.00	0.03
	細綠 23	0.03	0.00	0.03
	細綠 24	0.08	0.00	0.08
	細綠 25	0.03	0.00	0.03
	細綠 26	0.02	0.00	0.02
	細綠 27	0.02	0.00	0.02
	細綠 28	0.02	0.00	0.02
	細綠 29	0.03	0.00	0.03
細綠 30	0.03	0.00	0.03	

項目	編號	重製前面積 (公頃)	面積差異 (公頃)	重製後面積 (公頃)
綠地 綠帶	細綠 31	0.03	0.00	0.03
	細綠 32	0.02	0.00	0.02
	細綠 34	0.03	0.00	0.03
	細綠 35	0.07	0.00	0.07
	細綠 36	-	0.00	0.00
	細綠 37	-	0.00	0.00
	細綠 38	-	0.00	0.00
	細綠 39	-	0.00	0.00
	細綠 40	-	0.00	0.00
	細綠 41	-	0.00	0.00
	細綠 42	-	0.00	0.00
	細綠 43	-	0.02	0.02
	細綠 44	-	0.02	0.02
	細綠 45	-	0.00	0.00
	細綠 46	-	0.00	0.00
	細綠 47	-	0.00	0.00
	綠地用地兼作排水道使用	細綠兼排	2.60	0.24
綠帶兼廣場用地	細綠兼廣	0.11	0.00	0.11
體育場用地	體 3	3.67	0.00	3.67
停車場用地	停 6	0.23	0.00	0.23
	停 12	0.24	0.00	0.24
	停 25	0.19	0.00	0.19
	停 28	0.74	-0.01	0.73
	停 34	0.46	0.01	0.47
	停 37	0.18	0.00	0.18
	停 47	0.12	0.00	0.12
	停 48	0.12	0.00	0.12
	停 51	0.09	0.00	0.09
	停 53	1.67	0.00	1.67
	停 55	0.02	0.00	0.02
	停 58	0.23	0.00	0.23
	停 60	0.08	0.00	0.08
	停 67	0.09	0.00	0.09
	停 69	0.09	0.00	0.09
	停 70	0.08	0.00	0.08
	停 71	0.37	0.00	0.37
	停 75	0.34	0.00	0.34
	停 76	0.33	0.01	0.34
停 77	0.32	0.00	0.32	
停 89	0.08	0.00	0.08	

項目	編號	重製前面積 (公頃)	面積差異 (公頃)	重製後面積 (公頃)
停車場用地	停 91	0.21	0.00	0.21
	停 94	0.16	0.00	0.16
	停 96	0.13	0.00	0.13
	停 97	0.23	0.00	0.23
	停 111	0.16	0.00	0.16
	停 113	0.09	0.00	0.09
	停 114	0.10	0.00	0.10
	停 127	0.09	0.00	0.09
	停 134	0.20	0.00	0.20
	停 144	0.15	0.00	0.15
	停 147	0.14	0.00	0.14
	停 149	0.17	0.00	0.17
	停 162	0.62	0.18	0.80
	停 170	0.21	-0.01	0.20
	停 171	0.15	0.00	0.15
	停 177	0.11	0.00	0.11
	細停 51	0.44	0.00	0.44
	細停 52	0.15	0.00	0.15
	細停 59	0.04	0.02	0.06
	細停 62	0.15	0.00	0.15
	細停 72	0.36	0.00	0.36
	細停 73	0.12	0.00	0.12
	細停 78	0.23	0.00	0.23
	細停 79	0.10	0.00	0.10
	細停 110	0.15	0.00	0.15
	細停 145	0.06	0.00	0.06
	細停 146	0.21	0.03	0.24
	細停 154	0.10	-0.01	0.09
	細停 155	0.57	0.00	0.57
	細停 156	0.06	0.01	0.07
	細停 157	0.05	0.00	0.05
	細停 158	0.32	-0.03	0.29
	細停 160	0.04	0.00	0.04
	細停 163	0.53	0.00	0.53
	細停 164	0.21	0.00	0.21
	細停 165	0.02	0.00	0.02
細停 166	0.18	0.00	0.18	
細停 167	0.03	0.00	0.03	
細停 168	0.27	0.00	0.27	
細停 170	0.08	0.00	0.08	

項目	編號	重製前面積 (公頃)	面積差異 (公頃)	重製後面積 (公頃)
停車場用地	細停 171(註 2)	0.23	0.01	0.24
	細停 173	0.05	0.00	0.05
	細停 174	0.69	0.01	0.70
	細停 175	0.23	0.00	0.23
	細停 177	0.33	0.01	0.34
	細停 178	0.12	0.01	0.13
廣場用地	廣 3	0.15	0.00	0.15
	廣 4	0.09	0.00	0.09
	廣 7	0.11	0.00	0.11
	廣 8	0.13	0.00	0.13
	廣 10	0.23	0.00	0.23
	廣 11	0.17	0.00	0.17
	廣 12	0.18	0.02	0.20
	廣 21	0.01	0.00	0.01
	細廣 15	0.36	0.00	0.36
	細廣 18	0.05	0.00	0.05
	細廣 19	0.01	0.00	0.01
	細廣 20	0.06	-0.01	0.05
	細廣 21	0.05	-0.01	0.04
	細廣 22	0.01	0.00	0.01
	細廣 23	-	0.05	0.05
廣場兼停車場用地	廣兼停 158	0.10	0.00	0.10
	廣兼停 164	0.28	0.00	0.28
	細廣兼停 162	0.09	-0.01	0.08
	細廣兼停 163	0.15	-0.02	0.13
	細廣兼停 164	0.12	0.00	0.12
	細廣兼停 166	0.16	0.00	0.16
	細廣兼停 167	0.14	0.01	0.15
	細廣兼停 168	0.10	0.00	0.10
	細廣兼停 169	0.07	0.01	0.08
	細廣兼停 170	0.09	0.00	0.09
	細廣兼停 171	0.09	0.00	0.09
	細廣兼停 172	0.04	0.00	0.04
	細廣兼停 174	0.12	0.12	0.24
	細廣兼停 175	0.22	-0.01	0.21
	細廣兼停 176	0.12	0.00	0.12
	細廣兼停 177	0.11	0.01	0.12
	細廣兼停 178	0.03	0.01	0.04
市場用地	市 5(附註 37)	0.77	0.00	0.77
	市 17	0.32	0.00	0.32

項目	編號	重製前面積 (公頃)	面積差異 (公頃)	重製後面積 (公頃)
市場用地	市 18	0.20	0.00	0.20
	市 19(附註 38)	0.33	0.00	0.33
	市 23(附註 38)	0.44	-0.01	0.43
	市 25(附註 37)	0.88	0.00	0.88
	市 33	0.21	0.00	0.21
	市 34	0.15	0.00	0.15
	市 35	0.20	0.00	0.20
	市 36	0.17	0.00	0.17
	市 37(附註 37)	0.95	-0.22	0.73
	市 39(附註 37)	0.44	0.00	0.44
	市 41(附註 37)	0.39	0.00	0.39
	市 42(附註 37)	0.18	0.00	0.18
	市 43	0.20	0.00	0.20
	市 44	0.34	0.00	0.34
	市 45	1.16	0.00	1.16
	市 48(附註 37)	0.23	-0.02	0.21
	市 50	0.60	0.00	0.60
	市 57	0.22	0.00	0.22
	市 58	0.19	0.00	0.19
	市 60(附註 37)	1.08	0.00	1.08
	市 65(附註 37)	0.45	0.00	0.45
	市 76	0.23	0.00	0.23
	市 77	0.23	0.00	0.23
	市 79	0.17	0.01	0.18
	市 82	0.22	0.00	0.22
	市 85(附註 37)	0.23	0.00	0.23
	市 86	0.18	0.00	0.18
	市 87(附註 37)	0.20	0.00	0.20
	市 99(附註 37)	0.50	-0.03	0.47
	市 101(附註 37)	0.97	0.00	0.97
	市 110(附註 37)	0.34	-0.02	0.32
	細市 46(附註 10-2)	0.21	0.00	0.21
	細市 61(附註 10-1)	0.33	0.00	0.33
細市 62(附註 10-1)	0.33	0.00	0.33	
細市 63	0.29	0.00	0.29	
細市 64(附註 10-1)	0.41	0.00	0.41	
細市 66(附註 10-1)	0.21	0.00	0.21	
細市 116(附註 10-1)	0.29	-0.01	0.28	
細市 117	0.63	0.00	0.63	

項目	編號	重製前面積 (公頃)	面積差異 (公頃)	重製後面積 (公頃)
交通用地	交 2	0.30	0.00	0.30
	交 7	1.05	0.00	1.05
加油站用地	細油 18	0.09	-0.01	0.08
	細油 24	0.12	0.00	0.12
	細油 34	0.21	0.00	0.21
	細油 43	0.29	-0.08	0.21
	細油 44	0.10	0.00	0.10
機關用地	機 3	0.19	0.00	0.19
	機 18	0.16	0.00	0.16
	機 21	0.10	0.00	0.10
	機 34	0.33	0.00	0.33
	機 35	0.08	0.00	0.08
	機 36	0.02	0.00	0.02
	機 46	0.59	0.00	0.59
	機 52	2.48	0.00	2.48
	機 53	0.04	0.00	0.04
	機 55	0.10	0.00	0.10
	機 56	0.65	0.00	0.65
	機 60	0.16	0.00	0.16
	機 75	0.10	0.00	0.10
	機 76	0.48	0.00	0.48
	機 77	0.55	0.00	0.55
	機 88	0.24	0.00	0.24
	機 103	0.24	0.00	0.24
	機 106	1.39	0.00	1.39
	機 107	0.75	0.00	0.75
	機 109	0.20	0.00	0.20
	機 124	0.68	0.00	0.68
	機 125	0.15	0.02	0.17
	機 126	2.93	0.00	2.93
	機 127	0.12	0.00	0.12
	機 128	0.09	0.03	0.12
	機 135	0.84	0.00	0.84
	機 137	0.08	0.01	0.09
機 139	1.38	0.00	1.38	
機 142	0.86	0.00	0.86	
機 150	0.16	0.00	0.16	
機 158	1.64	0.00	1.64	
機 160	0.09	0.00	0.09	
機 162	0.05	0.00	0.05	

項目	編號	重製前面積 (公頃)	面積差異 (公頃)	重製後面積 (公頃)	
機關用地	機 167	1.63	-0.02	1.61	
	機 175	0.16	0.00	0.16	
	機 183	0.34	0.00	0.34	
	機 184	2.07	0.00	2.07	
	機 193	0.52	-0.09	0.43	
	機 195	5.34	0.00	5.34	
	機 196	0.23	0.00	0.23	
	機 199	0.74	0.00	0.74	
	細機(郵)17	0.06	0.00	0.06	
	細機 47	0.32	0.00	0.32	
	細機 59	0.42	0.00	0.42	
	細機 175	0.07	-0.01	0.06	
	細機 178	0.04	0.00	0.04	
	細機 179	0.05	0.00	0.05	
	細機 181	0.15	0.00	0.15	
	細機 183	2.75	0.00	2.75	
	細機 184	0.10	0.02	0.12	
	細機 190	0.04	0.00	0.04	
	郵政用地	郵 2	0.05	0.00	0.05
		郵 3	0.02	0.00	0.02
郵 4		0.02	0.00	0.02	
郵 5		0.03	0.00	0.03	
郵 8		0.17	0.00	0.17	
郵 9		0.06	0.00	0.06	
郵 10		0.04	0.00	0.04	
郵 11		0.11	-0.01	0.10	
郵 12		0.08	0.00	0.08	
郵 13		0.05	0.00	0.05	
郵 14		0.17	0.01	0.18	
郵 16		1.55	0.00	1.55	
電力用地		電力 2	0.98	-0.15	0.83
		電力 6	0.37	0.00	0.37
	電力 7	0.44	0.00	0.44	
電力用地	電力 8	0.15	0.00	0.15	
	電力 9	0.07	0.00	0.07	
自來水事業用地	自 1	0.77	0.00	0.77	
車站用地	車	2.95	0.07	3.02	
殯儀館用地	殯	1.85	0.15	2.00	
醫療衛生機構用地	醫 2	3.22	0.00	3.22	
	醫 8	2.50	0.00	2.50	

項目	編號	重製前面積 (公頃)	面積差異 (公頃)	重製後面積 (公頃)
變電所用地	變 1	0.62	0.00	0.62
	變 2	0.24	0.00	0.24
	變 3	0.16	0.00	0.16
	變 4	0.13	0.00	0.13
	變 17	0.14	0.00	0.14
排水道用地	排水道	56.01	-0.20	55.81
排水道用地兼作道路使用	排兼道	0.05	0.01	0.06
鐵路用地	鐵	5.57	0.32	5.89
鐵路用地兼作園道使用	鐵兼園道	8.68	0.00	8.68
鐵路用地兼作道路使用	鐵兼道	5.39	-0.63	4.76
鐵路用地兼作排水道使用	鐵兼排	0.03	0.00	0.03
道路用地(含人行步道用地)		776.91	-2.56	774.35
捷運系統用地	捷	0.01	0.00	0.01
	捷 3	0.14	0.00	0.14
	捷 G4-1	0.05	0.00	0.05
	捷 G5	0.20	0.00	0.20
	捷 G6	0.23	0.00	0.23
	捷 G7	0.09	0.00	0.09
	捷 G9-2	0.53	0.00	0.53
	捷 G11	0.26	0.00	0.26
	捷運系統用地兼作排水道使用	捷兼排	0.22	0.00
捷運系統用地兼作道路使用	捷兼道 G4-1	0.33	0.00	0.33
捷運系統用地兼作鐵路使用	捷兼鐵	0.00	0.00	0.00

註：1.重製前主要計畫公共設施用地面積，係依據「變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)書」公共設施用地明細表內容。

2.表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

第四章 發展現況

第一節 自然與人文環境

壹、自然環境

一、地形地勢

臺中盆地北起大甲溪，南至濁水溪，西以臺地為界，東為山地丘陵，為一南北狹長之沖積沉積盆地，盆地中央有烏溪流經，本計畫區位於臺中盆地中部，海拔高度在 50 公尺與 135 公尺之間，地勢由北向南傾斜，平均坡度在 5% 以下。

二、地質

臺中市之地質分布與地形區間有極為密切的關係，其分布呈有規則南北帶狀之分布。本區位於臺中市中央，地質構造為全新世沖積層，為本市分布最廣之地層，係由河流沖積所成，皆由礫、砂、粉砂及黏土所組成。

本區土壤則包含砂頁岩新沖積土、砂頁岩老沖積土等 2 類，以及早期開發完成之雜地。砂頁岩新沖積土主要分布在西屯區和北屯區中部，即大致在中山高速公路兩側一帶，其成土母質來自西部山麓地質區，大致是上新世至漸新世的砂岩層或頁岩層風化物，經沖積而堆積成的土壤，因成土年代較近，仍保留相當濃厚的母質性質；頁岩老沖積土大致西起黎明路以東，東至廊子路以西，整個臺中市的中部核心區，都是砂頁岩老沖積土的分布區，這類土壤的成土母質和砂頁岩新沖積土相似，但成土年代較為久遠，土齡較老，受氣候及其他環境因素、人為因素影響較深。

三、氣候

依中央氣象局臺中測站資料研析，臺中市屬於亞熱帶氣候，氣溫及濕度均高，夏季多雨、冬季乾旱。年平均氣溫為 23.3°C，平均最高氣溫約為 28.1°C，平均最低氣溫約為 19.8°C，氣溫舒適宜人。

雨量集中在每年的 5 月至 8 月間，年平均雨量 147.8 毫米，月平均降雨日數達 9.5 日。相對濕度介於 72.3% 至 77.9% 間，年相對濕度為 75.6%，變化不大。

年日照數約為 2,043 小時，雲量十分量年平均值約為 5.9 / 10，各月雲量的長期觀察值均小於 7.0 / 10。風向則主要受季風影響，因受大肚山臺地之屏障，年平均風速在 1.5 公尺 / 秒左右，風災影響較小。

表 4-1 中央氣象局臺中測站氣候資料統計表

月份	氣溫 (°C)	最高氣溫 (°C)	最低氣溫 (°C)	降雨量 (毫米)	降雨日數 (天)	相對濕度 (%)
一月	16.6	22.0	12.9	30.3	6.6	74.6
二月	17.3	22.4	13.9	89.8	9.2	76.8
三月	19.6	24.6	16.0	103.0	11.2	76.8
四月	23.1	27.6	19.6	145.4	11.8	77.3
五月	26.0	30.2	22.6	231.5	12.2	77.1
六月	27.6	31.9	24.4	331.2	14.6	77.9
七月	28.6	33.0	25.2	307.9	12.8	75.6
八月	28.3	32.6	25.1	302.0	15.4	77.6
九月	27.4	31.8	24.1	164.5	9.2	75.8
十月	25.2	30.1	21.8	23.2	2.6	72.6
十一月	21.9	27.0	18.2	18.3	3.7	72.8
十二月	18.1	23.6	14.2	25.9	4.3	72.3
年均值	23.3	28.1	19.8	147.8	9.5	75.6

資料來源：中央氣象局，本計畫整理。

四、河川水系

計畫區有 10 條市管區域排水經過，由西而東分別為黎明溝、南屯溪、土庫溪、麻園溪太原路截水道、梅川、柳川、下橋子頭、綠川、大智及北屯圳等排水。受天然地勢的影響，臺中盆地河川的流向均由東北向西南匯流而注入烏溪，但都市的活動卻是由東南向西北逐漸發展，河川走向恰與都市發展脈絡呈現正交，因此，臺中市的发展與河川水系的關係一直相當密切。

表 4-2 計畫區內區域排水一覽表

排水路名稱	區域排水權責起迄點	備註
黎明溝	內新庄子溪 - 市政路	100.2.23 經授水字第 10020201350 號公告變更為臺中市管區域排水
南屯溪排水	與土庫溪排水匯流處 - 中港路	100.2.23 經授水字第 10020201350 號公告變更為臺中市管區域排水
土庫溪排水	與旱溪排水匯流處 - 崇德一號橋	103.5.15 經授水字第 10320203290 號公告變更為臺中市管區域排水; 104.4.28 經授水字第 10420205890 號公告變更權責起點
麻園溪太原路截水道	麻園溪 - 柳川匯入口	100.2.23 經授水字第 10020201350 號公告變更為臺中市管區域排水
梅川	與柳川匯流點 - 九甲巷	100.2.23 經授水字第 10020201350 號公告變更為臺中市管區域排水
柳川排水	與旱溪排水匯流處 - 北新路	108.1.19 經授水字第 10820200900 號公告為臺中市管區域排水
下橋子頭排水	與旱溪排水匯流處 - 復興路	104.2.5 經授水字 10420201380 號公告為臺中市管區域排水
綠川排水	與旱溪排水匯流處 - 精武路	105.8.17 經授水字第 10520207980 號公告為臺中市管區域排水
大智排水	與旱溪排水匯流處 - 建成路	103.10.13 經授水字第 10320209390 號公告變更為臺中市管區域排水
北屯圳	與旱溪匯流點 - 碧柳一巷	100.2.23 經授水字第 10020201350 號公告變更為臺中市管區域排水

資料來源：經濟部水利署水利法規查詢系統 (109.7.8 瀏覽)。

五、藍綠帶景觀資源

藍綠帶系統主要為 5 條東北-西南走向河川及由園道系統組成一都會環狀綠帶，串連至各大型開放空間。

(一) 藍帶系統

計畫區內主要藍帶系統包含南屯溪、土庫溪、柳川、梅川及綠川。目前柳川及綠川進行相關河川整治景觀工程，導入 LID 低衝擊開發設計原則，賦予河川生態、滯洪調節功能，藉以串連周邊資源，提升都市整體環境景觀。

1. 南屯溪

南屯溪又稱楓樹腳溪、犁頭店溪，南屯溪擁有豐富生態且兼具疏洪功能，魚類、水草與鳥類在此和諧共生，其沿岸兩側多植喬木形成舒適的河岸人行

空間，且部分河段保有水利設施，象徵南屯溪對傳統農業之貢獻，更於 103 年底登錄為舊南屯溪文化景觀。

2.土庫溪

土庫溪俗稱麻園頭溪，其沿岸皆種植喬木，且流經本計畫區商業行為頗為興盛的區域，如精誠路、華美街、華美西街等，除前述之區域外則多為高品質之住宅，係都市中不可缺乏之水岸綠廊；然若與已整治之柳川、綠川相比，土庫溪仍為水泥化之河川且不具親水之特性，後續仍有改善空間。

3.柳川

「柳川污染整治及環境改造工程」範圍自崇德柳橋至南屯柳橋，藉由專管蒐集截流污水後，將污水引至中華停車場地下礫間接觸處理設施，再將乾淨之水源放流回柳川，且其周邊透過低衝擊開發方式施作親水設施及綠化景觀，使得原本民眾無法走入的河川得以開放，創造高品質的都市開放水岸空間。

4.梅川

梅川於 91 年完成梅川河岸空間綠美化工程（五權西路至文化中心段），其結合文化中心及美術館之特性，藉由整體的空間改造，達到活化都市產業、重拾都市水岸休閒機能，創造觀水、親水之適意步行空間。

5.綠川

107 年「新盛綠川水岸廊道計畫」火車站前第一期完工啟用，透過綠川晴天水截流、旱溪引流、現地處理等工程，並輔以低衝擊開發之綠美化措施，綠川開蓋整治後，成為臺中舊城區的新景點，並藉由綠川品牌專案的打造，使得綠川成為第一個擁有註冊商標的水岸品牌，臺中市政府目前持續針對第二期（南區復興路至愛國街段）、第三期（南區信義南街至大明路段），進行整體規劃及相關工程施作。

藍帶系統	近期現況照片	
1.南屯溪		
2.土庫溪		
3.柳川		
4.梅川		
5.綠川		

(二) 綠帶系統及開放空間

都會環狀綠帶係由雙十、健行、經國、美術、五權、崇倫、復興、興大等園道串接而成，串連至舊市區重要公共活動設施及開放空間，包含中正公園、科博館、市民廣場、國美館、崇倫公園及中興大學等，構成都市多樣空間及創造多元活動，帶動整體都市發展。

名稱	起迄點	公共設施類型	周邊重要設施	空間機能	服務層級
太原路園道	柳川-麻園頭溪	排水道用地	柳川、賴厝國小	生態、休閒、社交	鄰里型
興進園道	三民路-南京東路	園道用地	孔廟、育仁國小	休閒、社交、運動	鄰里型
梅川園道	太原路-柳川	排水道用地	篤行國小、五權國中、臺中二中	休閒、社交、運動	鄰里型
育德園道	中正公園-科博館	園道用地	植物園、中正公園、中國醫藥大學	休閒、社交、運動	鄰里型
經國園道	科博館-國美館	園道用地	科博館、市民廣場、文化中心	觀光、藝文	區域型
美術園道	國美館-柳川	園道用地	國美館、美術園道商圈	觀光、藝文、消費	區域型
五權園道	五權路-五權西四街	園道用地	美術園道商圈	休閒、社交	鄰里型
崇倫園道	崇倫公園-忠明南路	園道用地	崇倫公園、崇倫國中	休閒、社交、運動	鄰里型
興大園道	忠明南路-東峰公園	園道用地	中興大學、東峰公園、健康公園	生態、遊憩、運動	區域型

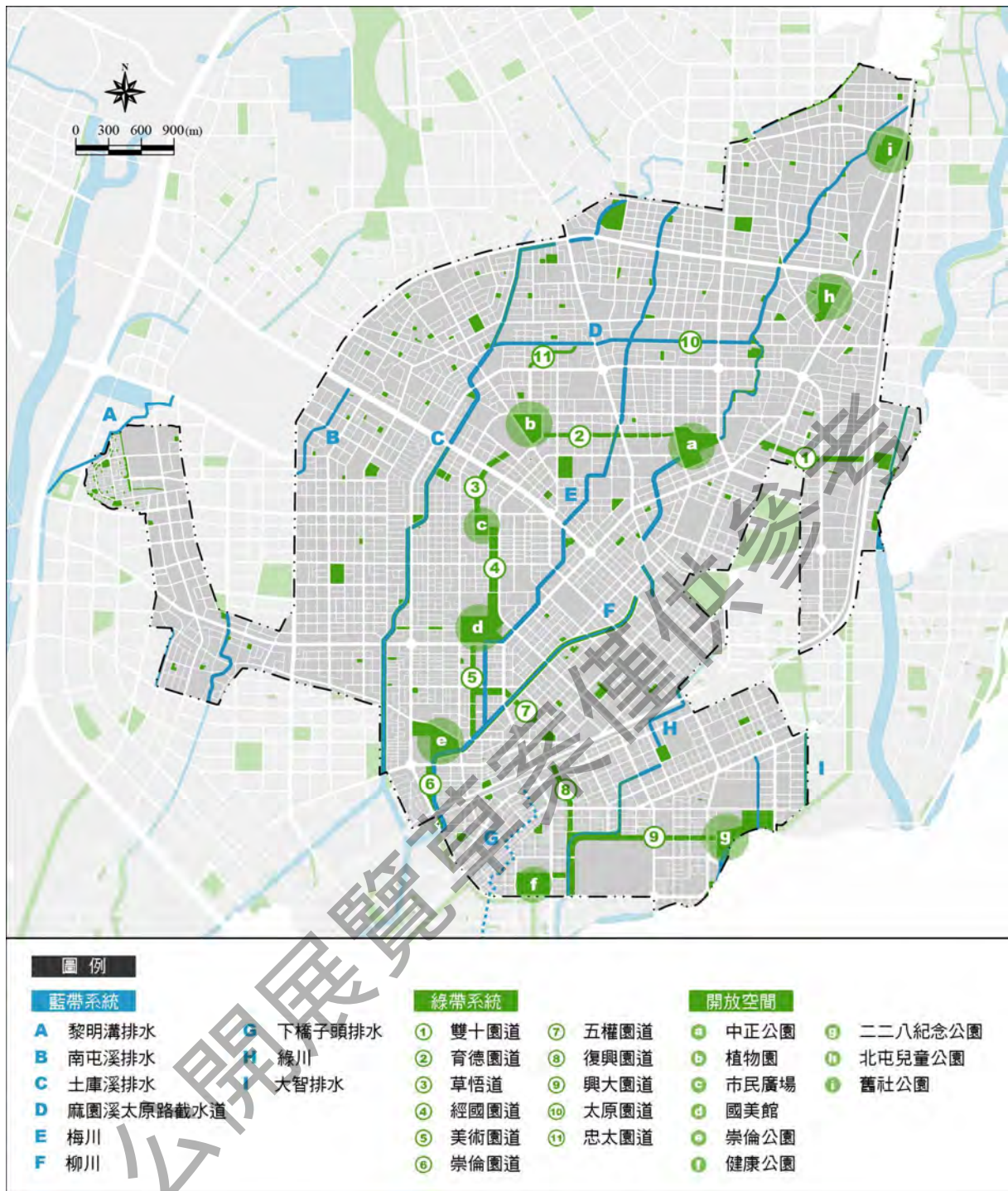


圖 4-1 藍綠帶及開放空間分布示意圖

資料來源：本計畫繪製。

六、環境敏感區

本計畫區全部範圍屬經濟部於 104 年 12 月 31 日經地字第 10404606410 號公告之地下水補注地質敏感區。

依地質法第 8 條，土地開發行為基地有全部或一部位於地質敏感區內者，應於申請土地開發前，進行基地地質調查及地質安全評估。

貳、人文環境

一、歷史發展脈絡

臺中市迄今已有 300 餘年之發展歷史，可分為明清時期、日據時期、戰後時期三個階段。臺中市舊有市區主要的空間結構主要乃受日據時期都市改正的影響，加上 1980 年間的市地重劃，形成今日的都市空間結構與格局。

(一) 明清時期 (1895 年前)

遠在 400 年前，本市已有原住民沿河散居，直至明末清初漢人始漸移入與原住民雜居墾殖。乾隆末年漢人移民大增，原住民被迫東移。漢人移居本市後，以農為業，人口亦漸成聚落，其中較具規模者有犁頭店（今南屯附近）、大墩（今三民路二段一帶）、新庄仔（今東區火車站一帶）及橋仔頭（今南區）等地。

上列聚落之中，最先形成市街且設官管制者為「犁頭店」。此地位於臺中盆地西側，在縱貫鐵路未開築之前，為彰化與臺中交通要道。其次為大墩（即本市之前身），此地位於柳川與綠川之間，地勢微高，既可免水災，又易取得飲水，適宜墾殖、居住，因而人口漸增，在此形成聚落。雍正 10 年曾派駐巡撫於此，並擇其高處建築砲墩（今臺中公園內之土山），因稱「大墩」，「大墩」之名由此而來（約在今中山路、平等街、光復路及柳川之間）。

(二) 日據時期 (1895 ~ 1943 年)

西元 1896 年（光緒 22 年）日本將本市易名為「臺中街」，1900 年 1 月 6 日臺中縣告示第 5 號公布「臺中市區計畫圖」（同日臺中縣報第 198 號），為臺中市第一個市區改正計畫，而後歷經 12 次之多的都市計畫告示，進行道路整修、河川截彎取直、公園設置、電信及電力公共設施之開辦及現代化醫院等設置工程。其中影響最具深遠之計畫為 1908 年縱貫鐵路於臺中公園舉行全線通車大典後，1911 年臺中廳告示「臺中街ノ市區計畫地域制定（一七八）」，其奠定了臺中市以鐵路為發展核心之紋理，另因縱貫鐵路的完工將原來規劃的市街一分為二，鐵路以北之市街維持長寬各約一町之方形或寬為一町之長方形街廓；而鐵路以南則改以正交鐵道路線之區劃寬為一町之長方形街廓。西元 1920 年（大正 9 年）廢廳置州，改臺中街為臺中市，屬臺中州管轄，臺中市北方規劃為學校建設區，南方則為工業發展區（今南區）。西元 1943 年（昭和 18 年）之「臺中都市計畫變更」為日人戰敗前最後一次公告之都市計畫，其範圍以火車站為中心西迄今忠明南路、北至進化北路、東達進化路、南抵工學路一帶。

(三) 戰後時期

民國 34 年本市改為省轄市，民國 35 年 1 月，本市分為東、西、南、北、中區，復因轄地過小，未能具備都市條件，乃於民國 36 年 2 月 5 日呈准將臺中縣屬之南屯、西屯、北屯三鄉併入本市，改為區之行政單元。

民國 38、39 年間，國民政府撤退來臺，本市人口驟增，都市建設配合不上人口增加，造成沿綠川、柳川、干城營區周圍地帶違章建築漫延，阻礙本市正常發展，遂於民國 45 年 11 月 1 日以日據時期之都市計畫為基礎公告實施都市計畫，並擬定土地分區使用計畫。民國 45 年省府遷移中興新村，本市成為省府出入必經之地，亦使得本市在臺灣中部地區之社會、經濟、政治、教育、文化方面之地位更趨重要。

綜合以上所述，三百年來，臺中市由最初之農村聚落，逐漸演變至今日之都市規模，一方面由於臺灣地區社會經濟情形之變遷，同時更由於臺中市位於臺中盆地之中央，四周丘陵、臺地及平原一帶之交通河川及社會經濟活動，均匯集於此，成為臺中區域之中心。

二、都市紋理

計畫區內的都市紋理主要係由道路、鐵路、土地細分情形及地面水系所構成，其中地面水文係依天然地形地勢而發展，後經人為整治與改道所形成；道路、鐵路及土地細分則隨著都市發展不同階段，因土地使用型態的改變而產生不同的空間尺度與紋理，以下針對計畫區的空間紋理分布概要說明如下：

(一) 街廓尺度

計畫區的都市發展，是以火車站為中心向外圍地區逐漸發展，因此街廓尺度的空間分布，亦隨著不同時期的都市計畫發布，由內而外逐漸擴大。

以公園路、五權路、民權路與綠川圍成的舊市區中心，其街廓尺度更有其獨特的韻律與規則，根據張樞(97年)的分析，臺中市的老市區全是規律的直角格子，每9個格子組成一組，外圍繞以較寬的街道，每組中則有4條窄街形成井字形，這種9個方塊一組的格子重複數次，組成更大的格子。

計畫區內尺度較小的街廓，除了黎明社區一帶，均分布於民國 63 至 65 年間發布實施的「舊有市區部分」以及「後車站地區部分」兩處細部計畫區範圍內，而尺度較大的街廓，則多分布於民國 69 至 73 年間發布實施的「北屯東山重劃區附近地區部分」、「西屯中正重劃區附近地區部分」及「西南屯地區部分」等細部

計畫區範圍內，這兩個不同時期的計畫，大略可以用忠明路、忠明南路及進化路外圍街廓一帶作為分界。

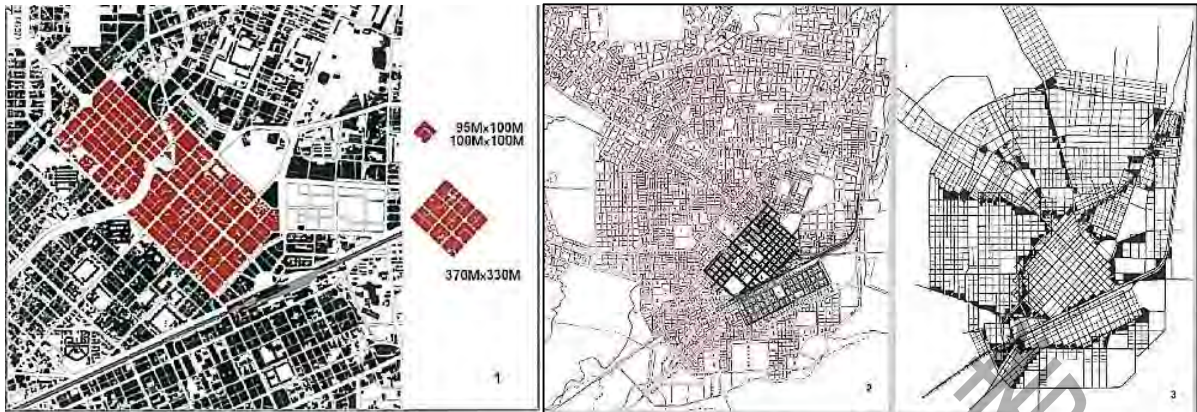


圖 4-2 中區街廓尺度、臺中市舊市區街道角度示意圖

資料來源：張樞，河川綠帶 大街小巷 臺中市的街道與都市空間架構，建築與環境，79 期，97.12。

(二) 街廓角度

市中心的街道角度是獨特的 45 度角與 135 度角的規劃，對於舊市區中心而言，沿街面並沒有正東西向及南北向的建築，因此每一棟建築物均能同等享有接受日照的機會；而舊市區中心外緣的街道系統，則多規劃為正東西向及正南北向，因此在不同角度之街道系統交會處將產生帶狀的道路轉折，舊市區的方向感與秩序無法延續，如環狀的道路系統（五權路、忠明路、文心路及環中路）每隔一個路段便轉向 10 幾度，常令使用者產生方向感的混淆，而原本在舊市區相近的兩條道路，愈向外圍行走，距離便越分越遠，造成了舊市區與重劃區之間道路秩序的錯亂。

(三) 土地細分情形

計畫區內土地細分情形，除已辦理市地重劃地區（包括第一期（大智）、第二期（麻園頭）、第三期（忠明）、第四期（中正、東山）及第五期（大墩）），其餘均為早期發展形成之既有社區。

市地重劃地區土地坵塊方整，土地權屬單純，且因採整體開發，道路筆直寬敞，建物排列整齊有序。而未經重劃地區，土地坵塊較為零碎，土地權屬複雜、土地分割情形能呈現土地使用發展脈絡，因此建築物及土地的利用也多承襲長期發展的地權關係發展，或沿既有地形及既成道路興建使用，於計畫街廓內往往仍呈現有機發展。

三、人文景觀資源

(一) 古蹟與歷史建築

計畫區目前共有 1 處國定古蹟、8 處市定古蹟、33 處歷史建築及 1 處考古遺址，多數古蹟及歷史建築其使用型態以機關、教育設施、藝文設施居多，其中林氏宗祠及萬和宮已劃設為保存區，依臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案及(第二階段)案，陸續增加市定古蹟臺灣府儒考棚、臺中刑務所典獄官舍及臺中刑務所浴場變更為保存區，以利文化資產保存與活化再利用。

表 4-3 計畫區內市定古蹟及歷史建築一覽表

等級	圖面編號	名稱	使用分區	現況
國定古蹟	A	臺中州廳	臺中州廳專用區	修復中
市定古蹟	a	彰化銀行舊總行	第一種商業區、第二種商業區	彰化銀行
	b	彰化銀行繼光街宿舍	第一種商業區	閒置
	c	臺中刑務所典獄官舍	保存區	藝文空間
	d	臺中刑務所浴場	保存區	藝文空間
	e	臺中府儒考棚	保存區	藝文空間
	f	臺中林氏宗祠	保存區	宗祠
	g	萬和宮	保存區	宗教
	h	積善樓	兒童遊樂場用地	紀念物
歷史建築	1	中山綠橋(新盛橋)	道路用地	橋梁
	2	第一任街長宅第	第一種商業區	修復中
	3	合作金庫銀行臺中分行	第一種商業區、第二種商業區	合庫銀行
	4	柳原教會	第一種商業區	宗教
	5	臺中第四市場	第二種住宅區	修復中
	6	臺中高農前棟大樓	文高用地	文教設施
	7	臺中教師會館(現臺中高農實習旅館)	文高用地	文教設施
	8	大屯郡守官舍	第二種住宅區	閒置
	9	大屯郡役所	臺中州廳專用區	修復中
	10	公設質舖倉庫	第一種商業區	古典玫瑰園、藝文空間
	11	日治時期警察宿舍	社教機構用地	臺中文學館
	12	四維街日式招待所	第二種住宅區	閒置
	13	民生路 56 巷日式宿舍	臺中州廳專用區	閒置

等級	圖面編號	名稱	使用分區	現況
歷史 建築	14	林森路 75 號日式宿舍	第二種住宅區	修復中
	15	朝陽街日式宿舍群	第一種商業區	閒置
	16	大同國小前棟大樓	文小用地	文教設施
	17	臺中市役所	第二種商業區	古典玫瑰園、藝文空間
	18	臺中市警察局第一分局	機關用地	警察局
	19	臺中刑務所官舍群	保存區、機關用地、 第二種住宅區、 第一種商業區	東區修復中；北區執行保溫計畫中。
	20	臺中刑務所演武場	社教機構用地	道禾六藝文化館
	21	臺中地方法院舊宿舍群	第二種住宅區	閒置
	22	臺中州廳附屬建築群	臺中州廳專用區	修復中
	23	臺中教育大學前棟大樓	文大用地	文教設施
	24	公賣局第五酒廠	創意文化專用區	文化部文化資產園區
	25	農委會農糧署中區分署	第二種住宅區	機關使用
	26	南屯三角街	第一種商業區	三角街人文茶館
	27	南屯文昌公廟	保存區	宗教
	28	林懋陽故居（一德洋樓）	社教機構用地、 第五種住宅區、 第二種住宅區	藝文、商業空間
	29	瑾園	第二種住宅區、 第一種商業區、道路用地	居住使用
30	臺中一中校史室 (舊稱：第一中學校講堂)	文高用地	文教設施	
紀念 建築	a	林之助畫室	學校用地	林之助紀念館
	b	宮原武熊宅邸 (臺中市市長公館)	第三種住宅區	不老夢想館
	c	孫立人將軍故居	社教機構用地	孫立人將軍紀念館
考古 遺址	1	臺中一中舊校門遺址	文高用地	文教設施

資料來源：臺中市政府文化局，109 年 10 月。

(二) 寺廟文化

計畫區共計寺廟 102 處，中區、西區及南區因發跡甚早故具有歷史之寺廟較多，其中萬和宮已被指定為市定古蹟，與文昌公廟均劃為保存區。以下表列計畫區內具有百年以上歷史寺廟：

表 4-4 計畫區內具百年以上歷史寺廟一覽表

寺廟名稱	行政區	特色
萬春宮	中區	萬春宮媽祖又稱「藍興媽祖」，俗稱「臺中媽祖」。前稱具傳承藍廷珍創建「藍興宮」之意涵，距今已近三百年；後者則始自日據時期，係信徒對萬春宮媽祖普遍的稱名，距今也逾百年。
順天宮輔順將軍廟	中區	日據時期大正七年(西元 1918 年)遷建現址，寺廟主神輔順將軍神尊據傳乃清朝康熙末年總兵藍廷珍率部開闢大墩奉請立祠於大墩小丘面西一隅，時當雍正初年迄今已歷二百八十餘年。
忠孝福德宮	東區	忠孝福德宮建立於日據時代，古稱福德祠至今大約一百年以上，歷經地方熱心公益人士及當地三位里長盡心奉養，民國五十六年間因開闢忠孝路而遷移至現址。
北極玄元宮真武大帝廟	南區	北極玄元宮真武大帝廟建廟之緣起，可遠溯自福建祖居遷徙來臺，於前清光緒 30 年甲辰歲(西元 1904 年)蒙真武大帝乩駕聖諭欽奉玉旨敕賜宮名為「北極玄元宮」。
財團法人臺灣省臺中市城隍廟	南區	城隍廟原由前清臺中知縣黃承乙於光緒十年(西元 1884 年)建於本市東區樂業里，即今臺中糖廠廠址。後因興建帝國糖廠由地方仕紳於合作街重建寺廟。
福興宮	南區	福興宮溯自清咸豐六年二月(西元 1856 年)創設於下橋子頭 64 番地(臺中文史紀載)供奉朱李持王爺為主神王爺公。
財團法人臺中市公正福德祠	南區	公正福德祠原來係西區麻園頭地區土地公廟，民間朝拜 200 多年歷史，在本市第二期土地重劃後，由地主收回廟址改建店舖住房，於民國 73 年遷移至現址。
財團法人臺灣省臺中市均安宮	西區	均安宮由地方仕紳建於清光緒八年(西元 1882 年)，管理之千年茄苳樹，素稱「臺中之寶」，樹齡 1020 年，為盆地罕見的大樹，更有「樹王」之美譽。
北屯福德祠	北屯區	北屯區福德祠建於清朝年間，距今兩百餘年前已有北屯舊街仔，福德祠後於民國 75 年遷建至現址。
財團法人臺灣省臺中市文昌公廟	南屯區	臺中市文昌公廟創建於嘉慶二年(西元 1797 年)至今已有二百餘年歷史，係由嘉慶癸亥年之歲貢曾玉音先賢等集資捐建，後經歷 2 次遷建。

資料來源：內政部全國寺院宮廟基本資料。



萬和宮現況照片 (左)



萬春宮現況照片 (右)



圖 4-3 文化資產分布示意圖

資料來源：本計畫繪製。

參、都市災害

一、災害發生歷史

(一) 火災

火災是最常見的都市災害，臺中市舊有市區因建築年代久遠，當時消防設施不足，火災之發生多有耳聞。66年臺中市自由路遠東百貨因隔鄰失火而遭焚燬，都市防災課題引起深思。84年「衛爾康大火」事件是都市公共安全受重視的轉捩點，促使「消防法修訂案」迅速立法通過，並成立「消防署」。民國94年「金沙百貨大火」事件，突顯高樓防災及救災能力的必要性，也是「安全都市」必須面對的關鍵課題。103年阿拉夜店大火，促使內政部修法禁止室內明火表演，也使臺中市明訂飲酒店業不得於住宅區設置。

表 4-5 臺中市重大火災事件資料表

事件	時間	說明
遠東百貨大火	• 66年9月 • 79年1月14日	• 66年9月遠東百貨因隔鄰失火而遭焚燬。 • 79年1月14日遠東百貨受隔鄰綜合大樓火災波及，停止營業，損失慘重。
衛爾康大火	84年2月15日	• 當日(星期三)晚間7時，臺中市臺中港路一段52、54、56號上的「衛爾康」西餐廳(位於中山醫學大學附設醫院中港院區對面)因瓦斯外洩，大火瞬間引燃周圍可燃材料，擴大延燒釀災。 • 衛爾康西餐廳只有一處出入口，逃生通道分別被磚牆及金屬浪板封死，造成逃生無門。 • 為臺灣歷來死傷最嚴重的單一火災事件，案發後，被害人家屬籌組「衛爾康火災自救會」，訴請國家賠償。 • 造成64人死亡，11人受傷。
民聲大樓火災	85年2月27日	• 臺中市民族路51號民聲大樓於85年2月27日清晨4時21分發生大火，火災發生於地下一樓平臺，可能係遭人縱火，火煙由樓梯直上頂樓。 • 臺中市消防隊出動38輛各式消防車及消防人員三百餘人前往搶救。由於火勢猛烈搶救困難，又因鐵門雜物影響逃生，不幸造成13人死亡，20人受傷的慘劇。
金沙百貨大火	94年2月27日	• 臺中火車站前金沙百貨大樓發生大火，火舌從18樓往上竄燒，經市府消防局陸空總動員，緊急調派空警隊兩架直昇機，配合從地面逐層搜救的上百位消防人員，在一個半小時內將火勢控制住。 • 造成4人罹難，3人受傷。
阿拉夜	100年3月6日	• 100年3月6日凌晨1點，夜店舞臺上表演火舞秀，由表演者

事件	時間	說明
店大火		<p>改造加裝煙火的 LED 棒，不慎引燃鋪設在天花板上的隔音泡綿，火勢迅速延燒。在場的客人以為是節目特效，因而錯失逃生最佳時間；該夜店 5 年 21 次安檢均合格，還有三次屬於聯合稽查。此事件使得內政部研議修法禁止室內明火表演，如有需求，應先向消防機關申請核准，並動員各署對全臺各縣市夜店展開清查。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 因樓梯狹小，出口處堵塞，造成 9 人死亡，12 人受傷。

資料來源：本計畫彙整。(彙整時間：107 年 10 月)

註：表內年度均為民國年。

(二) 水災及風災

都市因人口聚集，營造許多人工設施，建物密佈形成龐大的環境負載。臺中市經歷 90 年桃芝颱風、納莉颱風的災害，以及 97 年卡玫基颱風、辛樂克颱風之侵襲，造成許多生命財產之損失。都市的發展促使不透水層增加，增加地表逕流，且地上人工設施又構成排水障礙，致使水災的危害影響更為巨大。未來臺中市應全面檢討排水系統、開發基地透水率、滯洪設施等減災對策，以因應水災。

表 4-6 臺中市重大水災事件資料表

事件	時間	說明
納莉颱風	90 年 9 月 19 日	<ul style="list-style-type: none"> • 納莉颱風路徑特殊，在臺灣陸地上滯留的時間超過 36 個小時，降下豐沛雨量，造成北臺灣嚴重水患，多處地方單日降雨量皆刷新歷史紀錄。臺北市捷運及臺鐵臺北車站淹水，部分山線、海線及花東線中斷；多處地區引發土石流災害；近 165 萬戶停電；逾 175 萬戶停水。共有 94 人死亡，10 人失蹤。全臺有 408 所學校遭到重創，損失近 8 億元；工商部分損失超過 40 億元；農林漁牧損失約 42 億元。 • 臺中市區多處低窪地區因納莉「怪颱」而大雨成災，對外交通中斷。臺中市西區大忠街 6-3 號，麻園頭溪人行道被溪水掏空，道路封閉。臺中市南屯區黎明路一段 676 號附近出現短暫龍捲風，短短十幾秒時間，掃斷四根高壓電桿，並造成路樹倒塌及 13 戶民宅受損。
「六八」大豪雨	96 年 6 月 8 日	<ul style="list-style-type: none"> • 96 年 6 月 8 日臺中市有效累計降雨量約 305 毫米，屬大豪雨等級，降雨規模尚超過 90 年之桃芝颱風 • 易淹水地區包括西屯區林厝、福安、南屯區南屯、田心等里以及西區梅川、文化中心、英才路一帶、東光路、天祥街地下道、崇德路豐樂路口等處，幸而災情不大
卡玫基颱風	97 年 7 月 17 日	<ul style="list-style-type: none"> • 臺灣地區受颱風外圍環流伴隨西南氣流影響，連日豪雨造成中南部嚴重水患。計有 20 人死亡，6 人失蹤，農損逾 12 億元。 • 大坑地區最大時雨量為 149 毫米，24 小時累積雨量 605 毫米，與歷年颱風期間降雨(桃芝颱風 229.5 毫米)超出甚多，造成

事件	時間	說明
		<p>臺中大淹水！中港路、五權南路、環中路均因積水全線封閉，麻園頭溪溪水暴漲，大忠南街口的堤防被洪水沖毀。</p> <ul style="list-style-type: none"> 臺中市政府在 7 月 17 日 7 點 12 分緊急宣布停止上班上課。共計 835 處災情，其中，淹水災情 570 件（建築物地下室淹水計有 140 件，需協助抽水計 67 處）。
辛樂克颱風	97 年 9 月 14 日	<ul style="list-style-type: none"> 辛樂克颱風帶來豪雨重創中部地區，尤以南投最為嚴重，造成后豐斷橋、豐丘山崩及廬山溫泉區飯店倒塌等災情。全臺計有 14 人死亡，7 人失蹤，農損約 9 億元。 臺中市災害通報有 178 件，大部份為廣告物掉落、路樹傾倒、圍籬倒塌。重要災情部份有三件，即平等市場的塌陷、精誠 30 街有路樹倒塌壓毀路旁停放車輛、廊子坑溪下游龍城橋下約 1.5 公里堤防毀損。淹水地區主要有自由路地下道、東光路 724 巷尾一帶、五權西路南屯交流道等地。
蘇迪勒颱風	104 年 8 月 8 日	<ul style="list-style-type: none"> 全臺逾 400 萬戶停電，且多處有嚴重淹水或發生土石流、山洪暴發等災害發生，強風吹翻大量路牌、招牌、樹木等，造成許多嚴重災情，全臺計有 8 人死亡，437 人受傷，4 人失蹤，農損逾新臺幣 96 億元。 臺中市風雨強勁，在梧棲出現十六級強陣風，而全市停電戶數高達 53 萬多戶，約 1 萬多戶停水，災情統計共有 568 件。
梅姬颱風	105 年 9 月 28 日	<ul style="list-style-type: none"> 梅姬颱風造成嚴重災情，為東部及中南部帶來超大豪雨，尤其南部地區有多處淹水情形發生，而全臺陣風幾乎達到十級以上強陣風，農業損失高達 33.6 億元。 全臺停電戶數高達 394 萬戶，臺中市則為電力受損歷年來最嚴重，停電戶數 67 萬戶，超越去年蘇迪勒風災。而其次較大災情為中區的李方艾美酒店（原為金沙大樓），因為強勁的風勢致使鷹架倒塌，造成 3 位民眾受傷。

資料來源：本計畫彙整。(彙整時間：107 年 10 月)

(三) 震災

地震，是對都市具有毀滅性的災害。88 年 9 月 21 日 1 時 47 分，臺灣中部地區發生強烈地震：「九二一大地震」，震度達芮氏規模 7.3，造成全臺 2,455 人死亡，11,305 人受傷，38,935 戶全倒，45,320 戶半倒。總統於 88 年 9 月 25 日以華總一義字第 8800228440 號令發布緊急命令，及於 89 年 2 月 3 日以華總一義字第 8900029730 號令制定公布「九二一震災重建暫行條例」，施行期間自生效日起算五年，以有效、迅速推動震災災後重建工作，重建城鄉、復興產業、恢復家園。

臺中市於「九二一震災」中受損嚴重，計有 114 人死亡，48 人重傷，16 人輕傷，房屋全倒 5,934 戶、548 棟，房屋半倒 3,894 戶、374 棟。在臺中市各區災情統

計中，以北屯區死亡 97 人最為嚴重，房屋全倒戶數以南區 3759 戶最多，房屋全倒棟數以北屯區 482 棟最多。

表 4-7 九二一震災臺中市災情概況統計表

類型	中區	東區	西區	南區	北區	西屯區	南屯區	北屯區	合計	備考
死亡	1 人	9 人	1 人	5 人	0 人	1 人	0 人	97 人	114 人	含外縣市 8 人
重傷	0 人	10 人	1 人	2 人	0 人	0 人	0 人	35 人	48 人	
輕傷	0 人	0 人	5 人	0 人	0 人	0 人	0 人	11 人	16 人	
房屋全倒	1 戶 2 棟	160 戶 16 棟	16 戶 4 棟	3759 戶 22 棟	1516 戶 19 棟	0	0	482 戶 482 棟	5934 戶 548 棟	
房屋半倒	25 戶 25 棟	77 戶 75 棟	0	1708 戶 11 棟	1883 戶 62 棟	0	1 戶 1 棟	200 戶 200 棟	3894 戶 374 棟	

資料來源：臺中市政府。(造冊時間：90 年 4 月 18 日)

二、災害潛勢情形

(一) 土壤液化情形

依據經濟部中央地質調查所之土壤液化資料顯示，本計畫區屬於土壤液化低潛勢地區；建築物如處在低度土壤液化潛勢區，遭遇強烈地震地表產生劇烈震動時，所受影響極低。

(二) 淹水潛勢與易淹水地區

依 105 年國家災害防救科技中心淹水災害分析，計畫區 24 小時累積雨量達 600mm 以上，全區將面臨淹水深度達 0.5~1M 之災害威脅。依臺中市政府水利局歷年統計，計畫區易淹水地區約 27 處，淹水成因大多為地勢低窪、水溝較小導致排水不及。

表 4-8 易淹水地區一覽表

行政區	處數	位置	淹水之水理因素
中區	1	中正路至光復路等	綠川水位過高
東區	3	大勇街、信義街等	遇颱風豪大雨才會積水
西區	20	中興街、五權路段、忠明南路、自由路一段等	地勢低窪，排水不良
北區	3	興進路與雙十路口、梅亭街等	水溝太小排水不良，水溝及路面高於騎樓

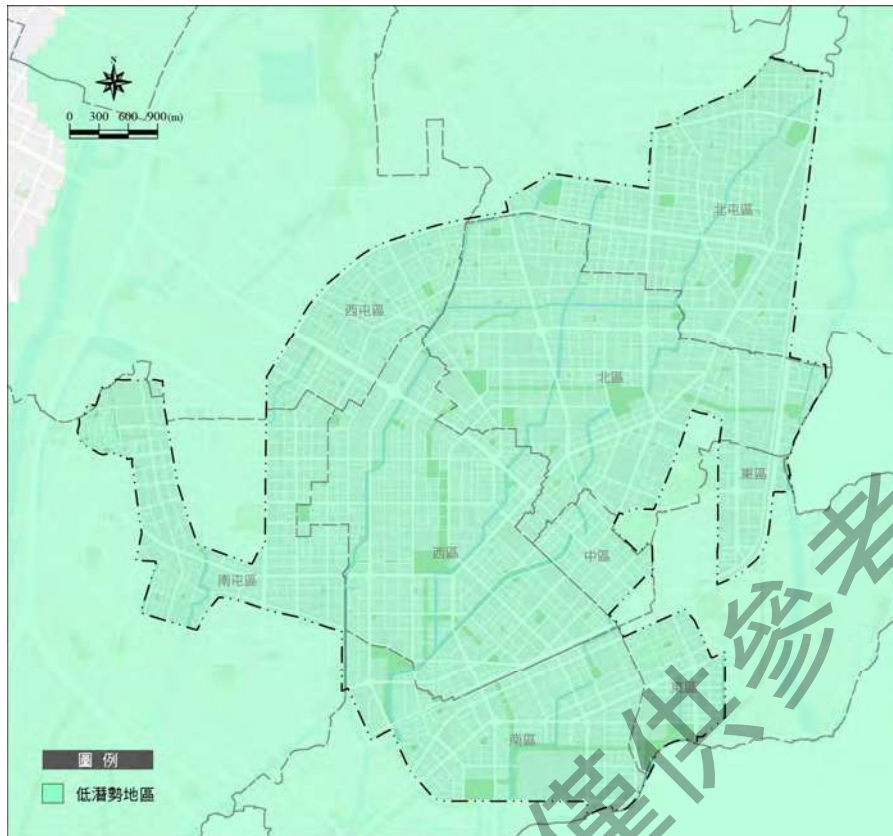


圖 4-4 土壤液化地區示意圖

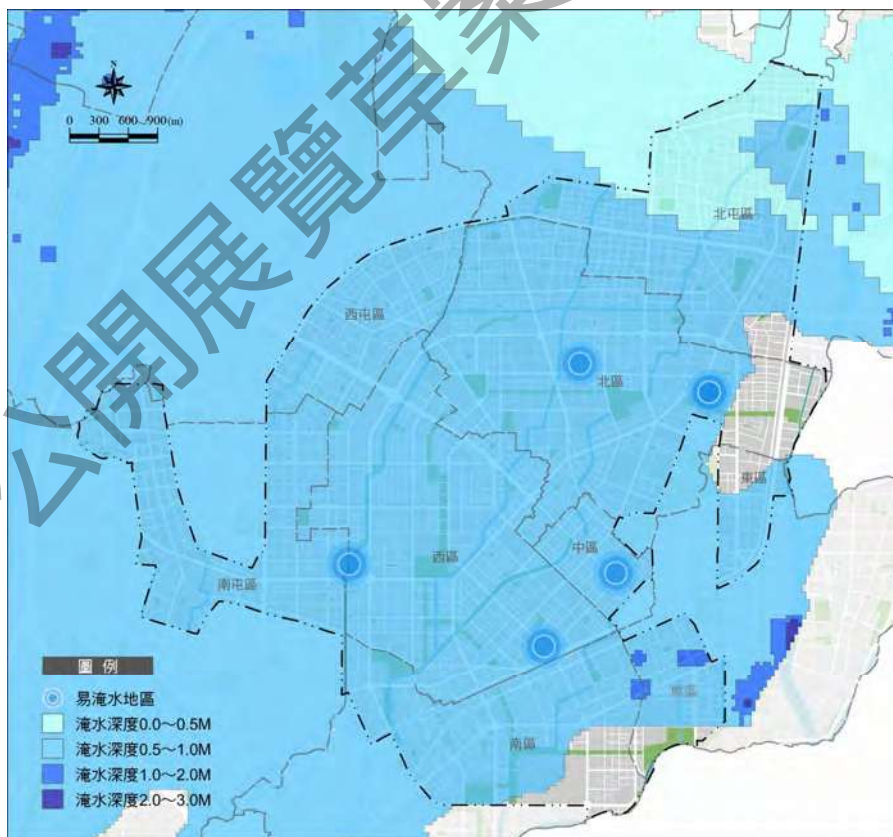


圖 4-5 24 小時累積雨量 600mm 以上淹水潛勢與易淹水地區示意圖

資料來源：本計畫繪製。

第二節 社會經濟環境

壹、人口發展

一、人口成長

106 年 7 月底，臺中市總人口數首度超越高雄成為全臺灣第二大都市，為中部地區之發展核心，對於臺中市周邊之行政轄區具有強大之磁吸效應，使得人口持續往臺中市遷移；以近 10 年本計畫範圍內涉及之 8 處行政區人口數量分析，僅南屯區近 10 年人口平均成長率高於全市平均成長率 0.66%，反觀較早發跡之北區、南區近 10 年平均人口成長率僅微幅成長，而中區、東區、西區則已呈現負成長之態勢。

表 4-9 計畫區民國 99 年至 108 年人口數分析表

單位：人，(%)

年度	中區	東區	西區	南區	北區	西屯區	南屯區	北屯區	計畫區	臺中市
99	22,472	26,585	117,365	59,715	138,993	52,183	70,044	109,177	598,446	2,648,419
100	21,610	26,398	117,210	59,887	142,643	52,136	71,348	111,819	600,218	2,664,394
101	20,647	26,199	116,784	60,159	142,823	52,616	72,301	112,733	597,891	2,684,893
102	20,008	25,918	116,397	60,299	142,909	53,135	72,975	113,399	596,318	2,701,661
103	19,323	25,795	115,731	60,637	142,604	53,370	73,357	114,081	603,051	2,719,905
104	19,020	25,657	115,693	60,624	142,774	53,566	74,133	114,909	604,261	2,744,445
105	18,708	25,422	115,747	60,804	142,838	53,701	74,791	115,398	605,039	2,767,239
106	18,450	25,324	115,627	60,708	142,947	53,809	75,181	115,561	604,898	2,787,070
107	18,514	25,057	115,698	60,633	142,903	53,531	75,620	115,791	606,376	2,803,894
108	18,390	24,889	115,273	60,430	142,791	53,281	76,506	115,903	607,410	2,815,261
年平均成長率	-2.19	-0.73	-0.20	0.12	0.38	0.22	0.88	0.67	0.21	0.68

資料來源：臺中市政府主計處，臺中市政府民政局，本計畫彙整。(彙整時間：109 年 3 月)

註：有鑑於本計畫區橫跨數個行政區，故計畫區人口統計採用該行政區人口乘以該行政區於計畫區所占面積比計算。

二、人口組成

(一) 人口結構

人口的年齡結構足以反映人口品質、社會活力及整個人口未來的發展。分別依幼年人口(0歲至14歲)、青年人口(15歲至24歲)、壯(中)年人口(25歲至64歲)及老年人口(65歲以上)等四年齡層別來加以分析計畫區之人口結構。

- 1.幼年人口(14歲以下):本計畫區幼年人口比例逐年下降,從99年占計畫區總人口數約17.23%,至108年占計畫區總人口約14.23%。
- 2.青年人口(15-24歲):本計畫區青年人口比從99年至101年微幅攀升,占計畫區總人口數約14.99%,自101年後則逐年下降,至108年青年人口占本計畫區總人口約12.58%。
- 3.壯年人口(25-64歲):本計畫區壯年人口比例逐年攀升,從99年占計畫區總人口數約59.26%,至108年占計畫區總人口約60.32%。
- 4.老年人口(65歲以上):本計畫區老年人口比例逐年攀升,從99年占計畫區總人口數約8.69%,至108年占計畫區總人口約12.87%。
- 5.計畫區內108年底屬於有工作能力(15-64歲)之人口為442,865人,占計畫區內總人口72.90%,臺中工作人口為2,052,438,佔臺中市總人口72.90%,兩者比例一致。

表 4-10 計畫區 99-108 年各年齡層人口結構表

年份	總計	幼年(0-14歲)		青年(15-24歲)		壯年(25-64歲)		老年(65歲以上)	
		人數	百分比	人數	百分比	人數	百分比	人數	百分比
99	596,318	102,740	17.23	88,443	14.83	353,343	59.25	51,793	8.69
100	603,051	99,890	16.56	90,134	14.95	359,803	59.66	53,224	8.83
101	604,261	97,048	16.06	90,561	14.99	361,918	59.89	54,734	9.06
102	605,039	95,144	15.73	88,445	14.62	364,653	60.27	56,797	9.39
103	604,898	92,828	15.35	87,563	14.48	365,266	60.38	59,241	9.79
104	606,376	90,863	14.98	86,577	14.28	366,559	60.45	62,377	10.29
105	607,410	89,822	14.79	84,709	13.95	366,610	60.36	66,268	10.91
106	607,607	88,832	14.62	82,345	13.55	366,541	60.33	69,890	11.50
107	607,748	87,892	14.46	79,380	13.06	366,595	60.32	73,880	12.16
108	607,463	86,434	14.23	76,414	12.58	366,451	60.32	78,164	12.87

資料來源：臺中市政府民政局，109年3月。(彙整時間：109年3月)

註：有鑑於本計畫區橫跨數個行政區，故計畫區各年齡層人口結構採用該行政區各年齡層人口乘以該行政區於計畫區所占面積比計算。

(二) 扶養比

扶養比係指每百個工作年齡人口(15至64歲人口)所需負擔依賴人口(即14歲以下幼年人口及65歲以上老年人口)之比，亦稱為依賴人口指數，比率越高，表示有生產力者的負擔較重；比率越低，則有生產力者的負擔較輕。扶養比包括「扶幼比」及「扶老比」二者，其計算式如下：

扶養比 = 扶幼比 + 扶老比 = (0~14歲人口 / 15~64歲人口 × 100%) + (65歲以上人口 / 15~64歲人口 × 100%)，就本計畫區而言扶養比約為37.17%。

三、人口變動

人口變動的主要因素有兩種，一為人口本身的自然增減，即指自然增加率，由出生率與死亡率來決定；一為人口遷移的社會增減，即指社會增加率，則由人口的遷入與遷出來決定，自然增加率與社會增加率兩者相加後，即為人口成長率。

(一) 社會增加率

本計畫區於100年之社會增加率為1.36%，105年的社會增加率4.90%為近年來最高。就本計畫區整體而言，每年都有人口遷入的情形，使本計畫區人口呈現正成長的狀態，尤其以104年開始遷入人口雖減少，但遷出人口相較於前幾年下降，使得居住於臺中市之人口更多，每年之社會人口增加達2,000人以上。

表 4-11 計畫區人口數變動表(遷入及遷出)

年度	遷入人口數	遷出人口數	社會增加人口	社會增加率(%)
100	42,457	41,636	821	1.36
101	42,532	42,183	349	0.58
102	41,402	40,493	909	1.50
103	40,698	40,211	487	0.80
104	38,727	35,978	2,749	4.53
105	36,708	33,732	2,976	4.90
106	35,410	32,927	2,483	4.08
107	36,581	33,875	2,706	4.45
108	35,677	33,173	2,504	4.12

資料來源：臺中市政府民政局人口統計。(彙整時間：109年3月)

註：有鑑於本計畫區橫跨數個行政區，故計畫區社會增加率採用該行政區社會增加人口數乘以該行政區於計畫區所占面積比計算。

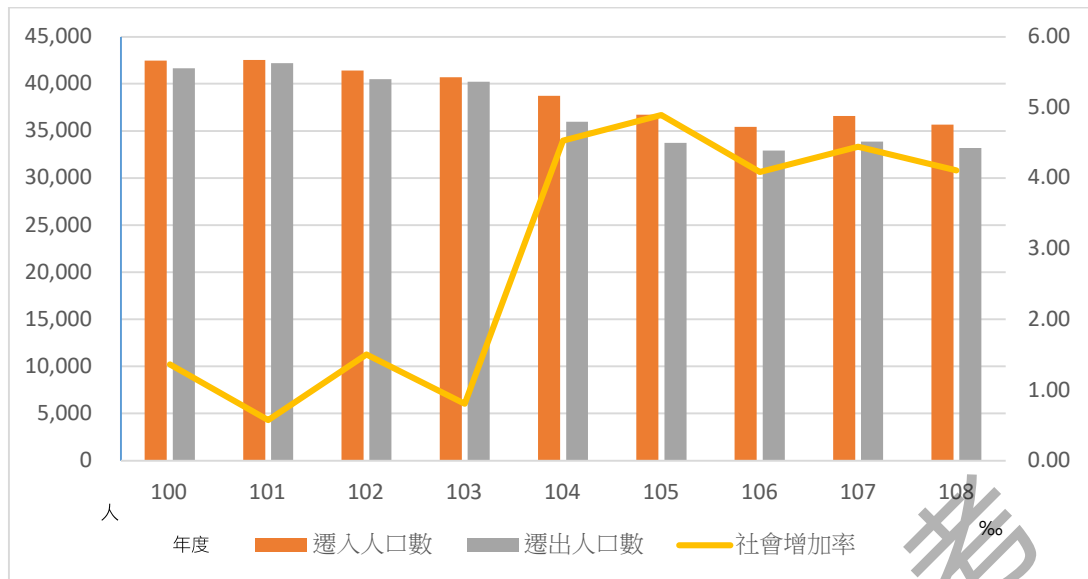


圖 4-6 計畫區人口數變動情形圖 (遷入及遷出)

資料來源：臺中市政府民政局人口統計。(彙整時間：109年3月)

(二) 自然增加率

本計畫區在 100 年時，自然增加率為 3.13‰；至 108 年時自然增加率為 0.87‰。從圖表可以觀察出近年間計畫區之自然增加率於 108 年降為 1‰ 以下，其中以 101 年的自然增加率 4.36‰，為近年間最高，但在隔年卻有逐漸下降的趨勢，直至 108 年的自然增加率，為近幾年來最低。

表 4-12 計畫區人口數變動表 (出生及死亡)

年度	出生人口數	死亡人口數	自然增加人口數	自然增加率(‰)
100	5,063	3,171	1,892	3.13
101	5,895	3,256	2,638	4.36
102	5,195	3,260	1,936	3.20
103	5,493	3,429	2,064	3.41
104	5,533	3,287	2,246	3.70
105	5,226	3,576	1,650	2.71
106	4,955	3,541	1,414	2.32
107	4,521	3,618	903	1.48
108	4,249	3,719	531	0.87

註：有鑑於本計畫區橫跨數個行政區，故計畫區自然增加率採用該行政區自然增加人口數乘以該行政區於計畫區所占面積比計算。

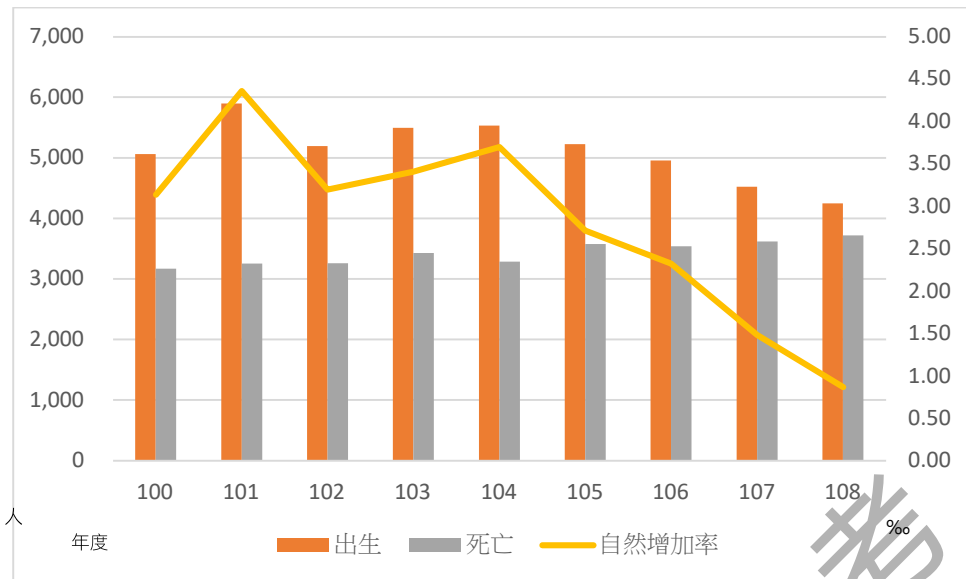


圖 4-7 臺中市人口數變動情形圖 (出生及死亡)

資料來源：臺中市政府民政局人口統計，109 年 3 月。

四、居住密度

為進一步瞭解計畫區人口分布及集中情形，本計畫以各里人口數與各里可建築用地 (住宅區及商業區面積和) 之比值計算居住密度，結果顯示 108 年底各里居住密度以中區綠川里為本計畫區中居住密度最高之里別，達 736 人/公頃，其餘居住密度較高之里別有北區賴厝里、立人里、賴明里、南區西川里、北屯區平順里、平心里、松和里、南屯區三義里、文心里、惠中里等，居住密度皆高於 500 人/公頃；居住密度最低之里別，為北屯區舊社里，居住密度 63 人/公頃，其他北屯區松強里、北興里、南屯區永定里、三厝里、北區新興里、樂英里、新北里、錦平里、五常里、錦村里、中區公園里及西區民龍里為居住密度較低之里別，居住密度未達 200 人/公頃。整體而言，計畫區居住密度呈現外圍高，核心區低之趨勢。

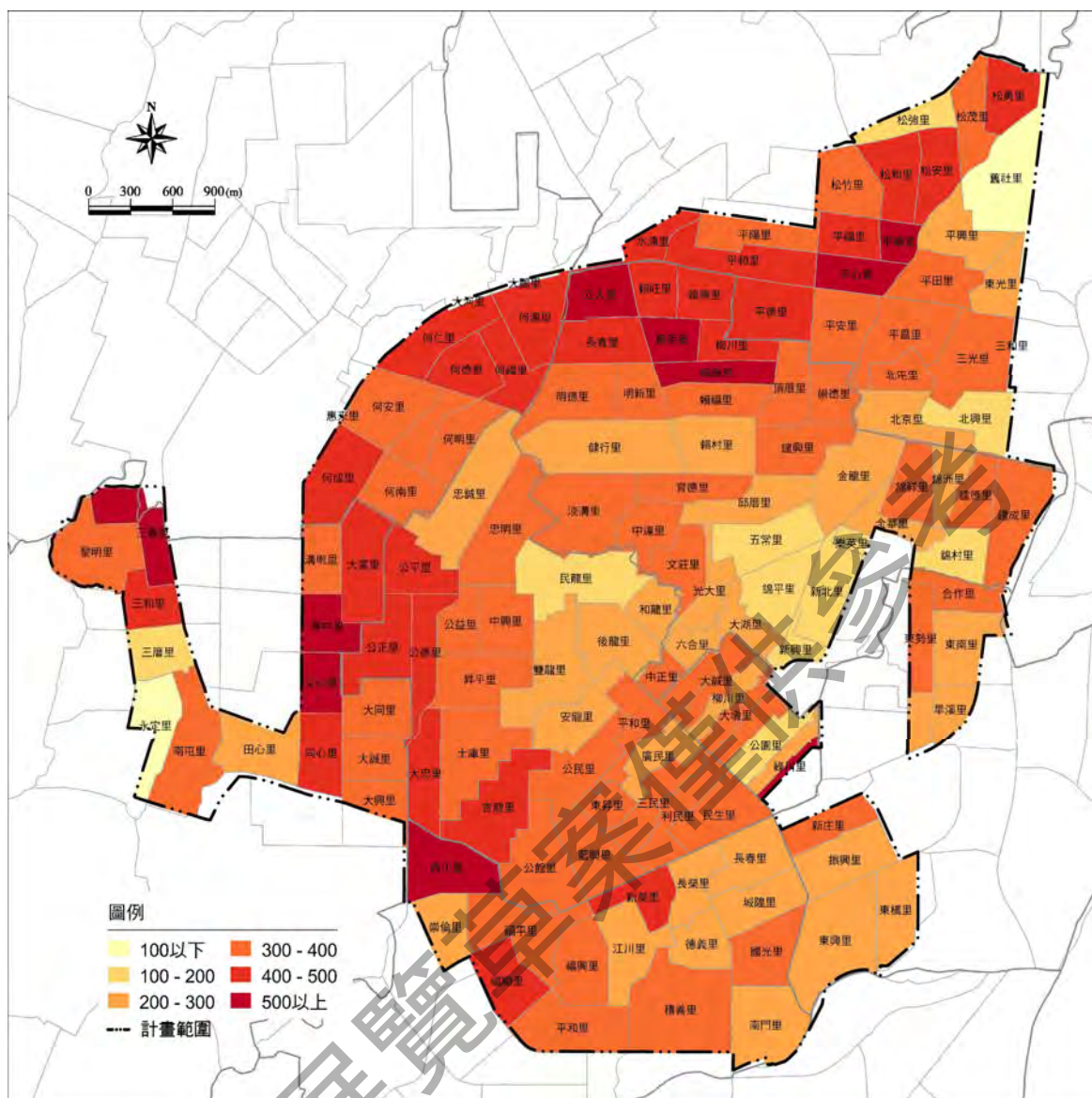


圖 4-8 各里居住密度分布示意圖

資料來源：本計畫繪製。

貳、經濟發展

一、產業結構

(一) 工業及服務業場所單位數

在工業場所單位方面，以原臺中市之行政區而言，西屯區之製造業家數最多 1,647 家，東區次之 1,230 家，而東區在過往有「黑手仔堀」之稱，係臺中市較早發跡之工業地帶。

在服務業場所單位方面則以批發及零售類型最多，尤其以西屯區最多達 7,667 家，反觀過去是臺中市最繁華的中區，僅有 1,264 家為最少家數之行政區。

表 4-13 105 年底計畫區內各行政區工業場所單位數一覽表

行政區	工業場所單位數(單位：家)				
	礦業及 土石採取業	製造業	電力及 燃氣供應業	用水供應及污 染整治業	營建工程業
中區	0	64	1	1	40
東區	0	1,230	0	14	361
南區	1	837	1	16	613
西區	0	344	2	23	604
北區	1	408	7	26	745
西屯區	0	1,647	13	52	1,171
南屯區	3	1,028	4	36	987
北屯區	3	948	9	62	1,502

資料來源：中華民國統計資訊網工業及服務業普查，105 年。

註：工業場所單位數係以完整行政區範圍計算。

表 4-14 105 年底計畫區內各行政區服務業場所單位數一覽表

行政區	服務業場所單位數(單位：家)											
	批發及零售業	運輸及倉儲業	住宿及餐飲業	出版、影音製作、傳播集資通訊服務業	金融及保險業、強制性社會安全業	不動產業	專科、科學及技術服務業	支援服務業	教育業	醫療保健及社會工作服務業	藝術、娛樂及休閒服務業	其他服務業
中區	1,264	58	376	35	70	52	92	56	55	73	106	162
東區	2,977	162	565	55	64	89	206	96	109	114	82	476
南區	3,485	196	873	137	138	183	513	177	140	196	71	681
西區	4,963	273	1,615	297	501	469	1,101	363	262	362	132	865
北區	5,327	281	1,464	264	302	406	780	333	226	367	166	1,179
西屯區	7,667	468	2,047	382	546	779	1,102	474	318	405	263	1,215
南屯區	5,463	220	1,275	220	388	482	816	327	331	371	122	906
北屯區	6,712	394	1,553	233	302	430	829	407	389	429	203	1,398

資料來源：中華民國統計資訊網工業及服務業普查，105 年。

註：服務業場所單位數係以完整行政區範圍計算。

(二) 工業及服務業場所從業員工數

以從業員工而言，工業員工數以製造業為最，其中製造業員工最多之行政區為西屯區 52,257 人、南屯區 28,322 次之。而在服務業場所單位方面則以批發及零售類之員工為最，尤其以西屯區最多 41,687 人，南屯區次之 27,238 人。

表 4-15 105 年底計畫區內各行政區工業場所從業員工數一覽表

行政區	工業場所從業員工數(單位：人)				
	礦業及土石採取業	製造業	電力及燃氣供應業	用水供應及污染整治業	營建工程業
中區	-	232	(D)	(D)	203
東區	-	6,329	-	48	1,643
南區	(D)	6,385	(D)	54	3,128
西區	-	2,535	(D)	(D)	4,156
北區	(D)	1,954	(D)	252	3,897
西屯區	-	52,257	306	411	8,102
南屯區	(D)	28,322	(D)	300	6,424
北屯區	(D)	6,152	(D)	430	6,905

資料來源：中華民國統計資訊網工業及服務業普查，105 年。

註：1. - 表示無數值、(D)不陳示數值以保護資料。

2. 工業場所從業員工數係以完整行政區範圍計算。

表 4-16 105 年底計畫區內各行政區服務業場所從業員工數一覽表

行政區	服務業場所從業員工數(單位：人)											
	批發及零售業	運輸及倉儲業	住宿及餐飲業	出版、影音製作、傳播集資通訊服務業	金融及保險業、強制性社會安全業	不動產業	專科、科學及技術服務業	支援服務業	教育業	醫療保健及社會工作服務業	藝術、娛樂及休閒服務業	其他服務業
中區	3,871	2,014	1,953	252	2,028	199	455	288	729	1,054	604	420
東區	9,430	1,912	2,197	164	412	348	662	987	706	1,013	320	913
南區	12,310	1,071	3,141	727	968	703	1,953	1,172	1,402	3,669	241	1,292
西區	20,956	2,501	8,933	5,099	7,417	2,175	5,391	9,485	1,576	3,120	614	2,088
北區	19,249	1,200	7,094	2,023	2,311	1,563	3,619	7,154	1,630	7,536	1,097	3,273
西屯區	41,687	4,944	13,987	3,494	7,420	4,109	6,968	6,964	2,493	7,865	1,898	3,543
南屯區	27,238	1,679	7,787	1,374	3,303	2,346	4,614	5,092	2,549	3,425	481	2,638
北屯區	25,146	2,422	7,133	1,705	3,355	1,891	3,372	9,234	2,616	2,921	917	2,686

資料來源：中華民國統計資訊網工業及服務業普查，105 年。

註：服務業場所從業員工數係以完整行政區範圍計算。

(三) 工業及服務業區位商數分析

區位商數 (Location Quotient, LQ) 係區域經濟學或經濟地理學用以衡量一區域特定產業重要程度之指標，本計畫以臺中市為參考地區，用以比較本計畫區內各行政區之特定產業重要程度， $LQ > 1$ 者意即該行政區某產業之就業人數大於全市平均水準，顯示該產業為該行政區的重要產業； $LQ < 1$ 者意即該行政區某產業之就業人數小於全市平均水準，顯示該產業非該行政區的重要產業。

從工業場所區位商數分析結果而言，製造業於各行政區之區位商數皆小於 1，顯示其並非本計畫區之重要產業；而營建工程業除中區以外，呈現較均勻分布之情況，較無法呈現其產業對於該區之重要性。

針對服務場所區位商數而言，本計畫針對分析結果採取前三高之區位商數作為該行政區之主要產業。中區以運輸及倉儲、金融及保險、強制性社會安全業、藝術娛樂及休閒服務業為主，顯見過去扮演交通轉運、臺中市金融中心的角色仍影響著中區；東區係過去的黑手仔堀，仍以批發及零售、運輸及倉儲業為大宗；南區則以專科、科學及技術服務業、教育業、醫療保健及社會工作服務業為主；西區以出版、影音製作、傳播及資通訊服務業、金融及保險業、強制社會性安全業、支援性服務業為主；北區以出版、影音製作、傳播及資通訊服務業、支援服

務業、醫療保健及社會工作服務業為主；西屯區以出版、影音製作、傳播集資通訊服務業、金融及保險業、強制性社會安全業、專科、科學及技術服務業為主；南屯區以不動產業、專科、科學及技術服務業、教育業為主；北屯區則以不動產業、支援服務業、教育業為主。

表 4-17 105 年底計畫區內各行政區工業場所區位商數分析表

行政區	計畫區內各行政區工業場所區位商數分析				
	礦業及 土石採取業	製造業	電力及 燃氣供應業	用水供應及 污染整治業	營建工程業
中區	(D)	0.04	(D)	(D)	0.24
東區	(D)	0.62	(D)	(D)	1.04
南區	(D)	0.44	(D)	(D)	1.41
西區	(D)	0.09	(D)	(D)	0.94
北區	(D)	0.08	(D)	(D)	1.05
西屯區	(D)	0.83	(D)	(D)	0.84
南屯區	(D)	0.77	(D)	(D)	1.13
北屯區	(D)	0.21	(D)	(D)	1.55

資料來源：本計畫彙整。

備註：(D)係因原始資料不陳示數值以保護資料，故無法進行區位商數分析。

表 4-18 105 年底計畫區內各行政區服務業場所區位商數分析表

行政區	服務業場所從業員工數(單位：人)											
	批發及 零售業	運輸及 倉儲業	住宿及 餐飲業	出版、 影音製 作、傳 播集資 通訊服 務業	金融及 保險 業、強 制性社 會安全 業	不動產 業	專科、 科學及 技術服 務業	支援服 務業	教育業	醫療保 健及社 會工作 服務業	藝術、 娛樂及 休閒服 務業	其他服 務業
中區	1.18	4.67	2.00	1.21	4.51	0.90	1.12	0.49	2.52	1.65	5.22	1.15
東區	1.52	2.34	1.19	0.42	0.48	0.83	0.86	0.88	1.29	0.84	1.46	1.32
南區	1.41	0.93	1.21	1.30	0.80	1.19	1.79	0.74	1.81	2.15	0.78	1.32
西區	1.20	1.09	1.72	4.60	3.10	1.85	2.49	3.02	1.03	0.92	1.00	1.07
北區	1.31	0.62	1.63	2.17	1.15	1.59	1.99	2.71	1.26	2.64	2.12	2.01
西屯區	1.09	0.99	1.23	1.44	1.42	1.60	1.47	1.01	0.74	1.06	1.41	0.83
南屯區	1.22	0.57	1.17	0.97	1.08	1.56	1.66	1.26	1.29	0.79	0.61	1.06
北屯區	1.43	1.04	1.36	1.52	1.39	1.59	1.54	2.91	1.68	0.85	1.47	1.37

資料來源：本計畫彙整。

備註：(D)係因原始資料不陳示數值以保護資料，故無法進行區位商數分析。

二、商圈及百貨業

(一) 商圈

「商圈」對臺中市的社會經濟發展助益良多、功不可沒，不但促進地方的進步，也讓民眾的生活更加便利。商圈的成立有一定的條件與限制，最基本的要求是商店必須連貫，才能創造聚集特色。除了享譽良久的「臺中十大商圈」外，在臺中市政府輔導下，業於 107 年成立第 12 個商圈「五金電料商圈」，以發揚「黑手仔掘文化」為其特色。

就臺中市 12 個商圈區位分析，除「逢甲商圈」位於西屯地區細部計畫區、「大坑商圈」位於大坑地區外，計有 10 個商圈位於本計畫區，可見本計畫區民生經濟相當發達，牽動社會大眾的食、衣、住、行、育、樂各層面，影響範圍廣泛。

表 4-19 臺中市商圈一覽表

商圈名稱	商圈特色	行銷活動主題
繼光街商圈	復古風味濃厚、歷史最悠久	原音重現、懷念古早味
自由商圈	臺中特產匯聚區域	「不給餅就搗蛋」、「裝神弄鬼」活動
電子街商圈	電子 3C 商品展售服務	電腦健診、電腦再生
精明一街商圈	具獨特歐洲風情、聚集名牌服飾店	抽獎、魔術表演
大隆商圈	瀟灑異國風味、充滿浪漫風情	供應異國餐飲，魅力四射舞動大隆、時尚沙龍
美術園道商圈	藝術人文濃厚、特色餐館林立	供應餐飲咖啡，美術情人夜、浪漫婚紗秀
天津路商圈	服飾聚集、引領潮流	以服裝取勝，曬衣節、手染 DIY
昌平商圈	特色皮鞋商圈	行在昌平、「好鞋對對碰」遊戲配對
一中商圈	青年學生聚集之地	青春街舞賽
五金電料商圈	東區在日據時期即聚集百餘家工廠，是中部早期五金、電子、電料相關產業集中區，因此形成著名的「黑手仔掘文化」	商圈因 107 年初成立，各項行銷活動仍屬規劃階段

資料來源：本計畫整理。

(二) 百貨業

臺中市百貨業的發展可溯自 45 年營運的「吉本百貨」，後改稱「龍心百貨」，開啓「站前商業主領核心區」的風雲史。58 年成立遠東百貨臺中分公司，將臺中市納入連鎖百貨業的一環。其後，財神百貨、永琦東急百貨、金沙百貨及第一廣場紛紛投入，營業範圍廣及中部區域，盛極一時。

因「站前商業主領核心區」百貨業興盛，吸引大量車潮，鄰近道路服務容量無法負荷，臺中市政府於 76 年宣布將自由路、中正路、中山路、成功路等交通要道改為單行道，以導引交通。但自 81 年中友百貨設立於三民路，及 84 年廣三 SOGO 百貨於中港路開幕後，逐漸吸納並轉移「站前商業主領核心區」百貨業人潮與營業額，臺中市商業版塊進行重組。又因 84 年衛爾康餐廳大火、88 年九二一震災的打擊，以及 89 年新光三越百貨於新市政中心專用區開幕的衝擊，「站前商業主領核心區」原有的百貨業紛紛歇業或轉型，作為百貨業龍頭的地位也就此畫下句點。

在此同時，空洞化的「站前商業主領核心區」雖已無百貨公司在此經營，卻有一批來自東南亞的移工在 90 年間默默進駐，並以第一廣場附近區域為主要據點，陸續有東南亞的店家聚集，也為此區域帶來異國風情與不同的發展動能。另外，在 99 年之際，日出集團亦購入宮原眼科醫院並進行改造，將已廢棄傾毀之建築物全面改建，並保留「宮原眼科」之名，改以販賣糕點、飲料、冰淇淋等，透過特色商店結合在地文化歷史之方式，打造與過往百貨業截然不同之經營型態。

表 4-20 臺中市「站前商業主領核心區」百貨業發展歷程一覽表

名稱	位置	經營情況	說明	備註
龍心百貨	中正路 80 號	<ul style="list-style-type: none"> • 45 年營運，舊稱吉本百貨。 • 87 年 12 月，誠品書店集團接手。 • 98 年 6 月，誠品書店龍心店結束營業。 • 100 年後陸續由星巴克、吉野家、丸龜製麵、大創百貨等少數櫃位進駐。 	頂樓設置遊樂園，其中，遊樂設施之一的「搖滾樂」(360 度旋轉)最具特色	核准設立日期： 73 年 06 月 27 日 異動日期： 94 年 12 月 23 日
遠東百貨	自由路二段 48 號	<ul style="list-style-type: none"> • 58 年 10 月成立遠東百貨臺中分公司 • 89 年 12 月 25 日結束營業。 	<ul style="list-style-type: none"> • 66 年 09 月因隔鄰失火而遭焚燬。 • 79 年 01 月 14 日受隔鄰綜合大樓火災波及 • 88 年 9 月 21 日因震災影響停止營業 	核准設立日期： 83 年 05 月 04 日 異動日期： 90 年 08 月 28 日
財神百貨	自由路二段 9 號	<ul style="list-style-type: none"> • 70 年 1 月開幕 • 77 年 5 月停止營業 	現改為竹舫百貨，經營鞋業以及連鎖超商。	核准設立日期： 70 年 01 月 31 日 異動日期： 77 年 05 月 03 日
永琦東急百貨	自由路二段 63 號	<ul style="list-style-type: none"> • 75 年 5 月臺中店開業 • 90 年 6 月臺中店停止營業 		核准設立日期： 75 年 05 月 31 日 異動日期： 89 年 06 月 15 日
金沙百貨	建國路 105 號之 1	<ul style="list-style-type: none"> • 原址為臺中花旗百貨公司，88 年改建成立金沙百貨大樓。 • 95 年 5 月由元邦集團承接，改名為神鑑大樓，預計規劃全國最大書城。 • 102 年由李方酒店管理集團接手，104 年更名為李方艾美酒店。 	<ul style="list-style-type: none"> • 頂樓設有旋轉餐廳，是臺中火車站前地標 • 94 年 2 月 27 日燒毀 • 李方艾美酒店，原定 109 年 3 月開幕，受新冠肺炎疫情影響暫緩 	

資料來源：本計畫整理。

註：表內年度均為民國年。

表 4-21 計畫區內百貨公司一覽表

名稱	位置	特色
中友百貨	臺中市北區 三民路三段 161 號	中友百貨自開幕以來，即以「快適生活的提案者」自我期許，提供廣大的消費者一購物休憩的舒適園地。除了一般服務項目外，極少數百貨公司才有的親子廁所、多功能廁所，育兒諮詢室/哺集乳室等，更顯現無微不至。
廣三 SOGO 百貨	臺中市西區 臺灣大道二 段 459 號	廣三 SOGO 百貨秉持「溫柔的笑容、熱情的態度、敏捷的服務」的原則，獨家引進迪士尼鐘，每個整點的時間，來自世界各國的可愛玩偶會唱著清亮活潑的「小小世界」歌曲迎接所有來廣三 SOGO 的嘉賓。
勤美誠品綠園道	臺中市西區 公益路 68 號	園區裡有兒童館、音樂館、誠品酒窖及各式主題餐題、精緻超市與多功能展演廳，並有超過百坪的誠品文具館、生活精品、設計師服飾配件，營造出最新創意時尚的氛圍。
大魯閣新時代 購物中心	臺中市東區 復興路四段 186 號	原為德先公司經營的「臺中德安購物中心」，2010 年 3 月更名為「MODE Mall 新時代購物中心」，定位為『運動休閒、生活風格』的提案者，強調以「運動娛樂、親子休閒、生活提案、美食購物」為主。
金典綠園道	臺中市西區 健行路 1049 號	臺中金典酒店係由勤美集團及太子建設兩家共同出資經營之五星級觀光酒店。全館各樓層之空間規劃設計皆別具風貌，以多樣化之風味料理為出發，結合服飾配件及生活雜貨，打造具有文創氛圍之複合式商場。
日曜天地 OUTLET	臺中市區 自由路二段 94 號	OUTLET 日曜天地，營業面積約 2,000 坪共計四層樓，進駐約 150 個 OUTLET 品牌以精品包袋、進口品牌及美式休閒為主，不定期舉辦各種主題挖寶活動，離臺中市火車站只要步行 10 分鐘，屬於都會型的 OUTLET 商場。

資料來源：臺中觀光旅遊網。

(三) 文創市集

文創市集為近年來興起之商業型態，屬於臺中市文創產業發展一個重要的展現舞臺，依據文化創意產業發展法對於文化創意產業之定義：「指源自創意或文化積累，透過智慧財產之形成及運用，具有創造財富與就業機會之潛力，並促進全民美學素養，使國民生活環境提升之產業」，以下表列數處較為有名之文創市集：

表 4-22 文創市集一覽表

市集名稱	市集地點	營業時間	市集特色
小蝸牛市集	審計新村	每月第三個周末，連休假日、不定期舉辦 10:00-17:00	友善小農、圖文創作、手作良物、小食飲物
好好手感微笑市集	審計新村	周末時段不定期舉辦 12:00-18:00	文創手作、個性雜貨、二手衣飾、手感飲食、藝文展演/展售
綠光計畫、范特喜文創聚落-Mini 市集	綠光計畫 2 樓廣場	不定期舉辦	手創設計、自創品牌、手作美食、懷舊古著、二手私物、舒活植栽、老物收藏
道禾共好文化生活市集	道禾六藝文化館/臺中刑務所演武場	周末時段不定期舉辦	以生活、自然、原創、人文、文化為主題，不定期有不同市集
小本市集 Little Vendors	文化部文化資產園區	每月第二個周末 11:00-18:00	以小本經營的理念創造出小本市集
揪揪市集	文化部文化資產園區	周末時段不定期舉辦 10:00-17:00	設計養成、傳統淬鍊、精神餵食、美味犒賞、生活灌溉
犁市集	南屯里活動中心前	不定期舉辦	二手、文創、小農與手作活動
小森市集 Komori	精明一街	每月第二個週日	人文農創

資料來源：本計畫整理。

(四) 旅館業

臺中市旅館業住房率以觀光旅館而言，約在 70%左右較無明顯成長或下降之趨勢；而一般旅館約介於 40%-55%之間，自 99 年至 103 年間逐年成長，103 年後又微幅下降，近 4 年一般旅館之住房率皆維持在 50%以上。

臺中市旅館業家數以觀光旅館而言，因其申請門檻較高，自 99 年至 107 年僅增加 2 家；而一般旅館家數自 99 年至 101 年呈現微幅下降，而自 102 年以後則呈現逐年攀升，至 108 年一般旅館家數已達 402 家。

近年來因市府政策使諸多重大建設及投資集中於中區，且其本身擁有豐富人文歷史之風采，為眾多文創旅館開業、投資之首選，以下表列近年來較有名氣與特色之文創旅館。

表 4-23 縣市合併後臺中市旅館業發展概況一覽表

年份	觀光旅館家數	房間數	住房率	一般旅館家數	房間數	住房率
99	6	1,425	69.84%	327	13,474	42.19%
100	7	1,479	71.46%	320	13,348	45.89%
101	7	1,473	76.23%	318	14,222	48.99%
102	8	1,673	68.61%	322	14,995	47.40%
103	8	1,673	70.07%	333	15,943	53.10%
104	8	1,673	68.28%	350	17,353	52.35%
105	8	1,673	69.18%	366	18,497	50.52%
106	8	1,673	67.89%	386	19,596	51.65%
107	8	1,673	61.63%	397	20,440	50.26%
108	8	1,673	64.23%	402	21,126	55.02%

資料來源：交通部觀光局旅館業相關統計。

表 4-24 中區文創旅館一覽表

文創旅館名稱	地址	特色
綠柳町文旅	臺中市中區中山路 55 號	其命名因位於柳川及綠川之間而來，又因位於電子街之故，以電路板作為旅店設計風格
1969 藍天飯店 Blue Sky Hotel	臺中市中區市府路 38 號	以「歷史文化、經典情調、工業風格的適居性」，作為 1969 BlueSky 的原生 DNA
紅點文旅 Red Dot Hotel	臺中市中區民族路 206 號	原為銀河大飯店，以人文創意、帶點幽默，像家的設計樂園，有趣、好玩、又好住，沾染著美好為其設計主軸
荊桐花文創微旅	臺中市中區臺灣大道一段	以 1956 年的臺中市舊城區歷史背景，衍

文創旅館名稱	地址	特色
	141 巷 11 號	化歷史的傳統旅店
SOF Hotel - 植光花園酒店	臺中市區光復路 52 號	由紐西蘭國際級建築師事務所 FearonHay 操刀，以叢林廢墟之概念將 50 年老屋翻修改造
新盛橋行旅 Shin Set Bashi Hotel	臺中市區中山路 26 號	採用綠川上日本時代新盛橋的名稱為名，藉由老屋改造重生的旅店
過來旅店 P & F Hotel	臺中市區市府路 101 號	以過去與未來元素作為結合之設計旅店，融合中去過去的歷史作為其設計主題

資料來源：本計畫彙整。

公開展覽草案僅供參考



圖 4-9 商圈及百貨業分布示意圖

資料來源：本計畫繪製。

第三節 使用現況

壹、建物使用

依照本計畫土地使用現況調查結果，計畫區土地使用類別可分為純住宅、住商、純商業、工業、農業、宗教、醫院、市場、機關、學校、社教、社福、停車場、車站、文化休憩、倉庫、興建中、閒置、加油站及其他等 20 種類別，其中住宅、住商及商業等使用為計畫區內最主要之使用，其分布亦最廣，其他如學校、機關、停車場、醫院等使用與分布大致與土地使用分區相符。

一、純住宅使用

計畫區內作純住宅使用之型態約有 681.93 公頃，佔計畫區內建築投影面積的 44.77%，其型態概略可分為獨棟、雙併、連棟、社區型集合式住宅簇群及公寓型集合式住宅大樓，其特色為純作居住使用，其區位主要位於次要道路及出入道路沿線街廓內。



二、住商使用

計畫區內作住商混合大樓及店舖式住宅使用之型態約有 467.16 公頃，佔計畫區內建築投影面積的 30.67%，其形態包含沿路透天、住商混合大樓；多位於主要道路、商圈沿街面或商業區街廓內。



三、純商業使用

計畫區內作純商業使用之型態約有 136.47 公頃，佔計畫區內建築投影面積的 8.96%，其型態概略可分為連棟式商業使用、臨時性商業空間、大型賣場空間、辦公及商業大樓等型態；多位於主要道路沿街面或商業區街廓內。



表 4-25 計畫區內建物使用現況面積彙整表

項次	使用別	建築物數量(棟)	面積(公頃)	比例(%)
1	住宅使用	90,571	681.93	44.77
2	住商使用	41,581	467.16	30.67
3	商業使用	7,089	136.47	8.96
4	工業使用	2,327	39.52	2.59
5	農業使用	8	0.26	0.02
6	宗教使用	1,014	13.33	0.87
7	醫院使用	221	6.32	0.41
8	市場使用	939	14.61	0.96
9	機關使用	892	24.78	1.63
10	學校使用	2,131	78.81	5.17
11	社教使用	137	7.02	0.46
12	社福使用	338	5.98	0.39
13	停車場使用	299	5.46	0.36
14	車站使用	6	0.07	0.00
15	文化休憩使用	203	5.07	0.33
16	倉庫使用	276	4.29	0.28
17	興建中	354	13.41	0.88
18	閒置建築	1,841	16.77	1.10
19	加油站使用	96	1.92	0.13
20	其他使用	10	0.11	0.01
合計		150,333	1,523.29	100.00

資料來源：本計畫調查統計，調查時間民國 107 年 8 月。備註：本表面積係建物投影面積。

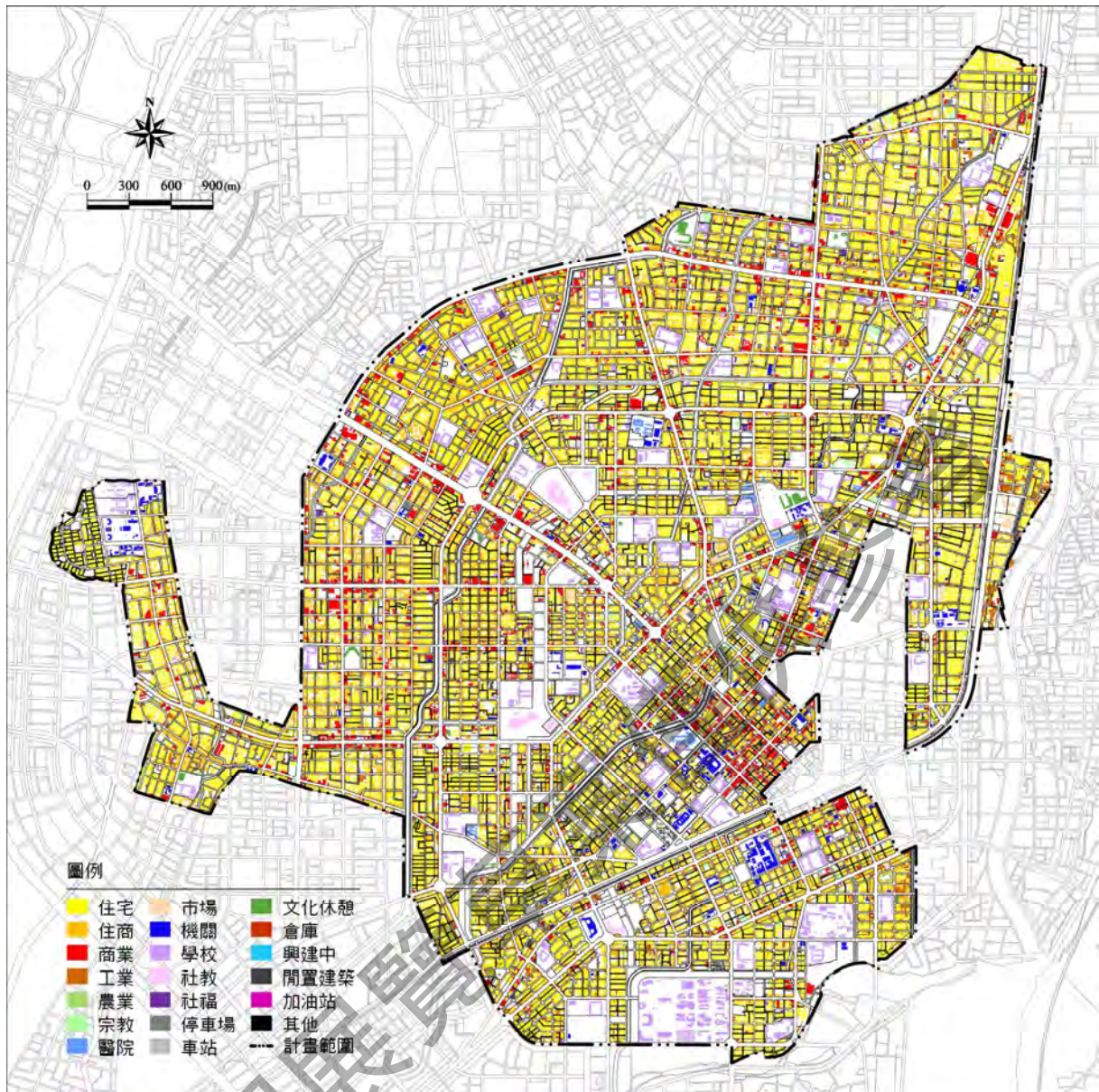


圖 4-10 建物使用現況示意圖

資料來源：本計畫繪製。

貳、建築樓層及結構

一、建築樓層

計畫區內之建築物樓層以 1~5 層最多，達 13.7 萬棟，面積約 1,191.53 公頃，占整體建築投影面積的 78.22%。另依據建築技術規則，高度在 50 公尺或 16 層以上之建築物視為高層建築，計畫區內高層建築約 1,404 棟，面積約 47.35 公頃，占整體建築物面積約 3.11%。

二、建築結構

計畫區內之建築物結構以鋼筋混凝土最多，達 10.8 萬棟，面積約 1,204.90 公頃，占整體建築投影面積的 79.10%，以現在之建築結構而言，應較無因火災而造成都市大火蔓延之問題。

表 4-26 計畫區內建物樓層數面積彙整表

樓層數	建築物數量(棟)	面積(公頃)	比例(%)
1~5 層樓	137,377	1,191.53	78.22
6~10 層樓	8,495	178.89	11.74
11~15 層樓	2,703	92.12	6.05
16~20 層樓	832	26.81	1.76
21~25 層樓	396	13.02	0.85
26~30 層樓	126	4.54	0.30
31 層樓以上	50	2.98	0.20
興建中	354	13.41	0.88
合計	150,333	1,523.29	100.00

資料來源：本計畫調查統計，調查時間民國 107 年 8 月。備註：本表面積係建物投影面積。

表 4-27 計畫區內建物結構面積彙整表

結構	建築物數量(棟)	面積(公頃)	比例(%)
磚造	13,453	136.44	8.96
木造	4	0.15	0.01
金屬造	13,329	93.59	6.14
鋼筋混凝土	108,463	1,204.90	79.10
臨時性建物	14,730	74.80	4.91
興建中	354	13.41	0.88
合計	150,333	1,523.29	100.00

資料來源：本計畫調查統計，調查時間民國 107 年 8 月。備註：本表面積係建物投影面積。

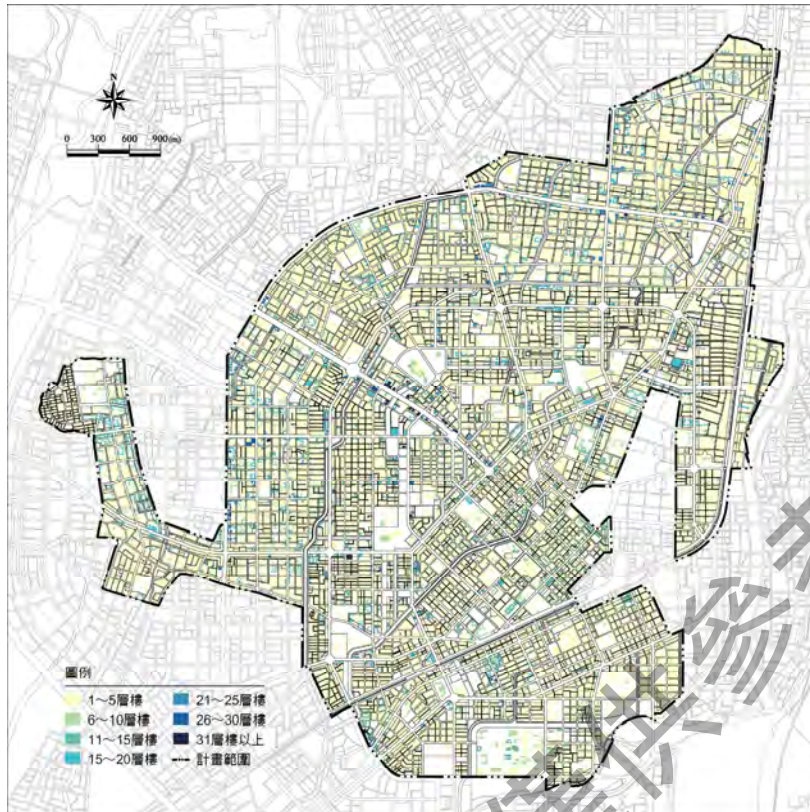


圖 4-11 建物樓層數分布示意圖

資料來源：本計畫繪製。

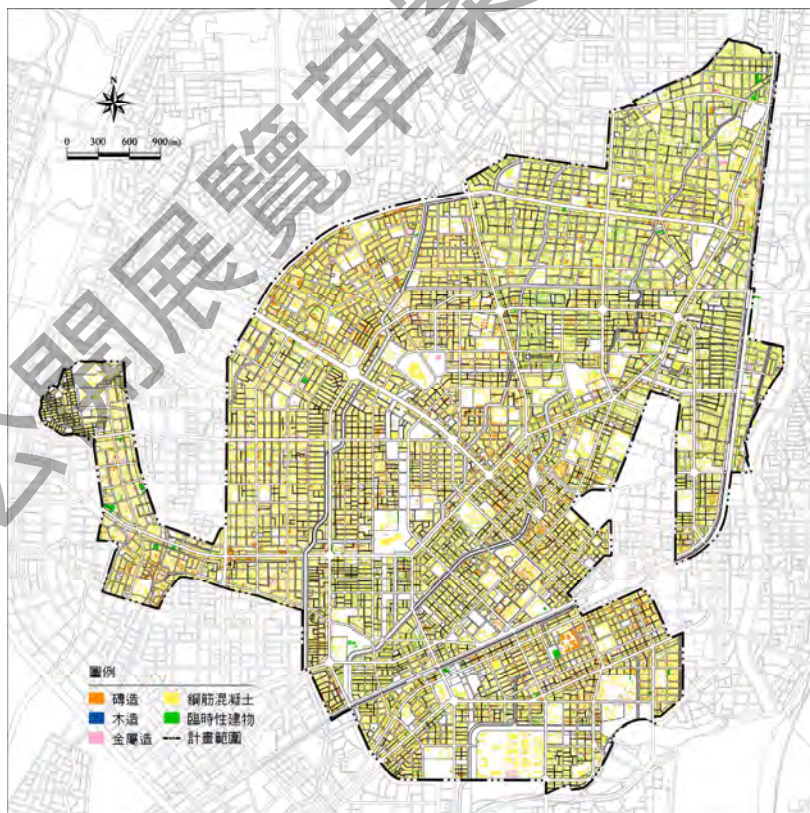


圖 4-12 建物結構分布示意圖

資料來源：本計畫繪製。

參、建築密度

為實際反映真實建築密度發展情況，本計畫以街廓為單元、街廓面積為分母、街廓單元內建築投影面積為分子，作為計算各街廓單元建築密度之基礎，由計算成果可發現，建築密度超過 80%者多位於西屯區、北屯區、中區及南區，顯見該些區域除了依照建蔽率建築之合法建築外，仍多有往外增建或搭建臨時建築物之情形。

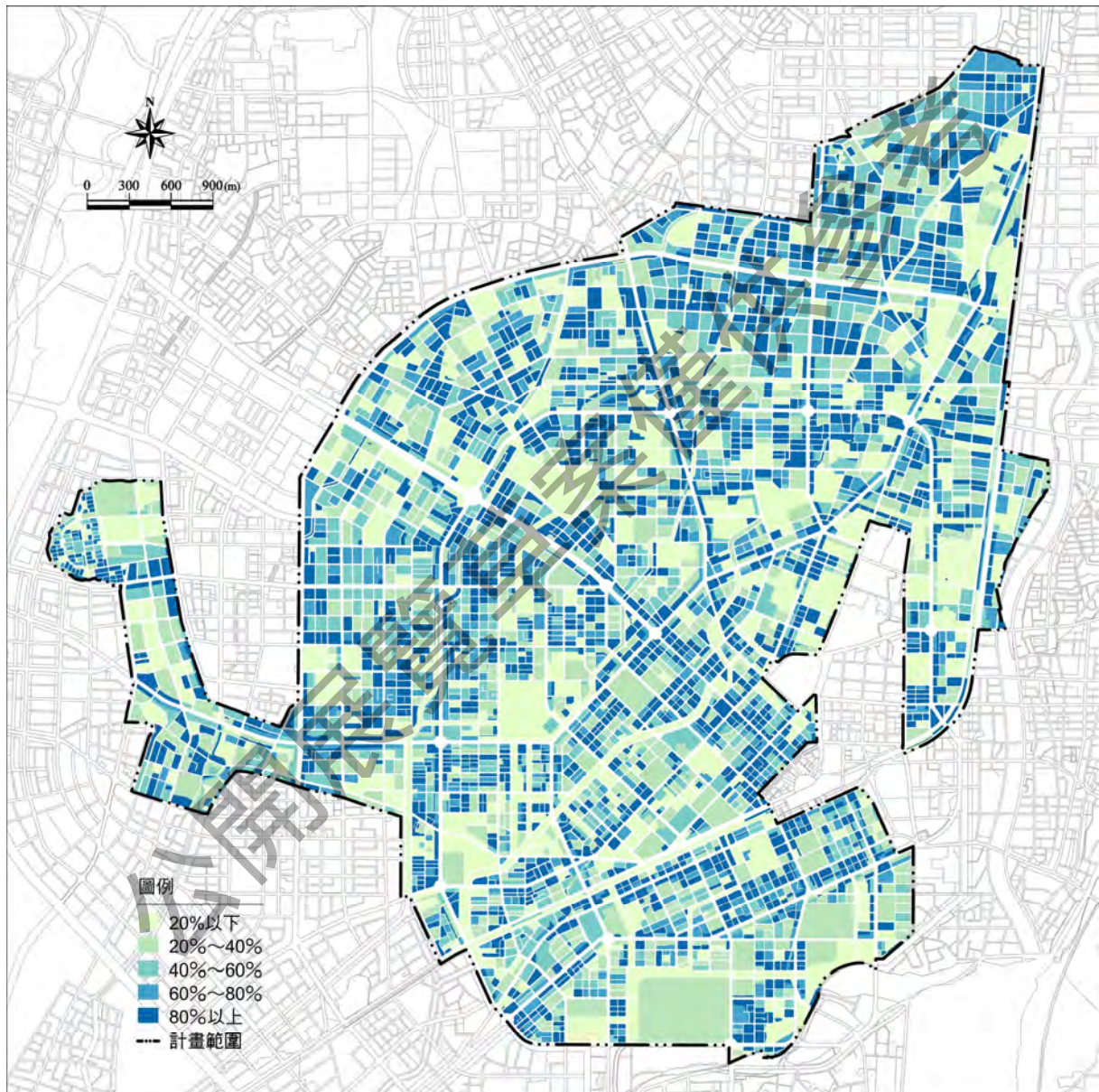


圖 4-13 建築密度分布示意圖

肆、容積分布情形

一、計畫容積分派情形

計畫區內可供居住發展之土地使用分區為住宅區及商業區，於現行計畫中住宅區分成住 2、住 3、住 3-1、住 5、甲類、乙類、丙類等 7 種容積等級，容積率依序為 220%、280%、270%、400%、580%、320%、180%；商業區分為商 1、商 2 及商 2-1、商 3 及商 3-1、商 4 等 4 種容積等級，容積率依序為 280%、350%、420%、500%。

現行計畫對於住宅及商業細分區之劃分及容積管制，係於 92 年舊市區細部計畫第一次通盤檢討時所訂定，當時主要考量公共設施及道路系統之服務水準劃設，面臨大型開放空間或主要道路之街廓，賦予較高之使用強度。商業區之細分，除將原路線型商業區配置為商 1 外，非路線型商業區面臨 20 公尺（含）以上計畫道路者配置為商 2，商 3 部分則於 86 年主要計畫（第二次通盤檢討）另案辦理商業區通盤檢討時，依將兩側面臨 30 及 40 公尺以上之道路者變更為商 3，自此臺中市商業區之佈局除火車站前中心商業區與主要幹道線狀發展之商業區外，更增加了因應鄰里單元或地方發展之需求，而配置的點狀或塊狀的商業區塊。

計畫區之計畫容積分布主要以舊市區中心商業區為核心，並以臺灣大道做為最主要軸線，輔以數條主要道路如建成路、忠明南路、進化北路...等，整體計畫容積發展軸線呈現沿路放射狀發展，並於各重要節點附近產生數個節點，諸如：文心路與公益路交叉口、文心路與臺灣大道交叉口、文心路與中清路交叉口、文心路與崇德路交叉口..等重要節點。

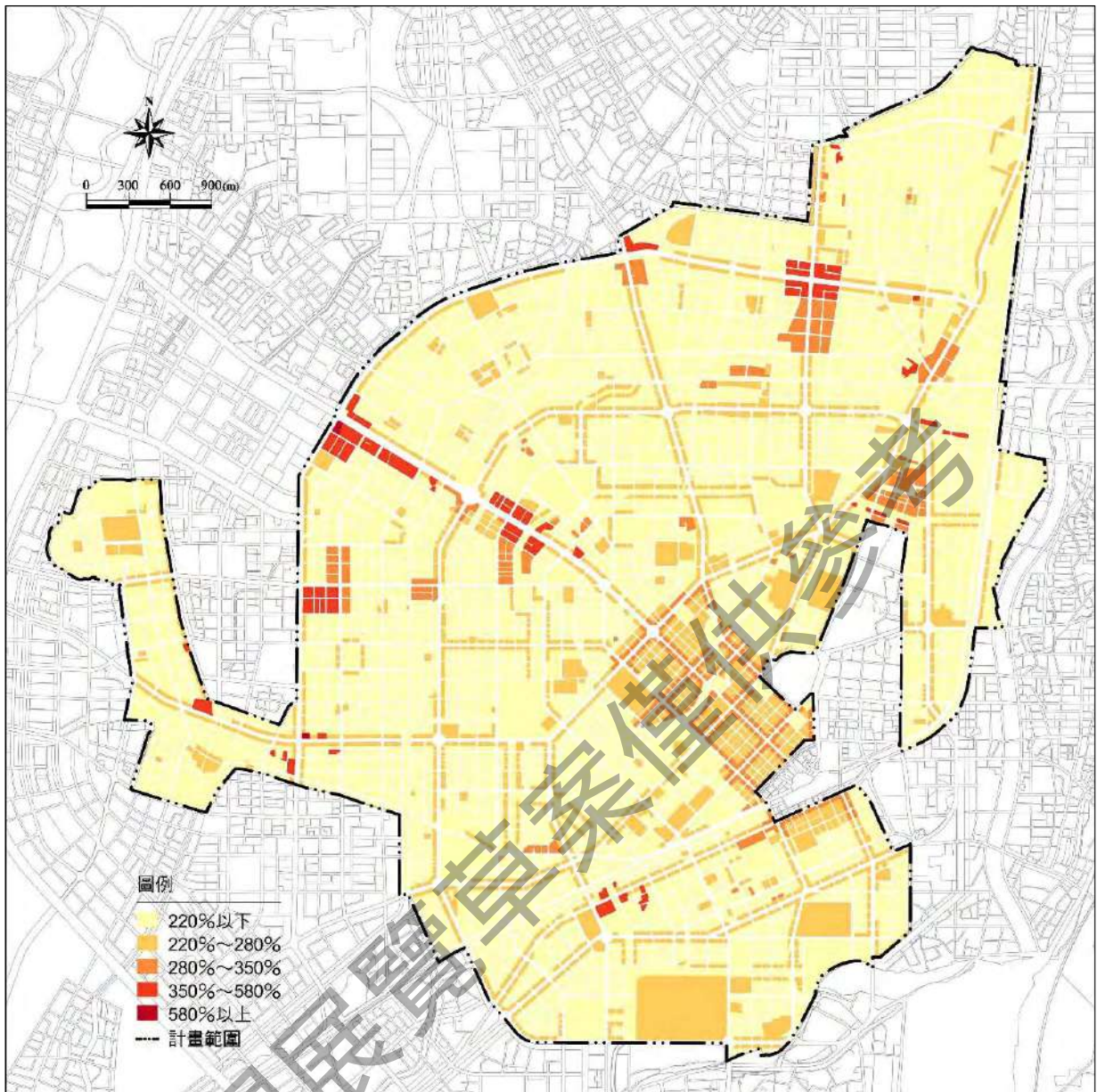


圖 4-14 計畫容積分布圖

資料來源：本計畫繪製。

二、現況容積發展情況

在 92 年實施容積管制之前，俗稱「建蔽率時代」，建築物興建之高度皆依其臨接路寬度或永久性空地之深度而決定，前述沿主要幹道兩側之區塊，面臨路寬動輒 30、40 米以上，故於「建蔽率時代」所建造之超高層建築物不在少數，最具代表性者為亞緻大飯店之國泰金融大樓，高達 47 樓且面臨綠園道之寬廣開放空間，儼然形成地方之主要地標。

表 4-28 實施容積率前計畫區內高樓層指標性建案整理表

建案名稱	樓層高度 / 取得建照時間	路段
新安世紀金龍大樓	28 樓 / 77 年	臺灣大道旁
寰宇實業大廈	32 樓 / 77 年	臺灣大道旁
龍邦世貿大樓	37 樓 / 77 年	臺灣大道旁
中港通商大樓	25 樓 / 76 年	臺灣大道旁
林鼎高峰	33 樓 / 84 年	臺灣大道旁
臺灣國寶	25 樓 / 83 年	臺灣大道旁
國泰金融大樓	47 樓 / 79 年	英才路旁

資料來源：本計畫彙整。

為了解現況容積發展情況，本計畫以各街廓為單元，以街廓單元內建物投影面積乘以樓高後，再除以免計容積參數 1.5，公式如下：(建物投影面積×樓層數÷免計容積參數 1.5，考量免計容積部分約為法定容積 30%~80%左右，暫以 1.5 作為免計容積參數)。

以此公式計算獲得之現況容積，再與計畫容積相比，分析結果顯示，實際建築符合計畫容積之街廓數約占 56%，超過計畫容積約占 44%，其中大於計畫容積 2 倍者約占 22%。詳見圖 4-15、圖 4-16。

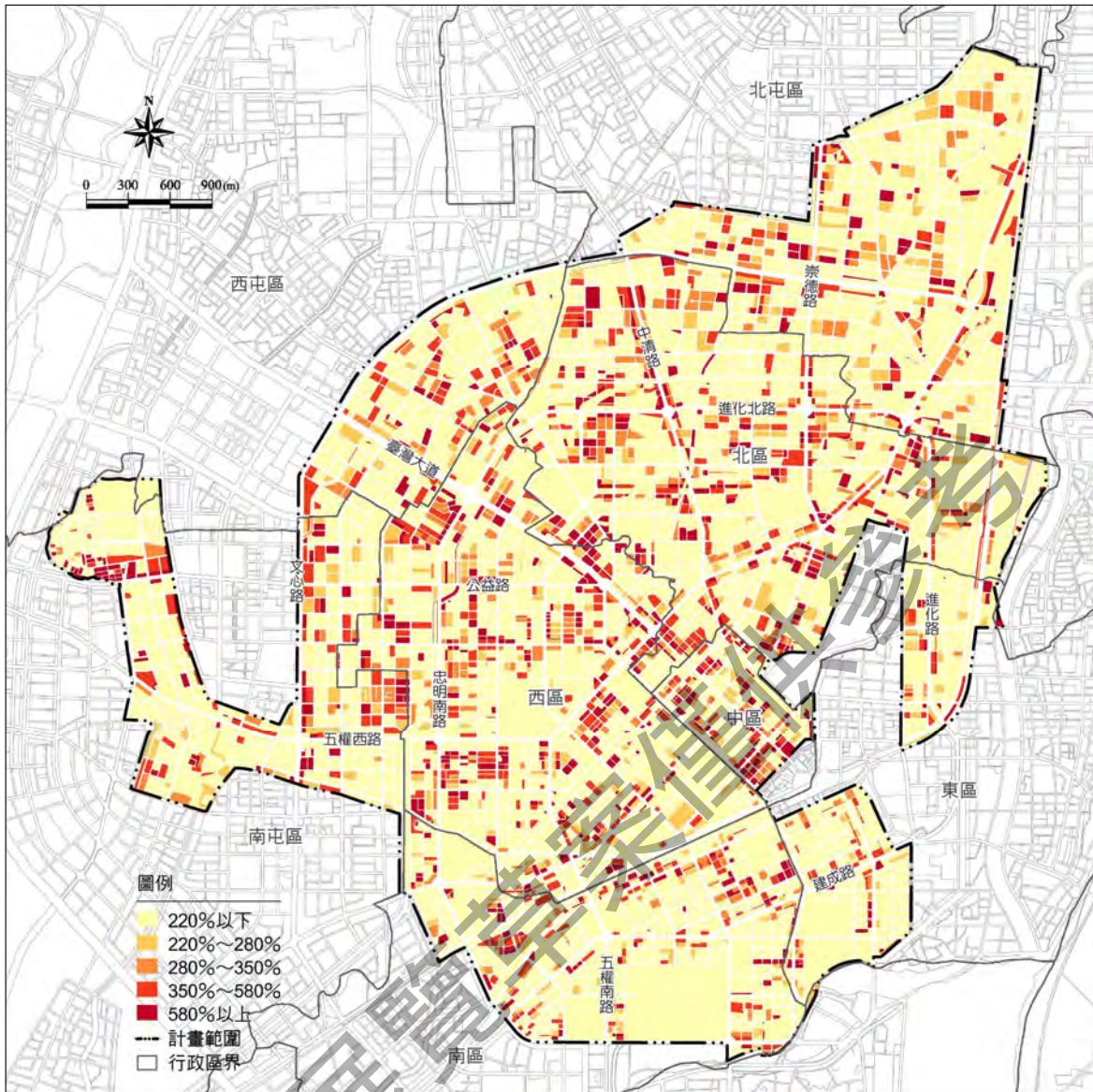


圖 4-15 現況容積分布圖

資料來源：本計畫繪製。

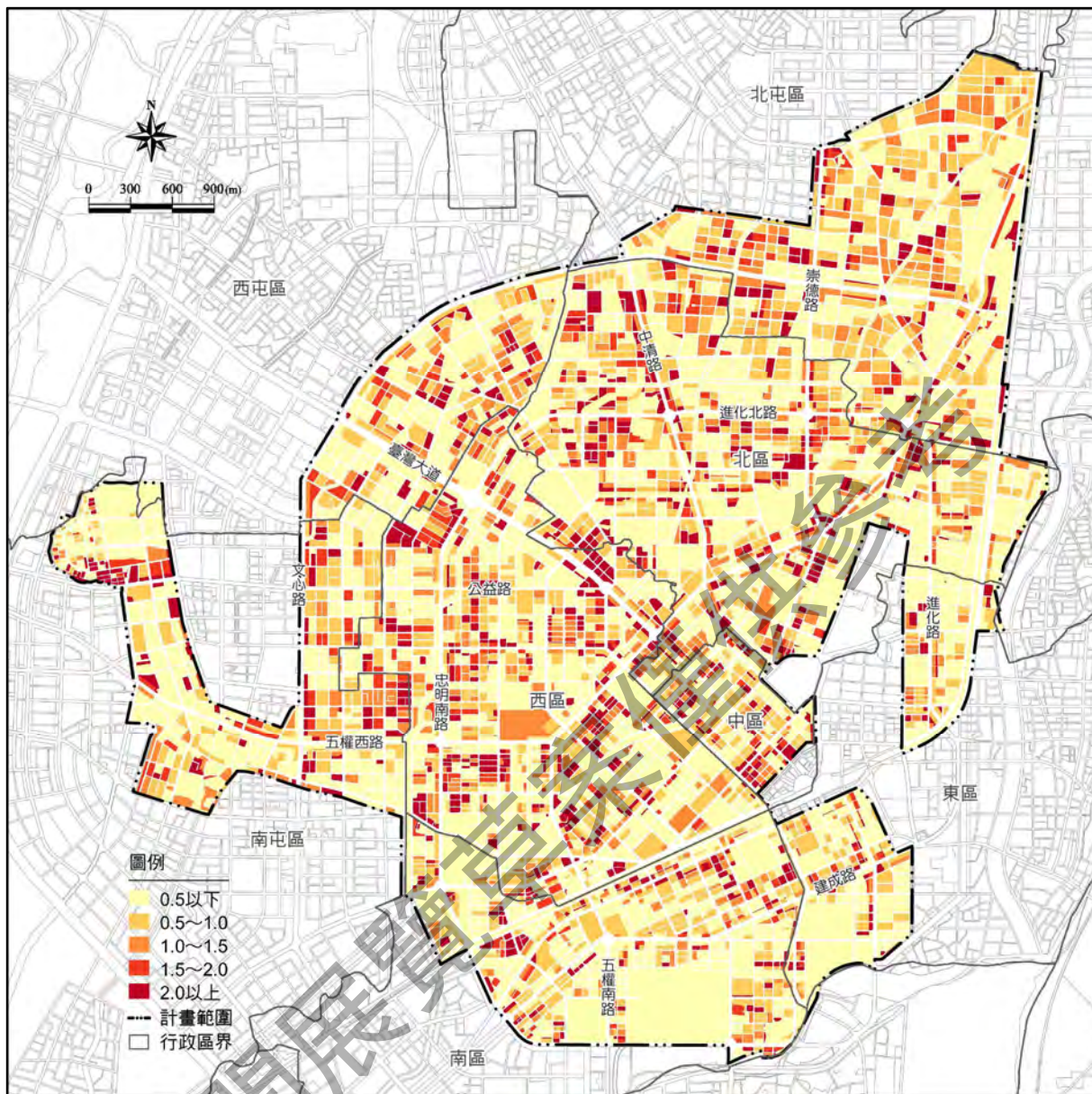


圖 4-16 現況容積與計畫容積比值分布圖

資料來源：本計畫繪製。

三、容積移轉情形

「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」自 94 年 6 月 30 日發布實施以來，截至 106 年，核准申請案計有 110 件，申請送出基地面積共約 74,305 平方公尺，核准移入容積量合計為 217,581 平方公尺。

另為配合現行土地開發方式之多樣性，基於行政行為公平原則及辦理容積移轉所應考量的原則性規定基礎上，臺中市政府於 107 年 6 月 12 日公告修正「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點第六點、第十八點」，調降接受基地面臨路寬 15 公尺之規定為 8 公尺，並增修臨接 8 公尺以上未達 12 公尺的基地，可移入容積量為基準容積的 10%；臨接 12 公尺以上未達 15 公尺的基地，可移入容積量為基準容積的 15%。

容積移轉接受基地多位於西區、北區及南屯區內，原屬臺中市較早期之發源地如中區、南區、東區，其核准移入容積量相對稀少，中區僅有一件容積移入案件。

容積移轉分布情形如圖 4-17，本計畫區內容積移轉之分布情形呈現較無計畫性之分布，多隨市場之需求而移動，其中近期之容積移轉建案最具代表性者為五權西路一段與五權西六街交叉口之富邦天空樹，為樓高 146.3 公尺，地上 39 層、地下 4 層之超高大樓。

表 4-29 本計畫區容積移轉核准案件統計一覽表

行政區	核准案件數	核准移入容積量 (M ²)	送出基地面積 (M ²)	公告現值 (元)	公告現值 (萬元)
東區	3	3,063	724	27,785,189	2,779
西區	33	60,871	23,418	802,840,806	80,284
南區	5	6,304	1,117	60,944,049	6,094
北區	22	54,775	15,165	516,738,186	51,674
中區	1	822	161	5,573,000	557
西屯區	9	16,857	9,526	279,827,757	27,983
南屯區	29	51,254	18,970	574,413,286	57,441
北屯區	8	23,635	5,224	184,960,100	18,496
合計	110	217,581	74,305	2,453,082,373	245,308

資料來源：歷年容積移轉核准案件(統計時間：94 年 12 月~106 年 12 月)，臺中市政府都市發展局。

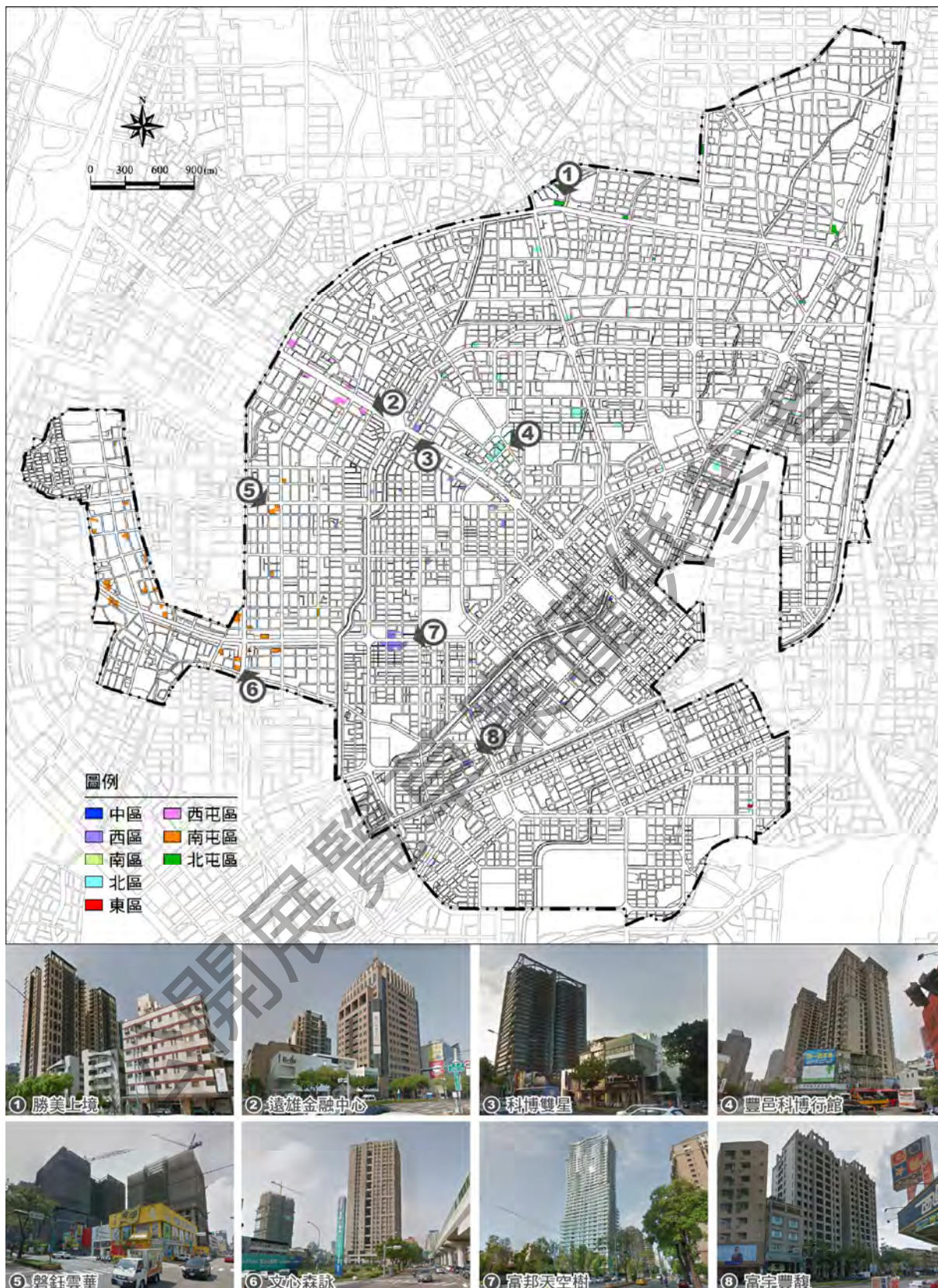


圖 4-17 容積移轉入基地分布示意圖

資料來源：本計畫繪製。

第四節 公共設施

壹、公共設施分布與開闢情形

計畫區內之公共設施用地共計 501 處，本計畫區為臺中市較早發展地區，且各項都市機能皆已發展成熟，大型公共設施多已開闢完成，而未開闢的公共設施則以公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場、市場、廣場、停車場等鄰里性公共設施及交通用地與部分道路用地為主，公共設施開闢之空間分布情形詳圖 4-18。

表 4-30 公共設施暨開闢情形概要表

公共設施項目	處數	計畫面積 (公頃)	比例 (%)	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)
文大用地	4	53.65	4.04	53.65	100.00
文高用地	6	29.09	2.19	29.09	100.00
文中用地	17	53.01	3.99	53.01	100.00
文小用地	35	87.70	6.60	85.69	97.71
社教機構用地	7	12.55	0.94	12.55	100.00
社會福利設施用地	2	0.80	0.06	0.00	0.00
公園用地	42	80.15	6.03	74.03	92.36
兒童遊樂場用地	85	15.88	1.19	13.27	83.56
公園兼兒童遊樂場用地	3	0.70	0.05	0.19	27.14
公園兼道路用地	1	0.05	0.00	0.05	100.00
園道用地	1	37.85	2.85	37.85	100.00
園道用地兼作排水道使用	1	0.23	0.02	0.23	100.00
綠地、綠帶	50	12.81	0.96	12.60	98.36
綠地用地兼作排水道使用	1	2.84	0.21	2.84	100.00
綠帶兼廣場用地	1	0.11	0.01	0.11	100.00
體育場用地	1	3.67	0.28	3.67	100.00
停車場用地	68	15.31	1.15	13.43	87.70
廣場用地	15	1.68	0.13	1.46	86.91
廣場兼停車場用地	17	2.15	0.16	2.15	100.00
市場用地	41	15.80	1.19	14.83	93.86
交通用地	2	1.35	0.10	1.35	100.00
加油站用地	5	0.73	0.05	0.72	98.63
機關用地	51	32.88	2.47	28.94	88.02
郵政用地	12	2.34	0.18	2.28	97.44
電力用地	5	1.86	0.14	1.86	100.00

公共設施項目	處數	計畫面積 (公頃)	比例 (%)	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)
自來水事業用地	1	0.77	0.06	0.77	100.00
車站用地	1	3.02	0.23	3.02	100.00
殯儀館用地	1	2.00	0.15	2.00	100.00
醫療衛生機構用地	2	5.72	0.43	5.72	100.00
變電所用地	5	1.30	0.10	1.30	100.00
排水道用地	1	55.81	4.20	55.81	100.00
排水道用地兼作道路使用	1	0.06	0.00	0.06	100.00
鐵路用地	1	5.89	0.44	5.89	100.00
鐵路用地兼作園道使用	1	8.68	0.65	8.68	100.00
鐵路用地兼作道路使用	1	4.76	0.36	4.76	100.00
鐵路用地兼作排水道使用	1	0.03	0.00	0.03	100.00
捷運系統用地	8	1.50	0.11	1.50	100.00
捷運系統用地兼作排水道使用	1	0.22	0.02	0.22	100.00
捷運系統用地兼作道路使用	1	0.33	0.02	0.33	100.00
捷運系統用地兼作鐵路使用	1	0.00	0.00	0.00	100.00
道路用地(含人行步道)	1	774.35	58.24	750.84	96.96
總計	501	1329.63	100.00	1286.78	96.78

資料來源：本計畫調查統計，調查時間民國 107 年 7 月。

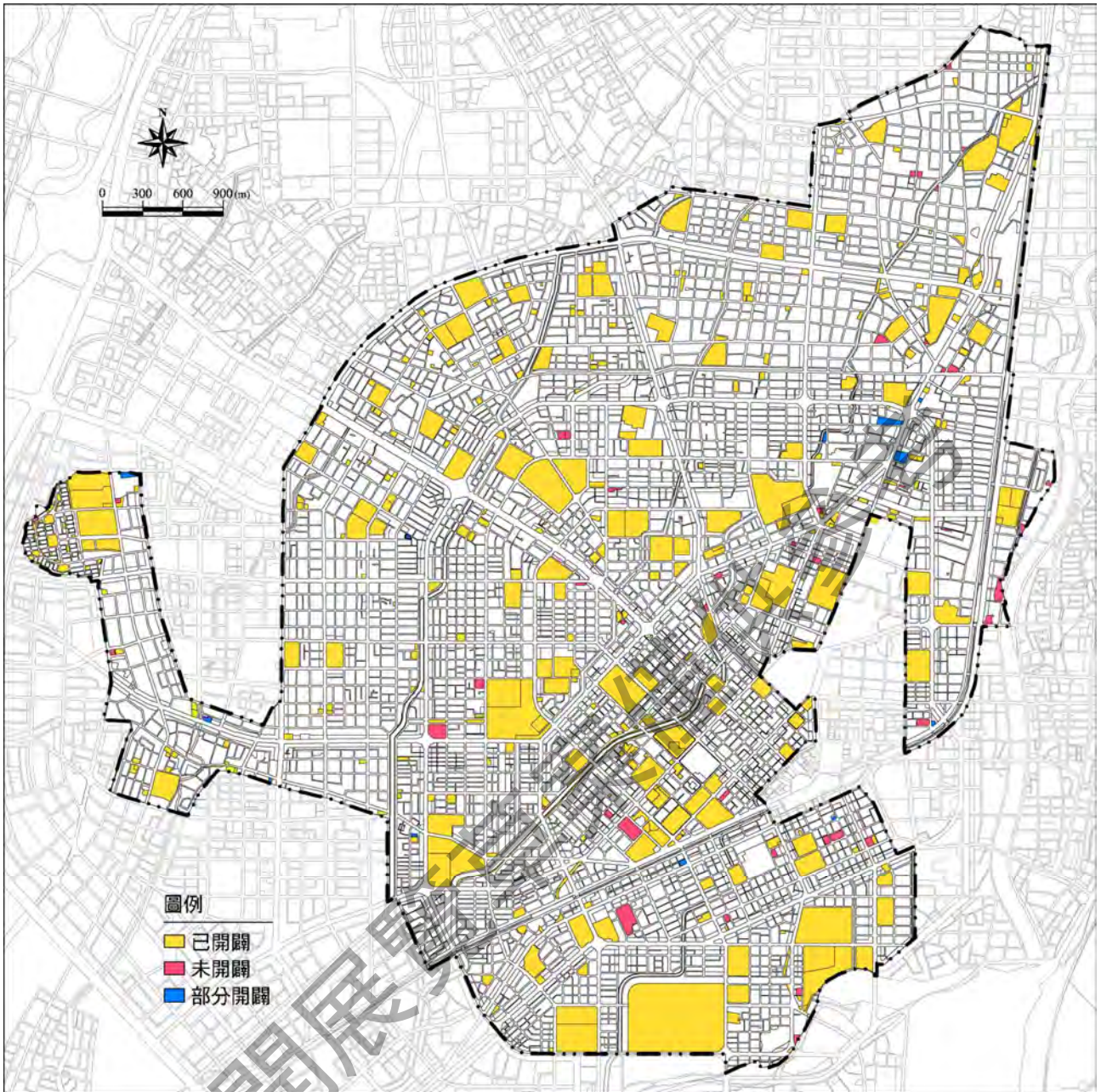


圖 4-18 公共設施開闢情形示意圖

資料來源：本計畫繪製。

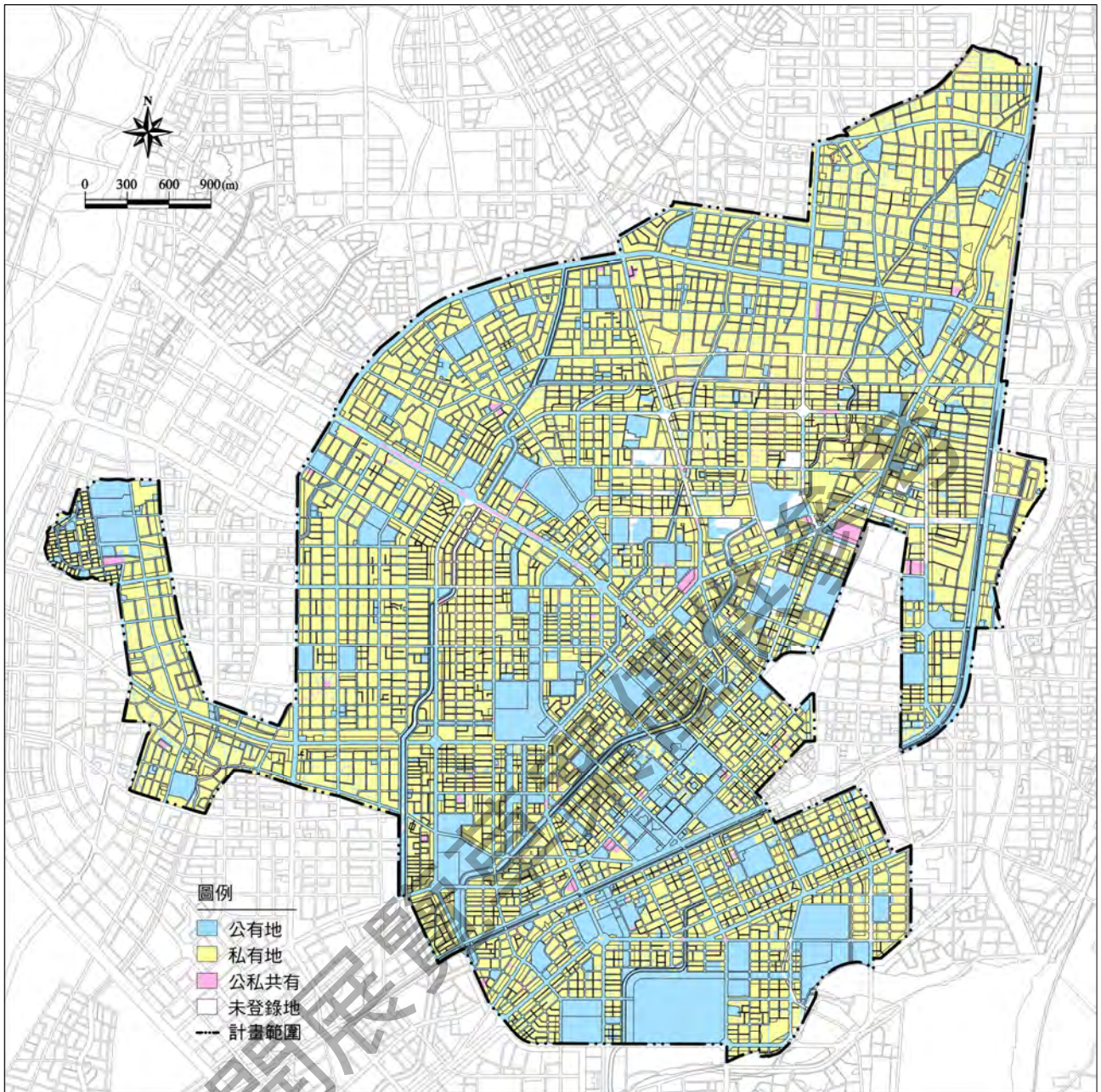


圖 4-19 土地權屬分布示意圖

資料來源：本計畫繪製。

表 4-31 計畫區公共設施用地開闢情況一覽表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	權屬情形	開闢狀況	使用現況	備註
文大 用地	文大 1	5.15	公有	已開闢	臺中科技大學	
	文大 2	9.10	公有	已開闢	臺中教育大學	
	文大 3	38.44	部分公有	已開闢	中興大學(部分)	
	文大 9	0.95	公有	已開闢	臺中科技大學中護健康學院	
文高 用地	文高 5	6.03	公有	已開闢	臺中一中	
	文高 6	2.10	公有	已開闢	臺中家商	
	文高 7	10.64	公有	已開闢	中興大學附屬臺中高 級農業職業學校	
	文高 9	4.60	部分公有	已開闢	臺中二中	
	文高 10	2.05	公有	已開闢	臺中女中	
	文高 13	3.67	公有	已開闢	文華高中	
文中 用地	文中 12	4.70	公有	已開闢	北新國中	
	文中 13	1.95	公有	已開闢	三光國中	
	文中 14	2.40	公有	已開闢	崇德國中	
	文中 21	2.33	公有	已開闢	立人國中	
	文中 22	3.39	公有	已開闢	五權國中	
	文中 23	1.16	公有	已開闢	居仁國中	
	文中 27	2.76	公有	已開闢	中山國中	
	文中 28 (兼供 完全中學使用)	4.04	公有	已開闢	忠明中學	
	文中 29	2.62	公有	已開闢	漢口國中	
	文中 30	5.25	公有	已開闢	向上國中	
	文中 31	2.30	公有	已開闢	四育國中	
	文中 32	4.12	公有	已開闢	崇倫國中	
	文中 39	2.44	公有	已開闢	大業國中	
	文中 45	4.07	公有	已開闢	黎明國中	
	文中 53	2.74	公有	已開闢	曉明女中	
	文中 54	3.98	公有	已開闢	東峰國中	
文中 55	2.78	公有	已開闢	光明國中		

項目	編號	計畫面積 (公頃)	權屬情形	開闢狀況	使用現況	備註
文 小 用 地	文小 4	1.47	公有	已開闢	僑孝國小	
	文小 13	2.15	公有	已開闢	松竹國小	
	文小 15	1.20	公有	已開闢	四維國小	
	文小 16	2.00	公有	已開闢	文昌國小	
	文小 18	1.69	公有	已開闢	省三國小	
	文小 19	3.00	公有	已開闢	力行國小	
	文小 20	4.04	公有	已開闢	進德國小	
	文小 22	2.52	公有	已開闢	大智國小	
	文小 23	2.76	公有	已開闢	臺中國小	
	文小 24	2.96	公有	已開闢	北屯國小	
	文小 27	1.79	公有	已開闢	立人國小	
	文小 28	1.83	公有	已開闢	文心國小	
	文小 29	2.45	公有	已開闢	賴厝國小	
	文小 30	3.02	公有	已開闢	健行國小	
	文小 31	2.60	公有	已開闢	太平國小	
	文小 32	3.24	公有	已開闢	篤行國小	
	文小 33	1.33	公有	已開闢	光復國小	
	文小 34	1.82	公有	已開闢	臺中教育大學附設實驗國小	
	文小 35	3.63	公有	已開闢	大同國小	
	文小 36	3.47	公有	已開闢	忠孝國小、臺中市教師研習中心	
	文小 37	3.59	公有	已開闢	國光國小	
	文小 38	2.01	部分公有	未開闢	建物、草地	已納公設專檢
	文小 43	1.67	公有	已開闢	重慶國小	
	文小 44	1.76	公有	已開闢	大仁國小	
	文小 46	3.16	公有	已開闢	忠明國小	
	文小 47	1.75	公有	已開闢	中華國小	
	文小 48	3.01	公有	已開闢	中正國小	
	文小 49	1.59	公有	已開闢	忠信國小	
	文小 51	3.49	公有	已開闢	大勇國小	
	文小 63	1.85	公有	已開闢	東興國小	
文小 64	2.06	公有	已開闢	大新國小		
文小 68	3.78	公有	已開闢	黎明國小		
文小 71	3.36	公有	已開闢	南屯國小、南屯運動中心		
文小 82	1.70	公有	已開闢	何厝國小		
文小 84	3.95	公有	已開闢	信義國小		

項目	編號	計畫面積 (公頃)	權屬情形	開關狀況	使用現況	備註
社教機 構用地	社教 6	8.85	公有	已開關	自然科學博物館	
	社教 7	0.27	公有	已開關	孫立人將軍紀念館	
	社教 8	2.16	公有	已開關	國立公共資訊圖書館	
	細社教 1	0.39	公有	已開關	臺中原刑務所演武場	
	細社教 2	0.36	公有	已開關	一德洋樓	
	細社教 3 (附註 12)	0.33	公有	已開關	臺中文學館	
	細社教 4	0.21	公有	已開關	北屯新村眷村文化館	
社會福 利設施 用地	社福 1	0.53	公有	未開關	閒置建築、草地	
	社福 2	0.28	公有	未開關	居仁國中外操場	
公園 用地	公 5	4.50	公有	已開關	舊社公園、舊社公園活動中 心、舊社福德正神萬應公	
	公 9	0.87	部分公有	未開關	工廠	已納公設專檢
	公 26	4.64	公有	已開關	北屯兒童公園、市立文化中 心兒童館、茂盛醫院停車 場、萬善堂	
	公 27	2.01	公有	已開關	民俗公園、臺灣民俗文物館	
	公 28	8.73	公有	已開關	中正公園、中山堂、北區運 動中心	
	公 31	2.13	公有	已開關	大智公園	
	公 32	5.97	公有	已開關	東峰公園、勞工福利中心、 東峰游泳池	
	公 37	0.84	公有	已開關	長青公園、臺中市長青服務 中心	
	公 39	0.69	公有	已開關	英士公園	
	公 40	2.58	公有	已開關	英才公園、臺中市市區托育 資源中心	
	公 41	0.40	公有	已開關	民龍公園	
	公 42	0.25	公有	已開關	茄荳公園、茄荳王公廟	
	公 43	0.93	公有	已開關	居仁國中運動場	
	公 45	1.38	公有	已開關	長春公園、南區長春運動中 心	
	公 46	0.76	公有	已開關	公館公園	
公 47	6.25	公有	已開關	健康公園、第三分局健康派 出所、市立圖書館南區分 館、尊天宮玄天上帝		

項目	編號	計畫面積 (公頃)	權屬情形	開闢狀況	使用現況	備註
公園 用地	公 52	1.45	公有	已開闢	三信公園、三信游泳池	
	公 54	4.46	公有	已開闢	植物園、科博館植物園研究 教育中心	
	公 57	0.21	公有	已開闢	華美公園	
	公 58	2.28	公有	已開闢	忠明公園	
	公 65	10.43	公有	已開闢	美術館	
	公 67	0.51	公有	已開闢	福順公園	
	公 68	6.46	公有	已開闢	半平厝公園、南區區公所崇 仁活動中心	
	公 69	0.47	公有	已開闢	民興公園	
	公 75	0.33	公有	已開闢	文林公園	
	公 77	1.19	公有	已開闢	東興公園	
	公 78	2.28	公有	已開闢	萬壽公園、萬壽棒球場	
	公 108	0.51	公有	已開闢	公益公園	
	公 113	0.30	公有	已開闢	上公館公園	
	公 114	0.68	公有	已開闢	樂群公園	
	公 115	0.61	公有	已開闢	藍興公園、藍興社區圖書館	
	公 155	2.02	公有	未開闢	臺中市肉品市場	
	細公 53	0.11	公有	已開闢	中德公園	
	細公 56	0.32	公有	已開闢	忠誠公園	
	細公 59	0.56	公有	已開闢	忠明公園	
	細公 60	0.13	公有	已開闢	美村公園	
	細公 61	0.24	公有	已開闢	土庫公園	
	細公 62	0.05	公有	已開闢	五福公園	
	細公 63	0.14	公有	已開闢	大忠公園	
細公 64	0.21	公有	已開闢	光明公園		
細公 66	0.93	公有	已開闢	綠地		
細公 67	0.34	公有	未開闢	中興零售市場、民宅		
兒童 遊樂場 用地	兒 13	0.20	公有	已開闢	*福光公園	
	兒 15	0.12	部分公有	未開闢	工廠、民宅、停車場	已納公設專檢
	兒 16	0.17	部分公有	未開闢	工廠、空地	已納公設專檢
	兒 25	0.10	公有	已開闢	平興公園	
	兒 31	0.33	公有	已開闢	豐田公園	
	兒 32	0.13	公有	已開闢	旅順公園	
	兒 36	0.49	部分公有	未開闢	空地、鐵皮屋、停車場	已納公設專檢
	兒 37	0.28	公有	已開闢	三光兒童公園	

項目	編號	計畫面積 (公頃)	權屬情形	開闢狀況	使用現況	備註
兒童 遊樂場 用地	兒 41	0.15	公有	已開闢	忠孝公園、大仙公廟	
	兒 48	0.15	公有	已開闢	梅川公園	
	兒 49	0.27	公有	已開闢	賴明公園、明川福德廟	
	兒 50	0.24	公有	已開闢	山西公園	
	兒 52	0.19	公有	已開闢	曉明公園	
	兒 53	0.20	公有	已開闢	中清公園	
	兒 54	0.21	公有	已開闢	太原兒童遊戲場	
	兒 57	0.14	私有	未開闢	民宅、鐵皮屋、停車場	已納公設專檢
	兒 62	0.52	公有	已開闢	南平公園、福興里福德祠	
	兒 73	0.19	公有	已開闢	成都公園	
	兒 74	0.17	公有	已開闢	河南公園	
	兒 76	0.20	公有	已開闢	甘肅公園、何仁福德宮	
	兒 78	0.20	公有	已開闢	武昌公園	
	兒 79	0.21	公有	已開闢	大仁公園	
	兒 80	0.20	公有	已開闢	大弘公園	
	兒 81	0.20	公有	已開闢	重慶公園	
	兒 82	0.20	公有	已開闢	何厝公園	
	兒 83	0.18	公有	已開闢	大有公園、東門福德祠	
	兒 106	0.20	公有	已開闢	青海公園	
	兒 108	0.11	公有	已開闢	大墩公園	
	兒 109	0.10	公有	已開闢	大容公園	
	兒 110	0.10	公有	已開闢	大業公園	
	兒 111	0.15	公有	已開闢	大益公園、公正里福德祠	
	兒 114	0.15	公有	已開闢	大進公園、廟	
	兒 116	0.10	公有	已開闢	惠德兒童公園	
	兒 117	0.23	公有	已開闢	萬和公園	
	兒 123	0.17	公有	已開闢	三采公園	
	兒 124	0.17	私有	未開闢	民宅、市場	
	兒 125	0.24	公有	已開闢	文昌兒童公園、永定兒童 青少年活動中心	
	兒 146	0.07	私有	未開闢	停車場	已納公設專檢
兒 148	0.30	公有	已開闢	三十張犁公園		
兒 164	0.20	公有	已開闢	田心公園		
兒 167	0.24	部分公有	未開闢	鐵皮屋、荒草、停車場		
兒 189	0.20	公有	已開闢	育強公園		

項目	編號	計畫面積 (公頃)	權屬情形	開闢狀況	使用現況	備註
兒童 遊樂場 用地	細兒 9	0.25	公有	已開闢	松勇公園	
	細兒 24	0.20	公有	已開闢	九甲公園	
	細兒 26	0.20	公有	已開闢	松和公園	
	細兒 27	0.19	公有	已開闢	松竹公園	
	細兒 30	0.07	私有	未開闢	建物	已納公設專檢
	細兒 39	0.10	私有	未開闢	耶穌基督後期聖徒教會	
	細兒 47	0.24	公有	已開闢	東新公園	
	細兒 58	0.13	公有	已開闢	忠勤公園	
	細兒 84	0.20	公有	已開闢	大安公園	
	細兒 122	0.15	公有	已開闢	三義兒童公園	
	細兒 153	0.14	公有	已開闢	尚德公園	
	細兒 158	0.33	私有	未開闢	建物、樹、停車	已納公設專檢
	細兒 186	0.08	公有	已開闢	大聖公園	
	細兒 187	0.29	公有	已開闢	中美公園	
	細兒 188	0.12	公有	已開闢	運動場	
	細兒 189	0.09	公有	已開闢	甘州公園	
	細兒 190	0.13	公有	已開闢	福壽宮(後方兒童遊戲場)	
	細兒 191	0.04	公有	已開闢	高登公園	
	細兒 192	0.17	公有	已開闢	自立公園	
	細兒 193	0.19	部分公有	未開闢	停車場、建物	已納公設專檢
	細兒 194	0.30	公有	已開闢	綠地	
	細兒 195	0.24	私有	未開闢	停車場	已納公設專檢
	細兒 196	0.19	公有	已開闢	北區及四期公園	
	細兒 198	0.12	公有	已開闢	崇德公園	
	細兒 199	0.13	公有	已開闢	平安公園	
	細兒 200	0.14	公有	已開闢	積善樓	
	細兒 201	0.08	公有	未開闢	北屯萬善堂	
	細兒 203	0.15	公有	已開闢	錦祥公園	
	細兒 204	0.20	公有	已開闢	文英兒童公園	
	細兒 205	0.44	公有	已開闢	黎明公園	
	細兒 206	0.21	公有	已開闢	福德公園	
	細兒 207	0.42	公有	已開闢	黎光公園	
細兒 208	0.10	公有	已開闢	運動場		
細兒 209	0.08	公有	已開闢	麻園頭兒童公園		
細兒 210	0.08	公有	已開闢	國光公園		
細兒 211	0.15	公有	已開闢	福德宮前綠地		

項目	編號	計畫面積 (公頃)	權屬情形	開闢狀況	使用現況	備註
兒童遊樂場用地	細兒 212	0.11	公有	已開闢	綠地	
	細兒 213	0.10	公有	未開闢	停車場	
	細兒 214	0.15	公有	已開闢	育強公園	
	細兒 215	0.22	公有	已開闢	朝陽公園	
	細兒 217	0.28	公有	已開闢	臺中文學公園	
	細兒 218	0.27	私有	未開闢	停車場	已納公設專檢
	細兒 219	0.02	公有	已開闢	公益三角公園	
公園兼兒童遊樂場用地	公兼兒 30 (附 40)	0.51	部分公有	未開闢	停車場	
	公兼兒 34	0.18	部分公有	已開闢	公園	
	細公兼兒 1	0.01	部分公有	已開闢	公園	
公園用地兼供道路使用	公兼道	0.05	公有	已開闢		
園道用地	園道	37.85				
園道用地兼作排水道使用	細園兼排 1	0.23	公有	已開闢	排水溝	
綠地、綠帶	綠 6	0.13	公有	已開闢	綠地、平順里二份埔福德祠	
	綠 9	0.16	公有	已開闢	水湳公園、水湳里民活動中心、水湳福德祠	
	綠 16	0.10	公有	已開闢	中仁公園	
	綠 17	0.32	公有	已開闢	綠地、園道	
	綠 18	0.29	公有	已開闢	綠地、園道	
	綠 75	0.03	公有	已開闢	慈母園	
	綠 77	0.03	私有	未開闢	福德祠	
	綠地、綠帶	10.52	公有	已開闢		
	細綠 5	0.12	私有	未開闢	慈聖宮旁空地	已納公設專檢
	細綠 6	0.08	公有	已開闢	綠地	
	細綠 7	0.02	公有	已開闢	綠地	
	細綠 8	0.02	公有	已開闢	綠地	
	細綠 9	0.06	公有	已開闢	綠地	
	細綠 10	0.03	公有	已開闢	綠地	
	細綠 11	0.03	公有	已開闢	綠地	
	細綠 12	0.04	公有	已開闢	綠地	

項目	編號	計畫面積 (公頃)	權屬情形	開闢狀況	使用現況	備註
綠地、綠帶	細綠 13	0.06	公有	已開闢	綠地	
	細綠 14	0.06	公有	已開闢	綠地	
	細綠 15	0.04	公有	已開闢	綠地	
	細綠 16	0.03	公有	已開闢	綠地	
	細綠 17	0.04	公有	已開闢	綠地	
	細綠 18	0.04	公有	已開闢	綠地	
	細綠 19	0.03	公有	已開闢	綠地	
	細綠 20	0.03	公有	已開闢	綠地	
	細綠 21	0.03	公有	已開闢	綠地	
	細綠 22	0.03	公有	已開闢	綠地	
	細綠 23	0.03	公有	已開闢	綠地	
	細綠 24	0.08	公有	已開闢	綠地	
	細綠 25	0.03	公有	已開闢	綠地	
	細綠 26	0.02	公有	已開闢	綠地	
	細綠 27	0.02	公有	已開闢	綠地	
	細綠 28	0.02	公有	已開闢	綠地	
	細綠 29	0.03	公有	已開闢	綠地	
	細綠 30	0.03	公有	已開闢	綠地	
	細綠 31	0.03	公有	已開闢	綠地	
	細綠 32	0.02	部分公有	未開闢	綠地	
	細綠 34	0.03	公有	已開闢	綠地	
	細綠 35	0.07	公有	已開闢	綠地	
	細綠 36	0.00	公有	未開闢	道路	
	細綠 37	0.00	公有	未開闢	道路	
	細綠 38	0.00	公有	未開闢	道路	
	細綠 39	0.00	公有	已開闢	綠地	
	細綠 40	0.00	公有	未開闢	道路	
	細綠 41	0.00	公有	未開闢	道路	
	細綠 42	0.00	私有	未開闢	空地	
	細綠 43	0.02	私有	未開闢	空地	
細綠 44	0.02	公有	未開闢	道路		
細綠 45	0.00	公有	未開闢	道路		
細綠 46	0.00	私有	未開闢	建物		
細綠 47	0.00	公有	未開闢	道路		

項目	編號	計畫面積 (公頃)	權屬情形	開闢狀況	使用現況	備註
綠地用地 兼作排水 道使用	細綠兼排	2.84	公有	已開闢		
綠帶兼廣 場用地	細綠兼廣	0.11				
體育場 用地	體 3	3.67	公有	已開闢	中興游泳池、蓬勃運動中心	
停車場 用地	停 6	0.23	公有	已開闢	舊社停車場	
	停 12	0.24	公有	已開闢	建成停車場	
	停 25	0.19	公有	已開闢	新民高中停車場	
	停 28	0.73	公有	已開闢	新興停車場	
	停 34	0.47	公有	已開闢	自由立體停車場、日曜天地 OUTLET	
	停 37	0.18	公有	已開闢	忠孝停車場	
	停 47	0.12	公有	已開闢	山西停車場	
	停 48	0.12	公有	已開闢	中德停車場	
	停 51	0.09	部分公有	未開闢	均安宮、住宅	已納公設專檢
	停 53	1.67	公有	已開闢	中華停車場、公園路中政福 德祠	
	停 55	0.02	公有	已開闢	平和停車場	
	停 58	0.23	私有	未開闢	市場	已納公設專檢
	停 60	0.08	公有	已開闢	德義停車場	
	停 67	0.09	公有	已開闢	武昌停車場	
	停 69	0.09	公有	已開闢	河南停車場	
	停 70	0.08	公有	已開闢	忠義停車場	
	停 71	0.37	公有	已開闢	漢口立體停車場	
	停 75	0.34	公有	已開闢	美村停車場	
	停 76	0.34	公有	已開闢	土庫停車場	
	停 77	0.32	公有	已開闢	南平停車場	
	停 89	0.08	公有	已開闢	何厝停車場	
	停 91	0.21	公有	已開闢	大墩停車場、何成里大容東 街福德祠	
	停 94	0.16	公有	已開闢	大新停車場	
停 96	0.13	公有	已開闢	大進停車場		
停 97	0.23	公有	已開闢	南屯停車場		
停 111	0.16	部分公有	未開闢	商店、鐵皮屋	已納公設專檢	
停 113	0.09	公有	已開闢	全聯停車場、民宅、市場	已納公設專檢	

項目	編號	計畫面積 (公頃)	權屬情形	開闢狀況	使用現況	備註
停車場 用地	停 114	0.10	公有	已開闢	文昌停車場	
	停 127	0.09	公有	已開闢	太原停車場	
	停 134	0.20	公有	已開闢	永興停車場	
	停 144	0.15	私有	未開闢	停車場、民宅、工廠、鐵皮屋	已納公設專檢
	停 147	0.14	公有	已開闢	停車場、廟	
	停 149	0.17	公有	已開闢	停車場	
	停 162	0.80	公有	已開闢	停車場	
	停 170	0.20	部份公有	部分開闢	復興路三段停車場、民宅	已納公設專檢
	停 171	0.15	部份公有	未開闢	空地、鐵皮屋	
	停 177	0.11	公有	已開闢	停車場	
	細停 51	0.44	公有	已開闢	民龍停車場	
	細停 52	0.15	部份公有	未開闢	停車場	已納公設專檢
	細停 59	0.06	公有	已開闢	停車場	
	細停 62	0.15	公有	已開闢	藍興停車場	
	細停 72	0.36	公有	已開闢	東興立體停車場	
	細停 73	0.12	公有	已開闢	大益停車場	
	細停 78	0.23	公有	已開闢	停車場	
	細停 79	0.10	部份公有	部分開闢	停車場	已納公設專檢
	細停 110	0.15	部份公有	部分開闢	空地	
	細停 145	0.06	公有	已開闢	停車場	
	細停 146	0.24	私有	未開闢	范政祐寒官博物館	已納公設專檢
	細停 154	0.09	部份公有	已開闢	停車場	
	細停 155	0.57	私有	已開闢	勤美誠品(多目標使用)	
	細停 156	0.07	公有	已開闢	停車場、綠地	
	細停 157	0.05	公有	已開闢	貴和停車場	
	細停 158	0.29	公有	已開闢	林森停車場	
	細停 160	0.04	私有	未開闢	私有	已納公設專檢
	細停 163	0.53	公有	已開闢	中賓停車場	
	細停 164	0.21	公有	已開闢	東欣停車場	
	細停 165	0.02	私有	未開闢	建物	已納公設專檢
	細停 166	0.18	公有	已開闢	金華停車場	
	細停 167	0.03	部份公有	已開闢	東欣機車停車場	
	細停 168	0.27	公有	已開闢	三光停車場	
細停 170	0.08	公有	已開闢	停車場		
細停 171(註2)	0.24	公有	已開闢	停車場		

項目	編號	計畫面積 (公頃)	權屬情形	開闢狀況	使用現況	備註
停車場 用地	細停 173	0.05	部分公有	未開闢	建物	
	細停 174	0.70	公有	已開闢	建行停車場	
	細停 175	0.23	公有	已開闢	停車場	
	細停 177	0.34	公有	未開闢	臺中交通局交通號誌 倉庫	
	細停 178	0.13	公有	已開闢	自立停車場	
廣場 用地	廣 3	0.15	公有	已開闢	北平路四段停車場	
	廣 4	0.09	私有	未開闢	鐵皮屋	已納公設專檢
	廣 7	0.11	公有	已開闢	廣七(天津)停車場	
	廣 8	0.13	公有	已開闢	廣八停車場	
	廣 10	0.23	公有	已開闢	廣十地下停車場	
	廣 11	0.17	公有	已開闢	公園、大興宮	
	廣 12	0.20	公有	已開闢	草地	
	廣 21	0.01	私有	已開闢	空地	
	細廣 15	0.36	公有	已開闢	公園	
	細廣 18	0.05	私有	部分開闢	綠地	
	細廣 19	0.01	公有	未開闢	人行道	
	細廣 20	0.05	公有	未開闢	道路	
	細廣 21	0.04	部分公有	已開闢	停車場	
	細廣 22	0.01	公有	已開闢	建成停車場	
細廣 23	0.05	公有	未開闢	草地		
廣場兼 停車場 用地	廣兼停 158	0.10	公有	已開闢	停車場、鐵皮屋	
	廣兼停 164	0.28	公有	已開闢	大湖停車場	
	細廣兼停 162	0.08	公有	已開闢	道路	
	細廣兼停 163	0.13	公有	已開闢	道路	
	細廣兼停 164	0.12	公有	已開闢	道路	
	細廣兼停 166	0.16	公有	已開闢	公園	
	細廣兼停 167	0.15	公有	已開闢	公園	
	細廣兼停 168	0.10	公有	已開闢	公園	
	細廣兼停 169	0.08	公有	已開闢	綠地	
	細廣兼停 170	0.09	公有	已開闢	公園	
	細廣兼停 171	0.09	公有	已開闢	停車場	
	細廣兼停 172	0.04	公有	已開闢	停車場	
細廣兼停 174	0.24	公有	已開闢	道路		

項目	編號	計畫面積 (公頃)	權屬情形	開闢狀況	使用現況	備註
廣場兼 停車場 用地	細廣兼停 175	0.21	公有	已開闢	道路	
	細廣兼停 176	0.12	公有	已開闢	道路	
	細廣兼停 177	0.12	部分公有	已開闢	停車場	已納公設專檢
	細廣兼停 178	0.04	公有	已開闢	停車場	
市場 用地	市 5(附註 37)	0.77	部分公有	已開闢	松竹民有零售市場、民宅	
	市 17	0.32	公有	已開闢	東光公有市場	
	市 18	0.20	公有	已開闢	平順、平心、平福里 聯合活動中心、全聯	
	市 19(附註 38)	0.33	私有	未開闢	預售屋、停車場	
	市 23(附註 38)	0.43	部分公有	未開闢	建物	
	市 25(附註 37)	0.88	私有	已開闢	東協廣場	
	市 33	0.21	公有	已開闢	東峰公有市場、平德里 活動中心	
	市 34	0.15	公有	已開闢	東義超市	
	市 35	0.20	公有	已開闢	北區長青活動中心、全聯	
	市 36	0.17	公有	已開闢	中德公有市場、明德 里活動中心	
	市 37(附註 37)	0.73	部分公有	已開闢	東興零售市場	
	市 39(附註 37)	0.44	部分公有	已開闢	篤行公有市場、民宅	
	市 41(附註 37)	0.39	部分公有	已開闢	平等公有市場、民 宅、綠地	
	市 42(附註 37)	0.18	私有	已開闢	竹圍市場	
	市 43	0.20	公有	已開闢	全聯超市	
	市 44	0.34	公有	已開闢	第五市場	
	市 45	1.16	部分公有	已開闢	第二市場、民宅	
	市 48(附註 37)	0.21	私有	已開闢	民宅	
	市 50	0.60	部分公有	已開闢	第三市場	
	市 57	0.22	公有	已開闢	何德活動中心、全聯	
市 58	0.19	公有	已開闢	中義公有市場		
市 60(附註 37)	1.08	部分公有	已開闢	模範市場、民宅		
市 65(附註 37)	0.45	部分公有	已開闢	忠信市場、民宅		
市 76	0.23	公有	已開闢	何厝公有市場、何安 里活動中心		
市 77	0.23	公有	已開闢	何南活動中心、楓康		

項目	編號	計畫面積 (公頃)	權屬情形	開闢狀況	使用現況	備註
市場 用地	市 79	0.18	公有	已開闢	大新公有市場	
	市 82	0.22	公有	已開闢	大進公有零售市場、民宅	
	市 85(附註 37)	0.23	私有	已開闢	住宅	
	市 86	0.18	部分公有	已開闢	南屯公有市場、民宅	
	市 87(附註 37)	0.20	私有	已開闢	民宅	
	市 99(附註 37)	0.47	公有	已開闢	一心公有市場、民宅	
	市 101(附註 37)	0.97	部分公有	已開闢	建新市場、停車場、民宅	
	市 110(附註 37)	0.32	部分公有	已開闢	住(民間標租)	
	細市 46(附註 10-2)	0.21	私有	未開闢	建物	
	細市 61(附註 10-1)	0.33	私有	已開闢	史丹德潮流會館	
	細市 62(附註 10-1)	0.33	私有	已開闢	向上市場	
	細市 63	0.29	公有	已開闢	全聯超市及大益活動中心	
	細市 64(附註 10-1)	0.41	部分公有	已開闢	多目標使用	
	細市 66(附註 10-1)	0.21	私有	已開闢	多目標使用	
	細市 116(附註 10-1)	0.28	私有	已開闢	大智市場	
細市 117	0.63	公有	已開闢	小康市場		
交通 用地	交 2	0.30	公有	已開闢	交通部鐵道局中部工程處	
	交 7	1.05	公有	已開闢	臺灣大道-大臺中旅遊服務中心興中站、興中停車場	
加油站 用地	細油 18	0.08	私有	已開闢	中油永和街站	已納公設專檢
	細油 24	0.12	私有	已開闢	中油公益路站	已納公設專檢
	細油 34	0.21	部分公有	已開闢	中油復興路站	已納公設專檢
	細油 43	0.21	私有	部份開闢	中油五權西路站	已納公設專檢
	細油 44	0.10	私有	已開闢	中油大同站	已納公設專檢
機關 用地	機 3	0.19	公有	已開闢	警察局第五分局松安派出所	
	機 18	0.16	部分公有	未開闢	空地、幼兒園	已納公設專檢
	機 21	0.10	公有	已開闢	消防局特搜大隊大誠分隊	

項目	編號	計畫面積 (公頃)	權屬情形	開闢狀況	使用現況	備註
機關 用地	機 34	0.33	私有	未開闢	民宅	已納公設專檢
	機 35	0.08	部分公有	已開闢	東區戶政事務所	
	機 36	0.02	公有	已開闢	空屋(立德派出所舊址)	
	機 46	0.59	公有	已開闢	臺中市警察局訓練地、消防局第八救災救護大隊文昌分隊、警察局第五分局文昌派出所、中正地政事務所、臺中市政府地方稅務局東山分局	
	機 52	2.48	公有	已開闢	地方法院、地方檢察署、臺中法院郵局、民宅、停車場	
	機 53	0.04	公有	已開闢	警察局第一分局交通分隊	
	機 55	0.10	公有	已開闢	南區圖書館長春閱覽室、民宅	
	機 56	0.65	部分公有	已開闢	憲兵指揮部臺中憲兵隊、南區萬安聯合集會所、南區家庭福利服務中心	
	機 60	0.16	公有	已開闢	臺中市消防局第七救災救護大隊中港分隊	
	機 75	0.10	公有	已開闢	交通部公路總局西部濱海公路北區工程處	
	機 76	0.48	公有	已開闢	警察局第一分局	
	機 77	0.55	公有	已開闢	中山地政事務所	
	機 88	0.24	公有	已開闢	南屯親子館、南屯區家庭福利服務中心、空屋(南屯區公所舊址)	
	機 103	0.24	公有	已開闢	警察局第四分局黎明派出所	
	機 106	1.39	公有	已開闢	內政部國土測繪中心、環保署環境督察總隊、自來水公司人力資源處訓練所、臺灣銀行黎明分行、黎明郵局	
	機 107	0.75	公有	已開闢	國立公共資訊圖書館黎明分館、內政部警政署警察廣播電臺臺中分臺、黎明消費合作社	
	機 109	0.20	公有	已開闢	警察局第四分局南屯派出所	
	機 124	0.68	部分公有	已開闢	國軍中部地區人才招募中心	
	機 125	0.17	公有	已開闢	警察局第五分局北屯派出所	
	機 126	2.93	公有	已開闢	軍事機關(聯勤 401 廠)	
機 127	0.12	部分公有	部分開闢	警察局第三分局東區分駐所、民宅、停車場		
機 128	0.12	公有	已開闢	營建署中區工程處		

項目	編號	計畫面積 (公頃)	權屬情形	開關狀況	使用現況	備註
機關 用地	機 135	0.84	部分公有	部分開關	臺中市監理站	已納公設專檢
	機 137	0.09	公有	已開關	消防局第八救災救難大隊北屯分隊	已納公設專檢
	機 139	1.38	部分公有	未開關	家具行、商業建築、預售屋、鐵皮屋、美誼游泳池、停車場	已納公設專檢
	機 142	0.86	公有	已開關	臺中市立文化中心、臺中市立圖書館大墩分館	
	機 150	0.16	公有	已開關	警察局第四分局大墩派出所	
	機 158	1.64	公有	已開關	臺中市警察局、警察局刑事警察大隊、警察局交通警察大隊	
	機 160	0.09	公有	已開關	警察局第三分局	
	機 162	0.05	公有	已開關	田心里活動中心、田心福德廟	
	機 167	1.61	公有	未開關	空地、停車場	
	機 175	0.16	公有	已開關	南區中興活動中心	
	機 183	0.34	公有	已開關	審計部教育農林審計處	
	機 184	2.07	部分公有	已開關	財政部中區國稅局、財政部中區國稅局民權稽徵所、財政部國有財產署中區分署	
	機 193	0.43	公有	已開關	國家通訊傳播委員會中區監理處	
	機 195	5.34	公有	已開關	行政院中部聯合服務中心、內政部土地重劃工程處、內政部兒童局、內政部入出國及移民署臺中市服務站、外交部中部辦事處、經濟部水利署、交通部觀光局旅遊服務中心臺中服務處、行政院勞工委員會中部辦公室、財團法人海峽交流基金會中區服務處、大業停車場、黎明體能活動中心、中正堂等	
	機 196	0.23	公有	已開關	審計部臺中市審計處	
	機 199-1	0.49	公有	已開關	臺中地方法院舊宿舍群	原編號為機 199 計 3 處，為利查考分別編為機 199-1、機 199-2、機 199-3
	機 199-2	0.16	公有	未開關	臺中地方法院停車場	
	機 199-3	0.08	公有	未開關	臺中地方法院停車場	
	細機(郵)17	0.06	私有	已開關	公園路郵局	
	細機 47	0.32	公有	已開關	臺中市北區行政大樓	

項目	編號	計畫面積 (公頃)	權屬情形	開闢狀況	使用現況	備註
機關 用地	細機 59	0.42	部分公有	已開闢	國民黨臺中市委員會、臺中市 政府都市發展局修復工程科	
	細機 175	0.06	公有	已開闢	臺中市西區圖書館	
	細機 178	0.04	公有	已開闢	臺中市青少年福利服務中心	
	細機 179	0.05	公有	已開闢	臺中市北屯區圖書館	
	細機 181	0.15	公有	已開闢	審計處及中區隊使用	
	細機 183	2.75	公有	已開闢	臺灣高等法院臺中分院	
	細機 184	0.12	公有	已開闢	大忠社區活動中心及綠地	
	細機 190	0.04	公有	已開闢	黎明社區活動中心	
郵政 用地	郵 2	0.05	私有	已開闢	臺中北屯郵局	
	郵 3	0.02	私有	已開闢	育才郵局	
	郵 4	0.02	私有	已開闢	力行路郵局	
	郵 5	0.03	私有	已開闢	大坑口郵局	
	郵 8	0.17	私有	已開闢	空地	
	郵 9	0.06	公有	未開闢	空地	
	郵 10	0.04	私有	已開闢	中正路郵局	
	郵 11	0.10	私有	已開闢	福平里郵局	
	郵 12	0.08	私有	已開闢	南屯路郵局	
	郵 13	0.05	私有	已開闢	臺中路郵局	
	郵 14	0.18	私有	已開闢	健行路郵局	
	郵 16	1.55	私有	已開闢	英才郵局	
	電力 用地	電力 2	0.83	部分公有	已開闢	臺灣電力公司臺中區營業處
電力 6		0.37	私有	已開闢	中華變電所、福德祠、球場	
電力 7		0.44	私有	已開闢	中南變電所、臺灣電力公司臺 中供電區營運處	
電力 8		0.15	私有	已開闢	臺灣電力公司南屯服務所	
電力 9		0.07	私有	已開闢	南屯變電所	
自來水 事業 用地	自 1	0.77	部分公有	已開闢	臺灣自來水公司臺中給水 廠、平田停車場	
車站 用地	車	3.02	公有	已開闢		
殯儀館 用地	殯	2.00	公有	已開闢	臺中市生命禮儀管理處崇德 館、五義停車場	

項目	編號	計畫面積 (公頃)	權屬情形	開關狀況	使用現況	備註
醫療衛生 機構用地	醫 2	3.22	公有	已開關	臺中醫院	
	醫 8	2.50	公有	已開關	國軍臺中總醫院 中清分院	
變電所用地	變 1	0.62	私有	已開關	北屯文心變電所	
	變 2	0.24	私有	已開關	中西變電所	
	變 3	0.16	私有	已開關	南屯變電所	
	變 4	0.13	私有	已開關	忠明變電所	
	變 17	0.14	公有	已開關	英才變電所	
排水道用地	排水道	55.81	公有	已開關		
排水道用地兼 作道路使用	排兼道	0.06	公有	已開關		
鐵路用地	鐵	5.89	公有	已開關		
鐵路用地兼 作園道使用	鐵兼園道	8.68	公有	開關中		
鐵路用地兼 作道路使用	鐵兼道	4.76	公有	已開關		
鐵路用地兼作 排水道使用	鐵兼排	0.03	公有	已開關		
捷運系統用地	捷	0.01	公有	開關中		
	捷 3	0.14	公有	開關中		
	捷 G4-1	0.05	公有	開關中		
	捷 G5	0.20	公有	開關中		
	捷 G6	0.23	公有	開關中		
	捷 G7	0.09	公有	開關中		
	捷 G9-2	0.53	公有	開關中		
	捷 G11	0.26	公有	開關中		
捷運系統用地兼 作排水道使用	捷兼排	0.22	公有	開關中		
捷運系統用地 兼作道路使用	捷兼道 G4-1	0.33	公有	開關中		
捷運系統用地 兼作鐵路使用	捷兼鐵	0.00	公有	開關中		

註：表內實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

貳、公共設施容受力

一、公園綠地

人均綠地面積為世界衛生組織 (WHO) 針對健康城市 (Healthy City) 評估指標之一，本計畫檢討之綠地面積係包含都市計畫公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地及體育場用地，107 年度本計畫區人均綠地面積為 2.05 平方公尺/人，故以現行人均綠地面積為基礎，每 2 平方公尺/人為一級距，將計畫區內所有里別分為 5 個級距，並以每一里為單元評估人均綠地面積情況。

小於計畫區平均 2 平方公尺/人共有 86 個里，介於 2~4 平方公尺/人共有 24 個里、介於 4~6 平方公尺/人共有 13 個里、介於 6~8 平方公尺/人共有 3 個里、介於 8~10 平方公尺/人共有 1 個里、大於 10 平方公尺/人共有 13 個里。

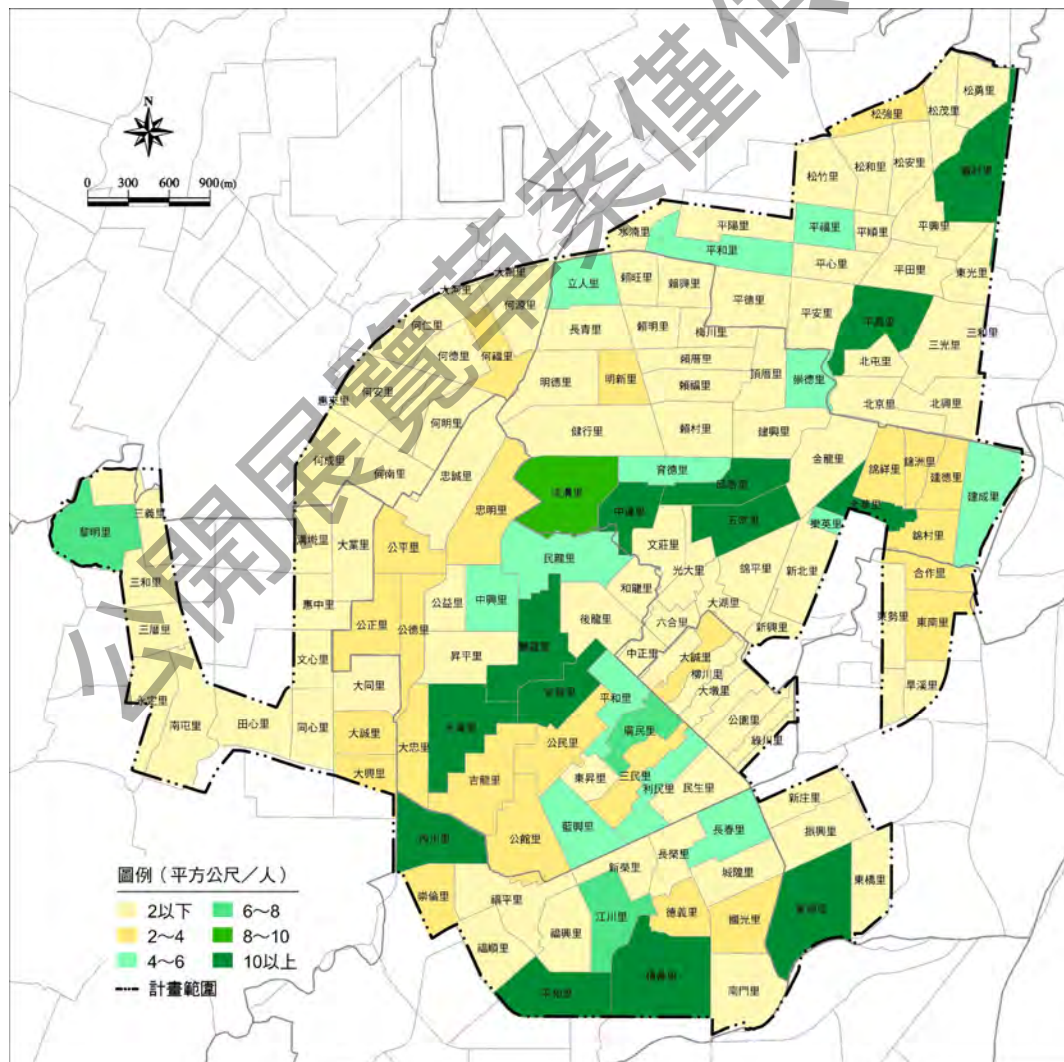


圖 4-20 人均綠地面積分析示意圖

資料來源：本計畫繪製。

二、學校用地（文中小用地）

本計畫範圍係屬開發成熟之已建成區域，依「國民中小學設備基準」規定「以學校為中心之學區面積，其半徑以不超過 1.5 公里，徒步通學所耗費之時間不超過半小時為原則。」，故以文中小用地為中心之 1.5 公里之服務半徑，檢討本計畫為內文中、小用地服務範圍，經分析本計畫區文中小用地多已開闢且其服務範圍多有重疊，故本計畫區內皆已涵蓋於文中小用地服務範圍內，其服務範圍尚屬完整。

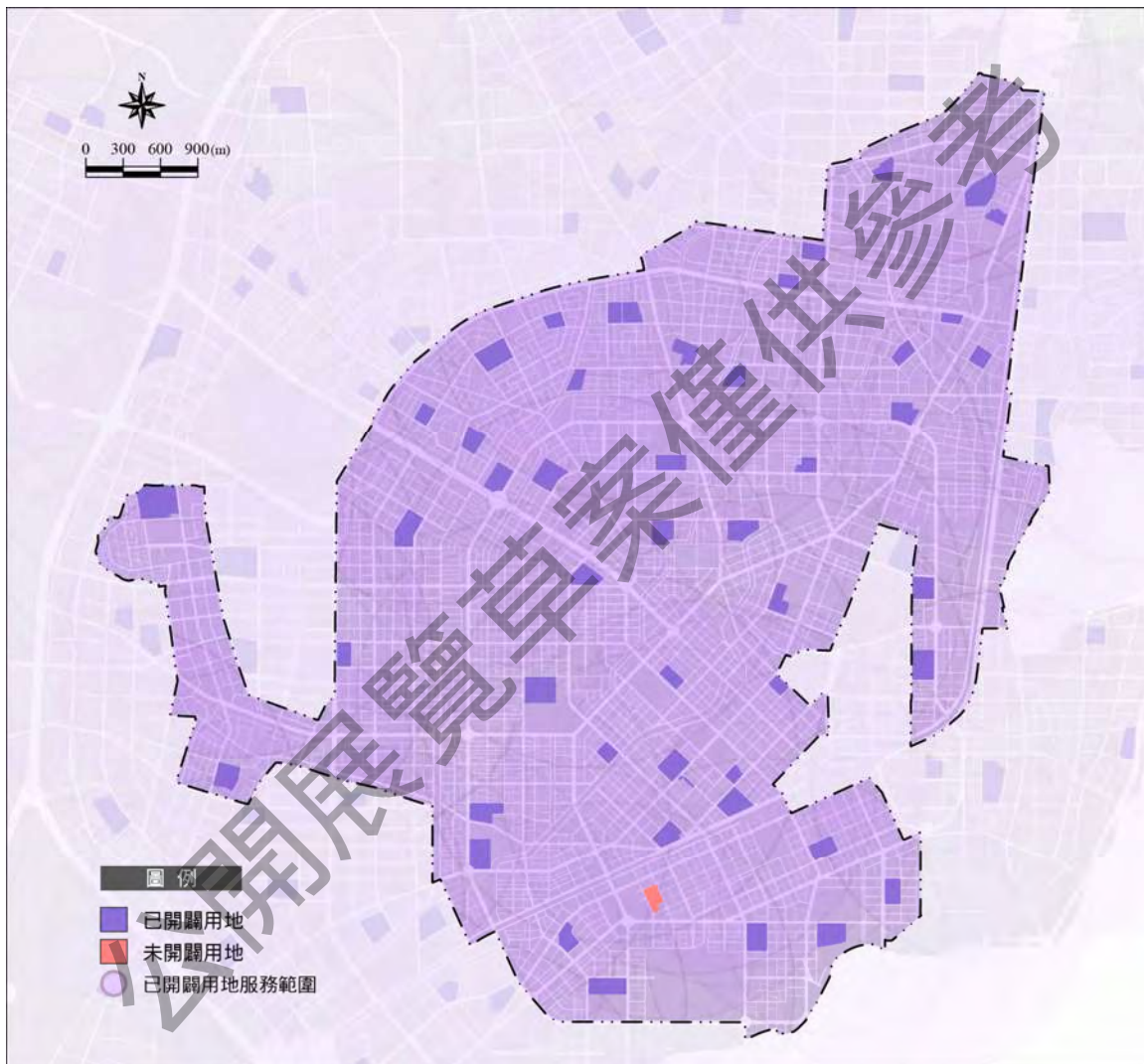


圖 4-21 學校用地（文中小用地）服務範圍分析示意圖

資料來源：本計畫繪製。

三、公有未開闢公共設施用地檢討

清查計畫區內之公共設施用地，已為公有或部分公有土地，但現況非作原公共設施類別使用者，計有 8 處。產權屬公有者，機 167 預定興建檢察機關聯合辦公大樓，社福 1 預定興建社會福利設施，細停 173 仍有建物占用，皆尚未依原使用用途開闢；產權屬部分公有者，其中 4 處經「臺中市公共設施用地專案通盤檢討案（106 年，審議中）」分析，認為仍有需求之公共設施用地，建議維持原計畫，並由市府編列預算取得私有土地；僅停 51 用地 1 處經檢討分析無需求，建議變更為住宅區，部分土地個別變更、部分土地以跨區市地重劃整體開發。計畫區內公有未開闢公共設施用地一覽表及分布詳見表 4-32、圖 4-22。

表 4-32 公有未開闢公共設施用地一覽表

類別	位置	面積(公頃)	土地權屬	公有管理單位	現況
公共設施用地	文小 38	2.01	部分公有	國有財產署	簡易綠化
	兒 167	0.24	部分公有	國有財產署	鐵皮屋、停車場
	停 51	0.09	公私共有	國有財產署	民宅
	停 171	0.15	部分公有	國有財產署	鐵皮屋、空地
	機 167	1.61	公有	臺灣高等檢察署臺中檢察分署、臺灣臺中地方檢察署	停車場、空地
	社福 1	0.53	公有	臺中市政府社會局	閒置建物、空地
	細停 110	0.15	部分公有	國有財產署	鐵皮屋、空地
	細停 173	0.05	公有	國有財產署	建物

資料來源：本計畫彙整。

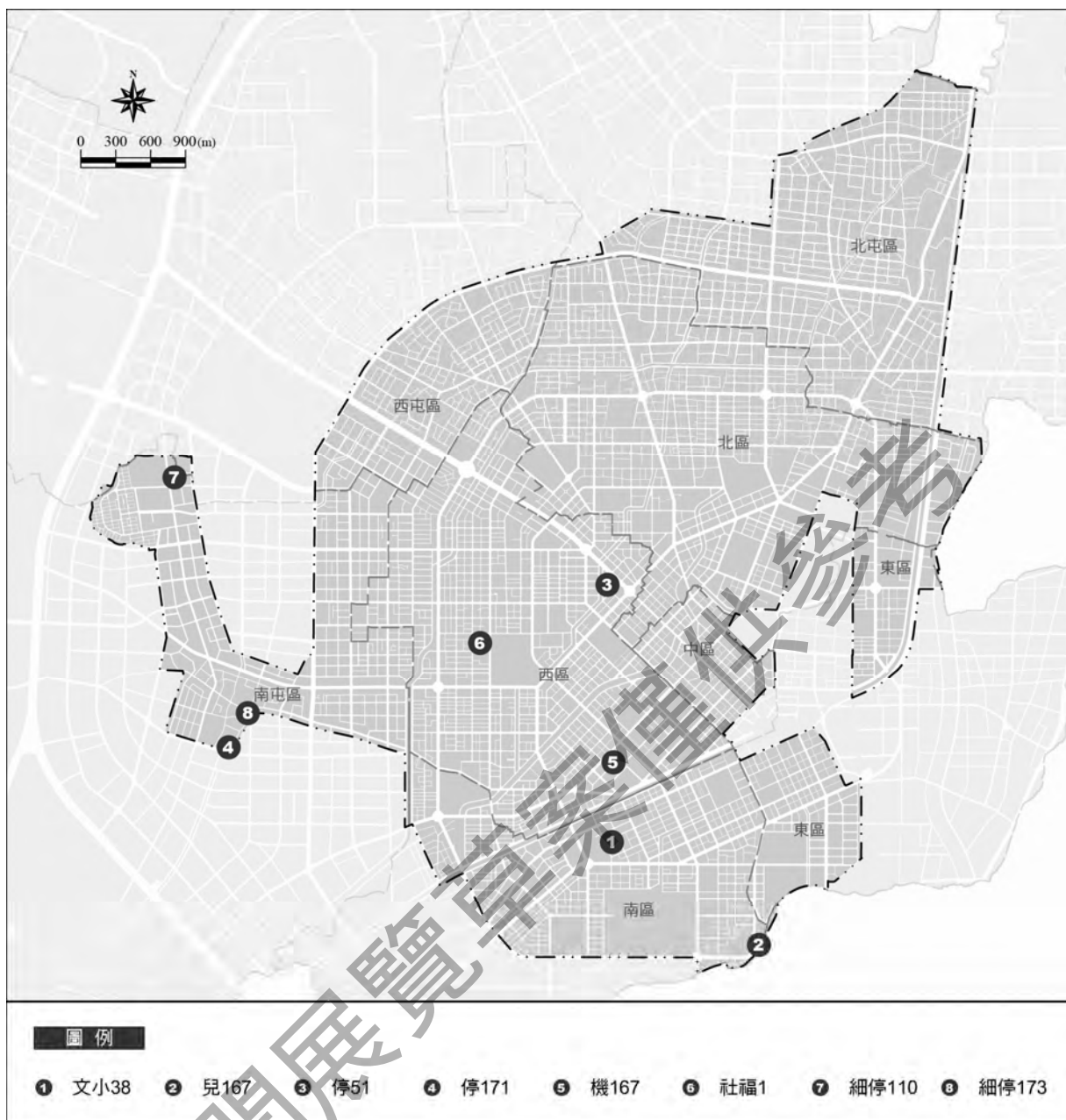


圖 4-22 公有未開闢公共設施用地分布示意圖

資料來源：本計畫繪製。

第五節 交通運輸

壹、道路系統

本計畫區路網架構主要以環道狀、輻射式及棋盤式為主，依道路功能則分為聯外道路、主要道路及區內道路三種層級。而區域交通則以外圍的國道一號、中彰快速道路及生活圈道路為主。計畫區道路系統請詳圖 4-23、道路開闢情形詳圖 4-25。

一、聯外道路

- (一) 臺灣大道 (60M-1、50M-1、40M-1): 即臺 12 省道，往東通往臺中火車站，往西可通往龍井、沙鹿、梧棲等海線鄉鎮，可連接國道一號中港交流道。路寬為 40~60 公尺。
- (二) 崇德路 (30M-2): 往北可通往潭子、豐原，往南銜接五權路、三民路進入市中心區。路寬為 30 公尺。
- (三) 北屯路 (30M-10): 即臺 3 省道，往北可通往潭子、豐原，往南銜接雙十路、三民路進入市中心區，或銜接進化路通往臺中市東區。路寬 30 公尺。
- (四) 大雅路、中清路 (30M-25): 即臺 10 省道，文心路以東路段稱為大雅路，以西路段改稱中清路，往北可通往大雅、清水及國道一號中清交流道，且為通往水湳經貿園區及清泉崗國際機場的主要聯外道路，路寬為 30 公尺。
- (五) 五權西路 (30M-28): 除可通往龍井鄉之外，國道一號及中彰快速道路皆於此路段設置匝道。路寬為 30 公尺。
- (六) 臺中路 (25M-15): 為計畫區通往霧峰、草屯、中興新村之主要聯外道路，往北行經臺鐵銜接民權路，可通往臺中市政府、臺中市議會等政府機關。路寬為 25 公尺。
- (七) 國光路 (25M-19): 即臺 3 省道，為計畫區通往大里市之主要聯外道路，往北行經臺鐵銜接林森路，可進入市中心區。路寬為 25 公尺。
- (八) 復興路 (25M-20): 五權南路以西路段屬臺 1 乙省道，國光路以東路段則屬縣道 136，為計畫區通往烏日、彰化之主要聯外道路。路寬 25 公尺。
- (九) 五權南路 (25 M-21): 往南銜接中投快速道路 (臺 63 線)，為臺 3 線臺中到南投的替代道路，並可銜接國道三號霧峰、草屯、南投等交流道。路寬 25 公尺。

(十) 建成路 (20M-73) : 往東銜接振興路可通往太平地區，往西銜接復興路可通往烏日、彰化地區，為東區主要聯外道路。路寬 25 公尺。

二、主要道路

(一) 環狀道路

1. 內環道：由五權路 (30M-14)、自由路 (20M-64) 與雙十路 (20M-57) 所構成，呈一橢圓形狀，提供市中心區主要聯絡服務。
2. 中環道：由忠明路 (30M-12)、忠明南路 (30M-71)、進化路 (30M-21)、進化北路 (30M-21) 及建成路 (20M-73) 所構成，提供中區及東區主要聯絡服務。
3. 外環道：由文心路 (40M-2)、文心南路 (40M-3) 與東山路 (20M-5) 所構成，為臺中市主要環道發展軸帶，且可通往大坑地區。

(二) 其他主要道路

其他主要道路包括三民路 (20M-67、25M-12、30M-30)、南屯路 (20M-98)、英才路 (25M-19、25M-20)、林森路 (25M-19)、健行路 (20M-4)、美村路 (20M-84)、太原路 (15M-93、25M-48)、漢口路 (20M-85)、東興路 (20M-85)、精武路 (20M-50)、西屯路 (20M-83)、公益路 (20M-86)、向上路 (30M-28)、民權路 (20M-65)、黎明路 (20M-105)，為計畫區通往西屯區、南屯區、北屯區等主要道路。

三、人行步道

經查計畫區範圍內編列人行步道共計 53 處，其中包含 29 處為主要計畫層級及 24 處細部計畫層級之人行步道。目前有 5 處已開闢供人行徒步通行使用，其餘主要供車輛通行，尚有部分未開闢，詳表 4-33 及圖 4-24。

表 4-33 計畫區人行步道用地現況彙整表

編號	計畫層級	步道編號	長度(M)	通行情形	現況	路名
1	主計	人 4M	30	有	道路	僑孝街 32 巷
2	主計	人 4M	46	有	道路	
3	主計	人 4M	124	有	道路	
4	主計	人 4M	208	無	部分道路	
5	主計	人 4M	139	有	道路	
6	主計	人 4M	139	有	道路	健行路 198 巷
7	主計	人 4M	120	有	道路	健行路 198 巷
8	主計	人 4M	96	有	道路	
9	主計	人 4M	53	有	人行步道	
10	主計	人 4M	40	有	道路	
11	主計	人 4M	56	有	道路	寧夏東二街 51 巷
12	主計	人 4M	37	有	道路	永昌街
13	主計	人 4M	41	有	道路	
14	主計	人 4M	43	有	道路	何安二巷
15	主計	人 4M	32	有	道路	
16	主計	人 4M	48	有	道路	天水西三街
17	主計	人 4M	49	有	道路	四川東街
18	主計	人 4M	58	有	道路	甘州五街
19	主計	人 4M	47	有	道路	
20	主計	人 4M	43	有	道路	
21	主計	人 4M	40	有	道路	
22	主計	人 4M	46	有	道路	
23	主計	人 4M	64	有	道路	漢口路一段 9 巷
24	主計	人 4M	53	有	道路	
25	主計	人 4M	111	有	道路	大墩十二街 109 巷
26	主計	人 4M	50	有	人行步道	
27	主計	人 4M	54	無	民宅	
28	主計	人 4M	20	無	民宅	
29	主計	人 4M	20	有	道路	
30	細計	細人 4M-1	50	有	道路	昌平路二段 2 巷
31	細計	細人 4M-9	30	有	道路	
32	細計	細人 4M-8	30	有	道路	

編號	計畫層級	步道編號	長度(M)	通行情形	現況	路名
33	細計	細人 4M-2	94	有	人行步道	
34	細計	無(2M)	85	有	人行步道	衛道二街二巷人行道
35	細計	無(2M)	100	有	人行步道	衛道二街二巷人行道
36	細計	細人 4M-45	50	有	道路	漢陽街 71 巷
37	細計	細人 4M-46	48	有	道路	漢陽街 59 之 1 巷
38	細計	細人 4M-47	18	無	民宅	
39	細計	細 4M-48	74	有	道路	華美西街 377 巷
40	細計	細人 4M	56	有	道路	漢口路三段 55 巷
41	細計	細人 4M-44	61	有	道路	忠太西路
42	細計	細人 4M-67	131	有	道路	大容西街
43	細計	細人 4M-68	131	有	道路	大容東街
44	細計	細人 4M-42	126	有	道路	民權路 349 巷
45	細計	細人 3.6M-2	82	有	道路	五權路 22 巷
46	細計	細人 4M-21	84	有	道路	美村路一段 322 巷
47	細計	細人 4M-66	196	有	道路	精誠路 445 巷
48	細計	細人 4M-15	83	部分	道路、民宅	建成路 1010 巷
49	細計	細人 4M-14	52	無	民宅	
50	細計	細人 4M-13	80	無	民宅	
51	細計	細人 4M-12	80	無	民宅	
52	細計	細人 4M-69	65	有	道路	明德街 35 巷
53	細計	細人 4M-70	98	有	道路	

資料來源：本計畫彙整

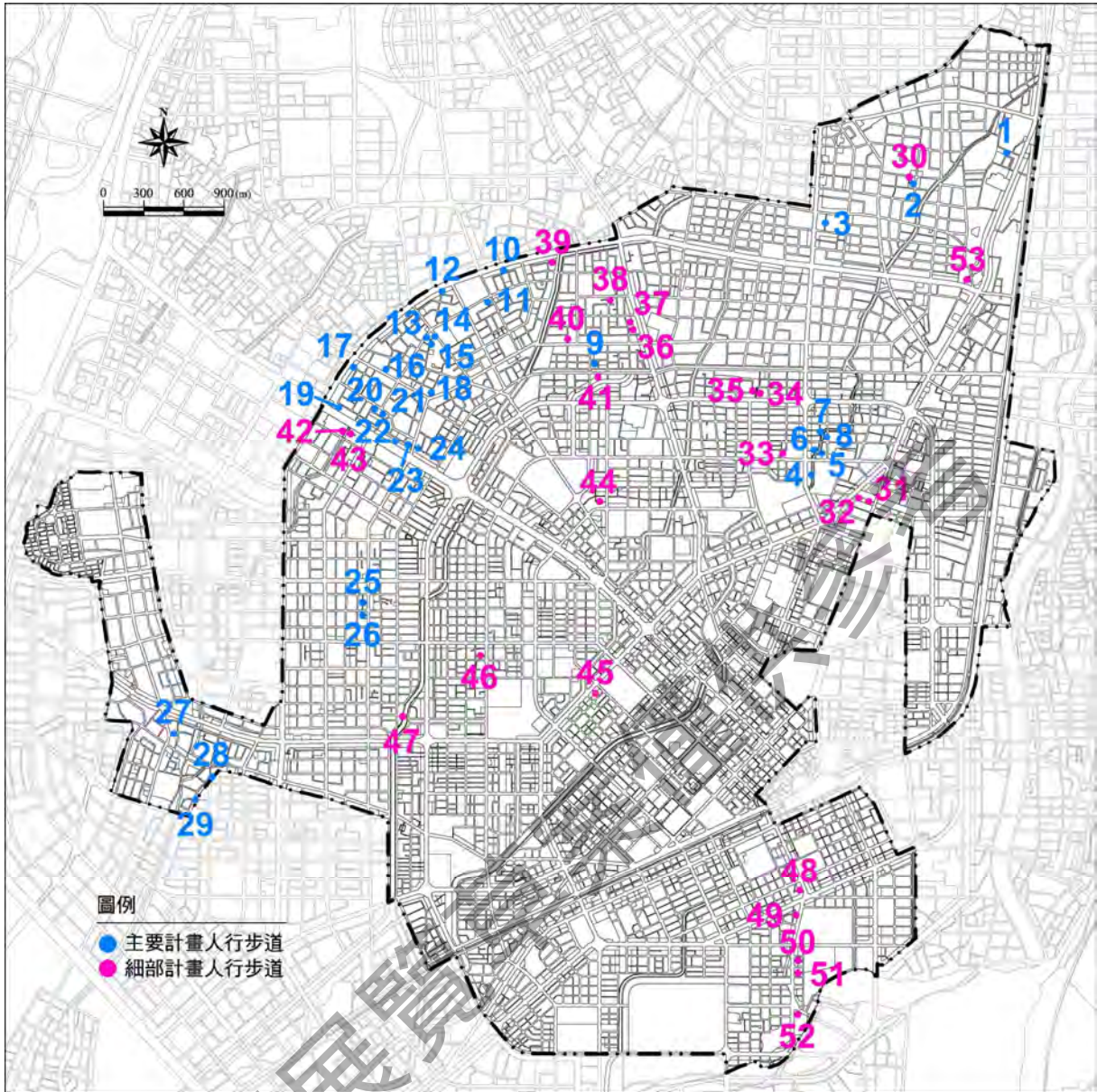


圖 4-24 人行步道分布圖

資料來源：本計畫繪製。

四、道路開闢情形

本計畫道路用地面積共計 774.35 公頃，已開闢面積約 750.84 公頃，開闢率已達 96.96% (含部分開闢)，未開闢道路多屬寬度 5.45M、6M 及 8M 計畫道路，零星散布於計畫區內，未開闢道路分布情形詳見圖 4-25。本計畫核對臺中市地圖 (育英堂書店，1937 年) 與計畫道路分布，建物密集之舊市區地區，部分未徵收開闢道路與既有都市紋理有所衝突，歷史路徑分布情形詳見圖 4-26。

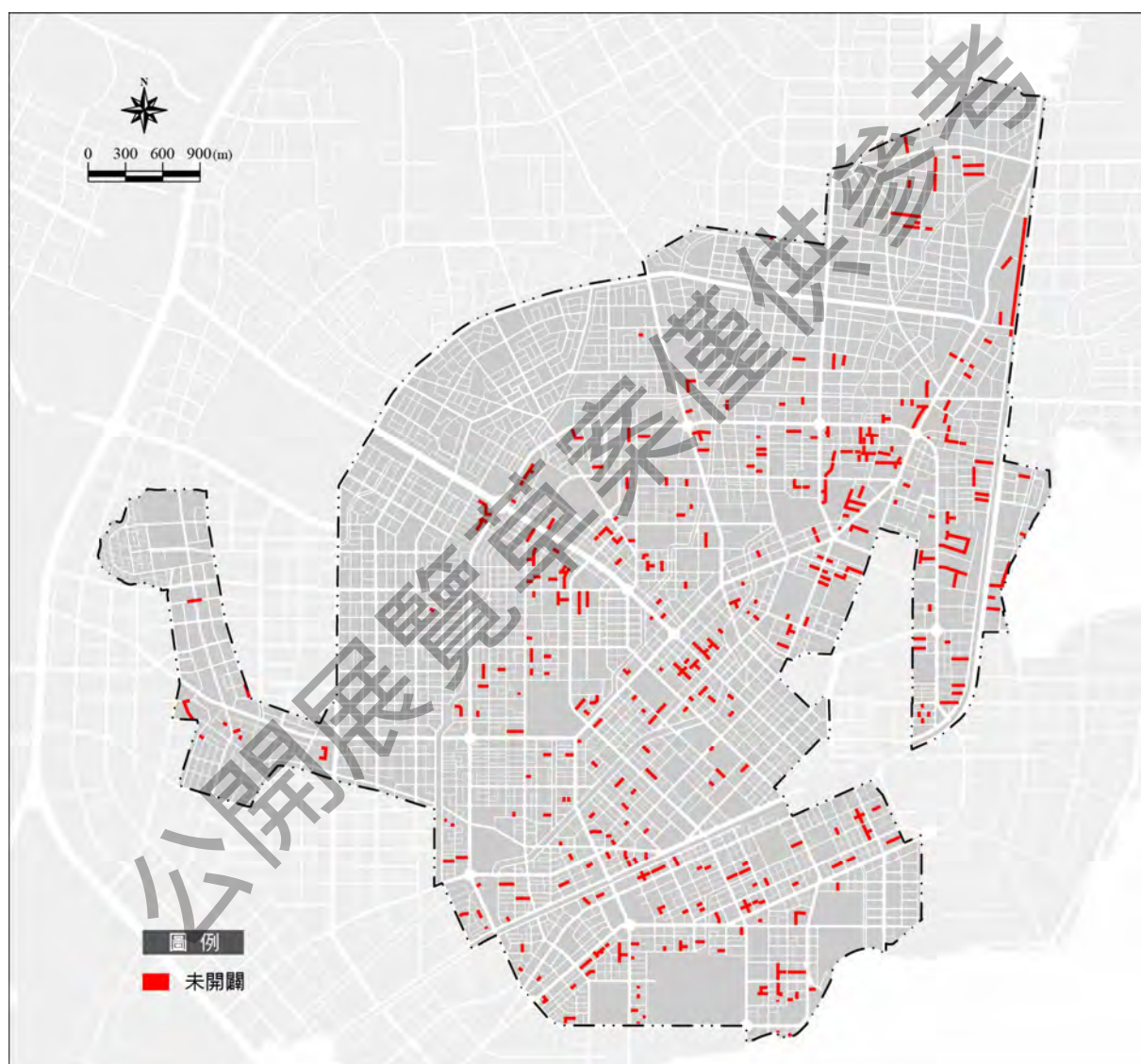


圖 4-25 未開闢道路分布示意圖

資料來源：本計畫繪製。

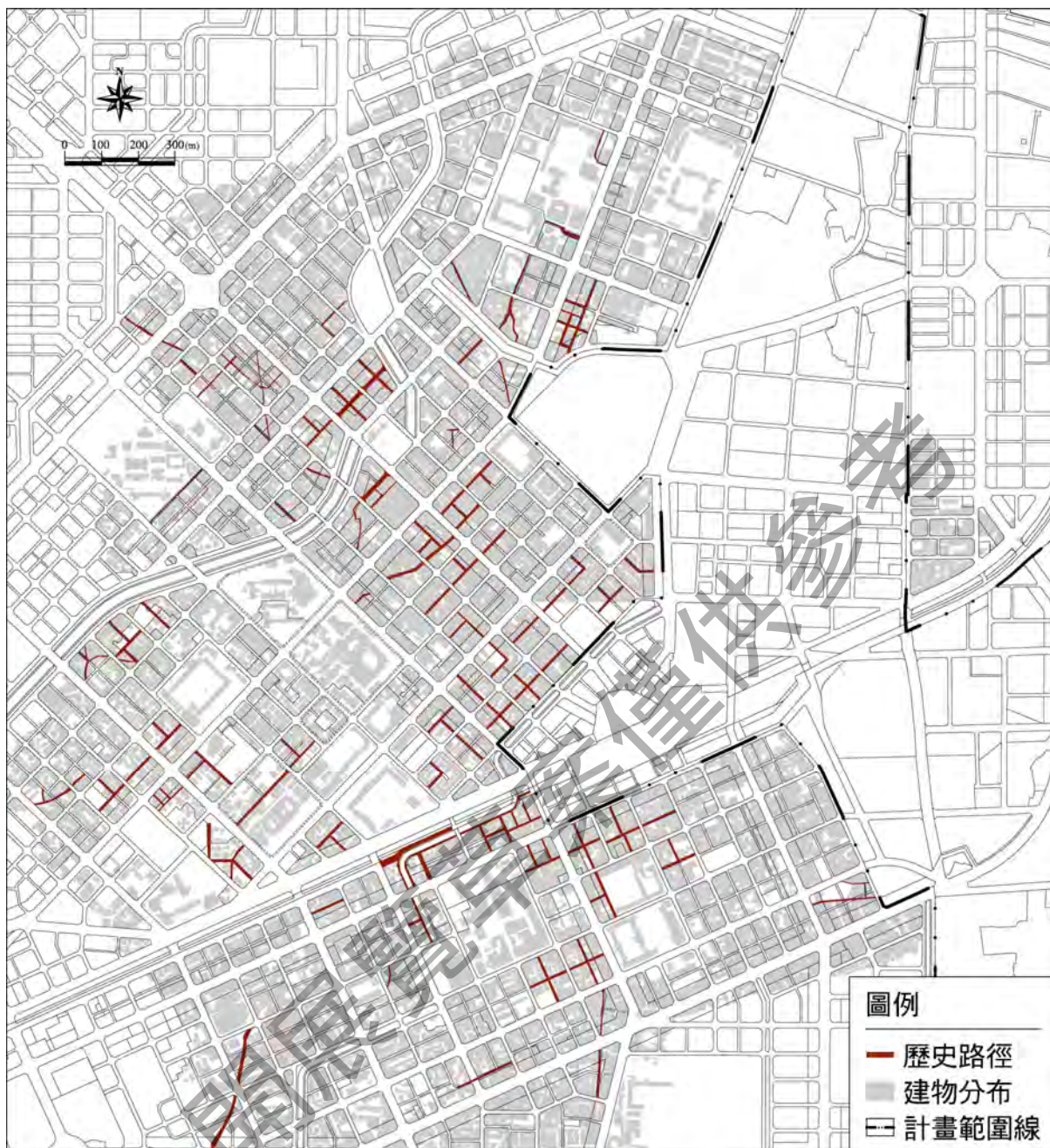


圖 4-26 歷史路徑分布示意圖

資料來源：本計畫繪製。

貳、大眾運輸系統

一、高鐵

高鐵臺中站設置於臺中市烏日區，於 95 年開始啟用，至 105 年進出站旅客總人數達 19,646,649 人次，近六年成長率達 31.8%，平均年成長率為 5.64%，目前為僅次於臺北站的第二大站。

此外，高鐵臺中站之公共運輸轉乘服務包含臺鐵（與臺鐵新烏日站共站）、高鐵快捷公車、市區公車及客運等，共提供 34 條路線轉乘服務，整體接駁動線完整，交通系統服務完善。

二、火車

計畫區內之軌道運輸，目前由北而南設置有松竹、太原、精武、臺中、五權，其中臺中火車站為主要之特等站，其餘車站則扮演通勤車站功能。

根據交通部臺灣鐵路管理局統計，105 年臺中站進出總旅次為 1,992 萬人次/年，平均每日上下車人數合計約 5.4 萬人次，且近五年內進出總人次持續成長，相較於 101 年進出總人次 4.9 萬人次，成長率為 10.96%。太原車站雖為臺鐵設置之簡易站，但年進出站人數維持在第三名，僅次於汐科站及大橋站。

三、公車客運

截至 106 年 7 月統計，臺中市市區公車共計有 18 家客運業者、公車路線 219 條，客運人次達 10,137,844 人次，相較 102 年營運路線 195 條、客運人次 8,074,392 人次，近五年內搭乘人次成長約 25.65%，整體而言，臺中市之大眾運輸系統皆呈穩定成長之情形。

四、臺中都會區大眾捷運系統（MRT）

捷運系統烏日文心北屯線於 93 年核定興建、98 年 10 月動土，路線全長約 16.71 公里，其中高架段約 15.94 公里，地面段約 0.77 公里，行經區域包括北屯區、北區、西屯區、南屯區、南區及烏日區，設置 18 座車站，預計 109 年正式通車營運。後續捷運藍線、橘線及綠線延伸線計畫刻正推動中。

五、自行車道系統

依據政府資料開放平臺資料，臺中市環市自行車道共約 38.9 公里，依綠川、梅川、柳川沿岸設置自行車道，另有「忠明」、「育德」、「興進」、「東光」四條綠園道串聯車道，提供舒適的騎乘環境。計畫區內共規劃 10 條自行車路線。

另一方面，臺中市公共自行車租賃系統(iBike)在 103 年 7 月開始試營運，iBike 已在臺中市完成建置共 313 個站點，計畫區內設點共 107 處，約占總數之 34%，包括北屯區(12 個)、西屯區(7 個)、北區(27 個)、南屯區(7 個)、南區(24 個)、西區(21 個)、東區(6 個)及中區(3 個)。

目前臺中市總使用次數已突破 1,000 萬人次，顯示民眾對公共自行車接受度不錯，可為計畫區內大眾運輸服務延伸，以解決大眾運輸系統的最後一哩問題。

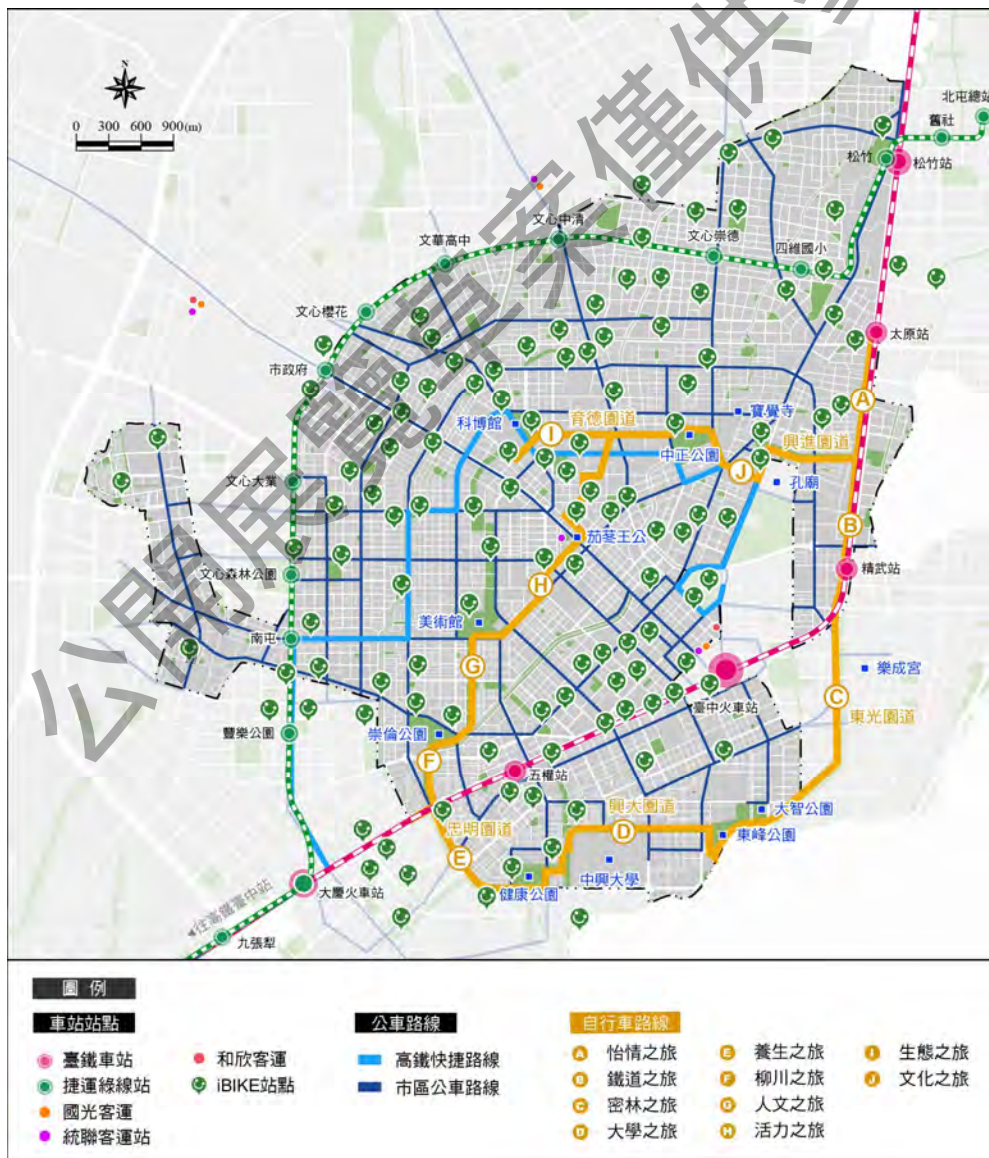


圖 4-27 大眾運輸系統示意圖

第五章 發展預測

第一節 計畫年期與計畫人口

壹、計畫年期

因應臺中市都市計畫主要計畫第四次通盤檢討，訂定本計畫之計畫年期為民國 115 年。

貳、計畫人口預測

為掌握本計畫區歷年人口成長趨勢對未來人口成長之影響，本計畫以 99 年至 108 年之人口資料為基礎，透過各種數學模式之推導，預測 115 年之可能人口數，運用之數學模式包括算術級數法、幾何級數法、直線最小二乘法、二次拋物線最小二乘法、對數拋物線最小二乘法、修正冪數曲線、龔柏茲曲線、羅吉斯曲線等。各類數學模式預測 115 年之人口數約介於 59.3 萬~61.7 萬人。平均離差最小之推估模式為修正冪數曲線法，人口預估為 60.9 萬人。若相較於臺中市區域計畫目標年期 115 年之預估總人口 290 萬人，本計畫區於 115 年將占全市人口比例約 21%。

表 5-1 各類數學模式 115 年人口預測彙整表

模式類型	計算式	人口預測值 (人)
算術級數法	$Y' = 608053 + (N-108) \times 1217.00$	616,572
幾何級數法	$Y' = 608053 \times (1 + 0.002027)^{(N-108)}$	616,734
直線最小二乘法	$Y' = 605616.20 + 951.53 \times (N-103.5)$	616,559
二次拋物線最小二乘法	$Y' = 607137.54 + 951.53 \times (N-103.5) - 184.4053 \times (N-103.5)^2$	593,693
對數拋物線最小二乘法	$\text{Log}(Y') = 13.316519 + 0.001576 \times (N-103.5) - 0.000307 \times (N-103.5)$	593,653
修正冪數曲線	$Y' = 609423.06 - 9542.51 \times 0.760758^{(N-99)}$	609,303
龔柏茲曲線	$Y' = 609410.67 \times 0.984346^{(0.759080 \times (N-99))}$	609,294
羅吉斯曲線	$1/Y' = 0.00000164 + 0.00000003 \times 0.757609^{(N-99)}$	609,288

參、計畫人口檢核

現行計畫之計畫人口數訂為 693,000 人，而推估目標年人口數約為 610,000 人，較原計畫人口數減少 83,000 人；本計畫區屬發跡較早之區域，住宅區與商業區之開發已臻成熟，目前住宅區發展率約為 98.06%，商業區發展率約為 95.65%，又臺中市政府主計處「106-017 號臺中市住宅現況與趨勢統計簡析」指出，本計畫區內 105 年底低度使用(用電)住宅比率逾 20%者為中區(20.73%)，比例 10%以上未滿 20%之者則有東區(11.95%)、西區(10.46%)、北區(10.61%)、北屯區(10.82%)、西屯區(10.34%)，顯見本計畫區範圍內雖多已開發完成，但多數行政區仍有低度使用住宅(用電)比率偏高之情況，考量本計畫區係因住宅低度利用之因素而與計畫目標人口略有落差，且原計畫給予之容積率已發展達九成以上，故目標年計畫人口維持現行計畫 693,000 人不予調整。

公開展覽草案僅供參考

第二節 都市發展用地需求分析

壹、土地使用面積供需

本計畫區含括臺中市早期發展區域，屬臺中市之主要發展核心，為因應都市發展需要，已劃設住宅區、商業區、工業區及其他特定專用區等分區，且都市機能已發展完善，計畫區內住宅區及商業區可供開發樓地板面積合計約4,059萬平方公尺，假設商業區基地非供居住使用之容積為120%，則可供居住容積合計約為3,726萬平方公尺，若以每人50平方公尺推估可容納居住人口，約可容納74.5萬人。

表 5-2 計畫區內可供居住容積表

	分區	容積率 (%)	面積 (公頃)	計畫容積 (M ²)	可供居住容積 (M ²)
住宅區	住 2	220	1,215.90	26,749,800	26,749,800
	住 3	280	161.74	4,528,720	4,528,720
	住 3-1	280	0.22	6,160	6,160
	住 5	400	5.24	209,600	209,600
	甲類	580	0.87	50,460	50,460
	乙類	320	0.83	26,560	26,560
	丙類	180	0.04	720	720
	合計	-	1,384.84	31,572,020	31,572,020
商業區	商 1	280 (160)	149.66	4,190,480	2,394,560
	商 2	350 (230)	63.94	2,237,900	1,470,620
	商 2-1	350 (230)	25.33	886,550	582,590
	商 3	420 (300)	20.89	877,380	626,700
	商 3-1	420 (300)	4.04	169,680	121,200
	商 4	500 (380)	12.33	616,500	468,540
	未指定	先以商 2 計算 350 (230)	1.25	43,750	28,750
	合計	-	277.44	9,022,240	5,692,960
總計	-	1,662.28	40,594,260	37,264,980	

註：表內商業區容納人口假設僅部分作居住使用，故應扣除非供居住使用部分之容積(概以120%計算)。
資料來源：本計畫彙整。

貳、公共設施需求分析

依目標年計畫人口數693,000人，並依「都市計畫法」、「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」及「國民中小學設備基準」等法令規定，針對國小、國中、停車場及

公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等五項開放性公共設施等，訂有面積檢討標準，茲依照相關規定檢討劃設面積。

一、學校用地檢討

依照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 19 條規定，國民中小學用地之檢討應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第 8 條之 1 授權訂定之規定檢討學校用地之需求。

(一) 文小用地

108 年計畫區內國小學齡人口數 (6-11 歲) 約占總人口數之 5.43%，依此推估計畫目標年國小學齡人口數約 37,630 人，依據「國民中小學設備基準」，每位學生所需用地面積為 12 平方公尺，需求面積為 45.16 公頃。

現行計畫文小用地面積 87.70 公頃，已超過需求面積 42.54 公頃。

(二) 文中用地

108 年計畫區內國中學齡人口數 (12-14 歲) 約占總人口數之 2.80%，依此推估計畫目標年國中學齡人口數約 19,404 人，依據「國民中小學設備基準」，每位學生所需用地面積為 14.3 平方公尺，需求面積為 27.48 公頃。

現行計畫文中用地面積 53.01 公頃，已超過需求面積 25.53 公頃。

二、停車場用地

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 22 條規定，停車場用地不得低於計畫區內車輛預估數 20% 之停車需求。但考量城鄉發展特性、大眾運輸建設、多元方式提供停車空間或其他特殊情形，經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。

108 年臺中市小汽車持有率約為 340 輛/千人，以計畫人口數 693,000 人推估目標年計畫區車輛預估數為 235,620 輛，若以滿足車輛預估數之 20% 而言，需劃設 47,124 輛小汽車之停車空間，以每輛停車空間 25 平方公尺概估，停車空間需求面積為 117.81 公頃，現行計畫劃設停車場用地面積 16.38 公頃，若以計畫人口推計之停車空間預估需求而言，停車場用地之供給尚有加強空間。

三、公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地需求

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%，計畫區面積為 3,025.69 公頃，故公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地合計面積應不低於 302.57 公頃，惟現行計畫劃設面積加總僅 142.35 公頃，未能達到前開檢討標準。

表 5-3 臺中市都市計畫公共設施用地面積需求檢討表

計畫人口：693,000 人

項目類型		計畫面積 (公頃)	檢討標準	需求面積 (公頃)	不足(-)或 超過(+)面積 (公頃)
學校 用地	文小用地	87.70	1.應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第 8 條之 1 授權訂定之規定檢討學校用地之需求。	45.16	+42.54
	文中用地	53.01	2.國民小學每校面積不得小於 2 公頃；國民中學每校面積不得小於 2.5 公頃。 3.國民中小學校用地得合併規劃為中小學用地。	27.48	+25.53
遊憩 設施 用地	公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場 (五項公共設施) 註：園道、廣場兼停車場用地及鐵路用地兼作園道使用以 1/2 計之	142.35 (五項公共設施合計)	1.應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。 2.通盤檢討後之計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。 3.內政部已訂定都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」審議原則，本計畫區已開闢之大專院校、高中及國中小學校園面積已達 410 公頃，並設有國民運動中心等設施，均可提供民眾休憩活動使用；且通盤檢討後五項開放性公共設施實際取得面積較通盤檢討前增加，符合前開特殊情形第 4 及第 6 款規定。	302.57	-160.22
停車場用地		16.38 註：廣場兼停車場用地以 1/2 計之	應依各都市計畫地區之社會經濟發展、交通運輸狀況、車輛持有率預測、該地區建物停車空間供需情況及土地使用種類檢討規劃之，並不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。但考量城鄉發展特性、大眾運輸建設、多元方式提供停車空間或其他特殊情形，經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。	117.81	-101.43

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

第六章 發展課題與構想

第一節 發展課題與策略

壹、整體性課題

課題一：重大建設與土地使用尚待整合

(一) 課題說明

近年計畫區投入相當多的重大建設，包含鐵路高架捷運化、捷運綠線建設均已到位，綠川、柳川水綠空間環境營造已有成果，還有舊城區多個文化資產及審計新村等舊有建築轉型活化之成功案例，但多採單點計畫方式操作，尚未導入全區整體規劃思維，以致各計畫效應未能有序引導周邊地區發展，發揮綜效。

(二) 對策

1. 配合重大建設計畫檢討周邊地區計畫內容

為發揮重大建設對地方活化的波及效益，並避免重大建設引入活動對周邊地區之環境衝擊，應考量引入新創產業與新型態使用模式，並重新檢視周邊土地使用與公共設施服務，以切合未來發展需求。

2. 因應交通運輸變革檢討周邊土地使用與強度

鐵路高架捷運化、捷運綠線之完成，形成臺中市核心發展區的環狀大眾運輸路網，是臺中市真正由車輛優先轉型為大眾運輸導向城市的契機。應因應交通運輸變革，檢討場站周邊土地使用與發展強度，導入多元都市活動，提升土地利用效率。

課題二：都市機能如何因應社會變遷妥予調節

(一) 課題說明

1. 高齡少子化趨勢需重新檢視公設機能

臺灣人口結構正面臨高齡少子化衝擊，本計畫區內各行政區除北屯區外，其餘各區近 10 年老年人口呈正成長、幼年人口呈負成長之趨勢相當顯著，如何因應人口結構變化，重新檢視計畫區內公共設施機能，為公共設施用地興闢之重要課題。

2. 活動人口有發展多元化趨勢

臺中市外籍移工及外國專業人員從 99 年 5.1 萬人成長至 108 年 10.8 萬人，區內有多所大專院校，吸引國內外學子來臺中就學，且各類型文創活動也吸引外縣市遊客到訪。活動人口不斷移入，相關空間機制仍須正視。例如，通勤旅次穩定成長，應思索場站周邊土地使用之整合規劃；移工消費活動聚集，造成都市空間分割化，市民與移工活動空間已有明顯區隔；計畫區文創活動活絡，磁吸效應推動青創人口成長，應思索如何持續透過產業振興，有效媒合閒置空間與歷史場域，促進都市空間活化。

(二) 對策

1. 高齡少子化公共設施轉型策略

在高齡少子化之衝擊下，首當其衝的應屬文中、文小用地過剩、老年照護、社會福利設施不足。本計畫區文中、文小多已開闢，依照學齡人口推估至 115 年其需求面積約為現行計畫面積之 55%。文中、文小用地可因應未來都市發展空間轉型，初期保留增加都市綠化空間，中長期學校可將較無需求之校舍空間，逐步轉型為服務高齡長者之長照、托老、社交空間。

2. 閒置空間活化再利用

因應多元文化空間需求及服務機能，盤點文創、移工熱點周邊閒置空間，轉型提供人潮聚集之開放空間，或導入結合創業、公共服務等機能之空間，進而營造族群交流之場域。

課題三、公有土地使用效益不彰

(一) 課題說明

1.公有土地低度利用影響整體環境

公有土地因管理機關缺乏完善管理機制，導致其使用效率不彰，產生閒置、低度利用等情形，除衍生私人占用行為外，未經整地之都市環境易造成雜草叢生、廢棄物堆棄等情形，不僅影響環境衛生、市容景觀，甚至造成治安疑慮。

2.公有公共設施閒置未妥善利用

計畫區內尚有部分公有公共設施未開闢使用，例如社福1原為美軍招待所、機167用地現況部分閒置、部分供停車場使用，土地未能依計畫目的妥善利用。



公有住宅區土地畸零、閒置，影響市容景觀



公有機關用地低度利用，土地使用效益低落

(二) 對策

1.公地公用提升公共設施服務水準

非屬公共設施之公有土地、未積極利用者，建議徵詢管理單位意見後，檢討變更為符合地方需求之公共設施用地，由相關單位申請撥用開闢，以達到公地公用之效益。

2.閒置公共設施活化再利用

於高密度發展地區中，閒置公共設施為土地不易取得狀況下提供彈性之選項，並將其效益最佳化，如臺中市主要計畫第四次通盤檢討將居仁國中間置宿舍變更為社會福利設施用地。針對區內尚無具體用途之公共設施或閒置之公共建築，應加速推動活化措施，提供需求機關或非政府組織公益單位、青年創業使用之機會，包括轉型為長期照顧、托嬰、地方創生等用途使用，以達到提升土地使用效益、創造資產價值之目的。

課題四、公共開放空間不足

(一) 課題說明

計畫區為臺中市舊市區，開發年代較早，人口密度及都市發展程度皆高，但公共開放空間留設則有不足的問題。依據「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，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。計畫區前述 5 項公共設施用地應劃設面積 302.57 公頃，現行計畫僅劃設 142.35 公頃，尚不足 160.22 公頃。

進一步檢視舊市區公共開放設施的不足程度，本計畫與其他性質相近之臺中市細部計畫區（排除具特定目的或性質特殊之個案另行擬定細部計畫），包含 11 個整體開發單元細部計畫區及 22 個獨立擬定細部計畫區，進行 5 項公共設施用地面積之比較。分析結果發現，舊市區五項公設占計畫面積比例約 4.64%；人均五項公設面積僅 2.05 平方公尺，顯示舊市區之公共開放設施確實有待進一步改善。

表 6-1 計畫區五項公設用地面積一覽表

計畫面積(公頃)	計畫人口(人)	五項公設總面積(ha)	5 項公設占計畫面積比例(%)	人均 5 項公設面積(m ²)
3,025.69	693,000	142.35	4.64	2.05

資料來源：本計畫彙整。

(二) 對策

1. 公地以變更為開放空間設施為優先

非屬公共設施之公有土地，經檢討得變更為公共設施用地者，優先變更為公園、綠地、兒童遊樂場、廣場等開放空間，以補充計畫區不足之公共設施。

2. 低度利用公共設施用地開放供休閒遊憩使用

低度利用之公共設施用地，在不影響既有使用之情形下，開放供社區居民活動使用，以補充休憩設施之不足。

3. 妥善利用國有非公用不動產之土地

建議由臺中市政府評估編列綠美化預算，依「國有非公用土地提供綠美化案件處理原則」，施行綠化以提升環境景觀及休憩空間。

4. 依據臺中市空地管理自治條例加強環境綠美化以提升整體環境

臺中市政府已於 105 年 1 月 19 日制定臺中市空地管理自治條例，並由環保局統籌臺中市空地管理事項，由各轄區公所辦理空地清查、造冊列管、違規事項查報等事宜；該自治條例係以私人與臺中市政府締結行政契約為主要辦理方式，締結行政契約後由市府權責機關辦理綠美化執行工作，且私人土地在行政契約無償供市政府使用期間，其空地免徵地價稅。



五項公設用地占計畫面積比例



人均五項公設用地面積

圖 6-1 臺中市各細部計畫區五項公共設施用地面積分析圖

資料來源：本計畫繪製。

課題五、老舊都市如何因應極端氣候之變化

(一) 課題說明

本計畫區發展甚早，都市規劃之格局係依據早期之自然環境、氣候條件而設計，然而近年來因全球暖化之故，而導致極端氣候發生之機率驟增，其中極端氣候對於都市環境主要之衝擊為短時間之暴雨，致使排水系統無法負擔，而造成都市內水宣洩不及之情況，以至於影響都市中人民之生命與財產安危。

(二) 對策

1.妥善利用公有土地以強化都市公共設施基盤功能。

針對道路、人行道及學校等基盤設施施作下沉式滯洪設施，並結合都市地景設計，除具有滯洪蓄水效果外更能提升整體都市景觀及具備都市生態綠地之效果。

2.加強建築基地涵養水源及水資源回收能力。

推動建築基地綠化與保水、儲水、水資源回收再利用更，尤其公有建築物更應積極推動節能、節水、保水及綠化。

3.強化水岸空間親水功能

計畫區內水系，在兼顧防洪治水之功能下，推動邊坡護岸綠化，並透過河道兩側道路斷面重新配置，提供水岸親水空間。

課題六、細部計畫道路存廢檢討

(一) 課題說明

1.早期發展的歷史紋理

1900年「臺中市區設計圖制定」係為棋盤式街廓，為50間（約91公尺）之正方形方格，1911年之新計畫，已行市區改正之地區仍為50間，其餘則使用60間（約109公尺）或70間（127.3公尺）之長方形方格，該部分街廓深度短淺，僅適合作為沿街商業型態發展。

2.商業空間的變化

隨著時代之變遷，商業空間經營規模有逐漸朝向大街廓、複合型發展之趨勢，另外，計畫區內多為早期發展形成之既有社區或聚落，計畫區道路開闢率雖已達 94.47% (含部分開闢)，仍有未徵收開闢之情形，影響周邊道路通行。

3.計畫道路與舊有巷道紋理之衝突

細部計畫道路之開闢與舊有巷道間容易形成不易利用之畸零地，且細部計畫道路開闢容易對既有都市紋理產生衝擊，或因細部計畫道路之開闢，導致建物拆遷。細部計畫道路與都市紋理衝突類型詳見表 6-2。

(二) 對策




1.研擬細部計畫道路變更或整併原則，供檢討及審議參考

細部計畫道路之存廢涉及層面複雜，需考量道路系統完整性、建築線指定情形、土地所有權人變更回饋意願及是否有現有巷道可作為替代道路，基於變更原則之一致性及處理之公平性，宜研擬細部計畫道路變更或整併原則，供檢討及審議參考。

2.計畫道路檢討，保留既存古道紋理

建議先由臺中市政府文化局認定具有歷史、文化意義之街道或結合歷史、文化，並有保存再生價值之建築群所形成之環境為歷史街區後，再研議歷史街區振興方案，以作為歷史古道之指定或調整細部計畫道路之依據。

表 6-2 細部計畫道路與舊市區紋理類型表

<p>TYPE1：細計道路未開闢，開闢將影響巷道紋理，且形成畸零地</p> <p>案例 1：北區太平路 141 巷，1911 年日人墓地西南側巷道，存在超過 80 年，若依細計道路開闢，將使舊有巷道紋理受損，且開闢後產生畸零地</p>	 <p>現行都市計畫與地形圖</p>	 <p>日據時期地圖</p>
<p>案例 2：中區中山路 257 巷為柳川百年古道，近幾年在社區營造共同努力下，積極型塑環境營造及景觀美化，地方希望完整保留古道及其兩側建築。</p>	 <p>現行都市計畫與地形圖</p>	 <p>日據時期地圖</p>
<p>TYPE2：細計道路未開闢，開闢後不影響都市紋理</p> <p>案例：中區柳川西路三段 24 巷附近細計道路開闢不致損及舊有巷道之紋理，然仍應考量該細計道路開闢後與舊有巷道之間距是否仍可供完整之建築使用。</p>	 <p>現行都市計畫與地形圖</p>	 <p>日據時期地圖</p>
<p>TYPE3：非細計道路，然可能為百年古道，具歷史意義</p> <p>案例：臺灣大道一段 655 巷，經比對日據時期地圖後，該路係 1910 年市區通往西大墩（西屯）及沙轆（沙鹿）之聯外道路，存在已超過百年，具歷史意義，數個路段在細計道路開闢後將產生畸零地之問題。</p>	 <p>現況都市計畫與地形圖</p>	 <p>日據時期地圖</p>

資料來源：臺中市地圖，育英堂書店，1937 年。

課題七、停車空間供需失衡

(一) 課題說明

- 1.根據交通部統計，108 年底臺中市共有各式機動車輛 283.6 萬輛，其中汽車 110.6 萬輛，機車 173.0 萬輛，平均每千人持有 615 輛機車，每千人持有小客車 393 輛汽車，高於全國平均每千人持有 593 輛機車，每千人持有 344 輛汽車，數量相當驚人。每萬輛小型車擁有路外及路邊停車位數 1,253 格，占小型車輛總數約 12.53%。
- 2.依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法，公共停車場用地面積檢討應不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求，依臺中市政府交通局停車管理處統計，至 108 年 6 月底止臺中市汽、機車公共停車格數量汽車 135,654 格、機車 136,246 格，分別占車輛總數的 12.17%、7.95%。
- 3.車輛持有情形影響到公共停車之需求，車輛成長快速使得停車需求急增，停車供給與需求之配比無法立即反應與解決。
- 4.舊市區內無附設停車空間或留設停車空間不足之老舊住宅社區，私人停車需求透過公共停車來滿足，使得停車問題日益嚴峻。

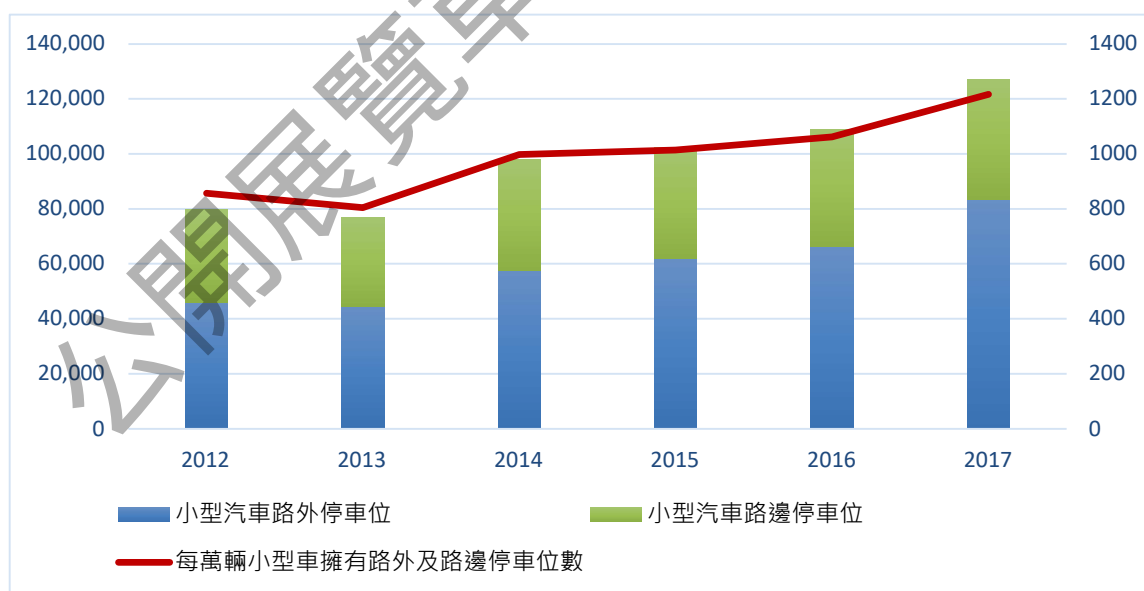


圖 6-2 臺中市停車位數量統計圖

資料來源：中華民國統計資訊網

表 6-3 臺中市汽、機車停車格數量統計表

公有路外停車場			私有路外停車場			公有路邊停車格		
年月	107 (7 月底)		年月	107 (7 月底)		年月	107 (7 月底)	
場數	316 場 (93,931 格)		場數	194 場 (35,895 格)		格數	126,032 格	
種類	汽車 (格)	機車 (格)	種類	汽車 (格)	機車 (格)	種類	汽車 (格)	機車 (格)
小計	53919	40,012	小計	31,142	4,753	小計	44,480	81,552
合計:255,858 格 (汽車 129,541、機車 126,317)								

資料來源：臺中市政府交通局停車管理處

(二) 對策

1. 盤點停車供需失衡路段及閒置公有土地

針對臺中市 101 年度停車供需調查成果報告之供需失衡路段，檢討迄今供需失衡路段周邊路外停車場興關狀況，並盤點周邊閒置公有土地，檢討變更為停車場用地，以改善停車供需失衡路段問題。

2. 持續闢建公有路外停車場

除利用公共設施保留地或都市計畫停車場用地闢建路外停車場外，並利用市區公園新設、增建或改建之學校用地，依公共設施多目標方案興建地下停車場以增加停車位供給。

3. 獎勵民間投資興建停車場

區位適當且具開發效益之市場用地及停車場用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」及「促進民間參與公共建設法」相關規定，積極獎勵民間投資興建。

4. 獎勵私有閒置土地設置臨時停車場

考量各區尚有未開發的住宅區或商業區閒置土地，積極推動獎勵民間利用空地設置臨時路外停車場，以改善停車位供需失衡問題。

5. 配合舊市區更新機制切實要求停車位合理設置

因「車輛持有」之停車需求屬長期性，此類停車需求理應由建築物附設停車空間加以吸納，並應以一車一位為目標，避免排擠公共停車需求。

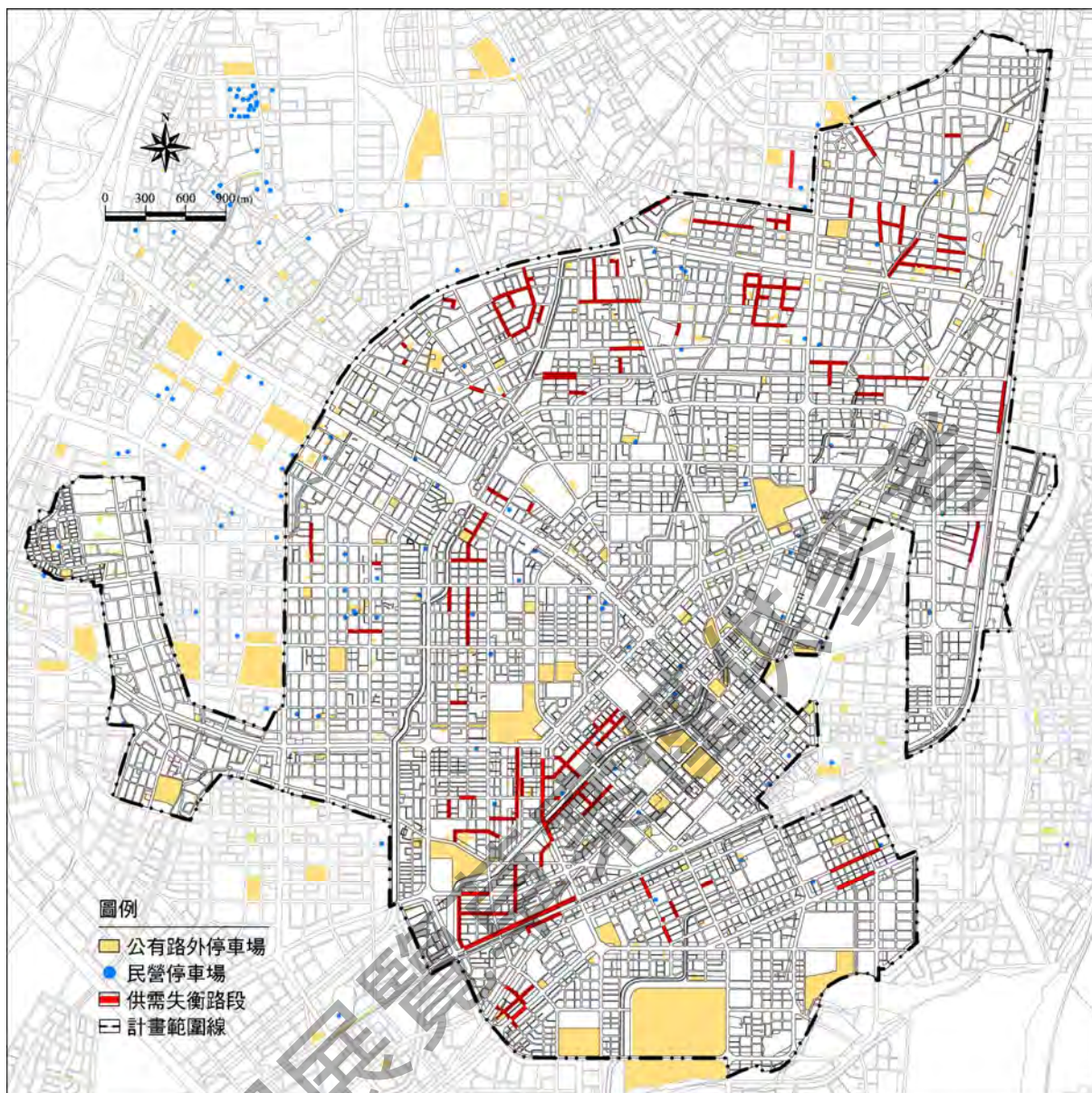


圖 6-3 供需失衡路段與停車空間分布示意圖

資料來源：本計畫繪製

貳、重點特色地區實質環境課題

一、舊市區中心商業區

(一) 課題說明

1. 旅宿人口比例高但觀光市場動能有限

近十年中區人口持續以 2.29% 的速度減少，108 年底設籍人口 18,390 人。以最近一期「人口及住宅普查總報告 (99 年) 常住人口與戶籍人口之比例 (44%) 推估，108 年中區之常住人口約 8,092 人。中心商業區範圍內一般旅館存量總共有 77 家提供 3,704 間房，可容納 9,052 人，若以 106 年一般旅館客房住用率 52% 估算，平均每日旅宿人口近 4,707 人。換言之，中心商業區範圍內居住人口 12,799 人 (含常住人口 8,092 人及旅宿人口 4,707 人) 中，將近每三位居民就有一位旅客，旅宿人口比例非常高。

中心商業區觀光市場，自 101 年底宮原眼科開幕後帶動一波發展高峰，共申設 31 間旅館，其中近一半主打文創、文旅，鎖定深度體驗的自由行客群。然經市場觀察，近年淡季已有降價競爭之勢，市場動能似乎已達瓶頸。其中原因包含夜間活動缺乏，及早餐時段之餐飲選擇較少。

2. 停車供給近便性不足

中心商業區目前公民營路邊與路外小型車停車格數約 3,128 格，若納入民營未申設停車空間約 1.41 公頃可提供 470 格，總計約 3,598 格。以中區 108 年底設籍人口 18,390 人及小汽車持有率 340 輛/千人車輛預估數之 20%，中心商業區僅需 1,250 輛停車空間，因此停車之關鍵議題並非數量，乃不患寡而患不均。再加上，中心商業區多為沿街逛選商業行為，產生大量的臨時購物與採買行為，在無適當引導，且就近無停車空間供給情況下，使用人多選擇併排臨停，影響道路續進能力。

3. 停車規範侷限活化再生

中心商業區之建築基地規模較小，分析自 99 年後取得之使用執照，排除公有機關、車站等使用計 87 件，建築基地面積在 100 坪 (330 m²) 以內者占 76%。另法定停車空間在五輛以下得以繳納代金者計 76 件，約占整體 87%，其中免設停車位者 54 件。顯見，中心商業區因發展悠久，土地利用高度細分，

建築基地規模趨小化，因此，超過六成基地經檢討停車空間未逾法定設置門檻。

然而，依建築技術規則建築設計施工編第十章無障礙建築物規定，停車位數在五輛以下者有部分基地仍需設置無障礙停車位，且依函釋（99.06.15.營署建管字第 0992911665 號函）無障礙停車位不宜以繳納代金方式替代。因此，建築物之改建、興建倘因基地面積或形狀因素，致實際上無法設置無障礙停車位，恐致開發計畫不可行。

進一步分析前述 87 筆使用執照，須設置一輛停車位以上，且無開挖地下層者計 19 件，大部分為沿街店住混合型建築，在建築平面設計上都將一樓作為停車空間，但實際上皆變相作為居住或其他營業空間。然而，以中區的發展特性而言，倘地面層全部依圖核實作停車使用，卻也扼殺了街道特有的活力與氛圍。

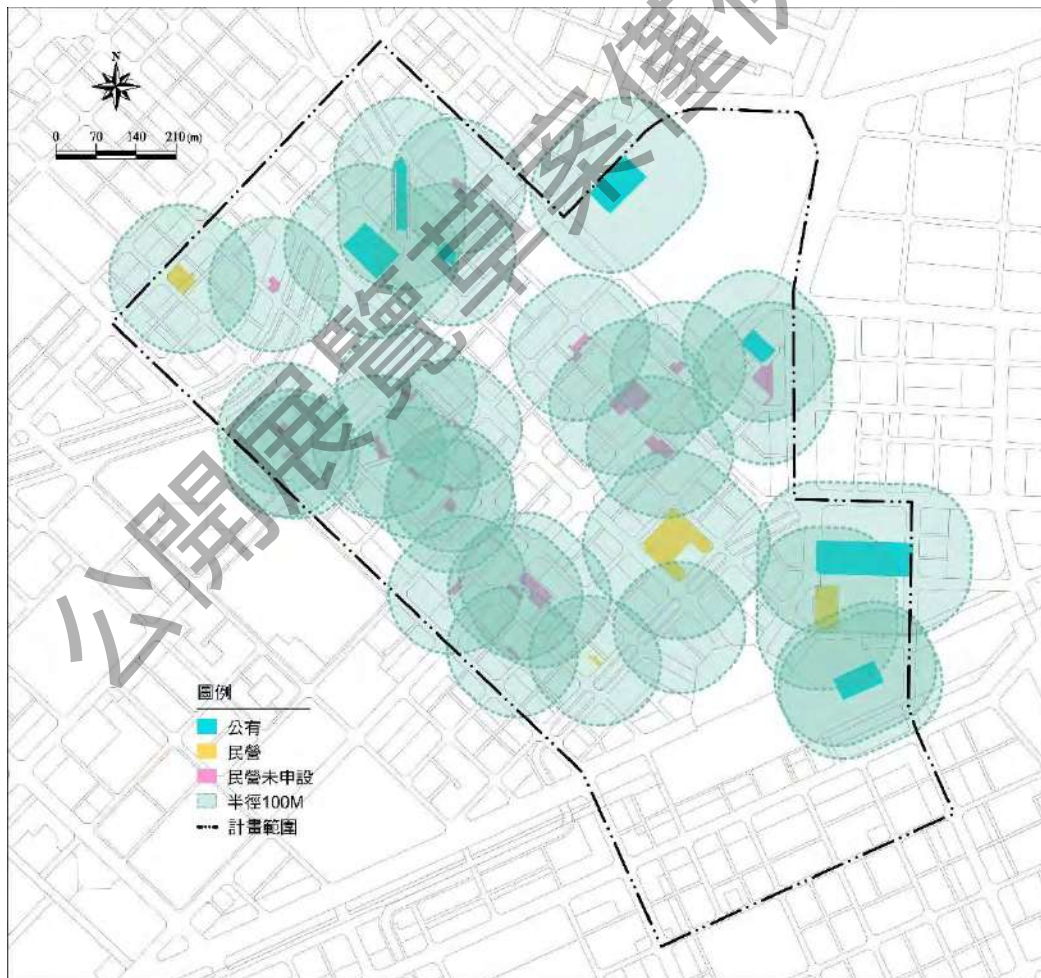


圖 6-4 中心商業區路外停車場分布示意圖

資料來源：本計畫繪製

4.交易成本高，閒置資產活化緩慢

據中城再生文化協會之調查，107 年中區建物首層閒置之比例約 24%，市府列管之八座大型閒置商業大樓，都市更新辦理進度遲緩。閒置或低度利用資產背後皆有其複雜產權結構、特殊建物條件等，使得個別投資方與資產所有人洽談過程中，必要的整合、協調，以及試誤都耗費投資團隊非常高的交易成本，提高潛在投資者進入中心商業區的門檻。

5.法定發展權與歷史氛圍之競合

中心商業區發展悠久，早期建築強度多依循建築技術規則規定辦理，以前道路寬度作為建築高度之依據，直至 92 年舊有市區細部計畫第一次通盤檢討才納入容積管制。因此，許多沿柳川、民權路、公園路及大智路之建築基地，其開發強度甚至高於基準容積二倍以上。然而，盤點區內現況發展後，發現仍有將近 49%之街廓面積，其現況開發強度仍低於都市計畫規定之基準容積，未充份有效利用。

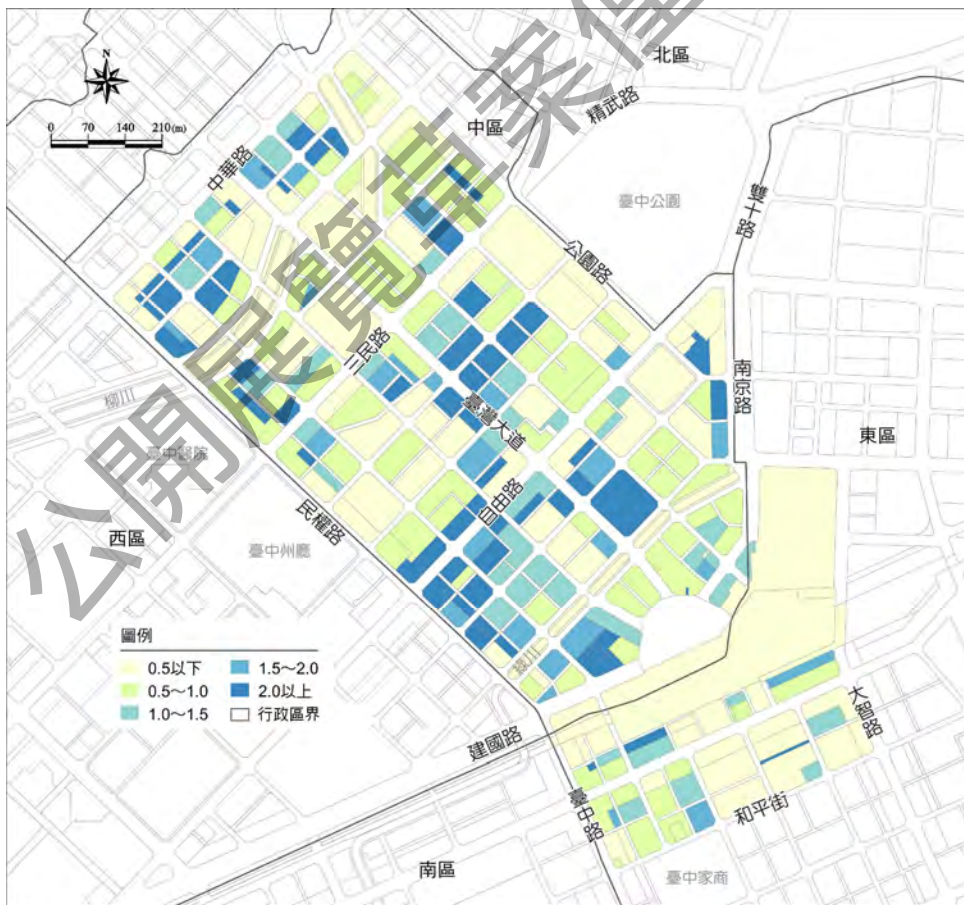


圖 6-5 中心商業區現況容積與基準容積比值分析示意圖

資料來源：本計畫繪製

6.小巷弄缺乏特色營造與系統性連結

臺中市中區雖是日據時期最早發展的「人為都市」，街道皆以斜向西北方45度角進行市區改正的棋盤式規劃，然而當時棋盤式的正方形街廓內仍存有部分的既存巷道並保留至今。這些尚存的巷道極具歷史意意，但多因為蜿蜒，或位於住宅街屋內部，容易形成窳陋空間，故應該藉由歷史紋理重新尋找老城發展脈絡，形塑舊有巷道特色。

(二) 對策

1.營造特色體驗的觀光環境，吸引大型主力店進駐，帶動整體觀光市場

- (1) 打造友善、無縫的觀光環境，增加夜間活動場域，以及特色體驗，提供遊客們尋找魅力與想像的動機。
- (2) 吸引大型主力店，即有話題性、目的地型消費與體驗之店家持續投入市場，如宮原眼科、四信、紅點文旅等作為號召，帶動整體市場，並提升再訪率。

2.有效供給路外停車空間

- (1) 透過空間疊圖分析，篩選出路外停車場服務水準較低之街廓，將該街廓內閒置或低度使用之空間，變更為停車場用地，並透過容積移轉或協議價購取得。
- (2) 針對停車場服務水準較低之街廓，其都市更新事業計畫中公益設施應優先供給公共停車空間。

3.增加中心商業區停車空間檢討之彈性

- (1) 建議主管機關協同建築師公會成立中心商業區建築活化利用單一窗口，倘建築基地因基地面積或形狀因素，致實際上無法設置無障礙停車位，依「既有公共建築物無障礙設施替代改善計畫作業程序及認定原則」，協助提擬替代改善計畫。
- (2) 積極向中央爭取函釋彈性作為，建立「臺中市無障礙停車位繳納代金管理要點」或修訂「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條」，盤點基地周邊路外或路邊身障專用車格、附上街區或商圈管理組織騎樓及人行道整平證明等，在行動不便者自主使用之原則下，發揮既有資源之最大效益。

4.鼓勵中心商業區開放特定產業進駐，帶動閒置資產活化

- (1) 加速推動商業促進特區策略 (Business Improvement Districts , BIDs) 通過相關法案，由臺中市政府依相關法規籌設專業組織，俾以注入專業、彈性及較高執行效率之行政法人，輔導中心商業區再生特區商店街區再生促進會自主改善經營環境。
- (2) 許多產業期待以前店後廠之形態投入中心商業區，將餐飲零售結合生產製造之體驗，惟部份產業在傳統土地使用認定上被歸類僅得在工業區設置，如釀製酒業等。建議修正「都市計畫法臺中市施行自治條例」，在外部性無虞之條件下，授權中心商業區開放特定產業進駐，以鼓勵產業朝向精緻化、客製化、少量化生產，同時引入新的需求，更能帶動閒置資產活化。

5.活化容積調派，創造街區內可呼吸的空間

- (1) 倘現況為空地，短期可輔導所有人依「臺中市空地管理自治條例」與市政府簽約，三年內開闢成臨時停車場、運動場或其他公益性活動場所，期間免徵地價稅。
- (2) 依據「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」第三點第一項第一款規定，中心商業區之間置空地經臺中市都市設計審議委員會(以下簡稱都設會)認定提供做為開放空間使用可改善都市環境或景觀，則可作為送出基地，進行容積移轉。
- (3) 擇定公共設施(停車與開放空間)服務水準較低之間置或低度利用空間，變更為公共設施用地，啟動協議價購或容積移轉程序。

6.以綠色與智慧運具串連歷史現場

- (1) 以中心商業區作為綠色交通示範區，持續鋪建綠川、柳川自行車專用道，同時規劃臺灣大道、民權路與公園路設置自行車專用道之可行性，串連翡翠項鍊及鐵道綠空以形成面狀路網。
- (2) 建議於臺灣大道(三民路至自由路路段)尋覓適當空間，增設公共自行車租賃站，以強化公共自行車服務覆蓋率。
- (3) 中區的移動載具應該要朝向對舊市區更友善的運具來做整體思考，未來的移動載具更應該結合中臺灣的強項，也就是電動車的製造，打造中區成為電動車示範城區。
- (4) 發展城區觀光小巴，採用具特色、車體較小之車廂，除符合中心商業區街道尺度外，更提供觀光產業更多元體驗之運具選擇。

- (2) 提升後站入口意象及改善交通動線。
- (3) 改善站區銜接至周邊文化資產設施、主要活動節點之人行空間，串連既有藍綠帶之空間，打造連續性休閒空間體驗。

2. 站前廣場廣告物及建築物立面景觀管制

- (1) 建議開放民眾、商家、廣告及空間設計專業者參與廣告物設置規範之訂定，彙整初步共識，調整臺中車站周邊地區設置廣告物都市設計準則。
- (2) 站前廣場延伸視線所及建築立面及招牌廣告物，建議市政府整體思考，訂定如廣告物設置分級管制，或建築物立面整建維護等機制

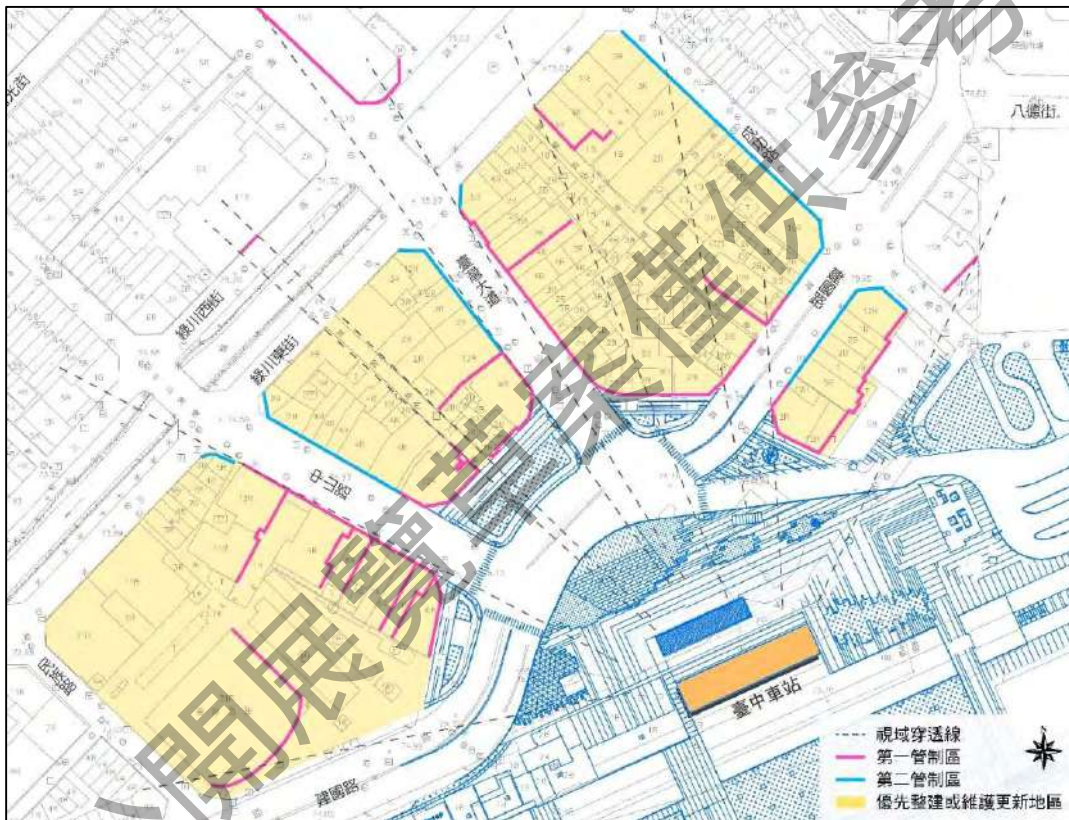


圖 6-7 臺中車站門戶地區廣告物管制及都更整維範圍建議圖

資料來源：本計畫繪製

三、雙十文化流域

(一) 課題說明

「雙十流域」的概念，是以臺中火車站為中心，西至林森路，東至雙十路，北起五權路的臺中舊城區範圍，當中主要景點包括孔廟、救國團、忠烈祠、臺中放送局、臺中市長公館、文英館、臺中公園、中興堂、國立公共資訊圖書館

精武分館、柳原教會、中央書局及臺灣首家書店-瑞成書局等，豐富多元的藝文設施、歷史記憶、展演資源，是打造藝文生活圈的重要元素。這些古蹟及建築物娓娓道來臺中市的發展歷史，建立起臺中市的文化底蘊，更醞釀了臺中市的新興發展空間。

1.商業活動區內道路狹小，人車爭道

雙十流域範圍內，其中一中（益民）商圈屬商業活動區範圍，以水利大樓周邊道路而言，因多數流動攤販於道路上兜售，且時有中小型汽機車出入通行，造成商業活動區範圍內，攤販、行人與汽機車爭道，危及用路人安全。

2.文化設施景點零星坐落，串連性不足

雙十流域範圍廣闊，目前市政府僅提出流域範圍內各別文化設施景點或特色商圈位置，但流域內各文化設施景點尚無法相互連結，未能強化流域範圍內之流通性及可及性，形成適合市民、觀光遊客到訪此地之觀光動線。

3.雙十流域無明顯都市景觀區，無法彰顯其獨特性

現階段雙十流域範圍僅為各文化設施景點提出及初步行銷推廣，就都市空間範圍而言，流域範圍內無法藉由街景、路燈、人行步道、行道樹等設施，感受這條流域的文化、歷史氛圍。

(二) 對策

- 1.加速推動捷運橘線計畫，導入綠色運具及提升大眾運輸服務，減少機動車輛使用，營造以人行為主之環境。
- 2.發展觀光小巴路線，串連文化設施景點及臺中車站，強化景點及特色商圈之可及性。
- 3.以雙十路為主軸，透過人行環境之改造，以及夜間照明、路燈招牌等設計，創造地方特色。

3. 周邊資源豐富，尚缺整合遊逛系統

目前活動及人潮過於集中草悟道周邊，未能擴散效益至臺中文學館、臺中刑務所演武場周邊，以串聯舊市區歷史脈絡，整合文化城中城之遊逛系統，帶動舊市區整體發展。

(二) 對策

1. 加速推動捷運藍線計畫，重啟綠色運具示範區計畫，減緩本區停車空間不足之問題。
2. 發展觀光小巴路線，導入電動車、無人車等載具，串連文化設施景點。
3. 串連既有翡翠綠環，打造連續性休閒空間體驗。



圖 6-10 草悟道生活藝術區資源分布示意圖

資料來源：本計畫繪製

五、TOD 場站發展區

(一) 課題說明

大眾運輸導向發展 (Transit-Oriented Development, TOD) 是以大眾運輸場站為核心，透過場站附近或沿線之發展強度提高與混合土地使用，改善活動便利性並增加搭乘意願。臺中市近年積極推動大眾運輸系統，包含台鐵高架捷運化、捷運綠線及規劃中的捷運藍線、機場捷運 (捷運橘線)，惟各場站周邊土地使用分區與現況未配合調整變更以符合 TOD 發展理念。

1. 大眾運輸未能有效帶動人潮

本區屬早期發展地區，在發展中心西移後商業活動亦逐漸沒落，多處商業區現況為低度利用住宅或閒置未用。捷運藍線現仍處規劃階段，其行經路段周邊之使用以機關、文教、住宅及商業為主，大眾運輸導向發展是否具引領人潮回流之效果仍待探討。

2. 大眾運輸沿線土地使用強度待調整

捷運綠線預計於 109 年通車，其行經路段僅主要幹道交會處為商業區，其餘以住宅區為主，其使用現況多具商業或零售之使用。臺鐵高架捷運化新設之 4 處站點周邊亦以住宅使用為主，有待配合大眾運輸導向集約發展檢討使用強度。

3. 綠色交通路網規劃未完善

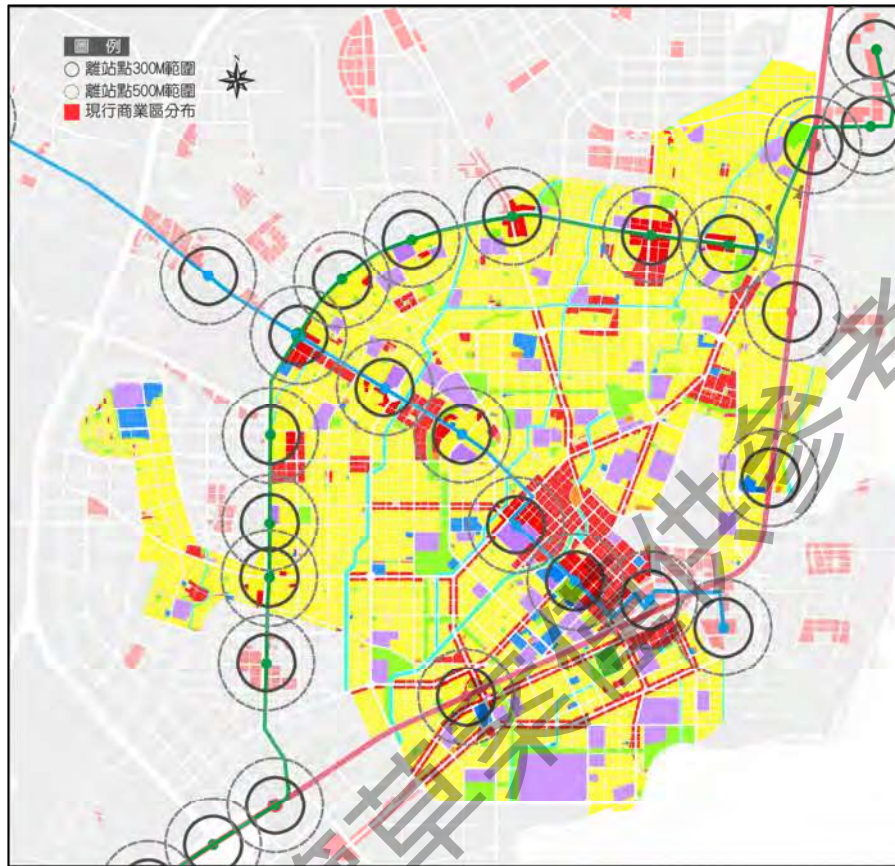
TOD 理念除提倡周邊地區土地混合使用外，尚需配合友善人行空間之設計，惟本計畫範圍除部分新興整體發展地區外，早期發展地區多因道路狹窄難以配合規劃人行路網，使 TOD 場站與周邊友善人行空間規劃仍未完善。

(二) 對策

1. 建構複合式公共運輸系統：透過公車結合高鐵、臺鐵、捷運、i-Bike、汽機車停車場，讓各種載具在同一空間可自由轉乘，以提高公共運輸使用率，達成「無縫公共運輸服務」的目標。

2. 落實人本綠色交通：提供綠色運輸轉乘優惠，以提升綠色運輸使用率；藉由整合人行步道、公共自行車與大眾運輸系統，逐步落實發展無縫無障礙之交通服務系統。

3.營造低碳綠能運輸環境：形塑運輸節點周邊舒適與優雅的環境，在空間發展上以萃取人本街道空間、梳理必要的停車空間，及明確的智慧化導引系統，實現低碳永續之目標。



捷運線	編號	站點名稱	周邊土地利用情形
臺中捷運藍線	B13	臺中州廳	機關用地與商業使用為主
	B12	教育大學	臺中教育大學及商業使用
	B11	科博館	商業使用為主
	B10	忠明國小	學校、住宅、商業使用為主
	B9	臺中市政府	機關、商業使用為主
臺中捷運綠線	113	南屯	商業及住宅使用為主
	112	文心森林公園	公園、業、住宅使用為主
	111	文心大業	商業使用為主
	110	市政府	機關、商業使用為主
	109	文心櫻花	汽車販售與修配使用為主
	108	文華高中	商業、住宅、學校使用為主
	107	文心中清	商業（銀行）及住宅使用為主
	106	文心崇德	商業及住宅使用為主
	105	四維國小	商業及住宅使用為主
鐵路高架捷運化	--	松竹站	住宅使用為主，並有零星商業活動
	--	太原站	住宅使用為主
	--	精武站	住宅使用為主
	--	五權站	住宅使用為主

圖 6-11 TOD 場站與土地使用分區圖

資料來源：本計畫繪製

參、開發機制課題

課題一、都市更新整合不易，老舊建物亟待更新

(一) 課題說明

- 1.本計畫區內已公告之都市更新地區計有 9 處，面積合計約 296.42 公頃，已公告之優先整建或維護地區共 6 處，面積合計約 175.07 公頃。截至 106 年 8 月，區內經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過公告實施之都市更新案件，僅 3 件整建維護案，除顯示都市更新地區因產權複雜，意願整合不易，導致成效有限外，公辦都市更新案也常因其產品定位及開發條件不符合需要而缺乏招商誘因，無法發揮帶動舊市區再生之功效。
- 2.舊市區中心商業區在都市發展重心逐步往外圍新興區域移轉後，多數建築物閒置、傾頹甚或造成治安死角；而在產業更迭之時亦有部分空間閒置而無人使用，成為堆棄雜物之窳陋空間；另在鐵路高架化之際，其橋下之空間應如何妥善利用，成為本次通盤檢討應面對的重要課題。



(二) 對策

- 1.加速辦理都市更新及推行危老建築改善，以維護都市景觀與安全

針對老舊建物進行盤點分類，依各類型導入不同空間因應策略，活用更新、整建、維護之手段，並配合臺中市政府劃定之優先整建維護更新範圍，補助建物拉皮、修繕及騎樓整平改善步行環境，推動地區更新。

- 2.盤點閒置低度利用空間予以轉型活化

考量都市整體發展之需求，將計畫區內閒置、低度利用與鐵路高架化下空間之土地予以轉型、活化，以青創基地之建置、利用都市更新手段與綠美化、休憩空間之佈設等作為地區發展觸媒，活化舊市區整體環境發展。

課題二、容積移轉尚缺有效引導機制

(一) 課題說明

自民國 45 年發布實施都市計畫以降，商業區之配置除火車站前中心商業區外，係以公路運輸為主要考量，沿臺灣大道、中清路、五權西路、文心路、忠明南路等主要幹道呈現放射狀與環狀之配置。綜觀商業區劃設歷程，已逐漸由原本線性之布局邁向線性結合多節點之結構，但仍有以下問題：



大墩十二街無法整合之轉角土地

- 1.線狀商業區發展軸帶以公路運輸思維為主，尚未因應 TOD 場站發展而調整。
- 2.缺乏計畫性的塊狀商業區配置，僅考量該變更區塊所面臨之道路寬度，缺乏整體性都市景觀風貌之考量，故較難以形成整體都市風貌之自明性。
- 3.缺乏計畫性引導容積之引入區位，使得容積移轉朝向無目標性之發展，也容易形成視覺衝突，開發商在土地無法整合又缺乏計畫性引導之情況下，常見開發後之超高層建案緊臨透天建築。

(二) 對策

- 1.酌予放寬捷運場站周邊容積上限值，或配合市政府政策框選未來重點發展之地區，以引導容積得以往場站周邊或未來重點發展地區集中，藉此調整本計畫區內之空間發展結構。
- 2.主要計畫曾建議訂定「社會住宅增額容積作業要點」，藉由捷運場站周邊實施增額容積，促使民間土地開發捐贈社會住宅，或以繳納代金方式擴大社會住宅存量、充裕住宅基金，提供只租不售之社會住宅；相關構想建議可納入市政府 109 年辦理之「臺中市大眾運輸導向之都市發展規劃案」，研議可行適切之配套機制。
- 3.考量捷運綠線、臺鐵紅線及捷運藍線屬於跨都市計畫區之大眾運輸系統，其場站橫跨數個細部計畫區，建議應由臺中市國土計畫更高尺度之計畫進行指導全市性 TOD 發展策略及增額容積發展策略，或另行訂定自治條例以符合整體性之考量。

肆、計畫管制及管理課題

課題一、主計畫變革需於細計落實

(一) 課題說明

細部計畫內容須依循主要計畫之指導，呼應其整體發展構想，調整土地使用計畫，並配合擬定細緻之土地使用分區管制要點，以引導地方發展。

1. 應依循主要計畫檢討整體發展構想

主要計畫第四次通盤檢討以透過「永續的土地使用模式」與「有效的治理機制」，將過去「擴張型的都市發展模式」轉變為「內聚型的都市調控策略」。而本計畫第二次通盤檢討之發展定位為「活力、文化、生態」，應再針對區內不同地區之發展特性，提出與主要計畫倡導之環境保育、城區再生、人本交通等對應之規劃手段，以呼應主要計畫所提「永續適居城市」之都市發展定位。

2. 應配合主要計畫檢討土地使用計畫及管制規定

計畫區內主要計畫四通所提較為重要之變更案，包含中區再生(商業區變更為停車場用地)、公設轉型(無需求公設轉型做社會住宅)、文資保存(臺灣府儒考棚、典獄官舍保存)以及環境營造(何厝段珍貴老樹、茄荖老樹公園)。故應配合主要計畫變更內容，檢討現行土地使用分區管制要點，以配合達成有關中區再生、公設轉型、文資保存、環境營造等變更案之目標。

(二) 對策

1. 主要計畫變更未明訂細分區者，參考周邊地區居住密度、計畫特性、鄰近公共設施之配置情形增訂細分區，作為開發管理之依據。
2. 查核主要計畫變更內容，針對變更涉及土地使用分區管制要點內容者，配合修訂。

課題二、臺中州廳專用區尚無細部計畫管制

(一) 課題說明

臺中州廳為市定古蹟，其附屬建築群亦為歷史建築，隨著新市政中心辦公大樓啟用，行政機關於 99 年陸續遷出，為避免行政機能抽離加速舊市區衰敗，臺中市政府遂辦理「臺中州廳及附近地區都市更新計畫」，並於 102 年 6 月至 8 月完成都市更新事業計畫公開展覽程序，於 103 年 1 月公告變更主要計畫內容，但與土地容許使用項目及建築管制相關之細部計畫，迄今遲未發布實施。

臺中州廳專用區部分範圍已於 105 年 12 月獲文化部「再造歷史現場計畫」核列補助經費，後續移由文化部進行建築修復工程及外部環境空間之打造，預計 109 年底前完成修復與產業引入計畫，但古蹟及歷史建築範圍外之專用區範圍，缺乏細部計畫管制及具體之實施計畫，將影響「再造歷史現場計畫」之效益。

(二) 對策

建議俟文化部及相關單位有具體實施計畫後，再配合增訂州廳專用區管制規定。

課題三、歷史建築臺中刑務所官舍群屬原司法園區，再利用管制應增加彈性

(一) 課題說明

歷史建築臺中刑務所官舍群原於 103 年 12 月 3 日公告登錄為歷史建築，於 105 年 5 月 12 日擴大登錄範圍，108 年 10 月 29 日府授文資古字第 10802533421 號公告重新變更登錄種類、所定著土地範圍及登錄理由。

依照 108 年公告之歷史建築登錄範圍，臺中刑務所官舍群包括東區及北區兩區塊，其中東區已於 109 年 6 月 17 日發布實施之「變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）案」變更為保存區，北區公告之定著土地範圍包括臺中市西區東昇段七小段 7、7-4、7-5、10、10-1、10-2、10-3、10-5 地號、臺中市西區三民段七小段 1-3、1-8、3-22 地號等共計 11 筆土地，現行計畫則為機 199 用地、第一種商業區、第二種住宅區（詳圖 6-12、圖 6-13、圖 6-14）。

經查臺中刑務所官舍群（北區）範圍原於 98 年 3 月 20 日配合「臺中地區司法園區」設立，透過細部計畫個案變更方式調整使用分區，以符實際司法公務使用需求，並於土地使用分區管制要點規定：「本計畫區內機關用地以供作法務部及其所屬各級機關之行政、辦公、矯正作業成品展售、文物典藏、展示等機能，

以及職務宿舍等附屬設施之使用。」該細部計畫機關用地於主要計畫第四次通盤檢討時業已提升計畫層級為主要計畫機關用地。

歷史建築臺中刑務所官舍群(北區)現行計畫跨越三處土地使用分區，且其土地使用以供法務部及其所屬各級機關使用，惟該區塊土地刻正由臺中監獄、臺中看守所等單位辦理用地撥用與臺中市文化資產處，且文化資產處已完成修復及再利用計畫，並針對 L、M、O、Q 棟先執行緊急保護工程，並將爭取前瞻 2.0 文化資產修復計畫。

(二) 對策

歷史建築臺中刑務所官舍群原屬司法園區部分(機 199-1)，為利後續文化資產修復再利用之彈性，原司法園區個案變更增訂之機關用地管制規定，建議排除「機 199-1」用地之適用。

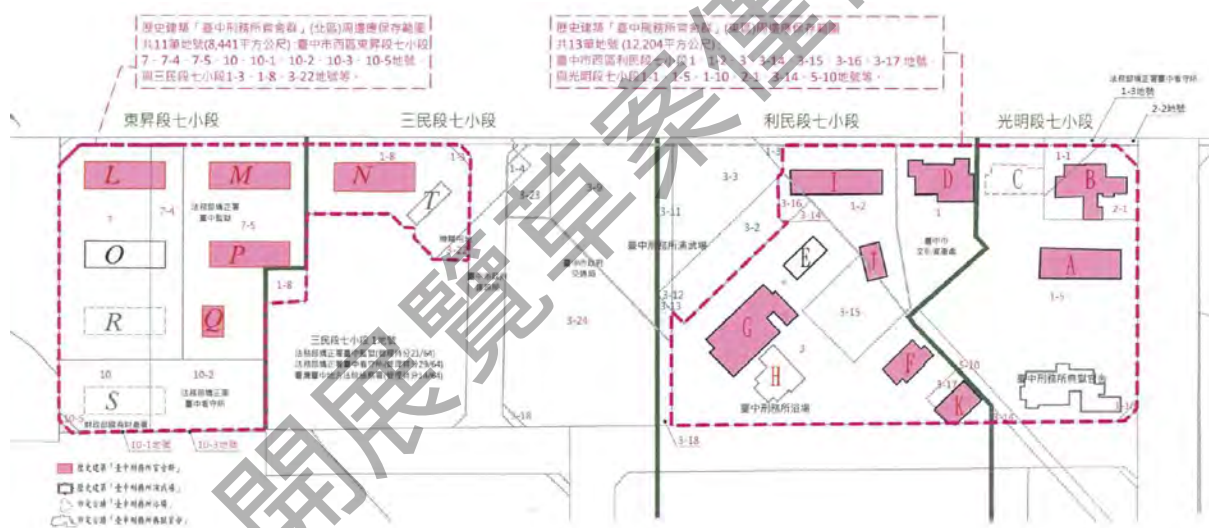


圖 6-12 歷史建築臺中刑務所官舍群分區使用位置圖

資料來源：臺中市文化資產處網站。

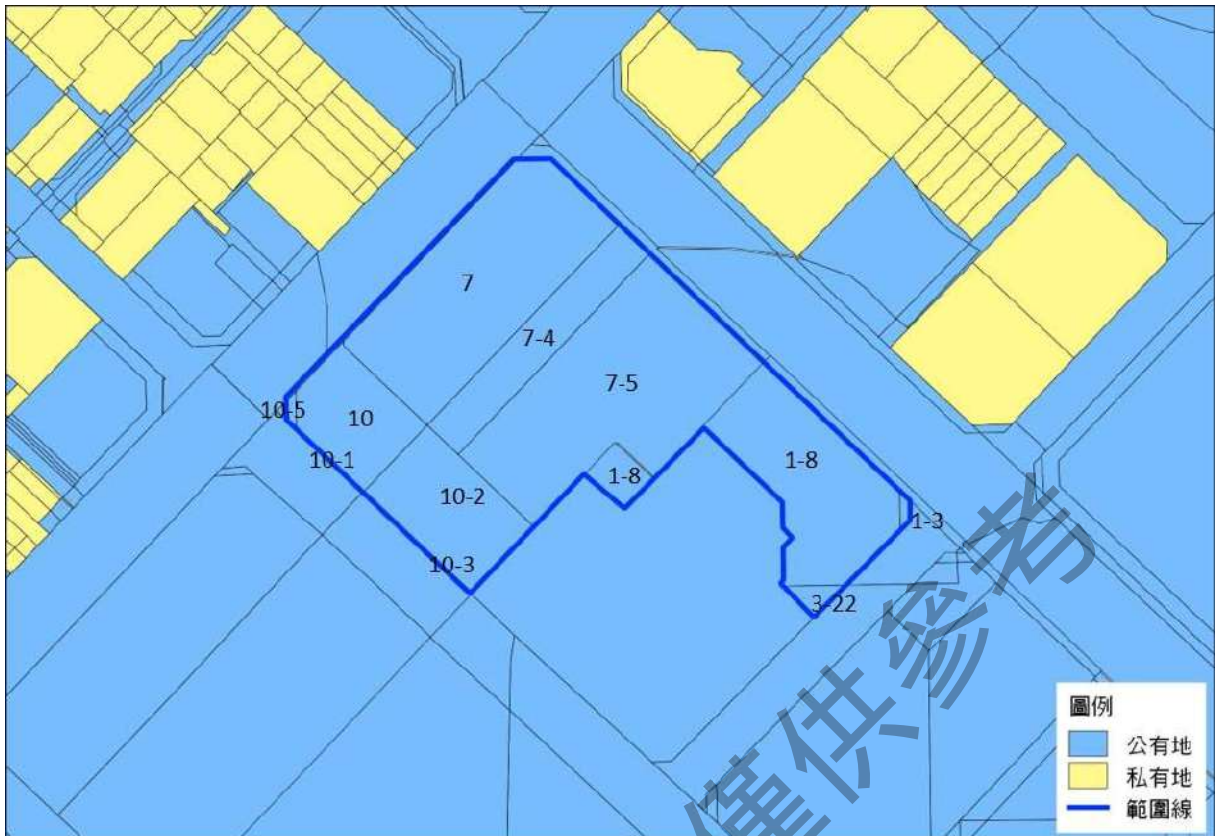


圖 6-13 歷史建築臺中刑務所官舍群（北區）地籍權屬示意圖



圖 6-14 歷史建築臺中刑務所官舍群（北區）都市計畫示意圖

課題四、歷次變更管制規定待整併

(一) 課題說明

本計畫前次通盤檢討迄今歷經多次變更，配合個案變更增訂之土地使用分區管制要點，於 104 年 7 月 22 日公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討」案已整併相關管制，惟後續新增變更案及管制規定仍待透過本次通盤檢討整合。

(二) 對策

盤點 104 年 7 月 22 日後歷次細部計畫個案變更及計畫區內另行擬定細部計畫之管制規定，依管制規定獨特性或一般性，研議整併納入全區土地使用分區管制之可行性。

課題五、附帶條件執行情形待檢討

(一) 課題說明

本計畫區歷次通盤檢討配合細部計畫變更共訂定 14 種附帶條件內容，依附帶條件性質可分為「變更回饋」、「開發附帶配合事項」、「變更許可條件」等類。經檢視各附帶條件執行情形，註 1、附註 5、附註 8、附註 13(南區下橋子頭段 163-11 地號)、附註 14(北區乾溝子段 91 地號)、附(北區乾溝子段 170 地號)及附(西區公館段 177 地號)等 7 處，業已完成附帶條件。另，本計畫前次通盤檢討發布實施後新增附帶條件尚未編號，不易查找。

(二) 對策

1. 「變更回饋」、「變更許可條件」類型之附帶條件，若已依附帶條件執行完成者，附帶條件得予移除（如註 1、附註 5、附註 13(南區下橋子頭段 163-11 地號)、附註 14(北區乾溝子段 91 地號)、附(北區乾溝子段 170 地號)）。
2. 屬於「開發附帶配合事項」類型者，附帶條件仍需維持。
3. 尚未編號之新增細部計畫附帶條件，依序順編，以利查對。

表 6-4 細部計畫附帶條件執行情形彙整表

編號	附帶條件內容	性質	位置	執行情形
註 1	10M-52-47 計畫道路與雙十路交叉路口之商業區土地應配合細部計畫道路將其土地捐獻並登記予市政府作道路使用。(圖 546454)	變更回饋	北區錦村段 246-102 地號	已完成附帶條件捐贈土地並發照建築。
附註 2	全國飯店東南側變更之六米計畫道路應於該基地申請開發前無償捐贈予市政府。(圖 539453)	變更回饋	西區後壠子段 240-9 等地號	尚未完成附帶條件
附註 3	錦中街錦村段 380-110、380-111、380-112 等地號，申請開發之地主應於開發時繳交其開發土地面積 20%價值之回饋金，其土地價值之計算依開發當年之公告現值計算。回饋金應納入「臺中市都市更新及都市發展建設基金」，依「臺中市都市更新及都市發展建設基金收支保管運用辦法」規定利用。(圖 545453)	變更回饋	北區錦村段 380-110 等地號	該處調整為主要計畫層級，改依主要計畫附帶條件(附 47)辦理。
附註 4	細停-159 用地變更部分，申請開發之地主應於開發時繳交其開發土地面積 30%價值之回饋金，或提供法定停車位外再加五十二個平面停車位，其土地價值之計算，依開發當年之公告現值計算。回饋金應納入「臺中市都市更新及都市發展建設基金」，依「臺中市都市更新及都市發展建設基金收支保管運用辦法」規定利用。(圖 543450)	變更回饋	中區重慶段一 小段 5、5-1 地號	尚未完成附帶條件。
附註 5	臺木公司用地中，拓寬後之 10 米道路(細 10M-125)需無償捐贈予市政府。(圖 544447)	變更回饋	南區頂橋子頭 段 128-41 地號	已完成附帶條件捐贈土地並發照建築。
附註 6	華富街細市 59 及建成路細市 47 用地變更附帶條件：(圖 540455、543448) 1.申請開發之土地所有權人應提供變更土地面積 15%以上(含)之回饋，始得發照建築。 2.回饋方式得擇下列其一為之： (1)繳交回饋金：以應回饋面積依繳交當年之土地公告現值加四成計算。 (2)採全街廓整體開發方式提供公共設施用地，該公共設施用地無償捐贈予臺中市政府。 3.回饋金應納入「臺中市都市更新及都市發展建設基金」，依「臺中市都市更新及都市發展建設基金收支保管運用辦法」規定利用。 4.整體開發提供之公共設施用地項目得包含道路、停車場、兒童遊樂場、綠地等，其中除道路用地外，以留設單一項公共設施用地為原則。	變更回饋	細市 47 用地 南區頂橋子頭 段 114-2 等地號 細市 59 用地 北區乾溝子段 93-113、93-193 等地號	部分土地業依附帶條件完成回饋並發照建築，其餘尚未完附帶條件 部分土地業依附帶條件完成回饋並發照建築，其餘尚未完附帶條件
附註 7	大義街 28 巷迴車道將來開闢時應由慈音寺無償配合留設。(圖 544454)	變更回饋	北區邱厝子段 91-37 地號	尚未完成附帶條件。

編號	附帶條件內容	性質	位置	執行情形
附註 8	精誠十二街變更之計畫道路，土地所有權人未來建築時，車道出入口不宜臨接新計畫道路(細 6M-709)及基地西側之六米計畫道路(細 6M-707)。(圖 537453)	開發附帶配合事項	西區麻園頭段 132-26 地號、 132-28、131-55 地號	已完成附帶條件並發照建築。
附註 9	黎明社區增設之細部計畫道路寬度依地籍分割寬度為準。(圖 530453、530454、531452、531453、531454)	其他	南屯區黎明社區	配合用地變更內容，調整附帶條件範圍。
附註 10-1	1.劃定本地區為「都市更新地區」，將來得以都市更新方式辦理再發展。 2.於申請建造執照前另需送臺中市都市設計審查委員會審查。(圖 539453、538452、538450、537449、546449)	變更許可條件、開發附帶配合事項	細市 61、細市 62、細市 64、細市 66、細市 116	尚未完成附帶條件。
附註 10-2	1.市場用地擬變更為住宅區或商業區者，經區內私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積三分之二以上同意，並依據「臺中市私有未開闢都市計畫市場用地檢討變更處理原則」、「臺中市私有未開闢都市計畫市場用地變更回饋要點」向市府提出變更許可。 2.市場用地變更為住宅區或商業區者必須整體規劃整體開發或整體規劃個別開發。 3.回饋金或捐獻土地由同意都市計畫個案變更者負擔。 4.於申請建造執照前另需送臺中市都市設計審查委員會審查。(圖 543448)	變更回饋、變更許可條件、開發附帶配合事項	市 23	該處調整為主要計畫層級，改依主要計畫附帶條件(附 38)辦理。
			細市 46	細市 46 業已提出變更許可，都市計畫個案變更辦理中，尚未完成附帶條件。
附註 11	「擬定臺中市都市計畫(「忠明南路西側、精誠九街南側」地區細部計畫)」細廣 18 用地乃屬無償性自願提供供公眾使用，且地面設施一併完成。(圖 537453)	開發附帶配合事項	西區麻園頭段 178-63 等地號	部分土地已留設廣場用地並發照建築，其餘舊有雙併住宅尚未依附帶條件改建。
附註 12	社教機構用地(細社教 3)之整體規劃設計應考量現住戶(樂群街 46 巷 2-1 號、樂群街 48-1 號、自立街 4-2 號、自立街 4-3 號)之通行，留設人行步道為原則，並得兼供車行。俟上述建物改建後，本附帶條件得予移除。(圖 541450)	開發附帶配合事項	細社教 3 用地	該處已整體規劃為臺中文學館，並留設人行步道兼供車行，惟現住戶尚未改建。
附註 13	1.應回饋變更總面積 30%價值之回饋金；回饋金金額依繳交當期之土地公告現值加四成計算。 2.符合免回饋條件及折算代金原則者，從其規定。 3.未繳交回饋金者，應依原計畫內容之土地使用分區管制。	變更回饋	南區下橋子頭段 163-11 地號 (圖 538448、539448)	已完成附帶條件並發照建築。
			東區忠孝段六小段 6-50 等地號(圖 546449)	部分已完成附帶條件並發照建築，部分尚未完成附帶條件。
			北區錦村段 149 等地號(圖 547453)	尚未完成附帶條件。

編號	附帶條件內容	性質	位置	執行情形
			西區土庫段 12-433 等地號 (圖 538451)	尚未完成附帶條件。
			西區土庫段 101-150 等地號 (圖 538450)	尚未完成附帶條件。
			西區公館段 79-77、79-75 等地號(圖 539449)	部分已完成附帶條件 並發照建築，部分尚未 完成附帶條件。
附註 14	1.應回饋變更總面積 30%價值之回饋金；回 饋金額依繳交當期之土地公告現值加四 成計算。 2.符合免回饋條件及折算代金原則者，從其 規定。 3.未繳交回饋金者，應依原計畫內容之土地 使用分區管制。 4.若於下次通盤檢討前未完成附帶條件，則 回復原計畫。(圖 540454)	變更回饋	北區乾溝子段 91 地號	已完成附帶條件繳納 回饋金。
附	1.本案應由陳情人於本次大會會議紀錄發文 翌日三個月內與市政府簽訂協議書並完成 第 2 點後另案發布實施。 2.變更為公共設施用地部分應由陳情人於協 議書簽訂後負責興關完成，並登記為臺中 市有，移交臺中市政府管理維護。(圖 540453)	變更回饋	北區乾溝子段 170 地號	已完成附帶條件捐贈 土地並發照建築。
附 (新編 為附 註 15)	廣場用地與公 114 交接處留設至少 8 公尺×8 公尺之街角廣場。(圖 540449、540450)	開發附帶配 合事項	西區公館段 177 地號	已完成附帶條件留設 街角廣場並發照建築。
附 (新編 為附 註 16)	1.綠帶兼廣場用地應由土地權利關係人提 供，於本案核定公告前登記為臺中市有， 有關地上物部份需由本案申請人與臺中市 政府簽訂協議書，並納入都市計畫說明書 中，否則撤銷許可。 2.綠帶兼廣場用地應由開發申請人於本案商 業區領得使用執照前負責興關完成，並應 認養維護，開放供公眾使用。(圖 539453)	變更回饋、 開發附帶配 合事項	細綠兼廣 1 用 地	已捐贈綠兼廣用地予 市府並發照建築，尚未 領得使用執照。

課題六、計畫圖重製

(一) 課題說明

本計畫都市計畫圖重製作業經臺中市政府都市發展局邀集相關單位自 107 年 12 月 14 日至 109 年 5 月 14 日共計召開 18 次重製疑義研商會，依據研商會議決議，部分案件應提列訂正，部分案件建議納入通盤檢討提列變更。

(二) 對策

1. 配合重製疑義研商成果，更新計畫基本圖資。
2. 依照重製疑義研商會決議，提列訂正案及變更案。

公開展覽草案僅供參考

第二節 發展定位與願景

壹、整體定位與策略目標

一、發展定位

2005 年成立的「The Center for the Living City」沿續「美國大城市的死與生」作者珍·雅各對城市的觀點，探索當代都市生活的複雜性，並藉此促使市民參與社區事務的非營利組織；2013 年加拿大多倫多與區域保存機構（Toronto and Region Conservation Authority）針對多倫多集水區之規劃與開發提出 The Living City Policies，希望找到人類與大自然共存共榮的方式。

“Living” 有很多意涵，代表活躍的、生動的、適合居住的，近來越來越多的城市，也以 Living City 的概念，推動都市改造，希望創造適合工作、生活、遊憩的環境，連結各種活動、節點，吸引最多消費及商業投資，從而促使城市永續發展。

計畫區為臺中市發展核心，是人口最稠密集居的地區，有著各式各樣的活動發生，也是臺中市文化、歷史的泉源，雖然曾受都市擴張影響而空洞化，但近年重大建設及資源投注下，有了再發展的契機。本計畫期以「活力之城（Living City）」為願景，希望營造本計畫區為「活力、文化、生態城」。

二、策略目標

- (一)「活力城」：本區都市機能完善且人口發展密集，加以臺中車站周邊建設如火如荼推進，應持續推動舊城再生與商業活化，營造活力的生活場域。
- (二)「文化城」：計畫區是臺中市的文化底蘊，近年文創活動活絡且歷史場域再現，期望透過區域整合活化，促使多元文化發揮獨特價值。
- (三)「生態城」：計畫區既有建物密集，且綠川、柳川、梅川及土庫溪等河川密布，面對氣候變遷的嚴峻挑戰，應強化都市防災質能。

願景	定位	策略目標
Living City 活力之城	Activity活力 中臺灣和新生活場域 Culture文化 區域整合的文化價值 Ecological生態 氣候變遷的宣示決心	+ 交通轉運的門戶意象 + 活力再生的舊城商街 + 特色質感的宜居家園 + 文化傳承的歷史場域 + 新舊交織的文創中樞 + 多元文化的特色街區 + 水綠交織的生活場域 + 保水降溫的都市基盤 + 低碳人本的綠色交通

圖 6-15 整體定位與策略目標概念圖

貳、策略構想

一、舊市區中心商業區

(一) 藍綠交織樂活休閒城

臺中市政府已完成柳川污染整治及環境改善，新盛綠川水岸廊道也正在整治中，因臺鐵高架化所空出的鐵路廊帶，現正進行綠空計畫規劃，預期為舊市區中心商業區帶來截然不同的水岸風貌，並將鐵道沿線的生態、人文景觀、水綠廊道進行整體串聯與縫合。

配合上述的翻轉契機之下，本計畫建議舊市區中心商業區可進行小空間綠地或建築改造的點、線、面串聯及綠美化，包含州廳專用區之公有綠地美化，沿街牆面綠化及都市景觀調整，以及建構成功路徒步街區，以大型計畫整合小區塊亮點的方式，強化舊市區中心商業區的生態藍綠帶基盤。

(二) 快慢交會的移動生活城

交通與停車問題往往是老舊城區所必須面對之課題，本計畫建議以人本綠色交通為主軸，推行自行車騎乘與自行車路網建構，再輔以既有人行步道的改善與增加人行空間，提供一個優質、良好的步行、自行車環境以供市民與遊客使用，進而避免增加本區域之交通負荷。

另外在停車場方面，舊市區中心商業區沿街面腹地小、建物老舊難以留設停車空間，因此未來都市更新計畫應積極補充。

(三) 青創 X 職人 X 小巷弄特色營造

小巷弄的特色營造應配合在地的青創商家與傳統職人工藝進行營造，藉由閒置建築、青創與傳統職人工藝店的盤點規劃，可從中尋找最佳的舊有小弄特色營造路線，並且依據該處店舖的特色進行小巷弄的景觀營造。而舊有小巷弄的特色營造，可再與大系統的綠川、柳川、綠空鐵道軸線串聯，使舊市區中心商業區形成層次分明的大、中、小徒步觀光與生活系統。



圖 6-16 舊市區中心商業區發展策略構想圖

二、都市活化再生

考量都市整體發展之需求，將計畫區內閒置、低度利用與鐵路高架化下空間之土地予以轉型、活化，以青創基地之建置、利用都市更新手段與綠美化、休憩空間之佈設等作為地區發展觸媒，活化舊市區整體環境發展。

(一) 高架鐵路下方空間再利用

延伸綠空鐵道計畫，透過都市空間縫合之思考角度，配合周邊土地之使用情形，可作為綠美化、公共藝術、運動設施等休閒遊憩空間使用，藉以達到促進土地合理利用、周邊景觀環境改造與公共設施品質之提升之目標。

(二) 閒置場域作為青創基地

將閒置、低度利用之場域規劃作為青年創業微型辦公空間，透過青創基地之群聚效應，發展獨特且具創新性格之經濟活動，並提供租金補助及青年創業獎勵，作為協助推廣青年創業之誘因。營造微型的產業示範亮點帶動地方發展，使資產得以活化再利用，除可提升公有資產效益外，透過文創觀光產業聚落之建構，提供青年良好創業環境與就業機會，進而促進周邊商街發展，活絡地方經濟。

(三) 利用都市更新手法，劃定優先整建、維護地區

屋齡老舊之地區，配合臺中市舊市區都市更新地區之劃設，優先進行防災型都市更新，提高補助經費，冀透過重建與補強的方式，強化都市安全機能，除達到改善老舊地區窳陋環境之基本功能外，同時更具有歷史保存、活化再生、調適都市機能與重新帶動都市發展的積極性作為。

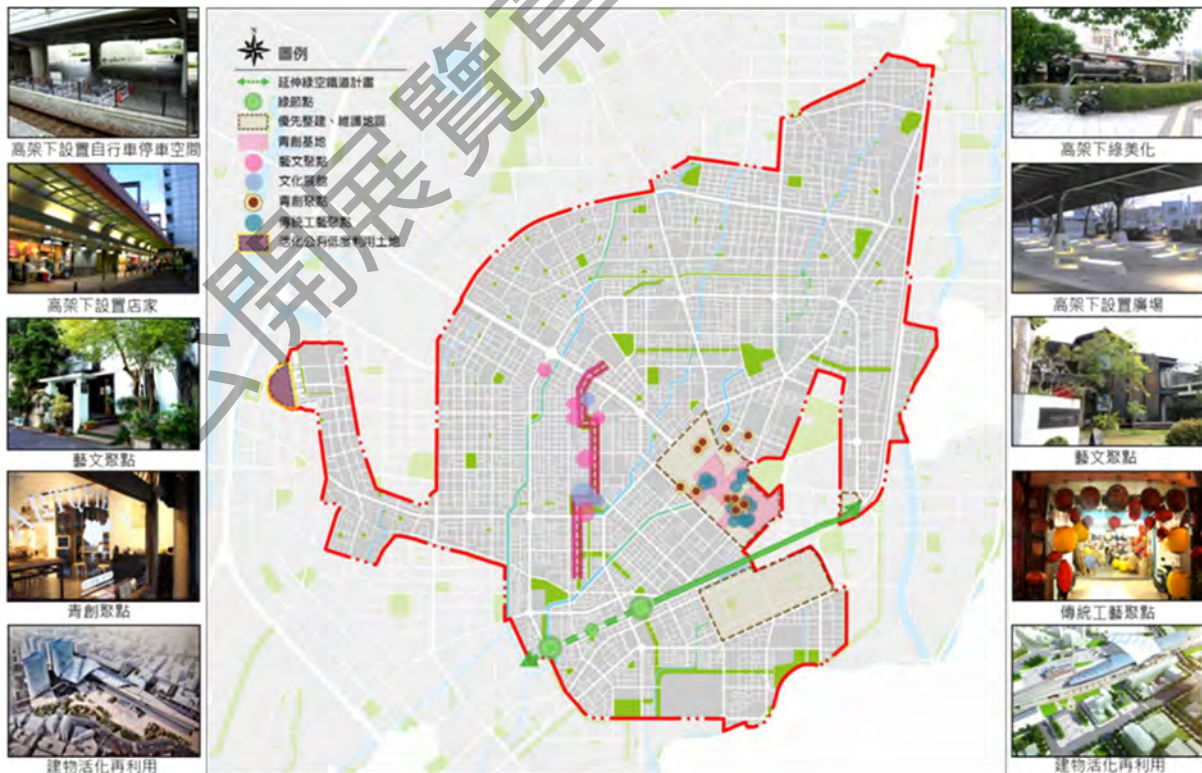


圖 6-17 都市活化再生構想示意圖

三、公共空間再進化

(一) 藍綠軸帶之交織串接—因應氣候變遷與提升都市休閒綠帶體驗

臺中盆地內有多條河川經過，其走向恰與都市發展脈絡呈現正交，因此，臺中市的發展與河川水系的關係一直相當密切，而水系在氣候變遷之情境下擁有調整微氣候、維護生態、排除及儲流雨水等作用；故藍綠軸帶之交織串接可分作短中長期推動，以因應氣候變遷之影響並形塑舊有市區的環境特色。

1.短期改善

短期目標為亮點地區環境改善，例如重要節點水環境空間改善、親水休憩空間改善、跨河橋面亮點設計、及配合人本交通空間改善以提高綠地比率，藉此提高透水鋪面比率。

2.中期建置

中期目標為生態環境建置，例如河斷面生態護岸改善、藍綠生態廊道建置、連續性綠帶設置、及生態公園與雨水花園示範。

3.長期整合

長期目標為整合整體系統，打造水岸文化產業亮點、藍綠資源網絡系統、人本交通網絡系統、及低衝擊開發示範區。

(二) 綠軸環境之營造規劃

綠園道的功能逐漸由發展邊界轉變為都市的內環，並隨著對於環境品質與休閒生活的重視，園道系統已成為都市生活、休閒、藝文的核心。綠軸環境之營造規劃可朝線狀的修補以及點狀的補足，來強化舊有市區的綠色環境及提升因為氣候變遷下之暴雨防災能力。

1.翡翠綠環修補

舊有市區綠環結構大致完備，卻仍有部分區段無法完全連貫。翡翠綠環修補包含土地使用計畫調整、園道串接、及臺鐵高架廊道空間營造，除達成環市園道之願景外，亦能藉由透水性地表之設計，以減緩瞬間暴雨之影響。

2.生態小跳島

透過獎勵私人留設開放空間、加強空地綠美化及保水、透水、加強建築立體綠化、管理拆除頹圯建築設置綠地空間及道路複層植栽等計畫來創造舊有市區的都市綠地。



圖 6-18 公共空間再進化構想示意圖

四、歷史場域再造

計畫區為臺中之起源，具豐富歷史紋理及特色建築空間，可透過歷史街區營造、歷史建築活化再利用及老舊建物整建維護等方式，以保存歷史風貌與形塑特色街區。

(一) 歷史街區營造

計畫區為保有歷史記憶、街廓紋理及特色空間，初步盤點如南屯老街、臺中州廳周邊、中區及其他具有文資潛力點地區，藉由整體街區改造，針對街區內之開

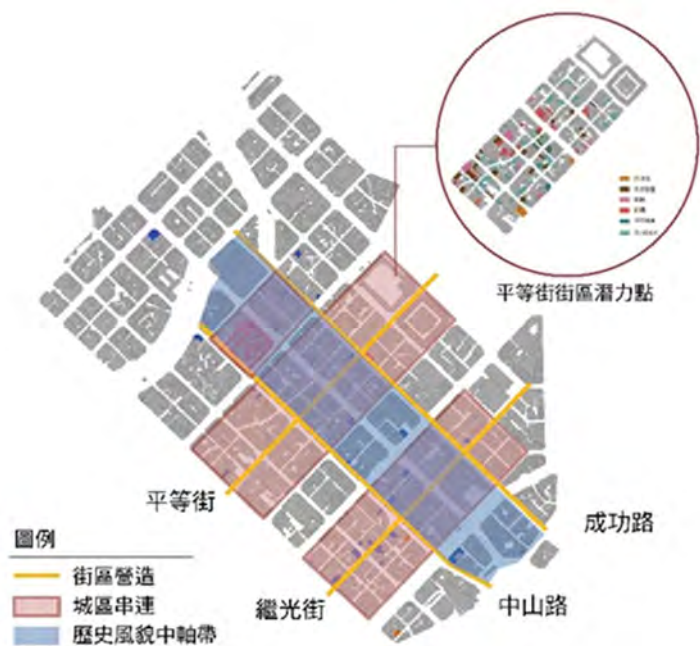


圖 6-19 中區歷史街區營造示意圖

發或建物整建、增改建進行管制，以利塑造歷史風貌維護地區。

(二) 歷史建築活化再利用

1. 歷史建築指定

藉由歷史建物盤點普查，依文資法規符合歷史性、文化性、藝術性及技術性進行建物分級指標列入潛力點名單，如保存意願強烈又符合上述三項指標者，則優先指定歷史建築啟動文資審議程序。

2. 歷史建築活化

除透過保存、修復方式，另導入創新型態產業模式，結合在地組織與生活，推廣文創、展覽、藝坊、餐飲等複合性使用，保留歷史記憶並積極提升使用效益。

(三) 老舊閒置建物整建維護

針對老舊建物進行盤點分類，依各類型導入不同空間因應策略，大型建物採籌組更新會推動重建更新，中小型建物則以整建維護方式活化，依臺中市政府劃定六處優先整建維護更新地區，範圍內之建物可提高補助經費至 70%，透過建物拉皮、修繕及騎樓整平改善步行環境，提供在地產業輔導或引入新創事業，進而推動地區更新。



圖 6-20 中區歷史建築分級分布示意圖

圖 6-21 中區老舊建物整建維護示意圖

五、綠色交通

計畫區為早期都市發展地區，多數道路路幅狹小、停車空間有限，配合地區發展特性，建議導入綠色交通理念，透過層層運輸結構設計以完備長、中、短程之運輸接駁，與核心點位周邊接駁路網與停車空間之妥善規劃，提高運輸系統之便利性，以減少私有運具之利用並增加大眾運輸使用意願。

(一) Bike × Ride

自行車具高機動性與可及性，自行車路網與大眾運輸系統結合可提供大眾運輸旅次的短程接駁服務，提升二者間的串聯性與便利性，因此綠色交通需配合重要結點規劃公共自行車站點及自行車接駁路網，透過鄰里短程接駁中長程大眾運輸系統，以實踐並塑造綠色運輸生活。

(二) 徒步環境串連

綠色交通發展有賴綠色運具及人行空間的結合，二者共同串連以完整綠色交通路網，因此行人友善的徒步環境規劃串連為低碳生活的要件之一。徒步空間規劃上應考量其連結性與舒適性，配合既有徒步街區串連重要場域空間，及針對 TOD 場站周邊、觀光遊憩等重點空間新設徒步廊道，並規劃騎樓平整無障礙空間與車流管制。

(三) 環型接力

臺中市都市空間發展屬環型結構，包含環線路網及市區內環狀綠帶，建議結合既有之環狀藍、綠帶與遊憩空間，串連重要生態、文化節點，形塑城中遊逛小環系統。

(四) 停車所

除全面性的綠色運具外，仍尚有短程接駁大眾運輸之需求，因此各綠色運輸節點與核心商業區周邊須評估使用需求，並增設足夠的停車空間，供自行車及部分私人運具使用，並可依既有閒置建築活化多目標再利用。



圖 6-22 遊遊系統環型接力示意圖



圖 6-23 綠色交通網絡分布圖

六、安居生活

2016 年 CNN 報導臺中市為臺灣最宜居的城市，近年除積極推動社會住宅，也啟動多項環境營造計畫，另臺中因其地利之便可創造多元文化交流、融合契機。

(一) 提高社會住宅供給

為因應高居不下之房價，並配合臺中市社會住宅政策，4 年 5,000 戶、8 年 10,000 戶，採新建、包租代管及其它閒置建物與容積獎勵三大面向推動。

1. 閒置宿舍或建物轉型

盤點舊市區閒置及低度利用之宿舍或建物，轉型再利用為社會住宅，進而推動地區更新與再生，有效利用資源。

2. 場站周邊增額容積

配合重大交通建設，規劃捷運綠線周邊場站以大眾運輸導向發展，透過增額容積方式鼓勵興辦社會住宅，強化社宅開發誘因及提高土地使用效益。

3. 營造全齡居住環境

近年舊市區老年人口逐年增加，因應高齡化社會發展趨勢，打造友善無障礙環境，推動公辦或民間參與之全齡通用住宅，積極導入鄰里多元服務機能，照顧銀髮及弱勢族群，實現共享共榮之居住生活環境。

(二) 多元文化交流

臺中火車站周邊因其交通之便，近年多為移工據點，進駐多元東南亞商店及飲食文化，應整合周邊資源如歷史建築與近年新興青創店舖，打造多元文化共榮街區。又中區多間置建築且綠地設施不足，針對閒置建築過渡時期可轉型作綠地開放空間，營造多元、開放之活動場域，進而提升族群交流之機會。



圖 6-24 場站周邊增額容積供社宅使用 圖 6-25 多元文化共榮街區示意圖