

檔 號：

保存年限：

臺中市政府 公告

發文日期：中華民國104年12月7日

發文字號：府授都企字第10402642161號

附件：計畫書、圖



主旨：發布實施「變更大雅主要計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案」計畫書、圖，自104年12月8日起生效。

依據：

一、都市計畫法第21條及第28條。

二、內政部104年11月18日台內營字第1040441414號函。

公告事項：

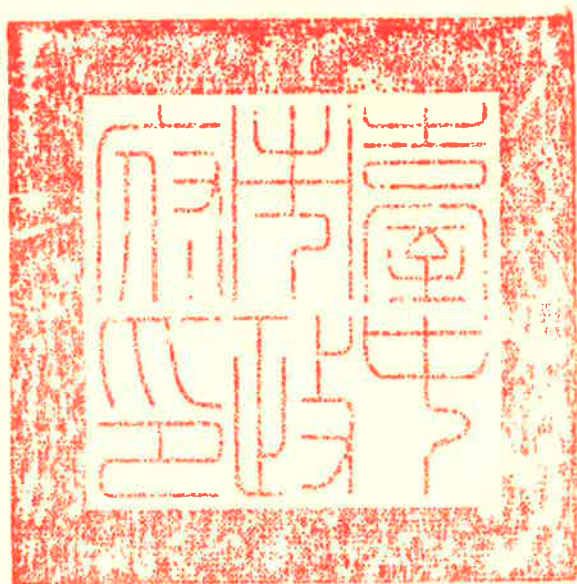
一、旨案計畫書、圖自104年12月8日起發布實施。

二、公告地點：本府公告欄(臺灣大道市政大樓)、本府都市發展局山城服務中心公告欄、本府都市發展局城鄉計畫科公告欄、本市大雅區公所公告欄。

三、公告內容：比例尺一千分之一計畫圖及計畫書各1份。

市長 林佳龍

變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)
(第二階段)書



擬定機關：臺中市政府
(原擬定機關：臺中縣大雅鄉公所)

中華民國 104 年 11 月

變更臺中市都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都市計畫名稱	變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)案
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 15、26 條
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關係權利人姓名	無
本案公告起訖日期	1. 公告文號：民國 95 年 1 月 4 日雅鄉工字第 0950000420 號，自由時報民國 95 年 1 月 6 日第 F2 版。 2. 公告日期：民國 95 年 1 月 5 日至民國 95 年 2 月 4 日止，共計 30 天。 3. 座談會：民國 95 年 1 月 18 日星期三上午 10 時假大雅鄉公所四樓禮堂舉行。
本案公開展覽起訖日期	1. 公展文號：民國 98 年 2 月 11 日府建城字第 09800362442 號 2. 刊登報紙及日期：中華日報民國 98 年 2 月 16 日 A5 版、民國 98 年 2 月 17 日 A5 版、民國 98 年 2 月 18 日 A5 版。 3. 公展日期：民國 98 年 2 月 18 日至民國 98 年 3 月 20 日止，計 30 日。 4. 公開說明會：民國 98 年 3 月 5 日上午 10 時 0 分假大雅鄉公所 4 樓禮堂舉辦說明會。
本案都市計畫圖再公開展覽起訖日期	1. 公展文號：民國 100 年 11 月 8 日府授都計字第 1000210991 號。 2. 刊登報紙及日期：自由時報民國 100 年 11 月 10 日 G11 版、民國 100 年 11 月 11 日 G7 版、民國 100 年 11 月 12 日 G10 版。 3. 公展日期：自民國 100 年 11 月 9 日至民國 100 年 12 月 8 日止，合計三十天。 4. 公開說明會：民國 100 年 11 月 24 日上午 10 時於本市大雅區公所四樓禮堂舉行。
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	鄉 級 民國 95 年 11 月 14 日鄉都市計畫委員會 95 年度第一次會議、民國 95 年 12 月 21 日鄉都市計畫委員會 95 年度第二次會議、民國 96 年 4 月 19 日鄉都市計畫委員會 96 年度第一次會議、民國 96 年 8 月 16 日鄉都市計畫委員會 96 年度第二次會議審議通過、民國 97 年 4 月 30 日鄉都市計畫委員會 97 年度第一次會議、民國 97 年 10 月 30 日鄉都市計畫委員會 97 年度第二次會議審議通過。
	縣 市 級 民國 99 年 11 月 12 日臺中縣都市計畫委員會第 37 屆第 9 次會議審議通過。
	內政部級 民國 102 年 11 月 26 日內政部都市計畫委員會第 816 次會議、民國 104 年 6 月 30 日內政部都市計畫委員會第 854 次會議審議通過。

用印
日期

104. 11. 02

目 錄

第一章 緒論-----	1
第一節 計畫緣起-----	1
第二節 法令依據-----	2
第三節 通盤檢討範圍與面積-----	2
第二章 現行計畫概要-----	5
第一節 計畫範圍與面積-----	5
第二節 計畫年期、計畫人口及密度-----	5
第三節 土地使用計畫-----	6
第四節 公共設施計畫-----	11
第五節 交通系統計畫-----	16
第三章 變更計畫內容-----	27
第一節 變更事項-----	27
第二節 變更計畫綜理-----	29
第四章 檢討後計畫-----	35
第一節 計畫範圍與面積-----	35
第二節 計畫年期、計畫人口及密度-----	35
第三節 土地使用計畫-----	36
第四節 公共設施計畫-----	41
第五節 交通系統計畫-----	47
第六節 分期分區發展計畫-----	57
第七節 實施進度及經費-----	60
第八節 都市防災計畫-----	64
附件一：變 12 案捐贈土地協議書(公證版)-----	附 1-1
附件二：變 13 案捐贈土地協議書(公證版)-----	附 2-1

圖 目 錄

圖 1-1	大雅主要計畫區與鄰近都市計畫區關係示意圖	3
圖 1-2	計畫範圍示意圖-----	4
圖 2-1	「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」都市計畫示意圖-----	10
圖 2-2	「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」計畫道路系統示意圖-----	25
圖 2-3	中科特定區計畫聯外道路(40M-3、40M-4)示意圖-----	26
圖 3-1	「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)」變更位置示意圖-----	32
圖 3-2	「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)」變更內容明細表第 12 案都市計畫變更示意圖-----	33
圖 3-3	「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)」變更內容明細表第 13 案都市計畫變更示意圖-----	34
圖 4-1	「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)」通盤檢討後計畫示意圖-----	40
圖 4-2	「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)」計畫道路系統示意圖-----	56
圖 4-3	「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)」分期分區發展計畫示意圖-----	59
圖 4-4	「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)」防災避難圈、防災指揮中心及指定避難據點分布示意圖-----	72

- 圖 4-5 「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)」流域型蓄洪及滯洪設施分佈示意圖-----73
- 圖 4-6 「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)」計畫區防災通道網路系統示意圖-----74
- 圖 4-7 「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)」火災延燒防止地帶示意圖-----75

表 目 錄

表 2-1	「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」通盤檢討前後土地使用面積表-----	9
表 2-2	「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」公共設施用地明細表-----	13
表 2-3	「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」鄰里性公共設施用地面積檢討分析表-----	15
表 2-4	「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」計畫道路編號表-----	18
表 3-1	「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)」變更內容明細表-----	29
表 3-2	「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)」變更案面積增減統計表-----	31
表 4-1	「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)案」變更前後土地使用面積對照表-----	39
表 4-2	「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)」公共設施用地明細表-----	43
表 4-3	「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)」鄰里性公共設施用地面積檢討分析表-----	46
表 4-4	「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)」計畫道路編號表-----	49
表 4-5	「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)」實施進度及經費表-----	61
表 4-6	「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第二	

階段)」計畫區防災系統指定表-----	71
---------------------	----

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)案於民國 102 年 11 月 26 日經內政部都市計畫委員會第 816 次會議審議通過，其中變 12、13 案依據土地變更同意書應於都市計畫書圖核定前簽訂協議書，考量上開兩案所需之辦理時程較冗長，無法於短期內完成協議書之簽訂，遂採分階段報由內政部核定，第一階段於民國 103 年 6 月 18 日(府授都企字第 1030114450 號)公告實施。變 12、13 案將俟土地所有權人與本府簽訂協議書後，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定，依法發布實施(第二階段)。

變更內容明細表第 12 案已於民國 104 年 5 月 29 日簽訂協議書並完成公證程序。(變 12 案捐贈土地協議書參見附件一)

變 13 案中原大雅鄉公所所有土地於臺中縣市合併後移轉為臺中市所有，依土地法第 25 條規定：「直轄市或縣(市)政府對於其所管公有土地，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分或設定負擔或為超過十年期間之租賃。」變 13 案市有地與私有地、國有地交換必須經過市議會同意，因此，若依原變更內容簽訂協議書將來亦恐難以執行。本府於民國 103 年 4 月 7 日、9 月 24 日、11 月 5 日及 104 年 1 月 8 日召開 4 次「變更內容明細表編號 13 案修正捐贈回饋方案研商會議」，獲致土地所有權人均同意之修正方案，修正方案與原變更內容不同，因此再提內政部都市計畫委員會審議，於民國 104 年 6 月 30 日經內政部都市計畫委員會第 854 次會議審議通過，並於民

國 104 年 10 月 22 日完成協議書簽訂及公證程序。(變 13 案捐贈土地協議書參見附件二)

第二節 法令依據

本計畫依照都市計畫法第 15、26 條之規定辦理都市計畫通盤檢討。

第三節 通盤檢討範圍與面積

計畫範圍以大雅里、上雅里、三和里、二和里及四德里為主，另包括雅楓里、大楓里、員林里、秀山里與文雅里之部份，東至員寶莊圳支線，與高速公路豐原交流道附近特定區計畫相連，西至中清南路西側約 0.5 公里處，南緊鄰臺中市清路交流道附近乙種工業區細部計畫區，北至雅環路北側；面積為 578.5570 公頃。大雅都市計畫區與鄰近都市計畫區關係示意圖參見圖 1-1，計畫範圍示意圖參見圖 1-2。

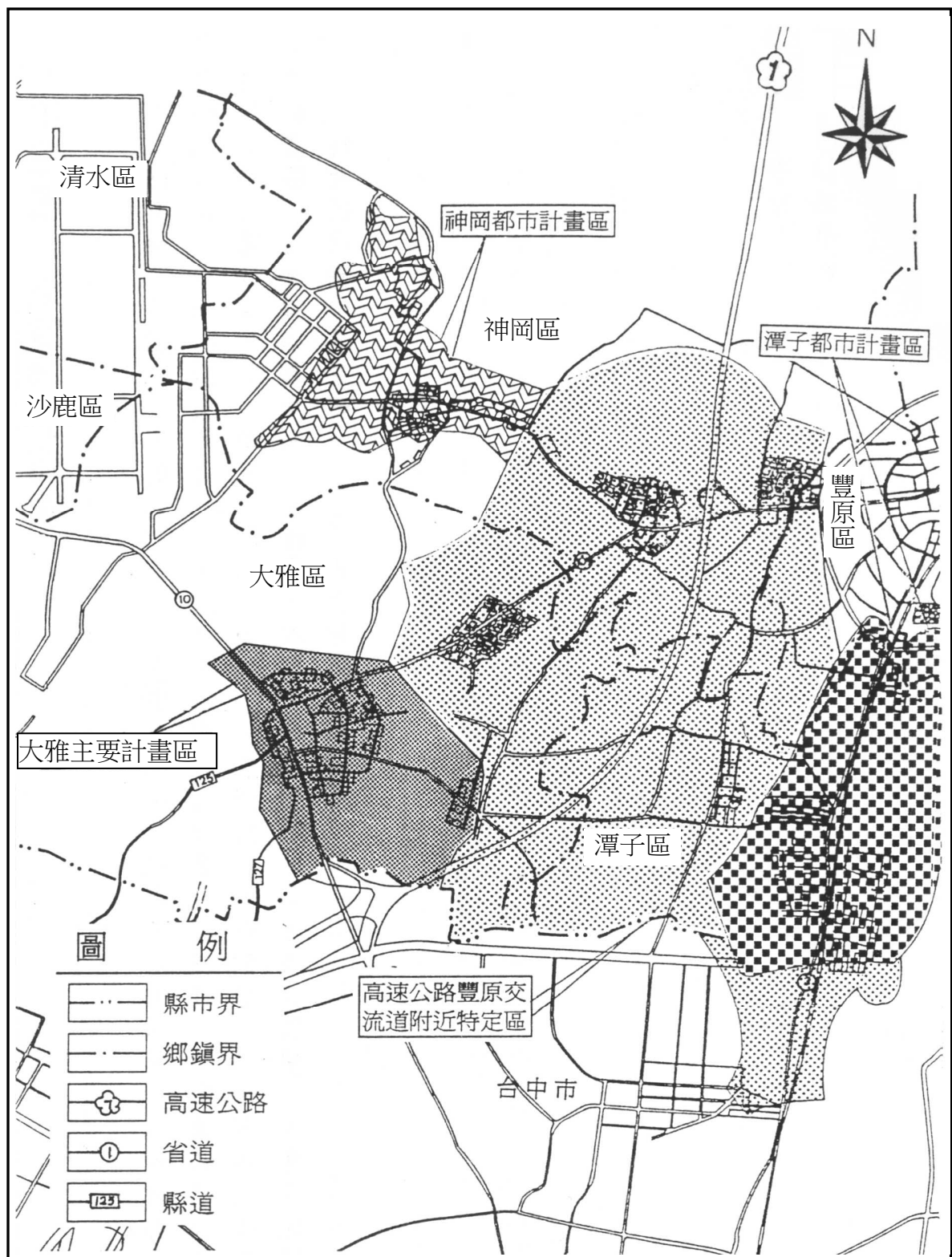


圖 1-1 大雅主要計畫區與鄰近都市計畫區關係示意圖

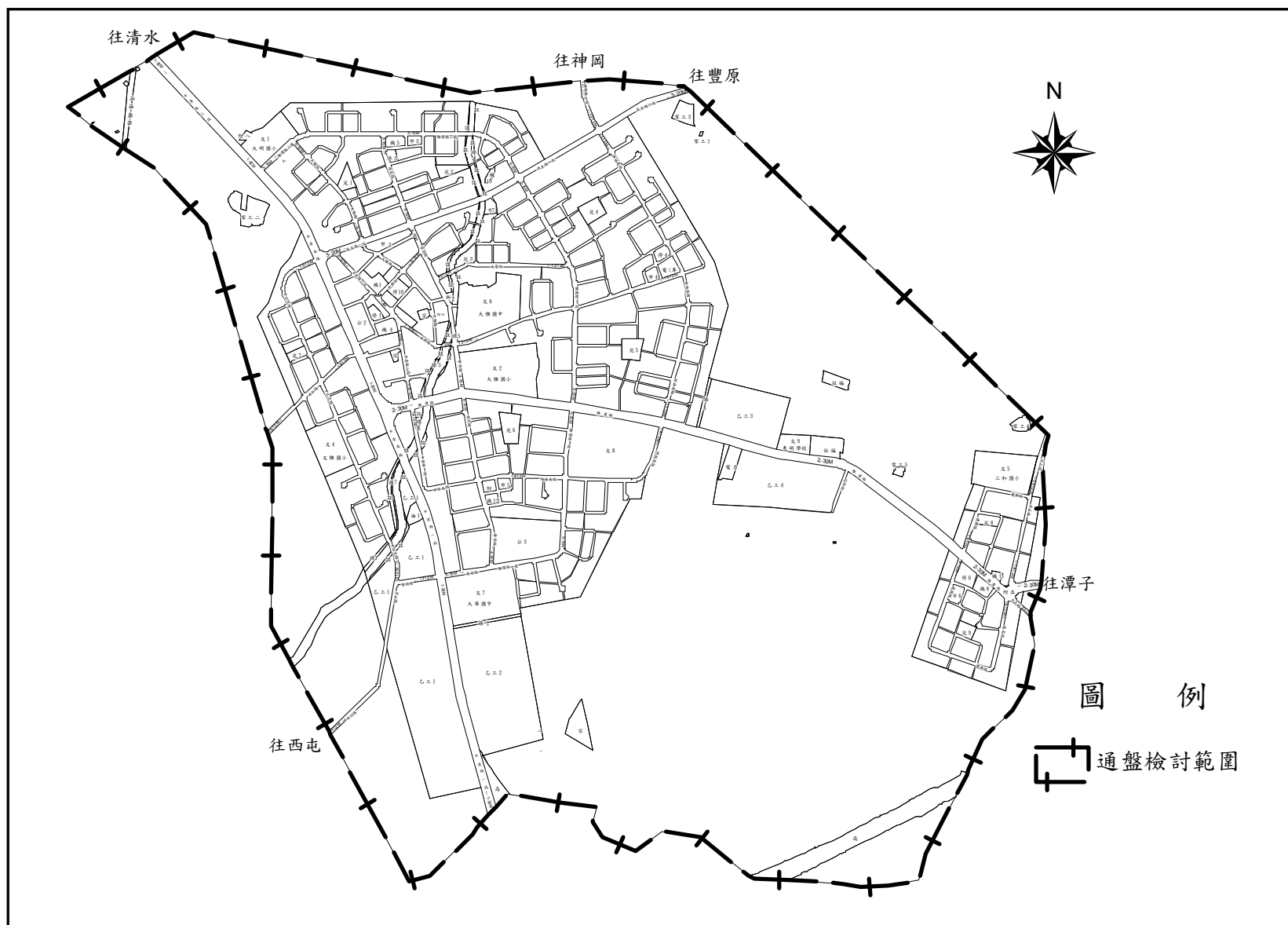


圖 1-2 計畫範圍示意圖

第二章 現行計畫概要

本章現行計畫概要係依據臺中市政府民國 103 年 6 月 18 日府授都企字第 1030114450 號公告發布實施「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案」節錄彙整如下。

第一節 計畫範圍與面積

本次通盤檢討維持原計畫範圍及面積，即以大雅里、上雅里、三和里、二和里及四德里為主，另包括雅楓里、大楓里、員林里、秀山里與文雅里之部份，東至員寶莊圳支線，與高速公路豐原交流道附近特定區計畫相連，西至中清南路西側約 0.5 公里處，南緊鄰臺中市中清路交流道附近乙種工業區細部計畫區，北至雅環路北側；通盤檢討後面積為 578.4559 公頃。

第二節 計畫年期、計畫人口及密度

一、計畫年期

計畫年期為民國 110 年。

二、計畫人口及密度

計畫人口為 68,000 人，居住淨密度為每公頃 559 人。

第三節 土地使用計畫

土地使用分區面積合計為 484.7917 公頃，茲分述如下(表 2-1、圖 2-1)：

一、住宅區

依計畫道路系統為區分界線，將計畫區分成中清南路以西、民生路以北、雅潭路以南、中清南路與民生路交叉口地方發展中心以東與計畫區東側馬岡厝附近 5 個居住單元。住宅區面積為 121.6666 公頃，佔計畫面積之 21.03%。

二、商業區

商業區位於本計畫之都市核心，由一、二、三與四號計畫道路圍成。現有商店與大部分之機關均集中於此地區內，為提供計畫區居民商業、行政、娛樂、社會設施等服務之主要地區。商業區面積為 10.2333 公頃，佔計畫面積之 1.77%。

三、乙種工業區

乙種工業區主要分布於中清南路二側與雅潭路惠明學校西側及南側，面積為 35.8347 公頃，佔計畫面積之 6.20%。

四、零星工業區

零星工業區面積為 1.6353 公頃，佔計畫面積之 0.28%。

五、宗教專用區

劃設 3 處宗教專用區，即永興宮、龍善寺及永福祠，面積為 0.9383 公頃，佔計畫面積之 0.16%。

六、加油站專用區

中清加油站位於中清南路西側，面積為 0.2464 公頃，估計畫面積之 0.04%。

七、社會福利事業專用區

社會福利事業專用區現況為惠明盲人福利會作為盲童育幼院、視障者教養院之相關設施使用，面積為 0.9953 公頃，估計畫面積之 0.17%。

八、電信專用區

劃設 1 處電信專用區，面積為 0.3216 公頃，估計畫面積之 0.06%。

九、農業區

農業區使用主要分布於都市發展用地之周圍，面積為 308.6178 公頃，估計畫面積之 53.35%。

本計畫區內之農業區現況違規使用情形嚴重，有鑑於第二次通盤檢討時曾變更大面積農業區為都市發展用地，規定以區段徵收開發，但由於變更範圍曾辦理農地重劃，土地所有權人反對以區段徵收方式開發，經多次陳情及抗爭，遂於民國 92 年 5 月 16 日恢復原計畫。未免重蹈覆轍，在現行法令農業區變更無法以市地重劃方式開發下，應先透過行政程序加強違規查處及建築違章查報方式，以遏阻農業區違章行為及繼續擴張情事產生。

十、行水區

為大雅排水及其三角泳支線，第二次通盤檢討已依據「原台中縣大雅及十三寮兩排水系統改善規劃報告」之指導規劃為行水區，面積為 4.3024 公頃，估計畫面積之 0.74%。

第二次通盤檢討行水區土地變更為建築用地者回饋

計畫內容如下：

- (一)由原行水區變更為商業區者，應捐贈 40%土地為公共設施，由原行水區變更為住宅區、工業區者，應捐贈 30%土地為公共設施；其應捐贈之土地部分，得改以捐獻代金方式折算繳納。
- (二)同一所有權人土地已於本計畫變更為綠地及行水區者，其應捐贈之公共設施面積應優先扣除已劃設為綠地及行水區之面積後，不足部分改以捐獻代金方式折算繳納。
- (三)捐獻代金部分，應按應捐獻土地當期公告現值加四成計算。
- (四)行水區變更為住宅區之土地，應捐贈之公共設施或代金移轉(繳納)予大雅鄉公所後，始得發照建築。

表 2-1 「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」通盤檢討前後土地使用面積表

項目		面積 (公頃)	估計畫面積 百分比(%)	佔都市發展用 地百分比(%)
使用 分區	住宅區	121.6666	21.03	45.82
	商業區	10.2333	1.77	3.85
	乙種工業區	35.8347	6.20	13.50
	零星工業區	1.6353	0.28	0.62
	宗教專用區	0.9383	0.16	0.35
	加油站專用區	0.2464	0.04	0.09
	社會福利事業專用區	0.9953	0.17	0.38
	電信專用區	0.3216	0.06	0.12
	農業區	308.6178	53.35	0.00
	行水區	4.3024	0.74	0.00
	小計	484.7917	83.80	64.73
公共 設施 用地	機關用地	1.5898	0.28	0.60
	社教用地	0.0553	0.01	0.02
	學校用地	22.2217	3.84	8.37
	市場用地	1.1595	0.20	0.44
	公園用地	5.2437	0.91	1.98
	綠地	0.7579	0.13	0.29
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	3.0629	0.53	1.15
	廣場用地	0.0096	0.00	0.00
	停車場用地	1.1139	0.19	0.42
	電路鐵塔用地	0.0366	0.01	0.01
	高速鐵路用地	0.4771	0.08	0.18
	高速公路用地	4.4140	0.76	1.66
	電力事業用地	0.4983	0.09	0.19
	污水處理場用地	2.1110	0.37	0.79
	道路用地	50.9129	8.80	19.17
	小計	93.6642	16.20	35.27
計畫面積合計		578.4559	100.00	
都市發展用地面積合計		265.5357		100.00

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案，103.06.23。

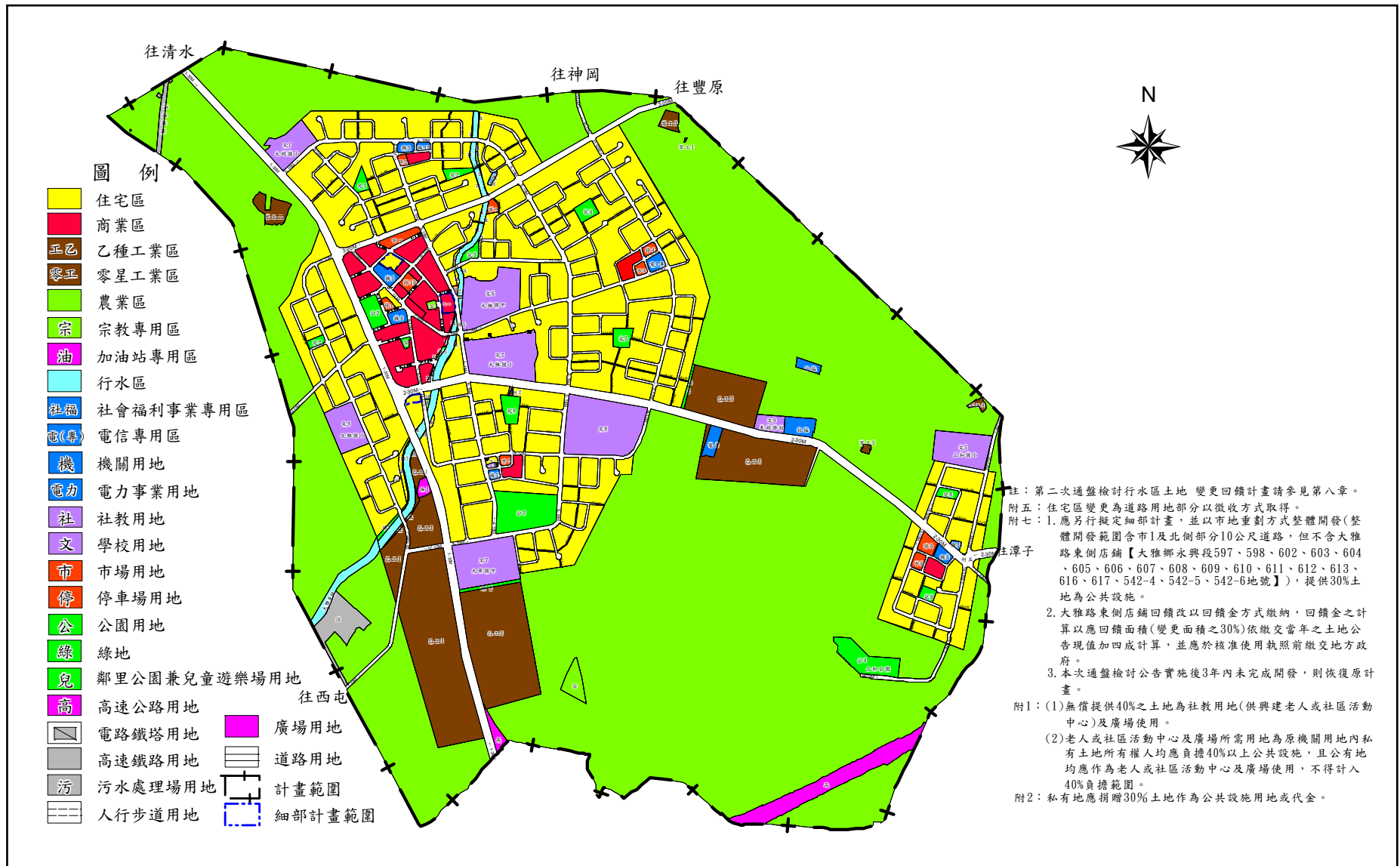


圖 2-1 「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」都市計畫示意圖

第四節 公共設施計畫

公共設施面積(不含道路用地)為 42.7513 公頃，茲分述如下(表 2-2、表 2-3)：

一、機關用地

劃設機關用地 8 處，面積合計為 1.5898 公頃，除機 8 尚未開闢使用外，其餘均為現有機關。

二、社教用地

劃設社教用地 1 處，面積合計為 0.0553 公頃。

三、學校用地

劃設學校用地 8 處，面積合計為 22.2217 公頃。

四、市場用地

劃設市場用地 5 處，面積合計為 1.1595 公頃。

五、公園用地

劃設公園用地 3 處，面積合計為 5.2437 公頃。依照通盤檢討標準核算，有 3 個鄰里單元鄰里公園面積不足(表 8-3)。

六、綠地

劃設綠地 6 處，面積合計為 0.7579 公頃。

七、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地 9 處，面積合計為 3.0629 公頃。依照通盤檢討標準核算，每一鄰里單元兒童遊樂場用地面積均超過需求面積(表 8-3)。

八、廣場用地

劃設廣場用地 1 處，面積為 0.0096 公頃。

九、停車場用地

劃設停車場用地 6 處，面積合計為 1.1139 公頃。依照通盤檢討標準核算，需要停車場用地 11.2233 公頃(表 8-3)，通盤檢討後面積不足 10.1094 公頃。

十、電路鐵塔用地

劃設電路鐵塔用地 4 座，面積合計為 0.0366 公頃。

十一、高速鐵路用地

高速鐵路經過計畫區西北側，面積為 0.4771 公頃。

十二、高速公路用地

中山高速公路及中清交流道出口匝道行經計畫區南側，面積為 4.4140 公頃。

十三、電力事業用地

劃設電力事業用地 1 處，面積為 0.4983 公頃。

十四、污水處理場用地

依據民國 93 年 12 月內政部營建署「台中縣大雅區污水下水道系統規劃報告」，於 17-12M 北側劃設污水處理場用地 1 處，面積為 2.1110 公頃。

表 2-2 「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」公共設施用地明細表

項 目		計畫面積 (公頃)	位 置	備 註
機 關 用 地	機 1	0.4001	7-12M 東側，6-12M 北側	警察局、衛生所。【機 1 內私有地請需用地機關單位(原台中縣大雅區戶政事務所及原台中縣警察局)於 3 年內提出使用計畫及徵收計畫，否則於下次通檢時檢討。】
	機 4	0.2959	8-12M 西側	郵局。
	機 5	0.2072	停三北側，5-15M 南側	大雅區公所。
	機 8	0.2553	2-30M 側，停六東側	社區活動中心預定地。
	機 10	0.0857	3-20M 北側	上雅里社區活動中心。
	機 11	0.0774	2-30M 北側	馬岡派出所。
	機 12	0.1358	4-15M 東側，市五西南側	臺中市政府消防局第一大隊大雅分隊。
	機 13	0.1324	機五東側，5-15M 南側	戶政事務所、調解委員會。
	小 計	1.5898		
學 校 用 地	文 1	1.6471	1-30M 東側	大明國小。
	文 2	3.7022	文六南側，2-30M 北側	大雅國小。
	文 4	1.7055	15-12M 西側	文雅國小。
	文 5	2.3084	馬崗厝，18-12M 北側	三和國小。
	文 6	3.4470	文二北側，4-15M 東側	大雅國中
	文 7	3.5631	1-30M 東側	大華國中。
	文 8	5.2413	5-15M 東側，2-30M 南側	
	文 9	0.6071	2-30M 北側	私立惠明盲校。
	小 計	22.2217		
市 場 用 地	市 2	0.4602	3-20M 南側	市場多目標使用。
	市 4	0.1589	機六西側，13-12M 北側	市場多目標使用。
	市 5	0.1450	機十二東北側	市場多目標使用。
	市 6	0.2284	停六南側，18-12M 東側	市場多目標使用。
	市 7	0.1670	行水區東側，3-20M 南側	市場多目標使用。
	小 計	1.1595		
公 園 用 地	公 2	0.6902	機四西側，1-30M 東側	大雅公園。
	公 3	2.8289	停五南側，5-15M 北側	
	公 4	1.7246	馬崗厝聚落南側	三和公園
	小 計	5.2437		

表 2-2 「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」公共設施用地明細表(續一)

項 目		計畫面積 (公頃)	位 置	備 註
綠 地	綠 2	0.2250	工乙二北側，文七南側	
	綠 3	0.1655	工乙三西側，2-30M 北側	
	綠 4	0.0362	行水區北段東側	
	綠 5	0.0583	行水區北段	
	綠 6	0.0466	14-12M 東側	已開闢。
	綠 7	0.2263	行水區南段西側	
	小 計	0.7579		
鄰里 公園 兼兒 童遊 樂場 用地	兒 1	0.2971	9-12M 東側	
	兒 2	0.3027	3-20M 北側住宅區內	
	兒 3	0.2553	行水區東側	
	兒 4	0.4608	3-20M 南側住宅區內	
	兒 5	0.4586	5-15M 東側住宅區內	
	兒 6	0.6112	文八西側住宅區內	
	兒 7	0.1868	15-12M 西側	
	兒 8	0.2451	18-12M 東側住宅區內	
	兒 9	0.2453	19-12M 東側住宅區內	
	小 計	3.0629		
停 車 場 用 地	停 1	0.1508	公二東側	立體停車場。
	停 2	0.0449	4-15M 東側	機車停車場。
	停 3	0.1204	機五南側，4-15M 東側	已開闢。
	停 4	0.1736	機六北側，11-12M 西側	公有收費停車場。
	停 6	0.3669	機八西側，2-30M 南側	已開闢。
	停 10	0.2573	6-12M 南側	大雅農會使用但尚未開闢。
	小 計	1.1139		
社教 用地	社 1	0.0553	市五西側，14-12M 南側	供興建老人或社區活動中心使用。
廣場 用地	廣 2	0.0096	市五西側	
電路鐵塔用地		0.0366	計畫區西北側	
高速鐵路用地		0.4771	計畫區西北側	
高速公路用地		4.4140	計畫區東南側	
電力事業用地		0.4983	2-30M 南側	台電公司大雅服務所、大雅變電所。
污水處理場用地		2.1110	17-12M 南側	
合 計		42.7513		

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 2-3 「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」鄰里性公共設施用地面積檢討分析表

項 目		計畫面積 (公頃)	需要面積 (公頃)	本次檢討後面 積(公頃)	不足或超過 面積(公頃)	檢討標準
公園	C1		0.5000		-0.5000	閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於零點五公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於四公頃為原則。
	C2		0.5000		-0.5000	
	C3	公 2(0.6902)	0.5000	公 2(0.6902)	0.1902	
	C4	公 3(2.8289)	0.5000	公 3(2.8289) 公 4(1.7246)	4.0535	
	C5		0.5000		-0.5000	
鄰里公園 兼兒童遊 樂場用地	C1	兒 7(0.1868)	0.1000	兒 7(0.1868)	0.0868	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於零點一公頃為原則。
	C2	兒 1(0.2971) 兒 2(0.3027)	0.1000	兒 1(0.2971) 兒 2(0.3027)	0.4998	
	C3	兒 3(0.2553) 兒 4(0.4608) 兒 5(0.4586)	0.1000	兒 3(0.2553) 兒 4(0.4608) 兒 5(0.4586)	1.0747	
	C4	兒 6(0.6112)	0.1000	兒 6(0.6112)	0.5112	
	C5	兒 8(0.2451) 兒 9(0.2453)	0.1000	兒 8(0.2451) 兒 9(0.2453)	0.3904	
停車場用地		1.1139	11.2233	1.1139	-10.1094	1. 超過一萬至十萬人口者，以不低於商業區面積之 10% 計算。 2. 不得低於計畫區內車輛預估數 20% 之停車需求。

註：1. 計畫人口 68,000 人。

2. 停車場用地面積依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 21 條規定，(1) 不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求。(2) 商業區停車場用地面積：超過一萬至十萬人口者，以不低於商業區面積之百分之十為準。臺中市民國 100 年的汽車持有率為 300.0 輛/千人(都市及區域發展統計彙編 100 年版已將台中縣市合併)，每輛車佔有空間以 25 m² 計算，計畫區之停車空間需求=商業區面積之百分之十+計畫區內車輛預估數百分之二十=(10.2333ha×10%)+(300.0 輛/千人×68 千人×0.0025ha/輛×20%)÷11.2233ha

3. 鄰里單元範圍：

C1：中清南路以西

C2：中清南路以東、民生路以北

C3：中清南路以東、民生路及雅潭路之間

C4：中清南路以東、雅潭路以南

第五節 交通系統計畫

道路依其功能層級區分，可分成聯外道路、主要道路、次要道路及出入巷道等四種；而各系統大致呈網狀設計，對內連接各鄰里單元，對外聯繫周圍鄉鎮。道路用地面積為 50.9129 公頃。(表 2-4、圖 2-2)

中科特定區聯外道路 40M-3、40M-4 部份跨越大雅發展區，將拆除部份建物，涉及民眾意願及拆遷安置問題；且 40M-4 路線涵蓋部份原台中市都市計畫主要計畫農業區；因此，建議依後續預算編列情形及道路闢設期程，再由道路主管機關依都市計畫法第 27 條第 1 項規定辦理都市計畫個案變更，中科聯外道路(40M-3、40M-4)示意圖參見圖 2-3。

因應台 1 乙號省道(中清路一段、中清南路)銜接大雅交流道路段經常出現交通壅塞，服務水準偏低，建議將捷運橘線及快捷巴士(BRT)橘線由中清路延伸到大雅區(目前規劃路線由中清路接水湳經貿園區，再接中部科學園區特定區，並未進入大雅區市中心)，以減少小汽車的使用，使步行、自行車和搭乘大眾運輸的機會增加，以減少交通量及停車需求。

一、聯外道路

(一)1 號道路(中清南路、中清路一段)：為台 1 乙號省道，往北可至清水、沙鹿，往南可至臺中市，計畫寬度為 30 公尺。

(二)2 號道路(雅潭路)：屬縣 86 號道路，西接 1 號道路，往東可至潭子，計畫寬度為 30 公尺，屬中 86 號道路。

(三)3 號道路(民生路)：屬台 10 號省道，西端與 1 號道路相接，東往神岡區社口及豐原區，計畫寬度為 20 公尺。

(四)10 號道路(神林路、神林南路)：本計畫區北側與神岡

區之聯絡道路，計畫寬度為 12 公尺，屬中 79 號道路。

(五)16 號道路(永和路)：為本計畫區西側與臺中市西屯區之聯絡道路，計畫寬度為 12 公尺，屬縣 125 號道路。

(六)17 號道路(中山路)：為本計畫區西南側與臺中市西屯區之聯絡道路，計畫寬度為 12 公尺，屬縣 127 號道路。

(七)20 號道路(中正路)：為本計畫區東側與神岡區之聯絡道路，計畫寬度為 12 公尺，屬中 85 號道路。

二、主要道路

(一)4 號道路(學府路)：為聯絡計畫區內各住宅鄰里單元之重要道路，計畫寬度為 15 公尺。

(二)5 號道路(雅環路)：為聯絡計畫區內商業區與各住宅鄰里單元之主要道路，計畫寬度為 15 公尺。

三、次要道路與出入巷道

依需要劃設次要道路與出入巷道，與聯外道路及主要道路構成完整的道路系統。

表 2-4 「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」計畫道路編號表

編號	起點	訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	附 註
1-30M	縣市界	計畫界(往清水)	30	2,763	中清路一段 中清南路
2-30M	1-30M	計畫界(往潭子)	30	2,233	雅潭路
3-20M	1-30M	計畫界(往豐原)	20	1,334	民生路
4-15M	5-15M(北)	5-15M(南)	15	1,484	學府路
5-15M	1-30M(北)	1-30M(南)	15	2,619	雅環路
6-12M	3-20M	4-15M	12	415	民興路 中清路二段
7-12M	8-12M	4-15M	12	190	永興路
8-12M	6-12M	2-30M	12-14	311	中清路二段
9-12M	5-15M	3-20M	12	447	大雅路
10-12M	3-20M	計畫界(往神岡)	12	177	神林路一段
11-12M	3-20M	2-30M	12	1,250	神林南路
12-12M	4-15M	5-15M	12	450	大榮街
13-12M	4-15M	11-12M	12	861	學府路 250 巷
14-12M	2-30M (東)	2-30M(西)	12	1,191	中清路一段
15-12M	1-30M	17-12M	12	1,208	中山北路
16-12M	1-30M	計畫界(往西屯)	12	400	永和路
17-12M	1-30M	計畫界(往西屯)	12	461	中山路
18-12M	2-30M	2-30M	12	840	中正路 建興路
19-12M	2-30M	2-30M	12	798	港尾路 建興路
20-12M	18-12M	計畫界(往潭子)	12	188	中正路
21-12M	2-30M	計畫界(往台中)	12	90	中正路
24-12M	19-12M	公 4(三和公園)	12	441	港尾路、龍善二 街

表 2-4 「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」計畫道路編號表(續一)

編號	起點	訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	附 註
1-10M	1-30M	4-15M	10	306	
2-10M	3-20M	7-12M	10	427	
3-10M	1-30M	6-12M	10	100	
4-10M	3-10M	1-30M	10	182	
5-10M	4-10M	8-12M	10	57	
6-10M	8-12M	2-10M	10	104	
7-10M	2-10M	4-15M	10	37	
8-10M	1-30M	8-12M	10	115	
9-10M	曩底路	走 1-6M	10	141	
1-8M	曩底路	5-15M	8	83	
2-8M	5-15M	5-15M	8	223	
3-8M	曩底路	5-15M	8	72	
4-8M	5-15M	5-15M	8	220	
5-8M	5-15M	5-15M	8	275	
6-8M	9-12M	9-12M	8	229	
7-8M	9-12M	8-8M	8	105	
8-8M	5-15M	9-12M	8	138	
9-8M	住宅區	9-12M	8	110	
10-8M	曩底路	9-12M	8	71	
11-8M	4-15M	12-8M	8	205	
12-8M	9-12M	4-15M	8	155	
13-8M	9-12M	4-15M	8	151	
14-8M	4-15M	17-8M	8	113	
15-8M	5-15M	14-8M	8	30	
16-8M	4-15M	17-8M	8	101	
17-8M	5-15M	5-15M	8	230	
18-8M	4-15M	3-20M	8	232	
19-8M	4-15M	曩底路	8	210	
20-8M	5-15M	5-15M	8	166	

表 2-4 「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」計畫道路編號表(續二)

編號	起點	訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	附 註
21-8M	15-12M	15-12M	8	151	
22-8M	15-12M	15-12M	8	226	
23-8M	15-12M	15-12M	8	227	
24-8M	15-12M	16-12M	8	179	
25-8M	15-12M	15-12M	8	192	
26-8M	16-12M	15-12M	8	158	
27-8M	15-12M	15-12M	8	223	
28-8M	曩底路	15-12M	8	67	
29-8M	15-12M	曩底路	8	72	
30-8M	15-12M	15-12M	8	248	
31-8M	15-12M	曩底路	8	42	
32-8M	4-15M	4-15M	8	315	
33-8M	32-8M	曩底路	8	75	
34-8M	5-15M	5-15M	8	242	
35-8M	34-8M	36-8M	8	117	
36-8M	12-12M	12-12M	8	229	
37-8M	34-8M	5-15M	8	149	
38-8M	13-12M	13-12M	8	267	
39-8M	13-12M	曩底路	8	49	
40-8M	13-12M	曩底路	8	58	
41-8M	5-15M	5-15M	8	222	
42-8M	5-15M	5-15M	8	266	
43-8M	42-8M	5-15M	8	143	
44-8M	11-12M	11-12M	8	253	
45-8M	44-8M	11-12M	8	146	
46-8M	11-12M	曩底路	8	69	
47-8M	11-12M	曩底路	8	68	
48-8M	5-15M	5-15M	8	275	
49-8M	48-8M	曩底路	8	75	
50-8M	5-15M	13-12M	8	145	

表 2-4 「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」計畫道路編號表(續三)

編號	起點	訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	附 註
51-8M	11-12M	11-12M	8	246	
52-8M	51-8M	13-12M	8	135	
53-8M	11-12M	13-12M	8	137	
54-8M	51-8M	13-12M	8	86	
55-8M	11-12M	11-12M	8	209	
56-8M	55-8M	曩底路	8	58	
57-8M	11-12M	11-12M	8	241	
58-8M	13-12M	5-15M	8	295	
59-8M	58-8M	11-12M	8	157	
60-8M	58-8M	5-15M	8	156	
61-8M	11-12M	11-12M	8	248	
62-8M	5-15M	5-15M	8	252	
63-8M	11-12M	11-12M	8	270	
64-8M	11-12M	11-12M	8	255	
65-8M	11-12M	11-12M	8	257	
66-8M	4-15M	4-15M	8	256	
67-8M	4-15M	14-12M	8	158	
68-8M	14-12M	4-15M	8	182	
69-8M	4-15M	5-15M	8	229	
70-8M	4-15M	71-8M	8	180	
71-8M	4-15M	14-12M	8	171	
72-8M	5-15M	5-15M	8	328	
73-8M	4-15M	14-12M	8	132	
74-8M	4-12M	77-8M	8	75	
75-8M	14-12M	77-8M	8	80	
76-8M	14-12M	曩底路	8	61	
77-8M	4-15M	5-15M	8	249	
78-8M	14-12M	14-12M	8	267	
79-8M	14-12M	曩底路	8	59	
80-8M	5-15M	5-15M	8	268	

表 2-4 「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」計畫道路編號表(續四)

編號	起點	訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	附 註
81-8M	5-15M	走 54-4M	8	109	
82-8M	5-15M	走 54-4M	8	270	
84-8M	18-12M	2-30M	8	253	
85-8M	18-12M	84-8M	8	74	
86-8M	19-12M	87-8M	8	119	
87-8M	2-30M	19-12M	8	210	
88-8M	86-8M	87-8M	8	54	
89-8M	兒 9	19-12M	8	82	
90-8M	19-12M	19-12M	8	215	
走 1-6M	2-30M	9-10M	6	59	
走 1-7M	2-30M	兒 6	7	32	
走 1-4M	農業區	5-15M	4	84	
走 2-4M	4-8M	5-15M	4	59	
走 3-4M	1-30M	9-12M	4	117	
走 4-4M	兒 1	4-15M	4	118	
走 5-4M	兒 1	3-20M	4	145	
走 6-4M	走 5-4M	4-15M	4	118	
走 7-4M	5-15M	兒 2	4	87	
走 8-4M	4-15M	兒 2	4	128	
走 9-4M	兒 2	5-15M	4	108	
走 10-4M	5-15M	農業區	4	86	
走 11-4M	21-8M	23-8M	4	75	
走 12-4M	22-8M	24-8M	4	71	
走 13-4M	15-12M	1-30M	4	121	
走 14-4M	23-8M	16-12M	4	74	
走 15-4M	25-8M	1-30M	4	61	
走 16-4M	25-8M	27-8M	4	73	
走 17-4M	27-8M	1-30M	4	60	
走 18-4M	農業區	30-8M	4	41	
走 19-4M	33-8M	住宅區	4	43	

表 2-4 「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」計畫道路編號表(續五)

編號	起點	訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	附 註
走 20-4M	3-20M	35-8M	4	65	
走 21-4M	36-8M	12-12M	4	59	
走 22-4M	37-8M	5-15M	4	64	
走 23-4M	12-12M	38-8M	4	36	
走 24-4M	42-8M	44-8M	4	75	
走 25-4M	5-15M	兒 4	4	98	
走 26-4M	兒 4	45-8M	4	40	
走 27-4M	兒 4	45-8M	4	43	
走 28-4M	49-8M	11-12M	4	103	
走 29-4M	48-8M	50-8M	4	63	
走 30-4M	11-12M	農業區	4	89	
走 31-4M	11-12M	農業區	4	89	
走 32-4M	60-8M	兒 5	4	45	
走 33-4M	58-8M	兒 5	4	50	
走 34-4M	兒 5	61-8M	4	41	
走 35-4M	5-15M	11-12M	4	285	
走 36-4M	11-12M	農業區	4	98	
走 37-4M	64-8M	65-8M	4	59	
走 38-4M	11-12M	農業區	4	95	
走 39-4M	65-8M	2-30M	4	65	
走 40-4M	2-30M	66-8M	4	40	
走 41-4M	66-8M	67-8M	4	80	
走 42-4M	68-8M	69-8M	4	69	
走 43-4M	2-30M	兒 6	4	30	
走 44-4M	4-15M	兒 6	4	90	
走 45-4M	兒 6	72-8M	4	38	
走 46-4M	兒 6	71-8M	4	33	
走 47-4M	72-8M	14-12M	4	73	
走 48-4M	5-15M	78-8M	4	53	
走 49-4M	78-8M	80-8M	4	53	

表 2-4 「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」計畫道路編號表(續六)

編號	起點	訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	附 註
走 50-4M	80-8M	農業區	4	55	
走 51-4M	80-8M	80-8M	4	85	
走 52-4M	80-8M	81-8M	4	106	
走 53-4M	81-8M	82-8M	4	65	
走 54-4M	82-8M	82-8M	4	59	
走 55-4M	81-8M	農業區	4	33	
走 56-4M	82-8M	農業區	4	28	
走 57-4M	農業區	18-12M	4	39	
走 58-4M	84-8M	18-12M	4	66	
走 59-4M	18-12M	農業區	4	31	
走 60-4M	84-8M	18-12M	4	77	
走 61-4M	18-12M	農業區	4	35	
走 62-4M	農業區	19-12M	4	38	
走 63-4M	農業區	19-12M	4	38	
走 64-4M	2-30M	86-8M	4	47	
走 65-4M	87-8M	90-8M	4	85	
走 66-4M	87-8M	89-8M	4	18	
走 67-4M	19-12M	90-8M	4	59	
走 68-4M	19-12M	農業區	4	43	
走 69-4M	19-12M	農業區	4	40	
走 70-4M	19-12M	農業區	4	28	
走 71-4M	兒 5	35-4M	4	63	
走 72-4M	5-4M	2-30M	4	102	
走 73-4M	4-8M	農業區	4	31	

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

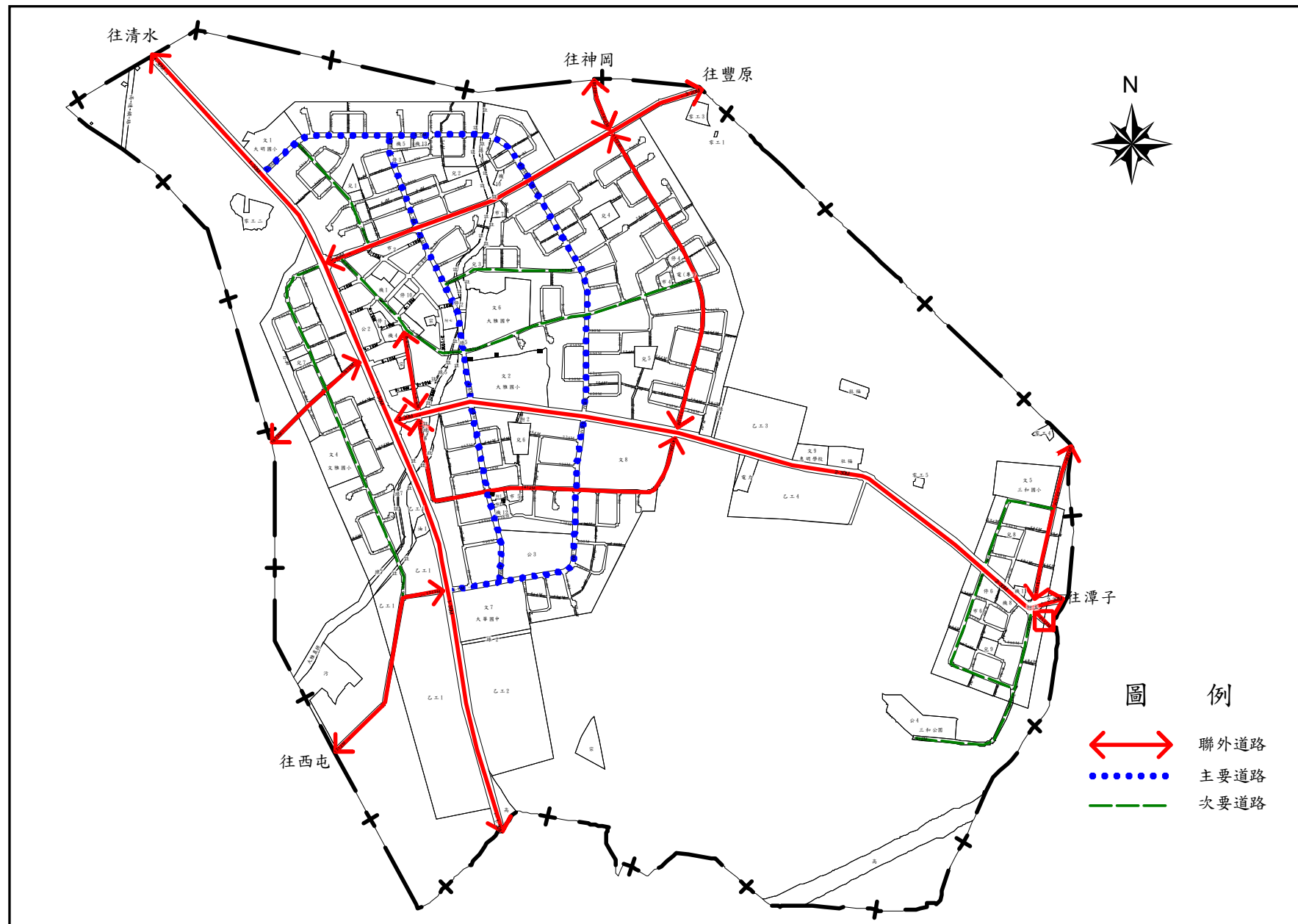


圖 2-2 「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」計畫道路系統示意圖

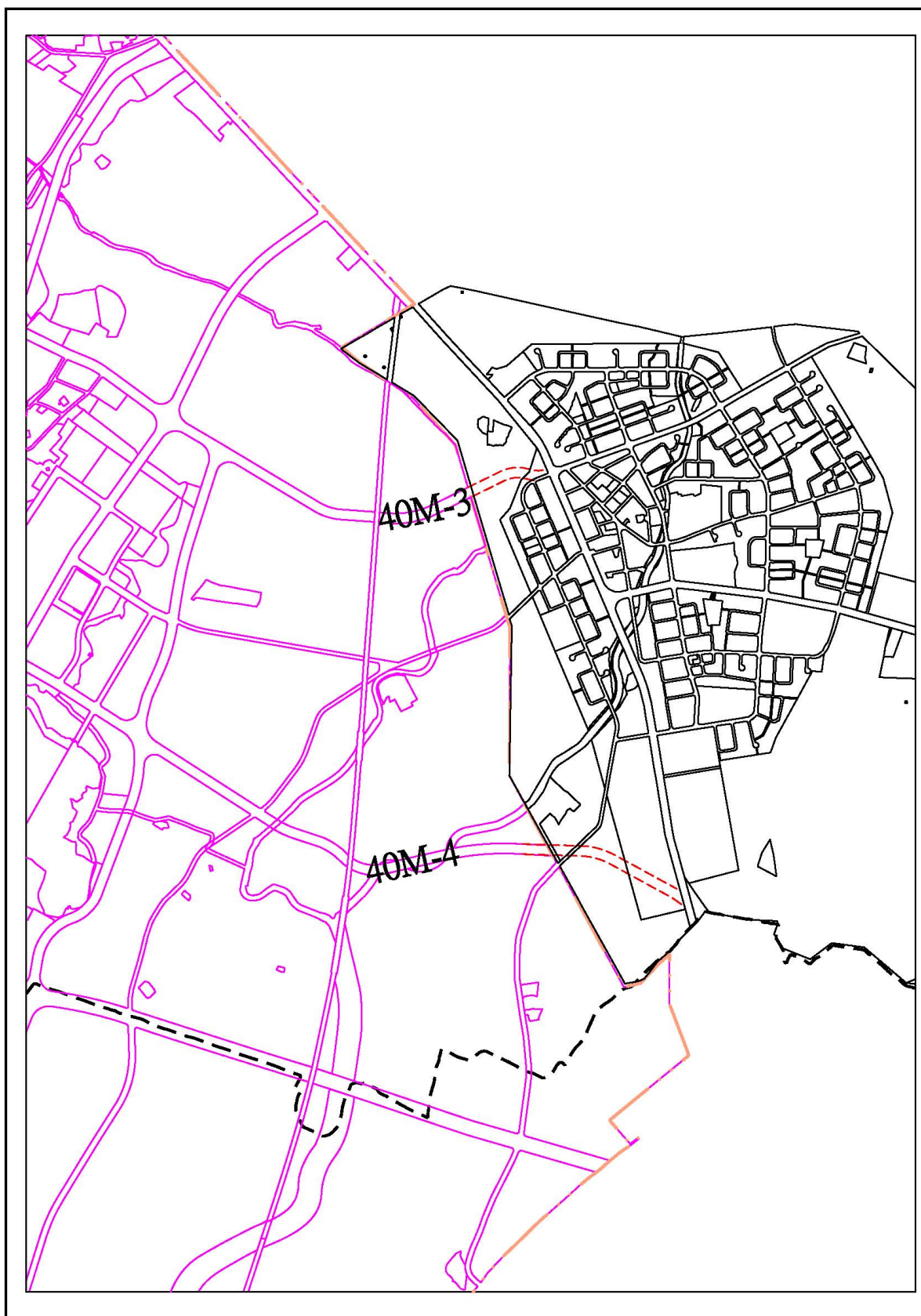


圖 2-3 中科特定區計畫聯外道路(40M-3、40M-4)示意圖

第三章 變更計畫內容

第一節 變更事項

一、住宅區

現行計畫住宅區劃設 121.6666 公頃，本次檢討第二階段考量廢除計畫道路用地(9-8M)尚未開闢路段及留設迴車道後不影響原有道路功能，同意附帶條件變更部分住宅區為道路用地(9-8M)、變更部分道路用地(9-8M)為住宅區。通盤檢討後面積為 121.7263 公頃。

二、商業區

現行計畫商業區劃設 10.2333 公頃，本次檢討第二階段為促進二通變 22 案能達成協議儘速開發，在回饋公共設施比例不變下，變更部分商業區為機關用地(機 14)、部分停車場用地(停 10)為商業區、部份商業區為廣場用地(廣 1)、部份商業區為廣場兼停車場用地(廣停 1)。通盤檢討後面積為 10.1990 公頃。

三、機關用地

現行計畫機關用地劃設 1.5898 公頃，本次檢討第二階段為促進二通變 22 案能達成協議儘速開發，在回饋公共設施比例不變下，變更部分商業區為機關用地(機 14)。通盤檢討後面積為 1.6530 公頃。

四、廣場用地

現行計畫廣場用地劃設 0.0096 公頃，本次檢討第二階段為促進二通變 22 案能達成協議儘速開發，在回饋公共設施比例不變下，變更部份商業區為廣場用地(廣 1)。通盤檢討後面積為 0.0309 公頃。

五、停車場用地

現行計畫停車場用地劃設 1.1139 公頃，本次檢討第二階段為促進二通變 22 案能達成協議儘速開發，在回饋公共設施比例不變下，變更部分停車場用地(停 10)為商業區。通盤檢討後面積為 1.0363 公頃。

六、廣場兼停車場用地

原計畫未劃設廣場兼停車場用地，本次檢討第二階段為促進二通變 22 案能達成協議儘速開發，在回饋公共設施比例不變下，變更部份商業區為廣場兼停車場用地(廣停 1)。通盤檢討後面積為 0.0274 公頃。

第二節 變更計畫綜理

本次通盤檢討第二階段共提出 2 個變更案件，變更理由及內容參見表 3-1，各變更案面積增減情形參見表 3-2，變更位置分布情形參見圖 3-1，各變更案內容詳見圖 3-2、圖 3-3。

表 3-1 「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)」變更內容明細表

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由
			原計畫	新計畫	
12	13	大雅路 229 巷，大雅興業公司	道路用地(9-8M) 0.0630 公頃	住宅區 0.0630 公頃	1. 計畫道路用地(9-8M)(大雅興業公司範圍內，面積 0.0744 公頃)，建議廢除路段尚未開闢，及留設迴車道後不影響原有道路功能，同意附帶條件變更為住宅區(應回饋變更面積 30%以上之公共設施用地，不足 30%部分得以自願捐獻代金方式辦理回饋)，回饋公設區位應依道路設計規範規劃迴車空間。 2. 大明段 873、915、917 地號面積合計 0.0744 公頃，地主已出具同意書(參見附件一)，同意回饋 30%土地(面積 $0.0630 \times 30\% = 0.0189$ 公頃)，其中 0.0147 公頃做為迴車空間(道路用地)使用(含原道路用地 0.0114 公頃及住變道 0.0033 公頃)，其餘 0.0042 公頃以代金回饋(回饋金之計算以應回饋面積依繳交當年之土地公告現值加四成計算)。
			住宅區 0.0033 公頃	道路用地(9-8M) 0.0033 公頃	
				附帶條件(附 3)：(1)應回饋變更面積 30%以上之公共設施用地，不足 30%部分得以自願捐獻代金方式辦理回饋。(2)回饋金之計算以應回饋面積依繳交當年之土地公告現值加四成計算。	

表 3-1 「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)」變更內容明細表(續一)

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由
			原計畫	新計畫	
13	15	停車場用地(停 10)及機 1 南側、機 4 北側商業區	商業區 0.0632 公頃	機關用地(機 14) 0.0632 公頃(不納入回饋負擔)	1. 本地區原第二通盤檢討案變 22 案；由機關用地(機三)及農會專用區變更為商業區，須提供變更範圍內 40%土地為停車場用地；由於變更範圍內既成道路(永興路 172 巷)共同負擔問題，導致自民國 88 年 7 月 12 日發布實施迄今，歷經多次協調會均無法達成協議。 2. 市府已同意提供永興段 505 地號供臺中市警察局豐原分局大雅分駐所使用，考量用地之完整性，將部分市有地(永興段 505、505-2 地號)及國有地(永興段 677-4 地號)由商業區變更為機關用地(0.0632 公頃)(恢復二通前使用項目)，供臺中市警察局豐原分局大雅分駐所使用，不納入回饋負擔。 3. 為促進本變更案能達成協議，同意適度縮減停車場用地面積，除將既成道路(永興路 172 巷)依地籍劃為廣場用地(變更為廣場用地部分應供通行使用)外，其餘劃為廣場兼停車場用地，回饋公共設施比例不得低於 40%。 4. 考量維持既成道路(永興路 172 巷)之出入功能及回饋公共設施之完整性，劃設部分國有財產署管理土地為公共設施用地，超過 40%回饋部分之公共設施用地，無法與私人交換，在總回饋公共設施維持 40%原則下，以土地互相捐贈方式辦理，並於協議書中敘明：由臺中市大雅區農會捐贈部分永興段 300-1 地號 94.14 m²(商業區)予財政部國有財產署，而由財政部國有財產署代捐 94.14 m²公共設施用地予臺中市政府。 5. 本次變更後，地籍面積合計 0.6331 公頃，其中商業區為 0.3419 公頃(54.00%)、停車場用地(停 10)為 0.1793 公頃、廣場兼停車場用地(廣停 1)為 0.0274 公頃、廣場用地(廣 1)為 0.0213 公頃、機關用地為 0.0632 公頃，公設面積合計 0.2912 公頃(46.00%)。 6. 土地所有權人經協調會議後，均同意新分配方案，並已出具同意書(參見附件二)。
			停車場用地(停 10) 0.0776 公頃	商業區 0.0776 公頃	
			商業區 0.0213 公頃	廣場用地(廣 1) 0.0213 公頃	
			商業區 0.0274 公頃	廣場兼停車場用地(廣停 1) 0.0274 公頃	
			附帶條件：須提供變更範圍內 40%土地為停車場用地。	附帶條件(附 4)： 1. 須提供變更範圍內 40%土地為停車場用地、廣場用地及廣場兼停車場用地。 2. 國有財產署提供超過回饋部分之公共設施用地與臺中市大雅區農會以互相捐贈方式辦理。	

附註：1. 凡本計畫未變更部分均以原計畫為準。

2. 表列面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

3. 原編號為送內政部審議變更內容綜理表編號，新編號為依內政部審定後重

新編號。

表 3-2 「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)」變更案面積增減統計表

(單位：公頃)

項 目		變更案編號	12	13	合計
土地 使用 分區	住宅區		-0.0597		0.0597
	商業區			-0.0343	-0.0343
	乙種工業區				
	零星工業區				
	宗教專用區				
	加油站專用區				
	社會福利事業專用區				
	電信專用區				
	農業區				
	行水區				
	小 計		0.0597	-0.0343	0.0254
公共 設施 用地	機關用地			0.0632	0.0632
	社教用地				
	學校用地				
	市場用地				
	公園用地				
	綠地				
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地				
	廣場用地			0.0213	0.0213
	停車場用地			-0.0776	-0.0776
	廣場兼停車場用地			0.0274	0.0274
	高速鐵路用地				
	電路鐵塔用地				
	高速公路用地				
	電力事業用地				
	污水處理場用地				
	道路用地		-0.0597		-0.0597
	小 計		-0.0597	0.0343	-0.0254
合	計		0.0000	0.0000	0.0000



圖 3-1 「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)」變更位置示意圖

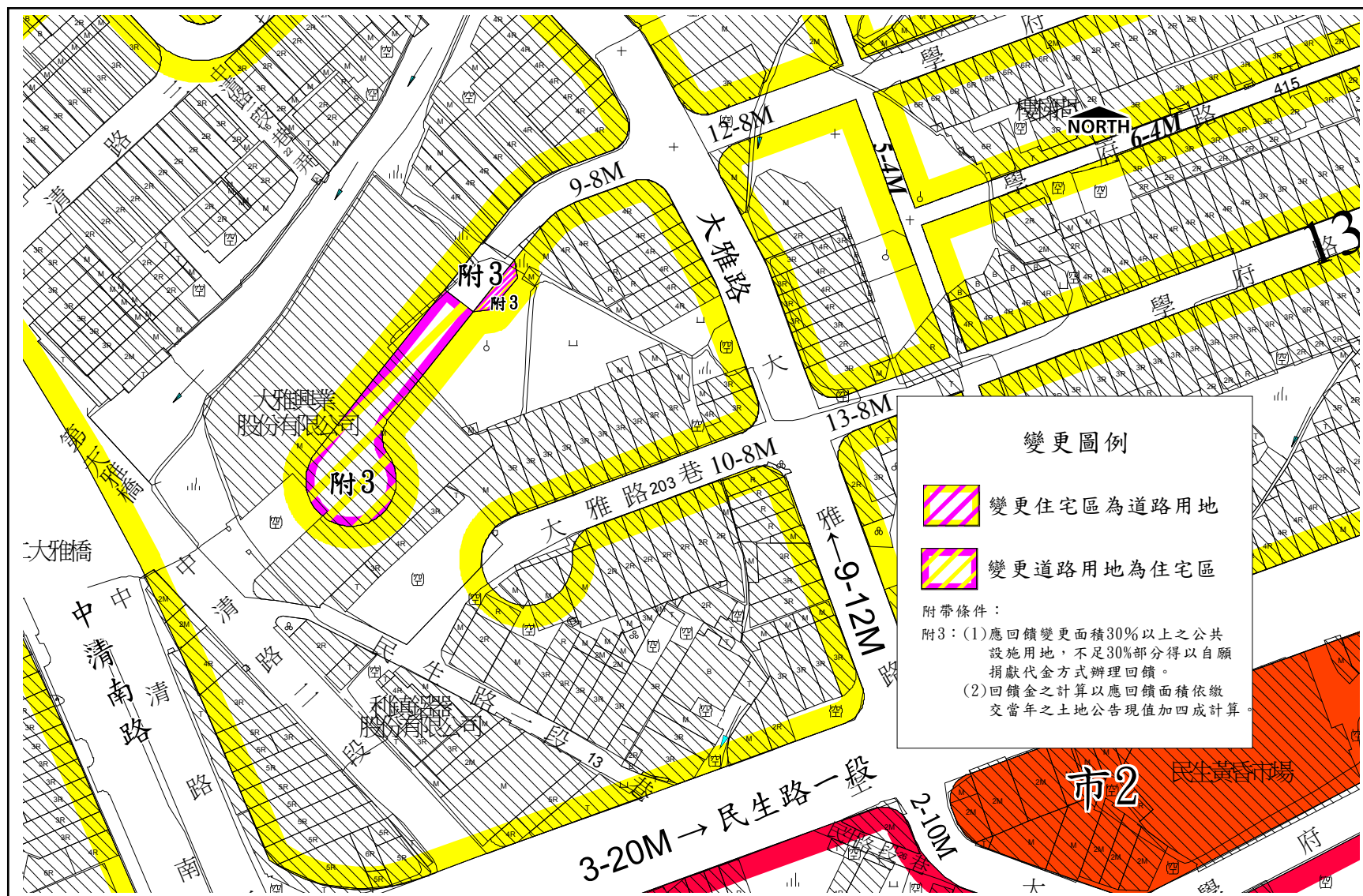


圖 3-2 「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)」變更內容明細表第 12 案都市計畫變更示意圖

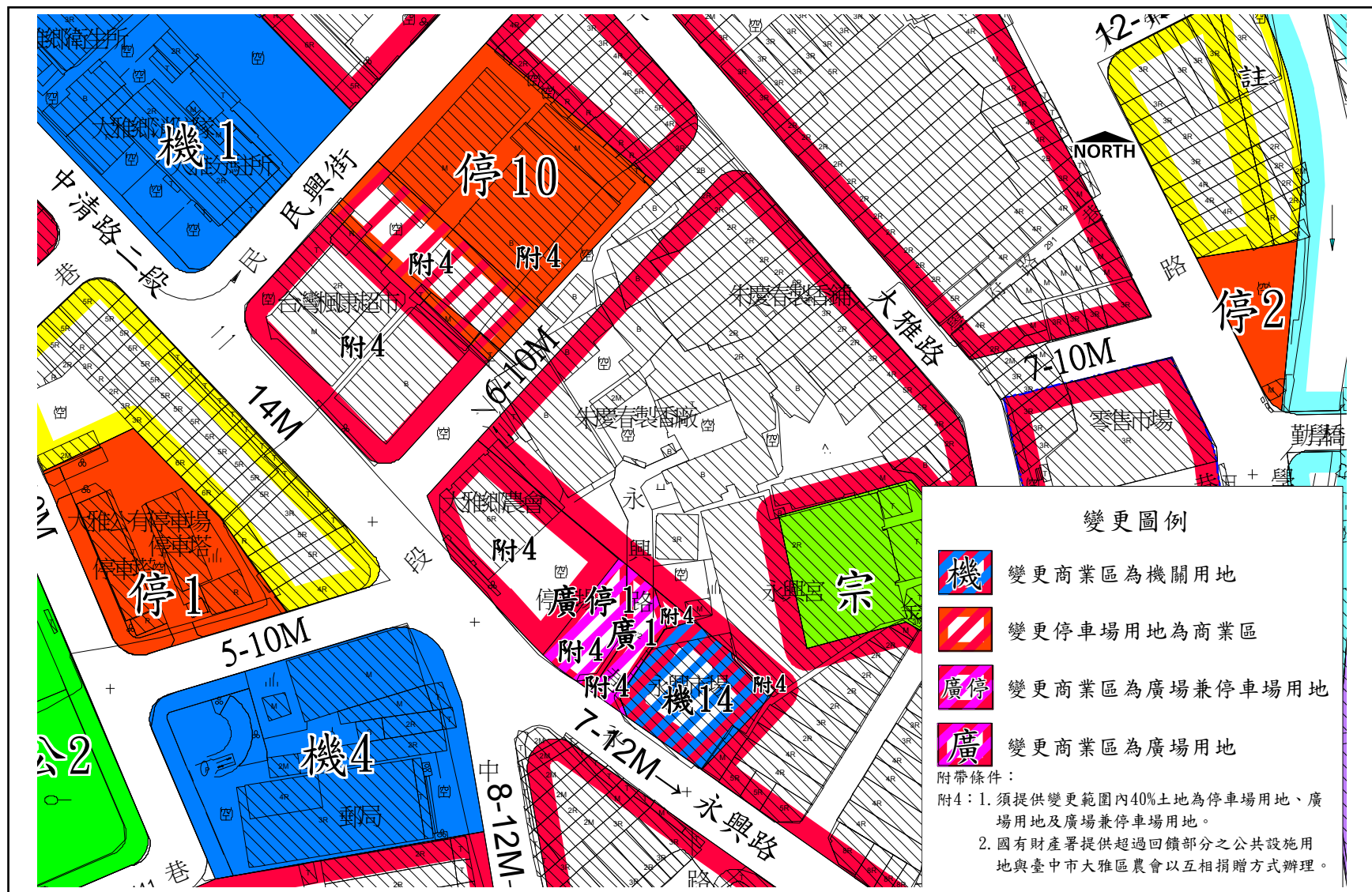


圖 3-3 「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)」變更內容明細表第 13 案都市計畫變更示意圖

第四章 檢討後計畫

第一節 計畫範圍與面積

本次通盤檢討維持原計畫範圍及面積，即以大雅里、上雅里、三和里、二和里及四德里為主，另包括雅楓里、大楓里、員林里、秀山里與文雅里之部份，東至員寶莊圳支線，與高速公路豐原交流道附近特定區計畫相連，西至中清南路西側約 0.5 公里處，南緊鄰臺中市清路交流道附近乙種工業區細部計畫區，北至雅環路北側；通盤檢討後面積為 578.4559 公頃。

第二節 計畫年期、計畫人口及密度

一、計畫年期

計畫年期為民國 110 年。

二、計畫人口及密度

計畫人口為 68,000 人，居住淨密度為每公頃 559 人。

第三節 土地使用計畫

土地使用分區面積合計為 484.8171 公頃，茲分述如下(表 4-1、圖 4-1)：

一、住宅區

依計畫道路系統為區分界線，將計畫區分成中清南路以西、民生路以北、雅潭路以南、中清南路與民生路交叉口地方發展中心以東與計畫區東側馬岡厝附近 5 個居住單元。住宅區面積為 121.7263 公頃，佔計畫面積之 21.04%。

二、商業區

商業區位於本計畫之都市核心，由一、二、三與四號計畫道路圍成。現有商店與大部分之機關均集中於此地區內，為提供計畫區居民商業、行政、娛樂、社會設施等服務之主要地區。商業區面積為 10.1990 公頃，佔計畫面積之 1.76%。

三、乙種工業區

乙種工業區主要分布於中清南路二側與雅潭路惠明學校西側及南側，面積為 35.8347 公頃，佔計畫面積之 6.20%。

四、零星工業區

零星工業區面積為 1.6353 公頃，佔計畫面積之 0.28%。

五、宗教專用區

劃設 3 處宗教專用區，即永興宮、龍善寺及永福祠，面積為 0.9383 公頃，佔計畫面積之 0.16%。

六、加油站專用區

中清加油站位於中清南路西側，面積為 0.2464 公頃，估計畫面積之 0.04%。

七、社會福利事業專用區

社會福利事業專用區現況為惠明盲人福利會作為盲童育幼院、視障者教養院之相關設施使用，面積為 0.9953 公頃，估計畫面積之 0.17%。

八、電信專用區

劃設 1 處電信專用區，面積為 0.3216 公頃，估計畫面積之 0.06%。

九、農業區

農業區使用主要分布於都市發展用地之周圍，面積為 308.6178 公頃，估計畫面積之 53.35%。

十、行水區

為大雅排水及其三角泳支線，第二次通盤檢討已依據「原台中縣大雅及十三寮兩排水系統改善規劃報告」之指導規劃為行水區，面積為 4.3024 公頃，估計畫面積之 0.74%。

第二次通盤檢討行水區土地變更為建築用地者回饋計畫內容如下：

- (一)由原行水區變更為商業區者，應捐贈 40%土地為公共設施，由原行水區變更為住宅區、工業區者，應捐贈 30%土地為公共設施；其應捐贈之土地部分，得改以捐獻代金方式折算繳納。
- (二)同一所有權人土地已於本計畫變更為綠地及行水區者，其應捐贈之公共設施面積應優先扣除已劃設為綠地及行水區之面積後，不足部分改以捐獻代金方式折

算繳納。

(三)捐獻代金部分，應按應捐獻土地當期公告現值加四成計算。

(四)行水區變更為住宅區之土地，應捐贈之公共設施或代金移轉(繳納)予大雅鄉公所後，始得發照建築。

表 4-1 「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)案」變更前後土地使用面積對照表

項目		第一階段 通盤檢討 面積(公 頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	本次變更後		
				面積(公 頃)	估計畫面 積百分比 (%)	佔都市發展 用地百分比 (%)
使用 分區	住宅區	121.6666	0.0597	121.7263	21.04	45.84
	商業區	10.2333	-0.0343	10.1990	1.76	3.84
	乙種工業區	35.8347		35.8347	6.20	13.50
	零星工業區	1.6353		1.6353	0.28	0.62
	宗教專用區	0.9383		0.9383	0.16	0.35
	加油站專用區	0.2464		0.2464	0.04	0.09
	社會福利事業專用區	0.9953		0.9953	0.17	0.38
	電信專用區	0.3216		0.3216	0.06	0.12
	農業區	308.6178		308.6178	53.35	0.00
	行水區	4.3024		4.3024	0.74	0.00
	小計	484.7917	0.0254	484.8171	83.80	64.74
公共 設施 用地	機關用地	1.5898	0.0632	1.6530	0.29	0.62
	社教用地	0.0553		0.0553	0.01	0.02
	學校用地	22.2217		22.2217	3.84	8.37
	市場用地	1.1595		1.1595	0.20	0.44
	公園用地	5.2437		5.2437	0.91	1.98
	綠地	0.7579		0.7579	0.13	0.29
	鄰里公園兼兒童遊 樂場用地	3.0629		3.0629	0.53	1.15
	廣場用地	0.0096	0.0213	0.0309	0.01	0.01
	廣場兼停車場用地	0.0000	0.0274	0.0274	0.00	0.01
	停車場用地	1.1139	-0.0776	1.0363	0.18	0.39
	電路鐵塔用地	0.0366		0.0366	0.01	0.01
	高速鐵路用地	0.4771		0.4771	0.08	0.18
	高速公路用地	4.4140		4.4140	0.76	1.66
	電力事業用地	0.4983		0.4983	0.09	0.19
	污水處理場用地	2.1110		2.1110	0.37	0.79
	道路用地	50.9129	-0.0597	50.8532	8.79	19.15
	小計	93.6642	-0.0254	93.6388	16.20	35.26
計畫面積合計		578.4559	0.0000	578.4559	100.00	
都市發展用地面積合計		265.5357		265.5357		100.00

註：表列面積僅供參考，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：本計畫整理。

圖 4-1 「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)」通盤檢討後計畫示意圖

第四節 公共設施計畫

公共設施面積(不含道路用地)為 42.7856 公頃，茲分述如下(表 4-2、表 4-3)：

一、機關用地

劃設機關用地 9 處，面積合計為 1.6530 公頃。

二、社教用地

劃設社教用地 1 處，面積合計為 0.0553 公頃。

三、學校用地

劃設學校用地 8 處，面積合計為 22.2217 公頃。

四、市場用地

劃設市場用地 5 處，面積合計為 1.1595 公頃。

五、公園用地

劃設公園用地 3 處，面積合計為 5.2437 公頃。依照通盤檢討標準核算，有 3 個鄰里單元鄰里公園面積不足(表 4-3)。

六、綠地

劃設綠地 6 處，面積合計為 0.7579 公頃。

七、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地 9 處，面積合計為 3.0629 公頃。依照通盤檢討標準核算，每一鄰里單元兒童遊樂場用地面積均超過需求面積(表 4-3)。

八、廣場用地

劃設廣場用地 2 處，面積為 0.0309 公頃。

九、停車場用地

劃設停車場用地 6 處，面積合計為 1.0363 公頃。依照通盤檢討標準核算，需要停車場用地 11.2233 公頃(表 4-3)，通盤檢討後面積不足 10.1870 公頃。

十、電路鐵塔用地

劃設電路鐵塔用地 4 座，面積合計為 0.0366 公頃。

十一、高速鐵路用地

高速鐵路經過計畫區西北側，面積為 0.4771 公頃。

十二、高速公路用地

中山高速公路及中清交流道出口匝道行經計畫區南側，面積為 4.4140 公頃。

十三、電力事業用地

劃設電力事業用地 1 處，面積為 0.4983 公頃。

十四、污水處理場用地

依據民國 93 年 12 月內政部營建署「台中縣大雅區污水下水道系統規劃報告」，於 17-12M 北側劃設污水處理場用地 1 處，面積為 2.1110 公頃。

表 4-2 「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)」公共設施用地明細表

項 目		計畫面積 (公頃)	位 置	備 註
機關用地	機 1	0.4001	7-12M 東側，6-12M 北側	警察局、衛生所。【機 1 內私有地請需用地機關單位(原台中縣大雅區戶政事務所及原台中縣警察局)於 3 年內提出使用計畫及徵收計畫，否則於下次通檢時檢討。】
	機 4	0.2959	8-12M 西側	郵局。
	機 5	0.2072	停三北側，5-15M 南側	大雅區公所。
	機 8	0.2553	2-30M 側，停六東側	社區活動中心預定地。
	機 10	0.0857	3-20M 北側	上雅里社區活動中心。
	機 11	0.0774	2-30M 北側	馬岡派出所。
	機 12	0.1358	4-15M 東側，市五西南側	臺中市政府消防局第一大隊大雅分隊。
	機 13	0.1324	機五東側，5-15M 南側	戶政事務所、調解委員會。
	機 14	0.0632	機四東側	供臺中市警察局豐原分局大雅分駐所使用
	小 計	1.6530		
學校用地	文 1	1.6471	1-30M 東側	大明國小。
	文 2	3.7022	文六南側，2-30M 北側	大雅國小。
	文 4	1.7055	15-12M 西側	文雅國小。
	文 5	2.3084	馬崗厝，18-12M 北側	三和國小。
	文 6	3.4470	文二北側，4-15M 東側	大雅國中
	文 7	3.5631	1-30M 東側	大華國中。
	文 8	5.2413	5-15M 東側，2-30M 南側	
	文 9	0.6071	2-30M 北側	私立惠明盲校。
	小 計	22.2217		
市場用地	市 2	0.4602	3-20M 南側	市場多目標使用。
	市 4	0.1589	機六西側，13-12M 北側	市場多目標使用。
	市 5	0.1450	機十二東北側	市場多目標使用。
	市 6	0.2284	停六南側，18-12M 東側	市場多目標使用。
	市 7	0.1670	行水區東側，3-20M 南側	市場多目標使用。
	小 計	1.1595		
公園用地	公 2	0.6902	機四西側，1-30M 東側	大雅公園。
	公 3	2.8289	停五南側，5-15M 北側	
	公 4	1.7246	馬崗厝聚落南側	三和公園
	小 計	5.2437		

表 4-2 「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)」公共設施用地明細表(續一)

項 目		計畫面積 (公頃)	位 置	備 註
綠 地	綠 2	0.2250	工乙二北側，文七南側	
	綠 3	0.1655	工乙三西側，2-30M 北側	
	綠 4	0.0362	行水區北段東側	
	綠 5	0.0583	行水區北段	
	綠 6	0.0466	14-12M 東側	已開闢。
	綠 7	0.2263	行水區南段西側	
	小 計	0.7579		
鄰里公 園兼兒 童遊樂 場用地	兒 1	0.2971	9-12M 東側	
	兒 2	0.3027	3-20M 北側住宅區內	
	兒 3	0.2553	行水區東側	
	兒 4	0.4608	3-20M 南側住宅區內	
	兒 5	0.4586	5-15M 東側住宅區內	
	兒 6	0.6112	文八西側住宅區內	
	兒 7	0.1868	15-12M 西側	
	兒 8	0.2451	18-12M 東側住宅區內	
	兒 9	0.2453	19-12M 東側住宅區內	
	小 計	3.0629		
停 車 場 用 地	停 1	0.1508	公二東側	立體停車場。
	停 2	0.0449	4-15M 東側	機車停車場。
	停 3	0.1204	機五南側，4-15M 東側	已開闢。
	停 4	0.1736	機六北側，11-12M 西側	公有收費停車場。
	停 6	0.3669	機八西側，2-30M 南側	已開闢。
	停 10	0.1797	6-12M 南側	大雅農會使用但尚未開闢。
	小 計	1.0363		
社教用 地	社 1	0.0553	市五西側，14-12M 南側	供興建老人或社區活動中心使用。
廣場用 地	廣 1	0.0213	機四東側	
	廣 2	0.0096	市五西側	
	小 計	0.0309		
廣場兼 停車場 用地	廣停 1	0.0274	機四東側	
電路鐵塔用地		0.0366	計畫區西北側	

表 4-2 「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)」公共設施用地明細表(續二)

項 目	計畫面積 (公頃)	位 置	備 註
高速鐵路用地	0.4771	計畫區西北側	
高速公路用地	4.4140	計畫區東南側	
電力事業用地	0.4983	2-30M 南側	台電公司大雅服務所、大雅變電所。
污水處理場用地	2.1110	17-12M 南側	
合 計	42.7856		

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 4-3 「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)」鄰里性公共設施用地面積檢討分析表

項 目		計畫面積 (公頃)	需要面積 (公頃)	本次檢討後面 積(公頃)	不足或超過 面積(公頃)	檢討標準
公園	C1		0.5000		-0.5000	閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於零點五公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於四公頃為原則。
	C2		0.5000		-0.5000	
	C3	公 2(0.6902)	0.5000	公 2(0.6902)	0.1902	
	C4	公 3(2.8289)	0.5000	公 3(2.8289) 公 4(1.7246)	4.0535	
	C5		0.5000		-0.5000	
鄰里公園 兼兒童遊 樂場用地	C1	兒 7(0.1868)	0.1000	兒 7(0.1868)	0.0868	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於零點一公頃為原則。
	C2	兒 1(0.2971) 兒 2(0.3027)	0.1000	兒 1(0.2971) 兒 2(0.3027)	0.4998	
		兒 3(0.2553) 兒 4(0.4608) 兒 5(0.4586)		0.1000	兒 3(0.2553) 兒 4(0.4608) 兒 5(0.4586)	
	C4	兒 6(0.6112)	0.1000	兒 6(0.6112)	0.5112	
	C5	兒 8(0.2451) 兒 9(0.2453)	0.1000	兒 8(0.2451) 兒 9(0.2453)	0.3904	
停車場用地		1.1139	11.2233	1.0363	-10.1870	1. 超過一萬至十萬人口者，以不低於商業區面積之 10%計算。 2. 不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。

註：1. 計畫人口 68,000 人。

2. 停車場用地面積依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 21 條規定，(1) 不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求。(2) 商業區停車場用地面積：超過一萬至十萬人口者，以不低於商業區面積之百分之十為準。臺中市民國 100 年的汽車持有率為 300.0 輛/千人(都市及區域發展統計彙編 100 年版已將台中縣市合併)，每輛車佔有空間以 25 m² 計算，計畫區之停車空間需求=商業區面積之百分之十+計畫區內車輛預估數百分之二十=(10.2333ha×10%)+(300.0 輛/千人×68 千人×0.0025ha/輛×20%)÷11.2233ha

3. 鄰里單元範圍：

C1：中清南路以西

C2：中清南路以東、民生路以北

C3：中清南路以東、民生路及雅潭路之間
C4：中清南路以東、雅潭路以南

第五節 交通系統計畫

道路依其功能層級區分，可分成聯外道路、主要道路、次要道路及出入巷道等四種；而各系統大致呈網狀設計，對內連接各鄰里單元，對外聯繫周圍鄉鎮。道路用地面積為 50.8532 公頃。(表 4-4、圖 4-2)

一、聯外道路

- (一)1 號道路(中清南路、中清路一段)：為台 1 乙號省道，往北可至清水、沙鹿，往南可至臺中市，計畫寬度為 30 公尺。
- (二)2 號道路(雅潭路)：屬縣 86 號道路，西接 1 號道路，往東可至潭子，計畫寬度為 30 公尺，屬中 86 號道路。
- (三)3 號道路(民生路)：屬台 10 號省道，西端與 1 號道路相接，東往神岡區社口及豐原區，計畫寬度為 20 公尺。
- (四)10 號道路(神林路、神林南路)：本計畫區北側與神岡區之聯絡道路，計畫寬度為 12 公尺，屬中 79 號道路。
- (五)16 號道路(永和路)：為本計畫區西側與臺中市西屯區之聯絡道路，計畫寬度為 12 公尺，屬縣 125 號道路。
- (六)17 號道路(中山路)：為本計畫區西南側與臺中市西屯區之聯絡道路，計畫寬度為 12 公尺，屬縣 127 號道路。
- (七)20 號道路(中正路)：為本計畫區東側與神岡區之聯絡道路，計畫寬度為 12 公尺，屬中 85 號道路。

二、主要道路

- (一)4 號道路(學府路)：為聯絡計畫區內各住宅鄰里單元之重要道路，計畫寬度為 15 公尺。

(二)5 號道路(雅環路)：為聯絡計畫區內商業區與各住宅鄰里單元之主要道路，計畫寬度為 15 公尺。

三、次要道路與出入巷道

依需要劃設次要道路與出入巷道，與聯外道路及主要道路構成完整的道路系統。

表 4-4 「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)」計畫道路編號表

編號	起點	訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	附 註
1-30M	縣市界	計畫界(往清水)	30	2,763	中清路一段 中清南路
2-30M	1-30M	計畫界(往潭子)	30	2,233	雅潭路
3-20M	1-30M	計畫界(往豐原)	20	1,334	民生路
4-15M	5-15M(北)	5-15M(南)	15	1,484	學府路
5-15M	1-30M(北)	1-30M(南)	15	2,619	雅環路
6-12M	3-20M	4-15M	12	415	民興路 中清路二段
7-12M	8-12M	4-15M	12	190	永興路
8-12M	6-12M	2-30M	12-14	311	中清路二段
9-12M	5-15M	3-20M	12	447	大雅路
10-12M	3-20M	計畫界(往神岡)	12	177	神林路一段
11-12M	3-20M	2-30M	12	1,250	神林南路
12-12M	4-15M	5-15M	12	450	大榮街
13-12M	4-15M	11-12M	12	861	學府路 250 巷
14-12M	2-30M (東)	2-30M(西)	12	1,191	中清路一段
15-12M	1-30M	17-12M	12	1,208	中山北路
16-12M	1-30M	計畫界(往西屯)	12	400	永和路
17-12M	1-30M	計畫界(往西屯)	12	461	中山路
18-12M	2-30M	2-30M	12	840	中正路 建興路
19-12M	2-30M	2-30M	12	798	港尾路 建興路
20-12M	18-12M	計畫界(往潭子)	12	188	中正路
21-12M	2-30M	計畫界(往台中)	12	90	中正路
24-12M	19-12M	公 4(三和公園)	12	441	港尾路、龍善二 街

表 4-4 「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)」計畫道路編號表(續一)

編號	起點	訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	附 註
1-10M	1-30M	4-15M	10	306	
2-10M	3-20M	7-12M	10	427	
3-10M	1-30M	6-12M	10	100	
4-10M	3-10M	1-30M	10	182	
5-10M	4-10M	8-12M	10	57	
6-10M	8-12M	2-10M	10	104	
7-10M	2-10M	4-15M	10	37	
8-10M	1-30M	8-12M	10	115	
9-10M	曩底路	走 1-6M	10	141	
1-8M	曩底路	5-15M	8	83	
2-8M	5-15M	5-15M	8	223	
3-8M	曩底路	5-15M	8	72	
4-8M	5-15M	5-15M	8	220	
5-8M	5-15M	5-15M	8	275	
6-8M	9-12M	9-12M	8	229	
7-8M	9-12M	8-8M	8	105	
8-8M	5-15M	9-12M	8	138	
9-8M	住宅區	9-12M	8	55	
10-8M	曩底路	9-12M	8	71	
11-8M	4-15M	12-8M	8	205	
12-8M	9-12M	4-15M	8	155	
13-8M	9-12M	4-15M	8	151	
14-8M	4-15M	17-8M	8	113	
15-8M	5-15M	14-8M	8	30	
16-8M	4-15M	17-8M	8	101	
17-8M	5-15M	5-15M	8	230	
18-8M	4-15M	3-20M	8	232	
19-8M	4-15M	曩底路	8	210	
20-8M	5-15M	5-15M	8	166	

表 4-4 「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)」計畫道路編號表(續二)

編號	起點	訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	附 註
21-8M	15-12M	15-12M	8	151	
22-8M	15-12M	15-12M	8	226	
23-8M	15-12M	15-12M	8	227	
24-8M	15-12M	16-12M	8	179	
25-8M	15-12M	15-12M	8	192	
26-8M	16-12M	15-12M	8	158	
27-8M	15-12M	15-12M	8	223	
28-8M	曩底路	15-12M	8	67	
29-8M	15-12M	曩底路	8	72	
30-8M	15-12M	15-12M	8	248	
31-8M	15-12M	曩底路	8	42	
32-8M	4-15M	4-15M	8	315	
33-8M	32-8M	曩底路	8	75	
34-8M	5-15M	5-15M	8	242	
35-8M	34-8M	36-8M	8	117	
36-8M	12-12M	12-12M	8	229	
37-8M	34-8M	5-15M	8	149	
38-8M	13-12M	13-12M	8	267	
39-8M	13-12M	曩底路	8	49	
40-8M	13-12M	曩底路	8	58	
41-8M	5-15M	5-15M	8	222	
42-8M	5-15M	5-15M	8	266	
43-8M	42-8M	5-15M	8	143	
44-8M	11-12M	11-12M	8	253	
45-8M	44-8M	11-12M	8	146	
46-8M	11-12M	曩底路	8	69	
47-8M	11-12M	曩底路	8	68	
48-8M	5-15M	5-15M	8	275	
49-8M	48-8M	曩底路	8	75	
50-8M	5-15M	13-12M	8	145	

表 4-4 「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)」計畫道路編號表(續三)

編號	起點	訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	附 註
51-8M	11-12M	11-12M	8	246	
52-8M	51-8M	13-12M	8	135	
53-8M	11-12M	13-12M	8	137	
54-8M	51-8M	13-12M	8	86	
55-8M	11-12M	11-12M	8	209	
56-8M	55-8M	曩底路	8	58	
57-8M	11-12M	11-12M	8	241	
58-8M	13-12M	5-15M	8	295	
59-8M	58-8M	11-12M	8	157	
60-8M	58-8M	5-15M	8	156	
61-8M	11-12M	11-12M	8	248	
62-8M	5-15M	5-15M	8	252	
63-8M	11-12M	11-12M	8	270	
64-8M	11-12M	11-12M	8	255	
65-8M	11-12M	11-12M	8	257	
66-8M	4-15M	4-15M	8	256	
67-8M	4-15M	14-12M	8	158	
68-8M	14-12M	4-15M	8	182	
69-8M	4-15M	5-15M	8	229	
70-8M	4-15M	71-8M	8	180	
71-8M	4-15M	14-12M	8	171	
72-8M	5-15M	5-15M	8	328	
73-8M	4-15M	14-12M	8	132	
74-8M	4-12M	77-8M	8	75	
75-8M	14-12M	77-8M	8	80	
76-8M	14-12M	曩底路	8	61	
77-8M	4-15M	5-15M	8	249	
78-8M	14-12M	14-12M	8	267	
79-8M	14-12M	曩底路	8	59	
80-8M	5-15M	5-15M	8	268	

表 4-4 「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)」計畫道路編號表(續四)

編號	起點	訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	附註
81-8M	5-15M	走 54-4M	8	109	
82-8M	5-15M	走 54-4M	8	270	
84-8M	18-12M	2-30M	8	253	
85-8M	18-12M	84-8M	8	74	
86-8M	19-12M	87-8M	8	119	
87-8M	2-30M	19-12M	8	210	
88-8M	86-8M	87-8M	8	54	
89-8M	兒 9	19-12M	8	82	
90-8M	19-12M	19-12M	8	215	
走 1-6M	2-30M	9-10M	6	59	
走 1-7M	2-30M	兒 6	7	32	
走 1-4M	農業區	5-15M	4	84	
走 2-4M	4-8M	5-15M	4	59	
走 3-4M	1-30M	9-12M	4	117	
走 4-4M	兒 1	4-15M	4	118	
走 5-4M	兒 1	3-20M	4	145	
走 6-4M	走 5-4M	4-15M	4	118	
走 7-4M	5-15M	兒 2	4	87	
走 8-4M	4-15M	兒 2	4	128	
走 9-4M	兒 2	5-15M	4	108	
走 10-4M	5-15M	農業區	4	86	
走 11-4M	21-8M	23-8M	4	75	
走 12-4M	22-8M	24-8M	4	71	
走 13-4M	15-12M	1-30M	4	121	
走 14-4M	23-8M	16-12M	4	74	
走 15-4M	25-8M	1-30M	4	61	
走 16-4M	25-8M	27-8M	4	73	
走 17-4M	27-8M	1-30M	4	60	
走 18-4M	農業區	30-8M	4	41	
走 19-4M	33-8M	住宅區	4	43	

表 4-4 「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)」計畫道路編號表(續五)

編號	起點	訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	附 註
走 20-4M	3-20M	35-8M	4	65	
走 21-4M	36-8M	12-12M	4	59	
走 22-4M	37-8M	5-15M	4	64	
走 23-4M	12-12M	38-8M	4	36	
走 24-4M	42-8M	44-8M	4	75	
走 25-4M	5-15M	兒 4	4	98	
走 26-4M	兒 4	45-8M	4	40	
走 27-4M	兒 4	45-8M	4	43	
走 28-4M	49-8M	11-12M	4	103	
走 29-4M	48-8M	50-8M	4	63	
走 30-4M	11-12M	農業區	4	89	
走 31-4M	11-12M	農業區	4	89	
走 32-4M	60-8M	兒 5	4	45	
走 33-4M	58-8M	兒 5	4	50	
走 34-4M	兒 5	61-8M	4	41	
走 35-4M	5-15M	11-12M	4	285	
走 36-4M	11-12M	農業區	4	98	
走 37-4M	64-8M	65-8M	4	59	
走 38-4M	11-12M	農業區	4	95	
走 39-4M	65-8M	2-30M	4	65	
走 40-4M	2-30M	66-8M	4	40	
走 41-4M	66-8M	67-8M	4	80	
走 42-4M	68-8M	69-8M	4	69	
走 43-4M	2-30M	兒 6	4	30	
走 44-4M	4-15M	兒 6	4	90	
走 45-4M	兒 6	72-8M	4	38	
走 46-4M	兒 6	71-8M	4	33	
走 47-4M	72-8M	14-12M	4	73	
走 48-4M	5-15M	78-8M	4	53	
走 49-4M	78-8M	80-8M	4	53	

表 4-4 「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)」計畫道路編號表(續六)

編號	起點	訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	附 註
走 50-4M	80-8M	農業區	4	55	
走 51-4M	80-8M	80-8M	4	85	
走 52-4M	80-8M	81-8M	4	106	
走 53-4M	81-8M	82-8M	4	65	
走 54-4M	82-8M	82-8M	4	59	
走 55-4M	81-8M	農業區	4	33	
走 56-4M	82-8M	農業區	4	28	
走 57-4M	農業區	18-12M	4	39	
走 58-4M	84-8M	18-12M	4	66	
走 59-4M	18-12M	農業區	4	31	
走 60-4M	84-8M	18-12M	4	77	
走 61-4M	18-12M	農業區	4	35	
走 62-4M	農業區	19-12M	4	38	
走 63-4M	農業區	19-12M	4	38	
走 64-4M	2-30M	86-8M	4	47	
走 65-4M	87-8M	90-8M	4	85	
走 66-4M	87-8M	89-8M	4	18	
走 67-4M	19-12M	90-8M	4	59	
走 68-4M	19-12M	農業區	4	43	
走 69-4M	19-12M	農業區	4	40	
走 70-4M	19-12M	農業區	4	28	
走 71-4M	兒 5	35-4M	4	63	
走 72-4M	5-4M	2-30M	4	102	
走 73-4M	4-8M	農業區	4	31	

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

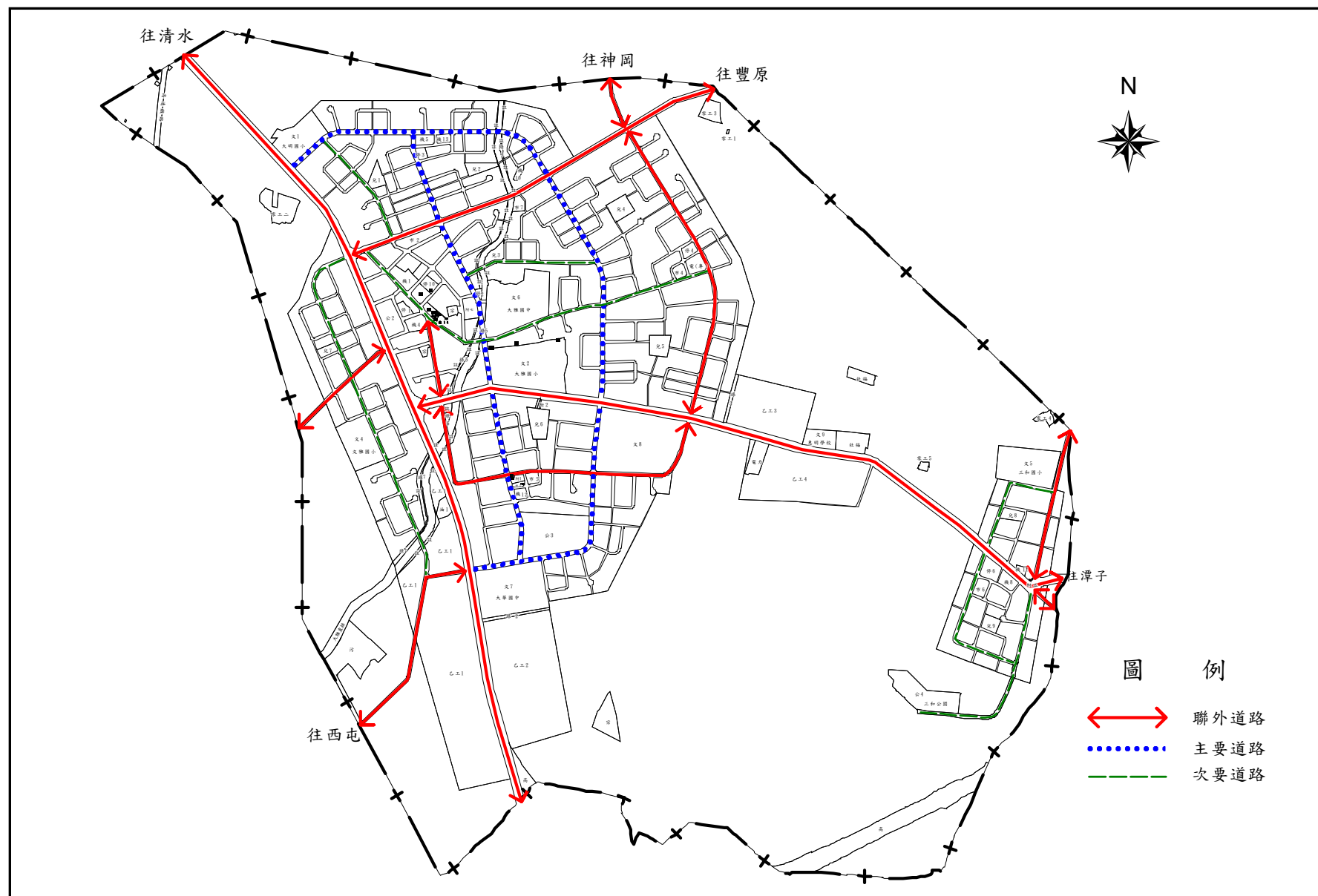


圖 4-2 「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)」計畫道路系統示意圖

第六節 分期分區發展計畫

一、分期分區發展優先順序

將本次通盤檢討由農業區變更為污水處理場用地指定為優先發展區，既成發展區則劃為已發展區(圖 4-3)：

(一)第一期：已發展區(面積合計 267.7271 公頃)：

已發展區屬已具有細部計畫內容之地區，公共設施大部分興闢完竣且使用率已達 70%以上，得依本計畫土地使用分區管制要點及建築法之相關規定申請開發建築。

(二)第二期：優先發展區(面積合計 2.1110 公頃)：(民國 102 年至 110 年)

指定本次通盤檢討由農業區變更為污水處理場用地為優先發展區。

二、實施進度

本計畫核定實施後，地方政府廣籌財源，積極申請上級政府補助款，配合地方財政預算，儘量採取區段徵收或市地重劃方式開發，配合前述發展次序建議，於法定期限內完成各項建設；同時地方政府每年得重新檢討，考慮新因素，以為修訂先後發展次序之依據。

三、經費來源

地方政府籌措本計畫區之建設經費，得依都市計畫法第 77 條規定辦理，其方式如下：

(一)編列年度預算。

(二)工程受益費之收入。

(三)土地增值稅部分收入之提撥。

(四)私人團體之捐獻。

(五)中央政府之補助。

(六)其他辦理都市計畫事業之盈餘。

(七)都市建設捐之收入。

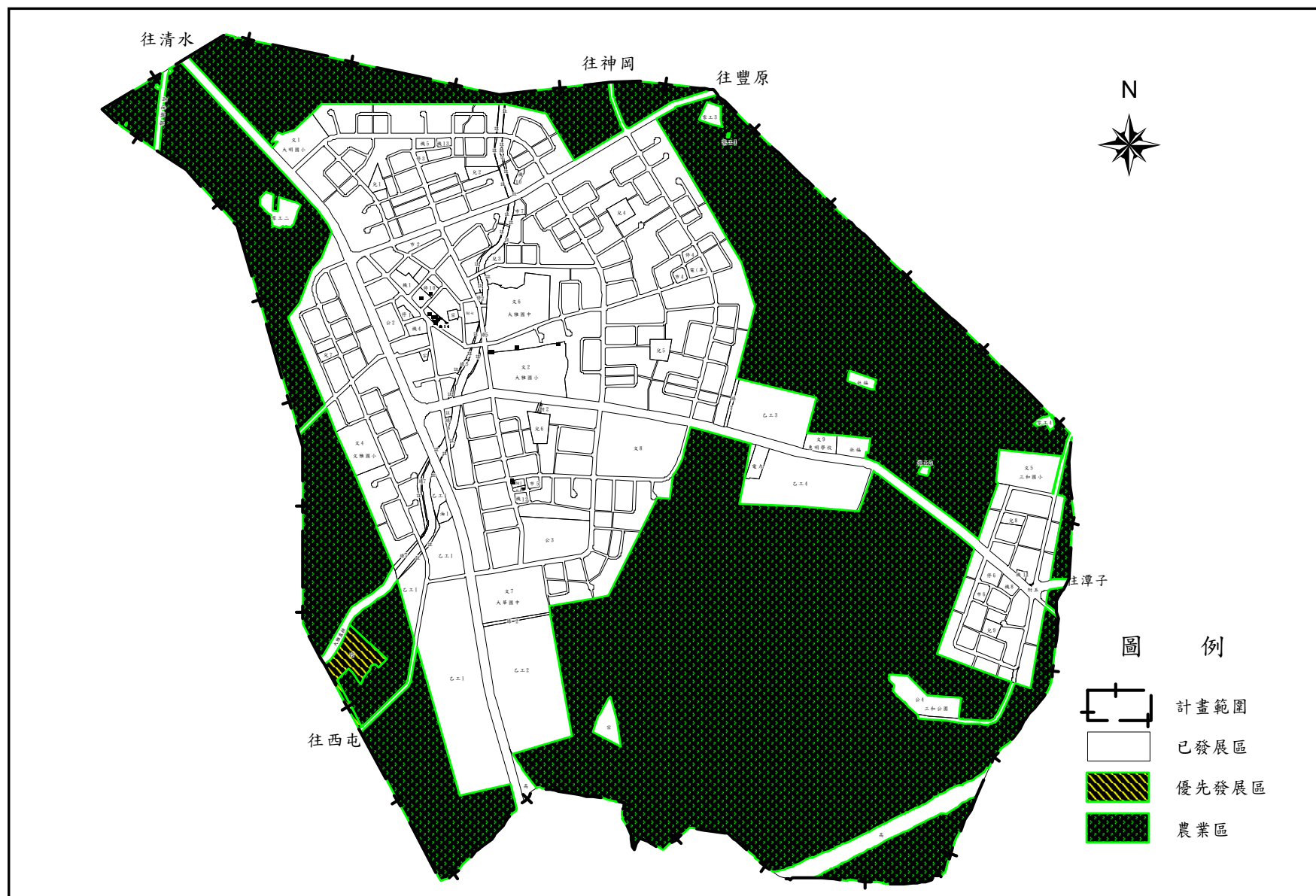


圖 4-3 「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)」分期分區發展計畫示意圖

第七節 實施進度及經費

本計畫案各項公共設施之開發方式、實施進度及經費來源如下：

- 一、開發方式：包括徵購及獎勵私人投資等方式。
- 二、實施進度：實施進度將依當地實際發展需要及市府財政狀況，逐年編列預算進行開發建設。
- 三、經費來源：依不同公共設施之開發主體，其經費來源包括市府逐年編列預算、中央編列預算、民間投資。

本計畫案未開闢之各項公共設施經費概算如表 4-5，總經費約 50,784 萬元；其中屬於市政府逐年編列預算者約 44,687 萬元；由中央編列預算者約 5,701 萬元；獎勵民間投資者約 396 萬元。

表 4-5 「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)」實施進度及經費表

公設項目	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢費用(萬元)				主辦單位	預定完成期限	經費來源
		徵購	無償提供	市地重劃或區段徵收	回饋	其他	地上物補償費	整地費	工程費	合計			
文八	5.2413	✓		✓			2,621	3,145	8,386	14,152	臺中市政府	依工程設計進度完成	臺中市政府編列預算
機八	0.2553	✓					128	153	408	689	臺中市政府	依工程設計進度完成	臺中市政府編列預算
機十四	0.0632					✓	32	38	101	171	臺中市政府	依工程設計進度完成	臺中市政府編列預算
社一	0.0553				✓		0	33	88	121	臺中市政府	依工程設計進度完成	臺中市政府編列預算
公三	2.8289	✓					1,414	1,697	4,526	7,637	臺中市政府	依工程設計進度完成	臺中市政府編列預算
綠二	0.2250	✓					113	135	360	608	臺中市政府	依工程設計進度完成	臺中市政府編列預算
綠三	0.1655	✓					83	99	265	447	臺中市政府	依工程設計進度完成	臺中市政府編列預算
綠四	0.0362		✓			✓	18	22	58	98	臺中市政府	依工程設計進度完成	臺中市政府編列預算
綠五	0.0583		✓				29	35	93	157	臺中市政府	依工程設計進度完成	臺中市政府編列預算
綠七	0.2263		✓				113	136	362	611	臺中市政府	依工程設計進度完成	臺中市政府編列預算

表 4-5 「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)」實施進度及經費表(續一)

公設項目	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢費用(萬元)				主辦單位	預定完成期限	經費來源
		徵購	無償提供	市地重劃或區段徵收	回饋	其他	地上物補償費	整地費	工程費	合計			
兒一	0.2971	✓					149	178	475	802	臺中市政府	依工程設計進度完成	臺中市政府編列預算
兒二	0.3027	✓					151	182	484	817	臺中市政府	依工程設計進度完成	臺中市政府編列預算
兒三	0.2553	✓					128	153	408	689	臺中市政府	依工程設計進度完成	臺中市政府編列預算
兒四	0.4608	✓					230	276	737	1243	臺中市政府	依工程設計進度完成	臺中市政府編列預算
兒五	0.4586	✓					229	275	734	1238	臺中市政府	依工程設計進度完成	臺中市政府編列預算
兒六	0.6112	✓					306	367	978	1651	臺中市政府	依工程設計進度完成	臺中市政府編列預算
兒七	0.1868	✓					93	112	299	504	臺中市政府	依工程設計進度完成	臺中市政府編列預算
兒八	0.2451	✓					123	147	392	662	臺中市政府	依工程設計進度完成	臺中市政府編列預算
兒九	0.2453	✓					123	147	392	662	臺中市政府	依工程設計進度完成	臺中市政府編列預算
廣一	0.0213				✓		0	13	34	47	臺中市政府	依工程設計進度完成	臺中市政府編列預算
廣二	0.0096				✓		0	6	15	21	臺中市政府	依工程設計進度完成	臺中市政府編列預算

公設項目	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢費用(萬元)				主辦單位	預定完成期限	經費來源
		徵購	無償提供	市地重劃或區段徵收	回饋	其他	地上物補償費	整地費	工程費	合計			
廣停一	0.0274				✓		0	16	44	60	臺中市政府	依工程設計進度完成	臺中市政府編列預算

表 4-5 「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)」實施進度及經費表(續二)

公設項目	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢費用(萬元)				主辦單位	預定完成期限	經費來源
		徵購	無償提供	市地重劃 或區段徵收	回饋	其他	地上物 補償費	整地費	工程費	合計			
停十	0.1797				✓		0	108	288	396	臺中市政府	依工程設計 進度完成	民間投資
污水處理場用地	2.1110	✓					1,056	1,267	3,378	5,701	中央政府	依工程設計 進度完成	中央編列預算
道路用地	4.2963	✓					2,148	2,578	6,874	11,600	臺中市政府	依工程設計 進度完成	臺中市政府 編列預算
合計	18.8635						9,287	11,318	30,179	50,784			

- 註：1. 地上物補償費 500 萬元／公頃，整地費 600 萬元／公頃，工程費 1600 萬元／公頃。
 2. 社 1、廣 1、廣 2、廣停 1、停 10 用地回饋取得，不計算土地徵購費及地上物補償費。
 3. 本表為概算之結果，實際之地上物補償費、整地費及工程費仍需以徵購時之施工費用、利率及物價指數實際計算為準。
 4. 本表得視市府財務狀況酌予調整之。

第八節 都市防災計畫

本計畫依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 6 條規定：「都市計畫通盤檢討時，應依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，並調整土地使用分區或使用管制。」訂定都市防災計畫。

一、都市防災避難場所及設施

(一) 防災指揮中心

以大雅區公所(機 5)為防災指揮及救護支援中心供救災指揮使用。(圖 4-4)

(二) 防災避難圈

防災避難圈劃設之基準以達到人員的救助與安全為主。主要考量因素為計畫區內各區域的發展狀況、地形環境與各區域現有之防災資源分布狀況，以及前述防災通道系統之配合進行規劃。

為求避難的時效性，仍以民眾在步行 350 公尺即可達到一可供臨時避難之場所為主要依據，再配合區域內中、小學校學區劃分、鄰里單元、居住密度及建物密度……因子，使得避難圈的行政管理更容易進行。當重大災害發生時，避難圈內之民眾得以迅速進入圈內各臨時性避難據點，待救援人員抵達或餘震結束，再經由相關人員引導進入指定之安全避難場所。本計畫區依鄰里單元劃設 5 個防災避難圈，其範圍參見圖 8-5。

(三) 防救災據點

防救災據點主要為提供災後防災及救災之功能，依服務機能可區分為避難、醫療、物資、消防及警察

等五大防災空間系統。茲針對計畫區內避難據點之指定與層級劃分說明如下：(表 4-6、圖 4-4)

1. 避難據點

在避難系統中，依災害發生時序及其所對應之避難行為，主要因避難人員停留的時間與需求作規劃，可分為四個層級；其中緊急避難場所提供災害發生三分鐘內人員緊急躲避之處所，此一階段多為民眾自發性的避難行為，因時間緊迫，人員反應時間有限，因此在分派上並未特別指定據點，完全視災害發生時之狀況加以運用。而臨時避難場所、臨時收容場所及中、長期收容場所則屬第二階段避難，此一階段之避難行為將由相關人員引導進行較有秩序之避難行為，此時便需要較高安全性並能符合需求之場所，因此必須針對特定場所進行指定。

- (1)緊急避難場所：此層級之場所主要提供民眾於災害發生後三分鐘內進行自發性的避難，主要的對象為區域內之空地、鄰里公園、綠地、社區活動中心及道路等開放空間，以提供民眾緊急避難之用。
- (2)臨時避難場所：此層級的據點是以收容暫時無法直接進入安全避難場所，如臨時收容場所或中長期收容場所等之避難人員為主，民眾於避難場所待援，經由相關人員引導轉至層級較高的收容場所，或待餘震結束後，視情況等待下一步行動之場所。主要指定對象為現有之鄰里公園兼兒童遊樂場、公園或社區活動中心(社教用地、機關用地)等，指定結果參見表 4-6。

(3)臨時收容場所：此層級據點之設置目的為提供大面積之開放空間以供避難人員作為安全停留之處所，待災害穩定至某一程度後，再進行必要之避難生活，指定對象為文中或文小，以滿足每人 2 平方公尺之避難面積，指定結果參見表 4-6。

(4)中長期收容場所：此層級據點之設置目的在提供災後都市復建完成前進行避難生活之設施，並作為當地避難人員獲得各種情報資訊之場所。因此，作為中長期收容場所必須具備較完善之設施以及可供民眾庇護的場所，指定結果參見表 4-6。

2. 醫療據點

(1)臨時醫療場所：為發揮機動醫療設施急救的能效於計畫區每一可能災區，故配合臨時收容場所的原則來加以指定，也就是每一防災避難圈所指定之臨時收容場所必須同時為醫療體系之臨時醫療場所指定據點。

(2)中長期收容場所：以現有附設病床之醫院、診所指定為傷病人員之中長期收容場所，指定之據點包括童綜合醫院、光田醫院、豐原醫院，唯均在計畫區外，醫療資源相當不足。

3. 物資據點

支援物資的運送據點大致可分為接收與發放兩大體系，為求避難生活物資能有效運抵每一可能災區並供災民領用，其中發放據點將以各防災避難圈所指定避難生活據點之中長期收容場所為對象。接收據點方面可分為兩個層級：

(1)全區型物資接收據點：設立此據點的目的乃在於接受外援物資以及分派各受災區域所需支援物資之活動場所，指定之對象為大雅區公所(機 5)。

(2)區域型物資接收據點：分別在 5 個防災避難圈，指定文中或文小為物資接收據點，以服務各防災避難圈。

4. 消防據點

以消防分隊為消防系統之總指揮所。大雅消防分隊將遷設於學府路東側，其服務範圍可平均擴至全區。此外，利用避難據點系統中指定之中長期收容場所為臨時的觀哨所，儲備消防器材、水源，以因應緊急之用途。指定結果參見表 4-6。

5. 警察據點

警察據點之設置，主要目的為進行情報資訊之收集及災後的秩序維持，以便於災害指揮中心下達正確的行動指令。將現有之派出所指定為情報蒐集中心及指揮站，於災害發生時進行資訊之蒐集、人員調度與災後社會秩序維持等之運用。指定結果參見表 4-5。

二、流域型蓄洪及滯洪設施

將與大雅直排緊鄰且尚未開闢之兒童遊樂場用地(兒 2，0.3027 公頃；兒 3，0.2553 公頃)、與下員林支線緊鄰且尚未開闢之兒童遊樂場用地(兒 1，0.2971 公頃)、位於塔連溝附近且尚未開闢之兒童遊樂場用地(兒 5，0.4586 公頃)及鄰近尚未開闢之公園用地(公 3，2.8289 公頃)指定為防災公園，於未來開闢時應設置蓄洪及滯洪設施。(表 4-6、圖 4-5)

三、救災路線

依現有道路位置、實質空間條件及機能之不同，分別賦予道路不同的防災機能。(表 4-6、圖 4-6)

(一)緊急通道系統

緊急通道為第一層級道路系統，主要功能做為聯外道路使用，以便延續通達全計畫區並與區外取得聯繫。在災害發生後，緊急通道為必須優先保持暢通之路徑，在救災同時輔以交通管制，以利救援工作順利的進行。指定路寬 15 公尺以上之聯外、主要道路為緊急通道，包括中清路一段(1-30M)、中清南路(1-30)、雅潭路(2-30M)、民生路(3-20M)、學府路(4-15M)、雅環路(5-15M)等。

(二)救援輸送通道系統

救援輸送通道系統為第二層級通道系統，配合緊急道路架構成為完整的路網。其主要機能為便利車輛運輸物資至各重要防救據點，同時亦可做為避難人員通往避難地區之路徑。指定現有路寬 12 公尺以上道路為救援輸送通道，此等道路包括有中清路一段、中清路二段、民興路、永興路、大雅路、神林路一段、神林南路、大榮街、學府路 250 巷、中山北路、永和路、中山路、中正路、建興路、港尾路等。

(三)消防通道

考慮消防車輛投入滅火的活動，以計畫區內 10 公尺以上之道路為指定對象。除保持消防車輛行進暢通與消防機具操作之確保外，所架構的路網，還必須滿足有效消防半徑 280 公尺的要求，避免避難圍蔽的空間產生消防死角。

(四) 緊急避難通道

以 10 公尺以下道路為指定對象，此道路層級的劃設，主要在各個指定做為避難場所、防災據點之設施無法臨接前三個層級之道路網時，而劃設一輔助性的路徑，以聯絡其他避難空間、據點或連通前三個層級之通道。

四、火災延燒防止地帶

火災延燒防止帶是以河川、綠帶及道路等公共設施為主軸，而以耐火建築物(群)空地或植樹帶等築成阻隔帶(防火遮斷帶)，以防止大火蔓延的方法。指定行水區及 12 公尺以上道路為本計畫區之火災延燒防止地帶。(圖 4-7)

五、維生系統之規劃

(一) 重要維生管線

規劃都市水源、下水道、電力等維生管線之共構系統，降低其破壞機率，並應布設於主要逃生路徑周邊，確保災害發生時之正常運作。

(二) 給水系統

1. 管路布設應避免潛在地質災害地區，若確有必要，應採用多節、柔性接頭連接之管道。
2. 管線埋設以地下管線為原則。
3. 給水管下水道的水平距離應留設至少 3 公尺以上，但給水管應高於污水下水道。
4. 消防用水應有專用管網及水源。
5. 貯水塔設施應採防震設計，並避免設置於潛在地質

災害地區及建築物密集地區。

(三)電力系統

1. 輸送線路應予地下化。
2. 變電設施儘量設置於防火區劃邊緣。
3. 建立勘查系統，以於發生問題時，檢查輸送或儲存設施。
4. 公共建築物及避難場所應具備緊急電源。

(四)電訊系統

1. 輸送線路應予以地下化。
2. 通訊中心及儲放供給設備之建築物應採防震設計。
3. 應考量區域隔離措施，避免被破壞區域影響其他區域之正常運作。

(五)瓦斯系統

1. 輸送線路應予以地下化。
2. 應設置偵測、漏氣及緊急切斷系統，自動化組織規劃改以人工操作替代。
3. 輸送線路應與電力線路保持至少 3 公尺以上的距離。

表 4-6 「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)」計畫區防災系統指定表

防災系統層級		指 定 項 目					
防災通道網路系統	緊急通道系統	15 公尺以上計畫道路，包括：中清路一段(1-30M)、中清南路(1-30)、雅潭路(2-30M)、民生路(3-20M)、學府路(4-15M)、雅環路(5-15M)					
	救援輸送通道系統	12 公尺計畫道路					
	消防通道	10 公尺計畫道路					
	緊急避難通道	10 公尺以下計畫道路					
防災指揮中心		大雅區公所(機 5)					
火災延燒防止地帶		行水區及 12 公尺以上計畫道路					
流域型蓄洪及滯洪設施		兒 1、兒 2、兒 3、兒 5、公 3					
防災避難圈		C1	C2	C3	C4	C5	
防救災據點	避難據點	臨時避難場所	兒 7	兒 1、兒 2	公 2、兒 3、兒 4、兒 5	兒 6、社 1	兒 8、兒 9
		臨時收容場所	文雅國小(文 4)	大明國小(文 1)	大雅國小(文 2)	大華國中(文 7)	三和國小(文 5)
		中、長期收容場所			大雅國中(文 6)	高中預定地(文 8)、公 3、公 4	
	醫療據點	臨時醫療	文雅國小(文 4)	大明國小(文 1)	大雅國小(文 2)	大華國中(文 7)	三和國小(文 5)
		中、長期收容場所	童綜合醫院、光田醫院、豐原醫院(均在計畫外)				
	物資據點	發放據點			大雅國中(文 6)	高中預定地(文 8)、公 3、公 4	
		全區型物資接收據點	大雅區公所(機 5)				
		區域型物資接收據點	文雅國小(文 4)	大明國小(文 1)	大雅國小(文 2)	大華國中(文 7)	三和國小(文 5)
	消防據點		大雅消防分隊				
警察據點		大雅派出所				馬岡派出所	

資料來源：本規劃單位整理。

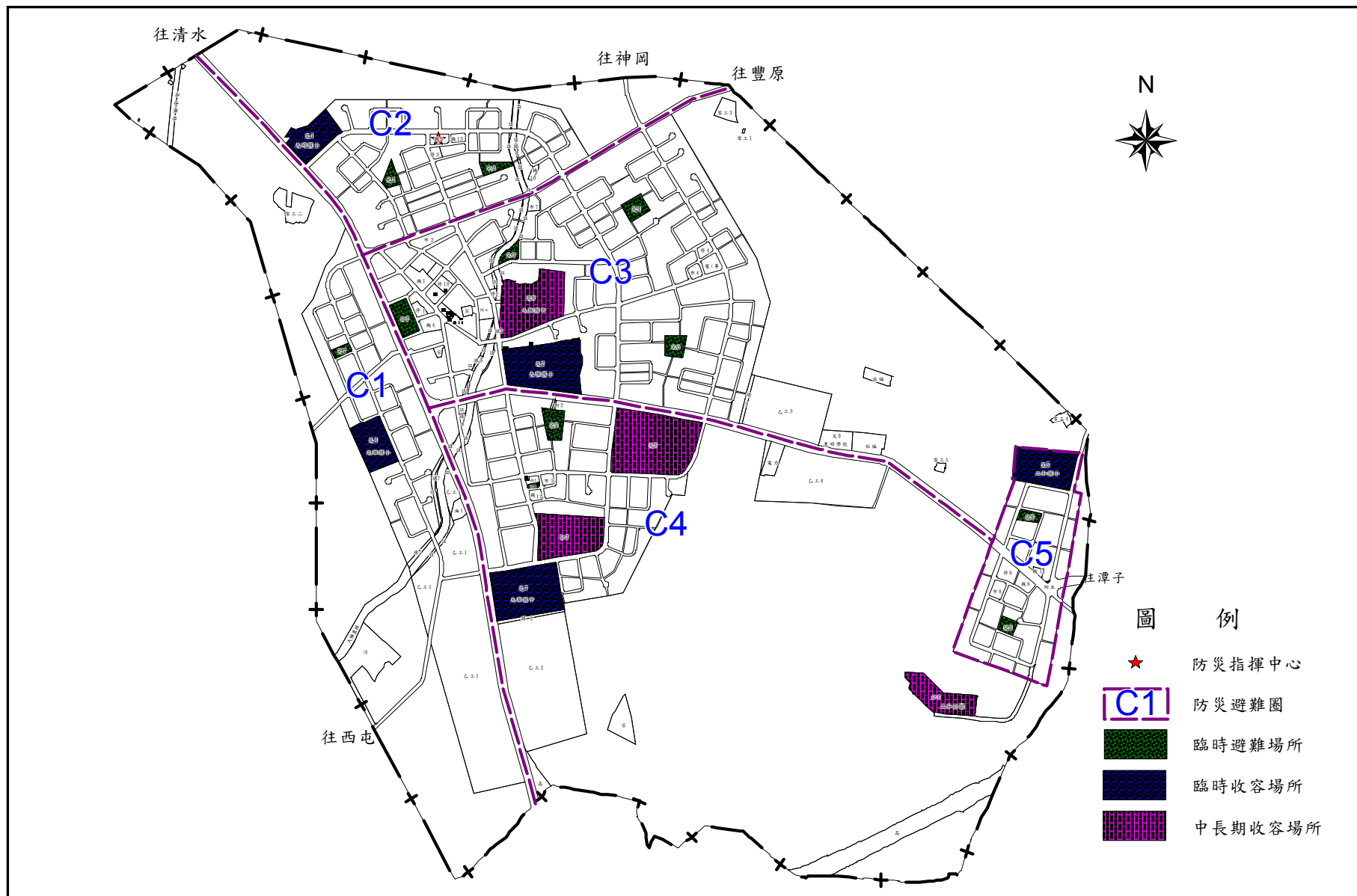


圖 4-4 「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)」防災避難圈、防災指揮中心及指定避難據點分布示意圖

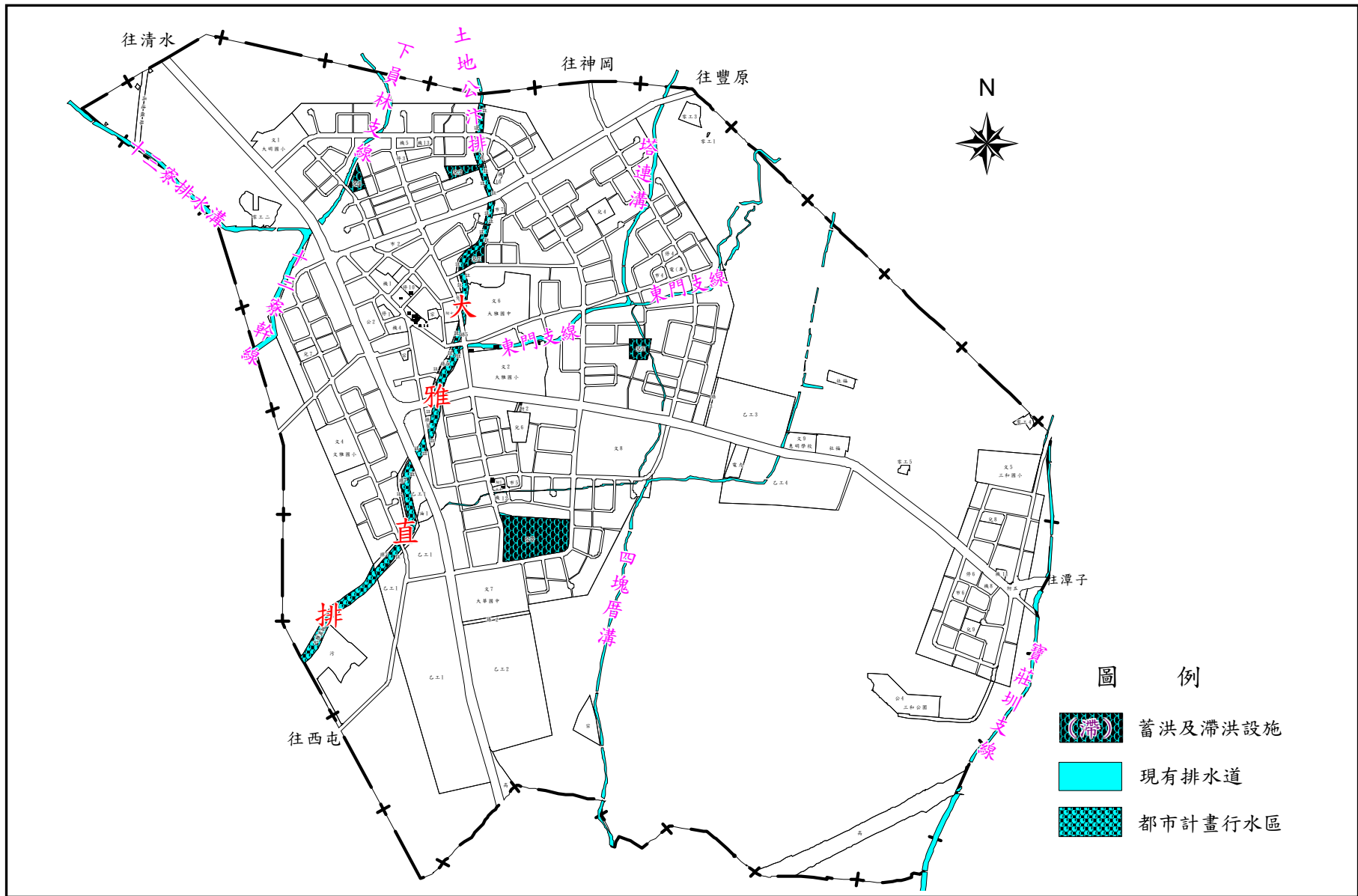


圖 4-5 「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)」流域型蓄洪及滯洪設施分佈示意圖

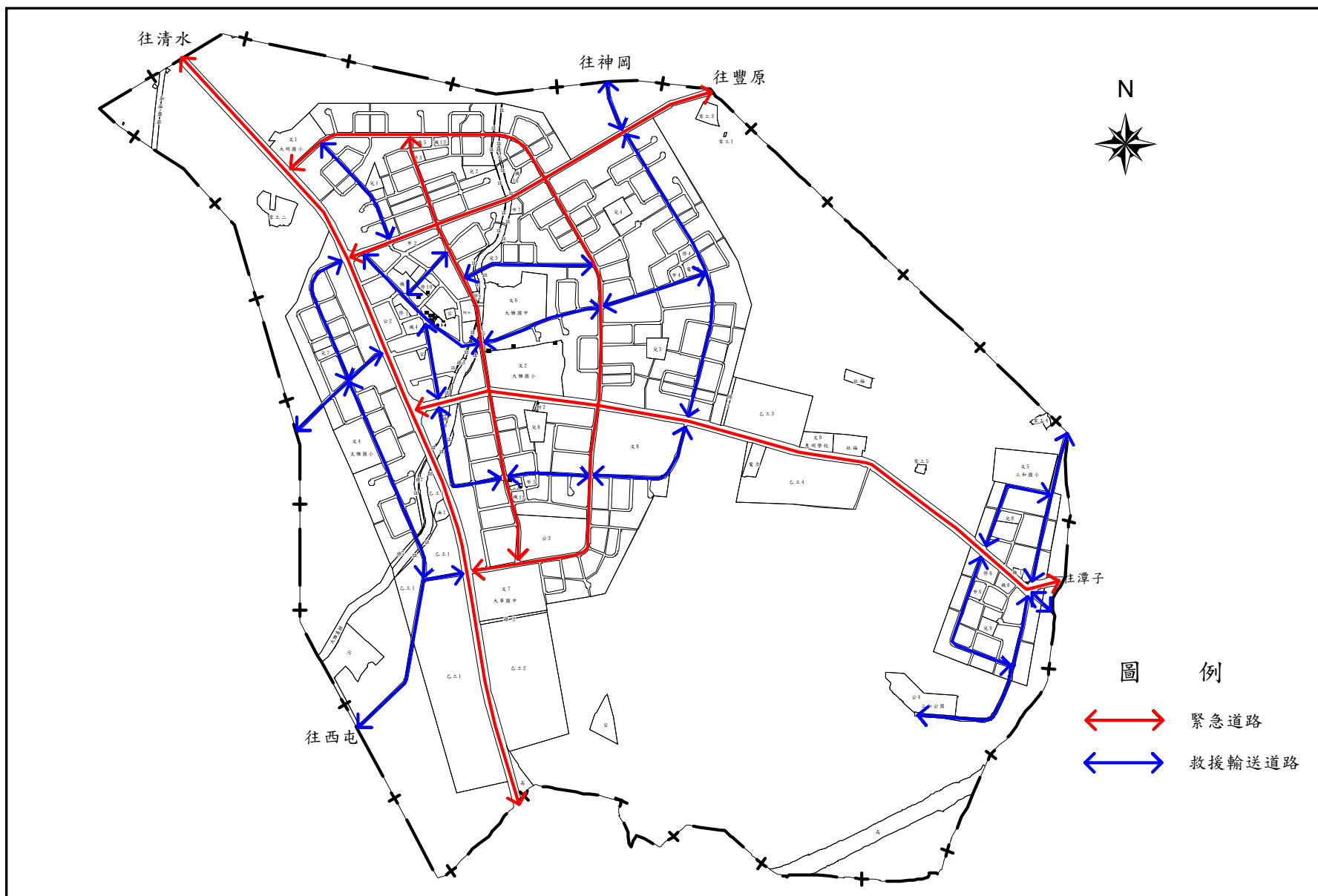


圖 4-6 「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)」計畫區防災通道網路系統示意圖

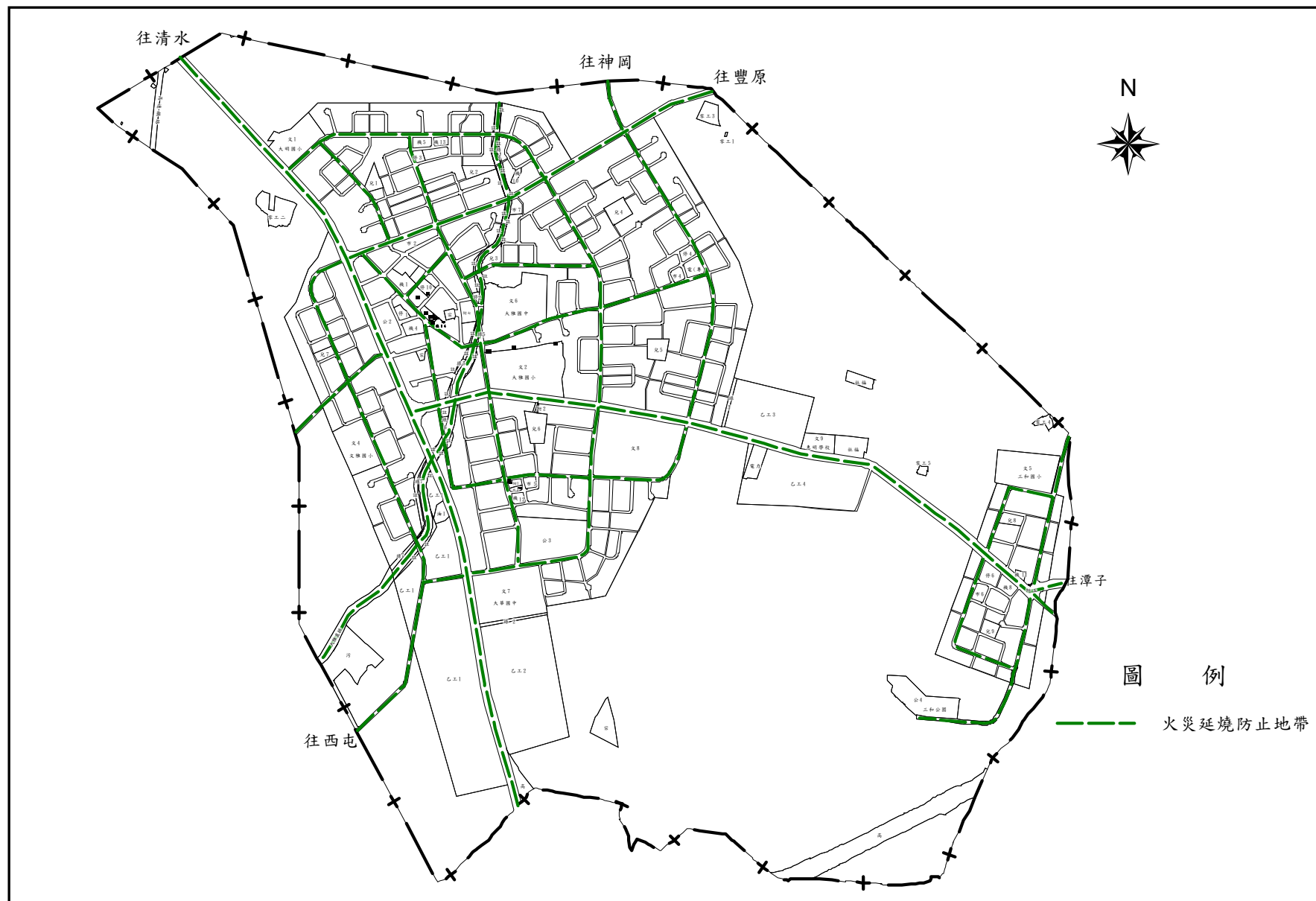


圖 4-7 「變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)」火災延燒防止地帶示意圖