

變更臺中市都市計畫(樹德地區)細部計畫
(配合九德地區區段徵收開發)(第二次專案變更)書

擬定機關：臺中市政府

中華民國 114 年 9 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	變更臺中市都市計畫(樹德地區)細部計畫(配合九德地區區段徵收開發)(第二次專案變更)案
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款
變更都市計畫機關	臺中市政府
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	無
本案公開展覽起訖日期	公開展覽 公開說明會
人民團體對本案之反映意見	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級 內 政 部

目錄

第一章 緒論	1
第一節 計畫緣起與目的	1
第二節 法令依據	1
第三節 計畫位置與範圍	2
第二章 現行都市計畫概要	4
第一節 都市計畫歷程	4
第二節 都市計畫概要	5
第三章 現況發展分析	12
第一節 土地使用現況	12
第二節 交通系統現況	12
第四章 檢討分析	14
第一節 變更合理性、必要性及急迫性	14
第二節 暫擬邊界線	14
第二節 變更原則及內容	15
第五章 變更理由及內容	17
第一節 變更範圍與位置	17
第二節 變更理由及內容	19
第六章 事業及財務計畫	29
附件一、個案變更核准函	
附件二、變更都市計畫前座談會會議紀錄	
附件三、相關會議紀錄	

圖目錄

圖 1	計畫位置示意圖	2
圖 2	九德地區區段徵收範圍公有土地分布示意圖	3
圖 3	臺中市都市計畫(樹德地區)細部計畫現行計畫示意圖	10
圖 4	本案範圍周邊現況示意圖	12
圖 5	本案範圍周邊道路系統示意圖	13
圖 6	暫擬邊界線示意圖	15
圖 7	變更範圍示意圖	17
圖 8	變更臺中市都市計畫細部計畫(配合烏日九德地區區段徵收開發)(第二次專案變更)變更內容示意圖	18
圖 9	變更圖局部放大索引圖	22
圖 10	變更圖局部放大示意圖(變 1 案-1)	23
圖 11	變更圖局部放大示意圖(變 1 案-2)	24
圖 12	變更圖局部放大示意圖(變 1 案-3)	25
圖 13	變更圖局部放大示意圖(變 1 案-4)	26
圖 14	變更圖局部放大示意圖(變 1 案-5)	27
圖 15	變更圖局部放大示意圖(變 1 案-6)	28

表目錄

表 1	臺中市都市計畫細部計畫辦理歷程情形表	4
表 2	土地使用分區建蔽率、容積率一覽表	5
表 3	住宅區、商業區、乙種工業區建蔽率、容積率、高度比、院落深度及最小基地面積一覽表	6
表 4	臺中市都市計畫細部計畫面積統計表	11
表 5	變更內容分類原則彙整表	16
表 6	計畫變更內容彙整表	19
表 7	變更前後臺中市都市計畫細部計畫土地使用及公共設施用地面積增減表	21
表 8	實施進度及經費表	29

第一章 緒論

第一節 計畫緣起與目的

臺中市烏日九德地區依原臺中縣 91 年 12 月 10 日公告發布實施「擴大及變更烏日都市計畫（第三次通盤檢討）案」，因舊烏日市區發展已達飽和，故都市計畫附帶條件採區段徵收方式辦理整體開發，變更部分農業區為都市發展用地以因應人口成長帶來之居住、產業、生活等需求。

臺中市烏日九德地區區段徵收位於烏日區東北隅，行政區界屬烏日區之九德里，與臺中市都市計畫主要計畫區相鄰，區段徵收總面積約 29.87 公頃。本案區段徵收計畫書業經 111 年 10 月 21 日內政部台內地字第 1110266399 號函准予區段徵收，於 111 年 11 月 7 日公告區段徵收，並已完成補償費發放作業，刻正辦理區段徵收工程作業。

臺中市烏日九德地區區段徵收案係屬臺中市重大建設計畫，惟現行都市計畫面臨邊界釐清、未留設道路截角、整理未登錄土地等議題，為避免影響後續區段徵收土地分配作業與公共設施用地取得，經臺中市政府 114 年 1 月 9 日府授地區一字第 1130378652 號函認定符合直轄市興建之重大建設，准予依都市計畫法第 27 條規定辦理個案變更（詳附件一），故提出「變更臺中市都市計畫（樹德地區）細部計畫（配合九德地區區段徵收開發）（第二次專案變更）案」（以下簡稱「本案」），依都市計畫法定程序辦理專案變更。

「擬定台中市都市計畫（樹德地區）細部計畫」係臺中市政府於 91 年 10 月 9 日公告發布實施，「變更臺中市都市計畫（樹德地區）細部計畫（第二次通盤檢討）」係臺中市政府於 106 年 6 月 8 日公告發布實施。為符合現行都市計畫架構，故本案範圍依「變更臺中市都市計畫（樹德地區）細部計畫（第二次通盤檢討）」配合九德地區區段徵收變更範圍所劃定。

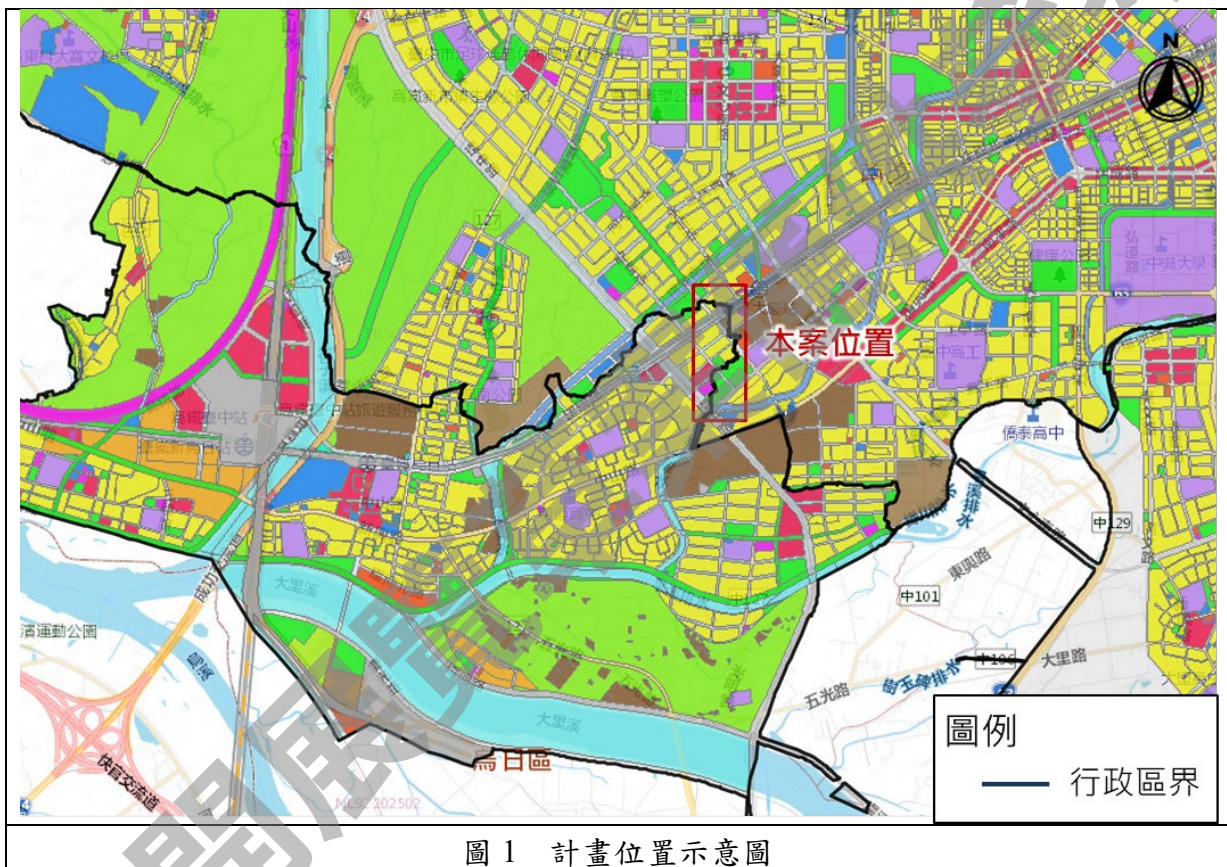
第二節 法令依據

依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理。

第三節 計畫位置與範圍

一、本案位置

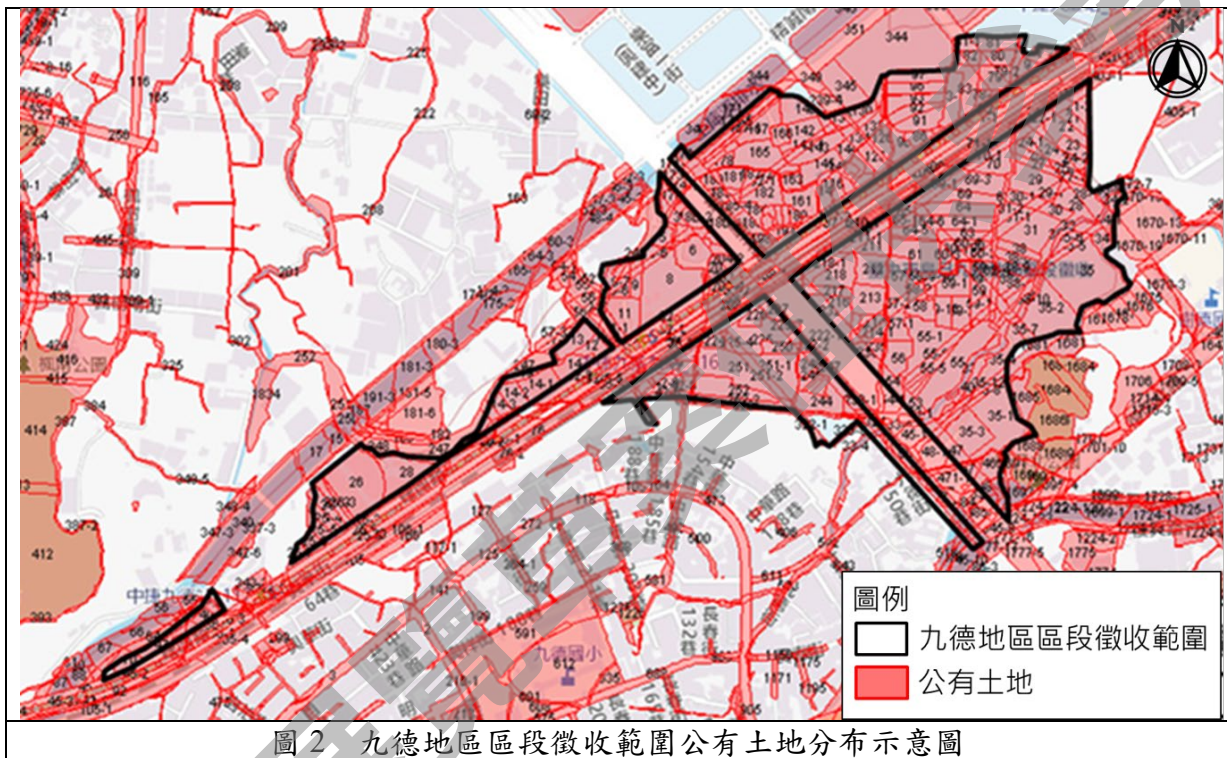
本案係配合「烏日九德地區區段徵收」作業，將區段徵收範圍內與臺中市都市計畫重疊地籍的土地劃入臺中市都市計畫範圍內，並劃出烏日都市計畫範圍，同時將相鄰的未登錄土地劃入烏日都市計畫範圍，劃出臺中市都市計畫範圍。變更位置位於本案範圍的西側，與烏日都市計畫交界處，本案範圍為兩個都市計畫內相鄰的未登錄土地及重疊的地籍。



資料來源：本案繪製。

二、土地權屬

臺中市烏日九德地區區段徵收計畫業已於 111 年 10 月 21 日經內政部台內地字第 1110266399 號函准予區段徵收，於同年 11 月辦理區段徵收公告，並於同年 12 月辦理補償費發放作業，刻正辦理區段徵收工程施工作業。故九德地區區段徵收範圍內皆屬公有土地，此次變更只涉及與九德地區區段徵收範圍地籍重疊的土地與臺中市都市計畫內的未登錄土地，故本案變更範圍皆屬公有土地，不涉及私有土地的增減，詳下圖所示。



資料來源：國土測繪圖資服務雲，本案繪製

第二章 現行都市計畫概要

第一節 都市計畫歷程

「擬定台中市都市計畫（樹德地區）細部計畫」係臺中市政府於 91 年 10 月 9 日依府工都字第 0910148436 號函公告發布實施，另「變更台中市都市計畫（樹德地區）細部計畫（第一次通盤檢討）」係臺中市政府於 98 年 1 月 17 日依府都計字第 0980009778 號公告發布實施，「變更臺中市都市計畫（樹德地區）細部計畫（第二次通盤檢討）」係臺中市政府於 106 年 6 月 8 日依府都計字第 1060116751 號公告發布實施。

表 1 臺中市都市計畫細部計畫辦理歷程情形表

項目	案名	發布實施日期	核定文號
1	擬定台中市都市計畫(樹德地區)細部計畫	91.10.09	府工都字第 0910148436 號
2	變更台中市都市計畫(樹德地區)細部計畫(配合台中都會區鐵路高架捷運化計畫)	98.01.06	府都計字第 097031803 號
3	變更台中市都市計畫(樹德地區)細部計畫(第一次通盤檢討)	98.01.07	府都計字第 0980009778 號
4	變更臺中市都市計畫(樹德地區)細部計畫(配合臺中都會區鐵路高架捷運計畫-修訂土地使用分區管制要點)	102.03.20	府授都計字第 1020049740 號
5	臺中市轄區內各都市計畫(含細部計畫)土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)專案通盤檢討-變更臺中市都市計畫(樹德地區)細部計畫[土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)]專案通盤檢討	104.07.28	府授都計字第 1040156066 號
6	變更台中市都市計畫(樹德地區)細部計畫(計畫範圍專案通盤檢討)	106.06.02	府授都計字第 10601094705 號
7	變更臺中市都市計畫(樹德地區)細部計畫(第二次通盤檢討)	106.06.12	府授都計字第 1060116751 號
8	變更臺中市都市計畫(樹德地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(道路用地為第二種住宅區、第二種住宅區為道路用地)案	106.08.10	府授都計字第 106016140 號
9	變更臺中市都市計畫(樹德地區)細部計畫(配合主要計畫市 68 市場用地變更為第二種住宅區)書	107.06.26	授都計字第 1070130743 號
10	擬定臺中市都市計畫(樹德地區)細部計畫(南區番婆段 403 地號)	112.07.24	府授都計字第 11201945041 號

資料來源：本案彙整。

第二節 都市計畫概要

一、計畫範圍與面積

計畫區位於臺中市南區，計畫範圍北側隔忠明南路與舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃區附近地區及西南屯地區細部計畫相接，西北側隔鐵道與整體開發地區單元六、七（13期重劃區）相接，西南側及東南側則分別與臺中市烏日區及大里區相鄰，總面積約 353.66 公頃。

二、計畫年期與人口

計畫目標年為 115 年，計畫人口為 7 萬人。

三、土地使用及公共設施計畫

（一）土地使用計畫

共劃設第一種住宅區、第二種住宅區、第三種住宅區、第二種商業區、第二種商業區（住變商）、第三種商業區、乙種工業區、保存區、加油站專用區、河川區及電信專用區等 11 種土地使用分區，合計面積約 183.80 公頃。

（二）公共設施計畫

共劃設文大用地、文高用地、文中用地、文小用地、社教用地、市場用地、停車場用地、兒童遊樂場用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、廣場用地、綠地用地、機關用地、醫療衛生機構用地、污水處理場用地、排水道用地、排水道用地兼作道路使用、河道用地、河道用地兼作道路使用、園道用地、道路用地（含人行步道）、鐵路用地兼作道路使用、車站用地等 23 種公共設施用地類別，合計面積約為 169.86 公頃。

四、土地使用強度

表 2 土地使用分區建蔽率、容積率一覽表

使用別	建蔽率(%)	容積率(%)
文大、文高用地	50	250
文中、文小用地	50	200
市場用地	60	240
停車場用地	70	不予規定
兒童遊樂場用地	15	40
公園用地	15	40

使用別	建蔽率(%)	容積率(%)
加油站用地	40	120
機關用地	40	200
機關用地(機 66、機 63、機 58)	60	250
社教用地	60	250
變電所用地	40	200
電信事業用地	40	200

表 3 住宅區、商業區、乙種工業區建蔽率、容積率、高度比、院落深度及最小基地面積一覽表

項目	住宅區		商業區		乙種工業區
	住二	住三	商二	商三	
建蔽率(%)	60	55	70	70	65
容積率(%)	220	280	350	420	20
高度比	1.5	1.5	-	-	1.5
前院深度(公尺)	-	-	-	-	4
後院深度(公尺)	3	3	-	-	-
最小基地面積(平方公尺)	-	-	-	-	250

註：1.乙種工業區前院深度不得以平均計算。

2.住宅區基地面臨現有巷道免留設後院。

3.前面基地線距後面基地線深度經扣除法定退縮空間（騎樓或無遮簷人行道）及後院深度後不足 6 公尺者免留設後院，並留設單側 1.5 公尺側院。

五、土地使用分區管制要點（摘錄本案相關管制）

應依「變更臺中市都市計畫（樹德地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案」土地使用分區管制要點之規定辦理，其中有關本案之相關管制摘要如下：

四、本計畫區內各土地使用分區之管制規定如下：

（一）第二種住宅區除限制工業、大型商場（店）及飲食店之使用外，餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。

（二）第三種住宅區依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。

（三）第二種及第三種商業區依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。

（四）住變商部分另依「變更臺中市都市計畫（第一期公共設施保留地，干城地區道路系統除外）主要計畫（第二次通盤檢討）案暫予保留，另案辦理部份（商業區通盤檢討部份）」管制之。

(五) 乙種工業區之使用依都市計畫法臺中市施行自治條例工業區相關規定管制。

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

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

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

(二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

八、騎樓與建築退縮規定：

為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，除劃設廣場、兒童遊樂場、公園及公園兼兒童遊樂場外，本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下：

(一) 住宅區、商業區及市場用地凡面臨 7 公尺（含 7 公尺）以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或 4 公尺無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線退縮 0.5 公尺建築。

(二) 乙種工業區基地應自建築線退縮 4 公尺建築，退縮部分得計入法定空地。

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

- (六) 土地使用分區及公共設施用地凡緊鄰停車場用地、兒童遊樂場用地之建築基地應自與停車場用地、兒童遊樂場用地緊鄰之基地線至少退縮 2 公尺建築。

九、停車空間：

本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

- (一) 建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積每 100 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛；第二類建築物用途，樓地板面積每 150 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛。
- (二) 每 1 戶至少須設置 1 輛停車位，但連棟、獨棟或雙併等透天型態之住宅不得設置於一樓室內空間，惟經由建造執照復核會議審查通過者不在此限。
- (三) 工業區建築基地內之法定空地應留設二分之一以上作為停車場及裝卸貨物使用。

十、景觀及綠化原則：

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

十一、空地綠美化獎勵措施

- (一) 為維護都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之基地，基地面積超過 330 平方公尺，土地所有權人須依「臺中市空地管理自治條例」辦理空地綠美化。

(二) 前項綠美化之期間應連續 3 年以上維持至申報開工前不得間斷，並應每半年將綠美化之情形報本府備查，綠美化應以開放供公眾使用為原則，但為管理需要經核准得設置穿透性圍籬，如鐵絲網或木格柵。

(三) 前項獎勵經建造執照預審委員會核定，得於原來之法定容積率加上最高 5% 之容積率。(例如：原法定容積率 280%，經獎勵後最高增為 285%)

十三、有關計畫區內設置招牌、廣告物之限制及管理方式，除排水道用地兩旁建築基地外，其餘依據本府相關規定辦理。

二十二、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20% 或 15%：

(一) 基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。

(二) 基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。

(三) 經全部土地所有權人同意。

(四) 建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。

(五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

二十三、附則

(二) 本計畫區內建築物使用，除本要點發布前已取得建築執照者，得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。

(三) 「景觀及綠化原則」有關原則性之規定，若因基地條件限制而無法配合規定時，得依都市設計審議委員會之決議為準。

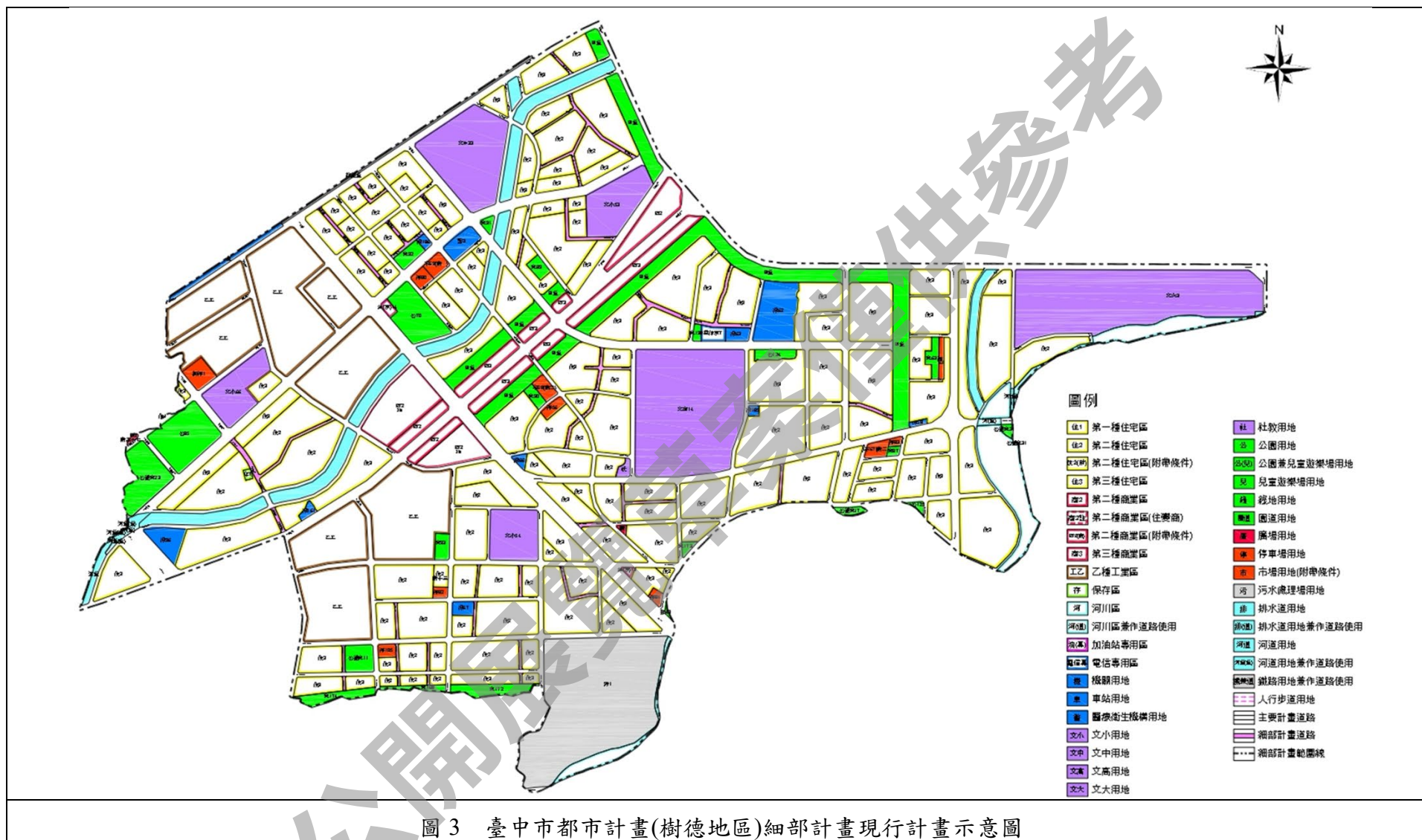


圖3 臺中市都市計畫(樹德地區)細部計畫現行計畫示意圖

資料來源：變更臺中市都市計畫(樹德地區)細部計畫(第二次通盤檢討)。

表 4 臺中市都市計畫細部計畫面積統計表

項目			計畫面積(公頃)	估計畫區總面積比例(%)	佔都市發展用地面積比例(%)
土地使用分區	住宅區	第一種住宅區	0.00	0.00	0.00
		第二種住宅區	65.26	18.45	18.55
		第三種住宅區	71.72	20.28	20.38
		小計	136.98	38.73	38.93
	商業區	第二種商業區	3.15	0.89	0.90
		第二種商業區(住變商)	4.44	1.26	1.26
		第三種商業區	4.41	1.25	1.25
		小計	11.99	3.39	3.41
	乙種工業區		32.44	9.17	9.22
	保存區		0.07	0.02	0.02
	加油站專用區		0.23	0.07	0.07
	河川區		1.77	0.50	-
	電信專用區		0.32	0.09	0.09
	合計		183.80	51.97	52.73
公共設施用地	學校用地	文大用地	12.50	3.53	3.55
		文高用地	11.97	3.38	3.40
		文中用地	5.53	1.56	1.57
		文小用地	7.71	2.18	2.19
		小計	37.71	10.66	10.72
	社教用地		0.16	0.05	0.05
	市場用地		0.96	0.27	0.27
	停車場用地		1.84	0.52	0.52
	兒童遊樂場用地		4.61	1.30	1.31
	公園用地		8.22	2.32	2.34
	公園兼兒童遊樂場用地		2.85	0.81	0.81
	廣場用地		0.05	0.01	0.01
	綠地用地		0.04	0.01	0.01
	機關用地		3.99	1.13	1.13
	醫療衛生機構用地		0.12	0.03	0.03
	污水處理場用地		0.59	0.17	0.17
	排水道用地		14.49	4.10	4.12
	排水道用地兼作道路使用		8.57	2.42	2.44
	河道用地		0.37	0.10	0.11
	河道用地兼作道路使用		0.02	0.01	0.01
	園道用地		11.73	3.32	3.33
	道路用地(含人行步道)		72.70	20.56	20.66
	鐵路用地兼作道路使用		0.42	0.12	0.12
	車站用地		0.42	0.12	0.12
	合計		169.86	46.31	47.27
	都市發展用地		351.89	-	100.00
	總計		353.66	100.00	-

資料來源：變更臺中市都市計畫(樹德地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案，本案彙整。

註：1.本表面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地面積不包括河川區之面積。

3.表內百分比 0.00%係為用地面積過小所致，住一面積為 15 平方公尺。

第三章 現況發展分析

第一節 土地使用現況

經查國土利用現況調查結果，本案範圍周邊多為農田、未使用地等使用，詳下圖所示。



資料來源：本案繪製。

第二節 交通系統現況

一、道路系統

(一) 聯外道路

聯外道路以環中路（路寬 80 公尺）、建國北路（路寬 30 公尺）及建國南路（路寬 17 公尺）為主，可通往其他行政區及高鐵站，南北向通往烏日區及南屯區；東西向通往臺中市區及臺中高鐵站。

（二）主要道路

主要道路為龍富路二段（路寬 25 公尺），可通往南屯區及烏日區。

二、大眾運輸系統

（一）捷運

本案鄰近臺中捷運綠線，可藉由大慶站、九張犁站及九德站通往市區及臺中高鐵站。

（二）鐵路

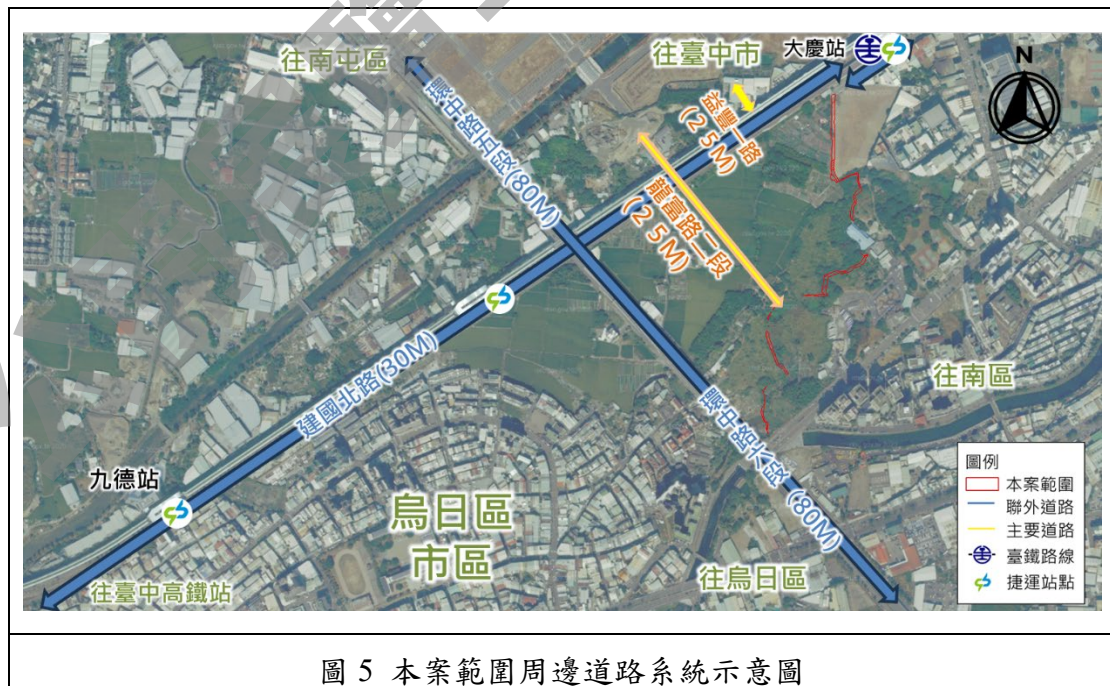
本案位於臺中市南區、南屯區及烏日區交界處，離本案最近之鐵路站點為位於南區之大慶火車站。

（三）高速鐵路

臺中市高速鐵路位於臺中市烏日區，屬中臺灣地區具備高速鐵路、臺灣鐵路和捷運綠線的三鐵共構優勢的車站站點，為臺中重要的交通樞紐，可藉由臺灣鐵路或捷運綠線轉乘臺中高鐵至其他縣市。

（四）客運系統

本案客運系統包括臺中客運、仁友客運、統聯客運等，主要沿建國路及高鐵站區停靠，可通往臺中市、彰化縣內各地區。



資料來源：本案繪製。

第四章 檢討分析

第一節 變更合理性、必要性及急迫性

臺中市都市計畫範圍邊界南側為都市發展用地，但存在未整理之未登錄土地及都市計畫邊界釐清等議題，為確保相鄰烏日都市計畫區之街廓具備完整使用功能，避免影響土地使用發展之延續性，爰本案變更具合理性。

「臺中市烏日九德地區區段徵收工程」須配合本案變更結果辦理，建構一個連續性的發展地帶，且相鄰烏日都市計畫區之公共設施，如公園、綠地及公園兼兒童遊樂場用地等，形成完整街廓才具備完整使用功能，爰本案變更具必要性。

本案涉及都市計畫邊界釐清及整理未登錄土地等議題，且「臺中市烏日九德地區區段徵收工程」須配合本案變更結果調整施工範圍，為避免影響後續區段徵收土地分配作業與公共設施用地取得，爰本案變更具急迫性，無法納入該地區通盤檢討辦理。

第二節 暫擬邊界線

「暫擬邊界線」係依據已徵收的公有土地範圍，為解決未登錄土地及地籍重疊等問題，以烏日區地籍資料為原則，沿著臺中市地籍邊界進行劃定，其主要目的是釐清都市計畫的邊界範圍，為後續的規劃工作提供明確依據。依 113 年 10 月 30 日中市地區一字第 1130045174 號函所示之工作小組會議紀錄(詳附件三)，「暫擬邊界線」將作為臺中市烏日大肚地區都市計畫與臺中市都市計畫之邊界劃分依據，將有助於確立行政及規劃單位之管轄範圍，進而保障未來發展的合理性與可持續性，詳下圖所示。

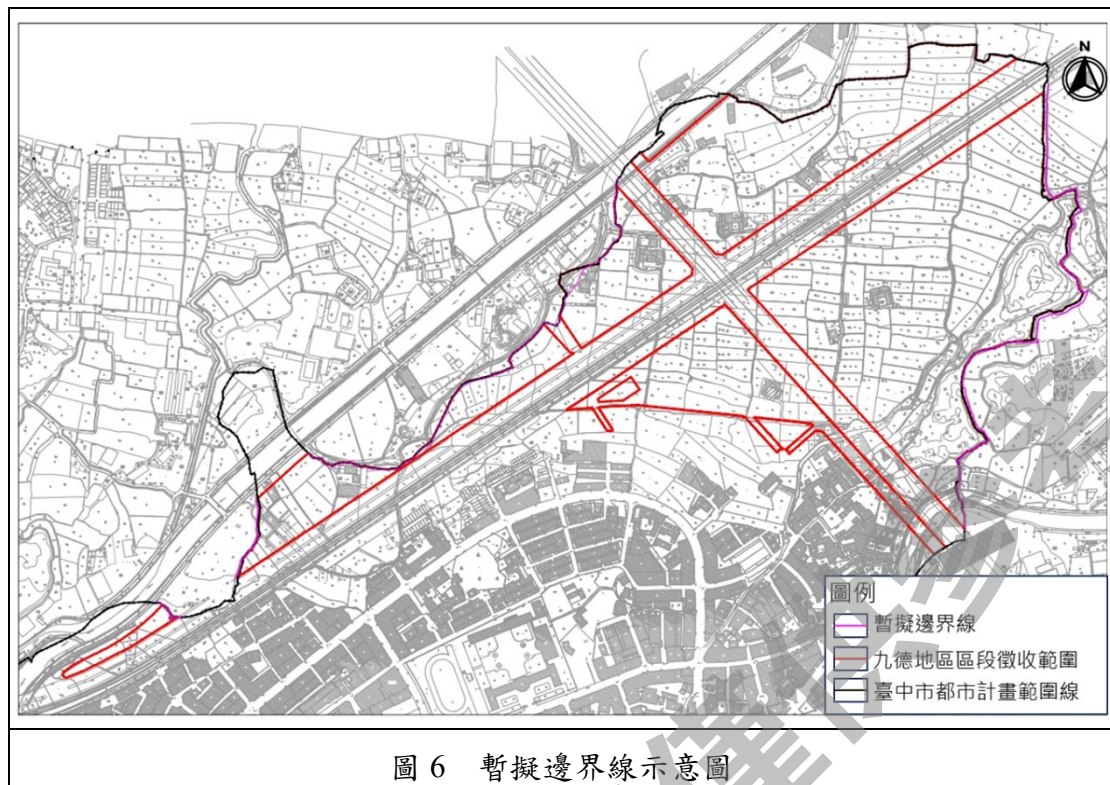


圖 6 暫擬邊界線示意圖

資料來源：本案繪製。

第二節 變更原則及內容

一、變更檢討原則

因變更內容涉及臺中市都市計畫及烏日都市計畫範圍調整，為配合「臺中市烏日九德地區區段徵收工程」，避免影響後續區段徵收工程作業，爰辦理都市計畫變更作業，此次變更將依據「變更臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫（配合九德地區區段徵收）（第二次專案變更）案」之變更檢討原則辦理，以下為本案涉及之變更原則：

（一）變更原則一：配合「暫擬邊界線」調整都市計畫範圍。

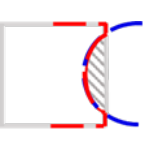
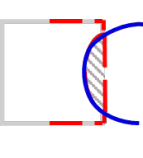
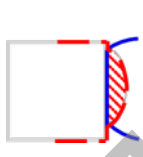
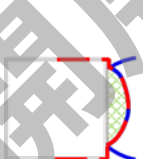
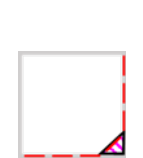
1. 變更原則一之一：「暫擬邊界線」係為釐清都市計畫邊界及整理未登錄土地等議題，依據烏日區地籍研擬之邊界線，確保烏日區與南區、南屯區的地籍無重疊情況，並將未登錄土地納入臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫範圍內，故配合「暫擬邊界線」調整臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫及臺中市都市計畫主要計畫邊界。

2.變更原則一之二：依據 106 年 5 月 31 日發布實施之「變更臺中市都市計畫主要計畫(不包含大坑風景區)(計畫範圍專案通盤檢討)案」及「變更烏日都市計畫(計畫範圍專案通盤檢討)案」變更內容分類原則辦理計畫重疊或錯開之情形，詳表 3 所示。

3.變更原則一之三：涉及到私有地占用之未登錄地將維持原狀。

(二)變更原則三：調整之計畫內容應考量相鄰都市計畫之土地使用計畫內容。

表 5 變更內容分類原則彙整表

變更類別	原計畫	新計畫	說明
I 重疊 劃出		土地使用分區/公共設施用地/未定義使用分區	劃出本計畫範圍外(相鄰都計區已有分區)
II 重疊 原計畫		土地使用分區/公共設施用地(相鄰都計區重疊)	維持原計畫(相鄰都計區劃出)
III 依規 劃意 旨劃 入		未劃入本計畫範圍之土地(相鄰都計區已有分區)	土地使用分區/公共設施用地
IV 錯開 劃入		未劃入本計畫範圍之土地(未劃設使用分區)	土地使用分區/公共設施用地
V 配合 變更		土地使用分區/公共設施用地/未定義使用分區	土地 使用 分區/公共設施 用地

參考資料：「變更臺中市都市計畫主要計畫(不包含大坑風景區)(計畫範圍專案通盤檢討)案」及「變更烏日都市計畫(計畫範圍專案通盤檢討)案」。

第五章 變更理由及內容

第一節 變更範圍與位置

一、變更範圍

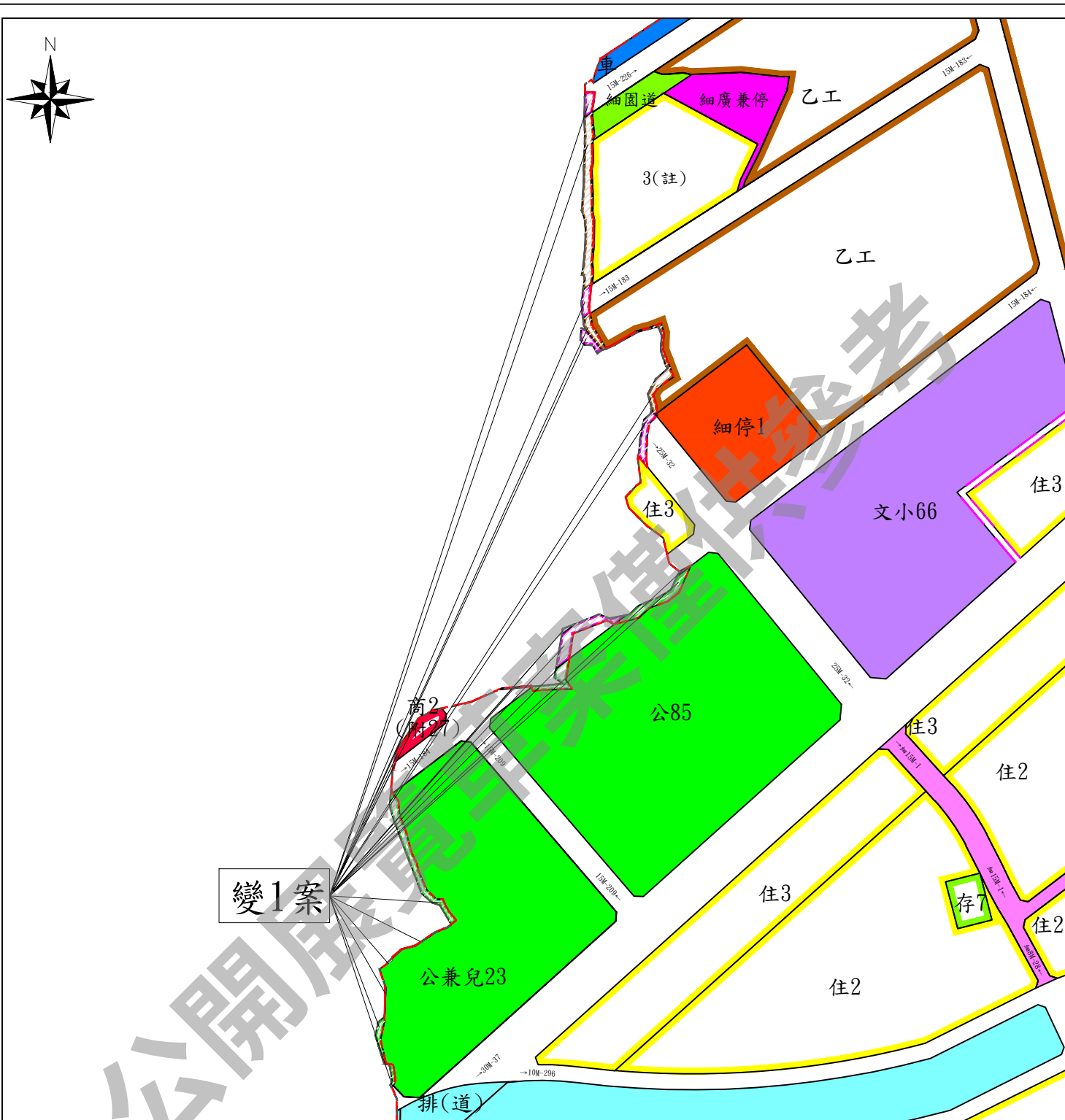
本案變更位置位於臺中市都市計畫範圍界南側，與烏日都市計畫交界處，為配合「烏日九德地區區段徵收」作業，避免影響後續區段徵收土地分配作業與公共設施用地取得，此次變更涉及臺中市都市計畫及烏日都市計畫範圍調整，故變更範圍為兩個都市計畫內相鄰的未登錄土地及重疊的地籍，詳下圖所示。



資料來源：國土規劃地理資訊圖台，本案繪製。

二、變更位置

臺中市烏日九德地區區段徵收計畫業已於 111 年 10 月 21 日經內政部台內地字第 1110266399 號函准予區段徵收，於同年 11 月辦理區段徵收公告，並於同年 12 月辦理補償費發放作業，刻正辦理區段徵收工程施工作業，為配合「烏日九德地區區段徵收」作業，避免影響後續區段徵收土地分配作業與公共設施用地取得，故擬辦理都市計畫專案變更，本案變更類型屬都市計畫邊界調整、共計 1 案，詳下圖所示：



圖例

第一種住宅區	公園用地
第二種住宅區	公園兼兒童遊樂場用地
第三種住宅區	廣場兼停車場用地
第三種住宅區(註)	停車場用地
第二種商業區(附帶條件)	排水道用地
乙種工業區	排水道用地兼作道路使用
保存區	河道用地兼作道路使用
車站用地	人行步道用地
文小用地	主要計畫道路
園道用地	細部計畫道路
	細部計畫範圍線(調整前)

變更圖例

變更未劃入計畫範圍之土地為公園兼兒童遊樂場用地	變更道路用地為劃出本計畫範圍外
變更未劃入計畫範圍之土地為道路用地	細部計畫範圍線(調整後)
變更第一種住宅區為劃出本計畫範圍外	附帶條件27: 住宅區變更為商業區部分應回饋變更面積10%以上之公共設施用地, 道路用地變更為商業區部分應回饋變更面積40%以上之公共設施用地; 以上回饋內容得以自願捐款代金方式辦理回饋, 並應於核准使用執照前繳交市庫, 納入「臺中市都市更新及都市發展建設基金」, 專供臺中市都市發展與建設之用。
變更乙種工業區為劃出本計畫範圍外	
變更第二種商業區(附27)為劃出本計畫範圍外	
變更公園用地為劃出本計畫範圍外	
變更公園兼兒童遊樂場用地為劃出本計畫範圍外	

註: 本計畫圖未指明變更部分, 應以原計畫內容為準。
3(註): 住宅區為第三種住宅區, 建蔽率不得大於50%, 容積率不得大於280%。

圖8 變更臺中市都市計畫(樹德地區)細部計畫(配合九德地區區段徵收開發)(第二次專案變更)示意圖

資料來源: 本案繪製。

第二節 變更理由及內容

一、變更理由

(一) 都市計畫邊界調整

- 1.依據「暫擬邊界線」之邊界線，將未登錄土地劃出臺中市都市計畫範圍，併入烏日大肚地區都市計畫範圍內，調整都市計畫範圍邊界。
- 2.地籍重疊情況下，烏日區地籍向內退縮，並依據「暫擬邊界線」之邊界線調整都市計畫範圍邊界。
- 3.若涉及到私有地占用之未登錄地之情形，其涉及私有地占用之未登錄土地將維持現狀，不調整都市計畫範圍邊界。
- 4.依據變更原則一之一、一之二、一之三及三辦理。

二、變更內容

此次變更內容將配合「暫擬邊界線」調整臺中市都市計畫的範圍，故「暫擬邊界線」係未來都市計畫之邊界線，圖面呈現上以「調整後細部計畫範圍線」命名。本次變更臺中市都市計畫細部計畫提列 1 案，詳下表及下圖所示。

表 6 計畫變更內容彙整表

編號	位置	變更內容				變更說明	備註
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)		
變 1 案-1	計畫區 東側， 烏日區 和南區 交界處	道路用地	0.0082	劃出計畫範圍外 (烏日：道路用地)	0.0082	1.依據「暫擬邊界線」之邊界線， 將未登錄土地劃出臺中市都市 計畫範圍，併入烏日大肚地區都 市計畫範圍內，調整都市計畫範 圍邊界。 2.依據變更原則一之一、一之二及 三辦理。	變更類型 I
		乙種工業區	0.0585	劃出計畫範圍外 (烏日：乙種工業 區)	0.0585		
變 1 案-2	計畫區 東側， 烏日區 和南區 交界處	乙種工業區	0.0326	劃出計畫範圍外 (烏日：乙種工業 區)	0.0326	1.依據「暫擬邊界線」之邊界線， 將未登錄土地劃出臺中市都市 計畫範圍，併入烏日大肚地區都 市計畫範圍內，調整都市計畫範 圍邊界。 2.依據變更原則一之一、一之二及 三辦理。	變更類型 I
		道路用地	0.0179	劃出計畫範圍外 (烏日：道路用地)	0.0179		

編號	位置	變更內容				變更說明	備註
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)		
變 1 案-3	計畫區 東側， 烏日區 和南區 交界處	道路用地	0.0145	劃出計畫範圍外 (烏日：道路用地)	0.0145	1.依據「暫擬邊界線」之邊界線， 將未登錄土地劃出臺中市都市 計畫範圍，併入烏日大肚地區都 市計畫範圍內，調整都市計畫範 圍邊界。 2.因涉及到私有地占用之未登錄 地之情形，其涉及私有地占用之 未登錄土地將維持現狀，不調整 都市計畫範圍邊界。 3.依據變更原則一之一、一之二、 一之三及三辦理。	變更類型 I
變 1 案-4	計畫區 東側， 烏日區 和南區 交界處	公園用地(公 85)	0.0422	劃出計畫範圍外 (烏日：綠地用地)	0.0422	1.依據「暫擬邊界線」之邊界線， 將未登錄土地劃出臺中市都市 計畫範圍，併入烏日大肚地區都 市計畫範圍內，調整都市計畫範 圍邊界。 2.地籍重疊情況下，烏日地籍向內 退縮，並依據「暫擬邊界線」之 邊界線調整都市計畫範圍邊界。 3.依據變更原則一之一、一之二及 三辦理。	變更類型 I、III、IV
		道路用地	0.0315	劃出計畫範圍外 (烏日：道路用地)	0.0315		
		第一種住宅區	0.0013	劃出計畫範圍外 (烏日：第一種住 宅區)	0.0013		
		未劃入計畫範圍之 土地 (烏日：道路用地)	0.0016	道路用地	0.0016		
變 1 案-5	計畫區 東側， 烏日區 和南區 交界處	第二種商業區 (附 27)	0.0014	劃出計畫範圍外 (烏日：商業區)	0.0014	1.依據「暫擬邊界線」之邊界線， 將未登錄土地劃出臺中市都市 計畫範圍，併入烏日大肚地區都 市計畫範圍內，調整都市計畫範 圍邊界。 2.依據變更原則一之一、一之二及 三辦理。	變更類型 I
變 1 案-6	計畫區 東側， 烏日區 和南區 交界處	公園兼兒童遊樂場 用地(公兒 23)	0.0475	劃出計畫範圍外 (烏日：廣場兼停 車場用地)(廣停 5)	0.0317	1.依據「暫擬邊界線」之邊界線， 將未登錄土地劃出臺中市都市 計畫範圍，併入烏日大肚地區都 市計畫範圍內，調整都市計畫範 圍邊界。 2.地籍重疊情況下，烏日地籍向內 退縮，並依據「暫擬邊界線」之 邊界線調整都市計畫範圍邊界。 3.依據變更原則一之一、一之二及 三辦理。	變更類型 I、III、IV
				劃出計畫範圍外 (烏日：公園兼兒 童遊樂場用地) (公兒 13)	0.0158		
		道路用地	0.0006	劃出計畫範圍外 (烏日：道路用地)	0.0006		
		未劃入計畫範圍之 土地(烏日：公園兼 兒 童 遊 樂 場 用 地)(公兒 13)	0.0014	公園兼兒童遊樂 場用地(公兒 23)	0.0014		

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

表 7 變更前後臺中市都市計畫細部計畫土地使用及公共設施用地面積增減表

項目			變更前面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	變更後面積 (公頃)	百分比 1(%)	百分比 2(%)
土地使用分區	住宅區	第一種住宅區	0.00	*-0.00	0.00	0.00	0.00
		第二種住宅區	65.26		65.26	18.47	18.56
		第三種住宅區	71.72		71.72	20.29	20.40
		小計	136.98	-0.00	136.98	38.76	38.95
	商業區	第二種商業區	3.15	*-0.00	3.15	0.89	0.90
		第二種商業區(住變商)	4.44		4.44	1.26	1.26
		第三種商業區	4.41		4.41	1.25	1.25
		小計	11.99	-0.00	11.99	3.39	3.41
	乙種工業區		32.44	-0.09	32.35	9.15	9.20
	保存區		0.07		0.07	0.02	0.02
	加油站專用區		0.23		0.23	0.07	0.07
	河川區		1.77		1.77	0.50	-
	電信專用區		0.32		0.32	0.09	0.09
	合計		183.80	-0.09	183.71	51.98	51.74
公共設施用地	學校用地	文大用地	12.50		12.50	3.54	3.55
		文高用地	11.97		11.97	31.68	31.84
		文中用地	5.53		5.53	1.56	1.57
		文小用地	7.71		7.71	2.18	2.19
		小計	37.71		37.71	10.67	10.72
	社教用地		0.16		0.16	0.05	0.05
	市場用地		0.96		0.96	0.27	0.27
	停車場用地		1.84		1.84	0.52	0.52
	兒童遊樂場用地		4.61		4.61	1.30	1.31
	公園用地		8.22	-0.04	8.18	2.33	2.34
	公園兼兒童遊樂場用地		2.85	-0.05	2.80	0.79	0.80
	廣場用地		0.05		0.05	0.01	0.01
	綠地用地		0.04		0.04	0.00	0.00
	機關用地		3.99		3.99	1.13	1.13
	醫療衛生機構用地		0.12		0.12	0.03	0.03
	污水處理場用地		0.59		0.59	0.17	0.17
	排水道用地		14.49		14.49	4.10	4.12
	排水道用地兼作道路使用		8.57		8.57	2.42	2.44
	河道用地		0.37		0.37	0.10	0.11
	河道用地兼作道路使用		0.02		0.02	0.01	0.01
	園道用地		11.73		11.73	3.32	3.34
	道路用地(含人行步道)		72.70	-0.07	72.63	20.55	20.65
	鐵路用地兼作道路使用		0.42		0.42	0.12	0.12
	車站用地		0.42		0.42	0.12	0.12
	合計		169.86	-0.16	169.70	48.02	48.26
	都市發展用地		351.89	-0.25	351.64	-	100.00
	總計		353.66	-0.25	353.41	100.00	-

註：1.表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地不包含河川區。

3.百分比 1 係指占計畫區總面積比例。百分比 2 係指占都市發展用地面積比例。

4.表內百分比 0.00%係為用地面積過小所致。

5.表內"-"表增減面積過小所致。

圖例

- 細部計畫範圍線(調整前)
- 細部計畫範圍線(調整後)

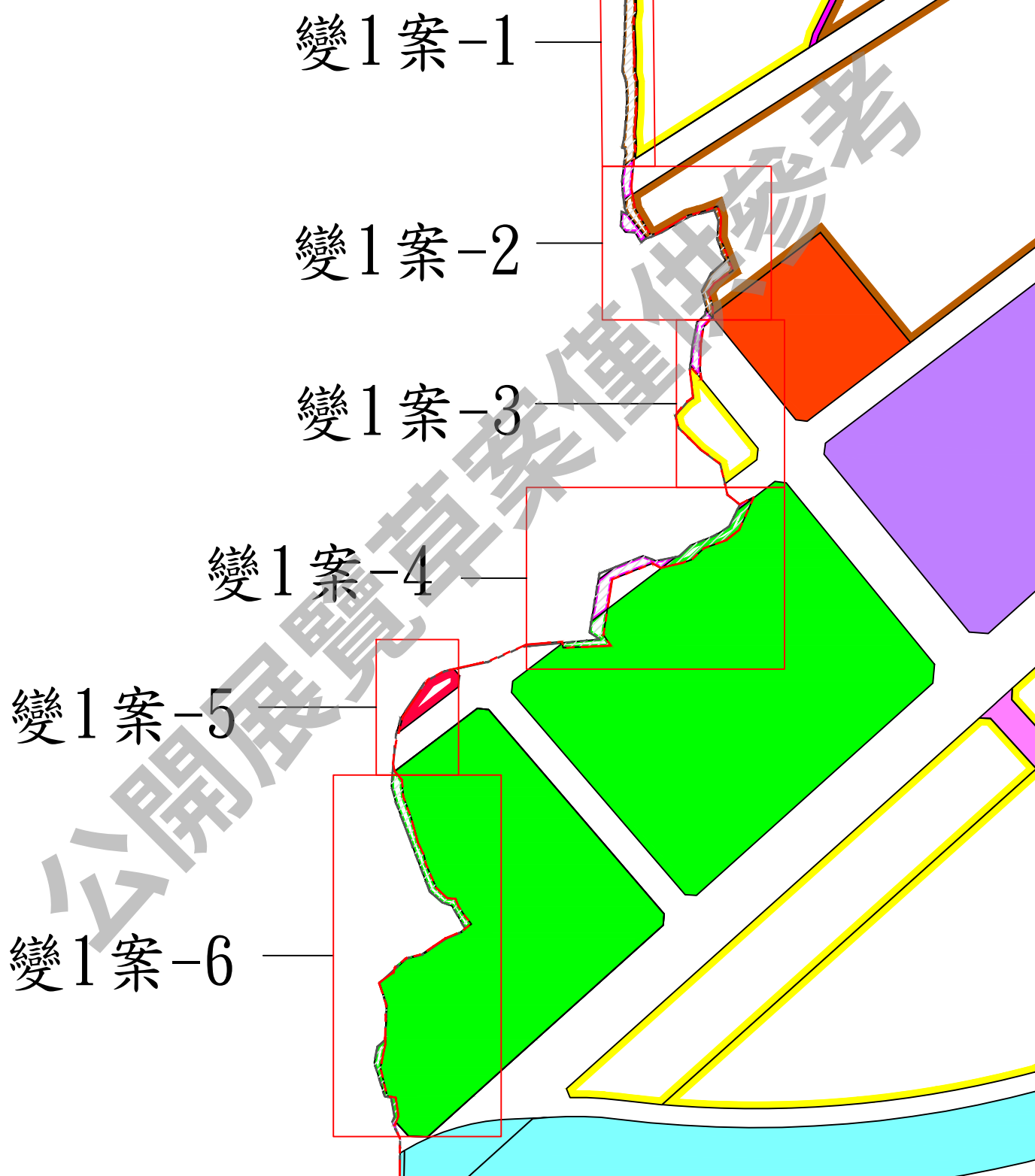
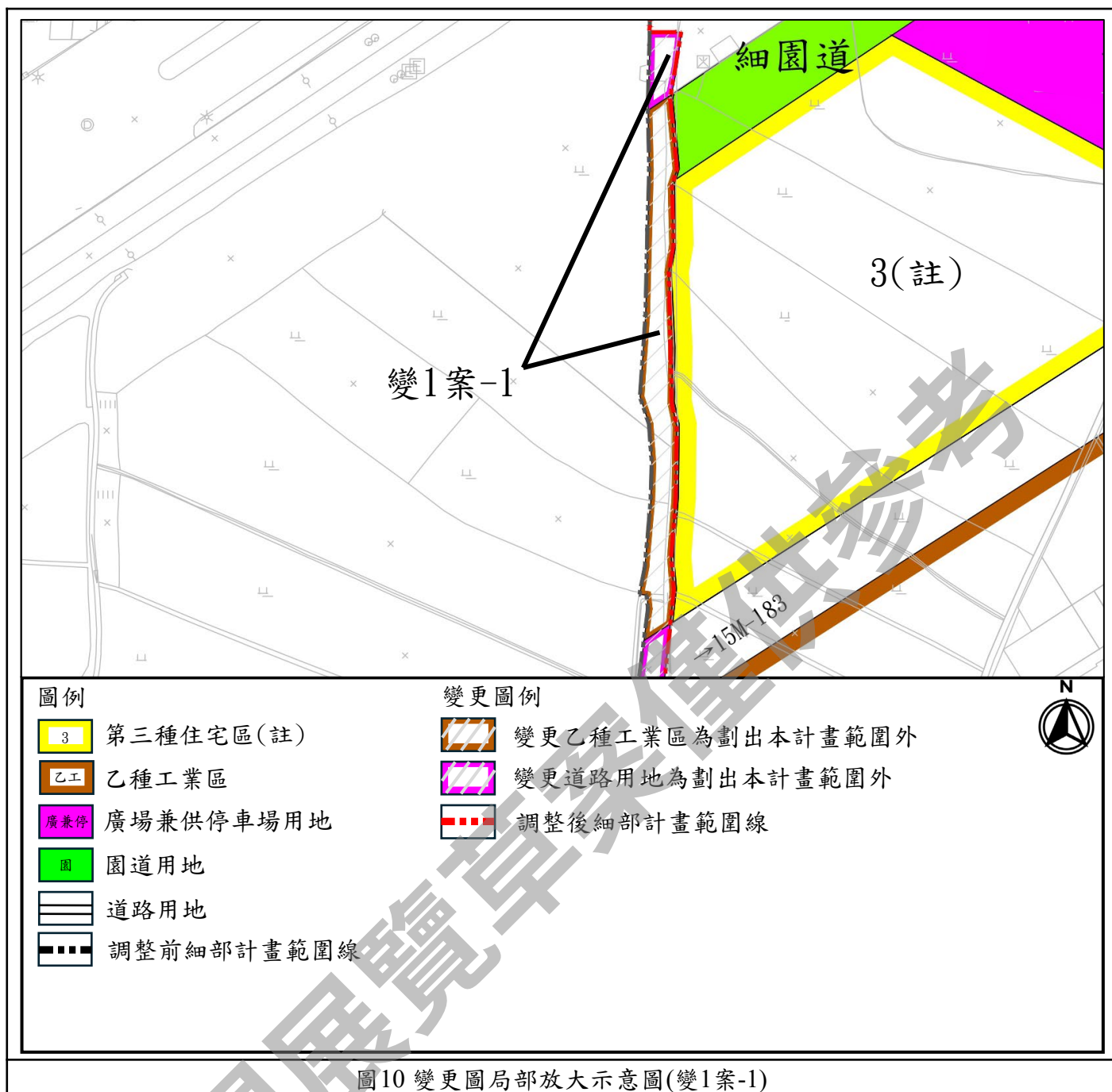


圖9 變更圖局部放大索引圖



資料來源：本案繪製。



資料來源：本案繪製。

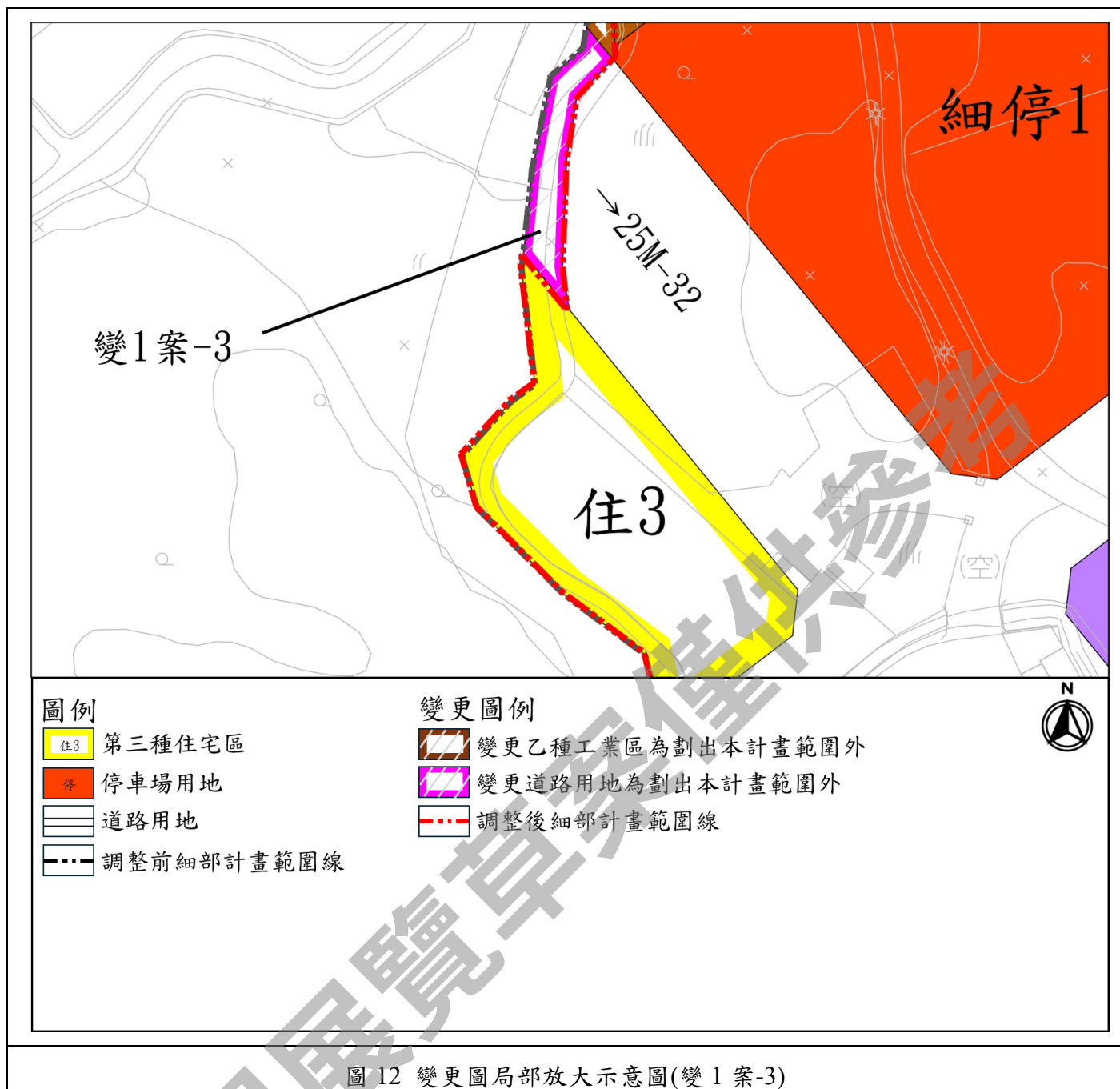


圖 12 變更圖局部放大示意圖(變 1 案-3)

資料來源：本案繪製。

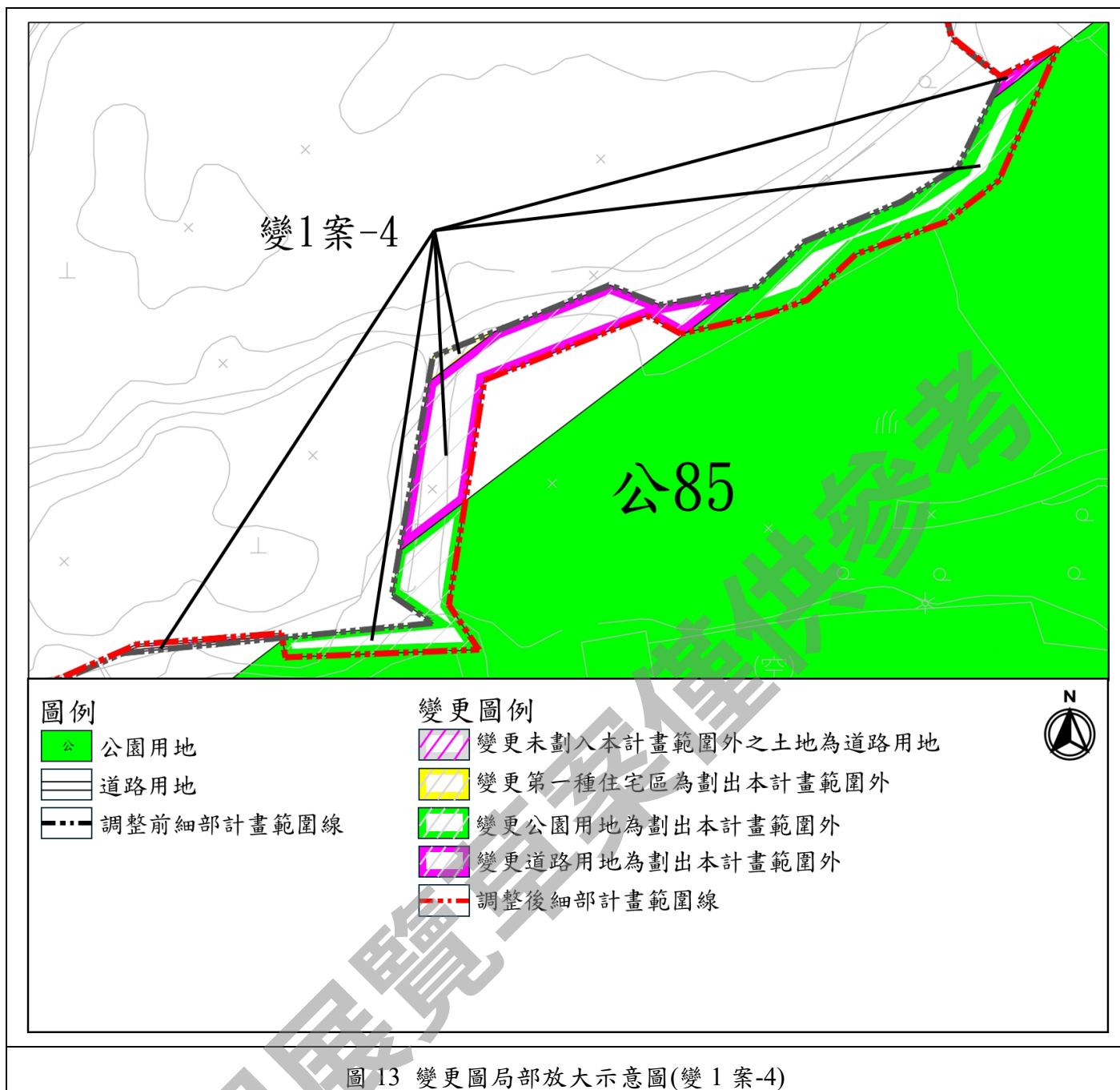
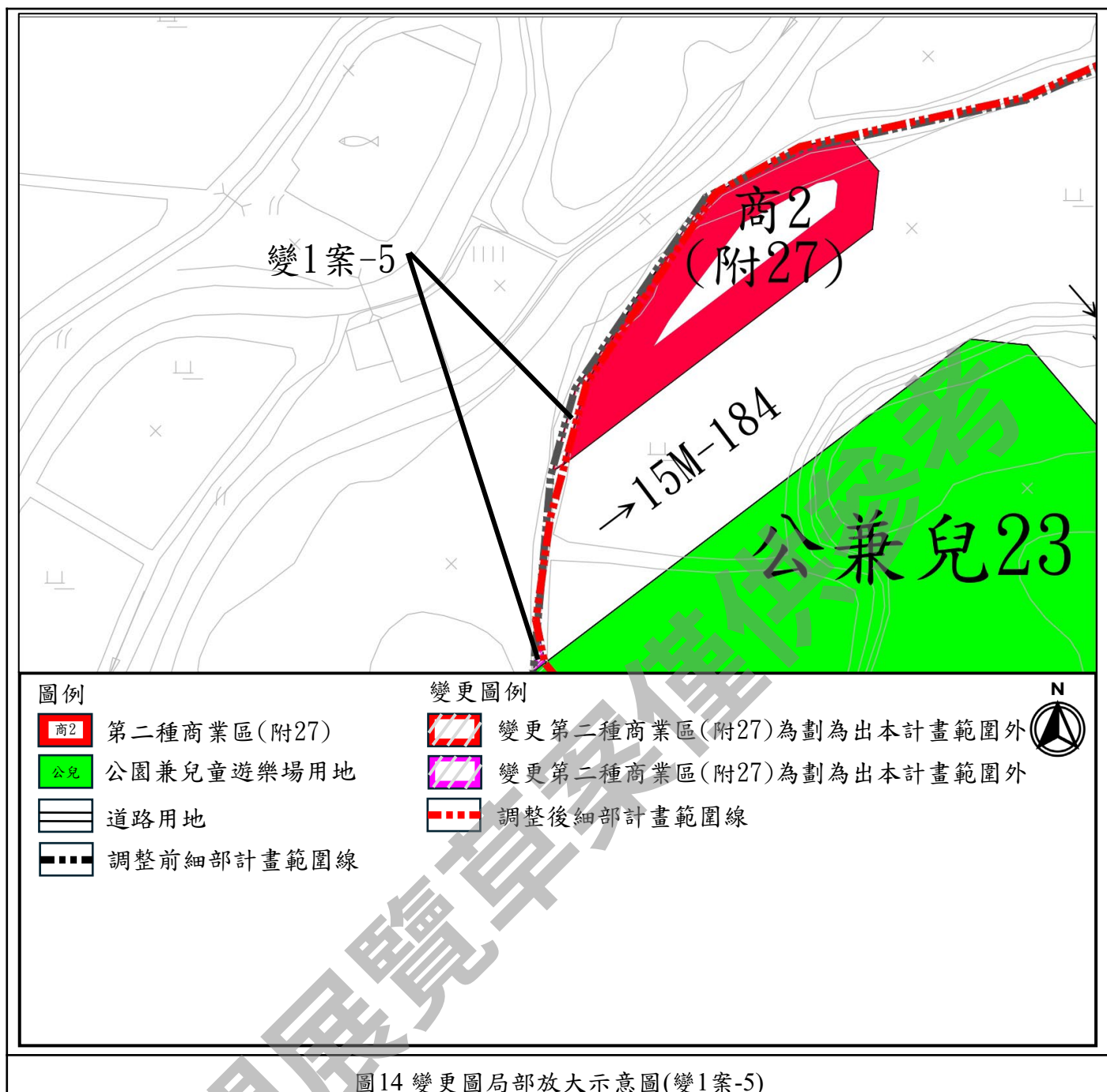


圖 13 變更圖局部放大示意圖(變 1 案-4)

資料來源：本案繪製。



資料來源：本案繪製。

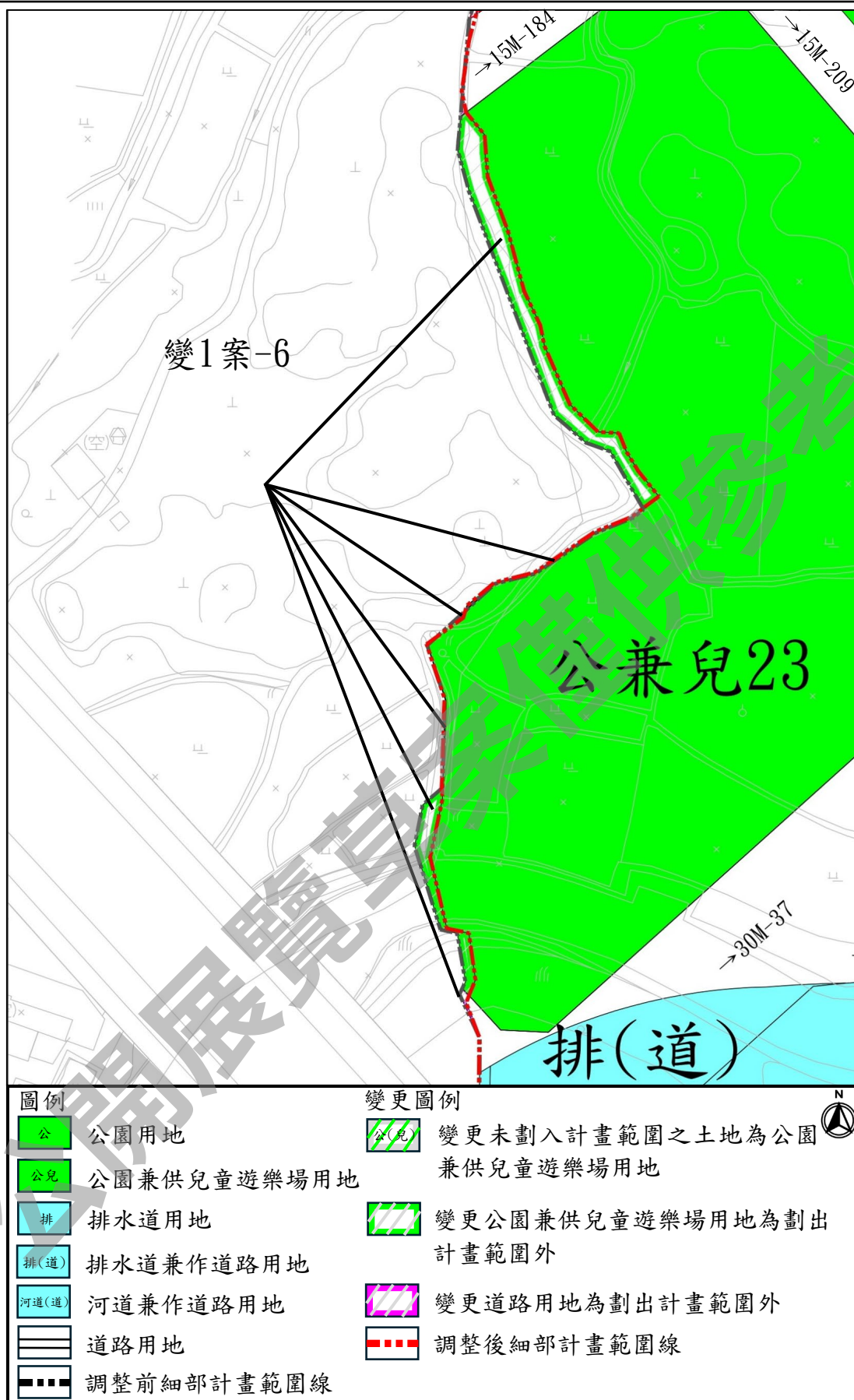


圖15 變更圖局部放大示意圖(變1案-6)

資料來源：本案繪製。

第六章 事業及財務計畫

本案變更範圍內土地皆為公有土地，土地所有權人為臺中市政府，本次變更範圍劃入臺中市都市計畫範圍內包含道路用地與公園用地，面積合計約 0.0030 公頃，有關公共設施用地取得方式、預估經費及開闢期程等方式詳下表所示。

表 8 實施進度及經費表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)			主辦 單位	預定完成期限	經費來源
		徵收或 撥用	市地 重劃	區段 徵收	其他	土地徵收 及地上物 補償費	工程費	合計			
道路用地	0.0016	✓				-	-	-	需地機關	依工程設計 進度辦理	由市政府 編列預算
公兼兒 23	0.0014	✓				-	-	-	需地機關	依工程設計 進度辦理	

資料來源：本案彙整。

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.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。

附件一、個案變更核准函

正 本

發文方式：紙本郵寄

檔 號：

保存年限：

臺中市政府 函

地址：407610臺中市西區三民路1段158號6

樓

承辦人：科員 黃仕勳

電話：04-22218558-63646

電子信箱：jason77527@taichung.gov.tw

407662

臺中市西屯區文心路二段588號

受文者：臺中市政府都市發展局

發文日期：中華民國114年1月9日

發文字號：府授地區一字第1130378652號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：說明二

主旨：本市烏日九德地區區段徵收屬本市興建之重大建設，同意辦理「臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫」、「臺中市烏日地區都市計畫細部計畫」、「臺中市都市計畫主要計畫」及「臺中市都市計畫（樹德地區）細部計畫」個案變更，請查照。

說明：

- 一、依據都市計畫法第27條及都市計畫法臺中市施行自治條例第14條規定辦理。
- 二、檢附「變更臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫、臺中市烏日地區都市計畫細部計畫、臺中市都市計畫主要計畫、臺中市都市計畫（樹德地區）細部計畫」（配合烏日九德地區區段徵收開發）（第二次專案變更）」都市計畫變更申請書1份。

正本：臺中市政府都市發展局

副本：臺中市政府地政局

市長 盧秀燕

公開展覽草案僅供參考

業務承辦 人員	
業務主管 人員	