

附錄一 擴大及變更烏日都市計畫（第三次通盤檢討）
案變更內容明細表、變更面積增減綜理表及變
更位置示意圖

變更烏日都市計畫（第二次通盤檢討）案變更內容明細表

新編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註或附帶條件
		原計畫	面積	新計畫	面積		
一	烏計畫區東側 日國中西側 榮泰街南端	住宅區	0.02ha	道路用地	0.02ha	一、九號道路於第二次通盤檢討時部份變更為學校用地，造成無尾路。 二、連接至四十米外環路，以利交通。	
二	三民街、新興 路口	商業區	0.27ha	機關用地	0.27ha	一、烏日消防隊現址面積狹小，已無法滿足未來所需，急需遷移。 二、變更位置位於市中心，交通方便，適合供消防隊使用。 三、土地權屬為學產地。	
三	機三東側	住宅區	0.30ha	公園用地 得作多目標 使用	0.30ha	一、補公園用地面積之不足。 二、變更位置土地為中油所有。	附帶條件： 公園用地做多目標使用時 應優先興建地下停車場供 公共停車使用。

新編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註或附帶條件
		原計畫	面積	新計畫	面積		
四	機十	機關用地	8.17ha	住宅區 公園用地 鐵路事業用地 道路用地	5.70ha 1.10ha 0.77ha 0.60ha	<p>一、原計畫機十指定供鐵路貨運站使用，目前尚未徵收開闢。</p> <p>二、經鐵路局八十五年十月十六日八十五鐵工產字第026287號函示目前並無使用計畫。</p> <p>三、配合未來發展予以變更帶動地方繁榮，補公園用地面積之不足，並為求開發負擔公平合理。</p> <p>四、保留供鐵路地下化機房使用之機關用地變更為鐵路事業用地，以符合事業單位用地名稱。</p> <p>五、配合三民段地籍重測後與台中市地籍段界範圍調整都市計畫界線。</p>	<p>附帶條件： 將變更內容綜理表第四、五、七、八、九、十案變更範圍合併為一區段徵收開發區，並以區段徵收方式辦理整體開發，俟開發完成後始得發照建築。</p>
五	機十東側	農業區	2.63ha	住宅區 公園用地 道路用地	0.46ha 1.85ha 0.32ha	<p>一、原計畫發展已達飽和，實有再擴大住宅區之必要。</p> <p>二、配合台中市都市計畫銜接規劃。</p> <p>三、補公園用地面積之不足。</p> <p>四、配合三民段地籍重測後與台中市地籍段界範圍調整都市計畫界線。</p>	<p>附帶條件： 併第四案辦理整體開發。</p>
六	鐵路南側	鐵路用地	3.23ha	道路用地	3.23ha	<p>一、配合台中市都市計畫道路系統規劃。</p> <p>二、變更部份鐵路為道路用地(寬25公尺)，以作為九德鄰里單元之外環道路系統。</p>	

新編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註或附帶條件
		原計畫	面積	新計畫	面積		
七	計畫區東側 80M道路東側	農業區 公墓用地	10.59ha 2.59ha	住宅區 商業區 工業區 公園用地 綠地 停車場用地 道路用地 兒童遊樂場	4.83ha 2.82ha 0.55ha 0.69ha 0.01ha 0.86ha 2.63ha 0.79ha	一、原計畫發展已達飽和，實有再擴大住宅區之必要。 二、配合台中市都市計畫道路系統銜接規劃，並儘量減少主要道路出入口。 三、配合未來發展予以變更，帶動地方繁榮 四、補商業區法定面積之不足。 五、為求開發負擔公平合理。 六、配合三民段地籍重測後與台中市地籍段界範圍調整都市計畫界線。	附帶條件： 併第四案辦理整體開發。
八	計畫區東側 80M道路西側	農業區	2.75ha	住宅區 公園用地 道路用地	1.25ha 1.13ha 0.37ha	一、原計畫發展已達飽和，實有再擴大住宅區之必要。 二、補公園用地不足。 三、增加居民進出之便利性，促進住宅區土地之有效利用。 四、為求開發負擔公平合理。	附帶條件： 併第四案辦理整體開發。
九	計畫區東側 住宅區內	住宅區 道路用地	0.12ha 0.03ha	道路用地 住宅區	0.12ha 0.03ha	一、配合東側農業區變更新規劃道路系統，變更部份住宅區為八米及十米計畫道路銜接之。 二、部份人行步道及迴車道廢除。 三、為求開發負擔公平合理。	附帶條件： 併第四案辦理整體開發。
十	計畫區東側 住宅區內	住宅區 道路用地	0.02ha 0.01ha	道路用地 住宅區	0.02ha 0.01ha	一、配合東側農業區變更，原規劃囊底道路打通，銜接至鐵路邊二十五米道路，故變更部份住宅區為計畫道路，及部份道路用地為住宅區以利交通。 二、為求開發負擔公平合理。	附帶條件： 併第四案辦理整體開發。

新編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註或附帶條件
		原計畫	面積	新計畫	面積		
十一	八十米道路 西側柳川下 游旁	原未指定分區		住宅區		一、將第二次通盤檢討時調整計畫範圍所形成之未分區併鄰近分區變更為住宅區。 二、維持街廓之完整及計畫之合理性。	
十二	十號道路興 祥街北端	住宅區	0.04ha	道路用地	0.04ha	一、配合鐵路南側計畫道路規劃。 二、興祥街往北延伸，銜接至鐵路邊55公尺道路，以構成一整體交通網路。	
十三	烏日國小北 側	鐵路用地	0.43ha	道路用地	0.43ha	一、配合鐵路兩側整體道路系統及未來交通需求變更。 二、火車站廣場至光日路間原計畫八米道路往鐵路用地拓寬十七公尺，使全線路寬為二十五公尺。	

新編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註或附帶條件
		原計畫	面積	新計畫	面積		
十四	計畫區東側	農業區	90.18ha	住宅區	45.15ha	<p>一、原計畫農業區之農業環境已遭破壞。</p> <p>二、配合旱溪截彎取直計畫工程用地發還土地之需要。</p> <p>三、因原計畫區住宅區發展已飽和，並配合計畫人口調整，新增一計畫鄰里單元。</p> <p>四、6號、7號道路部份路段過彎，予以捨彎取直，以利交通。</p> <p>五、原計畫五十米道路曲線半徑加大，以利交通。</p> <p>六、使本區之道路系統與周圍區域之聯繫道路能夠合理整合。</p>	<p>附帶條件： 與五十米計畫道路、四十米外環路、6號、7號道路合併以區段徵收方式辦理整體開發，俟開發完成後始得發照建築。</p>
	工業區	0.08ha	商業區	6.97ha			
	機關用地	0.10ha	宗教專用區	0.80ha			
	公園用地	0.84ha	區				
	道路用地	57.38ha	公園用地	4.19ha			
	河川用地	9.52ha	兒童遊樂場	4.48ha			
			綠地	2.67ha			
			機關用地	1.47ha			
			文小用地	2.63ha			
			文中用地	3.27ha			
			停車場用地	2.71ha			
			體育場用地	3.09ha			
			道路用地	19.81ha			
			河道用地	5.38ha			
			河道用地 (兼供道路使用)	2.48ha			

新編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註或附帶條件
		原計畫	面積	新計畫	面積		
十五	修正第二次通盤檢討變更內容明細表第二案附帶條件	附帶條件，應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程式發布實施後始得發照建築。		調整部分旱溪河川整治線及四十公尺道路至原都市計畫農業區邊界止，變更部分住宅區為道路用地、兒童遊樂場用地，部分道路用地為河道用地(兼供道路使用)，部分河川用地為道路用地、住宅區。		<ul style="list-style-type: none"> 一、本地區為原計畫第二次通盤檢討時配合旱溪及四十公尺道路規劃後剩餘農業區附帶條件變更地區，因本地區剩餘土地狹長零碎，不適合單獨開發。 二、配合本次通盤檢討鄰近土地變更檢討，一併納入整體區段徵收開發範圍，以符實際。 三、配合配合旱溪截彎取直計畫。 四、旱溪屬都市排水，變更河道位置不影響原大里溪水系整治計畫。 五、避免畸零地產生。 	附帶條件，併第十四案辦理整體開發。
	住宅區(1.17ha) 河川用地(0.84ha)		兒童遊樂場(0.38ha) 道路用地(0.80ha) 河道用地(0.83ha)				
十六	計畫區東南側旱溪	河川用地	0.07ha	河道用地(兼供道路使用)	0.07ha	<ul style="list-style-type: none"> 一、配合擴大都市計畫區1519號道路跨越旱溪與原計畫區15128號道路銜接變更。 二、配合大里溪整治計畫工程用地名稱統一。 	
十七	計畫區東南側旱溪	河川用地	0.27ha	河道用地(兼供道路使用)	0.27ha	<ul style="list-style-type: none"> 一、配合台中生活圈二號路(501號道路)跨越旱溪與擴大都市計畫區銜接變更。 二、配合大里溪整治計畫工程用地名稱統一。 	
十八	計畫區西南側旱溪	河川用地	0.20ha	河道用地(兼供道路使用)	0.20ha	<ul style="list-style-type: none"> 一、配合擴大都市計畫區4012號道路跨越旱溪與原計畫區401號道路銜接變更。 二、配合大里溪整治計畫工程用地名稱統一。 	

新編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註或附帶條件
		原計畫	面積	新計畫	面積		
十九	原計畫公二東側	公園用地 河川用地	0.24ha 0.04ha	道路用地 河道用地 (兼供道路使用)	0.24ha 0.04ha	一、配合擴大都市計畫區40-15號道路跨越大裏溪與原計畫區23-20號道路銜接，故拓寬變更之。 二、配合大里溪整治計畫工程用地名稱統一。	
二十	筏子溪與大里溪交叉口	河川用地	0.26ha	河道用地 (兼供道路使用)	0.26ha	一、配合台中生活圈四號線銜接王田交流道特定區變更。 二、配合大里溪整治計畫工程用地名稱統一。	
二一	原計畫河川用地	河川用地	37.74ha	河道用地	37.74ha	配合大里溪整治計畫工程用地名稱統一。	
二三	土地使用分區管制要點	原已訂定		修訂(詳土地使用分區管制要點綜理表。)		參照『台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點』修訂。	

新編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件
		原計畫	面積		
二三	都市計畫範圍及面積	原計畫面積五四一·二一公頃，經地形測量後面積為五三五·一六公頃，包括湖日、烏日、九德、仁德、前竹等五村。	計畫面積原計畫區部份五三五·一六公頃，擴大都市計畫區部份六四三·〇九公頃，合計一一七八·二五公頃，包括湖日、烏日、九德、仁德、前竹、五光、光明、東園、溪壩等村全部或部份。(擴大都市計畫地區：擴大都市計畫審議中地區559.74公頃 停車場1.93公頃 體育場8.95公頃 計畫道路35.94公頃 高速鐵路26.38公頃 環境保護設施用地11.05公頃)	一、依行政院八十四年一月二十四日台八十四內第0二九七六號函辦理擴大都市計畫。 二、台灣省都市計畫委員會八十八年二月十日第五七二次會決議。 三、內政部都市計畫委員會八十八年八月三日第四六九次會決議。	一、擴大都市計畫部份，除配合安置大里溪整治計畫及重大建設等所需發還原土地所有權人之抵價地，而估算須實施區段徵收範圍面積予以劃定為各類都市發展用地外，其餘部份建議劃為農業區。 二、建議暫予保留俟重新調整該擴大都市計畫內容，並辦理區段徵收可行性評估報告，研提相關圖說資料後再續予審查。
二四	原計畫區地形圖重製	比例尺三千分之一 (面積541.21ha)	比例尺一千分之一數值地形圖 (面積535.16ha) 修正原計畫區面積與各土地使用分區與公共設施用地面積。	一、原都市計畫地形圖於民國六十多年測繪，已過於老舊，且與發展現況多有不符。 二、配合擴大都市計畫與原計畫合併重新測繪，以符實際。 三、重製後修正原計畫區面積與各土地使用分區與公共設施用地面積，以符實際。	

新編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註或附帶條件
		原計畫	面積	新計畫	面積		
二五	修正計畫年期	民國八十五年		民國一百一十年		<ul style="list-style-type: none"> 一、現有烏日都市計畫年期至民國八十五年止，已屆滿。 二、依都市計畫法第十五條規定：『：其實施進度以五年為一期，最長不得超過二十五年。』。因此，本次檢討，擬配合辦理擴大都市計畫，調整計畫年期。 	
二六	修正計畫人口	原計畫區三五、〇〇〇人		原計畫區五二、〇〇〇人		<ul style="list-style-type: none"> 一、配合計畫年期調整。 二、以計畫執行之可行性為主要考慮因素，從土地供給面推估所能容納之人口。 三、以每人平均樓地板面積五十平方公尺及平均容積率二百%，合理居住密度每公頃三百—四百人，推估計畫人口數。 	
二七	興祥段 509-1、-2、 510、510-1、 -2地號	住宅區 道路用地	0.01ha 0.01ha	道路用地 住宅區	0.01ha 0.01ha	<ul style="list-style-type: none"> 一、人行步道不宜廢除。 二、變更部分已取得土地所有權人同意書，不影響他人權益。 三、人行步道往南移至陳情人所有土地。 	
二八	中華段850地號	道路用地 住宅區	0.02ha 0.02ha	住宅區 道路用地	0.02ha 0.02ha	<ul style="list-style-type: none"> 一、陳情位置東邊十米已有寬四米之既成巷道，無需再保留此四米人行步道，造成功能重複。 二、四米人行步道尚未指定建築線。 三、該四米既成巷道已使用二十七年。 	

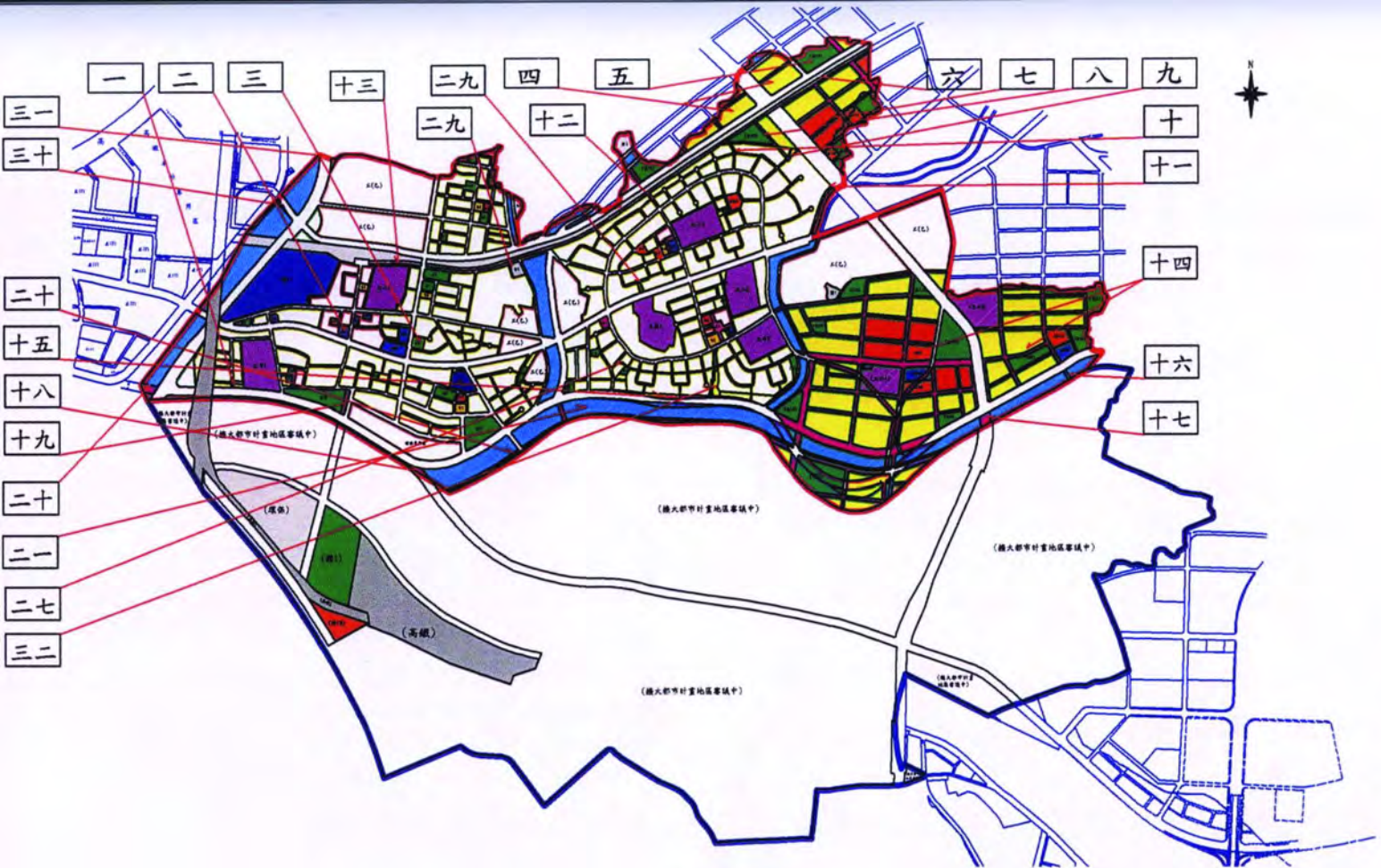
新編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註或附帶條件
		原計畫	面積	新計畫	面積		
二九	自治段5、6、7等地號	變電所用地	0.03ha	住宅區	0.03ha	<p>一、台灣電力公司為取得烏日變電所用地，多年來數度與地主中和紡織公司進行洽購用地事宜，惟地主以預定地之規劃需拆除其二棟廠房及二棟倉庫將影響該公司之營運為由，刻意提高售價或補償費，而無法如願。</p> <p>二、為順利取得該變電所用地，本公司經評估檢討後擬縮小烏日變電所用地範圍，如此可保中和紡織公司一棟廠房及一棟倉庫之完整性，以降低對該公司之影響程度。</p>	<p>附帶條件： 應與相鄰土地一併擬定細部計畫及整體開發。</p>
三十	營建署中區工程處計畫區西側筏子溪旁	河川用地 道路用地	0.27ha 0.02ha	河道用地 河道用地 (兼供道路使用)	0.04ha 0.25ha	<p>一、配合高鐵台中站鐵路北側三十公尺聯外道路需要變更。</p> <p>二、依營建署中區工程處道中隊所提道路設計路權範圍變更。</p> <p>三、為公有土地。</p>	

新編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註或附帶條件
		原計畫	面積	新計畫	面積		
三一	營建署中區 工程處 計畫區西北 側筏子溪旁 東西向快速 公路	河川用地	0.01ha	河道用地 (兼供道路 使用)	0.01ha	<p>一、東西向快速公路彰濱—台中線行經高鐵台中站東側，並配合留設高鐵交流道，以紓解高鐵台中車站之進出交通車流。</p> <p>二、本路段依營建署八十九年五月八日八九營署北道字第021061號及八十九年十二月二十二日八九營署中字第04400號函之協調會議記錄，高鐵交流道銜接高鐵台中站區之匝道車流動線與車道佈置形式，原則同意採亞新工程顧問公司所提方案。照路線規劃方案，已超出原徵收路權，故需辦理變更都市計畫及補徵收用地作業。</p>	

新編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註或附帶條件
		原計畫	面積	新計畫	面積		
三二	市五南側，信義段63、65、68、71、72、79、96、586、590、592、601-604、606、608、609、786、847、852、853、867、876、881、887、889、919、920、925-941、947954、956-965等地號，興祥段875-879、891-893、911等地號之部分或全部。	河川用地 住宅區	0.52ha 0.08ha	住宅區 綠地 道路用地	0.34ha 0.24ha 0.02ha	<p>一、變更地區原為一排入旱溪之小排水溝，現況因地形改變並已整治完成，故配合鄰近分區予以變更。</p> <p>二、原計畫河川用地上之私有地均已興建有房屋。</p> <p>三、水利會土地現況都為綠地。</p> <p>四、變更不影響排水功能。</p>	<p>附帶條件：(詳附件) 依台中縣政府九十一年六月十八日府建城字第09115774800號函辦理。</p> <p>附帶條件內容：</p> <p>一、由河川用地變更為住宅區者，應捐贈百分之三十土地為公共設施；其應捐贈之土地部份得改以捐獻代金方式折算繳納。</p> <p>二、同一所有權人土地已於本計畫變更為綠地及道路用地者，其應捐獻之公共設施面積應優先扣除已劃設為綠地及道路用地之面積後，不足之部分改以捐獻代金方式折算繳納。</p> <p>三、捐獻代金部分，應按捐獻土地當期公告現值加四成計算。</p> <p>四、河川用地變更為住宅區之土地，應將捐贈之公共設施或代金移轉(繳納)予烏日鄉公所後，始得發照建築。</p>

擴大及變更烏日都市計畫（第三次通盤檢討）案個案變更面積增減綜理表

編號	住宅區	商業區	工業區	農業區	宗教專用區	機關	停車場	綠地	兒童遊樂場	公園	體育場	文(小)用地	文(中)用地	河道用地	河道用地(兼供道路使用)	河川用地	變電所用地	鐵路事業用地	鐵路用地	計畫道路	高速鐵路用地	環境保護設施用地	公墓地
一	-0.02																			+0.02			
二		-0.27				+0.27																	
三	-0.30									+0.30													
四	+5.70					-8.17				+1.10							+0.77			+0.60			
五	+0.46			-2.63						+1.85										+0.32			
六																			-3.23	+3.23			
七	+4.83	+2.82	+0.55	-10.59			+0.86	+0.01	+0.79	+0.69										+2.63			-2.59
八	+1.25			-2.75						+1.13										+0.37			
九	-0.12																			+0.12			
	+0.03																			-0.03			
十	-0.02																			+0.02			
	+0.01																			-0.01			
十一																							
十二	-0.04																			+0.04			
	+0.01																			-0.01			
十三																			-0.43	+0.43			
十四			-0.08	-90.18		-0.10				-0.84						-8.52				-5.38			
	+45.15	+6.97			+0.80	+1.47	+2.71	+2.67	+4.48	+4.19	+3.09	+2.63	+3.27	+5.38	+2.48					+19.81			
十五	-1.17								+0.38						+0.83	-0.84				+0.80			
十六															+0.07	-0.07							
十七															+0.27	-0.27							
十八															+0.20	-0.20							
十九										-0.24					+0.04	-0.04				+0.24			
二十															+0.26	-0.26							
二十一																							
二十二														+37.22		-37.22							
二十三	修訂土地使用分區管制要點。																						
二十四	擴大都市計畫審議中地區面積559.74公頃。						+1.93				+8.05									+35.94	+26.38	+11.05	
二十五	地形圖重製。																						
二十六	修正計畫年期。																						
二十七	修正計畫人口。																						
二七	+0.01																			-0.01			
	-0.01																			+0.01			
二八	+0.02																			-0.02			
	-0.02																			+0.02			
二九	+0.03																-0.03						
三十														+0.04	+0.25	-0.27				-0.02			
三一															+0.01	-0.01							
三二	+0.26							+0.24								-0.52				+0.02			
合計	+56.06	+9.52	+0.47	-106.15	+0.80	-6.53	+5.50	+2.92	+5.65	+8.18	+11.14	+2.63	+3.27	+42.64	+4.41	-48.22	-0.03	+0.77	-3.66	+59.14	+26.38	+11.05	-2.59



擴大及變更烏日都市計畫(第三次通盤檢討)案變更位置示意圖

附錄二 變更烏日都市計畫(配合九德地區區段徵收開發)書(摘要本)(依內政部都市計畫委員會第 779 次會議修正)

變更烏日都市計畫（配合 九德地區區段徵收開發）書 （摘要本）

（依內政部都市計畫委員會第 779 次會議修正）

變更機關：臺 中 市 政 府
中 華 民 國 101 年 6 月

目 錄

壹、變更計畫位置及範圍	1
貳、現行都市計畫概述	5
參、發展現況分析	10
肆、變更理由與變更內容	14
伍、土地使用分區暨都市設計管制要點	23
陸、區段徵收財務可行性評估	24

圖目錄

圖 1 變更計畫位置示意圖 (一)	2
圖 2 變更計畫位置示意圖 (二)	3
圖 3 變更計畫範圍示意圖	4
圖 4 現行烏日都市計畫示意圖	8
圖 5 土地使用現況示意圖	11
圖 6 土地權屬分佈示意圖	13
圖 7 變更烏日都市計畫 (配合九德地區區段徵收開發) 示意圖	20
圖 8 變更烏日都市計畫 (配合九德地區區段徵收開發) 土地使用計畫示意圖	21
圖 9 變更後九德地區區段徵收範圍示意圖	22

表目錄

表 1 第三次通盤檢討後都市計畫變更歷程表	5
表 2 現行烏日都市計畫土地使用面積分配表	9
表 3 土地權屬統計表	10
表 4 變更烏日都市計畫 (配合九德地區區段徵收開發) 變更內容明細表	16
表 5 變更後九德區段徵收區土地使用計畫及公共設施面積明細表	19
表 6 變更後九德地區區段徵收補償地價費用表	24
表 7 變更後九德地區區段徵收開發成本分析表	25
表 8 土地處分方式一覽表	25
表 9 財務敏感性分析表	26

壹、變更計畫位置及範圍

一、變更計畫位置

本變更計畫範圍位於烏日都市計畫區東北側(1)-80M及(2)-30M計畫道路交接處兩側，行政轄區屬烏日區九德里，北側為臺中市都市計畫（整體開發單元六、七）（大慶車站附近）細部計畫區、東側為臺中市樹德地區細部計畫區，南側為烏日舊市區。詳圖 1 變更計畫位置示意圖（一）及圖 2 變更計畫位置示意圖（二）。

二、變更計畫範圍

變更計畫範圍含括「擴大及變更烏日都市計畫（第三次通盤檢討）」之變更內容綜理表第 4、5、7、8、9、10 案，及部份臺中生活圈二號線與部份原計畫道路等，合計面積為 32.89 公頃，其中，區段徵收計畫面積為 30.14 公頃。詳圖 3 變更計畫範圍示意圖。

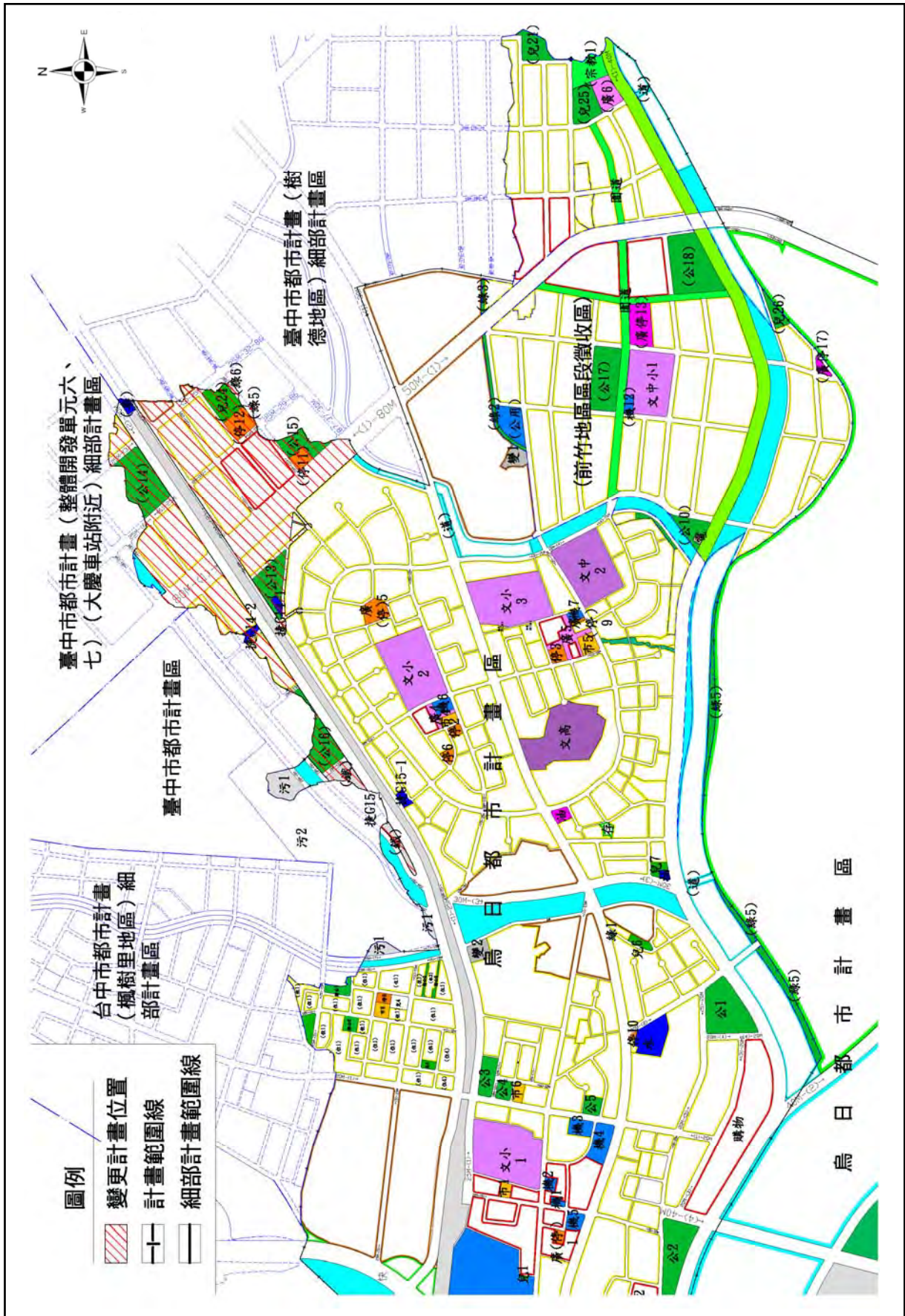


圖2 變更計畫位置示意圖 (二)

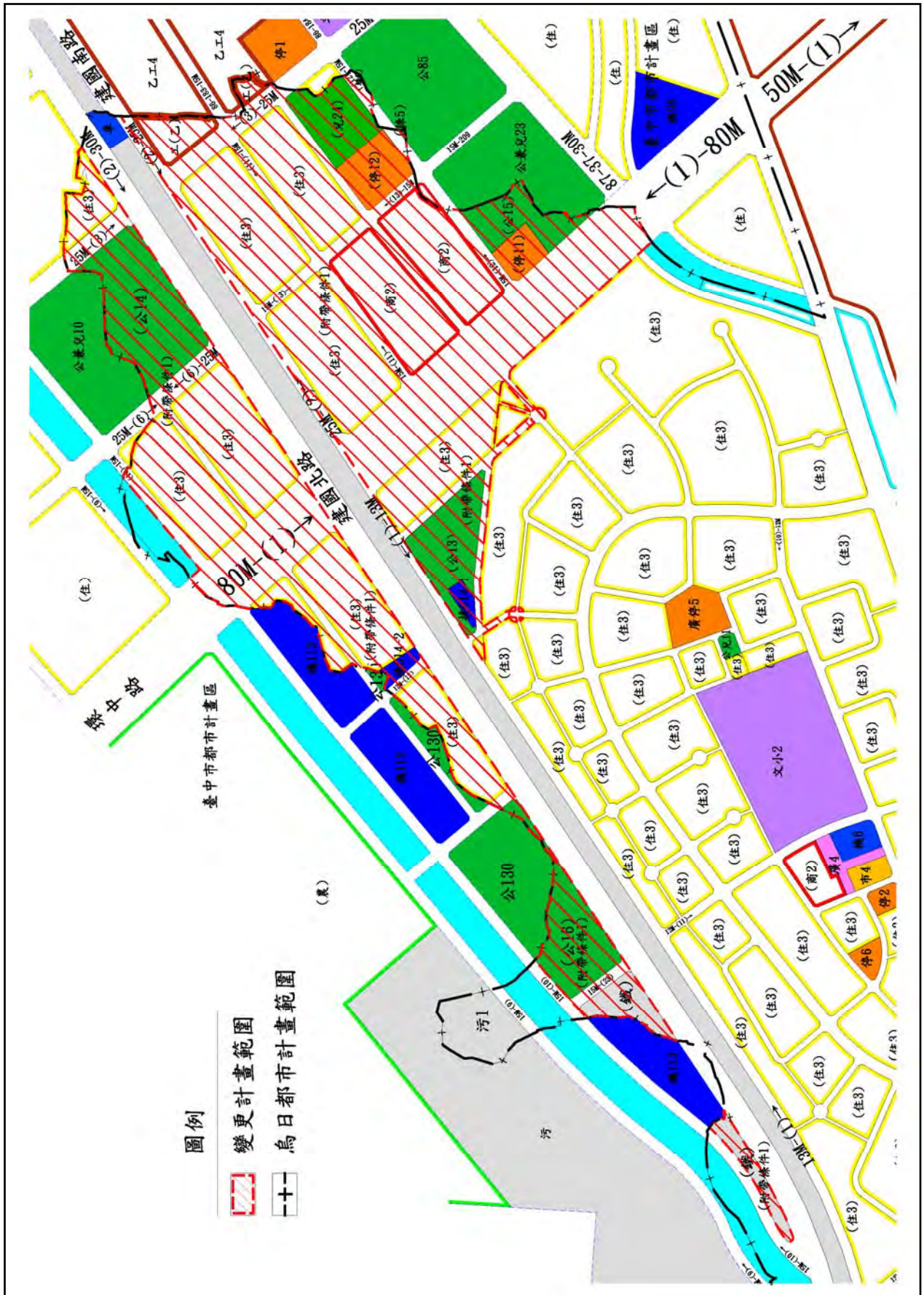


圖3 變更計畫範圍示意圖

貳、現行都市計畫概述

一、都市計畫歷程

烏日都市計畫於 61 年 11 月 30 日發布實施，分別於 77 年 2 月 25 日、84 年 1 月 23 日發布實施第一、二次通盤檢討。原烏日都市計畫範圍第三次通盤檢討部分於 91 年 12 月 10 日發布實施；其後，98 年 5 月 22 日發布實施「變更烏日都市計畫（配合臺中都會區鐵路高架捷運化計畫）」案、98 年 7 月 24 日發布實施「變更烏日計畫（配合旱溪排水整治工程）」案，99 年 9 月 3 日發布實施「擴大及變更烏日都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論」案、99 年 9 月 29 日發布實施變更烏日都市計畫（配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫）案，及 100 年 8 月 23 日內政部都委會第 762 次會議審決「變更都市計畫（配合前竹地區區段徵收開發）」案。詳表 1。

表 1 第三次通盤檢討後都市計畫變更歷程表

編號	案名	發布實施日期	核定文號
一	擴大及變更烏日都市計畫（第三次通盤檢討）案	91.12.10	府建城字第 09132828203 號
二	變更烏日都市計畫（配合臺中都會區鐵路高架捷運化計畫）案	98.05.22	府建城字第 09801486743 號
三	變更烏日都市計畫（配合旱溪排水整治工程）案	98.07.24	府建城字第 09802278853 號
四	擴大及變更烏日都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案	99.09.03	府建城字第 09902689493 號
五	變更烏日都市計畫（配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫）案	99.09.29	府建城字第 09902979723 號
六	變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收開發）案	100.08.23	內政部都委會第 762 次會議審決

資料來源：規劃單位整理。

二、計畫年期、人口及密度

計畫年期至民國 110 年止、計畫人口為 52,000 人，平均居住密度 335 人/公頃。

三、計畫範圍與面積

西以筏子溪及烏溪為界，東臨南屯區、大里區及霧峰區，北銜南屯區，南接興農巷、福泰街及溪南路；行政轄區包括湖日、烏日、九德、仁德、前竹、五光、光明、東園、溪壩等里全部或部份。計畫面積為 915.68 公頃。

四、土地使用計畫

本計畫共劃設住宅區 198.7711 公頃，並分為 5 種類型，給予不同強度之管制；商業區劃設面積為 18.5728 公頃，均為「商二」使用；工業區劃設面積為 48.6100 公頃，均屬「乙種」工業區。詳圖 4 及表 2。

五、公共設施計畫

本計畫共劃設 26 種公共設施用地，包括機關、加油站、學校、體育場、公園、兒童遊樂場、綠地、停車場、市場、變電所、電路鐵塔、污水處理場、環保設施、自來水事業、抽水站、人行廣場、廣場兼停車場、計畫道路、鐵路、鐵路事業、高速鐵路、車站、河道、河道（兼供道路使用）、溝渠、園道、捷運系統、計畫道路等用地，面積共 340.1925 公頃。

六、交通系統計畫

(一) 道路系統

劃設生活圈道路 5 條、聯外道路 5 條、主要道路 10 條。劃設寬度 12 至 20 公尺之次要道路，作為各鄰里單元內與主要道路系統之銜接道路。區內進出道路計畫寬度為 8 公尺及 10 公尺，為各街廓間住宅單元之出入道路，另規劃有 4 公尺人行步道。

(二) 鐵路及高速鐵路

鐵路縱貫線東西橫穿本計畫區北側，高速鐵路經過本計畫區西側，用地範圍分別予以劃設為鐵路及高速鐵路用地。

七、土地使用分區管制要點

(一) 本要點依據都市計畫法第 32 條及同法臺灣省施行細則第 35 條規定訂定之。

(二) 住宅區計分四種，其建蔽率及容積率不得大於左列規定：

項目	建蔽率(%)	容積率(%)
住一	60	165
住二	60	180
住三	60	200
住四	50	280

(三) 商業區，其建蔽率及容積率不得大於左列規定：

項目	建蔽率(%)	容積率(%)
商二	80	320

(四) 購物專用區以供作商場、電影院、餐廳、停車空間等使用為限。其建蔽率不得大於 40%，容積率 180%。

購物專用區應整體規劃且至少必須留設 30%之基地面積作為停車場使用，並採都市設計原則分期分區實施開發。

(五) 乙種工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。

(六) 宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。

(七) 加油站專用區（含加油站用地）之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。

(八) 市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

(九) 學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率國中小不得大於 150%，高中（職）不

得大於 200%。

(十) 機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

(十一) 變電所用地四周應自道路境界線退縮 6 公尺供作緩衝綠帶使用。

(十二) 1. 有關設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂『實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法』規定辦理。

2. 建築物（購物專用區之建築物除外）提供部份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 30% 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。

(2) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

(十三) 建築基地內之法定空地（購物專用區除外）應留設 1/2 以上種植花草樹木。

(十四) 本要點未規定之事項，依其他法令規定辦理。

表 2 現行烏日都市計畫土地使用面積分配表

項目		計畫面積 (公頃)	百分比 1 (%)	百分比 2 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	住一	30.5226	3.33	4.98
		住一之一	1.2728	0.14	0.21
		住二	4.0400	0.44	0.66
		住三	149.4297	16.32	24.37
		住四	13.5060	1.47	2.20
		小計	198.7711	21.71	32.42
	商業區	商二	18.5728	2.03	3.03
	工業區		48.6100	5.31	7.93
	購物專用區		5.0600	0.55	0.83
	宗教專用區		0.8000	0.09	0.13
	公用事業專用區		0.7859	0.09	0.13
	保存區		0.1000	0.01	0.02
	農業區		159.5300	17.42	-
	河川區		143.0100	15.62	-
河川區兼供道路使用		0.2500	0.03	0.04	
小計		575.4898	62.86	44.53	
公共 設施 用地	學校用地	國小用地	11.6100	1.27	1.89
		國中用地	6.8500	0.75	1.12
		高中用地	3.4700	0.38	0.57
		文中小用地	2.5700	0.28	0.42
		小計	24.5000	2.68	4.00
	機關用地		12.6285	1.38	2.06
	加油站用地		0.2100	0.02	0.03
	體育場用地		8.0524	0.88	1.31
	公園用地		14.8900	1.63	2.43
	兒童遊樂場用地		5.1900	0.57	0.85
	綠地		2.6600	0.29	0.43
	停車場用地		4.3290	0.47	0.71
	廣場兼停車場用地		1.2347	0.13	0.20
	市場用地		1.0600	0.12	0.17
	變電所用地		0.7400	0.08	0.12
	電路鐵塔用地		0.0579	0.01	0.01
	污水處理場用地		1.2100	0.13	0.20
	環保設施用地		11.0500	1.21	1.80
	自來水事業用地		0.9200	0.10	0.15
	抽水站用地		0.0900	0.01	0.01
	廣場用地		1.6622	0.18	0.27
	鐵路用地		10.0462	1.10	1.64
	鐵路事業用地		0.7700	0.08	0.13
	高速鐵路用地		29.8900	3.26	4.87
	捷運系統用地		1.2000	0.13	0.20
	河道用地		25.6731	2.80	4.19
	河道用地 (兼供道路使用)		4.2663	0.47	0.70
	車站用地		0.1403	0.02	0.02
	溝渠用地		2.5800	0.28	0.42
	園道用地		15.9015	1.74	2.59
道路用地		159.2404	17.37	25.96	
小計		340.1925	37.14	55.47	
總面積		915.6823	100.00	-	
都市發展用地		613.1423	-	100.00	

註：1.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.百分比 1 係指占全計畫區面積比例。百分比 2 係指占都市發展用地面積比例。

資料來源：1.擴大及變更烏日都市計畫(第三次通盤檢討)說明書,91.12.10。

2.變更烏日都市計畫(配合臺中都會區鐵路高架捷運化計畫)說明書,98.5.22。

3.變更烏日都市計畫(配合旱溪排水整治工程)說明書,98.7.24。

4.變更烏日都市計畫(配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫)書,99.9.29

5.擴大及變更烏日都市計畫(第3次通盤檢討)再提會討論案說明書,99.9.3

6.變更烏日都市計畫(配合前竹區段徵收開發)內政部審決計畫書,99.9.21。

參、發展現況分析

一、土地使用現況

範圍內鐵路南側現況除散佈零星住宅外，主要為農作使用，種植水稻或蔬菜等；建國北路以則主要為零星工廠使用，部分為砂石推置場，臨建國北路有小型零售商店、汽修場、倉儲空地等；基地東側原為烏日區公墓用地，現已禁葬。詳圖 5 土地使用現況示意圖。

二、建物使用現況

本變更計畫範圍內建物皆為散居分佈，未有密集聚落形成，除有部分為傳統閩式磚造建築外，另臨臺中生活圈二號線環中路（(1)-80M 計畫道路）兩側各有一座二及四層樓 RC 結構住宅，以及零星傳統磚造房舍、一座福德祠；建國北路北側則分佈有以鐵皮搭建之工廠。

三、土地權屬

九德地區區段徵收範圍包含烏日區自立段、九如段與九德段之土地，登記面積約為 30.18 公頃（計畫面積 29.87 公頃）。公有土地面積共 71 筆，面積合計 3.82 公頃，占總面積之 12.66%，其中以臺中市有土地占大多數，權利面積 3.24 公頃，占區段徵收總面積之 10.74%；其次為中華民國，權利面積 0.58 公頃，占總面積之 1.92%。私有土地面積為 26.36 公頃，占總面積之 87.34%。其中屬臺灣省臺中農田水利會之土地權利面積共 0.96 公頃，占區段徵收總面積之 3.18%。詳表 3 土地權屬統計表，及圖 6 土地權屬分佈示意圖。

表 3 土地權屬統計表

土地權屬		面積 (公頃)	百分比 (%)	所有權 人數(人)
公有 土地	臺中市	3.24	10.74	2
	中華民國	0.58	1.92	
	小計	3.82	12.66	
私有 土地	臺灣省臺中農 田水利會	0.96	3.18	390
	其他私有	25.40	84.16	
	小計	26.36	87.34	
總計		30.18	100.00	392

資料來源：大里地政事務所，100 年 3 月。

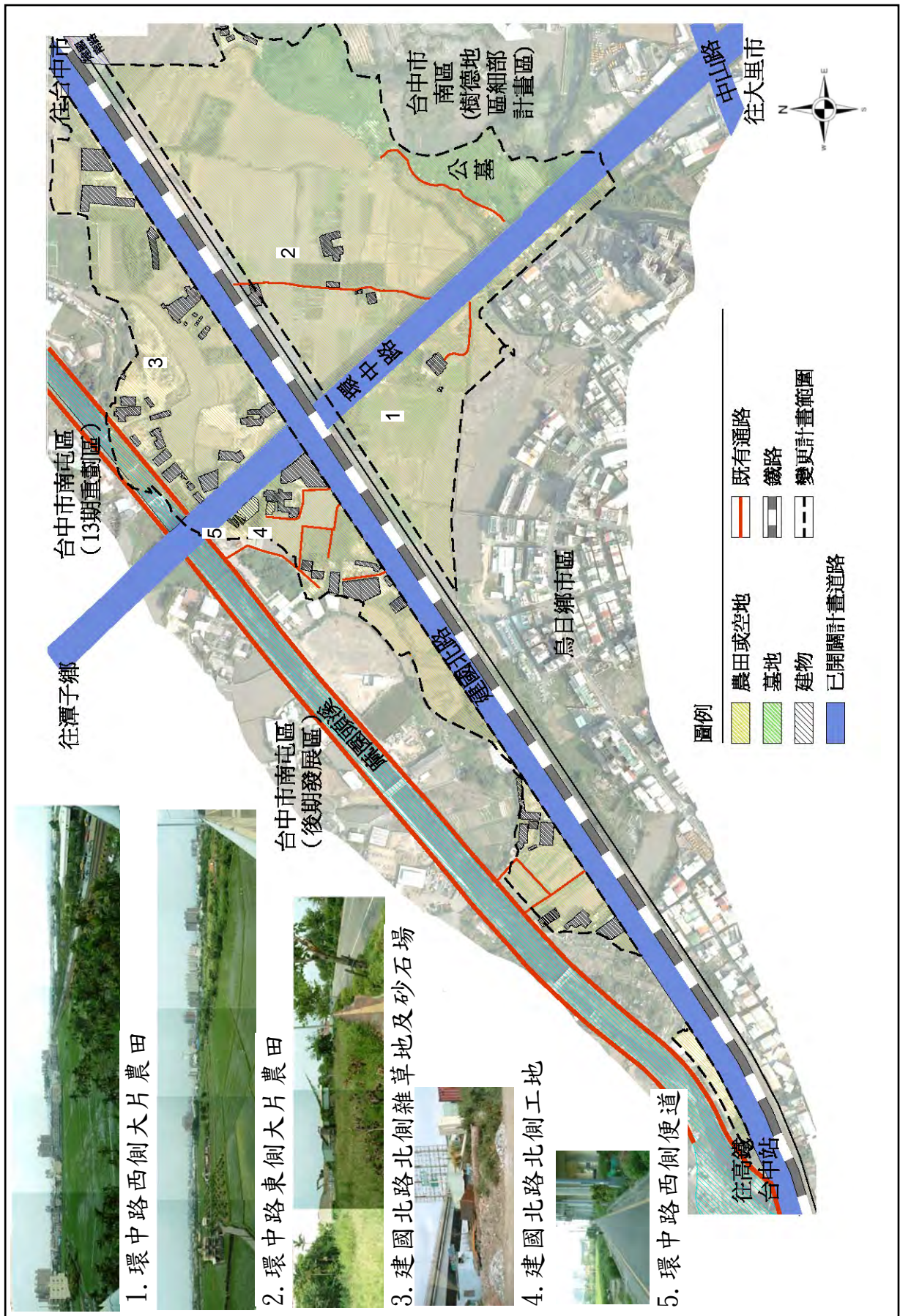


圖5 土地使用現況示意圖



照片說明

- | | | |
|---|---|-----------------|
| 1 | 2 | 1. 一樓磚造建物 (三合院) |
| 3 | 4 | 2. 一樓磚造建物 (小廟宇) |
| 5 | | 3. 二樓加強磚造建物 |
| | | 4. 四樓加強磚造建物 |
| | | 5. 鐵皮屋 |
| | | 6. 高架橋下之籃球場 |

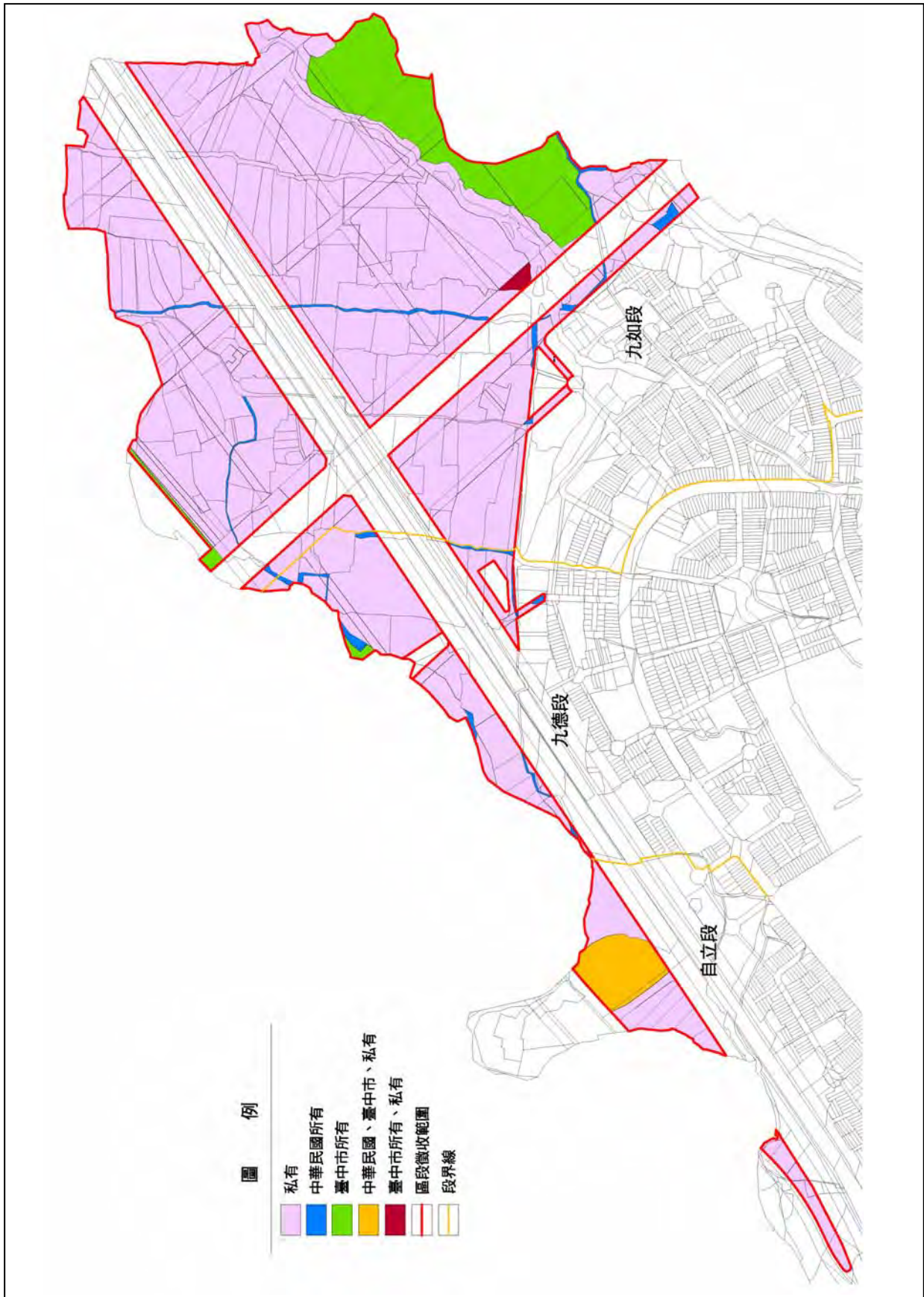


圖6 土地權屬分佈示意圖

肆、變更理由與變更內容

本變更計畫主要係針對擴大及變更烏日都市計畫（第三次通盤檢討）變更內容明細表第 4、5、7、8、9、10 案所訂附帶條件及部份臺中生活圈二號線與部份原計畫道路等內容及區段徵收範圍作繕正，並配合重大交通建設計畫與區段徵收財務可行性調整土地使用內容，以下就其變更理由及變更內容分別說明之。

第一節 變更理由

一、九德區段徵收範圍之調整

（一）釐正原計畫九德區段徵收範圍

1. 原計畫九德區段徵收範圍包括擴大及變更烏日都市計畫（第三次通盤檢討）變更內容綜理表新編號第 4、5、7、8、9、10 案等（變更面積 27.02 公頃）、部分原計畫道路（計畫面積 0.47 公頃），及臺中生活圈二號線（(1)-80M 道路）（計畫面積 5.40 公頃），共計 32.89 公頃。
2. 臺中生活圈二號線已部分完成徵收開闢，其面積為 2.75 公頃，不納入區段徵收範圍。
3. 「變更烏日都市計畫（配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫）」案業於 99 年 9 月 29 日發布實施，原屬九德區段徵收範圍之住宅區及公園用地變更為捷運系統用地（捷 G14-2）（0.12 公頃）、（捷 G14-1）（0.11 公頃），並採一般徵收方式辦理，故剔除於區段徵收範圍外，共計 0.23 公頃。

綜上，釐正後之原計畫九德區段徵收面積 32.89 公頃扣除 2.75 公頃及 0.23 公頃後，為 29.91 公頃。

（二）調整原計畫部分區段徵收範圍

原計畫變更內容綜理表新編號第 9 及第 10 案之囊底路（0.02 公頃）及 4 公尺人行步道（0.02 公頃）變更為住宅區之土地，因面積大小及土地形狀不利未來區段徵收土地分配，故剔除於九德區段徵收範圍外，另依附帶條件 2 提供變更回饋，共計 0.04 公頃。

（三）計畫道路交叉處應留設標準道路截角

1. 原計畫變更內容綜理表新編號第 10 案之囊底路變更為住宅區後，並未留設道路截角，本變更計畫配合於 10 公尺與 8 公尺計畫道路交叉處留設標準道路截角，變更住宅區為道路用地並納入區段徵收辦理，共計 0.00004 公頃。
2. 因留設道路截角變更道路用地為住宅區之土地，剔除於九德區段徵收範圍外，另依附帶條件 2 提供變更回饋，共計 0.0010 公頃。

綜上，調整後九德區段徵收範圍面積為 29.87 公頃，計算如下：

釐正原計畫之九德區段徵收面積－原囊底路面積－4 公尺人行步道面積＋截角面積－變更道路用地為住宅區面積

$$= 29.91 - 0.02 - 0.02 + 0.00004 - 0.0010 = 29.87 \text{ 公頃}$$

二、土地使用與公共設施計畫調整

- (一) 本案之辦理變更係因原計畫公共設施比例過高，達 48.14%，除鄰里性公共設施外，尚包括區域性聯外道路(環中路未開闢之 40 米部分)及捷運烏日文心線聯外道路(建國南路南側之 12.5 米部分)，面積共 3.58 公頃，占區段徵收面積約 12%，財務負擔過高難以自償，致區段徵收之開發執行上無法辦理，故本次變更調整部分公共設施面積及其區位，並將部分公共設施調整為複合式發展型態，以提高土地利用效率，並降低公共設施負擔比例，達成財務合理門檻。
 - (二) 計畫區東側現行計畫為停車場用地、兒童遊樂場用地及公園用地係為原公墓用地調整變更劃設，為避免未來開發產生爭議，部分維持公共設施使用，部分則配合東側樹德細部計畫區變更為住宅區。
 - (三) 鐵路事業用地之需地機關已無開闢使用計畫（詳附錄二），調整為公園兼兒童遊樂場及綠地，以增加區內開放空間場域及提升土地使用效益。
 - (四) 現行計畫於九德地區東南側分別劃設兩處停車場用地，因相距甚近，難以整合利用，故本次變更後合併之，並變更為廣場兼停車場用地，以兼顧景觀環境品質；另捷運系統用地東側之公園用地調整為廣場兼停車場用地，以作為容納人潮匯聚的緩衝活動空間及滿足部分停車需求。
 - (五) 配合捷運系統用地之設置，在維持原商業區使用面積之原則下，將部分商業區調整至捷 G14-1 東側，以營造捷運節點周邊成為商業與公共活動聚集之發展核心，提高大眾運輸利用率。
 - (六) 配合原囊底路變更為住宅區，10 公尺與 8 公尺計畫道路交叉處留設標準道路截角，變更住宅區為道路用地（0.4 平方公尺），並納入區段徵收辦理；及變更道路用地為住宅區（10 平方公尺），並依附帶條件 2 提供變更回饋。
- 三、配合土地使用分區與公共設施計畫調整，考量開發完成後本計畫區總量管制原則及發展構想下，重新調配部分住宅區之開發強度。
- 四、配合本變更計畫案內容之調整及修正，新增訂定土地使用暨都市設計管制要點，規範本計畫區之開發行為。

第二節 變更內容

本次主要變更內容詳表 4 變更烏日都市計畫（配合地區九德區段徵收）變更內容明細表、表 5 變更後九德區段徵收區土地使用計畫及公共設施面積明細表、圖 7 變更烏日都市計畫（配合九德地區區段徵收）示意圖、圖 8 變更烏日都市計畫（配合九德地區區段徵收）土地使用計畫示意圖，及圖 9 變更後九德地區區段徵收範圍示意圖。

表 4 變更烏日都市計畫（配合九德地區區段徵收開發）變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)		
一	九德區段徵收範圍	<p>附帶條件 1：原計畫變更內容綜理表新編號第 4、5、7、8、9、10 案與部分臺中生活圈二號線鐵路北側公尺道原計畫合併以區段徵收方式開發，俟開發完成後發照建築。</p>	34.38	<p>附帶條件 1：原計畫變更內容綜理表新編號第 4、5、7、8、9、10 案（不統運系及附帶條件 2 之範圍）、臺中生活圈二號線未徵收部分原計畫併以區段徵收方式開發。</p> <p>附帶條件 2：原底路及變更為住宅區應捐贈 30% 土地作為共設施；其贈之土地應以代金方式折算繳納；並公告現值加四成計算；捐贈之金繳納予政府後，始得發照建築。</p>	29.87	<p>1. 釐正原計畫九德區段徵收範圍</p> <p>(1) 原計畫九德區段徵收範圍包括擴大及變更烏日都市計畫（第三次通盤檢討）變更內容綜理表新編號第 4、5、7、8、9、10 案（變更面積 27.02 公頃）、部分原計畫道路（面積 0.47 公頃），及臺中生活圈二號線（(1)-80M 道路）（計畫面積 5.40 公頃），共計 32.89 公頃。</p> <p>(2) 臺中生活圈二號線已部分完成徵收開闢，其面積 2.75 公頃，不納入區段徵收範圍。</p> <p>(3) 「變更烏日都市計畫（配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫）」案業於 99 年 9 月 29 日發布實施，原屬九德區段徵收範圍之住宅區及公園用地變更為捷運系統用地（捷 G14-2）（0.12 公頃）、（捷 G14-1）（0.11 公頃），並採一般徵收方式辦理，故剔除於區段徵收範圍外，共計 0.23 公頃。</p> <p>綜上，釐正後之原計畫九德區段徵收面積 32.89 公頃扣除 2.75 公頃及 0.23 公頃後，為 29.91 公頃。</p> <p>2. 調整原計畫部分區段徵收範圍</p> <p>原計畫變更內容綜理表新編號第 9 及第 10 案之底路（0.02 公頃）及 4 公尺人行步道（0.02 公頃）變更為住宅區之土地，因面積大小及土地形狀不利來區段徵收土地分配，剔除於九德區段徵收範圍外，另依附帶條件 2 提供變更回饋，共計 0.04 公頃。</p> <p>3. 計畫道路交叉處應留設標</p>	<p>1. 原報核計畫運捷用地系統變更，因「烏日都市計畫（配合臺中都會區大眾捷運烏日文心北屯線建設計畫）」案業於 99 年 9 月 29 日發布實施，故配合現行計畫，釐正原計畫九德區段徵收範圍。</p> <p>2. 附帶條件配合九德地區區段徵收計畫報核前，全數土地所有權人與臺市政府訂協議書，納入計畫書內，由核內定。九德地區區段徵收計畫報核前未定者，均應恢復原</p>

編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註
		原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)		
						準道路截角 (1)原計畫變更內容綜理表新 編號第 10 案之囊底路變 更為住宅區後，並未留設 道路截角，本變更計畫配 合於 10 公尺與 8 公尺計 道路交叉處留設標準道路 截角，變更住宅區為道路 用地並納入區段徵收辦理 ，共計 0.00004 公頃。 (2)因留設道路截角變更道 路用地為住宅區之土地，別 除於九德區段徵收範圍外 ，另依附帶條件 2 提供變 更回饋，共計 0.0010 公 頃。 綜上，九德區段徵收範圍面 積為 29.87 公頃。	及四米人 行步道之 道路用於 ，並於下 次通盤檢 討時再行 考量
二	1. 環中 路西側、 捷運系統 用地東側	住宅區(住 3) 公園用地 (公 13) 道路用地	0.87 1.02 0.12	商業區 道路用地 商業區 廣場兼停車 場用地(廣停 18) 道路用地 商業區	0.70 0.17 0.55 0.10 0.37 0.12	1. 本案之辦理變更係因原計畫 畫公共設施比例過高，達 48.14%，除鄰里性公共設 施外，尚包括區域性聯外 路(環中路未開闢之 40 米 部分)及捷運烏日文心線 外道路(建國南路南側之 12.5 米部分)，面積共 3.58 公頃，占區段徵收面積約 12%，財務負擔過高難以自 償，致區段徵收之開發執行 上無法辦理，故本次變更調 整部分公共設施面積及其 區位，並將部分公共設施調 整為複合式發展型態，以提 高土地利用效率，並降低公 共設施負擔比例，達成財務 合理門檻。 2. 計畫區東側現行計畫為停 車場用地、兒童遊樂場用地 及公園用地係為原公墓用 地調整變更劃設，為避免未 來開發產生爭議，部分則 公共設施使用，部分則配 東側樹德細部計畫區變 為住宅區。 3. 鐵路事業用地之需地機關 已無開闢使用計畫，調整為 公園兼兒童遊樂場、綠地，	原報核計畫 書內容與專 案小組建議 修正內容不 一致，部分 說明：業區 1. 商業區若 分佈於環 中道路兩側 未來發展延 續性，故結 合開放空 全街廓式 商業區。 2. 乙種工業 區東側細部 計畫，為避 免造成土地 衝突，故維 持原計畫不 為 住宅區。公 3. 東側原公
	2. 環中 路西側、 建國北路 北側	公園用地 (公 16)	1.10	住宅區(住 1) 公園兼兒童 遊樂場用地 (公兒 19)	0.64 0.46		
	3. 環中 路東側	商業區	1.49	住宅區(住 1)	1.49		
	4. 捷 G 14-2 西側	住宅區(住 3)	0.36	公園兼兒童 遊樂場用地 (公兒 20)	0.36		
	5. 計畫 區東側	兒童遊樂場用 地(兒 24)	0.79	住宅區(住 1)	0.79		
	6. 計畫 區東側	停車場用地 (停 12)	0.56	住宅區(住 1) 公園用地(公 19)	0.06 0.50		

編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註	
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)			
7.	環中路東側、建國北路北側	公園用地(公14)	1.85	住宅區(住1) 公園兼兒童遊樂場用地(公兒21)	1.08 0.77	<p>以增加區內開放空間場域及提升土地使用效益。</p> <p>4. 現行計畫於九德地區東南側分別劃設兩處停車場用地，因相距甚近，難以整合利用，故本次變更後合併之，並變更為廣場兼停車場用地，以兼顧景觀環境品質；另捷運系統用地東側之公園用地調整為廣場兼停車場用地，以作為容納人潮匯聚的緩衝活動空間及滿足部分停車需求。</p> <p>5. 配合捷運系統用地之設置，將部分商業區調整至捷運點G14-1東側，以營造捷運節點周邊成為商業與公共活動聚集之發展核心，提高大眾運輸利用率</p> <p>6. 配合原囊底路變更為住宅區，10公尺與8公尺道路交叉處留設標準道路截角，變更住宅區為道路用地(0.4平方公尺)，並納入區段徵收辦理；及變更道路用地為住宅區(10平方公尺)，並依附帶條件2提供變更回饋。</p>	<p>墓用地避 免未來土 地分配之 爭議及部 分設施變 更，更公 園地持 分維案 展草住 更為未 區來 辦理區 徵收時 由府自 行做讓 售處分 。4. G14-1 車站東 側調 整公 園地 兼為 廣場 兼車 場捷 及運 業商 業緩 衝空 間。</p>	
		計畫區東側	公園用地(公15)	0.69	廣場兼停車場用地(廣停10) 公園兼兒童遊樂場用地(公兒22)			0.47 0.22
	停車場用地(停11)	0.30	廣場兼停車場用地(廣停10)	0.30				
	9. 污1南側	鐵路事業用地	公園兼兒童遊樂場用地(公兒18)	0.77	公園兼兒童遊樂場用地(公兒18)			0.45
			綠地(綠7)		綠地(綠7)			0.32
10. 環中路西側	住宅區(住3) 道路用地	住宅區(住3)	0.00	道路用地	0.00			
		住宅區(住3)	0.00	住宅區(住3)	0.00			
三	區段徵收範圍內住宅區	住宅區(住3)	10.52	住宅區(住1) 住宅區(住2)	9.18 1.34	配合土地使用分區與公共設施計畫調整，考量開發完成後本計畫區總量管制原則及配合發展構想，重新調配部分住宅區之開發強度。(調整後九德地區區段徵收區平均容積率由200%調整為167.21%，每人平均樓地板面積由48.48平方公尺調整為50.00平方公尺。)		
四	土地使用暨都市設計管制要點	-	-	新增訂定土地使用暨都市設計管制要點	-	配合本變更計畫案內容之調整及修正，新增訂定土地使用暨都市設計管制要點，規範本計畫區之開發行為。		

表 5 變更後九德區段徵收區土地使用計畫及公共設施面積明細表

使用項目		面積(公頃)	比例 (%)	
住宅區	住 1	13.24	44.32	
	住 2	1.34	4.49	
	住 3	0.37	1.24	
	小計	14.95	50.05	
商業區		2.70	9.04	
工業區		0.55	1.84	
使用分區小計		18.20	60.93	
公共設施用地	公園用地	公 19	0.50	1.67
	公園兼兒童遊樂場用地	公兒 18	0.45	1.51
		公兒 19	0.46	1.54
		公兒 20	0.36	1.21
		公兒 21	0.77	2.58
		公兒 22	0.22	0.74
		小計	2.26	7.58
	廣場兼停車場用地	廣停 10	0.77	2.58
		廣停 18	0.10	0.33
		小計	0.87	2.91
	綠地	綠 7	0.32	1.07
		綠 8	0.01	0.007
		綠 9	0.01	0.007
		小計	0.33	1.10
	道路用地		7.71	25.81
小計		11.67	39.07	
總計		29.87	100.00	

註 1：綠 8 及綠 9 面積分別為 0.0074 公頃及 0.0070 公頃，依原計畫合計為 0.01 公頃。

註 2：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

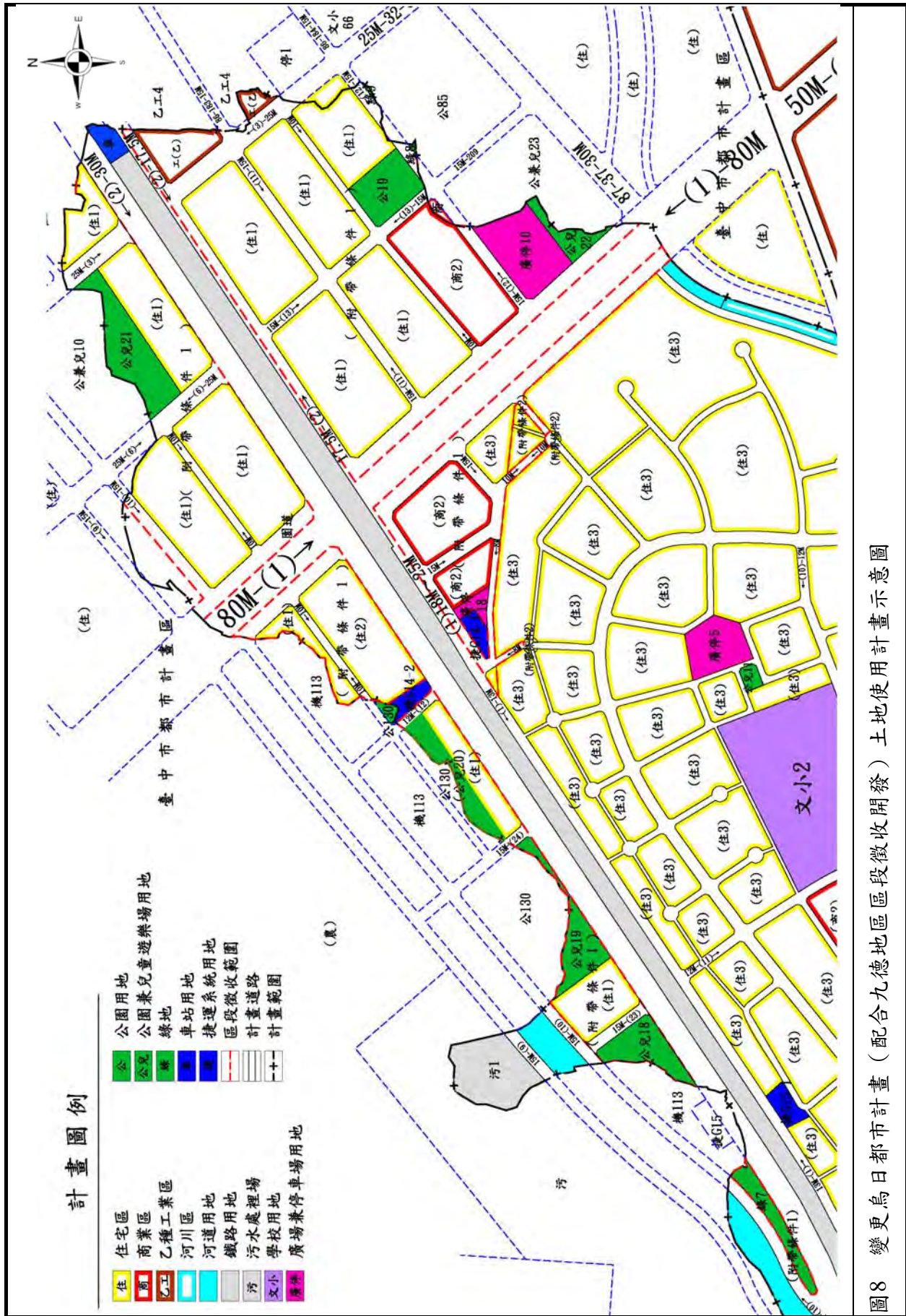


圖8 變更烏日都市計畫（配合九德地區區段徵收開發）土地使用計畫示意圖

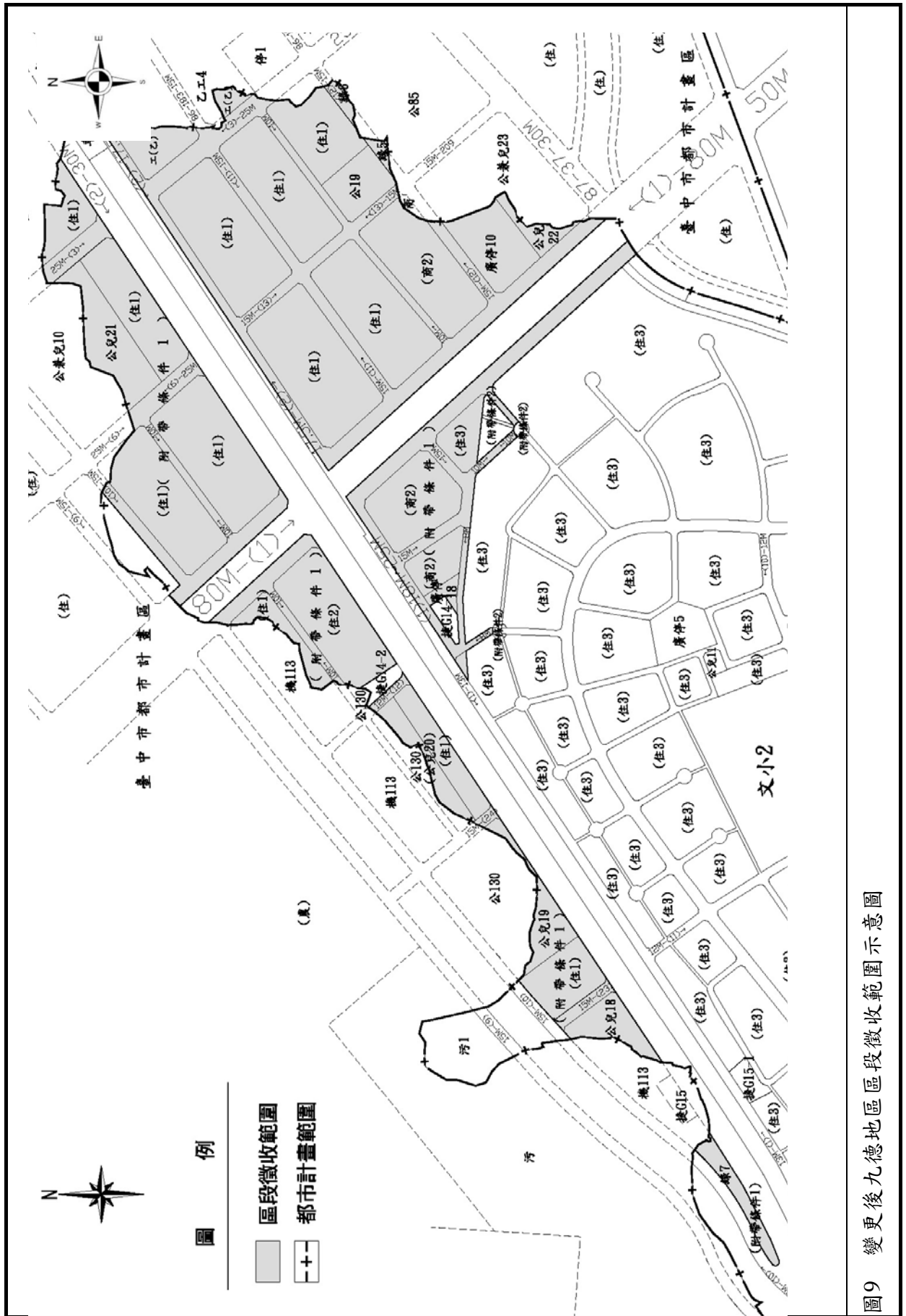


圖9 變更後九德地區區段徵收範圍示意圖

伍、土地使用分區暨都市設計管制要點

一、本變更計畫範圍內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下：

(一) 住宅區

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

(二) 商業區

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

(三) 公共設施用地

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

二、本變更計畫範圍內各種土地使用分區及公共設施用地申請建築時，應留設之停車空間規定如下：

(一) 商業區

依部訂「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置標準」之二倍辦理，並至少劃設申請建築基地面積的百分之十土地供作平面式停車空間使用，該供停車使用土地得計入法定空地，並應保持至少二分之一以上透水性，及妥為植栽綠化。

(二) 其餘土地使用分區及公共設施用地

依部訂「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置標準」辦理。

三、本變更計畫範圍內「捷 G14-1」捷運系統用地東側毗鄰之「商二」商業區及(2)號計畫道路兩側第一街廓之開發建築，須經臺中市都市設計委員會審議。

四、依本規定留設之帶狀開放空間得計入法定空地及開放空間計算，但不得依建築技術規則第十五章申請建築基地綜合設計獎勵。

五、除本要點規定之事項外，其餘未規定之事項依原計畫土地使用分區管制要點之規定辦理。

陸、區段徵收財務可行性評估

一、開發成本

(一) 補償地價費用

本案區段徵收面積共計 29.87 公頃，101 年平均公告現值約為每平方公尺 11,000 元，加四成後約為每平方公尺 15,400 元，假設 30% 地主選擇申領補償金（公有土地均以作價方式參與開發），應補償面積為 8.961 公頃，總計補償地價費用為 137,999 萬元。詳表 6 現金補償地價費用表。

表 6 變更後九德地區區段徵收補償地價費用表

徵收面積(公頃)	29.87	29.87	29.87
領取補償金比例(%)	50	40	30
補償面積(公頃)(a)	14.935	11.948	8.961
平均公告現值(元/平方公尺)	11,000		
平均公告現值加四成(元/平方公尺)(b)	15,400		
補償地價費用(萬元)(a)*(b)	229,999	183,999	137,999

資料來源：本計畫整理。

(二) 地上物補償費用

本案範圍內土地改良物包括農林作物、墳墓、福德祠、數棟砂石或汽修廠及其機具設備、以及零星鋼筋水泥、加強磚造或磚造房舍等，參酌現行法規之「臺中市公共工程建築改良物拆遷損失補償自治條例」、「各種農作物改良物徵收補償費查核基準」、及原「臺中縣墳墓遷葬補償費查估標準」所訂標準，概以平均每公頃補償費 1,500 萬元，地上物補償費用合計約需 44,805 萬元。

$$\begin{aligned}\text{地上物補償費用} &= 29.87 \text{ 公頃} \times 1,500 \text{ 萬元/公頃} \\ &= 44,805 \text{ 萬元}\end{aligned}$$

(三) 公共設施工程費用

公共設施費用包括九德地區區段徵收區各項公共設施之規劃設計費、施工費、材料費、工程管理費、整地費、管線工程費及管理維護費等。概以 2,500 萬元/公頃計，總工程費用為 74,675 萬元。

$$\begin{aligned}\text{公共設施工程費用} &= 29.87 \text{ 公頃} \times 2,500 \text{ 萬元/公頃} \\ &= 74,675 \text{ 萬元}\end{aligned}$$

(四) 土地整理費用

土地整理費用包括自動拆遷獎勵金、救濟金、地籍整理及其他辦理土地整理必要之費用，概以 120 萬元/公頃計，合計為 3,584 萬元。

$$\begin{aligned}\text{土地整理及行政費用} &= 29.87 \text{ 公頃} \times 120 \text{ 萬元/公頃} \\ &= 3,584 \text{ 萬元}\end{aligned}$$

(五) 利息費用

參考中央銀行「五大銀行平均基準利率」，預估本案辦理區段徵收貸款年息為

3%，貸款年期為 5.5 年，以單利為計算基礎。

(六) 單位開發成本

開發成本包括補償地價、地上物補償費用、公共設施工程費用、土地整理費用、利息費用等，依地主申領抵價地比例、抵價地發還比例之不同而有差異。

本案以 70% 地主申領抵價地及發還抵價地比例 42% 計，開發成本合計 30 億 4,139 萬元，可標讓售土地面積 9.42 公頃，單位開發成本為每平方公尺 32,287 元（每坪 106,734 元）。詳見表 7。

表 7 變更後九德地區區段徵收開發成本分析表

地主申領抵價地比例	50%	60%	70%
補償地價費用（萬元）	229,999	183,999	137,999
地上物補償費用（萬元）		44,805	
公共設施工程費用（萬元）		74,675	
地籍整理及行政費用（萬元）		3,584	
利息（萬元）	58,255	50,665	43,076
開發總成本（萬元）	411,318	357,728	304,139
區段徵收總面積（公頃）		29.87	
公共設施用地面積（公頃）		11.67	
發還抵價地面積（公頃） ^註	6.27	7.53	8.78
可標讓售土地面積（公頃）	11.93	10.67	9.42
可標讓售土地單位成本（元/m ² ）	34,478	33,527	32,287
可標讓售土地單位成本（元/坪）	113,977	110,833	106,734

註：抵價地發還比例以 42% 計。

二、土地處分方式

- (一) 私有地所有權人領回抵價地比例依土地徵收條例第三十九條第二項辦理。發還土地所有權人之抵價地以住宅區、商業區及工業區為原則。
- (二) 屬土地徵收條例第 44 條第 1 項第 2 款所列之公共設施無償登記為直轄市有。本計畫區內之公園用地、廣場兼停車場用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地、道路等公共設施用地，無償登記為臺中市政府所有。
- (三) 其餘可供建築土地，則依土地徵收條例第 44 條第 1 項第 5 款規定予以標售、標租或設定地上權。

表 8 土地處分方式一覽表

項次	類別	內容	面積(公頃)
1	無償登記臺中市政府所有之公共設施用地	公園用地、廣場兼停車場用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地、道路用地等	11.67
2	發還抵價地土地	住宅區、商業區、工業區	8.78
3	可供標讓售、有償撥用土地	扣除發還抵價地土地後之住宅區、商業區及工業區	9.42
	合	計	29.87

三、財務效益評估

縣市合併後，臺中市政府積極進行各項都市縫補計畫，周邊公共建設更趨完善，而九德地區位於交通節點，區域聯外道路系統完善，未來人口進駐誘因大，可帶動土地發展契機，地主申領抵價地比例意願較高，故預估 70% 地主申領抵價地，並考量財務平衡，以 42% 作為抵價地發還比例。

本案開發成本約每平方公尺 3.23 萬元（每坪約 10.67 萬元），參考目前鄰近地區同性質土地交易價格，以每平方公尺 3.33 萬元（每坪約 11 萬元）預估開發後剩餘土地標讓售價格，若全部標售完成，則土地處分收入及開發總成本之益本比為 1.04，可達財務平衡目標，財務係屬可行。

四、財務敏感性分析

針對本案抵價地發還比例、地主申領抵價地比例、區段徵收開發總費用、開發財務平衡平均地價等因子進行財務敏感性分析，由表 9 可知抵價地發還比例之變動影響本案開發財務可行性甚鉅。在抵價地發還比例 42%、地主申領抵價地比例至少為 70% 時，本案開發後可達到財務自償目標（益本比為 1.04），隨著抵價地發還比例越高，財務可行性越低，故建議以 42% 為抵價地發還比例之上限，以因應未來地主申領抵價地比例降低、工程費用、貸款利率等開發成本調漲，以及未知因素致剩餘地無法順利標售之財務風險。

表 9 財務敏感性分析表

抵價地發還比例	地主申領抵價地比例	區段徵收開發總費用(萬元)	開發財務平衡平均地價(萬元/m ²)	開發財務平衡平均地價(萬元/坪)	開發後土地處分收入(萬元)	區段徵收盈餘(萬元)	益本比
40%	0%	679,268	3.73	12.34	606,060	-73,208	0.89
	10%	625,678	3.68	12.16	566,273	-59,405	0.91
	20%	572,088	3.62	11.96	526,486	-45,602	0.92
	30%	518,498	3.55	11.72	486,699	-31,799	0.94
	40%	464,909	3.46	11.45	446,913	-17,996	0.96
	50%	411,319	3.36	11.12	407,126	-4,193	0.99
	60%	357,729	3.24	10.72	367,339	9,610	1.03
	70%	304,139	3.09	10.22	327,552	23,413	1.08
	80%	250,550	2.90	9.58	287,765	37,216	1.15
	90%	196,960	2.64	8.74	247,978	51,019	1.26
41%	100%	143,370	2.29	7.58	208,192	64,822	1.45
	0%	679,268	3.73	12.34	606,060	-73,208	0.89
	10%	625,678	3.69	12.18	565,278	-60,399	0.90
	20%	572,088	3.63	12.00	524,497	-47,591	0.92
	30%	518,498	3.57	11.80	483,715	-34,783	0.93
	40%	464,909	3.50	11.55	442,934	-21,975	0.95
	50%	411,319	3.41	11.26	402,152	-9,166	0.98
	60%	357,729	3.30	10.89	361,371	3,642	1.01
	70%	304,139	3.16	10.44	320,589	16,450	1.05
	80%	250,550	2.98	9.85	279,808	29,258	1.12
42%	90%	196,960	2.74	9.07	239,026	42,067	1.21
	100%	143,370	2.41	7.96	198,245	54,875	1.38
	0%	679,268	3.73	12.34	606,060	-73,208	0.89
42%	10%	625,678	3.69	12.20	564,284	-61,394	0.90
	20%	572,088	3.65	12.05	522,508	-49,581	0.91

抵價地發 還 比例	地主申領抵 價地比例	區段徵收 開發總費用 (萬元)	開發財務平衡 平均地價 (萬元/m ²)	開發財務平衡 平均地價 (萬元/坪)	開發後土地處 分收入 (萬元)	區段徵收 盈餘 (萬元)	益 本 比
	30%	518,498	3.59	11.87	480,731	-37,767	0.93
	40%	464,909	3.53	11.66	438,955	-25,953	0.94
	50%	411,319	3.45	11.40	397,179	-14,140	0.97
	60%	357,729	3.35	11.08	355,403	-2,326	0.99
	70%	304,139	3.23	10.67	313,627	9,487	1.03
	80%	250,550	3.07	10.14	271,851	21,301	1.09
	90%	196,960	2.85	9.42	230,074	33,115	1.17
	100%	143,370	2.54	8.38	188,298	44,928	1.31
43%	0%	679,268	3.73	12.34	606,060	-73,208	0.89
	10%	625,678	3.70	12.22	563,289	-62,389	0.90
	20%	572,088	3.66	12.10	520,518	-51,570	0.91
	30%	518,498	3.61	11.94	477,747	-40,751	0.92
	40%	464,909	3.56	11.76	434,977	-29,932	0.94
	50%	411,319	3.49	11.54	392,206	-19,113	0.95
	60%	357,729	3.41	11.27	349,435	-8,294	0.98
	70%	304,139	3.30	10.92	306,664	2,525	1.01
	80%	250,550	3.16	10.45	263,893	13,344	1.05
	90%	196,960	2.97	9.80	221,122	24,163	1.12
100%	143,370	2.68	8.85	178,351	34,981	1.24	
44%	0%	679,268	3.73	12.34	606,060	-73,208	0.89
	10%	625,678	3.71	12.25	562,294	-63,383	0.90
	20%	572,088	3.67	12.14	518,529	-53,559	0.91
	30%	518,498	3.64	12.02	474,763	-43,735	0.92
	40%	464,909	3.59	11.87	430,998	-33,911	0.93
	50%	411,319	3.54	11.69	387,232	-24,086	0.94
	60%	357,729	3.47	11.46	343,467	-14,262	0.96
	70%	304,139	3.38	11.17	299,701	-4,438	0.99
	80%	250,550	3.26	10.77	255,936	5,386	1.02
	90%	196,960	3.09	10.22	212,170	15,210	1.08
100%	143,370	2.83	9.37	168,405	25,035	1.17	
45%	0%	679,268	3.73	12.34	606,060	-73,208	0.89
	10%	625,678	3.71	12.27	561,300	-64,378	0.90
	20%	572,088	3.69	12.19	516,540	-55,549	0.90
	30%	518,498	3.66	12.10	471,779	-46,719	0.91
	40%	464,909	3.63	11.98	427,019	-37,889	0.92
	50%	411,319	3.58	11.84	382,259	-29,060	0.93
	60%	357,729	3.53	11.67	337,499	-20,230	0.94
	70%	304,139	3.46	11.43	292,739	-11,401	0.96
	80%	250,550	3.36	11.12	247,978	-2,571	0.99
	90%	196,960	3.23	10.67	203,218	6,258	1.03
100%	143,370	3.01	9.96	142,755	-615	1.00	

註：土地處分收入以平均標讓售價每平方公尺 3.33 萬元（每坪約 11 萬元）計。

附錄三 變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收開發)書(再公展版本)(摘錄第四~九章)

變更烏日都市計畫（配合前竹地區
區段徵收開發）書

臺 中 市 政 府
中 華 民 國 一 百 年 四 月

臺中縣變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收開發）案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項	
變更都市計畫機關	臺中縣政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫機關名稱或土地權利關係人姓名	無	
本案公開展覽起訖日期	第 1 次公開展覽期間	自民國 95 年 9 月 6 日起至民國 95 年 10 月 6 日止，公開展覽 30 天 （於民國 95 年 9 月 5 日、9 月 7 日及 9 月 8 日刊登於中華日報第 21 版）
	第 1 次公開說明會	民國 95 年 9 月 19 日上午 10 時假烏日鄉前竹社區發展協會活動中心舉行
	第 2 次公開展覽期間	自民國 99 年 11 月 15 日至 99 年 12 月 15 日止，公開展覽 30 天 （於民國 99 年 11 月 10 日、11 月 11 日、11 月 12 日刊登於臺灣時報 19 版）
	第 2 次公開說明會	民國 99 年 12 月 7 日下午 2 時 30 分假烏日鄉竹社區發展協會活動中心 2 樓禮堂舉行
人民團體對本案之反映意見	公展期間人民或團體陳情案件計 24 案，逾期陳情案件計 5 案，合計 29 案，詳公民及團體陳情意見綜理表。	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣 級	臺中縣都市計畫委員會 97 年 10 月 23 日 第 35 屆第 6 次會議 98 年 05 月 11 日 第 36 屆第 3 次會議 98 年 09 月 07 日 第 36 屆第 5 次會議 審議通過
	內政部	內政部市計畫委員會 99 年 9 月 21 日第 739 次會議審議通過

目 錄

第一章 緒論	1
第一節 計畫緣起	1
第二節 變更位置及範圍	2
第三節 法令依據	6
第四節 現行都市計畫概述	6
第五節 變更範圍現行計畫說明	11
第六節 原計畫財務可行性評估內容說明	17
第七節 上位及相關計畫	22
第二章 發展現況分析	30
第一節 自然環境	30
第二節 社會環境	31
第三節 土地使用	35
第四節 交通系統	42
第五節 公共設施	45
第六節 居民意願調查分析	47
第三章 發展潛力、發展限制與發展預測	50
第一節 發展潛力分析	50
第二節 發展預測與檢討分析	52
第四章 發展定位、目標及構想	55
第一節 發展定位	55
第二節 發展目標	55
第三節 發展構想	56
第五章 變更檢討原則	59

第六章 變更內容與變更理由	62
第一節 變更內容	62
第七章 檢討後之計畫	75
第一節 計畫範圍與面積	75
第二節 土地使用分區計畫	75
第三節 公共設施計畫	79
第四節 交通系統計畫	82
第五節 都市防災計畫	85
第六節 都市衛生系統	89
第八章 土地使用分區管制要點	90
第九章 事業及財務計畫	95
第一節 實施進度	95
第二節 財務計畫	96
附件一 臺中縣政府府地區徵字第 0980284856 號函	
附件二 臺中縣政府府建城字第 0970332459 號函	
附件三 臺中縣政府府地區徵字第 0980339567 號函	

圖 目 錄

圖 1-1	地理位置圖	4
圖 1-2	變更範圍示意圖	5
圖 1-3	擴大及變更烏日都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案示意圖	9
圖 1-4	烏日都市計畫第三次通盤檢討變更案第 14 案示意圖	14
圖 1-5	烏日都市計畫第三次通盤檢討變更案第 15 案示意圖	15
圖 1-6	烏日都市計畫第二次通盤檢討變更位置示意圖	16
圖 1-7	臺中高鐵車站特定區計畫示意圖	22
圖 1-8	擬定臺中市都市計畫（樹德地區）細部計畫圖	24
圖 1-9	旱溪排水計畫區域圖	27
圖 1-10	台中都會區大眾捷運系統路網示意圖	29
圖 2-1	烏日鄉歷年人口數成長趨勢圖	31
圖 2-2	烏日都市計畫區歷年人口數成長趨勢圖	32
圖 2-3	烏日鄉歷年耕地面積圖	33
圖 2-4	烏日鄉歷年農戶數圖	34
圖 2-5	土地使用現況示意圖	36
圖 2-6	現況地形補繪圖	38
圖 2-7	現況建築樓層示意圖	39
圖 2-8	現況建築樓層示意圖	40
圖 2-9	變更範圍道路系統現況示意圖	44
圖 2-10	變更範圍公共設施現況示意圖	46
圖 4-1	區內開放空間模擬示意圖	57

圖 4-2	都市空間發展構想示意圖	58
圖 5-1	現行計畫區段徵收及調整區段徵收範圍對照圖	61
圖 6-1	變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收開發)土地使用計畫示意圖	74
圖 7-1	變更後土地使用計畫示意圖	77
圖 7-2	變更後區段徵收範圍土地使用計畫示意圖	78
圖 7-3	都市防災區規劃示意圖	87
圖 7-4	都市防災計畫示意圖	88
圖 8-1	區段徵收範圍建築基地退縮寬度示意圖	94

表 目 錄

表 1-1	本次變更所涉範圍面積表	3
表 1-2	現行計畫土地使用分區面積表	10
表 1-3	烏日都市計畫第二次通盤檢討變更內容明細表第二案	11
表 1-4	烏日都市計畫第三次通盤檢討變更內容明細表第十四、十五案	13
表 1-5	原計畫區早溪以北前竹村地區區段徵收土地使用面積分配表	17
表 1-6	前竹村地區區段徵收土地使用面積分配表	19
表 1-7	原計畫區段徵收範圍土地所有權人申領抵價地比例分析表 ...	21
表 1-8	臺中高鐵車站特定區計畫土地使用面積表	23
表 1-9	擬定臺中市都市計畫（樹德地區）細部計畫土地使用面積表	25
表 2-1	烏日鄉歷年人口數	31
表 2-2	烏日都市計畫區歷年人口數	32
表 2-3	烏日鄉耕地面積統計表	33
表 2-4	烏日鄉農戶數統計表	34
表 2-5	烏日鄉民國 90 及 95 年二級產業人口數統計表	34
表 2-6	烏日鄉民國 90 及 95 年三級產業人口數統計表	35
表 2-7	區段徵收區土地權屬統計表	41
表 2-8	既有發展密集地區參與區段徵收意願調查統計表(以地主人數計)	48
表 2-9	既有發展密集地區參與區段徵收意願調查統計表(以面積計)	48
表 3-1	前竹地區發展 SWOT 分析表	51
表 3-2	區段徵收範圍公共設施需求分析表	53
表 3-3	烏日都市計畫區公共設施需求分析表	54
表 6-1	調整前、後容積差異情形一覽表	63

表 6-2 變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收開發）案變更內容明細表	64
表 6-3 檢討後土地使用面積分配表	72
表 7-1 土地使用分區面積表	76
表 7-2 公共設施明細表	81
表 7-3 道路編號	83
表 9-1 非區段徵收範圍財務計畫表	96
表 9-2 土地所有權人申領抵價地比例與可標售土地成本分析表（1） .	99
表 9-3 土地所有權人申領抵價地比例與可標售土地成本分析表（2）	100
表 9-4 土地所有權人申領抵價地比例與可標售土地成本分析表（3）	101
表 9-5 開發效益評估分析表	103
表 9-6 開發評估敏感性分析表	105

第四章 發展定位、目標及構想

第一節 發展定位

本變更計畫區位於烏日鄉，自然環境條件及交通區位良好，而鄰近地區之發展，帶動外來人口移入，也產生新發展用地之需求，提供本區發展之良好契機。而考量到前竹地區本身的環境及區位條件，並且參酌烏日鄉之發展現況，本案將前竹地區之發展定位為適於安居之生活空間，以發展居住生活空間為主，並結合鄰近自然景觀資源與區內公共設施，提升生活空間之可居性，滿足鄰近地區發展之需求。

第二節 發展目標

本計畫區整體開發之目標如下：

- 一、迅速有效完成新社區之開發，帶動地方繁榮。
- 二、檢討公共設施之合理性，平衡計畫開發之財務。
- 三、透過民眾參與公共事務之決策，提升開發之可行性，使公共建設符合社區居民使用的預期。
- 四、符合都市計畫公平原則。

第三節 發展構想

一、土地使用構想

融合地區發展特性，重新檢討土地使用機制，調整部分土地使用分區，促進土地有效合理利用，使本區空間發展結構更為完善，以符合地區發展需要。

- (一) 為建立良好都市景觀意象，計畫區內所規劃綠帶及藍帶系統周邊，劃設為高密度住宅區，以增加視野之開闊性，並配合漸減式規劃住宅區之強度以豐富都市天際線。
- (二) 考量居民生活便利性、商業區之活絡特性及土地利用之彈性，分別於 50m 道路(環中路) 兩側留設大街廓之商業區。
- (三) 配合計畫區土地使用分區及公共設施調整，以及考量與鄰近地區之銜接，改善現行計畫道路系統，建立完善、便捷的對內及對外道路系統，提升地區交通之順暢。
- (四) 以土字型綠色廊道串聯區內生活休閒區、文教區及主要商業區，整合都市帶狀及面狀開放空間，藉以創造優質居住環境。
- (五) 旱溪排水整治計畫提供親水景觀之運用，配合留設 40m 綠廊打造都市藍綠帶。
- (六) 開放空間系統利用園道、綠地、廣場、人行道及建築退縮等空間元素的串聯，整合提供連續性開放空間系統。

二、空間發展構想

為強化優質社區所塑造之空間意象，並營造整體社區既有紋理及空間特色，本計畫空間之發展配置主要分為帶狀與面狀二大形式著手景觀營造計畫，藉以創造優質社區之整體景觀空間特色。

(一) 面狀空間營造

利用計畫中留設之公園、兒童遊樂場、綠地與廣場等用地，佈設於居住單元易於步行到達之區位，並透過生態複層植生觀念導入社區綠地營造計畫，藉以塑造各景觀道路銜接點豐富、開闊之景觀意象。



圖 4-1 區內開放空間模擬示意圖

(二) 帶狀空間營造

1. 都市藍綠帶軸線景觀區

都市內之藍帶空間向來為一個優質的居住環境所冀求的，本計畫區內有柳川排水及早溪排水行經，於規劃中則以園道留設綠帶之結合，作為串聯生態與景觀之優質散步空間。

2. 園道軸線發展

本區規劃之道路軸線與建築空間留設人行植栽空間，以充足之人行步道與綠廊概念結合，達到生態環境與步行機能皆完備之環境空間。





圖 4-2 都市空間發展構想示意圖

第五章 變更檢討原則

一、區段徵收範圍變更檢討原則

現行計畫前竹地區區段徵收範圍為擴大及變更烏日都市計畫（第三次通盤檢討）案之變十四、變十五案，並與 50M 計畫道路、40M 外環路、6、7 號道路合併以區段徵收方式辦理整體開發，本變更計畫案依下列三項原則檢討變更區段徵收之範圍：

（一）區段徵收範圍釐清

原計畫變更內容並未包含柳川排水，但都市計畫說明書之區段徵收開發可行性分析乙章誤將柳川排水下游納入前竹地區區段徵收範圍，出現圖文不符之情形，故本次變更釐清柳川排水係不屬前竹地區區段徵收範圍。

（二）考量計畫執行之可行性以及計畫區發展現況，調整區段徵收範圍，剔除不必要或不適宜納入區段徵收開發範圍之地區。

1. 50M 道路（生活圈二號線）現況已徵收完畢並開闢完成，故本次變更將之排除於區段徵收範圍外。
2. 原區段徵收範圍包含 40 米道路左側部分，造成公共設施比例過高，導致開發財務無法平衡，故本次變更將之排除於區段徵收範圍外。

（三）針對既有聚落密集集中之合法建物，除進行居民意願調查瞭解其參與開發意願外，並研擬剔除原則，其符合剔除原則者，剔除於區段徵收範圍外。

既有聚落剔除原則研擬如下：

1. 合法建物密集集中之既有聚落。
2. 不妨礙都市計畫及區段徵收進行，且原有通路無礙者。
3. 配地時之完整性考量。

符合以上剔除原則之前竹地區既有聚落，包括勤農巷、和平巷及光明路 299 巷一帶。並針對該三處聚落進行居民意願調查，結果顯示和平巷聚落參與區段徵收意願過半（表 2-8 及表 2-9），故僅剔除勤農巷及光明路 299 巷二處，詳圖 5-1 釐正後區段徵收範圍示意圖。

二、土地使用變更檢討原則

- (一) 配合公共設施之檢討變更，作適當之調整。
- (二) 將現況發展密集集中，且不影響區段徵收作業之住宅區，剔除於開發範圍外。
- (三) 計畫區界之土地使用分區之檢討調整，應考量鄰近地區發展情況。
- (四) 調整土地使用分區，降低各土地使用分區間之衝突。

三、公共設施變更檢討原則

- (一) 依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」有關公共設施用地面積之規定檢討區內公共設施面積。
- (二) 檢討非必要之公共設施，並變更為其他使用，以減輕開發之負擔。
- (三) 兒童遊樂場及公園用地之檢討應考量地區之均衡發展，調整其區位及面積。
- (四) 學校用地之變更應參考烏日鄉國小及國中學生人數成長趨勢，以及鄰近地區之學校服務範圍，調整面積及使用別。
- (五) 電路鐵塔用地之增設，由用地單位提出具體建議後，配合檢討變更，增設之區位以公園用地或兒童遊樂場用地為原則。
- (六) 機關用地之變更，考量其設施之功能性，取消同質性高之機關用地，合併其使用。

四、道路系統變更檢討原則

- (一) 以不影響現行計畫道路系統完整性為原則，配合計畫區土地使用分區及公共設施，縮減部分計畫道路面積。
- (二) 計畫區東北側考量須與鄰近地區連接，調整原計畫部分道路之位置，並檢討計畫道路系統，與鄰近地區之道路銜接。

五、開發內容變更檢討原則

- (一) 已開闢完成之公共設施，依其開發方式。
- (二) 未開闢之公共設施，改採一般徵收。
- (三) 不納入前竹地區區段徵收範圍之地區，如剔除之既有聚落及工業區，另訂定開發附帶條件以符合公平原則。



圖 5-1 現行計畫區段徵收及調整區段徵收範圍對照圖

第六章 變更內容與變更理由

本變更案主要係針對擴大及變更烏日都市計畫（第三次通盤檢討）變更內容明細表第十四、十五案所訂附帶條件內容及區段徵收範圍作調整，以下就其變更理由及變更內容分別說明之。

第一節 變更內容

本次變更後，本計畫第三次通盤檢討變更內容明細表第十四案、第十五案區段徵收範圍及附帶條件內容變更如下：

（一）擴大及變更烏日都市計畫（第三次通盤檢討）指定區段徵收區範圍釐清及剔除地區附帶條件內容

基於原核定辦理區段徵收範圍圖說不符，且經評估其財務計畫後，財務不具可行性，故重新檢討區段徵收範圍。檢討後柳川排水下游、50m 環中路、柳川排水以西 40m 道路、光明巷及勤農巷舊有聚落等地區非屬區段徵收範圍，其餘為前竹區段徵收區。非屬區段徵收範圍之開發方式說明如下，柳川排水下游由經濟部水利署採一般徵收方式開發；50m 環中路已徵收開闢完成；柳川排水以西部分 40m 道路改由一般徵收方式開發；光明巷、勤農巷舊有聚落依附帶條件規定開發。

（二）前竹區段徵收範圍土地使用計畫及公共設施計畫調整（詳變六案）

（三）區段徵收範圍內部分住宅區使用強度調整（詳變八案）

計畫區內變更第一種住宅區為第三種住宅區及第四種住宅區，面積分別為 2.90 公頃及 5.36 公頃；變更第三種住宅區為第一種住宅區及第四種住宅區面積為 7.55 公頃及 2.34 公頃；變更第四種住宅區為第一種住宅區面積 3.13 公頃。變更前後容積差異詳表 6-1 調整前、後容積差異情形一覽表。

表 6-1 調整前、後容積差異情形一覽表

使用項目	容積率 (%)	變更前		變更後		樓地板面積 增減情形(m ²)
		面積 (公頃)	樓地板面積 (m ²)	面積 (公頃)	樓地板面積 (m ²)	
第一種住宅區	165	15.98	263,670	22.42	369,930	106,260
第三種住宅區	200	22.49	449,800	23.73	474,600	24,800
第四種住宅區	280	8.56	239,680	9.07	253,960	14,280
小計	-	47.03	953,150	55.22	1,098,490	145,340
住宅區平均容積(%)		203		199		-
第二種商業區	320	6.97	223,040	7.69	246,080	23,040
合計	-	54	1,176,190	62.91	1,344,570	168,380
平均容積(%)		218		214		-
面積增加比率		1.17		樓地板面積增加比率		1.14

變更理由及變更內容詳表 6-2 變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收）案變更內容明細表，各項土地使用分區變更詳表 6-3 變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收）土地使用分區面積表，及圖 6-1 變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收）地使用計畫示意圖。

表 6-2 變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收開發）案變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註
		原計畫	面積 (ha)	新計畫	面積 (ha)		
64	一 擴大及變更烏日都市計畫（第三次通盤檢討）第 14 案及第 15 案指定區段徵收地區	1. 變更內容明細表第十四案，附帶條件 2：與 50 米計畫道路、40 米外環路、6 號、7 號道路合併以區段徵收方式辦理整體開發，俟開發完成後始得發照建築。	105.10	1. 附帶條件：除早溪排水整治工程(截彎取直段)所需用地之取得方式，以「區段徵收」或「一般徵收」方式辦理外，餘以區段徵收方式辦理整體開發。	110.39	1. 基於原核定辦理區段徵收範圍圖文不符，且經評估其財務計畫後，財務不具可行性；既有發展區爭議等課題影響開發時程，故重新釐清區段徵收範圍。	為兼顧土地所有權人參與分配土地權益及早溪排水治理期程，本案如於本（99）年 11 月 15 日前未能取得早溪排水河道用地範圍內之土地所有權人同意以區段徵收辦理者，則改以一般徵收辦理，以確保水利單位治理工程之進行，並積極調查區內土地所有權人參與區段徵收之意願。
		2. 變更內容明細表第十五案，附帶條件：併第十四案辦理整體開發。	2.01	2. 非區段徵收範圍	16.24	2. 50M（環中路）道路現已徵收完畢並開闢完成，故本次變更將之排除於區段徵收範圍外。	
		3. 其他釐清項目	19.52			3. 40M-1，考量區段徵收財務計畫及開發範圍之完整性，柳川排水以西 40m 計畫道路，剔除於區段徵收範圍外，改以一般徵收方式辦理。 4. 6 號、7 號道路，除配合土地使用分區調整外，仍以區段徵收方式開發。	

編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註
		原計畫	面積 (ha)	新計畫	面積 (ha)		
二	柳川排水西側部分10米計畫道路	道路用地	0.32	道路用地 附帶條件：以區段徵收方式辦理整體開發。	0.32	配合原兒 23 及鄰近住宅區之開發，將部分道路用地納入區段徵收範圍，以利未來之通行。	
三	柳川排水下游	河川區 河道用地 道路用地 河道用地(兼供道路使用)	1.56 2.11 0.50 0.11	河川區 河道用地 道路用地 河道用地(兼供道路使用) (剔除於區段徵收範圍)	1.56 2.11 0.50 0.11	1. 原計畫區段徵收範圍於變更內容明細表中並未包含柳川，但區段徵收範圍示意圖誤將柳川下游納入，出現圖文不符情形。 2. 民國 97 年 7 月 18 日卡攻基颱風造成烏日地區嚴重淹水，經相關單位召開協調會議後，決議將柳川排水整治將自 98 年度起納入年度計畫持續辦理完成，故本計畫敘明柳川排水非位於區段徵收範圍以符實際。	98 年 7 月 24 日府建城字第 09802278853 號函公告之變更烏日都市計畫(配合旱溪排水整治工程)案調整部分柳川排水河道用地為河川區，本案僅釐清區段徵收範圍。

編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註
		原計畫	面積 (ha)	新計畫	面積 (ha)		
四	光明路 299 巷 、勤農 巷舊有 聚落	第三種住宅區 第四種住宅區 公園用地(公 11) 道路用地 附帶條件： 與 50 米計畫道路、40 米外 環路、6 號、7 號道路合併以 區段徵收方式辦理整體開 發，俟開發完成後始得發照 建築。	0.92 0.24 0.09 0.02	第 1-1 種住宅區 附帶條件： 第 1-1 種住宅區之開發方式 依前竹地區區段徵收土地 使用分區管制要點規定辦 理。	1.27	1. 原計畫前竹地區區段徵收範 圍內光明路 299 巷、勤農巷 之住宅區，現況為發展密集 之聚落，經座談會反映及意 願調查顯示，該等地區地主 多數不願意參與區段徵收開 發。 2. 故本次變更針對光明路 299 巷及勤農巷等二處第三種住 宅區聚落剔除於原計畫區段 徵收範圍外，劃設為第 1-1 種住宅區，另訂定其申請開 發建築條件，以符公平原則。	縣政府應與土 地所有權人於 內政部都市計 畫委員會審議 通過之會議紀 錄文到 3 個月 內簽訂協議 書，具結保證， 否則維持第 1-1 種住宅，以區段 徵收方式開發。
五	前竹區 段徵收 區	第一種住宅區 第三種住宅區 第四種住宅區	1.19 1.66 2.29	道路用地 兒童遊樂場用地 廣場兼停車場用地 園道用地 道路用地 公園用地	1.19 0.11 0.09 0.27 1.19 1.50	1. 經區段徵收開發單位依原計 畫內容評估，本區未來可標 售土地成本將高於週邊土地 市場價格，為使區段徵收開 發財務平衡，本次變更調整 部分非必要性公共設施面積	

編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註
		原計畫	面積 (ha)	新計畫	面積 (ha)		
		第二種商業區	5.11	園道用地 道路用地 第一種住宅區 第三種住宅區 公園用地 園道用地 道路用地	0.06 0.73 1.98 1.29 1.68 0.05 0.10	<p>及其區位。</p> <p>2. 配合鄰近地區土地使用分區內容及交通系統，調整區內道路寬度，以利道路系統及土地使用之銜接。</p> <p>3. 因應烏日鄉國小學生人數逐年遞減，國中學生人數成長遞緩，且鄰近前竹地區之學校服務範圍可涵蓋本區，為減少區段徵收公共設施比例及因應少子化趨勢，刪除文中 3 學校用地，並將文小 4 變更為文中小用地。</p> <p>4. 配合良好景觀因應開發地區管線地下化，增設外部電力系統銜接地下化設施之電路鐵塔用地。</p> <p>5. 考量原計畫「機 12」及「機 13」機關用地功能同質性高，可合併使用，保留現況</p>	
	公園用地	3.66	第一種住宅區 第三種住宅區 第四種住宅區 第二種商業區 電路鐵塔用地 道路用地 園道用地	0.09 0.42 0.09 2.63 0.06 0.30 0.07			
	兒童遊樂場用地	3.99	第一種住宅區 第三種住宅區 公用事業用地 公園用地	1.12 1.08 0.79 0.55			

編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註
		原計畫	面積 (ha)	新計畫	面積 (ha)		
		停車場用地	2.71	綠地 園道用地 道路用地 第三種住宅區 兒童遊樂場 園道用地	0.18 0.02 0.26 1.88 0.80 0.03	<p>已開闢之「機 12」機關用地，「機 13」機關用地調整為住宅區。</p> <p>6. 劃設一處公用事業專用區，作為公用事業發展之用。</p> <p>7. 配合商業及宗教活動之需求，變更鄰近分區為廣場及廣場兼停車場。</p> <p>8. 配合河岸景觀道路系統劃設，變更為園道用地。</p> <p>9. 另查烏日都市計畫已於溪南地區劃設 1 處體育場用地（體 1，面積 8.05 公頃），符合都市計畫區公共設施檢討標準規定，為降低區段徵收公共設施財務負擔，變更區段徵收範圍之體 2 用地為其他使用分區，另規範區內河岸公園綠地設置體育運動設施項目，作為民眾實質休</p>	
	學校用地	3.40	第二種商業區 機關用地 道路用地	2.95 0.13 0.32			
	機關用地	1.47	廣場用地 廣場兼停車場用地 園道用地	0.60 0.85 0.01			
	體育場用地	3.09	第一種住宅區 第三種住宅區 道路用地	0.70 1.84 0.55			
	綠地用地	1.11	第一種住宅區 第三種住宅區	0.03 0.31			

編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註
		原計畫	面積 (ha)	新計畫	面積 (ha)		
	河道用地 計畫道路	0.11 15.86	第四種住宅區 兒童遊樂場用地 道路用地 河道用地(兼供道路使用) 第一種住宅區 第三種住宅區 第四種住宅區 第二種商業區 公園用地 兒童遊樂場用地 廣場兼停車場用地 學校用地 綠地用地 廣場用地 機關用地 河道用地 園道用地	0.04 0.02 0.71 0.11 1.30 1.75 0.66 0.24 0.14 0.54 0.11 0.07 0.66 0.06 0.02 0.21 10.09	閒運動場所。 10. 原計畫 6 號、7 號道路配合 土地使用分區調整。 11. 為銜接區外既有聚落之出 入通路(包括東側光明路及 南側社區通道等)，重新規 劃區內道路系統。		

編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註
		原計畫	面積 (ha)	新計畫	面積 (ha)		
六	40米道路(柳川排水以西至自治橋)	道路用地	5.30	園道用地	5.30	配合早溪排水整治及環境營造規劃，並考量道路景觀之美化，將早溪排水北側40m之計畫道路變更為園道用地，並規定其植栽綠化面積不得小於園道總面積之1/5。另考量區段徵收財務計畫及開發範圍之完整性，柳川排水以西40m計畫道路，剔除於區段徵收範圍外，改以一般徵收方式辦理。	
七	前竹區段徵收範圍內部分住宅區	第一種住宅區	8.26	第三種住宅區	2.90	配合鄰近地形、土地使用分區之劃設及面臨道路之寬度，並考量開發完成後，便於發還抵價地予土地所有權人及在計畫範圍內總量管制原則(平均容積率不大於200%)下，重新調配部分住宅區之開發強度。	
		第三種住宅區	9.89	第一種住宅區	7.55		
		第四種住宅區	3.13	第四種住宅區	2.34		
				第一種住宅區	3.13		

編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註
		原計畫	面積 (ha)	新計畫	面積 (ha)		
八	土地使用分區管制要點	土地使用分區管制要點	-	土地使用分區管制要點	-	配合計畫內容之變更，增訂土地使用分區管制要點相關內容。	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準

表 6-3 檢討後土地使用面積分配表

項 目		現行計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	本案檢討後面積 (公頃)
住宅區	住一	24.0800	6.4426	30.5226
	住一之一	0.0000	1.2728	1.2728
	住二	4.0400	0.0000	4.0400
	住三	149.0800	1.3458	150.4258
	住四	13.0000	0.5060	13.5060
	小計	190.2000	9.5672	199.7672
商業區	商一	0.0000	0.0000	0.0000
	商二	17.8500	0.7228	18.5728
	小計	17.8500	0.7228	18.5728
工業區		48.8700	0.0000	48.8700
公用事業專用區		0.0000	0.7859	0.7859
購物專用區		5.0600	0.0000	5.0600
宗教專用區		0.8000	0.0000	0.8000
保存區		0.1000	0.0000	0.1000
農業區		159.8700	0.0000	159.8700
河川區		143.0100	0.0000	143.0100
河川區兼供道路使用		0.2500	0.0000	0.2500
機關		13.9500	-1.3215	12.6285
加油站		0.2100	0.0000	0.2100
學校用地		27.8300	-3.3245	24.5055
體育場		11.1400	-3.0876	8.0524
公園		14.6200	0.3874	15.0074
兒童遊樂場		7.9600	-2.7922	5.1678
綠地		2.9400	-0.2732	2.6668
停車場		7.0000	-2.7110	4.2890
市場		1.2700	0.0000	1.2700
變電所		0.7400	0.0000	0.7400
電路鐵塔用地		0.0000	0.0579	0.0579
污水處理場		1.2100	0.0000	1.2100
環保設施用地		11.0500	0.0000	11.0500
自來水事業用地		0.9200	0.0000	0.9200
人行廣場		1.0000	0.0000	1.0000
抽水站		0.0900	0.0000	0.0900
廣場		0.0000	0.6622	0.6622
廣場兼停車場		0.0000	1.0547	1.0547

項 目	現行計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	本案檢討後面積 (公頃)
計畫道路	174.4735	-15.8390	158.6345
鐵路	10.1562	0.0000	10.1562
鐵路事業用地	0.7700	0.0000	0.7700
高速鐵路	29.8900	0.0000	29.8900
車站用地	0.1403	0.0000	0.1403
河道用地	25.5700	0.1031	25.6731
河道用地(兼供道路使用)	4.1600	0.1063	4.2663
溝渠	2.5800	0.0000	2.5800
園道用地	0.0000	15.9015	15.9015
總面積	915.6800	0.0000	915.6800

註：1. 現行計畫面積數據為「擴大及變更烏日都市計畫(第3次通盤檢討)再提會討論」書之表五所列。

2. 表列面積應依核定計畫圖實地分割量測面積為準。

資料來源：「擴大及變更烏日都市計畫(第3次通盤檢討)再提會討論」書。

第七章 檢討後之計畫

第一節 計畫範圍與面積

檢討後前竹地區區段徵收範圍詳如圖 7-1 所示，計畫面積共計 110.71 公頃。餘 16.24 公頃另依其附帶條件規定開發。

第二節 土地使用分區計畫

一、住宅區

- (一) 第一種住宅區，計畫面積 22.42 公頃，佔區段徵收區總面積 20.25%。
- (二) 第 1-1 種住宅區，分別於勤農巷及和光明路 299 巷劃設第 1-1 種住宅區，未來其開發方式需依本計畫土地使用分區管制要點之規定開發，計畫面積 1.27 公頃。
- (三) 第三種住宅區，計畫面積 23.73 公頃，佔區段徵收區總面積 21.43%。
- (四) 第四種住宅區，留設於計畫道路 40m-1 北側，計畫面積 9.07 公頃，佔區段徵收區總面積 8.19%。

二、商業區

商業區留設於計畫道路 50m-1 之兩側，為第二種商業區，計畫面積 7.69 公頃，佔區段徵收區總面積 6.95%。

三、宗教專用區

維持劃設宗教專用區一處，位於計畫區東側，供天后宮使用，計畫面積 0.80 公頃，佔區段徵收區總面積之 0.72%。

四、公用事業專用區

劃設公用事業專用區一處，位於計畫區北側，供電力、電信或郵政事業使用為限，計畫面積 0.79 公頃，佔區段徵收區總面積之 0.71%。

表 7-1 土地使用分區面積表

使用項目		面積(公頃)	比例(%)
住宅區	第一種住宅區	22.42	20.25
	第三種住宅區	23.73	21.43
	第四種住宅區	9.07	8.19
	小計	55.22	49.88
商業區		7.69	6.95
宗教專用區		0.8	0.72
公用事業專用區		0.79	0.71
有償公共設施	電路鐵塔用地	0.06	0.05
	河道用地(註2)	4.31	3.89
	河道用地(兼供道路使用)(註2)	1.02	0.92
	機關用地	0.15	0.14
	小計	5.54	5.00
無償公共設施	公園用地	4.57	4.13
	兒童遊樂場用地	2.07	1.87
	綠地用地	2.39	2.16
	廣場用地	0.66	0.60
	廣兼停用地	1.05	0.95
	學校用地	2.57	2.32
	園道用地	10.63	9.60
	道路用地	16.73	15.11
	小計	40.67	36.74
區段徵收總面積		110.71	100.00
第 1-1 種住宅區		1.27	-
河川區		1.56	-
園道用地		5.30	-
道路用地		5.89	-
河道用地		2.11	-
河道用地(兼供道路使用)		0.11	-
小計		16.24	-
涉及變更總面積		126.95	-

註：1. 表列面積應依核定計畫圖實地分割量測面積為準。

2. 為兼顧土地所有權人參與分配土地權益，本範圍河道用地及河道用地(兼供道路使用)，應由開發單位取得用地範圍內之土地所有權人同意先行施工，否則改以一般徵收辦理，以確保水利單位治理工程之進行。

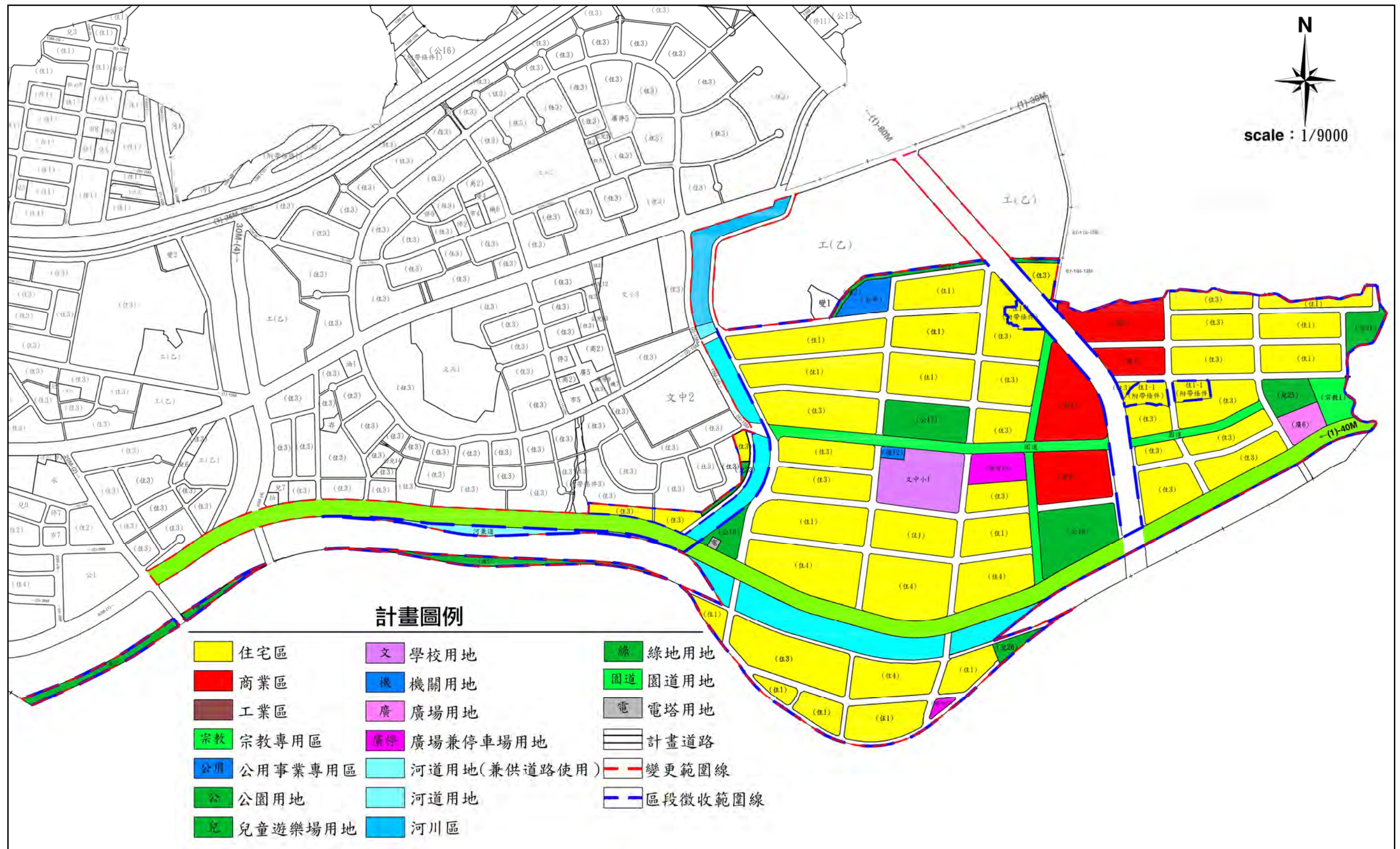


圖 7-1 變更後土地使用計畫示意圖

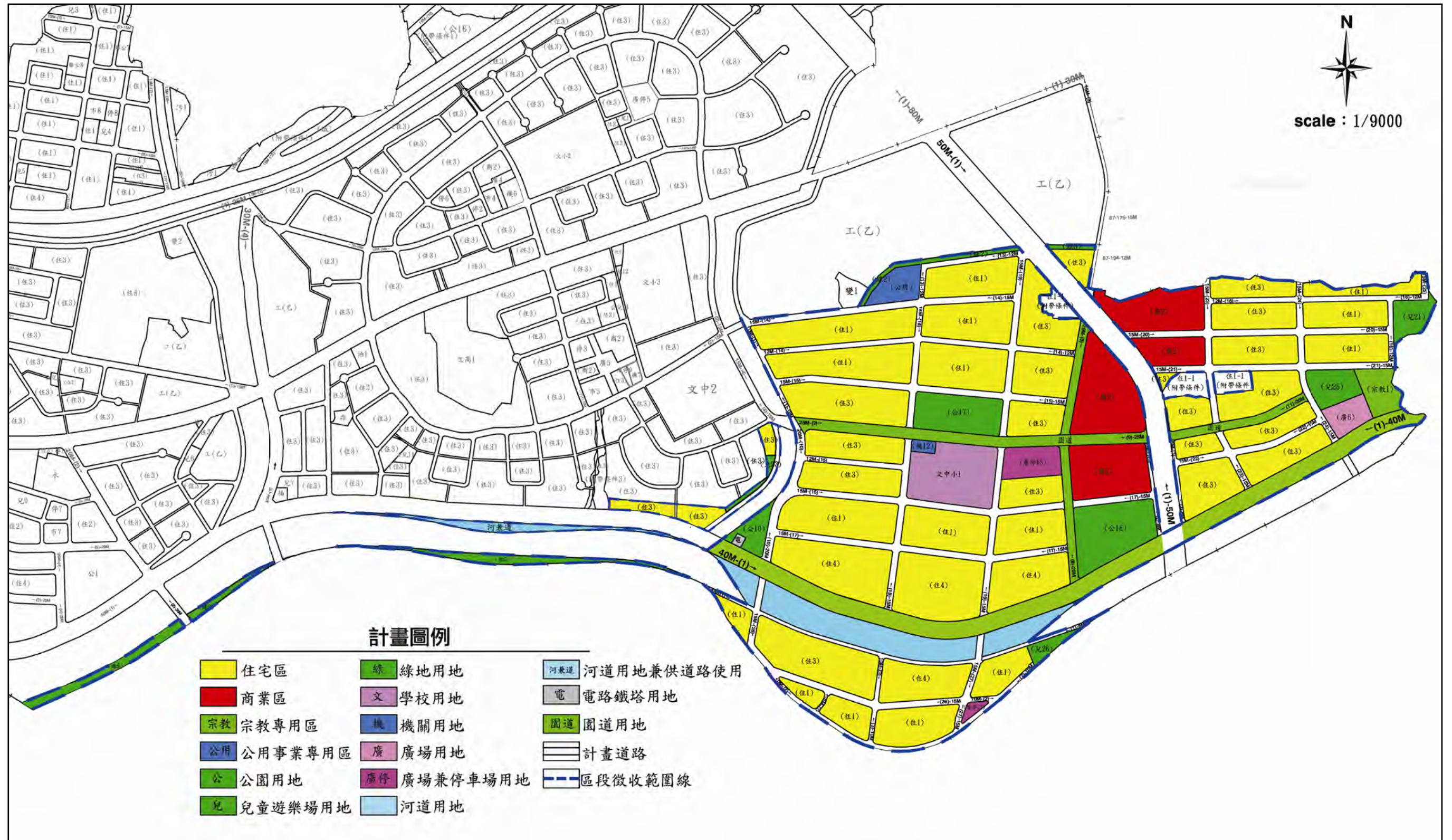


圖 7-2 變更後區段徵收範圍土地使用計畫示意圖

第三節 公共設施計畫

一、機關用地

本計畫區內劃設機關用地一處，與文中小 1 為鄰，現況為前竹社區活動中心使用，計畫面積 0.15 公頃，佔區段徵收區總面積 0.14%。

二、公園用地

劃設公園用地二處，分別為公 10 用地、公 17 及公 18 用地，計畫面積 4.57 公頃，佔區段徵收區總面積 4.13%。

三、兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場用地五處，分別為兒 21 用地、兒 23 用地、兒 25 及兒 26 用地，計畫面積 2.07 公頃，佔區段徵收區總面積 1.87%。

四、綠地用地

劃設綠地用地二處，分別為綠 2 用地、綠 3 及綠 5 用地，計畫面積 2.39 公頃，佔區段徵收區總面積 2.16%。

五、廣場用地

劃設廣場用地一處，位於宗教專用區西側，計畫面積 0.66 公頃，佔區段徵收區總面積 0.60%。

六、廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地二處，分別為廣停 13 用地及廣停 17 用地，計畫面積 1.05 公頃，佔區段徵收區總面積 0.95%。

七、學校用地

劃設文中小用地一處，位於廣停 13 西側，計畫面積 2.57 公頃，佔區段徵收區總面積 2.32%。

八、電路鐵塔用地

為配合開發地區管線地下化，增設外部電力系統銜接地下化設施之電路鐵塔用地一處，計畫面積 0.06 公頃，佔區段徵收區總面積 0.05%。

九、河道用地

區段徵收範圍內劃設河道用地 4.31 公頃，本案如於本(99)年 11 月 15 日前未能取得早溪排水河道用地範圍內之土地所有權人同意以區段徵收辦理者，則改以一般徵收辦理，以確保水利單位治理工程之進行。

依經濟部 97 年 11 月 26 日檢送之附件(內政部、經濟部 92 年 12 月 26 日台營字第 0920091568 號、經水字第 09202616140 號及 0920091568 號會銜函)，本區係屬早溪排水之匯流口-復光橋-下橋子頭排水區段(第一案)，有關河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則認定，依大法官會議解釋認定當劃設為「河道用地」或「排水道」。

十、河道用地（兼供道路使用）

本計畫區內劃設河道用地 1.02 公頃，佔區段徵收區總面積 0.92%。

十一、園道用地

分別將變更範圍內計畫道路 40m-1、25m-9 及 20m-8 劃設為園道用地，區段徵收範圍內之園道用地面積為 10.63 公頃，佔區段徵收區總面積 9.60%。餘採一般徵收方式開發，面積 5.30 公頃。

十二、道路用地

區段徵收範圍內之道路用地面積共計 16.73 公頃，佔區段徵收區總面積 15.11%。餘採一般徵收方式開發，面積 5.39 公頃。

表 7-2 公共設施明細表

項目	編號	面積 (公頃)	位置	備註
機關 用地	機 12	0.15	與文中小 1 為鄰	原前竹社區活動中心
公園 用地	公 10	0.58	40m-1 號路柳川河道用地交叉處	
	公 17	1.68	文中小 1 北側	
	公 18	2.31	40m-1 號路北側	
	小計	4.57	-	
兒童 遊樂 場用 地	兒 21	0.70	計畫區東側	
	兒 23	0.17	公 10 西北側	
	兒 25	0.86	宗教專用區西側	
	兒 26	0.34	計畫區南側	
	小計	2.07	-	
綠地 用地	綠 2	0.40	50m-1 號路與光明路交叉口	
	綠 3	0.11	50m-1 號路與光明路交叉口	
	綠 5	1.88	早溪排水沿岸南側	
	小計	2.39	-	
廣場 用地	廣 6	0.66	位於宗教專用區西側	
廣場 兼停 車場 用地	廣停 13	0.91	20m-8 號路與 25m-9 號路交叉附近	
	廣停 17	0.14	計畫區南側	
	小計	1.05	-	
學校 用地	文中小 1	2.57	位於廣停 13 西側	
電路鐵塔用地		0.06	位於公 10 南側	
河道用地		4.31	早溪排水截彎取直段(區段徵收範圍內)	
		2.69	區段徵收範圍外	
河道用地(兼供 道路使用)		0.19	連接早溪排水兩側之道路	
		0.83	計畫區西側部分河道用地	
園道用地		10.63	區段徵收範圍內	
		5.30	區段徵收範圍外	
道路用地		16.73	區段徵收範圍內	
		5.39	區段徵收範圍外	

註：表列面積應依核定計畫圖實地分割量測面積為準。

第四節 交通系統計畫

一、聯外道路

本計畫區具有對外聯絡功能之道路有環中路(50m-1)及 40m-1。

- (一) 環中路(50m-1)：為台中生活圈道路系統二號線之部分，北接台中市南至至擴大計畫區東南側福泰行止，再往南銜接至中部第二高速公路溪南交流道止，區內路段目前已開闢徵收完成。
- (二) 40m-1：位於旱溪排水北側，西接台中市生活圈四號線，東至計畫邊界止，目前區段徵收區外自治橋以西部分已開闢徵收完成。區內道路則規劃為園道系統，以形塑帶狀式開放空間及串聯周邊集中式開放空間之整體性。

二、主要道路

- (一) 25m-9、20m-9：為本地區主要之南北向聯絡道路，聯絡環中路東西側發展地區，同時收集區內道路連接至環中路，目前規劃為園道系統。
- (二) 15m-19、15m-27：為連接旱溪南北兩側兩發展區之聯絡道路之一。
- (三) 15m-23：為本地區直接通往台中市之道路之一，往北可通往台中市，往南則可達擴大地區。

表 7-3 道路編號

編號	寬度 (m)	長度 (m)	起訖點	備註
50M-(1)	50	1119	自計畫區北界至計畫區南界止	環中路(已開闢徵收)
40M-(1)	40	1732	自計畫區東界至計畫區西界止	園道
25M-(9)	25	800	10M-(1)~ 50M-(1)	園道
20M-(8)	20	570	50M-(1)~40M-(1)	園道
20M-(9)	20	325	50M-(1)~ 15M-(23)	園道
20M-(10)	20	152	25M-(9)~15M-(16)	
15M-(14)	15	604	10M-(1)~15M-(19)	
15M-(15)	15	655	10M-(1)~20M-(8)	
15M-(16)	15	807	20M-(10)~50M-(1)	
15M-(17)	15	668	20M-(10)~20M-(8)	
15M-(18)	15	392	25M-(9)~40M-(1)	
15M-(19)	15	826	12M-(13)~40M-(1)	
15M-(20)	15	599	50M-(1)~12M-(16)	
15M-(21)	15	538	50M-(1)~12M-(16)	
15M-(22)	15	493	自 40M-(1)至計畫區北界止	
15M-(23)	15	382	自 40M-(1)至計畫區北界止	
15M-(24)	15	124	自 12M-(16)至計畫區北界止	
15M-(25)	15	524	15M-(26)~15M-(27)	
15M-(26)	15	73	8M-(1)~15M-(25)	
15M-(27)	15	219	40M-(1)~10M-(2)	
12M-(13)	12	294	15M-(14)~15M-(19)	
12M-(14)	12	711	10M-(1)~20M-(8)	
12M-(15)	12	225	20M-(10)~15M-(18)	
12M-(16)	12	478	15M-(22)~15M-(24)	
10M-(1)	10	258	20M-(9)~40M-(1)	

編號	寬度 (m)	長度 (m)	起訖點	備註
10M-(2)	10	779	15M-(25)~15M-(27)	
10M-(3)	10	194	8M-(1)~10M-(2)	
10M-(4)	10	355	8M-(3)~15M-(23)	
8M-(1)	8	926	自計畫區西界至計畫區東界止	
8M-(2)	8	212	25M-9)~40M-(1)	
8M-(3)	8	190	40M-(1)~20M-(2)	

第五節 都市防災計畫

都市發展愈多元化，都市災害的類型也愈趨多樣，而台灣地區都市災害的種類大致可分為自然災害（如水災、風災、地震及坡地、低地與環境敏感地區之潛在地質災害等）與都市社會災害（如產業災害、公害、工程地盤與都市設施之施工災害等）與都市社會災害（如產業災害、公害、工程地盤與都市設施之施工災害，以及自然、人為災害所衍生之二次災害及火災）兩大類。

一、都市防災策略

- （一）控制發展密度，實施容積率、建蔽率之管制並持續進行檢討。
- （二）以計畫區藍、綠帶系統提供暢通之疏散空間，且適當配置火災延燒防止帶。
- （三）開放空間之配置，河川、公園等開放空間系統用以區隔災害成因及防範其蔓延，以計畫道路 15m 以上道路作為主要疏散道路。
- （四）應注重預報預警系統的建立，成立防災指揮中心與預報預警系統。
- （五）落實土地使用管制，限制使用類別，並儘量避免混合使用。

二、都市防災系統規劃

為降低災害的風險程度防止災害源的產生及二次災害之衍生，本計畫區之防災計畫將依都市計畫型態及系統，建議防救災據點、防救災路線及緊急疏散方向如圖：所示，以作為都市計畫區內民眾遭逢不可抗拒之緊急災害時，對於避難場所及逃生路線能有所參考。

（一）緊急疏散動線

以區內 20 米以上計畫道路為緊急疏散動線，另考量聯外之需求納入計畫道路 15m-24，此道路為災害發生後先必須保持暢通之路徑，以運輸人員及物資，且在救災必要時得進行交通管制。

（二）火災延燒防止帶

1. 建築物防火區劃

有關建築物內部之防火區劃未來開發應依建築技規則之相關規

定辦理。

2. 火災延燒防止帶

利用道路系統結合及開發空間系統，以達火災延燒防止隔離功用，避免災害擴大，且於土地使用分區管制要點中訂定建築基地退縮規定以防基地內之火災延燒。

(三) 防災、救災據點

以「文中小用地」作為防災、救災中心，接受指揮中心「烏日鄉公所」之指揮，以發揮防災組織體系之緊急救難功能，並視災害程度分別提供避難空間與臨時醫療場所，以救治受災民眾。

(四) 臨時避難場所

供災害發生時，避難民眾緊急性避難使用，其空間以公園、兒童遊樂場、廣場兼停車場、綠地等公共開放空間為主，平時作為居民之休憩活動空間，災害發生時則提供緊急避難場所與防災據點之功能。

(五) 避難收容場所

以提供災後都市復建完成前，提供避難生活及各種情報資訊之場所，因此必須擁有較完善之設施及可供庇護之空間。本計畫指定區內文中小 1 及區外之五光國小及光德國中為中長期收容場所。

(六) 其他防災規劃

1. 警察據點

主要係以派出所為據點，進行情報資訊蒐集及災後秩序維持，本計畫區屬五光派出所之管轄範圍，故指定五光派出所為警察據點。

2. 消防據點

消防據點之劃設，主要係以消防分隊為據點，本計畫區屬烏日消防分隊之服務範圍，故指定烏日消防分隊為消防據點。

3. 公用設備應設於地下，相排斥之瓦斯與電力應隔離，並加強耐震設計，及考慮災後復建維修之設計。

4. 高壓電纜地下化、維生管線系統建議建立共同管溝，且應預留救災

所需容量規劃。

三、生活避難圈之劃設

本計畫區係屬擴大及變更烏日（第三次通盤檢討）案所規劃之都市防災區第VI區及第VIII區之部分，以整體規劃為考量，本計畫遵循其劃設。

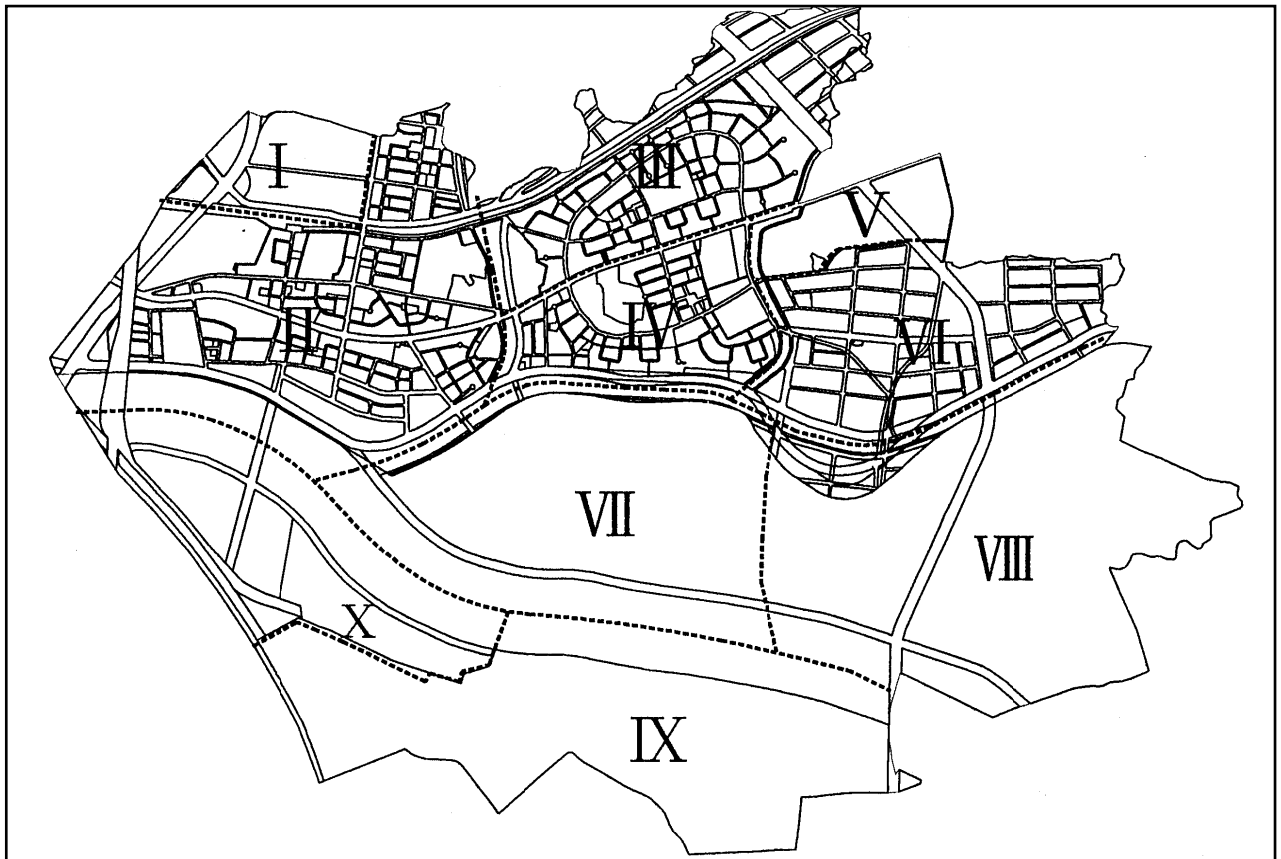


圖 7-3 都市防災區規劃示意圖

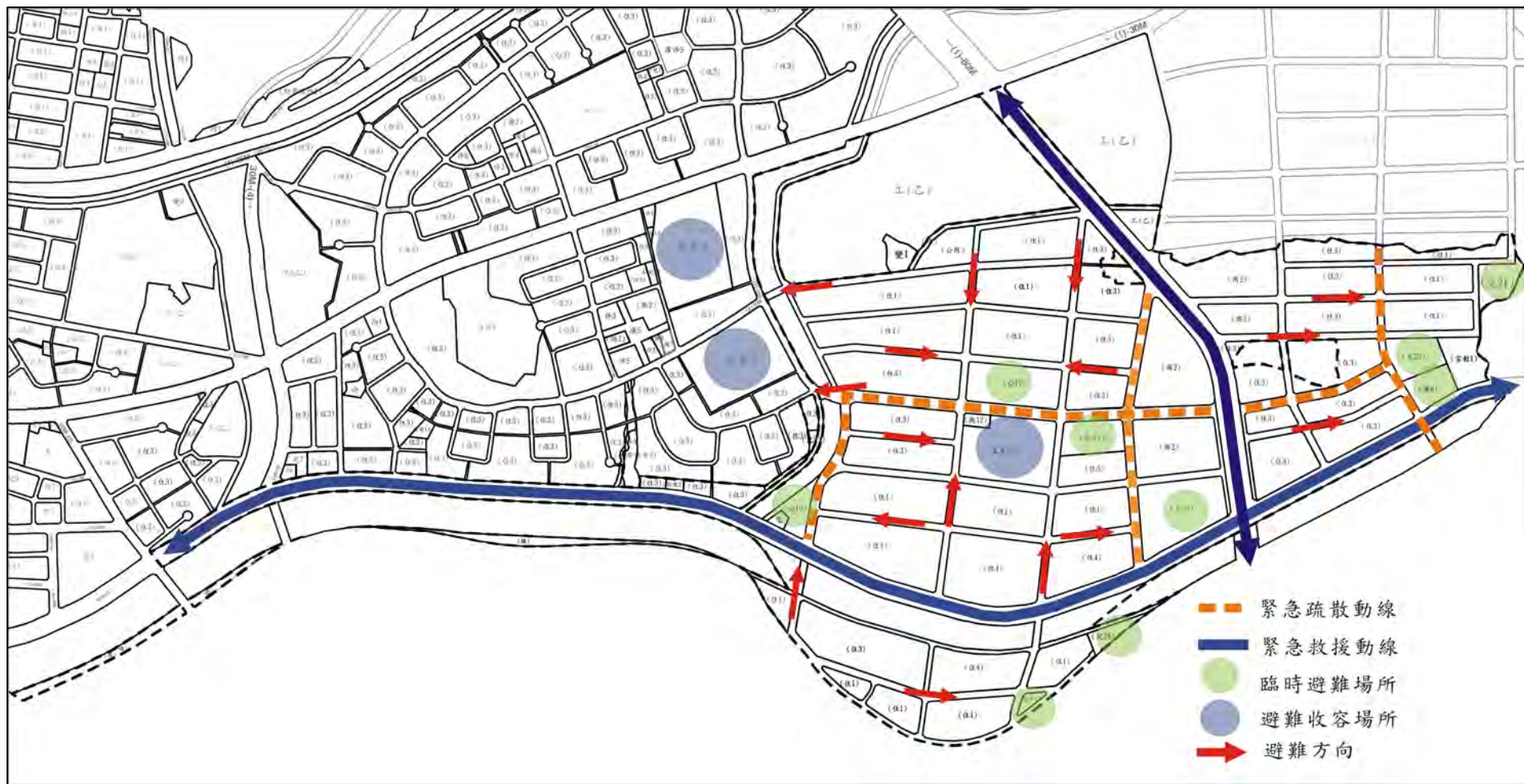


圖 7-4 都市防災計畫示意圖

第六節 都市衛生系統

一、垃圾處理方式

目前垃圾處理方式主要由烏日鄉公所清潔隊進行環保教育宣導、廢棄物管理、環境衛生管理，並實施垃圾分類、資源回收工作，收集後轉運至烏日垃圾焚化廠處理。

二、污水下水道規劃方案

依民國 92 年 2 月台中縣政府委託黎明工程顧問股份有限公司擬定之台中縣污水下水道發展及建設整體規劃報告，烏日鄉污水下水道系統計畫目標年為 120 年，計畫人口數為 51,000 人，總污水量為 22,000CMD，水資源回收中心用地面積 2.75 公頃，管線長為 26,760 公尺，總工程費為 126,217 萬元。唯目前台中縣、市合併為直轄市已依法啟動相關作業，污水下水道相關規劃需俟縣市合併後再由相關單位檢討確定。

第八章 土地使用分區管制要點

- 一、本計畫區之土地使用除依本要點規定事項辦理外，未規定事項應依擴大及變更烏日都市計畫(第 3 次通盤檢討)土地使用分區管制要點規定辦理。
- 二、光明路 229 巷、勤農巷等未納入前竹區段徵收範圍內之地區，為第 1-1 種住宅區，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%，得採下列方式申請開發建築：

(一) 申請整體開發者

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

$$V = [(V_0 + 20\%) / (1 - V_1)]$$

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

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

V₁ = 無償提供公共設施用地之比例（不得少於申請開發基地總面積之 30%）。

(二) 採個別建築者

1. 建築基地面臨現有巷道者，應自建築線再退縮 1 公尺建築，退縮部分供道路使用，並得計入法定空地。
2. 應於建造執照核發前繳納代金，代金之計算式為申請基地土地面積之 30% 乘以當時土地公告現值加四成。

三、公用事業專用區以供電力、電信或郵政事業使用為限，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

四、本計畫區內，除第 1-1 種住宅區面臨現有巷道外，各種土地使用分區及公共設施用地臨接計畫道路之退縮建築規定如下：

(一) 住宅區

1. 建築基地臨接 8 公尺以上道路者，應自建築線至少退縮 5 公尺建築（位屬角地者，其側院應退縮 3 公尺建築，留設為無遮簷人行道），退縮部分得計入法定空地。
2. 退縮之空地，應自建築線留設 3 公尺作為無遮簷人行道，其餘退縮地應予植栽綠化。
3. 退縮植栽綠化空地得設置圍牆，該圍牆應採鏤空設計，其高度不得超過 2 公尺（不含大門及車道入口），其中實牆部份最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%。

(二) 商業區

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

(三) 其他使用分區之土地臨接計畫道路部分，應比照住宅區規定退縮建築。

(四) 公共設施用地

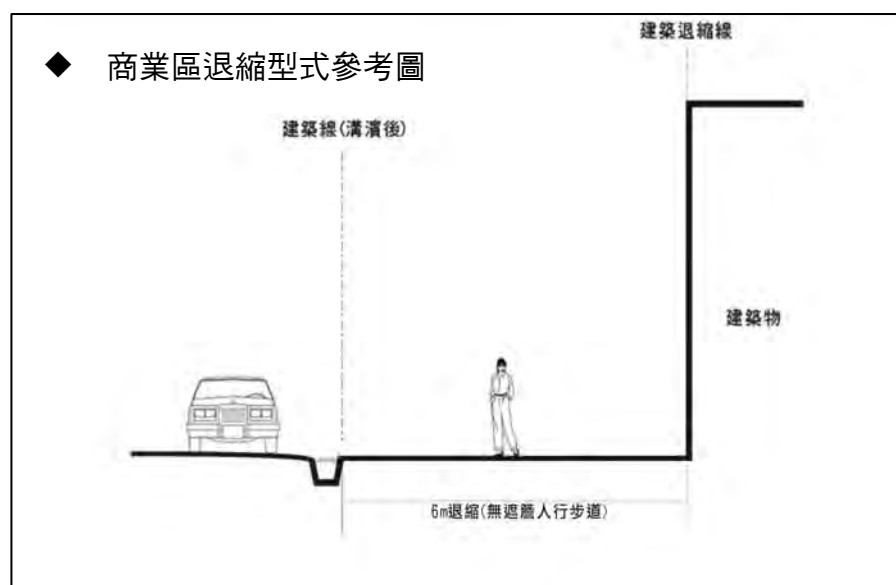
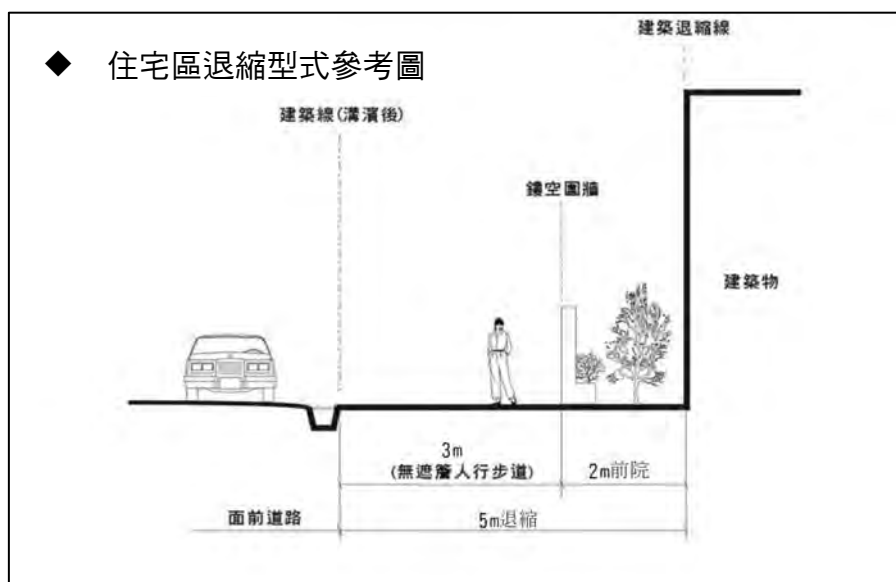
1. 學校用地：應有一側自建築線退縮至少 10 公尺，供綠化、人行步道及學生接送專用車道等使用；其他臨計畫道路部分，應自建築線退縮至少 6 公尺建築，並免設置騎樓，其中距建築線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。
2. 電路鐵塔用地：應配合設施設計於週邊留設適當人行動線及防護空間，設施立面並應適當美化，其設置需經臺中縣都市設計審議委員

會審議通過。

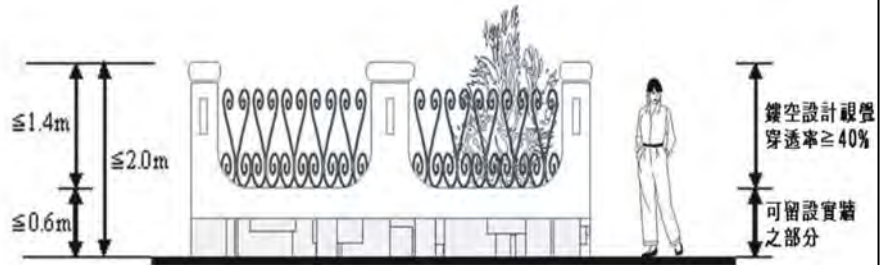
3. 除園道用地、學校用地及電路鐵塔用地外之其他公共設施用地臨接計畫道路部分，應自建築線退縮6公尺建築；其中臨接建築線4公尺部分，應作為無遮簷人行道。

五、園道用地為景觀道路，即道路兼作一定比例之綠化使用。其植栽綠化面積不得小於綠園道總面積的五分之一。

六、依本規定留設之帶狀開放空間得計入法定空地及開放空間計算，但不得依建築技術規則第十五章申請建築基地綜合設計獎勵。



◆ 圍牆鏤空參考圖



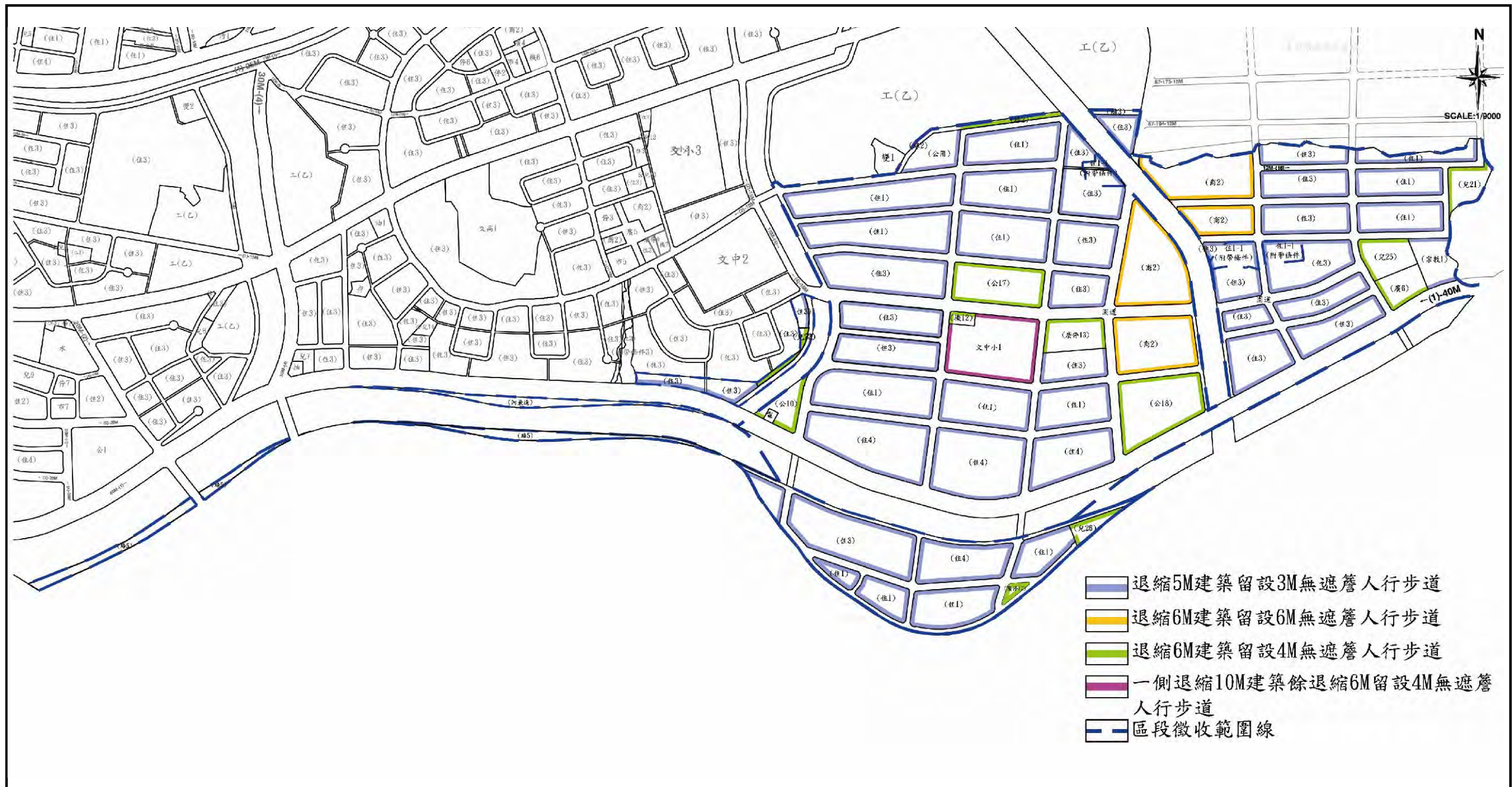


圖 8-1 區段徵收範圍建築基地退縮寬度示意圖

第九章 事業及財務計畫

第一節 實施進度

本案開發進度主要劃分為 2 個階段，包括：

一、第 1 階段：都市計畫作業

包括變更都市計畫及都市計畫釘樁等作業，預計於民國 99 年 10 月完成。

二、第 2 階段：區段徵收作業

包括地籍清理、地上物查估及公共設施、公共工程開發等階段，為期 3.5 年。全區開發預計於民國 102 年底開發完成。

第二節 財務計畫

一、非區段徵收範圍財務計畫

非區段徵收範圍之公共設施開發費用依其項目分別由經濟部水利署及台中市政府編列預算執行，詳細說明如下表。

表 9-1 非區段徵收範圍財務計畫表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)				主辦 單位	預定完 成期限	經費 來源
		徵 購	市 地 重 劃	區 段 徵 收	其 他	土地徵 購費及 地上物 補償費	整地費	工程費	合計			
河川區	1.56	✓				23,750	-	15,200	38,950	水利 署第 三河 川局	98-100	經濟 部水 利署
河道用地	2.11											
河道用地(兼 供道路使用)	0.11	✓				1,045	-	165	1,210			
園道用地	5.30	✓				48,230	-	7,950	56,180	台 中 市 政 府	100-105	編 列 預 算
道路用地	0.50	✓				4,550	-	550	5,100	台 中 市 政 府	100-105	編 列 預 算

註：本表開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

二、區段徵收開發經費設算

根據「土地徵收條例施行細則」第 51 條規定，開發總費用，指徵收土地之現金補償地價、本條例第八條及第三十一條至第三十四條規定之補償費及遷移費、本條例第十一條規定之協議價購地價、公有土地以作價方式提供使用之地價款、公共設施費用、公共設施管理維護費、土地整理費用及貸款利息之總額。

(一) 徵收土地補償費

1. 現金補償地價：包括徵收私有土地之現金補償地價及公有土地有償撥用地價等，依據土地徵收條例第三十條規定，被徵收土地應依徵收當期公告土地現值補償其地價，依台中縣政府地價評議會評議結果，台中縣區段徵收需加發採公告現值加四成進行補償地價。公告現值以 98 年度平均公告現值 5,717 元/m²計算。
2. 土地改良物補償費、土地改良費用、各項遷移費用及自拆獎勵金：區段徵收之徵收標的除區內之土地外，依據土地徵收條例第五條，針對開發建設之需要，就該區之地上改良物亦一並徵收補償，其補償標準依土地徵收條例第八條殘餘地一併徵收補償、第三十一條至第三十四條規定之土地改良物、營業損失補償、機械設備、動力、畜產、人口等遷移費等，本案依類似案件經驗以 1,100 萬元/公頃估計。

(二) 公有土地以作價方式提供使用之地價款

依土地徵收條例第四十三條規定，區段徵收範圍內之公有土地，管理機關應以作價或領回土地方式撥供該管區段徵收主管機關統籌規劃開發、分配。本案計畫範圍共 8.1172 公頃公有土地，為保守估算先以假設本計畫區內並無公有土地。

(三) 公共設施費用

包括道路、橋樑、溝渠、雨污水下水管道、鄰里公園、廣場、綠地及兒童遊樂場等公共設施之規劃設計費、監造、施工費、材料費、工程管理費、整地費等，由於相關公共設施工程規劃設計尚未完成，且本區地上物現況多以農地為主，故暫以每公頃 2,300 萬元估計。

(四)土地整理費用

所稱土地整理費用，指依其他規定應發給之自動拆遷獎勵金、救濟金、地籍整理費及其他辦理土地整理必要之費用。本案假設地籍整理費及其他辦理土地整理必要之費用依過往之經驗以每公頃 200 萬元評估。

(五)協議價購地價

依土地徵收條例第十一條規定，需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議者，始得依土地徵收條例申請徵收。依一般情況協議價購款項不能低於公告現值情況下，本案假設計畫區內無協議價購土地之情事。

(六)貸款利率與年期

在辦理區段徵收時可向建設基金及公民營行庫辦理貸款作業，其貸款條件因個別案件的不同而有所差異，如利率優惠、貸款年期等。本案預計採行引進民間廠商投資開發之方式下，故在此參照民間投資一般貸款利率及本案開發預設之開發年期，作出以下假設：

1. 設定貸款利率以年利率 5% 單利計算
2. 區段徵收作業年期為五年

二、預計土地所有權人領回抵價地比例

依土地徵收條例第 39 條第 2 項規定，抵價地總面積以徵收總面積之 50% 為原則，因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於 40%。曾為農地重劃者，該重劃地區部分不得少於 45%。

本區段徵收範圍並無參與農地重劃，因此依上述原則，並參考目前不動產市場普遍之交易行情以及本計畫區之財務狀況等因素，抵價地發還比例訂為 42%。

三、財務可行性分析

本區段徵收範圍包含旱溪河道用地（約 5.33 公頃），該用地配合水利署之河川整治計畫得採納入區段徵收（先行取得同意書）或採一般徵收方式執行。本案分別依納入區段徵收及一般徵收，估算相關財務情形。

（一）河道等用地納入區段徵收（有償取得）

1. 區段徵收總面積：110.71 公頃。
2. 無償取得公共設施用地：40.67 公頃（佔全區 36.74%）。
3. 水利署價購取得河道用地費用：8.06 億元。

包括宗教專用區、公用事業專用區、有償性公共設施用地及河道用地面積（5.33 公頃），共 7.13 公頃，皆採特定對象以 50,000 元/坪專案讓售，其餘可標售土地採標售方式，其可標售土地之標售成本分析如下，換算可標售土地成本約在 7.17 萬/坪至 7.69 萬/坪之間，尚於目前市價可接受範圍之內。

表 9-2 土地所有權人申領抵價地比例與可標售土地成本分析表（1）

申領抵價地比例	0%	30%	50%	70%	100%
土地補償費(萬元)	886,101	620,270	443,050	265,830	0
公有地作價(萬元)					
地上物補償(萬元)	121,781	121,781	121,781	121,781	121,781
地籍整理(萬元)	22,142	22,142	22,142	22,142	22,142
工程費(萬元)	254,633	254,633	254,633	254,633	254,633
利息(萬元)	286,567	220,110	175,805	131,500	65,042
開發總成本(萬元)	1,571,224	1,238,936	1,017,411	795,886	463,598
可標讓售土地(ha)	70.04	56.09	46.79	37.49	23.54
讓售土地(含河道)	7.13	7.13	7.13	7.13	7.13
讓售土地價格(元/坪)	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000
可標售土地	62.91	48.96	39.66	30.36	16.41
可標售土地成本(元/坪)	76,898	76,371	75,814	74,915	71,659

(二) 河道等用地納入區段徵收(土地徵收款挹注)

1. 區段徵收總面積：110.71 公頃
2. 無償取得公共設施用地(含河道)：46.00 公頃(佔全區 41.55%)
3. 水利署依河道用地範圍預定徵收款挹注：4.28 億元。

包括宗教專用區、公用事業專用區、有償性公共設施用地，共 1.8 公頃，採特定對象以 50,000 元/坪專案讓售；河道用地面積 5.33 公頃，以該河道用地範圍土地現有平均公告現值 5209 元/m²，以預估年度調整幅度(調增 10%)後，加四成計算，預定土地徵收挹注款約為 4.28 億元。

其餘可標售土地之標售成本分析如下，換算可標售土地成本約在 7.89 萬/坪-7.93 萬/坪之間，尚於目前市價可接受範圍之內。

表 9-3 土地所有權人申領抵價地比例與可標售土地成本分析表(2)

申領抵價地比例	0%	30%	50%	70%	100%
土地補償費(萬元)	886,101	620,270	443,050	265,830	0
公有地作價(萬元)					
地上物補償(萬元)	121,781	121,781	121,781	121,781	121,781
地籍整理(萬元)	22,142	22,142	22,142	22,142	22,142
工程費(萬元)	254,633	254,633	254,633	254,633	254,633
利息(萬元)	286,567	220,110	175,805	131,500	65,042
開發總成本(萬元)	1,571,224	1,238,936	1,017,411	795,886	463,598
可標讓售土地(ha)	64.71	50.76	41.46	32.16	18.21
讓售土地	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80
讓售土地成本(元/坪)	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000
河道5.33公頃挹注款(萬元)	42,757	42,757	42,757	42,757	42,757
可標售土地	62.91	48.96	39.66	30.36	16.41
可標售土地成本(元/坪)	78,887	78,927	78,969	79,037	79,284

(三) 河道用地不納入區段徵收

1. 區段徵收總面積：105.38 公頃
2. 無償取得公共設施用地：40.67 公頃（佔全區 38.59%）
3. 水利署自行徵收河道用地（5.33 公頃，不含拆遷補償）費用：4.28 億元

區段徵收範圍扣除河道用地後，其餘可標售土地之標售成本分析如下，換算可標售土地成本約在 7.34 萬/坪-7.72 萬/坪之間，尚於目前市價可接受範圍之內。

表 9-4 土地所有權人申領抵價地比例與可標售土地成本分析表（3）

申領抵價地比例	0%	30%	50%	70%	100%
土地補償費(萬元)	843,440	590,408	421,720	253,032	0
公有地作價(萬元)					
地上物補償(萬元)	115,918	115,918	115,918	115,918	115,918
地籍整理(萬元)	21,076	21,076	21,076	21,076	21,076
工程費(萬元)	242,374	242,374	242,374	242,374	242,374
利息(萬元)	272,771	209,513	167,341	125,169	61,911
開發總成本(萬元)	1,495,579	1,179,289	968,429	757,569	441,279
可標讓售土地(ha)	64.71	51.43	42.58	33.73	20.45
讓售土地	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80
讓售土地價格(元/坪)	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000
可標售土地	62.91	49.63	40.78	31.93	18.65
可標售土地成本(元/坪)	77,159	76,734	76,297	75,618	73,391

(四) 綜合說明

計畫區周邊土地市價行情約每坪約 8 萬至 9 萬元間，因此以本案可標售土地成本估算，無論河道用地採納入範圍有償取得、預定徵收款挹注、或不納入範圍採一般徵收，本計畫以區段徵收開發後土地標售成本評估，皆在可接受範圍內。因此為兼顧居民意願，建議河道用地採納入區段徵收，並依行政機關協調之結果，以有償取得或土地徵收款挹注等方式執行。

四、開發效益評估

針對本計畫財務評估之既有設定條件，本案投資效益必須以開發後之土地可標售市價情形加以分析。

(一) 可標售市價評估

本案開發後可標售土地使用分區包含：第一種住宅區、第三種住宅區、第四種住宅區及商業區土地。其餘土地除無償取得公共設施外，包括宗教專用區、公用事業專用區及有償性公共設施用地，因屬公益性質使用，皆採特定對象專案讓售之方式處理。讓售價格評估應以不負擔開發費用之發還成本估算（僅負擔公共設施用地），本案概估以每坪 5 萬元讓售（本價格仍應送地價評議決定），其餘之各使用分區土地，假設以商業區 12 萬，住宅區 8 萬元，平均土地每坪 9 萬元之均價標售。

(二) 益本比分析

本案採河道用地納入區段徵收，並由水利署預定土地徵收款挹注之方案河道用地 5.33 公頃，其挹注費用參考其自行徵收費用為 4.28 億元，挹注本案財務；其餘專案讓售土地每坪 5 萬元；可標售土地每坪 9 萬元之標售價格估算。

1. 若申請抵價地比例於 30% 時，投資開發總成本為 123 億 8936 萬元，土地標讓售總所得（含土地徵收挹注款）為 178 億 2706 萬元，益本比約為 1.135。
2. 若申請抵價地比例於 50% 時，投資開發總成本為 101 億 7411 萬元，土地標讓售總所得（含土地徵收挹注款）為 114 億 9752 萬元，益本比約為 1.130。
2. 若申請抵價地比例於 70% 時，投資開發總成本為 79 億 5886 萬元，土地標讓售總所得（含土地徵收挹注款）為 89 億 6571 萬元，益本比約為 1.127。

表 9-5 開發效益評估分析表

項目\申領抵價地比例	0%	30%	50%	70%	100%
土地補償費(萬元)	886,101	620,270	443,050	265,830	0
公有地作價(萬元)					
地上物補償(萬元)	121,781	121,781	121,781	121,781	121,781
地籍整理(萬元)	22,142	22,142	22,142	22,142	22,142
工程費(萬元)	254,633	254,633	254,633	254,633	254,633
利息(萬元)	286,567	220,110	175,805	131,500	65,042
開發總成本(萬元)	1,571,224	1,238,936	1,017,411	795,886	463,598
可標讓售土地(ha)	64.71	50.76	41.46	32.16	18.21
讓售土地	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80
讓售土地成本(元/坪)	50,000	50,003	50,005	50,007	50,010
河道4.5公頃挹注款(萬元)	42,757	42,757	42,757	42,757	42,757
可標售土地	62.91	48.96	39.66	30.36	16.41
可標售土地成本(元/坪)	78,887	78,927	78,969	79,037	79,284
土地標讓售總所得(萬元)	1,782,706	1,402,934	1,149,752	896,571	516,798
益本比	1.135	1.132	1.130	1.127	1.115

五、財務敏感性分析

針對本案之財務估算情形，初步計算本區段徵收計畫係屬可行範圍，分析影響本案財務計畫之相關課題包括公告現值、標售價格、抵價地發還比例、開發年期等因素，依此，本案針對以上幾項課題進行財務敏感性分析。在評估申領抵價地比例 50%情況下，評估結果整理如下：

1. 旱溪河道用地（5.33 公頃）只要不採無償撥用，是否納入採區段徵收或一般徵收，對本案開發財務之影響不大。（前節已探討）。
2. 本案因範圍位於旱溪周邊，現有土地公告現值僅 5717 元/m²，依公告現值加四成僅約 8000 元/m²（約 2.65 萬/坪），開發前若依據年度調整，調幅超過 30%時，益本比即小於 1，將影響開發可行性。
3. 開發完成後之土地市價及標售土地價格高低，將影響開發可行性，標售土地價格若低於現有估計（9 萬/坪）之 15%時，益本比即小於 1，將影響開發可行性。
4. 土地所有權人之抵價地發還比例，訂為 42%，若提高至 45%時，雖益本比仍大於 1，但因係以 50%所有權人申領為估算基礎，若申領比例達 90%，則益本比即小於 1，仍對整體財務計畫造成影響。
5. 開發年期係以 5 年估算，若加速於 3 年內完成，益本比可達 1.214；若因故延遲至 7 年完成，益本比則降至 1.057，因此加快本案進程將能降低本案開發之財務風險。

各項評估因子中，以公告現值（開發前，現以 98 年資料評估）之調整，最明顯影響開發之效益，若平均公告現值調整至 7400 元/m²以上，益本比則小於 1；另外，開發年期亦影響整體之開發效益，開發單位應加速本案開發，則將有效降低開發財務風險。

表 9-6 開發評估敏感性分析表

影響變數因子項目	調幅	調整後因子 數值	評估結果變化		
			總開發成本	土地標售成本	益本比
現有公告現值調整 (現況為5717元/m ²)	0%	5717	1,017,411	78,969	1.130
	10%	6289	1,072,792	83,585	1.072
	20%	6860	1,128,174	88,201	1.019
	30%	7432	1,183,555	92,817	0.971
開發後土地標售價格 (原以9000元/坪)	-15%	76500	1,017,411	78,969	0.971
	0%	90000	1,017,411	78,969	1.130
	15%	103500	1,017,411	78,969	1.289
所有權人抵價地發還比例 (原訂為42%)	-5%	0.40	1,017,411	76,825	1.160
	0%	0.42	1,017,411	78,969	1.130
	7%	0.45	1,017,411	82,420	1.086
開發年期 (原以5年評估)	-40%	3	947,089	73,108	1.214
	0%	5	1,017,411	78,969	1.130
	40%	7	1,087,733	84,831	1.057

六、經費來源

(一) 區段徵收計畫開發經費

區段徵收係以達成自償性為原則，開發主體為台中縣政府，未來以編列附屬單位基金預算向銀行貸款之方式籌措經費。

(二) 河道整治工程經費

本案區段徵收範圍包含旱溪整治河道之用地取得，以及配合整治之河道興建工程，此部分工程經費（含用地徵收及地上物補償）已納入經濟部水利署台中地區旱溪排水治理計畫並編列預算，預計民國 100 年整治復光橋至下橋子頭出口，故本計畫不再納入區段徵收相關工程費用評估，以符實際。

惟應於辦理區段徵收前，請經濟部水利署與區段徵收主管機關及相關單位，就旱溪排水整治經費之挹注時間、補償費計算、產權登記、辦理時程及介面協調等事項進行研商，以利執行前竹地區區段徵收作業及辦理旱溪排水整治工程事宜。

附件一 臺中縣政府府地區徵字第 0980284856 號函

檔 號：

保存年限：

臺中縣政府 函

地址：42007台中縣豐原市陽明街36號

承辦人：陳靜鋒

電話：04-25227374

傳真：04-25121391

受文者：本府建設處

發文日期：中華民國98年9月15日

發文字號：府地區徵字第0980284856號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

裝 主旨：有關「變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收開發）」
案，符合都市計畫法第27條第1項第4款及內政部93年1月7日
內授營都字第0920091111號函規定之重大建設計畫，請 查
照。

正本：本府建設處

副本：臺中縣烏日鄉公所、本府地政處(區徵)23

訂

線 本案依分層負責規定授權主管處長決行

縣長 黃仲生

附件二 臺中縣政府府建城字第 0970332459 號函

附件三 臺中縣政府府地區徵字第 0980339567 號函

檔 號：

保存年限：

臺中縣政府 函

地址：420臺中縣豐原市陽明街36號

承辦人：侯秋容

電話：04-25263100轉3071

受文者：本府建設處(城鄉計畫科)

發文日期：中華民國98年11月11日

發文字號：府地區徵字第0980339567號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：見說明

主旨：有關貴公司所送「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收開發)」案財務可行性評估乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司98年10月28日未列文號函。
- 二、本案旨揭評估報告尚有需修正事項茲詳述如下：
 - (一)、本區地籍係屬本縣大里地政事務所轄區，案內第7頁請修正。
 - (二)、目前臺中縣政府辦理之區段徵收區，皆以編列附屬單位基金預算向銀行貸款方式辦理，請增列於第8頁財務評估分析。
 - (三)、開發總費用之估算應依據土地徵收條例施行細則第51條規定辦理，第9頁之區段徵收開發經費概估請修正，另查無表4-3，是否誤繕請查明。
- 三、另有關財務分析乙節，案內第10頁財務比較，前竹地區市場合理交易價格為每坪8至9萬元，第12頁財務平衡分析將剩餘可建築土地以每坪9.5萬元計算，本益比落在1.01至1.04之間，區段徵收財務在勉強可行邊緣。
- 四、隨文檢還所送報告書乙份，請修正後速送本府辦理後續事宜。

正本：創邑工程顧問有限公司(臺中市西區五權西路1段237號10樓之3)

副本：本府建設處(城鄉計畫科)、地政處02

縣長 黃仲生

本案依分層負責規定授權主管處(局)長決行

附錄四 內政部都市計畫委員會第 839 次會議記錄一
「變更烏日都市計畫(配合前竹地區區段徵收
開發延長開發期程)再提會討論案」

內政部都市計畫委員會第 839 次會議紀錄

一、時間：中華民國 103 年 11 月 11 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：陳兼主任委員威仁

陳兼副主任委員純敬 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。）

紀錄彙整：林文義

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 838 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：花蓮縣政府函為「變更吉安(鄉公所附近)都市計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）再提會討論案」。

第 2 案：苗栗縣政府函為「變更竹南頭份都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

第 3 案：苗栗縣政府函為「變更後龍都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

第 4 案：臺中市政府函為：「變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收開發延長開發期程）再提會討論案」。

第 5 案：南投縣政府函為「變更名間都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

第 6 案：南投縣政府函為「變更南投（含南崗地區）都市計畫（合併通盤檢討）案」。

第 7 案：臺南市政府函為：「變更山上都市計畫（保護區、農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）等 7 案」。

第 8 案：臺南市政府函為：「變更將軍（漚汪地區）都市計畫（農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）等 26 案」。

第 9 案：臺南市政府函為「變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討案）再提會討論案」。

第 10 案：臺南市政府函為「變更白河都市計畫（第二次通盤檢討）（逕向內政部陳情編號1案）（暫予保留）案」。

第 4 案：臺中市政府函為：「變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收開發）再提會討論案」。

說 明：

- 一、依據臺中市政府103年7月10日府授都計字第1030129840號函及103年9月26日府授都計字第1030192642號函辦理。
- 二、本案前經本會99年9月21日第739次會及100年8月23日第762次會審決，其中專案小組初步建議意見第五-（四）-2點：「委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持91年「擴大及變更烏日都市計畫（第三次通盤檢討）案」發布實施前之原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。」在案。
- 三、惟臺中市政府於辦理期間，歷經縣、市合併及101年1月4日修正「土地徵收條例」，被徵收之土地應按照徵收當期之市價補償其地價等變化，致該府需重新依修訂後法令及原審決計畫內容檢視評估，評估結果本案在改以市價區段徵收且90%地主申領發放抵價地，加上旱溪河道由水利署挹注徵收款項條件下，尚為可行，鑒於本案開發期限即將屆滿，為利區段徵收作業之繼續進行，故以上開號函檢送變更計畫書、圖等報請審議，爰提會討論。

決 議：

- 一、參採臺中市政府及經濟部水利署列席代表之說明，本案准照臺中市政府103年9月26日府授都計字第1030192642號函送修正計畫內容通過，並退請該府併本會739、762次會決議依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

二、惟為利旱溪河道改道工程用地取得及整治工程之進行，以避免水患危害居民生命財產安全，應請臺中市政府積極辦理外，如該府於記錄文到 1 年內未能將修正計畫書、圖報內政部核定，則應將計畫區土地區段徵收作業狀況、進度等，提請大會報告。

附錄五 內政部都市計畫委員會第 851 次會議記錄一
「變更烏日都市計畫(配合九德地區區段徵收
開發)再提會討論案」

內政部都市計畫委員會第 851 次會議紀錄

一、時間：中華民國 104 年 5 月 19 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：陳兼主任委員威仁 陳兼副主任委員純敬 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。）

紀錄彙整：曾義權

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 850 次會議紀錄。

決 定：除下列各點外，其餘確定。

（一）核定案件第 5 案因下列各點尚待釐清，故會議紀錄暫予保留，交由本會原專案小組先行召開聽取簡報會議，俟獲致具體建議意見後，再行提會討論。

1. 本案會議紀錄有關「基於政府施政之誠信原則」與本部法規會所提書面意見有所「競合」，應先予以釐清。
2. 本案屬配合國家重大建設計畫，如何執行推動，應審慎評估並廣泛討論後再議。
3. 有關「本案範圍前經本部地政司報請行政院核可依土地徵收條例第 49 條第 2 項第 3 款同意予以廢止徵收在案」等文字，是否已完成相關法定程序，應先予以釐清說明實際辦理情形，以杜爭議。

（二）臨時動議案件第 1 案，請再修正相關文字，並經賴委員美蓉確認後再行提會報告。

七、核定案件：

第 1 案：花蓮縣政府函為「變更吉安(鄉公所附近)都市計畫(第

三次通盤檢討)(第二階段)再提會討論案」。

- 第 2 案：新北市政府函為「變更瑞芳都市計畫(部分行水區為河川區兼供道路使用)(配合瑞峰橋改建工程)案」。
- 第 3 案：新北市政府函為「變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場兼零售市場用地為商業區)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區)案」。
- 第 4 案：新竹縣政府函為「擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)再提會討論案」。
- 第 5 案：苗栗縣政府函為「變更苗栗都市計畫主要計畫(部分廣場用地為停車場用地)案」。
- 第 6 案：臺中市政府函為「變更烏日都市計畫(配合九德地區區段徵收開發)再提會討論案」。
- 第 7 案：南投縣政府函為「變更竹山(含延平地區)都市計畫(部分住宅區為機關用地【供竹山分局新建辦公廳舍】)案」。
- 第 8 案：臺東縣政府函為「變更長濱都市計畫(第四次通盤檢討)案」。
- 第 9 案：內政部為「變更林口特定區計畫(配合『改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7站區開發案興辦事業計畫』第五種住宅區為綠地(配合合宜住宅地籍整理作業))案」。
- 第 10 案：臺中市政府函為「變更臺中港特定區計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)再提會討論案」。

第 6 案：臺中市政府函為：「變更烏日都市計畫（配合九德地區區段徵收開發）再提會討論案」。

說 明：

- 一、依據臺中市政府104年4月17日府授都計字第1040086948號函辦理。
- 二、本案前經本會101年5月8日第779次會審決，其中專案小組初步建議意見第七-（五）-1點：「請臺中市政府依土地徵收條例第4條規定，先行辦理區段徵收，俟符合土地徵收條例第20條第1項、第3項但書規定後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內完成者，請臺中市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。」在案。
- 三、惟臺中市政府於辦理期間，因本案土地所有權人眾多，且部分土地所有權人對區段徵收開發仍有所疑慮，該府須與之持續溝通協調，而相關作業需時繁冗，至今尚未完成土地徵收條例第20條規定，鑒於本案開發期限即將屆滿，為利區段徵收作業之繼續進行，故以上開號函檢送變更計畫書等報請延長開發期程，爰提會討論。

決 議：本案採納臺中市政府列席人員說明，除請依下列各點辦理外，其餘退請該府併本會 779 次會決議依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 一、請臺中市政府將本案目前作業進度、預定完成期程，以及如未在期限內完成之相關因應對策等，

納入計畫書補充敘明，以資妥適。

- 二、將本會第 779 次決議修正為：「請臺中市政府依土地徵收條例相關規定，先行辦理區段徵收，俟符合土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 項但書規定後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內完成者，請臺中市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。」。
- 三、如於委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持 91 年「擴大及變更烏日都市計畫（第三次通盤檢討）案」發布實施前之原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

臺中市政府

業務單位主管

業務承辦人員

擬定機關：臺中市政府

規劃單位：瑞銘工程顧問有限公司

技師執業簽章：