

變更臺中市豐原地區都市計畫
細部計畫(原豐原交流道特定區範圍)
(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	變更臺中市豐原地區都市計畫細部計畫(原豐原交流道特定區範圍)(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	

變更臺中市豐原地區都市計畫細部計畫(原豐原交流道特定區範圍)(第一次通盤檢討)書

一一〇年九月

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..... 2-6

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..... 3-35

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..... 4-15
- 參、土地使用現況分析..... 4-27
- 肆、公共設施現況分析..... 4-29
- 伍、交通運輸現況分析..... 4-30
- 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..... 5-5
- 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、豐原地區發展願景..... 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、公共設施用地計畫	8-7
伍、交通運輸系統計畫	8-17
陸、都市防災計畫	8-23
柒、土地使用分區管制計畫	8-25

第九章 事業及財務計畫

圖目錄

圖 1-1	計畫範圍示意圖	1-2
圖 2-1	擬定臺中市豐原地區都市計畫細部計畫土地使用計畫示意圖	2-13
圖 2-2	臺中市豐原地區都市計畫細部計畫土地使用管制適用範圍示意圖	2-26
圖 2-3	本計畫區尚未辦理完成之附帶條件地區位置示意圖	2-45
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	潭心計畫範圍示意圖	3-23
圖 3-14	臺中都會區鐵路高架捷運化工程範圍示意圖	3-24
圖 3-15	山城鐵路周邊空間發展機能構想示意圖	3-26
圖 3-16	土地混合使用規劃原則示意圖	3-27
圖 3-17	豐原區 4-3 號道路延伸工程示意圖	3-28
圖 3-18	國道 4 號臺中環線豐原潭子段工程範圍示意圖	3-29
圖 3-19	國道 1 號增設銜接台 74 線系統交流道工程示意圖	3-30
圖 3-20	豐原社會住宅構想示意圖	3-31
圖 3-21	臺中市自行車四環線計畫圖	3-32
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	本計畫區疑似考古遺址分佈示意圖	4-9
圖 4-8	本計畫區受保護樹木分布示意圖	4-10
圖 4-9	本計畫區淹水潛勢及斷層地質敏感區示意圖	4-11
圖 4-10	本計畫區第一級環境敏感地區分布示意圖	4-13
圖 4-11	本計畫區第二級環境敏感地區分布示意圖	4-14

圖 4-12	豐原區人口成長折線示意圖	4-16
圖 4-13	臺中市 105 年產業結構概況圖	4-19
圖 4-14	本計畫區土地使用現況示意圖	4-28
圖 4-15	本計畫區公共設施用地開闢情形示意圖	4-29
圖 4-16	本計畫區交通系統現況示意圖	4-33
圖 4-17	豐原細部計畫區(原豐交)土地權屬分布示意圖	4-35
圖 4-18	豐原細部計畫區(原豐交)土地公告現值分布示意圖	4-36
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	5-9
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	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	豐原區空間發展願景	6-2
圖 7-1	人行步道變更區位示意圖	7-4
圖 8-1	變更臺中市豐原地區都市計畫細部計畫(原豐原交流道特定區範圍)(第一次通盤檢討)土地使用計畫示意圖	8-6

表目錄

表 2-1	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 2-2	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 2-3	本計畫區內原細部計畫發布實施歷程綜整表	2-4
表 2-4	臺中市豐原地區細部計畫歷次都市計畫變更綜理表	2-6
表 2-5	擬定臺中市豐原地區都市計畫細部計畫土地使用面積表	2-10
表 2-6	擬定臺中市豐原地區都市計畫細部計畫公共設施用地明細表	2-17
表 2-7	臺中市豐原地區都市計畫細部計畫涵蓋之土地使用管制計畫一覽表 .	2-28
表 2-8	本計畫區尚未完成附帶條件地區彙整表	2-42
表 2-9	本計畫區暫予保留案綜整表	2-46
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	3-32
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	豐原區 108 年氣溫資訊一覽表	4-2
表 4-3	豐原區 108 年降雨量資訊一覽表	4-2
表 4-4	豐原區 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 年豐原區颱風災害歷史事件表	4-12
表 4-7	豐原區易淹水及近 3 年重大淹水地區表	4-12
表 4-8	民國 107 年臺中市全區人口數量統計表	4-15
表 4-9	豐原區近十年人口概況表	4-16
表 4-10	豐原區近十年社會及自然增加率表	4-17
表 4-11	豐原區人口年齡結構、扶養比及老化指數概況表	4-17
表 4-12	本計畫區人口數與人口成長率彙整表	4-18
表 4-13	本計畫區人口現況與達成率一覽表	4-18
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	4-19
表 4-15	民國 99-104 年臺中市農林漁牧業家數統計表	4-20
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	4-20
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	4-21
表 4-18	民國 104 年豐原區一級產業家戶數統計表	4-22
表 4-19	豐原區工商及服務業從業員工數統計表	4-23
表 4-20	豐原區工商及服務業生產總額統計表	4-24
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	4-25
表 4-22	豐原、潭子、大雅及神岡區製造業優勢行業別分析表	4-25
表 4-23	本計畫土地使用現況面積統計表	4-27
表 4-24	豐原細部計畫區(原豐交)公共設施用地開闢情形表	4-29

表 4-25	本計畫區主要幹道幾何概況綜理表	4-31
表 4-26	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 4-27	本計畫區土地權屬統計表	4-34
表 4-28	土地公告現值統計表	4-36
表 5-1	豐原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	臺中市豐潭雅神地區都市計畫整併案細部計畫人口分派綜理表	5-4
表 5-6	豐原都市計畫住宅區供需分析表	5-5
表 5-7	豐原都市計畫商業區依計畫人口規模檢討分析表	5-6
表 5-8	豐原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	5-6
表 5-9	臺中市產業用地供需檢討分析表	5-7
表 5-10	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 5-11	本計畫區五項開放空間公共設施需求檢核表	5-13
表 5-12	中彰投苗區域公私立公墓設施概況綜整表	5-13
表 5-13	中彰投苗區域公私立骨灰骸存放設施概況綜整表	5-13
表 5-14	本計畫區公立公墓設施概況綜整表	5-14
表 5-15	本計畫區公立堂塔設施概況綜整表	5-14
表 5-16	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	7-2
表 7-2	變更臺中市豐原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	7-5
表 8-1	擬定臺中市豐原地區都市計畫細部計畫土地使用面積表	8-4
表 8-2	變更臺中市豐原地區都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)公共設 施用地明細表	8-10
表 8-3	變更臺中市豐原地區都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)道路編 號明細表	8-19
表 9-1	事業及財務計畫表	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

本計畫區包括原豐原都市計畫及部份原豐原交流道附近特定區計畫，範圍北至大甲溪南岸附近、東至石岡區界、西臨國道 1 號、南至擬定臺中市潭子地區都市計畫細部計畫範圍北界，計畫面積 2,362.2758 公頃，惟原豐原都市計畫刻正辦理第四次通盤檢討，爰本計畫實質檢討範圍為豐原區都市計畫屬原豐原交流道附近特定區計畫範圍，計畫面積約 173.4035 公頃。

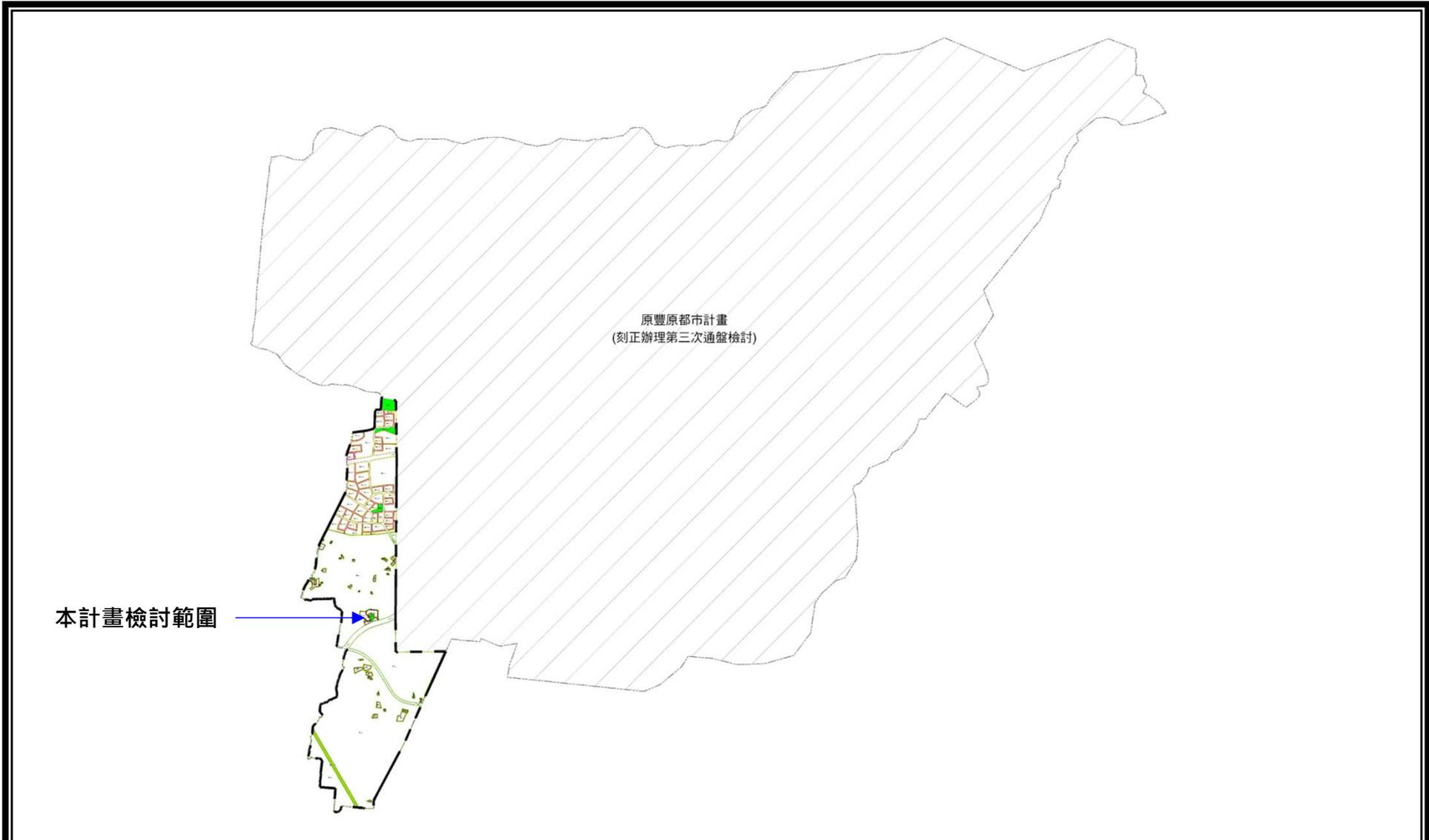


圖1-1 計畫範圍示意圖

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「豐原都市計畫」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)原豐原都市計畫

豐原都市計畫於民國45年以日據時期之計畫藍本發布實施,並分別於民國47年、70年辦理擴大都市計畫,而後陸續於民國76年、99年分別辦理第一次及第二次通盤檢討(含都市計畫圖重製),刻正辦理第三次通盤檢討及主細計分離作業。自第二次通盤檢討後,已發布7次主要計畫個案變更,並陸續完成中華電信股份有限公司用地、第一期公共設施保留地專案通盤檢討。

惟第二次通盤檢討雖已完成都市計畫圖重製,但於辦理期間因九二一大地震造成斷層帶附近地區嚴重受創,地形及地貌改變,另案進行「變更豐原都市計畫(配合九二一震災重建—鐵路用地銜接三十六米外環道以東地區)案」,並進行都市計畫圖重製後,納入第二次通盤檢討案範疇,導致豐原都市計畫區鐵路用地銜接三十六米外環道東西兩側都市計畫圖座標系統不同,故豐原都市計畫區另案辦理「變更豐原都市計畫(配合九二一震災重建—鐵路用地銜接三十六米外環道以西地區)(都市計畫圖重製檢討)案」,並於民國107年公告發布實施。

(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 2-1 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、部分墓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 2-2 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
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

編號	計畫名稱	公告文號	公告日期
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

(一)原豐原都市計畫

豐原都市計畫自民國 45 年擬定後陸續配合擴大都市計畫、第一期公共設施保留地檢討、通盤檢討指導等變更，已擬定 17 處細部計畫，其中 14 處已擬具土地使用分區管制要點；另於民國 95 年 5 月發布實施「訂定豐原都市計畫(土地使用分區管制要點)案」，以作為該 14 處細部計畫區範圍外之土地使用分區管制，並因應民國 103 年 2 月 6 日發布實施之「都市計畫法臺中市施行自治條例」變更豐原都市計畫土地使用管制要點；其後配合個案變更，另於民國 106 年 11 月發布實施「擬定豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫案」；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 處細部計畫位於豐原行政轄區內，且為符合都市計畫修改後，應分別擬定主要計畫與細部計畫之規定，於民國 104 年 3 月發布實施「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)」。

表 2-3 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	豐原鎮合作新村附近細部計畫案	55.05.31 府建土字第 36277 號
2	豐原鎮第一期市地重劃地區細部計畫案	62.01.27 府癸建土字第 6923 號
3	豐原都市計畫北陽路市地重劃區細部計畫案	64.05.14 府授都企字第 1050072487 號
4	擬定擴大豐原都市計畫(南田里附近、豐洲、大湳地區)細部計畫案	76.03.21 府建都字第 41172 號
5	變更豐原都市計畫合作新村細部計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案	79.02.17 府工都字第 18386 號
6	變更豐原都市計畫烏牛欄細部計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案	79.02.17 府工都字第 18387 號
7	擬定豐原都市計畫(社皮地區)細部計畫案	80.04.15 府工都字第 64037 號
8	變更擬定豐原都市計畫豐中路東側(台蔴廠舊址)細部計畫案	81.07.30 府工都字第 165067 號
9	擬定豐原都市計畫(三陽地區)細部計畫案	82.11.29 府工都字第 285970 號
10	擬定豐原都市計畫田心路兩側(原綠十三用地)細部計畫案	82.11.29 府工都字第 285969 號
11	擬定豐原都市計畫成功路兩側(原綠十九用地)細部計畫案	82.11.29 府工都字第 285968 號
12	擬定豐原都市計畫豐東路東側(原公八用地)細部計畫案	82.11.29 府工都字第 285967 號
13	擬定豐原都市計畫永康東南側(原公十一用地)細部計畫案	82.11.29 府工都字第 285966 號
14	擬定豐原都市計畫(三村地區)細部計畫案	82.12.01 府工都字第 290224 號
15	擬定豐原都市計畫向陽路南側(原公十二用地)細部計畫案	82.12.02 府工都字第 290970 號
16	擬定豐原都市計畫(西湳地區)細部計畫案	83.12.21 府工都字第 300017 號
17	變更豐原都市計畫豐中路東側(台蔴廠舊址)細部計畫(第一次通盤檢討)案	85.12.14 府工都字第 307891 號
18	擬定豐原都市計畫(原部分鐵路用地及工業區變更為商業區)細部計畫案	87.12.22 府工都字第 325471 號
19	變更豐原都市計畫(三村地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案	89.02.01 府工都字第 20257 號
20	變更豐原都市計畫(南田里附近、豐洲、大湳地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)專案通盤檢討案	89.08.01 府建城字第 189888 號
21	變更豐原都市計畫(南田里附近、豐洲、大湳地區)細部計畫(修正土地使用分區管制要點第二點、第三點)(配合九二一震災災後重建)案	91.03.11 府建城字第 09105447902 號
22	變更豐原都市計畫(三陽地區)細部計畫(部分停車場用地為住宅區、部分住宅區為停車場用地)案	91.10.02 府建城字第 09127014003 號

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
23	變更豐原都市計畫(南田里附近、豐洲、大湳地區)細部計畫(修正土地使用分區管制要點第三點)(配合九二一震災重建)案	91.12.27 府建城字第 09135020203 號
24	變更豐原都市計畫(南田里附近、豐洲、大湳地區)細部計畫(南陽重劃區)(配合九二一震災重建)案	91.12.30 府建城字第 09135287403 號
25	變更豐原都市計畫(三陽地區)細部計畫(部分住宅區為道路用地及部分道路用地為住宅區)案	94.09.14 府建城字第 09402425872 號
26	變更豐原都市計畫(南陽里附近、豐洲、大湳地區)細部計畫(部分零售市場用地為住宅區、道路用地及部分廣場用地為住宅區、道路用地)案	95.01.20 府建城字第 09500174892 號
27	更正「變更豐原都市計畫(南陽里附近、豐洲、大湳地區)細部計畫(部分零售市場用地為住宅區、道路用地及部分廣場用地為住宅區、道路用地)案」為『變更豐原都市計畫(南田里附近、豐洲、大湳地區)細部計畫(部分零售市場用地為住宅區、道路用地及部分廣場用地為住宅區、道路用地)案』	95.02.21 府建城字第 09500457182 號
28	訂定豐原都市計畫(土地使用分區管制要點)案	95.05.02 府建城字第 09501123982 號
29	變更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)細部計畫	96.01.19 府建城字第 09600132832 號
30	變更豐原都市計畫成功路兩側(原綠十九用地)細部計畫(配合市地重劃個案變更)案	96.04.11 府建城字第 09600871422
31	變更豐原都市計畫(南田里附近、豐洲、大湳地區)細部計畫(都市計畫圖重製檢討)案(南田里附近地區)案	97.05.06 府建城字第 9701245062 號
32	變更豐原都市計畫(南田里附近、豐洲、大湳地區)細部計畫(都市計畫圖重製檢討)(豐洲、大湳地區)案	98.07.03 府建城字第 09802024712 號
33	變更豐原都市計畫(南田里附近、豐洲、大湳地區)細部計畫(部分農業區為自來水事業用地)案	98.07.15 府建城字第 09802087402 號
34	變更豐原都市計畫(南田里附近、豐洲、大湳地區)細部計畫(土地使用分區管制要點第二次專案通盤檢討)案	100.04.06 府授都計字第 1000049408 號
35	擬定豐原都市計畫(原部份農業區變更為零星工業區)細部計畫案	100.07.05 府授都計字第 1000118050 號
36	擬定豐原都市計畫(原「市(四)」市場用地變更為住宅區)(配合 921 震災倒塌之聯合市場都市更新)細部計畫案	103.09.11 府授都計字第 10301690501 號
37	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

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
38	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
39	變更豐原都市計畫烏牛欄地區細部計畫(細市 1 市場用地為停車場用地)案	105.04.18 府授都企字第 1050072487 號
40	擬定豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫案	106.11.02 府授都企字第 10602345161 號

資料來源：歷次變更計畫書及本計畫整理。

註：1.彙整時間至 107 年 9 月止。

2：17 處細部計畫不包含擬定豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫案。

(二)擬定豐原地區都市計畫細部計畫

臺中市豐原地區都市計畫細部計畫於 108 年 11 月 14 日公告發布實施(108 年 11 月 16 日生效)，其後發布實施 1 個細部計畫變更案。

表 2-4 臺中市豐原地區細部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	擬定臺中市豐原地區都市計畫細部計畫案	府 授 都 計 字 第 10802642551 號	108.11.14
2	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)案	府授都企字第 1090193236 號	109.08.26

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 109 年 12 月。

貳、現行計畫概述

豐原地區細部計畫及歷次都市計畫變更情形，計畫範圍面積合計 2,362.2758 公頃，土地使用分區面積約 1,860.7656 公頃，公共設施用地面積約 501.5102 公頃，配合主要計畫變更內容綜整現行計畫內容詳后。

(一)土地使用計畫

1. 住宅區

住宅區共劃設 505.9194 公頃，佔計畫面積 21.42%。其中：

(1)第一之一種住宅區

第一之一種住宅區 28.1216 公頃，佔計畫面積 1.19%。

(2)第一之二種住宅區

第一之二種住宅區 136.8971 公頃，佔計畫面積 5.80%。

(3)第一之二種住宅區(附)

第一之二種住宅區(附)0.3056 公頃，估計畫面積 0.01%。

(4)第二種住宅區

第二種住宅區 186.6114 公頃，估計畫面積 7.90%。

(5)第二種住宅區(附)

第二種住宅區(附)0.6656 公頃，估計畫面積 0.03%。

(6)第三種住宅區

第三種住宅區 153.2981 公頃，估計畫面積 6.49%。

(7)第三種住宅區(附)

第三種住宅區(附)0.0200 公頃，估計畫面積 0.00%。

2. 斷層帶住宅限建區

斷層帶住宅限建區 5.8472 公頃，估計畫面積 0.25%。

3. 商業區

商業區共劃設 75.7593 公頃，估計畫面積 3.21%。其中：

(1)第一種商業區

第一種商業區 0.1243 公頃，估計畫面積 0.01%。

(2)第二種商業區

第二種商業區 74.5145 公頃，估計畫面積 3.15%。

(3)第三種商業區

第三種商業區 0.8274 公頃，估計畫面積 0.04%。

(4)第四種商業區

第四種商業區 0.2931 公頃，估計畫面積 0.01%。

4. 甲種工業區

甲種工業區面積 61.9918 公頃，估計畫面積 2.62%。

5. 甲種工業區(附)

甲種工業區(附)面積 0.0300 公頃，估計畫面積 0.00%。

6. 乙種工業區

乙種工業區面積 83.7653 公頃，估計畫面積 3.55%。

7. 乙種工業區(附)

乙種工業區(附)面積 0.3500 公頃，估計畫面積 0.01%。

8. 零星工業區

零星工業區面積 9.0540 公頃，估計畫面積 0.38%。

9. 金融服務專用區

金融服務專用區面積 1.9588 公頃，估計畫面積 0.08%。

10. 電信專用區

電信專用區 4 處，面積 0.9124 公頃，估計畫面積 0.04%。

11. 保存區

保存區 2 處，面積 0.5683 公頃，估計畫面積 0.02%。

12. 宗教專用區

宗教專用區 4 處，面積 1.2834 公頃，估計畫面積 0.05%。

13. 文化專用區

文化專用區 2 處，面積 0.8200 公頃，估計畫面積 0.03%。

14. 行水區

行水區面積 9.8870 公頃，估計畫面積 0.42%。

15. 行水區兼供高速公路使用

劃設行水區兼供高速公路使用面積合計 0.0497 公頃，估計畫面積 0.00%。

16. 河川區

劃設河川區面積合計 20.0214 公頃，估計畫面積 0.85%。

17. 河川區兼供高速公路使用

劃設河川區兼供高速公路使用面積合計 0.0961 公頃，估計畫面積 0.00%。

18. 農業區

都市發展用地外圍農業區面積 1,037.9303 公頃，估計畫面積 43.94%。

19. 斷層帶農業限建區

南田里附近地區斷層帶經過農業區劃設為斷層帶農業限建區，面積 7.9005 公頃，估計畫面積 0.33%。

20. 保護區

維持主要計畫劃設保護區，面積合計 36.6207 公頃，估計畫面積 1.55%。

表 2-5 擬定臺中市豐原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 7 (三通一 階主計)	編號 2	編號 9 (三通二階 主計)	變 24	變 36	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	第一之一種住宅區	28.1233					-0.0017		-0.0017	28.1216	1.19	2.25
		第一之二種住宅區	136.9680	-0.0034	-0.0675						136.8971	5.80	10.95
		第一之二種住宅區(附)	-	+0.2356	+0.0700						0.3056	0.01	0.02
		第二種住宅區	186.9114	-0.3000							186.6114	7.90	14.93
		第二種住宅區(附)	0.6086		+0.0570						0.6656	0.03	0.05
		第三種住宅區	153.8981	-0.6000							153.2981	6.49	12.27
		第三種住宅區(附)	-	+0.0200							0.0200	0.00	0.00
		小計	506.5094	-0.6478	+0.0595	+0.0000	-0.0017	+0.0000	-0.0017	505.9194	21.42	40.47	
	斷層 商業 區	層帶住宅限建區	5.8372	+0.0100							5.8472	0.25	0.47
		第一種商業區	0.1243								0.1243	0.01	0.01
		第二種商業區	74.5145								74.5145	3.15	5.96
		第三種商業區	0.8274								0.8274	0.04	0.07
		第四種商業區	0.2931								0.2931	0.01	0.02
		小計	75.7593	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	75.7593	3.21	6.06	
	工業 區	甲種工業區	62.0818	-0.0900							61.9918	2.62	4.96
		甲種工業區(附)	-	+0.0300							0.0300	0.00	0.00
		乙種工業區	83.6753	+0.0900							83.7653	3.55	6.70
		乙種工業區(附)	-	+0.2500		+0.1000					0.3500	0.01	0.03
		零星工業區	8.9140	+0.0300		+0.1100					9.0540	0.38	0.72
		小計	154.6711	+0.3100	+0.0000	+0.2100	+0.0000	+0.0000	+0.0000	155.1911	6.56	12.41	
	金融服務專用區		1.9588								1.9588	0.08	0.16
	電信專用區		0.9124								0.9124	0.04	0.07
	保存區		0.5383	+0.0300							0.5683	0.02	0.05
	宗教專用區		0.9634	+0.3200							1.2834	0.05	0.10
	文化專用區		-	+0.8200							0.8200	0.03	0.07
	行水區		18.7570	-8.8700							9.8870	0.42	-
	行水區兼供高速公路使用		0.0497								0.0497	0.00	-
河川區		11.1514	+8.8700							20.0214	0.85	-	
河川區兼供高速公路使用		0.0961								0.0961	0.00	-	
農業區		1,038.8946	-0.8443		-0.1200					1,037.9303	43.94	-	
斷層帶農業限建區		7.8932	+0.0073							7.9005	0.33	-	
保護區		36.2846	+0.3461		-0.0100					36.6207	1.55	-	
合計		1,860.2765	+0.3513	+0.0595	+0.0800	-0.0017	+0.0000	-0.0017	1,860.7656	78.75	59.86		

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 7 (三通一 階主計)	編號 2	編號 9 (三通二階 主計)	變 24	變 36	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	27.5152	-0.2300					27.2852	1.16	2.18
	社教用地	0.1516						0.1516	0.01	0.01
	文小用地	29.9970	-0.1200					29.8770	1.26	2.39
	文中用地	21.0676	-0.2400					20.8276	0.88	1.67
	文高用地	13.2648	-0.0300					13.2348	0.56	1.06
	公園用地	53.6669	+3.7559	+0.2089				57.6317	2.44	4.61
	公園兼兒童遊樂場用地	2.5667		-0.7127				1.8540	0.08	0.15
	公園兼供滯洪池使用(附)	-		+0.4600				0.4600	0.02	0.04
	兒童遊樂場用地	2.1573		-0.1852				1.9721	0.08	0.16
	綠地用地	22.3664	+0.3163	+0.2082				22.8909	0.97	1.83
	綠地用地(隔離綠帶)	0.0921						0.0921	0.00	0.01
	綠地兼滯洪池用地	0.1733						0.1733	0.01	0.01
	體育場用地	0.5816						0.5816	0.02	0.05
	批發市場用地	0.8192	+1.3600					2.1792	0.09	0.17
	市場用地	8.1029						8.1029	0.34	0.65
	停車場用地	5.0873	-0.4100					4.6773	0.20	0.37
	廣場用地	1.0600	+0.0900	+0.1700	+0.0400			1.3600	0.06	0.11
	廣場兼停車場用地	2.0523	-0.4020					1.6503	0.07	0.13
	廣場兼道路用地	0.0876						0.0876	0.00	0.01
	車站用地	2.0800						2.0800	0.09	0.17
	加油站用地	0.5210						0.5210	0.02	0.04
	電力事業用地	0.3474						0.3474	0.01	0.03
	自來水事業用地	8.6501						8.6501	0.37	0.69
	污水處理場用地	8.0864						8.0864	0.34	0.65
	變電所用地	3.5109	-0.4757					3.0352	0.13	0.24
	變電所用地兼供道路使用	0.1888						0.1888	0.01	0.02
	電路鐵塔用地	0.4216			+0.0100			0.4316	0.02	0.03
	鐵路用地	22.8594	-2.0500					20.8094	0.88	1.67
	鐵路用地兼供道路使用	1.1639	+0.0400					1.2039	0.05	0.10
	鐵路用地兼供道路使用(供高速公路使用)	0.1468						0.1468	0.01	0.01
鐵路用地兼供園道使用	-	+2.0100					2.0100	0.09	0.16	
自行車專用道用地	1.4155					-1.4155	0.0000	0.00	0.00	

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 7 (三通一 階主計)	編號 2	編號 9 (三通二階 主計)	變 24	變 36	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(%)
園道用地(得兼供自行車專用道及其附屬設施使用)	-	-	-	-		+1.4155	+1.4155	1.4155	0.06	0.11
園道用地	0.5289							0.5289	0.02	0.04
排水集水用地	0.0658							0.0658	0.00	0.01
溝渠用地	0.0160							0.0160	0.00	0.00
河道用地	-	+0.4100						0.4100	0.02	0.03
墓地用地	4.1093	-4.1093						0.0000	0.00	0.00
高速公路用地	16.9362							16.9362	0.72	1.36
道路用地	240.1415	-0.2665	-0.2087	-0.1300	+0.0017		+0.0017	239.5380	10.16	19.17
合計	501.9993	-0.3513	-0.0595	-0.0800	+0.0017	+0.0000	+0.0017	501.5102	21.25	40.14
都市發展用地	1,249.1492	+0.4909		+0.1300	+0.0000	+0.0000	+0.0000	1,249.7701	-	100.00
總計	2,362.2758	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	+0.0000	2,362.2758	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行水區、行水區兼供高速公路使用、河川區、河川區兼供高速公路使用、農業區、斷層帶農業限建區、保護區等之面積。

3. 道路用地面積包含人行步道用地。

4 位屬神岡區面積約 350 公頃。

5. 包含原豐原交流道附近特定區計畫面積約 170.7458 公頃。

6. 編號 2 公園用地表列變更面積係為圖面量測面積，於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)案內公園用地變更面積為 0.21 公頃。

7. 編號 7 變更編號 13 市場用地變更為公園用地及兒童遊樂場用地係為主細不符之變更案，該公園用地及兒童遊樂場用地於臺中市豐原地區都市計畫細部計畫已劃設為豐-細公 1(原社皮地區)及豐-細兒 1(原社皮地區)，故該面積於本計畫不予計算。

8. 編號 7 綠地用地表列變更面積係為圖面量測面積，於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)案內綠地用地變更面積為 0.15 公頃。

9. 編號 7 道路用地表列變更面積係為圖面量測面積，於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)案內道路用地變更面積為-0.11 公頃。

10. 編號 7 變更編號 9 停車場用地變更為住宅區係為主細不符之變更案，該住宅區於臺中市豐原地區都市計畫細部計畫已劃設為第三種住宅區，故該面積於本計畫不予計算。

資料來源：擬定臺中市豐原地區都市計畫細部計畫案、表 2-6 編號 7、編號 9 都市計畫書、表 2-7 編號 2 都市計畫書及本計畫整理。

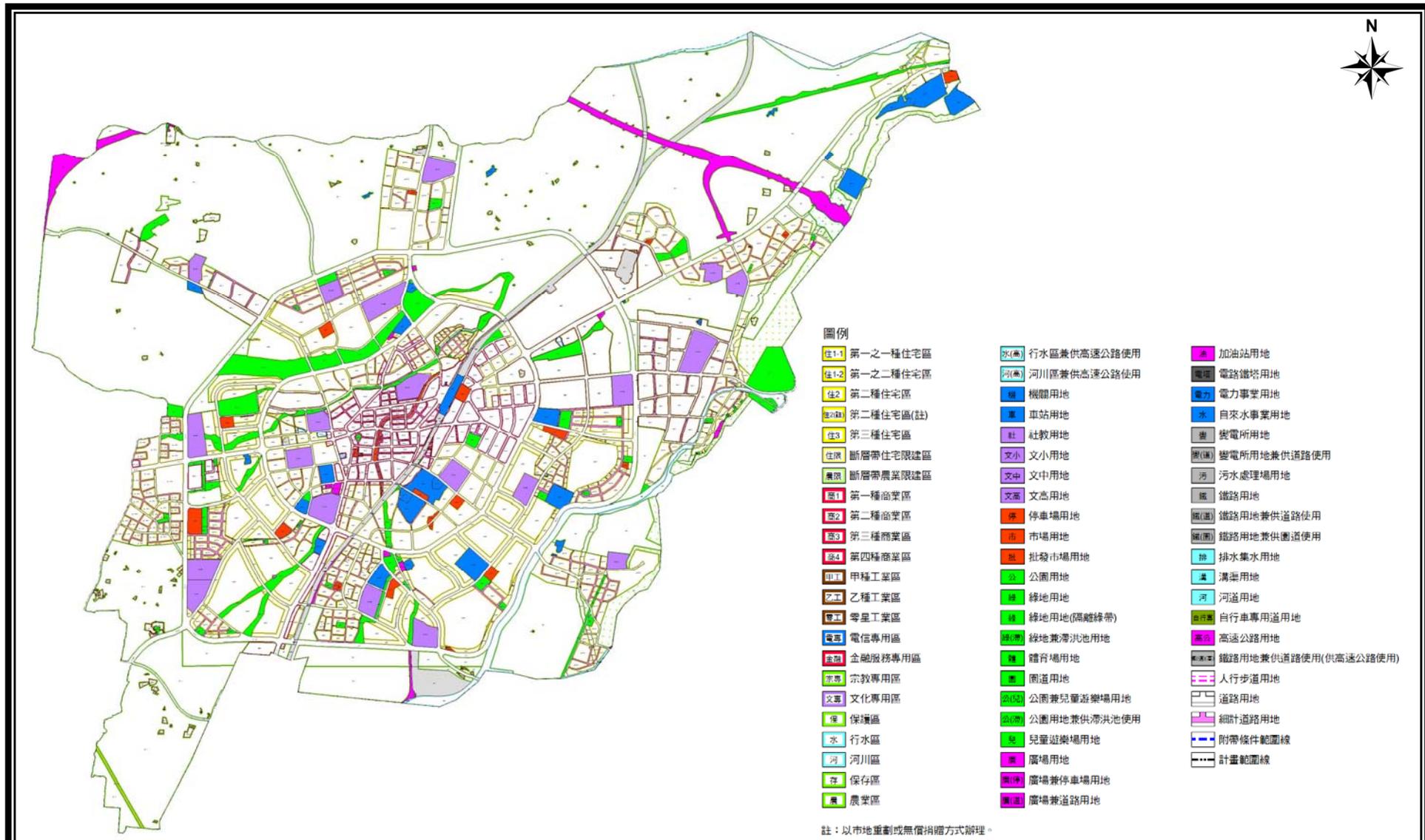


圖2-1 擬定臺中市豐原地區都市計畫細部計畫土地使用計畫示意圖

(二)公共設施計畫

1.機關用地

機關用地 26 處，面積共計 27.2852 公頃，估計畫面積 1.16%。

2.社教用地

劃設社教用地 2 處，面積共計 0.1516 公頃，估計畫面積 0.01%。

3.學校用地

(1)文小用地

劃設文小用地 11 處，面積共計 29.8770 公頃，估計畫面積 1.26%。

(2)文中用地

劃設文中用地 6 處，面積共計 20.8276 公頃，估計畫面積 0.88%。

(3)文高用地

劃設文高用地 3 處，面積共計 13.2348 公頃，估計畫面積 0.56%。

4.公園用地

劃設公園用地 25 處，面積共計 57.6317 公頃，估計畫面積 2.44%。

5.公園兼兒童遊樂場用地

劃設公園用地兼兒童遊樂場用地 10 處，面積共計 1.8540 公頃，估計畫面積 0.08%。

6.公園用地兼供滯洪池使用(附)

劃設公園用地兼供滯洪池使用(附)1 處，面積共計 0.4600 公頃，估計畫面積 0.02%。

7.兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場用地 9 處，面積共計 1.9721 公頃，估計畫面積 0.08%。

8.綠地用地

劃設綠地用地 27 處，面積共計 22.8909 公頃，估計畫面積 0.97%。

9. 綠地用地(隔離綠帶)

劃設綠地用地(隔離綠帶)1處，面積共計 0.0921 公頃，估計畫面積 0.00%。

10. 綠地兼滯洪池用地

劃設綠地兼滯洪池用地 1 處，面積共計 0.1733 公頃，估計畫面積 0.01%。

11. 體育場用地

劃設體育場用地 1 處，面積共計 0.5816 公頃，估計畫面積 0.02%。

12. 批發市場用地

劃設批發市場用地 2 處，面積 2.1792 公頃，估計畫面積 0.09%。

13. 市場用地

劃設市場用地 12 處，面積共計 8.1029 公頃，估計畫面積 0.34%。

14. 停車場用地

劃設停車場用地 12 處，面積共計 4.6773 公頃，估計畫面積 0.20%。

15. 廣場用地

劃設廣場用地 6 處，面積共計 1.3600 公頃，估計畫面積 0.06%。

16. 廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地 6 處，面積共計 1.6503 公頃，估計畫面積 0.07%。

17. 廣場兼道路用地

劃設廣場兼道路用地 1 處，面積共計 0.0876 公頃，估計畫面積 0.00%。

18. 車站用地

劃設車站用地 1 處，面積 2.0800 公頃，估計畫面 0.09%。

19. 加油站用地

劃設加油站用地 3 處，面積共計 0.5210 公頃，估計畫面積 0.02%。

20. 電力事業用地

劃設電力事業用地 1 處，面積 0.3474 公頃，估計畫面積 0.01%。

21. 自來水事業用地

劃設自來水事業用地 3 處，面積共計 8.6501 公頃，估計畫面積 0.37%。

22. 污水處理場用地

劃設污水處理場用地 1 處，面積 8.0864 公頃，估計畫面積 0.34%。

23. 變電所用地

劃設變電所用地 3 處，面積共計 3.0352 公頃，估計畫面積 0.13%。

24. 變電所用地兼供道路使用

劃設變電所用地兼供道路使用 1 處，面積 0.1888 公頃，估計畫面積 0.01%。

25. 電路鐵塔用地

劃設電路鐵塔用地，面積共計 0.4316 公頃，估計畫面積 0.02%。

26. 鐵路用地

劃設鐵路用地面積 20.8094 公頃，估計畫面積 0.88%。

27. 鐵路用地兼供道路使用

劃設鐵路用地兼供道路使用面積 1.2039 公頃，估計畫面積 0.05%。

28. 鐵路用地兼供道路使用(供高速公路使用)

劃設鐵路用地兼供道路使用(供高速公路使用)面積 0.1468 公頃，估計畫面積 0.01%。

29. 鐵路用地兼供園道使用

劃設鐵路用地兼供園道使用面積 2.0100 公頃，估計畫面積 0.09%。

30. 園道用地(得兼供自行車專用道及其附屬設施使用)

劃設園道用地(得兼供自行車專用道及其附屬設施使用)面積 1.4155 公頃，估計畫面積 0.06%。

31. 園道用地

劃設園道用地面積 0.5289 公頃，估計畫面積 0.02%。

32. 排水集水用地

劃設排水集水用地面積 0.0658 公頃，估計畫面積 0.00%。

33. 溝渠用地

劃設溝渠用地面積 0.0160 公頃，估計畫面積 0.00%。

34. 河道用地

劃設河道用地面積 0.4100 公頃，估計畫面積 0.02%。

35. 高速公路用地

劃設高速公路用地面積 16.9362 公頃，估計畫面積 0.72%。

36. 道路用地

劃設道路用地面積 239.5380 公頃，估計畫面積 10.16%。

表 2-6 擬定臺中市豐原地區都市計畫細部計畫公共設施用地明細表

項目	面積(公頃)	位置	備註	
機關用地	豐-機 3	2.9360	計畫區東北隅，豐勢路與師範街路口東側，豐-機 26 東南側	中等學校教師研習會
	豐-機 4	0.6380	豐洲國小南側	派出所、社區活動中心及托兒所
	豐-機 5	0.4105	計畫區北隅，三環路與三豐路路口南側	憲兵隊
	豐-機 6	0.0412	豐勢路與豐-(二)-1 路口東側	翁子派出所
	豐-機 7	1.0565	圓環北路與豐中路路口西側	消防隊、婦女會
	豐-機 10	2.1305	圓環東路與北陽路路口東北側	臺中市立葫蘆墩文化中心、後備軍人服務中心
	豐-機 16	1.4474	興安街與西安街路口西南側	地政事務所、戶政事務所、衛生所
	豐-機 17	3.3027	陽明街與樂天街路口東北側	東勢林區管理處及臺中市選舉委員會使用
	豐-機 18	0.0332	計畫區東隅，豐東路以東，豐東國中東北側	豐東派出所
	豐-機 19	2.5187	計畫區東隅，豐東路以東，豐東國中東側	公路局豐原監理站
	豐-機 20	0.7047	陽明街與樂天街路口東南側	臺中縣榮民服務站
	豐-機 21	0.8423	圓環南路與中興路路口東側	臺中市議會

項目	面積(公頃)	位置	備註	
	豐-機 22	0.7490	中山路與圓環南路路口西南側	臺中市警察局豐原分局
	豐-機 23	3.5058	安康路與永康路路口西側	省立豐原醫院
	豐-機 24	1.8193	市政路與育仁路路口南側	豐原區公所
	豐-機 25	2.4259	陽明街與樂天街路口東南側	臺中市政府
	豐-機 26	0.2184	計畫區東北隅，豐勢路與師範街路口東側，豐-機 3 西北側	中等學校教師研習會宿舍
	豐-機 27	0.5338	南陽路與豐原大道路口東北側	臺中市調查站
	豐-機 28	0.0198	新生北路與豐中路路口東側	供頂街派出所使用
	豐-機 29	0.5651	豐-機 17 東北側	財政部中區國稅局豐原分局
	豐-機 30	0.4881	田心路東側	豐原區清潔隊
	豐-機 31	0.1008	計畫區東隅，豐原高中北側	南田里活動中心
	豐-機 32	0.2217	計畫區東北隅，豐-公 27 南側	朴子里活動中心
	豐-機 33	0.1464	計畫區北隅，三豐路以西附近	西湳里活動中心
	豐-機 34	0.3094	計畫區北隅，三豐路以東，豐原大道以北	東湳里活動中心
	豐-機 35	0.1200	計畫區東北隅，翁子國小西側	翁子里活動中心
	社教用地	豐-社 4	0.0730	大明路與三村路路口東北側
豐-社 5		0.0786	水源路以南，葫蘆墩公園西側	長青休閒活動中心
學校用地	豐-文高 1	3.5197	計畫區北隅，計畫範圍線附近，三豐路東側	
	豐-文高 2	5.6836	豐-(二)-1 外圍，水源路北側，豐-公 5 西側	豐原高中
	豐-文高 3	4.0315	中山路與圓環南路路口西北側	豐原高職
	豐-文中 1	2.5520	豐勢路以南，翁子國小東側	豐陽國中
	豐-文中 2	4.9046	三豐路與豐北街路口西南側	豐原國中
	豐-文中 3	2.5760	向陽路以南，圓環東路與豐東路之間	豐東國中
	豐-文中 4	3.0597	豐南街以北，育仁路與育德街之間	豐南國中
	豐-文中 5	4.1245	豐原大道一段東側	
	豐-文中 6	3.6108	豐原大道與社皮路路口東側	
	豐-文小 1	2.0238	豐洲路與神洲路路口東北側	豐洲國小
	豐-文小 2	1.9321	計畫區東北隅，豐勢路與豐年路路口東側	翁子國小
	豐-文小 3	3.4389	三民路與新生北路路口西北側	豐原國小
	豐-文小 4	3.6493	水源路與豐原大道路口西南側	豐村國小
	豐-文小 5	2.2949	中山路與豐社路路口西北側	富春國小
豐-文小 6	2.8002	中正路與瑞興路路口東南側	瑞穗國小	

項目	面積(公頃)	位置	備註	
	豐-文小 7	3.1193	南陽路與自強街路口北	南陽國小
	豐-文小 8	1.9511	南陽路以北，旱溪以東之間	福陽國小
	豐-文小 9	3.2218	西勢路與豐原大道路口北側	合作國小
	豐-文小 10	3.4311	田心路與豐原大道路口西北側	豐田國小
	豐-文小 11	2.0145	豐北街至豐原大道之間	葫蘆墩國小
公園用地	豐交-公	1.0580	豐交-公(兒)1-3 北側	
	豐-公 1	1.7981	計畫區東北隅，豐勢路與豐年路路口西側	
	豐-公 2	3.4921	圓環北路與三豐路路口北側	葫蘆墩公園
	豐-公 3	15.6345	圓環北路與三豐路路口西側，向西延伸至豐原大道	
	豐-公 4	2.6189	圓環東路與豐勢路路口東側	慈濟公園
	豐-公 5	10.2907	水源路以北，計畫範圍線附近	中正公園
	豐-公 6	4.2204	圓環西路與豐社路路口西北側	豐圳公園
	豐-公 7	0.3154	臺中縣議會北側	
	豐-公 9	0.2289	旱溪以北，豐原大道外圍	
	豐-公 13	1.3199	北陽路以北，豐東路與圓環東路之間	
	豐-公 14	0.7537	東仁街與明興街路口北側	翁明公園
	豐-公 15	0.8989	豐-文小 11 用地北側	消防公園
	豐-公 16	1.6385	豐洲路以北，大明路東側	豐洲公園
	豐-公 27	4.9802	計畫區東北隅	東豐自行車綠廊公園
	豐-公 28	3.7559	計畫區東北隅	
	豐-公 29	0.5955	社皮地區市 6 東側	社皮公園原社皮地區細部計畫
	豐-細公 1	0.3270	豐村國小南側，豐原大道西側	原三陽地區細部計畫
	豐-細公 2	0.3200	三村地區	原三村地區細部計畫
	豐-細公 3	0.0446	南陽路北側，鐵路東側	原部分鐵路用地及工業區變更為商業區細部計畫
	豐-細公 4	0.8726	自成街和自立街口	原向陽路南側(原公 12 用地)細部計畫
豐-細公 5	0.9615	豐-機 24 東北側，市政路東側	原田心路兩側(原綠 13 用地)細部計畫	
豐-細公 6	0.1402	豐-市 9 東側，市政路東側	原田心路兩側(原綠 13 用地)細部計畫	

項目		面積(公頃)	位置	備註
	豐-細公 7	0.7481	省立豐原醫院東南側	原永康路東南側(原公 11 用地)細部計畫
	豐-細公 8	0.4116	公路局豐原監理站西側	原北陽路市地重劃區細部計畫
	豐-細公 9	0.2065	計畫區東隅，保護區西側	原南田里附近、豐洲、大湍地區細部計畫
公園兼供 兒童遊樂 場用地	豐-細公(兒)1	0.1161	原成功路兩側(原綠 19 用地)細部計畫	豐-1-6M 西側
	豐-細公(兒)2	0.1003	原成功路兩側(原綠 19 用地)細部計畫	豐-1-8M 北側
	豐-細公(兒)4	0.2605	豐原火車站西北側，豐中路東側(臺蔴廠舊址)	豐-2-8M 東北側
	豐-細公(兒)5	0.0397	豐原火車站西北側，豐中路東側(臺蔴廠舊址)	豐-2-8M 西南側
	豐-細公(兒)6	0.1195	豐原火車站西北側，豐中路東側(臺蔴廠舊址)	
	豐-細公(兒)7	0.3165	南陽里南陽重劃區	
	豐交-公(兒)1-3	0.5729	豐交-次 1-2 號道路南側，豐交-次 1-11 號道路東側	
	豐交-細公(兒)1-2	0.3285	豐交-次 1-6 號道路東側，豐交-次 1-9 號道路西側	
公園兼供 滯洪池使用	豐-細公兼滯	0.4600	計畫區北側，大湍地區	豐-3-8M 西側
兒童遊樂 場用地	豐-細兒 1	0.1109	西湍地區	
	豐-兒 1	0.2373	社皮地區豐-市 6 東側	
	豐-細兒 3	0.1812	三村地區	
	豐-細兒 5	0.2797	烏牛欄地區	
	豐-細兒 6	0.2855	計畫區北側，西湍地區	
	豐-細兒 7	0.1703	圓環東路和田心路口東南側	原田心路兩側(原綠 13 用地)細部計畫
	豐-細兒 8	0.2322	省立豐原醫院東南側	
	豐-細兒 9	0.2881	豐村國小南側	原三陽地區細部計畫
	豐-細兒 10	0.1869	公路局豐原監理站東北側	原三陽地區細部計畫
	綠地用地	豐-綠 1	0.0371	東豐鐵路用地與豐勢路之間，豐-批市 1 北側
豐-綠 2		0.0925	豐陽國中北側	
豐-綠 3		0.1224	豐-廣(停)五用地北側	

項目	面積(公頃)	位置	備註
豐-綠 5	3.2498	圓環北路與角潭路路口南側	
豐-綠 6	0.7186	豐-公 4 用地東側	
豐-綠 7	0.2405	豐-公 6 用地東側	
豐-綠 8-1	0.9756	豐中路西側起，至源豐路東側	
豐-綠 8-2	0.3951	源豐路西側起，至豐洲路東側	
豐-綠 8-3	0.1931	豐洲路西側起，至中山路東側	
豐-綠 8-4	0.4118	中山路西側起，至瑞安街東側	
豐-綠 8-5	0.5072	瑞安街西側起，至豐社路東側	
豐-綠 8-6	0.4525	豐社路西側起，至圓環西路東側	
豐-綠 8-7	1.4139	圓環西路西側起，至成功路東側	
豐-綠 8-8	0.8723	成功路西側起，至文中 5 東側	
豐-綠 9	0.1427	中正路與市前街路口東南側	
豐-綠 10	0.9291	圓環南路與中正路路口西南側	
豐-綠 11	1.3974	圓環東路與田心路路口北側	
豐-綠 12	0.8644	成功路北側	
豐-綠 13	1.5675	成功路南側	
豐-綠 14	1.2349	大明路南側	
豐-綠 15	1.4386	大明路南側	
豐-綠 16	1.7756	豐原市公所東側	
豐-綠 17	0.9797	田心路以南，豐田國小西側	
豐-綠 18	1.2211	豐-文小 8 用地南側	
豐-綠 19	0.0688	豐-機 5 用地北側，三豐路與三環路路口	
豐-綠 20	0.2596	中正路南側，豐原大道一段東側	
豐-綠 21	0.1462	中正路南側，商 2 東側，豐-文中 5 南側	
豐-綠 22	0.4020	計畫區東隅，早溪觀音山橋東北側	
豐交-細綠	0.1995	豐交-幹 4 號道路北側，豐交-零工 37 東側	
豐-綠	0.2563	--	斷層帶範圍以地易地區
豐-細綠 3	0.1169	原成功路兩側(原綠 19 用地)細部計畫	
豐-細綠 1	0.1169	原成功路兩側(原綠 19 用地)細部計畫	
豐-細綠 4	0.0500	文高 1 南側、大湳市地重劃區內	
豐-細綠 5	0.0300	文高 1 南側、大湳市地重劃區內	
豐-細綠 6	0.0600	豐-細停 1 北側	
豐-細綠 7	0.0682	豐-細停 1 西側	

項目		面積(公頃)	位置	備註
綠地用地 (隔離綠帶)	豐-細綠(隔)	0.0921	原擬定豐原都市計畫(原部分農業區變更為零星工業區)細部計畫	
綠地兼滯 洪池用地	豐-綠(滯)	0.1733	金融服務專用區南側	
體育場用 地	豐-體	0.5816		
批發市場 用地	豐-批市 1	0.8192	計畫區東北隅計畫範圍界線附近	臺中青果運輸合作社
	豐-批市 2	1.3600	計畫區西側，中正路南側	豐原果菜批發市場
市場用地	豐-市 1	0.9334	仁洲街與豐北街路口南側	三豐市場
	豐-市 2	0.8686	成功路與建成路路口東北側	
	豐-市 3	0.1914	富春街與府前街路口西北側	第一公有市場
	豐-市 5	0.6785	南陽路與自強街路口南側	南陽市場
	豐-市 6	2.1828	社興路與豐原大道路口東南側	
	豐-市 7	0.8835	成功路與中興路路口東側	今日市場
	豐-市 8	0.7181	省立豐原醫院東南側	
	豐-市 9	0.8496	育德街與市政路路口南側	豐南市場
	豐-細市 1	0.2106	烏牛欄地區	
	豐-細市 5	0.1946	計畫區北側，大湍地區	
	豐-細市 1	0.1926	計畫區東北側，萬選居東南側	原南田里附近、豐洲、大湍地區細部計畫
	豐-細市 2	0.1992	計畫區東北側，豐陽國中東北側	原南田里附近、豐洲、大湍地區細部計畫
停車場用 地	豐-停 1	1.1087	北起三民路，南至博愛街間之東汴幹線渠道	
	豐-停 2	0.2881	自強街與陽明街路口西南側	
	豐-停 3	0.1227	自強街與陽明街路口西南側，豐-停 2 用地以南	
	豐-停 4	1.0343	圓環東路與北陽路路口東南側	
	豐-停 5	0.4716	市政府北側豐-機 17 用地南側	
	豐-停 6	1.0090	豐原車站後站廣場	
	豐-細停 1	0.1372	烏牛欄地區	
	豐-細停 2	0.0519	南陽路北側，鐵路東側	原部分鐵路用地及工業區變更為商業區細部計畫
	豐-細停 3	0.0531	南陽路北側，鐵路東側	原部分鐵路用地及工業區變更為商業區細部計畫
	豐-細停 4	0.1451	省立豐原醫院南側	

項目	面積(公頃)	位置	備註	
	豐-細停 5	0.2299	豐村國小南側，豐原大道西側	
	豐-細停 6	0.0257	計畫區東北側，豐陽國中東北側	原南田里附近、豐洲、大湍地區細部計畫
廣場用地	豐-廣 4	1.0300	豐原車站前站廣場	
	豐-廣	0.1200	豐原國小東側	
	豐-廣	0.0400	豐村國小東側	
	豐-細廣 1	0.0100	萬選居東側	
	豐-細廣 2	0.1100	萬選居南側	
	豐-細廣 3	0.0500	萬選居西側	
廣場兼停車場用地	豐-廣(停)2	0.6249	豐原高職北側	
	豐-廣(停)4	0.3536	鐵路用地東側	
	豐-廣(停)5	0.1119	計畫區東北隅，豐-綠 3 用地南側	
	豐-廣(停)7	0.2606	田心路右側	
	豐-廣(停)8	0.2098	三豐路與圓環北路路口北側	
	豐-廣(停)9	0.0895	豐-公 6 用地南側	
廣場兼道路用地	豐-細廣(道)	0.0876	豐-零工 19 北側	
車站用地	豐-車	2.0800	豐原車站	豐原火車站
加油站用地	豐-油 1	0.1270	三豐路與豐原大道路口東南側	大湍加油站
	豐-油 2	0.1871	豐勢路與豐原大道路口西側	翁子加油站
	豐-油 3	0.2069	市政路與圓環東路路口東南側	豐南加油站
電力事業用地	豐-電力 1	0.3474	中正路與圓環南路路口西南側	台電公司營業處
自來水事業用地	豐-水 1	4.2947	豐勢路南側，計畫範圍線附近	
	豐-水 2	2.8037	豐勢路南側，計畫範圍線附近	
	豐-水 3	1.5517	豐勢路南側，計畫範圍線附近	
污水處理場用地	豐-污 1	8.0864	田心路與豐原大道路口西南側	
變電所用地	豐-變 1	0.1630	豐-公 4 用地西側	豐二變電所
	豐-變 2	0.2546	中正路與瑞興路路口北側	電力公司
	豐-變 3	2.6176	計畫區東北隅，豐勢路與豐原大道路路口北側	翁子變電所
變電所用地兼供道路使用	豐-變(道)	0.1888	豐-變 3 與豐-(二)-1 道路間	
電路鐵塔用地	豐-電塔	0.4316	計畫區北隅計畫範圍界附近	
鐵路用地	豐-鐵	20.8094		

項目	面積(公頃)	位置	備註
鐵路用地 兼供道路 使用	豐-鐵(道) 1.2039		
鐵路用地 兼供道路 使用(供高 速公路使 用)	豐-鐵(道)(高) 0.1468		
鐵路用地 兼供園道 使用	豐-鐵(園) 2.0100		
園道用地 (得兼供自 行車專用 道及其附 屬設施使 用)	豐交-園(自) 1.4155	豐交-零工 122 西側	
園道用地	豐-園道 0.5289	豐-市 6 東側	
排水集水 用地	豐-細水 0.0658	原成功路兩側(原綠 19 用地)細部 計畫	
溝渠用地	豐-細溝 0.0160	原擬定豐原都市計畫(原部分農業 區變更為零星工業區)細部計畫	
河道用地	豐-河道 0.4100		
高速公路 用地	- 16.9362	-	
道路用地	- 239.5380		

註：表列面積應以依據核定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 103 年 9 月 11 日府授都計字第 10301690501 號函公告發布實施之「擬定豐原都市計畫(「市(四)」市場用地為住宅區)細部計畫(配合 921 賑災倒榻之聯合市場都市更新)案」、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 11 月 2 日府授都企字第 10602345161 號函公告發布實施之「擬定豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫案」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。

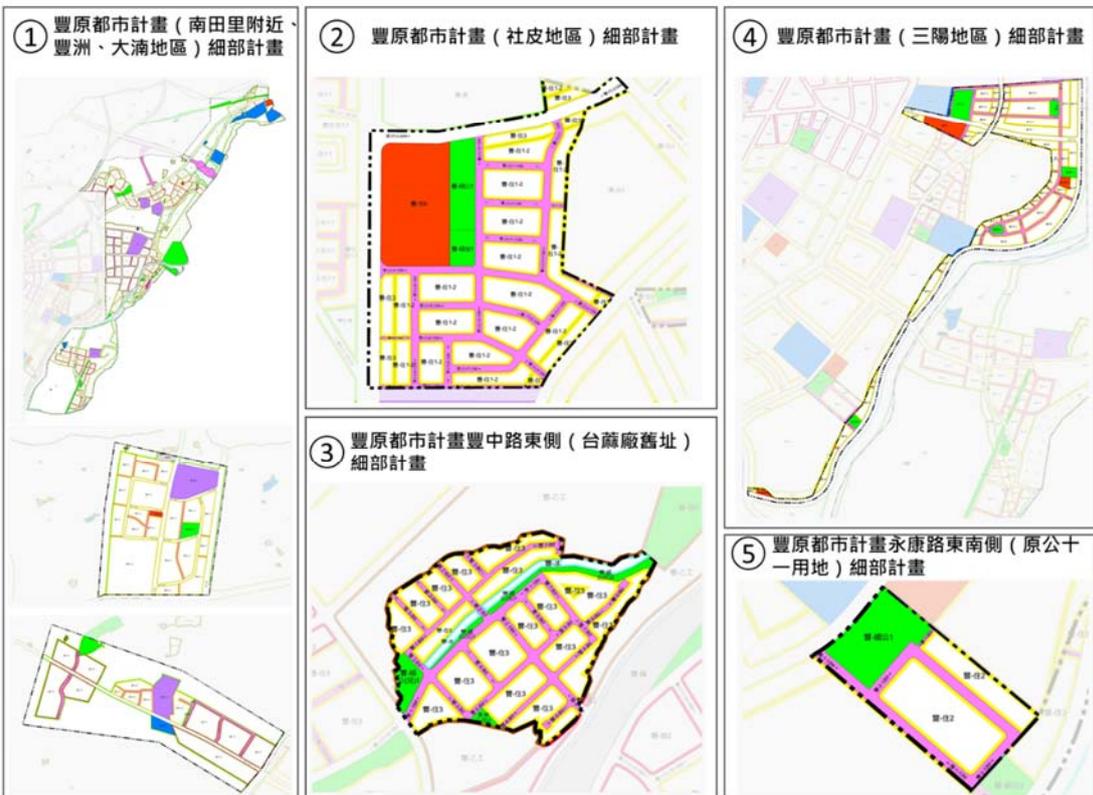
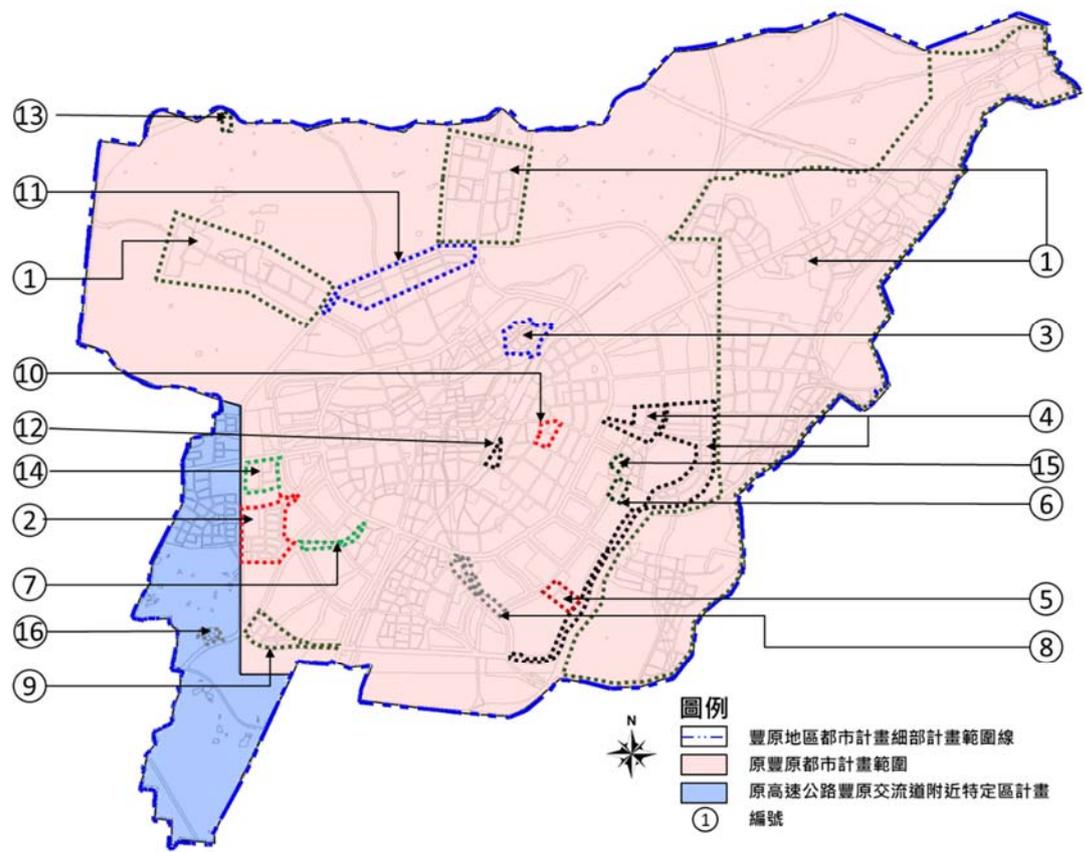


圖 2-2 臺中市豐原地區都市計畫細部計畫土地使用管制適用範圍示意圖



圖 2-2 臺中市豐原地區都市計畫細部計畫土地使用管制適用範圍示意圖
(續)

表 2-7 臺中市豐原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
擬定豐原都市計畫(「市(四)」市場用地為住宅區)細部計畫(配合 921 震災倒塌之聯合市場都市更新)	民國 103 年 9 月 11 日
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
變更豐原都市計畫〔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	民國 104 年 7 月 22 日
變更豐原都市計畫(南田里附近、豐洲、大湳地區)細部計畫〔土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)〕專案通盤檢討	民國 104 年 7 月 22 日
變更豐原都市計畫(社皮地區)細部計畫〔土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)〕專案通盤檢討	民國 104 年 7 月 22 日
變更豐原都市計畫豐中路東側(台蔴廠舊址)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	民國 104 年 7 月 22 日
變更豐原都市計畫(三陽地區)細部計畫〔土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)〕專案通盤檢討	民國 104 年 7 月 22 日
變更豐原都市計畫永康路東南側(原公十一用地)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	民國 104 年 7 月 22 日
變更豐原都市計畫豐東路東側(原公八用地)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	民國 104 年 7 月 22 日
變更豐原都市計畫成功路兩側(原綠十九用地)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	民國 104 年 7 月 22 日
變更豐原都市計畫田心路兩側(原綠十三用地)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	民國 104 年 7 月 22 日
變更豐原都市計畫(三村地區)細部計畫〔土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)〕專案通盤檢討	民國 104 年 7 月 22 日
變更豐原都市計畫向陽路南側(原公十二用地)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	民國 104 年 7 月 22 日
變更豐原都市計畫(西湳地區)細部計畫〔土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)〕專案通盤檢討	民國 104 年 7 月 22 日
變更豐原都市計畫(原部份鐵路用地及工業區變更為商業區)細部計畫〔土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)〕專案通盤檢討	民國 104 年 7 月 22 日

現行土管計畫名稱	發布實施時間
變更豐原都市計畫(原部分農業區為零星工業區)細部計畫〔土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)〕專案通盤檢討	民國 104 年 7 月 22 日
變更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)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(東龍)	民國 104 年 7 月 22 日
擬定豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫	民國 106 年 11 月 2 日

擬定臺中市豐原地區都市計畫細部計畫之土地使用分區管制要點如下：

1.1 豐原範圍

1. 本要點依都市計畫法第 22、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. 本計畫區內各土地使用分區之管制規定如下：

(1) 本計畫區內土地使用分區之建蔽率、容積率不得大於下表規定：

使用分區		建蔽率	容積率	備註
住宅區	第一之二種住宅區	60%	180%	
	斷層帶住宅限建區	60%	180%	
	第二種住宅區	60%	200%	
	第三種住宅區	60%	240%	
商業區	第一種商業區	80%	280%	
	第二種商業區	80%	320%	
	第三種商業區	80%	400%	
甲種工業區		70%	210%	
乙種工業區、零星工業區		70%	210%	
電信專用區		50%	250%	
保存區		60%	180%	
宗教專用區		60%	160%	
文化專用區		60%	180%	
金融服務專用區		55%	350%	

(2) 本計畫區內公共設施用地之建蔽率、容積率不得大於下表規定：

公共設施種類		建蔽率	容積率
機關用地		50%	250%
社教用地		50%	250%
學校用地	文小、文中用地	50%	150%
	文高用地	50%	200%
公園用地		15%	30%
市場用地		60%	240%

公共設施種類	建蔽率	容積率
批發市場	60%	120%
變電所用地	50%	150%
加油站用地	40%	120%
自來水事業用地	50%	250%
車站用地	40%	200% (高架月臺不計入容積)
停車場用地	立體	80%
	平面	10%
汙水處理場用地	30%	60%
電力事業用地	50%	250%

3. 土地及建物之使用規定

- (1) 斷層帶住宅限建區內之土地以供建築自用住宅為主，不得為商業、工業及其他經市政府認定足以發生噪音、震動、特殊氣味、污染或有礙建築結構安全、居住安寧、公共安全、衛生之使用。其建築物高度不得超過2層樓，簷高不得超過7公尺。
- (2) 屬原豐原都市計畫(社皮地區)第一之二種住宅區係專供建築住宅使用，第三種住宅區依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
- (3) 斷層帶農業限建區土地除以供保持農業生產之使用外，僅得申請建築農舍，不得為其他及經市政府認定有礙建築結構安全、公共安全之使用，並依下列規定辦理。但經市政府審查核准之農業產銷必要設施、營建剩餘土石方資源堆置場、廢棄物資源回收貯存場不在此限：
 - A. 興建農舍之申請人應符合農業用地興建農舍辦法規定。
 - B. 高度不得超過2層或7公尺，建築面積不得超過申請建築農舍之該宗農業用地面積百分之十，建築總樓地板面積不得超過六百六十平方公尺，與都市計畫道路境界線之距離，除合法農舍申請立體增建外，不得小於8公尺。
 - C. 農業用地已申請建築者（百分之十農舍面積及百分之九十之農業用地），經本府都市發展局於地籍套繪圖上著色標示者，不論該百分之九十農業用地是否分割，均不得再行申請建築農舍。
 - D. 農舍不得擅自變更使用。
- (4) 甲種、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。

- (5)原豐原都市計畫(原部分農業區為零星工業區)之零星工業區係為配合原登記有案，無污染性，具有相當規模且遷廠不易之合法性工廠而劃定，其使用限制依都市計畫法臺中市施行自治條例零星工業區之規定管制之。
- (6)電信專用區之土地使用項目規定如下：
- A.「豐-電專二」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，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。
- B.「豐-電專一」、「豐-電專三」、「豐-電專四」依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第41條第1項第1至4款規定辦理。
- (7)金融服務專用區以供資訊服務產業、金融及保險業、教育研究等相關之辦公、研發設計、行銷、服務、批發、零售、訓練與住宿、關聯之創投、法律服務、貿易、顧問、技術服務業等之使用為主，以及附屬商業設施及經本府產業主管機關核准之策略性產業使用。其容許使用項目如下：

容許使用項目		使用限制
資訊服務產業	1.電腦系統設計服務業 2.資訊處理服務業 3.資訊供應服務業 4.其他經主管機關認可之相關產業	不受樓層限制，但地下僅限地下一層
金融及保險業	1.金融仲介業 2.保險業 3.證券期貨及其他金融業 4.其他金融、保險業	不受樓層限制，但地下僅限地下一層
教育研究	1.創新育成中心 2.研究機構 3.教育機構	不受樓層限制，但地下僅限地下一層
附屬商業設施	1.餐飲 2.一般零售 3.日常服務 4.旅館	第1至第3項限地面層四樓以下，但地下僅限地下一層；第4項不受樓層限制
經本府產業主管機關核准之策略性產業		-

- (8)屬原擬定豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫案者

金融服務專用區範圍內經依文化資產保存法指定或登錄之文化資產應照原有形貌保存，其修護與再利用應按臺中市有關文化資產修復或再利用之相關規定辦理。

(9)文化專用區之土地使用項目規定如下：

文化專用區以供林業展示設施、教育體驗設施、文化觀光產業、零售、住宿及機關等使用為主，以及附屬商業設施使用。

(10)公共設施用地

- A.除原另擬細部計畫範圍已有規定者，其餘公共設施做多目標使用時，其建蔽率及容積率經臺中市都市計畫委員會同意者，得酌予調整。
- B.本計畫區內位屬「變更豐原都市計畫(車籠埔斷層經過地區專案檢討)案」車籠埔斷層帶範圍地區之公共設施用地，應依下列規定辦理：
- (A)公園用地之土地以供公園及其附屬設施使用為主，但不得興建任何立體建築物。
- (B)綠地之土地以維持公共開放性空間使用為目的。
- (C)道路之土地以供道路及其附屬設施使用為主。
- (D)廣場兼停車場之土地以供公共開放性廣場兼平面停車場使用為主。
- (E)不得依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」及「都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法」，申請作多目標及臨時建築使用。
- C.自來水事業用地依自來水法第 43 條之規定，得設下列必要之設備：
- (A)淨水設備應設置適當之沉澱池、過濾池、消毒、水質控制及其他淨水設備。
- (B)送水設備應設置適當之抽水機、送水管及其他設備，以輸送必需之清水。
- (C)配水設備應設置適當之配水池、抽水機、配水管及其他配水設備。
- D.原豐原都市計畫(社皮地區)市場用地範圍須全部開挖地下室，且地下一層之五分之二須供停車使用。
- E.原豐原都市計畫永康路東南側(原公十一用地)細部計畫區、原豐原都市計畫豐東路東側(原公八用地)細部計畫區、原豐原都市計畫向陽路南側(原公十二用地)細部計畫公園依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用，地下全部作為停車場使用。
- F.原豐原都市計畫(三村地區)細部計畫區公園用地簷高除紀念性建築物外，不得超過二層樓或 7 公尺。兒童遊樂場用地不得作多目標使用，簷高除紀念性建築物外，不得超過二層樓或 7 公尺。
- G.原豐原都市計畫(西湳地區)細部計畫區公園用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用，其建築物之建蔽率不得超過 15%，簷高除紀念性建築物外，不得超過二層樓或 7 公尺。兒童遊樂場用地不得作為多目標使用，其建築物之建蔽率不得超過 15%，

簷高除紀念性建築物外，不得超過二層樓或 7 公尺。

H.文高 1 用地得准予作臨時運動設施使用。

I.停六用地如依「促進民間參與公共設施建設法」開發，並依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用，其容許使用項目除附表規定項目外，並可作戲院、電影院使用。

4. 本計畫區騎樓與建築退縮規定：

為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設廣場、綠地及公園外，其他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)實施區段徵收或市地重劃但於 95 年 5 月 2 日後完成配地地區(如附圖一)，其退縮建築應依下列規定辦理：

A.住宅區、商業區自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮，未退縮面仍須沿道路境界線留設 2 公尺無遮簷人行通路)。

B.其他土地使用分區及公共設施用地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 2 公尺。

(2)屬豐原大道外圍之住宅區自道路境界線至少退縮 3 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，則擇一退縮退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

(3)前二款以外住宅區及商業區，凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應設置 4 公尺騎樓或無遮簷人行道，惟因都市計畫變更計畫道路寬度致無法兩側留設騎樓，得以較寬一側道路為退縮建築。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，地面層應由建築線退縮 0.5 公尺建築。

(4)屬原豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫範圍

A.土地使用分區之建築物高度比、後院深度及建築基地規模不得大於下表規定：

分區	建築物高度比	最小後院深度(M)	基地最小開發規模(m ²)
第一種住宅區	-	-	-
第二種住宅區	1.5	3	-
第三種住宅區	1.5	3	-
第二種商業區	1.5	3	-
金融服務專用區	-	-	全街廓(註 1)

註 1：指該街廓內金融服務專用區應整體規劃得分期開發。

註 2：第二種商業區臨接中正路 681 巷部分，應依既成巷道規定保留通行功能。

- (7)變電所用地鄰接住宅區部分應退縮 8 公尺建築，其餘應自基地境界線退縮 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。
- (8)污水處理場應自基地境界線退縮 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。
- (9)原「豐原都市計畫(原部分鐵路用地及工業區變更為商業區)細部計畫」鄰接帶狀公園之商業區，將來申請建築時應退縮 4 公尺建築，鄰接 4 公尺道路部分應退縮 4 公尺以上建築，退縮部分提供作公眾通行使用，但得計入法定空地。
- (10)停 6 停車場用地範圍臨接豐勢路一段部分並未與豐陽路境界線順接，造成道路系統混亂，並考量人行及行車安全，本停車場用地臨接計畫道路(十)-4-15M(豐陽路)部分，依道路境界線往北延伸右側部分應依圖所示退縮建築，以利道路系統完整(如附圖二)。
- (11)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 公尺建築。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，地面層應由建築線退縮 0.5 公尺建築。
- (12)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。

設置騎樓及無遮簷人行道應與公有人行道齊平，不得有高低差，且須供公眾通行使用，不得設置停車空間。無遮簷人行道應予適當綠化，退縮部分得計入法定空地；第六款退縮 10 公尺部分，並得供停車及學生接送專用車道等使用。

5. 建築基地、停車空間留設規定

- (1)屬原豐原都市計畫區範圍(不包含原豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫區)可建築土地之停車空間設置標準如下：
 - A.實施區段徵收或市地重劃但於 95 年 5 月 2 日後完成配地地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區之住宅區及商業區建築基地申請建築時，依下列規定留設停車空間，並應劃設與法定汽車停車位數相同之機車(或自行車)停車位。但因基地情形特殊經提臺中市政府都市設計審議委員會(或小組)審議同意者，不在此

限。

總樓地板面積(平方公尺)	停車設置標準
1-250(含)	設置一部
250(不含)-400(含)	設置二部
400(不含)-550(含)	設置三部
以下類推	-

B.車站用地內作車站站體及相關附屬設施之樓地板面積超過 250 平方公尺部分，每 150 平方公尺設置一部停車空間。數量未達整數時，其零數應設置一部停車空間。機車、自行車之停車格位，依汽車停車格位加乘 2 倍計算，並依臺中市發展低碳城市自治條例規定設置低碳車位及充電站。

C.其餘之各使用分區及公共設施用地之停車空間設置悉依建築技術規則辦理。

D.機車(或自行車)停車位標準為每輛之長度不得小於 1.8 公尺、寬度不得小於 0.9 公尺，其集中設置部數在 20 部(含)以上者，得以每部 4 平方公尺核計免計入總樓地板面積，但應以應留設停車位數之 2 倍為計算上限。

(2)屬原豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫區

A.住宅區、商業區之建築基地供作住宅使用者，其樓地板面積在 250(含)平方公尺以下者，應留設汽、機車停車空間各 1 輛；超過 250(不含)平方公尺者，每增加 150 平方公尺及其零數應再增設汽、機車停車空間各 1 輛。其餘用途依建築技術規則之規定。

B.金融服務專用區，其樓地板面積每 200 平方公尺應留設 1 輛汽車停車空間，超過部分其餘數超過 100 平方公尺者，應再增設汽車停車空間 1 輛；其樓地板面積每 100 平方公尺應留設 1 輛機車停車空間，超過部分應再增設機車停車空間 1 輛。但停車空間以坡道集中留設於地下室者，其樓地板面積得不計入容積計算。

C.為鼓勵使用大眾運輸工具，非屬住宅使用之建物於建築或經營時研擬交通管制計畫、交通衝擊評估或交通維持計畫，且經市府交通局核可者，得適度減少其停車位之設置數量，其減少後之停車位設置總數量不得低於原規定數量之 50%，減少之停車位(樓地板面積)應作為停車相關服務設施使用。

6. 景觀及綠化原則：

(1)建築基地內之綠化 應依下列規定辦理：

- A. 建築基地內之法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致法定空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編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一棵，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。
- B. 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。
- C. 車站用地、鐵路用地及鐵路用地兼作道路使用等用地，因基地條件及鐵路高架橋體遮蔽等限制與停車場配置需要等因素，基地綠化面積得加計高架橋體投影下之綠化面積，達法定空地面積 1/2 以上應予綠化植栽。
- (2) 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同意者不在此限。
- (3) 公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、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%。
- (4) 原「豐原都市計畫成功路兩側(原綠 19 用地)細部計畫」建築基地內建築物鄰接或面向公兒、綠地、4 公尺道路用地及公共開放空間者部分，如有暴露通風、換氣、排煙出口等有礙觀瞻之設備設施，應有適當之遮蔽處理與設計。
- (5) 屬原豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫區
- A. 種植樹木之樹冠垂直投影面積可計入綠覆面積。
- B. 金融服務專用區除經依文化資產保存法指定或登錄之文化資產外，應實施屋頂綠化，其綠覆面積不得低於建築物頂層(含露臺)面積之三分之一。倘因屋頂設置再生能源設備，致使綠化面積比例未符本規定者，經臺中市政府都市設計審議委員會專案審議通過者，不在此限。
- C. 金融服務專用區內應至少留設區內面積之 25% 土地供作公園、綠地、廣場使用。
- D. 本計畫區內受保護樹木，如無妨礙開發計畫，以原地保留為原則；若與開發計畫衝突者，以移植至綠地(豐-綠 20、豐-綠 21)及園道用地內之中

央綠地為優先。

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。

8. 本計畫區容積獎勵規定

(1) 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：

- A. 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。
- B. 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。

(2) 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：

- A. 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。
- B. 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：

- A. 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
- B. 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。
- C. 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。

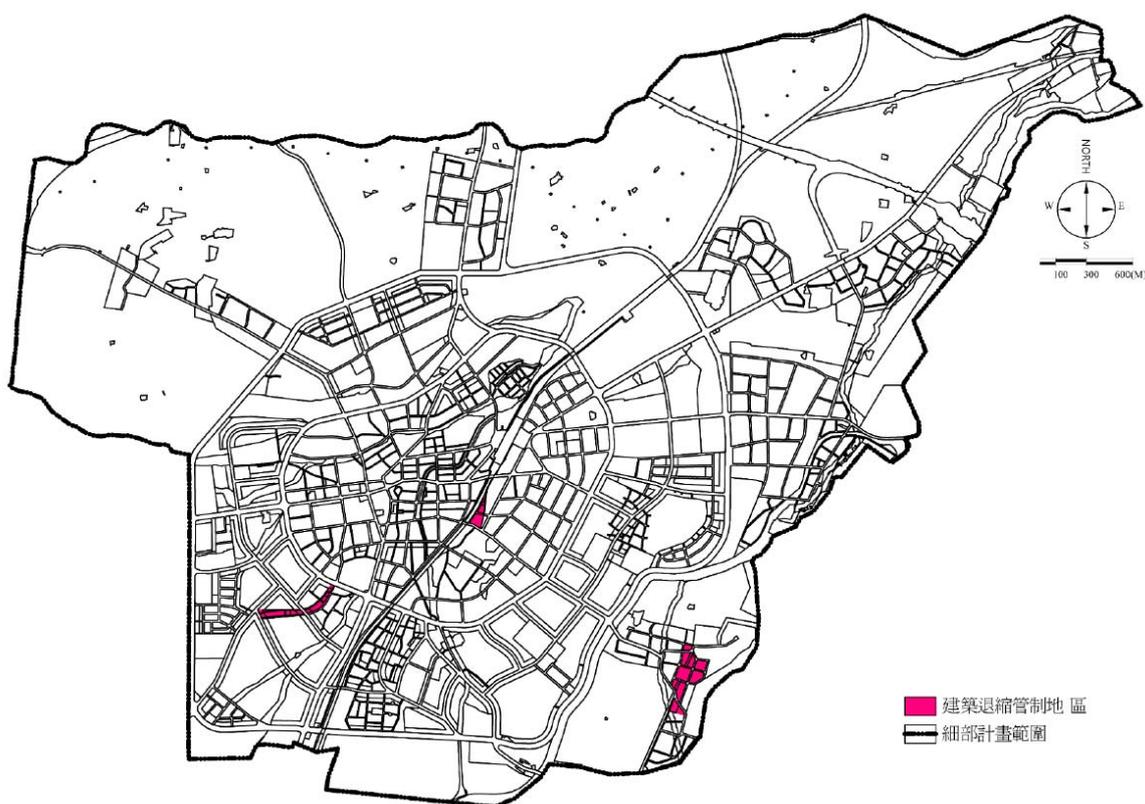
(3) 原豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫區內之建築基地不適用「建築技術規則建築設計施工編」有關開放空間獎勵規定，但仍得作為建築容積移轉之接受基地。

(4)為鼓勵本計畫區原大湳地區細部計畫市地重劃區土地大面積開發建設，符合下列條件者，得依下列規定予以獎勵，但不得超過該整體開發區內建築基地基準容積之申請開發之土地面積達 3,000 平方公尺以上，未達 4,000 平方公尺者，獎勵法定容積 5%；土地面積達 4,000 平方公尺以上，未達 5,000 平方公尺者，獎勵法定容積 10%；以完整街廓整體開發【5,000 平方公尺(含)以上】者，獎勵法定容積 15%。

整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積
3,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×5%
4,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%
完整街廓整體開發 5,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%

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. 本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令之規定。



附圖 1 95 年 5 月 2 日後完成配地之整體開發地區示意圖



附圖 2 豐-停 6 停車場用地退縮建築示意圖

1.2 豐交範圍

1、本要點依都市計畫法第 22、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、本計畫區內各土地使用分區之管制規定如下：

使用分區	建蔽率	容積率	備註
第一之一種住宅區	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%；其他住宅區不得大於 180%。
第四種商業區	80%	240%	
乙種工業區、零星工業區	70%	210%	

3、土地及建物之使用規定

(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)零星工業區係為配合原登記有案，無污染性，具有相當規模且遷廠不易之合法性工廠而劃定，其使用限制依都市計畫法臺中市施行自治條例零星工業區之相關規定管制之。
- (3)自行車專用道用地僅供人行、自行車通行，但經本府主管機關審查後得作為自行車休憩、租賃及小型飲食店(樓地板面積 300 m²以下)之使用。

4、本計畫區騎樓與建築退縮規定：

- (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)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。
- (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。

5、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

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

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。

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；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。

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、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令之規定。

(四)附帶條件地區檢討

豐原地區都市計畫尚未辦理完成之附帶條件地區共計7處，均位於原豐原都市計畫區內，詳表2-8。

表 2-8 本計畫區尚未完成附帶條件地區彙整表

新編號	變更年期及編號	變更位置	變更內容		附帶條件內容	辦理情形	備註
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
豐附1	109年豐原三通一階變更內容明細表第4案	豐村國小東北側農業區	農業區(0.25)	乙種工業區(0.25)	1. 變更範圍內土地所有權人應回饋30%公共設施用地，其回饋方式得以應回饋之公共設施用地面積乘以該地當期公告現值加40%之折算代金方式抵充。 2. 應繳納之代金，應於建築執照核准前或辦理變更使用核准前繳納。	尚未依變更回饋規定辦理。	
							
豐附2	109年豐原三通一階變更內容明細表第11案	計畫區南側道路豐-(15)-18-8M(豐原大道與	道路用地(0.02)	住宅區(0.02)	1. 變更範圍內土地所有權人應回饋30%公共設施用地，其回饋方式得以應回饋之公共設施用地面積乘以該地當期公告現值加40%之折算代金方式抵充。 2. 應繳納之代金，應於都市計畫核定前繳納。	已完成。	

新編號	變更年 期及編 號	變更 位置	變更內容		附帶條件內容	辦理情 形	備註
			原計畫(公 頃)	新計畫(公 頃)			
		縱貫 鐵路 路口)					
豐 附 3	109年 豐原三 通一階 變更內 容明細 表第 12案	計畫 區南側 農業區	農業區 (0.03)	甲種工業區 (0.03)	1. 變更範圍內土地所有權人應回饋30%公共設施用地，其回饋方式得以應回饋之公共設施用地面積乘以該地當期公告現值加40%之折算代金方式抵充。 2. 應繳納之代金，應於都市計畫核定前繳納。	已完成。	
豐 附 4	109年 豐原三 通一階 變更內 容明細 表第 17案	豐-綠 4	綠地用地 (0.23)	住宅區 (0.23)	1. 變更範圍內土地所有權人應回饋30%公共設施用地，其回饋方式得以應回饋之公共設施用地面積乘以該地當期公告現值加40%之折算代金方式抵充。 2. 應繳納之代金，應於建築執照核准前或辦理變更使用核准前繳納。	尚未依 變更回 饋規定 辦理。	應回饋地 號： 神岡區大 明段943、 944、 951(部分、 965、966、 998、999、 1002、 1003、 1004、 1006、 1010、 1026、 1027、 1028、 1034、 1036(部分 地號及豐 州北段 11671地 號
豐 附 5	109年 豐原三 通一階 變更內 容明細 表第 26案	豐-綠 2用地(豐 原區聯合 段737- 5、 737- 6、 737- 7、	綠地用地 (0.01)	住宅區 (0.01)	1. 變更範圍內土地所有權人應回饋30%公共設施用地，得以應回饋之公共設施用地面積乘以該地當期公告現值加40%之折算帶金方式抵充。 2. 應繳納之代金，應於建築執照核准前或辦理變更使用核准前繳納。	尚未依 變更回 饋規定 辦理。	

新編號	變更年 期及編 號	變更 位置 (737-8 地號)	變更內容		附帶條件內容	辦理情 形	備註
			原計畫(公 頃)	新計畫(公 頃)			
豐 附 6	109年 豐原三 通二階 變更內 容明細 表第 28案	聯合 新村	附帶條件	修訂附帶條 件	公共設施用地取得及興闢 工程費用，由原更新範圍內 土地所有權人依都市更新 權利變換方式共同負擔，或 依平均地權條例及市地重 劃實施辦法規定，以市地重 劃方式整體開發。	尚 未 依 附 帶 條 件 規 定 辦 理。	
豐 附 7	109年 豐原三 通二階 變更內 容明細 表第 29案	豐- (11)- 37- 12M 計畫 道路	道路用地 (0.10)	乙種工業區 (0.10)	1. 變更範圍內土地所有權 人應回饋20%公共設施用 地，其回饋方式得以應回 饋之公共設施用地面積 乘以該地當期公告現值 加40%之折算代金方式抵 充。 2. 應繳納之代金，應於建築 執照核准前或辦理變更 使用核准前繳納。	尚 未 依 變 更 回 饋 規 定 辦 理。	
豐 附 8	109年 豐原細 計三通 一階變 更內 容明細 表第 1案	萬選 居附 近地 區	道路用地 0.07公頃	第1-2種住 宅區 0.07公頃	1. 變更道路用地為第1-2種 住宅區範圍內土地所有 權人應回饋30%公共設施 用地，其回饋方式優先以 變更範圍內之廣場用地 抵繳，不足部分得以應回 饋之公共設施用地面積 乘以該地當期公告現值 加40%之折算代金方式 抵充。 2. 應繳納之代金，應於建築 執照核准前或辦理變更 使用核准前繳納。	尚 未 依 變 更 回 饋 規 定 辦 理。	
豐 附 9	109年 豐原細 計三通 一階變 更內 容明細 表第 2案	原烏 牛欄 細部 計畫 地區 之兒 1、兒 2、兒 3、兒 6變 更為	第2種住宅 區 0.16公頃	第2種住宅 區 0.10公頃 綠地用地 0.06公頃	1. 變更範圍內土地所有權 人應回饋13%公共設施用 地，其回饋方式得以應回 饋之公共設施用地面積 乘以該地當期公告現值 加40%之折算代金方式抵 充。 2. 應繳納之代金，應於建築 執照核准前或辦理變更 使用核准前繳納。	尚 未 依 變 更 回 饋 規 定 辦 理。	
			兒童遊樂場 用地(豐兒 4) 0.19公頃	第2種住宅 區 0.12公頃 綠地用地 0.07公頃			

新編號	變更年 期及編 號	變更 位置 住宅 區	變更內容		附帶條件內容	辦理情 形	備註
			原計畫(公 頃)	新計畫(公 頃)			
			第2種住宅 區 0.51公頃	第2種住宅 區 0.51公頃			

註：表列面積為劃定附帶條件整體開發地區之原計畫變更內容。

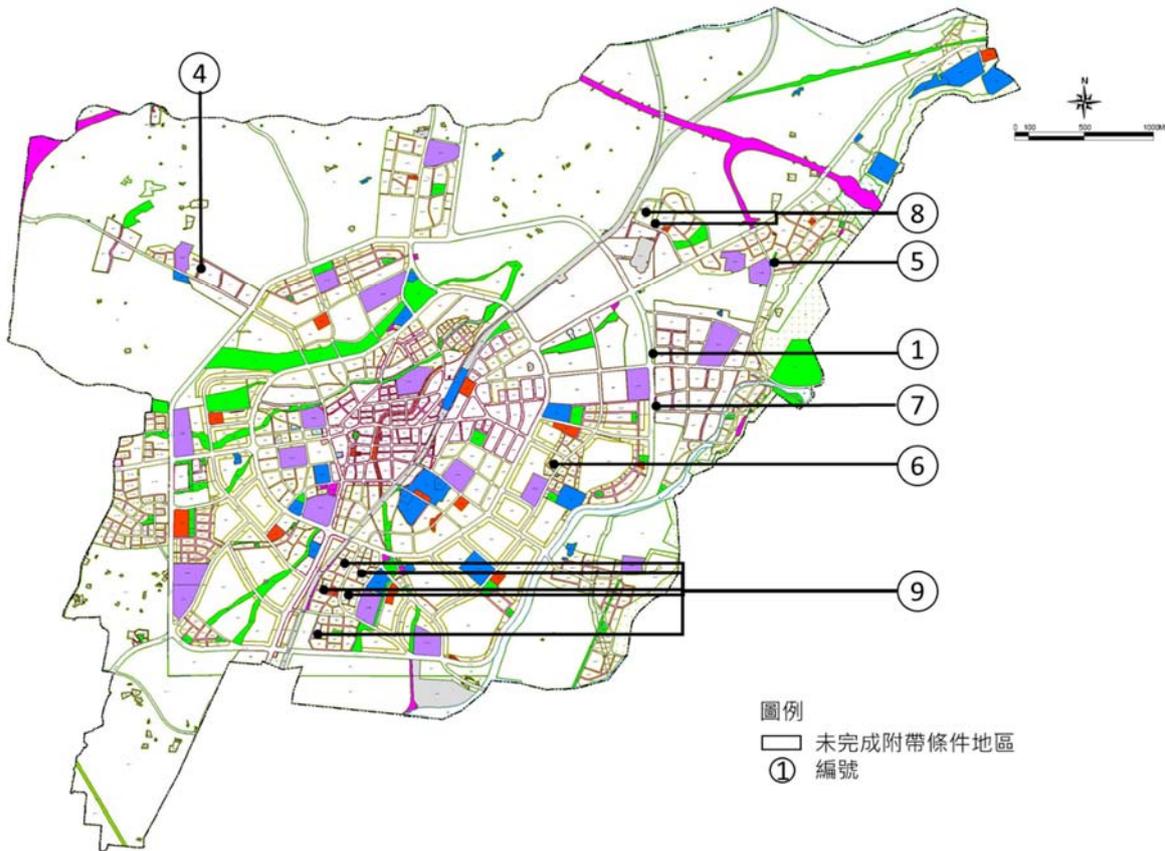
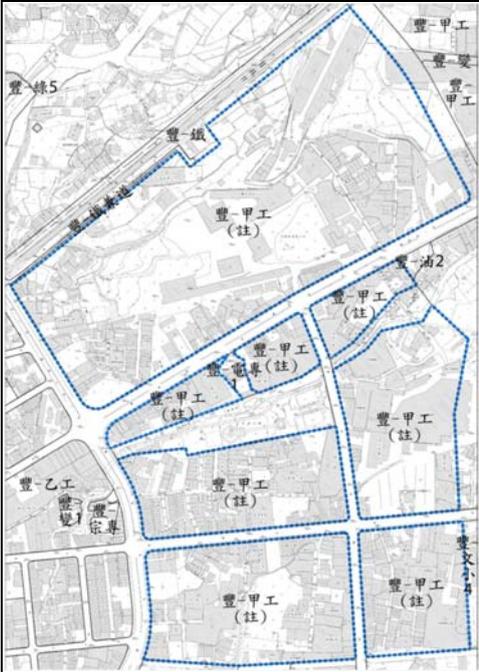


圖 2-3 本計畫區尚未辦理完成之附帶條件地區位置示意圖

(五)暫予保留案

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)案依內政部都市計畫委員會第 966 次會議決議暫予保留另案辦理案件共計 3 案。

表 2-9 本計畫區暫予保留案綜整表

新編號	原編號	位置	土地使用分區	暫予保留另案辦理事項
暫 1	變 14、 人 29、 人 59	豐原大道以內之甲種工業區	甲種工業區 (53.60 公頃)	土地所有權人應於本案經委員會審議通過之日起 5 年內，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定研擬變更方案，依法定程序辦理，逾期未提出申請者，則納入下次通盤檢討再行考量。
				
暫 2	變 18、 人 10、 人 55、 人 59、 逕 44、 逕 45、 逕 48	圓環路以內之乙種工業區	乙種工業區 (18.66 公頃)	土地所有權人應於本案經委員會審議通過之日起 5 年內，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定研擬變更方案，依法定程序辦理，逾期未提出申請者，則納入下次通盤檢討再行考量。
				

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：

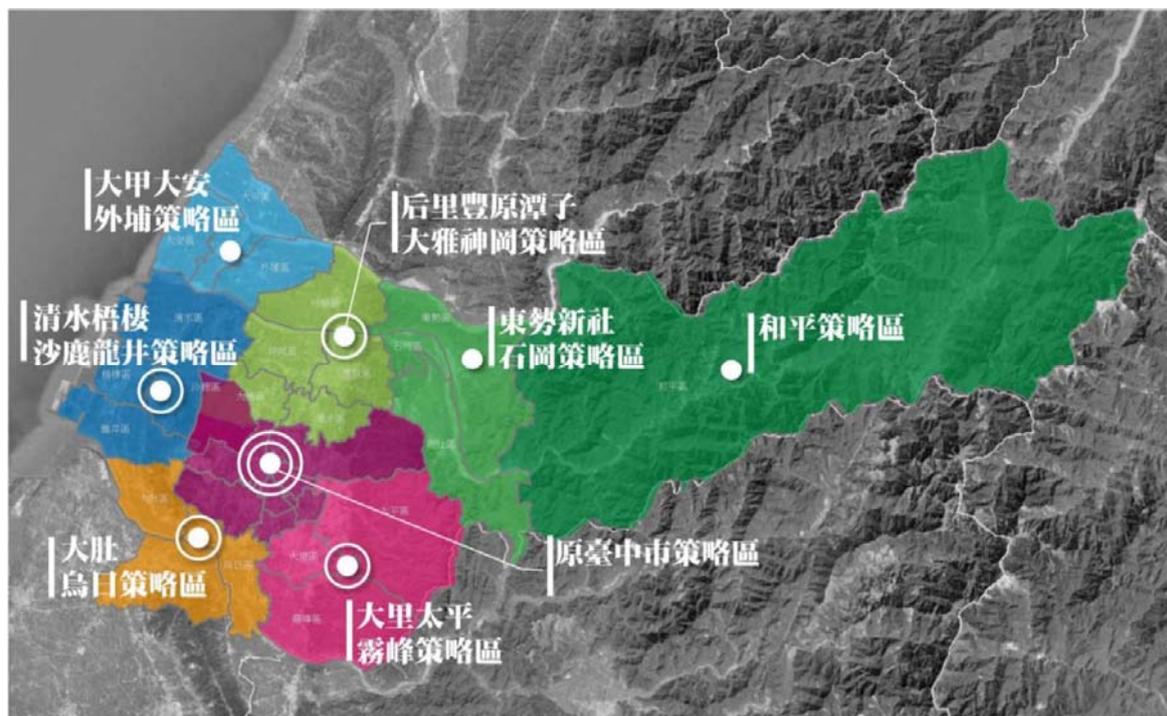
- (1) 都市計畫工業區：至民國 115 年二級產業用地約需 1,360 公頃。
- (2) 農業用地總量：不得低於「103 年度農地資源分類分級檢核及作業機制建立計畫」指導之 4.63 萬公頃。
- (3) 都市計畫工業區不適宜繼續做工業使用者、毗鄰重大產業或建設者或所在區位已影響整體都市空間結構的發展、出入道路未臻完善、區內非工業使用率較高、閒置土地及街廓面積未達有效經濟規模等，未來宜視需要變更使用分區；另配合中央六大新興產業發展政策及產業 4.0 發展方向，鼓勵工業區轉型升級。
- (4) 配合規劃中之產業園區劃設之設施型分區包括：潭子聚興產業園區、神岡豐洲科技工業園區二期及太平產業園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

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。

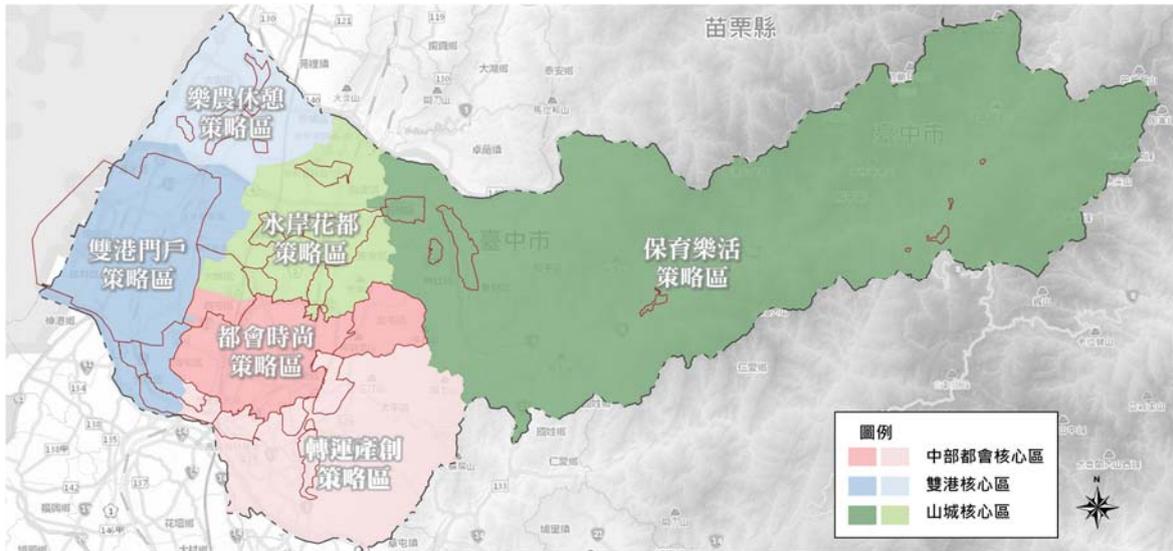
5. 新訂或擴大都市計畫：指認11處短期5年內有具體發展需求區位(擴大后里主要計畫(后里車站東側地區)、擴大后里主要計畫(森林園區)、新訂臺中國際機場發展計畫、擬定臺中市大平霧地區都市計畫(原擴大大里)主要計畫案、太平坪林、新庄子蔗廊、擴大臺中市大平霧地區都市計畫(大里夏田產業園區)、新訂大里塗城都市計畫、新訂烏日溪南都市計畫、擴大神岡都市計畫、變更臺中港特定區(配合臺中國際機場門戶及周邊產業專區整體開發))。

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。



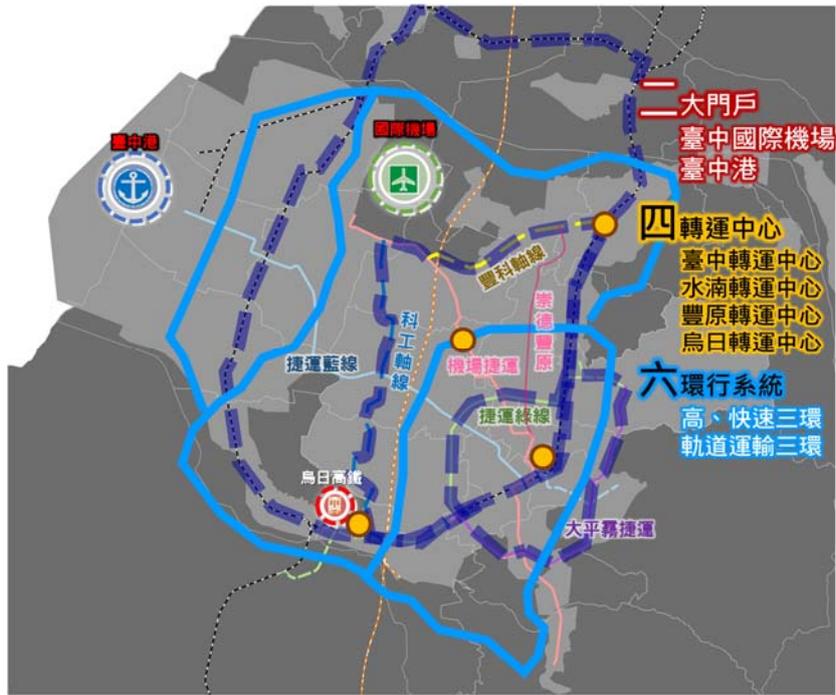
資料來源：臺中市國土計畫，民國 110 年 4 月。

圖 3-3 臺中市三大核心六大策略分區劃設示意圖



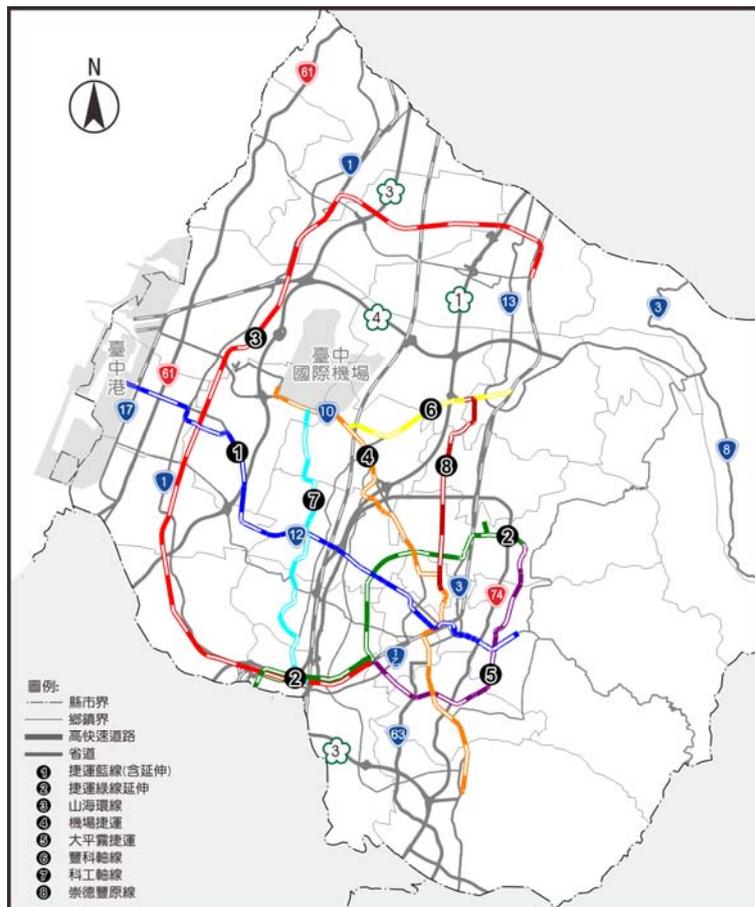
資料來源：臺中市國土計畫，民國 110 年 4 月。

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。

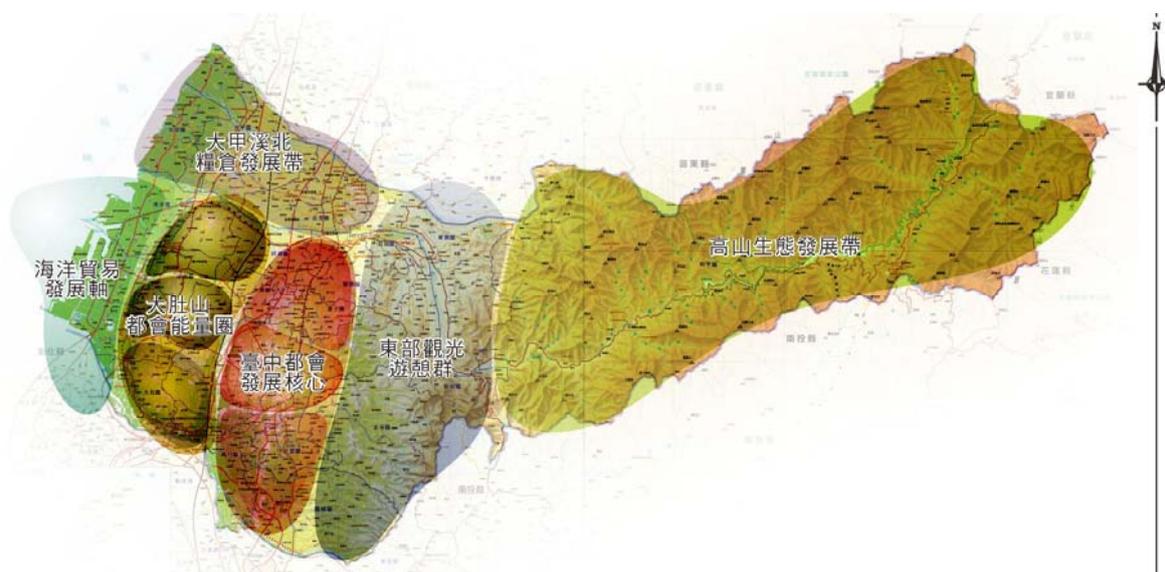
3. 都市計畫整合：將原本 30 處都市計畫整合為 6 處市鎮計畫(臺中都會樞紐都市計畫、甲安埔都市計畫、后豐潭雅神都市計畫、東新都市計畫、大平霧都市計畫及日大都市計畫)與 4 處特定區計畫(梨谷大山水風景特定區計畫、臺中港特定區計畫、中科特定區計畫及清泉崗航空城特定區計畫)。

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。

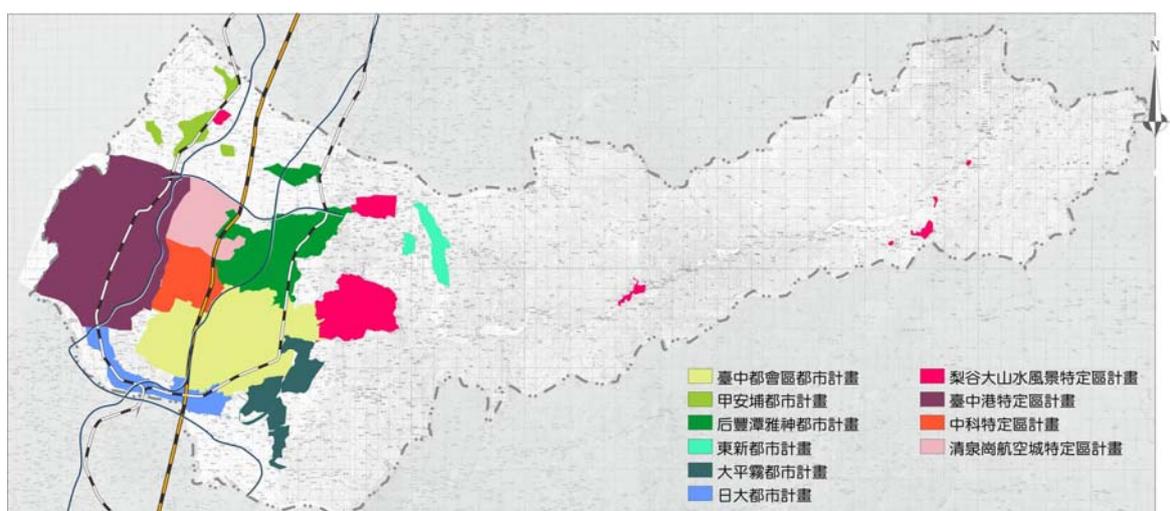
6. 區域均衡發展：產業政策引導及大型建設引入，帶動衍生需求，強化各生活中心產業發展基礎。

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)

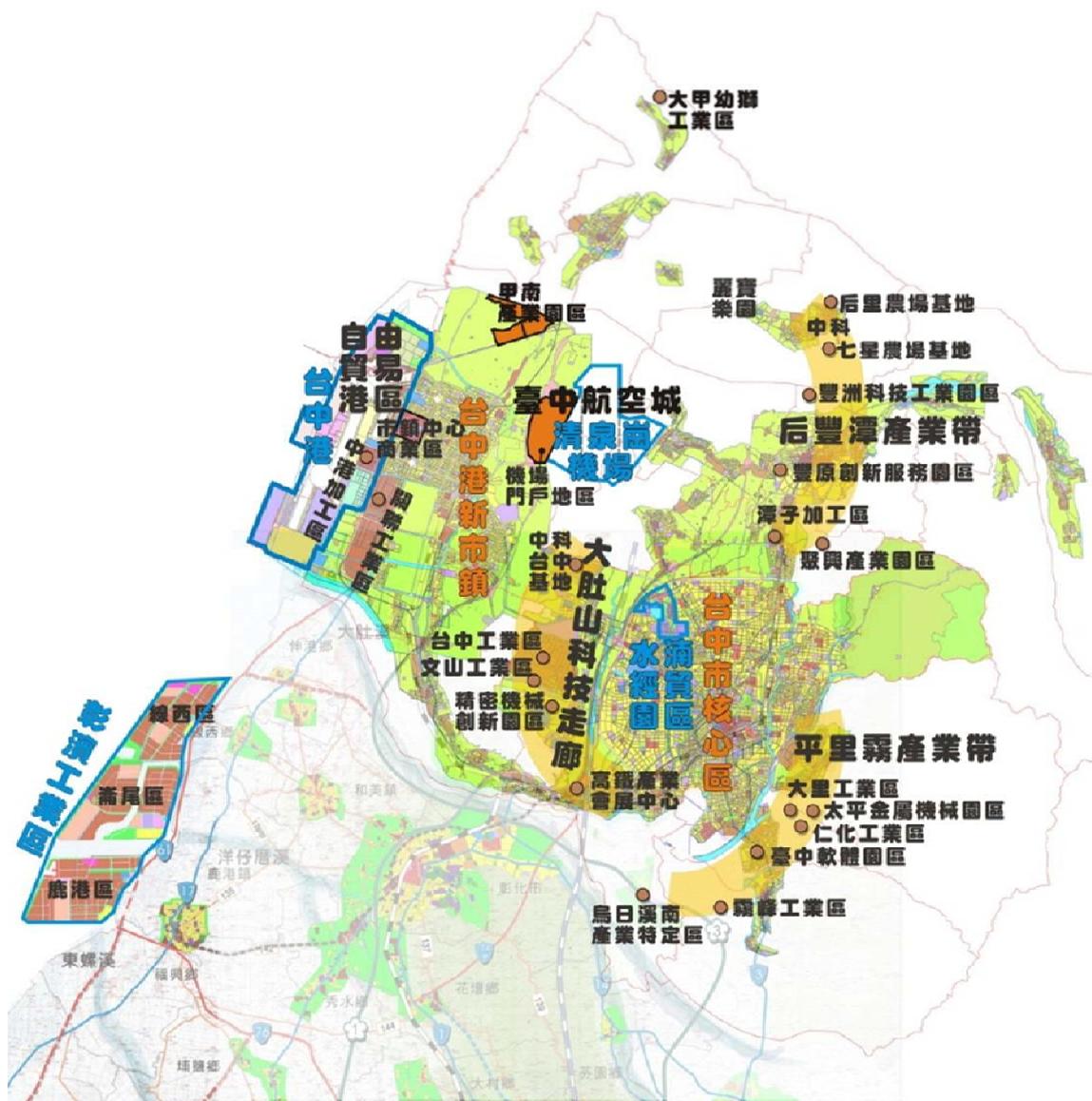
(一)計畫概述

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、

醫材，同時推動創新產業政策，提供產業基地或工作空間及設計開發設備支援。

2. 主力產業空間發展區位：空間結構呈現三縱兩橫，其中三縱之左邊為濱海工業運籌產業廊帶，中央為大肚山科技走廊，右邊為傳統機械產業廊帶；兩橫的北邊為海空聯運物流廊帶，南邊為陸運物流廊帶。各自交會於臺中港、烏日、清泉崗、豐原及霧峰等五個具有特色的產業策略發展區。



資料來源：臺中市產業發展策略計畫，民國 105 年。

圖 3-9 臺中市產業空間結構圖

(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。

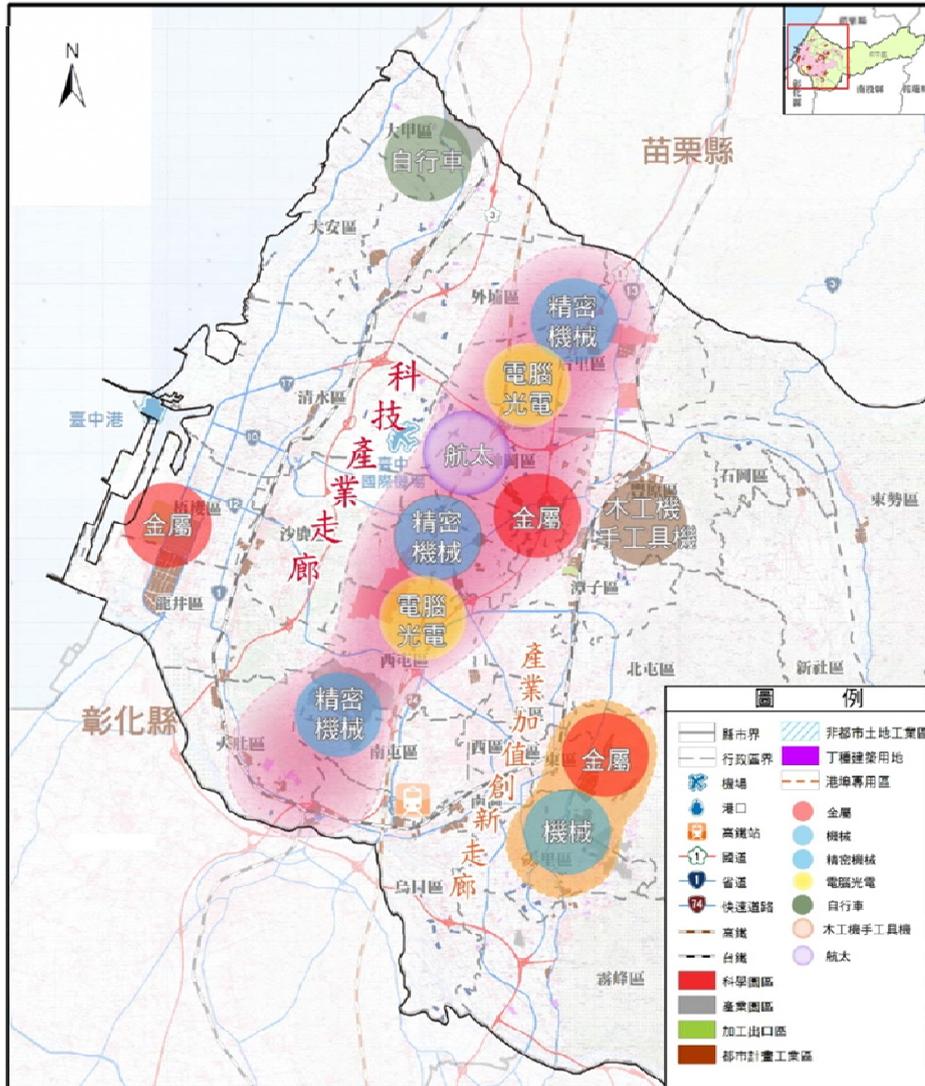
十三、臺中市都市發展暨都市計畫工業區檢討策略(臺中市政府，民國108年)

(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

造一生態友善地區。

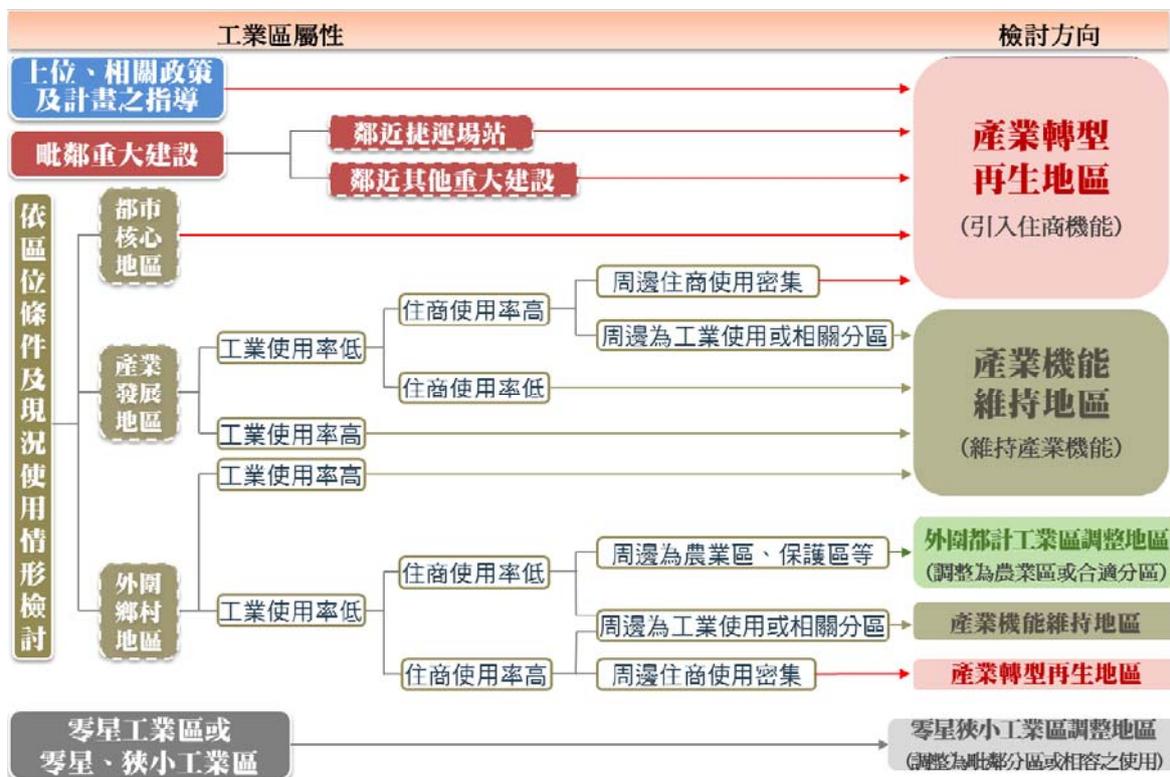
C.都市計畫農業區經檢討後適宜變更為產業用地發展策略：部分農業區現況已為未登記及臨時登記工廠違規使用，其中以豐原、潭子、大雅、神岡、烏日、太平等地區之都市計畫農業區尤為嚴重。

D.既定政策及新訂或擴大都市計畫產業用地發展策略：作為臺中市未來產業升級之儲備用地及引導未登記工廠進駐及引導未登記工廠進駐共有三處，分別為擴大神岡都市計畫、大里夏田都市計畫以及塗城都市計畫。

E.設施型使用分區發展策略：目標為打造智慧機械示範園區及容納未登記工廠進駐，分別為豐洲科技工業園區(二期)、潭子聚興產業園區以及太平產業園區。

2. 都市計畫工業區檢討變更綜合分析：

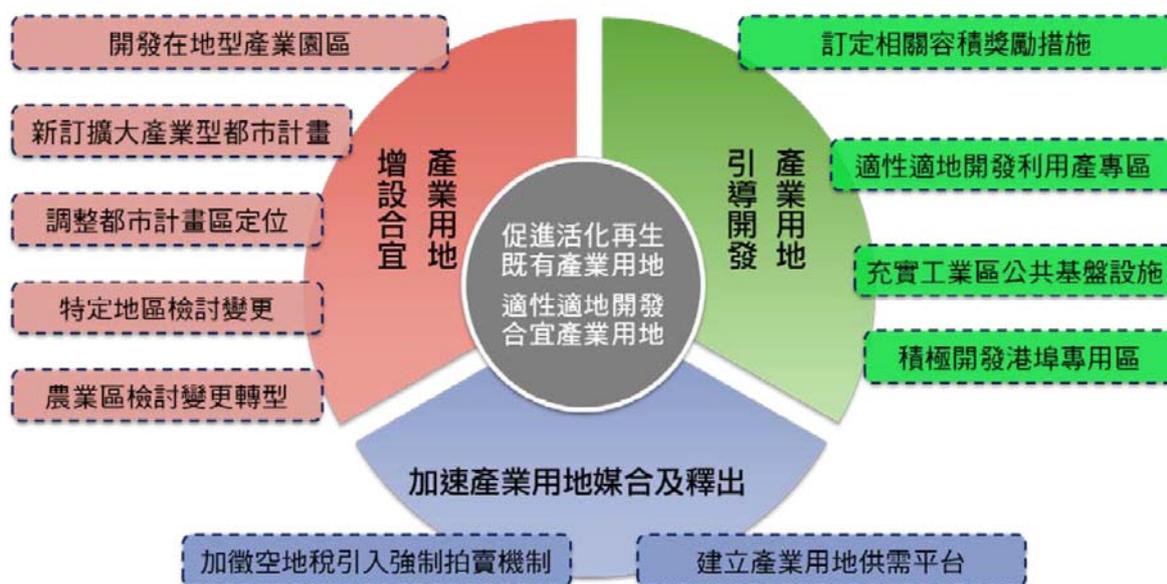
(1)工業區檢討定位目標及轉型策略：依循上位計畫或政策之指導外，亦將重大建設整體都市機能發展因素納入分析考量，並配合區位條件、現況使用及周邊發展等因素，針對都市計畫工業區提出檢討變更原則及發展定位。



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 3-11 臺中市都市計畫工業區檢討方向示意圖

- (2)都市計畫工業區檢討方向及內容：參照「臺中市區域計畫」將臺中市劃分為八大策略分區，分別敘明各策略分區內工業區之定位及未來發展方向。
- (3)工業區個別開發指導原則：依循各都市計畫區得申請工業區變更之定位及方向，訂定區域性及小區域的整體規劃目標。
- (4)變更工業區替代策略：以「促進活化再生既有產業用地」、「適性、適地開發合宜產業用地」為策略目標並研提「媒合及釋出產業用地」、「引導開發產業用地」、「增設合宜產業用地」三大面向替代策略，藉以因應未來產業用地之需求。



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 3-12 工業區變更替代策略示意圖

(二)對本計畫之指導

本計畫區都市計畫工業區檢討方向及內容中屬后里、豐原、潭子、大雅、神岡策略區，應以轉型變更為仍有生產機能之產業專用區為檢討方向，另建議位於臺鐵捷運高架場站 500 公尺內工業區則可研議考量 TOD 發展模式，適當提高土地使用密度或強度，創造多樣化土地使用型態。

十四、工業區更新立體化發展方案(經濟部，民國 108 年)

(一)計畫概述

為提供產業發展所需空間，新設園區方式恐緩不濟急，以提升容積率方式強化產業用地使用效率，納入產業面向容積獎勵機制，因應創新產業發展之時效需求。

為加速推動都市地區及非都市地區之工業區立體化廠房發展，扶植更多高值潛力企業，獎勵產業自我投資創新研發、工安環保改善及設備汰舊換新等，其適用範圍如下：

1. 都市計畫工業區：政府編定開發工業區、科學園區及一般工業區。
2. 非都市計畫工業區：具「整體開發」性質，以依計畫管制開發為工業區者為限。

工業區更新立體化發展方案之目標為：

1. 藉由容積獎勵方式，強化產業用地使用效能，並提供創新產業發展所需空間。
2. 鼓勵民間加速投資，促進產業升級轉型並提升國內投資動能。

(二)對本計畫之指導

依工業區更新立體化發展方案之指導，都市計畫工業區可申請容積獎勵(新增投資與能源管理)，且為避免容積獎勵助長工業用地炒作之情形，提供相關管制措施，以落實土地利用與政策獎勵之公平正義原則，將納入本計畫辦理之參考。

十五、工廠管理輔導法(民國 108 年增修)

(一)計畫概述

「工廠管理輔導法」第 28-5 條：低污染之既有未登記工廠，應於本法中華民國 108 年 6 月 27 日修正之條文施行之日起 2 年內，自行或於直轄市、縣(市)主管機關通知後，申請納管，並於修正施行之日起 3 年內，提出工廠改善計畫。依核定之工廠改善計畫完成改善者，得向直轄市、縣(市)主管機關申請特定工廠登記，不適用第 15 條第 2 款及第 3 款規定。未於本法中華民國 108 年 6 月 27 日修正之條文施行之日起 10 年內，依前項規定取得特定工廠登記者，其工廠改善計畫之核定自期限屆滿之日起失其效力。

為促進工業發展、健全工廠管理及輔導，且全面接管未登記工廠群聚問題，針對 105 年 5 月 19 日前屬低污染工廠則訂定輔導期限，輔導轉型、遷廠或關廠；且低污染工廠應於一定期限內，提出工廠改善計畫輔導改善，並定期實施稽查；未申請納管者，應依法停止供電、供水及拆除。

工廠管理輔導法修法通過後 10 年內需取得特定工廠登記，20 年內需完成整體合法化程序。而完成工廠改善、特定工廠登記以及土地變更等程序者，得就地合法。

(二)對本計畫之指導

依據工廠管理輔導法之指導，本計畫未來需考量都市計畫產業發展及農業區未登記工廠現況進行規劃，並予以協助輔導既有之未登記工廠。相關管理及輔導計畫將納入本計畫辦理之參考。

貳、相關重大建設計畫

一、城鎮之心工程計畫-潭心計畫(臺中市政府，民國 106 年)

(一)計畫概述

鐵路高架化除原鐵道路廊騰空帶來的連續綠地，搭配潭子區公所搬遷帶來短時間閒置及其前方公園調整的機會，均有機會大幅提升居住核心區開放空間的質與量，成為翻轉潭子核心區空間風貌的最大利基。藉此計畫給予潭子新的空間治理思維，以創新、創意之規劃設計理念，翻轉不明顯城鎮意象，使其成為一個宜居、人本及具在地特質的魅力小鎮，創造更多停留的可能性，成為青年輕生活的選擇據點。



資料來源：臺中市政府，民國 106 年。

圖 3-13 潭心計畫範圍示意圖

(二)對本計畫之指導

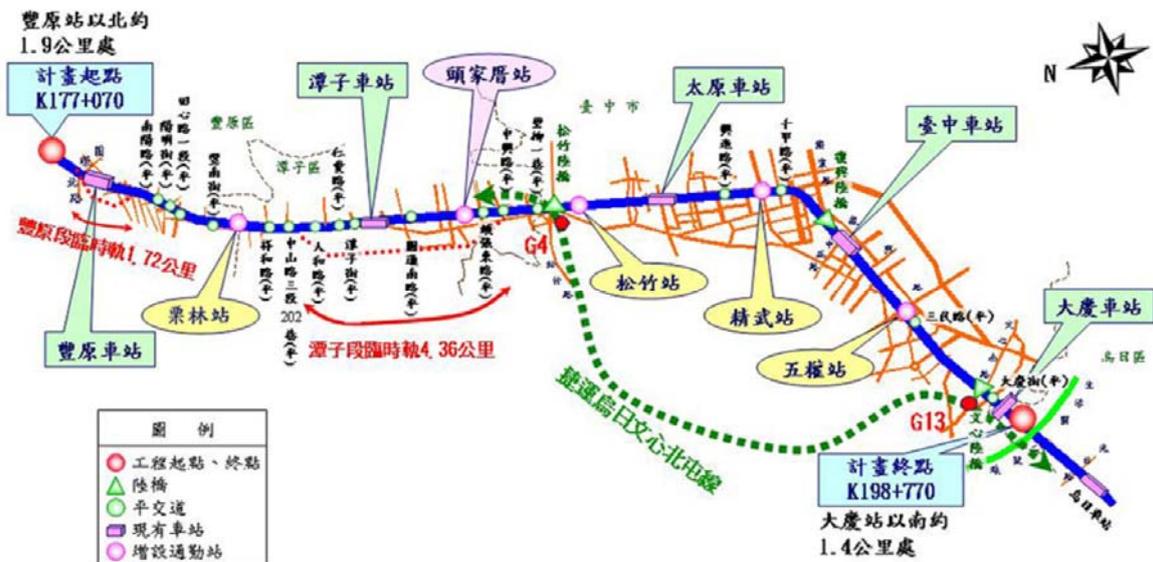
鐵道綠廊、公一公園及相關設施設置完成，將提供大面積綠地及自行車空間，有效提升潭子區人均綠地面積，明顯提升東西兩側生活品質。7.2 公里的鐵道綠廊創造的帶狀式景觀將加速啟動周邊建築物產生正面翻轉的動能；並將提升城區(原臺中市中心、豐原市中心)與潭子之間的流通頻率，增加民眾休閒在潭子停留、休閒、消費的可能性。新設的潭子車站廣場與商業區大道，勢必帶動潭子車站周邊商業繁榮與街道紋理特色。

二、臺中都會區鐵路高架捷運化計畫(交通部，民國 107 年)

(一)計畫概述

因應臺鐵轉型及臺中、豐原車站地區都市更新發展、消除鐵路對市區之阻隔、疏解日益嚴重的都市交通、整合都會區運輸系統，經納入行政院新十大建設之臺鐵捷運化項下辦理，計畫範圍北起臺中市豐原站以北 1.9 公里，南迄大慶站以南 1.4 公里，將現有鐵路改建為高架，全長 21.7 公里。其內容說明如下：

1. 改建豐原、潭子、太原、臺中、大慶等 5 座現有車站。
2. 新建栗林、頭家厝、松竹、精武、五權等 5 座高架通勤車站。其中松竹、大慶站與臺中捷運線 G4、G13 站預留轉乘機制。
3. 臺中舊站已列為國定古蹟，將予原地保留；站區設置車站站體、交通廣場、停車場、交通轉運中心、綠地等公共設施。



資料來源：交通部鐵道局。

圖 3-14 臺中都會區鐵路高架捷運化工程範圍示意圖

(二)對本計畫之指導

於鐵路高架捷運化計畫完成後，可提供都會區快鐵之便捷交通，消除本計畫區內鐵路沿線兩側地區發展之阻礙，改善平交道所造成之交通問題以及改善市容景觀，均衡都市發展，並有助於本計畫區內與大臺中都市計畫區之連結。

三、臺中市谷關風景特定區暨山城鐵路周邊土地整體規劃案(臺中市政府，民國 108 年)

(一)計畫概述

因應臺中市都會區鐵路高架捷運化，豐原、潭子地區將會釋放地面空間以促成鐵路兩側土地使用之串聯，未來車站附近發展將以大眾運輸導向發展之模式考量。

1. 空間發展機能與構想

初步規劃地區特色廊帶，並將其劃為一軸三區，搭配全市景觀計畫，改善高架橋下空間，達成藍、綠帶串聯之生態軸帶，達到鐵路車站樞紐重要地位，並據以劃設說明如下。

- (1) 產業加值生活區：潭子區為臺中市工業重鎮，配合鐵路高架化工程、栗林工業區、潭秀工業區及臺中加工出口區再發展，活化車站周邊土地資源，重塑加工出口區的活力，營造生產及生活居住安適的區域。
- (2) 活力商業核心區：豐原區為臺中 3 副都心之一，區內規劃三環機能分區以奠定副都心發展根基，配合鐵路高架化工程、葫蘆墩圳親水空間營造、豐原區安康段社會住宅等周邊建設，加強改善市中心公共基礎設施品質，拓展商業發展腹地。
- (3) 田園樂活遊憩區：后里區為鄉村田園樂活小鎮，花卉產業發展實力雄厚，配合 2018 臺中世界花卉博覽會等建設之投入，以及地方特有季節性之花卉觀光資源，后里車站宜以后里新驛核心區為發展目標。



資料來源：臺中市谷關風景特定區暨山城鐵路周邊土地整體規劃案，民國 108 年。

圖 3-15 山城鐵路周邊空間發展機能構想示意圖

2. 車站周邊土地使用規劃

車站半徑 300 公尺以內建物使用型態以高密度立體混合使用為主，如住商大樓、多目標立體轉運停車場、綜合商業大樓等使用；車站半徑 300~500 公尺範圍內以中密度使用如一般住宅、地區型商業為主，並透過劃設增額容積實施地區，給予較高容積率。

車站半徑 500 公尺以外則以低密度使用如獨棟建築、連棟式住宅、大型社區住宅與鄰里型商業區域為主，容積率則依土地使用分區管制及「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」規定辦理。



資料來源：臺中市谷關風景特定區暨山城鐵路周邊土地整體規劃案，民國 108 年。

圖 3-16 土地混合使用規劃原則示意圖

(二)對本計畫之指導

於臺中市都會區鐵路高架捷運化後，藉由「臺中市谷關風景特定區暨山城鐵路周邊土地整體規劃案」對於潭子、豐原及后里區之空間發展機能與構想及車站周邊土地使用規劃等相關指導，提供本計畫未來於潭子區之空間發展、車站與鐵路沿線規劃構想以及土地混合使用規劃原則之指導。

四、中部科學工業園區南向聯外道路新闢工程(南向三合一)(臺中市政府，民國 104 年)

(一)計畫概述

「中部科學工業園區南向道路」、「豐原區都市計畫 4-3 號道路工程」，以及「豐原區都市計畫 4-3 號道路延伸工程」，統稱為「中部科學工業園區南向三合一聯外道路新闢工程」。起點是中科南向道路，由中部科學工業后里園區往南跨大甲溪至國道四號銜接 4-3 號延伸道路，並行經豐原區三豐路 4-3 號道路，至終點豐原大道。



資料來源：臺中市政府，民國 104 年。

圖 3-17 豐原區 4-3 號道路延伸工程示意圖

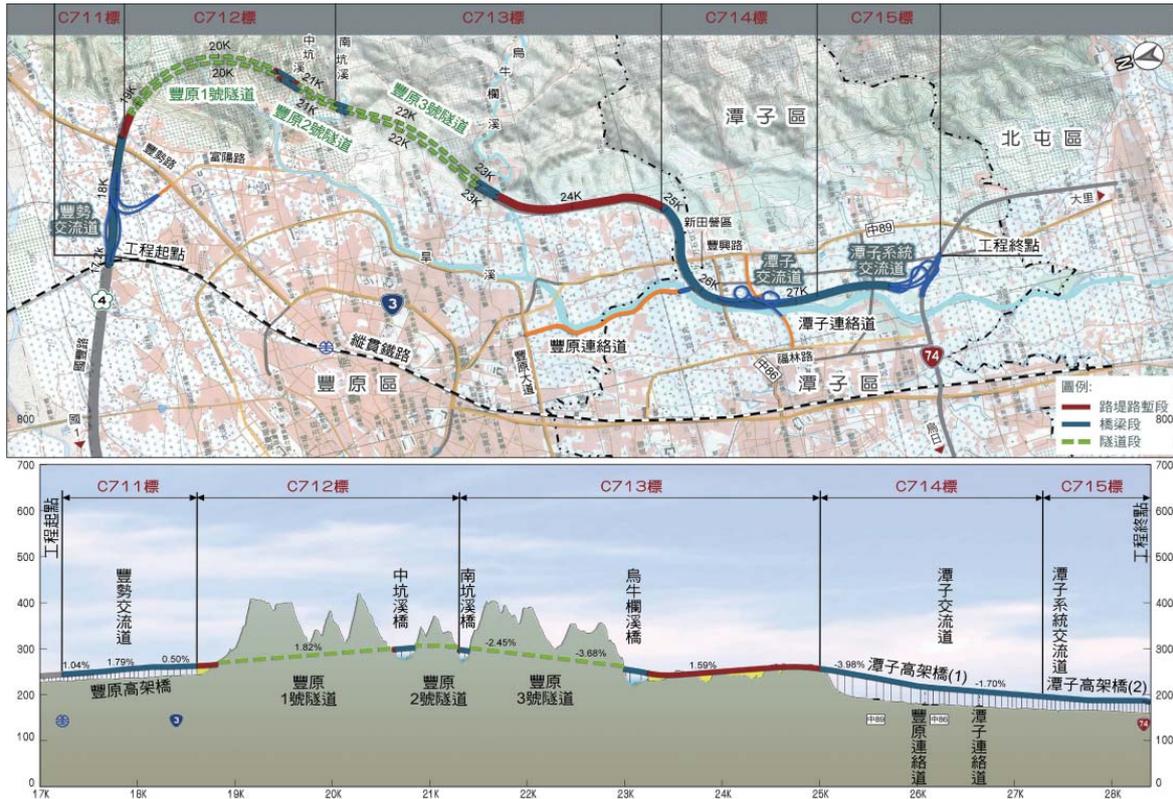
(二)對本計畫之指導

開闢完成後可減低中部科學工業園區后里園區所帶來之車潮及對后里區、豐原區之交通衝擊，並分流該區域省台 3 線(三豐路)車流，避免交通擁擠之情形惡化，以帶動整體道路系統之串聯。

五、國道 4 號臺中環線豐原潭子段計畫(交通部，民國 103 年)

(一)計畫概述

該計畫已於民國 103 年獲行政院核定通過，計畫路線利用臺中環線既有路廊高架通過豐原市農業區及第六公墓後，往南以隧道穿過豐原東南側山區，出隧道後跨越烏牛欄溪續往南延丘陵地轉西南，經過新田靶場北側再跨越中 89 鄉道、新田營區西北緣南行，終點於潭子聚興地區銜接台 74 線，全長約 10.9 公里。本計畫豐原端起點設置豐勢交流道連接台 3 線，於潭子新田地區設置潭子交流道及連絡道，東西向連接豐興路(中 89)及福林路(潭子外環道)、北向銜接豐原大道，終點以系統交流道連接台 74 線快速道路。



資料來源：交通部，民國 103 年。

圖 3-18 國道 4 號臺中環線豐原潭子段工程範圍示意圖

(二)對本計畫之指導

豐原區與潭子區將串聯銜接台 74 線，使國道 3 號、4 號、台 74 線形成環狀高(快)速道路之路網，構成臺中都會區完整之高快速公路網，紓解國道 1 號豐原大雅段尖峰時段壅塞情形，並可有效改善豐原與臺中市區間主要幹道交通服務水準，提供大臺中地區便捷之交通服務，帶動都會區全面發展。

六、國道 1 號增設銜接台 74 線系統交流道工程(交通部，民國 108 年)

(一)計畫概述

於國道 1 號大雅交流道北側增設本系統交流道，約於 171K~173K 間新設南出和北入兩支匝道匯出(入)國道 1 號，續以高架橋型式沿員寶庄圳，往南銜接台 74 線(約 14K 處)並增設東出、東入、西出及西入 4 支系統匝道。且為避免二次匝道入口影響國 1 主線運轉順暢，於大雅交流道北側新設集散道，與本系統交流道北上車流匯流後以一次入口方式匯入國道。



資料來源：交通部，民國 108 年。

圖 3-19 國道 1 號增設銜接台 74 線系統交流道工程示意圖

(二)對本計畫之指導

此計畫完工後可轉移國道 1 號臺中路段(豐原交流道至南屯交流道)交通量，並轉移交流道車流，紓解大雅交流道、臺中交流道及南屯交流道之車流負荷，改善連絡道服務水準、交通瓶頸路段，通過性及地區性交通分流，優化地區交通運轉效能，完善整體行車環境品質，構建完善高快速公路路網。

七、豐原社會住宅專案(臺中市政府)

(一)計畫概述

以「共好計畫」來打造共好社宅，發展 3C 共好聚落(Community-City-Country)，整合青創、社會福利、環保節能、樂齡學習等面向，延伸共好計畫營造美好生活的理念，並提出本市共好社宅 4 大特色：共創、共享、共學、共生，來豐富本市共好社宅的多元性，希冀透過好社福、好會秀、好住處及好宅居等相關硬體建設及軟體服務提供，以達幸福城市之願景。

社會住宅興辦分 2 階段執行，第 1 階段以 4 年 5,000 戶為目標，目前興辦量逾 5,000 戶，將於 111 年全數完工，後續第 2 階段則視各區需求，持續進行社宅相關用地評估作業，滾動檢討續行推升戶量，並以質的提升為興辦目標；三種管道的持續推動：包含「新建」、「容積獎勵」與「包租代管」等三種管道的持續推動。豐原社會住宅計三處：

1. 豐原安康段社會住宅：鄰近豐原醫院，為第一處由市府直接興建社會住宅的示範案，第一期 200 戶已於 107 年完工，第二期 500 戶預定於 111 年完工。
2. 車站社會住宅：位於豐原火車站北側，將配合豐原火車站東側都市更新，以都市更新方式興建約 72 戶社會住宅。
3. 豐南段社會住宅：位於圓環東路南側，於 104 年完成先期規劃，研議結合北側無使用的原豐原魚市場用地，透過都市更新方式開發，規劃戶數約 150 戶。



資料來源：臺中市政府都市發展局。

圖 3-20 豐原社會住宅構想示意圖

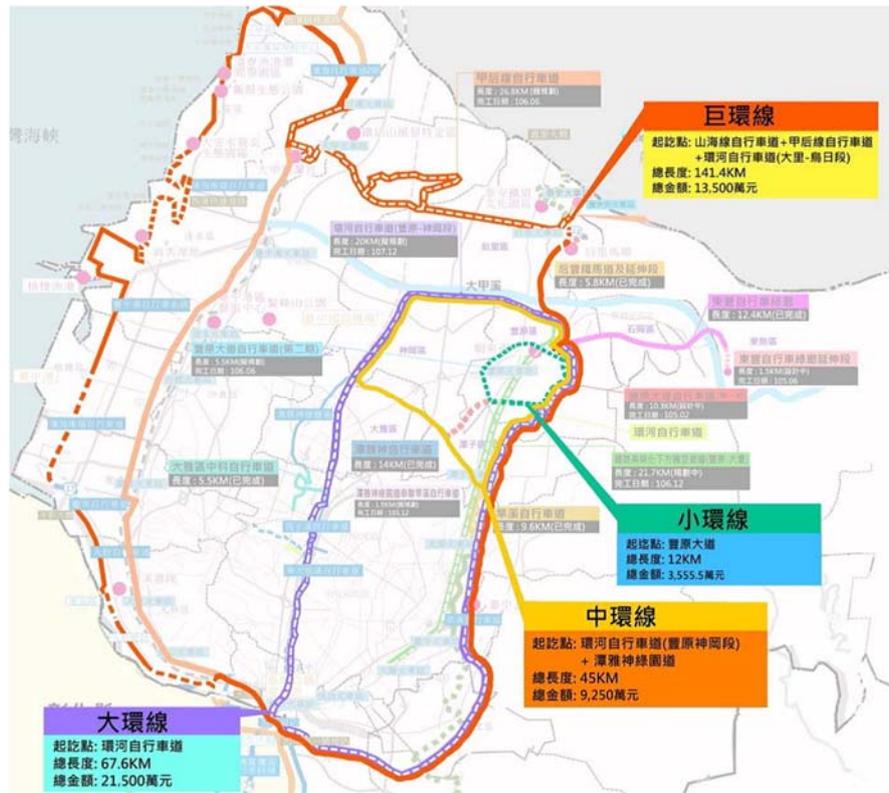
(二)對本計畫之指導

豐原規劃興辦 3 處社會住宅，周圍緊鄰本計畫區周邊，再配合潭子加工出口區、豐洲科技園區、神岡產業發展區及后里中科園區等發展，未來興辦完成後，期望能減輕青年及經濟或社會弱勢族群在社會上的居住問題，也能提升周圍生活機能及公共空間。

八、大臺中環城自行車道(四環線)(臺中市政府)

(一)計畫概述

在既有之自行車道基礎，優先串聯安全路網，形塑「城中城翡翠環線」，預計讓 iBike 站從點、連成線、構成面。同時推動自行車四環線計畫(大臺中環城自行車道)，巨環線主要由山海線、甲后線及環河自行車道大里到烏日段所構成，大環線為環河自行車道，中環線則包括環河自行車道豐原神岡段及潭雅神綠園道，小環線為豐原大道。



資料來源：臺中市政府。

圖 3-21 臺中市自行車四環線計畫圖

(二)對本計畫之指導

自行車四環線之小環線及中環線之起訖點及環形路線皆位於豐原、潭子、大雅、神岡地區，除了能提供觀光及休閒運動外，有助於本計畫區與其他自行車道之連結，以及帶動大臺中地區觀光發展，此計畫所提之自行車道路線將納入本計畫辦理之參考。

表 3-2 上位及相關計畫綜理表

類別	計畫名稱	對本計畫之指導
國土及區域計畫	全國國土計畫	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。
	修正全國區域計畫	對於自然資源保育及農業；人口與住宅、城鄉發展、運輸；產業、觀光遊憩、重要公共設施；地方發展定位及構想、土地使用及環境敏感區等發展策略提出指導。
	臺中市區域計畫	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。

類別	計畫名稱	對本計畫之指導
	臺中市國土計畫	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。另與本計畫範圍相關之捷運路線為「豐科軸線」及「科工軸線」，豐科軸線規劃串聯豐原、神岡及大雅地區；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。
產業發展	產業發展綱領	<p>1.農業發展策略：結合科技與資訊化，落實農業永續經營之施政理念；引導為現代化的綠色生態與休閒服務業。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
	經濟部 2020 產業發展策略	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。
	五加二產業創新計畫	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。
	產業用地政策革新方案	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。
	臺中市產業發展策略計畫	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，並結合為具備創新動能及人文內涵之副都心。
	臺中市工業區整體開發政策	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。
	臺中市都市發展暨都市計畫工業區檢討策略	本計畫區都市計畫工業區應以轉型變更為仍有生產機能之產業專用區為檢討方向，另建議位於臺鐵捷運高架場站 500 公尺內工業區則可研議考量 TOD 發展模式，適當提高土地使用密度或強度，創造多樣化土地使用型態。
	工業區更新立體化發展方案	依此方案之指導，都市計畫工業區可申請容積獎勵(新增投資與能源管理)，且為避免容積獎勵助長工業用地炒作之情形，提供相關管制措施，以落實土地利用與政策獎勵之公平正義原則，將納入本計畫辦理之參考。

類別	計畫名稱	對本計畫之指導
	工廠管理輔導法	依據工廠管理輔導法之指導，本計畫未來需考量都市計畫產業發展及農業區未登記工廠現況進行規劃，並予以協助輔導既有之未登記工廠。相關管理及輔導計畫將納入本計畫辦理之參考。
地區空間發展	大臺中都市計畫發展策略通盤檢討規劃案	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，蛻變成爲葫蘆墩生活圈中心都市。
	變更臺中市都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(草案)	依此計畫之指導，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。
	城鎮之心工程計畫-潭子計畫	鐵道綠廊、公一及相關設施完成後，提供大面積綠地及自行車空間，且鐵道綠廊 7.2 公里創造帶狀式景觀將啟動周邊建築物產生正面翻轉的動能，並提升城區與潭子間的流通頻率；新設潭子車站廣場與商業區大道，將帶動潭子車站周邊商業繁榮與街道紋理特色。
	豐原社會住宅專案	豐原規劃 3 處社會住宅，周圍緊鄰本計畫區周邊，配合潭子加工出口區、豐洲科技園區、神岡產業發展區及后里中科園區等發展，期望能減輕青年及經濟或社會弱勢族群在社會上的居住問題，也能提升周圍生活機能及公共空間。
交通建設	臺中都會區鐵路高架捷運化計畫	於鐵路高架捷運化計畫完成後，可提供都會區快鐵之便捷交通，消除本計畫區內鐵路沿線兩側地區發展之阻礙，改善平交道所造成之交通問題以及改善市容景觀，均衡都市發展，並有助於本計畫區內與大臺中都市計畫區之連結。
	臺中市谷關風景特定區暨山城鐵路周邊土地整體規劃案	對於潭子、豐原及后里區之空間發展機能與構想及車站周邊土地使用規劃等相關指導，提供本計畫未來於潭子區之空間發展、車站與鐵路沿線規劃構想以及土地混合使用規劃原則之指導。
	中部科學工業園區南向聯外道路新闢工程(南向三合一)	開闢完成後可減低中部科學工業園區后里園區所帶來之車潮及對后里區、豐原區之交通衝擊，並分流該區域省台 3 線(三豐路)車流，避免交通擁擠之情形惡化，以帶動整體道路系統之串聯。
	國道 4 號臺中環線豐原潭子段計畫	豐原區與潭子區將串聯銜接台 74 線，使國道 3 號、4 號、台 74 線形成環狀高(快)速道路之路網，紓解國道 1 號豐原大雅段尖峰時段壅塞情形，並可有效改善豐原與臺中市區間主要幹道交通服務水準。
	國道 1 號增設銜接台 74 線系統交流道工程	完工後可轉移國道 1 號臺中路段(豐原交流道至南屯交流道)交通量，紓解大雅交流道、臺中交流道及南屯交流道之車流負荷，改善連絡道服務水準、交通瓶頸路段，通過性及地區性交通分流，構建完善高快速公路路網。
	大臺中環線自行車道(四環線)	自行車四環線之小環線及中環線之起訖點及環形路線皆位於豐潭雅神地區，除了能提供觀光及休閒運動外，有助於本計畫區與其他自行車道之連結，以及帶動大臺中地區觀光發展，其自行車道路線將納入本計畫辦理之參考。

資料來源：本計畫整理。

參、鄰近都市計畫概述

豐潭雅神地區都市計畫鄰近石岡水壩特定區計畫、中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫以及臺中市都市計畫等都市計畫。

一、石岡水壩特定區計畫

(一)計畫範圍及面積

範圍東以新豐冷凍股份有限公司以東約 300 公尺處及東勢大排為界，南至食水崙溪以南之山坡，西至豐原、石岡區界，北至石城北側之山脊線。計畫面積為 754.44 公頃。

(二)計畫年期、計畫人口

計畫年期為民國 115 年，計畫人口為 10,300 人。

(三)土地使用計畫

劃設住宅區、商業區、乙種工業區、零星工業區、加油站專用區、電信專用區、宗教專用區、保存區、農業區、保護區以及河川區等 11 種土地使用分區，合計面積 695.8604 公頃，約占計畫區面積 92.24%。各種土地使用分區中，以農業區劃設面積 285.2462 公頃最廣，約占計畫區總面積 37.81%，住宅區劃設面積 42.5223 公頃，僅占計畫區面積 5.64%，商業區劃設面積 3.25 公頃，約占計畫區面積 0.43%。

(四)公共設施計畫

劃設機關用地、社教機構用地、學校用地、公園用地、自來水事業用地、綠地用地、停車場用地、郵政用地、批發市場用地、污水處理廠用地以及道路用地等 11 種公共設施用地，約占計畫區總面積 7.76%，其中又以道路用地劃設面積 23.34 公頃最高。

二、中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫

(一)計畫範圍及面積

範圍北至中部國際機場南側台 10 號省道（包括台 10 號省道）；東至國道 1 號、大雅都市計畫區及中清路乙種工業區界；西至臺中港特定區計畫區界；南至西屯區福安里附近細部計畫區、水堀頭細部計畫區及西屯路以北之農業區，以及中港路、東大路。計畫面積為 2,969.15 公頃。

(二)計畫年期、計畫人口

計畫年期為民國 121 年，計畫人口為 90,000 人。

(三)土地使用計畫

劃設住宅區、零星工業區、園區事業專用區、工商綜合專用區、文教區、社會福利專用區、醫療專用區、電信專用區、原住民文化專用區、航空事業專用區、殯葬專用區、河川區、河川區兼供道路使用、農業區等 14 種土地使用分區，合計面積 2,402.82 公頃，約占計畫區面積 80.93%。

(四)公共設施計畫

劃設文高用地、文中用地、文小用地、社教用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、生態綠地、綠地等 28 種公共設施用地類別，合計面積 566.33 公頃，約占計畫區總面積 19.07%，其中又以道路用地劃設面積 216.81 公頃最高。

三、臺中市都市計畫

(一)計畫範圍及面積

範圍包括臺中市區、北區、東區、南區、西區、南屯區之全部及部分西屯區、部分北屯區。計畫面積為 11,392.69 公頃。

(二)計畫年期、計畫人口

計畫年期為民國 115 年，計畫人口為 1,300,000 人。

(三)土地使用計畫

劃設住宅區、商業區、新市政中心專用區、工業區、農業區…等 37 種土地使用分區，合計面積 7,367.15 公頃，約占計畫區面積 64.67%。各種土地使用分區中，以住宅區劃設面積 4,009.74 公頃最廣，約占計畫區總面積 35.20%，商業區劃設面積 546.28 公頃，僅占計畫區面積 4.80%，農業區劃設面積 1,343.91 公頃，約占計畫區面積 11.80%。

(四)公共設施計畫

劃設學校用地、機關用地、市場用地、公園用地、廣場用地、停車場用地、道路用地…等 68 種公共設施用地類別，合計面積 4,025.54 公頃，約占計畫區總面積 35.33%，其中又以道路用地劃設面積 1,929.75 公頃最高。

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(O₃)、細懸浮微粒(PM_{2.5})、懸浮微粒(PM₁₀)、一氧化碳(CO)、二氧化硫(SO₂)及二氧化氮(NO₂)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。

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	32.3	10.0
107 年	6.5	6.5	3.6	19.4	36.7	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	33.3	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 108 年。

2. 氣溫與雨量

豐原區平均溫度為攝氏 23 度，最高溫度出現於 7 月，高達攝氏 36.2 度，最低溫度出現於 1 月，約攝氏 10 度。豐原區 108 年降雨日平均降雨量為 9.2 公釐，降雨量於 8 月夏季為最多，詳表 4-2、表 4-3。

3. 風速風向

豐原區秋、冬季月份盛行東北風、北風及西北風；春、夏季月份盛行西北風、西南風及東南風。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，其中豐原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、東南風及北風，未來通風廊道之建構應以南北向、西北東南向為主，詳表 4-4。

表 4-2 豐原區 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	17.4	28.1	10
2 月	18.7	29.7	12.8
3 月	19.5	31.1	10.6
4 月	23.4	31.8	15.4
5 月	24.2	31.8	17.1
6 月	27.5	34.4	21.8
7 月	28.4	36.2	23.3
8 月	27.5	34.6	23.2
9 月	26.4	33.5	20.5
10 月	24.5	33.3	19.2
11 月	21.2	29.5	15.4
12 月	17.8	27	11.4
平均	23	31.8	16.7

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 豐原區 108 年降雨量資訊一覽表

月份	豐原區	
	降雨量 (公釐)	降雨日 平均降雨量 (公釐/日)
1	20.5	4
2	19	2
3	249	15
4	144.5	9
5	543.5	18
6	482	17
7	134.5	12
8	918.5	21
9	34.5	6
10	12.5	1
11	0	0
12	107	5
平均	222.1	9.2

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 豐原區 108 年風速風向資料表

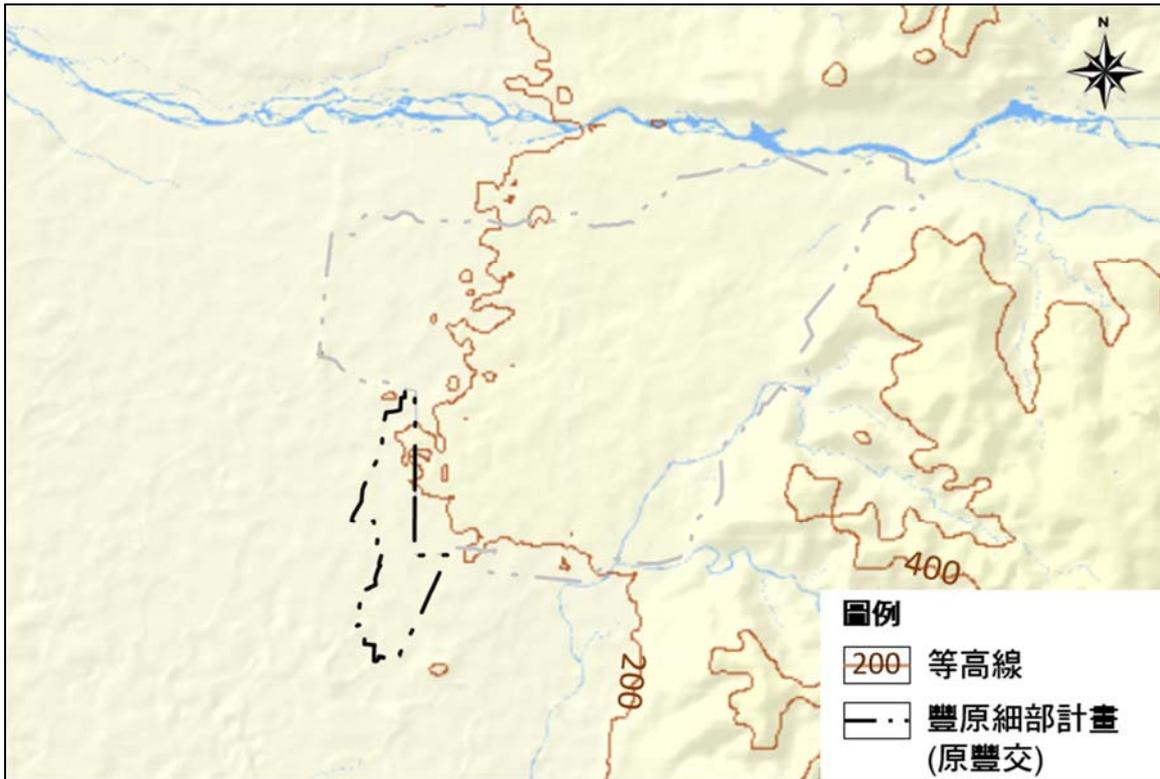
月份		豐原區	
		風速 (m/s)	最大陣風風向(度)
冬季	12 月	1.4	東北風(37)
	1 月	1.3	北風(17)
	2 月	1.3	西北風(310)
春季	3 月	1.2	西北風(327)
	4 月	1.3	西南風(222)
	5 月	1.1	西北風(329)
夏季	6 月	1.5	西北風(323)
	7 月	1.5	南風(171)
	8 月	1.3	北風(11)
秋季	9 月	1.4	東北風(37)
	10 月	1.4	東北風(46)
	11 月	1.5	東北風(43)
-	平均	1.4	-

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

豐原區位於台中盆地北端之大甲溪沖積扇，因鄰近雪山山脈故地勢較高有起伏，平均高程約 200-400 公尺，整體地勢走向由東北向西南緩傾，東側為丘陵地，地勢較高，西側為盆地，地勢平坦，詳圖 4-1。

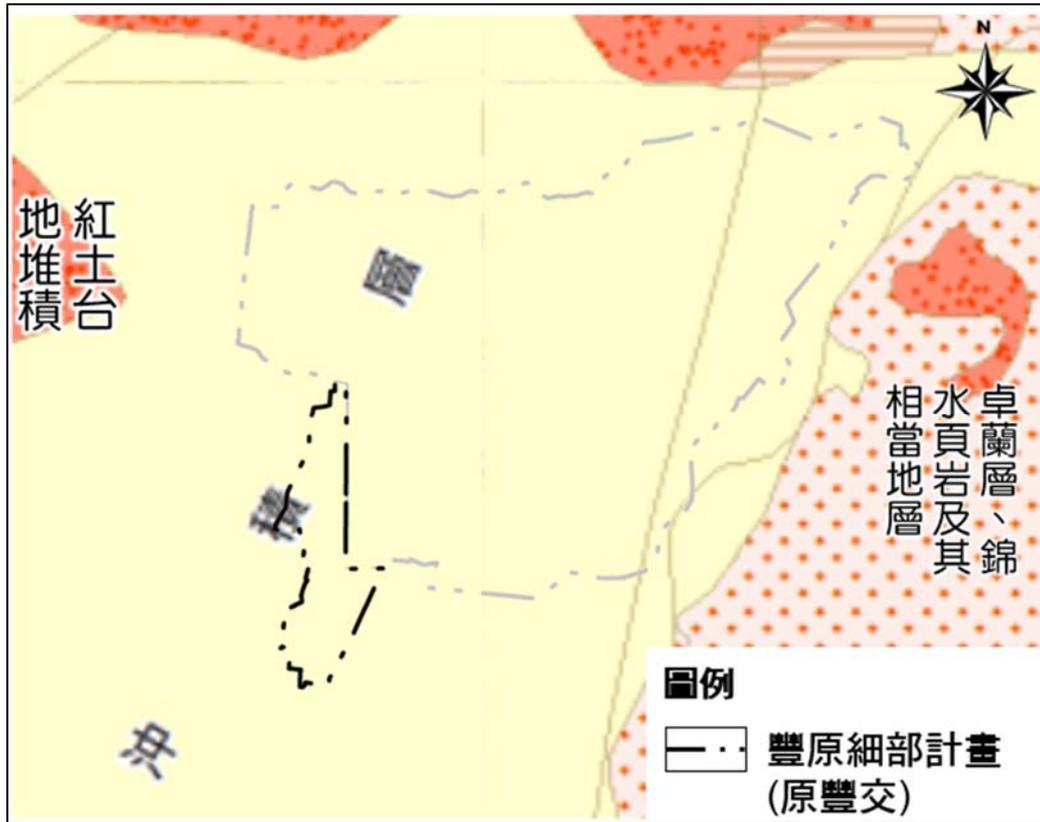


資料來源：經濟部國土資訊系統(<http://ngis.moea.gov.tw/>)。

圖 4-1 本計畫區套繪地形坡度分布示意圖

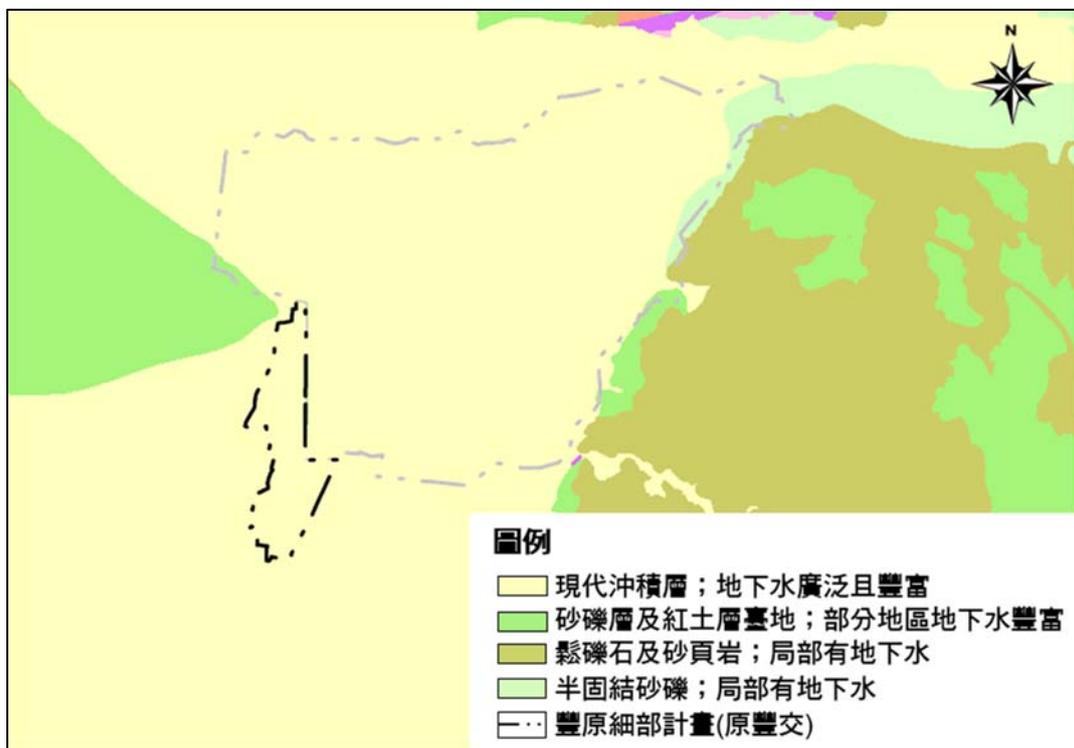
2. 地質、土壤及地下水含量

豐原區境內大部分屬於現代堆積沖積層，主要由礫石、細砂及少量黏土所組成，地下水廣泛且豐富；東側及東南側為砂礫層及紅土層台地、鬆礫石及砂頁岩，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/>)。

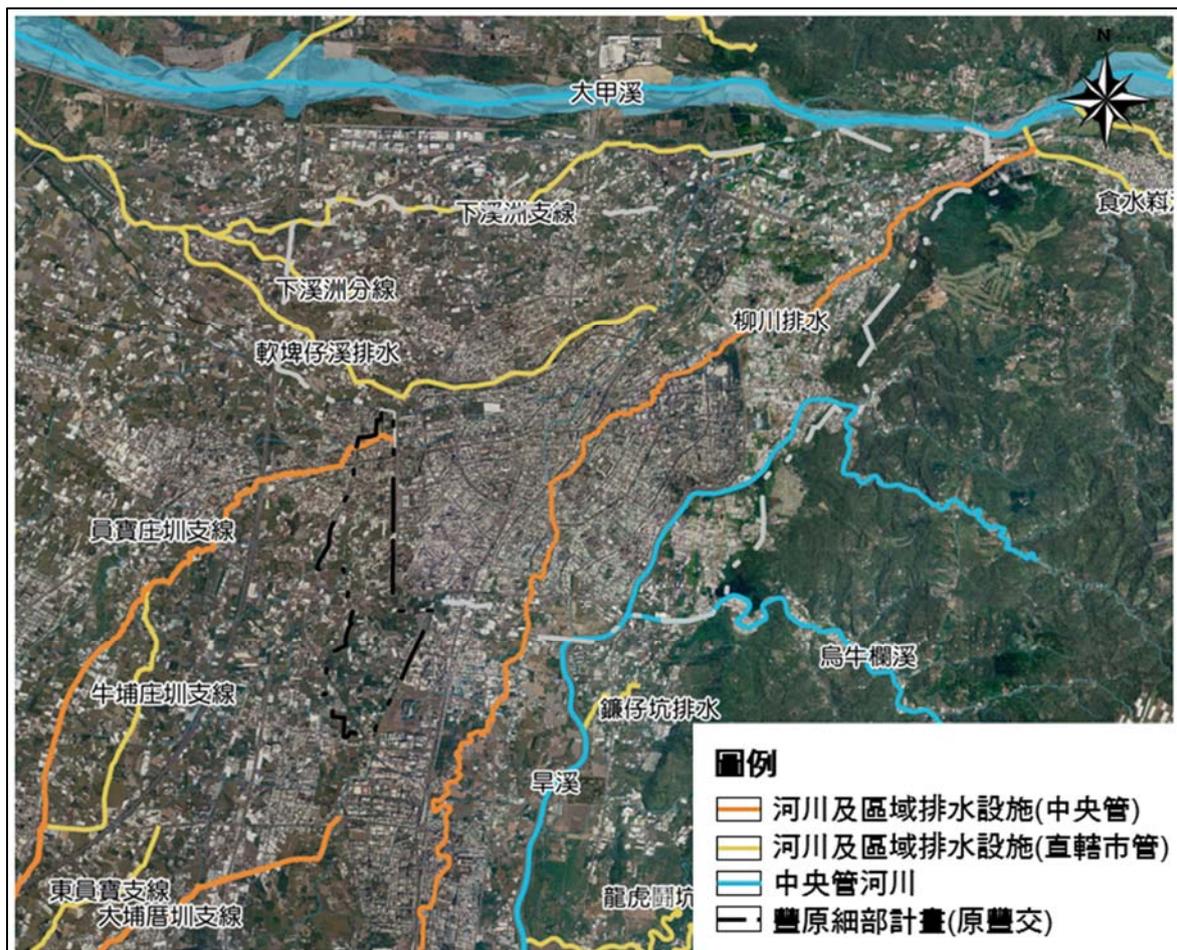
圖 4-3 本計畫區套繪地質地下水分布示意圖

(三)水文

本計畫區範圍係屬大甲溪及早溪流域交界，其中大甲溪(中央管河川)本流由西向東流經豐原區北側，另有早溪、烏牛欄溪(中央管河川)流經計畫區東側，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柳川排水、員寶庄圳支線以及大埔厝圳支線共3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下溪洲支線、下溪洲分線、及軟埤仔溪排水，共3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、八寶圳等幹渠圳道，興鑿時期可追溯自清朝，皆引水自上游石岡水壩，另有早溪及其支流烏牛欄溪，灌溉農田造就地方富庶豐饒，豐原區屬於灌排水圳灌區，詳圖4-5。



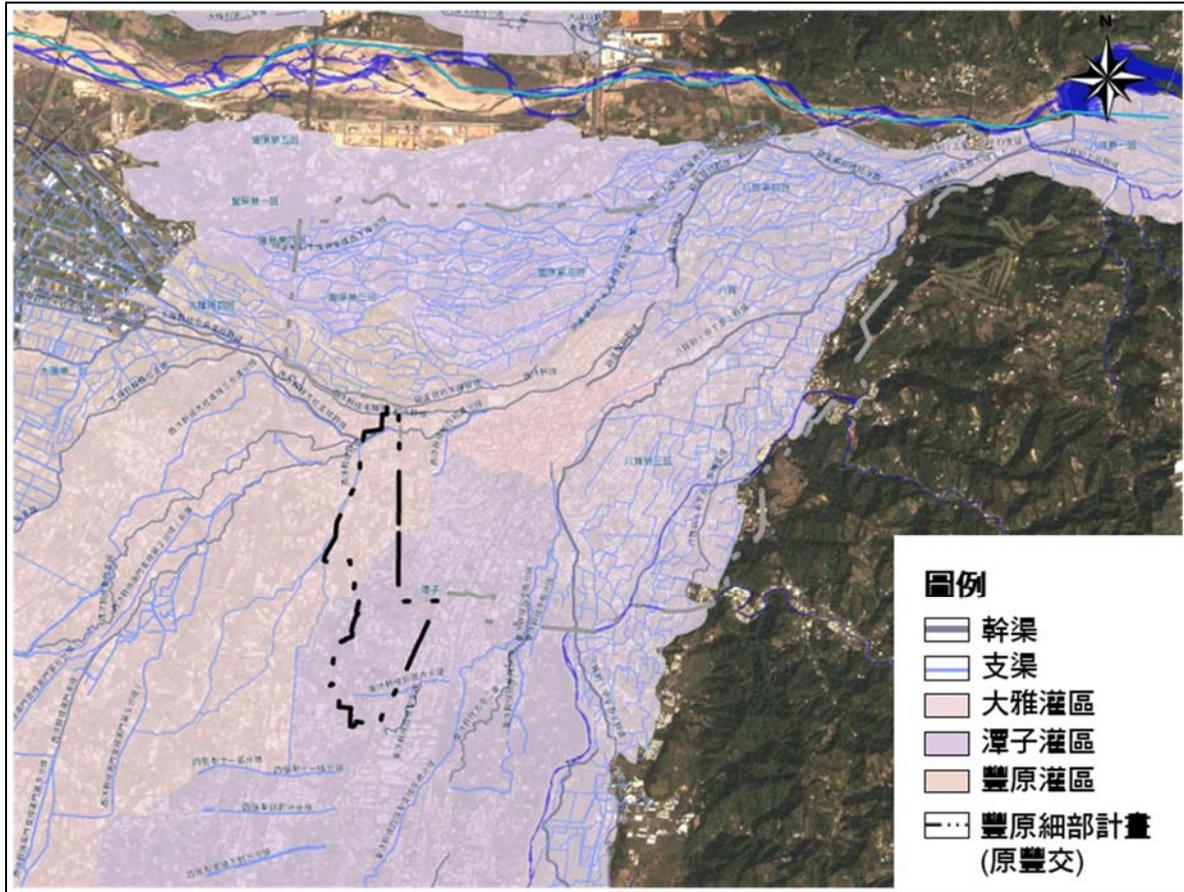
資料來源：區域排水資料流通站點(<https://data-wrawrpi.opendata.arcgis.com/>)，經濟部水利署；本計畫繪製。

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	柳川排水	早溪排水	與早溪排水匯流處	石岡壩南幹渠水閘分水
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	軟埤仔溪排水	大甲溪	大甲溪交會口	豐原區大湳取水口
直轄市	下溪洲支線	軟埤仔溪排水	與軟埤仔溪排水匯流處	神洲路大明三號橋

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

本計畫區涵蓋3處市定古蹟，位於國道一號東側，包括筱雲山莊、神岡呂沐玉墓園、以及日治時期的木材出口與糧食政策相關的營林所臺中出張所宿泊所，可展現清朝時期人文薈萃外，並可知農林設施對地方發展之影響。

2. 歷史建築

本計畫區擁有眾多歷史建築，包含10處歷史建築，多分布於臺3線沿線，分別為豐榮水利之碑、葫蘆墩水圳入水口、翁子公學校校舍暨宿舍、萬選居、豐原火車站臺鐵3號倉庫、頂街派出所、豐原林務局宿舍群、豐原郡附屬官舍、呂樵湖故居、舊山線鐵道大甲溪鐵橋，主要以日式校舍、宿舍群、圳道、倉庫等交通水利設施為主，可洞悉日治時期的政策對豐原地區人文環境之影響。

3. 其他具文化價值建築、景觀

位於豐原區葫蘆墩街目前尚存部分日治時期風貌的商舖，商舖通常有二至三落，第一落為商店，上為閣樓堆積貨物，後則為住家。



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

4. 疑似考古遺址

依據文化資產保存法，考古遺址指蘊藏過去人類生活遺物、遺跡，而具有歷史、美學、民族學或人類學價值之場域。其中考古遺址之提報列冊追蹤乃至公告指定程序可分為疑似考古遺址、列冊考古遺址及指定遺址，疑似考古遺址為已得知考古遺址地點，待評估調查及公告其地號範圍，列冊遺址屬經主管機關公告地號範圍者，指定考古遺址為主管機關公告其地號範圍並進一步給予市定、縣定或國定遺址等三級身分者。

本計畫區無疑似考古遺址，有 5 處分布於豐原都市計畫區，於該計畫區東北側、鐵路兩兩側及圓環西路外側，前開疑似考古遺址如經主管機關公告為指定考古遺址，得依「考古遺址土地容積移轉辦法」申請容積移轉。

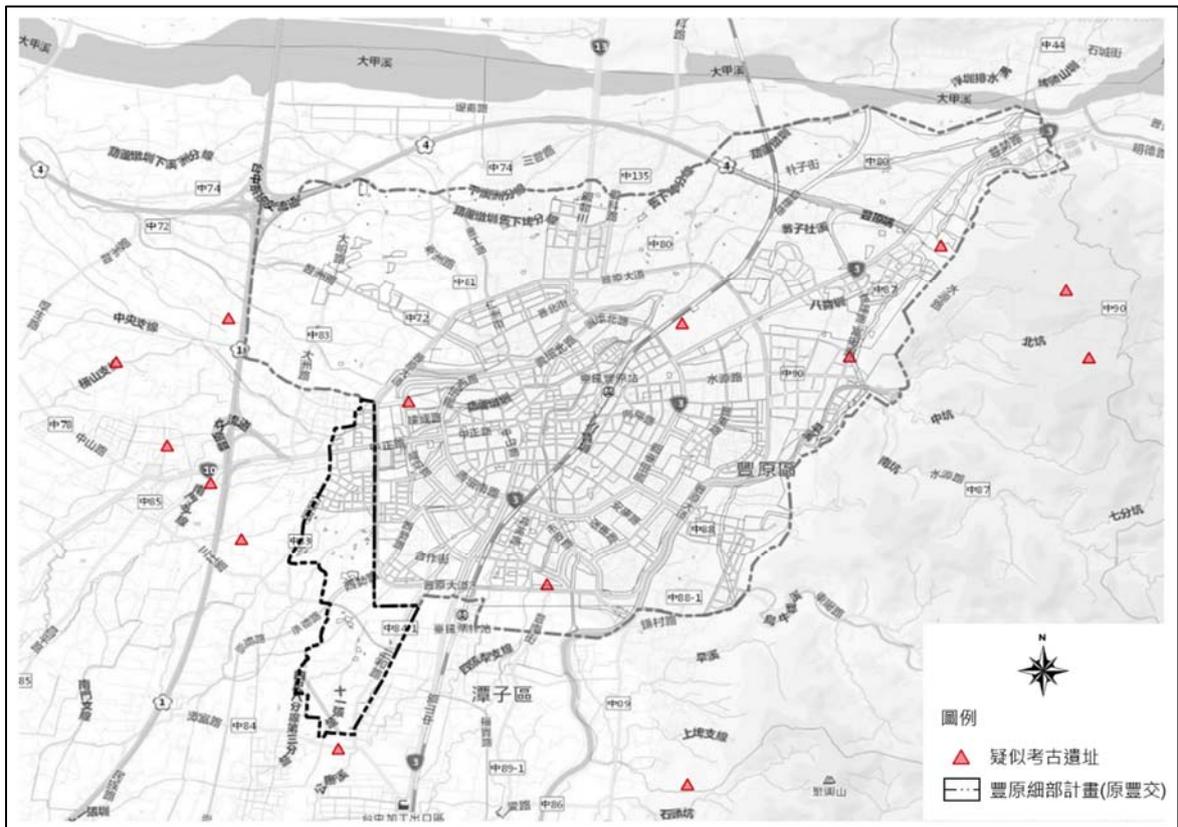


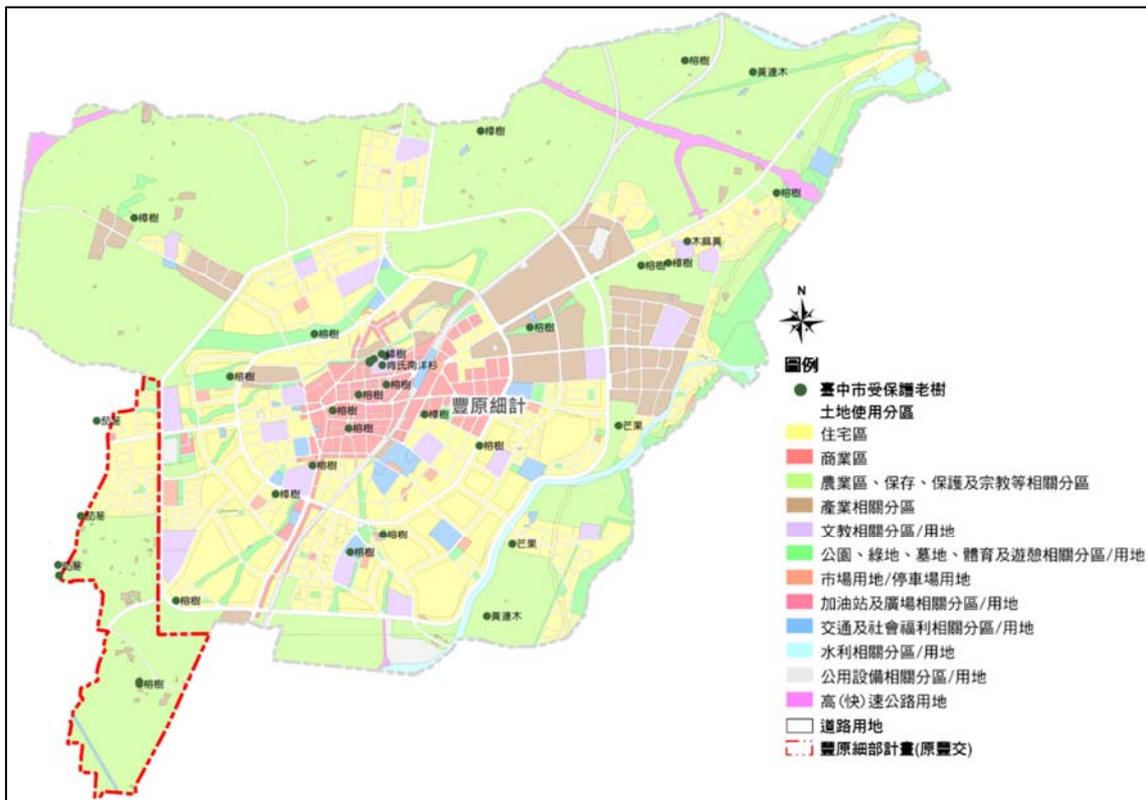
圖 4-7 本計畫區疑似考古遺址分佈示意圖

(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、臺灣檫、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。

豐原區共計 49 棵，包括木麻黃 1 棵、玉蘭花 1 棵、肯氏南洋杉 1 棵、芒果 2 棵、茄冬 2 棵、黃連木 2 棵、楓香 2 棵、樟樹 6 棵、榕樹 32 棵，分布於住宅區、商業區、農業區、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地、綠地、廣場兼停車場用地、學校用地、機關用地。



二、災害潛勢與歷史災害

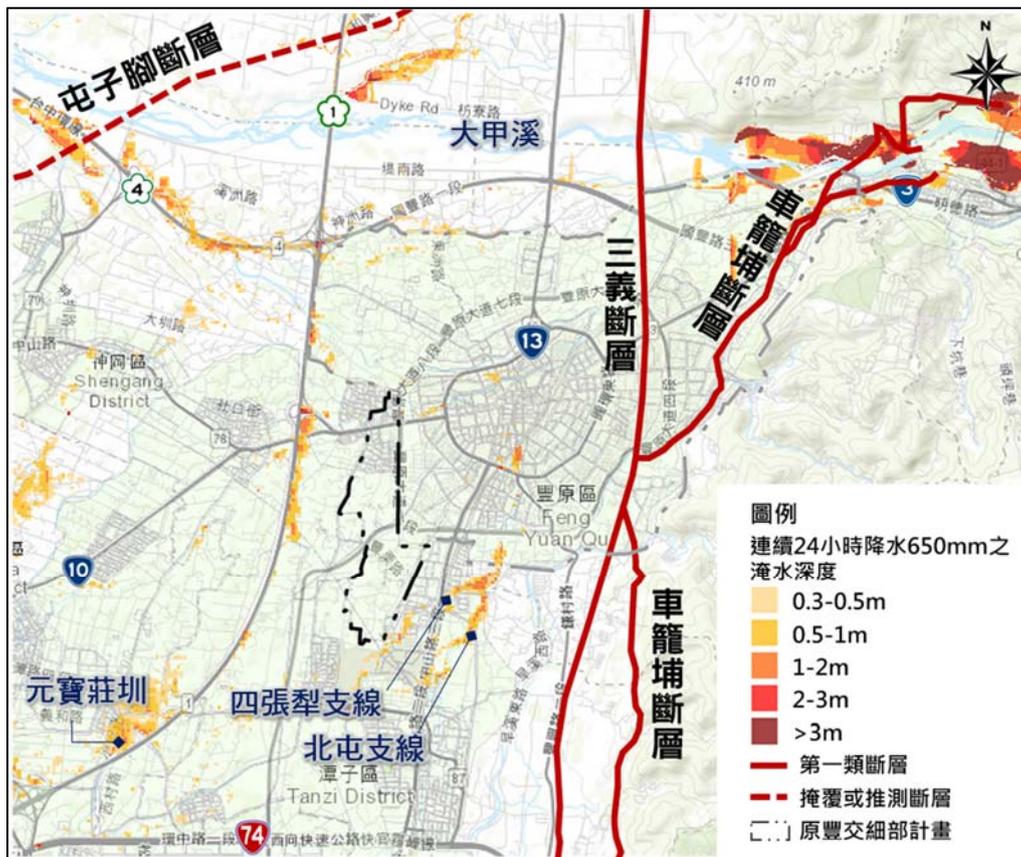
(一)災害潛勢地區

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，國道 1 號兩側、豐原都市計畫區東北側之大甲溪淹水情形較為嚴重，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

豐原區有三義斷層及車籠埔斷層通過，且鄰近屯子腳斷層，車籠埔斷層呈南北走向，為第一類活動斷層，係長約 80 公里之逆衝斷層，曾於 1999 年錯動造成集集地震(九二一地震)；三義斷層為第一類活動斷層，位於本計畫區東側、車籠埔斷層西側；屯子腳斷層屬掩覆或推測斷層，位於本計畫區西北側。



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 4-9 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。豐原區近 15 年颱洪災害屬性多以淹水為主，造成地下道及地下室積水，瞬間豪雨造成道路毀損，土石塌坊、路燈傾倒、路口淹水，導致道路無法通行；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 年豐原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
101.06.20 泰利颱風	淹水	圓環東路地下道	淹水 10 公分、無人受困
104.09.29 杜鵑颱風	淹水	豐原大道六段	地下道積水
105.09.27 梅姬颱風	淹水	大明路 236 巷 66 弄 36 號	地下室積水 1 公分
107.07.10 瑪莉亞颱風	道路毀損	南坑巷	邊坡土石塌坊影響道路通行
108.05.20 豪雨事件	風災毀損	南坑巷 27 號、南坑巷 28 號、國豐路三段與朴子街 355 巷交叉路口、水源路南坑巷 3 號	路燈傾倒、路口淹水、土石崩落造成道路無法通行

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

表 4-7 豐原區易淹水及近 3 年重大淹水地區表

行政區	位置	
豐原區	翁子里	翁子保養廠統聯客運端(第五鄰)、豐勢路二段 70 號(第六鄰)
	朴子里	國豐路及朴子街口
	北陽里	圓環東路、向陽東路
	中陽里	
	東湍里	國豐路二段近三豐路

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，豐原區地勢平坦、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。

豐原區涉及大甲溪、旱溪河川區域以及員寶庄圳支線排水設施，並有車籠埔、三義斷層行經。

2. 文化景觀敏感類型：考古遺址及古蹟保存區。

考古遺址共計一處，為豐原區烏牛欄遺址。古蹟保存區共計一處，為豐原區神岡呂汝玉墓園。

3. 資源利用敏感類型：優良農地。

豐原區都市計畫區內共有 1 處優良農地，位於計畫區之東北處，鄰近大甲溪，以利灌溉種植。



資料來源：內政部營建署；本計畫套繪。

圖 4-10 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。

豐原區東側涉及地質敏感區(活動斷層)及山坡地。

2. 文化景觀敏感類型：歷史建築。

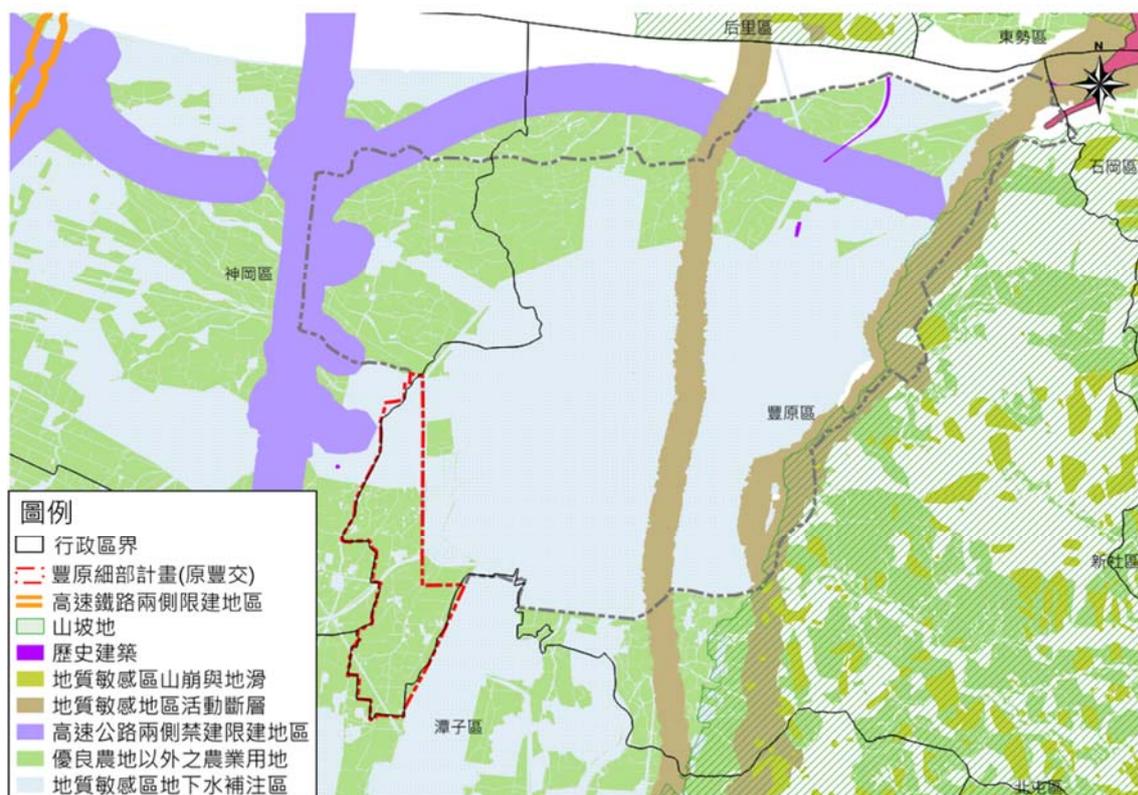
豐原區北側涉及歷史建築。

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豐原區，地下水資源豐富，亦有優良農地以外之農業用地分布於市中心外圍。

4. 其他：高鐵限建、國道禁限建地區。

豐原區北側有國道4號，及西側國道1號行經，為高速公路兩側禁建限建地區；高速鐵路兩側限建地區則是於計畫區外西北側。



資料來源：內政部營建署；本計畫套繪。

圖 4-11 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、豐潭雅神行政區及豐原區人口數、成長情形與人口結構。

(一)人口概況

豐原區民國 107 年底現況人口數約 167,025 人，占臺中市總人口 5.96%，於臺中市 29 個行政區中排名第 6。

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
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。

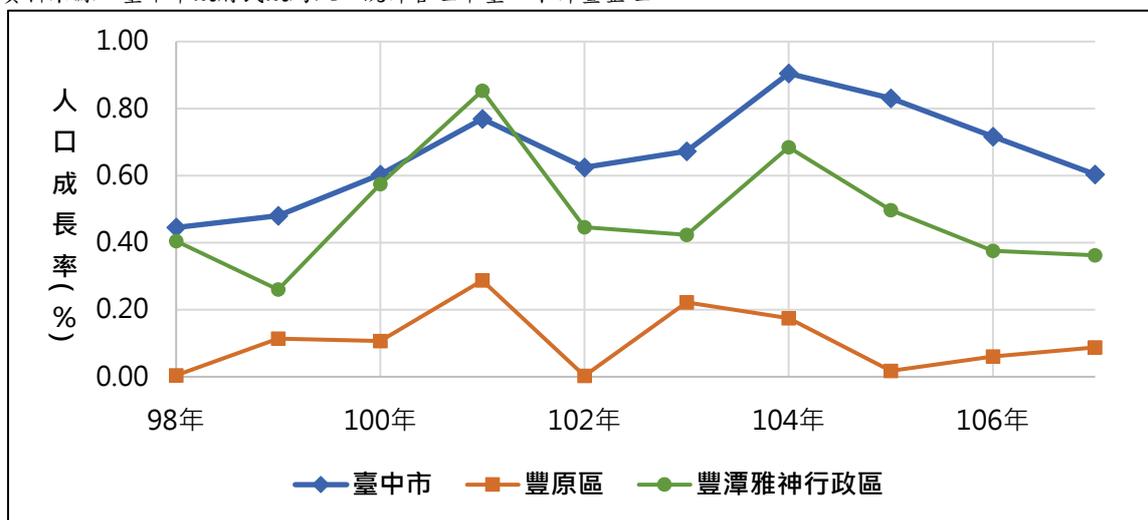
(二)人口成長情況

豐原區人口數於民國 98 年底為 165,245 人，至民國 107 年底成長為 167,025 人，近十年增加 1,780 人，平均成長率為 0.11%，除民國 98 年、102 年為零成長，人口成長趨緩、不及豐潭雅神地區與臺中市整體趨勢，但仍屬持續成長之情形。

表 4-9 豐原區近十年人口概況表

民國	臺中市		豐潭雅神行政區		豐原區	
	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	165,245	0.00
99 年	2,648,419	0.48	419,492	0.26	165,433	0.11
100 年	2,664,394	0.60	421,902	0.57	165,609	0.11
101 年	2,684,893	0.77	425,502	0.85	166,085	0.29
102 年	2,701,661	0.62	427,399	0.45	166,090	0.00
103 年	2,719,835	0.67	429,207	0.42	166,458	0.22
104 年	2,744,445	0.90	432,145	0.68	166,749	0.17
105 年	2,767,239	0.83	434,292	0.50	166,778	0.02
106 年	2,787,070	0.72	435,923	0.38	166,879	0.06
107 年	2,803,894	0.60	437,503	0.36	167,025	0.09
近十年平均成長率(%)	0.67		0.49		0.11	

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 4-12 豐原區人口成長折線示意圖

(三)自然增加率及社會增加率

豐原區近十年間社會增加率均為負值，人口遷入吸引力不及遷出之動力，地區人口成長有賴自然增加率支撐，以維持低度成長情形。自然增加率、社會增加率皆低於豐潭雅神行政區與臺中市整體發展情況。

表 4-10 豐原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		豐原區	
	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	-2.02	3.32
99年	0.09	1.96	0.00	2.21	-0.44	1.57
100年	2.58	3.42	2.23	3.48	-1.03	2.10
101年	2.68	4.96	2.98	5.48	-1.77	4.64
102年	2.72	3.49	0.81	3.62	-2.78	2.81
103年	2.92	3.76	0.60	3.62	-0.40	2.61
104年	5.23	3.73	3.39	3.41	-0.82	2.57
105年	5.08	3.16	1.62	3.32	-1.89	2.06
106年	4.45	2.67	0.94	2.80	-1.05	1.65
107年	4.02	1.98	1.45	2.16	-0.16	1.04

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，豐原區近十年幼年人口減少、老年人口增加，壯年人口自民國 104 年起亦逐漸減少，造成老化指數與扶養比上升，且地區人口老化情形與扶養負擔皆較豐潭雅神行政區與臺中市整體嚴峻。

表 4-11 豐原區人口年齡結構、扶養比及老化指數概況表

民國	臺中市		豐潭雅神行政區		豐原區				
	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	30,319	119,322	15,604	51.5	38.5
99年	50.4	35.0	48.3	35.0	29,037	120,471	15,925	54.8	37.3
100年	53.3	34.0	50.9	34.0	27,933	121,472	16,204	58.0	36.3
101年	56.4	33.5	53.8	33.6	27,243	122,072	16,770	61.6	36.1
102年	59.7	33.5	57.1	33.4	26,644	122,071	17,375	65.2	36.1
103年	63.8	33.6	61.3	33.4	26,015	122,202	18,241	70.1	36.2
104年	68.6	33.8	66.0	33.5	25,420	122,136	19,193	75.5	36.5
105年	73.8	34.6	71.2	34.1	24,933	121,506	20,339	81.6	37.3
106年	78.7	35.4	76.4	34.8	24,611	120,881	21,387	86.9	38.1
107年	84.1	36.3	81.7	35.7	24,322	120,154	22,549	92.7	39.0

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 137,079 人、民國 107 年為 137,921 人，近十年成長率僅 0.61%，不及豐潭雅神地區都市計畫成長率之 4.88%，人口成長緩慢。都市計畫目標人口為 182,500 人，計畫人口達成率約 75.57%。

表 4-12 本計畫區人口數與人口成長率彙整表

年度	豐原都市計畫	豐潭雅神地區都市計畫
98 年	137,079	319,094
99 年	137,157	320,174
100 年	137,225	322,287
101 年	137,400	325,224
102 年	137,354	326,693
103 年	137,584	328,390
104 年	137,842	330,714
105 年	137,833	332,494
106 年	137,858	333,794
107 年	137,921	334,663
近十年人口成長率(%)	0.61	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	137,921	182,500	75.57

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 4-13 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
	批發及零售業	233,157	23.14	273,616	22.93	17.35

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 (%)	
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	25.02
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	1,549	0.05	2,523	0.07	62.87
礦業及土石採取業	1,809,442	60.00	2,074,972	55.38	14.67
製造業	57,154	1.90	71,032	1.90	24.28
電力及燃氣供應業	12,433	0.41	20,092	0.54	61.60
用水供應及污染整治業	180,873	6.00	234,241	6.25	29.51
營造業					

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 (%)	
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) 豐原區產業現況

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，豐原區之一級產業以農牧業為主，主要農產包含果品及蔬菜。

表 4-18 民國 104 年豐原區一級產業家戶數統計表

項目	豐原區	
	戶數(家)	比例(%)
農牧業	3,152	90.39
農事及畜牧服務業	3	0.09
林業	316	9.06
漁業	16	0.46
總計	3,487	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以服務業部門為主(55.39%)，多為批發及零售業；工業部門(44.61%)則以製造業(40.09%)為主。自民國 100 年至 105 年，除金融、保險業及強制性社會安全和資訊及通訊傳播業從業員工數為負成長，餘工商及服務業之從業員工數皆為正成長。

表 4-19 豐原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	21,027	43.47	22,401	40.09	6.53
	電力及煤氣供應業	(D)	—	(D)	—	—
	用水供應及污染整治業	(D)	—	152	0.27	—
	營造業	2,001	4.14	2,375	4.25	18.69
	小計	23,028	47.61	24,928	44.61	8.25
服務業部門	批發及零售業	11,504	23.78	14,124	25.28	22.77
	運輸及倉儲業	1,251	2.59	1,582	2.83	26.46
	住宿及餐飲業	2,489	5.15	3,843	6.88	54.40
	金融、保險業及強制性社會安全	348	0.72	305	0.55	-12.36
	資訊及通訊傳播業	2,597	5.37	2,184	3.91	-15.90
	不動產業	386	0.80	708	1.27	83.42
	專業、科學及技術服務業	701	1.45	943	1.69	34.52
	支援服務業	517	1.07	692	1.24	33.85
	教育服務業	960	1.98	1,343	2.40	39.90
	醫療保健及社會工作服務業	2,902	6.00	2,946	5.27	1.52
	藝術、娛樂及休閒服務業	366	0.76	411	0.74	12.30
	其他服務業	1,322	2.73	1,868	3.34	41.30
	小計	25,343	52.39	30,949	55.39	22.12
總計	48,371	100.00	55,877	100.00	15.52	

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以工業部門為主(60.02%)，多為製造業；服務業部門(39.98%)則以批發及零售業(14.90%)為主。自民國 100 年至 105 年，除資訊及通訊傳播業生產總額為負成長，餘工商及服務業皆為正成長。

表 4-20 豐原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	60,959,029	54.46	82,226,607	54.71	34.89
	電力及煤氣供應業	(D)	—	(D)	—	—
	用水供應及污染整治業	(D)	—	604,775	0.40	—
	營造業	5,389,678	4.82	7,369,476	4.90	36.73
	小計	66,348,707	59.28	90,200,858	60.02	35.95
服務業部門	批發及零售業	15,820,910	14.13	22,391,887	14.90	41.53
	運輸及倉儲業	2,191,462	1.96	3,024,958	2.01	38.03
	住宿及餐飲業	3,586,312	3.20	6,799,346	4.52	89.59
	金融、保險業及強制性社會安全	1,743,723	1.56	1,750,824	1.16	0.41
	資訊及通訊傳播業	10,404,474	9.30	9,571,917	6.37	-8.00
	不動產業	948,852	0.85	2,062,785	1.37	117.40
	專業、科學及技術服務業	1,085,525	0.97	1,927,645	1.28	77.58
	支援服務業	818,310	0.73	911,053	0.61	11.33
	教育服務業	1,032,670	0.92	1,537,471	1.02	48.88
	醫療保健及社會工作服務業	5,477,011	4.89	6,027,874	4.01	10.06
	藝術、娛樂及休閒服務業	548,758	0.49	560,724	0.37	2.18
	其他服務業	1,924,257	1.72	3,523,797	2.34	83.13
	小計	45,582,264	40.72	60,090,281	39.98	31.83
總計	111,930,971	100.00	150,291,139	100.00	34.27	

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. 豐原區優勢產業

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。

豐原區以製造業為工業部門之優勢產業，服務業部門則以教育服務業、醫療保健及社會工作服務業為該區優勢產業。

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。

另由製造業場所單位數進行區位商數分析，豐原以電力設備及配備製造業(全市第 1)、木竹製品製造業、皮革、毛皮及其製品製造業為優勢產業。

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

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
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

一、土地使用現況

依民國 105 年 5 月調查本計畫區土地使用現況，檢視住、工、商發展情形，本計畫區住宅區發展率 80.33%、工業區發展率 79.76%、商業區發展率 91.21%，各發展率皆逾 8 成，其中商業區更達 9 成，詳表 4-23。

本計畫區因產業鏈結完整、道路系統完備、生活機能完善，且計畫區內工業區使用趨近飽和，因此都市計畫內農業區工業使用沿既存道路發展，亦有大量住宅使用，詳圖 2-10。本計畫農業區內現況為工業使用者約佔農業區總面積 21.14%，其行業別以機械設備製造業為主，次之為汽車及其零件製造業。

表 4-23 本計畫土地使用現況面積統計表

人口達成率(%)	土地使用分區		
	住宅區發展率(%)	工業區發展率(%)	商業區發展率(%)
95.77	80.33	79.76	91.21

註：本次調查時間為民國 105 年 5 月，本計畫整理。

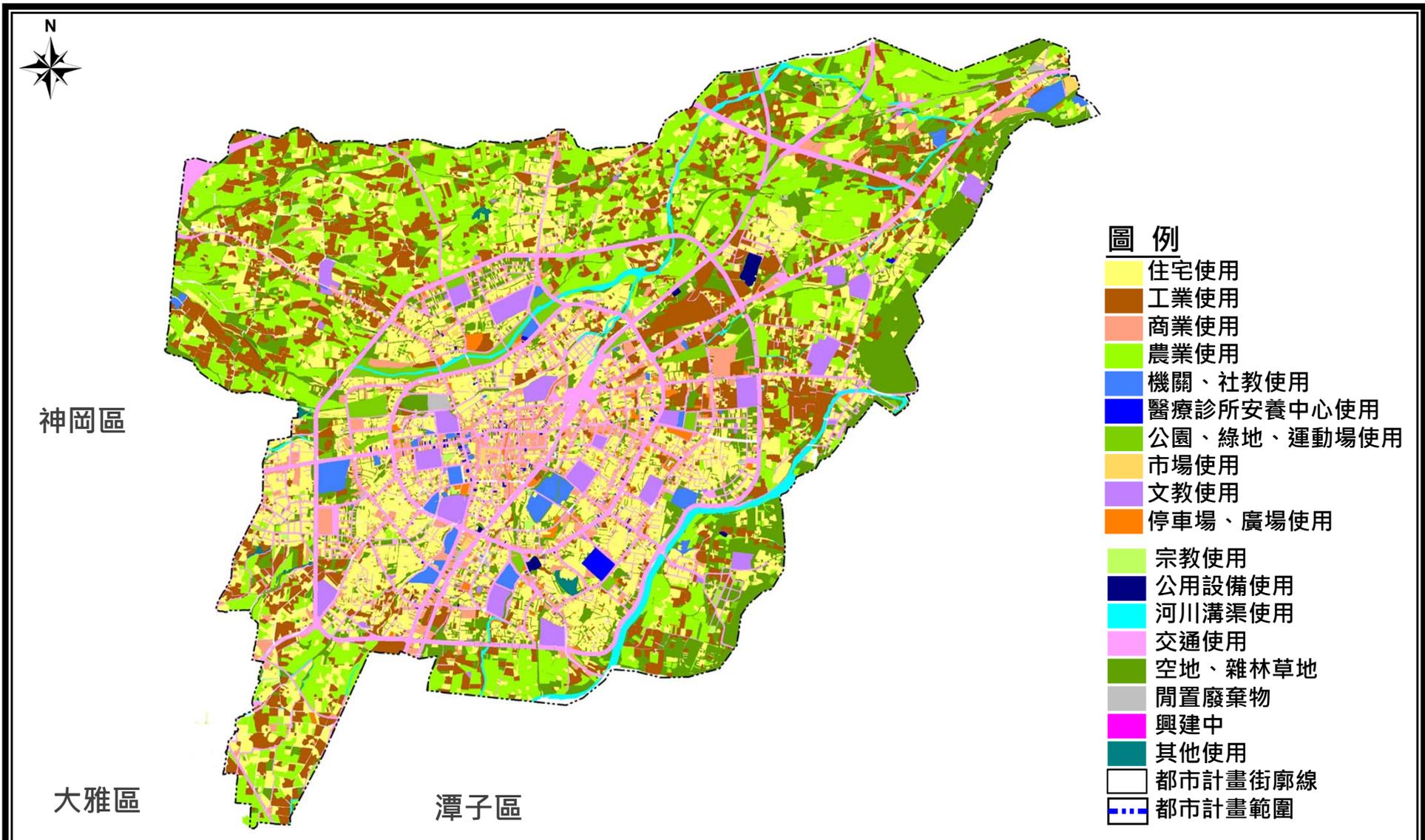


圖4-14 本計畫區土地使用現況示意圖

肆、公共設施現況分析

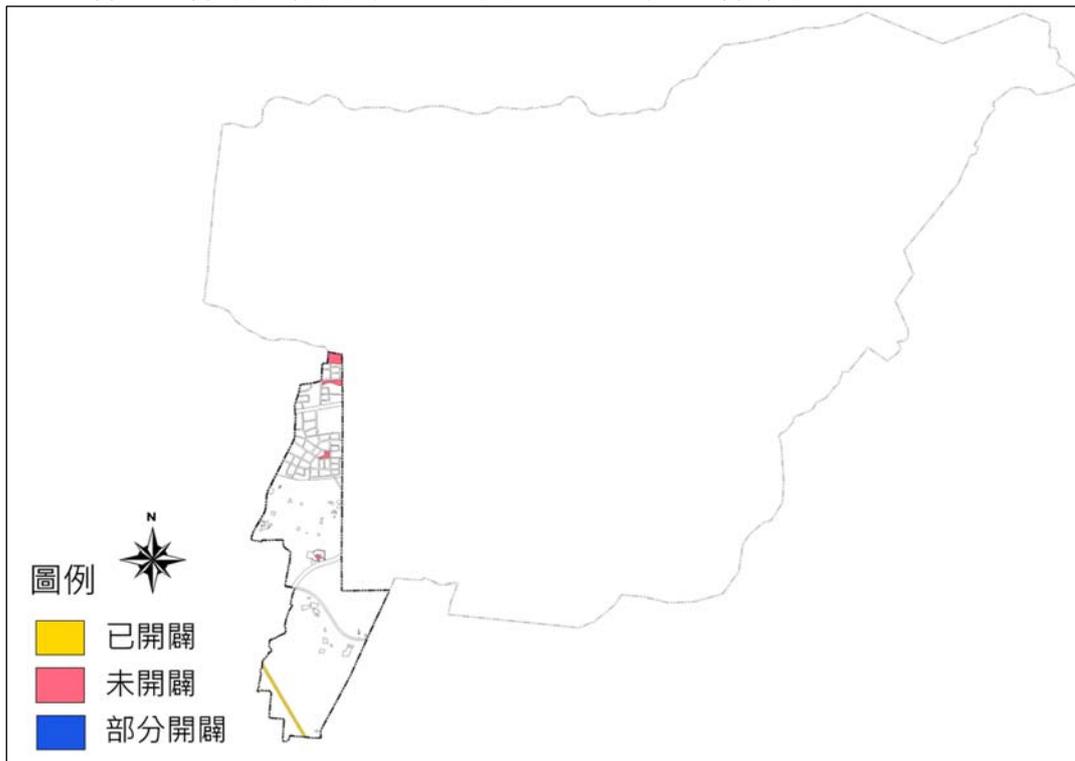
一、公共設施開闢情形

本計畫區內公共設施之現況開闢及土地權屬情形，共計 1 處已開闢，4 處未開闢，其中屬已開闢之公共設施用地，權屬未完全取得；其餘未開闢者權屬皆未完全取得。

表 4-24 豐原細部計畫區(原豐交)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
公園用地	豐交-公	1.058	部分公有	未開闢
公園兼兒童遊樂場用地	豐交-公(兒)1-2	0.3285	私有	未開闢
	豐交-公(兒)1-3	0.5729	私有	未開闢
綠地用地	豐交-細綠	0.1996	部分公有	未開闢
自行車專用道用地	豐交-自行車	1.4155	部分私有	已開闢

資料來源：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、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 4-15 本計畫區公共設施用地開闢情形示意圖

伍、交通運輸現況分析

一、道路系統

(一)高快速公路系統

豐潭雅神地區周邊可供利用之高快速公路系統包括國道 1 號以及國道 4 號，其中國道 1 號縱貫本計畫區西側，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；國道 4 號通本計畫區北側，而沿豐原、潭子東側概呈南北向布設之國道 4 號延伸線亦刻正施工中，為聯絡海線地區之重要要道。

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. 國道 4 號：國道 4 號為位於臺中都會區北側之東西向高速公路，沿線串連清水、神岡與豐原等地區，並可經臺中系統交流道以及中港系統交流道與國道 1 號與國道 3 號連通，刻正施工中之國道 4 號豐原潭子段計畫則將國道 4 號之服務範圍延伸至潭子與北屯地區，並與省道台 74 線台中環線銜接。

(二)幹線道路系統

本計畫區係水岸花都策略區發展規模最鉅之核心，亦為大臺中地區發展中之副都心，豐原市區道路架構以豐原車站周邊地區為中心，以圓環東、西、南、北路與豐原大道所形成之城市內、外環道路，並以承德路/崇德路、省道台 3 線、台 10 線以及台 13 線呈放射狀向外銜接臺中市區、潭子、石岡、大雅、神岡以及后里等周邊地區。其中省道台 3 線串聯豐原與潭子市區，南、北向分別與臺中市區及石岡地區聯絡，省道台 10 線則為豐原與神岡、大雅間之聯絡要道。

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，除可藉台 3 線中山路聯絡臺中市區外，西勢路/承德路/崇德路亦為往返臺中市區之重要幹道。

1. 豐原、潭子中山路(省道台 3 線)：屬省道台 3 線系統，道路寬 30 公尺，單向規劃 2 快車道、1 慢車道，為服務臺中-潭子-豐原運輸走廊最重要之交通幹道。

2. 豐原豐勢路(省道台 3 線)：屬省道台 3 線系統，道路寬 30 公尺，單向規劃 2 快車道、1 慢車道，為豐原地區連絡石岡與東勢地區之主要幹道，亦為國道 4 號豐勢交流道聯絡道。
3. 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。
4. 豐原三豐路(省道台 13 線)：屬省道台 13 線系統，道路寬 20 公尺、雙向 4 車道規劃，為豐原與后里間聯繫之主要交通幹道，亦為國道 4 號后豐交流道聯絡道。
5. 西勢路/承德路/崇德路：承德路/崇德路道路寬 36 公尺、雙向 4 車道規劃，北向銜接豐原西勢路通往豐原市區，南向則可聯絡臺中市區，為服務臺中-潭子-豐原運輸走廊之重要交通幹道之一。
6. 圓環東/西/南/北路：圓環東路屬省道台 3 線，圓環南路、圓環西路以及圓環北路之三豐路以西路段屬省道台 13 線，道路寬 32 公尺、雙向 4 車道規劃，為豐原市區內環道路系統。
7. 豐原大道：豐原大道寬 36 公尺，單向規劃 2~3 快車道，部分路段設有慢車道，為豐原市區外環道路系統。

表 4-25 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 3	豐勢路(豐原)	30	2 快車道、1 慢車道	中央實體分隔	有
	圓環東路(豐原)	32	2	中央實體分隔	有
	中山路(豐原、潭子)	30	2 快車道、1 慢車道	中央實體分隔	有
台 10	中正路(豐原)	32	3	中央實體分隔	有
台 13	三豐路(929 巷以南路段)(豐原)	20	2	中央標線分隔	無
	圓環西/南路、圓環北路(三豐路以西)(豐原)	32	2	中央實體分隔	有
西勢路(豐原)/承德路(神岡)/崇德路(神岡、潭子)		36	2	中央實體分隔	有
圓環北路(三豐路以東)(豐原)		32	2	中央實體分隔	有
豐原大道(豐原)		36	2~3、部分設慢車道	中央實體分隔	有

資料來源：本計畫整理。

表 4-26 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 3	豐原-潭子	北向	4123	3042	0.74	C
		南向	4123	2987	0.72	C
台 10	神岡-豐原	東向	4896	2685	0.55	B
		西向	4896	2962	0.60	B
崇德路	神岡-北屯	北向	4123	1033	0.25	A
		南向	4123	1929	0.47	B

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。

3. 臺中洲際棒球場甄選民間參與擴建整建暨營運案環境影響差異分析報告。

(三)主要道路系統

本計畫區主要道路系統包括貫穿豐原市區之中 72 線(中山路/五權路/豐洲路)、豐原通往新社之中 88 線(府前街/南陽路)與中 90 線(水源路)、銜接豐原與后里科學園區之豐科路以及豐洲工業區聯外道路豐工路與中 83 線(大洲路)等。

二、綠色運輸系統

(一)軌道運輸系統

臺鐵為本計畫區最重要之軌道運輸系統，臺鐵臺中線路廊貫穿本計畫區，現況沿線設有豐原車站係為一等站，包括自強、莒光、區間快車以及區間車等各級列車多數皆有停靠。

(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。另崇德路以及台 3 線沿線則行駛有 700 以及 900 路之跳蛙式幹線公車，該兩路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，以提升崇德路以及台 3 線三路廊通勤尖峰時段公車系統之服務效率。

(三)自行車道系統

本計畫區現況有東豐自行車綠廊以及后豐鐵馬道等兩處利用舊有鐵道路廊改建而成之自行車專用道，東豐自行車綠廊與后豐鐵馬道之豐原端起點皆位於豐潭雅神地區東北隅之國道 4 號豐原端北側，二自行車道系統於豐原端連接互通，東豐自行車綠廊係臺灣第一條由廢棄鐵道改建而成之自行車專

用道，由豐原沿舊東勢線鐵道路廊經石岡迄於東勢，全長約 12 公里，后豐鐵馬道則經舊山線路廊北向通往后里，全長約 4.5 公里，本計畫區現有兩處自行車道皆屬休閒型自行車道系統。而鐵路高架化後騰空之廊帶空間亦將建構自行車專用道，可進一步串聯潭雅神綠園道等自行車道，將豐潭雅神地區既有自行車道網有效與臺中市區聯通，擴大整體服務範圍亦提升路網之通勤服務功能。

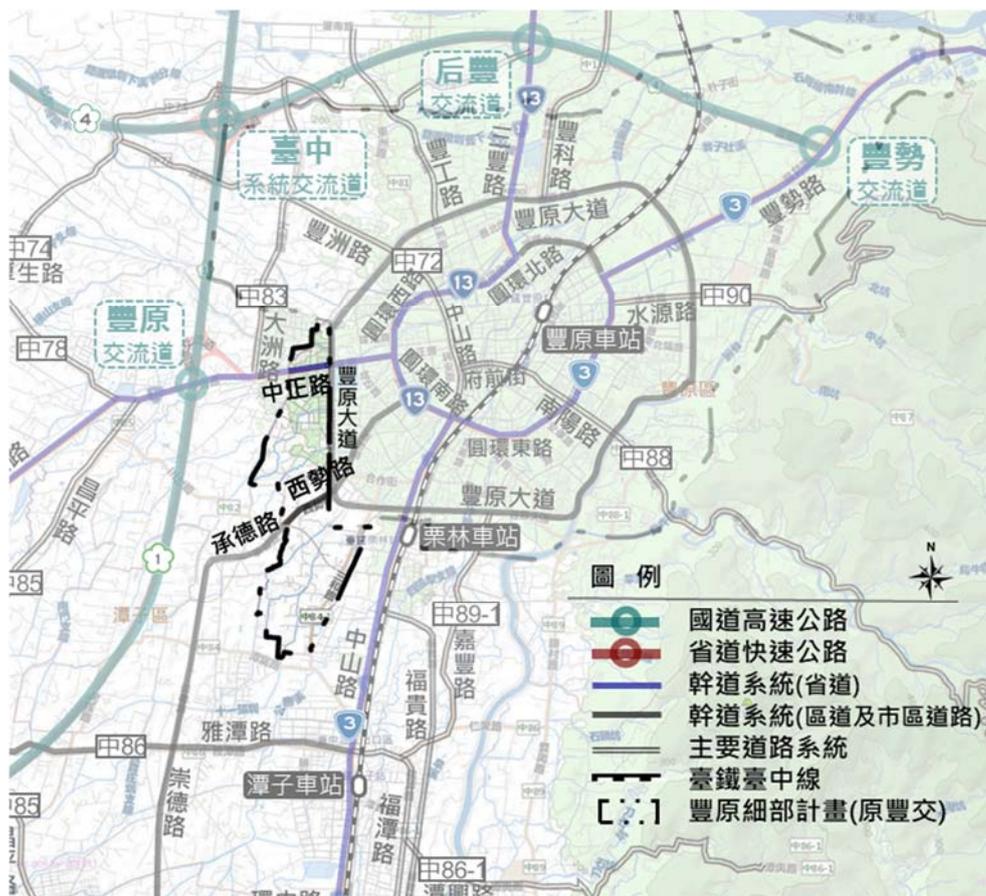


圖 4-16 本計畫區交通系統現況示意圖

陸、地權地價

一、土地權屬

(一)本計畫區範圍

豐原區細部計畫(原豐原交流道計畫範圍)面積共 173.4035 公頃，其中以私有土地為計畫區內所佔比例最高者，面積約 153.3476 公頃，佔總面積約 88.43%；公有土地面積約 13.9921 公頃，佔總面積約 8.07%，大多分布於以開闢公有土地。

(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 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，本計畫區無大型閒置公有地。

表 4-27 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(%)
豐原區細部計畫 (原豐原交流道 特定區計畫範圍)	公有土地	員林市公所	0.0439	0.03
		財政部國有財產署	2.8459	1.64
		國防部政治作戰局	0.1688	0.10
		國防部軍備局	1.5500	0.89
		國軍退除役官兵輔導委員會	0.0345	0.02
		臺中市生命禮儀管理處	0.6636	0.38
		臺中市政府建設局	8.0855	4.66
		臺中市政府財政局	0.0123	0.01
		臺中市政府農業局	0.0057	0.00
		臺中市神岡區公所	0.2906	0.17
		臺中市豐原區公所	0.2912	0.17
	小計	13.9921	8.07	
	公私共有土地	0.9089	0.52	
	私有土地	153.3476	88.43	
未登錄地	5.1549	2.97		
總計	173.4035	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。

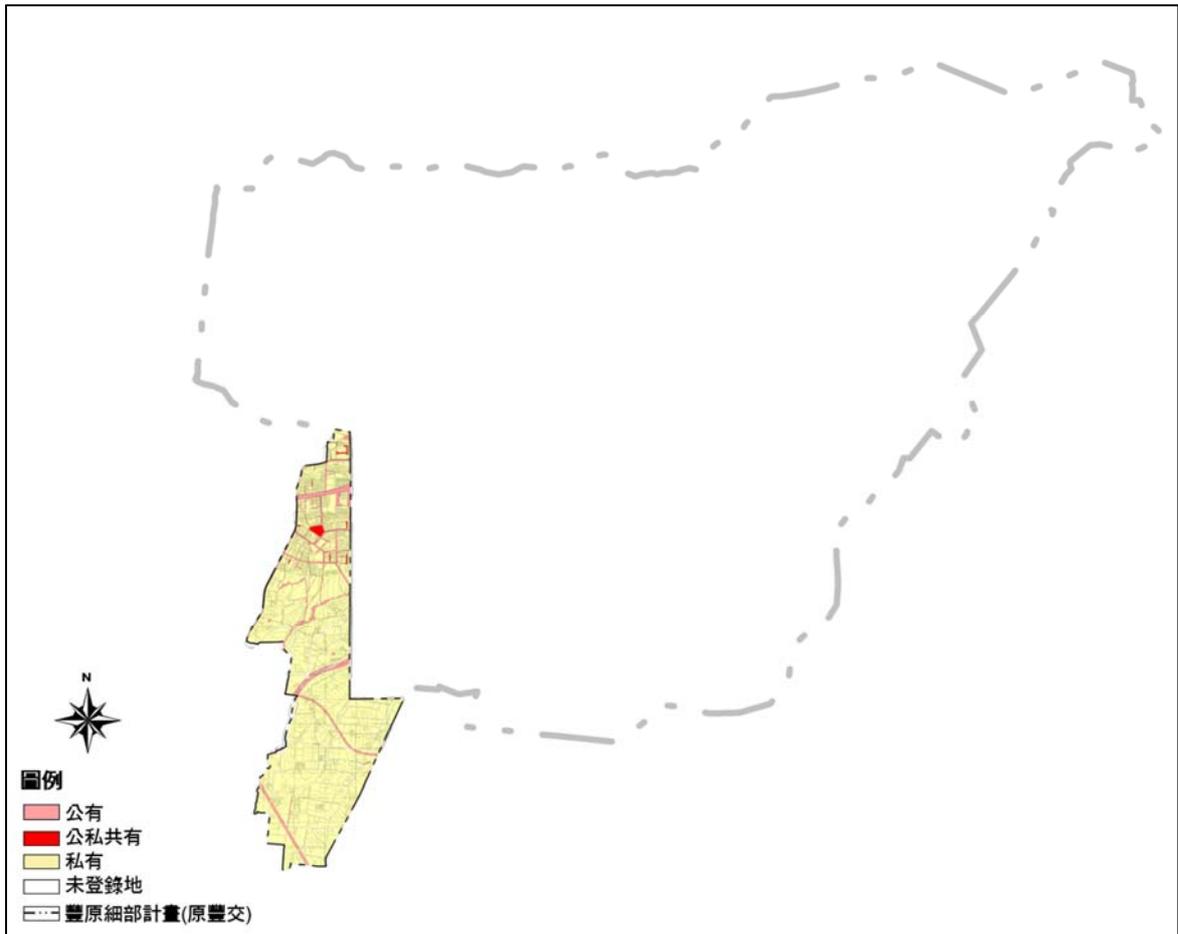


圖 4-17 豐原細部計畫區(原豐交)土地權屬分布示意圖

二、土地公告現值

豐原細部計畫區(原豐原交流道特定區)區內公告現值皆以每平方公尺 10,000 元以下為主，佔該計畫區面積約 57.19%，面積約為 99.17 公頃，分布於計畫區之農業區。

豐原區細部計畫區(原豐原交流道特定區)公告現值較高地區為每平方公尺 80,000 元以上，主要位於豐原區細部計畫圓環路所包圍之商業區，詳表 4-28、圖 4-18。

表 4-28 土地公告現值統計表

地區/計畫區	公告現值範圍(元/m ²)	面積(公頃)	百分比
豐原區細部計畫 (原豐原交流道特定 區計畫範圍)	10,000 元/m ² 以下	99.17	57.19
	10,000~19,999 元/m ²	26.36	15.20
	20,000~29,999 元/m ²	7.49	4.32
	30,000~39,999 元/m ²	27.26	15.72
	40,000~79,999 元/m ²	7.97	4.60
	未登錄地	5.15	2.97
	總計	173.40	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。

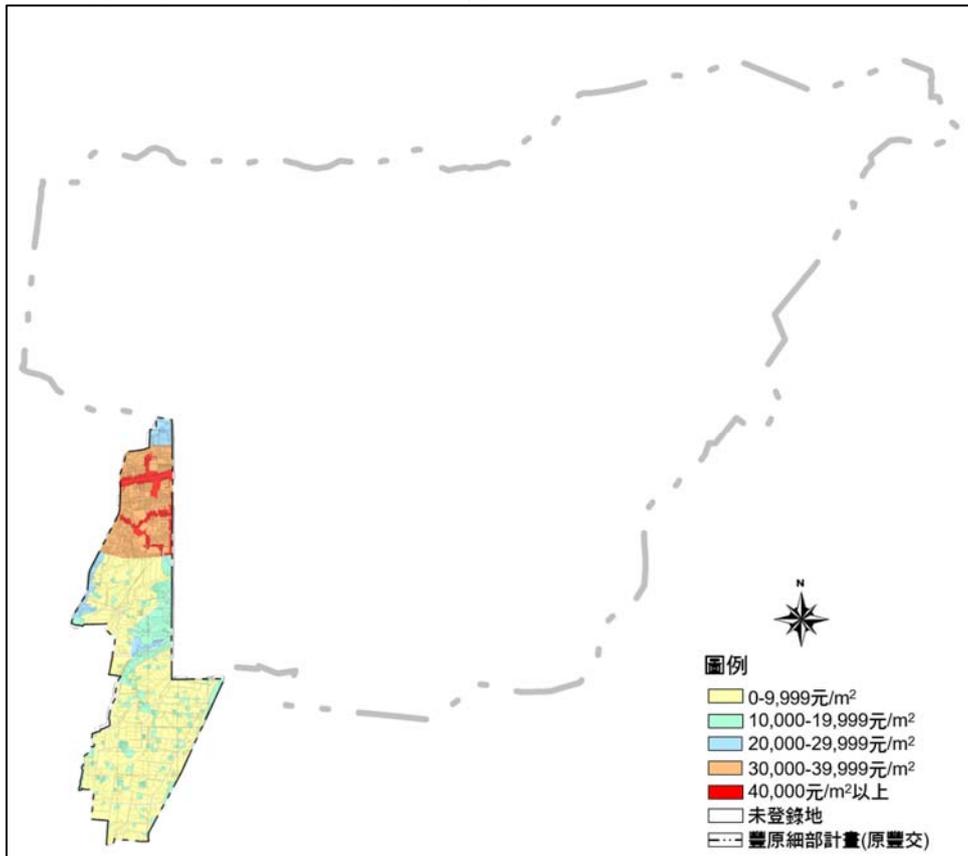


圖 4-18 豐原細部計畫區(原豐交)土地公告現值分布示意圖

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。預測分析豐原地區都市計畫民國 125 年之人口預測估算值約介於 138,266 人至 140,059 人之間。

表 5-1 豐原地區都市計畫人口推估表

民國		豐原地區都市計畫人口(人)				
現況	98	137,079				
	99	137,157				
	100	137,225				
	101	137,400				
	102	137,354				
	103	137,584				
	104	137,842				
	105	137,833				
	106	137,858				
	107	137,921				
預測	預測模式	線性	指數	對數	二項式	乘冪
	108	138,094	138,167	137,886	138,052	137,899
	109	138,198	138,278	137,921	138,133	137,935
	110	138,301	138,388	137,954	138,209	137,968
	111	138,405	138,499	137,984	138,282	137,999
	112	138,508	138,610	138,012	138,351	138,027
	113	138,612	138,721	138,038	138,416	138,054
	114	138,715	138,832	138,063	138,478	138,079
	115	138,819	138,943	138,086	138,535	138,103
	116	138,922	139,054	138,108	138,589	138,125
	117	139,026	139,165	138,129	138,639	138,146
	118	139,129	139,277	138,149	138,685	138,167
	119	139,233	139,388	138,168	138,727	138,186
	120	139,336	139,500	138,186	138,765	138,204
	121	139,440	139,611	138,203	138,800	138,222
	122	139,544	139,723	138,220	138,831	138,239
	123	139,647	139,835	138,236	138,857	138,255
	124	139,751	139,947	138,251	138,880	138,271
125	139,854	140,059	138,266	138,900	138,286	

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)。經計算豐原地區細部計畫可容納之人口總數為 188,920 人，可容納豐原地區現行計畫人口 182,500 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、計畫人口誤繕訂正

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 處都市計畫經整併為臺中市豐潭雅神地區都市計畫，108 年 11 月 16 日發布實施「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」，惟「擬定臺中市豐原地區都市計畫細部計畫案」計畫人口誤繕為 170,500 人，應予以訂正。

臺中市豐潭雅神地區都市計畫整併案需分派原「高速公路豐原交流道附近特定區計畫」之計畫人口 100,000 人至四處細部計畫，依其住宅區涉及各行政區比例，豐原地區應加計所分派之 12,000 人，整併後之計畫人口應為 182,500 人，故訂正 108 年 11 月 16 日發布實施「擬定臺中市豐原地區都市計畫細部計畫案」計畫人口為 182,500 人。

表 5-5 臺中市豐潭雅神地區都市計畫整併案細部計畫人口分派綜理表

		整併前			整併後	
都市計畫	現行計畫人口(人)	高速公路豐原交流道附近特定區計畫 現行計畫人口 100,000 人			細部計畫	計畫人口(人)
		行政區	各行政區內住宅區面積比例	分派人數(人)		
豐原都市計畫	170,500	豐原區	12%	12,000	豐潭雅神地區都市計畫(豐原地區)細部計畫	182,500
潭子都市計畫	50,000	潭子區	46%	46,000	豐潭雅神地區都市計畫(潭子地區)細部計畫	96,000
大雅都市計畫	68,000	大雅區	14%	14,000	豐潭雅神地區都市計畫(大雅地區)細部計畫	82,000
神岡都市計畫	17,000	神岡區	28%	28,000	豐潭雅神地區都市計畫(神岡地區)細部計畫	45,000

六、小結

「豐潭雅神」地區都市計畫整併規劃案分派原高速公路豐原交流道附近特定區計畫人口至各細部計畫，該案誤繕豐原地區都市計畫人口為 170,500 人，經修正後現行計畫人口應為 182,500 人。預測民國 125 年都市計畫人口最高可達 140,059 人，目標年人口達成率約 76.74%。依臺中市國土計畫指導，豐潭雅神地區因具多項重要建設發展為本市人口增加之主要區域，為保留人口成長之彈性，建議維持計畫人口 182,500 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)，豐原地區細部計畫劃設 506.1511 公頃之住宅區，以容積率 180%、居住水準每人 60 平方公尺計，現行計畫可容納 168,717 人。

(二)目標年住宅區供需分析

在目標年 125 年計畫人口 182,500 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 168,717 人，尚有 13,783 之人口數未能滿足。依上述住宅區容積率 180%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 41.3489 公頃，以符未來發展需求。

表 5-6 豐原都市計畫住宅區供需分析表

項目	豐原都市計畫
現行都市計畫住宅區可容納人口總量(人)	168,717
目標年 125 年計畫人口(人)	182,500
現行都市計畫住宅區至目標年尚可容納之人口數(人)	(13,783)
尚可增劃設住宅區面積(公頃)	41.3489

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 182,500 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 93.8750 公頃，扣除現行計畫商業區 75.7593 公頃，尚可再劃設商業區面積約 18.1157 公頃。

表 5-7 豐原都市計畫商業區依計畫人口規模檢討分析表

項目		豐原都市計畫	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)	66,000
		商業區面積限制(公頃)	33.00
	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)		93.8750	
現行都市計畫商業區面積(公頃)		75.7593	
尚可增劃設商業區面積(公頃)		18.1157	

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 1,249.7701 公頃，經估算後可劃設之商業區面積為 124.9770 公頃，扣除現行計畫商業區 75.7593 公頃，尚可再劃設商業區面積約 49.2177 公頃。

表 5-8 豐原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	豐原都市計畫	備註
都市發展用地總面積(公頃)	1,249.7701	
可劃設商業區面積(公頃)	124.9770	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)	75.7593	
尚可增劃設商業區面積(公頃)	49.2177	

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 5-9 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

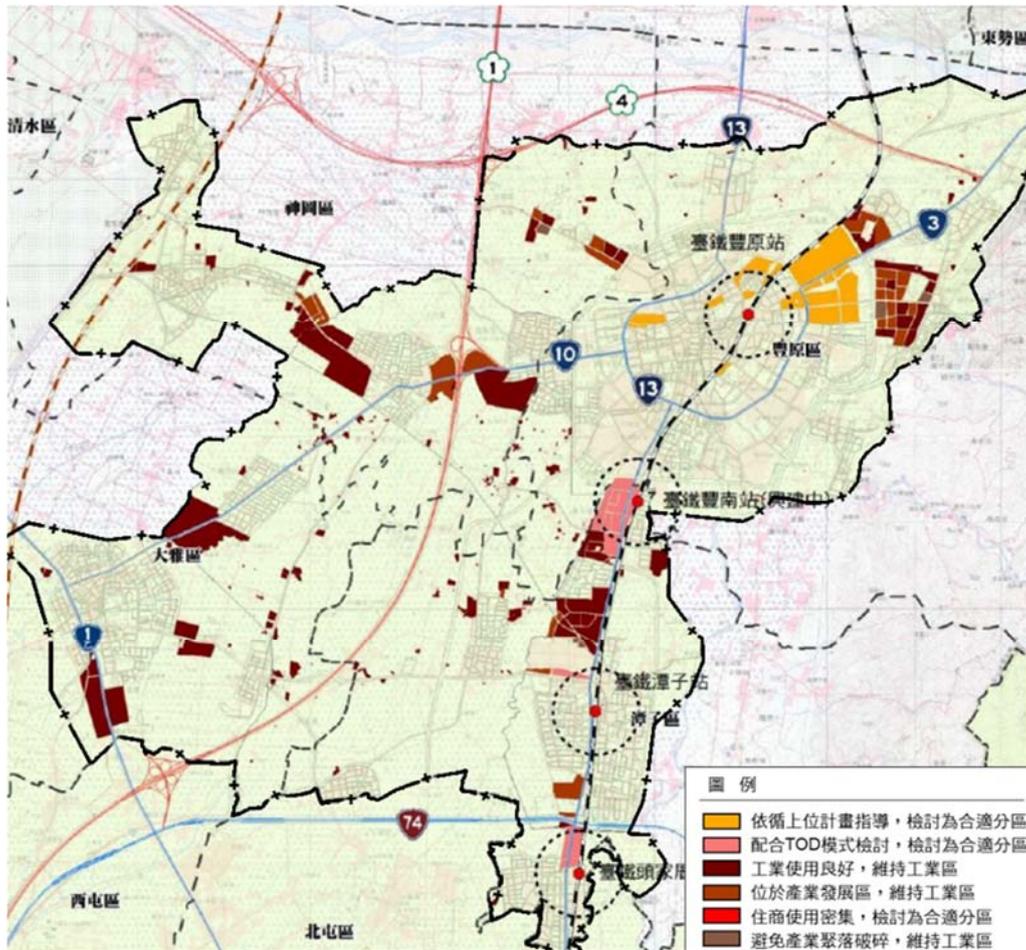
1. 產業轉型再生地區

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，現行豐原都市計畫(原豐原交流道特定區)。現行都市計畫劃設機關用地，潭子區 8 處(1.9649 公頃)、大雅區 10 處(1.8306 公頃)、神岡區 14 處(3.6787 公頃)。其中已開闢者分別計 1.4781 公頃、0.7302 公頃、3.1571 公頃；部分開闢者分別計 0.0503 公頃、0.7819 公頃、0.2649 公頃；未開闢者分別計 0.4365 公頃、0.3185 公頃、0.2567 公頃，開闢率分別為 76.51%、61.24%、89.42%。尚有私有地未取得者計 1.7496 公頃、1.0372 公頃、0.8848 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。豐原都市計畫無原高速公路豐原交流道附近特定區計畫(本計畫區範圍)部分計畫人口，故本計畫未檢討文小用地。

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。豐原都市計畫無原高速公路豐原交流道附近特定區計畫(本計畫區範圍)部分計畫人口，故本計畫未檢討文中用地。

四、文高用地

現行豐原都市計畫(原豐原交流道特定區)未劃設文高用地。

五、公園用地及鄰里公園兼兒童遊樂場用地

現行豐原都市計畫(原高速公路豐原交流道特定區)劃設公園用地計 1 處、0.9014 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 2 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 1.2 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+二分之一體育場用地)面積為 0.3285 公頃，不足需求面積 0.8715 公頃，故規劃面積檢討不符合規定需求。

(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 5-9)，本計畫內共計 2 個里，其中豐原區三村里、社皮里等 2 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

豐原都市計畫之計畫人口於 107 年調查約 137,921 人，依定期通盤檢討辦法(106.4.18)規定，人口在十萬人以上之計畫處所最小面積不得小於 4 公頃。

表 5-10 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)
豐原都市計畫區 (原豐交特定區)	豐原區	三村里	0.0000	-0.6000
	豐原區	社皮里	0.3285	-0.2715
合計			0.3285	-0.8715

資料來源：本計畫整理。

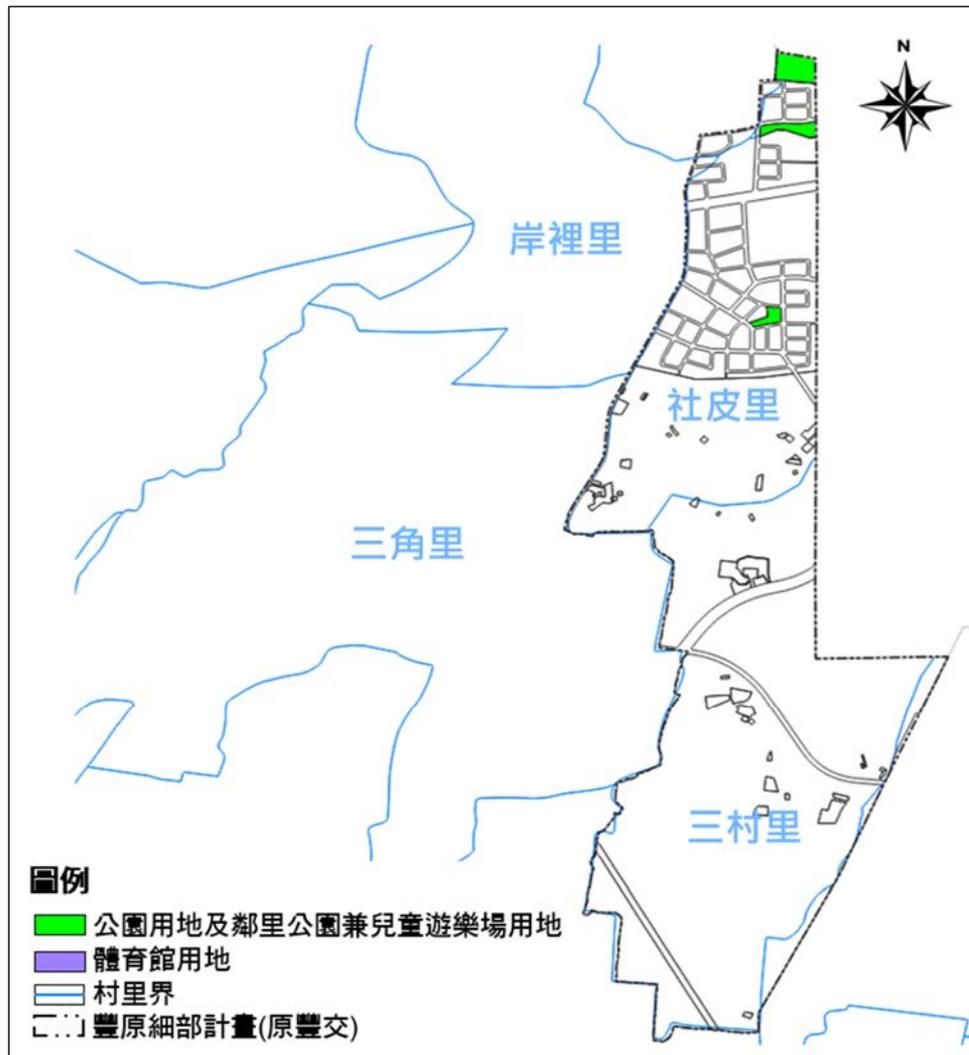


圖 5-2 本計畫區公園用地及鄰里公園兼兒童遊樂場用地閭鄰單位檢討示意圖

六、市場用地

現行豐原都市計畫(原豐原交流道特定區)未劃設市場用地。

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%。本計畫區豐原都市計畫(原豐交特定區)計 17.3404 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，現行豐原都市計畫(原豐交特定區)計 1.7083 公頃，尚不足 15.6321 公頃。

表 5-11 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%。	
豐原都市計畫(原豐交特定區)	計畫面積 (公頃)	1.7083	
	需求面積 (公頃)	17.3404	
	供需檢核 (公頃)	-15.6321	

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 5-12 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 5-13 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 1 處，現況使用率 37.53%，可使用墓基數有 7,156 座，公立堂塔共有 1 處，現況使用率已達 82.71%，可使用櫃位數 26,324 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 1 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 5-13。

表 5-14 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 8 公墓	13,388	5,025	7,156	37.53	第 11 公墓(123/92 年)

資料來源：臺中市生命禮儀管理處(109.03)。

表 5-15 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(%)
觀音山納骨堂	26,324	21,772	4,552	82.71

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 5-16 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	文小用地 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。	-
	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。	-

項目		檢討標準	備註
市場用地		市場用地應依據該地區之發展情形予以檢討，已設立之市場足敷需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更。	本次檢討範圍未涉及市場用地。
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 5-9
	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 5-10
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。	本次檢討範圍未涉及停車場用地。
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。	豐原(原豐交特定區)不足 20.8805 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，包括中山路(豐原、潭子)、西勢路(豐原)等，東西向計畫道路系統則主要係以中正路(神岡、豐原)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，包括中山路(潭子連接至豐原、北屯)、崇德路(潭子連接至豐原、北屯)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)以及中正路(神岡連接至豐原)等。

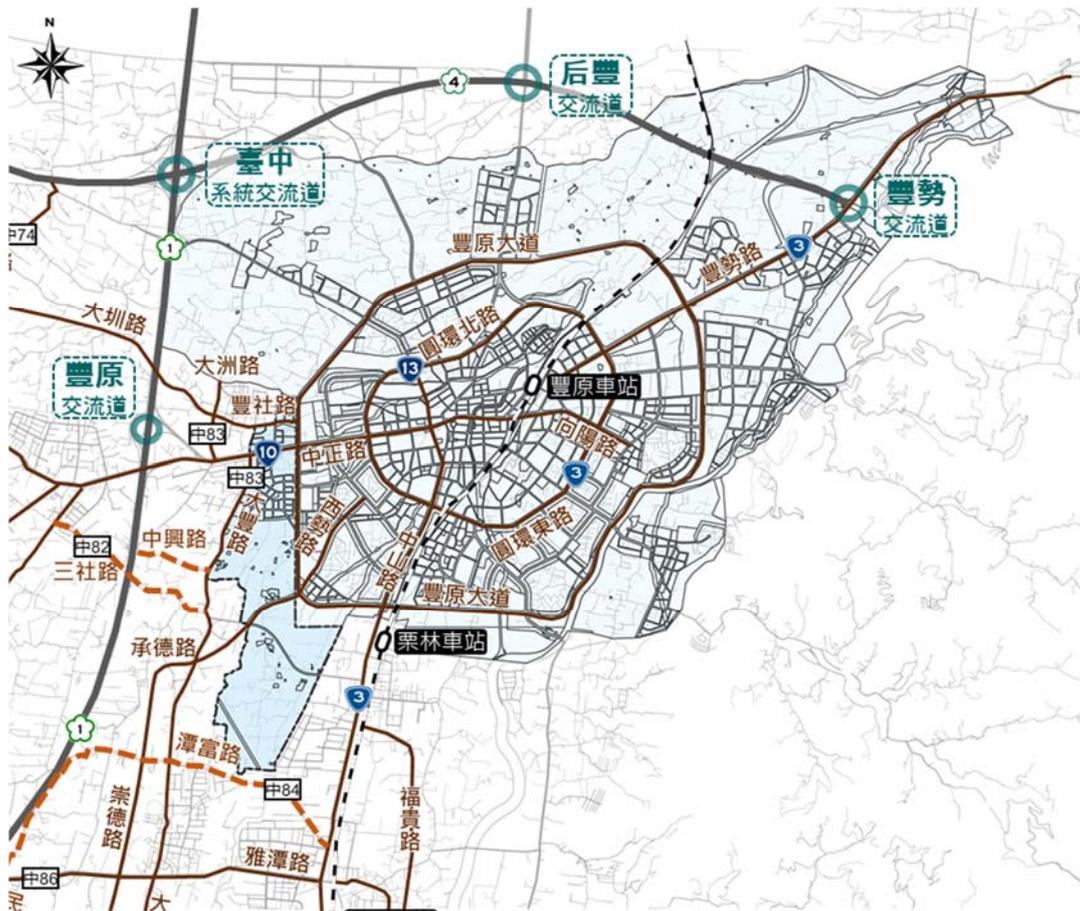


圖 5-3 本計畫區區內、區外道路系統示意圖

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，以豐原地區計畫人口數分別為 137,000 人進行推計，應設停車場面積 26.9940 公頃，現況供作停車使用面積約 6.1135 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 20.8805 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、產業增值基地、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、豐原地區發展願景

豐原地區以「政商服務花都核心」延續其扮演之行政、商業服務及葫蘆墩圳的花都綠園印象。依各區位 10 發展條件，以內環區為核心商業發展，配合鐵路高架化及各項公共建設投入，強化消費核心機能；中環區以居住使用導向為主，強化既有公共設施品質，並推動閒置工業區轉型；外環區除維持現有住宅鄰里單元外，產業發展以 2.5 級以上產業及維持農業為主。

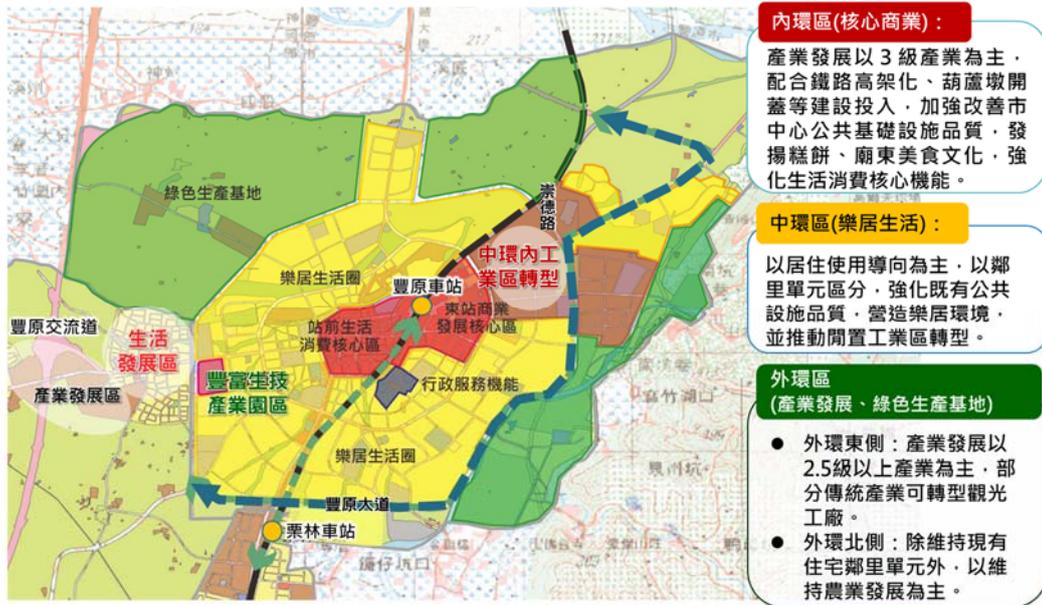


圖 6-2 豐原區空間發展願景

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

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)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。

五、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

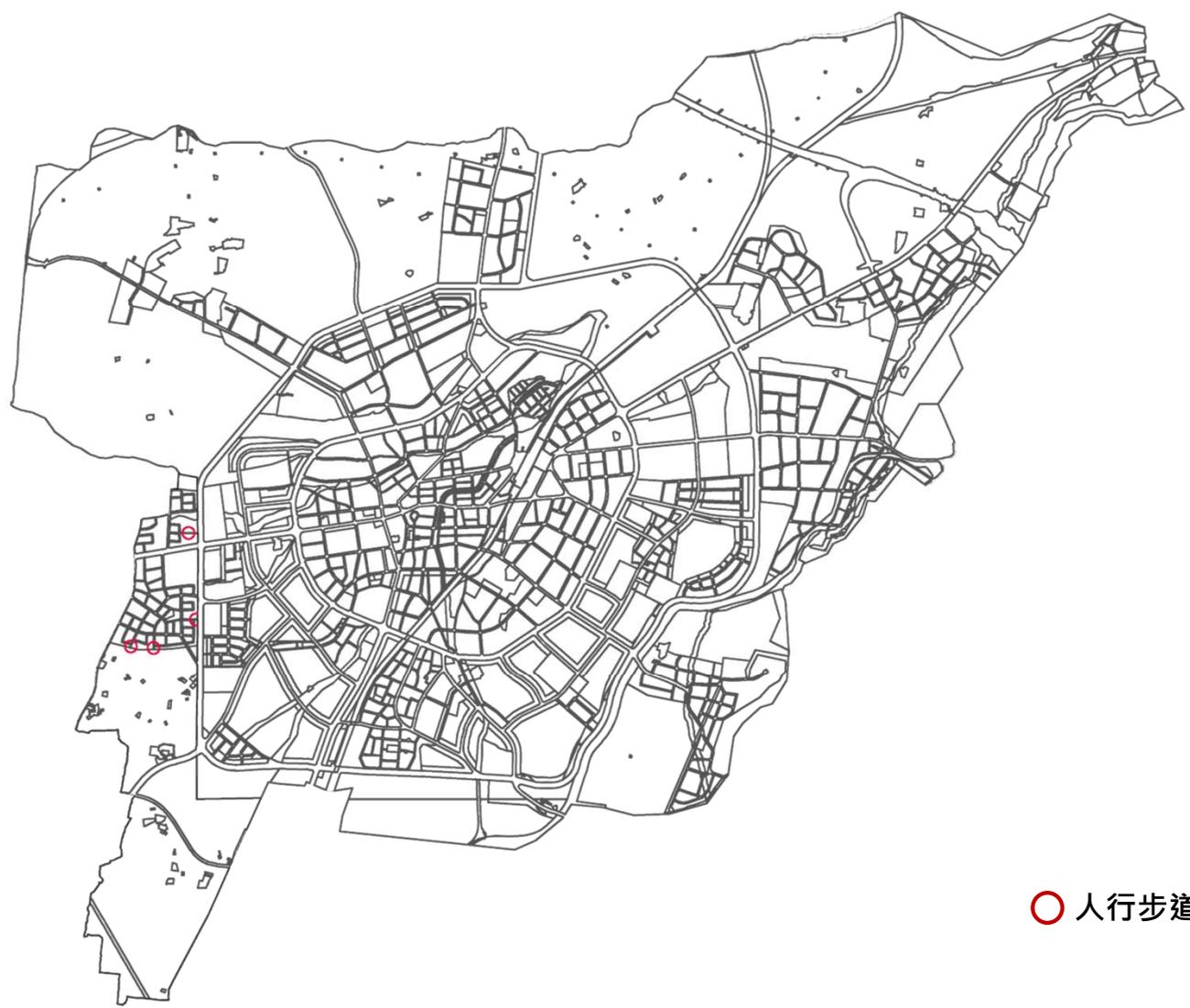
本次通盤檢討配合土地使用分區及公共設施用地檢討、各單位意見及人民陳情意見、發展現況及計畫構想，提出通盤檢討變更案，其變更位置示意圖、變更內容明細表與變更面積增減表，詳見圖 7-1、表 7-1。

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	計畫人口	170,500 人	182,500 人	臺中市豐潭雅神地區都市計畫整併案需分派原「高速公路豐原交流道附近特定區計畫」之計畫人口 100,000 人至四處細部計畫，依其住宅區涉及各行政區比例，豐原地區應加計所分派之 12,000 人，整併後之計畫人口應為 182,500 人，故訂正 108 年 11 月 16 日發布實施「擬定臺中市豐原地區都市計畫	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
				細部計畫案」計畫人口為 182,500 人。	
3	人行步道	道路用地 (人行步道用地) (0.0660)	道 路 用 地 (0.0660)	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 4 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。



○ 人行步道變更區位

圖7-1 人行步道變更區位示意圖

表 7-2 變更臺中市豐原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
1.1 豐原範圍					1.1 豐原範圍					
一、本要點依都市計畫法第 22、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、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、本計畫區內各土地使用分區之管制規定如下： (一)本計畫區內土地使用分區之建蔽率、容積率不得大於下表規定：					二、本計畫區內各土地使用分區之管制規定如下： (一)本計畫區內土地使用分區之建蔽率、容積率不得大於下表規定：					未修訂。
使用分區		建蔽率	容積率	備註	使用分區		建蔽率	容積率	備註	
住宅區	第一之二種住宅區	60%	180%		住宅區	第一之二種住宅區	60%	180%		
	斷層帶住宅限建區	60%	180%			斷層帶住宅限建區	60%	180%		
	第二種住宅區	60%	200%			第二種住宅區	60%	200%		
	第三種住宅區	60%	240%			第三種住宅區	60%	240%		
商業區	第一種商業區	80%	280%		商業區	第一種商業區	80%	280%		
	第二種商業區	80%	320%			第二種商業區	80%	320%		
	第三種商業區	80%	400%			第三種商業區	80%	400%		
甲種工業區		70%	210%		甲種工業區		70%	210%		
乙種工業區、零星工業區		70%	210%		乙種工業區、零星工業區		70%	210%		
電信專用區		50%	250%		電信專用區		50%	250%		
保存區		60%	180%		保存區		60%	180%		
宗教專用區		60%	160%		宗教專用區		60%	160%		
文化專用區		60%	180%		文化專用區		60%	180%		
金融服務專用區		55%	350%		金融服務專用區		55%	350%		

原條文				新條文				變更理由
(二)本計畫區內公共設施用地之建蔽率、容積率不得大於下表規定：				(二)本計畫區內公共設施用地之建蔽率、容積率不得大於下表規定：				
公共設施種類		建蔽率	容積率	公共設施種類		建蔽率	容積率	
機關用地		50%	250%	機關用地		50%	250%	
社教用地		50%	250%	社教用地		50%	250%	
學校 用地	文小、文中用地	50%	150%	學校 用地	文小、文中用地	50%	150%	
	文高用地	50%	200%		文高用地	50%	200%	
公園用地		15%	30%	公園用地		15%	30%	
市場用地		60%	240%	市場用地		60%	240%	
批發市場		60%	120%	批發市場		60%	120%	
變電所用地		50%	150%	變電所用地		50%	150%	
加油站用地		40%	120%	加油站用地		40%	120%	
自來水事業用地		50%	250%	自來水事業用地		50%	250%	
車站用地		40%	200% (高架月臺不計入容積)	車站用地		40%	200% (高架月臺不計入容積)	
停車場 用地	立體	80%	960%	停車場 用地	立體	80%	960%	
	平面	10%	建築高度不得超過3公尺		平面	10%	建築高度不得超過3公尺	
污水處理場用地		30%	60%	污水處理場用地		30%	60%	
電力事業用地		50%	250%	電力事業用地		50%	250%	
三、土地及建物之使用規定				三、土地及建物之使用規定				未修訂。
<p>(一)斷層帶住宅限建區內之土地以供建築自用住宅為主，不得為商業、工業及其他經市政府認定足以發生噪音、震動、特殊氣味、污染或有礙建築結構安全、居住安寧、公共安全、衛生之使用。其建築物高度不得超過2層樓，簷高不得超過7公尺。</p> <p>(二)屬原豐原都市計畫(社皮地區)第一之二種住宅區係專供建築住宅使用，第三種住宅區依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。</p>				<p>(一)斷層帶住宅限建區內之土地以供建築自用住宅為主，不得為商業、工業及其他經市政府認定足以發生噪音、震動、特殊氣味、污染或有礙建築結構安全、居住安寧、公共安全、衛生之使用。其建築物高度不得超過2層樓，簷高不得超過7公尺。</p> <p>(二)屬原豐原都市計畫(社皮地區)第一之二種住宅區係專供建築住宅使用，第三種住宅區依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。</p>				

原條文	新條文	變更理由
<p>(三)斷層帶農業限建區土地除以供保持農業生產之使用外，僅得申請建築農舍，不得為其他及經市政府認定有礙建築結構安全、公共安全之使用，並依下列規定辦理。但經市政府審查核准之農業產銷必要設施、營建剩餘土石方資源堆置場、廢棄物資源回收貯存場不在此限：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 興建農舍之申請人應符合農業用地興建農舍辦法規定。 2. 高度不得超過2層或7公尺，建築面積不得超過申請建築農舍之該宗農業用地面積百分之十，建築總樓地板面積不得超過六百六十平方公尺，與都市計畫道路境界線之距離，除合法農舍申請立體增建外，不得小於8公尺。 3. 農業用地已申請建築者（百分之十農舍面積及百分之九十之農業用地），經本府都市發展局於地籍套繪圖上著色標示者，不論該百分之九十農業用地是否分割，均不得再行申請建築農舍。 4. 農舍不得擅自變更使用。 <p>(四)甲種、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。</p> <p>(五)原豐原都市計畫(原部分農業區為零星工業區)之零星工業區係為配合原登記有案，無污染性，具有相當規模且遷廠不易之合法性工廠而劃定，其使用限制依都市計畫法臺中市施行自治條例零星工業區之規定管制之。</p> <p>(六)電信專用區之土地使用項目規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「豐-電專二」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，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。 2. 「豐-電專一」、「豐-電專三」、「豐-電專四」依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第41條第1項第1至4款規定辦理。 	<p>(三)斷層帶農業限建區土地除以供保持農業生產之使用外，僅得申請建築農舍，不得為其他及經市政府認定有礙建築結構安全、公共安全之使用，並依下列規定辦理。但經市政府審查核准之農業產銷必要設施、營建剩餘土石方資源堆置場、廢棄物資源回收貯存場不在此限：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 興建農舍之申請人應符合農業用地興建農舍辦法規定。 2. 高度不得超過2層或7公尺，建築面積不得超過申請建築農舍之該宗農業用地面積百分之十，建築總樓地板面積不得超過六百六十平方公尺，與都市計畫道路境界線之距離，除合法農舍申請立體增建外，不得小於8公尺。 3. 農業用地已申請建築者（百分之十農舍面積及百分之九十之農業用地），經本府都市發展局於地籍套繪圖上著色標示者，不論該百分之九十農業用地是否分割，均不得再行申請建築農舍。 4. 農舍不得擅自變更使用。 <p>(四)甲種、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。</p> <p>(五)原豐原都市計畫(原部分農業區為零星工業區)之零星工業區係為配合原登記有案，無污染性，具有相當規模且遷廠不易之合法性工廠而劃定，其使用限制依都市計畫法臺中市施行自治條例零星工業區之規定管制之。</p> <p>(六)電信專用區之土地使用項目規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「豐-電專二」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，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。 2. 「豐-電專一」、「豐-電專三」、「豐-電專四」依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第41條第1項第1至4款規定辦理。 	

原條文		新條文		變更理由
<p>(七)金融服務專用區以供資訊服務產業、金融及保險業、教育研究等相關之辦公、研發設計、行銷、服務、批發、零售、訓練與住宿、關聯之創投、法律服務、貿易、顧問、技術服務業等之使用為主，以及附屬商業設施及經本府產業主管機關核准之策略性產業使用。其容許使用項目如下：</p>		<p>(七)金融服務專用區以供資訊服務產業、金融及保險業、教育研究等相關之辦公、研發設計、行銷、服務、批發、零售、訓練與住宿、關聯之創投、法律服務、貿易、顧問、技術服務業等之使用為主，以及附屬商業設施及經本府產業主管機關核准之策略性產業使用。其容許使用項目如下：</p>		
容許使用項目		容許使用項目		
資訊服務產業	1. 電腦系統設計服務業 2. 資訊處理服務業 3. 資訊供應服務業 4. 其他經主管機關認可之相關產業	資訊服務產業 1. 電腦系統設計服務業 2. 資訊處理服務業 3. 資訊供應服務業 4. 其他經主管機關認可之相關產業	不受樓層限制，但地下僅限地下一層	
金融及保險業	1. 金融仲介業 2. 保險業 3. 證券期貨及其他金融業 4. 其他金融、保險業	金融及保險業 1. 金融仲介業 2. 保險業 3. 證券期貨及其他金融業 4. 其他金融、保險業	不受樓層限制，但地下僅限地下一層	
教育研究	1. 創新育成中心 2. 研究機構 3. 教育機構	教育研究 1. 創新育成中心 2. 研究機構 3. 教育機構	不受樓層限制，但地下僅限地下一層	
附屬商業設施	1. 餐飲 2. 一般零售 3. 日常服務 4. 旅館	附屬商業設施 1. 餐飲 2. 一般零售 3. 日常服務 4. 旅館	第 1 至第 3 項限地面層四樓以下，但地下僅限地下一層；第 4 項不受樓層限制	
經本府產業主管機關核准之策略性產業		經本府產業主管機關核准之策略性產業		
-		-		
<p>(八)屬原擬定豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫案者 金融服務專用區範圍內經依文化資產保存法指定或登錄之文化資產應照原有形貌保存，其修護與再利用應按臺中市有關文化資產修復或再利用之相關規定辦理。</p> <p>(九)文化專用區之土地使用項目規定如下： 文化專用區以供林業展示設施、教育體驗設施、文化觀光產業、零售、住宿及機關等使用為主，以及附屬商業設施使用。</p>		<p>(八)屬原擬定豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫案者 金融服務專用區範圍內經依文化資產保存法指定或登錄之文化資產應照原有形貌保存，其修護與再利用應按臺中市有關文化資產修復或再利用之相關規定辦理。</p> <p>(九)文化專用區之土地使用項目規定如下： 文化專用區以供林業展示設施、教育體驗設施、文化觀光產業、零售、住宿及機關等使用為主，以及附屬商業設施使用。</p>		

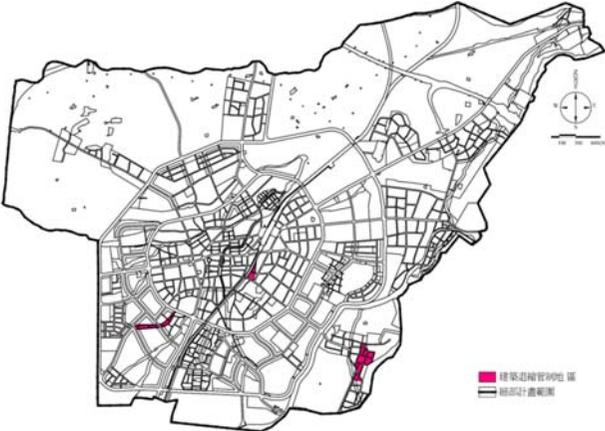
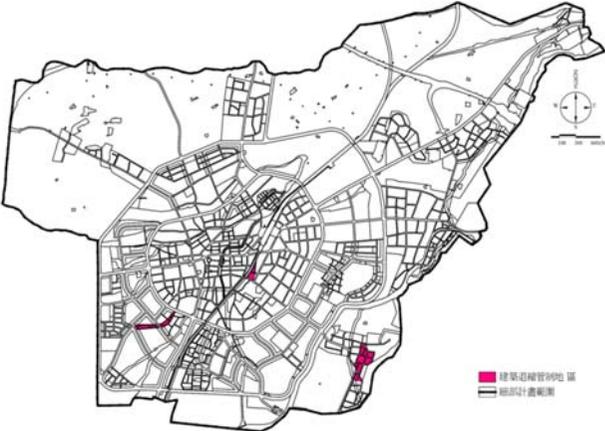
原條文	新條文	變更理由
<p>(十)公共設施用地</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 除原另擬細部計畫範圍已有規定者，其餘公共設施做多目標使用時，其建蔽率及容積率經臺中市都市計畫委員會同意者，得酌予調整。 2. 本計畫區內位屬「變更豐原都市計畫(車籠埔斷層經過地區專案檢討)案」車籠埔斷層帶範圍地區之公共設施用地，應依下列規定辦理： <ol style="list-style-type: none"> (1) 公園用地之土地以供公園及其附屬設施使用為主，但不得興建任何立體建築物。 (2) 綠地之土地以維持公共開放性空間使用為目的。 (3) 道路之土地以供道路及其附屬設施使用為主。 (4) 廣場兼停車場之土地以供公共開放性廣場兼平面停車場使用為主。 (5) 不得依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」及「都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法」，申請作多目標及臨時建築使用。 3. 自來水事業用地依自來水法第 43 條之規定，得設下列必要之設備： <ol style="list-style-type: none"> (1) 淨水設備應設置適當之沉澱池、過濾池、消毒、水質控制及其他淨水設備。 (2) 送水設備應設置適當之抽水機、送水管及其他設備，以輸送必需之清水。 (3) 配水設備應設置適當之配水池、抽水機、配水管及其他配水設備。 4. 原豐原都市計畫(社皮地區)市場用地範圍須全部開挖地下室，且地下一層之五分之二須供停車使用。 5. 原豐原都市計畫永康路東南側(原公十一用地)細部計畫區、原豐原都市計畫豐東路東側(原公八用地)細部計畫區、原豐原都市計畫向陽路南側(原公十二用地)細部計畫公園依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用，地下全部作為停車場使用。 6. 原豐原都市計畫(三村地區)細部計畫區公園用地簷高除紀念性建築物外，不得超過二層樓或 7 公尺。兒童遊 	<p>(十)公共設施用地</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 除原另擬細部計畫範圍已有規定者，其餘公共設施做多目標使用時，其建蔽率及容積率經臺中市都市計畫委員會同意者，得酌予調整。 2. 本計畫區內位屬「變更豐原都市計畫(車籠埔斷層經過地區專案檢討)案」車籠埔斷層帶範圍地區之公共設施用地，應依下列規定辦理： <ol style="list-style-type: none"> (1) 公園用地之土地以供公園及其附屬設施使用為主，但不得興建任何立體建築物。 (2) 綠地之土地以維持公共開放性空間使用為目的。 (3) 道路之土地以供道路及其附屬設施使用為主。 (4) 廣場兼停車場之土地以供公共開放性廣場兼平面停車場使用為主。 (5) 不得依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」及「都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法」，申請作多目標及臨時建築使用。 3. 自來水事業用地依自來水法第 43 條之規定，得設下列必要之設備： <ol style="list-style-type: none"> (1) 淨水設備應設置適當之沉澱池、過濾池、消毒、水質控制及其他淨水設備。 (2) 送水設備應設置適當之抽水機、送水管及其他設備，以輸送必需之清水。 (3) 配水設備應設置適當之配水池、抽水機、配水管及其他配水設備。 4. 原豐原都市計畫(社皮地區)市場用地範圍須全部開挖地下室，且地下一層之五分之二須供停車使用。 5. 原豐原都市計畫永康路東南側(原公十一用地)細部計畫區、原豐原都市計畫豐東路東側(原公八用地)細部計畫區、原豐原都市計畫向陽路南側(原公十二用地)細部計畫公園依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用，地下全部作為停車場使用。 6. 原豐原都市計畫(三村地區)細部計畫區公園用地簷高除紀念性建築物外，不得超過二層樓或 7 公尺。兒童遊 	

原條文	新條文	變更理由
<p>樂場用地不得作多目標使用，簷高除紀念性建築物外，不得超過二層樓或 7 公尺。</p> <p>7. 原豐原都市計畫(西浦地區)細部計畫區公園用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用，其建築物之建蔽率不得超過 15%，簷高除紀念性建築物外，不得超過二層樓或 7 公尺。兒童遊樂場用地不得作為多目標使用，其建築物之建蔽率不得超過 15%，簷高除紀念性建築物外，不得超過二層樓或 7 公尺。</p> <p>8. 文高 1 用地得准予作臨時運動設施使用。</p> <p>9. 停六用地如依「促進民間參與公共設施建設法」開發，並依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用，其容許使用項目除附表規定項目外，並可作戲院、電影院使用。</p>	<p>樂場用地不得作多目標使用，簷高除紀念性建築物外，不得超過二層樓或 7 公尺。</p> <p>7. 原豐原都市計畫(西浦地區)細部計畫區公園用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用，其建築物之建蔽率不得超過 15%，簷高除紀念性建築物外，不得超過二層樓或 7 公尺。兒童遊樂場用地不得作為多目標使用，其建築物之建蔽率不得超過 15%，簷高除紀念性建築物外，不得超過二層樓或 7 公尺。</p> <p>8. 文高 1 用地得准予作臨時運動設施使用。</p> <p>9. 停六用地如依「促進民間參與公共設施建設法」開發，並依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用，其容許使用項目除附表規定項目外，並可作戲院、電影院使用。</p>	
<p>四、本計畫區騎樓與建築退縮規定： 為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設廣場、綠地及公園外，其他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> <p>(一)實施區段徵收或市地重劃但於 95 年 5 月 2 日後完成配地地區(如附圖一)，其退縮建築應依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅區、商業區自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮，未退縮面仍須沿道路境界線留設 2 公尺無遮簷人行通路)。 2. 其他土地使用分區及公共設施用地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 2 公尺。 <p>(二)屬豐原大道外圍之住宅區自道路境界線至少退縮 3 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，則擇一退縮退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</p> <p>(三)前二款以外住宅區及商業區，凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應設置 4 公尺騎樓或無遮簷人行道，</p>	<p>四、本計畫區騎樓與建築退縮規定： 為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設廣場、綠地及公園外，其他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> <p>(一)實施區段徵收或市地重劃但於 95 年 5 月 2 日後完成配地地區(如附圖一)，其退縮建築應依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅區、商業區自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮，未退縮面仍須沿道路境界線留設 2 公尺無遮簷人行通路)。 2. 其他土地使用分區及公共設施用地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 2 公尺。 <p>(二)屬豐原大道外圍之住宅區自道路境界線至少退縮 3 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，則擇一退縮退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</p> <p>(三)前二款以外住宅區及商業區，凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應設置 4 公尺騎樓或無遮簷人行道，</p>	未修訂。

原條文	新條文	變更理由																																																
<p>惟因都市計畫變更計畫道路寬度致無法兩側留設騎樓，得比較寬一側道路為退縮建築。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，地面層應由建築線退縮 0.5 公尺建築。</p> <p>(四)屬原豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫範圍</p> <p>1. 土地使用分區之建築物高度比、後院深度及建築基地規模不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="159 502 949 817"> <thead> <tr> <th>分區</th> <th>建築物高度比</th> <th>最小後院深度(M)</th> <th>基地最小開發規模(m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>1.5</td> <td>3</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>第三種住宅區</td> <td>1.5</td> <td>3</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>第二種商業區</td> <td>1.5</td> <td>3</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>金融服務專用區</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>全街廓(註 1)</td> </tr> </tbody> </table> <p>註：1. 指該街廓內金融服務專用區應整體規劃得分期開發。 2. 第二種商業區臨接中正路 681 巷部分，應依既成巷道規定保留通行功能。</p> <p>2. 為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，應依下圖留設公共開放空間，其位置及規模說明如下：</p> <p>(1)為營造開闊之門戶意象，臨中正路與 24 公尺園道用地交叉路口處，應留設 1,000 平方公尺以上廣場式開放空間，其中面臨中正路一側之寬度至少 30 公尺。</p> <p>(2)金融服務專用區除經依文化資產保存法指定或登錄之文化資產外，臨豐原大道一側應自道路境界線至少退縮 16 公尺建築，第 4 樓層以上應自道路境界線至少退縮 22 公尺建築，以降低豐原大道高架陸橋造成之視域衝擊，減低陸橋車輛行經之噪音影響。</p> <p>(3)建築基地臨中正路部分應自道路境界線至少退縮 10 公尺建築，臨其他計畫道路部分應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮部分應作為帶狀式開放空間。</p>	分區	建築物高度比	最小後院深度(M)	基地最小開發規模(m ²)	第一種住宅區	-	-	-	第二種住宅區	1.5	3	-	第三種住宅區	1.5	3	-	第二種商業區	1.5	3	-	金融服務專用區	-	-	全街廓(註 1)	<p>惟因都市計畫變更計畫道路寬度致無法兩側留設騎樓，得比較寬一側道路為退縮建築。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，地面層應由建築線退縮 0.5 公尺建築。</p> <p>(四)屬原豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫範圍</p> <p>1. 土地使用分區之建築物高度比、後院深度及建築基地規模不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="994 502 1785 817"> <thead> <tr> <th>分區</th> <th>建築物高度比</th> <th>最小後院深度(M)</th> <th>基地最小開發規模(m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>1.5</td> <td>3</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>第三種住宅區</td> <td>1.5</td> <td>3</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>第二種商業區</td> <td>1.5</td> <td>3</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>金融服務專用區</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>全街廓(註 1)</td> </tr> </tbody> </table> <p>註：1. 指該街廓內金融服務專用區應整體規劃得分期開發。 2. 第二種商業區臨接中正路 681 巷部分，應依既成巷道規定保留通行功能。</p> <p>2. 為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，應依下圖留設公共開放空間，其位置及規模說明如下：</p> <p>(1)為營造開闊之門戶意象，臨中正路與 24 公尺園道用地交叉路口處，應留設 1,000 平方公尺以上廣場式開放空間，其中面臨中正路一側之寬度至少 30 公尺。</p> <p>(2)金融服務專用區除經依文化資產保存法指定或登錄之文化資產外，臨豐原大道一側應自道路境界線至少退縮 16 公尺建築，第 4 樓層以上應自道路境界線至少退縮 22 公尺建築，以降低豐原大道高架陸橋造成之視域衝擊，減低陸橋車輛行經之噪音影響。</p> <p>(3)建築基地臨中正路部分應自道路境界線至少退縮 10 公尺建築，臨其他計畫道路部分應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮部分應作為帶狀式開放空間。</p>	分區	建築物高度比	最小後院深度(M)	基地最小開發規模(m ²)	第一種住宅區	-	-	-	第二種住宅區	1.5	3	-	第三種住宅區	1.5	3	-	第二種商業區	1.5	3	-	金融服務專用區	-	-	全街廓(註 1)	
分區	建築物高度比	最小後院深度(M)	基地最小開發規模(m ²)																																															
第一種住宅區	-	-	-																																															
第二種住宅區	1.5	3	-																																															
第三種住宅區	1.5	3	-																																															
第二種商業區	1.5	3	-																																															
金融服務專用區	-	-	全街廓(註 1)																																															
分區	建築物高度比	最小後院深度(M)	基地最小開發規模(m ²)																																															
第一種住宅區	-	-	-																																															
第二種住宅區	1.5	3	-																																															
第三種住宅區	1.5	3	-																																															
第二種商業區	1.5	3	-																																															
金融服務專用區	-	-	全街廓(註 1)																																															

原條文	新條文	變更理由
<p>(4)本計畫區建築基地應自毗鄰農業區之界線至少退縮 10 公尺以上建築，其退縮距離得將相鄰之公共設施用地予以併計。</p> <p>3. 公共開放空間需相互連通，地面高程應順平且相接處必須平順，坡度不得大於 1：12，其鋪面必須使用防滑材質。其與人行道相接處，悉依前述規定辦理。</p> <p>4. 公共開放空間以設置街道家具及植栽綠美化設施為原則，不得設置圍牆、柵欄等障礙物及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮等設施。臨計畫道路之公共開放空間應留設寬度 3 公尺以上之人行通道。</p> <p>5. 指定留設之公共開放空間得計入法定空地計算。</p> 	<p>(4)本計畫區建築基地應自毗鄰農業區之界線至少退縮 10 公尺以上建築，其退縮距離得將相鄰之公共設施用地予以併計。</p> <p>3. 公共開放空間需相互連通，地面高程應順平且相接處必須平順，坡度不得大於 1：12，其鋪面必須使用防滑材質。其與人行道相接處，悉依前述規定辦理。</p> <p>4. 公共開放空間以設置街道家具及植栽綠美化設施為原則，不得設置圍牆、柵欄等障礙物及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮等設施。臨計畫道路之公共開放空間應留設寬度 3 公尺以上之人行通道。</p> <p>5. 指定留設之公共開放空間得計入法定空地計算。</p> 	
<p>(五)甲種工業區、乙種工業區、零星工業區基地應自建築線退縮 3 公尺建築。</p> <p>(六)新開闢學校用地面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理：1. 應有 1 側退縮 10 公尺建築。2. 其他臨道路部分應退縮 4 公尺建築。</p> <p>(七)變電所用地鄰接住宅區部分應退縮 8 公尺建築，其餘應自基地境界線退縮 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。</p> <p>(八)污水處理場應自基地境界線退縮 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。</p>	<p>(五)甲種工業區、乙種工業區、零星工業區基地應自建築線退縮 3 公尺建築。</p> <p>(六)新開闢學校用地面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理：1. 應有 1 側退縮 10 公尺建築。2. 其他臨道路部分應退縮 4 公尺建築。</p> <p>(七)變電所用地鄰接住宅區部分應退縮 8 公尺建築，其餘應自基地境界線退縮 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。</p> <p>(八)污水處理場應自基地境界線退縮 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。</p>	

原條文	新條文	變更理由
<p>(九)原「豐原都市計畫(原部分鐵路用地及工業區變更為商業區)細部計畫」鄰接帶狀公園之商業區，將來申請建築時應退縮 4 公尺建築，鄰接 4 公尺道路部分應退縮 4 公尺以上建築，退縮部分提供作公眾通行使用，但得計入法定空地。</p> <p>(十)停 6 停車場用地範圍臨接豐勢路一段部分並未與豐陽路境界線順接，造成道路系統混亂，並考量人行及行車安全，本停車場用地臨接計畫道路(十)-4-15M(豐陽路)部分，依道路境界線往北延伸右側部分應依圖所示退縮建築，以利道路系統完整(如附圖二)。</p> <p>(十一)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 公尺建築。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，地面層應由建築線退縮 0.5 公尺建築。</p> <p>(十二)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。 設置騎樓及無遮簷人行道應與公有人行道齊平，不得有高低差，且須供公眾通行使用，不得設置停車空間。無遮簷人行道應予適當綠化，退縮部分得計入法定空地；第六款退縮 10 公尺部分，並得供停車及學生接送專用車道等使用。</p>	<p>(九)原「豐原都市計畫(原部分鐵路用地及工業區變更為商業區)細部計畫」鄰接帶狀公園之商業區，將來申請建築時應退縮 4 公尺建築，鄰接 4 公尺道路部分應退縮 4 公尺以上建築，退縮部分提供作公眾通行使用，但得計入法定空地。</p> <p>(十)停 6 停車場用地範圍臨接豐勢路一段部分並未與豐陽路境界線順接，造成道路系統混亂，並考量人行及行車安全，本停車場用地臨接計畫道路(十)-4-15M(豐陽路)部分，依道路境界線往北延伸右側部分應依圖所示退縮建築，以利道路系統完整(如附圖二)。</p> <p>(十一)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 公尺建築。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，地面層應由建築線退縮 0.5 公尺建築。</p> <p>(十二)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。 設置騎樓及無遮簷人行道應與公有人行道齊平，不得有高低差，且須供公眾通行使用，不得設置停車空間。無遮簷人行道應予適當綠化，退縮部分得計入法定空地；第六款退縮 10 公尺部分，並得供停車及學生接送專用車道等使用。</p>	

原條文	新條文	變更理由
 <p>附圖 1 95年5月2日後完成配地之整體開發地區示意圖</p>  <p>附圖 2 豐-停 6 停車場用地退縮建築示意圖</p>	 <p>附圖 1 95年5月2日後完成配地之整體開發地區示意圖</p>  <p>附圖 2 豐-停 6 停車場用地退縮建築示意圖</p>	
<p>五、建築基地、停車空間留設規定</p> <p>(一)屬原豐原都市計畫區範圍(不包含原豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫區)可建築土地之停車空間設置標準如下：</p>	<p>五、建築基地、停車空間留設規定</p> <p>(一)屬原豐原都市計畫區範圍(不包含原豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫區)可建築土地之停車空間設置標準如下：</p>	<p>未修訂。</p>

原條文		新條文		變更理由
<p>1. 實施區段徵收或市地重劃但於 95 年 5 月 2 日後完成配地地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區之住宅區及商業區建築基地申請建築時，依下列規定留設停車空間，並應劃設與法定汽車停車位數相同之機車(或自行車)停車位。但因基地情形特殊經提臺中市政府都市設計審議委員會(或小組)審議同意者，不在此限。</p>		<p>1. 實施區段徵收或市地重劃但於 95 年 5 月 2 日後完成配地地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區之住宅區及商業區建築基地申請建築時，依下列規定留設停車空間，並應劃設與法定汽車停車位數相同之機車(或自行車)停車位。但因基地情形特殊經提臺中市政府都市設計審議委員會(或小組)審議同意者，不在此限。</p>		
總樓地板面積(平方公尺)	停車設置標準	總樓地板面積(平方公尺)	停車設置標準	
1-250(含)	設置一部	1-250(含)	設置一部	
250(不含)-400(含)	設置二部	250(不含)-400(含)	設置二部	
400(不含)-550(含)	設置三部	400(不含)-550(含)	設置三部	
以下類推	-	以下類推	-	
<p>2. 車站用地內作車站站體及相關附屬設施之樓地板面積超過 250 平方公尺部分，每 150 平方公尺設置一部停車空間。數量未達整數時，其零數應設置一部停車空間。機車、自行車之停車格位，依汽車停車格位加乘 2 倍計算，並依臺中市發展低碳城市自治條例規定設置低碳車位及充電站。</p> <p>3. 其餘之各使用分區及公共設施用地之停車空間設置悉依建築技術規則辦理。</p> <p>4. 機車(或自行車)停車位標準為每輛之長度不得小於 1.8 公尺、寬度不得小於 0.9 公尺，其集中設置部數在 20 部(含)以上者，得以每部 4 平方公尺核計免計入總樓地板面積，但應以應留設停車位數之 2 倍為計算上限。</p>		<p>2. 車站用地內作車站站體及相關附屬設施之樓地板面積超過 250 平方公尺部分，每 150 平方公尺設置一部停車空間。數量未達整數時，其零數應設置一部停車空間。機車、自行車之停車格位，依汽車停車格位加乘 2 倍計算，並依臺中市發展低碳城市自治條例規定設置低碳車位及充電站。</p> <p>3. 其餘之各使用分區及公共設施用地之停車空間設置悉依建築技術規則辦理。</p> <p>4. 機車(或自行車)停車位標準為每輛之長度不得小於 1.8 公尺、寬度不得小於 0.9 公尺，其集中設置部數在 20 部(含)以上者，得以每部 4 平方公尺核計免計入總樓地板面積，但應以應留設停車位數之 2 倍為計算上限。</p>		
<p>(二)屬原豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫區</p> <p>1. 住宅區、商業區之建築基地供作住宅使用者，其樓地板面積在 250(含)平方公尺以下者，應留設汽、機車停車空間各 1 輛；超過 250(不含)平方公尺者，每增加 150 平方公尺及其零數應再增設汽、機車停車空間各 1 輛。其餘用途依建築技術規則之規定。</p> <p>2. 金融服務專用區，其樓地板面積每 200 平方公尺應留設 1 輛汽車停車空間，超過部分其餘數超過 100 平方公尺</p>		<p>(二)屬原豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫區</p> <p>1. 住宅區、商業區之建築基地供作住宅使用者，其樓地板面積在 250(含)平方公尺以下者，應留設汽、機車停車空間各 1 輛；超過 250(不含)平方公尺者，每增加 150 平方公尺及其零數應再增設汽、機車停車空間各 1 輛。其餘用途依建築技術規則之規定。</p> <p>2. 金融服務專用區，其樓地板面積每 200 平方公尺應留設 1 輛汽車停車空間，超過部分其餘數超過 100 平方公尺</p>		

原條文	新條文	變更理由
<p>者，應再增設汽車停車空間 1 輛；其樓地板面積每 100 平方公尺應留設 1 輛機車停車空間，超過部分應再增設機車停車空間 1 輛。但停車空間以坡道集中留設於地下室者，其樓地板面積得不計入容積計算。</p> <p>3. 為鼓勵使用大眾運輸工具，非屬住宅使用之建物於建築或經營時研擬交通管制計畫、交通衝擊評估或交通維持計畫，且經市府交通局核可者，得適度減少其停車位之設置數量，其減少後之停車位設置總數量不得低於原規定數量之 50%，減少之停車位(樓地板面積)應作為停車相關服務設施使用。</p>	<p>者，應再增設汽車停車空間 1 輛；其樓地板面積每 100 平方公尺應留設 1 輛機車停車空間，超過部分應再增設機車停車空間 1 輛。但停車空間以坡道集中留設於地下室者，其樓地板面積得不計入容積計算。</p> <p>3. 為鼓勵使用大眾運輸工具，非屬住宅使用之建物於建築或經營時研擬交通管制計畫、交通衝擊評估或交通維持計畫，且經市府交通局核可者，得適度減少其停車位之設置數量，其減少後之停車位設置總數量不得低於原規定數量之 50%，減少之停車位(樓地板面積)應作為停車相關服務設施使用。</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"> 1. 建築基地內之法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致法定空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編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一棵，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. 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。 3. 車站用地、鐵路用地及鐵路用地兼作道路使用等用地，因基地條件及鐵路高架橋體遮蔽等限制與停車場配置需要等因素，基地綠化面積得加計高架橋體投影下之綠化面積，達法定空地面積 1/2 以上應予綠化植栽。 <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</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"> 1. 建築基地內之法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致法定空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編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一棵，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. 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。 3. 車站用地、鐵路用地及鐵路用地兼作道路使用等用地，因基地條件及鐵路高架橋體遮蔽等限制與停車場配置需要等因素，基地綠化面積得加計高架橋體投影下之綠化面積，達法定空地面積 1/2 以上應予綠化植栽。 <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</p>	未修訂。

原條文	新條文	變更理由
<p>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同意者不在此限。</p> <p>(三)公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、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> <p>(四)原「豐原都市計畫成功路兩側(原線 19 用地)細部計畫」建築基地內建築物鄰接或面向公兒、綠地、4 公尺道路用地及公共開放空間者部分，如有暴露通風、換氣、排煙出口等有礙觀瞻之設備設施，應有適當之遮蔽處理與設計。</p> <p>(五)屬原豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫區</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 種植樹木之樹冠垂直投影面積可計入綠覆面積。 2. 金融服務專用區除經依文化資產保存法指定或登錄之文化資產外，應實施屋頂綠化，其綠覆面積不得低於建築物頂層(含露臺)面積之三分之一。倘因屋頂設置再生能源設備，致使綠化面積比例未符本規定者，經臺中市政府都市設計審議委員會專案審議通過者，不在此限。 3. 金融服務專用區內應至少留設區內面積之 25% 土地供作公園、綠地、廣場使用。 4. 本計畫區內受保護樹木，如無妨礙開發計畫，以原地保留為原則；若與開發計畫衝突者，以移植至綠地(豐-綠 20、豐-綠 21)及園道用地內之中央綠地為優先。 	<p>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同意者不在此限。</p> <p>(三)公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、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> <p>(四)原「豐原都市計畫成功路兩側(原線 19 用地)細部計畫」建築基地內建築物鄰接或面向公兒、綠地、4 公尺道路用地及公共開放空間者部分，如有暴露通風、換氣、排煙出口等有礙觀瞻之設備設施，應有適當之遮蔽處理與設計。</p> <p>(五)屬原豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫區</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 種植樹木之樹冠垂直投影面積可計入綠覆面積。 2. 金融服務專用區除經依文化資產保存法指定或登錄之文化資產外，應實施屋頂綠化，其綠覆面積不得低於建築物頂層(含露臺)面積之三分之一。倘因屋頂設置再生能源設備，致使綠化面積比例未符本規定者，經臺中市政府都市設計審議委員會專案審議通過者，不在此限。 3. 金融服務專用區內應至少留設區內面積之 25% 土地供作公園、綠地、廣場使用。 4. 本計畫區內受保護樹木，如無妨礙開發計畫，以原地保留為原則；若與開發計畫衝突者，以移植至綠地(豐-綠 20、豐-綠 21)及園道用地內之中央綠地為優先。 	
<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。</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。</p>	<p>未修訂。</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"> 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 	<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"> 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 	<p>未修訂。</p>

原條文	新條文	變更理由
<p>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>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。</p> <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"> 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。 <p>前項保證金退還依下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>(三)原豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫區內之建築基地不適用「建築技術規則建築設計施工編」有關開放空間獎勵規定，但仍得作為建築容積移轉之接受基地。</p> <p>(四)為鼓勵本計畫區原大湳地區細部計畫市地重劃區土地大面積開發建設，符合下列條件者，得依下列規定予以獎勵，但不得超過該整體開發區內建築基地基準容積之申請開發之土地面積達 3,000 平方公尺以上，未達 4,000 平方公尺者，獎勵法定容積 5%；土地面積達 4,000 平方公尺以上，未達 5,000 平方公尺者，獎勵法定容積 10%；以完整街廓整體開發【5,000 平方公尺(含)以上】者，獎勵法定容積 15%。</p>	<p>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>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。</p> <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"> 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。 <p>前項保證金退還依下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>(三)原豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫區內之建築基地不適用「建築技術規則建築設計施工編」有關開放空間獎勵規定，但仍得作為建築容積移轉之接受基地。</p> <p>(四)為鼓勵本計畫區原大湳地區細部計畫市地重劃區土地大面積開發建設，符合下列條件者，得依下列規定予以獎勵，但不得超過該整體開發區內建築基地基準容積之申請開發之土地面積達 3,000 平方公尺以上，未達 4,000 平方公尺者，獎勵法定容積 5%；土地面積達 4,000 平方公尺以上，未達 5,000 平方公尺者，獎勵法定容積 10%；以完整街廓整體開發【5,000 平方公尺(含)以上】者，獎勵法定容積 15%。</p>	

原條文		新條文		變更理由
整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積	整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積	
3,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×5%	3,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×5%	
4,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%	4,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%	
完整街廓整體開發 5,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%	完整街廓整體開發 5,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%	
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。		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。		未修訂。
十、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令之規定。		十、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令之規定。		未修訂。
1.2 豐交範圍		1.2 豐交範圍		
一、本要點依都市計畫法第 22、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、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、本計畫區內各土地使用分區之管制規定如下：		二、本計畫區內各土地使用分區之管制規定如下：		未修訂。
使用分區	建蔽率	容積率	備註	
第一之一種住宅區	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%；其他住宅區不得大於 180%。	
第四種商業區	80%	240%		
乙種工業區、零星工業區	70%	210%		
三、土地及建物之使用規定		三、土地及建物之使用規定		配合系統性公共設施統一管制原則，參酌潭子地區都市計畫細部計畫土地使用分區管制內容，修訂園道用地(得兼供
(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。		

原條文	新條文	變更理由
<p>(二)零星工業區係為配合原登記有案，無污染性，具有相當規模且遷廠不易之合法性工廠而劃定，其使用限制依都市計畫法臺中市施行自治條例零星工業區之相關規定管制之。</p> <p>(三)自行車專用道用地僅供人行、自行車通行，但經本府主管機關審查後得作為自行車休憩、租賃及小型飲食店(樓地板面積 300 m²以下)之使用。</p>	<p>(二)零星工業區係為配合原登記有案，無污染性，具有相當規模且遷廠不易之合法性工廠而劃定，其使用限制依都市計畫法臺中市施行自治條例零星工業區之相關規定管制之。</p> <p>(三)園道用地(得兼供自行車專用道及其附屬設施使用)僅供人行、自行車通行。但經本府主管機關審查後得作為自行車休憩、租賃、小型飲食店(樓地板面積 300 m²以下)及觀光遊憩設施之使用。</p> <p>(四)園道用地(得兼供自行車專用道及其附屬設施使用)除兼供自行車專用道之附屬設施使用部分外之路段，不得指定建築線。</p>	<p>自行車專用道及其附屬設施使用)土地使用分區管制內容。</p>
<p>四、本計畫區騎樓與建築退縮規定：</p> <p>(一)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。</p> <p>(二)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>(三)其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮 4 公尺為無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築。</p>	<p>四、本計畫區騎樓與建築退縮規定：</p> <p>(一)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。</p> <p>(二)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>(三)乙種工業區、零星工業區及農業區鄰接園道用地(得兼供自行車專用道及其附屬設施使用)部分，應留設至少 5 公尺之隔離綠帶或設施，並得計入法定空地。</p> <p>(四)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。</p> <p>(五)為確保消防救災通道安全，本計畫 4 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</p>	<p>考量自行車專用道用地屬開放性公共設施用地，為降低對該設施用地使用之影響，增訂退縮規定。</p>

原條文	新條文	變更理由
	<p><u>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>附圖 3 人行步道變更區位示意圖</p>	
<p>五、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、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>
<p>六、綠化及植栽設計管制</p> <p>建築基地內之法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致法定空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。法定空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。</p>	<p>六、<u>景觀及綠化原則</u></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"> 1. 建築基地內之法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致法定空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。法定空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮 	<ol style="list-style-type: none"> 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。 2. 為增加建築基地透水率，增訂應實施綠化空間不透

原條文	新條文	變更理由
	<p>應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。</p> <p><u>2. 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再此限。</u></p> <p><u>(二)公園、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、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%。</u></p>	水鋪面比例之規範。
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。	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。	未修訂。
<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；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> <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>八、<u>本計畫區容積獎勵規定</u></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> <p>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。</p> <p>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。</p> <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，<u>訂定下列獎勵措施：</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>前項保證金退還依下列規定：</u></p>	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。

原條文	新條文	變更理由
	<u>1. 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</u> <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> <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>	
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。	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。	未修訂。
十、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令之規定。	十、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令之規定。	未修訂。

第八章 檢討後之計畫

壹、計畫範圍與面積

擬定臺中市豐原地區都市計畫細部計畫範圍以縱貫鐵路豐原火車站為中心，東至石岡區為界，西至國道一號，南至豐原行政區界，北至大甲溪南岸，計畫面積 2,362.2758 公頃。

貳、計畫年期及計畫人口

計畫年期為民國 125 年；計畫人口為 182,500 人。

參、土地使用計畫

一、住宅區

住宅區共劃設 505.9194 公頃，佔都市發展用地面積 21.42%。其中：

(一)第一之一種住宅區

第一之一種住宅區 28.1216 公頃，佔都市發展用地面積 1.19%。

(二)第一之二種住宅區

第一之二種住宅區 136.8971 公頃，佔都市發展用地面積 5.80%。

(三)第一之二種住宅區(附)

第一之二種住宅區 0.3056 公頃，佔都市發展用地面積 5.80%。

(四)第二種住宅區

第二種住宅區 186.6114 公頃，佔都市發展用地面積 7.90%。

(五)第二種住宅區(註)

第二種住宅區(註)0.6656 公頃，佔都市發展用地面積 0.03%。

(六)第三種住宅區

第三種住宅區 153.2981 公頃，佔都市發展用地面積 6.49%。

(七)第三種住宅區(附)

第三種住宅區(附)0.0200 公頃，佔都市發展用地面積 0.00%。

二、斷層帶住宅限建區

斷層帶住宅限建區 5.8472 公頃，佔都市發展用地面積 0.25%。

三、商業區

商業區共劃設 75.7593 公頃，佔都市發展用地面積 3.21%。其中：

(一)第一種商業區

第一種商業區 0.1243 公頃，佔都市發展用地面積 0.01%。

(二)第二種商業區

第二種商業區 74.5145 公頃，佔都市發展用地面積 3.15%。

(三)第三種商業區

第三種商業區 0.8274 公頃，佔都市發展用地面積 0.04%。

(四)第四種商業區

第四種商業區 0.2931 公頃，佔都市發展用地面積 0.01%。

四、甲種工業區

(一)甲種工業區面積 61.9918 公頃，佔都市發展用地面積 2.62%。

(二)甲種工業區(附)面積 0.0300 公頃，佔都市發展用地面積 0.00%。

五、乙種工業區

(一)乙種工業區面積 83.7653 公頃，佔都市發展用地面積 3.55%。

(二)乙種工業區面積 0.3500 公頃，佔都市發展用地面積 0.01%。

六、零星工業區

零星工業區面積 9.0540 公頃，佔都市發展用地面積 0.38%。

七、金融服務專用區

金融服務專用區面積 1.9588 公頃，佔都市發展用地面積 0.08%。

八、電信專用區

電信專用區 4 處，面積 0.9124 公頃，佔都市發展用地面積 0.04%。

九、保存區

保存區 1 處，面積 0.5683 公頃，佔都市發展用地面積 0.02%。

十、宗教專用區

宗教專用區 1 處，面積 1.2834 公頃，佔都市發展用地面積 0.05%。

十一、文化專用區

文化專用區 1 處，面積 0.8200 公頃，佔都市發展用地面積 0.03%。

十二、行水區

行水區面積 9.8870 公頃，估計畫面積 0.42%。

十三、行水區兼供高速公路使用

劃設行水區兼供高速公路使用面積合計 0.0497 公頃，佔都市發展用地面積 0.00%。

十四、河川區

劃設河川區面積合計 20.0214 公頃，佔都市發展用地面積 0.85%。

十五、河川區兼供高速公路使用

劃設河川區兼供高速公路使用面積合計 0.0961 公頃，佔都市發展用地面積 0.00%。

十六、農業區

都市發展用地外圍農業區面積 1,037.9303 公頃，佔都市發展用地面積 43.94%。

十七、斷層帶農業限建區

南田里附近地區斷層帶經過農業區劃設為斷層帶農業限建區，面積 7.9005 公頃，佔都市發展用地面積 0.33%。

十八、保護區

維持主要計畫劃設保護區，面積合計 36.6207 公頃，佔都市發展用地面積 1.55%。

表 8-1 變更臺中市豐原地區都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)案變更後土地
使用面積表

項目		現行計畫面積 (公頃)	本次通盤檢討後			
			面積 (公頃)	佔計畫區 比例(%)	佔都市發展 用地比例 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	第一之一種住宅區	28.1216	28.1216	1.19	2.25
		第一之二種住宅區	136.8971	136.8971	5.80	10.95
		第一之二種住宅區(附)	0.3056	0.3056	0.01	0.02
		第二種住宅區	186.6114	186.6114	7.90	14.93
		第二種住宅區(註)	0.6656	0.6656	0.03	0.05
		第三種住宅區	153.2981	153.2981	6.49	12.27
		第三種住宅區(附)	0.0200	0.0200	0.00	0.00
		小計	505.9194	505.9194	21.42	40.47
	斷層帶住宅限建區	5.8472	5.8472	0.25	0.47	
	商業區	第一種商業區	0.1243	0.1243	0.01	0.01
		第二種商業區	74.5145	74.5145	3.15	5.96
		第三種商業區	0.8274	0.8274	0.04	0.07
		第四種商業區	0.2931	0.2931	0.01	0.02
		小計	75.7593	75.7593	3.21	6.06
	工業區	甲種工業區	61.9918	61.9918	2.62	4.96
		甲種工業區(附)	0.0300	0.0300	0.00	0.00
		乙種工業區	83.7653	83.7653	3.55	6.70
		乙種工業區(附)	0.3500	0.3500	0.01	0.03
		零星工業區	9.0540	9.0540	0.38	0.72
		小計	155.1911	155.1911	6.56	12.41
	金融服務專用區	1.9588	1.9588	0.08	0.16	
	電信專用區	0.9124	0.9124	0.04	0.07	
	保存區	0.5683	0.5683	0.02	0.05	
	宗教專用區	1.2834	1.2834	0.05	0.10	
	文化專用區	0.8200	0.8200	0.03	0.07	
	行水區	9.8870	9.8870	0.42	-	
	行水區兼供高速公路使用	0.0497	0.0497	0.00	-	
河川區	20.0214	20.0214	0.85	-		
河川區兼供高速公路使用	0.0961	0.0961	0.00	-		
農業區	1,037.9303	1,037.9303	43.94	-		
斷層帶農業限建區	7.9005	7.9005	0.33	-		
保護區	36.6207	36.6207	1.55	-		
合計	1,860.7656	1,860.7656	78.75	59.86		

項目	現行計畫面積 (公頃)	本次通盤檢討後			
		面積 (公頃)	估計畫區 比例(%)	佔都市發展 用地比例 (%)	
公共設施 用地	機關用地	27.2852	27.2852	1.16	2.18
	社教用地	0.1516	0.1516	0.01	0.01
	文小用地	29.8770	29.8770	1.26	2.39
	文中用地	20.8276	20.8276	0.88	1.67
	文高用地	13.2348	13.2348	0.56	1.06
	公園用地	57.6317	57.6317	2.44	4.61
	公園兼兒童遊樂場用地	1.8540	1.8540	0.08	0.15
	公園兼供滯洪池使用	0.4600	0.4600	0.02	0.04
	兒童遊樂場用地	1.9721	1.9721	0.08	0.16
	綠地用地	22.8909	22.8909	0.97	1.83
	綠地用地(隔離綠帶)	0.0921	0.0921	0.00	0.01
	綠地兼滯洪池用地	0.1733	0.1733	0.01	0.01
	體育場用地	0.5816	0.5816	0.02	0.05
	批發市場用地	2.1792	2.1792	0.09	0.17
	市場用地	8.1029	8.1029	0.34	0.65
	停車場用地	4.6773	4.6773	0.20	0.37
	廣場用地	1.3600	1.3600	0.06	0.11
	廣場兼停車場用地	1.6503	1.6503	0.07	0.13
	廣場兼道路用地	0.0876	0.0876	0.00	0.01
	車站用地	2.0800	2.0800	0.09	0.17
	加油站用地	0.5210	0.5210	0.02	0.04
	電力事業用地	0.3474	0.3474	0.01	0.03
	自來水事業用地	8.6501	8.6501	0.37	0.69
	污水處理場用地	8.0864	8.0864	0.34	0.65
	變電所用地	3.0352	3.0352	0.13	0.24
	變電所用地兼供道路使用	0.1888	0.1888	0.01	0.02
	電路鐵塔用地	0.4316	0.4316	0.02	0.03
	鐵路用地	20.8094	20.8094	0.88	1.67
	鐵路用地兼供道路使用	1.2039	1.2039	0.05	0.10
	鐵路用地兼供道路使用(供高速公路使用)	0.1468	0.1468	0.01	0.01
	鐵路用地兼供園道使用	2.0100	2.0100	0.09	0.16
	園道用地(得兼供自行車專用道及其附屬設施使用)	1.4155	1.4155	0.06	0.11
	園道用地	0.5289	0.5289	0.02	0.04
排水集水用地	0.0658	0.0658	0.00	0.01	

項目	現行計畫面積 (公頃)	本次通盤檢討後		
		面積 (公頃)	佔計畫區 比例(%)	佔都市發展 用地比例 (%)
溝渠用地	0.0160	0.0160	0.00	0.00
河道用地	0.4100	0.4100	0.02	0.03
高速公路用地	16.9362	16.9362	0.72	1.36
道路用地	239.5380	239.5380	10.16	19.17
合計	501.5102	501.5102	21.25	40.14
都市發展用地	1,249.7701	1,249.7701	-	100.00
總計	2,362.2758	2,362.2758	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行水區、行水區兼供高速公路使用、河川區、河川區兼供高速公路使用、農業區、斷層帶農業限建區、保護區等之面積。

3. 道路用地面積包含人行步道用地。

4. 位屬神岡區面積約 350 公頃。

5. 包含原豐原交流道附近特定區都市發展用地面積約 170.7458 公頃。

肆、公共設施用地計畫

一、機關用地

機關用地 25 處，面積共計 27.2852 公頃，佔都市發展用地面積 1.16%。

二、社教用地

劃設社教用地 2 處，面積共計 0.1516 公頃，佔都市發展用地面積 0.01%。

三、學校用地

(一)文小用地

劃設文小用地 11 處，面積共計 29.8770 公頃，佔都市發展用地面積 1.26%。

(二)文中用地

劃設文中用地 6 處，面積共計 20.8276 公頃，佔都市發展用地面積 0.88%。

(三)文高用地

劃設文高用地 3 處，面積共計 13.2348 公頃，佔都市發展用地面積 0.56%。

四、公園用地

劃設公園用地 24 處，面積共計 57.6317 公頃，佔都市發展用地面積 2.44%。

五、公園兼兒童遊樂場用地

劃設公園用地兼兒童遊樂場用地 11 處，面積共計 1.8540 公頃，佔都市發展用地面積 0.08%。

五、公園兼供滯洪池使用

劃設公園兼供滯洪池使用面積共計 0.4600 公頃，佔都市發展用地面積 0.02%。

六、兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場用地 10 處，面積共計 1.9721 公頃，佔都市發展用地面積 0.08%。

七、綠地用地

劃設綠地用地 23 處，面積共計 22.8909 公頃，佔都市發展用地面積 0.97%。

八、綠地用地(隔離綠帶)

劃設綠地用地(隔離綠帶)1 處，面積共計 0.0921 公頃，佔都市發展用地面積 0.00%。

九、綠地兼滯洪池用地

劃設綠地兼滯洪池用地 1 處，面積共計 0.1733 公頃，佔都市發展用地面積 0.01%。

十、體育場用地

劃設體育場用地 1 處，面積共計 0.5816 公頃，佔都市發展用地面積 0.02%。

十一、批發市場用地

劃設批發市場用地 1 處，面積 2.1792 公頃，佔都市發展用地面積 0.09%。

十二、市場用地

劃設市場用地 12 處，面積共計 8.1029 公頃，佔都市發展用地面積 0.34%。

十三、停車場用地

劃設停車場用地 12 處，面積共計 4.6773 公頃，佔都市發展用地面積 0.20%。

十四、廣場用地

劃設廣場用地 1 處，面積共計 1.3600 公頃，佔都市發展用地面積 0.06%。

十五、廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地 7 處，面積共計 1.6503 公頃，佔都市發展用地面積 0.07%。

十六、廣場兼道路用地

劃設廣場兼道路用地 1 處，面積共計 0.0876 公頃，佔都市發展用地面積 0.00%。

十七、車站用地

劃設車站用地 1 處，面積 2.0800 公頃，估計畫面 0.09%。

十八、加油站用地

劃設加油站用地 3 處，面積共計 0.5210 公頃，佔都市發展用地面積 0.02%。

十九、電力事業用地

劃設電力事業用地 1 處，面積 0.3474 公頃，佔都市發展用地面積 0.01%。

二十、自來水事業用地

劃設自來水事業用地 3 處，面積共計 8.6501 公頃，佔都市發展用地面積 0.37%。

二十一、污水處理場用地

劃設污水處理場用地 1 處，面積 8.0864 公頃，佔都市發展用地面積 0.34%。

二十二、變電所用地

劃設變電所用地 4 處，面積共計 3.0352 公頃，佔都市發展用地面積 0.13%。

二十三、變電所用地兼供道路使用

劃設變電所用地兼供道路使用 1 處，面積 0.1888 公頃，佔都市發展用地面積 0.01%。

二十四、電路鐵塔用地

劃設電路鐵塔用地，面積共計 0.4316 公頃，佔都市發展用地面積 0.02%。

二十五、鐵路用地

劃設鐵路用地面積 20.8094 公頃，佔都市發展用地面積 0.88%。

二十六、鐵路用地兼供道路使用

劃設鐵路用地兼供道路使用面積 1.2039 公頃，佔都市發展用地面積 0.05%。

二十七、鐵路用地兼供道路使用(供高速公路使用)

劃設鐵路用地兼供道路使用(供高速公路使用)面積 0.1468 公頃，佔都市發展用地面積 0.01%。

二十七、鐵路用地兼供園道使用

劃設鐵路用地兼供園道使用面積 2.0100 公頃，佔都市發展用地面積 0.09%。

二十八、園道用地(得兼供自行車專用道及其附屬設施使用)

劃設自行車專用道用地面積 1.4155 公頃，佔都市發展用地面積 0.06%。

二十九、園道用地

劃設園道用地面積 0.5289 公頃，佔都市發展用地面積 0.02%。

三十、排水集水用地

劃設排水集水用地面積 0.0658 公頃，佔都市發展用地面積 0.00%。

三十一、溝渠用地

劃設溝渠用地面積 0.0160 公頃，佔都市發展用地面積 0.00%。

三十二、河道用地

劃設墓地用地面積 0.4100 公頃，佔都市發展用地面積 0.02%。

三十三、高速公路用地

劃設高速公路用地面積 16.9362 公頃，佔都市發展用地面積 0.72%。

三十四、道路用地

劃設道路用地面積 239.5380 公頃，佔都市發展用地面積 10.16%。

表 8-2 變更臺中市豐原地區都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)公共設施用地明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
機關用地	豐-機 3	2.936	計畫區東北隅，豐勢路與師範街路口東側，豐-機 26 東南側	中等學校教師研習會
	豐-機 4	0.638	豐洲國小南側	派出所、社區活動中心及托兒所
	豐-機 5	0.4105	計畫區北隅，三環路與三豐路路口南側	憲兵隊
	豐-機 6	0.0412	豐勢路與豐-(二)-1 路口東側	翁子派出所
	豐-機 7	1.0565	圓環北路與豐中路路口西側	消防隊、婦女會
	豐-機 10	2.1305	圓環東路與北陽路路口東北側	臺中市立葫蘆墩文化中心、後備軍人服務中心
	豐-機 16	1.4474	興安街與西安街路口西南側	地政事務所、戶政事務所、衛生所
	豐-機 17	3.6527	陽明街與樂天街路口東北側	東勢林區管理處及臺中市選舉委員會使用
	豐-機 18	0.0332	計畫區東隅，豐東路以東，豐東國中東北側	豐東派出所
	豐-機 19	2.5187	計畫區東隅，豐東路以東，豐東國中東側	公路局豐原監理站
	豐-機 20	0.7047	陽明街與樂天街路口東南側	臺中縣榮民服務站
	豐-機 21	0.8423	圓環南路與中興路路口東側	臺中市議會
	豐-機 22	0.749	中山路與圓環南路路口西南側	臺中市警察局豐原分局
	豐-機 23	3.5058	安康路與永康路路口西側	省立豐原醫院
	豐-機 24	1.8193	市政路與育仁路路口南側	豐原區公所
	豐-機 25	2.4259	陽明街與樂天街路口東南側	臺中市政府
	豐-機 26	0.2184	計畫區東北隅，豐勢路與師範街路口東側，豐-機 3 西北側	中等學校教師研習會宿舍
	豐-機 27	0.5338	南陽路與豐原大道路口東北側	臺中市調查站
	豐-機 28	0.0198	新生北路與豐中路路口東側	供頂街派出所使用
豐-機 29	0.5651	豐-機 17 東北側	財政部中區國稅局豐原分局	

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
	豐-機 30	0.4881	田心路東側	豐原區清潔隊
	豐-機 31	0.1008	計畫區東隅，豐原高中北側	南田里活動中心
	豐-機 32	0.2217	計畫區東北隅，豐-公 27 南側	朴子里活動中心
	豐-機 33	0.1464	計畫區北隅，三豐路以西附近	西湍里活動中心
	豐-機 34	0.3094	計畫區北隅，三豐路以東，豐原大道以北	東湍里活動中心
社教用地	豐-社 4	0.073	大明路與三村路路口東北側	中興里活動中心
	豐-社 5	0.0786	水源路以南，葫蘆墩公園西側	長青休閒活動中心
學校用地	豐-文高 1	3.5197	計畫區北隅，計畫範圍線附近，三豐路東側	
	豐-文高 2	5.6836	豐-(二)-1 外圍，水源路北側，豐-公 5 西側	豐原高中
	豐-文高 3	4.0615	中山路與圓環南路路口西北側	豐原高職
	豐-文中 1	2.552	豐勢路以南，翁子國小東側	豐陽國中
	豐-文中 2	4.9046	三豐路與豐北街路口西南側	豐原國中
	豐-文中 3	2.576	向陽路以南，圓環東路與豐東路之間	豐東國中
	豐-文中 4	3.0597	豐南街以北，育仁路與育德街之間	豐南國中
	豐-文中 5	4.3645	豐原大道一段東側	
	豐-文中 6	3.6108	豐原大道與社皮路路口東側	
	豐-文小 1	2.0238	豐洲路與神洲路路口東北側	豐洲國小
	豐-文小 2	2.0521	計畫區東北隅，豐勢路與豐年路路口東側	翁子國小
	豐-文小 3	3.4389	三民路與新生北路路口西北側	豐原國小
	豐-文小 4	3.6493	水源路與豐原大道路口西南側	豐村國小
	豐-文小 5	2.2949	中山路與豐社路路口西北側	富春國小
	豐-文小 6	2.8002	中正路與瑞興路路口東南側	瑞穗國小
	豐-文小 7	3.1193	南陽路與自強街路口北	南陽國小
	豐-文小 8	1.9511	南陽路以北，旱溪以東之間	福陽國小
豐-文小 9	3.2218	西勢路與豐原大道路口北側	合作國小	
豐-文小 10	3.4311	田心路與豐原大道路口西北側	豐田國小	
豐-文小 11	2.0145	豐北街至豐原大道之間	葫蘆墩國小	
公園用地	豐交-公	1.058	豐交-公(兒)1-3 北側	
	豐-公 1	1.7981	計畫區東北隅，豐勢路與豐年路路口西側	
	豐-公 2	3.4921	圓環北路與三豐路路口北側	葫蘆墩公園
	豐-公 3	15.6345	圓環北路與三豐路路口西側，向西延伸至豐原大道	
	豐-公 4	2.6189	圓環東路與豐勢路路口東側	慈濟公園

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
	豐-公 5	10.2907	水源路以北，計畫範圍線附近	中正公園
	豐-公 6	4.2204	圓環西路與豐社路路口西北側	豐圳公園
	豐-公 7	0.3154	臺中縣議會北側	
	豐-公 9	0.2289	旱溪以北，豐原大道外圍	
	豐-公 13	1.111	北陽路以北，豐東路與圓環東路之間	
	豐-公 14	0.7537	東仁街與明興街路口北側	翁明公園
	豐-公 15	0.8989	豐-文小 11 用地北側	消防公園
	豐-公 16	1.6385	豐洲路以北，大明路東側	豐洲公園
	豐-公 27	4.9802	計畫區東北隅	東豐自行車綠廊公園
	豐-細公 1	0.5955	社皮地區市 6 東側	原社皮地區細部計畫
	豐-細公 1	0.32	三村地區	原三村地區細部計畫
	豐-細公 1	0.0446	南陽路北側，鐵路東側	原部分鐵路用地及工業區變更為商業區細部計畫
	豐-細公 1	0.8726	自成街和自立街口	原向陽路南側(原公 12 用地)細部計畫
	豐-細公 1	0.9615	豐-機 24 東北側，市政路東側	原田心路兩側(原綠 13 用地)細部計畫
	豐-細公 2	0.1402	豐-市 9 東側，市政路東側	原田心路兩側(原綠 13 用地)細部計畫
	豐-細公 1	0.7481	省立豐原醫院東南側	原永康路東南側(原公 11 用地)細部計畫
	豐-細公 1	0.4116	公路局豐原監理站西側	原北陽路市地重劃區細部計畫
	豐-細公 1	0.327	豐村國小南側，豐原大道西側	原三陽地區細部計畫
	豐-細公 28	0.2065	計畫區東隅，保護區西側	原南田里附近、豐洲、大湍地區細部計畫
	公園兼供兒童遊樂場用地	豐 - 細公(兒)1	0.1161	原成功路兩側(原綠 19 用地)細部計畫
豐 - 細公(兒)1		0.1003	原成功路兩側(原綠 19 用地)細部計畫	豐-1-8M 北側
豐 - 細公(兒)1		0.7127	計畫區北側，大湍地區	
豐 - 細公(兒)1		0.1675	豐原火車站西北側，豐中路東側(臺蔴廠舊址)	豐-3-8M 西側
豐 - 細公(兒)1		0.0508	豐原火車站西北側，豐中路東側(臺蔴廠舊址)	豐-2-8M 東北側
豐 - 細公(兒)1		0.0397	豐原火車站西北側，豐中路東側(臺蔴廠舊址)	豐-2-8M 西南側
豐 - 細公(兒)2		0.0422	豐原火車站西北側，豐中路東側(臺蔴廠舊址)	

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
	豐 - 細 公 (兒)3	0.1195	豐原火車站西北側，豐中路東側 (臺蔴廠舊址)	
	豐 - 細 公 (兒)7	0.3165	南陽里南陽重劃區	
	豐 交 - 公 (兒)1-3	0.5729	豐交-次 1-2 號道路南側，豐交- 次 1-11 號道路東側	
	豐 交 - 細 公 (兒)1-2	0.3285	豐交-次 1-6 號道路東側，豐交- 次 1-9 號道路西側	
兒童遊樂 場用地	豐-細兒 1	0.1109	西湍地區	
	豐-細兒 1	0.2373	社皮地區豐-市 6 東側	
	豐-細兒 1	0.1812	三村地區	
	豐-細兒 4	0.1852	烏牛欄地區	
	豐-細兒 5	0.2797	烏牛欄地區	
	豐-細兒 2	0.2855	計畫區北側，西湍地區	
	豐-細兒 1	0.1703	圓環東路和田心路口東南側	原田心路兩側(原綠 13 用地)細部計畫
	豐-細兒 3	0.2322	省立豐原醫院東南側	
	豐-細兒 1	0.2881	豐村國小南側	原三陽地區細部計畫
	豐-細兒 2	0.1869	公路局豐原監理站東北側	原三陽地區細部計畫
綠地用地	豐-綠 1	0.0371	東豐鐵路用地與豐勢路之間，豐 -批市 1 北側	
	豐-綠 2	0.1025	豐陽國中北側	
	豐-綠 3	0.1224	豐-廣(停)五用地北側	
	豐-綠 4	0.0691	豐-文小 1 東側	
	豐-綠 5	3.2498	圓環北路與角潭路路口南側	
	豐-綠 6	0.7186	豐-公 4 用地東側	
	豐-綠 7	0.2405	豐-公 6 用地東側	
	豐-綠 8	5.2215	豐中路西側起，至豐-文中 5 用 地東側	
	豐-綠 9	0.1427	中正路與市前街路口東南側	
	豐-綠 10	0.9291	圓環南路與中正路路口西南側	
	豐-綠 11	1.3974	圓環東路與田心路路口北側	
	豐-綠 12	2.4319	成功路兩側	
	豐-綠 14	1.2349	大明路南側	
	豐-綠 15	1.4386	大明路南側	
	豐-綠 16	1.7756	豐原市公所東側	
	豐-綠 17	0.9797	田心路以南，豐田國小西側	
	豐-綠 18	1.2211	豐-文小 8 用地南側	
	豐-綠 19	0.0688	豐-機 5 用地北側，三豐路與三 環路路口	

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
	豐-綠 20	0.2596	中正路南側，豐原大道一段東側	
	豐-綠 21	0.1462	中正路南側，商 2 東側，豐-文中 5 南側	
	豐交-細綠	0.1995	豐交-幹 4 號道路北側，豐交-零工 37 東側	
	豐-綠	0.2629	--	斷層帶範圍以西地區
	豐-細綠 1	0.1169	原成功路兩側(原綠 19 用地)細部計畫	
綠地用地 (隔離綠帶)	豐-細綠(隔)	0.0921	原擬定豐原都市計畫(原部分農業區變更為零星工業區)細部計畫	
綠地兼滯洪池用地	豐-綠兼滯	0.1733	金融服務專用區南側	
體育場用地	豐-體	0.5816		
批發市場用地	豐-批市 1	0.8192	計畫區東北隅計畫範圍界線附近	臺中青果運輸合作社
市場用地	豐-市 1	0.9334	仁洲街與豐北街路口南側	三豐市場
	豐-市 2	0.8686	成功路與建成路路口東北側	
	豐-市 3	0.1914	富春街與府前街路口西北側	第一公有市場
	豐-市 5	0.6785	南陽路與自強街路口南側	南陽市場
	豐-市 6	2.1828	社興路與豐原大道路口東南側	
	豐-市 7	0.8835	成功路與中興路路口東側	今日市場
	豐-市 8	0.7181	省立豐原醫院東南側	
	豐-市 9	0.8496	育德街與市政路路口南側	豐南市場
	豐-細市 1	0.2106	烏牛欄地區	
	豐-細市 5	0.1946	計畫區北側，大湳地區	
	豐-細市 1	0.1926	計畫區東北側，萬選居東南側	原南田里附近、豐洲、大湳地區細部計畫
	豐-細市 2	0.1992	計畫區東北側，豐陽國中東北側	原南田里附近、豐洲、大湳地區細部計畫
停車場用地	豐-停 1	1.5187	北起三民路，南至博愛街間之東汴幹線渠道	
	豐-停 2	0.2881	自強街與陽明街路口西南側	
	豐-停 3	0.1227	自強街與陽明街路口西南側，豐-停 2 用地以南	
	豐-停 4	1.0343	圓環東路與北陽路路口東南側	
	豐-停 5	0.4716	市政府北側豐-機 17 用地南側	
	豐-停 6	1.009	豐原車站後站廣場	
	豐-細停 1	0.1372	烏牛欄地區	

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
	豐-細停 1	0.0519	南陽路北側，鐵路東側	原部分鐵路用地及工業區變更為商業區細部計畫
	豐-細停 2	0.0531	南陽路北側，鐵路東側	原部分鐵路用地及工業區變更為商業區細部計畫
	豐-細停 4-1	0.2299	豐村國小南側，豐原大道西側	
	豐-細停 4-2	0.1451	省立豐原醫院南側	
	豐-細停 1	0.0257	計畫區東北側，豐陽國中東北側	原南田里附近、豐洲、大湳地區細部計畫
廣場用地	豐-廣 4	1.06	豐原車站前站廣場	
廣場兼停車場用地	豐-廣(停)2	0.6249	豐原高職北側	
	豐-廣(停)4	0.3536	鐵路用地東側	
	豐-廣(停)5	0.1119	計畫區東北隅，豐-綠 3 用地南側	
	豐-廣(停)6	0.402	早溪觀音山橋東北側，豐-細公 28 東側	
	豐-廣(停)7	0.2606	田心路右側	
	豐-廣(停)8	0.2098	三豐路與圓環北路路口北側	
	豐-廣(停)9	0.0895	豐-公 6 用地南側	
廣場兼道路用地	豐-細廣(道)	0.0876	豐-零工 19 北側	
車站用地	豐-車	2.08	豐原車站	豐原火車站
加油站用地	豐-油 1	0.127	三豐路與豐原大道路口東南側	大湳加油站
	豐-油 2	0.1871	豐勢路與豐原大道路口西側	翁子加油站
	豐-油 3	0.2069	市政路與圓環東路路口東南側	豐南加油站
電力事業用地	豐-電力 1	0.3474	中正路與圓環南路路口西南側	台電公司營業處
自來水事業用地	豐-水 1	4.2947	豐勢路南側，計畫範圍線附近	
	豐-水 2	2.8037	豐勢路南側，計畫範圍線附近	
	豐-水 3	1.5517	豐勢路南側，計畫範圍線附近	
污水處理場用地	豐-污 1	8.0864	田心路與豐原大道路口西南側	
變電所用地	豐-變 1	0.163	豐-公 4 用地西側	豐二變電所
	豐-變 2	0.2546	中正路與瑞興路路口北側	電力公司
	豐-變 3	2.6176	計畫區東北隅，豐勢路與豐原大道路口北側	翁子變電所
	豐-變 4	0.4757	計畫區北側，豐-零工 13 南側	
變電所用地兼供道路使用	豐-變(道)	0.1888	豐-變 3 與豐-(二)-1 道路間	

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
電路鐵塔 用地	豐-電塔	0.4216	計畫區北隅計畫範圍界附近	
鐵路用地	豐-鐵	22.8594		
鐵路用地 兼供道路 使用	豐-鐵(道)	1.1639		
鐵路用地 兼供道路 使用(供高 速公路使 用)	豐 - 鐵 (道)(高)	0.1468		
自行車專 用道用地	豐交-自行專	1.4155	豐交-零工 122 西側	
園道用地	--	0.5289	豐-市 6 東側	
排水集水 用地	豐-細水	0.0658	原成功路兩側(原綠 19 用地)細 部計畫	
溝渠用地	豐-細溝	0.016	原擬定豐原都市計畫(原部分農 業區變更為零星工業區)細部計 畫	
墓地用地	豐-墓	4.1093	豐勢路東側,教師研習會館南側	公墓
高速公路 用地	-	16.9362	-	
道路用地	-	240.1415		

伍、交通運輸系統計畫

一、軌道系統

臺鐵臺中線鐵路路廊南北向通過本計畫區，沿線配合臺鐵路廊劃設鐵路用地 22.8594 公頃，鐵路高架化之平面道路縫合處則劃設鐵路用地兼供道路使用 1.1639 公頃。

二、自行車道系統

配合潭雅神自行車道劃設自行車專用道用地 1.4155 公頃，估計畫面積 0.06%。

三、高速公路系統

國道 1 號路廊概呈南北向通過本計畫區西北角，配合國道 1 號路廊現行計畫規劃供該高速公路路廊使用之道路用地。國道 4 號則經過本計畫區東北隅，沿大甲溪南岸往東進入計畫區，至半張附近與豐勢路交會止，配合國道 4 號路廊現行計畫規劃供該高速公路路廊使用之道路用地，面積共計 16.9362 公頃，估計畫面積 0.72%。

四、道路系統

本計畫區共劃設道路用地 240.1415 公頃，估計畫面積 10.17%，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. 豐原區豐原大道(豐-(二)-1 號)

豐原區外環道路，計畫寬度 36 公尺。

2. 豐原區圓環東西南北路(豐-(三)-1 號)

豐原區內環道路，計畫寬度 32 公尺。

3. 豐原區豐勢路(豐-(三)-2 號/豐-(四)-2 號)

屬省道台 3 線，計畫寬度 30~32 公尺，西端起自豐原區圓環北路，東北向通往石岡區、東勢區，並可連接台 8 線中部橫貫公路。

4. 豐原區中正路/神岡區中山路、民生路/大雅區民生路(豐-(三)-3 號/豐交-幹 2 號)

屬省道台 10 線，計畫寬度 32 公尺，東北端起自豐原區圓環西路，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。

5. 豐原區、潭子區中山路(豐-(三)-4 號/潭-1 號/豐交-幹 1 號)

屬省道台 3 線，計畫寬度 30~32 公尺，北端起自豐原區圓環南路，南向通往潭子區、北屯區，為聯絡豐原區與潭子區之主要幹道。

6. 豐原區三豐路(豐-(七)-1 號/豐-(七)-2 號)

屬省道台 13 線，計畫寬度 20 公尺，南端起自豐原區圓環北路，北向通往后里區、苗栗縣三義鄉。

7. 豐原區西勢路/神岡區承德路、崇德路/潭子區崇德路(豐交-幹 4 號)

計畫寬度 36 公尺，北端起自豐原區豐原大道，南向通往神岡區、潭子區、北屯區，為聯絡豐原區、潭子區以及北屯區之主要幹道。

(二)主要道路

1. 豐原區中山路、五權路、豐洲路(豐-(八)-18 號/豐-(十)-1 號)：計畫寬度 15~18 公尺，南端起於豐原區圓環南路銜接省道台 3 線，西北向通往神岡區。

2. 豐原區中正路(豐-(八)-2 號)：中正路豐原市區路段，計畫寬度 18 公尺，東端起於豐原火車站，西端迄於豐原區圓環西路，銜接省道台 10 線通往神岡區及大雅區。

3. 豐原區三豐路(豐-(十)-8 號)：三豐路豐原市區路段，計畫寬度 15 公尺，起迄點由豐原區圓環北路至豐原區中正路。

4. 豐原區豐勢路(豐-(十)-10 號)：豐勢路豐原市區路段，計畫寬度 15 公尺，西端起於豐原火車站，東端迄於豐原區圓環北路，銜接省道台 3 線通往石岡區、東勢區。

5. 豐原區水源路(豐-(六)-1 號/豐-(十)-11 號/豐-(十)-12 號)：計畫寬度 15~21 公尺，自豐原火車站東向通往葫蘆墩公園、公老坪。

6. 豐原區南陽路、東陽路(豐-(六)-3 號/豐-(十)-15 號/豐-(十一)-57 號)：屬區道中 88 線，計畫寬度 12~21 公尺，自山線鐵路路廊東側東南向通往東陽里。

7. 豐原區田心路、市政路(豐-(六)-4 號/豐-(十一)-60 號)：田心路段屬區道中 89 線，計畫寬度 12~21 公尺，自圓環東路東南向往鎌村里、潭子區。
8. 豐原區大洲路(豐-(十一)-61 號)：屬區道中 83 線，計畫寬度 12 公尺。
9. 豐原區、神岡區、潭子區大豐路(豐交-主 2 號)：計畫寬度 15 公尺，北端起於豐原區中正路，南向通往神岡區、潭子區、北屯區。

(三)主要道路

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 變更臺中市豐原地區都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)道路編號明細表

道路編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起迄	備註
豐-(二)-1	36	11328	外環道路	豐原大道
豐-(三)-1	32	6330	內環道路	圓環東、西、南、北路
豐-(三)-2	32	1225	豐-(三)-1 號道路至豐-(四)-2 號道路	豐原區豐勢路
豐-(三)-3	32	570	豐-(三)-1 號道路至豐-(二)-1 號道路	豐原區中正路
豐-(三)-4	32	1168	豐-(三)-1 號道路至都市計畫界線	豐原區中山路
豐-(四)-1	30	472	豐-(三)-1 號道路至豐-(二)-1 號道路	豐原區三環路
豐-(四)-2	30	2805	豐-(三)-2 號道路至石岡區界	豐原區豐勢路
豐-(四)-3	30	1177	豐-(四)-1 號道路至都市計畫界線	
豐-(六)-1	21	1350	豐-(三)-1 號道路至豐-(十)-12 號道路	豐原區水源路
豐-(六)-2	21	295	豐-(三)-1 號道路至豐-(八)-3 號道路	豐原區向陽路
豐-(六)-3	21	858	豐-(三)-1 號道路至豐-(十一)-57 號道路	豐原區南陽路
豐-(六)-4	21	1179	豐-(三)-1 號道路至都市計畫界線	豐原區市政路、田心路
豐-(七)-1	20	993	豐-(二)-1 號道路至都市計畫界線	豐原區三豐路
豐-(七)-2	20	355	豐-(四)-1 號道路至豐-(三)-1 號道路	豐原區三豐路
豐-(七)-3	20	399	豐-(二)-1 號道路至豐-(八)-5 號道路	豐原區社興路
豐-(七)-4	20	792	豐-(二)-1 號道路至豐-(三)-1 號道路	豐原區北陽路
豐-(七)-5	20	1178	豐-(三)-1 號道路至計畫邊界	豐原區中豐路
豐-(八)-1	18	286	豐-(三)-1 號道路至豐-(八)-5 號道路	豐原區建成路
豐-(八)-2	18	282	豐原火車站前廣場至豐-(八)-4 號道路	豐原區中正路
豐-(八)-3	18	1755	豐-(三)-2 號道路至豐-(六)-3 號道路	豐原區豐東路
豐-(八)-4	18	1963	豐-(三)-1 號道路至豐-(三)-1 號道路	豐原區中正路及向陽路
豐-(八)-5	18	2125	豐-(三)-1 號道路至豐-(三)-4 號道路	豐原區成功路
豐-(八)-6	18	243	豐-(三)-1 號道路至豐-(八)-5 號道路	豐原區安和路
豐-(八)-7	18	216	豐-(三)-1 號道路至豐-(八)-5 號道路	豐原區中興路
豐-(八)-8	18	1042	豐-(八)-5 號道路至豐-(二)-1 號道路	豐原區西勢路

道路編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起迄	備註
豐-(八)-9	18	675	豐-(八)-8 號道路至豐-(三)-4 號道路	豐原區大明路
豐-(八)-11	18	1102	豐-(三)-1 號道路至豐-(二)-1 號道路	豐原區育英路及豐南街
豐-(八)-12	18	418	豐-(六)-4 號道路至豐-(八)-11 號道路	豐原區育仁路
豐-(八)-13	18	306	豐-(六)-4 號道路至豐-(八)-11 號道路	豐原區豐田路
豐-(八)-14	18	397	豐-(三)-1 號道路至豐-(八)-17 號道路	豐原區保康路
豐-(八)-15	18	360	豐-(三)-1 號道路至豐-(八)-17 號道路	豐原區安康路
豐-(八)-16	18	255	豐-(三)-1 號道路至豐-(八)-3 號道路	豐原區同安街
豐-(八)-17	18	897	豐-(六)-3 號道路至豐-(六)-4 號道路	豐原區永康路
豐-(八)-18	18	670	豐-(八)-4 號道路至豐-(三)-1 號道路	豐原區中山路
豐-(九)-1	16	420	豐-(三)-4 號道路至豐-(八)-11 號道路	豐原區豐南街
豐-(十)-1	15	2928	豐-(八)-4 號道路至都市計畫界線(高速公路)	豐原區中山路、五權路及豐洲路
豐-(十)-2	15	975	豐-(十一)-12 號道路至豐-(七)-5 號道路	豐原區仁洲街
豐-(十)-3	15	962	豐-(十一)-12 號道路至豐-(七)-5 號道路	豐原區文昌街
豐-(十)-4	15	507	豐-(三)-2 號道路至豐-(十一)-8 號道路	豐原區豐年路 139 巷
豐-(十)-7	15	1069	豐-(四)-2 號道路至豐-(六)-1 號道路	豐原區富陽路
豐-(十)-8	15	820	豐-(三)-1 號道路至豐-(八)-4 號道路	豐原區三豐路
豐-(十)-9	15	573	豐-(十)-8 號道路至豐原車站前站廣場	豐原區三民路
豐-(十)-10	15	445	豐原車站後站廣場至豐-(三)-1 號道路	豐原區豐勢路
豐-(十)-11	15	462	豐原車站後站至豐-(三)-1 號道路	豐原區水源路
豐-(十)-12	15	543	豐-(六)-1 號道路至豐-(十一)-38 號道路	豐原區水源路
豐-(十)-13	15	196	豐原車站後站至豐-(八)-4 號道路	豐原區南村路
豐-(十)-14	15	574	豐原車站後站至豐-(十)-15 號道路	豐原區豐陽路
豐-(十)-15	15	648	山線鐵路東側至豐-(三)-1 號道路	豐原區南陽路
豐-(十)-16	15	138	豐-(十一)-42 號道路至豐-(十一)-43 號道路	豐原區興安街
豐-(十)-17	15	225	豐-(四)-2 號道路至墓地	
豐-(十一)-1	12	224	豐-(四)-3 號道路至豐-(七)-1 號道路	
豐-(十一)-2	12	679	豐-(七)-1 號道路(豐-文高(1)西側)至豐-(七)-1 號道路	
豐-(十一)-3	12	183	豐-(十一)-2 號道路至豐-(七)-1 號道路	
豐-(十一)-4	12	262	豐-(七)-1 號道路至豐-(四)-3 號道路	
豐-(十一)-5	12	643	豐-(十一)-4 號道路至豐-(七)-1 號道路	
豐-(十一)-6	12	248	豐-(四)-3 號道路至豐-(七)-1 號道路	
豐-(十一)-8	12	865	豐-(四)-2 號道路至豐-(十)-4 號道路	
豐-(十一)-9	12	139	豐-(四)-2 號道路至豐-機(1)用地	
豐-(十一)-10	12	826	豐-(四)-2 號道路至豐-機(3)用地	豐原區師範街
豐-(十一)-11	12	645	豐-(四)-2 號道路至豐-(十)-7 號道路	
豐-(十一)-12	12	947	豐-(十)-1 號道路至豐-(七)-2 號道路	豐原區豐北街
豐-(十一)-13	12	861	豐-(十)-1 號道路至豐-(七)-2 號道路	豐原區文賢街
豐-(十一)-14	12	498	豐-(十一)-12 號道路至豐-(十一)-17 號道路	豐原區豐洲路及仁洲街
豐-(十一)-15	12	369	豐-(十一)-12 號道路至豐-(三)-1 號道路	豐原區文昌路
豐-(十一)-16	12	333	豐-(三)-1 號道路至豐-(十)-1 號道路	豐原區圳寮路
豐-(十一)-17	12	1150	豐-(三)-1 號道路至豐-(十一)-20 號道路	豐原區榮春路
豐-(十一)-18	12	168	豐-(三)-1 號道路至豐-(十一)-17 號道路	豐原區大昌街
豐-(十一)-19	12	612	豐-(十)-8 號道路至豐-(三)-1 號道路	豐原區大順街
豐-(十一)-20	12	360	豐-(十一)-19 號道路至豐-(十一)-21 號道路	豐原區大浦街
豐-(十一)-21	12	523	豐-(三)-1 號道路至豐原火車站前廣場	豐原區豐中路

道路編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起迄	備註
豐-(十一)-22	12	750	豐-(十一)-17 號道路至豐-(三)-1 號道路	豐原區瑞安街
豐-(十一)-23	12	259	豐-(十一)-21 號道路至豐-(十)-9 號道路	豐原區新生北路
豐-(十一)-24	12	563	豐原車站後站廣場至豐-(三)-1 號道路	豐原區東仁街
豐-(十一)-25	12	345	豐-(十一)-27 號道路至豐-(三)-1 號道路	豐原區東興街
豐-(十一)-26	12	84	豐-(十一)-24 號道路至豐-(十)-10 號道路	豐原區明仁街
豐-(十一)-27	12	150	豐-(十一)-24 號道路至豐-(十)-10 號道路	豐原區明義街
豐-(十一)-28	12	780	豐-(十一)-24 號道路至豐-(十一)-50 號道路	豐原區直興街
豐-(十一)-29	12	180	豐-(十一)-24 號道路至豐-(十)-10 號道路	豐原區明興街
豐-(十一)-30	12	150	豐-(十一)-11 號道路至豐-(十一)-31 號道路	豐原區文村路
豐-(十一)-31	12	454	豐-(十一)-13 號道路至豐-(三)-1 號道路	豐原區文化街
豐-(十一)-32	12	940	豐-(十一)-11 號道路至豐-(十)-15 號道路	豐原區愛國街
豐-(十一)-33	12	147	豐-(十一)-11 號道路至豐-(十一)-31 號道路	
豐-(十一)-34	12	1185	豐-(十一)-35 號道路至豐-(二)-1 號道路	
豐-(十一)-35	12	2025	豐-(十一)-12 號道路至豐-(十)-20 號道路	
豐-(十一)-36	12	612	豐-(十一)-34 號道路至豐-(十一)-37 號道路	
豐-(十一)-37	12	1137	豐-(十一)-36 號道路至豐-(十一)-35 號道路	
豐-(十一)-38	12	162	豐-公(5)南側豐-(十)-12 號道路至都市計畫界線	
豐-(十一)-39	12	213	豐-(十)-12 號道路至都市計畫界線	豐原區長壽路
豐-(十一)-40	12	619	豐-(三)-1 號道路至豐-(十)-8 號道路	豐原區豐西街及豐社路
豐-(十一)-41	12	375	豐-(八)-4 號道路至豐-(十一)-43 號道路	豐原區瑞興街
豐-(十一)-42	12	547	豐-(三)-1 號道路至豐-(十)-18 號道路	豐原區西安街
豐-(十一)-43	12	857	豐-(三)-1 號道路至豐-(十一)-47 號道路	豐原區中興路
豐-(十一)-44	12	270	豐-(十二)-9 號道路至豐-(十一)-45 號道路	豐原區民生街
豐-(十一)-45	12	235	豐-(八)-18 號道路至豐-(十一)-47 號道路	豐原區育才街
豐-(十一)-46	12	129	豐-(十一)-45 號道路至豐-(十一)-47 號道路	豐原區東勢街
豐-(十一)-47	12	762	豐-(八)-18 號道路至豐-(十)-15 號道路	豐原區博愛街
豐-(十一)-48	12	442	豐-(八)-4 號道路至豐-(十)-15 號道路	豐原區惠陽街
豐-(十一)-49	12	205	豐-(八)-4 號道路至豐-(十一)-50 號道路	豐原區自成街
豐-(十一)-50	12	511	豐-(十)-14 號道路至豐-(三)-1 號道路	豐原區自立街
豐-(十一)-51	12	510	豐-(十)-14 號道路至豐-(三)-1 號道路	豐原區同安街
豐-(十一)-52	12	1153	豐-(十一)-50 號道路至豐-(三)-1 號道路	豐原區自強街及自強南街
豐-(十一)-53	12	573	豐-(十一)-47 號道路至豐-(三)-1 號道路	豐原區陽明街
豐-(十一)-54	12	136	豐-(十一)-52 號道路至豐-(三)-1 號道路	豐原區明政街
豐-(十一)-55	12	357	豐-(六)-4 號道路至豐-(八)-11 號道路	豐原區育德街
豐-(十一)-56	12	150	豐-(八)-12 號道路至豐-(十一)-55 號道路(豐南國中北側)	
豐-(十一)-57	12	1220	豐-文小(8)東側至都市計畫界線	豐原區南陽路及東陽路
豐-(十一)-58	12	732	豐-(二)-1 號道路至豐-(十一)-57 號道路	
豐-(十一)-59	12	364	豐-(八)-8 號道路至豐-(二)-1 號道路	
豐-(十一)-60	12	334	豐-(三)-1 號道路至豐-(六)-4 號道路	豐原區田心路
豐-(十二)-1	11	277	豐-(十一)-17 號道路至豐-(八)-4 號道路	豐原區忠孝街
豐-(十二)-2	11	135	豐-(十)-9 號道路至豐-(八)-4 號道路	豐原區仁愛街
豐-(十二)-3	11	516	豐-(十)-9 號道路至豐-(十一)-43 號道路	豐原區信義街
豐-(十二)-4	11	162	豐-(十)-9 號道路至豐-(八)-4 號道路	豐原區和平街
豐-(十二)-5	11	319	豐-(八)-4 號道路至豐-(八)-18 號道路	豐原區市前路

道路編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起迄	備註
豐-(十二)-6	11	249	豐-(八)-4 號道路至豐-(十二)-9 號道路	豐原區富春街
豐-(十二)-7	11	264	豐-(八)-4 號道路至豐-(十)15 號道路	豐原區博愛街
豐-(十二)-8	11	497	豐-(十二)-5 號道路至豐-(十二)-7 號道路	豐原區復興路
豐-(十二)-9	11	531	豐-(八)-18 號道路至豐-(十)-15 號道路	豐原區府前街
豐-(十二)-10	11	340	豐-(十一)-34 號道路至豐-(六)-1 號道路	
豐-(十二)-11	11	117	豐-(十一)-35 號道路至豐-(十二)-10 號道路	
豐-(十三)-1	10	219	豐-(四)-2 號道路至大甲溪	
豐-(十三)-4	10	795	住宅區至計畫邊界南陽路 58 巷	
豐-(十五)-1	8	343	豐-(十一)-11 號道路至都市計畫界線	
豐-(十五)-3	8	622	豐-(十)-8 號道路至豐-(十一)-20 號道路	豐原區大仁街 主要計畫道路長度 202 公尺
豐-(十五)-5	8	180	豐-(十六)-1 至豐-(八)-4 號道路	豐原區瑞興街
豐-(十五)-8	8	514	豐-(十一)-39 號道路至豐-(十一)-35 號道路	
豐-(十五)-13	8	514	豐-(三)-1 號道路至豐-(十一)-43 號道路	豐原區田心路 主要計畫道路長度 68 公尺
豐-(十五)-16	8	505	豐-(十一)-57 號道路至都市計畫界線	
豐-(十五)-17	8	117	豐-(十五)-16 號道路至豐-(十一)-57 號道路	
豐-(十五)-21	8	199	豐-(十五)-1 號道路至豐-綠(3)北側	
豐-(十五)-24	8	225	豐-(十三)-1 號道路至豐-公(27)附近	
豐-(十五)-26	8	165	豐-(二)-1 號道路至豐洲路 135 巷間	
豐-(十五)-27	8	415	豐-(三)-1 號道路至台鐵變電所間	
豐-(十六)-1	6	571	豐-(八)-5 號道路至豐-(十一)-22 號道路	豐原區福德路
豐-(十六)-2	6	284	豐-(十一)-22 號道路至豐-(八)-4 號道路	
豐-(十六)-7	6	663	豐-(三)-1 號道路至豐原車站前站廣場	豐原區東北街
豐-(十六)-16	6	228	豐-(十一)-22 號道路至豐-(八)-18 號道路	
豐-(十六)-20	6	72	豐-市(4)用地至豐-(十二)-6 號道路	
豐-(十六)-29	6	538	豐-(十)-15 號道路至豐-(十一)-52 號道路	豐原區樂天街
豐-(十六)-33	6	145	豐-綠(8)至豐-(十)-9 號道路	
豐-(十六)-35	6	151	豐-(十六)-33 號道路至四公尺人行步道細計道路	

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

考量本計畫區主要面臨之災害為瞬間雨量過大，導致地勢低窪地區雨水宣洩不及所造成之颱風災害為主，爰此本計畫區之都市防災主要著重於防救災據點，包括避難場所和避難設施、防(救)災路線以及火災防止延燒地帶等。

(一)緊急疏散動線

陸上災害包括地震、火災、水災等，特定區內各計畫道路均屬緊急疏散動線，並與開放空間相串連，形成一交通疏散路網。

1. 緊急道路

屬第一層級之緊急道路係指路寬 20 公尺以上道路為對象，主要為幹線道路，其道路為可迅速通達區外之路徑，並須最優先保持通暢之運輸功能。

2. 救援運輸道路

屬第二層級之救援運輸道路係指路寬 15 公尺以上道路，多屬主要道路，可迅速作為通達區內消防、物資支援、人員集合之路徑，故須考量能便利聯繫區內各消防據點及收容場所，本計畫指定為區內主要道路為救援運輸道路。

3. 避難輔助道路

屬第三層級之避難輔助道路係指路寬 12 公尺以上道路為對象，主要在各指定防災據點之設施無法連接前二層級救災避難道路時，作為前二層級救災避難道路之輔助道路，本計畫指定為區內次要道路、出入道路為避難輔助道路。

(二)防救災指揮中心

本特定區因分屬四處行政區，故以各區公所為防救災指揮中心，並以各里社區活動中心及廟埕作為緊急調度及臨時醫療場所，以救治災民，發揮防災組織體系之緊急組構及指揮統籌功能。平日除定期進行演練外，更需確保資訊設備、通訊器材之可用性及保養維護。

(三)避難及災害收容空間

1. 緊急避難處所

以災害發生當時，距離災害地點最短距離之開放空間或堅固之公有建築物，為緊急避難處所。

2. 臨時收容場所

災害發生後，得短暫作為收容受災戶之處所，如公園用地、廣場、停車場、綠地及鄰里單元外圍之農業區等。

3. 中長期收容場所

災害嚴重時，可作為長期收容受災戶之處所，如體育場、文中、文小、機關等用地。

(四)火災防止延燒帶

開放空間系統，如溝渠、公園、廣場、停車場及道路等為區隔，以防止火災之蔓延，寬闊的道路除作為緊急疏散道路外，亦為救災人員及裝備進出之重要道路。本特定區之開放空間（包括：公園、廣場、停車場、溝渠等）均為火災延燒防止地帶。

(五)警示、通報系統

建議運用資訊通信系統組織—監控中心，管制各種能源管線（電力、電信、瓦斯、水利等），配合地方行政體系之救災中心運作，形成統一完善之預警預報系統。

柒、土地使用分區管制計畫

1.1 豐原範圍

一、本要點依都市計畫法第 22、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、本計畫區內各土地使用分區之管制規定如下：

(一)本計畫區內土地使用分區之建蔽率、容積率不得大於下表規定：

使用分區		建蔽率	容積率	備註
住宅區	第一之二種住宅區	60%	180%	
	斷層帶住宅限建區	60%	180%	
	第二種住宅區	60%	200%	
	第三種住宅區	60%	240%	
商業區	第一種商業區	80%	280%	
	第二種商業區	80%	320%	
	第三種商業區	80%	400%	
甲種工業區		70%	210%	
乙種工業區、零星工業區		70%	210%	
電信專用區		50%	250%	
保存區		60%	180%	
宗教專用區		60%	160%	
文化專用區		60%	180%	
金融服務專用區		55%	350%	

(二)本計畫區內公共設施用地之建蔽率、容積率不得大於下表規定：

公共設施種類		建蔽率	容積率
機關用地		50%	250%
社教用地		50%	250%
學校 用地	文小、文中用地	50%	150%
	文高用地	50%	200%
公園用地		15%	30%
市場用地		60%	240%
批發市場		60%	120%
變電所用地		50%	150%
加油站用地		40%	120%
自來水事業用地		50%	250%
車站用地		40%	200% (高架月臺不計入容積)

公共設施種類		建蔽率	容積率
停車場用地	立體	80%	960%
	平面	10%	建築高度不得超過 3 公尺
污水處理場用地		30%	60%
電力事業用地		50%	250%

三、土地及建物之使用規定

- (一)斷層帶住宅限建區內之土地以供建築自用住宅為主，不得為商業、工業及其他經市政府認定足以發生噪音、震動、特殊氣味、污染或有礙建築結構安全、居住安寧、公共安全、衛生之使用。其建築物高度不得超過 2 層樓，簷高不得超過 7 公尺。
- (二)屬原豐原都市計畫(社皮地區)第一之二種住宅區係專供建築住宅使用，第三種住宅區依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
- (三)斷層帶農業限建區土地除以供保持農業生產之使用外，僅得申請建築農舍，不得為其他及經市政府認定有礙建築結構安全、公共安全之使用，並依下列規定辦理。但經市政府審查核准之農業產銷必要設施、營建剩餘土石方資源堆置場、廢棄物資源回收貯存場不在此限：
1. 興建農舍之申請人應符合農業用地興建農舍辦法規定。
 2. 高度不得超過 2 層或 7 公尺，建築面積不得超過申請建築農舍之該宗農業用地面積百分之十，建築總樓地板面積不得超過六百六十平方公尺，與都市計畫道路境界線之距離，除合法農舍申請立體增建外，不得小於 8 公尺。
 3. 農業用地已申請建築者(百分之十農舍面積及百分之九十之農業用地)，經本府都市發展局於地籍套繪圖上著色標示者，不論該百分之九十農業用地是否分割，均不得再行申請建築農舍。
 4. 農舍不得擅自變更使用。
- (四)甲種、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。
- (五)原豐原都市計畫(原部分農業區為零星工業區)之零星工業區係為配合原登記有案，無污染性，具有相當規模且遷廠不易之合法性工廠而劃定，其使用限制依都市計畫法臺中市施行自治條例零星工業區之規定管制之。

(六)電信專用區之土地使用項目規定如下：

1. 「豐-電專二」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，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。
2. 「豐-電專一」、「豐-電專三」、「豐-電專四」依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 41 條第 1 項第 1 至 4 款規定辦理。

(七)金融服務專用區以供資訊服務產業、金融及保險業、教育研究等相關之辦公、研發設計、行銷、服務、批發、零售、訓練與住宿、關聯之創投、法律服務、貿易、顧問、技術服務業等之使用為主，以及附屬商業設施及經本府產業主管機關核准之策略性產業使用。其容許使用項目如下：

容許使用項目		使用限制
資訊服務產業	1.電腦系統設計服務業 2.資訊處理服務業 3.資訊供應服務業 4.其他經主管機關認可之相關產業	不受樓層限制，但地下僅限地下一層
金融及保險業	1.金融仲介業 2.保險業 3.證券期貨及其他金融業 4.其他金融、保險業	不受樓層限制，但地下僅限地下一層
教育研究	1.創新育成中心 2.研究機構 3.教育機構	不受樓層限制，但地下僅限地下一層
附屬商業設施	1.餐飲 2.一般零售 3.日常服務 4.旅館	第 1 至第 3 項限地面層四樓以下，但地下僅限地下一層；第 4 項不受樓層限制
經本府產業主管機關核准之策略性產業		-

(八)屬原擬定豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫案者

金融服務專用區範圍內經依文化資產保存法指定或登錄之文化資產應照原有形貌保存，其修護與再利用應按臺中市有關文化資產修復或再利用之相關規定辦理。

(九)文化專用區之土地使用項目規定如下：

文化專用區以供林業展示設施、教育體驗設施、文化觀光產業、零售、住宿及機關等使用為主，以及附屬商業設施使用。

(十)公共設施用地

1. 除原另擬細部計畫範圍已有規定者，其餘公共設施做多目標使用時，其建蔽率及容積率經臺中市都市計畫委員會同意者，得酌予調整。
2. 本計畫區內位屬「變更豐原都市計畫(車籠埔斷層經過地區專案檢討)案」車籠埔斷層帶範圍地區之公共設施用地，應依下列規定辦理：
 - (1) 公園用地之土地以供公園及其附屬設施使用為主，但不得興建任何立體建築物。
 - (2) 綠地之土地以維持公共開放性空間使用為目的。
 - (3) 道路之土地以供道路及其附屬設施使用為主。
 - (4) 廣場兼停車場之土地以供公共開放性廣場兼平面停車場使用為主。
 - (5) 不得依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」及「都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法」，申請作多目標及臨時建築使用。
3. 自來水事業用地依自來水法第 43 條之規定，得設下列必要之設備：
 - (1) 淨水設備應設置適當之沉澱池、過濾池、消毒、水質控制及其他淨水設備。
 - (2) 送水設備應設置適當之抽水機、送水管及其他設備，以輸送必需之清水。
 - (3) 配水設備應設置適當之配水池、抽水機、配水管及其他配水設備。
4. 原豐原都市計畫(社皮地區)市場用地範圍須全部開挖地下室，且地下一層之五分之二須供停車使用。
5. 原豐原都市計畫永康路東南側(原公十一用地)細部計畫區、原豐原都市計畫豐東路東側(原公八用地)細部計畫區、原豐原都市計畫向陽路南側(原公十二用地)細部計畫公園依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用，地下全部作為停車場使用。
6. 原豐原都市計畫(三村地區)細部計畫區公園用地簷高除紀念性建築物外，不得超過二層樓或 7 公尺。兒童遊樂場用地不得作多目標使用，簷高除紀念性建築物外，不得超過二層樓或 7 公尺。
7. 原豐原都市計畫(西湳地區)細部計畫區公園用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用，其建築物之建蔽率不得超過 15%，簷高除紀念性建築物外，不得超過二層樓或 7 公尺。兒童遊樂場

用地不得作為多目標使用，其建築物之建蔽率不得超過 15%，簷高除紀念性建築物外，不得超過二層樓或 7 公尺。

8. 文高 1 用地得准予作臨時運動設施使用。
9. 停六用地如依「促進民間參與公共設施建設法」開發，並依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用，其容許使用項目除附表規定項目外，並可作戲院、電影院使用。

四、本計畫區騎樓與建築退縮規定：

為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設廣場、綠地及公園外，其他各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下：

- (一)實施區段徵收或市地重劃但於 95 年 5 月 2 日後完成配地地區(如附圖一)，其退縮建築應依下列規定辦理：
 1. 住宅區、商業區自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮，未退縮面仍須沿道路境界線留設 2 公尺無遮簷人行通路)。
 2. 其他土地使用分區及公共設施用地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 2 公尺。
- (二)屬豐原大道外圍之住宅區自道路境界線至少退縮 3 公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，則擇一退縮退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地)。
- (三)前二款以外住宅區及商業區，凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應設置 4 公尺騎樓或無遮簷人行道，惟因都市計畫變更計畫道路寬度致無法兩側留設騎樓，得以較寬一側道路為退縮建築。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，地面層應由建築線退縮 0.5 公尺建築。
- (四)屬原豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫範圍
 1. 土地使用分區之建築物高度比、後院深度及建築基地規模不得大於下表規定：

分區	建築物高度比	最小後院深度(M)	基地最小開發規模(m ²)
第一種住宅區	-	-	-
第二種住宅區	1.5	3	-
第三種住宅區	1.5	3	-

第二種商業區	1.5	3	-
金融服務專用區	-	-	全街廓(註 1)

註：1. 指該街廓內金融服務專用區應整體規劃得分期開發。
2. 第二種商業區臨接中正路 681 巷部分，應依既成巷道規定保留通行功能。

2. 為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，應依下圖留設公共開放空間，其位置及規模說明如下：

- (1) 為營造開闊之門戶意象，臨中正路與 24 公尺園道用地交叉路口處，應留設 1,000 平方公尺以上廣場式開放空間，其中面臨中正路一側之寬度至少 30 公尺。
- (2) 金融服務專用區除經依文化資產保存法指定或登錄之文化資產外，臨豐原大道一側應自道路境界線至少退縮 16 公尺建築，第 4 樓層以上應自道路境界線至少退縮 22 公尺建築，以降低豐原大道高架陸橋造成之視域衝擊，減低陸橋車輛行經之噪音影響。
- (3) 建築基地臨中正路部分應自道路境界線至少退縮 10 公尺建築，臨其他計畫道路部分應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮部分應作為帶狀式開放空間。
- (4) 本計畫區建築基地應自毗鄰農業區之界線至少退縮 10 公尺以上建築，其退縮距離得將相鄰之公共設施用地予以併計。

3. 公共開放空間需相互連通，地面高程應順平且相接處必須平順，坡度不得大於 1:12，其鋪面必須使用防滑材質。其與人行道相接處，悉依前述規定辦理。

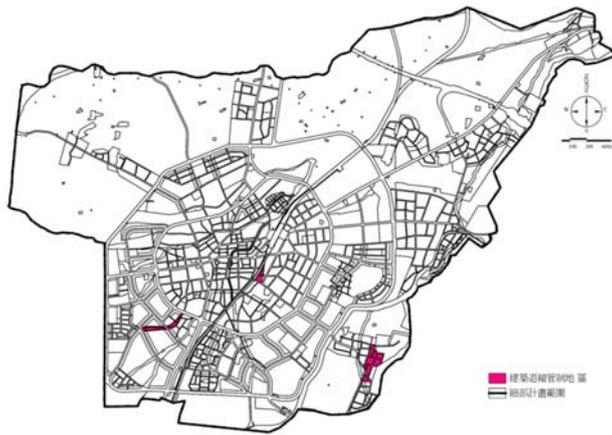
4. 公共開放空間以設置街道家具及植栽綠美化設施為原則，不得設置圍牆、柵欄等障礙物及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮等設施。臨計畫道路之公共開放空間應留設寬度 3 公尺以上之人行通道。

5. 指定留設之公共開放空間得計入法定空地計算。



(五) 甲種工業區、乙種工業區、零星工業區基地應自建築線退縮 3 公尺建築。

- (六)新開闢學校用地面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理：1.應有 1 側退縮 10 公尺建築。2.其他臨道路部分應退縮 4 公尺建築。
- (七)變電所用地鄰接住宅區部分應退縮 8 公尺建築，其餘應自基地境界線退縮 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。
- (八)污水處理場應自基地境界線退縮 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。
- (九)原「豐原都市計畫(原部分鐵路用地及工業區變更為商業區)細部計畫」鄰接帶狀公園之商業區，將來申請建築時應退縮 4 公尺建築，鄰接 4 公尺道路部分應退縮 4 公尺以上建築，退縮部分提供作公眾通行使用，但得計入法定空地。
- (十)停 6 停車場用地範圍臨接豐勢路一段部分並未與豐陽路境界線順接，造成道路系統混亂，並考量人行及行車安全，本停車場用地臨接計畫道路(十)-4-15M(豐陽路)部分，依道路境界線往北延伸右側部分應依圖所示退縮建築，以利道路系統完整(如附圖二)。
- (十一)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 公尺建築。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，地面層應由建築線退縮 0.5 公尺建築。
- (十二)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。
- 設置騎樓及無遮簷人行道應與公有人行道齊平，不得有高低差，且須供公眾通行使用，不得設置停車空間。無遮簷人行道應予適當綠化，退縮部分得計入法定空地；第六款退縮 10 公尺部分，並得供停車及學生接送專用車道等使用。



附圖 1 95 年 5 月 2 日後完成配地之整體開發地區示意圖



附圖 2 豐-停 6 停車場用地退縮建築示意圖

五、建築基地、停車空間留設規定

(一)屬原豐原都市計畫區範圍(不包含原豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫區)可建築土地之停車空間設置標準如下：

1. 實施區段徵收或市地重劃但於 95 年 5 月 2 日後完成配地地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區之住宅區及商業區建築基地申請建築時，依下列規定留設停車空間，並應劃設與法定汽車停車位數相同之機車(或自行車)停車位。但因基地情形特殊經提臺中市政府都市設計審議委員會(或小組)審議同意者，不在此限。

總樓地板面積(平方公尺)	停車設置標準
1-250(含)	設置一部
250(不含)-400(含)	設置二部
400(不含)-550(含)	設置三部
以下類推	-

2. 車站用地內作車站站體及相關附屬設施之樓地板面積超過 250 平方公尺部分，每 150 平方公尺設置一部停車空間。數量未達整數時，其零數應設置一部停車空間。機車、自行車之停車格位，依汽車停車格位加乘 2 倍計算，並依臺中市發展低碳城市自治條例規定設置低碳車位及充電站。
3. 其餘之各使用分區及公共設施用地之停車空間設置悉依建築技術規則辦理。
4. 機車(或自行車)停車位標準為每輛之長度不得小於 1.8 公尺、寬度不得小於 0.9 公尺，其集中設置部數在 20 部(含)以上者，得以每部 4 平方公尺核計免計入總樓地板面積，但應以應留設停車位數之 2 倍為計算上限。

(二)屬原豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫區

1. 住宅區、商業區之建築基地供作住宅使用者，其樓地板面積在 250(含)平方公尺以下者，應留設汽、機車停車空間各 1 輛；超過 250(不含)平方公尺者，每增加 150 平方公尺及其零數應再增設汽、機車停車空間各 1 輛。其餘用途依建築技術規則之規定。
2. 金融服務專用區，其樓地板面積每 200 平方公尺應留設 1 輛汽車停車空間，超過部分其餘數超過 100 平方公尺者，應再增設汽車停車空間 1 輛；其樓地板面積每 100 平方公尺應留設 1 輛機車停車空間，超過部分應再增設機車停車空間 1 輛。但停車空間以坡道集中留設於地下室者，其樓地板面積得不計入容積計算。
3. 為鼓勵使用大眾運輸工具，非屬住宅使用之建物於建築或經營時研擬交通管制計畫、交通衝擊評估或交通維持計畫，且經市府交通局核可者，得適度減少其停車位之設置數量，其減少後之停車位設置總數量不得低於原規定數量之 50%，減少之停車位(樓地板面積)應作為停車相關服務設施使用。

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一棵，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. 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。
3. 車站用地、鐵路用地及鐵路用地兼作道路使用等用地，因基地條件及鐵路高架橋體遮蔽等限制與停車場配置需要等因素，基地綠化面積得加計高架橋體投影下之綠化面積，達法定空地面積 1/2 以上應予綠化植栽。

(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同意者不在此限。

(三)公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、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%。

(四)原「豐原都市計畫成功路兩側(原線 19 用地)細部計畫」建築基地內建築物鄰接或面向公兒、綠地、4 公尺道路用地及公共開放空間者部分，如有暴露通風、換氣、排煙出口等有礙觀瞻之設備設施，應有適當之遮蔽處理與設計。

(五)屬原豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫區

1. 種植樹木之樹冠垂直投影面積可計入綠覆面積。
2. 金融服務專用區除經依文化資產保存法指定或登錄之文化資產外，應實施屋頂綠化，其綠覆面積不得低於建築物頂層(含露臺)面積之三分之一。倘因屋頂設置再生能源設備，致使綠化面積比例未符本規定者，經臺中市政府都市設計審議委員會專案審議通過者，不在此限。
3. 金融服務專用區內應至少留設區內面積之 25%土地供作公園、綠地、廣場使用。
4. 本計畫區內受保護樹木，如無妨礙開發計畫，以原地保留為原則；若與開發計畫衝突者，以移植至綠地(豐-綠 20、豐-綠 21)及園道用地內之中央綠地為優先。

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。

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。

(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。

(三)原豐原都市計畫(金融服務專用區附近地區)細部計畫區內之建築基地不適用「建築技術規則建築設計施工編」有關開放空間獎勵規定，但仍得作為建築容積移轉之接受基地。

(四)為鼓勵本計畫區原大湳地區細部計畫市地重劃區土地大面積開發建設，符合下列條件者，得依下列規定予以獎勵，但不得超過該整體開發區內建築基地基準容積之申請開發之土地面積達 3,000 平方公尺以上，未達 4,000 平方公尺者，獎勵法定容積 5%；土地面積達 4,000 平方公尺以上，未達

5,000 平方公尺者，獎勵法定容積 10%；以完整街廓整體開發【5,000 平方公尺(含)以上】者，獎勵法定容積 15%。

整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積
3,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×5%
4,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×10%
完整街廓整體開發 5,000 平方公尺(含)以上	基地面積×基準容積率×15%

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、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令之規定。

1.2 豐交範圍

一、本要點依都市計畫法第 22、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、本計畫區內各土地使用分區之管制規定如下：

使用分區	建蔽率	容積率	備註
第一之一種住宅區	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%；其他住宅區不得大於 180%。
第四種商業區	80%	240%	
乙種工業區、零星工業區	70%	210%	

三、土地及建物之使用規定

(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)零星工業區係為配合原登記有案，無污染性，具有相當規模且遷廠不易之合法性工廠而劃定，其使用限制依都市計畫法臺中市施行自治條例零星工業區之相關規定管制之。

(三)園道用地(得兼供自行車專用道及其附屬設施使用)僅供人行、自行車通行。但經本府主管機關審查後得作為自行車休憩、租賃、小型飲食店(樓地板面積 300 m²以下)及觀光遊憩設施之使用。

(四)園道用地(得兼供自行車專用道及其附屬設施使用)除兼供自行車專用道之附屬設施使用部分外之路段，不得指定建築線。

四、本計畫區騎樓與建築退縮規定：

- (一)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。
- (二)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。
- (三)乙種工業區、零星工業區及農業區鄰接園道用地(得兼供自行車專用道及其附屬設施使用)部分，應留設至少 5 公尺之隔離綠帶或設施，並得計入法定空地。
- (四)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。
- (五)為確保消防救災通道安全，本計畫 4 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。



附圖 3 人行步道變更區位示意圖

五、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。
2. 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再此限。

(二)公園、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、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。

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。

(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、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令之規定。

第九章 事業及財務計畫

各項公共設施用地之開闢面積、經費概估如後表所示，由需地機關配合地方發展需求，按優先順序予以編列預算辦理用地取得及開闢。

表 9-1 事業及財務計畫表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢費用(萬元)			預定 完成 期限 (年度)	主辦 單位	經費 來源	備 註	
		徵 購	市地 重劃	區段 徵收	公地 公用 或 撥用	其 他	用地徵購及 地上物拆遷 補償費	整地工程費	興建工程費					合計
豐-機 4	0.638						1,372	319	957	2,648	125 年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-機 26	0.2184						470	109	328	906	125 年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-文高 1	3.5197	V					7,567	1,760	5,280	14,607	125 年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-文高 2	5.6836						12,220	2,842	8,525	23,587	125 年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-文中 5	4.3645						9,384	2,182	6,547	18,113	125 年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-文中 6	3.6108	V					7,763	1,805	5,416	14,985	125 年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-文小 1	2.0238	V					4,351	1,012	3,036	8,399	125 年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-文小 9	3.2218						6,927	1,611	4,833	13,370	125 年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-文-公	1.058						2,275	529	1,587	4,391	125 年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-公 1	1.7981						3,866	899	2,697	7,462	125 年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-公 2	3.4921	V					7,508	1,746	5,238	14,492	125 年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-公 3	15.6345						33,614	7,817	23,452	64,883	125 年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-公 5	10.2907						22,125	5,145	15,436	42,706	125 年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-公 9	0.2289	V			V		492	114	343	950	125 年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-細公 28	0.2065			V			444	103	310	857	125 年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-細兒 5	0.2797			V			601	140	420	1,161	125 年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-綠 1	0.0371						80	19	56	154	125 年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-綠 2	0.1025			V			220	51	154	425	125 年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-綠 3	0.1224			V			263	61	184	508	125 年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-綠 5	3.2498	V					6,987	1,625	4,875	13,487	125 年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-綠 6	0.7186	V					1,545	359	1,078	2,982	125 年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-綠 7	0.2405	V					517	120	361	998	125 年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-綠 8	5.2215						11,226	2,611	7,832	21,669	125 年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-綠 9	0.1427						307	71	214	592	125 年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-綠 10	0.9291						1,998	465	1,394	3,856	125 年	臺中市 政府	市政府編 列預算	

項目	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢費用(萬元)				預定 完成 期限 (年度)	主辦 單位	經費 來源	備 註
		徵 購	市 地 重 劃	區 段 徵 收	公 地 公 用 或 撥 用	其 他	用 地 徵 購 及 地 上 物 拆 遷 補 償 費	整 地 工 程 費	興 建 工 程 費	合 計				
豐-線 11	1.3974						3,004	699	2,096	5,799	125 年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-線 12	2.4319						5,229	1,216	3,648	10,092	125 年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-線 14	1.2349						2,655	617	1,852	5,125	125 年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-線 15	1.4386						3,093	719	2,158	5,970	125 年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-線 16	1.7756						3,818	888	2,663	7,369	125 年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-線 17	0.9797						2,106	490	1,470	4,066	125 年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-線 18	1.2211						2,625	611	1,832	5,068	125 年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-線 19	0.0688						148	34	103	286	125 年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-線 20	0.2596						558	130	389	1,077	125 年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-線 21	0.1462						314	73	219	607	125 年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-細線 (隔)	0.0921						198	46	138	382	125 年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-線兼滯	0.1733	V					373	87	260	719	125 年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-體	0.5816	V					1,250	291	872	2,414	125 年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-市 8	0.7181	V					1,544	359	1,077	2,980	125 年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-細市 1	0.2106						453	105	316	874	125 年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-細市 5	0.1946						418	97	292	808	125 年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-細市 2	0.1992						428	100	299	827	125 年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-停 1	1.5187						3,265	759	2,278	6,303	125 年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-停 2	0.2881	V				捐贈	619	144	432	1,196	125 年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-停 3	0.1227	V					264	61	184	509	125 年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-停 4	1.0343	V					2,224	517	1,551	4,292	125 年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-停 5	0.4716	V					1,014	236	707	1,957	125 年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-停 6	1.009	V					2,169	505	1,514	4,187	125 年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-細停 1	0.1372	V					295	69	206	569	125 年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-細停 1	0.0519	V					112	26	78	215	125 年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-細停 2	0.0531	V					114	27	80	220	125 年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-細停 4- 1	0.2299	V					494	115	345	954	125 年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-細停 4- 2	0.1451						312	73	218	602	125 年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-細停 1	0.0257						55	13	39	107	125 年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-廣 4	1.06						2,279	530	1,590	4,399	125 年	臺中市 政府	市政府編 列預算	

項目	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢費用(萬元)				預定 完成 期限 (年度)	主辦 單位	經費 來源	備註
		徵 購	市地 重劃	區段 徵收	公地 公用 或 撥用	其 他	用地徵購及 地上物拆遷 補償費	整地工程費	興建工程費	合計				
豐-廣(停)2	0.6249	V					1,344	312	937	2,593	125年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-廣(停)4	0.3536	V					760	177	530	1,467	125年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-廣(停)5	0.1119						241	56	168	464	125年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-廣(停)6	0.402						864	201	603	1,668	125年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-廣(停)7	0.2606						560	130	391	1,081	125年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-廣(停)8	0.2098	V					451	105	315	871	125年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-廣(停)9	0.0895	V					192	45	134	371	125年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-細廣 (道)	0.0876	V					188	44	131	364	125年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-車	2.08	V					4,472	1,040	3,120	8,632	125年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-油 1	0.127	V					273	64	191	527	125年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-油 2	0.1871		V				402	94	281	776	125年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-油 3	0.2069						445	103	310	859	125年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-電力 1	0.3474						747	174	521	1,442	125年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-水 1	4.2947						9,234	2,147	6,442	17,823	125年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-水 2	2.8037	V					6,028	1,402	4,206	11,635	125年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-水 3	1.5517						3,336	776	2,328	6,440	125年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-污 1	8.0864						17,386	4,043	12,130	33,559	125年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-變 1	0.163						350	82	245	676	125年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-變 2	0.2546						547	127	382	1,057	125年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-變 3	2.6176						5,628	1,309	3,926	10,863	125年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-變 4	0.4757						1,023	238	714	1,974	125年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-變(道)	0.1888						406	94	283	784	125年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-電塔	0.4216			V			906	211	632	1,750	125年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-鐵	22.8594			V			49,148	11,430	34,289	94,867	125年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-鐵(道)	1.1639						2,502	582	1,746	4,830	125年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-鐵 (道)(高)	0.1468						316	73	220	609	125年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐交-自行 專	1.4155						3,043	708	2,123	5,874	125年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-細水	0.0658						141	33	99	273	125年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-細溝	0.016						34	8	24	66	125年	臺中市 政府	市政府編 列預算	
豐-基	4.1093						8,835	2,055	6,164	17,054	125年	臺中市 政府	市政府編 列預算	

變更臺中市豐原地區都市計畫
細部計畫(原豐原交流道特定區範圍)
(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