

變更豐原都市計畫(配合台中都會區鐵路高架捷運化計畫新增鐵路用地)案

臺 中 華 民 國 1 0 2 年 5 月
政 府 市

用印日期 102. 05. 24

臺中市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都 市 計 畫 名 稱	變更豐原都市計畫(配合台中都會區鐵路高架捷運化計畫新增鐵路用地)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 迄 日 期	公 開 展 覽 自民國 101 年 7 月 13 日起至 101 年 8 月 11 日止計 30 天，刊登於民國 101 年 7 月 13 日台灣新生報第 13 版、7 月 14 日台灣新生報第 9 版及 7 月 15 日台灣新生報第 10 版。
	公 開 展 覽 說 明 會 民國 101 年 7 月 25 日下午 3 時 0 分，假臺中市豐原區區公所 4 樓第 3 會議室。
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳公民或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民國 101 年 12 月 24 日第 16 次會議審議通過。
	部 級 內政部都市計畫委員會民國 102 年 3 月 26 日第 800 次會議審議通過。

用印
日期 102. 05. 24

目錄

第一章 計畫概述

壹、計畫緣起與目的	1-1
貳、變更法令依據	1-3
參、變更範圍與面積	1-3

第二章 現行計畫概要

壹、發布實施歷程	2-1
貳、現行都市計畫概述	2-1

第三章 發展現況分析

壹、土地使用現況	3-1
貳、交通系統現況	3-1
參、土地權屬現況	3-1

第四章 變更理由及內容

壹、變更理由	4-1
貳、變更內容	4-1

附件

附件一	行政院經濟建設委員會民國 95 年 1 月 12 日總字第 0950000205 號函
附件二	行政院民國 95 年 2 月 13 日院臺交字第 0950002090 號函
附件三	臺中縣政府 98 年 5 月 22 日府建城字第 09801486743 號函
附件四	交通部 100 年 3 月 22 日交路字第 1000002396 號函
附件五	內政部 101 年 2 月 21 日內授營都字第 1010104752 號函
附件六	私有地主土地登記簿謄本
附件七	交通部鐵路改建工程局 101 年 5 月 3 日鐵中綜字第 1010003560 號函

圖目錄

圖 1-1	「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」規劃路線示意圖	1-2
圖 1-2	本計畫變更位置示意圖.....	1-4
圖 1-3	本計畫變更範圍示意圖.....	1-5
圖 2-1	現行豐原都市計畫示意圖.....	2-4
圖 3-1	本計畫土地使用現況示意圖.....	3-2
圖 3-2	本計畫土地權屬現況示意圖.....	3-3
圖 4-1	本計畫變更內容示意圖.....	4-5

表目錄

表 1-1	變更範圍土地地籍清冊一覽表.....	1-3
表 2-1	現行豐原都市計畫土地使用計畫面積表	2-2
表 3-1	本計畫土地權屬概況統計表.....	3-1
表 4-1	本計畫變更內容明細表.....	4-2
表 4-2	本計畫變更前後土地使用面積對照表	4-3
表 4-3	本計畫公共設施用地取得及開闢經費估算表	4-4

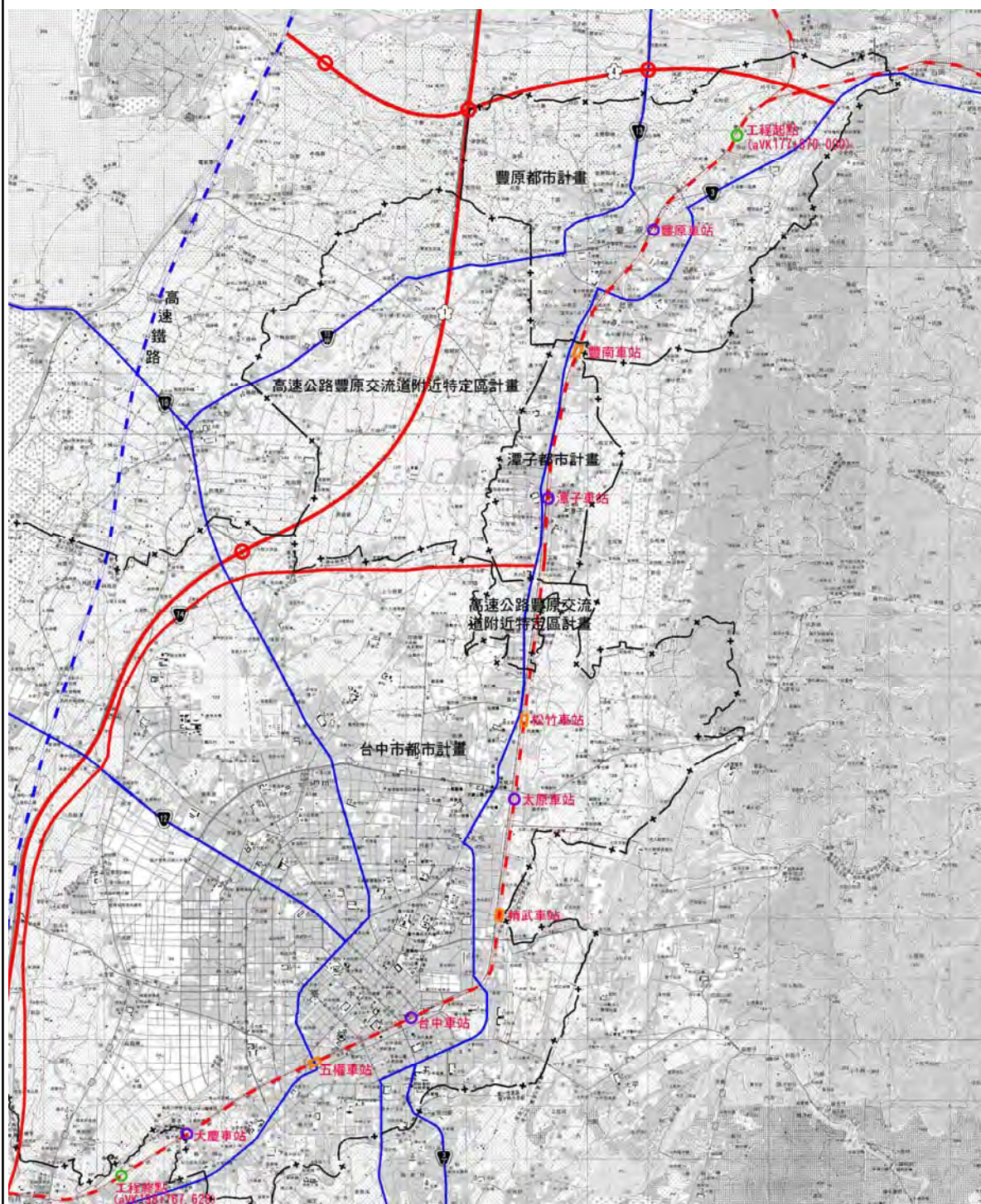
第一章 計畫概述

壹、計畫緣起與目的

「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」工程，北以臺中市豐原車站以北 2,008 公尺處為工程起點，南至臺中市大慶車站以南 1,395 公尺為工程終點，全長約 21,698 公尺，沿途經過臺中市之「豐原都市計畫」、「潭子都市計畫」、「高速公路豐原交流道附近特定區計畫」、「烏日都市計畫」及「台中市都市計畫主要計畫」、「舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃區附近地區及西南屯地區細部計畫」、「東光、三光地區細部計畫」、「干城商業地區細部計畫」、「樹德地區細部計畫」等都市計畫區(詳圖 1-1 所示)，為台中都會區之重要交通運輸路廊，預定全線採高架方式興建，並增設一處通勤車站—豐南站，期將同時發揮高鐵轉乘與地方大眾捷運系統之功能，工程完竣後，除可促使台鐵、高鐵於烏日站整合，達到都市交通功能外(聯絡高鐵、消除 17 處平交道並配合台鐵高架捷運化增設 4 處通勤車站)，亦可大幅提高車站地區及其周邊土地價值並促進區域發展。

根據行政院經濟建設委員會於 95 年 1 月 2 日第 1236 次委員會會議結論表示「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」已列入新十大建設計畫(附件一)，並於 95 年 2 月奉行政院(95.2.13 院台交字第 0950002090 號函，詳附件二)核定完成整體工程規劃，預計於民國 103 年 2 月全部完工。

「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」屬豐原都市計畫範圍部分，業經原臺中縣政府 98 年 5 月 22 日府建城字第 09801486743 號函公告發布實施在案(附件三)。本次變更依交通部 100 年 3 月 22 日交路字第 1000002396 號函(附件四)，係為配合臺灣鐵路管理局保養維修空間及車輛進出通道使用所需用地，變更甲種工業區為鐵路用地，以利後續鐵路維修保養工程之進行，並經內政部 101 年 2 月 21 日內授營都字第 1010104752 號函同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理變更都市計畫(附件五)。



- 工程起訖點
- 現有車站
- 規劃新增簡易高架站

圖1-1 「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」路線示意圖

貳、變更法令依據

行政院經濟建設委員會民國 95 年 1 月 12 日總字第 0950000205 號函示(附件一),「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」已列入新十大建設計畫,本案經內政部 101 年 2 月 21 日內授營都字第 1010104752 號函同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款「為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時」辦理都市計畫變更。

參、變更範圍與面積

本次變更位置座落於豐原都市計畫區範圍內,變更範圍位於豐原火車站北邊,豐勢路與圓環北路交會北側之甲種工業區內,西側緊鄰鐵路用地,現行計畫為甲種工業區(詳圖 1-2 所示),變更範圍包括永豐段 191、192、193、200、201、209、210 等地號及部份永豐段 190、206、207、208、211 等地號,面積約 0.27 公頃。

表 1-1 變更範圍土地地籍清冊一覽表

地段	地號	地目	公告現值 (元/m ²)	騰本面積 (m ²)	使用面積 (m ²)	所有權人	管理者	備註
永豐段	190	田	13,600	998.85	121.24	私有	—	部份納入
永豐段	191	鐵	13,600	432.42	432.42	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	
永豐段	192	鐵	13,600	123.98	123.98	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	
永豐段	193	鐵	13,600	188.18	188.18	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	
永豐段	200	鐵	13,600	183.71	183.71	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	
永豐段	201	鐵	13,600	945.86	945.86	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	
永豐段	206	田	13,600	933.42	307.49	私有	—	部份納入
永豐段	207	田	13,600	491.34	112.00	私有	—	部份納入
永豐段	208	道	13,600	84.61	14.83	中華民國	財政部國有財產局	部份納入
永豐段	209	鐵	13,600	20.25	20.25	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	
永豐段	210	鐵	13,600	54.69	54.69	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	
永豐段	211	田	13,600	1595.07	179.54	私有	—	部份納入
合計	—	—	—	6052.38	2684.21	—	—	—

資料來源：本計畫整理。

註：表內權屬與面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

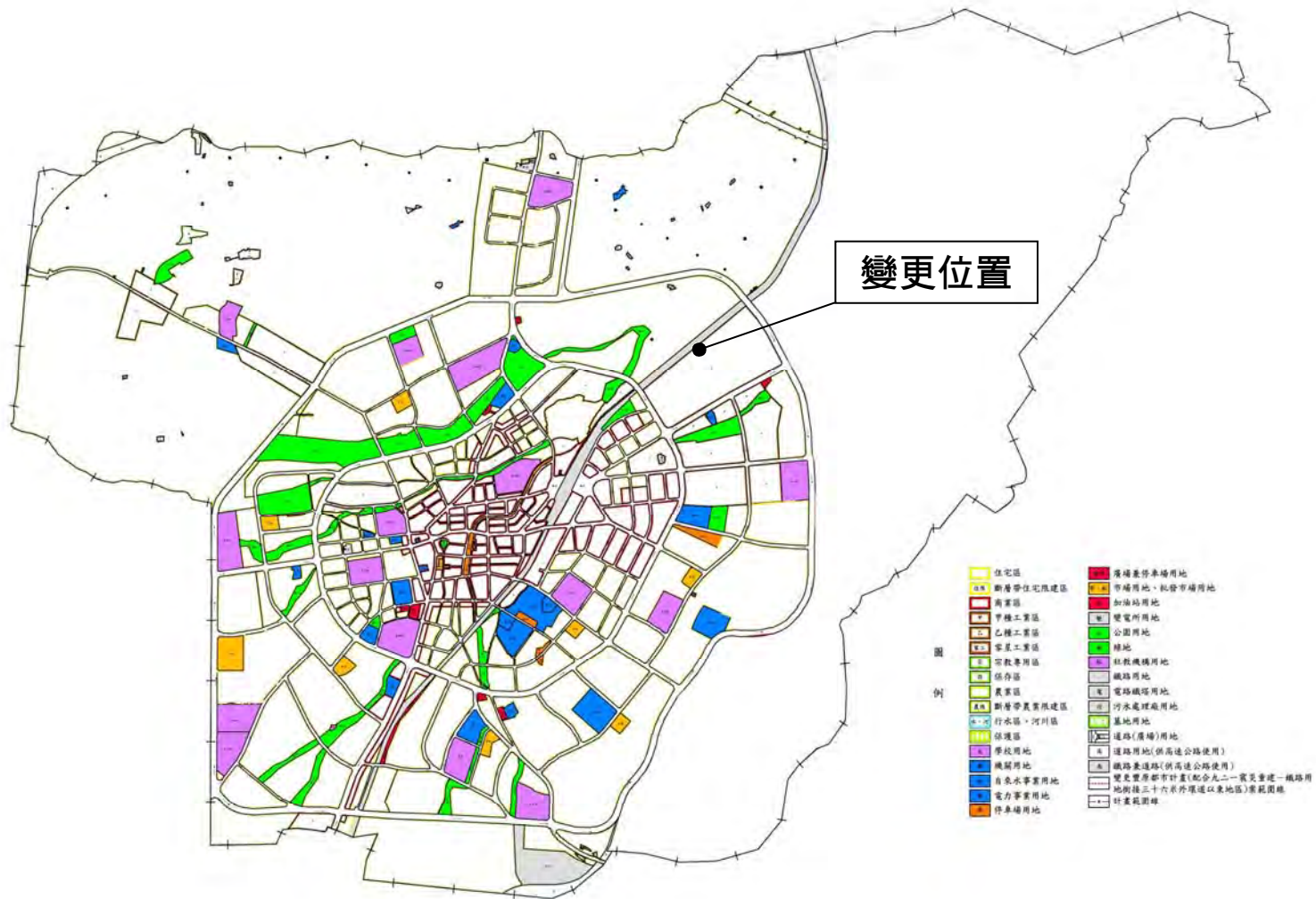


圖1-2 本計畫變更位置示意圖

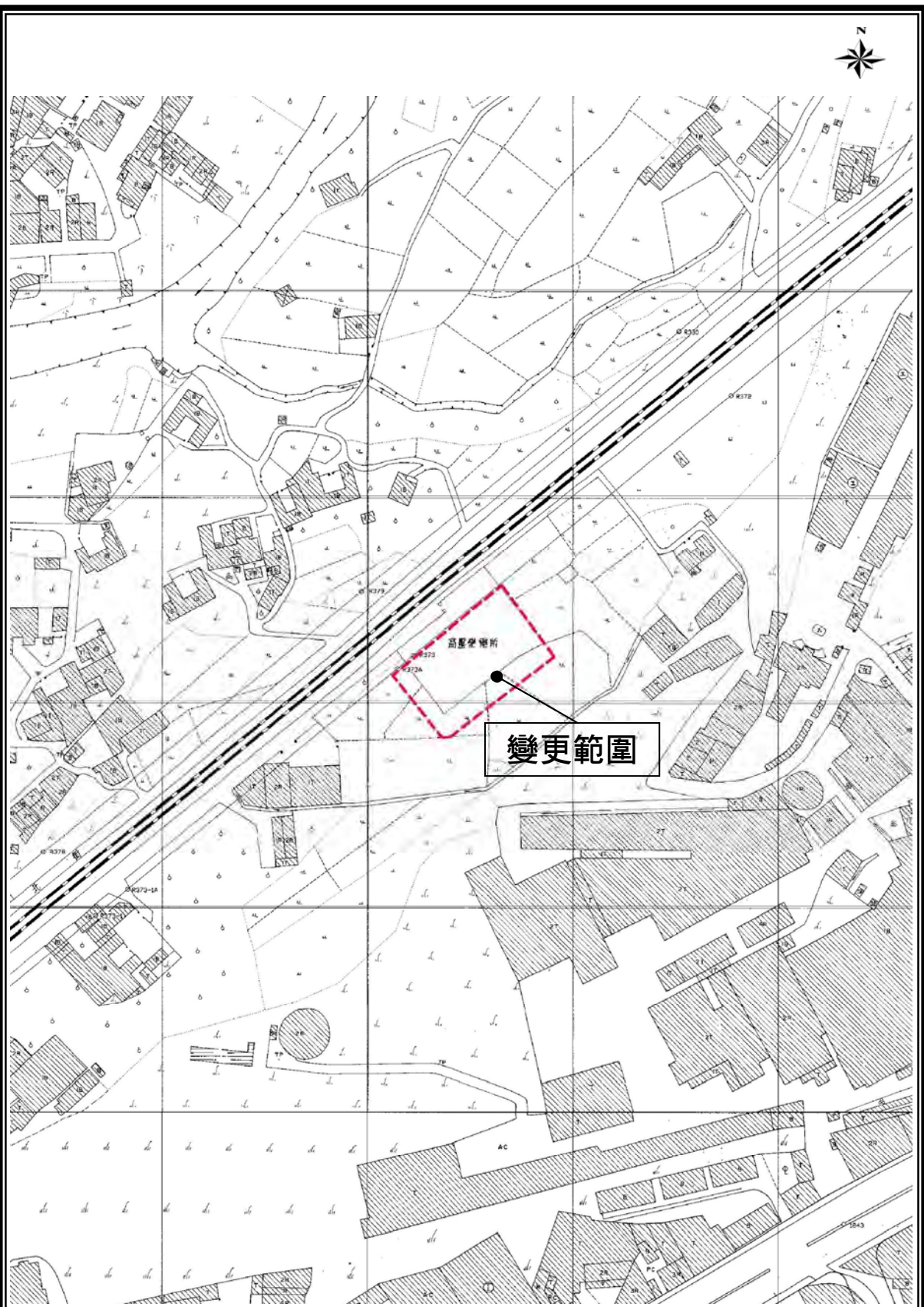


圖1-3 本計畫變更範圍示意圖

第二章 現行計畫概要

壹、發布實施歷程

豐原最初之都市計畫係於民國 24 年 7 月 1 日發布實施，民國 47 年及 70 年分別辦理兩次擴大都市計畫，其後於民國 72 年辦理第一次通盤檢討，並於民國 76 年 12 月 31 日發布實施，期間又辦理過第一期公共設施保留地專案通盤檢討及 10 件個案變更，其中包括民國 98 年 5 月 22 日公告發布實施「變更豐原都市計畫(配合台中都會區鐵路高架捷運化計畫)案」在案，並於民國 99 年 6 月 21 日公告實施「變更豐原都市計畫(第二次通盤檢討)案」迄今。

貳、現行都市計畫概述

一、計畫範圍、年期及人口

(一)計畫範圍

計畫範圍東至石岡區界(即石岡水壩特定區計畫區界)及山坡地，西至高速公路豐原交流道附近特定區計畫區界及高速公路，南連潭子都市計畫區，北至大甲溪附近，包括豐原區之大部分地區及神岡區之部份地區，面積 2,196.94 公頃。

(二)計畫年期

計畫目標年為民國 110 年。

(三)計畫人口及密度

計畫人口為 170,000 人。

二、土地使用計畫

現行豐原都市計畫之各種土地使用分區、公共設施用地之相關區位及面積，詳見表 2-1 及圖 2-1 所示，分別說明如后：

(一)土地使用分區

現行豐原都市計畫共劃設住宅區、商業區、工業區、零星工業區、農業區、河川區、保護區及行水區等土地使用分區，計畫面積合計 1,756.37 公頃，

佔總計畫面積 79.94%。

(二)公共設施用地

現行豐原都市計畫共劃設機關用地、公園用地、綠地用地、市場用地、批發市場用地、廣場用地、停車場用地、廣場兼停車場用地、變電所用地、加油站用地、鐵路用地、鐵路用地兼供道路使用、車站用地、道路用地及墓地用地等公共設施用地，計畫面積合計 440.57 公頃，佔總計畫面積 20.06%。

三、本計畫與現行計畫之關係

本變更範圍現行土地使用計畫為甲種工業區，依據「訂定豐原都市計畫(土地使用分區管制要點)書」規定，有關甲種工業區之管制規定為建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 210%。

表 2-1 現行豐原都市計畫土地使用計畫面積表

項目		豐原都市計畫 (二通)計畫面 積(公頃)	鐵路高架變更 案增減面積 (公頃)	現行計畫面積 (公頃)	佔計畫 面積比例
土地 使用 分區	住宅區	514.66	-0.37	514.29	23.41%
	斷層帶住宅限建區	6.14		6.14	0.28%
	商業區	76.29	-0.18	76.11	3.46%
	甲種工業區	64.22	-0.11	64.11	2.92%
	乙種工業區	83.79	-0.12	83.67	3.81%
	零星工業區	4.41		4.41	0.20%
	宗教專用區	0.96		0.96	0.04%
	保存區	0.54		0.54	0.02%
	行水區	18.86		18.86	0.86%
	保護區	36.9		36.90	1.68%
	農業區	931.39	-0.28	931.11	42.38%
	斷層帶農業限建區	7.91		7.91	0.36%
	河川區	11.36		11.36	0.52%
	小計	1,757.43	-1.06	1,756.37	79.94%
公共 設施 用地	機關用地	28.56		28.56	1.30%
	社教機關用地	0.15		0.15	0.01%
	文小用地	30.03		30.03	1.37%
	文中用地	21.01		21.01	0.96%
	文高用地	13.39		13.39	0.61%
	公園用地	48.85	-0.20	48.65	2.21%
	綠地用地	21.91	-0.13	21.78	0.99%
	批發市場用地	0.81		0.81	0.04%

項目		豐原都市計畫 (二通)計畫面 積(公頃)	鐵路高架變更 案增減面積 (公頃)	現行計畫面積 (公頃)	佔計畫 面積比例
公共設施 用地	市場用地	9.22		9.22	0.42%
	停車場用地	3.68		3.68	0.17%
	廣場兼停車場用地	2.1	-0.52	1.58	0.07%
	廣場用地	2.08	-0.02	2.06	0.09%
	變電所用地	3.52		3.52	0.16%
	變電所用地(兼道路)	0.19		0.19	0.01%
	電路鐵塔用地	0.81		0.81	0.04%
	加油站用地	0.57		0.57	0.03%
	鐵路用地	23.68	-0.28	23.40	1.07%
	道路用地	205.17	-0.55	204.62	9.30%
	鐵路用地兼供道路使用	0.14	+0.60	0.74	0.03%
	墓地用地	6.45		6.45	0.29%
	污水廠理廠用地	8.09		8.09	0.37%
	自來水事業用地	8.71		8.71	0.40%
	電力事業用地	0.39		0.39	0.02%
	車站用地	0.00	+2.16	2.16	0.10%
	小計	439.51	+1.06	440.57	20.06%
合計		2,196.94		2,196.94	100.00%

資料來源：變更豐原都市計畫(第二次通盤檢討)案(民國 99.6)。

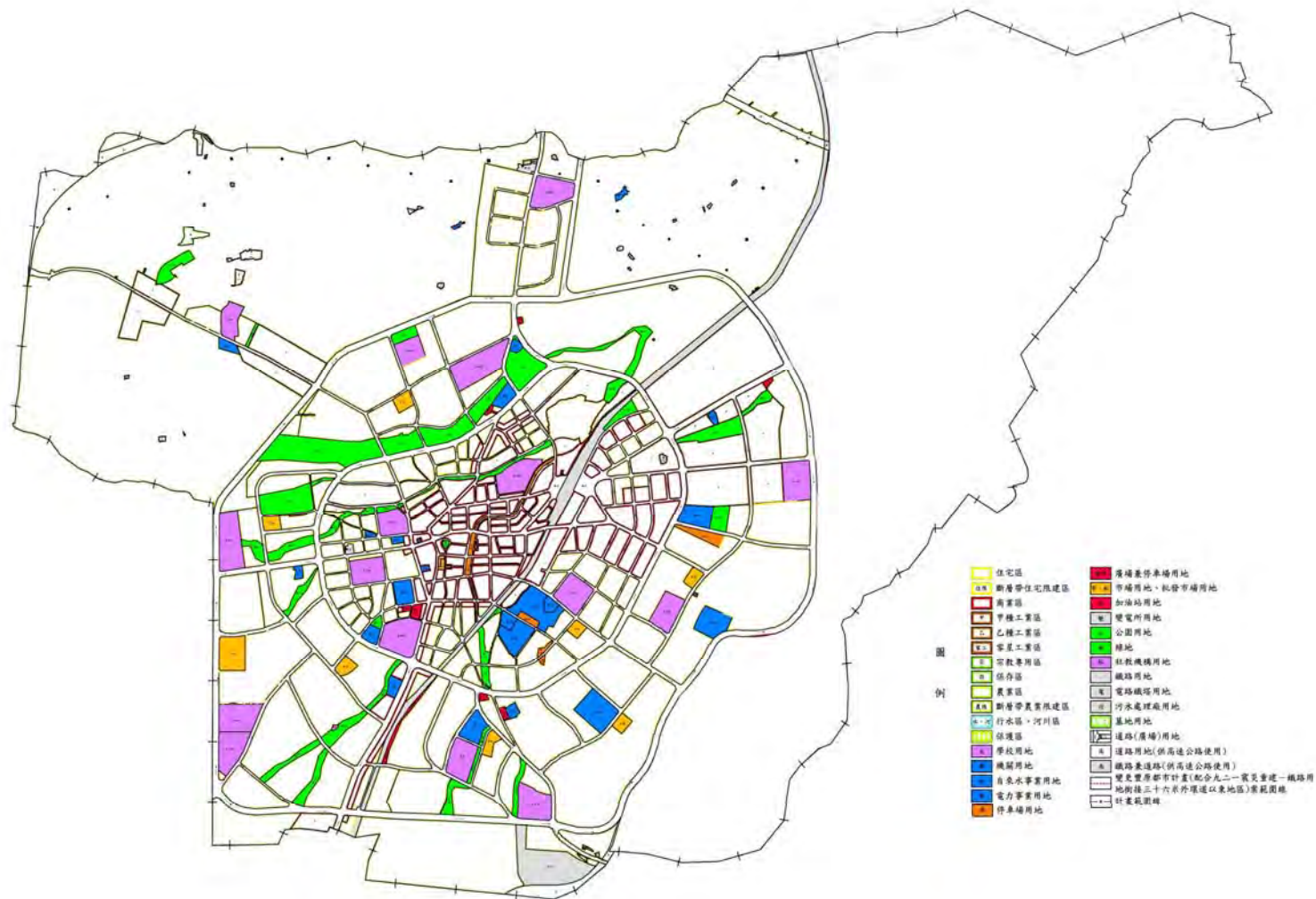


圖2-1 現行豐原都市計畫示意圖

第三章 發展現況分析

壹、土地使用現況

變更範圍內土地使用現況以變電所及部份農業使用為主，範圍周邊多為農業及工業使用，另有部分為住宅使用，西側與鐵路間有既有巷道可供出入，詳圖 3-1。

貳、交通系統現況

變更範圍西側為圓環北路二段 317 巷，寬度約 3~7 米，往南可連接圓環北路，往東可連接豐勢路，為範圍內現況主要出入道路，詳圖 3-1。

參、土地權屬現況

變更範圍內土地以公有土地為主，面積約 0.20 公頃，佔本計畫面積 73.17%，其中管理機關為國有財產局之土地面積約 0.0015 公頃，管理機關為交通部臺灣鐵路管理局之土地面積約 0.19 公頃；私有土地面積約 0.07 公頃，佔本計畫面積 26.83%，平均公告土地現值約每平方公尺 13,600 元，詳表 3-1 及表 1-1 所示。

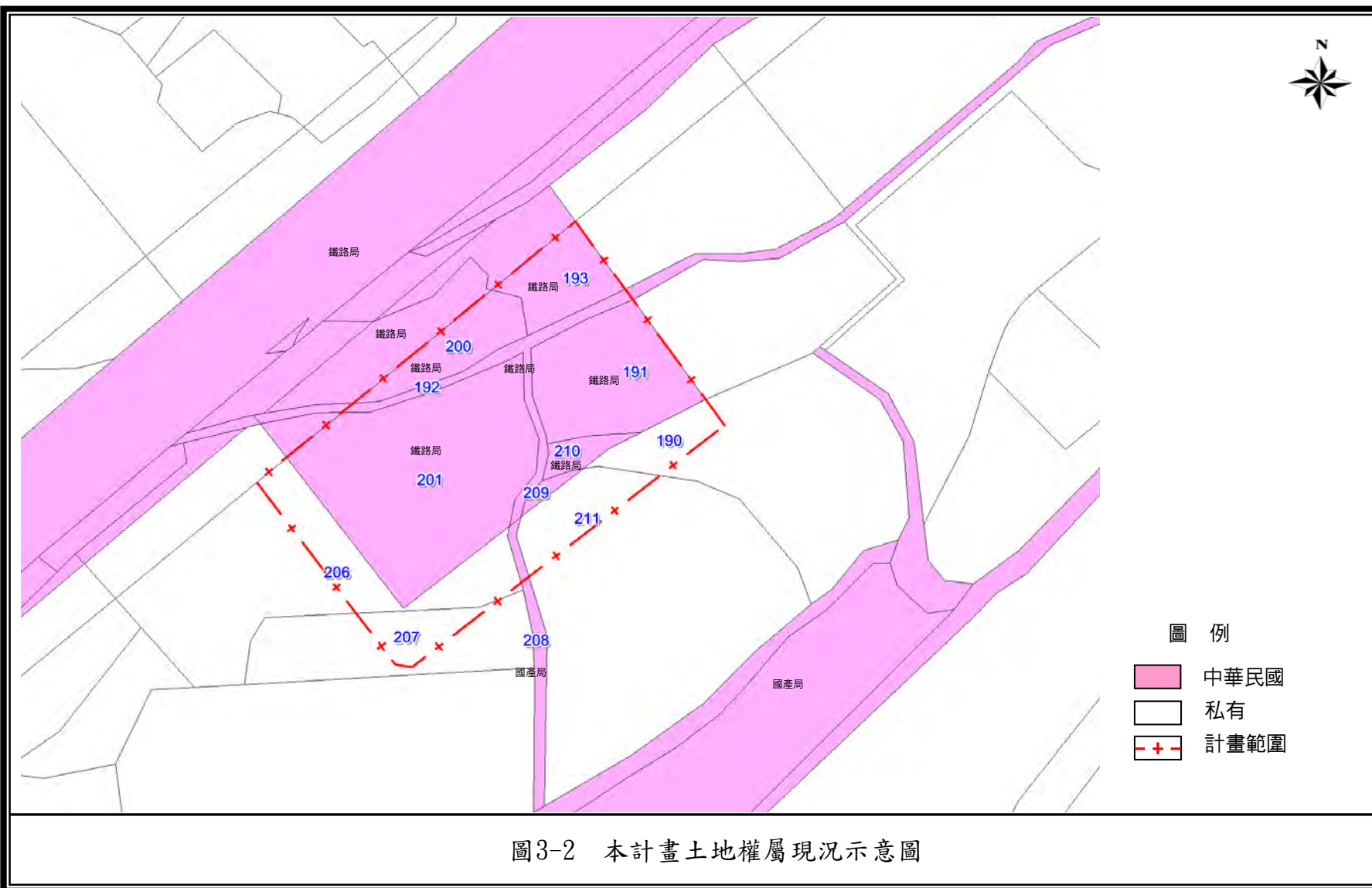
表 3-1 本計畫土地權屬概況統計表

所有權人		管理機關	面積(公頃)	百分比
公有 土地	中華民國	財政部國有財產局	0.0015	0.55%
		交通部臺灣鐵路管理局	0.19	72.61%
		小計	0.20	73.17%
私有土地		—	0.07	26.83%
總計			0.27	100.00%

資料來源：本計畫整理。

註：表內權屬與面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。





第四章 變更理由及內容

壹、變更理由

配合「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」屬豐原都市計畫範圍部分，業經原臺中縣政府 98 年 5 月 22 日府建城字第 09801486743 號函公告發布實施在案(附件三)。

本次變更範圍內為原有之甲種工業區，為配合上述鐵路高架工程用地之需求，且經交通部 100 年 3 月 22 日交路字第 1000002396 號函同意(附件四)，並經內政部 101 年 2 月 21 日內授營都字第 1010104752 號函同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理變更都市計畫(附件五)，為配合臺灣鐵路管理局保養維修空間及車輛進出入通道使用之需求，故擬變更部分甲種工業區為鐵路用地，另為供臺灣鐵路管理局車輛及周邊私有土地出入使用，變更範圍內西南側應留設 8 米通行道路，以茲妥適。

貳、變更內容

一、土地使用計畫

本次變更係配合「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」辦理都市計畫變更，其變更內容詳表 4-1 所示。

表 4-1 本計畫變更內容明細表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	圓環北路北側之鐵路用地旁東側部分甲種工業區	甲種工業區 (0.27)	鐵路用地 (0.27)	1. 配合「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」屬豐原都市計畫範圍部分，業經臺中縣政府 98 年 5 月 22 日府建城字第 09801486743 號函公告發布實施在案(附件三)。 2. 經內政部 101 年 2 月 21 日內授營都字第 1010104752 號函同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理變更都市計畫(附件五)。 3. 本次變更範圍內為原有之甲種工業區，為配合上述鐵路高架工程用地之需求，且經交通部 100 年 3 月 22 日交路字第 1000002396 號函同意(附件四)。為配合臺灣鐵路管理局保養維修空間及車輛進出入通道使用之需求，故擬變更部分甲種工業區為鐵路用地，以茲妥適。 4. 變更基地外圍圍牆在安全條件的考量下(如不宜種植喬木，風災倒塌易導致設施受損)應植栽綠化。	變更範圍內西南側應留設 8 米通行道路，供臺灣鐵路管理局車輛及周邊私有土地出入使用。

註：1. 凡本次未指明變更部分均應以原計畫為準。

2. 表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

表 4-2 本計畫變更前後土地使用面積對照表

項目		原計畫面積 (公頃)	本次變更增減 面積(公頃)	變更後面積 (公頃)	佔計畫 面積比例
土地 使用 分區	住 宅 區	514.29		514.29	23.41%
	斷層帶住宅限建區	6.14		6.14	0.28%
	商 業 區	76.11		76.11	3.46%
	甲 種 工 業 區	64.11	-0.27	63.84	2.91%
	乙 種 工 業 區	83.67		83.67	3.81%
	零 星 工 業 區	4.41		4.41	0.20%
	宗 教 專 用 區	0.96		0.96	0.04%
	保 存 區	0.54		0.54	0.02%
	行 水 區	18.86		18.86	0.86%
	保 護 區	36.90		36.90	1.68%
	農 業 區	931.11		931.11	42.38%
	斷層帶農業限建區	7.91		7.91	0.36%
	河 川 區	11.36		11.36	0.52%
	小 計	1,756.37	-0.27	1,756.10	79.93%
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	28.56		28.56	1.30%
	社 教 機 關 用 地	0.15		0.15	0.01%
	文 小 用 地	30.03		30.03	1.37%
	文 中 用 地	21.01		21.01	0.96%
	文 高 用 地	13.39		13.39	0.61%
	公 園 用 地	48.65		48.65	2.21%
	綠 地 用 地	21.78		21.78	0.99%
	批 發 市 場 用 地	0.81		0.81	0.04%
	市 場 用 地	9.22		9.22	0.42%
	停 車 場 用 地	3.68		3.68	0.17%
	廣場兼停車場用地	1.58		1.58	0.07%
	廣 場 用 地	2.06		2.06	0.09%
	變 電 所 用 地	3.52		3.52	0.16%
	變電所用地(兼道路)	0.19		0.19	0.01%
	電 路 鐵 塔 用 地	0.81		0.81	0.04%
	加 油 站 用 地	0.57		0.57	0.03%
	鐵 路 用 地	23.40	+0.27	23.67	1.08%
	道 路 用 地	204.62		204.62	9.31%

項目		原計畫面積 (公頃)	本次變更增減 面積(公頃)	變更後面積 (公頃)	估計畫 面積比例
公共設施 用地	鐵路用地兼供道路使用	0.74		0.74	0.03%
	墓 地 用 地	6.45		6.45	0.29%
	污 水 廠 理 廠 用 地	8.09		8.09	0.37%
	自 來 水 事 業 用 地	8.71		8.71	0.40%
	電 力 事 業 用 地	0.39		0.39	0.02%
	車 站 用 地	2.16		2.16	0.10%
	小 計	440.57	+0.27	440.84	20.07%
合 計		2,196.94	—	2,196.94	100.00%

註：表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

資料來源：變更豐原都市計畫(第二次通盤檢討)書(民國 99.6)。變更豐原都市計畫(配合台中都會區鐵路高架捷運化計畫)書(民國 98.5)。

二、實施進度及經費

公共設施用地之開闢面積、土地取得方式及經費概估詳表 4-3 所示。

表 4-3 本計畫公共設施用地取得及開闢經費估算表

公共設施 種類	面積 (公頃)	土地取得方式			開闢經費(單位：萬元)			主辦 單位	預定完 成期限	經費來源
		公地 撥用	徵購	協議 價購	土 地 徵 購 及 地 上 物 補 償 費	整地及 工程費	合計			
鐵路用地	0.27	✓	✓	✓	1,369	60	1,429	交 通 部 鐵 路 改 建 工 程 局	103 年	台中都會區鐵路高架捷運化計畫總預算288.3億元，本案範圍依實際執行預算編列。
		-	私有地 部分							

註：本案開闢經費及預定完成時限得視主辦單位財務狀況酌予調整。



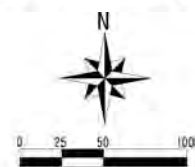
圖例

- 住宅區
- 甲種工業區
- 乙種工業區
- 農業區
- 公園用地

- 綠地用地
- 電路鐵塔用地
- 鐵路用地
- 鐵路用地兼供道路使用
- 道路用地

變更圖例

- 變更甲種工業區為鐵路用地



註：凡本次未指明變更部分均應以原計畫為準。

圖4-1 本計畫變更內容示意圖