



# 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

公開展覽說明會

擬定機關：臺中市政府

# 議 程

---

<b>9 : 30 – 10 : 00</b>	<b>報到</b>
<b>10 : 00 – 10 : 10</b>	<b>主席致詞</b>
<b>10 : 10 – 10 : 30</b>	<b>簡報說明</b>
<b>10 : 30 – 11 : 30</b>	<b>意見交流</b>
<b>11 : 30 –</b>	<b>散會</b>

# 議 程

---

<b>14 : 00 – 14 : 30</b>	<b>報到</b>
<b>14 : 30 – 14 : 40</b>	<b>主席致詞</b>
<b>14 : 40 – 15 : 00</b>	<b>簡報說明</b>
<b>15 : 00 – 16 : 00</b>	<b>意見交流</b>
<b>16 : 00 –</b>	<b>散會</b>

# 說明會辦理緣由

## 都市計畫法第19條、第23條及第28條

都市計畫擬定後，送該管政府都市計畫委員會審議前，應於各該直轄市、縣(市)(局)政府及鄉、鎮、縣轄市公所公開展覽30天及舉行說明會，並應將公開展覽及說明會之日期及地點登報周知；任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向該管政府提出意見，由該管政府都市計畫委員會予以參考審議，連同審議結果及都市計畫一併報請內政部核定之。



本案經臺中市政府109.12.18府授都計字第1090299447號公告

自109.12.23起公開展覽30天

# 公告事項

■ 公開展覽期間 自109.12.23起30天

■ 公告地點

## 書面

- 1.本府公告欄(臺灣大道市政大樓)
- 2.本府都市發展局公告欄  
(文心路二段588號)
- 3.本市西區、中區、東區、北區、南區、  
南屯區、西屯區、北屯區公所公告欄

## 網路

本府都市發展局網站  
<http://www.ud.taichung.gov.tw/>

計畫書圖及意見表檔案  
請掃描QR Code下載



■ 意見提供方式

公開展覽期間如有意見，以書面載明姓名(單位)、聯絡地址、建議事項、變更位置理由、地籍圖說等資料向本府提出，供本市都市計畫委員會審議之參考

# 簡報大綱



01 計畫背景

02 發展現況

03 變更計畫概要

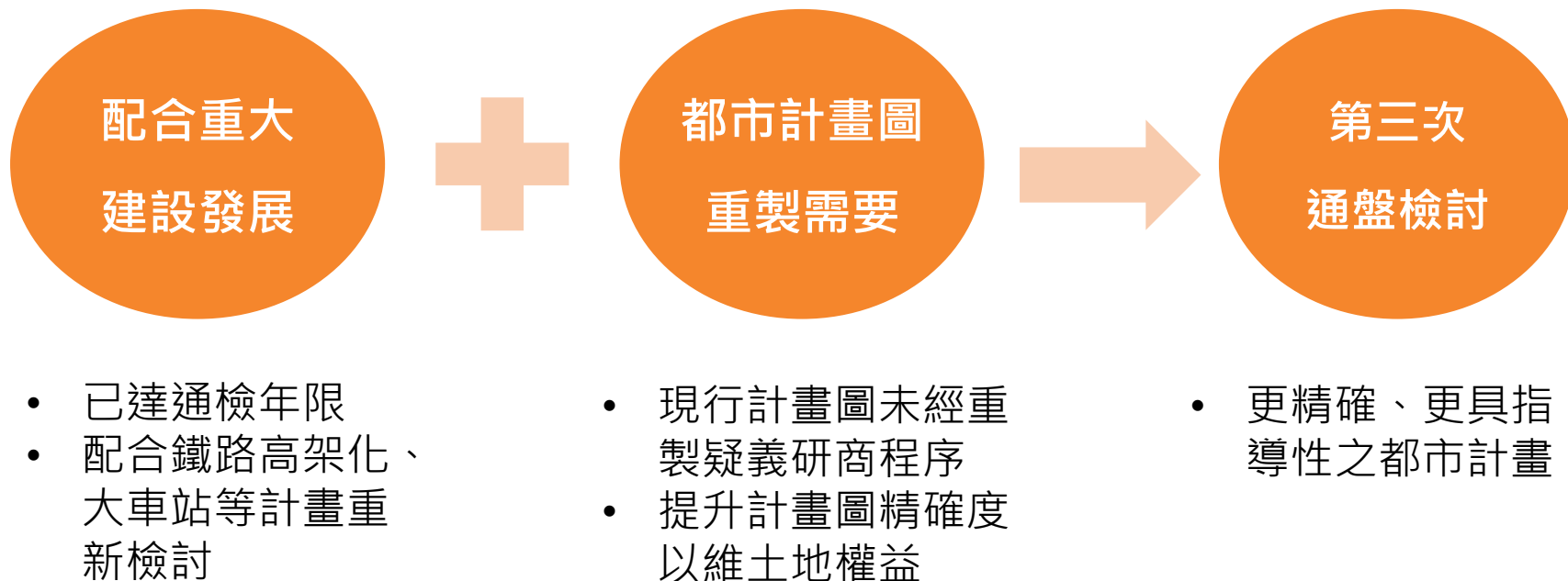
04 意見反映方式

# 01

## 計畫背景

- 一、計畫緣起
- 二、法令依據
- 三、計畫範圍
- 四、計畫歷程
- 五、現行計畫

# 一、計畫緣起



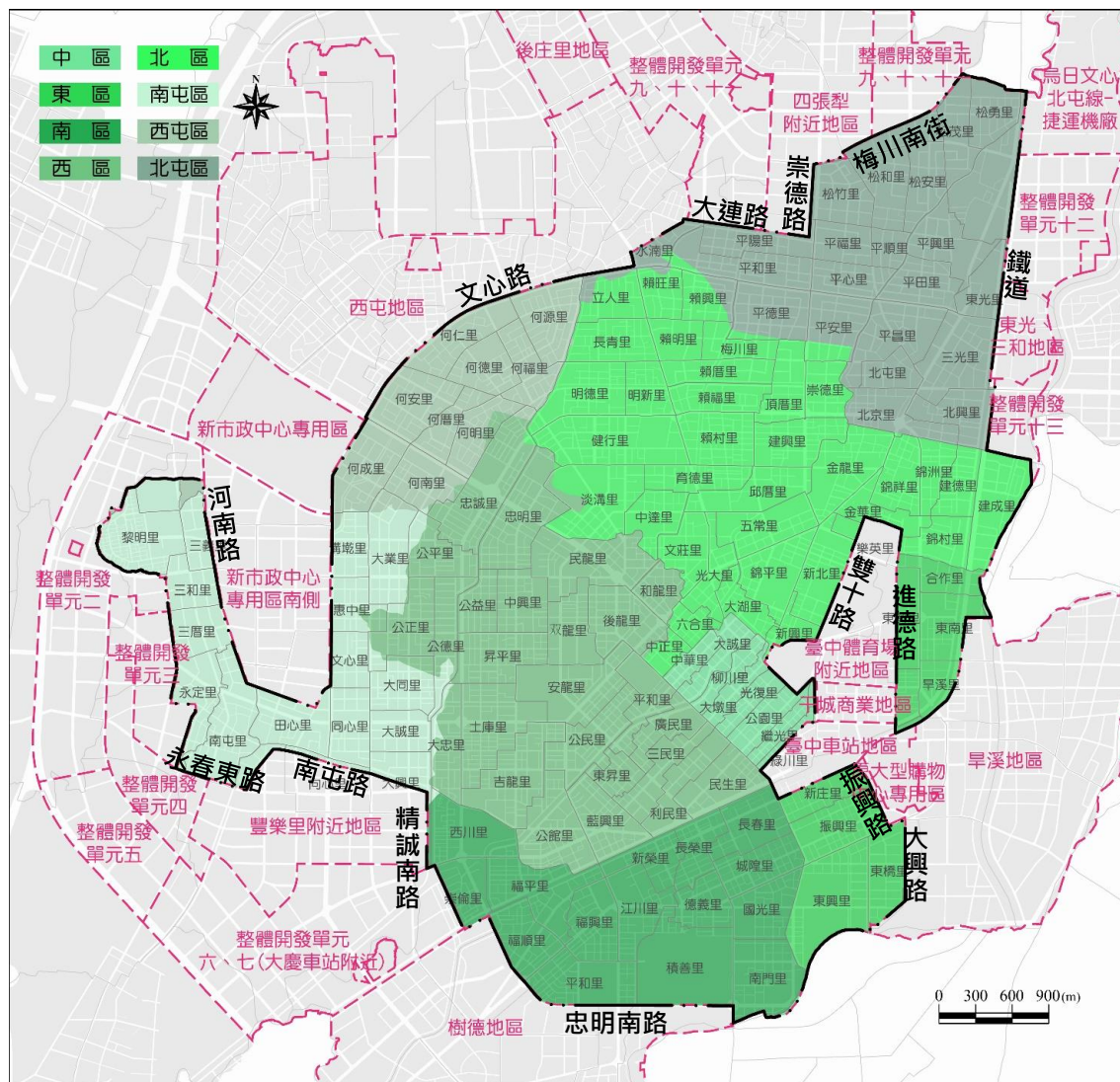
# 二、法令依據

- 都市計畫法第26條
- 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第46條、第47條



### 三、計畫範圍

- 涵蓋中區、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（共140里）
- 原計畫面積2,953.62公頃，重製後計畫總面積為3,025.69公頃

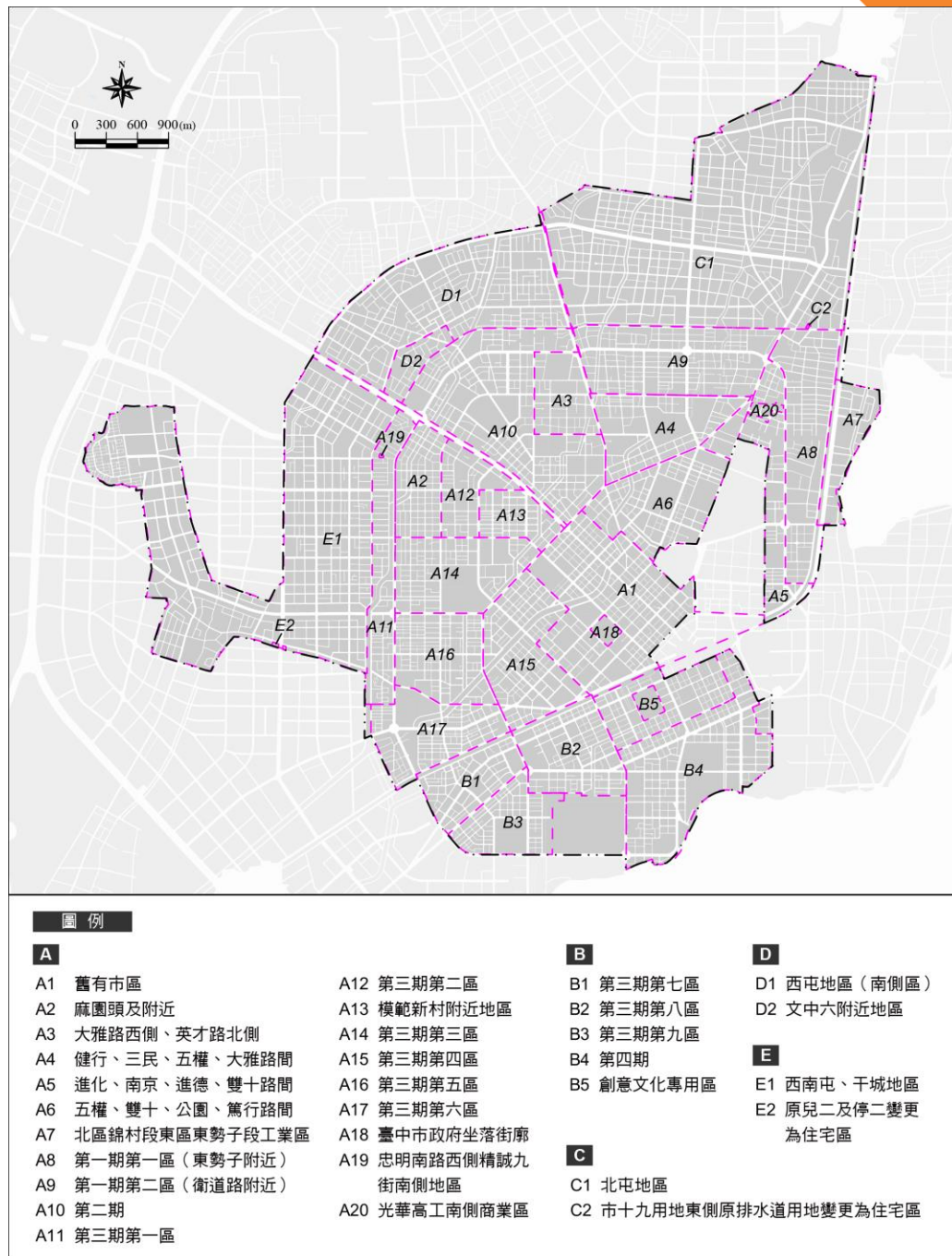


細部計畫範圍示意圖

## 四、計畫歷程

- 59 次第擬定細部計畫
- 79 「變更臺中市都市計畫（細部計畫公共設施保留地通盤檢討）」時整合為舊有市區、後車站、後庄里、北屯東山重劃區附近、西屯中正重劃區附近及西南屯等6個地區
- 92 細計一通涵蓋6個地區
- 102 細計二通調整計畫名稱為「舊有市區及一至五期市地重劃地區」，並剔除「後庄里地區」及「臺中車站地區」

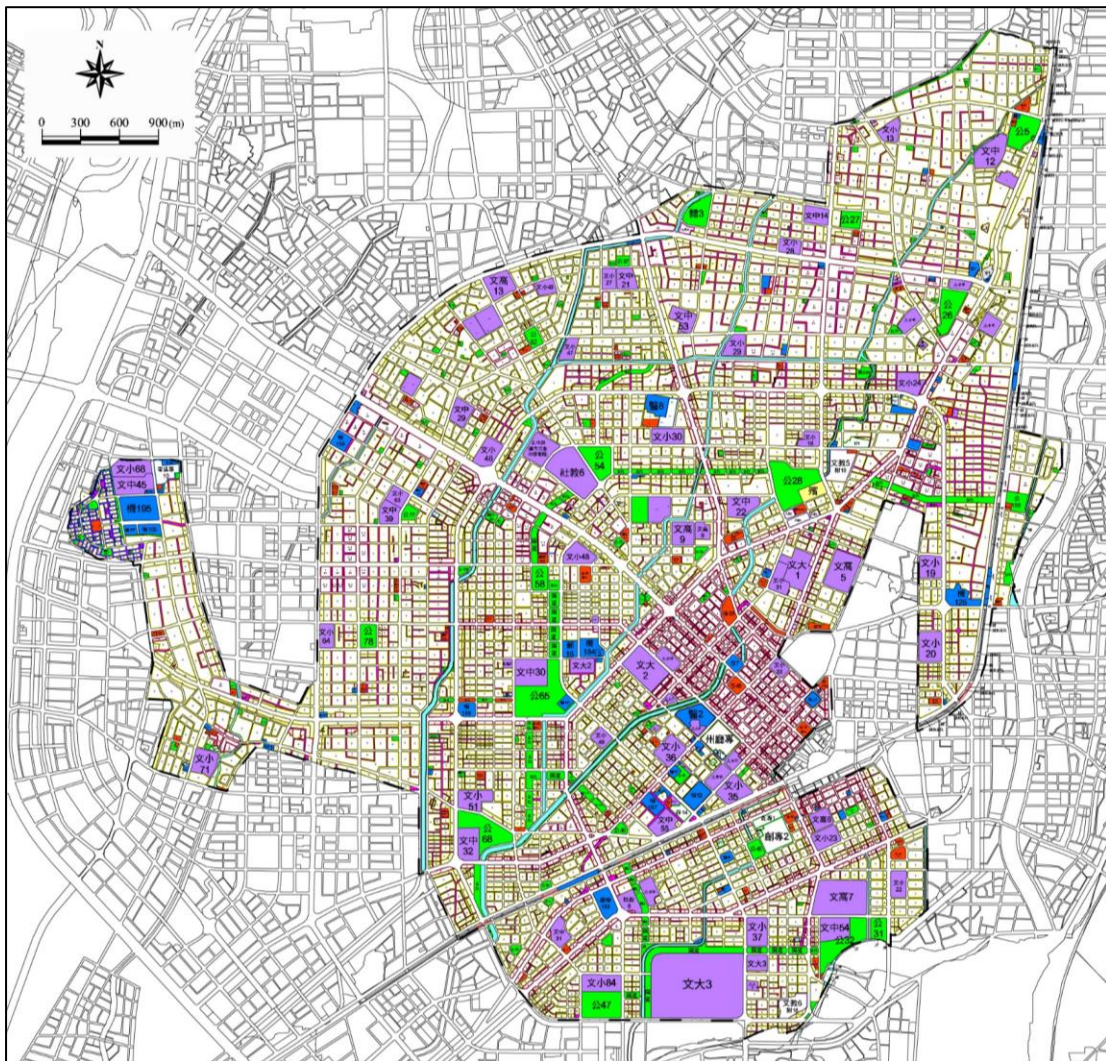
整併前細部計畫區分布示意圖



# 五、現行計畫

- 計畫年期：115年
- 計畫人口：693,000人
- 計畫面積：3,025.69公頃
- 土地使用分區：  
1,696.35公頃 (56.06%)
- 公共設施用地：  
1,329.34 (43.94%)

舊有市區及一至五期市地重  
劃地區重製後細部計畫圖



# 02

## 發展現況

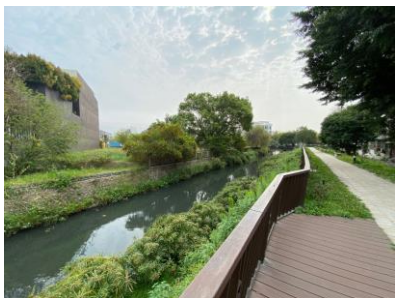
- 一、景觀資源
- 二、社會經濟環境
- 三、使用現況
- 四、公共設施
- 五、交通運輸

# 一、景觀資源

9 藍帶系統

7 園道 + 7 公園

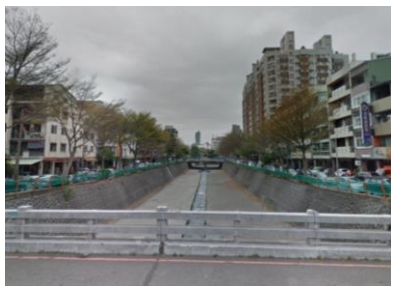
臺中之心翡翠項鍊



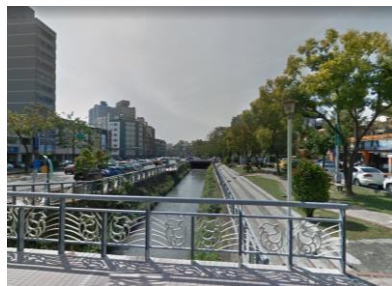
A.黎明溝



B.南屯溪



C.土庫溪



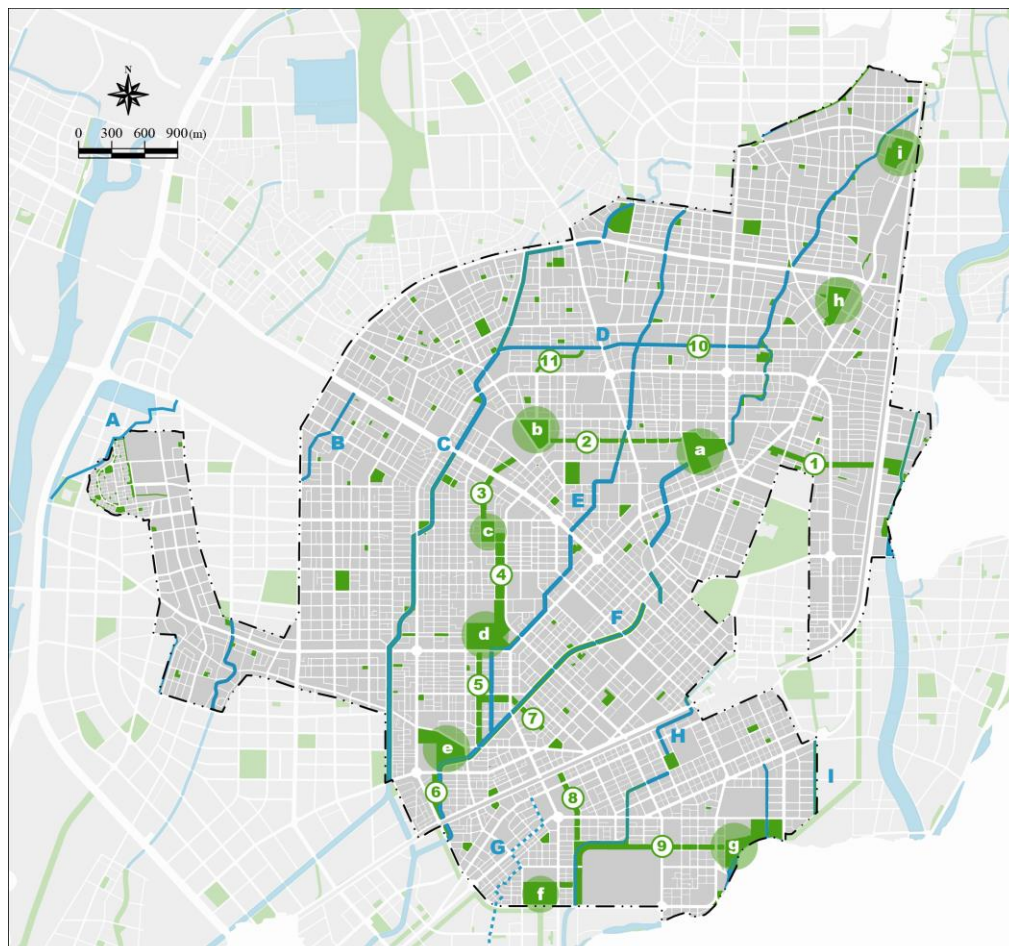
E.梅川



F.柳川



H.綠川



## 圖例

### 藍帶系統

- A 黎明溝排水
- B 南屯溪排水
- C 土庫溪排水
- D 麻園溪太原路截水道
- E 梅川
- F 柳川

### 線帶系統

- G 下橋子頭排水
- H 綠川
- I 大智排水

- ① 雙十園道
- ② 育德園道
- ③ 草悟道
- ④ 經國園道
- ⑤ 美術園道
- ⑥ 崇倫園道
- ⑦ 五權園道
- ⑧ 復興園道
- ⑨ 興大園道
- ⑩ 太原園道
- ⑪ 忠太園道

### 開放空間

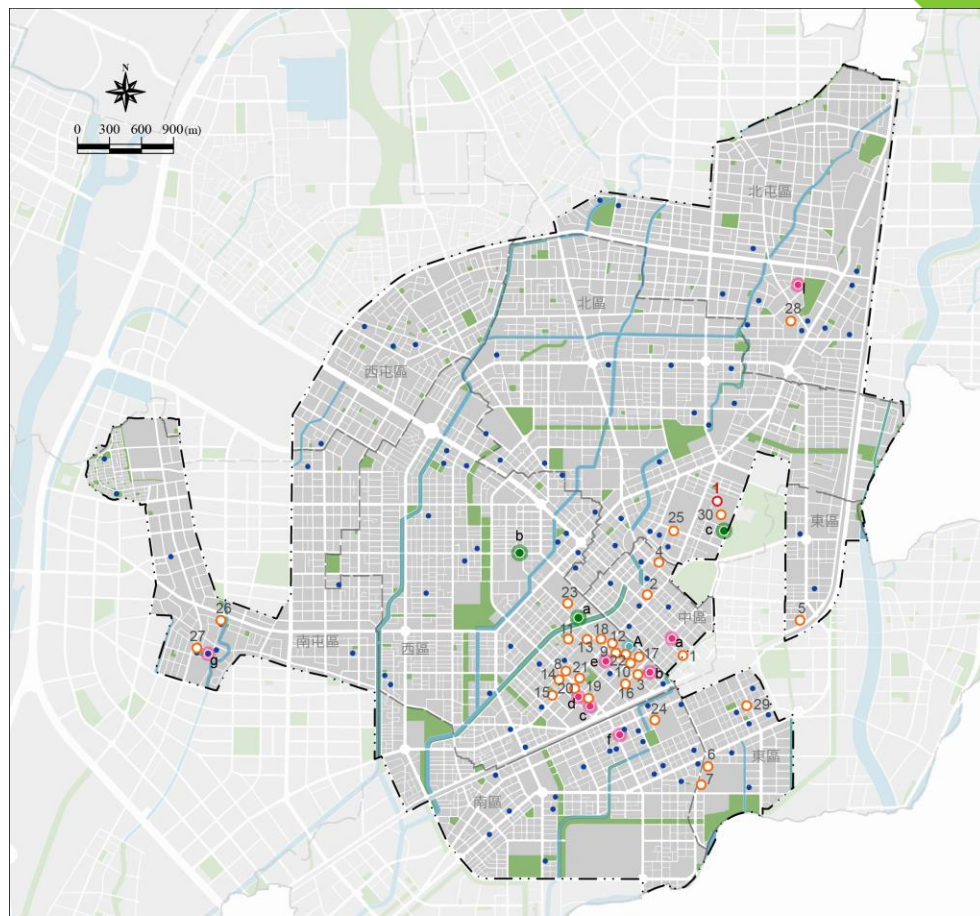
- a 中正公園
- b 植物園
- c 市民廣場
- d 國美館
- e 崇倫公園
- f 健康公園
- g 二二八紀念公園
- h 北屯兒童公園
- i 舊社公園

藍綠帶及開放空間分布示意圖

# 一、景觀資源

## ■ 文化資產

- 1 國定古蹟
- 8 市定古蹟
- 33 歷史建築
- 1 考古遺址
- 102 寺廟



### 圖例

#### 國定古蹟

A 臺中州廳

#### 市定古蹟

- a 彰化銀行舊總行
- b 彰化銀行繼光街宿舍
- c 臺中刑務所典獄官舍
- d 臺中刑務所典獄官舍
- e 臺中府儒考棚
- f 臺中林氏宗祠
- g 萬和宮
- h 積善樓

#### 寺廟文化

● 寺廟分布位置

#### 歷史建築

- 1 中山綠橋
- 2 第一任街長宅第
- 3 合作金庫銀行
- 4 柳原教會
- 5 臺中第四市場
- 6 臺中高農前棟大樓
- 7 臺中教師會館
- 8 大屯郡守官舍
- 9 大屯郡役所
- 10 公設質鋪倉庫
- 11 日治時期警察宿舍
- 12 四維街日式招待所
- 13 民生路56巷日式宿舍
- 14 林森路75號日式宿舍
- 15 朝陽街日式宿舍群
- 16 大同國小前棟大樓
- 17 臺中市役所
- 18 臺中市警察局第一分局
- 19 臺中刑務所官舍群
- 20 臺中刑務所演武場
- 21 臺中地方法院舊宿舍群
- 22 臺中州廳附屬建築群
- 23 臺中教育大學前棟大樓
- 24 公賣局第五酒廠
- 25 農委會農糧署中區分署
- 26 南屯三角街
- 27 南屯文昌公廟
- 28 林懋陽故居

- 29 瑾園
- 30 臺中一中

#### 紀念建築

- a 林之助畫室
- b 宮原武熊宅邸  
(臺中市市長公館)
- c 孫立人將軍故居

#### 考古遺址

- 1 臺中一中舊校門遺址

文化資產分布示意圖

## 二、社會經濟環境

### ■ 人口成長

社會人口 **+2000**人/年

自然增加率逐年下降

101年 **4.36%**

108年 **0.87%**

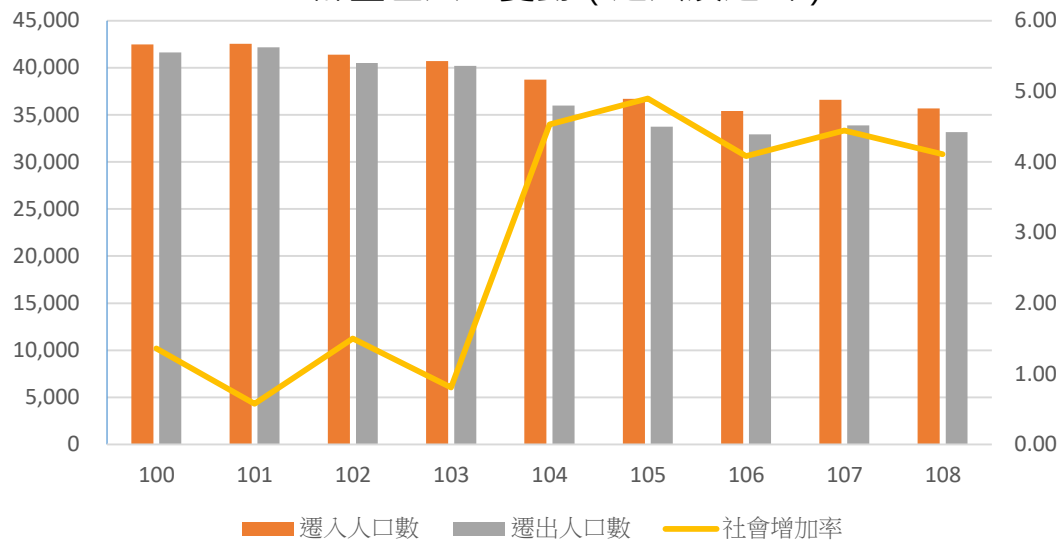
計畫區人口

99年 **598,446**人

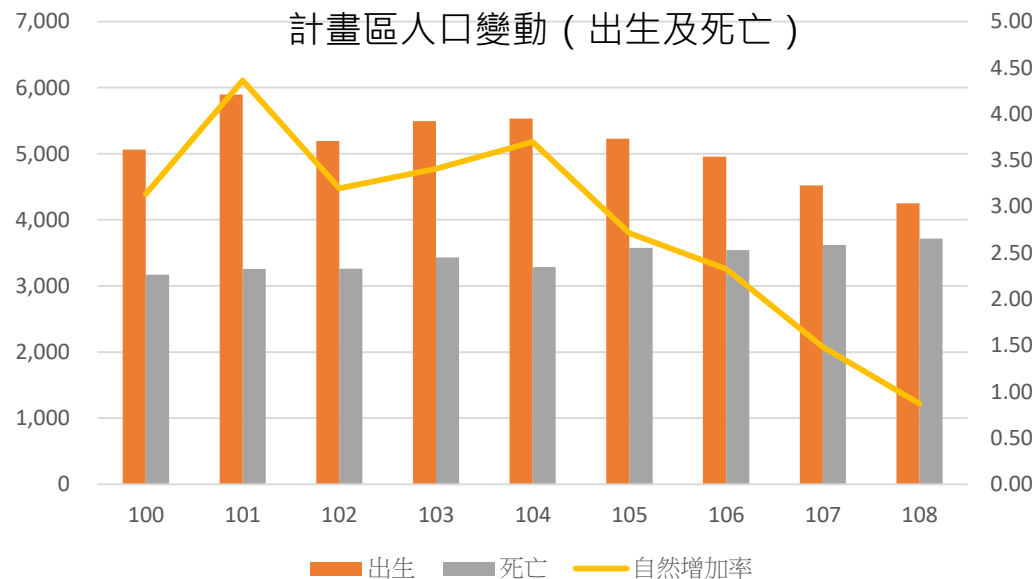
108年 **607,410**人

占全市 **21.58%**

計畫區人口變動 ( 遷入及遷出 )



計畫區人口變動 ( 出生及死亡 )

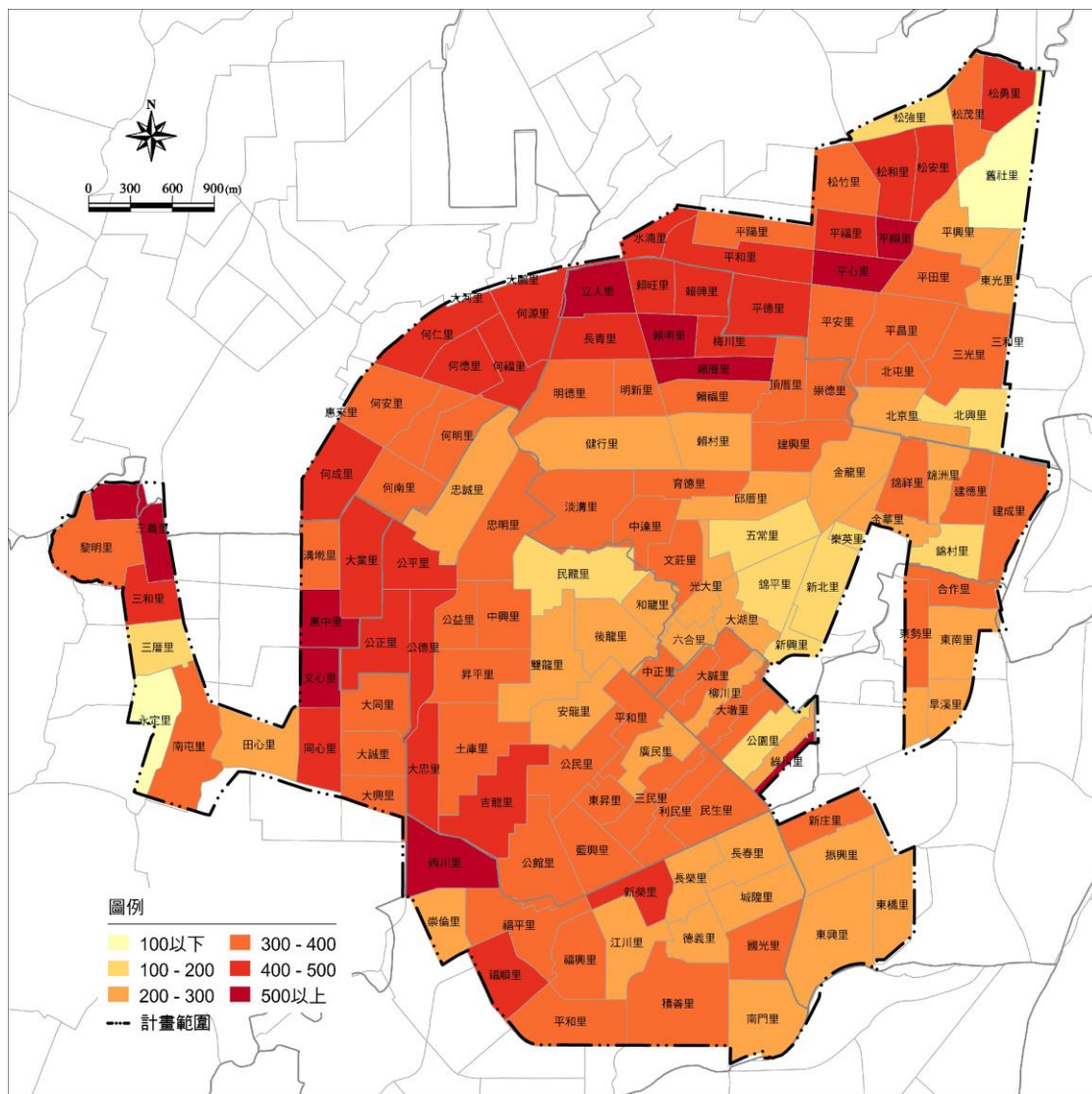


## 二、社會經濟環境

### ■ 居住密度

- 計畫區居住密度呈現外圍高，核心區低之趨勢。
- 居住密度最低之里別，為北屯區舊社里及南屯區永定里

居住密度：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



各里居住密度分布示意圖



## 二、社會經濟環境

### ■ 商圈

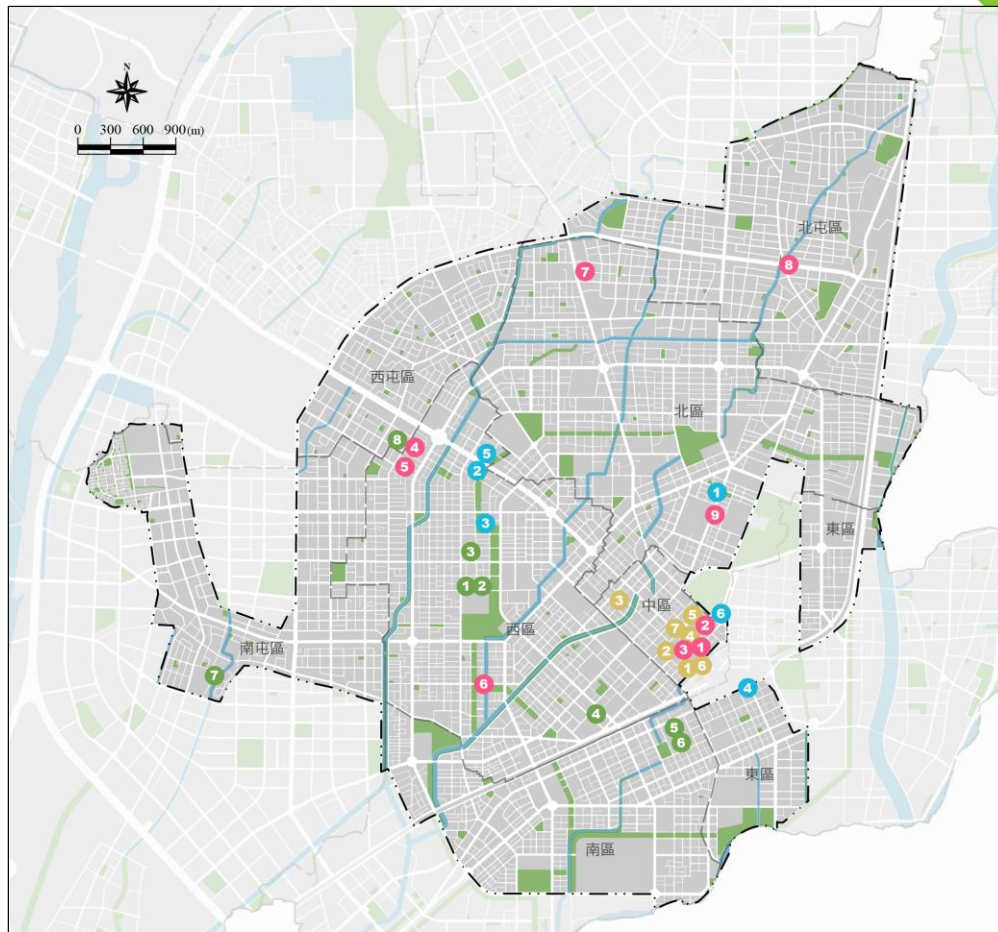
臺中市12個商圈，  
10個在本區

### ■ 百貨業

6大百貨公司  
站前百貨沒落，異國風  
情及文創商店代之

### ■ 文創旅店、市集

結合文化資產、文化空  
間、舊有建築再利用興  
起，成為舊城新魅力



圖例

#### ■ 商圈

- 1 繼光街商圈
- 2 自由商圈
- 3 電子街商圈
- 4 精明一街商圈
- 5 大隆商圈
- 6 美術館商圈
- 7 天津路商圈
- 8 昌平商圈
- 9 一中商圈

#### ■ 百貨業

- 1 中友百貨
- 2 廣三SOGO百貨
- 3 勤美誠品綠園道
- 4 新時代購物中心
- 5 金典綠園道
- 6 日曜天地OUTLET

#### ■ 文創旅店

- 1 綠柳町文旅
- 2 1969藍天飯店
- 3 紅點文旅
- 4 刺桐花文創微旅
- 5 植光花園酒店
- 6 新盛橋行旅
- 7 過來旅店

#### ■ 文創市集

- 1 小蝸牛市集
- 2 好好手感微笑市集
- 3 綠光計畫、范特喜文創聚落-Mini市集
- 4 道禾共好文化生活市集
- 5 小本市集
- 6 揪揪市集
- 7 犁市集
- 8 小森市集

商圈及百貨業分布示意圖

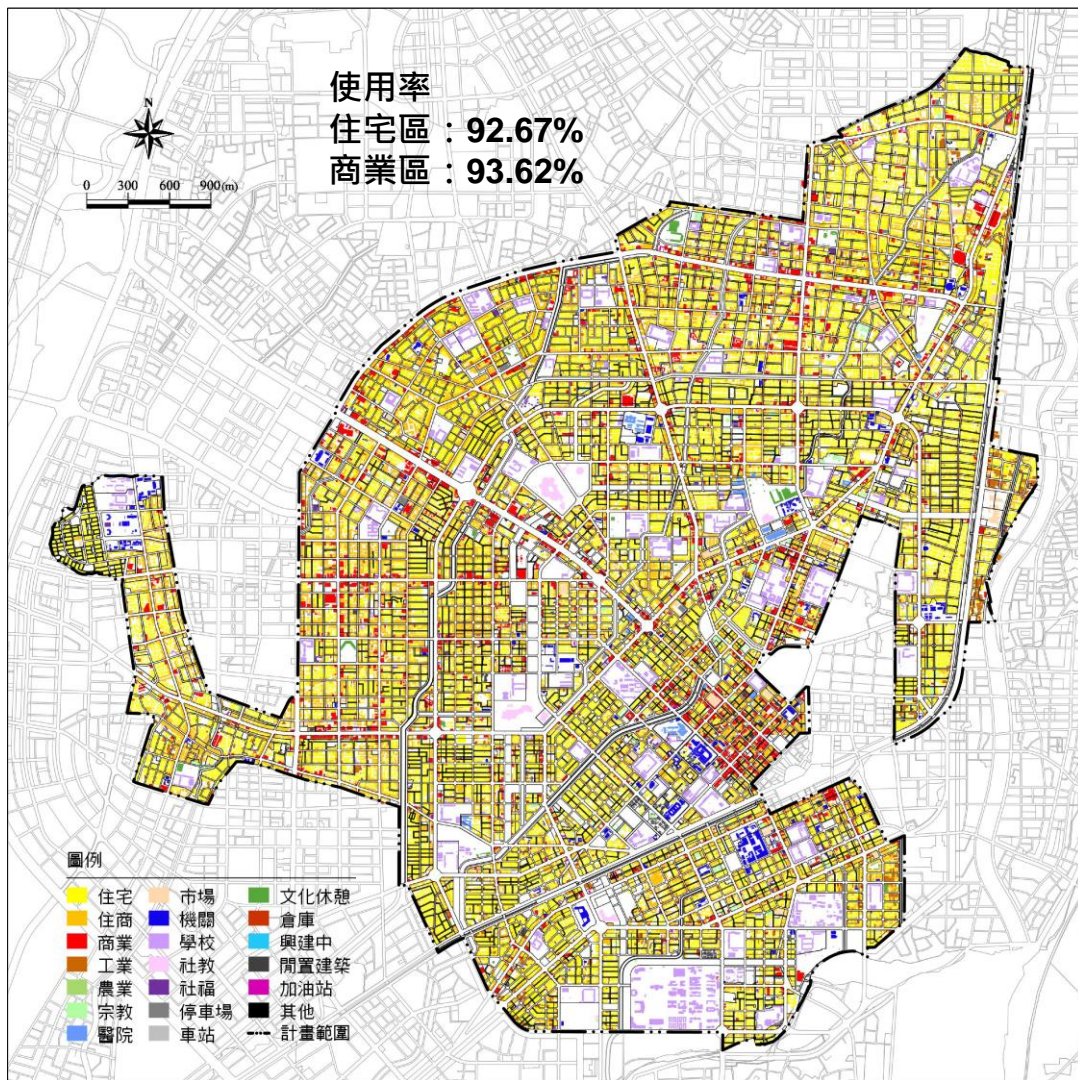
# 三、使用現況

## ■ 建物使用現況

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。

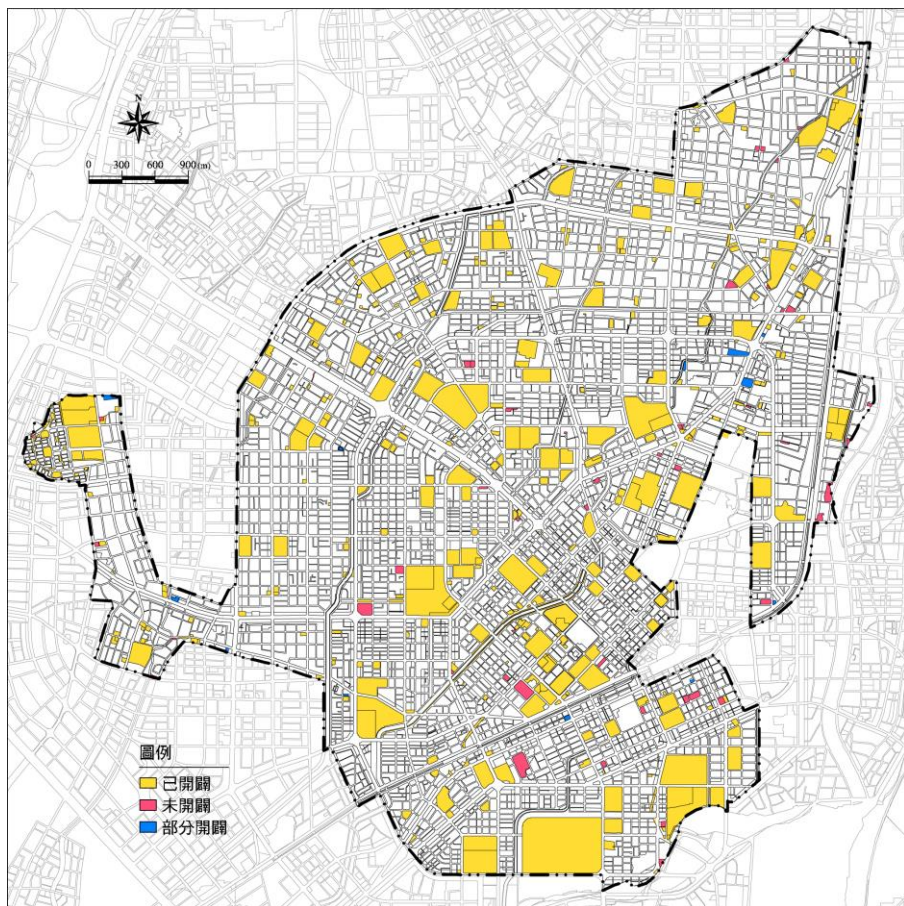


建物使用現況示意圖

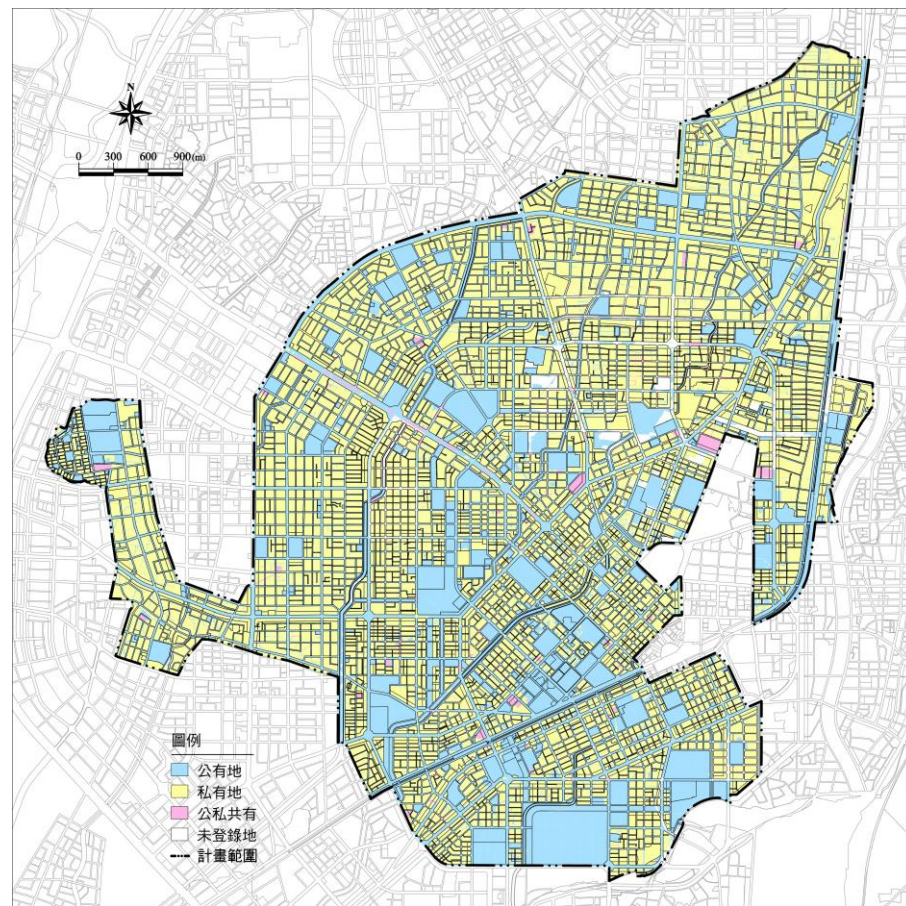
# 四、公共設施

## ■ 公共設施開闢情形

- 公共設施用地計483處，開闢率達98.2%
- 保留地已納入全市性公共設施保留地專案通盤檢討處理



公共設施開闢情形示意圖

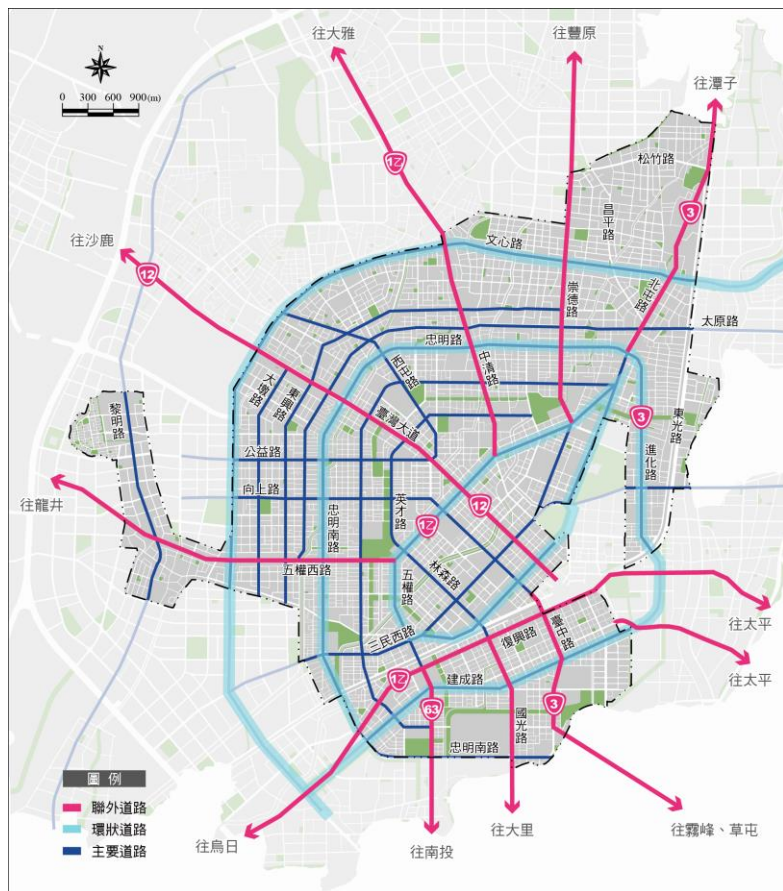


土地權屬分布示意圖

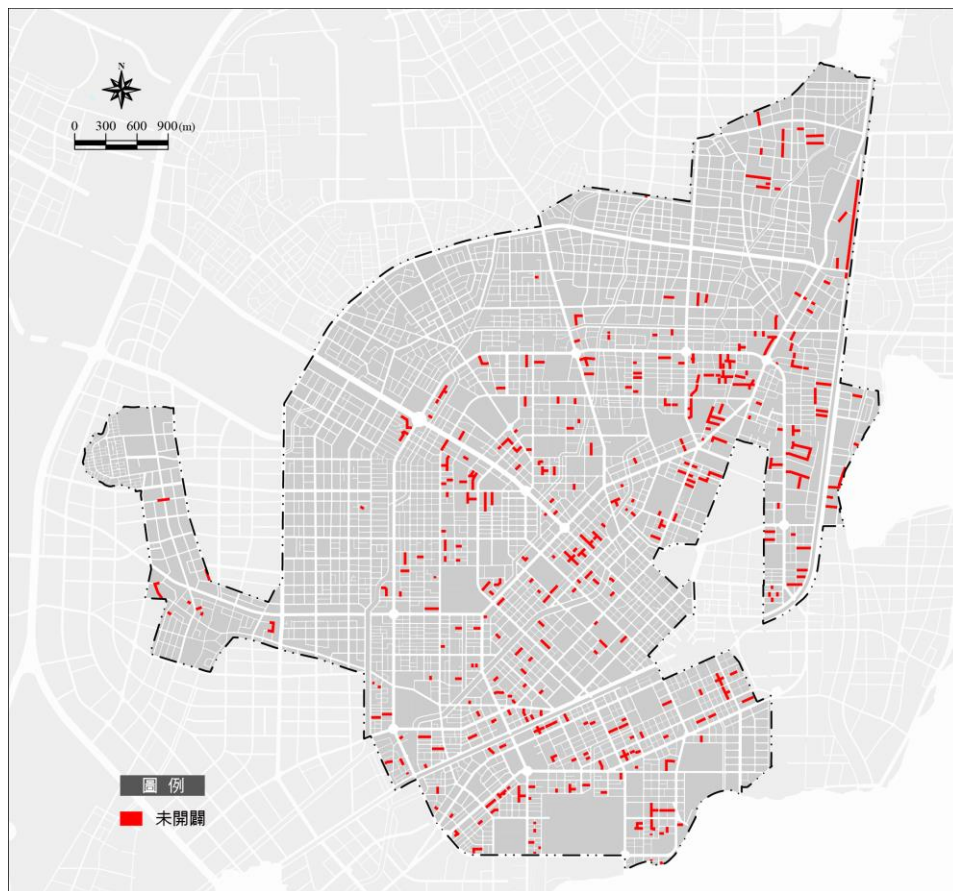
# 五、交通運輸

## ■ 道路系統及道路開闢

- 1.路網架構以環道狀、輻射式及棋盤式為主
- 2.道路用地開闢率已達96%(含部分開闢)，未開闢多屬寬度5.45~8M計畫道路



道路系統示意圖



未開闢道路分布示意圖

# 03

## 變更計畫 概要

- 一、變更計畫分布
- 二、變更計畫內容

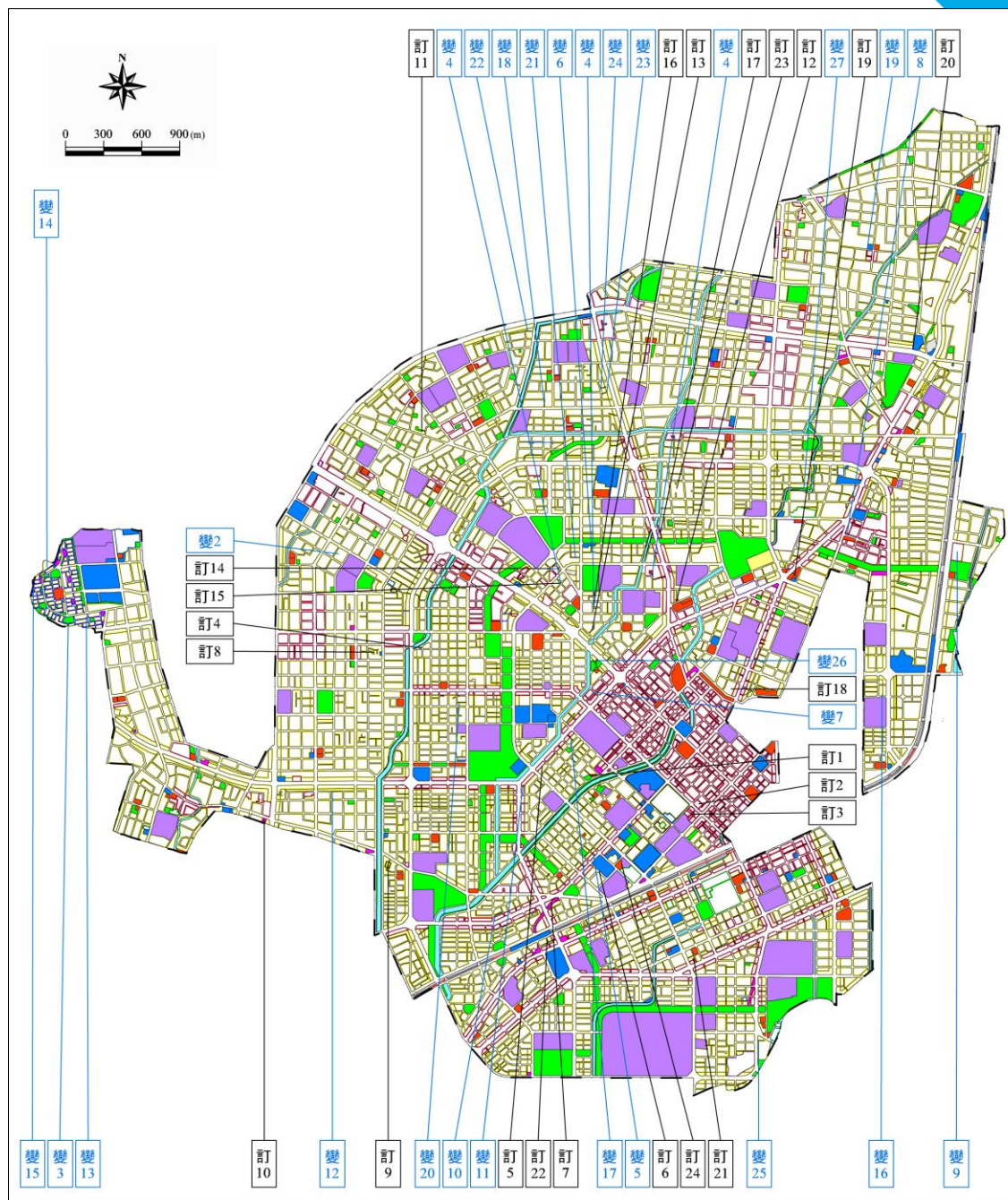
# 變更計畫分布

## ■ 訂正案件共24案

- 係查對都市計畫變更歷程，現行計畫圖與規劃原意不符，經重製疑義研商會決議提列訂正

## ■ 變更案件共28案

- 計畫面積調整：變1案
- 重製研商決議：變2~變7
- 公有土地變更：變8、變13、變14、變15、變16、變26
- 公共設施變更：變10、變11
- 使用分區變更：變12
- 人行步道變更：變17~變25
- 配合主要計畫：變9、變27
- 土管要點修訂：變28



訂正位置及變更位置分布

# 變1：計畫圖重製及面積更新

原計畫

計畫圖  
TWD67  
座標系統

新計畫

計畫圖  
TWD97  
座標系統

變更理由

配合都市計畫圖重製作業，依據重製後成果更新都市計畫圖，並重新量測各項土地使用分區、公共設施用地及計畫區總面積。

原計畫

計畫圖  
總面積  
2,953.62公頃

新計畫

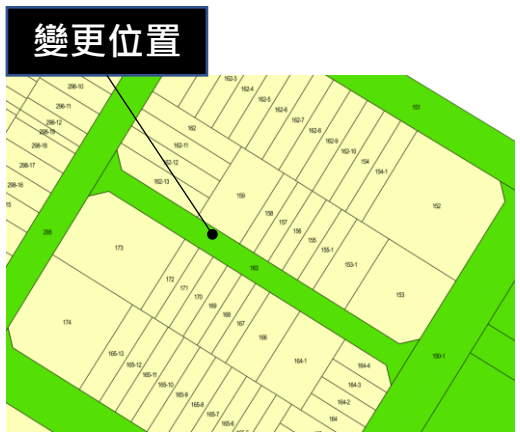
計畫圖  
總面積  
3,025.69公頃

變更理由

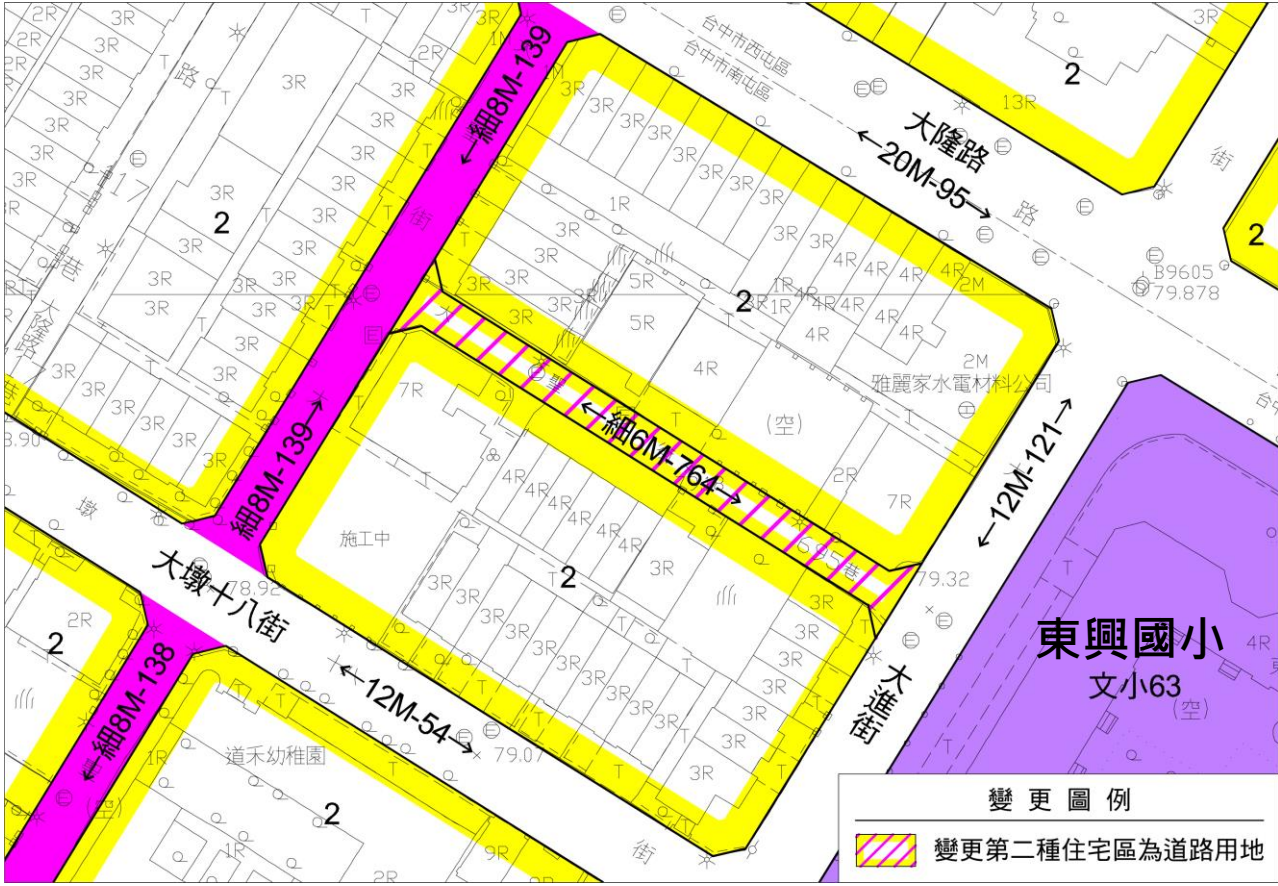
92年本計畫第一次通盤檢討範圍並未包括86年主要計畫第二次通盤檢討另案辦理住宅區變更為商業區部分，且102年本計畫第二次通盤檢討時，亦未重新核算，致使實際計畫總面積及商業區面積有較大之誤差。

# 變2：重製-配合現況變更為道路用地

變更位置	原計畫	新計畫	變更理由
南屯區大聖街695巷(大新段163地號)	第二種住宅區 (0.05公頃)	道路用地 (0.05公頃)	該處位屬本市第五期市地重劃區，道路已測釘樁位、已取得為臺中市政府所有現況已開闢為6M寬之道路，配合現況劃設為計畫道路。



私有 公有





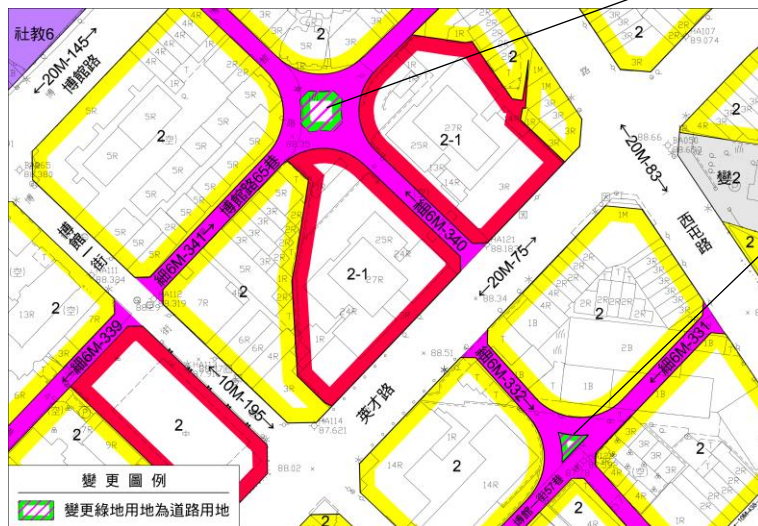


# 變4：重製-將6M交叉路口綠地變更為道路

北區

## 變更理由：

- 63.10.12「臺中市第二期細部計畫及變更主要計畫案」劃設之公園綠地。
- 考量用路安全，均變更為道路用地。



區位示意圖



# 變5：重製-參酌規劃原意及現況調整計畫道路

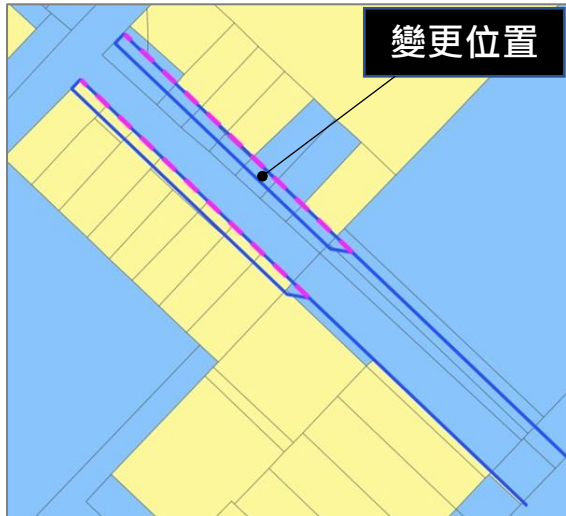
西區

變更位置

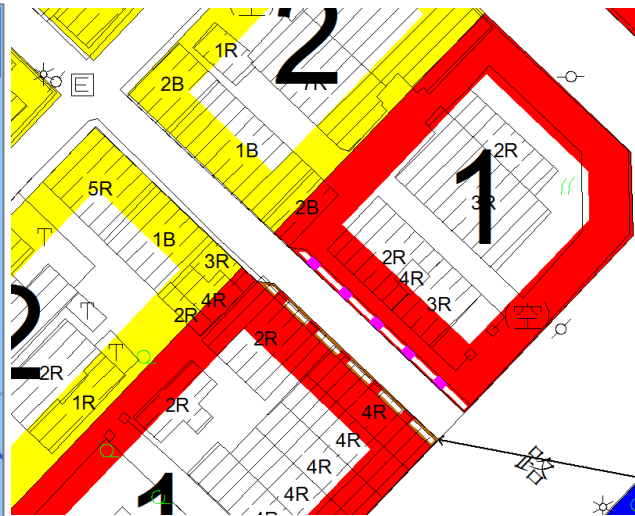


變更位置	原計畫	新計畫	變更理由
西區 大全街33巷(細5.45M-146)	第二種住宅區 (0.0026公頃) 第一種商業區 (0.0004公頃)	道路用地 (0.0030公頃)	1.92年細計一通採納人陳意見折移部分路段，以避開拆除西南側建物。 2.依據重製疑義研商會決議，巷道北段東北側部分為公有，且多已臨路建築，建議參酌規劃原意及實地情形檢討此處之道路用地，以保障交通安全及民眾權益 3.經查西區東昇段1-61地號土地南側皆為私有地，且指示建築線在案。為維護民眾權益，配合公有地範圍，將道路用地往東北平移，並與92年折移部分順接。調整後道路未損及東北側建物。
	道路用地 (0.0030公頃)	第二種住宅區 (0.0026公頃) 第一種商業區 (0.0004公頃)	

變更位置



私有 公有



92.12.30「舊有市區細部計畫(一通)」



變更圖例  
 變更第二種住宅區為道路用地  
 變更第一種商業區為道路用地  
 變更道路用地為第二種住宅區  
 變更道路用地為第一種商業區

變更計畫示意圖

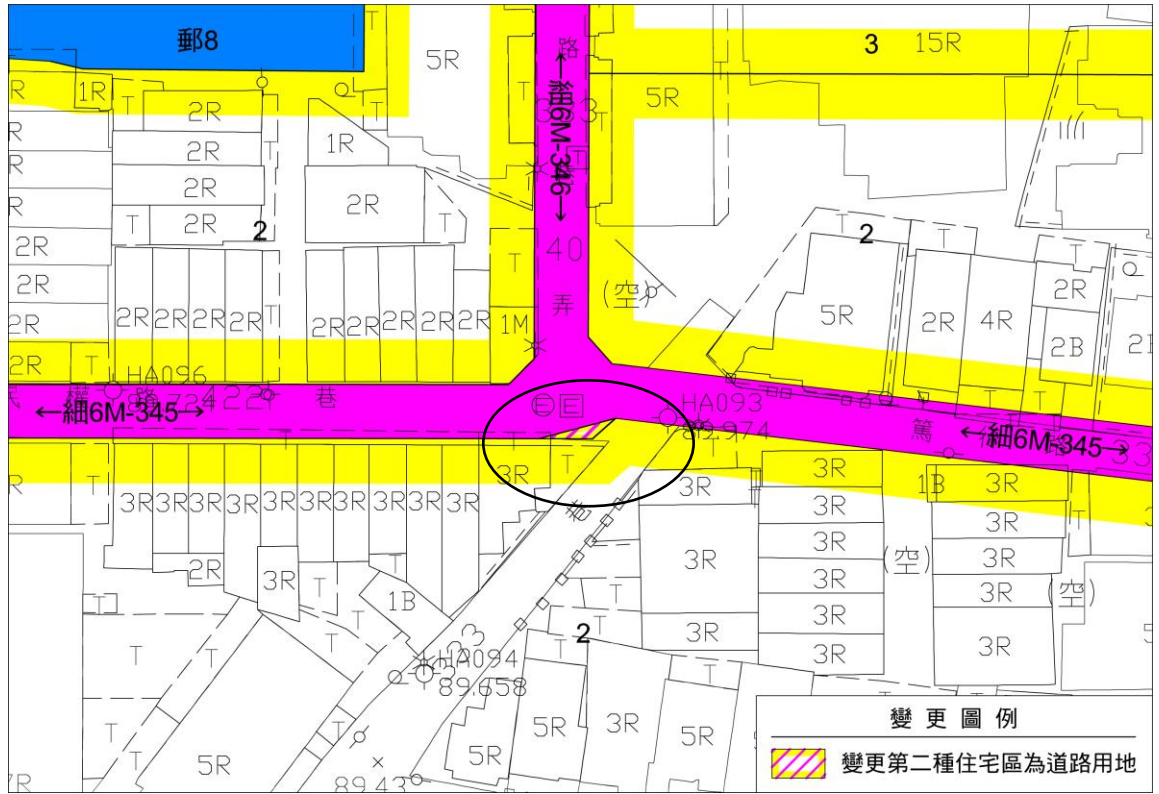
# 變6：重製-配合現況變更為道路用地

北區



私有 公有

變更位置	原計畫	新計畫	變更理由
北區細6M-345 及 細6M-346 道路交會處	第二種住宅區 (0.0007公頃)	道路用地 (0.0007公頃)	考量北區乾溝子段146-41地號土地現況做道路使用(產權為公有)，且不影響民眾權益，配合現況變更為道路用地。

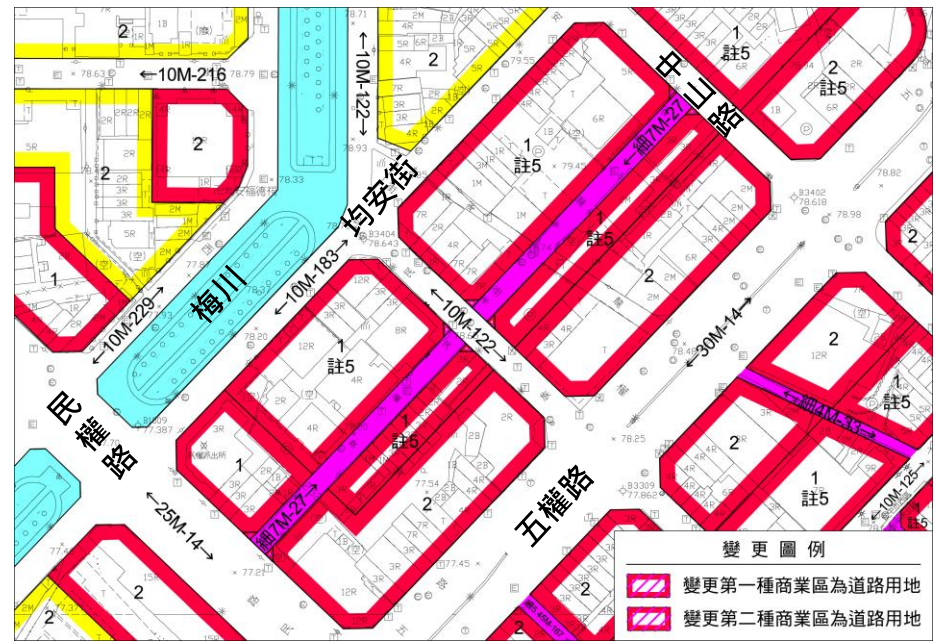
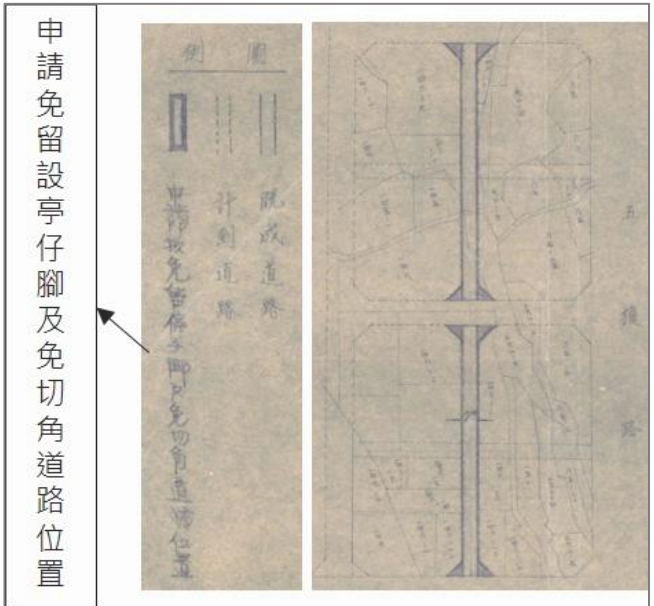


# 變7：重製-維護交通安全，增設道路截角

西區



變更位置	原計畫	新計畫	變更理由
西區民權路252巷	第一種商業區 (0.0006公頃)	道路用地 (0.005公頃)	1.民國51年依臺灣省都市計畫委員會決議「免留亭仔腳並免切角」，至今無涉變更。 2.民國62年公布臺灣省建築管理規則之前，本市仍適用日治時期亭仔腳規範(俗稱大截角)依其公式計算截角長度約為9.68公尺，截角面積約為23.42平方公尺，影響人民權益。 3.為增進市容觀瞻、維護交通安全，爰變更為依臺中市建築管理自治條例之規定退讓截角(5M)，與計畫區規定一致。
	第一種商業區 (註5) (0.0038公頃)		
	第二種商業區 (0.0006公頃)		



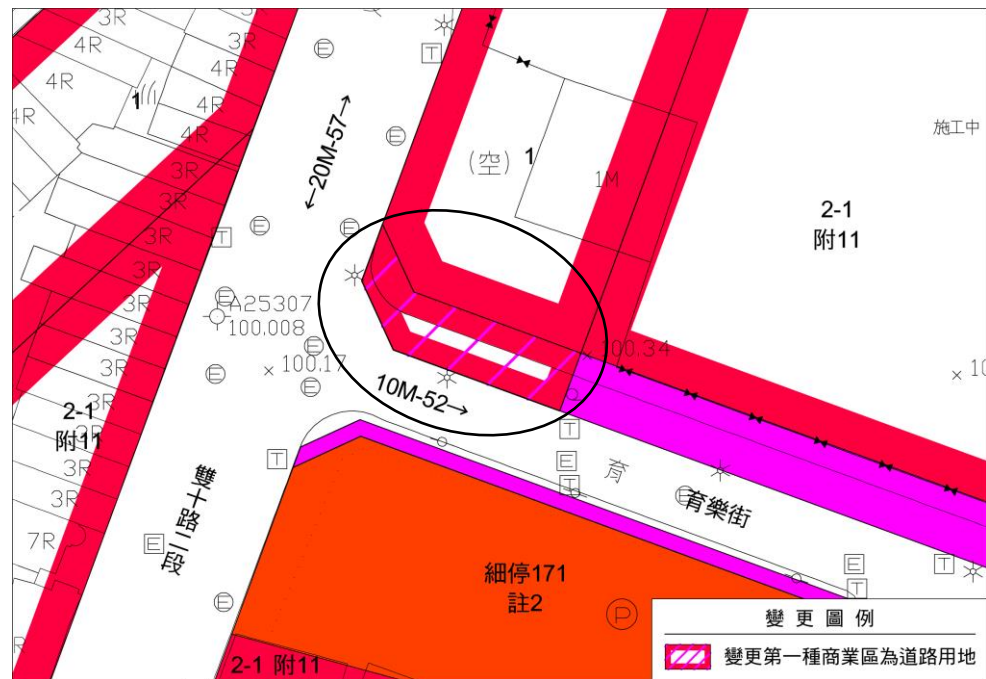
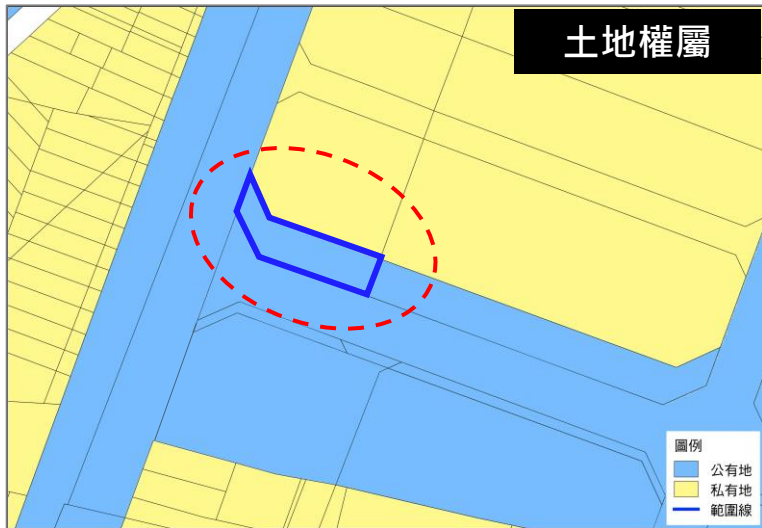
510418台中市申請都市計畫7公尺道路擬免留亭仔腳案

# 變8：光華高工-完成附帶條件變更為道路

北區



變更位置	原計畫	新計畫	變更理由
北區雙十路與育樂街交叉口東側	第一種商業區(註1) (0.02公頃)	道路用地 (0.02公頃)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.該處係91.1.29發布實施之「擬定光華高工南側、進化路以西、雙十路以東附近商業區細部計畫案」附帶條件，將10M主要計畫道路(10M-52)加寬為20M之道路，由土地所有權人自行開闢並完成土地捐贈登記為臺中市政府所有。</li> <li>2.經查北區錦村段246-102地號土地業於94年分割、103年捐贈予市府，現況已開闢為道路使用。</li> </ol>

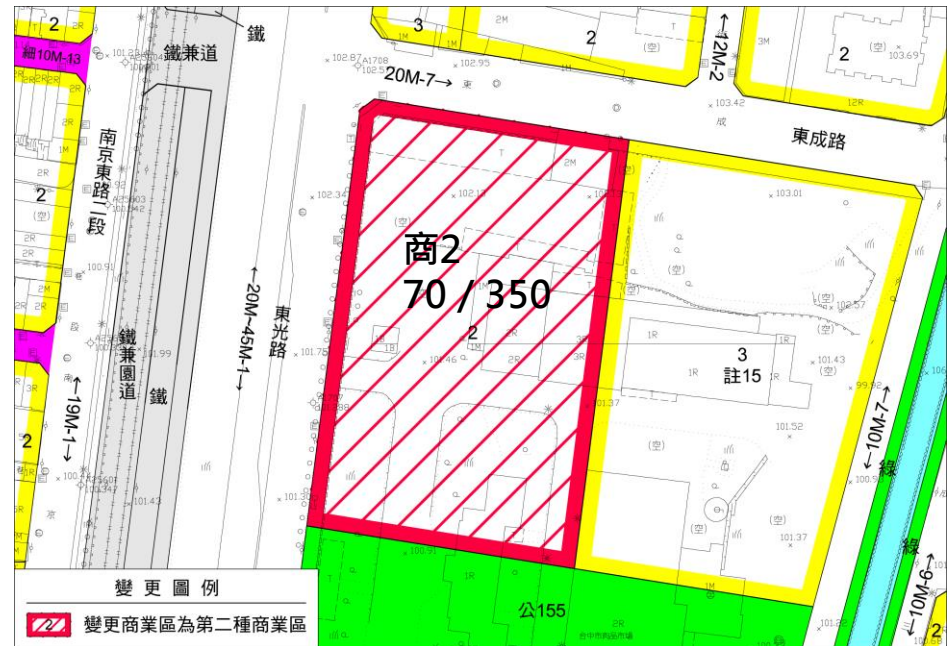


# 變9：未指定之商業區編為第2種商業區

北區



變更位置	原計畫	新計畫	變更理由
北區東光路與東成路口商業區	商業區 (1.25公頃)	第二種商業區 (1.25公頃)	<p>1.變更範圍係於臺中市都市計畫主要計畫第四次通盤檢討時配合臺中肉品市場（屠宰場）遷場作業，由批發市場用地變更為商業區，惟未指定細分區。</p> <p>2.參酌舊有市區92年第一次通盤檢討時商業區土地使用強度配置原則：「非路線型商業區面臨20米以上計畫道路之商業區，配置為商2」，故指定該商業區為第二種商業區。</p>

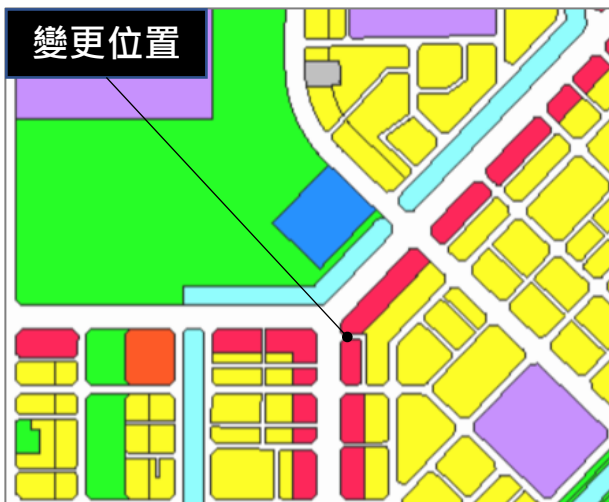






# 變11：附帶條件變更部分計畫道路為商業區

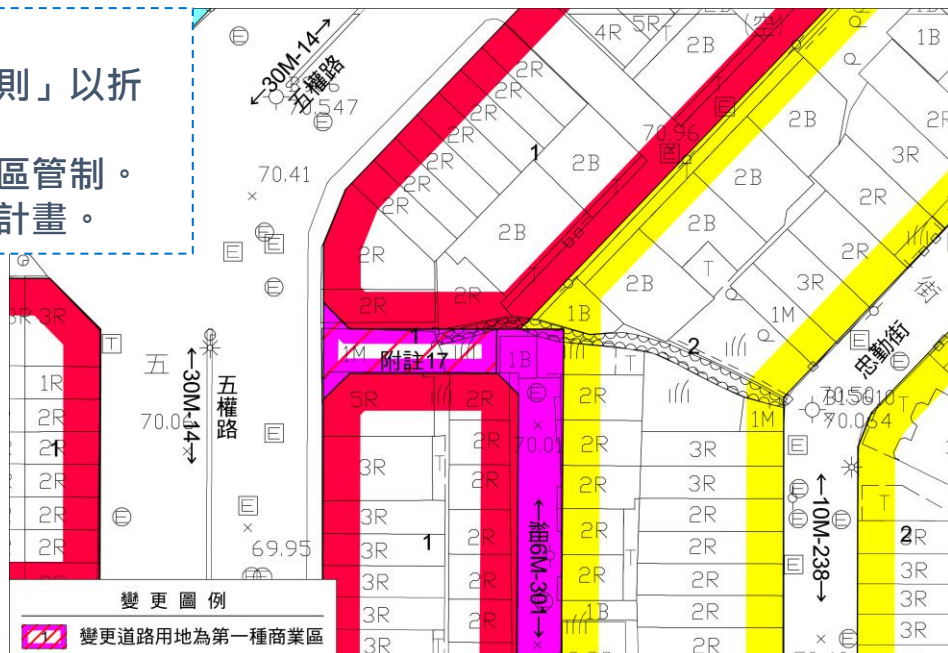
西區



變更位置	原計畫	新計畫	變更理由
西區五權路、五權西路口東南側細6M-301道路	道路用地 (0.02公頃)	第一種商業區 (0.02公頃) 附註17	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.考量東西段出口為五權路紅綠燈路口，開闢恐造成交通瓶頸，為減少交通衝突點、提升土地利用效益，在不影響已指定建築線土地進出通行權利之前提下，附帶條件變更部分細6M-301計畫道路為第一種商業區，並適度保留東西向路段供迴車使用。</li> <li>2.變更為商業區部分因土地由低價值使用變更為高價值使用，故依「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」辦理回饋。</li> </ol>

## 附註17：

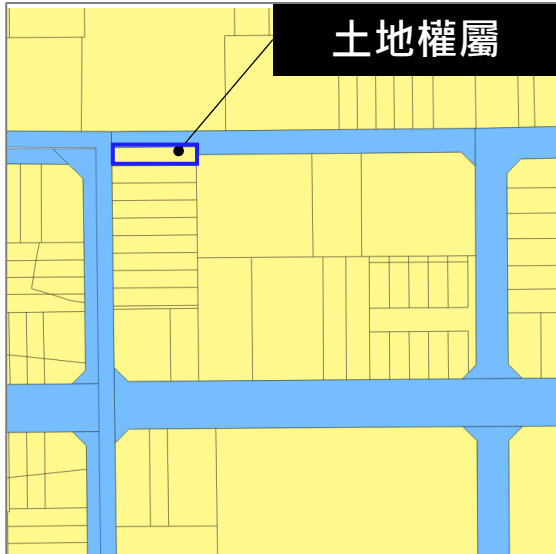
- 1.應依「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」以折繳代金方式辦理（回饋比例為35%）。
- 2.未繳交回饋金者，應依原計畫內容之土地使用分區管制。
- 3.若於下次通盤檢討前未完成附帶條件，則回復原計畫。



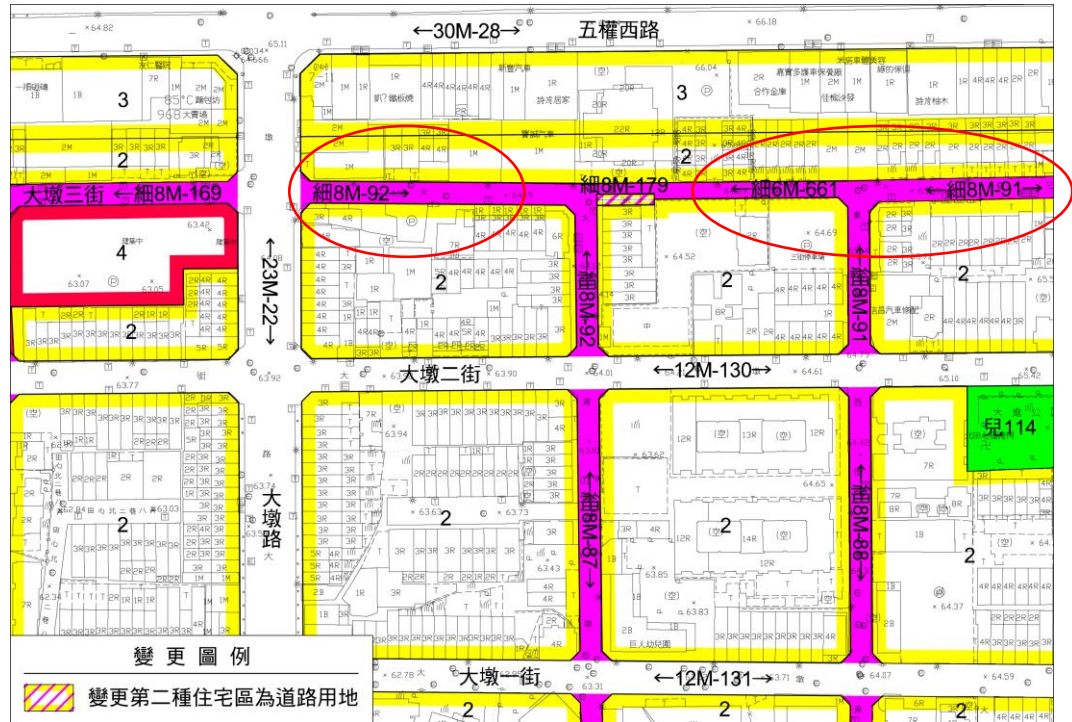
# 變12：大墩三街變更住2為道路用地



變更位置	原計畫	新計畫	變更理由
南屯區大墩三街(細4M-65道路)南側	第二種住宅區(0.01公頃)	道路用地(細8M-179)(0.01公頃)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.南屯區大墩三街主要規劃為8M道路，僅大墩東街與東興西街路段寬度為4M及6M</li> <li>2.南屯區大進段950地號土地所有權人於規劃期間陳情表示，其房屋因土地重劃導致位於大墩三街上，8米路縮減至4米路妨礙交通甚鉅，讓大誠里里民出入困難，同意變更大進段950地號土地為道路用地已檢附同意變更證明文件。</li> </ol>



私有 公有



# 變13：黎明新村-市有土地變更為兒童遊樂場

南屯區



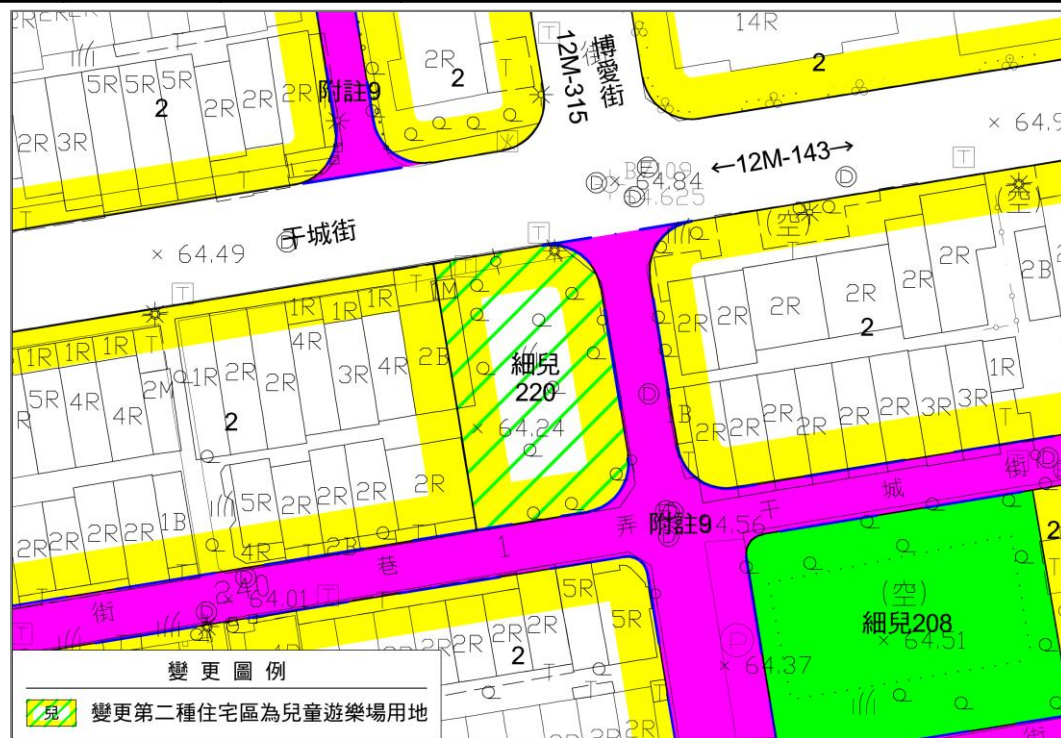
變更位置

變更位置	原計畫	新計畫	變更理由
南屯區黎明段1685地號	第二種住宅區 (0.06公頃)	兒童遊樂場用地 (細兒220) (0.06公頃)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.南屯區黎明段1685地號為臺中市有土地，現況已施作人行步道及綠美化工程供公眾使用，經查該土地為臺中市政府63年489號建築套繪之法定空地，依現行建築法規無法分割及處分出售，經土地管理單位臺中市政府財政局提出建議變更為公共設施用地。</li> <li>2.考量現況已為綠地使用，且所轄單位亦同意變更，故配合現況變更為兒童遊樂場用地。</li> </ol>



土地權屬

黃色 私有 藍色 公有

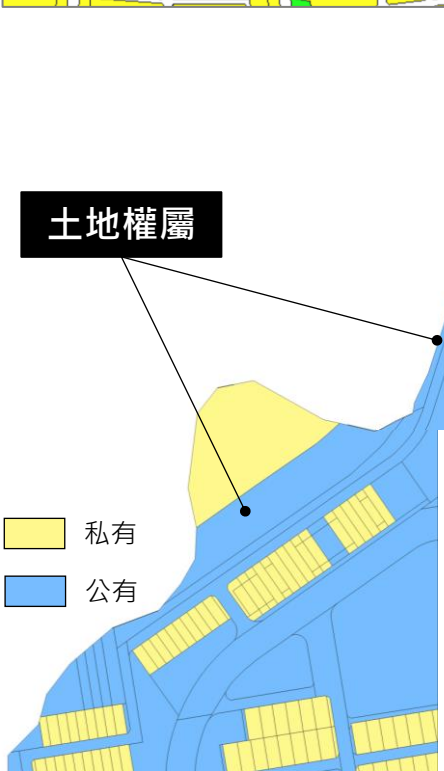


南屯區

# 變14：黎明新村-市有土地變更為排水道及綠地

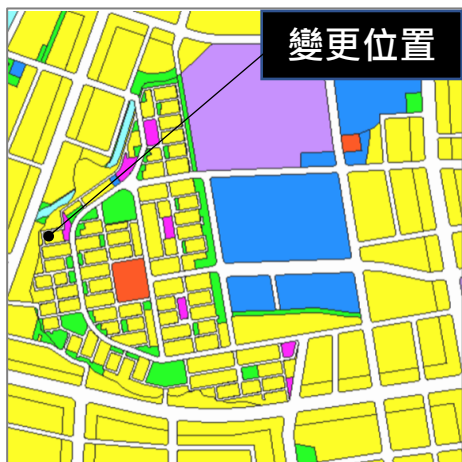


變更位置	原計畫	新計畫	變更理由
南屯區黎明段989-1、990、1297、1297-5、1297-9、1297-14地號	第二種住宅區 (0.35公頃)	排水道用地 (0.17公頃) 綠地用地 (細綠48) (0.16公頃) (細綠49) (0.02公頃)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.南屯區黎明段989-1、990、1297、1297-5、1297-9~1297-14地號等10筆土地為臺中市有土地，現況為黎明溝排水及其兩側綠地，管轄單位為財政局與水利局。</li> <li>2.該土地上下游屬於整體開發地區單元二之計畫範圍，已規劃為排水道用地及綠地用地。</li> <li>3.配合現況及既有公共設施之連貫性，變更為排水道用地及綠地用地以符實際。</li> </ol>

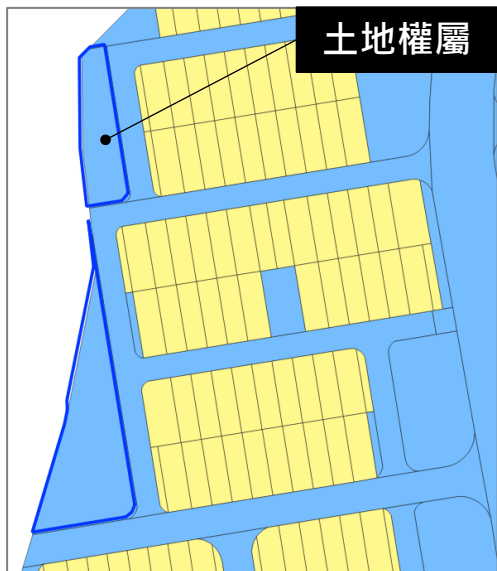


# 變15：黎明新村-市有土地變更為停車場用地

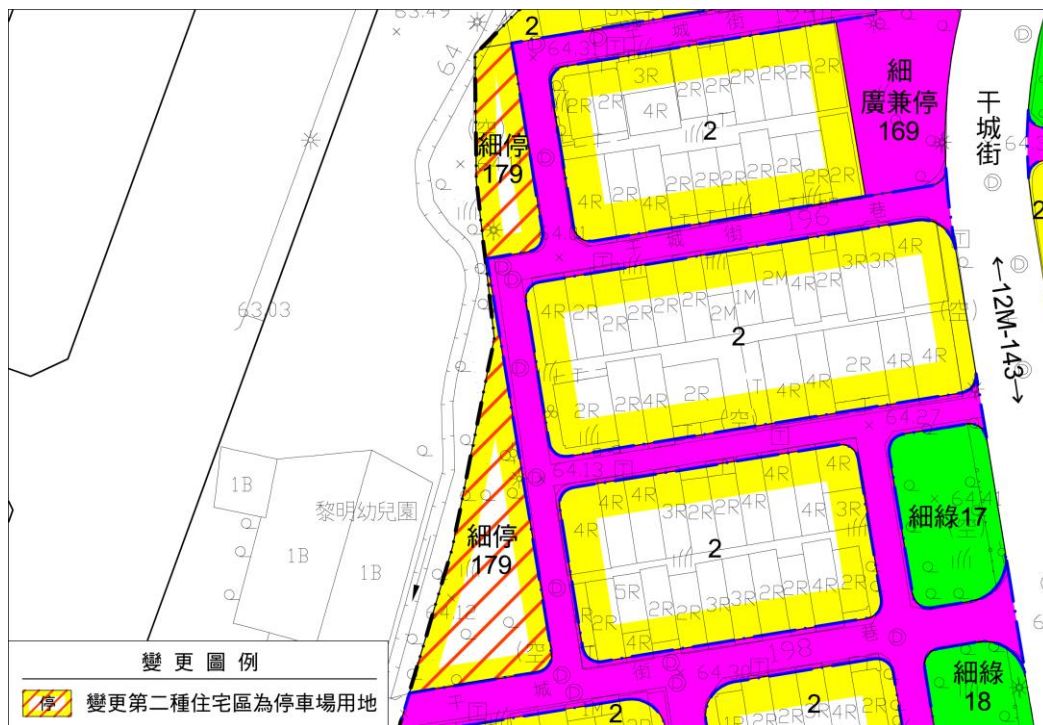
南屯區



變更位置	原計畫	新計畫	變更理由
南屯區黎明段 1328、1328-1、1328-2 地號	第二種住宅區 (0.07 公頃)	停車場用地 (細停179) (0.07公頃)	1.南屯區黎明段1328、1328-1地號土地為臺中市有土地，管轄單位為財政局，無處分計畫。 2.考量現況已施作連鎖磚供停車使用，配合現況變更為停車場用地以符實際；黎明段1328-2地號土地為水利局經管之市有土地，位於計畫範圍邊界一併變更。



私有 公有

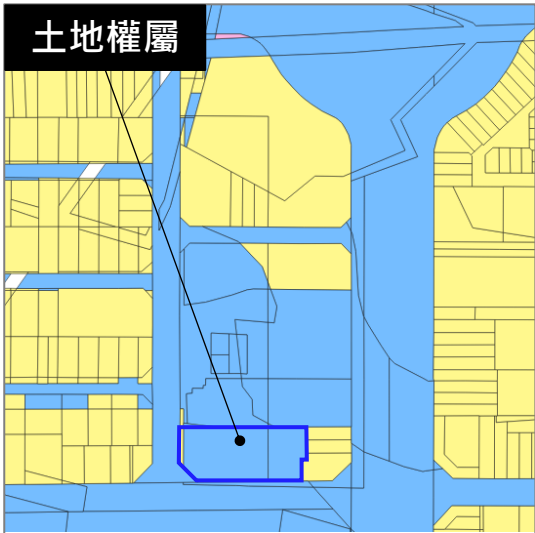
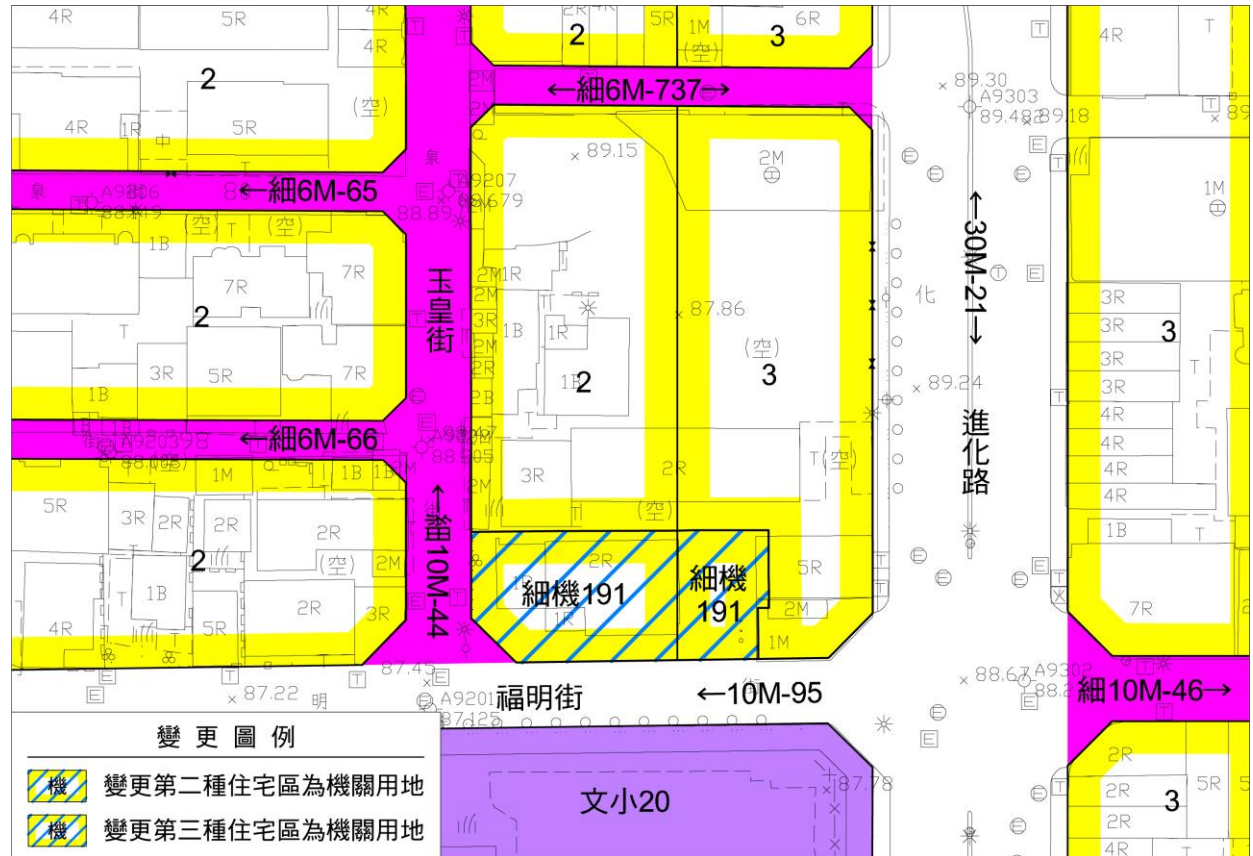


# 變16：市有土地配合現況變更為機關用地

東區



變更位置	原計畫	新計畫	變更理由
東區東勢子段 93-4、92-21 93-56(部分) 地號	第二種住宅區 (0.06公頃)	機關用地 (細機191) (0.09公頃)	東區東勢子段93-4、92-21地號為臺中市有土地，現作東勢子段四里多功能活動中心使用配合現況使用依完整範圍變更為機關用地。
	第三種住宅區 (0.03公頃)		



黃色 私有 藍色 公有

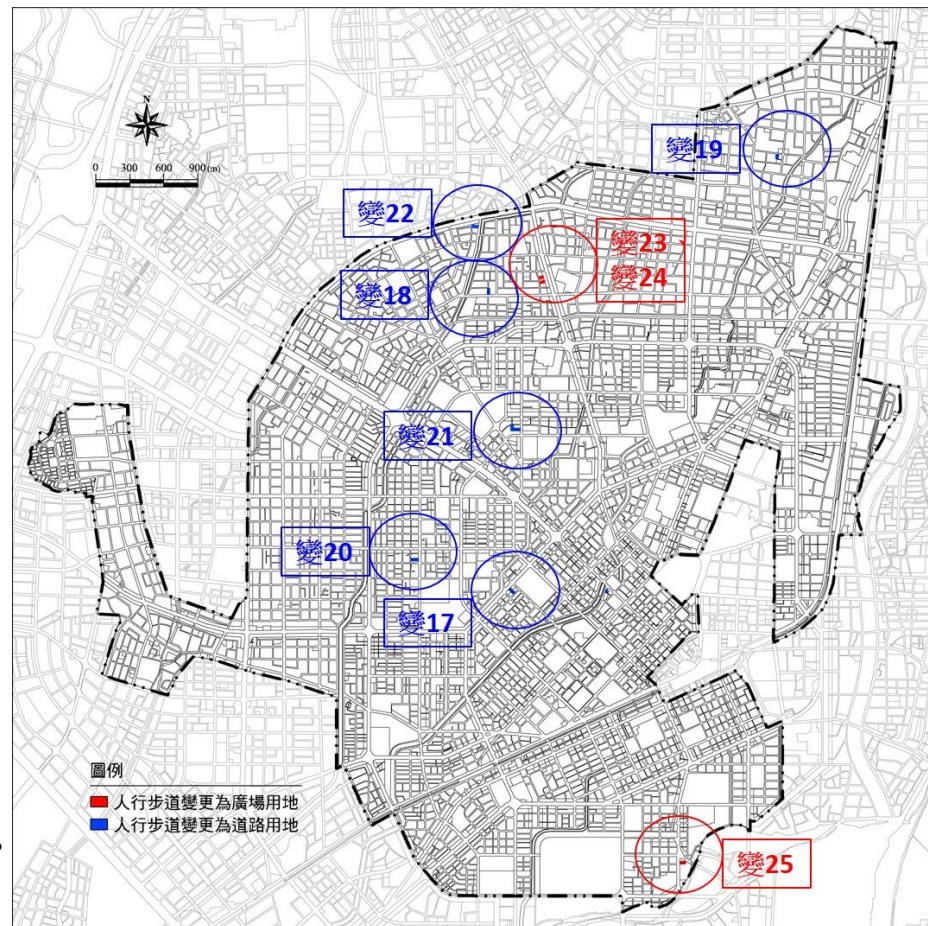
# 人行步道用地檢討變更處理原則

## (一) 以維持既有人行徒步功能為原則：

1. 人行步道已開闢。
2. 人行步道臨接學校、公園、綠地、河道用地或溝渠用地等設施，已構成良善公共開放空間系統者。
3. 人行步道劃設情形，已與其他人行步道用地構成至少三處臨接之系統動線。

## (二) 得變更為道路用地、廣場用地、其他用地或分區：

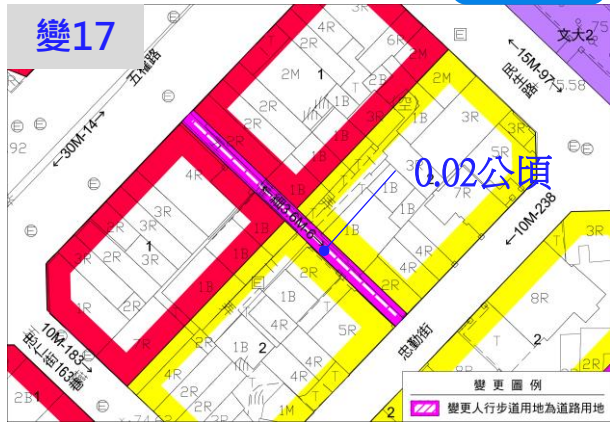
1. 為利消防救災及防火區劃，人行步道用地所在街廓最長邊之長度超過 100 公尺。
2. 人行步道臨接之建築基地，無其他建築線。
3. 為利土地整體規劃使用，土地所有權人自行提出申請變更為適當之土地使用分區。



人行步道變更位置分布

# 變17~變22：人行步道變更為道路用地

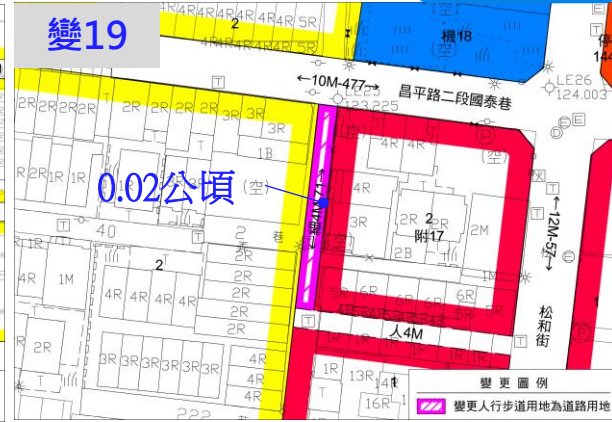
西區



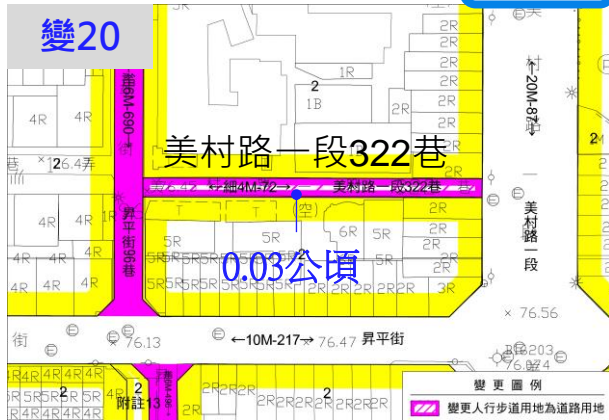
北區



北屯區



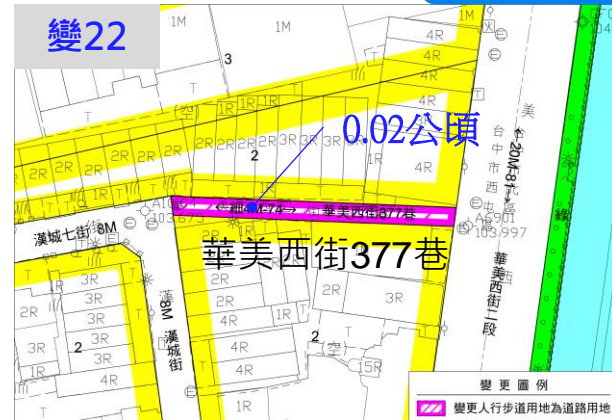
西區



西區



西屯區



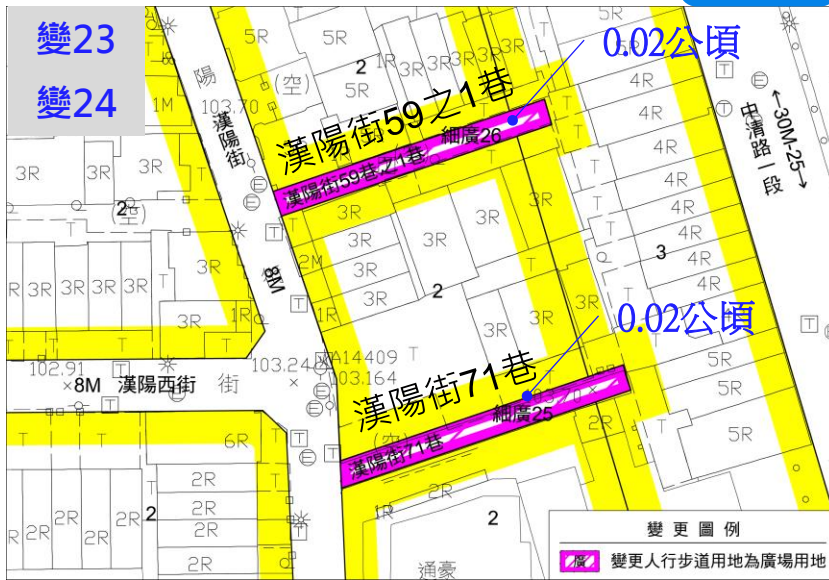
## 變更理由：

- 經查兩側建築基地確實無法以其他道路或廣場作為建築物附設停車空間之車輛通行使用，符合「臺中市都市計畫人行步道用地檢討變更處理原則」得變更為道路用地之情形。



# 變23~變25：人行步道變更為廣場用地

北區



南區



## 變更理由：

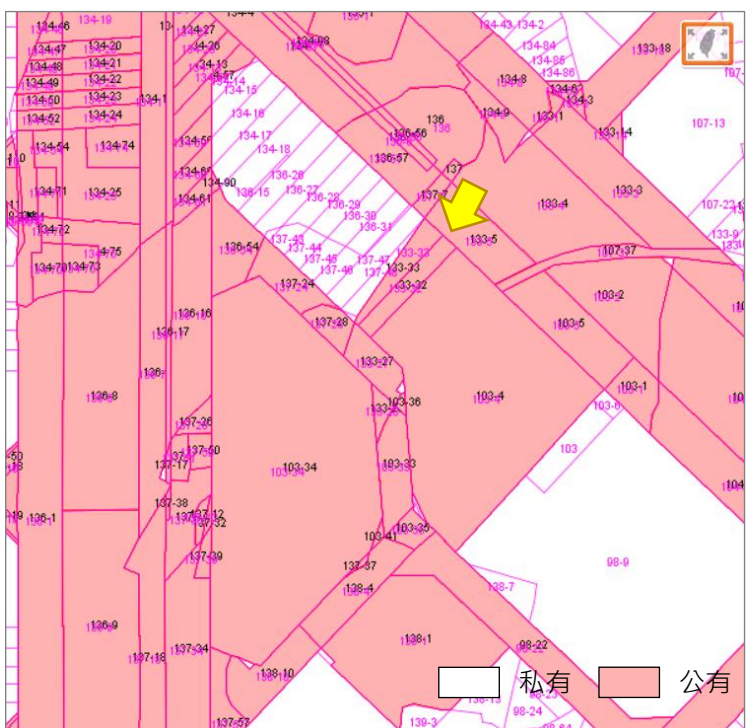
- 經查兩側建築基地確實無法以其他道路或廣場作為建築物附設停車空間之車輛出入使用，符合「臺中市都市計畫人行步道用地檢討變更處理原則」得變更為廣場用地之情形。

# 變26：市有土地配合現況變更為公園兼兒童遊樂場

西區



變更位置	原計畫	新計畫	變更理由
西區後壠子段133-32地號 細4M-21	道路用地 (0.01公頃)	公園兼兒童遊樂場用地 (細公兼兒1) (0.01公頃)	<ol style="list-style-type: none"> <li>為配合保護茄苳老樹之生長環境，公42用地(茄苳公園)東側住宅區及道路用地陸續於103年、107年變更為公園兼兒童遊樂場用地(細公兼兒1)、公園用地兼供道路使用公園兼兒童遊樂場用地。</li> <li>經查原細4M-21道路用地，業經整體規劃為「茄苳樹王文化生態公園」，並鋪設為歷史廊道及草坪，爰配合現況變更為公園兼兒童遊樂場用地。</li> </ol>

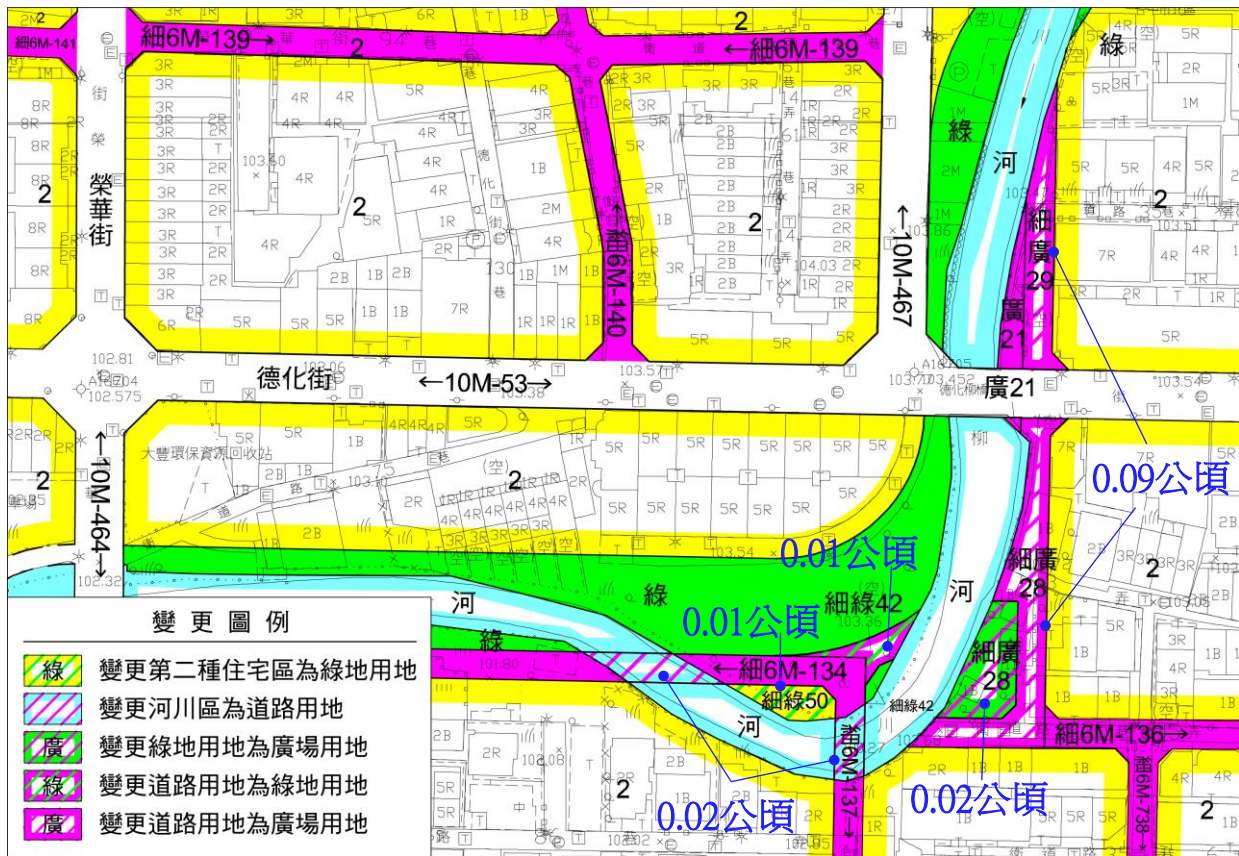


# 變27：配合柳川排水河川區劃設範圍

北區



變更位置



變更計畫	
原計畫	新計畫
河川區(0.02公頃)	道路用地(0.02公頃) (細6M-134) (細6M-137)
第2種住宅區 (0.01公頃)	綠地用地(0.01公頃) (細綠50)
道路用地(0.01公頃) (細6M-134)	綠地用地(0.01公頃) (細綠42)
綠地用地(0.02公頃) (細綠43)	廣場用地(0.02公頃) (細廣28)
道路用地(0.09公頃) (細6M-135) (細6M-138)	廣場用地(0.09公頃) (細廣28) (細廣29)

## 變更理由：

- 本市為配合水利主管機關之治理計畫，爰依經濟部水利署公告之排水設施用地範圍修正都市計畫，並於104年12月25日發布實施「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）」，備註細部計畫應配合主要計畫變更內容調整細部計畫道路及開放空間系統。

# 變28：土地使用分區管制要點修訂

## ■ 配合都委會通案性決議事項進行必要之檢討

- ▶ 景觀及綠化原則檢討之條件由實設空地改以法定空地面積。

## ■ 配合相關法規修訂

### 1 刪除停車空間改繳代金規定

- ▶ 臺中市政府100.7.25訂定「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」，已有專法，不另於土管要點訂定。

### 2 刪除停車空間免計容積上限

- ▶ 100.6.30修訂建築技術規則162條，自行增設之停車空間，得不計入容積總樓地板面積。
- ▶ 原條文「...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。」已無需要，故予以刪除。

# 變28：土地使用分區管制要點修訂

## ■ 配合通案原則修訂

辦理中「臺中市轄區內各都市計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討案」

### 1 明訂永久性空地之認定原則

- ▶ 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

### 2 修訂開挖率定義

- ▶ 由地下室外牆外緣（含外柱）所圍成之最大面積  
改為地下各層最大樓地板面積之投影總和，除以基地面積之比值

↑  
回歸建築技術規則計算方式

### 3 配合用語定義調整開挖率條文內容

- ▶ 住宅區之開挖率不得超過基地面積75%，其他使用分區及公共設施用地開挖率不得超過建蔽率加15%，且最高不得超過基地面積之85%。

# 變28：土地使用分區管制要點修訂

## ■ 配合通案原則修訂

辦理中「臺中市轄區內各都市計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討案」

### 4 停車空間參酌現行條文意旨，改寫餘數計算方式、製作附表及敘明免設條件。

#### ▶原計畫規定：

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平方公尺以下免設停車位，超過部分每100平方公尺設置1輛，其餘數部分超過50平方公尺應設置1輛；第二類建築物用途，樓地板面積150平方公尺以下免設停車位，超過部分每150平方公尺設置1輛，其餘數部分超過75平方公尺應設置1輛。

#### ▶補充附表：

建築物用途	總樓地板面積 FA(m <sup>2</sup> )	停車空間設置標準	
		汽車	機車 (或自行車)
第一類 建築物	$0 < FA \leq 200$	免設	設1輛
	$200 < FA \leq 300$	設1輛	設2輛
	$300 < FA \leq 400$	設2輛	設3輛
	以下類推	以下類推	以下類推
第二類 建築物	$0 < FA \leq 225$	免設	每戶設1輛為 原則
	$225 < FA \leq 375$	設1輛	
	$375 < FA \leq 525$	設2輛	
	以下類推	以下類推	

註：同一幢建築物內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之，唯其免設部分應擇一適用。其中一類未達該設置標準時，應將各類樓地板面積合併計算依較高標準附設之。

# 變28：土地使用分區管制要點修訂

## ■ 配合通案原則修訂

辦理中「臺中市轄區內各都市計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討案」

### 5 刪除工業區停車空間留設標準

- ▶現行規定「乙種工業區建築基地內之法定空地應留設1/2以上作為停車場及裝卸貨物使用」與「建築基地內之法定空地...應留設1/2綠化...」之規定有所競合，不符實際需求，故予以刪除。

### 6 通案規定都市設計審議範圍

- ▶本計畫區內應提送都市設計審議範圍：
  - (一)「臺中市都市設計審議規範」規定之地區或建築。
  - (二)社會福利設施用地內所有建築開發申請案。

# 04

## 意見反映 方式

- 一、辦理流程
- 二、意見表達方式



# 一、辦理流程

## ■ 重製階段

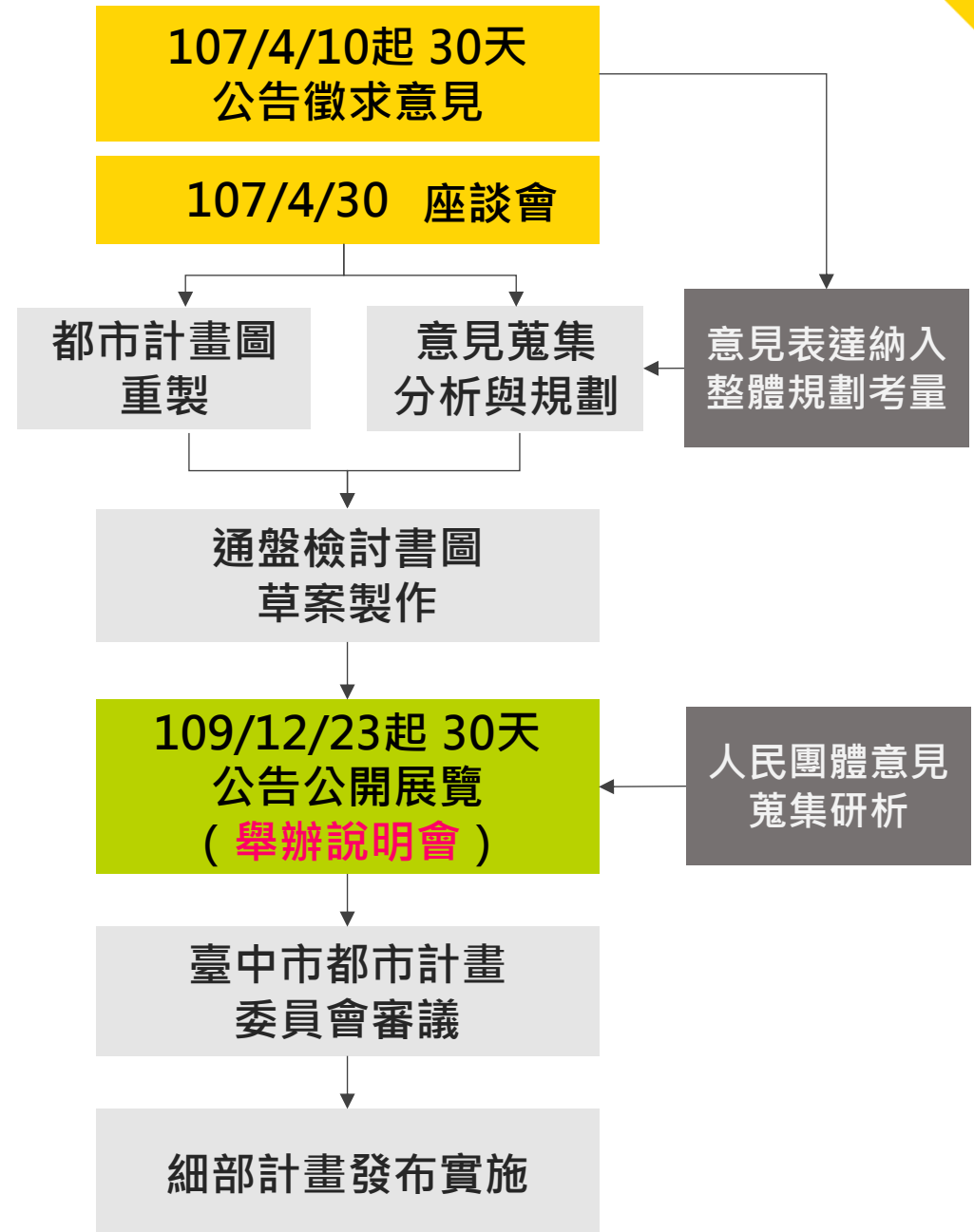
- 2次樁位疑義研商會
- 18次重製疑義研商會

## ■ 規劃階段

- 共收集62件人民陳情意見

## ■ 公開展覽階段

- 通盤檢討書圖草案公開展覽階段將舉行7場說明會，公民或團體可再針對草案內容提出意見





**簡報結束**  
**敬請指教**