

變更臺中市烏日地區都市計畫細部計畫
(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	變更臺中市烏日地區都市計畫細部計畫(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 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 現行計畫概要	4
第三章 現況發展分析	14
第一節 土地使用現況	14
第二節 交通系統現況	14
第四章 檢討分析	16
第一節 變更合理性、必要性及急迫性	16
第二節 暫擬邊界線	16
第二節 變更檢討原則	17
第五章 變更理由及內容	19
第一節 變更範圍與位置	19
第二節 變更理由及內容	21
第六章 事業及財務計畫	64
第一節 實施進度	64
第二節 開發經費與來源	64
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	計畫範圍示意圖.....	3
圖 3	本案公有土地分布示意圖.....	3
圖 4	臺中市烏日地區都市計畫細部計畫示意圖.....	13
圖 5	本案範圍現行土地使用現況示意圖.....	14
圖 6	計畫範圍周邊道路系統示意圖.....	15
圖 7	暫擬邊界線示意圖.....	17
圖 8	變更範圍示意圖.....	19
圖 9	變更烏日地區都市計畫細部計畫（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.....	20
圖 10	變更圖局部放大索引圖.....	33
圖 11	變更圖局部放大示意圖(變 1 案-1).....	34
圖 12	變更圖局部放大示意圖(變 1 案-2).....	35
圖 13	變更圖局部放大示意圖(變 1 案-3).....	36
圖 14	變更圖局部放大示意圖(變 1 案-4).....	37
圖 15	變更圖局部放大示意圖(變 1 案-5).....	38
圖 16	變更圖局部放大示意圖(變 1 案-6).....	39
圖 17	變更圖局部放大示意圖(變 1 案-7).....	40
圖 18	變更圖局部放大示意圖(變 1 案-8).....	41
圖 19	變更圖局部放大示意圖(變 1 案-9).....	42
圖 20	變更圖局部放大示意圖(變 1 案-10).....	43
圖 21	變更圖局部放大示意圖(變 1 案-11).....	44
圖 22	變更圖局部放大示意圖(變 1 案-12).....	45
圖 23	變更圖局部放大示意圖(變 1 案-13).....	46
圖 24	變更圖局部放大示意圖(變 2 案-1).....	47
圖 25	變更圖局部放大示意圖(變 2 案-2).....	48
圖 26	變更圖局部放大示意圖(變 2 案-3).....	49
圖 27	變更圖局部放大示意圖(變 2 案-4).....	50
圖 28	變更圖局部放大示意圖(變 2 案-5).....	51
圖 29	變更圖局部放大示意圖(變 2 案-6).....	52
圖 30	變更圖局部放大示意圖(變 2 案-7).....	53
圖 31	變更圖局部放大示意圖(變 2 案-8).....	54
圖 32	變更圖局部放大示意圖(變 3 案-1).....	55
圖 33	變更圖局部放大示意圖(變 3 案-2).....	56
圖 34	變更圖局部放大示意圖(變 3 案-3).....	57
圖 35	變更圖局部放大示意圖(變 3 案-4).....	58
圖 36	變更圖局部放大示意圖(變 3 案-5).....	59

圖 37 變更圖局部放大示意圖(變 3 案-6).....	60
圖 38 變更圖局部放大示意圖(變 3 案-7).....	61
圖 39 變更圖局部放大示意圖(變 3 案-8).....	62
圖 40 變更圖局部放大示意圖(變 4 案).....	63

表目錄

表 1 臺中市烏日地區都市計畫細部計畫面積統計表.....	5
表 2 土地使用分區建蔽率、容積率一覽表.....	6
表 3 變更內容分類原則彙整表.....	18
表 4 變更類型對照表.....	21
表 5 計畫變更內容彙整表.....	23
表 6 變更前後烏日地區都市計畫細部計畫土地使用及公共設施用地面積增減表.....	30
表 7 變更後九德地區區段徵收區土地使用計畫及公共設施面積明細表.....	32

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「變更烏日都市計畫細部計畫（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。

烏日都市計畫與大肚地區都市計畫、高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路臺中車站地區）、高速公路王田交流道附近特定區計畫（高速鐵路臺中車站地區）等都市計畫區整併為「臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫」，並於 112 年 12 月 12 日公告發布實施「擬定臺中市烏日地區都市計畫細部計畫」。為符合現行都市計畫架構，故依「擬定臺中市烏日地區都市計畫細部計畫」以原九德地區細部計畫範圍為本案規劃範圍。

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、計畫位置

本案坐落於烏日區九德里，位於烏日都市計畫區北側及臺中市都市計畫區南側交接處，本案以臺中市烏日九德地區區段徵收範圍為原則，並配合釐正毗鄰都市計畫邊界，因應區段徵收作業需要辦理個案變更，計畫面積約 29.87 公頃，詳下圖所示。



圖 1 計畫位置示意圖

資料來源：本案繪製。

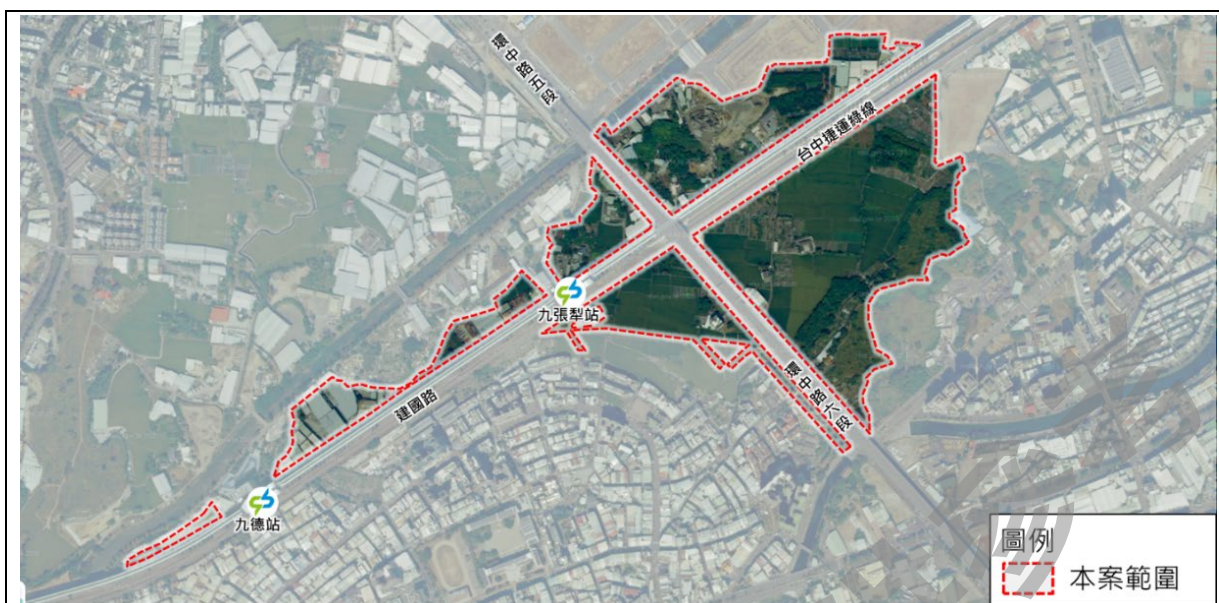


圖 2 計畫範圍示意圖

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。故現行計畫範圍內皆屬公有土地，且本次變更不涉及私有土地的增減，詳下圖所示。

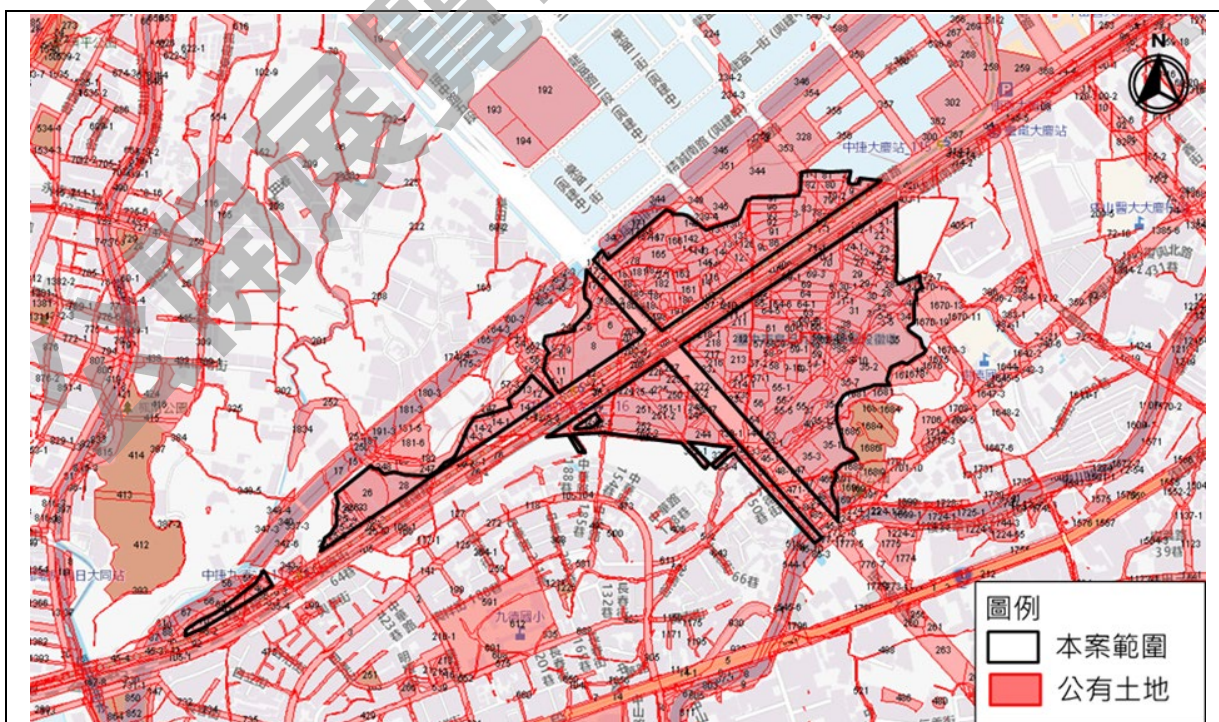


圖 3 本案公有土地分布示意圖

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

烏日都市計畫於 61 年 11 月 30 日後，陸續於 77 年公告發布實施第一次通盤檢討、84 年第二次通盤檢討、91 年公告發布實施擴大及變更烏日都市計畫第三次通盤檢討，110 年公告發布實施第四次通盤檢討（第一階段），後與大肚地區都市計畫、高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路臺中車站地區）、高速公路王田交流道附近特定區計畫（高速鐵路臺中車站地區）等都市計畫區整併為「臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫」，並於 112 年 12 月 12 日公告「擬定臺中市烏日地區都市計畫細部計畫」。

第二節 現行計畫概要

一、計畫範圍及面積

本細部計畫範圍與原烏日都市計畫範圍相同，計畫區東臨臺中市南區、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。計畫面積共計 909.88 公頃，其中九德地區區段徵收範圍面積約 29.87 公頃。

二、計畫年期與人口

計畫目標年為 125 年，計畫年人口為 52,000 人。

三、土地使用及公共設施計畫

（一）土地使用計畫

劃設住宅區、商業區、乙種工業區等 16 種土地使用分區，面積共計 583.04 公頃，占計畫區總面積 64.08%。

（二）公共設施計畫

劃設機關、學校、公園、公園兼兒童遊樂場等 31 種公共設施用地類別，面積共計 326.84 公頃，占計畫區總面積 35.92%。

表 1 臺中市烏日地區都市計畫細部計畫面積統計表

項目			計畫面積(公頃)	佔計畫區 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	第一之一種住宅區	1.27	0.14	0.20
		第一種住宅區	45.13	4.96	7.21
		第二種住宅區	5.38	0.59	0.86
		第三種住宅區	133.25	14.64	21.28
		第四種住宅區	13.33	1.47	2.13
		小計	198.36	21.80	31.68
	商業區		18.34	2.02	2.93
	乙種工業區		49.54	5.44	7.91
	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
	郵政專用區		0.26	0.03	0.04
	宗教專用區		0.24	0.03	0.04
	文教區(供私立明道中學使用)		3.47	0.38	0.55
	農業區		130.95	14.38	-
	河川區		152.39	16.74	-
	河川兼供道路使用		0.52	0.06	-
	小計		583.04	64.08	47.78
公共 設施 用地	機關用地		12.23	1.34	1.95
	學校 用地	文小用地	11.67	1.28	1.86
		文中用地	6.85	0.75	1.09
		文中小用地	2.57	0.28	0.41
		小計	21.09	2.31	3.36
	公園用地		14.47	1.59	2.31
	公園兼兒童遊樂場用地		7.34	0.81	0.74
	公園兼滯洪池用地		0.78	0.09	0.12
	兒童遊樂場用地		1.65	0.18	0.69
	綠地用地		3.38	0.37	0.54
	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		1.67	0.18	0.27
	廣場兼停車場用地		2.30	0.25	0.37
	停車場用地		3.60	0.40	0.58
	市場用地		0.87	0.10	0.14
	加油站用地		0.16	0.02	0.03

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(%)
公共設施用地	變電所用地	0.74	0.08	0.12
	電路鐵塔用地	0.06	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	6.93	0.76	1.11
	捷運系統用地	1.20	0.13	0.19
	捷運系統用地兼供道路使用	0.09	0.01	0.02
	捷運系統用地兼供鐵路使用	0.01	0.00	0.00
	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	2.59	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	151.31	16.63	24.17
	小計	326.84	35.92	52.22
總計		909.88	100.00	-
都市發展用地		626.02	-	100.00

資料來源：擬定臺中市烏日地區都市計畫細部計畫，本案彙整。

註：1.表內面積僅供參考，實際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農業區、河川區及河川區兼供道路使用。

3.表內百分比 0.00%係為用地面積過小所致。

四、土地使用強度

表 2 土地使用分區建蔽率、容積率一覽表

使用項目		建蔽率(%)	容積率(%)
住宅區	第一之一種住宅區(住 1-1)	60	120
	第一種住宅區(住 1)	60	165
	第二種住宅區(住 2)	60	180
	第三種住宅區(住 3)	60	200
	第四種住宅區(住 4)	60	280
商業區		80	320
購物專用區		40	180
產業專用區一		60	210
產業專用區二		60	300
產業專用區(供園區管理機構使用)		50	250
產業專用區(供汙水處理廠使用)		60	200
乙種工業區		60	210
零星工業區		60	210

使用項目	建蔽率(%)	容積率(%)
宗教專用區	60	160
電信專用區	50	250
郵政專用區	50	250
公用事業專用區	50	250

註：註：購物專用區之停車場如以立體化方式與購物中心整體規劃採全區一期興建，建蔽率得提高為 60%，惟各層商業建築面積以不超過 40%之基地面積為原則，且法定空地不得留設停車位。

五、土地使用分區管制要點（摘錄九德地區區段徵收相關管制）

應依「擬定臺中市烏日地區都市計畫細部計畫」土地使用分區管制要點之規定辦理，其中九德地區區段徵收區相關管制摘要如下：

三、第一之一種住宅區（住 1-1）得採下列方式申請開發建築：

（一）申請整體開發者

1. 開發規模不得低於 0.2 公頃。
2. 應留設總開發面積 30%以上之公共設施用地，並於申請建照前捐贈予市政府。
3. 所捐獻公共設施用地應配合建築行為完成建設，並應以設置必要之廣場、鄰里公園、兒童遊樂場為限。前述三項公共設施用地應集中留設，其每處公共設施用地最小規模應在 200 平方公尺以上。
4. 為鼓勵整體開發，申請者得依下列容積獎勵辦法給予容積獎勵。容積獎勵額度公式：

$$V = [(V0+20\%)/(1-V1)]$$

V=扣除公共設施用地後，建築基地接受獎勵後之容積率（但不得大於 240%）。

V0=基準容積率（提供公共設施用地前，原申請開發建築基地之容積率，即 120%）。

V1=無償提供公共設施用地之比例（不得少於申請開發基地總面積之 30%）。

（二）採個別建築者

1. 建築基地面臨現有巷道者，應自建築線再退縮 1 公尺建築，退縮部分供道路使用，並得計入法定空地。

2. 應於建造執照核發前繳納代金，代金之計算式為申請基地土地面積之 30% 乘以當時土地公告現值加四成。

八、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率、容積率不得大於下表規定：

公共設施種類	建蔽率(%)	容積率(%)
機關用地	50	250
公園兼兒童遊樂場用地	15	45

十三、本計畫區內可建築土地之停車空間設置標準如下：

- (一)實施區段徵收或市地重劃但 104 年 12 月 24 日未完成配地地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區之住宅區及商業區建築基地，申請建築時應設置之停車空間標準規定如下表，但因基地情形特殊經提臺中市政府都市設計審議委員會審查同意者，不在此限。

總樓地板面積(m ²)	停車設置標準
1~250	設置一部
251~400	設置二部
401~500	設置三部
以下類推	-

- (二)機車（或自行車）停車位標準為每輛之長度不得小於 1.8 公尺、寬度不得小於 0.9 公尺，其集中設置部數在 20 部（含）以上者，得以每部 4 平方公尺核計免計入總樓地板面積。

- (五)原「變更烏日都市計畫（配合九德地區區段徵收開發）案」（詳附圖 1）之商業區依「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置標準」之 2 倍辦理，並至少劃設申請建築基地面積的 10% 土地供供作平面式停車空間使用，該供停車使用土地得計入法定空地，並應保持至少 1/2 以上透水性，及妥為植栽綠化。其餘土地使用分區及公共設施用地依部訂「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置標準」辦理。

十四、本計畫區內可建築土地之退縮建築標準如下：

- (四)原「變更烏日都市計畫（配合九德地區區段徵收開發）案」（詳附圖 2）退縮規定如下：

- 1.住宅區（詳附圖 6）：

- (1) 建築基地應自建築線至少退縮 5 公尺建築（位屬角地者，其側院應退縮 3 公尺建築，留設為無遮簷人行道），退縮部分得計入法定空地。
- (2) 退縮之空地，應自建築線留設 3 公尺作為無遮簷人行道，其餘退縮地應予植栽綠化。
- (3) 退縮植栽綠化空地得設置圍牆，該圍牆應採鏤空設計，其高度不得超過 2 公尺（不含大門及車道入口），其中實牆牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%。

2.商業區（詳附圖 7）

- (1) 建築基地應自建築線至少退縮 6 公尺建築，（位屬角地者，兩側應退縮 6 公尺建築，留設為無遮簷人行道），退縮部分得計入法定空地。
- (2) 退縮建築之空地，應留設為人行道，並植栽綠化，不得設置圍籬。

3.公共設施用地

- (1) 公共設施用地應自建築線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。
- (2) 退縮建築之空地應植栽綠化，並得計入法定空地。

十五、為鼓勵基地設置公共開放空間、設置公益性設施及整體合併建築使用及加速開發建設，訂定下列獎勵措施：

- (一) 建築物（購物專用區之建築物除外）提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10% 為限。

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

十七、景觀及綠化原則

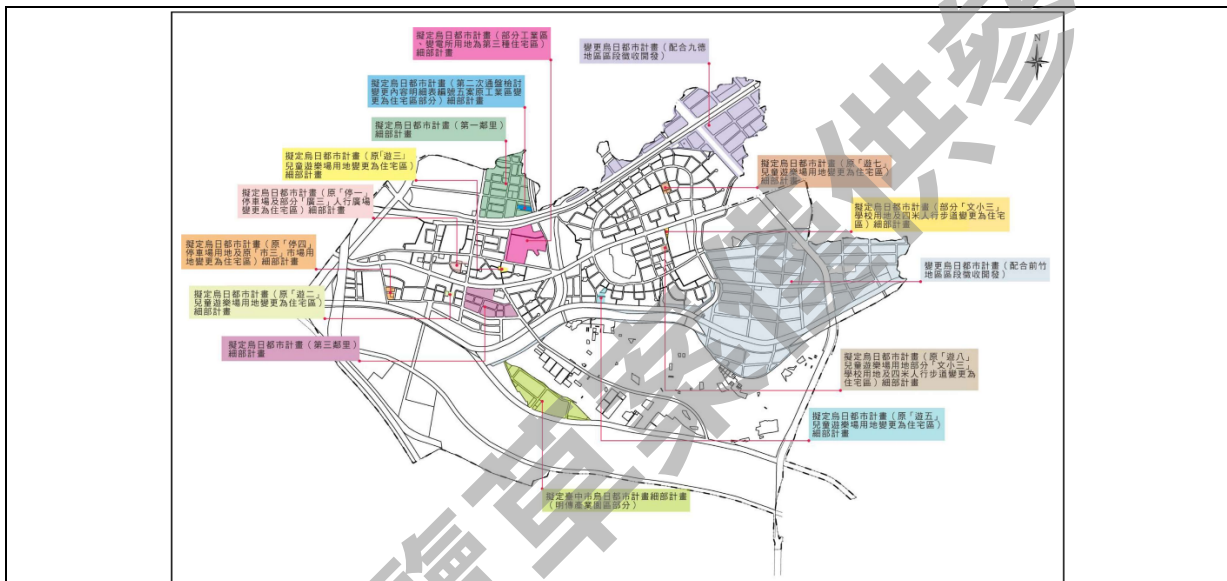
- (一) 建築基地(購物專用區除外)內之法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 1/2 以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致法定空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。法定空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- (四) 園道用地為景觀道路，即道路兼作一定比例之綠化使用，其植栽綠化面積不得小於園道總面積 1/5。

十八、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (一) 公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- (二) 公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。
- (三) 新建建築達以下規模：
 - 1. 新建建築樓層高度超過 12 層。
 - 2. 住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺。
 - 3. 商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者。
 - 4. 住宅區及商業區新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- (四) 新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- (五) 實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。
- (七) 原「變更烏日都市計畫(配合九德地區區段徵收開發)案」(詳附圖 1)之「捷 G141」捷運系統用地東側毗鄰之商業區及 30M-7 與 17.5M-1 號計畫道路兩側第一街廓。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

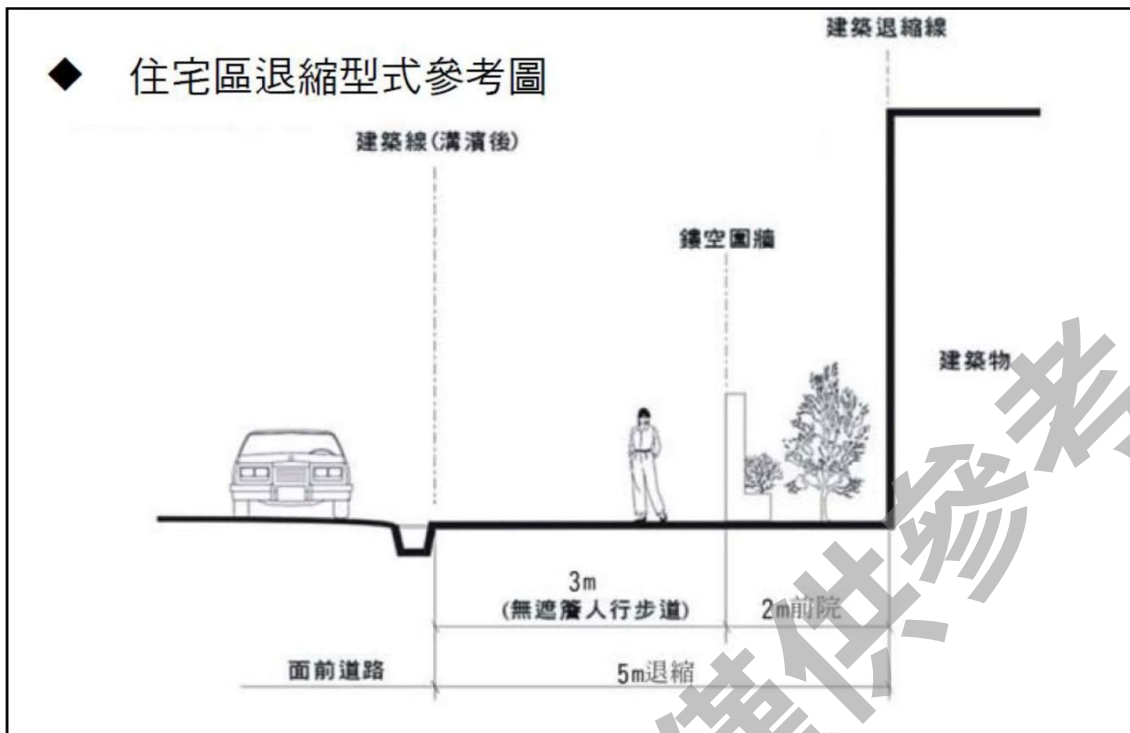
二十二、原「變更烏日都市計畫（配合九德地區區段徵收開發）案」（詳附圖 1）及原「變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收開發）案」（詳附圖 1）留設之帶狀開放空間得計入法定空地及開放空間計算，但不得依建築技術規則第十五章申請建築基地綜合設計獎勵。



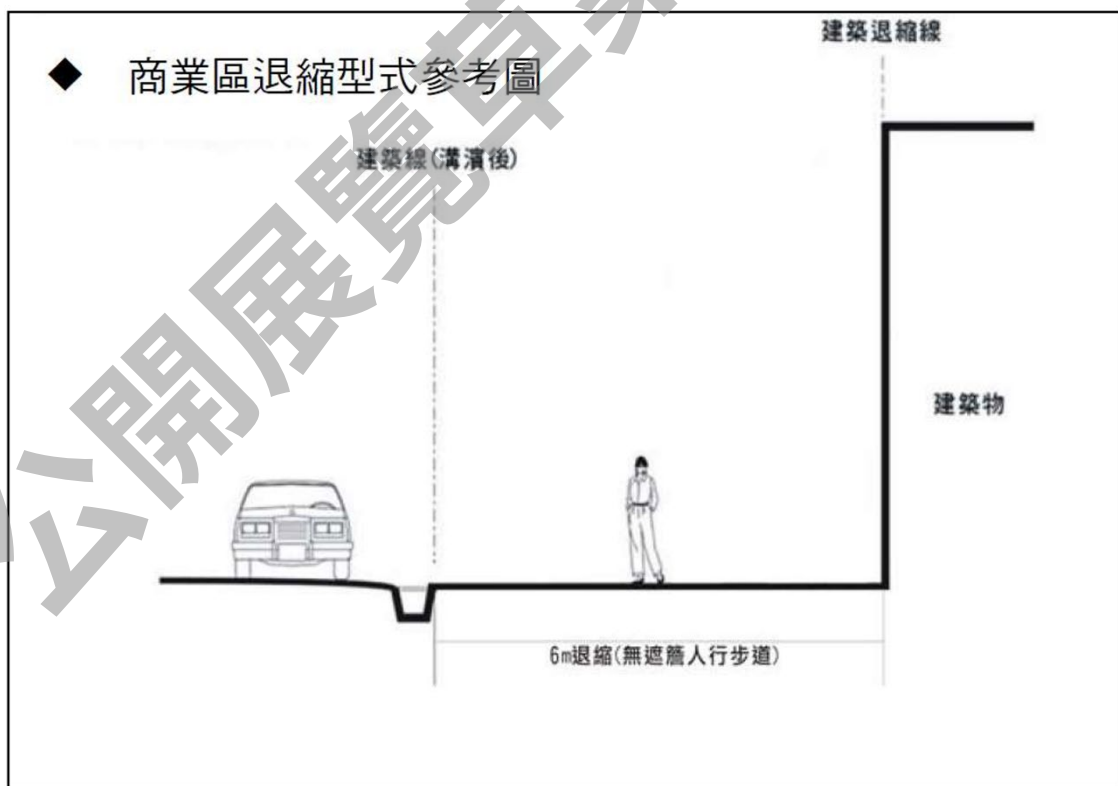
附圖 1 烏日都市計畫各細部計畫及區段徵收地區位置示意圖



附圖 2 原「變更烏日都市計畫（配合九德地區區段徵收開發）案」之退縮建築規定示意圖



附圖 6 原「變更烏日都市計畫（配合九德地區區段徵收開發）案」及原「變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收開發）案」之住宅區退縮建築示意圖

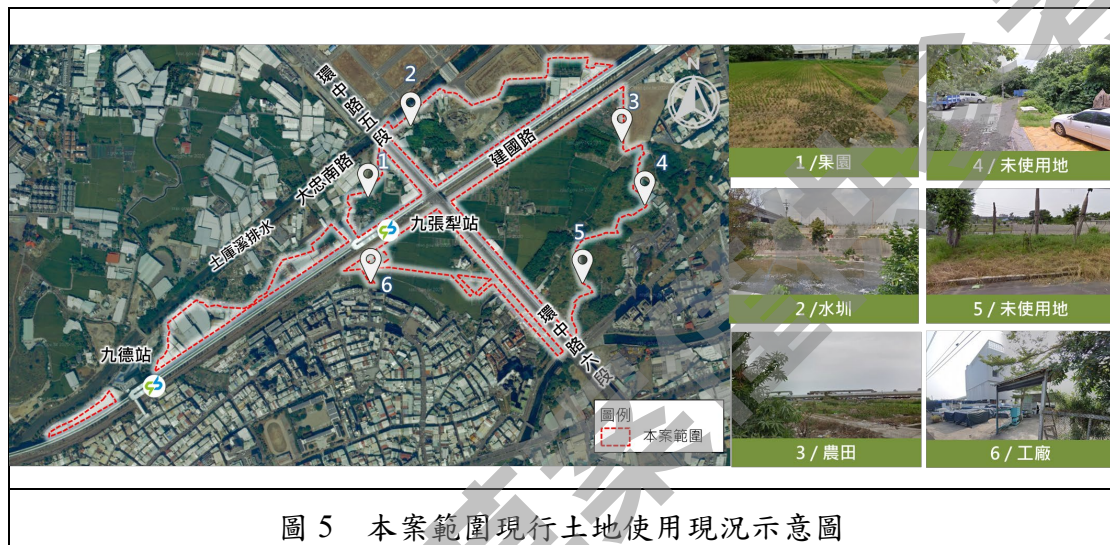


附圖 7 原「變更烏日都市計畫（配合九德地區區段徵收開發）案」及原「變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收開發）案」之商業區退縮建築示意圖

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，本案變更範圍內多為農田、果園、未使用地等使用；臺中捷運九德站周遭少數零星鐵皮房屋現況作製造業及批發業使用，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）及益豐路一段（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，可藉由九張犁站及九德站通往市區及臺中高鐵站。

(一) 鐵路

本案位於臺中市烏日區，離本案最近之鐵路站點為位於南區之大慶火車站。

(二) 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。

(三) 捷運

本案區內涵蓋臺中捷運之烏日文心北屯線站點，該路線起點站點為北屯站，末站為高鐵臺中站，其位於烏日區站點為九張犁站、九德站、烏日站及高鐵臺中站等站點。

(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。

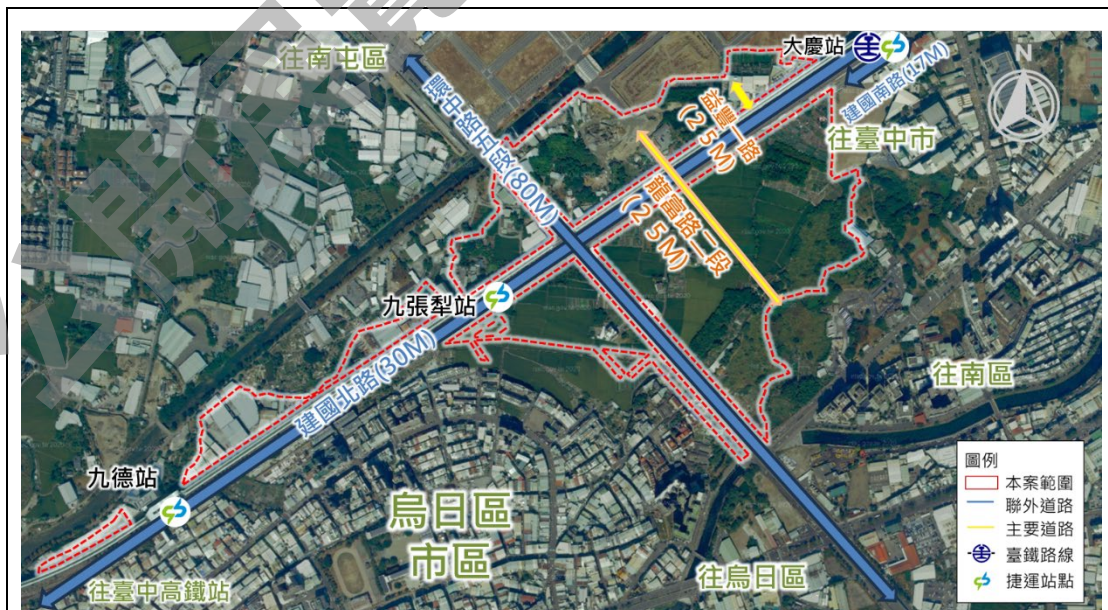


圖 6 計畫範圍周邊道路系統示意圖

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

本案周邊均為都市發展用地，但存在未整理之未登錄土地及都市計畫邊界釐清等議題，為確保邊界周邊的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。

本案位置北鄰已開發完成之臺中市第十三期大慶市地重劃區，南臨發展成熟之烏日都市計畫區，後續區段徵收工程作業須配合本案變更結果辦理，建構一個連續性的發展地帶，且本案周邊相鄰公共設施，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、未留設道路標準截角、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，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，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記錄(詳附件三)，「暫擬邊界線」將作為臺中市烏日地區都市計畫與臺中市都市計畫之邊界劃分依據，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。

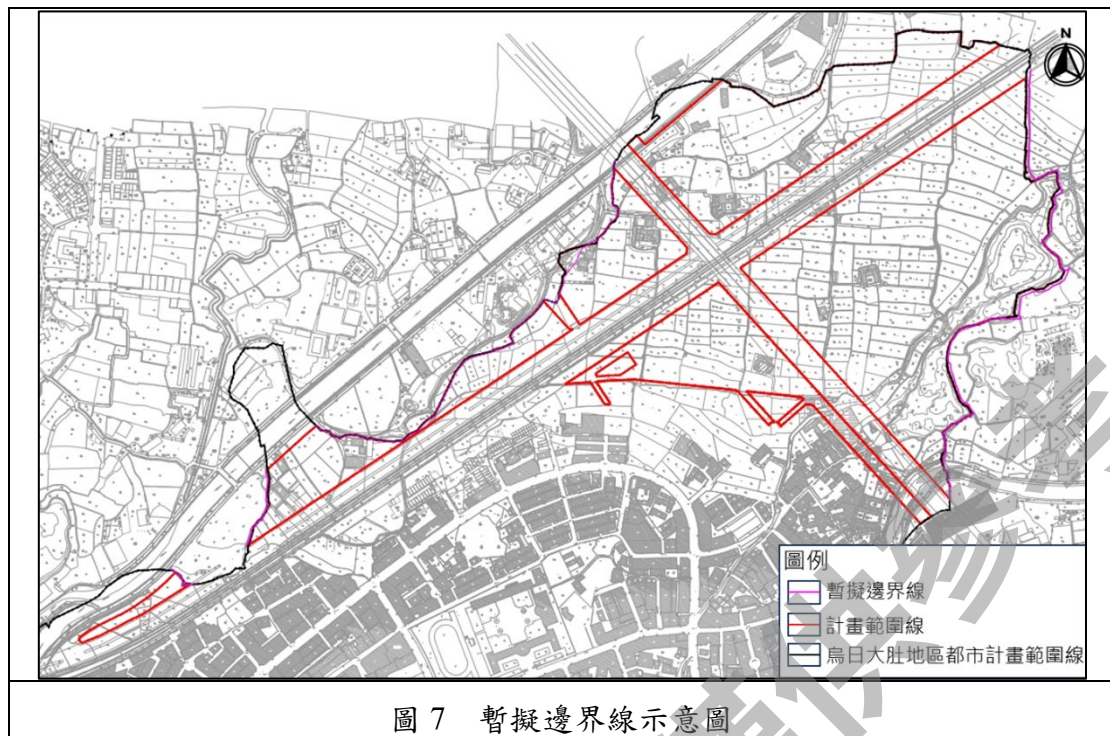


圖 7 暫擬邊界線示意圖

資料來源：本案繪製。

第二節 變更檢討原則

為解決本案範圍內待解決之多項議題，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，針對待解決議題提出 5 大變更檢討原則，此次變更案將依據「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。

（一）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。

（二）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。

(三)變更原則一之三：涉及到私有地占用之未登錄地將不劃入本案範圍內。

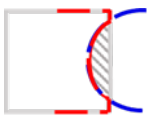
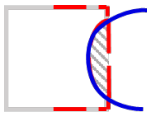
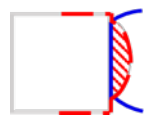
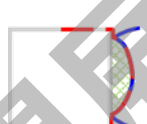
二、變更原則二：部分土地已徵收但未劃入區段徵收範圍之調整。

三、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。

四、變更原則四：配合標準截角調整圖面。

五、變更原則五：配合已開發之臺中市第十三期大慶市地重劃區調整道路及分區。

表 3 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)	都計區重疊，造成重複劃設，依新範圍線，屬相鄰都計區者，劃出本計畫區
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)	本計畫維持原計畫，由相鄰都市計畫檢討變更
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	依新範圍線，屬本計畫區者，依原規劃意旨及鄰近分區檢討
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	都計區錯開，依新範圍線，屬本都市計畫範圍者，依鄰近分區檢討
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	- 都市計畫道路截角 - 依新範圍線鄰近分區檢討

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

本案位於烏日大肚地區都市計畫地區北側，北側與臺中市都市計畫主要計畫相接，東側與樹德地區細部計畫區相鄰，計畫範圍以臺中市烏日九德地區區段徵收範圍為原則，範圍面積計約 29.87 公頃，詳下圖所示。



資料來源：國土規劃地理資訊圖台，本案繪製。

二、變更位置及類型

臺中市烏日九德地區區段徵收計畫業已於 111 年 10 月 21 日經內政部分內地字第 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，然本案範圍仍有多項議題待解決，如未登錄土地、地籍重疊、部分街廓未留設道路標準截角、相鄰已開發地區之道路錯位等議題，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，變更類型共計四大類、4 案，詳下圖所示：

- (一) 都市計畫邊界調整
- (二) 留設標準道路截角
- (三) 配合相鄰已開發之臺中市第十三期大慶市地重劃區調整道路及分區
- (四) 部分土地已徵收但未劃入區段徵收範圍之調整

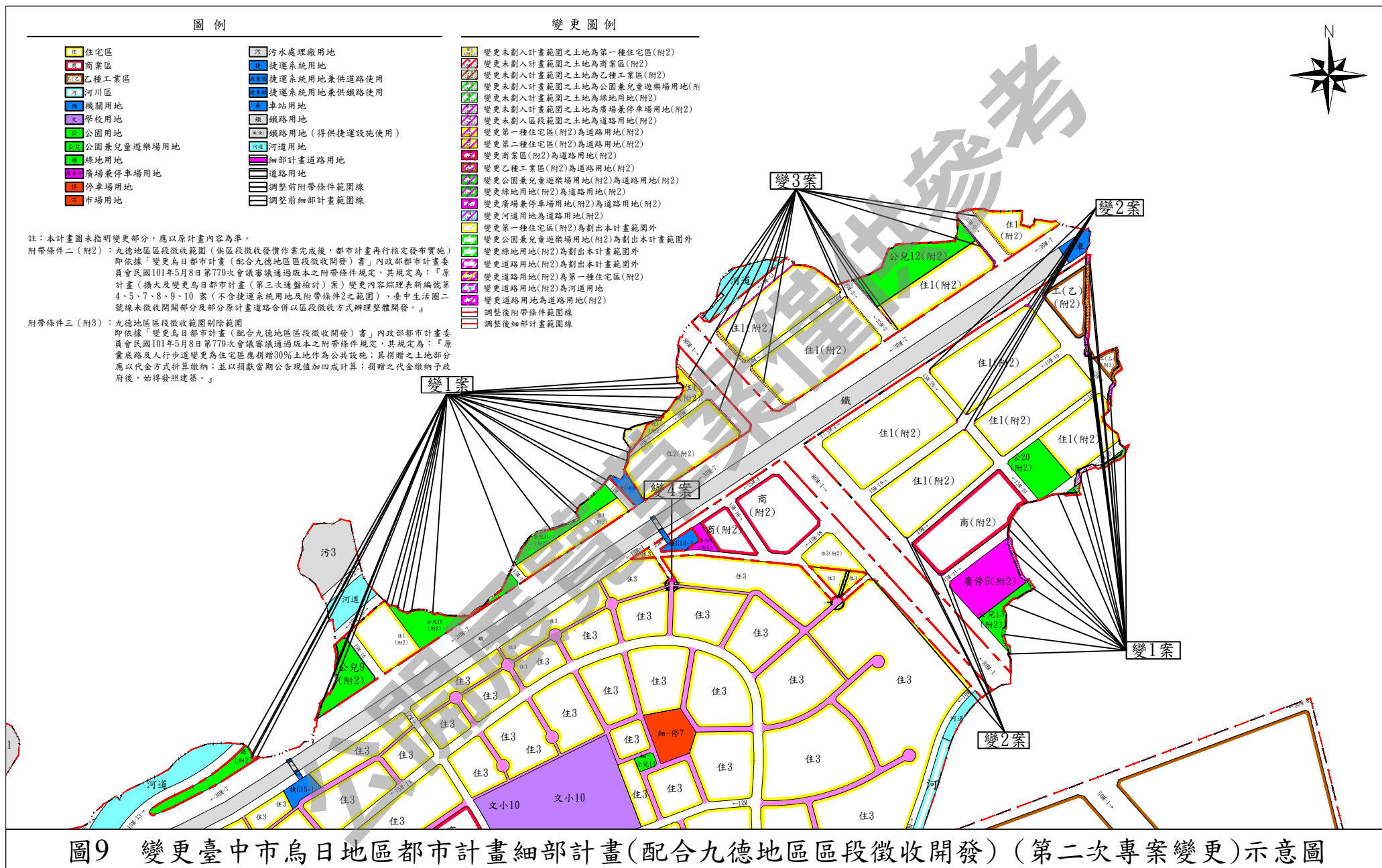


圖9 變更臺中市烏日地區都市計畫細部計畫(配合九德地區區段徵收開發)(第二次專案變更)示意圖

資料來源：本案繪製。

表 4 變更類型對照表

變更類型	解決議題	變更案
都市計畫邊界調整	未登錄土地、地籍重疊、分區重疊與空白	變 1 案
留設標準道路截角	未留設標準道路截角	變 2 案
配合相鄰已開發之臺中市第十三期大慶市地重劃區調整道路及分區	相鄰已開發地區之道路錯位	變 3 案
部分土地已徵收但未劃入區段徵收範圍之調整	部分土地已徵收但未劃入區段徵收範圍之調整	變 4 案

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。
- 5.變 1 案屬此變更類型。

(二) 留設標準道路截角

- 1.依據《臺中市建築管理自治條例》第 24 條規定略以，應留設標準道路截角，本案將考量鄰接街廓兩邊的道路寬度，依規留設適當的道路截角。
- 2.依據變更原則三、四辦理。
- 3.變 2 案屬此變更類型。

(三) 配合相鄰已開發之臺中市第十三期大慶市地重劃區調整道路及分區

- 1.依據已開發之臺中市第十三期大慶市地重劃區之道路境界線，調整本案範圍內鐵路以北相鄰其計畫之道路境界線，並變更為適當之使用分區。

2.依據變更原則三、五辦理。

3.變 3 案屬此變更類型。

(四) 部分土地已徵收但未劃入區段徵收範圍之調整

1.烏日區九德段 53 地號土地已區段徵收，但仍有部分土地位於區段徵收範圍外，爰將烏日區九德段 53 地號劃入區段徵收範圍內，並變更為道路用地。

2.依據變更原則二、三辦理。

3.變 4 案屬此變更類型。

三、變更內容

此次變更內容將配合「暫擬邊界線」調整烏日地區都市計畫和臺中都市計畫的邊界線，在圖面呈現上將「暫擬邊界線」以「調整後細部計畫範圍線」命名。本次變更臺中市烏日地區都市計畫細部計畫提列 4 案，詳下表及下圖所示。

表 5 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	未劃入計畫範圍之土地 (臺中：道路用地)	0.0084	道路用地(附 2)	0.0084	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 III、IV
		未劃入計畫範圍之土地 (臺中：第三種住宅區)	0.0604	乙種工業區(附 2)	0.0604		
變 1 案-2	計畫區東側，烏日區和南區交界處	未劃入計畫範圍之土地 (臺中：乙種工業區)	0.0326	乙種工業區(附 2)	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 III、IV
		未劃入計畫範圍之土地 (臺中：道路用地)	0.0183	道路用地(附 2)	0.0183		
變 1 案-3	計畫區東側，烏日區和南區交界處	未劃入計畫範圍之土地 (臺中：道路用地)	0.0153	道路用地(附 2)	0.0153	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.變 1 案-3 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 III、IV
變 1 案-4	計畫區東側，烏日區和南區交界處	未劃入計畫範圍之土地 (臺中：公園用地) (公 85)	0.0444	綠地用地(附 2)	0.0444	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
		未劃入計畫範圍之土地 (臺中：道路用地)	0.0325	道路用地(附 2)	0.0325		
		未劃入計畫範圍之土地 (臺中：第一種住宅區)	0.0016	第一種住宅區 (附 2)	0.0016		
		道路用地(附 2)	0.0010	劃出計畫範圍外並剔除區段徵收範圍 (臺中：道路用地)	0.0010		

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-5	計畫區東側，烏日區和南區交界處	未劃入計畫範圍之土地 (臺中：第二種商業區)(附 27)	0.0025	商業區(附 2)	0.0025	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 III、IV
		未劃入計畫範圍之土地 (臺中：道路用地)	0.0030	道路用地(附 2)	0.0030		
變 1 案-6	計畫區東側，烏日區和南區交界處	未劃入計畫範圍之土地 (臺中：公園兼兒童遊樂場用地) (公兒 23)	0.0317	廣場兼停車場用地(附 2)(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.依據變更原則一之一、一之二及三辦理。	變更類型 III、IV
變 1 案-7	計畫區東側，烏日區和南區交界處	未劃入計畫範圍之土地 (臺中：公園兼兒童遊樂場用地) (公兒 23)	0.0172	公園兼兒童遊樂場用地(附 2) (公兒 13)	0.0172	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
		未劃入計畫範圍之土地 (臺中：道路用地)	0.0013	道路用地(附 2)	0.0013		
		公園兼兒童遊樂場用地(附)(公兒 13)	0.0001	劃出計畫範圍外並剔除區段徵收範圍 (臺中：公園兼兒童遊樂場用地) (公兒 23)	0.0001		
變 1 案-8	計畫區西側，烏日區和南屯區交界處	未劃入計畫範圍之土地 (臺中：機關用地) (機 113)	0.0077	第一種住宅區 (附 2)	0.0077	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 III、IV
	計畫區西側，烏日區和南屯區交界處	第一種住宅區 (附 2)	0.0847	劃出計畫範圍外並剔除區段徵收範圍 (臺中：機關用地) (機 113)	0.0847		變更類型 I

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-9	計畫區西側，烏日區和南屯區交界處	第二種住宅區 (附 2)	0.0028	劃出計畫範圍外並剔除區段徵收範圍 (臺中：公園用地) (公 130)	0.0028	1.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。 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(附 2)	0.0065	劃出計畫範圍外並剔除區段徵收範圍 (臺中：道路用地)	0.0065		
變 1 案-10	計畫區西側，烏日區和南屯區交界處	未劃入計畫範圍之土地 (臺中：公園用地) (公 130)	0.0015	公園兼兒童遊樂場用地(附) (公兒 11)	0.0015	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
		未劃入計畫範圍之土地 (臺中：道路用地)	0.0002	道路用地(附 2)	0.0002		
		公園兼兒童遊樂場用地(附 2) (公兒 11)	0.0138	劃出計畫範圍外並剔除區段徵收範圍 (臺中：公園用地) (公 130)	0.0138		
變 1 案-11	計畫區西側，烏日區和南屯區交界處	未劃入計畫範圍之土地 (臺中：公園用地) (公 130)	0.0006	公園兼兒童遊樂場用地(附 2) (公兒 10)	0.0006	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
		公園兼兒童遊樂場用地(附 2) (公兒 10)	0.0135	劃出計畫範圍外並剔除區段徵收範圍 (臺中：公園用地) (公 130)	0.0135		
		道路用地(附 2)	0.0009	劃出計畫範圍外並剔除區段徵收範圍 (臺中：道路用地)	0.0009		

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-12	計畫區西側，烏日區和南屯區交界處	未劃入計畫範圍之土地 (臺中：機關用地) (機 113)	0.0211	公園兼兒童遊樂場用地(附 2) (公兒 9)	0.0211	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
		公園兼兒童遊樂場用地(附 2) (公兒 9)	0.0003	劃出計畫範圍外並剔除區段徵收範圍 (臺中：機關用地) (機 113)	0.0003		
變 1 案-13	計畫區西側，烏日區和南屯區交界處	未劃入計畫範圍之土地 (臺中：機關用地) (機 113)	0.0002	綠地用地(附 2)	0.0002	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
		綠地用地(附 2)	0.0013	劃出計畫範圍外並剔除區段徵收範圍 (臺中：機關用地) (機 113)	0.0013		
變 2 案-1	17m.5 與 25m-3 道路交叉口截角	乙種工業區(附 2)	0.0021	道路用地(附 2)	0.0021	1.依據《臺中市建築管理自治條例》第 24 條規定略以，應留設標準道路截角，本案將考量鄰接街廓兩邊的道路寬度，依規留設適當的道路截角。 2.依據變更原則三、四辦理。	變更類型 V
變 2 案-2	17.5m-1 與 15m-20 及 15m-19 與 15m-20 道路交叉口截角	第一種住宅區(附 2)	0.0023	道路用地(附 2)	0.0023	1.依據《臺中市建築管理自治條例》第 24 條規定略以，應留設標準道路截角，本案將考量鄰接街廓兩邊的道路寬度，依規留設適當的道路截角。 2.依據變更原則三、四辦理。	變更類型 V

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 2 案-3	15m-20 和 15m-19 道 路交叉 口 截角	第一種住宅區 (附 2)	0.0003	道路用地(附 2)	0.0003	1.依據《臺中市建築管理自治 條例》第 24 條規定略以， 應留設標準道路截角，本 案將考量鄰接街廓兩邊的 道路寬度，依規留設適當 的道路截角。 2.依據變更原則三、四辦理。	變更類型 V
變 2 案-4	15m-20 和 15m-19 道 路交叉 口 截角	第一種住宅區 (附 2)	0.0003	道路用地(附 2)	0.0003	1.依據《臺中市建築管理自治 條例》第 24 條規定略以， 應留設標準道路截角，本 案將考量鄰接街廓兩邊的 道路寬度，依規留設適當 的道路截角。 2.依據變更原則三、四辦理。	變更類型 V
變 2 案-5	15m-20 和 15m-19 道 路交叉 口 截角及環 中路六段 旁道路截 角	第一種住宅區 (附 2)	0.0005	道路用地(附 2)	0.0005	1.依據《臺中市建築管理自治 條例》第 24 條規定略以， 應留設標準道路截角，本 案將考量鄰接街廓兩邊的 道路寬度，依規留設適當 的道路截角。 2.依據變更原則三、四辦理。	變更類型 V
變 2 案-6	環中路六 段旁道路 截角	商業區(附 2)	0.0018	道路用地(附 2)	0.0018	1.依據《臺中市建築管理自治 條例》第 24 條規定略以， 應留設標準道路截角，本 案將考量鄰接街廓兩邊的 道路寬度，依規留設適當 的道路截角。 2.依據變更原則三、四辦理。	變更類型 V
變 2 案-7	環中路六 段旁道路 截角	廣場兼停車場用地 (附)(廣停 5)	0.0005	道路用地(附 2)	0.0005	1.依據《臺中市建築管理自治 條例》第 24 條規定略以， 應留設標準道路截角，本 案將考量鄰接街廓兩邊的 道路寬度，依規留設適當 的道路截角。 2.依據變更原則三、四辦理。	變更類型 V
變 2 案-8	環中路六 段旁道路 截角	道路用地(附 2)	0.0004	第三種住宅區 (附 2)	0.0004	1.依據《臺中市建築管理自治 條例》第 24 條規定略以， 應留設標準道路截角，本 案將考量鄰接街廓兩邊的 道路寬度，依規留設適當 的道路截角。 2.依據變更原則三、四辦 理。	變更類型 V

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 3 案-1	25m-3	道路用地(附 2)	0.0152	第一種住宅區 (附 2)	0.0152	1.依據已開發之臺中市第十 三期大慶市地重劃區之道 路境界線，調整本案範圍 內鐵路以北相鄰其計畫之 道路境界線，並變更為適 當之使用分區。 2.依據變更原則三、五辦 理。	變更類型 V
變 3 案-2	25m-3 及 25m-2	公園兼兒童遊樂場 用地(附) (公兒 12)	0.0092	道路用地(附 2)	0.0092	1.依據已開發之臺中市第十 三期大慶市地重劃區之道 路境界線，調整本案範圍 內鐵路以北相鄰其計畫之 道路境界線，並變更為適 當之使用分區。 2.依據變更原則三、五辦 理。	變更類型 V
變 3 案-3	25m-3 及 25m-2	第一種住宅區 (附 2)	0.0113	道路用地(附 2)	0.0113	1.依據已開發之臺中市第十 三期大慶市地重劃區之道 路境界線，調整本案範圍 內鐵路以北相鄰其計畫之 道路境界線，並變更為適 當之使用分區。 2.依據變更原則三、五辦 理。	變更類型 V
		道路用地(附 2)	0.0001	第一種住宅區 (附 2)	0.0001		
變 3 案-4	15m-13 及 相鄰十三 期之部分 環中路五 段路段	道路用地(附 2)	0.0116	河道用地	0.0116	1.依據已開發之臺中市第十 三期大慶市地重劃區之道 路境界線，調整本案範圍 內鐵路以北相鄰其計畫之 道路境界線，並變更為適 當之使用分區。 2.依據變更原則三、五辦 理。	變更類型 V
	相鄰十三 期之部分 環中路五 段路段	河道用地	0.0003	道路用地(附 2)	0.0003	1.依據《臺中市建築管理自治 條例》第 24 條規定略以， 應留設標準道路截角，本 案將考量鄰接街廓兩邊的 道路寬度，依規留設適當 的道路截角。 2.依據變更原則三、四辦 理。	變更類型 V

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 3 案-5	15m-13	第一種住宅區 (附 2)	0.0052	道路用地(附 2)	0.0052	1.依據已開發之臺中市第十 三期大慶市地重劃區之道 路境界線，調整本案範圍 內鐵路以北相鄰其計畫之 道路境界線，並變更為適 當之使用分區。 2.依據變更原則三、五辦 理。	變更類型 V
	25m-2 及 相鄰十三 期之部分 環中路五 段路段	道路用地(附 2)	0.0248	第一種住宅區 (附 2)	0.0248		
變 3 案-6	25m-2 及 相鄰十三 期之部分 環中路五 段路段	道路用地(附 2)	0.0229	第一種住宅區 (附 2)	0.0229	1.依據已開發之臺中市第十 三期大慶市地重劃區之道 路境界線，調整本案範圍 內鐵路以北相鄰其計畫之 道路境界線，並變更為適 當之使用分區。 2.依據變更原則三、五辦 理。	變更類型 V
變 3 案-7	相鄰十三 期之部分 環中路五 段路段	第一種住宅區 (附 2)	0.0228	道路用地(附 2)	0.0228	1.依據已開發之臺中市第十 三期大慶市地重劃區之道 路境界線，調整本案範圍 內鐵路以北相鄰其計畫之 道路境界線，並變更為適 當之使用分區。 2.依據變更原則三、五辦理。	變更類型 V
變 3 案-8	相鄰十三 期之部分 環中路五 段路段	第二種住宅區 (附 2)	0.0193	道路用地(附 2)	0.0193	1.依據已開發之臺中市第十 三期大慶市地重劃區之道 路境界線，調整本案範圍 內鐵路以北相鄰其計畫之 道路境界線，並變更為適 當之使用分區。 2.依據變更原則三、五辦理。	變更類型 V
變 4 案	九德地區 區段徵收 南側(烏日 區九德段 53 地號土 地)	道路用地	0.0020	道路用地(附 2)	0.0020	1.烏日區九德段 53 地號土地 已區段徵收，但仍有部分 土地位於區段徵收範圍 外，爰將烏日區九德段 53 地號劃入區段徵收範圍 內，並變更為道路用地。 2.依據變更原則二、三辦理。	變更類型 V

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 6 變更前後烏日地區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	第一之一種住宅區	1.27	-	1.27	0.14	0.20
		第一種住宅區	45.13	-0.16	44.97	4.94	7.18
		第二種住宅區	5.38	-0.02	5.36	0.59	0.86
		第三種住宅區	133.25	-	133.25	14.64	21.28
		第四種住宅區	13.33	-	13.33	1.46	2.13
		小計	198.36	-0.18	198.18	21.78	31.65
	商業區		18.34	*+0.00	18.34	2.02	2.93
	乙種工業區		49.54	+0.09	49.63	5.45	7.93
	零星工業區		15.94	-	15.94	1.75	2.55
	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
	郵政專用區		0.26	-	0.26	0.03	0.04
	宗教專用區		0.24	-	0.24	0.03	0.04
	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	-	130.95	14.39	-
	河川區		152.39	-	152.39	16.75	-
	河川兼供道路使用		0.52	-	0.52	0.06	-
	小計		583.04	-0.09	582.93	64.06	47.76
公 共 設 施 用 地	機關用地		12.23	-	12.23	1.34	1.95
	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	2.32	3.37
	公園用地		14.47	-	14.47	1.59	2.31
	公園兼兒童遊樂場用地		7.34	+0.11	7.45	0.82	1.19
	公園兼滯洪池用地		0.78	-	0.78	0.09	0.12
	兒童遊樂場用地		1.65	-	1.65	0.18	0.26
	綠地用地		3.38	+0.04	3.42	0.38	0.55
	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		1.67	-	1.67	0.18	0.27
	廣場兼停車場用地		2.30	+0.03	2.33	0.26	0.37
	停車場用地		3.60	-	3.60	0.40	0.57
	市場用地		0.87	-	0.87	0.10	0.14

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(%)
公共設施用地	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	0.06	-	0.06	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	6.93	-	6.93	0.76	1.11
	捷運系統用地	1.20	-	1.20	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
	高速鐵路用地	30.16	-	30.16	3.31	4.82
	溝渠用地	2.59	-	2.59	0.28	0.41
	鐵路用地	9.99	-	9.99	1.10	1.60
	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	+0.01	17.40	1.91	2.78
	河道用地兼供道路使用	0.60	-	0.60	0.07	0.10
	道路用地	151.31	+0.07	151.38	16.63	24.18
	小計	326.84	+0.26	327.10	35.94	52.24
總計		909.88	+0.17	910.05	100.00	-
都市發展用地		626.02	+0.17	626.19	-	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農業區、河川區、河川區兼供高速公路使用及河川區兼供道路使用。

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。

6.第一種住宅區與公兒 12 的面積增減會依據 112 年 10 月核定之「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」法定圖資之面積調整，故第一種住宅區減少 0.1 公頃，公園兼兒童遊樂場用地增加 0.1 公頃。

表 7 變更後九德地區區段徵收區土地使用計畫及公共設施面積明細表

使用項目			變更前面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	變更後面積 (公頃)	比例 (%)
土地 使用 分區	住宅區	第一種住宅區	13.24	-0.16	13.08	43.56
		第二種住宅區	1.34	-0.02	1.32	4.40
		第三種住宅區	0.37	-	0.37	1.23
		小計	14.95	-0.18	14.77	49.18
	商業區		2.70	-	2.70	8.99
	乙種工業區		0.55	+0.09	0.64	2.13
	小計		18.20	-0.09	18.11	60.31
公共 設施 用地	公園用地	公 20	0.50	-	0.50	1.67
	公園兼兒童遊樂 場用地	公兒 9	0.45	+0.02	0.47	1.57
		公兒 10	0.46	-0.01	0.45	1.50
		公兒 11	0.36	-0.01	0.35	1.17
		公兒 12	0.77	+0.09	0.86	2.86
		公兒 13	0.22	+0.02	0.24	0.79
		小計	2.26	+0.11	2.37	7.89
	廣場兼停車場用 地	廣停 5	0.77	+0.03	0.80	2.66
		廣停 6	0.10	-	0.10	0.33
		小計	0.87	+0.03	0.90	3.00
	綠地		0.33	+0.04	0.37	1.23
	道路用地		7.71	+0.07	7.78	25.91
	小計		11.67	+0.25	11.92	39.69
	總計		29.87	+0.16	30.03	100.00

註 1：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

註 2：第一種住宅區與公兒 12 的面積增減會依據 112 年 10 月核定之「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」法定圖資之面積調整，故第一種住宅區減少 0.1 公頃，公兒 12 增加 0.1 公頃。

圖例

- 調整前附帶條件範圍線
- 調整前細部計畫範圍線
- 調整後附帶條件範圍線
- 調整後細部計畫範圍線

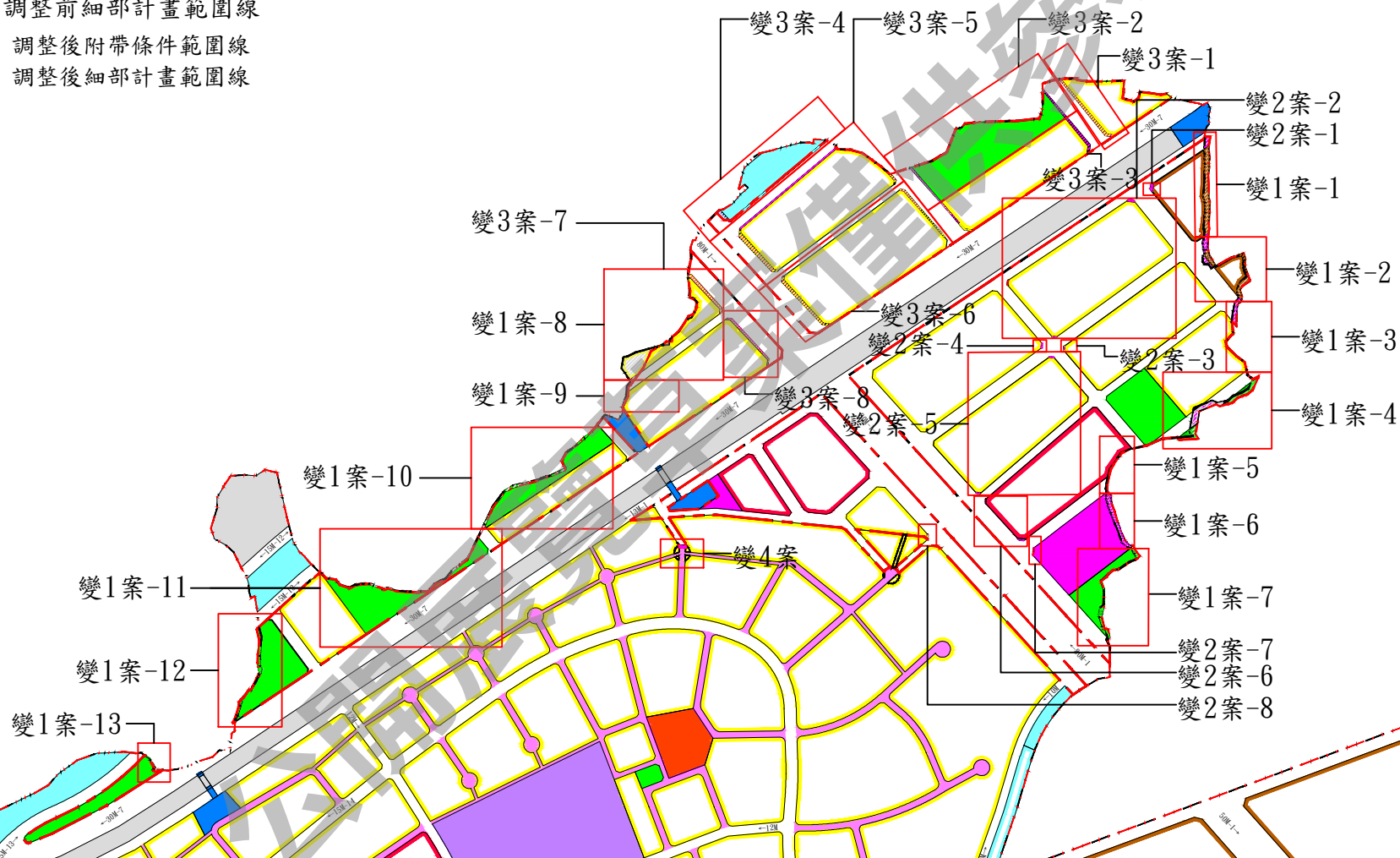
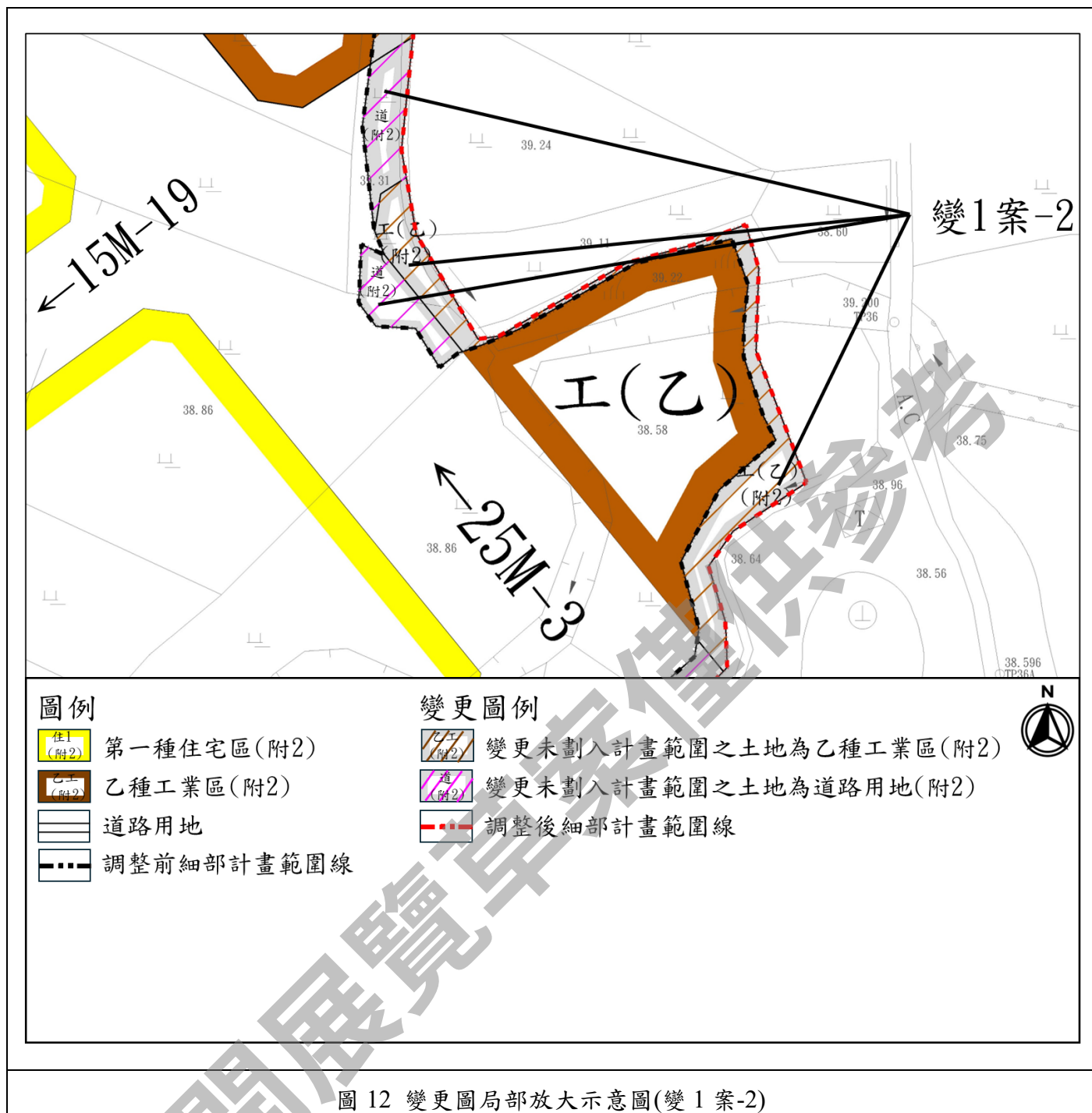


圖10 變更圖局部放大索引圖

資料來源：本案繪製。

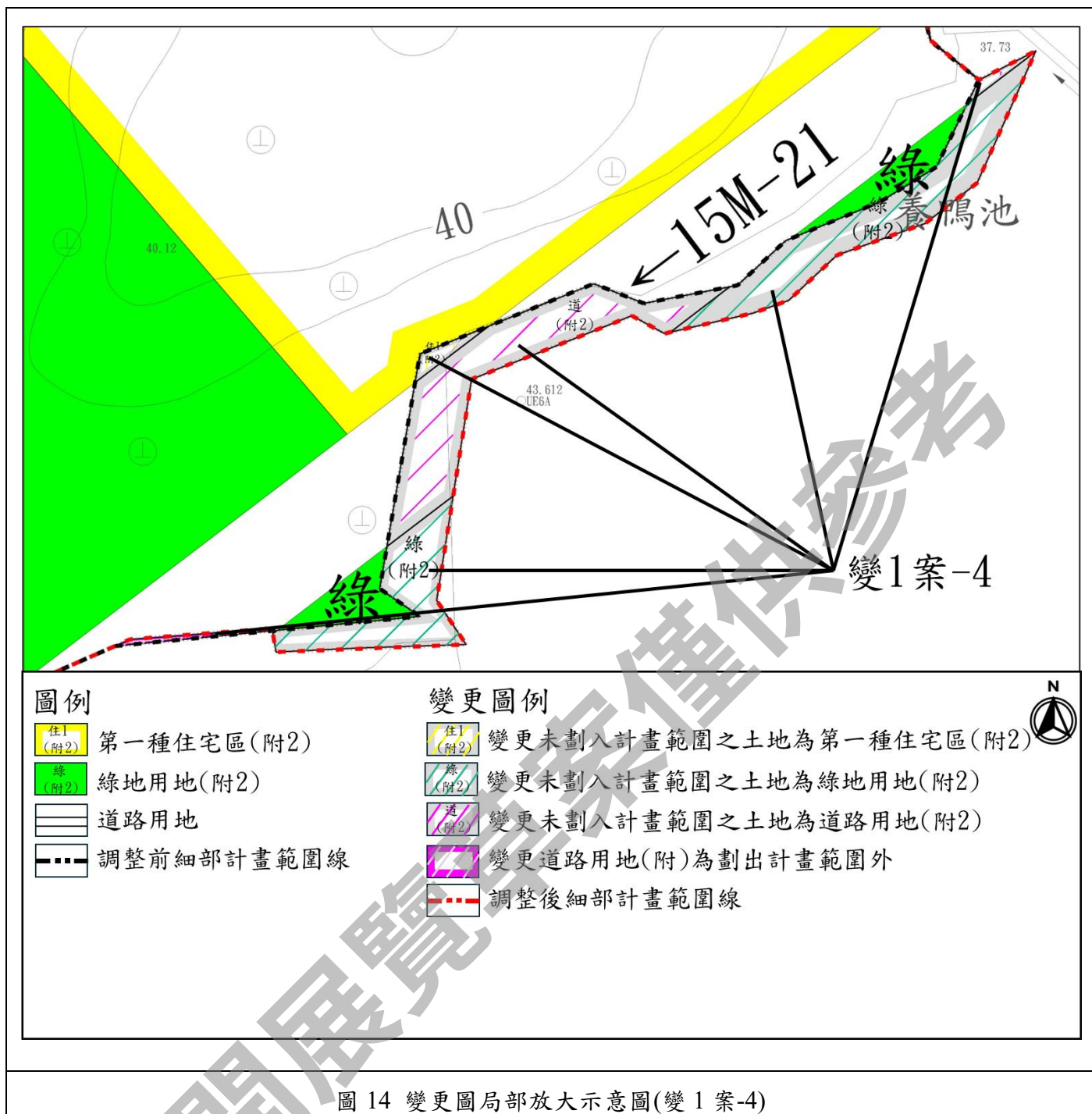


資料來源：本案繪製。

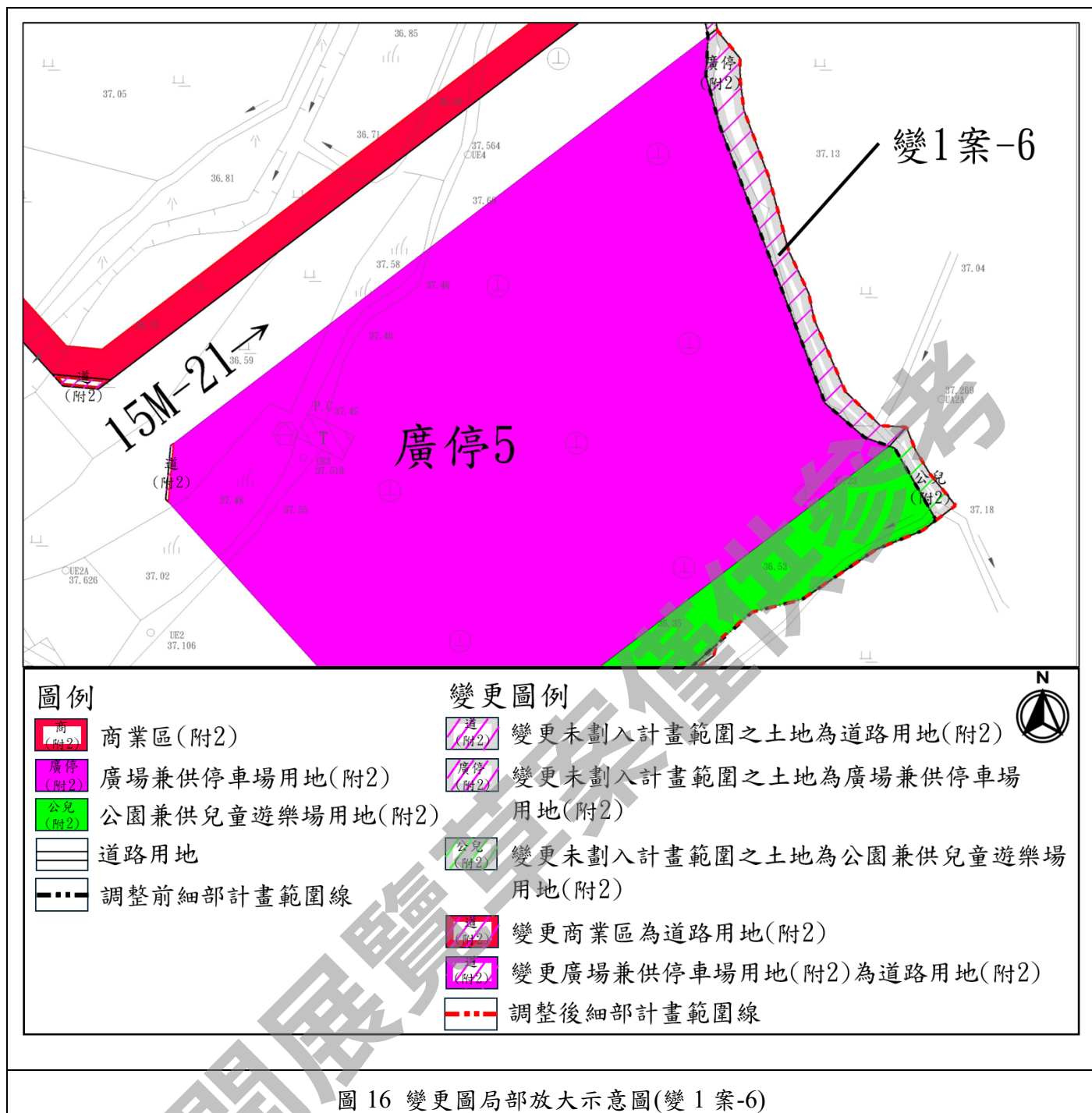


資料來源：本案繪製。

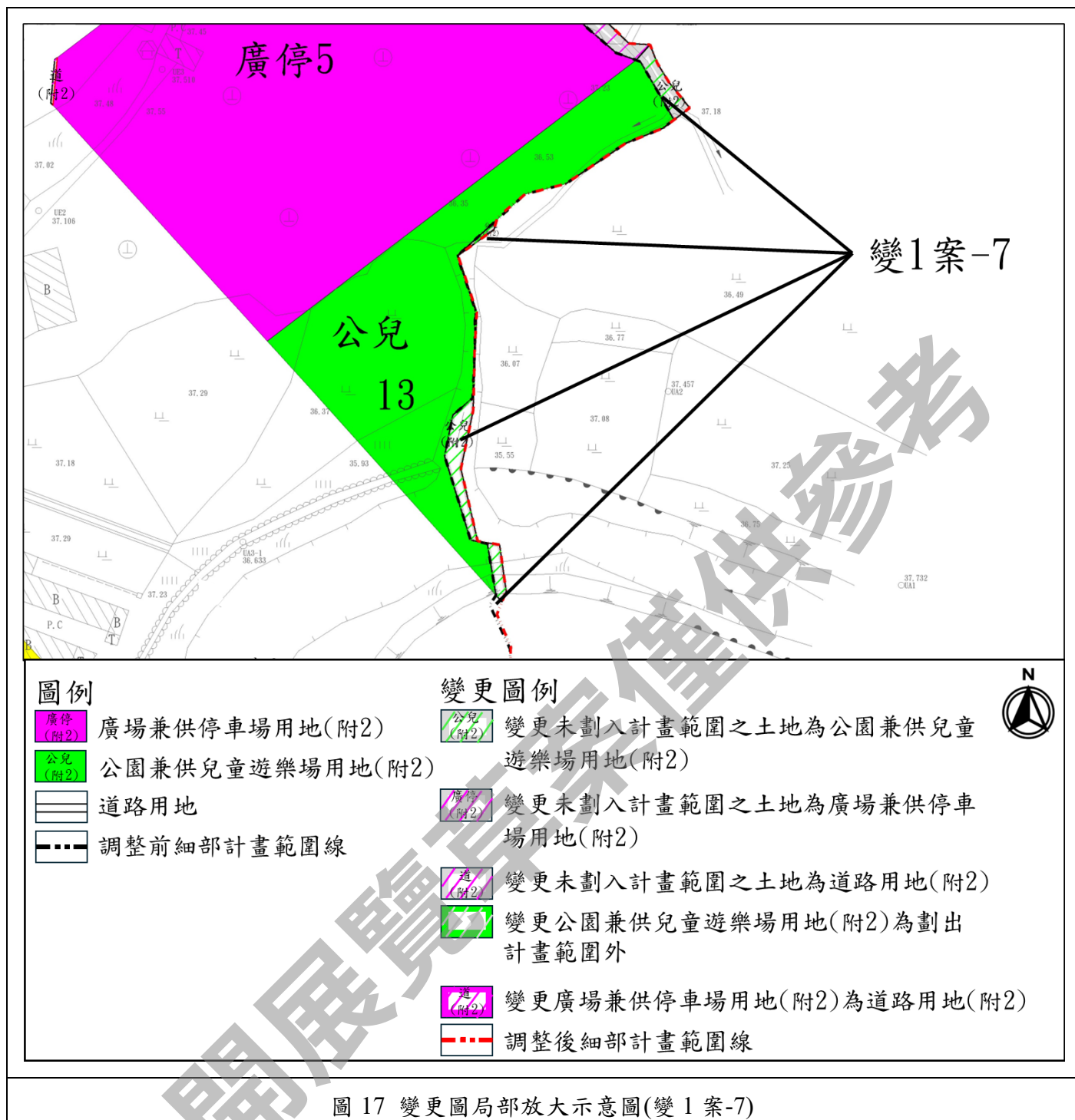




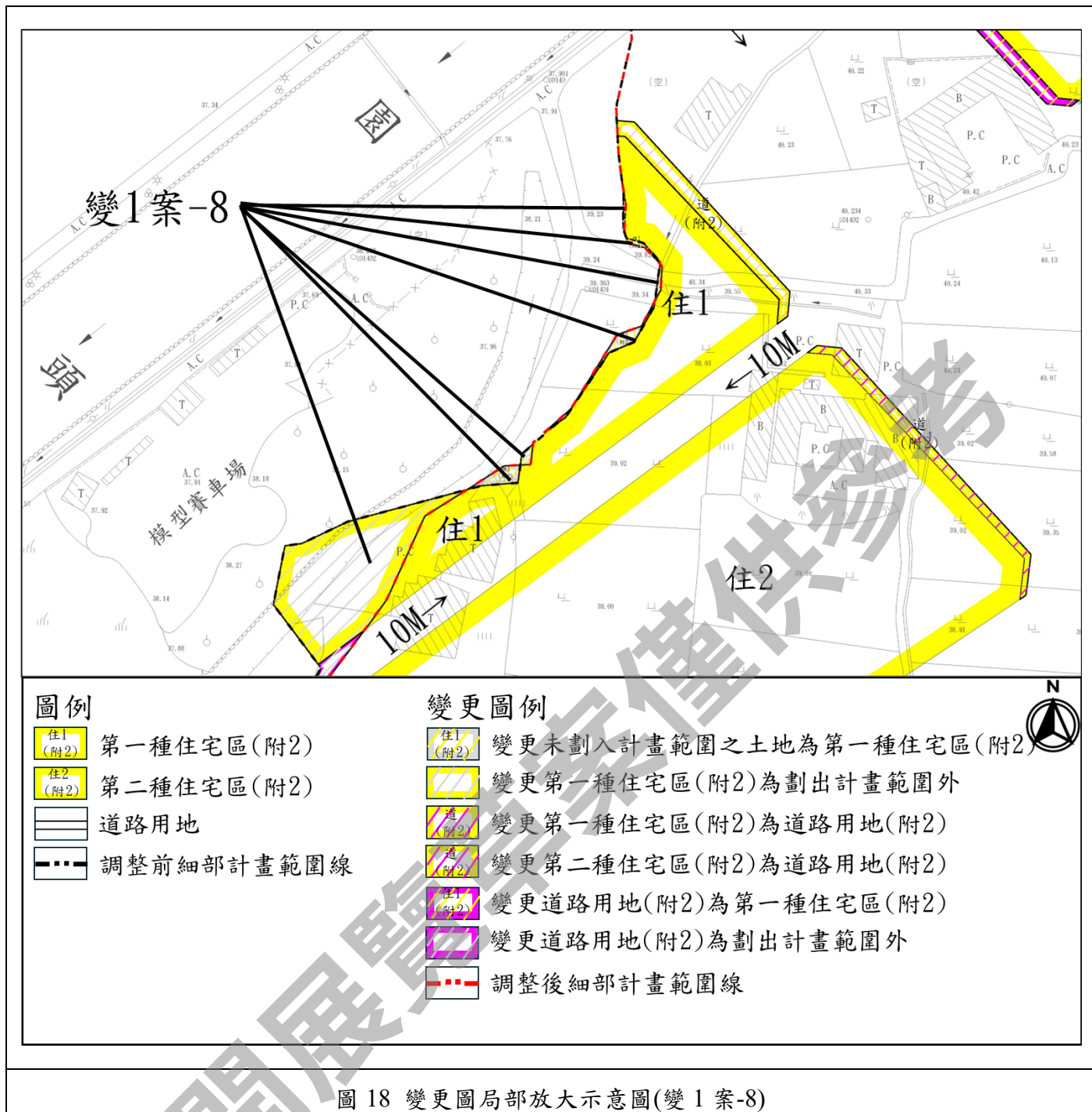
資料來源：本案繪製。



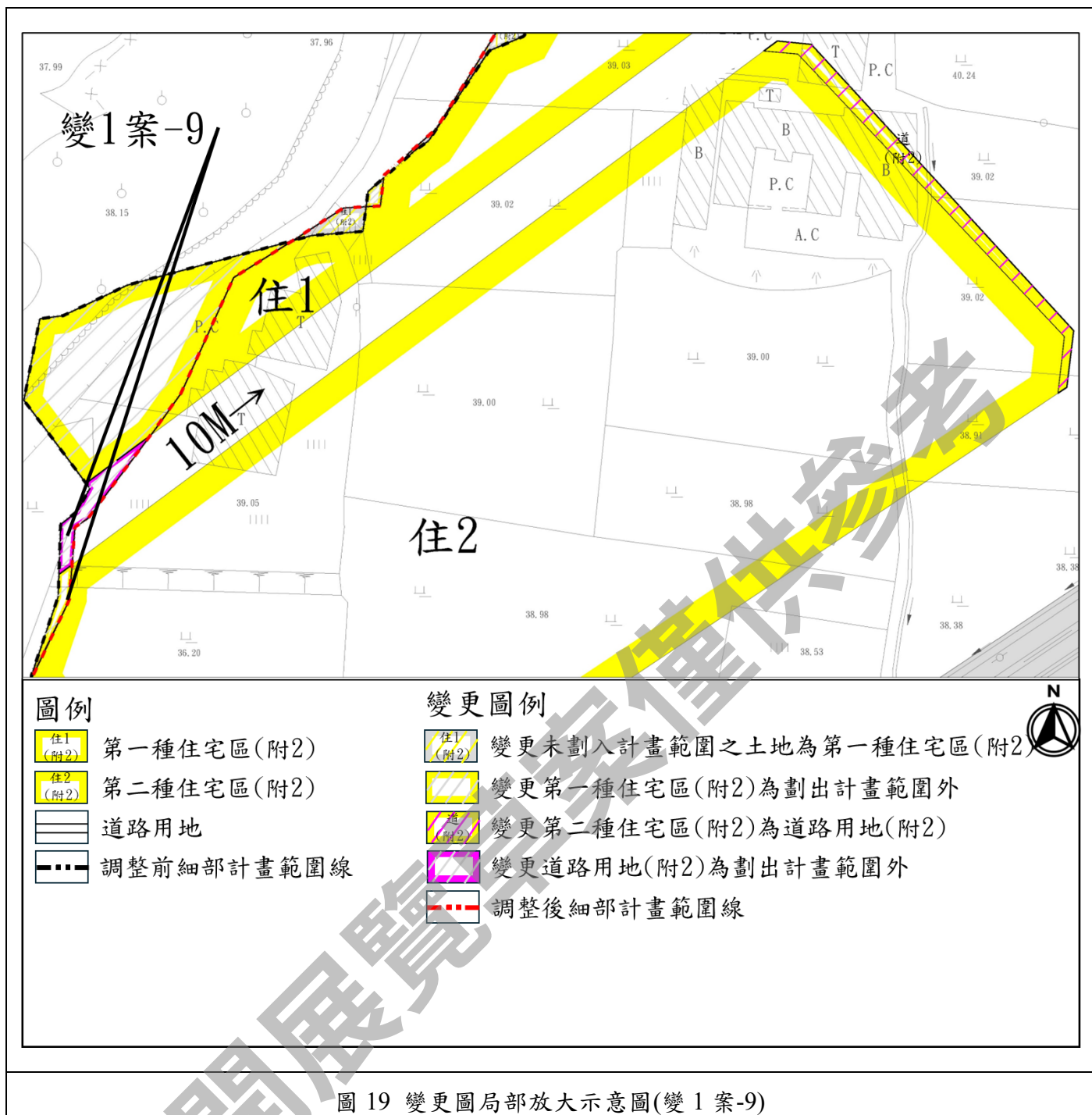
資料來源：本案繪製。



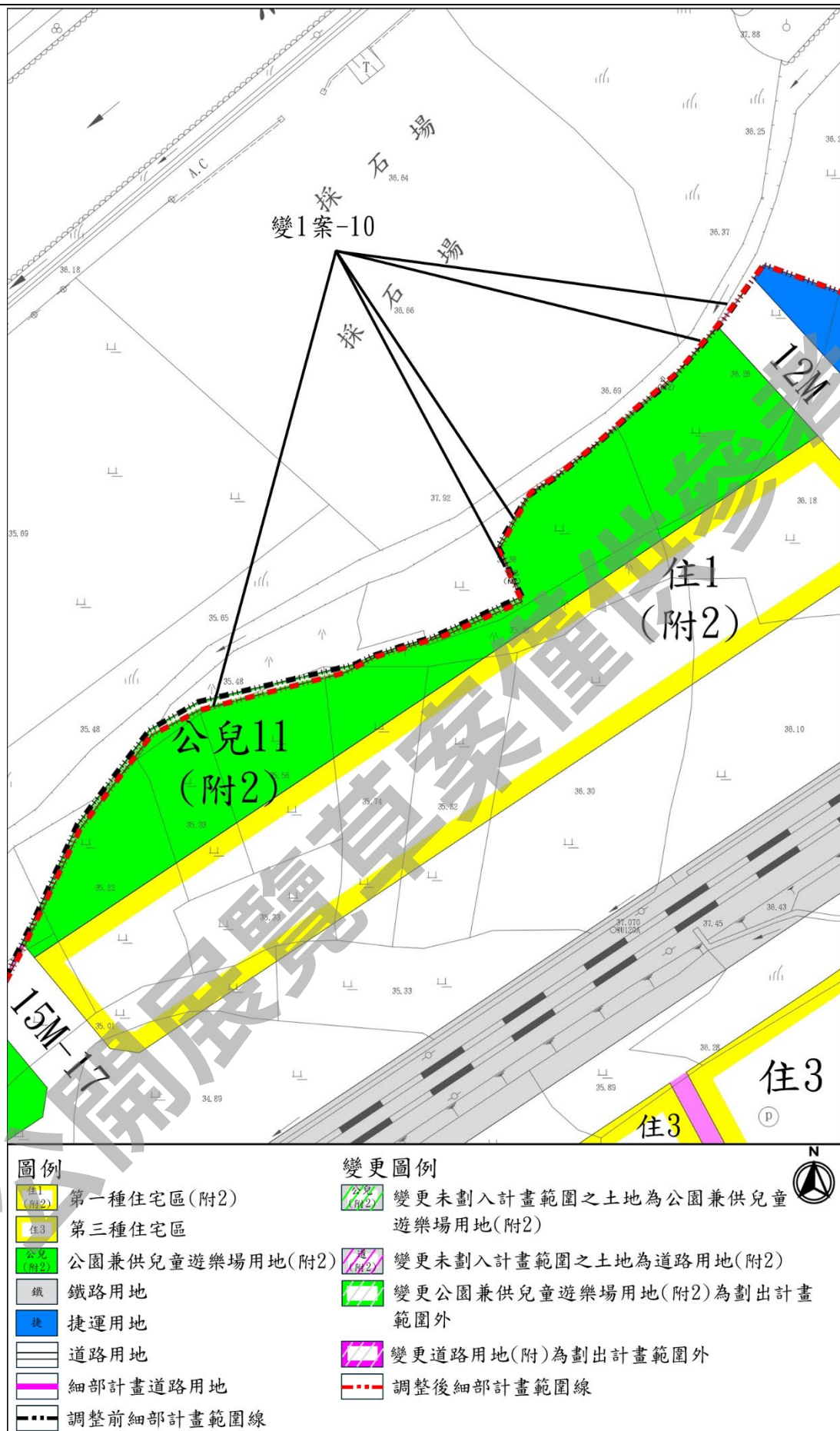
資料來源：本案繪製。



資料來源：本案繪製。



資料來源：本案繪製。



資料來源：本案繪製。

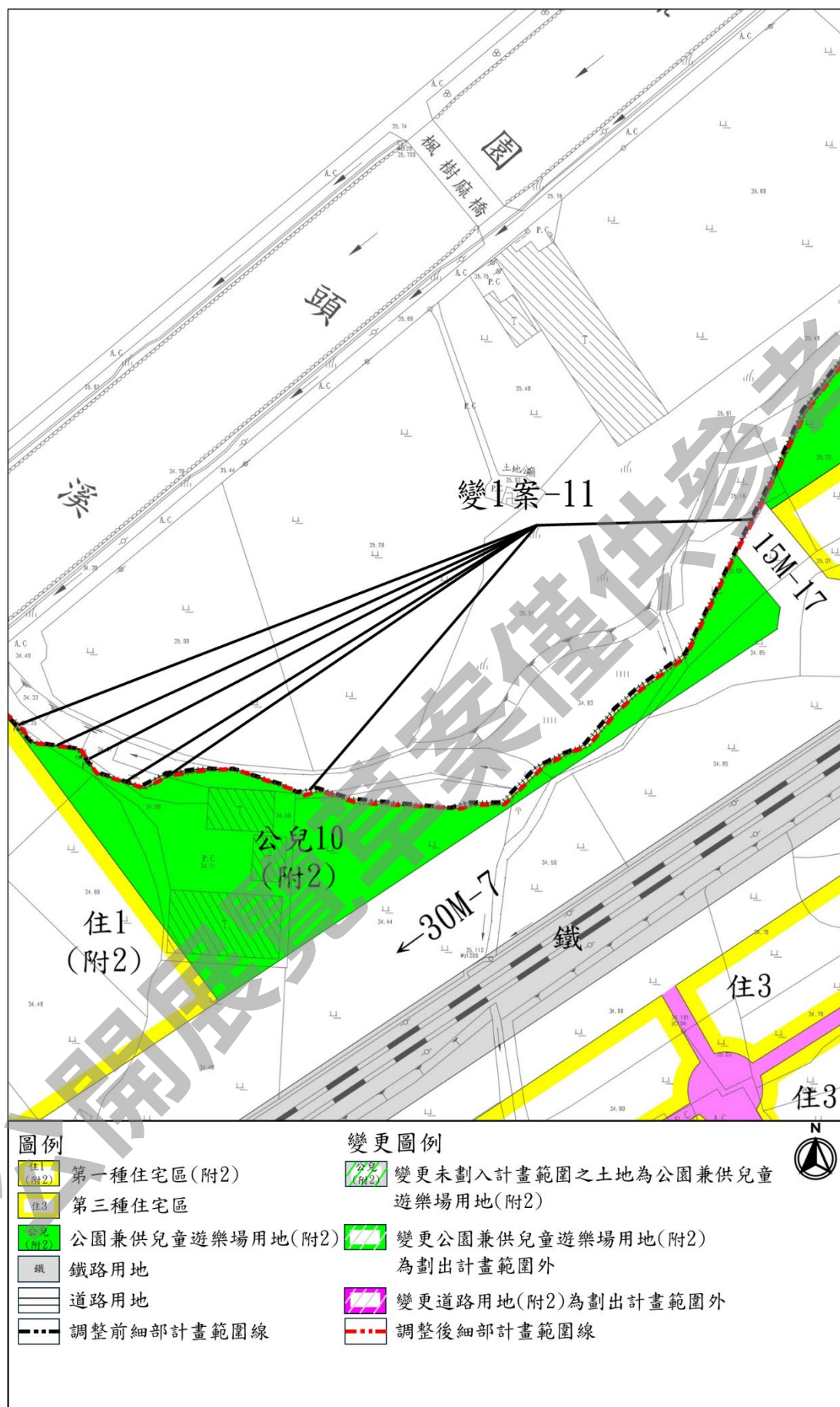
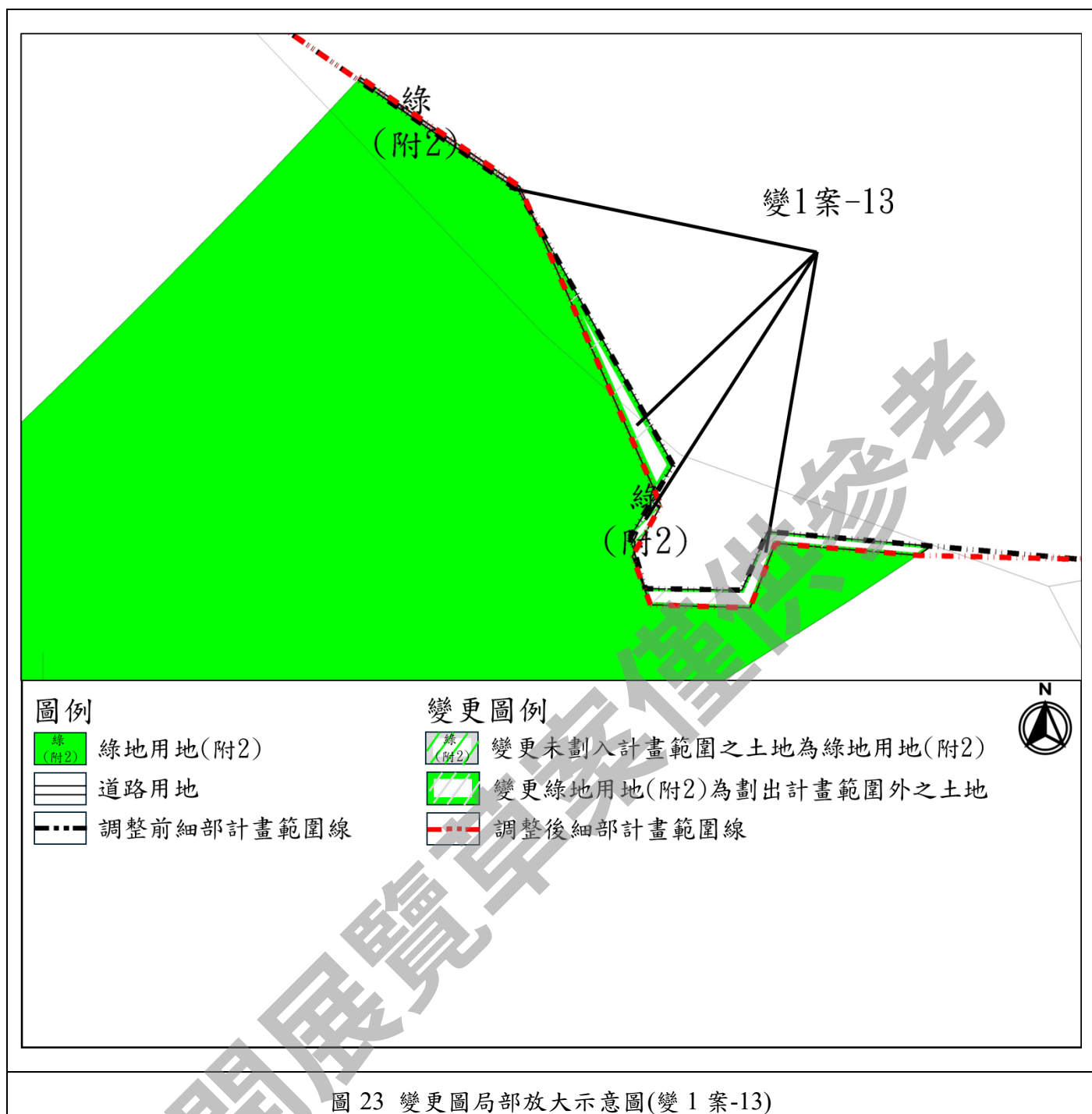


圖 21 變更圖局部放大示意圖(變 1 案-11)

資料來源：本案繪製。



資料來源：本案繪製。



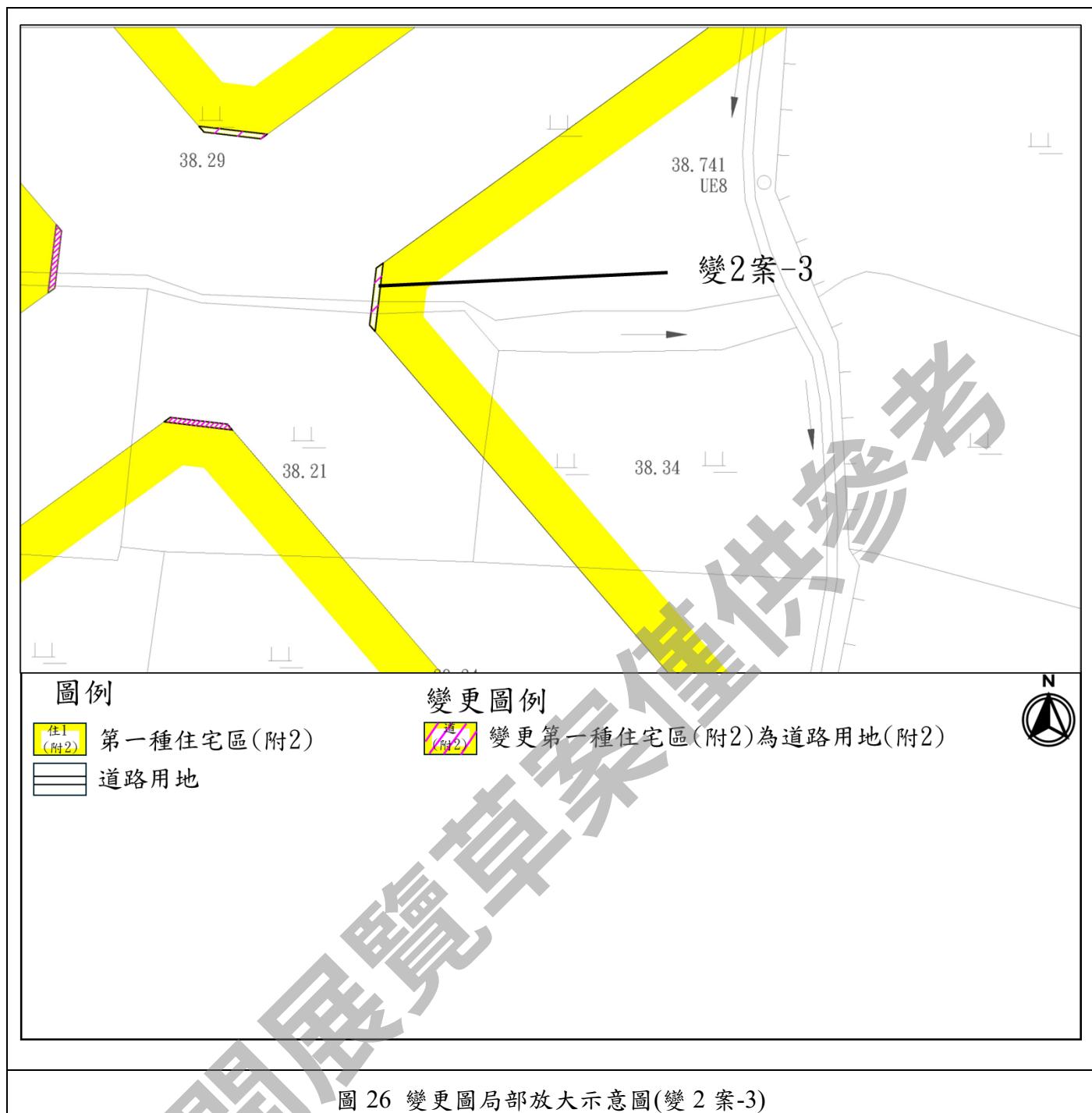
資料來源：本案繪製。



資料來源：本案繪製。



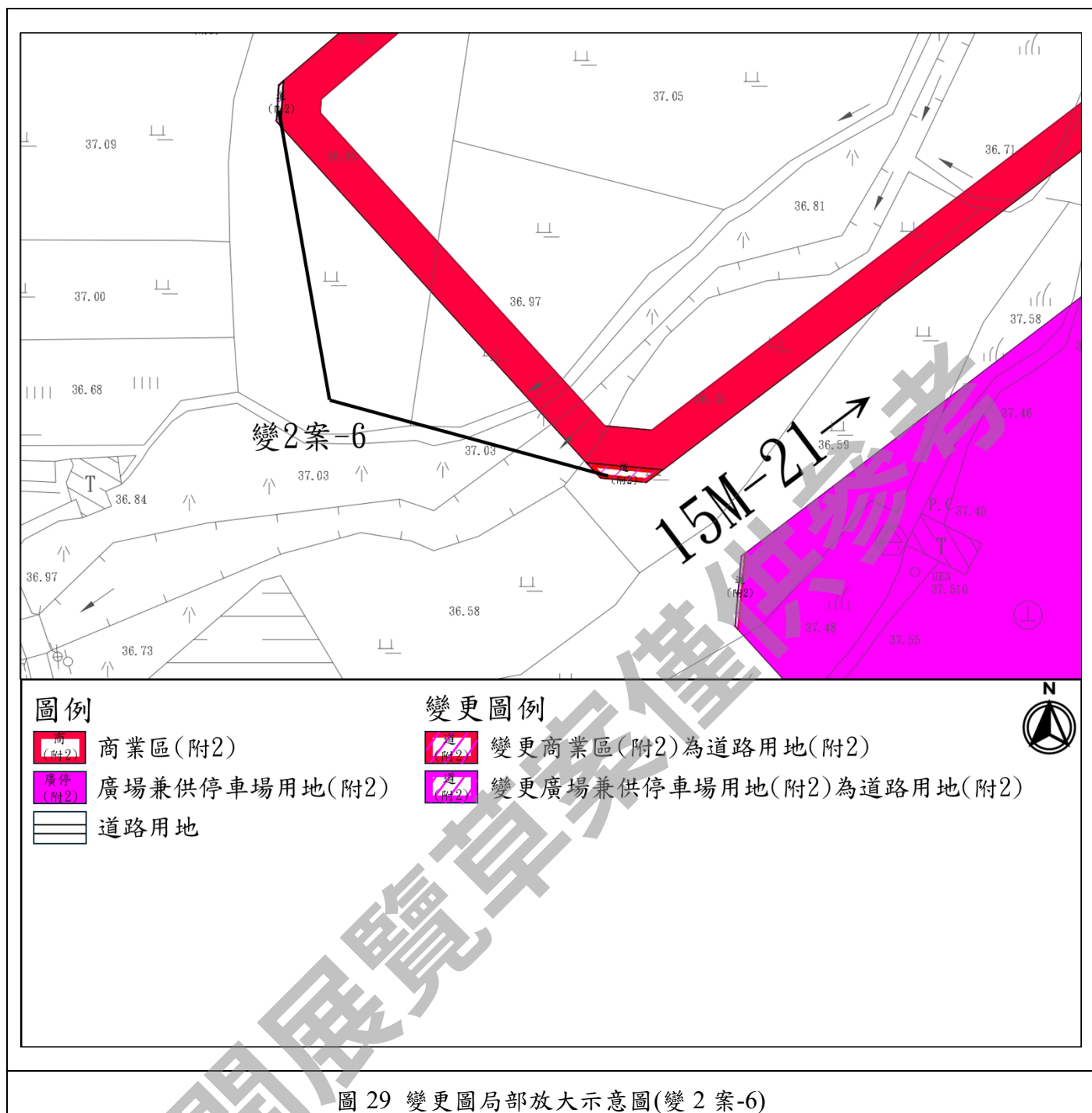
資料來源：本案繪製。



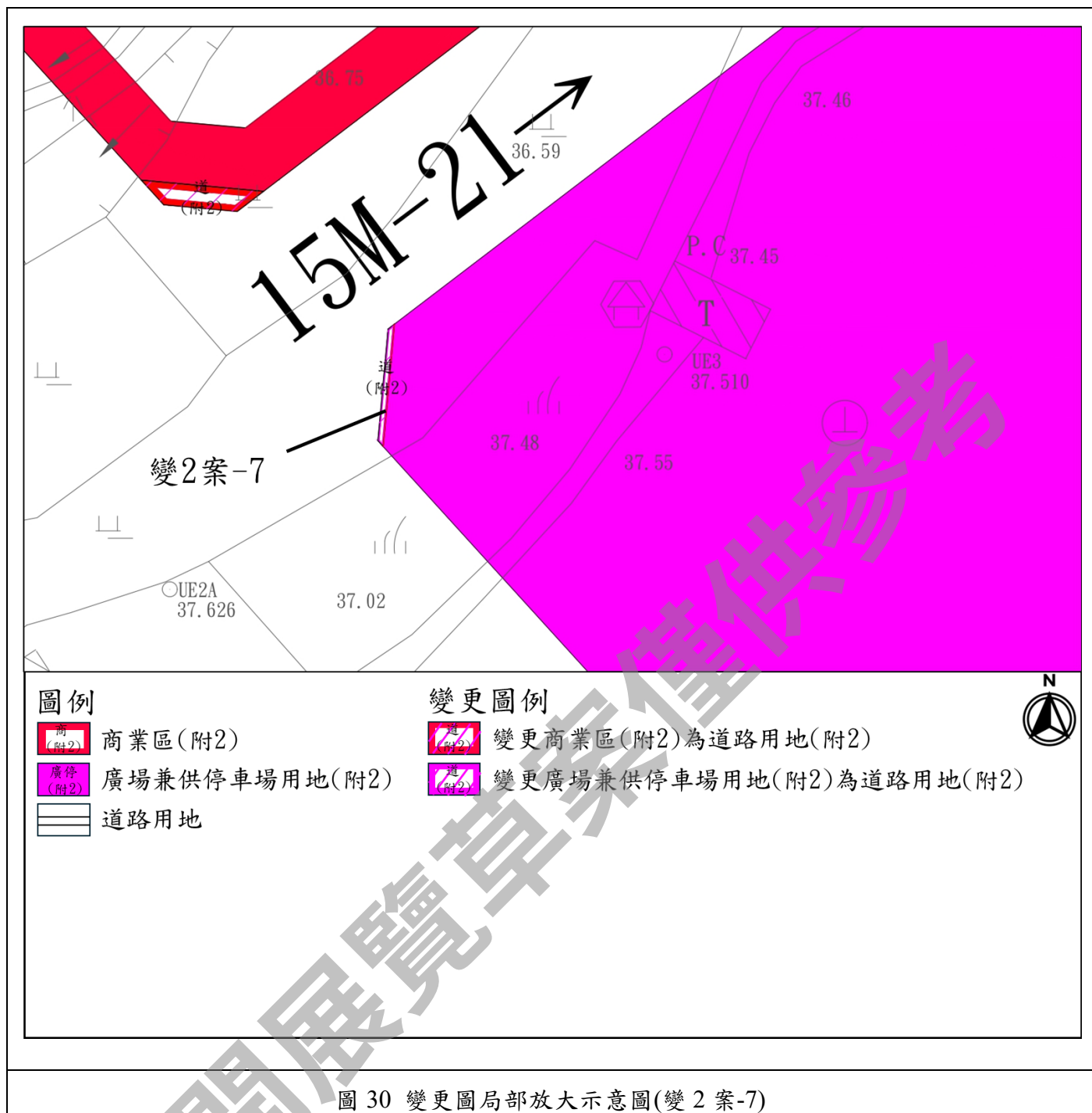
資料來源：本案繪製。



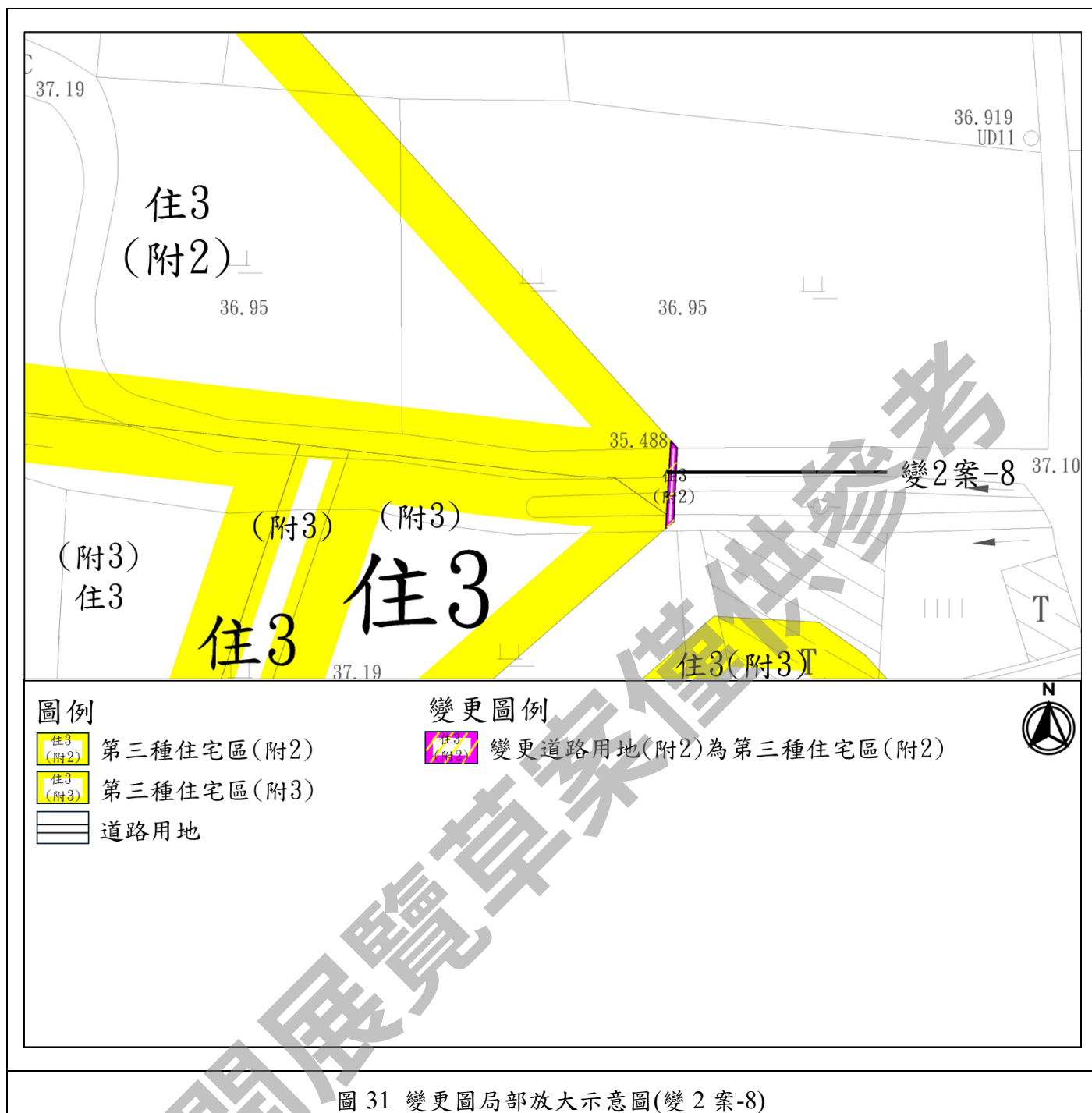
資料來源：本案繪製。



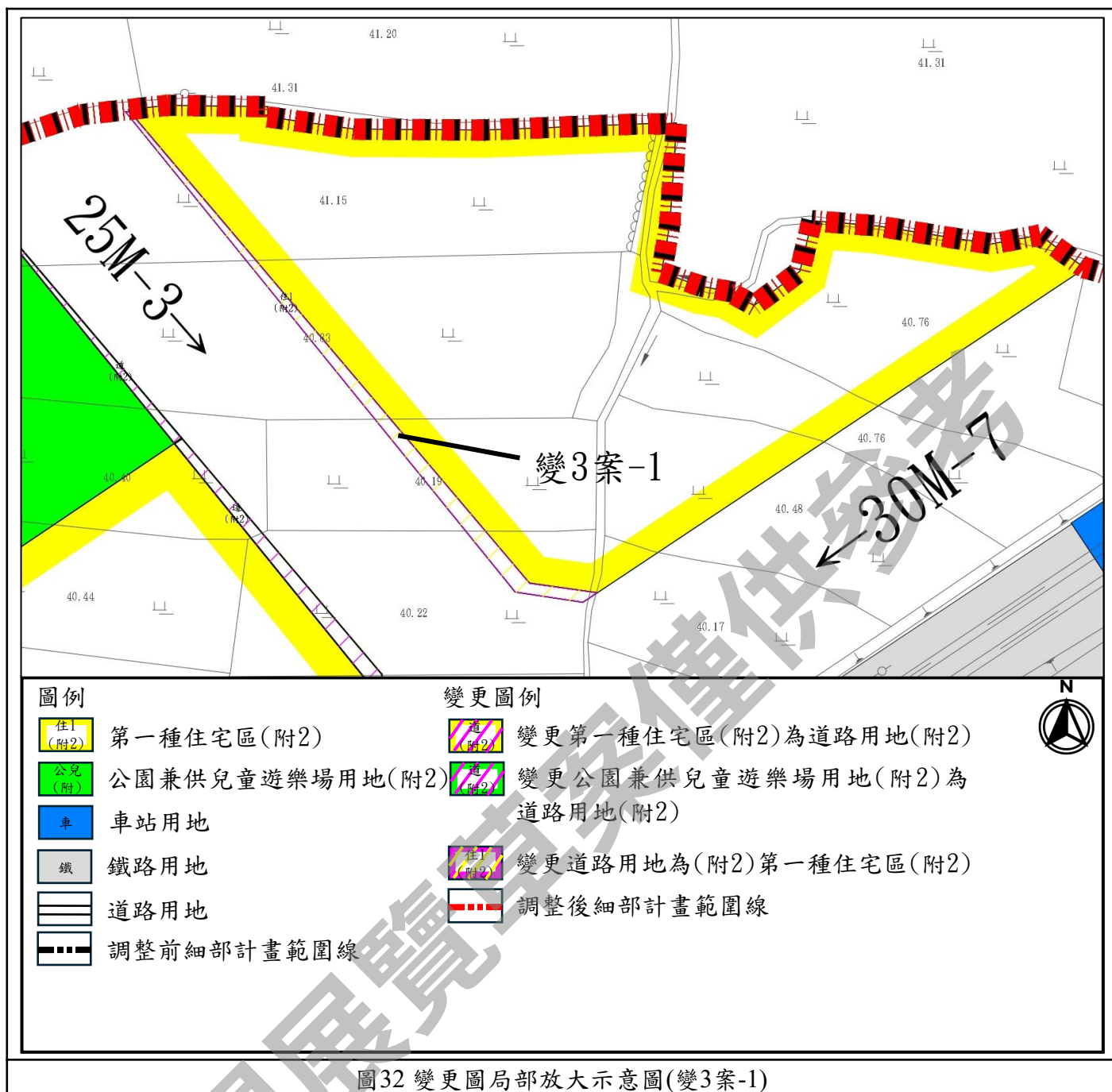
資料來源：本案繪製。



資料來源：本案繪製。



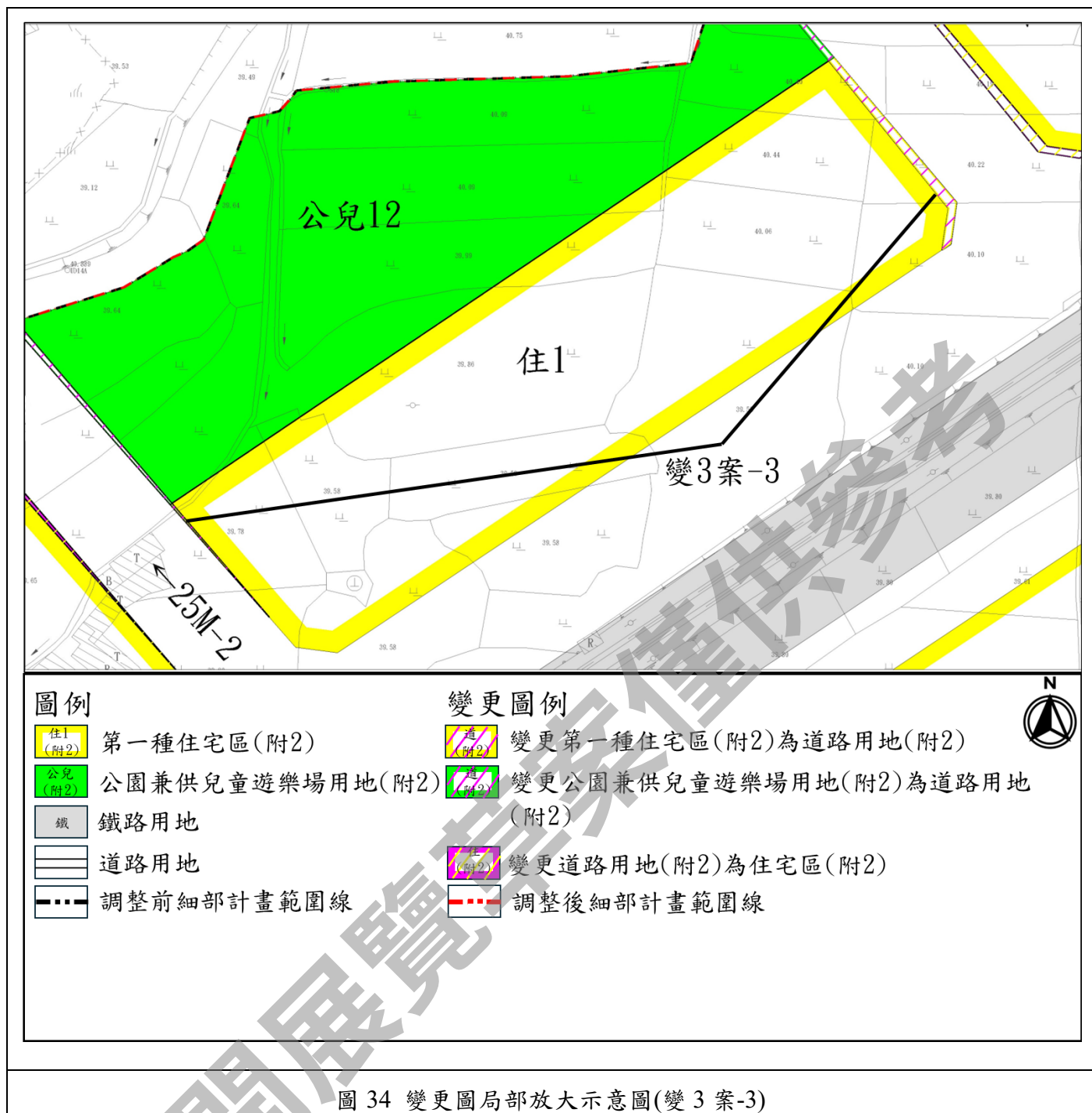
資料來源：本案繪製。



資料來源：本案繪製。



資料來源：本案繪製。



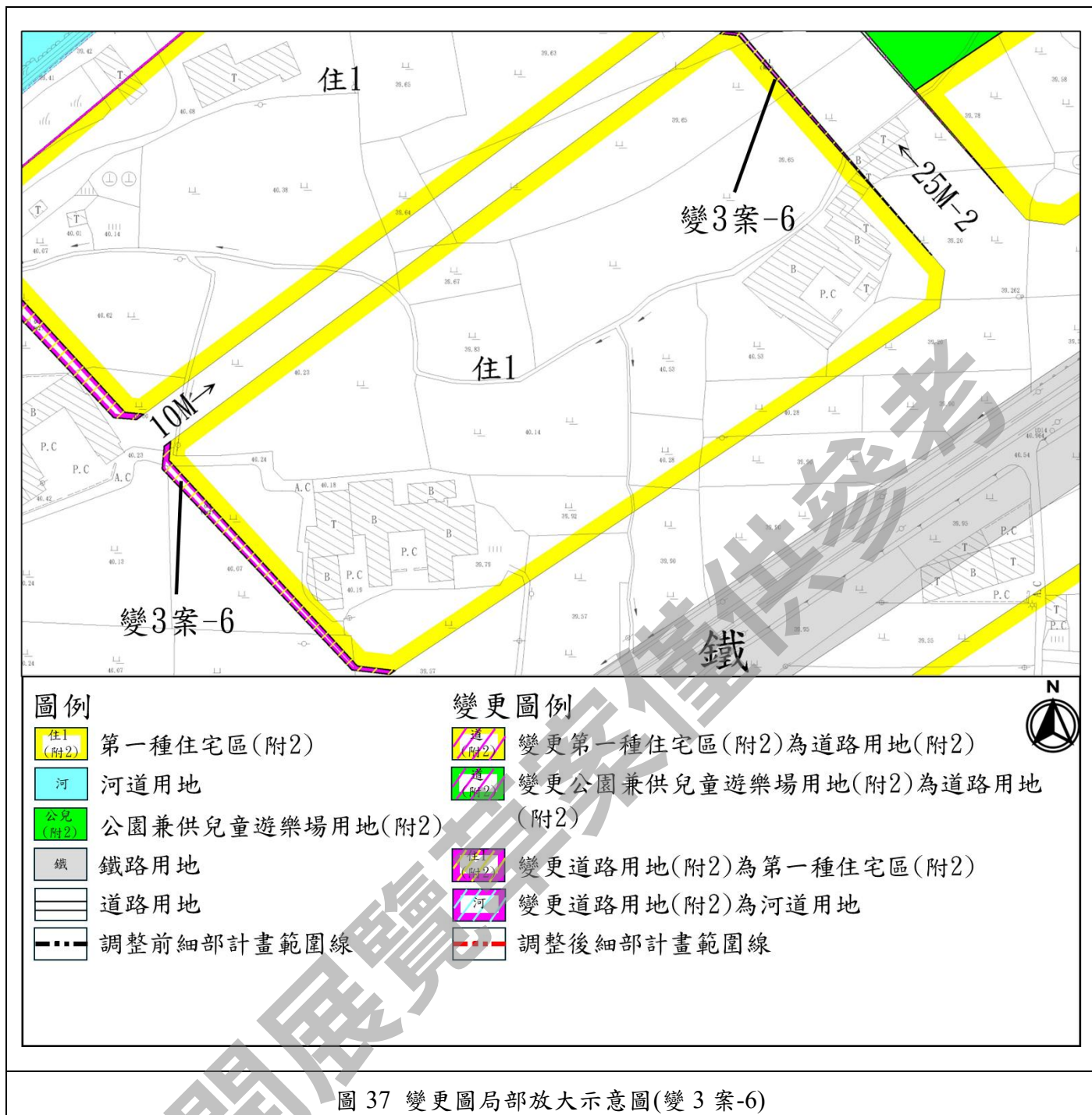
資料來源：本案繪製。



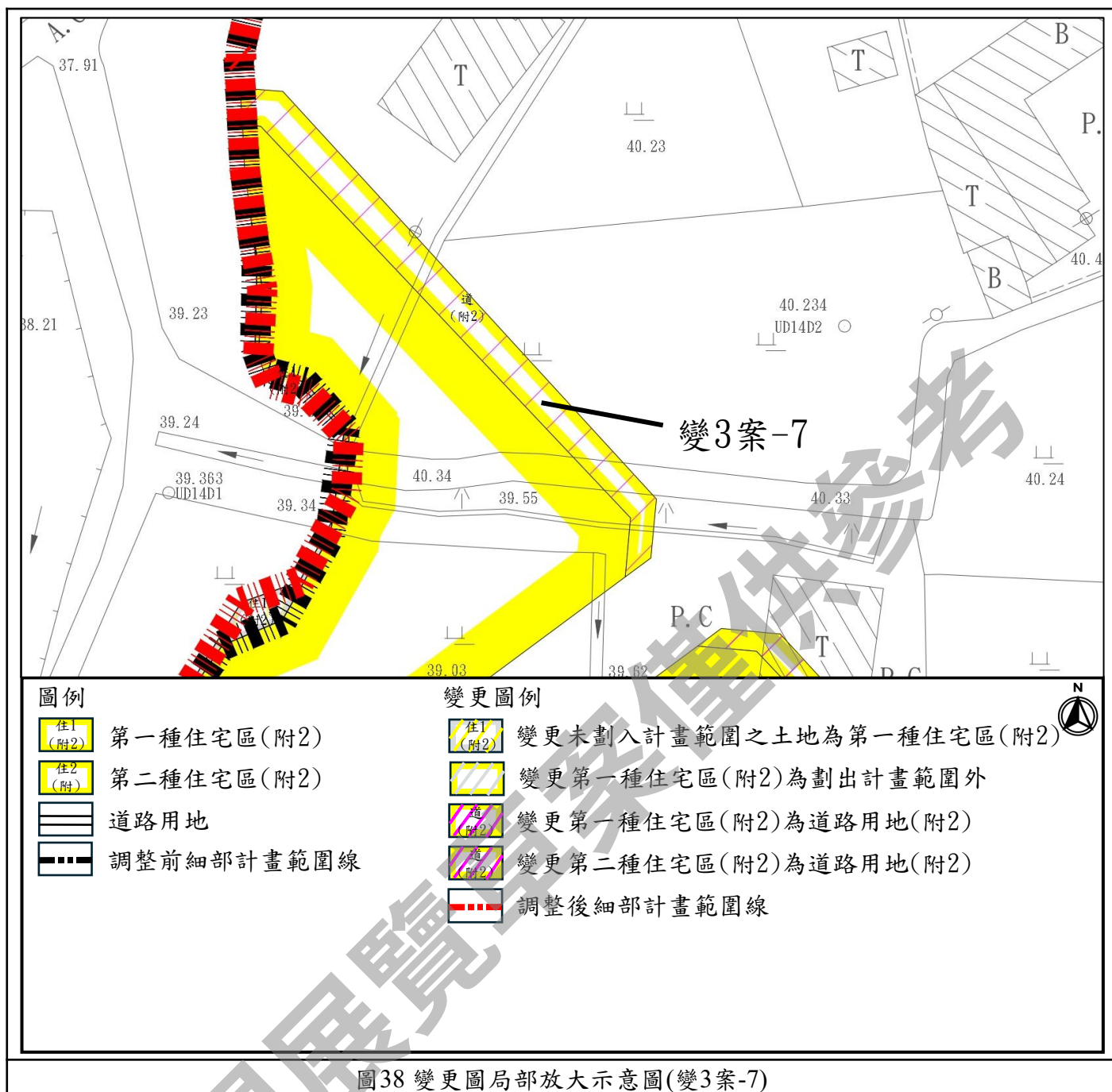
資料來源：本案繪製。



資料來源：本案繪製。



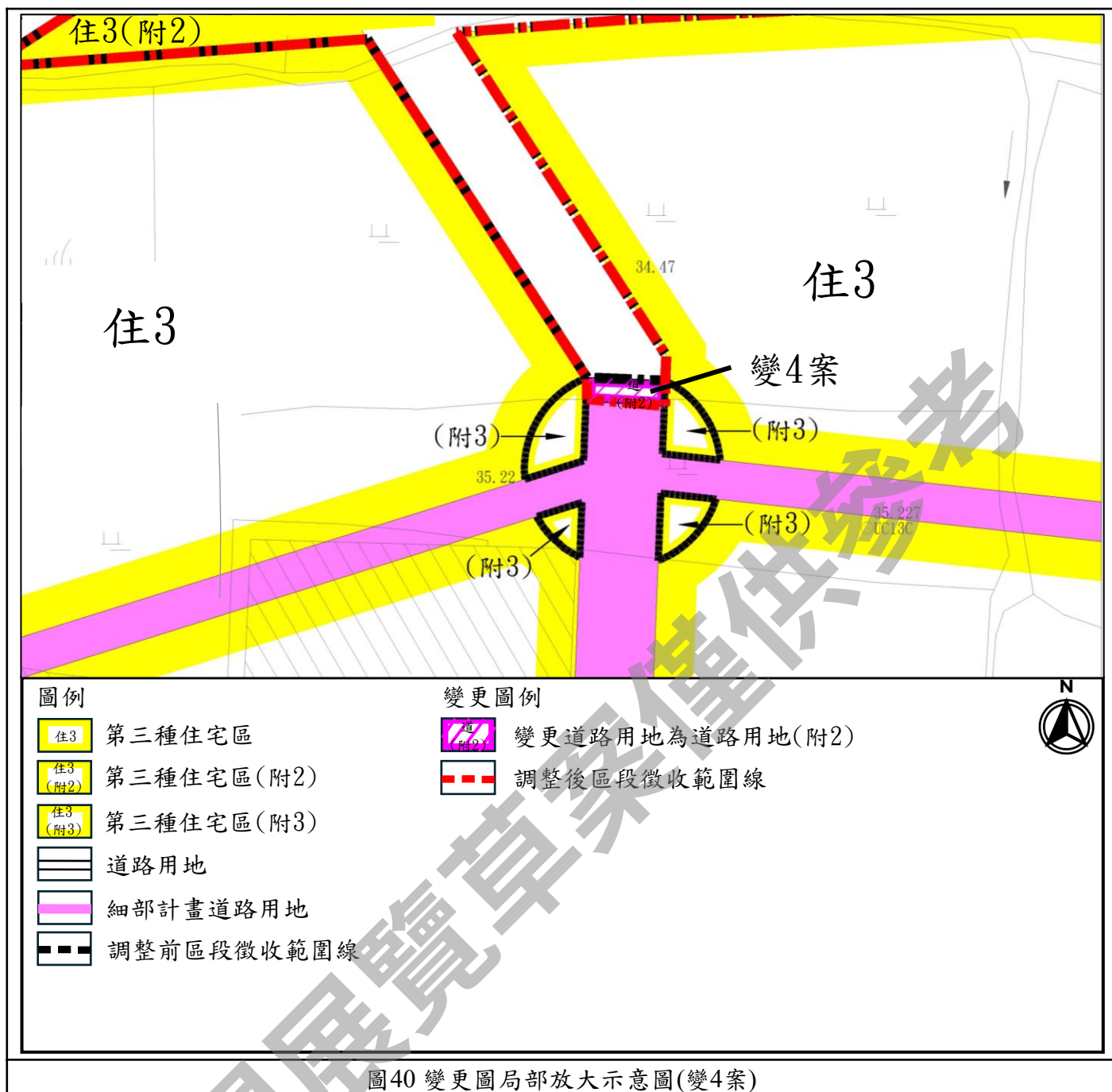
資料來源：本案繪製。



資料來源：本案繪製。



資料來源：本案繪製。



資料來源：本案繪製。

第六章 事業及財務計畫

第一節 實施進度

本案已於 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，區段徵收基礎工程於 113 年 11 月 21 日開工，規劃於 115 年辦理抽籤及配地作業，並於 116 年完成土地點交，全案辦理時程預計約 5 年。

第二節 開發經費與來源

臺中市烏日九德地區區段徵收計畫總開發費用約新台幣 30 億 932 萬元，開發所需費用由臺中市區段徵收作業基金編列預算，所需經費分期向金融機構貸款支應，嗣後由區段徵收剩餘可建築土地標讓售等之收入優先償還開發成本。

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	