

變更臺中市大雅地區都市計畫  
細部計畫(第一次通盤檢討)書

臺 中 市 政 府

中 華 民 國 一 一 〇 年 九 月

## 臺中市都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更臺中市大雅地區都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 26 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 起 訖 日 期	公 告 徵 求 意 見	自 109 年 8 月 3 日 起 30 天。 刊登於 109 年 8 月 3 日、8 月 4 日、8 月 5 日 臺灣民生報第 7 版。
	座 談 會	1. 109 年 8 月 13 日 上 午 10 時 整 假 臺 中 市 神 岡 區 公 所 2 樓 會 議 室 舉 行。 2. 109 年 8 月 13 日 下 午 2 時 30 分 假 臺 中 市 大 雅 區 公 所 4 樓 禮 堂 舉 行。 3. 109 年 8 月 14 日 上 午 10 時 整 假 臺 中 市 潭 子 區 長 青 館 1 樓 舉 行。
	公 開 展 覽	
	公 開 展 覽 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	

# 目 錄

## 第一章 緒論

壹、計畫緣起與目的 .....	1-1
貳、辦理依據 .....	1-1
參、計畫位置與範圍 .....	1-1

## 第二章 現行計畫概要

壹、都市計畫辦理歷程 .....	2-1
貳、現行計畫概述 .....	2-4

## 第三章 上位及相關計畫

壹、上位計畫 .....	3-1
貳、相關重大建設計畫 .....	3-23
參、鄰近都市計畫概述 .....	3-29

## 第四章 發展現況分析

壹、自然環境現況 .....	4-1
貳、社會經濟環境現況 .....	4-14
參、土地使用現況分析 .....	4-26
肆、公共設施現況分析 .....	4-27
伍、交通運輸現況分析 .....	4-31
陸、地權地價 .....	4-34

## 第五章 發展預測與檢討分析

壹、計畫人口分析預測 .....	5-1
貳、土地使用分區檢討 .....	5-4
參、公共設施檢討 .....	5-9
肆、交通系統檢討 .....	5-16

## 第六章 發展課題與對策

壹、豐潭雅神地區發展定位 .....	6-1
貳、大雅地區發展願景 .....	6-2

## 第七章 變更計畫

壹、檢討變更原則 .....	7-1
貳、變更內容 .....	7-2

## 第八章 檢討後之計畫

壹、計畫範圍與面積 .....	8-1
貳、計畫年期及計畫人口 .....	8-1
參、土地使用計畫 .....	8-1
肆、公共設施計畫 .....	8-6
伍、交通運輸系統計畫 .....	8-13
陸、都市防災計畫 .....	8-21
柒、土地使用分區管制原則 .....	8-25

## 第九章 事業及財務計畫

壹、實施經費 .....	9-1
貳、事業計畫 .....	9-1
參、財務計畫 .....	9-1

# 圖目錄

圖 1-1	計畫範圍示意圖	1-2
圖 2-1	擬定臺中市大雅地區都市計畫細部計畫土地使用計畫示意圖	2-9
圖 2-2	臺中市大雅地區都市計畫細部計畫土地使用管制適用範圍示意圖	2-18
圖 2-3	本計畫區尚未辦理完成附帶條件地區位置示意圖	2-27
圖 3-1	臺中市空間發展構想示意圖	3-5
圖 3-2	臺中市八大策略發展分區示意圖	3-5
圖 3-3	臺中市三大核心六大策略分區劃設示意圖	3-8
圖 3-4	臺中市 3-6-9 空間構想示意圖	3-8
圖 3-5	大臺中二四六-智慧環行中都架構示意圖	3-9
圖 3-6	大臺中軌道路網計畫示意圖	3-9
圖 3-7	大臺中空間發展軸帶示意圖	3-11
圖 3-8	都市計畫種類分布示意圖	3-11
圖 3-9	臺中市產業空間結構圖	3-16
圖 3-10	臺中市優勢產業軸帶分布示意圖	3-19
圖 3-11	臺中市都市計畫工業區檢討方向示意圖	3-20
圖 3-12	工業區變更替代策略示意圖	3-21
圖 3-13	十三寮排水系統計畫區域圖	3-23
圖 3-14	臺中市捷運藍線位置示意圖	3-24
圖 3-15	國道 1 號增設銜接台 74 線系統交流道工程示意圖	3-25
圖 3-16	臺中市自行車四環線計畫圖	3-26
圖 4-1	本計畫區套繪地形坡度分布示意圖	4-4
圖 4-2	本計畫區套繪地質分布示意圖	4-5
圖 4-3	本計畫區套繪地質地下水分布示意圖	4-5
圖 4-4	本計畫區河川區域排水設施分布示意圖	4-6
圖 4-5	本計畫區圳道分布示意圖	4-7
圖 4-6	本計畫區古蹟及歷史建築分布示意圖	4-8
圖 4-7	本計畫區受保護樹木分布示意圖	4-9
圖 4-8	本計畫區淹水潛勢及斷層地質敏感區示意圖	4-10
圖 4-9	本計畫區第一級環境敏感地區分布示意圖	4-12
圖 4-10	本計畫區第二級環境敏感地區分布示意圖	4-13
圖 4-11	大雅區人口成長折線示意圖	4-15
圖 4-12	臺中市 105 年產業結構概況圖	4-18
圖 4-13	本計畫區公共設施用地開闢情形示意圖	4-29
圖 4-14	本計畫區交通系統現況示意圖	4-33
圖 4-15	大雅細部計畫區土地權屬分布示意圖	4-35
圖 4-16	大雅細部計畫區大型閒置公有地土地示意圖	4-36

圖 4-17	大雅細部計畫區土地公告現值分布示意圖 .....	4-37
圖 5-1	豐原、潭子、大雅、神岡都市計畫工業區檢討策略示意圖 .....	5-8
圖 5-2	本計畫區公園用地及鄰里公園兼兒童遊樂場用地閤鄰單位檢討示意圖 .....	5-12
圖 5-3	本計畫區區內、區外道路系統示意圖 .....	5-16
圖 6-1	本計畫區空間發展定位 .....	6-1
圖 6-2	大雅地區空間發展構想 .....	6-2
圖 7-1	變更臺中市大雅地區都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)變更位置示意圖 .....	7-4
圖 7-2	變 2 案變更內容示意圖 .....	7-5
圖 7-3	人行步道變更區位示意圖 .....	7-6
圖 8-1	變更大雅地區細部計畫(第一次通盤檢討)防災避難系統示意圖 .....	8-24

## 表目錄

表 2-1	原大雅都市計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)後歷次都市計畫變更綜理表 .....	2-1
表 2-2	原高速公路豐原交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)後歷次都市計畫變更綜理表 .....	2-2
表 2-3	臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫歷次都市計畫變更綜理表 ...	2-2
表 2-4	本計畫區內原細部計畫發布實施歷程綜整表 .....	2-3
表 2-5	擬定臺中市大雅地區都市計畫細部計畫土地使用面積表 .....	2-7
表 2-6	擬定臺中市大雅地區都市計畫細部計畫公共設施用地明細表 .....	2-12
表 2-7	臺中市大雅地區都市計畫細部計畫涵蓋之土地使用管制計畫一覽表 .....	2-19
表 2-8	大雅區都市計畫尚未辦理完成附帶條件地區彙整表 .....	2-24
表 3-1	修正全國區域計畫國土空間結構表 .....	3-3
表 3-2	上位及相關計畫綜理表 .....	3-27
表 4-1	空氣品質測站(豐原站)空氣品質不良日數百分率月報表 .....	4-1
表 4-2	大雅區 108 年氣溫資訊一覽表 .....	4-2
表 4-3	大雅區 108 年降雨量資訊一覽表 .....	4-2
表 4-4	大雅區 108 年風速風向資料表 .....	4-3
表 4-5	本計畫區中央管、直轄市管區域排水系統綜整表 .....	4-7
表 4-6	近 15 年神岡區颱風災害歷史事件表 .....	4-11
表 4-7	神岡區易淹水及近 3 年重大淹水地區表 .....	4-11
表 4-8	民國 107 年臺中市全區人口數量統計表 .....	4-14
表 4-9	大雅區近十年人口概況表 .....	4-15
表 4-10	大雅區近十年社會及自然增加率表 .....	4-16
表 4-11	大雅區人口年齡結構、扶養比及老化指數概況表 .....	4-16
表 4-12	本計畫區人口數與人口成長率彙整表 .....	4-17
表 4-13	本計畫區人口現況與達成率一覽表 .....	4-17
表 4-14	中部區域各縣市 105 年總體經濟概況及就業結構統計表 .....	4-18
表 4-15	民國 99-104 年臺中市農林漁牧業家數統計表 .....	4-19
表 4-16	民國 100-105 年臺中市工商及服務業從業員工數統計表 .....	4-19
表 4-17	民國 100-105 年臺中市工商及服務業全年生產總額統計表 .....	4-20
表 4-18	民國 104 年大雅區一級產業家戶數統計表 .....	4-21
表 4-19	大雅區工商及服務業從業員工數統計表 .....	4-22
表 4-20	大雅區工商及服務業生產總額統計表 .....	4-23
表 4-21	民國 105 年豐潭雅神地區工業及服務業優勢產業分析表 .....	4-24
表 4-22	豐原、潭子、大雅及神岡區製造業優勢行業別分析表 .....	4-24
表 4-23	本計畫區土地使用現況面積統計表 .....	4-26

表 4-24	本計畫區公共設施用地開闢情形表 .....	4-27
表 4-25	臺中市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討(草案)處理策略一覽 表 .....	4-30
表 4-26	大雅都市計畫(整開區一)計畫內容彙整表 .....	4-30
表 4-27	本計畫區主要幹道幾何概況綜理表 .....	4-32
表 4-28	本計畫區主要幹道現況尖峰交通量與服務水準分析表 .....	4-32
表 4-29	本計畫區土地權屬統計表 .....	4-34
表 4-30	土地公告現值統計表 .....	4-36
表 5-1	大雅地區都市計畫人口推估表 .....	5-1
表 5-2	臺中市公共設施用地專案通盤檢討(草案)民國 115 年計畫人口 .....	5-2
表 5-3	臺中市國土計畫民國 125 年計畫人口分派 .....	5-2
表 5-4	現行都市計畫可容納人口總量推估 .....	5-3
表 5-5	大雅都市計畫住宅區供需分析表 .....	5-4
表 5-6	大雅都市計畫商業區依計畫人口規模檢討分析表 .....	5-5
表 5-7	大雅都市計畫商業區依占都市發展用地總面積比例之檢討分析表 ...	5-5
表 5-8	臺中市產業用地供需檢討分析表 .....	5-6
表 5-9	本計畫區文小用地需求檢核表 .....	5-9
表 5-10	本計畫區文中用地需求檢核表 .....	5-10
表 5-11	本計畫區公園用地及鄰里公園兼兒童遊樂場用地閭鄰單位檢討表 ...	5-11
表 5-12	本計畫區五項開放空間公共設施需求檢核表 .....	5-13
表 5-13	中彰投苗區域公私立公墓設施概況綜整表 .....	5-13
表 5-14	中彰投苗區域公私立骨灰骸存放設施概況綜整表 .....	5-13
表 5-15	本計畫區公立公墓設施概況綜整表 .....	5-14
表 5-16	本計畫區公立堂塔設施概況綜整表 .....	5-14
表 5-17	本計畫區公共設施用地面積檢討分析表 .....	5-14
表 7-1	變更內容明細表 .....	7-3
表 7-2	本次通盤檢討變更面積增減統計表 .....	7-7
表 7-3	變更臺中市大雅地區都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)土地使 用分區管制修訂前後條文對照表 .....	7-9
表 8-1	變更大雅地區細部計畫(第一次通盤檢討)變更後土地使用面積表 ...	8-4
表 8-2	變更大雅地區細部計畫(第一次通盤檢討)公共設施用地明細表 .....	8-8
表 8-3	變更大雅地區細部計畫(第一次通盤檢討)計畫道路編號明細表 .....	8-14
表 9-1	變更大雅地區細部計畫(第一次通盤檢討)實施進度及經費表 .....	9-1

# 第一章 緒論

## 壹、計畫緣起與目的

臺中區域計畫及國土計畫之擘劃下，「豐潭雅神」地區為全市整體區域治理分區之「豐原山城」策略區，為目前全整合後重要核心之一，105 年啟動辦理地區 5 處都市計畫整併規劃案，「臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫案」於 108 年 11 月 14 日公告發布實施(108 年 11 月 15 日生效)，「擬定臺中市豐原地區都市計畫細部計畫案」、「擬定臺中市潭子地區都市計畫細部計畫案」、「擬定臺中市大雅地區都市計畫細部計畫案」以及「擬定臺中市神岡地區都市計畫細部計畫案」於 108 年 11 月 14 日公告發布實施(108 年 11 月 16 日生效)，完成突破小區以宏寬尺度治理之第一階段整併計畫，續需以豐原、潭子、大雅、神岡之空間區位考量整體都市功能體系，依整合後分工並進發展目標，以進一步審視地區需求調整實質計畫內容為目標。

「豐潭雅神」地區範圍內，豐原發展政治、經濟、文化歷史悠久，隨花博打造水岸花都新景點更添地區魅力，周邊潭子、大雅、神岡地區則伴隨包括原加工出口區、中科園區發展，以及豐洲、神岡等產業園區與交通建設陸續投入，為符現況發展，落實都市計畫執行及管理，實有順應地區需求，接續地區都市計畫整併架構後辦理地區實質通盤檢討之必要性。希冀從都會區域角度、從交通網絡連結情形，與跨越行政區的都會生活方式，重新審視都市計畫架構及內容，聚集整體發展能量，作為驅動豐潭雅神地區支援大臺中地區持續向外、向上擴展推進動能。

## 貳、辦理依據

都市計畫法第 26 條。

## 參、計畫位置與範圍

本計畫範圍東臨南門支線、雅潭路三段 412 巷、民族路一段與擬定臺中市潭子地區都市計畫細部計畫範圍相連，西至中清南路西側約 0.5 公里處，南緊鄰臺中市清路交流道附近乙種工業區細部計畫區、員寶庄圳支線與台中市北屯區相接，北至四張圳支線、大雅區第七公墓、中山路 667 巷為界與擬定臺中市神岡地區都市計畫細部計畫範圍相連；計畫面積 1,141.5645 公頃。

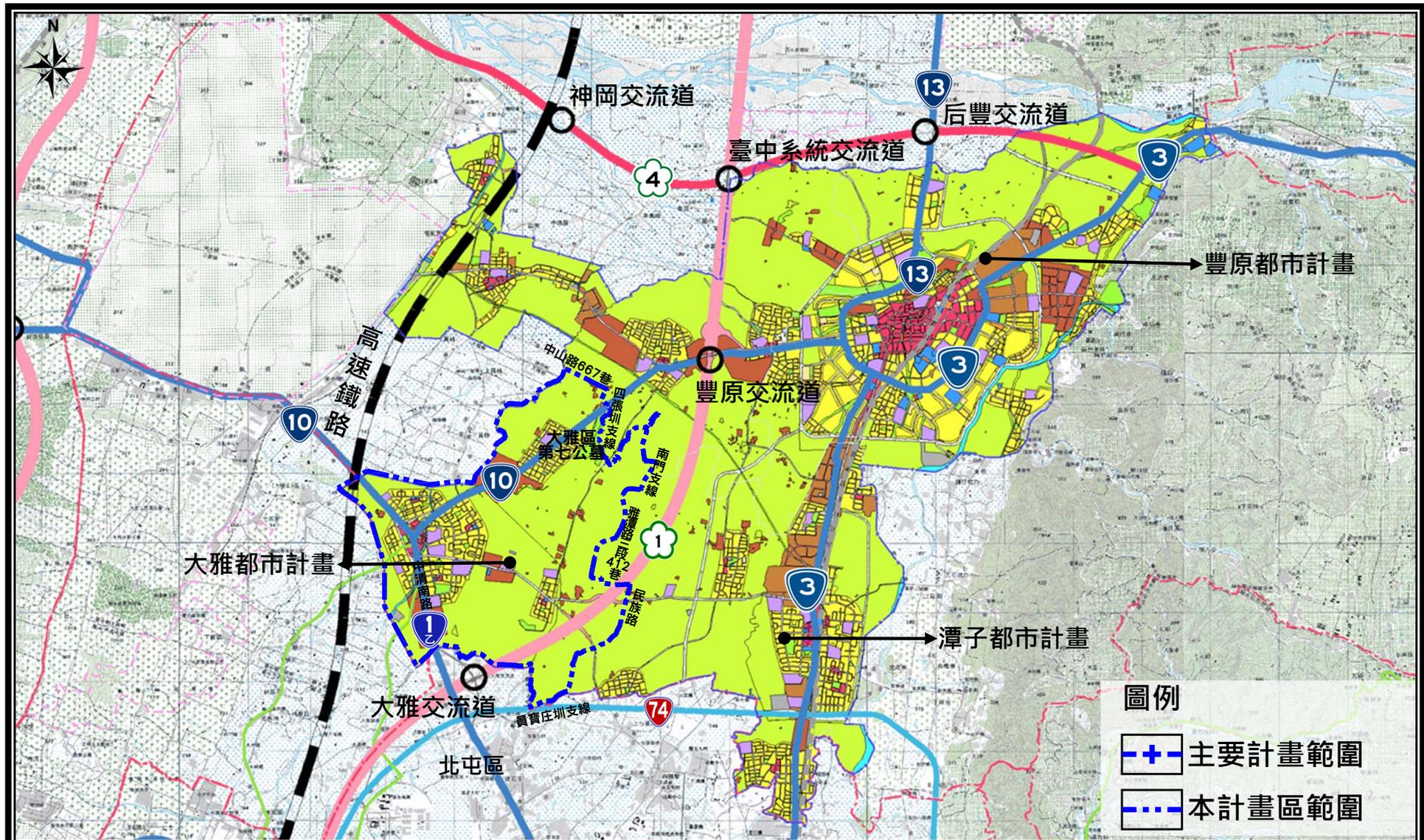


圖1-1計畫範圍示意圖

## 第二章 現行計畫概要

### 壹、都市計畫辦理歷程

臺中市豐潭雅神地區都市計畫係整併原豐原都市計畫、潭子都市計畫、大雅都市計畫、神岡都市計畫以及豐原交流道附近特定區計畫等5處都市計畫(彙整時間至107年9月),「臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫案」於108年11月14日公告發布實施(108年11月15日生效),「擬定臺中市豐原地區都市計畫細部計畫案」、「擬定臺中市潭子地區都市計畫細部計畫案」、「擬定臺中市大雅地區都市計畫細部計畫案」以及「擬定臺中市神岡地區都市計畫細部計畫案」於108年11月14日公告發布實施(108年11月16日生效),其中本計畫區內主要計畫包含原「大雅都市計畫」及原「高速公路豐原交流道附近特定區計畫」,整併前、後都市計畫概述如下:

#### 一、主要計畫

##### (一)原大雅都市計畫

大雅都市計畫自民國62年1月擬定都市計畫發布實施以來,歷經73年11月辦理第一次通盤檢討、80年4月1日第一期公共設施保留地專案通盤檢討、88年7月第二次通盤檢討、102年4月公告大雅都市計畫重製書圖並廢止原計畫圖、103年5月第三次通盤檢討(第一階段)以及104年12月第三次通盤檢討(第二階段),並於103年6月24日依第三次通盤檢討(第一階段)指導,發布實施擬定大雅都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點。

表 2-1 原大雅都市計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)後歷次都市計畫變更綜理表

編號	計畫名稱	公告文號	公告日期
1	變更大雅主要計畫(第三次通盤檢討)第二階段案	府授都企字第10402642161號	104.12.07
2	變更大雅主要計畫(部分市場用地為社會福利設施用地)案	府授都企字第1060154719號	106.07.31
3	變更大雅主要計畫(配合國道1號增設銜接台74線系統交流道工程)案	府授都企字第10802485721號	108.10.31

資料來源：臺中市都市計畫書圖查詢系統及本計畫整理，統計時間至108年11月。

##### (二)原豐原交流道附近特定區計畫

高速公路豐原交流道附近特定區計畫自民國66年8月12日擬定都市計畫發布實施以來,歷經民國75、89、104年辦理第一次通盤檢討、第二次通

盤檢討、第三次通盤檢討(第一階段)及第三次通盤檢討(第二階段)，並於民國 104 年 3 月 11 日公布施行擬定高速公路豐原交流道附近特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)。變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)於民國 104 年 6 月 29 日公告實施，其後辦理過 1 次個案變更。

表 2-2 原高速公路豐原交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)後歷次都市計畫變更綜理表

編號	計畫名稱	公告文號	公告日期
1	變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫(部分農業區為體育場用地及道路用地、部分基地用地為體育場用地、道路用地及綠地用地)	府授都企字第 10302007442 號	103.10.17
2	變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案	府授都企字第 10400211331 號	104.03.10
3	變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)案	府授都企字第 10401352541 號	104.06.29
4	變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案	府授都計字第 1070054823 號	107.03.20
5	變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)案	府授都企字第 1070241368 號	107.10.15
6	變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫(配合國道 1 號增設銜接台 74 線系統交流道工程)案	府授都企字第 1080256774 號	108.11.07

註：變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案之計畫面積未包含編號 1 個案變更面積。

資料來源：臺中市都市計畫書圖查詢系統及本計畫整理，統計時間至 108 年 11 月。

### (三)豐潭雅神地區都市計畫

臺中市豐潭雅神地區都市計畫係整併豐原、潭子、大雅及神岡地區之都市計畫為「臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫」並以行政區為界，拆分為「擬定臺中市豐原地區都市計畫細部計畫」、「擬定臺中市潭子地區都市計畫細部計畫」、「擬定臺中市大雅地區都市計畫細部計畫」、「擬定臺中市神岡地區都市計畫細部計畫」4 處細部計畫。其主要計畫於 108 年 11 月 14 日公告發布實施(108 年 11 月 15 日生效)，其後發布實施 10 個都市計畫變更案。

表 2-3 臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫歷次都市計畫變更綜理表

編號	計畫名稱	公告文號	公告日期
1	變更潭子都市計畫(第四次通盤檢討)(第三階段)案	府授都企字第 1070237441 號	107.10.15
2	變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)案	府授都企字第 1070241368 號	107.10.15
3	變更潭子都市計畫(第四次通盤檢討)(第四階段)案	府授都企字第 1080085183 號	108.05.07

編號	計畫名稱	公告文號	公告日期
4	變更大雅主要計畫(配合國道 1 號增設銜接台 74 線系統交流道工程)案	府授都企字第 10802485721 號	108.10.31
5	變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫(配合國道 1 號增設銜接台 74 線系統交流道工程)案	府授都企字第 1080256774 號	108.11.07
6	臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫案	府授都計字第 1080264255 號	108.11.14
7	變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫(豐原都市計畫-第三次通盤檢討)(第一階段)案	府授都企字第 1090096211 號	109.05.15
8	變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫(部分農業區為道路用地)案	府授都企字第 10902536101 號	109.10.29
9	變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫(豐原都市計畫-第三次通盤檢討)(第二階段)案	府授都企字第 1090266628 號	109.11.11
10	變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫(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	府授都企字第 1100033249 號	110.03.08

註：臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫案之計畫面積未包含編號 1-5 之個案變更面積。(統計至 107 年 9 月)  
資料來源：臺中市都市計畫書圖查詢系統及本計畫整理，統計時間至 110 年 8 月。

## 二、細部計畫

大雅都市計畫自民國 62 年 1 月自擬定後曾配合第一期公共設施保留地檢討及個案變更，已擬定 4 處細部計畫；而高速公路豐原交流道附近特定區計畫自民國 66 年 8 月擬定後，配合個案變更另擬 3 處細部計畫，其中 1 處細部計畫位於大雅行政轄區內。

為因應 103 年 2 月 6 日公布施行之「都市計畫法臺中市施行自治條例」，於民國 104 年發布實施轄區內各都市計畫(含細部計畫)土地使用分區管制要點專案通盤檢討並針對尚未完成主要、細部計畫分離者，另案擬定細部計畫(土地使用分區管制要點)，大雅地區相關計畫綜整如下表。

表 2-4 本計畫區內原細部計畫發布實施歷程綜整表

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
1	擬定大雅都市計畫部分住宅區(原加油站用地)細部計畫案	82.10.12 82 府工都字第 236393 號
2	擬定大雅都市計畫部分住宅區(原『機一』機關用地部分用地)細部計畫案	82.10.22 82 府工都字第 250626 號
3	擬定大雅都市計畫(原「市一」市場用地變更為商業區)細部計畫案	91.10.21 府建城字第 09128939301 號
4	擬定大雅都市計畫(部分零星工業區二)細部計畫案	93.06.30 府建城字第 0169574-2 號
5	擬定大雅都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)案	103.06.19 府授都企字第 1030114522 號

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
6	擬定高速公路豐原交流道附近特定區計畫(原部分農業區變更為零星工業區及綠地)細部計畫案(久裕)	102.11.28 府授都企字第 10202213973 號
7	擬定高速公路豐原交流道附近特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)	104.3.11 府授都企字第 10400535641 號
8	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)專案通盤檢討案	104.07.22 府授都計字第 1040156066 號
9	變更大雅都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)(增訂社會福利設施用地土地使用分區管制要點)案	106.07.31 府授都企字第 10601547191 號

資料來源：臺中市都市計畫書圖查詢系統。

註：資料彙整時間至民國 109 年 12 月。

## 貳、現行計畫概述

大雅地區細部計畫範圍面積合計 1,141.5645 公頃，土地使用分區面積約 987.6229 公共設施用地面積約 153.9416 公頃，詳表 2-5 及圖 2-2 所示。

### (一)土地使用計畫

#### 1. 住宅區

劃設住宅區共劃設 153.7429 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 38.39%。其中：

##### (1)第一種住宅區

第一種住宅區 32.9932 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 8.24%。

##### (2)第二種住宅區

第二種住宅區 119.6180 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 29.87%。

##### (3)第二種住宅區(附)

第二種住宅區(附)0.1532 公頃，位於本計畫區雅-細兒 6 北側以及雅-市 2 西北側，佔細部計畫都市發展用地面積 0.04%。

##### (4)第二種住宅區(註)

第二種住宅區(註)0.6547 公頃，位於本計畫區西側之行水區兩側，佔細部計畫都市發展用地面積 0.16%。

##### (5)第三種住宅區

第三種住宅區 0.2258 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 0.06%。

#### **(6)第四種住宅區**

第四種住宅區 0.0980 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 0.02%。

### **2. 商業區**

劃設商業區共劃設 11.0264 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 2.75%。其中：

#### **(1)第一種商業區**

第一種商業區 0.9137 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 0.23%。

#### **(2)第二種商業區**

第二種商業區 9.4576 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 2.36%。

#### **(3)第二種商業區(附)**

第二種商業區(附)0.5598 公頃，位於本計畫區雅-機 4 東側，佔細部計畫都市發展用地面積 0.14%。

#### **(4)第二種商業區(註)**

第二種商業區(註)0.0953 公頃，位於本計畫區西側之行水區兩側，佔細部計畫都市發展用地面積 0.02%。

### **3. 工業區**

劃設工業區共劃設 78.4445 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 19.58%。其中：

#### **(1)乙種工業區**

劃設乙種工業區面積 67.3682 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 16.82%。

#### **(2)乙種工業區(註)**

劃設乙種工業區(註)面積 0.1607 公頃，位於本計畫區西側之行水區兩側，佔細部計畫都市發展用地面積 0.04%。

#### **(3)零星工業區**

劃設零星工業區面積 10.6669 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 2.66%。

#### **(4)零星工業區(附)**

劃設零星工業區(附)面積0.2487公頃，位於本計畫區雅-文小1南側，佔細部計畫都市發展用地面積0.06%。

#### **4. 宗教專用區**

劃設宗教專用區5處，面積1.5419公頃，佔細部計畫都市發展用地面積0.39%。

#### **5. 加油站專用區**

劃設加油站專用區1處，面積0.2464公頃，佔細部計畫都市發展用地面積0.06%。

#### **6. 社會福利事業專用區**

劃設社會福利專用區2處，面積0.9953公頃，佔細部計畫都市發展用地面積0.25%。

#### **7. 第一類型郵政專用區**

劃設第一類型郵政專用區1處，面積0.1773公頃，佔細部計畫都市發展用地面積0.04%。

#### **8. 電信專用區**

劃設電信專用區1處，面積0.3216公頃，佔細部計畫都市發展用地面積0.08%。

#### **9. 農業區**

劃設農業區面積734.1945公頃，佔細部計畫面積64.31%。

#### **10. 行水區**

劃設行水區面積4.3024公頃，佔細部計畫面積0.38%。

#### **11. 河川區**

劃設河川區面積合計2.6297公頃，佔細部計畫面積0.23%。

表 2-5 擬定臺中市大雅地區都市計畫細部計畫土地使用面積表

項目	面積(公頃)	歷次個案變更 增減面積(公頃)			本次通盤檢討主要計畫變更面積(公頃)												現行計畫						
		編號 2 (豐交三通 三階 變 31 案)	編號 4 (配合國道 1 號銜接 台 74 線)	編號 5 (配合國道 1 號銜接 台 74 線)	變 5	變 8	變 10	變 14	變 17	變 18	變 22	變 24	變 25	變 37	小計	計畫面積 (公頃)	佔總面積 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	33.0124	-0.0192													32.9932	2.89	8.24				
		第二種住宅區	第二種住宅區	120.4384				-0.5493			-0.2847		+0.0097	+0.0039				-0.8204	119.6180	10.48	29.87		
			第二種住宅區(附)	0.1532															0.1532	0.01	0.04		
			第二種住宅區(註)	0.6547															0.6547	0.06	0.16		
			小計	121.2463	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	-0.5493	+0.0000	+0.0000	-0.2847	+0.0000	+0.0097	+0.0039	+0.0000	+0.0000	-0.8204	120.4259	10.55	30.07		
		第三種住宅區	0.2258															0.2258	0.02	0.06			
		第四種住宅區	0.0980															0.0980	0.01	0.02			
	小計	154.5825	-0.0192	+0.0000	+0.0000	+0.0000	-0.5493	+0.0000	+0.0000	-0.2847	+0.0000	+0.0097	+0.0039	+0.0000	+0.0000	-0.8204	153.7429	13.47	38.39				
	商業區	第一種商業區	0.9137															0.9137	0.08	0.23			
		第二種商業區	第二種商業區	9.4576															9.4576	0.83	2.36		
			第二種商業區(附)	0.5598															0.5598	0.05	0.14		
			第二種商業區(註)	0.0953															0.0953	0.01	0.02		
			小計	10.1127	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	10.1127	0.89	2.52		
	小計	11.0264	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	11.0264	0.97	2.75				
	工業區	乙種工業區	乙種工業區	68.3523								-0.9841						-0.9841	67.3682	5.90	16.82		
			乙種工業區(註)	0.1607															0.1607	0.01	0.04		
			小計	68.5130	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	-0.9841	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	-0.9841	67.5289	5.91	16.86		
		零星工業區	零星工業區	10.9714					-0.0006										-0.3039	-0.3045	10.6669	0.93	2.66
			零星工業區(附)	0.2487																	0.2487	0.02	0.06
			小計	11.2201	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	-0.0006	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	-0.3039	-0.3045	10.9156	0.95	2.72		
	小計	79.7331	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	-0.0006	+0.0000	+0.0000	+0.0000	-0.9841	+0.0000	+0.0000	+0.0000	-0.3039	-1.2886	78.4445	6.86	19.58				
宗教專用區	1.0961	+0.4458															1.5419	0.14	0.39				
加油站專用區	0.2464																0.2464	0.02	0.06				
社會福利事業專用區	0.9953																0.9953	0.09	0.25				
第一類型郵政專用區								+0.1773									+0.1773	0.1773	0.02	0.04			
電信專用區	0.3216																0.3216	0.03	0.08				
農業區	741.9608	-0.4797	-1.0721	-2.4236		-1.7724		-0.3503	-0.9794	-1.1090						+0.4202	-3.7909	734.1945	64.31	-			
行水區	4.3024																4.3024	0.38	-				
河川區	0.3074						+2.3223										+2.3223	2.6297	0.23	-			
合計	994.5720	-0.0531	-1.0721	-2.4236	+0.0000	+0.0000	+0.1773	-0.3503	-1.2641	-2.0931	+0.0097	+0.0039	+0.0000	+0.1163	-3.4003	987.6229	86.52	61.54					

項目	面積(公頃)	歷次個案變更 增減面積(公頃)			本次通盤檢討主要計畫變更面積(公頃)											現行計畫								
		編號 2 (豐交三通 三階 變 31 案)	編號 4 (配合國道 1 號銜接 台 74 線)	編號 5 (配合國道 1 號銜接 台 74 線)	變 5	變 8	變 10	變 14	變 17	變 18	變 22	變 24	變 25	變 37	小計	計畫面積 (公頃)	佔總面積 比例(%)	佔都市發 展用地面 積比例(%)						
公共設施 用地	機關用地	1.8306						-0.1773	+0.3503							+0.1730	2.0036	0.18	0.50					
	機關用地(附)	-			+0.0598											+0.0598	0.0598	0.01	0.01					
	社教用地(附)	0.0598			-0.0598											-0.0598	0.0000	0.00	0.00					
	學校 用地	文小用地	11.5246													-0.0097	-0.0097	11.5149	1.01	2.88				
		文中用地	7.0103															7.0103	0.61	1.75				
		文高用地	5.2414															5.2414	0.46	1.31				
		文中小用地(供惠明學校使用)	0.6071															0.6071	0.05	0.15				
		小計	24.3834	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	-0.0097	+0.0000	+0.0000	+0.0000	-0.0097	24.3737	2.13	6.09				
	市場用地	1.2047																1.2047	0.11	0.30				
	公園用地	5.2436																5.2436	0.46	1.31				
	綠地用地	1.0520	+0.0531													-0.1163	-0.1163	0.9888	0.09	0.25				
	公園兼兒童遊樂場用地	3.7619																3.7619	0.33	0.94				
	體育場用地	3.3766																3.3766	0.30	0.84				
	廣場用地(附)	0.0308																0.0308	0.00	0.01				
	廣場兼停車場用地(附)	0.0274																0.0274	0.00	0.01				
	停車場 用地	停車場用地	1.0346															1.0346	0.09	0.26				
		停車場用地(附)	0.2381															0.2381	0.02	0.06				
		小計	1.2727	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000		1.2727	0.11	0.32				
	自來水事業用地	0.1407																0.1407	0.01	0.04				
	社會福利設施用地	0.1411																0.1411	0.01	0.04				
	墓地用地	10.2756																10.2756	0.90	2.57				
	電路鐵塔用地	0.0453																0.0453	0.00	0.01				
	高速鐵路用地	0.4774															-0.0281	0.4493	0.04	0.11				
高速鐵路用地兼供河川區使用	-															+0.0281	0.0281	0.00	0.01					
高速公路用地	17.6410		+1.0721	+2.4236													21.1367	1.85	5.28					
電力事業用地	0.4983																0.4983	0.04	0.12					
污水處理場用地	2.1148																-0.0563	2.0585	0.18	0.51				
污水處理場用地兼供道路使用	-																+0.0563	0.0563	0.00	0.01				
道路用地(附)	0.0299																0.0299	0.00	0.01					
道路用地	73.3849																-0.1015	+1.1616	+2.0931	-0.0039	+3.1493	76.5342	6.71	19.12
道路用地兼供河川區使用	-																+0.1015	+0.1025			+0.2040	0.2040	0.02	0.05
合計	146.9925	+0.0531	+1.0721	+2.4236	+0.0000	+0.0000	-0.1773	+0.3503	+1.2641	+2.0931	-0.0097	-0.0039	+0.0000	-0.1163	+3.4003		153.9416	13.48	38.46					
都市發展用地面積	394.9939	+0.4797	+1.0721	+2.4236	+0.0000	-0.5499	+0.0000	+0.3503	+0.9794	+1.1090	+0.0000	+0.0000	+0.0000	-0.4202	+6.6276		400.4379	-	100.00					
計畫面積總計	1,141.5645	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000		1,141.5645	100.00	-					

- 註：1. 表列面積應以依據核定之計畫圖實地分割測量面積為準。  
2. 都市發展用地面積不包含河川區、農業區、行水區等之面積。  
3. 道路用地面積包含人行步道用地。  
4. 包含原豐原交流道特定區計畫面積約 563.1086 公頃。

資料來源：擬定臺中市大雅地區都市計畫細部計畫案、表 2-6 編號 2、編號 4、編號 5 都市計畫書及本計畫整理。

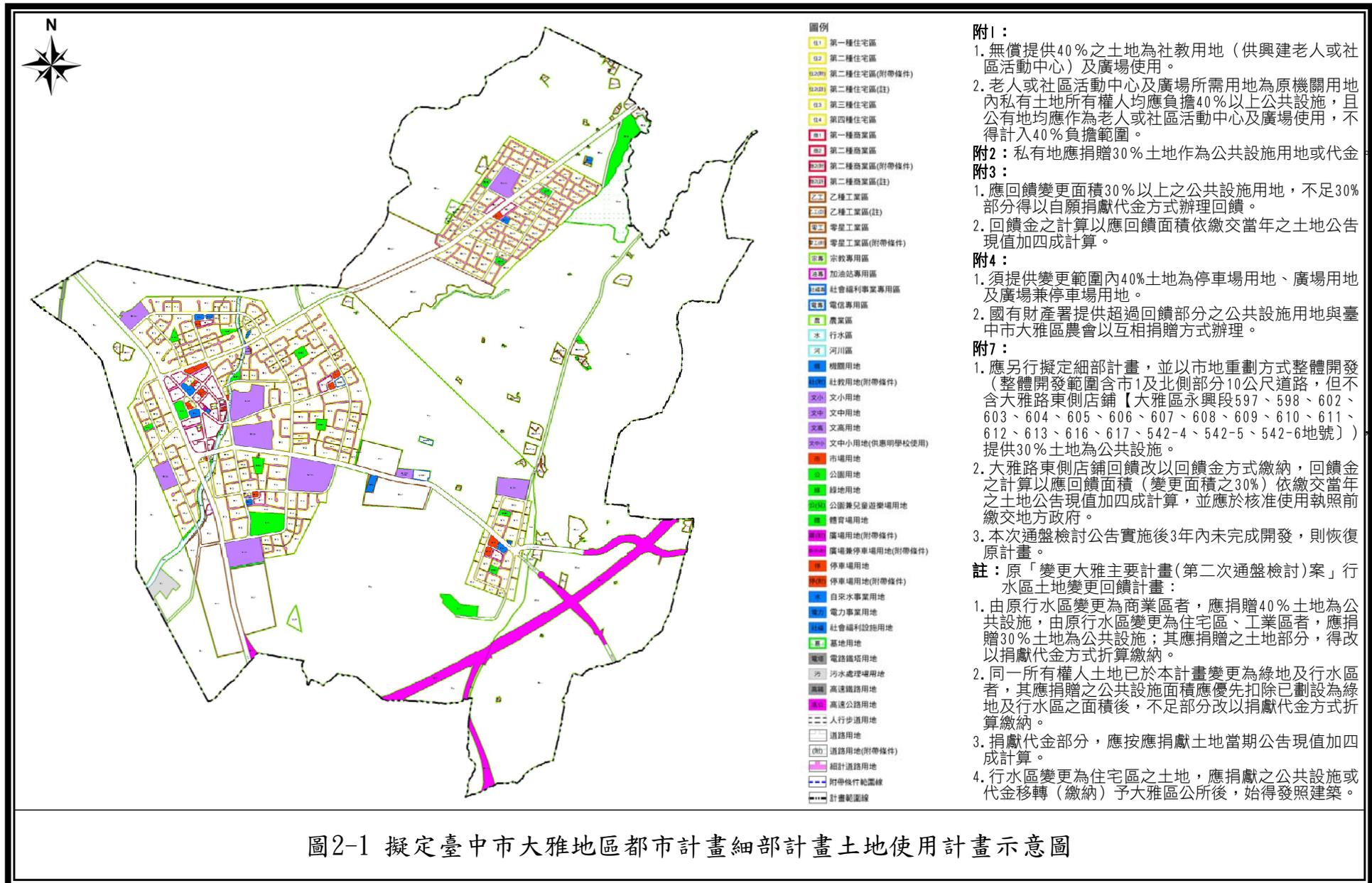


圖2-1 擬定臺中市大雅地區都市計畫細部計畫土地使用計畫示意圖

## (二)公共設施計畫

### 1. 機關用地

劃設機關用地 12 處，面積共計 2.0634 公頃，佔都市發展用地面積 0.51%。

#### (1)機關用地

劃設機關用地 11 處，面積共計 2.0036 公頃，佔都市發展用地面積 0.50%。

#### (2)機關用地(附)

劃設機關用地(附)1 處，面積共計 0.0598 公頃，佔都市發展用地面積 0.01%。

### 2. 學校用地

劃設學校用地 9 處，面積共計 24.3737 公頃，佔都市發展用地面積 6.09%。其中文小用地 5 處，面積 11.5149 公頃；文中用地 2 處，面積 7.0103 公頃；文高用地 1 處，面積 5.2414 公頃；文中小用地(供惠明學校使用)1 處，面積 0.6071 公頃。

### 3. 市場用地

劃設市場用地 6 處，面積共計 1.2047 公頃，佔都市發展用地面積 0.30%。

### 4. 公園用地

劃設公園用地 3 處，面積共計 5.2436 公頃，佔都市發展用地面積 1.31%。

### 5. 綠地用地

劃設綠地用地，面積共計 0.9888 公頃，佔都市發展用地面積 0.25%。

### 6. 公園兼兒童遊樂場用地

劃設公園兼兒童遊樂場用地 12 處，面積共計 3.7619 公頃，佔都市發展用地面積 0.94%。

### 7. 體育場用地

劃設體育場用地 1 處，面積共計 3.3766 公頃，佔都市發展用地面積 0.84%。

## 8. 廣場用地(附)

劃設廣場用地(附)2處，面積共計0.0308公頃，佔都市發展用地面積0.01%。

## 9. 廣場兼停車場用地(附)

劃設廣場兼停車場用地1處，面積共計0.0274公頃，佔都市發展用地面積0.01%。

## 10. 停車場用地

劃設停車場用地9處，面積共計1.2727公頃，佔都市發展用地面積0.32%。

### (1) 停車場用地

劃設停車場用地7處，面積共計1.0346公頃，佔都市發展用地面積0.26%。

### (2) 停車場用地(附)

劃設停車場用地2處，面積共計0.2381公頃，佔都市發展用地面積0.06%。

## 11. 自來水事業用地

劃設自來水事業用地1處，面積共計0.1407公頃，佔都市發展用地面積0.04%。

## 12. 社會福利設施用地

劃設社會福利設施用地1處，面積0.1411公頃，佔都市發展用地面積0.04%。

## 13. 墓地用地

劃設墓地用地，面積10.2756公頃，佔都市發展用地面積2.57%。

## 14. 電路鐵塔用地

劃設電路鐵塔用地，面積0.0453公頃，佔都市發展用地面積0.01%。

## 15. 高速鐵路用地

劃設高速鐵路用地，面積0.4493公頃，佔都市發展用地面積0.11%。

## 16. 高速鐵路用地兼供河川區使用

劃設高速鐵路用地兼供河川區使用，面積 0.0281 公頃，佔都市發展用地面積 0.01%。

## 17. 高速公路用地

劃設高速公路用地，面積 21.1367 公頃，佔都市發展用地面積 5.28%。

## 18. 電力事業用地

劃設電力事業用地 1 處，面積共計 0.4983 公頃，佔都市發展用地面積 0.12%。

## 19. 污水處理場用地

劃設污水處理場用地 1 處，面積 2.0585 公頃，佔都市發展用地面積 0.51%。

## 20. 污水處理場用地兼供道路使用

劃設污水處理場用地兼供道路使用，面積 0.0563 公頃，佔都市發展用地面積 0.01%。

## 21. 道路用地

### (1) 道路用地

劃設道路用地，面積 76.5342 公頃，佔都市發展用地面積 19.12%。

### (2) 道路用地(附)

劃設道路用地(附)，面積 0.0299 公頃，佔都市發展用地面積 0.01%。

## 22. 道路用地兼供河川區使用

劃設道路用地兼供河川區使用，面積 0.2040 公頃，佔都市發展用地面積 0.05%。

表 2-6 擬定臺中市大雅地區都市計畫細部計畫公共設施用地明細表

項目及編號		面積 (公頃)	位置	備註
機關 用地	雅-機 1	0.4002	雅-6-12M 東側，雅-6-12M 北側	警察局、衛生所。【機 1 內私有地請需用地機關 單位(原台中縣大雅區戶 政事務所及原台中縣警 察局)於民國 107 年 12 月 7 日內提出使用計畫

項目及編號		面積 (公頃)	位置	備註	
				及徵收計畫，否則於下次通檢時檢討。】	
	雅-機 4	0.1187	雅-8-12M 西側	郵局。	
	雅-機 5	0.2072	雅-停 3 北側，雅-5-15M 南側		
	雅-機 7(附)	0.0598	雅-市 5 西側，雅-14-12M 南側	供興建活動中心使用	
	雅-機 8	0.2553	雅 2-30M 南側，雅-停 6 東側	社區活動中心預定地。	
	雅-機 10	0.0857	雅-3-20M 北側	上雅里社區活動中心。	
	雅-機 11	0.0774	雅-2-30M 北側		
	雅-機 12	0.1358	雅 4-15M 東側，雅市 5 西南側		
	雅-機 13	0.1324	雅-機 5 東側，雅-5-15M 南側		
	雅-機 14	0.0632	雅-機 4 東側	供臺中市警察局豐原分局大雅分駐所使用。	
	雅-機 15	0.3503	原大雅第六公墓		
	豐交-機 4	0.1774	豐交次 4-4 號道路北側，豐交-市 4 東側		
學校 用地	文小 用地	雅-文小 1	1.6471	雅-1-30M 東側	大明國小。
		雅-文小 2	3.7050	雅-文中 6 南側，雅-2-30M 北側	大雅國小。
		雅-文小 4	1.6958	雅-15-12M 西側	文雅國小。
		雅-文小 5	2.3084	馬崗厝，雅-18-12M 北側	三和國小。
		豐交-文小 4	2.1586	豐交幹 2 號道路西北側，豐交次 4-3 號道路北側	上楓國小
	文中 用地	雅-文中 6	3.4472	雅文小 2 北側，雅-4-15M 東側	大雅國中。
		雅-文中 7	3.5631	雅-1-30M 東側	大華國中。
	文高 用地	雅-文高 8	5.2414	雅-5-15M 東側，雅-2-30M 南側	
	文中小 用地	雅-文中小 9 (惠明學校)	0.6071	雅-2-30M 北側	私立惠明盲校。
市場 用地	雅-市 2	0.4601	雅-3-20M 南側	市場多目標使用。	
	雅-市 4	0.1589	雅-電專西側，雅-13-12M 北側	市場多目標使用。	
	雅-市 5	0.1450	雅-機 12 東北側	市場多目標使用。	
	雅-市 6	0.2284	雅-停 6 南側，雅-19-12M 東側	市場多目標使用。	

項目及編號		面積 (公頃)	位置	備註
	雅-市 7	0.0259	雅-社福東側，雅-3-20M 南側	市場多目標使用。
	豐交-市 4	0.1864	豐交-機 4 西側	
公園 用地	雅-公 2	0.6902	雅-機 4 西側，雅-1-30M 東側	大雅公園。
	雅-公 3	2.8289	雅-市 5 南側，雅-5-15M 北側	
	雅-公 4	1.7245	馬崗厝聚落南側	三和公園。
綠地 用地	雅-綠 2	0.2250	雅-文中 7 南側	
	雅-細綠 3	0.1655	雅-電力西北側，雅-2-30M 北側	
	雅-細綠 4	0.0362	雅-水北段東側	
	雅-綠 5	0.0586	雅-4-15M 西側	
	雅-綠 6	0.0466	雅-14-12M 東側	已開闢。
	雅-綠 7	0.2263	雅-水南段西側	
	豐交-綠	0.0155	豐交-體西北側	
	豐交-綠	0.0168	豐交-宗專東側	天壽宮東側
	豐交-綠	0.0363	豐交-宗專東側	天壽宮東側
	豐交-細綠	0.1620	豐交-零工 126 北側	
公園 兼兒 童遊 樂場 用地	雅-細兒 1	0.2971	雅-9-12M 東側	
	雅-細兒 2	0.3027	雅-3-20M 北側住宅區內	
	雅-細兒 3	0.2553	雅-水東側	
	雅-細兒 4	0.4608	雅-3-20M 南側住宅區內	
	雅-細兒 5	0.4586	雅-5-15M 東側住宅區內	
	雅-細兒 6	0.6112	雅-文高 8 西側住宅區內	
	雅-細兒 7	0.1868	雅-15-12M 西側	
	雅-細兒 8	0.2451	雅-18-12M 東側住宅區內	
	雅-細兒 9	0.2453	雅-19-12M 西側住宅區內	
	豐交-細公(兒)4-1	0.2242	豐交-文小 4 西側	
	豐交-細公(兒)4-2	0.2412	豐交幹 2 號道路東側，豐交次 4-1 號道路南側	
	豐交-細公(兒)4-3	0.2336	豐交次 4-5 號道路東側	
體育 場用 地	豐交-體	3.3766	豐交-水 1 東側，豐交幹 2 號道路南側	
廣場 用地	雅-廣 1(附 4)	0.0212	雅-機 4 東側	
	雅-廣 2(附 1)	0.0096	雅-市 5 西側	
廣場 兼停	雅-廣(停)1(附 4)	0.0274	雅-機 4 東側	

項目及編號		面積 (公頃)	位置	備註
車場 用地				
停車場 用地	雅-停 1	0.1508	雅-公 2 東側	立體停車場。
	雅-停 2	0.0449	雅 4-15M 東側	機車停車場。
	雅-細停 2	0.1360	雅-機 1 北側	
	雅-細停 2	0.0420	雅-市 2 南側	
	雅-停 3	0.1204	機五南側，雅-4-15M 東側	已開闢。
	雅-細停 3(附 7)	0.0586	雅-文中 6 西側	
	雅-停 4	0.1736	雅-電專北側，雅-11-12M 西側	公有收費停車場。
	雅-停 6	0.3669	雅-機 8 西側，雅-2-30M 南側	已開闢。
	雅-停 10(附 4)	0.1795	雅-6-12M 南側	大雅農會使用但尚未開闢。
自來 水事 業用 地	豐交-水 1	0.1407	豐交-幹 2 號道路東側，豐交-零工 121 北側	
社會 福利 設施 用地	雅-社福	0.1411	雅-市 7 西側	
墓地 用地	豐交-墓	10.2756	豐交幹 2 號道路南側	公墓。
電路 鐵塔 用地	雅-電塔	0.0324	計畫區西北側	
	豐交-電塔	0.0129	豐交-零工 122 西側	
高速 鐵路 用地	雅-高鐵	0.4493	計畫區西北側	
高速 鐵路 用地 兼供 河川 區使 用	雅-高鐵(河)	0.0281	計畫區西北側	
高速 公路 用地	雅-高公	5.4863	計畫區東南側	
	豐交-高公	15.6504	計畫區東南側	
電力 事業 用地	雅-電力	0.4983	雅-2-30M 南側	台電公司大雅服務所、大雅變電所。

項目及編號		面積 (公頃)	位置	備註
污水 處理 場用 地	雅-污	2.0585	雅-17-12M 北側	
污水 處理 場用 地兼 供道 路使 用	雅-污(道)	0.0563	雅-17-12M 北側	
道路用地		76.5342		
道路 用地 (附)	雅-細道(附 3)	0.0034		
	雅-細道(附 7)	0.0265		
道路 用地 兼供 河川 使用	雅-道(河)	0.2040	雅-零工 2 東南側、雅細兒 1 西側、雅-機 5 西北側	

註：表列面積應以依據核定之計畫圖實地分割測量面積為準。

### (三)土地使用分區管制要點

為促使本計畫之土地使用作合理之利用，誘導都市作有秩序之發展，並管制土地及建築之使用與情況，使之不致妨礙公眾之衛生、安全、便利、經濟與舒適，期使計畫區內所劃定之住宅區、商業區、其他使用分區及公共設施用地等之使用種類及程度皆得以合理管制，以達成實施都市計畫之目標。

考量原各都市計畫地區現有管制內容差異及區域特性，本計畫土地使用分區管制要點，係依據臺中市政府 104 年 3 月 11 日府授都企字第 10400535641 號函公告發布實施之「擬定高速公路豐原交流道附近特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)案」、104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「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)專案通盤檢討案」、以及 106 年 7 月 31 日府授都企字第 10601547191 號函公告發布實施之「變更大雅都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)(增訂社會福利設施用地土地使用分區管制要點)案」所彙整，並明確界定其土地使用分區管制適用範圍，以避免整合規範或異動對民眾權益造成損失或執行上之疑義，並利於後續查閱執行。

其中，配合 107 年 1 月 26 日公告修正之「臺中市都市設計審議規範」，

以及臺中市都市計畫委員會通案性決議內容，本次統一修正包括應提送都市設計審議範圍回歸本市都市設計審議規範進行管制、景觀及綠化原則中「實設空地」用語改為「法定空地」、刪除老舊建物重建容積獎勵，以及土管要點之法源依據，以符實際執行需求。另依據內政部都市計畫委員會 107 年 9 月 11 日第 930 次會議決議：「…有關原 5 處計畫整併後容積移轉部分，僅得於個別細部計畫依法定程序發布實施後，於該個別細部計畫範圍內辦理容積移轉…」，爰本計畫將容積移轉範圍相關規定納入各細部計畫土地使用分區管制內容規範。



圖 2-2 臺中市大雅地區都市計畫細部計畫土地使用管制適用範圍示意圖

表 2-7 臺中市大雅地區都市計畫細部計畫涵蓋之土地使用管制計畫一覽表

現行土管計畫名稱	發布實施時間
擬定高速公路豐原交流道附近特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)案	民國 104 年 3 月 11 日
變更大雅都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點(配合都市計畫臺中市施行自治條例制定))專案通盤檢討案	民國 104 年 7 月 22 日
變更大雅都市計畫部分住宅區(原加油站用地)細部計畫(土地使用分區管制要點(配合都市計畫臺中市施行自治條例制定))專案通盤檢討案	民國 104 年 7 月 22 日
變更大雅都市計畫部分住宅區(原『機一』機關用地部分用地)細部計畫(土地使用分區管制要點(配合都市計畫臺中市施行自治條例制定))專案通盤檢討案	民國 104 年 7 月 22 日
變更大雅都市計畫(原「市一」市場用地變更為商業區)細部計畫(土地使用分區管制要點(配合都市計畫臺中市施行自治條例制定))專案通盤檢討案	民國 104 年 7 月 22 日
變更大雅都市計畫(部分零星工業區二)細部計畫(土地使用分區管制要點(配合都市計畫臺中市施行自治條例制定))專案通盤檢討案	民國 104 年 7 月 22 日
擬定高速公路豐原交流道附近特定區計畫(原部分農業區變更為零星工業區及綠地)細部計畫(土地使用分區管制要點(配合都市計畫臺中市施行自治條例制定))專案通盤檢討案(久裕)	民國 104 年 7 月 22 日
變更大雅都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)(增訂社會福利設施用地土地使用分區管制要點)案	民國 106 年 7 月 31 日

擬定臺中市大雅地區都市計畫細部計畫之土地使用分區管制要點如下：

1、本要點依都市計畫法第 22 條、第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。

2、土地使用強度規定：

(1)本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率不得大於下表規定：

項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
第一種住宅區	60	180	建築基地面臨接 15 公尺以上計畫道路(含 15 公尺)縱深 30 公尺以內，不得大於 200%；其他第一種住宅區不得大於 180%。
第二種住宅區	60	200	
第三種住宅區	60	240	
第四種住宅區	60	300	
第一種商業區	80	240	
第二種商業區	80	340	
乙種工業區	70	210	
零星工業區	70	210	

項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
宗教專用區	60	160	
加油站專用區	40	60	
社會福利事業專用區	50	200	
電信專用區	50	250	

(2)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：

項目		建蔽率(%)	容積率(%)
自來水事業用地		50	250
機關用地		50	250
社教用地		60	250
學校用地	文中、文小、文中小	50	150
	文高	50	200
市場用地(雅-市)		50	240
市場用地(豐交-市)		60	240
公園用地		15	45
公園兼兒童遊樂場用地		15	30
停車場用地	平面	10	20
	立體	80	480
電力事業用地		40	200
污水處理場用地		40	200
社會福利設施用地		60	250

3、本計畫區內各土地使用分區之管制規定如下：

- (1)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件六，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。
- (2)雅-零工2(附)僅得為無污染之工業使用及與該工業有關之廠房、倉庫、倉儲設施、生產實驗室、單身員工宿舍或其他必要性附屬設施、道路、綠帶、公共停車場、廣場等公共設施或其他必要性服務設施。
- (3)電信專用區之土地使用項目悉依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第41條第1項第1至5款規定辦理，惟第5款使用之樓地板面積，不得超過電信專用區總樓地板面積之二分之一。
- (4)原屬大雅都市計畫範圍者人行步道用地得兼供法定停車位出入通行使用。
- (5)社會福利事業專用區係供依法興辦社會福利事業所需設施使用。

- (6)原屬大雅市 1 用地及原大雅部分零工 2 範圍內公共設施用地不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作多目標使用。
- (7)社會福利設施用地以供社會救助機構、社會福利相關設施、兒少福利機構及其附屬設施之使用為主。

#### 4、本計畫區內建築退縮規定如下：

##### (1)原屬大雅都市計畫範圍者各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下：

- A.雅-商 2(附 7)應依「臺中市騎樓及無遮簷人行道設置標準」規定退縮建築。
- B.學校用地面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部份供公眾使用得計入基地面積，並依下列規定辦理：
  - (A)應有一側退縮 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。
  - (B)其他臨道路部分應退縮 4 公尺無遮簷人行道，供綠化或人行步道等使用。
- C.建築基地面臨行水區內得指定建築線之防汛道路部分應自建築線退縮 2 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地，惟應提供公眾通行使用，並不得有圍牆等建築物。
- D.社會福利事業專用區建築基地應自道路境界線至少退縮 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；該退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。
- E.污水處理場用地其設施至農業區應至少退縮 10 公尺做為隔離綠帶。
- F.指定路段【中清東路(神林南路至民生路)】建築基地退縮規定：
  - (A)公共設施用地應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，退縮部分不得設置圍牆，僅得供作無遮簷人行道、綠化或自行車通行等使用；退縮部分得計入法定空地計算。
  - (B)公共設施用地以外建築基地應自計畫道路境界線退縮 4 公尺建築，退縮部分不得設置圍牆，供作無遮簷人行道兼供綠化或自行車通行等使用；退縮部分得計入法定空地計算。



大雅都市計畫指定路段建築基地退縮規定示意圖

G.社會福利設施用地應沿南側住宅區留設 6 公尺帶狀開放空間，供通行使用。

(2)原屬高速公路豐原交流道附近特定區計畫範圍者各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下：

A.住宅區及商業區，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(含重劃增設道路)之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築。

B.自來水事業用地及機關用地應自基地境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 2 公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。

C.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(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築。

(3)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

5、本計畫區內停車空間留設依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。

6、綠化及植栽設計管制：

(1)建築基地內除豐交-零工 126 外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。

(2)雅-細停 3(附 7)之綠地面積所佔比例不得低於 30%，透水面積所佔比例不得低於 45%。

(3)豐交-零工 126 內綠地用地之綠化植栽樹種選擇應儘量種植喬木為原則，以達綠化之效。

7、本計畫區內應提送都市設計審議範圍依「臺中市都市設計審議規範」規定辦理；另社會福利設施用地內所有建築開發申請案均應先提送「臺中市政府都市設計審議委員會」審議通過後，始得發照建築。

8、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。

(1)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，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眾使用，經道路主管機關核准者。

(3)原屬大雅都市計畫範圍者應以該公益性團體為起造人，並設置獨立進出口，以供通行，並於建築物入口處設置標示牌，敘明供社區公眾使用。

9、本計畫區申請容積移轉，以移轉至本細部計畫範圍內之其他可建築用地為限。

10、本要點未規定事項適用都市計畫法臺中市施行自治條例及其他有關法令之規定辦理。

#### (四)附帶條件地區檢討

大雅區都市計畫尚未辦理完成之附帶條件地區共計5處，詳表2-9。

表 2-8 大雅區都市計畫尚未辦理完成附帶條件地區彙整表

新編號	變更年期	變更位置	變更內容		附帶條件	辦理情形
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
雅附 1	103.6.18 三通一階(變 7 案)	大雅消防隊北側(原「機 7」機關用地)	住宅區(0.1596) 附帶條件	住宅區(住 2) (0.0902) 社教用地 (雅-社 1) (0.0598) 廣場用地 (雅-廣 2) (0.0096)	1. 無償提供 40%之土地為社教用地(供興建老人或社區活動中心)及廣場使用。 2. 老人或社區活動中心及廣場所需用地為原機關用地內私有土地所有權人均應負擔 40%以上公共設施，且公有地均應作為老人或社區活動中心及廣場使用，不得計入 40%負擔範圍。	附 1(0.1596 公頃)：尚未依附帶條件辦理。
						
雅附 2	103.6.18 三通一階(變 11 案)	兒童遊樂場用地(兒 6)北側	住宅區 (0.0223)	道路用地(人行步 道)(1-7M) (0.0223)	私有地應捐贈 30%土地作為公共設施用地或代金。	附 2(0.0127 公頃)：已完成。業於 109 年 11 月 11 日繳納代金。
			道路用地(人行步 道)(43-4M) (0.0127)	住宅區 (0.0127)		
雅附 3	104.1.28 三通二階(變 12 案)	大雅路 229 巷，大雅興業公司	道路用地(9-8M)(0.0630)	住宅區(0.0630)	1. 應回饋變更面積 30%以上之公共設施用地，不足 30%部分得以自願捐獻代金方式辦理回饋。 2. 回饋金之計算以應回饋面積依繳交當年之土地公告現值加四成計算。	附 3(0.0663 公頃)：已簽署捐贈回饋協議書但尚未依附帶條件辦理。
			住宅區(0.0033)	道路用地(9-8M)(0.0033)		

新編號	變更年期	變更位置	變更內容		附帶條件	辦理情形
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
雅附4	104.12.8三通二階(變13案)	停車場用地(停10)及機1南側、機4北側商業區	商業區 0.0632 公頃	機關用地(機14)0.0632 公頃(不納入回饋負擔)	1. 須提供變更範圍內40%土地為停車場用地、廣場用地及廣場兼停車場用地。 2. 國有財產署提供超過回饋部分之公共設施用地與臺中市大雅區農會以互相捐贈方式辦理。	附4(地籍面積 0.6331公頃):已簽署捐贈回饋協議書但尚未依附帶條件辦理。
			停車場用地(停10)0.0776 公頃	商業區 0.0776 公頃		
			商業區 0.0213 公頃	廣場用地(廣1)0.0213 公頃		
			商業區 0.0274 公頃	廣場兼停車場用地(廣停1)0.0274 公頃		
			附帶條件	修訂附帶條件		
						
雅附7	103.6.18三通一階(變5案)	永興宮東北側(原「市1」市場用地)	第二次通盤檢討第16案「市1」市場用地變更為商業區附帶條件。	修訂附帶條件(附七)	1. 應另行擬定細部計畫，並以市地重劃方式整體開發(整體開發範圍含市1及北側部分10公尺道路，但不含大雅路東側店鋪【大雅區永興段597、598、602、603、604、605、606、607、608、609、610、611、612、613、616、617、542-4、542-5、542-6地號】)，提供30%土地為公共設施。 2. 大雅路東側店鋪回饋改以回饋金方式繳納，回饋金之計算以應回饋面積(變更面積之30%)依繳交當年度之土地公告現值加四成計算，並應於核准使用執照前繳交地方政府。	附7(0.304公頃):尚未依附帶條件辦理，刻正納入公設通檢辦理中。
						

新編號	變更年期	變更位置	變更內容		附帶條件	辦理情形
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
					3. 本次通盤檢討公告實施後 3 年內未完成開發，則恢復原計畫。	
雅註	88.7.12 二通(變 12 案)	計畫區 行水區	行水區(1.732)	住宅區(0.625) 商業區(0.104) 工業區(0.160) 農業區(0.428) 綠地用地(綠 4 至綠 7)(0.344) 市場用地(市 7)(0.004) 停車場用地(停 2)(0.02) 學校用地(文 6)(0.004) 道路用地(0.043)	行水區土地變更為建築用地者回饋計畫內容如下： 1. 由原行水區變更為商業區者，應捐贈 40% 土地為公共設施，由原行水區變更為住宅區、工業區者，應捐贈 30% 土地為公共設施；其應捐贈之土地部分，得改以捐獻代金方式折算繳納。 2. 同一所有權人土地已於本計畫變更為綠地及行水區者，其應捐贈之公共設施面積應優先扣除已劃設為綠地及行水區之面積後，不足部分改以捐獻代金方式折算繳納。 3. 捐獻代金部分，應按應捐獻土地當期公告現值加四成計算。 4. 行水區變更為住宅區之土地，應捐贈之公共設施或代金移轉(繳納)予臺中市政府後，始得發照建築。	註 (0.9107 公頃)：部分附帶條件地區已繳納代金。
			住宅區(0.209)	行水區(0.209)		
			工業區(0.026)	行水區(0.026)		
			公園兼兒童遊樂場用地(兒 3)(0.064)	行水區(0.064)		
						

註：表列面積應以依據核定之計畫圖實地分割測量面積為準。

資料來源：歷次相關都市計畫書及本計畫整理。

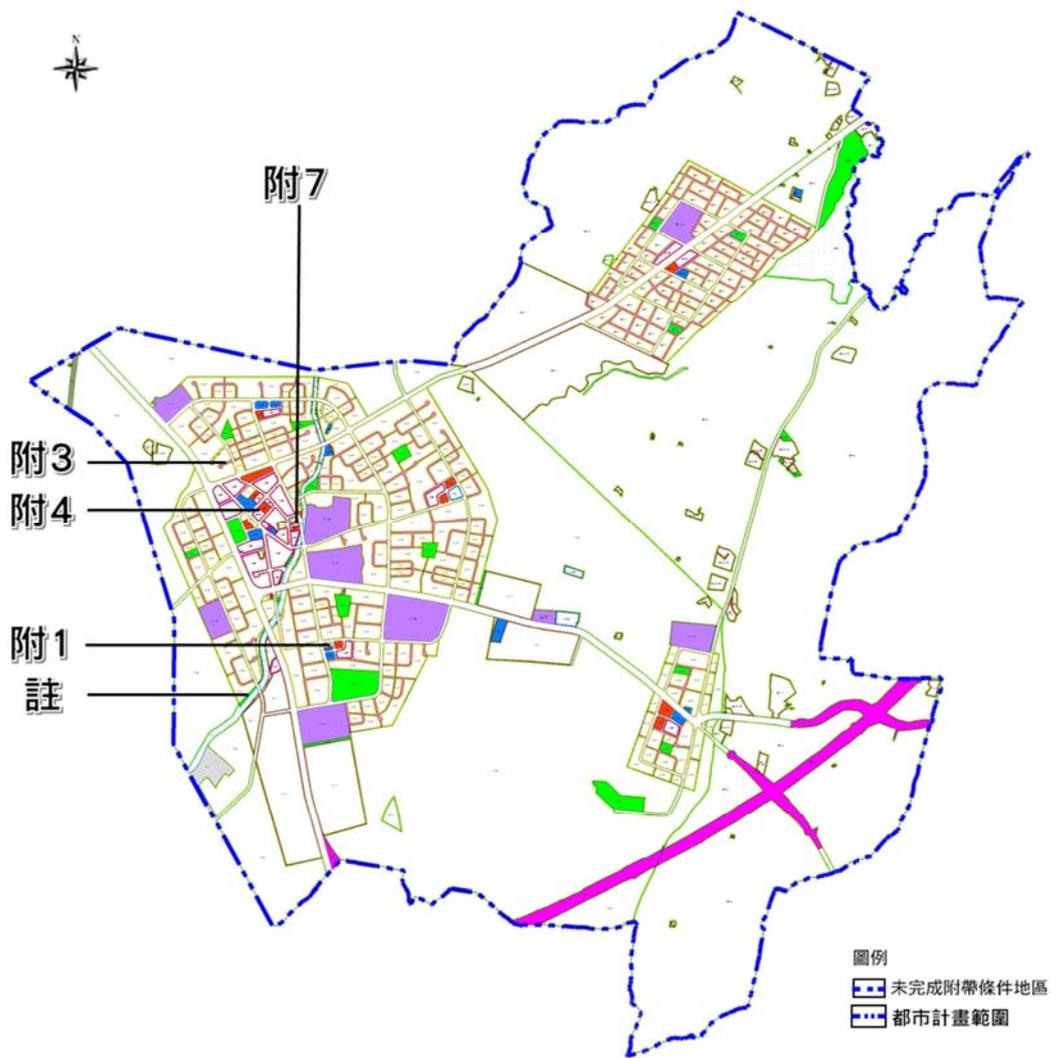


圖 2-3 本計畫區尚未辦理完成附帶條件地區位置示意圖

## 第三章 上位及相關計畫

### 壹、上位計畫

#### 一、全國國土計畫(內政部營建署，民國 107 年)

##### (一)計畫概述

全國國土計畫係針對臺灣管轄之陸域及海域所訂定引導國土資源保育及利用的空間發展計畫，屬全國性位階，在追求國家永續發展願景下，就全國尺度研訂具有目標性、政策性及整體性之空間發展及土地使用指導原則。

1. 臺中市為中部之區域中心，以帶動國內發展動能與競爭力為主要目的，具有多樣性的都市產業與服務功能，足以作為周邊區域之生活及就業活動核心。
2. 產業用地：經濟部於 101 年前開發之產業用地完全利用之前提下，推估至 125 年新增產業用地需求為 3,311 公頃。臺中、彰化地區之精密機械黃金廊帶為智慧機械發展核心，為因應未來發展需求，應核實評估人口及產業發展之發展情形，訂定未來發展總量，並應結合都市發展規劃，提供產業發展腹地與示範場域；推動智慧機械國際展覽場域，拓銷全球市場。
3. 農地總量：需求總量為 74 萬公頃至 81 萬公頃，中部地區為重要糧食生產基地，應積極提供糧食生產之農地面積數量及品質，並提供適當資源挹注；另各縣市應依據農地資源條件，針對都市計畫農業區提出發展定位。
4. 人口總量：至民國 125 年為 2,310 萬人，各直轄市、縣(市)應考量重大建設、住宅供給、產業經濟吸引及環境容受力等因素，訂定未來各縣市計畫人口。
5. 既有都市計畫地區應遵循城鄉發展優先順序，優先使用閒置、低度利用土地，且盡量不增加住商型都市發展用地為主要策略，並以既有發展地區其周邊地區為優先發展範圍。
6. 未登記工廠土地使用指導事項：直轄市、縣(市)政府應掌握未登記工廠資訊，積極輔導轉型或遷廠，進行未登記工廠分級分類輔導。土地開發方式依循都市計畫檢討、變更或新訂擴大都市計畫或依本法使用許可程序辦理為原則，不符所屬國土功能分區分類者，依法完成檢討變更後始得為之。

7. 基於保育利用及管理之需要，依據土地資源特性，劃分為國土保育地區、海洋資源地區、農業發展地區及城鄉發展地區，都市計畫地區以劃設為城鄉發展地區為原則。

## (二)對本計畫之指導

依全國國土計畫指導，中部區域應著重於促進產業發展、糧食安全與生態觀光和諧發展，並藉由完善的交通路網、厚實的產業基礎、豐富的文化及創新的科技，向國際化邁進，其中臺中地區將定位為人本、永續、經貿的文化首都。

本計畫區於臺中地區的定位以及國土功能分區的劃設依據下，後續將劃設為城鄉發展地區，並以集約發展及成長管理為原則，優先使用閒置、低度利用土地；豐交地區之農工混合帶如經評估值得輔導，則應進行整體規劃並依專案輔導合法化方案辦理，避免產業用地持續侵蝕優良農地。

## 二、修正全國區域計畫(內政部營建署，民國 106 年)

### (一)計畫概述

該計畫承續「國土空間發展策略計畫」精神，作為全國土地資源利用之上位指導，以策略性空間規劃作為直轄市、縣(市)區域計畫之指導，以國土資源保育觀點全面落實土地使用管理之政策型計畫。各直轄市、縣(市)區域計畫應依據該計畫土地使用計畫基本架構之指導，進行實質土地規劃，使土地有秩序發展，配合研擬環境資源及計畫發展總量、土地使用基本原則等，並針對土地使用計畫規劃提出下列原則：

1. 落實因地制宜之土地使用管制理想。
2. 落實自然資源保育及農地總量管控與轉型策略。
3. 按土地資源特性，區分為災害敏感、生態敏感、文化景觀敏感、資源利用敏感及其他等 5 類共 61 項，並依敏感程度區分為 2 級。
4. 未來城鄉發展應優先使用既有都市計畫地區，透過辦理都市更新、開發都市整體發展地區或政策引導等方式，避免土地資源浪費與過度耗用，以落實集約城市理念，促進城鄉永續發展。

### (二)對本計畫之指導

「全國區域計畫」為配合國土計畫法架構，轉型為政策計畫，並於民國 102 年 10 月公告實施，因區域性產業發展及農地等內容尚未納入前開計畫，內政部爰依行政院民國 102 年 9 月 9 日院臺建字第 1020054408 號函示意見

辦理全國區域計畫修正作業，並於民國 106 年 5 月公告實施。中央主管機關應於施行後二年內公告實施全國國土計畫，後續將依全國國土計畫內容指導。

表 3-1 修正全國區域計畫國土空間結構表

發展策略	指導內容
自然資源保育及農業	1.全國農地需求總量目標值為 74-81 萬公頃。 2.臺中市宜維護之農地資源面積約為 4.63 萬公頃。
人口與住宅、城鄉發展、運輸	1.依據國家發展委員會 105 年「105 年至 150 年中華民國人口推計」結果，以 115 年計畫人口 2,372 萬人作為臺灣人口預測之基礎，分派至臺中市人口總量為 272 萬人。 2.推算之人口與住宅總量與分派量等數據係「參考性」內容，地方政府可依「上位區域計畫之指導」、「配合國家重要建設及產業經濟政策需求」、「配合環境資源保育及永續發展」酌予調整。
產業、觀光遊憩、重要公共設施	1.依 101 年都市及區域發展統計彙編資料，我國產業整體使用面積為 56,662 公頃，推估至 109 年產業用地需求約為 58,873 公頃，其中中部地區 109 年推估面積約 25,135 公頃。 2.產業區位選址條件，除不得位於限制發展地區外，將增訂須位於「申請新訂或擴大都市計畫範圍」或「得申請設施型使用分區變更區位」。
地方發展定位及構想、土地使用及環境敏感區	1.按土地資源特性劃設環境敏感地區，區分為災害敏感、生態敏感、文化景觀敏感、資源利用敏感及其他等 5 類共 61 項。 2.賦予地方土地使用管制自主權，視實際需要另訂管制規定，惟仍應符合中央擬訂區域計畫及各使用分區劃定規定。

資料來源：修正全國區域計畫，民國 106 年。

### 三、臺中市區域計畫(臺中市政府，民國 107 年)

#### (一)計畫概述

1. 空間結構布局：依據社經發展及地理區位之考量，未來空間結構布局可大致分為：
  - (1) 中部區域核心：原臺中市及屯區。
  - (2) 雙海空經貿港：臺中港與臺中國際機場。
  - (3) 兩條科技產業走廊：科技產業走廊與屯區產業增值創新走廊。
  - (4) 三大副都心：后里豐原舊城區、海線梧棲、沙鹿、龍井及清水等海港新市鎮及烏日交通轉運特區。
  - (5) 四條山海軸帶：臺三線之淺山休閒農業軸帶、臺八線之深度山林溫泉體驗軸帶、大甲大安之農業前花園高美濕地軸帶、大肚溪口生態旅遊軸帶。

並於 5 大空間發展構想下劃設八大策略發展分區，包括后里豐原潭子大雅神岡策略區、東勢新社石岡策略區、和平策略區、大甲大安外埔策略區、清水梧棲沙鹿龍井策略區、大肚烏日策略區、大里太平霧峰策略區、

原臺中市策略區，本計畫潭子、大雅及神岡區係屬后里豐原潭子大雅神岡策略區。

2. 都市計畫整併原則之建議：

- (1) 應考量現有都市計畫區分布，基於都市規劃合理性、行政區域、範圍完整性、地區發展脈絡、社經情形與生活互動特性等因素進行計畫整併，並得視實際情形將零星(10公頃以內)之都市計畫外土地納入之。
- (2) 應整體考量地區未來發展需求與相關計畫介面之整合。
- (3) 以天然明顯之地形地物或不同空間發展屬性作為計畫之交界處。
- (4) 整併後應將自然地景、生態棲地、大眾運輸等因素納入規劃考量，並適度進行公園綠地、河川等藍綠空間之串連。

3. 人口推估：后里豐原潭子大雅神岡策略區至民國 115 年人口為 51.39 萬人，其中豐原、潭子、大雅及神岡區人口預估總量為 45.64 萬人。

4. 空間發展策略-豐原山城副都心(后里豐原潭子大雅神岡策略區)

- (1) 豐原葫蘆圳掀蓋，重現「水漾、水聲、水清」三水豐華，並以此建立豐原串聯觀光旅遊，提升市民遊憩、生活品質。
- (2) 豐原台鐵鐵路高架化後，善用鐵路高架化後下方空間，增加停車、自行車道、接駁站、綠地等空間。
- (3) 辦理老舊市區與工業區之更新與再生。
- (4) 建構觀光遊憩特色產業廊帶。

5. 用地需求檢討：

- (1) 都市計畫工業區：至民國 115 年二級產業用地約需 1,360 公頃。
- (2) 農業用地總量：不得低於「103 年度農地資源分類分級檢核及作業機制建立計畫」指導之 4.63 萬公頃。
- (3) 都市計畫工業區不適宜繼續做工業使用者、毗鄰重大產業或建設者或所在區位已影響整體都市空間結構的發展、出入道路未臻完善、區內非工業使用率較高、閒置土地及街廓面積未達有效經濟規模等，未來宜視需要變更使用分區；另配合中央六大新興產業發展政策及產業 4.0 發展方向，鼓勵工業區轉型升級。
- (4) 配合規劃中之產業園區劃設之設施型分區包括：潭子聚興產業園區、神岡豐洲科技工業園區二期及太平產業園區。

6. 新訂或擴大都市計畫：擴大神岡都市計畫、新訂大里夏田都市計畫、新訂塗城都市計畫、擴大后里都市計畫(后里車站)。



資料來源：臺中市區域計畫，民國 107 年。

圖 3-1 臺中市空間發展構想示意圖



資料來源：臺中市區域計畫，民國 107 年。

圖 3-2 臺中市八大策略發展分區示意圖

## (二)對本計畫之指導

本計畫係屬豐原山城副都心、葫蘆墩水岸花都生活區之策略發展分區。

其中亦對各都市計畫區提出土地使用相關原則，另有關都市計畫整併原則、人口、土地使用、交通發展及產業發展之指導，將納入本計畫辦理之參考。

1. 豐交農工混合帶：朝產業基地發展，優先轉型已遭破壞之農地，規劃、引導產業用地區位，避免產業用地侵蝕優良農地。
2. 神岡、大雅：朝向清泉崗倉儲物流支援、科技工業支援基地發展，提供清泉崗及中科生活性服務與居住空間
3. 潭子：維持主要產業零組件生產基地之發展定位，配合國道 4 號豐潭段建設，並以非都市土地開發許可機制引導聚興發展。
4. 豐原：以行政中心發展為主軸，並納入既有特色產業如漆器、木工等文化，打造水岸花都特有文化。

#### 四、臺中市國土計畫(臺中市政府，民國 110 年 4 月)

##### (一)計畫概述

1. 空間整體發展構想：係朝向「生活、生產、生態、生機」四生一體之城市目標，且於區域核心城市定位下，未來空間整體發展構想朝向三大核心、六大策略區、九大資源系發展。
  - (1)三大核心：中部都會核心(以原市轄為主)、山城核心(豐原地區副行政中心為首)及雙港核心(海線清水、沙鹿、梧棲與大肚地區為主要發展核心)。
  - (2)六大策略區：都會時尚策略區(原市轄)、轉運產創策略區(烏日、大里、太平、霧峰)、水岸花都策略區(后里、豐原、潭子、大雅、神岡)、保育樂活策略區(新社、東勢、石岡、和平)、雙港門戶策略區(大肚、清水、沙鹿、梧棲、龍井)以及樂農休憩策略區(大甲、大安、外埔)。
  - (3)九大資源系：山系：大肚山、頭嵙山、雪山，水系：大安溪、大甲溪、烏溪，生態系：自然棲地、生態廊道、濱海資源。
2. 人口推估：水岸花都策略區至民國 125 年人口為 53.47 萬人，其中豐原、潭子、大雅及神岡區推估人口總量為 47.46 萬人。
3. 發展策略區-水岸花都策略區

配合后里花卉產業以及豐原河岸掀蓋計畫，建議朝向水岸花都結合生態與發展，另以中科后里基地為主要核心，發展生技創研、綠能科技，並

推動潭子聚興產業園區、豐洲科技工業園區二期、神岡產業園區等，打造物流、科技拔尖轉型計畫。

#### 4. 用地需求：

(1) 農業用地：依據農委會「108 年農地資源空間規劃總顧問指導計畫」及市府農業局「108 年度配合國土計畫推動農地資源空間規劃計畫」及國土計畫法農業發展地區劃設原則，農業發展地區面積約為 61,020 公頃，宜維護農地面積約為 4.01 萬公頃。

(2) 產業用地：至民國 125 年產業用地需求約為 2,281.19 公頃，可分為新增產業用地約 682.00 公頃及輔導未登記工廠合法化用地需求約為 1,658.13 公頃。

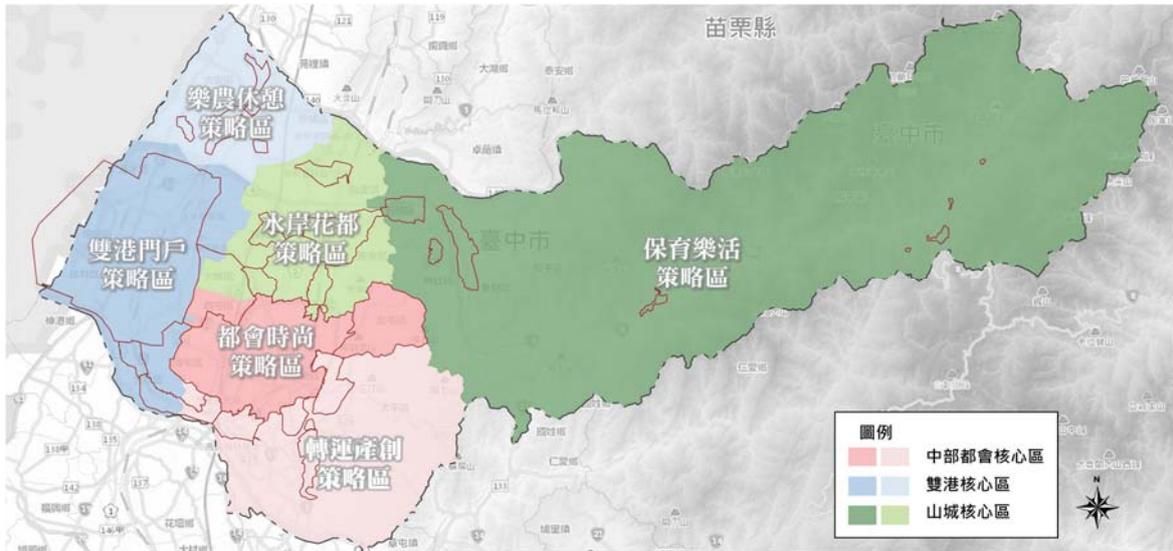
5. 新訂或擴大都市計畫：指認 11 處短期 5 年內有具體發展需求區位(擴大后里主要計畫(后里車站東側地區)、擴大后里主要計畫(森林園區)、新訂臺中國際機場發展計畫、擬定臺中市大平霧地區都市計畫(原擴大大里)主要計畫案、太平坪林、新庄子蔗廊、擴大臺中市大平霧地區都市計畫(大里夏田產業園區)、新訂大里塗城都市計畫、新訂烏日溪南都市計畫、擴大神岡都市計畫、變更臺中港特定區(配合臺中國際機場門戶及周邊產業專區整體開發))。

6. 交通運輸部門：臺中市大眾運輸系統架構係以軌道運輸系統為主(大血管)、公車系統為輔(小血管)、自行車與人行系統(微血管)作為最後一哩路，完善交通運輸路網，朝向縮短城鄉差距以達均衡城市發展。其中，為打造無縫接軌大臺中，係公共運輸路網層級為軌道為主、公路運輸為輔之架構，以高鐵、臺鐵為城際骨幹，臺鐵、捷運為都會幹線，接駁公車、市區公車等作為集散支網，其發展期程規劃如下：

(1) 短期為捷運綠線通車、強化公車路網整合，兼顧城鄉交通服務，以及推動 iBike 倍增計畫，提升交通可及性。

(2) 中期積極爭取機場捷運藍線、山海環線、大平霧捷運、捷運綠線延伸，並打造轉運中心提供客運轉乘服務。

(3) 長期規劃豐科軸線、科工軸線等積極推動軌道運輸建設，架構大眾運輸主動脈，提供大量快捷之骨幹運輸服務。



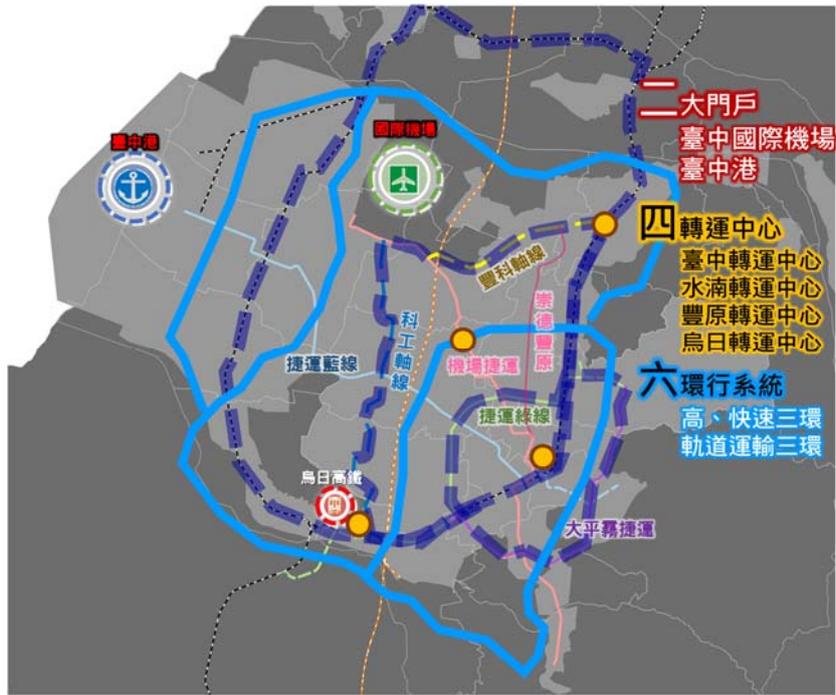
資料來源：臺中市國土計畫，民國 110 年 4 月。

圖 3-3 臺中市三大核心六大策略分區劃設示意圖



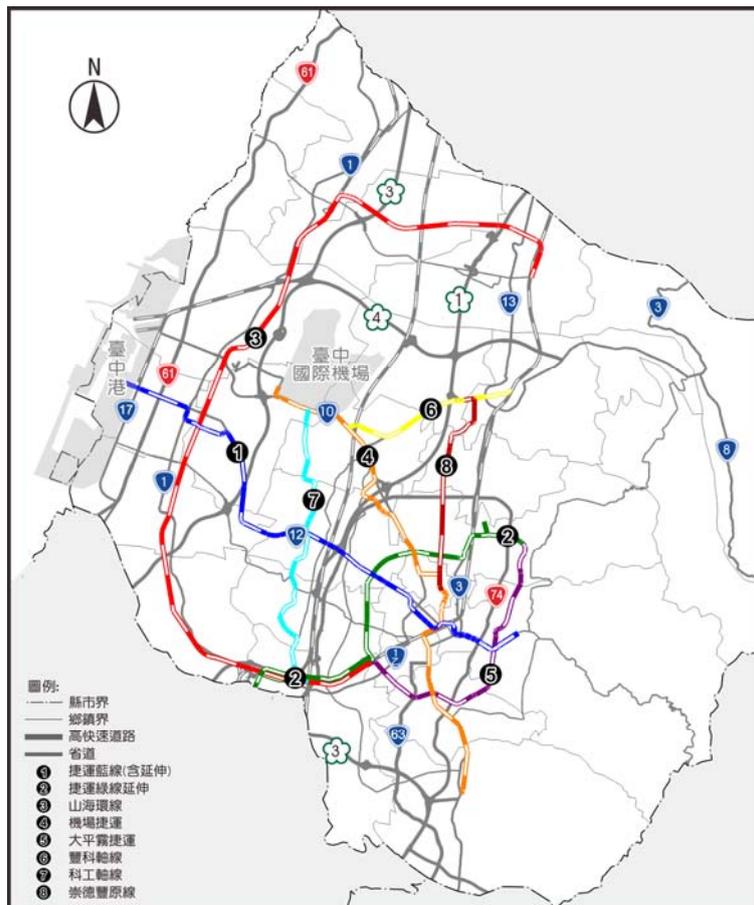
資料來源：臺中市國土計畫，民國 110 年 4 月。

圖 3-4 臺中市 3-6-9 空間構想示意圖



資料來源：臺中市國土計畫，民國 110 年 4 月。

圖 3-5 大臺中二四六-智慧環行中都架構示意圖



資料來源：臺中市國土計畫，民國 110 年 4 月。

圖 3-6 大臺中軌道路網計畫示意圖

## (二)對本計畫之指導

本計畫係屬水岸花都策略區，配合后里花卉產業以及豐原河岸掀蓋計畫，建議朝向水岸花都結合生態與發展，並推動潭子聚興產業園區、豐洲科技工業園區二期、神岡產業園區等，打造物流、科技拔尖轉型計畫。

其中對各行政區提出相關人口、土地使用、交通發展及產業發展之指導，亦提出住宅、產業發展、交通運輸及公共設施之部門計畫，如本計畫範圍相關之交通捷運路線係為「豐科軸線」、「崇德豐原線」及「科工軸線」，豐科軸線規劃串聯豐原、神岡及大雅地區；崇德豐原線規劃串聯豐原與臺中市區，並與機場捷運、捷運綠線及豐科軸線銜接轉乘；科工軸線則規劃銜接中部科學園區、臺中工業區及精密機械園區，將納入本計畫辦理之參考。

## 五、大臺中都市計畫發展策略通盤檢討規劃案(臺中市政府，民國 102 年)

### (一)計畫概述

#### 1. 發展願景：亞太新門戶

發展定位包含結合土地使用與交通運輸的「低碳城市」、陸海空立體化發展的「完全城市」及以市民為主體增進人本價值的「幸福城市」。

#### 2. 空間發展策略：指認六大發展軸帶為海洋貿易發展軸、大肚山都會能量圈、大甲溪北糧倉發展帶、臺中都會發展核心、東部觀光遊憩群、高山生態發展帶。

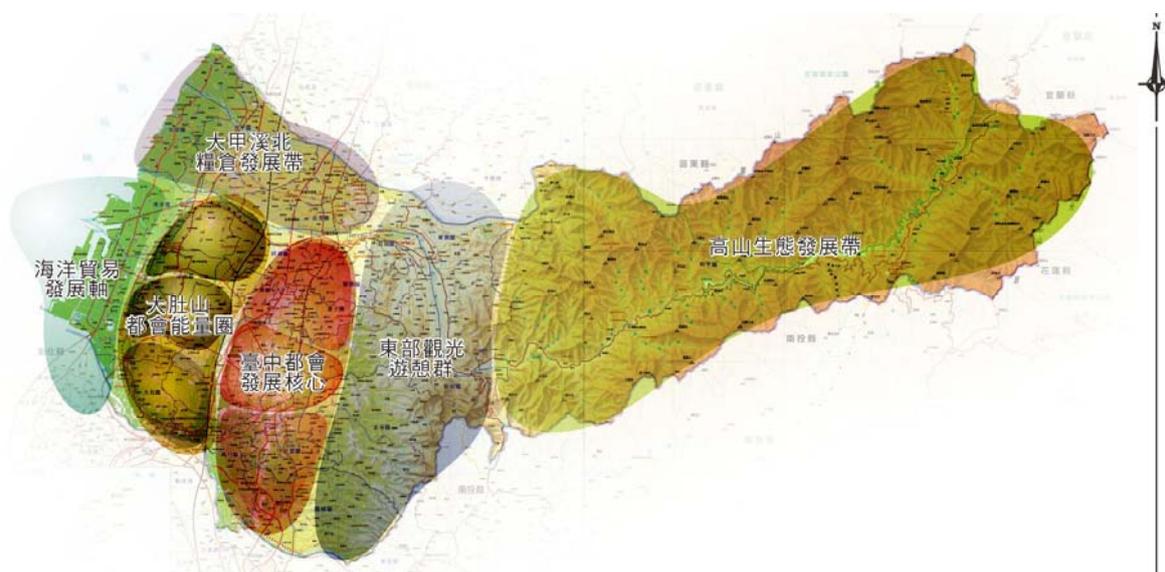
#### 3. 都市計畫整合：將原本 30 處都市計畫整合為 6 處市鎮計畫(臺中都會樞紐都市計畫、甲安埔都市計畫、后豐潭雅神都市計畫、東新都市計畫、大平霧都市計畫及日大都市計畫)與 4 處特定區計畫(梨谷大山水風景特定區計畫、臺中港特定區計畫、中科特定區計畫及清泉崗航空城特定區計畫)。

#### 4. 未登記工廠管制與輔導：依循「工廠管理輔導法」，建立未登記工廠輔導機制；調整農業區容許使用及設置產業發展儲備地區。

#### 5. 產業政策與用地現況之檢討整合：以彌補產業鏈缺口為方向，檢討現行整體產業策略，擬定長期產業發展方向。

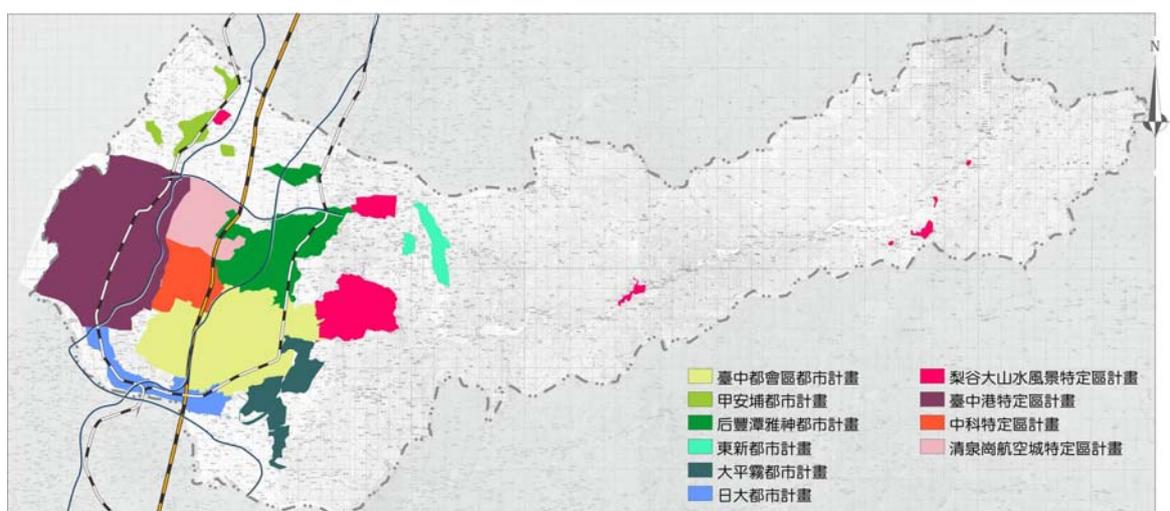
#### 6. 區域均衡發展：產業政策引導及大型建設引入，帶動衍生需求，強化各生活中心產業發展基礎。

7. 靈活且彈性的土地使用計畫：根據都市發展趨勢與壓力，檢討農業區變更區位。



資料來源：大臺中都市計畫發展策略通盤檢討規劃案，民國102年。

圖 3-7 大臺中空間發展軸帶示意圖



資料來源：大臺中都市計畫發展策略通盤檢討規劃案，民國102年。

圖 3-8 都市計畫種類分布示意圖

## (二)對本計畫之指導

本計畫位於臺中都市發展核心空間發展軸帶，著重於生產環境混合使用及核心都市與衛星都市整體發展，亦藉由合併后里、豐原、潭子、大雅、神岡各區都市計畫，發展成為葫蘆墩生活圈，蛻變成為葫蘆墩生活圈中心都市。另於未登記工廠處理提出發展策略，建立未登記工廠輔導機制與增設產業園區、都市計畫工業區專案通盤檢討及土地管理指導原則。

## 六、變更臺中市都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(草案)(臺中市政府，民國 106 年)

### (一)計畫概述

臺中市政府為解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題，以維人民之權益，辦理各都市計畫區公共設施用地專案通盤檢討作業，其中檢討範圍包含臺中市轄區內 32 處主要計畫區及其範圍內之細部計畫區。

計畫檢討內容包含計畫年期、計畫人口、公共設施、變更及回饋原則及跨區市地重劃辦理原則等。

### (二)對本計畫之指導

依「變更臺中市都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(草案)」指導，提出本計畫都市計畫區之計畫人口、土地使用分區、公共設施用地、開發方式及財務計畫等計畫內容，將納入本計畫辦理之參考。

## 七、產業發展綱領(行政院，民國 100 年)

### (一)計畫概述

#### 1. 整體願景：

- (1)提升國際經貿地位，成為「全球創新中心、亞太營運樞紐、台商營運總部」，布局全球。
- (2)轉型多元產業結構，善盡國際環保節能責任與提升產業附加價值。
- (3)促進區域均衡發展，扶持中小企業並創造多元就業機會，實現樂活台灣。

#### 2. 發展目標：

- (1)農業國內生產需維持一定規模，保障糧食安全與供需平衡，打造高度競爭力的優質農業；同時為達產業永續與國際布局發展，我國農業將朝「衛生安全的健康農業」、「科技領先的卓越農業」及「安適休閒的樂活農業」等方向發展。
- (2)工業附加價值在維持穩定成長下，以質的成長代替量的成長，以促進產業低碳化與能資源使用效率；同時在提升產業附加價值與國際競爭力下，未來將朝向「全球資源整合者」、「產業技術領導者」以及「軟性經濟創意者」發展。

- (3)服務業附加價值需加速成長，並創造優質就業機會；同時在提升國民生活品質與國際競爭力下，將朝「健全產業化環境」、「提升科技化與國際化能力」、「促進創新創意與美學文化加值」等方向發展。

## (二)對本計畫之指導

1. 農業發展策略：結合農業科技與資訊化，落實農業永續經營之施政理念；將引導農業成為現代化的綠色生態與休閒服務業。
2. 工業發展策略：以多元創新，提高各要素生產報酬率，以期在資源稟賦限制下，促進經濟永續成長。
3. 服務業發展策略：以健全產業發展之法規與環境，並積極強化服務業在國際競爭之關鍵能耐，以擴大我國服務產業之國內外發展基盤。

## 八、經濟部 2020 產業發展策略(經濟部，民國 100 年)

### (一)計畫概述

該發展策略主要產業範疇包括製造業、製造業相關技術服務業及經濟部主管之服務業，其發展願景為「創新經濟、樂活台灣」，對於產業發展施政重點如下：

1. 提升產業軟實力：優化產業結構，推動創新設計。
2. 擴大投資消費力：促進國內投資，增加民間消費力。
3. 形塑資源綠實力：順應綠色成長模式，善盡國際責任。
4. 布局全球拓商機：參與全球經濟整合，提升國際競爭優勢。
5. 創業發展增就業：調整產業與人力結構，以創造就業機會。
6. 打造環境好樂活：追求產業發展對國民生活品質的提升。

另產業推動主軸如下：

1. 傳統產業全面升級：針對傳統產業除了在既有產值下讓品質提升，更應透過科技加值與美學加值，如：ICT 應用、技術的創新、高品質產品的開發及營運模式的改善、發展自主品牌，並改善生產環境…等軟實力，協助傳統產業在質與量上全面升級。
2. 新興產業加速推動：新興產業除了要透過跨領域發展以提高產值外，可朝人才培訓、技術創新、營運管理等方向來加值，讓新興產業的產能更加擴大。

3. 製造業服務化；服務業科技化、國際化:服務業則是要運用資源系統化、服務創新化等策略，以達到國際化，出口倍增。

## (二)對本計畫之指導

於經濟部 2020 產業發展策略指導下，未來產業發展主軸朝向傳統產業全面升級、新興產業加速推動、製造業服務化、服務業科技化國際化等方向，對各項產業之發展重點可配合本計畫之產業空間布局作為未來之產業發展重點，各產業之發展重點如後：

1. 金屬機械工業：電動車輛、精密機械、智慧型自動化、高附加價值金屬材料及再生能源設備。
2. 資訊電子工業：雲端運算、智慧生活科技、節能照明、綠色顯示、智慧手持裝置、高值化智慧電子及光電材料。
3. 化學工業：生技、高值石化及資源化產品製造。
4. 民生工業：優值機能食品、高科技紡織及水再生利用。

## 九、五加二產業創新計畫(經濟部，民國 105 年)

### (一)計畫概述

為加速臺灣產業轉型升級，政府打造以「創新、就業、分配」為核心價值，追求永續發展的經濟新模式，並透過「連結未來、連結全球、連結在地」三大策略，激發產業創新風氣與能量。提出「智慧機械」、「亞洲矽谷」、「綠能科技」、「生醫產業」、「國防產業」、「新農業」及「循環經濟」等 5+2 產業創新計畫，在政府政策引導下，以我國高階人才、技術為基底、產業創新群聚網絡、系統整合量能，結合國際團隊及地方政府之投入，進而連結全球創新能量，強化臺灣產業的國際競爭力，作為驅動台灣下世代產業成長的核心，為經濟成長注入新動能。

### (二)對本計畫之指導

中部區域以臺中市原有精密機械產業群落為基礎，具有進一步發展為智慧機械產業之都的潛能，主要發展願景包括「智機產業化」、「產業智機化」，著重於前瞻製造需求之國防技術應用、智慧服務型機器人、精密醫療器械加工、半導體先進製程等，建立關鍵資源平台，並拓展全球市場布局。

## 十、產業用地政策革新方案(經濟部，民國 104 年)

### (一)計畫概述

1. 目標：為滿足廠商取得設廠用地需求，預計每年成功媒合 70 公頃土地，每年新增 200 公頃用地。
2. 策略：為促進既有產業用地有效率之利用及規劃設置新園區以增加產業用地之提供，並包括兩大主軸與十項具體作法。

#### (1)活化既有土地

- A.提高閒置土地持有成本
- B.增加短期買賣土地交易成本
- C.運用金融工具控管土地使用
- D.閒置土地回收機制
- E.避免工業用地流失
- F.強化土地清查及媒合機制

#### (2)增設適地性用地

- A.政府單位開發新園區
- B.推動民間自行申請設置園區
- C.建立產業用地儲備制度
- D.研議產業園區新開發模式

### (二)對本計畫之指導

依據經濟部產業用地發展需求，未來新產業園區設置應配合產業空間規劃原則及總量，以政策引導產業發展，考量產業群聚規劃適地產業區位，優先利用閒置國公有土地，或透過新訂擴大都市計畫劃定產業預地發展區等策略，取得產業發展儲備用地，並研議多元可行開發模式、租售策略，以有效利用產業用地、均衡區域發展。

## 十一、臺中市產業發展策略計畫(臺中市政府，民國 105 年)

### (一)計畫概述

臺中市為中部區域經濟發展中心，為工業重鎮與推動產成長之要樞紐，因應全球產業發展趨勢，推動產業發展，打造有利國際投資之環境。

1. 重點推動產業：以臺中市成為全球重要的精密機械之都為目標，作為臺灣智慧生產的驅動核心，推動生產力 4.0 輔導機制、智慧工廠、智慧農業、



## (二)對本計畫之指導

本計畫區位屬北邊副都心，且后豐潭雅神區域之產業機能將發展水岸花都、花博觀光基地、人文宗教風光特色，可發展生技產業並促進傳產升級，提供創客空間或 Living Lab 角色，並結合成為具備創新動能及人文內涵之副都心。

## 十二、臺中市工業區整體開發政策(臺中市政府，民國 105 年)

### (一)計畫概述

臺中市工業發展以傳統機械機具製造業起步，逐步升級為精密機械科技，尤其工具機產業具有世界領導優勢，空間區位以中科后里園區、中科臺中園區、臺中工業區、臺中精機科技園區、豐洲科技工業園區及臺中加工出口區等，完整串連產業鏈，構築成大臺中產業走廊，並善用臺中港及臺中國際機場「雙港」之優勢，成為臺灣創新產業廊帶進出亞太地區之門戶，有助提升臺灣智慧機械水準與國際接軌。

隨著產業迅速發展，各類工廠數量迅速成長，境內有眾多廠商卻因工業用地之區位、價格及數量等因素違規使用農業用地，因此造成農地及環境之污染情況極為嚴重，甚至影響公共安全。該計畫配合中央主管機關之產業輔導及環境保護政策，並吸納產業界及公民團體等各方之建議，以兼顧產業發展及環境永續兩者之平衡為原則，致力研擬對策並積極執行，檢討產業用地供需，兼顧農地保留、環境保護及土地利用等原則，制定產業用地提供策略，型塑優質之產業發展環境，以推動產業升級與提升產品之國際競爭力。

考量臺中市產業用地供給面臨之課題，並兼顧保留優良農地、保護自然環境及活化土地利用之原則，配合「產業用地政策革新方案」之策略主軸，研擬臺中市之工業區開發政策方向如下：

1. 落實執行輔導及清理未登記工廠相關計畫措施。
2. 強化工業用地資訊平臺並促進供需媒合。
3. 提升現有都市計畫工業區之土地使用效益。
4. 積極推動臺中市政府規劃設置中之產業園區。
5. 協助公民營事業或興辦產業人申請設置工業園區。
6. 輔導及協助興辦產業人依法擴展用地。
7. 新訂擴大都市計畫(產業型)。

## (二)對本計畫之指導

本計畫區內之未登記工廠群聚密集者，屬工業區整體開發政策指定之未登記工廠優先處理範圍，經土地取得、產業環境、交通運輸及自然環境等適宜性分析，指認計畫區有發展為產業園區之潛力，並依相關規定與辦法輔導本計畫區農業區未登記工廠轉型。

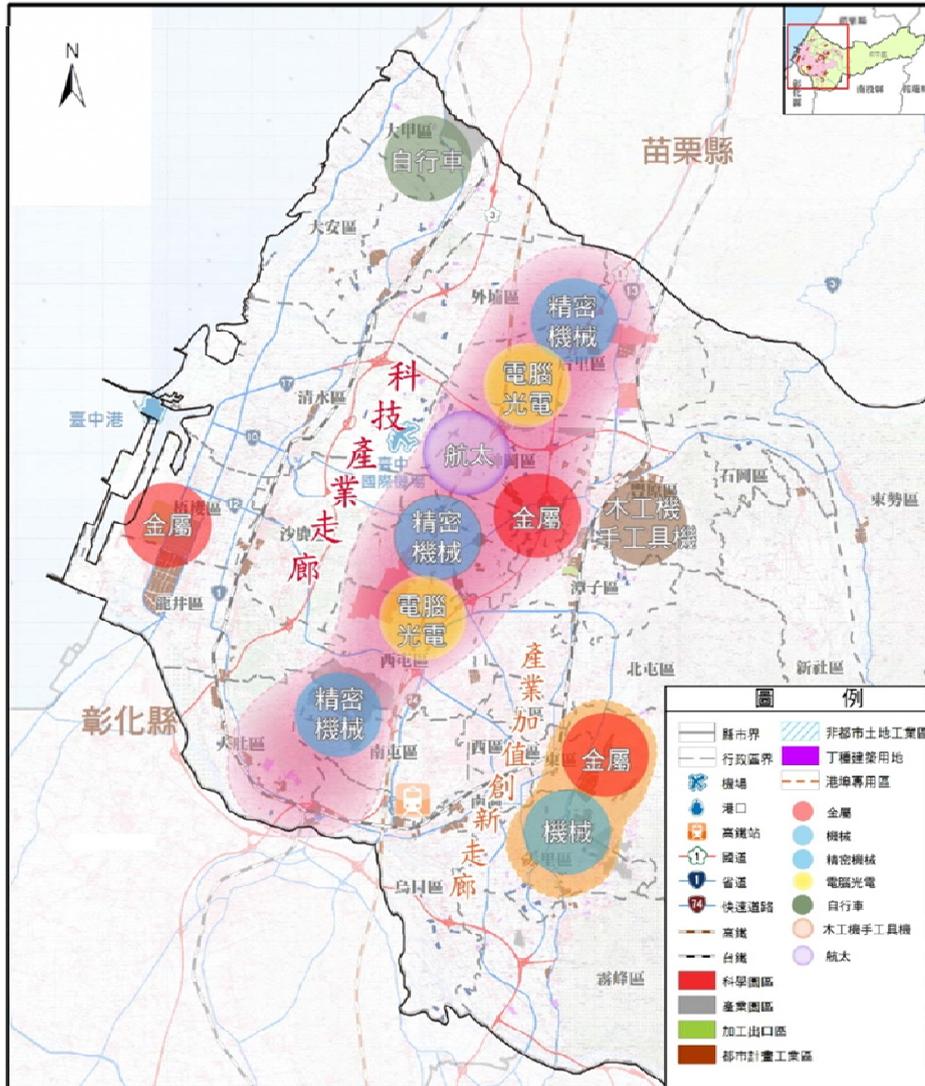
## 十三、臺中市都市發展暨都市計畫工業區檢討策略(臺中市政府，民國108年)

### (一)計畫概述

為針對臺中市轄區內都市計畫工業區提出建議檢討方向及轉型變更機制與策略，以補充臺中市區域計畫之產業空間結構及脈絡，並正確引導工業區檢討、避免零星或個別工業區變更影響產業用地供需。本策略分析臺中市產業發展情形、都市計畫工業區土地使用現況及區位、產業用地供需概況等因素，以研議全市工業區願景定位、發展策略與變更原則，建立有序之工業區土地使用。其說明如下：

#### 1. 產業空間佈局及發展策略

- (1)臺中市產業軸帶：臺中市為臺灣中部區域製造業的核心，區域內具備包括工具機、手工具、光電、航太、自行車及機械等產業聚落，未來亦能強化光電產業之發展。



資料來源：臺中市都市發展暨都市計畫工業區檢討策略，民國 108 年。

圖 3-10 臺中市優勢產業軸帶分布示意圖

(2) 產業用地發展策略：

A. 產業用地發展順序

- (A) 既定政策之供給量以及既有都市計畫工業區提供之工業用地。
- (B) 受嚴重侵擾都市計畫農業區檢討後可提供之產業用地量。
- (C) 新訂或擴大都市計畫以及設施型分區可提供之產業用地量。

B. 都市計畫工業區發展策略

- (A) 建議維持工業使用地區：以保留產業生產用地為目標，作為臺中市未來工業發展之核心。
- (B) 建議得轉型或變更為其他都市發展用地地區：以改善都市機能及環境為目標，並促進土地轉型及活化。
- (C) 建議得解編變更為農業區或保護區：以降低環境污染衝擊為目標，打

## 第四章 發展現況分析

### 壹、自然環境現況

#### 一、自然資源及景觀

##### (一)氣候

##### 1. 空氣品質

空氣品質指標為依據行政院環境保護署空氣品質監測資料，將當日空氣中臭氧(O<sub>3</sub>)、細懸浮微粒(PM<sub>2.5</sub>)、懸浮微粒(PM<sub>10</sub>)、一氧化碳(CO)、二氧化硫(SO<sub>2</sub>)及二氧化氮(NO<sub>2</sub>)濃度等數值，以其對人體健康的影響程度，分別換算出不同污染物之副指標值，再以當日各副指標之最大值為該測站當日之空氣品質指標值(AQI)，AQI 值大於 100 即不利於敏感族群健康。

大雅區參據空氣品質監測站(豐原站)所蒐集空氣品質資訊，以 AQI 值大於 100 之空氣品質不良日數比率高於 30%為標準，豐潭雅神地區空氣品質不良日數主要集中於春季(4 月)、秋季(9、10 月)。

表 4-1 空氣品質測站(豐原站)空氣品質不良日數百分率月報表

年度	冬季			春季			夏季			秋季		
	12 月	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月
108 年	0.0	3.2	3.6	19.4	16.7	6.5	6.7	3.2	9.7	13.3	<b>32.3</b>	10.0
107 年	6.5	6.5	3.6	19.4	<b>36.7</b>	9.7	20.0	9.7	0.0	6.7	19.4	16.7
106 年	3.2	9.7	14.3	9.7	30.0	12.9	0.0	6.5	9.7	<b>33.3</b>	16.1	10.0

註：不良日數百分率=當月空氣品質不良累計日數/當月日數 \* 100%。

資料來源：行政院環境保護署，空氣品質監測網，民國 107 年。

##### 2. 氣溫與雨量

大雅區平均溫度為攝氏 23.1 度，最高溫度出現於 8 月，約達攝氏 35.4 度，最低溫度出現於 1 月，約攝氏 10.8 度。大雅區 108 年降雨日平均降雨量約 8.6 公釐，降雨量於 6 月為最多，詳表 4-2、表 4-3。

##### 3. 風速風向

大雅區秋、冬季月份皆盛行東北風，春、夏季月份盛行北風、西風、東北風及西北風。風向風速為影響都市通風環境之重要因子，未來應留意空氣品質不良月份及夏季平均最高溫月份之通風環境建構，其中大雅區空氣品質不良月份主要集中於 4 月、9 月、10 月，夏季平均最高溫月份為 7

月，盛行風向分別為西北風、北風及東北風，未來通風廊道之建構應以南北向、西北東南向及東北西南向為主，詳表 4-4。

表 4-2 大雅區 108 年氣溫資訊一覽表

月份	平均氣溫(°C)	最高氣溫(°C)	最低氣溫(°C)
1 月	17.6	28.5	10.8
2 月	18.8	30	13.1
3 月	19.9	30.7	11.1
4 月	23.5	31.4	15.2
5 月	24.4	31.1	17.9
6 月	27.1	33.2	21.7
7 月	28.2	35.3	23.1
8 月	27.7	35.4	23.2
9 月	26.5	33.2	20.6
10 月	24.4	32.4	19
11 月	21.3	29	15.5
12 月	18	27.5	11.8
平均	23.1	-	-

資料來源：中央氣象局觀測資料查詢(<https://e-service.cwb.gov.tw/HistoryDataQuery/index.jsp>)。

表 4-3 大雅區 108 年降雨量資訊一覽表

月份	大雅區	
	降雨量 (公釐)	降雨日 平均降雨量 (公釐/日)
1	19	4
2	22	2
3	202.5	14
4	156.5	10
5	428	19
6	343.5	15
7	97.5	12
8	619	18
9	13	3
10	2.5	1
11	0	0
12	123.5	5
平均	168.9	8.6

資料來源：中央氣象局觀測資料查詢(<https://e-service.cwb.gov.tw/HistoryDataQuery/index.jsp>)。

表 4-4 大雅區 108 年風速風向資料表

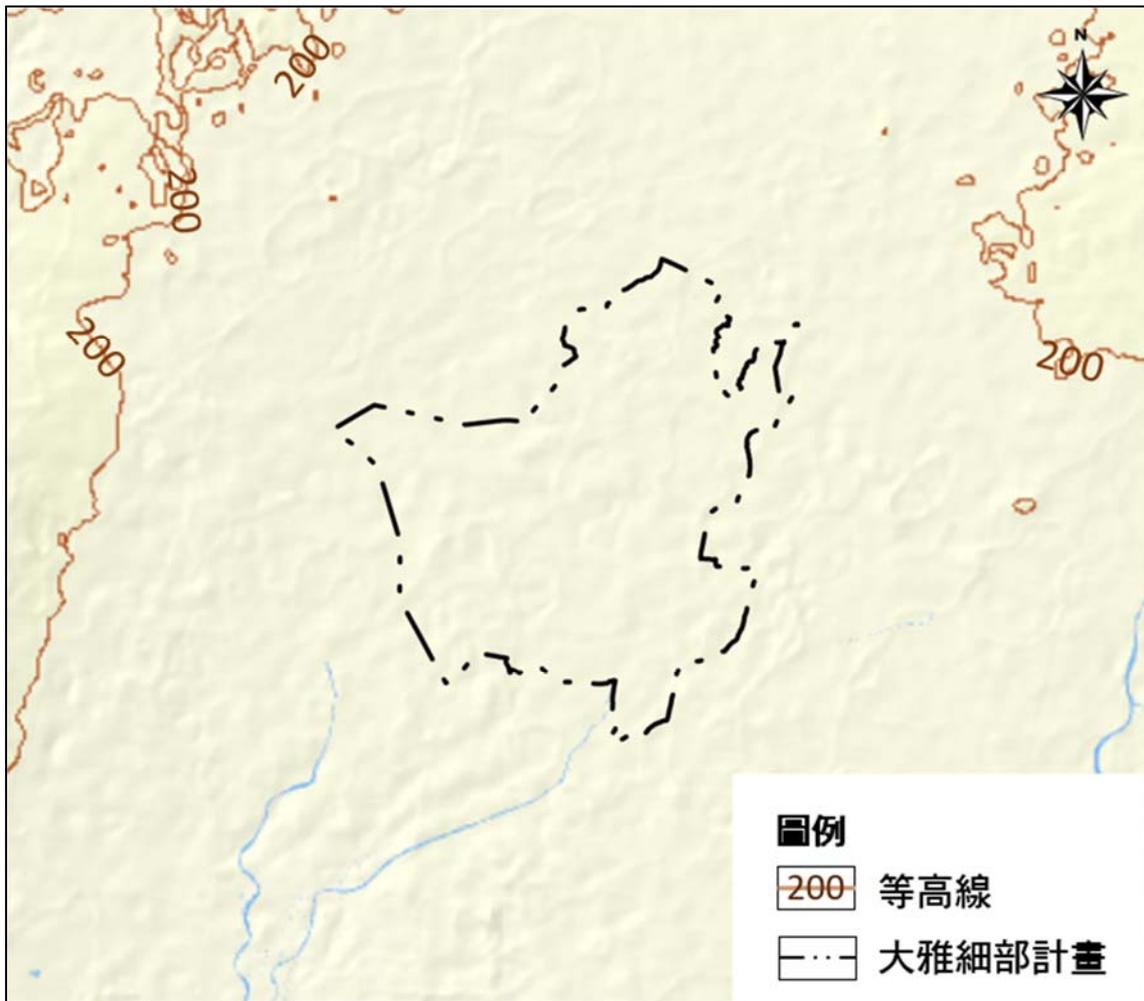
月份		大雅區	
		風速 (m/s)	最大陣風風向(度)
冬季	12 月	3.2	東北風(25)
	1 月	3	東北風(35)
	2 月	2.6	東北風(35)
春季	3 月	2.8	東北風(38)
	4 月	2.4	西北風(303)
	5 月	3	東北風(38)
夏季	6 月	3.1	西風(230)
	7 月	2.6	北風(235)
	8 月	3.2	北風(1)
秋季	9 月	3.2	東北風(50)
	10 月	3.8	東北風(24)
	11 月	3.6	東北風(37)
-	平均	3.0	-

資料來源：中央氣象局觀測資料查詢(<https://e-service.cwb.gov.tw/HistoryDataQuery/index.jsp>)。

## (二)地形與地質

### 1. 地形地勢

大雅區地處台中盆地北部、大肚台地東麓，其有筏子溪上游南北貫穿流經計畫區，大雅細部計畫區整體地勢較為平坦，平均高程約 100 公尺，詳圖 4-1。

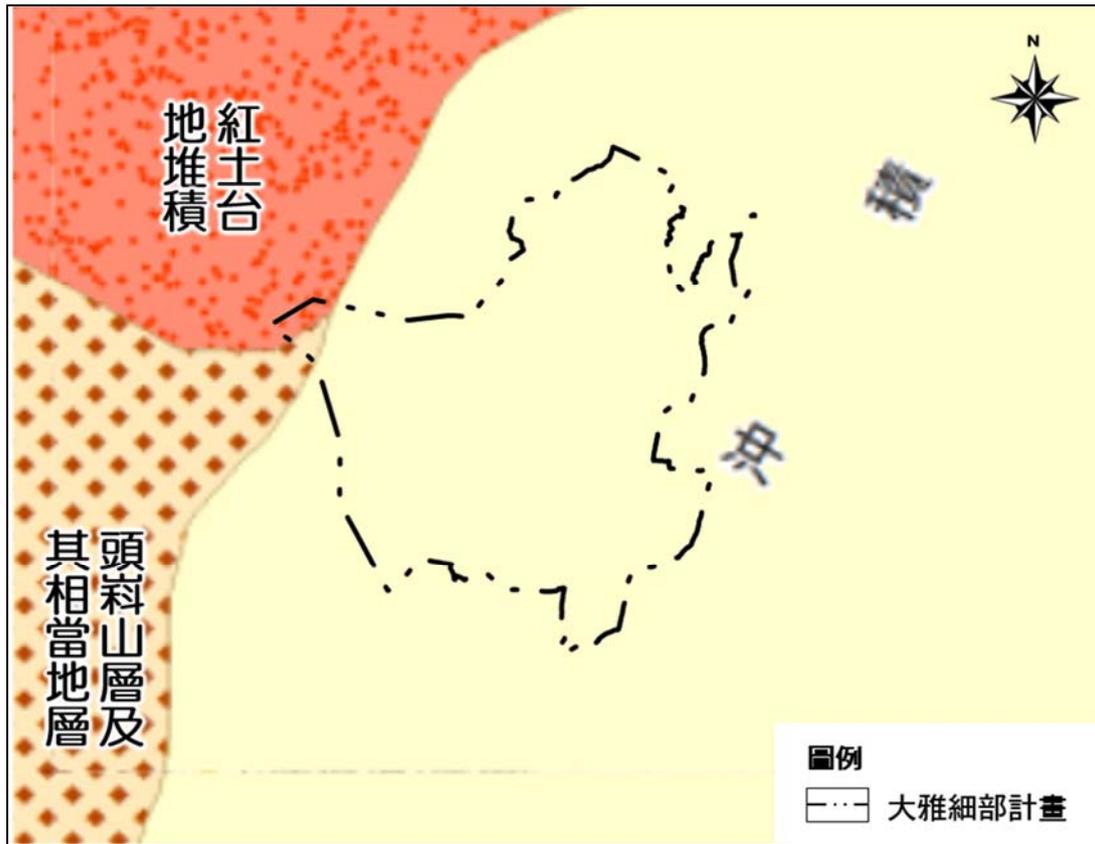


資料來源：經濟部國土資訊系統(<http://ngis.moea.gov.tw/>)。

圖 4-1 本計畫區套繪地形坡度分布示意圖

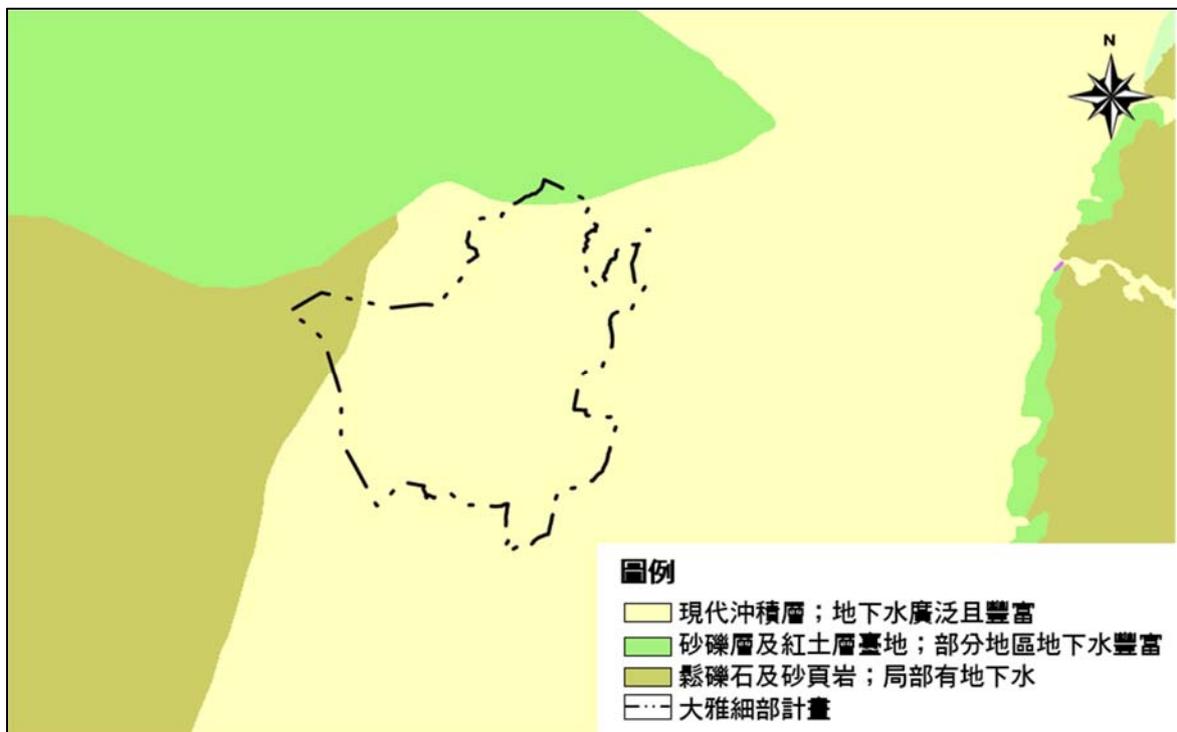
### 2. 地質、土壤及地下水含量

大雅區地質組成主要以現代沖積層為主，地下水廣泛且豐富，西北側則有部分砂礫層及紅土層組成之紅土台地堆積層，部分地下水豐富，詳圖 4-2、圖 4-3。



資料來源：經濟部國土資訊系統(<http://ngis.moea.gov.tw/>)。

圖 4-2 本計畫區套繪地質分布示意圖



資料來源：經濟部中央地質調查所(<http://www.moeacgs.gov.tw/>)。

圖 4-3 本計畫區套繪地質地下水分布示意圖

### (三)水文

本計畫區範圍係屬筏子溪流域範圍，其中筏子溪(中央管河川)發源於大雅區橫山排水，屬平原河川，由北向南流經本計畫區西側，至今提供農田灌溉、民生用水及工業用水。

本計畫區之排水路隸屬於中央管之區域排水系統有員寶庄圳支線及大埔厝圳支線共 2 條排水系統，皆由水利署第三河川局管轄。隸屬於臺中市管轄之區域排水有大雅排水、三角泳支線、塔蓮溝支線、十四張圳支線、十三寮排水、下員林支線、牛埔庄圳支線、東員寶支線共 8 條排水系統，詳圖 4-4。

本計畫區之灌排水圳分布甚廣，擁有歷史悠久之葫蘆墩圳、八寶圳、西汴、下埤等幹渠圳道流經匯集，興鑿時期可追溯自清朝，良田灌溉造就地方富庶豐饒，大雅區屬於灌排水圳灌區，詳圖 4-5。



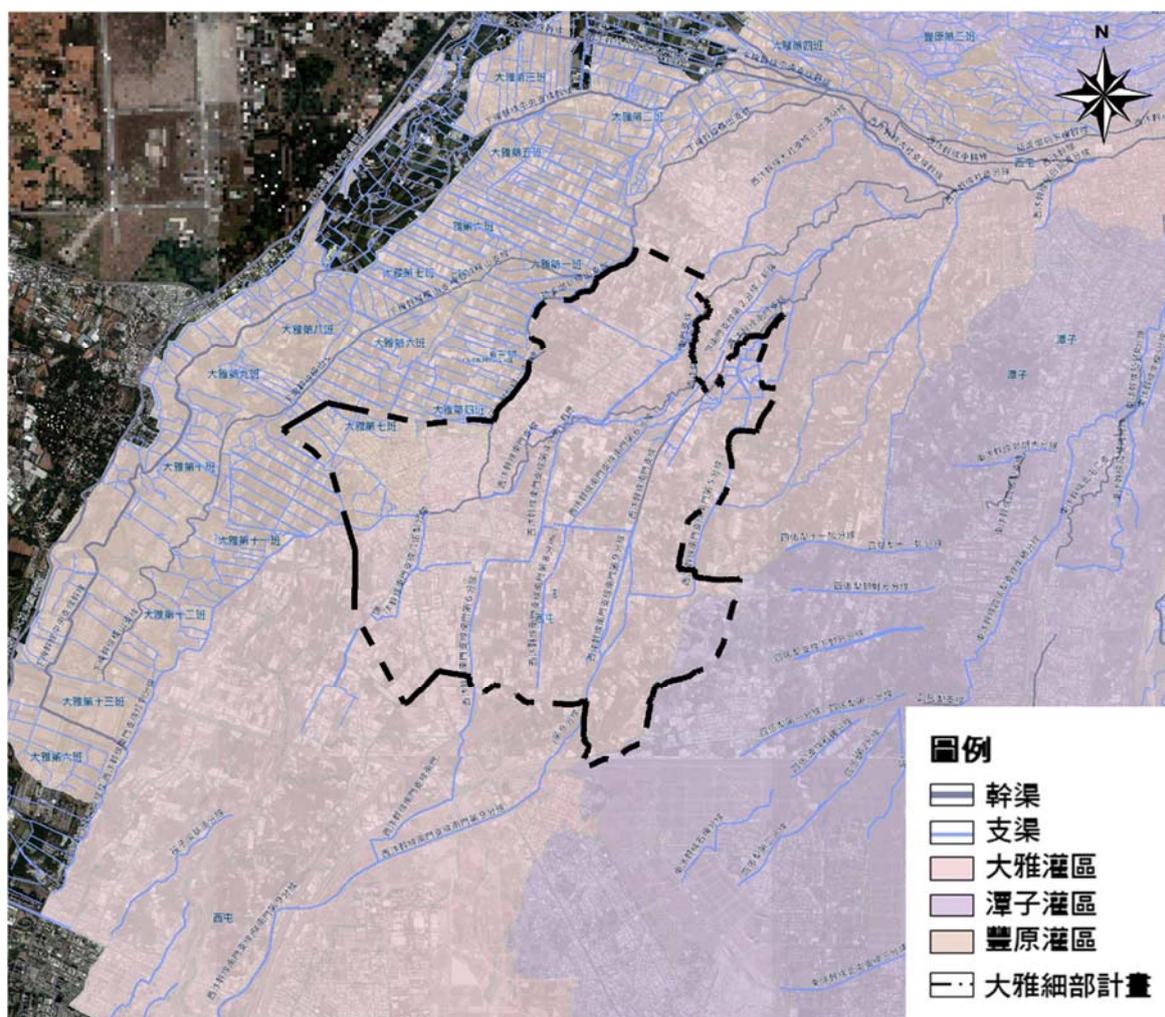
資料來源：區域排水資料流通站點(<https://data-wrawrpi.opendata.arcgis.com/>)，經濟部水利署；本計畫繪製。

圖 4-4 本計畫區河川區域排水設施分布示意圖

表 4-5 本計畫區中央管、直轄市管區域排水系統綜整表

主管機關	排水路名稱	排水出口	權責起點	權責終點
中央	員寶庄圳支線	港尾子溪排水	與港尾子溪匯流處	中山高速公路
中央	大埔厝圳支線	港尾子溪排水	與港尾子溪匯流處	雅潭路雅潭橋
直轄市	大雅排水	筏子溪	與筏子溪匯流處	大雅區中清路
直轄市	三角泳支線	大雅排水	與大雅排水匯流處	學府路交會口
直轄市	塔蓮溝支線	大雅排水	東門支線匯流口	大雅區民生路二段楓橋下游
直轄市	十四張圳支線	港尾子溪排水	與港尾子溪匯流處	與東門支線合流處
直轄市	十三寮排水	筏子溪	與筏子溪交會口	大雅區清和橋水源頭
直轄市	下員林支線	十三寮排水	與十三寮排水匯流處	惠民橋上游 50 公尺
直轄市	牛埔庄圳支線	員寶庄圳排水	與員寶庄圳排水匯流口	元寶橋上游
直轄市	東員寶支線	大埔厝圳排水	與大埔厝圳排水匯流口	雅潭橋下游

資料來源：經濟部水利署，本計畫整理。



資料來源：自然環境資料庫(<https://ngis.wra.gov.tw/NgisGIS/>)，營建署環境保護署；本計畫繪製。

圖 4-5 本計畫區圳道分布示意圖

### (三)古蹟、歷史建築及文化景觀

#### 1. 古蹟

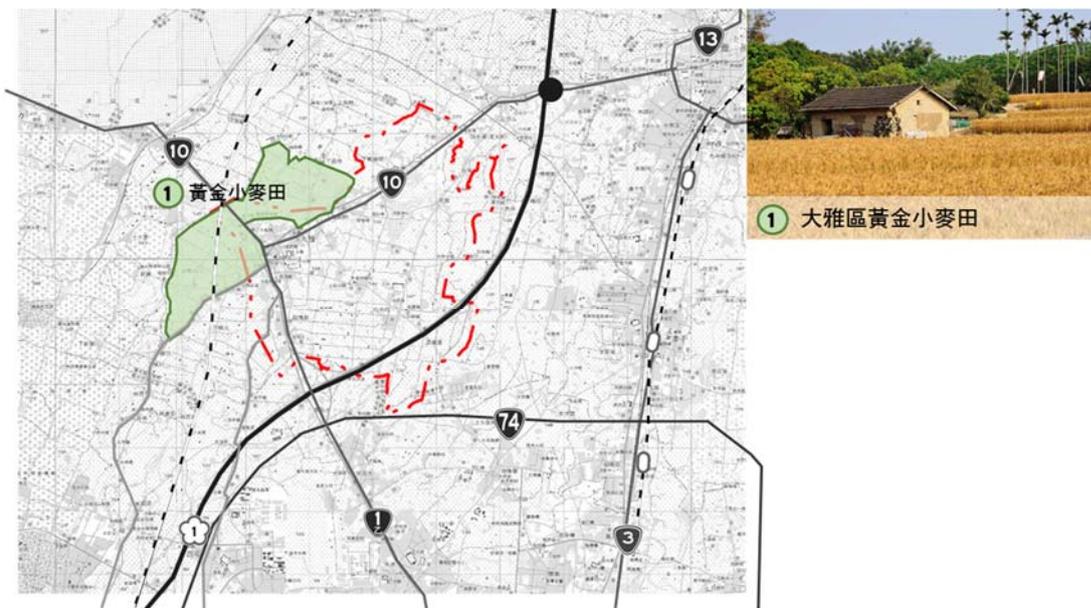
本計畫區內無市定古蹟。

#### 2. 歷史建築

本計畫區內無歷史建築。

#### 3. 其他具價值建築、景觀

位於大雅區小麥麥田栽培面積約 70 公頃，是國內小麥主要產地，有「臺灣小麥之鄉」美譽，每年 3 月為小麥成熟收割期，呈現出一片金色麥田的景象。



資料來源：臺中市政府文化資產處。本計畫繪製。

圖 4-6 本計畫區古蹟及歷史建築分布示意圖

#### (四)老樹

依據臺中市樹木保護自治條例，受保護樹木乃依樹齡、樹幹離地高度、樹胸高直徑、樹胸圍或其他珍稀或具生態、生物、地理及區域人文歷史、文化代表性之樹木、群體樹林、綠籬及蔓藤為標準。

臺中市農業局提報之臺中市受保護樹木公告清單(107.03.23)，豐潭雅神地區共計 149 棵老樹，以榕樹、茄冬、樟樹、芒果為主，另尚有九芎、木麻黃、玉蘭花、朴樹、黃連木、楓香、榔榆、臺灣欒、鳳凰木、緬梔等樹種，為避免都市建成環境產生負面影響，未來應加強規劃相關維護、保護策略。

本計畫區共計 33 棵，大雅區計有芒果 1 棵、苦楝 1 棵、樟樹 3 棵、榕樹 27 棵，分布於住宅區、商業區、農業區、行水區、學校用地、公園用地、停車場用地、機關用地。

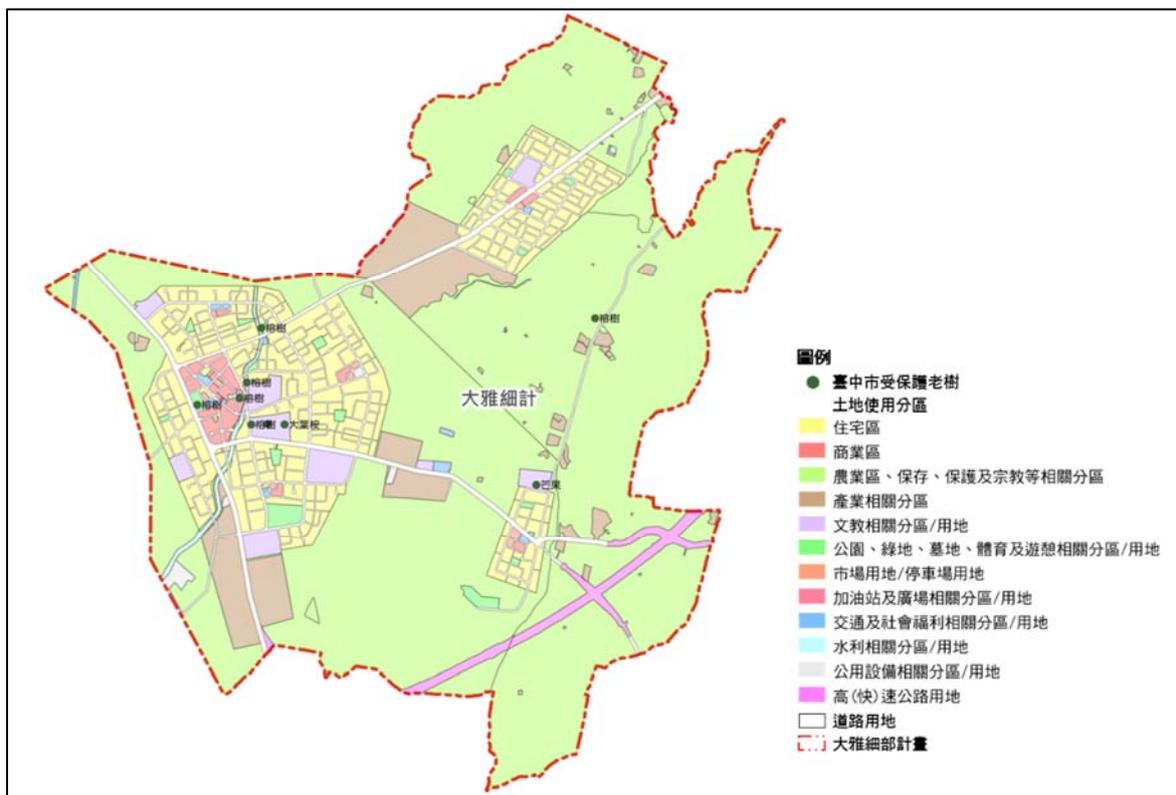


圖 4-7 本計畫區受保護樹木分布示意圖

## 二、災害潛勢與歷史災害

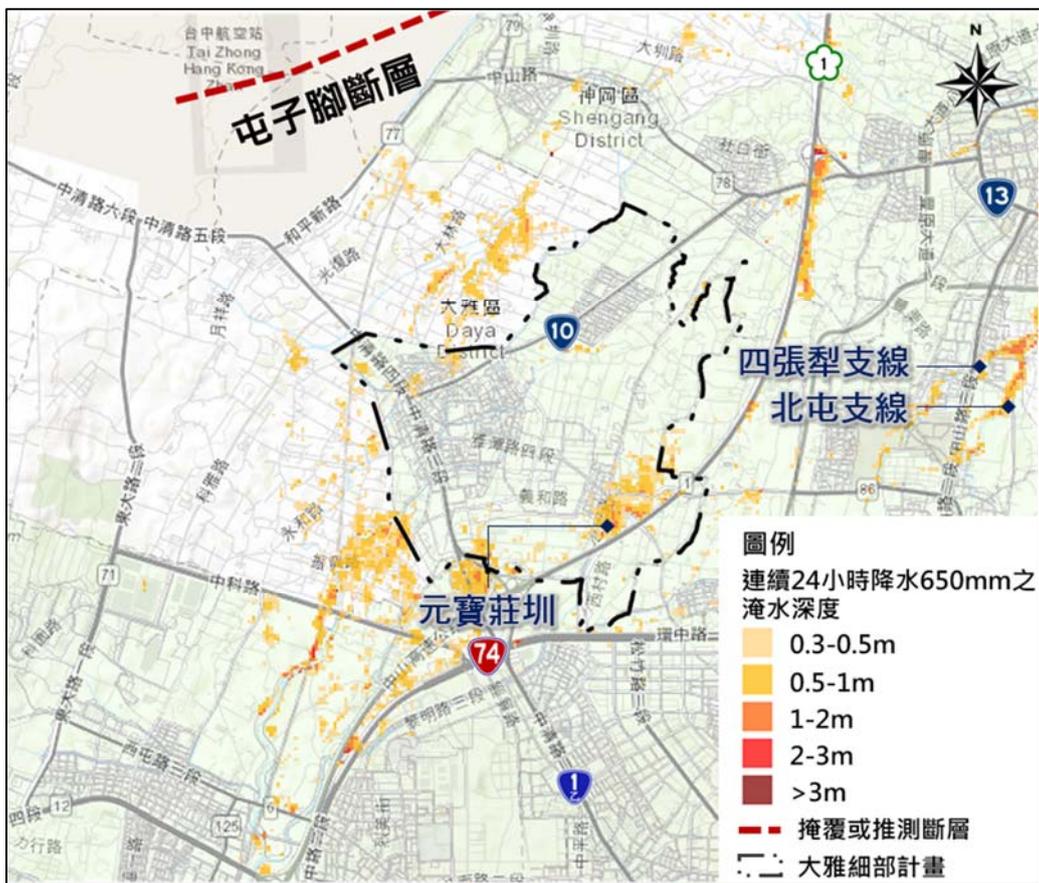
### (一)災害潛勢地區

#### 1. 水災

按經濟部水利署水利規劃試驗所公布之第三代淹水潛勢圖顯示，若連續 24 小時降水 650 毫米時，計畫區內元寶莊圳之淹水情形較為嚴重，此類地區應特別著重內外水防洪工程、低衝擊開發、海綿城市等規劃思維。

#### 2. 震災

本計畫區無斷層通過，鄰近鄰近屯子腳斷層，屬掩覆或推測斷層，位於計畫區外西北側。



資料來源：區域排水整合型查詢系統，經濟部水利署水利規劃試驗所；臺灣活動斷層觀測系統及便民查詢服務網站，經濟部中央地質調查所；本計畫繪製。

圖 4-8 本計畫區淹水潛勢及斷層地質敏感區示意圖

## (二)歷史災害

### 1. 颱洪災害

依據「108年度臺中市地區災害防救計畫」，臺中市過往水患成因，主要為區域排水不良造成地表積水，以及颱風豪雨期間溪水漲升造成內水排出不易所致。大雅區近15年颱洪災害屬性多以風災毀損為主，造成路樹倒塌、廣告招牌掉落，瞬間豪雨造成道路淹水，影響車輛通行；未來應依各級淹水潛勢區域之可能受災情況，分配救災資源。

表 4-6 近 15 年神岡區颱洪災害歷史事件表

時間事件	災害屬性	發生地點	災害概要
102.08.29 康芮颱風	淹水	和平路和平西路	路邊溝滿溢
105.09.27 梅姬颱風	風災毀損	大雅路 258 號	5 公尺高路樹掉落大排水溝內
	淹水	大林路 292 巷 10 號	路樹倒在排水溝內影響排水，以致淹水治路面
106.07.28 尼莎事件	風災毀損	汝鑿公園、昌平路四段 790 號屋前、昌平路四段 790 號屋前	汝鑿公園內路樹傾倒險壓迫一旁車輛、竹架廣告招牌倒塌
107.07.10 瑪莉亞颱風	風災毀損	雅環路二段	廣告招牌搖搖欲墜
107.08.23 豪雨事件	風災毀損	橫山里振興路、大林路 191 巷	路樹倒塌影響交通，路燈纜線斷落

資料來源：土石流防災資訊網、中央氣象局、108 度臺中市地區災害防救計畫；本計畫整理。

表 4-7 神岡區易淹水及近 3 年重大淹水地區表

行政區		位置
大雅區	忠義里	東大路二段與清泉路（中 75）口

資料來源：臺中市水災危險潛勢地區保全計畫，109 年，臺中市政府水利局；本計畫整理。

### 2. 山坡地災害

坡地災害大多伴隨颱風豪雨，發生於地勢陡峭、地質脆弱、河流短促湍急之高山及丘陵地區。依據「108年度臺中市地區災害防救計畫」，臺中市土石流潛勢溪流計有 110 條，大雅區地勢平坦、地質穩定，近五年無重大土石流、崩塌發生。

### 三、環境敏感地區

#### (一)第一級環境敏感類型

##### 1. 災害敏感類型：河川、排水及活動斷層。

本計畫區內有員寶庄圳支線及牛埔庄圳支線等排水設施流經，提供民生、灌溉用水。計畫區內無活動斷層經過。

##### 2. 文化景觀敏感類型：考古遺址及古蹟保存區。

本計畫區內未涉及考古遺址及古蹟保存區。

##### 3. 資源利用敏感類型：優良農地。

本計畫區僅涉及少部分優良農地，分布於計畫區東側及北側。



資料來源：內政部營建署；本計畫套繪。

圖 4-9 本計畫區第一級環境敏感地區分布示意圖

## (二)第二級環境敏感類型

### 1. 災害敏感類型：活動斷層及山坡地。

本計畫區未涉及地質敏感區(活動斷層)及山坡地。

### 2. 文化景觀敏感類型：歷史建築。

本計畫區內未涉及歷史建築。

### 3. 資源利用敏感類型：地下水補注區為主。

地質敏感區地下水補注區遍布於本計畫區境內，地下水資源豐富，亦有優良農地以外之農業用地分布於東側及部分西側。

### 4. 其他：高鐵限建、國道禁限建地區。

本計畫區有國道一號通過東南側，係為高速公路兩側禁建限建地區；西側有高鐵經過，涉及高速鐵路兩側限建地區。



資料來源：內政部營建署；本計畫套繪。

圖 4-10 本計畫區第二級環境敏感地區分布示意圖

## 貳、社會經濟環境現況

### 一、人口分析

本計畫綜整豐原、潭子、大雅、神岡地區行政區 98 年至 107 年之人口統計資料以分析臺中市、豐潭雅神行政區及大雅區人口數、成長情形與人口結構。

#### (一)人口概況

大雅區民國 107 年底現況人口數約 95,815 人，占臺中市總人口 3.42%，於臺中市 29 個行政區中排名第 11。

表 4-8 民國 107 年臺中市全區人口數量統計表

地區	民國 107 年人口數	人口數佔臺中市比例(%)	排名
臺中市	2,803,894	—	—
中區	18,514	0.66	27
東區	76,175	2.72	16
南區	125,874	4.49	8
西區	115,698	4.13	9
北區	147,557	5.26	7
西屯區	228,630	8.15	2
南屯區	170,618	6.09	5
北屯區	279,297	9.96	1
豐原區	167,025	5.96	6
東勢區	50,256	1.79	23
大甲區	77,625	2.77	15
清水區	86,862	3.10	13
沙鹿區	94,079	3.36	12
梧棲區	58,218	2.08	20
后里區	54,775	1.95	22
神岡區	65,711	2.34	18
潭子區	108,952	3.89	10
大雅區	95,815	3.42	11
新社區	24,576	0.88	25
石岡區	14,956	0.53	28
外埔區	32,230	1.15	24
大安區	19,267	0.69	26
烏日區	75,372	2.69	17
大肚區	57,324	2.04	21
龍井區	77,998	2.78	14

地區	民國 107 年人口數	人口數佔臺中市比例(%)	排名
霧峰區	65,619	2.34	19
太平區	191,752	6.84	4
大里區	212,104	7.56	3
和平區	11,015	0.39	29

資料來源：臺中市政府民政局人口統計管理平臺，本計畫整理。

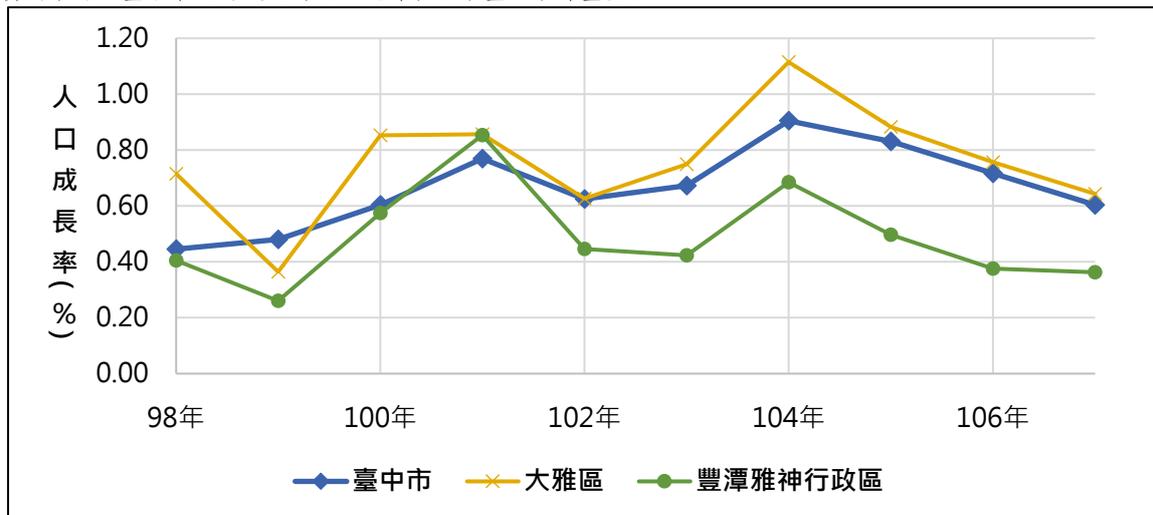
## (二)人口成長情況

大雅區人口數於民國 98 年底為 89,499 人，至民國 107 年底成長為 95,815 人，近十年增加 6,316 人，平均成長率為 0.76%，人口成長情形優於豐潭雅神行政區與臺中市整體。

表 4-9 大雅區近十年人口概況表

民國	臺中市		豐潭雅神行政區		大雅區	
	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)
98 年	2,635,761	0.45	418,403	0.40	89,499	0.71
99 年	2,648,419	0.48	419,492	0.26	89,825	0.36
100 年	2,664,394	0.60	421,902	0.57	90,591	0.85
101 年	2,684,893	0.77	425,502	0.85	91,367	0.86
102 年	2,701,661	0.62	427,399	0.45	91,939	0.63
103 年	2,719,835	0.67	429,207	0.42	92,628	0.75
104 年	2,744,445	0.90	432,145	0.68	93,661	1.12
105 年	2,767,239	0.83	434,292	0.50	94,488	0.88
106 年	2,787,070	0.72	435,923	0.38	95,203	0.76
107 年	2,803,894	0.60	437,503	0.36	95,815	0.64
近十年平均成長率(%)	0.67		0.49		0.76	

資料來源：臺中市政府民政局人口統計管理平臺，本計畫整理。



資料來源：臺中市政府民政局人口統計管理平臺，本計畫整理。

圖 4-11 大雅區人口成長折線示意圖

### (三)自然增加率及社會增加率

大雅區近十年間之社會增加率除民國 99 年為負值外，社會增加均為正成長，人口穩定移入。自然增加率亦優於豐潭雅神行政區與臺中市之成長趨勢，為豐潭雅神地區人口穩定成長之區域。

表 4-10 大雅區近十年社會及自然增加率表

民國	臺中市		豐潭雅神行政區		大雅區	
	社會增加率 (‰)	自然增加率 (‰)	社會增加率 (‰)	自然增加率 (‰)	社會增加率 (‰)	自然增加率 (‰)
98 年	1.10	3.34	-0.29	3.83	0.86	4.70
99 年	0.09	1.96	0.00	2.21	-0.10	2.59
100 年	2.58	3.42	2.23	3.48	3.62	4.83
101 年	2.68	4.96	2.98	5.48	2.45	6.04
102 年	2.72	3.49	0.81	3.62	2.23	3.99
103 年	2.92	3.76	0.60	3.62	2.99	4.45
104 年	5.23	3.73	3.39	3.41	6.41	4.62
105 年	5.08	3.16	1.62	3.32	3.81	4.94
106 年	4.45	2.67	0.94	2.80	3.47	4.04
107 年	4.02	1.98	1.45	2.16	3.24	3.15

資料來源：臺中市政府民政局人口統計管理平臺，本計畫整理。

### (四)人口結構

在人口結構方面，大雅區近十年幼年人口減少、老年人口增加，老化指數與扶養比例皆持續上升，但因大雅區壯年人口仍維持成長趨勢，地區老化情況與扶養負擔未如豐潭雅神行政區與臺中市整體嚴重。

表 4-11 大雅區人口年齡結構、扶養比及老化指數概況表

民國	臺中市		豐潭雅神行政區		大雅區				
	老化指數	扶養比	老化指數	扶養比	0-14 歲	15-64 歲	65 歲以上	老化指數	扶養比
98 年	47.5	36.2	45.4	36.3	17,754	65,610	6,135	34.6	36.4
99 年	50.4	35.0	48.3	35.0	16,930	66,708	6,187	36.5	34.7
100 年	53.3	34.0	50.9	34.0	16,393	67,903	6,295	38.4	33.4
101 年	56.4	33.5	53.8	33.6	15,955	68,929	6,483	40.6	32.6
102 年	59.7	33.5	57.1	33.4	15,593	69,634	6,712	43.0	32.0
103 年	63.8	33.6	61.3	33.4	15,210	70,406	7,012	46.1	31.6
104 年	68.6	33.8	66.0	33.5	15,024	71,180	7,457	49.6	31.6
105 年	73.8	34.6	71.2	34.1	14,901	71,568	8,019	53.8	32.0
106 年	78.7	35.4	76.4	34.8	14,831	71,820	8,552	57.7	32.6

107年	84.1	36.3	81.7	35.7	14,874	71,804	9,137	61.4	33.4
------	------	------	------	------	--------	--------	-------	------	------

資料來源：臺中市政府民政局人口統計管理平臺，本計畫整理。

註：1. 扶養率(%)=(0-14歲人口數+65歲以上人口數)/15-64歲人口數×100%。

2. 老化指數=(65歲以上人口數)/(0-14歲人口數)×100%。

### (五)都市計畫區人口

本計畫區民國98年底人口數為55,601人、民國107年為60,278人，近十年成長率為8.41%，高於豐潭雅神地區都市計畫成長率之4.88%，人口持續穩定成長。都市計畫目標人口為82,000人，計畫人口達成率約73.51%。

表 4-12 本計畫區人口數與人口成長率彙整表

年度	大雅都市計畫	豐潭雅神地區都市計畫
98年	55,601	319,094
99年	55,885	320,174
100年	56,512	322,287
101年	57,107	325,224
102年	57,530	326,693
103年	58,201	328,390
104年	58,867	330,714
105年	59,484	332,494
106年	60,020	333,794
107年	60,278	334,663
近十年人口成長率(%)	8.41	4.88

資料來源：國土資訊系統社會經濟資料服務平台，本計畫整理。

表 4-13 本計畫區人口現況與達成率一覽表

計畫年期	現況人口(人)	計畫人口(人)	達成率(%)
125	60,278	82,000	73.51

資料來源：國土資訊系統社會經濟資料服務平台，本計畫整理。

## 二、產業分析

本章節綜整臺中市一、二、三級產業結構概況與本計畫之地區產業現況以分析近年產業變化趨勢與豐潭雅神地區之優勢產業。此外並盤點鄰近工業區之開闢情形與未登記工廠現況以釐清產業用地開發及私有廠房之分布、使用狀況。

### (一)臺中市整體產業概況

#### 1. 臺中市產業結構

據行政院主計總處人力資源調查統計年報，105年臺中市就業人口總數為131萬人，其中二、三級產業就業人口分別為51萬與76萬人，共占臺中市96.64%。一級產業就業人口僅4萬人占比為3.36%。自100年至105

年僅三級產業就業人口持續增長(成長率約4%)，一、二級產業就業人口皆呈減少趨勢。

105年農業統計年報、工商及服務業普查報告，臺中市一、二、三級產業總產值約3.7兆，其中二、三級產業產值分別約為2.4兆與1.3兆，共占臺中市產值之99.11%，且自100年起皆呈現增加之趨勢，三級產業成長率高達41.29%。



資料來源：105 年農業統計年報、105 年工商及服務業普查報告、行政院主計總處人力資源調查統計年報

圖 4-12 臺中市 105 年產業結構概況圖

二、三級產業不僅為台中市主要發展產業，亦為中部區域產業發展重心。自中部區域整體工商及服務業統計，臺中市二、三級生產總額為 3.7 兆元，從業員工約 1,200 千人，分別占中部區域之 55%、60%，且 100 年至 105 年之成長率皆為中部之冠。

表 4-14 中部區域各縣市 105 年總體經濟概況及就業結構統計表

縣市別	105 年總產值			105 年從業員工		
	億元	占中部區域百分比(%)	100-105 年成長率 (%)	千人	占中部區域百分比(%)	100-105 年成長率 (%)
臺中市	37,469.83	54.94	24.24	1,193	59.89	18.41
苗栗縣	5,709.71	8.37	-2.95	157	7.89	9.79
彰化縣	10,399.62	15.25	1.06	385	19.30	10.39
南投縣	2,677.37	3.93	16.97	105	5.29	8.47
雲林縣	11,948.80	17.52	-19.51	152	7.63	12.80
合計	68,205.32	100.00	7.47	1,992	100.00	15.09

資料來源：105 年工商及服務業普查報告，本計畫整理。

## 2. 臺中市農林漁牧業經營概況

依據民國 104 年農林漁牧業普查之家戶數資料，臺中市一級產業家數以從事農牧業生產為主，共 66,875 家，占全市農林漁牧業家數之 91.78%。與民國 99 年統計資料比較，農牧業家數增加 1,477 家，成長幅度為 2.26%。而農業種植項目以稻作、荔枝、梨、龍眼、柑桔類為主。

表 4-15 民國 99-104 年臺中市農林漁牧業家數統計表

產業別	99 年家數		104 年家數		99-104 年成長率(%)
	家	比例(%)	家	比例(%)	
農牧業	65,398	91.95	66,875	91.78	2.26
農事及畜牧服務業	154	0.22	124	0.17	-19.48
林業	4,876	6.86	5,158	7.08	5.78
漁業	699	0.98	709	0.97	1.43
總計	71,127	100.00	72,866	100.00	2.44

資料來源：99 年、104 年農林漁牧業普查報告，本計畫整理。

## 3. 臺中市工商及服務業經營概況

### (1) 從業員工人數

依據工業及服務業普查統計資料，民國 105 年臺中市工業及服務業場所單位從業員工數為 1,193,234 人，其中二級工業從業員工數為 528,452 人，占全市二、三級產業從業員工數之 44.29%，服務業 664,782 人，占全市二、三級產業從業員工數之 55.71%，其中又以工業之製造業從業員工數最多，45 萬製造業從業員工即占全市之 37.76%其次為服務業之批發及零售業，從業員工數約 27 萬人，占全市從業員工數之 22.93%。

另與民國 100 年統計資料比較，臺中市工業及服務業從業員工數呈成長趨勢，5 年增加約 185,529 人、增加率為 18.41%，其中以教育業、住宿及餐飲業之成長率增幅最大，分別為 68.25%、60.00%。而製造業、批發及零售業之從業員工數量亦逐年成長，民國 100 年至 105 年分別增加 43,687 人、40,459 人，為從業員工數增加最多之產業別。

表 4-16 民國 100-105 年臺中市工商及服務業從業員工數統計表

產業別	100 年從業員工數		105 年從業員工數		100-105 年成長率(%)	
	人	比例(%)	人	比例(%)		
工業	礦業及土石採取業	303	0.03	273	0.02	-9.90
	製造業	406,926	40.38	450,613	37.76	10.74
	電力及燃氣供應業	3,278	0.33	3,723	0.31	13.58
	用水供應及污染整治業	3,429	0.34	4,487	0.38	30.85

	營造業	62,008	6.15	69,356	5.81	11.85
	小計	475,944	47.23	528,452	44.29	11.03
服務業	批發及零售業	233,157	23.14	273,616	22.93	17.35
	運輸及倉儲業	29,830	2.96	36,166	3.03	21.24
	住宿及餐飲業	50,814	5.04	81,300	6.81	60.00
	資訊及通訊傳播業	13,804	1.37	17,336	1.45	25.59
	金融及保險業、強制性社會安全	34,704	3.44	37,575	3.15	8.27
	不動產業	13,626	1.35	18,428	1.54	35.24
	專業科學及技術服務業	25,705	2.55	33,796	2.83	31.48
	支援服務業	35,247	3.50	48,817	4.09	38.50
	教育服務業	14,377	1.43	24,189	2.03	68.25
	醫療保健及社會工作服務業	50,703	5.03	53,361	4.47	5.24
	藝術、娛樂及休閒服務業	8,423	0.84	9,651	0.81	14.58
	其他服務業	21,371	2.12	30,547	2.56	42.94
		小計	531,761	52.77	664,782	55.71
	總計	1,007,705	100.00	1,193,234	100.00	18.41

資料來源：100年、105年工商及服務業普查報告，本計畫整理。

## (2) 生產總額

民國 105 年臺中市工業及服務業生產總額總計達 37,469 億元，工業達 24,029 億元、占全市生產總額 64.13%，服務業達 13,441 億元占全市之 35.87%。各產業別生產總額以工業之製造業 20,749 億元居首，占全市 55.38%；其次為服務業之批發及零售業，生產總額為 4,653 億元，占全市之 12.42%。

另與民國 100 年統計資料比較，臺中市工業及服務業生產總額呈成長趨勢，5 年增加約 7,311 億元，增加率為 24.24%，其中以住宿及餐飲業、教育業之成長幅度較為明顯，分別成長 102.49%、82.28%。而以製造業、批發及零售業增加之生產總額最高，分別增加 2,655 億元與 1,169 億元。

表 4-17 民國 100-105 年臺中市工商及服務業全年生產總額統計表

產業別	100 年全年生產總額		105 年全年生產總額		100-105 年 成長率(%)	
	百萬	比例 (%)	百萬	比例 (%)		
工業	礦業及土石採取業	1,549	0.05	2,523	0.07	62.87
	製造業	1,809,442	60.00	2,074,972	55.38	14.67
	電力及燃氣供應業	57,154	1.90	71,032	1.90	24.28
	用水供應及污染整治業	12,433	0.41	20,092	0.54	61.60
	營造業	180,873	6.00	234,241	6.25	29.51

小計		2,061,452	68.35	2,402,862	64.13	16.65
服務業	批發及零售業	348,395	11.55	465,320	12.42	33.56
	運輸及倉儲業	71,697	2.38	93,479	2.49	30.38
	住宿及餐飲業	68,249	2.26	138,200	3.69	102.49
	資訊及通訊傳播業	52,312	1.73	66,955	1.79	27.99
	金融及保險業、強制性社會安全	144,636	4.80	170,177	4.54	17.66
	不動產業	46,360	1.54	82,675	2.21	78.33
	專業科學及技術服務業	47,140	1.56	64,995	1.73	37.88
	支援服務業	30,779	1.02	50,860	1.36	65.25
	教育服務業	14,692	0.49	26,780	0.71	82.28
	醫療保健及社會工作服務業	87,850	2.91	115,777	3.09	31.79
	藝術、娛樂及休閒服務業	10,237	0.34	13,472	0.36	31.60
其他服務業	32,050	1.06	55,431	1.48	72.95	
小計		954,398	31.65	1,344,121	35.87	40.83
總計		3,015,850	100.00	3,746,983	100.00	24.24

資料來源：100年、105年工商及服務業普查報告，本計畫整理。

## (二)大雅區產業現況

### 1. 一級產業概況

依據民國104年農林漁牧業普查之家戶數資料，大雅區之一級產業以農牧業為主，其戶數佔大雅地區一級產業家戶數97.95%，其中以稻作、甘藷及小麥為主。

表 4-18 民國 104 年大雅區一級產業家戶數統計表

項目	大雅區	
	戶數(家)	比例(%)
農牧業	2,730	97.95
農事及畜牧服務業	3	0.11
林業	50	1.79
漁業	4	0.14
總計	2,787	100.00

資料來源：民國104年農林漁牧業普查。

### 2. 二、三級產業概況

#### (1)從業員工概況

民國105年從業員工資料顯示大雅區員工從事工業部門之製造業為主，占工商及服務業總從業員工之68.91%，員工數為臺中市29個行政區中排名第2。其次為批發及零售部門，占總從業員工13.77%。就發展情形而言，

除服務業部門之金融、保險業及強制性社會安全與醫療保健及社會工作服務業外，各行業別皆為正成長。

表 4-19 大雅區工商及服務業從業員工數統計表

行業別	100 年		105 年		成長率 (%)	行政區排名
	從業員工數(人)	比例 (%)	從業員工數(人)	比例 (%)		
工業部門	礦業及土石採取業	(D)	—	(D)	—	—
	製造業	30,074	66.56	43,975	68.91	46.22
	電力及煤氣供應業	(D)	—	(D)	—	—
	用水供應及污染整治業	118	0.26	124	0.19	5.08
	營造業	2,078	4.60	2,422	3.80	16.55
	小計	32,270	71.42	46,521	72.90	44.16
服務業部門	批發及零售業	6,601	14.61	8,788	13.77	33.13
	運輸及倉儲業	902	2.00	1,035	1.62	14.75
	住宿及餐飲業	1,056	2.34	1,695	2.66	60.51
	金融、保險業及強制性社會安全	516	1.14	472	0.74	-8.53
	資訊及通訊傳播業	568	1.26	705	1.10	24.12
	不動產業	184	0.41	358	0.56	94.57
	專業、科學及技術服務業	311	0.69	679	1.06	118.33
	支援服務業	482	1.07	893	1.40	85.27
	教育服務業	414	0.92	682	1.07	64.73
	醫療保健及社會工作服務業	1,106	2.45	896	1.40	-18.99
	藝術、娛樂及休閒服務業	257	0.57	274	0.43	6.61
	其他服務業	515	1.14	819	1.28	59.03
	小計	12,912	28.58	17,296	27.10	33.95
總計	45,182	100.00	63,817	100.00	41.24	

資料來源：100 年、105 年工商及服務業普查報告，本計畫整理。

註：1. 「—」表示無數值。

2. (D) 表示不陳示數值以保護個別資料。

## (2) 生產總額概況

民國 105 年生產總額資料顯示，大雅區二、三級產業以工業部門製造業為主，占總生產總額之 88.18%，生產總額為臺中市 29 個行政區中排名第 1。其餘各項行業別之產值，自 100 年至 105 年均為正成長。

表 4-20 大雅區工商及服務業生產總額統計表

行業別	100 年		105 年		成長率 (%)	行政區 排名
	生產總額 (百萬)	比例(%)	生產總額 (百萬)	比例 (%)		
工業部門	礦業及土石採取業	(D)	—	(D)	—	—
	製造業	150,900,537	84.84	307,691,366	88.18	103.90
	電力及煤氣供應業	(D)	—	(D)	—	—
	用水供應及污染整治業	392,048	0.22	586,427	0.17	49.58
	營造業	5,200,157	2.92	7,612,538	2.18	46.39
	小計	156,492,742	87.99	315,890,331	90.53	101.86
服務業部門	批發及零售業	10,495,174	5.90	15,190,070	4.35	44.73
	運輸及倉儲業	2,025,215	1.14	2,545,850	0.73	25.71
	住宿及餐飲業	1,415,490	0.80	3,225,796	0.92	127.89
	金融、保險業及強制性社會安全	988,234	0.56	1,071,012	0.31	8.38
	資訊及通訊傳播業	2,013,077	1.13	2,970,250	0.85	47.55
	不動產業	331,384	0.19	1,214,563	0.35	266.51
	專業、科學及技術服務業	564,616	0.32	1,662,326	0.48	194.42
	支援服務業	505,647	0.28	841,925	0.24	66.50
	教育服務業	389,052	0.22	712,922	0.20	83.25
	醫療保健及社會工作服務業	1,579,342	0.89	1,714,011	0.49	8.53
	藝術、娛樂及休閒服務業	325,298	0.18	409,519	0.12	25.89
	其他服務業	730,897	0.41	1,501,515	0.43	105.43
	小計	21,363,426	12.01	33,059,759	9.47	54.75
總計	177,856,168	100.00	348,950,090	100.00	96.20	

資料來源：100 年、105 年工商及服務業普查報告，本計畫整理。

註：1. 「—」表示無數值。

2. (D) 表示不陳示數值以保護個別資料。

### 3. 大雅區優勢產業

本計畫以臺中市各行政區各產業(大行業)之場所單位數為基礎資料，計算其區位商數以進行優勢產業分析。區位商數數值若符合以下二原則者，為該行政區之優勢產業。本計畫綜整豐潭雅神地區之結果如下表所示。

(1)105 年該行政區該產業場所單位數之區位商數大於 1。

(2)105 年該行政區該產業場所單位數之區位商數大於該產業全市平均值者。

大雅區以製造業為優勢產業，另由製造業場所單位數進行區位商數分析，大雅區以電子零組件製造業(全市第3)、木竹製品製造業(全市第3)為製造業優勢產業類別。

表 4-21 民國 105 年豐潭雅神地區工業及服務業優勢產業分析表

產業別		豐原區	潭子區	大雅區	神岡區
工業部門	礦業及土石採取業		◎		
	製造業	◎	◎	◎	◎
	電力及燃氣供應業				◎
	用水供應及污染整治業				
	營造業		◎	◎	
服務業部門	批發及零售業				
	運輸及倉儲業				
	住宿及餐飲業				
	資訊及通訊傳播業				
	金融及保險業、強制性社會安全				
	不動產業				
	專業科學及技術服務業				
	支援服務業				
	教育服務業	◎			
	醫療保健及社會工作服務業	◎			
	藝術、娛樂及休閒服務業				
	其他服務業	◎			

資料來源：105 年工商及服務業普查報告，本計畫整理。

表 4-22 豐原、潭子、大雅及神岡區製造業優勢行業別分析表

製造業中行業別	家數占各區百分比%				區位商數			
	豐原區	潭子區	大雅區	神岡區	豐原區	潭子區	大雅區	神岡區
食品及飼品製造業	6.36	2.61	3.86	5.33	0.67	0.51	0.71	0.65
飲料、菸草製造業	5.97	1.49	4.48	4.48	0.63	0.29	0.82	0.55
紡織業	4.84	1.76	1.76	2.86	0.51	0.34	0.32	0.35
成衣及服飾品製造業	4.66	2.80	3.11	1.86	0.49	0.55	0.57	0.23
皮革、毛皮及其製品製造業	14.84	3.36	6.89	10.95	1.56	0.66	1.26	1.34
木竹製品製造業	16.42	5.67	9.16	16.72	1.72	1.11	1.67	2.04
紙漿、紙及紙製品製造業	7.55	4.40	3.77	8.02	0.79	0.86	0.69	0.98
印刷及資料儲存媒體複製業	6.27	2.92	3.98	3.54	0.66	0.57	0.73	0.43
石油及煤製品製造業	-	4.76	-	-	-	0.93	-	-
化學原材料、肥料、氮化合物、	6.94	0.69	5.56	3.82	0.73	0.14	1.02	0.47
其他化學製品製造業	9.28	2.84	3.35	7.73	0.97	0.55	0.61	0.95
藥品及醫用化學製品製造業	4.55	3.03	4.55	-	0.48	0.59	0.83	-

橡膠製品製造業	9.03	7.69	4.35	10.37	0.95	1.50	0.79	1.27
塑膠製品製造業	10.02	3.09	4.99	6.19	1.05	0.60	0.91	0.76
非金屬礦物製品製造業	4.68	3.58	5.23	5.23	0.49	0.70	0.96	0.64
基本金屬製造業	9.11	4.90	6.86	9.50	0.96	0.96	1.25	1.16
金屬製品製造業	8.75	5.29	5.30	8.49	0.92	1.03	0.97	1.04
電子零組件製造業	4.12	11.14	9.93	3.15	0.43	2.17	1.81	0.39
電腦、電子產品及光學製品製造業	5.04	9.57	8.31	7.56	0.53	1.87	1.52	0.92
電力設備及配備製造業	16.61	7.69	6.91	11.45	1.74	1.50	1.26	1.40
機械設備製造業	12.50	6.80	5.77	8.53	1.31	1.33	1.05	1.04
汽車及其零件製造業	3.85	1.84	4.18	3.68	0.40	0.36	0.76	0.45
其他運輸工具及其零件製造業	6.93	4.41	5.16	8.69	0.73	0.86	0.94	1.06
家具製造業	11.76	4.11	8.07	24.22	1.23	0.80	1.48	2.96
其他製造業	9.09	5.90	6.61	9.68	0.95	1.15	1.21	1.18
產業用機械設備維修及安裝業	5.18	3.83	4.04	3.83	0.54	0.75	0.74	0.47

資料來源：105年工商及服務業普查報告，本計畫整理。

註：智慧機械相關製造業包含「金屬製品製造業」、「電腦、電子產品及光學製品製造業」、「電力設備及配備製造業」、「機械設備製造業」、「產業用機械設備維修及安裝業」等中行業。

## 參、土地使用現況分析

依民國 105 年 5 月所調查本計畫區發展情形，檢視住、工、商發展情形，住宅區發展率 83.33%、工業區發展率 91.93%、商業區發展率 90.2%，各發展率皆逾 8 成，商業區更超過 9 成。

就土地使用現況成果圖(圖 2-11)來看，本計畫區因產業鏈結完整、道路系統完備、生活機能完善，因此都市計畫內農業區現況呈現住宅、工業等使用沿道路發展。除此，近年大雅區已辦竣的區馬岡農地重劃，因農水路交通條件改善後，亦陸續有零星工廠分布。而本計畫區農業區內現況為工業使用者約佔農業區總面積 14.8%，其行業別以機械設備製造業為主，次之為金屬製品製造業、汽車及其零件製造業與塑膠製品製造業。

表 4-23 本計畫區土地使用現況面積統計表

都市計畫區	人口發展率 (%)	土地使用分區		
		住宅區發展率 (%)	工業區發展率 (%)	商業區發展率 (%)
本計畫區	83.22	83.33	91.93	90.20

註：本次調查時間為民國 105 年 5 月，本計畫整理。

## 肆、公共設施現況分析

### 一、公共設施開闢情形

大雅細部計畫區內公共設施之現況開闢及土地權屬情形，共計 22 處已開闢且取得，但仍有 34 處尚未完全開闢或取得，其中屬已開闢、權屬未完全取得者共計 17 處，部分開闢者共計 8 處。

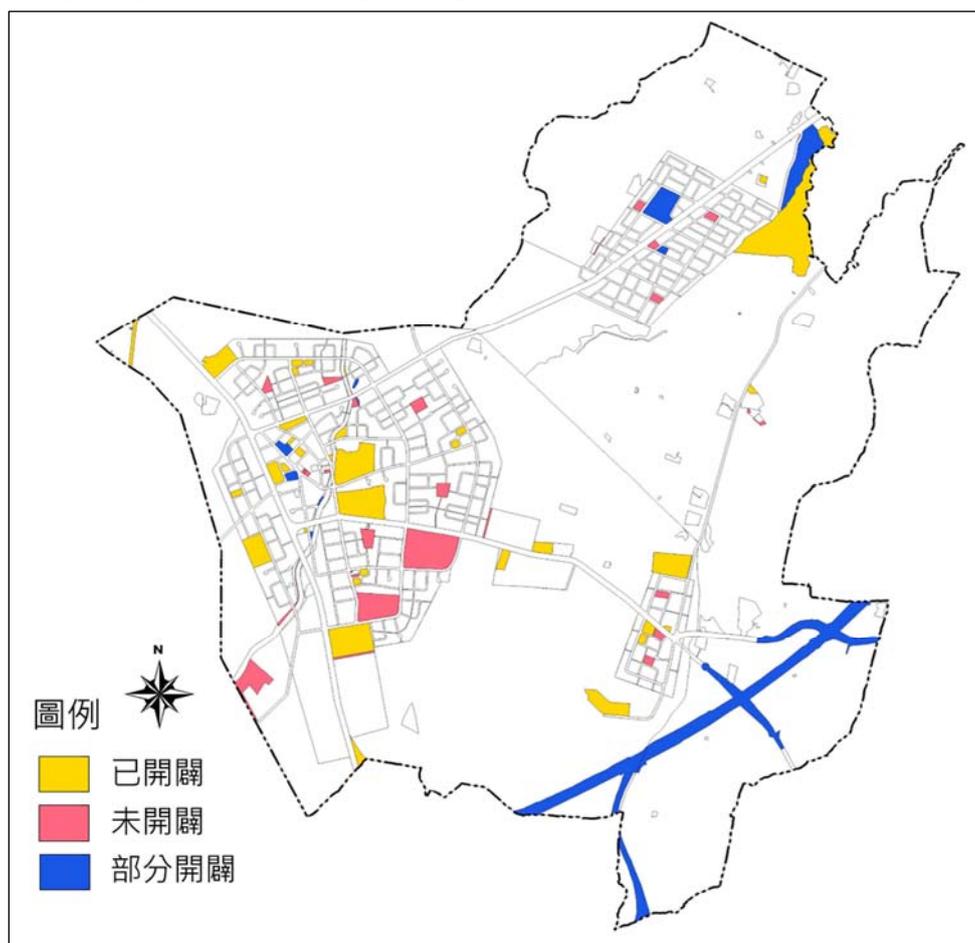
表 4-24 本計畫區公共設施用地開闢情形表

項目	公設編號	面積(公頃)	取得情形	開闢情形
機關用地	雅-機 1	0.4002	部分私有	部分開闢
	雅-機 4	0.2960	私有	部分開闢
	雅-機 5	0.2072	公有	已開闢
	雅-機 7(附)	0.0598	部分私有	未開闢
	雅-機 8	0.2553	部分私有	未開闢
	雅-機 10	0.0857	部分私有	部分開闢
	雅-機 11	0.0774	公有	已開闢
	雅-機 12	0.1358	公有	已開闢
	雅-機 13	0.1324	公有	已開闢
	雅-機 14	0.0632	公有	未開闢
	雅-機 15	0.3503	公有	未開闢
學校用地	豐交-機 4	0.1774	公有	已開闢
	雅-文小 1	1.6471	公有	已開闢
	雅-文小 2	3.7050	公有	已開闢
	雅-文小 4	1.6958	公有	已開闢
	雅-文小 5	2.3084	公有	已開闢
	豐交-文小 4	2.1586	公有	部分開闢
	雅-文中 6	3.4472	部分私有	已開闢
	雅-文中 7	3.5631	公有	已開闢
	雅-文高 8	5.2414	部分公有	未開闢
雅-文中小 9	0.6071	私有	已開闢	
社會福利設施用地	雅-社福	0.1411	部分公有	未開闢
公園用地	雅-公 2	0.6902	公有	已開闢
	雅-公 3	2.8289	部分公有	未開闢
	雅-公 4	1.7245	公有	已開闢
公園兼兒童遊樂場用地	雅-細兒 1	0.2971	私有	未開闢
	雅-細兒 2	0.3027	部分公有	未開闢
	雅-細兒 3	0.2553	公有	已開闢
	雅-細兒 4	0.4608	部分公有	未開闢

項目	公設編號	面積(公頃)	取得情形	開闢情形
	雅-細兒 5	0.4586	部分公有	未開闢
	雅-細兒 6	0.6112	部分公有	已開闢
	雅-細兒 7	0.1868	公有	已開闢
	雅-細兒 8	0.2451	部分公有	未開闢
	雅-細兒 9	0.2453	私有	未開闢
	豐交-細公(兒)4-1	0.2242	部分公有	未開闢
	豐交-細公(兒)4-2	0.2412	私有	未開闢
	豐交-細公(兒)4-3	0.2336	私有	未開闢
綠地用地	雅-綠 2	0.2250	部分公有	未開闢
	雅-細綠 3	0.1655	私有	未開闢
	雅-細綠 4	0.0362	私有	未開闢
	雅-綠 5	0.0586	私有	部分開闢
	雅-綠 6	0.0466	部分公有	部分開闢
	雅-綠 7	0.2263	私有	未開闢
	豐交-綠	0.0155	公有	已開闢
	豐交-綠	0.0168	公有	未開闢
	豐交-綠	0.0363	公有	未開闢
	豐交-細綠	0.1620	公有	已開闢
體育館用地	豐交-體	3.3766	公有	部分開闢
市場用地	雅-市 2	0.4601	部分公有	已開闢
	雅-市 4	0.1589	私有	已開闢
	雅-市 5	0.1450	私有	已開闢
	雅-市 6	0.2284	私有	已開闢
	雅-市 7	0.0259	部分私有	部分開闢
	豐交-市 4	0.1864	私有	未開闢
停車場用地	雅-停 1	0.1508	公有	已開闢
	雅-停 2	0.0449	公有	已開闢
	雅-細停 2	0.1360	部分私有	已開闢
	雅-細停 2	0.0420	公有	已開闢
	雅-停 3	0.1204	部分私有	已開闢
	雅-細停 3(附 7)	0.0586	部分公有	未開闢
	雅-停 4	0.1736	公有	已開闢
	雅-停 6	0.3669	部分私有	已開闢
廣場用地	雅-廣 1(附 4)	0.0212	部分私有	未開闢
	雅-廣 2(附 1)	0.0096	部分私有	未開闢
廣場兼停車場用地	雅-廣(停)1(附 4)	0.0274	公有	未開闢
自來水事業用地	豐交-水 1	0.1407	私有	已開闢

項目	公設編號	面積(公頃)	取得情形	開闢情形
污水處理廠用地	雅-污	2.0585	部分公有	未開闢
污水處理場用地兼供道路使用	雅-污(道)	0.0563	部分公有	未開闢
電力事業用地	雅-電力	0.4983	私有	已開闢
電路鐵塔用地	雅-電塔	0.0324	私有	已開闢
	豐交-電	0.0129	私有	已開闢
墓地用地	豐交-墓	10.2756	部分公有	已開闢
高速鐵路用地	雅-高鐵	0.4493	公有	已開闢
高速鐵路用地兼供河川區使用	雅-高鐵(河)	0.0281	公有	已開闢
高速公路用地	雅-高公	5.4863	部分公有	部分開闢
	豐交-高公	15.6504	部分公有	部分開闢
道路用地	—	76.5342	—	—
道路用地(附)	雅-細道(附 3)	0.0034	私有	未開闢
	雅-細道(附 7)	0.0265	私有	未開闢
道路用地兼供河川使用	雅-道(河)	0.2040	部分公有	已開闢

資料來源：擬定臺中市大雅都市計畫細部計畫書(核定版)、變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)案、變更大雅主要計畫(配合國道 1 號增設銜接台 74 線系統交流道工程)案、變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫(部分農業區為道路用地)案，民國 109 年，本計畫彙整。



資料來源：臺中市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討(草案)，本計畫整理繪製。

圖 4-13 本計畫區公共設施用地開闢情形示意圖

## 二、公共設施用地專案通盤檢討辦理情形

臺中市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討(草案)考量公共設施型態及現行都市計畫之開發規定，系統性公共設施用地(如道路、鐵路、高速公路…等)以及市場用地不納入檢討變更，本計畫區內未開闢或部分開闢公共設施建議處理方式可分成跨區市地重劃、編列預算、多元彈性(租用、維持附帶條件、自行整合另案辦理)、恢復分區或繳納代金、變更為專用區等方式，其中大雅跨區重劃開發共劃分 1 處。

表 4-25 臺中市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討(草案)處理策略一覽表

處理方式	大雅
跨區市地重劃	機 8、文 8、兒 1、兒 2、兒 5、兒 8、兒 9
編列預算	機 1、機 4、機 8、機 14、文 6、兒 4、綠 2、綠 3、停 6、廣停 1
多元彈性(租用、維持原附帶條件、自行整合另案辦理)	機 4、公 3、綠 4、綠 5、綠 6、綠 7、市 7、停 10、廣 1、廣 2
恢復分區或繳納代金	機 10、
變更專用區	文 9

資料來源：臺中市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討(草案)，本計畫整理。

### (一)大雅都市計畫(整開區一)：大雅市區及馬岡厝地區

整開區一主要沿雅環路分布以及部分位於計畫區東側馬岡厝地區，範圍包含兒 1、兒 2、兒 5、文 8、機 8 及其南側未開闢計畫道路及西側之人行步道、兒 8 及其北側、東側未開闢計畫道路、兒 9 等用地，開發面積約 7.00 公頃。

表 4-26 大雅都市計畫(整開區一)計畫內容彙整表

區位	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		說明
		使用分區	公共設施用地	
大華國中附近地區	兒 1(0.30)	—	兒 1(0.30)	1. 文 8 變更為住宅區部分應另行擬定細部計畫，劃設必要之公共設施用地；擬定細部計畫時應劃設 0.25 公頃以上社會福利設施用地供興辦社會住宅及其他社會福利相關設施使用。 2. 兒 8 北側及東側、機 8 南側未開闢計畫道路以道路中心線為界以及機 8 西側人行步道，一併納入跨區市地重劃整體開發。 3. 變更後新計畫維持公共設施用地內之公有土地除符合有償撥用原則外，其餘應原位置、原面積保留於該公共設施用地
	兒 2(0.30)	—	兒 2(0.30)	
	文 8(5.24)	住宅區(5.24)	應另行劃設細部計畫公共設施用地	
	機 8(0.15)	住宅區(0.15 公頃)	—	
	兒 8(0.24)	住宅區(0.24 公頃)	—	
	兒 5(0.46)	—	兒 5(0.46)	
	兒 9(0.24)	—	兒 9(0.24)	
	道路用地(0.05)	—	道路用地(0.05)	
人行步道	—	人行步道		

區位	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		說明
		使用分區	公共設施用地	
				內，不參與可建築用地之分配。

## 伍、交通運輸現況分析

### 一、道路系統

#### (一)高快速公路系統

本計畫區周邊可供利用之高快速公路系統包括國道 1 號以及省道台 74 線臺中環線，其中國道 1 號廊概呈南北向通過本計畫區東南側，為本計畫區往來臺灣西部走廊各大都會區與生活圈之要道；台 74 臺中環線快速公路則經過本計畫區南側，為聯絡太平、大里、霧峰與彰化地區之重要要道。

1. 國道 1 號：國道 1 號為臺灣西部地區最重要之城際縱貫公路系統，北起基隆，南迄高雄，豐原交流道與大雅交流道為豐潭雅神地區連通國道 1 號主要可利用之交流道，亦可由國道 4 號經臺中系統交流道與之銜接，為豐潭雅神地區往來臺灣西部走廊各大都會區以及臺中市區之重要聯外幹道。
2. 省道台 74 線：台 74 線快速公路(臺中環線)係環繞臺中市區之快速公路系統，沿線雙向 6 車道配置，沿線串聯國道 3 號以及霧峰、大里、太平、北屯、西屯、南屯等地區。

#### (二)幹線道路系統

省道台 10 線則為豐原與神岡、大雅間之聯絡要道，另加上連通潭子與大雅二地之區道中 86 線雅潭路，此兩主要幹線道路架構為本計畫區主要城鎮聚落間往來聯繫之重要通道。

本計畫區與核心城市臺中市區間之聯繫道路網亦相當健全，其中台 1 乙線中清路則為大雅地區通往臺中市區與海線地區之重要通道，亦為臺中航空站之主要聯外道路。

1. 大雅中清路(省道台 1 乙線/台 10 線)：屬省道台 1 乙、台 10 線部分路段，道路寬 30 公尺，單向規劃 2 快車道、1 慢車道，北向通往清水、沙鹿地區，南向通往西屯、北屯地區，為聯絡臺中經大雅乃至海線地區之重要交通幹道。

2. 豐原中正路/神岡、大雅民生路(省道台 10 線)：屬省道台 10 線系統，豐原中正路與民生路於大雅德勝路以東路段道路寬 32 公尺、雙向 6 車道規劃，而民生路於大雅德勝路以西路段則為路寬 20 公尺、雙向 4 車道之設計，東端於豐原地區連通省道台 13 線，西端則於大雅市區銜接中清路，為服務豐原-神岡-大雅運輸走廊之重要交通幹道。
3. 雅潭路(市道中 86 線)：屬市道中 86 線系統，道路寬 30 公尺，單向規劃 2 快車道、1 慢車道，為大雅與潭子間聯繫之主要交通幹道。

表 4-27 本計畫區主要幹道幾何概況綜理表

道路	路寬 (M)	車道數(單向)	分隔型式	人行設施
台 1 乙 中清路(大雅)	30	2 快車道、1 慢車道	中央實體分隔	有
台 10 民生路(大雅德勝路以西)	20	2	中央標線分隔	無
	30	2 快車道、1 慢車道	中央實體分隔	有
中 86 雅潭路(潭子、大雅)	30	2 快車道、1 慢車道	中央實體分隔	有

資料來源：本計畫整理。

表 4-28 本計畫區主要幹道現況尖峰交通量與服務水準分析表

道路	路段起迄	方向	容量 (PCU)	流量 (PCU)	V/C	服務水準
台 1 乙	大雅-北屯	北向	4123	1960	0.48	B
		南向	4123	2680	0.65	C
台 10	大雅-神岡	東向	3196	1524	0.48	B
		西向	3196	1677	0.52	B
中 86	大雅-潭子	東向	4123	1385	0.34	A
		西向	4123	1419	0.34	A

資料來源：1. 公路總局 107 年公路交通量調查統計表。

2. 臺中市政府交通局官網各行政區交通調查資料。

### (三)主要道路系統

除聯通各主要城鎮之幹道系統外，本計畫區主要道路系統包括串連大雅與神岡通往臺中國際機場之中 79 線(神岡三民路/神岡三民南路/大雅神林路/大雅神林南路)、串連神岡、大雅通往北屯之中 85 線(昌平路)、大雅市區外環道路雅環路以及大雅通往西屯之市道 125 線(大雅永和路)與 127 線(大雅中山路)等。

## 二、綠色運輸系統

### (一)軌道運輸系統

本計畫區刻正規劃中之軌道運輸系統則有臺中機場捷運，刻正進行可行

性研究中，細部路線尚未定案，為服務大雅地區往臺中市區以及臺中國際機場運輸軸帶之軌道運輸系統。

### (二)市區公車系統

市區公車為臺鐵系統服務範圍所未及處之大眾運輸服務主力，現況由豐原客運、臺中客運、統聯客運、全航客運、豐榮客運、中台灣客運等客運公司提供服務。另中清路沿線則行駛有 500 路之跳蛙式幹線公車，此路線係蛙跳式幹線公車非逐站停靠，僅於平日尖峰行駛、例假日及寒暑假停駛，以提升中清路路廊通勤尖峰時段公車系統之服務效率。

### (三)自行車道系統

本計畫區現況有潭雅神綠園道，係利用舊有鐵道路廊改建而成之自行車專用道，潭雅神綠園道路線東端起於潭子市區北側台 3 線路口，沿舊神岡線鐵道路廊經大雅、神岡迄於清泉崗，路線全長約 13 公里，且自行車道係屬休閒型自行車道系統。

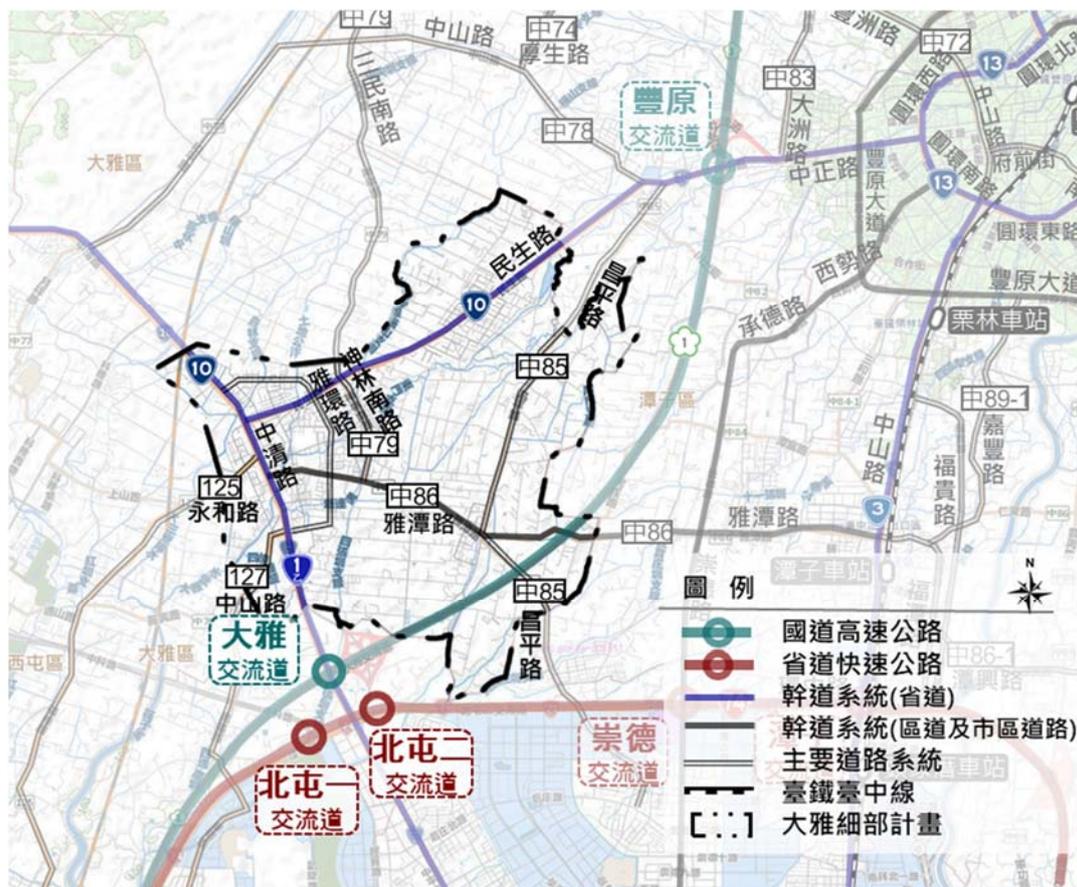


圖 4-14 本計畫區交通系統現況示意圖

## 陸、地權地價

### 一、土地權屬

#### (一)本計畫區範圍

大雅區細部計畫面積共 1,141.5645 公頃，其中以私有土地為計畫區內所佔比例最高者，面積約 948.2497 公頃，佔總面積約 83.07%；公有土地面積約 179.7900 公頃，佔總面積約 15.75%。

#### (二)本計畫區大型閒置公有地檢討

考量國有財產法第 53 條規定 500 坪(即 1650 平方公尺)公有土地不得標售，可能產生大型閒置公有地，經盤點位於住宅區、商業區及工業區之 500 坪以上之大型公有地開闢情形，大雅區細部計畫有 1 處 500 坪以上公有土地閒置或臨時性質土地使用(停車場及綠地)，後續應依其地區特性研擬公有土地活化策略，詳圖 4-17。

表 4-29 本計畫區土地權屬統計表

計畫區	權屬	管理機關	面積(公頃)	百分比(%)
大雅區細部計畫	公有土地	中華郵政股份有限公司	0.0097	0.00
		交通部公路總局	3.5049	0.31
		交通部高速鐵路工程局	6.9213	0.61
		交通部臺灣區國道高速公路局	27.3833	2.40
		員林市公所	0.1779	0.02
		財政部國有財產署	59.4772	5.21
		高雄市政府財政局	0.0310	0.00
		國防部軍備局	17.7497	1.55
		彰化市公所	0.0100	0.00
		臺中市大雅區公所	0.1324	0.01
		臺中市立神圳國民中學	2.6636	0.23
		臺中市立神岡托兒所	0.1743	0.02
		臺中市立神岡國民中學	2.6435	0.23
		臺中市立圖書館	0.0809	0.01
		臺中市政府水利局	2.3588	0.21
		臺中市政府民政局	0.0192	0.00
		臺中市政府交通局	0.1547	0.01
		臺中市政府地政局	0.6657	0.06
		臺中市政府建設局	42.4499	3.72
		臺中市政府消防局	0.1058	0.01

計畫區	權屬	管理機關	面積(公頃)	百分比(%)	
		臺中市政府財政局	0.2370	0.02	
		臺中市政府教育局	0.0760	0.01	
		臺中市政府經濟發展局	0.0813	0.01	
		臺中市政府農業局	0.7477	0.07	
		臺中市政府衛生局	0.1075	0.01	
		臺中市政府警察局豐原分局	0.3733	0.03	
		臺中市政府觀光旅遊局	0.4429	0.04	
		臺中市神岡區公所	2.7881	0.24	
		臺中市神岡區圳堵國民小學	1.2620	0.11	
		臺中市神岡區岸裡國民小學	2.2477	0.20	
		臺中市神岡區社口國民小學	1.8670	0.16	
		臺中市神岡區神岡國民小學	2.7248	0.24	
		臺北市政府財政局	0.0214	0.00	
		澎湖縣望安鄉公所	0.0997	0.01	
		小計	179.7900	15.75	
			公私共有土地	3.0198	0.26
			私有土地	948.2497	83.07
		未登錄地	10.5049	0.92	
		總計	1,141.5645	100.00	

資料來源：內政部營建署國土測繪中心，106年；本計畫整理。

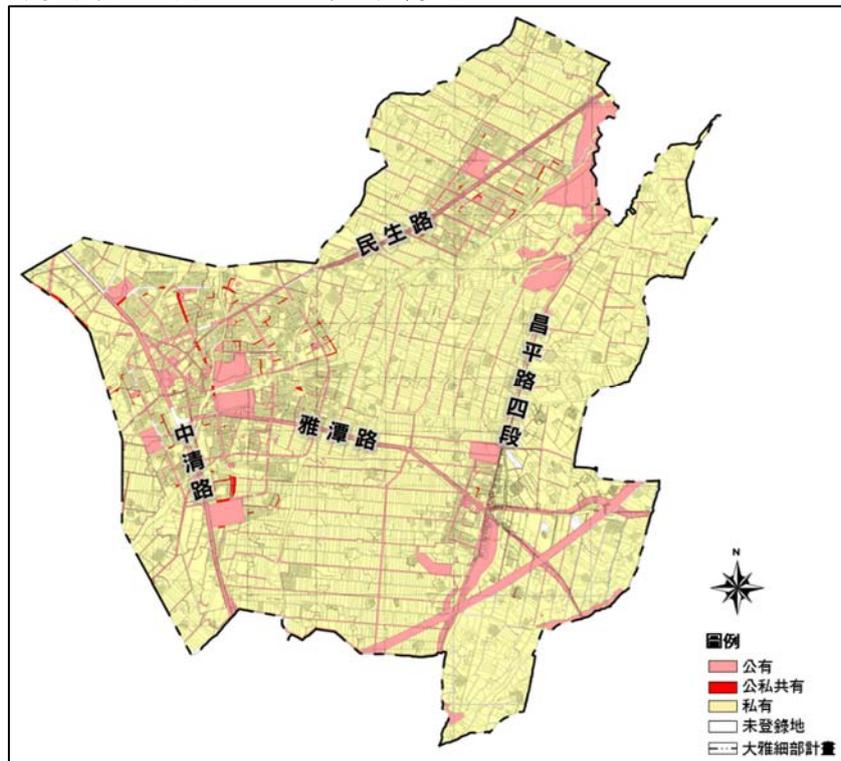


圖 4-15 大雅細部計畫區土地權屬分布示意圖

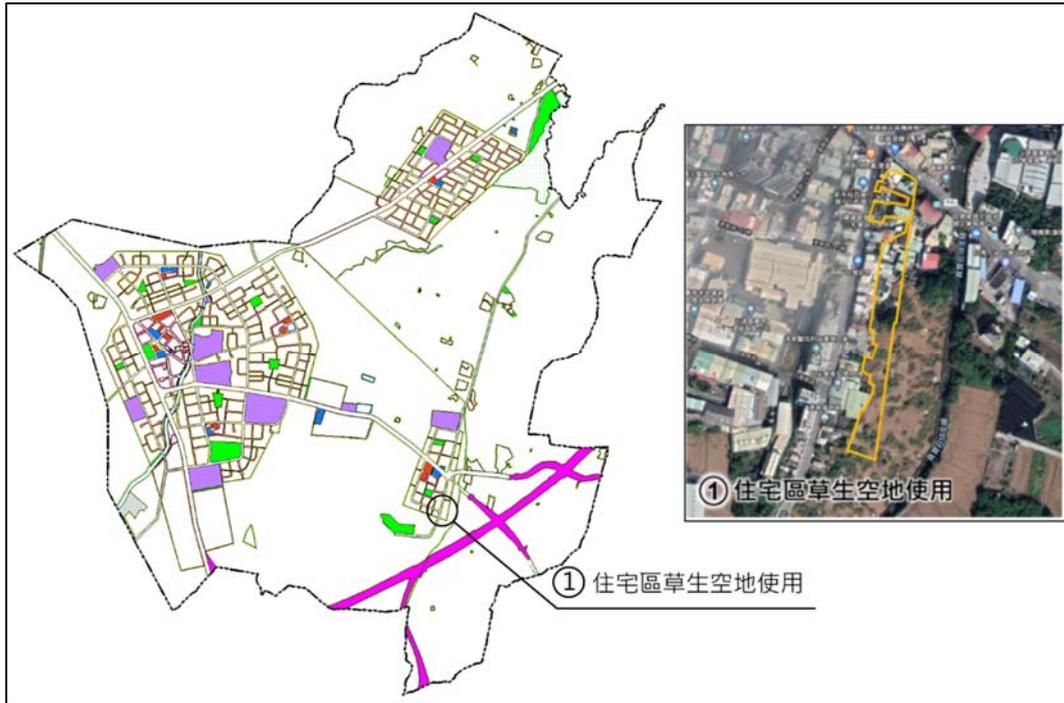


圖 4-16 大雅細部計畫區大型閒置公有地土地示意圖

## 二、土地公告現值

大雅細部計畫區內公告現值皆以每平方公尺 10,000 元以下為主，估計畫區面積約 62.82%，面積約為 717.16 公頃，分布於農業區。

大雅區細部計畫公告現值較高地區皆為每平方公尺 40,000-79,000 元，位於民生路及中清路兩側住宅區、商業區，合計面積分別為 12.40 公頃，估計畫區面積約 1.09%，詳表 4-30、圖 4-18。

表 4-30 土地公告現值統計表

地區/計畫區	公告現值範圍(元/m <sup>2</sup> )	面積(公頃)	百分比
大雅區細部計畫	10,000 元/m <sup>2</sup> 以下	717.16	62.82
	10,000~19,999 元/m <sup>2</sup>	194.07	17.00
	20,000~29,999 元/m <sup>2</sup>	143.47	12.57
	30,000~39,999 元/m <sup>2</sup>	63.97	5.60
	40,000~79,999 元/m <sup>2</sup>	12.40	1.09
	未登錄地	10.50	0.92
	總計		1,141.56

資料來源：內政部營建署國土測繪中心，106 年；本計畫整理。

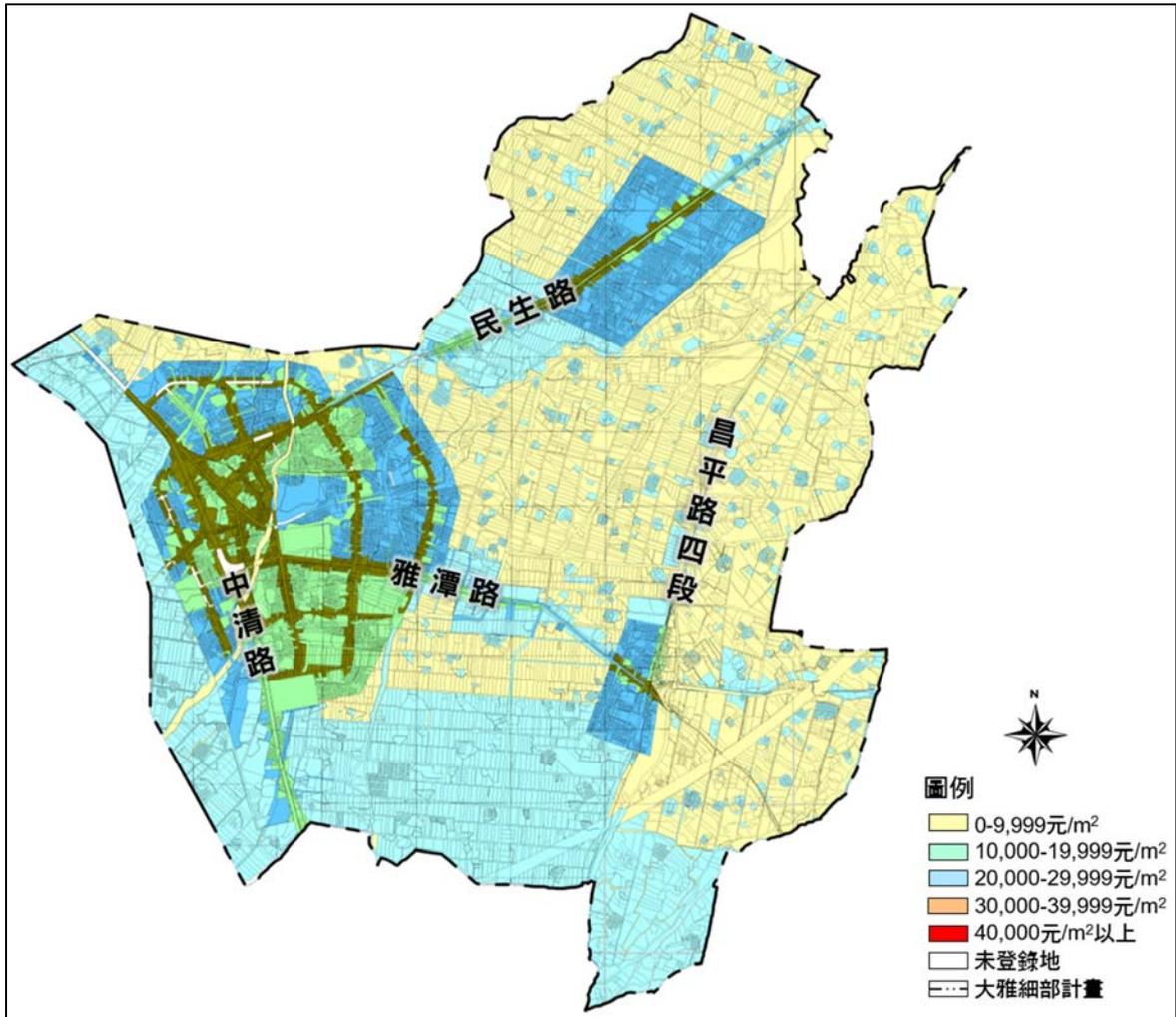


圖 4-17 大雅細部計畫區土地公告現值分布示意圖

## 第五章 發展預測與檢討分析

### 壹、計畫人口分析預測

#### 一、人口預測

本計畫依循全國國土計畫及臺中市國土計畫之指導，以民國 125 年為本計畫之目標年，並以近十年(民國 98 年至民國 107 年)都市計畫範圍內各里人口數為基礎資料，採線性成長法、指數成長法、對數成長法、二次曲線成長法、乘冪成長法等 5 種模式運算。預測分析大雅地區都市計畫民國 125 年之人口預測估算值約介於 61,903 人至 71,888 人之間。

表 5-1 大雅地區都市計畫人口推估表

民國		大雅地區都市計畫人口(人)				
現況	98	55,601				
	99	55,885				
	100	56,512				
	101	57,107				
	102	57,530				
	103	58,201				
	104	58,867				
	105	59,484				
	106	60,020				
	107	60,278				
預測	預測模式	線性	指數	對數	二項式	乘冪
	108	61,010	61,063	59,875	61,030	59,891
	109	61,566	61,652	60,064	61,597	60,087
	110	62,123	62,247	60,238	62,167	60,268
	111	62,680	62,847	60,398	62,738	60,437
	112	63,236	63,453	60,548	63,311	60,594
	113	63,793	64,066	60,688	63,886	60,741
	114	64,350	64,684	60,820	64,463	60,879
	115	64,906	65,307	60,944	65,042	61,010
	116	65,463	65,937	61,061	65,622	61,135
	117	66,020	66,574	61,173	66,205	61,253
	118	66,576	67,216	61,279	66,789	61,365
119	67,133	67,864	61,380	67,375	61,473	

民國	大雅地區都市計畫人口(人)					
120	67,690	68,519	61,476	67,963	61,575	
121	68,246	69,180	61,569	68,552	61,674	
122	68,803	69,847	61,657	69,144	61,769	
123	69,360	70,521	61,742	69,737	61,860	
124	69,916	71,201	61,824	70,332	61,948	
125	70,473	71,888	61,903	70,929	62,032	

## 二、臺中市公共設施用地專案通盤檢討計畫人口

臺中市轄區內都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案(草案)依內政部研訂之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，檢討總人口成長情形，未如預期之都市計畫區應依發展趨勢調降計畫人口，並依檢討後之計畫人口檢核公共設施用地之需求。故該計畫以 96 年至 105 年之人口變化趨勢推計目標年 115 年之人口成長情形，並參考「非都市土地新訂或擴大都市計畫作業要點」第五點有關都市發展趨勢要件中計畫人口應達 80% 之規定，針對目標年計畫人口達成率未達 80% 之都市計畫區，核實檢討下修計畫人口數。根據檢討結果，原豐原、潭子、大雅、神岡都市計畫與高速公路豐原交流道附近特定區計畫 115 年之計畫人口均維持原各計畫人口。

表 5-2 臺中市公共設施用地專案通盤檢討(草案)民國 115 年計畫人口

都市計畫區	目標年(民國 115 年)計畫人口(人)
豐原都市計畫	170,000
潭子都市計畫	50,000
大雅都市計畫	68,000
神岡都市計畫	17,000
高速公路豐原交流道附近特定區計畫	100,000
合計	405,000

資料來源：變更豐原、后里都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)書(草案)與變更潭子、大雅、神岡都市計畫、高速公路豐原交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)書(草案)

## 三、國土計畫人口分派

依據臺中市國土計畫推估民國 125 年人口總量，訂定 300 萬人為計畫人口數，並分派都市計畫區 242 萬人集約管理。依其指導，后里、豐原、潭子、大雅與神岡地區分派至都市計畫區之人口數為 415,215 人，其中大雅區包含原大雅都市計畫與中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫。經本計畫估算，自臺中市國土計畫分派至豐潭雅神地區之都市計畫人口總計約 370,266 人。

表 5-3 臺中市國土計畫民國 125 年計畫人口分派

臺中市國土計畫策略分區	行政區	民國 125 年分派至各行政區計畫人口(人)	民國 125 年分派至各行政區都市計畫人口數(人)	民國 125 年分派至豐潭雅神地區計畫人口(人)
后里、豐原、潭子、大雅、神岡策略區	豐原區	183,715	136,916	136,916
	后里區	60,101	30,883	-
	神岡區	72,101	67,923	67,923
	潭子區	116,271	87,303	87,303
	大雅區	102,510	92,190	78,124(註)
	小計	534,698	415,215	370,266

資料來源：臺中市國土計畫規畫技術報告(110年4月)

註：扣除「中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫」所分派之人口。

#### 四、可容納人口總量推估

參考臺中市國土計畫住宅供需推估方法檢核可容納人口總量，除住宅區外，假設商業區 50%之樓地板面積可供作居住使用。供居住總樓地板面積=住宅區面積×住宅區容積率+商業區面積×商業區容積率×50%，現行計畫可容納人口數=供居住總樓地板面積(平方公尺)÷60(平方公尺/人)。經計算大雅地區細部計畫可容納之人口總數為 54,645 人，未能容納大雅地區現行計畫人口 82,000 人。

表 5-4 現行都市計畫可容納人口總量推估

項目		豐原地區細部計畫	潭子地區細部計畫	大雅地區細部計畫	神岡地區細部計畫	豐潭雅神地區主要計畫
住宅區	現行計畫面積(公頃)	506.1511	248.2151	154.5633	118.5906	1147.9740
	容積率(%)	200%	180%	200%	180%	200%
商業區	現行計畫面積(公頃)	75.7593	10.7882	11.0264	7.0804	112.9329
	容積率(%)	320%	240%	340%	320%	320%
可供居住總樓地板面積(公頃)		1,133.52	459.73	327.87	224.79	2,476.64
居住水準(平方公尺/人)		60				
現行計畫可容納人數(人)		188,920	76,622	54,645	37,465	412,773

資料來源：本計畫整理

註：經臺中市國土計畫指導后里、豐原、潭子、大雅、神岡策略區居住水準為每人 60 平方公尺。

#### 五、小結

大雅地區民國 125 年都市計畫人口預測值最高達 71,888 人，經「豐潭雅神」地區都市計畫整併規劃案分派細部計畫人口，現行大雅地區都市計畫人口為 82,000 人，目標年人口達成率約 87.67%，建議維持計畫人口 82,000 人。

## 貳、土地使用分區檢討

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定、本計畫區之計畫人口數及實際發展現況與需求等，分別對土地使用分區進行初步檢討。

### 一、住宅區

#### (一)現行計畫住宅區可容納人口分析

住宅區可容納人口=住宅區面積(平方公尺) $\times$ 住宅區容積率 $\div$ 居住水準(平方公尺/人)，大雅都市計畫劃設 154.5633 公頃之住宅區，以容積率 200%、居住水準每人 60 平方公尺計，現行計畫可容納 51,521 人。

#### (二)目標年住宅區供需分析

在目標年 125 年計畫人口 82,000 人發展需求之前提下，現行都市計畫住宅區完全開闢之情境可容納人口數為 51,521 人，尚有 30,479 之人口數未能滿足。依上述住宅區容積率 200%及居住水準 60 平方公尺/人推估，本計畫建議新增規劃住宅區面積至少 91.4367 公頃，以符未來發展需求。

表 5-5 大雅都市計畫住宅區供需分析表

項目	大雅都市計畫
現行都市計畫住宅區可容納人口總量(人)	51,521
目標年 125 年計畫人口(人)	82,000
現行都市計畫住宅區至目標年尚可容納之人口數(人)	(30,479)
尚可增劃設住宅區面積(公頃)	91.4367

註：表內括號部分為負值。

資料來源：本計畫整理

### 二、商業區

#### (一)依計畫人口規模檢討

本計畫區目標年之計畫人口數 82,000 人，依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 31 條「商業區依計畫人口規模」檢討規定，計畫人口 3 萬人以下，商業區以每千人不得超出 0.45 公頃；超出 3 萬人口部分，每千人不得超出 0.50 公頃；超出 10 萬人口部分，每千人不得超出 0.55 公頃。經估算後可劃設之商業區面積為 39.5000 公頃，扣除現行計畫商業區 11.0264 公頃，尚可再劃設商業區面積約 28.4736 公頃。

表 5-6 大雅都市計畫商業區依計畫人口規模檢討分析表

項目		大雅都市計畫	備註
計畫人口		96,000	
商業區檢討 規定級距	3 萬人以下	人數(人)	30,000
		商業區面積限制(公頃)	13.50
	3 萬人-10 萬人	人數(人)	52,000
		商業區面積限制(公頃)	26.00
	10 萬人以上	人數(人)	-
		商業區面積限制(公頃)	-
可劃設商業區面積(公頃)		39.5000	
現行都市計畫商業區面積(公頃)		11.0264	
尚可增劃設商業區面積(公頃)		28.4736	

資料來源：本計畫整理

### (二)依商業區面積占都市發展用地總面積之比例檢討

依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 31 條「商業區占都市發展用地總面積之比例」檢討規定，地方中心之商業區面積不得超過都市發展用地總面積 10%，本計畫區都市發展用地面積為 398.9693 公頃，經估算後可劃設之商業區面積為 39.8969 公頃，扣除現行計畫商業區 11.0264 公頃，尚可再劃設商業區面積約 28.8705 公頃。

表 5-7 大雅都市計畫商業區依占都市發展用地總面積比例之檢討分析表

項目	大雅都市計畫	備註
都市發展用地總面積(公頃)	398.9693	
可劃設商業區面積(公頃)	39.8969	不得超過都市發展用地總面積之 10%
現行都市計畫商業區面積(公頃)	11.0264	
尚可增劃設商業區面積(公頃)	28.8705	

資料來源：本計畫整理

## 三、工業區

### (一)產業用地供需檢討分析

依據臺中市國土計畫，臺中市至 125 年產業用地需求面積為 870 公頃，輔導未登記工廠合法化用地面積為 1,881 公頃，共計 2,751 公頃之用地需求。配合「臺中市都市發展暨都市計畫工業區檢討策略」檢討，既有閒置或低度利用都市計畫工業區之現況，可釋出供產業用地使用者為 188 公頃，釋出供輔導未登記工廠使用者為 222.87 公頃，合計為 410.87 公頃，無法滿足目標年 125 年所需之產業用地需求量。未來新增產業用地需求面積為 682 公頃，新增輔導未登記工廠需求面積為 1,658.13 公頃，合計為 2,340.13 公頃。未來

有關產業用地發展以利用既有工業區及審議開發中之產業園區提供之產業用地量、受嚴重侵擾都市計畫農業區檢討、新訂或擴大都市計畫以及其他新設產業園區等產業用地供給為原則。

表 5-8 臺中市產業用地供需檢討分析表

項目	產業用地	輔導未登記工廠合法化用地	合計
125 年需求面積(公頃)	870	1,881	2,754
既有閒置或低度利用都市計畫工業區可釋出面積(公頃)	188	222.87	410.87
新增用地面積(公頃)	682	1,658.13	2,340.13

資料來源：臺中市國土計畫

## (二)本計畫工業區檢討原則

依據「臺中市都市發展暨都市計畫工業區檢討策略案」所訂都市計畫工業區發展策略，其考量空間發展定位、相關重大建設計畫、工業區區位條件及使用情形等因素提出 4 種工業區檢討樣態，包括產業轉型再生地區、產業機能維持地區、外圍都計工業區調整地區、零星狹小工業區調整地區，其中涉及本計畫區之檢討因素包括：

### 1. 配合都心、副都心整體規劃

依循豐原副都心整體規劃，豐原區內住宅區、商業區發展已飽和，中環區內工業區現況及周邊發展應配合需求轉型，可轉型為具潛力之產業專用區。

### 2. 毗鄰相關重大建設應重新檢視工業區發展定位

臺中捷運綠線、臺鐵高架捷運化為未來臺中市重要大眾運輸系統幹線，將串連臺中市核心地區交通網絡系統，沿線地區可考量以 TOD 發展模式，提高土地使用強度及價值，以以捷運場站 500 公尺內所涵蓋之工業區作為優先檢討變更地區，並應以強化商業或其他就業機能為主要發展方向，而予以檢討土地使用計畫。

### 3. 依都市計畫區位條件及現況使用情形酌予檢討

上位及相關計畫並未指認，且無毗鄰重大建設之工業區，配合都市計畫區機能、空間發展定位及使用現況予以檢討。

## (1)都市計畫工業區整體發展區位條件

臺中市科技產業走廊北起中科后里基地途經中部科學園區、臺中工業區、精密機械科技創新園區等產業用地，南至大肚山東麓一帶，為臺中市工業發展主要軸帶；所涉及都市計畫區包括：后里、大雅、潭子、神岡、豐原、豐原交流道、王田交流道、烏日、大肚及筏子溪以東原臺中市都市計畫區。

## (2)使用現況

考量工業區之臨路情形及住宅、工業、商業等使用集中程度、未來土地使用變遷發展等因素，得酌予檢討調整變更。

綜上述原則，提出本計畫區之工業區檢討態樣如后

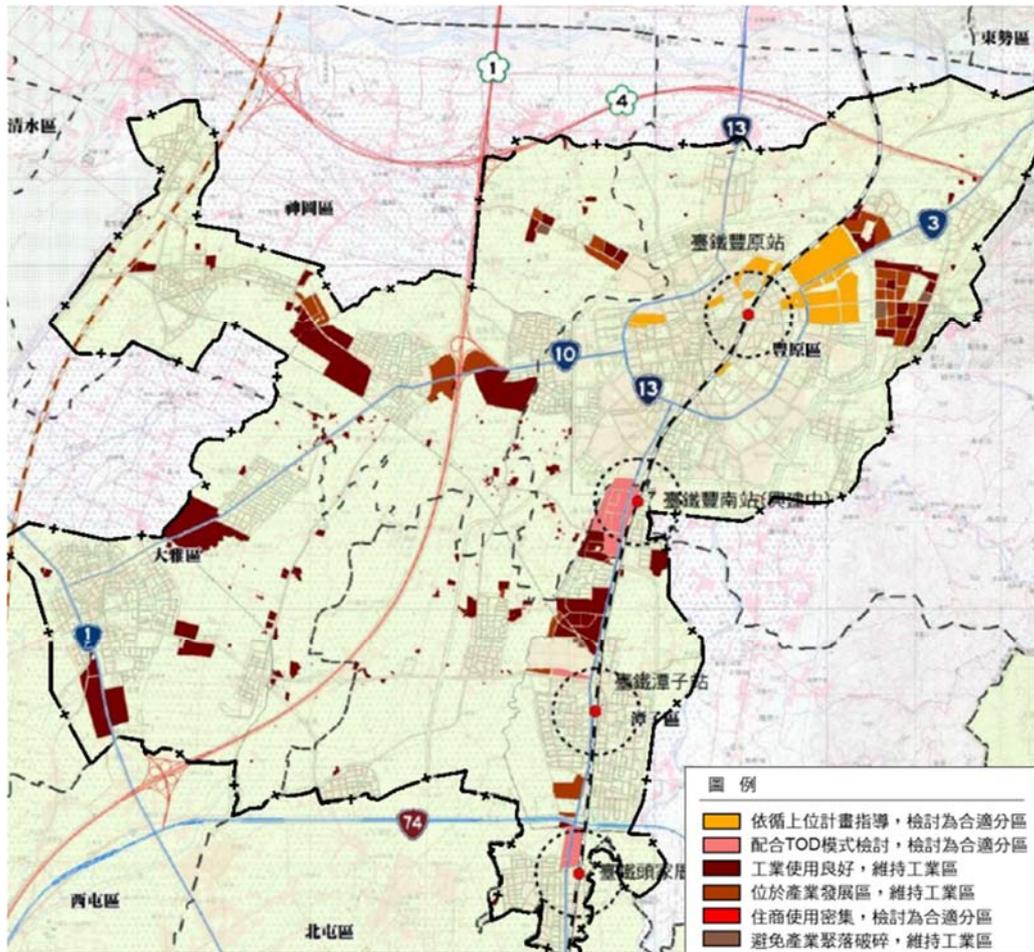
### 1. 產業轉型再生地區

建議將內環工業區檢討為住商分區，面積約為 19.95 公頃。另豐原副都心整體發展規劃亦建議應考量豐原區內住宅區、商業區發展已臻飽和，中環區內工業區應配合需求轉型，朝住商機能方向轉型或具潛力之產業用地；部分工業區街廓位於臺鐵捷運高架場站 500 公尺內，適宜導入 TOD 發展模式，部分位於潭子都市計畫區，面積約為 32.97 公頃，部分位於豐原都市計畫區面積約為 2.22 公頃，總計約 35.19 公頃。

### 2. 維持產業發展地區

除前開所敘及之都市計畫工業區外，其餘都市計畫工業區使用率較高，或其鄰接之土地使用分區為工業區或是其他都市發展分區，考量產業用地完整性後，仍建議維持工業區，維持產業機能。

豐潭雅神地區與中部科學園區、潭子加工出口區、豐洲科技工業園區等產業基地相互支援，為臺中市重要工業地帶，惟部分都市計畫工業區已轉作住商使用。透過「臺中市都市發展暨都市計畫工業區檢討策略成果報告(107年1月)」之檢討，部分都市計畫工業區依循上位計畫指導，或毗鄰臺鐵捷運高架場站，建議檢討轉型為住商機能及產業專用區，適度提高土地使用強度，創造多元土地使用型態。



資料來源：臺中市都市發展暨都市計畫工業區檢討策略成果報告，臺中市政府都市發展局(107年1月)。  
 圖 5-1 豐原、潭子、大雅、神岡都市計畫工業區檢討策略示意圖

## 參、公共設施檢討

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，本計畫區之計畫人口數及實際發展現況與需求，分別針對本計畫區公共設施用地進行檢討。

### 一、機關用地

依都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，機關用地按實際需要檢討。現行都市計畫劃設機關用地，大雅區共計 12 處，約 2.0634 公頃。其中已開闢者計 0.7302 公頃；部分開闢者計 0.7819 公頃；未開闢者 0.7286 公頃，開闢率為 61.24%，尚有私有地未取得者計 1.0372 公頃。爰此，除配合機關協調會決議、實際發展現況、公共設施保留地檢討、未來實際發展需求及公民或團體陳情意見予以變更外，其餘維持現行計畫。

### 二、文小用地

依教育部「國民小學及國民中學設施設備基準(108.7.24)」檢討文小面積，分別以 1.「依班級數檢討」，12 班以下，都市計畫區內學校校地面積不得少於 2 公頃；13 班以上每增 1 班，都市計畫區內學校得增加 400 平方公尺。2.「依每生樓地板面積量檢討」，學校班級數 24 班以下，每生樓地板面積為 18 平方公尺；學校班級數 25 班以上，每生樓地板面積為 17 平方公尺。

現行大雅都市計畫計畫人口按 6-10 歲年齡比例推估目標年學生數及用地需求面積，依教育部規定檢討標準，故已足敷需求，計畫檢討項目及需求面積詳表 5-9。爰此，除配合機關協調會決議、實際發展現況及公民或團體陳情意見予以變更外，其餘維持現行計畫。

表 5-9 本計畫區文小用地需求檢核表

都市計畫		依班級數檢討	依每生樓地板面積檢討
大雅都市計畫	計畫面積 (公頃)	11.5149	
	需求面積 (公頃)	7.2483	7.1094
	供需檢核 (公頃)	+4.2666	+4.4055

### 三、文中用地

依教育部「國民中小學設備基準」檢討文中面積，分別以 1.「依班級數檢討」，12 班以下，都市計畫區內學校校地面積不得少於 2.5 公頃；13 班以上每增 1 班，都市計畫區內學校得增加 500 平方公尺。2.「依每生樓地板面積量檢討」，學校班級數 24 班以下，每生樓地板面積為 19 平方公尺；學校班級數 25

至 47 班，每生樓地板面積為 18 平方公尺；學校班級數 48 班以上，每生樓地板面積為 17 平方公尺。

現行大雅都市計畫劃設文中用地為 7.0103 公頃，各計畫人口按 11-15 歲年齡比例推估目標年學生數及用地需求面積，依教育部規定檢討標準，本計畫區文中用地共計不足 2.0010 公頃，檢討項目及需求面積詳表 5-10。爰此，除配合機關協調會決議、實際發展現況及公民或團體陳情意見予以變更外，其餘維持現行計畫。

表 5-10 本計畫區文中用地需求檢核表

都市計畫		依班級數檢討	依每生樓地板面積檢討
大雅都市計畫	計畫面積 (公頃)	7.0103	
	需求面積 (公頃)	9.0113	7.3046
	供需檢核 (公頃)	-2.0010	-0.2943

#### 四、文高用地

現行大雅都市計畫劃設文高用地 1 處，計畫面積為 5.2414 公頃，雅-文高目前尚未開闢。依定期通盤檢討辦法規定，文高用地由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積，爰此，除配合使用現況需求調整及公民或團體陳情意見予以變更外，其餘維持現行計畫。

#### 五、公園用地及鄰里公園兼兒童遊樂場用地

現行大雅都市計畫劃設公園用地計 3 處，約 5.2436 公頃；劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地計 12 處，約 3.7619 公頃。

依定期通盤檢討辦法(106.4.18)規定，兒童遊樂場按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則；公園包括閭鄰公園及社區公園，且體育場所面積之二分之一可併入公園面積計算。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 0.5 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 4 公頃為原則。檢討如下：

##### (一)面積需求檢討

經檢討本計畫區內共計 10 個里，以每個里至少 0.6 公頃為原則，經檢討本計畫區內遊憩設施用地總需求面積為 6 公頃，現行計畫遊憩設施用地(公園用地+鄰里公園兼兒童遊樂場用地+體育場用地二分之一)面積為 10.6938 公頃，超出需求面積 4.6938 公頃，故規劃面積檢討符合規定需求。

## (二)閭鄰單位檢討

依里界為閭鄰單元檢討設置本計畫區內兒童遊樂場及閭鄰公園(詳圖 5-2 及表 5-11)，本計畫內共計 10 個里，其中上楓里、雅楓里、文雅里、大楓里、西寶里等 5 個里經檢討面積不足，其餘各里經檢討兒童遊樂場及閭鄰公園皆足敷需求。

## (三)社區公園檢討

本計畫區之計畫人口於 107 年調查約 60,278 人，依定期通盤檢討辦法 (106.4.18)規定，人口在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於 4 公頃。

表 5-11 本計畫區公園用地及鄰里公園兼兒童遊樂場用地閭鄰單位檢討表

都市計畫區	行政區	里名	遊憩設施用地面積(公頃)	不足或超過面積(公頃)
大雅都市計畫區	大雅區	上楓里	0.4654	-0.1346
	大雅區	雅楓里	0.0000	-0.6000
	大雅區	文雅里	0.1868	-0.4132
	大雅區	大楓里	0.2336	-0.3664
	大雅區	三和里	2.2149	1.6149
	大雅區	二和里	1.0698	0.4698
	大雅區	西寶里	0.0000	-0.6000
	大雅區	上雅里	1.0606	0.4606
	大雅區	四德里	2.8289	2.2289
	大雅區	大雅里	0.9455	0.3455
合計			9.0055	3.0055

資料來源：本計畫整理。

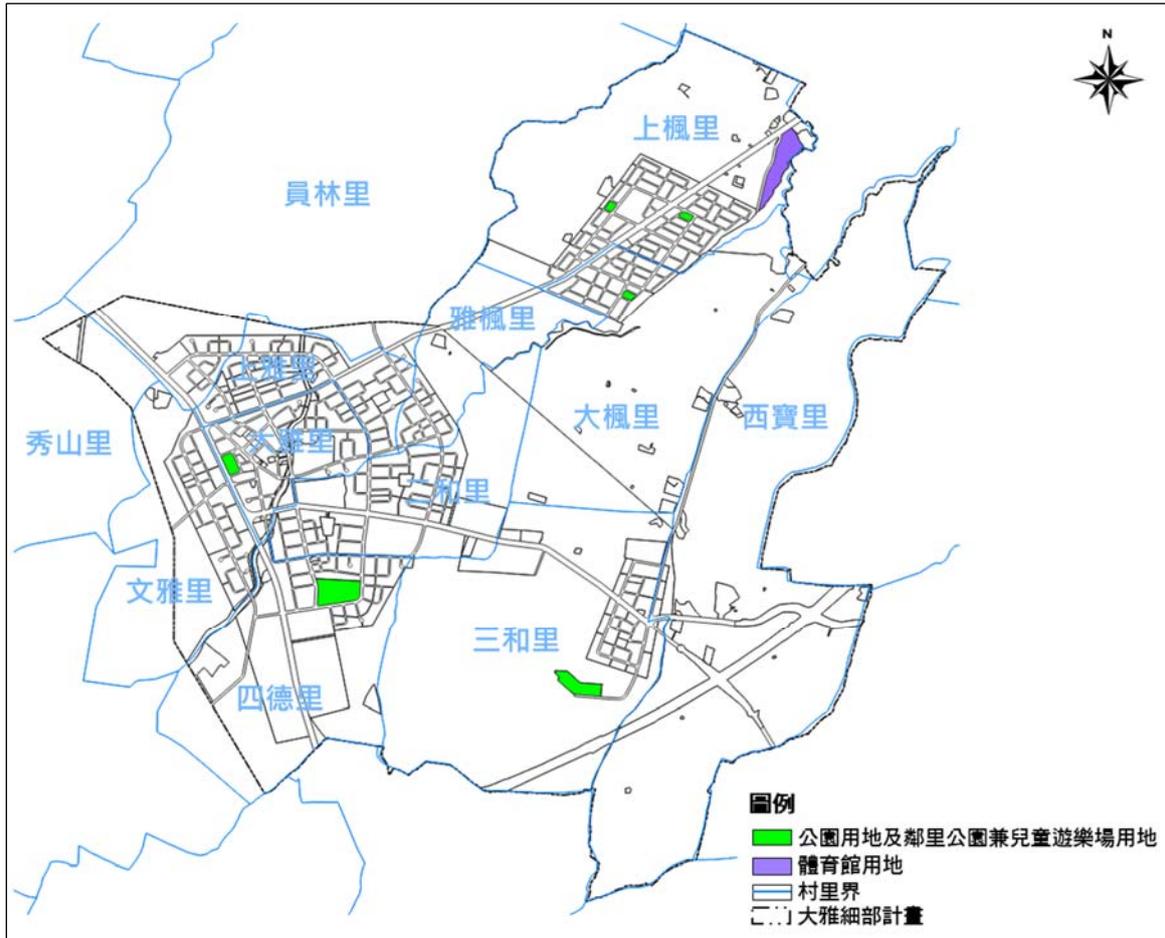


圖 5-2 本計畫區公園用地及鄰里公園兼兒童遊樂場用地閭鄰單位檢討示意圖

## 六、市場用地

現行大雅都市計畫劃設市場用地計 6 處。未開闢者計有豐交市四用地 1 處，部分開闢者計雅市七用地 1 處，其餘現況 4 處皆已開闢。有關未開闢、部分開闢市場用地已納入公共設施專案通檢辦理，除配合機關協調會決議、公共設施保留地檢討、實際發展現況予以變更外，其餘維持現行計畫。

## 七、五項開放空間公共設施

依都市計畫法第 45 條之規定，公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。本計畫區五項開放空間公共設施之需求面積計 114.1565 公頃。以公園用地、體育場用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地及廣場兼停車場用地之 1/2 計算，現行大雅都市計畫計 13.4154 公頃，尚不足 100.7411 公頃。

表 5-12 本計畫區五項開放空間公共設施需求檢核表

都市計畫			不得低於計畫區總面積 10%。
大雅都市計畫	計畫面積	(公頃)	13.4154
	需求面積	(公頃)	114.1565
	供需檢核	(公頃)	-100.7411

## 八、殯葬用地(殯葬設施供給)

### (一)中彰投苗區域殯葬設施供給概況

考量台中市殯葬設施可能有服務鄰近縣市之情形，本計畫分別以中彰投苗區域及台中市為空間單元，分析現況殯葬設施供給概況，以作為本計畫公墓公園化及用地變更之執行參考。依 107 年內政部統計年報，中彰投苗地區尚可使用墓基數有 55,297 座，尚可使用骨灰骸櫃位量有 1,480,390 位，近 5 年年平均死亡數為 33,443 人；其中，台中市尚可使用墓基數有 17,756 座，尚可使用骨灰骸櫃位量有 878,068 位，近 5 年年平均死亡數為 13,418 人，推估 10 年內中彰投苗地區乃至於台中市殯葬設施供給尚足。

表 5-13 中彰投苗區域公私立公墓設施概況綜整表

行政區	近 5 年 平均 死亡數 (人/年)	經規劃啟用						未規劃	合計
		處數 (處)	總墓 基數 (座)	已使用 墓基數 (座)	尚可 使用 墓基數 (座)	107 年 墓基 使用數 (座)	現況 使用率 (%)	處數 (處)	總處數 (處)
臺中市	13,418	13	30,607	12,851	17,756	132	58.01	165	178
彰化縣	10,254	40	50,501	16,743	33,758	679	66.85	192	232
南投縣	4,843	11	3,884	1,334	2,550	22	65.65	196	207
苗栗縣	4,928	2	1,257	24	1,233	2	98.09	201	203
合計	33,443	66	86,249	30,952	55,297	835	64.11	754	820

資料來源：內政部統計年報(107)。

表 5-14 中彰投苗區域公私立骨灰骸存放設施概況綜整表

行政區	近 5 年 平均 死亡數 (人/年)	骨灰骸存放設施					
		座數 (處)	最大容量 (位)	已使用 櫃位量 (位)	尚可使用 櫃位量 (位)	107 年使用 櫃位量(位)	現況 使用率(%)
臺中市	13,418	42	1,227,427	349,359	878,068	16,861	28.46
彰化縣	10,254	57	642,806	457,481	185,325	16,651	71.17
南投縣	4,843	40	570,674	210,006	360,668	11,921	36.80
苗栗縣	4,928	12	147,897	91,568	56,329	7,672	61.91
合計	33,443	151	2,588,804	1,108,414	1,480,390	53,105	42.82

資料來源：內政部統計年報(107)。

## (二)本計畫區所在 4 行政區殯葬設施供給概況

截至 109 年 3 月，本計畫區內尚使用中公立公墓設施有 3 處，現況使用率 73.35%，可使用墓基數有 3,590 座；公立堂塔共有 2 處，現況使用率已達 92.13%，可使用櫃位數 15,286 位，配合臺中市國土計畫以民國 125 年為計畫年期，以近五年年平均死亡數 251 人推計，在不增加殯葬設施情況下，截至民國 125 年之殯葬設施存放單位為 4,267 位。其中本計畫區內計有 2 處公墓設施已配合禁葬並陸續遷葬，未來禁葬期滿可配合公墓公園化政策辦理變更作業，詳表 5-15。

表 5-15 本計畫區公立公墓設施概況綜整表

使用中公墓設施	總墓基數(座)	已使用數(座)	可使用數(座)	使用率(%)	本計畫區禁葬公墓設施(尚未遷葬墓基數/禁葬年份)
第 1 公墓 第 3 公墓 第 5 公墓	10,405	7,632	3,590	73.35	第 6 公墓(1,260/103 年) 第 7 公墓(215/84 年)

資料來源：臺中市生命禮儀管理處(109.03)。

表 5-16 本計畫區公立堂塔設施概況綜整表

堂塔名稱	總櫃位數(位)	已使用數(位)	未使用數(位)	使用率(%)
第 4 納骨塔	7,607	7,025	582	92.35
生命藝術館	7,679	7,063	616	91.98
小計	15,286	14,088	1,198	92.16

資料來源：臺中市生命禮儀管理處(109.03)。

## 九、其他公共設施用地

本計畫區後續除配合實際發展現況、機關協調會決議及公民或團體陳情意見予以變更外，其餘維持現行計畫。

表 5-17 本計畫區公共設施用地面積檢討分析表

項目	檢討標準	備註
機關用地	依實際需要檢討之。	
學校用地	依據「國民中小學設備基準」之規定： 1.十二班以下，都市計畫區內學校校地面積不得少於二公頃；十三班以上每增一班，都市計畫區內學校得增加四百平方公尺。 2.學校班級數二十四班以下，每生樓地板面積為十八平方公尺；學校班級數二十五班以上，每生樓地板面積為十七平方公尺。	詳表 5-9

	文中用地	依據「國民中小學設備基準」之規定： 1.十二班以下，都市計畫區內學校校地面積不得少於二點五公頃；十三班以上每增一班，都市計畫區內學校得增加五百平方公尺。 2.學校班級數二十四班以下，每生樓地板面積為十九平方公尺；學校班級數二十五至四十七班，每生樓地板面積為十八平方公尺；學校班級數四十八班以上，每生樓地板面積為十七平方公尺。	詳表 5-10
	市場用地	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。	
遊憩設施用地	面積需求檢討	1.兒童遊樂場按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。 2.閭鄰公園每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則。	遊憩設施用地=公園用地+鄰里公園兼兒童遊樂場用地+1/2 體育場用地。
	閭鄰單位檢討	兒童遊樂場按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則；公園包括閭鄰公園及社區公園，且體育場所面積之二分之一可併入公園面積計算。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 0.5 公頃為原則	詳表 5-11
	社區公園檢討	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 4 公頃為原則。	
	綠地用地	依實際需要檢討之。	
	公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地	公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。	詳表 5-12
	停車場用地	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；另市場用地、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。	
	廣場兼停車場用地	不低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。	大雅區不足 17.7966 公頃，詳肆、交通系統檢討。
	其他公共設施用地	依實際需要檢討之。	

資料來源：都市計畫定期通盤檢討實施辦法(106.4.18)；本計畫整理。

## 肆、交通系統檢討

### 一、區內、區外道路系統

計畫區內部聯絡都市道路系統多為南北走向，包括中清路(大雅)、昌平路(神岡、大雅)等，東西向計畫道路系統則主要係以民生路(神岡、大雅)及雅潭路(大雅、潭子)為主，其他現有聯絡道路則多屬現有通行巷道。

計畫區與外部連接之道路系統係為主要道路，且多為南北走向，包括中清路(大雅連接西屯、沙鹿)、昌平路(大雅連接至北屯)、神林路(連接神岡及大雅)等，東西走向之區外道路系統則係以民生路(大雅、神岡連接至豐原)、永和路(大雅連接至西屯)等。

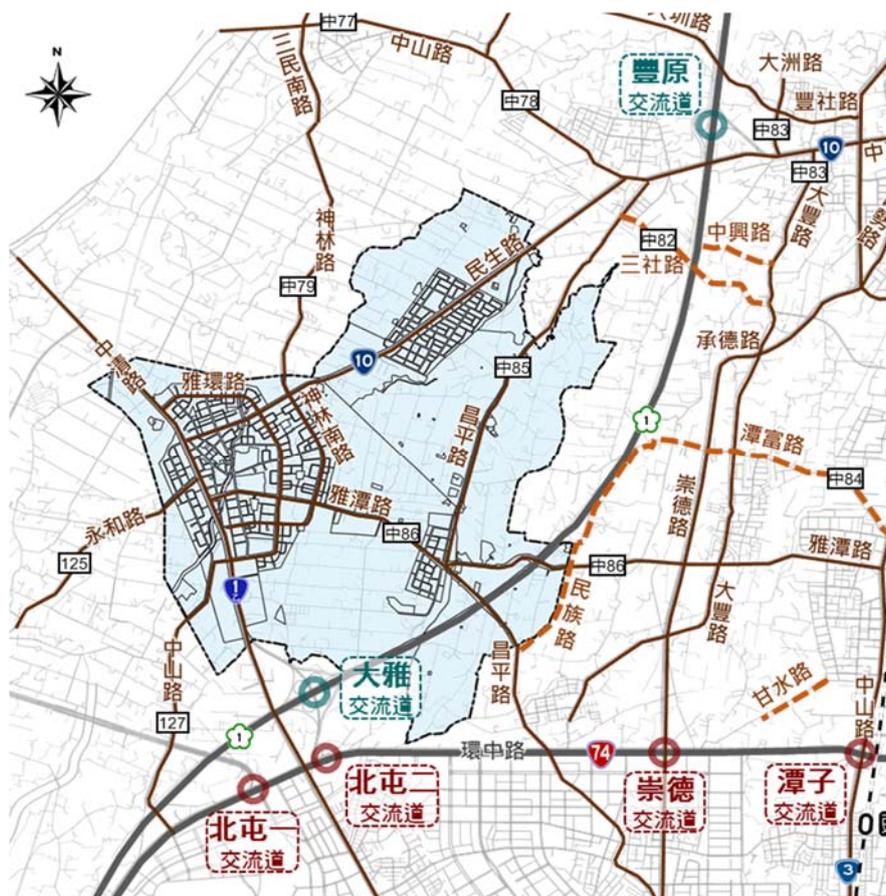


圖 5-3 本計畫區區內、區外道路系統示意圖

### 二、既成道路檢討

配合本計畫清查既成道路分布情形，有關本計畫區內既成道路是否檢討變更為計畫道路之建議準則如下：

#### (一)依所涉及土地使用分區

考量使用區發展性質及迫切性，以住宅區、商業區之既成道路檢討為主。農業區、工業區及未辦理整體開發之地區，如有檢討變更需求，則納入其變更範圍之整體開發規劃處理，不列入既成道路檢討議題。

## **(二)依土地權屬判斷**

依據都市計畫法第 42 條規定，公共設施用地應儘先利用適當之公有土地，且考量既成道路劃設為計畫道路後，須針對私有土地進行徵收作業，故依土地權屬為公有優先檢討之，其餘既成道路不納入計畫道路系統，未來視實際發展情形及需求另行變更使用。

## **(三)依既成道路劃定為計畫道路是否造成畸零土地**

考量整體土地使用計畫機能完整性及相關土地所有權人權益，既成道路檢討後將造成土地畸零情形者，不予檢討。

## **(四)既成道路寬度是否大於等於 8 公尺**

考量檢討變更後之通行安全性，既成道路寬度小於 8 公尺者，不予檢討。

## **(五)道路二端連通情形**

考量車輛進出連通及迴轉可行性，既成道路寬度未達 9 公尺者，其二端應銜接計畫道路或其他依法可供通行之公共設施用地，且應不影響既有規劃道路系統，否則不予檢討。

## **(六)涉及其他公共設施用地**

其範圍涉及其他公共設施用地，且該公共設施用地依法不可供通行者，應與各該公共設施用地主管機關協商確認配合納入既成道路檢討之可行性，據以檢討之。

## **(七)已辦理完竣整體開發**

已辦理完成市地重劃或區段徵收之新增道路，考量其現況係屬公有土地，且現況已作為交通通行使用，故不論其道路二端是否連通、道路寬度是否達大於等於 8 公尺，皆納入檢討變更。

就上述現有巷道檢討原則而言，共計有 0 處現有巷道納入檢討變更為計畫道路。

### 三、停車空間檢討

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法(106.4.18)」規定，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。參考民國 106 年臺中市每千人汽車持有率 328.4 輛，以大雅地區計畫人口數分別為 82,000 人進行推計，大雅地區應設停車場面積 19.0830 公頃，而現行計畫停車場用地計 1.2864 公頃(廣場兼停車場用地以其用地面積二分之一作停車使用估算)，不足 17.7966 公頃；。

## 第六章 發展構想

### 壹、豐潭雅神地區發展定位

綜觀整個大臺中地區之都市空間結構可知豐潭雅神地區區位居關鍵核心區位，從立地條件觀之，豐潭雅神在交通優勢條件的加持下，透過鐵路及其騰空綠廊、國道(一號、四號)、國道四號環狀線、高鐵橋下道路等縱貫連橫系統有效縮短了通往各地的時間，鐵路新設車站更能帶動站區周邊 TOD 發展。從產業軸線來看，計畫區以中部科學園區及潭子加工出口區為發動引擎，藉由創新研發、未登工廠策略、產學合作等策略逐步引導產業鏈串聯與轉型，加上國際門戶機場自由港的推波助瀾下，計畫區內生活機能與發展潛力齊備。

在大臺中地區既有的都市分工角色與條件下，由豐原、潭子、大雅、神岡等行政區所構成之「豐潭雅神」地區，係屬未來臺中市之山城核心，並位於「水岸花都策略區」，呼應上位政策朝向水岸花都結合生態導向，發展生技創研、綠能科技及打造物流、科技拔尖轉型計畫等發展定位下，未來將以「打造兼具創新產業經濟及多元服務功能的智慧山城」為發展定位，因應區內各主、次核心發展條件，進一步導引各地區發展定位。

透過結合創產創生場域、產業加值基地、未登工廠策略地區、既有工業區發展成果，積極推動創新研發、產業轉型加值的建設，建構交通轉運節點 TOD 發展、永續人本環境、航太科技支援腹地、防災滯洪親水空間、都市美學策略、便利、安全的永續發展都市，以具體實踐智慧山城「創新產經、多元服務」之發展定位。



圖 6-1 本計畫區空間發展定位

## 貳、大雅地區發展願景

大雅地區則利用中科園區及國際機場資源優勢，朝向「科技樞紐空港門戶」為發展定位。依區位發展區分為大肚山生態休閒區、航太物流科技生產基地、農業農村悠活休閒區及公所周邊核心樂活適居街區與中正、雅潭路兩側地區產業多元發展區。

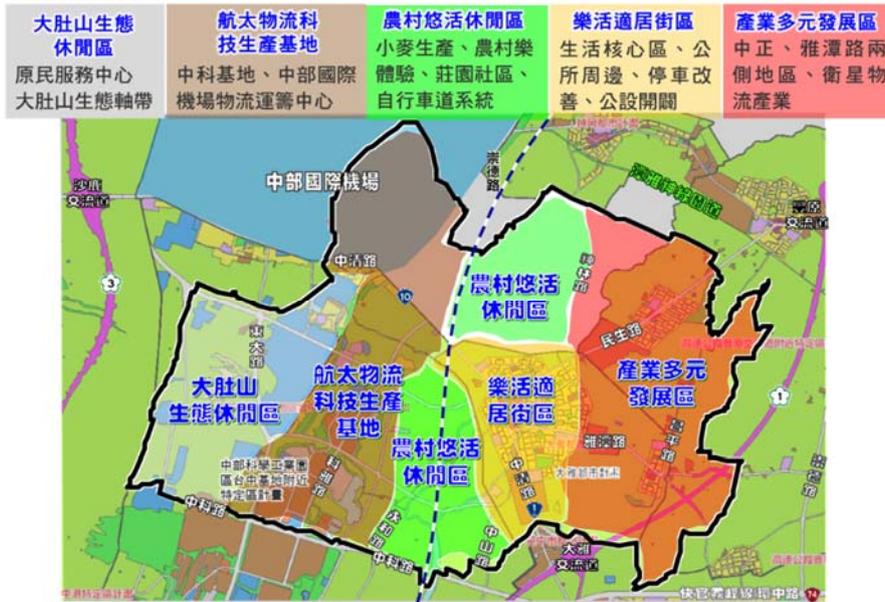


圖 6-2 大雅地區空間發展構想

第六章 發展構想.....	1
壹、豐潭雅神地區發展定位.....	1
貳、大雅地區發展願景.....	2
圖 6-1 本計畫區空間發展定位.....	1
圖 6-2 大雅地區空間發展構想.....	2
找不到圖表目錄。.....	錯誤! 尚未定義書籤。

找不到圖表目錄。

# 第七章 變更計畫

## 壹、檢討變更原則

### 一、計畫年期檢討變更原則

計畫年期應配合臺中市國土計畫指導予以調整本計畫目標年至 125 年。

### 二、土地使用分區變更原則

- (一)部分住宅區配合地籍展繪成果及疑義予以檢討變更。
- (二)其他土地使用分區經檢討建議維持原計畫。

### 三、公共設施用地變更原則

經檢討建議維持原計畫。

### 四、交通系統變更原則

#### (一)道路用地

部分道路用地配合地籍展繪成果及疑義予以檢討變更。

#### (二)人行步道

1. 配合內政部 105 年 11 月 29 日台內營字第 1050079403 號函：「人行步道用地係規劃供人徒步使用之道路用地…不得作為停車空間車道出入通行使用」及「都市計畫『人行廣場』及『人行步道』性質類似…(略以)」，為解決面臨人行步道之建築基地需依規定留設停車空間之執行疑義予以檢討變更。
2. 人行步道之變更，不影響可建築基地進出之通行權益，或妨礙現有巷道通行之功能。
3. 依臺中市都市計畫人行步道用地檢討變更處理原則檢討變更。
  - (1)人行步道用地符合下列情形之一者，以維持既有人行徒步功能為原則，不變更為其他使用：
    - A.人行步道已開闢，且其鋪面設計專供人行使用者。
    - B.人行步道臨接學校、公園、綠地、河道用地或溝渠用地等設施或臨接非都市發展用地，已構成良善公共開放空間系統者。
    - C.人行步道劃設情形，已與其他人行步道用地構成至少三處臨接之系

統動線。

(2)人行步道用地符合下列情形之一者，得變更為道路用地、廣場用地、其他適當用地或適當之土地使用分區：

A.人行步道用地所在街廓最長邊之長度超過一百公尺，為利消防救災及防火區劃，得變更為道路用地或廣場用地。

B.人行步道臨接之建築基地，確實無法以其他道路或廣場作為建築物附設停車空間之車輛出入通行使用者，得變更為道路用地、廣場用地或其他適當用地。

C.為利土地整體規劃使用，得變更為適當之土地使用分區，經人行步道用地臨接之土地所有權人於各該都市計畫通盤檢討期間自行提出變更申請，並檢附人行步道用地兩側全部土地所有權人之同意文件，及承諾依規定辦理回饋，得經各級都市計畫委員會審議進行適當調整。

#### 四、土地使用分區管制變更原則

(一)配合相關法令、實際發展需求與執行之問題癥結等因素，調整變更部份土地使用分區管制要點，以利於執行。

(二)配合海綿城市概念及低衝擊開發，新增綠建築、基地保水及雨水貯留等土地使用分區管制要點，以達基地保水防洪效用。

(三)結合既有河川、水圳及配合縱貫鐵路高架化景觀設計，調整指定退縮空間綠化規定、指定主要道路留設並串聯自行車道，以塑造都市景觀綠帶。

## 貳、變更內容

本次通盤檢討配合土地使用分區及公共設施用地檢討、各單位意見及人民陳情意見、發展現況及計畫構想，提出通盤檢討變更案，其變更位置示意圖、變更內容明細表與變更面積增減表，詳見圖 7-4~圖 7-18、表 7-2、表 7-3。

表 7-1 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
1	調整目標年期	民國 115 年	民國 125 年	計畫年期依臺中市國土計畫指導予以調整本計畫目標年至 125 年。	
2	雅-機 13 東北側道路用地(雅-2-4M)	道路用地(人行步道)(0.0082) 第二種住宅區(0.0091)	第二種住宅區(0.0082) 道路用地(0.0091)	1. 查雅-2-4M 計畫道路之現況開闢情形與計畫道路位置及寬度皆不符(現況道路位於計畫道路西側，寬度約 2.3~3.4M)，且學雅段 98-2 地號東界已有指定建築線，並與 89-1 地號西界為一 4 米寬地籍展繪線，與計畫道路不符。 2. 考量民眾合法權益，本計畫依學雅段 98-2 地號東界、89-1 地號西界為人行步道範圍變更調整道路用地範圍。 3. 部分人行步道用地配合臺中市都市計畫人行步道用地檢討變更處理原則檢討變更。	變更範圍為 96-1、96-2、97、97-1、98、98-1 地號 6 筆土地 變更範圍為 89-1、89 地號 2 筆土地
3	人行步道	道路用地(人行步道用地)(1.7686)	道路用地(1.7686)	配合臺中市都市計畫人行步道用地檢討變更處理原則檢討變更。	共計 76 處
4	土地使用分區管制要點	原土地使用分區管制要點	修訂土地使用分區管制要點		

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

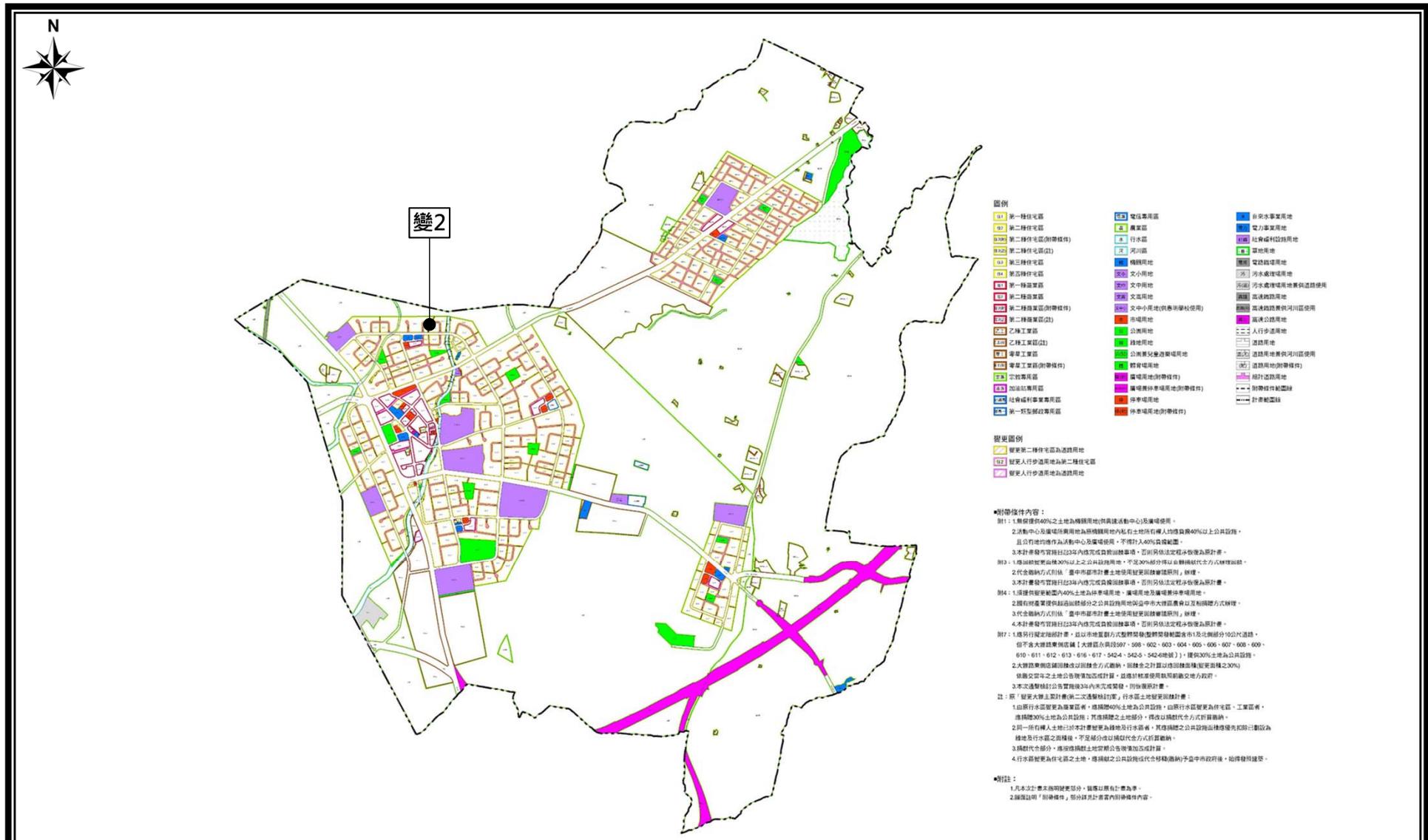


圖7-1 變更臺中市大雅地區都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)變更位置示意圖

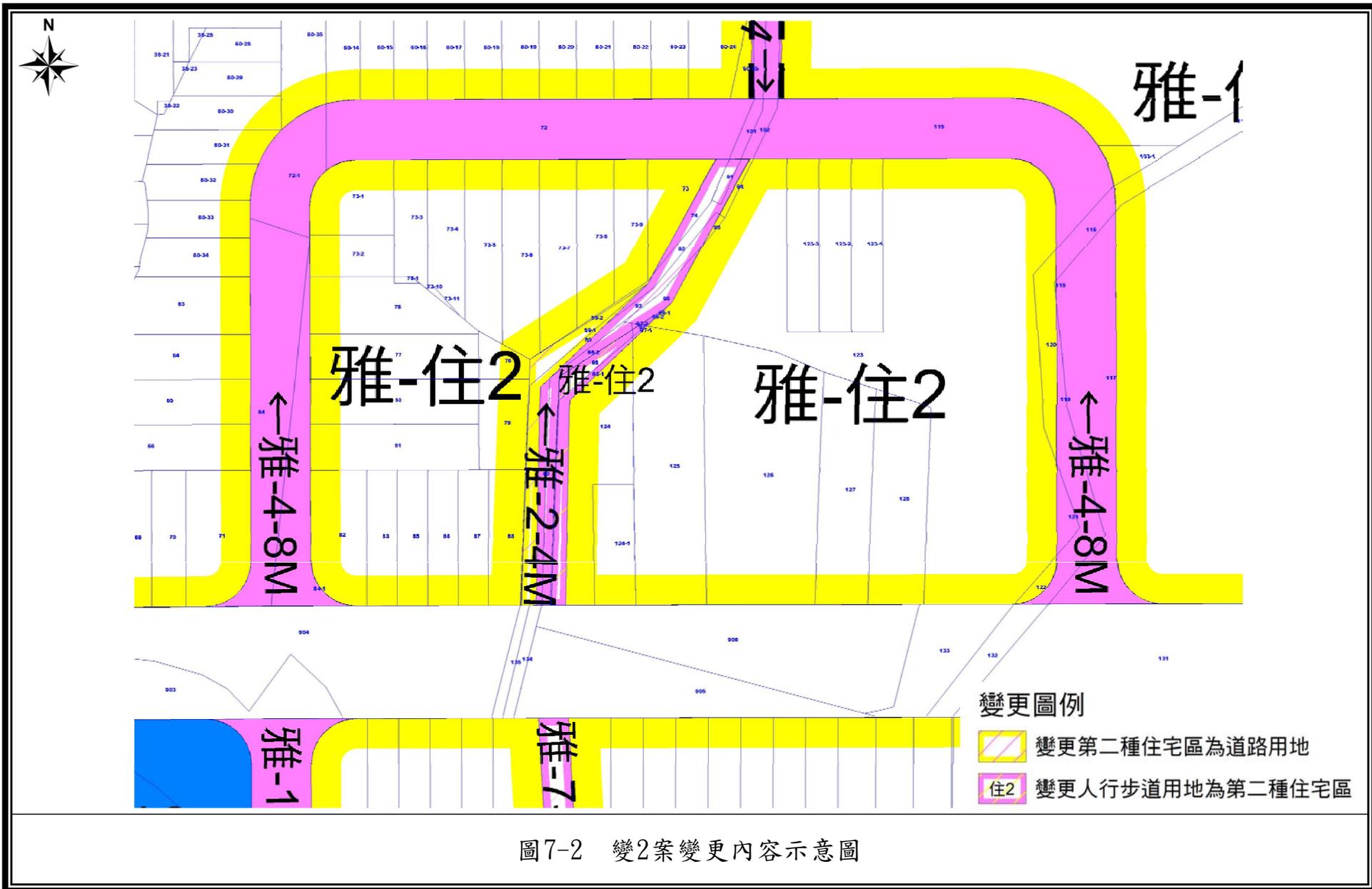


圖7-2 變2案變更內容示意圖

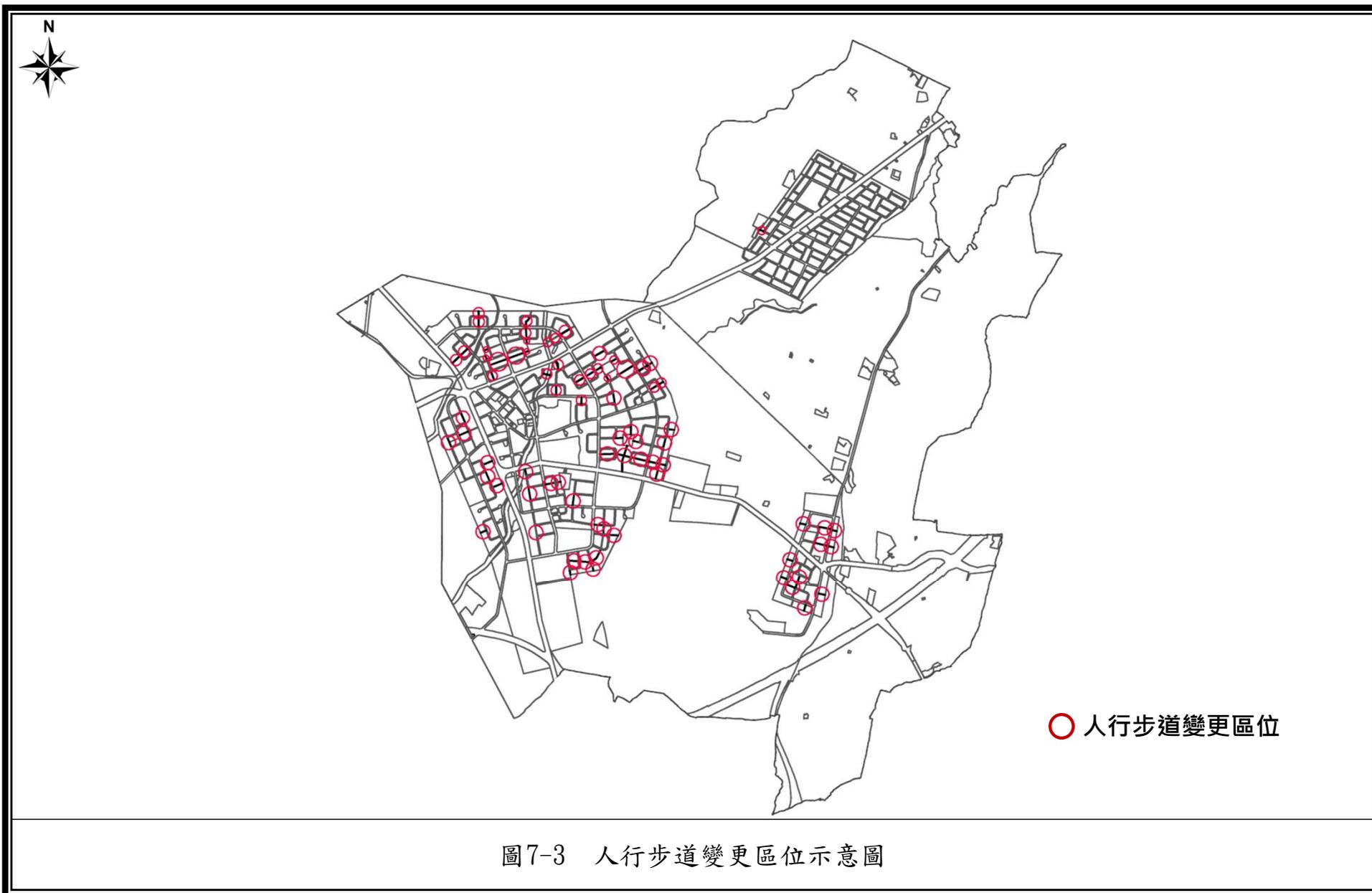


圖7-3 人行步道變更區位示意圖

表 7-2 本次通盤檢討變更面積增減統計表

項目			變 2		
土地使用 分區	住宅區	第一種住宅區	第一種住宅區		
		第二種住宅區	第二種住宅區		-0.0009
			第二種住宅區(附)		
			第二種住宅區(註)		
			小計		-0.0009
		第三種住宅區			
		第四種住宅區			
		小計		-0.0009	
	商業區	第一種商業區			
		第二種商業區	第二種商業區		
			第二種商業區(附)		
			第二種商業區(註)		
		小計		+0.0000	
	小計		+0.0000		
	工業區	乙種工業區	乙種工業區		
			乙種工業區(註)		
			小計	+0.0000	
		零星工業區	零星工業區		
			零星工業區(附)		
			小計	+0.0000	
		小計		+0.0000	
	宗教專用區				
	加油站專用區				
	社會福利事業專用區				
	第一類型郵政專用區				
	電信專用區				
	農業區				
行水區					
河川區					
合計			-0.0009		

項目		變 2	
公共設施 用地	機關用地		
	機關用地(附)		
	社教用地(附)		
	學校 用地	文小用地	
		文中用地	
		文高用地	
		文中小用地(供惠明學校使用)	
		小計	+0.0000
	市場用地		
	公園用地		
	綠地用地		
	公園兼兒童遊樂場用地		
	體育場用地		
	廣場用地(附)		
	廣場兼停車場用地(附)		
	停車場 用地	停車場用地	
		停車場用地(附)	
		小計	+0.0000
	自來水事業用地		
	社會福利設施用地		
	墓地用地		
	電路鐵塔用地		
	高速鐵路用地		
高速鐵路用地兼供河川區使用			
高速公路用地			
電力事業用地			
污水處理場用地			
污水處理場用地兼供道路使用			
道路用地(附)			
道路用地	+0.0009		
道路用地兼供河川區使用			
合計	+0.0009		
都市發展用地面積			
計畫面積總計		+0.0000	

表 7-3 變更臺中市大雅地區都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)土地使用分區管制修訂前後條文對照表

原條文				新條文				變更理由
一、本要點依都市計畫法第 22 條、第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。				一、本要點依都市計畫法第 22 條、第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。				未修訂。
二、土地使用強度規定： (一)本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率不得大於下表規定：				二、土地使用強度規定： (一)本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率不得大於下表規定：				未修訂。
項目		建蔽率	容積率	備註				
住宅區	第一種住宅區	60%	180%	建築基地面臨接 15 公尺以上計畫道路(含 15 公尺)縱深 30 公尺以內，不得大於 200%；其他第一種住宅區不得大於 180%。				
	第二種住宅區	60%	200%					
	第三種住宅區	60%	240%					
	第四種住宅區	60%	300%					
商業區	第一種商業區	80%	240%					
	第二種商業區	80%	340%					
乙種工業區		70%	210%					
零星工業區		70%	210%					
宗教專用區		60%	160%					
加油站專用區		40%	60%					
社會福利事業專用區		50%	200%					
電信專用區		50%	250%					
項目		建蔽率	容積率	備註				
住宅區	第一種住宅區	60%	180%	建築基地面臨接 15 公尺以上計畫道路(含 15 公尺)縱深 30 公尺以內，不得大於 200%；其他第一種住宅區不得大於 180%。				
	第二種住宅區	60%	200%					
	第三種住宅區	60%	240%					
	第四種住宅區	60%	300%					
商業區	第一種商業區	80%	240%					
	第二種商業區	80%	340%					
乙種工業區		70%	210%					
零星工業區		70%	210%					
宗教專用區		60%	160%					
加油站專用區		40%	60%					
社會福利事業專用區		50%	200%					
電信專用區		50%	250%					

原條文			新條文			變更理由		
(二)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：			(二)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：					
項目	建蔽率	容積率	項目	建蔽率	容積率			
自來水事業用地	50%	250%	自來水事業用地	50%	250%			
機關用地	50%	250%	機關用地	50%	250%			
社教用地	60%	250%	社教用地	60%	250%			
學校用地	文中、文小、文中小	50%	150%	學校用地	文中、文小、文中小		50%	150%
	文高	50%	200%		文高		50%	200%
市場用地(雅-市)	50%	240%	市場用地(雅-市)	50%	240%			
市場用地(豐交-市)	60%	240%	市場用地(豐交-市)	60%	240%			
公園用地	15%	45%	公園用地	15%	45%			
公園兼兒童遊樂場用地	15%	30%	公園兼兒童遊樂場用地	15%	30%			
停車場用地	平面	10%	20%	停車場用地	平面		10%	20%
	立體	80%	480%		立體		80%	480%
電力事業用地	40%	200%	電力事業用地	40%	200%			
污水處理場用地	40%	200%	污水處理場用地	40%	200%			
社會福利設施用地	60%	250%	社會福利設施用地	60%	250%			
三、本計畫區內各土地使用分區之管制規定如下：			三、本計畫區內各土地使用分區之管制規定如下：			未修訂。		
(一)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件六，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。			(一)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件六，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。					
(二)雅-零工 2(附)僅得為無污染之工業使用及與該工業有關之廠房、倉庫、倉儲設施、生產實驗室、單身員			(二)雅-零工 2(附)僅得為無污染之工業使用及與該工業有關之廠房、倉庫、倉儲設施、生產實驗室、單身員					

原條文	新條文	變更理由
<p>工宿舍或其他必要性附屬設施、道路、綠帶、公共停車場、廣場等公共設施或其他必要性服務設施。</p> <p>(三)電信專用區之土地使用項目悉依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第41條第1項第1至5款規定辦理，惟第5款使用之樓地板面積，不得超過電信專用區總樓地板面積之二分之一。</p> <p>(四)原屬大雅都市計畫範圍者人行步道用地得兼供法定停車位出入通行使用。</p> <p>(五)社會福利事業專用區係供依法興辦社會福利事業所需設施使用。</p> <p>(六)原屬大雅市1用地及原大雅部分零工2範圍內公共設施用地不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作多目標使用。</p> <p>(七)社會福利設施用地以供社會救助機構、社會福利相關設施、兒少福利機構及其附屬設施之使用為主。</p>	<p>工宿舍或其他必要性附屬設施、道路、綠帶、公共停車場、廣場等公共設施或其他必要性服務設施。</p> <p>(三)電信專用區之土地使用項目悉依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第41條第1項第1至5款規定辦理，惟第5款使用之樓地板面積，不得超過電信專用區總樓地板面積之二分之一。</p> <p>(四)原屬大雅都市計畫範圍者人行步道用地得兼供法定停車位出入通行使用。</p> <p>(五)社會福利事業專用區係供依法興辦社會福利事業所需設施使用。</p> <p>(六)原屬大雅市1用地及原大雅部分零工2範圍內公共設施用地不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作多目標使用。</p> <p>(七)社會福利設施用地以供社會救助機構、社會福利相關設施、兒少福利機構及其附屬設施之使用為主。</p>	
<p>四、本計畫區內建築退縮規定如下：</p> <p>(一)原屬大雅都市計畫範圍者各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 雅-商 2(附 7)應依「臺中市騎樓及無遮簷人行道設置標準」規定退縮建築。</li> <li>2. 學校用地面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部份供公眾使用得計入基地面積，並依下列規定辦理： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)應有一側退縮 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。</li> <li>(2)其他臨道路部分應退縮 4 公尺無遮簷人行道，供綠化或人行步道等使用。</li> </ol> </li> <li>3. 建築基地面臨行水區內得指定建築線之防汛道路部分應自建建築線退縮 2 公尺以上建築，退縮部</li> </ol>	<p>四、本計畫區內建築退縮規定如下：</p> <p>(一)原屬大雅都市計畫範圍者各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 雅-商 2(附 7)應依「臺中市騎樓及無遮簷人行道設置標準」規定退縮建築。</li> <li>2. 學校用地面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部份供公眾使用得計入基地面積，並依下列規定辦理： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)應有一側退縮 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。</li> <li>(2)其他臨道路部分應退縮 4 公尺無遮簷人行道，供綠化或人行步道等使用。</li> </ol> </li> <li>3. 建築基地面臨行水區內得指定建築線之防汛道路部分應自建建築線退縮 2 公尺以上建築，退縮部</li> </ol>	<p>為確保消防救災通道安全，增訂人行步道變更為道路用地兩側之建築退縮規定。</p>

原條文	新條文	變更理由
<p>部分得計入法定空地，惟應提供公眾通行使用，並不得有圍牆等建築物。</p> <p>4. 社會福利事業專用區建築基地應自道路境界線至少退縮 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；該退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。</p> <p>5. 污水處理場用地其設施至農業區應至少退縮 10 公尺做為隔離綠帶。</p> <p>6. 指定路段【中清東路(神林南路至民生路)】建築基地退縮規定：</p> <p>(1)公共設施用地應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，退縮部分不得設置圍牆，僅得供作無遮簷人行道、綠化或自行車通行等使用；退縮部分得計入法定空地計算。</p> <p>(2)公共設施用地以外建築基地應自計畫道路境界線退縮 4 公尺建築，退縮部分不得設置圍牆，供作無遮簷人行道兼供綠化或自行車通行等使用；退縮部分得計入法定空地計算。</p>	<p>分得計入法定空地，惟應提供公眾通行使用，並不得有圍牆等建築物。</p> <p>4. 社會福利事業專用區建築基地應自道路境界線至少退縮 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；該退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。</p> <p>5. 污水處理場用地其設施至農業區應至少退縮 10 公尺做為隔離綠帶。</p> <p>6. 指定路段【中清東路(神林南路至民生路)】建築基地退縮規定：</p> <p>(1)公共設施用地應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，退縮部分不得設置圍牆，僅得供作無遮簷人行道、綠化或自行車通行等使用；退縮部分得計入法定空地計算。</p> <p>(2)公共設施用地以外建築基地應自計畫道路境界線退縮 4 公尺建築，退縮部分不得設置圍牆，供作無遮簷人行道兼供綠化或自行車通行等使用；退縮部分得計入法定空地計算。</p>	



大雅都市計畫指定路段建築基地退縮規定示意圖

7. 社會福利設施用地應沿南側住宅區留設 6 公尺帶狀開放空間，供通行使用。

(二)原屬高速公路豐原交流道附近特定區計畫範圍者各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下：

1. 住宅區及商業區，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(含重劃增設道路)之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築。
2. 自來水事業用地及機關用地應自基地境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 2 公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。
3. 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

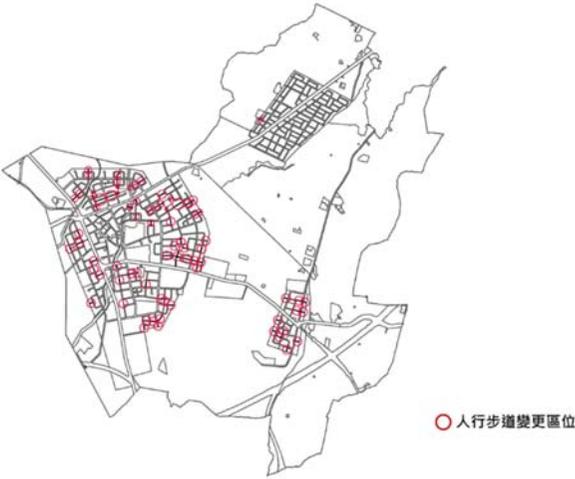


大雅都市計畫指定路段建築基地退縮規定示意圖

7. 社會福利設施用地應沿南側住宅區留設 6 公尺帶狀開放空間，供通行使用。

(二)原屬高速公路豐原交流道附近特定區計畫範圍者各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下：

1. 住宅區及商業區，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(含重劃增設道路)之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築。
2. 自來水事業用地及機關用地應自基地境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 2 公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。
3. 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(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築。

原條文	新條文	變更理由
<p>築基地，應由建築線(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築。</p> <p>(三)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。</p>	<p><u>(三)為確保消防救災通道安全，本計畫 76 處人行步道變更為道路用地者，其兩側建築基地應依下列規定退縮建築：4 公尺道路用地兩側建築基地(或公共設施用地)應自計畫道路退縮 1 公尺建築，退縮之空間作為防災道路使用，並得計入法定空地。</u></p>  <p style="text-align: center;">人行步道變更區位示意圖</p> <p>(四)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。</p>	
<p>五、本計畫區內停車空間留設依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</p>	<p>五、本計畫區內停車空間留設依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。</p>	<p>未修訂。</p>

原條文	新條文	變更理由
<p>六、綠化及植栽設計管制：</p> <p>(一)建築基地內除豐交-零工 126 外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錄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。</p> <p>(二)雅-細停 3(附 7)之綠地面積所佔比例不得低於 30%，透水面積所佔比例不得低於 45%。</p> <p>(三)豐交-零工 126 內綠地用地之綠化植栽樹種選擇應儘量種植喬木為原則，以達綠化之效。</p>	<p>六、景觀及綠化原則</p> <p>(一)建築基地內之綠化應依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築基地內除豐交-零工 126 外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錄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。</li> <li>2. 雅-細停 3(附 7)之綠地面積所佔比例不得低於 30%，透水面積所佔比例不得低於 45%。</li> <li>3. 豐交-零工 126 內綠地用地之綠化植栽樹種選擇應儘量種植喬木為原則，以達綠化之效。</li> <li>4. 應予綠化之開放空間、庭院及空地，其不透水鋪面所佔面積應在 1/2 以下，但屋頂、室內及地下開放空間不在此限。</li> </ol> <p>(二)新開闢學校用地，其法定空地之透水面積比例不得小於 70%，且應避免設置不透水之運動場及跑道，操場除得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第三條規定設置滯洪池外，不得設置地下室，惟情形特殊經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過者不在此限。</p> <p>(三)公園、公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場及綠地等用地，其透水面積不得小於該用地面積 60%。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 因應都市計畫管理整合接軌，故參考「變更臺中市豐原地區都市計畫細部計畫(配合豐原都市計畫第三次通盤檢討)(第一階段)」，修訂景觀及綠化原則。</li> <li>2. 為增加建築基地透水率，增訂應實施綠化空間不透水鋪面比例之規範。</li> <li>3. 條次配合修正。</li> </ol>

原條文	新條文	變更理由
<p>七、本計畫區內應提送都市設計審議範圍依「臺中市都市設計審議規範」規定辦理；另社會福利設施用地內所有建築開發申請案均應先提送「臺中市政府都市設計審議委員會」審議通過後，始得發照建築。</p>	<p>七、本計畫區內應提送都市設計審議範圍依「臺中市都市設計審議規範」規定辦理；另社會福利設施用地內所有建築開發申請案均應先提送「臺中市政府都市設計審議委員會」審議通過後，始得發照建築。</p>	
<p>八、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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(三)原屬大雅都市計畫範圍者應以該公益性團體為起造人，並設置獨立進出口，以供通行，並於建築物入口處設置標示牌，敘明供社區公眾使用。</p>	<p>八、本計畫區容積獎勵規定</p> <p>(一)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；建築物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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之樓地板面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，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。</li> <li>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。</li> <li>3. 原屬大雅都市計畫範圍者應以該公益性團體為起造人，並設置獨立進出口，以供通行，並於建築物入口處設置標示牌，敘明供社區公眾使用。</li> </ol> <p>(二)為鼓勵實施都市設計審議地區之建築基地進行綠建築設計，訂定下列獎勵措施：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 申請綠建築設計取得綠建築標章及通過綠建築分級評估黃金級以上者，給予基準容積6%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積10%之獎勵。</li> <li>2. 申請者應於都市設計審議通過後與臺中市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後2年內，取</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 因氣候變遷、節能減碳政策及「臺中市發展低碳城市自治條例」之公告發布實施，鼓勵申請興建「綠建築」及參考「變更臺中市豐原地區都市計畫細部計畫(配合豐原都市計畫第三次通盤檢討)(第一階段)」土地使用分區管制要點，增訂綠建築之容積獎勵標準。</li> <li>2. 條次配合修正。</li> </ol>

原條文	新條文	變更理由
	<p><u>得綠建築標章；且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之 5 倍保證金。</u></p> <p><u>前項保證金退還依下列 規定：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><u>1. 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</u></li> <li><u>2. 未依限取得黃金級以上綠建築標章者，保證金不予退還，納入臺中市都市更新及都市發展建設基金。</u></li> <li><u>3. 依限取得黃金級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價 5 倍之金額後無息退還。</u></li> </ol>	
<p>九、本計畫區申請容積移轉，以移轉至本細部計畫範圍內之其他可建築用地為限。</p>	<p>九、本計畫區申請容積移轉，以移轉至本細部計畫範圍內之其他可建築用地為限。</p>	<p>未修訂。</p>
<p>十、本要點未規定事項適用都市計畫法臺中市施行自治條例及其他有關法令之規定辦理。</p>	<p>十、本要點未規定事項適用都市計畫法臺中市施行自治條例及其他有關法令之規定辦理。</p>	<p>未修訂。</p>

## 第八章 檢討後之計畫

### 壹、計畫範圍與面積

臺中市大雅地區都市計畫細部計畫範圍東臨南門支線、雅潭路三段 412 巷、民族路一段與擬定臺中市潭子地區都市計畫細部計畫範圍相連，西至中清南路西側約 0.5 公里處，南緊鄰臺中市中清路交流道附近乙種工業區細部計畫區、員寶庄圳支線與台中市北屯區相接，北至四張圳支線、大雅區第七公墓、中山路 667 巷為界與擬定臺中市神岡地區都市計畫細部計畫範圍相連；計畫面積 1,141.5645 公頃。

### 貳、計畫年期及計畫人口

#### 一、計畫年期

本計畫依循全國國土計畫及臺中市國土計畫之指導，以民國 125 年為本計畫之目標年。

#### 二、計畫人口

配合計畫年期及近年現況人口統計之趨勢預測，為保留地區人口成長彈性，維持計畫人口 82,000 人。

### 參、土地使用計畫

#### 一、住宅區

劃設住宅區共劃設 153.7420 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 38.39%。  
其中：

##### (一)第一種住宅區

第一種住宅區 32.9932 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 8.24%。

##### (二)第二種住宅區

第二種住宅區 119.6171 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 29.87%。

### (三)第二種住宅區(附)

第二種住宅區(附)0.1532 公頃，位於本計畫區雅-細兒 6 北側以及雅-市 2 西北側，佔細部計畫都市發展用地面積 0.04%。

### (四)第二種住宅區(註)

第二種住宅區(註)0.6547 公頃，位於本計畫區西側之行水區兩側，佔細部計畫都市發展用地面積 0.16%。

### (五)第三種住宅區

第三種住宅區 0.2258 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 0.06%。

### (六)第四種住宅區

第四種住宅區 0.0980 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 0.02%。

## 二、商業區

劃設商業區共劃設 11.0264 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 2.75%。

其中：

### (一)第一種商業區

第一種商業區 0.9137 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 0.23%。

### (二)第二種商業區

第二種商業區 9.4576 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 2.36%。

### (三)第二種商業區(附)

第二種商業區(附)0.5598 公頃，位於本計畫區雅-機 4 東側，佔細部計畫都市發展用地面積 0.14%。

### (四)第二種商業區(註)

第二種商業區(註)0.0953 公頃，位於本計畫區西側之行水區兩側，佔細部計畫都市發展用地面積 0.02%。

## 三、工業區

劃設工業區共劃設 78.4445 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 19.58%。

其中：

### (一)乙種工業區

劃設乙種工業區面積 67.3682 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積

16.82%。

#### **(二)乙種工業區(註)**

劃設乙種工業區(註)面積 0.1607 公頃，位於本計畫區西側之行水區兩側，佔細部計畫都市發展用地面積 0.04%。

#### **(三)零星工業區**

劃設零星工業區面積 10.6669 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 2.66%。

#### **(四)零星工業區(附)**

劃設零星工業區(附)面積 0.2487 公頃，位於本計畫區雅-文小 1 南側，佔細部計畫都市發展用地面積 0.06%。

### **四、宗教專用區**

劃設宗教專用區 5 處，面積 1.5419 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 0.39%。

### **五、加油站專用區**

劃設加油站專用區 1 處，面積 0.2464 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 0.06%。

### **六、社會福利事業專用區**

劃設社會福利專用區 2 處，面積 0.9953 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 0.25%。

### **七、第一類型郵政專用區**

劃設第一類型郵政專用區 1 處，面積 0.1773 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 0.04%。

### **八、電信專用區**

劃設電信專用區 1 處，面積 0.3216 公頃，佔細部計畫都市發展用地面積 0.08%。

### **九、農業區**

劃設農業區面積 734.1945 公頃，佔細部計畫面積 64.31%。

## 十、行水區

劃設行水區面積 4.3024 公頃，佔細部計畫面積 0.38%。

## 十一、河川區

劃設河川區面積合計 2.6297 公頃，佔細部計畫面積 0.23%。

表 8-1 變更大雅地區細部計畫(第一次通盤檢討)變更後土地使用面積表

項目		現行計畫 面積 (公頃)	本次通盤 檢討變更 面積 (公頃)	本次通盤檢討後				
				計畫面積 (公頃)	佔總面積 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	32.9932		32.9932	2.89	8.24	
		第二種住宅區	第二種住宅區	119.6180	-0.0009	119.6171	10.48	29.87
			第二種住宅區 (附)	0.1532		0.1532	0.01	0.04
			第二種住宅區 (註)	0.6547		0.6547	0.06	0.16
			小計	120.4259	-0.0009	120.4250	10.55	30.07
		第三種住宅區	0.2258		0.2258	0.02	0.06	
		第四種住宅區	0.0980		0.0980	0.01	0.02	
		小計	153.7429	-0.0009	153.7420	13.47	38.39	
	商業區	第一種商業區	0.9137		0.9137	0.08	0.23	
		第二種商業區	第二種商業區	9.4576		9.4576	0.83	2.36
			第二種商業區 (附)	0.5598		0.5598	0.05	0.14
			第二種商業區 (註)	0.0953		0.0953	0.01	0.02
			小計	10.1127	+0.0000	10.1127	0.89	2.52
		小計	11.0264	+0.0000	11.0264	0.97	2.75	
	工業區	乙種工業區	乙種工業區	67.3682		67.3682	5.90	16.82
			乙種工業區 (註)	0.1607		0.1607	0.01	0.04
			小計	67.5289	+0.0000	67.5289	5.91	16.86
		零星工業區	零星工業區	10.6669		10.6669	0.93	2.66
			零星工業區 (附)	0.2487		0.2487	0.02	0.06
			小計	10.9156	+0.0000	10.9156	0.95	2.72
		小計	78.4445	+0.0000	78.4445	6.86	19.58	
	宗教專用區	1.5419		1.5419	0.14	0.39		
	加油站專用區	0.2464		0.2464	0.02	0.06		
社會福利事業專用區	0.9953		0.9953	0.09	0.25			
第一類型郵政專用區	0.1773		0.1773	0.02	0.04			
電信專用區	0.3216		0.3216	0.03	0.08			
農業區	734.1945		734.1945	64.31	-			
行水區	4.3024		4.3024	0.38	-			
河川區	2.6297		2.6297	0.23	-			
合計	987.6229	-0.0009	987.6220	86.52	61.54			

項目		現行計畫 面積 (公頃)	本次通盤 檢討變更 面積 (公頃)	本次通盤檢討後			
				計畫面積 (公頃)	佔總面積 比例(%)	佔都市發展用地 面積比例(%)	
公共 設施 用地	機關用地	2.0036		2.0036	0.18	0.50	
	機關用地(附)	0.0598		0.0598	0.01	0.01	
	學校用地	文小用地	11.5149		11.5149	1.01	2.88
		文中用地	7.0103		7.0103	0.61	1.75
		文高用地	5.2414		5.2414	0.46	1.31
		文中小用地(供惠明學校使用)	0.6071		0.6071	0.05	0.15
		小計	24.3737	+0.0000	24.3737	2.13	6.09
	市場用地	1.2047		1.2047	0.11	0.30	
	公園用地	5.2436		5.2436	0.46	1.31	
	綠地用地	0.9888		0.9888	0.09	0.25	
	公園兼兒童遊樂場用地	3.7619		3.7619	0.33	0.94	
	體育場用地	3.3766		3.3766	0.3	0.84	
	廣場用地(附)	0.0308		0.0308	0.00	0.01	
	廣場兼停車場用地(附)	0.0274		0.0274	0.00	0.01	
	停車場 用地	停車場用地	1.0346		1.0346	0.09	0.26
		停車場用地(附)	0.2381		0.2381	0.02	0.06
		小計	1.2727	+0.0000	1.2727	0.11	0.32
	自來水事業用地	0.1407		0.1407	0.01	0.04	
	社會福利設施用地	0.1411		0.1411	0.01	0.04	
	墓地用地	10.2756		10.2756	0.90	2.57	
	電路鐵塔用地	0.0453		0.0453	0.00	0.01	
	高速鐵路用地	0.4493		0.4493	0.04	0.11	
	高速鐵路用地兼供河川區使用	0.0281		0.0281	0.00	0.01	
	高速公路用地	21.1367		21.1367	1.85	5.28	
	電力事業用地	0.4983		0.4983	0.04	0.12	
	污水處理場用地	2.0585		2.0585	0.18	0.51	
	污水處理場用地兼供道路使用	0.0563		0.0563	0.00	0.01	
道路用地(附)	0.0299		0.0299	0.00	0.01		
道路用地	76.5342	+0.0009	76.5351	6.71	19.12		
道路用地兼供河川區使用	0.2040		0.2040	0.02	0.05		
合計	153.9416	+0.0009	153.9425	13.48	38.46		
都市發展用地面積		400.4379		400.4379	-	100.00	
計畫面積總計		1,141.5645		1,141.5645	100.00	-	

- 註：1. 表列面積應以依據核定之計畫圖實地分割測量面積為準。  
2. 都市發展用地面積不包含河川區、農業區、行水區等之面積。  
3. 道路用地面積包含人行步道用地。  
4. 包含原豐原交流道特定區計畫面積約 563.1086 公頃。

## 肆、公共設施計畫

### 一、機關用地

劃設機關用地 12 處，面積共計 2.0634 公頃，佔都市發展用地面積 0.51%。

#### (一)機關用地

劃設機關用地 11 處，面積共計 2.0036 公頃，佔都市發展用地面積 0.50%。

#### (二)機關用地(附)

劃設社教用地 1 處，面積共計 0.0598 公頃，佔都市發展用地面積 0.01%。

### 二、學校用地

劃設學校用地 9 處，面積共計 24.3737 公頃，佔都市發展用地面積 6.09%。  
其中文小用地 5 處，面積 11.5149 公頃；文中用地 2 處，面積 7.0103 公頃；文高用地 1 處，面積 5.2414 公頃；文中小用地(供惠明學校使用)1 處，面積 0.6071 公頃。

### 三、市場用地

劃設市場用地 6 處，面積共計 1.2047 公頃，佔都市發展用地面積 0.30%。

### 四、公園用地

劃設公園用地 3 處，面積共計 5.2436 公頃，佔都市發展用地面積 1.31%。

### 五、綠地用地

劃設綠地用地，面積共計 0.9888 公頃，佔都市發展用地面積 0.25%。

### 六、公園兼兒童遊樂場用地

劃設公園兼兒童遊樂場用地 12 處，面積共計 3.7619 公頃，佔都市發展用地面積 0.94%。

### 七、體育場用地

劃設體育場用地 1 處，面積共計 3.3766 公頃，佔都市發展用地面積 0.84%。

### 八、廣場用地(附)

劃設廣場用地(附)2 處，面積共計 0.0308 公頃，佔都市發展用地面積 0.01%。

## 九、廣場兼停車場用地(附)

劃設廣場兼停車場用地 1 處，面積共計 0.0274 公頃，佔都市發展用地面積 0.01%。

## 十、停車場用地

劃設停車場用地 9 處，面積共計 1.2727 公頃，佔都市發展用地面積 0.32%。

### (一)停車場用地

劃設停車場用地 7 處，面積共計 1.0346 公頃，佔都市發展用地面積 0.26%。

### (二)停車場用地(附)

劃設停車場用地 2 處，面積共計 0.2381 公頃，佔都市發展用地面積 0.06%。

## 十一、自來水事業用地

劃設自來水事業用地 1 處，面積共計 0.1407 公頃，佔都市發展用地面積 0.04%。

## 十二、社會福利設施用地

劃設社會福利設施用地 1 處，面積 0.1411 公頃，佔都市發展用地面積 0.04%。

## 十三、墓地用地

劃設墓地用地，面積 10.2756 公頃，佔都市發展用地面積 2.57%。

## 十四、電路鐵塔用地

劃設電路鐵塔用地，面積 0.0453 公頃，佔都市發展用地面積 0.01%。

## 十五、高速鐵路用地

劃設高速鐵路用地，面積 0.4493 公頃，佔都市發展用地面積 0.11%。

## 十六、高速鐵路用地兼供河川區使用

本次新增劃設高速鐵路用地兼供河川區使用，面積 0.0281 公頃，佔都市發展用地面積 0.01%。

## 十七、高速公路用地

劃設高速公路用地，面積 21.1367 公頃，佔都市發展用地面積 5.28%。

## 十八、電力事業用地

劃設電力事業用地 1 處，面積共計 0.4983 公頃，佔都市發展用地面積 0.12%。

## 十九、污水處理場用地

劃設污水處理場用地 1 處，面積 2.0585 公頃，佔都市發展用地面積 0.51%。

## 二十、污水處理場用地兼供道路使用

劃設污水處理場用地兼供道路使用 1 處，面積 0.0563 公頃，佔都市發展用地面積 0.01%。

## 二十一、道路用地

### (一)道路用地

劃設道路用地，面積 76.5351 公頃，佔都市發展用地面積 19.12%。

### (二)道路用地(附)

劃設道路用地(附)，面積 0.0299 公頃，佔都市發展用地面積 0.01%。

## 二十二、道路用地兼供河川區使用

本次新增劃設道路用地兼供河川區使用，面積 0.2040 公頃，佔都市發展用地面積 0.05%。

表 8-2 變更大雅地區細部計畫(第一次通盤檢討)公共設施用地明細表

項目及編號	面積 (公頃)	位置	備註
機關 用地	雅-機 1	0.4002 雅-6-12M 東側，雅-6-12M 北側	警察局、衛生所。【機 1 內私有地請需用地機關 單位(原台中縣大雅區戶 政事務所及原台中縣警 察局)於民國 107 年 12 月 7 日內提出使用計畫 及徵收計畫，否則於下 次通檢時檢討。】
	雅-機 4	0.1187 雅-8-12M 西側	郵局。
	雅-機 5	0.2072 雅-停 3 北側，雅-5-15M 南 側	
	雅-機 7(附)	0.0598 雅-市 5 西側，雅-14-12M 南 側	供興建活動中心使用
	雅-機 8	0.2553 雅 2-30M 南側，雅-停 6 東 側	社區活動中心預定地。
	雅-機 10	0.0857 雅-3-20M 北側	上雅里社區活動中心。

項目及編號		面積 (公頃)	位置	備註	
	雅-機 11	0.0774	雅-2-30M 北側		
	雅-機 12	0.1358	雅 4-15M 東側，雅市 5 西南側		
	雅-機 13	0.1324	雅-機 5 東側，雅-5-15M 南側		
	雅-機 14	0.0632	雅-機 4 東側	供臺中市警察局豐原分局大雅分駐所使用。	
	雅-機 15	0.3503	原大雅第六公墓		
	豐交-機 4	0.1774	豐交次 4-4 號道路北側，豐交-市 4 東側		
學校 用地	文小 用地	雅-文小 1	1.6471	雅-1-30M 東側	大明國小。
		雅-文小 2	3.7050	雅-文中 6 南側，雅-2-30M 北側	大雅國小。
		雅-文小 4	1.6958	雅-15-12M 西側	文雅國小。
		雅-文小 5	2.3084	馬崗厝，雅-18-12M 北側	三和國小。
		豐交-文小 4	2.1586	豐交幹 2 號道路西北側，豐交次 4-3 號道路北側	上楓國小
	文中 用地	雅-文中 6	3.4472	雅文小 2 北側，雅-4-15M 東側	大雅國中。
		雅-文中 7	3.5631	雅-1-30M 東側	大華國中。
	文高 用地	雅-文高 8	5.2414	雅-5-15M 東側，雅-2-30M 南側	
	文中小 用地	雅-文中小 9 (惠明學校)	0.6071	雅-2-30M 北側	私立惠明盲校。
市場 用地	雅-市 2	0.4601	雅-3-20M 南側	市場多目標使用。	
	雅-市 4	0.1589	雅-電專西側，雅-13-12M 北側	市場多目標使用。	
	雅-市 5	0.1450	雅-機 12 東北側	市場多目標使用。	
	雅-市 6	0.2284	雅-停 6 南側，雅-19-12M 東側	市場多目標使用。	
	雅-市 7	0.0259	雅-社福東側，雅-3-20M 南側	市場多目標使用。	
	豐交-市 4	0.1864	豐交-機 4 西側		
公園 用地	雅-公 2	0.6902	雅-機 4 西側，雅-1-30M 東側	大雅公園。	
	雅-公 3	2.8289	雅-市 5 南側，雅-5-15M 北側		
	雅-公 4	1.7245	馬崗厝聚落南側	三和公園。	
綠地 用地	雅-綠 2	0.2250	雅-文中 7 南側		
	雅-細綠 3	0.1655	雅-電力西北側，雅-2-30M 北側		

項目及編號		面積 (公頃)	位置	備註
	雅-細綠 4	0.0362	雅-水北段東側	
	雅-綠 5	0.0586	雅-4-15M 西側	
	雅-綠 6	0.0466	雅-14-12M 東側	已開闢。
	雅-綠 7	0.2263	雅-水南段西側	
	豐交-綠	0.0155	豐交-體西北側	
	豐交-綠	0.0168	豐交-宗專東側	天壽宮東側
	豐交-綠	0.0363	豐交-宗專東側	天壽宮東側
	豐交-細綠	0.1620	豐交-零工 126 北側	
公園兼兒童遊樂場地	雅-細兒 1	0.2971	雅-9-12M 東側	
	雅-細兒 2	0.3027	雅-3-20M 北側住宅區內	
	雅-細兒 3	0.2553	雅-水東側	
	雅-細兒 4	0.4608	雅-3-20M 南側住宅區內	
	雅-細兒 5	0.4586	雅-5-15M 東側住宅區內	
	雅-細兒 6	0.6112	雅-文高 8 西側住宅區內	
	雅-細兒 7	0.1868	雅-15-12M 西側	
	雅-細兒 8	0.2451	雅-18-12M 東側住宅區內	
	雅-細兒 9	0.2453	雅-19-12M 西側住宅區內	
	豐交-細公(兒)4-1	0.2242	豐交-文小 4 西側	
	豐交-細公(兒)4-2	0.2412	豐交幹 2 號道路東側，豐交次 4-1 號道路南側	
	豐交-細公(兒)4-3	0.2336	豐交次 4-5 號道路東側	
體育場地	豐交-體	3.3766	豐交-水 1 東側，豐交幹 2 號道路南側	
廣場用地	雅-廣 1(附 4)	0.0212	雅-機 4 東側	
	雅-廣 2(附 1)	0.0096	雅-市 5 西側	
廣場兼停車場用地	雅-廣(停)1(附 4)	0.0274	雅-機 4 東側	
停車場用地	雅-停 1	0.1508	雅-公 2 東側	立體停車場。
	雅-停 2	0.0449	雅 4-15M 東側	機車停車場。
	雅-細停 2	0.1360	雅-機 1 北側	
	雅-細停 2	0.0420	雅-市 2 南側	
	雅-停 3	0.1204	機五南側，雅-4-15M 東側	已開闢。
	雅-細停 3(附 7)	0.0586	雅-文中 6 西側	
	雅-停 4	0.1736	雅-電專北側，雅-11-12M 西側	公有收費停車場。

項目及編號		面積 (公頃)	位置	備註
	雅-停 6	0.3669	雅-機 8 西側，雅-2-30M 南側	已開闢。
	雅-停 10(附 4)	0.1795	雅-6-12M 南側	大雅農會使用但尚未開闢。
自來水事業用地	豐交-水 1	0.1407	豐交-幹 2 號道路東側，豐交-零工 121 北側	
社會福利設施用地	雅-社福	0.1411	雅-市 7 西側	
墓地用地	豐交-墓	10.2756	豐交幹 2 號道路南側	公墓。
電路鐵塔用地	雅-電塔	0.0324	計畫區西北側	
	豐交-電塔	0.0129	豐交-零工 122 西側	
高速鐵路用地	雅-高鐵	0.4493	計畫區西北側	
高速鐵路用地兼供河川區使用	雅-高鐵(河)	0.0281	計畫區西北側	
高速公路用地	雅-高公	5.4863	計畫區東南側	
	豐交-高公	15.6504	計畫區東南側	
電力事業用地	雅-電力	0.4983	雅-2-30M 南側	台電公司大雅服務所、大雅變電所。
污水處理場用地	雅-污	2.0585	雅-17-12M 北側	
污水處理場用地兼供道路使用	雅-污(道)	0.0563	雅-17-12M 北側	
道路用地		76.5351		

項目及編號		面積 (公頃)	位置	備註
道路 用地 (附)	雅-細道(附 3)	0.0034		
	雅-細道(附 7)	0.0265		
道路 用地 兼供 河川 使用	雅-道(河)	0.2040	雅-零工 2 東南側、雅細兒 1 西側、雅-機 5 西北側	

註：表列面積應以依據核定之計畫圖實地分割測量面積為準。

## 伍、交通運輸系統計畫

### 一、軌道系統

臺灣西部高速鐵路路廊概呈南北向通過本計畫區西隅，配合高鐵路廊劃設高速鐵路用地面積 0.4493 公頃，佔都市發展用地面積 0.11%。

### 二、高速公路系統

國道 1 號路廊概呈南北向通過本計畫區東南側，配合國道 1 號路廊劃設高速公路用地 21.1367 公頃，佔都市發展用地面積 5.28%。

### 三、道路系統

本計畫區共劃設道路用地 76.7690 公頃，佔都市發展用地面積 19.18%，各道路系統依其機能劃分為幹線道路、主要道路、次要道路以及出入道路，分別說明如后：

#### (一)幹線道路

1. 民生路(豐交-幹 2 號)：屬省道台 10 線，計畫寬度 32 公尺，東北端起自計畫界，西南端迄於大雅區中清路，為聯絡豐原區、神岡區以及大雅區之主要幹道。
2. 雅潭路(豐交-幹 3 號/雅-2-30M 號)：屬區道中 86 線，計畫寬度 30 公尺，東端起自計畫界，西端迄於大雅區中清路，為聯絡潭子區與大雅區之主要幹道。
3. 中清路(雅-1-30M 號)：屬省道台 1 乙、台 10 線，計畫寬度 30 公尺，北向通往清水區、沙鹿區，南向通往西屯區、北屯區。

#### (二)主要道路

1. 學府路(雅-4-15M 號)：計畫寬度 15 公尺，起迄點皆為大雅區雅環路，為大雅市區主要之西北-東南向道路。
2. 雅環路(雅-5-15M 號)：計畫寬度 15 公尺，大雅市區東外環道路。
3. 神林南路、神林路(雅-14-12M 號/雅-11-12M 號/雅-10-12M 號)：計畫界以南至大雅區民生路段屬區道中 79 號，計畫寬度 12 公尺，南端起於大雅區中清東路，北端迄於神岡區，為聯絡大雅區與神岡區之主要道路。

4. 永和路(雅-16-12M 號)：屬市道 125 號，計畫寬度 12 公尺，西向通往西屯區，為聯絡大雅區與中科間之主要道路。

5. 中山路(雅-17-12M 號)：屬市道 127 號，計畫寬度 12 公尺，西向通往西屯區。

### (三)次要道路

次要道路為計畫寬度 8 公尺以上非屬幹線道路與主要道路之道路系統，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。

### (四)出入道路

劃設計畫寬度 8 公尺以下之出入道路，以銜接主、次要道路及作為住宅區與商業區對外聯絡之道路。

表 8-3 變更大雅地區細部計畫(第一次通盤檢討)計畫道路編號明細表

道路編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起迄	備註
雅-1-40M	40	3,200	由中科特定區計畫之 60M-1 計畫道路(清泉路、東大路)至大雅都市計畫區西界	
雅-2-40M	40	3,365	由中科特定區計畫之 60M-1 計畫道路(清泉路、東大路)至計畫區西界	
雅-1-30M	30	2,763	計畫界(往西屯)至計畫界(往清水)	大雅區中清路三、四段
雅-2-30M	30	2,233	雅-1-30M 至豐交-幹 3 號	大雅區雅潭路
雅-3-20M	20	1,334	雅-1-30M 至豐交-幹 2 號	大雅區民生路
雅-4-15M	15	1,484	雅-5-15M(北)至雅-5-15M(南)	大雅區學府路
雅-5-15M	15	2,619	雅-1-30M(北)至雅-1-30M(南)	大雅區雅環路
雅-6-12M	12	415	雅-3-20M 至雅-4-15M	大雅區民興街、中清東路
雅-7-12M	12	190	雅-8-12M 至雅-4-15M	大雅區永興路
雅-8-12M	12-14	311	雅-6-12M 至雅-2-30M	大雅區中清東路
雅-9-12M	12	447	雅-5-15M 至雅-3-20M	大雅區大雅路
雅-10-12M	12	177	雅-3-20M 至計畫界(往神岡)	大雅區神林路一段
雅-11-12M	12	1,250	雅-3-20M 至雅-2-30M	大雅區神林南路
雅-12-12M	12	450	雅-4-15M 至雅-5-15M	大雅區大榮街
雅-13-12M	12	861	雅-4-15M 至雅-11-12M	大雅區學府路 250 巷
雅-14-12M	12	1,191	雅-2-30M(東)至雅-2-30M(西)	大雅區中清東路、神林南路
雅-15-12M	12	1,208	雅-1-30M 至雅-17-12M	大雅區中山北路

道路編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起迄	備註
雅-16-12M	12	400	雅-1-30M 至計畫界(往西屯)	大雅區永和路
雅-17-12M	12	461	雅-1-30M 至計畫界(往西屯)	大雅區中山路
雅-18-12M	12	840	雅-2-30M 至雅-2-30M	大雅區中正路、建興路
雅-19-12M	12	798	雅-2-30M 至雅-2-30M	大雅區港尾路、建興路
雅-20-12M	12	188	雅-18-12M 至豐交-主 4 號	大雅區昌平路
雅-21-12M	12	90	雅-2-30M 至豐交-主 5 號	大雅區昌平路
雅-24-12M	12	441	雅-19-12M 至雅-公 4(三和公園)	大雅區港尾路、龍善二街
雅-1-10M	10	306	雅-1-30M 至雅-4-15M	
雅-2-10M	10	427	雅-3-20M 至雅-7-12M	
雅-3-10M	10	100	雅-1-30M 至雅-6-12M	
雅-4-10M	10	182	雅-3-10M 至雅-1-30M	
雅-5-10M	10	57	雅-4-10M 至雅-8-12M	
雅-6-10M	10	104	雅-8-12M 至雅-2-10M	
雅-7-10M	10	37	雅-2-10M 至雅-4-15M	
雅-9-10M	10	141	曩底路至雅-1-6M	
雅-1-8M	8	83	曩底路至雅-5-15M	
雅-2-8M	8	223	雅-5-15M 至雅-5-15M	
雅-3-8M	8	72	曩底路至雅-5-15M	
雅-4-8M	8	220	雅-5-15M 至雅-5-15M	
雅-5-8M	8	275	雅-5-15M 至雅-5-15M	
雅-6-8M	8	229	雅-9-12M 至雅-9-12M	
雅-7-8M	8	105	雅-9-12M 至雅-8-8M	
雅-8-8M	8	138	雅-5-15M 至雅-9-12M	
雅-9-8M	8	55	住宅區至雅-9-12M	
雅-10-8M	8	71	曩底路至雅-9-12M	
雅-11-8M	8	205	雅-4-15M 至雅-12-8M	
雅-12-8M	8	155	雅-9-12M 至雅-4-15M	
雅-13-8M	8	151	雅-9-12M 至雅-4-15M	
雅-14-8M	8	113	雅-4-15M 至雅-17-8M	
雅-15-8M	8	30	雅-5-15M 至雅-14-8M	
雅-16-8M	8	101	雅-4-15M 至雅-17-8M	
雅-17-8M	8	230	雅-5-15M 至雅-5-15M	
雅-18-8M	8	232	雅-4-15M 至雅-3-20M	
雅-19-8M	8	210	雅-4-15M 至曩底路	
雅-20-8M	8	166	雅-5-15M 至雅-5-15M	

道路編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起迄	備註
雅-21-8M	8	151	雅-15-12M 至雅-15-12M	
雅-22-8M	8	226	雅-15-12M 至雅-15-12M	
雅-23-8M	8	227	雅-15-12M 至雅-15-12M	
雅-24-8M	8	179	雅-15-12M 至雅-16-12M	
雅-25-8M	8	192	雅-15-12M 至雅-15-12M	
雅-26-8M	8	158	雅-16-12M 至雅-15-12M	
雅-27-8M	8	223	雅-15-12M 至雅-15-12M	
雅-28-8M	8	67	曩底路至雅-15-12M	
雅-29-8M	8	72	雅-15-12M 至曩底路	
雅-30-8M	8	248	雅-15-12M 至雅-15-12M	
雅-31-8M	8	42	雅-15-12M 至曩底路	
雅-32-8M	8	315	雅-4-15M 至雅-4-15M	
雅-33-8M	8	75	雅-32-8M 至曩底路	
雅-34-8M	8	242	雅-5-15M 至雅-5-15M	
雅-35-8M	8	117	雅-34-8M 至雅-36-8M	
雅-36-8M	8	229	雅-12-12M 至雅-12-12M	
雅-37-8M	8	149	雅-34-8M 至雅-5-15M	
雅-38-8M	8	267	雅-13-12M 至雅-13-12M	
雅-39-8M	8	49	雅-13-12M 至曩底路	
雅-40-8M	8	58	雅-13-12M 至曩底路	
雅-41-8M	8	222	雅-5-15M 至雅-5-15M	
雅-42-8M	8	266	雅-5-15M 至雅-5-15M	
雅-43-8M	8	143	雅-42-8M 至雅-5-15M	
雅-44-8M	8	253	雅-11-12M 至雅-11-12M	
雅-45-8M	8	146	雅-44-8M 至雅-11-12M	
雅-46-8M	8	69	雅-11-12M 至曩底路	
雅-47-8M	8	68	雅-11-12M 至曩底路	
雅-48-8M	8	275	雅-5-15M 至雅-5-15M	
雅-49-8M	8	75	雅-48-8M 至曩底路	
雅-50-8M	8	145	雅-5-15M 至雅-13-12M	
雅-51-8M	8	246	雅-11-12M 至雅-11-12M	
雅-52-8M	8	135	雅-51-8M 至雅-13-12M	
雅-53-8M	8	137	雅-11-12M 至雅-13-12M	
雅-54-8M	8	86	雅-51-8M 至雅-13-12M	
雅-55-8M	8	209	雅-11-12M 至雅-11-12M	
雅-56-8M	8	58	雅-55-8M 至曩底路	
雅-57-8M	8	241	雅-11-12M 至雅-11-12M	
雅-58-8M	8	295	雅-13-12M 至雅-5-15M	

道路編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起迄	備註
雅-59-8M	8	157	雅-58-8M 至雅-11-12M	
雅-60-8M	8	156	雅-58-8M 至雅-5-15M	
雅-61-8M	8	248	雅-11-12M 至雅-11-12M	
雅-62-8M	8	252	雅-5-15M 至雅-5-15M	
雅-63-8M	8	270	雅-11-12M 至雅-11-12M	
雅-64-8M	8	255	雅-11-12M 至雅-11-12M	
雅-65-8M	8	257	雅-11-12M 至雅-11-12M	
雅-66-8M	8	256	雅-4-15M 至雅-4-15M	
雅-67-8M	8	158	雅-4-15M 至雅-14-12M	
雅-68-8M	8	182	雅-14-12M 至雅-4-15M	
雅-69-8M	8	229	雅-4-15M 至雅-5-15M	
雅-70-8M	8	180	雅-4-15M 至雅-71-8M	
雅-71-8M	8	171	雅-4-15M 至雅-14-12M	
雅-72-8M	8	328	雅-5-15M 至雅-5-15M	
雅-73-8M	8	132	雅-4-15M 至雅-14-12M	
雅-74-8M	8	75	雅-4-12M 至雅-77-8M	
雅-75-8M	8	80	雅-14-12M 至雅-77-8M	
雅-76-8M	8	61	雅-14-12M 至曩底路	
雅-77-8M	8	249	雅-4-15M 至雅-5-15M	
雅-78-8M	8	267	雅-14-12M 至雅-14-12M	
雅-79-8M	8	59	雅-14-12M 至曩底路	
雅-80-8M	8	268	雅-5-15M 至雅-5-15M	
雅-81-8M	8	109	雅-5-15M 至雅-54-4M	
雅-82-8M	8	270	雅-5-15M 至雅-54-4M	
雅-84-8M	8	253	雅-18-12M 至雅-2-30M	
雅-85-8M	8	74	雅-18-12M 至雅-84-8M	
雅-86-8M	8	119	雅-19-12M 至雅-87-8M	
雅-87-8M	8	210	雅-2-30M 至雅-19-12M	
雅-88-8M	8	54	雅-86-8M 至雅-87-8M	
雅-89-8M	8	82	雅-細兒 9 至雅-19-12M	
雅-90-8M	8	215	雅-19-12M 至雅-19-12M	
雅-1-6M	6	59	雅-2-30M 至雅-9-10M	人行步道
雅-1-7M	7	32	雅-2-30M 至雅-細兒 6	人行步道
雅-1-4M	4	84	農業區至雅-5-15M	
雅-2-4M	4	59	雅-4-8M 至雅-5-15M	
雅-3-4M	4	117	雅-1-30M 至雅-9-12M	
雅-4-4M	4	118	雅-細兒 1 至雅-4-15M	人行步道
雅-5-4M	4	145	雅-細兒 1 至雅-3-20M	人行步道

道路編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起迄	備註
雅-6-4M	4	118	雅-5-4M 至雅-4-15M	
雅-7-4M	4	87	雅-5-15M 至雅-細兒 2	
雅-8-4M	4	128	雅-4-15M 至雅-細兒 2	
雅-9-4M	4	108	雅-細兒 2 至雅-5-15M	
雅-10-4M	4	86	雅-5-15M 至農業區	人行步道
雅-11-4M	4	75	雅-21-8M 至雅-23-8M	
雅-12-4M	4	71	雅-22-8M 至雅-24-8M	
雅-13-4M	4	121	雅-15-12M 至雅-1-30M	人行步道
雅-14-4M	4	74	雅-23-8M 至雅-16-12M	人行步道
雅-15-4M	4	61	雅-25-8M 至雅-1-30M	
雅-16-4M	4	73	雅-25-8M 至雅-27-8M	
雅-17-4M	4	60	雅-27-8M 至雅-1-30M	
雅-18-4M	4	41	農業區至雅-30-8M	
雅-19-4M	4	43	雅-33-8M 至住宅區	
雅-20-4M	4	65	雅-3-20M 至雅-35-8M	
雅-21-4M	4	59	雅-36-8M 至雅-12-12M	
雅-22-4M	4	64	雅-37-8M 至雅-5-15M	
雅-23-4M	4	36	雅-12-12M 至雅-38-8M	
雅-24-4M	4	75	雅-42-8M 至雅-44-8M	
雅-25-4M	4	98	雅-5-15M 至雅-細兒 4	
雅-26-4M	4	40	雅-細兒 4 至雅-45-8M	
雅-27-4M	4	43	雅-細兒 4 至雅-45-8M	
雅-28-4M	4	103	雅-49-8M 至雅-11-12M	
雅-29-4M	4	63	雅-48-8M 至雅-50-8M	
雅-30-4M	4	89	雅-11-12M 至農業區	
雅-31-4M	4	89	雅-11-12M 至農業區	
雅-32-4M	4	45	雅-60-8M 至雅-細兒 5	
雅-33-4M	4	50	雅-58-8M 至雅-細兒 5	
雅-34-4M	4	41	雅-細兒 5 至雅-61-8M	
雅-35-4M	4	285	雅-5-15M 至雅-11-12M	
雅-36-4M	4	98	雅-11-12M 至農業區	
雅-37-4M	4	59	雅-64-8M 至雅-65-8M	
雅-38-4M	4	95	雅-11-12M 至農業區	
雅-39-4M	4	65	雅-65-8M 至雅-2-30M	
雅-40-4M	4	40	雅-2-30M 至雅-66-8M	
雅-41-4M	4	80	雅-66-8M 至雅-67-8M	
雅-42-4M	4	69	雅-68-8M 至雅-69-8M	
雅-43-4M	4	30	雅-2-30M 至雅-細兒 6	人行步道

道路編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起迄	備註
雅-44-4M	4	90	雅-4-15M 至雅-細兒 6	
雅-45-4M	4	38	雅-細兒 6 至雅-72-8M	人行步道
雅-46-4M	4	33	雅-細兒 6 至雅-71-8M	人行步道
雅-47-4M	4	73	雅-72-8M 至雅-14-12M	
雅-48-4M	4	53	雅-5-15M 至雅-78-8M	
雅-49-4M	4	53	雅-78-8M 至雅-80-8M	
雅-50-4M	4	55	雅-80-8M 至農業區	
雅-51-4M	4	85	雅-80-8M 至雅-80-8M	人行步道
雅-52-4M	4	106	雅-80-8M 至雅-81-8M	
雅-53-4M	4	65	雅-81-8M 至雅-82-8M	
雅-54-4M	4	59	雅-82-8M 至雅-82-8M	
雅-55-4M	4	33	雅-81-8M 至農業區	
雅-56-4M	4	28	雅-82-8M 至農業區	
雅-57-4M	4	39	農業區至雅-18-12M	
雅-58-4M	4	66	雅-84-8M 至雅-18-12M	
雅-59-4M	4	31	雅-18-12M 至農業區	
雅-60-4M	4	77	雅-84-8M 至雅-18-12M	
雅-61-4M	4	35	雅-18-12M 至農業區	
雅-62-4M	4	38	農業區至雅-19-12M	
雅-63-4M	4	38	農業區至雅-19-12M	
雅-64-4M	4	47	雅-2-30M 至雅-86-8M	人行步道
雅-65-4M	4	85	雅-87-8M 至雅-90-8M	
雅-66-4M	4	18	雅-87-8M 至雅-89-8M	人行步道
雅-67-4M	4	59	雅-19-12M 至雅-90-8M	
雅-68-4M	4	43	雅-19-12M 至農業區	
雅-69-4M	4	40	雅-19-12M 至農業區	人行步道
雅-70-4M	4	28	雅-19-12M 至農業區	
雅-71-4M	4	63	雅-細兒 5 至雅-35-4M	人行步道
雅-72-4M	4	102	雅-5-4M 至雅-2-30M	
雅-73-4M	4	31	雅-4-8M 至農業區	人行步道
豐交-幹 2 號	32	5,320	東至計畫界(往神岡)，西至大雅區中清路	大雅區民生路
豐交-幹 3 號	30	3,040	東自計畫界(往潭子)，西至雅-2-30M 號道路	大雅區雅潭路
豐交-主 4 號	12	3,420	自豐交-幹 2 號至雅-20-12M 道路	大雅區昌平路
豐交-主 5 號	20~25	1,590	雅-21-12M 至計畫區界(往西屯)	大雅區昌平路
豐交-次 4-1 號	12	930	豐交-幹 2 號至豐交-幹 2 號	大雅區民富街、民權街、樹德街

道路編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起迄	備註
豐交-次 4-2 號	12	750	豐交-幹 2 號至豐交-幹 2 號	大雅區民富街、民族街
豐交-次 4-3 號	12	330	豐交-次 4-1 號至豐交-次 4-2 號	大雅區楓林街
豐交-次 4-4 號	12	350	豐交-次 4-1 號至豐交-次 4-2 號	大雅區雅楓街
豐交-次 4-5 號	12	540	豐交-幹 2 號至豐交-次 4-1 號	大雅區民豐街
豐交-次 4-6 號	12	449	豐交-幹 2 號至豐交-墓	

註：表內道路長度僅供參考，應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

## 陸、都市防災計畫

本計畫依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第6條規定：「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。」訂定都市防災計畫。

### 一、緊急避難場所及設施

#### (一) 防災指揮中心

以大雅區公所(機5)為防災指揮及救護支援中心供救災指揮使用。

#### (二) 防救災據點

防救災據點主要為提供災後防災及救災之功能，依服務機能可區分為避難、醫療、物資、消防及警察等五大防災空間系統。茲針對計畫區內避難據點之指定與層級劃分說明如下：

##### 1. 避難據點

在避難系統中，依災害發生時序及其所對應之避難行為，主要因避難人員停留的時間與需求作規劃，可分為四個層級；其中緊急避難場所提供災害發生三分鐘內人員緊急躲避之處所，此一階段多為民眾自發性的避難行為，因時間緊迫，人員反應時間有限，因此在分派上並未特別指定據點，完全視災害發生時之狀況加以運用。而臨時避難場所、臨時收容場所及中、長期收容場所則屬第二階段避難，此一階段之避難行為將由相關人員引導進行較有秩序之避難行為，此時便需要較高安全性並能符合需求之場所，因此必須針對特定場所進行指定。

(1) 緊急避難場所：此層級之場所主要提供民眾於災害發生後三分鐘內進行自發性的避難，主要的對象為區域內之空地、鄰里公園、綠地、社區活動中心及道路等開放空間，以提供民眾緊急避難之用。

(2) 臨時避難場所：此層級的據點是以收容暫時無法直接進入安全避難場所，如臨時收容場所或中長期收容場所等之避難人員為主，民眾於避難場所待援，經由相關人員引導轉至層級較高的收容場所，或待餘震結束後，視情況等待下一步行動之場所。主要指定對象為現有之鄰里公園兼兒童遊樂場、公園或社區活動中心(社教用地、機關用地)等，指定結果參見。

(3)臨時收容場所：此層級據點之設置目的為提供大面積之開放空間以供避難人員作為安全停留之處所，待災害穩定至某一程度後，再進行必要之避難生活，指定對象為文中或文小，以滿足每人 2 平方公尺之避難面積，指定結果參見。

(4)中長期收容場所：此層級據點之設置目的在提供災後都市復建完成前進行避難生活之設施，並作為當地避難人員獲得各種情報資訊之場所。因此，作為中長期收容場所必須具備較完善之設施以及可供民眾庇護的場所，指定結果參見。

## 2. 醫療據點

(1)臨時醫療場所：為發揮機動醫療設施急救的功效於計畫區每一可能災區，故配合臨時收容場所的原則來加以指定，也就是每一防災避難圈所指定之臨時收容場所必須同時為醫療體系之臨時醫療場所指定據點。

(2)中長期收容場所：以現有附設病床之醫院、診所指定為傷病人員之中長期收容場所，指定之據點包括童綜合醫院、光田醫院、豐原醫院，唯均在計畫區外，醫療資源相當不足。

## 3. 消防據點

以消防分隊為消防系統之總指揮所。大雅消防分隊將遷設於學府路東側，其服務範圍可平均擴至全區。此外，利用避難據點系統中指定之中長期收容場所為臨時的觀哨所，儲備消防器材、水源，以因應緊急之用途。指定結果參見。

## 4. 警察據點

警察據點之設置，主要目的為進行情報資訊之收集及災後的秩序維持，以便於災害指揮中心下達正確的行動指令。將現有之派出所指定為情報蒐集中心及指揮站，於災害發生時進行資訊之蒐集、人員調度與災後社會秩序維持等之運用。指定結果參見。

高速公路依高速公路界樁範圍保留劃設，北往台北，南往高雄；聯外道路共有一號計畫道路與三號計畫道路為南北向聯外交通，五號計畫道路，為東西向聯外道路，並配設區內主要、次要及出入道路等，另為方便行人，酌設四公尺寬之人行步道，並為便於縱貫鐵路竹南站之需要劃設道路廣場一處。

- (1)設區內主要次要及出入道路等另為方便行人酌設四公尺寬之人行步道並為便設區內主要次要及出入道路等另為方便行人酌設四公尺寬之人行步道，並為便。

## 二、救災路線

依現有道路位置、實質空間條件及機能之不同，分別賦予道路不同的防災機能。

### (一)緊急通道系統

緊急通道為第一層級道路系統，主要功能做為聯外道路使用，以便延續通達全計畫區並與區外取得聯繫。在災害發生後，緊急通道為必須優先保持暢通之路徑，在救災同時輔以交通管制，以利救援工作順利的進行。指定路寬 15 公尺以上之聯外、主要道路為緊急通道，包括中清路一段(1-30M)、中清南路(1-30)、雅潭路(2-30M)、民生路(3-20M)、學府路(4-15M)、雅環路(5-15M)等。

### (二)救援輸送通道系統

救援輸送通道系統為第二層級通道系統，配合緊急道路架構成為完整的路網。其主要機能為便利車輛運輸物資至各重要防救據點，同時亦可做為避難人員通往避難地區之路徑。指定現有路寬 12 公尺以上道路為救援輸送通道，此等道路包括有中清路一段、中清路二段、民興路、永興路、大雅路、神林路一段、神林南路、大榮街、學府路 250 巷、中山北路、永和路、中山路、中正路、建興路、港尾路等。

### (三)消防通道

考慮消防車輛投入滅火的活動，以計畫區內 10 公尺以上之道路為指定對象。除保持消防車輛行進暢通與消防機具操作之確保外，所架構的路網，還必須滿足有效消防半徑 280 公尺的要求，避免避難圍蔽的空間產生消防死角。

### (四)緊急避難通道

以 10 公尺以下道路為指定對象，此道路層級的劃設，主要在各個指定做為避難場所、防災據點之設施無法臨接前三個層級之道路網時，而劃設一輔助性的路徑，以聯絡其他避難空間、據點或連通前三個層級之通道。

### 三、火災延燒防止地帶

火災延燒防止帶是以河川、綠帶及道路等公共設施為主軸，而以耐火建築物(群)空地或植樹帶等築成阻隔帶(防火遮斷帶)，以防止大火蔓延的方法。指定行水區及 12 公尺以上道路為本計畫區之火災延燒防止地帶。

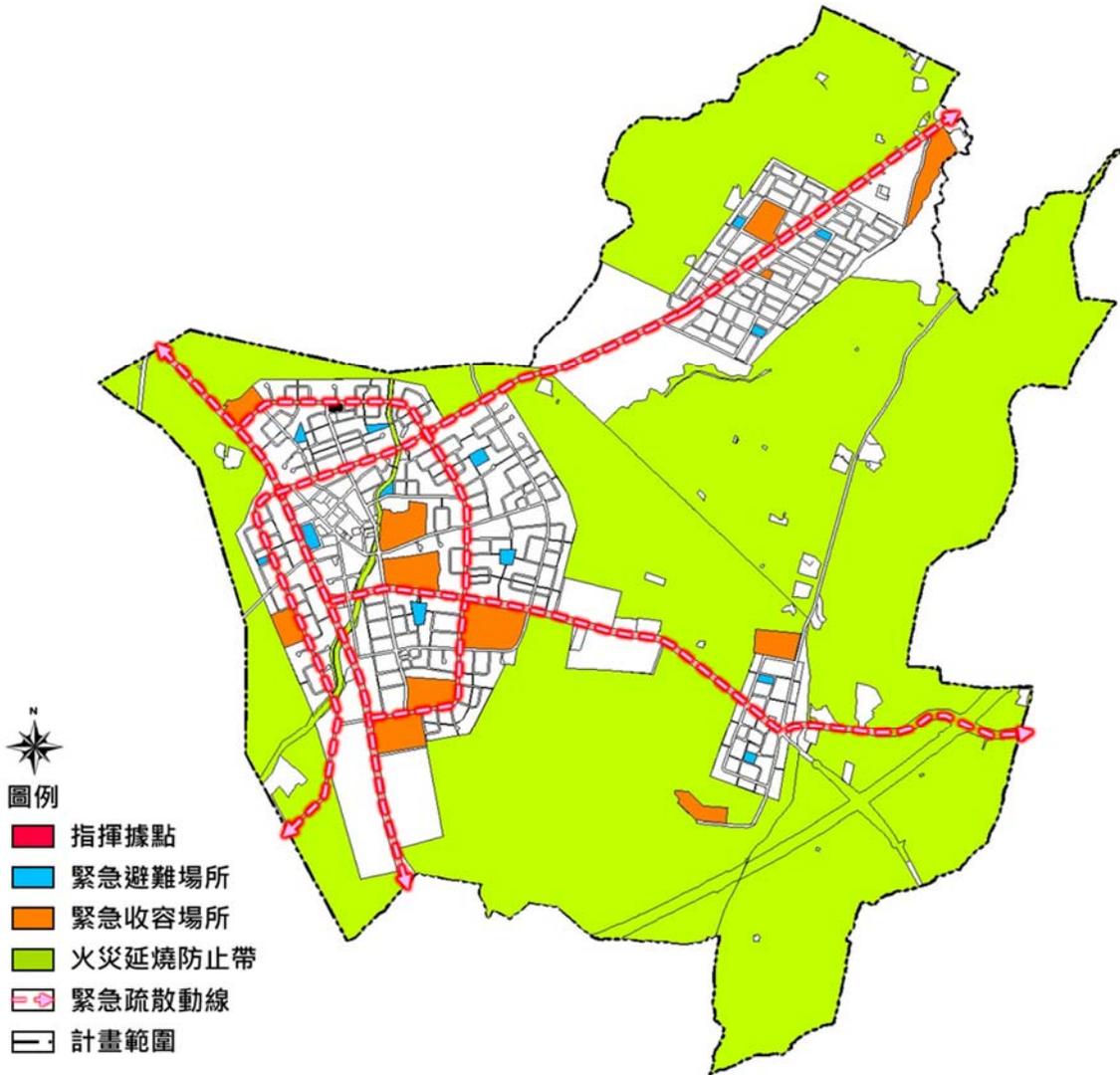


圖 8-1 變更大雅地區細部計畫(第一次通盤檢討)防災避難系統示意圖

## 柒、土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第 22 條、第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。

二、土地使用強度規定：

(一)本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率不得大於下表規定：

項目		建蔽率	容積率	備註
住宅區	第一種住宅區	60%	180%	建築基地面臨接 15 公尺以上計畫道路(含 15 公尺)縱深 30 公尺以內,不得大於 200%;其他第一種住宅區不得大於 180%。
	第二種住宅區	60%	200%	
	第三種住宅區	60%	240%	
	第四種住宅區	60%	300%	
商業區	第一種商業區	80%	240%	
	第二種商業區	80%	340%	
乙種工業區		70%	210%	
零星工業區		70%	210%	
宗教專用區		60%	160%	
加油站專用區		40%	60%	
社會福利事業專用區		50%	200%	
電信專用區		50%	250%	

(二)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：

三、本計畫區內各土地使用分區之管制規定如下：

(一)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件六，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。

(二)雅-零工 2(附)僅得為無污染之工業使用及與該工業有關之廠房、倉庫、倉儲設施、生產實驗室、單身員工宿舍或其他必要性附屬設施、道路、綠帶、公共停車場、廣場等公共設施或其他必要性服務設施。

- (三)電信專用區之土地使用項目悉依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 41 條第 1 項第 1 至 5 款規定辦理，惟第 5 款使用之樓地板面積，不得超過電信專用區總樓地板面積之二分之一。
- (四)原屬大雅都市計畫範圍者人行步道用地得兼供法定停車位出入通行使用。
- (五)社會福利事業專用區係供依法興辦社會福利事業所需設施使用。
- (六)原屬大雅市 1 用地及原大雅部分零工 2 範圍內公共設施用地不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作多目標使用。
- (七)社會福利設施用地以供社會救助機構、社會福利相關設施、兒少福利機構及其附屬設施之使用為主。

#### 四、本計畫區內建築退縮規定如下：

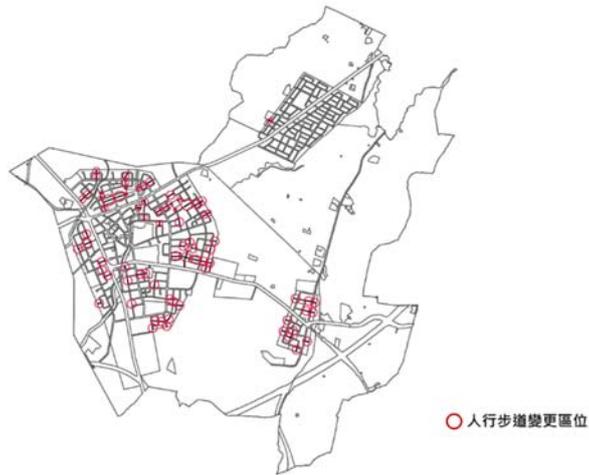
- (一)原屬大雅都市計畫範圍者各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下：
  - 1. 雅-商 2(附 7)應依「臺中市騎樓及無遮簷人行道設置標準」規定退縮建築。
  - 2. 學校用地面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部份供公眾使用得計入基地面積，並依下列規定辦理：
    - (1)應有一側退縮 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。
    - (2)其他臨道路部分應退縮 4 公尺無遮簷人行道，供綠化或人行步道等使用。
  - 3. 建築基地面臨行水區內得指定建築線之防汛道路部分應自建築線退縮 2 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地，惟應提供公眾通行使用，並不得有圍牆等建築物。
  - 4. 社會福利事業專用區建築基地應自道路境界線至少退縮 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；該退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。
  - 5. 污水處理場用地其設施至農業區應至少退縮 10 公尺做為隔離綠帶。
  - 6. 指定路段【中清東路(神林南路至民生路)】建築基地退縮規定：
    - (1)公共設施用地應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，退縮部分不得設置圍牆，僅得供作無遮簷人行道、綠化或自行車通行等使用；退縮部分得計入法定空地計算。

- (2)公共設施用地以外建築基地應自計畫道路境界線退縮 4 公尺建築，退縮部分不得設置圍牆，供作無遮簷人行道兼供綠化或自行車通行等使用；退縮部分得計入法定空地計算。



大雅都市計畫指定路段建築基地退縮規定示意圖

7. 社會福利設施用地應沿南側住宅區留設 6 公尺帶狀開放空間，供通行使用。
- (二)原屬高速公路豐原交流道附近特定區計畫範圍者各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下：
1. 住宅區及商業區，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(含重劃增設道路)之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築。
  2. 自來水事業用地及機關用地應自基地境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 2 公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。
  3. 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(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築。
- (三)為確保消防救災通道安全，本計畫 76 處人行步道變更為道路用地者，其兩側建築基地應依下列規定退縮建築：4 公尺道路用地兩側建築基地(或公共設施用地)應自計畫道路退縮 1 公尺建築，退縮之空間作為防災道路使用，並得計入法定空地。



人行步道變更區位示意圖

(四)因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

**五、本計畫區內停車空間留設依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。**

## **六、景觀及綠化原則**

(一)建築基地內之綠化應依下列規定辦理：

1. 建築基地內除豐交-零工 126 外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。
2. 雅-細停 3(附 7)之綠地面積所佔比例不得低於 30%，透水面積所佔比例不得低於 45%。
3. 豐交-零工 126 內綠地用地之綠化植栽樹種選擇應儘量種植喬木為原則，以達綠化之效。

4. 應予綠化之開放空間、庭院及空地，其不透水鋪面所佔面積應在 1/2 以下，但屋頂、室內及地下開放空間不在此限。

(二)新開闢學校用地，其法定空地之透水面積比例不得小於 70%，且應避免設置不透水之運動場及跑道，操場除得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第三條規定設置滯洪池外，不得設置地下室，惟情形特殊經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過者不在此限。

(三)公園、公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場及綠地等用地，其透水面積不得小於該用地面積 60%。

**七、本計畫區內應提送都市設計審議範圍依「臺中市都市設計審議規範」規定辦理；另社會福利設施用地內所有建築開發申請案均應先提送「臺中市政府都市設計審議委員會」審議通過後，始得發照建築。**

#### **八、本計畫區容積獎勵規定**

(一)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；建築物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 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，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眾使用，經道路主管機關核准者。
3. 原屬大雅都市計畫範圍者應以該公益性團體為起造人，並設置獨立進出口，以供通行，並於建築物入口處設置標示牌，敘明供社區公眾使用。

(二)為鼓勵實施都市設計審議地區之建築基地進行綠建築設計，訂定下列獎勵措施：

1. 申請綠建築設計取得綠建築標章及通過綠建築分級評估黃金級以上者，給予基準容積 6% 之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10% 之獎勵。

2. 申請者應於都市設計審議通過後與臺中市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章；且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之 5 倍保證金。

前項保證金退還依下列 規定：

1. 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
2. 未依限取得黃金級以上綠建築標章者，保證金不予退還，納入臺中市都市更新及都市發展建設基金。
3. 依限取得黃金級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價 5 倍之金額後無息退還。

**九、本計畫區申請容積移轉，以移轉至本細部計畫範圍內之其他可建築用地為限。**

**十、本要點未規定事項適用都市計畫法臺中市施行自治條例及其他有關法令之規定辦理。**

## 第九章 事業及財務計畫

本計畫案各項公共設施之開發方式、實施進度及經費來源如下：

- 一、開發方式：包括徵購及獎勵私人投資等方式。
- 二、實施進度：實施進度將依當地實際發展需要及市府財政狀況，逐年編列預算進行開發建設。
- 三、經費來源：依不同公共設施之開發主體，其經費來源包括市府逐年編列預算、中央編列預算、民間投資。

本計畫案未開闢之各項公共設施經費概算如后表，總經費約 40,432 萬元。

表 9-1 變更大雅地區細部計畫（第一次通盤檢討）實施進度及經費表

公共設施項目		面積 (公頃)	土地取得方式					開闢費用(萬元)				主辦 單位	預定 完成 期限	經費 來源
			徵 購	無 償 提 供	市 地 重 劃 或 區 段 徵 收	回 饋	其 他	地 上 物 補 償 費	整 地 費	工 程 費	合 計			
機 關 用 地	雅-機 7(附)	0.0598	V					30	36	96	162	台 中 市 政 府	依 工 程 設 計 進 度 完 成	臺 中 市 政 府 編 列 預 算
	雅-機 8	0.2553	V					128	153	408	689	台 中 市 政 府	依 工 程 設 計 進 度 完 成	臺 中 市 政 府 編 列 預 算
學 校 用 地	雅-文高 8	5.2414	V					2,621	3,145	8,386	14,152	台 中 市 政 府	依 工 程 設 計 進 度 完 成	臺 中 市 政 府 編 列 預 算
社 會 福 利 設 施 用 地	雅-社福	0.1411				V		0	85	226	311	台 中 市 政 府	依 工 程 設 計 進 度 完 成	臺 中 市 政 府 編 列 預 算
公 園 用 地	雅-公 3	2.8289	V					1,414	1,697	4,526	7,637	台 中 市 政 府	依 工 程 設 計 進 度 完 成	臺 中 市 政 府 編 列 預 算
公 園 兼 兒	雅-細兒 1	0.2971	V					149	178	475	802	台 中 市 政	依 工 程 設	臺 中 市 政

公共設施項目		面積 (公頃)	土地取得方式					開闢費用(萬元)				主辦 單位	預定 完成 期限	經費 來源
			徵 購	無 償 提 供	市 地 重 劃 或 區 徵 收	回 饋	其 他	地 上 補 償 費	整 地 費	工 程 費	合 計			
童 遊 樂 場 用 地											府	計 進 度 完 成	府 編 列 預 算	
	雅-細兒 2	0.3027	V					151	182	484	817	台 中 市 政 府	依 工 程 設 計 進 度 完 成	臺 中 市 政 府 編 列 預 算
	雅-細兒 4	0.4608	V					230	276	737	1,243	台 中 市 政 府	依 工 程 設 計 進 度 完 成	臺 中 市 政 府 編 列 預 算
	雅-細兒 5	0.4586	V					229	275	734	1,238	台 中 市 政 府	依 工 程 設 計 進 度 完 成	臺 中 市 政 府 編 列 預 算
	雅-細兒 6	0.6112	V					306	367	978	1,651	台 中 市 政 府	依 工 程 設 計 進 度 完 成	臺 中 市 政 府 編 列 預 算
	雅-細兒 8	0.2451	V					123	147	392	662	台 中 市 政 府	依 工 程 設 計 進 度 完 成	臺 中 市 政 府 編 列 預 算
	雅-細兒 9	0.2453	V					123	147	392	662	台 中 市 政 府	依 工 程 設 計 進 度 完 成	臺 中 市 政 府 編 列 預 算
	豐交-細 公(兒)4- 1	0.2242	V					112	135	359	606	台 中 市 政 府	依 工 程 設 計 進 度 完 成	臺 中 市 政 府 編 列 預 算
	豐交-細 公(兒)4- 2	0.2412	V					121	145	386	652	台 中 市 政 府	依 工 程 設 計 進 度 完 成	臺 中 市 政 府 編 列 預 算

公共設施項目	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢費用(萬元)				主辦 單位	預定 完成 期限	經費 來源
		徵 購	無 償 提 供	市 地 重 劃 或 區 徵 收	回 饋	其 他	地 上 補 償 費	整 地 費	工 程 費	合 計			
豐交-細 公(兒)4- 3	0.2336	V					117	140	374	631	台 中 政 府	依 工 程 設 計 進 度 完 成	臺 中 政 府 編 列 預 算
綠 地 用 地 雅-綠 2	0.2250	V					113	135	360	608	台 中 政 府	依 工 程 設 計 進 度 完 成	臺 中 政 府 編 列 預 算
雅-細 綠 3	0.1655	V					83	99	265	447	台 中 政 府	依 工 程 設 計 進 度 完 成	臺 中 政 府 編 列 預 算
雅-細 綠 4	0.0362		V				18	22	58	98	台 中 政 府	依 工 程 設 計 進 度 完 成	臺 中 政 府 編 列 預 算
雅-綠 5	0.0586		V				29	35	94	158	台 中 政 府	依 工 程 設 計 進 度 完 成	臺 中 政 府 編 列 預 算
雅-綠 6	0.0466		V				23	28	75	126	台 中 政 府	依 工 程 設 計 進 度 完 成	臺 中 政 府 編 列 預 算
雅-綠 7	0.2263		V				113	136	362	611	台 中 政 府	依 工 程 設 計 進 度 完 成	臺 中 政 府 編 列 預 算
市 場 用 地 雅-市 7	0.0259	V					13	16	41	70	台 中 政 府	依 工 程 設 計 進 度 完 成	臺 中 政 府 編 列 預 算
豐交-市 4	0.1864	V					93	112	298	503	台 中 政 府	依 工 程 設 計 進	臺 中 政 府 編

公共設施項目	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢費用(萬元)				主辦 單位	預定 完成 期限	經費 來源
		徵 購	無 償 提 供	市 地 重 劃 或 區 徵 收	回 饋	其 他	地 上 補 償 費	整 地 費	工 程 費	合 計			
												度 完 成	列 預 算
停車場 用地	雅-細停 3(附7)	0.0586				V	29	35	94	158	台 中 政 府	依 工 程 設 計 進 度 完 成	臺 中 政 府 編 列 預 算
廣場 兼 停 車 場 用 地	雅-廣 (停)1(附 4)	0.0274				V	14	16	44	74	台 中 政 府	依 工 程 設 計 進 度 完 成	臺 中 政 府 編 列 預 算
廣場 用 地	雅-廣 2(附1)	0.0096				V	5	6	15	26	台 中 政 府	依 工 程 設 計 進 度 完 成	臺 中 政 府 編 列 預 算
汙水 處 理 廠 用 地	雅-污	2.0585	V				1,029	1,235	3,294	5,558	台 中 政 府	依 工 程 設 計 進 度 完 成	臺 中 政 府 編 列 預 算
道路 用 地 (附)	雅-細道 (附3)	0.0034	V				2	2	5	9	台 中 政 府	依 工 程 設 計 進 度 完 成	臺 中 政 府 編 列 預 算
	雅-細道 (附7)	0.0265	V				13	16	42	71	台 中 政 府	依 工 程 設 計 進 度 完 成	臺 中 政 府 編 列 預 算
合計		15.0008					7,431	9,001	24,000	40,432			

註：本表僅估列檢討後尚未取得之公共設施用地，表列經費及預定完成期限以實際完成為準。

變更臺中市大雅地區都市計畫  
細部計畫(第一次通盤檢討)書

業務承辦 人員	
業務單位 主管	

臺 中 市 政 府  
中 華 民 國 110 年 9 月