

**變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫  
(第三次通盤檢討)  
(第三階段)書**

臺中市政府

中華民國 107 年 8 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	變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）（第三階段） 書	
變更都市計畫法令依據	(1) 通盤檢討法令依據：都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條 (2) 都市計畫圖重製依據：都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46 及 47 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權利關係人姓名	無	
本案公開展覽之起訖日期	公 告	民國 97 年 9 月 12 日府建城字第 09702559262 號函公告高速公路豐原交流道附近特定區新舊都市計畫圖及通盤檢討前徵求意見，期間自民國 97 年 9 月 16 日至 10 月 16 日止，計 30 天（刊登於民國 97 年 9 月 15 日~17 日三日之中國時報 F2 版）。
	公開展覽	第一次：民國 99 年 1 月 18 日起至民國 99 年 3 月 1 日止於豐原市公所、神岡鄉公所、潭子鄉公所、大雅鄉公所與本府辦理計畫圖公開展覽（刊登於民國 99 年 2 月 4 日~6 日三日之臺灣新生報 15 全國版廣告）。 第二次：民國 103 年 6 月 26 日起至民國 103 年 7 月 25 日止於豐原區公所、神岡區公所、潭子區公所、大雅區公所與本府辦理計畫圖公開展覽（刊登於民國 103 年 6 月 26 日~27 日二日之臺灣新生報 15 全國版廣告、民國 103 年 6 月 30 日臺灣新生報 13 金融）。
	公開說明會	第一次：民國 99 年 1 月 28 日上午 10 時整假豐原市公所 4 樓會議室、民國 99 年 1 月 29 日上午 10 時整假神岡鄉公所 3 樓會議室、民國 99 年 2 月 1 日上午 10 時整假潭子鄉潭陽村長青館、民國 99 年 2 月 2 日上午 10 時整假大雅鄉公所 2 樓禮堂舉辦公開說明會。 第二次：民國 103 年 7 月 14 日上午 9 時 30 分假豐原區公所 4 樓會議室、民國 103 年 7 月 14 日下午 2 時 30 分假大雅區公所 4 樓禮堂、民國 103 年 7 月 15 日上午 9 時 30 分假本市潭子區公所 4 樓會議室、民國 103 年 7 月 15 日下午 2 時 30 分假本市神岡區公所 2 樓會議室。
人民團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	民國 99 年 8 月 30 日臺中縣都市計畫委員會第 37 屆第 6 次會議、民國 99 年 11 月 26 日臺中縣都市計畫委員會第 37 屆第 10 次會議、民國 103 年 12 月 17 日臺中市都市計畫委員會第 41 次會議審議通過、民國 104 年 6 月 25 日臺中市都市計畫委員會第 46 次會議審議通過
	內 政 部	內政部都市計畫委員會 民國 103 年 05 月 27 日第 828 次會議 民國 103 年 11 月 25 日第 840 次會議 民國 104 年 10 月 27 日第 862 次會議 審議通過

# 【 目 錄 】

## 第一章 緒論

第一節 前言	1-1
第二節 法令依據	1-9
第三節 通盤檢討範圍	1-9

## 第二章 都市計畫沿革

第一節 發布實施經過	2-1
第二節 現行都市計畫概要	2-3

## 第三章 變更計畫內容

第一節 變更事項	3-1
第二節 變更計畫綜理	3-2

## 第四章 檢討後實質計畫

第一節 計畫範圍與面積	4-1
第二節 計畫年期與人口	4-1
第三節 土地使用計畫	4-1
第四節 公共設施計畫	4-5
第五節 交通系統計畫	4-9
第六節 都市防災計畫	4-13
第七節 實施進度及經費	4-18

## 附 件

附件一 變更內容明細表第31案之捐贈代金協議書及繳納代金證明文件

附件二 變更內容明細表第33案之繳納回饋金證明文件

# 【 圖 目 錄 】

圖1-1 特定區地理位置示意圖-----	1-10
圖1-2 通盤檢討範圍示意圖-----	1-10
圖1-3 通盤檢討範圍行政區域示意圖-----	1-11
圖2-1 現行都市計畫示意圖-----	2-13
圖3-1 變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）（第三階段） 變更位置示意圖-----	3-4
圖4-1 變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）（第三階段） 通盤檢討後示意圖-----	4-4
圖4-2 變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）（第三階段） 通盤檢討後交通系統示意圖-----	4-12
圖4-3 防災設施規劃及避難系統示意圖-----	4-17

# 【 表 目 錄 】

表1-1 變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）（第一階段及第二階段）變更內容明細表	1-2
表2-1 特定區歷次通盤檢討或個案變更一覽表	2-1
表2-2 特定區土地使用計畫面積統計表	2-8
表2-3 特定區公共設施用地面積明細表	2-9
表2-4 特定區計畫道路編號表	2-11
表3-1 變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）（第三階段）變更內容明細表	3-2
表3-2 變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）（第三階段）面積增減表	3-3
表4-1 變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）（第三階段）前後土地使用面積對照表	4-3
表4-2 變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）（第三階段）公共設施用地明細表	4-7
表4-3 變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）（第三階段）計畫道路編號表	4-10
表4-4 事業及財務計畫表	4-20

# 第一章 緒論

## 第一節 前言

「高速公路豐原交流道附近特定區計畫」於民國66年公告發布實施，其後分別於民國75年及89年發布實施第一次及第二次通盤檢討，第二次通盤檢討迄今已逾8年，又特定區現行之計畫圖係於民國64年以人工平板測量方式進行測繪，比例尺為1/3,000，精度較粗略，由於都市快速擴張及公共建設推動結果，計畫圖上地形地貌與現地已相去甚遠，造成實際執行之困擾，有鑑於特定區整體空間結構及現況發展與都市計畫內容之差異，故辦理本次都市計畫通盤檢討並配合計畫書圖重製，以提高法定計畫圖之精確度，提升計畫實際執行效率，同時引導都市健全發展。

為有效管理本計畫區發展，本案報請內政部都市計畫委員會民國103年05月27日第828次會議審查，其決議略以「三、本案變更計畫內容超出公開展覽範圍部分，請臺中市政府依都市計畫法第19條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。四、避免爾後產生核發建築執照疑義，俟臺中市都委會審定細部計畫後，臺中市政府得視實際發展需要，檢具變更主要計畫書、圖，分階段報請本部核定後，依法公告發布實施。」。爰此，臺中市政府業於103年6月26日起至103年7月25日止辦理再公開展覽及說明會之法定程序，期間因新增陳情意見，故再次報請內政部都市計畫委員會民國103年11月25日第840次會議審議，其決議略以「本案除下列各點外，其餘准照臺中市政府103年10月17日府授都企字第1030209457號函送依本會專案小組初步建議意見及研處情形及相關資料通過，並退請該府併同本會103年5月27日第828次會議決議事項修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論」。惟核定編號第31案因調整回饋方式，再次報請內政部都市計畫委員會民國104年11月11日第862次會議審議，其決議略以「本案准照本會決議欄辦理，並退請臺中市政府併同本會103年5月27日第828次會議及103年11月25日第840次會議決議文依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論」。

本案未涉及核定或發布實施前應完成變更回饋案件共計28案，業依前開會議決議先行報請第一階段核定，並經臺中市政府104年3月10日府授都企字第10400211331號公告實施在案。另核定編號第29、30、32、34、35等案件納入第二階段計畫書、圖，並依內政部都市計畫委員會103年11月25日第840次會議之決議內容，報請第二階段核定，業經臺中市政府104年6月29日府授都企字第10401352541號公告實施在案（詳參表1-1）。然

本案核定編號第31、33案後續均完成回饋，故納入第三階段計畫書、圖，並依內政部都市計畫委員會104年10月27日第862次會議之決議內容，報請內政部逕予核定。

表 1-1 變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）（第一階段及第二階段）變更內容明細表

核定編號	新編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
1	1	都市計畫圖	變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫圖（比例尺：1/3000）	變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫圖（比例尺：1/1000）	原計畫圖係 64 年測繪之比例尺 1/3000 都市計畫圖，沿用迄今已逾 30 年，其精度較差，且地形地物隨時間遷移已多所變動。爰此，為提昇計畫圖精度及利於執行管理，乃配合本次都市計畫重製圖作業重新重測地形圖並展繪新計畫圖，比例尺改為 1/1000。	
2	2	計畫年期	民國 100 年	民國 115 年	依「全國區域計畫」指導配合調整計畫年期為民國 115 年。	依 102 年 10 月 17 日台內營字第 1020810668 號函辦理。
3	—	計畫面積	2,277.3400 公頃	2,255.4344 公頃	配合本次通盤檢討都市計畫圖重製作業而調整計畫面積，另特定區與原臺中市都市計畫銜接處原為數化地籍，惟臺中市政府刻正辦理「臺中市捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收作業」，樁位、地籍均重測而具較高精準度，故依本案計畫範圍之重製疑義處理原則，亦一併配合調整，故重製後計畫面積為 2,255.4344 公頃。	
4	4 、 逕 22	潭雅神綠園道	農業區 4.8670 公頃 乙種工業區 0.1778 公頃 住宅區 0.4009 公頃 鐵路用地 2.9960 公頃 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 0.0500 公頃 鐵路用地 0.0128 公頃 住宅區 0.0827 公頃	自行車專用道用地 8.4917 公頃      農業區 0.0128 公頃  道路用地兼供自行車專用道使用 0.0827 公頃	1.原鐵路用地為軍用鐵路，屬國防部軍備局管理土地，目前已開闢為潭雅神自行車道，並為臺中市重要觀光資源之一。本次依國防部軍備局管理之國有土地範圍檢討，將農業區、乙種工業區、住宅區、鐵路用地及鄰里公園兼兒童遊樂場用地變更為自行車專用道用地。惟考量潭雅神自行車道周邊住宅區未來須申辦建築線，故變更部分住宅區為道路用地兼供自行車專用道使用。 2.非屬國有土地部分之鐵路用地，則配合鄰近分區變更為農業區。	

表 1-1 變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）（第一階段及第二階段）變更內容明細表（續 1）

核定編號	新編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
5	6	上楓國小西北隅計畫道路	住宅區 0.0148 公頃	道路用地 0.0148 公頃	經查該計畫道路北側建築物之建築線(67 年建都營字第 3656 號建造執照),係以 12M 道路指定且現況亦已開闢,與 8M 計畫道路不符,故依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 28 條:「計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求,檢討其存廢。」規定,變更部分住宅區為道路用地。	
6	12	次 1-1 號 12M 計畫道路與計畫範圍北界銜接處	住宅區 0.0188 公頃 道路用地 0.0225 公頃	道路用地 0.0188 公頃 住宅區(附 1) 0.0225 公頃 住宅區(附 1)之附帶條件如下: 1.道路用地變更為住宅區(附 1)應繳納變更面積 30% 代金。 2.回饋金繳納方式則依「臺中市都市計畫土地使用分區變更回饋得繳納回饋金原則」辦理。 3.應於建照核發前繳交市庫,納入「臺中市都市更新及都市發展建設基金」。	因道路開闢現況與計畫圖差異甚大,故依道路現況並參考地籍分割情形酌予調整計畫道路路型。	
7	13	幹 2 號 32M 北側加油站	加油站用地 0.1753 公頃	加油站專用區 0.1753 公頃	配合國營事業民營化,變更加油站用地為加油站專用區。	
8	14、再 19	呂家頂瓦厝	農業區 0.2294 公頃	古蹟保存區 0.2294 公頃	呂家頂瓦厝為縣定古蹟,依臺中縣政府 93.10.22 府授文資字第 0930011690 號函,建議保存範圍劃設為古蹟保存區。	
9	15	零工(47)	零星工業區 0.0179 公頃	農業區 0.0179 公頃	該零星工業區地號上已無廠房屬實,且周邊已作為住宅使用,經土地所有權人提出同意書後,變更為農業區。	
10	再 1	零工 69	農業區 0.0464 公頃	零星工業區 0.0464 公頃	依「擬定高速公路豐原交流道附近特定區計畫」書所載:『零星工業區除計畫圖上標示之位置,供為參考外,其確實之位置、範圍應以該工廠向工業主管機關原申請核准之有關資料為準。』,經查該案之相關資料如下: 1.建造登記為神岡區三角子段地號 266-33。 2.建造執造、工廠登記證均登載零星工業區 69。 3.建築線指示圖確實位於原登載零工 69 之廠位置圖。 故訂正神岡區三角子段地號 266-33、266-42 等兩筆土地為零星工業區。	1.神岡區三角子段地號 266-1 分割轉載為地號 266-33。 2.神岡區三角子段地號 266-33 再分割轉載為地號 266-42。

表 1-1 變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）（第一階段及第二階段）變更內容明細表（續 2）

核定編號	新編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
11	16、逕16	筱雲山莊	古蹟保存區 0.1031 公頃	保存區 0.1021 公頃 農業區 0.0010 公頃	1.依臺中縣政府 97 年 6 月 24 日府授文資字第 0970004496 號函重新公告古蹟保存之範圍，調整古蹟保存區、保存區、農業區及計畫道路用地，且為使計畫道路平順，劃設部分綠地。 計畫道路東側之調整以現況道路位置為參考依據，且以儘量避免拆除現有民房為原則。另現況電動排水門應維持其功能，透過道路槽化設計予以保存。 2.附帶條件住宅區土地所有權人未於本次通盤檢討案提交內政部審議前函送替代方案及土地使用計畫變更同意書，故依臺中縣都市計畫委員會第 37 屆第 10 次會議決議，將附帶條件之計畫道路用地取得方式改以「徵收」方式取得，並將該住宅區恢復為農業區。 3.本案於內政部都市計畫委員會審議期間，臺中市政府再度與陳情人協商，該陳情人提出「1.瓶頸路段往古蹟方向退縮寬度達 13 米。2.古蹟圍牆降低高度至 1.25 米，並以透空方式處理。3.以被劃設為道路用地面積之 2 倍為計算基礎，將本人之土地變更為住宅區。」等要求。故將陳情人之要求正式函詢臺中市政府文化局，該局於 101 年 11 月 1 日局授文資第 1010018727 號函表示，筱雲山莊圍牆已十分靠近古蹟本體，不宜再退縮或降低高度，且古蹟保存範圍已確定，不宜再做變動。據上述協商未果，故本案仍依原臺中縣都市計畫委員會第 37 屆第 10 次會議決議，將附帶條件之計畫道路用地取得方式改以「徵收」方式取得，並將該住宅區恢復為農業區。	
			保存區 0.1227 公頃	古蹟保存區 0.1227 公頃		
			道路用地 0.1006 公頃	古蹟保存區 0.0513 公頃 綠地 0.0493 公頃		
			農業區 0.0672 公頃	道路用地 0.0672 公頃		
			住宅區 0.0360	農業區 0.0360 公頃		
			住宅區附帶條件 以保存維護古蹟之完整性，並將該計畫道路往東側偏移，偏移後增設之道路用地取得，併同變更道路邊側同地主所有之農業區為住宅區，其屬筱雲山莊呂氏家族所有土地及未登錄地以外部分，得以區段徵收方式辦理，其抵價地發還比例以 50% 為原則，如不以區段徵收方式辦理，得改以同比例自願捐獻土地方式辦理。至計畫道路偏移後，需拆遷部分現有房舍部分，請需地機關妥予優惠補償救濟。	取消附帶條件。		
12	17	摘星山莊	農業區 0.0961 公頃	古蹟保存區 0.1394 公頃	依原臺中縣政府民國 97 年 12 月 4 日府授文資字第 0970008621 號函公告擴大劃定「摘星山莊」土地影響範圍，劃設古蹟保存區範圍。	
			零星工業區 0.0433 公頃			

表 1-1 變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）（第一階段及第二階段）變更內容明細表（續 3）

核定編號	新編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
13	20、再12	商業區 (5-1) 南側	商業區 0.0330 公頃	道路用地 0.0330 公頃	商業區旁計畫道路土地上具有原臺中縣政府認列之珍貴老樹（臺中縣政府 99 年 8 月 17 日府農育字第 0990257613 號函）及大豐福德祠，基於珍貴老樹及具歷史年代之福德祠應當保留，故依現況道路之使用作調整。並經調整後計畫道路所有權人提具變更土地使用計畫同意書。	1. 變更土地包含潭子區摘星段地號 1308（公有、部分使用）、1310（公有、部分使用）、1312（林崑鐘、部分使用），以及地號 1311（福德祀、全部使用）。 2. 潭子區大埔厝段大埔厝小段地號 77，經地籍重測後，登載為潭子區摘星段地號 1312。
			道路用地 0.0244 公頃	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 0.0244 公頃		
14	21	大豐社區 東側、雅潭路 北側	農業區 0.0073 公頃	自來水事業用地 0.0073 公頃	該農業區現況為自來水公司使用，故配合現況劃設為自來水事業用地。	
15	逕 50	零工 144 北側	農業區 0.0144 公頃	零星工業區 0.0144 公頃	依「擬定高速公路豐原交流道附近特定區計畫」書所載：『零星工業區除計畫圖上標示之位置，供為參考外，其確實之位置、範圍應以該工廠向工業主管機關原申請核准之有關資料為準。』，經查本案工廠登記證登載潭子區東員寶段 112-5、112-9 等 2 筆地號，因地籍重測而登載為潭子區東員寶一段地號 1029、1034 等 2 筆地號，且確實位於原登載零工之廠地位置圖上，使用分區亦登記為零星工業區，故依地籍訂正農業區為零星工業區。	
16	逕 45	零工 144	零星工業區 0.0179 公頃	農業區 0.0179 公頃	考量部分土地現況已蓋農舍使用，且無工廠使用，故依地籍變更零星工業區為農業區。	
17	22	機關用地 (3-2)	機關用地 0.5275 公頃	自來水事業用地 0.5275 公頃	該機關用地現況為自來水公司使用，故配合現況劃設為自來水事業用地。	
18	23	臺中生活 圈二號線 道路	道路用地 0.0977 公頃	乙種工業區 0.0923 公頃	1. 該變更範圍係為「變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（第二次通盤檢討）」案之變更內容明細表第十二案，由乙種工業區、鐵路用地變更為道路用地，其變更理由為配合辦理臺中生活圈道路系統計畫之二號道路計畫變更。 2. 該變更範圍依潭子都市計畫生活圈二號線都市計畫變更後樁位圖及實際道路開闢狀況，實無作為道路用地之使用。 3. 故依「變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（第二次通盤檢討）」案之變更內容明細表第十二案意旨，變更道路用地為乙種工業區、鐵路用地。	
				鐵路用地 0.0054 公頃		

表 1-1 變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）（第一階段及第二階段）變更內容明細表（續 4）

核定編號	新編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
19	24	計畫範圍（與原臺中市銜接部分）	未劃入計畫範圍 0.6574 公頃 住宅區 0.0974 公頃 農業區 2.2770 公頃 河川區 0.0358 公頃 道路用地 0.1409 公頃 廣場兼停車場用地 0.3115 公頃	農業區 0.6574 公頃 劃出計畫範圍外 2.8626 公頃	本特定區與臺中市都市計畫鄰接部分，經原臺中縣、市政府以協調會方式達成共識，以各自管轄之地籍範圍調整都市計畫範圍。	依民國 97 年 6 月 25 日本通盤檢討案第四次事業單位協調會第四場會議協商結果辦理。
20	26	北屯機廠西側與次 3-1 號 12M 間新增計畫道路	住宅區 0.0401 公頃	道路用地 0.0401 公頃	配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫，強化北屯機廠及 GO 車站聯外交通路網，故增設計畫道路。	
21	27、再 16	北屯機廠西側新增計畫道路	住宅區 0.1874 公頃	道路用地 0.1874 公頃	配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫，強化北屯機廠及 GO 車站聯外交通路網，故增設計畫道路。	本道路經查非屬法定空地，惟考量既有建物拆除影響住戶權益等事宜，故計畫道路寬度調整為 6.5 公尺。
22	28	縱貫鐵路東側	鐵路用地 0.3804 公頃	農業區 0.1221 公頃 住宅區（附 2） 0.2583 公頃 住宅區（附 2）之附帶條件如下： 1. 鐵路用地變更為住宅區（附 2）應繳納變更面積 30% 代金。 2. 回饋金繳納方式則依「臺中市都市計畫土地使用分區變更回饋得繳納回饋金原則」辦理。 3. 應於建照核發前繳交市庫，納入「臺中市都市更新及都市發展建設基金」。	配合「臺中都會區鐵路高架捷運化計畫」，非屬其所需用地範圍部分，依鄰近土地使用分區進行調整。	
23	—	計畫範圍南隅	住宅區 0.0082 公頃	道路用地 0.0082 公頃	為配合臺中市政府刻正辦理「大臺中都市縫合規劃案」，於套疊本案範圍與臺中主要計畫時，得知此處未能銜接臺中主要計畫之計畫道路，惟現況已開闢作道路使用，故將依大臺中都市	

表 1-1 變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）（第一階段及第二階段）變更內容明細表（續 5）

核定編號	新編號	位置	變更內容		變更理由	備註	
			原計畫	新計畫			
					縫合規劃案」原則交-6「道路系統斷裂，參考道路使用現況與需求檢討調整辦理」辦理，將部分住宅區變更為道路用地。		
24	30	公(兒)3-2 西南側 8M 計畫道路 (德福街)	住宅區 0.0147 公頃	道路用地 0.0147 公頃	該計畫道路路寬地籍分割為 12 公尺寬，且完成徵收，並與開闢現況相符，故依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 28 條：「計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」規定，變更部分住宅區為道路用地。		
25	31	次 3-4 號 12M(頭張路) 鄰計畫範圍處	農業區 0.0027 公頃	道路用地 0.0027 公頃	特定區內次 3-4 號 12M 計畫道路(頭張路) 與臺中市 20M 計畫道路銜接，但因路寬不一致產生計畫道路錯開之情形，惟二計畫道路現況已開闢且完整銜接，故依現況道路位置調整計畫道路。		
			道路用地 0.0033 公頃	農業區 0.0033 公頃			
26	32	次 5-3 號 12M 計畫道路(潭子區大德路)	道路用地 0.0060 公頃	鄰里公園兼兒童遊樂場 用地 0.0060 公頃	道路開闢現況與計畫圖不符，且因地籍重測之調整，致現況道路之土地已大部分完成徵收，故依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 28 條：「計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」規定，依現況道路北界調整計畫道路路型。		
			住宅區 0.0027 公頃				道路用地 0.0047 公頃
			市場用地 0.0020 公頃				
27	33	潭子區民族路	農業區 0.0198 公頃	道路用地 0.0198 公頃	為保留該土地上之土地公廟原址，現況道路於廟址路段規劃為單線雙向分開行駛，至實際開闢寬度大於計畫寬度，故將已開闢部分納入計畫道路。		
28	逕 20	大雅區乙工(4-2) 南側	農業區 0.3074 公頃	河川區 0.3074 公頃	考量十四張圳支線於汛期間常遭受水患，而須辦理部分排水路之整治工程，故依工程範圍變更農業區為河川區。		
29	逕 5	神岡區慧光寺宗(3)	農業區 0.2357 公頃	宗教專用區 0.2357 公頃	神岡區慧光寺領有補辦寺廟登記證且符合「臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則」規定，故依廟方所提變更神岡區社南段地號 886、887、888 等 3 筆地號範圍變更為宗教專用區，並依「臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則」繳納代金方式辦理回饋。		
30	逕內 51	零工 78	農業區 0.0021 公頃	零星工業區(附 3) 0.0021 公頃	考量此土地為夾雜於零工(78)內之農業區，其面積狹小實無農用之功能，故本府建議神岡區社南段地號 1109-12、1109-13、1109-14 等 3 筆土地配合鄰近分區變更為零星工業區。		
				零星工業區(附 3)之附帶條件如下： 1.回饋比例依「都市計畫農業區變更使用審議規範」辦理。 2.因回饋面積狹小，請依「臺中市都市計畫土			

表 1-1 變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）（第一階段及第二階段）變更內容明細表（續表完）

核定編號	新編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
				地使用分區變更回饋得繳納回饋金原則」辦理。 3.應於變更計畫審竣後、核定前完成回饋，未於期限內完成贈與，本府不予發布實施。		
32	9 再 24	潭子區 正鴻佛院 宗（1）	農業區 0.3358 公頃	宗教專用區 0.3358 公頃	潭子區正鴻佛院經宗教主管機關審認以現況輔導，且符合「臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則」規定，故依廟方所提潭子區大埔厝段牛埔子小段 14-4、14-21、14-24 等 3 筆地號範圍變更為宗教專用區，並依「臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則」繳納代金方式辦理回饋。另依變更原則第 4 點第 1 項規定，廟方因臨接道路寬度不足處，則自行退縮達六公尺以上寬度。	
34	逕 內 9	神岡區 萬年靈宮 宗（4）	農業區 0.0483 公頃	宗教專用區 0.0483 公頃	神岡區萬年靈宮經宗教主管機關審認以現況輔導，且符合「臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則」規定，故依廟方所提神岡區三角子段地號 238-12 等 1 筆地號範圍變更為宗教專用區，並依「臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則」繳納代金方式辦理回饋。另依變更原則第 4 點第 1 項規定，廟方因臨接道路寬度不足處，則自行退縮達六公尺以上寬度。	
35	再 21	潭子區 將軍廟 宗（5）	農業區 0.0341 公頃	宗教專用區 0.0341 公頃	潭子區將軍廟領有補辦寺廟登記證且符合「臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則」規定，故依廟方所提潭子區中山段 211 地號範圍變更為宗教專用區，並依「臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則」繳納代金方式辦理回饋。另依變更原則第 4 點第 1 項規定，廟方因臨接道路寬度不足處，則自行退縮達六公尺以上寬度。	

註：1.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.「新編號」欄內所列編號係指本案經原臺中縣都市計畫委員會審議通過後，提送內政部都市計畫委員會審議之草案編號；「核定編號」係指本案經內政部都市計畫委員會審議通過後，提送第一階段核定書圖之變更案編號。

3.編號欄內所列之「逕」係指逕向內政部陳情意見之編號；「再」係指補辦公開展覽期間人陳案編號。

## 第二節 法令依據

### 一、都市計畫法第26條

都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每3年內或5年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。

前項都市計畫定期通盤檢討之辦理機關、作業方法及檢討基準等事項之實施辦法，由內政部定之。

### 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第2條

都市計畫通盤檢討時，應視實際情形分期分區就都市計畫法第十五條或第二十二條規定之事項全部或部分辦理。但都市計畫發布實施已屆滿計畫年限或二十五年者，應予全面通盤檢討。

## 第三節 通盤檢討範圍

### 一、地理位置

本特定區位於臺中市山海屯三大分區中心位置，是為臺中市陸運交通的重心，計畫位置介於豐原、潭子、神岡、大雅等四個區之間。詳見圖1-1特定區地理位置示意圖。

### 二、通盤檢討範圍

高速公路豐原交流道附近特定區計畫範圍包含豐原、潭子、神岡、大雅等四區之行政轄區一部分，東鄰豐原及潭子都市計畫界，西接大雅都市計畫界，南迄原臺中縣市界，北至灌溉溝渠。本特定區涵蓋之行政區包含豐原區之豐圳里（部分）、社皮里（部分）、三村里（部分），神岡區之岸裡里、三角里、大社里（部分）、社口里、社南里，大雅區之上楓里、西寶里、大楓里（部分）、雅楓里（部分）、二和里（部分）、三和里（部分），潭子區之大豐里、大富里、東寶里、甘蔗里（部分）、頭家里、頭家東里、家福里、家興里、福仁里（部分）等，計畫面積約2,253.2292公頃。計畫範圍及行政區界示意圖參見圖1-2、1-3。

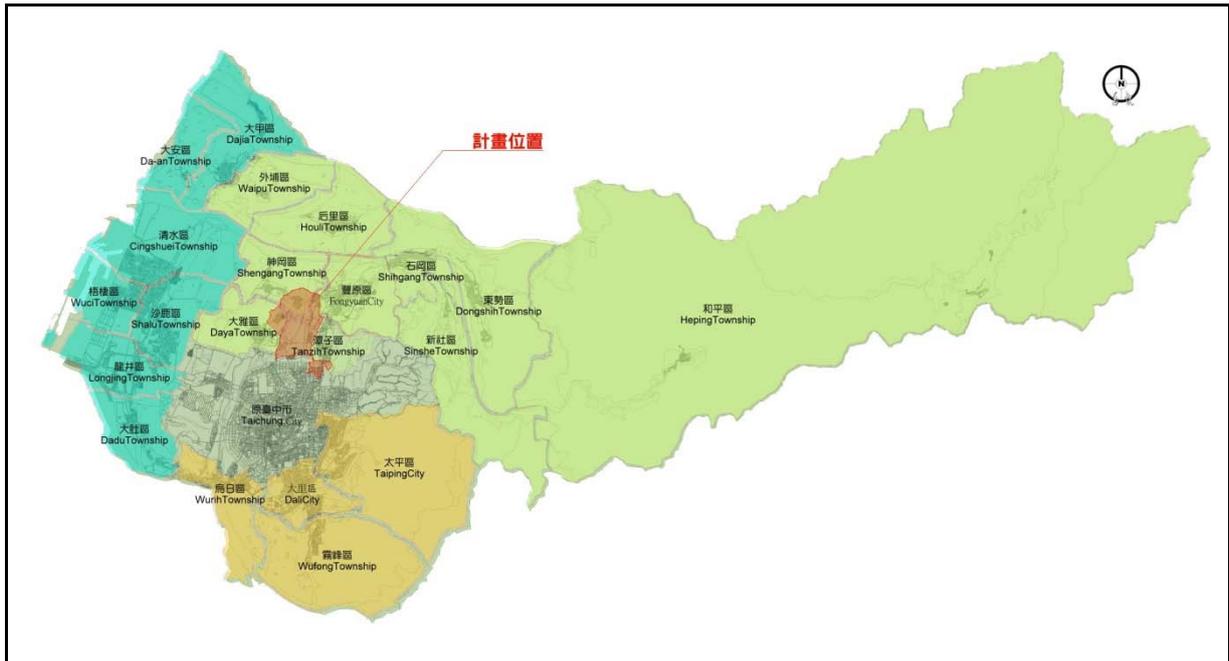


圖 1-1 特定區地理位置示意圖

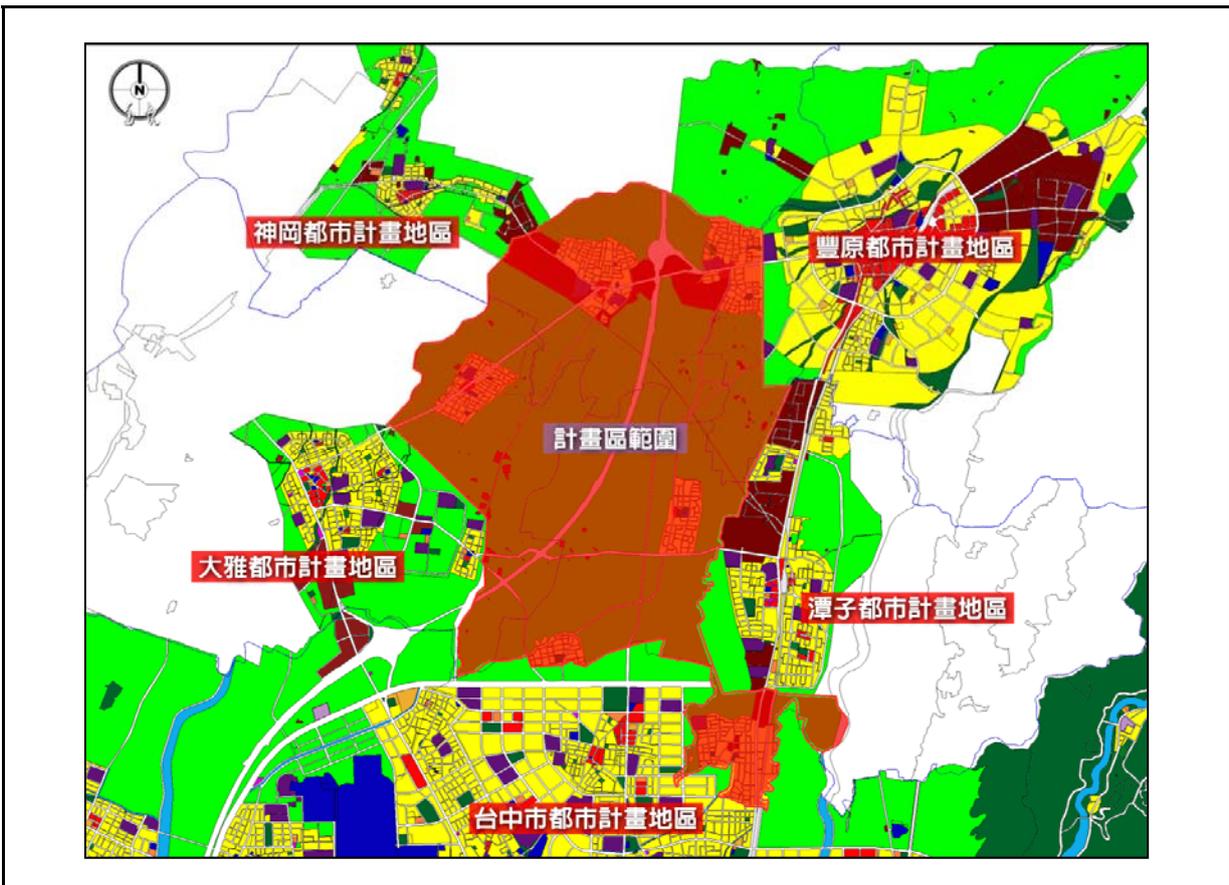


圖 1-2 通盤檢討範圍示意圖

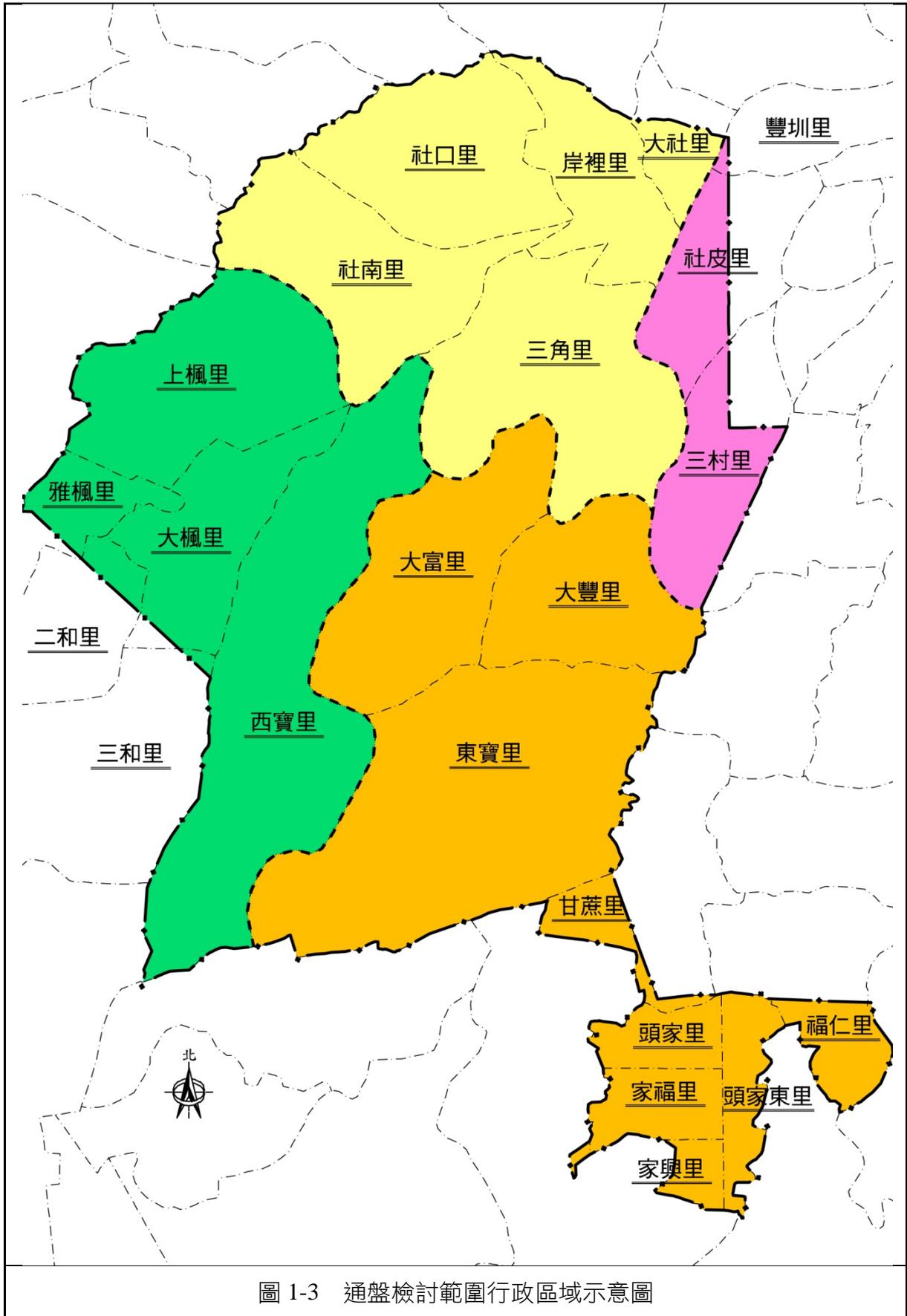


圖 1-3 通盤檢討範圍行政區域示意圖

## 第二章 都市計畫沿革

### 第一節 發布實施經過

本特定區係於民國66年8月公告實施，至民國75年6月完成第一次通盤檢討，89年3月完成第二次通盤檢討；另為配合實際需要及相關政策，自計畫發布實施以來辦理多次個案變更。有關高速公路豐原交流道附近特定區計畫歷年之實施狀況，請詳參表2-1。

表 2-1 特定區歷次通盤檢討或個案變更一覽表

編號	性質	計畫名稱	發布日期及文號	內政部核定文號
一	擬定	擬定高速公路豐原交流道附近特定區計畫	66/08/12 府建都字第 88016 號	66/06/16 台內營字第 741200 號
二	個案變更	變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（部分農業區為零星工業區）案	72/03/15 府建都字第 26383 號	72/02/01 台內營字第 138698 號
三	個案變更	變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（部分農業區為零星工業區）案	72/03/24 府建都字第 38887 號	72/02/01 台內營字第 138697 號
四	通盤檢討	變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（第一次通盤檢討）案	75/06/05 府建都字第 98507 號	75/05/26 台內營字第 415060 號
五	個案變更	變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（部分農業區為電路鐵塔用地）案	79/08/13 府工都字第 142180 號	79/08/03 台內營字第 821592 號
六	個案變更	變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（部分農業區為道路用地）案	82/02/16 府工都字第 31993 號	82/01/28 台內營字第 8201236 號
七	個案變更	變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（部分農業區為道路用地及部分道路為住宅區與農業區）案	82/06/10 府工都字第 132704 號	82/05/21 台內營字第 8203179 號
八	個案變更	變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（部分農業區、工業區為高速公路用地）案	85/05/29 府工都字第 118941 號	85/05/01 台內營字第 8503063 號
九	個案變更	變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（部分道路用地為農業區及部分農業區為道路用地）案	85/08/20 府工都字第 215370 號	85/08/08 台內營字第 8505222 號
十	通盤檢討	變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（第二次通盤檢討）案	89/04/25 府建城字第 105967 號	89/04/17 台內營字第 8905580 號
十一	個案變更	變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（部分農業區為道路用地）案	90/11/06 府建城字第 297352 號	90/10/17 台內營字第 9085818 號

表 2-1 特定區歷次通盤檢討或個案變更一覽表（續完）

編號	性質	計畫名稱	發布日期及文號	內政部核定文號
十二	通盤檢討	變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（第二次通盤檢討）（第二十六及二十七案）	91/07/26 府建城字第 09119185103 號	91/07/18 台內營字第 0910009445 號
十三	個案變更	變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（部分農業區為零星工業區及綠地）案	91/12/11 府建城字第 09131453602 號	91/11/15 台內營字第 0910014306 號
十四	個案變更	變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫(部分農業區為變電所用地)案	93/08/13 府建城字第 0930212156-3 號	93/07/19 台內營字第 0930134504 號
十五	個案變更	變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（部分農業區為河川區、部分河川區為農業區）案	94/03/22 府建城字第 09400732012 號	94/03/16 台內營字第 0940082219 號
十六	個案變更	變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（部分農業區為零星工業區）案	96/01/19 府建城字第 09600132832 號	96/01/08 台內營字第 0950205080 號
十七	個案變更	變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（部分農業區為道路用地）案	96/12/21 府建城字第 09603438592 號	96/12/05 台內營字第 0960188035 號
十八	個案變更	變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（部分農業區為零星工業區及綠地）及訂正零星工業區（84）原核定圖範圍案	97/05/02 府建城字第 09700966722 號	97/04/08 台內營字第 0970802612 號
十九	個案變更	變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（配合臺中都會區鐵路高架捷運化計畫）案	98/04/28 府建城字第 09801290653 號	98/04/17 台內營字第 0980803324 號
二十	個案變更	變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（部分農業區為零星工業區）案	102/11/28 府授都企字第 10202213972 號	102/11/12 台內營字第 1020812138 號
二十一	通盤檢討	變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）案（第一階段）	104/3/10 府授都企字第 10400211331 號	104/1/22 台內營字第 1040801072 號
二十二	通盤檢討	變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）案（第二階段）	104/6/29 府授都企字第 10401352541 號	104/6/12 台內營字第 1040809855 號

資料來源：1.原臺中縣都市計畫及城鄉資訊查詢系統。

2.原臺中縣政府建設局、臺中市政府都市發展局。

## 第二節 現行都市計畫概要

### 一、計畫範圍及計畫年期

#### （一）計畫範圍

本特定區包含豐原、潭子、神岡、大雅等四個行政轄區之一部分，東鄰豐原及潭子都市計畫界，西接大雅都市計畫界，南迄潭子區與北屯區界，北至灌溉溝渠，計畫面積為 2,253.2292 公頃。

#### （二）計畫年期

依據內政部 102 年 10 月 17 日台內營字第 1020810668 號公告實施之全國區域計畫，調整計畫年期為民國 115 年。

### 二、計畫人口及密度

本計畫之計畫人口為 100,000 人，居住密度約為 406 人/公頃。

### 三、土地使用計畫

#### （一）住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設 6 個住宅鄰里單元，面積合計 239.7654 公頃，佔計畫面積之 10.64%，佔都市發展用地面積之 38.19%。

#### （二）商業區

劃設鄰里性商業區 4 處，面積合計 6.4169 公頃，佔計畫面積之 0.28%，佔都市發展用地面積之 1.02%。

#### （三）乙種工業區

劃設乙種工業區 6 處，面積合計 113.6929 公頃，佔計畫面積之 5.05%，佔都市發展用地面積之 18.11%。

#### （四）零星工業區

劃設零星工業區 160 處，面積合計 28.6244 公頃，佔總計畫面積 1.27%，佔都市發展用地面積之 4.56%。零星工業區除計畫圖上標示之位置，供為參考外，其確實之位置、範圍應以該工廠向工業主管機關原申請核准之有關資料為準。

#### （五）保存區

劃設保存區 2 處，面積為 0.8329 公頃，佔計畫面積之 0.04%，佔都市發展用地面積之 0.13%。

#### （六）古蹟保存區

劃設古蹟保存區 4 處，面積合計 3.1243 公頃，佔計畫面積之 0.14%，佔都市發展用地面積之 0.50%。

#### （七）宗教專用區

劃設宗教專用區 5 處，面積合計 0.8117 公頃，佔計畫面積之 0.04%，佔都市發展用地面積之 0.14%。

#### （八）加油站專用區

劃設加油站專用區 1 處，面積合計 0.1753 公頃，佔計畫面積之 0.01%，佔都市發展用地面積之 0.03%。

#### （九）河川區

劃設河川區 5 處，面積為 7.5833 公頃，佔計畫面積之 0.34%。

#### （十）農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積為 1,617.8958 公頃，佔計畫面積之 71.79%。

## 四、公共設施計畫

### （一）機關用地

共劃設機關用地 8 處，面積為 1.4043 公頃，估計畫面積之 0.06%，佔都市發展用地面積之 0.22%。

### （二）學校用地

共劃設學校用地 15.4688 公頃，估計畫面積之 0.69%，佔都市發展用地面積之 2.47%。

1.劃設國小用地 5 處，面積為 11.7282 公頃。

2.劃設國中用地 1 處，供神岡國中使用，面積為 3.7406 公頃。

### （三）鄰里公園用地

劃設鄰里公園用地 1 處，面積為 1.0773 公頃，估計畫面積之 0.05%，佔都市發展用地面積之 0.17%。

### （四）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 14 處，面積為 4.5892 公頃，佔總計畫面積之 0.20%，佔都市發展用地面積之 0.73%。

### （五）市場用地

劃設市場用地 6 處，面積為 1.2401 公頃，佔總計畫面積 0.06%，佔都市發展用地面積之 0.20%。

### （六）廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地 3 處，面積為 0.7001 公頃，佔總計畫面積之 0.03%，佔都市發展用地面積之 0.11%。

### （七）自來水事業用地

劃設自來水事業用地 3 處，供自來水公司使用，面積 0.6755 公頃，估計

畫面積之 0.03%，佔都市發展用地面積之 0.11%。

#### （八）綠地用地

劃設綠地 13 處，面積合計 0.6209 公頃，佔總計畫面積之 0.03%，佔都市發展用地面積之 0.10%。

#### （九）墓地

劃設墓地 1 處，面積為 14.0738 公頃，佔總計畫面積之 0.62%，佔都市發展用地面積之 2.24%。

#### （十）電路鐵塔用地

劃設電路鐵塔用地 1 處，面積為 0.0129 公頃，佔總計畫面積之 0.00%，佔都市發展用地面積之 0.00%。

#### （十一）變電所用地

劃設變電所用地 1 處，面積為 0.4530 公頃，佔總計畫面積之 0.02%，佔都市發展用地面積之 0.07%。

#### （十二）廣場兼供道路用地

劃設廣場兼道路用地 1 處，面積 0.0418 公頃，佔總計畫面積之 0.00%，佔都市發展用地面積之 0.01%。

### 五、交通系統計畫

#### （一）道路

共劃設道路用地 126.4559 公頃，佔計畫面積之 5.61%，佔都市發展用地面積之 20.17%。

##### 1. 幹線道路

劃設幹線道路 4 條，分別通往潭子、大雅、豐原、神岡及原臺中市，計畫寬度分別為 36 公尺、32 公尺、30 公尺。

## 2.主要道路

劃設 5 條主要道路，計畫寬度為 20 公尺、20~25 公尺、15 公尺，分別通往神岡、豐原、潭子、原臺中市及大雅。

## 3.次要道路及出入道路

在住宅鄰里中劃設次要道路及出入道路，計畫寬度為 12 公尺、10 公尺及 8 公尺。

## 4.人行步道、行人專用道

劃設 4 公尺人行步道及於商業區間劃設 8 公尺寬之行人專用道。

## （二）自行車專用道

原潭雅神軍用鐵道，規劃為自行車專用道用地，面積為 8.4917 公頃，佔計畫面積之 0.38%，佔都市發展用地面積之 1.35%。計畫寬度為 10 公尺至 40 公尺不等，可通往潭子區、大雅區及神岡區。

## （三）高速公路

高速公路用地面積為 55.0314 公頃，佔計畫面積之 2.44%。

## （四）鐵路

鐵路用地面積為 3.6879 公頃，佔計畫面積之 0.16%。

## （五）鐵路用地兼供道路使用

鐵路用地兼供道路使用面積為 0.1990 公頃，佔計畫面積之 0.01%。

特定區現行計畫之土地使用計畫面積、公共設施用地明細及道路編號，請詳參表2-2、表2-3、表2-4；現行都市計畫示意圖，請詳參圖2-1。

表 2-2 特定區土地使用計畫面積統計表

使用項目		面積 (公頃)	佔特定區面積 比例 (%)	佔都市發展用地 面積比例(%)	備註
土地 使用 分區	住宅區	239.7654	10.64	38.19	
	商業區	6.4169	0.28	1.02	
	乙種工業區	113.6929	5.05	18.11	
	零星工業區	28.6244	1.27	4.56	
	保存區	0.8329	0.04	0.13	
	古蹟保存區	3.1243	0.14	0.50	
	宗教專用區	0.8117	0.04	0.14	
	加油站專用區	0.1753	0.01	0.03	
	河川區	7.5833	0.34	—	
	農業區	1,617.8958	71.79	—	
	小計	2,018.9229	89.60	62.68	
公共 設施 用地	機關用地	1.4043	0.06	0.22	
	學校用地	15.4688	0.69	2.47	
	鄰里公園用地	1.0773	0.05	0.17	
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	4.5892	0.20	0.73	
	市場用地	1.2401	0.06	0.20	
	廣場兼停車場用地	0.7001	0.03	0.11	
	自來水事業用地	0.6755	0.03	0.11	
	綠地用地	0.6209	0.03	0.10	
	墓地用地	14.0738	0.62	2.24	
	電路鐵塔用地	0.0129	0.00	0.00	
	變電所用地	0.4530	0.02	0.07	
	廣場兼供道路用地	0.0418	0.00	0.01	
	高速公路用地	55.0314	2.44	8.77	
	鐵路用地	3.6879	0.16	0.59	
	鐵路用地兼供道路使用	0.1990	0.01	0.03	
	道路用地	126.4559	5.61	20.14	
	自行車專用道用地	8.4917	0.38	1.35	
道路用地兼供自行車專用道 使用	0.0827	0.00	0.01		
小計	234.3063	10.40	37.32		
合計	2,253.2292	100.00	—		
都市發展用地	627.7501	27.86	100.00		

資料來源：變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）書。

註：1.本表所列各項面積除零星工業區係為地籍謄本登記面積外，其餘係由都市計畫重製圖（比例尺 1/1000）量取。

2.表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。

表 2-3 特定區公共設施用地面積明細表

項目	編號	重製後面積 (公頃)	位置	備註
機關用地	機 1	0.0899	主 2 號道路西側，市 1 南側	供岸裡、社皮鄰里使用
	機 2-1	0.2051	主 1 號道路南側，文中 1 東側	供社口、社南鄰里使用
	機 2-2	0.2558	幹 2 號道路北側，次 2-3 號道路東側	社口派出所
	機 2-3	0.0949	高速公路東側，零工 45 西側	社區活動中心及托兒所
	機 3-1	0.2236	次 3-6 號道路南側，廣停 3-1 東側	供頭家鄰里使用
	機 3-3	0.2105	幹 1 號道路東側，次 3-1 號道路北側	派出所
	機 4	0.1774	次 4-4 號道路北側，市 4 東側	供上楓鄰里使用
	機 5	0.1471	公兒 5-1 南側	供大豐、東寶鄰里使用
	小計	1.4043		
學校用地	文中 1	3.7406	主 1 號道路南側，機 2-1 西側	神岡國中
	文小 1	2.5469	幹 2 號道路北側，加油站東側	岸裡國小
	文小 2	2.0705	機 2-2 南側，主 4 號道路東側	社口國小
	文小 3	2.8356	次 3-3 號道路西北側	頭家國小
	文小 4	2.1586	幹 2 號道路西北側，次 4-3 號道路北側	上楓國小
	文小 5	2.1166	幹 3 號道路北側	東寶國小
	小計	15.4688		
鄰里公園		1.0773	特定區東北側	
鄰里公園 兼兒童遊 樂場用地	公兒 1-2	0.3285	次 1-6 號道路東側，次 1-9 號道路西側	
	公兒 1-3	0.5729	次 1-2 號道路南側，次 1-11 號道路東側	
	公兒 1-4	0.1632	次 1-2 號道路南側，次 1-3 號道路西側	
	公兒 2-1	0.1295	次 2-4 號道路北側，次 2-2 號道路西側	
	公兒 2-2	0.1938	次 2-3 號道路東側，次 2-4 號道路南側	
	公兒 2-4	0.5646	文中 1 西側	
	公兒 3-1	0.2940	次 3-8 號道路東側，次 3-4 號道路北側	
	公兒 3-2	0.2343	次 3-2 號道路東側	
	公兒 3-5	0.2241	特定區西側，次 3-1 號道路東側	
	公兒 4-1	0.2242	文小 4 西側	
	公兒 4-2	0.2412	幹 2 號道路東側，次 4-1 號道路南側	
	公兒 4-3	0.2337	次 4-5 號道路東側	
	公兒 5-1	0.8728	次 5-1 號道路西側，次 5-2 號道路南側	
	公兒 5-2	0.3124	次 5-3 號道路南側，主 2 號道路西側，	
	小計	4.5892		

表 2-3 特定區公共設施用地面積明細表（續完）

項目	編號	重製後面積 (公頃)	位置	備註
市場用地	市 1	0.1993	主 2 號道路西側，機 1 北側	
	市 2	0.2211	主 1 號道路北側，機 2-1 北側	
	市 3	0.2248	機 3-1 北側，次 3-6 號道路北側	
	市 4	0.1864	商 4-1 南側，機 4 西側	
	市 5-1	0.1820	公兒 5-1 北側，次 5-2 號道路南側	
	市 5-2	0.2265	主 2 號道路西側，次 5-3 號道路北側	
	小計	1.2401	主 2 號道路西側，機 1 北側	
廣場兼停車場用地	廣停 1-1	0.2412	機 1 西側	
	廣停 2-1	0.3269	主 4 號道路西側	
	廣停 3-1	0.1320	次 3-2 號道路北側，機 3-1 西側	
	小計	0.7001		
停車場用地		0.0000		
自來水事業用地	水 1	0.1407	幹 2 號道路東側，零工 121 北側	
	水 2	0.0073	幹 3 號道路北側，零工 145 西側	
	水 3	0.5275	特定區頭家區北側	
	小計	0.6755		
綠地用地		0.6209		
墓地用地		14.0738	幹 2 號道路南側	
電路鐵塔用地		0.0129	零工 122 西側	
變電所用地		0.4530	幹 4 號道路西側，幹 3 號道路南側	
廣場兼供道路用地		0.0418		
高速公路用地		55.0314		
自行車專用道		8.4917		
鐵路用地		3.6879		
鐵路用地兼供道路使用		0.1990		
道路用地		126.4559		
總計		234.3063		

資料來源：變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）書

註：1.本表所列各項面積除零星工業區係為地籍謄本登記面積外，其餘係由都市計畫重製圖（比例尺 1/1000）量取。

2.表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。

表 2-4 特定區計畫道路編號表

編號	起訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
幹 1 號	北至潭子都市計畫界，南至臺中市界	30	1,500	潭子區中山路
幹 2 號	東至豐原都市計畫界，西至大雅都市計畫界	32	5,320	豐原區中正路、神岡區中山路、民生路、大雅區民生路
幹 3 號	東自潭子都市計畫界，西至大雅都市計畫界	30	3,040	潭子區雅潭路、大雅區雅潭路
幹 4 號	北接豐原都市計畫界，南接臺中崇德路	36	4,330	豐原區承德路、神岡區承德路、崇德路、潭子區崇德路
主 1 號	自幹 2 號至本特定區範圍界	20	1,170	神岡區中山路
主 2 號	自幹 2 號至臺中市界	15	5,940	豐原區三角路，神岡區三角路，潭子區大豐路
主 3 號	自幹 2 號至潭子都市計畫界	15	1,070	神岡區三社東路
主 4 號	自幹 2 號至大雅都市計畫界	12	3,420	神岡區民族路、大雅區中正路
主 5 號	自大雅都市計畫界至臺中市界	20~25	1,590	大雅區中正路、潭子區民族路
次 1-1 號	自幹 2 號至特定區北界	12	690	神岡區大洲路
次 1-2 號	自次 1-1 號至豐原都市計畫界	12	710	神岡區、豐原區豐社路
次 1-3 號	自次 1-1 號至次 1-11 號	12	480	神岡區大裡街
次 1-4 號	自幹 2 號至次 1-11 號	12	410	神岡區大豐北街
次 1-5 號	自幹 2 號至次 1-7 號	12	270	豐原區中正路 737 巷
次 1-6 號	自幹 2 號至次 1-8 號	12	330	豐原區社皮路
次 1-7 號	自次 1-6 號至豐原都市計畫界	12	310	豐原區一心路
次 1-8 號	自主 2 號至次 1-9 號	12	400	豐原區社皮路 123 巷
次 1-9 號	自次 1-7 號至豐原都市計畫界	12	440	豐原區一心路 185 巷
次 1-10 號	自幹 2 號至工(2-1)	12	1,006	神岡區大富路、部分新增計畫道路
次 1-11 號	自幹 2 號至次 1-1 號	12	870	豐原區大社街、神岡區大漢街
次 2-1 號	自主 1 號至 4 號	12	1980	神岡區社口街
次 2-2 號	自主 1 號至次 2-1 號	12	400	神岡區文政街
次 2-3 號	自幹 2 號至次 2-1 號	12	480	神岡區民權一街
次 2-4 號	自次 2-1 號至次 2-1 號	12	770	神岡區文昌街
次 2-5 號	自次 2-2 號至次 2-3 號	12	330	神岡區文化街
次 3-1 號	自幹 1 號至幹 1 號	12	790	潭子區中山路一段 308 巷
次 3-2 號	自幹 2 號至次 3-3 號	12	1,490	潭子區頭家路、德福街、大通路
次 3-3 號	自幹 2 號至次 3-2 號	12	680	潭子區得天街
次 3-4 號	自幹 1 號至原臺中市界	12	920	潭子區頭張路

表 2-4 特定區計畫道路編號表（續完）

編號	起訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
次 3-5 號	自次 3-2 號至次 3-4 號	12	250	潭子區頭張路一段 117 巷
次 3-6 號	自次 3-3 號至次 3-5 號	12	250	潭子區得天南街 37 巷、頭張路一段 117 巷 17 弄
次 3-7 號	自次 3-2 號至次 3-4 號	12	200	
次 3-8 號	自次 3-2 號至次 3-4 號	12	180	潭子區和平路
次 4-1 號	自幹 2 號至幹 2 號	12	930	大雅區民富街、民權 街、樹德街
次 4-2 號	自幹 2 號至幹 2 號	12	750	大雅區民富街、民族 街
次 4-3 號	自次 4-1 號至次 4-2 號	12	330	大雅區楓林街
次 4-4 號	自次 4-1 號至次 4-2 號	12	350	大雅區雅楓街
次 4-5 號	自幹 2 號至次 4-1 號	12	540	大雅區民豐街
次 5-1 號	自主 2 號至次 5-2 號	12	580	潭子區潭富路、大豐 東街
次 5-2 號	自主 2 號至次 5-1 號	12	730	潭子區潭富二街
次 5-3 號	自主 2 號至主 5 號	12	460	潭子區大德一路
次 5-4 號	自主 2 號至次 5-3 號	12	420	潭子區大德北路、大 明二路

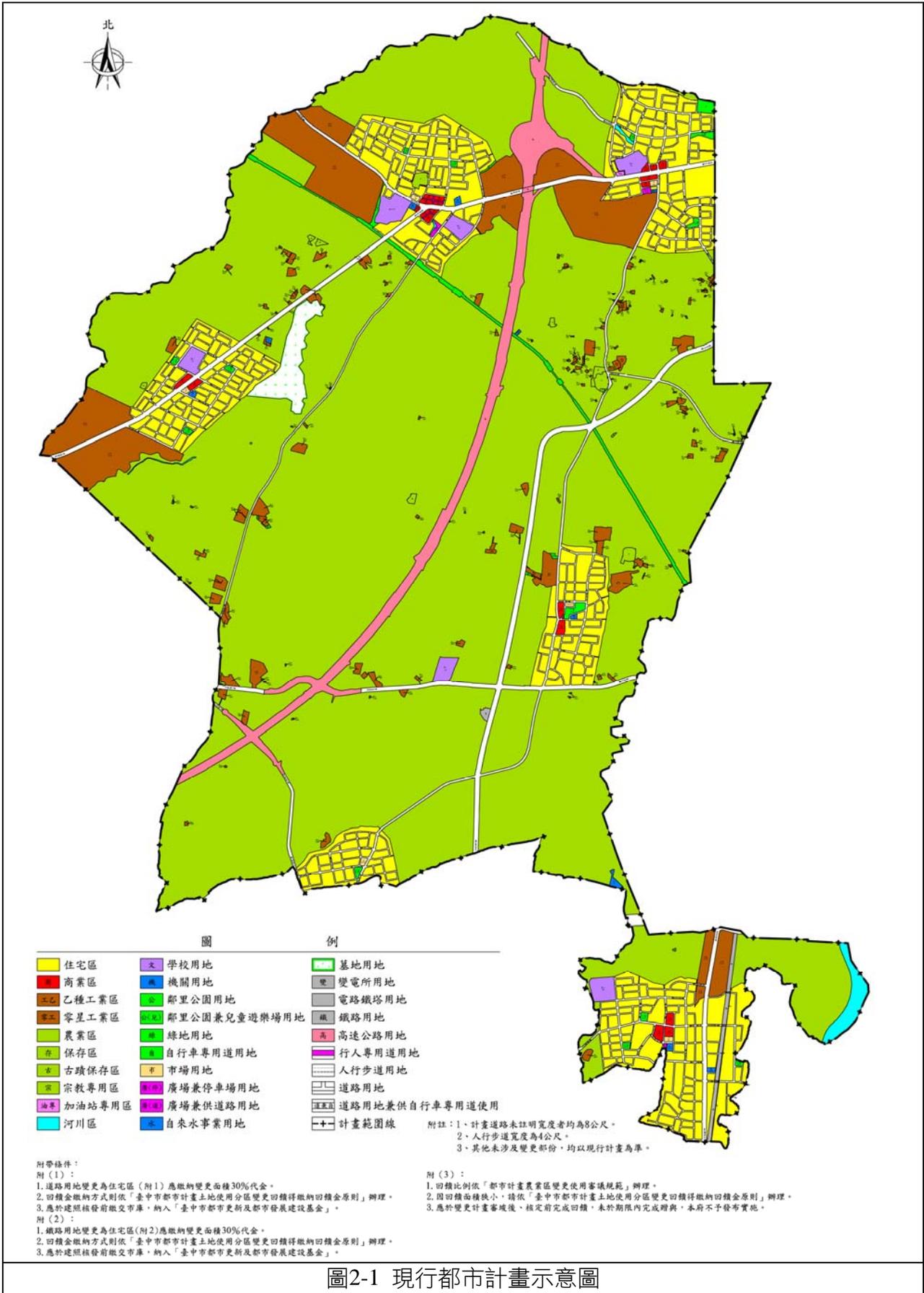


圖2-1 現行都市計畫示意圖

## 第三章 變更計畫內容

### 第一節 變更事項

本次第三階段共核定 2 件變更案件，其變更內容僅調整住宅區、農業區、宗教專用區、綠地用地及人行步道用地等 5 種土地使用分區面積，其餘分區及公共設施用地面積均維持原計畫。

#### 一、住宅區

本次檢討變更部分住宅區為宗教專用區及綠地用地，以及變更部分人行步道用地為住宅區，變更後面積減少 0.0105 公頃。

#### 二、農業區

本次檢討變更部分農業區為宗教專用區及綠地用地，變更後面積減少 0.4797 公頃。

#### 三、宗教專用區

本次檢討變更住宅區及農業區為宗教專用區，變更後面積增加 0.4458 公頃。

#### 四、綠地用地

本次檢討變更住宅區及農業區為綠地用地，變更後面積增加 0.0531 公頃。

#### 五、人行步道用地

本次檢討變更人行步道用地為住宅區，變更後面積減少 0.0087 公頃。

## 第二節 變更計畫綜理

本次檢討第三階段共計核定 2 件變更案件，有關各案變更計畫之內容及變更理由等，請詳參表 3-1，變更面積增減情形詳參表 3-2，變更位置示意圖詳參圖 3-1。

表 3-1 變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）（第三階段）變更內容明細表

核定編號	新編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
31	8、再5	大雅區天壽宮宗(2)	住宅區 0.0192 公頃	宗教專用區 0.0024 公頃	大雅區天壽宮領有補辦寺廟登記證且符合「臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則」規定，故依廟方所提大雅區上楓段 767-1、767-5、767-1、768-3、769-1、770、770-2、813、813-1 地號等 7 筆範圍變更為宗教專用區，並依「臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則」，提供變更後部分土地為公共設施用地，惟不足變更後土地總面積 15% 部分，以繳交當期土地公告現值加四成之代金抵繳，詳附件一。	本案因地籍合併及分割後，變更範圍應為上楓段 767-1、767-5、768-3、769-1、770、770-2、813、813-1、813-3 及 813-4 地號等 10 筆土地，須捐贈土地(綠地用地)為上楓段 767-5、813 及 813-1 地號等 3 筆土地。
				綠地用地 0.0168 公頃		
			農業區 0.4797 公頃	宗教專用區 0.4434 公頃		
				綠地用地 0.0363 公頃		
33	逕內 25	次 1-1 號 12M 與次 1-2 號 12M 銜接處西側	人行步道用地 0.0087 公頃	住宅區(附 4) 0.0087 公頃 附帶條件如下： 1. 回饋比例依「變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)案」之公共設施用地變更回饋原則處理，變更為商業區者應回饋變更面積 40% 以上之公共設施用地，變更為住宅區應回饋變更面積 30% 以上之公共設施用地。 2. 回饋金繳納方式則依「臺中市都市計畫土地使用分區變更回饋得繳納回饋金原則」辦理。 3. 應於變更計畫審竣後、核定前完成回饋，未於期限內完成贈與，本府不予發布實施。	該人行步道用地夾雜於住宅區內，其確無提供道路系統連通之功能，故將此人行步道用地配合鄰近分區變更為住宅區，詳附件二。	

註：1. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

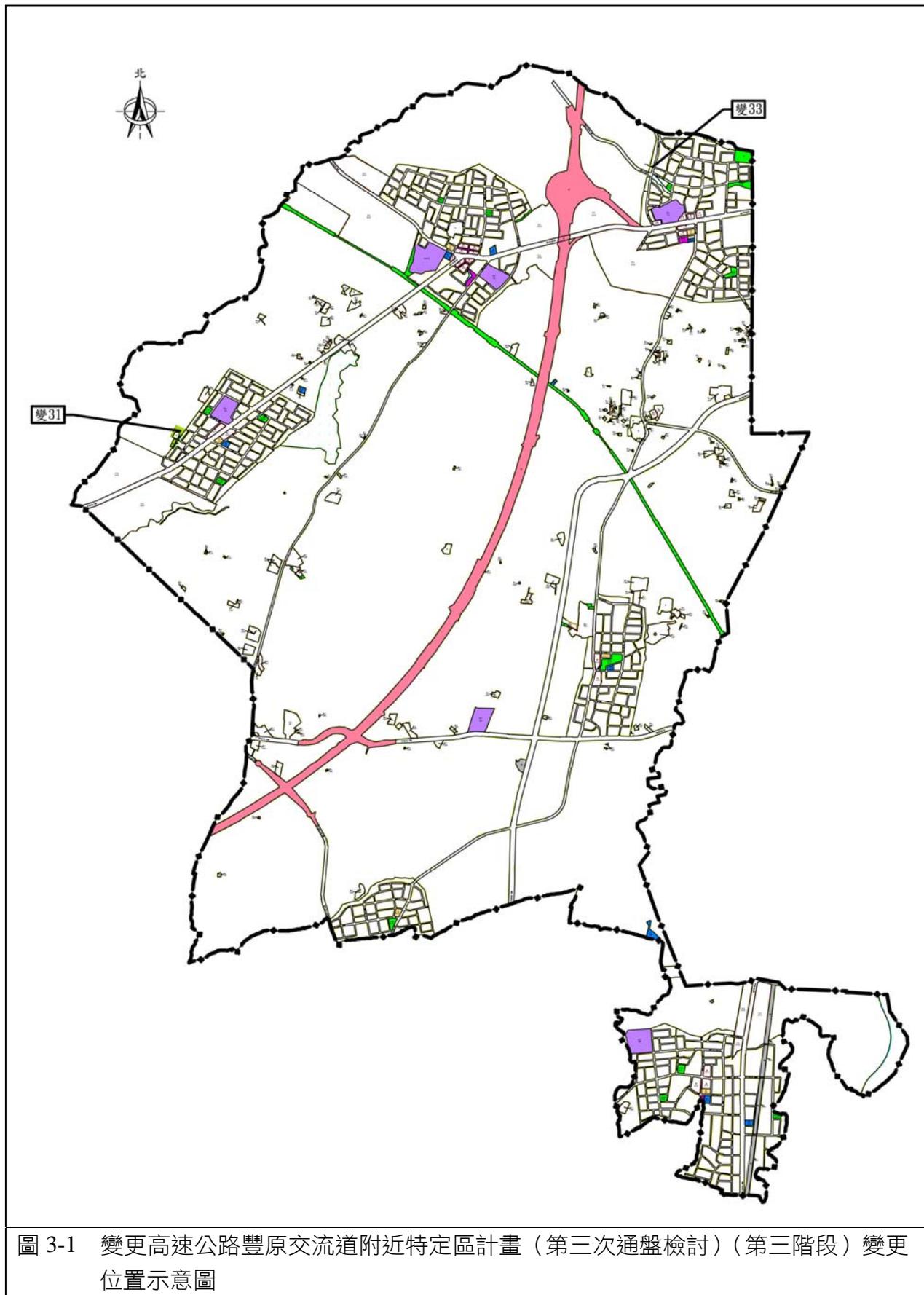
2. 「新編號」欄內所列編號係指本案經原臺中縣都市計畫委員會審議通過後，提送內政部都市計畫委員會審議之草案編號；「核定編號」係指本案經內政部都市計畫委員會審議通過後，提送第一階段核定書圖之變更案編號。

3. 編號欄內所列之「逕」係指逕向內政部陳情意見之編號；「再」係指補辦公開展覽期間人陳案編號。

表 3-2 變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）（第三階段）面積增減表  
單位：公頃

變更案編號 項		現行計畫面積	31	33	合計
土地 使用 分區	住宅區	239.7654	-0.0192	0.0087	239.7549
	商業區	6.4169	—	—	6.4169
	乙種工業區	113.6929	—	—	113.6929
	零星工業區	28.6244	—	—	28.6244
	保存區	0.8329	—	—	0.8329
	古蹟保存區	3.1243	—	—	3.1243
	宗教專用區	0.8117	0.4458	—	1.2575
	加油站專用區	0.1753	—	—	0.1753
	河川區	7.5833	—	—	7.5833
	農業區	1,617.8958	-0.4797	—	1,617.4161
	小 計	2,018.9229	-0.0531	0.0087	2,018.8785
	公共 設施 用地	機關用地	1.4043	—	—
學校用地		15.4688	—	—	15.4688
鄰里公園用地		1.0773	—	—	1.0773
鄰里公園兼兒童遊樂場用地		4.5892	—	—	4.5892
市場用地		1.2401	—	—	1.2401
廣場兼停車場用地		0.7001	—	—	0.7001
自來水事業用地		0.6755	—	—	0.6755
綠地用地		0.6209	0.0531	—	0.6740
墓地用地		14.0738	—	—	14.0738
電路鐵塔用地		0.0129	—	—	0.0129
變電所用地		0.4530	—	—	0.4530
廣場兼供道路用地		0.0418	—	—	0.0418
高速公路用地		55.0314	—	—	55.0314
鐵路用地		3.6879	—	—	3.6879
鐵路用地兼供道路使用		0.1990	—	—	0.1990
道路用地		126.4559	—	-0.0087	126.4472
自行車專用道用地		8.4917	—	—	8.4917
道路用地兼供自行車專用道使用		0.0827	—	—	0.0827
小 計	234.3063	0.0531	-0.0087	234.3507	
合 計	2,253.2292	0.0000	0.0000	2,253.2292	

註：表內面積應以依據核定圖分割測量面積為準。



## 第四章 檢討後實質計畫

### 第一節 計畫範圍與面積

本特定區包含豐原、潭子、神岡、大雅等四個鄉鎮市行政轄區之一部分，東鄰豐原及潭子都市計畫界，西接大雅都市計畫界，南迄潭子區與北屯區界，北至灌溉溝渠，計畫面積為2,253.2292公頃。

### 第二節 計畫年期與人口

#### 一、計畫年期

依據內政部102年10月17日台內營字第1020810668號公告實施之全國區域計畫，調整計畫年期為民國115年。

#### 二、計畫人口

本計畫之計畫人口為100,000人，居住密度約為406人/公頃。

### 第三節 土地使用計畫

#### 一、住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設6個住宅鄰里單元，面積合計239.7549公頃，佔計畫面積之10.64%，佔都市發展用地面積之38.16%。

#### 二、商業區

劃設鄰里性商業區4處，面積合計6.4169公頃，佔計畫面積之0.28%，佔都市發展用地面積之1.02%。

#### 三、乙種工業區

劃設乙種工業區6處，面積合計113.6929公頃，佔計畫面積之5.05%，佔都市發展用地面積之18.11%。

#### 四、零星工業區

劃設零星工業區 160 處，面積合計 28.6244 公頃，佔總計畫面積 1.27%，佔都市發展用地面積之 4.56%。零星工業區除計畫圖上標示之位置，供為參考外，其確實之位置、範圍應以該工廠向工業主管機關原申請核准之有關資料為準。

#### 五、保存區

劃設保存區 2 處，面積為 0.8329 公頃，佔計畫面積之 0.04%，佔都市發展用地面積之 0.13%。

#### 六、古蹟保存區

劃設古蹟保存區 4 處，面積合計 3.1243 公頃，佔計畫面積之 0.14%，佔都市發展用地面積之 0.50%。

#### 七、宗教專用區

劃設宗教專用區 6 處，面積合計 1.2575 公頃，佔計畫面積之 0.06%，佔都市發展用地面積之 0.20%。

#### 八、加油站專用區

劃設加油站專用區 1 處，面積合計 0.1753 公頃，佔計畫面積之 0.01%，佔都市發展用地面積之 0.03%。

#### 九、河川區

劃設河川區 5 處，面積為 7.5833 公頃，佔計畫面積之 0.34%。

#### 十、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積為 1,617.4161 公頃，佔計畫面積之 71.78%。

本次通盤檢討（第三階段）前後面積對照表詳表 4-1，通盤檢討（第三階段）後示意圖，請詳參圖 4-1。

表 4-1 變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）（第三階段）前後土地使用面積對照表

項 目		現行計畫 面積（公頃）	本次通盤檢討 增減面積（公頃）	通盤檢討後 面積（公頃）	佔特定區面積 比例（%）	佔都市發展用 地比例（%）
土 地 使 用 分 區	住宅區	239.7654	-0.0105	239.7549	10.64	38.16
	商業區	6.4169	—	6.4169	0.28	1.02
	乙種工業區	113.6929	—	113.6929	5.05	18.10
	零星工業區	28.6244	—	28.6244	1.27	4.56
	保存區	0.8329	—	0.8329	0.04	0.13
	古蹟保存區	3.1243	—	3.1243	0.14	0.50
	宗教專用區	0.8117	0.4458	1.2575	0.06	0.20
	加油站專用區	0.1753	—	0.1753	0.01	0.03
	河川區	7.5833	—	7.5833	0.34	-
	農業區	1,617.8958	-0.4797	1,617.4161	71.78	-
	小計	2,018.9229	-0.0444	2,018.8785	89.60	62.70
公 共 設 施 用 地	機關用地	1.4043	—	1.4043	0.06	0.22
	學校用地	15.4688	—	15.4688	0.69	2.46
	鄰里公園用地	1.0773	—	1.0773	0.05	0.17
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	4.5892	—	4.5892	0.20	0.73
	市場用地	1.2401	—	1.2401	0.06	0.20
	廣場兼停車場用地	0.7001	—	0.7001	0.03	0.11
	自來水事業用地	0.6755	—	0.6755	0.03	0.11
	綠地用地	0.6209	0.0531	0.6740	0.03	0.11
	墓地用地	14.0738	—	14.0738	0.62	2.24
	電路鐵塔用地	0.0129	—	0.0129	0.00	0.00
	變電所用地	0.4530	—	0.4530	0.02	0.07
	廣場兼供道路用地	0.0418	—	0.0418	0.00	0.01
	高速公路用地	55.0314	—	55.0314	2.44	8.76
	鐵路用地	3.6879	—	3.6879	0.16	0.59
	鐵路用地兼供道路使用	0.1990	—	0.1990	0.01	0.03
	道路用地	126.4559	-0.0087	126.4472	5.61	20.13
	自行車專用道用地	8.4917	—	8.4917	0.38	1.35
	道路用地兼供自行車專用道使用	0.0827	—	0.0827	0.00	0.01
小計	234.3063	0.0444	234.3507	10.40	37.30	
總 計	2,253.2292	0.0000	2,253.2292	100.00	100.00	
都市發展用地面積	627.7501	—	628.2298	27.88	100.00	

註：表內面積僅供參考，實際面積應以實地分割測量面積為準。

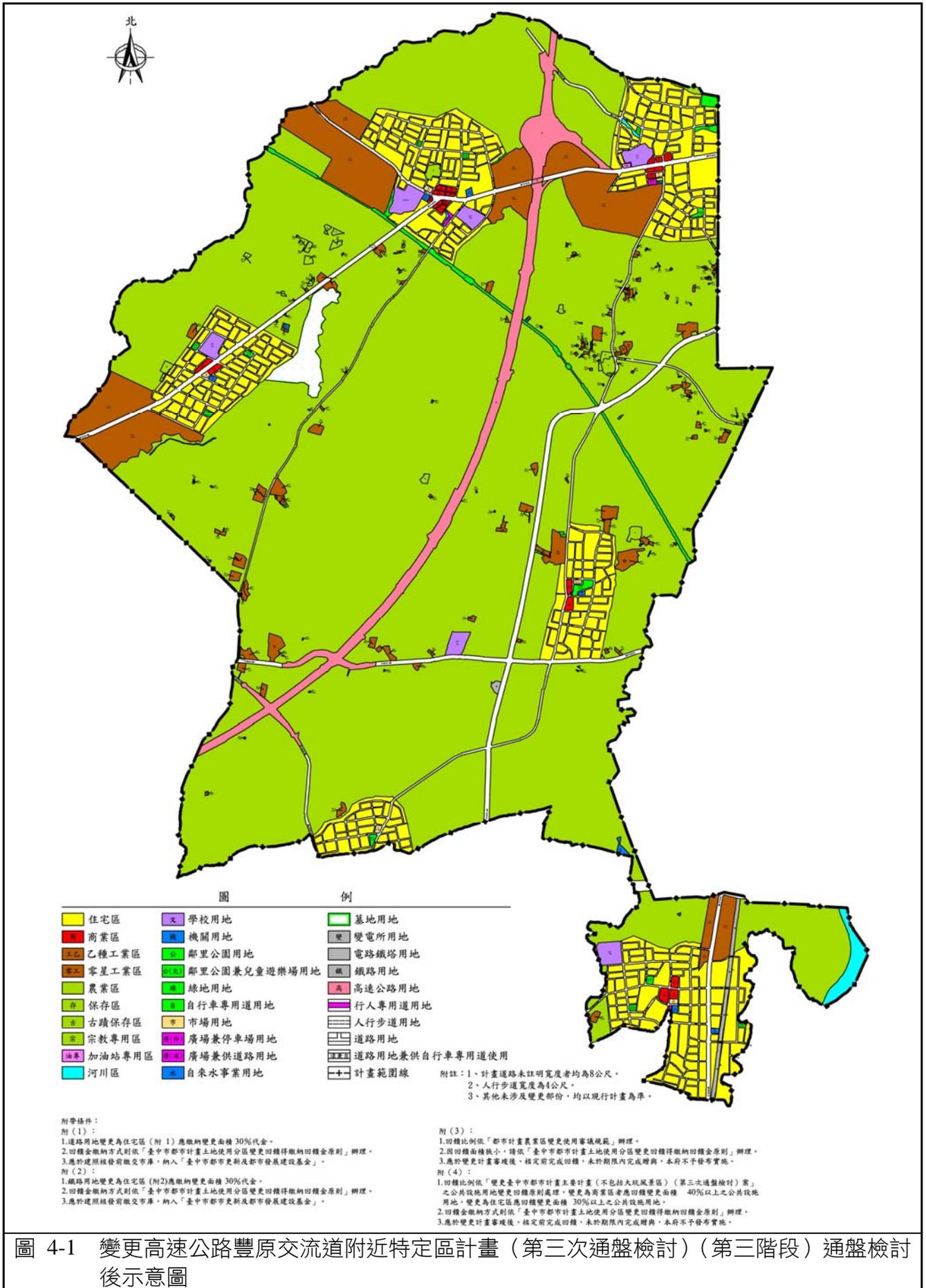


圖 4-1 變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）（第三階段）通盤檢討後示意圖

## 第四節 公共設施計畫

### 一、機關用地

共劃設機關用地8處，面積為1.4043公頃，佔計畫面積之0.06%，佔都市發展用地面積之0.22%。

### 二、學校用地

共劃設學校用地15.4688公頃，佔計畫面積之0.69%，佔都市發展用地面積之2.47%。

1.劃設國小用地5處，面積為11.7282公頃。

2.劃設國中用地1處，供神岡國中使用，面積為3.7406公頃。

### 三、鄰里公園用地

劃設鄰里公園用地1處，面積為1.0773公頃，佔計畫面積之0.05%，佔都市發展用地面積之0.17%。

### 四、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14處，面積為4.5892公頃，佔總計畫面積之0.20%，佔都市發展用地面積之0.73%。

### 五、市場用地

劃設市場用地6處，面積為1.2401公頃，佔總計畫面積0.06%，佔都市發展用地面積之0.20%。

### 六、廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地3處，面積為0.7001公頃，佔總計畫面積之0.03%，佔都市發展用地面積之0.11%。

### 七、自來水事業用地

劃設自來水事業用地3處，供自來水公司使用，面積0.6755公頃，佔計畫面積之0.03%，佔都市發展用地面積之0.11%。

## 八、綠地用地

劃設綠地14處，面積合計0.6740公頃，佔總計畫面積之0.03%，佔都市發展用地面積之0.11%。

## 九、墓地用地

劃設墓地1處，面積為14.0738公頃，佔總計畫面積之0.62%，佔都市發展用地面積之2.24%。

## 十、電路鐵塔用地

劃設電路鐵塔用地1處，面積為0.0129公頃，佔總計畫面積之0.00%，佔都市發展用地面積之0.00%。

## 十一、變電所用地

劃設變電所用地1處，面積為0.4530公頃，佔總計畫面積之0.02%，佔都市發展用地面積之0.07%。

## 十二、廣場兼供道路用地

劃設廣場兼道路用地1處，面積0.0418公頃，佔總計畫面積之0.00%，佔都市發展用地面積之0.01%。

通盤檢討後公共設施用地面積明細表，請詳參表 4-2。

表 4-2 變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）（第三階段）公共設施用地明細表

項目	編號	面積 (公頃)	位 置	備註
機關用地	機 1	0.0899	主 2 號道路西側，市 1 南側	供岸裡、社皮鄰里使用
	機 2-1	0.2051	主 1 號道路南側，文中 1 東側	供社口、社南鄰里使用
	機 2-2	0.2558	幹 2 號道路北側，次 2-3 號道路東側	社口派出所
	機 2-3	0.0949	高速公路東側，零工 45 西側	社區活動中心及托兒所
	機 3-1	0.2236	次 3-6 號道路南側，廣停 3-1 東側	供頭家鄰里使用
	機 3-3	0.2105	幹 1 號道路東側，次 3-1 號道路北側	派出所
	機 4	0.1774	次 4-4 號道路北側，市 4 東側	供上楓鄰里使用
	機 5	0.1471	公兒 5-1 南側	供大豐、東寶鄰里使用
	小計	1.4043		
學校用地	文中 1	3.7406	主 1 號道路南側，機 2-1 西側	神岡國中
	文小 1	2.5469	幹 2 號道路北側，加油站東側	岸裡國小
	文小 2	2.0705	機 2-2 南側，主 4 號道路東側	社口國小
	文小 3	2.8356	次 3-3 號道路西北側	頭家國小
	文小 4	2.1586	幹 2 號道路西北側，次 4-3 號道路北側	上楓國小
	文小 5	2.1166	幹 3 號道路北側	東寶國小
	小計	15.4688		
鄰里公園		1.0773	特定區東北側	
鄰里公園 兼兒童遊 樂場用地	公兒 1-2	0.3285	次 1-6 號道路東側，次 1-9 號道路西側	
	公兒 1-3	0.5729	次 1-2 號道路南側，次 1-11 號道路東側	
	公兒 1-4	0.1632	次 1-2 號道路南側，次 1-3 號道路西側	
	公兒 2-1	0.1295	次 2-4 號道路北側，次 2-2 號道路西側	
	公兒 2-2	0.1938	次 2-3 號道路東側，次 2-4 號道路南側	
	公兒 2-4	0.5646	文中 1 西側	
	公兒 3-1	0.2940	次 3-8 號道路東側，次 3-4 號道路北側	
	公兒 3-2	0.2343	次 3-2 號道路東側	
	公兒 3-5	0.2241	特定區西側，次 3-1 號道路東側	
	公兒 4-1	0.2242	文小 4 西側	
	公兒 4-2	0.2412	幹 2 號道路東側，次 4-1 號道路南側	
	公兒 4-3	0.2337	次 4-5 號道路東側	
	公兒 5-1	0.8728	次 5-1 號道路西側，次 5-2 號道路南側	
	公兒 5-2	0.3124	次 5-3 號道路南側，主 2 號道路西側，	
小計	4.5892			

表 4-2 變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）（第三階段）公共設施用地明細表（續完）

項目	編號	面積 (公頃)	位 置	備註
市場用地	市 1	0.1993	主 2 號道路西側，機 1 北側	
	市 2	0.2211	主 1 號道路北側，機 2-1 北側	
	市 3	0.2248	機 3-1 北側，次 3-6 號道路北側	
	市 4	0.1864	商 4-1 南側，機 4 西側	
	市 5-1	0.1820	公兒 5-1 北側，次 5-2 號道路南側	
	市 5-2	0.2265	主 2 號道路西側，次 5-3 號道路北側	
	小計	1.2401		
廣場兼停車場用地	廣停 1-1	0.2412	機 1 西側	
	廣停 2-1	0.3269	主 4 號道路西側	
	廣停 3-1	0.1320	次 3-2 號道路北側，機 3-1 西側	
	小計	0.7001		
停車場用地		0.0000		
自來水事業用地	水 1	0.1407	幹 2 號道路東側，零工 121 北側	
	水 2	0.0073	幹 3 號道路北側，零工 145 西側	
	水 3	0.5275	特定區頭家區北側	
	小計	0.6755		
綠地用地		0.6740		
墓地用地		14.0738	幹 2 號道路南側	
電路鐵塔用地		0.0129	零工 122 西側	
變電所用地		0.4530	幹 4 號道路西側，幹 3 號道路南側	
廣場兼供道路用地		0.0418		
總 計		40.4108		

註：1.本表所列各項面積除零星工業區係為地籍謄本登記面積外，其餘係由都市計畫重製圖（比例尺 1/1000）量取。

2.表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。

## 第五節 交通系統計畫

特定區交通系統分為高速公路、道路及鐵路，其中道路又依其機能分為幹線道路、主要道路、次要及出入道路、自行車專用道及人行步道、行人專用道。通盤檢討後計畫道路編號表、交通系統示意圖，請詳參表4-3、圖4-2。

### 一、道路

共劃設道路用地126.4472 公頃，估計畫面積之5.61%，佔都市發展用地面積之20.13%。

#### （一）幹線道路

劃設幹線道路 4 條，分別通往潭子、大雅、豐原、神岡及原臺中市，計畫寬度分別為 36 公尺、32 公尺、30 公尺。

#### （二）主要道路

劃設 5 條主要道路，計畫寬度為 20 公尺、20~25 公尺、15 公尺，分別通往神岡、豐原、潭子、原臺中市及大雅。

#### （三）次要道路及出入道路

在住宅鄰里中劃設次要道路及出入道路，計畫寬度為 12 公尺、10 公尺及 8 公尺。

#### （四）人行步道、行人專用道

劃設 4 公尺人行步道及於商業區間劃設 8 公尺寬之行人專用道。

### 二、自行車專用道

原潭雅神軍用鐵道，規劃為自行車專用道用地，面積為8.4917公頃，估計畫面積之0.38%，佔都市發展用地面積之1.35%。計畫寬度為10公尺至40公尺不等，可通往潭子區、大雅區及神岡區。

### 三、高速公路

高速公路用地面積為55.0314公頃，估計畫面積之2.44%。

### 四、鐵路

鐵路用地面積為3.6879公頃，估計畫面積之0.16%。

## 五、鐵路用地兼供道路使用

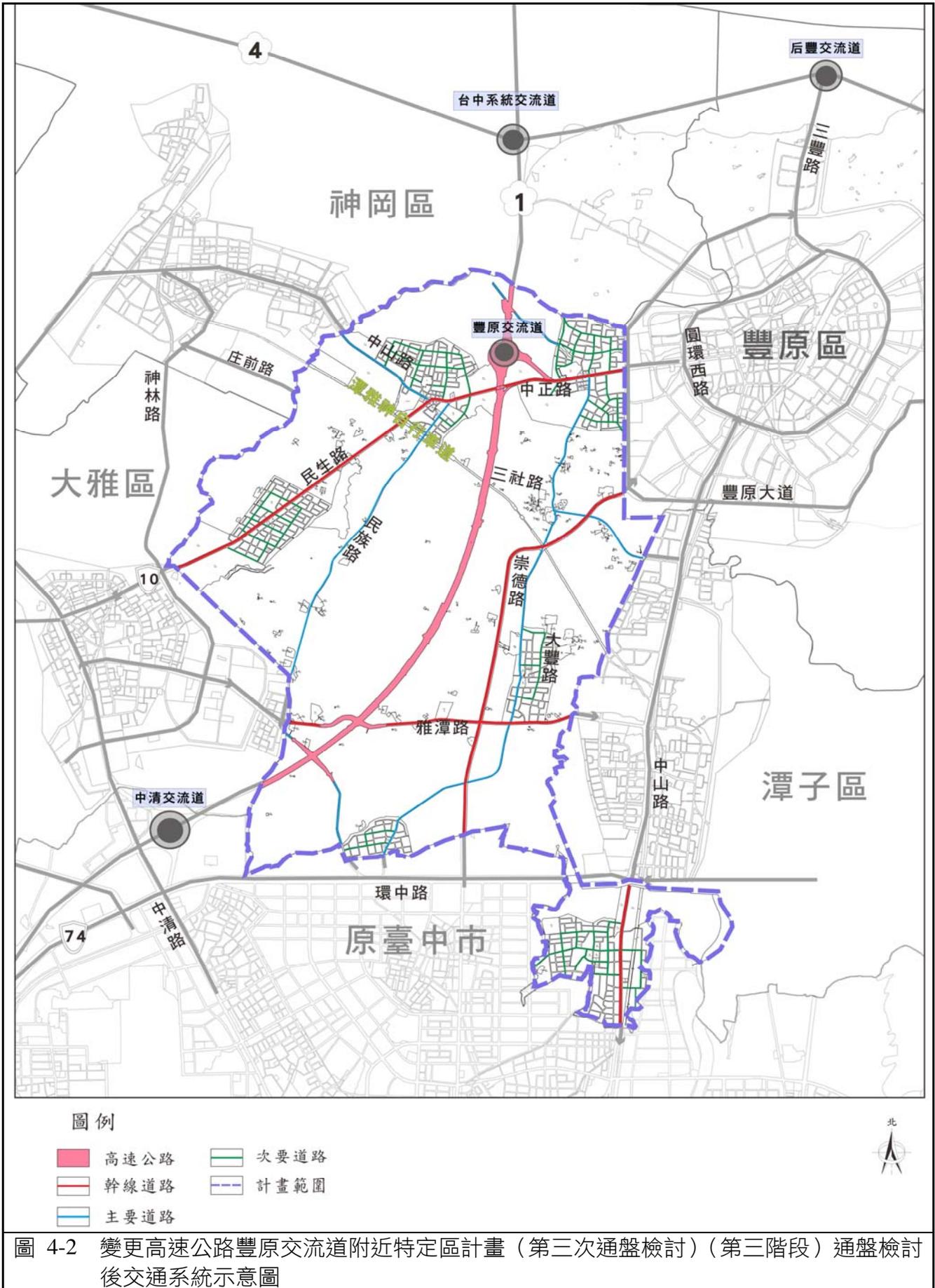
鐵路用地兼供道路使用面積為0.1990公頃，估計畫面積之0.01%。

表 4-3 變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）（第三階段）計畫道路編號表

編號	起訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
幹 1 號	北至潭子都市計畫界，南至原臺中市界	30	1,500	潭子區中山路
幹 2 號	東至豐原都市計畫界，西至大雅都市計畫界	32	5,320	豐原區中正路、神岡區中山路、民生路、大雅區民生路
幹 3 號	東自潭子都市計畫界，西至大雅都市計畫界	30	3,040	潭子區雅潭路、大雅區雅潭路
幹 4 號	北接豐原都市計畫界，南接臺中崇德路	36	4,330	豐原區承德路、神岡區承德路、崇德路、潭子區崇德路
主 1 號	自幹 2 號至本特定區範圍界	20	1,170	神岡區中山路
主 2 號	自幹 2 號至原臺中市界	15	5,940	豐原區三角路，神岡區三角路，潭子區大豐路
主 3 號	自幹 2 號至潭子都市計畫界	15	1,070	神岡區三社東路
主 4 號	自幹 2 號至大雅都市計畫界	12	3,420	神岡區民族路、大雅區中正路
主 5 號	自大雅都市計畫界至原臺中市界	20~25	1,590	大雅區中正路、潭子區民族路
次 1-1 號	自幹 2 號至特定區北界	12	690	神岡區大洲路
次 1-2 號	自次 1-1 號至豐原都市計畫界	12	710	神岡區、豐原區豐社路
次 1-3 號	自次 1-1 號至次 1-11 號	12	480	神岡區大裡街
次 1-4 號	自幹 2 號至次 1-11 號	12	410	神岡區大豐北街
次 1-5 號	自幹 2 號至次 1-7 號	12	270	豐原區中正路 737 巷
次 1-6 號	自幹 2 號至次 1-8 號	12	330	豐原區社皮路
次 1-7 號	自次 1-6 號至豐原都市計畫界	12	310	豐原區一心路
次 1-8 號	自主 2 號至次 1-9 號	12	400	豐原區社皮路 123 巷
次 1-9 號	自次 1-7 號至豐原都市計畫界	12	440	豐區一心路 185 巷
次 1-10 號	自幹 2 號至次 2-6 號	12	1,006	神岡區大富路、部分新增計畫道路
次 1-11 號	自幹 2 號至次 1-1 號	12	870	豐原區大社街、神岡區大漢街
次 2-1 號	自主 1 號至 4 號	12	1,980	神岡區社口街

表 4-3 變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）（第三階段）計畫道路編號表（續完）

編號	起訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
次 2-2 號	自主 1 號至次 2-1 號	12	400	神岡區文政街
次 2-3 號	自幹 2 號至次 2-1 號	12	480	神岡區民權一街
次 2-4 號	自次 2-1 號至次 2-1 號	12	770	神岡區文昌街
次 2-5 號	自次 2-2 號至次 2-3 號	12	330	神岡區文化街
次 3-1 號	自幹 1 號至幹 1 號	12	790	潭子區中山路一段 308 巷
次 3-2 號	自幹 2 號至次 3-3 號	12	1,490	潭子區頭家路、德福街、大通路
次 3-3 號	自幹 2 號至次 3-2 號	12	680	潭子區得天街
次 3-4 號	自幹 1 號至原臺中市界	12	920	潭子區頭張路
次 3-5 號	自次 3-2 號至次 3-4 號	12	250	潭子區頭張路一段 117 巷
次 3-6 號	自次 3-3 號至次 3-5 號	12	250	潭子區得天南街 37 巷、頭張路一段 117 巷 17 弄
次 3-7 號	自次 3-2 號至次 3-4 號	12	200	
次 3-8 號	自次 3-2 號至次 3-4 號	12	180	潭子區和平路
次 4-1 號	自幹 2 號至幹 2 號	12	930	大雅區民富街、民權街、樹德街
次 4-2 號	自幹 2 號至幹 2 號	12	750	大雅區民富街、民族街
次 4-3 號	自次 4-1 號至次 4-2 號	12	330	大雅區楓林街
次 4-4 號	自次 4-1 號至次 4-2 號	12	350	大雅區雅楓街
次 4-5 號	自幹 2 號至次 4-1 號	12	540	大雅區民豐街
次 5-1 號	自主 2 號至次 5-2 號	12	580	潭子區潭富路、大豐東街
次 5-2 號	自主 2 號至次 5-1 號	12	730	潭子區潭富二街
次 5-3 號	自主 2 號至主 5 號	12	460	潭子區大德一路
次 5-4 號	自主 2 號至次 5-3 號	12	420	潭子區大德北路、大明二路



## 第六節 都市防災計畫

依「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。」；茲考量潛在災害影響及本計畫區土地使用情形，進行都市防災規劃。

### 一、主要災害類型

都市災害類型種類繁多，依據類型將分為自然災害或人為災害兩種；因特定區內仍有大面積之農業區，故特定區內透水面積大，水患發生機率較低，故在自然災害部分，以地震及火災為主，而在人為災害部分則為火災及公害污染。

### 二、防災規劃原則

本特定區各開放空間及10公尺以上道路屬災害避難場所及其避難道路，以文中、文小為主要收容據點；各計畫道路及開放空間（包括：公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、停車場等）為火災沿燒防止地帶與避難據點。大體而言，都市防災的範疇可包括下列各項：

- （一）綜合性都市防災對策：包括水災對策、震災對策、火災對策、危險物災害對策及其他災害對策。
- （二）市區開發業務：包括市區之開發、土地使用分區管制等之防災考量。
- （三）都市公共設施業務：如公園、道路系統及其他管線系統之防災考量。
- （四）結構物防災對策：如建築物、河川結構物、道路之防震等。
- （五）綜合性的治水對策。
- （六）災後復建業務。

### 三、都市防災規劃構想

#### （一）水（颱風、洪災）災方面

河川為國土保全中極為重要之一環，除考慮其公共安全防災外，更可創造安全、舒適的生活環境及開放空間。因此，特定區東界之旱溪，於 93 年受敏督利颱風侵襲，造成大里溪水系支流旱溪、頭汴坑溪、乾溪等局部區域之淹水及土砂災害，而促使水利署於災後檢討辦理「大里溪治理計畫第三期實施計

畫」，實施範圍涵蓋旱溪、頭汴坑溪、草湖溪，全長共 23.36 公里。其計畫目標為治水、生態、防洪、發展，另計畫構想則係以改善現有河川空間環境、塑造完整之河川生態環境，並以兼具防洪、環境教育、生態維護、景觀發展等功能外，頭汴坑溪、旱溪、草湖溪採重現期距 100 年洪水量，使治理工程能大幅減少颱風威脅與衝擊及確保大台中都會區及兩岸主要道路及公共輸配管線等公共設施之安全。

就特定區之滯洪設施規劃，考量本次通檢無大規模土地之變更，故藉由地表具植生覆蓋及土壤未遭受破壞之農業區，發揮調節洪峰功能，達蓄存地表逕流及補注地下水源之效益外，進而減低災變發生可能性。

但為防患於未然，河川堤岸、地勢較低窪住宅區或因洪災而潰堤時，應事前即規劃災民之緊急疏散動線引導往地勢較高之區域疏散，如就近避往二、三樓以上之樓房，並緊急於附近國中、國小校舍成立救災中心，救助受困之災民，以降低人員之傷亡。

## （二）地震災害方面

臺灣本為地震頻繁帶，為降低地質、地震災害，應重視預警系統之設置及避難動線之規劃及避難空間之留設，俾使災害程度止於最低。

## （三）火災方面

本特定區六處住宅鄰里單元，為人口密集地區，密集之住宅聚落缺乏充足之消防設施和隔絕帶，故應透過都市防災計畫提升特定區災害應變能力。特定區內共有一處公墓及分布於田地間的私人墓園，未來透過教育宣導，減少焚燒紙錢或集中於金亭焚燒，降低清明祭祀時節火災發生之機會。此外，計畫範圍內之建築基地亦應落實土地使用分區管制，妥為規劃防火間隔，以降低災害之影響程度。

## （四）危險物災害方面

本特定區內除劃定之乙種工業區及零星工業區外，尚有近千家之未登記工廠散佈，一般而言工業材料、事業廢棄物、危險爆裂物等，應嚴格要求各廠商依照相關法令規定及辦法來實施相關因應對策。另一方面，更應採取集中管制的方式，將其與住宅聚落群作一區隔，降低當地居住環境的威脅。

基於以上之災害原因及防災課題分析，研擬因應之防災策略如下：

1. 控制發展密度，實施容積率、建蔽率之管制。

- 2.提供暢通之疏散空間，且適當配置火災延燒防止地帶。
- 3.開放空間之配置，如河川、公園等開放空間用以區隔災害原及防範其蔓延，規劃適當的道路作為緊急疏散道路。
- 4.落實土地使用分區管制，限制使用類別，並儘量避免混合使用所造成之災害。
- 5.建議成立防災指揮中心及預警系統。

#### 四、都市防災計畫

綜上分析，建立本特定區之都市防災系統如下：

##### （一）緊急疏散動線

陸上災害包括地震、火災、水災等，特定區內各計畫道路均屬緊急疏散動線，並與開放空間相串連，形成一交通疏散路網。

##### 1.緊急道路

屬第一層級之緊急道路係指路寬 20 公尺以上道路為對象，主要為幹線道路，其道路為可迅速通達區外之路徑，並須最優先保持通暢之運輸功能。

##### 2.救援運輸道路

屬第二層級之救援運輸道路係指路寬 15 公尺以上道路，多屬主要道路，可迅速作為通達區內消防、物資支援、人員集合之路徑，故須考量能便利聯繫區內各消防據點及收容場所，本計畫指定為區內主要道路為救援運輸道路。

##### 3.避難輔助道路

屬第三層級之避難輔助道路係指路寬 12 公尺以上道路為對象，主要在各指定防災據點之設施無法連接前二層級救災避難道路時，作為前二層級救災避難道路之輔助道路，本計畫指定為區內次要道路、出入道路為避難輔助道路。

##### （二）防救災指揮中心

本特定區因分屬四處行政區，故以各區公所為防救災指揮中心，並以各里社區活動中心及廟埕作為緊急調度及臨時醫療場所，以救治災民，發揮防災組織體系之緊急組構及指揮統籌功能。平日除定期進行演練外，更需確保資訊設

備、通訊器材之可用性及保養維護。

### （三）避難及災害收容空間

#### 1. 緊急避難處所

以災害發生當時，距離災害地點最短距離之開放空間或堅固之公有建築物，為緊急避難處所。

#### 2. 臨時收容場所

災害發生後，得短暫作為收容受災戶之處所，如公園用地、廣場、停車場、綠地及鄰里單元外圍之農業區等。

#### 3. 中長期收容場所

災害嚴重時，可作為長期收容受災戶之處所，如體育場、文中、文小、機關等用地。

### （四）火災防止延燒帶

開放空間系統，如溝渠、公園、廣場、停車場及道路等為區隔，以防止火災之蔓延，寬闊的道路除作為緊急疏散道路外，亦為救災人員及裝備進出之重要道路。本特定區之開放空間（包括：公園、廣場、停車場、溝渠等）均為火災延燒防止地帶。

### （五）警示、通報系統

建議運用資訊通信系統組織—監控中心，管制各種能源管線（電力、電信、瓦斯、水利等），配合地方行政體系之救災中心運作，形成統一完善之預警預報系統。

防災設施規劃及避難系統示意圖，請詳參圖 4-3。

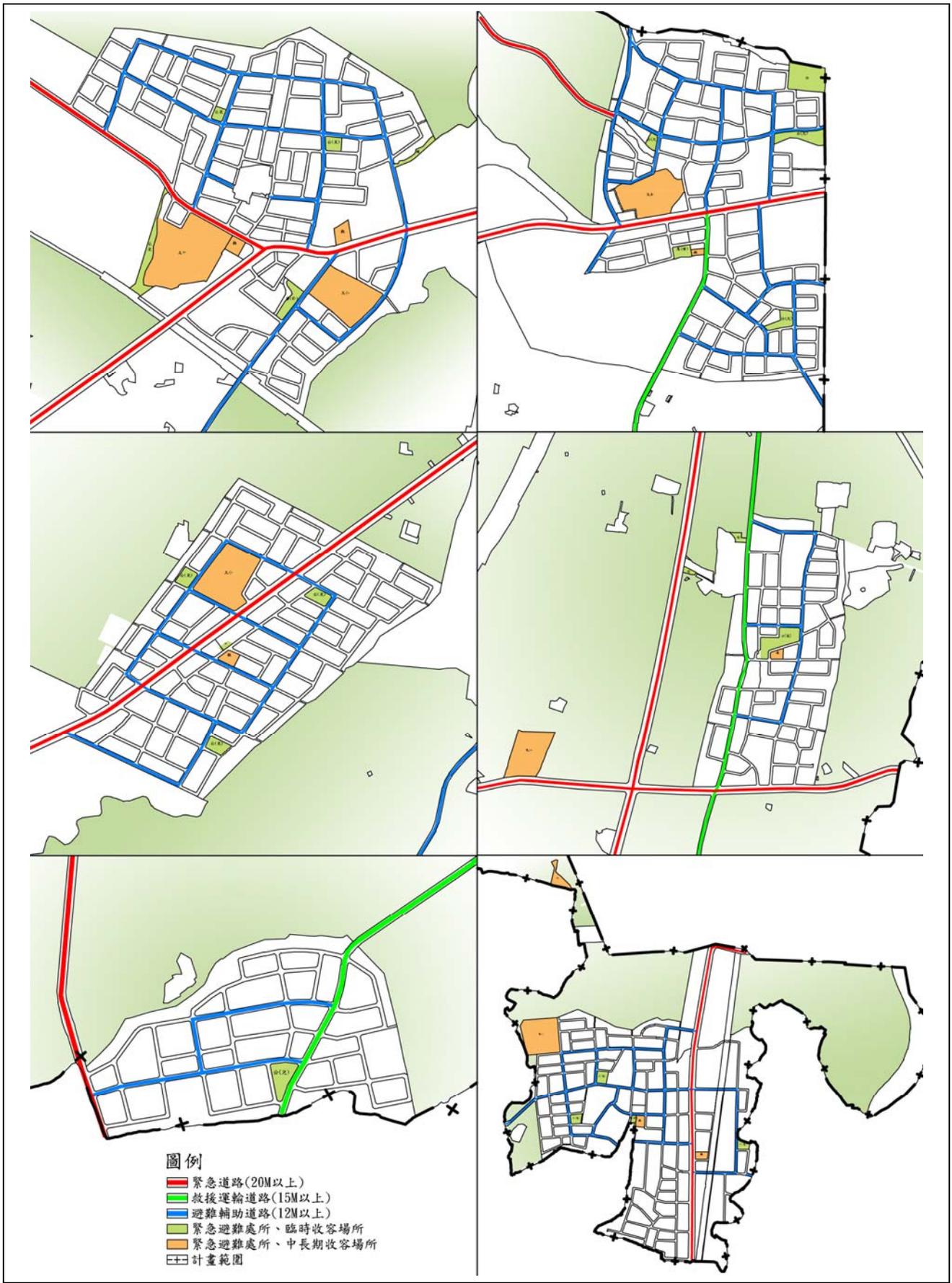


圖 4-3 防災設施規劃及避難系統示意圖

## 第七節 實施進度及經費

### 一、分期分區發展計畫

#### （一）實施範圍

依本特定區範圍為主。

#### （二）分期分區發展計畫

##### 1.已發展區

本計畫除農業區以外地區，皆屬已發展區。

##### 2.後期發展區

本特定區都市發展用地已足夠容納計畫人口，故農業區部分應視未來都市發展需求變更為都市發展用地，列為後期發展區。

### 二、事業及財務計畫

#### （一）開發方式

##### 1.已發展區

已發展區內可供建築土地應依本計畫及土地使用分區管制要點、建築法相關規定申請開發建築。

##### 2.後期發展區

本計畫後期發展區之開發，其土地所有權人得依實際發展需要，依「都市計畫農業區變更審議規範」辦理，或由擬定機關視都市發展實際需求整體規劃開發。

##### 3.附帶條件開發規定

為符合公平正義且不增加政府財政壓力的原則，本次檢討針對公共設施用地變更為可建築用地部分，以採附帶條件開發方式為主，規定公共設施用地之取得及開發由土地所有權人共同負擔，或訂定其回饋規定。茲彙整本次通盤檢討後各附帶條件開發規定並予以編號，說明如下：

#### （1）附 1：道路用地變更為住宅區。（核定編號 6 案）

a.道路用地變更為住宅區（附 1）應繳納變更面積 30% 代金。

b.回饋金繳納方式則依「臺中市都市計畫土地使用分區變更回饋得繳納

回饋金原則」辦理。

c.應於建照核發前繳交市庫，納入「台中市都市更新及都市發展建設基金」。

(2) 附 2：鐵路用地變更為住宅區。(核定編號 22 案)

a.鐵路用地變更為住宅區(附 3)應繳納變更面積 30%代金。

b.回饋金繳納方式則依「臺中市都市計畫土地使用分區變更回饋得繳納回饋金原則」辦理。

c.應於建照核發前繳交市庫，納入「台中市都市更新及都市發展建設基金」。

(3) 附 3：農業區變更為零星工業區。(核定編號 30 案)

a.回饋比例依「都市計畫農業區變更使用審議規範」辦理。

b.因回饋面積狹小，請依「臺中市都市計畫土地使用分區變更回饋得繳納回饋金原則」辦理，詳附件八。

c.應於變更計畫審竣後、核定前完成回饋，未於期限內完成贈與，本府不予發布實施。

## (二) 實施進度

### 1.已發展區

已發展區自本計畫發布實施後，即可依各相關規定辦理開發建築。

### 2.後期發展區

依農業區土地所有權人依實際發展需要辦理開發，或由擬定機關視都市發展實際需求整體規劃開發。

## (三) 財務計畫

針對計畫區內尚未開闢之公共設施，編列實施進度與經費計畫，以引導地方有秩序之發展，並提昇生活環境品質。本計畫預估開發經費、主辦單位及實施經費來源如、進度，請詳參表 4-4。

表 4-4 事業及財務計畫表

公共設施項目	編號	未開闢面積(公頃)	土地取得方式				開發經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限	經費來源	
			徵購	整體開發	獎勵投資	其他	土地徵購費及地上物補償費	整地費	工程費	合計				
本次通盤檢討前已劃設	機關用地	機 1	0.0899	~				457	9	180	645	臺中市政府	依工程設計進度完成	由市政府編列預算
		機 2-1	0.1110	~				564	11	222	797	臺中市政府		由市政府編列預算
		機 3-1	0.2236	~				1,136	22	447	1,605	臺中市政府		由市政府編列預算
		機 3-3	0.2105	~				1,069	21	421	1,511	臺中市政府		由市政府編列預算
		機 4	0.1774	~				901	18	355	1,274	臺中市政府		由市政府編列預算
		機 5	0.1471	~				747	15	294	1,056	臺中市政府		由市政府編列預算
	學校用地	文中 1	1.1222	~				5,701	112	2,244	8,057	臺中市政府		由市政府編列預算
		文小 2	0.3523	~				1,790	35	705	2,530	臺中市政府		由市政府編列預算
		文小 4	0.4333	~				2,201	43	867	3,111	臺中市政府		由市政府編列預算
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公兒 1-2	0.3285	~				1,669	33	657	2,359	臺中市政府		由市政府編列預算
		公兒 1-3	0.5729	~				2,910	57	1,146	4,113	臺中市政府		由市政府編列預算
		公兒 1-4	0.1632	~				829	16	326	1,172	臺中市政府		由市政府編列預算
		公兒 2-1	0.1295	~				658	13	259	930	臺中市政府		由市政府編列預算
		公兒 2-2	0.1938	~				985	19	388	1,391	臺中市政府		由市政府編列預算
		公兒 2-4	0.5646	~				2,868	56	1,129	4,054	臺中市政府		由市政府編列預算
		公兒 4-1	0.2242	~				1,139	22	448	1,610	臺中市政府		由市政府編列預算
		公兒 4-2	0.2412	~				1,225	24	482	1,732	臺中市政府		由市政府編列預算
		公兒 4-3	0.2337	~				1,187	23	467	1,678	臺中市政府		由市政府編列預算
公兒 5-1	0.8728	~				4,434	87	1,746	6,266	臺中市政府	由市政府編列預算			
公兒 5-2	0.3124	~				1,588	31	625	2,244	臺中市政府	由市政府編列預算			

表 4-4 事業及財務計畫表（續表完）

公共設施項目	編號	未開闢面積 (公頃)	土地取得方式				開發經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限	經費來源	
			徵購	整體開發	獎勵投資	其他	土地徵購費及地上物補償費	整地費	工程費	合計				
本次通盤檢討前已劃設	市場用地	市 1	0.1993	~				1,012	20	399	1,431	臺中市政府	依工程設計進度完成	由市政府編列預算
		市 3	0.1124	~				571	11	169	751	臺中市政府		由市政府編列預算
		市 4	0.1864	~				947	19	280	1,245	臺中市政府		由市政府編列預算
		市 5-1	0.1820	~				925	18	273	1,216	臺中市政府		由市政府編列預算
		市 5-2	0.2266	~				1,151	23	340	1,514	臺中市政府		由市政府編列預算
	廣場兼停車場用地	廣停 1-1	0.2412	~				1,225	24	362	1,611	臺中市政府		由市政府編列預算
		廣停 2-1	0.3269	~				1,661	33	490	2,184	臺中市政府		由市政府編列預算
		廣停 3-1	0.1320	~				671	13	198	882	臺中市政府		由市政府編列預算
	綠地用地	0.4384	~				2,227	44	658	2,929	臺中市政府	由市政府編列預算		
	廣場兼供道路	0.0418	~				212	4	63	279	臺中市政府	由市政府編列預算		
	計畫道路	19.6405	~				99,774	1,964	29,461	131,199	臺中市政府	由市政府編列預算		
合計	29.4846	~				149,782	2,948	48,105	200,836					
本次通盤檢討新增劃設	綠地用地	0.1024	~				250	5	74	329	臺中市政府	預定完成期限	由市政府編列預算	
	計畫道路	0.3745	~				1,902	38	562	2,502	臺中市政府		由市政府編列預算	
	合計	0.4769					2,152	43	636	2,831				

註：1.本表為概算之結果，實際之工程費仍須以施工當時之利率及物價實際計算為準。

2.本表得視開發單位財務狀況酌予調整之。

業務單位主管	
業務承辦人員	