

**變更臺中市烏日地區都市計畫細部計畫
(配合前竹地區區段徵收開發)(第二次專案變更) 書**

臺中市政府

中華民國 113 年 2 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	變更臺中市烏日地區都市計畫細部計畫（配合前竹地區區段徵收開發）（第二次專案變更）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	無	
本案公開展覽之起訖日期	公 開 展 覽	自 111 年 3 月 4 日起 30 天（刊登於民國 111 年 3 月 4 日聯合報台中 E2 版、3 月 5 日聯合報 E4 版、3 月 6 日聯合報台中 E2 版）。
	公 開 說 明 會	於 111 年 3 月 16 日上午 9 時 30 分於臺中市南區中興活動中心地下一樓禮堂及同日下午 2 時於臺中市烏日區烏日社區活動中心一樓舉行。
人民團體對本案之反映意見	詳人民及團體陳情意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	臺中市都市計畫委員會 111 年 12 月 9 日第 137 次會議審議通過。

【目 錄】

壹、 緒論

一、 計畫緣起	1
二、 法令依據	1
三、 變更位置與計畫範圍	2

貳、 現行都市計畫概要

一、 原細部計畫概要	3
二、 主要計畫變更內容	13
三、 主要計畫變更後之細部計畫概要	19

參、 發展現況分析

一、 文德街 85 巷	24
二、 安置街廓	25

肆、 檢討分析

一、 關鍵課題	26
二、 變更檢討原則	27

伍、 變更理由及內容

陸、 事業及財務計畫

一、 區段徵收範圍	38
二、 實施進度	38
三、 經費概估	38

附件

附件一：臺中市政府 110 年 6 月 10 日府授地區二字第 1100120221 號函

附件二：變更都市計畫前座談會會議紀錄

附件三：臺中市都市計畫委員會 111 年 12 月 9 日第 137 次會議紀錄

【圖 目 錄】

圖 1	變更範圍示意圖	2
圖 2	變更後烏日地區主要計畫示意圖	19
圖 3	主要計畫變更後細部計畫示意圖	23
圖 4	變更位置示意圖	29
圖 5	變 2 案變更計畫示意圖	30
圖 6	變 3 案變更計畫示意圖	31
圖 7	第一種住宅區（註）建築基地退縮寬度示意圖	34
圖 8	宗專 2 建築基地退縮寬度示意圖	35

【表 目 錄】

表 1	臺中市烏日地區都市計畫細部計畫土地使用計畫面積表	4
表 2	前竹地區區段徵收範圍面積表	6
表 3	土地使用分區建蔽率、容積率一覽表	7
表 4	主要計畫變更內容明細表	13
表 5	主要計畫變更前後細部計畫土地使用面積增減表	20
表 6	前竹地區區段徵收區主要計畫變更前後土地使用面積增減表	22
表 7	細部計畫變更內容明細表	28
表 8	土地使用分區管制要點修訂前後對照表	32
表 9	變更前後土地使用面積對照表	36

壹、緒論

一、計畫緣起

「擬定烏日都市計畫細部計畫(配合前竹地區區段徵收開發)案」係配合「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收開發)案」與「變更臺中市烏日都市計畫主要計畫專案通盤檢討(配合辦理主要計畫及細部計畫分離)案」，於 108 年 10 月公告發布實施。

臺中市烏日前竹地區區段徵收開發案於 107 年 10 月 8 日公告區段徵收計畫，業已完成補償費發放作業，刻正進行基礎工程施工作業。因都市計畫範圍與區段徵收範圍涉及行政區界釐清，以及區段徵收範圍邊界之合法建物保留、區內宗教建築遷建、公共設施調整、既成道路保留與安置街廓等議題，將影響後續區段徵收作業。為加速推動建設、避免影響後續區段徵收土地分配作業與公共設施用地取得，經臺中市政府 110 年 6 月 10 日府授地區二字第 1100120221 號函認定符合直轄市興建之重大建設，准予依都市計畫法第 27 條規定辦理個案變更(詳附件一)，故提出「變更烏日都市計畫細部計畫(配合前竹地區區段徵收開發)(第二次專案變更)案」(以下簡稱「本案」)，依都市計畫法定程序辦理專案變更。

本案於 111 年 12 月 9 日經臺中市都市計畫委員會第 137 次會議審議通過，配合其原所屬之主要計畫烏日都市計畫區於 112 年 8 月 11 日與大肚都市計畫、高速公路王田交流道附近特定區計畫(不包括高速鐵路台中車站地區)、高速公路王田交流道附近特定區計畫(高速鐵路台中車站地區)等都市計畫區，整併為「臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫」，並於 112 年 12 月 12 日公告「擬定臺中市烏日地區都市計畫細部計畫」。為符合現行都市計畫架構，故依「擬定臺中市烏日地區都市計畫細部計畫」及本案臺中市都市計畫委員會審定內容辦理並以原前竹地區細部計畫範圍為本案規劃範圍。

二、法令依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更位置與計畫範圍

變更位置座落於前竹地區區段徵收區之西側及北側，除配合主要計畫範圍、區段徵收範圍調整外，因應既成道路保留、區段徵收配地及後續管制作業，涉及變更位置計有 2 處，詳圖 1。

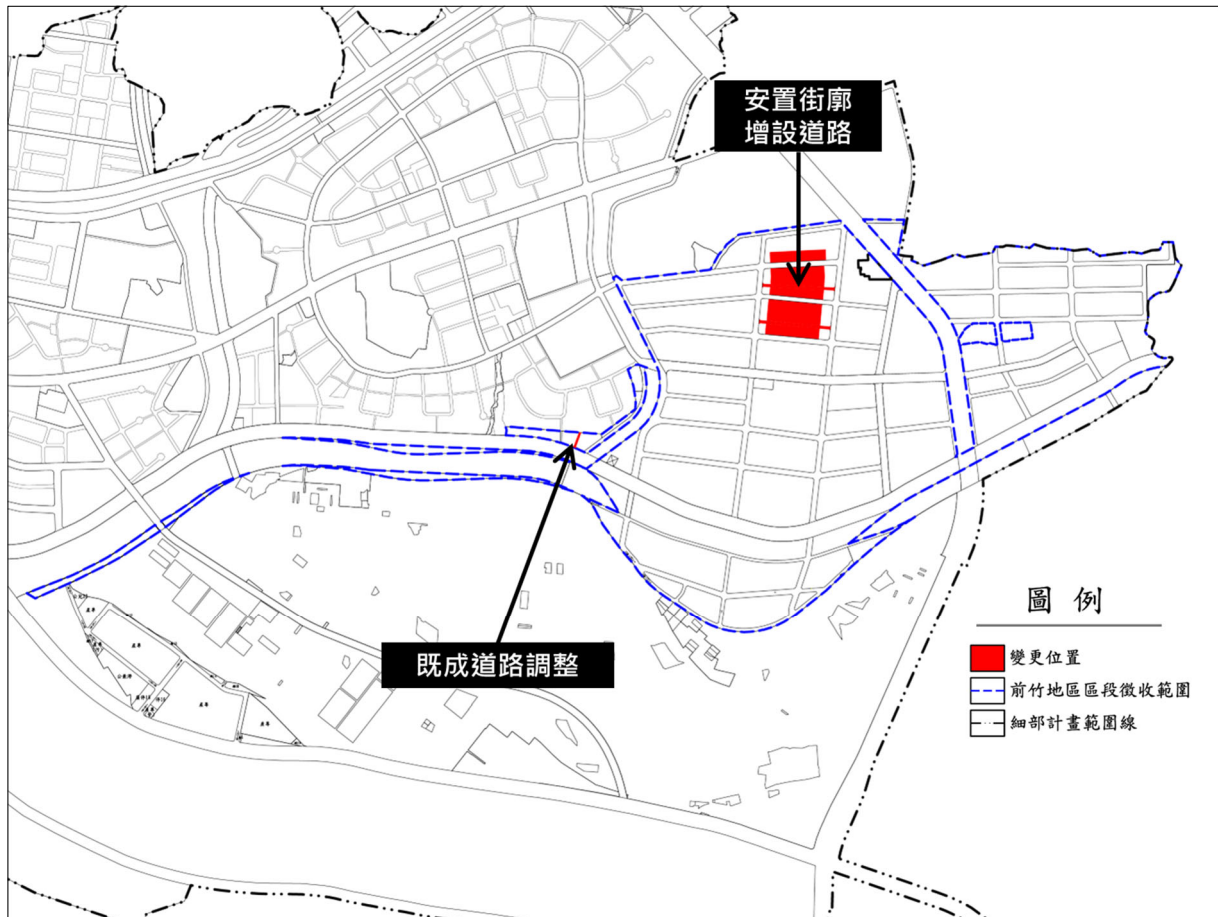


圖 1 變更範圍示意圖

貳、現行都市計畫概要

一、原細部計畫概要

依據 112 年 12 月公告發布實施之「擬定臺中市烏日地區都市計畫細部計畫」，本細部計畫原計畫內容概要如下：

(一) 計畫人口

計畫人口為 52,000 人。

(二) 計畫範圍與面積

計畫區東臨臺中市南區、大里區及霧峰區，西以筏子溪及烏溪為界、南以現有興農巷、福泰街及溪南路為界，北與臺中市南屯區相銜接。計畫面積共計 909.88 公頃，其中前竹地區區段徵收範圍面積約 110.71 公頃。

(三) 土地使用計畫

劃設住宅區、商業區、乙種工業區等 16 種土地使用分區，面積共計 583.04 公頃，占計畫區總面積 64.08%。其中前竹地區區段徵收範圍內劃設第一種、第三種及第四種住宅區、商業區、宗教專用區、公用事業專用區與河川區，面積共計 65.48 公頃，占區段徵收範圍總面積 59.14%。

(四) 公共設施計畫

劃設機關、學校、公園、公園兼兒童遊樂場等 31 種公共設施用地類別，面積共計 326.84 公頃，占計畫區總面積 35.92%。其中前竹地區區段徵收範圍內劃設機關用地、公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地與廣場兼停車場用地等 12 種公共設施用地類別，面積共計 45.23 公頃，占區段徵收範圍總面積 40.86%。

表 1 臺中市烏日地區都市計畫細部計畫土地使用計畫面積表

項 目			計畫面積 (公頃)	估計畫區面積 比例(%)	佔都市發展用地 面積比例(%)
土地 使用 分區	住 宅 區	第一之一種住宅區	1.27	0.14	0.20
		第一種住宅區	45.13	4.96	7.21
		第二種住宅區	5.38	0.59	0.86
		第三種住宅區	133.25	14.64	21.28
		第四種住宅區	13.33	1.47	2.13
		小 計	198.36	21.80	31.68
	商業區		18.34	2.02	2.93
	乙種工業區		49.54	5.44	7.91
	零星工業區		15.94	1.75	2.55
	產業專用區		6.88	0.76	1.10
	產業專用區(供園區管理機構使用)		0.08	0.01	0.01
	產業專用區(供污水處理廠使用)		0.08	0.01	0.01
	購物專用區		5.06	0.56	0.81
	電信專用區		0.14	0.02	0.02
	公用事業專用區		0.79	0.09	0.13
	郵政專用區		0.26	0.03	0.04
	宗教專用區		0.24	0.03	0.04
	文教區(供私立明道中學使用)		3.47	0.38	0.55
	農業區		130.95	14.38	-
	河川區		152.39	16.74	-
	河川區兼供道路使用		0.52	0.06	-
	小 計		583.04	64.08	47.78
	公共 設施 用地	機關用地	12.23	1.34	1.95
		學校用地	11.67	1.28	1.86
		文小用地	6.85	0.75	1.09
		文中小用地	2.57	0.28	0.41
		小 計	21.09	2.31	3.36
		公園用地	14.47	1.59	2.31
		公園兼兒童遊樂場用地	7.34	0.81	0.74
		公園兼滯洪池用地	0.78	0.09	0.12
		兒童遊樂場用地	1.65	0.18	0.69
		綠地用地	3.38	0.37	0.54
		園道用地	25.20	2.77	4.03
		體育場用地	3.80	0.42	0.61
		廣場用地	1.67	0.18	0.27
		廣場兼停車場用地	2.30	0.25	0.37
		停車場用地	3.60	0.40	0.58
		市場用地	0.87	0.10	0.14

項 目		計畫面積 (公頃)	佔計畫區面積 比例 (%)	佔都市發展用地 面積比例 (%)
	加油站用地	0.16	0.02	0.03
	變電所用地	0.74	0.08	0.12
	電路鐵塔用地	0.06	0.01	0.01
	自來水事業用地	0.38	0.04	0.06
	環保設施用地	6.58	0.72	1.05
	抽水站用地	0.09	0.01	0.01
	污水處理廠用地	6.93	0.76	1.11
	捷運系統用地	1.20	0.13	0.19
	捷運系統用地兼供道路使用	0.09	0.01	0.02
	捷運系統用地兼供鐵路使用	0.01	0.00	0.00
	車站用地	0.14	0.02	0.02
	高速鐵路用地	30.16	3.32	4.82
	溝渠用地	2.59	0.28	0.41
	鐵路用地	9.99	1.10	1.60
	鐵路用地 (得供捷運設施使用)	0.04	0.00	0.01
	河道用地	17.39	1.91	2.78
	河道用地兼供道路使用	0.60	0.07	0.10
	道路用地	151.31	16.63	24.17
	小 計	326.84	35.92	52.22
	總 計	909.88	100.00	-
都市發展用地面積		626.02	-	100.00

註：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：擬定臺中市烏日地區都市計畫細部計畫，臺中市政府，112 年 12 月。

表 2 前竹地區區段徵收範圍面積表

使用項目			面積 (公頃)	比例 (%)
土地 使用 分區	住宅區	第一種住宅區	22.43	20.26
		第三種住宅區	23.87	21.56
		第四種住宅區	9.07	8.19
		小計	55.37	50.01
	商業區		7.69	6.95
	宗教專用區		0.80	0.72
	公用事業專用區		0.79	0.71
	河川區		0.83	0.75
	小計		65.48	59.14
	有償 公共 設施	電路鐵塔用地		0.06
河道用地		4.31	3.89	
河道用地 (兼供道路用)		0.11	0.10	
機關用地		0.15	0.14	
小計		4.63	4.18	
無償 公共 設施	公園用地		4.58	4.14
	公園兼兒童遊樂場用地		2.07	1.87
	綠地用地		2.40	2.17
	廣場用地		0.66	0.60
	廣兼停用地		1.05	0.95
	文中小用地		2.57	2.32
	園道用地		10.59	9.57
	道路用地		16.68	15.07
	小計		40.60	36.68
區段徵收總面積			110.71	100.00

註：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：擬定烏日都市計畫細部計畫 (配合前竹地區區段徵收開發) 案，臺中市政府，108 年 10 月；
擬定臺中市烏日地區都市計畫細部計畫案，臺中市政府，112 年 12 月；本案彙整。

(五) 土地使用強度

表 3 土地使用分區建蔽率、容積率一覽表

使用項目		建蔽率 (%)	容積率 (%)
住宅區	第一之一種住宅區 (住 1-1)	60	120
	第一種住宅區 (住 1)	60	165
	第二種住宅區 (住 2)	60	180
	第三種住宅區 (住 3)	60	200
	第四種住宅區 (住 4)	50	280
商業區		80	320
購物專用區		40	180
產業專用區一		60	210
產業專用區二		60	300
產業專用區 (供園區管理機構使用)		50	250
產業專用區 (供污水處理廠使用)		60	200
乙種工業區		60	210
零星工業區		60	210
宗教專用區		60	160
電信專用區		50	250
郵政專用區		50	250
公用事業專用區		50	250

註：購物專用區之停車場如以立體化方式與購物中心整體規劃採全區一期興建，建蔽率得提高為 60%，

惟各層商業建築面積以不超過 40%之基地面積為原則，且法定空地不得留設停車位。

資料來源：擬定臺中市烏日地區都市計畫細部計畫，臺中市政府，112 年 12 月。

(六) 土地使用分區管制要點 (摘錄前竹地區區段徵收區相關管制)

應依「擬定臺中市烏日地區都市計畫細部計畫」土地使用分區管制要點之規定辦理，其中前竹地區區段徵收區相關管制摘要如下：

三、第一之一種住宅區 (住 1-1) 得採下列方式申請開發建築：

(一) 申請整體開發者

- 1.開發規模不得低於 0.2 公頃。
- 2.應留設總開發面積 30%以上之公共設施用地，並於申請建照前捐贈予市政府。
- 3.所捐獻公共設施用地應配合建築行為完成建設，並應以設置必要之廣場、鄰里公園、兒童遊樂場為限。前述三項公共設施用地應集中留設，其每處公共設施用地最小規模應在 200 平方公尺以上。
- 4.為鼓勵整體開發，申請者得依下列容積獎勵辦法給予容積獎勵。容積獎勵額度公式：

$$V = [(V0+20\%)/(1-V1)]$$

V = 扣除公共設施用地後，建築基地接受獎勵後之容積率（但不得大於 240%）。

V0= 基準容積率（提供公共設施用地前，原申請開發建築基地之容積率，即 120%）。

V1= 無償提供公共設施用地之比例（不得少於申請開發基地總面積之 30%）。

（二）採個別建築者

1. 建築基地面臨現有巷道者，應自建築線再退縮 1 公尺建築，退縮部分供道路使用，並得計入法定空地。
2. 應於建造執照核發前繳納代金，代金之計算式為申請基地土地面積之 30% 乘以當時土地公告現值加四成。

七、公用事業專用區以供電力、電信或郵政事業使用為限。

八、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率、容積率不得大於下表規定：

公共設施種類	建蔽率（%）	容積率（%）
機關用地	50	250
公園兼兒童遊樂場用地	15	45
污水處理廠用地	60	160

十三、本計畫區內可建築土地之停車空間設置標準如下：

- （一）實施區段徵收或市地重劃但 104 年 12 月 24 日未完成配地地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區之住宅區及商業區建築基地，申請建築時應設置之停車空間標準規定如下表，但因基地情形特殊經提臺中市政府都市設計審議委員會審查同意者，不在此限。

總樓地板面積（m ² ）	停車設置標準
1 ~ 250	設置一部
251 ~ 400	設置二部
401 ~ 550	設置三部
以下類推	-

- （二）機車（或自行車）停車位標準為每輛之長度不得小於 1.8 公尺、寬度不得小於 0.9 公尺，其集中設置部數在 20 部（含）以上者，得以每部 4 平方公尺核計免計入總樓地板面積。

十四、本計畫區內可建築土地之退縮建築標準如下：

(五) 原「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收開發)案」除第 1-1 種住宅區面臨現有巷道外，各種土地使用分區及公共設施用地臨接計畫道路之退縮建築規定如下：

1.住宅區(詳附圖 6)

- (1) 建築基地臨接 8 公尺以上道路者，應自建築線至少退縮 5 公尺建築(位屬角地者，其側院應退縮 3 公尺建築，留設為無遮簷人行道)，退縮部分得計入法定空地。
- (2) 退縮之空地，應自建築線留設 3 公尺作為無遮簷人行道，其餘退縮地應予植栽綠化。
- (2) 退縮植栽綠化空地得設置圍牆，該圍牆應採鏤空設計(詳附圖 8)，其高度不得超過 2 公尺(不含大門及車道入口)，其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%。

2.商業區(詳附圖 7)

- (1) 基地應自建築線至少退縮 6 公尺建築(位屬角地者，兩側應退縮 6 公尺建築，留設為無遮簷人行道)，退縮部分得計入法定空地。
- (2) 退縮建築之空地，應留設為人行道，並植栽綠化，不得設置圍籬。

3.其他使用分區之土地臨接計畫道路部分，應比照住宅區規定退縮建築。

4.公共設施用地

- (1) 學校用地：應有一側自建築線退縮至少 10 公尺，供綠化、人行步道及學生接送專用車道等使用；其他臨計畫道路部分，應自建築線退縮至少 6 公尺建築，並免設置騎樓，其中距建築線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。
- (2) 電路鐵塔用地：應配合設施設計於週邊留設適當人行動線及防護空間，設施立面並應適當美化，其設置需經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過。
- (3) 除園道用地、學校用地及電路鐵塔用地外之其他公共設施用地臨接計畫道路部分，應自建築線退縮 6 公尺建築；其中臨接建築線 4 公尺部分，應作為無遮簷人行道。

十五、為鼓勵基地設置公共開放空間、設置公益性設施及整體合併建築使用及加速開發建設，訂定下列獎勵措施：

(一)建築物(購物專用區之建築物除外)提供部分樓地板面積供下列使用者，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 m²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共使用，經道路主管機關核准者。

十七、景觀及綠化原則

(一)建築基地(購物專用區除外)內之法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設1/2以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致法定空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。法定空地面積每滿64平方公尺應至少植喬木1棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少30公分、灌木應至少60公分、喬木應至少120公分。

(四)園道用地為景觀道路，即道路兼作一定比例之綠化使用，其植栽綠化面積不得小於園道總面積1/5。

十八、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

(一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。

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

(三)新建建築達以下規模：

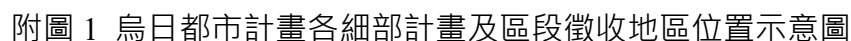
1.新建建築樓層高度超過12層。

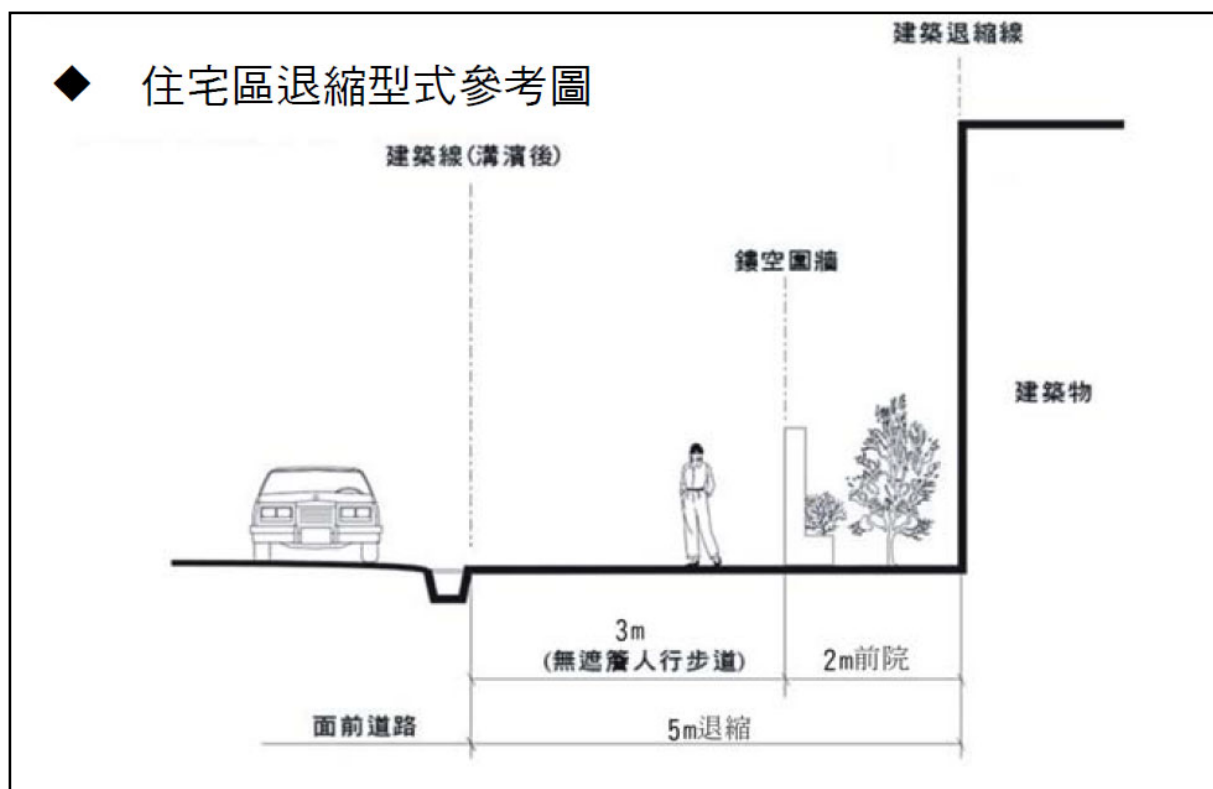
2.住宅區新建之建築基地面積超過6,000平方公尺。

3.商業區新建之建築基地面積超過3,000平方公尺者。

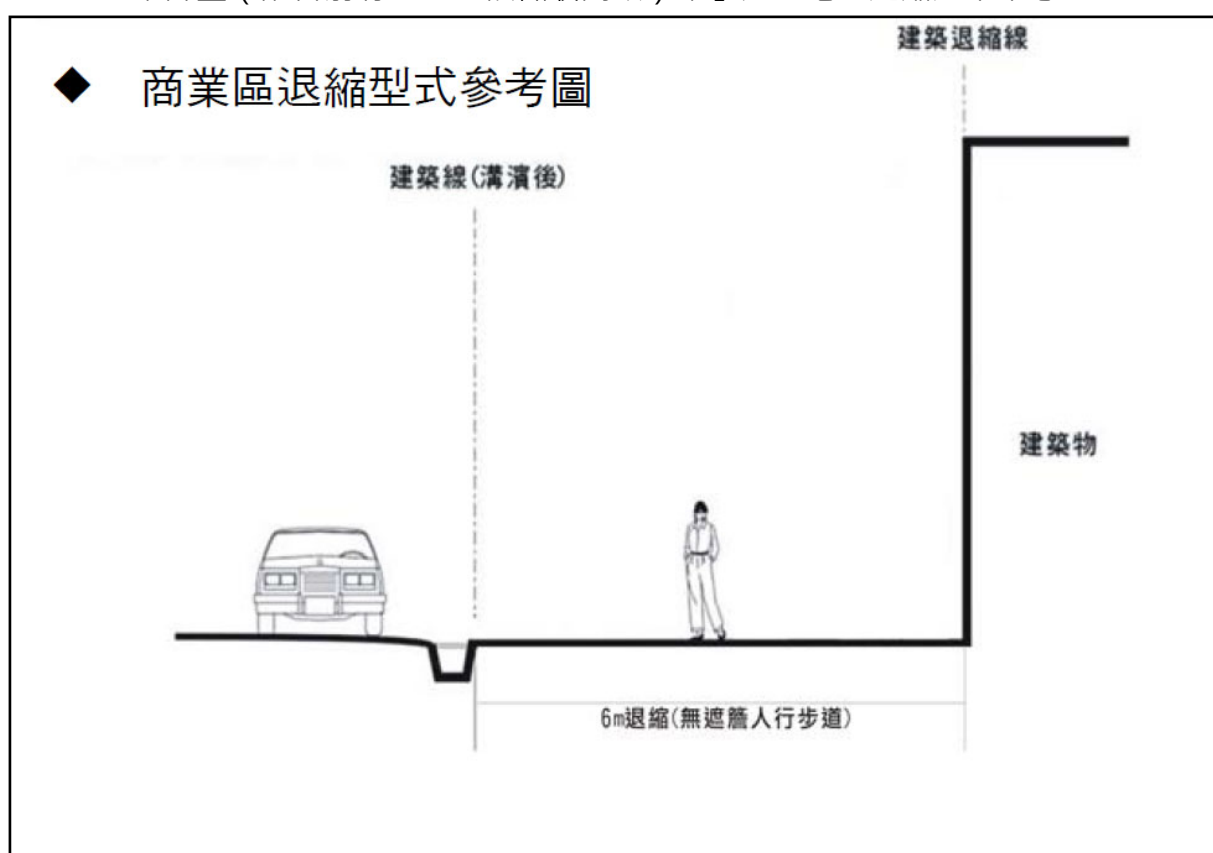
(五) 實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

二十二、原「變更烏日都市計畫(配合九德地區區段徵收開發)案」(詳附圖1)及原「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收開發)案」(詳附圖1)留設之帶狀開放空間得計入法定空地及開放空間計算，但不得依建築技術規則第十五章申請建築基地綜合設計獎勵。

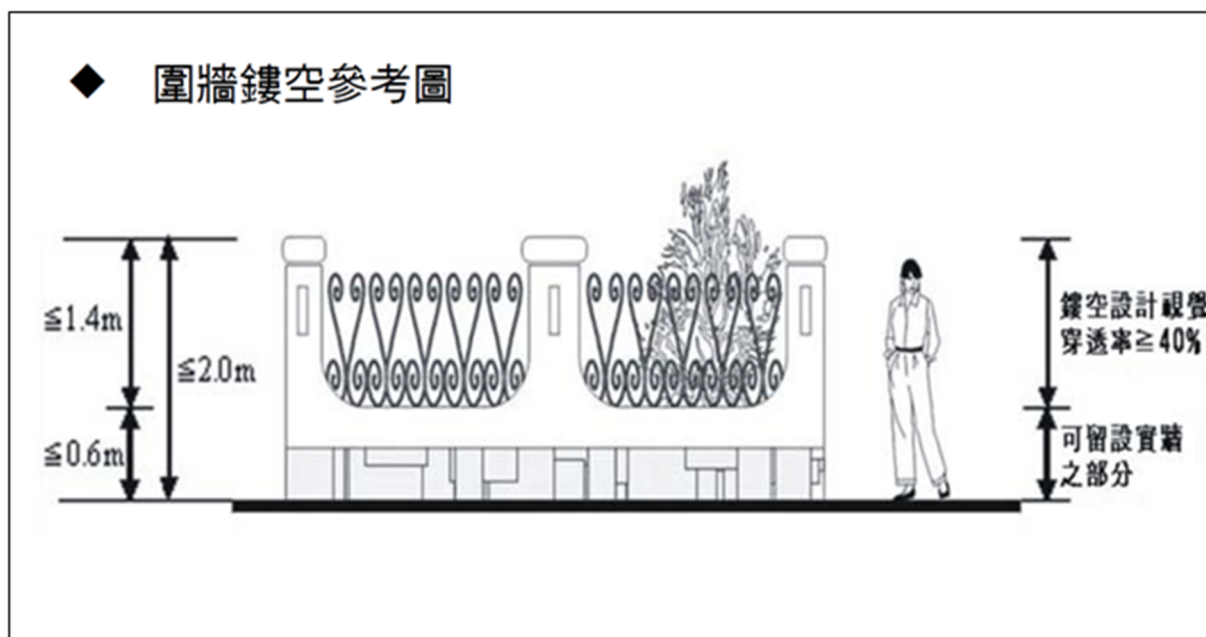




附圖 6 原「變更烏日都市計畫 (配合九德地區區段徵收開發) 案」及原「變更烏日都市計畫 (配合前竹地區區段徵收開發) 案」之住宅區退縮建築示意圖



附圖 7 原「變更烏日都市計畫 (配合九德地區區段徵收開發) 案」及原「變更烏日都市計畫 (配合前竹地區區段徵收開發) 案」之商業區退縮建築示意圖



附圖 8 原「變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收開發）案」之圍牆鏤空示意

二、主要計畫變更內容

本案配合「變更臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫（配合前竹地區區段徵收）（第二次專案變更）（第一階段）案」，主要計畫共提出 9 個變更計畫，變更內容詳表 4、變更後計畫圖詳圖 2。

表 4 主要計畫變更內容明細表

新編號	編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
變 1-1	變 1	變 1	計畫區東側烏日區和南區交界處	道路用地 (0.01 公頃)	劃出本計畫範圍外並剔除區段徵收範圍 (臺中:道路用地) (0.01 公頃)	1.查烏日都市計畫於 61 年 11 月發布實施，計畫範圍東、北側與原臺中市南區為界，故南區土地依原規劃意旨，非屬本計畫區，爰將南區土地劃出烏日大肚地區都市計畫區，調整都市計畫範圍邊界，並劃出區段徵收範圍。 2.考量「公兒 16」用地劃入臺中市都市計畫範圍之土地現況部分為福田污水處理廠使用，且土地權屬為	變更面積依地籍面積為準。
				公園兼兒童遊樂場用地(公兒 16) (0.02 公頃)	劃出本計畫範圍外並剔除區段徵收範圍 (臺中:兒童遊樂場用地) (兒 194) (0.02 公頃)		

新 編 號	編 號	原 編 號	位 置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
				公園兼兒童遊樂場用地(公兒16) (0.01公頃)	劃出本計畫範圍外並剔除區段徵收範圍 (臺中:污水處理廠用地) (污1) (0.01公頃)	公有, 為避免影響福田污水處理廠既有設施, 屬福田污水處理廠使用範圍部分變更為污水處理廠用地, 餘維持兒童遊樂場用地。	
變 1-2	變 1	變 1	計畫區東側烏日區和南區交界處	公園兼兒童遊樂場用地(公兒16) (0.03公頃)	劃出本計畫範圍外並剔除區段徵收範圍 (臺中:兒童遊樂場用地) (兒194) (0.03公頃)	1.查烏日都市計畫於61年11月發布實施, 計畫範圍東、北側與原臺中市南區為界, 故南區土地依原規劃意旨, 非屬本計畫區, 爰將南區土地劃出烏日大肚地區都市計畫區, 調整都市計畫範圍邊界, 並劃出區段徵收範圍。 2.考量「公兒16」用地劃入臺中市都市計畫範圍之土地現況部分為福田污水處理廠使用, 且土地權屬為公有, 為避免影響福田污水處理廠既有設施, 屬福田污水處理廠使用範圍部分變更為污水處理廠用地, 餘維持兒童遊樂場用地。	變更面積依地籍面積為準。
				公園兼兒童遊樂場用地(公兒16) (0.03公頃)	劃出本計畫範圍外並剔除區段徵收範圍 (臺中:污水處理廠用地) (污1) (0.03公頃)		
				公園兼兒童遊樂場用地(公兒16) (0.01公頃)	污水處理廠用地(污5) (0.01公頃)		
變 1-3	變 1	變 1	計畫區東側烏日區和南區交界處	道路用地 (0.0021公頃)	劃出本計畫範圍外並剔除區段徵收範圍 (臺中:道路用地) (0.0021公頃)	1.查烏日都市計畫於61年11月發布實施, 計畫範圍東、北側與原臺中市南區為界, 故南區土地依原規劃意旨, 非屬本計畫區, 爰將南區土地劃出烏日大肚地區都市計畫區, 調整都市計畫範圍邊界, 並劃出區段徵收範圍。 2.考量「公兒16」用地劃入臺中市都市計畫範圍之土地現況部分為福田污水處理廠使用, 且土地權屬為公有, 為避免影響福田污水處理廠既有設施, 屬福田污水處理廠使用範圍部分變更為污水處理廠用地, 餘維持兒童遊樂場用地。	變更面積依地籍面積為準。
				公園兼兒童遊樂場用地(公兒16) (0.01公頃)	劃出本計畫範圍外並剔除區段徵收範圍 (臺中:兒童遊樂場用地) (兒194) (0.01公頃)		
				公園兼兒童遊樂場用地(公兒16) (0.0021公頃)	劃出本計畫範圍外並剔除區段徵收範圍 (臺中:污水處理廠用地) (污1) (0.0021公頃)		

新編號	編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
變 1-4	變 1	變 1	計畫區東側烏日區和南區交界處	宗教專用區 (0.03 公頃)	劃出本計畫範圍外並剔除區段徵收範圍 (臺中:污水處理廠用地) (污 1) (0.03 公頃)	1.查烏日都市計畫於 61 年 11 月發布實施，計畫範圍東、北側與原臺中市南區為界，故南區土地依原規劃意旨，非屬本計畫區，爰將南區土地劃出烏日大肚地區都市計畫區，調整都市計畫範圍邊界，並劃出區段徵收範圍。 2.劃出本計畫範圍土地毗鄰土地使用分區變更為污水處理廠用地。	變更面積依地籍面積為準。
變 1-5	變 1	變 1	計畫區東側烏日區和南區交界處	園道用地 (0.00004 公頃)	劃出本計畫範圍外並剔除區段徵收範圍 (非都市土地) (0.00004 公頃)	1.查烏日都市計畫於 61 年 11 月發布實施，計畫範圍東、北側與原臺中市南區為界，故南區土地依原規劃意旨，非屬本計畫區，爰將南區土地劃出烏日大肚地區都市計畫區，調整都市計畫範圍邊界，並劃出區段徵收範圍。 2.本案變更範圍係與非都市土地交界部分，故變更為非都市土地。	變更面積依地籍面積為準。
變 2	變 2	變 2	計畫區東側烏日區和南區交界處	住宅區 (0.0039 公頃)	劃出本計畫範圍外並剔除於區段徵收範圍 (臺中:兒童遊樂場用地) (兒 172) (0.0039 公頃)	1.查烏日都市計畫於 61 年 11 月發布實施，計畫範圍東、北側與原臺中市南區為界，故南區土地依原規劃意旨，非屬本計畫區，爰將南區土地劃出烏日大肚地區都市計畫區，調整都市計畫範圍邊界，並劃出區段徵收範圍。 2.為維護私有土地所有權人權益，劃入臺中市都市計畫範圍之土地併鄰近土地使用分區變更為兒童遊樂場用地 (兒 172)，並建議納入公共設施用地專案通盤檢討案，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	變更面積依地籍面積為準。

新編號	編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
變 3	變 3	變 3	計畫區東側烏日區和南區交界處	住宅區 (0.0005 公頃)	劃出本計畫範圍外並剔除於區段徵收範圍 (臺中:兒童遊樂場用地) (兒 168) (0.0005 公頃)	1.查烏日都市計畫於 61 年 11 月發布實施,計畫範圍東、北側與原臺中市南區為界,故南區土地依原規劃意旨,非屬本計畫區,爰將南區土地劃出烏日大肚地區都市計畫區,調整都市計畫範圍邊界,並劃出區段徵收範圍。 2.為維護私有土地所有權人權益,劃入臺中市都市計畫範圍之土地併鄰近土地使用分區變更為兒童遊樂場用地(兒 168),並建議納入公共設施用地通盤檢討案,併同周邊未開闢公共設施用地,以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	變更面積依地籍面積為準。
變 4	變 4	變 4	50M-1 道路北側住宅區與道路用地	住宅區 (0.0037 公頃)	劃出本計畫範圍外並剔除於區段徵收範圍 (臺中:住宅區) (0.0037 公頃) 附帶條件: 應依「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」完成回饋後,始得依所在都市計畫土地使用分區管制規定申請建築。	1.查烏日前竹地區區段徵收開發案係依據內政部都市計畫委員會 99 年 9 月第 739 次及 100 年 8 月第 762 次會議審議通過先行辦理區段徵收地區,都市計畫嗣後於 108 年 10 月 7 日發布實施。 2.106 年臺中市都市計畫計畫範圍通盤檢討時,因臺中市與烏日都市計畫範圍重疊,調整計畫範圍,致使南區樹子腳段 1045 地號等土地劃歸烏日都市計畫,其中 1045 地號並納入前竹區段徵收範圍。 3.依原縣市交界兩側都市計畫範圍邊界之規劃意旨及縫合檢討處理原則(原則範圍-4),將南區土地劃出烏日大肚地區都市計畫區,調整都市計畫範圍邊界。 4.另查變更範圍已於 75 年臺中市都市計畫第一次通盤檢討變 14 案,由工業區變更為道路用地,依原規劃意旨,應將樹子腳段	變更面積依地籍面積為準。
				道路用地 (0.03 公頃)	劃出本計畫範圍外 (臺中:道路用地) (0.03 公頃)		

新 編 號	編 號	原 編 號	位 置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
						1045 地號訂正為道路用地。惟考量住宅區街廓之完整性，樹子腳段 1045 地號土地由道路用地變更為住宅區，爰訂定附帶條件，應依「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」辦理回饋。	
變 5	變 5	變 5	公 17 用地 北側	公園用地 (公 17) (0.04 公頃)	宗教專用區 (0.04 公頃)	頭前厝福德宮為前竹地區地方信仰，基於尊重地方信仰及安置合法登記在案寺廟之目的，變更公園用地為宗教專用區，由頭前厝福德宮依其權值計算抵價地配回，以供遷建使用。	
變 6	變 6	變 7	文中 4 南側 綠地用地	綠地用地 (0.01 公頃)	電路鐵塔用地 (0.01 公頃)	配合臺灣電力公司 69 千伏霧峰-九德輸電線路與中市-九德輸電線路第 4 號鐵塔引供下地等工程需求，劃設電路鐵塔用地。	
變 7	變 7	變 8	抽水站用地南側綠地用地 (變更範圍：烏日區環河段 179 地號)	綠地用地 (0.0014 公頃)	農業區 (0.0014 公頃) (剔除於區段徵收範圍)	1.查 95 年辦理「變更烏日都市計畫主要計畫 (配合前竹地區區段徵收開發) 案」至 99 年 9 月 21 日第 739 次及 100 年 8 月 23 日第 762 次內政部都市計畫委員會審決內容，均未含括烏日區阿密哩段 13-38 地號土地 (重測後為環河段 179 地號)，惟 108 年 10 月 7 日公告發布實施都市計畫將之納入區段徵收範圍。 2.因本案係屬先行區段徵收地區，變更位置非屬區段徵收範圍內，故併毗鄰使用分區變更為農業區，劃出區段徵收整體開發範圍。	變更面積依地籍面積為準。

新 編 號	編 號	原 編 號	位 置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
變 8	變 8	變 10	20M-17 計畫道路西側綠地用地(變更範圍：烏日區重建段 848-14 地號)	綠地用地 (0.0014 公頃)	農業區 (0.0014 公頃) (剔除於區段徵收範圍)	經查重建段 848-14 地號於 100 年分割自同段 848 地號，其地上建物於 94 年領有 (094) 府工建使字第 03248 號使用執照，係為合法建物，因區段徵收作業致影響其建物主要結構，為保障合法建築權益，依地籍範圍將損及部分劃出區段徵收範圍，併毗鄰分區變更為農業區。	依都市計畫 TW97 (2010) 樁位資料為變更範圍。
變 9	變 9	變 11	勤農巷南側住宅區	住宅區 (0.17 公頃)	綠地用地 (0.17 公頃)	查計畫區內經臺中市政府農業局公告有 3 株受保護樹木(編號 2308002、2308003、2308004)，為配合其生育地環境範圍，依 108 年「臺中市烏日前竹地區區段徵收工程受保護樹木(老樹)現地保護計畫」之範圍，劃設為公共設施用地，以利原地保留，故變更住宅區為綠地用地。	

註：1.表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.表內「原編號」欄係指公開展覽時之變更案編號；「編號」欄係指變更案經臺中市都市計畫委員會審議通過重新整理之編號；「新編號」欄係指內政部都市計畫委員會專案小組會議後重新整理之編號。

資料來源：變更烏日都市計畫主要計畫(配合前竹地區區段徵收開發)(第二次專案變更)(第一階段)案，113 年 2 月。

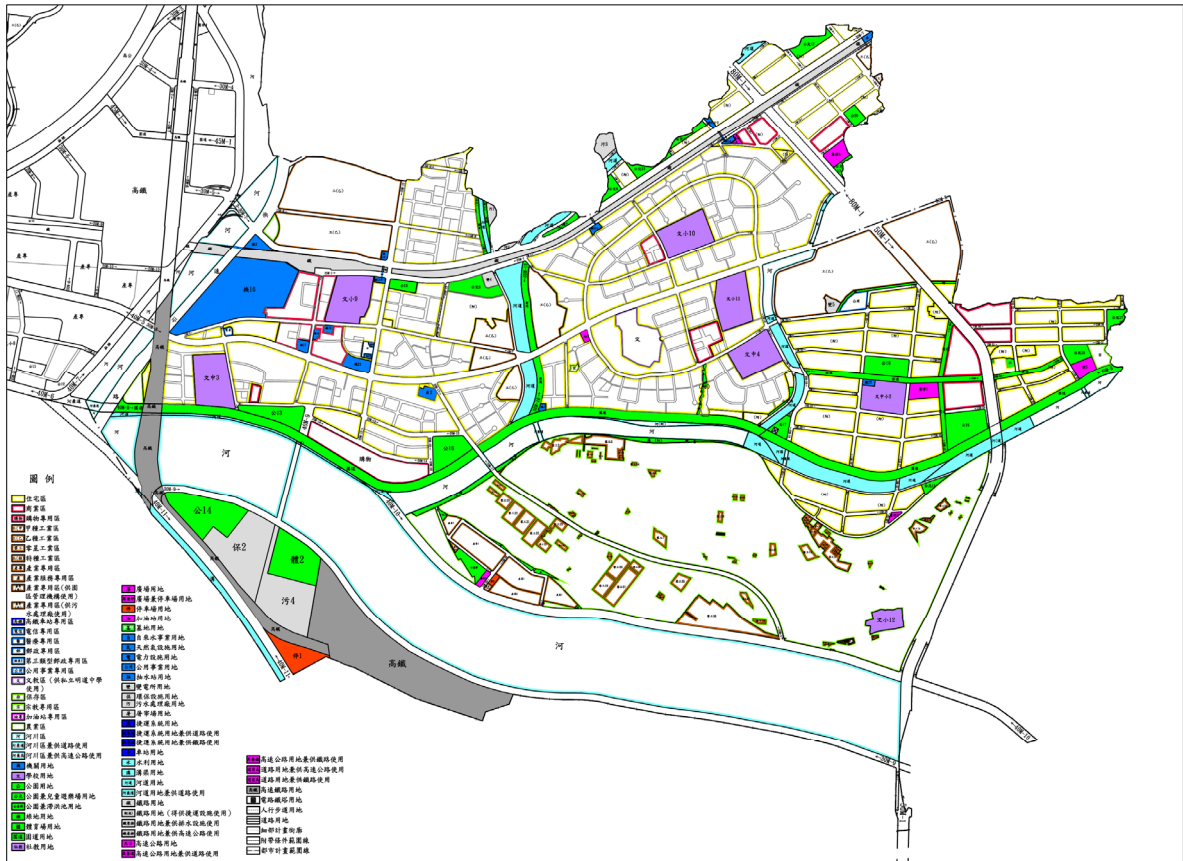


圖 2 變更後烏日地區主要計畫示意圖

資料來源：本案繪製。

三、主要計畫變更後之細部計畫概要

本計畫配合主要計畫變更，調整後細部計畫詳圖 3 及表 5。

(一) 計畫範圍與面積

計畫區東臨臺中市南區、大里區及霧峰區，西以筏子溪及烏溪為界、南以現有興農巷、福泰街及溪南路為界，北與臺中市南屯區相銜接。計畫面積共計 909.71 公頃，其中前竹地區區段徵收範圍面積約 110.57 公頃。

(二) 土地使用計畫

劃設住宅區、商業區、乙種工業區等 16 種土地使用分區，面積共計 582.88 公頃，占計畫區總面積 64.07%。其中前竹地區區段徵收範圍內劃設第一種、第三種及第四種住宅區、商業區、宗教專用區、公用事業專用區與河川區，面積共計 65.32 公頃，占區段徵收範圍總面積 59.07%。

(三) 公共設施計畫

劃設機關、學校、公園、公園兼兒童遊樂場等 31 種公共設施用地類別，面積共計 326.83 公頃，占計畫區總面積 35.93%。其中前竹地區區段徵收範圍內劃設機關用地、公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地與廣場兼停車場用地等 12 種公共設施用地類別，面積共計 45.05 公頃，占區段徵收範圍總面積 40.93%。

表 5 主要計畫變更前後細部計畫土地使用面積增減表

項 目			計畫面積 (公頃)	面積增減 (公頃)	變更後計畫	
					面積 (公頃)	比例 (%)
土地 使用 分區	住 宅 區	第一之一種住宅區	1.27	—	1.27	0.14
		第一種住宅區	45.13	-0.00	45.13	4.96
		第二種住宅區	5.38	—	5.38	0.59
		第三種住宅區	133.25	-0.17	133.08	14.63
		第四種住宅區	13.33	-1	13.33	1.47
		小 計	198.36	-0.17	198.19	21.79
	商業區		18.34	—	18.34	2.02
	乙種工業區		49.54	—	49.54	5.45
	零星工業區		15.94	—	15.94	1.75
	產業專用區		6.88	—	6.88	0.76
	產業專用區 (供園區管理機構使用)		0.08	—	0.08	0.00
	產業專用區 (供污水處理廠使用)		0.08	—	0.08	0.00
	購物專用區		5.06	—	5.06	0.56
	電信專用區		0.14	—	0.14	0.02
	公用事業專用區		0.79	—	0.79	0.09
	郵政專用區		0.26	—	0.26	0.03
	宗教專用區		0.24	+0.01	0.25	0.03
	文教區 (供私立明道中學使用)		3.47	—	3.47	0.38
	農業區		130.95	+0.00	130.95	14.39
	河川區		152.39	—	152.39	16.74
	河川區兼供道路使用		0.52	—	0.52	0.06
	小 計		583.04	-0.16	582.88	64.07
公共 設施 用地	機關用地		12.23	—	12.23	1.34
	學 校 用 地	文小用地	11.67	—	11.67	1.28
		文中用地	6.85	—	6.85	0.75
		文中小用地	2.57	—	2.57	0.28
		小 計	21.09	—	21.09	2.32
	公園用地		14.47	-0.04	14.43	1.59
	公園兼兒童遊樂場用地		7.34	-0.11	7.23	0.79

項 目	計畫面積 (公頃)	面積增減 (公頃)	變更後計畫	
			面積 (公頃)	比例 (%)
公園兼滯洪池用地	0.78	—	0.78	0.09
兒童遊樂場用地	1.65	—	1.65	0.18
綠地用地	3.38	+0.16	3.54	0.39
園道用地	25.20	-0.00	25.20	2.77
體育場用地	3.80	—	3.80	0.42
廣場用地	1.67	—	1.67	0.18
廣場兼停車場用地	2.30	—	2.30	0.25
停車場用地	3.60	—	3.60	0.40
市場用地	0.87	—	0.87	0.10
加油站用地	0.16	—	0.16	0.02
變電所用地	0.74	—	0.74	0.08
電路鐵塔用地	0.06	+0.01	0.07	0.01
自來水事業用地	0.38	—	0.38	0.04
環保設施用地	6.58	—	6.58	0.72
抽水站用地	0.09	—	0.09	0.01
污水處理廠用地	6.93	+0.01	6.94	0.76
捷運系統用地	1.20	—	1.20	0.13
捷運系統用地兼供道路使用	0.09	—	0.09	0.01
捷運系統用地兼供鐵路使用	0.01	—	0.01	0.00
車站用地	0.14	—	0.14	0.02
高速鐵路用地	30.16	—	30.16	3.32
溝渠用地	2.59	—	2.59	0.28
鐵路用地	9.99	—	9.99	1.10
鐵路用地 (得供捷運設施使用)	0.04	—	0.04	0.00
河道用地	17.39	—	17.39	1.91
河道用地兼供道路使用	0.60	—	0.60	0.07
道路用地	151.31	-0.04	151.27	16.63
小 計	326.84	-0.01	326.83	35.93
總 計	909.88	-0.17	909.71	100.00
都市發展用地面積	626.02	-0.17	625.85	

註：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：1.變更臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫 (配合前竹地區區段徵收開發) (第二次專案變更) (第一階段) 案，113 年 2 月。

2.本案彙整。

表 6 前竹地區區段徵收區主要計畫變更前後土地使用面積增減表

使用項目			現行計畫面積 (公頃)	面積增減 (公頃)	變更後計畫	
					面積 (公頃)	比例 (%)
土地使用分區	住宅區	第一種住宅區	22.43	-0.00	22.43	20.28
		第三種住宅區	23.87	-0.17	23.70	21.43
		第四種住宅區	9.07	—	9.07	8.20
		小計	55.37	-0.17	55.20	49.91
	商業區		7.69	—	7.69	6.97
	宗教專用區		0.80	+0.01	0.81	0.73
	公用事業專用區		0.79	—	0.79	0.72
	河川區		0.83	—	0.83	0.75
	小計		65.48	-0.16	65.32	59.07
有償公共設施	污水處理廠用地		0.00	+0.01	0.01	0.01
	電路鐵塔用地		0.06	+0.01	0.07	0.06
	河道用地		4.31	—	4.31	3.90
	河道用地 (兼供道路用)		0.11	—	0.11	0.10
	機關用地		0.15	—	0.15	0.14
	小計		4.63	+0.02	4.65	4.21
無償公共設施	公園用地		4.58	-0.04	4.54	4.11
	公園兼兒童遊樂場用地		2.07	-0.11	1.96	1.78
	綠地用地		2.40	+0.16	2.56	2.31
	廣場用地		0.66	—	0.66	0.60
	廣兼停用地		1.05	—	1.05	0.95
	文中小用地		2.57	—	2.57	2.32
	園道用地		10.59	—	10.59	9.58
	道路用地		16.68	-0.01	16.67	15.08
	小計		40.60	-0.00	40.40	36.72
區段徵收總面積			110.71	-0.14	110.57	100.00

註：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

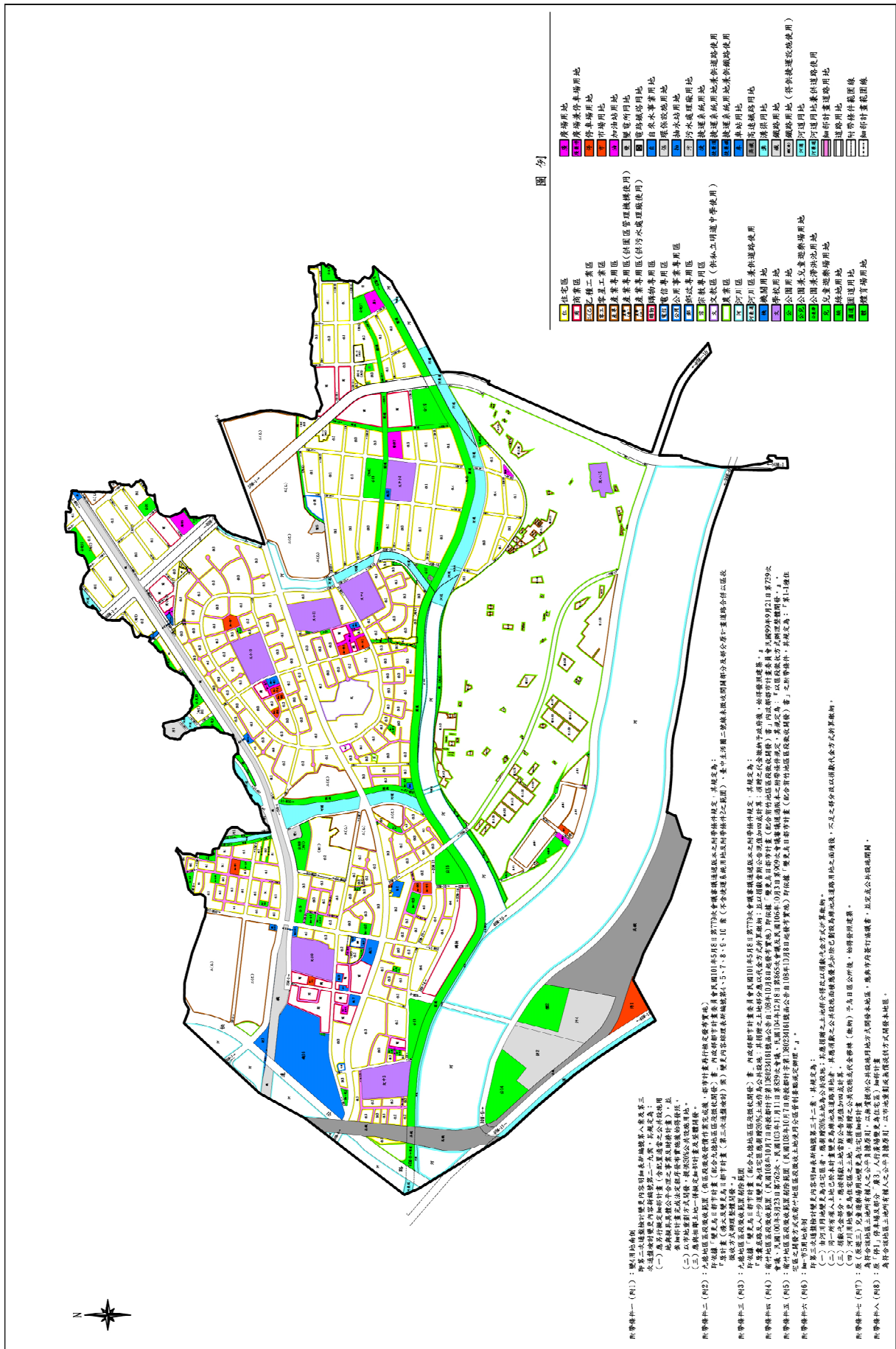



圖 3 主要計畫變更後細部計畫示意圖

資料來源：本案繪製。

參、發展現況分析

一、文德街 85 巷

文德街 85 巷為銜接烏日市區與五光地區主要聯絡道路，向南經復光橋通往五光地區光明里，向北通往烏日市區，現況寬度約 5 公尺，長度約 46 公尺長，現行計畫規劃為第三種住宅區。

位置	文德街 85 巷	現行計畫	第三種住宅區
使用現況			
	 <p>南向街景</p> <p>北向街景</p>		

二、安置街廓

「臺中市烏日新竹地區區段徵收安置計畫」規劃部分住宅區土地作為安置街廓，現況建物已騰空，為區段徵收工程第一標範圍，並已於 109 年 7 月開工，惟現行計畫之街廓深度恐無法配合區段徵收安置計畫。

位置	公 18 北側	現行計畫	第一種住宅區
變更位置			
使用現況			

肆、檢討分析

一、關鍵課題

(一) 既成道路開發後無法保留，影響既有聚落出入通行

文德街 85 巷為銜接烏日市區與五光地區主要聯絡道路，劃設為第三種住宅區，開發後兩地居民須繞行河道用地旁 10M 計畫道路或 4M 人行步道，影響整體交通路網之順暢。

(二) 安置街廓深度過深，無法符合小地主選配需求

依臺中市政府 107 年 6 月 14 日府授地區二字第 1070112206 號函公告「臺中市烏日前竹地區區段徵收安置計畫」內容，計畫區提供部分住宅區土地作為安置街廓，並規定應細分適當建築基地單元，每單元約為 150 平方公尺。經查本案安置街廓長邊約 200 公尺、短邊約 90 公尺，若依街廓長邊分配時，平均分配基地深度 45 公尺，則建築基地面寬僅 3.3 公尺，未符合「臺中市畸零地使用自治條例」規定，不得申請建築使用，可見安置街廓深度過深，無法符合小地主選配需求。

(三) 依退縮標準退縮後可利用面積不足

1. 安置街廓

依土地使用分區管制要點住宅區退縮建築規定，臨接 8 公尺以上計畫道路者，應自建築線至少退縮 5 公尺建築，安置街廓增設計畫道路後，部分街廓前後皆臨接計畫道路，退縮後無法達建蔽率上限，恐影響配地民眾權益。

2. 宗教專用區

為順應地方民意及宗教信仰之需要，於公 17 北側劃設宗教專用區供頭前厝福德宮使用，惟該街廓形狀為三角形，臨接道路一側退縮後，可利用面積不足以滿足福德宮需求面積，影響遷建之事宜。

二、變更檢討原則

(一) 保留既有通行道路

在不影響整體交通系統架構，保持與周圍道路銜接之連貫性，並配合建築基地日後申請開發及周邊社區民眾出入需求，配合增設計畫道路，以維持烏日市區與五光地區出入通行功能。

(二) 增設安置街廓計畫道路

依據臺中市政府於 107 年 6 月 14 日府授地區二字第 1070112206 號函公告「臺中市烏日前竹地區區段徵收安置計畫」第四點規定之安置內容，安置街廓之適當建築基地單元為 150m²，故調整街廓深度，於該住宅區內增設 8 公尺計畫道路，以利分配安置土地作業。

(三) 修訂建築退縮標準

1. 安置街廓

配合增設計畫道路之安置街廓，考量其臨接道路之情形，修訂住宅區建築基地退縮建築規定並於計畫圖加註，以利安置作業執行。

2. 宗教專用區

考量宗教專用區之街廓形狀及福德宮遷建需求，修訂公 17 用地北側宗教專用區建築基地退縮建築規定，以利遷建宗教建築物空間規劃配置。

伍、變更理由及內容

本案係配合烏日前竹地區區段徵收開發作業，為加速推動建設、避免影響後續區段徵收土地分配作業辦理專案變更，變更內容共計 4 案。變更內容詳表 7，變更面積增減詳表 9，變更位置詳圖 5，變更計畫示意圖詳圖 6~圖 7。

表 7 細部計畫變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫範圍	原計畫範圍 (909.88 公頃)	新計畫範圍 (909.71 公頃)	配合「變更臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫（配合前竹地區區段徵收開發）第二次專案變更」案，將南區土地劃出主要計畫範圍（劃出面積 0.17 公頃），故一併調整烏日地區都市計畫細部計畫範圍。	
2	公 18 北側第一種住宅區	第一種住宅區 (3.31 公頃)	第一種住宅區（註） (2.98 公頃) 道路用地 (0.33 公頃)	1.配合安置街廓分配適當可建築基地單元規模，調整街廓深度，增設 8M 計畫道路，以利分配安置土地作業。 2.考量安置街廓部分基地建築退縮後，恐無法達法定建蔽率上限，為保障民眾權益，故修訂建築基地退縮建築規定，並於計畫圖加註，以利參考。	
3	光德國中南側第三種住宅區	第三種住宅區 (0.03 公頃)	道路用地 (0.03 公頃)	文德街 85 巷為銜接烏日市區與五光地區主要聯絡道路，為配合建築基地日後申請開發及周邊社區民眾出入需求，依文德街 85 巷現況路型增設 6M 計畫道路。	
4	土地使用分區管制要點	原土地使用分區管制要點 (詳表 8)	修訂後土地使用分區管制要點 (詳表 8)	1.考量安置街廓部分基地建築退縮後，恐無法達法定建蔽率上限，為保障民眾權益，故配合修訂建築基地退縮建築規定。 2.配合頭前厝福德宮遷建需求，修訂宗教專用區退縮建築規定。	

註：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

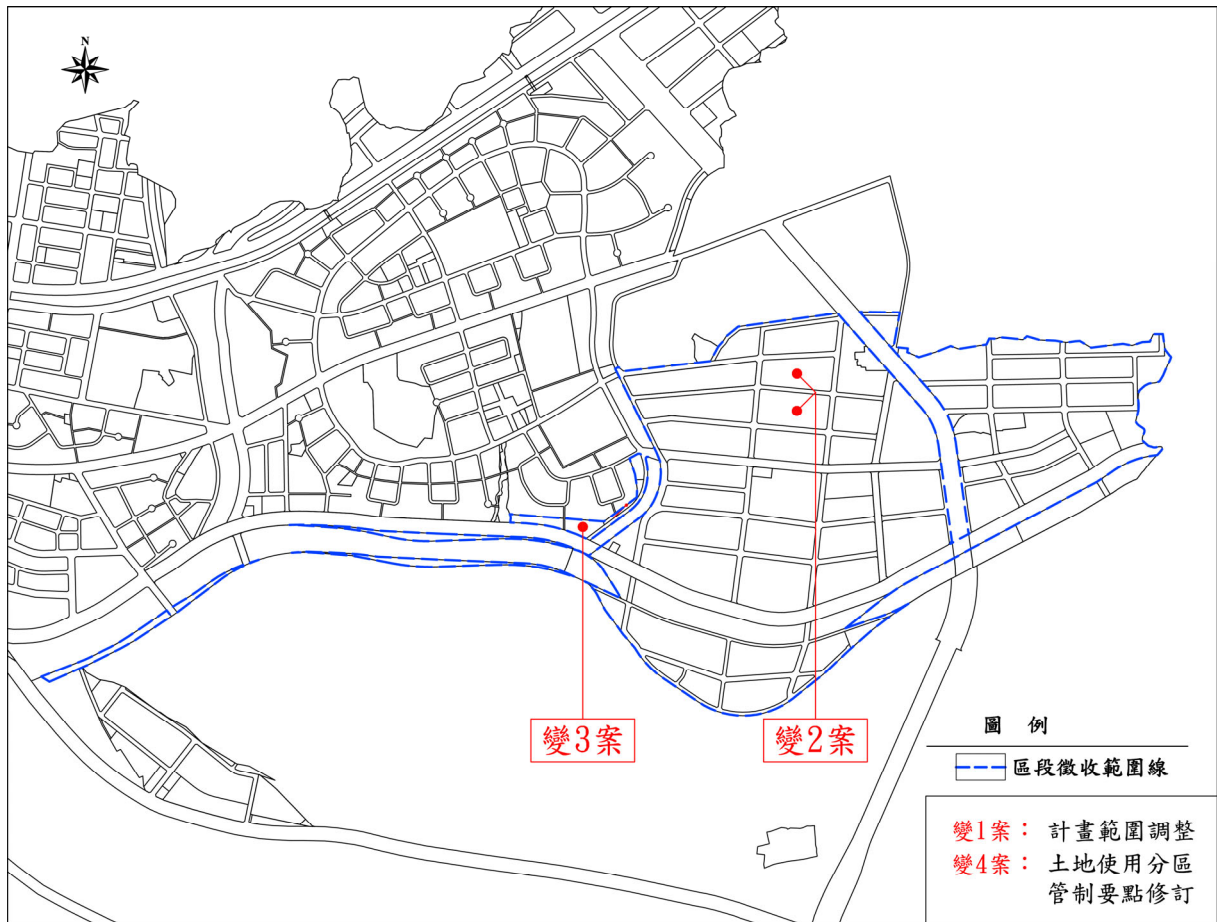


圖 4 變更位置示意圖



計畫圖例

住1	第一種住宅區	公	公園用地
住3	第三種住宅區	綠	綠地用地
公用	公用事業專用區	---	區段徵收範圍線

變更圖例

住1(註)	變更第一種住宅區為第一種住宅區(註)		變更第一種住宅區為道路用地
-------	--------------------	--	---------------

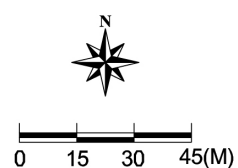


圖 5 變 2 案變更計畫示意圖

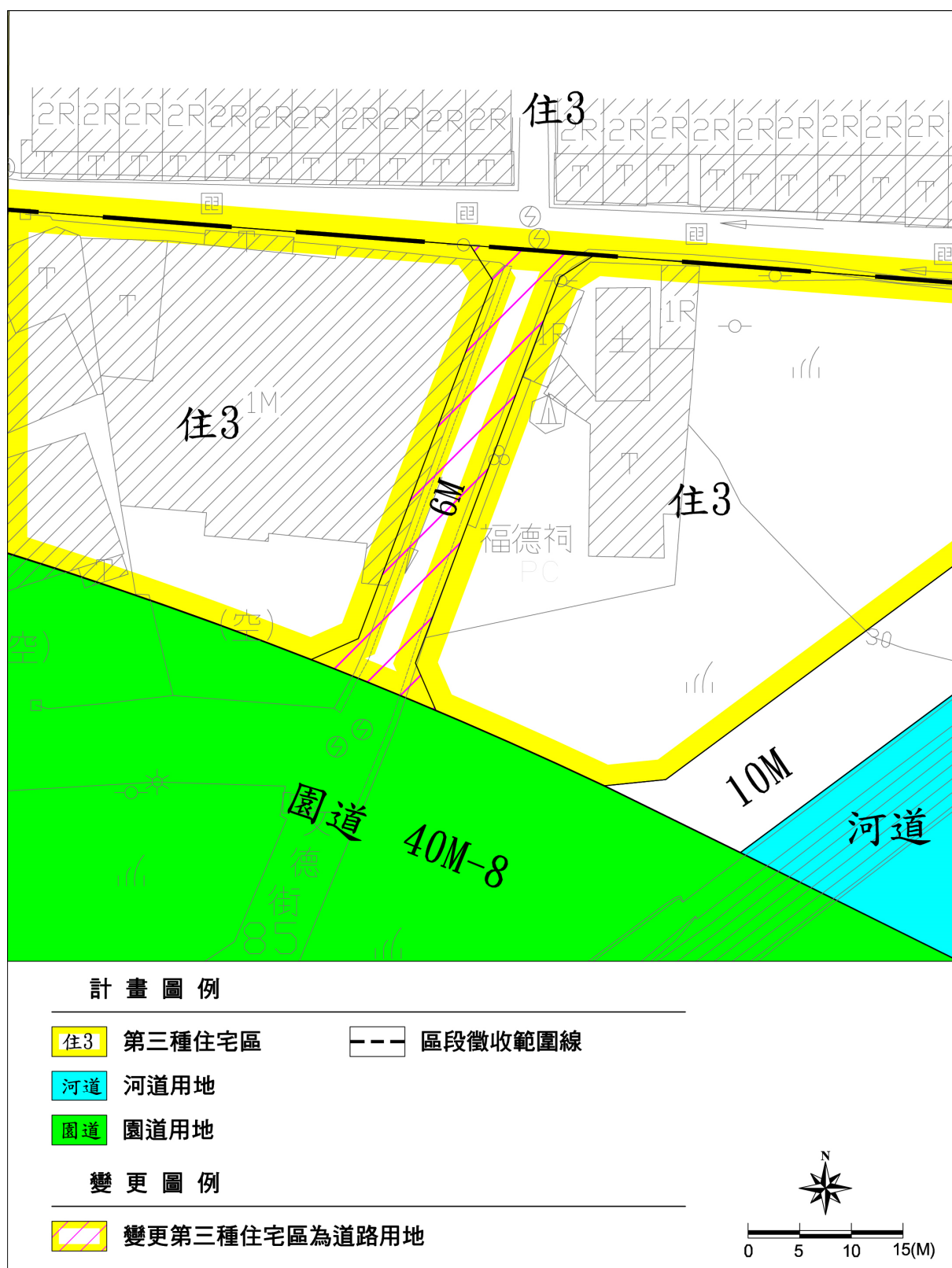


表 8 土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	修訂後條文	說明
<p>十四、本計畫區內可建築土地之退縮建築標準如下：</p> <p>(五)原「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收開發)案」(詳附圖3)除第1-1種住宅區面臨現有巷道外，各種土地使用分區及公共設施用地臨接計畫道路之退縮建築規定如下：</p> <p>1.住宅區</p> <p>(1)建築基地臨接8公尺以上道路者，應自建築線至少退縮5公尺建築(位屬角地者，其側院應退縮3公尺建築，留設為無遮簷人行道)，退縮部分得計入法定空地。</p> <p>(2)退縮之空地，應自建築線留設3公尺作為無遮簷人行道，其餘退縮地應予植栽綠化。</p> <p>(3)退縮植栽綠化空地得設置圍牆，該圍牆應採鏤空設計，其高度不得超過2公尺(不含大門及車道入口)，其中實牆部份最高不得超過0.6公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於40%。</p> <p>2.商業區</p> <p>(1)基地應自建築線至少退縮6公尺建築(位屬角地者，兩側應退縮6公尺建築，留設為無遮簷人行道)，退縮部分得計入法定空地。</p> <p>(2)退縮建築之空地，應留設為人行道，並植栽綠化，不得設置圍籬。</p> <p>3.其他使用分區之土地臨接計畫道路部分，應比照住宅區規定退縮建築。</p> <p>4.公共設施用地</p> <p>(1)學校用地：應有一側自建築</p>	<p>十四、本計畫區內可建築土地之退縮建築標準如下：</p> <p>(五)原「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收開發)案」(詳附圖3)除第1-1種住宅區面臨現有巷道外，各種土地使用分區及公共設施用地臨接計畫道路之退縮建築規定如下：</p> <p>(一)住宅區</p> <p>(1)<u>第1種住宅區(註)之建築基地臨接8公尺以上道路者，應自建築線至少退縮5公尺建築(如建築基地平均深度在30公尺(含)以下且臨接二條以上道路者，應以較寬道路一側退縮5公尺建築，其餘側應自建築線至少退縮3公尺建築，留設為無遮簷人行道)，退縮部分得計入法定空地。(詳圖7)</u></p> <p>(2)其餘住宅區之建築基地臨接8公尺以上道路者，應自建築線至少退縮5公尺建築(位屬角地者，其側院應退縮3公尺建築，留設為無遮簷人行道)，退縮部分得計入法定空地。</p> <p>(3)退縮之空地，應自建築線留設3公尺作為無遮簷人行道，其餘退縮地應予植栽綠化。</p> <p>(4)退縮植栽綠化空地得設置圍牆，該圍牆應採鏤空設計，其高度不得超過2公尺(不含大門及車道入口)，其中實牆部份最高不得超過0.6公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於40%。</p> <p>2.商業區</p> <p>(1)基地應自建築線至少退縮6公尺建築(位屬角地者，兩側應退縮6公尺建築，留設為無遮簷人行道)，退縮部分得計入</p>	<p>增訂第一種住宅區(註)，退縮建築規定，以符合建蔽率上限。</p> <p>配合頭前厝福德宮遷建整合周邊神祇計畫，修訂退縮建築規定，俾利宗教建築物空間規劃配置。</p>

原條文	修訂後條文	說明
<p>線退縮至少 10 公尺，供綠化、人行步道及學生接送專用車道等使用；其他臨計畫道路部分，應自建築線退縮至少 6 公尺建築，並免設置騎樓，其中距建築線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。</p> <p>(2) 電路鐵塔用地：應配合設施設計於周邊留設適當人行動線及防護空間，設施立面並應適當美化，其設置需經臺中市都市設計審議委員會審議通過。</p> <p>(3) 除園道用地、學校用地及電路鐵塔用地外之其他公共設施用地臨接計畫道路部分，應自建築線退縮 6 公尺建築；其中臨接建築線 4 公尺部分，應作為無遮簷人行道。</p>	<p>法定空地。</p> <p>(2) 退縮建築之空地，應留設為人行道，並植栽綠化，不得設置圍籬。</p> <p><u>3.宗教專用區</u></p> <p><u>(1) 宗專 2 之建築基地，應自建築線至少退縮 3 公尺建築，退縮部分應留設為無遮簷人行道，沿河道用地境界線應至少退縮 2 公尺建築；前開退縮部分得計入法定空地。(詳圖 8)</u></p> <p><u>(2) 其餘宗教專用區之建築基地，應比照住宅區規定退縮建築。</u></p> <p><u>4.其他使用分區之土地臨接計畫道路部分，應比照住宅區規定退縮建築。</u></p> <p><u>5.公共設施用地</u></p> <p>(1) 學校用地：應有一側自建築線退縮至少 10 公尺，供綠化、人行步道及學生接送專用車道等使用；其他臨計畫道路部分，應自建築線退縮至少 6 公尺建築，並免設置騎樓，其中距建築線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。</p> <p>(2) 電路鐵塔用地：應配合設施設計於周邊留設適當人行動線及防護空間，設施立面並應適當美化，其設置需經臺中市都市設計審議委員會審議通過。</p> <p>(3) 除園道用地、學校用地及電路鐵塔用地外之其他公共設施用地臨接計畫道路部分，應自建築線退縮 6 公尺建築；其中臨接建築線 4 公尺部分，應作為無遮簷人行道。</p>	

註：本表僅列涉及修訂之條文內容，其餘未修訂條文依「擬定臺中市烏日地區都市計畫細部計畫案」(臺中市政府，112 年 12 月) 所載。

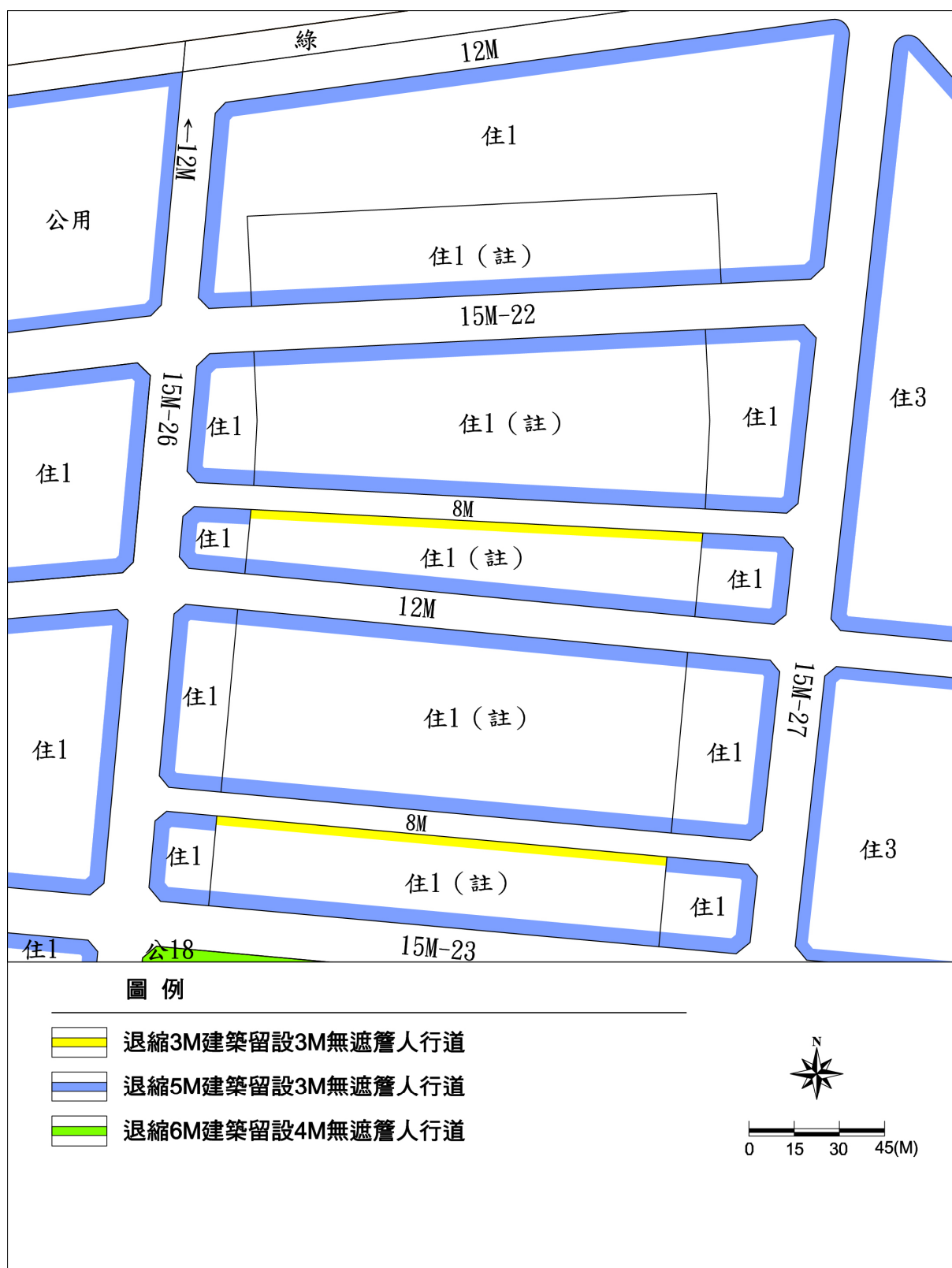


圖 7 第一種住宅區 (註) 建築基地退縮寬度示意圖

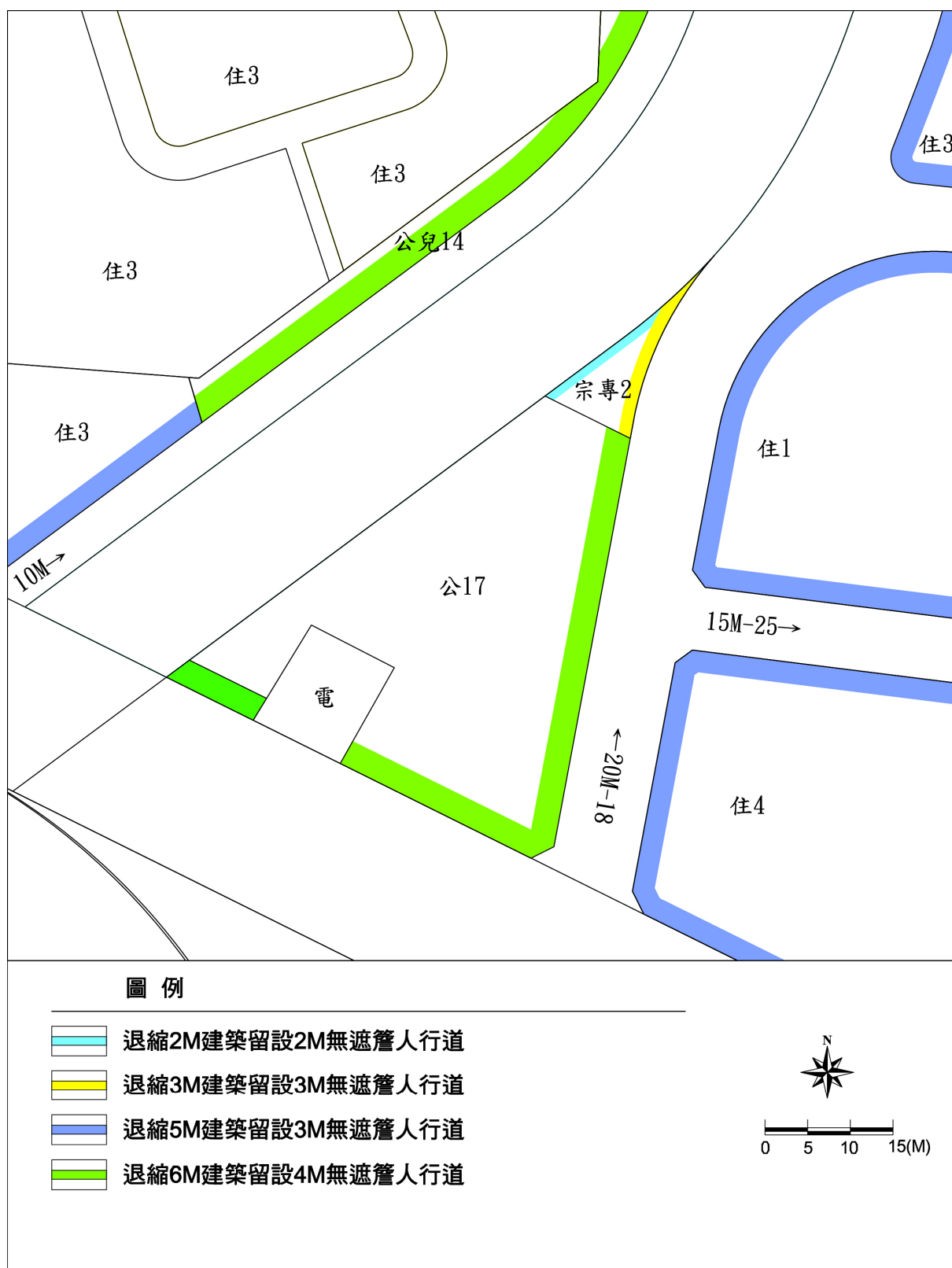


圖 8 宗專 2 建築基地退縮寬度示意圖

表 9 變更前後土地使用面積對照表

項 目			計畫面積 (公頃)	面積增減 (公頃)	變更後計畫	
					面積 (公頃)	比例 (%)
土地 使用 分區	住 宅 區	第一種之一住宅區	1.27	—	1.27	0.14
		第一種住宅區	45.13	-3.31	41.82	4.60
		第一種住宅區 (註)	0.00	+2.98	2.98	0.33
		第二種住宅區	5.38	—	5.38	0.59
		第三種住宅區	133.08	-0.03	133.05	14.63
		第四種住宅區	13.33	—	13.33	1.47
		小 計	198.19	-0.36	197.83	21.75
	商業區		18.34	—	18.34	2.02
	乙種工業區		49.54	—	49.54	5.45
	零星工業區		15.94	—	15.94	1.75
	產業專用區		6.88	—	6.88	0.76
	產業專用區 (供園區管理機構使用)		0.08	—	0.08	0.01
	產業專用區 (供污水處理廠使用)		0.08	—	0.08	0.01
	購物專用區		5.06	—	5.06	0.56
	電信專用區		0.14	—	0.14	0.02
	公用事業專用區		0.79	—	0.79	0.09
	郵政專用區		0.26	—	0.26	0.03
	宗教專用區		0.25	—	0.25	0.03
	文教區 (供私立明道中學使用)		3.47	—	3.47	0.38
	農業區		130.95	—	130.95	14.39
	河川區		152.39	—	152.39	16.75
	河川區兼供道路使用		0.52	—	0.52	0.06
	小 計		582.88	-0.36	582.88	64.07
	公共 設施 用地	機關用地	12.23	—	12.23	1.34
		學 校				
		文小用地	11.67	—	11.67	1.28
		文中用地	6.85	—	6.85	0.75
		文中小用地	2.57	—	2.57	0.28
		小 計	21.09	—	21.09	2.32
		公園用地	14.43	—	14.43	1.59
		公園兼兒童遊樂場用地	7.23	—	7.23	0.79
		公園兼滯洪池用地	0.78	—	0.78	0.09
		兒童遊樂場用地	1.65	—	1.65	0.18
		綠地用地	3.54	—	3.54	0.39
		園道用地	25.20	—	25.20	2.77
		體育場用地	3.80	—	3.80	0.42
		廣場用地	1.67	—	1.67	0.18
		廣場兼停車場用地	2.30	—	2.30	0.25
		停車場用地	3.60	—	3.60	0.40

項 目	計畫面積 (公頃)	面積增減 (公頃)	變更後計畫	
			面積 (公頃)	比例 (%)
市場用地	0.87	—	0.87	0.10
加油站用地	0.16	—	0.16	0.02
變電所用地	0.74	—	0.74	0.08
電路鐵塔用地	0.07	—	0.07	0.01
自來水事業用地	0.38	—	0.38	0.04
環保設施用地	6.58	—	6.58	0.72
抽水站用地	0.09	—	0.09	0.01
污水處理廠用地	6.94	—	6.94	0.76
捷運系統用地	1.20	—	1.20	0.13
捷運系統用地兼供道路使用	0.09	—	0.09	0.01
捷運系統用地兼供鐵路使用	0.01	—	0.01	0.00
車站用地	0.14	—	0.14	0.02
高速鐵路用地	30.16	—	30.16	3.32
溝渠用地	2.59	—	2.59	0.28
鐵路用地	9.99	—	9.99	1.10
鐵路用地 (得供捷運設施使用)	0.04	—	0.04	0.00
河道用地	17.39	—	17.39	1.91
河道用地兼供道路使用	0.60	—	0.60	0.07
道路用地	151.30	+0.36	154.66	17.00
小 計	326.86	+0.36	326.86	35.93
總 計	909.71	—	909.71	100.00
都市發展用地面積	625.85	—	625.85	68.80

註：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

陸、事業及財務計畫

一、區段徵收範圍

前竹地區區段徵收區座落於烏日區東南角，西臨柳川、東至烏日區界、南臨旱溪、北臨工業區，面積共計約 110.57 公頃。

二、實施進度

依據土地徵收條例及區段徵收實施辦法訂定之區段徵收程序辦理，本案於 107 年 10 月辦理區段徵收公告及通知，107 年 11 月發放地價及土地改良物等補償費，109 年 7 月臺中市烏日前竹地區區段徵收工程第一標工程作業啟動，預計於 113 年辦理抽籤及配地作業，並於 114 年完成土地點交。

三、經費概估

前竹區段徵收開發案總費用約新台幣 101 億 3,148 萬元，開發所需費用由臺中市區段徵收作業基金項下編列預算，所需經費分期向金融機構貸款支應，嗣後由區段徵收剩餘可建築土地標讓售等之收入優先償還開發成本。

**附件一、臺中市政府 110 年 6 月 10 日
府授地區二字第 1100120221
號函**

正 本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺中市政府 函

地址：403424臺中市西區三民路一段158號
6樓

承辦人：科員 蕭滄尹

電話：04-22218558分機63633

電子信箱：qhande5@taichung.gov.tw

407662

臺中市西屯區文心路二段588號

受文者：臺中市政府都市發展局

發文日期：中華民國110年6月10日

發文字號：府授地區二字第1100120221號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：本市烏日前竹地區區段徵收屬本市興建之重大建設，同意辦理「烏日都市計畫主要計畫」、「烏日都市計畫（前竹地區區段徵收）細部計畫」、「臺中市都市計畫主要計畫」及「臺中市都市計畫（樹德地區）細部計畫」個案變更，請查照。

說明：

- 一、依據都市計畫法第27條及都市計畫法臺中市自治條例第14條規定辦理。
- 二、檢附「變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收第二次專案變更）」申請書1份。

正本：臺中市政府都市發展局

副本：臺中市政府地政局

市長 盧秀燕

附件二、變更都市計畫前座談會會議紀錄

「變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收第二次專案變更）案」

變更都市計畫前座談會會議紀錄

壹、開會時間：110 年 4 月 14 日（星期三）上午 9 時 30 分

貳、開會地點：臺中市烏日區社區活動中心 1 樓

參、出席單位及人員：（詳簽到簿）

肆、規劃單位簡報：

前竹地區細部計畫範圍約 126.95 公頃，其中區段徵收範圍面積約 110.71 公頃，業於 107 年 10 月 8 日公告區段徵收，刻正進行基礎工程施工作業。為加速推動建設，避免影響後續土地分配作業，爰辦理本次都市計畫變更。

變更範圍以前竹區段徵收範圍為原則，變更內容涉及 2 個主要計畫及 2 個細部計畫區。本次專案變更擬提出變更內容共計六大類 14 案（詳附件一）。

伍、與會機關及人員發言摘要（含書面意見）：

一、臺中市政府農業局

（一）「D1」變更若涉及變更已審議通過之樹木保護計畫，請依相關規定向本局申請樹木保護計畫變更。

（二）「D2」涉及「農業區」變更為「電路鐵塔用地」，應請規劃單位或台電公司依農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點規定，由目的事業主管機關徵得農業主管機關同意。

二、南區樹義里莊育雄里長

南區樹義里福田路、福義路、樹義路等三條道路和水利溝渠需要和前竹地區之道路及水利溝渠相連接，要整體規劃。

三、林先生

（一）關於五光路 967 號（綠 5 用地）以西剔除徵收案之變更進度如何？請說明。

（二）區段徵收的細節請再來電細談。

四、沈先生

（一）本人所有信義段 387-1 地號參與區段徵收。

（二）請加速辦理，希望早日完成建設。

五、徐先生

我的土地位於「A6」的位置，本來有 1000 坪的土地，因開闢環中路及光明路拓寬，只剩下 600 坪，現在又面臨區段徵收，只能分回一半的土地，又必需分配到其他地方，此位置我們有三棟合法房子也面臨拆遷，所以我們主張剔除徵收範圍或是變更為工業區。

六、游小姐

重建段 848-14 地號（烏日區五光路 961 巷 18 弄 20 號）為合法建物，不應納入徵收，此屋 94 年已核發使用執照，核發時間為逕為分割之前。樁位測定劃偏，故陳情剔除徵收。

七、林先生

不同意徵收，前竹地區區段徵收應剔除南區樹子腳段 679-6 地號（與烏日蘆竹湳段 1-5 地號相鄰）。從日據時代縣市界皆以灌溉溝為界，本人主張自己土地經臺中市大里地政事務所鑑界函復，上開土地位置無未登記土地所登錄之空間，所以反對徵收。

陸、綜合回應說明

今日座談會是依據都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項之規定辦理，將初步檢討變更事項讓民眾知悉，並聽取相關意見，使變更草案內容更切合地方需求，本次座談會相關意見將納入變更草案研議參考。

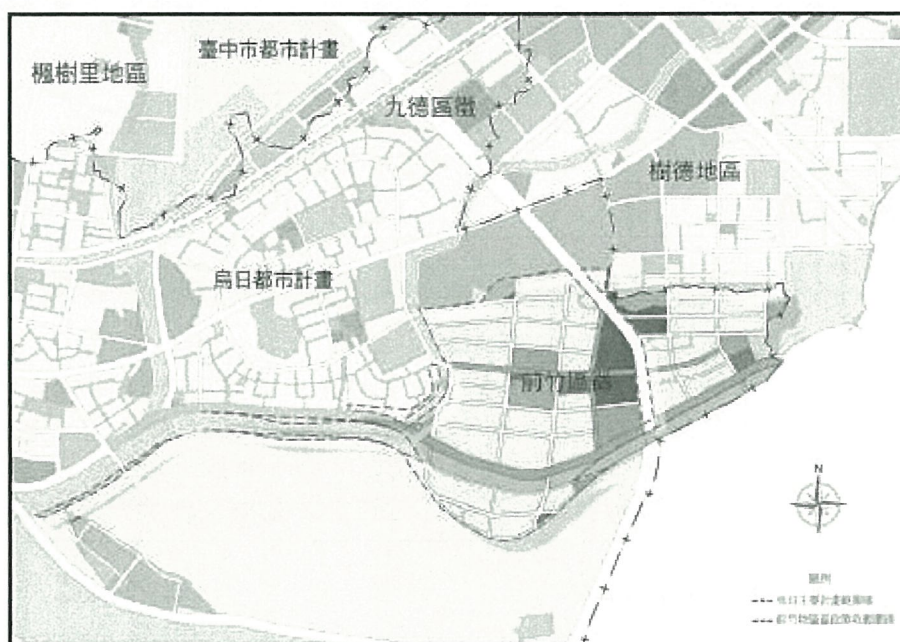
陸、散會：上午 10 時 30 分

變更都市計畫前座談會說明資料

壹、會議名稱：「變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收第二次專案變更）案」
變更都市計畫前座談會

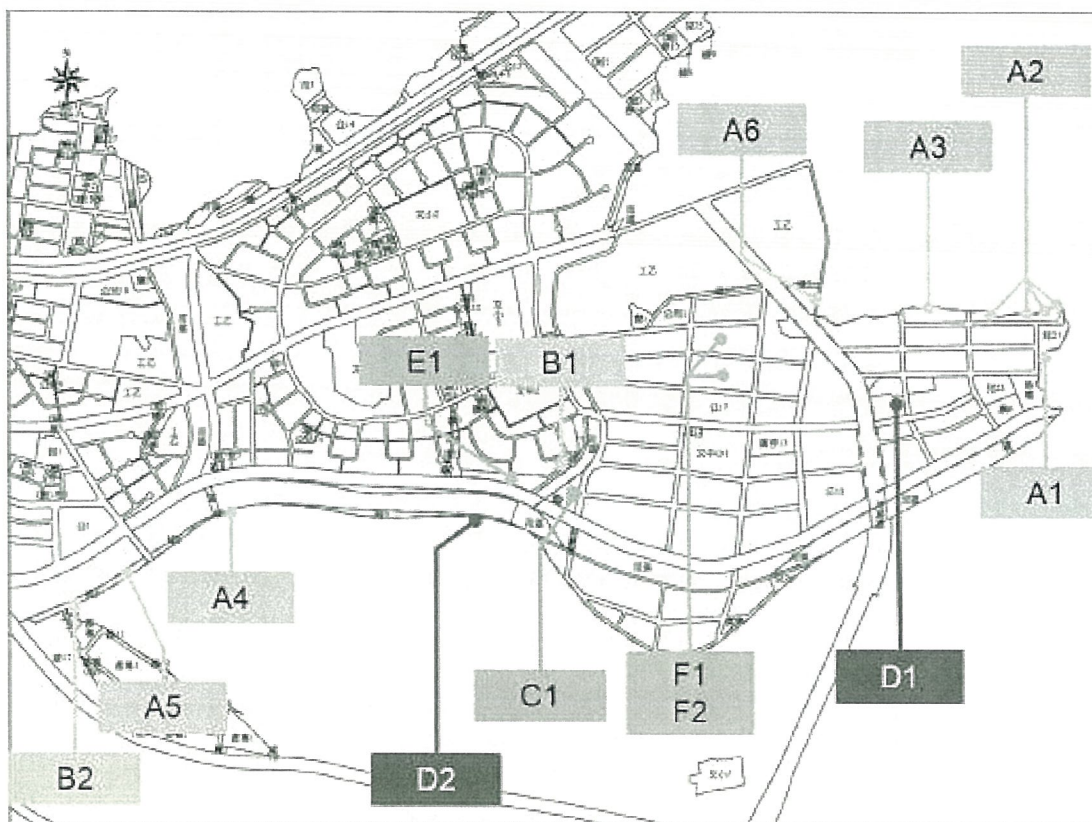
貳、辦理緣起：前竹地區區段徵收面積約 110.71 公頃，業於 107 年 10 月 8 日公告先行區段徵收，都市計畫於 108 年 10 月 7 日公告實施，刻正進行基礎工程施工作業。為加速推動建設，避免影響後續土地分配作業，爰辦理本次都市計畫變更，變更草案內容預計包含老樹原地保留、安置街廓增設道路、宗教專用區劃設等項目。

參、變更範圍：本案原則以前竹地區區段徵收範圍為變更範圍，計畫區位於烏日區東南角，西臨柳川、東至烏日區界、南臨旱溪、北臨工業區，前竹地區細部計畫範圍約 126.95 公頃，其中區段徵收範圍面積約 110.71 公頃。因涉及行政區界釐清等議題，本次變更範圍尚包括與前竹地區計畫毗鄰之「臺中市都市計畫主要計畫」及「臺中市都市計畫（樹德地區）細部計畫」。



肆、變更計畫：

變更類型	件數
A.都市計畫範圍及區段徵收範圍調整	6
B.區段徵收範圍邊界之合法建物保留	2
C.配合宗教建築遷建劃設宗教專用區	1
D.公共設施調整-輸電線路下地工程及老樹原地保留	2
E.既成道路保留-文德街 85 巷	1
F.配合安置街廓增設計畫道路	2



變更計畫位置示意圖

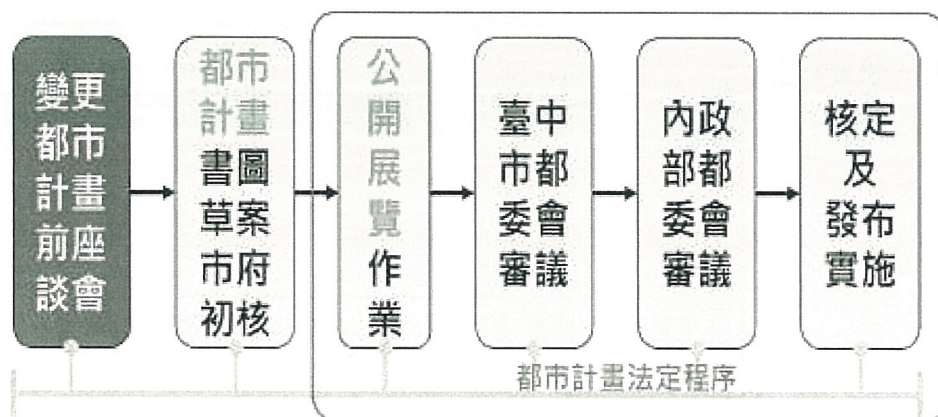
伍、辦理依據：

都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項

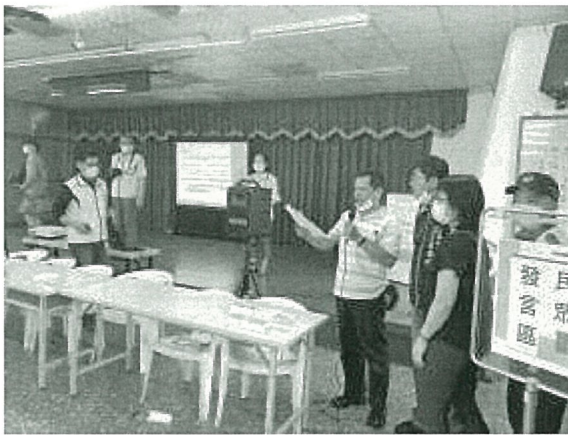
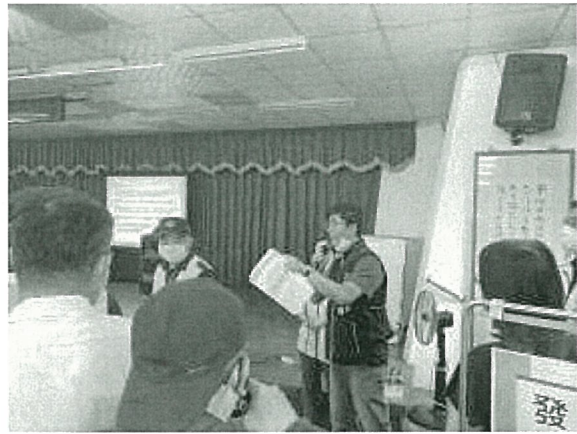
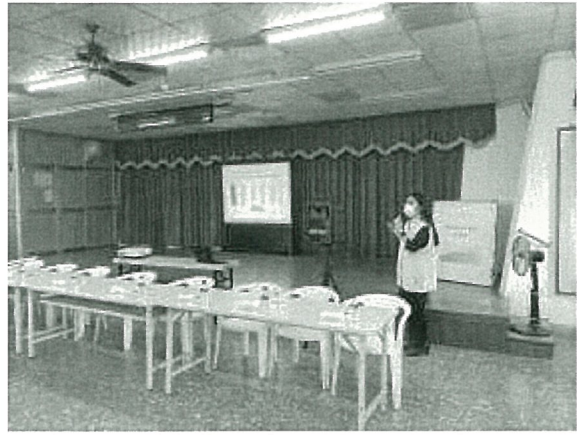
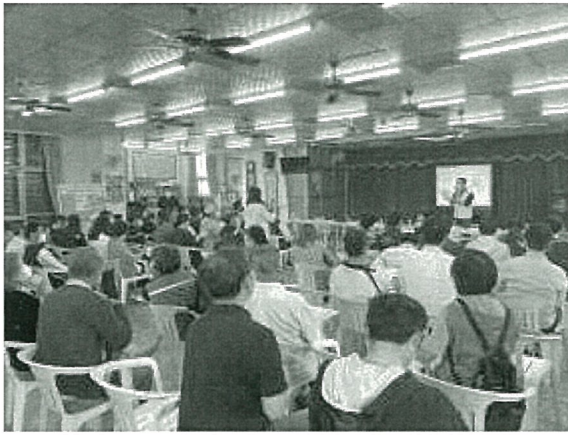
內政部 107.1.22 台內營字第 1070800103 號函

申請變更都市計畫者於申請都市計畫主管機關同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款或第 4 款辦理逕行變更前，應舉行座談會，並將舉行座談會之會議情形、出席會議相關公民或團體陳述意見之處理情形相關文件，併送都市計畫擬定機關辦理審議之參考。

陸、全案都市計畫辦理程序



附件二、會議照片



**附件三、臺中市都市計畫委員會第 137 次
會議紀錄**

臺中市政府 函

地址：407201臺中市西屯區臺灣大道三段
99號

承辦人：蘇婉瑜

電話：0422289111#65209

電子信箱：gina0206@taichung.gov.tw

受文者：達觀工程顧問有限公司

發文日期：中華民國111年12月23日

發文字號：府授都計字第1110337279號

速別：普通件

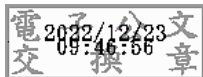
密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (387360000G_1110337279_ATTACH1.pdf)

主旨：檢送本府111年12月9日召開「臺中市都市計畫委員會第
137次會議」紀錄1份，請查照。

正本：黃主任委員國榮、黃副主任委員崇典、黃委員文彬、吳委員存金、陳委員大田、
葉委員昭甫、范委員世億、張委員峯源、楊委員龍士、劉委員立偉、沈委員芷
蓀、黎委員淑婷、林委員榆芝、李委員麗雪、賴委員美蓉、謝委員政穎、宋委員
文沛、歐委員聖榮、張委員淑君、林委員宗敏、林委員欣怡、內政部營建署、內
政部營建署城鄉發展分署、臺中市政府建設局、臺中市政府地政局、臺中市政府
教育局、臺中市政府法制局、臺中市政府住宅發展工程處、達觀工程顧問有限公
司

副本：臺中市政府都市發展局（建造管理科(含附件)、城鄉計畫科）（含附件）



臺中市都市計畫委員會第 137 次會議紀錄

- 一、開會時間：111 年 12 月 9 日(星期五)上午 9 時 30 分
- 二、開會地點：臺灣大道市政大樓惠中樓 9-8 導覽簡報室
- 三、主持人：黃主任委員國榮 紀錄彙整：蘇婉瑜
- 四、出席委員：(詳會議簽到表)
- 五、列席單位及人員：(詳會議簽到表)
- 六、確認第 136 次會議紀錄及執行情形。

決定：准予確認。

七、討論審議案件：

第一案：「變更臺中市都市計畫主要計畫(部分文中小用地(文中小 3)為社會福利設施用地)(配合社會住宅興辦計畫)案」及「變更臺中市都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)細部計畫(部分文中小用地 (文中小 3)為社會福利設施用地)(配合社會住宅興辦計畫)案」

決 議：本案考量興辦社會住宅已保留一定空間供作社會服務、社區活動或其他必要附屬設之用，且所提供之相關公益性設施，將提升當地社會福利服務品質，另為塑造良好開放空間，訂定建築退縮規定，爰同意社會福利設施用地建蔽率 60%、容積率 400%。針對本次提會討論內容除依下列事項修正外，其餘照案通過：

- 一、本案變更範圍已完成地籍分割為北屯區太和段 3-1 地號土地，請配合納入計畫書敘明。
- 二、為確保社會住宅所在地區環境及公共服務品質，於都市設計審議時應考量風廊規劃，並徵詢及配合本府需求，提供作社會福利服務、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園、青年創業空間、社區活動、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務或其他必要附屬設施之用，其容積樓地板面積不得低於基準容積 10%。
- 三、為強化社會住宅對周邊環境之貢獻程度，並營造河岸周邊開放性，另與學校妥適區隔，臨學校用地側應退縮 8 公尺建築(並應保留 4 公尺通路)，面臨排水道用地側臨建築線應退縮 10 公尺建築，其他應自建築線向內退縮 5.5 公尺，前開退縮建築至少留設 4 公尺為無遮簷人行道。

四、文中小用地於後續設校時，請本府教育局考量社會住宅興建後所衍生之就學需求。

五、本案停車供給部分，應考量社宅、社福設施及周邊公共停車需求，並納入交通影響評估。

六、基地北側廣場用地請納入該都市計畫下次通盤檢討研議。

第二案：「變更臺中市都市計畫主要計畫（配合前竹地區區段徵收開發）（第二次專案變更）案」、「變更烏日都市計畫主要計畫（配合前竹地區區段徵收開發）（第二次專案變更）案」、「變更烏日都市計畫細部計畫（配合前竹地區區段徵收開發）（第二次專案變更）案」

決 議：本案除下列意見修正外，其餘准照本次提會內容及專案小組建議意見通過。

一、有關烏日主要計畫變 9 案，考量土地徵收實務執行可行性及公平性，同一處公共設施用地應採取相同取得方式，故維持原計畫，以區段徵收方式開闢綠 5 用地。

二、有關人 3 案之調整土地使用計畫內容，因旨案地號土地現況之工廠經本府地政局 109 年 12 月 25 日中市地區二字第 1090052645 號函審認非屬合法之建築改良物，且綜合考量都市計畫規劃及區段徵收整體性，故未便採納，維持原計畫。

三、為維持河道用地旁之視覺景觀開放性，宗教專用區 2 西側臨接河道用地部分應增訂退縮規定，故於土地使用分區管制要點第 4 點增訂條文：「1. 宗專 2 之建築基地，應自建築線至少退縮 3 公尺建築，退縮部分應留設為無遮簷人行道，沿河道用地境界線應至少退縮 2 公尺建築；前開退縮部分得計入法定空地。」。

八、 報告案件：

案 由：臺中市都市計畫（新市政中心專用區）細部計畫案範圍內已領得建造執照之建築基地辦理變更設計之法令適用疑義案

決 議：洽悉。

九、 散會：上午 11 時 30 分。

討論事項	第二案	所屬行政區	臺中市南區、烏日區
提案單位	臺中市政府地政局	簡報單位	達觀工程顧問有限公司
案由	「變更臺中市都市計畫主要計畫(配合前竹地區區段徵收開發)(第二次專案變更)案」、 「變更烏日都市計畫主要計畫(配合前竹地區區段徵收開發)(第二次專案變更)案」、 「變更烏日都市計畫細部計畫(配合前竹地區區段徵收開發)(第二次專案變更)案」		
說明	<p>一、計畫緣起</p> <p>前竹地區區段徵收面積約 110.71 公頃，業於 107 年 10 月 8 日公告先行區段徵收，都市計畫於 108 年 10 月 7 日公告實施，刻正進行基礎工程施工作業。因配合區段徵收作業需要，依據「區段徵收與都市計畫業務聯繫作業要點」第 8 點規定，辦理都市計畫個案變更。變更內容包含計畫範圍調整、老樹原地保留、安置街廓增設道路、宗教專用區劃設等項目。</p> <p>案經臺中市政府 110 年 6 月 10 日府授地區二字第 1100120221 號函認定符合直轄市興建之重大建設，准予依都市計畫法第 27 條規定辦理個案變更。</p> <p>二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>三、辦理機關：臺中市政府</p> <p>四、變更範圍</p> <p>本案原則以前竹地區區段徵收範圍為變更範圍，計畫區位於烏日區東南角，西臨柳川、東至烏日區界、南臨旱溪、北臨工業區，前竹地區細部計畫範圍約 126.95 公頃，其中區段徵收範圍面積約 110.71 公頃。因涉及行政區界釐清等議題，本次變更範圍尚包括與前竹地區細部計畫毗鄰之「臺中市都市計畫主要計畫」。</p> <p>五、變更計畫內容：</p> <p>(一)變更臺中市都市計畫主要計畫(配合前竹地區區段徵收開發)(第二次專案變更)案部分共計 4 案，詳圖 1 變更位置示意圖，表 1 變更內容明細表、圖 2~圖 5 變更計畫示意圖。</p> <p>(二)變更烏日都市計畫主要計畫(配合前竹地區區段徵收開發)(第二次專案變更)案部分共計 11 案，詳圖 7 變更位置示意圖、表 2 變更內容明細表，圖 8~圖 18 變更計畫示意圖。</p> <p>(三)變更烏日都市計畫細部計畫(配合前竹地區區段徵收開發)(第二次專案變更)案部分共計 4 案，詳圖 20 變更位置示意圖、表 3 變更內容明細表，圖 21~圖 22 變更計畫示意圖。</p> <p>六、實施進度及經費</p> <p>區段徵收範圍內土地以區段徵收方式辦理，由臺中市區段徵收作業基金項下編列預算，配合區段徵收期程完成。劃入臺中市都市計畫範圍之兒 172 用地與兒 168 用地部分，建議納入「臺中市都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。其餘區段徵收範圍外之公共設施用地則以撥用或一般徵收方式辦理，由市政府編列預算，依工程設計進度完成。</p>		

	<p>七、公開展覽期間人民或團體陳情意見</p> <p>(一)公開展覽期間：自 111 年 3 月 4 日起 30 天。</p> <p>(二)公開說明會：111 年 3 月 16 日上午 9 時 30 於南區中興活動中心地下一樓禮堂及同日下午 2 時於烏日區烏日社區活動中心一樓舉行。</p> <p>(三)人民及團體陳情意見：公開展覽期間共計接獲人民及團體陳情意見 3 案，詳表 5。</p>
專案小組初步建議意見	<p>本案經簽奉核可，由本市都市計畫委員會謝委員政穎（召集人）、林委員宗敏、吳委員存金、黎委員淑婷、宋委員文沛等 5 人組成專案小組，分別於 111 年 6 月 20 日、7 月 29 日及 10 月 6 日召開 3 次專案小組會議，並獲致具體建議意見如下：</p> <p>一、 變更內容明細表部分：</p> <p>(一)變更臺中市都市計畫主要計畫（配合前竹地區區段徵收開發）（第二次專案變更）案部分共計 4 件，經小組初步建議意見後，建議照案通過案件共計 3 件，修正後通過 1 案，詳表 1 專案小組建議意見欄及圖 6。</p> <p>(二)變更烏日都市計畫主要計畫（配合前竹地區區段徵收開發）（第二次專案變更）案部分共計 11 件，經小組初步建議意見後，除變 9 案提大會討論外，建議照案通過共計 7 件，修正後通過共計 2 件，建議維持原計畫 1 件，詳表 2 專案小組建議意見欄及圖 19。</p> <p>(三)變更烏日都市計畫細部計畫（配合前竹地區區段徵收開發）（第二次專案變更）案部分共計 4 件，經小組初步建議意見後，除變 1 案俟主要計畫變更案件審議完竣後配合修正外，建議照案通過 1 件，修正後通過共計 2 件，詳表 3 專案小組建議意見欄及圖 23。</p> <p>二、 土地使用分區管制要點部分：詳表 4 土地使用分區管制要點修訂前後對照表。</p> <p>三、 人民及團體陳情意見部分：</p> <p>(一)共計 3 件，經小組初步建議意見後，建議酌予採納或可併變更內容明細表案件共計 2 案，提請大會討論 1 件，詳表 5 人民或團體陳情意見綜理表。</p> <p>(二)參採人陳意見（人 3 案）新增變更案 1 案，詳表 6 新增變更計畫內容明細表及圖 25。</p>
提請大會討論事項	<p>一、 有關烏日主要計畫變 9 案（部分「綠 5」用地剔除區段徵收範圍，改採一般徵收），請地政局補充本案區段徵收作業執行是否確實有困難應予剔除區段徵收範圍，並釐清同一公共設施用地倘採不同取得方式之公平性與必要性，以及剔除區段徵收後之處理方式及配套措施，提請大會討論。</p> <p>二、 有關參採人 3 案新增變更案修正後土地使用計畫提請大會討論。</p> <p>(一)依專案小組初步建議意見，修改計畫道路截角為特殊截角，截角長度由 5 公尺調整為 10 公尺，並提請交通局確認調整是否符合交通安全需求。經臺中市政府交通局 111 年 10 月 25 日中市交規字第 1110056538 號函復，應依「市區道路及附屬工程設計規範」規定辦理（詳附件一）。</p>

	<p>(二)依前開規範道路設計原則，道路斜交銳角宜大於 60 度，本案因受限於基地條件，斜交路口角度僅 24 度，故採特殊截角設計，截角長度 10 公尺。且考量 10M-(2)道路屬服務道路，非主要或次要之道路，尚有其他替代路線可供通行，後續建議透過路口設置行車號誌管制與道路標線設計等措施，以符合道路之安全需求。本案經調整後，除可保障民眾權益，也可避免影響區段徵收作業，加速推動建設，並落實內政部土地徵收審議小組之決議（詳附件二）。</p>
市都委會決議	<p>本案除下列意見修正外，其餘准照本次提會內容及專案小組建議意見通過。</p> <p>一、有關烏日主要計畫變 9 案，考量土地徵收實務執行可行性及公平性，同一處公共設施用地應採取相同取得方式，故維持原計畫，以區段徵收方式開闢綠 5 用地。</p> <p>二、有關人 3 案之調整土地使用計畫內容，因旨案地號土地現況之工廠經本府地政局 109 年 12 月 25 日中市地區二字第 1090052645 號函審認非屬合法之建築改良物，且綜合考量都市計畫規劃及區段徵收整體性，故未便採納，維持原計畫。</p> <p>三、為維持河道用地旁之視覺景觀開放性，宗教專用區 2 西側臨接河道用地部分應增訂退縮規定，故於土地使用分區管制要點第 4 點增訂條文：「1.宗專 2 之建築基地，應自建築線至少退縮 3 公尺建築，退縮部分應留設為無遮簷人行道，沿河道用地境界線應至少退縮 2 公尺建築；前開退縮部分得計入法定空地。」。</p>

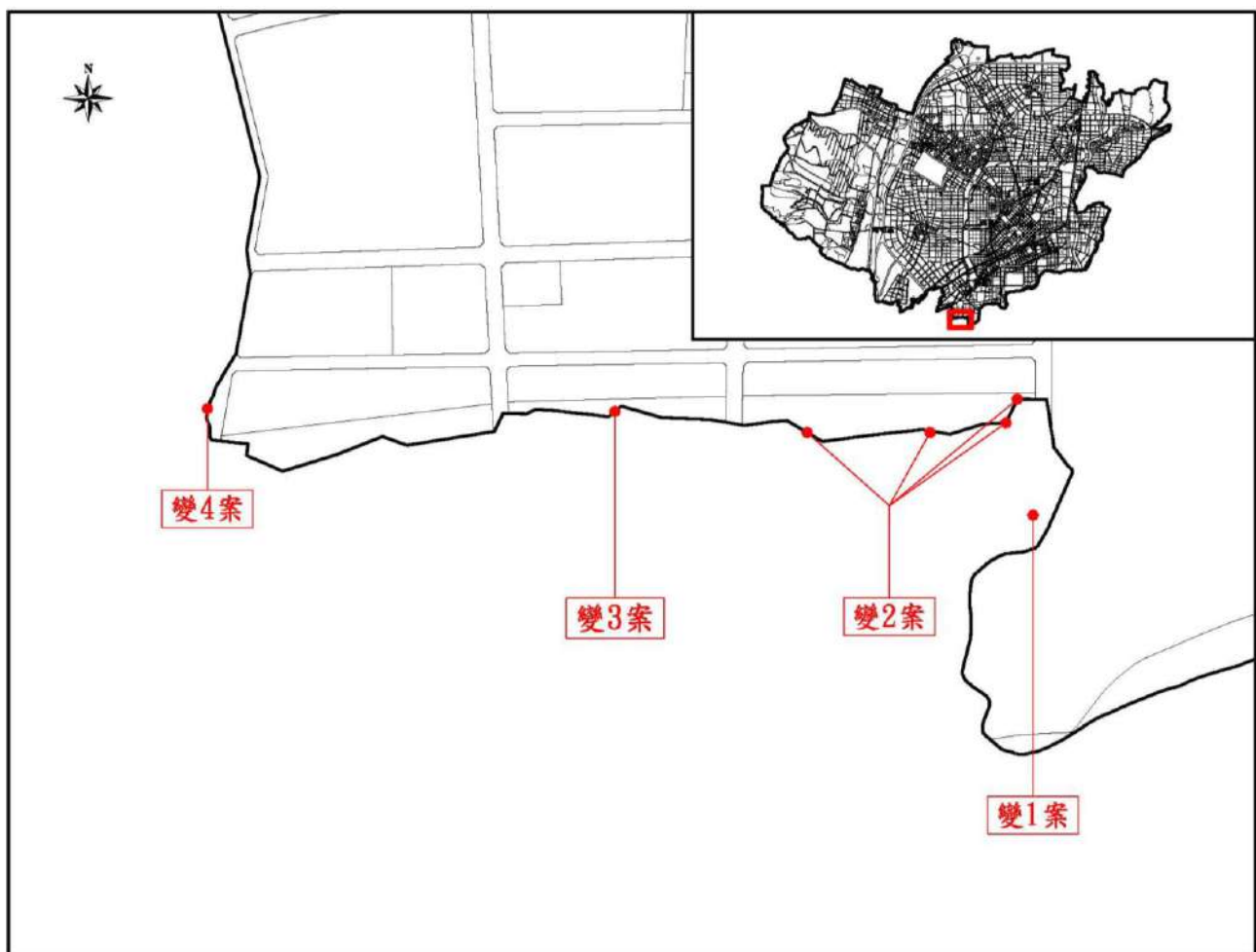


圖 1 變更臺中市都市計畫主要計畫（配合前竹地區區段徵收開發）（第二次專案變更）案變更位置示意圖

表 1 變更臺中市都市計畫主要計畫（配合前竹地區區段徵收開發）（第二次專案變更）案變更計畫內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
變更 1	計畫區南側南區和烏日區交界處(變更範圍：南區下橋子頭段 359-3、356 及 359-25 地號)	未劃入本計畫範圍之土地(烏日：道路用地)(0.01 公頃)	道路用地(0.01 公頃)	1.查烏日都市計畫於 61 年 11 月發布實施，計畫範圍東、北側與原臺中市南區為界，故南區土地依原規劃意旨，非屬本計畫區，爰將南區土地劃出烏日都市計畫區，併入臺中市都市計畫區，調整都市計畫範圍邊界，並劃出區段徵收範圍。 2.考量烏日都市計畫「兒 21」用地現況部分為福田污水處理廠使用，且土地權屬為公有，為避免影響福田污水處理廠既有設施，屬福田污水處理廠使用範圍部分併劃出之宗教專用區變更為污水處理廠用地，餘維持兒	建議照案通過。	照專案小組建議意見通過。
		未劃入本計畫範圍之土地(烏日：兒童遊樂場用地)(兒 21)(0.10 公頃)	兒童遊樂場用地(兒 194)(0.06 公頃) 污水處理廠用地(污 1)(0.04 公頃)			
		未劃入本計畫範圍之土地(烏日：宗教專用區)(0.03 公頃)	污水處理廠用地(污 1)(0.03 公頃)			

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
				童遊樂場用地。		
變 2	計畫區南側南區和烏日區交界處(變更範圍：南區樹子腳段681-14、681-8、679-4及679-6地號)	未劃入本計畫範圍之土地(烏日：住宅區)(0.0039公頃)	兒童遊樂場用地(兒172)(0.0039公頃)	1.查烏日都市計畫於61年11月發布實施，計畫範圍東、北側與原臺中市南區為界，故南區土地依原規劃意旨，不屬於烏日都市計畫區，爰將南區土地劃出烏日都市計畫區，併入臺中市都市計畫區，調整都市計畫範圍邊界。 2.為維護私有土地所有權人權益，劃入臺中市都市計畫範圍之土地併鄰近土地使用分區變更為兒童遊樂場用地(兒172)，並建議納入公共設施用地專案通盤檢討案，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	建議照案通過。	照專案小組建議意見通過。
變 3	計畫區南側南區和烏日區交界處(變更範圍：南區樹子腳段1030-1地號)	未劃入本計畫範圍之土地(烏日：住宅區)(0.0005公頃)	兒童遊樂場用地(兒168)(0.0005公頃)	1.查烏日都市計畫於61年11月發布實施，計畫範圍東、北側與原臺中市南區為界，故南區土地依原規劃意旨，不屬於烏日都市計畫區，爰將南區土地劃出烏日都市計畫區，併入臺中市都市計畫區，調整都市計畫範圍邊界。 2.為維護私有土地所有權人權益，劃入臺中市都市計畫範圍之土地併鄰近土地使用分區變更為兒童遊樂場用地(兒168)，並建議納入公共設施用地專案通盤檢討案，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	建議照案通過。	照專案小組建議意見通過。
變 4	兒174西側光明路(變更範圍：南區樹子腳段1045、1045-1、1045-2、1044地	未劃入本計畫範圍之土地(烏日：住宅區)(0.0037公頃) 未劃入本計畫範圍之土地(烏日：道路用地)(0.03公頃)	道路用地(0.0337公頃)	1.查烏日都市計畫於61年11月發布實施，計畫範圍東、北側與原臺中市南區為界，故南區土地依原規劃意旨，非屬烏日都市計畫區。 2.另查變更範圍已於75年臺中市都市計畫第一次通盤檢討變14案，由工業區變更為道路用地。	建議修正通過。 修正事項：樹子腳段1045地號附帶條件變更為住宅區。 修正理由：1.考量住宅區街廓之完整性，建議樹子	照專案小組建議意見通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
	號)			<p>3.106 年臺中市都市計畫計畫範圍通盤檢討時，因臺中市與烏日都市計畫範圍重疊，調整計畫範圍，致使南區樹子腳段 1045 地號等土地劃歸烏日都市計畫，其中 1045 地號並納入前竹區段徵收範圍。</p> <p>4. 考量南區土地依擬定時之規劃意旨，非屬烏日都市計畫範圍，且變更範圍於 75 年即已變更為道路用地，依原規劃意旨，將南區土地劃出烏日都市計畫區，併入臺中市都市計畫區，調整都市計畫範圍邊界。</p>	<p>腳段 1045 地號應維持住宅區。惟依 75 年臺中市都市計畫第一次通盤檢討變 14 案規劃意旨係屬道路用地，爰本案係道路用地變更為住宅區，應依「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」辦理回饋。</p> <p>2. 請將應提供變更回饋理由納入變更理由敘明，以利查考。</p>	

註：表內面積應以實際測量分割面積為準。

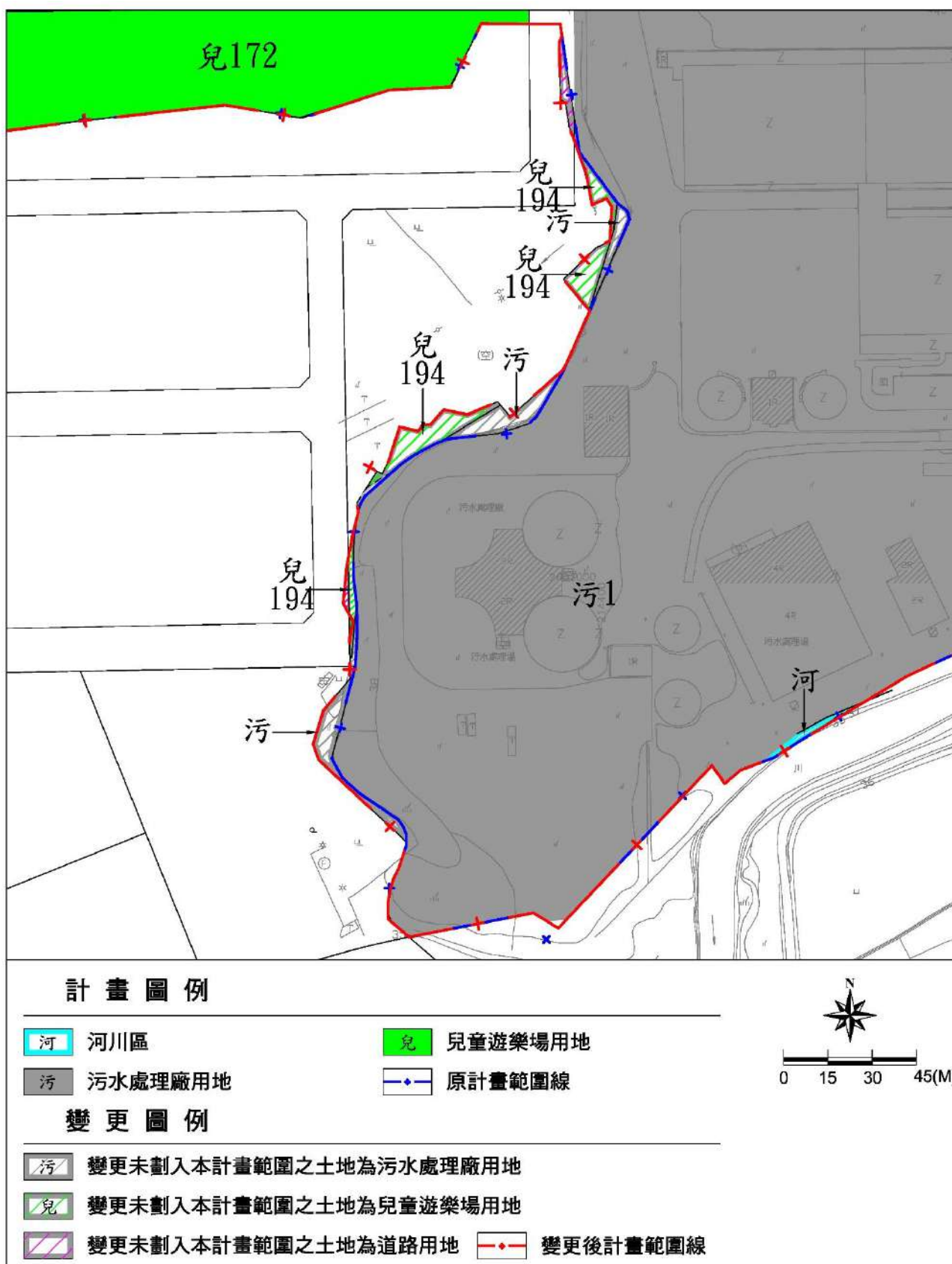


圖 2 變更臺中市都市計畫主要計畫（配合前竹地區區段徵收開發）（第二次專案變更）案變 1 案變更計畫示意圖（公展草案）

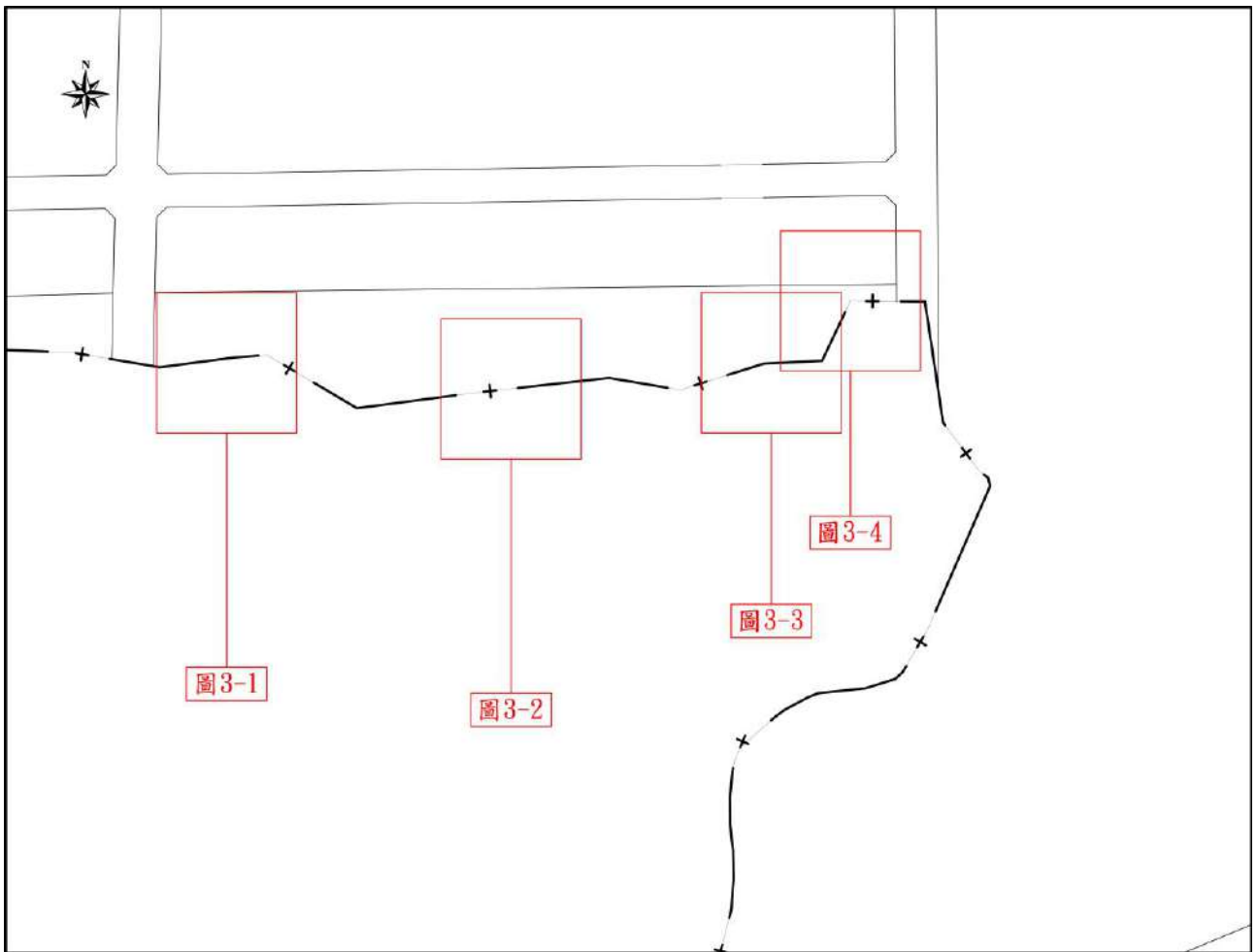


圖 3 變更臺中市都市計畫主要計畫（配合前竹地區區段徵收開發）（第二次專案變更）案
變 2 案變更位置索引圖（公展草案）

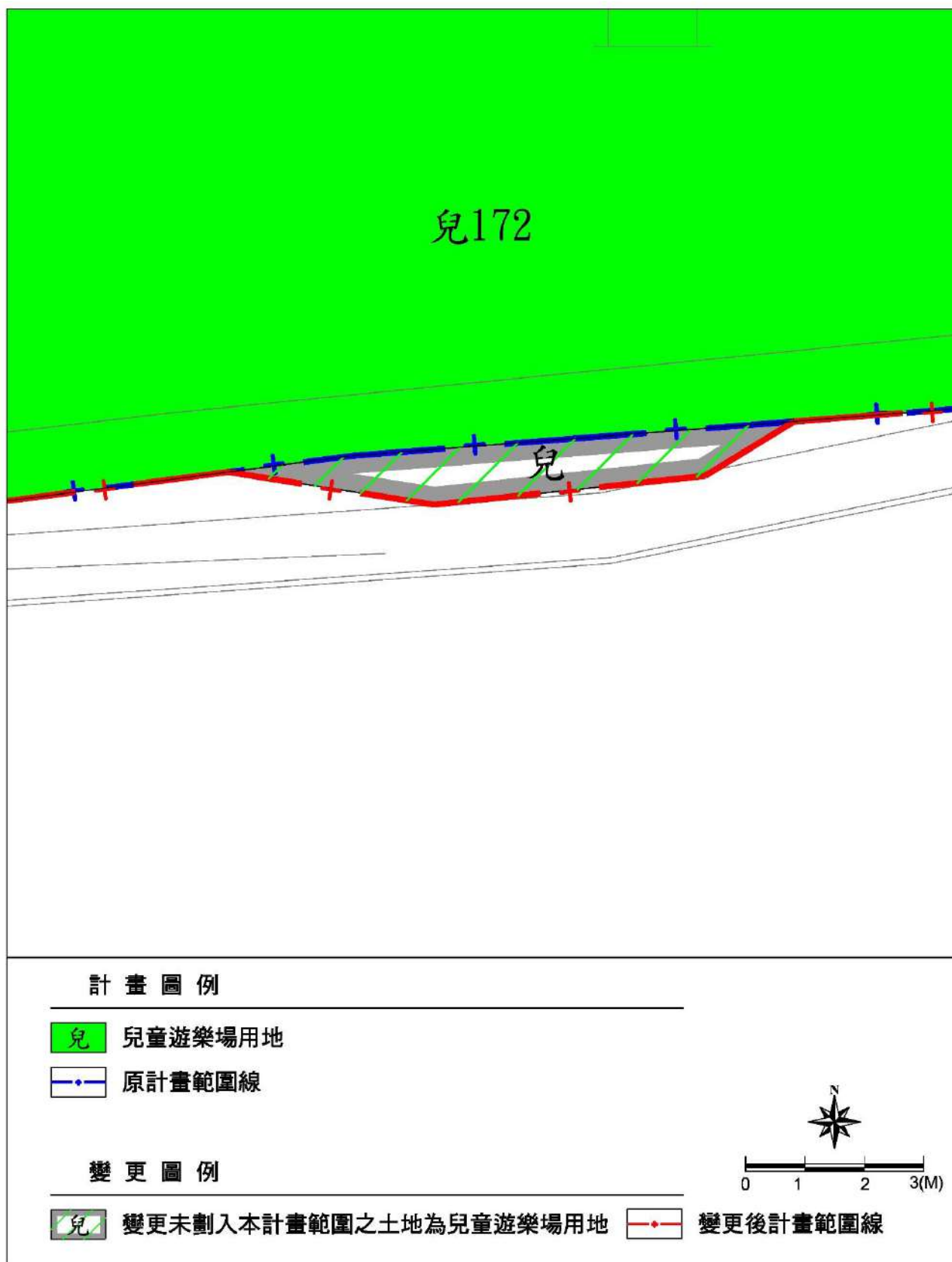


圖 3-1 變更臺中市都市計畫主要計畫（配合前竹地區區段徵收開發）（第二次專案變更）案
變 2 案變更計畫示意圖-1（公展草案）

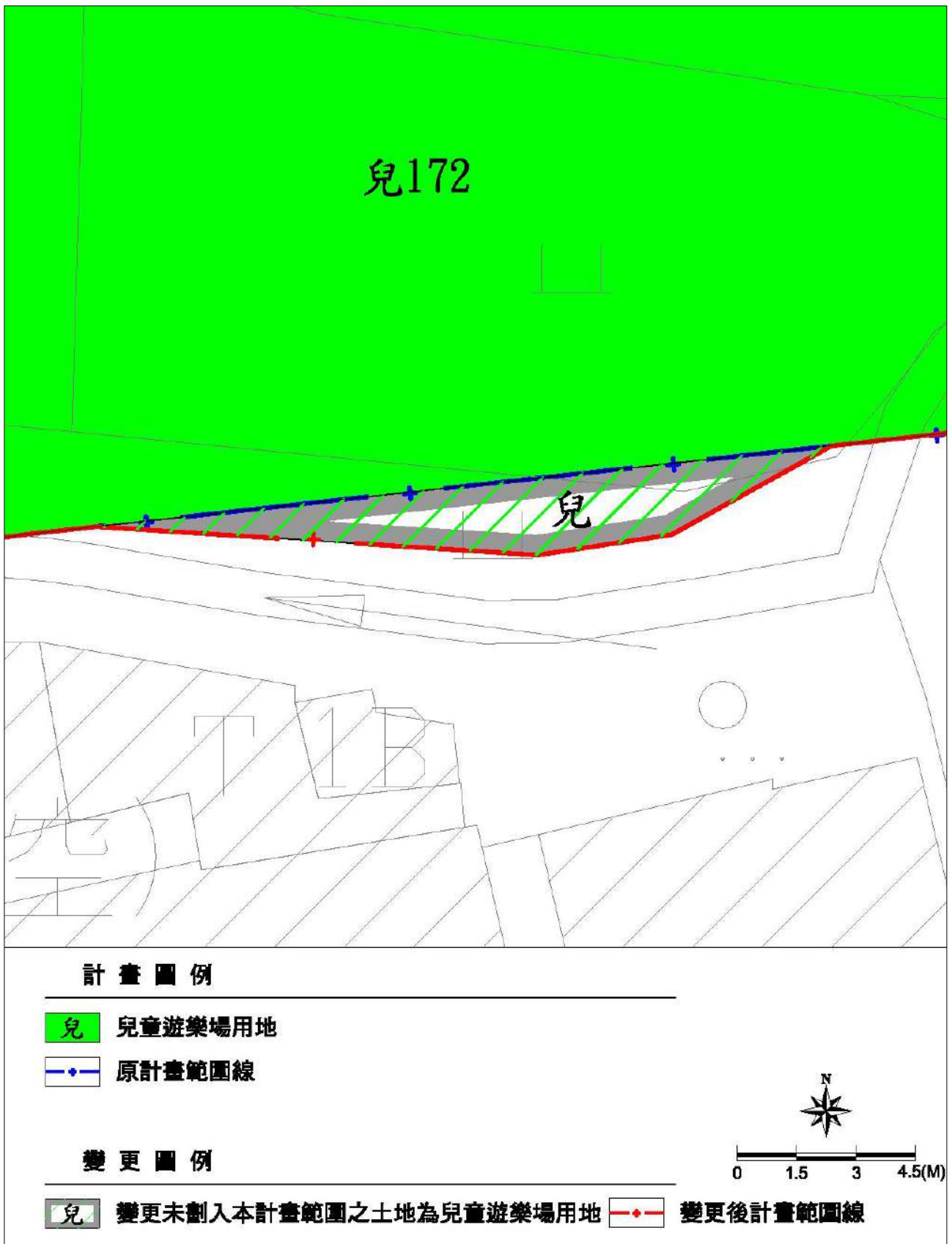


圖 3-2 變更臺中市都市計畫主要計畫（配合前竹地區區段徵收開發）（第二次專案變更）案變 2 案變更計畫示意圖-2（公展草案）

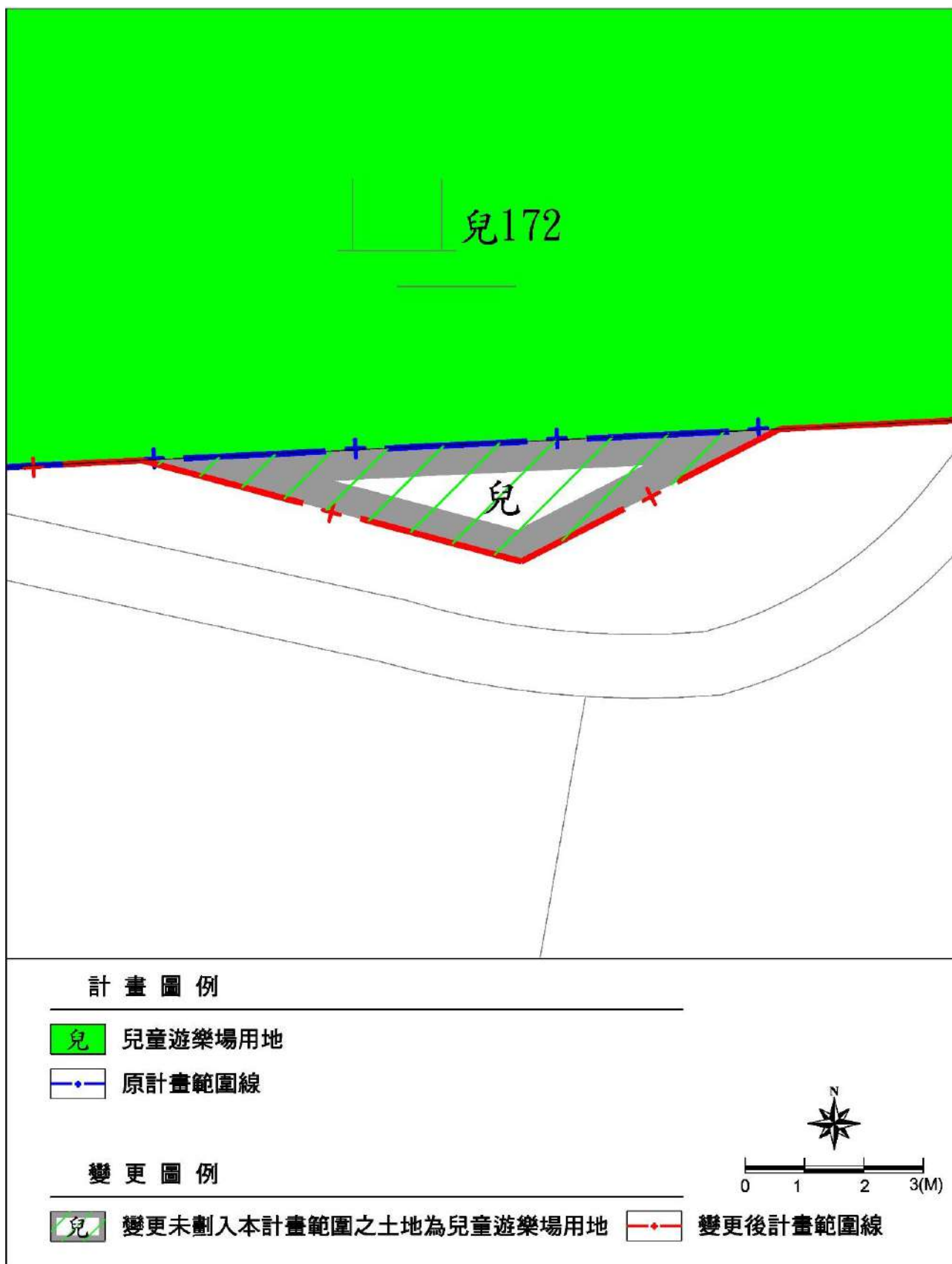


圖 3-3 變更臺中市都市計畫主要計畫（配合前竹地區區段徵收開發）（第二次專案變更）案
變 2 案變更計畫示意圖-3（公展草案）

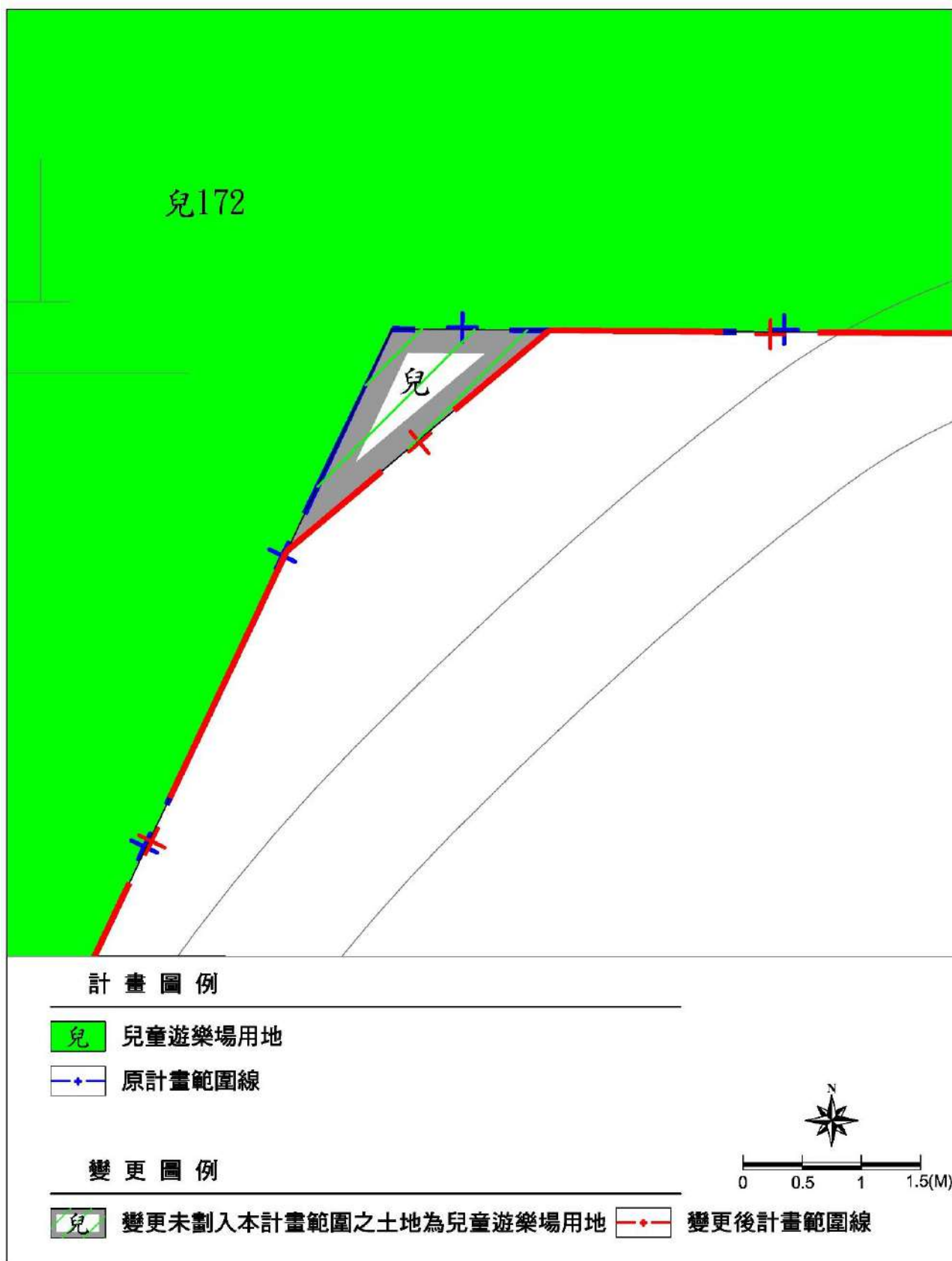


圖 3-4 變更臺中市都市計畫主要計畫（配合前竹地區區段徵收開發）（第二次專案變更）案變 2 案變更計畫示意圖-4（公展草案）

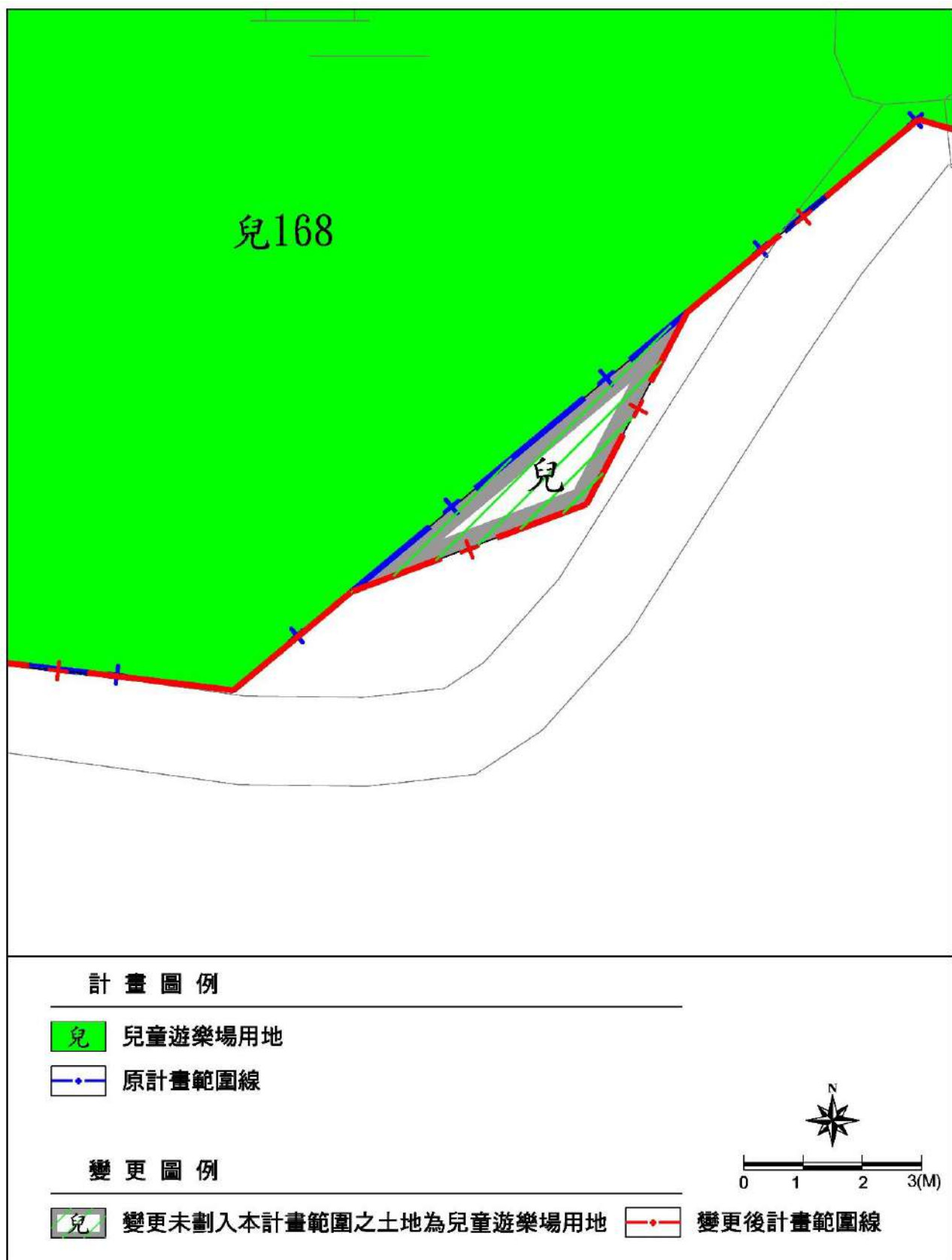


圖 4 變更臺中市都市計畫主要計畫（配合前竹地區區段徵收開發）（第二次專案變更）案
變 3 案變更計畫示意圖（公展草案）

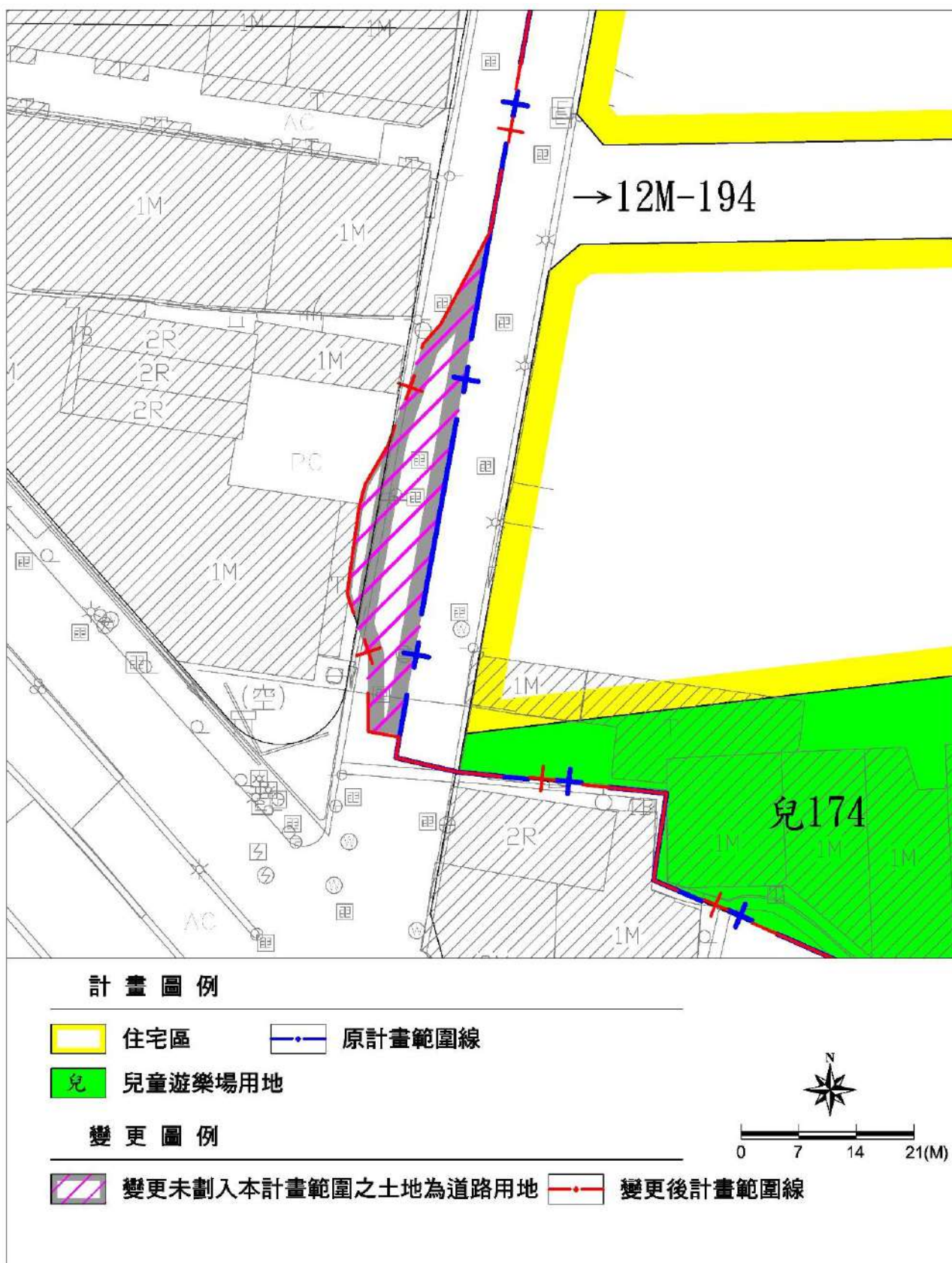
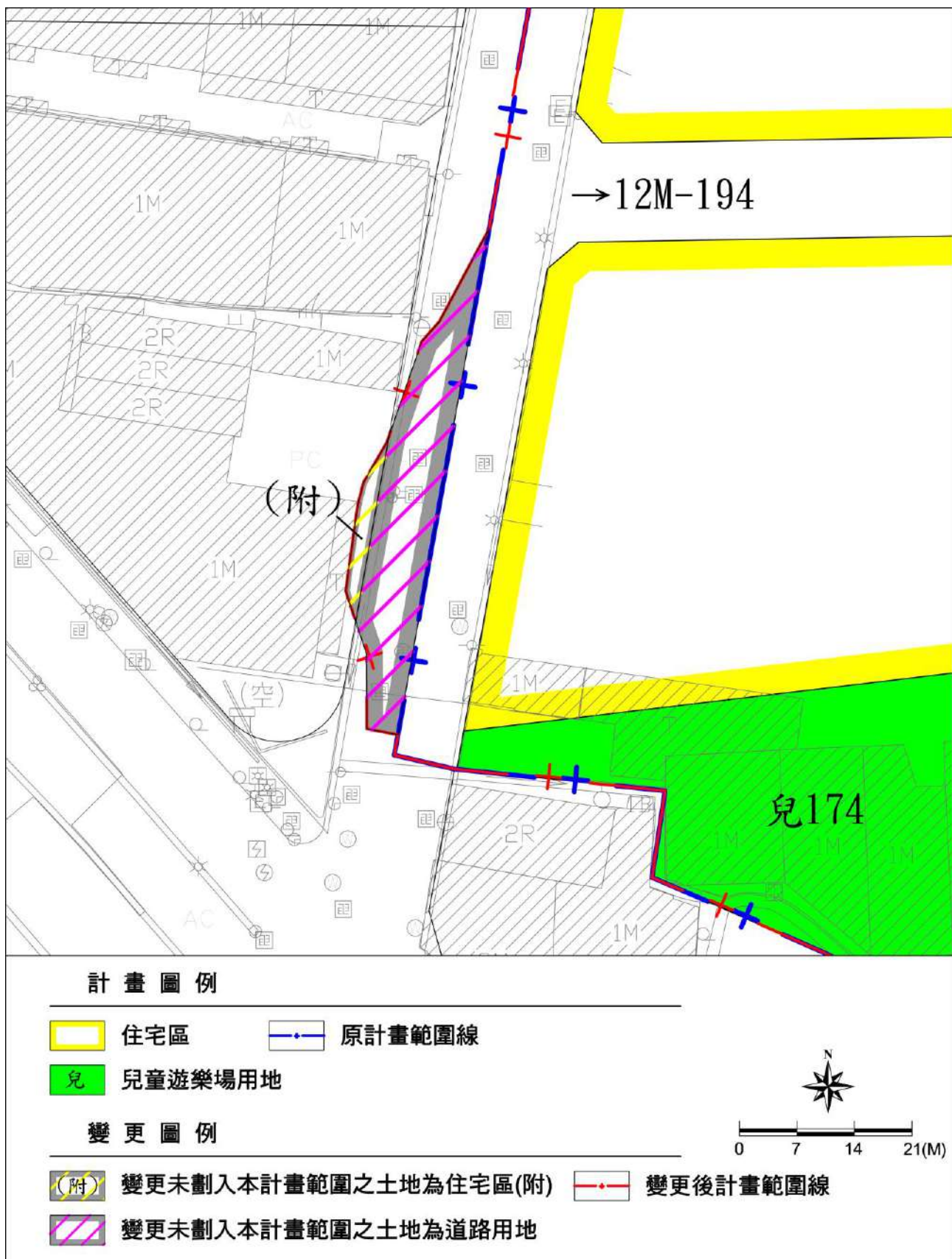


圖 5 變更臺中市都市計畫主要計畫（配合前竹地區區段徵收開發）（第二次專案變更）案變 4 案變更計畫示意圖（公展草案）



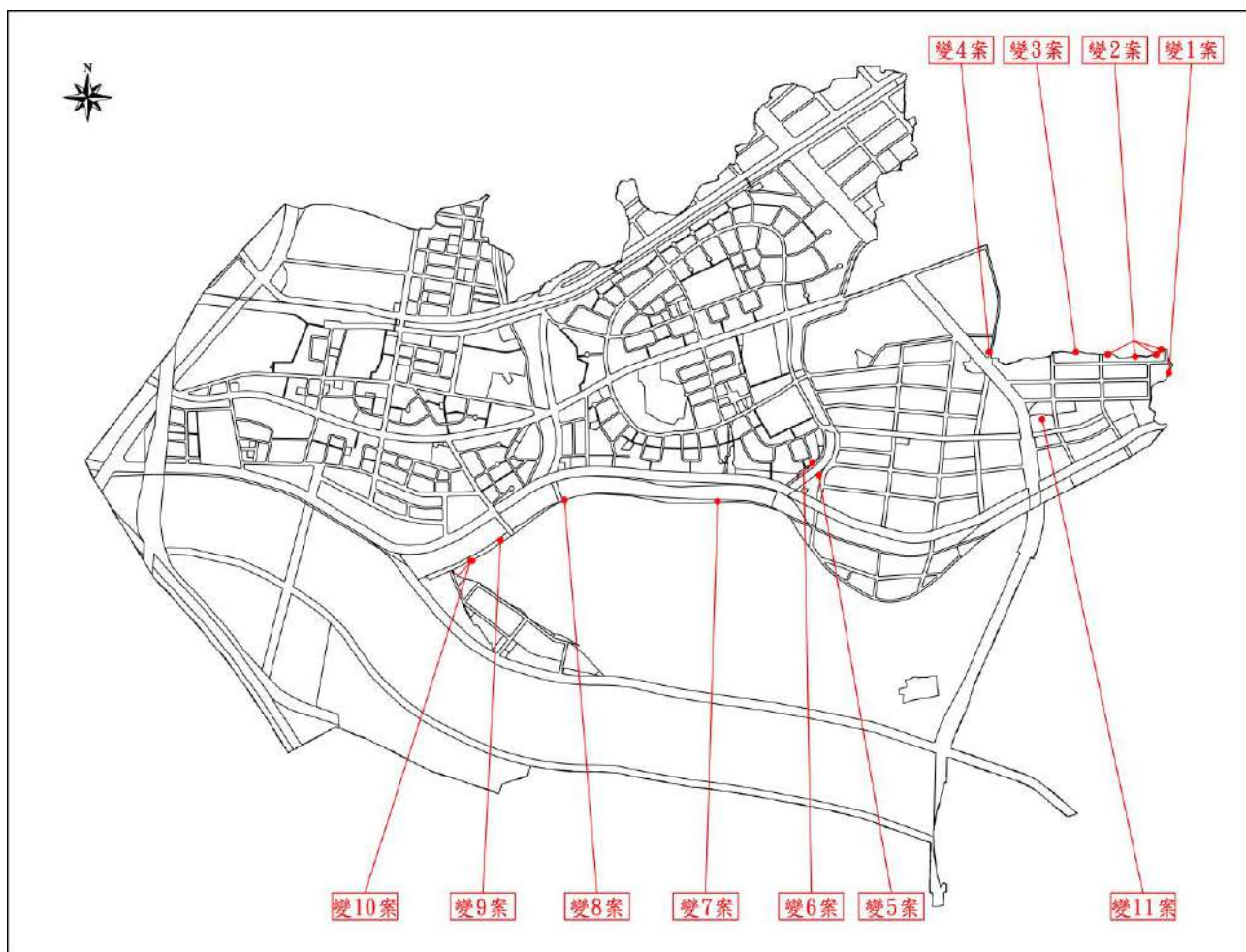


圖 7 變更烏日都市計畫主要計畫（配合前竹地區區段徵收開發）（第二次專案變更）案變更位置示意圖

表 2 變更烏日都市計畫主要計畫（配合前竹地區區段徵收開發）（第二次專案變更）案變更計畫內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
變更 1	計畫區東側烏日區和南區交界處（變更範圍：南區下橋子頭段 359-3、356 及 359-25 地號，烏日區蘆竹溝段 47-21、47-41 地號）	道路用地 (0.01 公頃)	劃出本計畫範圍外並剔除於區段徵收範圍 (臺中：道路用地) (0.01 公頃)	1. 查烏日都市計畫於 61 年 11 月發布實施，計畫範圍東、北側與原臺中市南區為界，故南區土地依原規劃意旨，非屬本計畫區，爰將南區土地劃出烏日都市計畫區，調整都市計畫範圍邊界，並劃出區段徵收範圍。 2. 考量「兒 21」用地現況尚有部分烏日區土地亦已供福田污水處理廠使用，且土地權屬為公有，為避免影響福田污水處	建議照案通過。	照專案小組建議意見通過。
		園道用地 (0.00004 公頃)	劃出本計畫範圍外並剔除於區段徵收範圍 (非都市土地) (0.00004 公頃)			

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組 建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
		兒童遊樂場用地 (兒 21) (0.11 公頃)	劃出本計畫範圍外並剔除於區段徵收範圍 (臺中：兒童遊樂場用地) (兒 194) (0.06 公頃) (臺中：污水處理廠用地) (污 1) (0.04 公頃)	理廠既有設施，屬福田污水處理廠使用範圍變更為污水處理廠用地。		
			污水處理廠用地 (污 2) (0.01 公頃)			
		宗教專用區 (0.03 公頃)	劃出本計畫範圍外並剔除於區段徵收範圍 (臺中：污水處理廠用地) (污 1) (0.03 公頃)			
變 2	計畫區東側烏日區和南區交界處 (變更範圍：南區樹子腳段 681-14、681-8、679-4 及 679-6 地號)	住宅區 (0.0039 公頃)	劃出本計畫範圍外並剔除於區段徵收範圍 (臺中：兒童遊樂場用地) (兒 172) (0.0039 公頃)	1. 查烏日都市計畫於 61 年 11 月發布實施，計畫範圍東、北側與原臺中市南區為界，故南區土地依原規劃意旨，非屬本計畫區，爰將南區土地劃出烏日都市計畫區，調整都市計畫範圍邊界，並劃出區段徵收範圍。 2. 為維護私有土地所有權人權益，劃入臺中市都市計畫範圍之土地併鄰近土地使用分區變更為兒童遊樂場用地(兒 172)，並建議納入公共設施用地專案通盤檢討案，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	建議照案通過。	照專案小組建議意見通過。
變 3	計畫區東側烏日區和	住宅區 (0.0005 公頃)	劃出本計畫範圍外並剔除於區段徵收範圍	1. 查烏日都市計畫於 61 年 11 月發布實施，計畫範圍東、北側與	建議照案通過。	照專案小組建議意見

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
	南區交界處 (變更範圍：南區樹子腳段1030-1地號)		(臺中：兒童遊樂場用地) (兒168) (0.0005公頃)	原臺中市南區為界，故南區土地依原規劃意旨，非屬本計畫區，爰將南區土地劃出烏日都市計畫區，調整都市計畫範圍邊界，並劃出區段徵收範圍。 2. 為維護私有土地所有權人權益，劃入臺中市都市計畫範圍之土地併鄰近土地使用分區變更為兒童遊樂場用地(兒168)，並建議納入公共設施用地通盤檢討案，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。		通過。
變4	綠7南側住宅區與道路用地(南區樹子腳段1045、1045-1、1045-2、1044地號)	住宅區 (0.0037公頃)	劃出本計畫範圍外並剔除於區段徵收範圍(臺中：道路用地) (0.0037公頃)	1. 查烏日都市計畫於61年11月發布實施，計畫範圍東、北側與原臺中市南區為界，故南區土地依原規劃意旨，非屬烏日都市計畫區。 2. 另查變更範圍已於75年臺中市都市計畫第一次通盤檢討變14案，由工業區變更為道路用地。 3. 106年臺中市都市計畫計畫範圍通盤檢討時，因臺中市與烏日都市計畫範圍重疊，調整計畫範圍，致使南區樹子腳段1045地號等土地劃歸烏日都市計畫，其中1045地號並納入前竹區段徵收範圍。 4. 考量南區土地依擬定時之規劃意旨，非屬烏日都市計畫範圍，且變更範圍於75年即已變更為道路用地，依原規劃意	建議修正通過。 修正事項： 樹子腳段1045地號附帶條件變更為住宅區。 修正理由： 1. 考量住宅區街廓之完整性，建議樹子腳段1045地號劃出烏日都市計畫，應維持住宅區。惟依75年臺中市都市計畫第一次通盤檢討變14案規劃意旨係屬道路用地，爰本案係道路用地變更為住宅區，應依「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」辦理回饋。 2. 請將應提供變更回饋理由納入變更理由敘明，以利查考。	照專案小組建議意見通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
				旨，將南區土地劃出烏日都市計畫區，調整都市計畫範圍邊界。		
變 5	公 10 用地 北側	公園用地 (0.04 公頃)	宗教專用區 (0.04 公頃)	頭前厝福德宮為前竹地區地方信仰，基於尊重地方信仰及安置合法登記在案寺廟之目的，變更公園用地為宗教專用區，供頭前厝福德宮遷建使用。	建議照案通過。	照專案小組建議意見通過。
變 6	光 德 國 中 南 側 「兒 23」 用地	兒童遊樂場用地 (兒 23) (0.0003 公頃)	住宅區 (0.0003 公頃) (剔除於區段徵收範圍)	經查烏日區信義段 387-1 地號領有 67 年建都使第 03422 號使用執照，因區段徵收作業致影響其建物主要結構，為保障合法建築權益，將損及部分併毗鄰分區變更為住宅區，劃出區段徵收範圍，免辦理回饋。	建議維持原計畫。 理由： 1. 查本案地上建物於 68 年 6 月 5 日建築完成，基地坐落地號包含信義段 387 及 387-1 地號 2 筆土地。其中 387-1 地號係 82 年分割自 387 地號，91 年於本計畫第三次通盤檢討劃入區段徵收範圍。 2. 依地政局列席人員補充說明，變更範圍 107 年區段徵收計畫公告時之土地所有權人並非地上建物所有權人，且已申領抵價地在案。 3. 經查詢地號異動索引記錄，信義段 387-1 地號係地上建物所有權人於 107 年區段徵收計畫公告前出售予第三人。考量剔除區段徵收範圍將損及土地所有權人之權益，建議維持原計畫。 4. 區段徵收範圍內之地上物拆遷補償作業，請地政局依相關規定及程序辦理。	照專案小組建議意見通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
變 7	文中 2 南側「綠 5」用地與農業區	綠地用地 (0.01 公頃) 農業區 (0.0005 公頃)	電路鐵塔用地 (0.01 公頃)	配合臺灣電力公司 69 千伏霧峰-九德輸電線路與中市-九德輸電線路第 4 號鐵塔引供下地等工程需求，劃設電路鐵塔用地。	建議修正通過。 修正事項： 農業區不納入變更範圍，維持原計畫。 修正理由： 1. 農業區非屬區段徵收範圍，不宜納入本次專案變更範圍，請另案循都市計畫法定程序辦理。 2. 倘台灣電力公司評估用地範圍有配合修正之需要，則再提大會討論。	照專案小組建議意見通過。
變 8	抽水站用地南側「綠 5」用地 (變更範圍：烏日區環河段 179 地號)	綠地用地 (綠 5) (0.0014 公頃)	農業區 (0.0014 公頃) (剔除於區段徵收範圍)	1. 查 95 年辦理「變更烏日都市計畫主要計畫 (配合前竹地區區段徵收開發) 案」至 99 年 9 月 21 日第 739 次及 100 年 8 月 23 日第 762 次內政部都市計畫委員會審決內容，均未含括烏日區阿密哩段 13-38 地號土地 (重測後為環河段 179 地號)，惟 108 年 10 月 7 日公告發布實施都市計畫將之納入區段徵收範圍。考量未完備都市計畫法定程序逕為納入區段徵收範圍，補辦區段徵收行為屬有瑕疵之行政處分。 2. 另變更位置係單一區塊且面積畸零狹小，影響區段徵收工程設計及日後管理維護，考量與毗鄰農業區係相同土地所有權人，故併毗鄰使用分區變更為農業區，劃出區段徵收整體開發範圍。	建議照案通過。	照專案小組建議意見通過。
變 9	20M-(2)計畫道路西側	綠地用地 (綠 5) (0.19 公頃)	綠地用地 (綠 5) (0.19 公頃)	1. 查「綠 5」用地係 91 年配合大里溪及早溪廢河道整治計畫，	原土地所有權人等前於 107 年 10 月 18 日提起訴願，針對綠 5 用	依市都委會決議欄一

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
	「綠 5」 用地 (變更範圍：烏日區重建段 850-1、850-3、851-1、851-3、852-1、852-3、853-2 及 854-8 地號)		(剔除於區段徵收範圍)	由河川用地變更為綠地用地及道路用地，後因無道路銜接必要，108 年變更道路用地為綠地用地。 2.變更位置坐落計畫區西側邊陲地帶，形狀狹長零碎，並經原土地所有權人表達無參與區段徵收之意願，且剔除後並不影響區段徵收開發，故劃出區段徵收整體開發範圍，採一般徵收方式辦理。	地納入區段徵收乙節，業經行政院依訴願法第 79 條第 1 項規定，於 108 年 8 月 2 日訴願決定書以訴願無理由駁回，復申領抵價地完成徵收程序在案。請地政局補充本案區段徵收作業執行是否有確實困難應予剔除，釐清同一公共設施用地採不同取得方式之公平性與必要性，以及剔除區段徵收後之處理方式及配套措施，提請大會討論。	辦理。
變 10	20M-(2) 計畫道路西側「綠 5」 用地(變更範圍：烏日區重建段 848-14 地號)	綠地用地 (綠 5) (0.0004 公頃)	農業區 (0.0004 公頃) (剔除於區段徵收範圍)	經查重建段 848-14 地號於 100 年分割自同段 848 地號，其地上建物於 94 年領有(094)府工建使字第 03248 號使用執照，係為合法建物，因區段徵收作業致影響其建物主要結構，為保障合法建築權益，依地籍範圍將損及部分劃出區段徵收範圍，併毗鄰分區變更為農業區。	除變更面積誤植配合修正為 0.0014 公頃外，餘建議照案通過。	照專案小組建議意見通過。
變 11	勤農巷 南側住宅區	住宅區 (0.17 公頃)	綠地用地 (0.17 公頃)	查計畫區內經臺中市政府農業局公告有 3 株受保護樹木(編號 2308002、2308003、23080034)，為配合其生育地環境範圍，依 108 年「臺中市烏日竹地區區段徵收工程受保護樹木(老樹)現地保護計畫」之範圍，劃設為公共設施用地，以利原地保留，故變更住宅區為綠地用地。	除變更理由欄中受保護樹木編號 23080034 誤植配合修正為 2308004 外，餘建議照案通過。	照專案小組建議意見通過。

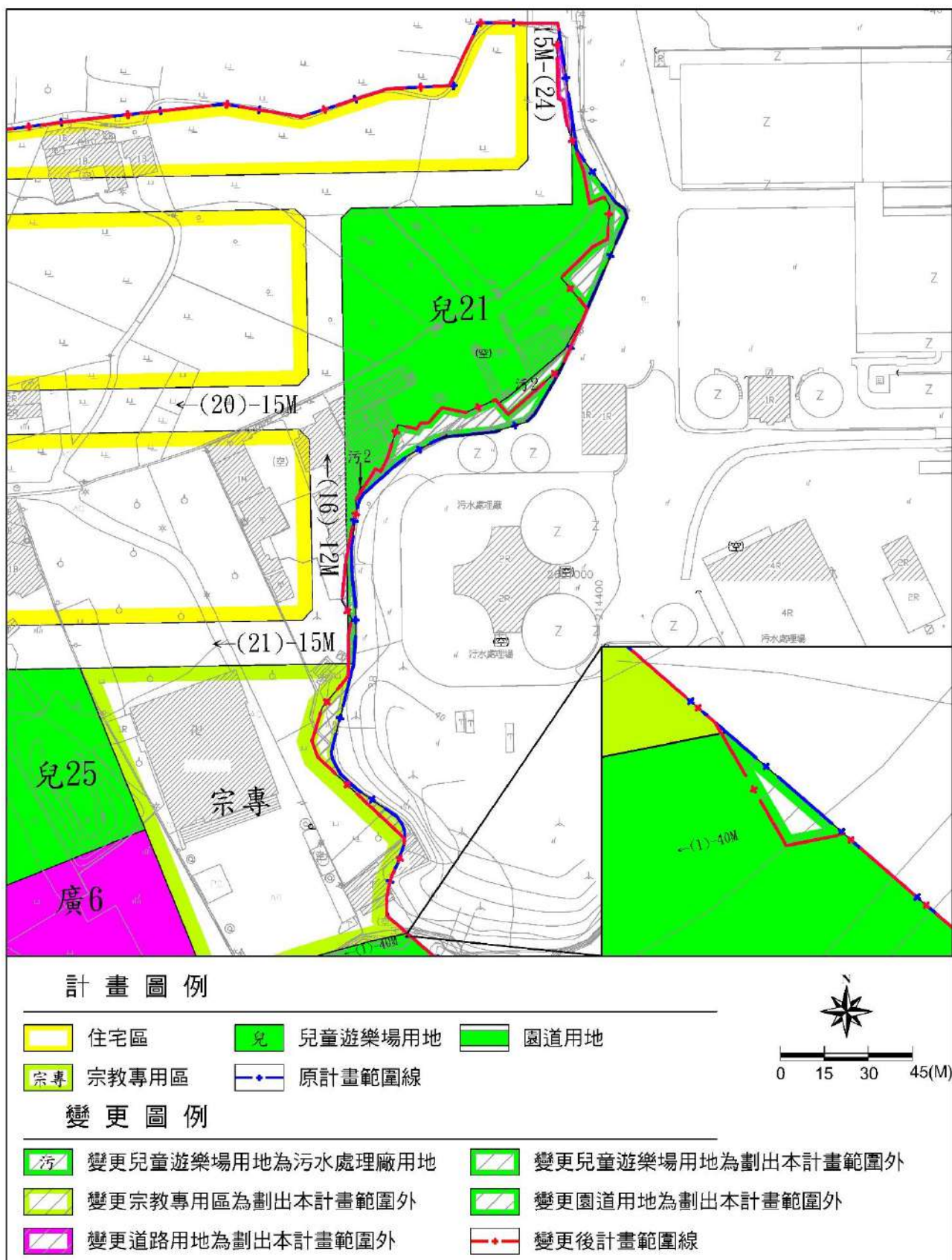


圖 8 變更烏日都市計畫主要計畫（配合前竹地區區段徵收開發）（第二次專案變更）案變 1
案變更計畫示意圖（公展草案）

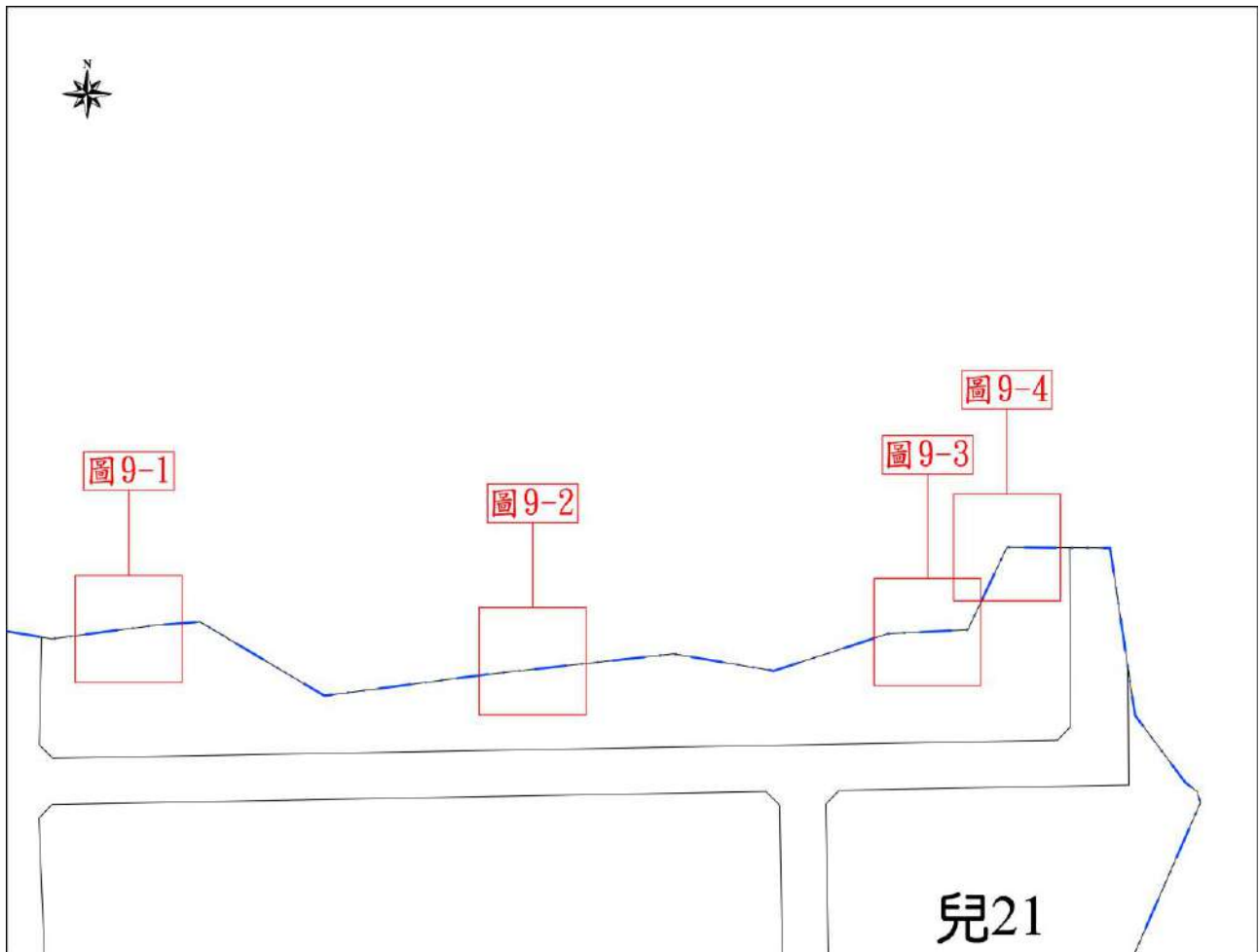


圖 9 變更烏日都市計畫主要計畫（配合前竹地區區段徵收開發）（第二次專案變更）案變 2
案變更位置索引圖（公展草案）

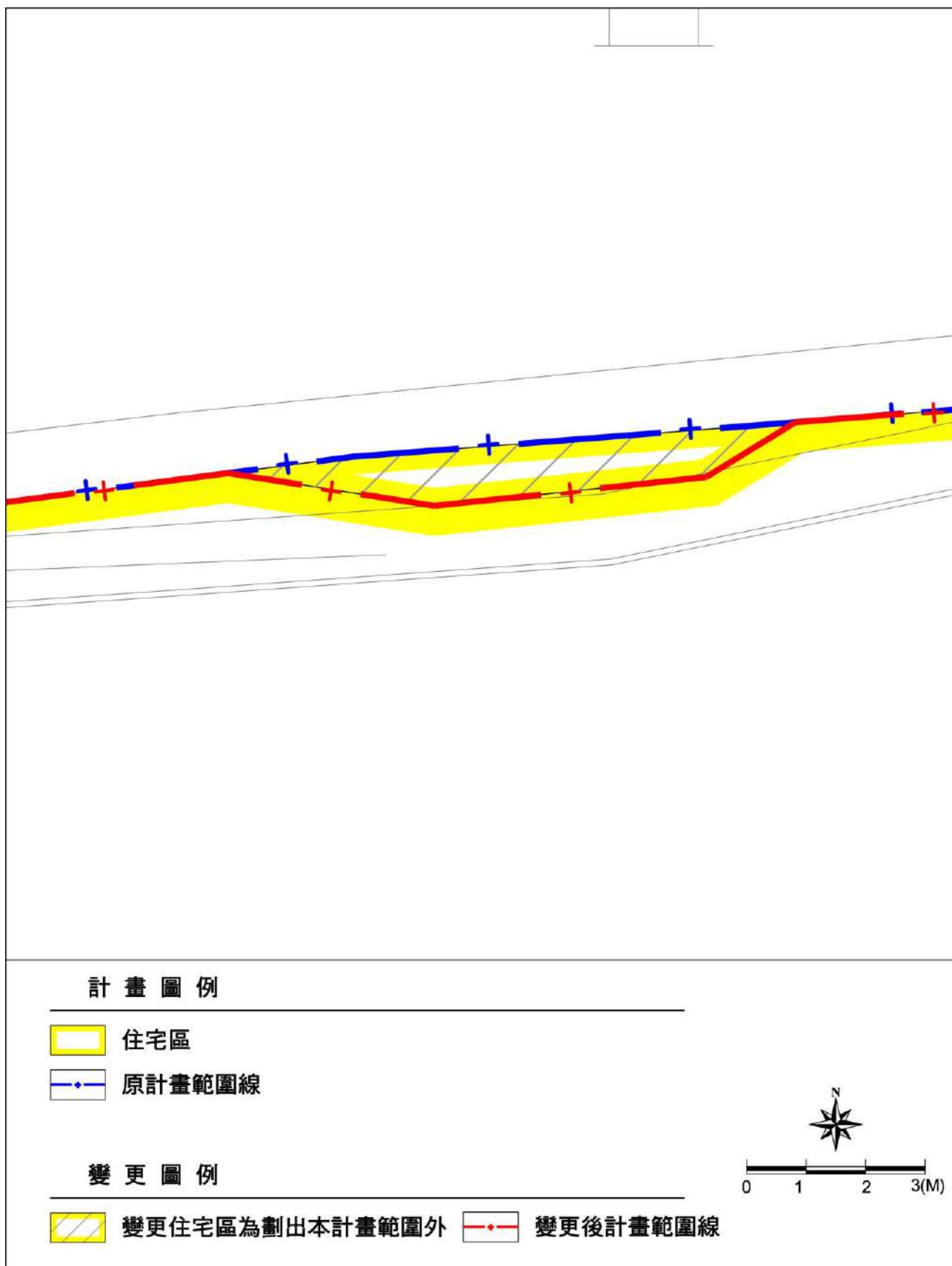


圖 9-1 變更烏日都市計畫主要計畫（配合前竹地區區段徵收開發）（第二次專案變更）案變 2 案變更計畫示意圖-1（公展草案）

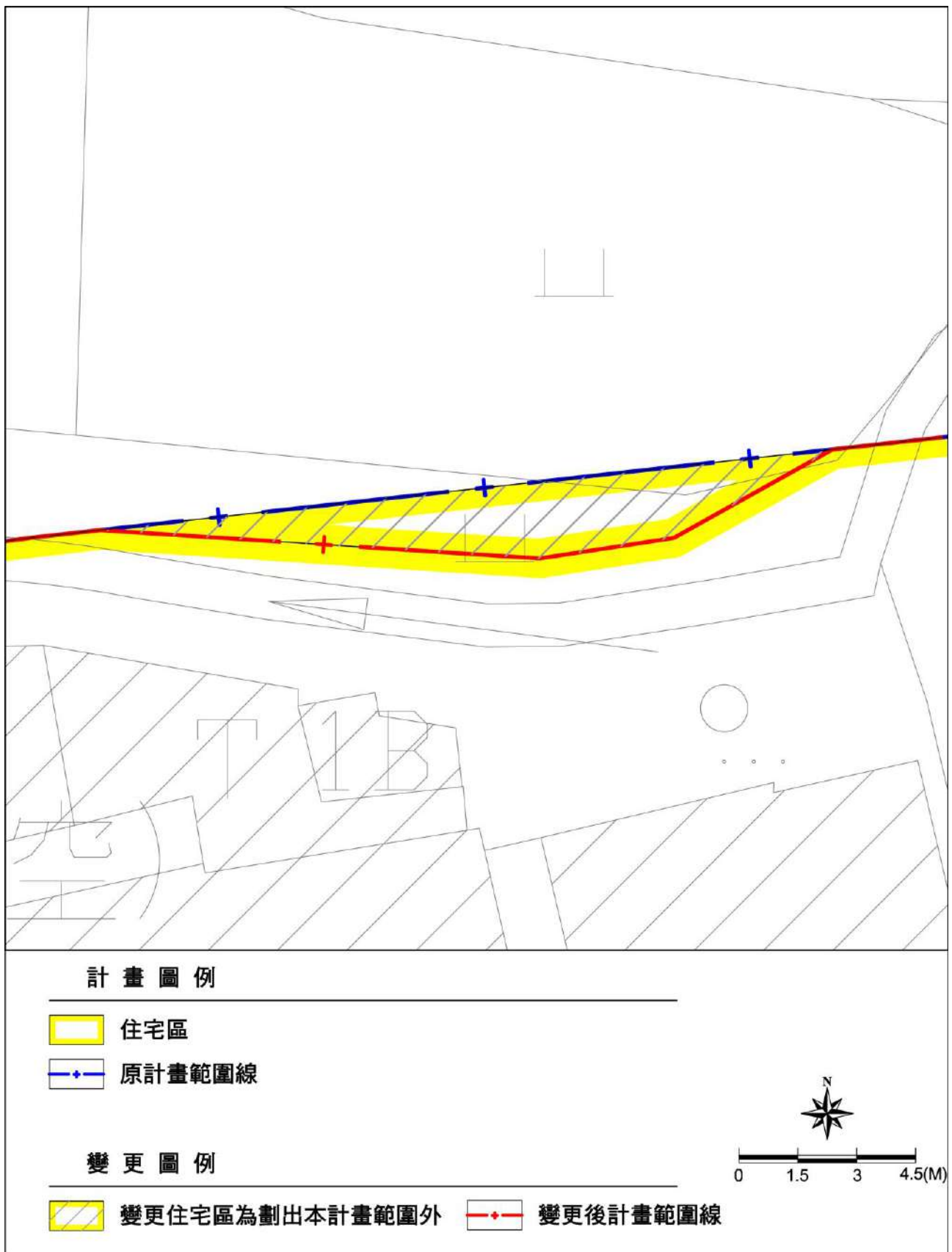


圖 9-2 變更烏日都市計畫主要計畫（配合前竹地區區段徵收開發）（第二次專案變更）案變 2 案變更計畫示意圖-2（公展草案）

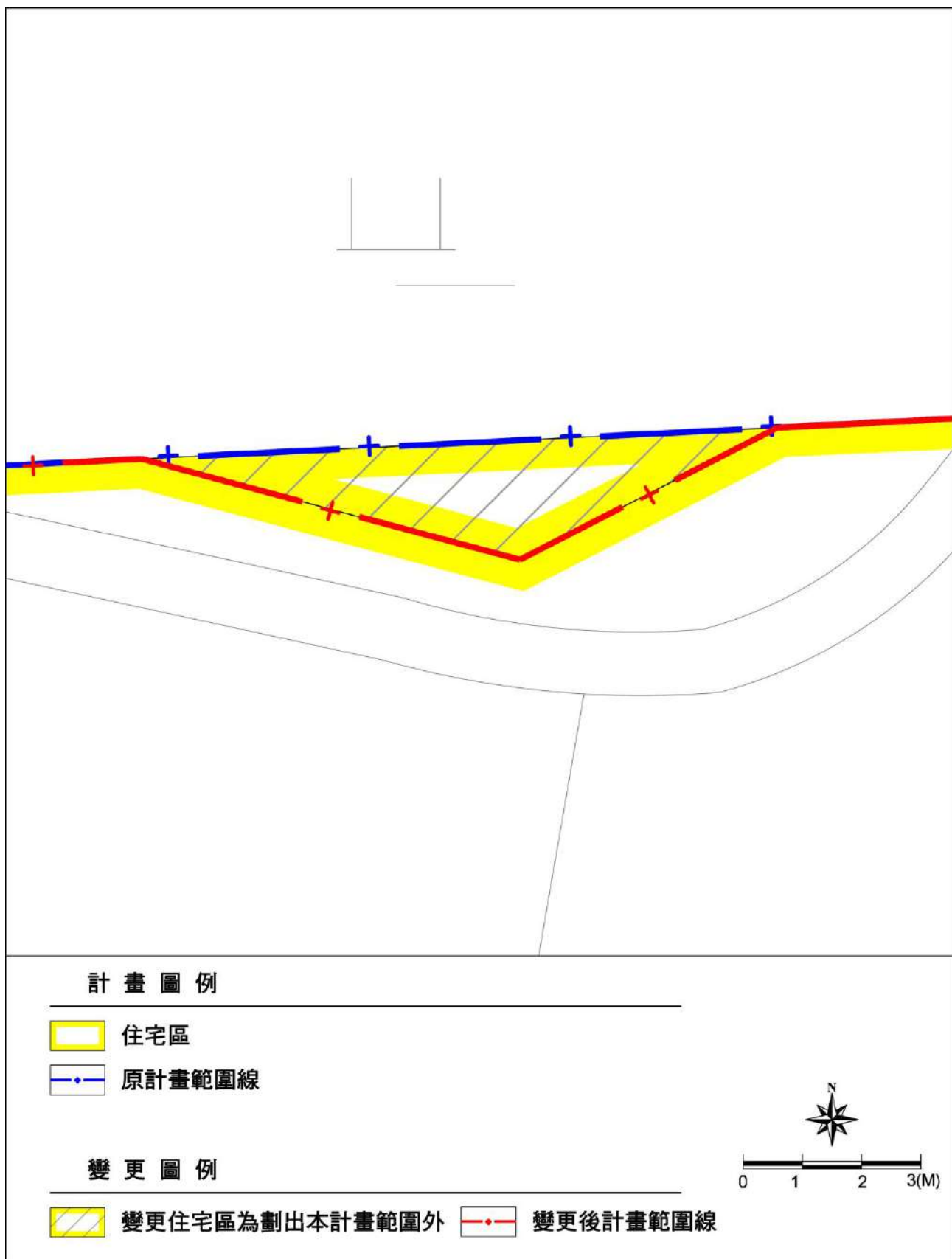


圖 9-3 變更烏日都市計畫主要計畫（配合前竹地區區段徵收開發）（第二次專案變更）案變 2 案變更計畫示意圖-3（公展草案）

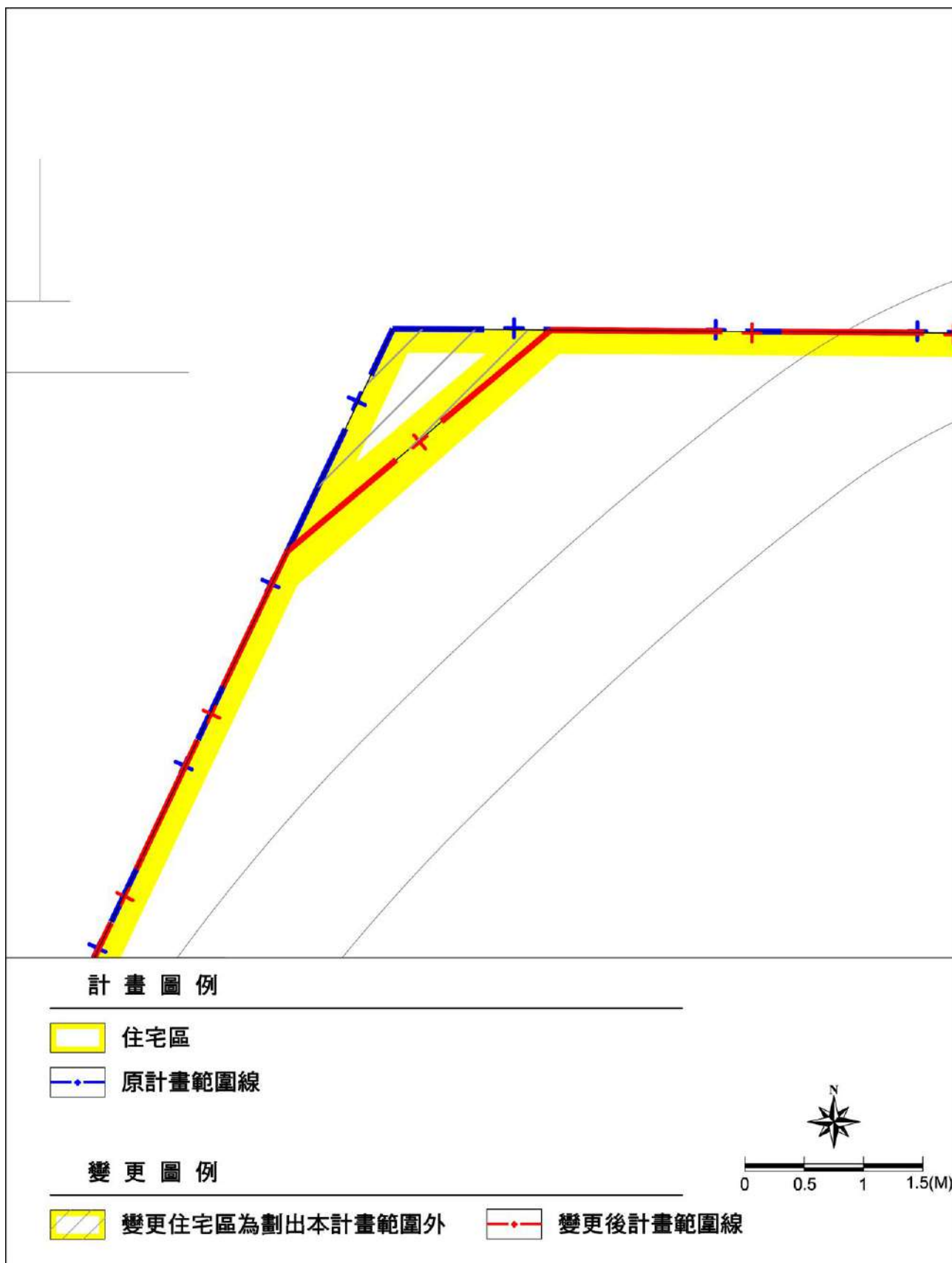


圖 9-4 變更烏日都市計畫主要計畫（配合前竹地區區段徵收開發）（第二次專案變更）案變 2 案變更計畫示意圖-4（公展草案）

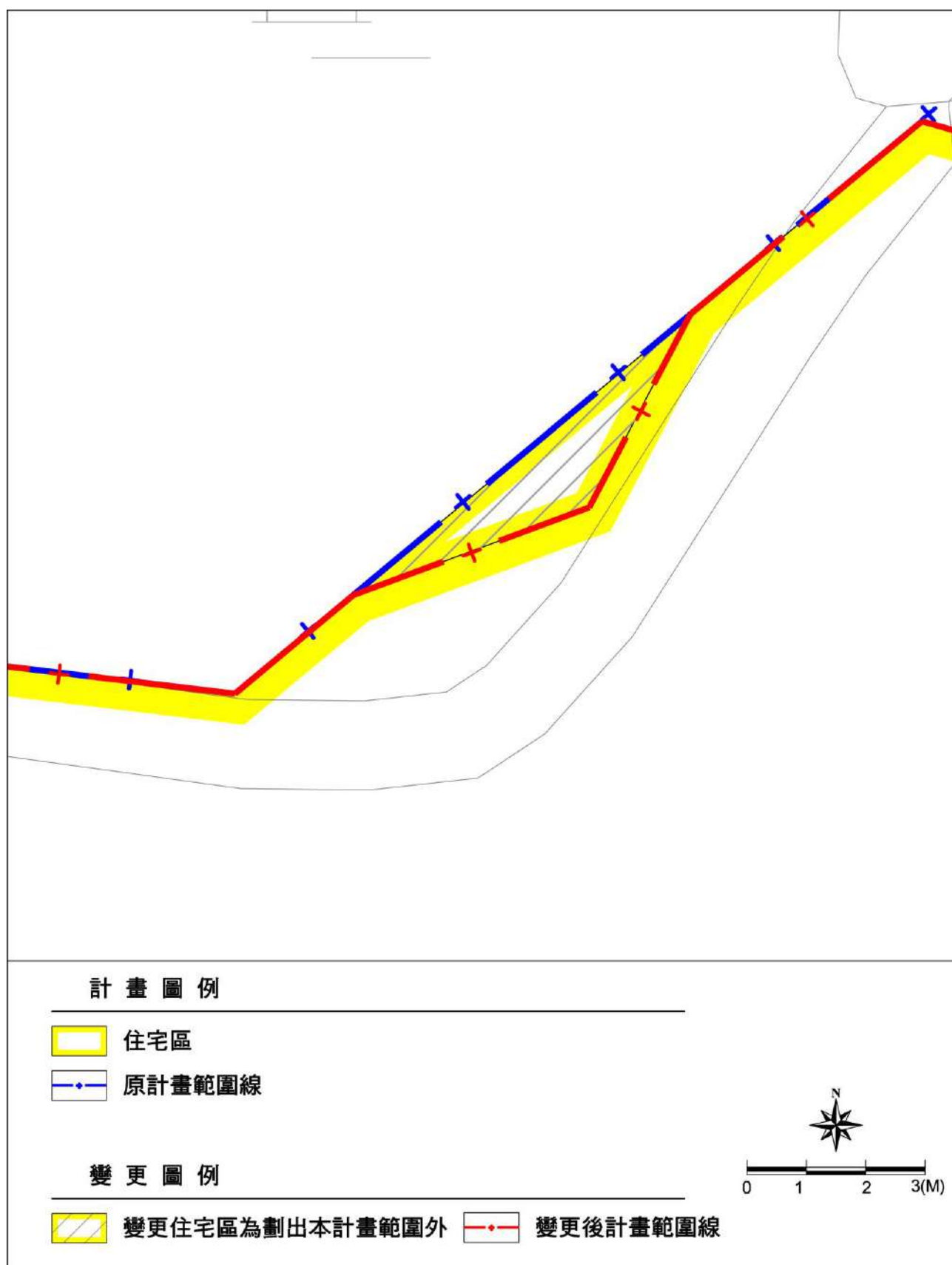


圖 10 變更烏日都市計畫主要計畫（配合前竹地區區段徵收開發）（第二次專案變更）案變 3 案變更計畫示意圖（公展草案）

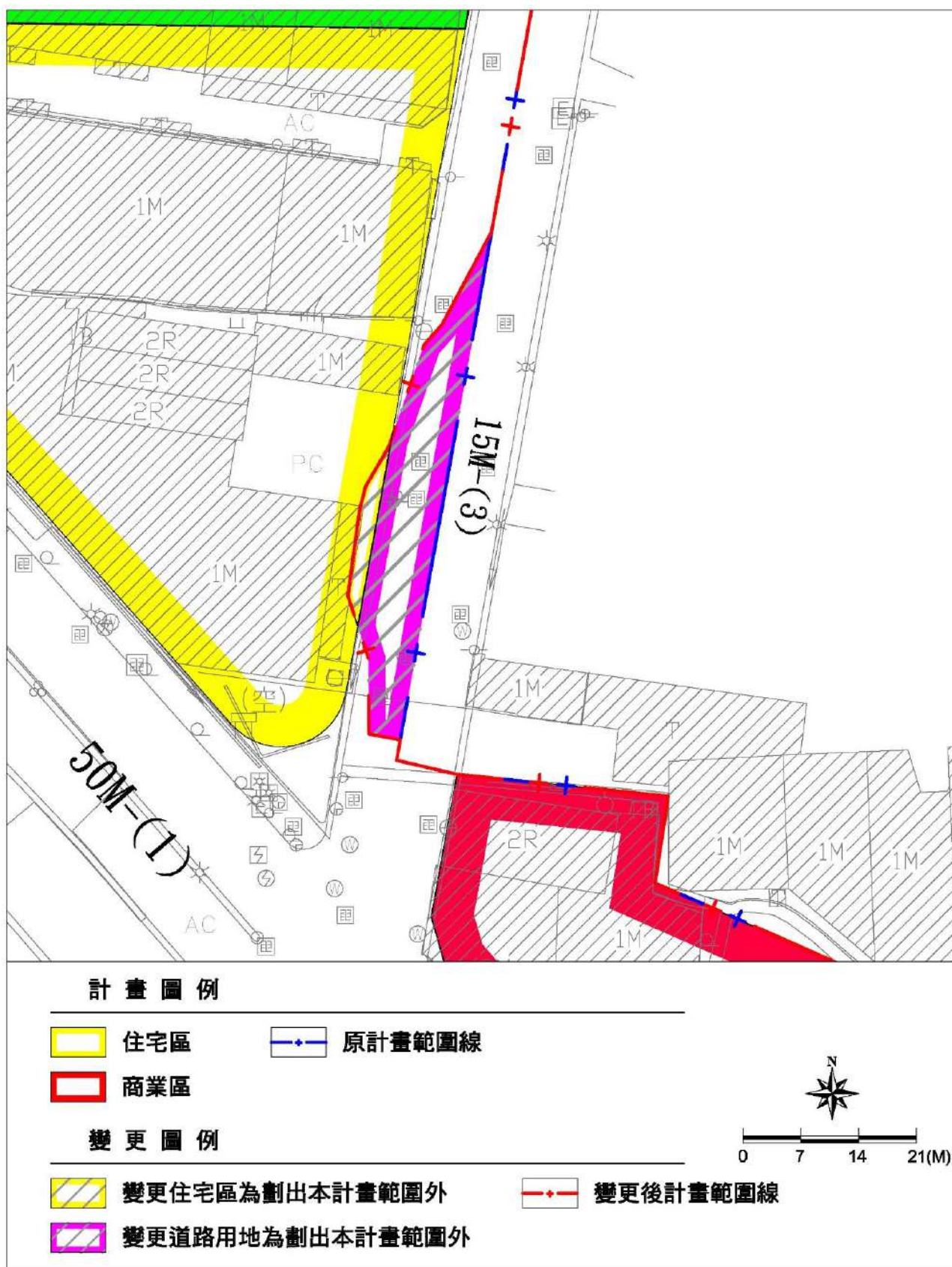


圖 11 變更烏日都市計畫主要計畫（配合前竹地區區段徵收開發）（第二次專案變更）案變 4 案變更計畫示意圖（公展草案）

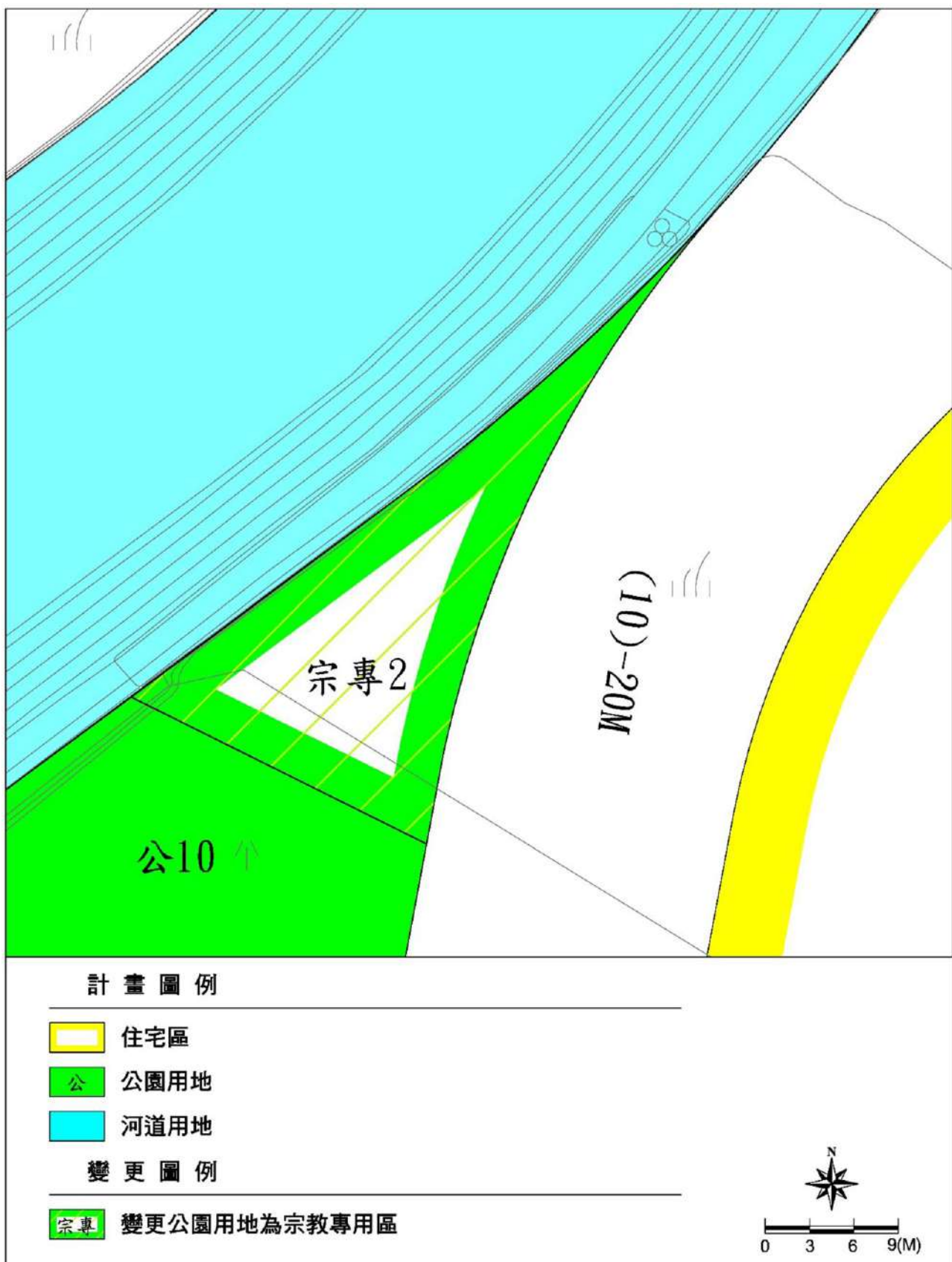


圖 12 變更烏日都市計畫主要計畫（配合前竹地區區段徵收開發）（第二次專案變更）案變 5 案變更計畫示意圖（公展草案）

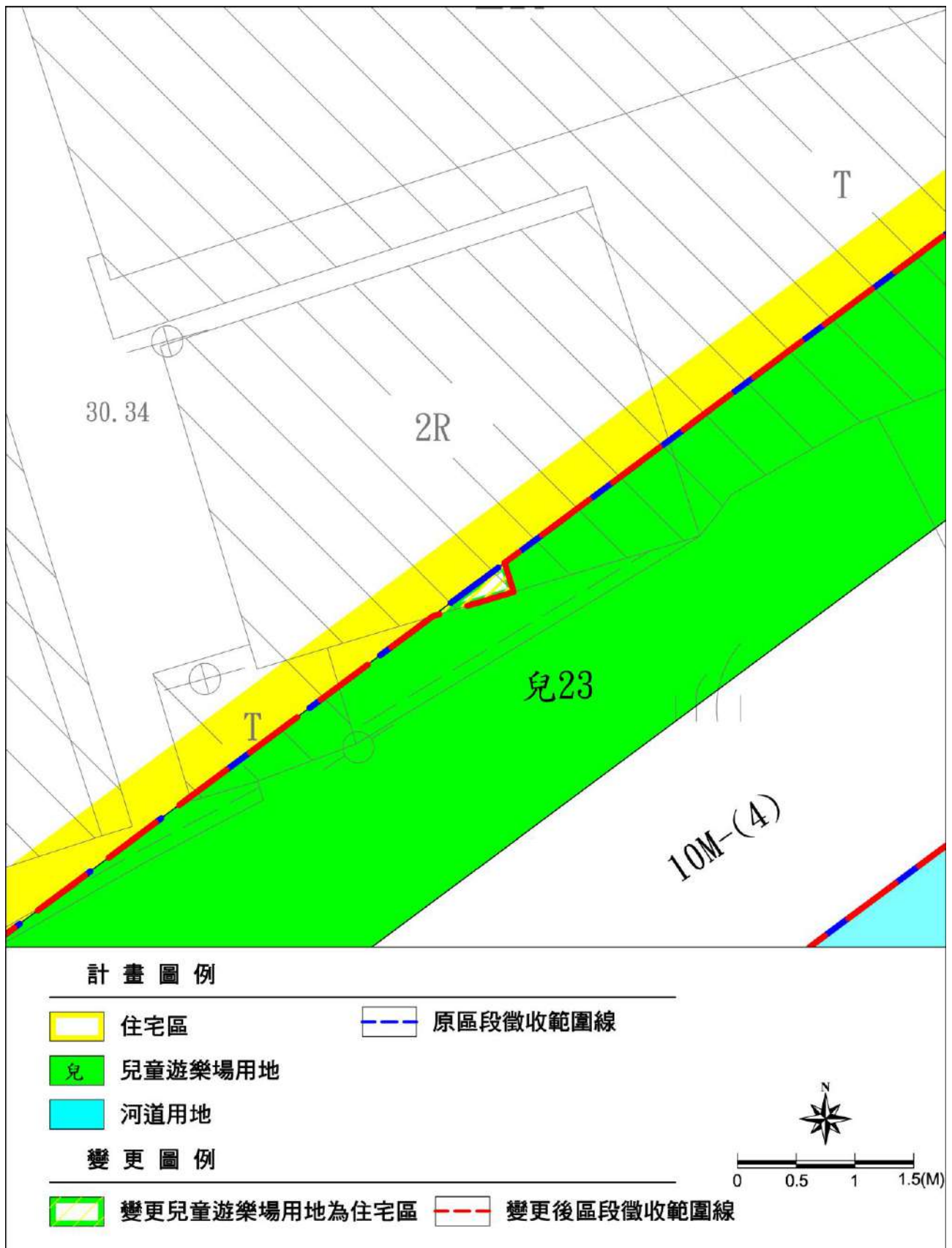


圖 13 變更烏日都市計畫主要計畫（配合前竹地區區段徵收開發）（第二次專案變更）案變 6 案變更計畫示意圖（公展草案）

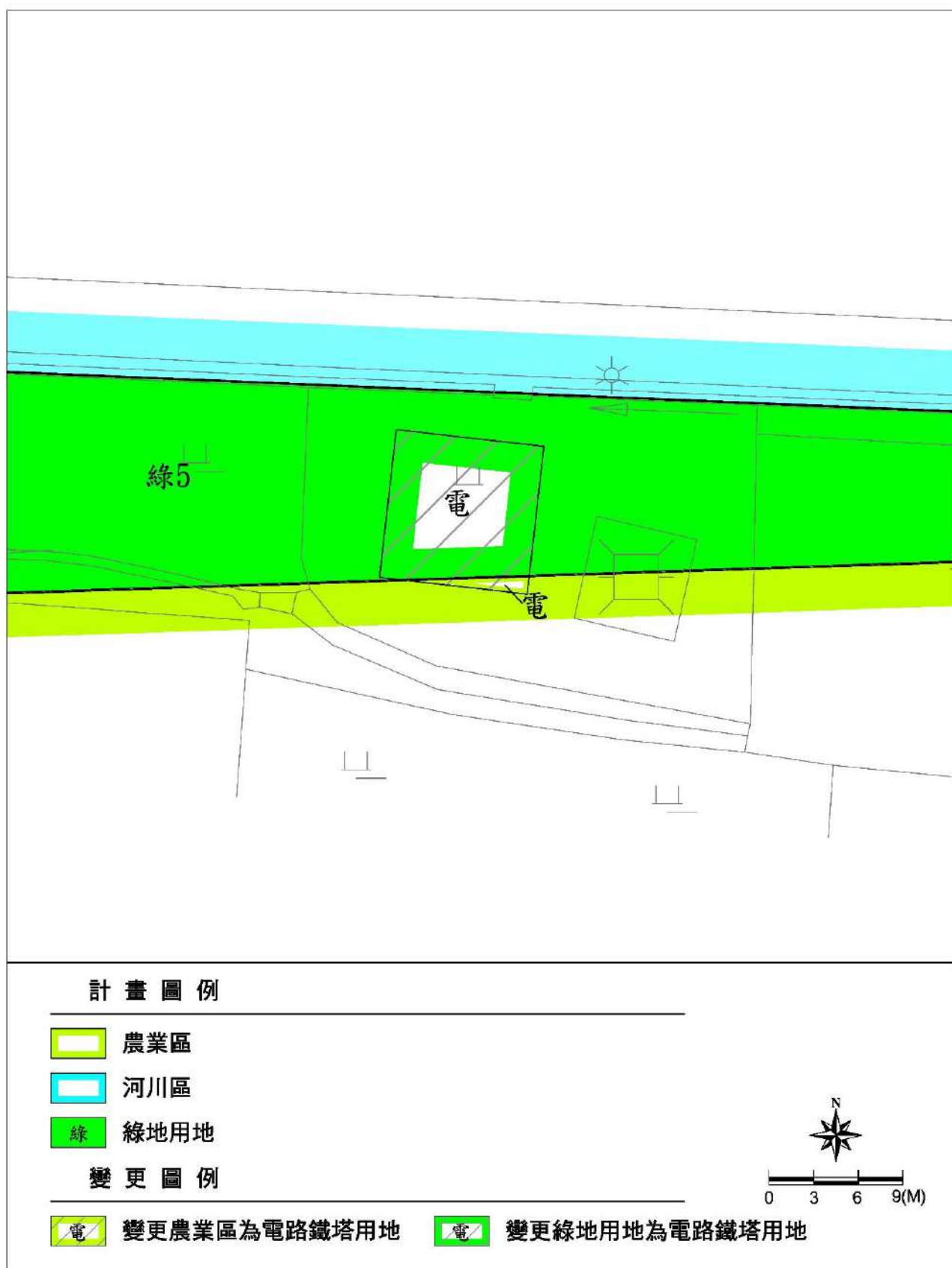


圖 14 變更烏日都市計畫主要計畫（配合前竹地區區段徵收開發）（第二次專案變更）案變 7 案變更計畫示意圖（公展草案）

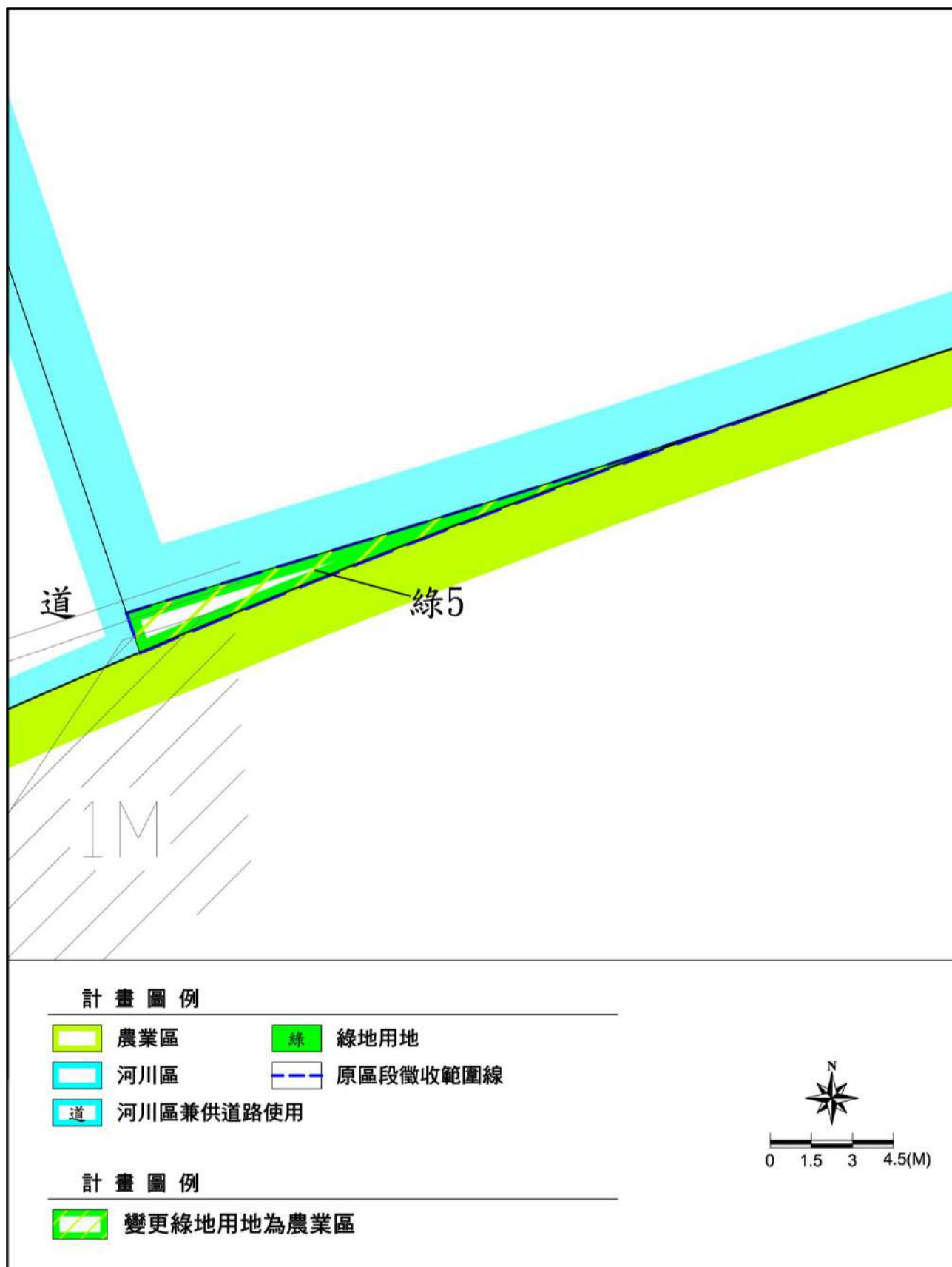


圖 15 變更烏日都市計畫主要計畫（配合前竹地區區段徵收開發）（第二次專案變更）案變 8 案變更計畫示意圖（公展草案）

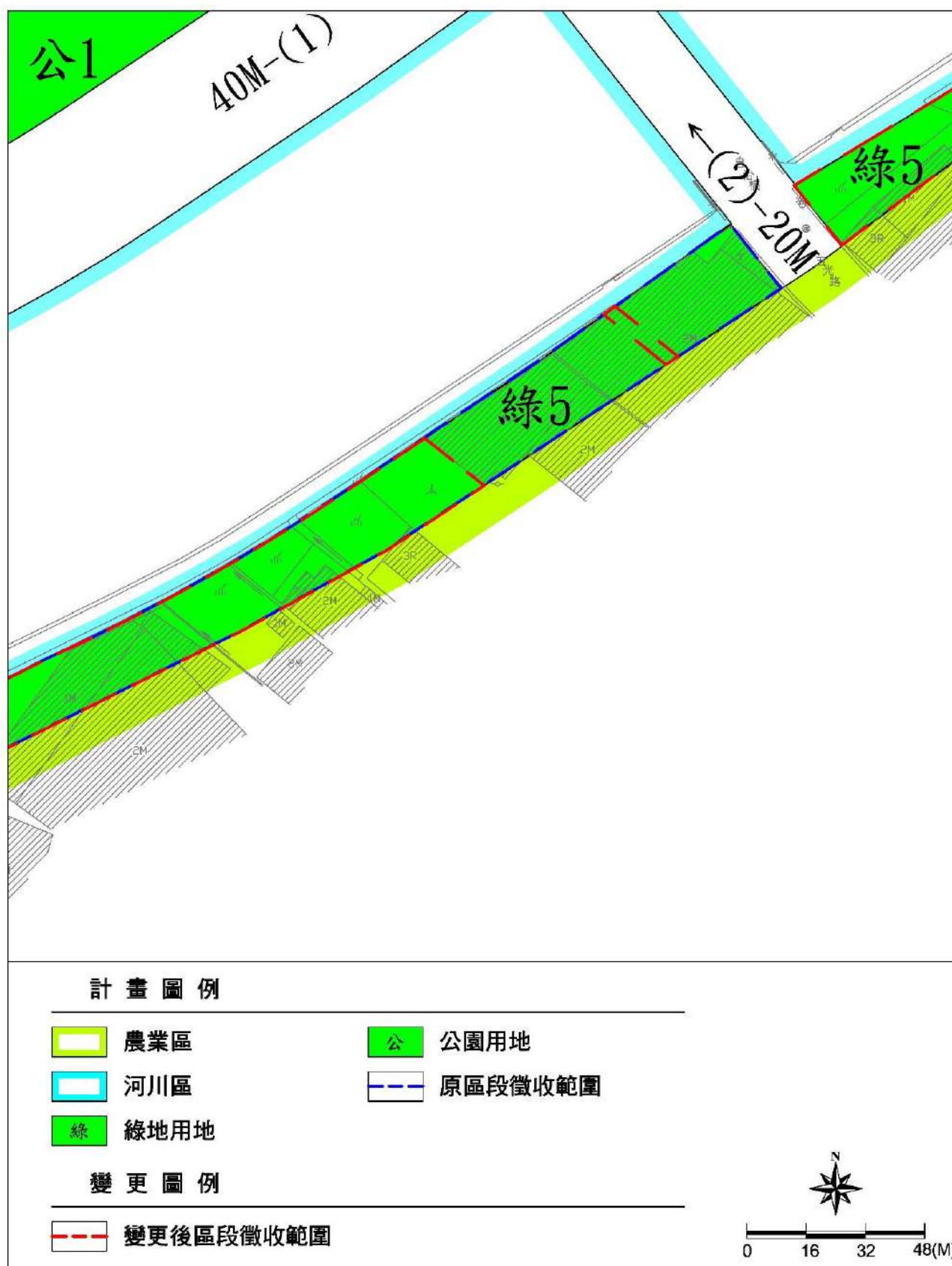


圖 16 變更烏日都市計畫主要計畫（配合前竹地區區段徵收開發）（第二次專案變更）案變 9 案變更計畫示意圖（公展草案）

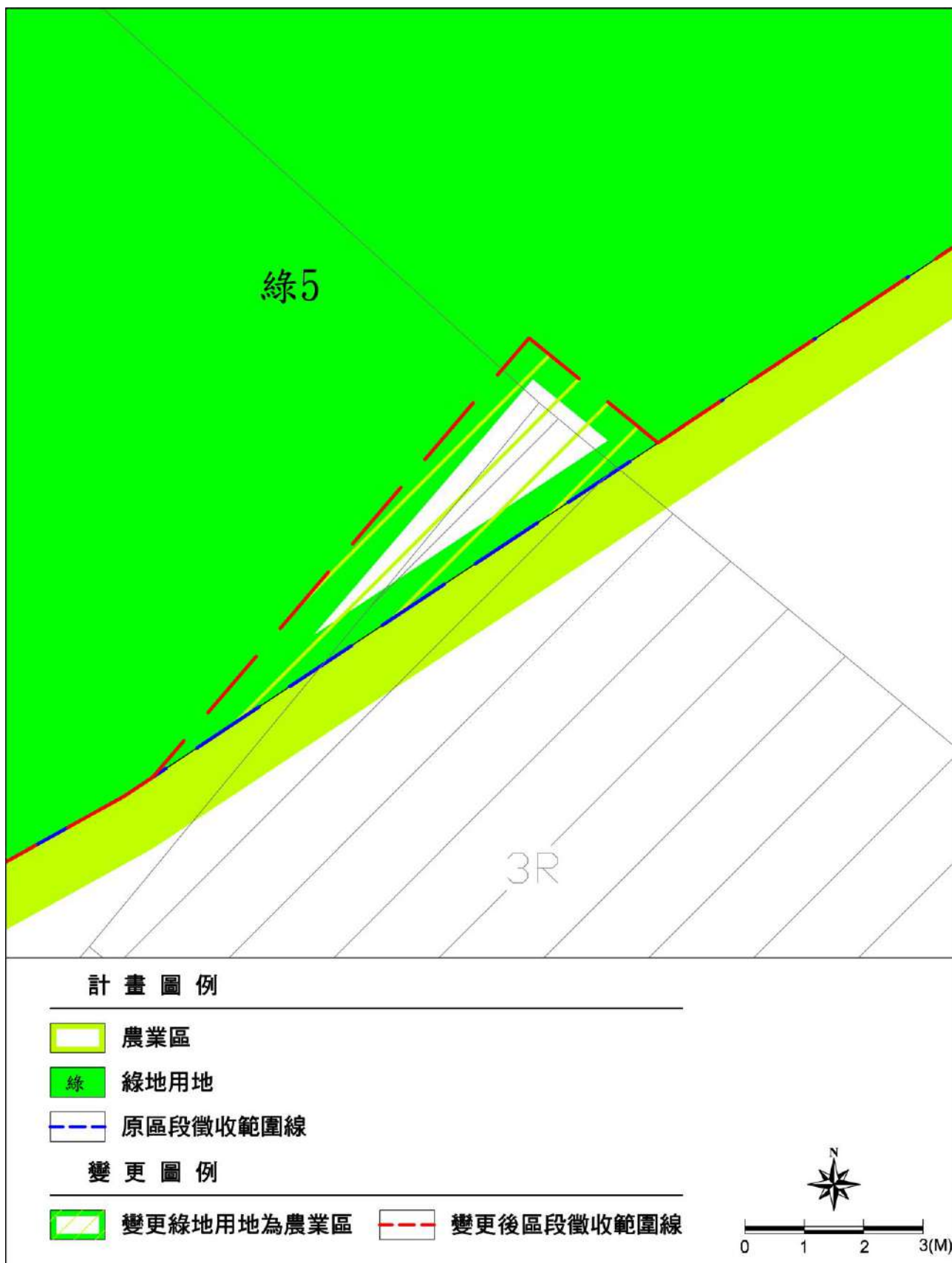


圖 17 變更烏日都市計畫主要計畫（配合前竹地區區段徵收開發）（第二次專案變更）案變
10 案變更計畫示意圖（公展草案）

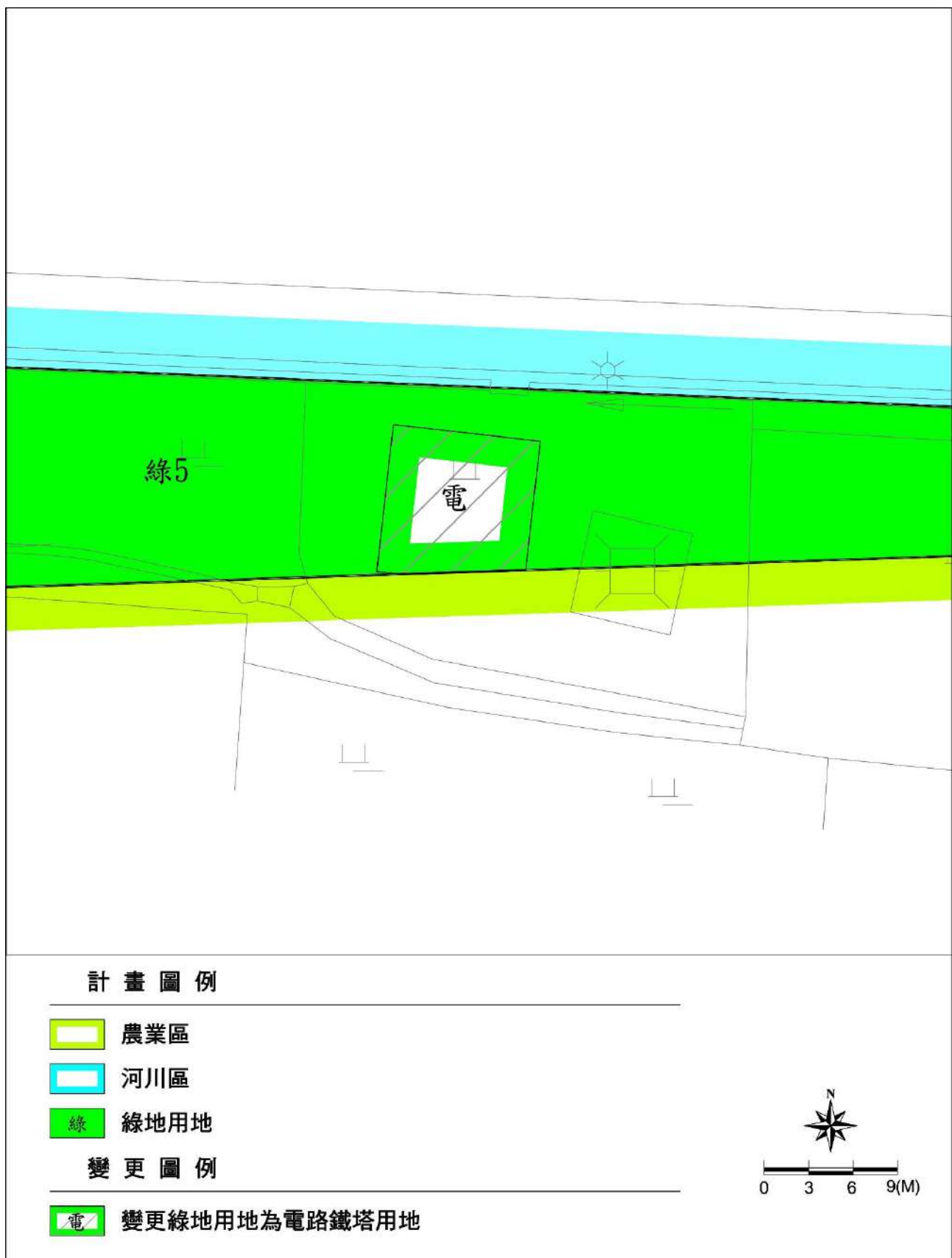


圖 19 變更烏日都市計畫主要計畫（配合前竹地區區段徵收開發）（第二次專案變更）案變
7 案變更計畫示意圖（依專案小組意見修正）



圖 20 變更烏日都市計畫細部計畫（配合前竹地區區段徵收開發）（第二次專案變更）案變更位置示意圖

表 3 變更烏日都市計畫細部計畫（配合前竹地區區段徵收開發）（第二次專案變更）案變更計畫內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
1	計畫範圍	原計畫範圍 (126.95 公頃)	新計畫範圍 (126.81 公頃)	配合「變更烏日都市計畫主要計畫（配合前竹地區區段徵收開發第二次專案變更）案」，變更細部計畫範圍，包含南區土地劃出主要計畫範圍（劃出面積 0.14 公頃）及合法建物變更劃出細部計畫範圍（劃出面積 0.0027 公頃）。	建議修正通過。 修正事項： 合法建物劃出面積 0.0027 公頃修正為 0.0014 公頃。	照專案小組建議意見通過。
2	公 17 北側第一種住宅區	第一種住宅區 (3.31 公頃)	道路用地 (0.33 公頃) 第一種住宅區（註） (2.98 公頃)	1.配合安置街廓分配適當可建築基地單元規模，調整街廓深度，增設 8M 計畫道路，以利分配安置土地作業。 2.考量安置街廓部分基地建築退縮後，恐無法達	建議照案通過。	照專案小組建議意見通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫			
				法定建蔽率上限，為保障民眾權益，故修訂建築基地退縮建築規定，並於計畫圖加註，以利參考。		
3	光德國中南側第三種住宅區	第三種住宅區 (0.03 公頃)	道路用地 (0.03 公頃)	文德街 85 巷為銜接烏日市區與五光地區主要聯絡道路，為配合建築基地日後申請開發及周邊社區民眾出入需求，依文德街 85 巷現況路型增設 6M 計畫道路。	建議修正通過。 修正事項： 銜接北側住宅區東西向現有道路（弘德街）劃設道路截角。 修正理由： 依臺中市政府都市發展局 111 年 8 月 22 日中市都測字第 1110178898 號函表示，北側弘德街係未計入法定空地之私設道路，非屬臺中市建築管理自治條例規定須留設道路截角範圍，但是基於道路通行安全性考量，建議增設道路截角。	照專案小組建議意見通過。
4	土地使用分區管制要點	原土地使用分區管制要點（詳表 7）	修訂後土地使用分區使用管制要點（詳表 7）	1. 考量安置街廓部分基地建築退縮後，恐無法達法定建蔽率上限，為保障民眾權益，故配合修訂建築基地退縮建築規定。 2. 配合頭前厝福德宮遷建需求，修訂宗教專用區退縮建築規定。	建議修正通過。 修正事項： 詳表 4「專案小組建議修訂條文欄」。	依市都委會決議欄三辦理。

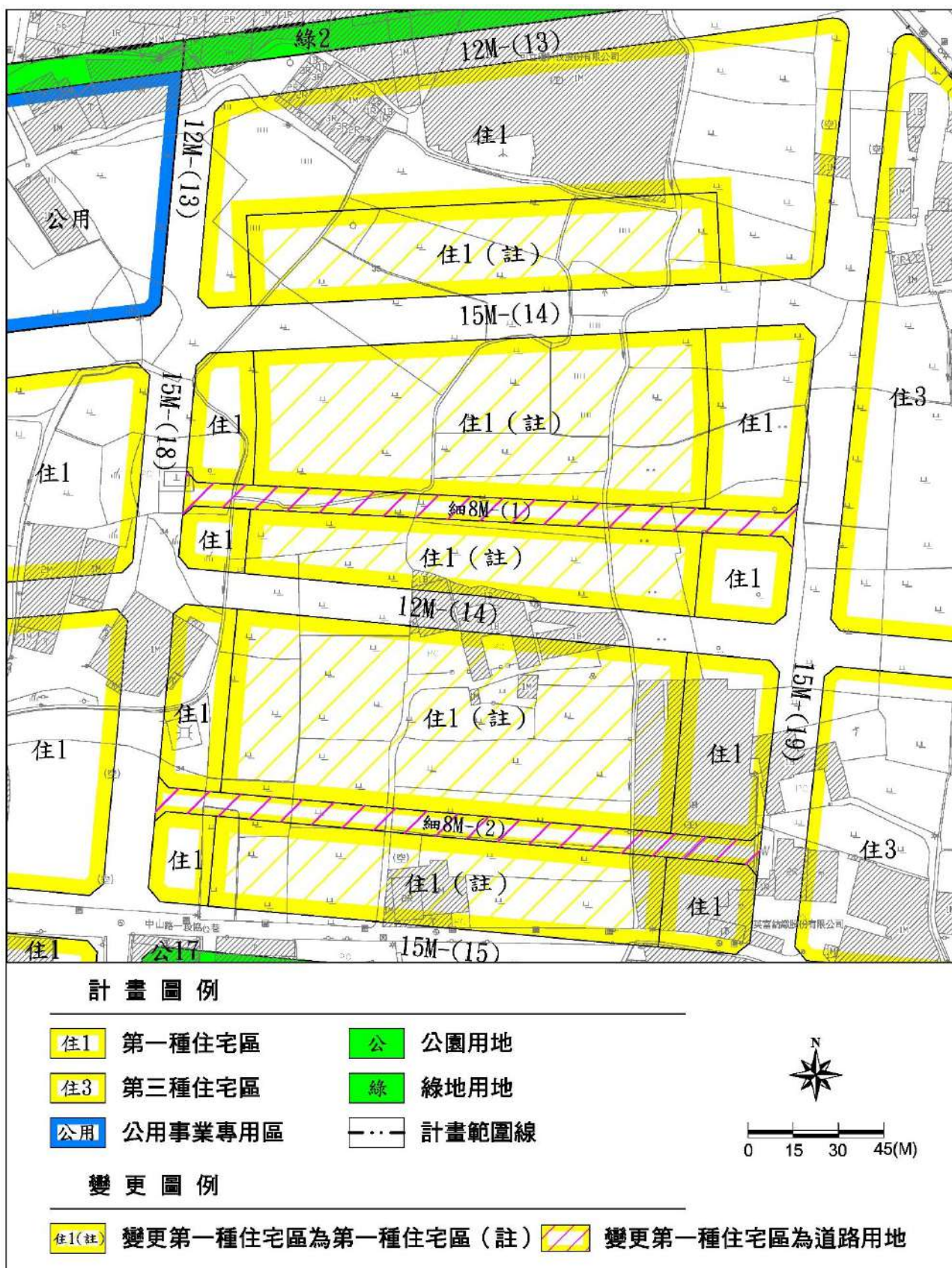


圖 21 變更烏日都市計畫細部計畫（配合前竹地區區段徵收開發）（第二次專案變更）案變
2 案變更計畫示意圖（公展草案）

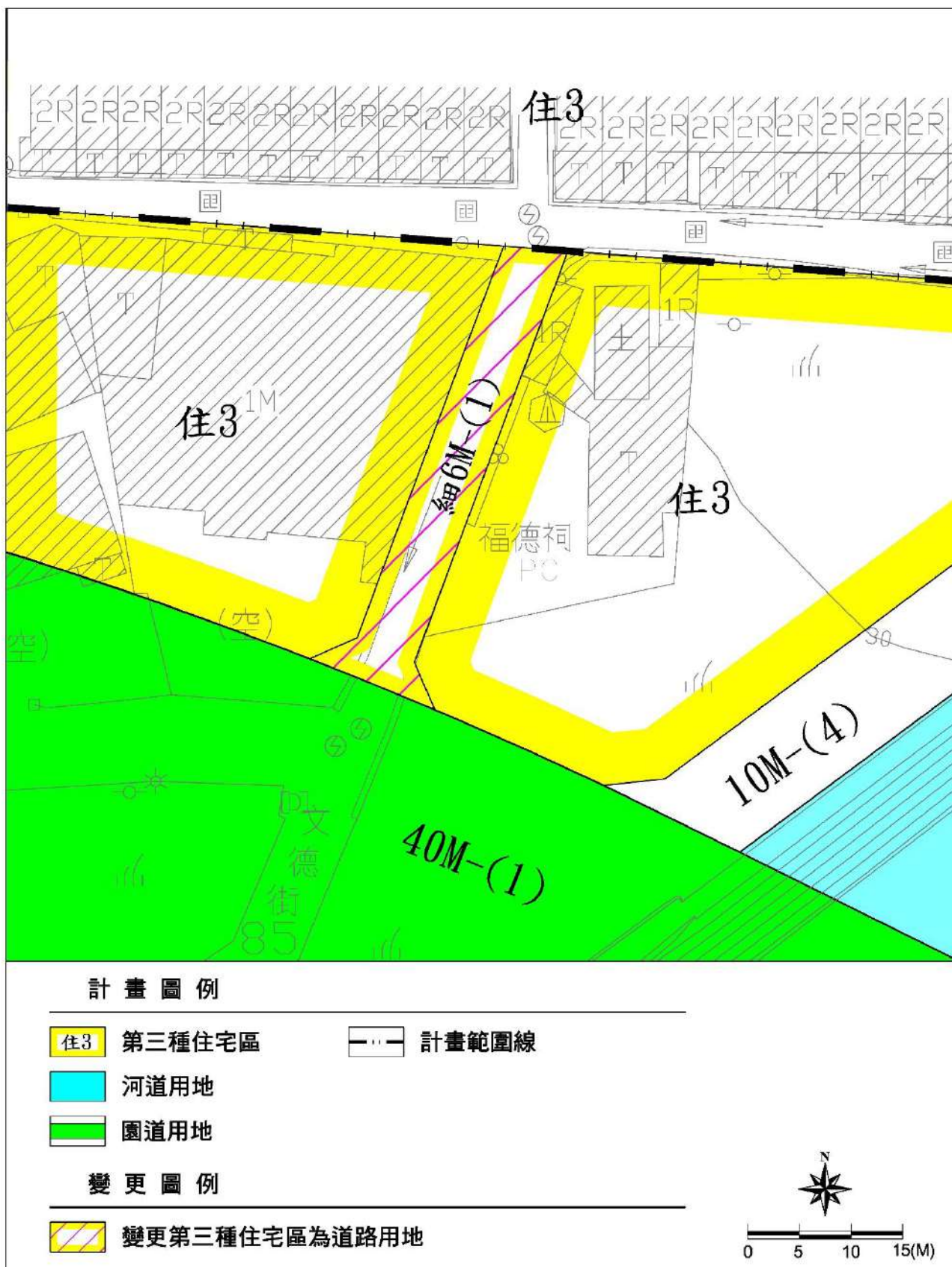


圖 22 變更烏日都市計畫細部計畫（配合前竹地區區段徵收開發）（第二次專案變更）案變 3 案變更計畫示意圖（公展草案）

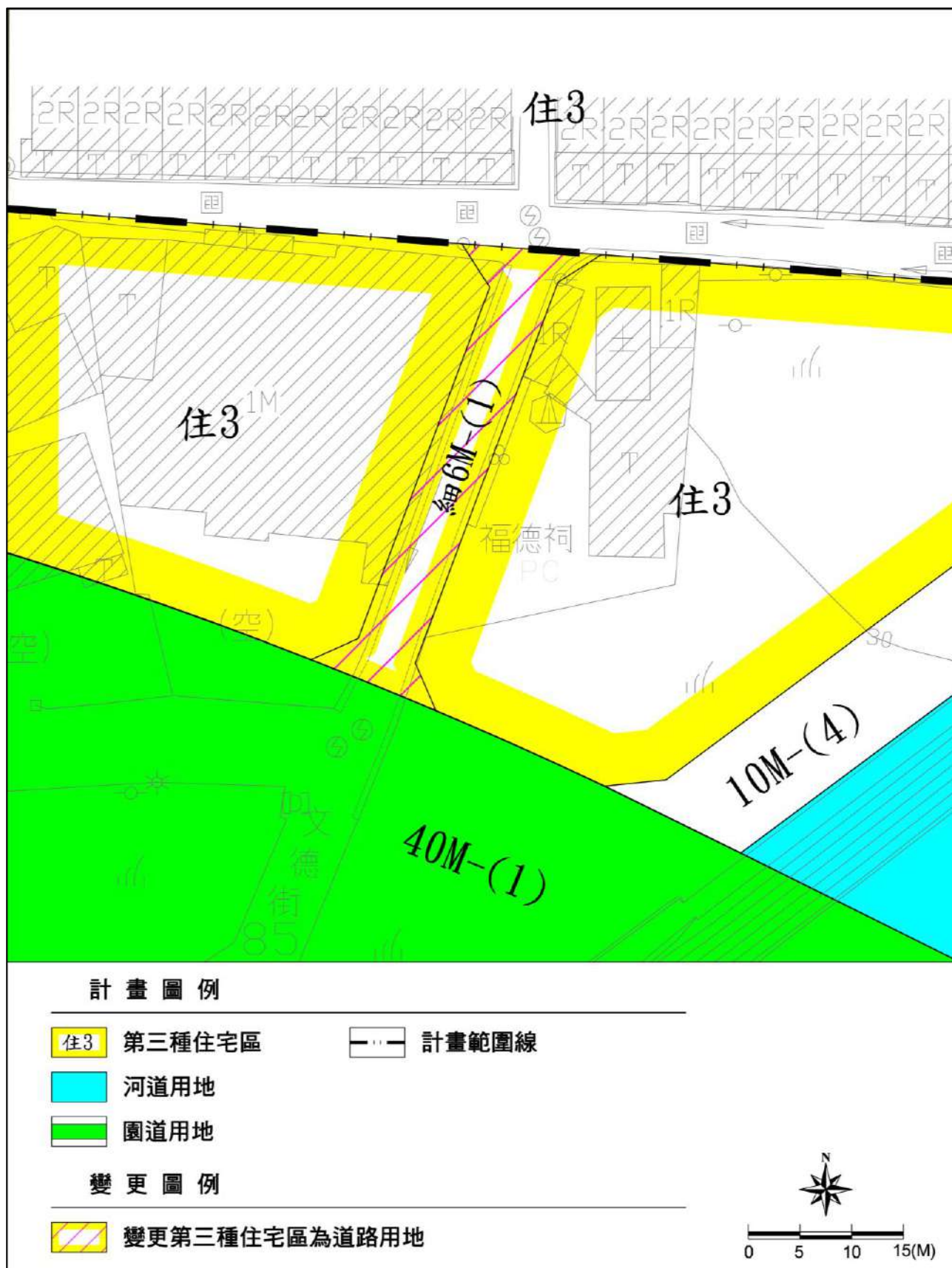


圖 23 變更烏日都市計畫細部計畫（配合前竹地區區段徵收開發）（第二次專案變更）案變 3 案變更計畫示意圖（依專案小組意見修正）

表 4 變更烏日都市計畫細部計畫（配合前竹地區區段徵收開發）（第二次專案變更）案土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	公展草案修訂條文	說明	專案小組建議意見	市都委會決議
<p>四、本計畫區內，除第 1-1 種住宅區面臨現有巷道外，各種土地使用分區及公共設施用地臨接計畫道路之退縮建築規定如下：</p> <p>（一）住宅區</p> <p>1. 建築基地臨接 8 公尺以上道路者，應自建築線至少退縮 5 公尺建築（位屬角地者，其側院應退縮 3 公尺建築，留設為無遮簷人行道），退縮部分得計入法定空地。</p> <p>2. 退縮之空地，應自建築線留設 3 公尺作為無遮簷人行道，其餘退縮地應予植栽綠化。</p> <p>3. 退縮植栽綠化空地得設置圍牆，該圍牆應採鏤空設計，其高度不得超過 2 公尺（不含大門及車道入口），其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%。</p> <p>（二）商業區</p> <p>1. 基地應自建築線至少退縮 6 公尺建築（位屬角地者，兩側應退縮 6 公尺建築，留設為無遮簷人行道），退縮部分得計入法定空地。</p> <p>2. 退縮建築之空地，應留設為人行道，並植栽綠化，不得設置圍籬。</p> <p>（三）其他使用分區之土地臨接計畫道路</p>	<p>四、本計畫區內，除第 1-1 種住宅區面臨現有巷道外，各種土地使用分區及公共設施用地臨接計畫道路之退縮建築規定如下：</p> <p>（一）住宅區</p> <p>1. <u>第 1 種住宅區（註）之建築基地臨接 8 公尺以上道路者，應自建築線至少退縮 5 公尺建築（如建築基地平均深度在 30 公尺（含）以下且臨接二條以上道路者，應以較寬道路一側退縮 5 公尺建築，其餘側應自建築線至少退縮 3 公尺建築，留設為無遮簷人行道），退縮部分得計入法定空地。</u></p> <p>2. <u>其餘住宅區之建築基地臨接 8 公尺以上道路者，應自建築線至少退縮 5 公尺建築（位屬角地者，其側院應退縮 3 公尺建築，留設為無遮簷人行道），退縮部分得計入法定空地。</u></p> <p>3. <u>退縮之空地，應自建築線留設 3 公尺作為無遮簷人行道，其餘退縮地應予植栽綠化。</u></p> <p>4. <u>退縮植栽綠化空地得設置圍牆，該圍牆應採鏤空設計，其高度不得超過 2 公尺（不含大門及車道入口），其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%。</u></p> <p>（二）商業區</p> <p>1. 基地應自建築線至少退縮 6 公尺建築（位屬角地者，兩側應退縮 6 公尺建築，留設為無遮簷人行道），退縮部分得計入法定空地。</p> <p>2. 退縮建築之空地，應留設</p>	<p>增訂第一種住宅區（註），退縮建築規定，以符合遮蔽率上限。配合頭前厝福德祠遷建整合周邊神祇計畫，修訂退縮建築規定，俾利宗教建築物空間規劃配置。</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正事項：</p> <p>1. 修正條文第(三)項內容修訂為：「宗教專用區除宗專 2 之建築基地應自建築線至少退縮 3 公尺建築作為無遮簷人行道，其餘應比照住宅區規定退縮建築，退縮部分得計入法定空地。」</p> <p>2. 說明欄「頭前厝福德祠」釐正為「頭前厝福德宮」。</p> <p>理由：</p> <p>考量烏日都市計畫主要計畫(配合前竹地區區段徵收開發)地區原已劃設 1 處宗教專用區，變 5 案新增 1 處宗教專用區因建築退縮規定不同，為利後續計畫執行管理，建議以「使用分區簡稱加阿拉伯數字編號」予以編號區別，併同修正細部計畫變 4 案土地使用分區管制要點文字。</p>	<p>依市都委會決議辦理。</p>

原條文	公展草案修訂條文	說明	專案小組建議意見	市都委會決議
<p>部分，應比照住宅區規定退縮建築。</p> <p>(四) 公共設施用地</p> <p>1. 學校用地：應有一側自建築線退縮至少 10 公尺，供綠化、人行步道及學生接送專用車道等使用；其他臨計畫道路部分，應自建築線退縮至少 6 公尺建築，並免設置騎樓，其中距建築線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。</p> <p>2. 電路鐵塔用地：應配合設施設計於周邊留設適當人行動線及防護空間，設施立面並應適當美化，其設置需經臺中市都市設計審議委員會審議通過。</p> <p>3. 除園道用地、學校用地及電路鐵塔用地外之其他公共設施用地臨接計畫道路部分，應自建築線退縮 6 公尺建築；其中臨接建築線 4 公尺部分，應作為無遮簷人行道。</p>	<p>為人行道，並植栽綠化，不得設置圍籬。</p> <p>(三) 宗教專用區</p> <p>1. <u>公 10 用地北側宗教專用區之建築基地，應自建築線至少退縮 3 公尺建築，留設為無遮簷人行道，退縮部分得計入法定空地。</u></p> <p>2. <u>其餘宗教專用區之建築基地，應比照住宅區規定退縮建築。</u></p> <p>(四) 其他使用分區之土地臨接計畫道路部分，應比照住宅區規定退縮建築。</p> <p>(五) 公共設施用地</p> <p>1. 學校用地：應有一側自建築線退縮至少 10 公尺，供綠化、人行步道及學生接送專用車道等使用；其他臨計畫道路部分，應自建築線退縮至少 6 公尺建築，並免設置騎樓，其中距建築線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。</p> <p>2. 電路鐵塔用地：應配合設施設計於周邊留設適當人行動線及防護空間，設施立面並應適當美化，其設置需經臺中市都市設計審議委員會審議通過。</p> <p>3. 除園道用地、學校用地及電路鐵塔用地外之其他公共設施用地臨接計畫道路部分，應自建築線退縮 6 公尺建築；其中臨接建築線 4 公尺部分，應作為無遮簷人行道。</p>			



圖 24 人民或團體陳情位置示意圖

表 5 人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
人1	徐天佑 南區樹子腳段 1045-1 地號	此土地位置為變 4 案現況為道路 用地，現況排水溝 在路中間 一、請問貴單位， 此道路用地如 不徵收，以後 如何施作排水 溝與污水下水 道。 二、是否會影響鄰 地住宅區的權 益？		1.依建設局列席人員表示，早期政府道路開闢疏於完備，相關用地取得程序，以致現存大量已開闢道路尚未辦理產權移轉及徵收事宜，此為全國性之通案。茲因臺中市政府財政規模有限，待開闢都市計畫道路多，將俟籌有財源編列預算後，再行辦理土地徵收事宜。 2.考量現況道路已開闢利用多時，為維護土地所有權人權益，請建設局儘速編列預算，辦理樹子腳段 1045-1 地號之徵收取得作業。	照專案小組建議意見通過。
人2	烏日區 前竹里 辦公處 里長林 東潭 第一工 區	前竹區段徵收個案延宕影響安置街廓配地時程，第一工區已完工拆遷戶無法配地重建，民怨四起。	懇請加速核定，讓拆遷早日配地建屋。	建議酌予採納。 理由： 1.區段徵收工程期間有臨時居住需求之安置對象，本府業依安置計畫，透過中繼宅、房租補助等措施，妥為安置。 2.安置街廓因配合街廓深度調整增設計畫道路，循都市計畫程序辦理變更中，俟計畫核定發布後，將盡	照專案小組建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
				速辦理安置街廓土地分配作業。	
人3	協力鍊齒輪股份有限公司溫來旺、同心興業有限公司溫紹輝 烏日區頭前厝段 143-74、143-73、143-145 地號	本土地位於前竹徵收最南邊範圍交界處土地，位於前竹區段徵收及零星工業區交界處，因前竹徵收範圍線已分割本公司廠房，本於劃設零星工業區之美意，為鼓勵地方產業以及企業地方深耕永續發展，懇請調整範圍線，將三筆土地劃入零星工業區範圍線內，撤銷前竹區段徵收。 希望能夠謹慎評估都市計畫線對於民間土地/產業發展之影響性，拆除對於政府來說可能是賠錢了事，但是對於民間來說，將造成公司無法生產，家庭成員與員工無住處之艱困處境。	為維持工廠完整性，懇請納入零星工業區範圍線內，撤銷前竹區段徵收。 減少地方政府徵收之成本，產業發展、增加地方歲收以及國家產值貢獻 GDP。 訴求 提變更方式原地保留 建議修改圖面-如附圖 通盤檢討其中有一個議題是解決南側原本合法工廠及丁建的問題，所以我們家已經有變為零工 9。現在區段徵收有一個案子，我們想要陳情進去這個案子，在公共設施不變的原則，解決我們的房子問題。我們畫另一種版本，在不影響區段徵收公共設施比例並配合零工 9 變更為零星工業區。	經地政局會上補充說明，依內政部土地徵收審議小組第 227 次會議決議略以，基於工廠整體使用考量，請市府釐清烏日區頭前厝段 143-73、143-74 及 143-145 地號等 3 筆土地未一併納入變更為零星工業區之原因，並請針對所提替代方案補充具體之可行性評估情形，或研議可行之調整方案，以兼顧區段徵收作業執行及土地所有權人權益。爰本案地政局所提變更土地使用計畫擬變更頭前厝段 143-74、143-145 及 143-147(部分)地號為零星工業區部分原則同意，惟考量車行動線之安全與順暢，建議調整 10M-(2)及 15M-(25)計畫道路截角為特殊截角，並請交通局確認計畫道路範圍之調整是否符合交通安全需求；頭前厝段 143-73 地號因配合 10M-(2)計畫道路線型修正，建議併毗鄰分區變更為農業區並剔除區段徵收範圍。修正後土地使用計畫提請大會討論。	依市都委會決議攔二辦理。



表 6 變更烏日都市計畫主要計畫（配合前竹地區區段徵收開發）（第二次專案變更）案新增變更計畫內容明細表

編號	原編號	變更內容		變更理由	市都委會決議
		原計畫	新計畫		
增 1	人 3	住宅區 (0.13 公頃)	綠地用地 (0.03 公頃)	1.頭前厝段 143-74 地號 90 年 5 月 2 日分割自同段 143-56 地號(重測後地號為頭前厝南段 233 地號),94 年 5 月 2 日因分割增加頭前厝段 143-145 地號,其地上建物頭前厝南段 182 建號於 69 年 8 月 4 日核准工廠登記,登記編號 99635865。 2.因頭前厝南段 233 地號屬都市計畫發布實施前之丁種建築用地,業經 110 年 2 月 24 日第四次通盤檢討變更為零星工業區(零工 9),為保障現有合法工廠及土地所有權人權益,將頭前厝段 143-74、143-145 地號,併毗鄰分區變更為零星工業區;另基於工廠整體使用完整性及兼顧區段徵收作業執行,參考現況工廠建物範圍,一併變更部分頭前厝段 143-147 地號為零星工業區。 3.考量計畫道路銜接與通行安全,調整 10M-(2)及 15M-(25)計畫道路路型,並取消 8M-(2)計畫道路。 4.頭前厝段 143-73 地號 90 年 5 月 2 日分割自同段 143-54 地號(重測後地號為頭前厝南段 230 地號),係原台中縣政府 69 年 6 月 1 日 69 府地用字第 80800 號公告編定之乙種建築用地,因配合 10M-(2)計畫道路線型調整,無維持道路用地之必要,故併毗鄰分區變更為農業區並剔除區段徵收範圍。	依市都委會決議欄二辦理。
			道路用地 (0.10 公頃)		
		道路用地 (0.13 公頃)	住宅區 (0.04 公頃)		
			零星工業區 (0.01 公頃)		
			綠地用地 (0.08 公頃)		
			農業區 (0.001 公頃) (剔除於區段徵收範圍)		

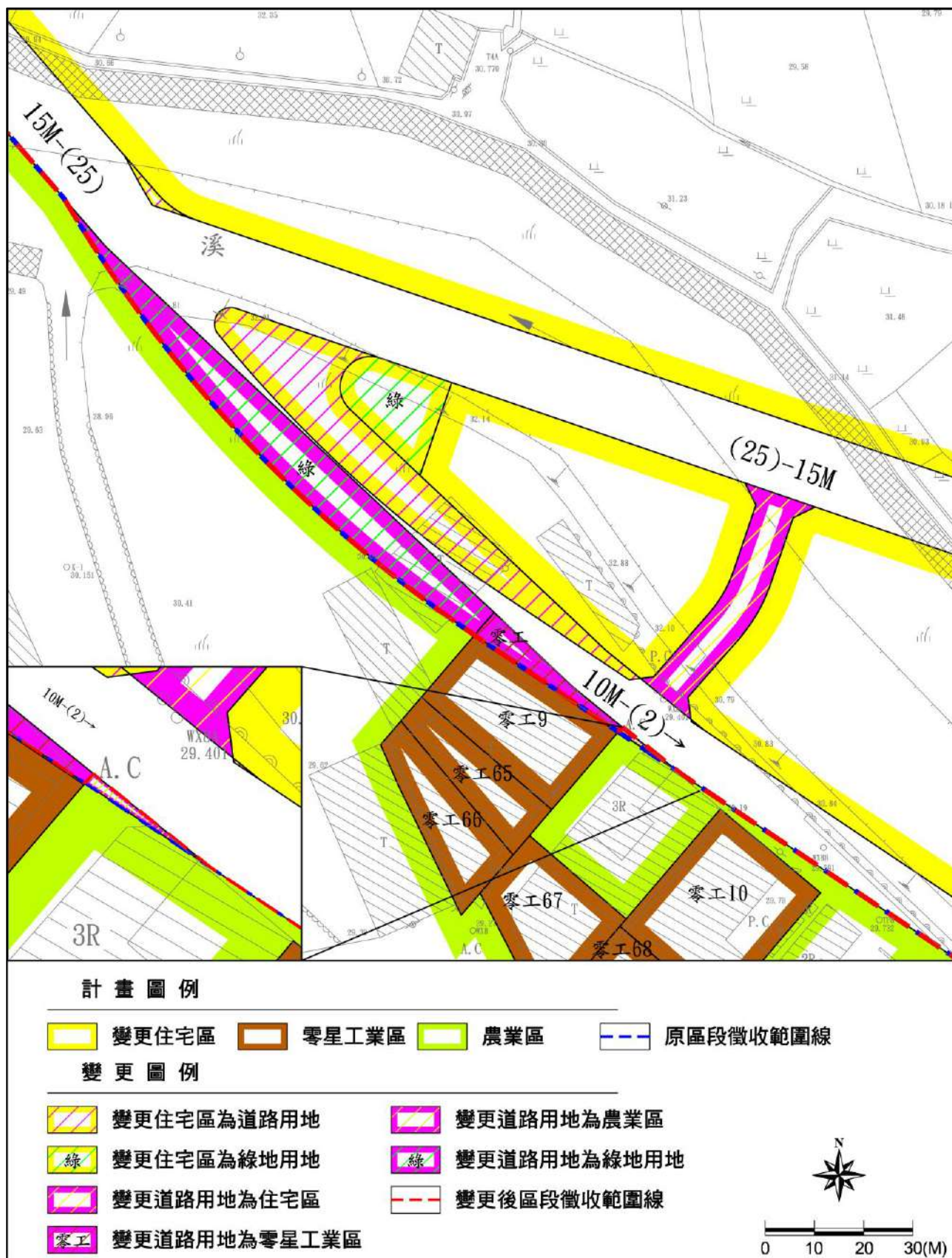


圖 25 變更烏日都市計畫主要計畫（配合前竹地區區段徵收開發）（第二次專案變更）案增
1 案變更計畫示意圖