

擬定台中市都市計畫(寶山里及文山里地區工業區)細部計畫書

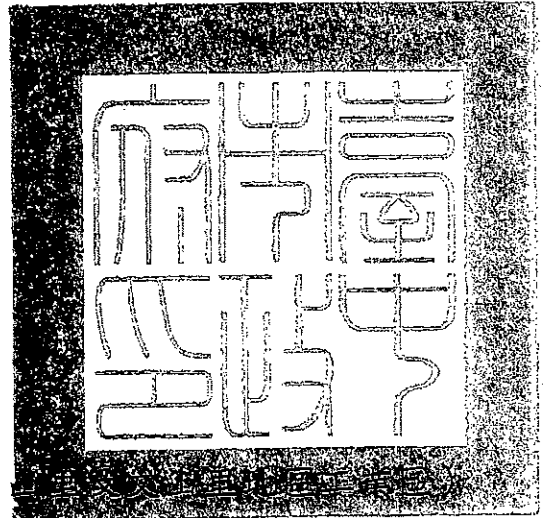
臺 中 市 政 府
中 華 民 國 1 0 0 年 1 1 月

檔 號：

保存年限：

臺中市政府 公告

發文日期：中華民國100年11月8日
發文字號：府授都計字第1000112725號
附件：



主旨：公告「擬定台中市都市計畫（寶山里、文心路、文心路、文心路、文心路）細部計畫案」計畫書、圖，並自發布日起實施，請 周知。

依據：

- 一、都市計畫法第21條、23條。
- 二、本府100年10月12日府授都計第1000195617號函。

公告事項：

- 一、公告內容：如計畫書、圖。
- 二、公告地點：本府都市發展局公告欄、本市南屯區公所公告欄。

強志明

臺中市擬定都市計畫審核摘要表

項	目	說	明
都 市 計 畫 名 稱	擬定台中市都市計畫(寶山里及文山里地區工業區)細部計畫		
擬定都市計畫法令 依 據	都市計畫法第 17 條 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	自民國 99 年 12 月 23 日起至 100 年 1 月 21 日止計 30 天，刊登於 99 年 12 月 23 日民眾日報第 10 版、99 年 12 月 24 日民眾日報第 11 版、99 年 12 月 25 日民眾日報第 11 版。	
	公 開 說 明 會	民國 100 年 1 月 13 日假臺中市南屯區公所 3 樓大禮堂。	
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 100 年 9 月 29 日第 8 次會議審議通過。	

【目錄】

第一章 計畫緣起

第一節 計畫緣起	1-1
第二節 辦理依據	1-1
第三節 計畫位置、範圍及面積	1-2

第二章 主要計畫概要

第一節 辦理歷程	2-1
第二節 計畫年期及計畫人口	2-2
第三節 計畫內容概要	2-2
第四節 主要計畫規定事項	2-8

第三章 地區發展現況

第一節 自然環境	3-1
第二節 人口成長概況	3-7
第三節 產業經濟概況	3-12
第四節 交通系統概況	3-24
第五節 土地使用概況	3-30
第六節 公共設施概況	3-34
第七節 土地權屬與地價概況	3-37
第八節 土地所有權人意願調查分析	3-41

第四章 實質發展計畫

第一節 計畫年期與計畫人口	4-1
第二節 土地使用計畫	4-1
第三節 公共設施計畫	4-4
第四節 交通運輸計畫	4-8
第五節 都市防災計畫	4-11
第六節 主要上下水道系統計畫	4-15
第七節 土地使用分區管制要點	4-17

第五章 事業及財務計畫

第一節 開發方式、主體、期程及範圍	5-1
第二節 區段徵收土地處理原則	5-3
第三節 區段徵收財務計畫	5-4

第六章 其他應表明事項

附錄

【圖目錄】

圖 1-1	原主要計畫範圍示意圖	1-2
圖 1-2	重製後規劃範圍示意圖	1-3
圖 2-1	現行主要計畫示意圖	2-5
圖 2-2	主要計畫自來水供水系統規劃示意圖	2-7
圖 2-3	主要計畫雨、污水下水道系統規劃示意圖	2-7
圖 3-1	坡向示意圖	3-1
圖 3-2	本計畫區坡度分析示意圖	3-2
圖 3-3	本計畫區排水系統現況示意圖	3-3
圖 3-4	本計畫區區域地質分布示意圖	3-4
圖 3-5	環境敏感區查詢結果示意圖(一)	3-5
圖 3-6	環境敏感區查詢結果示意圖(二)	3-5
圖 3-7	近十年臺中市與中部區域人口成長率變化示意圖	3-7
圖 3-8	近十年臺中市與中部區域人口自然及社會增加變化情形示意圖	3-8
圖 3-9	近十年計畫區與臺中市及臺中市南屯區人口成長比較圖	3-9
圖 3-10	臺灣地區 88-97 年各類產業生產總額長條示意圖	3-13
圖 3-11	道路交通現況示意圖	3-29
圖 3-12	大眾運輸現況示意圖	3-29
圖 3-13	土地使用現況示意圖	3-32
圖 3-14	建物結構分佈示意圖	3-33
圖 3-15	建物樓層分佈示意圖	3-33
圖 3-16	土地所有權分佈示意圖	3-39
圖 3-17	土地公告現值分佈示意圖	3-40
圖 4-1	本計畫土地使用計畫圖	4-3
圖 4-2	公共設施範圍示意圖	4-7
圖 4-3	交通系統計畫示意圖	4-9
圖 4-4	本計畫防救災動線系統示意圖	4-12
圖 4-5	本計畫防救災據點示意圖	4-14
圖 4-6	本計畫雨水下水道系統示意圖	4-16
圖 4-7	本計畫下水道系統示意圖	4-16
圖 5-1	區段徵收範圍示意圖	5-2
圖 5-2	區段徵收範圍內住宅聚落建物使用現況示意圖	5-4

【表目錄】

表 2-1	本計畫區主要計畫辦理歷程	2-1
表 2-2	本計畫區主要計畫土地使用面積統計表	2-4
表 3-1	本計畫區之坡度分析表	3-3
表 3-2	臺中地區 98 年年平均氣候資料表	3-6
表 3-3	臺中地區 91~98 年月平均雨量表	3-6
表 3-4	臺中市及中部區域人口成長概況表	3-8
表 3-5	近十年臺中市南屯區及臺中市人口成長比較表	3-10
表 3-6	臺中市及臺中市南屯區歷年人口結構比較表	3-11
表 3-7	臺中市及臺中市南屯區歷年戶數及戶量比較表	3-11
表 3-8	臺灣地區 88-92 年各類產業生產總額	3-12
表 3-9	臺灣地區 93-97 年各類產業生產總額	3-13
表 3-10	臺灣地區各區域 90-95 年生產總值表	3-14
表 3-11	臺灣地區、中部區域及臺中市二、三級產業員工數比較表	3-15
表 3-12	臺灣地區、中部區域及臺中市員工數 90-95 年成長率比較表	3-16
表 3-13	90 年中部區域各縣市各級產業生產總值表	3-17
表 3-14	88-97 年臺中市一級產業就業人口分析表	3-17
表 3-15	民國 89、94 年臺中市及臺中市南屯區農牧戶數表	3-18
表 3-16	88-97 年臺中市二、三級產業就業人口分析表	3-19
表 3-17	臺中市及臺中市南屯區及西屯區工商及服務業場所單位家數成長	3-20
表 3-18	臺中市及臺中市南屯區及西屯區工商及服務業場所單位員工數成長表 ..	3-22
表 3-19	95 年臺中市製造業按細行業別分資料表	3-23
表 3-20	計畫區聯外道路系統實質設施彙整表	3-25
表 3-21	計畫區周邊重要道路路段服務水準分析表	3-28
表 3-22	計畫區周邊公車營運路線綜理表	3-28
表 3-23	土地使用現況面積統計表	3-31
表 3-24	建物結構面積統計表	3-31
表 3-25	建物樓層面積統計表	3-31
表 3-26	本計畫區範圍公共設施使用現況面積統計表	3-35
表 3-27	土地權屬統計表	3-37
表 3-28	土地公告現值統計表	3-38
表 3-29	本計畫區土地開發方式意願調查結果統計彙整表	3-42
表 4-1	土地使用面積分配表	4-2

表 4-2	公共設施用地明細表	4-5
表 4-3	本計畫區計畫道路編號明細表	4-10
表 5-1	本計畫區段徵收面積表	5-2
表 5-2	區段徵收範圍土地權屬分析表	5-5
表 5-3	區段徵收範圍內土地持分分析表	5-6
表 5-4	區段徵收開發總費用估算表	5-8
表 5-5	區段徵收後土地處分預估收入表	5-8
表 5-6	區段徵收財務敏感度分析表	5-10

第一章 計畫緣起

第一節 計畫緣起

臺中市因居臺灣地理中心位置，為南北聯通重要交通樞紐，帶動產業活絡並凝聚厚實產業能量，伴隨中部科學工業園區、精密機械科技創新園區設置、高速鐵路通車、新市政中心開發等都市建設相繼投入，臺中市產業發展重心逐漸由東向西蔓延，並形成大肚山台地科技工業發展軸帶，後續因應縣市合併後空間機能分工，大肚山科技走廊將肩負大台中地區重要產業發展區位角色。

本計畫區原屬早期台中工業區第四期規劃範圍，並經臺中市府於 85 年 1 月 13 日八四府工都字第 175774 號函公告實施「變更台中市都市計畫（部分農業區為工業區、住宅區、機關、公園、廢棄物處理廠、污水處理廠、綠地及道路用地）案」變更原農業區為工業區及其他必要性設施用地，同時附帶條件應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地及以區段徵收方式開發），惟迄今尚未擬定細部計畫及進行開發，進而影響地區發展。

為確認本計畫區土地所有權人開發意願及方式，前經臺中市府針對計畫區內私有土地所有權人以「區段徵收」及「恢復為原來農業區使用」兩方案進行意願調查結果，所有權人及其土地面積均超過半數同意配合區段徵收方案，亦確認本案開發之需求性。爰此，依循本計畫區主要計畫規定，並因應新都市型態與產業用地之發展，本計畫乃透過細部計畫之擬定，針對產業引入活動及公共設施用地進行適當規劃，期能強化都市土地使用，並有效串聯及擴大整體大肚山產業科技走廊之發展效能。

第二節 辦理依據

一、依民國 85 年 1 月 13 日公告發布實施之「變更台中市都市計畫（部分農業區為工業區、住宅區、機關、公園、廢棄物處理場、污水處理場、綠地及道路用地）」案。

二、依都市計畫法第 17 條及都市計畫法第 22 條辦理本次細部計畫。

第三節 計畫位置、範圍及面積

本計畫區即本市第四期工業區，位於台中市主要計畫範圍內之西方，計畫範圍北以本市第二、三期工業區及五權西路(原南屯路)為界，南至 20M-3 計畫道路與特三號道路，東至嶺東路，西至主要計畫範圍界，原計畫面積為 218.48 公頃(詳圖 1-1)，經 93 年至 96 年間辦理及分階段發布實施之「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)」所進行之都市計畫圖重製並重新丈量後，本計畫面積調整為 193.1325 公頃，計畫範圍詳圖 1-2，後續並依重製後都市計畫圖測定範圍作為本計畫規劃範圍。



圖 1-1 原主要計畫範圍示意圖

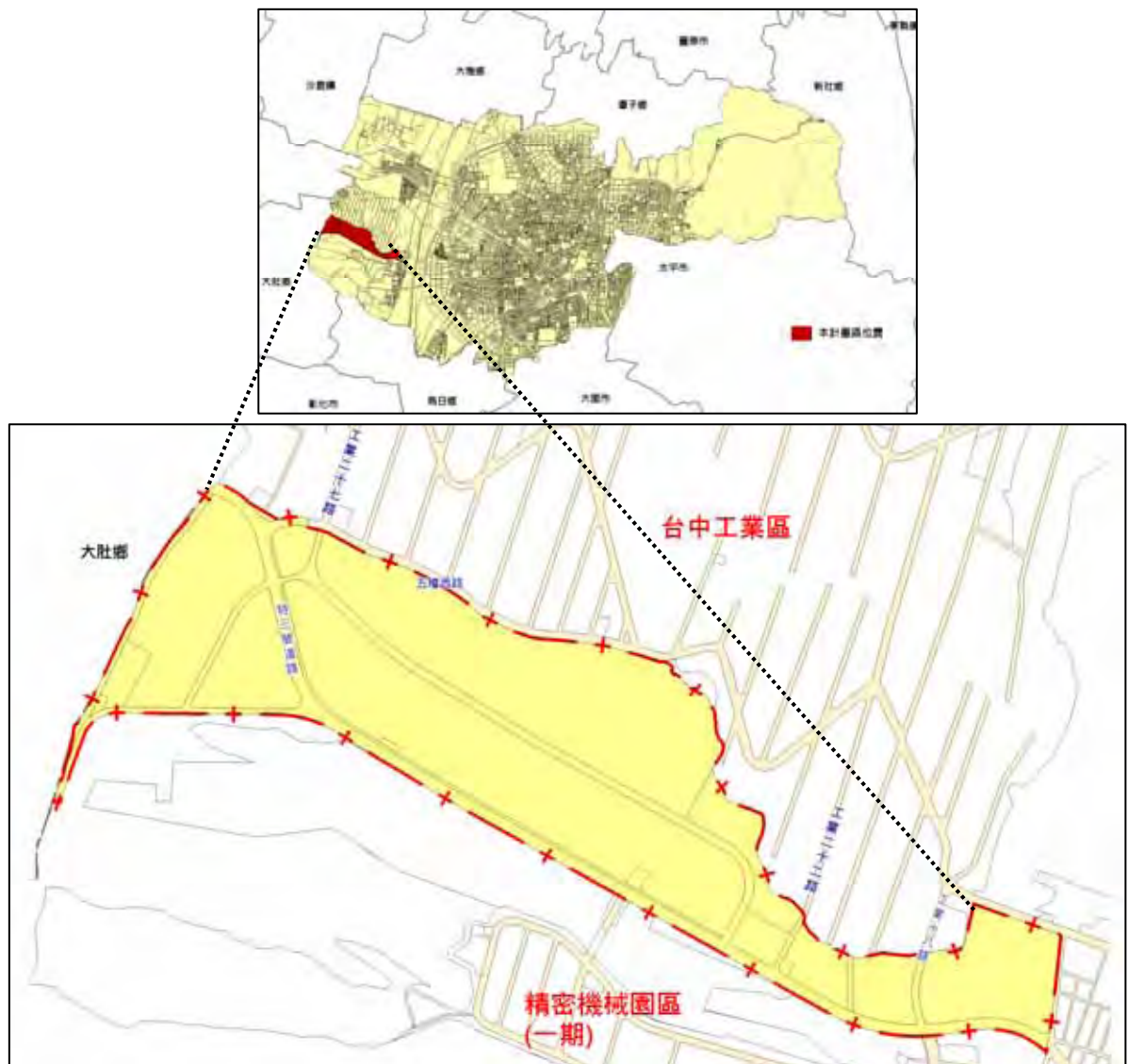


圖 1-2 重製後規劃範圍示意圖

第二章 主要計畫概要

第一節 辦理歷程

計畫區現行主要計畫係於民國 85 年 1 月 13 日公告發布實施之「變更台中市都市計畫(部分農業區為工業區、住宅區、機關、公園、廢棄物處理場、污水處理廠、綠地及道路用地)」案，計畫目的係因應市區五千餘家工廠遷移及新增工業發展需求，故變更農業區為工業區、住宅區及公共設施用地。

其後配合地方需求，期以擴大原主要計畫住宅區面積，提高區段徵收可行性意願因素考量，且奉內政部民國 85 年 3 月 14 日台(85)內營字第 8572357 號文函示：「本案准予依都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定辦理通盤檢討」，故於民國 85 年 7 月公告辦理本案第一次通盤檢討，惟後於民國 89 年 4 月 15 日經台中市都市計畫委員會第 178 次會議決議：「本案暫予保留，並配合本市都市計畫第三次通盤檢討案，重新規劃屬性，並酌予考量修正。」在案。

而後為配合臺中市精密機械創新園區聯外道路及工業二十二路往南延伸至特三號道路之需，並分別於民國 94 年 5 月及 6 月辦理二次主要計畫變更，增設 16M 及 25M 計畫道路，詳見表 2-1。

表 2-1 本計畫區主要計畫辦理歷程

時間	辦理情形	計畫內容概述
民國 85 年 1 月	公告發布實施主要計畫	—
民國 85 年 7 月	公告辦理本案第一次通盤檢討	民國 89 年 4 月 15 日台中市都市計畫委員會第 178 次會議決議，本案暫予保留。
民國 94 年 5 月	變更台中市都市計畫(精密機械創新園區部分)主要計畫-變更內容綜理表第 3 案	規劃精密機械園區與台中工業區聯外道路(聯接工業十八路)。
民國 94 年 6 月	變更台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)(經內政部都市計畫委員會第 604 及 607 次會議審決部分)書-變更內容明細表第 51 案	將工業二十二路往南延伸至特三號道路。

資料來源：本計畫整理。

第二節 計畫年期及計畫人口

一、計畫年期

配合開發期程，原預計於民國 88 年完成開發。

二、計畫人口

(一)住宅區：計畫人口 6,800 人，居住密度 304 人/公頃。

(二)工業區：就業人口 28,000 人。

第三節 計畫內容概要

一、主要計畫土地使用分區

(一)住宅區

主要計畫於本細部計畫區東側劃設住宅區一處，面積約 19.8613 公頃。

(二)甲種工業區

主要計畫於本細部計畫區西側劃設甲種工業區一處，面積約 28.4430 公頃。

(三)乙種工業區

主要計畫劃設乙種工業區面積約 95.9159 公頃。

二、公共設施用地

(一)機關用地

主要計畫劃設機關用地五處，機 176 用地係位於乙種工業區之西北隅，供管理及服務中心使用；機 177 用地係位於污水處理廠東南側，供配水池使用；機 178 用地至機 180 用地係位於污水處理廠西北側、乙種工業區內及廢棄物處理場西南側，供自來水加壓站及配水池使用，合計機關用地面積約 2.9991 公頃。

(二)公園用地

主要計畫於本細部計畫區住宅區西側劃設公園用地一處，其面積約 9.8327 公頃。

(三)廢棄物處理場

主要計畫於本細部計畫區甲種工業區西南隅劃設廢棄物處理場一處，其面積約 2.1029 公頃。

(四)污水處理廠

主要計畫於本細部計畫區乙種工業區東側劃設污水處理廠一處，其面積約為 2.3311 公頃。

(五)綠地

主要計畫劃設綠地三處，其面積約 4.6526 公頃。

(六)道路用地

主要計畫劃設工-IV-1(特三號道路)、工-IV-2、工-IV-3、工-IV-4(五權西路)、工-IV-5、工-25M-4、工業二十二路等 17M 至 40M 不等之道路系統，其面積約 26.9939 公頃。

表 2-2 本計畫區主要計畫土地使用面積統計表

項目			原計畫面積 (公頃)	估計畫區比 例(%)	歷次通檢變更增減面積 (公頃)	重新丈量面積	
						計畫面積 (公頃)	估計畫區比 例(%)
土地使 用分區	住宅區		20.35	9.31	-0.6664	19.8613	10.28
	工業區	甲種工業區	28.49	13.04		28.4430	14.73
		乙種工業區	125.75	57.56		95.9159	49.66
		小計	154.24	70.60		124.3589	64.39
	小計		174.59	79.91	-0.6664	144.2202	74.67
公共設施用地	機關用地	機 176	2.00	0.92		2.0731	1.07
		機 177	0.20	0.09		0.1995	0.10
		機 178	0.40	0.18		0.3561	0.18
		機 179	0.20	0.09		0.1725	0.09
		機 180	0.20	0.09		0.1979	0.10
		小計	3.00	1.37		2.9991	1.55
	公園		12.09	5.53	-0.1937	9.8327	5.09
	廢棄物處理場		2.00	0.92		2.1029	1.09
	污水處理廠		2.50	1.14	-0.1902	2.3311	1.21
	綠地	綠 40	0.38	0.17		0.3802	0.20
		綠 41	2.25	1.03		2.1761	1.13
		綠 42	2.02	0.92		2.0963	1.09
		小計	4.65	2.13		4.6526	2.41
	道路用地		19.65	8.99	+1.0503	26.9939	13.98
	小計		43.89	20.09	+0.6664	48.9123	25.33
	總計			218.48	100.00	0.0000	193.1325

註：表內面積僅供參考，實際面積應依地籍分割測量面積為準。

資料來源：變更台中市都市計畫(部分農業區為工業區、住宅區、機關、公園、廢棄物處理場、污水處理廠、綠地及道路用地)案主要計畫說明書；變更台中市都市計畫(精密機械科技創新園區部分)主要計畫案書；變更台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)(經內政部都市計畫委員會第 604 及 607 次會議審決部分)書。

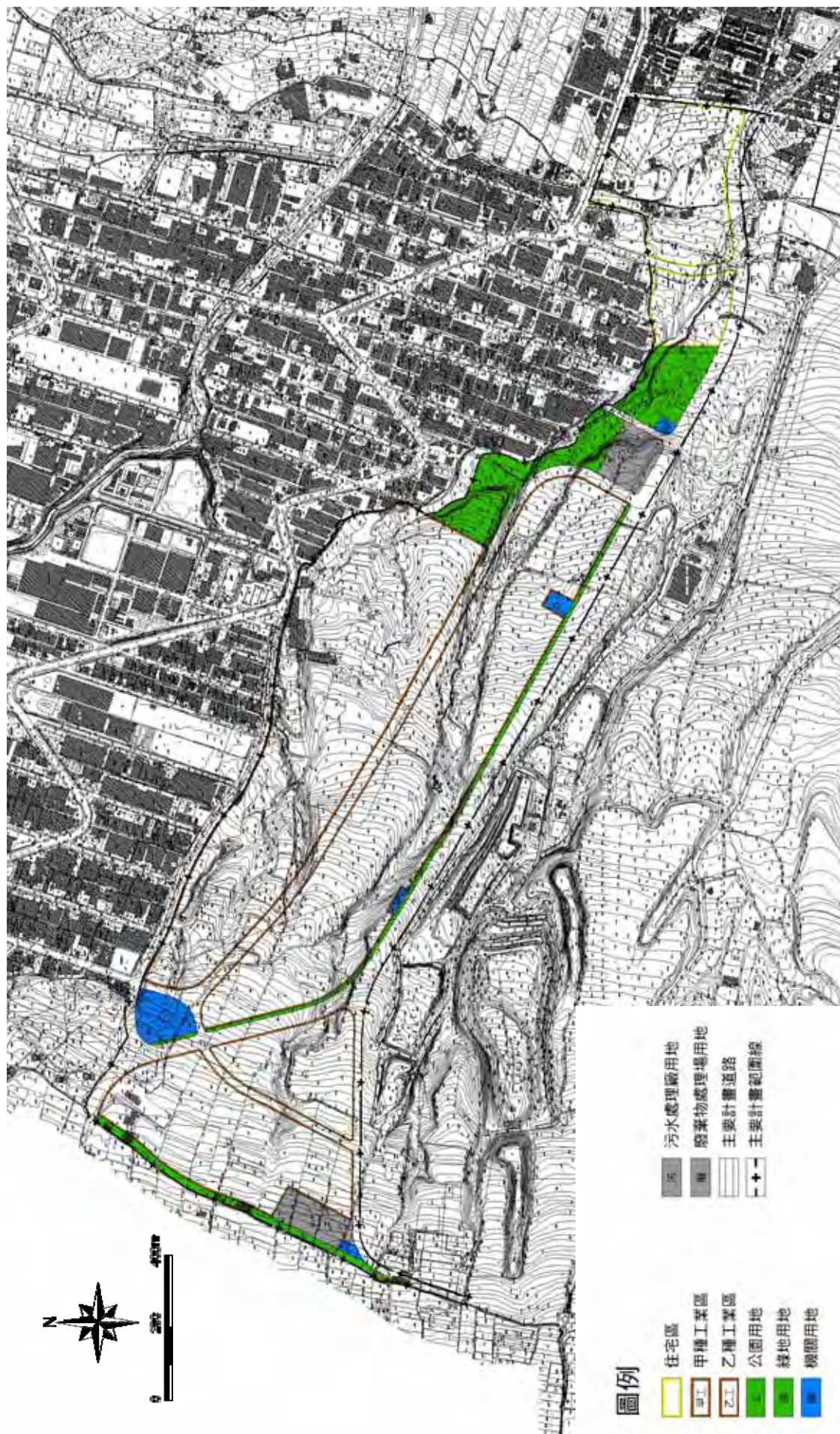


圖2-1 現行主要計畫示意圖

三、主要上下水道系統計畫

(一)自來水工程

本計畫區位於省自來水公司(現台灣自來水公司)台中區供水區域內，目前已由該公司供水於臺中市第二、三期工業區及台中垃圾焚化廠，依主要計畫說明書載述經與省自來水公司(現台灣自來水公司)協調結果同意未來本計畫區用水悉由該公司提供，供水幹管原則上自台中工業區工業五路接既設供水幹管，沿工業五路轉工業廿三路接入計畫區內。區內供水系統部分，計畫區機 177 用地為供水系統之配水池，機 178 用地至機 180 用地則為供水系統之第一至第三加壓站及配水池(詳圖 2-2)。

(二)排水工程

計畫區排水幹線以 50 年降雨頻率設計，調洪滯留設施以 100 年降雨頻率計算逕流總量，區內排水主幹渠配合道路系統採重力式排水，分別於 30 公尺、40 公尺道路設置溝渠，並於計畫區西界採方型明溝截取區外排水，以匯入區內排水幹渠中。另外，於公 122 用地採景觀人工湖方式設置調洪沉砂池，以兼具休憩及調洪功能(詳圖 2-3)。

(三)污水工程

於乙種工業區東側劃設獨立污水處理廠處理全區污水，各使用分區污水截收方式如下(詳圖 2-3):

1. 甲種工業區污水截收後，沿其東側 40 公尺計畫道路匯入 30 公尺計畫道路之污水管，再沿 30 公尺計畫道路輸送至污水處理廠處理。
2. 乙種工業區污水截收後，分別沿中央 30 公尺寬計畫道路輸送至污水處理廠處理。
3. 住宅區因地勢較污水處理廠低，故其生活廢水先以重力方式收集至污水加壓站後再加壓輸送至污水處理廠。

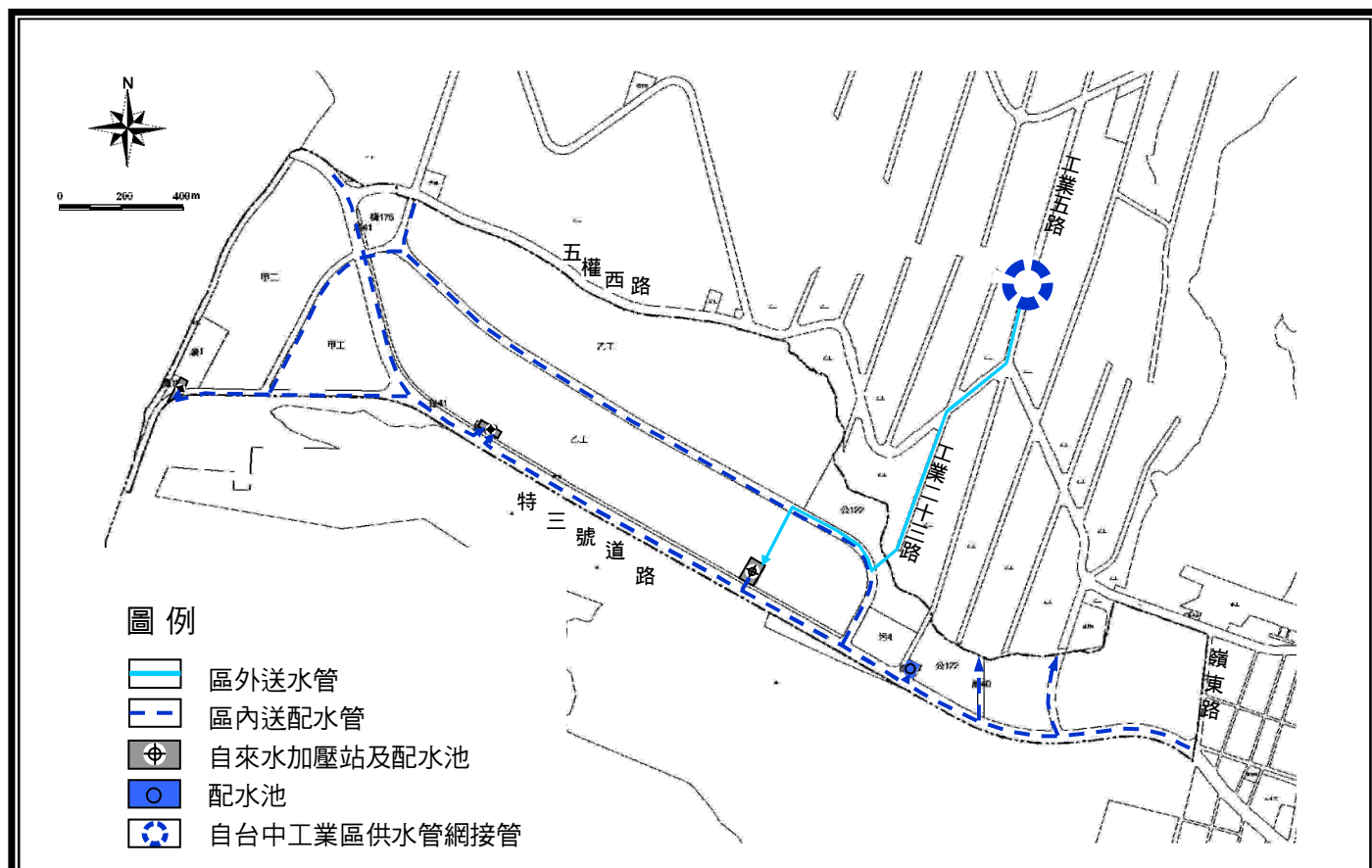


圖2-2 主要計畫自來水供水系統規劃示意圖

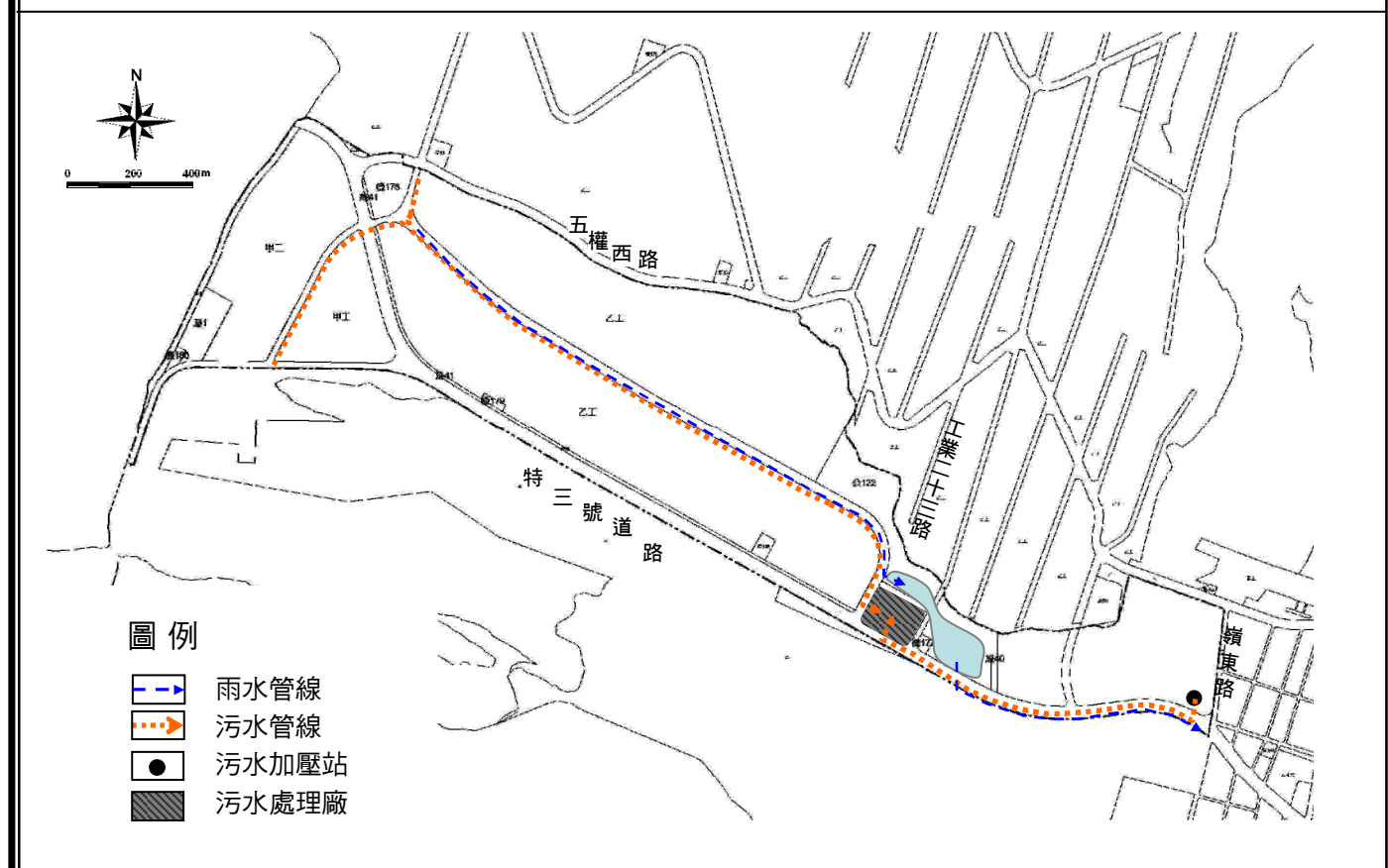


圖2-3 主要計畫雨、污水下水道系統規劃示意圖

第四節 主要計畫規定事項

本計畫區主要計畫內容規定及附帶條件如后：

- 一、本案應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地及以區段徵收方式開發)並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。
- 二、有關區段徵收方式之辦理，其分配作業、土地處分及管理維護等應於細部計畫內詳為訂定。
- 三、本案應俟環境影響評估經環保主管機關審查通過後始得開發。
- 四、開發後工業區之管理，應參照促進產業升級條例有關規定辦理(「促進產業升級條例」已於 99 年 5 月 12 日廢止，後應依同日公佈之「產業創新條例」有關規定辦理)，並納入計畫書規定之。

第三章 地區發展現況

第一節 自然環境

一、地形、地勢

(一)地形

臺中市橫跨三個不同的地形區：東為頭嵙山地所盤節，形成東邊屏蔽；中為台中盆地由北而南緩斜；西為大肚台地，從市區向西緩緩上升。本計畫區係屬大肚山台地大致為南北向之台地，南以烏溪與八卦山台地為界，為長約 20 公里，寬 7 公里之台地，其西坡傾斜較急，東面則緩和，坡度除西北及西南兩處呈 30% 以上外，其餘多在 15% 以下，整體坡向呈現西北高東南低之走向，詳圖 3-1。

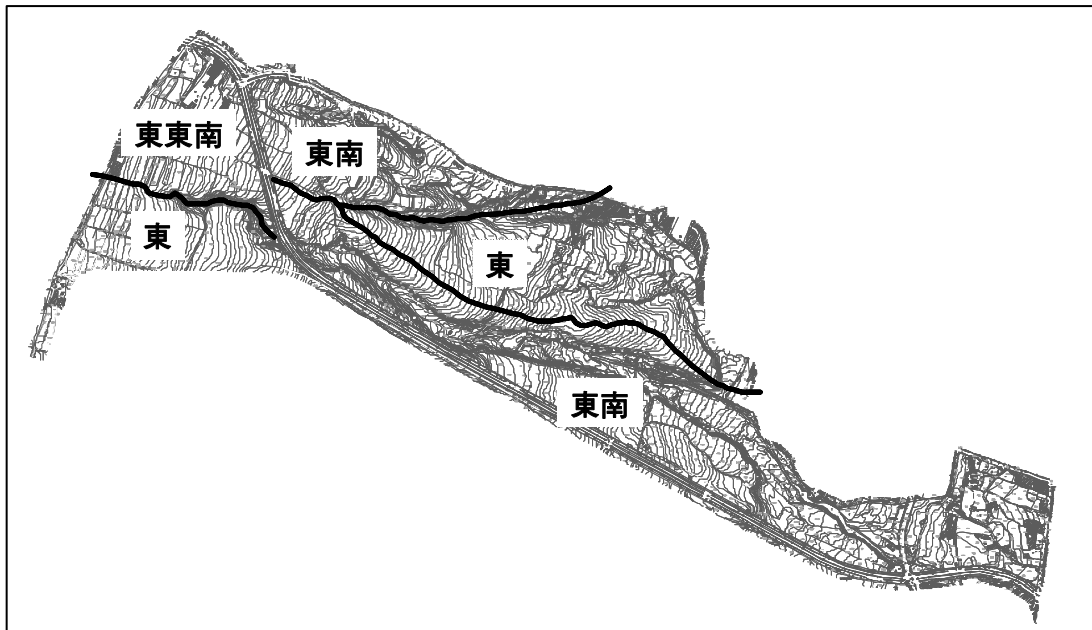


圖 3-1 坡向示意圖

(二)地勢

依據地形圖顯示，計畫區內地形標高介於 75 公尺至 239 公尺之間，其地勢為由西向東傾斜之山坡地地形。由坡度分析結果得知，計畫區地勢大致平坦，以二級坡為最多，面積約 107.9632 公頃，佔 55.90%；以一級坡次之，面積約 53.2333 公頃，佔 27.56%，合計三級坡以下佔計畫面積 98.43%，詳表 3-1、圖 3-2 所示。

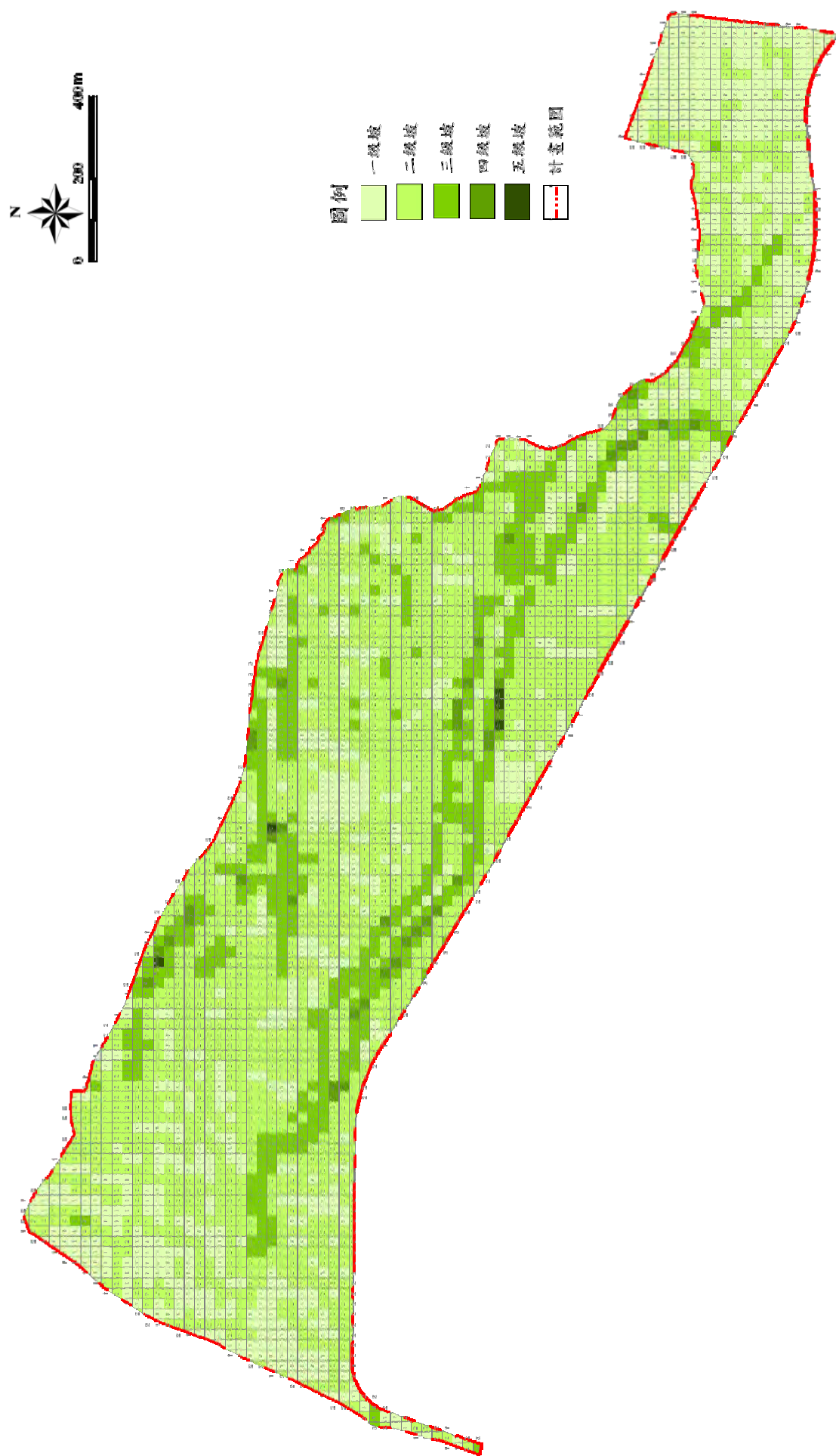


圖3-2 本計畫區坡度分析示意圖

表 3-1 本計畫區之坡度分析表

坡級	一級坡	二級坡	三級坡	四級坡	五級坡	合計
面積(公頃)	53.2333	107.9632	28.9197	2.7038	0.3125	193.1325
比例(%)	27.56	55.90	14.97	1.40	0.16	100.00

資料來源：本計畫整理。

二、水文分析

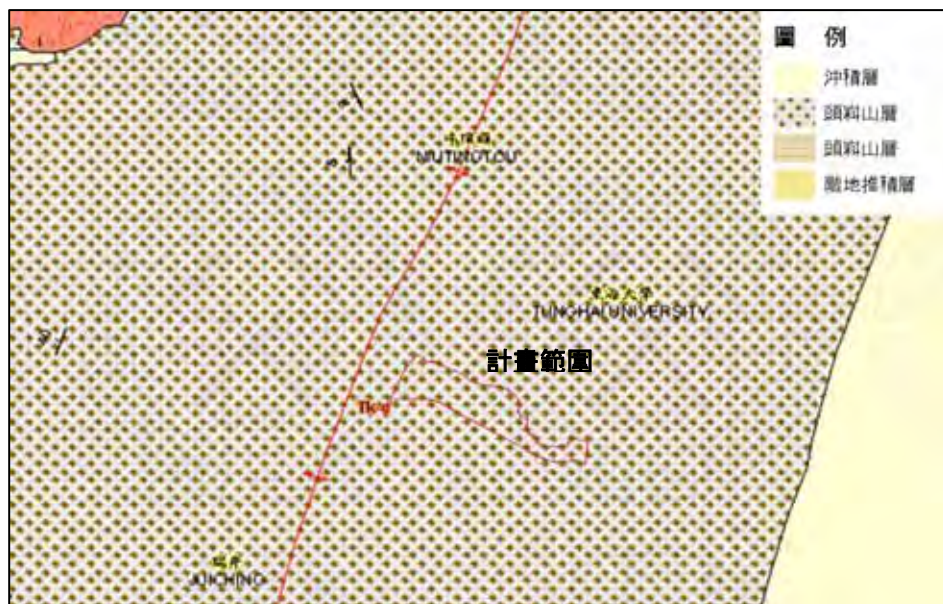
臺中市區範圍主要河川流域係屬烏溪流域範圍，其分為烏溪本流、大里溪水系、貓羅溪、隘寮溪及筏子溪等五大支流，其中筏子溪水系的文山坑溪支線流經本計畫區(詳圖 3-3)，筏子溪發源於臺中縣神岡、社口間，及潭子西南方，兩源頭於本市西屯福安里會合後，從北北東方向南南西方沿大肚台地並流，經龍潭里入南屯區之新生里，經鎮平里、春社里界，在中和里西方流入臺中縣烏日鄉。提供南屯區文山里、春社里以及臺中縣頂街村、大肚西方、社腳、福山一帶大肚台地西南麓稻田之灌溉用水。



圖 3-3 本計畫區排水系統現況示意圖

三、地質

大肚山台地地層(詳圖 3-4)，表面有紅土分布、下為受紅土浸染之厚層礫岩及砂岩層；大肚山紅土屬低塑性無機黏土，表層紅土越深處，紅土越緊密，紅土層平均厚度約 4.6 公尺；大肚山礫岩平均厚約 42 公尺，因礫岩之抗剪角甚高，於開挖後造成之邊坡甚為穩定。大肚山西南側砂岩厚度多大於 1 公尺，上部偶夾礫岩，越往下部則泥岩漸發達。大肚山泥岩相當緊密，惟岩化程度甚低，具有可塑性及壓縮性等黏土之各項特徵。



資料來源：經濟部中央地質調查所。

圖 3-4 本計畫區區域地質分布示意圖

四、環境敏感區及災害類型歷史

台灣地區因地理位置與天候影響，各類自然災害頻仍，一般常見的災害類型包含淹水、土石流及地震斷層等災害，以下分別就本計畫範圍進行分析。

(一)淹水災害

本計畫範圍地勢由西向東及東南略微傾斜，區內水系僅文山坑溪支線一條經本計畫區往東匯流至筏子溪。本計畫範圍為大肚山台地，地勢較週遭地區高，且區內無低窪地區，亦即低危險潛勢區，淹水災害可能性較低。

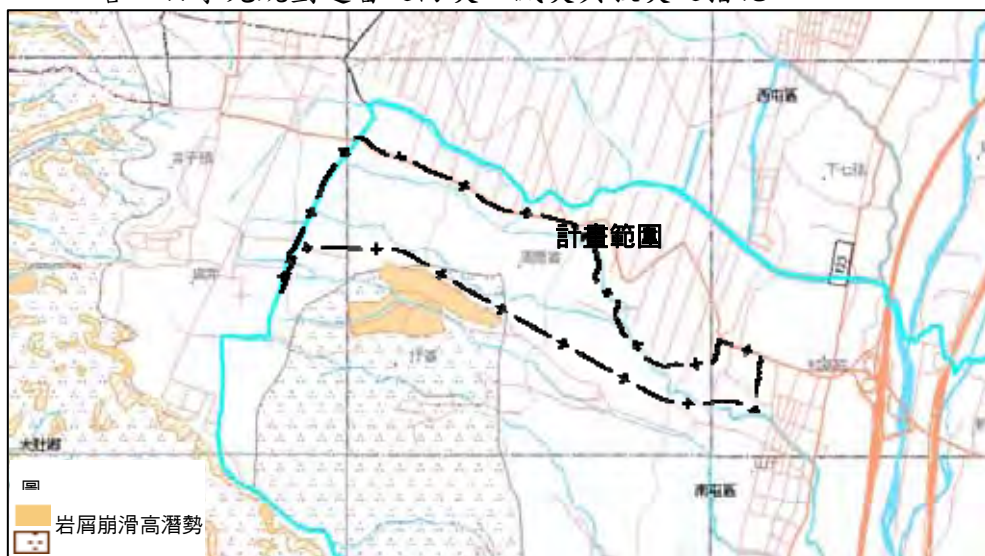
(二)土石流災害

經查本計畫區僅西南側小部份位於山崩低潛勢區，其餘尚無環境

敏感區之限制(詳圖 3-5)，且經地質分析本計畫開發後土方開挖之邊坡甚為穩定，坡度方面亦較為平坦，坡度主要為二級坡，土石流發生之可能性較低。

(三)地震斷層災害

經查本計畫西側之大甲斷層(清水斷層)，與本計畫區相隔約 4.28 公里(詳圖 3-6)，對於本計畫區影響性較低，且區內地層為礫石層及低塑性無機黏土，排水性良好液化潛能不高，惟台灣地區處環太平洋地震帶上，地震活動相當頻繁，故應注意地震所可能引起之災害，於事先規劃適當之防災，減災與救災之措施。



資料來源:經濟部中質調查所。

圖 3-5 環境敏感區查詢結果示意圖(一)



圖 3-6 環境敏感區查詢結果示意圖(二)

五、氣候

臺中市的氣候屬夏季溫暖多雨、冬季乾燥少雨的季風氣候區。冬季受西伯利亞高壓之影響多為北風，氣候乾燥。夏季受太平洋高氣壓之影響多為南風，颱風亦在此時侵襲，雨量充沛。基本上冬夏季雨量分明，降雨受季風及地形二大因素的影響，年平均降雨量為 164.9 公釐，四月至九月為最多降雨量之月份，年平均氣溫為 22.5℃，最高氣溫出現在 8 月份，其氣溫為 36.1℃，最低氣溫出現在 1 月份，氣溫為 5.4℃。

表 3-2 臺中地區 98 年年平均氣候資料表

項目	降雨量 (毫米)	降雨日數 (天)	相對溼度(%)	平均氣溫 (℃)	最高氣溫 (℃)	最低氣溫 (℃)
1 月	-	0	72	15.5	26.4	5.4
2 月	12.5	1	74	21.3	32.9	13.7
3 月	161.2	10	77	19.9	29.7	11.8
4 月	303	13	72	22.5	30.9	14.8
5 月	20.5	5	68	25.9	33.5	19.3
6 月	421.5	14	75	27.8	34.2	22.1
7 月	83.5	9	72	29.1	35.3	23.8
8 月	810.8	14	76	28.7	36.1	24.5
9 月	119.7	6	70	29.3	35.2	24
10 月	12.4	3	68	25.7	33.8	18.5
11 月	16	2	72	22	31.1	16.5
12 月	17.6	9	72	17.7	29.4	10.1
年均值	164.9	7.2	66.3	22.5	30.2	16.6

資料來源：中央氣象局民國 98 年氣候資料統計(<http://www.cwb.gov.tw/>)，本計畫整理。

表 3-3 臺中地區 91~98 年月平均雨量表

月份	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月	合計
毫米	30.88	39.64	87.13	136.59	251.66	384.37	400.64	318.06	277.23	41.99	19.27	26.31	2013.77

資料來源：中央氣象局民國 91~98 年氣候資料統計(<http://www.cwb.gov.tw/>)，本計畫整理。

第二節 人口成長概況

本計畫區位於臺中市南屯區，為瞭解人口發展情形，比較臺中市於中部區域人口發展情形，以及計畫區所在南屯區人口數於臺中市人口數之比例變遷，分析人口消長之情形。

一、人口成長與變遷

(一)臺中市人口成長概況

民國 98 年臺中市人口數為 1,073,635 人，較民國 89 年 965,790 人，十年內人口增加 107,845 人，平均增加率為 1.32%。較中部區域近十年人口平均增加率 0.33%為高，且臺中市佔中部區域人口總數百分比從 17.20%增加至 18.63%(詳圖 3-7)。

另從人口自然增加及社會增加來看，近十年臺中市人口自然增加率為 0.54%，高於中部區域 0.43%；近十年臺中市人口社會增加率為 0.79，高於中部區域-0.10%；另從每五年成長情形來看，前後五年自然增加率及社會增加率呈現高於中部區域現象，結果顯示近十年臺中市呈現人口正成長趨勢(詳圖 3-8)。

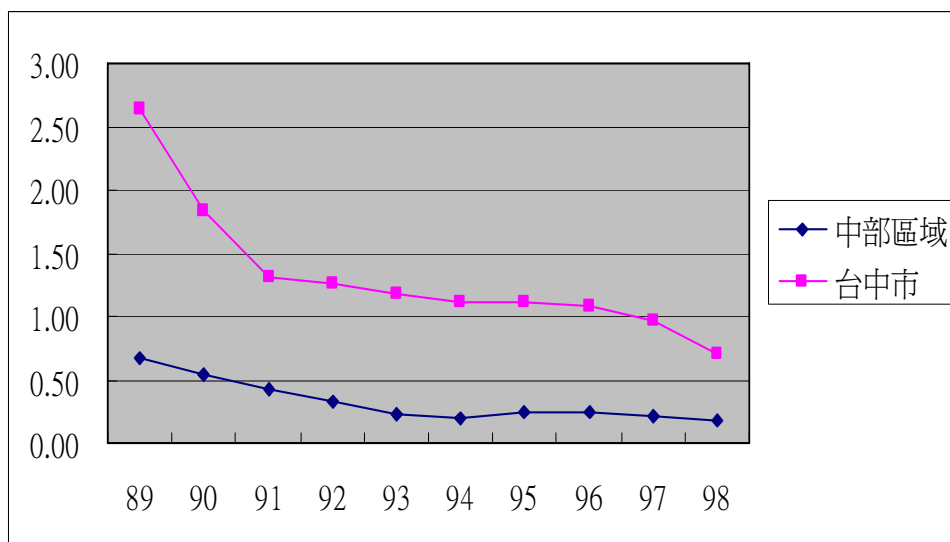


圖 3-7 近十年臺中市與中部區域人口成長率變化示意圖

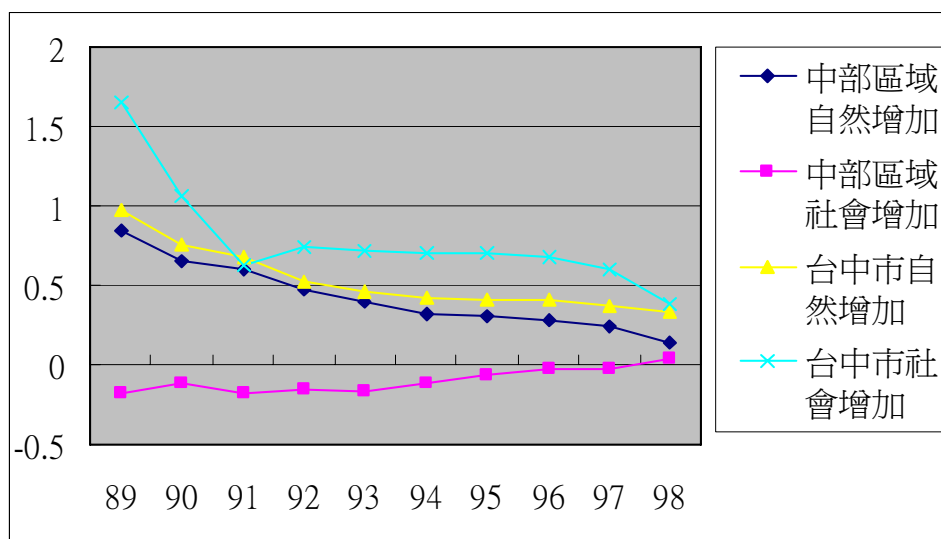


圖 3-8 近十年臺中市與中部區域人口自然及社會增加變化情形示意圖

表 3-4 臺中市及中部區域人口成長概況表

民國(年)	中部區域				臺中市				佔中部 區域人 口(%)
	人口數 (人)	增加率(%)			人口數 (人)	增加率(%)			
		總增加	自然 增加	社會 增加		總增加	自然 增加	社會 增加	
89	5,615,237	0.67	0.85	-0.18	965,790	2.64	0.98	1.66	17.20
90	5,645,982	0.54	0.66	-0.12	983,694	1.83	0.76	1.07	17.42
91	5,669,529	0.42	0.60	-0.18	996,706	1.31	0.68	0.63	17.58
92	5,688,007	0.32	0.48	-0.16	1,009,387	1.27	0.53	0.74	17.75
93	5,700,922	0.23	0.40	-0.17	1,021,292	1.18	0.46	0.72	17.91
94	5,712,488	0.20	0.32	-0.12	1,032,778	1.12	0.42	0.70	18.08
95	5,726,543	0.25	0.31	-0.06	1,044,392	1.12	0.41	0.71	18.24
96	5,740,700	0.25	0.28	-0.03	1,055,898	1.09	0.41	0.68	18.39
97	5,752,831	0.21	0.24	-0.03	1,066,128	0.97	0.37	0.60	18.53
98	5,763,591	0.18	0.14	0.04	1,073,635	0.71	0.33	0.38	18.63
89-93 平均	--	0.44	0.60	-0.16	--	1.65	0.68	0.96	--
94-98 平均	--	0.22	0.26	-0.04	--	1.00	0.39	0.61	--
89-98 平均	--	0.33	0.43	-0.10	--	1.32	0.54	0.79	--

資料來源：歷年臺中市統計要覽及都市及區域發展統計彙編，本計畫整理。

(二)計畫區人口成長與臺中市及臺中市南屯區之比較

近十年臺中市由於里界調整，相關里數(原 16 里增加至 25 里)及戶數(原 38,657 戶增加至 51,616 戶)皆呈現增加趨勢，臺中市南屯區人口近十年皆為正成長，佔臺中市總人口比例每年亦逐漸上升；而計畫區涉及包括寶山里及文山里，其人口比例佔臺中市南屯區呈現平穩狀態，平均介於 2.10%至 2.19%之間。

臺中市南屯區民國 98 年人口數為 150,884 人，與過去十年成長情形相互比較，呈現正成長現象，民國 89-93 年五年內人口平均成長率為 2.99%，94-98 年五年內人口平均成長率為 1.70%，平均成長率為 2.27%；本計畫區民國 98 年人口數為 3,309 人，與過去十年成長情形相互比較，呈現正成長現象，民國 89-93 年五年內人口平均成長率為 2.87%，94-98 年五年內人口平均成長率為 2.49%，平均成長率為 2.66%。

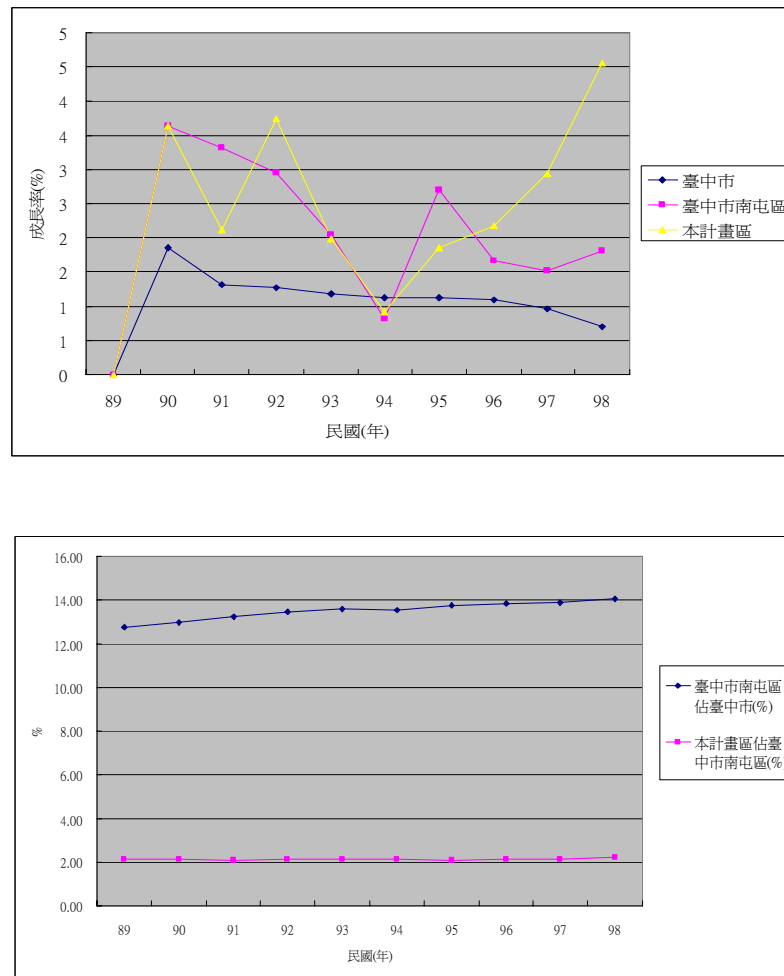


圖 3-9 近十年計畫區與臺中市及臺中市南屯區人口成長比較圖

表 3-5 近十年臺中市南屯區及臺中市人口成長比較表

年度	臺中市		臺中市南屯區			本計畫區		
	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)	佔臺中市 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)	佔臺中市 南屯區 (%)
89	965,790	-	123,287	-	12.77	2,614	-	2.12
90	983,694	1.85	127,769	3.64	12.99	2,709	3.64	2.12
91	996,706	1.32	132,001	3.31	13.24	2,767	2.12	2.10
92	1,009,387	1.27	135,899	2.95	13.46	2,870	3.74	2.11
93	1,021,292	1.18	138,674	2.04	13.58	2,928	1.99	2.11
94	1,032,778	1.12	139,808	0.82	13.54	2,954	0.91	2.11
95	1,044,392	1.12	143,597	2.71	13.75	3,009	1.86	2.10
96	1,055,898	1.10	145,983	1.66	13.83	3,075	2.17	2.11
97	1,066,128	0.97	148,206	1.52	13.90	3,165	2.94	2.14
98	1,073,635	0.70	150,884	1.81	14.05	3,309	4.56	2.19
89-93 平均	-	1.41	-	2.99	13.21	-	2.87	2.11
94-98 平均	-	1.00	-	1.70	13.81	-	2.49	2.13
89-98 平均	-	1.18	-	2.27	13.51	-	2.66	2.12

註：計畫區含寶山里及文山里部分。

資料來源：歷年臺中市統計要覽及都市及區域發展統計彙編，本計畫整理。

二、人口結構

從臺中市南屯區人口結構來看，受近年陸續開發效果，引入新住民，人口組成較年輕化，幼年人口比例高於臺中市，老年人口比例則低於臺中市。另從扶養比來看，臺中市南屯區歷年之扶養比因幼年人口比例相對於臺中市有偏高現象，故亦高於臺中市。

臺中市南屯區幼年人口歷年來雖都高於臺中市整體比例，但也呈現逐年下降的趨勢，從民國 89 年的 26.5% 下滑至民國 98 年的 21.6%，而老年人口比例從民國 89 年的 5.0% 上升至民國 98 年的 6.0%，顯示出臺中市南屯區之人口結構亦有「少子化」及「老年化」的現象。

表 3-6 臺中市及臺中市南屯區歷年人口結構比較表

民國(年)	臺中市				臺中市南屯區			
	0-14	15-64	65 以上	扶養比	0-14	15-64	65 以上	扶養比
89	23.8	69.7	6.5	43.5	26.5	68.5	5.0	45.9
90	23.5	69.9	6.6	43.0	26.4	68.5	5.1	46.0
91	21.3	69.4	9.4	44.1	26.2	68.6	5.2	45.8
92	22.4	70.6	6.9	41.6	25.8	69.0	5.3	45.0
93	21.9	71.0	7.2	40.9	25.2	69.4	5.4	44.1
94	21.1	71.5	7.4	39.8	24.6	70.1	5.3	42.6
95	20.4	72.0	7.6	38.9	23.8	70.7	5.5	41.5
96	19.8	72.4	7.8	38.1	23.1	71.2	5.7	40.5
97	19.1	73.0	7.9	37.0	22.4	71.8	5.8	39.3
98	18.4	73.5	8.1	36.1	21.6	72.4	6.0	38.1

資料來源：都市及區域發展統計彙編，臺中市南屯區戶政事務所，本計畫整理。

三、戶數及戶量

臺中市南屯區戶數增加情形非常明顯，從民國 89 年的 38,657 戶成長至民國 98 年的 51,616 戶，佔臺中市比例從民國 89 年的 10.25% 上升至民國 98 年的 13.68%。

就戶量而言，承臺灣地區少子化趨勢影響，各縣市戶量均呈現減少趨勢，臺中市南屯區歷年戶量與臺中市皆有逐漸減少趨勢，從民國 89 年 3.02(人/戶) 下滑至民國 98 年的 2.87(人/戶)。

表 3-7 臺中市及臺中市南屯區歷年戶數及戶量比較表

民國(年)	臺中市		臺中市南屯區		
	戶數(戶)	戶量(人/戶)	戶數(戶)	佔臺中市(%)	戶量(人/戶)
89	377,296	2.56	38,657	10.25	3.02
90	317,310	3.10	40,567	12.78	3.04
91	324,902	3.07	42,211	12.99	3.03
92	332,772	3.03	43,871	13.18	3.01
93	339,730	3.01	45,046	13.26	3.02
94	347,392	2.97	45,801	13.18	3.03
95	353,682	2.95	47,463	13.42	2.95
96	361,053	2.92	48,794	13.51	2.94
97	369,393	2.89	50,082	13.56	2.91
98	377,296	2.85	51,616	13.68	2.87

資料來源：都市及區域發展統計彙編，臺中市南屯區戶政事務所，本計畫整理。

第三節 產業經濟概況

一、整體區域產業發展分析

(一)臺灣地區各產業發展趨勢

產業結構內涵主要分為農業、工業及服務業，觀察近幾年我國經濟產業結構，農業產值比重已日益縮減，工業及服務業的比重相對的增加，如表 3-8、表 3-9、圖 3-10 所示。由於近年來經濟不景氣與廠商外移的衝擊下，全球化國際分工體系勢必衝擊國內產業結構，故以往單純提供製造業生產基地，勢必應轉型為市場導向兼具管理機能的全球佈局據點，方能佔有一席之地。

表 3-8 臺灣地區 88-92 年各類產業生產總額

單位：百萬元

各類產業	88 年	89 年	90 年	91 年	92 年
A. 農、林、漁、牧業	469,826	475,800	466,558	470,906	466,990
農業小計	469,826	475,800	466,558	470,906	466,990
B. 礦業及土石採取業	138,628	125,890	110,009	120,862	111,106
C. 製造業	10,351,078	11,237,816	10,419,602	11,265,043	12,091,956
D. 電力及燃氣供應業	368,105	378,855	368,754	386,266	397,287
E. 用水供應及污染整治業	92,965	94,107	96,242	109,321	121,292
F. 營造業	1,282,889	1,247,113	1,110,577	1,143,848	1,101,703
工業小計	12,233,665	13,083,781	12,105,184	13,025,340	13,823,344
G 批發及零售業	2,321,155	2,474,505	2,422,024	2,497,110	2,568,862
H 運輸及倉儲業	793,021	852,942	817,466	859,594	876,748
I 住宿及餐飲業	385,030	409,826	406,745	402,204	392,808
J 資訊及通訊傳播業	509,431	621,500	661,507	688,506	710,559
K 金融及保險業	1,071,266	1,091,403	1,021,145	1,069,804	1,094,112
L 不動產業	1,089,944	1,114,065	1,122,798	1,110,543	1,146,013
M 專業、科學及技術服務業	334,875	347,932	341,035	348,812	366,837
N 支援服務業	127,394	140,393	154,229	167,148	169,792
O 公共行政及國防	1,223,675	1,251,653	1,250,764	1,252,485	1,218,204
P 教育服務業	513,753	538,531	560,794	602,817	634,330
Q 醫療保健及社會工作服務業	481,387	509,693	524,021	547,709	553,012
R 藝術、娛樂及休閒服務業	125,186	130,290	135,120	139,168	140,749
S 其他服務業	385,076	416,399	432,625	459,715	460,209
服務業小計	9,361,193	9,899,132	9,850,273	10,145,615	10,332,235
各類產業合計	22,064,684	23,458,713	22,422,015	23,641,861	24,622,569

資料來源：行政院主計處，本計畫整理。

表 3-9 臺灣地區 93-97 年各類產業生產總額

單位：百萬元

各類產業	93 年	94 年	95 年	96 年	97 年
A. 農、林、漁、牧業	456,156	437,951	451,885	448,152	435,787
農業小計	456,156	437,951	451,885	448,152	435,787
B. 礦業及土石採取業	117,926	112,388	97,036	129,741	126,051
C. 製造業	13,295,045	13,812,043	14,482,005	15,432,164	14,808,623
D. 電力及燃氣供應業	424,818	442,404	454,494	459,122	450,692
E. 用水供應及污染整治業	131,289	146,963	161,721	174,421	177,681
F. 營造業	1,176,415	1,181,713	1,210,577	1,206,489	1,131,713
工業小計	15,145,493	15,695,511	16,405,833	17,401,937	16,694,760
G. 批發及零售業	2,756,633	2,925,986	3,075,286	3,240,994	3,256,919
H. 運輸及倉儲業	957,041	996,800	1,026,233	1,050,938	1,020,255
I. 住宿及餐飲業	414,156	435,183	453,349	466,461	454,688
J. 資訊及通訊傳播業	743,033	754,430	772,179	795,390	829,751
K. 金融及保險業	1,170,948	1,215,458	1,251,292	1,341,316	1,294,802
L. 不動產業	1,196,416	1,245,397	1,327,260	1,379,465	1,387,343
M. 專業、科學及技術服務業	393,642	406,819	430,581	458,321	456,803
N. 支援服務業	184,363	202,177	226,510	244,839	259,796
O. 公共行政及國防	1,228,342	1,221,616	1,204,404	1,227,301	1,230,343
P. 教育服務業	658,994	673,244	700,184	719,723	729,116
Q. 醫療保健及社會工作服務業	563,772	563,853	562,272	585,688	603,279
R. 藝術、娛樂及休閒服務業	145,013	150,107	158,075	163,178	166,529
S. 其他服務業	470,526	492,151	509,572	521,942	539,118
服務業小計	10,882,879	11,283,221	11,697,197	12,195,556	12,228,742
各類產業合計	26,484,528	27,416,683	28,554,915	30,045,645	29,359,289

資料來源：行政院主計處，本計畫整理。

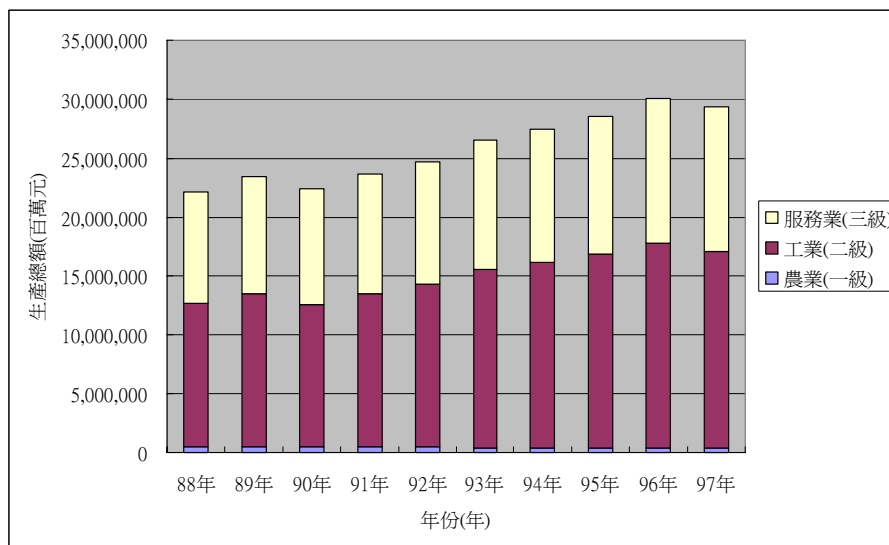


圖 3-10 臺灣地區 88-97 年各類產業生產總額長條示意圖

(二)中部區域產業發展特性

1. 臺灣地區各區域生產總值

分析 90-95 年臺灣地區各區域生產總值，各區域大致皆有所成長。北部地區則執牛耳位置，佔整體比例 64.72%，且成長率達 49.86%；中部地區則以 32.95%居次，其中生產總值則以臺中縣為首(26.39%)，次為彰化縣(21.66%)及臺中市(19.80%)。

表 3-10 臺灣地區各區域 90-95 年生產總值表

地區	90 年生產總值(億元)	95 年生產總值(億元)	佔整體比例(%)	90-95 成長率(%)
北部地區	103275.58	154768.78	64.72	49.86
南部地區	37647.54	43865.09	18.34	16.52
東部地區	1731.92	1276.95	0.53	-26.27
中部地區	29491.19	39208.76	16.40	32.95
臺灣地區	172146.23	239119.58	100.00	38.90
臺中市	6293.40	7762.67	19.80	23.35
苗栗縣	2955.09	3087.94	7.88	4.50
臺中縣	8029.40	10346.49	26.39	28.86
彰化縣	6391.18	8492.96	21.66	32.89
南投縣	1894.28	1554.95	3.97	-17.91
雲林縣	3927.84	7963.75	20.31	102.75

資料來源：中華民國 90 年、95 年臺灣地區工商及服務業普查報告，本計畫整理。

2. 臺灣地區、中部區域及臺中市產業員工數

依據民國 90 年及 95 年工商普查資料比較工商產業員工數可發現，臺灣地區產業組成係以製造業為主、批發及零售業次之，就業員工數分別占二、三級產業合計的 34.97%及 25.18%；中部區域係以製造業為主、批發及零售業次之，就業員工數分別占二、三級產業合計的 43.79%及 23.05%；臺中市產業組成係以批發及零售業為主，製造業次之，就業員工數分別占二、三級產業合計的 31.22%及 21.90%。

進一步觀察工業部門於近年(90-95 年)各產業員工數之情形，發現臺灣地區係以製造業(10.79%)及用水供應及污染整治業(10.11%)成長幅度為最高；中部區域係以製造業(15.16%)及用水供應及污染整治業(8.33%)成長幅度為最高；臺中市係以製造業(24.67%)及營造業(8.52%)成長幅度為最高。另觀察服務業部門於近年(90-95 年)各產業員工數之情形，發現臺灣地區係以支援服務業(99.55%)及專業、科學及技術服務業(56.61%)成長幅度為最高；

中部區域係以支援服務業(102.52%)及不動產業(47.57%)成長幅度為最高；臺中市係以支援服務業(95.71%)及住宿及餐飲業(66.17%)成長幅度為最高。

綜上分析，臺灣地區及中部區域係以二級產業之製造業為主要產業，經濟不景氣之當下，製造業仍持續成長增加，可見臺灣地區及中部區域製造業之厚實產能，臺中市以服務業為產業重心，工業部門中以製造業為主，佔 21.90%。

表 3-11 臺灣地區、中部區域及臺中市二、三級產業員工數比較表

項目	臺灣地區			中部區域			臺中市		
	90 年	95 年		90 年	95 年		90 年	95 年	
	員工數 (人)	員工數 (人)	百分比 (%)	員工數 (人)	員工數 (人)	百分比 (%)	員工數 (人)	員工數 (人)	百分比 (%)
礦業及土石採取業	8,562	5,239	0.07	(D)	(D)	(D)	(D)	(D)	(D)
製造業	2,382,902	2,640,076	34.97	599,520	690,407	43.79	72,672	90,601	21.90
電力及燃氣供應業	27,837	29,083	0.39	(D)	(D)	(D)	(D)	(D)	(D)
用水供應及污染整治業	24,975	27,501	0.36	5,699	6,174	0.39	1,817	1,765	0.43
營造業	459,470	484,024	6.41	96,757	97,457	6.18	23,256	25,238	6.10
工業部門(小計)	2,903,746	3,185,923	42.20	712,440	802,551	50.90	98,704	118,533	28.65
批發及零售業	1,830,047	1,900,823	25.18	342,173	363,467	23.05	120,137	129,194	31.22
運輸及倉儲業	363,903	358,867	4.75	46,442	44,002	2.79	13,467	13,724	3.32
住宿及餐飲業	255,549	324,878	4.30	45,167	65,287	4.14	16,940	28,149	6.80
資訊及通訊傳播業	161,972	173,071	2.29	17,626	15,380	0.98	11,267	8,831	2.13
金融及保險業	370,006	376,671	4.99	84,840	52,072	3.30	49,098	22,391	5.41
不動產業	61,494	83,274	1.10	9,175	13,540	0.86	5,956	8,564	2.07
專業、科學及技術服務業	142,945	223,861	2.97	19,239	26,644	1.69	11,659	15,698	3.79
支援服務業	131,445	261,640	3.47	18,250	36,959	2.34	9,968	19,508	4.71
強制性社會安全	4,102	4,594	0.06	-	-	-	-	-	-
教育服務業	-	81,084	1.07	-	18,707	1.19	-	7,628	1.84
醫療保健及社會工作服務業	-	349,593	4.63	-	85,505	5.42	-	25,066	6.06
醫療保健服務業	220,126	277,019	3.67	48,838	66,807	4.24	16,052	20,665	4.99
居住照顧服務業	-	28,628	0.38	-	6,338	0.40	-	1,502	0.36
其他社會工作服務業	-	43,946	0.58	-	12,360	0.78	-	2,899	0.70
藝術、娛樂及休閒服務業	58,895	67,841	0.90	12,681	15,236	0.97	4,856	5,194	1.26
其他服務業	159,120	157,792	2.09	40,107	37,374	2.37	9,785	11,289	2.73
服務業部門(小計)	3,759,604	4,363,989	57.80	684,538	774,173	49.10	269,185	295,236	71.35
總計	6,663,350	7,549,912	100.00	1,396,978	1,576,724	100.00	367,889	413,769	100.00

資料來源：中華民國 90 年、95 年臺閩地區工商及服務業普查報告，本計畫整理。

註：1. 「教育服務業」與「醫療保健及社會工作服務業」中之「居住照顧服務業」、「其他社會工作服務業」二個中業別，為 95 年普查新增之調查對象。

2. 教育服務業僅調查短期補習班及汽車駕駛訓練班。

3. 金融及保險業包括強制性社會安全。

4. (D)：表示不陳示數值以保護個別資料。

表 3-12 臺灣地區、中部區域及臺中市員工數 90-95 年成長率比較表

項目	臺灣地區產業員工數增減率(%)	中部區域產業員工數增減率(%)	臺中市產業員工數增減率(%)
礦業及土石採取業	-38.81	(D)	(D)
製造業	10.79	15.16	24.67
電力及燃氣供應業	4.48	(D)	(D)
用水供應及污染整治業	10.11	8.33	-2.86
營造業	5.34	0.72	8.52
批發及零售業	3.87	6.22	7.54
運輸及倉儲業	-1.38	-5.25	1.91
住宿及餐飲業	27.13	44.55	66.17
資訊及通訊傳播業	6.85	-12.74	-21.62
金融及保險業	1.80	-38.62	-54.40
不動產業	35.42	47.57	43.79
專業、科學及技術服務業	56.61	38.49	34.64
支援服務業	99.05	102.52	95.71
強制性社會安全	11.99	-	-
教育服務業	-	-	-
醫療保健及社會工作服務業	-	-	-
醫療保健服務業	25.85	36.79	28.74
居住照顧服務業	-	-	-
其他社會工作服務業	-	-	-
藝術、娛樂及休閒服務業	15.19	20.15	6.96
其他服務業	-0.83	-6.81	15.37

資料來源：中華民國 90 年、95 年臺閩地區工商及服務業普查報告，本計畫整理。

註：1. 「教育服務業」與「醫療保健及社會工作服務業」中之「居住照顧服務業」、「其他社會工作服務業」二個中業別，為 95 年普查新增之調查對象。

2. 教育服務業僅調查短期補習班及汽車駕駛訓練班。

3. 金融及保險業包括強制性社會安全。

4. (D)：表示不陳示數值以保護個別資料。

3. 產業空間分工概況

從各級產業來看，農業生產總值以雲林縣、彰化縣合計共佔中部區域 62.86%，而南投縣農業生產總值佔該縣生產總值比例超過其他縣市，顯示上述三縣於農業生產之重要性。工業生產總值以臺中縣與彰化縣共佔中部區域 55.03%，為中部區域工業重鎮，臺中縣工商發展並重，彰化縣則為農工並重；服務業以臺中市生產總值佔中部區域 40.72%，顯示臺中市為中部區域主要提供商業消費及工商服務之核心城市。

表 3-13 90 年中部區域各縣市各級產業生產總值表

單位：萬元

地區	農業生產總值	百分比(%)	工業生產總值	百分比(%)	服務業生產總值	百分比(%)
苗栗縣	849,191.70	6.69	22,042,735.40	11.69	6,658,941.00	7.11
臺中縣	1,678,778.80	13.23	59,538,201.20	31.57	19,077,026.10	20.37
臺中市	75,388.30	0.59	24,731,398.30	13.11	38,127,233.30	40.72
南投縣	2,108,203.00	16.62	10,852,197.80	5.75	5,982,394.30	6.39
彰化縣	3,747,185.60	29.54	44,241,861.20	23.46	15,922,736.90	17.01
雲林縣	4,227,105.10	33.32	27,188,380.10	14.42	7,862,934.30	8.40
中部地區	12,685,852.50	100.00	188,594,774.00	100.00	93,631,265.90	100.00

資料來源：臺灣中部區域計畫第二次通盤檢討草案。

二、在地產業經濟分析

(一)一級產業

1. 臺中市一級產業就業人口

一級產業包括農、林、漁、牧業。臺中市一級產業人口從民國 89 年的 1.8%下降至民國 91 年 0.8%；民國 91 年的 0.8%小幅上升至民國 92 年的 1.2%；又從民國 92 年的 1.2%下降至民國 97 年的 0.6%。考量臺中市非以農業產業生產為主，故產業就業人口比例相對不高，平均介於 0.5%至 1.8%間。

表 3-14 88-97 年臺中市一級產業就業人口分析表

民國(年)	總就業人口(千人)	一級產業(%)
88	389	1.8
89	402	1.2
90	402	0.7
91	399	0.8
92	416	1.2
93	434	1.1
94	444	0.6
95	454	0.5
96	467	0.6
97	476	0.6

資料來源：都市及區域發展統計彙編，本計畫整理。

2. 臺中市南屯區農牧業發展概況

自民國 89、94 年農林漁牧業普查統計資料顯示，民國 94 年臺中市農牧戶數係以從事農耕業為主，佔整體農戶數 95.56%，其中又以種植稻作及果樹為主；臺中市南屯區農牧戶數亦以從事農耕業為主，佔整體農戶數 96.28%，其中又以種植稻作及果樹為主。

而臺中市南屯區農牧戶從事畜牧業戶數雖佔臺中市畜牧戶業戶數 17.86%，但家禽(畜)數並未佔臺中市相當比例，顯示出其畜牧業並未具特殊重要性。

表 3-15 民國 89、94 年臺中市及臺中市南屯區農牧戶數表

行業別	臺中市			臺中市南屯區			佔臺中市 (%)
	89 年	94 年	百分比 (%)	89 年	94 年	百分比 (%)	
稻作栽培業	3,600	4,029	54.01%	1,075	1,229	81.61%	30.50
雜糧栽培業	76	95	1.27%	5	4	0.27%	4.21
特用作物栽培業	84	97	1.30%	1	5	0.33%	5.15
蔬菜栽培業	805	1,340	17.96%	19	83	5.51%	6.19
果樹種植業	602	1,384	18.55%	37	108	7.17%	7.80
食用菇菌栽培業	8	7	0.09%	-	-	0.00%	0.00
甘蔗栽培業	-	7	0.09%	-	1	0.07%	14.29
花卉栽培業	66	137	1.84%	5	15	1.00%	10.95
其他作物栽培業	25	33	0.44%	-	5	0.33%	15.15
農耕業	5,266	7,129	95.56%	1,142	1,450	96.28%	20.34
乳肉牛飼育業	1	-	0.00%	-	-	0.00%	0.00
豬飼育業	16	13	0.17%	1	2	0.13%	15.38
其他家畜飼育業	6	4	0.05%	-	1	0.07%	25.00
雞飼育業	5	7	0.09%	-	1	0.07%	14.29
鴨飼育業	1	2	0.03%	-	-	0.00%	0.00
其他家禽飼育業	-	2	0.03%	-	1	0.07%	50.00
其他飼育業	-	-	0.00%	-	-	0.00%	0.00
畜牧業	29	28	0.38%	1	5	0.33%	17.86
觀光休閒農業	1	-	0.00%	-	-	0.00%	0.00
未經營農牧業	108	303	4.06%	27	51	3.39%	16.83
總計	5,404	7,460	100.00%	1,170	1,506	1.00	20.19%

資料來源：89 年、94 年農林漁牧業普查。

(二)二、三級產業

1. 臺中市二、三級產業就業人口

臺中市二級產業人口佔總就業人口比例由 26.6%至 29.2%不等。從民國 93 年的 26.6%起至民國 97 年的 29.2%，有逐年上升之趨勢。另三級產業人口佔總就業人口比例由 69.9%至 72.3%不等，近十年皆維持平穩的狀態。

表 3-16 88-97 年臺中市二、三級產業就業人口分析表

民國(年)	總就業人口(千人)	二級產業(%)	三級產業(%)
88	389	28.3	69.9
89	402	27.6	71.1
90	402	27.1	72.1
91	399	27.6	71.7
92	416	26.7	72.1
93	434	26.6	72.3
94	444	28.0	71.4
95	454	28.0	71.5
96	467	28.3	71.1
97	476	29.2	70.0

資料來源：都市及區域發展統計彙編，本計畫整理。

2. 臺中市、臺中市南屯區及西屯區場所家數

以民國 90、95 年工商普查場所家數資料分析，整體觀看臺中市工業及服務業部門，結果顯示皆呈現正成長趨勢，二、三級產業總成長率為 29.71%。臺中市位居臺灣中部地區要津，境內交通便利，臺中工業區、中部科學工業園區及精密機械之發展，促使科技走廊成型，另商業、娛樂及餐飲等進駐，亦使成為大臺中都會區之中樞核心。

整體臺中市工業部門，係以營造業成長幅度為最大，成長率為 31.59%，以用水供應及污染整治業為次之(23.78%)，礦業及土石採取業為再次之(20.00%)；另以電力及燃氣供應業呈現負成長趨勢，成長率為-33.33%。工業部門產業家數總成長率為 12.54%。服務業部門則以不動產業成長幅度為最大，成長率為 92.62%，以住宿及餐飲業為次之(68.36%)，專業、科學及技術服務業為再次之(60.96%)；另以運輸及倉儲業呈現負成長趨勢，成長率為-7.39%。服務業部門產業家數總成長率為 33.26%。

另從臺中市南屯區工業部門來看，係以製造業(10.00%)所佔比例為最高、營造業(6.21%)為次之；服務業部門係以批發及零售業(46.68%)所佔比例為最高、住宿及餐飲業(7.69%)為次之；西屯區則以製造業(10.97%)所佔比例為最高、營造業(5.17%)為次之；服務業部門係以批發及零售業(47.27%)所佔比例為最高、住宿及餐飲

業(9.08%)為次之。另西屯區總產業場所家數為 13,805 家(占全市 19.32%)，居臺中市之冠，其中以批發及零售業(47.27%)最高，其餘依序為製造業(10.97%)、住宿及餐飲業(9.08%)、營造業(5.17%)。

表 3-17 臺中市及臺中市南屯區及西屯區工商及服務業場所單位家數成長表

行業別	臺中市					臺中市南屯區			臺中市西屯區		
	年底場所單位數(家)					年底場所單位數(家)			年底場所單位數(家)		
	90 年		95 年		增減率 (%)	95 年		佔臺 中市 比例 (%)	95 年		佔臺 中市 比例 (%)
	家數 (家)	比例 (%)	家數 (家)	比例 (%)		家數 (家)	比例 (%)		家數 (家)	比例 (%)	
礦業及土石採取業	10	0.02	12	0.02	20	1	0.01	8.33	1	0.01	8.33
製造業	6,395	11.61	6,637	9.29	3.78	957	10.00	14.42	1,515	10.97	22.83
電力及燃氣供應業	9	0.02	6	0.01	-33.33	1	0.01	16.67	3	0.02	50.00
用水供應及 污染整治業	143	0.26	177	0.25	23.78	29	0.30	16.38	36	0.26	20.34
營造業	2,871	5.21	3,778	5.29	31.59	595	6.21	15.75	714	5.17	18.90
工業部門	9,428	17.11	10,610	14.85	12.54	1,583	16.53	14.92	2,269	16.44	21.39
批發及零售業	27,197	49.37	33,178	46.43	21.99	4,469	46.68	13.47	6,525	47.27	19.67
運輸及倉儲業	2,341	4.25	2,168	3.03	-7.39	209	2.18	9.64	383	2.77	17.67
住宿及餐飲業	3,632	6.59	6,115	8.56	68.36	736	7.69	12.04	1,254	9.08	20.51
資訊及通訊傳播業	624	1.13	944	1.32	51.28	120	1.25	12.71	178	1.29	18.86
金融及保險業	995	1.81	1,379	1.93	38.59	178	1.86	12.91	186	1.35	13.49
不動產業	854	1.55	1,645	2.30	92.62	235	2.45	14.29	384	2.78	23.34
專業、科學及 技術服務業	2,533	4.60	4,077	5.71	60.96	591	6.17	14.50	708	5.13	17.37
支援服務業	1,231	2.23	1,699	2.38	38.02	247	2.58	14.54	313	2.27	18.42
教育服務業	--	--	1,354	1.89	--	211	2.20	15.58	219	1.59	16.17
醫療保健及 社會工作服務業	--	--	2,109	2.95	--	276	2.88	13.09	348	2.52	16.50
醫療保健服務業	1,485	2.70	1,807	--	21.68	224	--	12.40	276	--	15.27
居住照顧服務業	--	--	54	--	--	6	--	11.11	7	--	12.96
其他社會 工作服務業	--	--	248	--	--	46	--	18.55	65	--	26.21
藝術、娛樂及 休閒服務業	685	1.24	885	1.24	29.2	79	0.83	8.93	184	1.33	20.79
其他服務業	4,088	7.42	5,299	7.42	29.62	640	6.68	12.08	854	6.19	16.12
服務業部門	45,665	82.89	60,852	85.15	33.26	7,991	83.47	13.13	11,536	83.56	18.96
總計	55,093	100.00	71,462	100.00	29.71	9,574	100.00	13.40	13,805	100.00	19.32

資料來源：中華民國 95 年工商及服務業普查報告。

註：1. 「教育服務業」與「醫療保健及社會工作服務業」中之「居住照顧服務業」、「其他社會工作服務業」二個中業別，為 95 年普查新增之調查對象。

2. 教育服務業僅調查短期補習班及汽車駕駛訓練班。

3. 金融及保險業包括強制性社會安全。

4. (D)：表示不陳示數值以保護個別資料。

3. 臺中市、臺中市南屯區及西屯區場所員工數

以民國 90、95 年工商普查場所員工數資料分析，整體觀看工業及服務業部門，結果顯示皆呈現正成長趨勢，二、三級產業總成長率為 12.47%。

從臺中市工業部門觀看，係以製造業成長幅度為最大，成長率為 24.67%，以營造業為次之(8.52%)；另以用水供應及污染整治業呈現負成長趨勢，成長率為-2.86%。整體工業部門產業員工數總成長率為 20.09%。然從各產業員工數數據得知，臺中市工業部門主要以製造業為主，其次分別為營造業及用水供應及污染整治業。從臺中市服務業部門觀看，係以支援服務業為最大，成長率為 95.71%，以住宿及餐飲業為次之(66.17%)，不動產業為再次之(43.79%)；另以金融及保險業呈現負成長趨勢，成長率為-54.40%。服務業部門產業員工數總成長率為 33.26%。然從各產業員工數數據得知，臺中市服務業部門主要以批發及零售業為主，其次分別為住宿及餐飲業及醫療保健及社會工作服務業。

臺中市南屯區工業部門係以製造業(26.19%)所佔比例為最高、營造業(16.30%)次之；服務業部門係以批發及零售業(32.24%)所佔比例為最高、住宿及餐飲業(5.75%)次之。臺中市西屯區工業部門係以製造業(40.17%)所佔比例為最高、營造業(3.84%)次之；服務業部門係以批發及零售業(24.54%)所佔比例為最高、住宿及餐飲業(7.51%)次之。西屯區場所員工數為 119,838 人(占全市 28.96%)，居臺中市之冠，其中以製造業(40.17%)最高，其餘依序為批發及零售業(24.54%)、住宿及餐飲業(7.51%)、醫療保健及社會工作服務業(5.19%)，顯示西屯區近年新興工業區設立，整體帶動工商業(二、三級產業)快速發展，另參考臺中工業區現有服務設施項目，包含臺灣銀行、臺中工業區郵局、臺中市立托兒所、臺中工業區員工診所、臺中工業區勞工消費合作社等。

表 3-18 臺中市及臺中市南屯區及西屯區工商及服務業場所單位員工數成長表

行業別	臺中市					臺中市南屯區			臺中市西屯區		
	90 年		95 年		增減率 (%)	95 年		佔臺 中市 比例 (%)	95 年		佔臺 中市 比例 (%)
	人數 (人)	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)		人數 (人)	比例 (%)		人數 (人)	比例 (%)	
礦業及土石採取業	(D)	(D)	(D)	(D)	(D)	(D)	(D)	(D)	(D)	(D)	(D)
製造業	72,672	19.75	90,601	21.90	24.67	15,213	26.19	16.79	48,134	40.17	53.13
電力及燃氣供應業	(D)	(D)	(D)	(D)	(D)	(D)	(D)	(D)	(D)	(D)	(D)
用水供應及 污染整治業	1,817	0.49	1,765	0.43	-2.86	215	0.37	12.18	230	0.19	13.03
營造業	23,256	6.32	25,238	6.10	8.52	4,113	7.08	16.30	4,599	3.84	18.22
工業部門	98,704	26.83	118,533	28.65	20.09	19,558	33.67	16.50	53,201	44.39	44.88
批發及零售業	120,137	32.66	129,194	31.22	7.54	18,726	32.24	14.49	29,406	24.54	22.76
運輸及倉儲業	13,467	3.66	13,724	3.32	1.91	1,486	2.56	10.83	3,808	3.18	27.75
住宿及餐飲業	16,940	4.60	28,149	6.80	66.17	3,341	5.75	11.87	9,001	7.51	31.98
資訊及通訊傳播業	11,267	3.06	8,831	2.13	-21.62	729	1.25	8.26	1,723	1.44	19.51
金融及保險業	49,098	13.35	22,391	5.41	-54.4	1,842	3.17	8.23	3,111	2.60	13.89
不動產業	5,956	1.62	8,564	2.07	43.79	1,331	2.29	15.54	1,891	1.58	22.08
專業、科學及 技術服務業	11,659	3.17	15,698	3.79	34.64	2,456	4.23	15.65	3,213	2.68	20.47
支援服務業	9,968	2.71	19,508	4.71	95.71	2,757	4.75	14.13	3,367	2.81	17.26
教育服務業	--	--	7,628	1.84	--	1,226	2.11	16.07	1,249	1.04	16.37
醫療保健及 社會工作服務業	--	--	25,066	6.06	--	2,412	4.15	9.62	6,217	5.19	24.80
醫療保健服務業	16,052	4.36	20,665	--	28.74	-	-	-	-	-	-
居住照顧服務業	--	--	1,502	--	--	-	-	-	-	-	-
其他社會工作 服務業	--	--	2,899	--	--	-	-	-	-	-	-
藝術、娛樂及 休閒服務業	4,856	1.32	5,194	1.26	6.96	596	1.03	11.47	1,439	1.20	27.71
其他服務業	9,785	2.66	11,289	2.73	15.37	1,632	2.81	14.46	2,212	1.85	19.59
服務業部門	269,185	73.17	295,236	71.35	9.68	38,534	66.33	13.05	66,637	55.61	22.57
總計	367,889	100.00	413,769	100.00	12.47	58,092	100.00	14.04	119,838	100.00	28.96

資料來源：中華民國 95 年工商及服務業普查報告。

註：1. 「教育服務業」與「醫療保健及社會工作服務業」中之「居住照顧服務業」、「其他社會工作服務業」二個中業別，為 95 年普查新增之調查對象。

2. 教育服務業僅調查短期補習班及汽車駕駛訓練班。

3. 金融及保險業包括強制性社會安全。

4. (D)：表示不陳示數值以保護個別資料。

4. 臺中市製造業以電子零組件製造業、機械設備製造業為大宗

臺中市工業部門係以製造業為主要產業，依據民國 95 年工商及服務業普查報告，就全市而言，臺中市製造業場所家數共計 6,637 家，所佔比例以金屬製品製造業 24.33%最高、機械設備製造業 21.32%次之；臺中市製造業生產總額共計約 3,728 億元，所佔比例以電子零組件製造業 39.05%最高、機械設備製造業 17.48%次之、金屬製品製造業 9.09%再次之，其餘業別佔全市比例介於 0%-4%間；臺中市製造業員工數共計 90,601 人，所佔比例以機械設備製造業 20.66%為最高、電子零組件製造業 18.26%次之。

表 3-19 95 年臺中市製造業按細行業別分資料表

細行業別	場所單位數		生產總額		員工數	
	家數	比例(%)	仟元	比例(%)	人	比例(%)
食品製造業	173	2.61	6,973,219	1.87	2,613	2.88
飲料製造業	17	0.26	6,658,031	1.79	747	0.82
菸草製造業	-	-	-	-	-	-
紡織業	118	1.78	2,756,578	0.74	1,128	1.25
成衣及服飾品製造業	87	1.31	1,733,634	0.47	855	0.94
皮革、毛皮及其製品製造業	65	0.98	1,732,312	0.46	746	0.82
木竹製品製造業	141	2.12	2,349,128	0.63	938	1.04
紙漿、紙及紙製品製造業	169	2.55	3,195,260	0.86	1,267	1.40
印刷及資料儲存媒體複製業	811	12.22	9,796,822	2.63	5,088	5.62
石油及煤製品製造業	6	0.09	349,884	0.09	58	0.06
化學材料製造業	48	0.72	7,780,571	2.09	923	1.02
化學製品製造業	83	1.25	6,873,204	1.84	1,499	1.65
藥品製造業	32	0.48	2,389,364	0.64	1,319	1.46
橡膠製品製造業	48	0.72	777,440	0.21	452	0.50
塑膠製品製造業	361	5.44	13,781,827	3.70	4,875	5.38
非金屬礦物製品製造業	68	1.02	3,093,146	0.83	705	0.78
基本金屬製造業	165	2.49	4,853,464	1.30	1,567	1.73
金屬製品製造業	1,615	24.33	33,889,387	9.09	13,403	14.79
電子零組件製造業	105	1.58	145,563,392	39.05	16,540	18.26
電腦、電子產品及光學製品製造業	104	1.57	8,639,014	2.32	3,177	3.51
電力設備製造業	243	3.66	9,420,098	2.53	3,053	3.37
機械設備製造業	1,415	21.32	65,167,040	17.48	18,720	20.66
汽車及其零件製造業	157	2.37	8,838,786	2.37	2,677	2.95
其他運輸工具製造業	113	1.70	11,297,366	3.03	3,117	3.44
家具製造業	137	2.06	2,001,058	0.54	1,044	1.15
其他製造業	242	3.65	8,509,231	2.28	3,435	3.79
產業用機械設備維修及安裝業	114	1.72	4,345,236	1.17	655	0.72
小計	6,637	100.00	372,764,492	100.00	90,601	100.00

資料來源：95 年工商及服務業普查。

三、近期發展趨勢

由於中部地區為精密機械產業、電子零組件之重鎮，就計畫區南側精密機械園區而言，入駐產業係以機械設備製造修配業，金屬製品製造業、電力機械器材製造修配業、精密光學醫療器材及鐘錶製造業、運輸工具製造修配業等產為主，因此中部科學工業園區挾其原臺中工業區之發展、及其學研機構眾多、交通便利、氣候宜人等優勢，未來將與各工業區之關聯產業透過生產網絡分工及產業升級，形成上中下游分工之產業群落效益，並將以科學工業園區六大產業—積體電路(包括半導體)、電腦及週邊產業、光電、通訊、精密機械及生物技術為主要發展趨勢。

第四節 交通系統概況

一、道路系統

(一)道路系統現況

本計畫區位置位於臺中市大肚山區域，計畫區北側與東側分別鄰接五權西路與嶺東路，向上路由西北端向南略呈S型貫穿本計畫區後，沿本計畫區南界呈西北-東南向佈設，計畫區西北隅則有中龍路及中蔗路與向上路銜接，茲介紹該區域道路系統聯外概況如后。

1. 五權西路三段：

位於計畫區北側之西北-東南向道路，除工業區二十八路至工業區三十七路段現況尚未拓寬為7M路寬外，全線道路寬度為30M，可服務本計畫區北側東西向運輸需求，亦為連絡臺中市第二、三期工業區各出入口之要徑，向東串連國道一號南屯交流道與西濱快速公路南屯二交流道，為通往臺中市區之主要幹道，道路西端則止於向上路五段。

2. 向上路五段(特三號道路)：

西起計畫區西北隅計畫範圍界，東至計畫區東南隅嶺東路口，略呈S型貫穿計畫區，道路寬度40M，雙向各配置2快車道與1機慢車道。西端可銜接中蔗路與中龍路分別往大肚與龍井、沙鹿、國道三號，往東可跨越筏子溪通往臺中市區，為計畫區內之主要聯外道路。

3. 中龍路(特三號道路)：

位於計畫區西北隅之西北-東南向道路，道路寬度 40M，東端銜接向上路五段，往西北方向則可連絡國道三號龍井交流道與龍井、沙鹿地區。

4. 中蔗路：

位於計畫區西北之東西向道路，寬度 15M，往西可連接大肚鄉。

5. 嶺東路：

位於計畫區東側之南北向道路，道路寬度 15M，透過該道路可銜接五權西路與永春南路等東西向幹道與臺中市區聯繫。

6. 工業區十八路：

位於計畫區東側之南北向道路，道路寬度 25M，向北可銜接臺中工業區二期園區，向南可連絡臺中市精密機械科技創新園區。

7. 精科五路：

位於計畫區南側之南北向道路，道路寬度 25M，北端始於本計畫區南界，向南可連絡臺中市精密機械科技創新園區。

表 3-20 計畫區聯外道路系統實質設施彙整表

路名	路段	路寬 (M)	車道數 (雙向)	分隔型態	現況
五權西路三段	交流道西側 工業區 十八路	30	4	中央分隔	
	工業區 十八路 工業區 二十八路	30 (含兩側 設施帶)	3~4	無分隔	

路名	路段	路寬 (M)	車道數 (雙向)	分隔型態	現況
	工業區 二十八路 工業區 三十七路	7	2	無分隔	
	工業區 三十七路 向上路五段	30	4	中央分隔	
向上路五段(特三 號道路)	中龍路 忠勇路	40	6~8 (含機慢 車道)	中央分隔、 快慢分隔	
中龍路 (特三號道路)	遊園南路 向上路五段	40	8 (含機慢 車道)	中央分隔、 快慢分隔	
中蔗路	中龍路 遊園路	15	2	無分隔	
嶺東路	五權西路 三段 永春南路	15	2	無分隔	

路名	路段	路寬 (M)	車道數 (雙向)	分隔型態	現況
工業區十八路	五權西路 三段 向上路五段	25	4	無分隔/ 中央分隔	
精科五路	向上路五段 精科北路	25	4	中央分隔	

資料來源：本計畫整理。

(二)道路服務水準分析

本分析假定以毗鄰精密機械科技創新園區一、二期皆完成開發之規模，並參酌「臺中市精密機械科技創新園區二期開發計畫環境影響說明書」，可得本計畫區周邊主要道路系統之現況服務水準分析如表 3-21，分析結果顯示，各主要道路系統服務水準皆達 D 級以上，顯示本計畫區現況周邊道路交通狀況維持於正常之服務水準。

表 3-21 計畫區周邊重要道路路段服務水準分析表

路名	路段起迄	方向	道路容量(PCU)	尖峰流量	V/C	服務水準
五權西路三段	臺中工業區 嶺東路	往東	3,750	2,218	0.59	C
		往西	3,750	1,080	0.29	A
	嶺東路 忠勇路	往東	3,750	1,878	0.50	B
		往西	3,750	961	0.26	A
	忠勇路 臺中市區	往東	3,750	2,591	0.69	C
		往西	3,750	1,380	0.37	A
向上路五段 (特三號道路)	五權西路 嶺東路	往東	5,000	3,531	0.71	C
		往西	5,000	1,751	0.35	A
	嶺東路 臺中市區	往東	5,000	2,981	0.60	C
		往西	5,000	1,872	0.37	B
嶺東路	五權西路	雙向	3,000	1,794	0.60	D
工業區十八路	五權西路 精機園區	往南	3,750	159	0.04	A
		往北	3,750	745	0.20	A
精科五路	向上路 精機園區	往南	3,750	290	0.08	A
		往北	3,750	1,360	0.36	A
忠勇路	中港路 五權西路	往南	3,750	1,771	0.47	B
		往北	3,750	1,352	0.36	A
	五權西路 精機園區	往南	3,000	1,368	0.46	B
		往北	3,000	907	0.30	A

資料來源：臺中市精密機械科技創新園區二期開發計畫環境影響說明書，97 年 8 月。

二、大眾運輸系統

現況計有三條公車營運路線行經計畫區周邊，分別由仁友客運、臺中客運以及豐原客運負責營運，各路線營運路線與班距整理如表 3-22。

表 3-22 計畫區周邊公車營運路線綜理表

客運公司	路線別	營運路線	發車班距
仁友客運	48	臺中車站-臺中工業區-嶺東科技大學 (行經五權西路)	固定班表
臺中客運	49	老虎城-臺中工業區(行經五權西路)	固定班表 (週六、日及國定假日停駛)
豐原客運	6527	臺中-沙鹿(行經五權西路)	固定班表

資料來源：本計畫整理。

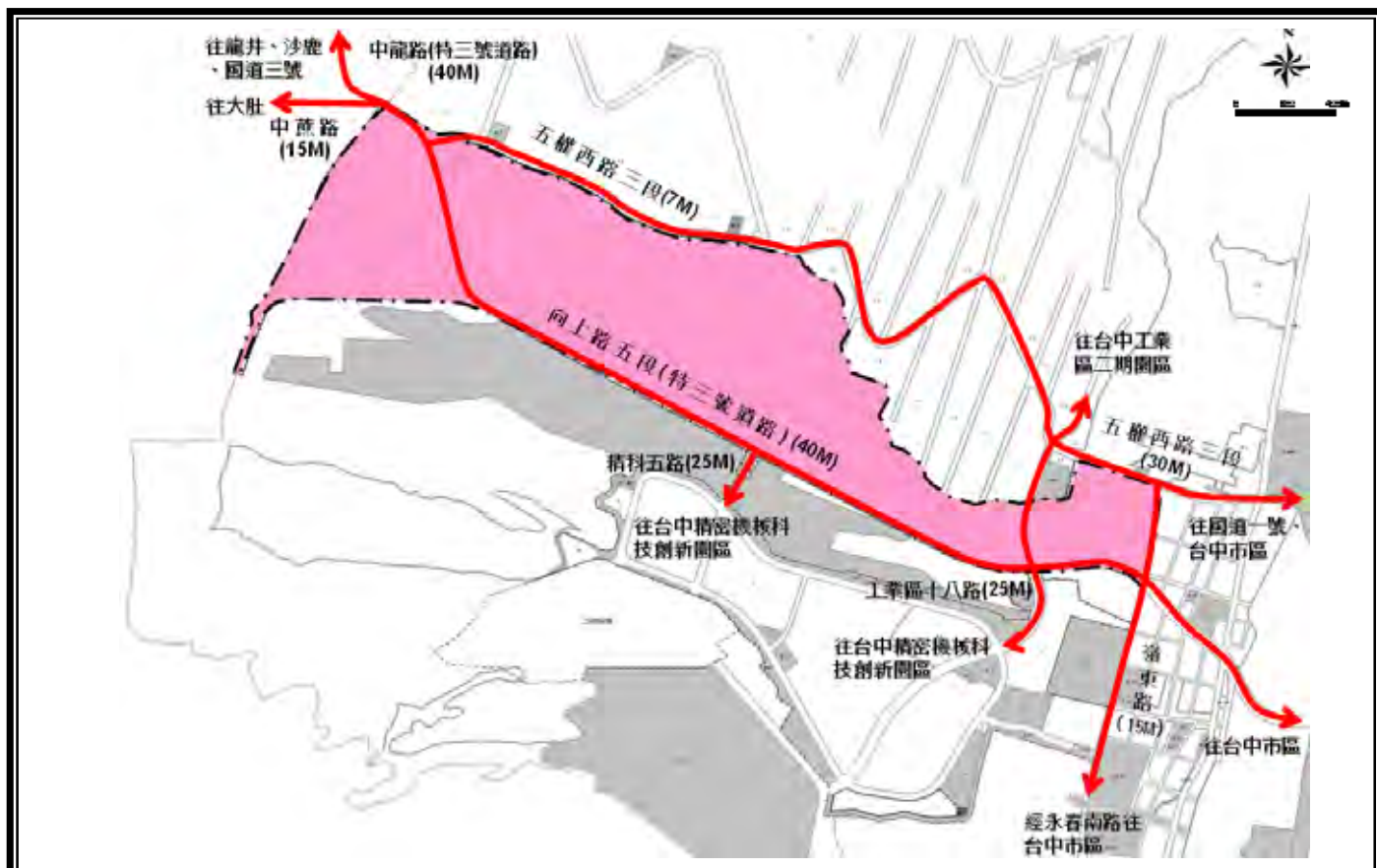


圖3-11 道路交通現況示意圖

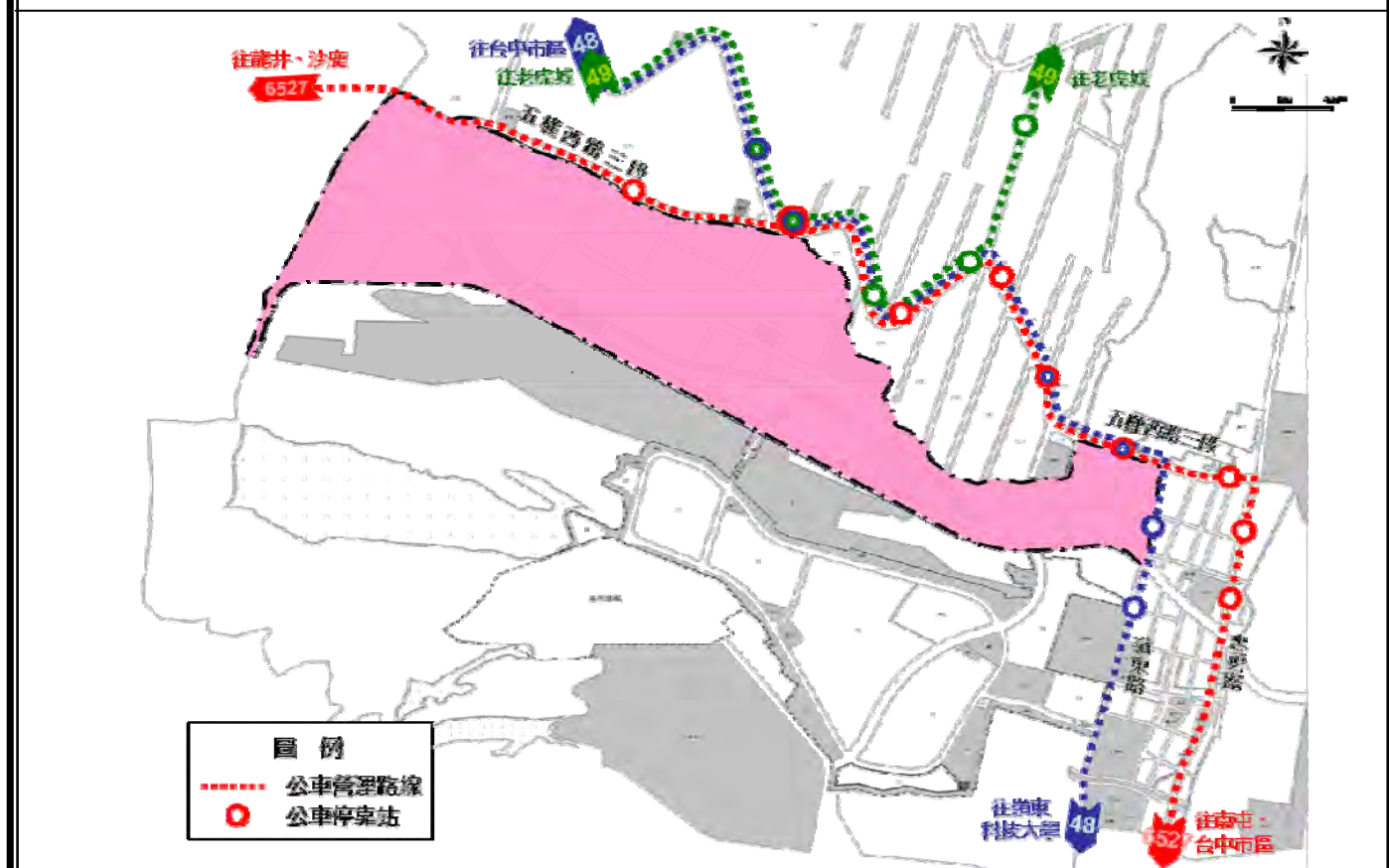


圖3-12 大眾運輸現況示意圖

第五節 土地使用概況

一、土地使用現況

本計畫區北以臺中市第二、三期工業區及五權西路(原南屯路)為界，南至 20M-3 計畫道路與特三號道路，東至嶺東路，西至主要計畫範圍界，全區面積為 193.1325 公頃。

1. 住宅使用：計畫區內住宅使用分佈零散，主要沿五權西路分布，其面積約為 0.6753 公頃，佔計畫區面積 0.35%。
2. 工業使用：主要分布於五權西路、嶺東路及文心南巷，包含資源回收、紙業等業別，其面積約為 5.2719 公頃，佔計畫區面積 2.73%。
3. 商業使用：主要分布於五權西路上，包含餐飲業、汽修業及零售業等業別，其面積約為 0.5712 公頃，佔計畫區面積 0.30%。
4. 農業使用：多位於計畫區西側，其面積約為 7.4083 公頃，佔計畫區面積 3.84%。
5. 溝渠使用：計畫區內溝渠為文山坑溪支線，其面積約為 1.8786 公頃，佔計畫區面積 0.97%。
6. 雜林草地：為計畫區內比例最高使用，其面積約為 155.5467 公頃，佔計畫區面積 80.54%。
7. 墳墓使用：計畫區內包含南屯 21 號公墓，以及數處零星墳墓，其面積約 1.8937 公頃，佔計畫區面積 0.98%。
7. 其他使用：包含辦公使用、倉庫使用、空地、空屋、廢棄及道路使用，其面積合計為 19.8867 公頃，佔計畫區面積 10.30%，另外，計畫區內八卦窯建築經文化局於 100 年 5 月 19 日召開之「古蹟歷史建築及聚落」文化資產審議委員會，審議有關「八卦窯」登錄歷史建築，會中表示「八卦窯」窯體為產業設施代表性文化資產之一，是臺灣製窯產業

重要歷史見證物，展現地域風貌之特色見證了臺中產業之發展史，深具保存價值。爰此，本計畫配合調整土地使用計畫，以利保留八卦窯相關設施。

表 3-23 土地使用現況面積統計表

使用項目	面積(公頃)	估計畫區面積比例(%)
住宅使用	0.6753	0.35
工業使用	5.2719	2.73
商業使用	0.5712	0.30
農業使用	7.4083	3.84
辦公使用	0.0281	0.01
溝渠使用	1.8786	0.97
倉庫使用	0.2280	0.12
雜林草地	155.5467	80.54
墳墓使用	1.8937	0.98
空地	0.3768	0.20
空屋	0.0985	0.05
廢棄	1.1078	0.57
道路使用	18.0475	9.34
總計	193.1325	100.00

二、建築物使用現況

計畫區內包含 R.C 結構、磚造結構及鐵皮結構，其中以磚造結構為最大宗，主要沿五權西路分布，面積約 2.0097 公頃，其次為鐵皮結構，分布零散，面積約 1.6520 公頃，R.C 結構面積約 0.1462 公頃，沿五權西路分布。

區內建物低矮，樓高介於 1~3 層樓，主要樓高為一層樓，面積約 3.2136 公頃，零散分布於本計畫區，其次為二層樓，面積約 0.5838 公頃，三層樓高面積約 0.0105 公頃。

表 3-24 建物結構面積統計表

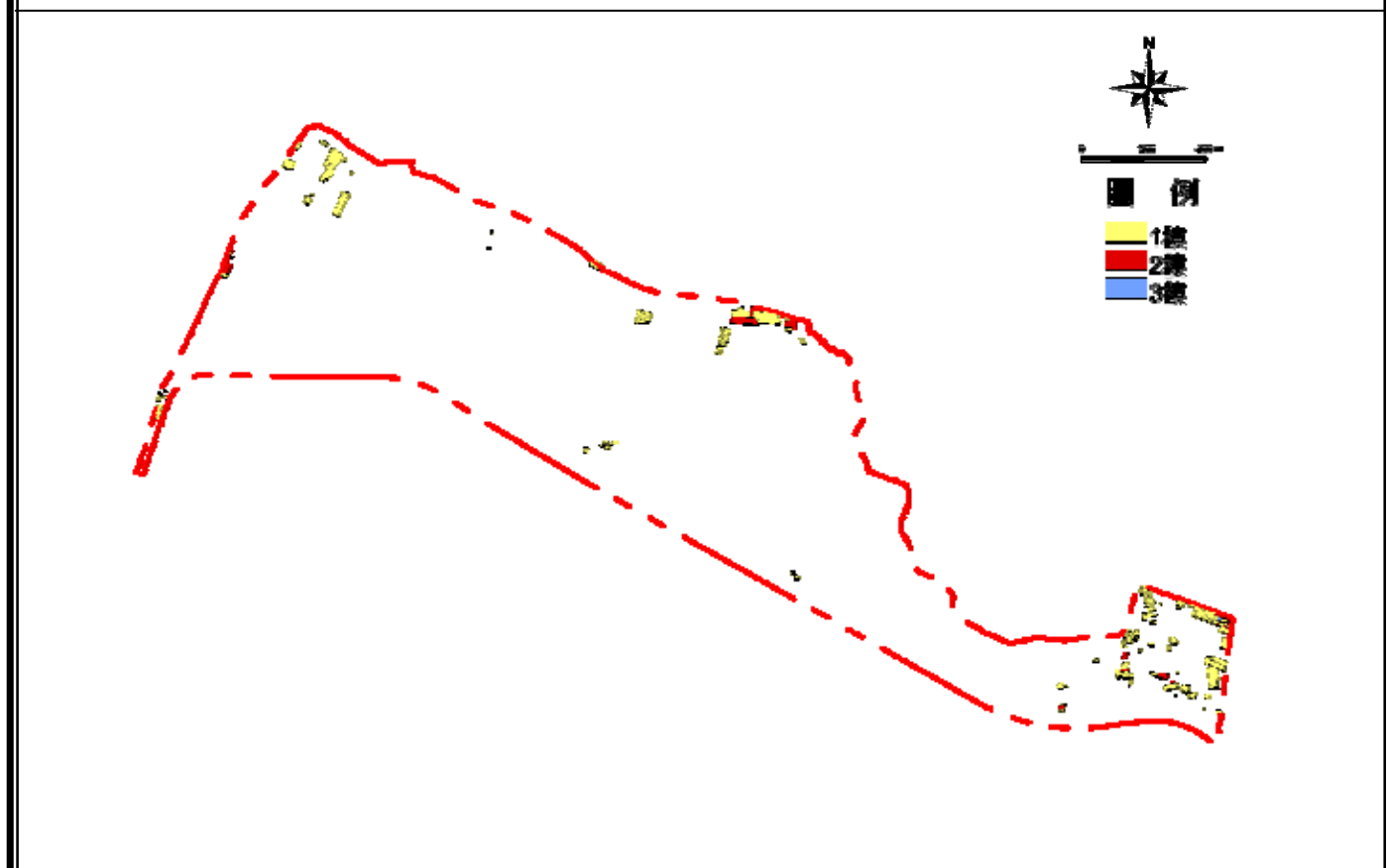
建物結構	面積(公頃)	百分比(%)
R.C 結構	0.1462	3.84
磚造結構	2.0097	52.78
鐵皮結構	1.6520	43.38
合計	3.8079	100.00

表 3-25 建物樓層面積統計表

建物樓層	面積(公頃)	百分比(%)
1	3.2136	84.39
2	0.5838	15.33
3	0.0105	0.27
合計	3.8079	100.00



圖3-13 土地使用現況示意圖



第六節 公共設施概況

一、公共設施

現行計畫劃設之公共設施包括機關用地(五處)、公園用地(公 122)(一處)、廢棄物處理廠用地(一處)、污水處理廠用地(一處)及綠地用地(三處)及道路用地，除部分道路用地外，其餘公共設施現況皆未開闢，各公共設施使用現況面積統計表 3-26。

(一)機關用地

現行計畫劃設機關用地五處(機 176、機 177、機 178、機 179 及機 180)，計畫面積為 2.9991 公頃，現況為空地及雜草使用，現況尚未開闢。

(二)公園用地

現行計畫劃設公園用地(公 122)一處，計畫面積為 9.8327 公頃，現況為空地、雜草、溝渠及道路等使用，現況尚未開闢。

(三)廢棄物處理場用地

現行計畫劃設廢棄物處理場用地一處，計畫面積為 2.1029 公頃，現況為空地、雜草及道路等使用，現況尚未開闢。

(四)污水處理廠用地

現行計畫劃設污水處理廠用地一處，計畫面積為 2.3311 公頃，現況為空地、雜草及道路等使用，現況尚未開闢。

(五)綠地用地

現行計畫劃設綠地用地三處(綠 40、綠 41 及綠 42)，計畫面積為 4.6526 公頃，現況為空地、雜草及零星工業廠房使用，現況尚未開闢。

(六)道路用地

計畫區內僅部分道路用地徵收開闢完成，包括特 3 號道路及工 25M-4 號道路，其開闢面積為 15.6052 公頃，開闢率為 57.81%。

(七)學校用地

現行計畫並無劃設學校用地，配合市府刻正辦理之「變更臺中市都

市計畫(學校用地專案通盤檢討)規劃案」之初步規劃，本計畫區及周邊引進居住人口所衍生之就學需求，可由協和國小、文山國小、春安國小及安和國中予以提供，未來俟計畫區東南側之文小 78 及文中 52 用地開闢後配合教育處學區劃分予以調整。

表 3-26 本計畫區範圍公共設施使用現況面積統計表

公共設施用地		計畫面積(公頃)	已開闢面積(公頃)	開闢率(%)
機關 用地	機 176	2.0731	0.0000	0.00
	機 177	0.1995	0.0000	0.00
	機 178	0.3561	0.0000	0.00
	機 179	0.1725	0.0000	0.00
	機 180	0.1979	0.0000	0.00
	小計	2.9991	0.0000	0.00
公園用地		9.8327	0.0000	0.00
廢棄物處理場用地		2.1029	0.0000	0.00
污水處理廠用地		2.3311	0.0000	0.00
綠地 用地	綠 40	0.3802	0.0000	0.00
	綠 41	2.1761	0.0000	0.00
	綠 42	2.0963	0.0000	0.00
	小計	4.6526	0.0000	0.00
道路用地		26.9939	15.6052	57.81
合計		48.9123	15.6052	31.90

資料來源：本計畫整理。

二、公用設備

(一)污水下水道系統

臺中市劃設八大污水區，分別為舊市區、旱溪、軍功、北屯、水湳、西南屯、福安及文山，計畫設置三座污水處理廠：福田水資源回收中心、楓樹污水處理廠(規劃中)、文山污水處理廠(規劃中)，目前已設置之福田水資源回收中心主要服務中區、西區、南區、東區等地區，楓樹污水處理廠(規劃中)未來服務西屯區、北屯地區，另外文山污水處理廠(規劃中)未來服務筏子溪以西之西屯區與南屯地區，而本計畫區係屬於文山污水處理廠範圍，未來計畫區內南側住宅區之生活廢水，除依現行主要計畫構想設置加壓站抽至計畫區內污水處理廠處理後排放外，亦可配

合文山污水處理廠興建納管至周邊污水下水道系統進行處理。

(二)雨水下水道系統

臺中市雨水下水道系統係依台中市都市計畫發展情況劃為臺中市舊市區、擴大都市計畫一、二、三、四期及第一次通盤檢討新增都市發展區等三個雨水下水道排水系統所構成。其中擴大都市計畫區一、二、三、四期雨水下水道系統係依地形、地勢及地理位置等因數，劃分為平和、西屯、後庄、四張犁、軍功、西南屯、福安、文山及楓樹等九個排水分區，支線規劃計 103 公里，而本計畫區亦屬臺中市雨水下水道系統範圍。

第七節 土地權屬與地價概況

一、土地權屬

計畫區面積共 193.1325 公頃，區內以私有土地所佔比例最高，面積約 130.5565 公頃，佔計畫面積約 67.60%，其中以台糖土地為大宗，面積約 44.6375 公頃(佔計畫面積約 23.22%)，以及台糖公司與其他私人共有面積計 23.0483 公頃(佔計畫面積約 11.93%)，分佈於特 3 號道路東側及北側；公有土地包含中華民國及臺中市，其面積約 42.2969 公頃，佔計畫面積約 21.90%，其中以中華民國權屬土地佔最大比例，面積約 26.1380 公頃，佔計畫面積 13.53%，詳表 3-27 及圖 3-16。

表 3-27 土地權屬統計表

土地權屬	所有權人	管理機關	面積(公頃)	百分比(%)
公有土地	中華民國	臺中市政府	1.3632	0.70
		財政部 國有財產局	24.7748	12.83
		小計	26.1380	13.53
	臺中市	臺中市政府	16.1589	8.37
	合計		42.2969	21.90
公私共有			3.8045	1.97
私有土地	其他私有		61.7964	32.00
	台灣省台中農田水利會		0.8743	0.45
	台灣糖業股份有限公司		44.8375	23.22
	台灣糖業股份有限公司 與其他私人共有		23.0483	11.93
	合計		130.5565	67.60
未登錄地			16.47456	8.53
總計			193.1325	100.00

註：公私共有係指中華民國、台糖公司及其他私人共有。

二、土地公告現值

計畫區內公告現值以每平方公尺 5000 元至 6000 元為主，估計計畫區面積約 84.08%，面積約 162.3848 公頃，每平方公尺 6000 元以上為本計畫區公告現值較高地區，主要位於五權西路三段，面積約 1.5755 公頃，估計計畫區面積約 0.81%，詳表 3-28 及圖 3-17。

表 3-28 土地公告現值統計表

土地公告現值(元/m ²)	面積(公頃)	百分比(%)
4000~5000(元/m ²)	12.7132	6.58
5000~6000(元/m ²)	162.3848	84.08
6000(元/m ²)以上	1.5599	0.81
未登錄地	16.4746	8.53
總計	193.1325	100.00

三、本計畫區周邊土地交易價格分析

分析近年(94~99 年)計畫範圍周遭地區土地交易價格同時參考台中工業區及精密機械科技創新園區市場實際交易價格，住宅區土地交易價格每坪介於 13.1 萬~16.8 萬元，工業區土地價格每坪介於 6.5 萬~9.5 萬元。未來本區開發後產業衍生之土地需求，預計仍有上漲空間。

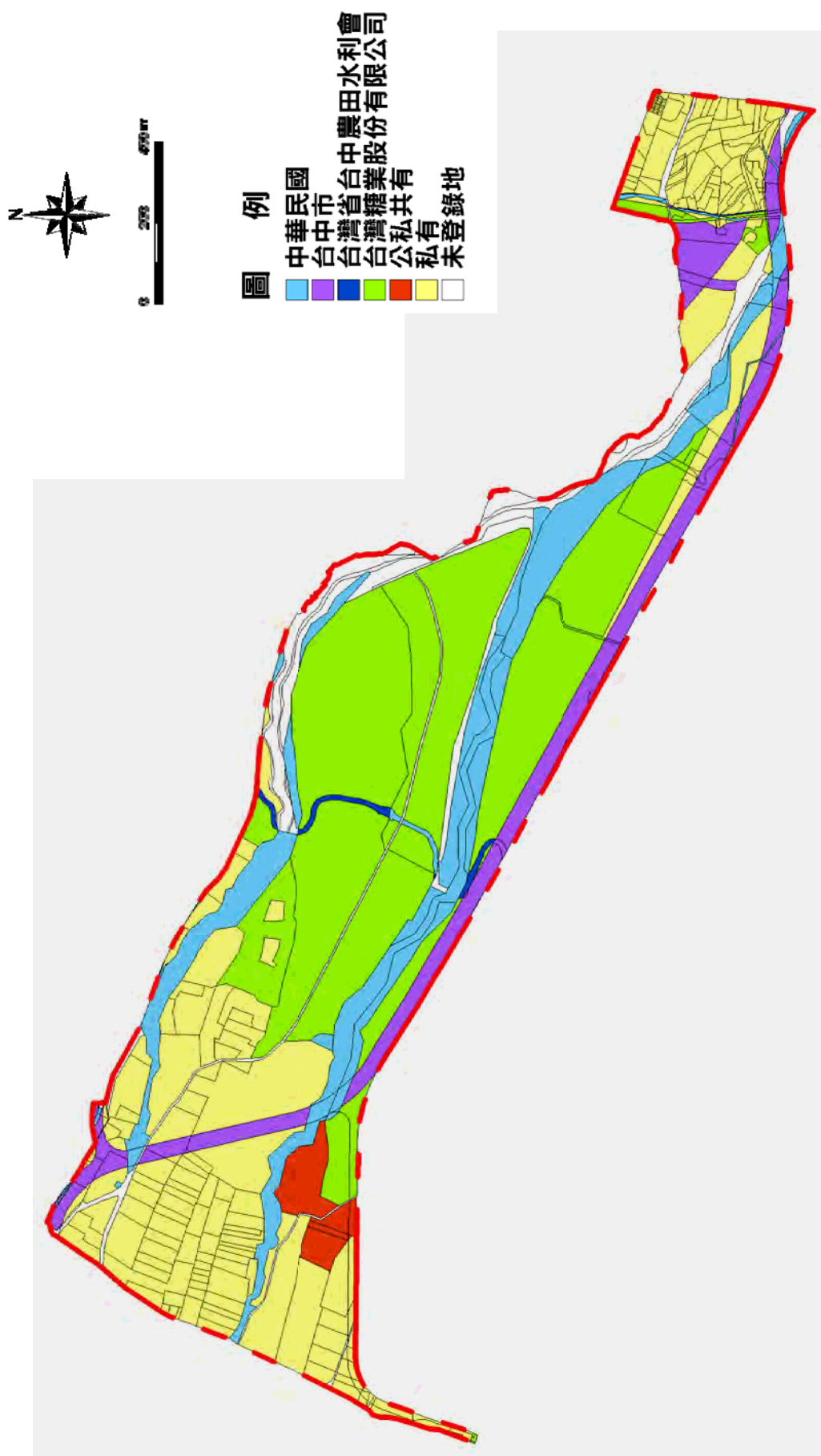


圖3-16 土地所有權分佈示意圖



圖3-17 土地公告現值分佈示意圖

第八節 土地所有權人意願調查分析

有關本計畫區前經臺中市政府經濟發展處，對私有土地所有人以「區段徵收」及「恢復為原來農業區使用」兩方案作意願調查，並以在同意上述「區段徵收」方案之私有土地所有權人及其所有土地面積均達半數時，將以「區段徵收」辦理，否則以「恢復為原來農業區使用」方案辦理。有關本計畫區前述私有土地所有權人意願調查之統計結果及後續處理方案，詳述說明如后。

一、寄出意願調查人數

本計畫區私有土地所有權人 808 人，私有土地面積共 134.58 公頃，因該私有土地所有權人中有 60 人(土地面積 0.45 公頃)依最新地籍資料雖有記載姓名，惟無登錄身分證字號及地址，無法查詢戶籍地址寄發意願調查表，故經發處於 98 年 3 月 26 日以掛號寄出意願調查人數共 748 人，回函截止日期至 98 年 4 月 20 日，經統計回函者共 390 人，故另於 98 年 5 月 6 日對郵件退回及未回函者，以雙掛號寄發土地後續處理意願調整表並限期於 98 年 5 月 20 日前回函，並另對上述住所不明之 60 人以公示送達方式辦理。

二、寄出意願調查結果

經統計意願調查回函人數累計達 505 人，其中同意配合以區段徵收方案進行文山工業區開發者有 427 人，佔 52.85%(427/808)，而土地面積合計 104.86 公頃，佔 77.91%(104.86/134.58)，詳表 3-29 所示。因同意配合以區段徵收方案之土地所有權人及其所有土地面積均達半數，故本計畫區土地後續採「區段徵收」方案辦理。

表 3-29 本計畫區土地開發方式意願調查結果統計彙整表

基本資料		所有權人數(人)	808
		面積(公頃)	134.58
調查方式		郵寄意願調查數(人)	748
		公告公示送達者(人)	60
		小計(人)	808
調查結果	(一)同意區段徵收方案	回函人數(人)	427
		人數比率(%)	52.85
		面積(公頃)	104.86
		面積比率(%)	77.91
	(二)不同意區段徵收方案	回函表示不同意人數(人)	78
		逾期未回函視不同意者(人)	232
		公告公示送達未回覆表示者(人)	60
		小計(人)	370
		人數比例(%)	45.79
		面積(公頃)	29.39
		面積比率(%)	21.84
	尚未確定者	郵寄無法送達或 仍處於寄送中者(人)	11
		人數比率(%)	1.36
		面積(公頃)	0.33
		面積比率(%)	0.25

註：在尚未確定者 11 人基礎下，贊成區段徵收者在人數及面積兩項條件下均已過半數，未確定者之意思表達已無法影響本案之結果。

資料來源：臺中市政府經濟發展處調查資料。

第四章 實質發展計畫

第一節 計畫年期與計畫人口

配合台中市都市計畫主要計畫之計畫年期，計畫年期訂為民國 115 年；計畫人口 6,800 人，居住密度 304 人/公頃。

第二節 土地使用計畫

本計畫區內各項土地使用分區之劃設以供工業生產之甲種工業區、乙種工業區及住宅區為主，並以其他相關必要之公共設施為輔。茲將各項土地使用計畫說明如下(詳表 4-1、圖 4-1)：

一、第二種住宅區

本計畫於嶺東路一側劃設第二種住宅區，面積約 13.5409 公頃，約佔計畫區面積 7.01%。

二、工業區

(一)甲種工業區

本計畫區劃設甲種工業面積約 24.3053 公頃，約佔計畫區面積 12.58%。

(二)第一種乙種工業區

本計畫區劃設第一種乙種工業區，面積約 48.7268 公頃，約佔計畫區面積 25.23%。

(三)第二之一種乙種工業區

本計畫區劃設第二種乙種工業區六處，面積約 11.5764 公頃，約佔計畫區面積 5.99%。

(三)第二之二種乙種工業區

本計畫區劃設第二種乙種工業區七處，面積約 16.6555 公頃，約佔計畫區面積 8.62%。

表 4-1 土地使用面積分配表

項目			計畫面積（公頃）	百分比(%)
土地 使用 分區	第二種住宅區		13.5409	7.01
	甲種工業區		24.3053	12.58
	乙種工 業區	第一種乙種工業區	48.7268	25.23
		第二之一種乙種工業區	11.5764	5.99
		第二之二種乙種工業區	16.6555	8.62
	小計		114.8049	59.44
公共 設施 用地	機關用地		2.9991	1.55
	公園用地		11.7901	6.10
	公園兼兒童遊樂場用地		1.6371	0.85
	公園兼滯洪池用地		0.8491	0.44
	綠地用地		10.6189	5.50
	廣場兼停車場用地		5.1890	2.69
	廢棄物處理場用地		2.1029	1.09
	污水處理廠用地		2.3311	1.21
	道路用地		40.8103	21.13
	小計		78.3276	40.56
合計			193.1325	100.00

註：本面積僅供參考，實際面積應依實地分割測量面積為準。

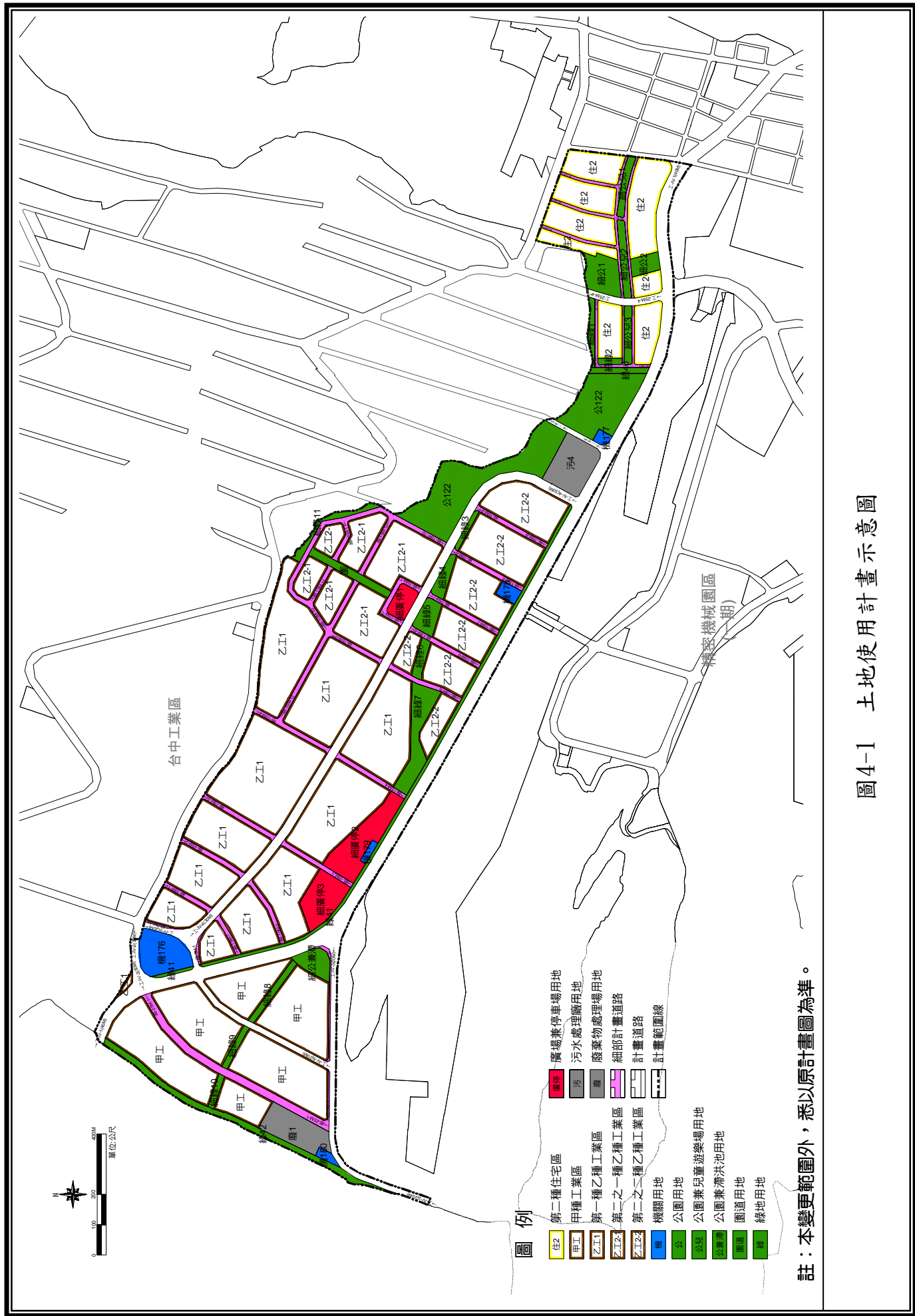


圖4-1 土地使用計畫示意圖

第三節 公共設施計畫

計畫區共劃設有關機關用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、公園兼滯洪池用地、綠地用地、廣場兼停車場用地、廢棄物處理場用地、污水處理廠用地、道路用地等九種公共設施用地，茲分別說明如下(詳表 4-2、圖 4-2)：

一、機關用地

本計畫區劃設機關用地五處，面積約 2.9991 公頃，約佔計畫區面積 1.55%。

二、公園用地

本計畫區劃設公園用地三處，面積約 11.7901 公頃，約佔計畫區面積 6.10%。

三、公園兼兒童遊樂場用地

本計畫區劃設公園兼兒童遊樂場用地三處，面積約 1.6371 公頃，約佔計畫區面積 0.85%。

四、公園兼滯洪池用地

本計畫區劃設公園兼滯洪池用地一處，面積約 0.8491 公頃，約佔計畫區面積 0.44%。

五、綠地用地

本計畫區劃設綠地用地十四處，面積約 10.6189 公頃，約佔計畫區面積 5.50%。

六、廣場兼停車場用地

本計畫區劃設廣場兼停車場用地三處，面積約 5.1890 公頃，約佔計畫區面積 2.69%。

七、廢棄物處理場用地

本計畫區劃設廢棄物處理場用地一處，面積約 2.1029 公頃，約佔計畫區面積 1.09%。

八、污水處理廠用地

本計畫區劃設污水處理廠用地一處，面積約 2.3311 公頃，約佔計畫區面積 1.21%。

九、道路用地

本計畫區道路用地面積約 40.8103 公頃，約佔計畫區面積 21.13%。
其中工業區範圍規劃為轉彎半徑 10M 之特殊截角，以利後續工業區內大型車輛通行。

表 4-2 公共設施用地明細表

項目(編號)		計畫面積 (公頃)	位置	備註
機關用地	機176	2.0731	工-IV-5西側	主要計畫劃設
	機177	0.1995	公122西南側	主要計畫劃設
	機178	0.3561	細-15M-8西側	主要計畫劃設
	機179	0.1725	細廣停2南側	主要計畫劃設
	機180	0.1979	廢1南側	主要計畫劃設
	小計	2.9991	—	—
公園用地	公122	9.8327	污4北側及東側	主要計畫劃設
	細公1	1.3915	細-8M-3北側	細部計畫劃設
	細公2	0.5659	細-8M-4南側	細部計畫劃設
	小計	11.7901	—	—
公園兼兒童 遊樂場用地	細公兒1	0.5100	細-8M-4北側	細部計畫劃設
	細公兒2	0.6451	細-8M-4北側	細部計畫劃設
	細公兒3	0.4820	細-8M-2北側	細部計畫劃設
	小計	1.6371	—	—
公園兼滯洪 池用地	細公兼滯1	0.8491	工-25M-4與工-IV-3交叉口	細部計畫劃設
綠地用地	綠40	0.3802	公122東側	主要計畫劃設
	綠41	2.1761	工-IV-1北側	主要計畫劃設，為銜接細-5M-1道路，未來工程設計應進行退縮，以維持交通順暢性。

項目(編號)		計畫面積 (公頃)	位置	備註
	綠42	2.0963	計畫範圍西緣	主要計畫劃設
	細綠1	0.3796	細-10M-2北側	細部計畫劃設
	細綠2	0.1585	細-8M-1北側	細部計畫劃設
	細綠3	0.2185	工-IV-4南側	細部計畫劃設
	細綠4	0.5058	工-IV-4南側	細部計畫劃設
	細綠5	0.7254	工-IV-4南側	細部計畫劃設
	細綠6	0.4178	細-15M-6西側	細部計畫劃設
	細綠7	1.9339	細-15M-5西側	細部計畫劃設
	細綠8	0.4918	細公兼滯西側	細部計畫劃設
	細綠9	0.3104	工-IV-5西側	細部計畫劃設
	細綠10	0.2297	細-25M-1西側	細部計畫劃設
	細綠11	0.5949	細-15M-10北側	細部計畫劃設
	小計	10.6189	—	—
廣場兼停車場用地	細廣停1	0.7386	細園-25M-2南側	細部計畫劃設
	細廣停2	2.5840	機179北側	細部計畫劃設
	細廣停3	1.8664	綠41北側	細部計畫劃設
	小計	5.1890	—	—
廢棄物處理場用地	廢1	2.1029	機180東北側	主要計畫劃設
污水處理廠用地	污4	2.3311	公122西側	主要計畫劃設
道路用地		40.8103	—	—
合計		78.3276	—	—

註：本面積僅供參考，實際面積應依實地分割測量面積為準。

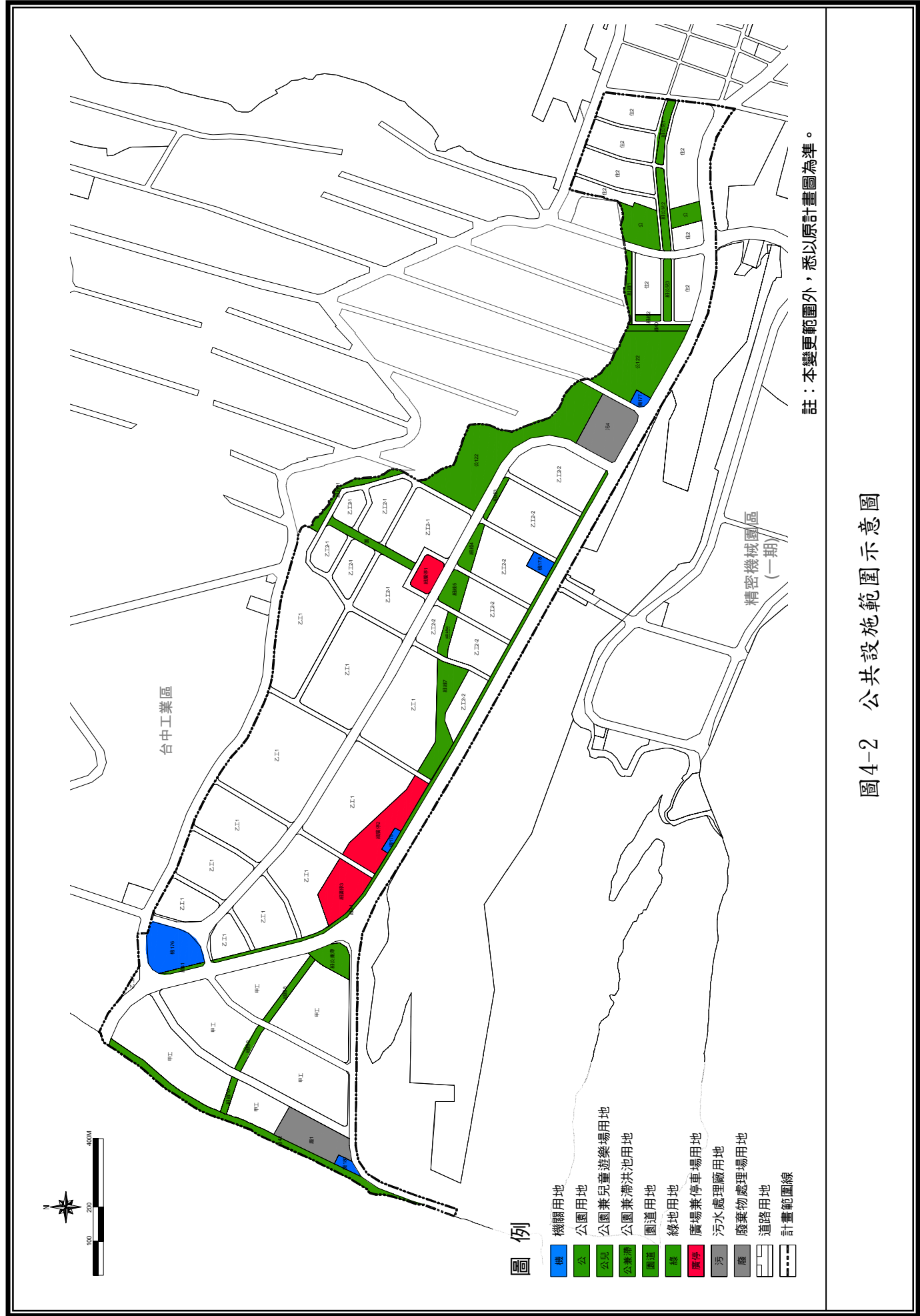


圖4-2 公共設施範圍示意圖

第四節 交通運輸計畫

一、道路系統

為建構本計畫區完整而順暢之道路交通系統，依功能將計畫區內道路劃分為聯外道路、主要道路以及次要與服務道路等層級，茲就各層級道路系統說明如下：

(一)聯外道路

1. 五權西路三段(30M):位於本計畫區外北側之西北-東南向道路，為臺中市區進出本計畫區之主要門戶，向東可聯絡臺中市區與國道一號南屯交流道，西側則銜接中龍路(特三號道路)與中蔗路分別通往龍井、沙鹿以及大肚地區。
2. 向上路五段(特三號道路)(40M):西端於計畫區西北隅銜接中龍路，往西可經由中龍路連結龍井、沙鹿地區以及國道三號，利用中蔗路則可與大肚地區相連結，往東跨越筏子溪可聯絡臺中市區，為本計畫區內主要之東西向聯外道路。
3. 嶺東路(15M):位於本計畫區東側之南北向道路，往北與往南可分別銜接五權西路與永春南路連絡臺中市區。
4. 工業區十八路(25M):位於計畫區東側之南北向道路，向北可連接臺中市第二期工業區，向南可連接台中精密機械園區，為本計畫區內主要之南北向聯外道路。
5. 精科五路(25M):位於本計畫區南端，北端始自向上路五段，往南可通往精密機械科技創新園區。

(二)主要道路

1. 工-IV-3 計畫道路(20~25M):位於本計畫區西側甲種工業區南側之東西向計畫道路，西至本計畫區西南隅之主要計畫範圍界，東與工-IV-1 計畫道路銜接，供甲種工業區廠商出入使用。
2. 工-IV-4 計畫道路(30M):位於本計畫區中心之西北-東南向道路，東端與工-IV-1 計畫道路呈 T 形交叉，西端止於工-IV-2 計畫道路，可供本計畫區乙種工業區廠商出入使用。

3. 工-IV-5 計畫道路(15~20M):位於本計畫區西側之南北向計畫道路，北端與五權西路三段銜接，往南穿越向上路五段，南端與工-IV-3 計畫道路呈 T 形交叉，為台中工業區三、四期園區間之聯絡幹道。
4. 細-25M-1 計畫道路(25M): 位於本計畫區西側之東北-西南向道路，南端起於工-IV-3 計畫道路，北端止於工-IV-1 計畫道路，為甲種工業區內之南北向主要道路。

(三)次要道路與服務道路

分別於工業區範圍內劃設 13 條 15M 計畫道路，住宅區內則劃設數條 8 至 10M 不等之服務道路，提供住宅區進出所需之通道，並匯集至主要道路系統，建構為完整交通路網。

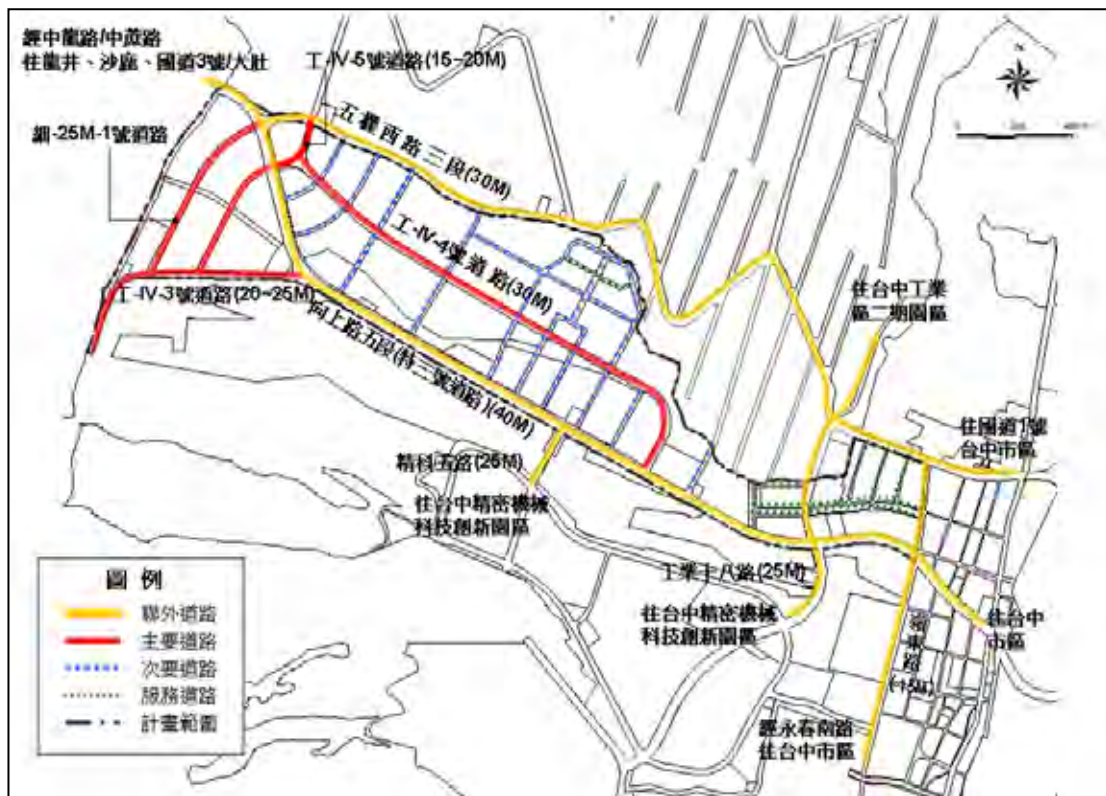


圖 4-3 交通系統計畫示意圖

表 4-3 本計畫區計畫道路編號明細表

道路編號	寬度 (m)	長度 (m)	位置	備註
工-IV-1	40	3,735	向上路五段	自嶺東路以西至中龍路
工-IV-2	30	147	五權西路三段	自向上路五段以東至計畫區界銜接五權西路三段
工-IV-3	20~25	1,08	—	自向上路五段以北至計畫區西南界
工-IV-4	30	2,118	—	自向上路五段以北至工-IV-2 號道路
工-IV-5	15~20	844	—	自五權西路三段以南至工-IV-3 號道路
工-25M-4	25	27	工業區十八路	自計畫區北界銜接工業區十八路往南至計畫區南界
工業二十二路	16	216	工業二十二路	自向上路五段以北至計畫區北界
細 25M-1	25	408	—	自向上路五段以南至工-IV-3 號道路
細園 25M-2	25	313		自細-15M-13 號道路以北至細-15M-10 號道路
細-15M-1	15	359	—	自五權西路三段以南至綠 41
細-15M-2	15	509	—	自五權西路三段以南至綠 41
細-15M-3	15	572	—	自五權西路三段以南至綠 41
細-15M-4	15	588	—	自五權西路三段以南至綠 41
細-15M-5	15	493	—	自細 15M-12 號道路以南至綠 41
細-15M-6	15	284	—	自工-IV-4 號道路以南至綠 41
細-15M-7	15	285	—	自工-IV-4 號道路以南至綠 41
細-15M-8	15	287	—	自工-IV-4 號道路以南至綠 41
細-15M-9	15	288	—	自工-IV-4 號道路以南至綠 41
細-15M-10	15	891	—	自細-15M-12 號道路以北至工-IV-4 號道路
細-15M-11	15	315	—	自細-15M-10 號道路以東至細-15M-10 號道路
細-15M-12	15	780		自細-15M-4 號道路以東至細-15M-10 號道路
細-15M-13	15	277		自工-IV-4 號道路以北至工-IV-4 號道路
細-10M-1	10	178	—	自向上路五段以北至細-10M-2 號道路
細-10M-2	10	220	—	自工業區十八路以西至細-10M-1 號道路
細-10M-3	10	266	—	自五權西路三段以南至細-8M-3 號道路
細-10M-4	10	258	—	自五權西路三段以南至細-8M-4 號道路
細-10M-5	10	198	—	自五權西路三段以南至細-8M-3 號道路
細-8M-1	8	199	—	自工業區十八路以西至細-10M-1 號道路
細-8M-2	8	200	—	自工業區十八路以西至細-10M-1 號道路
細-8M-3	8	473	—	自工業區十八路以東至嶺東路
細-8M-4	8	467	—	自工業區十八路以東至嶺東路
細-5M-1	5	218		考量工-IV-5 號道路係為 20M 主要計畫道路，為提升道路順暢度，增設 5M 細部計畫道路，調整整體道路寬度為 25M。
細-5M-2	5	578		考量工-IV-3 號道路係為 20M 主要計畫道路，為提升道路順暢度，增設 5M 細部計畫道路，調整整體道路寬度為 25M。

資料來源：本計畫整理。

第五節 都市防災計畫

一、防(救)災路線

防救災動線系統視道路層級劃分及實質空間條件，分別賦予不同之機能，包括緊急防救道路、救援輸送道路及疏散避難道路，說明如下：

(一)消防救災路線

1. 緊急防救災道路

指定路寬 20 公尺以上主要聯外道路為第一層級之緊急道路，包含工-IV-1(向上路五段)、工-IV-2(五權西路三段)、工-IV-3、工-IV-4、工-IV-5、工-25M-4(工業區十八路)、細-30M-1、細-25M-1 等道路，其必須可延續通達至全市各區域，此道路為災害發生後首先必須保持暢通之路徑，同時於救災必要時得進行交通管制。

2. 救援輸送道路

指定路寬 15 公尺以上之主要道路為對象，配合緊急道路架構成為完整之路網，此層級道路主要作為消防及擔負便利車輛運送物資至各防災據點之機能為主，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用，因此必須保有消防機具與車輛操作之最小空間需求。

3. 避難輔助道路

此道路層級之劃設以路寬 8 公尺以上道路為對象，主要作為各指定避難場所，防災據點之設施無法鄰接緊急道路、救援輸送道路之路網時，必須劃設一輔助性質的路徑連結其他避難空間、據點或連通緊急道路、救援輸送道路之路網，如此方能架構各防災空間與道路網之完整體系。

(二)火災延燒防止帶

考量工業區可能發生之人為災害，包括火災、爆炸、化學毒物污染等，於劃設工業區周邊指定火災延燒防止帶，以計畫範圍內 15 公尺以上之計畫道路及開放空間，如綠地、公園、停車場、兒童遊樂場等設施作為區隔空間，以防止火災蔓延。

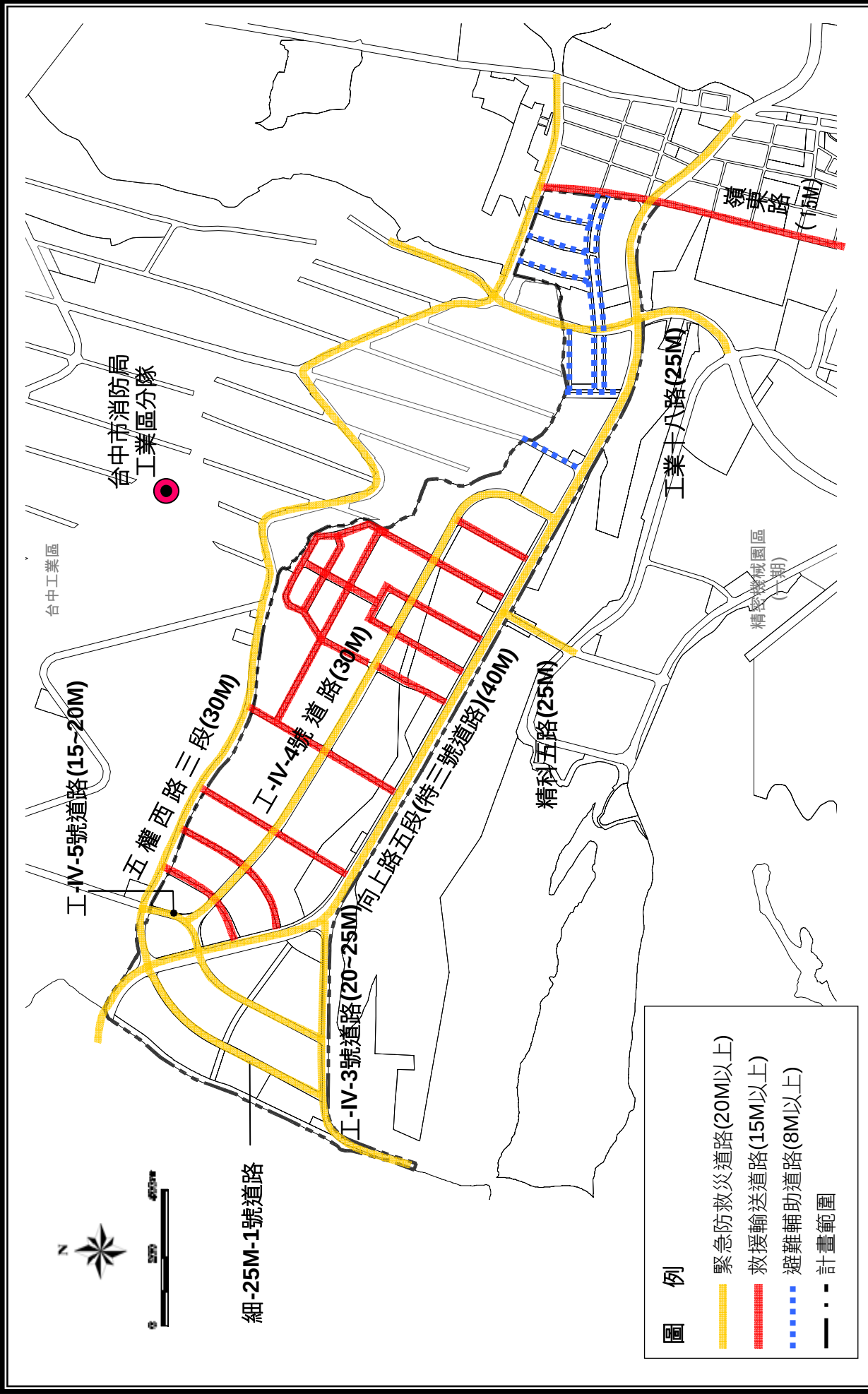


圖4-4 本細部計畫防救災動線示意圖

二、防(救)災據點

(一)臨時避難場所

此一層級之據點是以收容暫時無法直接進入安全避難場所的避難人員為主，以待援的方式經由引導進入層級較高的收容場所，爰此，本計畫指定區內公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地及廣場兼停車場用地作為臨時避難場所，詳圖 4-5。

(二)臨時收容場所

此一層級之據點是以提供大面積的開放空間做為安全的停留處所，所以指定周邊社教用地、文山國小及文大 9 作為臨時收容場所。

(三)消防據點

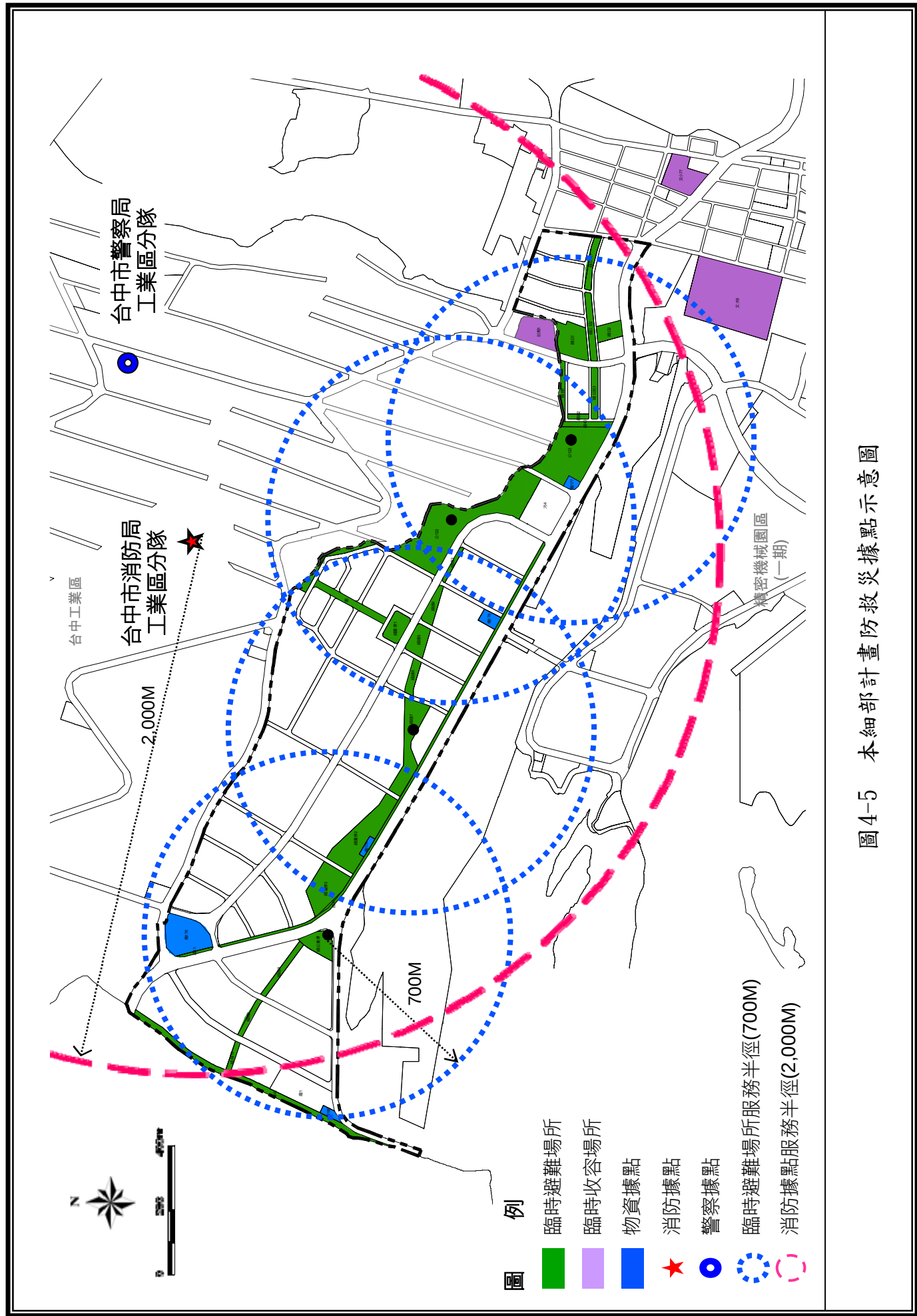
消防據點之劃設，主要係以消防分隊為據點及分派每一消防分隊的服務範圍，依相關規定，消防隊之對大服務範圍為 5 分鐘可達區域，服務半徑約為 2,000 公尺。目前本計畫區屬臺中市消防局工業區消防分隊(臺中市西屯區工業二十七路 15 號)之服務範圍，故指定臺中市消防局工業區消防分隊為消防據點。

(四)警察據點

警察據點之劃設主要係以派出所為據點，進行情報資訊蒐集及災後秩序維持，本計畫區屬於臺中市警察局工業區派出所之管轄範圍，故指定臺中市警察局工業區派出所(臺中市西屯區工業區五路 2 之 1 號)為警察據點。

(五)物資據點

物資支援地點主要為避難生活物資能有效抵運至災區，因此指定計畫區內機關用地(機 176)物資支援據點，執行救援物資及賑災物品的分發與存放工作。



第六節 主要上下水道系統計畫

一、自來水系統計畫

依主要計畫之規劃內容，本計畫自來水系統係自台中工業區供水管網接管，目前台中工業區自來水管線皆與本計畫相鄰，後續應與自來水公司確認接管方式，並配合區內道路系統形成完整之供水系統。

二、雨水排水系統計畫

臺中市雨水下水道系統係依台中市都市計畫發展情況劃為臺中市舊市區、擴大都市計畫一、二、三、四期及第一次通盤檢討新增都市發展區等三個雨水下水道排水系統所構成。其中擴大都市計畫區一、二、三、四期雨水下水道系統係依地形、地勢及地理位置等因數，劃分為平和、西屯、後庄、四張犁、軍功、西南屯、福安、文山及楓樹等九個排水分區，支線規劃計 103 公里，而本計畫區亦屬臺中市雨水下水道系統範圍。

本計畫整地後原地貌及地形勢必改變，原排水系統及逕流量亦會改變。為考慮整地後之排水問題，分別設置排水溝、管涵及集水井等排水設施將地表逕流導入基地下游滯洪沈砂池，再排至文山坑溪支線幹線，主要依區內規劃之道路側邊設置，再排入主幹線，沿線得經由箱涵銜接文山八街及忠勇路排入筏子溪，詳圖 4-6。

三、污水下水道系統計畫

臺中市劃設八大污水區，分別為舊市區、旱溪、軍功、北屯、水湳、西南屯、福安及文山，計畫設置三座污水處理廠：福田水資源回收中心、楓樹污水處理廠(規劃中)、文山污水處理廠(規劃中)，目前已設置之福田水資源回收中心主要服務中區、西區、南區、東區等地區，楓樹污水處理廠(規劃中)未來服務西屯區、北屯地區，另外文山污水處理廠(規劃中)未來服務筏子溪以西之西屯區與南屯地區，而本計畫區係屬於文山污水處理廠範圍，建議區內地勢較低之第二種住宅區產生之污水得排入文山污水處理廠處理，詳圖 4-7。

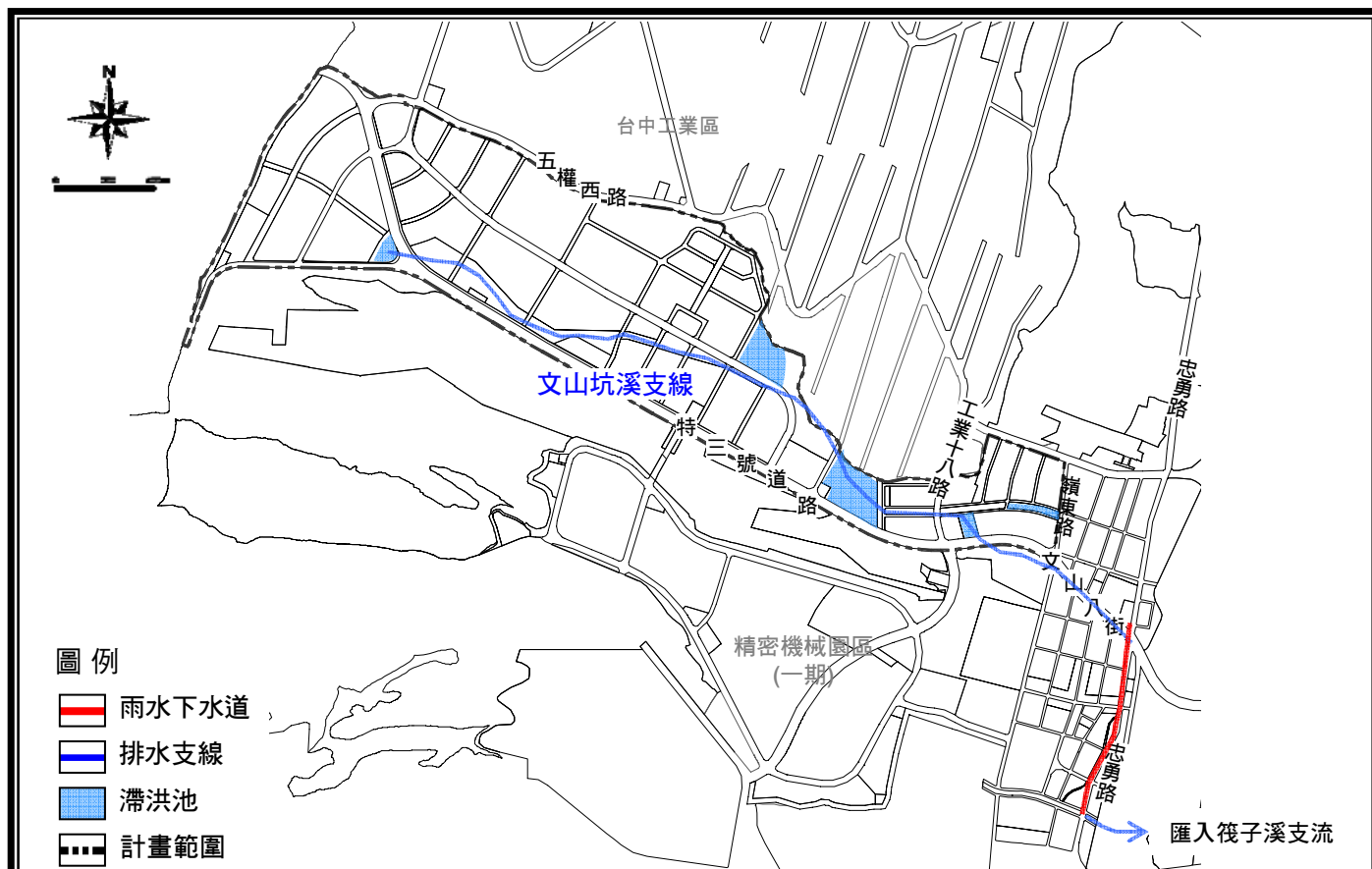


圖4-6 本計畫雨水下水道示意圖

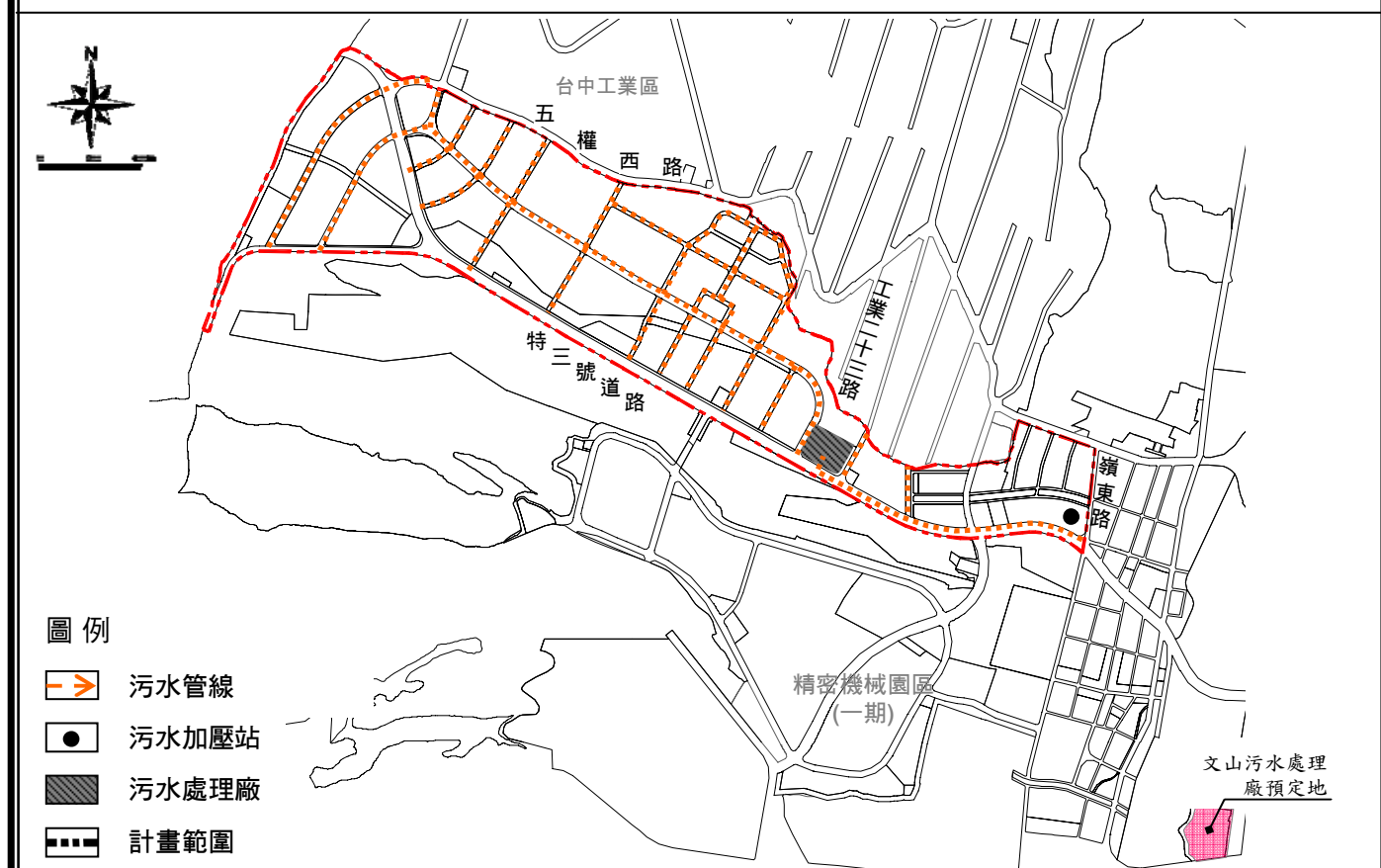


圖4-7 本計畫污水系統示意圖

第七節 土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。

二、本計畫區內之土地使用依下列規定予以細分：

- (一)第二種住宅區
- (二)甲種工業區
- (三)第一種乙種工業區
- (四)第二之一種乙種工業區
- (五)第二之二種乙種工業區
- (六)機關用地
- (七)公園用地
- (八)公園兼兒童遊樂場用地
- (九)公園兼滯洪池用地
- (十)綠地用地
- (十一)廣場兼停車場用地
- (十二)廢棄物處理場用地
- (十三)污水處理廠用地
- (十四)園道用地
- (十五)道路用地

三、第二種住宅區依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制，其建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 220%。

四、甲種工業區及第一種乙種工業區以供低（無）污染之機械設備製造業、金屬製品製造業、電力及電子機械器材製造業、電子零組件製造業等使用為主，以及其他經工業主管機關核准產業之產品製造、加工修理、產品或資訊軟體之研究發展、設計、檢測、驗證環境檢測、儲配運輸物流及倉儲事業使用為主，並得兼營工廠登記產品或營利事業登記之營業項目有關之買賣業務，以及工廠必要附屬設施、公共服務設施及公用事業設施使用，其建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 210%。

前項所稱工廠必要附屬設施、公共服務設施及公用事業設施係指下列設施：

(一)工廠必要附屬設施

1. 辦公室。
2. 倉庫、生產實驗及訓練房舍。
3. 環境保護設施。
4. 單身員工宿舍、員工餐廳。
5. 其他經工業主管機關核准之設施。

(二)公共服務設施及公用事業設施

1. 變電所、輸電線路鐵塔(連接站)及其管路。
2. 自來水或下水道抽水站。
3. 自來水處理場(廠)或配水設施。
4. 煤氣、天然氣加(整)壓站。
5. 加油站、液化石油氣汽車加氣站。
6. 電信機房。
7. 廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐。
8. 郵局。
9. 客貨運站及其附屬設施。
10. 其他經市政府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。

五、第二種乙種工業區以供工業生產有關設計、研發以及配合工業區營運所需產業之發展使用為主，其建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 210%，并得為下列土地及建築物之使用：

項目	內容
(一)第二之一種乙種工業	1. 員工單身宿舍及員工餐廳。 2. 批發及零售業。 3. 餐飲業。 4. 運輸及通信業。 5. 金融及保險業。 6. 不動產及租賃業。 7. 專業、科學及技術服務業。 8. 教育服務業。 9. 醫療保健及社會福利服務業。 10. 文化、運動及休閒服務業。 11. 環境衛生及污染防治服務業。 12. 警政、消防及其他行政機構。 13. 其他經工業主管機關核可之產業。

(二)第二之二種乙種工業區	1. 員工單身宿舍及員工餐廳。 2. 運輸及通信業。 3. 金融及保險業。 4. 不動產及租賃業。 5. 專業、科學及技術服務業。 6. 教育服務業。 7. 醫療保健及社會福利服務業。 8. 文化、運動及休閒服務業。 9. 環境衛生及污染防治服務業。 10. 警政、消防及其他行政機構。 11. 其他經工業主管機關核可之產業。
---------------	---

六、本計畫區內甲種工業區、第一種乙種工業區與第二之二種乙種工業區，最小建築基地面積 250 m²；第二之一種乙種工業區與第二種住宅區，最小建築基地面積 100 m²，惟第二之一種乙種工業區中申請工廠使用建築者，應依建築技術規則規定辦理。

七、本計畫區各項公共設施用地內建築物建蔽率及容積率不得大於下列規定：

項目	建蔽率	容積率
機關用地	50%	250%
廢棄物處理場用地	60%	120%
污水處理廠用地	60%	200%

八、建築基地臨接 40M 計畫道路者，面臨計畫道路部份應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，臨接其他計畫道路之建築基地，面臨計畫道路部分應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築；退縮建築部分應設置 2 公尺人行步道，並應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地，相關退縮留設空間規定詳附圖 1、2、3、4。第二種住宅區之建築基地並應留設最小 3 公尺後院。

九、計畫區內建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

- (一)甲種工業區、第一種乙種工業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 112.5 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 112.5 平方公尺及其零數應增設一停車位，但因實際特殊需求或原因，經都市設計審議委員會審議通過後，得依個案予以彈性調整。
- (二)前款以外之建築物，依「建築技術規則」建築設計施工編第 59 條規定辦理。

十、為鼓勵建築基地之整體合併建築使用、設置公益性設施及實施綠美化，訂定下列獎勵措施：

- (一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用，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 30% 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。
 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路及交通主管機關核准者。
 3. 應以該公益性團體為起造人，並設置獨立進出口，以供通行，並於建築物入口處設置標示牌，敘明供社區公眾使用。
- (二)為維護本計畫地區之都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之基地，基地面積超過 330 平方公尺，得由土地所有權人擬定綠、美化計畫向本府提出空地綠美化獎勵之申請。

前項綠美化之期間應連續三年以上維持至申報開工前不得間斷，並應每半年將綠美化之情形報本府備查，綠美化應以開放供公眾使用為原則，但為管理需要經核准得設置穿透性圍籬，如鐵絲網或木格柵。

前項獎勵經建造執照預審委員會核定，得於原來之法定容積率加上最高 5% 之容積率。

十一、建築景觀及基地綠美化：

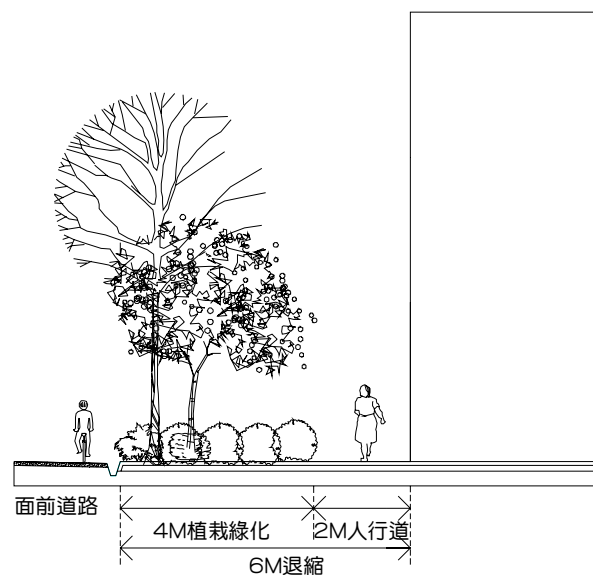
- (一)建築物臨接或面向公園、公園兼滯洪池、公園兼兒童遊樂場、綠地、廣場兼停車場等開放空間部份，原則上不得設置鐵窗、及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。
- (二)建築基地內之法定空地應依下列規定辦理：
1. 開放空間庭院及空地，應栽植花、草、樹木予以綠化。
 2. 應予綠化之開放空間庭院及空地，其不透水鋪面所佔面積應在二分之一以下，但屋頂室內及地下開放空間不在此限。
- (三)前二款有關建築物立面景觀及基地綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之。

十二、都市設計審查

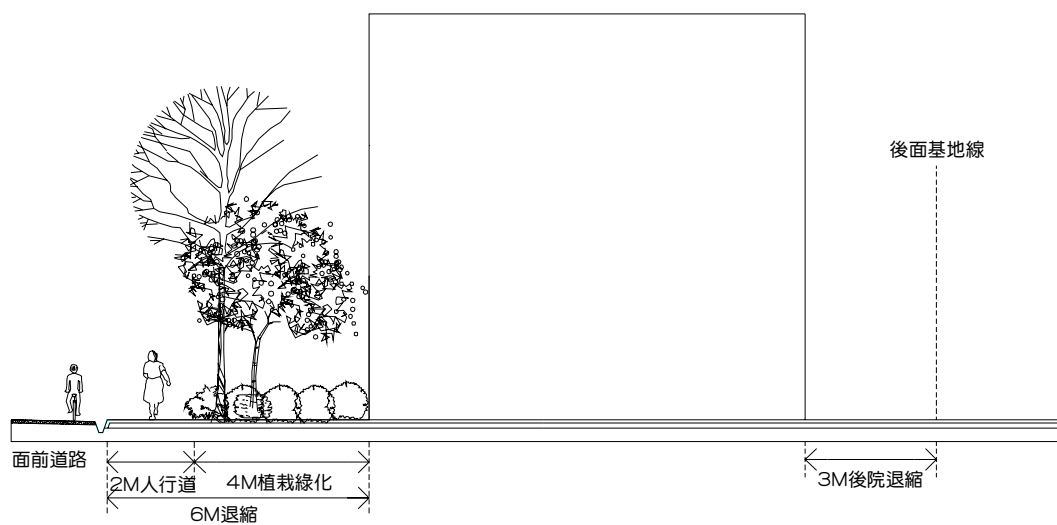
本計畫區內下列公、私有重大工程及公共建築應納入都市設計審查。

- (一)公營或公用事業建築申請案之總樓地板面積超過 10,000 平方公尺者。
- (二)住宅區建築高度超過十二層(不含十二層)或建築基地面積超過 6000 平方公尺者。
- (三)依「臺中市公有建築應送都市設計審議委員會審議要點」規定應提都市設計審議之公有建築。

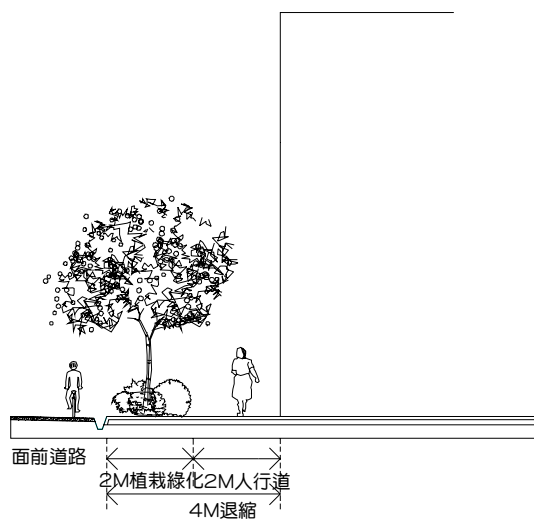
十三、本要點未規定事項，悉依其它有關法令之規定辦理。



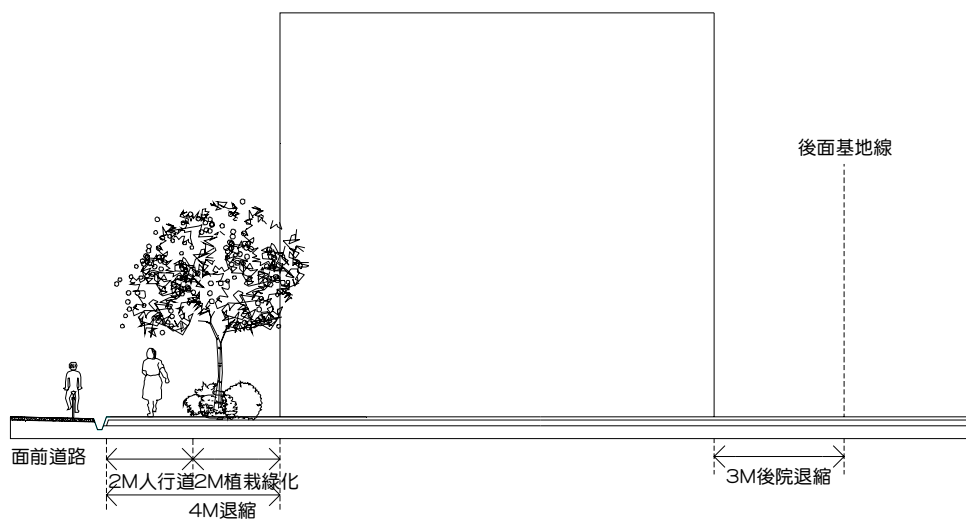
附圖 1 鄰接 40M 計畫道路之工業區及公共設施用地



附圖 2 鄰接 40M 計畫道路之住宅區



附圖 3 鄰接其他計畫道路之工業區及公共設施用地



附圖 4 鄰接其他計畫道路之住宅區

第五章 事業及財務計畫

第一節 開發方式、主體、期程及範圍

一、開發方式

本計畫依民國 85 年 1 月 13 日公告發布實施之「變更台中市都市計畫（部分農業區為工業區、住宅區、機關、公園、廢棄物處理場、污水處理廠、綠地及道路用地）」案規定，以區段徵收方式進行開發。

二、開發主體

本計畫區段徵收開發主體為臺中市政府。

三、開發期程

本計畫區段徵收範圍係以全區一期辦理整體開發，其區段徵收作業預定進度為民國 100 年至 106 年(含土地處分預估時程)。惟實際區段徵收作業時程，仍應依區段徵收主管機關實際之執行狀況為準。

四、區段徵收範圍

本計畫範圍內除 40M-IV-1 計畫道路(特三號道路)與工-25M-4 計畫道路已開闢且產權已屬臺中市與中華民國所有，不納入區段徵收範圍者外，其餘開發方式係以區段徵收方式辦理整體開發，並依土地徵收條例及其相關法令規定辦理用地取得及相關事宜。採區段徵收方式辦理之面積約 177.5273 公頃，詳圖 5-1、表 5-1。

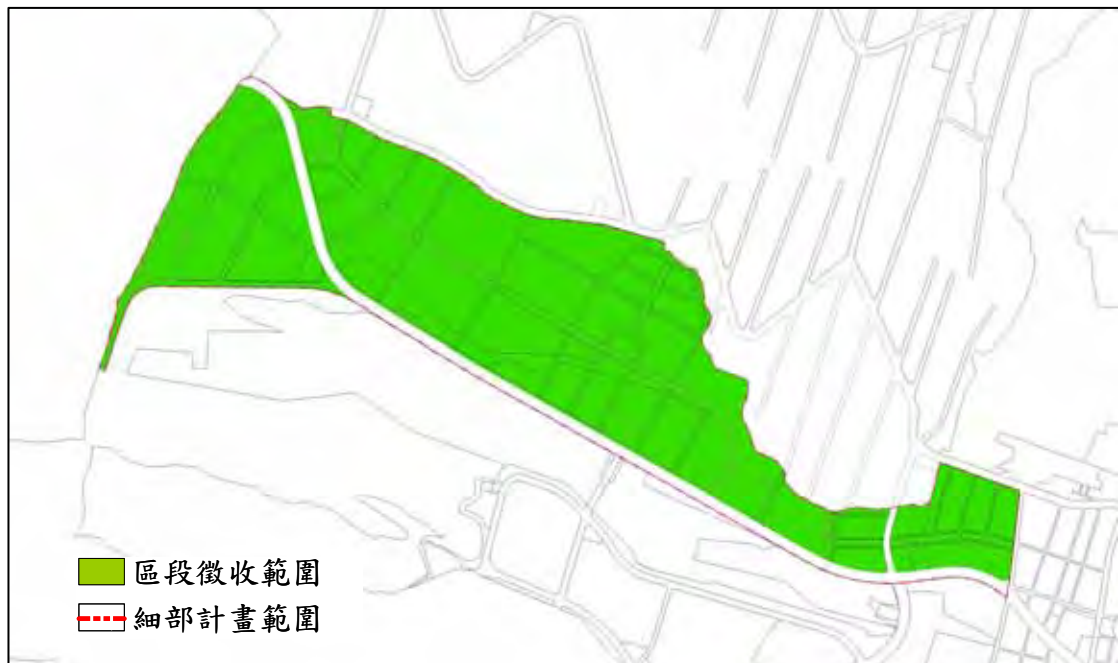


圖 5-1 區段徵收範圍示意圖

表 5-1 本計畫區段徵收面積表

項目		本細部計畫面積		剔除區徵面積		納入區徵面積	
		計畫面積 (公頃)	百分比 (%)	面積(公 頃)	百分比 (%)	面積(公 頃)	百分比 (%)
土地 使用 分區	第 2 種住宅區	13.5409	7.01			13.5409	7.63
	甲種工業區	24.3053	12.58			24.3053	13.69
	乙種工業區						
	第一種乙種工業區	48.7268	25.23			48.7268	27.45
	第二之一種乙種工業區	11.5764	5.99			11.5764	6.52
	第二之二種乙種工業區	16.6555	8.62			16.6555	9.38
	小計	114.8049	59.44			114.8049	64.67
公共 設施 用地	機關用地	2.9991	1.55			2.9991	1.69
	公園用地	11.7901	6.10			11.7901	6.64
	公園兼兒童遊樂場用地	1.6371	0.85			1.6371	0.92
	公園兼滯洪池用地	0.8491	0.44			0.8491	0.48
	綠地用地	10.6189	5.50			10.6189	5.98
	廣場兼停車場用地	5.1890	2.69			5.1890	2.92
	廢棄物處理場用地	2.1029	1.09			2.1029	1.18
	污水處理廠用地	2.3311	1.21			2.3311	1.31
	道路用地	40.8103	21.13	15.6052	100.00	25.2051	14.20
	小計	78.3276	40.56	15.6052	100.00	62.7224	35.33
合計		193.1325	100.00	15.6052	100.00	177.5273	100.00

註：表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

第二節 區段徵收土地處理原則

一、依據土地徵收條例第 47 條得按原位置保留分配

本計畫區段徵收範圍內不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之既成建築物基地，得按原位置保留分配。

二、預計土地所有權人領回抵價地比例

本計畫區段徵收預計土地所有權人領回抵價地比例暫以 45% 估算，惟實際土地所有權人領回抵價地比例應以臺中市政府報經中央區段徵收主管機關(內政部)核定之抵價地比例為準。

三、區段徵收後土地處理方式

- (一) 抵價地配回予地主，其中第一種乙種工業區建議配予台糖公司；其他私有地主優先配回第二種住宅區（安置街廓），其餘配予第二之一種乙種工業區、第二之二種乙種工業區，另公有地建議採作價方式辦理。
- (二) 另公園用地、公園兼滯洪池用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場兼停車場用地、道路用地等屬九項公共設施用地無償登記為臺中市政府所有；機關用地、廢棄物處理場用地、污水處理廠用地屬九項以外之公共設施用地，依徵收計畫載明有償撥供需地機關或讓售公營事業機構使用；其餘可供建築用地得予以標售、標租或設定地上權。
- (三) 本案住宅區係供區內原土地所有權人安置，故參考精密機械園區安置住宅之標準以 100 平方公尺為安置單位，另有關安置方式及對象依區段徵收實際辦理為準。

第三節 區段徵收財務計畫

一、住宅聚落建物使用現況

考量本計畫區合法建物申請原地保留之可行性，檢視計畫區內住宅聚落主要座落於計畫區東側住宅區，其中合法建物主要分布於五權西路一側，配合細部計畫規劃建築物大多佈設於住宅區內，惟位於公共設施用地上者皆為臨時鐵皮結構，詳圖 5-2。



圖 5-2 區段徵收範圍內住宅聚落建物使用現況示意圖

二、土地權屬分析

本計畫區段徵收範圍公有土地面積 27.8608 公頃，約佔區段徵收總面積 15.69%，私有土地面積 133.7278 公頃，約佔區段徵收總面積 75.33%，其中以台灣糖業股份有限公司所有土地面積 52.2871 公頃及其他私有土地面積 80.5664 公頃為主，未登錄土地 15.9387 公頃約佔區段徵收總面積 8.98%，詳表 5-2。

表 5-2 區段徵收範圍土地權屬分析表

所有權人		管理者	面積(公頃)	百分比(%)
公有	中華民國	臺中市政府	0.3279	0.18
		財政部國有財產局	24.8756	14.01
	臺中市	臺中市政府	2.6573	1.50
	小計	-	27.8608	15.69
私有	台灣省 台中農田水利會	-	0.8743	0.49
	台灣糖業 股份有限公司	-	52.2871	29.45
	其他私有	-	80.5664	45.38%
	小計	-	133.7278	75.33
未登錄地		-	15.9387	8.98
總計		-	177.5273	100.00

註：配合土地清冊將公有、台糖公司與其他私有共同持分部份以及台糖公司與其他私有共同持分部份，依據持分比例計算土地權屬面積。

資料來源：本計畫整理。

三、歸戶分析

本計畫檢視區段徵收範圍內土地持分情形，土地所有權人以擁有 100 m²以下土地之小地主為主，約佔土地所有權人人數比 29.75%，其次為擁有 1,501~2,000 m²土地，約佔土地所有權人人數比 11.48%，就土地面積而言，則以 14,000 m²以上面積為主，其次為 1,501~2,000 m²面積。本計畫劃設小街廓之第二種住宅區，與大面積之產業用地，得滿足不同地主之配地需求，詳表 5-3。

表 5-3 區段徵收範圍內土地持分分析表

土地面積	所有權人數	百分比(%)	面積(m ²)	百分比(%)
0~100 m ²	241	29.75%	5,719	0.35%
101~200 m ²	59	7.28%	8,393	0.52%
201~300 m ²	35	4.32%	8,805	0.54%
301~400 m ²	38	4.69%	13,113	0.81%
401~500 m ²	41	5.06%	17,595	1.09%
501~600 m ²	50	6.17%	27,157	1.68%
601~700 m ²	24	2.96%	15,695	0.97%
701~800 m ²	10	1.23%	7,399	0.46%
801~900 m ²	14	1.73%	12,075	0.75%
901~1000 m ²	8	0.99%	7,864	0.49%
1001~1500 m ²	45	5.56%	54,644	3.38%
1501~2000 m ²	93	11.48%	161,022	9.96%
2001~2500 m ²	52	6.42%	116,068	7.18%
2501~3000 m ²	30	3.70%	82,625	5.11%
3001~3500 m ²	12	1.48%	38,107	2.36%
3501~4000 m ²	17	2.10%	65,133	4.03%
4001~4500 m ²	15	1.85%	64,339	3.98%
4501~5000 m ²	1	0.12%	4,962	0.31%
5001~6000 m ²	3	0.37%	16,720	1.03%
6001~7000 m ²	13	1.60%	79,005	4.89%
7001~8000 m ²	1	0.12%	7,166	0.44%
8001~9000 m ²	1	0.12%	8,743	0.54%
9001~10000 m ²	0	0.00%	0	0.00%
10001~12000 m ²	2	0.25%	22,643	1.40%
12001~14000 m ²	1	0.12%	12,325	0.76%
>14000 m ²	4(註)	0.49%	758,568	46.94%
小計	810	100.00%	1,615,886	100.00%

註：土地持分尚包含中華民國持有面積 252,035 m²、臺中市持有面積 26,573 m²以及台灣糖業股份有限公司持有面積 522,871 m²。

資料來源：本計畫整理。

四、區段徵收開發總費用估算

(一)地價補償費

以 20%領取現金補償地價作為地價補償費預估之基礎，另考量地價補償之合理性，並使區段徵收及一般徵收地價補償趨於一致，地價補償費暫以區段徵收整體開發地區內 99 年平均公告現值 4,996 元/m²加一成，估算後以 5,496 元/m²作為區段徵收執行當期之平均公告現值，並以公告現值加四成估算(後續實際徵收價格應以本府地價評議委員會評定結果為準)，其地價補償費約 420,133 萬元。

(二)地上物補償費

依據臺中市政府「台中市辦理公共工程拆遷補助及獎勵金發放作業要點」與「台中市辦理徵收土地農作物水產養殖物、畜禽類遷移補償費查估基準」等相關補償標準，概估本計畫區段徵收範圍內地上物補償費(含自動拆遷獎勵金、救濟金)，預估約為 43,276 萬元。

(三)公共設施費用

考量本計畫山坡地地形影響，並參考鄰近「臺中市精密機械科技創新園區」開發成本，以每公頃 2,600 萬元估算區段徵收範圍內公共設施費用，另共同管線以每公尺 30 萬元估計，總費用約 583,221 萬元。

(四)土地整理費用

辦理本計畫區段徵收作業所需地籍整理費及其他辦理土地整理必要之費用，以每公頃 120 萬元估算之，估計約需 21,303 萬元。

(五)公設維護管理費用

以每公頃 5 萬元估算區段徵收範圍內公設維護管理費用，並以三年計，總費用約 2,663 萬元。

(六)貸款利息

依據本計畫區段徵收作業辦理預定進度，以年利率 3%複利方式估算本計畫區段徵收作業之貸款利息，估計約需 130,099 萬元。

(七)估算結果

依據前述地價補償費、地上物補償費、公共設施費用、土地整理費用、公設維護管理費用及貸款利息估算結果，本計畫區段徵收開發總費用預估約為 1,200,695 萬元，詳表 5-4 所示。

表 5-4 區段徵收開發總費用估算表

項目		面積 (公頃)	單價 (萬/公頃)	複價 (萬)	備註
補償費	地價補償費	54.6064	7,694	420,133	以 20%領取現金補償地價作為地價補償費預估之基礎
	地上物補償費	177.5273	乙式	43,276	係依據臺中市政府建物與作物等相關補償標準概估
	小計	--		463,409	
公共設施費用		177.5273	乙式	583,221	公共設施開闢費用以 2,600 萬元/公頃概估，另共管費用以 30 萬元/公尺概估
土地整理費		177.5273	120	21,303	
公設維護管理費		177.5273	5	2,663	以三年計
貸款利息		以年利率 3%計		130,099	
總計				1,200,695	

註：1. 本區段徵收開發總費用係屬預估，未來應依實際發生之費用為準。

2. 表內複價係依 Excel 計算結果，故可能因為小數點之關係，造成其乘積些微之差異。

資料來源：本計畫整理。

五、區段徵收後土地處分收入估算

區段徵收後土地處分預估標售土地及有償公共設施撥用收入約為 1,080,846 萬元，詳表 5-5 所示。

表 5-5 區段徵收後土地處分預估收入表

項目		面積 (公頃)	土地價格 (萬/公頃)	複價(萬)	備註
標售 土地收入	標售甲工	24.3053	15,125	367,618	係以每坪 5 萬元計
	標售乙工 1	29.9034	15,125	452,290	係以每坪 5 萬元計
	標售乙工 2	6.9932	21,175	148,082	係以每坪 7 萬元計
	標售住 2	5.4609	30,250	165,192	係以每坪 10 萬元計
有償公共設施撥用收入		7.4331	13,739	102,123	係以當期公告現值 2.5 倍計
總計				1,235,305	

註：1. 表內收入係屬預估，未來應依實際土地處分之收入為準。

2. 標售土地係指可建築土地扣除地主領回抵價地後，剩餘可供建築土地。

3. 有償公設撥用收入係指機關用地、廢棄物處理場用地、污水處理廠用地等。

4. 表內複價係依 Excel 計算結果，故可能因為小數點之關係，造成其乘積些微之差異。

六、自償能力分析

(一)經費籌措

本計畫區段徵收開發總費用之經費籌措方式包括編列預算、向金融機構貸款等。

(二)自償能力分析

本計畫區段徵收開發總費用約需 1,200,695 萬元，區段徵收後土地處分預估收入約為 1,235,305 萬元，預估區段徵收盈餘約 34,610 萬元，益本比約 1.03，顯示本計畫區段徵收財務可自償。

七、敏感度分析

以抵價地比例 40%~47%(惟實際抵價地比例應依主管機關核定內容為準)，當抵價地領回比例為 46%以下時，地主領現金比例 0%、5%、10%、15%、20%作敏感度分析，其結果顯示區段徵收財務均可自償(詳如表 5-6 所示)。

表 5-6 區段徵收財務敏感度分析表

抵價地比例	地主領現金比例	區段徵收開發總費用(萬)	土地處分收入(萬)	區段徵收盈餘(萬)	益本比	備註
47%	0%	961,930	970,506	8,576	1.01	
	5%	1,022,205	1,018,038	-4,167	1.00	
	10%	1,082,127	1,076,838	-5,289	1.00	
	15%	1,142,040	1,135,949	-6,091	0.99	
	20%	1,201,952	1,195,059	-6,893	0.99	
46%	0%	961,298	990,732	29,434	1.03	
	5%	1,021,468	1,041,623	20,155	1.02	
	10%	1,081,420	1,099,476	18,056	1.02	
	15%	1,141,372	1,157,329	15,957	1.01	
	20%	1,201,324	1,215,182	13,858	1.01	
45%	0%	960,666	1,010,959	50,292	1.05	
	5%	1,020,721	1,065,519	44,798	1.04	
	10%	1,080,712	1,122,114	41,402	1.04	
	15%	1,140,704	1,178,710	38,006	1.03	
	20%	1,200,695	1,235,305	34,610	1.03	基礎模型
44%	0%	959,944	1,034,077	74,133	1.08	
	5%	1,019,975	1,089,415	69,440	1.07	
	10%	1,080,005	1,144,752	64,747	1.06	
	15%	1,140,036	1,200,090	60,054	1.05	
	20%	1,200,066	1,255,428	55,362	1.05	
43%	0%	959,158	1,059,230	100,072	1.10	
	5%	1,019,228	1,113,310	94,082	1.09	
	10%	1,079,298	1,167,390	88,093	1.08	
	15%	1,139,367	1,221,470	82,103	1.07	
	20%	1,199,437	1,275,550	76,113	1.06	
42%	0%	958,372	1,084,384	126,012	1.13	
	5%	1,018,481	1,137,206	118,725	1.12	
	10%	1,078,590	1,190,029	111,438	1.10	
	15%	1,138,699	1,242,851	104,151	1.09	
	20%	1,198,808	1,295,673	96,865	1.08	
41%	0%	957,586	1,109,537	151,951	1.16	
	5%	1,017,735	1,161,102	143,367	1.14	
	10%	1,077,883	1,212,667	134,784	1.13	
	15%	1,138,031	1,264,231	126,200	1.11	
	20%	1,198,180	1,315,796	117,616	1.10	
40%	0%	956,800	1,134,691	177,891	1.19	
	5%	1,016,988	1,184,998	168,010	1.17	
	10%	1,077,176	1,235,305	158,129	1.15	
	15%	1,137,363	1,285,612	148,249	1.13	
	20%	1,197,551	1,335,919	138,368	1.12	

註:本表係屬預估，未來應依實際內容為準。

資料來源：本計畫整理。

第六章 其他應表明事項

基於生態永續理念下，本案應於後續工程設計規劃時，考量設置生態廊道概念。