

擬定臺中市豐原地區都市計畫
細部計畫書

臺 中 市 政 府

中 華 民 國 一 〇 八 年 九 月

臺中市擬定都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都 市 計 畫 名 稱	擬定臺中市豐原地區都市計畫細部計畫案
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第 22 條
擬定都市計畫機關	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 依據臺中市政府民國 106 年 11 月 20 日府授都計字第 1060244686 號函辦理公開展覽，公告期間自民國 106 年 11 月 21 日起 30 天。(刊登於民國 106 年 11 月 21 日聯合報第 E1 版、民國 106 年 11 月 22 日聯合報第 E2 版及民國 106 年 11 月 23 日聯合報第 E1 版)。
	公 開 說 明 會 一、民國 106 年 12 月 13 日上午 10 時整假陽明市政大樓 4-1 會議室舉行。 二、民國 106 年 12 月 15 日下午 2 時 30 分假潭子區公所 4 樓會議室舉行。 三、民國 106 年 12 月 15 日上午 10 時整假大雅區公所 4 樓禮堂舉行。 四、民國 106 年 12 月 13 日下午 2 時 30 分假神岡區公所 2 樓會議室舉行。
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳人民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 107 年 5 月 25 日第 83 次會議、民國 108 年 3 月 27 日第 90 次會議及民國 108 年 8 月 9 日第 97 次會議審議通過。

目 錄

第一章 緒論

壹、計畫緣起.....	1-1
貳、計畫範圍與面積.....	1-1
參、法令依據.....	1-1
肆、主要計畫概述.....	1-3
伍、附帶條件地區.....	1-11

第二章 發展現況分析

壹、自然環境現況.....	2-1
貳、社會經濟現況.....	2-7
參、土地使用現況.....	2-16
肆、交通系統現況.....	2-18

第三章 都市發展定位與整併原則

壹、發展定位及構想.....	3-1
貳、規劃原則.....	3-4

第四章 實質計畫

壹、計畫範圍及面積.....	4-1
貳、計畫年期及人口.....	4-1
參、土地使用計畫.....	4-1
肆、公共設施計畫.....	4-6
伍、交通系統計畫.....	4-17
陸、土地使用分區管制要點.....	4-22

附件一 臺中市都市計畫委員會 107 年 5 月 25 日第 83 次會議紀錄

附件二 臺中市都市計畫委員會 108 年 3 月 27 日第 90 次會議紀錄

附件三 臺中市都市計畫委員會 108 年 8 月 9 日第 97 次會議紀錄

附件四 臺中市豐原地區細部計畫土地使用分區管制要點修正前後對照表

附件五 臺中市豐原地區細部計畫之主要計畫示意圖與土地使用面積表

附件六 臺中市都市計畫甲、乙種工業區土地設置公共服務設施及公用事業設施申請案件核准條件表

圖目錄

圖 1-1	計畫位置示意圖.....	1-2
圖 1-2	臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫土地使用計畫示意圖.....	1-10
圖 1-3	本計畫區尚未辦理完成之附帶條件地區位置示意圖.....	1-11
圖 2-1	本計畫區地形地勢示意圖.....	2-3
圖 2-2	本計畫區地質分布示意圖.....	2-3
圖 2-3	本計畫區活動斷層分布示意圖.....	2-4
圖 2-4	本計畫區水文流域分布示意圖.....	2-4
圖 2-5	本計畫區一日暴雨量 600 公釐淹水潛勢分布示意圖.....	2-5
圖 2-6	本計畫區第一級環境敏感分布示意圖.....	2-5
圖 2-7	本計畫區第二級環境敏感分布示意圖.....	2-6
圖 2-8	豐原區人口成長趨勢圖.....	2-9
圖 2-9	本計畫區及周邊產業用地分布區位示意圖.....	2-15
圖 2-10	本計畫區土地使用現況示意圖.....	2-17
圖 2-11	本計畫區交通系統現況示意圖.....	2-20
圖 3-1	豐潭雅神地區空間發展定位示意圖.....	3-2
圖 3-2	豐原地區整體空間發展構想示意圖.....	3-3
圖 3-3	豐原都市計畫與石岡水壩特定區界面（東北側錯開部分） 縫合原則示意圖.....	3-6
圖 3-4	豐原都市計畫與石岡水壩特定區界面（東南側重疊部分） 縫合原則示意圖.....	3-7
圖 3-5	豐原地區都市計畫邊界縫合疑義位置示意圖.....	3-8
圖 4-1	擬定臺中市豐原地區都市計畫細部計畫土地使用計畫示意圖.....	4-5
圖 4-2	臺中市豐原地區都市計畫細部計畫土地使用管制適用範圍示意圖.....	4-23

表目錄

表 1-1	本計畫區內原主要計畫實施歷程綜理表.....	1-3
表 1-2	本計畫區內原細部計畫發布實施歷程綜整表.....	1-4
表 1-3	臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫土地使用計畫面積表.....	1-7
表 1-4	本計畫區尚未完成附帶條件地區彙整表.....	1-11
表 2-1	臺中市豐原測站近 5 年空氣汙染物年平均濃度表.....	2-2
表 2-2	民國 104 年臺中市全區人口數量統計表.....	2-7
表 2-3	本計畫區近 10 年人口成長表.....	2-8
表 2-4	本計畫區近 10 年人口結構綜理表.....	2-9
表 2-5	本計畫區人口現況與達成率一覽表.....	2-10
表 2-6	豐原區人口分派一覽表.....	2-10
表 2-7	民國 90、95 及 100 年臺中市產業產值表.....	2-10
表 2-8	臺中市二級產業生產地及排名綜整表.....	2-11
表 2-9	民國 100 年豐原區一級產業家戶數統計表.....	2-11
表 2-10	豐原區二、三級產業年底場所單位比較表.....	2-12
表 2-11	豐原區二、三級產業從業員工比較表.....	2-13
表 2-12	豐原區二、三級產業從業員工區位商數比較表.....	2-13
表 2-13	豐原區二、三級產業生產總額比較表.....	2-14
表 2-14	豐原區二級與三級產業統計分析表.....	2-15
表 2-15	本計畫土地使用現況面積統計表.....	2-16
表 2-16	本計畫區主要道路幾何概況綜理表.....	2-18
表 3-1	整併後編號劃分原則綜理表.....	3-4
表 3-2	縫合處理原則綜整表.....	3-5
表 3-3	豐原都市計畫縫合疑義綜理表(一).....	3-9
表 3-4	豐原都市計畫縫合疑義綜理表(二).....	3-10
表 3-5	豐原都市計畫縫合疑義綜理表(三).....	3-11
表 3-6	土地使用分區管制內容管理範圍綜整表.....	3-12
表 4-1	擬定臺中市豐原地區都市計畫細部計畫土地使用面積表.....	4-3
表 4-2	擬定臺中市豐原地區都市計畫細部計畫公共設施用地明細表.....	4-10
表 4-3	擬定臺中市豐原地區都市計畫細部計畫道路編號明細表.....	4-19
表 4-4	臺中市豐原地區都市計畫細部計畫涵蓋之土地使用管制計畫一覽表.....	4-25

第一章 緒論

壹、計畫緣起

由豐原、潭子、大雅及神岡等行政區所構成之「豐潭雅神」地區，係屬目前全市整體區域治理分區之「豐原山城副都心」生活圈，以豐原既有之行政及商業、交通機能，整合潭子、大雅及神岡地區之產業發展、觀光資源及既有居住機能，將能推助本地區躍昇為大臺中之行政副都心及山城交通樞紐。因此，透過豐原、潭子、大雅、神岡以及豐原交流道附近特定區都市計畫區整合規劃，檢視功能空間佈局，並辦理包括都市計畫書、圖、計畫年期、計畫人口及土地使用管制之通盤檢討整併，將能更有效打破個別區域發展藩籬，形成完整之都市功能體系，並進一步促使都市計畫在各類土地使用規模、全市性公共設施服務水準之檢討，打破「小區」的思維，更加符合「全市」之發展需求，讓整體都市機能佈局及管理更具彈性。遂依都市計畫法第 26 條規定及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 3 條及第 14 條規定辦理豐原、潭子、大雅、神岡、豐原交流道附近特定區都市計畫區整併作業，制訂「臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫書」。

本案將依循主要計畫的指導原則，針對豐原地區現行都市計畫範圍，依都市計畫法第 22 條辦理細部計畫之擬定，規劃土地使用並進行土地使用分區管制，以落實計畫區土地使用及管理之執行。

本次擬定臺中市豐原地區都市計畫細部計畫，僅就都市計畫書、圖進行彙整及合併(含使用強度不變原則下之分區名稱調整及整合)，細部計畫範圍內各地區仍依原各別都市計畫內容規定辦理，有關實質內容檢討與變更非屬本次規劃範疇。

貳、計畫範圍與面積

本計畫區包括原豐原都市計畫及部份原豐原交流道附近特定區計畫，範圍北至大甲溪南岸附近、東至石岡區界、西臨國道 1 號、南至擬定臺中市潭子地區都市計畫細部計畫範圍北界；計畫面積 2,362.2758 公頃，詳圖 1-1。

參、法令依據

依據都市計畫法第 22 條規定辦理擬定細部計畫。

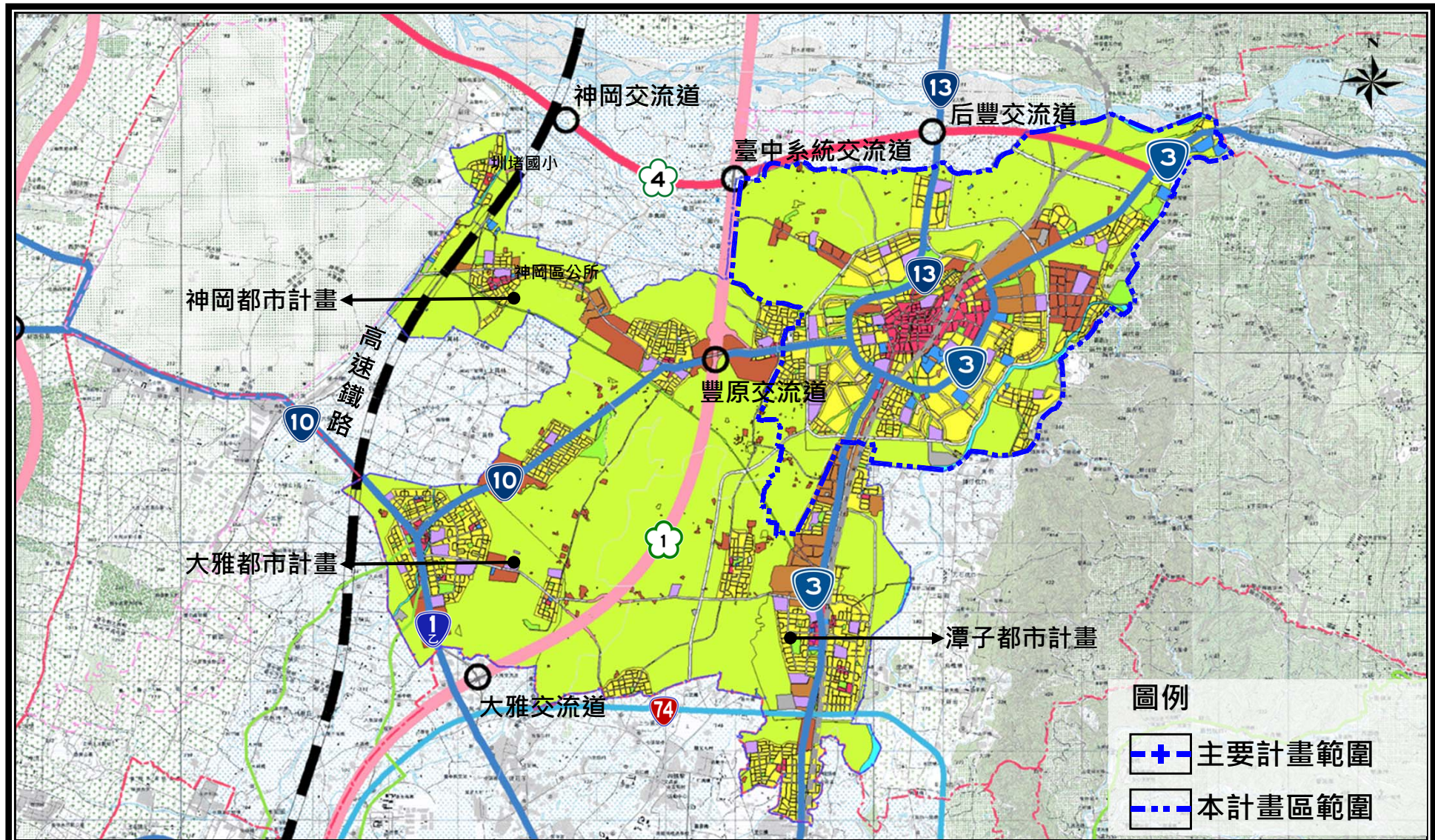


圖1-1 計畫範圍示意圖

肆、主要計畫概述

一、原都市計畫概述

(一) 主要計畫

本計畫區內現行主要計畫包含原「豐原都市計畫」及原「高速公路豐原交流道附近特定區計畫」，辦理歷程詳表 1-1。

表 1-1 本計畫區內原主要計畫實施歷程綜理表

計畫名稱	歷程
豐原都市計畫	豐原都市計畫於民國 45 年以日據時期之計畫藍本發布實施，並分別於民國 47 年、70 年辦理擴大都市計畫，而後陸續於民國 76 年、99 年分別辦理第一次及第二次通盤檢討(含都市計畫圖重製)，刻正辦理第三次通盤檢討及主細計分離作業。自第二次通盤檢討後，已發布 7 次主要計畫個案變更，並陸續完成中華電信股份有限公司用地、第一期公共設施保留地專案通盤檢討。 惟第二次通盤檢討雖已完成都市計畫圖重製，但於辦理期間因九二一大地震造成斷層帶附近地區嚴重受創，地形及地貌改變，另案進行「變更豐原都市計畫(配合九二一震災重建—鐵路用地銜接三十六米外環道以東地區)案」，並進行都市計畫圖重製後，納入第二次通盤檢討案範疇，導致豐原都市計畫區鐵路用地銜接三十六米外環道東西兩側都市計畫圖座標系統不同，故豐原都市計畫區另案辦理「變更豐原都市計畫(配合九二一震災重建—鐵路用地銜接三十六米外環道以西地區)(都市計畫圖重製檢討)案」，並於民國 107 年公告發布實施。
高速公路豐原交流道附近特定區計畫	高速公路豐原交流道附近特定區計畫自民國 66 年 8 月 12 日擬定都市計畫發布實施以來，歷經民國 75、89、104 年辦理第一次通盤檢討、第二次通盤檢討、第三次通盤檢討，現行計畫為民國 104 年 6 月 29 日公告實施之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)。

資料來源：臺中市都市計畫書圖查詢系統。

註：彙整時間至 107 年 9 月止。

(二)細部計畫

豐原都市計畫自民國 45 年擬定後陸續配合擴大都市計畫、第一期公共設施保留地檢討、通盤檢討指導等變更，已擬定 17 處細部計畫，其中 14 處已擬具土地使用分區管制要點；另於民國 95 年 5 月發布實施「訂定豐原都市計畫(土地使用分區管制要點)案」，以作為該 14 處細部計畫區範圍外之土地使用分區管制，並因應民國 103 年 2 月 6 日發布實施之「都市計畫法臺中市施行自治條例」變更豐原都市計畫土地使用管制要點；其後配合個案變更，另於民國 106 年 11 月發布實施「擬定豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫案」；而高速公路豐原交流道附近特定區計畫自民國 66 年 8 月擬定後，配合個案變更另擬 3 處細部計畫，其中 1 處細部計畫位於豐原行政轄區內，且為符合都市計畫修改後，應分別擬定主要計畫與細部計畫之規定，於民國 104 年 3 月發布實施「擬定高速公路豐原交流道附近特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)」。

表 1-2 本計畫區內原細部計畫發布實施歷程綜整表

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
1	豐原鎮合作新村附近細部計畫案	55.05.31 府建土字第 36277 號
2	豐原鎮第一期市地重劃地區細部計畫案	62.01.27 府癸建土字第 6923 號
3	豐原都市計畫北陽路市地重劃區細部計畫案	64.05.14 府授都企字第 1050072487 號
4	擬定擴大豐原都市計畫(南田里附近、豐洲、大湳地區)細部計畫案	76.03.21 府建都字第 41172 號
5	變更豐原都市計畫合作新村細部計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案	79.02.17 府工都字第 18386 號
6	變更豐原都市計畫烏牛欄細部計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案	79.02.17 府工都字第 18387 號
7	擬定豐原都市計畫(社皮地區)細部計畫案	80.04.15 府工都字第 64037 號
8	變更擬定豐原都市計畫豐中路東側(台蔴廠舊址)細部計畫案	81.07.30 府工都字第 165067 號
9	擬定豐原都市計畫(三陽地區)細部計畫案	82.11.29 府工都字第 285970 號
10	擬定豐原都市計畫田心路兩側(原綠十三用地)細部計畫案	82.11.29 府工都字第 285969 號
11	擬定豐原都市計畫成功路兩側(原綠十九用地)細部計畫案	82.11.29 府工都字第 285968 號
12	擬定豐原都市計畫豐東路東側(原公八用地)細部計畫案	82.11.29 府工都字第 285967 號
13	擬定豐原都市計畫永康東南側(原公十一用地)細部計畫案	82.11.29 府工都字第 285966 號
14	擬定豐原都市計畫(三村地區)細部計畫案	82.12.01 府工都字第 290224 號
15	擬定豐原都市計畫向陽路南側(原公十二用地)細部計畫案	82.12.02 府工都字第 290970 號
16	擬定豐原都市計畫(西湳地區)細部計畫案	83.12.21 府工都字第 300017 號

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
17	變更豐原都市計畫豐中路東側(台蔴廠舊址)細部計畫(第一次通盤檢討)案	85.12.14 府工都字第 307891 號
18	擬定豐原都市計畫(原部分鐵路用地及工業區變更為商業區)細部計畫案	87.12.22 府工都字第 325471 號
19	變更豐原都市計畫(三村地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案	89.02.01 府工都字第 20257 號
20	變更豐原都市計畫(南田里附近、豐洲、大湍地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)專案通盤檢討案	89.08.01 府建城字第 189888 號
21	變更豐原都市計畫(南田里附近、豐洲、大湍地區)細部計畫(修正土地使用分區管制要點第二點、第三點)(配合九二一震災災後重建)案	91.03.11 府建城字第 09105447902 號
22	變更豐原都市計畫(三陽地區)細部計畫(部分停車場用地為住宅區、部分住宅區為停車場用地)案	91.10.02 府建城字第 09127014003 號
23	變更豐原都市計畫(南田里附近、豐洲、大湍地區)細部計畫(修正土地使用分區管制要點第三點)(配合九二一震災重建)案	91.12.27 府建城字第 09135020203 號
24	變更豐原都市計畫(南田里附近、豐洲、大湍地區)細部計畫(南陽重劃區)(配合九二一震災重建)案	91.12.30 府建城字第 09135287403 號
25	變更豐原都市計畫(三陽地區)細部計畫(部分住宅區為道路用地及部分道路用地為住宅區)案	94.09.14 府建城字第 09402425872 號
26	變更豐原都市計畫(南陽里附近、豐洲、大湍地區)細部計畫(部分零售市場用地為住宅區、道路用地及部分廣場用地為住宅區、道路用地)案	95.01.20 府建城字第 09500174892 號
27	更正「變更豐原都市計畫(南陽里附近、豐洲、大湍地區)細部計畫(部分零售市場用地為住宅區、道路用地及部分廣場用地為住宅區、道路用地)案」為『變更豐原都市計畫(南田里附近、豐洲、大湍地區)細部計畫(部分零售市場用地為住宅區、道路用地及部分廣場用地為住宅區、道路用地)案』	95.02.21 府建城字第 09500457182 號
28	訂定豐原都市計畫(土地使用分區管制要點)案	95.05.02 府建城字第 09501123982 號
29	變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫(原部分農業區變更為零星工業區)細部計畫	96.01.19 府建城字第 09600132832 號
30	變更豐原都市計畫成功路兩側(原綠十九用地)細部計畫(配合市地重劃個案變更)案	96.04.11 府建城字第 09600871422 號
31	變更豐原都市計畫(南田里附近、豐洲、大湍地區)細部計畫(都市計畫圖重製檢討)案(南田里附近地區)案	97.05.06 府建城字第 9701245062 號
32	變更豐原都市計畫(南田里附近、豐洲、大湍地區)細部計畫(都市計畫圖重製檢討)(豐洲、大湍地區)案	98.07.03 府建城字第 09802024712 號

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
33	變更豐原都市計畫(南田里附近、豐洲、大湳地區)細部計畫(部分農業區為自來水事業用地)案	98.07.15 府建城字第 09802087402 號
34	變更豐原都市計畫(南田里附近、豐洲、大湳地區)細部計畫(土地使用分區管制要點第二次專案通盤檢討)案	100.04.06 府授都計字第 1000049408 號
35	擬定豐原都市計畫(原部份農業區變更為零星工業區)細部計畫案	100.07.05 府授都計字第 1000118050 號
36	擬定豐原都市計畫(原「市(四)」市場用地變更為住宅區)(配合 921 震災倒塌之聯合市場都市更新)細部計畫案	103.09.11 府授都計字第 10301690501 號
37	擬定高速公路豐原交流道附近特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)	104.3.11 府授都企字第 10400535641 號
38	臺中市轄區內各都市計畫(含細部計畫)土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)專案通盤檢討案	104.07.22 府授都計字第 1040156066 號
39	變更豐原都市計畫烏牛欄地區細部計畫(細市 1 市場用地為停車場用地)案	105.04.18 府授都企字第 1050072487 號
40	擬定豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫案	106.11.02 府授都企字第 10602345161 號

資料來源：歷次變更計畫書及本計畫整理。

註 1：彙整時間至 107 年 9 月止。

註 2：17 處細部計畫不包含擬定豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫案。

二、現行主要計畫概述

本計畫主要計畫係屬「臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫」，其範圍涉及包括豐原、潭子、大雅及神岡四行政區之都市計畫範圍，本細部計畫係屬豐原地區都市計畫範圍，本案將依循主要計畫的指導原則，整併豐原地區細部計畫內容及土地使用分區管制，完備細部計畫區之管制。

(一)計畫範圍

計畫範圍北至大甲溪南岸附近、自神岡區圳堵國小向北約 400 公尺處為界，東至豐原區與石岡區行政界及早溪為界，西至中清南路西側約 0.5 公里及神岡區公所向西約 900 公尺處，南迄潭子區與北屯區行政界、大雅區與西屯區行政界；計畫面積 6,055.2588 公頃。

(二)計畫年期及計畫人口

以民國 115 年為計畫目標年，計畫人口為 405,500 人。

(三)土地使用及公共設施計畫

主要計畫土地使用及公共設施內容詳圖 1-2 及表 1-3。

表 1-3 臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫土地使用計畫面積表

項目		面積 (公頃)	佔都市發展用地 面積比例(%)	佔總面積比例 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	1,141.8298	43.47	18.86	
	住宅區(附)	0.5097	0.02	0.01	
	住宅區(註)	1.5397	0.06	0.03	
	住宅區(再發展區)	2.0118	0.08	0.03	
	斷層帶住宅限建區	6.0866	0.23	0.10	
	商業區	112.1927	4.27	1.85	
	商業區(附)	0.6449	0.02	0.01	
	商業區(註)	0.0953	0.00	0.00	
	工業區	甲種工業區	62.0818	2.36	1.03
		乙種工業區	337.4592	12.85	5.57
		乙種工業區(註)	0.1607	0.01	0.00
		零星工業區	36.0896	1.37	0.60
		零星工業區(附)	0.2487	0.01	0.00
	小計	436.0400	16.60	7.20	
	加工出口專用區	26.3046	1.00	0.43	
加油站專用區	0.5154	0.02	0.01		
電信專用區	1.6867	0.06	0.03		
文教區	4.0444	0.15	0.07		

項目		面積 (公頃)	佔都市發展用地 面積比例(%)	佔總面積比例 (%)	
	社會福利事業專用區	0.9953	0.04	0.02	
	古蹟保存區	3.1071	0.12	0.05	
	宗教專用區	2.9355	0.11	0.05	
	金融服務專用區	1.9588	0.07	0.03	
	第一類型郵政專用區	0.1790	0.01	0.00	
	第三類型郵政專用區	0.2040	0.01	0.00	
	保存區	1.6717	0.06	0.03	
	保護區	36.2846	-	0.60	
	行水區	27.7667	-	0.46	
	行水區兼供高速公路使用	0.0497	-	0.00	
	河川區	21.6653	-	0.36	
	河川區兼供高速公路使用	0.0961	-	0.00	
	斷層帶農業限建區	7.8932	-	0.13	
	農業區	3,334.6958	-	55.07	
	合計	5,173.0044	66.41	85.43	
公共設施用地	機關用地	34.8730	1.33	0.58	
	學校用地	文小用地	63.9945	2.44	1.06
		文中用地	41.6094	1.58	0.69
		文高用地	20.6117	0.78	0.34
		文中小用地	0.6071	0.02	0.01
		小計	126.8227	4.82	2.09
	批發市場用地	1.1650	0.04	0.02	
	市場用地	12.3493	0.47	0.20	
	停車場用地	6.2106	0.24	0.10	
	停車場用地(附)	0.1795	0.01	0.00	
	公園用地	66.5218	2.53	1.10	
	公園兼兒童遊樂場用地	2.2020	0.08	0.04	
	兒童遊樂場用地	0.5302	0.02	0.01	
	綠地用地	23.4899	0.89	0.39	
	綠地兼滯洪池用地	0.1733	0.01	0.00	
	廣場用地	1.0600	0.04	0.02	
	廣場用地(附)	0.0308	0.00	0.00	
	廣場兼供道路用地	0.0419	0.00	0.00	
	廣場兼停車場用地	2.8839	0.11	0.05	
	廣場兼停車場用地(附)	0.0274	0.00	0.00	
	社教用地	0.1516	0.01	0.00	
	社教用地(附)	0.0598	0.00	0.00	
	社會福利設施用地	0.1411	0.01	0.00	
	體育場用地	6.8282	0.26	0.11	
	車站用地	4.9574	0.19	0.08	
	電力事業用地	0.8457	0.03	0.01	

項目	面積 (公頃)	佔都市發展用地 面積比例(%)	佔總面積比例 (%)
自來水事業用地	9.8217	0.37	0.16
污水處理場用地	15.6040	0.59	0.26
加油站用地	0.7496	0.03	0.01
倉庫用地	2.6145	0.10	0.04
變電所用地	4.3628	0.17	0.07
變電所用地(兼供道路使用)	0.1888	0.01	0.00
電路鐵塔用地	0.5101	0.02	0.01
墓地用地	14.3849	0.55	0.24
自行車專用道用地	8.5790	0.33	0.14
園道用地(得兼供自行車專用道及其附屬設施使用)	0.9722	0.04	0.02
綠園道用地	3.8470	0.15	0.06
高速鐵路用地	7.6388	0.29	0.13
鐵路用地	35.8942	1.37	0.59
鐵路用地兼供道路使用	3.0543	0.12	0.05
鐵路用地兼供道路用地(供高速公路使用)	0.1468	0.01	0.00
道路用地兼供自行車專用道使用	0.0827	0.00	0.00
園道用地	0.5289	0.02	0.01
河道用地	0.8073	0.03	0.01
河道用地兼供道路使用	0.0011	0.00	0.00
高速公路用地	77.8689	2.96	1.29
道路用地(附)	0.0034	0.00	0.00
道路用地	403.0483	15.34	6.66
合計	882.2544	33.59	14.57
都市發展用地	2,626.8074	100.00	43.38
總計畫面積	6,055.2588	-	100.00

註：1. 表列面積應以依據核定之計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積不包含保護區、行水區、行水區兼供高速公路使用、河川區、河川區兼供高速公路使用、斷層帶農業限建區、農業區等之面積。

3. 道路用地面積包含人行步道用地。

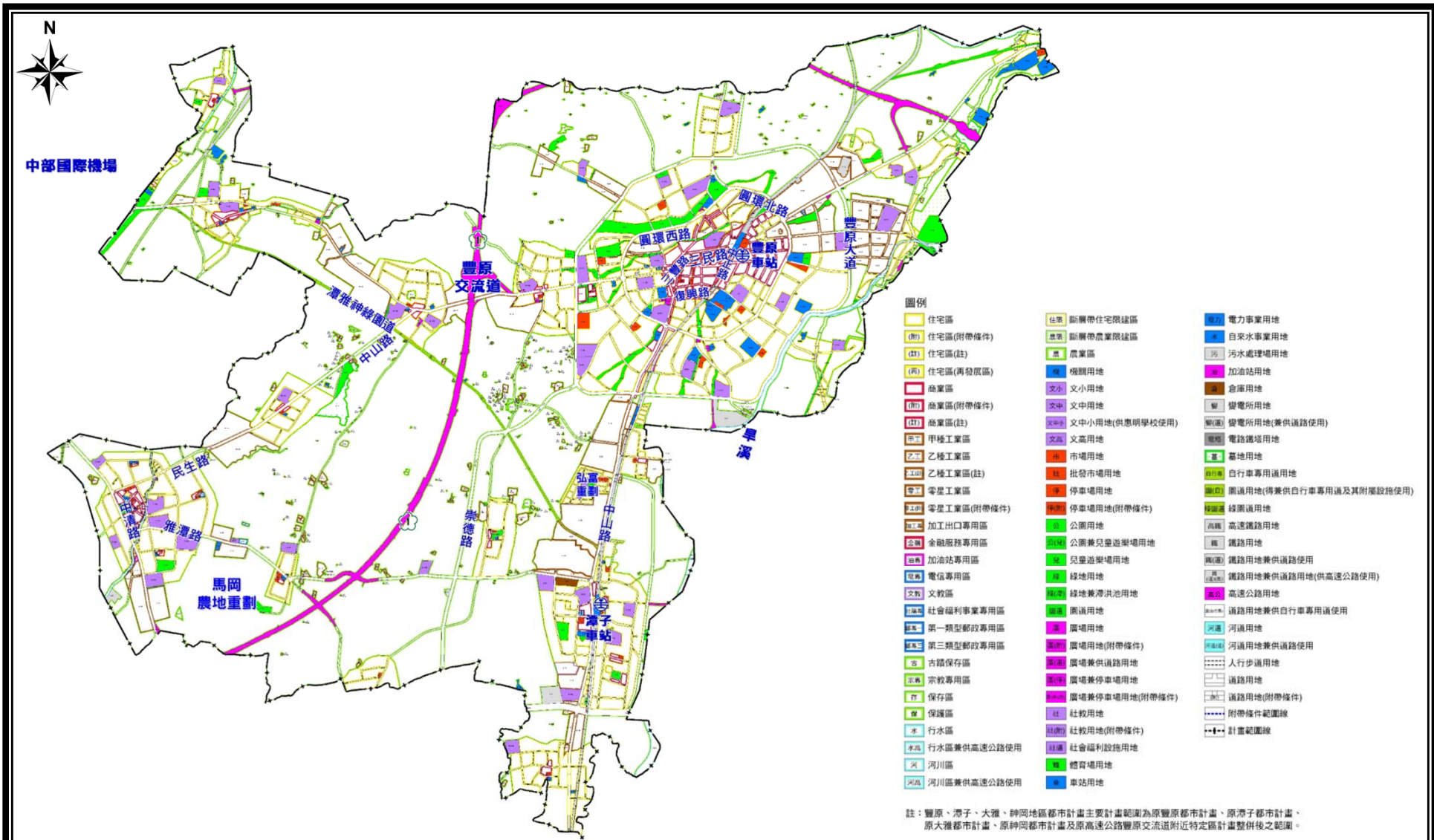


圖1-2 臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫土地使用計畫示意圖

伍、附帶條件地區

原豐原都市計畫區尚未辦理完成之附帶條件地區共計 1 處，其規定詳如表 1-4。

表 1-4 本計畫區尚未完成附帶條件地區彙整表

原都市計畫區	編號	變更年期	變更位置	變更內容		辦理情形
				原計畫	新計畫	
豐原都市計畫	1	79.02 變更豐原都市計畫烏牛欄細部計畫第一期公共設施保留地專案通盤檢討	烏牛欄細部計畫區兒童遊樂場(1)(2)(3)(6)	兒童遊樂場	住宅區 0.60 公頃 附帶條件： 兒(1)(2)(3)(6)用地變更為住宅區，捐贈兒(4)(5)用地，以市地重劃或無償捐贈方式辦理。	豐原三刻正檢討辦理中(細計公展草案變更 5 案)

註：表列面積為劃定附帶條件整體開發地區之原計畫變更內容。

資料來源：變更豐原都市計畫烏牛欄細部計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案、豐原都市計畫(第三次通盤檢討)案(公展草案)，本計畫整理。

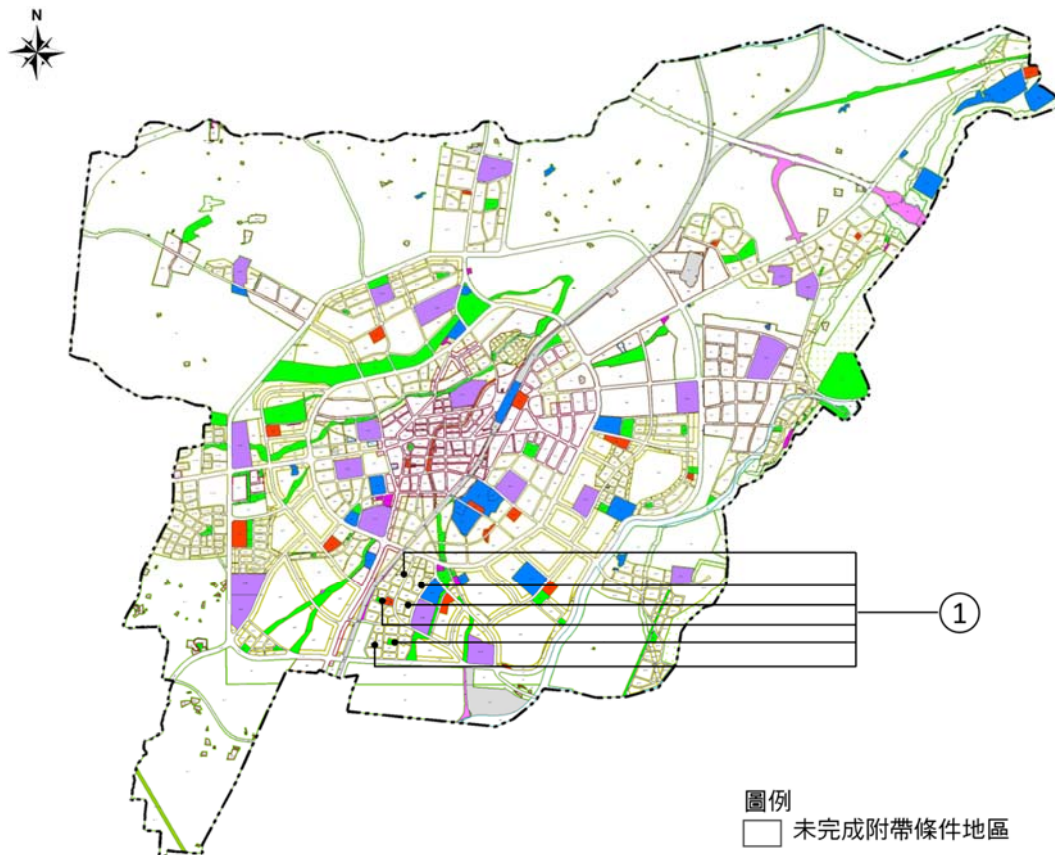


圖 1-3 本計畫區尚未辦理完成之附帶條件地區位置示意圖

第二章 發展現況分析

壹、自然環境現況

一、地形地勢

豐原區位於臺中盆地北端之大甲溪沖積扇地區，地勢由東向西傾斜，除觀音山外其他地區多屬平地。

二、地質

本計畫區地質以沖積層為主，計畫區周邊東側為卓蘭層、西側為紅土臺地堆積，地質組成以礫石、沙及黏土為主。計畫區東側有 2 條第一類活動斷層穿越，包括車籠埔斷層及三義斷層；計畫區外於西北側有屯子腳斷層。西側以沖積層為主，東側為卓蘭層及部分紅土臺地堆積。

三、水文

本計畫區涉及大甲溪水系及烏溪水系，大甲溪水系之發源地為雪山山脈及中央山脈，支流包括南湖溪、耳無溪、合歡溪、志樂溪及中崙溪等，計畫區北側為大甲溪主流由東向西流經，東南側為烏溪支流大里溪，流向由東往西南。

四、氣候

本計畫區位屬臺灣中部地區，屬亞熱帶季風氣候。豐原地區平均溫度約攝氏 22 度左右，年雨量自 1,500 公釐至 2,000 公釐間，雨季自 4 月開始至 6 月。

五、空氣品質

本計畫統計民國 102 年至 106 年，臺中市豐原空氣品質監測站之各污染物平均濃度資料，可發現 SO₂(二氧化硫)及 O₃(臭氧)自民國 102 年起逐年下降，CO(一氧化碳)以及 NO₂(二氧化氮)之平均濃度自民國 104 年起逐漸降低；PM₁₀(懸浮微粒)及 PM_{2.5}(細懸浮微粒)的平均濃度分別在 105 年及 106 年達到近年最低年平均濃度，與 102 年相比，106 年各污染物平均濃度均低於 102 年之數值，顯示本市空氣汙染程度逐年獲得改善。

本計畫區內雖二級產業場所單位數有增加的趨勢，但隨著近年對於空氣汙染議題的重視，各產業場所配合環保法規之規範，亦針對污染物排放進行改善，根據

行政院環境保護署統計年報之空氣品質指標(AQI)及空氣汙染指標(PSI)資料，豐原測站自民國 102 年起，空氣品質不良比例及非常不良比例呈現減少趨勢，且空氣品質良好比例顯著增加，顯示近年豐原地區之空氣品質有明顯提升。

表 2-1 臺中市豐原測站近 5 年空氣汙染物年平均濃度表

年	SO ₂ (ppb)	NO ₂ (ppb)	O ₃ (ppb)	CO(ppm)	PM ₁₀ (ug/m ³)	PM _{2.5} (ug/m ³)
102 年	3.60	10.21	31.28	0.38	50.27	22.50
103 年	2.91	10.43	31.88	0.39	45.17	22.83
104 年	2.70	11.38	30.30	0.43	36.82	21.67
105 年	2.69	9.86	29.75	0.40	31.00	23.08
106 年	2.59	9.94	32.02	0.35	34.92	18.33
標準值	0.03	0.05	-	-	65	15

資料來源：行政院環保署，民國 107 年；本計畫整理。

六、災害潛勢及環境敏感地區

(一)地震

本計畫區現況有二斷層帶經過，分別為三義斷層及車籠埔斷層，車籠埔斷層呈南北走向，為第一類活動斷層，係長約 80 公里之逆衝斷層，曾於 1999 年錯動造成集集地震(九二一地震)，位於本計畫區東側，三義斷層為第一類活動斷層，位於本計畫區東側、車籠埔斷層之西側。

(二)淹水潛勢

一日暴雨量達 600 公釐時，本計畫區多位於淹水潛勢地區，淹水深度 0.01 至 0.5 公尺，部分淹水潛勢較嚴重地區發生於計畫區東側工業區一帶及南側旱溪岸，淹水高度達 0.5 至 1 公尺深。

(三)環境敏感區

1. 第一級環境敏感區

本計畫區都市計畫範圍涉及之第一級環境敏感地區包括河川及區域排水設施、古蹟及優良農田敏感地。河川及區域排水設施部分，包括大甲溪及早溪；古蹟為豐原郡附屬官舍。

2. 第二級環境敏感區

本計畫區都市計畫範圍幾乎皆位於地下水補注地質敏感地區，其餘涉及第二級環境敏感地區包含活動斷層地質敏感區、淹水潛勢地區、歷史建築、山坡地、公路兩側禁限建地區。



圖 2-1 本計畫區地形地勢示意圖



圖 2-2 本計畫區地質分布示意圖

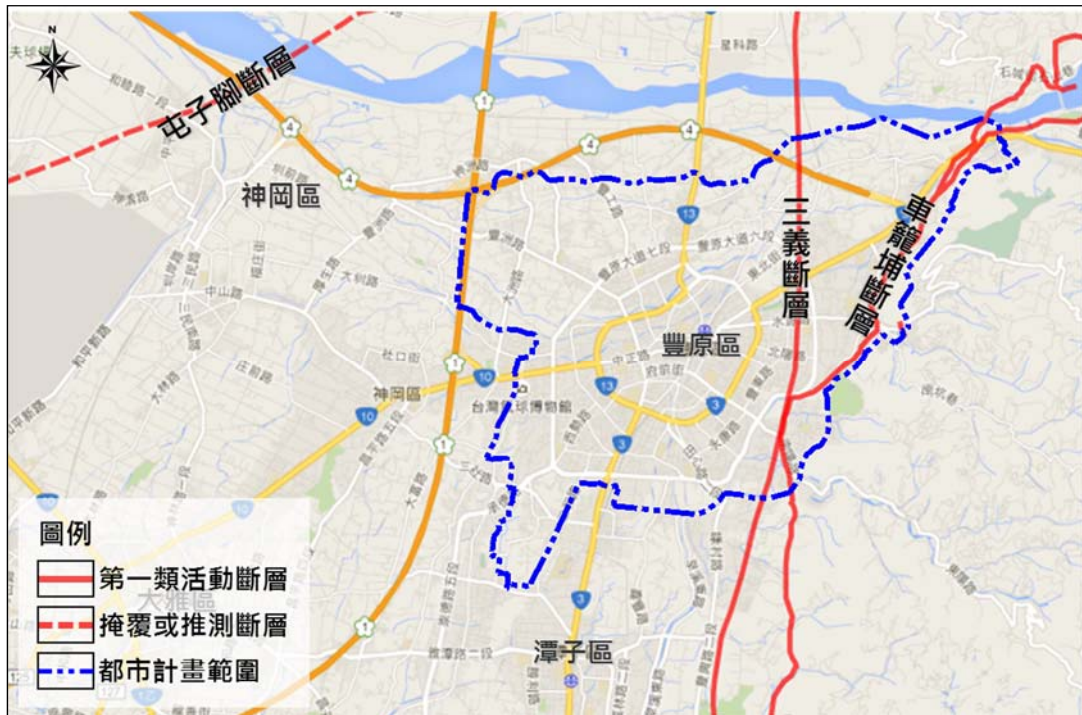


圖 2-3 本計畫區活動斷層分布示意圖

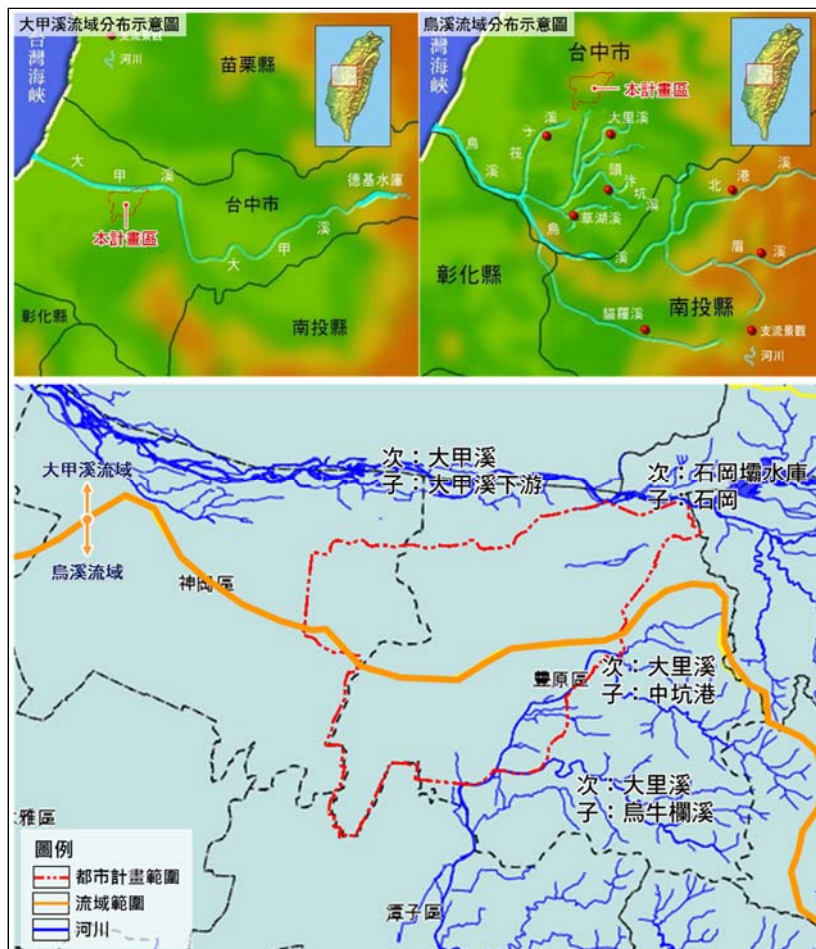


圖 2-4 本計畫區水文流域分布示意圖

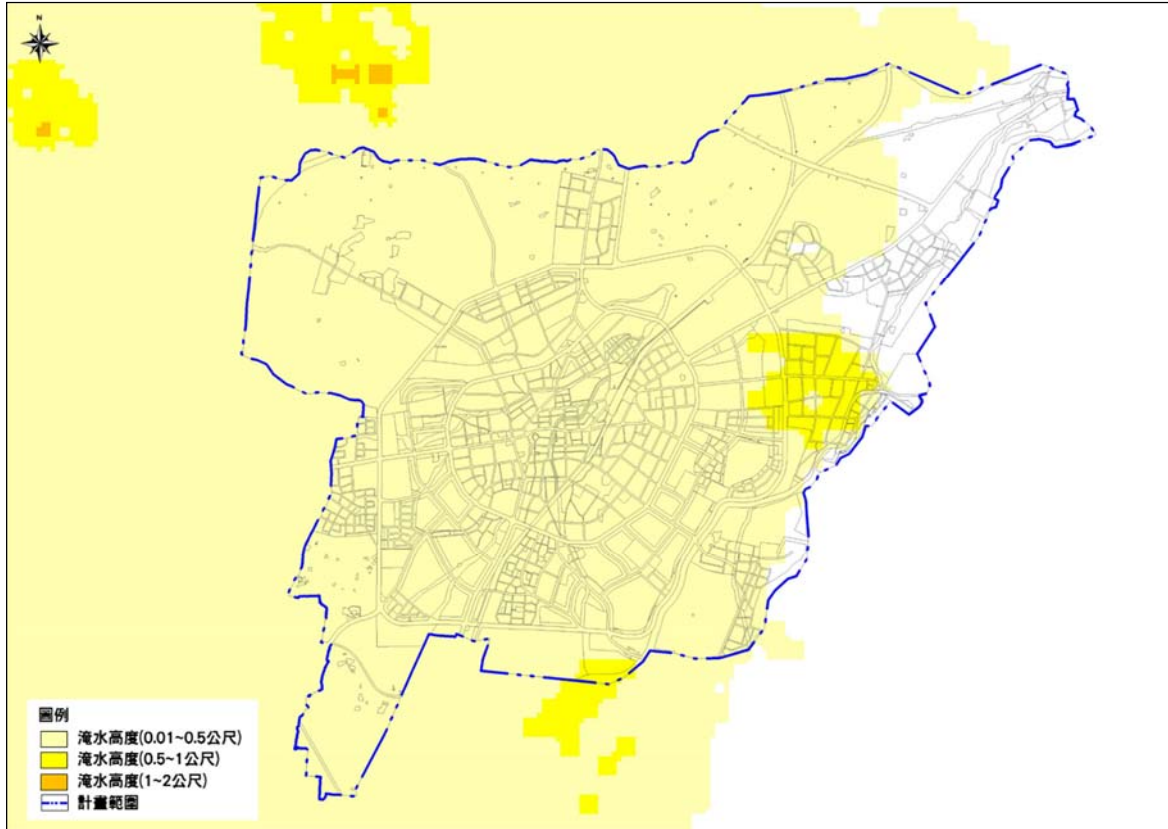


圖 2-5 本計畫區一日暴雨量 600 公釐淹水潛勢分布示意圖

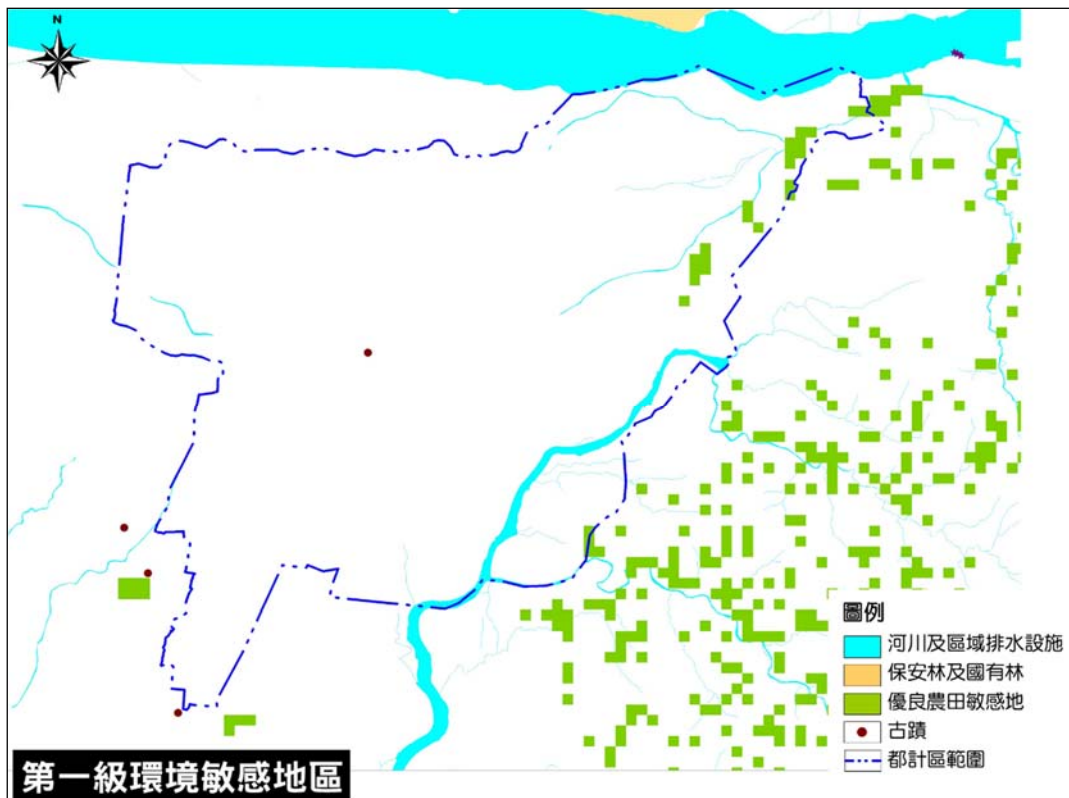


圖 2-6 本計畫區第一級環境敏感分布示意圖

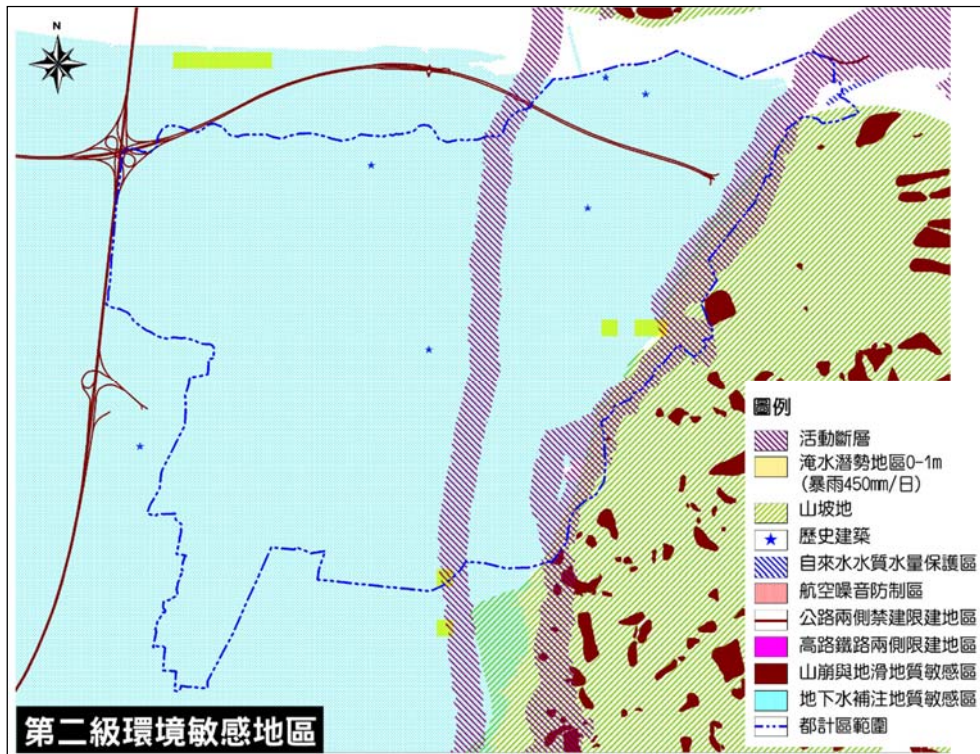


圖 2-7 本計畫區第二級環境敏感分布示意圖

貳、社會經濟現況

一、地區發展脈絡

豐原舊名「葫蘆墩」，早期由葫蘆墩街開始發展，後漸帶動岸裡大社。本區隸屬諸羅縣，清朝時期張達京著手開墾土地興鑿水圳，始由廣東引進許多移民來此，從此漢人在此落腳，並於葫蘆墩設巡檢衙門，豐原置官始於此。日本據台後，將原本的台灣縣改為臺中市，後將今日的豐原、潭子、大雅、神岡、社口等地合併為「豐原郡」，開始有豐原之名。民國 37 年原臺中縣政府於豐原設立，遂帶動豐原地區發展。

二、人口

(一)人口概況

豐原區民國 104 年底現況人口數約 166,749 人，占臺中市總人口 6.08%，於臺中市 29 個行政區中排名第 5。

表 2-2 民國 104 年臺中市全區人口數量統計表

地區	民國 104 年 人口數	人口密度 (人/平方公里)	人口數佔 臺中市比例(%)	排名
臺中市	2,744,445	1,239.08	-	-
中區	19,020	21,606.27	0.69	27
東區	75,182	8,096.71	2.74	16
南區	121,786	17,883.14	4.44	8
西區	115,693	20,282.07	4.22	9
北區	147,547	21,267.73	5.38	7
西屯區	221,785	5,565.96	8.08	2
南屯區	164,575	5,265.09	6.00	6
北屯區	265,159	4,228.78	9.66	1
豐原區	166,749	4,048.83	6.08	5
東勢區	51,308	437.01	1.87	23
大甲區	77,714	1,328.01	2.83	14
清水區	86,146	1,342.45	3.14	13
沙鹿區	89,592	2,214.31	3.26	12
梧棲區	57,108	3,439.23	2.08	20
后里區	54,344	921.96	1.98	22
神岡區	65,178	1,859.86	2.37	18
潭子區	106,557	4,122.18	3.88	10
大雅區	93,661	2,889.80	3.41	11
新社區	25,086	364.16	0.91	25
石岡區	15,295	839.90	0.56	28
外埔區	31,899	752.16	1.16	24

地區	民國 104 年 人口數	人口密度 (人/平方公里)	人口數佔 臺中市比例(%)	排名
大安區	19,542	713.09	0.71	26
烏日區	72,514	1,670.71	2.64	17
大肚區	56,627	1,530.36	2.06	21
龍井區	76,666	2,015.53	2.79	15
霧峰區	64,657	659.24	2.36	19
太平區	183,923	1,523.21	6.70	4
大里區	208,406	7,217.30	7.59	3
和平區	10,726	10.34	0.39	29

資料來源：臺中市政府民政局人口統計管理平臺。

(二)人口成長分析

豐原區人口數於民國 95 年底為 164,051 人，至民國 104 年底為 166,749 人；本計畫區民國 95 年底人口數 161,169 人，至民國 104 年底為 163,296 人。另本計畫區人口數約佔豐原區總人口數之 98%。

成長率部分，本計畫區自民國 96 年至 104 年平均成長率為 0.15%，除民國 98 年為負成長，其餘皆呈正成長情形。

表 2-3 本計畫區近 10 年人口成長表

年別	臺中市		豐潭雅神地區		豐原區		本計畫區		
	人口數 (人)	成長 率	人口數 (人)	成長 率	人口數 (人)	成長 率	人口數 (人)	成長 率	佔豐原 區 百分比
95 年	2,587,828	—	411,724	—	164,051	—	161,169	—	98.24%
96 年	2,606,794	0.73%	414,282	0.62%	164,619	0.35%	161,776	0.38%	98.27%
97 年	2,624,072	1.40%	416,717	0.59%	165,238	0.38%	162,096	0.20%	98.10%
98 年	2,635,761	0.45%	418,403	0.40%	165,245	0.00%	161,939	- 0.10%	98.00%
99 年	2,648,419	0.48%	419,492	0.26%	165,433	0.11%	161,949	0.01%	97.89%
100 年	2,664,394	0.60%	421,902	0.57%	165,609	0.11%	162,140	0.12%	97.91%
101 年	2,684,893	0.77%	425,502	0.85%	166,085	0.29%	162,568	0.26%	97.88%
102 年	2,701,661	0.62%	427,399	0.45%	166,090	0.00%	162,626	0.04%	97.91%
103 年	2,719,835	0.67%	429,207	0.42%	166,458	0.22%	162,936	0.19%	97.88%
104 年	2,744,445	0.90%	432,097	0.67%	166,749	0.17%	163,296	0.22%	97.93%
平均	—	0.61%	—	0.49%	—	0.16%	—	0.15%	98.00%

資料來源：豐原區戶政事務所、臺中市政府民政局人口統計管理平臺。

註：豐潭雅神地區人口資料為豐原區、潭子區、大雅區及神岡區人口數加總計算。

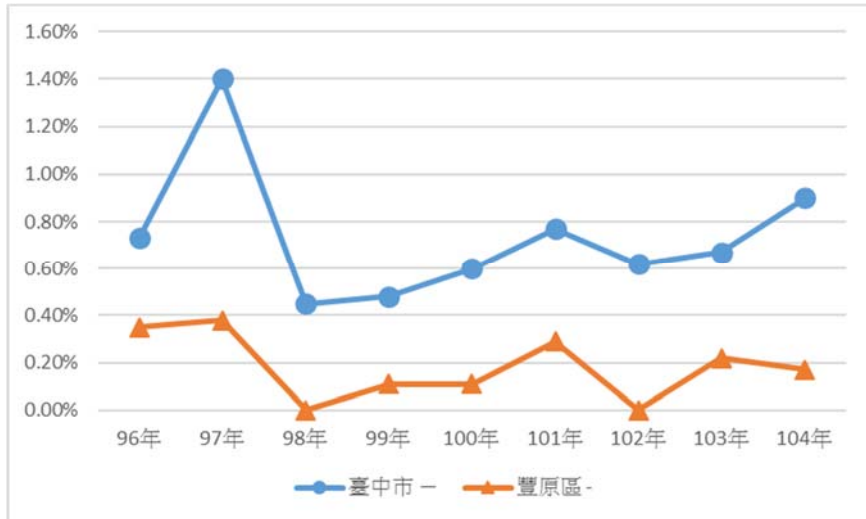


圖 2-8 豐原區人口成長趨勢圖

(二)人口結構

在人口結構方面，臺中市呈現幼年人口比例減少、青壯年及老年人口比例增加，造成扶養率下降，老化指數上升的現象；民國 104 年豐原區之青壯年人口比例(73.25%)略高於臺中市之青壯年人口比例(74.73%)，且老年人口比例高於臺中市，顯示豐原區人口老化情形較臺中市整體嚴重。

表 2-4 本計畫區近 10 年人口結構綜理表

民國 (年)	臺中市(%)					豐原區(%)				
	0-14 歲	14-64 歲	65 歲以上	扶養率	老化指數	0-14 歲	14-64 歲	65 歲以上	扶養率	老化指數
95	20.02	71.97	8.02	38.95	40.06	20.08	71.20	8.72	40.44	43.43
96	19.39	72.42	8.20	38.09	42.28	19.61	71.39	8.99	40.07	45.84
97	18.71	72.92	8.37	37.14	44.75	19.02	71.77	9.20	39.32	48.38
98	18.02	73.41	8.57	36.21	47.53	18.35	72.21	9.44	38.49	51.47
99	17.23	74.09	8.69	24.98	50.41	17.55	72.82	9.63	37.32	54.84
100	16.56	74.61	8.93	34.03	53.28	14.35	75.44	10.21	32.55	71.18
101	16.06	74.88	9.06	33.54	56.40	16.4	73.5	10.1	36.05	61.56
102	15.73	74.89	9.39	33.53	59.70	16.04	73.5	10.46	36.06	65.21
103	15.35	74.86	9.79	33.58	63.82	15.63	73.41	10.96	36.22	70.12
104	14.98	74.73	10.29	33.82	68.65	15.24	73.25	11.51	36.53	75.50
95-99 平均	20.68	71.52	7.80	41.83	37.87	18.92	71.88	9.20	39.13	48.79
100-104 平均	17.32	73.98	8.72	33.18	50.47	15.53	73.82	10.65	35.48	68.71
總平均	19.00	72.75	8.26	37.51	44.17	17.23	72.85	9.92	37.30	58.75

資料來源：豐原區戶政事務所、臺中市政府民政局人口統計管理平臺。

註：1. 扶養率(%)=(0-14 歲人口數+65 歲以上人口數)/15-64 歲人口數×100%。

2. 老化指數=(65 歲以上人口數)/(0-14 歲人口數)×100%。

(三)都市計畫區人口達成率

本計畫區民國 104 年現況人口約為 163,296 人，都市計畫目標人口合計 170,500 人，計畫人口達成率約 95.77%，顯示本計畫區人口已趨近飽和。

表 2-5 本計畫區人口現況與達成率一覽表

計畫面積(公頃)	計畫年期	現況人口(人)	計畫人口(人)	達成率(%)
2,362.2758	115	163,296	170,500	95.77

資料來源：1. 營建統計年報，內政部營建署，民國 105 年。

2. 臺中市人口統計管理平臺，民國 104 年 12 月。

(五)人口量推計

參考臺中市區域計畫針對各行政區人口量之推估成果，豐原區因近年交通系統建設與工商業發展，帶動較迅速之人口成長趨勢，至民國 115 年之預估人口數為 17.24 萬人，較民國 104 年現況人口高 0.91 萬人。

表 2-6 豐原區人口分派一覽表

行政區	民國 110 年預估人口 (萬人)	民國 115 年預估人口 (萬人)
豐原區	17.24	17.70

資料來源：臺中市區域計畫，臺中市政府，民國 107 年 1 月。

註：民國 110 年時以全市人口 282.70 萬人計算；民國 115 年時以全市人口 290.02 萬人計算。

三、產業發展概況

(一)臺中市產業發展概況

民國 95-100 年，臺中市一、二及三級產業之產值皆呈正成長，整體產值之貢獻以二級產業最多，三級產業次之，一級產業最低，整體產值成長率為 45.77%。就整體發展趨勢而言，二級產業之成長率下降，一、三級產業之成長率有顯著提升，詳表 2-7。

表 2-7 民國 90、95 及 100 年臺中市產業產值表(單位：億元)

產業別	一級產業		二級產業		三級產業		合計	
	產值	比例(%)	產值	比例(%)	產值	比例(%)	產值	比例(%)
90 年	175.42	1.15	8,249.14	54.28	6,772.74	44.57	15,197.30	100.00
95 年	191.64	0.90	14,209.70	66.57	6,942.34	32.53	21,343.68	100.00
100 年	280.51	0.90	21,335.47	68.57	9,496.83	30.52	31,112.81	100.00
90-95 成長率(%)	9.25		72.26		2.50		40.44	
95-100 成長率(%)	46.37		50.15		36.80		45.77	

資料來源：中華民國統計資訊網，民國 90 年工商及服務業普查報告書，民國 95 年工商及服務業普查報告書，民國 100 年工商及服務業普查初步結果統計，本計畫整理。

1. 一級產業

臺中市一級產業以農業生產為主，主要分布於東勢、大甲、霧峰、清水、大雅及后里等區；生產作物主要為稻米、蔬果，民國 101 年稻米生產量約 16.6 萬噸，主要集中於大甲、霧峰、清水、烏日、后里及外埔等區；民國 101 年蔬果約 35.2 萬噸，主要集中於東勢、新社及霧峰等區。

2. 二、三級產業

臺中市二級產業以製造業生產為主，主要從事機械設備、金屬製品、其他運輸工具及電子零組件製造業。三級產業以批發及零售業為主，主要集中於西區、北區、西屯、北屯、大里、太平、豐原區等工商發展程度較高地區。二、三級產業主要分布區位詳表 2-8 所示。

表 2-8 臺中市二級產業生產地及排名綜整表

行業別		主要生產地
批發及零售業		西區、北區、西屯區、北屯區、大里區、太平區、豐原區
製 造 業	機械設備製造業	東區、西屯區、大里區、太平區、豐原區、神岡區
	金屬製品製造業	西屯區、南屯區、大里區、太平區、豐原區、大雅區
	基本金屬製造業	后里區、龍井區
	其他運輸工具製造業	神岡區、大甲區
	電子零組件製造業	西屯區、南屯區、潭子區及大雅區
	電腦電子產品及光學製品製造業	潭子區

(二) 豐原區產業發展概況

1. 一級產業概況

依據民國 99 年農林漁牧業普查之家戶數資料顯示，豐原區之一級產業以農牧業為主，豐原區主要農產包含果品及蔬菜。

表 2-9 民國 100 年豐原區一級產業家戶數統計表

項目	豐原區	
	戶數(戶)	比例(%)
農牧業	3,117	90.74
農事及畜牧服務業	6	0.17
林業	298	8.68
漁業	14	0.41
總計	3,435	100.00

資料來源：民國 94、99 年農林漁牧業普查。

2. 二、三級產業概況

(1) 場所單位概況

民國 100 年場所單位數資料顯示，豐原區以服務業為多數(佔 6 成以上)，服務業占該區場所單位數比例為最高(66.86%)，其中又以批發零售業為多數；工業部門之場所單位數以神岡區比例最高，占該區總場所單位數 56.90%，其中以製造業為主，主要分布於豐洲工業區、豐原交流道周邊之工業區，以木竹製品、家具、皮革及毛皮製造等為特色產業。就發展情形而言，民國 95 年至 100 年間二、三級產業場所單位皆為正成長。

表 2-10 豐原區二、三級產業年底場所單位比較表

行業別		95 年	100 年	比例 (%)	成長率 (%)
		家數	家數		
工業部門	礦業及土石採取業	2	1	0.01	-50.00
	製造業	3,139	3,254	29.29	3.66
	電力及煤氣供應業	-	-	-	-
	用水供應及污染整治業	19	25	0.23	31.58
	營造業	358	402	3.62	12.29
	小計	3,518	3,682	33.14	4.66
服務業部門	批發及零售業	3,876	4,063	36.57	4.82
	運輸及倉儲業	191	193	1.74	1.05
	住宿及餐飲業	815	893	8.04	9.57
	金融、保險業及強制性社會安全	47	53	0.48	12.77
	資訊及通訊傳播業	150	151	1.36	0.67
	不動產業	101	127	1.14	25.74
	專業、科學及技術服務業	271	313	2.82	15.50
	支援服務業	148	134	1.21	-9.46
	教育服務業	192	246	2.21	28.13
	醫療保健及社會工作服務業	292	298	2.68	2.05
	藝術、娛樂及休閒服務業	124	122	1.10	-1.61
	其他服務業	849	835	7.52	-1.65
	小計	7,056	7,428	66.86	5.27
	總計	10,574	11,110	100.00	5.07

資料來源：民國 95 年及 100 年工商及服務業普查報告書，本計畫整理。

註：1. 「-」表示無數值。

2. (D) 表示不陳示數值以保護個別資料。

(2) 從業員工概況

民國 100 年從業員工數資料顯示，豐原區以服務業部門為多數，占該區總從業員工數 52.39%，其中尤以製造業為眾，續由從業員工數進行區位商數分析顯示，豐原區製造業以皮革、毛皮及其製品製造業、木竹製品製造業、電力設備製造業、橡膠製品製造業為特色產業。

表 2-11 豐原區二、三級產業從業員工比較表

行業別		95 年	100 年	比例 (%)	成長率 (%)
		人數	人數		
工業部門	礦業及土石採取業	(D)	(D)	-	-
	製造業	23,525	21,027	43.47	-10.62
	電力及煤氣供應業	-	(D)	-	-
	用水供應及污染整治業	(D)	(D)	-	-
	營造業	1,910	2,001	4.14	4.76
	小計	25,435	23,028	47.61	-9.46
服務業部門	批發及零售業	11,891	11,504	23.78	-3.25
	運輸及倉儲業	1,353	1,251	2.59	-7.54
	住宿及餐飲業	2,410	2,489	5.15	3.28
	金融、保險業及強制性社會安全	770	348	0.72	-54.81
	資訊及通訊傳播業	2,050	2,597	5.37	26.68
	不動產業	326	386	0.80	18.40
	專業、科學及技術服務業	570	701	1.45	22.98
	支援服務業	721	517	1.07	-28.29
	教育服務業	878	960	1.98	9.34
	醫療保健及社會工作服務業	2,835	2,902	6.00	2.36
	藝術、娛樂及休閒服務業	408	366	0.76	-10.29
	其他服務業	1,444	1,322	2.73	-8.45
	小計	25,656	25,343	52.39	-1.22
	總計	51,091	48,371	100.00	4.80

資料來源：民國 95 年及 100 年工商及服務業普查報告書，本計畫整理。

註：1. 「-」表示無數值。

2. (D) 表示不陳示數值以保護個別資料。

表 2-12 豐原區二、三級產業從業員工區位商數比較表

製造業中行業別	區位商數	製造業中行業別	區位商數
食品製造	0.57	塑膠製品製造業	1.01
飲料、菸草製造業	0.74	非金屬礦物製品製造業	0.39
紡織業	0.47	基本金屬製造業	0.92
成衣及服飾品製造業	0.54	金屬製品製造業	1.00
皮革、毛皮及其製品製造業	1.37	電子零組件製造業	0.57
木竹製品製造業	1.75	電腦、電子產品及光學製品製造業	0.56
紙漿、紙及紙製品製造業	0.79	電力設備製造業	1.64
印刷及資料儲存媒體複製業	0.71	機械設備製造業	1.22
石油及煤製品製造業	-	汽車及其零件製造業	0.38
化學材料製造業	1.01	其他運輸工具及其零件製造業	0.63
化學製品製造業	0.87	家具製造業	0.98
藥品及醫用化學製品製造業	0.35	其他製造業	1.12
橡膠製品製造業	1.22	產業用機械設備維修及安裝業	0.58

資料來源：民國 100 年工商及服務業普查。

(3) 生產總額概況

民國 100 年生產總額資料顯示以工業部門為主，多為製造業；服務部門則以批發及零售業、資訊及通訊傳播業為主。

表 2-13 豐原區二、三級產業生產總額比較表

行業別		95 年	100 年	比例 (%)	成長率 (%)
		億元	億元		
工業部門	礦業及土石採取業	(D)	(D)	-	-
	製造業	584.96	609.59	54.46	4.21
	電力及煤氣供應業	-	(D)	-	-
	用水供應及污染整治業	(D)	(D)	-	-
	營造業	68.50	53.90	4.82	-21.32
	小計	653.45	663.49	59.28	1.54
服務業部門	批發及零售業	129.27	158.21	14.13	22.39
	運輸及倉儲業	16.72	21.91	1.96	31.06
	住宿及餐飲業	25.31	35.86	3.20	41.69
	金融、保險業及強制性社會安全	50.71	17.44	1.56	-65.61
	資訊及通訊傳播業	68.53	104.04	9.30	51.82
	不動產業	9.18	9.49	0.85	3.36
	專業、科學及技術服務業	8.43	10.86	0.97	28.73
	支援服務業	7.30	8.18	0.73	12.08
	教育服務業	5.71	10.33	0.92	80.97
	醫療保健及社會工作服務業	46.09	54.77	4.89	18.83
	藝術、娛樂及休閒服務業	4.71	5.49	0.49	16.56
	其他服務業	16.77	19.24	1.72	14.76
	小計	388.73	455.82	40.72	17.26
總計	1,042.18	1,119.31	100.00	7.40	

資料來源：民國 95 年及 100 年工商及服務業普查報告書，本計畫整理。

註：1. 「-」表示無數值。

2. (D) 表示不陳示數值以保護個別資料。

(4) 小結

依據民國 100 年工商及服務業普查資料顯示，臺中市豐原、潭子、大雅及神岡四區之從業員工數及生產總額比例以二級產業為主(69.88%及 83.93%)；三級產業則以豐原區之從業員工比例(52.39%)及生產總額比例(40.72%)較高，顯示豐原區服務業較為發達，為工商並重發展的地區。

表 2-14 豐原區二級與三級產業統計分析表

項目		佔豐原區 比例(%)	95-100 成長率	佔豐潭雅神區 比例(%)	95-100 成長率	臺中市 95-100 成長率
場所 單位	二級	33.14	4.66	39.62	6.14	7.94
	三級	66.86	5.27	60.38	7.58	8.30
從業 員工	二級	47.61	-9.49	69.88	10.32	9.97
	三級	52.39	-1.22	30.12	6.89	13.16
全年生產 總額	二級	59.28	1.54	83.93	36.68	41.85
	三級	40.72	17.26	16.07	28.13	36.97

資料來源：民國 95、100 年工商及服務業普查。

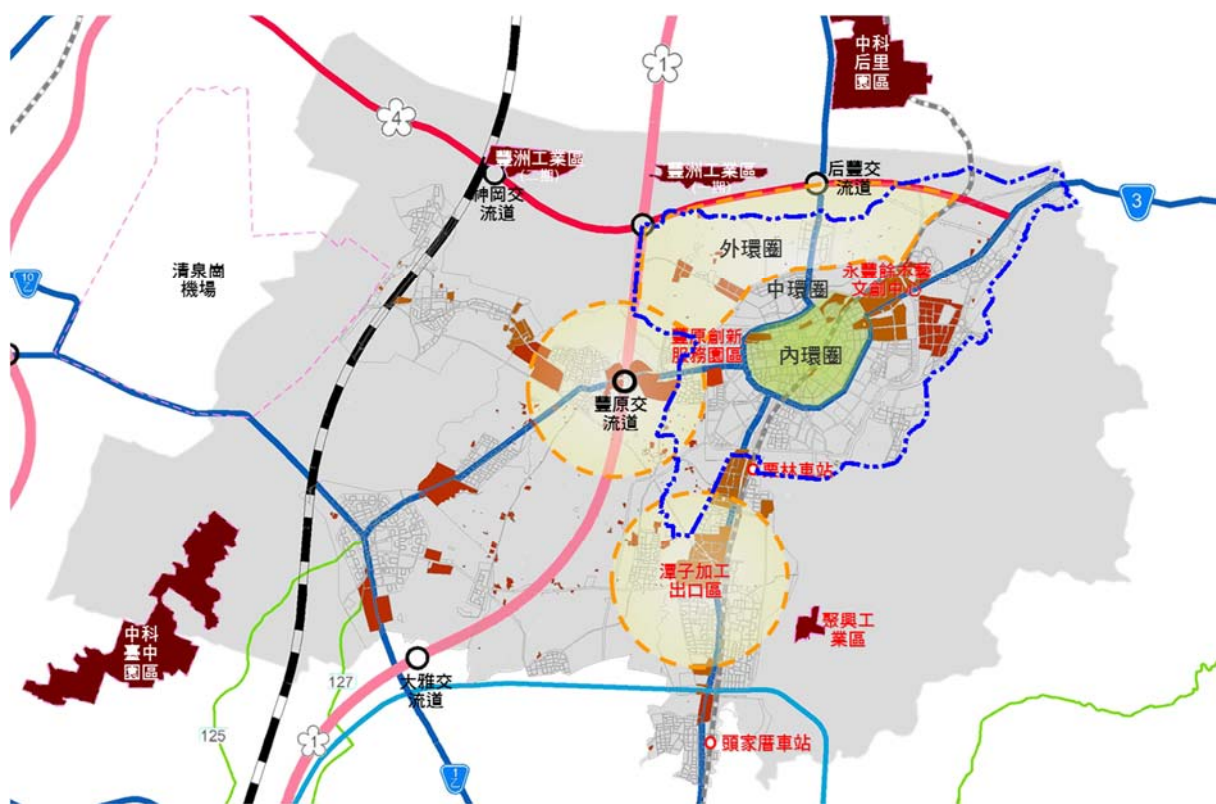


圖 2-9 本計畫區及周邊產業用地分布區位示意圖

參、土地使用現況

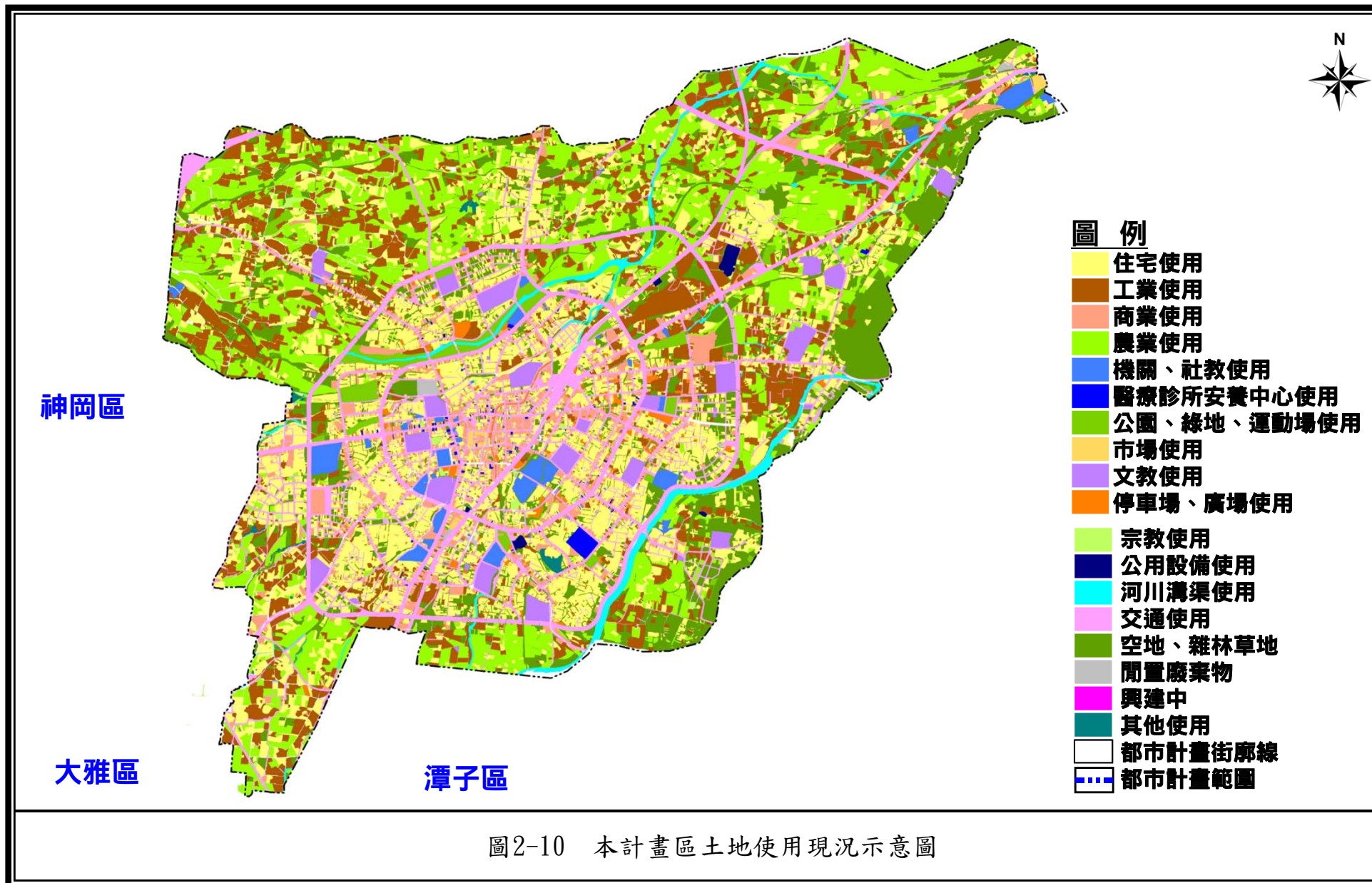
依民國 105 年 5 月調查本計畫區土地使用現況，檢視住、工、商發展情形，本計畫區住宅區發展率 80.33%、工業區發展率 79.76%、商業區發展率 91.21%，各發展率皆逾 8 成，其中商業區更達 9 成，詳表 2-14。

本計畫區因產業鏈結完整、道路系統完備、生活機能完善，且計畫區內工業區使用趨近飽和，因此都市計畫內農業區工業使用沿既存道路發展，亦有大量住宅使用，詳圖 2-10。本計畫農業區內現況為工業使用者約佔農業區總面積 21.14%，其行業別以機械設備製造業為主，次之為汽車及其零件製造業。

表 2-15 本計畫土地使用現況面積統計表

人口達成率(%)	土地使用分區		
	住宅區發展率(%)	工業區發展率(%)	商業區發展率(%)
95.77	80.33	79.76	91.21

註：本次調查時間為民國 105 年 5 月，本計畫整理。



肆、交通系統現況

一、道路系統

(一)高速公路系統

國道 1 號縱貫本計畫區西側，除為本計畫區進出臺中市區之重要捷徑外，亦為本計畫區往來臺灣西部走廊各大都會區與生活圈之重要聯外幹道；國道 4 號經過計畫區東北側，為聯絡海線地區之重要要道。

(二)幹道道路系統

本計畫區為豐原山城副都心之核心，亦為大臺中地區發展中之副都心，豐原市區道路架構以豐原車站周邊地區為中心，以圓環東、西、南、北路與豐原大道所形成之城市內、外環道路，並以承德路/崇德路、省道台 3 線、台 10 線以及台 13 線呈放射狀向外銜接臺中市區、潭子、石岡、大雅、神岡以及后里等周邊地區。其中省道台 3 線串聯豐原與潭子市區，南、北向分別與臺中市區及石岡地區聯絡，省道台 10 線則為豐原與神岡、大雅間之聯絡要道。

本計畫區除可藉台 3 線中山路聯絡臺中市區外，承德路/崇德路亦為往返臺中市區之重要幹道，另可由台 10 線接台 1 乙線中清路通往臺中市區與海線地區，亦為臺中航空站之主要聯外道路。

表 2-16 本計畫區主要道路幾何概況綜理表

道路		路寬(M)	車道數(單向)	分隔型式	人行設施
台 3	中山路	30	2 快車道、1 慢車道	中央實體分隔	有
	豐勢路	30	2 快車道、1 慢車道	中央實體分隔	有
台 10	中正路	32	3	中央實體分隔	有
台 13	三豐路	20	2	中央標線分隔	無
西勢路		36	2	中央實體分隔	有
豐原大道		36	2~3、部分設慢車道	中央實體分隔	有
圓環東西南北路		32	2	中央實體分隔	有

資料來源：本計畫整理。

二、綠色運輸系統

(一)軌道運輸系統

臺鐵為本計畫區最重要之軌道運輸系統，臺鐵臺中線路廊貫穿本計畫區，現況設有豐原車站屬一等站，停靠自強、莒光以及區間車等各級列車。臺中都會區鐵路高架捷運化計畫已全線通車，新增之栗林通勤車站亦已完工，臺鐵捷運化軸帶提升本計畫區軌道運輸服務之可及性與便利性。

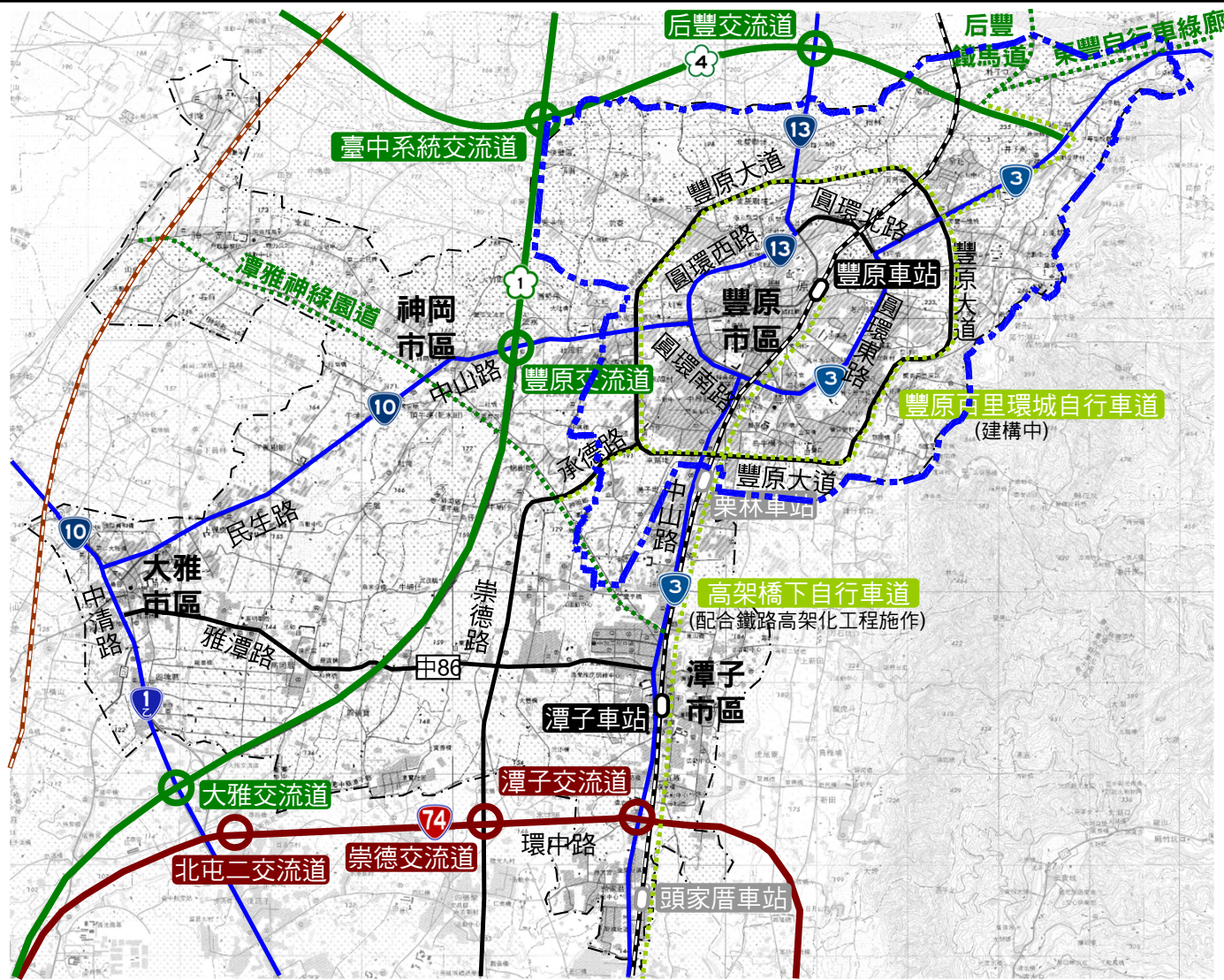
(二)市區公車系統

市區公車為臺鐵系統服務範圍所未及處之大眾運輸服務主力，現況由豐原客運、臺中客運、統聯客運、全航客運等客運公司所營運，另臺中市政府自民國 105 年起新闢延中清路、崇德路以及台 3 線行駛之 500、700 以及 900 路尖峰幹線公車，將大幅提升本計畫區尖峰時段公車系統之服務效率。

(三)自行車道系統

本計畫區現況有東豐自行車綠廊及后豐鐵馬道等 2 處利用舊有鐵道路廊改建而成之自行車專用道，東豐自行車綠廊與后豐鐵馬道之豐原端起點皆位於計畫區東北隅之國道 4 號豐原端北側，二自行車道系統於豐原端連接互通，東豐自行車綠廊係臺灣第一條由廢棄鐵道改建而成之自行車專用道，由豐原沿舊東勢線鐵道路廊經石岡迄於東勢，全長約 12 公里，后豐鐵馬道則經舊山線路廊北向通往后里，全長約 4.5 公里，計畫區內現有三處自行車道皆屬休閒型自行車道系統。

除既有運動休閒型之自行車道后豐鐵馬道以及東豐自行車綠廊，刻正推動經台 3 線、豐原大道以及承德路之「豐原百里環城自行車道」，將可整合串聯周邊自行車道系統，如潭雅神綠園道，形塑路線範圍涵蓋豐原、潭子、大雅、神岡、后里、石岡以及東勢之自行車道網，而沿鐵路高架化後廊帶空間所建構之自行車專用道，可進一步串聯豐原百里環城自行車道與潭雅神綠園道，將本計畫區既有自行車道網有效與臺中市區聯通，擴大整體服務範圍亦提升路網之通勤服務功能。



圖例









-  國道高速公路
-  省道快速公路
-  省道
-  區道及市區道路
-  臺鐵臺中線
-  臺灣高鐵
-  自行車專用道
-  本計畫範圍

圖2-11 本計畫區交通系統現況示意圖

第三章 都市發展定位與整併原則

壹、發展定位及構想

一、地區發展願景

原臺中縣、市合併升格為直轄市後，大臺中除了成為中部都會區域之主要核心外，加上大陸海西經濟區逐漸成形，在既有優勢條件下，面對全球時代的挑戰、兩岸互動關係發展與臺中在地之地理空間特性下，大臺中都市計畫發展策略將大臺中定位為「亞太新門戶」，並提出「樞紐(hub)、特色(feature)、中心(heart)、核心(center)」之定位體系與十大都市計畫發展引擎。爰此，為呼應臺中市政府「大臺中 123 政策」，本計畫以「豐原山城副都心--葫蘆墩水岸花都生活區」願景定位，促動豐潭雅神地區躍昇為臺中三大副都心之一，在建構便捷宜居環境下提供優質生活區域及強化綠色交通運輸以鞏固行政商業核心機能；並透過產業用地供給及文化觀光資源整合充實特色產業廊帶，同時兼顧生態保育，維護農業及生態休閒空間，營造地區為三生合一優質發展區域。



二、地區發展功能與構想

(一)空間發展功能

豐原生活圈位屬北臺中山城地區行政及商業服務核心，豐原區現有豐原都市計畫區及高速公路豐原交流道附近特定區計畫；目前伴隨都市成長蔓延與都市結構轉變，原有之發展模式已不符現在需求，故依循上位計畫之指導以三大副都心及中區舊城區再生等四大區域，結合交通基礎建設，成為大臺中新都市計畫，藉由大臺中多核都心的發展以及台中舊都心再生，以結構性的方式啟動臺中市都市再生契機。

豐原地區空間發展策略主要以豐原為主要核心，延續既有都市計畫區(以豐原為既有之生活、商業、行政資源核心，向南連結潭子與臺中都會核心地區)，從而架構發展軸帶系統(產業發展軸帶、支援機能軸帶及山海生活、觀光

軸帶)，使各區的區域角色定位、發展機能得以獲得串連與整合。

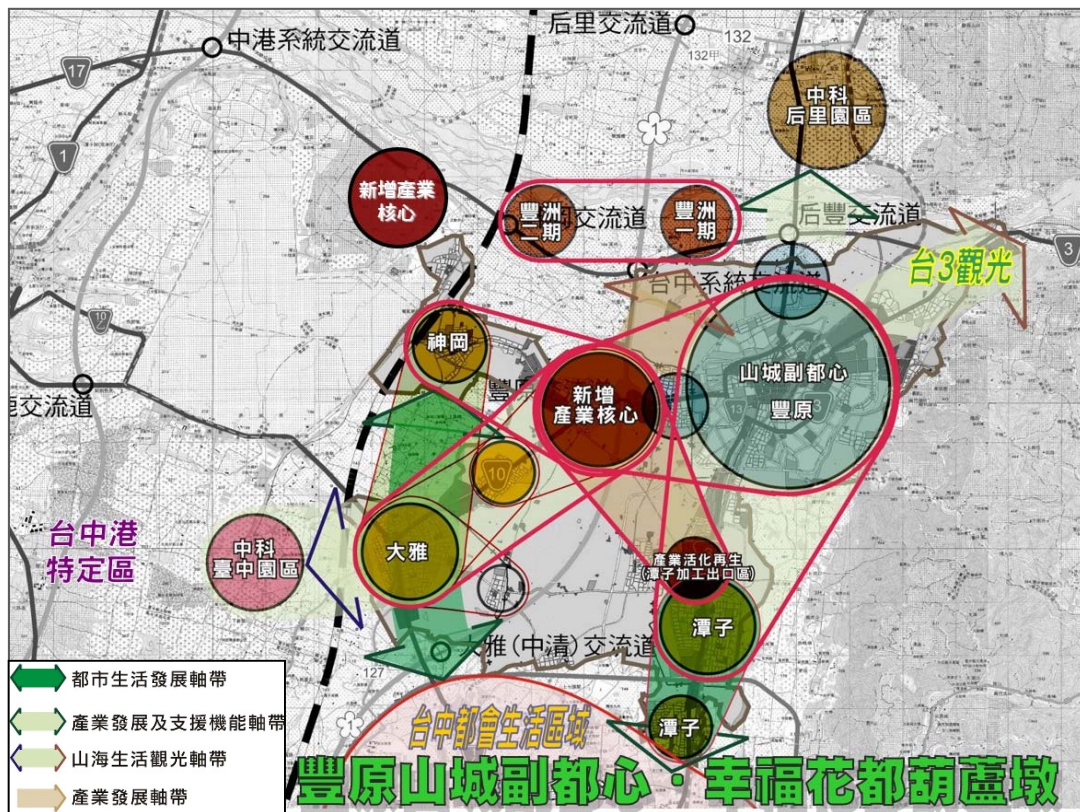


圖 3-1 豐潭雅神地區空間發展定位示意圖

(二)空間發展構想

本計畫根據上位相關計畫之指導，配合個別都市計畫區原發展定位與願景，及未來配合 2018 花博盛事、站區商業核心的再造等，初步研提「水岸花都、樂活老城文化」之發展定位，期望透過本次都市計畫整併，注入新的發展活力，以建構都市基盤建設完整、生活空間完善、活動機能完備之理想生活環境，塑造高品質之都會居住生活腹地。相關空間發展構想如下：

1. 商業發展核心區

主要分別以豐原車站周邊地區(含廟東商圈、糕餅產業及葫蘆墩圳)及東站商業區、社會住宅等商業發展地區為都會活動核心，藉鐵路車站及道路系統串聯周邊地區，帶動地方發展，並配合都市更新、全面性檢討公共設施用地及改善基盤設施，建構宜居之商業核心環境。

2. 樂活生活區

以豐原車站周邊地區至豐原大道間之生活圈(包含豐富專案金融區、栗林車站 TOD 發展、社會住宅等)為樂活生活區，並以葫蘆墩公園、葫蘆墩圳開蓋強化地區水岸生態環境，串聯計畫區內既有公共設施用地、學校等開

放空間系統，形成水綠共生、生態樂活之城市意象。

3. 產業轉型活化區

主要透過豐原地區中內環工業區及永豐餘觀光藝文工廠之轉型發展，引入都會區 2.5 級生產服務、商業及居住腹地等功能，並提供適當之公共設施用地，以補充原有不足之公共設施服務品質。

4. 產業多元發展地區

主要以原豐原都市計畫區外圍農業區、原高速公路豐原交流道附近特定區農業區(機械設備、金屬製品製造等未登工廠密集地區)為空間範圍，參照現行中央政策工具(如小型園區、合作開發、田園聚落等)，建議得由民間自行申請整體開發(或公私合作開發)，以充分引導計畫區內未登工廠之發展。

5. 鄉村休憩生活腹地及生態遊憩區

主要分布於豐原區東側地區，以後豐鐵馬道、東豐鐵馬道、公老坪、中正公園、漆藝館等開放空間為都市休憩據點與軸帶，並透過便捷的交通系統，銜接都會核心區，作為豐原生活圈的生態休憩腹地。

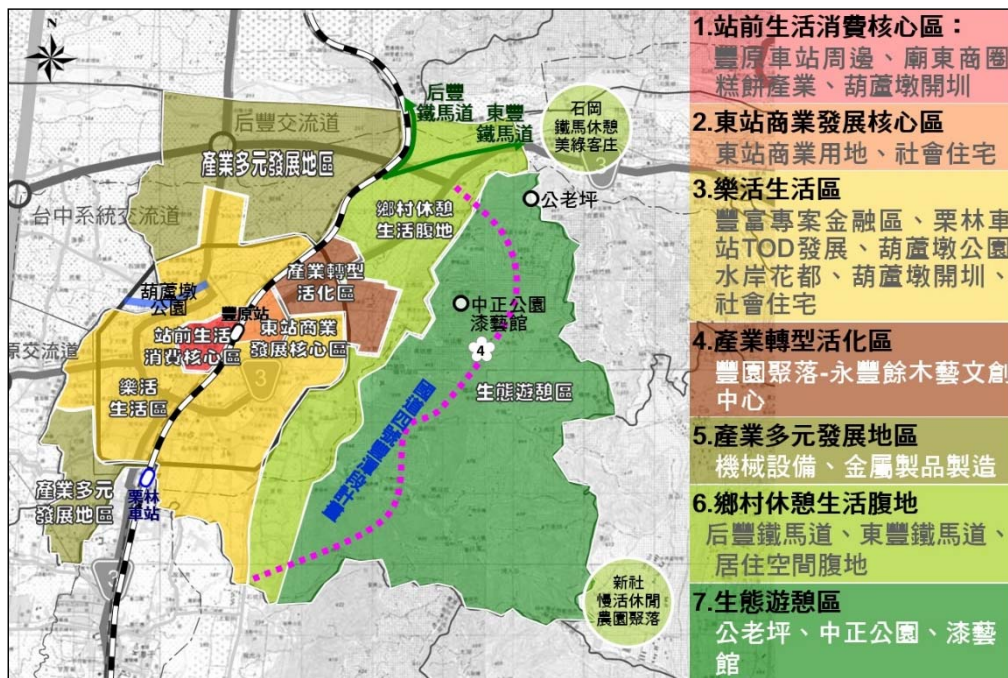


圖 3-2 豐原地區整體空間發展構想示意圖

貳、規劃原則

一、計畫內容規劃整併原則

(一)計畫範圍及土地使用內容整併原則

豐原地區細部計畫係整併豐原行政轄區內現有之 2 處都市計畫區，以及 19 處另行擬定細部計畫區。原已另行擬定之細部計畫圖納入空間面上整併，土地使用分區管制內容則回歸原計畫範圍規定，以避免出現重複規範之情事。

惟由於「變更豐原都市計畫(第三次通盤檢討)案」通盤檢討案尚未完成法定程序，爰建議暫以現行計畫納入整併內容，俟完成法定程序後再予併入整合。

(二)整併後名稱及編號劃分原則

考量原都市計畫區公共設施編號部份重複，且各地區土地使用強度及現有管制內容略有差異，爰細部計畫土地使用名稱於使用強度不變原則下修訂其細分區或整合名稱外，整併作業以維持原各計畫區土地使用分區、公共設施用地名稱及道路用地編號為原則，並於前方新增文字簡稱之方式予以重新編號(例如原豐原都市計畫範圍內住宅區重新編號為”豐-住”)，以利後續查閱執行。

(三)附帶條件編號調整原則

彙整有關豐原地區各都市計畫區尚未辦理完成之附帶條件內容，依原編號參照表 3-1 於前方新增文字簡稱之方式予以編號，以利於後續查閱執行。

表 3-1 整併後編號劃分原則綜理表

整併後主要計畫範圍	豐潭雅神都市計畫主要計畫			
整併後細部計畫範圍	豐原地區都市計畫 細部計畫	潭子地區都市計畫 細部計畫	大雅地區都市計畫 細部計畫	神岡地區都市計畫 細部計畫
劃分編號	豐原都市計畫範圍	潭子都市計畫範圍	大雅都市計畫範圍	神岡都市計畫範圍
	豐	潭	雅	神
	高速公路豐原交流道附近特定區計畫範圍 豐交			

二、都市計畫縫合原則

各都市計畫範圍交界處，因地籍、樁位、測量技術與執行管理等差異，造成部分計畫範圍未能完全重合，重疊與錯開情形產生畸零地、土地使用分區認定疑義及公共設施開闢等問題，影響民眾權益，透過縫合處理增進管理效率。處理原則及策略說明如下。

(一)都市計畫縫合規劃檢討處理原則

參考「大臺中都市計畫縫合規劃案」相關縫合疑義類型與處理原則，並彙整、歸納出本計畫涉及之類型與適用原則，作為各都市計畫區間範圍縫合策略研擬與展繪處理之依據，詳表 3-2 所示。

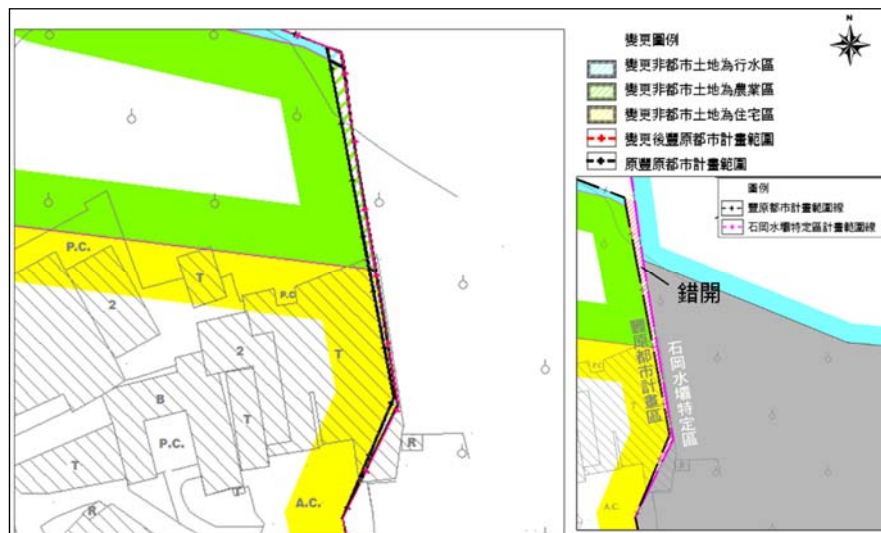
表 3-2 縫合處理原則綜整表

「大臺中都市計畫縫合規劃案」縫合處理原則				本計畫縫合 適用原則
類型	縫合疑義分類	處理原則	原則編號	
土地 使用 分區	計畫範圍兩側分區相同或土管相似	依所屬計畫鄰近分區展繪	原則土-1	原則 1-1
	計畫範圍兩側分區不同且重疊或錯開	錯開:依所屬計畫鄰近分區展繪	原則土-2	原則 1-2
重疊:依所屬計畫地籍範圍與現況展繪		原則土-3		
公共 設施 用地	計畫範圍兩側公設性質相同且重疊或錯開	依新計畫展繪兩側公設	原則公-1	
	計畫範圍兩側公設性質不同且重疊或錯開	公設皆未開闢，依新計畫展繪兩側公設	原則公-2	
		都市計畫範圍重疊，其兩側分別為公共設施及其他土地使用分區且重複劃設者，都市計畫範圍應參考樁位圖、地籍圖與土地使用現況情形展繪，公共設施及土地使用分區則依其所屬計畫範圍之土地使用分區展繪	原則公-3	原則 2-1
		計畫範圍兩側公共設施性質不相同且部分已開闢，但範圍重疊或錯開者，都市計畫範圍應參考地籍範圍與公共設施開闢情形展繪，公共設施用地則依其所屬計畫範圍公共設施內容展繪	原則公-4	
	計畫範圍兩側公設性質不相容	依據地區發展及公設主管機關設置需求，檢討調整為適合之公設或納入公設專案通檢辦理	原則公-5	

「大臺中都市計畫縫合規劃案」縫合處理原則					本計畫縫合	
類型	縫合疑義分類		處理原則	原則編號	適用原則	
道路系統	道路無順接	地籍已依樁位分割	現況已開闢	確認計畫道路層級，並參考地籍分割及發展現況調整	原則交-1	原則 3-1
			現況部分開闢	確認計畫道路層級及開闢需求，並參考地籍分割及發展現況調整	原則交-2	
		現況未開闢	確認計畫道路層級及開闢需求，並參考地籍分割、規劃旨意與使用現況調整	原則交-3		
		地籍未依樁位分割	現況未開闢	確認計畫道路層級及開闢需求，依計畫圖參考樁位及規劃旨意調整	原則交-4	
	道路寬度不一		確認計畫道路層級及開闢需求，依地籍分割及道路使用現況調整	原則交-5	原則 3-2	
	道路系統斷裂		參考道路使用現況與需求檢討調整	原則交-6		
	涉及重大交通建設		配合重大建設辦理期程與方式辦理	原則交-7	原則 3-3	

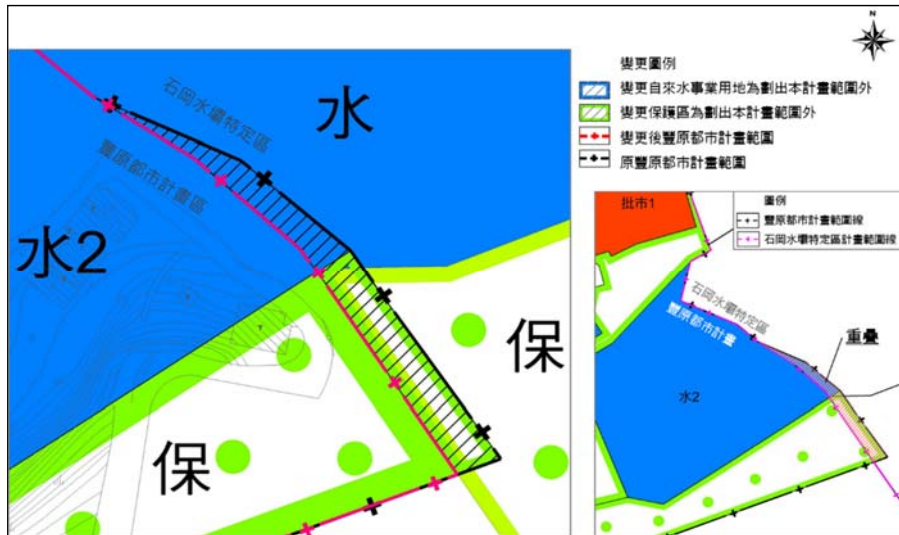
(二)本主要計畫區與周邊都計區縫合界面

本主要計畫東側原豐原都市計畫區與本計畫範圍外之石岡水壩特定區間有局部有重疊、錯開、接合不完整情形(詳圖 3-3、3-4)，考量其規劃原意並套疊地籍、樁位線與使用現況，將依表 3-2 縫合處理原則，納入本計畫調整。



註：變更面積約為 0.0103 公頃。

圖 3-3 豐原都市計畫與石岡水壩特定區界面
(東北側錯開部分)縫合原則示意圖



註：變更面積約為 0.1511 公頃。

圖 3-4 豐原都市計畫與石岡水壩特定區界面
(東南側重疊部分)縫合原則示意圖

(三)本主要計畫區內縫合處理

經檢核本主要計畫內豐潭雅神地區各都計間範圍有重疊、錯開、道路無順接等情形，其中與本計畫區有關連部分考量規劃原意並套疊地籍與樁位線，及參考現況開闢情形後，研議計畫範圍縫合策略，詳表 3-3~表 3-5、圖 3-5。

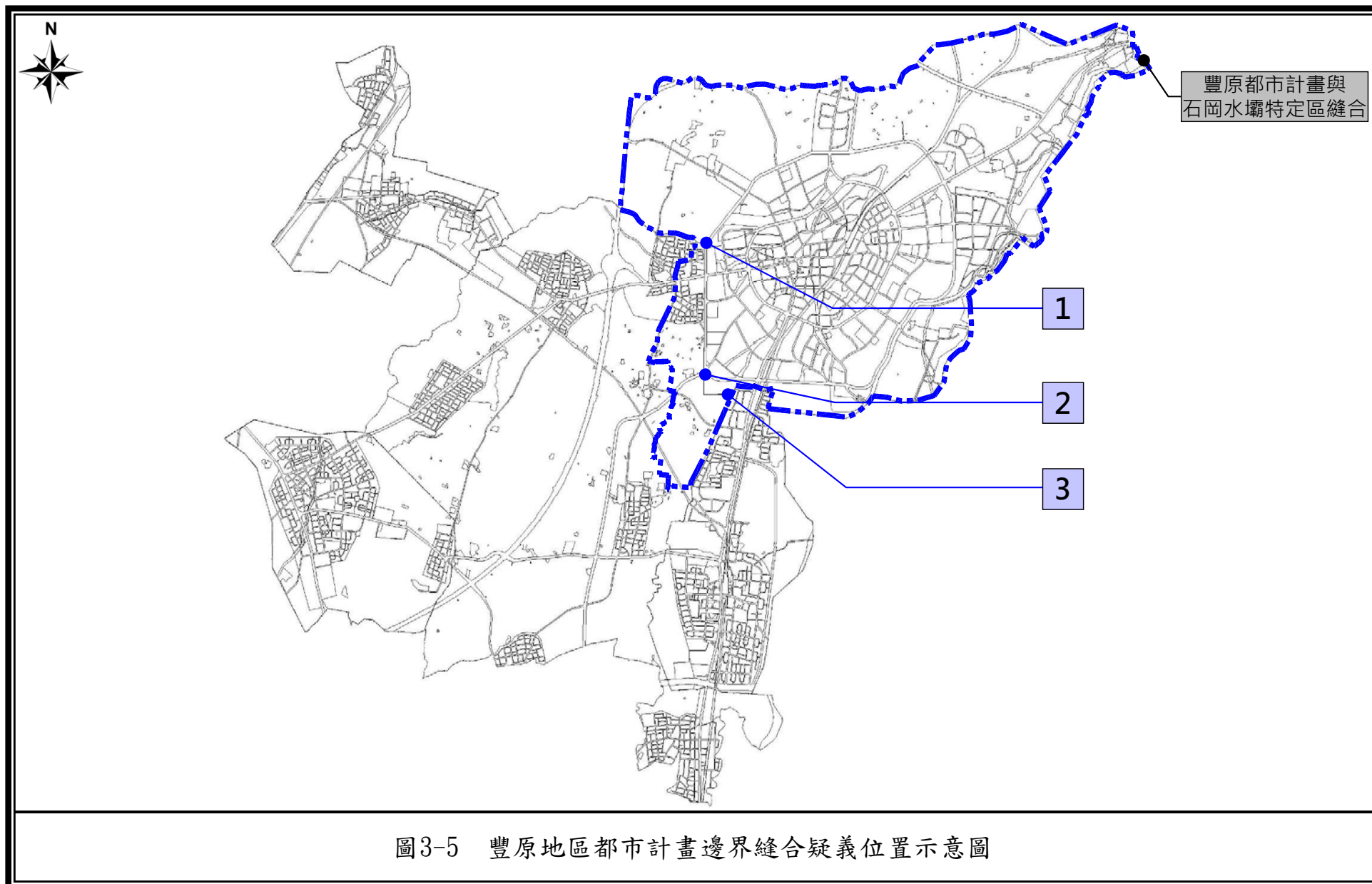


圖3-5 豐原地區都市計畫邊界縫合疑義位置示意圖

編號	位置	疑義說明	建議處理方式
1	豐原都市計畫區西南側，圓環西路西側。	1. 豐原都市計畫與豐原交流道附近特定區計畫範圍重疊，重疊部分分別為公園用地及農業區。 2. 豐原計畫範圍線與豐交樁位線相符，地籍尚未分割、公共設施現況未開闢，地籍部分為私有地，部分為公有地。	1. 建議依縫合原則2-1「都市計畫範圍重疊或錯開，其兩側分別為公共設施及其他土地使用分區且重複劃設或未劃設者，都市計畫範圍應參考樁位圖、地籍圖與土地使用現況情形展繪，公共設施及土地使用分區則依其所屬計畫範圍之土地使用分區展繪。」辦理。 2. 建議都市計畫範圍參考豐原樁位圖展繪，公共設施及土地使用分區則依其所屬計畫範圍之土地使用分區展繪。

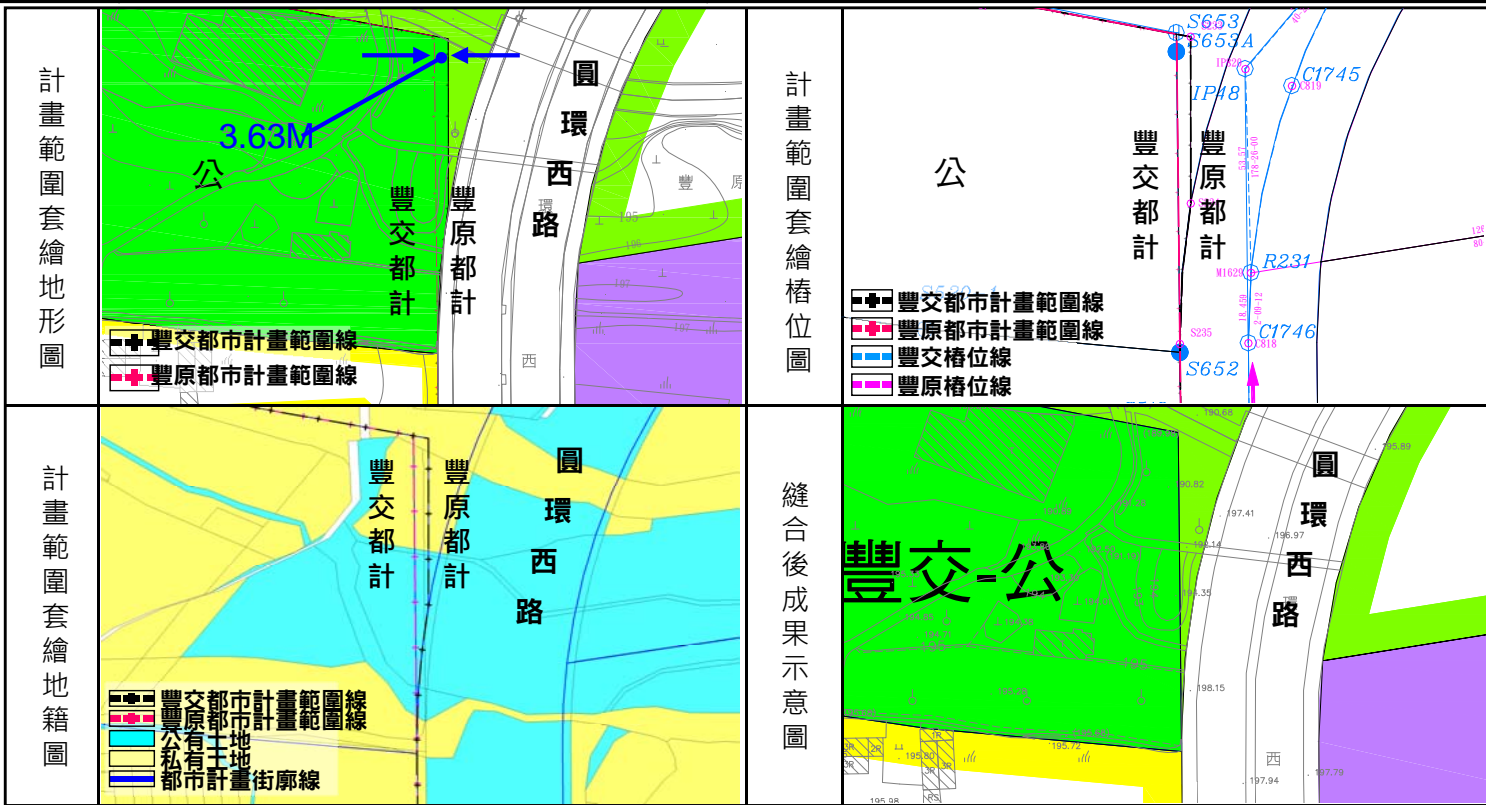


表3-3 豐原都市計畫縫合疑義綜理表(一)


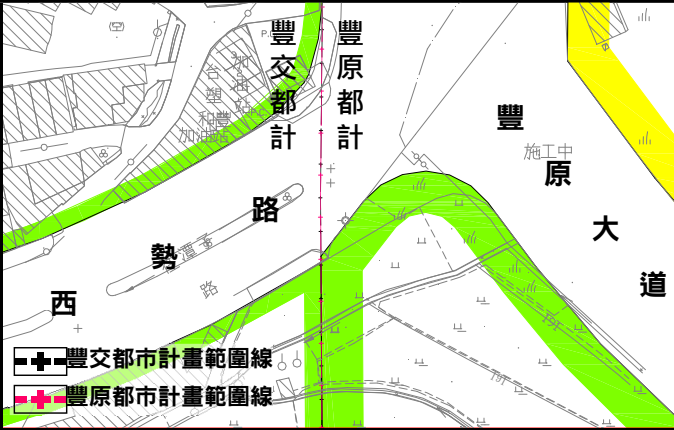
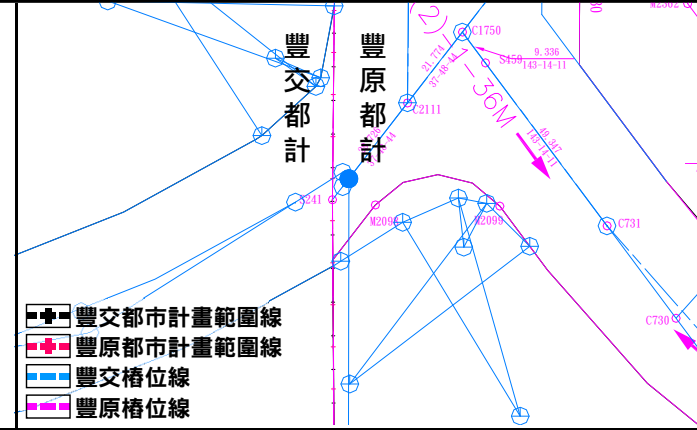
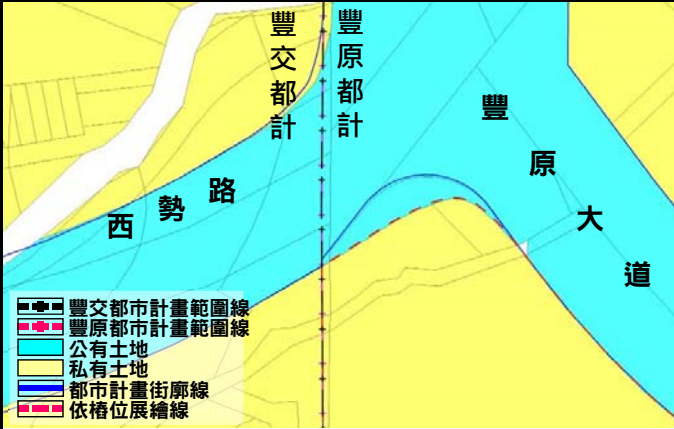

編號	位置	疑義說明	建議處理方式
2	豐原都市計畫區西南側，圓環西路西側。	1.計畫範圍接合處，豐原都市計畫與豐原交流道附近特定區道路截角展繪依據不同。 2.地籍分割與發展現況近似相符，且道路權屬為公有，現況已開闢。	1.建議依縫合原則3-1「計畫道路錯開無順接，地籍已分割，現況已開闢或部分開闢，參考地籍分割、規劃意旨及發展現況調整。」辦理。 2.建議參考地籍分割及發展現況調整。 3.變更為道路用地面積約0.0198公頃，於本次整併中併同處理。
 計畫範圍套繪地形圖	 <p> + 豐交都市計畫範圍線 + 豐原都市計畫範圍線 </p>	計畫範圍套繪樁位圖  <p> + 豐交都市計畫範圍線 + 豐原都市計畫範圍線 — 豐交樁位線 — 豐原樁位線 </p>	
計畫範圍套繪地籍圖	 <p> + 豐交都市計畫範圍線 + 豐原都市計畫範圍線 公有土地 私有土地 — 都市計畫街廓線 — 依樁位展繪線 </p>	縫合後成果示意圖  <p>變更圖例 變更農業區為道路用地 </p>	

表3-4 豐原都市計畫縫合疑義綜理表(二)

編號	位置	疑義說明	建議處理方式
3	豐原都市計畫區西南側，圓環西路西側。	1.豐原都市計畫與豐原交流道附近特定區計畫範圍錯開，兩側均為農業區。 2.土地均為私有，現況為農業使用。	1.建議依縫合原則1-1「都市計畫範圍兩側土地使用分區相同或土地使用管制相似者，依新計畫範圍鄰近土地使用分區展繪。」辦理。 2.建議錯開部分依鄰近土地使用分區展繪。

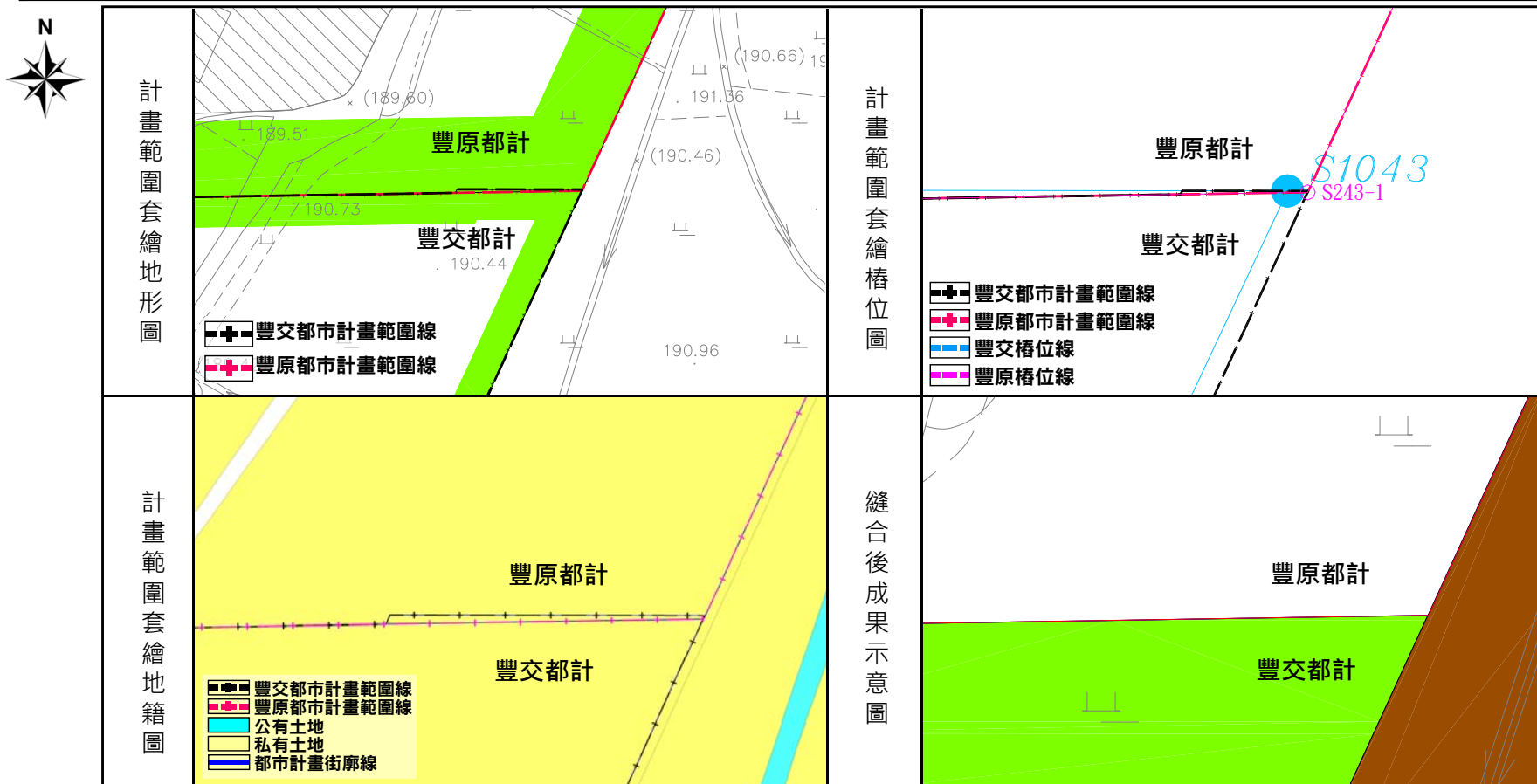


表3-5 豐原都市計畫縫合疑義綜理表(三)

三、土地使用分區管制要點整併原則

(一)符合全市管制一致性

因應臺中縣市合併及相關中央法令修訂，臺中市政府於 103 年 2 月 6 日制定「都市計畫法臺中市施行自治條例」，並於民國 104 年 7 月辦理完成臺中市轄區內各都市計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討，本計畫主要係依此檢討成果彙整相關土地使用分區管制內容，以符合管制執行上之一致性。

(二)考量區域特性因地制宜

考量原各別計畫現有管制內容差異及區域特性，以及已另行擬定細部計畫地區涉及整體開發特殊規定，有關土地使用分區管制要點建議回歸原計畫範圍之規定管理，爰整併後之土地使用分區管制要點應明確界定各土管內容之適用範圍，以避免整合規範或異動對民眾權益造成損失或執行上之疑義，並利於後續查閱執行。

表 3-6 土地使用分區管制內容管理範圍綜整表

空間	編號	土地使用分區管制管理範圍
豐原地區細部計畫		豐原都市計畫
		變更豐原都市計畫(廣場用地)(廣 5)為停車場用地)案
		高速公路豐原交流道附近特定區計畫
		已另行擬定之細部計畫(16 處)：
	1	豐原都市計畫(南田里附近、豐洲、大湳地區)細部計畫
	2	豐原都市計畫(社皮地區)細部計畫
	3	豐原都市計畫(三陽地區)細部計畫
	4	豐原都市計畫永康路東南側(原公 11 用地)細部計畫
	5	豐原都市計畫豐東路東側(原公 8 用地)細部計畫
	6	豐原都市計畫成功路兩側(原綠 19 用地)細部計畫
	7	豐原都市計畫田心路兩側(原綠 13 用地)細部計畫
	8	豐原都市計畫(三村地區)細部計畫
	9	豐原都市計畫(西湳地區)細部計畫
	10	豐原都市計畫豐中路東側(臺蔴廠舊址)細部計畫
	11	豐原都市計畫向陽路南側(原公 12 用地)細部計畫
	12	豐原都市計畫(原部分鐵路用地及工業區變更為商業區)細部計畫
13	豐原都市計畫(原部分農業區變更為零星工業區)細部計畫	
14	豐原都市計畫(原「市(四)」市場用地變更為住宅區)細部計畫(配合 921 震災倒塌之聯合市場都市更新)	
15	高速公路豐原交流道附近特定區計畫(原部分農業區變更為零星工業區)細部計畫(東龍)	
16	擬定豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫案	

註：合作新村、烏牛欄、北陽地區等三處細部計畫無土地使用分區管制規定。

(三)落實地方自治與管理

依都市計畫法第 22、23 條規定，「土地使用分區管制」係屬細部計畫應表明之事項，並應由該管直轄市、縣（市）政府核定實施，爰有關土管內容將納入本細部計畫規範，以落實計畫管理。

第四章 實質計畫

壹、計畫範圍及面積

擬定臺中市豐原地區都市計畫細部計畫範圍以縱貫鐵路豐原火車站為中心，東至石岡區為界，西至國道一號，南至豐原行政區界，北至大甲溪南岸，計畫面積 2,362.2758 公頃。

貳、計畫年期及人口

計畫年期為民國 115 年；計畫人口為 170,500 人。

參、土地使用計畫

一、住宅區

住宅區共劃設 506.5094 公頃，佔計畫面積 21.44%。其中：

(一)第一之一種住宅區

第一之一種住宅區 28.1233 公頃，佔計畫面積 1.19%。

(二)第一之二種住宅區

第一之二種住宅區 136.9680 公頃，佔計畫面積 5.80%。

(三)第二種住宅區

第二種住宅區 186.9114 公頃，佔計畫面積 7.91%。

(四)第二種住宅區(註)

第二種住宅區(註)0.6086 公頃，佔計畫面積 0.03%。

(四)第三種住宅區

第三種住宅區 153.8981 公頃，佔計畫面積 6.51%。

二、斷層帶住宅限建區

斷層帶住宅限建區 5.8372 公頃，佔計畫面積 0.25%。

三、商業區

商業區共劃設 75.7593 公頃，佔計畫面積 3.21%。其中：

(一)第一種商業區

第一種商業區 0.1243 公頃，估計畫面積 0.01%。

(二)第二種商業區

第二種商業區 74.5145 公頃，估計畫面積 3.15%。

(三)第三種商業區

第三種商業區 0.8274 公頃，估計畫面積 0.04%。

(四)第四種商業區

第四種商業區 0.2931 公頃，估計畫面積 0.01%。

四、甲種工業區

甲種工業區面積 62.0818 公頃，估計畫面積 2.63%。

五、乙種工業區

乙種工業區面積 83.6753 公頃，估計畫面積 3.54%。

六、零星工業區

零星工業區面積 8.9140 公頃，估計畫面積 0.38%。

七、金融服務專用區

金融服務專用區面積 1.9588 公頃，估計畫面積 0.08%。

八、電信專用區

電信專用區 4 處，面積 0.9124 公頃，估計畫面積 0.04%。

九、保存區

保存區 1 處，面積 0.5383 公頃，估計畫面積 0.02%。

十、宗教專用區

宗教專用區 1 處，面積 0.9634 公頃，估計畫面積 0.04%。

十一、行水區

行水區面積 18.7570 公頃，估計畫面積 0.79%。

十二、行水區兼供高速公路使用

劃設行水區兼供高速公路使用面積合計 0.0497 公頃，估計畫面積 0.00%。

十三、河川區

劃設河川區面積合計 11.1514 公頃，估計畫面積 0.47%。

十四、河川區兼供高速公路使用

劃設河川區兼供高速公路使用面積合計 0.0961 公頃，估計畫面積 0.00%。

十五、農業區

都市發展用地外圍農業區面積 1,038.8946 公頃，估計畫面積 43.98%。

十六、斷層帶農業限建區

南田里附近地區斷層帶經過農業區劃設為斷層帶農業限建區，面積 7.8932 公頃，估計畫面積 0.33%。

十七、保護區

維持主要計畫劃設保護區，面積合計 36.2846 公頃，估計畫面積 1.54%。

表 4-1 擬定臺中市豐原地區都市計畫細部計畫土地使用面積表

項目		面積(公頃)	佔都市發展 用地比例(%)	估計畫區 比例(%)	
土地 使用 分區	住宅區	第一之一種住宅區	28.1233	2.25	1.19
		第一之二種住宅區	136.9680	10.96	5.80
		第二種住宅區	186.9114	14.96	7.91
		第二種住宅區(註)	0.6086	0.05	0.03
		第三種住宅區	153.8981	12.32	6.51
		小計	506.5094	40.55	21.44
	斷層帶住宅限建區	5.8372	0.47	0.25	
	商業區	第一種商業區	0.1243	0.01	0.01
		第二種商業區	74.5145	5.97	3.15
		第三種商業區	0.8274	0.07	0.04
		第四種商業區	0.2931	0.02	0.01
		小計	75.7593	6.06	3.21
	工業區	甲種工業區	62.0818	4.97	2.63
		乙種工業區	83.6753	6.70	3.54
		零星工業區	8.9140	0.71	0.38
		小計	154.6711	12.38	6.55
	金融服務專用區	1.9588	0.16	0.08	
	電信專用區	0.9124	0.07	0.04	
	保存區	0.5383	0.04	0.02	
	宗教專用區	0.9634	0.08	0.04	
	行水區	18.7570	-	0.79	
	行水區兼供高速公路使用	0.0497	-	0.00	
	河川區	11.1514	-	0.47	
	河川區兼供高速公路使用	0.0961	-	0.00	
	農業區	1,038.8946	-	43.98	
	斷層帶農業限建區	7.8932	-	0.33	
	保護區	36.2846	-	1.54	
合計	1,860.2765	59.81	78.75		

項目		面積(公頃)	佔都市發展 用地比例(%)	佔計畫區 比例(%)
公共設施 用地	機關用地	27.5152	2.20	1.16
	社教用地	0.1516	0.01	0.01
	文小用地	29.9970	2.40	1.27
	文中用地	21.0676	1.69	0.89
	文高用地	13.2648	1.06	0.56
	公園用地	53.6669	4.30	2.27
	公園兼兒童遊樂場用地	2.5667	0.21	0.11
	兒童遊樂場用地	2.1573	0.17	0.09
	綠地用地	22.3664	1.79	0.95
	綠地用地(隔離綠帶)	0.0921	0.01	0.00
	綠地兼滯洪池用地	0.1733	0.01	0.01
	體育場用地	0.5816	0.05	0.02
	批發市場用地	0.8192	0.07	0.03
	市場用地	8.1029	0.65	0.34
	停車場用地	5.0873	0.41	0.22
	廣場用地	1.0600	0.08	0.04
	廣場兼停車場用地	2.0523	0.16	0.09
	廣場兼道路用地	0.0876	0.01	0.00
	車站用地	2.0800	0.17	0.09
	加油站用地	0.5210	0.04	0.02
	電力事業用地	0.3474	0.03	0.01
	自來水事業用地	8.6501	0.69	0.37
	污水處理場用地	8.0864	0.65	0.34
	變電所用地	3.5109	0.28	0.15
	變電所用地兼供道路使用	0.1888	0.02	0.01
	電路鐵塔用地	0.4216	0.03	0.02
	鐵路用地	22.8594	1.83	0.97
	鐵路用地兼供道路使用	1.1639	0.09	0.05
	鐵路用地兼供道路使用(供高速公路使用)	0.1468	0.01	0.01
	自行車專用道用地	1.4155	0.11	0.06
	園道用地	0.5289	0.04	0.02
	排水集水用地	0.0658	0.01	0.00
	溝渠用地	0.0160	0.00	0.00
墓地用地	4.1093	0.33	0.17	
高速公路用地	16.9362	1.35	0.72	
道路用地	240.1415	19.22	10.17	
合計	501.9993	40.19	21.25	
都市發展用地	1,249.1492	100.00	-	
總計	2,362.2758	-	100.00	

註：1. 表列面積應以依據核定之計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積不包含行水區、行水區兼供高速公路使用、河川區、河川區兼供高速公路使用、農業區、斷層帶農業限建區、保護區等之面積。

3. 道路用地面積包含人行步道用地。

4 位屬神岡區面積約 350 公頃。

5. 包含原豐原交流道附近特定區計畫面積約 170.7458 公頃。

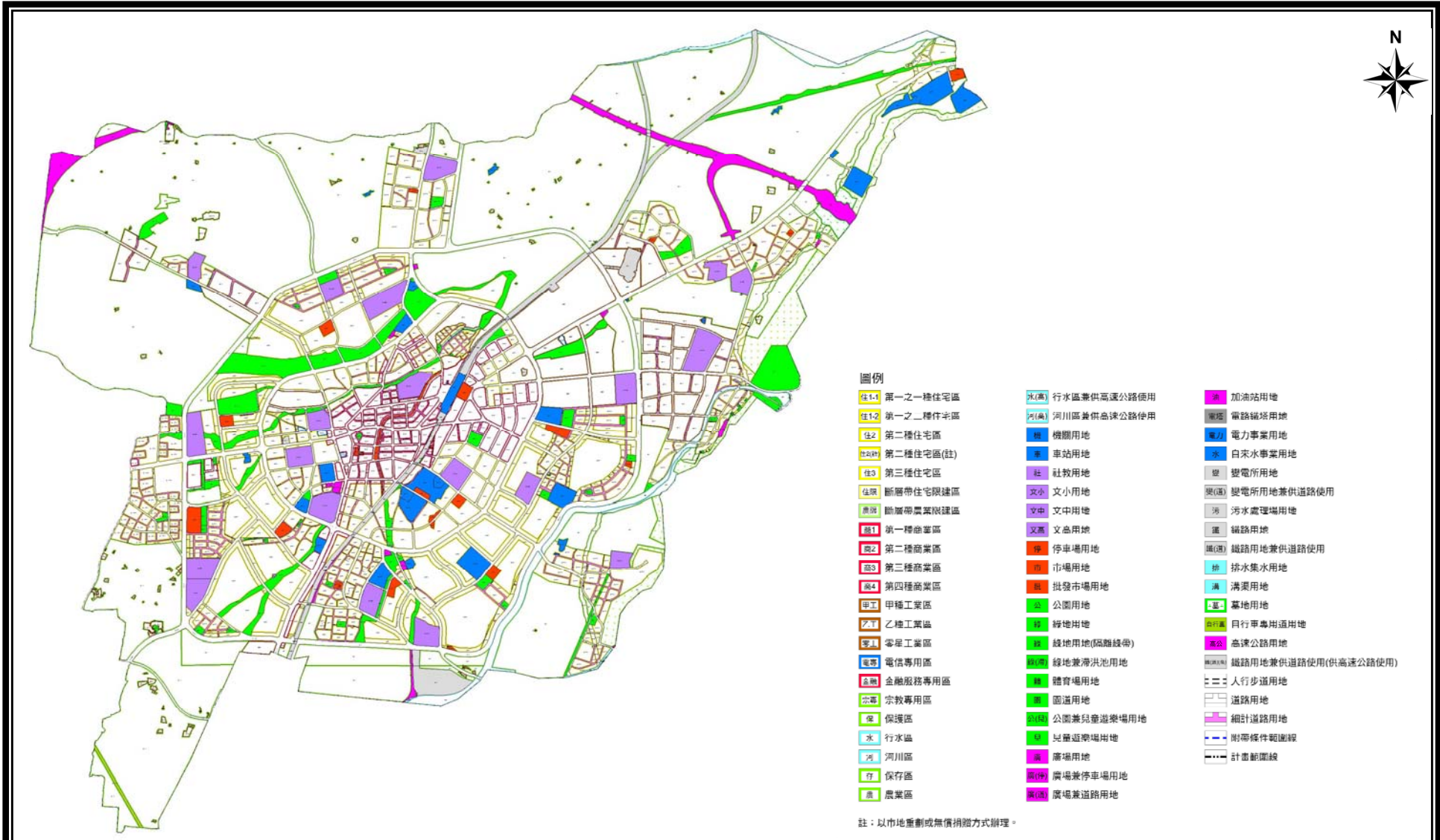


圖4-1 擬定臺中市豐原地區都市計畫細部計畫土地使用計畫示意圖

肆、公共設施計畫

一、機關用地

機關用地 25 處，面積共計 27.5152 公頃，估計畫面積 1.16%。

二、社教用地

劃設社教用地 2 處，面積共計 0.1516 公頃，估計畫面積 0.01%。

三、學校用地

(一)文小用地

劃設文小用地 11 處，面積共計 29.9970 公頃，估計畫面積 1.27%。

(二)文中用地

劃設文中用地 6 處，面積共計 21.0676 公頃，估計畫面積 0.89%。

(三)文高用地

劃設文高用地 3 處，面積共計 13.2648 公頃，估計畫面積 0.56%。

四、公園用地

劃設公園用地 24 處，面積共計 53.6669 公頃，估計畫面積 2.27%。

五、公園兼兒童遊樂場用地

劃設公園用地兼兒童遊樂場用地 11 處，面積共計 2.5667 公頃，估計畫面積 0.11%。

六、兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場用地 10 處，面積共計 2.1573 公頃，估計畫面積 0.09%。

七、綠地用地

劃設綠地用地 23 處，面積共計 22.3664 公頃，估計畫面積 0.95%。

八、綠地用地(隔離綠帶)

劃設綠地用地(隔離綠帶)1 處，面積共計 0.0921 公頃，估計畫面積 0.00%。

九、綠地兼滯洪池用地

劃設綠地兼滯洪池用地 1 處，面積共計 0.1733 公頃，估計畫面積 0.01%。

十、體育場用地

劃設體育場用地 1 處，面積共計 0.5816 公頃，估計畫面積 0.02%。

十一、批發市場用地

劃設批發市場用地 1 處，面積 0.8192 公頃，估計畫面積 0.03%。

十二、市場用地

劃設市場用地 12 處，面積共計 8.1029 公頃，估計畫面積 0.34%。

十三、停車場用地

劃設停車場用地 12 處，面積共計 5.0873 公頃，估計畫面積 0.22%。

十四、廣場用地

劃設廣場用地 1 處，面積共計 1.0600 公頃，估計畫面積 0.04%。

十五、廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地 7 處，面積共計 2.0523 公頃，估計畫面積 0.09%。

十六、廣場兼道路用地

劃設廣場兼道路用地 1 處，面積共計 0.0876 公頃，估計畫面積 0.00%。

十七、車站用地

劃設車站用地 1 處，面積 2.0800 公頃，估計畫面 0.09%。

十八、加油站用地

劃設加油站用地 3 處，面積共計 0.5210 公頃，估計畫面積 0.02%。

十九、電力事業用地

劃設電力事業用地 1 處，面積 0.3474 公頃，估計畫面積 0.01%。

二十、自來水事業用地

劃設自來水事業用地 3 處，面積共計 8.6501 公頃，估計畫面積 0.37%。

二十一、污水處理場用地

劃設污水處理場用地 1 處，面積 8.0864 公頃，估計畫面積 0.34%。

二十二、變電所用地

劃設變電所用地 4 處，面積共計 3.5109 公頃，估計畫面積 0.15%。

二十三、變電所用地兼供道路使用

劃設變電所用地兼供道路使用 1 處，面積 0.1888 公頃，估計畫面積積 0.01%。

二十四、電路鐵塔用地

劃設電路鐵塔用地，面積共計 0.4216 公頃，估計畫面積 0.02%。

二十五、鐵路用地

劃設鐵路用地面積 22.8594 公頃，估計畫面積 0.97%。

二十六、鐵路用地兼供道路使用

劃設鐵路用地兼供道路使用面積 1.1639 公頃，估計畫面積 0.05%。

二十七、鐵路用地兼供道路使用(供高速公路使用)

劃設鐵路用地兼供道路使用(供高速公路使用)面積 0.1468 公頃，估計畫面積 0.01%。

二十八、自行車專用道用地

劃設自行車專用道用地面積 1.4155 公頃，估計畫面積 0.06%。

二十九、園道用地

劃設園道用地面積 0.5289 公頃，估計畫面積 0.02%。

三十、排水集水用地

劃設排水集水用地面積 0.0658 公頃，估計畫面積 0.00%。

三十一、溝渠用地

劃設溝渠用地面積 0.0160 公頃，估計畫面積 0.00%。

三十二、墓地用地

劃設墓地用地面積 4.1093 公頃，估計畫面積 0.17%。

三十三、高速公路用地

劃設高速公路用地面積 16.9362 公頃，估計畫面積 0.72%。

三十四、道路用地

劃設道路用地面積 240.1415 公頃，估計畫面積 10.17%。

表 4-2 擬定臺中市豐原地區都市計畫細部計畫公共設施用地明細表

項目	面積	位置	備註	
機關用地	豐-機 3	2.9360	計畫區東北隅，豐勢路與師範街路口東側，豐-機 26 東南側	中等學校教師研習會
	豐-機 4	0.6380	豐洲國小南側	派出所、社區活動中心及托兒所
	豐-機 5	0.4105	計畫區北隅，三環路與三豐路路口南側	憲兵隊
	豐-機 6	0.0412	豐勢路與豐-(二)-1 路口東側	翁子派出所
	豐-機 7	1.0565	圓環北路與豐中路路口西側	消防隊、婦女會
	豐-機 10	2.1305	圓環東路與北陽路路口東北側	臺中市立葫蘆墩文化中心、後備軍人服務中心
	豐-機 16	1.4474	興安街與西安街路口西南側	地政事務所、戶政事務所、衛生所
	豐-機 17	3.6527	陽明街與樂天街路口東北側	東勢林區管理處及臺中市選舉委員會使用
	豐-機 18	0.0332	計畫區東隅，豐東路以東，豐東國中東北側	豐東派出所
	豐-機 19	2.5187	計畫區東隅，豐東路以東，豐東國中東側	公路局豐原監理站
	豐-機 20	0.7047	陽明街與樂天街路口東南側	臺中縣榮民服務站
	豐-機 21	0.8423	圓環南路與中興路路口東側	臺中市議會
	豐-機 22	0.7490	中山路與圓環南路路口西南側	臺中市警察局豐原分局
	豐-機 23	3.5058	安康路與永康路路口西側	省立豐原醫院
	豐-機 24	1.8193	市政路與育仁路路口南側	豐原區公所
	豐-機 25	2.4259	陽明街與樂天街路口東南側	臺中市政府
	豐-機 26	0.2184	計畫區東北隅，豐勢路與師範街路口東側，豐-機 3 西北側	中等學校教師研習會宿舍
	豐-機 27	0.5338	南陽路與豐原大道路口東北側	臺中市調查站
	豐-機 28	0.0198	新生北路與豐中路路口東側	供頂街派出所使用
	豐-機 29	0.5651	豐-機 17 東北側	財政部中區國稅局豐原分局
	豐-機 30	0.4881	田心路東側	豐原區清潔隊
	豐-機 31	0.1008	計畫區東隅，豐原高中北側	南田里活動中心
	豐-機 32	0.2217	計畫區東北隅，豐-公 27 南側	朴子里活動中心
	豐-機 33	0.1464	計畫區北隅，三豐路以西附近	西湍里活動中心
豐-機 34	0.3094	計畫區北隅，三豐路以東，豐原大道以北	東湍里活動中心	
社教用地	豐-社 4	0.0730	大明路與三村路路口東北側	中興里活動中心
	豐-社 5	0.0786	水源路以南，葫蘆墩公園西側	長青休閒活動中心
學校用地	豐-文高 1	3.5197	計畫區北隅，計畫範圍線附近，三豐路東側	

項目	面積	位置	備註
豐-文高 2	5.6836	豐-(二)-1 外圍，水源路北側，豐-公 5 西側	豐原高中
豐-文高 3	4.0615	中山路與圓環南路路口西北側	豐原高職
豐-文中 1	2.5520	豐勢路以南，翁子國小東側	豐陽國中
豐-文中 2	4.9046	三豐路與豐北街路口西南側	豐原國中
豐-文中 3	2.5760	向陽路以南，圓環東路與豐東路之間	豐東國中
豐-文中 4	3.0597	豐南街以北，育仁路與育德街之間	豐南國中
豐-文中 5	4.3645	豐原大道一段東側	
豐-文中 6	3.6108	豐原大道與社皮路路口東側	
豐-文小 1	2.0238	豐洲路與神洲路路口東北側	豐洲國小
豐-文小 2	2.0521	計畫區東北隅，豐勢路與豐年路路口東側	翁子國小
豐-文小 3	3.4389	三民路與新生北路路口西北側	豐原國小
豐-文小 4	3.6493	水源路與豐原大道路口西南側	豐村國小
豐-文小 5	2.2949	中山路與豐社路路口西北側	富春國小
豐-文小 6	2.8002	中正路與瑞興路路口東南側	瑞穗國小
豐-文小 7	3.1193	南陽路與自強街路口北	南陽國小
豐-文小 8	1.9511	南陽路以北，早溪以東之間	福陽國小
豐-文小 9	3.2218	西勢路與豐原大道路口北側	合作國小
豐-文小 10	3.4311	田心路與豐原大道路口西北側	豐田國小
豐-文小 11	2.0145	豐北街至豐原大道之間	葫蘆墩國小
豐交-公	1.0580	豐交-公(兒)1-3 北側	
豐-公 1	1.7981	計畫區東北隅，豐勢路與豐年路路口西側	
豐-公 2	3.4921	圓環北路與三豐路路口北側	葫蘆墩公園
豐-公 3	15.6345	圓環北路與三豐路路口西側，向西延伸至豐原大道	
豐-公 4	2.6189	圓環東路與豐勢路路口東側	慈濟公園
豐-公 5	10.2907	水源路以北，計畫範圍線附近	中正公園
豐-公 6	4.2204	圓環西路與豐社路路口西北側	豐圳公園
豐-公 7	0.3154	臺中縣議會北側	
豐-公 9	0.2289	早溪以北，豐原大道外圍	
豐-公 13	1.1110	北陽路以北，豐東路與圓環東路之間	
豐-公 14	0.7537	東仁街與明興街路口北側	翁明公園
豐-公 15	0.8989	豐-文小 11 用地北側	消防公園
豐-公 16	1.6385	豐洲路以北，大明路東側	豐洲公園
豐-公 27	4.9802	計畫區東北隅	東豐自行車綠廊公園
豐-細公 1	0.5955	社皮地區市 6 東側	原社皮地區細部計畫
豐-細公 1	0.3200	三村地區	原三村地區細部計畫

公園用地

項目	面積	位置	備註	
豐-細公 1	0.0446	南陽路北側，鐵路東側	原部分鐵路用地及工業區變更為商業區細部計畫	
豐-細公 1	0.8726	自成街和自立街口	原向陽路南側(原公 12 用地)細部計畫	
豐-細公 1	0.9615	豐-機 24 東北側，市政路東側	原田心路兩側(原綠 13 用地)細部計畫	
豐-細公 2	0.1402	豐-市 9 東側，市政路東側	原田心路兩側(原綠 13 用地)細部計畫	
豐-細公 1	0.7481	省立豐原醫院東南側	原永康路東南側(原公 11 用地)細部計畫	
豐-細公 1	0.4116	公路局豐原監理站西側	原北陽路市地重劃區細部計畫	
豐-細公 1	0.3270	豐村國小南側，豐原大道西側	原三陽地區細部計畫	
豐-細公 28	0.2065	計畫區東隅，保護區西側	原南田里附近、豐洲、大湍地區細部計畫	
公園兼供兒童遊樂場用地	豐-細公(兒)1	0.1161	原成功路兩側(原綠 19 用地)細部計畫	豐-1-6M 西側
	豐-細公(兒)1	0.1003	原成功路兩側(原綠 19 用地)細部計畫	豐-1-8M 北側
	豐-細公(兒)1	0.7127	計畫區北側，大湍地區	
	豐-細公(兒)1	0.1675	豐原火車站西北側，豐中路東側(臺蔴廠舊址)	豐-3-8M 西側
	豐-細公(兒)1	0.0508	豐原火車站西北側，豐中路東側(臺蔴廠舊址)	豐-2-8M 東北側
	豐-細公(兒)1	0.0397	豐原火車站西北側，豐中路東側(臺蔴廠舊址)	豐-2-8M 西南側
	豐-細公(兒)2	0.0422	豐原火車站西北側，豐中路東側(臺蔴廠舊址)	
	豐-細公(兒)3	0.1195	豐原火車站西北側，豐中路東側(臺蔴廠舊址)	
	豐-細公(兒)7	0.3165	南陽里南陽重劃區	
	豐交-公(兒)1-3	0.5729	豐交-次 1-2 號道路南側，豐交-次 1-11 號道路東側	
	豐交-細公(兒)1-2	0.3285	豐交-次 1-6 號道路東側，豐交-次 1-9 號道路西側	
兒童遊樂場用地	豐-細兒 1	0.1109	西湍地區	
	豐-細兒 1	0.2373	社皮地區豐-市 6 東側	
	豐-細兒 1	0.1812	三村地區	
	豐-細兒 4	0.1852	烏牛欄地區	

項目	面積	位置	備註	
	豐-細兒 5	0.2797	烏牛欄地區	
	豐-細兒 2	0.2855	計畫區北側，西湍地區	
	豐-細兒 1	0.1703	圓環東路和田心路口東南側	原田心路兩側(原綠 13 用地)細部計畫
	豐-細兒 3	0.2322	省立豐原醫院東南側	
	豐-細兒 1	0.2881	豐村國小南側	原三陽地區細部計畫
	豐-細兒 2	0.1869	公路局豐原監理站東北側	原三陽地區細部計畫
綠地用地	豐-綠 1	0.0371	東豐鐵路用地與豐勢路之間，豐-批市 1 北側	
	豐-綠 2	0.1025	豐陽國中北側	
	豐-綠 3	0.1224	豐-廣(停)五用地北側	
	豐-綠 4	0.0691	豐-文小 1 東側	
	豐-綠 5	3.2498	圓環北路與角潭路路口南側	
	豐-綠 6	0.7186	豐-公 4 用地東側	
	豐-綠 7	0.2405	豐-公 6 用地東側	
	豐-綠 8	5.2215	豐中路西側起，至豐-文中 5 用地東側	
	豐-綠 9	0.1427	中正路與市前街路口東南側	
	豐-綠 10	0.9291	圓環南路與中正路路口西南側	
	豐-綠 11	1.3974	圓環東路與田心路路口北側	
	豐-綠 12	2.4319	成功路兩側	
	豐-綠 14	1.2349	大明路南側	
	豐-綠 15	1.4386	大明路南側	
	豐-綠 16	1.7756	豐原市公所東側	
	豐-綠 17	0.9797	田心路以南，豐田國小西側	
	豐-綠 18	1.2211	豐-文小 8 用地南側	
	豐-綠 19	0.0688	豐-機 5 用地北側，三豐路與三環路路口	
	豐-綠 20	0.2596	中正路南側，豐原大道一段東側	
	豐-綠 21	0.1462	中正路南側，商 2 東側，豐-文中 5 南側	
	豐交-細綠	0.1995	豐交-幹 4 號道路北側，豐交-零工 37 東側	
豐-綠	0.2629	--	斷層帶範圍以西地區	
豐-細綠 1	0.1169	原成功路兩側(原綠 19 用地)細部計畫		
綠地用地 (隔離綠帶)	豐-細綠(隔)	0.0921	原擬定豐原都市計畫(原部分農業區變更為零星工業區)細部計畫	
綠地兼滯 洪池用地	豐-綠兼滯	0.1733	金融服務專用區南側	

項目		面積	位置	備註
體育場用地	豐-體	0.5816		
批發市場用地	豐-批市1	0.8192	計畫區東北隅計畫範圍界線附近	臺中青果運輸合作社
市場用地	豐-市1	0.9334	仁洲街與豐北街路口南側	三豐市場
	豐-市2	0.8686	成功路與建成路路口東北側	
	豐-市3	0.1914	富春街與府前街路口西北側	第一公有市場
	豐-市5	0.6785	南陽路與自強街路口南側	南陽市場
	豐-市6	2.1828	社興路與豐原大道路口東南側	
	豐-市7	0.8835	成功路與中興路路口東側	今日市場
	豐-市8	0.7181	省立豐原醫院東南側	
	豐-市9	0.8496	育德街與市政路路口南側	豐南市場
	豐-細市1	0.2106	烏牛欄地區	
	豐-細市5	0.1946	計畫區北側，大湳地區	
	豐-細市1	0.1926	計畫區東北側，萬選居東南側	原南田里附近、豐洲、大湳地區細部計畫
	豐-細市2	0.1992	計畫區東北側，豐陽國中東北側	原南田里附近、豐洲、大湳地區細部計畫
停車場用地	豐-停1	1.5187	北起三民路，南至博愛街間之東汴幹線渠道	
	豐-停2	0.2881	自強街與陽明街路口西南側	
	豐-停3	0.1227	自強街與陽明街路口西南側，豐-停2用地以南	
	豐-停4	1.0343	圓環東路與北陽路路口東南側	
	豐-停5	0.4716	市政府北側豐-機17用地南側	
	豐-停6	1.0090	豐原車站後站廣場	
	豐-細停1	0.1372	烏牛欄地區	
	豐-細停1	0.0519	南陽路北側，鐵路東側	原部分鐵路用地及工業區變更為商業區細部計畫
	豐-細停2	0.0531	南陽路北側，鐵路東側	原部分鐵路用地及工業區變更為商業區細部計畫
	豐-細停4-1	0.2299	豐村國小南側，豐原大道西側	
	豐-細停4-2	0.1451	省立豐原醫院南側	
豐-細停1	0.0257	計畫區東北側，豐陽國中東北側	原南田里附近、豐洲、大湳地區細部計畫	
廣場用地	豐-廣4	1.0600	豐原車站前站廣場	
廣場兼停車場用地	豐-廣(停)2	0.6249	豐原高職北側	
	豐-廣(停)4	0.3536	鐵路用地東側	
	豐-廣(停)5	0.1119	計畫區東北隅，豐-綠3用地南側	

項目	面積	位置	備註	
	豐-廣(停)6	0.4020	早溪觀音山橋東北側，豐-細公 28 東側	
	豐-廣(停)7	0.2606	田心路右側	
	豐-廣(停)8	0.2098	三豐路與圓環北路路口北側	
	豐-廣(停)9	0.0895	豐-公 6 用地南側	
廣場兼道路用地	豐-細廣(道)	0.0876	豐-零工 19 北側	
車站用地	豐-車	2.0800	豐原車站	豐原火車站
加油站用地	豐-油 1	0.1270	三豐路與豐原大道路口東南側	大滴加油站
	豐-油 2	0.1871	豐勢路與豐原大道路口西側	翁子加油站
	豐-油 3	0.2069	市政路與圓環東路路口東南側	豐南加油站
電力事業用地	豐-電力 1	0.3474	中正路與圓環南路路口西南側	台電公司營業處
自來水事業用地	豐-水 1	4.2947	豐勢路南側，計畫範圍線附近	
	豐-水 2	2.8037	豐勢路南側，計畫範圍線附近	
	豐-水 3	1.5517	豐勢路南側，計畫範圍線附近	
污水處理場用地	豐-污 1	8.0864	田心路與豐原大道路口西南側	
變電所用地	豐-變 1	0.1630	豐-公 4 用地西側	豐二變電所
	豐-變 2	0.2546	中正路與瑞興路路口北側	電力公司
	豐-變 3	2.6176	計畫區東北隅，豐勢路與豐原大道路口北側	翁子變電所
	豐-變 4	0.4757	計畫區北側，豐-零工 13 南側	
變電所用地兼供道路使用	豐-變(道)	0.1888	豐-變 3 與豐-(二)-1 道路間	
電路鐵塔用地	豐-電塔	0.4216	計畫區北隅計畫範圍界附近	
鐵路用地	豐-鐵	22.8594		
鐵路用地兼供道路使用	豐-鐵(道)	1.1639		
鐵路用地兼供道路使用(供高速公路使用)	豐-鐵(道)(高)	0.1468		
自行車專用道用地	豐交-自行專	1.4155	豐交-零工 122 西側	
園道用地	--	0.5289	豐-市 6 東側	
排水集水用地	豐-細水	0.0658	原成功路兩側(原綠 19 用地)細部計畫	
溝渠用地	豐-細溝	0.0160	原擬定豐原都市計畫(原部分農業區變更為零星工業區)細部計畫	

項目		面積	位置	備註
墓地用地	豐-墓	4.1093	豐勢路東側，教師研習會館南側	公墓
高速公路 用地	-	16.9362	-	
道路用地	-	240.1415		

伍、交通系統計畫

一、軌道系統

臺鐵臺中線鐵路路廊南北向通過本計畫區，沿線配合臺鐵路廊劃設鐵路用地 22.8594 公頃，鐵路高架化之平面道路縫合處則劃設鐵路用地兼供道路使用 1.1639 公頃。

二、自行車道系統

配合潭雅神自行車道劃設自行車專用道用地 1.4155 公頃，估計畫面積 0.06%。

三、高速公路系統

國道 1 號路廊概呈南北向通過本計畫區西北角，配合國道 1 號路廊現行計畫規劃供該高速公路路廊使用之道路用地。國道 4 號則經過本計畫區東北隅，沿大甲溪南岸往東進入計畫區，至半張附近與豐勢路交會止，配合國道 4 號路廊現行計畫規劃供該高速公路路廊使用之道路用地，面積共計 16.9362 公頃，估計畫面積 0.72%。

四、道路系統

本計畫區共劃設道路用地 240.1415 公頃，估計畫面積 10.17%，各道路系統依其機能劃分為幹線道路、主要道路、次要道路以及出入道路，分別說明如后。

(一) 幹線道路

1. 豐原區豐原大道(豐-(二)-1 號)

豐原區外環道路，計畫寬度 36 公尺。

2. 豐原區圓環東西南北路(豐-(三)-1 號)

豐原區內環道路，計畫寬度 32 公尺。

3. 豐原區豐勢路(豐-(三)-2 號/豐-(四)-2 號)

屬省道台 3 線，計畫寬度 30~32 公尺，西端起自豐原區圓環北路，東北向通往石岡區、東勢區，並可連接台 8 線中部橫貫公路。

4. 豐原區中正路/神岡區中山路、民生路/大雅區民生路(豐-(三)-3 號/豐交-幹 2 號)

屬省道台 10 線，計畫寬度 32 公尺，東北端起自豐原區圓環西路，西南端迄於大雅區中清路，為聯絡豐原區、神岡區以及大雅區之主要幹道。

5. 豐原區、潭子區中山路(豐-(三)-4 號/潭-1 號/豐交-幹 1 號)

屬省道台 3 線，計畫寬度 30~32 公尺，北端起自豐原區圓環南路，南向通往潭子區、北屯區，為聯絡豐原區與潭子區之主要幹道。

6. 豐原區三豐路(豐-(七)-1 號/豐-(七)-2 號)

屬省道台 13 線，計畫寬度 20 公尺，南端起自豐原區圓環北路，北向通往后里區、苗栗縣三義鄉。

7. 豐原區西勢路/神岡區承德路、崇德路/潭子區崇德路(豐交-幹 4 號)

計畫寬度 36 公尺，北端起自豐原區豐原大道，南向通往神岡區、潭子區、北屯區，為聯絡豐原區、潭子區以及北屯區之主要幹道。

(二)主要道路

1. 豐原區中山路、五權路、豐洲路(豐-(八)-18 號/豐-(十)-1 號)：計畫寬度 15~18 公尺，南端起於豐原區圓環南路銜接省道台 3 線，西北向通往神岡區。
2. 豐原區中正路(豐-(八)-2 號)：中正路豐原市區路段，計畫寬度 18 公尺，東端起於豐原火車站，西端迄於豐原區圓環西路，銜接省道台 10 線通往神岡區及大雅區。
3. 豐原區三豐路(豐-(十)-8 號)：三豐路豐原市區路段，計畫寬度 15 公尺，起迄點由豐原區圓環北路至豐原區中正路。
4. 豐原區豐勢路(豐-(十)-10 號)：豐勢路豐原市區路段，計畫寬度 15 公尺，西端起於豐原火車站，東端迄於豐原區圓環北路，銜接省道台 3 線通往石岡區、東勢區。
5. 豐原區水源路(豐-(六)-1 號/豐-(十)-11 號/豐-(十)-12 號)：計畫寬度 15~21 公尺，自豐原火車站東向通往葫蘆墩公園、公老坪。
6. 豐原區南陽路、東陽路(豐-(六)-3 號/豐-(十)-15 號/豐-(十一)-57 號)：屬區道中 88 線，計畫寬度 12~21 公尺，自山線鐵路路廊東側東南向通往東陽里。
7. 豐原區田心路、市政路(豐-(六)-4 號/豐-(十一)-60 號)：田心路段屬區道中 89 線，計畫寬度 12~21 公尺，自圓環東路東南向往鑷村里、潭子區。
8. 豐原區大洲路(豐-(十一)-61 號)：屬區道中 83 線，計畫寬度 12 公尺。
9. 豐原區、神岡區、潭子區大豐路(豐交-主 2 號)：計畫寬度 15 公尺，北端起於豐原區中正路，南向通往神岡區、潭子區、北屯區。

(三)主要道路

次要道路為計畫寬度 8 公尺以上非屬幹線道路與主要道路之道路系統，主要功能為各鄰里單元以及商業中心與主要道路系統間之銜接道路。

(四)出入道路

劃設計畫寬度 8 公尺以下之出入道路，以銜接主、次要道路及作為住宅區與商業區對外聯絡之道路。

表 4-3 擬定臺中市豐原地區都市計畫細部計畫道路編號明細表

道路編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起迄	備註
豐-(二)-1	36	11,328	外環道路	豐原大道
豐-(三)-1	32	6,330	內環道路	圓環東、西、南、北路
豐-(三)-2	32	1,225	豐-(三)-1 號道路至豐-(四)-2 號道路	豐原區豐勢路
豐-(三)-3	32	570	豐-(三)-1 號道路至豐-(二)-1 號道路	豐原區中正路
豐-(三)-4	32	1,168	豐-(三)-1 號道路至都市計畫界線	豐原區中山路
豐-(四)-1	30	472	豐-(三)-1 號道路至豐-(二)-1 號道路	豐原區三環路
豐-(四)-2	30	2,805	豐-(三)-2 號道路至石岡區界	豐原區豐勢路
豐-(四)-3	30	1,177	豐-(四)-1 號道路至都市計畫界線	
豐-(六)-1	21	1,350	豐-(三)-1 號道路至豐-(十)-12 號道路	豐原區水源路
豐-(六)-2	21	295	豐-(三)-1 號道路至豐-(八)-3 號道路	豐原區向陽路
豐-(六)-3	21	858	豐-(三)-1 號道路至豐-(十一)-57 號道路	豐原區南陽路
豐-(六)-4	21	1,179	豐-(三)-1 號道路至都市計畫界線	豐原區市政路、田心路
豐-(七)-1	20	993	豐-(二)-1 號道路至都市計畫界線	豐原區三豐路
豐-(七)-2	20	355	豐-(四)-1 號道路至豐-(三)-1 號道路	豐原區三豐路
豐-(七)-3	20	399	豐-(二)-1 號道路至豐-(八)-5 號道路	豐原區社興路
豐-(七)-4	20	792	豐-(二)-1 號道路至豐-(三)-1 號道路	豐原區北陽路
豐-(七)-5	20	1,178	豐-(三)-1 號道路至計畫邊界	豐原區中豐路
豐-(八)-1	18	286	豐-(三)-1 號道路至豐-(八)-5 號道路	豐原區建成路
豐-(八)-2	18	282	豐原火車站前廣場至豐-(八)-4 號道路	豐原區中正路
豐-(八)-3	18	1,755	豐-(三)-2 號道路至豐-(六)-3 號道路	豐原區豐東路
豐-(八)-4	18	1,963	豐-(三)-1 號道路至豐-(三)-1 號道路	豐原區中正路及向陽路
豐-(八)-5	18	2,125	豐-(三)-1 號道路至豐-(三)-4 號道路	豐原區成功路
豐-(八)-6	18	243	豐-(三)-1 號道路至豐-(八)-5 號道路	豐原區安和路
豐-(八)-7	18	216	豐-(三)-1 號道路至豐-(八)-5 號道路	豐原區中興路
豐-(八)-8	18	1,042	豐-(八)-5 號道路至豐-(二)-1 號道路	豐原區西勢路
豐-(八)-9	18	675	豐-(八)-8 號道路至豐-(三)-4 號道路	豐原區大明路
豐-(八)-11	18	1,102	豐-(三)-1 號道路至豐-(二)-1 號道路	豐原區育英路及豐南街
豐-(八)-12	18	418	豐-(六)-4 號道路至豐-(八)-11 號道路	豐原區育仁路
豐-(八)-13	18	306	豐-(六)-4 號道路至豐-(八)-11 號道路	豐原區豐田路
豐-(八)-14	18	397	豐-(三)-1 號道路至豐-(八)-17 號道路	豐原區保康路
豐-(八)-15	18	360	豐-(三)-1 號道路至豐-(八)-17 號道路	豐原區安康路
豐-(八)-16	18	255	豐-(三)-1 號道路至豐-(八)-3 號道路	豐原區同安街
豐-(八)-17	18	897	豐-(六)-3 號道路至豐-(六)-4 號道路	豐原區永康路
豐-(八)-18	18	670	豐-(八)-4 號道路至豐-(三)-1 號道路	豐原區中山路
豐-(九)-1	16	420	豐-(三)-4 號道路至豐-(八)-11 號道路	豐原區豐南街
豐-(十)-1	15	2,928	豐-(八)-4 號道路至都市計畫界線(高速公路)	豐原區中山路、五權路及豐洲路
豐-(十)-2	15	975	豐-(十一)-12 號道路至豐-(七)-5 號道路	豐原區仁洲街
豐-(十)-3	15	962	豐-(十一)-12 號道路至豐-(七)-5 號道路	豐原區文昌街
豐-(十)-4	15	507	豐-(三)-2 號道路至豐-(十一)-8 號道路	豐原區豐年路 139 巷
豐-(十)-7	15	1,069	豐-(四)-2 號道路至豐-(六)-1 號道路	豐原區富陽路
豐-(十)-8	15	820	豐-(三)-1 號道路至豐-(八)-4 號道路	豐原區三豐路
豐-(十)-9	15	573	豐-(十)-8 號道路至豐原車站前站廣場	豐原區三民路
豐-(十)-10	15	445	豐原車站後站廣場至豐-(三)-1 號道路	豐原區豐勢路
豐-(十)-11	15	462	豐原車站後站至豐-(三)-1 號道路	豐原區水源路
豐-(十)-12	15	543	豐-(六)-1 號道路至豐-(十一)-38 號道路	豐原區水源路
豐-(十)-13	15	196	豐原車站後站至豐-(八)-4 號道路	豐原區南村路

道路編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起迄	備註
豐-(十)-14	15	574	豐原車站後站至豐-(十)-15 號道路	豐原區豐陽路
豐-(十)-15	15	648	山線鐵路東側至豐-(三)-1 號道路	豐原區南陽路
豐-(十)-16	15	138	豐-(十一)-42 號道路至豐-(十一)-43 號道路	豐原區興安街
豐-(十)-17	15	225	豐-(四)-2 號道路至墓地	
豐-(十一)-1	12	224	豐-(四)-3 號道路至豐-(七)-1 號道路	
豐-(十一)-2	12	679	豐-(七)-1 號道路(豐-文高(1)西側)至豐-(七)-1 號道路	
豐-(十一)-3	12	183	豐-(十一)-2 號道路至豐-(七)-1 號道路	
豐-(十一)-4	12	262	豐-(七)-1 號道路至豐-(四)-3 號道路	
豐-(十一)-5	12	643	豐-(十一)-4 號道路至豐-(七)-1 號道路	
豐-(十一)-6	12	248	豐-(四)-3 號道路至豐-(七)-1 號道路	
豐-(十一)-8	12	865	豐-(四)-2 號道路至豐-(十)-4 號道路	
豐-(十一)-9	12	139	豐-(四)-2 號道路至豐-機(1)用地	
豐-(十一)-10	12	826	豐-(四)-2 號道路至豐-機(3)用地	豐原區師範街
豐-(十一)-11	12	645	豐-(四)-2 號道路至豐-(十)-7 號道路	
豐-(十一)-12	12	947	豐-(十)-1 號道路至豐-(七)-2 號道路	豐原區豐北街
豐-(十一)-13	12	861	豐-(十)-1 號道路至豐-(七)-2 號道路	豐原區文賢街
豐-(十一)-14	12	498	豐-(十一)-12 號道路至豐-(十一)-17 號道路	豐原區豐洲路及仁洲街
豐-(十一)-15	12	369	豐-(十一)-12 號道路至豐-(三)-1 號道路	豐原區文昌路
豐-(十一)-16	12	333	豐-(三)-1 號道路至豐-(十)-1 號道路	豐原區圳寮路
豐-(十一)-17	12	1,150	豐-(三)-1 號道路至豐-(十一)-20 號道路	豐原區榮春路
豐-(十一)-18	12	168	豐-(三)-1 號道路至豐-(十一)-17 號道路	豐原區大昌街
豐-(十一)-19	12	612	豐-(十)-8 號道路至豐-(三)-1 號道路	豐原區大順街
豐-(十一)-20	12	360	豐-(十一)-19 號道路至豐-(十一)-21 號道路	豐原區大浦街
豐-(十一)-21	12	523	豐-(三)-1 號道路至豐原火車站前廣場	豐原區豐中路
豐-(十一)-22	12	750	豐-(十一)-17 號道路至豐-(三)-1 號道路	豐原區瑞安街
豐-(十一)-23	12	259	豐-(十一)-21 號道路至豐-(十)-9 號道路	豐原區新生北路
豐-(十一)-24	12	563	豐原車站後站廣場至豐-(三)-1 號道路	豐原區東仁街
豐-(十一)-25	12	345	豐-(十一)-27 號道路至豐-(三)-1 號道路	豐原區東興街
豐-(十一)-26	12	84	豐-(十一)-24 號道路至豐-(十)-10 號道路	豐原區明仁街
豐-(十一)-27	12	150	豐-(十一)-24 號道路至豐-(十)-10 號道路	豐原區明義街
豐-(十一)-28	12	780	豐-(十一)-24 號道路至豐-(十一)-50 號道路	豐原區直興街
豐-(十一)-29	12	180	豐-(十一)-24 號道路至豐-(十)-10 號道路	豐原區明興街
豐-(十一)-30	12	150	豐-(十一)-11 號道路至豐-(十一)-31 號道路	豐原區文村路
豐-(十一)-31	12	454	豐-(十一)-13 號道路至豐-(三)-1 號道路	豐原區文化街
豐-(十一)-32	12	940	豐-(十一)-11 號道路至豐-(十)-15 號道路	豐原區愛國街
豐-(十一)-33	12	147	豐-(十一)-11 號道路至豐-(十一)-31 號道路	
豐-(十一)-34	12	1,185	豐-(十一)-35 號道路至豐-(二)-1 號道路	
豐-(十一)-35	12	2,025	豐-(十一)-12 號道路至豐-(十)-20 號道路	
豐-(十一)-36	12	612	豐-(十一)-34 號道路至豐-(十一)-37 號道路	
豐-(十一)-37	12	1,137	豐-(十一)-36 號道路至豐-(十一)-35 號道路	
豐-(十一)-38	12	162	豐-公(5)南側豐-(十)-12 號道路至都市計畫界線	
豐-(十一)-39	12	213	豐-(十)-12 號道路至都市計畫界線	豐原區長壽路
豐-(十一)-40	12	619	豐-(三)-1 號道路至豐-(十)-8 號道路	豐原區豐西街及豐社路
豐-(十一)-41	12	375	豐-(八)-4 號道路至豐-(十一)-43 號道路	豐原區瑞興街
豐-(十一)-42	12	547	豐-(三)-1 號道路至豐-(十)-18 號道路	豐原區西安街
豐-(十一)-43	12	857	豐-(三)-1 號道路至豐-(十一)-47 號道路	豐原區中興路
豐-(十一)-44	12	270	豐-(十二)-9 號道路至豐-(十一)-45 號道路	豐原區民生街
豐-(十一)-45	12	235	豐-(八)-18 號道路至豐-(十一)-47 號道路	豐原區育才街
豐-(十一)-46	12	129	豐-(十一)-45 號道路至豐-(十一)-47 號道路	豐原區東勢街
豐-(十一)-47	12	762	豐-(八)-18 號道路至豐-(十)-15 號道路	豐原區博愛街

道路編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起迄	備註
豐-(十一)-48	12	442	豐-(八)-4 號道路至豐-(十)-15 號道路	豐原區惠陽街
豐-(十一)-49	12	205	豐-(八)-4 號道路至豐-(十一)-50 號道路	豐原區自成街
豐-(十一)-50	12	511	豐-(十)-14 號道路至豐-(三)-1 號道路	豐原區自立街
豐-(十一)-51	12	510	豐-(十)-14 號道路至豐-(三)-1 號道路	豐原區同安街
豐-(十一)-52	12	1,153	豐-(十一)-50 號道路至豐-(三)-1 號道路	豐原區自強街及自強南街
豐-(十一)-53	12	573	豐-(十一)-47 號道路至豐-(三)-1 號道路	豐原區陽明街
豐-(十一)-54	12	136	豐-(十一)-52 號道路至豐-(三)-1 號道路	豐原區明政街
豐-(十一)-55	12	357	豐-(六)-4 號道路至豐-(八)-11 號道路	豐原區育德街
豐-(十一)-56	12	150	豐-(八)-12 號道路至豐-(十一)-55 號道路 (豐南國中北側)	
豐-(十一)-57	12	1,220	豐-文小(8)東側至都市計畫界線	豐原區南陽路及東陽路
豐-(十一)-58	12	732	豐-(二)-1 號道路至豐-(十一)-57 號道路	
豐-(十一)-59	12	364	豐-(八)-8 號道路至豐-(二)-1 號道路	
豐-(十一)-60	12	334	豐-(三)-1 號道路至豐-(六)-4 號道路	豐原區田心路
豐-(十二)-1	11	277	豐-(十一)-17 號道路至豐-(八)-4 號道路	豐原區忠孝街
豐-(十二)-2	11	135	豐-(十)-9 號道路至豐-(八)-4 號道路	豐原區仁愛街
豐-(十二)-3	11	516	豐-(十)-9 號道路至豐-(十一)-43 號道路	豐原區信義街
豐-(十二)-4	11	162	豐-(十)-9 號道路至豐-(八)-4 號道路	豐原區和平街
豐-(十二)-5	11	319	豐-(八)-4 號道路至豐-(八)-18 號道路	豐原區市前路
豐-(十二)-6	11	249	豐-(八)-4 號道路至豐-(十二)-9 號道路	豐原區富春街
豐-(十二)-7	11	264	豐-(八)-4 號道路至豐-(十)15 號道路	豐原區博愛街
豐-(十二)-8	11	497	豐-(十二)-5 號道路至豐-(十二)-7 號道路	豐原區復興路
豐-(十二)-9	11	531	豐-(八)-18 號道路至豐-(十)-15 號道路	豐原區府前街
豐-(十二)-10	11	340	豐-(十一)-34 號道路至豐-(六)-1 號道路	
豐-(十二)-11	11	117	豐-(十一)-35 號道路至豐-(十二)-10 號道路	
豐-(十三)-1	10	219	豐-(四)-2 號道路至大甲溪	
豐-(十三)-4	10	795	住宅區至計畫邊界南陽路 58 巷	
豐-(十五)-1	8	343	豐-(十一)-11 號道路至都市計畫界線	
豐-(十五)-3	8	622	豐-(十)-8 號道路至豐-(十一)-20 號道路	豐原區大仁街 主要計畫道路長度 202 公尺
豐-(十五)-5	8	180	豐-(十六)-1 至豐-(八)-4 號道路	豐原區瑞興街
豐-(十五)-8	8	514	豐-(十一)-39 號道路至豐-(十一)-35 號道路	
豐-(十五)-13	8	514	豐-(三)-1 號道路至豐-(十一)-43 號道路	豐原區田心路 主要計畫道路長度 68 公尺
豐-(十五)-16	8	505	豐-(十一)-57 號道路至都市計畫界線	
豐-(十五)-17	8	117	豐-(十五)-16 號道路至豐-(十一)-57 號道路	
豐-(十五)-21	8	199	豐-(十五)-1 號道路至豐-綠(3)北側	
豐-(十五)-24	8	225	豐-(十三)-1 號道路至豐-公(27)附近	
豐-(十五)-26	8	165	豐-(二)-1 號道路至豐洲路 135 巷間	
豐-(十五)-27	8	415	豐-(三)-1 號道路至台鐵變電所間	
豐-(十六)-1	6	571	豐-(八)-5 號道路至豐-(十一)-22 號道路	豐原區福德路
豐-(十六)-2	6	284	豐-(十一)-22 號道路至豐-(八)-4 號道路	
豐-(十六)-7	6	663	豐-(三)-1 號道路至豐原車站前站廣場	豐原區東北街
豐-(十六)-16	6	228	豐-(十一)-22 號道路至豐-(八)-18 號道路	
豐-(十六)-20	6	72	豐-市(4)用地至豐-(十二)-6 號道路	
豐-(十六)-29	6	538	豐-(十)-15 號道路至豐-(十一)-52 號道路	豐原區樂天街
豐-(十六)-33	6	145	豐-綠(8)至豐-(十)-9 號道路	
豐-(十六)-35	6	151	豐-(十六)-33 號道路至四公尺人行步道細計 道路	

註：表內道路長度僅供參考，應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

陸、土地使用分區管制要點

為促使本計畫之土地使用作合理之利用，誘導都市作有秩序之發展，並管制土地及建築之使用與情況，使之不致妨礙公眾之衛生、安全、便利、經濟與舒適，期使計畫區內所劃定之住宅區、商業區、其他使用分區及公共設施用地等之使用種類及程度皆得以合理管制，以達成實施都市計畫之目標。

考量原各都市計畫地區現有管制內容差異及區域特性，本計畫土地使用分區管制要點，係依據臺中市政府 103 年 9 月 11 日府授都計字第 10301690501 號函公告發布實施之「擬定豐原都市計畫(「市(四)」市場用地為住宅區)細部計畫(配合 921 賑災倒榻之聯合市場都市更新)案」、104 年 3 月 11 日府授都企字第 10400535641 號函公告發布實施之「擬定高速公路豐原交流道附近特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)案」、104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫(含細部計畫)土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)專案通盤檢討案」、以及 106 年 11 月 2 日府授都企字第 10602345161 號函公告發布實施之「擬定豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫案」所彙整(詳表 4-4)，並明確界定其土地使用分區管制適用範圍，以避免整合規範或異動對民眾權益造成損失或執行上之疑義，並利於後續查閱執行。

其中，配合 107 年 1 月 26 日公告修正之「臺中市都市設計審議規範」，以及臺中市都市計畫委員會通案性決議內容，本次統一修正包括應提送都市設計審議範圍回歸本市都市設計審議規範進行管制、景觀及綠化原則中「實設空地」用語改為「法定空地」、刪除老舊建物重建容積獎勵，以及土管要點之法源依據，以符實際執行需求。另依據內政部都市計畫委員會 107 年 9 月 11 日第 930 次會議決議：「…有關原 5 處計畫整併後容積移轉部分，僅得於個別細部計畫依法定程序發布實施後，於該個別細部計畫範圍內辦理容積移轉…」，爰本計畫將容積移轉範圍相關規定納入各細部計畫土地使用分區管制內容規範，有關土地使用分區管制要點整併及修正前後對照表詳附件四。

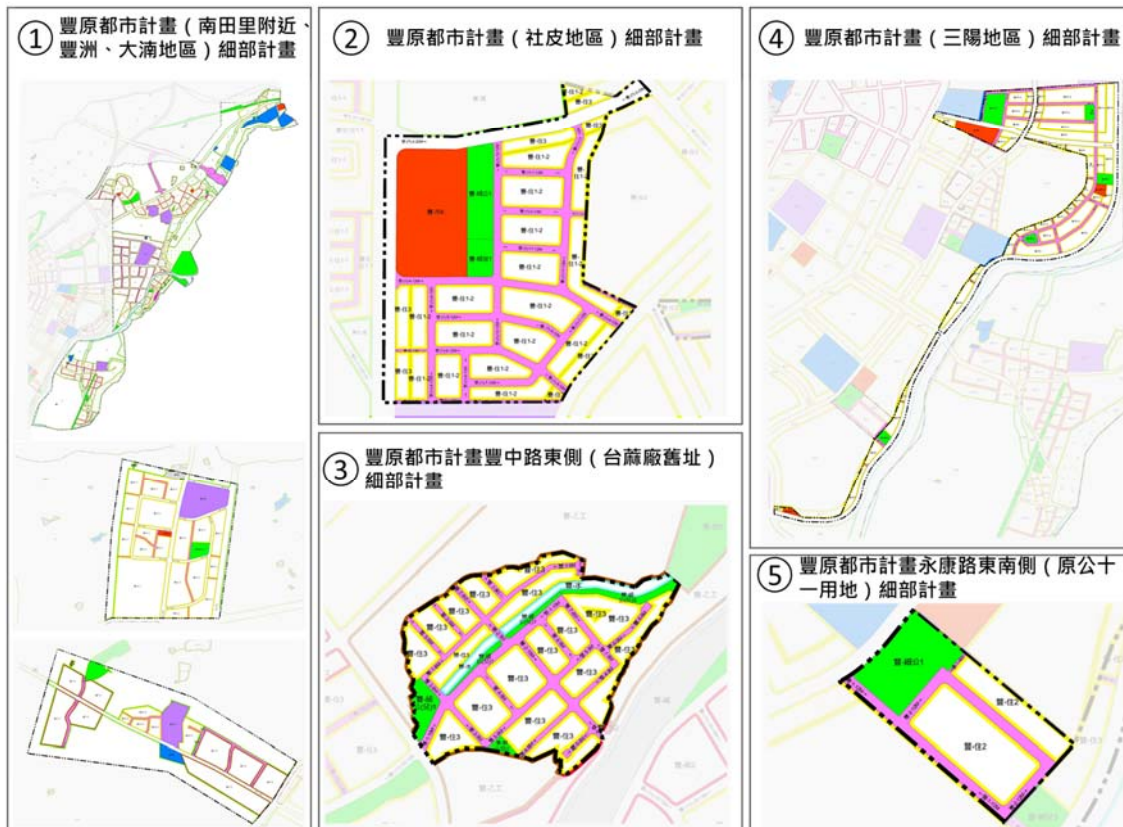
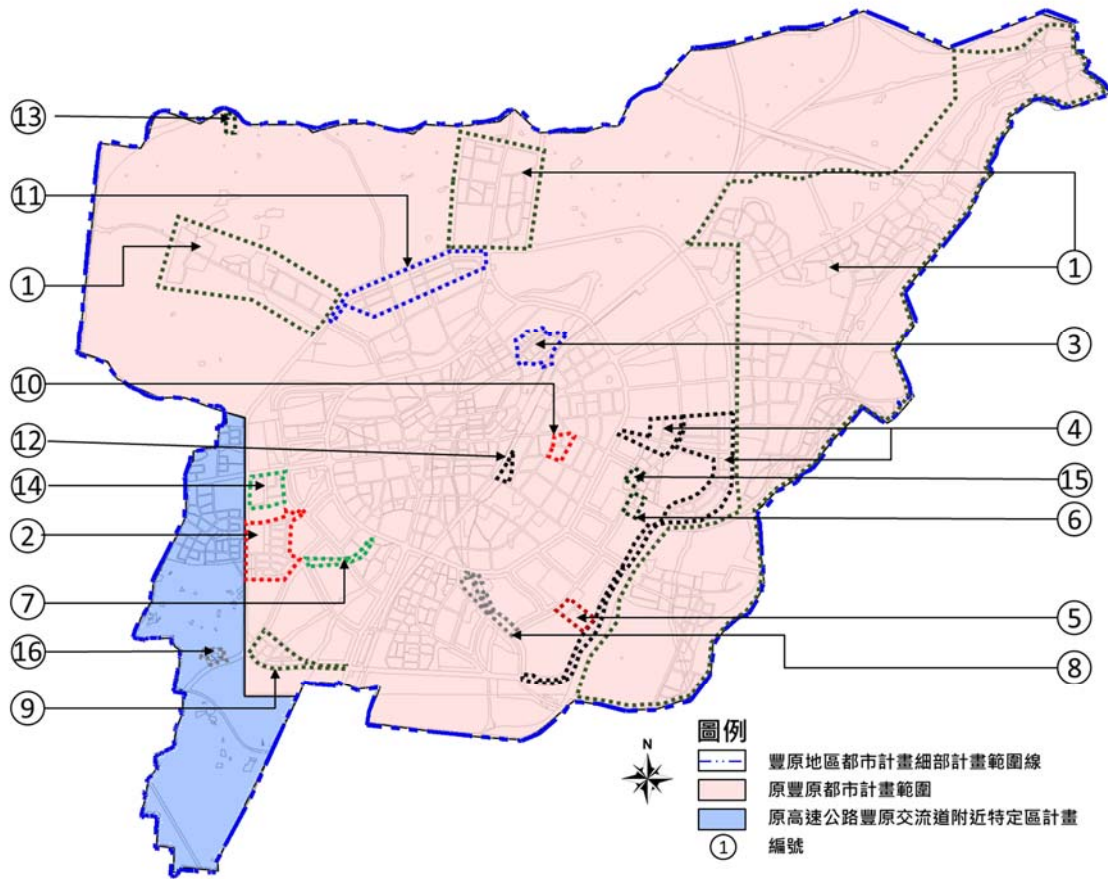


圖 4-2 臺中市豐原地區都市計畫細部計畫土地使用管制適用範圍示意圖



圖 4-2 臺中市豐原地區都市計畫細部計畫土地使用管制適用範圍示意圖(續)

表 4-4 臺中市豐原地區都市計畫細部計畫涵蓋之土地使用管制計畫一覽表

現行土管計畫名稱	發布實施時間
擬定豐原都市計畫(「市(四)」市場用地為住宅區)細部計畫(配合 921 震災倒塌之聯合市場都市更新)	民國 103 年 9 月 11 日
擬定高速公路豐原交流道附近特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)案	民國 104 年 3 月 11 日
變更豐原都市計畫〔土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)]專案通盤檢討	民國 104 年 7 月 22 日
變更豐原都市計畫(南田里附近、豐洲、大湳地區)細部計畫〔土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)]專案通盤檢討	民國 104 年 7 月 22 日
變更豐原都市計畫(社皮地區)細部計畫〔土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)]專案通盤檢討	民國 104 年 7 月 22 日
變更豐原都市計畫豐中路東側(台麻廠舊址)細部計畫〔土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)]專案通盤檢討	民國 104 年 7 月 22 日
變更豐原都市計畫(三陽地區)細部計畫〔土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)]專案通盤檢討	民國 104 年 7 月 22 日
變更豐原都市計畫永康路東南側(原公十一用地)細部計畫〔土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)]專案通盤檢討	民國 104 年 7 月 22 日
變更豐原都市計畫豐東路東側(原公八用地)細部計畫〔土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)]專案通盤檢討	民國 104 年 7 月 22 日
變更豐原都市計畫成功路兩側(原綠十九用地)細部計畫〔土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)]專案通盤檢討	民國 104 年 7 月 22 日
變更豐原都市計畫田心路兩側(原綠十三用地)細部計畫〔土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)]專案通盤檢討	民國 104 年 7 月 22 日
變更豐原都市計畫(三村地區)細部計畫〔土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)]專案通盤檢討	民國 104 年 7 月 22 日
變更豐原都市計畫向陽路南側(原公十二用地)細部計畫〔土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)]專案通盤檢討	民國 104 年 7 月 22 日

現行土管計畫名稱	發布實施時間
變更豐原都市計畫（西湳地區）細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）〕專案通盤檢討	民國 104 年 7 月 22 日
變更豐原都市計畫（原部份鐵路用地及工業區變更為商業區）細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）〕專案通盤檢討	民國 104 年 7 月 22 日
變更豐原都市計畫（原部分農業區為零星工業區）細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）〕專案通盤檢討	民國 104 年 7 月 22 日
變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（原部分農業區變更為零星工業區）細部計畫〔土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）〕專案通盤檢討（東龍）	民國 104 年 7 月 22 日
擬定豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫	民國 106 年 11 月 2 日

擬定臺中市豐原地區都市計畫細部計畫之土地使用分區管制要點如下：

1.1 豐原範圍

一、本要點依都市計畫法第 22、32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。

二、本計畫區內各土地使用分區之管制規定如下：

(一)本計畫區內土地使用分區之建蔽率、容積率不得大於下表規定：

使用分區		建蔽率	容積率	備註
住宅區	第一之二種住宅區	60%	180%	
	斷層帶住宅限建區	60%	180%	
	第二種住宅區	60%	200%	
	第三種住宅區	60%	240%	
商業區	第一種商業區	80%	280%	
	第二種商業區	80%	320%	
	第三種商業區	80%	400%	
甲種工業區		70%	210%	
乙種工業區、零星工業區 (原南田里附近、豐洲、大湳地區細部計畫以外地區)		70%	210%	
乙種工業區、零星工業區 (原南田里附近、豐洲、大湳地區細部計畫地區)		60%	210%	
電信專用區		50%	250%	
保存區		60%	180%	
金融服務專用區		55%	350%	金融服務專用區內如有建築物依文化資產保存法指定或登錄為文化資產，建蔽率得提高至 60%。

(二)本計畫區內公共設施用地之建蔽率、容積率不得大於下表規定：

公共設施種類		建蔽率	容積率
機關用地		50%	250%
社教用地		50%	250%
學校用地	文小、文中用地	50%	150%
	文高用地	50%	200%
市場用地 (原社皮地區細部計畫以外地區)		60%	240%
市場用地 (原社皮地區細部計畫地區)		50%	200%

公共設施種類		建蔽率	容積率
批發市場		60%	120%
變電所用地		50%	150%
加油站用地		40%	120%
自來水事業用地		50%	250%
車站用地		40%	200% (高架月臺不計入容積)
停車場用地 (原南田里附近、豐洲、大湳地區細部計畫以外地區)	立體	80%	480%
	平面	10%	建築高度不得超過 3 公尺
停車場用地 (原南田里附近、豐洲、大湳地區細部計畫地區)	立體式	80%	360%
	平面式	10%	建築高度不得超過 3 公尺
公園用地 (原南田里附近、豐洲、大湳地區細部計畫地區)		15%	30%
墓地用地 (原南田里附近、豐洲、大湳地區細部計畫地區)		10% (作為納骨塔使用)	40%

三、土地及建物之使用規定

- (一)斷層帶住宅限建區內之土地以供建築自用住宅為主，不得為商業、工業及其他經市政府認定足以發生噪音、震動、特殊氣味、污染或有礙建築結構安全、居住安寧、公共安全、衛生之使用。其建築物高度不得超過 2 層樓，簷高不得超過 7 公尺。
- (二)屬原豐原都市計畫(社皮地區)第一之二種住宅區係專供建築住宅使用，第三種住宅區依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
- (三)斷層帶農業限建區土地除以供保持農業生產之使用外，僅得申請建築農舍，不得為其他及經市政府認定有礙建築結構安全、公共安全之使用，並依下列規定辦理。但經市政府審查核准之農業產銷必要設施、營建剩餘土石方資源堆置場、廢棄物資源回收貯存場不在此限：
1. 興建農舍之申請人必須具備農民身分，且為該農業區內之土地所有權人。
 2. 農舍之高度不得超過 2 層樓，屋簷不得超過 7 公尺，建築面積不得超過申請人所有耕地(或農場)及已有建築用地合計總面積 10%，與都市計畫道路境界之距離不得小於 15 公尺。
 3. 農業區內之農地已申請建築者(包括十分之一農舍面積及十分之九農地)，

主管建築機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之，嗣後不論該百分之九十農地是否分割，均不得再行申請建築。

4. 申請之農舍不得擅自變更使用。

(四) 甲種、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附件六；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。

(五) 原豐原都市計畫(原部分農業區為零星工業區)之零星工業區係為配合原登記有案，無污染性，具有相當規模且遷廠不易之合法性工廠而劃定，其使用限制依都市計畫法臺中市施行自治條例零星工業區之規定管制之。

(六) 電信專用區之土地使用項目規定如下：

1. 「豐-電專二」依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第41條第1項第1至5款規定辦理，惟第5款使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。
2. 「豐-電專一」、「豐-電專三」、「豐-電專四」依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第41條第1項第1至4款規定辦理。

(七) 金融服務專用區以供資訊服務產業、金融及保險業、教育研究等相關之辦公、研發設計、行銷、服務、批發、零售、訓練與住宿、關聯之創投、法律服務、貿易、顧問、技術服務業等之使用為主，以及附屬商業設施及經本府產業主管機關核准之策略性產業使用。其容許使用項目如下：

容許使用項目		使用限制
資訊服務產業	1. 電腦系統設計服務業 2. 資訊處理服務業 3. 資訊供應服務業 4. 其他經主管機關認可之相關產業	不受樓層限制，但地下僅限地下一層
金融及保險業	1. 金融仲介業 2. 保險業 3. 證券期貨及其他金融業 4. 其他金融、保險業	不受樓層限制，但地下僅限地下一層
教育研究	1. 創新育成中心 2. 研究機構 3. 教育機構	不受樓層限制，但地下僅限地下一層
附屬商業設施	1. 餐飲 2. 一般零售 3. 日常服務 4. 旅館	第1至第3項限地面層四樓以下，但地下僅限地下一層；第4項不受樓層限制
經本府產業主管機關核准之策略性產業		-

(八)屬原擬定豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫案者

金融服務專用區範圍內經依文化資產保存法指定或登錄之文化資產應照原有形貌保存，其修護與再利用應按臺中市有關文化資產修復或再利用之相關規定辦理。

(九)公共設施用地

1. 除原另擬細部計畫範圍已有規定者，其餘公共設施做多目標使用時，其建蔽率及容積率經臺中市都市計畫委員會同意者，得酌予調整。
2. 本計畫區內位屬「變更豐原都市計畫(車籠埔斷層經過地區專案檢討)案」車籠埔斷層帶範圍地區之公共設施用地，應依下列規定辦理：
 - (1) 公園用地之土地以供公園及其附屬設施使用為主，但不得興建任何立體建築物。
 - (2) 綠地之土地以維持公共開放性空間使用為目的。
 - (3) 道路之土地以供道路及其附屬設施使用為主。
 - (4) 廣場兼停車場之土地以供公共開放性廣場兼平面停車場使用為主。
 - (5) 不得依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」及「都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法」，申請作多目標及臨時建築使用。
3. 自來水事業用地依自來水法第 43 條之規定，得設下列必要之設備：
 - (1) 淨水設備應設置適當之沉澱池、過濾池、消毒、水質控制及其他淨水設備。
 - (2) 送水設備應設置適當之抽水機、送水管及其他設備，以輸送必需之清水。
 - (3) 配水設備應設置適當之配水池、抽水機、配水管及其他配水設備。
4. 原豐原都市計畫(社皮地區)市場用地範圍須全部開挖地下室，且地下一層之五分之二須供停車使用。
5. 原豐原都市計畫永康路東南側(原公十一用地)細部計畫區、原豐原都市計畫豐東路東側(原公八用地)細部計畫區、原豐原都市計畫向陽路南側(原公十二用地)細部計畫公園依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用，地下全部作為停車場使用。
6. 原豐原都市計畫(三村地區)細部計畫區公園用地簷高除紀念性建築物外，不得超過二層樓或 7 公尺。兒童遊樂場用地不得作多目標使用，簷高除紀念性建築物外，不得超過二層樓或 7 公尺。
7. 原豐原都市計畫(西湍地區)細部計畫區公園用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用，其建築物之建蔽率不得超過 15%，簷高除紀念性建築物外，不得超過二層樓或 7 公尺。兒童遊樂場用地不得作為多目標使用，其建築物之建蔽率不得超過 15%，簷高除紀念性建

築物外，不得超過二層樓或 7 公尺。

四、本計畫區騎樓與建築退縮規定：

(一)屬原豐原都市計畫區範圍

1. 實施區段徵收或市地重劃但未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理，但因基地情形特殊經提臺中市政府都市設計審議委員會(或小組)審議同意者，不在此限。

分區及用地別	退縮規定	備註
住宅區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。
商業區		
甲種工業區、乙種工業區、零星工業區	自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
其他土地使用分區及公共設施用地	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

2. 豐-停 6 臨接計畫道路(十)-4-15M(豐陽路)部分，依道路境界線往北延伸右側部分應予退縮建築，以利道路系統完整；退縮部分得計入法定空地計算。
3. 原「豐原都市計畫(原部分鐵路用地及工業區變更為商業區)細部計畫」、原「豐原都市計畫(南田里附近、豐洲、大湳地區)細部計畫」、原「豐原都市計畫(原「市(四)」市場用地變更為住宅區)(配合 921 震災倒塌之聯合市場都市更新)細部計畫」及原「豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫」之退縮建築規定悉依原各該土地使用分區管制要點辦理。
4. 因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

(二)屬原豐原都市計畫(原部分鐵路用地及工業區變更為商業區)細部計畫範圍

1. 鄰接帶狀公園之商業區，將來申請建築時應退縮 4 公尺以上建築並妥為綠美化，退縮部分得計入法定空地。
2. 基地鄰接 4 公尺人行步道部分應退縮 4 公尺以上建築，退縮部分提供作公眾通行使用，但得計入法定空地。

(三)屬原豐原都市計畫(南田里附近、豐洲、大湳地區)細部計畫範圍

1. 住宅區自道路境界線至少退縮 3 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，則擇一退縮)，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
2. 乙種工業區及零星工業區建築基地於申請建築時，應自道路境界線至少退縮 3 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，則擇一退縮)，退縮建築之空地應植栽綠化，但計入法定空地。
3. 機關用地之建築基地申請建築時應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 2 公尺，退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。

(四)屬原豐原都市計畫(原「市(四)」市場用地變更為住宅區)(配合 921 震災倒塌之聯合市場都市更新)細部計畫範圍

鄰接計畫道路部份，應沿建築線退縮 4 公尺騎樓或無遮簷人行道。

(五)屬原豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫範圍

1. 土地使用分區之建築物高度比、後院深度及建築基地規模不得大於下表規定：

分區	建築物高度比	最小後院深度(M)	基地最小開發規模(m ²)
第一種住宅區	-	-	-
第二種住宅區	1.5	3	-
第三種住宅區	1.5	3	-
第二種商業區	1.5	3	-
金融服務專用區	-	-	全街廓(註 1)

註 1：指該街廓內金融服務專用區應整體規劃得分期開發。

註 2：第二種商業區臨接中正路 681 巷部分，應依既成巷道規定保留通行功能。

2. 為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，應依下圖留設公共開放空間，其位置及規模說明如下：

(1)為營造開闊之門戶意象，臨中正路與 24 公尺園道用地交叉路口處，應留設 1,000 平方公尺以上廣場式開放空間，其中面臨中正路一側之寬度至少 30 公尺。

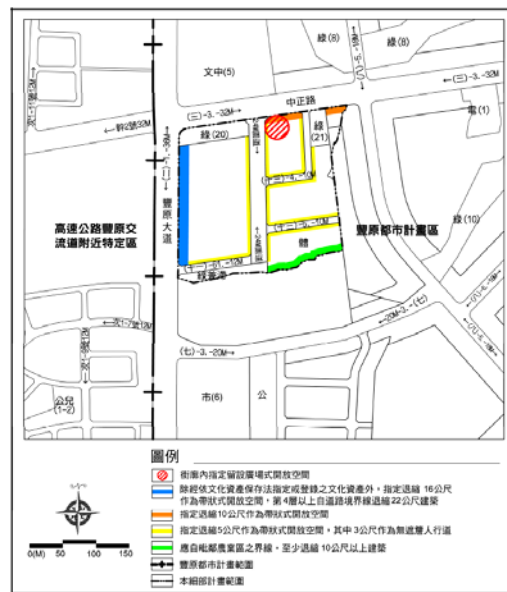
(2)金融服務專用區除經依文化資產保存法指定或登錄之文化資產外，臨豐原大道一側應自道路境界線至少退縮 16 公尺建築，第 4 樓層以上應自道路境界線至少退縮 22 公尺建築，以降低豐原大道高架陸橋造成之視域衝擊，減低陸橋車輛行經之噪音影響。

(3)建築基地臨中正路部分應自道路境界線至少退縮 10 公尺建築，臨其他計畫道路部分應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮部分應作為帶

狀式開放空間。

(4)本計畫區建築基地應自毗鄰農業區之界線至少退縮 10 公尺以上建築，其退縮距離得將相鄰之公共設施用地予以併計。

3. 公共開放空間需相互連通，地面高程應順平且相接處必須平順，坡度不得大於 1：12，其鋪面必須使用防滑材質。其與人行道相接處，悉依前述規定辦理。
4. 公共開放空間以設置街道家具及植栽綠美化設施為原則，不得設置圍牆、柵欄等障礙物及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮等設施。臨計畫道路之公共開放空間應留設寬度 3 公尺以上之人行通道。
5. 指定留設之公共開放空間得計入法定空地計算。



五、建築基地、停車空間留設規定

(一)屬原豐原都市計畫區範圍(不包含原豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫區)可建築土地之停車空間設置標準如下：

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

總樓地板面積(平方公尺)	停車設置標準
1-250(含)	設置一部
250(不含)-400(含)	設置二部
400(不含)-550(含)	設置三部
以下類推	-

2. 車站用地內作車站站體及相關附屬設施之樓地板面積超過 250 平方公尺部

分，每 150 平方公尺設置一部停車空間。數量未達整數時，其零數應設置一部停車空間。機、腳踏車之停車格位，依汽車停車格位加乘 2 倍計算。

3. 其餘之各使用分區及公共設施用地之停車空間設置悉依建築技術規則辦理。

(二)屬原豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫區

1. 住宅區、商業區之建築基地供作住宅使用者，其樓地板面積在 250(含)平方公尺以下者，應留設汽、機車停車空間各 1 輛；超過 250(不含)平方公尺者，每增加 150 平方公尺及其零數應再增設汽、機車停車空間各 1 輛。其餘用途依建築技術規則之規定。

2. 金融服務專用區，其樓地板面積每 200 平方公尺應留設 1 輛汽車停車空間，超過部分其餘數超過 100 平方公尺者，應再增設汽車停車空間 1 輛；其樓地板面積每 100 平方公尺應留設 1 輛機車停車空間，超過部分應再增設機車停車空間 1 輛。但停車空間以坡道集中留設於地下室者，其樓地板面積得不計入容積計算。

3. 為鼓勵使用大眾運輸工具，非屬住宅使用之建物於建築或經營時研擬交通管制計畫、交通衝擊評估或交通維持計畫，且經市府交通局核可者，得適度減少其停車位之設置數量，其減少後之停車位設置總數量不得低於原規定數量之 50%。

六、綠化及植栽設計管制

(一)建築基地內之法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致法定空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。法定空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木一棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

(二)屬原豐原都市計畫成功路兩側(原綠十九用地)細部計畫

建築基地內建築物鄰接或面向公兒、綠地、人行步道及公共開放空間者部分，如有暴露通風、換氣、排煙出口等有礙觀瞻之設備設施，應有適當之遮蔽處理與設計。

(三)屬原豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫區

1. 種植樹木之樹冠垂直投影面積可計入綠覆面積。

2. 金融服務專用區除經依文化資產保存法指定或登錄之文化資產外，應實施

屋頂綠化，其綠覆面積不得低於建築物頂層(含露臺)面積之三分之一。倘因屋頂設置再生能源設備，致使綠化面積比例未符本規定者，經臺中市政府都市設計審議委員會專案審議通過者，不在此限。

3. 金融服務專用區內應至少留設區內面積之 25% 土地供作公園、綠地、廣場使用。
4. 本計畫區內受保護樹木，如無妨礙開發計畫，以原地保留為原則；若與開發計畫衝突者，以移植至綠地(豐-綠 20、豐-綠 21)及園道用地內之中央綠地為優先。

七、本計畫區內應提送都市設計審議範圍依「臺中市都市設計審議規範」規定辦理。

八、本計畫區容積獎勵規定

(一)為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10% 為限：

1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

(二)原豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫區，為鼓勵建築基地進行綠建築設計，訂定下列獎勵措施：

1. 申請綠建築設計取得綠建築標章及通過綠建築分級評估黃金級以上者，給予基準容積 6% 之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10% 之獎勵。
2. 申請者應於都市設計審議通過後與臺中市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章；且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之 5 倍保證金。

前項保證金退還依下列規定：

1. 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
2. 未依限取得黃金級以上綠建築標章者，保證金不予退還，納入臺中市都市更新及都市發展建設基金。
3. 依限取得黃金級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價 5 倍之金額後無息退還。

(三)原豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫區內之建築基地不適用

「建築技術規則建築設計施工編」有關開放空間獎勵規定，但仍得作為建築容積移轉之接受基地。

九、本計畫區申請容積移轉，以移轉至本細部計畫範圍內之其他可建築用地為限。

十、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令之規定。

1.2 豐交範圍

一、本要點依都市計畫法第 22、32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。

二、本計畫區內各土地使用分區之管制規定如下：

使用分區	建蔽率	容積率	備註
第一之一種住宅區	60%	180%	建築基地面臨接 15 公尺以上計畫道路(含 15 公尺)縱深 30 公尺以內，不得大於 200%；其他住宅區不得大於 180%。
第四種商業區	80%	240%	
乙種工業區、零星工業區	70%	210%	

三、土地及建物之使用規定

(一)乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附件六；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。

(二)零星工業區係為配合原登記有案，無污染性，具有相當規模且遷廠不易之合法性工廠而劃定，其使用限制依都市計畫法臺中市施行自治條例零星工業區之相關規定管制之。

(三)自行車專用道用地僅供人行、自行車通行，但經本府主管機關審查後得作為自行車休憩、租賃及小型飲食店(樓地板面積 300 m²以下)之使用。

四、本計畫區騎樓與建築退縮規定：

(一)住宅區及商業區，凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應設置

騎樓或無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道(含重劃增設道路)之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築。

(二)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

(三)其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮 4 公尺為無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築。

五、停車空間留設依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。

六、綠化及植栽設計管制

建築基地內之法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致法定空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。法定空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

七、本計畫區內應提送都市設計審議範圍依「臺中市都市設計審議規範」規定辦理。

八、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10% 為限：

(一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。

(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

九、本計畫區申請容積移轉，以移轉至本細部計畫範圍內之其他可建築用地為限。

十、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令之規定。