

變更臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫
變更臺中市烏日地區都市計畫細部計畫
變更臺中市都市計畫主要計畫
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
辦理公開展覽說明會

時間	主題
9:30~9:40	主席致詞、會議流程說明
9:40~10:00	內容簡報
10:00~11:00	現場民眾提問 相關單位回應
11:00~	結語

變更機關：臺中市政府
114年11月19日

主席致詞

壹

計畫緣起

貳

基地概述

參

檢討分析

肆

變更內容

伍

人民團體陳情方式

壹

計畫緣起

- ▶ 本次說明會緣起
- ▶ 計畫背景
- ▶ 法令依據

本次說明會緣起

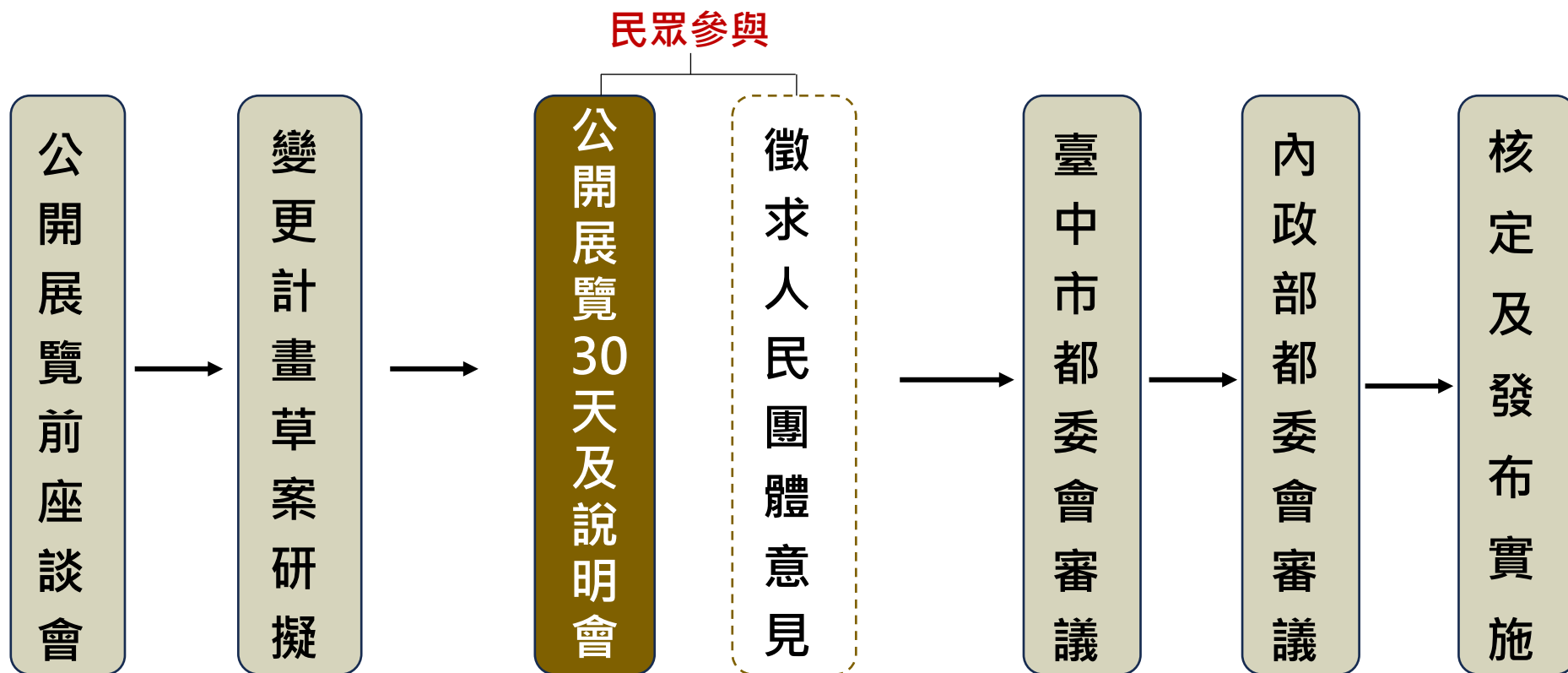
5

辦理目的

- 公開展覽說明會為**民眾參與**都市計畫方式之一，是民眾反應意見的重要管道，公民或團體所提出之意見，皆納入都市計畫委員會討論。

辦理依據

- 《都市計畫法》**第19、23、28條**。



計畫緣起

擴大及變更烏日都市計畫(第三次通盤檢討)
(91.12.10)

因**舊烏日市區發展已達飽和**，都市計畫附帶條件採區段徵收方式辦理整體開發。

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)
(112.11.23)

因原計畫書**內容誤繕、公共設施負擔比例過高**等因素發布實施。

本案

面臨**都市計畫邊界釐清、未留設道路截角、整理未登錄土地不同計畫道路錯位**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，擬辦理本案。

計畫目的

- 依區段徵收需要，辦理都市計畫個案變更。
- **釐清都市計畫邊界範圍、整理未登錄土地及不同計畫道路錯位等議題，並留設標準道路截角。**

法令依據

7

臺中市政府地政局

114年1月9日府授地區一字第1130378652號

都市計畫法 第27條第1項第4款

都市計畫經發布實施後，遇有下列情事之一時，當地直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：

- 一、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。
- 二、為避免重大災害之發生時。
- 三、為適應國防或經濟發展之需要時。
- 四、為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。

都市計畫法臺中市施行自治條例 第14條

檢附臺中市政府目的事業主管機關同意文件→

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

407662

臺中市西屯區文心路二段588號

承辦人：科員 黃仕勳

電話：04-22218558-63646

電子信箱：jason77527@taichung.gov.tw

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

類別：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

第1頁，共1頁

①個變核准函示意圖

貳

基地概述

- ▶ 計畫範圍與土地權屬
- ▶ 現行計畫

計畫範圍與土地權屬

9

計畫範圍

本案坐落於烏日區九德里，位於**烏日大肚地區都市計畫北側**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**為計畫範圍，計畫面積約29.87公頃。

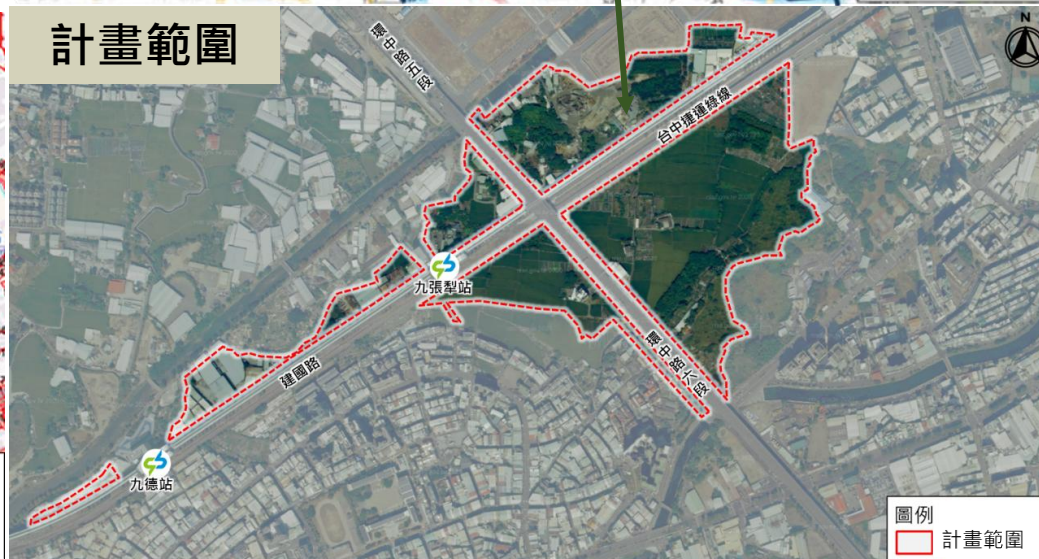
土地權屬

現行計畫範圍內**皆屬公有土地**。

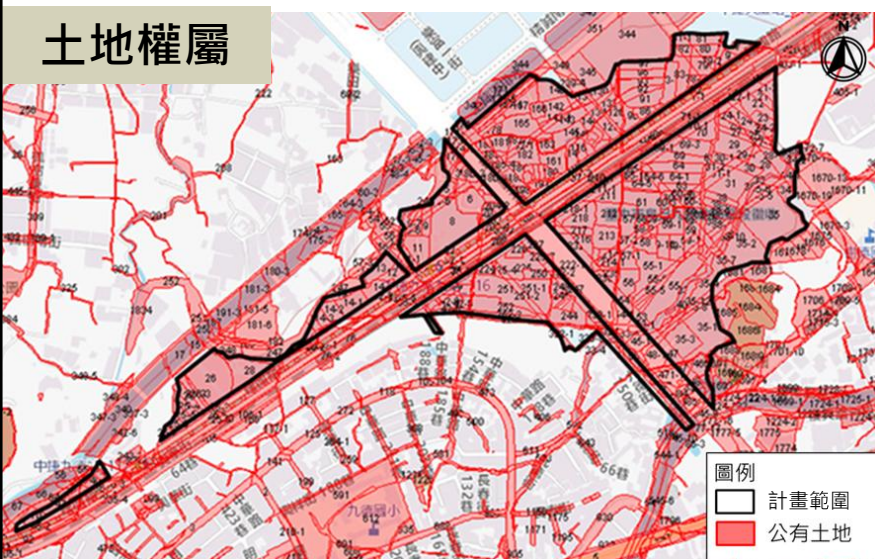
計畫位置



計畫範圍



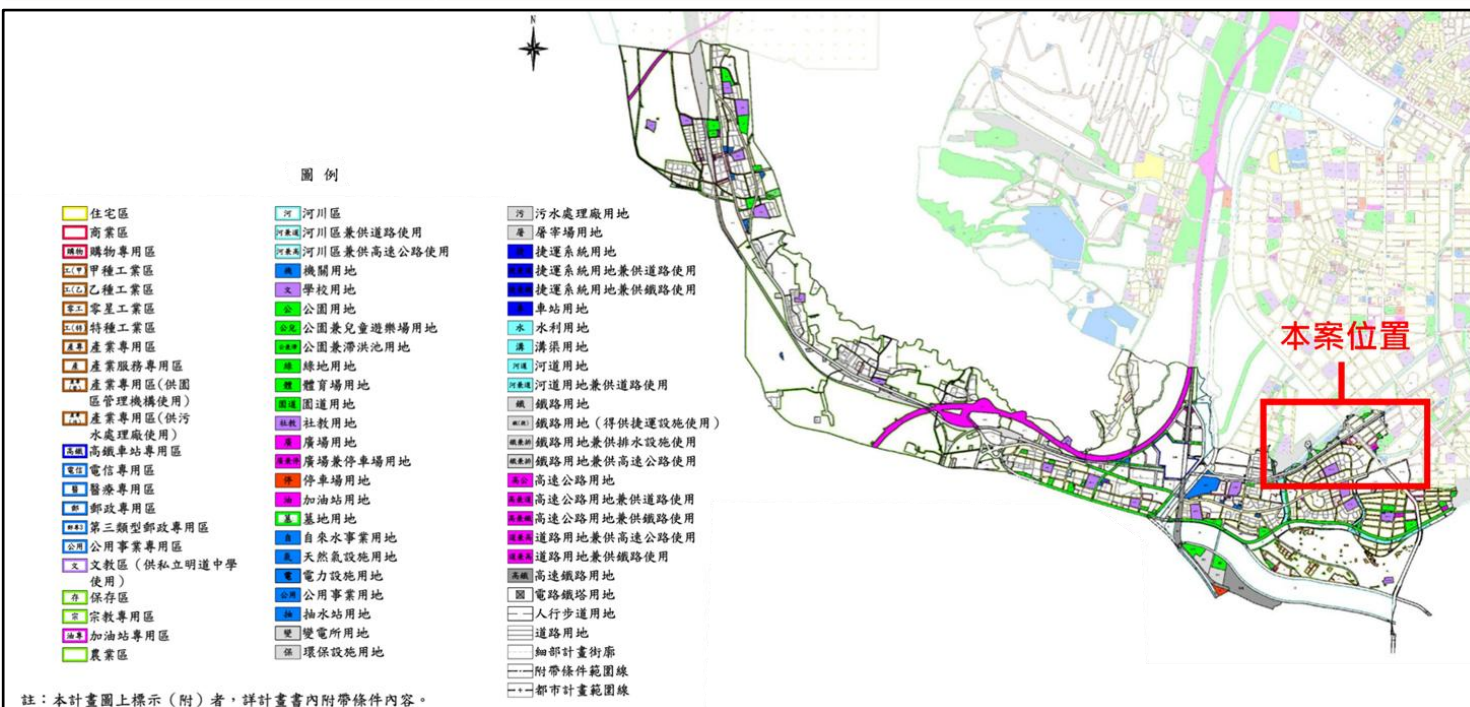
土地權屬



現行計畫-烏日大肚地區都市計畫主要計畫

10

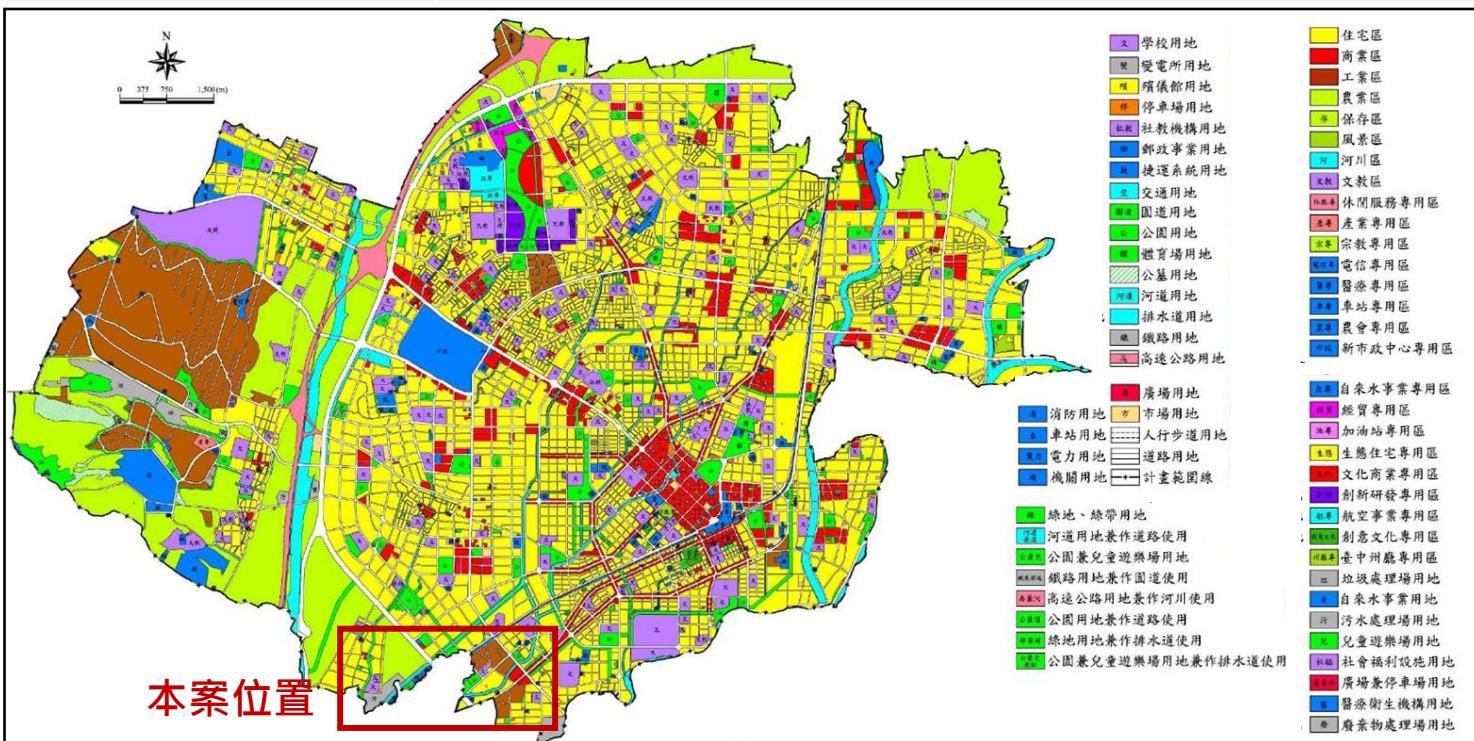
項目	內容
計畫目標年期與人口	目標年民國125年，計畫年人口13萬6,400人。
計畫面積	整併後面積約2,703.85公頃。
都市計畫實施經過	烏日都市計畫於民國61年11月30日發布實施後，期間辦理4次通盤檢討，並於民國112年8月11日整併為「臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫」。
土地使用計畫	劃設25種土地使用分區，面積合計2,054.03公頃。
公共設施計畫	劃設43種公共設施用地，面積合計649.82公頃。



現行計畫-臺中市都市計畫主要計畫

11

項目	內容
計畫目標年期與人口	目標年民國115年，計畫年人口130萬人。
計畫面積	總面積11,392.69公頃。
都市計畫實施經過	臺中市都市計畫始於日治時期西元1900年告示的「臺中市區計畫」，於民國75年2月發布實施第一次通盤檢討案，至今已發布4次通盤檢討實施在案。
土地使用計畫	劃設36種土地使用分區，面積合計7,376.10公頃。
公共設施計畫	劃設66種公共設施用地，面積合計4,025.59公頃。



參

檢討分析

- ▶ 合理性、必要性與急迫性
- ▶ 暫擬邊界線緣由
- ▶ 變更原則
- ▶ 變更內容分類原則表

合理性

- 存在未登錄土地與邊界未釐清問題。
- 鄰近區域多為已開發都市用地。
- 需整合邊界街廓，確保土地使用連續性。

必要性

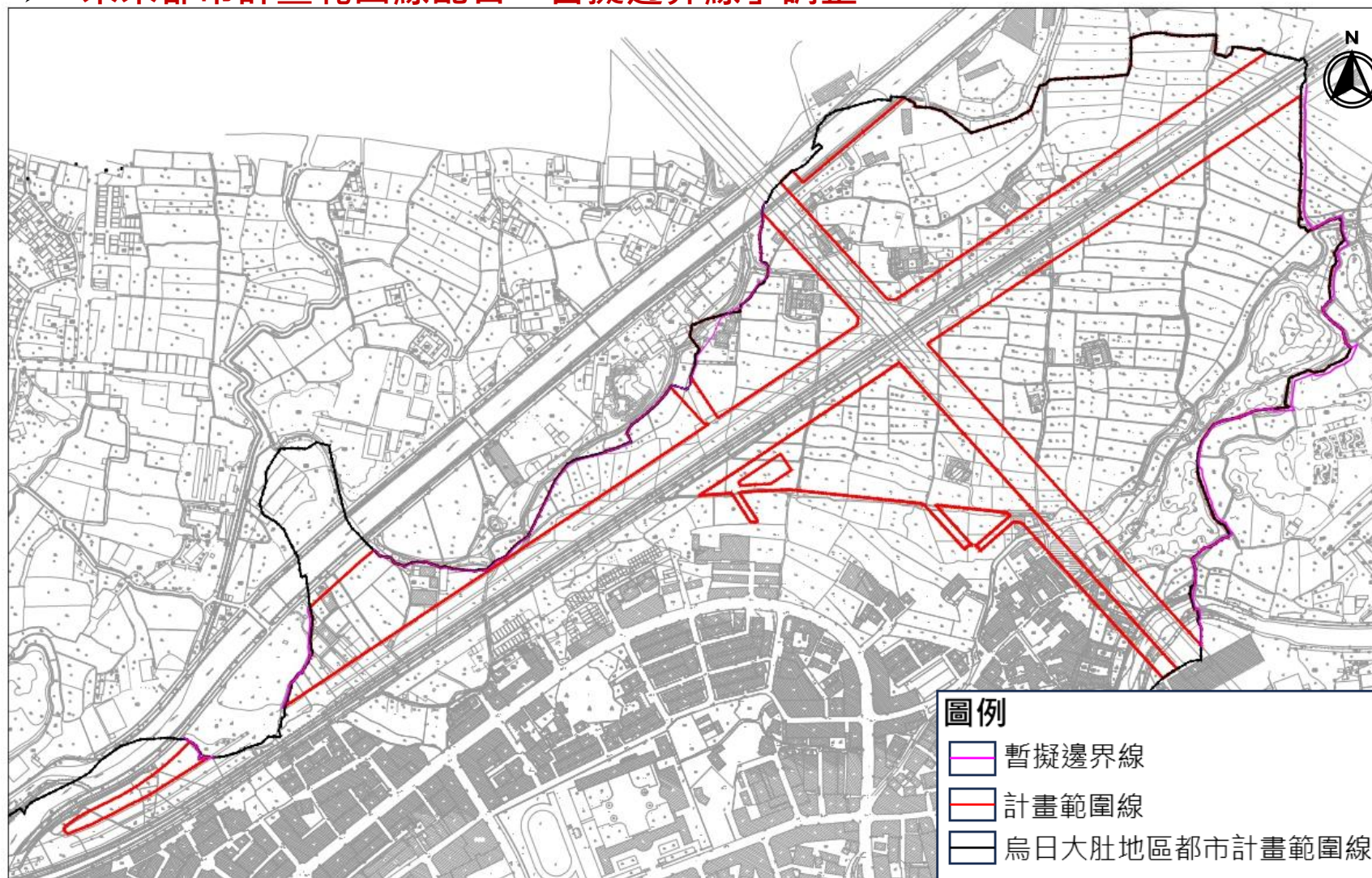
- 北接第十三期重劃區，南鄰烏日都市計畫區。
- 公共設施（公園、綠地等）須整合，形成完整機能。
- 提升整體街廓使用效益與發展完整度。

急迫性

- 「臺中市烏日九德地區區段徵收工程」作業須配合調整施工範圍。
- 影響土地分配與公共設施取得，無法延宕至通盤檢討。

暫擬邊界線緣由

- 「**暫擬邊界線**」係為釐清都市計畫邊界、整理未登錄土地、地籍重疊等議題，依烏日區地籍研擬之邊界線。
- **未來都市計畫範圍線配合「暫擬邊界線」調整。**



變更原則一：配合「暫擬邊界線」調整都市計畫範圍。

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。

變更原則一之二：依據民國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。

變更原則一之三：涉及到私有地占用之未登錄地將不劃入烏日區範圍。

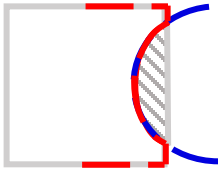
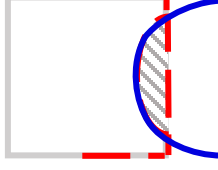
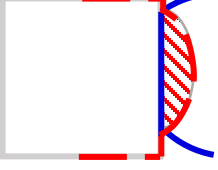
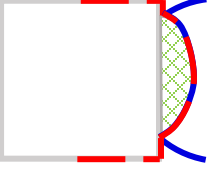
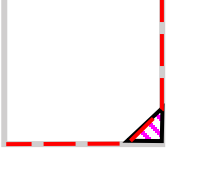
變更原則二：部分土地已徵收但未劃入區段徵收範圍之調整。

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。

變更原則四：配合標準截角調整圖面。

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。

變更內容分類原則表

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」。

肆

變更內容

- ▶ 變更範圍
- ▶ 變更位置及類型
- ▶ 變更類型示意

- 臺中市烏日九德地區區段徵收範圍為原則。



變更位置-烏日都市計畫

19

計畫圖例

- | | |
|------------|----------------|
| 住宅區 | 捷運系統用地 |
| 商業區 | 捷運系統用地兼供道路使用 |
| 乙種工業區 | 捷運系統用地兼供鐵路使用 |
| 河川區 | 車站用地 |
| 河道用地 | 鐵路用地 |
| 污水處理廠用地 | 鐵路用地(得供捷運設施使用) |
| 學校用地 | 綠地用地 |
| 廣場兼停車場用地 | 道路用地 |
| 公園用地 | 區段徵收範圍線 |
| 公園兼兒童遊樂場用地 | 計畫範圍線 |

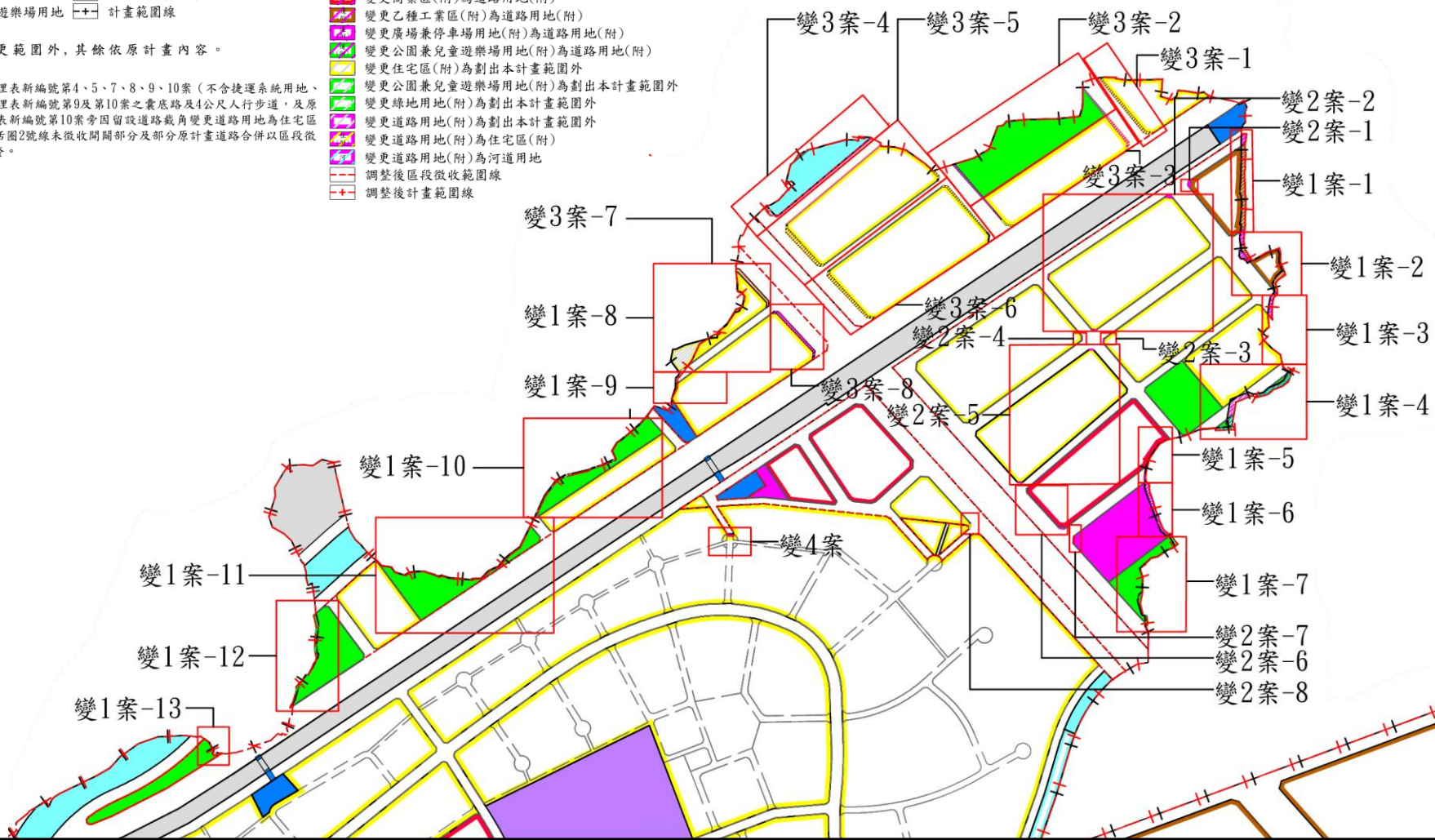
變更圖例

- | |
|----------------------------|
| 變更未劃入計畫範圍之土地為住宅區(附) |
| 變更未劃入計畫範圍之土地為商業區(附) |
| 變更未劃入計畫範圍之土地為乙種工業區(附) |
| 變更未劃入計畫範圍之土地為綠地用地(附) |
| 變更未劃入計畫範圍之土地為廣場兼停車場用地(附) |
| 變更未劃入計畫範圍之土地為公園兼兒童遊樂場用地(附) |
| 變更未劃入計畫範圍之土地為道路用地(附) |
| 變更住宅區(附)為道路用地(附) |
| 變更河道用地為道路用地(附) |
| 變更商業區(附)為道路用地(附) |
| 變更乙種工業區(附)為道路用地(附) |
| 變更廣場兼停車場用地(附)為道路用地(附) |
| 變更公園兼兒童遊樂場用地(附)為道路用地(附) |
| 變更住宅區(附)為劃出本計畫範圍外 |
| 變更公園兼兒童遊樂場用地(附)為劃出本計畫範圍外 |
| 變更綠地用地(附)為劃出本計畫範圍外 |
| 變更道路用地(附)為劃出本計畫範圍外 |
| 變更道路用地(附)為住宅區(附) |
| 變更道路用地(附)為河道用地 |
| 調整後區段徵收範圍線 |
| 調整後計畫範圍線 |

註：除本案變更範圍外，其餘依原計畫內容。

附帶條件：

原計畫變更內容綜理表新編號第4、5、7、8、9、10案（不含捷運系統用地、原計畫變更內容綜理表新編號第9及第10案之囊底路及4公尺人行步道，及原計畫變更內容綜理表新編號第10案旁因留設道路截角變更道路用地為住宅區之土地）、臺中生活圈2號線未徵收開闢部分及部分原計畫道路合併以區段徵收方式辦理整體開發。



變更位置-臺中市都市計畫

20

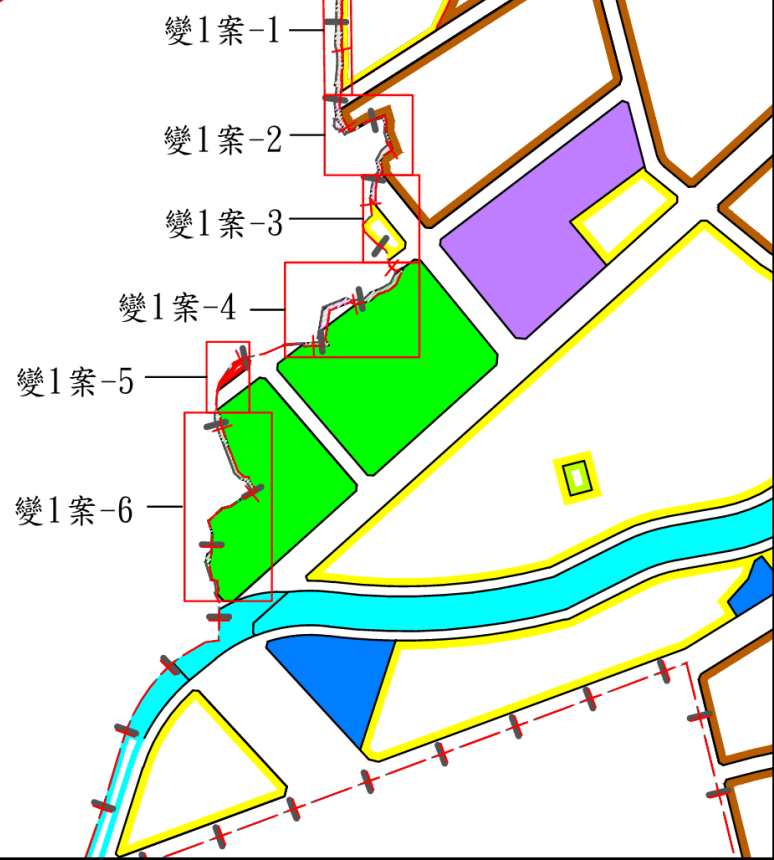
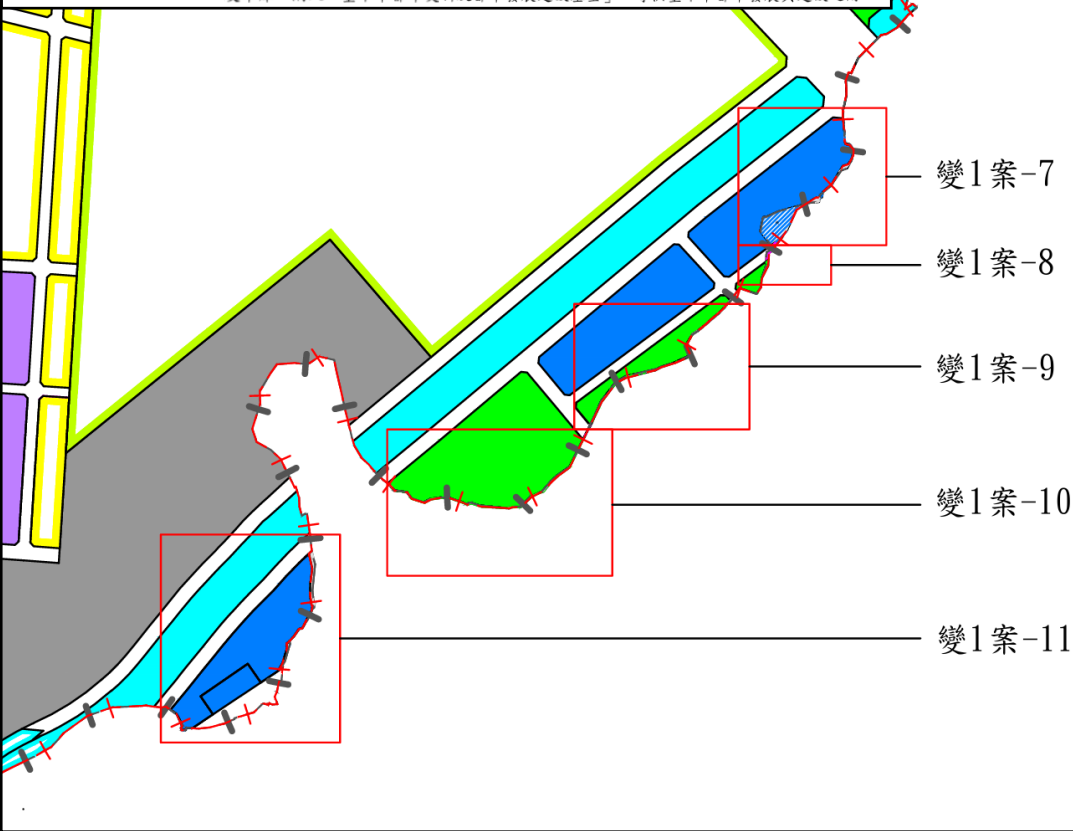
計畫圖例

- 住宅區
- 商業區
- 乙種工業區
- 農業區
- 河川區
- 河川區兼作道路使用
- 文小用地
- 文中用地
- 車站用地
- 電力用地
- 機關用地
- 捷運系統用地
- 停車場用地
- 廣場兼捷運系統用地
- 廣場兼停車場用地

變更圖例

- 變更未劃入計畫範圍之土地為機關用地
- 變更未劃入計畫範圍之土地為公園兼兒童遊樂場用地
- 變更未劃入計畫範圍之土地為公園用地
- 變更未劃入計畫範圍之土地為道路用地
- 變更住宅區為劃出本計畫範圍外
- 變更商業區(附27)為劃出本計畫範圍外
- 變更乙種工業區為劃出本計畫範圍外
- 變更機關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
- 變更公園用地為劃出本計畫範圍外
- 變更道路用地為劃出本計畫範圍外
- 調整前計畫範圍線
- 調整後計畫範圍線

註：本計畫圖未指明變更部分，應以原計畫內容為準。
 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獻代金方式辦理回饋，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。



計4大類

- 烏日主計：4案
- 烏日細計：4案
- 臺中主計：1案
- 臺中細計：1案



變更類型	烏日主計	烏日細計	臺中主計	臺中細計
都市計畫邊界調整	變1案	變1案	變1案	變1案
留設標準道路截角	變2案	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	變3案	變3案	-	-
部分土地已徵收但未劃入區段徵收範圍之調整	變4案	變4案	-	-

烏日主細計、臺中主細計

變1案

22

變1案-1

都市計畫邊界調整

- 將**未登錄土地**從臺中市都市計畫剔除，納入烏日大肚地區都市計畫範圍。
- 依變更原則一之一、一之二、及三辦理。

烏日大肚地區都市計畫

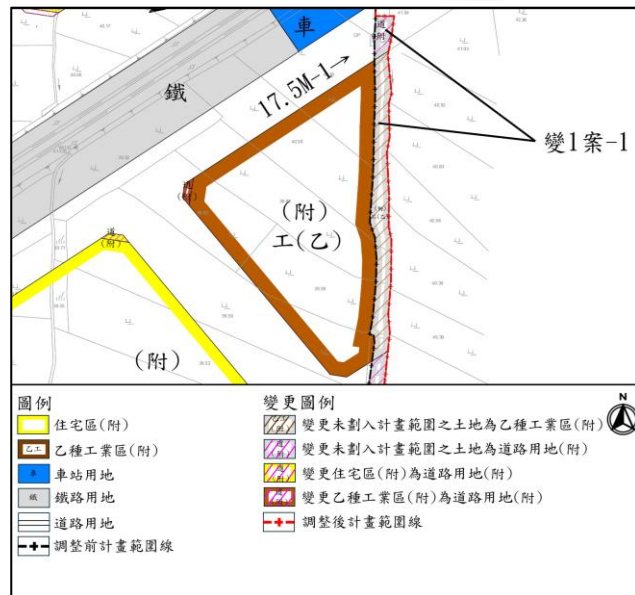
增加**0.17公頃**

臺中市都市計畫

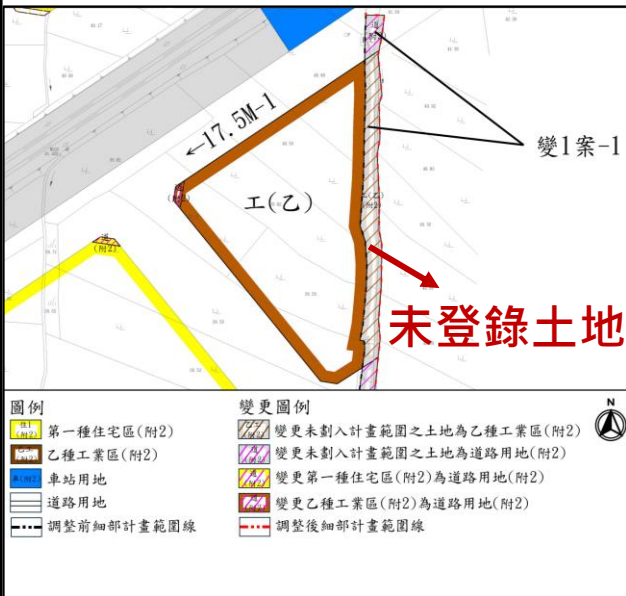
減少**0.16公頃**

※兩計畫邊界有留白與重疊情形，故兩邊增減的面積不同

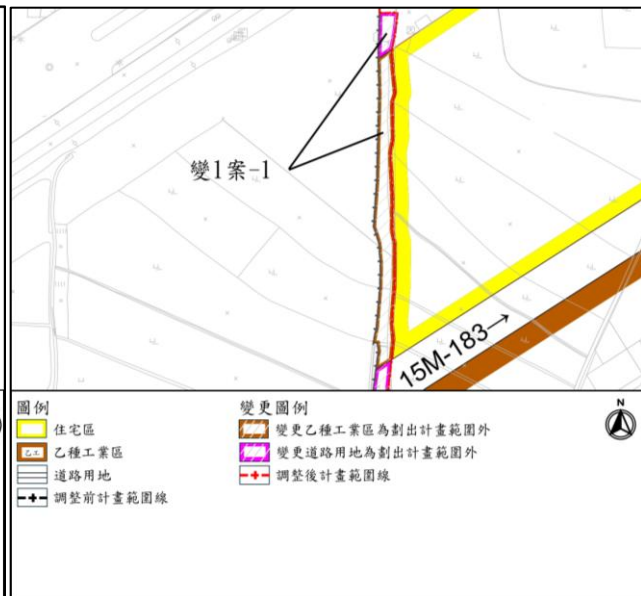
※此為都市計畫邊界調整後之結果



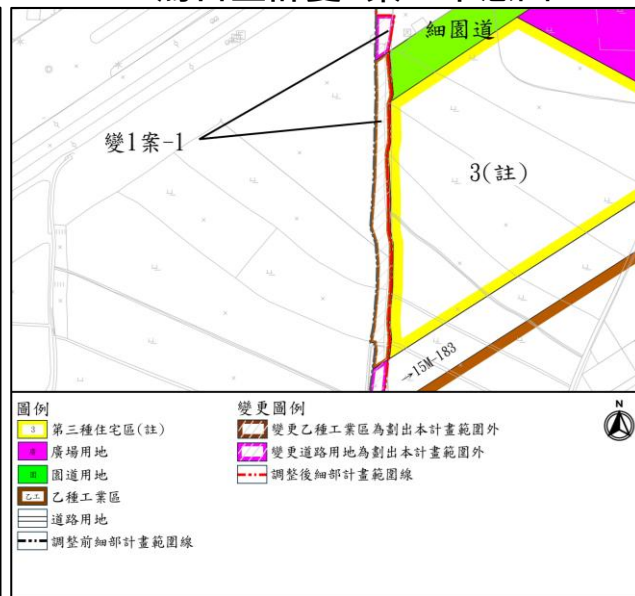
烏日主計變1案-1示意圖



烏日細計變1案-1示意圖



臺中主計變1案-1示意圖



臺中細計變1案-1示意圖

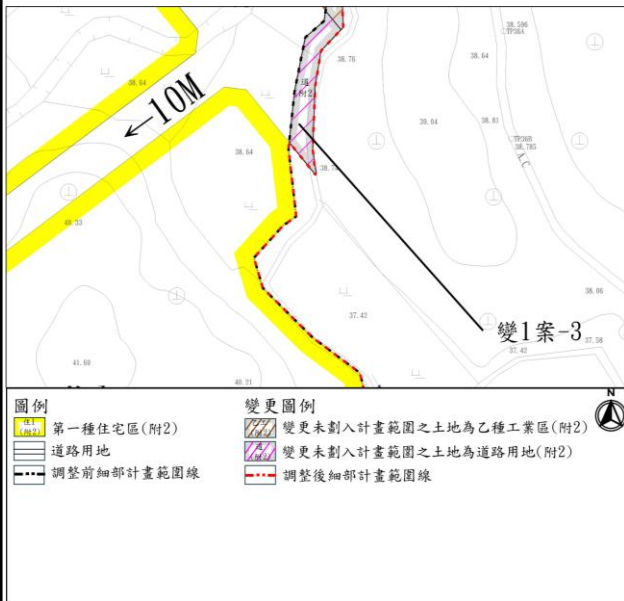
變1案-3

都市計畫邊界調整

- 將未登錄土地從臺中市都市計畫剔除，納入烏日大肚地區都市計畫範圍。
- 涉及到私有地占用之未登錄地將不劃入烏日區範圍。
- 依變更原則一之一、一之二、及三辦理。



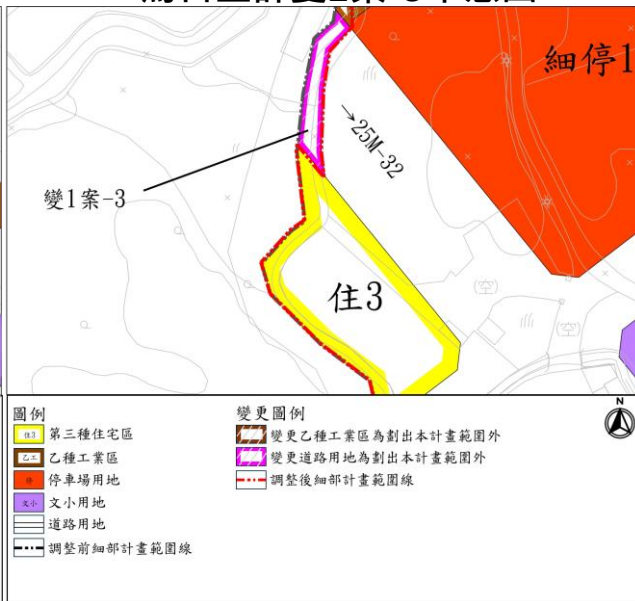
烏日主計變1案-3示意圖



烏日細計變1案-3示意圖



臺中主計變1案-3示意圖

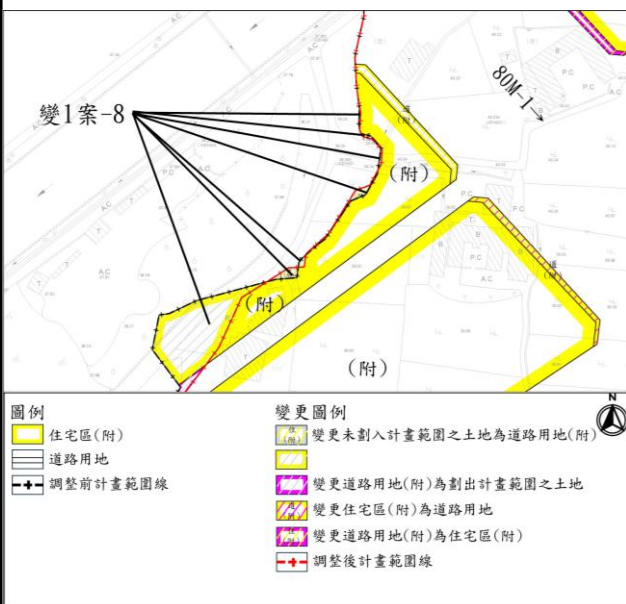


臺中細計變1案-3示意圖

變1案-8(烏)

變1案-7(中) 都市計畫邊界調整

- 將未登錄土地從臺中市都市計畫剔除，納入烏日大肚地區都市計畫範圍。
- **地籍重疊**情況下，烏日地籍向內退縮。
- 依變更原則一之一、一之二、及三辦理。



烏日主計變1案-8示意圖



烏日細計變1案-8示意圖

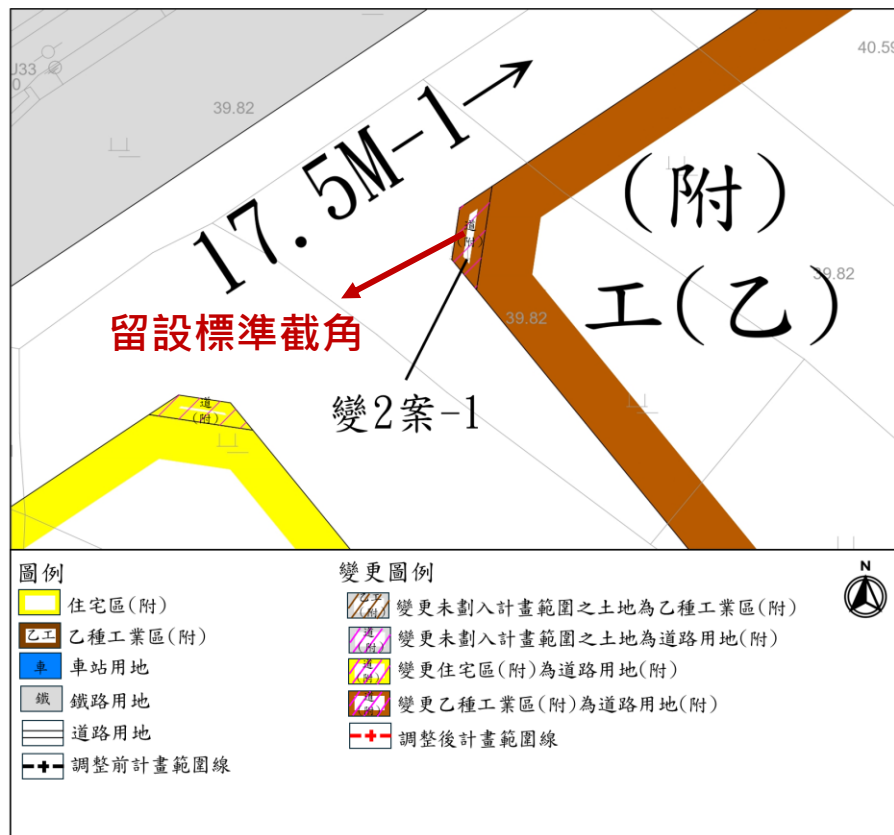


臺中主計變1案-7示意圖

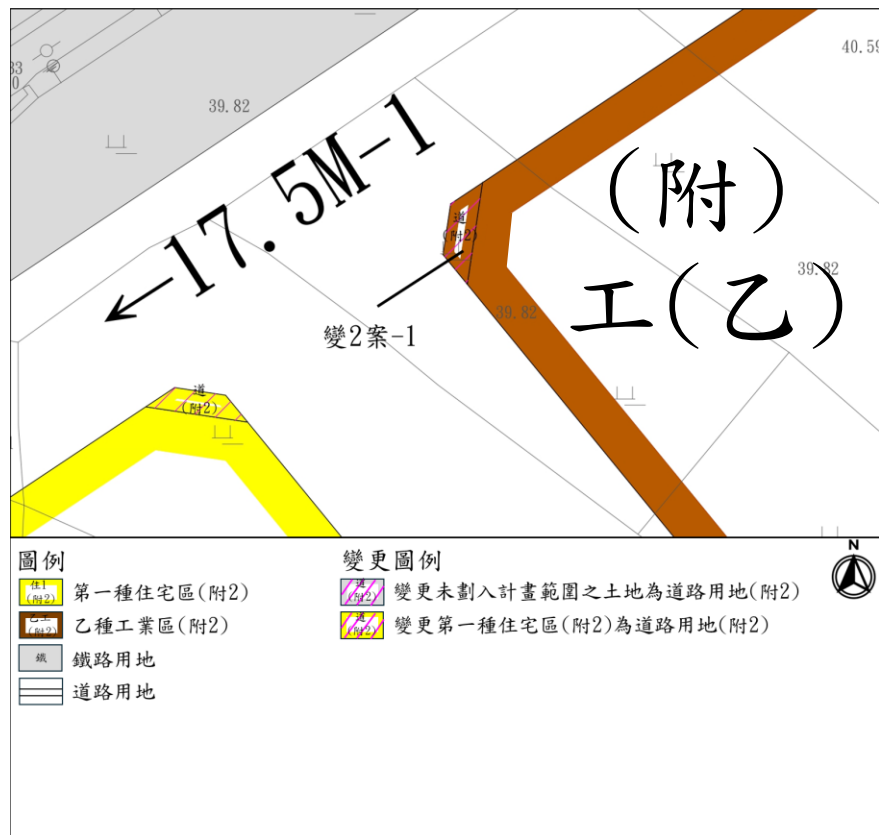
變2案-1

留設標準道路截角

- 按相鄰道路寬度留設標準截角。
- 依變更原則三、四辦理。



烏日主計變2案-1示意圖

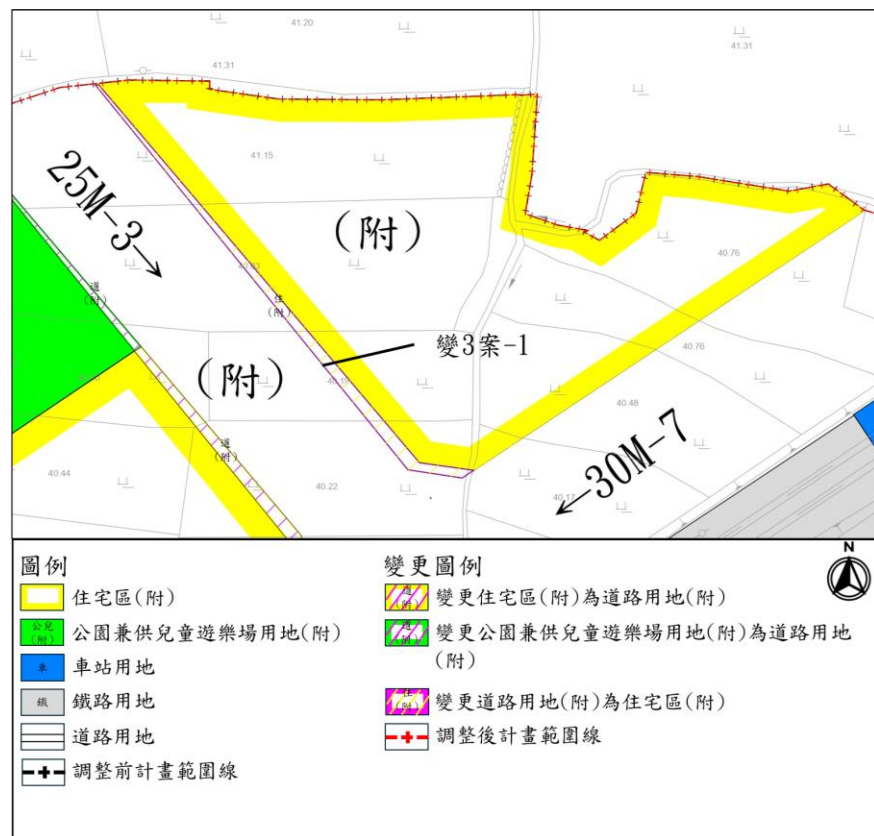


烏日細計變2案-1示意圖

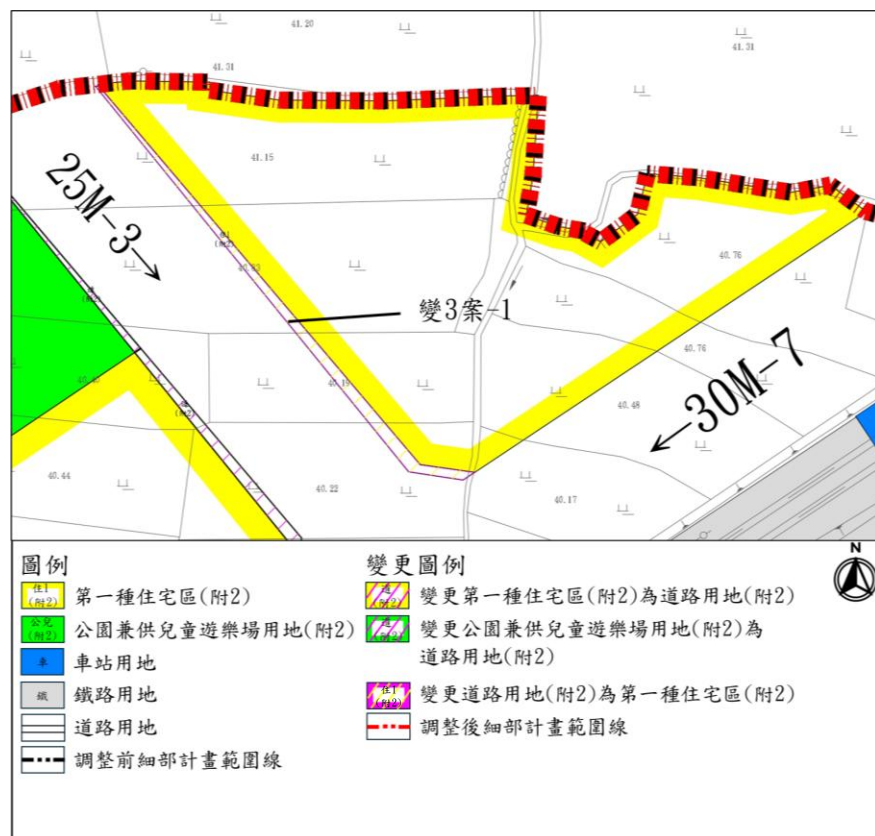
變3案-1

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

- 不同計畫的道路錯位，配合已開發計畫調整道路及分區。
- 依變更原則三、五辦理。



烏日主計變3-1案示意圖

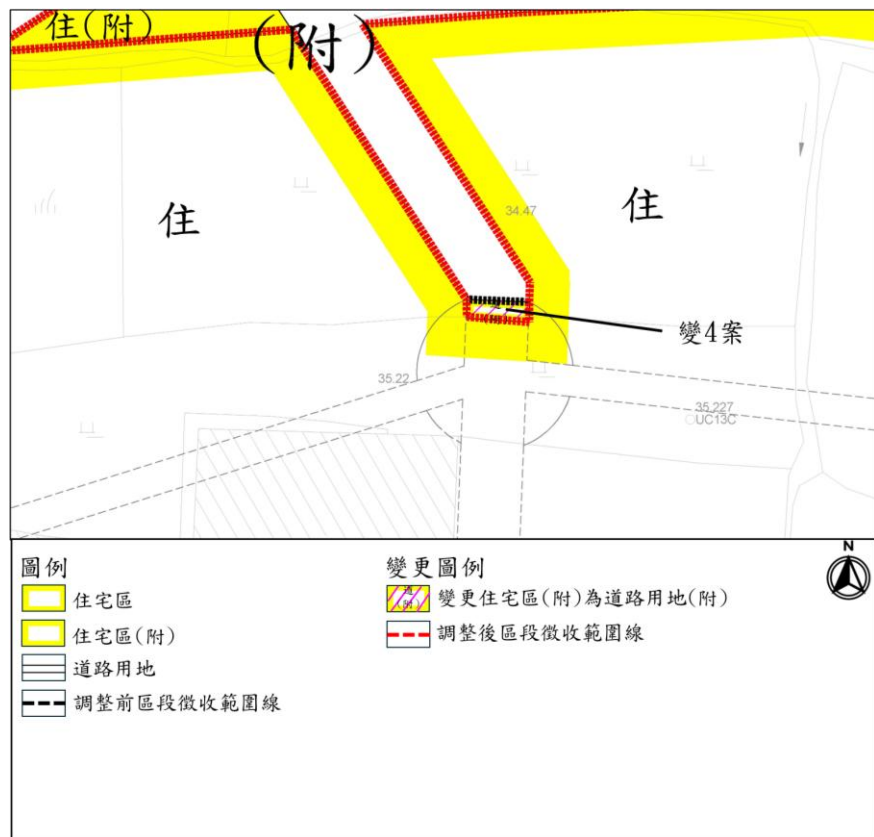


烏日細計變3-1案示意圖

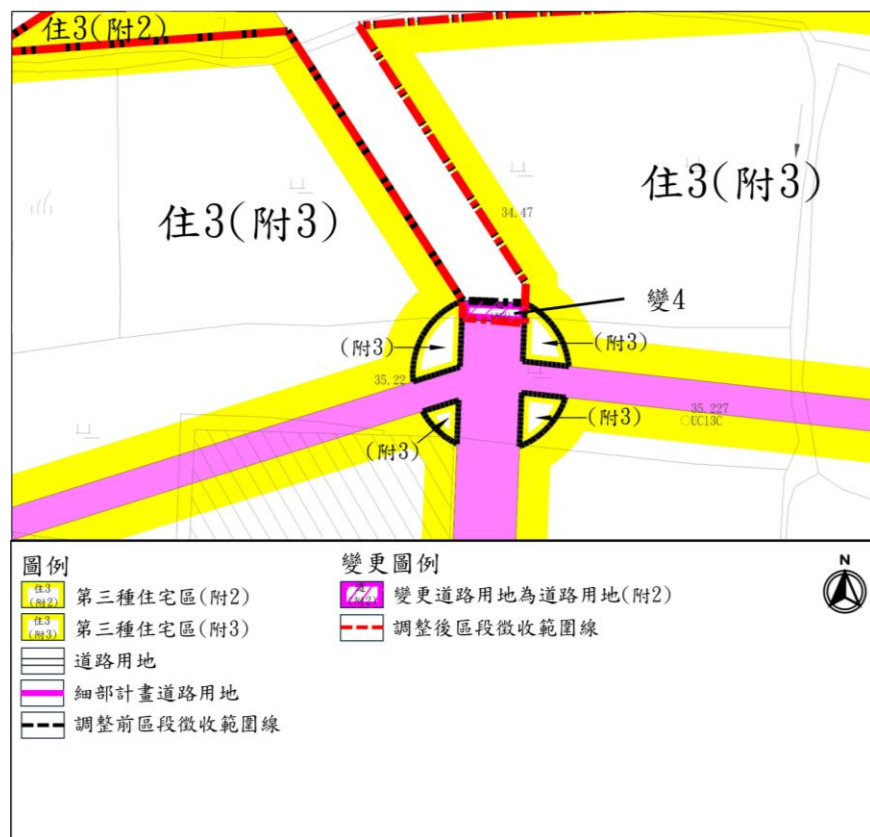
變4案

部分土地已徵收但未劃入區段徵收範圍之調整

- 依變更原則二及三辦理。



烏日主計變4案示意圖

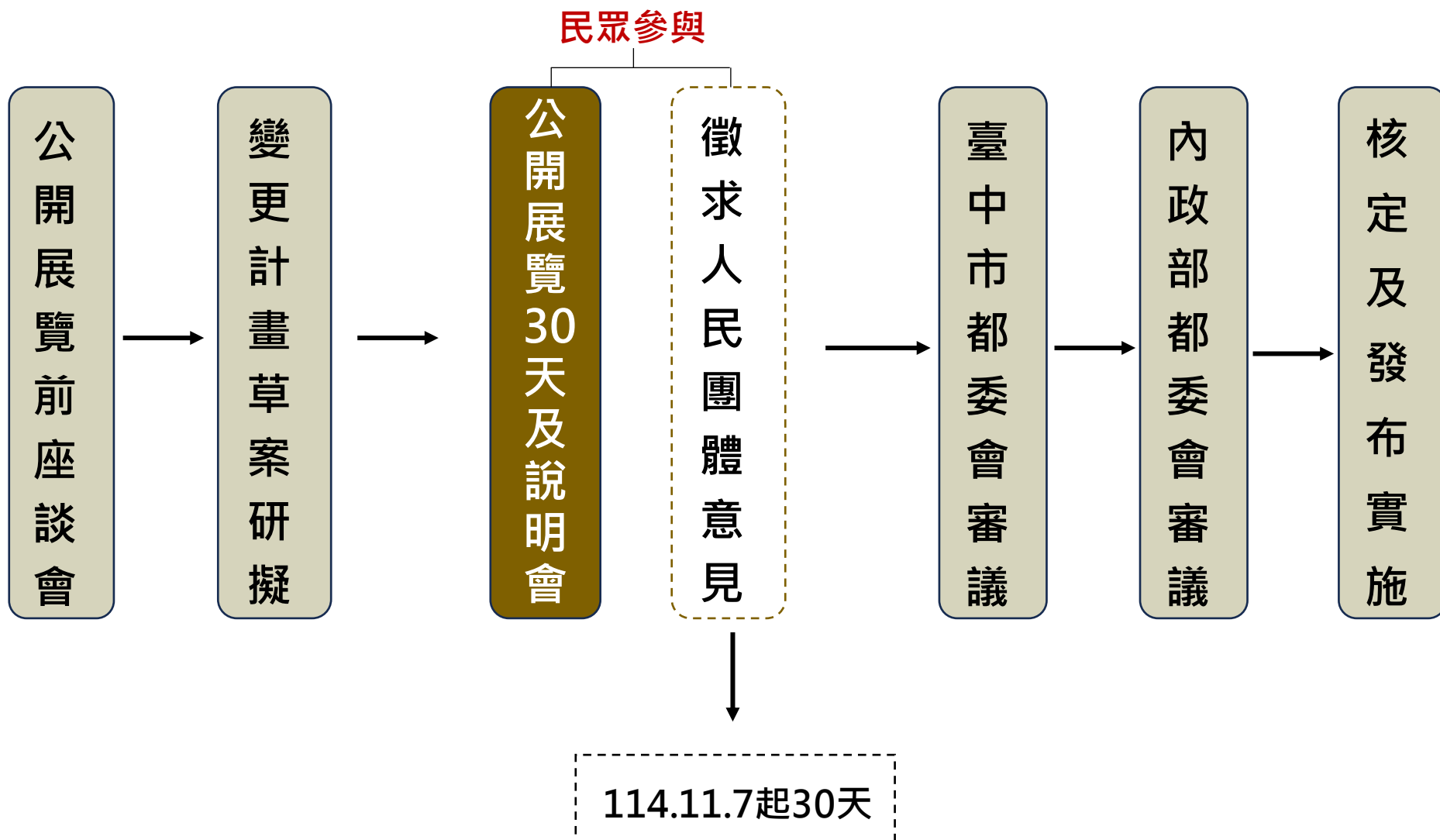


烏日細計變4案示意圖

伍

人民團體陳情方式

- ▶ 辦理流程
- ▶ 意見表達方式
- ▶ 計畫書圖及意見表QR Code



意見表達方式

30

- 若有任何疑問，可電詢或親洽臺中市政府都市發展局城鄉計畫科查對
- 公開展覽期間內，若想表達意見，應以書面向臺中市政府都市發展局提出
- 陳情意見表可向臺中市政府都市發展局城鄉計畫科索取，亦可自行影印書寫



①計畫書圖及意見表檔案QR Code

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開發)(第二次專案變更)、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)、變更臺中市都市計畫主要計畫(配合九德地區區段徵收開發)(第二次專案變更)、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

公民或團體陳情意見表

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

填表時請注意：
一、本意見表不必另備文。
二、建議理由及事項請針對計畫範圍內儘量以簡要文字條列。
三、「編號」欄請免填。
四、任何公民或團體如有相關意見，得以書面載明姓名(單位)、聯絡地址、陳情位置、陳情理由、建議事項及地籍圖說等資料1式3份，向臺中市政府都市發展局提出意見。
五、陳情意見可親送或寄至臺中市政府都市發展局(城鄉計畫科)，地址：臺中市西屯區文心路二段588號，電話：(04) 22289111 轉分機 65200。

陳情人或團體代表：

簽章

聯絡電話：

聯絡地址：

中華民國 年 月 日

①公民或團體陳情意見表示示意圖

簡報結束
感謝聆聽