

臺中市議會第3屆第3次定期會

臺中市都市計畫區域縫合  
專案報告



臺中市政府  
TAICHUNG CITY GOVERNMENT

臺中市政府都市發展局  
報告人：局長 黃文彬  
中華民國 109 年 5 月 11 日

## 目錄

壹、都市計畫區域縫合	1
一、計畫緣起	1
二、都市計畫整併案辦理情形	3
三、縫合計畫效益	6
貳、計畫執行及管理-本市土地使用分區管制要點檢討	7
一、計畫緣起	7
二、檢討範圍	7
三、檢討課題	7
四、預定期程	8

# 壹、都市計畫區域縫合

## 一、計畫緣起

原臺中縣、市合併改制後，面積廣達 2,215 平方公里，人口數迄 109 年 3 月統計已超過 281 萬人，除作為臺灣中部唯一的直轄市，亦是臺灣中部的發展核心，也進而凸顯臺中市於中部地區之重要性。隨著行政轄區及都市層級之改變，配合產業型態轉型、重大交通及都會區捷運路網等整體環境條件改變，空間規劃除需打破原有行政界線，從都會區域角度、現地行政區、交通網絡連結情形，與跨越行政區的都會生活方式，重新審視都市計畫架構，突破以往受限於現有各小區都市計畫個別規定，縫合不同都市計畫區間之競合問題，以都會區域宏觀視野，形成跨越單一行政區邁向大都會整合型的功能區域，藉核心地區都市計畫整併，依整合後核心朝向分工並進發展，聚集整體發展動能，作為驅動大臺中地區向外擴展之發動動能。

依循本府 107 年 1 月 19 日發布實施臺中市區域計畫之指導，已就本市城鄉發展空間指認相關策略分區，以各區域核心服務機能、都市發展定位與未來十大都市計畫整併策略為基礎，依據各區土地使用情形及計畫管理架構，針對其都市計畫區辦理整併作業。原臺中市都市計畫區總計 32 處，經整併後目前都市計畫區總計 20 處。

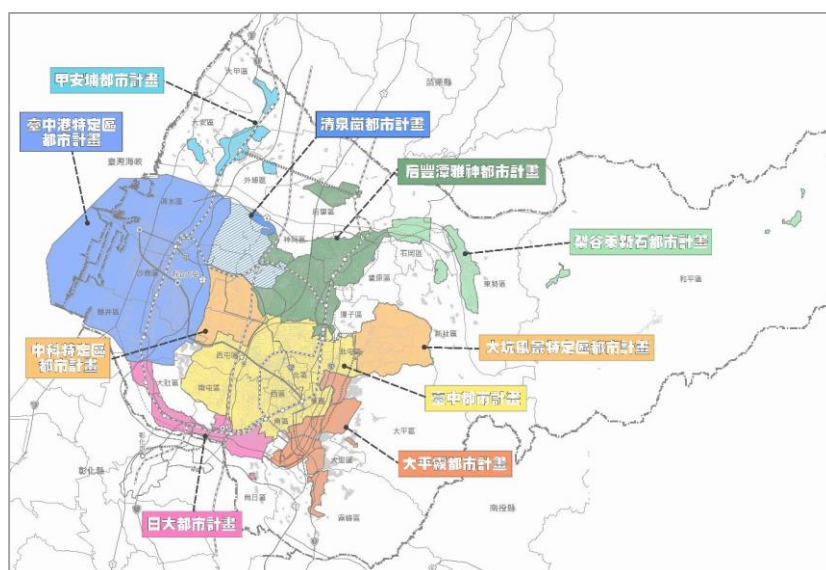


圖 1 都市計畫整併示意圖

表 1 本市都市計畫整併前後對照表

整併前都市計畫		整併後都市計畫	
編號	計畫案名	編號	計畫案名
1	臺中市都市計畫	1	臺中市都市計畫
2	臺中市大坑風景特定區計畫	2	臺中市大坑風景特定區計畫
3	中科臺中基地附近特定區計畫	3	中科臺中基地附近特定區計畫
4	大里都市計畫	4	大平霧都市計畫
5	大里(草湖地區)都市計畫		
6	擴大大里(草湖地區)都市計畫		
7	太平都市計畫		
8	太平(新光地區)都市計畫		
9	霧峰都市計畫		
10	烏日都市計畫	5	烏日都市計畫
11	大肚都市計畫	6	大肚都市計畫
12	王田交流道附近特定區計畫	7	王田交流道附近特定區計畫
13	臺中港特定區計畫	8	臺中港特定區計畫
14	大甲都市計畫	9	大甲都市計畫
15	大甲(日南地區)都市計畫	10	大甲(日南地區)都市計畫
16	鐵砧山風景特定區計畫	11	鐵砧山風景特定區計畫
17	大安都市計畫	12	大安都市計畫
18	外埔都市計畫	13	外埔都市計畫
19	后里都市計畫	14	后里都市計畫
20	豐原都市計畫	15	豐潭雅神都市計畫
21	潭子都市計畫		
22	大雅都市計畫		
23	神岡都市計畫		
24	豐原交流道附近特定區計畫		
25	東勢都市計畫	16	東勢都市計畫
26	新社都市計畫	17	新社都市計畫
27	石岡水壩特定區計畫	18	石岡水壩特定區計畫
28	谷關風景特定區計畫	19	谷關風景特定區計畫
29	梨山風景特定區計畫	20	梨山風景特定區計畫
30	梨山(新佳陽地區)風景特定區計畫		
31	梨山(松茂地區)風景特定區計畫		
32	梨山(環山地區)風景特定區計畫		

## 二、都市計畫整併案辦理情形

### (一)大平霧都市計畫整併

大里、太平與霧峰生活圈位於臺中都會區東南側，其中大里及太平區為原臺中縣人口最集中地區，屬早期發展聚落，人口成長壓力大，爰以大里杙為生活圈成長中心，結合大里、太平與霧峰發展生活圈，整併 6 處現行都市計畫為 1 處大平霧主要計畫，並劃分大里、太平及霧峰等 3 處細部計畫。本案已於 107 年 4 月 19 日公告發布實施。

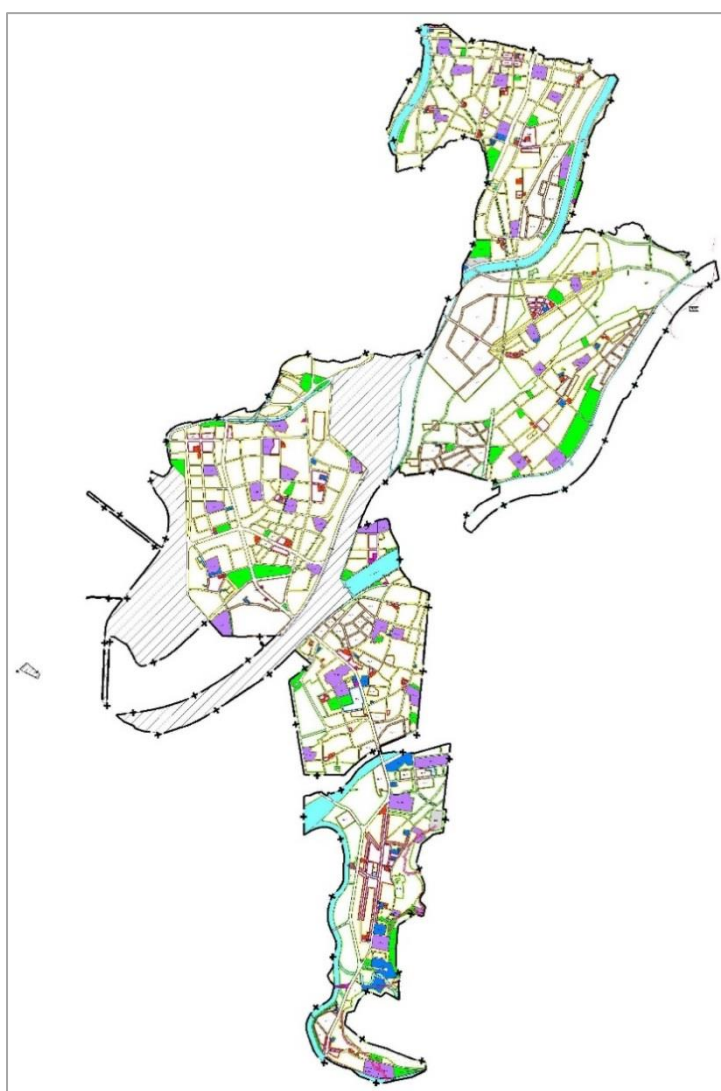


圖 2 臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫示意圖

## (二)豐潭雅神都市計畫整併

為解決縣市合併改制前原臺中縣都市計畫受限「鄉、鎮、市」行政區個別發展情形，配合豐原副都心發展（豐潭雅神地區），依循全市整體區域治理分區規劃，進行豐原、潭子、大雅、神岡及豐原交流道附近特定區等 5 處都市計畫整併及拆離，其整併後為一個主要計畫及豐原、潭子、大雅及神岡等 4 處細部計畫，藉以達成都市縫合、區域整體發展的目標。本案已於 108 年 11 月 14 日發布實施。

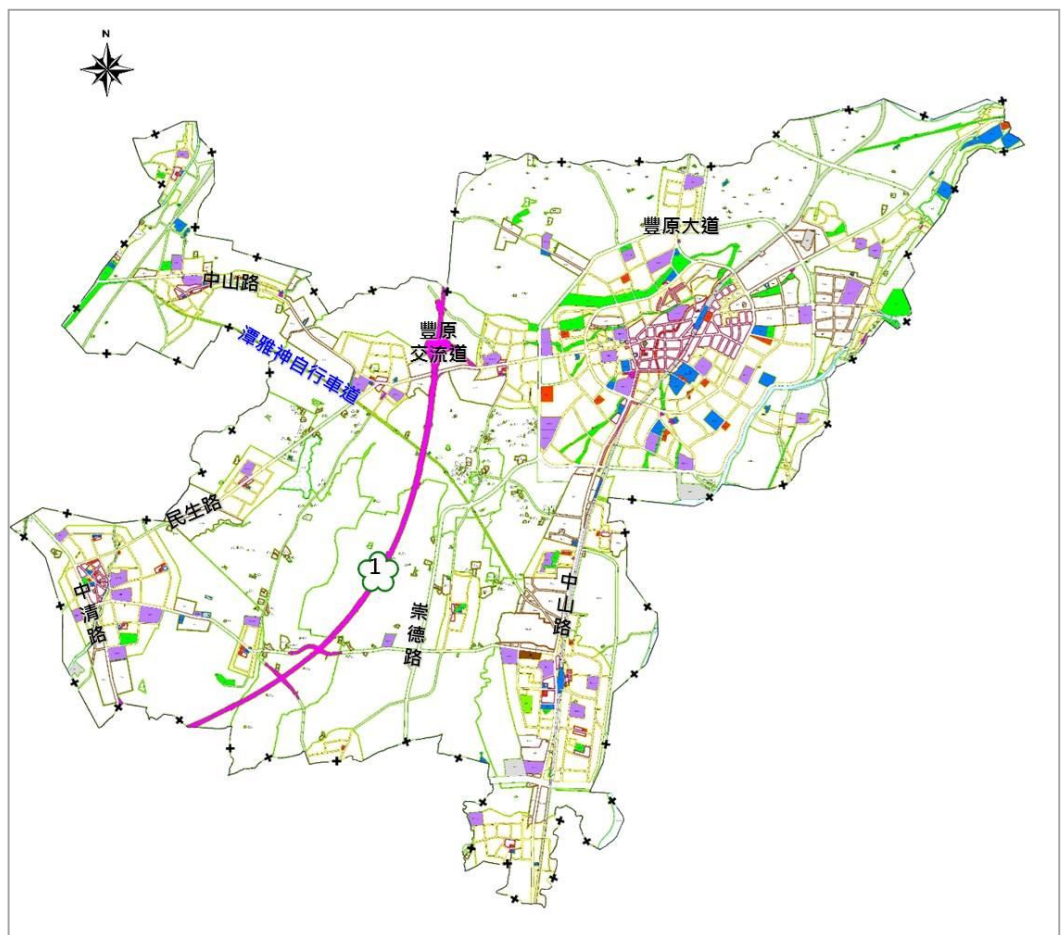


圖 3 臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫示意圖

### (三)日大都市計畫整併

烏日、大肚等行政區所構成之「日大」地區係屬烏日副都心，依目前全市整體區域治理分區規劃屬整合後重要核心之一，其為高鐵臺中車站陸運核心，配合生活圈四號線延伸至臺中港海運核心區，加上軌道運輸通達至彰化縣八卦山麓，地位重要。透過此兩地區都市計畫整合規劃，檢視功能空間佈局，以有效打破個別區域發展藩籬，形成完整之都市功能體系。本次整併將烏日都市計畫、大肚都市計畫及高速公路王田交流道附近特定區計畫整併成一處主要計畫，並拆分成烏日、大肚及高鐵站區等 3 處細部計畫。本案已於 105 年 12 月 2 日辦理草案公開展覽，並召開 3 次市都委會專案小組會議。惟考量整併區內「烏日都市計畫」刻辦理都市計畫通盤檢討，為求整併內容及圖面完整，將俟前案經內政部都市計畫委員會審竣後續行辦理整併作業。

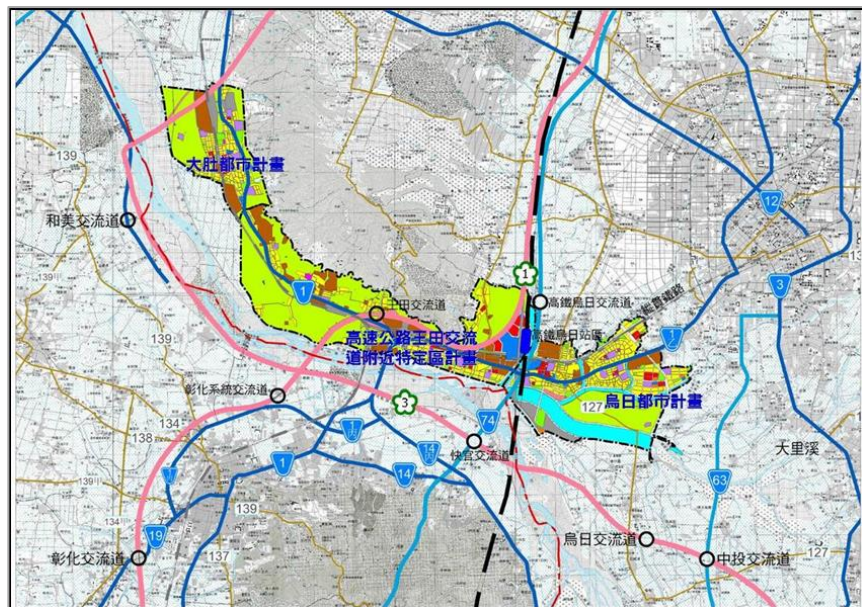


圖 4 臺中市日大地區都市計畫主要計畫示意圖

### 三、縫合計畫效益

透過都市計畫縫合，除消彌都市計畫與周邊都市計畫區之重疊或錯開情形外，同時亦縫合計畫區內分區或公設用地不順接情形，以強化空間治理，減少不同都市計畫界面整合之磨擦。而其效益如下：

- (一) 避免都市計畫交界線錯開產生畸零地，影響都市整體開發與利用。
- (二) 促進重大建設順利推動，降低土地權屬與都市計畫分區間問題發生。
- (三) 提高計畫管理效率，保障民眾相關權益。



## 貳、計畫執行及管理-本市土地使用分區管制要點檢討

### 一、計畫緣起

受限於本市各計畫區擬定背景、擬定機關之差異及都市發展程度之特殊性，各細部計畫土地使用分區管制要點於條文結構或管制內容上存在明顯差異，以致實務執行時礙於條文疑義需經多方協處，進而延宕民眾開發申請時程。

配合都市計畫整併作業，全市管制內容應有原則性及一致性規定以杜絕執行疑義，並利民眾查閱土地使用分區管制要點，爰進行全市各都市計畫區土地使用分區管制要點之檢討，以達簡政便民之目的。

### 二、檢討範圍

本次通盤檢討範圍包括臺中市轄區內各都市計畫之土地使用分區管制要點，而經都市計畫整併後，目前臺中市轄區內計有20處主要計畫暨92處細部計畫。

### 三、檢討課題

#### (一)通則性條文未能統一

經查原市轄地區土地使用分區管制要點訂有「用語定義」內容，然原縣轄地區則無「用語定義」。基此，本次檢討擬彙整「臺中市土地使用管制要點通案原則表」，統一用語定義、通案性管制規定如景觀綠化、基地保水、招牌廣告物設置等，以為各細部計畫通案性規定執行依據。

#### (二)建築退縮示意圖形式不一衍生建管執行疑義

依現行計畫規定，針對建築基地留設前院部分之形式，大多以建築退縮示意圖或參考圖方式呈現，不同計畫區間示意圖呈現方式有所差異，且無條文訂定之原意說明，造成建築管理認定疑義。故為避免與建築相關法令產生競合，未來將明確規範，並回歸建築法相關規定辦理。

### (三)高度比存廢及適用條件檢討

現行細部計畫土管要點住宅區大部分訂有高度比 1.5 之規定，基地依面前現有巷道退讓建築線後，基地深度已縮減，再受到高度比限制建築物高度，恐導致容積無法充分利用。目前依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建得獲取相對應之容積獎勵，高度比規定亦影響民眾改建老舊房屋的意願。未來將納入檢討，期能適度調整高度比參數，或增訂放寬高度比之條件，以符實際需求。

### 四、預定期程

本通盤檢討案預計於 109 年 6 月公告徵求意見，並辦理座談會蒐集各界意見，將於 109 年 12 月底公告公開展覽草案，並辦理公開說明會。