

變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫（部分
乙種工業區為商業區、園道用地及道路用地）案
暨
擬定臺中市豐原地區都市計畫細部計畫（豐原區豐
圳段296地號等21筆商業區附近地區）案

公開展覽說明會

變更機關：臺中市政府

申請單位：展騰開發股份有限公司

114年6月6日

簡報大綱

壹、計畫背景

貳、發展現況

參、實質計畫

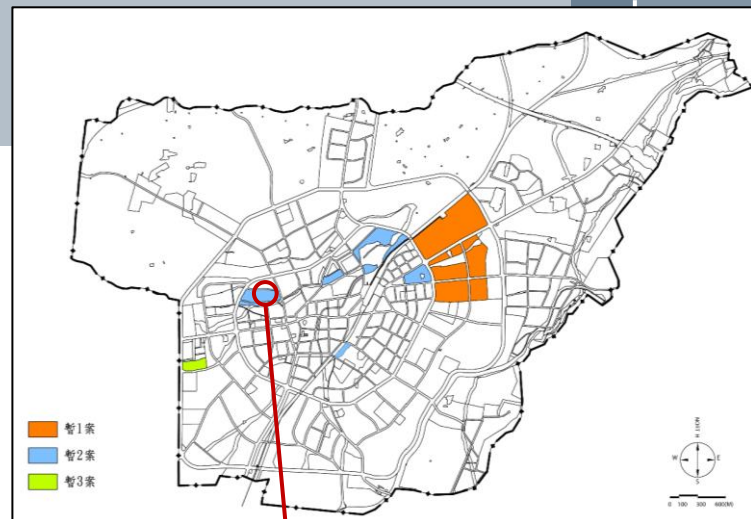
肆、事業及財務計畫

伍、陳情意見表達方式

壹 計畫背景-【緣起】

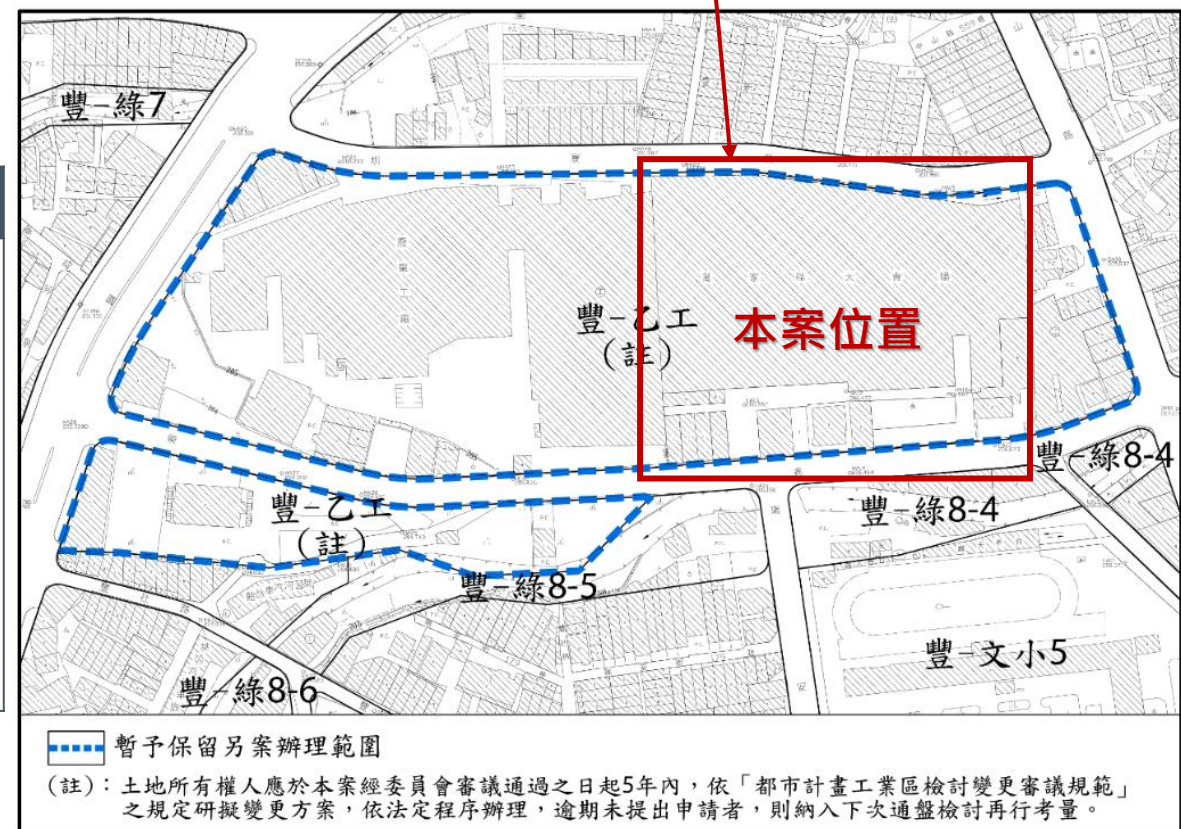
□ 豐原三通保留案-暫2案

109年11月11日發布實施「變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫（豐原都市計畫 - 第三次通盤檢討）（第二階段）案」之暫予保留另案辦理案件暫2案，圓環路以內之乙種工業區。



□ 暫2案辦理事項

編號	位置	土地使用分區	暫予保留另案辦理事項
暫2	圓環路以內之乙種工業區	乙種工業區 (18.66公頃)	土地所有權人應於本案經委員會審議通過之日起5年內，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定研擬變更方案，依法定程序辦理，逾期未提出申請者，則納入下次通盤檢討再行考量。



壹 計畫背景-【緣起】

□ 內政部都市計畫委員會第966次會議(編號18案)

1. 變更位置：圓環路以內之乙種工業區。

2. 變更理由：內環區域之乙種工業區因都市發展結構改變，已較適宜做為其他使用分區而不妨礙鄰近土地使用者，為鼓勵其轉型，未來產業機能將朝商業及服務業為主，產業升級為輔，並配合人口政策適度規劃住宅區或商業區。

3. 附帶條件：

- ✓ 於本次通盤檢討勘選允許優先辦理工業區變更之範圍，得納入本案通盤檢討後續辦理事項接續辦理變更事宜，或因已符合都市計畫法第27條第1項第3款規定，得另由興辦工業人或土地所有權人整合後逕行辦理變更程序。

✓ 申請人應提出整體開發計畫及財務計畫，並納入主要計畫書規定。

✓ 申請規模：完整街廓或得以新增道路構成完整街廓者。

✓ 由申請人擬定細部計畫內容，並依據都市計畫工業區變更審議規範之公共設施回饋比例。

✓ 應捐贈公共設施用地及可建築土地：變更為住宅區、商業區應捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計佔變更工業區土地總面積之比例，分別不得低於37%（住宅區）、40.5%（商業區）。

✓ 細部計畫發布實施三年內應開發建設，未依計畫書規定之遷廠期程、實施進度及協議書辦理者，由都市計畫擬定機關查明，並於一年內依法定程序檢討變更恢復為原計畫工業區，其土地權利關係人不得提出異議。

壹 計畫背景-【辦理依據及流程】

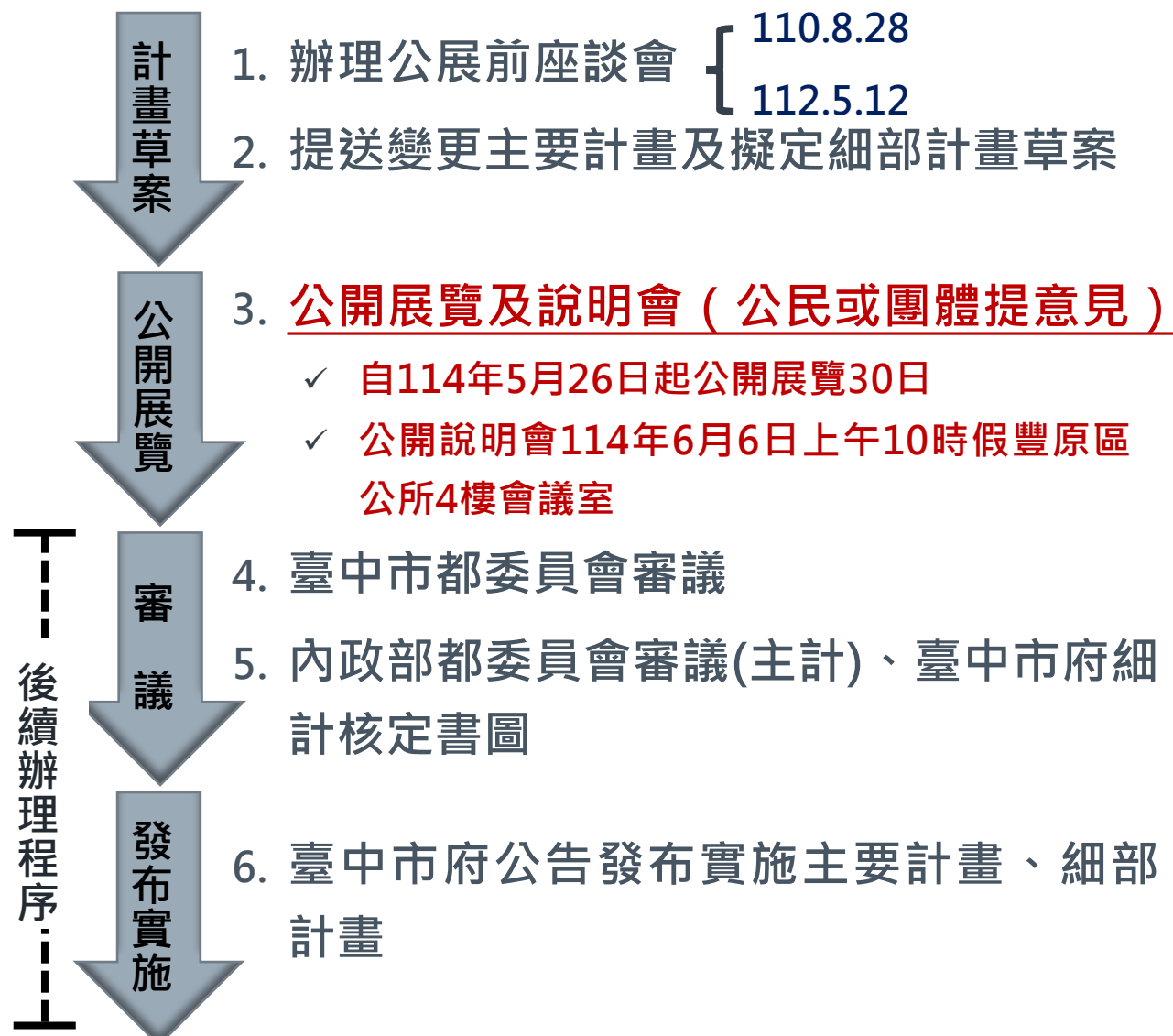
□ 辦理依據

1. 變更主要計畫-都市計畫法第26條
2. 擬定細部計畫-都市計畫法第24條
3. 都市計畫工業區檢討變更審議規範

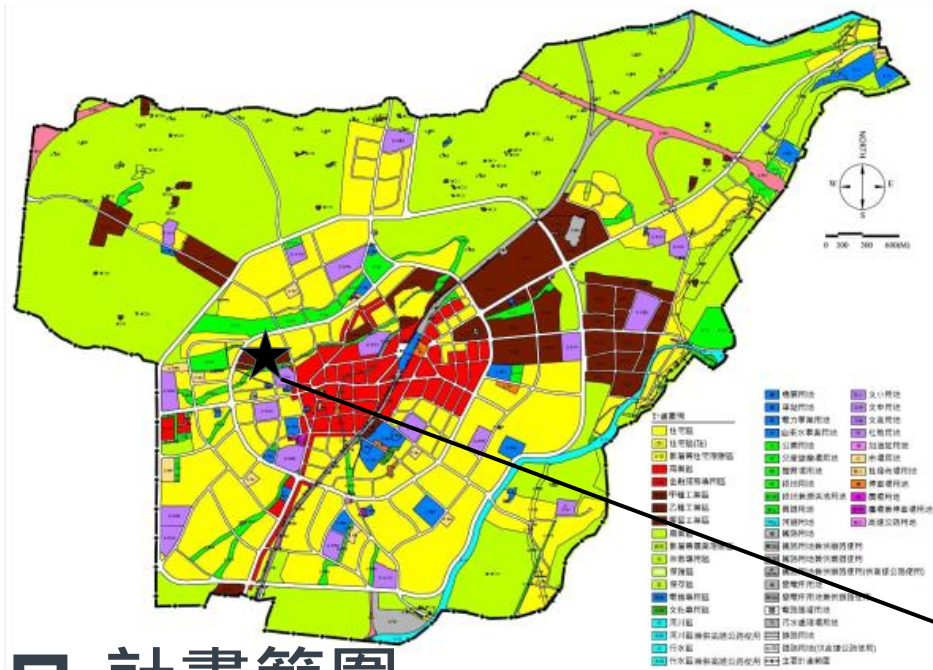
110.8.28及112.5.12公展前座談會



□ 辦理流程



貳 發展現況-【計畫範圍&現行都市計畫】



□ 乙種工業區土地使用管制規定

項目	建蔽率	容積率
乙種工業區	70%	210%

□ 計畫範圍

1. 112.11.29實施「變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫（豐原都市計畫 - 第三次通盤檢討）（第三階段）案」之乙種工業區，計畫面積共1.8078公頃。
2. 臺中市豐原區豐圳段296地號等21筆土地。



計畫圖例

- 住宅區
- 商業區
- 農業區
- 乙種工業區
- 電信專用區
- 公園用地
- 綠地用地
- 文小用地
- 道路用地
- 變更範圍

貳 發展現況-【土地權屬】

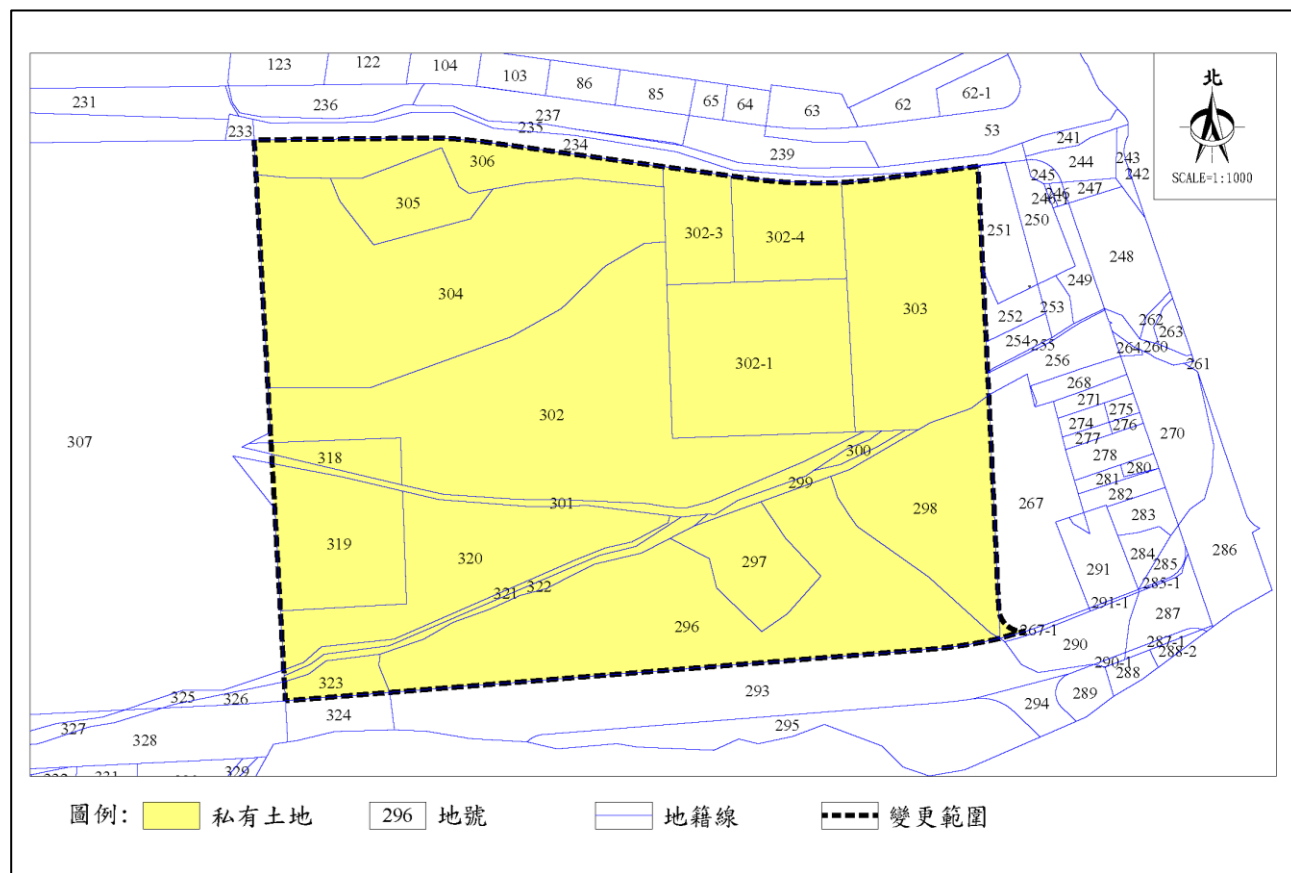
□ 土地權屬

變更範圍共計21筆土地，私有土地比例為100%。

縣市別	行政區	地段	土地面積	權屬	同意比例
臺中市	豐原區	豐圳段	1.8078公頃	私有	100%
--	--	--	--	公有	0%
合計			1.8078公頃	--	100%

□ 同意情形與產權說明

- 1.於提送計畫草案已取得變更範圍土地所有權人同意比例100%。
- 2.於114年4月，變更範圍全數土地產權已由申請單位(展騰開發股份有限公司)取得，並辦竣產權移轉。



貳 發展現況-【環境概況】

□ 地形地勢

計畫範圍地形為南高北低，南北高程差3~5M。

□ 環境敏感地區

除位於地下水補注地質敏感區外，並無其他環境敏感情形。

□ 土壤採樣分析結果

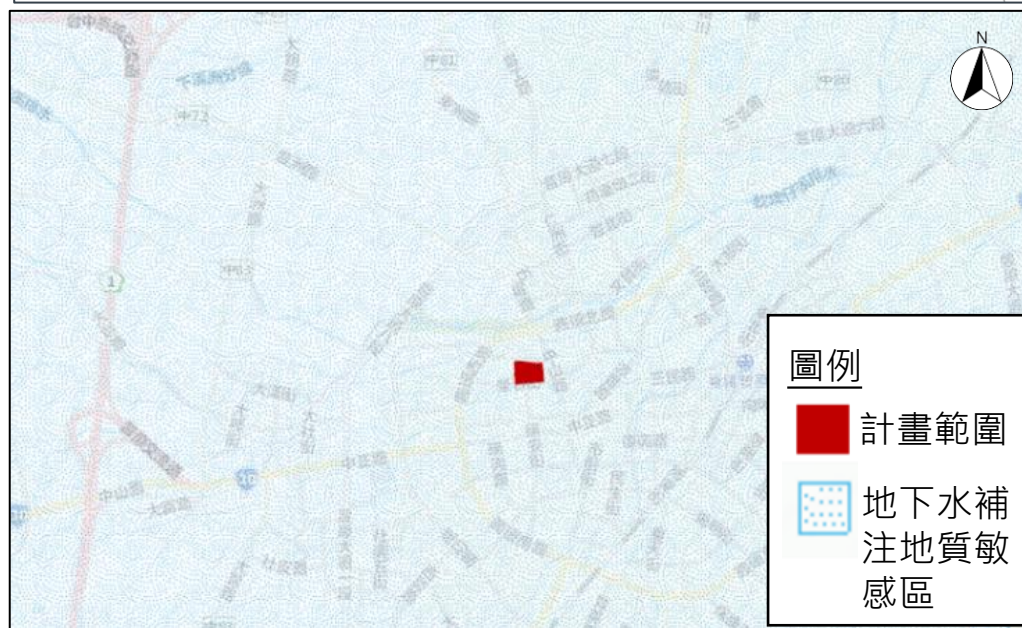
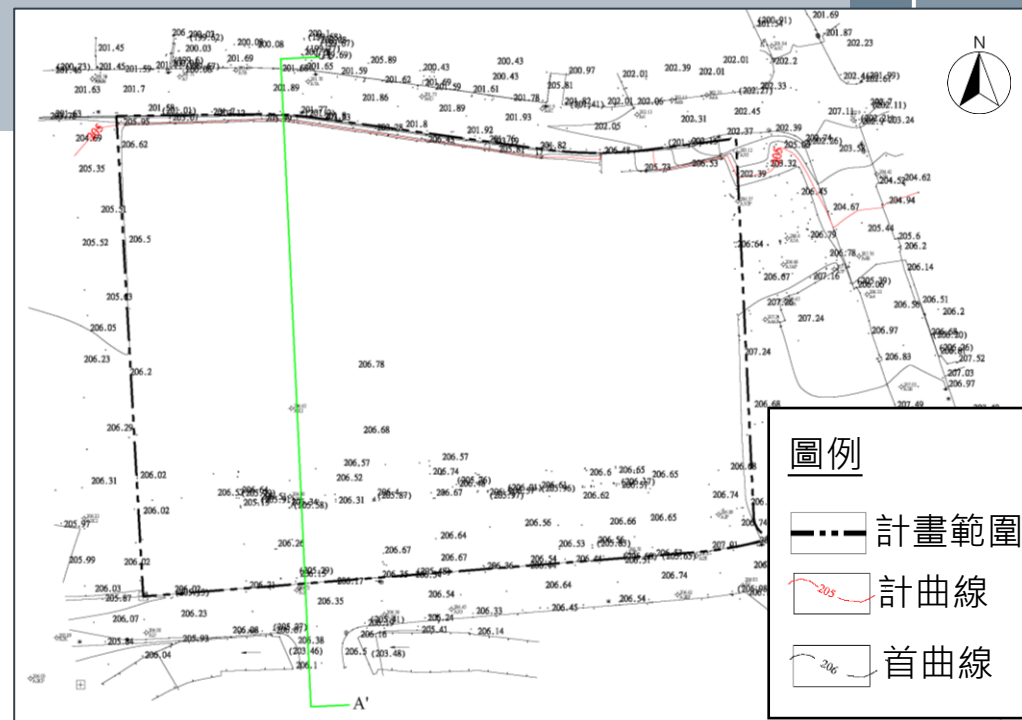
符合土壤污染監測標準及管制標準。

□ 地下水採樣分析結果

無位於飲用水水源水質保護區之地下水，地下水符合第二類地下水汙染監測標準及第二類地下水汙染管制標準。

□ 免實施環境影響評估

經臺中市政府環保局112年3月7日中市環綜字第1120021947號函認定符合免實施環境影響評估。



貳 發展現況-【土地使用現況】

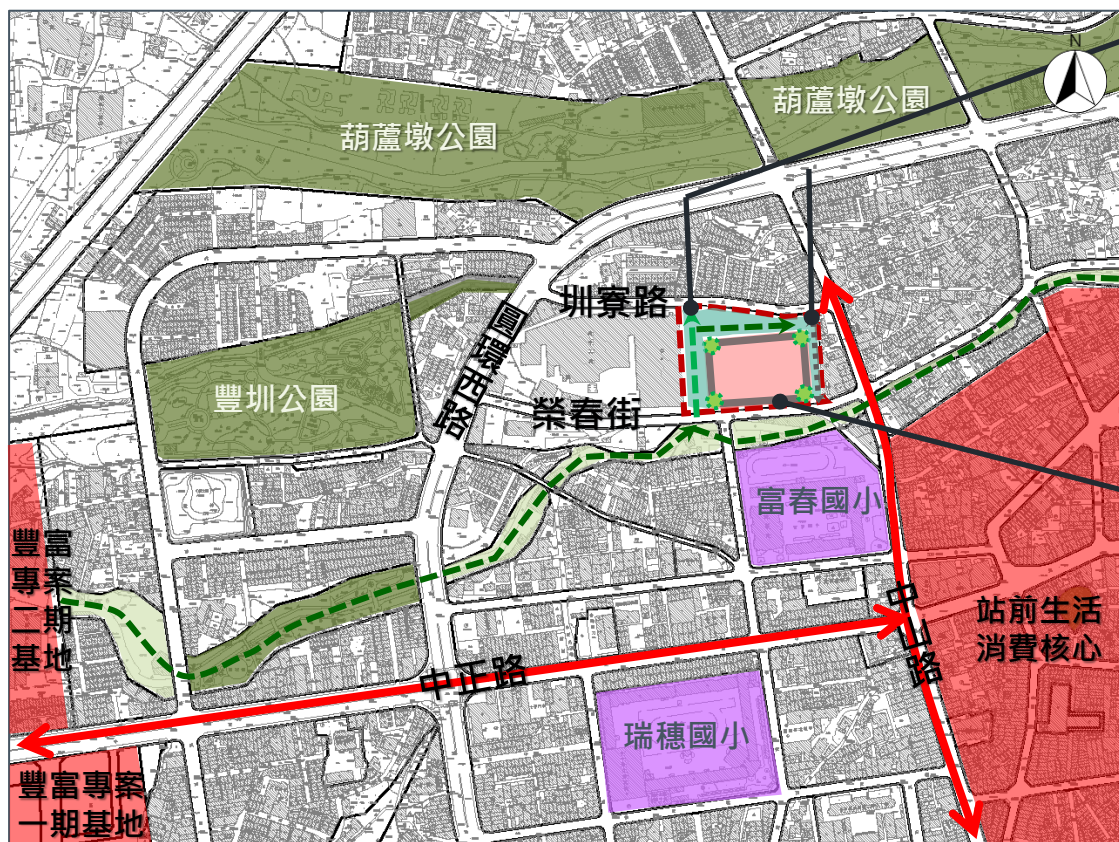
1. 計畫範圍位於豐原內環區乙種工業區，**原工廠已搬遷(編號5)**，並辦竣工廠登記廢止。
2. **南側建築物已閒置(編號4)**。
3. 周邊仍有部分工廠(編號2、3)。
4. 臨中山路為商店(編號8)。
5. 周邊有葫蘆墩公園、豐圳公園及富春國小。



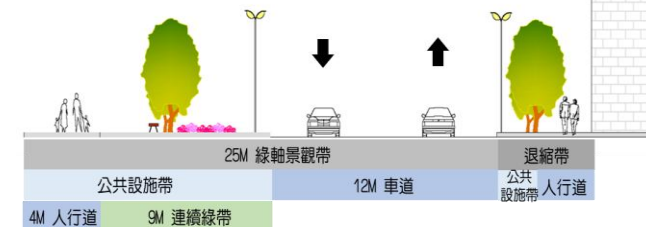
貳 發展現況-【交通系統現況】

1. 聯外道路：中山路（豐-(10)-1-15M）。
2. 次要道路：圳寮路（豐-(11)-16-12M）、榮春街（豐-(11)-17-12M）。
3. 停車設施：
 - ✓ 周邊共有5處民營停車場、2處公有委外停車場。
 - ✓ 圓環北路、圓環西路、中山路及中正路設有路側公有停車位。





1. 綠軸景觀(園道、道路)：利用綠化植栽延續周邊綠資源地景與公設串聯。



2. 人本交通環境：以園道、道路及建築退縮空間規劃行人徒步空間，落實友善人本。



3. 商業活動往中山路西側、中正路北側延伸發展。



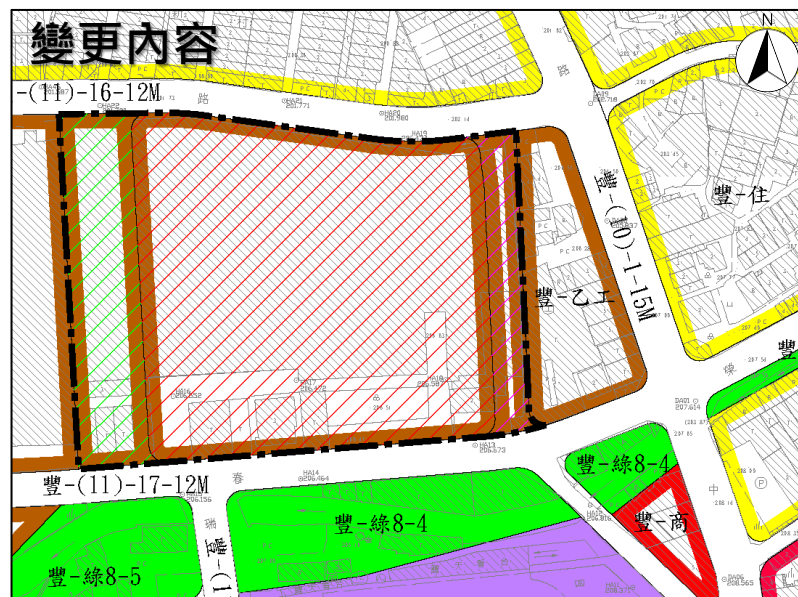
參 實質計畫-【土地使用計畫】

□ 變更主要計畫

變更內容	
原計畫	新計畫
乙種工業區 (1.8078公頃)	商業區(1.3680公頃)
	園道用地(0.3102公頃)
	道路用地(0.1296公頃)

變更理由

1. 依「臺中市都市發展暨都市計畫工業區檢討策略」指導，**豐原內環工業區為「產業轉型再生區」**，轉型為適當土地使用分區並納入通檢暫予保留案。
2. 因應山城副都心定位，**豐原以行政及商業機能為發展**。
3. 豐原都市第三次通盤檢討指導都市發展用地商業區需求為87公頃，**現行商業區劃設80.67公頃，使用率已達93.92%，仍不足6.34公頃**。
4. 依都市發展脈絡、鄰里單元機能多元化及商圈延伸，按「都市計畫工業區檢討變更審議規範」檢討變更後，除回饋公共設施建設，更可提升土地使用效益。
5. 豐原內環區人口稠密，將工業區土地轉型為具商業機能發展土地，**可提升都市商業區需求、助於內環商業活動往內環區北側及西側延伸、創造友善人本交通環境、提供彈性化產業活動發展規模空間**，本案變更確有其合理性、必要性及需求性。



圖例

- 住宅區
- 商業區
- 乙種工業區
- 綠地用地
- 文小用地
- 道路用地
- 變更乙種工業區為商業區
- 變更乙種工業區為園道用地
- 變更乙種工業區為道路用地
- 變更計畫範圍



圖例

- 住宅區
- 商業區
- 乙種工業區
- 文小用地
- 園道用地
- 綠地用地
- 道路用地
- 細部計畫範圍

□ 擬定細部計畫

1. 土地使用及公共設施計畫

- ✓ 第二種商業區-依上位計畫與都市空間發展需求劃設。
- ✓ 停車場、兒童遊樂場用地-利用北側地形地勢較低規劃為開放性公共設施，提升都市防災功能。
- ✓ 園道、道路用地-於東西兩側規劃園道及道路，為計畫範圍聯外道路，與周邊居民通行，並兼顧與東西兩側之區隔。

2. 按「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，
「工業區變更後容積率 = 變更前工業區容積率 × 變更前工業區面積 / (變更前工業區面積 - 變更後公共設施用地面積)

$$\text{工業區變更後容積率} = \frac{210\% \times 1.8078 \text{公頃}}{(1.8078 \text{公頃} - 0.6706 \text{公頃})}$$

≒334%

本案第二種商業區建蔽率80%，容積率320%，
符合審議規範規定。



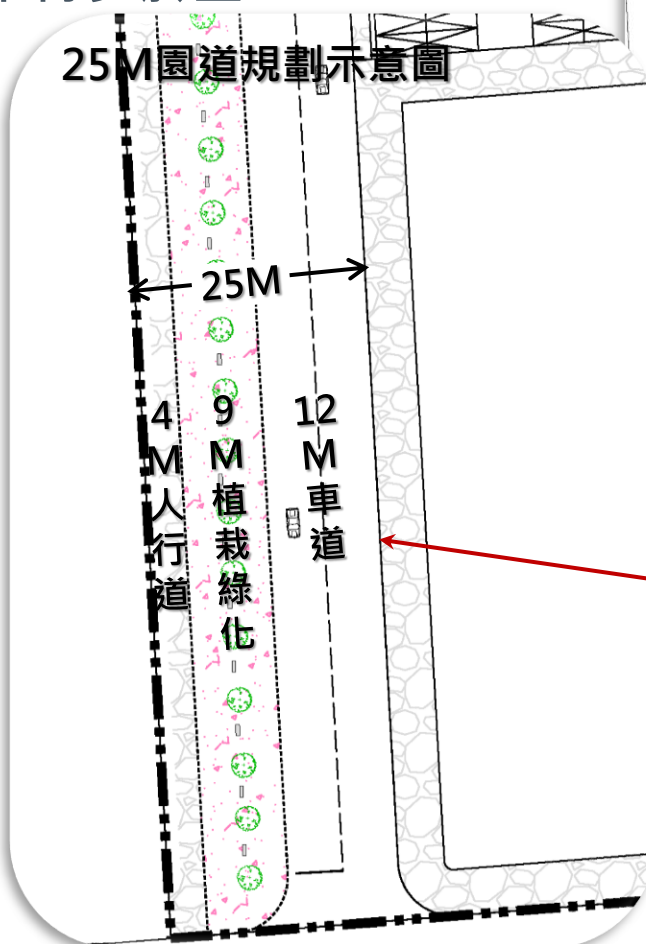
項目		面積 (公頃)	比例 (%)
土地 使用	第二種商業區	1.1372	62.91
	小計	1.1372	62.91
公共 設施 用地	停車場用地	0.1117	6.17
	兒童遊樂場用地	0.1191	6.59
	園道用地	0.3102	17.16
	道路用地	0.1296	7.17
	小計	0.6706	37.09
總計		1.8078	100.00

□ 開放空間

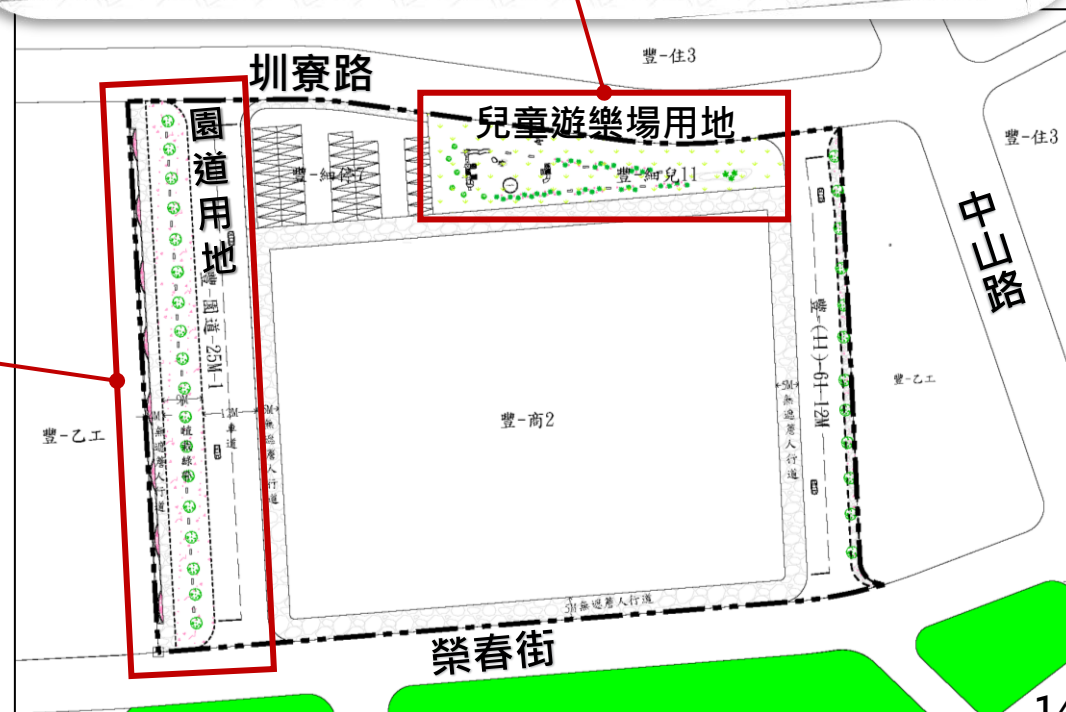
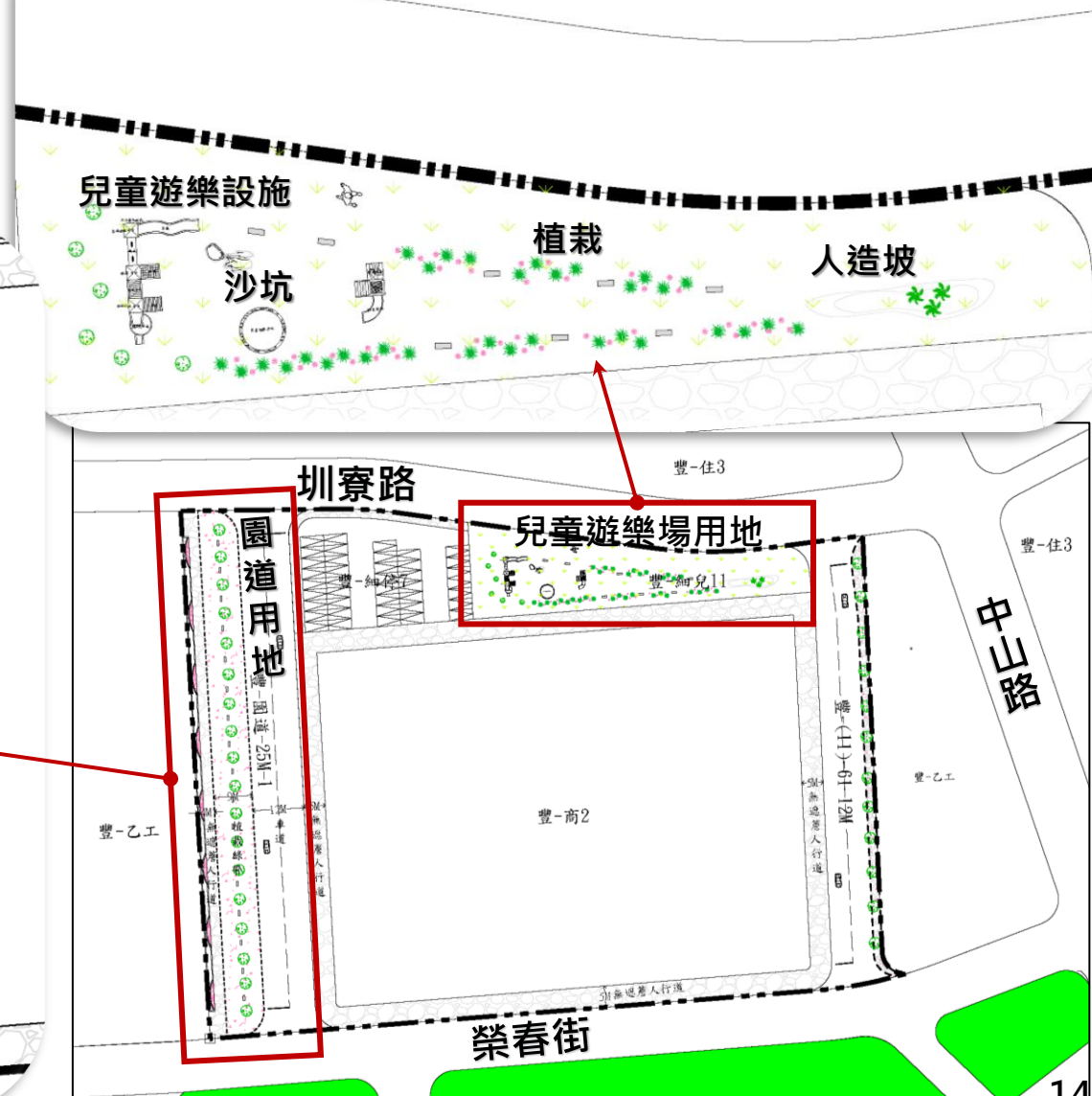
1. 依都市計畫法第45條之規定，公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積10%。

2. 本案開放型公共設施面積 = 兒童遊樂場用地 0.1191公頃 + (園道用地 0.3102 公 頃 × 20%) = 0.1811公頃 (含園道用地之20%)，估計畫區總面積約10.02%，符合前開規定。

25M園道規劃示意圖



兒童遊樂場規劃示意圖





商業空間發展示意圖

東南向立面透視示意圖

街角廣場示意圖

1. 建築物臨路面規劃商業空間發展，預計發展商業群涵蓋零售業（如Otto休閒運動服飾用品、TOP KUTSU、皇后之鞋、Mr.3C & Miss everything）、大型連鎖餐飲業（如藏王日式食堂、心態Pro原創泰國料理、藏王極上鍋物、貓裡居寵物友善咖啡廳等）、國賓影城、兒童休閒遊樂設施廣場，導入申請單位關係企業之昕境廣場經營模式，活絡地區商業活動。
2. 開放空間規劃庭園。
3. 建築退縮空間規劃無遮簷人行道、街角廣場。

運用點、線、面的綠化設計方式，延續串聯南側綠地之發展。

□ 捐贈公共設施用地

依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第六條規定，應捐贈之公共設施用地不得低於變更工業區土地總面積30%，**本案計畫面積1.8078公頃，劃設公共設施用地0.6706公頃，占計畫總面積37.09%**，由申請單位規劃、興建後，捐贈予臺中市政府，符合前述規定。

□ 捐贈代金

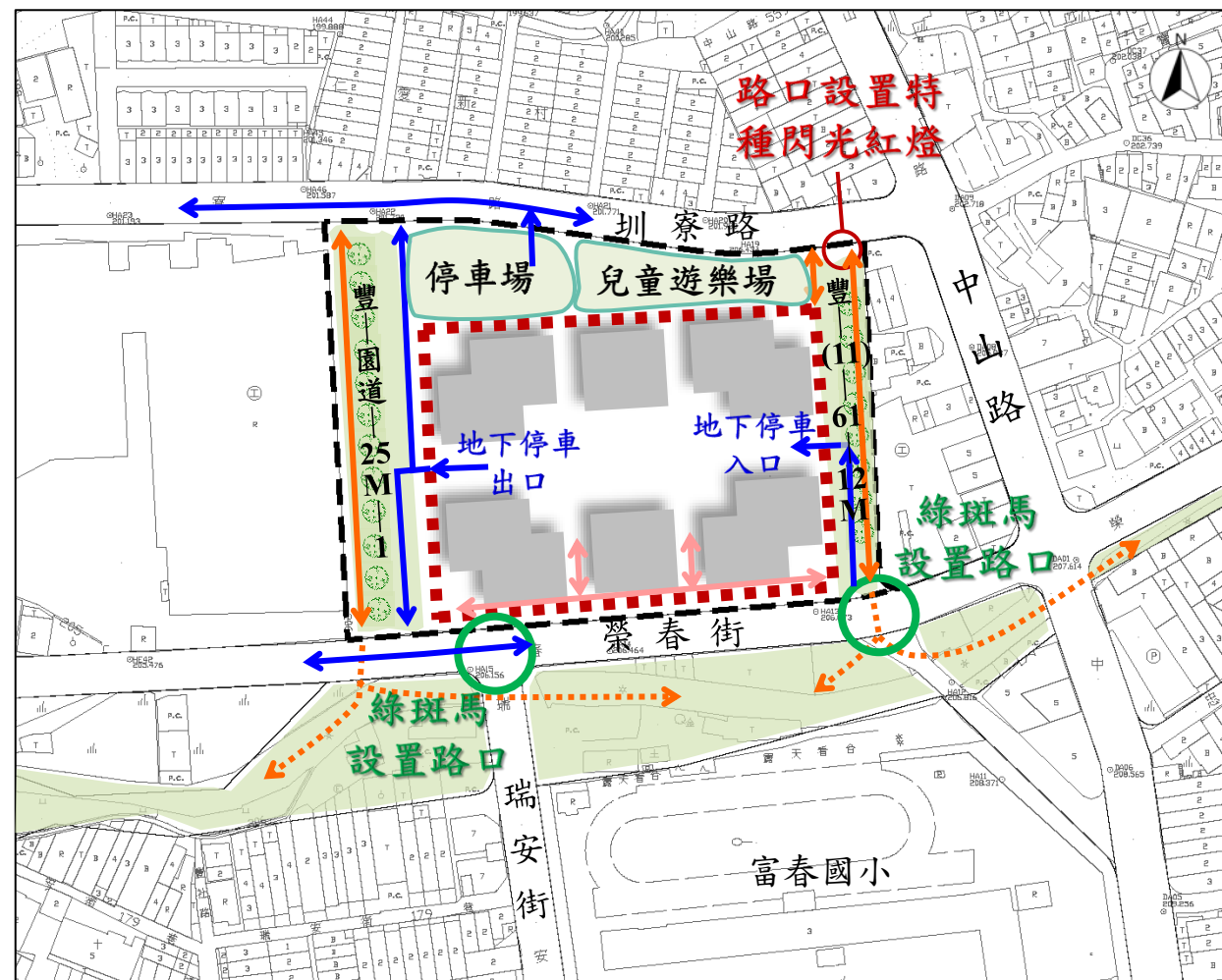
依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第六條規定，變更為商業區應捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計占變更工業區土地總面積之比例，不得低於40.5%，**本案計畫面積1.8078公頃，除捐贈總面積37.09%之公共設施用地外，其餘3.41%之可建築用地經核算約0.0616公頃，以捐獻代金方式折算繳納，符合前述規定。**

交通動線規劃

1. 車行動線：建築基地規劃為單進單出方式，將出入口設置於建地東西兩側中間，提升車行流暢性。
2. 人行動線：
 - ✓ 園道規劃寬 4 M、道路規劃寬 2M 行人專用道，延續校園通道步行空間。
 - ✓ 建築基地建築退縮空間設置無遮簷人行道。

交通安全設置措施

以設置特種閃光紅燈交通號誌燈、網狀線、綠斑馬及速限限制加以管制路段通行速度，提升計畫範圍與周邊交通路網安全性。



圖例

■■■■ 計畫範圍

↔ 建築物人行動線

↔ 公共空間人行動線

↔ 車行動線

■■■■ 商店街人行動線

↔ 未來人行動線串聯

○ 設置特種閃光紅燈

○ 設置綠斑馬路口

□ 衍生交通影響分析

1. 開發特性：本案開發為商業區，建築基地面積為1.1372公頃，提供商業活動、居住功能，衍生人流包含計畫人口728人、每日消費人口及就業人口推估約660人。

2. 尖峰時段人流推估：

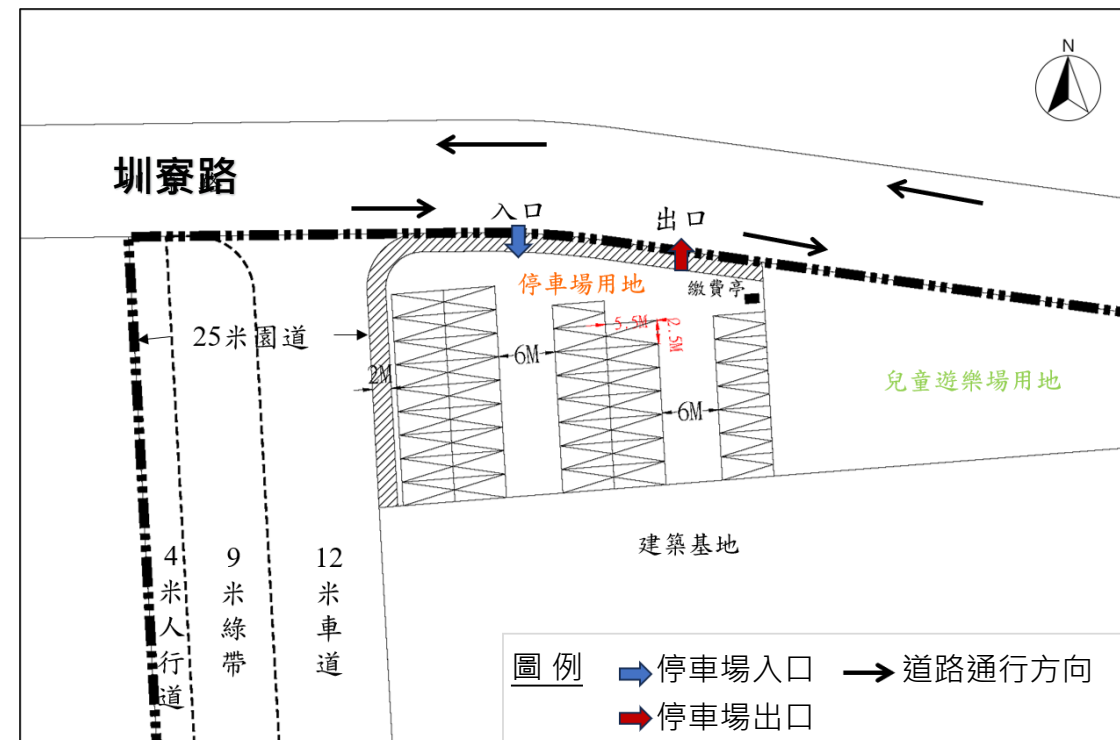
衍生人旅次	時段	晨峰		昏峰	
		進入	離開	進入	離開
就業人口		73	4	42	29
居住人口		119	449	320	137
消費人旅次		35	35	36	36
合計		227	488	398	202
		715		600	

開發後基地衍生交通量對鄰近路口服務水準影響，
評估結果本開發計畫開發後，各路段道路容量及路口尚可維持現有服務水準。



□ 停車需求

1. 公共停車：依計畫區內車輛預估數20%推估公共停車需求為 $1,000\text{m}^2$ ，本案規劃公共停車空間為 $1,117\text{m}^2$ 。
2. 建築基地停車：依本案計畫人口及豐原區自有小客車家戶持有率1.1輛/戶，推估約200席停車席次需求，因應商業服務空間衍生之消費人口，預計規劃447席停車空間，提供建築基地之就業、消費人口及計畫人口使用，需供比為0.45，以滿足內部停車需求。



1. 救災動線：以圳寮路、榮春街及計畫區區內道路(園道、道路)為救災援送動線。
2. 疏散動線：以圳寮路、榮春街及計畫區區內道路(園道、道路)為避難逃生動線，作為輔助性路徑以連接救災援送動線與避難處所、救災據點。
3. 火災延燒防止帶：以道路系統、開放空間系統與建築物防火區劃規劃為避免火災延燒因應。
4. 防救災設備與設施：
 - ✓ 臨時避難場所：計畫範圍北側兒童遊樂場及停車場。
 - ✓ 長期收容所：計畫區外南側之富春國小及瑞穗國小及北側葫蘆墩公園。
 - ✓ 救災指揮中心：臺中市消防局豐原分隊。
 - ✓ 警察消防據點：豐原派出所及臺中市消防局豐原分隊。
 - ✓ 醫療據點：計畫區鄰近衛生福利部豐原醫院為醫療支援據點。



圖例	✦ 指揮中心	避難場所	↔ 救災動線
	▲ 消防據點	收容場所	→ 疏散動線
	● 警察據點	⊕ 醫療據點	 火災延燒防止帶

□ 本細部計畫土地使用分區管制要點規定如下

- 一. 本要點依都市計畫法第22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. 本計畫區內之第二種商業區，其建蔽率不得大於80%，容積率不得大於320%。
- 三. 本計畫第二種商業區之使用，依「都市計畫臺中市施行自治條例」商業區相關規定管制。
- 四. 本計畫區各使用分區及用地退縮建築規定如下：
 - (一)第二種商業區：應自道路境界線至少退縮5公尺建築；退縮建築之空地應植栽綠化，且不得設置圍籬，但得計入法定空地。
 - (二)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；如因基地條件特殊，並經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。

- 五. 本計畫區第二種商業區建築基地申請獎勵容積、移轉容積及其他名目容積之合計，不得大於基準容積之0.5倍。但相關法令另有規定者，不在此限。
- 六. 本計畫區公共設施用地依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作多目標使用時，以供非營利性之公共使用者為限。
- 七. 本要點管制範圍內之建築及土地使用，應依本要點及「變更臺中市豐原地區都市計畫細部計畫（配合豐原都市計畫 - 第三次通盤檢討）(第一階段)案」第二種商業區之土地使用及都市設計管制要點規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定，其用語亦同。

肆 事業及財務計畫

□ 開發方式

由申請單位依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」自行整體規劃、開發興建後，並將公共設施用地捐贈予臺中市政府。

□ 實施進度

1. 公共設施：自都市計畫發布實施之日起3年內，完成公共設施之興建、移轉及繳納捐獻代金。
2. 建築開發：建築興建期限依「建築法」及「臺中市建築管理自治條例」辦理。

□ 經費籌措

整地及相關公共設施開發經費約5,735萬，及建築興建各項支出費用，皆由申請單位自行籌措負擔。

項目	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
		徵購 或撥用	市地 重劃	區段 徵收	其他	整地 費用	工程 費用	合計			
停車場 用地	0.1117				V (自行開發)	70	200	270	申請 人：展騰 開發有 限公司	細部計 畫發布 後三年 內完成 公共設 施及移 轉	自有金 銀及貸 款
兒童遊 樂場用 地	0.1191					85	260	345			
園道用 地	0.3102					190	2,250	2,440			
道路用 地	0.1296					80	950	1,030			
商業區	1.1372				自有	1,650	-	1,650			
合計	1.8078					2,075	3,660	5,735			

伍 陳情意見及表達方式

□ 公開展覽期間

自114年5月26日起公開展覽30日。

□ 公告地點

臺中市政府公告欄(臺灣大道市政大樓，不含附件)，計畫書、圖置於本市豐原區公所及本府都市發展局綜合企劃科供各界閱覽。

□ 意見表達

任何公民或團體對本案如有相關意見，得於公開展覽期間內，以書面載明姓名（單位）、聯絡地址及陳情位置，建議事項、變更理由、地籍圖說等資料1式3份，向本府都市發展局提出意見，俾供本市都市計畫委員會審議之參考。

「變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫（部分乙種工業區為商業區、園道用地及道路用地）案」及「擬定臺中市豐原地區都市計畫細部計畫（豐原區豐圳段 296 地號等 21 筆商業區附近地區）案」公民或團體陳情意見表

編號	陳情位置	陳情理由	建議事項
(免填)	一、土地標示： 段 小段 地號		
	二、門牌號碼： 路 段 街 巷 弄 號 樓		

※填表時請注意：

一、本意見表不必另備文。

二、建議理由及事項請針對計畫範圍內儘量以簡要文字條列。

三、「編號」欄請免填。

四、任何公民或團體對本案如有相關意見，得於公開展覽期間內，以書面載明姓名（單位）、聯絡地址及陳情位置，建議事項、變更理由、地籍圖說等資料 1 式 3 份，向本府都市發展局提出意見，俾供本市都市計畫委員會審議之參考。

五、陳情意見可親送或寄至臺中市都市發展局綜合企劃科，地址：臺中市西屯區文心路二段 588 號

聯絡電話：

聯絡地址：

是否列席都市計畫委員會 ☐是 ☐否

陳情人或團體代表：

簽章

民國 年 月 日

簡報結束
敬請指教

意見交流