

第三章 基地條件分析

第一節 基地位置與範圍

本案基地為太平區永億段 3、20 地號二筆土地，現由臺中市太平區公所、臺中市政府建設局經管；位於太平區長億十街與長億路交叉口，北側為永億段 3 地號土地面積約為 2,958.78 平方公尺，南側為 20 地號土地面積約為 1,732.24 平方公尺，基地範圍面積合計為 4,691.02 平方公尺。有關基地位置及範圍詳圖 3-1 及圖 3-2。另本案區位於太平區、大里區交接處，為完整統計資料，後續相關研究將以太平區、大里區作為分析基礎。



圖 3-1 基地位置示意圖



圖 3-2 基地範圍示意圖

底圖資料來源：正射影像（104 年 12 月 14 日）

第二節 周邊都市計畫

一、現行都市計畫

基地位於臺中市太平區的太平都市計畫區，西北側隔大里溪分別為臺中市都市計畫及太平（新光地區）都市計畫，西南側隔大里區十九甲聚落為擴大大里（草湖地區）都市計畫。基地周邊都市計畫區分布詳圖 3-3。

本案基地土地使用分區屬住宅區，有關建蔽率、容積率可依據「變更太平（中平地區）都市計畫（第一次通盤檢討）」，土地使用管制要點第二條規定：住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%，臨接廿公尺以上道路「兩旁縱深

各卅公尺內」之建築基地，容積率得提高至 240%。有關現行太平都市計畫詳圖 3-4，另基地現行都市計畫詳圖 3-5。

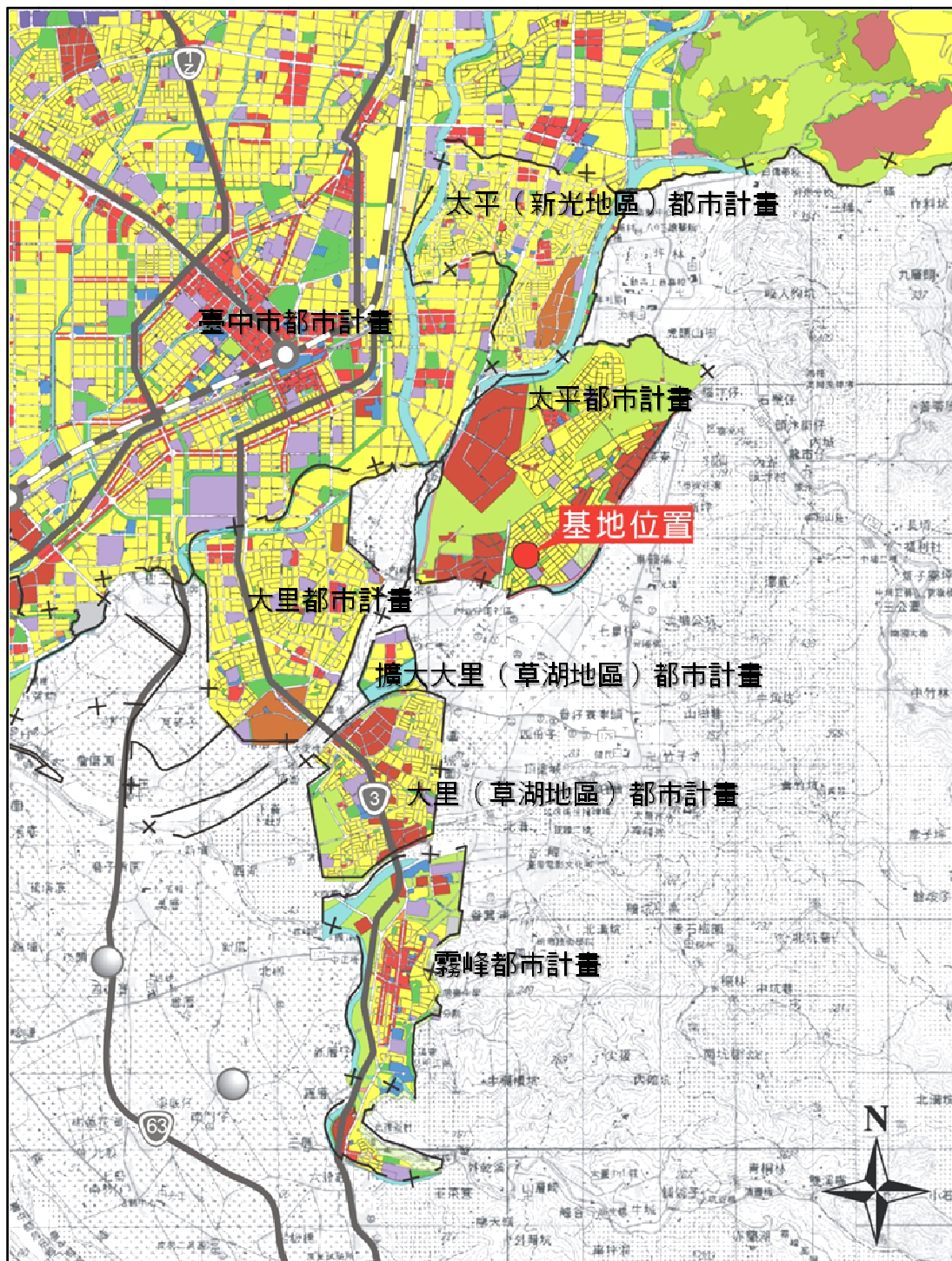


圖 3-3 基地周邊都市計畫分布示意圖

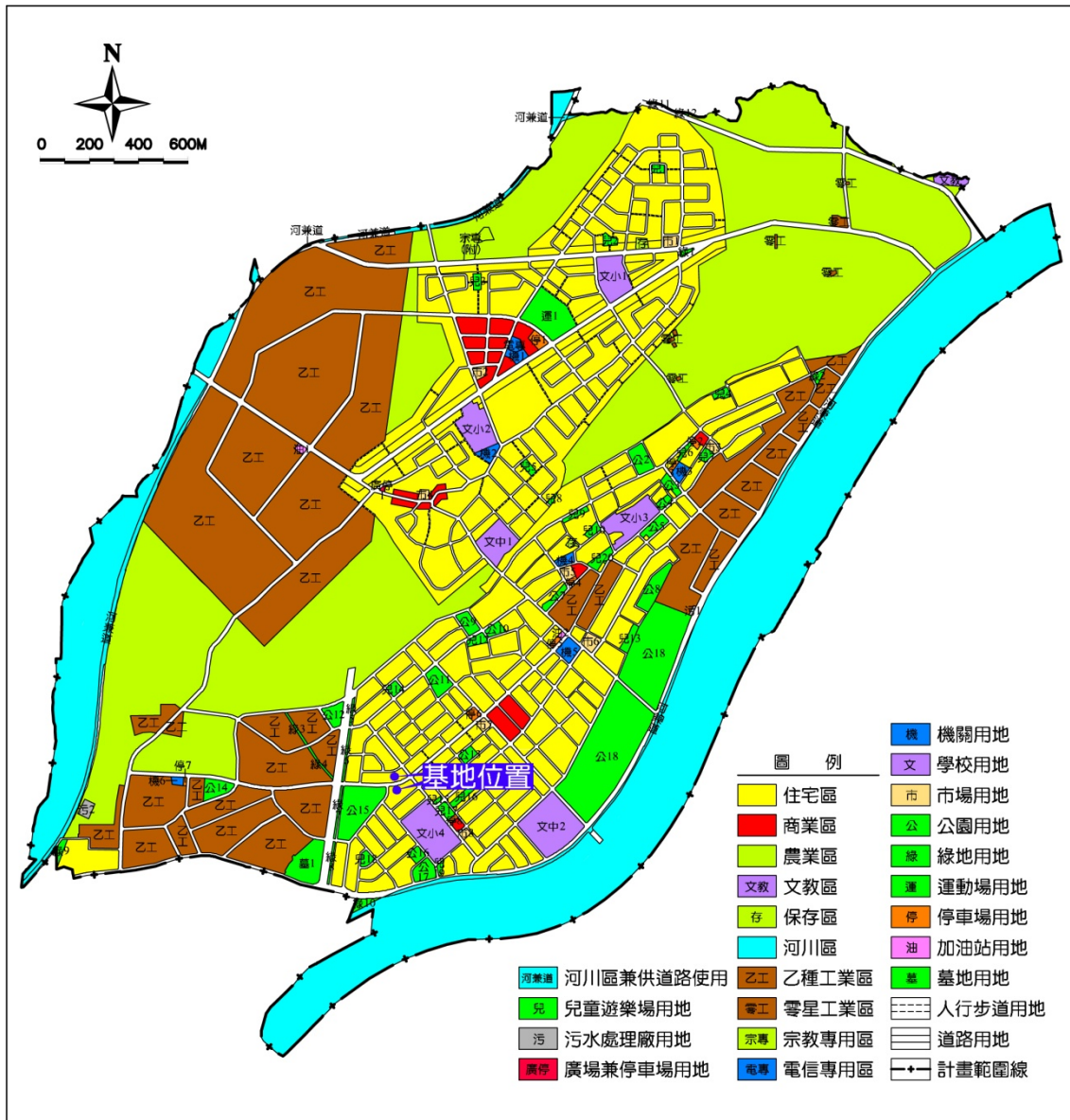


圖 3-4 現行太平都市計畫示意圖

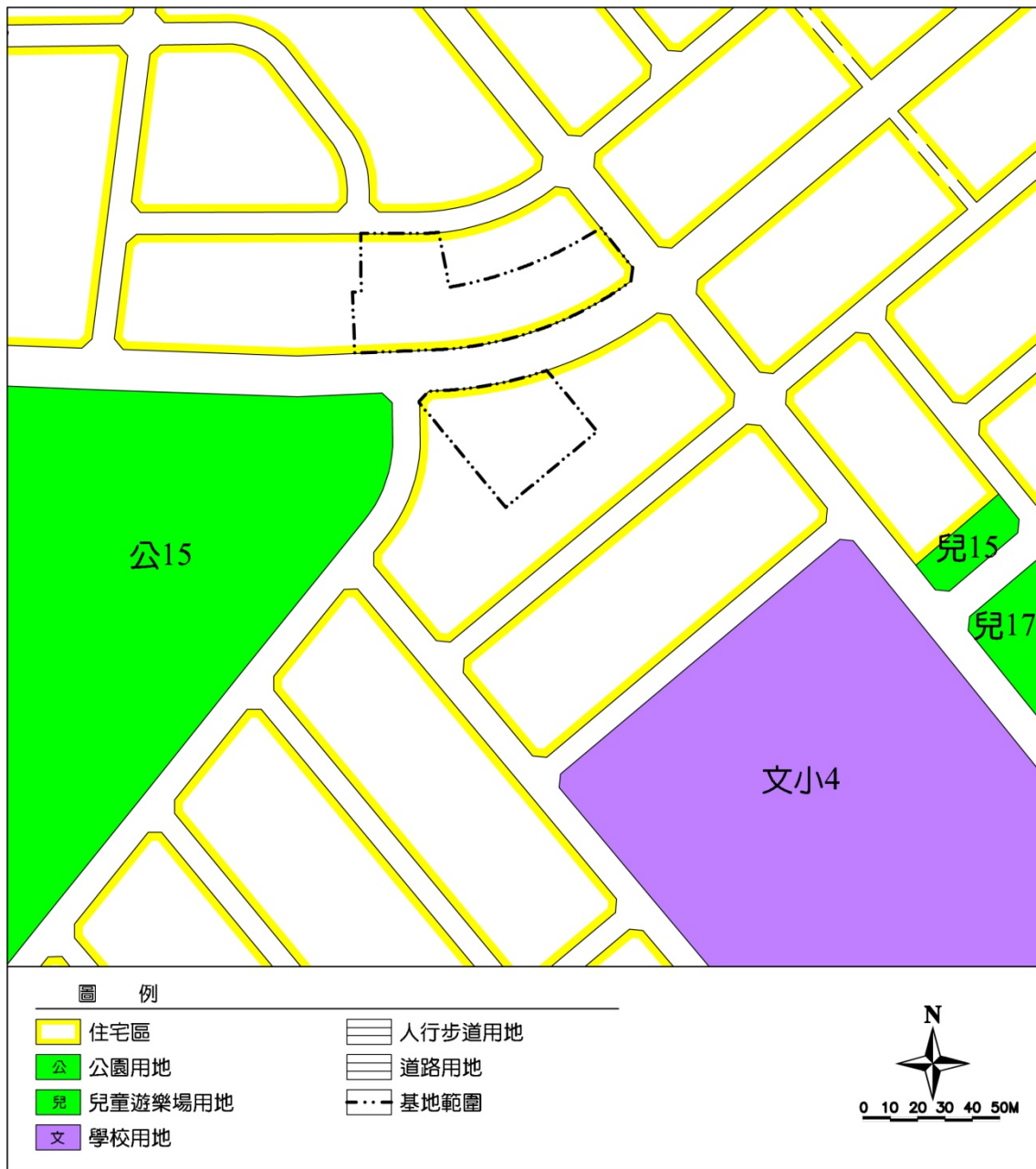


圖 3-5 基地現行都市計畫示意圖

二、周邊開發

（一）基地與週邊市地重劃區

本案基地座落於慧眾自辦市地重劃區，目前已重劃完成，另周邊目前尚有 4 處自辦市地重劃區正進行中，分別為福億、泓成、泓福、泓大重劃區。有關周邊重劃區辦理情形詳表 3-1、周邊重劃區範圍詳圖 3-6。

表 3-1 基地與周邊自辦市地重劃辦理情形

自辦市地重劃區	面積(公頃)	辦理情形
慧眾重劃區	2.89	(1)102 年 11 月 1 日重劃完成。 (2)102 年 11 月 1 日至 105 年 10 月 31 日為公共設施保固期間。
福億重劃區	3.60	(1)排水計畫書審查中。 (2)工程預算書審查中。
泓成重劃區	6.06	(1)104 年 7 月 31 日召開土地改良補償清冊公告異議協調會。 (2)工程預算書與工程設計圖（核定本）相關工程部分審查分別取得交通局、水利局及建設局同意核定辦理。
泓福重劃區	0.62	(1)準備地上物拆遷補償費發放事宜。 (2)工程預算書與工程設計圖（核定本）相關工程部分審查分別取得太平區公所、水利局及建設局同意核定辦理。
泓大重劃區	5.26	工程施工中，截至 104 年 8 月 31 日，工程實際進度 52.04%。

資料來源：臺中市議會第二屆第二次定期會臺中市政府業務工作報告，104 年 10 月。

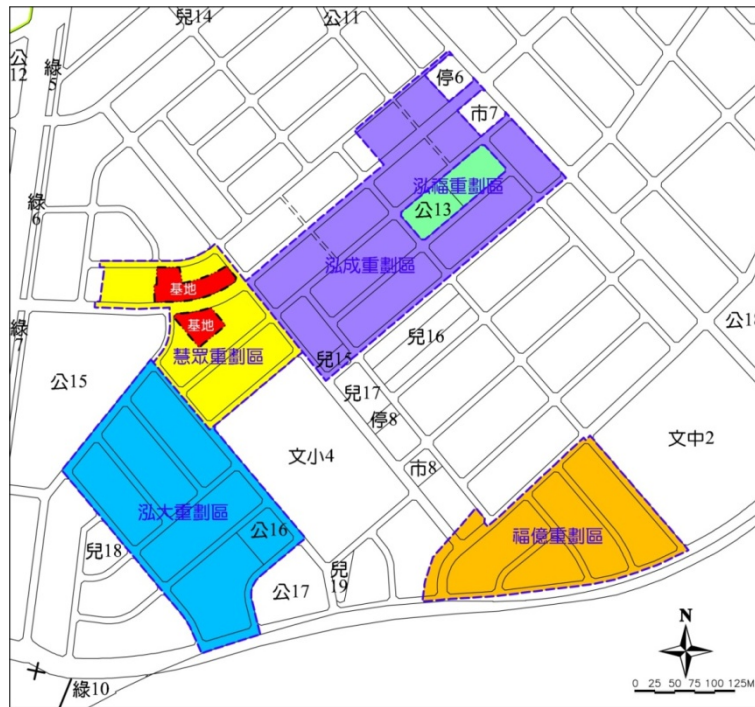


圖 3-6 基地周邊重劃區範圍示意圖

(二) 整體開發地區防火間隔

本案屬太平區慧眾自辦市地重劃區，其整體性防火間隔配置圖如圖 3-7 所示。

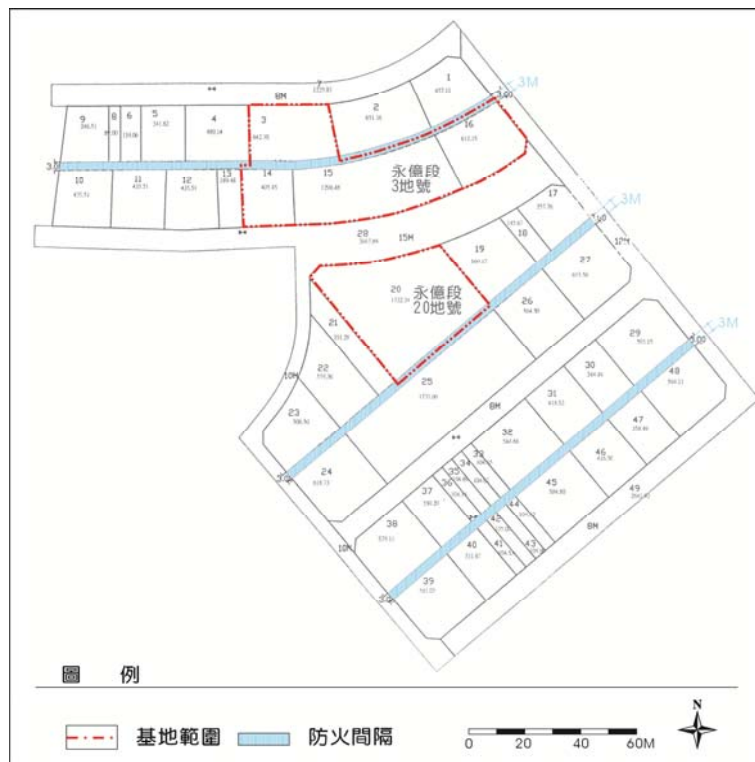


圖 3-7 慧眾自辦市地重劃區整體性防火間隔配置圖

第三節 基地環境分析

一、土地權屬

基地範圍內兩塊土地均為市有土地，目前永億段 3 地號土地由臺中市太平區公所經管，永億段 20 地號土地則分別由臺中市政府建設局、臺中市太平區公所經管。有關土地權屬詳表 3-2 及圖 3-8。

表 3-2 基地範圍土地清冊

編號	行政轄區	地段	地號	面積 (m ²)	所有權人	管理者
1	太平區	永億段	3	2,958.78	臺中市	臺中市太平區公所
2	太平區	永億段	20	1,732.24	臺中市	臺中市政府建設局、臺中市太平區公所
面積合計				4,691.02		

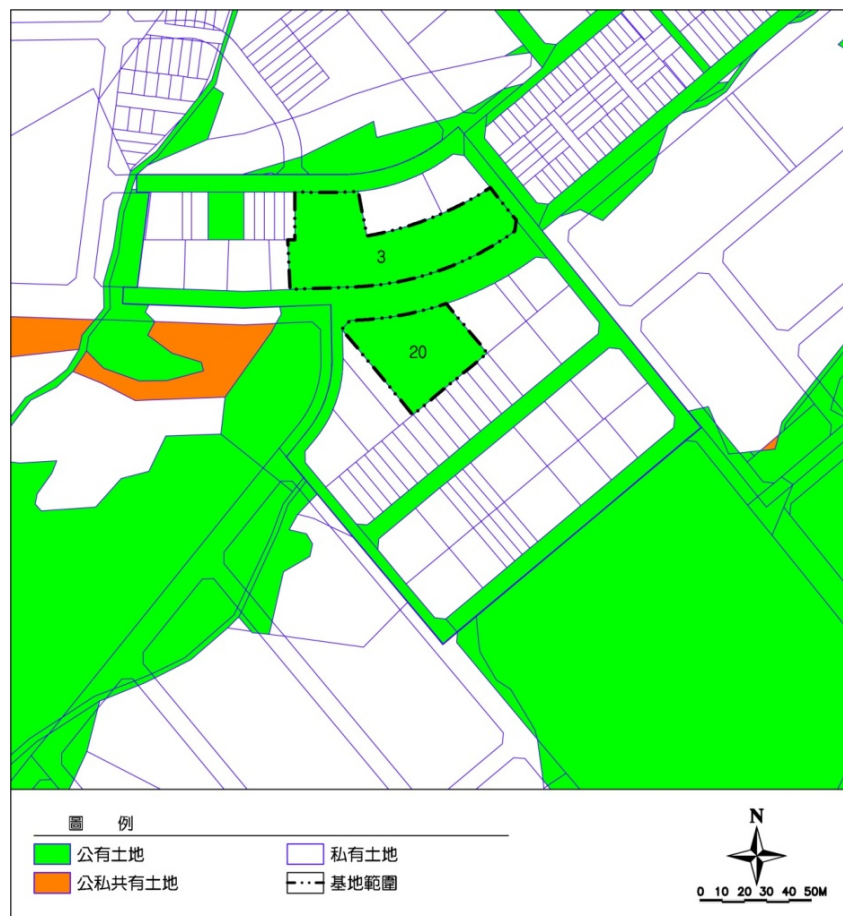


圖 3-8 基地範圍內土地權屬分布示意圖

二、地形地勢與現地植栽概況

本案基地南側為頭汴坑溪，整體地勢往東南側下降。另基地位於慧眾自辦市地重劃區範圍內，現況已整地施工完成，標高約 70~72 公尺之間，區內地勢平坦，與周邊地勢並無明顯高差。有關現地植栽概況，基地範圍內大多為雜草或矮灌木，故於後續建物規劃配置亦較為彈性。

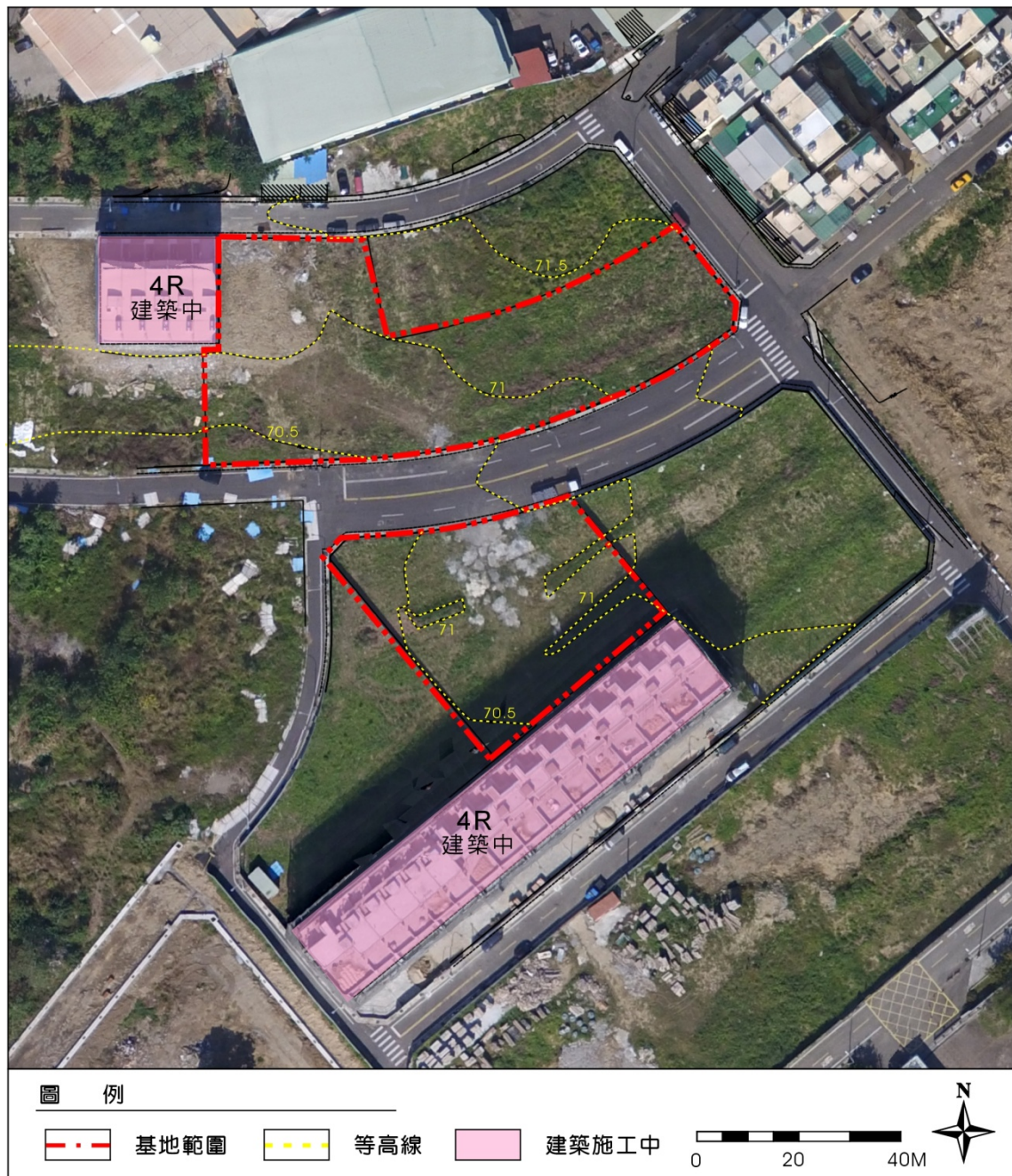


圖 3-9 基地地形測繪示意圖

三、土地使用現況

（一）基地範圍內現況

本案基地由兩塊土地組成，分別為永億段 3 地號與 20 地號土地，目前現況閒置使用。有關基地範圍內使用現況詳圖 3-10。



圖 3-10 基地範圍內使用現況示意圖

（二）基地周邊現況

永億段 3 地號土地北側為住宅區，現況有部分作為工廠使用，西側有一新建別墅案高約 4 層樓，西南側為公 15 用地現況未開闢。永億段 20 地號土地南側亦有 4 層樓新建別墅案，東西兩側土地東側皆為住宅區，現況尚未建築使用。長億十街以東亦為住宅區，多以 3~4 層樓透天住宅為主；長億十街 2 巷南側則為長億國小與福星公園，步行 200 公尺即可抵達。另於長億國小西側目前為泓大自辦市地重劃工程施作中。有關基地周邊之使用現況詳圖 3-10。



圖 3-11 基地周邊地區使用現況示意圖

四、相關災害分析

(一) 地質敏感區

經查基地位於「地下水補注地質敏感區（G0005 臺中盆地）」（經濟部 104 年 12 月 31 日經地字第 10404606410 號函公告），後續應依地質法第八條規定，申請土地開發前，應進行基地地質調查及地質安全評估。基地套繪地下水補注地質敏感區情形詳圖 3-12。

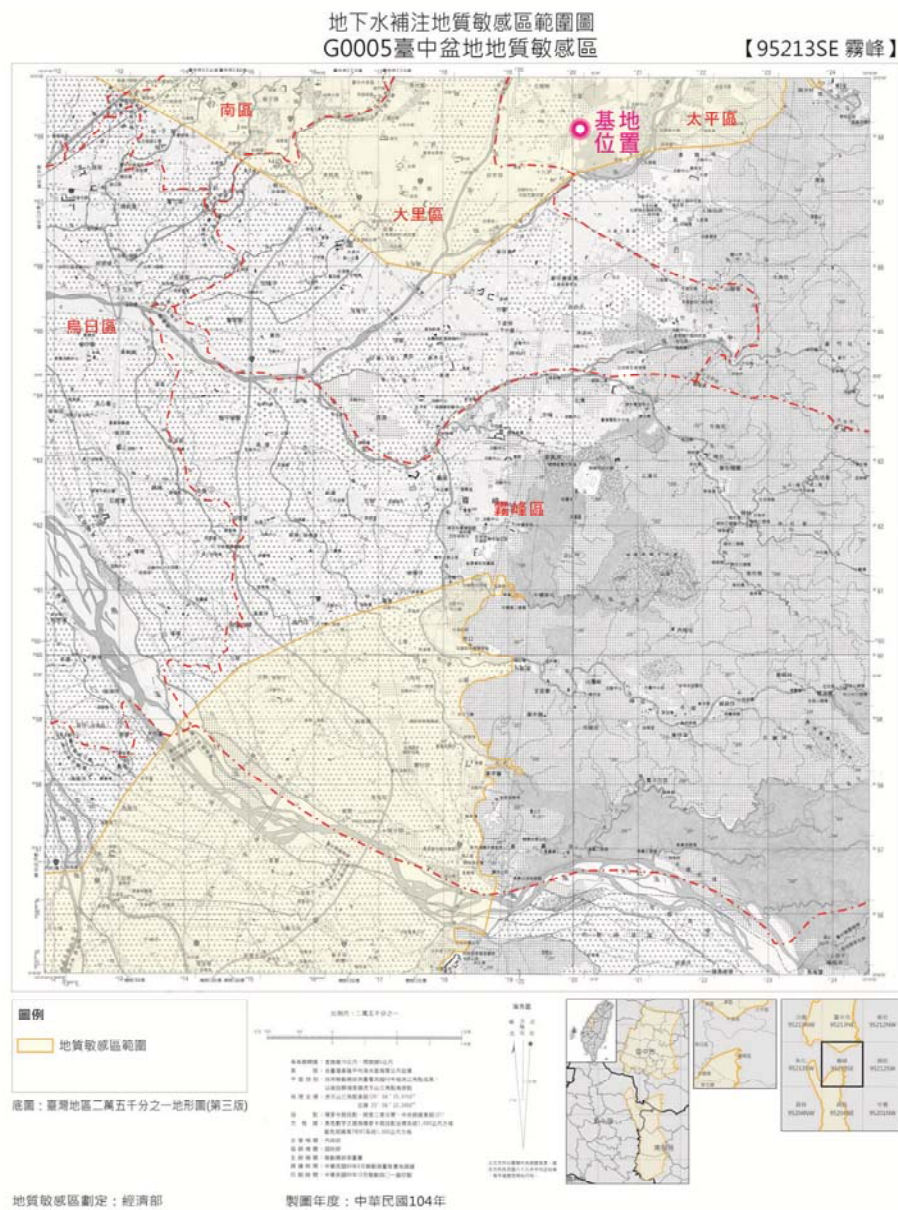


圖 3-12 地下水補注地質敏感區示意圖

（二）活動斷層

依據經濟部中央地質調查所之地質資料顯示，離基地最近的斷層為車籠埔斷層，距離約為 2.5 公里，有關活動斷層位置詳圖 3-13。

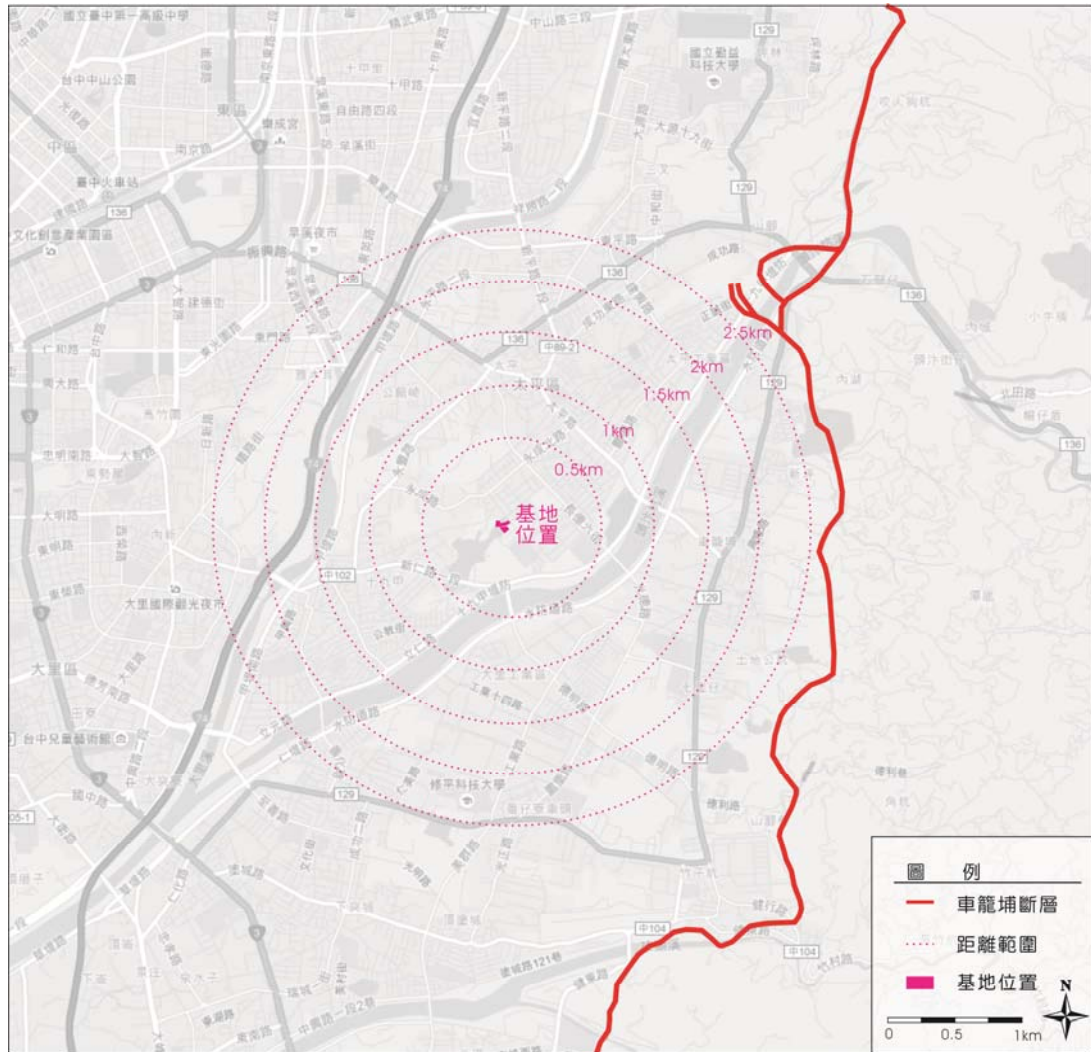


圖 3-13 活動斷層示意圖

第四節 區域環境分析

一、交通系統

(一) 區域交通系統

區域交通以公路為主，車行 10 分鐘內可接台 74 線，從台 74 線往南可接國道 3 號；經由縣道 136 約 25 分鐘可抵達臺中火車站，詳圖 3-14。於大眾運輸方面，步行 5 分鐘可抵達西北側永成公園公車站或東北側長億公園公車站，另步行 10 分鐘則可抵達長億高中公車站，通過的路線包括 3、7、289，可通往臺中高鐵站、臺中火車站、臺中公園、一中商圈等重要設施，路線圖與站牌位置，詳圖 3-15、圖 3-16。

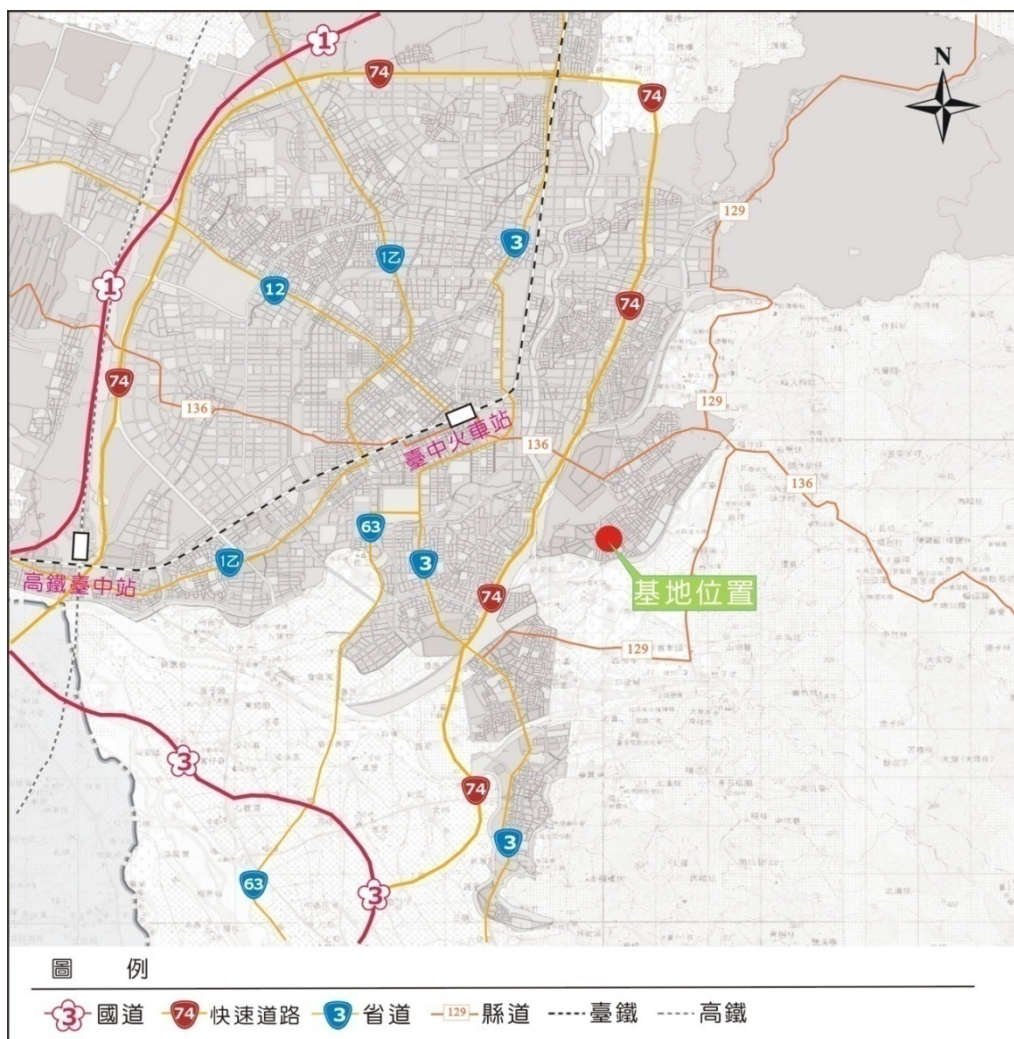


圖 3-14 區域交通示意圖

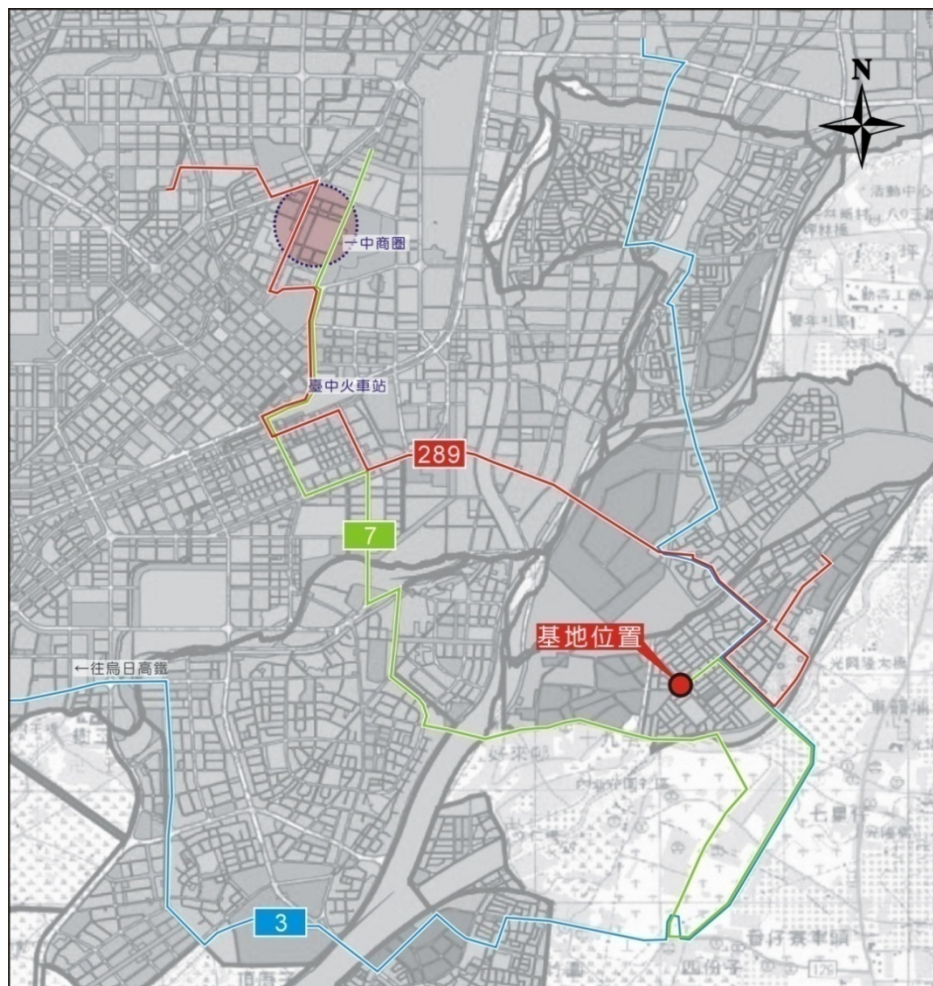


圖 3-15 大眾運輸路線示意圖



圖 3-16 基地附近公車路線與站牌位置示意圖

表 3-3 基地周邊公車路線一覽表

	3 路線	7 路線	289 路線
客運業者	統聯客運	東南客運	豐原客運
起迄點	東山高中-高鐵臺中站	永成公園-臺中一中	臺中二中-東平社區
頭末班車	5:30-22:00	6:00-22:00	5:40、6:40 19:10、20:10
尖峰時段	5:45-6:45、16:30-17:30 每 5-15 分鐘一班	6:30-8:30、16:00-19:00 每 15-20 分鐘一班	5:40-7:25 每 45 分鐘一班
離峰時段	每 20-25 分鐘一班 20:00-22:00 每 40 分鐘一班	6:00-6:30、8:00-16:00、 19:00-21:00 每隔 30 分鐘一班 21:00-22:00 每隔 60 分鐘一班	7:50-12:55 每 120 分鐘一班 11:50-17:20 每 270 分鐘一班

資料來源：<http://citybus.taichung.gov.tw/ibus/index.html>，臺中市政府交通局。

（二）基地附近交通系統

1、主要聯外道路系統

本案基地主要東西向聯外道路為十九甲堤防道路，往東可至大坑，往西則通往大里市區；另主要南北向聯外道路為長億六街，往北可至太平市區，往南則可連接至大里工業區。

2、出入道路系統

本案基地東西向以長億路作為出入道路，其寬度為 15 公尺，南北向以長億十街作為出入道路，其寬度為 12 公尺。

本案基地屬慧眾自辦市地重劃區，基地周邊道路已全數開闢完成，但與重劃區外現有巷道間尚有部分計畫道路尚未開闢，導致基地聯外交通受阻。未開通處包含長億十街與永成北路 66 巷交接處、長億路與永成北路 66 巷 16 弄交接處、長億北街與永成北路 66 巷 16 弄交接處。目前基地南側泓大自辦市地重劃區刻正辦理重劃工程，未來完成後將可提升本區的對外交通聯繫性。有關基地附近交通系統詳圖 3-17。



圖 3-17 基地附近交通系統示意圖



A. 長億十街與永成北路 66 巷
交接處



B. 長億路與永成北路 66 巷 16 弄交接處



C. 長億北街與永成北路 66 巷
16 弄交接處

（三）自行車系統

臺中市自行車道系統包含既有環市自行車道系統，亦有河濱自行車道系統，如旱溪親水式自行車道、康橋計畫旱溪河濱自行車道，另鄰近本案基地位置則為大里-太平河濱（頭汴坑溪）自行車道，就目前已興建完成之自行車道如下圖 3-18 所示，尚未能完整串連。

另外以目前臺中市公共自行車 iBike 設置點皆集中於市區，太平、大里區尚未增設 i-bike 租賃站，未能完整自行車租借路網。

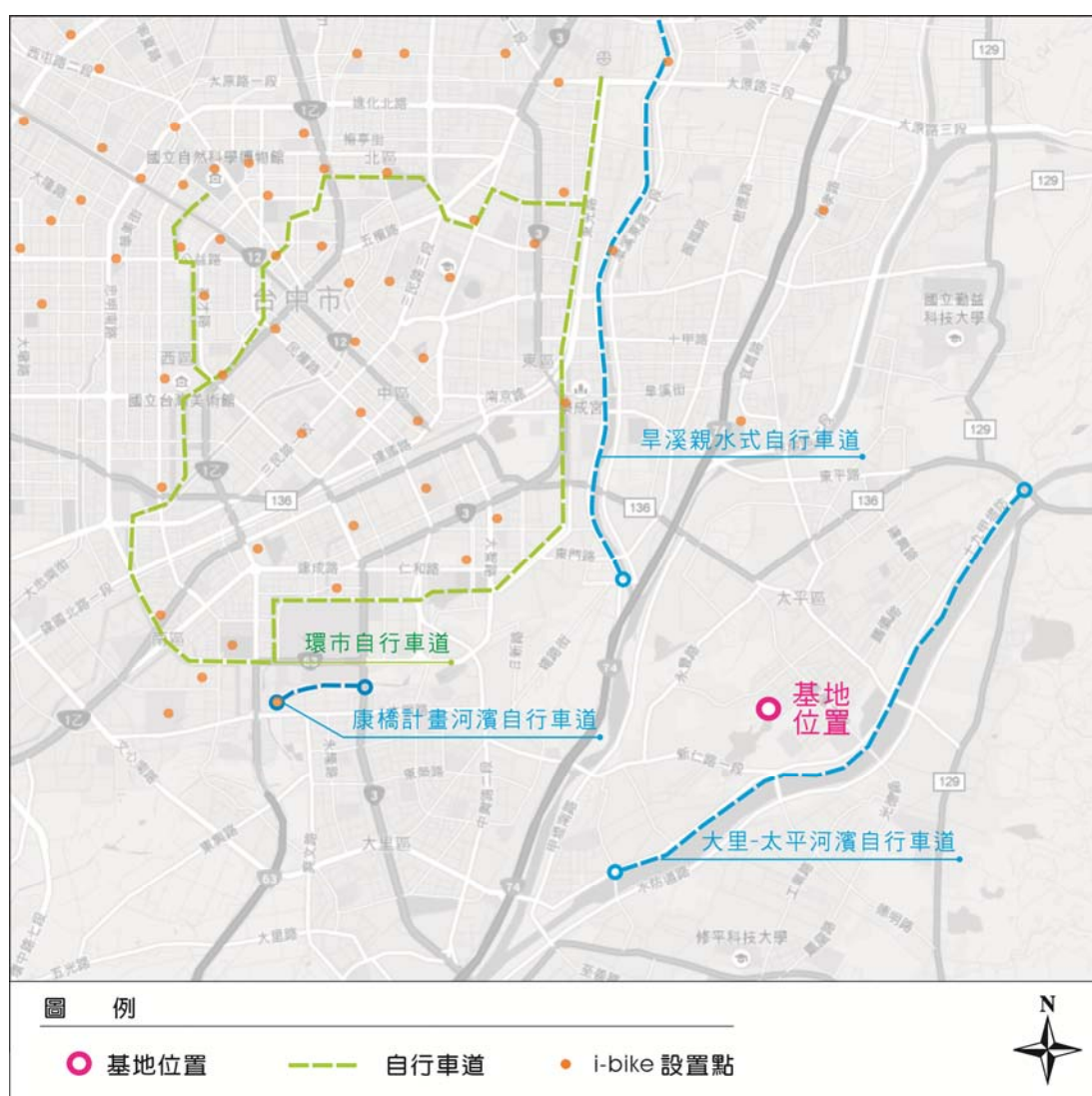


圖 3-18 自行車系統示意圖

（四）小結

本案鄰近多個重劃區面積總計 18.43 公頃，依土地使用分區管制要點容積率為 180%，推算可建築樓地板面積約為 33.17 公頃，並以每人居住水準 50m² 樓地板面積換算可容納居住人口約為 6,634 人，衍生之活動人口必定會對此區來顯著之影響，因此為維持週邊地區交通服務品質，並提升社宅之交通便利性，將從大眾運輸系統、主要聯外道路系統、自行車系統提出建議方案，供後續推動執行參考。

1、大眾運輸系統

目前本案基地周邊 7、289、3 號公車路線主要皆經過長億六街，距離本案基地約 800 公尺，對於行動不便之使用較為不便。且周邊重劃區完成後，將衍生大量居住人口，建議可調整 7 號公車路線，於長億國小或長億北街增設站牌，強化本區大眾運輸系統。



圖 3-19 大眾運輸系統建議方案

2、主要聯外道路系統

本案基地現況周邊道路部分尚未開闢完成，導致基地聯外交通受阻，建議未來配合社宅推動之進度，優先打通長億路、長億北街與永成北路 66 巷 16 弄交接口、長億十街與永成北路 66 巷交接口，本案基地未來將以長億十街為主要南北向聯外道路，長億路為主要東西向聯外道路，提升易達性。



圖 3-20 聯外道路系統建議方案

3、自行車系統

現況自行車道系統大致可分為環市自行車道與河濱自行車道，目前河濱自行車道皆屬片段式施作，未能完整串連為一自行車路網。未來大康橋計畫將沿旱溪沿岸增設自行車道，建議後續可配合於大里溪規劃自行車道，以連結旱溪河濱自行車道與大里-太平河濱自行車道，完整河濱自行車道系統。另本案基地鄰近長億國小與多個重劃區，建議可於本區設置 iBike 租賃站，以服務周邊社區居民，提倡自行車使用，落實節能減碳。



圖 3-21 自行車系統建議方案

二、生活機能

（一）基地周邊生活機能設施

基地西南方為太平都市計畫工業區，周邊主要鄰里生活機能為西北方約一公里處的太平區圖書館周邊，在這範圍內包含機關設施（太平區圖書館、長億活動中心）、學校設施（長億國小、長億國中）、市場（義成黃昏市場、豐銘市場）、公園綠地（福星公園、永成公園、長億公園、九二一震災公園、網球場、河堤棒壘球場、河濱自行車道等），生活便利，公共服務機能完善。有關基地周邊生活機能設施分布詳圖 3-22。

基地周邊商業服務設施包含便利商店、餐飲設施等多集中於太平路，基地周邊 0.5 公里步行範圍內則較少餐飲服務設施且無生鮮超市設立，考量未來整體開發地區完成後，將衍生大量居住人口，為提升本區之便利性與發展，建議可於本案一樓設置便利商店或生鮮超市，其設置規模可參考各大便利商店與超市之加盟規定如下表 3-4，以服務週邊社區居民。有關基地周邊商業服務設施詳圖 3-23。

表 3-4 便利商店、超市設置規模一覽表

	便利商店	小型超市	中型超市
規模	至少 30 坪	60-80 坪	150-200 坪
案例	全家、7-11、OK、HiLife	頂好 Fresh Express	全聯、頂好、楓康等

（二）區域服務機能

1、區域交通服務

本案基地與臺中火車站車程約 20 分鐘，與臺中高鐵站車程約 30 分鐘，區域交通機能便利。

2、區域商業服務

本案基地距離臺中最主要的商圈包含太平商圈、大坑商圈、一中商圈、美術館商圈、七期商圈、逢甲商圈等，皆於車程 30 分鐘內可抵達；此外距離

大學生活圈包含勤益科技大學、中興大學、修平科技大學，車程 20 分鐘範圍內即可抵達。有關區域服務機能分析，詳圖 3-24。



圖 3-22 基地周邊生活機能設施分布示意圖





圖 3-23 週邊商業服務機能分析示意圖

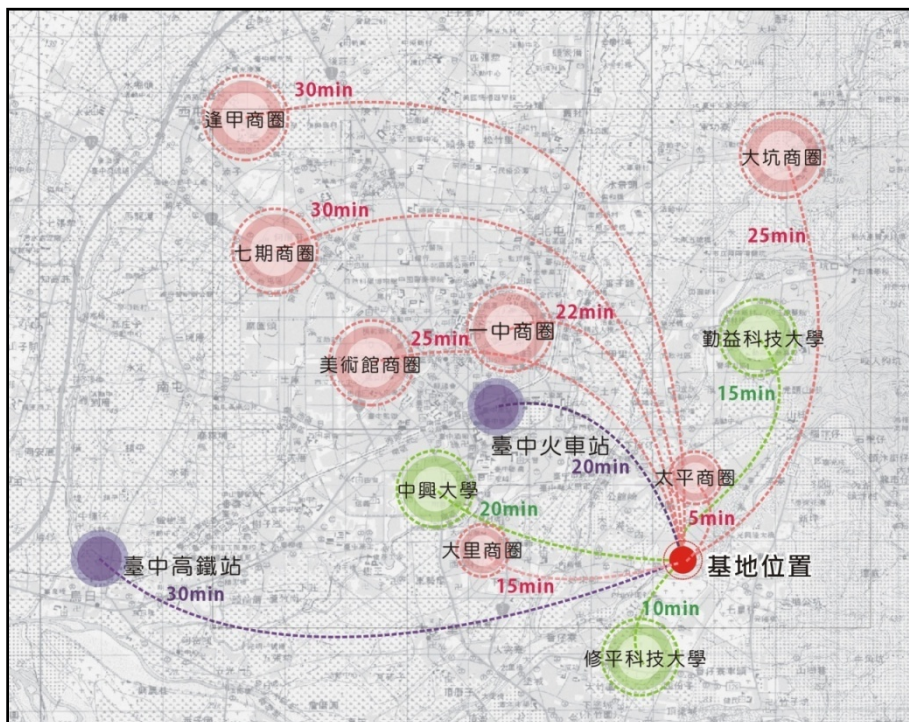


圖 3-24 區域服務機能分析示意圖

表 3-5 103 學年度基地周邊 5 公里大專院校宿舍床位與校外租屋學生數量統計表

學校名稱	學校宿舍 床位數（人）	校外租屋 學生數（人）	全校學生人數 （人）	每學期收費 （元）
修平科技大學	1,346	1,357	6,632	8,950-14,850
勤益科技大學	816	4,963	11,252	9,200
中興大學	3,277	6,789	15,350	6,200-8,400
朝陽科技大學	1,012	7,514	16,570	6,400-22,550
臺灣體育運動大學	735	519	3,196	6000
臺中科技大學	1,416	3,673	13,719	6,000-15,000
總計	8,602	24,815	66,719	-

資料來源：103 年大專院校宿舍概況統計，教育部統計處

表 3-6 鄰近工業區一覽表

分類	名稱	面積	就業人口	主要產業	開闢情形
編定工業區	大里工業區	77.21	7,930	金屬製品製造業、機械設備製造業、塑膠製品製造業	已開闢
	太平產業園區	12.08	—	金屬製品、機械設備、電力設備、塑膠製品、汽車及零件、基本金屬工業、其他運輸工具製造業	規劃中
	太平工業區	18.00	500	機械設備製造修配業	已開闢
	仁化工業區	29.67	2,040	塑膠製品製造業、金屬製品製造業、機械設備製造業	已開闢
	永隆工業區	5.27	120	利徠實業股份有限公司自辦自用	開發中
鄰近都市計畫工業區	霧峰工業區	20.29	—	鋼鋁加工業、機械模具工業、汽車零件修配業、紙器加工業	已開闢
	太平（新光地區）都市計畫工業區	34.73	—	—	已開闢
軟體園區	太平都市計畫工業區	89.47	—	—	已開闢
	臺中軟體園區	4.96	5,000	軟體科技相關之媒體、資訊、電子、通訊產業、商務、文化創意及其他經目的事業主管機關核准之產業	已開闢

資料來源：1.工業發展年報，經濟部，102 年。

2.本案彙整。

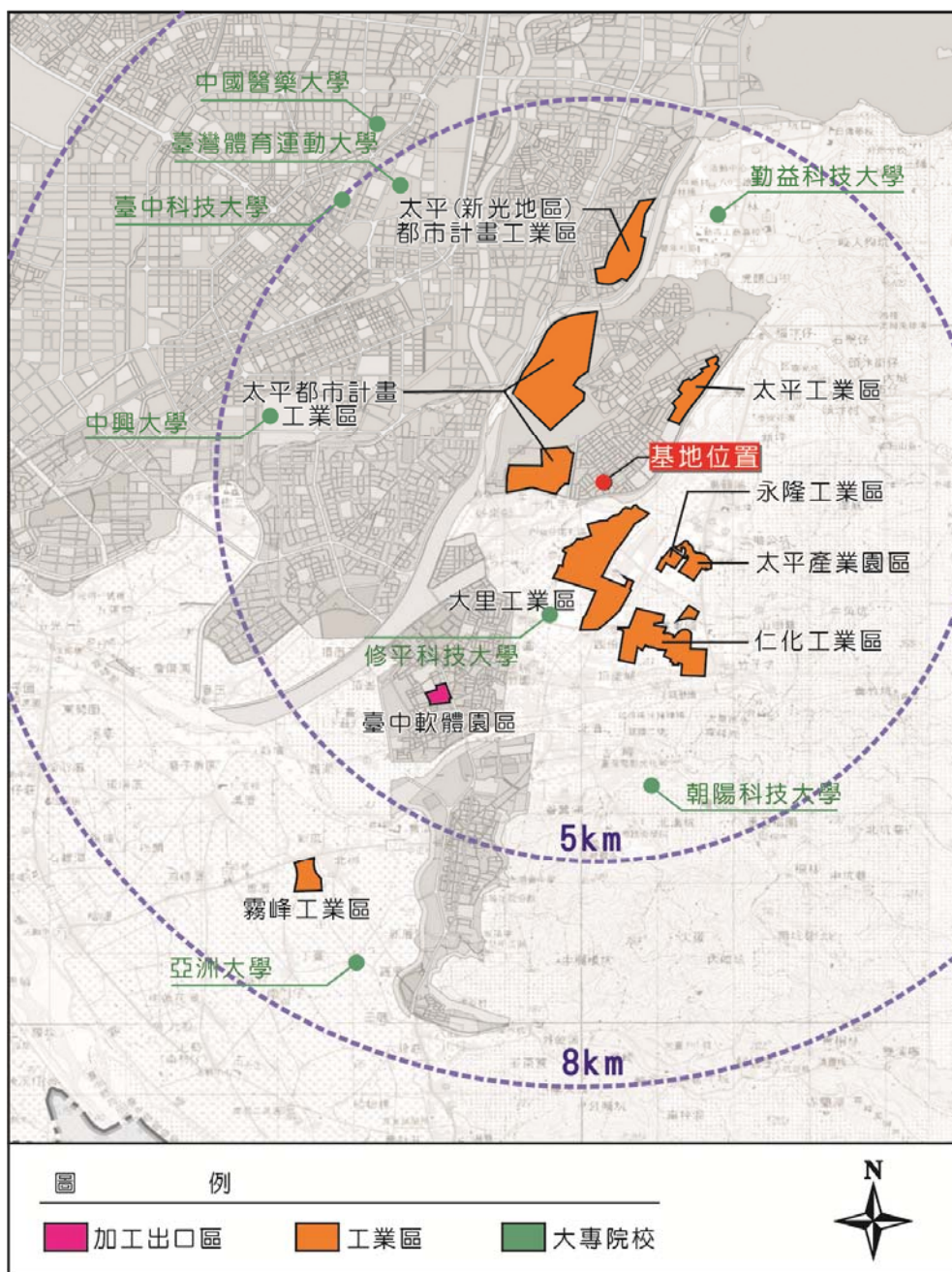


圖 3-26 基地周邊工業區、大專院校分布示意圖

第五節 發展潛力與限制條件

基地以推動市民社會住宅出租政策，透過住宅供需策略調和，健全住宅市場，增裕市民更多元的居住選擇，實現社會住宅「區位好、建物好、機能好及租金公道」為政策目標，茲彙整基地開發潛力與限制條件詳表 3-7。

表 3-7 基地開發潛力與限制條件分析表

項目	細項說明	因應對策建議
開發潛力	1.基地全部屬臺中市有土地，可節省土地支出成本。 2.基地周邊生活機能完善，鄰近長億國小與長億高中；另距離主要服務性設施，如活動中心、圖書館、市場等，車程 5 分鐘內即可抵達，可提供各種生活需求服務。 3.本案基地屬慧眾自辦市地重劃區，目前已重劃完成，基地周邊另有四處市地重劃計畫。基地西南側泓大自辦市地重劃工程正在施工中，未來完成後將可提升基地對外交通的可及性，帶動此區的發展。 4.依據行政院主計處 100 年度工商及服務業普查報告顯示，太平區及大里區為臺中市就業機會最密集的區域之一，占全市 29 區之比例高達 12.02%。而本案基地周邊有多處工業區，就業人口眾多，加上鄰近勤益科大、修平科大，具勞工與年輕族群之潛在居住需求。	—
限制條件	1.本案基地切分為兩街廓，為達土地有效利用，應整合思考作適度規劃。 2.本案基地屬慧眾自辦市地重劃範圍，目前範圍內道路皆已開闢完成，但與重劃區外的現有巷道之間尚有計畫道路未開闢，造成基地北側與西側聯外交通受阻。 3.本案係屬整體開發單元，應依規定留設防火間隔，依重劃後防火間隔配置	1.建議依據基地範圍與周邊環境，思考量體的配置方式。因基地切分為兩街廓，為使兩基地能發揮最大使用效益，將獎勵容積達到最高，以留設大量開放空間，兩街廓可透過中央林蔭散步道與街角公園之串連規劃，營造整體社區之自然、舒適氛圍。

項目	細項說明	因應對策建議
	圖示，永億段 3 地號於中間留設 3M 防火間隔，切分為兩地塊，不利基地完整開發使用。 4.基地周邊地區因過去產業發展，大多為工業區使用，缺乏良好公共生活環境及生態基盤設施。 5.因本基地甫完成自辦市地重劃工程，尚缺乏整體景觀之營造，景觀環境有待加強。 6.基地屬於新開發完成地區，周邊土地尚未開發建築，消費機能尚未完備，鄰里交流仍有改善空間。	2.建議市政府優先開闢此區未連通道路路段，改善地區交通環境，提升基地之易達性。 3.建議未來應配合建築規劃方案依臺中市市地重劃地區整體防火間隔留設及變更原則辦理變更。 4.建議應整合思考以結合周邊公園綠地設施包含福星公園、永成公園、長億公園，形成此區生態跳島系統，強化都市的生態機能，提升本區居住環境品質。 5.留設友善的開放空間、街角廣場，利用植栽綠化提升整體道路景觀視覺，營造優質的步行空間。 6.建議設置社福設施，促進鄰里的交流，另可考慮強化鄰里消費機能設施，如店鋪之增設，創造活潑有活力的市街環境。

資料來源：本案彙整。