

變更臺中市都市計畫(配合臺中都會區
大眾捷運系統烏日文心北屯線
建設計畫-捷運機廠)細部計畫
(配合南興路及南興北二路延伸)書

公開展覽參考
僅供參考

變更機關：臺中市政府
中華民國一一一年十二月

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(配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠)細部計畫(配合南興路及南興北二路延伸)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
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	臺中市政府建設局	
本案公開展覽之起訖日期	公 展	開 覽
	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.....	1-1
壹、計畫緣起.....	1-1
貳、變更法令依據.....	1-1
參、計畫位置及變更範圍.....	1-2
第二章 現行都市計畫及相關計畫.....	2-1
壹、實施經過.....	2-1
貳、計畫內容概要.....	2-2
參、相關計畫及重大計畫建設.....	2-21
第三章 環境與發展現況.....	3-1
壹、自然環境.....	3-1
貳、社會經濟環境.....	3-5
參、土地使用現況.....	3-13
肆、交通運輸現況.....	3-16
第四章 變更理由及內容.....	4-1
壹、變更理由.....	4-1
貳、變更計畫內容.....	4-1
參、容積調派內容.....	4-16
第五章 實施進度及經費.....	5-1
壹、實施進度.....	5-1
貳、開發方式.....	5-1
參、事業及財務計畫.....	5-1
第六章 其他規定事項.....	6-1

附件一、同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定個案變更認定函

附件二、公開展覽前座談會會議紀錄

圖 目 錄

圖 1-1	計畫位置示意圖.....	1-2
圖 1-2	變更範圍示意圖.....	1-4
圖 2-1	臺中市都市計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫- 捷運機廠)主要計畫暨細部計畫示意圖.....	2-5
圖 2-2	計畫指定留設公共開放空間示意圖.....	2-15
圖 2-3	園道斷面設計示意圖.....	2-16
圖 2-4	退縮 6M 建築之緞面設計圖.....	2-16
圖 2-5	捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收未來願景圖.....	2-21
圖 2-6	捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收範圍示意圖.....	2-22
圖 2-7	捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收辦理歷程示意圖.....	2-23
圖 2-8	發展捷運北屯機廠周邊區域開闢聯外道路示意圖.....	2-25
圖 2-9	豐潭雅神地區都市計畫之聯外道路系統方案示意圖.....	2-26
圖 3-1	本計畫區地形坡度分布示意圖.....	3-1
圖 3-2	本計畫區地質分布示意圖.....	3-2
圖 3-3	本計畫區排水示意圖.....	3-4
圖 3-4	北屯區與潭子區現況人口分布圖.....	3-6
圖 3-5	本計畫區土地使用現況圖.....	3-14
圖 3-6	文北段 1、2 地號位置示意圖.....	3-15
圖 3-7	地區交通系統及瓶頸路口示意圖.....	3-17
圖 4-1	本計畫變更內容示意圖.....	4-3

表 目 錄

表 1-1	本計畫變更範圍土地清冊.....	1-3
表 1-2	本計畫容積調派範圍土地清冊.....	1-3
表 2-1	臺中市都市計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫- 捷運機廠)細部計畫案發布實施歷程概要表.....	2-1
表 2-2	臺中市都市計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫- 捷運機廠)細部計畫土地使用面積一覽表.....	2-4
表 2-3	建築強度管制一覽表.....	2-13
表 2-4	指定留設公共開放空間一覽表.....	2-14
表 2-5	離街裝卸場車位數配置表.....	2-18
表 2-6	相關及重大建設計畫綜理表.....	2-27
表 3-1	本計畫區 110 年氣溫與雨量資訊一覽表.....	3-2
表 3-2	本計畫區 110 年風速與風向資訊一覽表.....	3-3
表 3-3	臺中市、北屯區、潭子區、舊社里近十年人口概況表.....	3-5
表 3-4	北屯區、潭子區、舊社里近十年社會及自然增加率表.....	3-6
表 3-5	民國 99-104 年臺中市農林漁牧業家數統計表.....	3-7
表 3-6	民國 100-105 年臺中市工商及服務業全年場所單位統計表.....	3-8
表 3-7	民國 100-105 年臺中市工商及服務業全年生產總額統計表.....	3-9
表 3-8	民國 100-105 年北屯區工商及服務業全年場所單位統計表.....	3-11
表 3-9	民國 100-105 年潭子區工商及服務業全年場所單位統計表.....	3-11
表 3-10	民國 100-105 年北屯區工商及服務業全年生產總額統計表.....	3-12
表 3-11	民國 100-105 年潭子區工商及服務業全年生產總額統計表.....	3-13
表 3-12	涉及變更範圍土地權屬分析表.....	3-14
表 3-13	南興路/南興北三路路段服務水準分析表.....	3-18
表 4-1	本計畫變更內容明細表.....	4-2
表 4-2	變更前後土地使用計畫面積對照表.....	4-4
表 4-3	本次變更土地使用分區管制修訂前後條文對照表.....	4-4
表 5-1	本計畫事業及財務計畫表.....	5-1

第一章 緒論

壹、計畫緣起

北屯捷運機廠用地及周邊地區範圍業於 109 年辦理區段徵收完竣，因應後續捷運綠線通車營運，捷運機廠周邊地區具交通便利優勢，地區移居人口倍增，當地發展迅速，然因地區交通動線規劃係僅針對原合併前臺中市轄範圍規劃，部分交通動線未與周邊鄰近如潭子、豐原等地區主要道路有效連接，致當地衍生交通衝擊，使整體交通系統未臻完善。

配合本府刻正辦理之「臺中市潭子、大雅、神岡地區都市計畫通盤檢討案」，該案為強化整體區域性道路系統串聯，配合捷運機廠區徵區內道路系統及該計畫農業區周邊已開闢之道路系統，包括銜接北側福貴路及南側敦富路規劃南北向寬度 28 米之計畫道路；銜接南興北三路至中山路，規劃東西向寬度 25 米之計畫道路；南興路銜接至復興路規劃 20 米之計畫道路；打通南興北二路銜接中興北路瓶頸路口等交通規劃納入該案辦理。

其中有關南興路往北延伸至環中東路一段北接潭子區復興路交通及南興北二路往西銜接中興北路兩交通規劃方案範圍部分位於現行臺中市都市計畫範圍，其中南興路往北延伸路段涉及現行臺中市都市計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠)細部計畫範圍內已完竣區段徵收作業之住宅區，為利整體交通系統之完整性並兼顧地區環境品質及土地使用所有權人權利，除配合上該通盤檢討新增道路規劃範圍將涉及住宅區範圍變更為園道用地外，另考量調整園道範圍對區段徵收作業後住宅區土地使用及申請建築之影響，研議變更公共設施範圍與鄰近同一所有權人土地採容積調派配套處理方式併同辦理，以完備地區道路串連並保障民眾相關權益。

貳、變更法令依據

本計畫經臺中市政府於民國 111 年 2 月 22 日府授建土字第 1110042802 號函核發個案變更同意函在案（詳附件 1 所示），爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理都市計畫個案變更作業。

參、計畫位置及變更範圍

一、計畫位置

本次納入細部計畫變更範圍位屬臺中市都市計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠)細部計畫，計畫位置為南興路往北延伸至環中東路一段北接潭子區復興路路段。

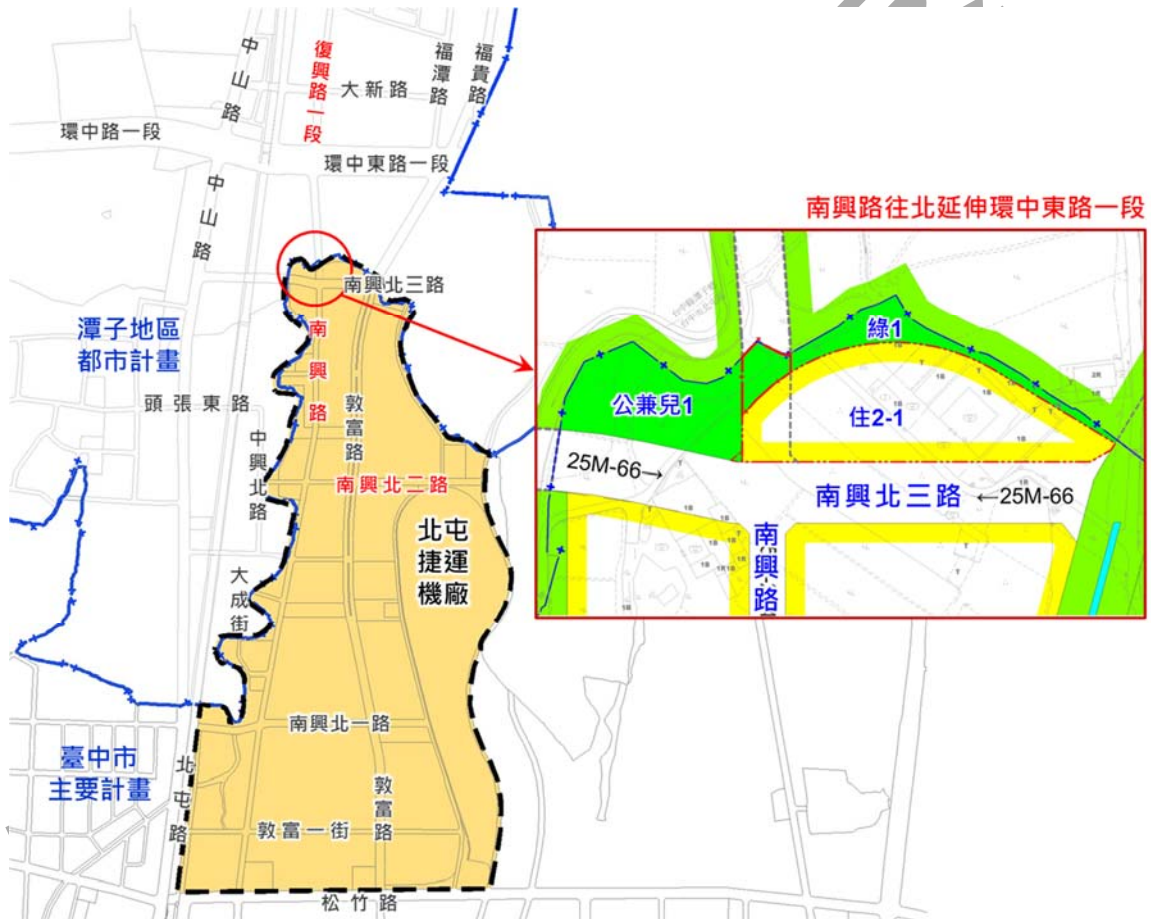


圖 1-1 計畫位置示意圖

二、變更範圍

配合南興路往北延伸至環中東路一段，涉及變更範圍分區為現行細部計畫第 2-1 種住宅區，其中配合道路路線規劃，涉及文北段 2 地號住宅區部分土地變更為園道用地範圍，面積約 0.0589 公頃，另為維護變更為園道使用範圍內區段徵收地區住宅區土地所有權人之權益，剩餘文北段 2 地號住宅區部分土地併同東側同一所有權人之文北段 1 地號範圍進行容積調派作業，以確保原土地可建築強度之權利。其中送出基地範圍為文北段 2 地號變更為園道用地範圍，面積約 0.0589 公頃，接受基地為變更範圍為文北段 1 地號及剩餘文北段 2 地號土地，面積合計為 0.4917 公頃，變更範圍及涉及容積調派變更範圍總計為 0.5506 公頃，土地清冊及分布詳表 1-2 及圖 1-2。

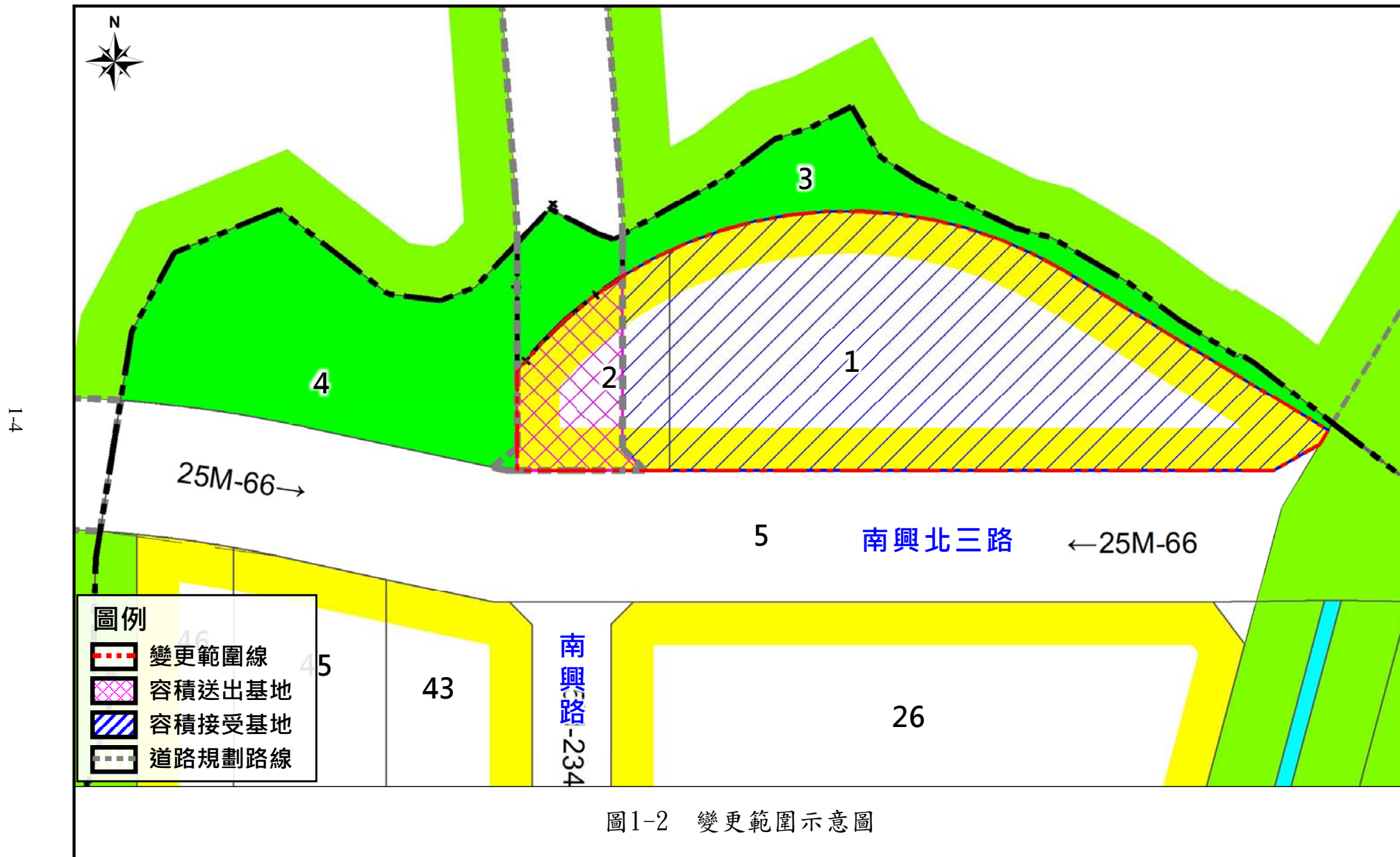
表 1-1 本計畫變更範圍土地清冊

計畫位置	行政區	地段	地號	使用分區	騰本面積 (平方公尺)	納入變更 範圍面積 (平方公尺)	備註
南興路往北 延伸環中東 路一段	北屯區	文北段	1	住宅區	4,572.00	4,572	辦理容積調派 變更
	北屯區	文北段	2	住宅區	934.06	934	變更為園道用 地面積為 589 平方公尺及辦 理容積調派變 更面積為 345 平方公尺。
總計					5,506.06	5,506	

註：有關聯外動線範圍另包括文北段 3、4 等二筆土地，該等地號範圍皆屬主要計畫公共設施用地，另案納入主要計畫案件變更處理。

表 1-2 本計畫容積調派範圍土地清冊

行政區	地段	地號	使用分區	騰本面積 (平方公尺)	納入變更 範圍面積 (平方公尺)	備註
北屯區	文北段	2	住宅區	934.06	589	容積調派送 出範圍
送出基地變更範圍小計				—	589	
北屯區	文北段	1	住宅區	4,572.00	4,572	容積調派接 受範圍
北屯區	文北段	2	住宅區	934.06	345	
接受基地變更範圍小計				—	4,917	
合計				—	5,506	



第二章 現行都市計畫及相關計畫

壹、實施經過

本計畫範圍位於臺中市都市計畫內，於 100 年配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫，辦理舊社地區變更主要計畫，並同時辦理擬定細部計畫，相關細部計畫如下。

一、臺中市都市計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠)細部計畫書

擬定臺中市都市計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠)細部計畫於 101 年 1 月公告發布實施，其後於 102 年 9 月至 110 年 11 月配合拆遷安置計畫、區段徵收及都市防洪、獎勵老舊建物重建、都市計畫法臺中市施行自治條例以及放寬特定商業區土地使用分區管制等進行變更，辦理歷程詳表 2-1。

表 2-1 臺中市都市計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠)細部計畫案發布實施歷程概要表

編號	計畫名稱	發布實施文號
1	擬定臺中市都市計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠)細部計畫	101.01.02 府授都計字第 1000142646 號
2	變更臺中市都市計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠)細部計畫(配合拆遷安置計畫)	102.09.13 府授都計字第 1020172068 號
3	變更臺中市都市計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠)細部計畫(配合區段徵收及都市防洪)	103.04.01 府授都計字第 10300491081 號
4	變更臺中市都市計畫細部計畫(原臺中市各計畫區)(獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點)	103.04.21 府授都計字第 1030067120 號
5	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	104.07.22 府授都計字第 1040156066 號
6	變更臺中市都市計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠)細部計畫(修正土地使用分區管制及都市設計管制要點第五點)	110.11.29 府授都計字第 1100300729 號

資料來源：本計畫整理。

貳、計畫內容概要

一、臺中市都市計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠)細部計畫書

(一)計畫範圍

計畫面積約 103.4317 公頃。

(二)計畫年期

配合主要計畫訂為民國 115 年。。

(三)計畫人口

計畫人口約 15,300 人，人口淨密度約每公頃 265 人。

(四)土地使用計畫

1. 第二之一種住宅區

第二之一種住宅區劃設面積 28.0059 公頃，占計畫區總面積 27.08%。

2. 第二之一種住宅區(註)

第二之一種住宅區(註)劃設面積 7.8998 公頃，占計畫區總面積 7.64%。

3. 第二種商業區

第二種商業區於捷運站周邊之核心發展地區，劃設面積 8.3967 公頃，占計畫區面積 8.12%。

4. 特定商業區

特定商業區以供發展零售、批發、一般商業設施及休閒服務設施為主，劃設於北屯機廠西側，劃設面積 12.6064 公頃，約占計畫區面積 12.19%。

5. 休閒服務專用區

休閒服務專用區以供零售、批發、一般商業設施、休閒服務及娛樂服務為主，劃設於捷運站周邊之核心發展地區，劃設面積 1.2385 公頃，約占計畫區面積 1.20%。

(五)公共設施計畫

1. 捷運系統用地

捷運系統用地共劃設三處，面積合計約 18.4573 公頃，占計畫總面積之 17.84%

2. 捷運系統用地兼作廣場使用

捷運系統用地兼作廣場使用共劃設一處，面積合計約 0.3145 公頃，占計畫總面積之 0.30%。

3. 公園用地

公園用地共劃設三處，面積合計約 1.7914 頃，占計畫總面積之 1.73%。

4. 公園兼滯洪池用地

公園兼兒童遊樂場用地共劃設五處，面積合計約 1.4008 公頃，占計畫總面積之 1.35%。

5. 公園兼兒童遊樂場用地

公園兼滯洪池用地共劃設七處，面積合計約 4.5270 公頃，占計畫總面積之 4.38%。

6. 排水道用地

排水道用地共劃設二處，面積合計約 0.9373 公頃，占計畫總面積之 0.91%。

7. 鐵路用地兼作道路使用

鐵路用地兼作道路使用共劃設一處，面積合計約 0.3244 公頃，占計畫總面積之 0.31%。

8. 綠地用地

綠地用地共劃設五處，面積合計 0.9219 公頃，占計畫總面積之 0.88%。

9. 園道用地

園道用地共劃設一處，面積合計約 5.4245 公頃，占計畫總面積之 5.24%。

10. 道路用地

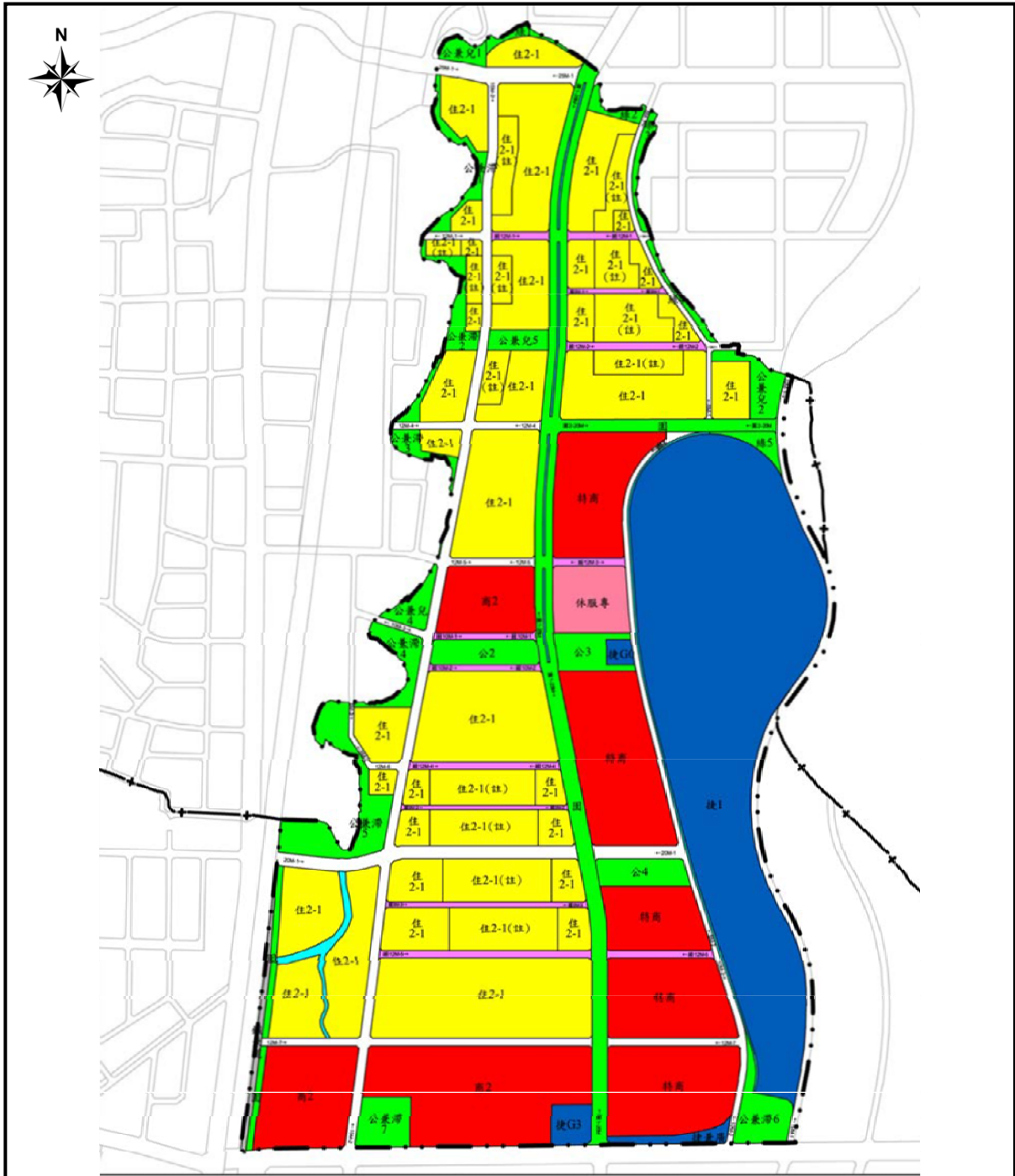
配合主要計畫之街廓共劃設 12 公尺、10 公尺與 8 公尺路等 10 條細部計畫道路，道路用地合計約 11.1943 公頃，占計畫總面積之 10.82%。

表 2-2 為細部計畫土地使用面積表，圖 2-1 為細部計畫示意圖。

表 2-2 臺中市都市計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠)細部計畫土地使用面積一覽表

項目		計畫面積(公頃)	占計畫面積百分比(%)
土地 使用 分區	第二之一種住宅區	28.0059	27.08
	第二之一種住宅區(註)	7.8998	7.64
	第二種商業區	8.3967	8.12
	特定商業區	12.6064	12.19
	休閒服務專用區	1.2385	1.20
	小計	58.1473	56.22
公共 設施 用地	捷運系統用地	18.4573	17.84
	捷運系統用地兼作廣場使用	0.3145	0.30
	公園用地	1.7914	1.73
	公園兼滯洪池用地	4.5270	4.38
	公園兼兒童遊樂場用地	1.4008	1.35
	排水道用地	0.9373	0.91
	鐵路用地兼作道路使用	0.3244	0.31
	綠地用地	0.9129	0.88
	園道用地	5.4245	5.24
	道路用地	11.1943	10.82
	小計	45.2844	43.78
合計		103.4317	100.00

資料來源：變更臺中市都市計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠)細部計畫(配合區段徵收及都市防洪)。



- 圖例
- | | | |
|-------------|------------|--------------|
| 第二之一種住宅區 | 公園用地 | 捷運系統用地兼作廣場使用 |
| 第二之一種住宅區(註) | 公園兼兒童遊樂場用地 | 鐵路用地兼作道路使用 |
| 第二種商業區 | 公園兼滯洪池用地 | 主要計畫道路用地 |
| 特定商業區 | 綠地用地 | 細部計畫道路用地 |
| 休閒服務專用區 | 園道用地 | 細部計畫範圍線 |
| 排水道用地 | 捷運系統用地 | 臺中市主要計畫範圍線 |

資料來源：變更臺中市都市計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠)細部計畫(配合區段徵收及都市防洪)。

圖2-1 臺中市都市計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠)主要計畫暨細部計畫示意圖

(六)土地使用分區管制及都市設計管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「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」彙整。

- 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、本細部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、本要點用語定義如下：
 - (一)住宅單位：含有一個以上相連之居室及非居室，有烹調、衛生設備等供家庭居住使用之建築物，並有單獨出入之通路，可供進出者。
 - (二)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。
 - (三)雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平行面基地相連之建築物。
 - (四)連棟住宅：含三個以上左右以牆相連住宅單位，各住宅單位有單獨出入之通路，不需經過他人土地而自由進出之建築物。
 - (五)集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。
 - (六)共管式服務性中長期商務宿舍：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之入口、門廳，供公私團體或機構雇用人員、學生、觀光客或商務中長期住宿之建築物。
 - (七)旅館：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之入口、門廳，供旅客短期留宿之建築物。
 - (八)基地線：建築基地之界線。
 - (九)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。
 - (十)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。
 - (十一)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
 - (十二)鄰地境界線：相鄰基地之分界線。
 - (十三)角地：位於兩條以上交叉道路口之建築基地。
 - (十四)基地深度：建築基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。
 - (十五)基地寬度：
 1. 平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。

2. 最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。

(十六)庭院：與建築物在同一基地上之空地。

(十七)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。

(十八)後院：沿後面基地線之庭院。

(十九)側院：沿側面基地線留設一側之庭院。

(二十)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離，最小淨深度不得小於 2 公尺。

(二十一)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。

(二十二)後院深度比：建築物各部分至後面基地線間之水平距離，與各該部份高度之比。

(二十三)側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離，最小淨深度不得小於 1 公尺。

(二十四)側院寬度比：建築物各部分至側面基地線間之水平距離，與各該部份高度比。

(二十五)鄰幢間隔：相鄰兩幢建築物，其外牆或代替柱中心線間(不含突出樓梯間部分)之最短水準距離。

(二十六)不合規定之使用：自本要點發布實施起，原有合法建築物之使用不合本要點分區使用規定者。

(二十七)不合規定之建築物：自本要點發布實施起，原有合法建築物之建蔽率、容積率、高度、庭院等形成不合本要點規定者。

(二十八)不合規定之基地：自本要點發布實施起，原有基地之寬度、深度或面積不合本要點規定者。

(二十九)附屬使用：在同一基地內，經常附屬於主要用途之使用。

(三十)離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。

(三十一)招牌廣告：指公司、行號、廠場及各業本身建築物上所建之名牌市招。

(三十二)樹立廣告：指樹立之廣告牌、電動燈光、牌坊、牌樓及汽球等廣告。

四、本細部計畫區內劃定下列使用分區：

(一)第二之一種住宅區

(二)第二種商業區

(三)特定商業區

(四)休閒服務專用區

五、本細部計畫區內各種分區之使用規定如下：

(一)第二之一種住宅區除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，並增列老人住宅之使用，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)第二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。

(三)特定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。

1.如申請住宅使用者，三樓以下限作商業使用；另應提供15%法定容積作社會住宅(或其他社會福利設施)使用(含相對應容積樓地板土地持分)，其樓地板應集中留設，並經本府各該主管機關同意設置接管，且將所有權及依建築技術規則第162條規定不得計入容積樓地板面積之部分移轉予本市後，可免計容積樓地板面積。

2.前目提供容積樓地板面積未達二千平方公尺者，得改以捐獻代金方式折算繳納，其代金之繳納應於核准使用執照前繳入「臺中市都市更新及都市發展建設基金」。

捐獻代金=【提供作為社會住宅使用(或其他社會福利設施)法定容積樓地板面積/法定容積總樓地板面積】×【建築基地市價×土地面積】+建築物實際工程造價】。

其中建築基地市價由臺中市政府委託三家以上專業估價者查估後取最高價計算，委託估價費用由起造人負擔。

3.另建築物實際工程造價應按申請建築執照當期「臺中市總預算各機關共同費用編列基準表」之編列標準計算。

4.為維持居住安寧申請住宅使用者臨捷運系統用地須退縮10公尺(含4公尺無遮簷人行空間)建築。

(四)休閒服務專用區土地及建物之使用，依其性質分為下列各組：

第一組：零售業

- 1.農產品零售業。
- 2.飼料零售業。
- 3.布疋零售業。
- 4.魚具零售業。
- 5.花卉零售業。

6. 寵物零售業。
7. 觀賞魚零售業。
8. 其他農畜水產品零售業，含種子、園藝及園藝用品。
9. 食品、飲料零售業。
10. 成衣零售業。
11. 鞋類零售業。
12. 皮包、手提袋、皮箱零售業。
13. 服飾品零售業。
14. 家具零售業。
15. 裝設品零售業。
16. 五金零售業。
17. 日常用品零售業。
18. 祭祀用品零售業。
19. 清潔用品零售業。
20. 中藥零售業。
21. 化粧品零售業。
22. 西藥零售業。
23. 醫療器材零售業。
24. 書籍、文具零售業。
25. 運動器材零售業。
26. 玩具、娛樂用品零售業。
27. 鐘錶零售業。
28. 眼鏡零售業。
29. 建材零售業。
30. 電器零售業。
31. 事務性機器設備零售業。
32. 精密儀器零售業。

33. 度量衡器零售業。
34. 機械器具零售業。
35. 汽車零售業。
36. 機車零售業。
37. 汽、機車零件配備零售業。
38. 自行車及其零件零售業。
39. 首飾及貴金屬零售業。
40. 照相器材零售業。
41. 百貨公司業。
42. 超級市場業。
43. 一般百貨業。
44. 便利商店業。
45. 飲料店業。
46. 餐館業。
47. 集郵、錢幣。
48. 雕刻、雕塑。
49. 其他零售業。

第二組：日常服務業

1. 洗髮業。
2. 理髮業。
3. 美容美髮服務業。
4. 攝影業。
5. 成衣。
6. 裁縫服務業。
7. 傘、皮鞋修補及擦鞋。
8. 洗衣業。

第三組：金融、保險及不動產業

1. 金融業。
2. 投資典當業。
3. 證券業。
4. 期貨業。
5. 保險業及保險輔助人業。
6. 建築開發業。
7. 建築及不動產經紀業。
8. 不動產買賣租賃業。
9. 金融控股公司業。

第四組：休閒服務業

1. 戲院、劇院、電影院。
2. 營業性籃球、網球、桌球、羽毛球、室內高爾夫球等球類運動比賽練習場地。
3. 保齡球館、撞球房。
4. 室內溜冰場、游泳池。
5. 舞蹈、國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊、舉重等教練場所或健身房。
6. 兒童樂園、雜耍、馬戲團。
7. 橋棋社。
8. 電子遊戲場業。
9. 釣蝦場。
10. 資訊休閒業(網咖)。
11. 其他類似場所

第五組：運輸服務業

1. 汽車運輸業。
2. 大眾捷運系統。
3. 計程車客運服務業。

4. 停車場經營業。
5. 貨櫃出租業。
6. 航空貨運承攬業。
7. 航空站地勤業。
8. 航空貨物集散業。
9. 郵寄業。
10. 報關業。

第六組：旅館業(註 1)

1. 旅社(旅館)。
2. 觀光旅館。
3. 國際觀光旅館。
4. 汽車旅館。
5. 共管式服務性中長期商務宿舍。

第七組：貿易展示設施

1. 貿易展售中心。
2. 貿易館。

第八組：批發業

1. 批發市場。
2. 量販店。

第九組：娛樂服務業(註 2)

1. 歌廳經營業。
2. 舞廳業、舞場業。
3. 夜總會。
4. 酒吧業、酒家業、酒店業。
5. 營業性浴室、三溫暖業。
6. 按摩院。
7. 特種咖啡廳。

8. 視聽歌唱業。
9. 休閒活動場館業(含 SPA)。
10. 俱樂部

註：

1. 允許設立，但共管式服務性中長期商務宿舍只限於第五層以上設置，有共同之入口，且須研提營運管理計畫送都市設計審議。至少應有 50%之法定容積配設其他容許組別之用途。
2. 允許設立，但只限於第九組第八項、第五項、第六項使用。

六、本細部計畫區內捷運系統用地之容許使用項目，其中捷 1、捷 G0 供捷運路線、場、站及相關附屬設施及事業使用；捷 G3 除供捷運路線、場、站及相關附屬設施使用，並得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。

七、本細部計畫區內建築物之建蔽率、容積率及最小建築基地面積應不得超過表 2-3 之規定：

表 2-3 建築強度管制一覽表

項目	建蔽率	容積率	最小建築基地面積	備註
第二之一種住宅區	50%	250%	500m ²	1. 公園用地及公園兼兒童遊樂場用地依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請作地下多目標使用，不受左列建蔽率、容積率之限制。 2. 第二之一種住宅區(註)，係為本計畫區段徵收範圍內合法建物拆遷戶之安置街廓，其最小建築基地面積為 140 m ² ；惟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者，不在此限。
第二種商業區	55%	350%	1,000m ²	
特定商業區	55%	350%	1,500m ²	
休閒服務專用區	55%	350%	2,000m ²	
公園兼兒童遊樂場用地	15%	30%	--	
公園兼滯洪池用地	--	--	--	
公園用地	15%	45%	--	
綠地用地	--	--	--	
捷運系統用地	捷 1、捷 G0	其建蔽率及容積率應送臺中市政府都市設計審議委員會審議決定。		
	捷 G3	70%	350%	
鐵路用地兼作道路使用	--	--	--	
捷運系統用地兼作廣場使用	--	--	--	
道路用地	--	--	--	

註：依土地徵收條例第 47 條之規定，按原位置保留分配者，得不受上表最小建築基地規模之限制，惟重新申請新建、增建、改建仍應照上表備註欄第 2 點有關最小建築基地面積及但書之規定辦理。

八、公共開放空間

(一)本細部計畫區除劃設公園兼兒童遊樂場用地、公園兼滯洪池用地、公園用地、綠地用地、捷運系統用地兼作廣場使用外，並指定部分街廓留設公共開放空間。

(二)指定街廓留設帶狀式開放空間與街角退縮開放空間規定如表 2-4 所示，其位置與規模如圖 2-2 指定留設公共開放空間示意圖所示。

表 2-4 指定留設公共開放空間一覽表

公共開放空間種類	留設規定
帶狀式開放空間	園道用地兩側之建築基地至少退縮 15M 建築，並作為無遮簷之人行空間使用。
	除公園兼滯洪池用地、綠地用地、捷運系統用地兼供廣場使用、捷 1 用地及捷 G0 用地外，第二之一種住宅區、第二種商業區、特定商業區、休閒服務專用區至少退縮 6M 建築，並留設 4M 以上之空間作為無遮簷之人行空間使用。
街角退縮開放空間	指定松竹路與北屯路、松竹路與園 1-25M、細 10M-1 與園 1-28M、細 10M-2 與園 1-25M、園 2-20M 與園 1-28M、園 1-28M 與 15M-1 計畫道路交角處之建築基地應留設街角廣場。

註：1. 街角退縮開放空間最小寬度至少為 15M 以上。

2. 有關街角退縮開放空間得適用「建築技術規則實施都市計畫地區建築基地綜合設計」有關沿街步道式開放空間之獎勵係數。

3. 依本表指定之公共開放空間得納入法定空地。

(三)公共開放空間需相連通，地面高程齊平且相接處必須平順，其鋪面必須連續且平整，坡度不得大於 1：12。

(四)公共開放空間不得設置障礙物，除設置街道家具及植栽綠美化外，僅供行人通行，但經都市設計審議委員會許可之項目得設置之。

(五)本府為環境綠美化之需要，於公共開放空間上規劃設施時，土地所有權人不得拒絕。

(六)20M、25M、28M 園道用地，其路側應設置不得小於 2.5 公尺之植栽帶，斷面設計依圖 2-3 之規定辦理。

(七)退縮 6 公尺建築之斷面設計圖依圖 2-4 之規定辦理。

(八)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。



圖 2-2 計畫指定留設公共開放空間示意圖

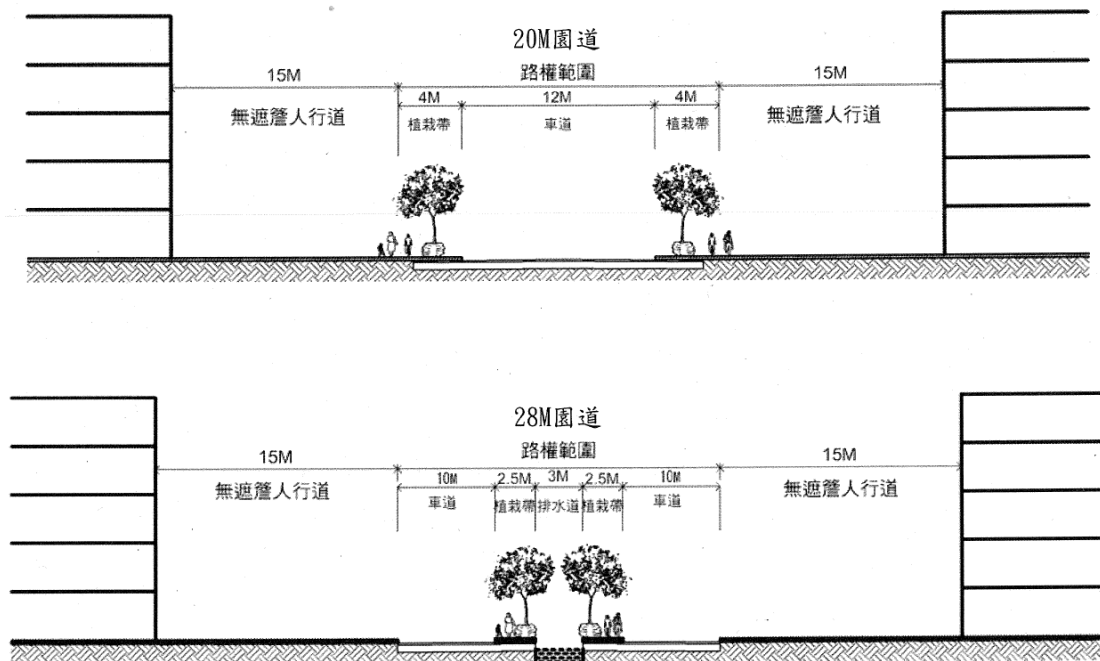


圖 2-3 園道斷面設計示意圖

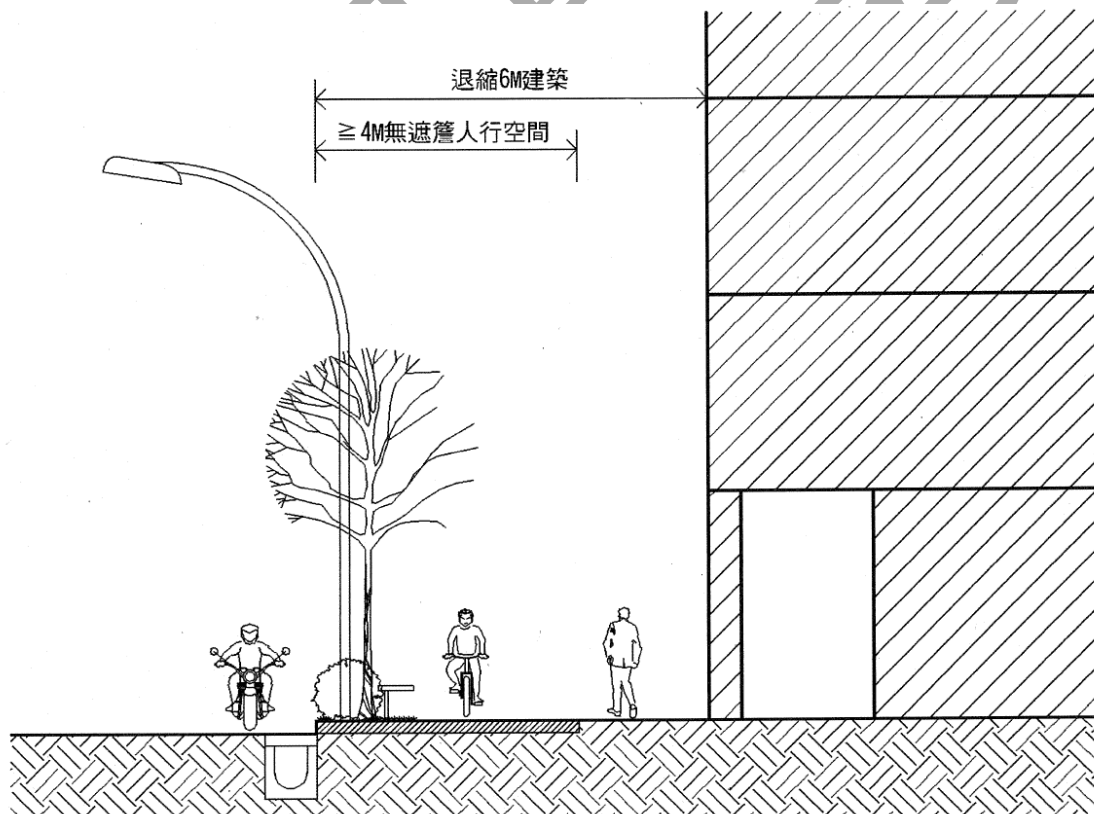


圖 2-4 退縮 6M 建築之縱面設計圖

九、為鼓勵建築基地之整體建築使用、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)及實施綠美化，訂定下列獎勵措施：

(一)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。

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；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業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。
2. 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。

(二)為鼓勵基地整體開發建築，得依下列規定增加興建樓地板面積：

整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積
3,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%
4,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%
完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×20%

(三)為鼓勵本細部計畫區加速開發建設，建築基地於區段徵收完成之日起算，於三年以內領得建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積之 20% 為限。

(四)為維護本細部計畫地區之都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之公有土地，目的事業主管機關應主動實施綠、美化。而預期 3 年內不開發建築，面積超過 330 平方公尺(100 坪)之私有土地，得由土地所有權人向本府建設局景觀工程科提出綠、美化計畫，經審查通過並實施至建築施工前，於開發建築時得酌予獎勵容積率。惟開發建築前須由本府都市設計審議委員會依其綠、美化成本等各項因素進行審查，且申請面積超過 3,000 平方公尺者，另須提出交通影響評估，以決定其獎勵之容積率。

前項獎勵之容積率最高不得超過 5%，且經本府核發都市設計審定書後，應於 6 個月內申請建築執照，未依期限提出申請建築執照，撤銷其容積獎勵。

(五)前述依第二、三、四款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之 40% (有關建築總獎勵容積率自 104 年 7 月 1 日起依都市計畫法臺中市施行自治條例規定辦理。)

十、本細部計畫區內廣告招牌之設置，依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。

十一、停車空間

本細部計畫區內建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

- (一)第二之一種住宅區建築物應附設停車空間，其每 150 平方公尺之建築樓地板面積，需設置 1 輛停車位計算，其餘數超過 75 平方公尺需增設 1 輛停車位。
- (二)第二種商業區、特定商業區及休閒服務專用區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 100 平方公尺，需設置 1 輛停車位，其餘數超過 50 平方公尺需增設 1 輛停車位。
- (三)前二類以外之建築物，依建築技術規則設計施工編第 59 條規定辦理。

十二、離街裝卸場

- (一)裝卸車位數量：本細部計畫區內建築物，應依表 2-5 之規定設置離街裝卸場。

表 2-5 離街裝卸場車位數配置表

建築物用途	使用樓地板面積 FA(m ²)	裝卸場車位數(部)	備註
第四、五組	FA < 2000	免設	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畫，未滿 1 車位者，以 1 車位既可合併設置。
	2000 ≤ FA < 5000	1	
	5000 ≤ FA < 10000	2	
	10000 ≤ FA < 20000	3	
	FA > 20000	4 + (FA - 20000) / 20000	
第一、二、六、七組	FA < 1000	免設	
	1000 ≤ FA < 2000	1	
	2000 ≤ FA < 4000	2	
	4000 ≤ FA < 6000	3	
	FA ≥ 6000	4 + (FA - 6000) / 6000	
第三組	FA < 1000	免設	
	1000 ≤ FA < 4000	1	
	4000 ≤ FA < 10000	2	
	FA > 10000	3 + (FA - 10000) / 10000	

(二)裝卸空間標準

1. 最小裝卸空間尺度

種類	長度(公尺)	寬度(公尺)	淨高(公尺)
小貨車	6.0	2.5	2.7
大貨車	13.0	4.0	4.2
備註：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、操作空間及裝卸平台等空間。

3. 每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置 1 部大貨車之裝卸空間。
4. 裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。
5. 裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。

十三、本細部計畫區建築基地容積移轉適用「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。

十四、本細部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) 為塑造門戶意象，指定松竹路與北屯路、松竹路與園 1-25M、細 10M-1 與園 1-28M、細 10M-2 與園 1-25M、園 2-20M 與園 1-28M、細 1-28M 與 15M-1 計畫道路交角處之建築基地(詳圖 5-4 所示)。
- (七) 捷 1、捷 G0 及捷 G3 用地。

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、本要點未規定事項，適用其他有關法令及規定辦理。

參、相關計畫及重大計畫建設

一、臺中市捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收案

(一)計畫緣起

近年來中部地區機動車輛快速成長，在公路建設速度趕不上車輛成長情形下，導致都市交通及空氣污染問題日益嚴重。有鑒於此，希望藉由捷運軌道運輸紓解及改善交通環境，提高運輸服務水準，均衡都會區發展及提昇生活環境品質。

民國 98 年臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫核定，本計畫係配合前述捷運建設計畫，辦理舊社地區變更主要計畫作業，並以區段徵收方式取得捷運北屯機廠、103a 站、103 站及相關公共設施用地，期藉由多元機能之引入與都會區捷運之效能，配合沿線既有都市發展計畫，帶動本地區環境機能及發展更臻完善。

(二)開發目的

大眾捷運系統因具專用路權、不受其他交通干擾、運量大且班次密集，又因使用電力可減少噪音及空氣污染等優點，已成為目前紓解都市交通壅塞，改善生活環境的最佳利器，圖 2-5 為未來願景圖。



圖 2-5 捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收未來願景圖

(三)區段徵收範圍

區段徵收範圍東起早溪，西至道路編號 40M-7 計畫道路，南以松竹路為界，北止於北屯區、潭子區交界，計畫面積約 103.4317 公頃，區段徵收範圍如圖 2-6 所示。



圖 2-6 捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收範圍示意圖

(四)區段徵收辦理歷程

本案於民國 98 年主要計畫及細部計畫審議通過，民國 99 年核准抵價地比例後，得以進行土地協議價購及區段徵收說明會。於民國 100 年核定區段徵收計畫書，爾後辦理私有土地地價及改良物補償費發放作業流程，並於民國 100 年 12 月公告實施主要計畫、民國 101 年 1 月公告實施細部計畫。自民國 104 年開始辦理抵價地抽籤配地作業後，民國 108 年始辦理區段徵收配餘地標售作業，於民國 109 年完成財務結算，辦理歷程如圖 2-7 所示。



圖 2-7 捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收辦理歷程示意圖

二、捷運機廠地區瓶頸路段打通及道路改善工程

台中捷運綠線業於 2020 年通車，北屯機廠及車站區段徵收工程亦已完工，各項建設與開發案正陸續進行中，開發完成後將帶來交通需求，聯外道路有其必要，故臺中市政府研議開闢可行的聯外道路，完整連接周邊計畫道路，使捷運周邊交通更完善，捷運北屯機廠周邊區域開闢聯外道路如圖 2-8 所示。

(一) 敦富九街(12M-5)銜接中興路【積極籌措經費】

敦富九街(12M-5)銜接中興路係東西向延伸道路，建設局將積極籌措經費，預算確定後接續辦理用地取得及開闢等作業。

(二) 敦富八街(10M-3)銜接大成街【積極籌措經費】

敦富八街(10M-3)銜接大成街係東西向延伸道路，建設局將積極籌措經費，預算確定後接續辦理用地取得及開闢等作業。

(三)敦富六街(8M-3)－北捷區徵工程 8M-3 計畫道路延伸聯外道路開闢工程【已完工通車】

工程道路位於潭子區與北屯區交界，銜接北屯區敦富六街及潭子區大成街，新建全長約為 10 公尺、寬 8 公尺版橋，工程經費投入約新臺幣 300 萬元，本工程通車後可將 1.4 公里的繞行距離縮短為 700 公尺，達到都市縫合、區域平衡發展，改善當地周邊交通。工程於 108 年 12 月 4 日開工，於 109 年 10 月 23 日竣工，並於 109 年 12 月 18 日開放通車。



(四)南興北一路(20M-1)－北屯區南興北一路打通至北屯路道路開闢工程【已完工通車】

北屯文心烏日捷運機廠區段徵收區因受到鐵路高架化分隔，因此為配合區段徵收區域發展及顧及交通網絡的順暢，辦理道路開闢工程串聯鐵道東西間區域路網，提供更為便捷的道路讓來往民眾通行，大幅縮短區域間通行所需要的時間及路程。此道路之打通，得以紓緩松竹路龐大車流，提供安全、舒適、便捷的交通網絡。工程於 109 年 10 月 26 日開工，已於 110 年 1 月 19 日竣工。



(五)敦富一街(12M-7)銜接北屯路【積極籌措經費】

敦富一街(12M-7)銜接北屯路係東西向延伸道路，建設局將積極籌措經費，預算確定後接續辦理用地取得及開闢等作業。



圖 2-8 發展捷運北屯機廠周邊區域開闢聯外道路示意圖

三、變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫(潭子、大雅、神岡及部分豐原地區)(第一次通盤檢討)案之聯外道路規劃

(一)因應臺中捷運系統烏日文心線北屯捷運機廠之區段徵收已完成開發，相關道路系統亦已完成開闢，為強化整體區域性道路系統串聯，配合捷運機廠區徵區內及本計畫農業區周邊已開闢之道路系統，其聯外道路規劃係包含：

1. 銜接北側福貴路及南側敦富路規劃南北向寬度 28 米之計畫道路。
2. 銜接南興北三路至中山路，規劃東西向寬度 25 米之計畫道路。
3. 銜接南興路至復興路，規劃 20 米之計畫道路。
4. 打通南興北二路銜接中興北路瓶頸路口。

(二)配合現況臺中市主要計畫既有規劃道路系統銜接，向北延伸規劃旱溪河堤道路，並向西側拓至 10 米寬度，變更部分河川區為河川區兼供道路用地使用。

(三)本計畫規劃之聯外道路後續涉及捷運機廠範圍，考量因地方需求、聯外道路整體性及開闢具急迫性，涉及非本計畫通盤檢討範圍之區域，建議相關主管機關評估以個案變更方式迅行辦理，加速道路開闢期程，聯外道路系統方案如圖 2-9 所示。



圖 2-9 豐潭雅神地區都市計畫之聯外道路系統方案示意圖

表 2-6 相關及重大建設計畫綜理表

計畫名稱	內容概述	對本案之指導
臺中市捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收案	配合捷運建設計畫，辦理舊社地區變更主要計畫作業，並以區段徵收方式取得捷運北屯機廠、103a 站、103 站及相關公共設施用地，期藉由多元機能之引入，期能以都會區捷運之效能，配合沿線既有都市發展計畫帶動地方繁榮，帶動本地區環境機能及發展能更臻完善。	區段徵收地區已辦理完成，後續相關建設開發後將帶來交通需求，使地區成長壓力逐增，為因應地區發展需求，應加速聯外道路之開闢。
捷運機廠地區瓶頸路段打通及道路改善工程	台中捷運綠線業於 2020 年通車，北屯機廠及車站區段徵收工程亦已完工，各項建設與開發案正陸續進行中，開發完成後將帶來交通需求，聯外道路有其必要，故臺中市政府研議開闢可行的聯外道路，完整連接周邊計畫道路，使捷運周邊交通更完善。	為健全捷運綠線北屯總站、火車站雙鐵周邊聯外道路，針對地區瓶頸路段積極建設打通，以紓解當地交通阻塞。
變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫(潭子、大雅、神岡及部分豐原地區)(第一次通盤檢討)案	配合捷運機廠區徵區內道路系統及本計畫農業區周邊已開闢之道路系統，其聯外道路規劃係包含： 1. 銜接北側福貴路及南側敦富路規劃南北向寬度 28 米之計畫道路。 2. 銜接南興北三路至中山路，規劃東西向寬度 25 米之計畫道路。 3. 銜接南興路至復興路，規劃 20 米之計畫道路。 4. 打通南興北二路銜接中興北路瓶頸路口。	豐潭雅神地區通檢案係已規劃聯外道路串聯至本案範圍，本案應積極配合辦理相關程序，以增加整體區內、區外之道路串聯性。

資料來源：本計畫整理。

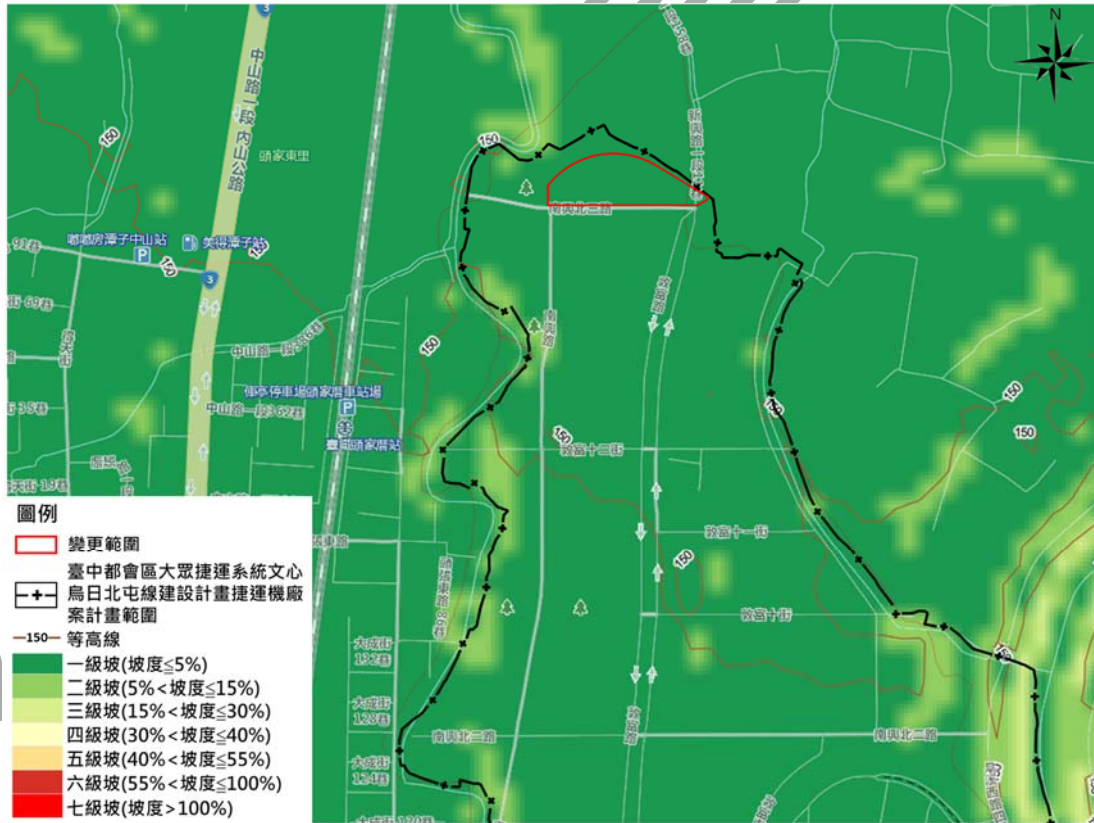
第三章 環境與發展現況

壹、自然環境

一、地形與土壤

(一)地形地勢

本計畫區位於臺中盆地，屬於沖積沉積盆地，臺中盆地西接大肚臺地及八卦臺地之連線，東側大致以車籠埔斷層與麓山帶相接，北邊地勢較高，標高約為 155 公尺，向南漸漸緩降，詳圖 3-1 所示。



資料來源：國土測繪圖資服務雲(<https://maps.nlsc.gov.tw/>)，本案繪製。

圖 3-1 本計畫區地形坡度分布示意圖

(二)地質與土壤

本計畫區地質結構屬於沖積層與現代沖積層，係由河流沖積至谷底堆積而成，主要由砂、黏土及礫石所組成。其土壤屬於臺中黏質土壤，略帶酸性，砂粒之含量隨剖面深度而增加，有機質含量則隨深度而減少，詳圖 3-2 所示。



資料來源：經濟部中央地質調查所(<https://gis3.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys8/t3/index1.cfm>)，本案繪製。

圖 3-2 本計畫區地質分布示意圖

二、氣候

(一) 氣溫與雨量

本計畫區 110 年平均溫度為攝氏 24.5 度，最高溫出現於 7 月，約達攝氏 36.7 度，最低溫出現於 1 月，低於攝氏 8 度以下。本計畫區 110 年平均降雨量落在 160 公釐左右，年度每月平均降雨天數約為 6.8 天，整年降雨量及降雨天數較集中在夏季，詳表 3-1。

表 3-1 本計畫區 110 年氣溫與雨量資訊一覽表

月份	平均氣溫(°C)	最高氣溫(°C)	最低氣溫(°C)	降雨量(mm)	降雨日數(天)
1 月	16.1	30.6	7.5	6.0	3.5
2 月	19.2	28.2	11.9	25.3	2.5
3 月	21.7	32.1	12.4	29.5	3.5
4 月	23.9	32.9	16.9	10.3	2.0
5 月	29.2	36.9	19.9	212.0	3.0
6 月	28.6	36.3	24.1	608.8	19.5
7 月	29.6	36.7	23.9	148.5	14.0
8 月	28.4	35.4	23.9	800.3	15.0
9 月	29.4	35.9	24.8	63.0	8.5

月份	平均氣溫(°C)	最高氣溫(°C)	最低氣溫(°C)	降雨量(mm)	降雨日數(天)
10月	26.9	34.9	20.5	15.5	4.0
11月	22.5	32.1	14.5	5.8	3.5
12月	18.8	27.8	11.7	20.5	3.0
平均	24.5	33.3	17.6	162.1	6.8

資料來源：中央氣象局觀測資料查詢(<https://e-service.cwb.gov.tw/HistoryDataQuery/index.jsp>)，本計畫整理。

註：本計畫區內氣溫資訊以潭子、大坑測站觀測資料之平均值計算。

(二)風速風向

本計畫區 110 年各季節盛行風風向說明如下：

1. 潭子測站：冬季月份盛行東北風與西西北風；春季月份盛行西北風；夏季月份盛行西北風、東北風、西南風；秋季月份盛行東東北風、東北風。
2. 大坑測站：冬季月份盛行北風、北西北風；春季月份盛行北東北風、北西北風、西風；夏季月份盛行南西南風；秋季月份盛行北西北風、北風，詳表 3-2。

表 3-2 本計畫區 110 年風速與風向資訊一覽表

月份	潭子測站		大坑測站		
	最大陣風(m/s)	最大陣風風向(度)	最大陣風(m/s)	最大陣風風向(度)	
冬季	12月	3.7	東北風(37)	8.0	北風(360)
	1月	5.4	西西北風(301)	11.3	北風(349)
	2月	4.4	西西北風(297)	10.1	北西北風(343)
春季	3月	4.3	西北風(305)	11.3	北東北風(17)
	4月	4.4	西北風(309)	10.9	北西北風(339)
	5月	2.4	西北風(310)	10.6	西風(263)
夏季	6月	3.8	西北風(304)	10.1	南西南風(213)
	7月	5.8	東北(39)	12.9	南西南風(193)
	8月	2.7	西風(262)	9.4	南西南風(207)
秋季	9月	3.1	東東北風(74)	6.0	北西北風(348)
	10月	3.4	東東北風(71)	7.5	北西北風(340)
	11月	3.7	東北(35)	8.4	北風(350)
平均	3.93	—	9.7	—	

資料來源：中央氣象局觀測資料查詢(<https://e-service.cwb.gov.tw/HistoryDataQuery/index.jsp>)。

三、水文

本計畫周邊現況排水路排水方向順應地勢由北向南，其重要排水路包括計畫區左側之北屯支線，東北側之瓦礫圳及區內之舊社分線及零星灌排水路（詳圖 3-3 所示）。

(一)北屯支線

北屯支線全長約 14.6 公里，起點位於臺中市豐原區源豐一號橋附近，終點位於臺中市太原路分別匯入截流溝及柳川上游。

(二)瓦礫圳

瓦礫圳於臺中市潭子區復興路附近由北屯支線向東分出，流至新興路附近向南流，至新興橋東南方約 200 公尺處沿基地邊界向東南流至旱溪。

(三)舊社分線

舊社分線於臺中市潭子區大新路 79 巷附近向南流，至新興橋南方約 80 公尺處流入基地，向南流至基地中側轉向東南流至旱溪。

(四)水汴槍分線

水汴槍分線由基地西南方北屯支線分出，向南流至臺中市天祥街附近流入旱溪。



資料來源：變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合臺中都會區大眾捷運系統鳥日文心北屯線設計計畫-捷運機廠)(配合區段徵收及都市防洪)案。

圖 3-3 本計畫區排水示意圖

貳、社會經濟環境

一、人口分析

臺中市於民國 110 年人口總數為 2,813,490 人，而北屯區、潭子區行政區於民國 110 年人口總數為 399,923 人，約占臺中市總人口數 14.21%。整體而言，北屯區近 10 年的人口呈現正成長，年平均成長率為 1.53%；潭子區近兩年人口呈現負成長，年平均成長率為 0.71%，兩行政區近十年平均人口成長率皆大於臺中市，詳表 3-3。兩行政區之自然增加率近十年因應少子化趨勢逐年下滑，近年人口增長情形社會增加普遍優於自然增加。北屯區之人口社會增加率及自然增加率近十年皆維持正值，顯示地區人口成長中；潭子區之人口社會增加率近兩年呈現負值，顯示人口外移。北屯區舊社里近兩年因捷運通車以及區徵完成，帶動地區人口呈現快速增長，於民國 110 年社會增加率達到高峰 176.43%，詳表 3-4；圖 3-4 呈現北屯區、潭子區現況人口分布圖。

表 3-3 臺中市、北屯區、潭子區、舊社里近十年人口概況表

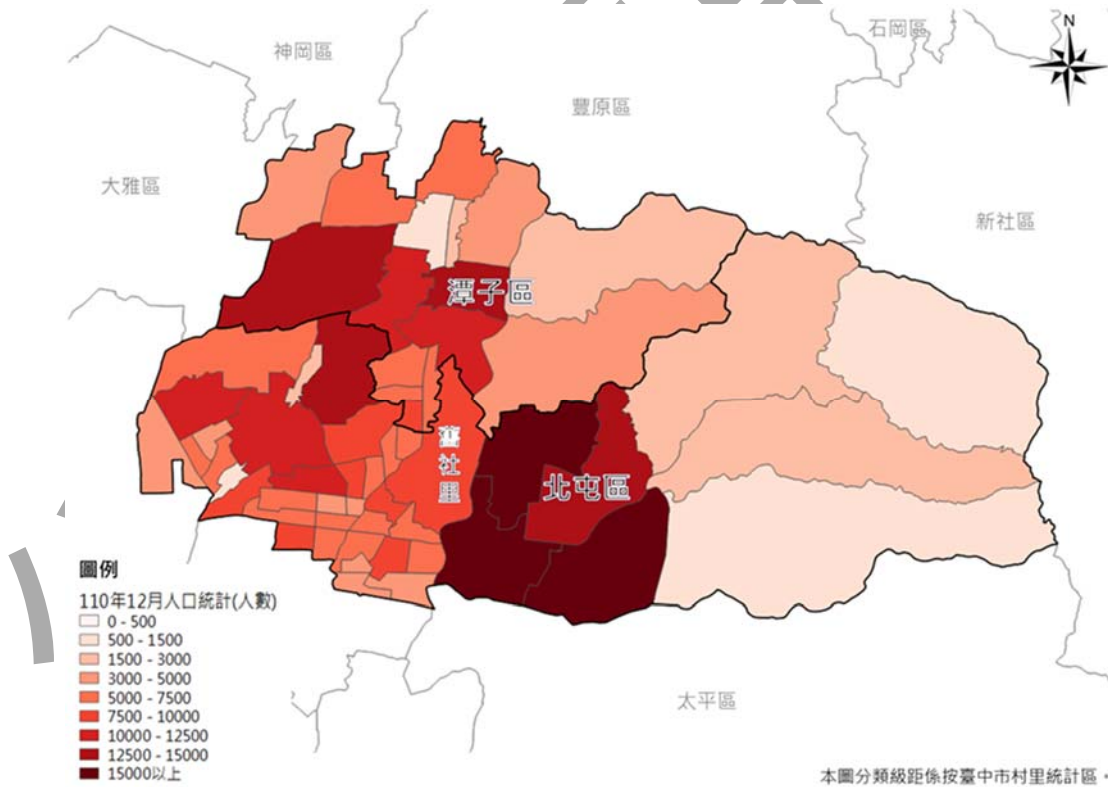
民國 (年)	臺中市		北屯區		潭子區		舊社里		
	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)	人口 數(人)	成長 率(%)	占北 屯區 比例 (%)
101	2,684,893	0.77	252,668	1.17	103,516	1.70	8,143	-3.79	3.22
102	2,701,661	0.62	255,978	1.31	104,471	0.92	7,530	-7.53	2.94
103	2,719,835	0.67	259,742	1.47	105,165	0.66	7,273	-3.41	2.80
104	2,744,445	0.90	265,159	2.09	106,557	1.32	7,162	-1.53	2.70
105	2,767,239	0.83	270,547	2.03	107,530	0.91	7,117	-0.63	2.63
106	2,787,070	0.72	274,819	1.58	108,288	0.70	7,102	-0.21	2.58
107	2,803,894	0.60	279,297	1.63	108,952	0.61	7,121	0.27	2.55
108	2,815,261	0.41	283,621	1.55	109,324	0.34	7,126	0.07	2.51
109	2,820,787	0.20	287,344	1.31	109,309	-0.01	7,714	8.25	2.68
110	2,813,490	-0.26	290,653	1.15	109,270	-0.04	9,245	19.85	3.18
近十 年平 均成 長率	0.55%		1.53%		0.71%		1.13%		

資料來源：臺中市政府民政局人口管理統計平臺，本計畫整理。

表 3-4 北屯區、潭子區、舊社里近十年社會及自然增加率表

民國 (年)	北屯區		潭子區		舊社里	
	社會增加率(‰)	自然增加率(‰)	社會增加率(‰)	自然增加率(‰)	社會增加率(‰)	自然增加率(‰)
101	6.19	5.46	10.92	5.98	-41.55	2.89
102	8.98	4.04	4.57	4.62	-84.86	6.64
103	9.93	4.67	2.17	4.46	-37.29	2.57
104	15.77	4.87	9.14	4.01	-19.12	3.74
105	15.77	4.34	5.08	4.01	-11.07	4.76
106	11.96	3.70	3.70	3.33	-3.38	1.27
107	13.16	3.00	3.42	2.69	4.36	-1.69
108	13.08	2.28	1.46	1.95	-1.68	2.39
109	10.54	2.50	-1.33	1.19	77.89	1.35
110	10.14	1.31	-0.58	0.22	176.43	4.13

資料來源：臺中市政府民政局人口統計管理平臺，本計畫整理。



資料來源：社會經濟資料服務平臺，110年12月人口統計資料，本案繪製。

圖 3-4 北屯區與潭子區現況人口分布圖

二、經濟發展

綜整臺中市一、二、三級產業結構概況與本計畫區主要涉及之北屯區、潭區產業現況，以分析近年產業變化趨勢與優勢發展產業。

(一)臺中市整體產業概況

1. 臺中市農林漁牧業經營概況

依據民國 104 年農林漁牧業普查之家戶數資料，臺中市一級產業家數以從事農牧業生產為主，共 66,875 家，占全市農林漁牧業家數之 91.78%。與民國 99 年統計資料比較，農牧業家數增加 1,477 家，成長幅度為 2.26%。而農業種植項目以稻作、荔枝、梨、龍眼、柑桔類為主，詳表 3-5。

表 3-5 民國 99-104 年臺中市農林漁牧業家數統計表

產業別	99 年家數		104 年家數		99-104 年成長率(%)
	家數	比例(%)	家數	比例(%)	
農牧業	65,398	91.95	66,875	91.78	2.26
農事及畜牧服務業	154	0.22	124	0.17	-19.48
林業	4,876	6.86	5,158	7.08	5.78
漁業	699	0.98	709	0.97	1.43
總計	71,127	100.00	72,866	100.00	2.44

資料來源：99 年、104 年農林漁牧業普查報告，本計畫整理。

2. 臺中市工商及服務業經營概況

(1)場所單位

依據工業及服務業普查統計資料，民國 105 年臺中市工業及服務業場所單位家數為 187,712 家，其中二級工業場所單位家數為 48,945 人，占全市二、三級產業場所單位家數之 26.07%，服務業 138,767 人，占全市二、三級產業場所單位家數之 73.93%，其中又以工業之製造業場所單位家數最多，約 3 萬家製造業場所單位家數即占全市之 17.79%，其次為服務業之批發及零售業，場所單位家數約 7 萬家，占全市場所單位家數之 38.21%。

另與民國 100 年統計資料比較，臺中市工業及服務業從業場所單位呈成長趨勢，5 年增加約 20,446 家、增加率為 12.22%，其中以電力及燃氣供應業之成長率增幅最大，分別為 97.87%。而不動產業、資訊及通訊傳播業之場所單位數量亦逐年成長，為場所單位最多之產業別，詳表 3-6。

(2) 生產總額

民國 105 年臺中市工業及服務業生產總額總計達 37,469 億元，工業達 24,029 億元、占全市生產總額 64.13%，服務業達 13,441 億元占全市之 35.87%。各產業別生產總額以工業之製造業 20,749 億元居首，占全市 55.38%；其次為服務業之批發及零售業，生產總額為 4,653 億元，占全市之 12.42%。

另與民國 100 年統計資料比較，臺中市工業及服務業生產總額呈成長趨勢，5 年增加約 7,311 億元，增加率為 24.24%，其中以住宿及餐飲業、教育業之成長幅度較為明顯，分別成長 102.49%、82.28%，詳表 3-7。

表 3-6 民國 100-105 年臺中市工商及服務業全年場所單位統計表

	產業別	100 年場所單位		105 年場所單位		100-105 年 成長率(%)
		家數	比例(%)	家數	比例(%)	
工業	礦業及土石採取業	39	0.02	34	0.02	-12.82
	製造業	32,825	19.62	33,386	17.79	1.71
	電力及燃氣供應業	47	0.03	93	0.05	97.87
	用水供應及污染整治業	679	0.41	775	0.41	14.14
	營造業	11,492	6.87	14,657	7.81	27.54
	小計	45,082	26.95	48,945	26.07	8.57
服務業	批發及零售業	66,181	39.57	71,733	38.21	8.39
	運輸及倉儲業	4,312	2.58	4,624	2.46	7.24
	住宿及餐飲業	13,723	8.20	17,968	9.57	30.93
	資訊及通訊傳播業	1,532	0.92	2,144	1.14	39.95
	金融及保險業、強制性社會安全	2,582	1.54	3,358	1.79	30.05
	不動產業	3,020	1.81	4,375	2.33	44.87
	專業科學及技術服務業	6,577	3.93	7,632	4.07	16.04
	支援服務業	2,950	1.76	3,554	1.89	20.47
	教育服務業	2,977	1.78	3,550	1.89	19.25
	醫療保健及社會工作服務業	4,238	2.53	4,021	2.14	-5.12
	藝術、娛樂及休閒服務業	1,761	1.05	2,113	1.13	19.99
	其他服務業	12,331	7.37	13,695	7.30	11.06
	小計	122,184	73.05	138,767	73.93	13.57
總計	167,266	100.00	187,712	100.00	12.22	

資料來源：100 年、105 年工商及服務業普查報告，本計畫整理。

表 3-7 民國 100-105 年臺中市工商及服務業全年生產總額統計表

產業別	100 年生產總額		105 年生產總額		100-105 年 成長率(%)	
	百萬	比例(%)	百萬	比例(%)		
工業	礦業及土石採取業	1,549	0.05	2,523	0.07	62.87
	製造業	1,809,442	60.00	2,074,972	55.38	14.67
	電力及燃氣供應業	57,154	1.90	71,032	1.90	24.28
	用水供應及污染整治業	12,433	0.41	20,092	0.54	61.60
	營造業	180,873	6.00	234,241	6.25	29.51
	小計	2,061,452	68.35	2,402,862	64.13	16.65
服務業	批發及零售業	348,395	11.55	465,320	12.42	33.56
	運輸及倉儲業	71,697	2.38	93,479	2.49	30.38
	住宿及餐飲業	68,249	2.26	138,200	3.69	102.49
	資訊及通訊傳播業	52,312	1.73	66,955	1.79	27.99
	金融及保險業、強制性社會安全	144,636	4.80	170,177	4.54	17.66
	不動產業	46,360	1.54	82,675	2.21	78.33
	專業科學及技術服務業	47,140	1.56	64,995	1.73	37.88
	支援服務業	30,779	1.02	50,860	1.36	65.25
	教育服務業	14,692	0.49	26,780	0.71	82.28
	醫療保健及社會工作服務業	87,850	2.91	115,777	3.09	31.79
	藝術、娛樂及休閒服務業	10,237	0.34	13,472	0.36	31.60
	其他服務業	32,050	1.06	55,431	1.48	72.95
	小計	954,398	31.65	1,344,121	35.87	40.83
	總計	3,015,850	100.00	3,746,983	100.00	24.24

資料來源：100 年、105 年工商及服務業普查報告，本計畫整理。

(二)北屯區、潭子區產業概況

1. 一級產業概況

北屯區平地以種植水稻、蔬菜、花卉(文心蘭)為主，山坡地以種植竹筍、果樹(柑橘)為主，依據民國 104 年農林漁牧業普查之家戶數資料，農牧戶家數為 2,743 家，可耕作面積為 2,047 公頃，可耕作地面積占北屯區總土地面積為 21.77%；潭子區農作物以水稻、蔬菜(竹筍、馬鈴薯)、水果(椪柑、柿子、桶柑、文旦)為主，農牧戶家數為 2,017 家，可耕作面積為 1,122 公頃，可耕作地面積占潭子區總土地面積為 39.40%。

2. 二、三級產業概況

(1) 北屯區、潭子區場所單位

分析北屯、潭子區二、三級產業現況，各產業別場所單位均以三級產業之批發及零售業為最多，場所單位家數分別為北屯區 6,709 家、潭子區 2,081 家，占各行政區比例為 42.48%與 33.37%，占全市比例約 9.35%與 2.90%，其次北屯區之住宿及餐飲業，場所單位家數為 1,552 家，占該行政區比例之 9.83%，而潭子區為製造業，場所單位家數為 1,711 家，占該行政區比例之 27.43%。

另以各產業別之場所單位家數占全市比例進行分析，北屯區之支援服務業占全市比例為 11.45%，為該區內占全市比例最多之產業，其次為教育服務業、專業科學及技術服務業亦具發展優勢；潭子區則為礦業及土石採取業為該區內占全市比例最高，比例為 5.88%，其次為製造業、用水供應及污染整治業，詳表 3-8、表 3-9。

(2) 北屯區、潭子區生產總額

在生產總額方面，北屯區之三級產業為最大宗生產總額來源，占行政區比例達 73.85%，生產總額約 1,274 億元，因居住人口為各區之冠，以批發及保險業等民生消費產業為主，全區二、三級產業生產總額成長率自民國 100 至 105 年上升 414 億元；潭子區內潭子科技產業園區以電子零組件製造業為最多，其次為光學製品業、其他製造業等，故潭子區全年生產總額均以製造業占最大比重，其次為營造業，二級產業占潭子區生產總額比例達 83.34%，生產總額約 1,385 億元，另全區生產總額成長幅度最高之產業別為支援服務業，成長率高達 143.37%。

以各產業別場之生產總額占全市比例進行分析，北屯區之服務業占全市比例為 9.28%，其中又以金融及保險業、強制性社會安全比例最高，占全市生產總額比例為 15.81%，而潭子區之工業占全市比例為 5.77%，其中製造業占全市生產總額比例為 6.38%，為潭子區占全市比例最高生產總額之產業別，詳表 3-10、表 3-11。

表 3-8 民國 100-105 年北屯區工商及服務業全年場所單位統計表

產業別	100 年場所單位		105 年場所單位		該業別 占臺中 市比例 (%)	100-105 年成長 率(%)	
	家數	比例(%)	家數	比例(%)			
工業	礦業及土石採取業	2	0.01	3	0.02	8.82	50.00
	製造業	1,049	7.81	948	6.00	2.84	-9.63
	電力及燃氣供應業	1	0.01	9	0.06	9.68	100.00
	用水供應及污染整治業	51	0.38	62	0.39	8.00	21.57
	營造業	1,126	8.39	1,501	9.50	10.24	33.30
	小計	2,229	16.60	2,523	15.97	5.15	13.19
服務業	批發及零售業	5,967	44.45	6,709	42.48	9.35	12.44
	運輸及倉儲業	361	2.69	394	2.49	8.52	9.14
	住宿及餐飲業	1,145	8.53	1,552	9.83	8.64	35.55
	資訊及通訊傳播業	174	1.30	233	1.48	10.87	33.91
	金融及保險業、強制性社會安全	238	1.77	302	1.91	8.99	26.89
	不動產業	300	2.23	430	2.72	9.83	43.33
	專業科學及技術服務業	690	5.14	827	5.24	10.84	19.86
	支援服務業	277	2.06	407	2.58	11.45	46.93
	教育服務業	325	2.42	389	2.46	10.96	19.69
	醫療保健及社會工作服務業	413	3.08	429	2.72	10.67	3.87
	藝術、娛樂及休閒服務業	160	1.19	202	1.28	9.56	26.25
	其他服務業	1,145	8.53	1,398	8.85	10.21	22.10
	小計	11,195	83.40	13,272	84.03	9.56	18.55
	總計	13,424	100.00	15,795	100.00	-	-

資料來源：100 年、105 年工商及服務業普查報告，本計畫整理。

表 3-9 民國 100-105 年潭子區工商及服務業全年場所單位統計表

產業別	100 年場所單位		105 年場所單位		該業別 占臺中 市比例 (%)	100-105 年成長 率(%)	
	家數	比例(%)	家數	比例(%)			
工業	礦業及土石採取業	-	-	2	0.03	5.88	-
	製造業	1,649	30.20	1,711	27.43	5.12	3.76
	電力及燃氣供應業	2	0.04	4	0.06	4.30	100.00
	用水供應及污染整治業	27	0.49	34	0.55	4.39	25.93
	營造業	388	7.11	555	8.90	3.79	43.04
	小計	2,066	37.84	2,306	36.97	4.71	11.62
服務業	批發及零售業	1,824	33.41	2,081	33.37	2.90	14.09
	運輸及倉儲業	130	2.38	137	2.20	2.96	5.38
	住宿及餐飲業	431	7.89	535	8.58	2.98	24.13
	資訊及通訊傳播業	34	0.62	41	0.66	1.91	20.59

產業別	100年場所單位		105年場所單位		該業別 占臺中 市比例 (%)	100-105 年成長 率(%)
	家數	比例(%)	家數	比例(%)		
金融及保險業、強制性社會安全	50	0.92	59	0.95	1.76	18.00
不動產業	67	1.23	100	1.60	2.29	49.25
專業科學及技術服務業	122	2.23	135	2.16	1.77	10.66
支援服務業	76	1.39	101	1.62	2.84	32.89
教育服務業	79	1.45	107	1.72	3.01	35.44
醫療保健及社會工作服務業	120	2.20	109	1.75	2.71	-9.17
藝術、娛樂及休閒服務業	61	1.12	71	1.14	3.36	16.39
其他服務業	400	7.33	455	7.30	3.32	13.75
小計	3,394	62.16	3,931	63.03	2.83	15.82
總計	5,460	100.00	6,237	100.00	-	-

資料來源：100年、105年工商及服務業普查報告，本計畫整理。

表 3-10 民國 100-105 年北屯區工商及服務業全年生產總額統計表

產業別	100年生產總額		105年生產總額		該業別 占臺中 市比例 (%)	100-105 年成長 率(%)
	百萬	比例(%)	百萬	比例(%)		
工業						
礦業及土石採取業	(D)	-	(D)	-	-	-
製造業	23,790	18.67	21,042	12.46	1.01	-11.55
電力及燃氣供應業	(D)	-	(D)	-	-	-
用水供應及污染整治業	585	0.46	1,458	0.86	7.26	149.37
營造業	19,020	14.93	21,661	12.83	9.25	13.89
小計	43,394	34.06	44,161	26.15	1.84	1.77
服務業						
批發及零售業	34,375	26.98	42,800	25.35	9.20	24.51
運輸及倉儲業	2,375	1.86	4,103	2.43	4.39	72.80
住宿及餐飲業	6,204	4.87	11,438	6.77	8.28	84.37
資訊及通訊傳播業	4,959	3.89	5,608	3.32	8.38	13.08
金融及保險業、強制性社會安全	16,349	12.83	26,908	15.93	15.81	64.58
不動產業	4,632	3.64	6,338	3.75	7.67	36.82
專業科學及技術服務業	4,040	3.17	6,131	3.63	9.43	51.77
支援服務業	3,548	2.78	7,629	4.52	15.00	115.06
教育服務業	1,091	0.86	2,824	1.67	10.54	158.73
醫療保健及社會工作服務業	3,497	2.74	5,173	3.06	4.47	47.93
藝術、娛樂及休閒服務業	709	0.56	1,362	0.81	10.11	92.10
其他服務業	2,230	1.75	4,389	2.60	7.92	96.79
小計	84,009	65.94	124,704	73.85	9.28	48.44
總計	127,404	100.00	168,865	100.00	-	32.54

資料來源：100年、105年工商及服務業普查報告，本計畫整理。

表 3-11 民國 100-105 年潭子區工商及服務業全年生產總額統計表

產業別	100 年生產總額		105 年生產總額		該業別 占臺中 市比例 (%)	100-105 年成長 率(%)
	百萬	比例(%)	百萬	比例(%)		
工業	礦業及土石採取業	-	-	(D)	-	-
	製造業	178,159	88.57	132,479	79.66	6.38
	電力及燃氣供應業	(D)	-	(D)	-	-
	用水供應及污染整治業	(D)	-	340	-	1.69
	營造業	3,311	1.65	5,775	3.47	2.47
	小計	181,470	90.21	138,594	83.34	5.77
服務業	批發及零售業	8,713	4.33	11,444	6.88	2.46
	運輸及倉儲業	1,258	0.63	1,335	0.80	1.43
	住宿及餐飲業	1,193	0.59	2,290	1.38	1.66
	資訊及通訊傳播業	280	0.14	486	0.29	0.73
	金融及保險業、強制性社會安全	1,694	0.84	2,108	1.27	1.24
	不動產業	754	0.37	1,434	0.86	1.73
	專業科學及技術服務業	528	0.26	578	0.35	0.89
	支援服務業	357	0.18	868	0.52	1.71
	教育服務業	406	0.20	619	0.37	2.31
	醫療保健及社會工作服務業	3,125	1.55	4,809	2.89	4.15
	藝術、娛樂及休閒服務業	186	0.09	281	0.17	2.09
	其他服務業	1,193	0.59	1,457	0.88	2.63
	小計	19,687	9.79	27,711	16.66	2.06
	總計	201,157	100.00	166,305	100.00	-

資料來源：100 年、105 年工商及服務業普查報告，本計畫整理。

參、土地使用現況

一、土地使用現況

本案位於「臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(配合臺中都會區大眾捷運系統文心烏日北屯線建設計畫—捷運機廠)案」之計畫範圍內，周邊土地使用現況多為空置地、興建中及住宅使用(詳如圖 3-5 所示)。而本案南興路往北延伸之變更範圍文北段 1、2 地號現況為空置地。



資料來源：國土測繪圖資服務雲，110年國土利用現況調查成果圖；街景拍攝日期為2022年3月。

圖 3-5 本計畫區土地使用現況圖

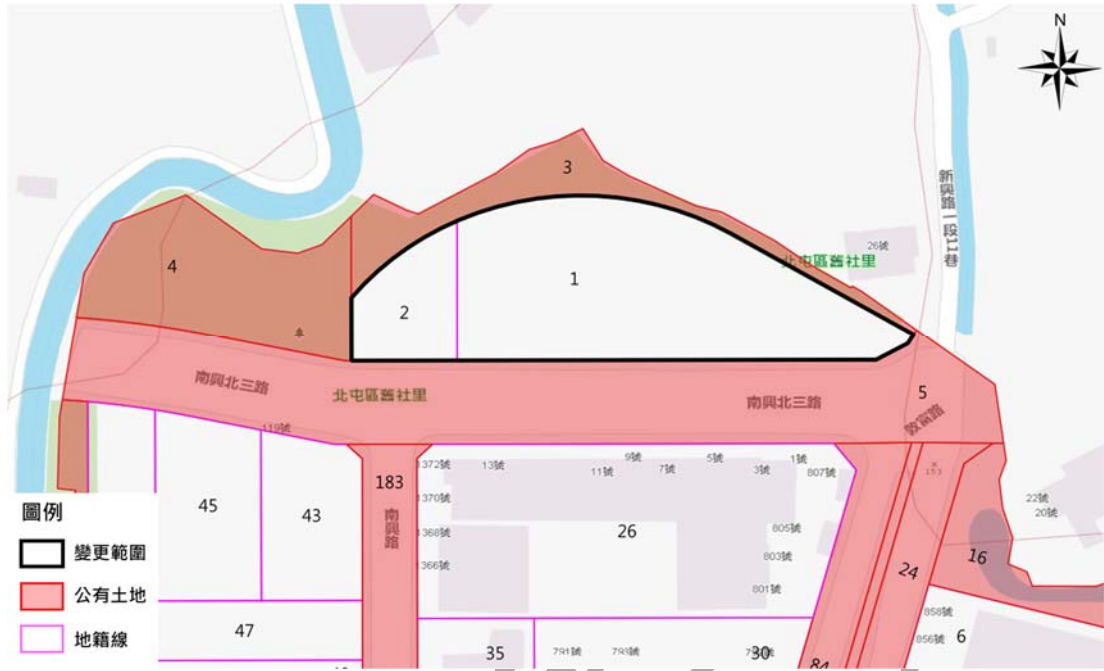
二、土地權屬與地價

本案南興路往北延伸之變更範圍涉及北屯區文北段 1、2 地號等 2 筆土地，土地使用分區分別為綠地用地及公園兼兒童遊樂場用地，其中文北段 3、4 地號等 2 筆土地為私有土地，公告土地現值均為 103,000 (元/m²)，詳表 3-12 及圖 3-6 所示。

表 3-12 涉及變更範圍土地權屬分析表

位置	土地使用分區	地號	公私別	土地所有權人	公告土地現值 (元/m ²)	面積(m ²)
南興路往北延伸	住宅區	文北段 1 地號	私有	(1 位所有權人)	103,000	4572
	住宅區	文北段 2 地號	私有	(1 位所有權人)	103,000	934.06

資料來源：國土測繪圖資服務雲；本計畫彙整。



資料來源：本案繪製。

圖 3-6 文北段 1、2 地號位置示意圖

公開展覽資訊

公開展覽資訊

肆、交通運輸現況

一、道路系統

本計畫為臺中市都市計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠)細部計畫範圍，區內規劃南北向主要道路、東西向主要道路及次要道路完善區內交通路網。

1. 南北向主要道路

規劃三條穿越計畫區之南北向道路，主要園道系統分別為園 1-28M(敦富路)道路及園 1-25M 道路(敦富路)，向北擬連通至環中東路，向南銜接松竹路；另一條為 15M-2 道路(南興路)，向北擬連通至環中東路，向南銜接松竹路，以銜接計畫區內道路。

2. 東西向主要道路

於本計畫區北側、中央及南側分別劃設 20M-25M 寬之東西向主要道路，分別為 25M-1(南興北三路)、園 2-20M(南興北二路)及 20M-1(南興北一路)，並與南北向之道路構成區內主要道路系統。

3. 次要道路

為建構一區內完善之交通路網，於聯外道路及主要道路系統之架構下，規劃南北向以及東西向次要道路，使區內道路系統得以有效串聯。

二、瓶頸路段

臺中市捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收案之工程現已完成，區內道路可互相連通，惟因受到鐵路高架化分隔以及北側潭子地區農業區阻隔，區內與周邊聯外道路未能有效串聯，造成瓶頸路段之產生，使得道路通行受阻，影響當地發展。其中，區內已有部分道路可串聯至聯外道路通行(如南興北一路銜接北屯路、敦富六街銜接大成街等)，惟尚有諸多瓶頸路段未打通，本計畫配合臺中市潭子、大雅、神岡地區都市計畫通盤檢討案，說明如下：

1. 南北向道路銜接

計畫區內道路北側尚無規劃聯外道路可串聯至環中東路，使區內道路無法銜接北側福貴路與南側敦富路以及銜接南興路至復興路，形成完善之南北向道路系統。本計畫配合臺中市潭子、大雅、神岡地區都市計畫通盤檢討案規劃之道路系統改善計畫區內與北側潭子地區道路之銜接。

2. 東西向道路銜接

計畫區內道路往西可串聯至台三線(北屯路及中山路)，惟區內道路未打通東西向道路予以串聯，如區內道路尚未打通南興北三路銜接至中山路、南興北二路銜接至中興北路、敦富九街銜接至中興路、敦富八街銜接至大成街以及敦富一街銜接至北屯路等，使區內道路未能有效與區外東西向串聯。



圖 3-7 地區交通系統及瓶頸路口示意圖

三、周邊現況服務水準

本案南興路往北延伸復興路計畫其原路口為一 T 型路口，分別由南北向-南興路以及東西向-南興北三路組成，現況周邊居民若要前往潭子地區、台 74 線等需先向南繞行至南興北一路後經由中山路才可前往，因此南興路向北延伸至復興路將可縮短居民繞行所產生的時間成本，同時根據下表路段服務水準可看出現況路段服務水準良好，整體道路剩餘容量充足。

表 3-13 南興路/南興北三路路段服務水準分析表

道路名稱	路段起迄	方向	容量 (pcu/hr)	尖峰流量 (pcu/hr)	V/C	服務水準
南興北三路	南興路-敦富路	往東	2,350	25	0.01	A
		往西	2,350	17	0.01	A
南興路	南興北三路-南興北二路	往南	1,100	17	0.02	A
		往北	1,100	25	0.02	A

第四章 變更理由及內容

壹、變更理由

一、配合相關計畫指導完善北屯捷運機廠周邊交通路網

因應捷運綠線通車營運後，北屯捷運機廠周邊移居人口倍增、帶動地區迅速發展，為配合「臺中市潭子、大雅、神岡地區都市計畫通盤檢討案」於潭子地區都市計畫規劃串連之道路系統，並完善北屯捷運機廠周邊交通動線、提升道路聯外便利性，依上該通盤檢討研提之南興路銜接復興路一段路線方案變更為園道用地，以結合交通及景觀機能、維護地區良好生活環境。

二、為維護住宅區土地所有權人之權益文北段 1、2 地號執行容積調派

南興路往北延伸至環中東路一段涉及文北段 2 地號第二之一種住宅區變更為園道用地範圍，透過都市計畫區容積調派方式，將原有容積價值調派至計畫道路東側之第二之一種住宅區，以維護區段徵收地區內住宅區土地所有權人之權益。

貳、變更計畫內容

本計畫配合交通路線規劃，變更第二之一種住宅區為園道用地，並採容積調派變更東側第二之一種住宅區為第二之一種住宅區(特)，相關變更內容詳表 4-1 及圖 4-1。

表 4-1 本計畫變更內容明細表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	南興路往北延伸環中東路一段	第二之一種住宅區 0.0589	園道用地 0.0589	因應捷運綠線通車營運後，北屯捷運機廠周邊移居人口倍增、帶動地區迅速發展，為配合「臺中市潭子、大雅、神岡地區都市計畫通盤檢討案」於潭子地區都市計畫規劃串連之道路系統，並完善北屯捷運機場周邊交通動線、提升道路聯外便利性，依上該通盤檢討研提之南興路往北延伸銜接至環中東路及潭子復興路路線方案變更為園道用地，以結合交通及景觀機能、維護地區良好生活環境。	新闢道路路線另涉及主要計畫綠地及公園兼兒童遊樂場用地(道路截角處)部分，另案於主要計畫變更辦理。
2	南興路往北延伸環中東路一段東側容積調派地區	第二之一種住宅區 0.4917	第二之一種住宅區(特) 0.4917	南興路往北延伸至環中東路一段涉及文北段 2 地號第 2-1 種住宅區變更為園道用地範圍，透過都市計畫區容積調派方式，將原有容積價值調派至計畫道路東側之第 2-1 種住宅區，以維護區段徵收地區內住宅區土地所有權人之權益。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 為維持原可建築面積，建蔽率得由 50% 調整為 55%。 2. 容積調派後，接受基地之容積率得由 250% 調整為 280%。 3. 容積調派計算方式詳容積調派一節內容。
3	土地使用分區管制要點	原土地使用分區管制要點	增修訂土地使用分區管制要點	配合新增之第二之一種住宅區(特)，修增訂其土地使用分區管制內容及容許使用項目。	



圖4-1 本計畫變更內容示意圖

表 4-2 變更前後土地使用計畫面積對照表

項目	計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	變更後計畫 面積(公頃)	估計畫面積比 例(%)	
土地使用 分區	第二之一種住宅區	28.0059	-0.5506	27.4553	26.54
	第二之一種住宅區(註)	7.8998		7.8998	7.64
	第二之一種住宅區(特)	0.0000	0.4917	0.4917	0.48
	第二種商業區	8.3967		8.3967	8.12
	特定商業區	12.6064		12.6064	12.19
	休閒服務專用區	1.2385		1.2385	1.20
	小計	58.1473	-0.0589	58.0884	56.16
公共設施 用地	捷運系統用地	18.4573		18.4573	17.84
	捷運系統用地兼作廣場使用	0.3145		0.3145	0.30
	公園用地	1.7914		1.7914	1.73
	公園兼兒童遊樂場用地	1.4008		1.4008	1.35
	公園兼滯洪池用地	4.527		4.527	4.38
	排水道用地	0.9373		0.9373	0.91
	鐵路用地兼作道路使用	0.3244		0.3244	0.31
	綠地用地	0.9129		0.9129	0.88
	園道用地	5.4245	0.0589	5.4834	5.30
	道路用地	11.1943		11.1943	10.82
	小計	45.2844	0.0589	45.3433	43.84
總計	103.4317	0.0000	103.4317	100.00	

註：表內面積應以地籍分割測量面積為準。

表 4-3 本次變更土地使用分區管制修訂前後條文對照表

原條文	變更後條文	變更理由
<p>四、本細部計畫區內劃定下列使用分區：</p> <p>(一)第二之一種住宅區</p> <p>(二)第二種商業區</p> <p>(三)特定商業區</p> <p>(四)休閒服務專用區</p>	<p>四、本細部計畫區內劃定下列使用分區：</p> <p>(一)第二之一種住宅區</p> <p>(二)第二之一種住宅區(特)</p> <p>(三)第二種商業區</p> <p>(四)特定商業區</p> <p>(五)休閒服務專用區</p>	<p>1. 配合本計畫容積調派增列「第二之一種住宅區(特)」。</p> <p>2. 點次調整。</p>
<p>五、本細部計畫區內各種分區之使用規定如下：</p> <p>(一)第二之一種住宅區除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，並增列老人住宅之使用，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。</p>	<p>五、本細部計畫區內各種分區之使用規定如下：</p> <p>(一)第二之一種住宅區及第二之一種住宅區(特)除限制工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，並增列老人住宅之使用，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。</p>	<p>配合本計畫容積調派增列「第二之一種住宅區(特)」修訂。</p>

原條文	變更後條文	變更理由
<p>(二)第二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。</p> <p>(三)特定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。</p> <p>1.如申請住宅使用者，三樓以下限作商業使用；另應提供 15%法定容積作社會住宅(或其他社會福利設施)使用(含相對應容積樓地板土地持分)，其樓地板應集中留設，並經本府各該主管機關同意設置接管，且將所有權及依建築技術規則第 162 條規定不得計入容積樓地板面積之部分移轉予本市後，可免計容積樓地板面積。</p> <p>2.前目提供容積樓地板面積未達二千平方公尺者，得改以捐獻代金方式折算繳納，其代金之繳納應於核准使用執照前繳入「臺中市都市更新及都市發展建設基金」。</p> <p>捐獻代金=【提供作為社會住宅使用(或其他社會福利設施)法定容積樓地板面積/法定容積總樓地板面積】×【建築基地市價×土地面積】+建築物實際工程造價】。</p> <p>其中建築基地市價由臺中市政府委託三家以上專業估價者查估後取最高價計算，委託估價費用由起造人負擔。</p> <p>3.另建築物實際工程造價應按申請建築執照當期「臺中市總預算各機關共同費用編列基準表」之編列標準計算。</p> <p>4.為維持居住安寧申請住宅使用者臨捷運系統用地須退縮 10 公尺(含 4 公尺無遮簷人行空間)建築。</p> <p>(四)休閒服務專用區土地及建物之使用，依其性質分為下列各組：</p> <p>第一組：零售業</p> <p>1.農產品零售業。</p>	<p>(二)第二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。</p> <p>(三)特定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。</p> <p>1.如申請住宅使用者，三樓以下限作商業使用；另應提供 15%法定容積作社會住宅(或其他社會福利設施)使用(含相對應容積樓地板土地持分)，其樓地板應集中留設，並經本府各該主管機關同意設置接管，且將所有權及依建築技術規則第 162 條規定不得計入容積樓地板面積之部分移轉予本市後，可免計容積樓地板面積。</p> <p>2.前目提供容積樓地板面積未達二千平方公尺者，得改以捐獻代金方式折算繳納，其代金之繳納應於核准使用執照前繳入「臺中市都市更新及都市發展建設基金」。</p> <p>捐獻代金=【提供作為社會住宅使用(或其他社會福利設施)法定容積樓地板面積/法定容積總樓地板面積】×【建築基地市價×土地面積】+建築物實際工程造價】。</p> <p>其中建築基地市價由臺中市政府委託三家以上專業估價者查估後取最高價計算，委託估價費用由起造人負擔。</p> <p>3.另建築物實際工程造價應按申請建築執照當期「臺中市總預算各機關共同費用編列基準表」之編列標準計算。</p> <p>4.為維持居住安寧申請住宅使用者臨捷運系統用地須退縮 10 公尺(含 4 公尺無遮簷人行空間)建築。</p> <p>(四)休閒服務專用區土地及建物之使用，依其性質分為下列各組：</p> <p>第一組：零售業</p> <p>1.農產品零售業。</p>	

原條文	變更後條文	變更理由
2.飼料零售業。 3.布疋零售業。 4.魚具零售業。 5.花卉零售業。 6.寵物零售業。 7.觀賞魚零售業。 8.其他農畜水產品零售業，含種子、園藝及園藝用品。 9.食品、飲料零售業。 10.成衣零售業。 11.鞋類零售業。 12.皮包、手提袋、皮箱零售業。 13.服飾品零售業。 14.家具零售業。 15.裝設品零售業。 16.五金零售業。 17.日常用品零售業。 18.祭祀用品零售業。 19.清潔用品零售業。 20.中藥零售業。 21.化粧品零售業。 22.西藥零售業。 23.醫療器材零售業。 24.書籍、文具零售業。 25.運動器材零售業。 26.玩具、娛樂用品零售業。 27.鐘錶零售業。 28.眼鏡零售業。 29.建材零售業。 30.電器零售業。 31.事務性機器設備零售業。 32.精密儀器零售業。 33.度量衡器零售業。 34.機械器具零售業。 35.汽車零售業。 36.機車零售業。	2.飼料零售業。 3.布疋零售業。 4.魚具零售業。 5.花卉零售業。 6.寵物零售業。 7.觀賞魚零售業。 8.其他農畜水產品零售業，含種子、園藝及園藝用品。 9.食品、飲料零售業。 10.成衣零售業。 11.鞋類零售業。 12.皮包、手提袋、皮箱零售業。 13.服飾品零售業。 14.家具零售業。 15.裝設品零售業。 16.五金零售業。 17.日常用品零售業。 18.祭祀用品零售業。 19.清潔用品零售業。 20.中藥零售業。 21.化粧品零售業。 22.西藥零售業。 23.醫療器材零售業。 24.書籍、文具零售業。 25.運動器材零售業。 26.玩具、娛樂用品零售業。 27.鐘錶零售業。 28.眼鏡零售業。 29.建材零售業。 30.電器零售業。 31.事務性機器設備零售業。 32.精密儀器零售業。 33.度量衡器零售業。 34.機械器具零售業。 35.汽車零售業。 36.機車零售業。	

原條文	變更後條文	變更理由
<p>37.汽、機車零件配備零售業。</p> <p>38.自行車及其零件零售業。</p> <p>39.首飾及貴金屬零售業。</p> <p>40.照相器材零售業。</p> <p>41.百貨公司業。</p> <p>42.超級市場業。</p> <p>43.一般百貨業。</p> <p>44.便利商店業。</p> <p>45.飲料店業。</p> <p>46.餐館業。</p> <p>47.集郵、錢幣。</p> <p>48.雕刻、雕塑。</p> <p>49.其他零售業。</p> <p>第二組：日常服務業</p> <p>1.洗髮業。</p> <p>2.理髮業。</p> <p>3.美容美髮服務業。</p> <p>4.攝影業。</p> <p>5.成衣。</p> <p>6.裁縫服務業。</p> <p>7.傘、皮鞋修補及擦鞋。</p> <p>8.洗衣業。</p> <p>第三組：金融、保險及不動產業</p> <p>1.金融業。</p> <p>2.投資典當業。</p> <p>3.證券業。</p> <p>4.期貨業。</p> <p>5.保險業及保險輔助人業。</p> <p>6.建築開發業。</p> <p>7.建築及不動產經紀業。</p> <p>8.不動產買賣租賃業。</p> <p>9.金融控股公司業。</p> <p>第四組：休閒服務業</p> <p>1.戲院、劇院、電影院。</p> <p>2.營業性籃球、網球、桌球、羽毛球、室內高爾夫球等球類運動比賽練習場地。</p>	<p>37.汽、機車零件配備零售業。</p> <p>38.自行車及其零件零售業。</p> <p>39.首飾及貴金屬零售業。</p> <p>40.照相器材零售業。</p> <p>41.百貨公司業。</p> <p>42.超級市場業。</p> <p>43.一般百貨業。</p> <p>44.便利商店業。</p> <p>45.飲料店業。</p> <p>46.餐館業。</p> <p>47.集郵、錢幣。</p> <p>48.雕刻、雕塑。</p> <p>49.其他零售業。</p> <p>第二組：日常服務業</p> <p>1.洗髮業。</p> <p>2.理髮業。</p> <p>3.美容美髮服務業。</p> <p>4.攝影業。</p> <p>5.成衣。</p> <p>6.裁縫服務業。</p> <p>7.傘、皮鞋修補及擦鞋。</p> <p>8.洗衣業。</p> <p>第三組：金融、保險及不動產業</p> <p>1.金融業。</p> <p>2.投資典當業。</p> <p>3.證券業。</p> <p>4.期貨業。</p> <p>5.保險業及保險輔助人業。</p> <p>6.建築開發業。</p> <p>7.建築及不動產經紀業。</p> <p>8.不動產買賣租賃業。</p> <p>9.金融控股公司業。</p> <p>第四組：休閒服務業</p> <p>1.戲院、劇院、電影院。</p>	

原條文	變更後條文	變更理由
<p>3.保齡球館、撞球房。</p> <p>4.室內溜冰場、游泳池。</p> <p>5.舞蹈、國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊、舉重等教練場所或健身房。</p> <p>6.兒童樂園、雜耍、馬戲團。</p> <p>7.橋棋社。</p> <p>8.電子遊戲場業。</p> <p>9.釣蝦場。</p> <p>10.資訊休閒業(網咖)。</p> <p>11.其他類似場所</p> <p>第五組：運輸服務業</p> <p>1.汽車運輸業。</p> <p>2.大眾捷運系統。</p> <p>3.計程車客運服務業。</p> <p>4.停車場經營業。</p> <p>5.貨櫃出租業。</p> <p>6.航空貨運承攬業。</p> <p>7.航空站地勤業。</p> <p>8.航空貨物集散業。</p> <p>9.郵寄業。</p> <p>10.報關業。</p> <p>第六組：旅館業(註1)</p> <p>1.旅社(旅館)。</p> <p>2.觀光旅館。</p> <p>3.國際觀光旅館。</p> <p>4.汽車旅館。</p> <p>5.共管式服務性中長期商務宿舍。</p> <p>第七組：貿易展示設施</p> <p>1.貿易展售中心。</p> <p>2.貿易館。</p> <p>第八組：批發業</p> <p>1.批發市場。</p> <p>2.量販店。</p> <p>第九組：娛樂服務業(註2)</p> <p>1.歌廳經營業。</p>	<p>2.營業性籃球、網球、桌球、羽毛球、室內高爾夫球等球類運動比賽練習場地。</p> <p>3.保齡球館、撞球房。</p> <p>4.室內溜冰場、游泳池。</p> <p>5.舞蹈、國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊、舉重等教練場所或健身房。</p> <p>6.兒童樂園、雜耍、馬戲團。</p> <p>7.橋棋社。</p> <p>8.電子遊戲場業。</p> <p>9.釣蝦場。</p> <p>10.資訊休閒業(網咖)。</p> <p>11.其他類似場所</p> <p>第五組：運輸服務業</p> <p>1.汽車運輸業。</p> <p>2.大眾捷運系統。</p> <p>3.計程車客運服務業。</p> <p>4.停車場經營業。</p> <p>5.貨櫃出租業。</p> <p>6.航空貨運承攬業。</p> <p>7.航空站地勤業。</p> <p>8.航空貨物集散業。</p> <p>9.郵寄業。</p> <p>10.報關業。</p> <p>第六組：旅館業(註1)</p> <p>1.旅社(旅館)。</p> <p>2.觀光旅館。</p> <p>3.國際觀光旅館。</p> <p>4.汽車旅館。</p> <p>5.共管式服務性中長期商務宿舍。</p> <p>第七組：貿易展示設施</p> <p>1.貿易展售中心。</p> <p>2.貿易館。</p> <p>第八組：批發業</p> <p>1.批發市場。</p>	

原條文		變更後條文		變更理由																																																																																													
2.舞廳業、舞場業。 3.夜總會。 4.酒吧業、酒家業、酒店業。 5.營業性浴室、三溫暖業。 6.按摩院。 7.特種咖啡廳。 8.視聽歌唱業。 9.休閒活動場館業(含 SPA)。 10.俱樂部 註： 1.允許設立，但共管式服務性中長期商務宿舍只限於第五層以上設置，有共同之入口，且須研提營運管理計畫送都市設計審議。至少應有 50%之法定容積配設其他容許組別之用途。 2.允許設立，但只限於第九組第八項、第五項、第六項使用。		2.量販店。 第九組：娛樂服務業(註 2) 1.歌廳經營業。 2.舞廳業、舞場業。 3.夜總會。 4.酒吧業、酒家業、酒店業。 5.營業性浴室、三溫暖業。 6.按摩院。 7.特種咖啡廳。 8.視聽歌唱業。 9.休閒活動場館業(含 SPA)。 10.俱樂部 註： 1.允許設立，但共管式服務性中長期商務宿舍只限於第五層以上設置，有共同之入口，且須研提營運管理計畫送都市設計審議。至少應有 50%之法定容積配設其他容許組別之用途。 2.允許設立，但只限於第九組第八項、第五項、第六項使用。																																																																																															
七、本細部計畫區內建築物之建蔽率、容積率及最小建築基地面積應不得超過表 5-6 之規定： 表 5-6 建築強度管制一覽表		七、本細部計畫區內建築物之建蔽率、容積率及最小建築基地面積應不得超過表 5-6 之規定： 表 5-6 建築強度管制一覽表		1. 配合本計畫容積調派劃定之「第二之一種住宅區(特)」，增訂建蔽率、容積率相關規定。 2. 為維持原第二之一種住宅區可建築面積，建蔽率得由 50%調整為 55%。 3. 依據容積調派送及接受範																																																																																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>最小建築基地面積</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第二之一種住宅區</td> <td>50%</td> <td>250%</td> <td>500 m²</td> <td rowspan="10"> 1. 公園用地及公園兼兒童遊樂場用地依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請作地下多目標使用，不受左列建蔽率、容積率之限制。 2. 第二之一種住宅區(註)，係為本計畫區段徵收範圍內合法建物拆遷戶之安置街廓，其最小建築基地面積為 140 m²；惟 </td> </tr> <tr> <td>第二種商業區</td> <td>55%</td> <td>350%</td> <td>1,000 m²</td> </tr> <tr> <td>特定商業區</td> <td>55%</td> <td>350%</td> <td>1,500 m²</td> </tr> <tr> <td>休閒服務專用區</td> <td>55%</td> <td>350%</td> <td>2,000 m²</td> </tr> <tr> <td>公園兼兒童遊樂場用地</td> <td>15%</td> <td>30%</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>公園兼滯洪池用地</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>公園用地</td> <td>15%</td> <td>45%</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>綠地用地</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>捷運系統</td> <td rowspan="2">捷 1、捷 G0</td> <td colspan="2">其建蔽率及容積率應送臺中市政府都市設計審議委員會審議決定。</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> </tbody> </table>		項目	建蔽率		容積率	最小建築基地面積	備註	第二之一種住宅區	50%	250%	500 m ²	1. 公園用地及公園兼兒童遊樂場用地依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請作地下多目標使用，不受左列建蔽率、容積率之限制。 2. 第二之一種住宅區(註)，係為本計畫區段徵收範圍內合法建物拆遷戶之安置街廓，其最小建築基地面積為 140 m ² ；惟	第二種商業區	55%	350%	1,000 m ²	特定商業區	55%	350%	1,500 m ²	休閒服務專用區	55%	350%	2,000 m ²	公園兼兒童遊樂場用地	15%	30%	--	公園兼滯洪池用地	--	--	--	公園用地	15%	45%	--	綠地用地	--	--	--	捷運系統	捷 1、捷 G0	其建蔽率及容積率應送臺中市政府都市設計審議委員會審議決定。					<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>最小建築基地面積</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第二之一種住宅區</td> <td>50%</td> <td>250%</td> <td>500 m²</td> <td rowspan="10"> 1. 公園用地及公園兼兒童遊樂場用地依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請作地下多目標使用，不受左列建蔽率、容積率之限制。 2. 第二之一種住宅區(註)，係為本計畫區段徵收範圍內合法建物拆遷戶之 </td> </tr> <tr> <td>第二之一種住宅區(特)</td> <td>55%</td> <td>280%</td> <td>500 m²</td> </tr> <tr> <td>第二種商業區</td> <td>55%</td> <td>350%</td> <td>1,000 m²</td> </tr> <tr> <td>特定商業區</td> <td>55%</td> <td>350%</td> <td>1,500 m²</td> </tr> <tr> <td>休閒服務專用區</td> <td>55%</td> <td>350%</td> <td>2,000 m²</td> </tr> <tr> <td>公園兼兒童遊樂場用地</td> <td>15%</td> <td>30%</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>公園兼滯洪池用地</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>公園用地</td> <td>15%</td> <td>45%</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>綠地用地</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>捷運系統</td> <td rowspan="2">捷 1、捷 G0</td> <td colspan="2">其建蔽率及容積率應送臺中市政府都市設計審議委員會審議決定。</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> </tbody> </table>		項目	建蔽率	容積率	最小建築基地面積	備註	第二之一種住宅區	50%	250%	500 m ²	1. 公園用地及公園兼兒童遊樂場用地依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請作地下多目標使用，不受左列建蔽率、容積率之限制。 2. 第二之一種住宅區(註)，係為本計畫區段徵收範圍內合法建物拆遷戶之	第二之一種住宅區(特)	55%	280%	500 m ²	第二種商業區	55%	350%	1,000 m ²	特定商業區	55%	350%	1,500 m ²	休閒服務專用區	55%	350%	2,000 m ²	公園兼兒童遊樂場用地	15%	30%	--	公園兼滯洪池用地	--	--	--	公園用地	15%	45%	--	綠地用地	--	--	--	捷運系統	捷 1、捷 G0	其建蔽率及容積率應送臺中市政府都市設計審議委員會審議決定。			
項目	建蔽率	容積率	最小建築基地面積	備註																																																																																													
第二之一種住宅區	50%	250%	500 m ²	1. 公園用地及公園兼兒童遊樂場用地依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請作地下多目標使用，不受左列建蔽率、容積率之限制。 2. 第二之一種住宅區(註)，係為本計畫區段徵收範圍內合法建物拆遷戶之安置街廓，其最小建築基地面積為 140 m ² ；惟																																																																																													
第二種商業區	55%	350%	1,000 m ²																																																																																														
特定商業區	55%	350%	1,500 m ²																																																																																														
休閒服務專用區	55%	350%	2,000 m ²																																																																																														
公園兼兒童遊樂場用地	15%	30%	--																																																																																														
公園兼滯洪池用地	--	--	--																																																																																														
公園用地	15%	45%	--																																																																																														
綠地用地	--	--	--																																																																																														
捷運系統	捷 1、捷 G0	其建蔽率及容積率應送臺中市政府都市設計審議委員會審議決定。																																																																																															
項目	建蔽率	容積率	最小建築基地面積	備註																																																																																													
第二之一種住宅區	50%	250%	500 m ²	1. 公園用地及公園兼兒童遊樂場用地依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請作地下多目標使用，不受左列建蔽率、容積率之限制。 2. 第二之一種住宅區(註)，係為本計畫區段徵收範圍內合法建物拆遷戶之																																																																																													
第二之一種住宅區(特)	55%	280%	500 m ²																																																																																														
第二種商業區	55%	350%	1,000 m ²																																																																																														
特定商業區	55%	350%	1,500 m ²																																																																																														
休閒服務專用區	55%	350%	2,000 m ²																																																																																														
公園兼兒童遊樂場用地	15%	30%	--																																																																																														
公園兼滯洪池用地	--	--	--																																																																																														
公園用地	15%	45%	--																																																																																														
綠地用地	--	--	--																																																																																														
捷運系統	捷 1、捷 G0	其建蔽率及容積率應送臺中市政府都市設計審議委員會審議決定。																																																																																															

原條文					變更後條文					變更理由
用地	捷 G3	70%	350%	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者，不在此限。	捷運系統用地	捷 1、捷 G0	其建蔽率及容積率應送臺中市政府都市設計審議委員會審議決定。		安置街廓，其最小建築基地面積為 140 m ² ；惟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者，不在此限。	圍計算後，第二之一種住宅區(特)調整後容積率為 280%。
鐵路用地兼作道路使用	--	--	--		捷 G3	70%	350%	--		
捷運系統用地兼作廣場使用	--	--	--		鐵路用地兼作道路使用	--	--	--		
道路用地	--	--	--		捷運系統用地兼作廣場使用	--	--	--		
註：依土地徵收條例第 47 條之規定，按原位置保留分配者，得不受上表最小建築基地規模之限制，惟重新申請新建、增建、改建仍應照上表備註欄第 2 點有關最小建築基地面積及但書之規定辦理。					註：依土地徵收條例第 47 條之規定，按原位置保留分配者，得不受上表最小建築基地規模之限制，惟重新申請新建、增建、改建仍應照上表備註欄第 2 點有關最小建築基地面積及但書之規定辦理。					
八、公共開放空間 (一)本細部計畫區除劃設公園兼兒童遊樂場用地、公園兼滯洪池用地、公園用地、綠地用地、捷運系統用地兼作廣場使用外，並指定部分街廓留設公共開放空間。 (二)指定街廓留設帶狀式開放空間與街角退縮開放空間規定如表 5-7 所示，其位置與規模如圖 5-4 指定留設公共開放空間示意圖所示。 表 5-7 指定留設公共開放空間一覽表					八、公共開放空間 (一)本細部計畫區除劃設公園兼兒童遊樂場用地、公園兼滯洪池用地、公園用地、綠地用地、捷運系統用地兼作廣場使用外，並指定部分街廓留設公共開放空間。 (二)指定街廓留設帶狀式開放空間與街角退縮開放空間規定如表 5-7 所示，其位置與規模如圖 5-4 指定留設公共開放空間示意圖所示。 表 5-7 指定留設公共開放空間一覽表					配合本計畫容積調派劃定之「第二之一種住宅區(特)」，修訂公共開放空間相關規定。
公共開放空間種類		留設規定			公共開放空間種類		留設規定			
帶狀式開放空間		園道用地兩側之建築基地至少退縮 15M 建築，並作為無遮簷之人行空間使用。			帶狀式開放空間		臨園 1-25M、園 1-28M 及園 2-20M 計畫道路兩側之建築基地至少退縮 15M 建築，並作為無遮簷之人行空間使用。			
		除公園兼滯洪池用地、綠地用地、捷運系統用地兼供廣場使用、捷 1 用地及捷 G0 用地外，第二之一種住宅區、第二種商業區、特定商業區、休閒服務專用區至少退縮 6M 建築，並留設 4M 以上之空間作為無遮簷之人行空間使用。					除公園兼滯洪池用地、綠地用地、捷運系統用地兼供廣場使用、捷 1 用地及捷 G0 用地外，第二之一種住宅區、第二種商業區、特定商業區、休閒服務專用區至少退縮 6M 建築，並留設 4M			

原條文		變更後條文	變更理由
街角退縮 開放空間	指定松竹路與北屯路、松竹路與園 1-25M、細 10M-1 與園 1-28M、細 10M-2 與園 1-25M、園 2-20M 與園 1-28M、園 1-28M 與 15M-1 計畫道路交角處之建築基地應留設街角廣場。	以上之空間作為無遮簷之人行空間使用。	
	註：1.街角退縮開放空間最小寬度至少為 15M 以上。 2.有關街角退縮開放空間得適用「建築技術規則實施都市計畫地區建築基地綜合設計」有關沿街步道式開放空間之獎勵係數。 3.依本表指定之公共開放空間得納入法定空地。 (三)公共開放空間需相連通，地面高程齊平且相接處必須平順，其鋪面必須連續且平整，坡度不得大於 1：12。 (四)公共開放空間不得設置障礙物，除設置街道家具及植栽綠美化外，僅供行人通行，但經都市設計審議委員會許可之項目得設置之。 (五)本府為環境綠美化之需要，於公共開放空間上規劃設施時，土地所有權人不得拒絕。 (六)20M、25M、28M 園道用地，其路側應設置不得小於 2.5 公尺之植栽帶，斷面設計依圖 5-5 之規定辦理。 (七)退縮 6 公尺建築之斷面設計圖依圖 5-6 之規定辦理。 (八)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。	<u>第二之一種住宅區(特)臨 25M-66 計畫道路至少退縮 6M 建築，並留設 4M 以上之空間作為無遮簷之人行空間使用。</u> <u>臨園 3-20M 計畫道路應留設 4 公尺騎樓或無遮簷人行步道。</u>	
	街角退縮 開放空間	指定松竹路與北屯路、松竹路與園 1-25M、細 10M-1 與園 1-28M、細 10M-2 與園 1-25M、園 2-20M 與園 1-28M、園 1-28M 與 15M-1 計畫道路交角處之建築基地應留設街角廣場。	註：1.街角退縮開放空間最小寬度至少為 15M 以上。 2.有關街角退縮開放空間得適用「建築技術規則實施都市計畫地區建築基地綜合設計」有關沿街步道式開放空間之獎勵係數。 3.依本表指定之公共開放空間得納入法定空地。 (三)公共開放空間需相連通，地面高程齊平且相接處必須平順，其鋪面必須連續且平整，坡度不得大於 1：12。 (四)公共開放空間不得設置障礙物，除設置街道家具及植栽綠美化外，僅供行人通行，但經都市設計審議委員會許可之項目得設置之。 (五)本府為環境綠美化之需要，於公共開放空間上規劃設施時，土地所有權人不得拒絕。

原條文



圖 5-4 計畫指定留設公共開放空間示意圖

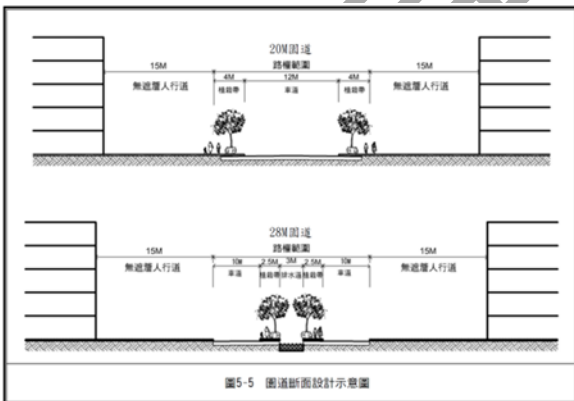


圖 5-5 圖道斷面設計示意圖

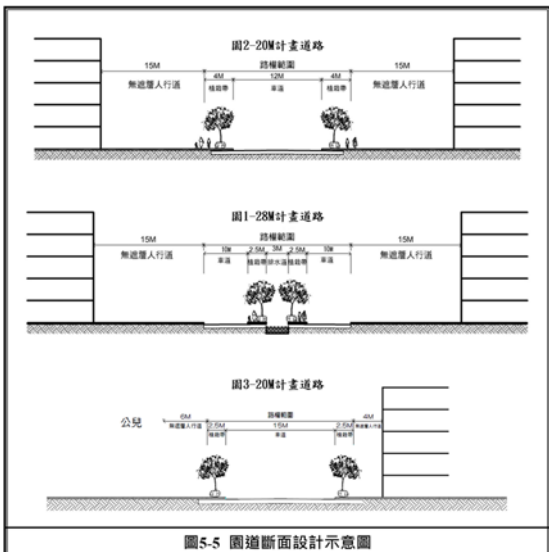
變更後條文

- (六)20M、25M、28M 園道用地，其路側應設置不得小於 2.5 公尺之植栽帶，斷面設計依圖 5-5 之規定辦理。
- (七)退縮 6 公尺建築之斷面設計圖依圖 5-6 之規定辦理。
- (八)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。

變更理由



圖 5-4 計畫指定留設公共開放空間示意圖

原條文	變更後條文	變更理由														
	 <p style="text-align: center;">圖5-5 圖道斷面設計示意圖</p>															
<p>九、為鼓勵建築基地之整體建築使用、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)及實施綠美化，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一)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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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；其集中留設之樓地板面積在100平方公尺以上，並經目的事業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。 2.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。 <p>(二)為鼓勵基地整體開發建築，得依下列規定增加興建樓地板面積：</p> <table border="1" data-bbox="220 1713 699 2016"> <thead> <tr> <th>整體開發建築基地規模</th> <th>增加興建樓地板面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3,000平方公尺(含)以上</td> <td>基地面積×基準容積率×10%</td> </tr> <tr> <td>4,000平方公尺(含)以上</td> <td>基地面積×基準容積率×15%</td> </tr> <tr> <td>完整街廓整體開發</td> <td>基地面積×基準容積率×20%</td> </tr> </tbody> </table>	整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積	3,000平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%	4,000平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%	完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×20%	<p>九、為鼓勵建築基地之整體建築使用、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)及實施綠美化，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一)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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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；其集中留設之樓地板面積在100平方公尺以上，並經目的事業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。 2.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。 <p>(二)為鼓勵基地整體開發建築，得依下列規定增加興建樓地板面積：</p> <table border="1" data-bbox="805 1758 1284 1993"> <thead> <tr> <th>整體開發建築基地規模</th> <th>增加興建樓地板面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3,000平方公尺(含)以上</td> <td>基地面積×基準容積率×10%</td> </tr> <tr> <td>4,000平方公尺(含)以上</td> <td>基地面積×基準容積率×15%</td> </tr> </tbody> </table>	整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積	3,000平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%	4,000平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%	<p>配合本計畫容積調派劃定之「第二種住宅區(特)」，修訂開發時程獎勵規定。</p>
整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積															
3,000平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%															
4,000平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%															
完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×20%															
整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積															
3,000平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%															
4,000平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%															

原條文	變更後條文	變更理由		
<p>(三)為鼓勵本細部計畫區加速開發建設，建築基地於區段徵收完成之日起算，於三年以內領得建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積之20%為限。</p> <p>(四)為維護本細部計畫地區之都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之公有土地，目的事業主管機關應主動實施綠、美化。而預期3年內不開發建築，面積超過330平方公尺(100坪)之私有土地，得由土地所有權人向本府建設局景觀工程科提出綠、美化計畫，經審查通過並實施至建築施工前，於開發建築時得酌予獎勵容積率。惟開發建築前須由本府都市設計審議委員會依其綠、美化成本等各項因素進行審查，且申請面積超過3,000平方公尺者，另須提出交通影響評估，以決定其獎勵之容積率。前項獎勵之容積率最高不得超過5%，且經本府核發都市設計審定書後，應於6個月內申請建築執照，未依期限提出申請建築執照，撤銷其容積獎勵。</p> <p>(五)前述依第二、三、四款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之40%（有關建築總獎勵容積率自104年7月1日起依都市計畫法臺中市施行自治條例規定辦理。）</p>	<table border="1" data-bbox="810 264 1289 342"> <tr> <td data-bbox="810 264 1066 342">完整街廓 整體開發</td> <td data-bbox="1066 264 1289 342">基地面積×基準 容積率×20%</td> </tr> </table> <p>(三)為鼓勵本細部計畫區加速開發建設，<u>第二之一種住宅區(特)以外之建築基地</u>於區段徵收完成之日起算，於三年以內領得建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積之20%為限。 <u>第二之一種住宅區(特)之建築基地</u>於本次細部計畫變更公告實施之日起算，於三年以內領得建造執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積之20%為限。</p> <p>(四)為維護本細部計畫地區之都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之公有土地，目的事業主管機關應主動實施綠、美化。而預期3年內不開發建築，面積超過330平方公尺(100坪)之私有土地，得由土地所有權人向本府建設局景觀工程科提出綠、美化計畫，經審查通過並實施至建築施工前，於開發建築時得酌予獎勵容積率。惟開發建築前須由本府都市設計審議委員會依其綠、美化成本等各項因素進行審查，且申請面積超過3,000平方公尺者，另須提出交通影響評估，以決定其獎勵之容積率。前項獎勵之容積率最高不得超過5%，且經本府核發都市設計審定書後，應於6個月內申請建築執照，未依期限提出申請建築執照，撤銷其容積獎勵。</p> <p>(五)前述依第二、三、四款之容積獎勵合計不得超過基準容積率之40%（有關建築總獎勵容積率自104年7月1日起依都市計畫法臺中市施行自治條例規定辦理。）</p>	完整街廓 整體開發	基地面積×基準 容積率×20%	
完整街廓 整體開發	基地面積×基準 容積率×20%			
十一、停車空間	十一、停車空間	配合本計畫容積調派增		

原條文	變更後條文	變更理由
<p>本細部計畫區內建築物附設停車空間設置標準依下列規定：</p> <p>(一)第二之一種住宅區建築物應附設停車空間，其每 150 平方公尺之建築樓地板面積，需設置 1 輛停車位計算，其餘數超過 75 平方公尺需增設 1 輛停車位。</p> <p>(二)第二種商業區、特定商業區及休閒服務專用區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 100 平方公尺，需設置 1 輛停車位，其餘數超過 50 平方公尺需增設 1 輛停車位。</p> <p>(三)前二類以外之建築物，依建築技術規則設計施工編第 59 條規定辦理。</p>	<p>本細部計畫區內建築物附設停車空間設置標準依下列規定：</p> <p>(一)第二之一種住宅區及第二之一種住宅區(特)建築物應附設停車空間，其每 150 平方公尺之建築樓地板面積，需設置 1 輛停車位計算，其餘數超過 75 平方公尺需增設 1 輛停車位。</p> <p>(二)第二種商業區、特定商業區及休閒服務專用區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 100 平方公尺，需設置 1 輛停車位，其餘數超過 50 平方公尺需增設 1 輛停車位。</p> <p>(三)前二類以外之建築物，依建築技術規則設計施工編第 59 條規定辦理。</p>	<p>列之「第二之一種住宅區(特)」修訂。</p>
<p>(未規定)</p>	<p>十六、本計畫區內之綠 1 用地應留設 20 公尺寬之通路銜接「臺中市潭子、大雅、神岡地區都市計畫通盤檢討案」規劃之道路系統。</p> 	<p>為利整體道路串連，增訂於綠 1 用地留設通路銜接北側相關計畫所規劃之道路，後續配合另案於主要計畫變更，再行調整該用地為園道用地。</p>
<p>十六、本要點未規定事項，適用其他有關法令及規定辦理。</p>	<p>十七、本要點未規定事項，適用其他有關法令及規定辦理。</p>	<p>點次調整。</p>

參、容積調派內容

北屯捷運機廠區段徵收已完竣整體開發作業，並辦理土地產權移交，考量本計畫規劃園道用地範圍涉及土地徵收事宜，為避免原已完竣區段徵收後再次徵收，變更為園道用地所涉及私有土地取得之範圍，改以調派容積率方式取得以維護土地所有權人權益。

考量上該變更為園道用地範圍所涉及之文北段 2 地號現正與文北段 1 地號合併基地申請建築，爰調派涉及變更範圍之住宅區容積至東側住宅區土地，基於等值轉換之精神，容積調派送容積之價值應與容積調派基地接受之容積價值相等，並以一次性調派作業為原則。容積調派試算如下：

一、送出基地價值=送出基地面積×當期土地公告現值

送出基地為文北段 2 地號第二之一種住宅區變更為園道用地範圍，面積為 0.0589 公頃，依 111 年公告現值試算，本計畫送出基地總價值約 60,667,000 元。

二、移入容積率=送出基地價值÷接受基地價值×接受基地容積率

接受基地為文北段 1 地號及剩餘文北段 2 地號範圍，面積合計 0.4917 公頃，依 111 年公告現值試算，本計畫接受基地總價值約 506,451,000 元。移入容積=60,667,000 元÷506,451,000 元×250%=29.95%，加計原第二之一種住宅區容積率 250%，未來調派後容積率為 279.95%，後續容積調派接受基地將透過都市計畫變更調整為第二之一種住宅區(特)，建蔽率為維持原可建築面積由 50%調整為 55%，容積率依容積調派計算則調整為 280%。

三、前述移入容積率應以都市計畫發布實施當期土地公告現值計算為準。

第五章 事業及財務計畫

壹、實施進度

本計畫將於都市計畫變更完成後起算工程施工期限，預計於 300 日曆天內施工完成。

貳、開發方式

本計畫為保障已完竣區段徵收地區內住宅區土地之使用權利，私有土地取得以容積調派方式辦理，移出變更私有地範圍之可建築用地樓地板面積，以等值轉換為原則，調整調派接受基地之基準容積。

參、事業及財務計畫

本計畫園道範圍開闢工程費用初估約 589 萬元，由臺中市政府編列預算支應。

表 5-1 本計畫事業及財務計畫表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式		開闢經費(萬元)		主辦 單位	預定完 成期限	經費 來源
		其他	土地徵購費及 地上物補償費	整地 及工 程費	合計			
園道用地	0.0589	V (容積調派)	—	589	589	臺中市 政府	工程施 工期限 為 300 日曆天	臺中市 政府編 列預算

註：1. 本表開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。
2. 表內面積僅供參考，實際面積仍應依發布實施後地籍分割面積為準。

第六章 其他規定事項

- 一、本案細部計畫考量土地所有權人權益之維護，及所有權人申請建築之時程急迫性，有關第二之一種住宅區私有土地範圍於本計畫先行變更為園道用地，「臺中市潭子、大雅、神岡地區都市計畫通盤檢討案」研提之南興路銜接復興路一段路線方案尚涉及周邊綠地用地及公園兼兒童遊樂場用地之公共設施用地變更，將另案於臺中市都市計畫主要計畫辦理變更程序。
- 二、有關細部計畫變更為細園 3-20M 園道用地範圍，建議於後續另案辦理主要計畫變更時，併同變更提升為主要計畫園道用地。

附件一、同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定個案變更認定函

副本

發文方式：紙本遞送

檔號：

保存年限：

臺中市政府 函

地址：407201臺中市西屯區台灣大道3段99
號文心樓5樓

承辦人：陳昭仁

電話：04-22289111#33207

電子信箱：evan@taichung.gov.tw

407610

臺中市西屯區臺灣大道三段99號

受文者：臺中市政府建設局

發文日期：中華民國111年2月22日

發文字號：府授建土字第1110042802號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三

主旨：有關「南興路往北延伸至環中東路一段」及「南興北二路往西打通至中興北路」都市計畫個案變更案，本府同意辦理，請查照。

說明：

- 一、依據「都市計畫法」第27條第1項第4款規定辦理。
- 二、旨揭道路係屬本市北屯區捷運機廠北側及西側重大道路建設計畫，未來道路延伸後將有效舒緩市區通往高架道路及捷運機廠周邊之車流，符合內政部93年1月7日內授營都字第092009111號函示都市計畫法第27條第1項第4款「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大建設時」之原則，爰本府同意依程序辦理個案變更。
- 三、檢送本案核准變更文件1份。

正本：臺中市政府都市發展局

副本：臺中市政府地政局、臺中市政府建設局

裝

訂

線

附件二、公開展覽前座談會會議紀錄

臺中市政府建設局 函

地址：407610臺中市西屯區臺灣大道三段
99號文心樓5樓
承辦人：陳昭仁
電話：04-22289111#33207
電子信箱：evan@taichung.gov.tw

受文者：長豐工程顧問股份有限公司

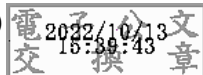
發文日期：中華民國111年10月13日
發文字號：中市建土字第1110047202號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (387100000G_1110047202_ATTACH1.pdf)

主旨：檢送本局111年9月27日辦理「變更臺中市都市計畫主要計畫(配合南興路及南興北二路延伸)案」及「變更臺中市都市計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠)細部計畫(配合南興路及南興北二路延伸)案」公開展覽前座談會會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本局111年9月14日中市建土字第1110040833號開會通知單辦理。

正本：陳○菊、曾朝榮議員服務處、陳成添議員服務處、賴順仁議員服務處、黃健豪議員服務處、沈佑蓮議員服務處、謝明源議員服務處、賴朝國議員服務處、羅永珍議員服務處、吳顯森議員服務處、蕭隆澤議員服務處、周永鴻議員服務處、徐瑄澧議員服務處、臺中市政府都市發展局、臺中市政府地政局、臺中市政府交通局、臺中市新建工程處、臺中市養護工程處、臺中市北屯區公所、臺中市潭子區公所、臺中市北屯區舊社里辦公室、臺中市潭子區福仁里辦公室、臺中市潭子區頭家東里辦公室

副本：許副總工程司獻鍾(含附件)、長豐工程顧問股份有限公司(含附件)、臺中市政府建設局(含附件)



「變更臺中市都市計畫主要計畫(配合南興路及南興北二路延伸)案」及「變更臺中市都市計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫—捷運機廠)細部計畫(配合南興路及南興北二路延伸)案」

變更前座談會會議紀錄

壹、開會時間：111年9月27日(星期二)上午9時30分

貳、開會地點：新市政大樓惠中樓10樓 建2會議室

參、主持人：許副總工程司獻鍾

紀錄：陳昭仁

肆、出席單位及人員：詳如簽到表

伍、主持人致詞：略

陸、規劃單位簡報說明：略

柒、與會代表及民眾意見

臺中市政府都市發展局：

都發局前已收訖土地所有權人所提陳情書，後續將再函轉建設局，有關陳情人針對本案相關意見，再請納入後續規劃內容研議參考。

捌、綜合回應

本案依「都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項」之規定召開本次公開展覽前座談會，後續將參考相關陳情意見，並依規定製作變更主要計畫及細部計畫書圖草案，續行辦理都市計畫變更之法定程序。

玖、散會：上午10時

■ 變更前座談會照片



變更臺中市都市計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠)細部計畫(配合南興路及南興北二路延伸)書

業務承辦人	
業務單位主管	

變更機關：臺中市政府
中華民國一一年十二月