

變更臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫
(配合原烏日都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)
(變更內容明細表編號第 8-4 案)) 書

臺中市政府

中華民國 114 年 7 月

臺中市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫（配合原烏日都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（變更內容明細表編號第 8-4 案））案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條	
變 更 都 市 計 畫 機 關	臺中市政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	無	
本 案 公 開 展 覽 之 期 起 迄 日 期	公 告 徵 求 意 見	臺中市政府民國 105 年 3 月 24 日府授都計字第 10500542491 號公告徵求意見，公告期間自民國 105 年 3 月 30 日起 30 天，刊登於民國 105 年 3 月 30 日至民國 105 年 4 月 1 日臺灣時報 23 公告資訊版。
	公 展 開 覽	1. 臺中市政府民國 105 年 11 月 22 日府授都計字第 10502413941 號公告，自民國 105 年 12 月 2 日起公開展覽 30 天，刊登於台灣新生報民國 105 年 12 月 2 日第 13 版、民國 105 年 12 月 3 日第 11 版、民國 105 年 12 月 4 日第 10 版之全國版廣告。 2. 臺中市政府民國 109 年 5 月 12 日府授都計字第 1090102304 號公告，自民國 109 年 5 月 15 日起公開展覽 30 天，刊登於台灣新生報民國 109 年 5 月 15 日第 6 版、民國 109 年 5 月 16 日第 11 版、民國 109 年 5 月 17 日第 7 版之全國版廣告。
	公 開 說 明 會	1. 民國 105 年 12 月 16 日下午 2 時 30 分假烏日社區活動中心舉行。 2. 民國 109 年 5 月 27 日下午 2 時及 3 時 30 分假烏日社區活動中心舉行。
人 民 團 體 對 本 案 之 見 解 反 映 意 見	138 件	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	民國 106 年 12 月 22 日臺中市都市計畫委員會第 78 次會議審議通過 民國 107 年 1 月 26 日臺中市都市計畫委員會第 80 次會議審議通過
	內 政 部	109 年 3 月 10 日內政部都市計畫委員會第 964 次會議審議通過。 109 年 10 月 13 日內政部都市計畫委員會第 978 次會議審議通過。

變更臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫(配合原烏日
都市計畫主要計畫 (第四次通盤檢討)
(變更內容明細表編號第 案)) 書

目 錄

第一章 緒論

第一節 計畫緣起	1-01
第二節 法令依據	1-02
第三節 通盤檢討範圍	1-02

第二章 現行都市計畫概要

第一節 都市計畫辦理歷程	2-01
第二節 計畫範圍及面積	2-02
第三節 計畫年期及人口	2-02
第四節 土地使用計畫	2-02
第五節 公共設施計畫	2-06
第六節 交通系統計畫	2-11

第三章 變更計畫內容

第一節 變更理由	3-01
第二節 變更內容	3-03

第四章 檢討後計畫

第一節 計畫範圍及面積	4-01
第二節 計畫年期及人口	4-01
第三節 土地使用計畫	4-01
第四節 公共設施計畫	4-05
第五節 交通系統計畫	4-10
第六節 實施進度及經費	4-14

第五章 後續應辦事項

-
- 附件一 「變更烏日都市計畫主要計畫 (第四次通盤檢討) 案」變更編號
第 8-4 案協議書
- 附件二 內政部都市計畫委員會第 964 次會議紀錄

圖 目 錄

圖 1-1	通盤檢討範圍示意圖.....	1-02
圖 2-1	現行都市計畫示意圖.....	2-05
圖 3-1	變 8-4 案變更位置及內容示意圖	3-02
圖 3-2	變 8-4 案變更位置及附帶條件完成後變更內容示意圖	3-04
圖 4-1	變更臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫 (配合原烏日都市計畫主要計畫 (第四次通盤檢討) (變更內容明細表編號第 8-4 案)) 案變更後計畫示意圖.....	4-04
圖 4-2	烏日地區分期分區發展計畫示意圖.....	4-14
圖 5-1	暫予保留另案辦理案件位置示意圖.....	5-02
圖 5-2	暫予保留另案辦理案件變 8-3 案變更內容示意圖.....	5-02
圖 5-3	暫予保留另案辦理案件變 13 案變更內容示意圖.....	5-03

表 目 錄

表 2-1	烏日都市計畫歷次通盤檢討歷程表.....	2-01
表 2-2	臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫歷次通盤檢討歷程表.....	2-01
表 2-3	現行都市計畫土地面積統計表.....	2-04
表 2-4	現行公共設施用地明細表.....	2-08
表 2-5	檢討後道路編號明細表.....	2-13
表 3-1	經 109 年 10 月 13 日內政部都市計畫委員會第 978 次會議審定之變更內容明細表.....	3-01
表 3-2	附帶條件完成後變更內容明細表.....	3-03
表 4-1	變更臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫 (配合原烏日都市計畫主要計畫 (第四次通盤檢討) (變更內容明細表編號第 8-4 案)) 案變更前後面積統計表.....	4-03
表 4-2	變更臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫 (配合原烏日都市計畫主要計畫 (第四次通盤檢討) (變更內容明細表編號第 8-4 案)) 案檢討後公共設施用地明細表.....	4-07
表 4-3	變更臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫 (配合原烏日都市計畫主要計畫 (第四次通盤檢討) (變更內容明細表編號第 8-4 案)) 案檢討後道路編號明細表.....	4-12
表 4-4	事業及財務計畫一覽表.....	4-15
表 5-1	暫予保留另案辦理案件綜理表.....	5-01

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

配合臺中市政府政策指導，將烏日高鐵站核心區定位為「轉運創新基地」，並完善交通建設，帶動區域發展，解決邊緣化問題，打造中台灣轉運樞紐。本計畫涵蓋大肚及烏日地區，整合「大肚都市計畫」「高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路台中車站地區）」、「高速公路王田交流道附近特定區計畫（高速鐵路台中車站地區）」及「烏日都市計畫」，並於112年8月11日府授都計字第1120215189號公告發布實施「臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫」。

「變更烏日都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）」經臺中市政府105年11月22日府授都計字第10502413941號公告公開展覽及辦理公開說明會，公開展覽日期自105年12月2日起30天。本案於106年12月22日及107年1月26日經臺中市都市計畫委員會第78及80次會議審議通過，其後於109年3月10日經內政部都市計畫委員會第964次會議審議通過，並依規定辦理再公開展覽（109年5月12日府授都計字第1090102304號公告，公開展覽日期自109年5月15日起30天），並於109年10月13日再提內政部都市計畫委員會第978次會議審議通過，針對尚無後續辦理事項案件，經臺中市政府111年1月3日府授都計字第1100334899號公告發布實施第一階段。

本次係為「變更烏日都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案」之暫予保留案件變8-4案，因該案土地所有權人已於113年5月1日與臺中市政府完成簽訂協議書，並已依協議書條款繳交代金（詳附件一）在案。考量112年8月11日已公告發布實施之「臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫案」，故以「變更臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫（配合原烏日都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（變更內容明細表編號第8-4案））案」於本次發布實施。

其餘「變更烏日都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案」經內政部都市計畫委員會審議通過，且尚有其他應辦事項尚未完成者（變更回饋協議書簽訂），應俟完成相關作業後再循程序報請內政部核定後，由臺中市政府發布實施（本次尚未發布實施案件詳計畫書第五章）。

第二節 法令依據

一、都市計畫法第 26 條

都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。

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

二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條

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

第三節 通盤檢討範圍

本計畫範圍屬「臺中市烏日大肚地區（烏日地區）都市計畫主要計畫案」，位於臺中市烏日區，東臨臺中市南區、大里區及霧峰區，西以筏子溪及烏溪為界，南以現有興農巷、福泰街及溪南路為界，北與臺中市南屯區相銜接，面積為909.71公頃。

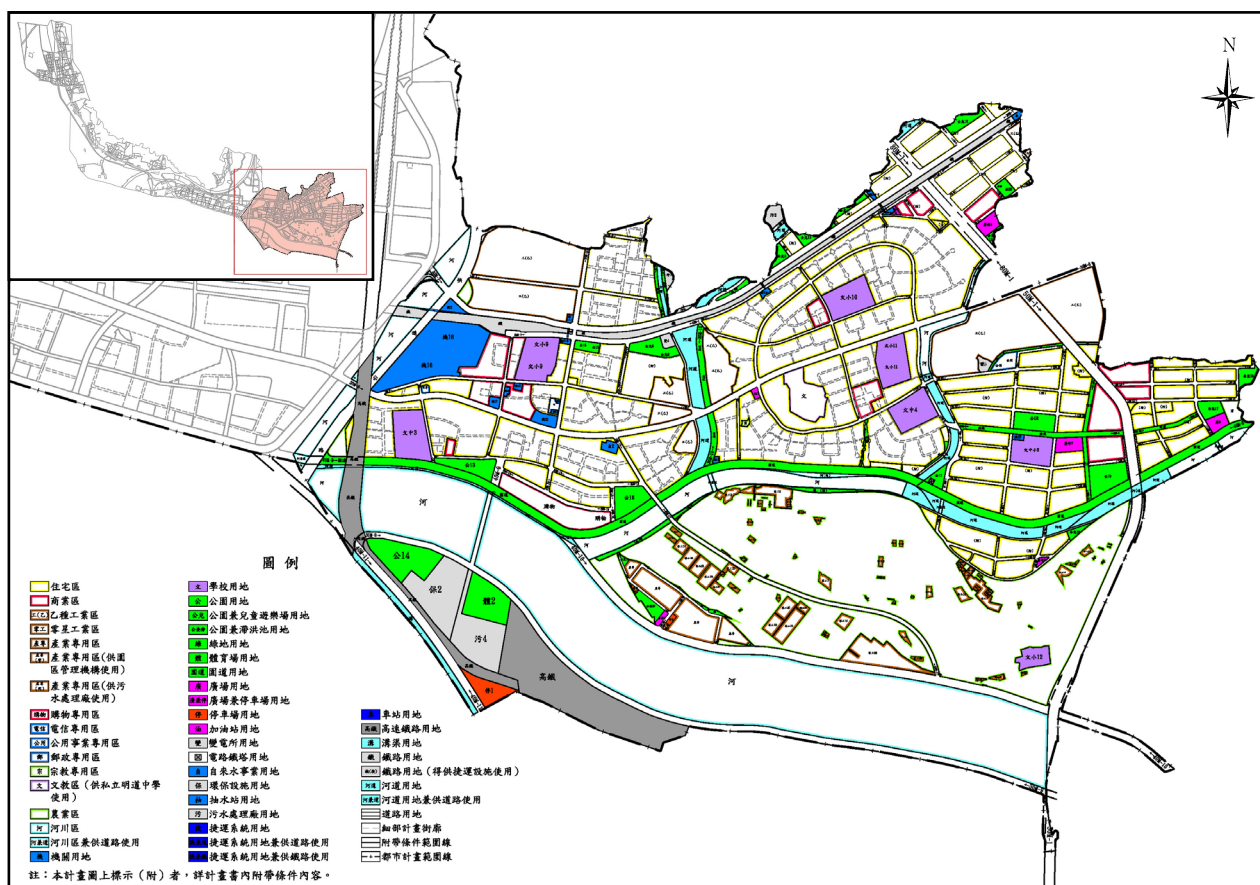


圖 1-1 通盤檢討範圍示意圖

第二章 現行都市計畫概要

第一節 都市計畫辦理歷程

烏日都市計畫於61年11月30日發布實施後，陸續於77年完成第一次通盤檢討、84年完成第二次通盤檢討，91年完成擴大及變更烏日都市計畫第三次通盤檢討，99年9月3日發布實施「擴大及變更烏日都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」，111年1月3日公告發布實施第四次通盤檢討（第一階段），相關變更歷程如下表2-1所示。

另臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫於112年8月11日府授都計字第1120215189號公告發布實施，其後於烏日地區共計2案都市計畫變更案發布實施如下表2-2所示。

表 2-1 烏日都市計畫歷次通盤檢討歷程表

編號	案名	公告文號	公告日期
1	擬定烏日都市計畫	府建城123717號	61.11.30
2	變更烏日都市計畫（第一次通盤檢討）案	77府建都字第31864號	77.2.25
3	變更烏日都市計畫（第一期公共設施保留地通盤檢討）案	78府工都字第234403號	78.12.18
4	變更烏日都市計畫（第二次通盤檢討）案	84府工都字第14743號	84.1.23
5	擴大及變更烏日都市計畫（第三次通盤檢討）案	府建城字第09132828203號	91.12.10
6	擴大及變更烏日都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案	府建城字第09902689493號	99.9.3
7	變更臺中市烏日都市計畫主要計畫專案通盤檢討（配合辦理主要計畫及細部計畫分離）案	府授都計字第1040276723號	104.12.16
8	變更烏日都市計畫（計畫範圍專案通盤檢討）案	府授都計字第1060110050號	106.5.31
9	變更烏日都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案	府授都計字第1100334899號	111.01.03

資料來源：本計畫彙整。

表 2-2 臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫歷次通盤檢討歷程表

編號	案名	公告文號	公告日期
1	臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫案	府授都計字第1120215189號	112.8.11
2	變更臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫（配合烏日九德地區區段徵收開發）案	府授都計字第1120339434號	112.11.23
3	變更臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫（配合前竹地區區段徵收開發）（第二次專案變更）（第一階段）案	府授都計字第1130049383號	113.3.22

資料來源：本計畫彙整，僅彙整屬烏日地區者。

第二節 計畫範圍及面積

計畫範圍屬「臺中市烏日大肚地區（烏日地區）都市計畫主要計畫案」，位於臺中市烏日區，東臨臺中市南區、大里區及霧峰區，西以筏子溪及烏溪為界，南以現有興農巷、福泰街及溪南路為界，北與臺中市南屯區相銜接，面積為909.71公頃。

第三節 計畫年期及人口

以民國125年年為計畫目標年，計畫人口為52,000人。

第四節 土地使用計畫（詳表 2-3 及圖 2-1 所示）

一、住宅區

劃設住宅區面積約為213.26公頃，佔計畫總面積23.44%。

二、商業區

劃設商業區面積26.41公頃，佔計畫總面積2.90%，並依區位特性與發展構想，於細部計畫給予強度管制。

三、乙種工業區

劃設工業區面積49.54公頃，佔計畫總面積5.45%。

四、零星工業區

劃設零星工業區面積15.94公頃，佔計畫總面積1.75%。

五、產業專用區

配合明傳產業園區劃設產業專用區面積6.88公頃，佔計畫總面積0.76%。

六、產業專用區（供園區管理機構使用）

配合明傳產業園區劃設產業專用區（供園區管理機構使用）面積0.08公頃，佔計畫總面積0.01%。

七、產業專用區（供污水處理廠使用）

配合明傳產業園區劃設產業專用區（供污水處理廠使用）面積0.08公頃，佔計畫總面積0.01%。

八、購物專用區

劃設購物專用區面積5.06公頃，佔計畫總面積0.56%，位於大里溪與旱溪交口北側。

九、電信專用區

劃設電信專用區面積0.14公頃，佔計畫總面積0.02%。

十、公用事業專用區

劃設公用事業專用區面積0.79公頃，佔計畫總面積0.09%。

十一、郵政事業專用區

劃設郵政事業專用區面積0.26公頃，佔計畫總面積0.03%。

十二、宗教專用區

配合前竹天后宮及寶林寺現址規劃為宗教專用區面積0.92公頃，佔計畫總面積0.10%。

十三、文教區（供私立明道中學使用）

配合私立明道中學使用，劃設文教區面積3.47公頃，佔計畫總面積0.38%。

十四、農業區

劃設農業區面積130.95公頃，佔計畫總面積14.39%。

十五、河川區

配合旱溪排水整治工程劃設河川區面積152.39公頃，佔計畫總面積16.75%。

十六、河川區兼供道路使用

配合旱溪排水整治工程劃設河川區兼供道路使用面積0.52公頃，佔計畫總面積0.06%。

表 2-3 現行都市計畫土地面積統計表

項目		計畫面積 (公頃)	百分比 1 (%)	百分比 2 (%)
土地 使用 分區	住宅區	213.26	23.44	34.08
	商業區	26.41	2.90	4.22
	乙種工業區	49.54	5.45	7.92
	零星工業區	15.94	1.75	2.55
	產業專用區	6.88	0.76	1.10
	產業專用區（供園區管理機構使用）	0.08	0.01	0.01
	產業專用區（供污水處理廠使用）	0.08	0.01	0.01
	購物專用區	5.06	0.56	0.81
	電信專用區	0.14	0.02	0.02
	公用事業專用區	0.79	0.09	0.13
	郵政事業專用區	0.26	0.03	0.04
	宗教專用區	0.92	0.10	0.15
	文教區（供私立明道中學使用）	3.47	0.38	0.55
	農業區	130.95	14.39	—
	河川區	152.39	16.75	—
	河川區兼供道路使用	0.52	0.06	—
	小計	606.69	66.7	51.59
公共 設施 用地	機關用地	11.88	1.31	1.90
	學校用地	文小用地	11.67	1.28
		文中用地	6.85	0.75
		文中小用地	2.57	0.28
		小計	21.09	2.31
	公園用地	13.85	1.52	2.21
	公園兼兒童遊樂場用地	5.77	0.63	0.92
	公園兼滯洪池用地	0.78	0.09	0.12
	綠地用地	3.52	0.39	0.56
	園道用地	25.20	2.77	4.03
	體育場用地	3.80	0.42	0.61
	廣場用地	0.67	0.07	0.11
	廣場兼停車場用地	2.12	0.23	0.34
	停車場用地	2.07	0.23	0.33
	加油站用地	0.16	0.02	0.03
	變電所用地	0.74	0.08	0.12
	電路鐵塔用地	0.07	0.01	0.01
	自來水事業用地	0.38	0.04	0.06
	環保設施用地	6.58	0.72	1.05
	抽水站用地	0.09	0.01	0.01
	污水處理廠用地	6.94	0.76	1.11
	捷運系統用地	1.21	0.13	0.19
	捷運系統用地兼供道路使用	0.09	0.01	0.01
	捷運系統用地兼供鐵路使用	0.01	0.00	0.00

表 2-3 現行都市計畫土地面積統計表 (續)

項目		計畫面積 (公頃)	百分比 1 (%)	百分比 2 (%)
公共設施用地	車站用地	0.14	0.02	0.02
	高速鐵路用地	30.16	3.32	4.82
	溝渠用地	2.58	0.28	0.41
	鐵路用地	9.99	1.10	1.60
	鐵路用地（得供捷運設施使用）	0.04	0.00	0.01
	河道用地	17.39	1.91	2.78
	河道用地兼供道路使用	0.60	0.07	0.10
	道路用地	135.10	14.85	21.59
	小 計	303.02	33.30	48.41
總 計		909.71	100.00	—
都市發展用地面積		625.85	—	100.00

資料來源：彙整自「臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫書」烏日地區面積及其後2次都市計畫變更案（詳表2-2）面積。

註：1. 百分比1指都市計畫面積百分比；百分比2指都市發展用地面積百分比。

2. 都市發展用地面積不包括保護區、河川區及農業區。
3. 表列面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

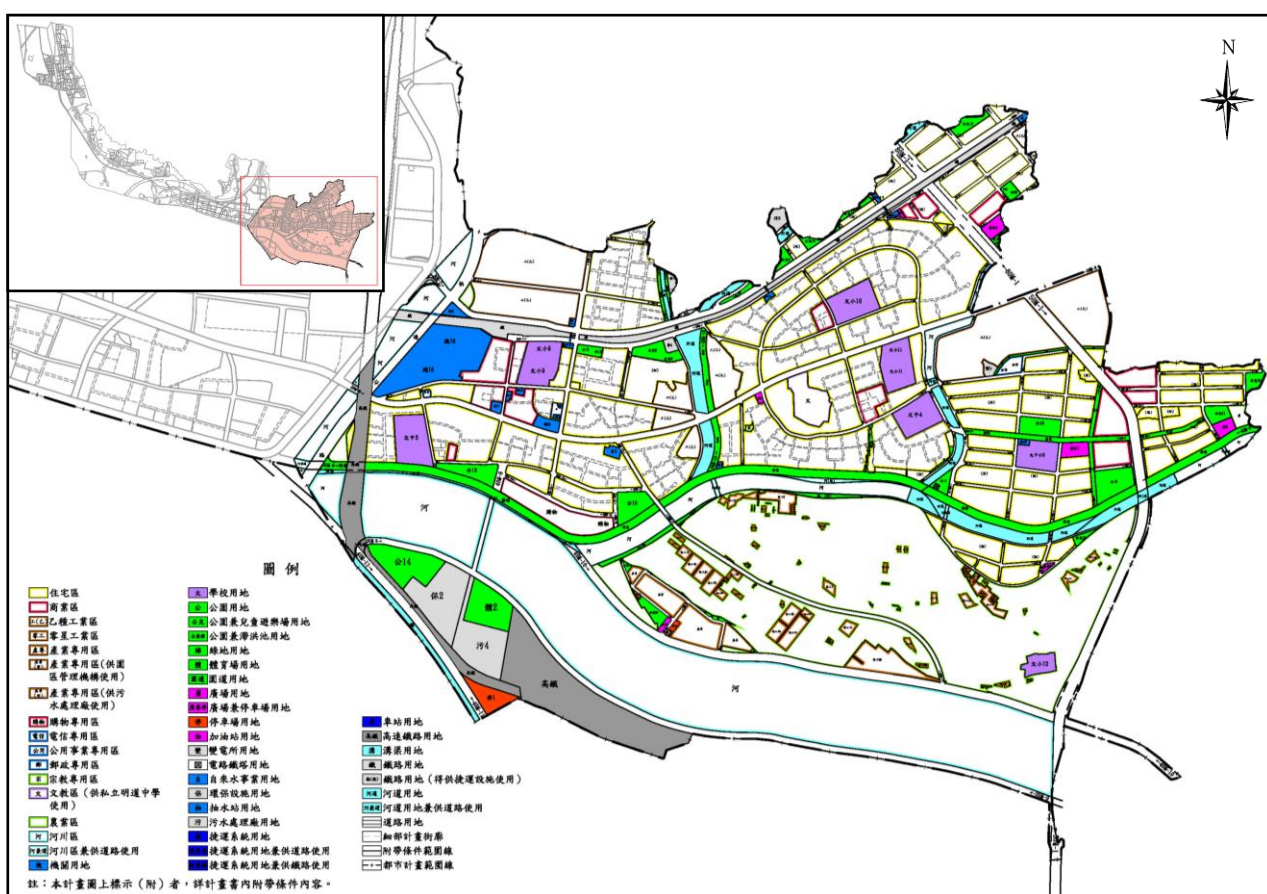


圖 2-1 現行都市計畫示意圖

第五節 公共設施計畫 (詳表 2-4 所示)

一、機關用地

劃設機關用地7處，面積共11.88公頃，佔計畫總面積1.31%。

二、學校用地

劃設學校用地7處（文小4處、文中2處及文中小1處），面積共21.09公頃，佔計畫總面積2.31%。

三、公園用地

劃設公園用地8處，面積共13.85公頃，佔計畫總面積1.52%。

四、公園兼兒童遊樂場用地

劃設公園兼兒童遊樂場用地11處，面積共5.77公頃，佔計畫總面積0.63%。

五、公園兼滯洪池用地

劃設公園兼滯洪池用地1處，面積共0.78公頃，佔計畫總面積0.09%。

六、綠地用地

劃設綠地用地面積共3.52公頃，佔計畫總面積0.39%。

七、園道用地

劃設園道用地面積共25.20公頃，佔計畫總面積2.77%。

八、體育場用地

劃設體育場用地1處，面積共3.80公頃，佔計畫總面積0.42%。

九、廣場用地

劃設廣場用地2處，面積0.67公頃，佔計畫總面積0.07%。

十、廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地5處，面積共2.12公頃，佔計畫總面積0.23%。

十一、停車場用地

劃設停車場用地2處，面積2.07公頃，佔計畫總面積0.23%。

十二、加油站用地

劃設加油站用地1處，面積共0.16公頃，佔計畫總面積0.02%。

十三、變電所用地

劃設變電所用地2處，面積共0.74公頃，佔計畫總面積0.08%。

十四、電路鐵塔用地

劃設電路鐵塔用地面積共0.07公頃，估計畫總面積0.01%。

十五、自來水事業用地

劃設自來水事業用地1處，面積共0.38公頃，估計畫總面積0.04%。

十六、環保設施用地

劃設環保設施用地1處，面積共6.58公頃，估計畫總面積0.72%。

十七、抽水站用地

劃設抽水站用地1處，面積0.09公頃，估計畫總面積0.01%。

十八、污水處理廠用地

劃設污水處理廠用地5處，面積共6.94公頃，估計畫總面積0.76%。

十九、捷運系統用地

劃設捷運系統用地8處，面積共1.21公頃，估計畫總面積0.13%。

二十、捷運系統用地兼供道路使用

劃設捷運系統用地兼供道路使用面積共0.09公頃，估計畫總面積0.01%。

二十一、捷運系統用地兼供鐵路使用

劃設捷運系統用地兼供鐵路使用面積共0.01公頃，估計畫總面積0.00%。

二十二、車站用地

劃設車站用地1處，面積0.14公頃，估計畫總面積0.02%。

二十三、高速鐵路用地

劃設高速鐵路用地面積共30.16公頃，估計畫總面積3.32%。

二十四、溝渠用地

劃設溝渠用地面積共2.58公頃，估計畫總面積0.28%。

二十五、鐵路用地

劃設鐵路用地面積共9.99公頃，估計畫總面積1.10%。

二十六、鐵路用地（得供捷運設施使用）

劃設鐵路用地（得供捷運設施使用）面積共0.04公頃，估計畫總面積0.00%。

二十七、河道用地

劃設河道用地面積共17.39公頃，估計畫總面積1.91%。

二十八、河道用地兼供道路使用

劃設河道用地兼供道路使用面積共0.60公頃，估計畫總面積0.07%。

二十九、道路用地

劃設道路用地面積共135.10公頃，估計畫總面積14.85%。

表 2-4 現行公共設施用地明細表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	位置	備註	原編號
機關用地	機16	10.44	高鐵東側		原烏日機11
	機17	0.27	機16西南側		原烏日機5
	機18	0.10	機17東北側		原烏日機1
	機19	0.13	文小9南側		原烏日機2
	機20	0.11	文小9東南側		原烏日機3
	機21	0.68	機20南側		原烏日機4
	機22	0.15	文中小2西北側		原烏日機12
	小計	11.88			
學校用地	文小9	3.63	機16東側	烏日國小	原烏日文小1
	文小10	3.27	文小11北側	九德國小	原烏日文小2
	文小11	3.39	文小10南側	僑仁國小	原烏日文小3
	文小12	1.38	旱溪南側農業區內	五光國小	原烏日文小5
	文中3	3.85	機16南側	烏日國中	原烏日文中1
	文中4	3.00	文小11南側	光德國中	原烏日文中2
	文中小2	2.57	機22東南側	前竹區段徵收範圍	原烏日文中小1
	小計	21.09			
公園用地	公13	1.81	文中4東側		原烏日公2
	公14	4.47	保2西側		原烏日公4
	公15	0.57	文小9東側		原烏日公3
	公16	1.96	自2南側		原烏日公1
	公17	0.55	文中5南側	前竹區段徵收範圍	原烏日公10
	公18	1.68	文中小2北側	前竹區段徵收範圍	原烏日公17
	公19	2.31	文中小2東南側	前竹區段徵收範圍	原烏日公18
	公20	0.50	車站用地西南側	九德區段徵收範圍	原烏日公19
	小計	13.85			
公園兼兒童 遊樂場用地	公兒8	1.45	變4南側		原烏日公兒18
	公兒9	0.45	捷G15-1東北側	九德區段徵收範圍	原烏日公兒18
	公兒10	0.46	公兒9東側	九德區段徵收範圍	原烏日公兒19

表 2-4 現行公共設施用地明細表 (續)

項目	編號	計畫面積 (公頃)	位置	備註	原編號
公園兼兒童 遊樂場用地	公兒11	0.36	捷G14-2西側	九德區段徵收範圍	原烏日公兒20
	公兒12	0.77	車站用地西側	九德區段徵收範圍	原烏日公兒21
	公兒13	0.22	廣停5南側	九德區段徵收範圍	原烏日公兒22
	公兒14	0.17	公17北側	前竹區段徵收範圍	原烏日兒23
	公兒15	0.34	公19南側	前竹區段徵收範圍	原烏日兒26
	公兒16	0.59	公兒17東北側	前竹區段徵收範圍	原烏日兒21
	公兒17	0.86	公兒16西南側	前竹區段徵收範圍	原烏日兒25
	公兒18	0.10	公16南側	明傳產業園區內	原烏日公兒23
	小計	5.77			
公園兼滯洪 池用地	公兼滯	0.78	體2東側	明傳產業園區內	原烏日公兼滯
綠地用地	綠	3.52			原烏日綠
園道用地	園道	25.20	公1東側、旱溪北側	部分位前竹區段徵收範圍	原大肚、高鐵及烏日園道
體育場用地	體2	3.80	停1北側		原烏日體1
廣場用地	廣5	0.66	公兒17南側	前竹區段徵收範圍	原烏日廣6
	廣6	0.01	停2東側	明傳產業園區內	原烏日廣5
	小計	0.67			
廣場兼停車場 用地	廣停5	0.77	公20西南側	九德區段徵收範圍	原烏日廣停10
	廣停6	0.10	捷G14-1東側		原烏日廣停18
	廣停7	0.91	文中小2東側	前竹區段徵收範圍	原烏日廣停13
	廣停8	0.14	公兒15西南側		原烏日廣停17
	廣停9	0.20	公兒18東南側	明傳產業園區內	原烏日廣停19
	小計	2.12			
停車場用地	停1	1.93	體2南側		原烏日停15
	停2	0.14	廣停19東側		原烏日停16
	小計	2.07			
加油站用地	油2	0.16	文教區西側		原烏日油
變電所用地	變4	0.37	公兒8北側		原烏日變2
	變5	0.37	文小11東側		原烏日變1
	小計	0.74			
電路鐵塔 用地	-	0.07	公17南側	前竹區段徵收範圍	原烏日電塔
自來水事業 用地	自2	0.38	公16北側		原烏日自
環保設施 用地	保2	6.58	高鐵調車場西側		原烏日環保
抽水站用地	抽1	0.09	公16東側		原烏日抽

表 2-4 現行公共設施用地明細表 (續)

項目	編號	計畫面積 (公頃)	位置	備註	原編號
污水處理廠 用地	污1	0.30	捷G15-1北側		原烏日污1
	污2	0.14	捷G15-1北側		原烏日污2
	污3	0.77	公兒9北側		原烏日污3
	污4	5.72	保2東側		原烏日污4
	污5	0.01	公兒16南側	新劃設	-
	小計	6.94			
捷運系統 用地	捷1	0.08	機16北側		原烏日捷1
	捷2	0.47	機16北側		原烏日捷2
	捷3	0.04	機16北側		原烏日捷3
	捷G14-1	0.11	公兒11東南側		原烏日捷G14-1
	捷G14-2	0.12	公兒11東側		原烏日捷G14-2
	捷G15-1	0.15	公兒9西南側		原烏日捷G15-1
	捷G16-1	0.13	文小9東側		原烏日捷G16-1
	捷G16-2	0.11	文小9東北側		原烏日捷G16-2
	小計	1.21			
捷運系統用 地兼供道路 使用	捷 (道)	0.09			原烏日捷 (道)
捷運系統用 地兼供鐵路 使用	捷 (鐵)	0.01			原烏日捷 (鐵)
車站用地	車	0.14	計畫區東北側		原烏日車
高速鐵路用 地	高鐵	30.16	計畫區西南側		原烏日高鐵
溝渠用地	溝渠	2.58	計畫區西南側		原烏日溝渠
鐵路用地	鐵	9.99	計畫區北側		原烏日鐵
鐵路用地 (得供捷運 設施使用)	鐵 (捷)	0.04			原烏日鐵 (捷)
河道用地	河道	17.39	-		原烏日河道
河道用地兼 供道路使用	河 (道)	0.60	-		原烏日河 (道)
道路用地	-	135.10			-

資料來源：彙整自「臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫書」烏日地區面積及其後2次都市計畫變更案(詳表2-2)面積。

註：1. 本表面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2. 表內「原烏日」係指「變更烏日都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)案」之公共設施。

第六節 交通系統計畫 (詳表 2-5 所示)

一、高速鐵路

高速鐵路由北向南穿越本計畫中部地區，並設有高鐵臺中車站，藉由鄰近台74線道路（中彰快速道路）、台1線等周邊聯外道路及臺鐵新烏日站串連，緊密連結臺中、彰化、南投等地區。

二、鐵路

鐵路縱貫線東西橫穿本計畫區，並設有臺鐵烏日站。

三、東西向快速道路

東西快速公路臺中-快官線沿筏子溪東側南北向穿越本計畫區西側，予以劃設為道路用地。

四、生活圈道路

(一) 80M-1、50M-1 號道路（環中路六、七段）

即台中生活圈道路系統2號線，復興路以北寬度80公尺，復興路以南寬度50公尺，北接臺中市南至擴大計畫區東南側福泰街止，再往南銜接至中部第二高速公路溪南交流道止。

(二) 40M-8、40M-10 號道路（旱溪北岸道路及大里溪堤防北側道路）

40M-8往東接大里區，往西銜接至王田交流道，計畫寬度40公尺，為台中生活圈道路系統四號線。

40M-10往東接大里擴大計畫區，往西銜接至王田交流道，計畫寬度40公尺，為台中生活圈道路系統四號線。

位於計畫區南側之未開闢道路，由12M寬道路向南跨越烏溪銜接台中生活圈4號線，沿烏溪堤防可聯絡霧峰，計畫寬度40公尺，未來建議納入台中生活圈6號道路系統。

五、聯外道路

(一) 30M-7 號道路（建國路）

往西跨越筏子溪接高速鐵路臺中站，往東接臺中市都市計畫道路，為高速鐵路台中站區聯外道路，計畫寬度30公尺。

(二) 30M-8 號道路（台1乙線）

往西接高速鐵路臺中站，往東至臺中市界止，為烏日通往彰化及臺中間之聯外道路、計畫寬度30公尺。

(三) 30M-9 號道路（慶光路）

本道路向西延伸可作為計畫區通往霧峰區之聯外道路，計畫寬度30公尺。

（四）20M-12 號道路（光日路）

北接臺中市都市計畫道路，南接新興路，為烏日通往臺中南屯之聯外道路，計畫寬度20公尺。

六、主要道路

（一）30M-10 號道路（麻園溪東路）

為麻園頭溪南側之堤防道路，北接25M-1號道路，南至40M-8號道路，為計畫區南、北向主要道路系統，以串聯東西軸線間道路系統，計畫寬度30公尺。

（二）25M-1、13M-1 及 17.5M-1 號道路（平等路及長春街）

位於鐵路南側計畫道路（尚未開闢），計畫寬度25公尺，中間部份路段為13公尺，東往大慶車站部分路段為17.5公尺。

（三）20M-17 號道路（五光路）

西北面銜接30M-8號道路，往東至計畫界止，為烏日往通大里之聯外道路，計畫寬度20公尺。

七、次要道路

次要道路劃設寬度為8至15公尺，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。

八、出入道路

依實際需要於各住宅社區內劃設寬度6~8公尺之出入道路，提供社區出入交通服務，並藉以聯繫前述聯外道路與主要及次要道路，構成完整之交通網絡。

表 2-5 檢討後道路編號明細表

道路編號	寬度 (M)	長度 (M)	起迄點	備註
80M-1	80	700	計畫區北界至30M-8號道路	台中生活圈2號線（環中路六段）
50M-1	50	1,160	80M-1號道路至計畫區南界	台中生活圈2號線（環中路六、七段）
40M-8	40	5,010	台74號道路至計畫區東界	旱溪北岸道路（環河路三段）
40M-9	40	140	12M-14號道路至體2用地	未開闢
40M-10	40	3,180	40M-8號道路至計畫區東界	台中生活圈4號線（環河路一、二段）
40M-11	40	1,020	高鐵至停1	慶光路
30M-7	30	3,040	台74號道路至車站用地	鐵路北側高鐵站區聯外道路（建國路）
30M-8	30	3,900	高鐵至計畫區東界	新興路、中山路一段
30M-9	30	1,900	高鐵至50M-1號道路	西側為慶光路、東側為東園堤防（未開闢）
30M-10	30	640	12M-16號道路至40M-8號道路	筏子溪東側道路（麻園溪東路）
25M-1	25	870	烏日火車站至13M-1號道路	未開闢
25M-2	25	110	30M-7號道路至計畫區北界	九德區段徵收範圍（未開闢）
25M-3	25	360	計畫區北界至15M-18號道路	九德區段徵收範圍（未開闢）
25M-4	25、18	230	13M-1號道路至80M-1號道路	成功西路
25M-5	25	800	20M-18號道路至50M-1號道路	園道
20M-12	20	1,500	計畫區北界至20M-14號道路	光日路
20M-13	20	450	20M-12號道路至20M-17號道路	公園路
20M-14	20	570	40M-9號道路至20M-16號道路	環河北路
20M-15	20	250	25M-1號道路至15M-7號道路	未開闢
20M-17	20	1,850	30M-8號路至南側農業區	五光路
20M-16	20	160	20M-13號道路至20M-16號道路	環河東路
20M-18	20	310	25M-5號道路至40M-8號道路	前竹區段徵收範圍（未開闢）
20M-19	20	600	50M-1號道路至40M-8號道路	園道
20M-20	20	325	50M-1號道路至15M-26號道路	園道
17.5M-1	17.5	515	80M-號道路至計畫區東界	九德區段徵收範圍（未開闢）
15M-7	15	1,590	30M-8號道路至30M-10號道路	中山路二段
15M-8	15	890	台74號道路起至15M-10號道路	光華街、大同路
15M-9	15	200	計畫區西界至計畫區東界	黎明路一段32巷
15M-10	15	290	計畫區北界至30M-7號道路	筏子溪支流西側（永春東三路）
15M-11	15	290	計畫區北界至30M-7號道路	筏子溪支流東側（永春東二路）
15M-12	15	170	30M-7號道路至計畫區北界	筏子溪北側（未開闢）
15M-13	15	590	30M-8號道路至計畫區北界	筏子溪南側（大忠南路）
15M-14	15	1,800	15M-15號道路至15M-19號道路	中華路、信義街
15M-15	15	200	15M-14號道路至25M-5號道路	光德路
15M-16	15	85	15M-13號道路至30M-7號道路	九德區段徵收範圍（未開闢）
15M-17	15	30	計畫區北界起至30M-7號道路	九德區段徵收範圍（未開闢）
15M-18	15	120	公16起至計畫區東界	九德區段徵收範圍（未開闢）
15M-19	15	390	80M-1號道路至計畫區東界	九德區段徵收範圍（未開闢）
15M-20	15	275	17.5M-1號道路至公20	九德區段徵收範圍（未開闢）
15M-21	15	355	80M-1號道路至計畫區東界	九德區段徵收範圍（未開闢）

表 2-5 檢討後道路編號明細表 (續)

道路編號	寬度 (M)	長度 (M)	起迄點	備註
15M-22	15	605	15M-15號道路至15M-27號道路	前竹區段徵收範圍(未開闢)
15M-23	15	655	20M-18號道路至20M-19號道路	前竹區段徵收範圍(未開闢)
15M-24	15	820	20M-18號道路至50M-1號道路	前竹區段徵收範圍(未開闢)
15M-25	15	670	20M-18號道路至20M-19號道路	前竹區段徵收範圍(未開闢)
15M-26	15	700	40M-8號道路至15M-22號道路	前竹區段徵收範圍(未開闢)
15M-27	15	830	50M-1號道路至40M-8號道路	前竹區段徵收範圍(未開闢)
15M-28	15	600	40M-8號道路至15M-29號道路	前竹區段徵收範圍(未開闢)
15M-29	15	220	40M-8號道路至南側農業區	前竹區段徵收範圍(未開闢)
15M-30	15	600	50M-1號道路至公兒17	前竹區段徵收範圍(未開闢)
15M-31	15	540	50M-1號道路至計畫區東界	前竹區段徵收範圍(未開闢)
15M-32	15	490	計畫區北界至40M-8號道路	前竹區段徵收範圍(未開闢)
15M-33	15	385	計畫區北界至40M-8號道路	前竹區段徵收範圍(未開闢)
15M-34	15	50	計畫區北界至公兒17	前竹區段徵收範圍(未開闢)
15M-35	15	200	30M-9號道路至計畫區南界	環中路六段側車道
15M-36	15	190	40M-1至明傳產業園區北界	明傳產業園區
13M-1	13	1,000	25M-1號道路至25M-4號道路	未開闢

資料來源：彙整自「臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫書」烏日地區道路。

註：表內道路長度僅供參考，實施時應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

第三章 變更計畫內容

第一節 變更理由

本次實質變更內容共提出1案，於109年10月13日內政部都市計畫委員會第978次會議審議通過，詳細變更內容及變更位置示意詳表3-1及圖3-1所示。

附帶條件涉及回饋部分，公共設施用地負擔經本市都市計畫委員會同意得改以變更土地總面積15%乘以市價之代金抵繳，遂於110年8月13日提本市都市計畫委員會第126次會議確認，同意土地所有權人以代金繳納方式辦理；本府於110年12月15日府授都計字第1100327308號函通知土地所有權人本案回饋事宜。

表3-1 經109年10月13日內政部都市計畫委員會第978次會議審定之變更內容明細表

編號	原編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註
			原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)		
8-4	-	計畫區南側農業區	農業區	1.1087	零星工業區（供設置污染防治設施及必要通路使用）（附帶條件） 附帶條件： 1. 提供至少15%公共設施用地負擔（公園綠地用地不得少於計畫面積10%），或經本市都市計畫委員會同意得改以變更土地總面積15%乘以市價（經當地至少三個土地估價機構所評定土地價格之平均值且不得低於當年之當地平均公告土地現值1.4倍）之代金抵繳。 2. 完成附帶條件後始得放寬零星工業區限制用途。 3. 土地所有權人應於主要計畫核定前與本府簽訂協議書，並依協議書所載期限完成回饋事項，否則另依法定程序變更回復為原計畫。	1.1087	1. 烏日區重建段551、552、553、554、555、556、557、562、563、564及565地號等11筆詠基公司土地原屬非都市土地農牧用地，因辦理毗連非都市土地變更編定為丁種建築用地，並限作污染防治設施及必要通路使用。 2. 為尊重原非都市土地變更編定原意與增加土地使用彈性，上開土地變更更為零星工業區應限縮使用項目，並加註附帶條件完成後始得放寬零星工業區用途。	零工94

資料來源：變更烏日都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）書。

註：1.表內「原編號」欄係指公開展覽時之變更編號；「編號」欄係指經市都委會審議後重新整理之編號。

2.表內面積應以實地分割測量面積為準。

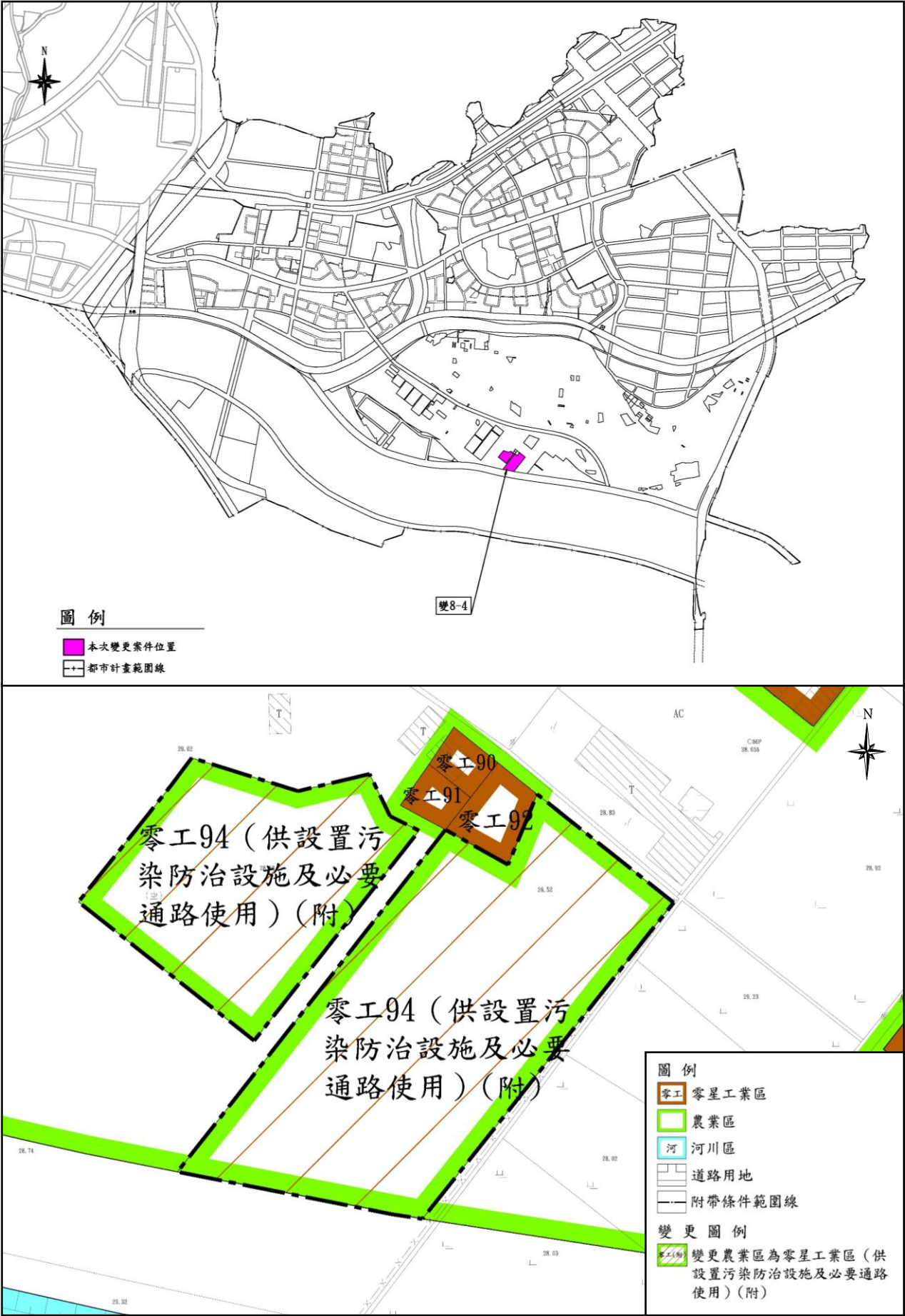


圖 3-1 變 8-4 案變更位置及內容示意圖

第二節 變更內容

本案土地所有權人—詠基工業股份有限公司已於113年5月1日與臺中市政府完成簽訂協議書，並已依協議書條款繳交代金（詳附件一）在案，符合附帶條件規定，故檢討後之新計畫為零星工業區，調整後變更內容如下。

表 3-2 附帶條件完成後變更內容明細表

編號	原編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註
			原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)		
8-4	-	計畫區南側農業區	農業區	1.1087	零星工業區	1.1087	1.烏日區重建段551、552、553、554、555、556、557、562、563、564及565地號等11筆詠基公司土地原屬非都市土地農牧用地，因辦理毗連非都市土地變更編定為丁種建築用地，並限作污染防治設施及必要通路使用。 2.為尊重原非都市土地變更編定原意與增加土地使用彈性，上開土地變更為零星工業區應限縮使用項目，並加註附帶條件完成後始得放寬零星工業區用途。	1.零工94 2.原草案「零星工業區（供設路及必要通路使用）」（附帶條件），因詠基工業股份有限公司已完繳交代金（詳附件一），符合附帶條件規定，畫整為「零星工業區」。

資料來源：本計畫整理。

註：1.表內「原編號」欄係指公開展覽時之變更編號；「編號」欄係指經市都委會審議後重新整理之編號。

2.表內面積應以實地分割測量面積為準。

第四章 檢討後計畫

第一節 計畫範圍及面積

計畫範圍屬「臺中市烏日大肚地區（烏日地區）都市計畫主要計畫案」，位於臺中市烏日區，東臨臺中市南區、大里區及霧峰區，西以筏子溪及烏溪為界，南以現有興農巷、福泰街及溪南路為界，北與臺中市南屯區相銜接，面積為909.71公頃。

第二節 計畫年期及人口

以民國125年年為計畫目標年，計畫人口為52,000人。

第三節 土地使用計畫（詳表 4-1 所示）

一、住宅區

劃設住宅區面積約為213.26公頃，佔計畫總面積23.44%。

二、商業區

劃設商業區面積26.41公頃，佔計畫總面積2.90%，並依區位特性與發展構想，於細部計畫給予強度管制。

三、乙種工業區

劃設工業區面積49.54公頃，佔計畫總面積5.45%。

四、零星工業區

劃設零星工業區面積17.05公頃，佔計畫總面積1.87%。

五、產業專用區

配合明傳產業園區劃設產業專用區面積6.88公頃，佔計畫總面積0.76%。

六、產業專用區（供園區管理機構使用）

配合明傳產業園區劃設產業專用區（供園區管理機構使用）面積0.08公頃，佔計畫總面積0.01%。

七、產業專用區（供污水處理廠使用）

配合明傳產業園區劃設產業專用區（供污水處理廠使用）面積0.08公頃，佔計畫總面積0.01%。

八、購物專用區

劃設購物專用區面積5.06公頃，估計畫總面積0.56%，位於大里溪與旱溪交口北側。

九、電信專用區

劃設電信專用區面積0.14公頃，估計畫總面積0.02%。

十、公用事業專用區

劃設公用事業專用區面積0.79公頃，估計畫總面積0.09%。

十一、郵政事業專用區

劃設郵政事業專用區面積0.26公頃，估計畫總面積0.03%。

十二、宗教專用區

配合前竹天后宮及寶林寺現址規劃為宗教專用區面積0.92公頃，估計畫總面積0.10%。

十三、文教區（供私立明道中學使用）

配合私立明道中學使用，劃設文教區面積3.47公頃，估計畫總面積0.38%。

十四、農業區

劃設農業區面積129.84公頃，估計畫總面積14.27%。

十五、河川區

配合旱溪排水整治工程劃設河川區面積152.39公頃，估計畫總面積16.75%。

十六、河川區兼供道路使用

配合旱溪排水整治工程劃設河川區兼供道路使用面積0.52公頃，估計畫總面積0.06%。

表 4-1 變更臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫（配合原烏日都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（變更內容明細表編號第 8-4 案））案變更前面積統計表

項目		檢討前計畫 面積（公頃）	增減面積 （公頃）	檢討後計畫 面積（公頃）	百分比1 （%）	百分比2 （%）
土地 使用 分區	住宅區	213.26		213.26	23.44	34.03
	商業區	26.41		26.41	2.90	4.21
	乙種工業區	49.54		49.54	5.45	7.90
	零星工業區	15.94	+1.11	17.05	1.87	2.72
	產業專用區	6.88		6.88	0.76	1.10
	產業專用區（供園區管理機 構使用）	0.08		0.08	0.01	0.01
	產業專用區（供污水處理廠 使用）	0.08		0.08	0.01	0.01
	購物專用區	5.06		5.06	0.56	0.81
	電信專用區	0.14		0.14	0.02	0.02
	公用事業專用區	0.79		0.79	0.09	0.13
	郵政事業專用區	0.26		0.26	0.03	0.04
	宗教專用區	0.92		0.92	0.10	0.15
	文教區（供私立明道中學使 用）	3.47		3.47	0.38	0.55
	農業區	130.95	-1.11	129.84	14.27	—
	河川區	152.39		152.39	16.75	—
	河川區兼供道路使用	0.52		0.52	0.06	—
	小計	606.69	0.00	606.69	66.7	51.68
公共 設施 用地	機關用地	11.88		11.88	1.31	1.89
	學校用地	文小用地	11.67	11.67	1.28	1.86
		文中用地	6.85	6.85	0.75	1.09
		文中小用地	2.57	2.57	0.28	0.41
		小計	21.09	21.09	2.31	3.36
	公園用地	13.85		13.85	1.52	2.21
	公園兼兒童遊樂場用地	5.77		5.77	0.63	0.92
	公園兼滯洪池用地	0.78		0.78	0.09	0.12
	綠地用地	3.52		3.52	0.39	0.56
	園道用地	25.20		25.20	2.77	4.02
	體育場用地	3.80		3.80	0.42	0.61
	廣場用地	0.67		0.67	0.07	0.11
	廣場兼停車場用地	2.12		2.12	0.23	0.34
	停車場用地	2.07		2.07	0.23	0.33
	加油站用地	0.16		0.16	0.02	0.03
	變電所用地	0.74		0.74	0.08	0.12
	電路鐵塔用地	0.07		0.07	0.01	0.01
	自來水事業用地	0.38		0.38	0.04	0.06
	環保設施用地	6.58		6.58	0.72	1.05
	抽水站用地	0.09		0.09	0.01	0.01
	污水處理廠用地	6.94		6.94	0.76	1.11
	捷運系統用地	1.21		1.21	0.13	0.19
	捷運系統用地兼供道路使用	0.09		0.09	0.01	0.01
	捷運系統用地兼供鐵路使用	0.01		0.01	0.00	0.00
	車站用地	0.14		0.14	0.02	0.02

表 4-1 變更臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫（配合原烏日都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（變更內容明細表編號第 8-4 案））案變更前後面積統計表（續）

項目		檢討前計畫 面積（公頃）	增減面積 （公頃）	檢討後計畫 面積（公頃）	百分比1 （%）	百分比2 （%）
公共設施用地	高速鐵路用地	30.16		30.16	3.32	4.81
	溝渠用地	2.58		2.58	0.28	0.41
	鐵路用地	9.99		9.99	1.10	1.59
	鐵路用地（得供捷運設施使用）	0.04		0.04	0.00	0.01
	河道用地	17.39		17.39	1.91	2.77
	河道用地兼供道路使用	0.60		0.60	0.07	0.10
	道路用地	135.10		135.10	14.85	21.55
	小計	303.02	0.00	303.02	33.30	48.32
總計		909.71	0.00	909.71	100.00	—
都市發展用地面積		625.85	1.11	626.96	—	100.00

資料來源：本計畫彙整。

註：1. 百分比1指都市計畫面積百分比；百分比2指都市發展用地面積百分比。

2. 都市發展用地面積不包括保護區、河川區及農業區。

3. 表列面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

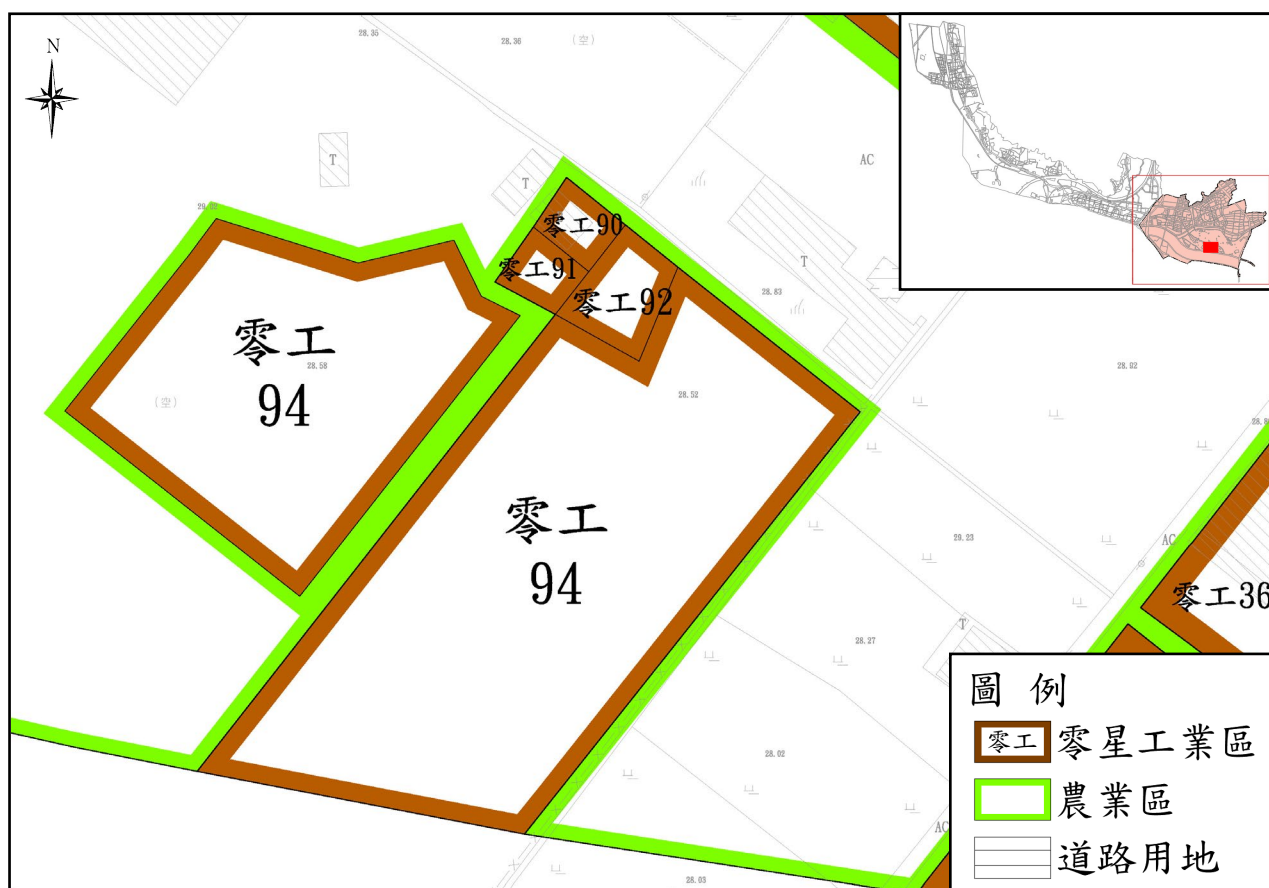


圖 4-1 變更臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫（配合原烏日都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（變更內容明細表編號第 8-4 案））案變更後計畫示意圖

第四節 公共設施計畫 (詳表 4-2 所示)

一、機關用地

劃設機關用地7處，面積共11.88公頃，估計畫總面積1.31%。

二、學校用地

劃設學校用地7處（文小4處、文中2處及文中小1處），面積共21.09公頃，估計畫總面積2.31%。

三、公園用地

劃設公園用地8處，面積共13.85公頃，估計畫總面積1.52%。

四、公園兼兒童遊樂場用地

劃設公園兼兒童遊樂場用地11處，面積共5.77公頃，估計畫總面積0.63%。

五、公園兼滯洪池用地

劃設公園兼滯洪池用地1處，面積共0.78公頃，估計畫總面積0.09%。

六、綠地用地

劃設綠地用地面積共3.52公頃，估計畫總面積0.39%。

七、園道用地

劃設園道用地面積共25.20公頃，估計畫總面積2.77%。

八、體育場用地

劃設體育場用地1處，面積共3.80公頃，估計畫總面積0.42%。

九、廣場用地

劃設廣場用地2處，面積0.67公頃，估計畫總面積0.07%。

十、廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地5處，面積共2.12公頃，估計畫總面積0.23%。

十一、停車場用地

劃設停車場用地2處，面積2.07公頃，估計畫總面積0.23%。

十二、加油站用地

劃設加油站用地1處，面積共0.16公頃，估計畫總面積0.02%。

十三、變電所用地

劃設變電所用地2處，面積共0.74公頃，估計畫總面積0.08%。

十四、電路鐵塔用地

劃設電路鐵塔用地面積共0.07公頃，估計畫總面積0.01%。

十五、自來水事業用地

劃設自來水事業用地1處，面積共0.38公頃，估計畫總面積0.04%。

十六、環保設施用地

劃設環保設施用地1處，面積共6.58公頃，估計畫總面積0.72%。

十七、抽水站用地

劃設抽水站用地1處，面積0.09公頃，估計畫總面積0.01%。

十八、污水處理廠用地

劃設污水處理廠用地5處，面積共6.94公頃，估計畫總面積0.76%。

十九、捷運系統用地

劃設捷運系統用地8處，面積共1.21公頃，估計畫總面積0.13%。

二十、捷運系統用地兼供道路使用

劃設捷運系統用地兼供道路使用面積共0.09公頃，估計畫總面積0.01%。

二十一、捷運系統用地兼供鐵路使用

劃設捷運系統用地兼供鐵路使用面積共0.01公頃，估計畫總面積0.00%。

二十二、車站用地

劃設車站用地1處，面積0.14公頃，估計畫總面積0.02%。

二十三、高速鐵路用地

劃設高速鐵路用地面積共30.16公頃，估計畫總面積3.32%。

二十四、溝渠用地

劃設溝渠用地面積共2.58公頃，估計畫總面積0.28%。

二十五、鐵路用地

劃設鐵路用地面積共9.99公頃，估計畫總面積1.10%。

二十六、鐵路用地（得供捷運設施使用）

劃設鐵路用地（得供捷運設施使用）面積共0.04公頃，估計畫總面積0.00%。

二十七、河道用地

劃設河道用地面積共17.39公頃，佔計畫總面積1.91%。

二十八、河道用地兼供道路使用

劃設河道用地兼供道路使用面積共0.60公頃，佔計畫總面積0.07%。

二十九、道路用地

劃設道路用地面積共135.10公頃，佔計畫總面積14.85%。

表 4-2 變更臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫（配合原烏日都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（變更內容明細表編號第 8-4 案））案檢討後公共設施用地明細表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	位置	備註	原編號
機關用地	機16	10.44	高鐵東側		原烏日機11
	機17	0.27	機16西南側		原烏日機5
	機18	0.10	機17東北側		原烏日機1
	機19	0.13	文小9南側		原烏日機2
	機20	0.11	文小9東南側		原烏日機3
	機21	0.68	機20南側		原烏日機4
	機22	0.15	文中小2西北側		原烏日機12
	小計	11.88			
學校用地	文小9	3.63	機16東側	烏日國小	原烏日文小1
	文小10	3.27	文小11北側	九德國小	原烏日文小2
	文小11	3.39	文小10南側	僑仁國小	原烏日文小3
	文小12	1.38	旱溪南側農業區內	五光國小	原烏日文小5
	文中3	3.85	機16南側	烏日國中	原烏日文中1
	文中4	3.00	文小11南側	光德國中	原烏日文中2
	文中小2	2.57	機22東南側	前竹區段徵收範圍	原烏日文中小1
	小計	21.09			
公園用地	公13	1.81	文中4東側		原烏日公2
	公14	4.47	保2西側		原烏日公4
	公15	0.57	文小9東側		原烏日公3
	公16	1.96	自2南側		原烏日公1
	公17	0.55	文中5南側	前竹區段徵收範圍	原烏日公10
	公18	1.68	文中小2北側	前竹區段徵收範圍	原烏日公17
	公19	2.31	文中小2東南側	前竹區段徵收範圍	原烏日公18
	公20	0.50	車站用地西南側	九德區段徵收範圍	原烏日公19
	小計	13.85			
公園兼兒童 遊樂場用地	公兒8	1.45	變4南側		原烏日公兒18
	公兒9	0.45	捷G15-1東北側	九德區段徵收範圍	原烏日公兒18
	公兒10	0.46	公兒9東側	九德區段徵收範圍	原烏日公兒19

表 4-2 變更臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫（配合原烏日都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（變更內容明細表編號第 8-4 案））案檢討後公共設施用地明細表（續）

項目	編號	計畫面積 (公頃)	位置	備註	原編號
公園兼兒童遊樂場用地	公兒11	0.36	捷G14-2西側	九德區段徵收範圍	原烏日公兒20
	公兒12	0.77	車站用地西側	九德區段徵收範圍	原烏日公兒21
	公兒13	0.22	廣停5南側	九德區段徵收範圍	原烏日公兒22
	公兒14	0.17	公17北側	前竹區段徵收範圍	原烏日兒23
	公兒15	0.34	公19南側	前竹區段徵收範圍	原烏日兒26
	公兒16	0.59	公兒17東北側	前竹區段徵收範圍	原烏日兒21
	公兒17	0.86	公兒16西南側	前竹區段徵收範圍	原烏日兒25
	公兒18	0.10	公16南側	明傳產業園區內	原烏日公兒23
	小計	5.77			
公園兼滯洪池用地	公兼滯	0.78	體2東側	明傳產業園區內	原烏日公兼滯
綠地用地	綠	3.52			原烏日綠
園道用地	園道	25.20	公1東側、旱溪北側	部分位前竹區段徵收範圍	原大肚、高鐵及烏日園道
體育場用地	體2	3.80	停1北側		原烏日體1
廣場用地	廣5	0.66	公兒17南側	前竹區段徵收範圍	原烏日廣6
	廣6	0.01	停2東側	明傳產業園區內	原烏日廣5
	小計	0.67			
廣場兼停車場用地	廣停5	0.77	公20西南側	九德區段徵收範圍	原烏日廣停10
	廣停6	0.10	捷G14-1東側		原烏日廣停18
	廣停7	0.91	文中小2東側	前竹區段徵收範圍	原烏日廣停13
	廣停8	0.14	公兒15西南側		原烏日廣停17
	廣停9	0.20	公兒18東南側	明傳產業園區內	原烏日廣停19
	小計	2.12			
停車場用地	停1	1.93	體2南側		原烏日停15
	停2	0.14	廣停19東側		原烏日停16
	小計	2.07			
加油站用地	油2	0.16	文教區西側		原烏日油
變電所用地	變4	0.37	公兒8北側		原烏日變2
	變5	0.37	文小11東側		原烏日變1
	小計	0.74			
電路鐵塔用地	-	0.07	公17南側	前竹區段徵收範圍	原烏日電塔
自來水事業用地	自2	0.38	公16北側		原烏日自
環保設施用地	保2	6.58	高鐵調車場西側		原烏日環保
抽水站用地	抽1	0.09	公16東側		原烏日抽

表 4-2 變更臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫（配合原烏日都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（變更內容明細表編號第 8-4 案））案檢討後公共設施用地明細表（續）

項目	編號	計畫面積 (公頃)	位置	備註	原編號
污水處理廠 用地	污1	0.30	捷G15-1北側		原烏日污1
	污2	0.14	捷G15-1北側		原烏日污2
	污3	0.77	公兒9北側		原烏日污3
	污4	5.72	保2東側		原烏日污4
	污5	0.01	公兒16南側		-
	小計	6.94			
捷運系統 用地	捷1	0.08	機16北側		原烏日捷1
	捷2	0.47	機16北側		原烏日捷2
	捷3	0.04	機16北側		原烏日捷3
	捷G14-1	0.11	公兒11東南側		原烏日捷G14-1
	捷G14-2	0.12	公兒11東側		原烏日捷G14-2
	捷G15-1	0.15	公兒9西南側		原烏日捷G15-1
	捷G16-1	0.13	文小9東側		原烏日捷G16-1
	捷G16-2	0.11	文小9東北側		原烏日捷G16-2
	小計	1.21			
捷運系統用 地兼供道路 使用	捷 (道)	0.09			原烏日捷 (道)
捷運系統用 地兼供鐵路 使用	捷 (鐵)	0.01			原烏日捷 (鐵)
車站用地	車	0.14	計畫區東北側		原烏日車
高速鐵路用 地	高鐵	30.16	計畫區西南側		原烏日高鐵
溝渠用地	溝渠	2.58	計畫區西南側		原烏日溝渠
鐵路用地	鐵	9.99	計畫區北側		原烏日鐵
鐵路用地 (得供捷運 設施使用)	鐵 (捷)	0.04			原烏日鐵 (捷)
河道用地	河道	17.39	-		原烏日河道
河道用地兼 供道路使用	河 (道)	0.60	-		原烏日河 (道)
道路用地	-	135.10			-

資料來源：本計畫彙整。

註：1. 本表面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2. 表內「原烏日」係指「變更烏日都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）案」之公共設施。

第五節 交通系統計畫（詳表 4-3 所示）

一、高速鐵路

高速鐵路由北向南穿越本計畫中部地區，並設有高鐵臺中車站，藉由鄰近台 74 線道路（中彰快速道路）、台 1 線等周邊聯外道路及臺鐵新烏日站串連，緊密連結臺中、彰化、南投等地區。

二、鐵路

鐵路縱貫線東西橫穿本計畫區，並設有臺鐵烏日站。

三、東西向快速道路

東西快速公路臺中-快官線沿筏子溪東側南北向穿越本計畫區西側，予以劃設為道路用地。

四、生活圈道路

（一）80M-1、50M-1 號道路（環中路六、七段）

即台中生活圈道路系統 2 號線，復興路以北寬度 80 公尺，復興路以南寬度 50 公尺，北接臺中市南至擴大計畫區東南側福泰街止，再往南銜接至中部第二高速公路溪南交流道止。

（二）40M-8、40M-10 號道路（旱溪北岸道路及大里溪堤防北側道路）

40M-8 往東接大里區，往西銜接至王田交流道，計畫寬度 40 公尺，為台中生活圈道路系統四號線。

40M-10 往東接大里擴大計畫區，往西銜接至王田交流道，計畫寬度 40 公尺，為台中生活圈道路系統四號線。

位於計畫區南側之未開闢道路，由 12M 寬道路向南跨越烏溪銜接台中生活圈 4 號線，沿烏溪堤防可聯絡霧峰，計畫寬度 40 公尺，未來建議納入台中生活圈 6 號道路系統。

五、聯外道路

（一）30M-7 號道路（建國路）

往西跨越筏子溪接高速鐵路臺中站，往東接臺中市都市計畫道路，為高速鐵路台中站區聯外道路，計畫寬度 30 公尺。

（二）30M-8 號道路（台 1 乙線）

往西接高速鐵路臺中站，往東至臺中市界止，為烏日通往彰化及臺中間之聯外道路、計畫寬度 30 公尺。

（三）30M-9 號道路（慶光路）

本道路向西延伸可作為計畫區通往霧峰區之聯外道路，計畫寬度 30 公尺。

(四) 20M-12 號道路 (光日路)

北接臺中市都市計畫道路，南接新興路，為烏日通往臺中南屯之聯外道路，計畫寬度20公尺。

六、主要道路

(一) 30M-10 號道路 (麻園溪東路)

為麻園頭溪南側之堤防道路，北接25M-1號道路，南至40M-8號道路，為計畫區南、北向主要道路系統，以串聯東西軸線間道路系統，計畫寬度30公尺。

(二) 25M-1、13M-1 及 17.5M-1 號道路 (平等路及長春街)

位於鐵路南側計畫道路 (尚未開闢)，計畫寬度25公尺，中間部份路段為13公尺，東往大慶車站部分路段為17.5公尺。

(三) 20M-17 號道路 (五光路)

西北面銜接30M-8號道路，往東至計畫界止，為烏日往通大里之聯外道路，計畫寬度20公尺。

七、次要道路

次要道路劃設寬度為8至15公尺，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。

八、出入道路

依實際需要於各住宅社區內劃設寬度6~8公尺之出入道路，提供社區出入交通服務，並藉以聯繫前述聯外道路與主要及次要道路，構成完整之交通網絡。

表 4-3 變更臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫（配合原烏日都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（變更內容明細表編號第 8-4 案））案檢討後道路編號明細表

道路編號	寬度 (M)	長度 (M)	起迄點	備註
80M-1	80	700	計畫區北界至30M-8號道路	台中生活圈2號線（環中路六段）
50M-1	50	1,160	80M-1號道路至計畫區南界	台中生活圈2號線（環中路六、七段）
40M-8	40	5,010	台74號道路至計畫區東界	旱溪北岸道路（環河路三段）
40M-9	40	140	12M-14號道路至體2用地	未開闢
40M-10	40	3,180	40M-8號道路至計畫區東界	台中生活圈4號線（環河路一、二段）
40M-11	40	1,020	高鐵至停1	慶光路
30M-7	30	3,040	台74號道路至車站用地	鐵路北側高鐵站區聯外道路（建國路）
30M-8	30	3,900	高鐵至計畫區東界	新興路、中山路一段
30M-9	30	1,900	高鐵至50M-1號道路	西側為慶光路、東側為東園堤防（未開闢）
30M-10	30	640	12M-16號道路至40M-8號道路	筏子溪東側道路（麻園溪東路）
25M-1	25	870	烏日火車站至13M-1號道路	未開闢
25M-2	25	110	30M-7號道路至計畫區北界	九德區段徵收範圍（未開闢）
25M-3	25	360	計畫區北界至15M-18號道路	九德區段徵收範圍（未開闢）
25M-4	25、18	230	13M-1號道路至80M-1號道路	成功西路
25M-5	25	800	20M-18號道路至50M-1號道路	園道
20M-12	20	1,500	計畫區北界至20M-14號道路	光日路
20M-13	20	450	20M-12號道路至20M-17號道路	公園路
20M-14	20	570	40M-9號道路至20M-16號道路	環河北路
20M-15	20	250	25M-1號道路至15M-7號道路	未開闢
20M-17	20	1,850	30M-8號路至南側農業區	五光路
20M-16	20	160	20M-13號道路至20M-16號道路	環河東路
20M-18	20	310	25M-5號道路至40M-8號道路	前竹區段徵收範圍（未開闢）
20M-19	20	600	50M-1號道路至40M-8號道路	園道
20M-20	20	325	50M-1號道路至15M-26號道路	園道
17.5M-1	17.5	515	80M-號道路至計畫區東界	九德區段徵收範圍（未開闢）
15M-7	15	1,590	30M-8號道路至30M-10號道路	中山路二段
15M-8	15	890	台74號道路起至15M-10號道路	光華街、大同路
15M-9	15	200	計畫區西界至計畫區東界	黎明路一段32巷
15M-10	15	290	計畫區北界至30M-7號道路	筏子溪支流西側（永春東三路）
15M-11	15	290	計畫區北界至30M-7號道路	筏子溪支流東側（永春東二路）
15M-12	15	170	30M-7號道路至計畫區北界	筏子溪北側（未開闢）
15M-13	15	590	30M-8號道路至計畫區北界	筏子溪南側（大忠南路）
15M-14	15	1,800	15M-15號道路至15M-19號道路	中華路、信義街
15M-15	15	200	15M-14號道路至25M-5號道路	光德路
15M-16	15	85	15M-13號道路至30M-7號道路	九德區段徵收範圍（未開闢）
15M-17	15	30	計畫區北界起至30M-7號道路	九德區段徵收範圍（未開闢）
15M-18	15	120	公16起至計畫區東界	九德區段徵收範圍（未開闢）
15M-19	15	390	80M-1號道路至計畫區東界	九德區段徵收範圍（未開闢）

表 4-3 變更臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫（配合原烏日都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（變更內容明細表編號第 8-4 案））案檢討後道路編號明細表（續）

道路編號	寬度 (M)	長度 (M)	起迄點	備註
15M-20	15	275	17.5M-1號道路至公20	九德區段徵收範圍（未開闢）
15M-21	15	355	80M-1號道路至計畫區東界	九德區段徵收範圍（未開闢）
15M-22	15	605	15M-15號道路至15M-27號道路	前竹區段徵收範圍（未開闢）
15M-23	15	655	20M-18號道路至20M-19號道路	前竹區段徵收範圍（未開闢）
15M-24	15	820	20M-18號道路至50M-1號道路	前竹區段徵收範圍（未開闢）
15M-25	15	670	20M-18號道路至20M-19號道路	前竹區段徵收範圍（未開闢）
15M-26	15	700	40M-8號道路至15M-22號道路	前竹區段徵收範圍（未開闢）
15M-27	15	830	50M-1號道路至40M-8號道路	前竹區段徵收範圍（未開闢）
15M-28	15	600	40M-8號道路至15M-29號道路	前竹區段徵收範圍（未開闢）
15M-29	15	220	40M-8號道路至南側農業區	前竹區段徵收範圍（未開闢）
15M-30	15	600	50M-1號道路至公兒17	前竹區段徵收範圍（未開闢）
15M-31	15	540	50M-1號道路至計畫區東界	前竹區段徵收範圍（未開闢）
15M-32	15	490	計畫區北界至40M-8號道路	前竹區段徵收範圍（未開闢）
15M-33	15	385	計畫區北界至40M-8號道路	前竹區段徵收範圍（未開闢）
15M-34	15	50	計畫區北界至公兒17	前竹區段徵收範圍（未開闢）
15M-35	15	200	30M-9號道路至計畫區南界	環中路六段側車道
15M-36	15	190	40M-1至明傳產業園區北界	明傳產業園區
13M-1	13	1,000	25M-1號道路至25M-4號道路	未開闢

資料來源：彙整自「臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫書」烏日地區道路。

註：表內道路長度僅供參考，實施時應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

第六節 實施進度與經費

一、分期分區發展計畫

基於都市計畫整體發展及計畫執行難易程度，本都市計畫之開發分區配合發展時序，予以區分為二種（詳圖4-2所示）：

（一）已發展地區

就符合平均地權條例施行細則有關公共設施完竣地區規定，且建築用地使用率已達80%以上之地區劃定之，為原計畫都市發展地區。另有關公共設施用地若已開闢者，亦列為已發展地區。

（二）優先發展區

針對附帶條件規定應採整體開發之地區、因應產業發展需求新劃設之明傳產業園區，以及尚未開闢之公共設施，列為優先發展地區。

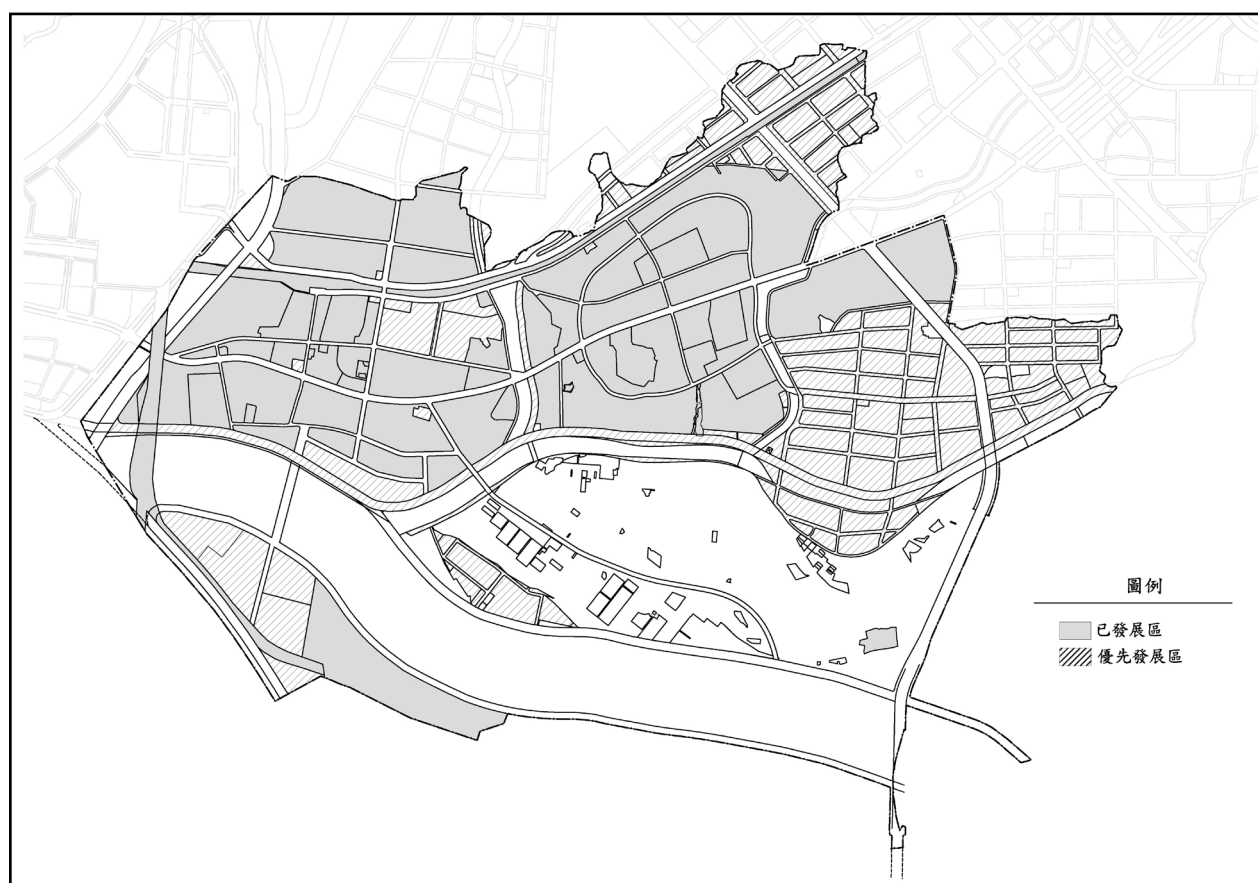


圖 4-2 烏日地區分期分區發展計畫示意圖

二、實施進度及經費概估

計畫區區段徵收範圍內之公共設施用地係透過整體開發方式進行開闢，而尚未開闢之公共設施應由地方政府編列預算依實施進度依序開闢（詳表4-4所示），以引導地方有秩序發展，並提升生活環境品質。

表 4-4 事業及財務計畫一覽表

公共設施項目	計畫面積 (公頃)	土地取得方式					開發經費（萬元）					主辦單位	預定完成期限	經費來源
		一般徵收	市地重劃	區段徵收	撥用	其他	土地徵購	費及地上	物補償費	整地費	工程費			
機17	0.2664	V						-	-	-	-	臺中市政府、 烏日區公所	依工程設計進度完成	由市政府編列預算
機22（前竹）	0.1500			V				-	-	-	-	臺中市政府		
文中小2（前竹）	2.5700			V				-	-	-	-	臺中市政府		
體2	3.8005				V			-	-	7,601	7,601	臺中市政府		
園道	25.2400	V		V				-	-	50,480	50,480	臺中市政府		
公17（前竹）	0.5800			V				-	-	1,160	1,160	臺中市政府		
公18（前竹）	1.6800			V				-	-	3,360	3,360	臺中市政府		
公19（前竹）	2.3100			V				-	-	4,620	4,620	臺中市政府		
公20（九德）	0.5000			V				-	-	1,000	1,000	臺中市政府		
公14	4.4730				V					8,946	8,946	臺中市政府		
兒16（前竹）	0.7000			V				-	-	1,400	1,400	臺中市政府		
兒14（前竹）	0.1700			V				-	-	340	340	臺中市政府		
兒17（前竹）	0.8600			V				-	-	1,720	1,720	臺中市政府		
兒15（前竹）	0.3400			V				-	-	680	680	臺中市政府		
公兒8	1.4538		V					-	-	2,908	2,908	重劃會		
公兒9（九德）	0.4500			V				-	-	900	900	臺中市政府		
公兒10（九德）	0.4600			V				-	-	920	920	臺中市政府		
公兒11（九德）	0.3600			V				-	-	720	720	臺中市政府		
公兒12（九德）	0.7700			V				-	-	1,540	1,540	臺中市政府		
公兒13（九德）	0.2200			V				-	-	440	440	臺中市政府		
綠（前竹）	2.8000			V				-	-	5,600	5,600	臺中市政府		
綠	0.2495					V		-	-	500	500	臺中市政府		
綠（九德）	0.3400			V				-	-	680	680	臺中市政府		
停車場用地	1.9340	V						-	-	3,868	3,868	臺中市政府		
廣停5（九德）	0.7700			V				-	-	1,540	1,540	臺中市政府		
廣停7（前竹）	0.9100			V				-	-	1,820	1,820	臺中市政府		
廣停8（前竹）	0.1400			V				-	-	280	280	臺中市政府		
廣停6（九德）	0.1000			V				-	-	200	200	臺中市政府		
廣5（前竹）	0.6600			V				-	-	1,320	1,320	臺中市政府		
污水處理廠用地	6.9330	V			V			-	-	13,866	13,866	臺中市政府		
電路鐵塔用地 （前竹）	0.0600			V				-	-	120	120	臺中市政府		

表 4-4 事業及財務計畫一覽表 (續)

公共設施項目	計畫面積 (公頃)	土地取得方式					開發經費（萬元）				主辦單位	預定完成期限	經費來源	
		一般徵收	市地重劃	區段徵收	撥用	其他	土地徵購	費及地上 物補償費	整地費	工程費				合計
抽水站用地	0.0895	V						-	-	179	179	臺中市政府	依工程設計進度完成	由市政府編列預算 銀行貸款、自有資金
道路用地	133.8601	V	V	V	V	V		-	-	267,720	267,720	臺中市政府		
公兼滯（明傳）	0.7800					V		-	-	55,716	55,716	明傳產業園區 申請人	註5	
廣停9（明傳）	0.1997					V								
廣6（明傳）	0.0125					V								
公兒18（明傳）	0.1197					V								
綠（明傳）	0.3499					V								
道路用地（明傳）	1.5811					V								

資料來源：彙整自「臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫書」烏日地區公共設施。。

註：1.本表僅列公共設施工程費，不含整地費、工程設計費、地價補償費、地上物補償費、行政作業費及路燈、管線等費用。

2.學校設施、機關及公用事業用地之各項建築工程費由各該管機關負責籌措建設經費開發。

3.表列開發經費及預定完成期限僅供參考，得視主辦單位財政狀況調整之。

4.表內面積應依據徵收或開闢計畫實際面積為準。

5.依明傳產業園區核定設置公告之次日起3年內完成公共設施用地之開闢及移轉登記事項，必要時得申請展延1次，惟得以展延之期限不得超過2年。

第五章 後續應辦事項

本次核定發布實施後，「變更烏日都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案」尚有2案未依內政部都市計畫委員會決議辦理案件，俟依內政部都委會決議事項辦理後，再報由內政部核定。茲將前述各暫予保留另案辦理案件彙整如表5-1及圖5-1至圖5-3。

表 5-1 暫予保留另案辦理案件綜理表

編號	原編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註
			原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)		
8-3	-	計畫區南側農業區	農業區	0.1200	零星工業區（附帶條件） 附帶條件： 1. 提供至少30%公共設施用地負擔（公園綠地用地不得少於計畫面積10%），或經本市都市計畫委員會同意得改以變更後第一次公告土地現值加百分之四十折算繳交代金。 2. 土地所有權人應於主要計畫核定前與本府簽訂協議書，都市計畫始得發布實施。	0.1200	1. 為保障現有合法工廠權益，依南側農業區工業使用土地處理原則將屬合法登記工廠且使用迄今，並屬都市計畫發布實施前之農牧用地（烏日區重建段69地號），依工廠核准登記範圍劃設為零星工業區。 2. 本案應依附帶條件負擔回饋。	零工93
13	13	計畫區北側邊界、台74道路東側	農業區	0.0041	道路用地	0.0041	1. 變更範圍農業區面積過於狹小，已不利於農業施作且其區位已不合作農業使用。 2. 配合內政部刻正審議之「變更台中市都市計畫主要計畫（配合高鐵台中車站門戶地區整體開發）案（草案）」將計畫南界計畫道路由15M拓寬為20M規劃，故併鄰近土地使用分區變更，以利土地適當發展。	
			農業區	0.0485	乙種工業區	0.0485		
			道路用地	0.0288	道路用地（附） 附帶條件： 1. 本案台糖持有之農業區變更為乙種工業區土地，應依「都市計畫農業區變更使用審議規範」捐贈30%公共設施用地，並得以台糖持有之道路用地優先抵充。 2. 抵充道路用地包含三民段395及396地號（台糖公司持有）、394地號（國有財產署經管），應依回饋比例無償捐贈土地予臺中市政府。 3. 土地所有權人應於主要計畫核定前與臺中市政府簽訂協議書並完成回饋事項，都市計畫始得發布實施。	0.0288		

資料來源：變更烏日都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）書。

註：1.表內「原編號」欄係指公開展覽時之變更編號；「編號」欄係指經市都委會審議後重新整理之編號。

2.表內面積應以實地分割測量面積為準。

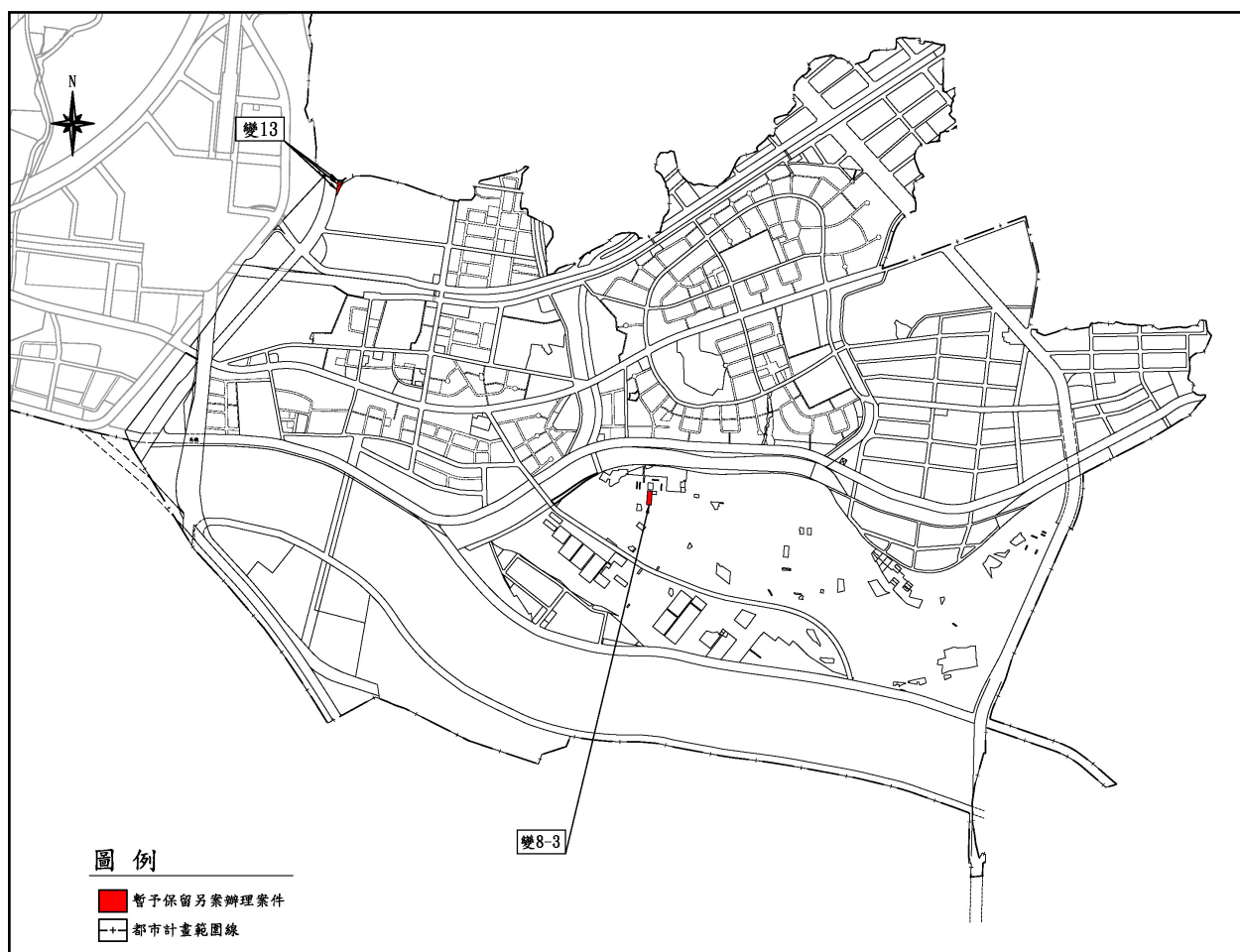


圖 5-1 暫予保留另案辦理案件位置示意圖

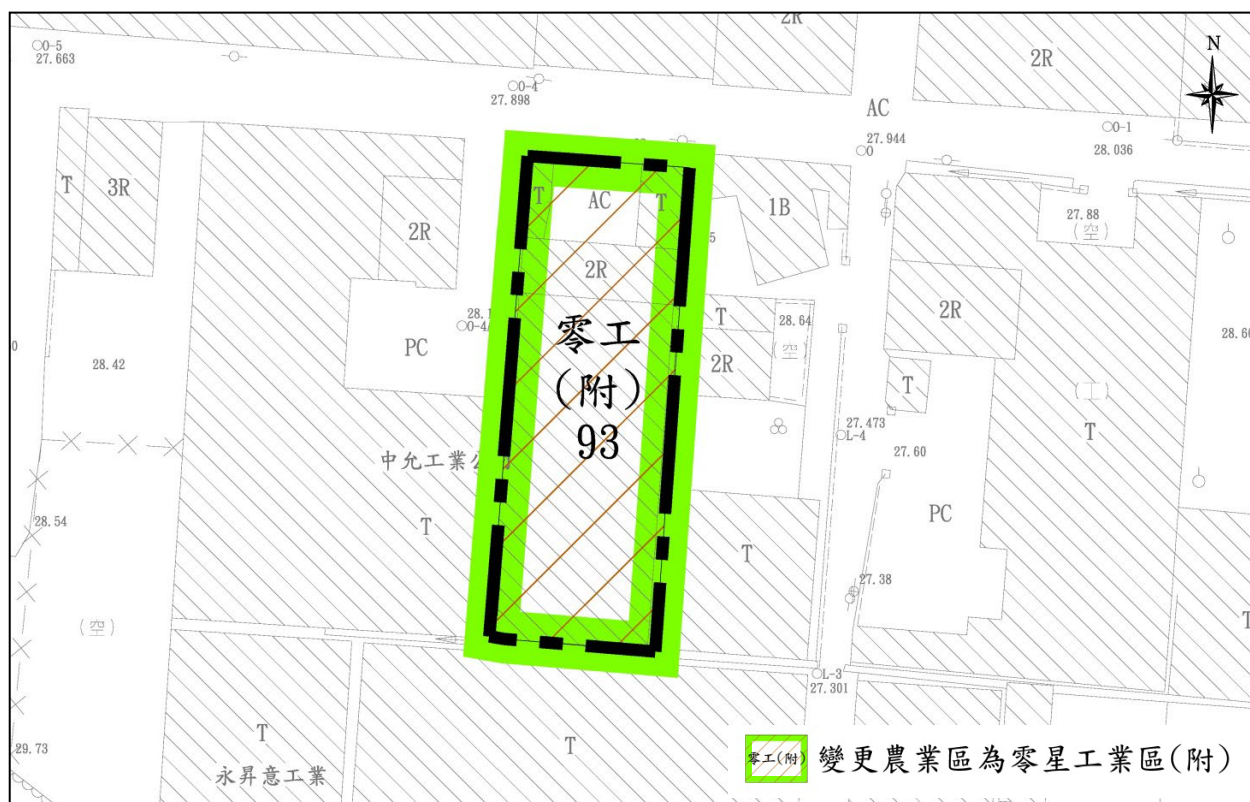


圖 5-2 暫予保留另案辦理案件變 8-3 案變更內容示意圖

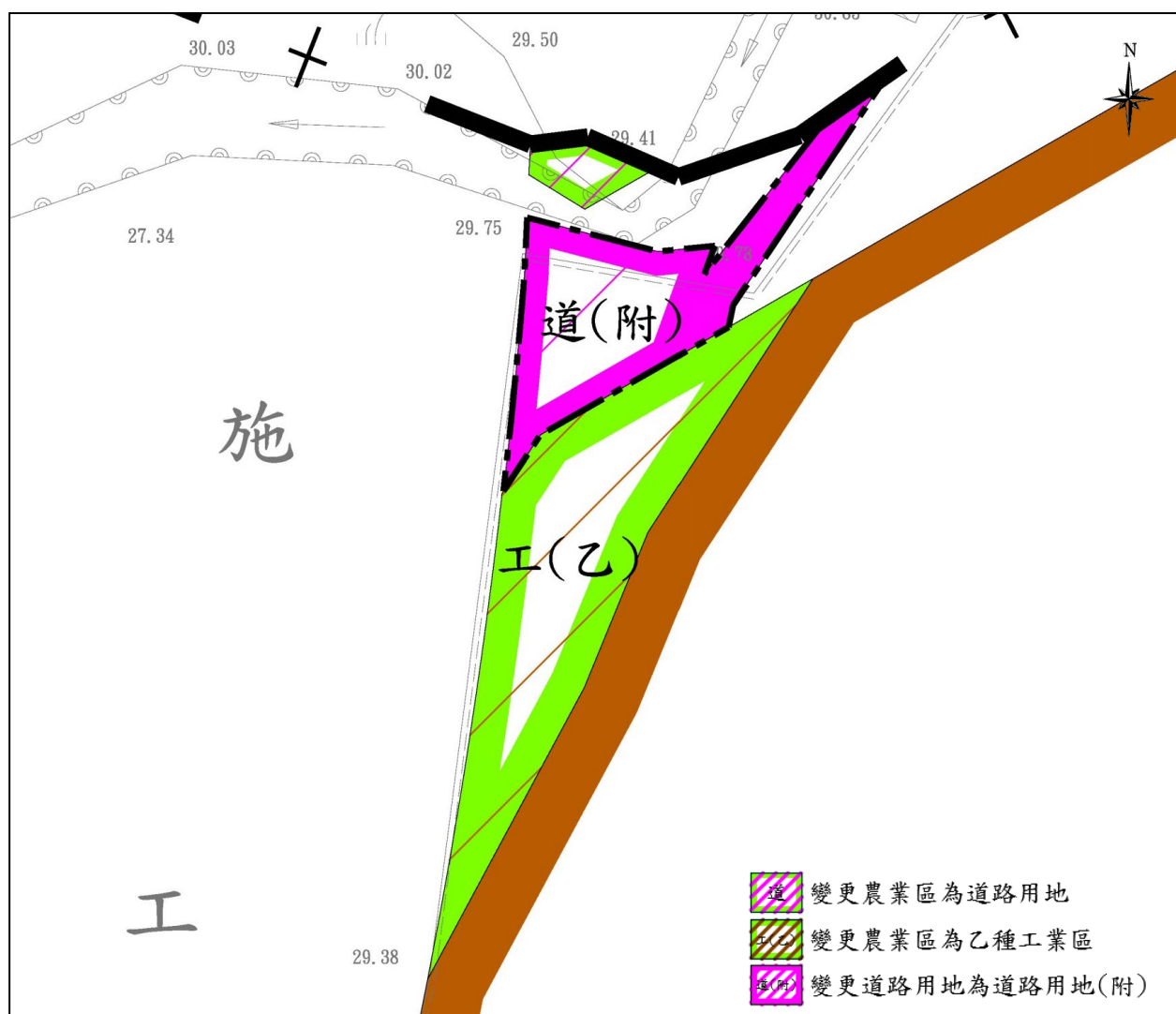


圖 5-3 暫予保留另案辦理案件變 13 案變更內容示意圖

附件一 「變更烏日都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）案」變更編號第 8-4 案協議書

「變更烏日都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）案」

變更編號第 8-4 案協議書



甲方：臺中市政府

乙方：

113. 5. - 1

中 華 民 國 年 月 日

**變更烏日都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）案變更編號第 8-4 案
回饋協議書**

立協議書人：臺中市政府（以下簡稱甲方）

（以下簡稱乙方）

茲經雙方同意簽訂協議書，條款如下：

第一條 簽訂依據	本協議書依據都市計畫法第 27 條之 1 規定及內政部都市計畫委員會 109 年 3 月 10 日第 964 次會議決議辦理。
第二條 標的	乙方所有坐落於臺中市（以下簡稱本市）烏日區重建段 551、552、553、554、555、556、557、562、563、564 及 565 地號等 11 筆土地，由「農業區」變更為「零星工業區（供設置污染防治設施及必要通路使用）（附帶條件）」（詳附件一、二及三）。
第三條 簽訂目的	為厚植本市產業發展、落實社會公平原則及符合內政部都市計畫委員會之決議規定，納入都市計畫書內，俾利執行查考。
第四條 回饋依據	依據內政部都市計畫委員會 109 年 3 月 10 日第 964 次會議審議通過「變更烏日都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）案變更編號第 8-4 案」附帶條件內容（詳附件一）及臺中市都市計畫委員會 110 年 8 月 13 日第 126 次會議決議辦理（詳附件五）。
第五條 回饋事項	本案經臺中市都市計畫委員會第 126 次會議同意改以變更土地總面積 15%乘以市價（經當地至少三個土地估價機構所評定土地價格之平均值且不得低於當年之當地平均公告土地現值 1.4 倍）之代金抵繳（詳附件六）。
第六條 回饋時機	乙方應於主要計畫核定前與甲方簽訂協議書，並完成回饋事項後，都市計畫始得發布實施。
第七條 協議書附件	一、變更都市計畫內容摘錄。 二、變更範圍內地籍分布示意圖。 三、變更範圍內土地清冊、土地登記謄本。 四、內政部都市計畫委員會第 964 次會議紀錄（摘錄）。 五、臺中市都市計畫委員會第 126 次會議紀錄（摘錄）。 六、臺中市政府 110 年 12 月 15 日府授都計字第 1100327308 號辦理「變更烏日都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）」變更編號第 8-4 案都市計畫回饋事宜通知書。 七、回饋金繳納代金證明文件。

第八條 協議書份數	本協議書正本 1 式 7 份，由甲方執 5 份、乙方執 2 份。
第九條 個人資料保護法之適用	本協議書經簽訂後，甲方依個人資料保護法第 15 條第 1 款、第 2 款規定辦理都市計畫發布實施時，應將協議書併同納入都市計畫書辦理發布實施，以為執行依據。

立協議書人

甲 方：臺中市政府

代表人：市長 盧秀燕

地 址：臺中市西屯區臺灣大道三段 99 號

聯絡單位：臺中市政府都市發展局

聯絡電話：(04)2228-9111 分機 65201

市長 盧秀燕



乙 方：

代表人：

地 址：

統一編號：

聯絡電話：

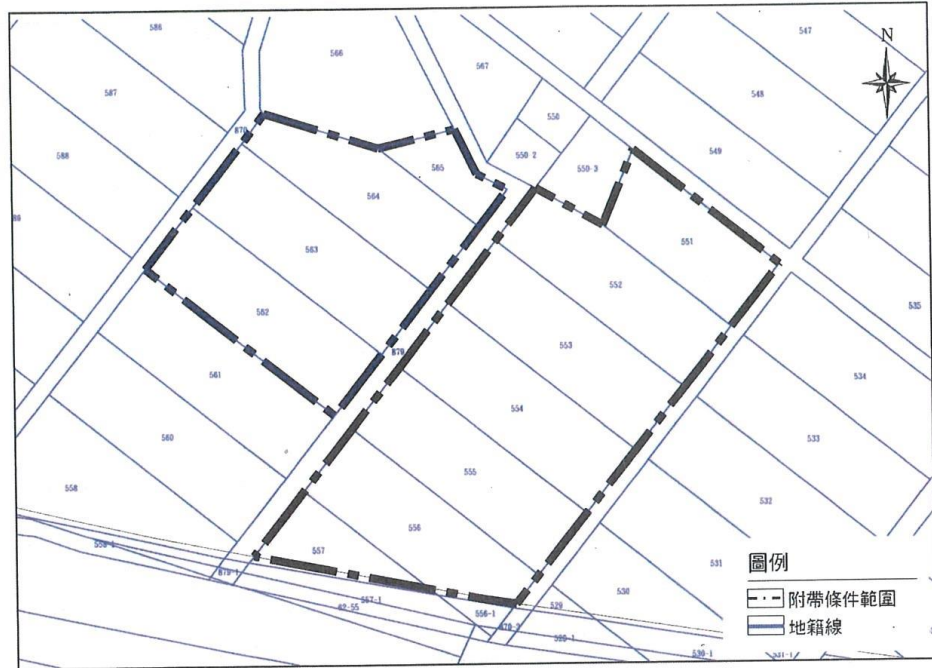
中 華 民 國 年 月 日

附件一 變更都市計畫內容摘錄

編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)		
8-4	臺南農業區 計畫側業區	農業區	1.1087	零星工業區(供設置污染防治設施及必要通路使用) (附帶條件) 附帶條件： 1. 提供至少 15% 公共設施用地負擔(公園綠地用地不得少於計畫面積 10%)，或經本市都市計畫委員會同意得改以變更土地總面積 15% 乘以市價(經當地至少三個土地估價機構所評定土地價格之平均值且不得低於當年之當地平均公告土地現值 1.4 倍)之代金抵繳。 2. 完成附帶條件後始得放寬零星工業區限制用途。 3. 土地所有權人應於主要計畫核定前與本府簽訂協議書，並依協議書所載期限完成回饋事項，否則另依法定程序變更回復為原計畫。	1.1087	1. 烏日區重建段 551、552、553、554、555、556、557、562、563、564 及 565 地號等 11 筆詠基公司土地原屬非都市土地農牧用地，因辦理毗連非都市土地變更編定為丁種建築用地，並限作污染防治設施及必要通路使用。 2. 為尊重原非都市土地變更編定原意與增加土地使用彈性，上開土地變更為零星工業區應限縮使用項目，並加註附帶條件完成後始得放寬零星工業區用途。	零星工業區



附件二 變更範圍內地籍分布示意圖



變 8-4 案變更範圍內地籍分布示意圖

附件三 變更範圍內土地清冊

地段	地號	登記面積 (M ²)	變更範圍內 面積 (M ²)	土地所有權人	持分比例
烏日區 重建段	551	887	全部	詠基工業股份 有限公司	1/1
烏日區 重建段	552	1,173	全部	詠基工業股份 有限公司	1/1
烏日區 重建段	553	1,200	全部	詠基工業股份 有限公司	1/1
烏日區 重建段	554	1,200	全部	詠基工業股份 有限公司	1/1
烏日區 重建段	555	1,200	全部	詠基工業股份 有限公司	1/1
烏日區 重建段	556	1,110	全部	詠基工業股份 有限公司	1/1
烏日區 重建段	557	482	全部	詠基工業股份 有限公司	1/1
烏日區 重建段	562	1,200	全部	詠基工業股份 有限公司	1/1
烏日區 重建段	563	1,200	全部	詠基工業股份 有限公司	1/1
烏日區 重建段	564	1,096	全部	詠基工業股份 有限公司	1/1
烏日區 重建段	565	339	全部	詠基工業股份 有限公司	1/1

註：1.變更範圍內面積係依變更計畫圖面量取，應以實際分割測量結果為準。

2.本案國有土地部分採另行簽訂捐贈契約方式辦理，不納入本協議書。

土地建物查詢資料
臺中市烏日區重建段 0551-0000地號

資料查詢時間：民國111年01月17日08時41分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國100年03月14日 登記原因：註銷編定
地目：建 等則：-- 面積：*****887.00平方公尺
使用分區：(空白) 公告土地現值：*****8,100元/平方公尺 使用地類別：(空白)
民國111年01月 公告土地現值：*****8,100元/平方公尺
地上建物建號：共1棟
其他登記事項：(一般註記事項) 本案土地應依據台中縣政府88年4月30日府地用字第126163號函規定辦理
(一般註記事項) 依據臺中縣政府94年5月19日府建工字第0940132089號函辦理恢復原編定。
(一般註記事項) 依據臺中縣政府96年12月26日府建工字第0960361001號函核准回復為「特定農業區、1種建築用地」。
(權狀註記事項) 重建段516至516-3建號之建築基地地號：重建段551至557地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0015 登記原因：買賣
登記日期：民國094年04月04日
原因發生日期：民國094年03月07日
所有權人：*****
統一編號：*****
住址：*****
權利範圍：全部 *****1分之1 *****
權狀字號：097里字第016145號
當期申報地價：111年01月 *****800.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：*****3,300.0元/平方公尺
094年03月 *****
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1 *****
相關他項權利登記次序：0003-000
其他登記事項：(空白)

***** 土地他項權利部 *****

(0001) 登記次序：0003-000 權利種類：最高限額抵押權
收件年期：民國097年 字號：里普資字第146180號
登記日期：民國097年08月01日 登記原因：設定
權利人：*****
統一編號：*****
住址：*****
債權額比例：全部 *****1分之1 *****
擔保債權總金額：新台幣*****288,000,000元正
擔保債權種類及範圍：擔保債務人對抵押權人現在(包括過去所負現在尚未清償)及將來在本抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務，包括借款、透支、貼現、買入光票、墊款、承兌、委任保證、開發信用狀、進出口押匯、票據、保證、信用卡契約、應收帳款承購契約、衍生性金融商品交易契約及特約商店契約及其衍生之債務。
擔保債權確定日期：民國127年7月28日
清償日期：依照各個債務契約所約定之清償日期。
利息(率)：依照各個債務契約所約定之利率計算。
遲延利息(率)：依照各個債務契約所約定之利率計算。
違約金：依照各個債務契約所約定之違約金計收標準計算。
其他擔保範圍約定：1. 取得執行名義之費用。2. 保全抵押物之費用。3. 因債務不履行而發生之損害賠償。4. 因債務人向抵押權人辦理約定之擔保債權種類及範圍所生之手續費用。5. 抵押權人墊付抵押物之保險費。
債務人及債務額比例：***** 債務額比例：全部
權利標的：所有權
標的登記次序：0015
設定權利範圍：全部 *****1分之1 *****
(續次頁)



土地建物查詢資料
臺中市烏日區重建段 0551-0000地號

資料查詢時間：民國111年01月17日08時41分

頁次：2

證明書字號：

設定義務人：

共同擔保地號：重建段 0551-0000 0552-0000 0553-0000
0554-0000 0555-0000 0556-0000
0557-0000

共同擔保建號：重建段 00516-000 00516-001 00516-002
00516-003

其他登記事項：（空白）

（ 資料顯示完畢 ）

列印人員：

收件號：111B1000934

查驗號碼：111B1000934REGDC0E1C4A503A4194A999FE0029F60

本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



土地建物查詢資料	
臺中市烏日區重建段 0552-0000地號	
資料查詢時間：民國111年01月17日08時41分	頁次：1
***** 土地標示部 *****	
登記日期：民國100年03月14日	登記原因：註銷編定
地目：建	等則：--
使用分區：(空白)	面積：****1,173.00平方公尺
民國111年01月公告土地現值：****8,100元/平方公尺	使用地類別：(空白)
地上建物建號：共1棟	
其他登記事項：(一般註記事項)本案土地應依據台中縣政府88年4月30日府地用字第126163號函規定辦理	
(一般註記事項)依據臺中縣政府94年5月19日府建工字第0940132089號函辦理恢復原編定	
(一般註記事項)依據臺中縣政府96年12月26日府建工字第0960361001號函核准回復為「特定農業區、丁種建築用地」	
(權狀註記事項)重建段516至516-3建號之建築基地地號：重建段55.1至55.7地號	
***** 土地所有權部 *****	
(0001)登記次序：0015	登記原因：買賣
登記日期：民國094年04月04日	
原因發生日期：民國094年03月07日	
所有權人：	
統一編號：	
住 址：	
權利範圍：全部 *****1分之1*****	
權狀字號：097里字第016146號	
當期中報地價：111年01月 ****800.0元/平方公尺	
前次移轉現值或原規定地價：	
094年03月 ****3,300.0元/平方公尺	
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****	
相關他項權利登記次序：0003-000	
其他登記事項：(空白)	
***** 土地他項權利部 *****	
(0001)登記次序：0003-000	權利種類：最高限額抵押權
收件年：民國097年	字號：里普資字第146180號
登記日期：民國097年08月01日	登記原因：設定
權利人：	
統一編號：	
住 址：	
債權額比例：全部 *****1分之1*****	
擔保債權總金額：新台幣 *****288,000,000元正	
擔保債權種類及範圍：擔保債務人對抵押權人現在(包括過去所負現在尚未清償)及將來在本抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務，包括借款、透支、貼現、買入光票、墊款、承兌、委任保證、開發信用狀、進出口押匯、票據、保證、信用卡契約、應收帳款承購契約、衍生性金融商品交易契約及特約商店契約及其衍生之債務。	
擔保債權確定日期：民國127年7月28日	
清償日期：依照各個債務契約所約定之清償日期。	
利息(率)：依照各個債務契約所約定之利率計算。	
遲延利息(率)：依照各個債務契約所約定之利率計算。	
違約金：依照各個債務契約所約定之違約金計收標準計算。	
其他擔保範圍約定：1.取得執行名義之費用。2.保全抵押物之費用。3.因債務不履行而發生之損害賠償。4.因債務人向抵押權人辦理約定之擔保債權種類及範圍所生之手續費用。5.抵押權人墊付抵押物之保險費。	
債務人及債務額比例：	債務額比例：全部
權利標的：所有權	
標的登記次序：0015	
設定權利範圍：全部 *****1分之1*****	
(續次頁)	

土地建物查詢資料
臺中市烏日區重建段 0552-0000地號

資料查詢時間：民國111年01月17日08時41分

頁次：2

證明書字號：104里字第004717號

設定義務人：

共同擔保地號：重建段 0551-0000 0552-0000 0553-0000
0554-0000 0555-0000 0556-0000
0557-0000

共同擔保建號：重建段 00516-000 00516-001 00516-002
00516-003

其他登記事項：（空白）

〈 資料顯示完畢 〉

列印人員：

收件號：111BI000934

查驗號碼：111BI000934REGDC0E1C4A503A4194A999FE0029F60

本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



99



0E

土地建物查詢資料
臺中市烏日區重建段 0553-0000地號

資料查詢時間：民國111年01月17日08時41分

頁次：1

土地標示部

登記日期：民國100年03月14日
地目：建
使用分區：（空白）
民國111年01月公告土地現值：***7,400元/平方公尺
地上建物建號：共2棟
其他登記事項：（一般註記事項）本案土地應依據台中縣政府88年4月30日府地用字第126163號函規定辦理
（一般註記事項）依據臺中縣政府94年5月19日府建工字第0940132089號函辦理恢復原編定。
（一般註記事項）依據臺中縣政府96年12月26日府建工字第0960361001號函核准回復為「特定農業區、丁種建築用地」。
（權狀註記事項）重建段516至516-3地號之建築基地地號：重建段551至557地號

土地所有權部

（0001）登記次序：0015
登記日期：民國094年04月04日
原因發生日期：民國094年03月07日
所有權人：[REDACTED]
統一編號：[REDACTED]
住址：[REDACTED]
權利範圍：全部
權狀字號：097里字第016147號
當期申報地價：111年01月***656.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：094年03月***2,400.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部
相關他項權利登記次序：0003-000
其他登記事項：（空白）

土地他項權利部

（0001）登記次序：0003-000
收件年期：民國097年
登記日期：民國097年08月01日
權利人：[REDACTED]
統一編號：[REDACTED]
住址：[REDACTED]
債權額比例：全部
擔保債權總金額：新台幣***288,000,000元正
擔保債權種類及範圍：擔保債務人對抵押權人現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來在本抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務，包括借款、透支、貼現、買入光票、墊款、承兌、委任保證、開發信用狀、進出口押匯、票據、保證、信用卡契約、應收帳款承購契約、衍生性金融商品交易契約及特約商店契約及其衍生之債務。
擔保債權確定日期：民國127年7月28日
清償日期：依照各個債務契約所約定之清償日期。
利息（率）：依照各個債務契約所約定之利率計算。
遲延利息（率）：依照各個債務契約所約定之利率計算。
違約金：依照各個債務契約所約定之違約金計收標準計算。
其他擔保範圍約定：1. 取得執行名義之費用。2. 保全抵押物之費用。3. 因債務不履行而發生之損害賠償。4. 因債務人向抵押權人辦理約定之擔保債權種類及範圍所生之手續費用。5. 抵押權人墊付抵押物之保險費。
債務人及債務額比例：[REDACTED]
債權額比例：全部
權利標的：所有權
標的登記次序：0015
設定權利範圍：全部
（續次頁）

土地建物查詢資料
臺中市烏日區重建段 0553-0000地號

資料查詢時間：民國111年01月17日08時41分

頁次：2

證明書字號：104里字第004717號

設定義務人：

共同擔保地號：重建段 0551-0000 0552-0000 0553-0000
0554-0000 0555-0000 0556-0000
0557-0000

共同擔保建號：重建段 00516-000 00516-001 00516-002
00516-003

其他登記事項：（空白）

〈 資料顯示完畢 〉

列印人員：

收件號：111B1000934

查驗號碼：111B1000934REGDCOE1C4A503A4194A999FE0029F60

本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



99



0E

土地建物查詢資料

臺中市烏日區重建段 0554-0000地號

資料查詢時間：民國111年01月17日08時41分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國100年03月14日 登記原因：註銷編定
地目：建 等則：-- 面積：*****1,200.00平方公尺
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)
民國111年01月 公告土地現值：*****7,400元/平方公尺
地上建物建號：共3棟
其他登記事項：(一般註記事項) 本案土地應依據台中縣政府88年4月30日府地用字第126163號函規定辦理
(一般註記事項) 依據臺中縣政府94年5月19日府建工字第0940132089號函辦理恢復原編定。
(一般註記事項) 依據臺中縣政府96年12月26日府建工字第0960361001號函核准回復為「特定農業區、丁種建築用地」。
(權狀註記事項) 重建段516至516-3建號之建築基地地號：重建段551至557地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0015 登記原因：買賣
登記日期：民國094年04月04日
原因發生日期：民國094年03月07日
所有權人：*****
統一編號：*****
住址：*****
權利範圍：全部 *****分之1*****
權狀字號：097里字第016148號
當期中報地價：111年01月*****656.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：094年03月*****2,400.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****分之1*****
相關他項權利登記次序：0003-000
其他登記事項：(空白)

***** 土地他項權利部 *****

(0001) 登記次序：0003-000 權利種類：最高限額抵押權
收件年：民國097年 字號：里普資字第146180號
登記日期：民國097年08月01日 登記原因：設定
權利人：*****
統一編號：*****
住址：*****
擔保債權總額：全部 *****分之1***
擔保債權總金額：新台幣*****288,000,000元正
擔保債權種類及範圍：擔保債務人對抵押權人現在(包括過去所負現在尚未清償)及將來在本抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務，包括借款、透支、貼現、買入光票、墊款、承兌、委任保證、開發信用狀、進出口押匯、票據、保證、信用卡契約、應收帳款承購契約、衍生性金融商品交易契約及特約商店契約及其衍生之債務。
擔保債權確定日期：民國127年7月28日
清償日期：依照各個債務契約所約定之清償日期。
利息(率)：依照各個債務契約所約定之利率計算。
遲延利息(率)：依照各個債務契約所約定之利率計算。
違約金：依照各個債務契約所約定之違約金計收標準計算。
其他擔保範圍約定：1. 取得執行名義之費用。2. 保全抵押物之費用。3. 因債務不履行而發生之損害賠償。4. 因債務人向抵押權人辦理約定之擔保債權種類及範圍所生之手續費用。5. 抵押權人墊付抵押物之保險費。
債務人及債務額比例：***** 債務額比例：全部
權利範圍：所有權
標的登記次序：0015
設定權利範圍：全部 *****分之1*****
(續次頁)

土地建物查詢資料
臺中市烏日區重建段 0554-0000地號

資料查詢時間：民國111年01月17日08時41分

頁次：2

證明書字號：104里字第004717號

設定義務人：

共同擔保地號：重建段 0551-0000 0552-0000 0553-0000
0554-0000 0555-0000 0556-0000
0557-0000

共同擔保地號：重建段 00516-000 00516-001 00516-002
00516-003

其他登記事項：（空白）

（資料顯示完畢）

列印人員：J

收件號：111BI000934

查驗號碼：111BI000934REGDCOE1C4A503A4194A999FE0029F60

本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。

00

03

土地建物查詢資料	
臺中市烏日區重建段 0555-0000地號	
資料查詢時間：民國111年01月17日08時41分	頁次：1
***** 土地標示部 *****	
登記日期：民國100年03月14日 地目：建 使用分區：(空白) 民國111年01月 地上建物建號：共2棟 其他登記事項：(一般註記事項) 本案土地應依據台中縣政府88年4月30日府地用字第126163號函規定辦理 (一般註記事項) 依據臺中縣政府94年5月19日府建工字第0940132089號函辦理恢復原編定 (一般註記事項) 依據臺中縣政府96年12月26日府建工字第0960361001號函核准回復為「特定農業區、丁種建築用地」 (權利註記事項) 重建段516至516-3建號之建築基地地號：重建段551至557地號	登記原因：註銷編定 面積：***1,200.00平方公尺 使用地類別：(空白) 公告土地現值：***7,400元/平方公尺
***** 土地所有權部 *****	
(0001) 登記次序：0015 登記日期：民國094年04月04日 原因發生日期：民國094年03月07日 所有權人：[紅章] 統一編號：[紅章] 住址：[紅章] 權利範圍：全部 *****1分之1***** 權狀字號：097里字第016149號 當期中報地價：111年01月*****656.0元/平方公尺 前次移轉現值或原規定地價：094年03月*****2,400.0元/平方公尺 歷次取得權利範圍：全部*****1分之1***** 相關他項權利登記次序：0003-000 其他登記事項：(空白)	登記原因：買賣
***** 土地他項權利部 *****	
(0001) 登記次序：0003-000 收件年期：民國097年 登記日期：民國097年08月01日 權利人：[紅章] 統一編號：[紅章] 住址：[紅章] 債權額比例：全部 *****1分之1***** 擔保債權總金額：新台幣*****288,000.000元正 擔保債權種類及範圍：擔保債務人對抵押權人現在(包括過去所負現在尚未清償)及將來在本抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務，包括借款、透支、貼現、買入光票、墊款、承兌、委任保證、開發信用狀、進出口押匯、票據、保證、信用卡契約、應收帳款承購契約、衍生性金融商品交易契約及特約商店契約及其衍生之債務。 擔保債權確定日期：民國127年7月28日 清償日期：依照各個債務契約所約定之清償日期。 利息(率)：依照各個債務契約所約定之利率計算。 遲延利息(率)：依照各個債務契約所約定之利率計算。 違約金：依照各個債務契約所約定之違約金計收標準計算。 其他擔保範圍約定：1. 取得執行名義之費用。2. 保全抵押物之費用。3. 因債務不履行而發生之損害賠償。4. 因債務人向抵押權人辦理約定之擔保債權種類及範圍所生之手續費用。5. 抵押權人墊付抵押物之保險費。 債務人及債務額比例：[紅章] 債務額比例：全部 權利標的：所有權 權的登記次序：0015 設定權利範圍：全部 *****1分之1***** (續次頁)	權利種類：最高限額抵押權 字號：里普資字第146180號 登記原因：設定

土地建物查詢資料
臺中市烏日區重建段 0555-0000地號

資料查詢時間：民國111年01月17日08時41分

頁次：2

證明書字號：104里字第004717號

設定義務人：

共同擔保地號：重建段 0551-0000 0552-0000 0553-0000
0554-0000 0555-0000 0556-0000
0557-0000

共同擔保建號：重建段 00516-000 00516-001 00516-002
00516-003

其他登記事項：（空白）

〈 資料顯示完畢 〉

列印人員：

收件號：111BI000934

查驗號碼：111BI000934REGDCOEIC4A503A4194A999FE0029F60

本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。

司印憑證

00

司印憑證

03

土地建物查詢資料
臺中市烏日區重建段 0556-0000地號

資料查詢時間：民國111年01月17日08時41分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國100年03月14日
地目：建
使用分區：(空白)
民國111年01月
其他登記事項：公告土地現值：***7,400元/平方公尺
登記原因：註銷編定
面積：***1,110.00平方公尺
使用地類別：(空白)
等則：--
因分割增加地號：0556 0001地號
(一般註記事項) 本案土地應依據台中縣政府88年4月30日府地用字第126163號函規定辦理
(一般註記事項) 依據臺中縣政府94年5月19日府建工字第0940132089號函辦理恢復原編定
(一般註記事項) 依據臺中縣政府96年12月26日府建工字第0960361001號函核准回復為「特定農業區、1種建築用地」
(權狀註記事項) 重建段516至516-3建號之建築基地地號：重建段551至557地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0015
登記日期：民國094年04月04日
原因發生日期：民國094年03月07日
所有權人：
統一編號：
住址：
權利範圍：全部
權狀字號：097里字第016150號
當期中報地價：111年01月***656.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：094年03月***2,400.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部
相關他項權利登記次序：0003-000
其他登記事項：(空白)
登記原因：買賣

***** 土地他項權利部 *****

(0001) 登記次序：0003-000
收件年期：民國097年
登記日期：民國097年08月01日
權利人：
統一編號：
住址：
債權總額：新台幣288,000,000元正
擔保債權總額：新台幣288,000,000元正
擔保債權種類及範圍：擔保債務人對抵押權人現在(包括過去所負現在尚未清償)及將來在本抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務，包括借款、透支、貼現、買入光票、墊款、承兌、委任保證、開發信用狀、進出口押匯、票據、保證、信用卡契約、應收帳款承購契約、衍生性金融商品交易契約及特約商店契約及其衍生之債務。
擔保債權確定日期：民國127年7月28日
清償日期：依照各個債務契約所約定之清償日期。
利息(率)：依照各個債務契約所約定之利率計算。
遲延利息(率)：依照各個債務契約所約定之利率計算。
違約金：依照各個債務契約所約定之違約金計算標準計算。
其他擔保範圍約定：1. 取得執行名義之費用。2. 保全抵押物之費用。3. 因債務人不履行而發生之損害賠償。4. 因債務人向抵押權人辦理約定之擔保債權種類及範圍所生之手續費用。5. 抵押權人墊付抵押物之保險費。
債務人及債務總額比例：
權利標的：所有權
標的登記次序：0015
權利種類：最高限額抵押權
字號：里普實字第146180號
登記原因：設定
(續次頁)

土地建物查詢資料
臺中市烏日區重建段 0556-0000地號

資料查詢時間：民國111年01月17日08時41分

頁次：2

設定權利範圍：全部 *****1分之1*****

證明書字號：104里字第004717號

設定義務人：

共同擔保地號：重建段 0551-0000 0552-0000 0553-0000
0554-0000 0555-0000 0556-0000
0557-0000

共同擔保建號：重建段 00516-000 00516-001 00516-002
00516-003

其他登記事項：（空白）

〈 資料顯示完畢 〉

列印人員：

收件號：111B1000934

查驗號碼：111B1000934REGDC0E1C4A503A4194A999FE0029F60

本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。

9F

BI

土地建物查詢資料
臺中市烏日區重建段 0557-0000地號

資料查詢時間：民國111年01月17日08時41分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國100年03月14日
地目：建
使用分區：(空白)
民國111年01月
地上建物建號：共1棟
其他登記事項：因分割增加地號：0557-0001地號
(一般註記事項) 本案土地應依據台中縣政府88年4月30日府地用字第126163號函規定辦理
(一般註記事項) 依據臺中縣政府94年5月19日府建工字第0940132089號函辦理恢復原編定。
(一般註記事項) 依據臺中縣政府96年12月26日府建工字第0960361001號函核准回復為「特定農業區、丁種建築用地」。
(權狀註記事項) 重建段516至516-3建號之建築基地地號：重建段551至557地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0015
登記日期：民國094年04月04日
原因發生日期：民國094年03月07日
所有權人：
統一編號：
住 址：
權利範圍：全部
權狀字號：097里字第016151號
當期中報地價：111年01月 *****656.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
094年03月 *****2,400.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1 *****
相關他項權利登記次序：0003-000
其他登記事項：(空白)

***** 土地他項權利部 *****

(0001) 登記次序：0003-000
收件年期：民國097年
登記日期：民國097年08月01日
權利人：
統一編號：
住 址：
債權額比例：全部 *****1分之1 *****
擔保債權總金額：新台幣 *****288,000,000元正
擔保債權種類及範圍：擔保債務人對抵押權人現在(包括過去所負現在尚未清償)及將來在本抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務，包括借款、透支、貼現、買入光票、墊款、承兌、委任保證、開發信用狀、進出口押匯、票據、保證、信用卡契約、應收帳款承購契約、衍生性金融商品交易契約及特約商店契約及其衍生之債務。
擔保債權確定日期：民國127年7月28日
清償日期：依照各個債務契約所約定之清償日期。
利息(率)：依照各個債務契約所約定之利率計算。
遲延利息(率)：依照各個債務契約所約定之利率計算。
違約金：依照各個債務契約所約定之違約金計收標準計算。
其他擔保範圍約定：1. 取得執行名義之費用。2. 保全抵押物之費用。3. 因債務不履行而發生之損害賠償。4. 因債務人向抵押權人辦理約定之擔保債權種類及範圍所生之手續費用。5. 抵押權人墊付抵押物之保險費。
債務人及債務額比例：
權利標的：所有權
標的登記次序：0015
債務額比例：全部

(續次頁)

土地建物查詢資料
臺中市烏日區重建段 0557-0000地號

資料查詢時間：民國111年01月17日08時41分

頁次：2

設定權利範圍：全部 *****1分之1*****

證明書字號：104里字第004717號

設定義務人：

共同擔保地號：重建段 0551-0000 0552-0000 0553-0000
0554-0000 0555-0000 0556-0000
0557-0000

共同擔保建號：重建段 00516-000 00516-001 00516-002
00516-003

其他登記事項：（空白）

〈 資料顯示完畢 〉

列印人員：

收件號：111B1000934

查驗號碼：111B1000934REGDC0E1C4A503A4194A999FE0029F60

本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。

土地建物查詢資料
臺中市烏日區重建段 0562-0000地號

資料查詢時間：民國111年01月17日08時41分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國100年03月14日
地目：田
使用分區：(空白)
民國111年01月公告土地現值：***7,400元/平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：(一般註記事項) 本案土地應依據台中縣政府88年4月30日府地用字第126163號函規定辦理
(一般註記事項) 依據臺中縣政府94年5月19日府建工字第0940132089號函辦理恢復原編定。
(一般註記事項) 依據臺中縣政府96年12月26日府建工字第0960361001號函核准回復為「特定農業區、丁種建築用地」。

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0015
登記日期：民國094年04月04日
原因發生日期：民國094年03月07日
所有權人：
統一編號：
住址：
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：094里字第008479號
當期中報地價：111年01月 *****656.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
094年03月 *****2,400.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0003-000
其他登記事項：(空白)

***** 土地他項權利部 *****

(0001) 登記次序：0003-000
收件年期：民國097年
登記日期：民國097年03月07日
權利人：
統一編號：
住址：
債權額比例：全部 *****1分之1*****
擔保債權總金額：新台幣 *****36,000,000元正
擔保債權種類及範圍：擔保債務人對抵押權人現在(包括過去所負現在尚未清償)及將來在本抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務，包括借款、透支、貼現、買入光票、墊款、承兌、委任保證、開發信用狀、進出口押匯、票據、保證、信用卡契約、應收帳款承購契約、衍生性金融商品交易契約及特約商店契約。
擔保債權確定日期：民國127年3月3日
清償日期：依照各個債務契約所約定之清償日期。
利息(率)：依照各個債務契約所約定之利率計算。
遲延利息(率)：依照各個債務契約所約定之利率計算。
違約金：依照各個債務契約所約定之違約金計收標準計算。
其他擔保範圍約定：1、取得執行名義之費用。2、保全抵押物之費用。3、因債務不履行而發生之損害賠償。4、因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債權種類及範圍所生之手續費用。5、抵押權人墊付抵押物之保險費及按墊付日抵押權人基準利率加碼年利率4、5%之利息。
債務人及債務額比例：
權利標的：所有權
標的登記次序：0015
設定權利範圍：全部 *****1分之1*****
證明書字號：097里字第001268號
(續次頁)

土地建物查詢資料
臺中市烏日區重建段 0562-0000地號

資料查詢時間：民國111年01月17日08時41分

頁次：2

設定義務人：
共同擔保地號：重建段 0562-0000 0563-0000 0564-0000
0565-0000

其他登記事項：（空白）

〈 資料顯示完畢 〉

列印人員：
收件號：111B1000934
查驗號碼：111B1000934REGDCOE1C4A503A4194A999FE0029F60
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



土地建物查詢資料
臺中市烏日區重建段 0563-0000地號

資料查詢時間：民國111年01月17日08時41分

頁次：1

土地標示部

登記日期：民國100年03月14日
地目：田
使用分區：（空白）
民國111年01月公告土地現值：***8,100元/平方公尺
其他登記事項：（一般註記事項）本案土地應依據台中縣政府88年4月30日府地用字第：126163號函規定辦理
（一般註記事項）依據臺中縣政府94年5月19日府建工字第0940132089號函辦理恢復原編定。
（一般註記事項）依據臺中縣政府96年12月26日府建工字第0960361001號函核准回復為「特定農業區、丁種建築用地」。

土地所有權部

（0001）登記次序：0015
登記日期：民國094年04月04日
原因發生日期：民國094年03月07日
所有權人：
統一編號：
住 址：
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：094里字第008480號
當期中報地價：111年01月*****800.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
094年03月 *****3,300.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0004-000
其他登記事項：（空白）

土地他項權利部

（0001）登記次序：0004-000
收件年期：民國097年
登記日期：民國097年03月07日
權利人：
統一編號：
住 址：
債權額比例：全部 *****1分之1*****
擔保債權總金額：新台幣*****36,000,000元正
擔保債權種類及範圍：擔保債務人對抵押權人現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來在本抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務，包括借款、透支、貼現、買入光票、墊款、承兌、委任保證、開發信用狀、進出口押匯、票據、保證、信用卡契約、應收帳款承購契約、衍生性金融商品交易契約及特約商店契約。
擔保債權確定期日：民國127年3月3日
清償日期：依照各個債務契約所約定之清償日期。
利息(率)：依照各個債務契約所約定之利率計算。
遲延利息(率)：依照各個債務契約所約定之利率計算。
違 約 金：依照各個債務契約所約定之違約金計收標準計算。
其他擔保範圍約定：1、取得執行名義之費用。2、保全抵押物之費用。3、因債務不履行而發生之損害賠償。4、因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債權種類及範圍所生之手續費用。5、抵押權人墊付抵押物之保險費及按墊付日抵押權人基準利率加碼年利率4.5%之利息。
債務人及債務額比例：
權利標的：所有權
標的登記次序：0015
設定權利範圍：全部 *****1分之1*****
證明書字號：097里字第001268號
（續次頁）

土地建物查詢資料
臺中市烏日區重建段 0563-0000地號

資料查詢時間：民國111年01月17日08時41分

頁次：2

設定義務人：
共同擔保地號：重建段 0562-0000 0563-0000 0564-0000
0565-0000
其他登記事項：（空白）

（ 資料顯示完畢 ）

列印人員：
收件號：111B1000934
查驗號碼：111B1000934REGDC0E1C4A503A4194A999FE0029F60
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



GD



4R

土地建物查詢資料

臺中市烏日區重建段 0564-0000地號

資料查詢時間：民國111年01月17日08時41分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國100年03月14日 登記原因：註銷編定
地 目：田 等則：04 面 積：***1,096.00平方公尺
使用分區：（空白） 公告土地現值：***8,100元/平方公尺 使用地類別：（空白）
民國111年01月 公告土地現值：***8,100元/平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：（一般註記事項）本案土地應依據台中縣政府88年4月30日府地用字第126163號函規定辦理
（一般註記事項）依據臺中縣政府94年5月19日府建工字第0940132089號函辦理恢復原編定。
（一般註記事項）依據臺中縣政府96年12月26日府建工字第0960361001號函核准回復為「特定農業區、」種建築用地。」

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0015
登記日期：民國094年04月04日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國094年03月07日
所有權人：[REDACTED]
統一編號：[REDACTED]
住 址：[REDACTED] 號
權利範圍：全部 [REDACTED]分之1
權狀字號：094里字第008481號
當前申報地價：111年01月 [REDACTED]800.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：094年03月 [REDACTED]3,300.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 [REDACTED]分之1
相關他項權利登記次序：0004-000
其他登記事項：（空白）

***** 土地他項權利部 *****

（0001）登記次序：0004-000 權利種類：最高限額抵押權
收件年：民國097年 字號：里普資字第041470號
登記日期：民國097年03月07日 登記原因：設定
權 利 人：[REDACTED]
統 一 編 號：[REDACTED]
住 址：[REDACTED]
債權額比例：全部 [REDACTED]分之1
擔保債權總金額：新台幣 [REDACTED]36,000,000元正
擔保債權種類及範圍：擔保債務人對抵押權人現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來在本抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務，包括借款、透支、貼現、買入光票、墊款、承兌、委任保證、開發信用狀、進出口押匯、票據、保證、信用卡契約、應收帳款承購契約、衍生性金融商品交易契約及特約商店契約。
擔保債權確定期日：民國127年3月3日
清償日期：依照各個債務契約所約定之清償日期。
利息(率)：依照各個債務契約所約定之利率計算。
遲延利息(率)：依照各個債務契約所約定之利率計算。
違 約 金：依照各個債務契約所約定之違約金計收標準計算。
其他擔保範圍約定：1、取得執行名義之費用。2、保全抵押物之費用。3、因債務不履行而發生之損害賠償。4、因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債權種類及範圍所生之手續費用。5、抵押權人墊付抵押物之保險費及按墊付日抵押權人基準利率加碼年利率4.5%之利息。
債務人及債務額比例：[REDACTED] 債務額比例：全部
權利標的：所有權
標的登記次序：0015
設定權利範圍：全部 [REDACTED]分之1
證明書字號：097里字第001268號

（續次頁）

土地建物查詢資料	
臺中市烏日區重建段 0564-0000地號	
資料查詢時間：民國111年01月17日08時41分	頁次：2
設定義務人： 	
共同擔保地號：重建段 0562-0000 0563-0000 0564-0000 0565-0000	
其他登記事項：（空白）	
列印人員： 	
收件號：111B1000934	
查驗號碼：111B1000934REGDC0E1C4A503A4194A999FE0029F60	
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。	
〈 資料顯示完畢 〉	



土地建物查詢資料

臺中市烏日區重建段 0565-0000地號

資料查詢時間：民國111年01月17日08時41分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國100年03月14日 登記原因：註銷編定
地目：田 等則：04 面積：*****339.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國111年01月 公告土地現值：*****8,100元/平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：（一般註記事項）本案土地應依據台中縣政府88年4月30日府地用字第126163號函規定辦理
（一般註記事項）依據臺中縣政府94年5月19日府建工字第0940132089號函辦理恢復原編定。
（一般註記事項）依據臺中縣政府96年12月26日府建工字第0960361001號函核准回復為「特定農業區、丁種建築用地」。

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0015 登記原因：買賣
登記日期：民國094年04月04日
原因發生日期：民國094年03月07日
所有權人：*****
統一編號：*****
住址：*****
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：094里字第008482號
當期中報地價：111年01月 *****800.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：094年03月 *****0.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0004-000
其他登記事項：（空白）

***** 土地他項權利部 *****

（0001）登記次序：0004-000 權利種類：最高限額抵押權
收件年：民國097年 字號：里普資字第041470號
登記日期：民國097年03月07日 登記原因：設定
權利人：*****
統一編號：*****
住址：*****
債權額比例：全部 *****1分之1*****
擔保債權總金額：新台幣*****36,000,000元正
擔保債權種類及範圍：擔保債務人對抵押權人現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來在本抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務，包括借款、透支、貼現、買入光票、墊款、承兌、委任保證、開發信用狀、進出口押匯、票據、保證、信用卡契約、應收帳款承購契約、衍生性金融商品交易契約及特約商店契約。
擔保債權確定日期：民國127年3月3日
清償日期：依照各個債務契約所約定之清償日期。
利息（率）：依照各個債務契約所約定之利率計算。
遲延利息（率）：依照各個債務契約所約定之利率計算。
違約金：依照各個債務契約所約定之違約金計收標準計算。
其他擔保範圍約定：1、取得執行名義之費用。2、保全抵押物之費用。3、因債務不履行而發生之損害賠償。4、因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債權種類及範圍所生之手續費用。5、抵押權人墊付抵押物之保險費及按墊付日抵押權人基準利率加碼年率4.5%之利息。
債務人及債務額比例：***** 債務額比例：全部
權利標的：所有權
標的登記次序：0015
設定權利範圍：全部 *****1分之1*****
證明書字號：097里字第001268號
（續次頁）

土地建物查詢資料
臺中市烏日區重建段 0565-0000地號

資料查詢時間：民國111年01月17日08時41分

頁次：2

設定義務人：
共同擔保地號：重建段 0562-0000 0563-0000 0564-0000
0565-0000

其他登記事項：（空白）

〈 資料顯示完畢 〉

列印人員：
收件號：111B1000934
查驗號碼：111B1000934REGDCOE1C4A503A4194A999FE0029F60
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。

司
利
興
地
產

19

附件四 內政部都市計畫委員會第 964 次會議紀錄(摘錄)

編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註	本會專案小組建議
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)			
8-4	計畫區南側農業區	農業區	1.1087	零星工業區（供設置污染防治設施及必要通路使用）（附帶條件） 附帶條件： 1. 提供至少 15% 公共設施用地負擔（公園綠地用地不得少於計畫面積 10%），或經本市都市計畫委員會同意得改以變更土地總面積 15% 乘以市價（經當地至少三個土地估價機構所評定土地價格之平均值且不得低於當年之當地平均公告土地現值 1.4 倍）之代金抵繳。 2. 完成附帶條件後始得放寬零星工業區限制用途。 3. 土地所有權人應於主要計畫核定前與本府簽訂協議書，並依協議書所載期限完成回饋事項，否則另依法定程序變更回復為原計畫。	1.1087	1. 烏日區重建段 551、552、553、554、555、556、557、562、563、564 及 565 地號等 11 筆詠基公市土地原屬非都市土地農牧用地，因辦理毗連非都市土地變更編定為丁種建築用地，並限作污染防治設施及必要通路使用。 2. 為尊重原非都市土地變更編定原意與增加土地使用彈性，上開土地變更為零星工業區應限縮使用項目，並加註附帶條件完成後始得放寬零星工業區用途。	零工 94	建議則核准市府內過，請建議（一）補充資料，以利查考。

附件五 臺中市都市計畫委員會第 126 次會議紀錄（摘錄）

討論事項	第三案	所屬行政區	臺中市烏日區
案由	「變更烏日都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）案暨變更烏日都市計畫細部計畫通盤檢討案」再提會討論案		
說明	一、計畫緣起 「變更烏日都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）案」及「變更烏日都市計畫細部計畫通盤檢討案」係於 105 年 3 月 30 日公告辦理通盤檢討，並於 105 年 12 月 2 日辦理公開展覽，106 年 12 月 22 日經臺中市都市計畫委員會第 78 次會議及 107 年 1 月 26 日經臺中市都市計畫委員會第 80 次會議審議，主要計畫則於 109 年 3 月 10 日經內政部都市計畫委員會第 964 次會議審議通過，後續於 109 年 5 月 27 日辦理再行公開展覽作業，並於 109 年 10 月 13 日經內政部都市計畫委員會第 978 次會議審議通過，另於 110 年 2 月 24 日公告發布實施「變更烏日都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案」。 本次再提會討論除配合內政部都市計畫委員決議修正細部計畫書圖、確認主要計畫變 8-2 及 8-3 案回饋內容，及 5 案逕向內政部提出涉及細部計畫內容之人民陳情意見，將併同提會討論。 二、法令依據： （一）都市計畫法第 26 條。 （二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條。 三、辦理機關：臺中市政府。 四、計畫範圍及面積 計畫範圍位於臺中市烏日區，東臨臺中市南區、大里區及霧峰區，西以筏子溪及烏溪為界，南以現有興農巷、福泰街及溪南路為界，北與臺中市南屯區相銜接，面積為 909.8905 公頃，變更位置詳圖 1。 五、現行計畫內容概要 （一）計畫年期：民國 110 年。 （二）計畫人口與密度：計畫人口為 52,000 人，居住密度約為每公頃 335 人。 （三）土地使用及公共設施計畫：詳見表 1 現行細部計畫土地使用面積表與圖 2 現行細部計畫示意圖。 六、變更計畫內容 本案細部計畫經市都委會審竣案件計 28 案，本次提會將配合主要計畫已審竣內容調整細部計畫變更案。		

市 都 委 會 專 案 小 組 建 議 意 見	本案經提本市都市計畫委員會楊委員龍士（召集人）、林委員宗敏、劉委員立偉、吳委員存金、陳委員大田等 5 人組成專案小組，於 110 年 3 月 2 日及 7 月 23 日，共召開 2 次專案小組會議並獲致初步建議意見，說明如下。 一、本案原先係主要及細部計畫併同提會討論，惟主要計畫經內政部都市計畫委員會審竣，細部計畫將配合主要計畫修正後重新提本市都市計畫委員會確認，遂案名調整為「變更烏日都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）案」。 二、主要計畫變更 8-3 及 8-4 案涉及回饋內容，同意土地所有權人以代金繳納。 三、變更內容：共計 28 案，配合主要計畫刪除重複案件共計 19 案；配合內政部都市計畫委員會決議刪除案件共計 1 案；配合主要計畫修正案件共計 2 案；照案通過案件共計 3 案。 四、土地使用分區管制要點：共計 23 點，照案通過共計 3 點；照本次提會建議增修訂條文通過共計 15 點；修正後通過共計 6 點。 五、人民陳情案件：共計 5 案，未便採納共計 3 案；酌予採納共計 2 案。 六、本次變更內容意見，詳見表 2；土地使用分區管制要點修正及意見，詳表 3；人民陳情案之決議，詳表 5。
市 都 委 會 決 議	考量退縮一致性，土地使用分區管制要點第 14 點增訂明傳產業園區之退縮規定，臨 12M-(28)及 15M-(28)道路之土地應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，臨 40M-(3)道路之土地應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築（詳表 3 及圖 4 所示），其餘准照專案小組建議意見通過。

附件六 臺中市政府 110 年 12 月 15 日府授都計字第 1100327308 號辦理「變更烏日都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）」變更編號第 8-4 案都市計畫回饋事宜通知書

檔 號：
保存年限：

臺中市政府 函

地址：407臺中市西屯區文心路二段588號
承辦人：林亭好
電話：22289111#85201
電子信箱：ty10@taichung.gov.tw

受文者：本府都市發展局(城鄉計畫科)

發文日期：中華民國110年12月15日
發文字號：府授都計字第1100327308號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：見說明五

主旨：有關貴公司辦理「變更烏日都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）」變更編號第8-4案都市計畫回饋事宜，如說明，請查照。

說明：

- 一、依據內政部都市計畫委員會109年3月10日第964次會議、本市都市計畫委員會110年8月13日第126次會議決議及社團法人台中市不動產估價師公會110年12月7日(110)中估公字第110363號函辦理。
- 二、依前開都委會審竣結果，本案應繳代金＝（申請基地面積×回饋比例）×（經當地至少三個土地估價機構所評定土地價格之平均值且不得低於當年之當地平均公告土地現值×1.4），並於都市計畫發布前完成繳納。
- 三、本府已委由社團法人台中市不動產估價師公會推薦三家專業估價者進行土地價格查估，並完成估價作業及報告書製作。本次估價土地為本市烏日區重建段551、552、553、554、555、556、557、562、563、564、565地號等11筆土地，面積共計11,087平方公尺，查本案三家估價師評估土

城鄉計畫科 收文:110/12/15

361100256622 無附件

第 1 頁，共 2 頁

地總價(土地面積*土地價格)分別為新臺幣 646,847,245 元、655,817,247 元及 680,891,200 元整，其土地總價之平均值為 661,185,231 元，故回饋金計算方式=661,185,231 ×15%=99,177,785，應繳納回饋金總計 99,177,785 元整。

四、注意事項：請至臺灣銀行各分行繳納（如以匯款方式，請匯入臺灣銀行臺中分行，帳號：010-0450-00088，戶名：臺中市庫總存款戶），備註欄註明臺中市政府都市發展局（繳納烏日通檢變 8-4 案）。繳納完畢後，請檢附繳款書「第三聯正本」於本府都市發展局。

五、副本抄送本府財政局，檢附「納入市庫集中支付作業之特種基金與機關專戶大額資金需求暨收入調查表」1 份。

正本：綠基工業股份有限公司

副本：臺中市政府財政局(含附件)、本府都市發展局(城鄉計畫科)

2017/12/15
文
交
換
章

附件七 回饋金繳納證明文件



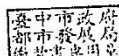
臺中市市庫收入繳款書

會計年度110
1101092000005076

13975500104441 99177785

歲入預算科目名稱及代號	金額(元)	繳款人或繳款機關	收入機關代號及名稱
11058009200120400 市庫存款戶—基金—都市更新 及都市發展建設基金	99,177,785	09200 臺中市政府都市發展局	09200 臺中市政府都市發展局

金額(大寫): 玖仟玖佰壹拾柒萬柒仟柒佰捌拾伍元整

款 項 說 明	填 發 機 關		收 款 市 庫
繳納回饋金-辦理「變更烏日都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)」變更編號第8-4案(地號：臺中市烏日區重建段551-557、562、563、564、565地號等11筆土地)，申請人：詠基工業股份有限公司。(城鄉科)	名稱	09200 臺中市政府都市發展局	
	長官簽章		
	填單人姓名及電話		
	蔡佳芳 22289111-65622		
	填發日期	中華民國 110 年 12 月 13 日	

第三聯:由基金(專戶)主管機關會計室收
此項日期超過繳納期限者,其繳納金額由繳款人自行負責。

※請繳款(人)機關先按虛線撕開

附件二 內政部都市計畫委員會第 964 次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 964 次會議紀錄

一、時間：中華民國 109 年 3 月 10 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇

花兼副主任委員敬群代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持）

紀錄彙整：莊主民

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 963 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件

第 1 案：臺中市政府函為「變更烏日都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）案」。

第 2 案：臺中市政府函為「變更臺中港特定區計畫（部分「公兒一」鄰里公園用地兼供兒童遊樂場使用為灌溉專用區）案」。

第 3 案：臺中市政府函為「變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（部分農業區為乙種工業區）（配合銀泰科技股份有限公司擴廠）案」。

第 4 案：高雄市政府函為「變更大樹都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」。

第 5 案：高雄市政府函為「變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（鳳山厝部分）（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」。

第 6 案：高雄市政府函為「變更美濃中正湖風景特定區計畫（配合美濃湖排水渠道整建工程(1K+309~2K+145)）案」。

第 7 案：內政部為「變更林口特定區計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）案」。

第 8 案：內政部為「變更林口特定區都市計畫（部分保護區為道路用地）（配合桃園機場捷運緊急停靠站A9a橋下道路延伸至赤塗一路）案」。

第 9 案：新北市政府函為「變更新莊都市計畫（塭仔圳地區）主要計畫（第一次通盤檢討）再提會討論案」。

第 10 案：新北市政府函為「變更泰山都市計畫（塭仔圳地區）主要計畫（第一次通盤檢討）再提會討論案」。

八、散會：上午 11 時 45 分

七、核定案件：

第 1 案：臺中市政府函為「變更烏日都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）案」

說明：

一、本案經臺中市都市計畫委員會106年12月22日第78次會議及107年1月26日第80次會議審決通過，並准臺中市政府107年4月30日府授都計字第1070092221號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第26條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會洪前委員鴻智（召集人）、洪委員啟東、李前委員永展、劉委員芸真、王委員靚琇組成專案小組，於107年6月4日、107年10月9日、108年1月15日及108年7月11日（召集人改為洪委員啟東）召開4次專案小組會議，並於107年10月3日赴現場勘查，獲致具體建議意見（詳附錄），案准臺中市政府108年12月2日府授都計字第1080289048號函送修正計畫書、圖及處理情形對照表到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照臺中市政府108年12月2日府授都計字第1080289048號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、有關變更內容綜理表編號8-3案（農業區擬變更為零星

工業區) 附帶條件之繳交代金計算基準為變更後第一次公告土地現值加百分之四十，臺中市政府上開號函送處理情形對照表擬建議刪除「變更後第一次」部分，不予採納，並應配合修正。

二、本會專案小組會後逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺中市政府研析意見	本會決議
部人9	反對烏日區前竹區段徵收自救會代表人等3人	1. 關於台中市政府以『前竹區段徵收案』已發價作業為由，拒絕陳情人在第四次通盤檢討專案小組第3次會時依法陳情事項。以非法律上理由而拒絕依法行政義務，違背都市計畫法第2條：「都市計畫法律保留原則」。 『前竹區段徵收案』不符都市計畫法第58條「得為土地重劃方式整體開發新市區」規定，不符行政程序法第7條應採有利於當事人方案規定。此違背依法行政義務。且『前竹區段徵收案』之申請，不符現行土地徵收條例第1條「土地徵收法律保留原則」，不符土地徵收條例第11條明白規定，「水利，交通，國防事業之外的用地取得，應經『協議價購或以其他方式』取得土地，『且無法以其他方式取得土地』始得依本條例申請徵收」。 查『前竹』新市(社)區整體開發，應適用「都市計畫法第58條」，其裁量應適用「行政程序法第7條」，縱然要徵收土地，也要適用「土地徵收條例第1條、第11條、第4條第1項第3款」、「行政程序法第7條」。捨此不由，以治理前竹里水患為名，辦理水利事業需要取得土地為由整體區段徵收開發前竹土地開發新社區，並非合法。而且同一都市計畫，同一水系，治理柳川，以一般徵收取得用地，治理旱溪排水，卻要以區段徵收取得用地，此種行政裁量，		建議未便採納。 理由： 1. 有關陳情反對開發方式、旱溪河道截彎取直等意見，併部人1、4、7案辦理。 2. 有關建議沿用光德路現有道路一事，查光德路與光明路雖為前竹地區內重要幹道，然現況屬Y字型路口，基於交通安全考量及區內外交通銜接動線，故重新規劃區內道路系統，並於108年10月7日公告發布「變更烏日都市計畫主要計畫(配合前竹地區區段徵收開發)案」。 3. 有關環中路以東光明路以西之三角地(住宅區)應調整為工業區一事，查陳情土地為烏日區頭前厝段12、13-4及13-7地號等3筆土地，位屬前竹區段徵收範圍內之綠地及住宅區。陳情人前於98年改制前臺中縣政府辦理「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收開發)案」內提出陳情建議變更為乙種工業區，雖經酌予採納列為變更內容明細表第4案，附帶條件依「都	准照臺中市政府研析意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺中市政府研析意見	本會決議
		不但違背公平原則，且違背『土地徵收條例第3條第4款』規定徵收以事業必要為限規定。焉能裁量為區段徵收取得用地開發新社區？台中市政府以「土地徵收條例第4條第1項第3款」申請區段徵收前竹土地，沒被審議，以其不合「土地徵收條例第1條、第11條」規定；內政部另以『土地徵收條例第3條第4款』規定核准其區段徵收整體開發前竹土地供開發前竹土地，更是違法。可知，只有土地重劃方式可以合法開發前竹土地。 107年8月28日內授中辦地字第1071305191號函核准『前竹區段徵收案』已經提起行政訴訟。 本案『旱溪排水』前竹里段違背比例原則，缺乏必要性截彎取直放大河道，不以一般徵收取得用地，即是違法。其據以『區段徵收前竹土地』違反『土地徵收條例第3條第4款』、「土地徵收條例第1條、第11條、第4條第1項第3款」、「行政程序法第7條」，違背憲法第23條法律保留原則、比例原則，違憲、違法。行政處分已定，『變更烏日都市計畫（配合前竹區段徵收）案』尚未依都市計畫法第21條公告，尚可『程序重新』，適用101年公告土地徵收條例，檢討。若不『程序重新』，縱然公告都市計畫，105年12月9日公佈司法院大法官會議第742號規定自107年12月9日起公佈之都市計畫（含定期通盤檢討之變更），其直接限制一定區域內特定人或可得確定多數人之權益或增加其負擔者應準用訴願法及行政訴訟法有關違法行政處分之救濟規定。 本案都市計畫未來公告之日已後於107年12月9日，其違法行政裁量，損害人民權益，即有救濟必要。自105		市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」辦理，且應於計畫發布實施日起3年內依前揭原則提出申請，逾期未申請者恢復為農業區。 4. 惟依內政部都市計畫委員會99年9月21日第739次、100年8月23日第762次會審議，因陳情內容不符工業區毗鄰變更原則，且恢復農業區亦與周邊土地使用性質不相容，爰決議不予採納。	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺中市政府研析意見	本會決議
		年12月9日公佈司法院大法官會議第742號後，不宜以都市計畫機關而違反「都市計畫法律保留原則」，更不宜逾越權限指定開發方式，相反於「土地徵收法律保留原則」，請撤銷附註3。從而參考陳情事項而為合法處置。 2. 請務必執行（100年1月6日）都市計畫定期通盤檢討實施辦法所為依據都市計畫法第26條第二項所制定者，以都市計畫機關有依法行政之義務。土地屬憲法第15條所保障之人民權利，都市計畫機關規劃土地使用，應依照都市計畫法第26條所定參考人民建議作必要之調整，何況依據都市計畫法第26條第二項所制定（100年1月6日）都市計畫定期通盤檢討實施辦法明定事項正是陳情事項。都市計畫機關的決定有法規性質，若涉及違反現行法規就有行政處分性質，陳情人自得提起行政救濟，請求上級機關救濟。[變更烏日都市計畫第四次通盤檢討]案環中路以東光明路以西工業區以南的三角地，在工業區以南僅僅用筆畫線設隔離帶4米寬，違背都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定要以人為地形（既有道路）或自然地形分隔使用分區的規定，請撤銷分隔帶，將該三角地（住宅區）併入工業區，以資合法。 3. 「經濟部水利署第三河川局」為解決前竹里水患，已將旱溪排水下游段（大里溪匯流口至復光橋），及其上游支流柳川（前竹里旁）整治完成後，八年來已無前竹里水患的事實足以佐證前竹里現有旱溪排水河道不是造成前竹里水患原因，不是整治對象。『變更烏日都市計畫（配合前竹區段徵收）案』或本案都市計畫通盤檢討是否無必要規劃在復光橋之			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺中市政府研析意見	本會決議
		前，變更現有旱溪排水河道，將其放大，截彎，取直？經對照「台中市旱溪排水治理計畫」第12頁（附件1），在復光橋之前的旱溪排水的排水量是每秒284立方米，竟然和併入柳川的排水量每秒286立方米之後的復光橋之後的排水量是每秒505立方米的排水量採用同樣寬度設計河寬，完全不成比例，是否維持原河道寬度即足以勝任排水任務？。是否浪費公帑的都市計畫？旱溪排水河道一路蜿蜒曲折，何須在此放大，截彎，取直，是根據什麼邏輯？利弊得失如何？符合比例原則嗎？有無必要捨棄自然力量所形成的現有河道？第四次通盤檢討案沿用『變更烏日都市計畫（配合前竹區段徵收）案』治理前竹里水患的理由還在嗎？未經公告前是否有檢討空間？沒必要性的放大，截彎，取直，是否撤銷？ 4. 光德路是現行道路，已成居民習慣，或者略作調整，何須整個廢除？請考量沿用這個既成道路。			
部人10	■■■■■等三人 烏日區重建段 558、560、561、589、590、591、592、594、629、630地號等10筆	1. 經查，本案土地前為金興公司所有，金興公司因設置汙染防制設施及增闢必要通路之需要，將本案土地依「興辦工業人申請利用毗連非都市土地擴展計畫及用地面積審查辦法」（下稱「審查辦法」）向主管機關及經濟部申請核定計畫，由經濟部工業局88年12月8日（88）中字地520320號函核定其興辦事業計畫及工業用地證明書，並向地政單位申請由特定農業區農牧用地變更為同區丁種建築用地在案。 2. 本案土地上之汙水設備之雜項使用執照（陳證2）、臺中縣政府環境保護局函覆金興公司申請工廠變更登記許可汙染防制審查案符合規定（陳證3）等文件，確認本案土地確為丁種建築用地無訛，並於	懇請貴署明鑑，促令臺中市政府將本案土地編定為「零星工業區」，以利臺中市烏日區近土地之發展利用。又，倘貴署欲召市議會之相關計畫案時，懇請貴署通知陳情人等列席會議，俾利陳情人	建議併人2、5案辦理，建議未便採納。	照市政意見採辦，惟本案未次討論農業區該陳示業需用，後續請予協人相（如

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺中市政府研析意見	本會決議
		確認後，於93年12月10日拍定取得本案土地之所有權(陳證4) 3. 豈料，改制前之臺中縣政府卻疏未通知已係本案土地所有權人之陳情人三人，縣府於93年12月17日邀集臺中縣環保單位及地政局、農業局等單位進行會勘時，認為金興公司現場機器設備均已搬遷，現場呈現停工狀態，故於94年5月19日以府建工字第0940132089號函廢止金興公司原申請經核定之事業計畫，並請地政單位將本案土地由特定農業區丁種建築用地恢復原編定之農牧用地，惟該等行政處分亦未通知所有權人陳情人等三人(陳證5)，致陳情人三人未能及時主張權益。 4. 另相鄰的詠基公司所有同樣毗鄰後改編農牧用地之11筆土地情況相同，然詠基公司之11筆土地卻於都市計畫案中被編定為「零星工業區」，而本案土地卻編定為「農業區」，顯見相同之事件並未為相同之處理，洵已違反平等原則。 5. 本案土地卻編定為農業區，致比鄰之土地再次遭到不同之劃分結果(陳證7)，亦致使本案土地遭工業區包圍，無法作為農業區使用，日後恐將有荒廢土地利用之情形發生，此事關政府、民眾基鉅，陳情人三人不得已爰提起本件陳情。 6. 本案土地上之設施確實領有雜項設施使用執照，而比鄰之多筆土地亦均獲臺中市政府編定為零星工業區，附近日後亦有明傳產業園區，倘本案土地得獲臺中市政府編定為零星工業區，勢必對臺中市烏日區之土地利用、產業發展更具全面性，亦對政府於規劃都市計劃時能更為靈活、機動，進而促使臺中市烏日區之經濟發展蓬勃，實乃政府與當地居民之福祉。反之，如本案土地仍遭編訂為農業區，則本案土地於工業區土地之環繞包圍	等就前述陳情內容予以說明。		本案研擬本之「產業發展地區申請則」、都市計畫區毗鄰地變更處或依「工廠管理輔導法」取得特定制工廠登記(…)等，再另案循都市計畫程序辦理檢變更。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺中市政府研析意見	本會決議
		下，根本無法作為農業區使用，僅係徒留本案土地成為荒煙蔓草之地，而無法為有效之利用；抑有進者，恐迫使人民必須非法使用本案土地，如此顯非政府與人民之福，至為灼然。綜上，懇請貴署明鑑，促令臺中市政府將本案土地編定為工業區之「零星工業區」。			
部人 11	湖日段 1196 地號	1. 民國 85 年前本來是自家農地，因政府重劃道路變更為道路，但後面 1195 地號未開通；前面 1864 地號未開通，至今 108 年 1196 地號 23 年未有人使用。 2. 臺中市烏日區湖日段 1196 地號為公共設施保留用地，政府數拾年來未徵收，沒補償。	1. 不影響或妨礙公眾通行或民眾既有信賴保護原則，得修改為廢除道路。 2. 如無法廢除道路請市府加速辦理徵收。	建議未便採納。陳情土地屬 8M 計畫道路，因屬細部計畫層級，建議轉納本案細部計畫研議辦理。	准照臺中市政府研通過。
部人 12	等 4 人	本人持有土地綁有附帶條件，需採市地重劃或無償捐贈公設始得建築開發。但因公設劃設比例高達 40.35%，加計重劃費用負擔後地主分回比例過低，以致多年未能開發。	建議市府應於本次通檢重新檢討『擬定烏日都市計畫（原（停一）停車場及部分原（廣三）人行廣場變更為住宅區）細部計畫案』之附帶條件，比照全市公設通檢變更原則共設設施負擔比例，或採降低容積率方式解除附帶條件，讓百姓得	建議未便採納。陳情建議事項屬細部計畫層級，建議轉納本案細部計畫研議辦理。	准照臺中市政府研通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺中市政府研析意見	本會決議
			早日完成開發。		
部人13	反對烏日區前竹區段徵收自救會代表人■■■■■■■■■■等3人	1. 台中市政府以「前竹區段徵收案」及「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收)案」已公告(訴訟中,未確定,不具法律上效力)為由,不受理陳情人所提「部人4」案,逾越都市計畫法第2條[都市計畫依本法之規定;本法未規定者,適用其他法律之規定]之裁量範圍,違背都市計畫法第1條[為改善居民生活環境,並促進市、鎮、鄉街有計畫之均衡發展,特制定本法]之授權目的。其拒絕依都市計畫法第26條規定「擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次,依據發展情況,並參考人民建議作必要之變更。」行政義務。其堅持「前竹區段徵收」之裁量,違背都市計畫法第1條之授權目的&第2條之裁量範圍下,其第58條並列兩種開發方式以待依行政程序法,修正土地徵收條例,重劃法決定開發方式,是逾越權限之違法裁量,也是違憲(第23條、第24條)行為。其維持原案,拒絕執行「都市計畫定期通盤檢討實施辦法第30條、第39條、第40條」檢討義務,將貴會小組審查之「部人4」案束之高閣,是違法行政行為。 2. 以台中高等行政法院108年訴更一字第23號訴訟仍在檢驗「前竹區段徵收案」及「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收)案」該等處分。{檢附該訴訟答辯狀(三)說明「前竹區段徵收案」的申請及核准程序違背「修正土地徵收條例授權目的、裁量範圍」而不可行}。 3. 以「前竹區段徵收案」違背土地法第214條開發期限,違背土地徵收條例第11條而提起,違背土地徵收條例第13條而核准,大違修正土地徵收條例第1條之授權目的,及	-	建議未便採納。 理由： 有關陳情反對開發方式等意見，併部人1、4、7案辦理。	准照臺中市政府研析意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺中市政府研析意見	本會決議
		裁量範圍，其結局可想而知。台中市政府已公告「前竹區段徵收案」就能行政救濟「前竹區段徵收案」了，該等處分仍未確定。 4. 因為「變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收）案」是延續其上位都市計畫（擴大及變更烏日都市計畫第3次通盤檢討案變十四案附帶條件），依都市計畫法第27條第二項第4款重大建設逕為變更都市計畫者。該上位計畫公告於91年12月10日，逾越保留徵收期限（土地法第213條，第214條）未能核定公布徵收範圍，自94年12月11日起視為廢止徵收，就是廢止其附帶條件，不再能「前竹區段徵收」取得土地。依都市計畫法第1條、第2條及第58條條規定，實施其上位計畫開發前竹地區「新市區建設」剩下「土地重劃」方式。 5. 程序切換為「土地重劃」方式之後，99年9月21日第739次會審議「變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收）案」就於法不合，101年1月4日公告「修正土地徵收條例」以第1條「保障私人財產原則」為「授權目的及裁量範圍」下，以區段徵收開發新市區已不可行，其107年10月2日公告「前竹區段徵收案」於法不合，也經監察院提出「前竹區段徵收案糾正案」（附糾正案文調查報告），未經該府反省。且該重大建設案由台中市政府切割細項規避重大建設（新市區建設）環評義務，業經公民告知內政部、台中市政府、環保署等單位，內政部109年3月3日台內地字第1090012074號函台中市政府處理『不得實施台中市烏日區前竹區段徵收案』。目前為止，「前竹區段徵收案」及「變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收）案」，未			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺中市政府研析意見	本會決議
		經環評之開發許可，無效。 6. 台中市政府已公告但未確定之「前竹區段徵收案」及「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收)案」，拒絕貴會「部人4」案，違背都市計畫法第26條規定，種種倒果為因的說詞，拒絕依法檢驗的態度，不是依法行政所應為，勞動人民行政救濟，不是行政程序法第1條所許。把錯誤貫徹到底的態度正是憲法第24條情形。 7. [美河市案]違憲區段徵收開發案經監察院糾正、彈劾，檢調偵查，開發處長因為圖利廠商被台北地方法院判刑4年。 8. 憲法第15條保障人民財產權利，土地徵收條例第1條保障私人財產原則，依其授權目的及裁量範圍下，以第11條規定「國防，交通，水利以外事業取得用地應經協議價購或以其他方式取得」，且無其他方式取得者，始得依本條例申請徵收。都市計畫法第58條明定土地重劃方式可以取得土地開發新市區，區段徵收即非必要。 9. 以本案而言，自101年1月4日公告修正土地徵收條例，揭棄「保障私人財產」原則，以第11條規範徵收條件以來，以區段徵收為附帶條件，只是空談，本案附註3即是。 10. 為「區段徵收」而停頓應為檢討改進事項，徒然興訟而已，行政訴訟法第二編第五章都市計畫審查程序定有明文。建議責成台中市政府依法廢除附註3，處理貴會[部人4]案，責成台中市政府依都市計畫法授權目的&裁量範圍行政義務做出合法裁量，尤其貴會迭次在會議記錄提醒台中市政府進行該案環評而不做環評，依法，未經環評之開發許可，無效。豈能以無效之開發許可，抗辯其依法裁量範圍內行政義			

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	臺中市政府研析意見	本會決議
		務?請退回該案。避免為違法行政背書，成為興訟之對象。陳請依法處置。			

三、本案變更計畫內容超出公開展覽變更範圍部分，請依都市計畫法規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

【附錄】 本會專案小組出席委員初步建議意見

本計畫案建議除下列各點外，其餘准照臺中市政府108年7月1日府授都計字第1080151166號函送修正內容通過，並請該府依照修正後，檢送修正後計畫書30份（修正部分請劃線）及處理情形對照表（註明修正頁次及摘要說明）到署後，提請委員會審議。

（一）有關計畫區南側農業區部分：

- 1、南側農業區之長期發展策略部分，建請補充說明是否與108年6月27日立法院三讀通過之工廠管理輔導法相關規定相連結或競合之處，並妥予說明理由。
- 2、建議臺中市政府可朝產業專用區之長期規劃方向，積極預擬整體性公共設施(如廢棄物、污水…之處理)及道路系統等配套規劃，並建議考量將前開整體性公共設施及道路系統規劃構想納入相關開發許可設計準則，引導後續個案申請開發許可時，作為申請人共同負擔項目，以利區域安全維護及兼顧保護周邊環境。
- 3、有關南側農業區現況工廠使用情形，建請再補充說明其合法工廠及未登記工廠所占比例、行業別，以及臺中市政府針對零星坐落及群聚發展等不同發展型態之工業使用，其處理情形及未來配套構想。

（二）有關都市防災部分，建請補充本計畫區工業使用之行業別可能衍生之災害種類，補充提出相關減災策略及相關配套公共設施(公用設備)之規劃構想或公共利益之回饋。

（三）變更內容明細表：(綜整歷次小組會議紀錄)詳附表1。

（四）逕向本部陳情意見綜理表：(綜整歷次小組會議紀錄)詳附表2。

附表 1 變更內容明細表

(臺中市政府108年7月1日府授都計字第1080151166號函送修正)

編號	原編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
			原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)			
1	1	計畫年期	民國110年		民國115年		配合上位計畫「全國區域計畫」，將計畫年期調整為115年。		建議准照臺中市政府核議意見通過。
2	2	九德、前竹地區區段徵收範圍釐正	原九德地區區段徵收範圍	34.38	九德地區區段徵收範圍	29.87	1. 民國104年12月23日發布實施「變更臺中市烏日都市計畫主要計畫專案通盤檢討(配合辦理主要計畫及細部計畫分離)案」及民國104年12月24日發布實施「擬定臺中市烏日都市計畫細部計畫案」之九德地區及前竹地區區段徵收範圍係依據民國91年發布實施之「擴大暨變更烏日都市計畫(第三次通盤檢討)案」辦理。 2. 本次配合「變更烏日都市計畫(配合九德地區區段徵收開發)案」(民國101年05月08日經內政部都市計畫委員會第779次會議通過)，統一修正九德地區區段徵收範圍。 3. 本次配合「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收開發)案」(民國99年9月21日及100年08月23日內政部都市計畫委員會第739、762次會議通過)，統一修正前竹地區區段徵收範圍。		建議准照臺中市政府核議意見通過。
			原前竹地區區段徵收範圍	107.1100	前竹地區區段徵收範圍	110.7100			
3	3	40M—(2)右側體育場用地1	體育場用地	3.4448	市場用地	3.4448	1. 臺中肉品市場原位於北區，因環境變遷市場周邊已發展成為密集聚落，亟需覓地遷建。 2. 依本府運動局106年7月12日中市運設字第1060008636號函表示，體育場用地因地處偏遠，周邊500公尺內無住家與學校，經評估無設置運動場館或運動設施之需求，爰配合臺中肉品市場遷建需求調整分區。 3. 道路用地配合臺中肉品市場及水資源回收中心之整體規劃，路寬由		建議除請臺中市政府補充說明體育場用地規劃構想及開闢時程，供其西側道路開闢之工程設計參考外，其餘准照該府建議調整方案(詳附件1-1)通過，擬變更部分道路用地為體育場用地(0.3764公頃)。
			道路用地	0.3782	市場用地	0.3782			

編號	原編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
			原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)			
							40M調整為22M。 4. 變更範圍內土地權屬為財政部國有財產署及交通部高速鐵路工程局經管。		
4	4	40M—(2)右側體育場用地1及停車場用地15	體育場用地	4.6071	污水處理廠用地	4.6071	1. 配合本府水利局興建烏日水資源回收中心計畫，調整分區為污水處理廠用地，以提升市民生活品質防止水域污染。而前開計畫亦已爭取中央補助經費興建。 2. 依本府運動局106年7月12日中市運設字第1060008636號函表示，體育場用地因地處偏遠，周邊500公尺內無住家與學校，經評估無設置運動場館或運動設施之需求。 3. 道路用地配合臺中肉品市場及水資源回收中心之整體規劃，路寬由40M調整為22M。		建議除請臺中市政府將建議調整方案北側與變3案體育場用地所夾之10米道路用地一併變更為污水處理廠用地，作為廠區必要之聯外道路使用並供公眾通行外，其餘准照該府建議調整方案(詳附件1-2)通過，擬變更部分體育場用地(4.6278公頃)、道路用地(0.8810公頃)為污水處理廠用地(5.5088公頃)。
			道路用地	0.2906	污水處理廠用地	0.2906			
5	5	40M-(1)及30M-(4)道路	道路用地	9.3100	園道用地	9.3100	為形塑生態低碳城市，配合周邊計畫區生態綠網絡規劃，將部分計畫道路調整為園道用地，以達到全區域綠網絡願景，並提升計畫區公設服務水準。		建議除園道用地綠化比例應在適當章節敘明外，其餘准照臺中市政府核議意見通過。
6	6	20M—(3)(五光路)西側自來水事業用地	自來水事業用地	0.5502	住宅區	0.5502	1. 變更範圍原為學產土地參與市地重劃，於負擔重劃區內公共設施用地後所配回建築用地(住宅區)，惟於「變更烏日都市計畫(第二次通盤檢討)案」因配合台灣自來水股份有限公司建(擴)廠需要變更為自來水事業用地。 2. 惟據台灣自來水股份有限公司函文(台灣自來水股份有限公司105年1月18日台水財字第1040039250號函(詳附錄5)說明現況已無用地需求，故為避免損及土地所有權人權益，擬恢復原土地使用分區(住宅區)，並免負擔變更回饋。 3. 經查變更範圍土地權屬(光日段1號)為中華民國		建議准照臺中市政府核議意見通過。

編號	原編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
			原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)			
							國，管理者為教育部。		
7	7	20M一(1)(光日路)西側機關用地3	機關用地(機3)	0.2569	郵政專用區	0.2569	1. 現況為烏日郵局使用，土地權屬(光日段658、659、660及662地號)為中華郵政股份有限公司所有，且中華郵政公司經公司化後，其土地使用性質已不屬公共設施用地。 2. 郵政事業兼具國家民生政策性質，長久以來有其服務之一貫性與穩定性需求，為促進中華郵政公司所管有之土地，能有效利用暨確定土地使用分區，需辦理都市計畫變更為郵政專用區。 3. 依內政部都市計畫委員會第808次會議紀錄第7案決議一修正之「中華郵政股份有限公司之用地變更通案性處理原則」變更為第一類型郵政專用區。		建議准照臺中市政府核議意見通過。
8	8	計畫南側農業區	農業區	14.4386	零星工業區	14.4386	1. 民國99年擴大及變更烏日都市計畫(第三次通盤檢討)再提會討論案將烏日南側非都市土地納入都市計畫範圍，並規劃為農業區。惟當時規劃未考量現況甲種、乙種、丁種建地上已有合法工廠使用，致合法工廠於納入都市計畫後與現行分區產生衝突，致無法重建或工廠登記。 2. 為保障現有合法工廠權益及維護既有農業生產功能，擬針對原都市計畫劃定前屬丁種建築用地範圍規劃為零星工業區，並免負擔變更回饋。	零工1~零工40	建議原則同意准照臺中市政府修正內容通過，惟仍請依初步建議意見(一)補充資料，以利查考。
8-2	-	計畫南側農業區	農業區	1.4705	零星工業區	1.4705	為保障現有合法工廠權益，依南側農業區土地處理原則將屬合法工廠且使用迄今，依都市計畫發布實施，前之乙種建築用地，依核准登記範圍劃設為零星工業區，並免負擔變更回饋。	零工41~零工92	

編號	原編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
			原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)			
8-3	-	計畫區側南農業區	農業區	0.1200	零星工業區(附帶條件) 附帶條件： 1. 提供至少30%公共設施用地(綠地少畫積，經都市計畫委員會得變更第一告現百四算代，或市計畫員意以後次土值分十繳金。 2. <u>土地所有權人應於計畫核定前與本府協議並完成回饋事項，都市計畫始得實施。</u>	0.1200	1. 為保障現有合法工廠權益，依南側農業區計畫發布(烏日區重建段69地號)範圍劃設為零星工業區。 2. 本案應依附帶條件負擔回饋。	零工93	
8-4	-	計畫區側南農業區	農業區	1.1087	零星工業區(供設置污染防治設施及必要通路使用)(附帶條件) 附帶條件： 1. 提供至少15%公共設施用地(綠地負擔園綠)	1.1087	1. 烏日區重建段551、552、553、554、555、556、557、562、563、564及565地號等11筆詠基公司土地原屬非都市土地農牧用地，因辦理毗連非都市土地變更編定為丁種建築用地，並限制作污染防治設施及必要通路使用。 2. 為尊重原非都市土地變更編定原意與增加土地彈性，上開土地變更更為零星工業區應加註使用項目，並加註附帶		

編號	原編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註	本會專案小組 初步建議意見
			原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)			
					用地不於面 得計畫10%) 計畫或經本市 積，或都委會 ，市計畫會同 員意得變更 以上土地總 土面面積 15%乘 以市價 (經當 地至少 三個土 地估價 機構所 評定土 地價格 之平均 值且不 得低於 當年之 當地平 均公告 土地現 值1.4倍)之代金 抵繳。 2. 完成附件 帶後得零 放寬業制 星工限制 區用途。 3. 土地所 有權人主 應於計畫 要核定前 核與本府 與簽訂協 議書，並 依協議載 書期限完 成回饋事 項，否則 另依程 法定變更 程序回復 原計畫。 。		條件完成後始得放寬零星工業區用途。		
9	9	計畫區南	農業區	3.1129	道路用地	3.1129	1.配合現況五光路及溪南路規劃作為都市計畫區		建議准照臺中市政府核議意見通過。

編號	原編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
			原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)			
		側農區					通往溪墘里之聯外道路。 2. 經查變更範圍土地權屬為臺中市政府建設局及農田水利會經管。		
10	10	30M — (2) (中山路一段) 南側文高地	文高地	3.4671	文教區(供私立明道中學使用)	3.4671	1. 配合文高用地現況為臺中市私立明道中學使用，故調整文高用地為文教區以符實際使用。 2. 經查變更範圍土地權屬(興祥段145、612-1、612-2、612-3及仁德段675地號等5筆土地)，除仁德段675地號為財政部國有財產署經管土地外，餘為明道中學所有。 3. 依本市私立明道高級中學108年4月8日明久總字第1080002170號函，仁德段675地號土地已與國產署簽訂國有土地租賃契約書(詳附錄七)。		建議准照臺中市政府修正內容通過。
11	11	12M — (5) (麻園東街)東側保存區	住宅區	0.0004	宗教專用區	0.0004	1. 經查寶林寺係為「變更烏日都市計畫(第一次通盤檢討)」依民國73年9月4日中市(寺)登字第122號寺廟登記證登記範圍變更為保存區，再查登記證內所在地係為烏日區興祥段460地號土地，惟都市計畫劃定範圍與地籍範圍不符。 2. 考量寶林寺使用性質為宗教寺廟使用，建議依「臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則」及寺廟登記範圍調整變更，並免予回饋，以符實際發展。		建議准照臺中市政府修正內容通過。
			保存區	0.0297	住宅區	0.0297			
			保存區	0.1073	宗教專用區	0.1073			
12	12	台74道路西側河道用地	河道用地	9.4983	河川區	9.4983	依據經濟部、內政部92年12月26日經水字第09202616140號、台內營字第0920091568號會銜函及經濟部93年1月13日經授水字第09720207480號函規定辦理：地理形勢自然形成之河川及依水利法公告之行水區土地流經都市計畫區者，予以劃定為「河川區」。		建議准照臺中市政府核議意見通過。
			河道用地兼供道路使用	0.2573	河川區兼供道路使用	0.2573			
13	13	計畫區北側邊界、台74道	農業區	0.0041	道路用地	0.0041	1. 變更範圍農業區面積過於狹小，已不利於農業施作且其區位已不符合作農業使用。 2. 配合內政部刻正審議之	本案糖持有之農	建議除請臺中市政府補充說明回饋比例是否符合該市通案性規定外，其餘准照該府建議調整方案(詳附件1-3)通過，擬變更部分
			農業區	0.0485	乙種工業區	0.0485			

編號	原編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
			原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)			
		路東側					「變更台中市都市計畫主要計畫(配合高鐵台中車站門戶地區整體開發)案(草案)」將計畫南界計畫道路由15M拓寬為20M規劃,故併鄰近土地使用分區變更,以利土地適當發展。	業區變更乙種工業區土地,應依「都市計畫農業區變更使用審議規範」捐贈30%公共設施用地,並得以台糖持有之道路用地優先抵充。	農業區(0.0526公頃)為道路用地(0.0041公頃)及乙種工業區(0.0485公頃)、部分道路用地為道路用地(附)(0.0288公頃),其附帶條件規定如下: 1.本案台糖持有之農業區土地,應依「都市計畫農業區變更使用審議規範」捐贈30%公共設施用地,並得以台糖持有之道路用地優先抵充。 2.抵充道路用地包含三民段395及396地號(台糖公司持有)、394地號(國有財產署經管),應依回饋比例無償捐贈土地予臺中市政府。 3.土地所有權人應於主要計畫核定前予臺中市政府簽訂協議書並完成回饋事項,都市計畫始得發布實施。
14	14	計畫區西側邊界、30M—(2)(新興路)南側河道用地	河道用地	0.0229	道路用地	0.0229	1.經查位於計畫區鄰接處,其土地使用分區及公共設施用地無順接情形。 2.建議配合現況開闢使用情形辦理都市計畫變更,以符現況實際發展。		建議准照臺中市政府核議意見通過。
15	15	機1、2、3、4、5、11	機關用地(原指定用途)	11.7287	機關用地	11.7287	為符合實際使用情形及因應縣市合併機關名稱變動,擬配合實際使用現況及未來市政政策規劃,調整各機關用地之指定用途,以增加未來使用彈性。	配合變案分機3用地變為郵政	建議准照臺中市政府修正內容通過。

編號	原編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
			原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)			
								專用區，扣除郵政專用區面積0.2569公頃。	
16	人44	計畫區南邊界、50M-(1)道路	道路用地	0.0100	劃出計畫範圍外土地(非都市土地)	0.0100	1.烏日區溪南東段59-8地號土地原係配合中二高後續計畫連絡道路系統改善計畫-台中生活圈二號線道路新闢工程辦理徵收，用於銜接烏日擴大都市計畫區內規劃之東西向25米計畫道路。然擴大都市計畫範圍部分因現行都市發展用地已足數使用，故仍維持非都市土地使用。 2.因該筆土地不在工程用地範圍內，依內政部106年6月27日台內地字第1061304955號函已撤銷徵收該筆土地，故配合將土地劃出計畫範圍外，恢復為非都市土地。		建議准照臺中市政府修正內容通過。
17	人53	高速鐵路用地西側	住宅區 農業區 河川區 河道用地 道路用地	0.0754 0.0085 0.0192 0.0562 0.1098	高速鐵路用地 高速鐵路用地 高速鐵路用地 高速鐵路用地 高速鐵路用地	0.0754 0.0085 0.0192 0.0562 0.1098	高鐵高架橋樑結構現況使用範圍之分區非屬高速鐵路用地，因土地產權已由高鐵局取得或徵得權管單位同意使用，為使管合一致與維護高鐵局土地使用權益，依交通部高速鐵路工程局106年6月26日高鐵五字第106009034號函提供之高鐵路權範圍變更。		建議准照臺中市政府核議意見通過。
18	人58	加油站用地西側	加油站用地	0.0534	住宅區	0.0534	1.加油站用地原計畫屬住宅區，於77年2月25日烏日第一次通盤檢討案依加油站現況變更為加油站用地，惟變更範圍內尚包含合法住宅使用建築物。 2.經台灣中油股份有限公司表示興祥段187、188、189-1、190、191、192、236-1及239-1地號等8筆土地已無使用需求，爰併鄰近分區恢復為住宅區(住3)，以維護土		建議准照臺中市政府修正內容通過。

編號	原編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註	本會專案小組初步建議意見
			原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)			
							地所有權人權益，並免于回饋。		
19	人 91	40M-(2)計畫道路南側	道路用地	0.6306	河川區	0.6306	配合肉品市場及水資中心興建已將40M-(2)道路南側計畫路寬縮減為22M，考量整體道路系統連接與東湖大橋整體規劃，計畫道路寬度由40M縮減為22M。		建議除請臺中市政府配合該府政策修正變更理由外，其餘准照該府核議意見通過。
			河道用地兼供道路使用	0.0166	河道用地	0.0166			
20	-	環保設施用地西側	環保設施用地	4.4730	公園用地	4.4730	1. 環保設施用地土地產權為國有地及市有地，供垃圾掩埋場、烏日廚餘場區及大型廢棄家具暫置場所使用為主，現況使用率低。 2. 為提升本計畫區公共設施服務水準，配合市政規劃將閒置之環保設施用地規劃作河濱公園。		建議准照臺中市政府核議意見通過。

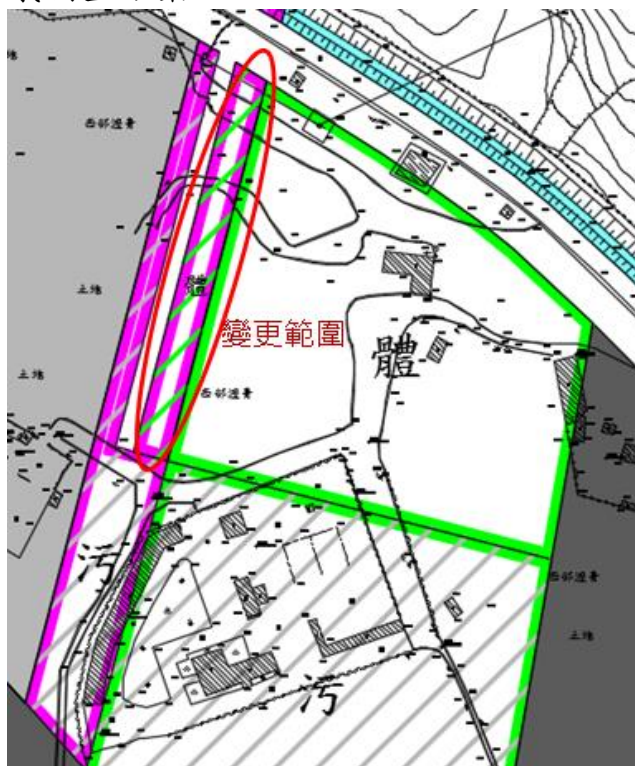
註：1.表內「原編號」欄係指公開展覽時之變更編號；「編號」欄係指經市都委會審議後重新整理之編號。

2.編號欄內所列之「人」係指公開展覽期間人陳案編號。

3.表內面積應以實地分割測量面積為準。

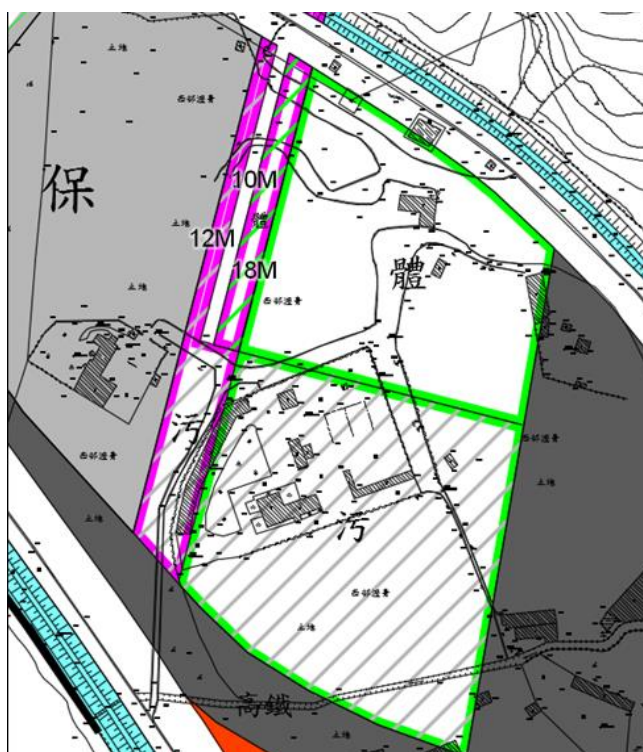
附件1-1 編號變3案臺中市政府建議調整方案

原計畫	新計畫
道路用地 (0.3764ha)	體育場用地 (0.3764ha)



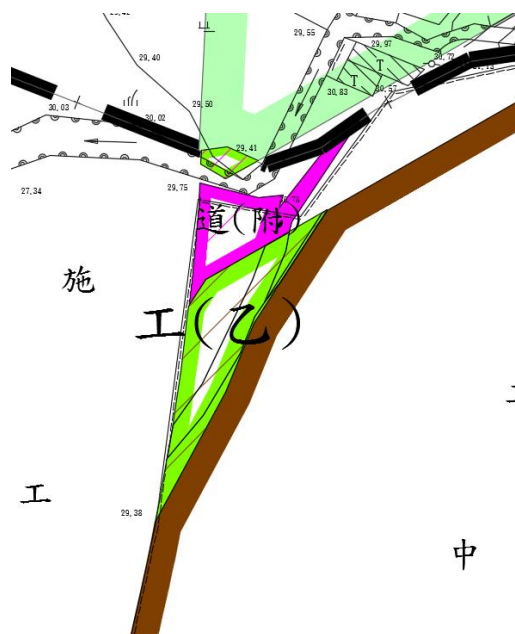
附件1-2 編號變4案臺中市政府建議調整方案

原計畫	新計畫
體育場用地 (4.6278ha)	污水處理廠用地 (4.6278ha)
道路用地 (0.8810ha)	污水處理廠用地 (0.8810ha)



附件1-3 編號變13案臺中市政府建議調整方案

原計畫	新計畫
農業區 (0.0041ha)	道路用地 (0.0041ha)
農業區 (0.0485ha)	乙種工業區 (0.0485ha)
道路用地 (0.0288ha)	道路用地(附) (0.0288ha)



附帶條件：

- 1.本案台糖持有之農業區變更為乙種工業區土地，應依「都市計畫農業區變更使用審議規範」捐贈30%公共設施用地，並得以台糖持有之道路用地優先抵充。
- 2.抵充道路用地包含三民段395及396地號(台糖公司持有)、394地號(國有財產署經管)，應依回饋比例無償捐贈土地予臺中市政府。
- 3.土地所有權人應於主要計畫核定前予臺中市政府簽訂協議書並完成回饋事項，都市計畫始得發布實施。

附表 2 逕向本部陳情意見綜理表

(臺中市政府 108 年 7 月 1 日府授都計字第 1080151166 號函送修正)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	本會專案小組初步建議意見
部人 1	反對前竹區段徵收自救會會長	- 依據台中市政府 107 年 1 月 3 日函府授都計字第 1060291816 號影本，聲請列席該【變更烏日都市計畫(第四次通盤檢討)案】審議公聽會，說明依法陳情事件。 『變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收)案』自 99 年 9 月 21 日 739 次會，歷經 762、839、865 次會，到 106 年 10 月 3 日 909 次會，原汁原味，五進五出鈞部都委會。台中市政府這一個原汁原味，五進五出申請審議同一內容的都市計畫的實例，歷經五次抵觸中央法規標準法第 11 條明定法律不得抵觸憲法，命令不得抵觸憲法或法律，下級機關訂定之命令不得抵觸上級機關之命令的行政行為，創了紀錄。 【變更烏日都市計畫(第四次通盤檢討)案】仍保持『變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收)案』原汁原味，對於人民依法陳情事件仍未作處理，違背[都市計畫法第 2 條、第 19 條、第 26 條及「都市計畫通盤檢討實施辦法第 40 條」]規定，有應作為而不作為情形，固已提起課予義務行政訴訟，仍認為有必要列席鈞部審議前公聽會。	聲請依據行政程序法第 164 條規定列席鈞部審議「台中市政府 105 年 12 月 2 日公告公展【變更烏日都市計畫(第四次通盤檢討)案】(依據都市計畫法第 26 條規定辦理)」。	本案後續召開專案小組時，將邀請陳情人列席說明。	陳情人於 107 年 10 月 9 日第 2 次專案小組會議時列席說明，有關陳情意見之初步建議意見，詳編號部人 4 案。
部人 2	等 3 人 烏日區重	本案土地與詠基公司所拍定取得之 11 筆土地情況相同，然詠基公司之 11 筆土地卻於都市計畫案中被編定	懇請貴署明鑒，促令臺中市政府將本案土地編	建議未便採納。 理由： 1. 查陳情土地原屬都市計畫發布前農	經充分討論，臺中市政府研析意見確符合本次通盤檢討處理原則，且

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	本會專案小組初步建議意見
	建 段 558、560、 561、589、 590、591、 592、594、 629、630 地號等 10 筆	為「零星工業區」，而本案土地卻編定為「農業區」(陳證8)，顯見臺中市政府對於本質上相同之事件並未為相同之處理，洵已違反平等原則。 2. 本案土地上之設施確實領有雜項設施使用執照，而比鄰之多筆土地亦均獲臺中市政府編定為零星工業區，附近日後亦有明傳產業園區，倘本案土地獲臺中市政府編定為零星工業區，勢必對臺中市烏日區之土地利用、產業發展更俱全面性，亦對政府於規劃都市計畫時能更為靈活、激動，進而促使臺中市烏日區之經濟發展蓬勃，實乃政府與當地居民之福祉。	定為工業區之「零星工業區」，以利臺中市烏日區鄰近土地之發展利用。又倘貴署欲召開本都市計畫案之相關會議時，懇請 貴署通知陳情人等列席會議，俾利陳情人等就前述陳情內容予以說明。	牧用地，土地所有權人金興鋼鐵股份有限公司因增闢必要通路及設置污染防治設備需要，經經濟部工業局88年12月8日工(88)中字第520320號函核發工業用地證明書，並將陳情土地變更編定為丁種建築用地。 2. 嗣後原臺中縣政府93年12月17日辦理現地勘查，發現廠房設備均已搬遷，顯示工廠為停工狀態，爰以94年5月19日府建工字第0940132089號函通知大里地政事務所將陳情土地恢復原編定為農牧用	陳情人與臺中市政府之行政訴訟案業經法院判決有案，爰本案准照臺中市政府研析意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	本會專案小組初步建議意見
				地。 3. 陳情土地於93年12月10日遭法院拍賣而移轉產權予陳情人，陳情人不服土地恢復原編定而於99年提起行政訴訟，<u>依臺中高等行政法院99年11月4日99年度訴字第225號判決</u>，判定陳情土地謄本已註記注意事項，但陳情人未善盡調查之義務，駁回訴訟。 4. 陳情土地未具合法工廠登記證，不符本案研擬之「南側農業區工業使用土地處理原則」，建議另依產業發展地區申請開發原則或俟本次通檢發布零星	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	本會專案小組初步建議意見
				工業區後循都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則辦理。	
部人3	「烏日區三民段427地號等80筆土地更新單元」位於烏日火車站北側，中彰快速公路、建國路、光日路及光華街所圍街廓（不包括捷運G16-2站）	1. 陳情位置（詳見圖1、圖2）位於烏日火車站北側，依臺中市都市計畫委員會第53次會議決議，已納入「臺中市烏日火車站周邊更新地區」（詳見圖3）及劃定為「烏日區三民段427地號等80筆土地更新單元」（詳見圖4），期以政府主導策略、臺鐵局為開發主體，作為地區性示範更新計畫，透過土地轉型活化促進都市整體發展。 2. 陳情位置位處烏日副都心，臨近高鐵臺中站、臺鐵烏日站及臺74線快速道路，大眾運輸路網與聯外公路系統便捷。加以由私人投資之國泰電子商務園區（物流共和國）、總太高鐵商務中心、聯合報大臺中會展中心等大型投資皆已陸續完成，由政府推動之烏日會展中心、高鐵轉運站亦將完成規劃，可見未來高鐵臺中車站周邊土地需求相當強勁。而周邊地區蘊含經貿、商業、生活、文教、金融及轉運等豐富機能，可望促成連鎖反應，帶動新發展契機，故未來發展方向應與	1. 計畫區位符合大臺中123及烏日副都心市政願景，建議將烏日區三民段427地號等80筆土地更新單元」劃設為產業專用區，轉型為產業服務使用，並得供商務服務，住宿餐飲服務及相關設施區使用。 2. 「烏日區三民段427地號等80筆土地更新單元」涉及乙種工業區	建議予以採納。理由： 1. 陳情街廓分區包含乙種工業區及農業區，土地權屬則分為台鐵局、國產署、本府水利局經管之公有土地，以及中油、台糖公司持有之私有土地，其中台鐵局持有比例約84%。 2. 本案交通區位便利，大眾運輸路網及聯外公路系統便捷，但現況僅供加油站、台鐵鋼梁堆置及物流倉儲使用，土地低度發展。 3. 為配合大台中123及烏日副都心市政願景，俾利土地活化再生，擬將80筆土地調整為產業	據交通部台灣鐵路管理局列席代表說明，該局就乙種工業區範圍變更部分前已取得個案變更認定函，且因農業區範圍變更部分遭台糖公司反對，後續將僅就乙種工業區部分循法定程序另案辦理變更；另經臺中市政府列席代表說明乙種工業區變更符合臺中市都市計畫工業區檢討策略，爰本案建議請臺中市政府將前開同意乙種工業區以個案變更方式辦理之理由補充納入計畫書適當章節敘明外，其餘有關農業區變更之陳情意見則維持原計

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		市府政策及周邊環境特性緊密結合。 3. 為推動烏日鋼梁廠都市計畫作業，本局主動辦理先期規劃暨都市計畫變更程序，與臺中市政府獲致劃設產業專用區之共識，並與區內其他單位持續協調溝通，相關歷程說明如下： (1) 本局於 106 年 11 月 28 日拜訪臺中市政府都市發展局，獲致共識摘述如下：變更範圍以街廓內全部乙種工業區為原則；配合烏日副都心及高鐵門戶計畫，以產業專用區為考量；農業區於烏日四通一併檢討調整之（詳見附件一）。 (2) 本局於 106 年 12 月 07 日鐵企開字第 1060040731 號函送陳情意見書予臺中市政府，建議轉型為產業服務使用及調降變更回饋比例，經 106 年 12 月 22 日臺中市都市計畫委員會第 78 次會議審議決議摘述如下：…因本區土地權屬涉及公、私有土地（詳見圖 5），且範圍內包括農業區及乙種工業區（詳見圖 6），涉及變更法規及回饋比例不盡相同，請市府邀請臺鐵	與農業區，台糖持有之農業區已設定地上權 50 年，考量開發期程未能搭配變更法令依據不同，且後續辦理個案變更恐無法取得台糖地主同意書，故本局僅就乙種工業區範圍辦理個案變更（烏日鋼梁廠都市計畫變更草案詳見表 1~表 3 及圖 7~圖 9），農業區部分則建議納入烏日四通檢討（詳見圖 10）。	專用區，並就台糖持有之農業區土地，考量其協商未獲共識情況下，建議另訂附帶條件供台糖自行處理。	畫。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		局、台糖等區內地主再行協商開發意願，俟凝聚共識後再提都市計畫委員會討論（詳見附件二）。 (3)臺中市政府都市發展局於107年4月26日邀集國產署、中油公司及台糖公司等單位召開研商會議，討論開發意願及變更回饋事項，其中，國產署及中油公司具合作開發之意願，台糖公司則無。結論摘述如下：中油公司就細部計畫內容提出調整事項，請再評估可行性；台糖土地其地上權人無參與合作開發之意；願，請再積極協商以共同參與都市計畫變更及開發（詳見附件三） (4)本局將於107年6月6日辦理現勘暨研商會議，針對乙種工業區範圍內國產署及中油公司請本局代為捐贈回饋等議題持續協商溝通。			
部人4	反對烏日區前竹區段徵收自救會， 自救會代表人會長	經內政部訴願案（1070100026）台中市答辯書（107年6月19日府授地區二字第1070125030號）]告知，[變更烏日都市計畫第四次通盤檢討]案已送部審議，於107年6月4日召開都市計畫委員會第1次專案小組審查，將於下次專案小組審查時邀陳情人列席。		建議未便採納。 理由： 1. 陳情位置屬前竹區段徵收區，其區段徵收內容已另案於「變更烏日都市計	經臺中市政府列席代表補充說明本案區段徵收已辦理發價作業，爰建議准照該府研析意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		所以，提出陳情說明台中市政府[變更烏日都市計畫第四次通盤檢討]案，以附註3裁量[區段徵收前竹地區]，逾越依法行政原則，逾越[都市計畫法]規劃土地利用之授權範圍去指定土地徵收，牴觸[土地徵收條例第1條，第11條]特別規定，也涉及變動憲法所保障之財產權，住居權，自由權（憲法第15條），以上各條列舉之自由權利，除為防止妨礙他人自由，避免緊急危難，維持社會秩序，或增進公共利益所必要者外，不得以法律限制之（憲法第23條），凡公務員違法侵害人民之自由或權利者，除依法律受懲戒外，應負刑事及民事責任。被害人民就其所受損害，並得依法律向國家請求賠償（憲法第24條）。中央法規標準法第11條明定法律不得牴觸憲法，命令不得牴觸憲法或法律，下級機關訂定之命令不得牴觸上級機關之命令。 另外，[都市計畫通盤檢討]有行政法規性質（依法行政的話），有行政處分性質（逾越權限傷及人民權利的話）-台中市政府[變更烏日都市計畫第四次通盤檢討]案在烏日頭前厝段12地號之北憑空設置綠帶4米寬，分隔南北各設工業用地，住宅用地，不以自然地形或人為地形為使用分區分界線，濫設隔離帶，綠帶4米寬能隔絕空氣污染嗎？絕對不能這就傷害了住宅用地，這就妨害了居民的健康，而違背了都市計畫法第34條規定，其裁量即逾越內政部頒[都市計畫定期通盤檢討實施辦法]第39條規定應以自然地形或人為地形為使用分區分界線，也會逾越同辦法第30條規定得變更住宅用地為工業用地促進土地利用的經濟效果。所以，其裁量逾越法規，屬於行政處分性質，且違背依法行政原則，逾越都市計畫法[授權範圍，應當檢討其合法性，使回到[都市計畫法]授權範圍。		畫（配合前竹地區區段徵收開發）案」辦理。目前該案業經內政部都市計畫委員會99年9月21日第739次、100年8月23日第762次會議審竣，俟完成區段徵收發價作業再發布都市計畫。 2. 有關陳情反對旱溪河道截彎取直及區段徵收開發方式，查旱溪河道係配合水利署旱溪截彎取直計畫工程所辦理，該水利治理計畫業奉經濟部95年核定；另依據行政院81年7月28日台81內字第26274號函示，因都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地，除符合行政院91年12月6日院臺內字第0910061625號函示8種特	

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	本會專案小組 初步建議意見
		另外，前[變更烏日都市計畫（配合前竹區段徵收開發案）]內政部都委會 99 年 9 月 21 日第 739 次會決議但書（該會議紀錄第 66 頁，第 67 頁）]附註但書如下：[委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持 91 年「擴大及變更烏日都市計畫（第三次通盤檢討）案」發布實施前之原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更]。所謂仍應維持 91 年「擴大及變更烏日都市計畫（第三次通盤檢討）案」發布實施前之原土地使用分區或公共設施用地，是指（前竹土地）之使用分區應回到 61 年 11 月 30 日發布之都市計畫之原土地使用分區或公共設施用地，即仍維持農業使用狀態，不必區段徵收，不必變更旱溪排水現有河道。 自從 97 年經濟部水利署完成整治[前竹里旁柳川]及[前竹里下游旱溪排水河道]，及在上游將柳川分洪去麻園頭溪，在台中市建德街將旱溪截流送往大里溪以來，前竹里段旱溪排水河道僅餘當地排水，灌溉功能，無須不當放大截彎取直，只要沿用現有河道即足以承當功能，所以，仍應維持原變更烏日都市計畫（配合前竹區段徵收開發案）]內政部都委會 99 年 9 月 21 日第 739 次會決議但書（該會議紀錄第 66 頁。第 67 頁）]附註但書，維持原來河道，無須不當放大截彎取直，事關當地利害榮辱，[變更烏日都市計畫第四次通盤檢討]案卻未經行政程序法第 164 條程序[行政計畫有關一定地區土地之特定利用或重大公共設施之設置，涉及多數不同利益之人及多數不同行政機關權限者，確定其計畫之裁決，應經公開及聽證程序，並得有集中事權之效果。]，僅書面作業，就強加人民不應有的負擔，也是逾越[都市計畫法第 26 條規定定期通盤檢討時接	殊情形外，應辦理區段徵收。由於本案屬農業區變更建築用地，依法需採區段徵收開發。 3. 另建議住宅區及乙種工業區應以自然地形或人為地形阻隔一事，因該區並無顯著地形可隔離住宅區及乙工，爰劃設綠帶隔離噪音污染。 4. 本案區段徵收範圍業經內政部 106 年 8 月 14 日核定，區段徵收計畫書亦於 107 年 8 月 8 日經土徵小組第 163 次審議。		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		受人民陳情建議及內政部頒[都市計畫定期通盤檢討實施辦法]，其裁量屬於行政處分性質，損害人民權利時，自得聲請救濟，其逾越權限，也應受部分節制。			
部人 5	██████████ 3人 烏日區重建段 558、560、561、589、590、591、592、594、629、630地號等 10筆	1. 本案土地雖經改制前之臺中縣政府於94年5月19日府建工字第0940132089號函廢止金興公司核定之事業計畫並恢復原編定之農牧用地，然無論係93年12月17日之會勘或係上開函文，臺中縣政府均未依法通知、送達本案土地之所有權人即陳情人，行政程序已有嚴重瑕疵。 2. 陳情人等於93年12月10日拍得本案土地前，曾查閱本案土地謄本、土地上之污水設備之雜項使用執照、臺中縣政府環境保護局函覆金興公司申請工廠變更登記許可污染防治審查案符合規定等文件。 3. 復經陳情人前往本案土地查看，亦見本案土地上設置諸多工業設施，故陳情人三人因確認本案土地為丁種建築用地，方出資拍得本案土地，足見陳情人等洵係因改制前之臺中縣政府核定本案土地為丁種建築用地之信賴基礎，進而展開具體購買之信賴表現。 4. 查各土地使用分區之檢討，其變更後之土地應考量相鄰土地之發展使用機能。本案土地如劃分為農業	1. 本案土地於金興公司取得經濟部工業局核定興辦事業計畫及工業用地後，已完成雜項設施且領有雜項設施使用執照，該土地已無法種植農作物。如未能變更零星工業區，本案土地將擱置廢棄，無法達到土地充分利用。 2. 懇請貴署明鑒，促令	建議未便採納。理由： 1. 查陳情土地原屬都市計畫發布前農牧用地，土地所有權人金興鋼鐵股份有限公司公司因增闢必要通路及設置污染防治設備需要，經經濟部工業局88年12月8日工(88)中字第520320號函核發工業用地證明書，並將陳情土地變更編定為丁種建築用地。 2. 嗣後原臺中縣政府93年12月17日辦理現地勘查，發現廠房設備均已搬遷，顯示工廠為停工狀態，爰以94年5月19	併編號部人 2 案。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		區，除造成龐大零星工業區毗鄰狹小面積之農業區，而影響該毗鄰狹小農業區之使用機能，且其區位亦無法作為農業使用，同時亦未符合都市計畫之一般性檢討及土地使用分區變更之原則。 5. 本案土地前已由經濟部工業局於88年12月8日(88)中字第520320號函核定其興辦事業計畫及工業用地證明書，並向地政單位申請由農牧用地變更為丁種建地，故應可推知當時之所有權人即第三人金興公司亦曾依「興辦工業人申請利用毗連非都市土地擴展計畫及用地面積審查辦法」第8條、第10條規定，繳交回饋金予市府所設置之工業區開發管理基金。如本次能獲准劃設為零星工業區，建議不應要求本案繳納回饋金或依其他回饋制度辦理回饋，以免有重複課徵之虞。	臺中市政府將本案土地編定為工業區之「零星工業區」，除可一併修正、檢討自93年起至今之種種誤會與錯誤外，亦有利臺中市烏日區鄰近土地之發展利用。又，倘貴署欲召開本都市計畫案之相關會議時，懇請貴署通知陳情人等列席會議，俾利陳情人就前述陳情內	日府建工字第0940132089號函通知大里地政事務所將陳情土地恢復原編定為農牧用地。 3. 陳情土地於93年12月10日遭法院拍賣而移轉產權予陳情人，陳情人不服土地恢復原編定而於99年提起行政訴訟，<u>依臺中高等行政法院99年11月4日99年度訴字第225號判決</u>，判定陳情土地謄本已註記注意事項，但陳情人未善盡調查之義務，駁回訴訟。故本案有無信賴保護原則之適用，前開判決已有見解。	

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	本會專案小組 初步建議意見
			容 予 以 說明。	4. 另本案有無繳交回饋金一事，依本府經濟發展局 107 年 11 月 20 日中市經工字第 1070053769 號函表示，經調閱金興公司之工廠檔卷，並未見有任何回饋紀錄。而 <u>依當時核發工業用地證明書之時點</u> 研判，應適用 87 年 1 月 6 日修正發布之「 <u>促進產業升級條例</u> （99 年 5 月 12 日廢止）第 32 條之 1 規定，其僅就 <u>擴展工業之興辦工業人</u> 訂有回饋條件，對因增闢必要道路或設置污染防治設備之情形並未訂有回饋條件。又「 <u>農業用地變更</u>	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	本會專案小組初步建議意見
				<u>回饋金撥繳及分配利用辦法</u>」(89年8月11日發布)係在本案核發工業用地證明書後發布實施，故本案應無繳納回饋金。 5. 綜上，陳情土地未具合法工廠登記證，不符本案研擬之「南側農業區工業使用土地處理原則」，建議另依產業發展地區申請開發原則辦理。	
部人6	本府經濟發展局烏日四通變3案	變更案原規劃於烏日打造現代化肉品市場，擬將體育場用地及道路用地調整變更為市場用地。惟考量地區現存焚化爐鄰避設施，為降低民眾陳抗及維持地方開放空間，經市長裁示肉品市場遷建選址將不以烏日為考量。	有關肉品市場變更案提請撤案。	酌予採納。 理由： 考量肉品市場將另覓場址並無用地需求，建議維持原計畫，並配合東湖大橋路幅寬度調整變3案內容。	建議酌予採納 臺中市政府研析意見，變更內容調整建議詳變3案。
部人7	反對烏日區前竹區段徵收自救會	1. 都市計畫法第26條規定，前竹區段徵收案雖由台中市政府107年1月18日開始協議價購程序，但以非市場價的單一價洽購無成，又	陳情對部人1案、部人4案，撤銷「爰建議准照該	建議未便採納。 理由： 1. 有關陳情反對協議價購作業辦理情	建議准照臺中市政府研析意見通過，惟陳情人列席108年7月11日小

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	本會專案小組初步建議意見
	代表人 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] 等 3 人	不肯協議，又不以都市計畫法第 58 條土地重劃方式取得土地，違背 101 年 1 月 4 日公布修正土地徵收條例第 11 條；其申請區段徵收，無法律上必要性，而徵收人民私有地不合憲法第 23 條比例原則。內政部不查其非，而為核准。類似捷運設施毗鄰地區土地徵收案，104 年 9 月 25 日大法官會議解釋第 732 號解釋判定違憲，應自該解釋公布之日起不予適用，法律位階尚且被判定違憲，不再適用。烏日區前竹區段徵收案，徵收前竹土地供開發新社區這種非公用目的，其法律位階是行政處分，更是違憲違法。 2. 專案小組審議通盤檢討案應依都市計畫法及都市計畫通盤檢討實施辦法等法令為之，豈可本案區段徵收已辦理發價作業為由，不予檢討人民陳情合法性，是違背依法行政原則，其決定很有檢討空間。尤其部人 4 案已進入訴訟階段（目前對象是台中市政府應作為而不作為，訴訟當然會延伸到公告實施，轉以核准機關為對象），依 105 年 12 月 9 日大法官會議解釋第 742 號解釋『都市計畫擬定計畫機關依規定所為定期通盤檢討，對原都市計畫作必要之變更，屬法規性質，並非行政處分。惟如其中具體項目有直接限制一定區域內特定人或可得確定多數人之權益或增加其負擔者，基於有權利即有救濟之憲法	府研析意見通過」意見，重為處理，請依「105 年 12 月 9 日大法官會議解釋第 742 號解釋」及都市計畫法第 26 條、「都市計畫通盤檢討實施辦法」等法令為之，陳情人願意列席說明，以助審議小組做成合法決定。	形，本府地政局 108 年 5 月 1 日中市地區二字第 1080013555 號函回復表示，本府已依法評估各種用地取得方式，並經內政部土地徵收審議小組審查結果，本案以區段徵收方式辦理尚屬適當合理，並有助於土地適當且合理之利用，具徵收之公益性及必要性。故本案並無陳情人所述未評估以其他方式（如市地重劃）辦理本區開發可行性之情事。 2. 陳情位置屬前竹區段徵收區，其區段徵收內容已另案於「變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收開發）案」辦理。目前該案業經內政部都市計畫委員會 99 年 9 月 21 日第	組會議提出之陳情意見，亦請再具體補充未便採納之理由。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		原則，應許其就該部分提起訴願或行政訴訟以資救濟，始符憲法第十六條保障人民訴願權與訴訟權之意旨。本院釋字第一五六號解釋應予補充。都市計畫之訂定（含定期通盤檢討之變更），影響人民權益甚鉅。立法機關應於本解釋公布之日起二年內增訂相關規定，使人民得就違法之都市計畫，認為損害其權利或法律上利益者，提起訴訟以資救濟。如逾期未增訂，自本解釋公布之日起二年後發布之都市計畫（含定期通盤檢討之變更），其救濟應準用訴願法及行政訴訟法有關違法行政處分之救濟規定。』。		739 次、100 年 8 月 23 日第 762 次會議審竣，俟區段徵收發價作業完成始得發布都市計畫。 3. 本案區段徵收範圍業經內政部 106 年 8 月 14 日核定，並於 107 年 10 月 2 日公告區段徵收期間自 107 年 10 月 8 日起至 107 年 11 月 7 日共計 30 日，107 年 11 月 2 日通知地主領取補償費。	
部人 8	本府水利局 烏日四通變 4 案	本案經評估將相關配置及用地需求調整如附件，除體育用地及 40 米道路用地之南側全數劃為水資源回收中心用地，以維持充足之處理單元配置空間，另於 40 米道路用地北側劃設其中 12 米寬為水資源回收中心用地，以為廠區必要之聯外道路，餘 28 米寬用地不作變更，經評估尚不影響未來體育用地消防救災功能。	請依其用地需求，協助辦理後續都市計畫變更事宜。	併變更內容明細表編號第 4 案提請專案小組審議。	建議酌予採納臺中市政府研析意見，變更內容調整建議詳變 4 案。

附件 1 變更內容明細表編號第 3 案相關函文

臺中市政府經濟發展局 108 年 1 月 30 日府授經市字第 1080025602 號函

檔 號：
保存年限：

臺中市政府 函

地址：40701 臺中市西屯區臺灣大道三段99號
惠中樓5樓
承辦人：謝鳳娟
電話：04-22289111#31545
電子信箱：zoe036@taichung.gov.tw



受文者：臺中市政府都市發展局

發文日期：中華民國108年1月30日
發文字號：府授經市字第1080025602號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：說明一 (1080025602_Attach01.pdf)

主旨：有關「肉品市場及烏日水資源回收中心聯合開發專案」之
「臺中肉品市場遷建」乙案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本府108年1月4日府授研管字第1080003704號函暨本府經濟發展局108年1月11日簽奉市長核准辦理。
- 二、旨案經本府經濟發展局108年1月8日業務簡報，市長指裁示事項：「北區肉品市場異味、污水問題存在已久勢必拆遷重建，但不以遷建至烏日地區為考量，新地點選址原則上尊重肉品市場公司專業規劃」，本府經濟發展局業於108年1月15日函請肉品公司重新評估適當地點，並持續協商推動遷建作業。
- 三、原規劃在烏日打造現代化的肉品市場，因烏日具有高鐵、臺鐵及捷運共構之交通優勢，加上現行在烏日地區推動多項重大公共建設及投資案，且該地區亦有焚化爐等鄰避設施。為配合烏日地區發展現況，該用地無使用及開闢需求，惠請本府都市發展局撤回旨案都市計畫變更案，並轉請內政部都市計畫委員會審議。



城鄉計畫科 收文:108/01/31



361080020354 有附件

附件 2 變更內容明細表編號第 4 案相關函文

檔 號：

保存年限：

臺中市政府水利局 函

地址：42007臺中市豐原區陽明街36號

承辦人：陳坤元

電話：04-22289111#53868

電子信箱：dryats@taichung.gov.tw



受文者：臺中市政府都市發展局

發文日期：中華民國107年7月16日

發文字號：中市水污營字第1070053575號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：為推動本市烏日污水下水道系統建設，因烏日水資源回收中心預定用地之停車場用地(停15)尚有疑義，經檢討後調整如說明，請查照。

說明：

一、旨案原納入貴局所辦理之「變更烏日都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）案」之變4案辦理原計畫用地變更，原變更計畫說明如下：

（一）體育場用地(體1)變更為污水處理廠用地。

（二）道路用地變更為污水處理廠用地。

（三）停車場用地(停15)變更為污水處理廠用地。

二、因上揭停車場用地所有權尚有疑義，且基地內有番仔園圳大排流經，不利於污水處理設施單元配置，經檢討所需辦理之變更擬修正如下：

（一）體育場用地(體1)變更為污水處理廠用地。

（二）道路用地變更為污水處理廠用地。

三、經查貴局所辦理之「變更烏日都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）案」已提送主管機關內政部審查中，為推動本



城鄉計畫科 收文:107/07/16



361070120278 無附件

市烏日污水下水道系統建設，請貴局協助辦理變4案之修正，以利推動本市烏日污水下水道系統建設。

正本：臺中市政府都市發展局

副本：本局污水營運科

2018-07-16
08:58:35
文
章



裝

訂

線



檔 號：
保存年限：

臺中市政府 函

地址：40701臺中市西屯區臺灣大道3段99號
承辦人：陳坤元
電話：04-22289111#53868
電子信箱：dryats@taichung.gov.tw

受文者：本府都市發展局

發文日期：中華民國108年5月9日
發文字號：府授水污營字第1080104849號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：修正配置圖及奉核簽呈（本文附件請至附件下載區(<http://odisatch.taichung.gov.tw/>)下載，識別碼為：DIFAH7)

主旨：為辦理「烏日水資源回收中心新建工程」，請依說明項辦理，請查照。

說明：

- 一、依據本府水利局108年4月26日第251080018014號簽核辦理。
- 二、本案經評估將相關配置及用地需求調整如附件，除體育用地及40米道路用地之南側全數劃為水資源回收中心用地，以維持充足之處理單元配置空間，另於40米道路用地北側劃設其中12米寬為水資源回收中心用地，以為廠區必要之聯外道路，餘28米寬用地不作變更，經評估尚不影響未來體育用地消防救災功能，請本府都市發展局依據所奉核之用地需求，協助辦理後續都市計畫變更事宜。
- 三、本案目前正辦理環境影響評估作業，為不負民眾期待，請本府運動局提出體育用地規劃，並出席本局環評公開會議說明。

正本：本府都市發展局、本府運動局

副本：本府水利局污水工程科(含附件)、本府水利局污水營運科(含附件)

電 2919485/09
城鄉計畫科 收文:108/05/09



361080077395 無附件

附件 3

本會專案小組 108 年 1 月 15 日聽取臺中市政府簡報「變更烏日都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）案」第 3 次會議紀錄處理情形對照表

出席委員初步建議意見	回覆說明	對照頁數
本計畫案除下列各點外，其餘建議原則同意照臺中市政府於本次會議所提第 2 次會議建議意見辦理情形對照表通過，建議請臺中市政府依下列各點辦理，並檢送修正後計畫書 10 份（修正部分請劃線）及處理情形對照表（註明修正頁次及摘要說明）到署後，交由專案小組繼續聽取簡報說明。	遵照辦理。 本計畫案依下列各點辦理，並檢送修正後計畫書 10 份（修正部分請劃線）及處理情形對照表（註明修正頁次及摘要說明）提請專案小組下次會議審議。	-
（一）有關計畫區南側農業區部分： 1.建請加強補充臺中市區域計畫中有關未登記工廠相關計畫內容及輔導原則或措施、農地變更使用之通案性原則、計畫區南側農業區之發展定位，以配合臺中市整體及部門發展政策，積極引導工廠集中發展，配合變更適當之土地使用分區，避免破壞農地資源。	遵照辦理。 1. 本計畫南側農業區內工廠林立之發展背景與全市通案性質差異甚大，主因為民國 99 年「擴大及變更烏日都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」將烏日南側非都市土地納入都市計畫範圍，並規劃為農業區。惟當時規劃未考量現況甲種、乙種、丁種建地上已有合法工廠使用，於納入都市計畫農業區後致影響合法工廠使用權益。故烏日南側農業區內合法工廠部分係屬特殊案例，並無全市性通案處理原則。 2. 臺中市區域計畫「未登記工廠輔導策略」 （1）短期處理原則 應重新查核、檢討未登記工廠是否有排污等危害周遭環境的情事，並基於公平與使用者付費原則，優先加強相關施政宣導與增設產業園區後，再落實取締地主之違規行為，以維護周邊生活、生產之安全；對於「工廠管理輔導法」所載 97 年 3 月 14 日以後才出現之違規使用行為應嚴格取締，並配合「臺中市未登記工廠清理計畫」執行輔導、取締及稽查等事項。 （2）中長期處理原則 依循「工廠管理輔導法」，在不影響糧食安	P.2-14~2-1 7 P.5-3~5-5

出席委員初步建議意見	回覆說明	對照頁數
	全與農地資源之原則下，建立未登記工廠輔導機制；如地主無土地變更合法化之意願，建議應積極依相關法令（如：建築法、環保法、區域計畫法、都市計畫法等相關法令）取締，並強制要求地主回復農業使用（如植物工廠、立體農場等）或造林。 (3) 整體輔導原則 針對位於特定農業區之未登記工廠處理，應以保存現有農地資源為原則，並以輔導遷廠為優先考量；如無影響周邊環境農業耕作者，建議予以輔導合法化；倘若有影響情形者，則建議輔導遷廠為原則，並由本府農業局評估原廠址朝向精緻及立體農場之可行性。 (4) 分區或用地變更原則 建議整體規劃考量為宜，並針對未登記工廠群聚達一定規模（如非都市土地達5公頃以上、都市土地達3公頃以上），已改變分區使用性質應辦理分區變更者優先輔導之，以避免零星個案申請。 (5) 配合新訂或擴大都市計畫及進行都市計畫通盤檢討 A.盤查優良農地：都市計畫通盤檢討前，建議應優先盤查既存大面積、完整之優良農地，並依據農業區發展定位之指導原則辦理檢討。 B.通盤檢討都市計畫農業區：后里、豐原、潭子、大雅、神岡、太平、大里、烏日、霧峰之未登記工廠大多數位於都市計畫農業區，應於都市計畫通盤檢討時，配合臺中市產業發展政策，配合變更適當之土地使用分區，積極引導工廠集中發展，避免破壞優良農地。 C.新訂或擴大都市計畫：配合未登記工廠輔導遷移，本計畫擬劃定擴大神岡、新訂大里夏田、新訂塗城三處產業型都市計畫供未登記工廠進駐。 (6) 未登記工廠輔導區位	

出席委員初步建議意見	回覆說明	對照頁數
	本計畫針對未登記工廠輔導之區位進行指認，並於相關區位配置產業發展用地，提供未登記工廠遷移進駐及未來產業之發展。烏日、大里地區之未登記工廠，應以新訂大里夏田都市計畫主要遷移目標，依據本府經濟發展局之定位，除提供未登記工廠輔導用地外，未來應以手工具、金屬製造為主要發展產業類型。	
2.有關變更內容明細表編號第 8、8-2、8-3、8-4 案，農業區變更為零星工業區部分建議原則同意准照臺中市政府核議意見通過，惟仍請依下列各點補充資料，提下次小組會議報告。	遵照辦理。	-
(1)建請補充南側農業區內做工業使用之違規查處情形。	遵照辦理。 經查 101 年至 107 年底，南側農業區內做工業使用之違規查處情形共計 5 件，違規事項分別為農業區作為「金屬製品製造業、化學製品製造業、食品製造業、機械設備製造業及成衣及服飾品製造業」等違規項目。	P.5-4
(2)目前南側農業區擬變更為零星工業區範圍零星分散，建請補充變更後之通路問題，是否整體規劃聯外道路系統，以及是否符合消防救災之相關規定。	遵照辦理。 1. 為妥善處理區內產業發展衍生之交通需求，除配合現況道路劃設地區主要幹道（五光路）外，於產業發展地區申請開發原則內制定未來申請者應自行留設聯外道路，以道路系統內部化之方式加以串聯與銜接，並符合都市防災相關規定。 2. 針對產業發展地區都市防災策略，依據「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定，供救助 5 層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持 3.5 公尺以上之淨寬，而消防車輛救災活動所需空間淨寬度為 4.1 公尺以上。經檢視南側農業區內既有合法工廠及原丁種建築用地分布位置皆位於前述規定之 4.1 公尺以上既有道路，尚符合消防救災指導原則需求，惟本案仍建議未來產業發展地區如以現況道路規劃時，寬度至少應留設 6 公尺以上較為妥適。	P.5-3~5-5

出席委員初步建議意見	回覆說明	對照頁數
	3. 另依本市建築管理自治條例規定，面臨寬 2 公尺以上現有巷道之基地，應依道路寬度、長度及用地性質，自道路中心線退縮 2~4 公尺建築，以維護基地通行與消防救災安全。	
(3) 南側農業區之短期與長期發展策略部分，建請補充臺中市政府對之積極引導策略及區域性公共設施（如污水處理等）配套規劃構想。	遵照辦理。 1. 本次通檢擬定之調整零星工業區原則，主要係修正早期都市計畫訂定未考量周全，並回復原有合法工廠權益；其次，南側農業區生產環境破碎，故研提長期策略—「產業發展地區申請開發原則」，以引導區內未登記工廠集中設置。而前開原則，業經本府經發局表示支持。 2. 針對長期策略—「產業發展地區申請開發原則」已明定相關公共設施用地（如污水處理等）規劃內容，避免變更後影響周邊農業生產環境。原則如下： (1) 申請之產業類別若屬環保主管機關認定產業製程屬事業廢水產業，應依環保主管機關規定設置污水處理設施，經環保主管機關審核後，其經處理之污水應符合放流水排放標準始可排放，並依環保相關規定辦理。若排入原灌溉設施者，應經管理機構同意及主管機關核准。 (2) 申請之產業類別若環保主管機關認定非屬產業製程非屬事業廢水產業，其產業達 100 戶或 500 人以上規模者，應依下水道法規定，設置專用下水道，並經下水道主管機關審核，始可納入污水下水道系統；產業規模未達上述標準者，申請設廠時，若污水下水道幹管建設尚未完成，應按下水道主管機關規定採雨污分流，俟污水下水道幹管建設完成再銜接納入系統。 3. 另查現行申辦工廠登記證時，有關工廠排放之廢水、廢氣、噪音及其他公害皆應符合有關管制標準規定，以避免對周遭環境造成污染。	P.5-4
(4) 編號第 8-3 及 8-4 案，附帶條件改以繳交代金之計算基	遵照辦理。 1. 依「臺中市都市計畫土地使用分區變更回饋	P.7-7

出席委員初步建議意見	回覆說明	對照頁數
準，建議由公告土地現值修正為改以市價查估，且土地所有權人應於主要計畫核定前，與臺中市政府簽定協議書，同意依附帶條件規定，具結保證依核定計畫書、圖辦理，並納入都市計畫書規定，以利執行。	得繳納回饋金原則」規定，應回饋之土地面積大於 1,000m²者，以回饋土地為原則；面積小於 1,000m²者，得依公告現值加 4 成方式以折繳代金方式繳納。 2. 查變 8-3 案應回饋土地面積為 360m² (1,200 m²x30%=360 m²)，考量回饋面積規模不大，且符合本市都市計畫土地使用分區變更回饋得繳納回饋金原則，建議維持原方案採公告現值加 4 成方式繳納代金。另本案現況工廠已取得合法工廠證及領有 70 建都使字 001 號使用執照，故建議附帶條件增訂第 2 點：「土地所有權人應於主要計畫核定前與本府簽訂協議書並完成回饋事項，都市計畫始得發布實施。」 3. 次查變 8-4 案應回饋土地面積不符本市回饋原則得採公告現值加 4 成折繳代金，故建議增修附帶條件第 1 點：「提供至少 15% 公共設施用地負擔（公園綠地用地不得少於計畫面積 10%），或經本市都市計畫委員會同意得改以變更土地總面積 15% 乘以市價（經當地至少三個土地估價機構所評定土地價格之平均值且不得低於當年之當地平均公告土地現值 1.4 倍）之代金抵繳。」、第 3 點：「土地所有權人應於主要計畫核定前與本府簽訂協議書，並依協議書所載期限完成回饋事項，否則另依法定程序變更回復為原計畫。」	
(二) 變更內容明細表：詳附表 1。	遵照辦理。	
(三) 逕向本部陳情意見綜理表：詳附表 2。	遵照辦理。	
(四) 本案變更計畫內容超出公開展覽變更範圍部分，經本會審決通過後，請依都市計畫法規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會	遵照辦理。	-

出席委員初步建議意見	回覆說明	對照頁數
審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。		
(五) 本案得視實際發展需要，檢具變更都市計畫書、圖，分階段報請本部核定後，依法發布實施。	遵照辦理。	-

本會專案小組 107 年 10 月 9 日聽取臺中市政府簡報「變更烏日都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）案」第 2 次會議紀錄處理情形對照表

出席委員初步建議意見	回覆說明
本案建議請臺中市政府依下列各點辦理，並以對照表方式補充處理情形資料（15 份）到署後，交由專案小組繼續聽取簡報說明。	遵照辦理。
（一）本案計畫人口經臺中市政府列席代表補充說明本地區現況人口 43,400 人，且尚有前竹與九德 2 個區段徵收區尚未開發，及烏日副都心之發展定位具發展潛力，爰擬不調降計畫人口，維持 52,000 人，建議原則同意，惟建請將前開說明理由詳予補充納入計畫書，以利查考。	遵照辦理。 1. 民國 84 年烏日二通都市計畫發展範圍以烏日舊市區為主，訂定計畫人口為 35,000 人。至 91 年烏日三通為配合地區發展需求擴大都市發展用地，規劃兩處九德與前竹區段徵收地區，並調整計畫人口為 52,000 人，以因應未來人口成長需要。 2. 107 年現況人口約為 43,439 人，已超過原烏日舊市區計畫人口（35,000 人）約 8,439 人。於考量原烏日舊市區現況住宅區及商業區仍有居住供給量（住宅區開闢率 83.28%、商業區開闢率為 66.58%）及前開整體開發地區完工後將引入之地區成長人口，爰維持原計畫人口。
（二）本計畫區發展定位為烏日副都心，建請再加強補充說明其發展構想與本次通盤檢討內容之關聯性。	遵照辦理。 1. 本計畫區位處烏日副都心範圍內，區內有烏日車站、捷運場站及台 74 線行經，西側鄰高鐵台中站區與新烏日火車站，交通路網便利且易達性高。加上目前高鐵站區已有臺中國際展覽館、大台中國際會展中心及物流共和國進駐，未來輔以計畫區南側 ATT 購物中心興建（預計民國 107 年底動工）、具有觀光工廠性質之肉品市場遷建（預計民國 111 年興建完成）及污水處理場興建、計畫區北側規劃轉型之台鐵鋼梁廠土地，以及計畫區北界緊鄰高鐵門戶地區，其屬重要交通輻輳及高鐵特定區之延伸腹地，未來配合捷運綠網開通及市政重大建設計畫推動後，本區將極具人口磁吸效應與潛力帶動地區發展。 2. 綜上所述，本計畫區整體發展定位已由早期鄰里單元發展轉型為高強度副都心，故重大建設推動（肉品市場遷建、烏日水資源回收中心興闢、東湖大橋建置）、計畫人口成長推估（烏日舊市區人口飽和、

出席委員初步建議意見	回覆說明
	九德及前竹區段徵收地區新興生活發展)、都市發展腹地擴展(南側農業區產業發展需求)、產業活化(中和紡織重劃地區再發展、台鐵鋼樑廠活化)及生態城市推動(園道用地規劃、增設河濱公園)等面向將於本次通盤檢討內檢討調整,以達烏日副都心發展定位。
(三)本計畫區內河川眾多,有關防災計畫部分,建請補充說明是否有治水、避難、防災預警機制及水岸都市設計等相關配套措施。	遵照辦理。 烏日區內包含柳川、土庫溪、旱溪、大里溪及筏子溪等中央管河川,參考本府水利局施政計畫及 106 年烏日區地區災害防救計畫,相關治理措施說明如下: 1.河川治理計畫 查計畫區內河川除位於前竹區段徵收範圍內之旱溪河段尚未完成整治外,其餘河川已完成整治工程,並以百年洪水頻率作為防洪標準。 2.推動水利工程建設 由於烏日區湖日里及烏日里上游之道路側溝、雨水下水道等排水系統,隨地勢向西南匯流至公 2 公園東側明渠排入大里溪,易因外水高漲使內水無法排出造成低窪區嚴重淹水,故本府水利局於 105 年完成「湖日抽水站」工程,改善當地排水狀況。 3.加速雨水下水道建置 配合中央流域綜合治理計畫,推動烏日區中山路雨水下水道二期工程,減輕道路側溝逕流量負擔。 4.加強主次要河道及雨水下水道維護清疏作業 為維持排水效能,針對易積水之排水路進行定期清淤作業。 5.防洪治水及環境營造規劃 為營造優質河岸景觀綠化氛圍,除筏子溪部分河段已完成水岸景觀營造外,未來將就土庫溪、旱溪排水等與市民關係密切水域環境執行實施計畫。 6.建立災防告警系統,傳送防災警示訊息 藉由里內廣播系統或智慧手機傳送災害預警訊息,俾讓民眾提早做好防災措施。另可藉由地方電視頻道傳遞災情通報及防災指導,降低災害帶來損失。
(四)都市計畫法第 17 條第 2 項規定「通盤檢討後之公園、綠	

出席委員初步建議意見	回覆說明
地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。但特殊情形經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。」，查本計畫區 5 項公共設施用地比例僅占計畫總面積之 3.41%，於通盤檢討後減少為 3.22%，建請就下列各點補充說明：	
1. 建請將本案是否屬本會 106 年 4 月 25 日第 898 次會議報告之特殊情形，納入計畫書敘明，並請補充說明本次通盤檢討之相關因應補足配套措施。	遵照辦理。 1. 烏日計畫區面積為 909.8904 公頃，其中農業區、河川區等非都市發展用地即占 33.28%，致五項公設比例不高。再者，烏日除九德及前竹兩處整開地區未來可透過區段徵收開闢公設外，舊市區礙於權屬私有及市府財政拮据，增劃公共設施用地不易。 2. 本區五項公設法定面積雖然不足，惟就現況運動休憩空間觀察，烏日河川區內已闢建之麻園頭溪河濱公園面積約 1.67 公頃；而計畫區內已開闢之國中小計有 6 處，其學校用地內可提供之運動場、田徑場面積計約 4.25 公頃，兩者總計約 5.92 公頃。基此，本計畫區符合特殊情形第 2 款「都市計畫風景區、河川區等闢建有登山景觀步道、河濱親水公園等設施，及都市計畫範圍內之國家公園地區闢建具有公共設施開放空間及設施，已兼具公園用地之休閒遊憩功能」及第 4 款「都市計畫已開闢學校用地，校園設施提供社區民眾活動使用，以及其他公共設施用地政府設立運動中心，兼具體育場所用地之運動遊憩功能」要件。 3. 另為補足計畫區內公共設施用地，於主要計畫層面除透過規劃園道用地（9.3100 公頃）並規定其 1/5 面積應予綠化外（綠化面積約 1.8620 公頃），亦利用公有土地規劃烏日河濱公園（4.4730 公頃）；細部計畫方面則是增劃一處公兒用地（0.1811 公頃），總計提供 6.5161 公頃開放空間。

出席委員初步建議意見	回覆說明
2. 為達成都市計畫法第45條規定公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等公共設施用地不得少於全部計畫面積10%之目標，建請提出本計畫區對於補足公共設施用地之長期規劃構想。	遵照辦理。 1. 查「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收開發)」案土地使用分區管制要點訂有再發展區捐贈廣場、鄰里公園及兒童遊樂場之容積獎勵，且捐贈用地規模應達200平方公尺以上，後續將可增加部分開發空間。 2. 另計畫區北側台鐵持有之鋼樑廠及西側軍方持有之機關用地，其目的事業單位皆有轉型使用想法，故未來可藉由都市計畫變更回饋公園等方式，補足地區五項公設用地。
3. 本計畫區之園道用地僅規定1/5應予綠化，考量園道之規劃係為提升都市景觀品質，建請考量是否將綠化比例酌予提高，以達到本地區開放空間綠網絡發展策略之規劃構想。	遵照辦理。 考量計畫區內園道用地規劃一致性，本計畫區園道用地1/5綠化規定係配合已審竣之「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收開發)」案內之土地使用分區管制要點訂定。此外，本次檢討規劃之園道用地亦包含已開闢之環河路三段，其現況施作綠化部分約為1/5，倘提高綠化比例恐影響交通系統容量與動線，為符現況建議仍維持1/5綠化面積。
(五)有關計畫區南側農業區部分： 1. 建請補充針對現有合法及未登記工廠之全市性通案處理原則（包含輔導合法或遷移之輔導合法化措施、輔導期限、相關回饋機制……等），供審議參考。	遵照辦理。 1. 本計畫南側農業區內工廠林立之發展背景與全市通案性質差異甚大，主因為民國99年「擴大及變更烏日都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」將烏日南側非都市土地納入都市計畫範圍，並規劃為農業區。惟當時規劃未考量現況甲種、乙種、丁種建地上已有合法工廠使用，於納入都市計畫農業區後致影響合法工廠使用權益。故烏日南側農業區內合法工廠部分係屬特殊案例，並無全市性通案處理原則。 2. 本市「未登記工廠輔導策略」： (1) 查臨時工廠登記輔導期間將於109年6月20日屆滿，截至107年7月25日，本市計有1,812家廠商取得臨時工廠登記。未來臨時工廠登記有效期間屆滿後，輔導策略如下： A. 加強雙向溝通，整合本市及鄰近縣市共同意見提供予中央參考。 B. 針對本市轄內未登記工廠實施分級分類稽查作業，並制定「臺中市未登記工廠清理及輔

出席委員初步建議意見	回覆說明
	導程序」，成立「臺中市政府未登記工廠聯合加強矯正小組」，落實未登記工廠輔導措施及權責分工，後續將依實務狀況採滾動式檢討。 C. 加強輔導本市經經濟部公告 52 區特定地區未登記工廠，於 108 年 6 月 2 日前提送興辦事業計畫，以取得合法工業用地。 D. 積極辦理太平產業園區、潭子聚興及豐洲科技工業園區二期等產業園區開發業務，規劃部分產業用地供未登記工廠及臨時廠登工廠進駐設廠，使其遷廠至合法工業用地。 E. 精密機械科技創新園區標準廠房，優先提供部分廠房（出售及出租）予臨登工廠及未登記工廠進駐設廠。 F. 對大規模群聚之未登記工廠，新訂或擴大都市計畫（擴大神岡、新訂大里夏田及大里塗城）及烏日溪南地區規劃產業用地，以容納周邊未登記工廠進駐及就近合法化。 G. 其他零星分布臨登工廠或未登記工廠座落地區，媒合鄰近合法工業用地或產業園區。 H. 依行政院 107 年 3 月核定之「都市型工業區更新立體化發展方案」，於本市都市計畫編定工業區（精密園區一期、二期、關連工業區一期及臺中工業區）採容積獎勵方式，提供產業發展所需空間。 (2) 推廣產業 4.0 政策，輔導業者導入智慧自動化、應用機器人單元與智慧決策系統，由專用機大量生產推展至智慧化彈性生產系統（智慧生產），升級產業模式，提高競爭力。
2. 南側農業區擬變更為零星工業區面積總計約 17 公頃，且零星分散，又擬訂定長期之產業發展地區申請開發原則，建請補充說明臺中市政府對於南側農業區調整變更為產業使用之積極引導策略，以及是否有設置相關公	1. 本次通檢擬定之調整零星工業區原則，主要係修正早期都市計畫訂定未考量周全，並回復原有合法工廠權益；其次，南側農業區生產環境破碎，故研提長期策略—「產業發展地區申請開發原則」，以引導區內未登記工廠集中設置。而前開原則，業經本府經發局表示支持。 2. 針對長期策略—「產業發展地區申請開發原則」已明定相關公共設施用地（如污水處理等）規劃內容，

出席委員初步建議意見	回覆說明
共設施用地（如污水處理等）之規劃構想，以避免變更後影響周邊農業生產環境。	避免變更後影響周邊農業生產環境。原則如下： （1）申請之產業類別若屬環保主管機關認定產業製程屬事業廢水產業，應依環保主管機關規定設置污水處理設施，經環保主管機關審核後，其經處理之污水應符合放流水排放標準始可排放，並依環保相關規定辦理。若排入原灌溉設施者，應經管理機構同意及主管機關核准。 （2）申請之產業類別若環保主管機關認定非屬產業製程非屬事業廢水產業，其產業達 100 戶或 500 人以上規模者，應依下水道法規定，設置專用下水道，並經下水道主管機關審核，始可納入污水下水道系統；產業規模未達上述標準者，申請設廠時，若污水下水道幹管建設尚未完成，應按下水道主管機關規定採雨污分流，俟污水下水道幹管建設完成再銜接納入系統。 3. 另查現行申辦工廠登記證時，有關工廠排放之廢水、廢氣、噪音及其他公害皆應符合有關管制標準規定，以避免對周遭環境造成污染。
（六）變更內容明細表：本次會議僅討論編號 1 至 4 案，其餘案件因時間關係尚未討論，將於下次會議續行討論。	遵照辦理。 回覆說明詳附錄一。
（七）逕向本部陳情意見：經陳情人列席說明後，因時間關係尚未討論，將於下次會議續行討論。	遵照辦理。

本會專案小組 107 年 6 月 4 日聽取臺中市政府簡報「變更烏日都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）案」第 1 次會議紀錄處理情形對照表

出席委員初步建議意見	回覆說明
本案建議請臺中市政府依下列各點辦理，並以對照表方式補充處理情形資料（15 份）到署後，交由專案小組繼續聽取簡報說明。	遵照辦理。
（一）本案計畫人口為 52,000 人，與現況人口數約 43,400 人仍有差距，建請臺中市政府依實際發展情形再行檢討，酌予調降計畫人口數，以符實際。	遵照辦理。 1. 民國 84 年烏日二通都市計畫發展範圍以烏日舊市區為主，訂定計畫人口為 35,000 人。至 91 年烏日三通為配合地區發展需求擴大都市發展用地，規劃兩處九德與前竹區段徵收地區，並調整計畫人口為 52,000 人，以因應未來人口成長需要。 2. 查 106 年現況人口約 43,400 人，如以各類數學模式預測 115 年計畫人口，其中對數拋物線最小二乘法較佳，預測人口數為 45,699 人，已達計畫人口 88%。 3. 考量九德及前竹刻辦理區段徵收作業，未來完工後將帶動地區人口成長，爰建議計畫人口仍維持 52,000 人。
（二）依臺中市政府之都市計畫縫合與整併之發展策略，本計畫區發展定位為烏日副都心，建請補充說明前開都市計畫縫合發展策略、副都心之發展定位與本次通盤檢討內容之關聯性，以及補充說明以會展、物流等產業為發展主軸之優勢及可行性。	遵照辦理。 1. 查「臺中市區域計畫」及「大臺中都市計畫發展策略通盤檢討規劃案」係將全市 32 處都市計畫區整併為 4 大空間分區與 10 大都市計畫區，其中「烏日副都心」之發展定位為陸運轉運樞紐及會展、物流中心，並擬將烏日、大肚區內 3 處都市計畫（烏日、王田交流道及大肚）整併為日大都市計畫。 2. 本計畫區位處烏日副都心範圍內，區內有烏日車站、捷運場站及台 74 線行經，西側鄰高鐵台中站區與新烏日火車站，交通路網便利且易達性高。加上目前高鐵站區已有臺中國際展覽館、大台中國際會展中心及物流共和國進駐，未來輔以計畫區南側 ATT 購物中心（預計民國 107 年底動工）及具有觀光工廠性質之肉品市場（預計民國 111 年興建完成），以及規劃轉型之台鐵鋼梁廠土地，屆時配合捷運綠網開通及市政重大建設計畫，本區將極具人口

出席委員初步建議意見	回覆說明
	磁吸效應與潛力帶動地區發展。
(三) 依都市計畫法第 45 條規定，公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等公共設施用地不得少於全部計畫面積 10%，查本計畫區五項公共設施用地比例僅占計畫總面積之 3.41%，建請補充說明是否屬本會 106 年 4 月 25 日第 898 次會議報告之特殊情形，並請補充說明本次通盤檢討之相關因應配套措施。	遵照辦理。 1. 烏日計畫區面積為 909.8904 公頃，其中農業區、河川區等非都市發展用地即占 33.28%，致五項公設比例不高。再者，烏日除九德及前竹兩處整開地區未來可透過區段徵收開闢公設外，舊市區礙於權屬私有及市府財政拮据，增劃公共設施用地不易。 2. 本次通檢為補足五項公設，除透過規劃園道用地(9.31 公頃)並規定其 1/5 面積應予綠化外；同時亦利用公有土地規劃烏日河濱公園(4.4730 公頃)，總計提供 6.335 公頃開放空間。 3. 本區五項公設法定面積雖然不足，惟就現況運動休憩空間觀察，烏日河川區內已闢建之麻園頭溪河濱公園面積約 1.67 公頃；而計畫區內已開闢之國中小計有 6 處，其學校用地內可提供之運動場、田徑場面積計約 4.25 公頃，兩者總計約 5.92 公頃。基此，本計畫區符合特殊情形第 2 款「都市計畫風景區、河川區等闢建有登山景觀步道、河濱親水公園等設施，及都市計畫範圍內之國家公園地區闢建具有公共設施開放空間及設施，已兼具公園用地之休閒遊憩功能」及第 4 款「都市計畫已開闢學校用地，校園設施提供社區民眾活動使用，以及其他公共設施用地政府設立運動中心，兼具體育場所用地之運動遊憩功能」要件。
(四) 有關防災計畫部分，建請再詳予補充本計畫區之災害潛勢資料、災害史及相關配套措施。	遵照辦理。 有關災害發生歷史及特性、災害潛勢情形之基本調查及分析內容已於第三章現況發展分析第一節自然環境現況內說明，而防災相關配套措施則於第八章第六節都市防災計畫內說明。
(五) 本次通盤檢討變更內容部分，經臺中市政府列席代表說明檢討變更原則後，建請依下列各點辦理，下次會議續行討論。	敬悉。
1. 有關變更後公共設施用地指定用途部分，建議刪除。	遵照辦理。 將配合修正變更編號第 15 案內容。

出席委員初步建議意見	回覆說明
2. 有關計畫區南側農業區部分： (1) 查臺中市區域計畫農業區發展定位為宜維護農地資源地區，本計畫區南側農業區依農地分類分級成果為第二級及第三級農地（以第二級農地占多數），而除本次擬變更農業區為零星工業區部分外，現況農業區內尚有許多零星工廠及住宅使用情形，建請補充臺中市政府針對農業區調整變更之全市通案性原則，以及針對該地區農業區違規使用之相關環境改善、輔導合法或遷移之具體配套措施。 (2) 有關本次通盤檢討擬調整變更為零星工業區部分，建請補充說明是否符合全市產業發展政策指導，以及為解決南側農業區現有合法及未登記工廠之短期與長期發展策略，其合理性與可行性。	遵照辦理。 1. 本計畫南側農業區內工廠林立之發展背景與全市通案性質差異甚大，主因為民國 99 年「擴大及變更烏日都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」將烏日南側非都市土地納入都市計畫範圍，並規劃為農業區。惟當時規劃未考量現況甲種、乙種、丁種建地上已有合法工廠使用，致合法工廠於納入都市計畫區後與現行分區產生衝突，無法重建或辦理工廠登記。加上區內道路系統(五光路、溪南路)及聯外道路(環中路)完整，造成未登記工廠蔓延情形嚴重，已無法形成完整農業生產環境。 2. 依本府經發局 104 年調查未登記工廠數量，本市未登記工廠約 18,000 家，其中列管在案共 2,544 家。而烏日列管在案之未登記工廠共 276 家，排名全市第三，屬嚴重侵擾之都市計畫農業區。 3. 由於本區違章工廠眾多，為避免違建及未登記工廠持續擴張，市府自 104 年 1 月 1 日起對於新建中未登記工廠採即報即拆；而既有之違章工廠，如無影響周邊環境農業耕作，則予以輔導合法化；倘若有影響情形者，則建議輔導遷廠為原則，並由本府農業局評估原廠址朝向精緻及立體農場之可行性。另依臺中市區域計畫指導，烏日未登記工廠多位於農業區內，建議應於都市計畫通盤檢討時配合臺中市產業發展政策，變更適當分區積極引導工廠集中發展，並輔導產業升級及轉型。 4. 本次通檢擬定之調整零工原則，主要係修正早期都市計畫造成之謬誤，回復原有合法工廠權益；其次，南側農業區生產環境破碎，故研提長期策略—「產業發展地區申請開發原則」，以引導區內未登記工廠集中設置。而前開原則，業經本府經發局表示支持。
3. 有關配合 TOD 規劃擬劃定住宅區允許申請變更為商業區部分，建議維持原計畫，俟臺中市政府研擬全市通案原則後，視實際發展需求另案辦理。	遵照辦理。 有關「配合 TOD 規劃擬劃定住宅區允許申請變更為商業區原則」，本府將配合「變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）案」研擬全市性方案確認後再提會討論。惟就個案有調整商業區需要，將依個案情況納

出席委員初步建議意見	回覆說明										
	入通檢處理。										
(六) 其他：	遵照辦理。										
1. 本案建請就「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」有關規定說明其處理情形，並納入計畫書敘明。	有關「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」相關處理情形，詳附錄。										
2. 交通部鐵道局列席代表建議有關計畫區內高鐵跨越河川區部分之土地使用分區調整為河川區（兼供高速鐵路使用）1 節，建請臺中市政府納入規劃考量。	遵照辦理。 參照本市其他計畫區劃設原則，將增列變更案調整為高速鐵路用地兼供河川區使用。										
3. 財政部國有財產署列席代表提及本計畫區內道路用地及園道用地占計畫區都市發展用地總面積比例達約 25%，建議檢討未開闢之道路用地是否仍有劃設之需求或縮減園道用地寬度之可行性部分，建請臺中市政府納入考量。另有表 2-2-3 與表 4-2-2 中住宅區、商業區之面積不同，建請補充說明是否誤植，或請補充說明不同之原因。	遵照辦理。 1. 烏日都市計畫區隸屬原台中縣轄內，經檢視原縣轄內 16 處都市計畫區所劃設之道路用地及園道用地占計畫區都市發展用地總面積比例可分為三個區間（12%～15%；15%～20%；20%～25%）。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>都市計畫區內道路及園道用地占都市發展用地面積百分比</th><th>原縣轄都市計畫區</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>12%～15%</td><td>3 處</td></tr> <tr> <td>15%～20%</td><td>7 處</td></tr> <tr> <td>20%～25%</td><td>6 處</td></tr> <tr> <td>小計</td><td>16 處</td></tr> </tbody> </table> 2. 本計畫區內未開闢道路多集中九德及前竹區段徵收範圍內，如扣除兩處整開區道路面積後，計畫區劃設之道路與園道用地比例約 19%，與原縣轄內其他都市計畫區相較，並無規劃過高情況。 3. 又本案規劃之園道(環河路三段)已有部分路段開闢，部分位於區徵範圍內。因有通行必要，建議維持原計畫寬度。此外，區內道路用地亦有部分透過容積移轉捐贈市府，基於全區路網完整性考量，本次通檢並無取消道路劃設。 4. 另表 4-2-2 中住宅區與商業區之面積與表 2-2-3 內面積不同一事，因表 2-2-3 為主要計畫面積，其住、商分區皆包含細計公共設施用地。而在檢討都市發展用地供需時，為如實反映住宅與商業區面積，故以細部計畫面積計算，造成兩表內住商面積有所差異。	都市計畫區內道路及園道用地占都市發展用地面積百分比	原縣轄都市計畫區	12%～15%	3 處	15%～20%	7 處	20%～25%	6 處	小計	16 處
都市計畫區內道路及園道用地占都市發展用地面積百分比	原縣轄都市計畫區										
12%～15%	3 處										
15%～20%	7 處										
20%～25%	6 處										
小計	16 處										

附錄、「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」有關規定檢核表

現行條文	處理情形
第五條 都市計畫通盤檢討前應先進行計畫地區之基本調查及分析推計，作為通盤檢討之基礎，其內容至少應包括下列各款： 一、自然生態環境、自然及人文景觀資源、可供再生利用資源。 二、災害發生歷史及特性、災害潛勢情形。 三、人口規模、成長及組成、人口密度分布。 四、建築密度分布、產業結構及發展、土地利用、住宅供需。 五、公共設施容受力。 六、交通運輸。 都市計畫通盤檢討時，應依據前項基本調查及分析推計，研擬發展課題、對策及願景，作為檢討之依據。	左側基本調查及分析內容說明如下： 1. 自然生態環境，詳計畫書第三章第一節自然環境現況；自然及人文景觀資源，詳計畫書第三章第一節之「七、景觀資源分析」。 2. 災害發生歷史及特性、災害潛勢情形，詳計畫書第三章第一節之「五、災害潛勢」及「六、環境敏感地分析」。 3. 人口規模、成長及組成、人口密度分布，詳計畫書第三章第二節人口發展現況一節。 4. 產業結構及發展，詳計畫書第三章第三節產業經濟現況一節；建築密度分布、土地利用，詳計畫書第三章第四節土地使用現況一節。住宅供需，詳計畫書第四章第二節都市發展用地供需分析一節。 5. 公共設施容受力，詳計畫書第四章第三節主要計畫公共設施用地檢討一節。 6. 交通運輸，詳計畫書第三章第六節交通計畫現況一節。
第六條 都市計畫通盤檢討時，應依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，並調整土地使用分區或使用管制。	1. 有關都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，詳計畫書第三章第一節之「五、災害潛勢」及「六、環境敏感地分析」。 2. 有關都市防災避難場所及設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項，詳計畫書第八章第六節都市防災計畫一節。
第七條 辦理主要計畫通盤檢討時，應視實際需要擬定下列各款生態都市發展策略： 一、自然及景觀資源之管理維護策略或計畫。 二、公共施設用地及其他開放空間之水與綠網絡發展策略或計畫。 三、都市發展歷史之空間紋理、名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存建築之風貌發展策略或計畫。 四、大眾運輸導向、人本交通環境及綠色運輸之都市發展模式土地使用配置策略或計畫。 五、都市水資源及其他各種資源之再利用土地使用發展策略或計畫。	相關策略說明詳計畫書第六章第三節生態城市發展策略。
第八條 辦理細部計畫通盤檢討時，應視實際	本案屬主要計畫層次。

現行條文	處理情形
需要擬定下列各款生態都市規劃原則： 一、水與綠網絡系統串聯規劃設計原則。 二、雨水下滲、貯留之規劃設計原則。 三、計畫區內既有重要水資源及綠色資源管理維護原則。 四、地區風貌發展及管制原則。 五、地區人行步道及自行車道之建置原則。	
第九條 都市計畫通盤檢討時，下列地區應辦理都市設計，納入細部計畫： 一、新市鎮。 二、新市區建設地區：都市中心、副都市中心、實施大規模整體開發之新市區。 三、舊市區更新地區。 四、名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存建築物之周圍地區。 五、位於高速鐵路、高速公路及區域計畫指定景觀道路二側一公里範圍內之地區。 六、其他經主要計畫指定應辦理都市設計之地區。 都市設計之內容視實際需要，表明下列事項： 一、公共開放空間系統配置及其綠化、保水事項。 二、人行空間、步道或自行車道系統動線配置事項。 三、交通運輸系統、汽車、機車與自行車之停車空間及出入動線配置事項。 四、建築基地細分規模及地下室開挖之限制事項。 五、建築量體配置、高度、造型、色彩、風格、綠建材及水資源回收再利用之事項。 六、環境保護設施及資源再利用設施配置事項。 七、景觀計畫。 八、防災、救災空間及設施配置事項。 九、管理維護計畫。	本案屬主要計畫層次。
第十條 非都市發展用地檢討變更為都市發展用地時，變更範圍內應劃設之公共設施用地面積比例，不得低於原都市計畫公共設施用地面積占都市發展用地面積之比。	本次通檢並無涉及非都市發展用地檢討變更為都市發展用地之案件。

現行條文	處理情形
前項變更範圍內應劃設之公共設施，除變更範圍內必要者外，應視整體都市發展需要，適當劃設供作全部或局部計畫地區範圍內使用之公共設施，並以原都市計畫劃設不足者或汽車、機車及自行車停車場、社區公園、綠地等項目為優先。	
第十一條 都市街坊、街道傢俱設施、人行空間、自行車道系統、無障礙空間及各項公共設施，應配合地方文化特色及居民之社區活動需要，妥為規劃設計。	本案屬主要計畫層次，有關人行空間等都市設計管制事項，將納入細部計畫土地使用分區管制要點訂定。
第十二條 都市計畫通盤檢討時，應針對舊有建築物密集、畸零破舊，有礙觀瞻、影響公共安全，必須拆除重建，就地整建或特別加以維護之地區，進行全面調查分析，劃定都市更新地區範圍，研訂更新基本方針，納入計畫書規定。	針對烏日舊市區及火車站周邊舊有建築物密集地區，本府已辦理「擬定臺中市烏日火車站周邊更新地區及烏日舊市街更新地區都市更新計畫案」劃定更新地區範圍，指導地區重建發展。
第十七條 遊憩設施用地之檢討，依下列規定辦理： 一、兒童遊樂場：按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於零點一公頃為原則。 二、公園：包括閭鄰公園及社區公園。閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於零點五公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於四公頃為原則，在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。 三、體育場所：應考量實際需要設置，其面積之二分之一，可併入公園面積計算。 通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。	1. 本案檢討後規劃兒童遊樂場用地共 4 處，規模面積皆大於 0.1 公頃。 2. 本案檢討後設置公園兼兒童遊樂場用地共 6 處，其中有 4 處係原計畫依鄰里單元需求設置，故其規模未達 0.5 公頃。 3. 本案檢討後公園用地共 8 處，符合社區公園每一計畫處所最少設置一處規定，而各處規模亦達 0.50 公頃。 4. 本案檢討後未劃設體育場用地。 5. 本次通檢因配合市政建設將體育場用地調整為肉品市場及烏日水資源回收中心，故通檢後之 5 項公設面積為 29.3163 公頃，低於通檢前 31.0332 公頃。惟本案除透過園道用地與河濱公園之規劃補足部分面積外，亦利用河川區內已闢建之麻園頭溪河濱公園 1.67 公頃及校園內運動場 4.25 公頃來增加地區活動開放空間。
第十八條 都市計畫通盤檢討變更土地使用分區規模達一公頃以上之地區、新市區建設地區或舊市區更新地	本次通檢僅變 8-4 案屬檢討變更土地使用分區規模達一公頃以上之情形，該案附帶條件已訂定「提供至少 15%公共設施用地負擔（公園綠

現行條文	處理情形
區，應劃設不低於該等地區總面積百分之十之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，並以整體開發方式興闢之。	地用地不得少於計畫面積 10%)」之規定。
第十九條 學校用地之檢討依下列規定辦理： 一、國民中小學： (一)應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。 (二)檢討原則： 1. 有增設學校用地之必要時，應優先利用適當之公有土地，並訂定建設進度與經費來源。 2. 已設立之學校足數需求者，應將其餘尚無設立需求之學校用地檢討變更，並儘量彌補其他公共設施用地之不足。 3. 已設立之學校用地有剩餘或閒置空間者，應考量多目標使用。 (三)國民中小學校用地得合併規劃為中小學用地。 二、高級中學及高級職校：由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。	本案學校用地依據教育部「國民中小學設備基準」檢討，文小用地及文中用地之需求面積分別為 4.0810 公頃及 2.9744 公頃。而現行劃設文小及文中面積各為 11.6736 公頃及 6.8497 公頃，符合檢討標準。
第二十條 機關、公用事業機構及學校應於主要出入口處，規劃設置深度三公呎以上、適當長度之緩衝車道。	本案細部計畫土地使用分區管制要點內已有訂定學校用地應退縮設置學生接送專用車道規定。
第二十一條 零售市場用地應依據該地區之發展情形，予以檢討。已設立之市場足數需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更。	本案未劃設零售市場用地。
第二十二條 停車場用地面積應依各都市計畫地區之社會經濟發展、交通運輸狀況、車輛持有率預測、該地區建物停車空間供需情況及土地使用種類檢討規劃之，並不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求。但考量城鄉發展特性、大眾運輸建設、多元方式提供停車空間或其他特殊情形，經都市計畫委員會審議通	1. 本案停車空間之檢討以停車場用地（1.9340 公頃）及廣場兼停車場用地（1.9200 公頃）面積之 1/2 計算，故以 2.8940 公頃計算。 2. 如以車輛預估數檢討，經推估本計畫區之停車場用地面積需求約為 9.2124 公頃，停車需求面積不足 6.3184 公頃。 3. 對於不足之停車空間需求，除可利用都市計畫公共設施用地多目標使用規定興闢停車場外，區內建築基地亦可依建築技術規則自行

現行條文	處理情形
過者，不在此限。 市場用地、機關用地、醫療用地、體育場所用地、遊憩設施用地，及商業區、特定專用區等停車需求較高之用地或使用分區，應依實際需要檢討留設停車空間。 前二項留設之停車場及停車空間，應配合汽車、機車及自行車之預估數，規劃留設所需之停車空間。	留設建築基地開發所需之停車空間，以內化停車需求。
第二十三條 公共汽車及長途客運場站除依第三十八條規定劃設專用區外，應按其實際需求並考量轉運需要檢討規劃之。 遊覽車之停車用地應考量各地區之實際需求檢討劃設之，或選擇適當公共設施用地規劃供其停放。	台中市區主要長途客運站集中於台中火車站、中港及南屯交流道附近，計畫範圍內經調查並無公共汽車、長途客運及遊覽車之停放需求。
第二十四條 道路用地按交通量、道路設計標準檢討之，並應考量人行及自行車動線之需要，留設人行步道及自行車道。 綠地按自然地形或其設置目的、其他公共設施用地按實際需要檢討之。	1. 有關道路用地檢討部分，本計畫區生活圈道路包含環中路六、七段（50M、80M）、大里溪堤防北側道路（40M）、烏溪堤防東側道路（40M），；聯外道路包含建國路（30M）、台1乙（新興路30M）、光日路（20M），往北可通往台中市區，往東可通往大里，往南可通往霧峰等；主要道路包含長春街（25M、13M、17.5M）、環河路三段（40M）、東園堤防（30M）及五光路（20M）；次要道路劃設寬度 12M～20M 作為鄰里單元間銜接道路。 2. 自行車路網構想，詳計畫書第六章第三節內「（二）打造結合自然資源之低碳遊憩運輸」。 3. 綠地檢討部分，計畫區內共規劃 10 處綠地用地，現況皆未開闢，其中有 6 處位於區段徵收範圍內。考量計畫區內 5 項公共設施不足，故仍維持綠地用地並建議主管單位儘速編列預算開闢。
第二十五條 已劃設而未取得之公共設施用地，應全面清查檢討實際需要，有保留必要者，應策訂其取得策略，擬具可行之事業及財務計畫，納入計畫書規定，並考量與新市區建設地區併同辦理市地	本計畫區劃設前竹與九德兩處整體開發區，未來可透過區段徵收方式開闢公設。至於舊市區內公設用地，其取得方式及經費來源已納入報告書第九章第二節敘明。

現行條文	處理情形
重劃或區段徵收，或舊市區地區併同辦理整體開發，以加速公共設施用地之取得開闢。	
第二十六條 公共設施用地經通盤檢討應增加而確無適當土地可供劃設者，應考量在該地區其他公共設施用地多目標規劃設置。	本次通檢已優先利用適當之公有土地，並得依「都市計畫法公共設施用地多目標使用辦法」利用其他公共設施用地設置之。
第二十七條 污水處理廠用地或垃圾處理場（廠）用地應配合污水下水道系統、垃圾焚化廠或衛生掩埋場之興建計畫及期程，於適當地點檢討劃設之。	本案配合市政方針於計畫區西南側劃設一處污水處理廠用地，作為水資源回收中心使用。
第二十八條 整體開發地區之計畫道路應配合街廓規劃，予以檢討。計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。	1. 計畫區東側之九德及前竹兩處區段徵收區刻辦理區徵作業，其區內道路已有配合街廓規劃。 2. 本案已於細部計畫內研擬現有巷道檢討原則，清查計畫區內 179 條現有巷道並分類檢討。
第二十九條 已民營化之公用事業機構，其設施用地應配合實際需求，予以檢討變更。	計畫區原規劃一處加油站用地，本案配合其實際使用需求範圍予以檢討變更，以維護周邊土地所有權人權益。
第三十條 住宅區之檢討，應依據都市發展之特性、地理環境及計畫目標等，區分成不同發展性質及使用強度之住宅區，其面積標準應依據未來二十五年內計畫人口居住需求預估數計算。 原計畫住宅區實際上已較適宜作為其他使用分區，且變更加用途後對於鄰近土地使用分區無妨礙者，得將該土地變更為其他使用分區。但變更為商業區者，不得違反第三十一條之規定。	有關計畫人口及住宅區檢討預測部分，詳計畫書第四章第一節計畫人口分析預測及第二節住宅區用地檢討。
第三十一條 商業區之檢討，應依據都市階層、計畫性質及地方特性區分成不同發展性質及使用強度之商業區，其面積標準應符合下列規定： 一、商業區總面積應依下列計畫人口規模檢討之： （一）三萬人口以下者，商業區面積以每千人不得超出零點四五公頃為準。	本案商業區主要計畫面積為 26.4130 公頃，依左列條文檢討如下： 1. 依計畫人口規模檢討：本計畫區計畫人口為 52,000 人，推估商業區面積不得超出 24.5000 公頃。 2. 依所占都市發展用地面積比例檢討：「臺中市區域計畫」定位本計畫區係屬「烏日副都心」，亦為「核心地區」，其商業區總面積占都市發展用地總面積之比例不得超過 15%。經計算得知，本案商業區占都市發展用地面

現行條文	處理情形
(二) 逾三萬至十萬人口者，超出三萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點五五公頃為準。 (三) 逾十萬至二十萬人口者，超出十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點五五公頃為準。 (四) 逾二十萬至五十萬人口者，超出二十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點六零公頃為準。 (五) 逾五十萬至一百五十萬人口者，超出五十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點六五公頃為準。 (六) 逾一百五十萬人口者，超出一百五十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點七零公頃為準。 二、商業區總面積占都市發展用地總面積之比例，依下列規定： (一) 區域中心除直轄市不得超過百分之十五外，其餘地區不得超過百分之十二。 (二) 次區域中心、地方中心、都會區衛星市鎮及一般市鎮不得超過百分之十。 (三) 都會區衛星集居地及農村集居中心，不得超過百分之八。 前項第二款之都市發展用地，指都市計畫總面積扣除農業區、保護區、風景區、遊樂區及行水區等非都市發展用地之面積。 原計畫商業區實際上已較適宜作其他使用分區，且變更用途後對於鄰近土地使用分區無妨礙者，得將該土地變更為其他使用分區。	積比例為 4.35%，符合檢討標準。
第三十二條 工業區之檢討，應依據發展現況、鄰近土地使用及地方特性區分成不同發展性質及使用強度之工業區，並應依下列規定檢討之： 一、工業區面積之增減，應參考區域計畫之指導，依工業種類及工業	計畫區內工業區現況仍有工廠使用，故本次通檢維持原計畫不予調整。另烏日鋼梁廠因現況使用率不高，台鐵為活化資產擬就該區土地另案辦理變更，並調整分區為產業專用區。

現行條文	處理情形
密度為準。 二、工業區之位置，因都市發展結構之改變對社區生活環境發生不良影響時，得予變更為其他使用分區。 三、計畫工業區實際上已較適宜作為其他使用分區，且變更新用途後，對於鄰近土地使用無妨害者，得將該部分土地變更為其他使用分區。但變更為商業區者，不得違反前條之規定。	
第三十三條 大眾捷運及鐵路之場站、國道客運及公共汽車之轉運站周邊地區，應依大眾運輸導向之都市發展模式檢討土地使用強度，並研擬相關回饋措施，納入計畫書規定。	計畫區內大眾運輸場站周邊劃設之分區以住宅區及商業區為主，本次通檢配合地主陳情就捷運 G16 場站附近住宅區變更為商業區，並訂定附帶條件捐贈回饋公共設施。
第三十四條 都市計畫經通盤檢討後仍無法依第二十二條規定留設足夠停車場空間者，應於計畫書訂定各種土地使用分區留設停車空間基準規定；必要時，並訂定增設供公眾停車空間之獎勵規定。	1. 本次通檢後仍無法留設足夠停車場空間，將於細部計畫內土地使用分區管制要點規範停車空間留設規定。 2. 有關增設停車空間之獎勵規定，本府 101 年 4 月 5 日以府授都建字第 10100519291 號函頒布「臺中市建築增設停車空間獎勵要點」。
第三十五條 都市計畫通盤檢討時，應檢討都市計畫容積總量；都市計畫容積獎勵規定與其他法令容積獎勵規定應併同檢討。	為維護計畫區都市景觀及環境品質，細部計畫土地使用分區管制要點已配合市府通案性原則制訂各分區及用地之使用強度；另容積率上限則依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 47 條規定辦理。
第三十六條 農業區之檢討，應依據農業發展、生態服務功能及未來都市發展之需要檢討之。 前項農業區內舊有聚落，非屬違法建築基地面積達一公頃以上、人口達二百人以上，且能適當規劃必要之公共設施者，得變更為住宅區。	本案農業區位於計畫區南側，現況大多為非農業使用，主因為民國 99 年於擴大及變更烏日都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案時，將烏日南側非都市土地納入都市計畫範圍，並規劃為農業區。惟當時規劃未考量現況甲種、乙種、丁種建地上已有合法工廠使用，致合法工廠於納入都市計畫區後與現行分區產生衝突，無法重建或辦理工廠登記。本次通檢訂定零星工業區劃設原則，以保障現有合法工廠權益及維護既有農業生產功能。
第三十八條 都市計畫通盤檢討時，應就施工機械車輛放置場、汽車修理服務業、廢棄物回收清除處理業、高壓氣體儲存分裝業務、物流中心業、倉儲批發業、軟體工業、汽	計畫區南側農業區內有倉儲批發業、汽車修理服務業、物流中心進駐使用，惟部份屬違法設置，故本次通檢於第十章其他事項內研擬劃設產業發展地區及訂定申請開發原則，希冀輔導未登記工廠用地合法化，以符合地方產業發

現行條文	處理情形
車客貨運業、殯葬服務業及其他特殊行業之實際需求進行調查，如業者可提出具體可行之事業財務計畫及實質開發計畫者，則應納入通盤檢討內，妥予規劃各種專用區。	展需求。
第四十條 都市計畫通盤檢討時，應就都市計畫書附帶條件規定應辦理整體開發之地區中，尚未開發之案件，檢討評估其開發之可行性，作必要之檢討變更。 前項整體開發地區經檢討後，維持原計畫尚未辦理開發之面積逾該整體開發地區面積百分之五十者，不得再新增整體開發地區。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。	1. 計畫區內九德及前竹兩處地區係於烏日三通指定之區段徵收區，後因區徵財務不可行與都市計畫書圖不符等因素而辦理個案變更，並經內政部都委會審竣，俟完成區段徵收發價作業後再發布都市計畫。 2. 前竹區段徵收範圍業於 106.8.14 經內政部核定在案，107.8.8 經內政部土徵小組審議區段徵收計畫書；九德則在辦理區徵前置作業，故本次通檢並未檢討兩處整開地區附帶條件。
第四十六條 都市計畫線之展繪，應依據原都市計畫圖、都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現地樁位，參酌地籍圖，配合實地情形為之；其有下列情形之一者，都市計畫辦理機關應先修測或重新測量，符合法定都市計畫圖比例尺之地形圖： 一、都市計畫經發布實施屆滿二十五年。 二、原計畫圖不合法定比例尺或已無法適用者。 三、辦理合併通盤檢討，原計畫圖比例互不相同者。	本次通檢無辦理重製作業。
第四十七條 都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢止。	本次通檢無辦理重製作業。
第四十八條 都市計畫分區發展優先次序，應視計畫地區範圍之發展現況及趨勢，並依據地方政府財力，予以檢討之。	詳計畫書第九章第一節分期分區發展計畫。

都 市 計 畫 技 師 圖 記 頁

臺中市政府辦理之變更臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫（配合原烏日都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（變更內容明細表編號第8-4案））書，業經本技師依照既有之學理、準則、都市計畫相關法規，就各項數據理性預測與判斷其未來發展需要，並就政策導向、現實條件與人民權益加以綜合考量，完成計畫書圖內容。惟都市計畫須依都市計畫委員會完成審議並經主管機關核定後公告，所有內容應以公告為準。

都市計畫技師姓名：陽國栗	技師執業執照證號：技執字第002765號
技師公會名稱：臺灣省都市計畫技師公會	公會會員證號：台都技師員字第A0023號
技師執業機構名稱：瑞銘工程顧問有限公司	

技師圖記

技師簽章：_____

日 期：_____

臺中市政府	
業務承辦人員	
業務單位主管	

變更機關：臺中市政府
 規劃單位：瑞銘工程顧問有限公司

