

臺中市政府 公告

發文日期：中華民國104年4月15日
發文字號：府授都計字第1040080827號
附件：如公告事項三



主旨：發布實施「變更高速公路王田交流道附近特定區計畫(不包括高速鐵路台中車站地區)(第三次通盤檢討)(第一階段)案」計畫書、圖並廢止原計畫圖，自104年4月17日起生效。

依據：

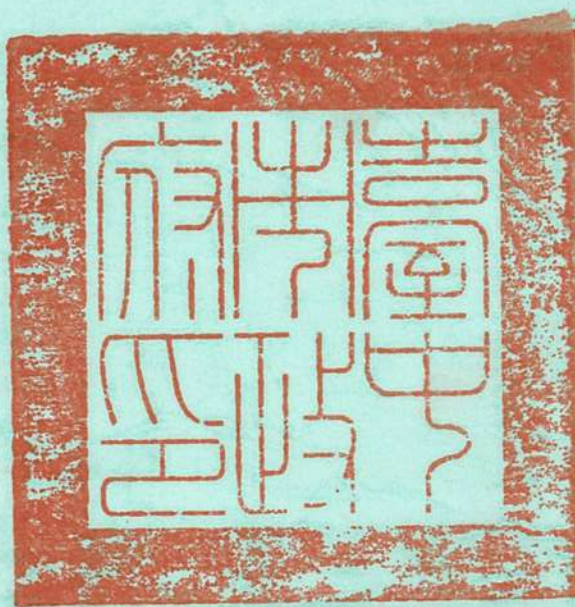
- 一、都市計畫法第21條及第28條。
- 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第47條。
- 三、內政部104年3月16日台內營字第1040804056號函。

公告事項：

- 一、旨案計畫書、圖自104年4月17日起發布實施，原計畫圖於本計畫圖依法發布實施同時廢止之。
- 二、公告地點：本府公告欄（臺灣大道市政大樓），本府都市發展局公告欄及本市烏日區公所、大肚區公所公告欄。
- 三、公告內容：比例尺一千分之一計畫圖及計畫書各1份。

市長 林佳龍

變更高速公路王田交流道附近特定區計畫(不包括高速
鐵路台中車站地區)(第三次通盤檢討)(第一階段)書



臺中市政府(原臺中縣政府)

中華民國 104 年 2 月

用印
日期 104. 02. 16

臺中市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都市計畫名稱	變更高速公路王田交流道附近特定區計畫(不包括高速鐵路台中車站地區)(第三次通盤檢討)(第一階段)案
變更都市計畫法令依據	(1) 通盤檢討法令依據：都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條 (2) 都市計畫圖重製依據：都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46 及 47 條
變更都市計畫機關	臺中市政府(原臺中縣政府)
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地關係人姓名	無
本案公開展覽之起訖日期	公 告 98 年 6 月 17 日至 98 年 7 月 17 日止，計 30 天(刊登於臺灣時報 98 年 6 月 16 日第 20 版、6 月 17 日第 21 版及 6 月 18 日第 22 版)
	公 開 展 覽 第一次：99 年 11 月 24 日至 99 年 12 月 24 日止，計 30 天(刊登於臺灣時報 99 年 11 月 23 日、24 日、25 日第 19 版) 第二次：103 年 8 月 20 日起 30 天(刊登於聯合報 103 年 8 月 21 日 AA3 版、8 月 22 日 E1 版、8 月 23 日 E1 版)
	公開說明會 第一次：99 年 12 月 13 日上午 10 時於烏日區旭光國小禮堂，下午 2 時 30 分於大肚區公所 5 樓大禮堂舉行 第二次：103 年 9 月 10 日上午 10 時 30 分於烏日區公所第一會議室，下午 2 時 30 分於大肚區公所 3 樓會議室舉行
人民團體對本案之反映意見	詳公開展覽期間人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	市 級 101 年 1 月 11 日臺中市都市計畫委員會第 10 次會議審議通過 102 年 9 月 17 日臺中市都市計畫委員會第 24 次會議審議 103 年 2 月 21 日臺中市都市計畫委員會第 30 次會議審議 103 年 11 月 14 日臺中市都市計畫委員會第 39 次會議審議通過
	內 政 部 103 年 4 月 29 日內政部都市計畫委員會第 826 次會議審議通過 103 年 12 月 23 日內政部都市計畫委員會第 842 次會議審議通過

用印
日期 104. 02. 16

目 錄

第壹章	緒論.....	1-1
第一節	計畫緣起與法令依據.....	1-1
第二節	通盤檢討範圍.....	1-3
第三節	都市計畫圖重製作業.....	1-6
第貳章	相關計畫及現行都市計畫概要	2-1
第一節	上位計畫及相關計畫.....	2-1
第二節	現行都市計畫概述.....	2-17
第參章	發展現況分析	3-1
第一節	自然環境.....	3-1
第二節	人口發展.....	3-5
第三節	產業經濟.....	3-7
第四節	土地使用	3-11
第五節	公共設施.....	3-15
第六節	交通運輸.....	3-19
第七節	休閒景觀資源.....	3-26
第八節	都市災害	3-30
第肆章	發展課題與構想	4-1
第一節	發展課題與對策.....	4-1
第二節	都市發展定位及構想.....	4-9
第三節	生態都市發展策略.....	4-18
第四節	生態都市規劃原則.....	4-26

第伍章	檢討分析及變更計畫	5-1
第一節	發展需求預測	5-1
第二節	檢討變更原則	5-6
第三節	檢討變更事項	5-10
第四節	變更計畫綜理	5-16
第五節	暫予保留另案辦理案件	5-30
第陸章	檢討後計畫	6-1
第一節	計畫範圍及面積	6-1
第二節	計畫年期、計畫人口與密度	6-1
第三節	土地使用計畫	6-2
第四節	公共設施計畫	6-6
第五節	交通系統計畫	6-10
第六節	都市防災計畫	6-12
第柒章	實施進度及經費	7-1
第一節	分期分區發展計畫	7-1
第二節	實施進度及經費	7-3
附件一	歷次都市計畫圖重製疑義研商會會議紀錄	
附件二	十三號道路無償捐贈土地同意書（變 10 案）	
附件三	零工八西側變更部分高速公路用地為高速公路用地兼作道路使用案交通分析資料（變 14 案）	
附件四	經濟部水利署第三河川局 100 年 11 月 29 日水三規字第 10003003950 號函（變 27 案）	
附件五	同安厝排水堤防預定線公告、同安厝排水分區名稱認定函、103 年 11 月 11 日「同安厝排水治理規劃檢討及治理計畫檢討(1/3)」工作會議紀錄（變 30 案）	
附件六	大肚鄉公所 84 年 12 月 30 日八四肚鄉建字 17657 號函	
附件七	市四附近及文小二北側市地重劃區市地重劃可行性評估	

圖 目 錄

圖 1-1	計畫區地理區位關係示意圖	1-3
圖 1-2	通盤檢討範圍示意圖.....	1-5
圖 2-1	原臺中縣城鄉空間發展架構示意圖	2-2
圖 2-2	原臺中縣分區發展構想示意圖	2-4
圖 2-3	五大發展分區示意圖.....	2-5
圖 2-4	空間治理區塊劃分示意圖.....	2-6
圖 2-5	臺中市空間特性示意圖.....	2-8
圖 2-6	臺中市空間發展軸帶示意圖	2-8
圖 2-7	計畫區周邊相關重大建設計畫示意圖	2-13
圖 2-8	計畫區地理區位關係示意圖	2-14
圖 2-9	現行高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路臺中車站地區）示意圖	2-25
圖 2-10	附帶條件整體開發地區位置圖	2-29
圖 3-1	計畫區地形及水文分布示意圖	3-3
圖 3-2	計畫區環境敏感地分佈示意圖	3-4
圖 3-3	變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路臺中車站地區）土地使用現況示意圖	3-14
圖 3-4	變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路臺中車站地區）公共設施開闢現況示意圖	3-18
圖 3-5	計畫區交通系統示意圖.....	3-21
圖 3-6	交通運輸系統開闢現況示意圖	3-23
圖 3-7	計畫區地表水文分布示意圖	3-26
圖 3-8	計畫區附近地區休閒遊憩資源分布示意圖	3-29
圖 3-9	臺中市淹水潛勢圖（600mm）	3-31
圖 3-10	臺中市毒化物部分儲存場所分布圖	3-32
圖 4-1	都市發展願景示意圖.....	4-10
圖 4-2	計畫區自行車道串連構想示意圖	4-16
圖 4-3	計畫區整體空間發展構想示意圖	4-17

圖 4-4	自然景觀區段分布示意圖.....	4-19
圖 4-5	營埔遺址分布範圍示意圖.....	4-22
圖 4-6	雨水貯留設備系統示意圖.....	4-25
圖 4-7	生態性基盤設施示意圖.....	4-27
圖 4-8	地下設置雨水貯留設施示意圖	4-27
圖 5-1	計畫區公有土地分布位置示意圖	5-8
圖 5-2	變更計畫位置示意圖.....	5-29
圖 5-3	暫予保留另案辦理案件分布示意圖	5-34
圖 5-4	核定編號第 18 案（暫予保留另案辦理）示意圖	5-34
圖 5-5	核定編號第 20 案（暫予保留另案辦理）示意圖	5-35
圖 5-5-1	核定編號第 20 案（暫予保留另案辦理）附圖	5-35
圖 5-6	核定編號第 22 案（暫予保留另案辦理）示意圖	5-36
圖 5-7	核定編號第 23 案（暫予保留另案辦理）示意圖	5-36
圖 5-8	補辦公開展覽期間公民及團體陳情意見編號第 1 案（暫予保留 另案辦理）示意圖	5-37
圖 6-1	通盤檢討後都市計畫示意圖	6-5
圖 6-2	防災避難系統示意圖.....	6-18
圖 7-1	分期分區發展示意圖.....	7-2

表 目 錄

表 1-1	都市計畫圖重製前後各項土地使用計畫面積對照表	1-9
表 1-2	都市計畫圖重製前後各項公共設施用地面積對照表	1-10
表 2-1	都市階層一覽表.....	2-7
表 2-2	各地區定位與發展方向建議一覽表	2-9
表 2-3	上位計畫彙整表.....	2-10
表 2-4	相關重大建設計畫一覽表.....	2-11
表 2-5	鄰近都市計畫發展關連分析一覽表	2-16
表 2-6	高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路臺中車站地區）歷次通盤檢討或個案變更一覽表.....	2-17
表 2-7	現行高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路臺中車站地區）土地使用面積統計表.....	2-22
表 2-8	現行高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路臺中車站地區）公共設施明細表	2-23
表 2-9	現行高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路臺中車站地區）計畫道路編號表	2-24
表 2-10	附帶條件整體開發地區彙整表	2-26
表 2-11	暫予保留另案辦理案件彙整表.....	2-32
表 3-1	歷年人口成長統計表.....	3-5
表 3-2	大肚區、烏日區人口結構變化情形一覽表	3-6
表 3-3	歷年大肚區及烏日區農業人口及耕地面積表	3-7
表 3-4	原臺中縣、大肚區及烏日區工業及服務業部門產業場所單位家數比較表	3-9
表 3-5	變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路臺中車站地區）土地使用現況面積統計表.....	3-13
表 3-6	變更高速公路王田交流道附近特定區（不包括高速鐵路臺中車站地區）公共設施開闢現況一覽表.....	3-16
表 3-7	計畫區內交通系統一覽表.....	3-20
表 3-8	100 年度計畫區聯外道路平均每日交通量調查表	3-24
表 3-9	一般雙車道公路具備機慢車道服務水準分級表（平原區）	3-24

表 3-10	計畫區聯外道路服務水準分析表	3-25
表 3-11	民國 100 年計畫區內台鐵車站客運統計表.....	3-25
表 3-12	烏溪各頻率年預測之洪峰量表	3-33
表 5-1	計畫區人口成長預測一覽表	5-1
表 5-2	本計畫區國小歷年學生數統計表	5-3
表 5-3	變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路臺 中車站地區）文小用地供需情形.....	5-3
表 5-4	各項都市發展用地需求檢討一覽表	5-5
表 5-5	變更內容明細表.....	5-16
表 5-7	暫予保留另案辦理案件綜理表	5-30
表 6-1	通盤檢討前後面積對照表.....	6-4
表 6-2	變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路臺 中車站地區）公共設施用地明細表.....	6-8
表 6-3	變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路臺 中車站地區）計畫道路編號表.....	6-11
表 6-4	計畫區內防災系統指定表.....	6-17
表 7-1	變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路臺 中車站地區）（第三次通盤檢討）實施進度及經費表.....	7-7

第壹章 緒論

第一節 計畫緣起與法令依據

一、計畫緣起

中山高速公路「王田交流道」位於臺中市烏日區、大肚區之交界處，同時為臺中市與彰化縣之交通樞紐。早期在二高、中投快速道路（台 63 線）、中彰快速道路（台 74 線）尚未開闢通車前，王田交流道連接省道台 1 線、台 14 線等省道系統，向為臺中、彰化、南投區間交通往來必經之要道。而「高速公路王田交流道附近特定區計畫」則係為因應王田交流道之設置，以提供臺中都會地區良好交通運輸環境，管制交流道附近地區合理發展為目的而擬定之特定區計畫。

「高速公路王田交流道附近特定區計畫」於民國 67 年擬定完成，自發布實施迄今，業已辦理兩次通盤檢討，期間並經歷多次個案變更。最近一次通盤檢討係於民國 91 年 3 月發布實施，迄今已屆滿 10 年，整體都市結構需重新檢視。此外現行計畫圖為民國 67 年以平板測量方式測繪，比例尺為 1/3000，精度粗略，復因都市快速擴張及公共建設推動結果，計畫圖上地形地貌與現地已相去甚遠，造成實際執行之困擾，有鑒於計畫區整體空間結構、現況發展與都市計畫內容有所差異，故本次於第三次通盤檢討之際一併辦理都市計畫圖重製作業，以提高法定計畫圖之精確度，提升計畫實際執行效率，同時引導都市長期健全發展。

另外，大臺中地區近年來因中部科學園區設置、中科特定區計畫之擬定、二高、高鐵、捷運、臺中環線等重大建設計畫投入以及縣市合併等因素，使得臺中都會區之空間體系產生結構性的變化，也因此本計畫必須從城市競合、產業發展、土地使用、都市防災等各方面全盤檢視計畫內容進行必要之調整與修正，為都市發展建構一完整的指導性計畫藍圖。

二、法令依據

（一）通盤檢討法令依據：都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條。

（二）都市計畫圖重製依據：都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46 條及 47 條。

三、計畫目標

- (一) 配合都市計畫圖重製展繪作業，提供都市計畫數值圖資，以作為後續都市建設與決策之指導工具。
- (二) 依循上位及相關計畫之指導，發掘特定區發展潛力，研擬未來發展定位，以勾勒發展藍圖，健全都市均衡成長。
- (三) 依據實際發展現況與未來人口之需求，研析各實質計畫部門所面臨之課題與對策，研擬因應的策略性方案。
- (四) 依據《都市計畫定期通盤檢討實施辦法》之檢討標準，及地方實際發展現況，針對公共設施之興闢酌予調整，並透過公平合理開發方式加速計畫區內公共設施用地取得及開闢時程，而對於非必要之公共設施用地則予以撤銷並變更其使用，藉以提昇都市生活環境品質，促進土地資源有效開發利用。
- (五) 重視民眾參與過程，針對人民及團體所提出之建議事項納入規劃重要參考，期使都市計畫能夠契合地方實際發展需要，各項建設計畫能夠順利推展。

第二節 通盤檢討範圍

一、地理位置

「高速公路王田交流道附近特定區計畫」橫跨大肚及烏日兩區，行政區域範圍包括大肚區營埔里、中和里之全部、王田里、福山里、社腳里與新興里之部分及烏日區三和里、榮泉里及學田里。

特定區之對外交通以公路運輸為主、鐵路運輸為輔，其中省道台一線（沙田路、中山路三段）東西橫貫全區，為通往臺中、彰化地區主要聯絡道路；另中山高速公路穿越本區，並於區內設置王田交流道系統；西部縱貫鐵路亦以東西向橫貫本區，且本區為縱貫鐵路之山海線交會處，各級列車往來頻繁，其間並設置追分及成功 2 車站，提供地區性通勤交通之需求。

圖 1-1 為計畫區地理區位關係區位示意圖。

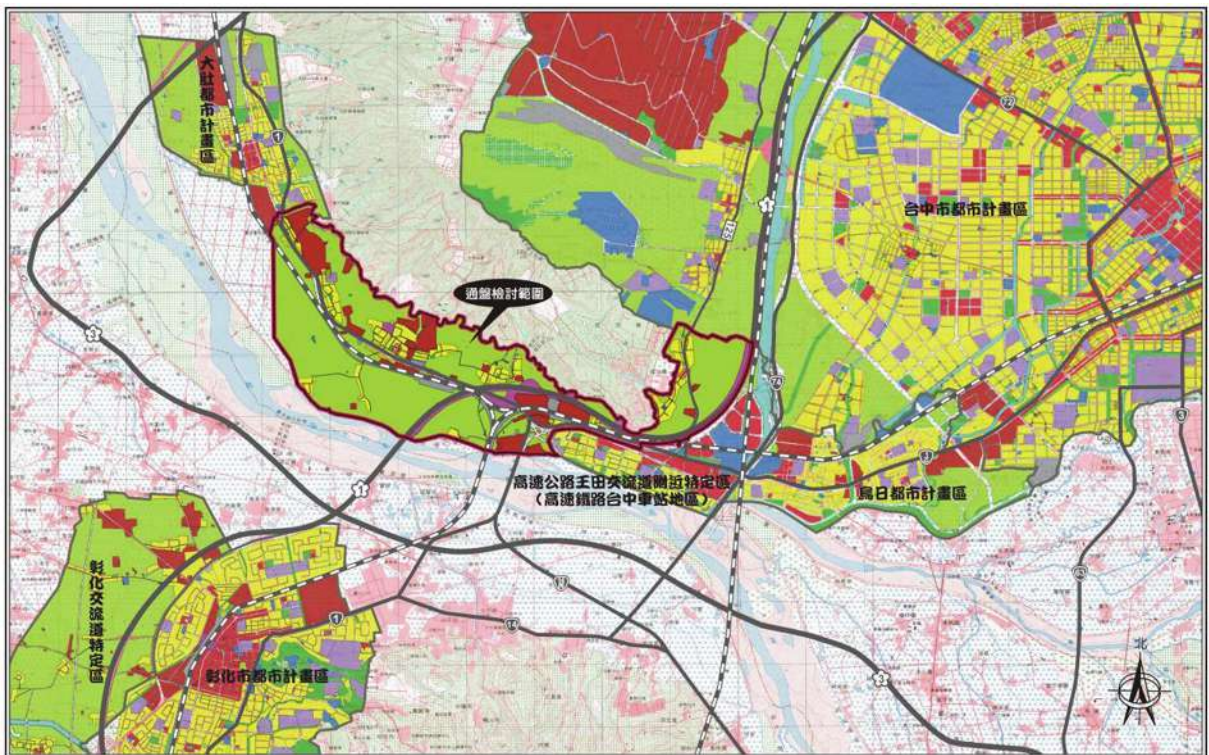


圖 1-1 計畫區地理區位關係示意圖

二、通盤檢討範圍及面積

高速公路王田交流道附近特定區現行計畫範圍東以筏子溪與烏日都市計畫為界，西鄰大肚本圳，南至大肚溪，北迄臺中市都市計畫界、成功嶺基地、大肚山麓、灌溉溝渠及大肚都市計畫界等，計畫面積 1382.71 公頃。

惟為配合高速鐵路之興建計畫，於民國 88 年 10 月完成「變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（高速鐵路臺中車站地區）」專案變更，並於民國 97

年底甫完成區段徵收整體開發，因此本次通盤檢討範圍並未包含高速鐵路臺中車站地區部分(面積 273.35 公頃)，故本次通盤檢討之計畫面積為 1109.36 公頃。

圖 1-2 為通盤檢討範圍示意圖。

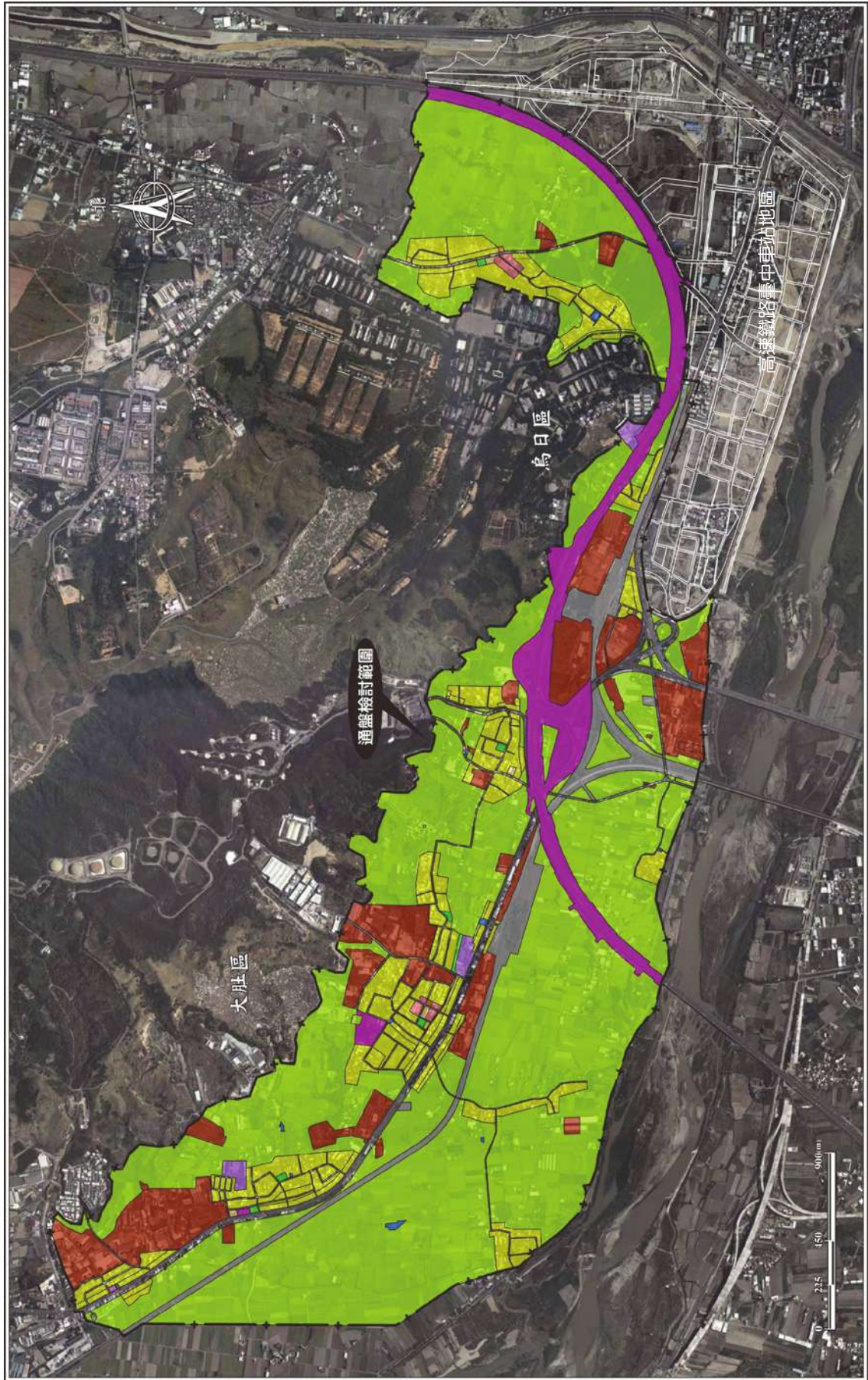


圖 1-2 通盤檢討範圍示意圖

第三節 都市計畫圖重製作業

一、重製作業方式

本案都市計畫圖重製作業，主要係更新民國 67 年發布實施之 1/3000 都市計畫圖，配合本次辦理王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路臺中車站地區）範圍內地形全面重新測繪，並採用最新公布之國際橫梅氏（UTM）二度分帶投影 TWD97 座標系統，透過樁位資料整理、現地樁位清查、重新佈設控制測量之控制網，進行全面性地形重測、都市計畫樁位檢測並參考原計畫圖、樁位成果資料與現地樁址及地籍圖等，將現行都市計畫圖之計畫線展繪於新測之比例尺 1/1000 地形測量圖上，製作新都市計畫圖及數值地形圖檔，作為本次檢討作業之基本圖。

二、重製展繪依據

（一）都市計畫圖

係由原臺中縣政府建設處城鄉計畫科所提供，且將歷年個案變更及通盤檢討資料，逐一檢核並整理於該都市計畫圖，比例尺為 1/3000。

（二）地形圖

本案數值地形測量圖係於民國 95 年 5 月起進行測繪，平面控制採用內政部 86 年公布之「1997」台灣大地基準，Taiwan Datum 1997，簡稱 TWD97。數值地形測量作業經原臺中縣政府委託之監驗單位完成驗收，且各項測量工作成果亦於 96 年 4 月經由原臺中縣政府委託之監驗單位辦理驗收合格。

（三）樁位圖

1.原計畫之釘樁與樁位檢測作業

本計畫於民國 67 年發布實施後，原臺中縣政府曾於民國 93 年間辦理都市計畫樁位測釘工作及樁位檢測作業；另透過本次測量作業彙整檢測其現存都市計畫樁位尚存約 124 點。

2.都市計畫樁位轉換作業

原有都市計畫樁位圖為 TWD67 座標系統，於導線點測量作業時，將現地留存都市計畫樁位一併聯測，做為都市計畫樁位座標系統轉換及平差推算之依據，並參照歷年來個案變更及通盤檢討之成果修正後，加以整理轉換成 TWD97 系統之成果圖，此亦即為本次辦理都市計畫圖重製作業依據之都市計畫樁位圖。

（四）地籍圖

本案因行政範圍涵蓋大肚區及烏日區，故地籍圖之提供，係分別向大里及清水地政事務所申請協助提供。

其中大肚區因尚未辦理地籍重測，故均為圖解地籍圖；烏日區部分則因原臺中縣政府地政處陸續於民國 86 及 89 年辦理地籍圖重測工作，則多已更新為 TWD67 座標系統數值重測區。

三、重製疑義之處理

針對本次王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路臺中車站地區）都市計畫圖重製作業共提出 44 處疑義，並由原臺中縣政府邀集相關單位分別於民國 97 年 7 月 3 日、9 月 11 日、11 月 3 日召開三次都市計畫圖重製疑義研商會議，並於會中獲致具體決議，嗣經原臺中縣政府分別於 97 年 7 月 15 日府建城字第 0970194230 號函、97 年 9 月 24 日府建城字第 0970267124 號函及 97 年 11 月 17 日府建城字第 0970317941 號函送會議紀錄在案，歷次都市計畫重製疑義研商會會議紀錄詳見附件一。

俟後依據都市計畫圖重製疑義研商會決議內容展繪完成比例尺 1/1000 都市計畫基本圖，並於民國 98 年 6 月 17 日起至 7 月 17 日經原臺中縣府建城字第 09801801452 號函公告辦理新、舊都市計畫圖及通盤檢討範圍，並徵求人民團體意見，以作為後續進行通盤檢討之基本圖。

四、都市計畫圖重製前後面積差異說明

（一）計畫面積差異情形

重製後各項分區及用地面積係由一千分之一都市計畫重製圖量測，而各項分區及用地面積在重製前後略有差異，在各項分區及用地範圍未進行調整變更情況下，探究其面積產生差異性之原因為測量圖面之精確度，由於民國 67 年發布實施之圖面係採平板測量人工測繪方式，當時測量儀器精度較差，且以人工進行面積量取，加以歷次都市計畫變更基本圖面之圖紙伸縮等因素，均為造成計畫圖重製前後面積差異之主因。

（二）土地使用計畫面積調整

配合都市計畫圖重製作業，將比例尺由三千分之一變更為一千分之一，且透過全面數值化地形測量作業，使得計畫圖的精度提昇。因此根據前述作業完成之比例尺一千分之一都市計畫重製成果基本圖為準，量測各

項土地使用計畫面積並藉以修正現行比例尺三千分之一計畫面積之差異，以做為本次通盤檢討及日後都市計畫執行之依據。

表 1-1 為都市計畫圖重製前後各項土地使用計畫面積對照表，表 1-2 為重製前後各項公共設施用地面積對照表。

表 1-1 都市計畫圖重製前後各項土地使用計畫面積對照表

土地使用項目		現行計畫面積 (公頃)	重製後計畫面積 (公頃)
土地 使用 分區	住 宅 區	108.25	109.71
	商 業 區	1.95	2.25
	甲 種 工 業 區	9.52	8.91
	乙 種 工 業 區	90.48	85.90
	零 星 工 業 區	11.75	13.12
	特 種 工 業 區	0.62	0.62
	倉 儲 批 發 專 用 區	1.09	1.12
	寺 廟 保 存 區	0.28	0.28
	農 業 區	718.56	619.61
	小 計	942.81	841.52
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	0.78	0.73
	學 校 用 地	5.09	4.79
	兒 童 遊 樂 場 用 地	1.00	0.96
	鄰 里 公 園 兼 兒 童 遊 樂 場 用 地	0.61	0.61
	變 電 所 用 地	0.67	0.69
	屠 宰 場 用 地	0.12	0.11
	廣 場 用 地	2.33	2.25
	市 場 用 地	0.78	0.74
	停 車 場 用 地	0.18	0.18
	廣 場 兼 停 車 場 用 地	0.25	0.25
	加 油 站 用 地	0.12	0.11
	自 來 水 事 業 用 地	0.30	0.32
	鐵 路 用 地	43.99	42.29
	高 速 公 路 用 地	65.11	65.30
	道 路 用 地 及 人 行 步 道 用 地	45.22	52.17
	小 計	166.55	171.50
總 計		1109.36	1013.02

註：本表所列重製前各項面積係依據「變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（第二次通盤檢討）」書及歷次個案變更計畫書所載面積彙整計算，而重製後各項面積係由都市計畫重製圖（比例尺 1/1000）量取，並作為本次通盤檢討之依據。

表 1-2 都市計畫圖重製前後各項公共設施用地面積對照表

項目	編號	現行計畫面積 (公頃)	重製後面積 (公頃)	備註
機 關 用 地	機 一	0.09	0.08	供公路局使用
	機 二	0.13	0.15	追分警察分駐所
	機 三	0.08	0.05	王田活動中心
	機 四	0.04	0.03	中和活動中心
	機 五	0.04	0.04	營埔活動中心
	機 六	0.04	0.04	福山活動中心
	機 七	0.04	0.03	社腳活動中心
	機 八	0.04	0.03	新興活動中心
	機 九	0.20	0.20	成功活動中心
	機 十	0.08	0.08	社腳社區活動中心
	小 計	0.78	0.73	
學 校 用 地	文 小 一	1.55	1.43	旭光國小
	文 小 二	1.77	1.66	追分國小
	文 小 三	1.77	1.70	大忠國小
	小 計	5.09	4.79	
兒 童 遊 樂 場 用 地	兒 一	0.20	0.18	
	兒 三	0.20	0.20	
	兒 四	0.19	0.20	
	兒 五	0.20	0.19	
	兒 六	0.21	0.19	
	小 計	1.00	0.96	
鄰里公園兼 兒童遊樂場 用 地	公 兒 七	0.17	0.18	
	公 兒 八	0.44	0.43	
	小 計	0.61	0.61	
變電所用地	變 一	0.46	0.38	
	變 二	0.21	0.31	
	小 計	0.67	0.69	
屠 宰 場 用 地		0.12	0.11	
廣 場 用 地	廣 二	2.33	2.25	
市 場 用 地	市 一	0.20	0.17	
	市 二	0.21	0.21	追分消費市場
	市 三	0.20	0.19	
	市 四	0.17	0.17	
	小 計	0.78	0.74	
停車場用地	停 一	0.08	0.09	
	停 二	0.10	0.09	
	小 計	0.18	0.18	

表 1-2 都市計畫圖重製前後各項公共設施用地面積對照表（續完）

項目	編號	現行計畫面積 (公頃)	重製後面積 (公頃)	備註
廣場兼停車場用地	廣 停 一	0.25	0.25	
加油站用地		0.12	0.11	中油大肚站
自來水事業用地		0.30	0.32	福山淨水站
鐵路用地		43.99	42.29	
高速公路用地		65.11	65.30	
道路用地及人行步道用地		45.22	52.17	

註：1.本表所列重製前各項面積係依據「變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（第二次通盤檢討）」書及歷次個案變更計畫書所載面積彙整計算，而重製後各項面積係由都市計畫重製圖（比例尺 1/1000）量取，並作為本次通盤檢討之依據。

2.表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。

第貳章 相關計畫及現行都市計畫概要

第一節 上位計畫及相關計畫

本節將針對相關上位計畫或建設計畫進行彙整，藉以掌握上位計畫對本特定區都市發展定位之指導，並探討相關交通、產業等重大建設計畫，對本特定區產生之影響。

一、臺灣中部區域計畫（第二次通盤檢討）（草案）【民國 96 年 12 月】

中部區域計畫上承臺灣地區綜合開發計畫，下指導都市計畫、非都市土地使用分區管制及各項實質建設計畫，以健全區域整體發展為目標。為考量未來發展及各重大建設時程，並配合國土綜合開發計畫之修訂，計畫目標年訂為民國 110 年。

於區域整體發展空間構想，區分為三環、六大發展區及九大發展單元之空間層次。其中臺中都會區位於發展環中的區域政經轉運核心區，以原臺中市範圍作為區域政治、經濟發展之主要中心，周遭行政區提供產業經濟、居住、消費、休閒、交通轉運等機能。

臺中都會區位於區域政商精鑰核心單元，高速公路王田交流道附近特定區範圍則涵蓋大肚區及烏日區部分土地，在九大發展單元內，大肚區係位處地方生活、商業複合機能中心，在發展策略上應研訂整體住宅政策方向與實施策略、擴大住宅服務層面，建立都市更新、農漁村更新機制，加強維護住宅環境品質，保護農地及海洋資源、提供永續發展生產環境，兼顧休閒、觀光、生態保育的需求等。烏日區則屬政商核心，在發展策略上應整合相關重大建設、健全完善高科技產業發展、政商經貿核心區；建設高機能住宅環境；便利陸海空交通運輸系統。

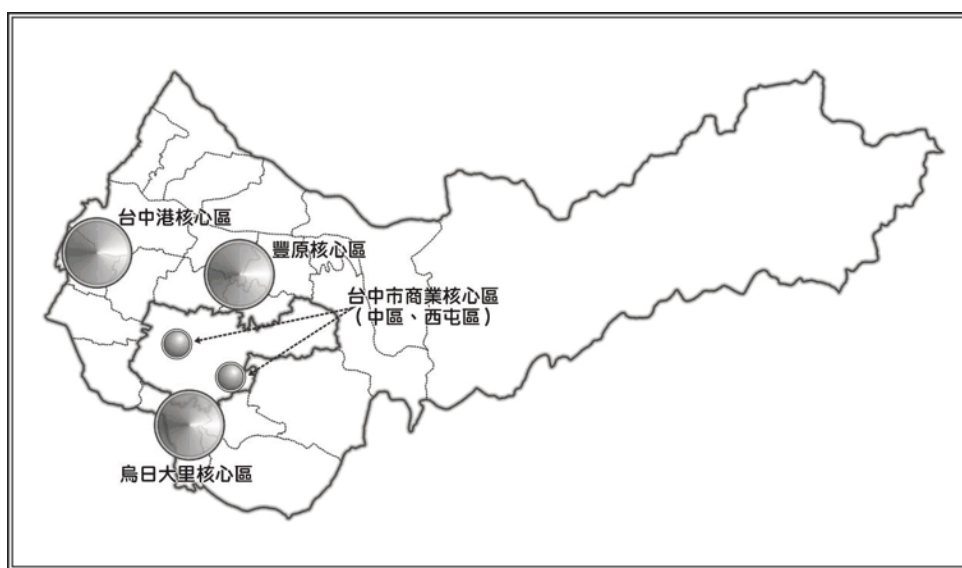
二、原臺中縣綜合發展計畫（第一次修訂）【民國 92 年 4 月】

（一）臺中都會區角色定位及城鄉架構發展目標

根據中地理論中有關地區層級功能與空間之關係，針對臺中都會區之城鄉架構進行分析，其中各層級城市之依存關係以原臺中市為最主要之核心，所以其在各種商業服務層級屬於最高層級，其服務範圍也是最廣。隨著臺中都會區的發展逐漸成熟，未來城鄉架構將產生以下之重大變革：

- 1.臺中都會核心（臺中市區之商業中心）逐漸西移，將與發展後的新興商業中心（西屯區）形成雙核心的都會模式。
- 2.原已發展初具規模之豐原核心，受中科設置之後之人口吸引效果，將往西南邊的大雅區擴張。
- 3.臺中港特定區則因兩岸經貿之發展，擴張成為新興核心，並隨臺中港特定區及其市鎮中心之再發展及交通建設完成之後，將帶動整體海線地區發展，成為臺中都會區新興之發展核心。
- 4.原大里核心區受烏日轉運中心發展影響西移，成為大里與烏日共同發展之核心區。
- 5.因交通便利，主要核心負擔機能逐漸增強，層級也將提升為更高階的地方發展核心區。因此，未來除了原臺中市商業中心仍維持扮演臺中都會的主要核心角色之外，豐原、臺中港特定區與烏日這三個地區，將成為臺中都會區之【金三角】空間架構。

圖 2-1 為原臺中縣城鄉空間發展架構示意圖。



資料來源：臺中縣綜合發展計畫。

圖 2-1 原臺中縣城鄉空間發展架構示意圖

（二）原臺中縣空間發展構想

該計畫參考原有山、海、屯三分區的構想，並考量各區現有之地理環境與產業、觀光、交通、文化等各項活動之發展，以及地區發展「成長極」與永續發展「三生」的理念，在山海屯的分區架構下，將原臺中縣更細分為五個地區發展帶，以落實該計畫中總體及各部門計畫所解構出『打造新

世紀中部優質居住縣城』的發展願景。各分區所包含的範圍及發展定位說明如下：

1.科技商業核心發展帶

範圍包括豐原、潭子、大雅、神岡等區。「科技商業」核心發展帶乃以豐原為發展中心，並整合未來中部科學園區設置後周邊之發展地區，未來將負擔政治及科技生產之主要功能，成為科技生產及商業政治之核心。

2.藍色經貿轉運發展帶

範圍包括清水、沙鹿、梧棲、大肚、龍井等區。藍色「經貿轉運」發展帶則以臺中港特定區為未來發展重點核心，期藉由強化臺中港特定區之建設，成為大臺中都會區之新興核心，並充分利用未來兩岸三通之運輸發展契機，帶動海線地區之經貿發展，成為經貿轉運中心。

3.複合觀光休閒發展帶

範圍包括大甲、后里、外埔、大安等區。複合「觀光休閒」發展帶擁有海洋文化、人文宗教、地方產業、休閒遊憩...等多元化之觀光資源，未來期望加強各類觀光資源之整合並加強地方基礎建設，成為發展複合觀光休閒產業之重鎮。

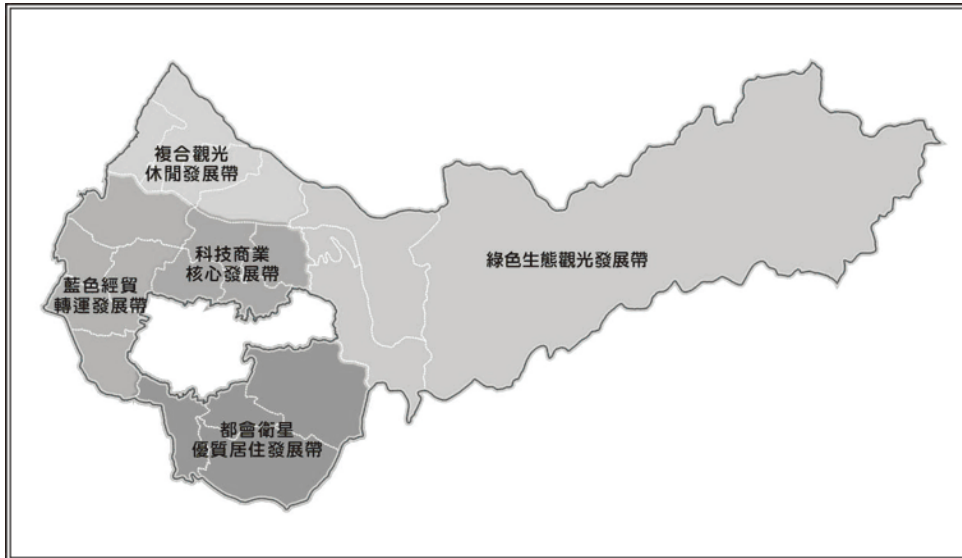
4.綠色生態觀光發展帶

範圍包括東勢、新社、石岡、和平等區。綠色「生態觀光」發展帶則為靠山地區，地質較為敏感較不適宜進行大規模之開發行為，因此配合其擁有之豐富綠色生態觀光資源，以及品質優良的農產品生產，未來以強調生態觀光為主，發展成為大臺中都會周邊之綠色生態休閒觀光基地。

5.都會衛星優質居住發展帶

範圍包括大里、太平、烏日、霧峰等區。「都會衛星」優質居住發展帶鄰近原臺中市區，擁有與臺中都會較佳聯繫性之交通區位。且人口成長迅速，未來將強化地區基礎建設，使其成為大臺中都會地區具有優質居住功能之衛星城市。

圖 2-2 為原臺中縣分區發展構想示意圖。



資料來源：臺中縣綜合發展計畫。

圖 2-2 原臺中縣分區發展構想示意圖

（三）大肚區都市發展構想

大肚區未來之發展宜善用豐富之自然景觀與文化資源，配合交通路網與生活設施之改善，營造位於「藍色經貿發展帶」之優質居住生活區，同時，配合產業轉型，改善衛星工業發展環境，提高現有生產技術層次，使大肚區成為臺中都會區之「優質衛星產業城」。

總體觀之，大肚區短期應加強文化設施及景觀道路等自然景觀資源再造，中長期除配合區內台鐵海線捷運化，提升運輸品質外，並進一步透過農地轉用、大肚山景觀改善等，增進大肚區景觀品質與強化生態休閒機能，以有效增加產業及居住之吸引力，且未來仍須朝下列三大方向努力：

- 1.大肚礮溪書院再利用。
- 2.追分鐵道文化園區規劃設計工程。
- 3.建設大肚溪河堤景觀快速道路。

（四）烏日區都市發展構想

烏日區位處都會衛星優質居住發展帶，有極為便捷之交通網絡，惟未來高速鐵路臺中車站地區之開發、成功嶺軍事基地土地強化利用及交通結點之改善計畫等，仍是烏日區未來都市發展主要課題，另外，農業精緻化之推動，亦為本區應積極落實之政策，故烏日區都市發展策略有以下六大方針：

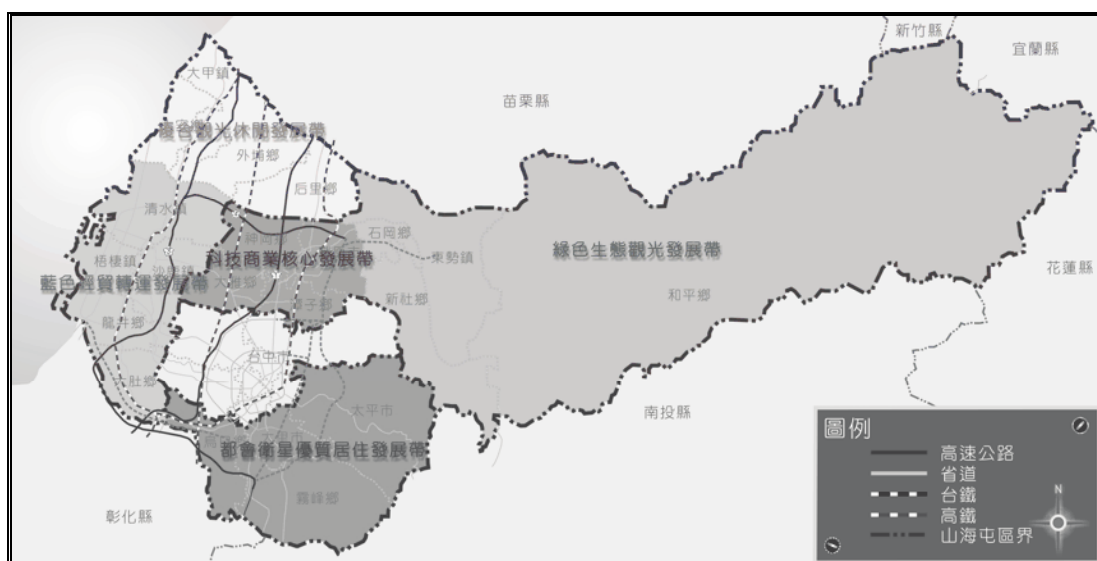
- 1.高鐵特定區之開發與建設。

- 2.「高鐵烏日轉運中心」推動計畫。
- 3.解決台一線筏子溪至王田交流道路段之交通狀況。
- 4.爭取成功嶺部分地區之撥用。
- 5.規劃精緻農業特區，增強農產品競爭力。
- 6.提升教育社施及品質。

三、原臺中縣景觀綱要計畫【民國 95 年 6 月】

該計畫係以原臺中縣山海屯的環境性格為對象，強調景觀基本論述的建構與原臺中縣整體景觀願景的描繪，希冀為臺灣城鄉景觀的發展，建立深厚的基礎。其欲達成的目標如下：

- 1.評估最具發展潛力與亟需維護保育之景觀資源。
- 2.建構環境資源系統，以重點景觀計畫與景觀改善計畫為實施工具，創造高品質的城鄉環境。
- 3.制訂景觀綱要計畫，作為後續擬定重點景觀計畫、景觀改善計畫之準則規範，以及推動景觀保育、管理、維護之指導原則。
- 4.提擬景觀綱要計畫推動之執行機制。



資料來源：臺中縣景觀綱要計畫。

圖 2-3 五大發展分區示意圖

該綱要計畫並將原臺中縣依景觀特性與功能特性劃分為五大發展分區，包括：1.北部丘陵區（科技商業核心發展帶）、2.西部濱海區（藍色經貿轉運發展帶）3.西北河口區（複合觀光休閒發展帶）4.東部山域區（綠色生態觀光發展帶）5.南部盆地（都會衛星優質居住發展帶）等。

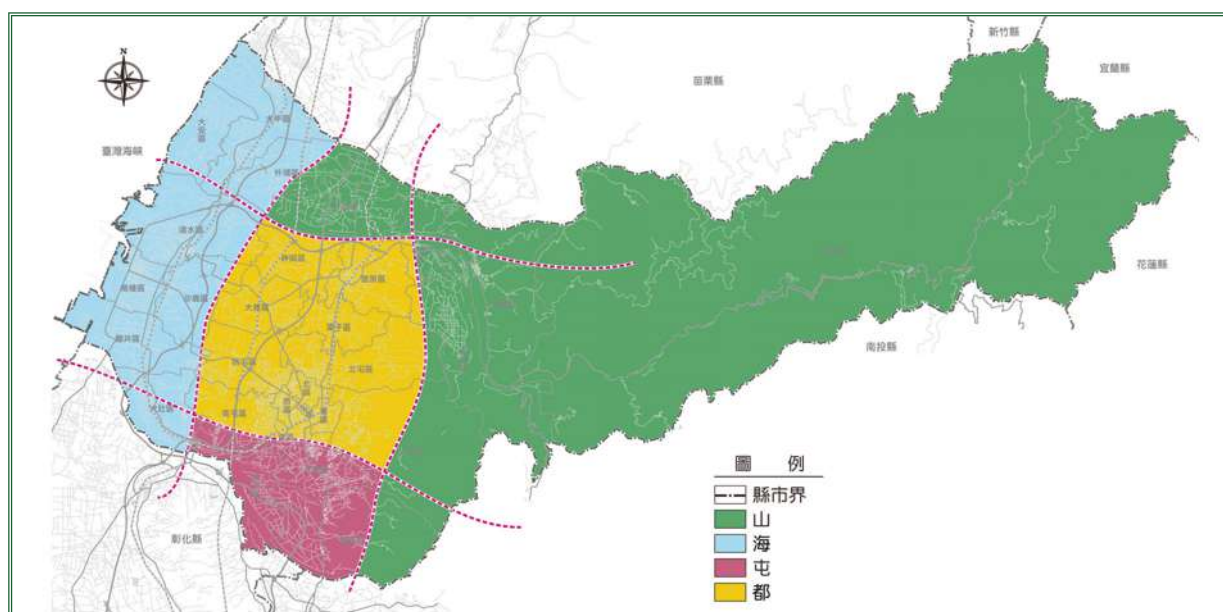
四、擬定臺中市區域計畫及研究規劃案（期末報告書）【民國 102 年 4 月】

依據臺中市政府辦理中的「擬定臺中市區域計畫及研究規劃案(期末報告書)」(以下簡稱擬定臺中市區域計畫(草案))，已提出大臺中市空間結構、都市階層、空間特性與發展軸線、地區發展定位與建議等內容，節錄彙整如下：

(一) 空間結構

擬定臺中市區域計畫(草案)提出以兩山(大肚山脈、頭嵙山脈)、兩河(大甲溪水系、烏溪水系)及其所建構的生活圈為基礎重新劃分空間治理區塊，從「山·海·屯·都」之視野重新審視空間治理區塊劃分之合理性，擬議將豐原、潭子、大雅、神岡地區納入都心範圍，以其尚可發展之腹地空間調控都心成長壓力，並藉由原臺中市中心與豐原兩大成長極結合之效果，全面帶領山、海、屯區共同成長；本計畫區所在之區塊位於大肚山南麓，主要劃分為屯區治理區塊。

圖 2-4 為空間治理區塊劃分示意圖。



資料來源：擬定臺中市區域計畫(草案)(臺中市政府，民國 102 年 4 月)。

圖 2-4 空間治理區塊劃分示意圖

(二) 都市階層

臺中市幅員遼闊，東西向長度超過 100 公里，南北向長度超過 50 公里，以旅行時間而言，非為一個生活圈範圍所能概括；因此，擬定臺中市區域計畫(草案)考量人口規模、重大建設分布與實際情形，將臺中市都市階層分為核心地區、次核心地區、地區中心、市鎮中心及集居中心等 5 個等

級，本計畫區所在之烏日及大肚地區依照人口規模劃分，屬於市鎮中心等級。

表 2-1 為都市階層一覽表。

表 2-1 都市階層一覽表

階層	地區	劃分原則
核心地區	臺中市舊市區、新市政中心、水湳整體開發區	人口密度最高、臺中市主要行政中心與重大公共設施集中地區。
次核心地區	豐原	原臺中縣行政中心、北臺中主要人口與商業活動地區。
地區中心	大里、太平、清水、梧棲、沙鹿、潭子、大雅	配合清泉崗機場與臺中港門戶或人口規模超過 10 萬人以上。
市鎮中心	大甲、東勢、神岡、烏日、大肚、龍井、霧峰	人口規模超過 5 萬人，未達 10 萬人。
集居中心	大安、外埔、后里、石岡、新社、和平	人口規模未達 5 萬人。

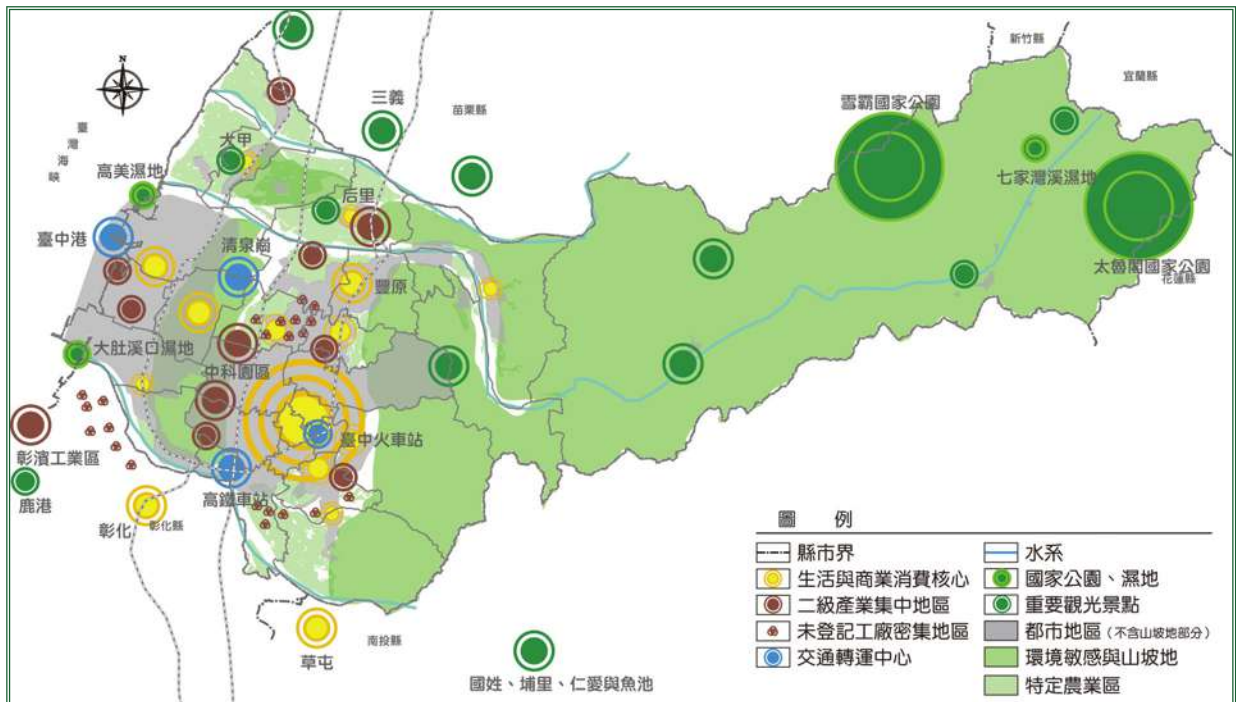
資料來源：擬定臺中市區域計畫（草案）（臺中市政府，民國 102 年 4 月）。

（三）空間特性與發展軸線

經由對於臺中市自然地形、水文、環境敏感分布、重大建設計畫與發展現況等之綜合分析，擬定臺中市區域計畫（草案）初步指認各區域之空間主要特性與可能之發展軸帶。

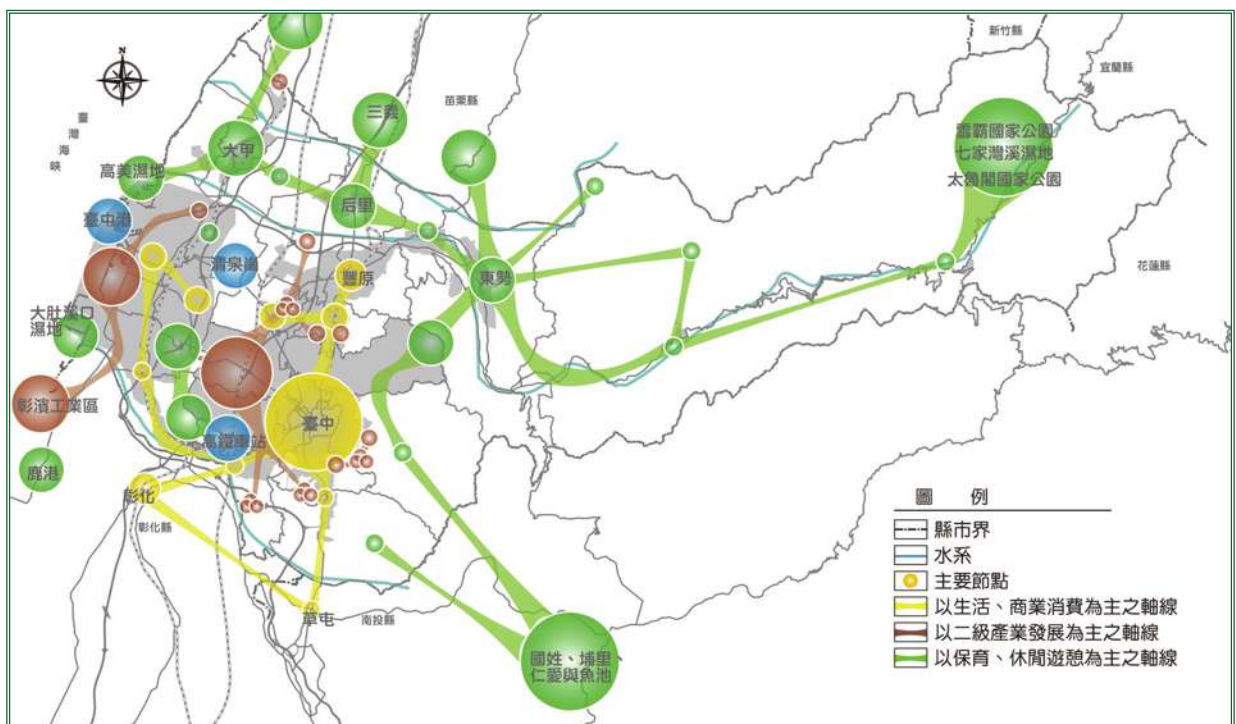
本計畫區鄰近地區，在空間特性上因高鐵車站設置具備交通轉運中心機能，以及以臺中工業區、中科臺中基地為主的二級產業群落，北側則臨接大肚山環境敏感區與山坡地；而在發展軸帶指認部分，計畫區以台 1 線及台 1 乙線為發展主軸，功能上仍屬於以生活、商業消費為主之發展軸線，並且向南、北延伸與臺中、彰化核心串接。

圖 2-5 為臺中市空間特性示意圖，圖 2-6 為臺中市空間發展軸帶示意圖。



資料來源：擬定臺中市區域計畫（草案）（臺中市政府，民國 102 年 4 月）。

圖 2-5 臺中市空間特性示意圖



資料來源：擬定臺中市區域計畫（草案）（臺中市政府，民國 102 年 4 月）。

圖 2-6 臺中市空間發展軸帶示意圖

(四) 地區發展定位與建議

考量縣市合併後臺中市整體發展角度，擬定臺中市區域計畫（草案）針對原「臺中縣綜合發展計畫」對於各地區所賦予之發展定位提出修正。其中烏日區由原本的「中部交通運輸樞紐中心」修正為「區域性轉運樞紐」，仍然維持其交通功能定位；大肚區則由「優質衛星產業城」修正為「自然與人文薈萃地區」，在發展定位上做了較大幅度的改變，在後續發展原則上建議朝向工業區更新檢討，強調既有自然環境資源保育的重要性。

表 2-2 為各地區定位與發展方向建議一覽表，表 2-3 為上位計畫彙整表。

表 2-2 各地區定位與發展方向建議一覽表

行政區	原綜合發展計畫之定位	發展定位	主要發展原則與方向建議
烏日區	中部交通運輸樞紐中心	區域性轉運樞紐	- 生活：完善地方基盤建設、區域防洪功能與大眾運輸系統，利用成功嶺園區發展運動休閒。 - 生產：進行工業區更新檢討，輔導未登記工廠合法化。 - 生態：特定農業區之農業用地轉用應以嚴格管制為原則，落實農業用地管制政策，大肚山上鄰避設施公園化。
大肚區	優質衛星產業城	自然與人文薈萃地區	- 生活：完善都市基盤建設與大眾運輸系統，檢核地區生活用地需求。 - 生產：進行工業區更新檢討，輔導休閒農業發展。 - 生態：特定農業區之農業用地轉用應以嚴格管制為原則，維持優良農業生產環境，大肚山上鄰避設施公園化。

資料來源：擬定臺中市區域計畫（草案）（臺中市政府，民國 102 年 4 月）。

表 2-3 上位計畫彙整表

計畫名稱	對本特定區計畫指導原則與方針
臺灣中部區域計畫 (第二次通盤檢討) (草案)【內政部， 民國 96 年 12 月】	1.劃設苗栗、南投、彰化、雲林等四個一般生活圈及臺中都會生活圈，包括原臺中縣、市行政轄區。 2.計畫年期調整為民國 110 年。 3.經濟及產業發展方面：以高科技工業研究發展為主，設立都會中心航太科技工業及軟體工業區、臺中港發展營運中心，提昇產業技術層次，使都會生活圈工業結構型態轉型為技術、研發等高附加價值產業發展重心。 4.交通運輸方面：道路發展計畫有生活圈 4 號道、臺中市區至大肚聯絡道、烏日至臺中市區聯絡道，上述都會區環狀快速幹道建設計畫之執行，將降低中部區域內各生活圈之間之旅行成本。 5.觀光遊憩方面：擬於烏溪劃設野鳥生態區及體育園區等發展構想。 6.優先發展地區劃設：位於高速公路交流道或高鐵車站一公里範圍內均為優先發展地區。
臺中縣綜合發展計畫 (第一次修訂)【臺 中縣政府，民國 92 年 4 月】	1.地區空間發展構想：高速公路王田交流道附近特定區於臺中縣綜合發展計畫規劃為適合發展運輸倉儲業和工業區帶。因工業較為發達，且近高速公路交流道，交通較為方便，故短期內將設置物流中心加速產銷速度及帶動經濟發展。 2.各區發展定位概述 • 大肚區：鄰近王田交流道，交通便利適合發展運輸倉儲業和工業區，除發展工業外，並藉由加強與臺中市之聯絡，使本區提供優良之居住品質，使本區具備有文教、休閒、運輸倉儲等機能。 • 烏日區：因地處交通樞紐地點，未來配合各項重大交通建設之進行，發展定位將為「交通樞紐」都市，因此，除了加強區內之交通建設使本區之交通轉運及運輸功能提高之外，更須以方便交通為基礎，提供產業優良之設廠環境。
臺中縣景觀綱要計畫 【臺中縣政府，民 國 95 年】	1.根據地方特色與區域角色定位，整合自然生態景觀與文史人文景觀，將生活環境有效轉化為永續發展的生態城鄉，藉以呈現景觀的實質內涵。其除確認重點景觀區之指認外，並進一步規範重點景觀區與景觀改善區的示範操作、執行機制與經營管理計畫。 2.特定區屬大肚山台地人文特色景觀區，南側之烏溪屬烏溪水岸生態景觀區，高鐵臺中車站屬烏日高鐵特定區；其利用渡船頭之人文遺址結合烏溪之濕地景觀，進行景觀規劃，並在台一線建立文化觀光導覽指標系統與山線（成功車站—南寮）自行車道系統。
擬定臺中市區域計畫 及研究規劃案（期 末報告書）【臺中 市政府，民國 102 年 4 月】	考量縣市合併後臺中市整體發展角度，擬定臺中市區域計畫（草案）針對原「臺中縣綜合發展計畫」對於各地區所賦予之發展定位提出修正： • 烏日區由原本的「中部交通運輸樞紐中心」修正為「區域性轉運樞紐」，仍然維持其交通功能定位。 • 大肚區由「優質衛星產業城」修正為「自然與人文薈萃地區」，在發展定位上做了較大幅度的改變，在後續發展原則上建議朝向工業區更新檢討，強調既有自然環境資源保育的重要性。

資料來源：本計畫彙整。

四、相關建設計畫

相關建設計畫主要包括鄰近本計畫區已完成或興建規劃中之重大交通建設、產業發展計畫等實質建設計畫，彙整如表 2-4 及圖 2-7 所示。

表 2-4 相關重大建設計畫一覽表

計畫名稱	摘要內容	與本特定區關連分析
高速公路王田交流道附近特定區計畫（高速鐵路臺中車站地區）【臺灣省政府，民國 88 年 10 月】	• 高速鐵路臺中站址位於高速公路王田交流道附近特定區計畫範圍內，該案係配合高速鐵路興建計畫與車站的建設所擬定，計畫區面積 273.35 公頃，計畫目標為： 1. 將站區規劃為兼具交通轉運、工作、居住與休閒功能之空間。 2. 健全高鐵車站特定區之都市發展。 3. 建立完善之交通運輸系統。 4. 引導人口及產業合理分布與成長。	• 高鐵全面通車後，臺灣一日生活圈即形成，未來可藉由高鐵快速便捷之運輸效能，帶動周邊地區大量的居住人口與新興產業的進駐。 • 連帶所產生的交通、商業等活動行為，將為特定區內外聯絡道路帶來龐大車流量，故應藉由強化站區與周邊都市交通接駁以及道路連接等規劃，增加旅客之便利及減少不必要之交通旅次。
高鐵車站聯外道路系統改善計畫（烏日車站北側 30 米道路）【交通部高速鐵路工程局，民國 89 年 3 月】	• 該道路自高速鐵路臺中車站向東跨越筏子溪，沿台鐵縱貫線北側銜接臺中市建國北路（位於臺中市大慶街口）。總長約 3,500 公尺，寬度 30 公尺。	• 為高鐵臺中車站與臺中市間聯繫道路之一，完成後可直接自高鐵臺中車站連接臺中生活圈二號線及臺中市市區。 • 可疏導高速鐵路營運後該區域之交通，並聯絡各高（快）速公路以構成高鐵車站服務範圍內完整之運輸路網。
臺中生活圈道路交通系統建設計畫（第二次修訂）【營建署，審議中】	• 生活圈四號線自王田交流道，經烏日區、霧峰區、大里區、太平區、北屯區，迄於潭子區，並與生活圈二號線銜接。	• 生活圈道路系統之建設將可大幅改善大肚區及烏日區聯外交通，並強化大里、霧峰、烏日、大肚等地之聯繫。 • 大肚及烏日的工業產品可經由生活圈道路快速連接中彰快速道路，抵達中部科學園區，有助於上下游產業鏈關係之形成。
臺中都會區大眾捷運系統路網檢討規劃【高鐵局，規劃中】	• 臺中捷運「烏日文心北屯線」，路線起自臺中市松竹路（近旱溪西路），高架沿北屯路、文心路、文心南路、建國北路至高鐵臺中站，長約 16.5 公里，沿線規劃 17 站。 • 其中，G17（高鐵臺中站、台鐵新烏日站與捷運烏日站共站），提供捷運與高鐵、台鐵三鐵共站轉乘之服務，便利民眾搭乘。	• 可強化臺中市與高鐵車站地區間交通聯繫功能，往來通勤民眾不必僅依賴公路運輸，可紓解聯外道路之負擔。 • 烏日區地價及房價相對較臺中市中心便宜，可吸引難以負擔臺中市中心高房價購屋置產之民眾至烏日置產定居。
烏溪水岸整建及景觀改善計畫【經濟部水利署第三河川局，民國 93 年 6 月】	• 其目的在於恢復烏溪河川的自然生態廊道，包括水域、高灘地與堤防等廊道，計畫內容包括社區農園、植生復育、自行車道、人工濕地、土坵堆置、橋面改善、生態復育、水鳥保護區及大肚圳取水改善等計畫。	• 透過社區參與機制之落實，提升堤防、護岸等水利設施之視覺效果、提供生物多樣性之生活空間、增加地區遊憩及教育場所，並有助於河川生態廊道之復育。

表 2-4 相關重大建設計畫一覽表（續 1）

計畫名稱	摘要內容	與本特定區關連分析
臺中生活圈四號線大肚段選線規劃及可行性評估計畫（期末報告定稿）【內政部營建署，民國 92 年 10 月】	• 本計畫為原有四號線之延伸，計畫目標包括： 1.改善生活圈道路系統之瓶頸，提高道路服務水準。 2.達成臺中地區交通分流之效果。 3.促進鄰近各行政區之發展，減少城鄉差距。 4.舒緩都會區快速發展之壓力。 • 建議施設路線起自高速鐵路臺中車站站區西端，沿烏溪北岸向西跨越省道台一線、台鐵縱貫鐵路及中山高速公路後，銜接西濱快速公路，路段全長約 15 公里，建議採平面方式佈設。	• 可望疏解王田交流道及週邊道路系統易擁塞之路況。 • 提升本特定區與高鐵臺中站交通便利性。 • 凸顯本特定區交通輻輳地點之優勢。 • 帶動本區南側休閒農業之發展契機。
臺中生活圈四號線大肚段路線綜合檢討暨環境影響評估作業【內政部營建署，審議中】	• 營建署已於民國 92 年底完成「臺中生活圈四號線大肚段選線規劃及可行性評估計畫」之規劃。 • 為更進一步了解該路線之關連效益，對於鄰近地區之路網在相關重大建設完成後，其必要再對交通量成長情形及環境影響進行綜合評估檢討，期提升效益俾利將來工程順利進行，並改善生活圈系統瓶頸，是故辦理該路段路線綜合檢討暨環境影響評估作業。	• 促使生活圈道路系統更加完整，並有效提昇大臺中都會地區交通分流之成效，達到城鄉均衡發展之目標，疏解都會區成長壓力。 • 該路段之規劃設置將透過景觀規劃，創造高鐵站區門戶引道之意象。
擬定中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫(草案)【臺中市政府，審議中】	1.規劃理念：中部科學工業園區扮演著核心角色，以積體電路、光電產業、精密機械、生物科技、電腦及周邊、通訊等產業帶動周邊地區高科技之發展。 2.計畫面積：約 3,000 公頃。 3.規劃構想：秉持生活、生產、生態環境的理念，並以充足的公共設施、合理活動機能空間的規劃、環境景觀意象的營造、地區聚落良好互動、防災體系的建立等。	• 為中部地區產業發展扮演火車頭之角色，藉由產業進駐可吸引就業及服務人口，並有助於大肚山科技走廊及周邊地區產業鏈之形成。 • 其設置衍生之效應可望帶動本特定區相關產業之升級與轉型。
變更臺中市都市計畫（精密機械科技創新園區部分）【臺中市政府，民國 94 年 5 月】	• 臺中地區為國內機械業重要生產基地，為此臺中市政府勘選南屯區部分都市計畫區內農地設置精密機械科技創新園區。主要供物品製造、加工修理、產品或資訊軟體之研究發展、設計、驗證及環境檢測、儲配運輸物流、倉儲事業等使用為主。 • 鑑於園區土地供不應求，臺中市政府乃勘選園區西南側約 36.92 公頃，續推動臺中市精密機械科技創新園區二期開發計畫，循精機園區一期之開發模式申請編定開發為工業區，預計於 102 年底可交地供廠商建廠。	• 經由便捷的運輸，將大肚及烏日區生產之工業原料或產品輸送至精密機械園區，有助於上下游產業鏈關係之形成。 • 透過完整產業聚落之建置，及基盤設施之規劃，提供健全的產業生產基地，具吸引計畫區內違章工廠遷廠之誘因。

資料來源：本計畫彙整。

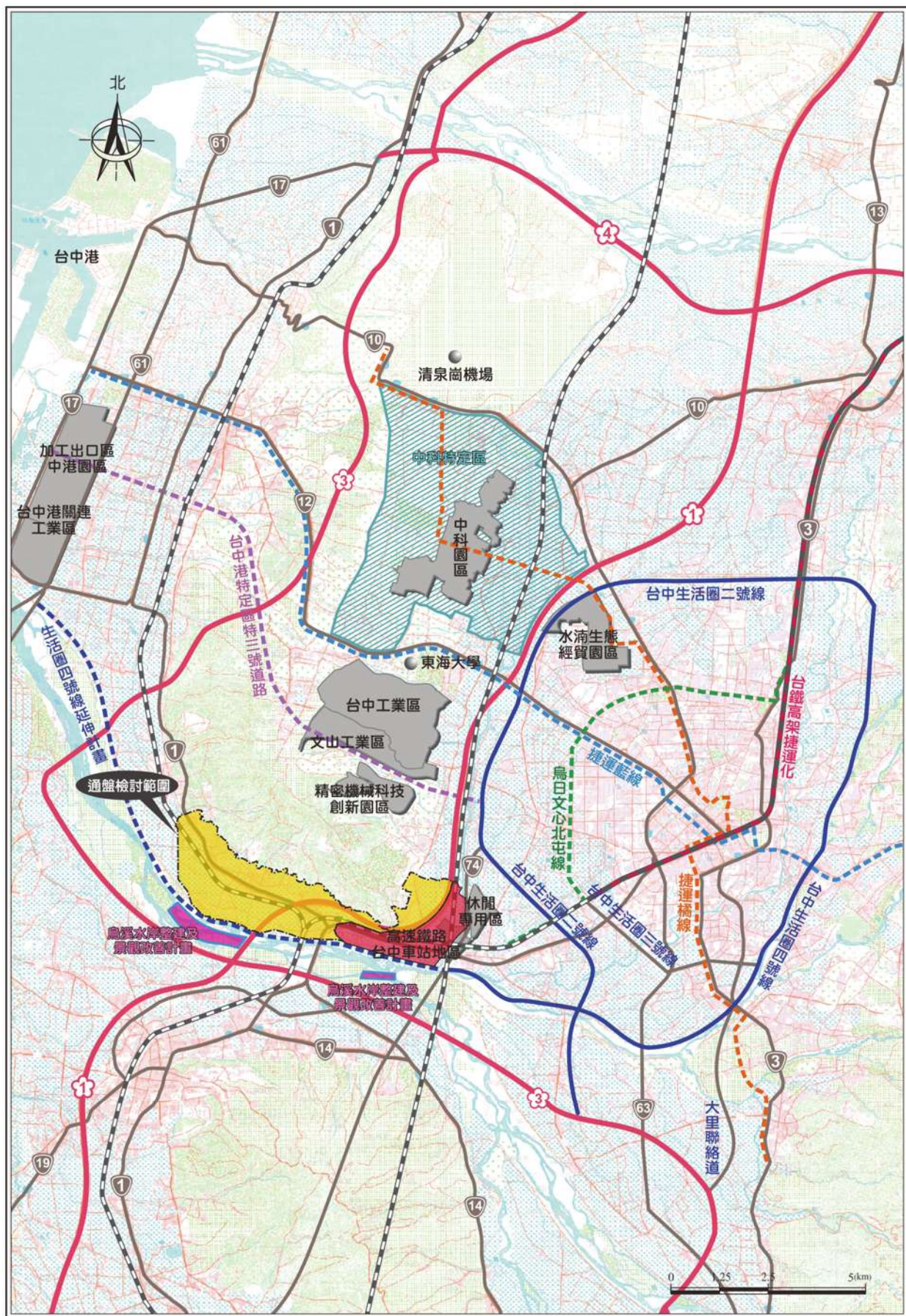


圖 2-7 計畫區周邊相關重大建設計畫示意圖

五、與鄰近都市計畫發展關係

（一）鄰近都市計畫分布情形

高速公路王田交流道附近特定區計畫東側臨接烏日都市計畫，東北側臨接臺中市都市計畫，西北側臨接大肚都市計畫，南側隔烏溪與彰化都市計畫相望。另為配合高速鐵路之興建計畫，於民國 88 年 10 月完成「變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（高速鐵路臺中車站地區）」專案變更，並於民國 97 年底完成區段徵收整體開發，因此本次通盤檢討範圍並未包含「高速鐵路臺中車站地區」部分（面積 273.35 公頃）。

圖 2-8 為計畫區地理區位關係示意圖。

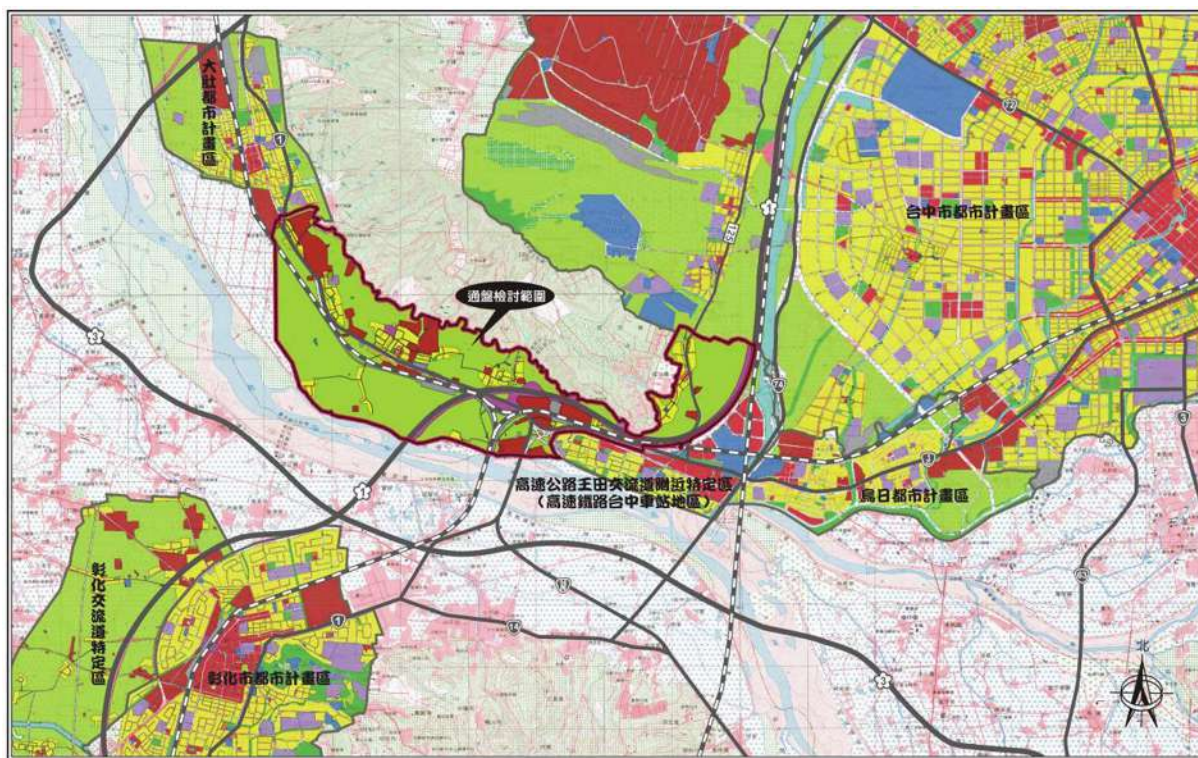


圖 2-8 計畫區地理區位關係示意圖

（二）高速鐵路臺中車站地區發展影響分析

高速鐵路臺中車站地區緊鄰本計畫區東南側，該變更計畫之計畫目標如下：1.規劃為兼具交通運轉、工作、居住與休閒功能之高品質生活化空間、2.健全都市發展及其土地利用、3.建立整體完善之交通運輸系統、4.引導人口及產業合理成長與分布為計畫目標。

高速鐵路臺中車站地區共可提供 151.87 公頃可建築用地，在其產業引進及交通運輸條件之優勢條件下，勢必成為引領本計畫區未來發展的火車

頭，為計畫區帶來新的發展契機；然而在都市成長管理與大眾運輸導向的都市發展模式（TOD）規劃理念下，高速鐵路臺中車站地區配合大眾運輸場站的設置，採取集中、緊密的發展策略，劃設高鐵車站專用區、住宅區、商業區及產業專用區等分區，計畫人口 23,000 人。

基於高速鐵路臺中車站地區作為特定區發展核心的定位已經確立，計畫區內各空間區塊則必須在既有環境限制與資源條件下，提出明確的空間發展功能與定位，以促進計畫區土地合理利用、資源有效率分配、引導空間有次序的發展。

表 2-5 為鄰近都市計畫發展關連分析一覽表。

表 2-5 鄰近都市計畫發展關連分析一覽表

計畫名稱	摘要內容	關聯分析
臺中市都市計畫（不包括大坑風景區）	臺中市都市計畫區（不包括大坑風景區）總面積為 12,567.59 公頃，計畫人口為 130 萬人。劃設有住宅區、新市政中心專用區、商業區、工業區、大型購物中心專用區、倉儲批發專用區、工商綜合專用區、航空事業專用區、電信事業專用區、加油站專用區、保存區、文教區、農業區、保護區及河川區等使用分區。	因應臺中市都市計畫區內中科臺中基地、文山工業區、精密機械科技創新園區等產業用地設置，高鐵臺中車站門戶地區（原休閒專用區）、水湳機場整體開發與各整體開發單元的規劃與開發利用，過去以舊市區及新市政中心專用區的雙核心發展，已轉變為多核心發展，城鄉邊界逐漸模糊，透過捷運、生活圈道路等重大交通動線的改善與串連，對本計畫地區產生之影響，可能造成人口與產業的遷移。
彰化市都市計畫	彰化市都市計畫面積 1,234.70 公頃，計畫區範圍約佔彰化市總面積 18.31%，計畫人口數為 200,000 人。土地使用計畫劃設有住宅區、商業區、乙種工業區、農業區、文教區等土地使用分區。	彰化都市計畫區以大肚溪為界，與王田交流道附近特定區相鄰，經由中山高、省道台 1 線與中彰快速道路等之聯繫，兩地往來交通便利，關係十分密切，且未來擴大彰化市都市計畫所規劃之新開發區，以及臺中都會區捷運綠線延伸至彰化之相關議題，將促使彰化與本計畫區共榮發展。
高速公路王田交流道附近特定區計畫（高速鐵路臺中車站地區）	高速鐵路臺中車站址原屬本計畫區範圍內之農業區，該案係配合高速鐵路之興建計畫與車站建設所辦理之個案變更計畫，計畫區面積 271.93 公頃，計畫人口 23,000 人。共劃設高鐵車站專用區、住宅區、商業區、產業專用區、河川區、農業區等土地使用分區。	高速鐵路臺中車站建設將為本計畫區與周邊地區帶來大量的人流與產業進駐，連帶產生的交通、商業等活動，將促使高鐵車站地區成為特定區內具備產業、交通、商業、居住機能的新興複合生活空間，並因此帶動鄰近農業區轉變為朝向都市發展用地使用的壓力。
烏日都市計畫	烏日都市計畫區位於計畫區東側，計畫面積計 912.59 公頃，計畫人口 52,000 人。共劃設住宅區、商業區、工業區、購物專用區、宗教專用區、保存區、農業區、河川區等土地使用分區，都市發展用地合計 612.80 公頃。	生活圈 2 號及 4 號道路等闢建工程完成後，將進一步提高烏日地區的交通便利性，促進住宅開發與產業用地需求，惟目前烏日都市計畫區發展趨近飽和，且九德、前竹區段徵收整體開發作業尚未完成，及原都市計畫區南側非都市土地已劃入都市計畫農業區管制，故將轉而促進高速鐵路臺中車站地區及本計畫區內住宅、商業與產業用地的開發利用。
大肚都市計畫	大肚都市計畫區位於計畫區北側，總面積為 509.27 公頃，計畫人口為 35,000 人。共劃設住宅區、商業區、工業區、保存區、農業區、河川區等土地使用分區，都市發展用地合計 293.81 公頃。	本區基於地理條件之優勢，大肚都市計畫區鄰近臺中港與王田交流道，南北交通十分順暢便利，適合產業發展，並可藉由與臺中市便捷之交通聯繫，提供優質而平價之居住環境，使大肚成為具有文教、休閒、產業等機能城市。

資料來源：本計畫彙整。

第二節 現行都市計畫概述

本次通盤檢討範圍未涵蓋「高速鐵路臺中車站地區」之計畫範圍，故以下現行計畫概述內容並未包含該部分之計畫內容。

一、發布實施歷程

本特定區計畫於民國 67 年 3 月發布實施，至民國 73 年 11 月完成第一次通盤檢討，其後於民國 91 年 3 月完成第二次通盤檢討。

表 2-6 為高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路臺中車站地區）歷次通盤檢討或個案變更一覽表。

表 2-6 高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路臺中車站地區）歷次通盤檢討或個案變更一覽表

編號	計畫名稱	核准日期文號	發布實施日期文號
1	擬定高速公路王田交流道附近特定區計畫	民國 67 年 2 月 23 日六七府建四字第 16479 號	民國 67 年 3 月 8 日六七府建都字第 23601 號
2	變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（農業區為零星工業區）	民國 71 年 12 月 29 日台七一府建四字第 118634 號	民國 72 年 1 月 12 日七二府建都字第 208602 號
3	高速公路王田交流道附近特定區計畫（第一次通盤檢討）	民國 73 年 11 月 20 日七三府建四字第 98960 號	民國 73 年 11 月 30 日七三府建都字第 203910 號
4	變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（部分乙種工業區為甲種工業區）	民國 75 年 10 月 15 日七五府建四字第 77924 號	民國 75 年 10 月 23 日七五府建都字第 176472 號
5	變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（部分農業區為鐵路用地）	民國 77 年 7 月 19 日七七府建四字第 56735 號	民國 77 年 7 月 29 日七七府建都字第 129754 號
6	變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（部分農業區及住宅區為鐵路用地）	民國 77 年 11 月 17 日七七府建四字第 114935 號	民國 77 年 11 月 24 日七七府工都字第 209229 號
7	變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（部分農業區為機關用地）	民國 83 年 7 月 12 日八三府建四字第 60951 號	民國 83 年 7 月 21 日八三府工都字第 163599 號
8	變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（部分農業區、住宅區為道路用地）	民國 83 年 11 月 25 日八三府建四字第 106399 號 民國 84 年 3 月 13 日八四府建四字第 21169 號	民國 84 年 3 月 21 日八四府工都字第 64860 號
9	變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（配合高速鐵路用地）	民國 84 年 10 月 2 日八四府建四字第 100111 號	民國 84 年 10 月 7 日八四府工都字第 250242 號
10	變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（部分農業區、工業區為高速公路用地）	民國 84 年 10 月 11 日八四府建四字第 101755 號	民國 84 年 11 月 1 日八四府工都字第 258696 號
11	變更高速公路王田交流道附近特定區計畫(部分農業區為住宅區)案	--	民國 86 年 11 月 22 日八六府建四字第 111311 號

表 2-6 高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路臺中車站地區）歷次通盤檢討或個案變更一覽表（續完）

編號	計畫名稱	核准日期文號	發布實施日期文號
12	變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（部分農業區為河川區）	民國 87 年 6 月 19 日八七府建四字第 50507 號	民國 87 年 6 月 30 日八七府工都字第 159140 號
13	變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（高速鐵路臺中車站地區）	民國 88 年 10 月 6 日台八八內營字第 8809482 號	民國 88 年 10 月 20 日八八府工都字第 285648 號
14	變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（「零工九」零星工業區為倉儲批發專用區）	--	民國 90 年 12 月 27 日九十府建城字第 369791 號
15	變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（第二次通盤檢討）	民國 91 年 2 月 4 日台內營字第 0910081470 號	民國 91 年 3 月 6 日府建城字第 09105882302 號

資料來源：本計畫彙整。

二、實質計畫內容概述

（一）計畫範圍及面積

1.計畫範圍

特定區計畫範圍東以筏子溪與烏日都市計畫為界，西鄰大肚本圳，南至大肚溪，北迄臺中市界、成功嶺基地、大肚山麓、灌溉溝渠及大肚都市計畫界，惟不包含高速鐵路臺中車站地區之計畫範圍。

行政區域範圍包括烏日區三和里、榮泉里之大部分，學田里之小部分及大肚區營埔里、中和里之全部，王田里、福山里、社腳里、新興里等之各一部分。

2.計畫面積

特定區計畫面積為 1,382.71 公頃，惟扣除高速鐵路臺中車站地區部分範圍後，計畫面積為 1,109.36 公頃。經重新測量完成都市計畫圖重製作業後，以一千分之一都市計畫重製圖量取之計畫面積為 1,013.02 公頃。

（二）計畫年期

配合中部區域計畫（第一次通盤檢討），以民國 100 年為計畫目標年。

（三）計畫人口及密度

特定區計畫人口為 53,400 人，扣除高速鐵路臺中車站地區之計畫人口（23,000 人），其計畫人口為 30,400 人，居住密度每公頃約 272 人。

(四) 土地使用計畫

以下各項土地使用分區及公共設施用地之計畫面積係以一千分之一都市計畫重製圖量取之面積。

1.住宅區

以既有集居聚落地區附近為基礎，加以整理規劃，以構成完整之鄰里，計畫面積合計 109.71 公頃；並於前次通盤檢討依據其面臨計畫道路寬度區分為住宅區（一）及住宅區（二）等 2 種使用性質，給予不同之建蔽率及容積率規定。其中住宅區（二）係指面臨 15 公尺以上計畫道路二側，深度 30 公尺範圍內之住宅區，面積為 14.51 公頃（於現行計畫書並未載明該項分區面積），其餘則均劃設為住宅區（一）。面積為 95.20 公頃（於現行計畫書並未載明該項分區面積）。

於前次通盤檢討經內政部都市計畫委員會決議，同意「原廣二用地附近規定以市地重劃方式開發」地區，因考量計畫環境品質、計畫可行性、地主意願等因素，將原廣場用地變更為住宅區。惟計畫書、圖尚不作修正，需俟其完成擬定細部計畫及市地重劃可行性評估後，再予以變更計畫書、圖。

2.商業區

商業區主要配合鄰里單元留設二處鄰里性商業區，計畫面積合計 2.25 公頃。

3.甲種工業區

劃設甲種工業區一處，計畫面積 9.52 公頃。

4.乙種工業區

以現況既有之工廠聚集地為基礎，保留劃設為乙種工業區，並考量未來發展需要，增加劃設部分工業區，計畫面積合計 85.90 公頃。

5.零星工業區

劃設零星工業區，面積合計 13.12 公頃。

6.特種工業區

劃設特種工業區一處，計畫面積 0.62 公頃。

7 倉儲批發專用區

劃設倉儲批發專用區一處，計畫面積 1.12 公頃。

8.寺廟保存區

劃設寺廟保存區一處，計畫面積 0.28 公頃。

9.農業區

都市發展用地以外地區，劃設為農業區，計畫面積合計 619.61 公頃。

(五) 公共設施計畫

1.機關用地

劃設機關用地十處，計畫面積合計 0.73 公頃。

2.學校用地

劃設文小用地三處，計畫面積合計 4.79 公頃。

3.兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場用地五處，計畫面積合計 0.96 公頃。

4.鄰里公園兼兒童遊樂場用地

劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地二處，計畫面積合計 0.61 公頃。

5.變電所用地

考量用電需求，劃設變電所二處，計畫面積合計 0.69 公頃。

6.屠宰場用地

劃設屠宰場用地一處，計畫面積 0.11 公頃。

7.廣場用地

劃設廣場用地一處，計畫面積 2.25 公頃。

於前次通盤檢討經內政部都市計畫委員會決議，同意「原廣二用地附近規定以市地重劃方式開發」地區，因考量計畫環境品質、計畫可行性、地主意願等因素，將原廣場用地變更為住宅區。惟計畫書、圖尚不作修正，需俟其完成擬定細部計畫及市地重劃可行性評估後，再予以變更計畫書、圖。

8.市場用地

劃設市場用地四處，計畫面積合計 0.74 公頃。

9.停車場用地

劃設停車場用地二處，計畫面積合計 0.18 公頃。

10.廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場一處，計畫面積合計 0.25 公頃。

11.加油站用地

劃設加油站用地一處，計畫面積 0.11 公頃。

12.自來水事業用地

劃設自來水事業用地一處，供自來水公司設置淨水廠使用，計畫面積 0.32 公頃。

表 2-7 為現行高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路臺中車站地區）土地使用面積統計表，表 2-8 為現行高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路臺中車站地區）公共設施明細表，圖 2-9 為現行高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路臺中車站地區）示意圖。

（六）交通系統計畫

1.鐵路用地

縱貫鐵路及追分、成功二車站劃設為鐵路用地，計畫面積 42.29 公頃。

2.高速公路用地

中山高速公路及王田交流道匝道用地劃設為高速公路用地，計畫面積 65.30 公頃。

3.道路用地（含人行步道用地）

劃設道路用地及人行步道用地，計畫面積 52.17 公頃，道路用地計畫寬度分別為 40 公尺、30 公尺、20 公尺、18 公尺、15 公尺、12 公尺及 8 公尺 6 公尺，另劃設寬度為 4 公尺之人行步道用地。

表 2-9 為現行高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路臺中車站地區）計畫道路編號表。

表 2-7 現行高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路臺中車站地區）土地使用面積統計表

項目			面積（公頃）	估計畫區面積 比例（%）	佔都市發展用地 面積比例（%）
土地 使用 分區	住 宅 區	住 宅 區 （ 一 ）	95.20（註2）	9.40	24.20
		住 宅 區 （ 二 ）	14.51（註2）	1.43	3.68
		小 計	109.71（108.25）	10.83	27.88
	商 業 區		2.25（1.95）	0.22	0.57
	甲 種 工 業 區		8.91（9.52）	0.88	2.26
	乙 種 工 業 區		85.90（90.48）	8.48	21.83
	零 星 工 業 區		13.12（11.75）	1.30	3.33
	特 種 工 業 區		0.62（0.62）	0.06	0.16
	倉 儲 批 發 專 用 區		1.12（1.09）	0.11	0.28
	寺 廟 保 存 區		0.28（0.28）	0.03	0.07
	農 業 區		619.61（718.56）	61.16	--
	小 計		841.52（942.81）	83.07	56.40
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地		0.73（0.78）	0.07	0.19
	學 校 用 地		4.79（5.09）	0.47	1.22
	兒 童 遊 樂 場 用 地		0.96（1.00）	0.10	0.25
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地		0.61（0.61）	0.06	0.16
	變 電 所 用 地		0.69（0.67）	0.07	0.18
	屠 宰 場 用 地		0.11（0.12）	0.01	0.03
	廣 場 用 地		2.25（2.33）	0.22	0.57
	市 場 用 地		0.74（0.78）	0.07	0.19
	停 車 場 用 地		0.18（0.18）	0.02	0.05
	廣 場 兼 停 車 場 用 地		0.25（0.25）	0.02	0.06
	加 油 站 用 地		0.11（0.12）	0.01	0.03
	自 來 水 事 業 用 地		0.32（0.30）	0.03	0.08
	鐵 路 用 地		42.29（43.99）	4.17	10.75
	高 速 公 路 用 地		65.30（65.11）	6.45	16.60
	道 路 用 地		52.17（45.22）	5.15	13.26
	小 計		171.50（166.55）	16.93	43.60
	都 市 發 展 用 地			393.41（390.80）	38.84
總 計			1013.02（1109.36）	100.00	--

註：1.本表所列各項用地面積，係由重製後/1000 都市計畫重製圖量取，並作為本次通盤檢討之依據；而括號內面積係依據「變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（第二次通盤檢討）」書，並彙整其後歷次個案變更計畫書及扣除「高速鐵路臺中車站地區」計畫書所登載之各項用地面積所得。

2.依據「變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（第二次通盤檢討）」書並未載明該項計畫面積。

3.表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量為準。

表 2-8 現行高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路臺中車站地區）公共設施明細表

項目		面積（公頃）	位置	備註
機 關 用 地	機 一	0.08	大肚橋北側	供公路局使用
	機 二	0.15	追分車站北側	追分警察分駐所
	機 三	0.05	零工十五北側	王田活動中心
	機 四	0.03	大肚溪北岸、中和村	中和活動中心
	機 五	0.04	變二南側	營埔活動中心
	機 六	0.04	兒五北側	福山活動中心
	機 七	0.03	兒六南側	社腳活動中心
	機 八	0.03	加油站南側	新興活動中心
	機 九	0.20	成功嶺東側門南側	成功活動中心
	機 十 一	0.08	兒六東側	社腳社區活動中心
	小 計	0.73		
學 校 用 地	文 小 一	1.43	成功嶺大門西側	旭光國小
	文 小 二	1.66	追分車站西北側	追分國小
	文 小 三	1.70	廣停一東側	大忠國小
	小 計	4.79		
兒 童 遊 樂 場 用 地	兒 一	0.18	市一北側	
	兒 三	0.20	市三東北側	
	兒 四	0.20	文小二東北側	
	兒 五	0.19	市二西側	
	兒 六	0.19	機七北側	
	小 計	0.96		
鄰 里 公 園 兼 兒 童 遊 樂 場 用 地	公 兒 七	0.18	廣停一南側	
	公 兒 八	0.43	文小二北側	
	小 計	0.61		
變 電 所 用 地	變 一	0.38	大肚橋北側	
	變 二	0.31	廣二西南方、一號道路南側	
	小 計	0.69		
屠 宰 場 用 地		0.11	加油站西北側	
廣 場 用 地	廣 二	2.25	機六北側	
市 場 用 地	市 一	0.17	兒一南側	
	市 二	0.21	兒五東側	追分消費市場
	市 三	0.19	兒三西南側	
	市 四	0.17	廣停一北側	
	小 計	0.74		

表 2-8 現行高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路臺中車站地區）公共設施明細表（續完）

項目		面積（公頃）	位置	備註
停車場用地	停 一	0.09	市一南側	
	停 二	0.09	市二東側	
	小 計	0.18		
廣場兼停車場用地	廣 停 一	0.25	市四南側	
加油站用地		0.11	機八北側	中油加油站
自來水事業用地		0.32	計畫區西側營埔村北側	福山淨水站
鐵路用地		42.29	縱貫鐵路	
高速公路用地		65.30	中山高速公路	
道路用地及人行步道用地		52.17		
總 計		171.50		

註：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量為準。

表 2-9 現行高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路臺中車站地區）計畫道路編號表

編號	起迄點	寬度（公尺）	長度（公尺）	備註
一	計畫區西北界至高速公路止	40	4050	省道台一線
二	計畫區東界至大肚橋	40	3450	省道台一線、台一乙線
三	高速公路至二號道路	40	450	
四	三號道路至二號道路	40	240	
五	二號道路至成功嶺大門	30、20	200	
六	二號道路至計畫區東北界	15	2040	125 縣道
七	二號道路至八號道路	12	800	
八	高速公路南至計畫區南界	12	840	
九	高速公路至王田油庫	12	720	
十	追分國小至計畫區北界	12	780	
十六	九號道路至王田油庫	18	960	個案變更增設

註：表內長度僅供參考，實際長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

資料來源：變更高速公路王田交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)書，臺中縣政府，民國 91 年 3 月。

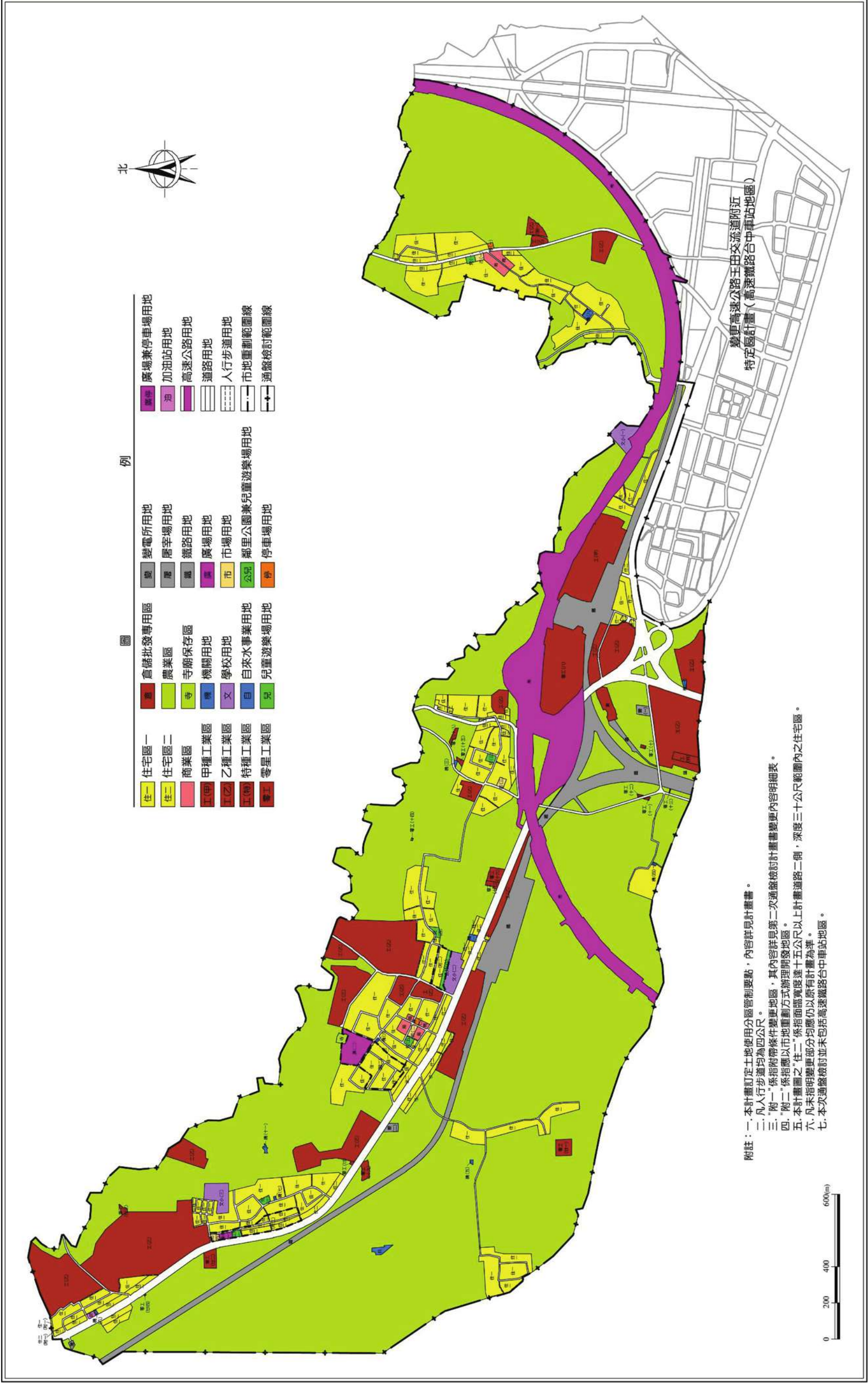


圖 2-9 現行高速公路王田交流道附近特定區計畫 (不包括高速公路台中車站地區) 示意圖

(七) 附帶條件整體開發地區

計畫區內以附帶條件規定應辦理整體開發計有 3 處，均於民國 73 年特定區計畫辦理第一次通盤檢討時進行變更，附帶條件均需以市地重劃方式辦理開發，分別位於市四附近、兒五西側附近及文小二北側，面積合計 10.81 公頃。

另於民國 91 年辦理第二次通盤檢討時，變更部分道路用地為住宅區，附帶條件規定以無償提供方式辦理開發，面積 0.07 公頃。

表 2-10 為附帶條件整體開發地區彙整表，圖 2-10 為附帶條件整體開發地區位置圖。

表 2-10 附帶條件整體開發地區彙整表

位置	變更內容		變更理由	附帶條件規定	備註
	原計畫	新計畫			
市(四)附近	農業區 3.00 公頃	住宅區 2.14 公頃 廣場兼停車場用地 0.25 公頃 鄰里公園兼兒童遊樂場 0.18 公頃 道路用地 0.38 公頃 人行步道 0.05 公頃	住宅區使用率幾近 80%，而該地區三面臨住宅區，一面臨主要幹道，給水困難，為促進整體發展，且彌補部分不足之公共設施用地，故予以配合變更。	所有變更部分及市四未來需採市地重劃方式開發。	民國 73 年 11 月「高速公路王田交流道附近特定區計畫（第一次通盤檢討）」編號變人 2 案。
	市場用地 0.04 公頃	道路用地 0.04 公頃			
	住宅區 0.02 公頃	道路用地 0.02 公頃			
追分國小(文小二)北側	農業區 1.60 公頃	住宅區 0.99 公頃 道路用地 0.18 公頃 鄰里公園兼兒童遊樂場 0.43 公頃	住宅區使用率幾近 80%，為促進整體發展，且彌補部分不足之公共設施用地，故予以配合變更。	所有變更部分均需以市地重劃方式開發。	民國 73 年 11 月「高速公路王田交流道附近特定區計畫（第一次通盤檢討）」編號變人 3 案。
兒(五)西側附近	農業區 6.15 公頃	住宅區 3.48 公頃 廣場用地 2.25 公頃 道路用地 0.39 公頃 人行步道 0.03 公頃	住宅區使用率幾近 80%，且該地區周圍均為住宅區，基於日後發展需要及整體發展考慮，故予以配合變更。	所有變更部分均需以市地重劃方式開發。	1.民國 73 年 11 月「高速公路王田交流道附近特定區計畫（第一次通盤檢討）」編號變人 16-2 案。 2.民國 91 年 3 月「變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（第二次通盤檢討）」暫予保留案第四案：

位置	變更內容		變更理由	附帶條件規定	備註
	原計畫	新計畫			
					一、本計畫第一次通盤檢討案內，原廣二用地附近規定原以市地重劃開發地區考量計畫環境品質、計畫可行性、土地所有權人意願等因素，除檢討變更為寺廟保存區者外，其餘均變更為住宅區，並附帶左列條件規定，至於原廣二用地（供國中使用）應另覓適當地點劃設。 （一）本案原指定以市地重劃開發地區，其範圍內之道路系統及公共設施應重新規劃，共同負擔比例以不超過該重劃區總面積 45% 為原則，並應確實依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十七條規定辦理。 （二）重新規劃後之計畫道路寬度應以十二公尺為原則，並應連接至台一線沙田路。 （三）地方政府應限期擬定細部計畫，並積極辦理或協助土地所有權人辦理市地重劃，以避免抵觸大法官會議釋字第四〇六號解釋文，及衍生都市計畫法第十七條第二項但書規定與日後是否核發建照等執行疑義。 （四）臺中縣政府應依內政部訂頒「都市計畫書規定應以市地重劃區段徵收或其他方式整體開發並於完成整體開發後始准核發建築執照處理要點」第六點規定，由都計單位會同地政機關評估市地重劃可行性（至少包括土地及地上物現況調查、土地所有權人參加市地重劃意願

位置	變更內容		變更理由	附帶條件規定	備註
	原計畫	新計畫			
					調查、財務可行性分析、二年內完成細部計畫及辦理市地重劃可行性等事項)，並納入計畫書規定，以利執行查考。 二、案准臺中縣政府九十年八月二十三日九十府建城字第二三七五九一號函略以：「經大肚鄉公所實施之兩次所有權人意願調查出入甚多，茲因本案通盤檢討歷時多年，為本計畫之整體發展及民眾申請建築權益考量建請保留，俟市地重劃可行性評估確定後，另案辦理。」有案，本案暫予保留，另案辦理。
計畫區北端一號道路東側	道路用地 0.07 公頃	住宅區 0.07 公頃	1.本計畫區北側與大肚鄉都市計畫銜接，分別規劃有八公尺及十公尺計畫道路接台一號省道，造成土地未能合理利用。 2.照陳情人所提變更計畫書圖及大肚鄉公所84.12.30(84)肚鄉建字第一七六五七號函送之無償提供道路使用圖附帶條件通過。	俟無償提供道路使用部分土地產權登記為地方政府後，始得發照建築。	民國91年2月「高速公路王田交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)」編號變11案，相關文件詳附件四。

資料來源：1.高速公路王田交流道附近特定區計畫(第一次通盤檢討)書，臺中縣政府，民國73年11月。
2.變更高速公路王田交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)書，臺中縣政府，民國91年3月。

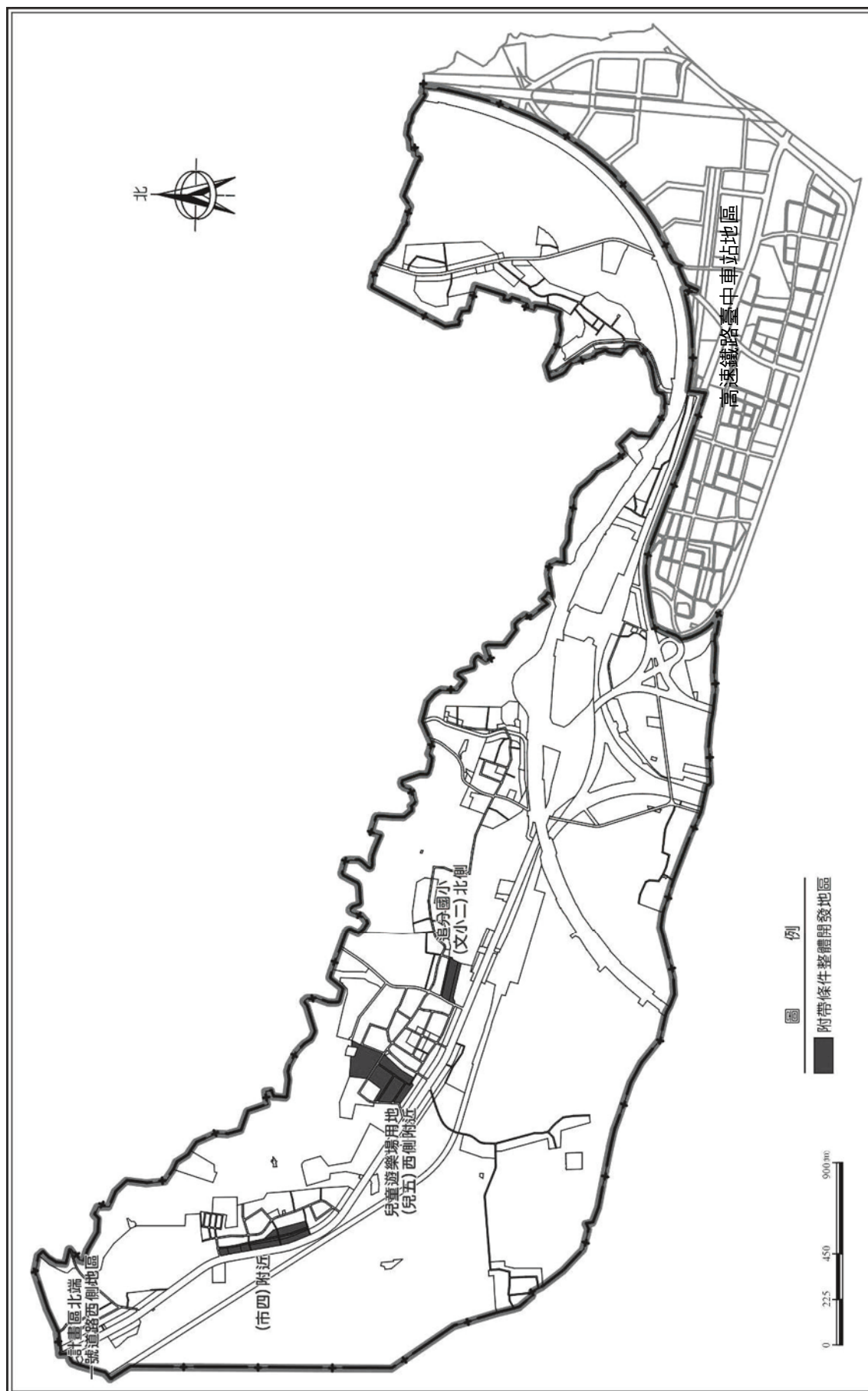


圖 2-10 附帶條件整體開發地區位置圖

(八) 土地使用分區管制要點

- 1.本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條之規定訂定本計畫區土地使用分區管制要點。
- 2.本特定區高鐵臺中站計畫案內之管制依「變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（高速鐵路臺中車站地區）書」之規定為準；其他地區如已擬定細部計畫者，從其規定；其餘地區適用本要點之規定。
- 3.本計畫住宅區內建築物之建蔽率、容積率依下表規定：

分區項目	最大建蔽率（%）	最大容積率（%）
住宅區一	五 0	一八 0
住宅區二	六 0	二四 0

- 4.商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百二十。
- 5.特種工業區、甲種工業區、乙種工業區、零星工業區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十。
- 6.寺廟保存區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十。
- 7.公用事業用地及機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。
- 8.學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。
- 9.變電所及屠宰場用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。
- 10.零售市場用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百四十。
- 11.加油站用地及加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。
- 12.為鼓勵基地整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：
 - (1) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「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百分之三十為限。

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；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並且經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

B.建築物留設空間與天橋或地下道連接公眾使用，並經交通主管機關核准者。

13.建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。

14.本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。

（九）暫予保留另案辦理案件

於本計畫第二次通盤檢討時，部分變更內容因涉及計畫整體性考量、可行性評估，需另案依相關審議規範辦理或未經公開展覽程序等因素，為避免影響都市計畫審議時效並確保計畫內容之可行性，故決議另案暫予保留。茲將相關變更內容、內政部都委會決議事項及辦理情形彙整如表 2-11。

表 2-11 暫予保留另案辦理案件彙整表

編號	位置	變更內容		內政部都市計畫委員會決議事項	後續辦理情形
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一	計畫區西半部	非都市發展用地	都市發展用地	一、台一號道路北側農業區變更及重要計畫道路等檢討規劃內容，因涉及十七處高速公路交流道附近特定區計畫之通案性處理原則，以及是否擬由管制性計畫改為開發導向計畫，允宜審慎處理，暫予維持原計畫，另案由臺中縣政府邀集有關鄉（鎮）公所及其他相關單位，就左列各點詳予檢討，評估確屬適合調整為都市發展用地後，再依都市計畫法定程序辦理，如檢討評估不適合做為都市發展用地者，仍應維持原計畫。 （一）地方實際發展需求。 （二）鄰近道路系統及公共設施負荷程度。 （三）區位適宜性（如位於高速公路交流道附近特定區做為都市發展使用之適宜性）。 （四）區段徵收可行性（至少包括土地及地上物現況調查、土地所有權人參加區段徵收意願調查、財務可行性分析、財務負擔是否違反公共債務法規定、二年內完成細部計畫及辦理區段徵收可行性等事項）。 （五）社會公平性（本案大肚鄉新劃設道路中非屬臨接新劃設發展區部分，因限於區段徵收發還地主土地不足問題，採一般徵收方式辦理，與其他地區採區段徵收方式開發不同）。 二、前項如經評估結果確實屬適合調整為都市發展用地者，同意依部頒「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第十三條第四款規定，配合都市計畫地區實際發展需要應即辦理通盤檢討，不受都市計畫發布未滿二年，不得藉故通盤檢討之限制。各高速公路交流道附近特定區計畫應做整體規劃（工作項目至少包括：主要計畫及細部計畫併同擬定、分期分區發展計畫、地形圖重測等），而非僅作部分調整變更，並應盡量利用適當之公有土地，劃設為公共設施用地。此外，山坡地平均坡度超過百分之四十者，應維持原計畫，做現況使用。	後續尚未進行相關評估檢討作業。
二	計畫區內之工業區			本案涉及工業區變更部分，為利瞭解本計畫區工業發展情形，以作為檢討變更工業區之依據，請臺中縣政府依部頒「都市計畫工業區變更審議規範」之規定，就變更工業區土地利用現況及設廠情形，研提必要與非必要之工業區規模及範圍，訂定必要工業區之整體開發利用計畫、工業區種類、使用性質，以及非必要工業區之發展建議等事項，納入計畫書內敘明，俾利執行查考。	後續尚未進行相關評估檢討作業。
三	計畫區南側	農業區 (6.41) 住宅區 (0.06)	河川區 (6.47)	一、本案計畫範圍南側水道治理計畫線，請規劃單位（臺灣省政府住都處）與水利主管機關協調後，套繪於計畫圖上，屬於不需納入該計畫線內之非都市土地，應於下次通盤檢討時辦理擴大都市計畫；至於劃出該計畫線外之土地，應配合檢討變更為適當使用分區或公共設施用地。 二、本案依照水道治理計畫線轉繪於計畫圖上，將變更部分住宅區（0.06 公頃）、農業區（6.41 公頃）為河川區（6.47 公頃）。 三、鑒於本案公開展覽時並未變更，為考量民眾權益，應暫予保留，由臺中縣政府與水利主管機關協調後，重新依據都市計畫法定程序辦理。	擬納入本次通盤檢討配合檢討變更。

表 2-11 暫予保留另案辦理案件彙整表（續完）

編號	位置	變更內容		內政部都市計畫委員會決議事項	後續辦理情形
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
四	原廣二用地附近規定原以市地重劃開發地區（不含變更為寺廟保存區部分）			一、本計畫第一次通盤檢討案內，原廣二用地附近規定原以市地重劃開發地區考量計畫環境品質、計畫可行性、土地所有權人意願等因素，除檢討變更為寺廟保存區者外，其餘均變更為住宅區，並附帶左列條件規定，至於原廣二用地（供國中使用）應另覓適當地點劃設。 （一）本案原指定以市地重劃開發地區，其範圍內之道路系統及公共設施應重新規劃，共同負擔比例以不超過該重劃區總面積四五%為原則，並應確實依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十七條規定辦理。 （二）重新規劃後之計畫道路寬度應以十二公尺為原則，並應連接至台一線沙田路。 （三）地方政府應限期擬定細部計畫，並積極辦理或協助土地所有權人辦理市地重劃，以避免抵觸大法官會議釋字第四〇六號解釋文，及衍生都市計畫法第十七條第二項但書規定與日後是否核發建照等執行疑義。 （四）臺中縣政府應依內政部訂頒「都市計畫書規定應以市地重劃區段徵收或其他方式整體開發並於完成整體開發後始准核發建築執照處理要點」第六點規定，由都計單位會同地政機關評估市地重劃可行性（至少包括土地及地上物現況調查、土地所有權人參加市地重劃意願調查、財務可行性分析、二年內完成細部計畫及辦理市地重劃可行性等事項），並納入計畫書規定，以利執行查考。 二、案准臺中縣政府九十年八月二十三日九十府建城字第二三七五九一號函略以：「經大肚鄉公所實施之兩次所有權人意願調查出入甚多，茲因本案通盤檢討歷時多年，為本計畫之整體發展及民眾申請建築權益考量建請保留，俟市地重劃可行性評估確定後，另案辦理。」有案，本案暫予保留，另案辦理。	尚未依決議事項，擬定細部計畫及辦理市地重劃可行性評估。
五	成功車站北側	鐵路用地 (2.73)	乙種工業區 (2.73)	一、請補具臺灣鐵路管理局同意變更文件，納入計畫書內敘明。 二、本案應由土地權利關係人限期擬定細部計畫（含配置適當之公共設施與擬具具體公平合理事業及財務計畫），並應由土地權利關係人與地方政府協議自願捐贈至少三十%之公共設施用地，如協議不成者，則維持原計畫。 三、本案如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者應實施環境影響評估。 四、擬定細部計畫時，應規劃適當之出入道路。 五、為避免計畫時程延宕及與司法院大法官會議釋字第四〇六號解釋文抵觸，本案「暫予保留、另案辦理」。	土地所有權人尚未依決議事項取得台鐵同意變更文件及擬定細部計畫並與縣府簽訂協議。
六	變一北側	農業區 (8.81) 鐵路用地 (0.67)	乙種工業區 (9.48)	暫予保留，另案依「都市計畫農業區檢討變更審議規範」規定辦理，二案應併同整體規劃開發，以免造成零星發展。	土地所有權人尚未依「都市計畫農業區檢討變更審議規範」規定辦理都市計畫變更作業。
	變一西南側	農業區 (0.94)	乙種工業區 (0.94)		

資料來源：變更高速公路王田交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)書，臺中縣政府，民國 91 年 3 月。

第參章 發展現況分析

第一節 自然環境

一、地形

計畫區以高速公路王田交流道為中心，北面臨接大肚山台地，南面止於烏溪，整體地勢由北向南傾斜，北側為大肚山麓，坡度較陡，南面為沖積平原，地勢平坦。

二、地質與土壤

地質大致可分為兩類，一為現代沖積層，係礫砂及黏土所組成，土壤屬水稻土，另一為更新世階地堆積層，係礫岩、沙岩及頁岩所組成，土壤屬紅棕壤。

三、氣候

本特定區氣候屬亞熱帶季風氣候，年平均氣溫約在攝氏 22.5 度左右，由於位於台地背風坡，因此雨量稍少，年平均雨量約在 1,600 公釐左右，雨量多集中於夏季六至八月，冬季乾旱。

四、水文

在自然水文方面，南側緊鄰烏溪流域，東側為筏子溪流域，西北側為大肚本圳。區內水文以灌溉排水系統為主，包括同安坑幹線排水系統、王田圳、王田石坑幹線排水系統、追分幹線排水系統等。

圖 3-1 為計畫區地形及水文分布示意圖。

五、可供再生利用資源

依再生能源發展條例之規定，再生能源指太陽能、生質能、地熱能、海洋能、風力、非抽蓄式水力、國內一般廢棄物與一般事業廢棄物等直接利用或經處理所產生之能源，或其他經中央主管機關認定可永續利用之能源。

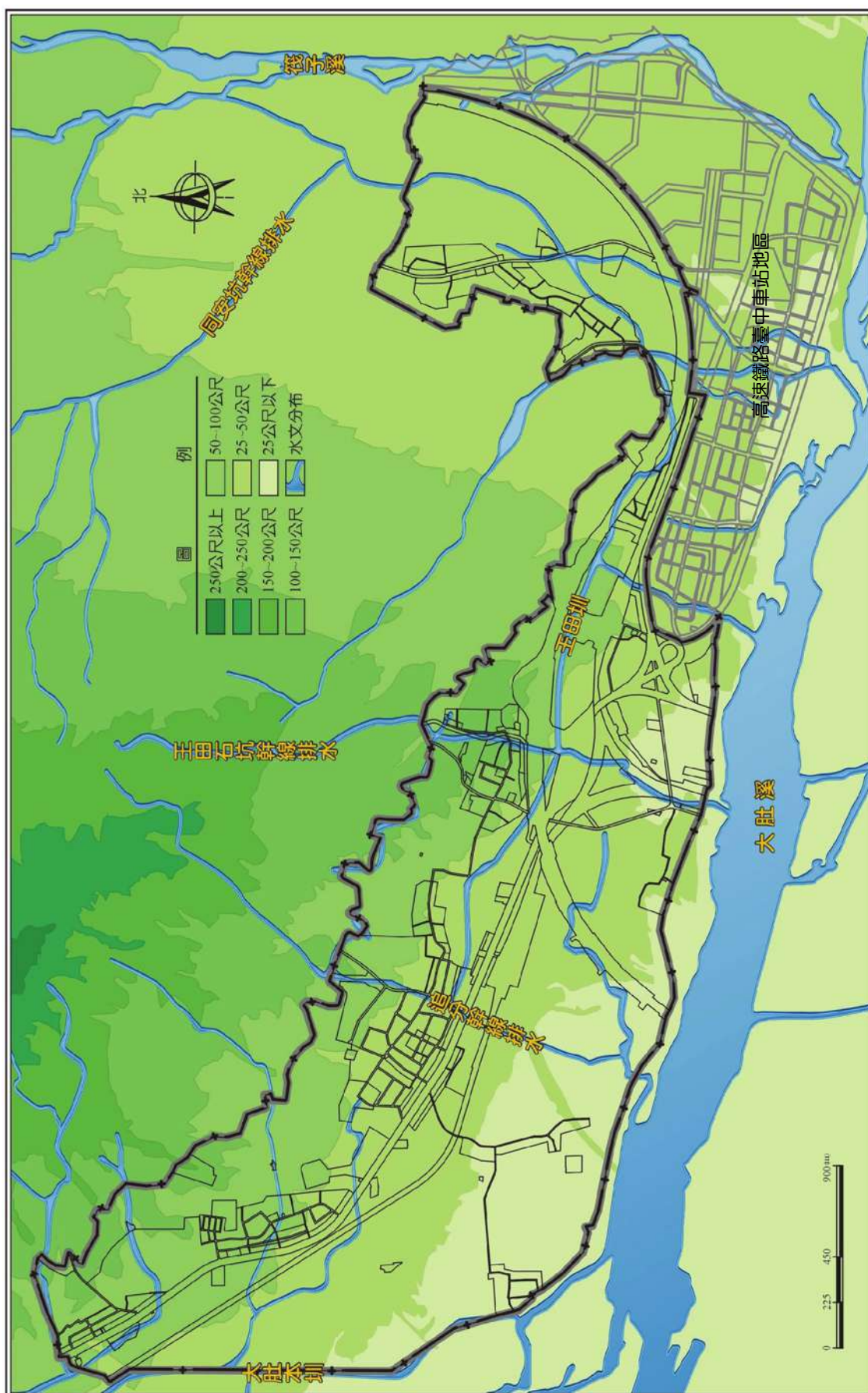
計畫區內目前可利用的再生能源包括太陽能及風力，尤其大肚山台地秋冬季節東北季風強勁，因此鄰近計畫區的立全社區積極研發風力發電系統，居民利用廢鐵、廢車馬達組裝成風車，利用風力來發電，供應停車場、涼亭、辦公室等公共區域照明電力使用，成為台灣綠色能源社區的先驅，除了風力發電的經驗可以推廣到計畫

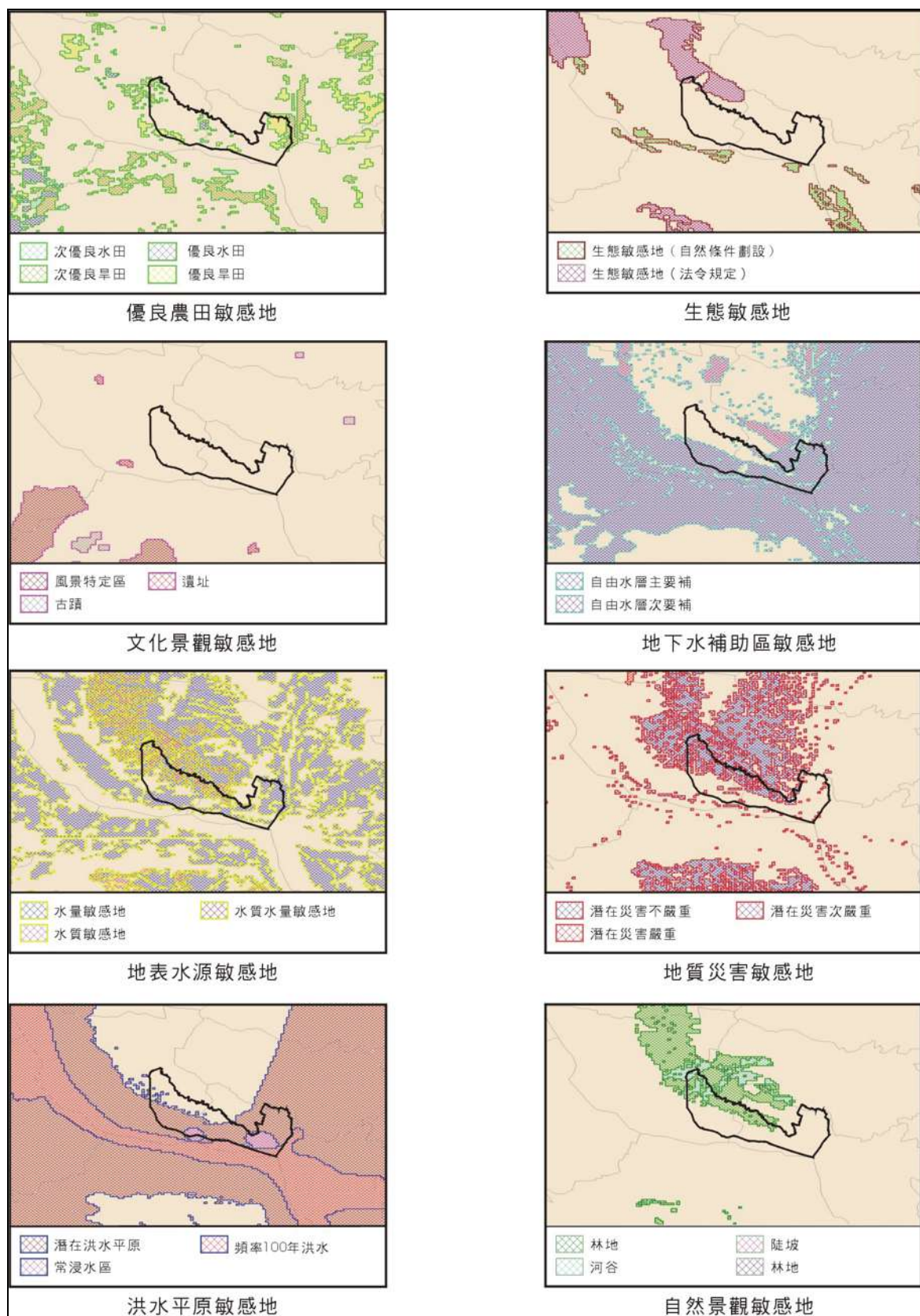
區內其他社區，大肚山台地陽光充足，目前尚缺乏具規模的利用，後續亦可透過經費補助等方式鼓勵太陽能光電設施的設置。

六、環境敏感地分析

根據「臺灣中部區域環境敏感地劃設與土地適宜性分析技術報告」中指出，臺中市海線之烏溪出海口水鳥保護區屬於生態敏感地；大肚溪上游因有多處水庫集水區，故地表水源維護敏感地之分布面積較大；而平原地區多屬優良水、旱田，另有大茅埔-雙冬斷層、清水斷層及屯子腳斷層經過；文化景觀敏感方面，營埔遺址位於計畫區西南側之營埔聚落附近。惟整體而言，計畫區內無重大之環境敏感地。

圖 3-2 為計畫區環境敏感地分佈示意圖。





資料來源：高速公路王田交流道附近特定區計畫都市發展策略研究案，臺中縣政府，民國 96 年。

圖 3-2 計畫區環境敏感地分佈示意圖

第二節 人口發展

一、人口成長

本計畫區涵蓋臺中市大肚區與烏日區，故人口成長情形將分別針對臺中市、大肚區、烏日區及本計畫區進行分析。

臺中市近 10 年之人口平均成長率為 0.69%，大肚區為 0.14%，烏日區為 0.69%，本計畫區為 0.34%。顯見大肚區、烏日區及本計畫區之人口數雖均維持正成長，惟人口數增加相當有限，僅烏日區因高鐵通車及高鐵車站附近區段徵收區陸續開發，近年人口增加迅速。本計畫區 100 年人口數為 22,588 人，近 10 年平均人口成長率約為 0.34%，人口增長幅度仍較全市緩慢。

表 3-1 為歷年人口成長統計表。

表 3-1 歷年人口成長統計表

地區	臺中市		大肚區		烏日區		本計畫區	
民國	人數 (人)	成長率 (%)	人數(人)	成長率 (%)	人數(人)	成長率 (%)	人數(人)	成長率 (%)
91	2,508,495	--	55,061	--	65,186	--	21,914	--
92	2,529,763	0.85	55,180	0.22	65,413	0.35	21,972	0.27
93	2,548,332	0.73	55,566	0.69	65,765	0.54	22,112	0.64
94	2,566,220	0.70	55,722	0.28	66,083	0.48	22,191	0.36
95	2,587,828	0.84	55,886	0.29	67,065	1.46	22,355	0.74
96	2,606,794	0.73	55,932	0.08	67,445	0.56	22,414	0.26
97	2,624,072	0.66	55,945	0.02	67,970	0.77	22,483	0.31
98	2,635,761	0.45	55,874	-0.13	68,373	0.59	22,515	0.15
99	2,648,419	0.48	55,725	-0.27	68,709	0.49	22,520	0.02
100	2,664,394	6.01	55,739	0.25	69,224	7.47	22,588	0.30
平均	--	0.69	--	0.14	--	0.69	--	0.34

註：1.民國 99 年之前臺中市人口數係以原臺中縣及原臺中市人口加總計算。

2.本計畫區人口數係依據本計畫區涵蓋各區已建築使用區域面積比例推估，概以大肚區人口數之 1/4 及烏日區人口數之 1/8 加總而得。

資料來源：臺中市統計月報，100 年 12 月，臺中市政府主計處。

二、人口結構

至民國 100 年底，大肚區與烏日區之青壯年人口(15 歲-64 歲)比率分別為 74.32%與 74.20%，與臺中市之比率(74.09%)相近。此外，從歷年人口結構變化情形可發現，整體撫養比雖呈現逐年減少之趨勢，但幼年人口比例逐漸下降、老年人口比例逐年提高，顯示在人口逐漸老化之趨勢下，未來反映於公共設施檢討上，應優先

提供充足之鄰里公園、人行道等開放空間，以因應未來實際需求，而學校用地則因應學齡人口下降，應酌予檢討是否有釋出變更為其他用途之可行性。

表 3-2 為大肚區、烏日區人口結構變化情形一覽表。

表 3-2 大肚區、烏日區人口結構變化情形一覽表

年度	大肚區				烏日區			
	0-14 歲 人口比率 (%)	15-64 歲 人口比率 (%)	65 歲以上 人口比率 (%)	扶養率 (%)	0-14 歲 人口比率 (%)	15-64 歲 人口比率 (%)	65 歲以上 人口比率 (%)	扶養率 (%)
91	21.99	70.35	7.66	42.14	21.94	70.28	7.78	42.29
92	21.14	71.01	7.85	40.82	21.35	70.69	7.96	41.45
93	20.47	71.43	8.10	39.99	20.79	71.06	8.15	40.72
94	19.67	72.03	8.31	38.84	20.01	71.64	8.35	39.59
95	19.09	72.38	8.54	38.16	19.42	72.11	8.47	38.68
96	18.37	72.87	8.76	37.23	18.79	72.55	8.66	37.83
97	17.73	73.26	9.01	36.51	18.20	73.08	8.72	36.84
98	17.22	73.62	9.16	35.83	17.58	73.60	8.82	35.88
99	16.33	74.32	9.35	34.56	16.93	74.20	8.87	34.78

資料來源：臺中縣統計要覽（民國 91 年至 99 年）。

第三節 產業經濟

一、經濟活動

(一) 一級產業發展概況

大肚區及烏日區農業人口及耕地面積近年來均呈逐年下降的趨勢，惟農業人口之減少明顯較耕地面積減少來的快速，顯示一級產業隨社會經濟發展與都市化現象，產業比重雖逐漸降低，但本區在土地使用仍受都市計畫管制，無法任意轉做非農業使用，耕地面積減少幅度受到控制。

表 3-3 為歷年大肚區及烏日區農業人口及耕地面積表。

表 3-3 歷年大肚區及烏日區農業人口及耕地面積表

行政區	民國	農業人口 (人)	農業人口佔該 區人口比例 (%)	耕地面積 (公頃)	耕地面積佔該 區面積比例 (%)
大肚區	91	13,410	24.35	1,413.05	47.48
	92	13,244	24.00	1,404.40	47.19
	93	12,727	22.90	1,404.67	47.20
	94	13,275	23.82	1,398.65	47.00
	95	12,028	21.52	1,397.34	46.95
	96	10,624	18.99	1,377.76	46.30
	97	10,790	19.29	1,371.54	46.09
	98	10,616	19.00	1,366.63	45.92
	99	-	-	1,362.82	45.79
烏日區	91	13,469	20.66	1,713.21	52.20
	92	12,287	18.78	1,711.26	52.14
	93	11,226	17.07	1,707.87	52.04
	94	11,450	17.33	1,705.79	51.97
	95	9,639	14.37	1,700.81	51.82
	96	8,936	13.25	1,694.11	51.62
	97	8,841	13.01	1,694.54	51.63
	98	8,615	12.60	1,692.13	51.56
	99	-	-	1,691.48	51.54

資料來源：臺中縣統計要覽（民國 91 年至 99 年）。

（二）二級產業發展概況

從民國 90 及 95 年原臺中縣、大肚區與烏日區產業場所單位家數比較結果分析得知，就工業部門整體而言，三個地區皆為正成長的情形，其中以營造業成長最為顯著，又以烏日區成長率為最高，達到 69.81%；而為衰退情形最為嚴重之產業則屬礦業及土石採取業。

（三）三級產業發展概況

計畫區鄰近除了東側「高速鐵路臺中車站地區」內劃設有較具規模的商業區（30.11 公頃）及產業專用區（31.51 公頃），計畫區內僅依既有鄰里單元（福山社區及成功社區）規劃 2 處小規模商業區，合計面積 2.25 公頃，經由現況調查統計結果顯示，目前商業區使用面積約 1.13 公頃，其使用率約 50.22%。此外，「高速鐵路臺中車站地區」於 97 年底完成區段徵收整體開發迄今，商業活動尚未發展成熟，因此計畫區周邊主要的商業及服務業機能仍集中於臺中市中心區。

臺中市中心為中部地區主要之都會核心，其都市機能以提供優質的行政、商務、消費、娛樂、醫療、教育、文化、資訊服務為主，其優越之地理位置與四通八達之交通路網，與鄰近原臺中縣鄉鎮及彰化、南投等地區產生緊密之關係，因而成為中部區域之發展核心。

此外，從民國 90 及 95 年原臺中縣、大肚區與烏日區產業場所單位家數比較結果分析得知，服務業部門皆為正成長，顯示三級產業於近年蓬勃發展，其中以烏日區成長率達 42.72% 最為明顯。就產業成長率觀之，以住宿及餐飲業成長最為快速，其次為專業科學及技術服務業與不動產租賃業，此與近年不動產市場活絡、高科技產業發達之都市發展環境改變有所相關，惟將來於高鐵站區營運更具成熟後，屬生產性服務業之成長勢必將更為快速。因此就整體產業發展情形而言，該三處地區之工業部門及服務業部門均呈穩定成長態勢。

表 3-4 為原臺中縣、大肚區、烏日區工業及服務部門產業場所單位家數比較表。

表 3-4 原臺中縣、大肚區及烏日區工業及服務業部門產業場所單位家數比較表

項目		原臺中縣			大肚區			烏日區		
		90 年	95 年	成長率 (%)	90 年	95 年	成長率 (%)	90 年	95 年	成長率 (%)
		家數	家數		家數	家數		家數	家數	
工業部門	礦業及土石採取業	90	41	-54.44	3	0	-100.00	17	5	-70.59
	製造業	21,990	24,555	11.66	765	830	8.50	1,194	1,305	9.30
	水電燃氣業	48	38	-20.83	1	--	--	4	--	--
	營造業	4,143	6,145	48.32	163	239	46.63	159	270	69.81
	合計	26,271	30,779	17.16	932	1069	14.70	1,374	1,580	14.99
服務業部門	一般服務業									
	批發及零售業	25,125	29,893	18.98	800	896	12.00	1,065	1,450	36.15
	住宿及餐飲業	2,815	5,168	83.59	71	115	61.97	108	177	63.89
	生產者服務業									
	運輸倉儲及通信業	2,774	2,559	-7.75	98	100	2.04	119	104	-12.61
	金融及保險業	593	815	37.44	16	19	18.75	19	31	63.16
	不動產及租賃業	906	752	-17.00	26	14	-46.15	37	30	-18.92
	專業科學及技術服務業	1,023	1,673	63.54	22	39	77.27	33	67	103.03
	醫療保健業	1,383	1,921	38.90	35	59	68.57	64	100	56.25
	文化運動及休閒服務業	583	927	59.01	7	14	100.00	14	31	121.43
	其他服務業	5,497	8,783	59.78	174	193	10.92	228	382	67.54
	合計	40,699	52,491	28.97	1,249	1,449	16.01	1,662	2,372	42.72
總計		66,970	83,270	24.34	2,181	2,530	16.00	3,061	3,979	29.99

資料來源：工商及服務業普查報告（民國 90 年及 95 年）。

二、鄰近大型工業區發展概況

受到中科園區設立之影響，結合臺中工業區、文山工業區、精密機械科技創新園區一、二期等，使得大肚山科技走廊已然成形，也突顯出臺中都會區西側及西南側快速發展情形。

（一）中部科學工業園區（臺中園區）

中部科學工業園區自 91 年 9 月奉行政院核定成立起，廠商進駐踴躍，土地供不應求，目前共包括台中園區、后里園區、虎尾園區及已核定刻正開發之二林園區，加上兼辦高等研究園區共計 5 處。

台中園區位於台中市大雅區及西屯區，面積 412.86 公頃，臨近大臺中都會區、工商業發達。可連接中山高、中二高南下北上，且鄰近台鐵、高鐵，海空運分別為臺中港及清泉崗機場，現今引進產業以光電、精密機械、半導體產

業為主，土地出租率 100%，有效核准廠商家數 96 家，已入區登記廠商家數 84 家。

（二）精密機械科技創新園區

精密機械科技創新園區位於臺中市南屯區文山工業區南側，用地涵蓋台糖公司之山子腳農場，面積共 125.73 公頃。為配合國家推動機械產業技術提升政策，將引進精密機械及技術提昇潛力之機械業、機械業鏈結地方高科技產業衍生之高新科技產業，以及其他具創新潛力之科技產業等，與中部科學工業園區形成相輔相成之分工體系與相關專業技術暨市場之互通支援，發展良性且有助產業體質改善之競合關係，提高二級產業經濟產值。

截至 101 年 7 月底統計，精密機械科技創新園區一期核准進駐廠商共計 93 家，其中取得建照執照者已有 71 家，申辦開工核准者計 59 家，其中已有 31 家取得使用執照陸續營運。鑑於園區土地供不應求，臺中市政府乃勘選園區西南側約 36.92 公頃，續推動臺中市精密機械科技創新園區二期開發計畫，循精機園區一期之開發模式申請編定開發為工業區，預計於 102 年底可交地供廠商建廠。

（三）臺中工業區

臺中工業區位於臺中市西郊大肚山東側，北接臺中港路，距高速公路的南屯交流道僅約 1 公里，距臺中港 15 公里，地理位置適中，工業原料與產品的集散及交通非常便利。

臺中工業區自民國 62 年至 76 年分 3 期開發，總面積 580 公頃，屬於大型綜合性工業區，其中工業用地 372 公頃，公共設施用地 140 公頃、社區住宅用地 68 公頃，區內道路、排水、自來水、郵電、銀行、診所、福利中心、工業住宅、污水處理廠等公共設施及服務完善。截至 101 年 8 月統計，區內計有廠商 921 家，從業員工數約 40,000 人，年產值約新台幣 3,299 億元，區內產業以機械設備製造修配業所佔比例最高（209 家），其次為金屬製品製造業（111 家）及電力及電子機械器材製造業（106 家）。惟近年來新進駐廠商產業類別包括光電、電子與精密機械等，已逐漸從傳統產業轉向科技工業邁進。

上述各工業區之地理位置及分布詳見圖 2-4 周邊相關重大建設計畫示意圖所示。

第四節 土地使用

一、住宅區與住宅使用

計畫區內共劃設 109.71 公頃之住宅區，經由現況調查統計結果顯示，目前住宅區使用面積約 77.18 公頃，使用率約 70.35%。

區內住宅使用主要以既有聚落為主，建物高度約 2~4 層樓為主，主要聚落包括沙田路北側的成功、榮泉、王田、福山、社腳、新興，以及沙田路南側的中和、營埔等社區。除成功社區以及沙田路南側既有聚落與農業區相鄰之外，其餘皆與工業區緊鄰，形成住工混合使用之景象。

二、商業區與商業使用

計畫區內共劃設 2.25 公頃之商業區，經由現況調查統計結果顯示，目前商業區使用面積約 1.13 公頃，其使用率約 50.22%。

商業使用以一般零售業及餐飲業為主，大多沿沙田路兩側分佈。原計畫於 2 處鄰里單元內（即福山社區及成功社區）所劃設的商業區因周邊均為住宅社區包圍，且大部分未臨接重要聯絡道路，因此現況反而無法形成商業群聚活動，僅作為一般住宅使用。此外，成功東路則聚集不少販賣軍用商品之店家，為服役於成功嶺的士官兵們提供日常及軍用品之消費服務。

三、甲種工業區

計畫區劃設 1 處甲種工業區，面積 8.91 公頃，係位於成功車站東北側，現況為永豐餘造紙公司使用。

四、乙種工業區

乙種工業區劃設面積 85.90 公頃，經由現況調查統計結果顯示，目前使用面積約 58.60 公頃，使用率約 68.22%。工業型態以食品加工、化工、汽車電機、機械、金屬及木業等為主。

此外，工業使用現況有朝農業區蔓延現象，包括學田路、中和巷、營埔巷等道路兩側沿路多為住宅、工廠及農業混合使用。就空間分佈情形來看，工業使用主要仍沿省道台一線與既有聚落形成相互關連共生關係。

五、零星工業區

零星工業區共劃設 16 處，面積 13.12 公頃，經由現況調查統計結果顯示，包括零工 14、零工 15、零工 20、零工 22、零工 23 及零工 24 等 6 處零星工業區現況已未作工業使用，而以閒置狀態或住宅使用為主，目前使用面積約 5.46 公頃，使用率約 41.63%。

六、特種工業區

計畫區劃設 1 處特種工業區，位於計畫區南側鄰近大肚橋，面積 0.62 公頃，目前為興農公司使用。

七、倉儲批發專用區

計畫區劃設 1 處倉儲批發專用區，位於王田交流道附近，面積 1.12 公頃，該專用區原為萬客隆量販店使用，目前已呈閒置狀態。

八、寺廟保存區

計畫區劃設 1 處寺廟保存區，位於廣場用地北側，面積 0.28 公頃，現況為福安宮使用。

九、農業區

農業區劃設面積 619.61 公頃，現況主要以水稻耕作為主，大部分土地均已經過農地重劃，地界方整。經現況實地調查結果顯示，農業區除原供農業使用外，已有部分農地現況為工業或住宅使用，其中以省道台一線南側高速公路附近地區，非農業使用情形較為明顯。

表 3-5 為變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路臺中車站地區）土地使用現況面積統計表，圖 3-3 為變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路臺中車站地區）土地使用現況示意圖。

表 3-5 變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路臺中車站地區）土地使用現況面積統計表

項目		計畫面積（公頃）	使用面積（公頃）	使用率（%）	備註
土地 使用 分區	住 宅 區	109.71	77.18	70.35	
	商 業 區	2.25	1.13	50.22	
	甲 種 工 業 區	8.91	7.43	83.39	永豐餘造紙公司
	乙 種 工 業 區	85.90	58.60	68.22	
	零 星 工 業 區	13.12	5.46	41.63	
	特 種 工 業 區	0.62	0.48	77.42	興農公司
	倉儲批發專用區（註）	1.12	1.12	100.00	原萬客隆量販店
	寺 廟 保 存 區	0.28	0.28	100.00	福安宮
	農 業 區	619.61	--	--	
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	0.73	0.53	72.61	
	學 校 用 地	4.79	3.61	75.36	
	兒 童 遊 樂 場 用 地	0.96	0.00	0.00	
	鄰里公園兼兒童遊樂場用 地	0.61	0.00	0.00	
	變 電 所 用 地	0.69	0.38	55.07	
	屠 宰 場 用 地	0.11	0.00	0.00	
	廣 場 用 地	2.25	0.00	0.00	
	市 場 用 地	0.74	0.10	13.51	
	停 車 場 用 地	0.18	0.09	50.00	
	廣場兼停車場用地	0.25	0.00	0.00	
	加 油 站 用 地	0.11	0.11	100.00	
	自來水事業用地	0.32	0.32	100.00	
	鐵 路 用 地	42.29	34.86	82.43	
	高 速 公 路 用 地	65.30	65.30	100.00	
	道路及人行步道用地	52.17	28.66	54.94	

註：倉儲批發專用區原為萬客隆股份有限公司設立之批發倉庫所使用，目前已閒置。

資料來源：本計畫調查整理（調查時間：民國 98 年 7 月）。

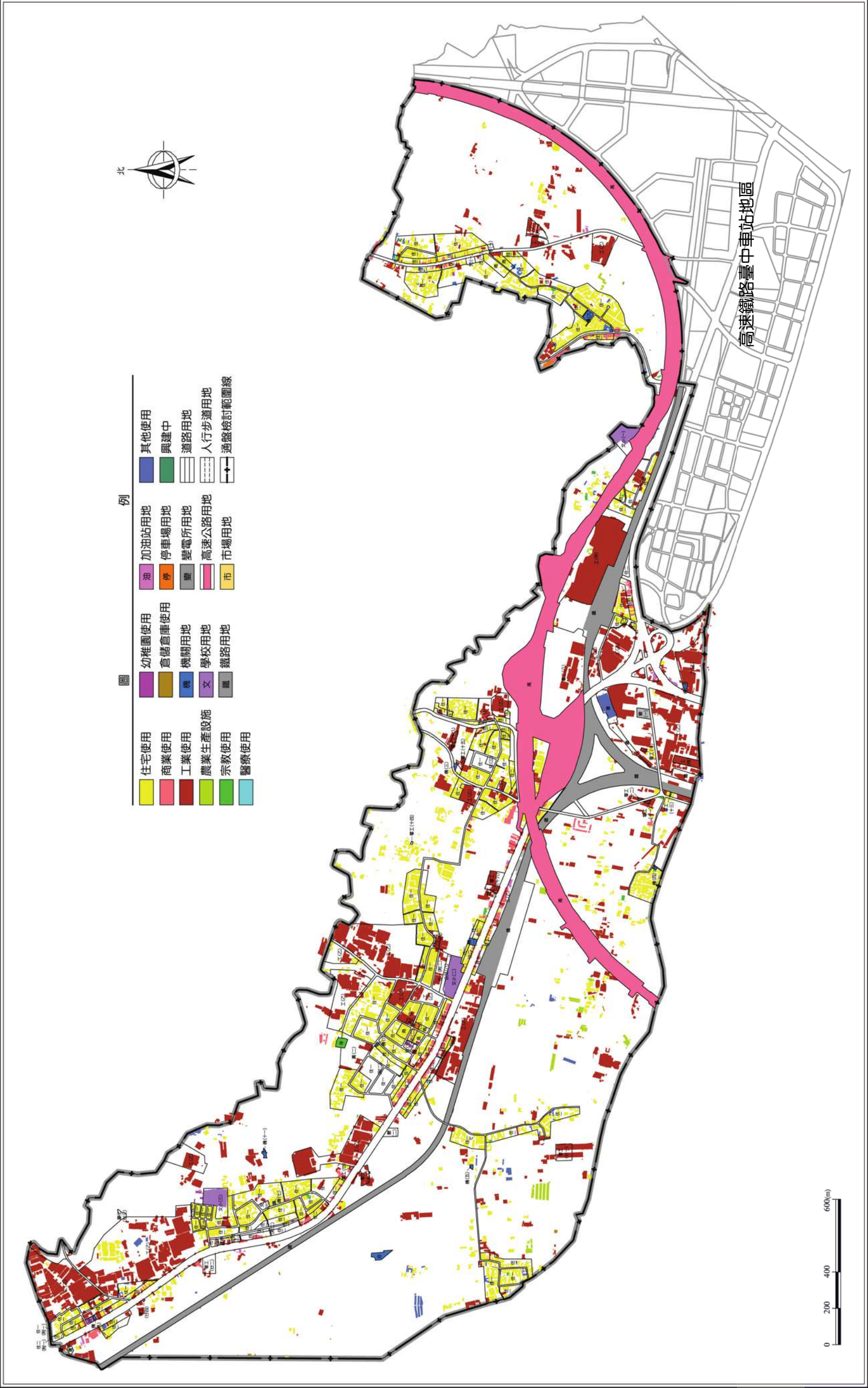


圖 3-3 變更高速公路王田交流道附近特定區計畫 (不包括高速公路臺中車站地區) 土地使用現況示意圖

第五節 公共設施

一、機關用地

計畫區內共劃設機關用地 10 處，計畫總面積 0.73 公頃，其中機一用地閒置尚未開闢，機四及機九等機關用地則為部分開闢；此外，原位於機七用地內之社腳社區活動中心因已遷建至機十一用地，故呈閒置狀態，整體機關用地之開闢率約 72.61%。

二、學校用地

計畫區內共劃設學校用地 3 處，分別為旭光國小（文小一）、追分國小（文小二）及大忠國小（文小三），計畫總面積 4.79 公頃。目前旭光國小係由私有地主無償無限期提供學校使用，故土地未徵收，但大部分已開闢使用；另追分國小則尚有少部分土地未徵收；而大忠國小則包括西側及北側部分土地尚未徵收開闢，整體開闢率約 75.36%。

三、兒童遊樂場用地

計畫區內共劃設兒童遊樂場用地 5 處，計畫總面積 0.96 公頃，目前均尚未開闢。

四、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

計畫區內共劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地 2 處，分別位於廣停一南側及追分國小北側，計畫總面積 0.61 公頃，目前均尚未開闢。

五、變電所用地

計畫區內共劃設變電所用地 2 處，計畫總面積 0.69 公頃，開闢率約 54.77%。其中變一用地位於倉儲批發專用區南側，已完成開闢，變二用地位於省道台一線南側、零工 19 側，尚未開闢。

六、屠宰場用地

計畫區內劃設屠宰場用地 1 處，位於計畫區西北側，鄰近大肚都市計畫區，計畫面積 0.11 公頃，尚未完成開闢。

七、廣場用地

計畫區內劃設廣場用地 1 處，位於寺廟保存區南側，計畫面積 2.25 公頃，目前尚未開闢。

八、市場用地

計畫區內共劃設市場用地 4 處，計畫總面積 0.74 公頃，目前市二用地雖已開闢為追分消費市場，惟仍有部分土地尚未徵收取得，而其餘市場用地均尚未開闢，開闢率為 27.92%。

九、停車場用地

計畫區內共劃設停車場用地 2 處，計畫總面積 0.18 公頃，目前停二用地已完成開闢但因土地係由公所向地主承租，故尚未取得，開闢率為 50.93%。

十、廣場兼停車場用地

計畫區內劃設廣場兼停車場用地 1 處，位於大忠國小西側，計畫總面積 0.25 公頃，目前尚未開闢。

十一、加油站用地

計畫區內劃設加油站用地 1 處，位於機八用地北側，計畫總面積 0.11 公頃，目前已完成開闢。

十二、自來水事業用地

計畫區內劃設自來水事業用地 1 處，位於鐵路用地南側農業區內，計畫總面積 0.32 公頃，目前已完成開闢。

表 3-6 為變更高速公路王田交流道附近特定區（不包括高速鐵路臺中車站地區）公共設施開闢現況一覽表，圖 3-4 變更高速公路王田交流道附近特定區（不包括高速鐵路臺中車站地區）公共設施開闢現況示意圖。

表 3-6 變更高速公路王田交流道附近特定區（不包括高速鐵路臺中車站地區）公共設施開闢現況一覽表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	開闢現況
機關用地	機 一	0.08	0.00	0.00	閒置
	機 二	0.15	0.15	100.00	追分派出所
	機 三	0.05	0.05	100.00	王田活動中心
	機 四	0.03	0.02	83.34	中和活動中心
	機 五	0.04	0.04	100.00	營埔活動中心
	機 六	0.04	0.04	100.00	福山活動中心
	機 七	0.03	0.00	0.00	閒置
	機 八	0.03	0.03	100.00	新興活動中心
	機 九	0.20	0.12	57.57	成功活動中心
	機 十	0.08	0.08	100.00	社腳活動中心
	小 計	0.73	0.53	72.61	

表 3-6 變更高速公路王田交流道附近特定區（不包括高速鐵路臺中車站地區）公共設施
開闢現況一覽表（續完）

項目	編號	計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	開闢現況
學校用地	文 小 一	1.43	0.51	35.66	旭光國小
	文 小 二	1.66	1.65	99.40	追分國小
	文 小 三	1.70	1.45	85.29	大忠國小
	小 計	4.79	3.61	75.36	
兒童遊樂場 用地	兒 一	0.18	0.00	0.00	
	兒 三	0.20	0.00	0.00	
	兒 四	0.20	0.00	0.00	
	兒 五	0.19	0.00	0.00	
	兒 六	0.19	0.00	0.00	
	小 計	0.96	0.00	0.00	
鄰里公園兼 兒童遊樂場 用地	公 兒 七	0.18	0.00	0.00	應以市地重劃方式 開發
	公 兒 八	0.43	0.00	0.00	應以市地重劃方式 開發
	小 計	0.61	0.00	0.00	
變電所用地	變 一	0.38	0.38	100.00	
	變 二	0.31	0.00	0.00	
	小 計	0.69	0.38	55.07	
屠宰場用地		0.11	0.00	0.00	
廣場用地	廣 二	2.25	0.00	0.00	
市場用地	市 一	0.17	0.00	0.00	
	市 二	0.21	0.10	47.62	追分消費市場
	市 三	0.19	0.00	0.00	
	市 四	0.17	0.00	0.00	
	小 計	0.74	0.10	13.51	
停車場用地	停 一	0.09	0.00	0.00	
	停 二	0.09	0.09	100.00	尚未徵收
	小 計	0.18	0.09	50.00	
廣場兼停車 場用地	廣 停 一	0.25	0.00	0.00	應以市地重劃方式 開發
加油站用地		0.11	0.11	100.00	中油大肚站
自來水事業用地		0.32	0.32	100.00	福山淨水站

資料來源：本計畫調查整理（調查時間：民國 98 年 7 月）。

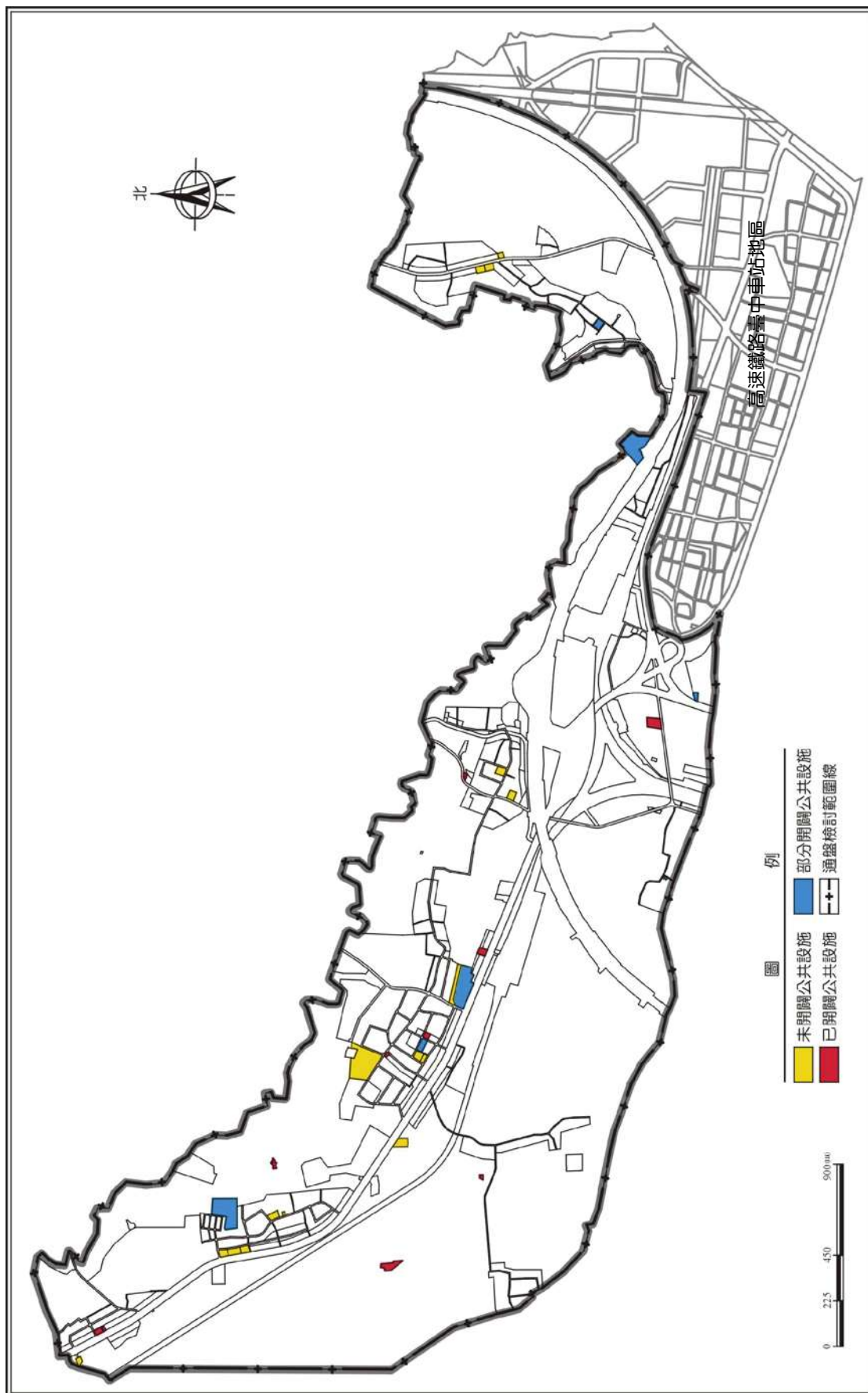


圖 3-4 變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路臺中車站地區）公共設施開闢現況示意圖

第六節 交通運輸

一、交通運輸系統

本計畫區北側倚臨大肚山麓，南側為烏溪河道，因受限於天然地形影響，故交通系統動線均呈東西走向；且本計畫區周邊彙集國道、高鐵、台鐵、快速道路、平面省道及縣道等不同路權型態之交通系統，就計畫區內交通運輸現況及其影響分析說明如下：

(一) 道路系統

1. 國道系統

國道 1 號由東北至西南穿越本計畫區，以王田交流道為出入口，往南於彰化系統交流道可連接國道 3 號，向北則通往南屯交流道；且王田交流道為國道 1 號通往臺中市海線地區之重要門戶。

2. 省道系統

沙田路（省道台 1 線）為本計畫區內東西向主要連外道路，向西可通往台中港區，往南通往彰化縣；中山路 3 段（台 1 乙線）可抵臺中市區。

3. 縣道

學田路（125 縣道）位於本計畫區東側，為南北向道路，往北可通往臺中市區，往南可接省道台 1 乙線通往彰化縣。

4. 地區連絡道路

成功東路、興和路、便行巷、營埔巷、中和巷、沙田路一段 208 巷、320 巷、428 巷與 710 巷等為地區內之連絡道路，聚落多沿此散佈。區內道路多彎延曲折且路面狹小，道路兩側為農工住混合情形。

(二) 軌道運輸

1. 高速鐵路

高速鐵路通過計畫區東側「高速鐵路臺中車站地區」（非屬本次檢討範圍），並設有臺中車站，藉由高鐵站區道路與鄰近台 74 線（中彰快速道路）、台 1 線等周邊聯外道路串連，配合客運業者轉運接駁服務以及台

鐵新烏日站之銜接，已可緊密連結臺中、彰化、南投等地區，目前已成為中部地區新交通運輸門戶。

2. 縱貫鐵路

縱貫鐵路於本計畫區內分為山、海兩線，海線在計畫區內設有追分車站，山線設有成功車站，均屬於台灣鐵路管理局臺中運務段管轄之三等車站。而高鐵通車營運後，為利交通運輸之轉乘，於高鐵臺中車站西側設置新烏日站，已可發揮兩鐵無縫轉乘功能。

目前交通部正在辦理「台鐵高架捷運化計畫」，臺中市政府亦正積極推動「臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線」建設計畫，未來將結合高鐵、臺鐵與捷運系統，帶動計畫區發展。

表 3-7 為計畫區內交通系統一覽表，圖 3-5 為計畫區交通系統示意圖。

表 3-7 計畫區內交通系統一覽表

交通系統	路線	節點	特性	分析內容
國道	呈 S 型東西向貫穿計畫區	王田交流道	臺中市都心、海線與屯區之產業運輸交通門戶	以王田交流道為交通門戶節點，透過省道或縣道銜接大肚、烏日或臺中市中心等地區
省道	呈 Y 字型貫穿計畫區	--	串連臺中、彰化、南投之地區交通	交通尖峰時段，容易造成過境交通車流壅塞
台鐵	呈 Y 字型貫穿計畫區	成功車站（山線） 追分車站（海線）	山海線交會點，中彰地區通勤動脈、成功鎮營區交通門戶	屬區間通勤功能，近年已朝向文化體驗及鐵道觀光機能發展
高速鐵路	直線貫穿計畫區東側	高速鐵路臺中車站	中部地區新交通門戶	藉由快速道路、平面道路、客運轉運、台鐵銜接等，快速連結中部都會生活圈

資料來源：本計畫彙整。

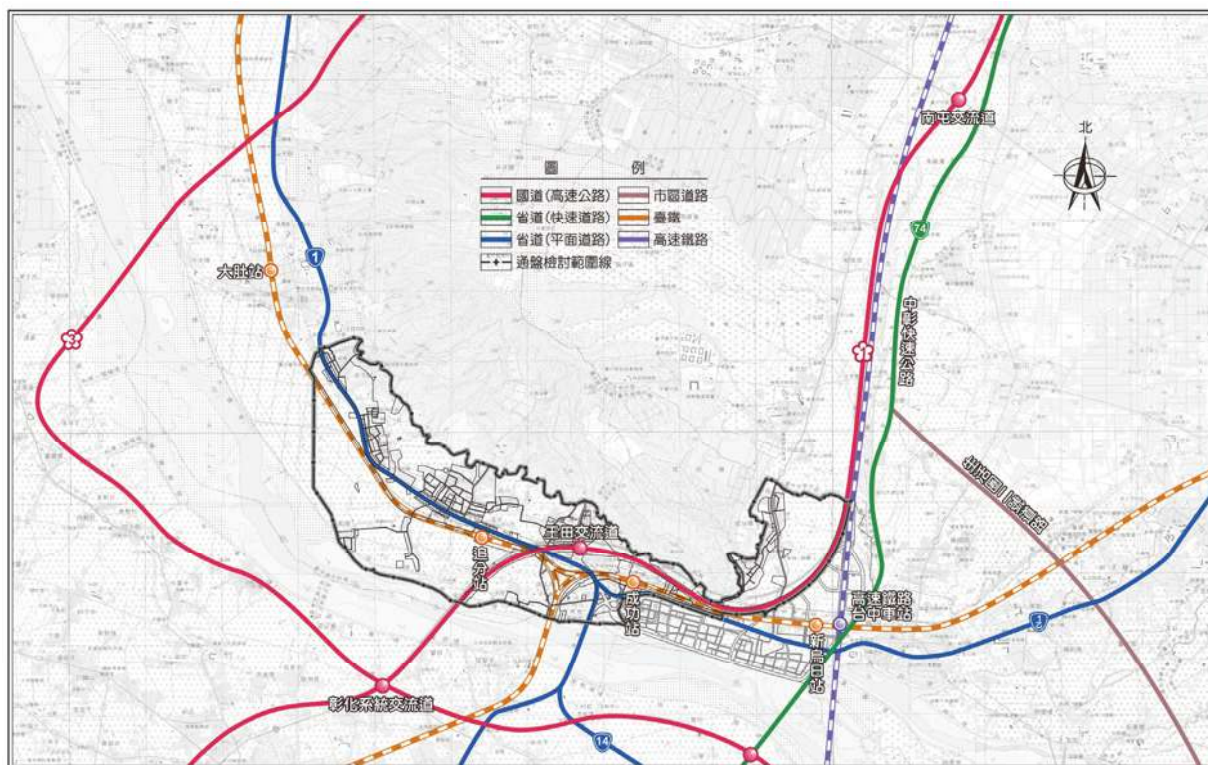


圖 3-5 計畫區交通系統示意圖

二、交通運輸系統開闢情形

(一) 道路系統

本特定區之道路系統由聯外道路(40公尺)、主要及次要次要道路(12~20公尺)及各鄰里單元間之出入道路(12公尺以下)所構成，全區道路及人行步道用地面積合計劃設 52.17 公頃，目前已開闢面積約為 28.66 公頃，開闢率 54.94%。

1. 聯外道路

係指東西向貫穿本計畫區之省道台一線（沙田路）及台一乙線（中山路三段），計畫寬度 40 公尺，惟台一線部分路段現況開闢寬度僅約 20~30 公尺。

2.主要及次要道路

主要及次要道路系統包括六號道路(15 公尺,學田路、縣道 125 線)、七號道路(12 公尺、中山路)、八號道路(12 公尺,興和路)、九號道路(12 公尺,興和路)、十號道路(12 公尺,沙田路一段 320 巷)及十六

號道路（18 公尺，尚未開闢）、等所構成，除十六號道路全部及十號道路部分路段尚未開闢外，其餘均已完成開闢。

3.出入道路

出入道路之組成，係建構於各鄰里單元或聚落間之聯絡道路系統，包括成功東路、便行巷、營埔巷、船頭巷、沙田路一段 512 巷、沙田路一段 132 巷等，其均可直接或間接與聯外道路或主要及次要道路串連，構成一完整交通路網。惟由於道路寬度主要為 8 公尺以下，故大部分尚未開闢，地區性交通聯繫仍以利用既成道路為主。

（二）鐵路

本計畫區亦為台鐵西部幹線山、海線交會處，為重要交通輻輳要地，各級列車往來十分頻繁，並設置有追分及成功二座車站，鐵路用地面積 42.29 公頃。惟目前包括追分車站南側、成功車站北側及倉儲批發專用區南側部分鐵路用地尚未開闢，其餘供列車運行之軌道大部分已完成開闢，整體而言，鐵路用地已開闢面積約 34.86 公頃，開闢率約為 82.43%。

（三）高速公路

中山高速公路穿越計畫區東半部，並於東南側設置王田交流道，合計高速公路用地面積 65.30 公頃，目前均已完成開闢。

圖 3-6 為交通運輸系統開闢現況示意圖。

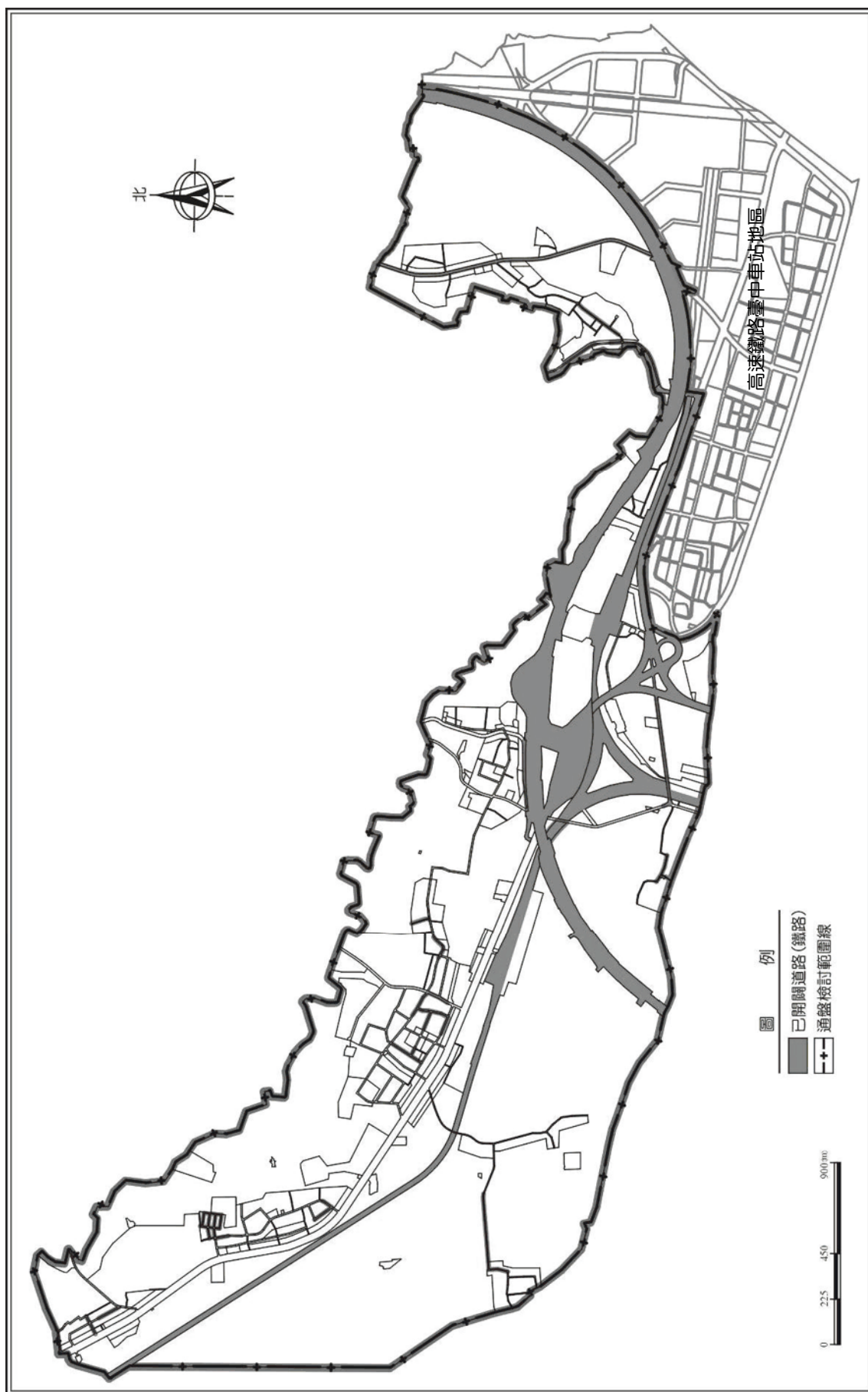


圖 3-6 交通運輸系統開闢現況示意圖

三、交通運輸系統服務情形

(一) 道路服務水準

計畫區內主要道路系統為省道台 1 線及台 1 乙線，本計畫以交通部公路總局「100 年度公路平均每日交通量調查統計」為交通量基礎資料，並依營建署「市區道路工程規劃及設計規範之研究」，主、次要道路路段之車道基本容量：車道寬 3.0-3.5 公尺為每車道每小時小客車單位數 2,000 (pcuphpl)。機車道路段基本容量：每車道寬（單一車道）1.8 公尺，其基本容量為每車道每小時 4,500 輛機車。按各型車輛之小客車當量訂定如下：小客車=1.0 pce；大型車=2.0 pce；機車=0.3 pce 推算，則計畫區內除台 1 線省道南向為 C 級以外其餘均為 B 級。

表 3-8 為 100 年度計畫區聯外道路平均每日交通量調查表，表 3-9 為一般雙車道公路具備機慢車道服務水準分級表（平原區），表 3-10 為計畫區聯外道路服務水準分析表。

表 3-8 100 年度計畫區聯外道路平均每日交通量調查表

路線編號	調查站	路面寬度 (m)	方向 (往)	車道佈設			總計		各車種車輛數 (輛/日)							尖峰小時		方向係數
				快車道寬度 (m)	機慢車道寬度 (m)	路肩寬度 (m)	流量 (PCU)	車公里	合計	小型車	大客車	大貨車	全聯結車	半聯結車	機車	交通量 (PCU)	時段	
台 1	大肚	23.8	北	3.6,3.6	2.1	2.2	16,921	78,126	17,756	9,993	281	438	55	344	6,645	1,580	07-08	0.5
			南	3.6,3.7	0	3.4	16,855	80,683	18,337	10,475	235	372	57	408	6,790	1,745	07-08	0
台 1 乙	集泉橋	30.3	北	3.3,3.4,3.4	0	2.0	21,027	103,431	23,507	14,103	342	599	5	176	8,282	2,410	07-08	0.5
			南	3.2,3.4,3.4	0	2.9	22,290	108,799	24,727	15,090	359	597	4	228	8,449	2,242	07-08	1

資料來源：交通部公路總局。

表 3-9 一般雙車道公路具備機慢車道服務水準分級表（平原區）

服務水準	平均速率 (kph)	V/C
A	65	0.25
B	57	0.40
C	48	0.52
D	40	0.70
E	31	1.00
F	<31	--

資料來源：台灣地區公路容量作業手冊技術報告（第二部分），交通部運輸研究所。

表 3-10 計畫區聯外道路服務水準分析表

路線	方向(往)	道路容量(C)	尖峰小時交通量(V)	V/C	服務水準
台 1 省道	北	5,350	1,580	0.30	B
	南	4,000	1,745	0.44	C
台 1 乙省道	北	6,000	2,410	0.40	B
	南	6,000	2,242	0.37	B

資料來源：本計畫分析。

(二) 台鐵車站營運情形

計畫區內設有台鐵追分車站及成功車站，民國 100 年追分車站上下車人數總計 367,697 人次，成功車站上下車人數總計 520,164 人次。

表 3-11 為民國 100 年計畫區內台鐵車站客運統計表。

表 3-11 民國 100 年計畫區內台鐵車站客運統計表

站別	上車人數(人)			下車人數(人)		
	合計	一般	定期票	合計	一般	定期票
追分車站	258,477	238,654	19,823	109,220	89,396	19,824
成功車站	173,055	150,455	22,600	347,109	324,506	22,603

資料來源：台灣鐵路管理局網頁。

第七節 休閒景觀資源

一、藍帶系統

計畫區南側緊鄰烏溪河道，東側為筏子溪，區內以灌溉排水系統為主，包括同安坑幹線排水、王田圳、王田石坑幹線排水、追分幹線排水、大肚本圳等。流經海線鐵路南側農業區主要為追分幹線排水以及計畫區西界的大肚本圳，其分布請詳圖 3-7。

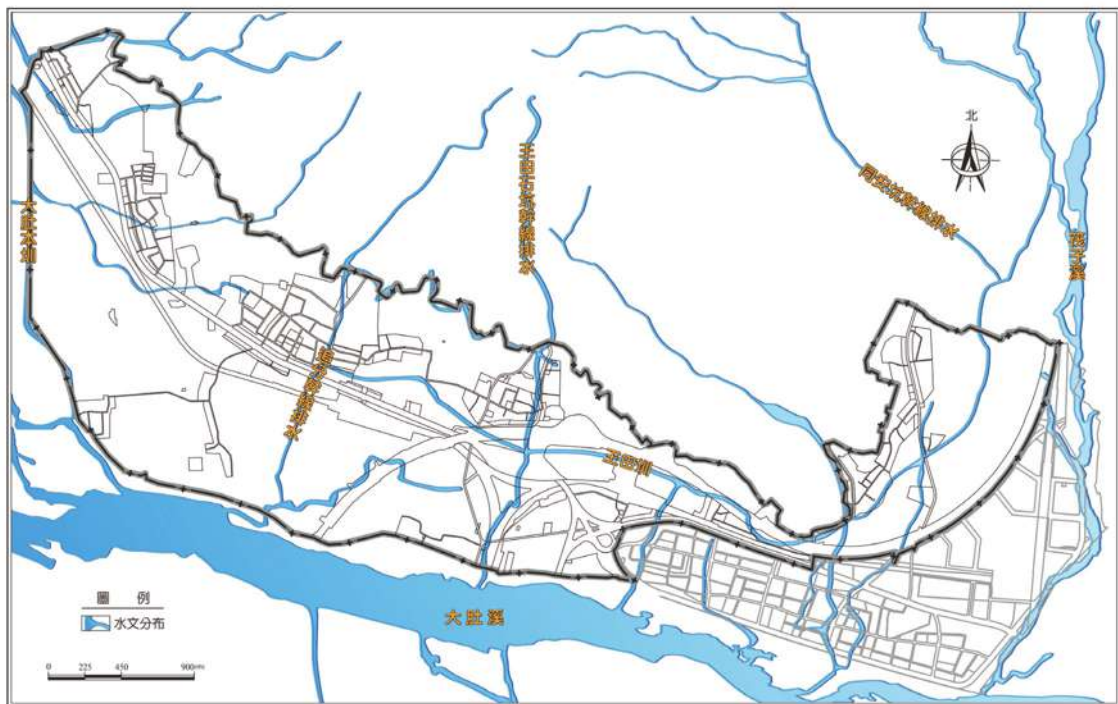


圖 3-7 計畫區地表水文分布示意圖

二、遊憩景點

計畫區周邊主要觀光遊憩景點分述如下，其分佈情形詳見圖 3-8 計畫區附近地區休閒遊憩資源分布示意圖。

(一) 宗教建築

位於烏日區榮泉里之大肚山麓，沿登寺巷而上，可見慈惠堂、竹山寺、龍水淵、善光寺等寺廟群，其建築宏偉，鄰近成功火車站後側坡地，視野遼闊，環境優雅，為一莊嚴肅穆之佛教聖地。



善光寺

(二) 聚奎居洋樓

聚奎居洋樓位於烏日區學田路 405 巷內，以三合院傳統配置融合洋式建築風格與工法，深具各時代表現地方營造技術流派特色，展現歷史、文化、藝術價值，業經臺中市政府 101 年 11 月 14 日府授文資字第 1010197493 號公告指定為市定古蹟。



聚奎居洋樓

(三) 望高寮

望高寮位於計畫區北側的大肚山稜線上，是臺中地區最負盛名的觀賞夜景場地，設有望高寮夜景公園、清新溫泉會館等設施，中、彰、投地區的夜間萬家燈火美景於此可盡收眼底。



望高寮夜景公園

(四) 追分車站

追分車站位於大肚區王田里，興建於日治時期，為海線鐵路最末站；另為方便豐原、臺中旅客轉乘長程列車，故興建「成追線」連結成功、追分車站。車站主體採檜木建築，結構外貌保存完整，已公告為市定古蹟。



追分車站

(五) 礪溪書院

位於大肚都市計畫區內，興建於清光緒 14 年，供奉五文昌帝君，屬於市定古蹟。建築採雕花磚、青石、泉州白、福杉等，精緻華麗。



礪溪書院

（六）營埔遺址

營埔文化是台灣中部地區新石器時代晚期最主要的史前文化，其中位於大肚區營埔里的營埔遺址，長寬約 950 公尺乘以 500 公尺，面積約 45 公頃，遺物類別為陶器及石器，距今約 3500-2000 年間，遺址現況大部分為水田、少部分建築及工廠，保存狀況大致良好。

（七）大肚自行車道

大肚自行車道由磺溪書院附近開始，至營埔村渡船頭止，沿途風光明媚，景色宜人，目前已於車道兩旁實施綠化美化工程，徜徉其間甚為舒適宜人。



大肚自行車道

（八）大肚休閒酒莊

沿鐵路西側自行車道而行，即可抵達大肚酒庄，除販賣自釀的水果酒外，亦為大肚自行車道之中途休息站，提供民眾休息空間。



大肚休閒酒莊

（九）烏日啤酒廠

民國 57 年落成，盛產聞名國際的台灣啤酒，深受民眾的喜愛。近年配合觀光產業之推動，轉型為觀光酒廠。



烏日啤酒廠

三、文化活動

大肚下堡二十庄迎媽祖活動起源於清代，於每年農曆四月開始，主要遶行大肚下堡 20 庄頭，經行政區域調整，分屬於烏日、大肚、龍井 3 區，以大肚區為主體。遊行的起點為船仔頭（在今營埔里，昔為大肚溪渡口），媽祖迎自彰化南瑤宮外媽祖、彰化天后宮內媽祖、大肚頂街萬興宮頂街媽、大肚下街永和宮下街媽，並於最後一天到達頂街萬興宮；基本原則為一庄頭遊行一天，共 20 天，為大肚區最盛大的文化活動。

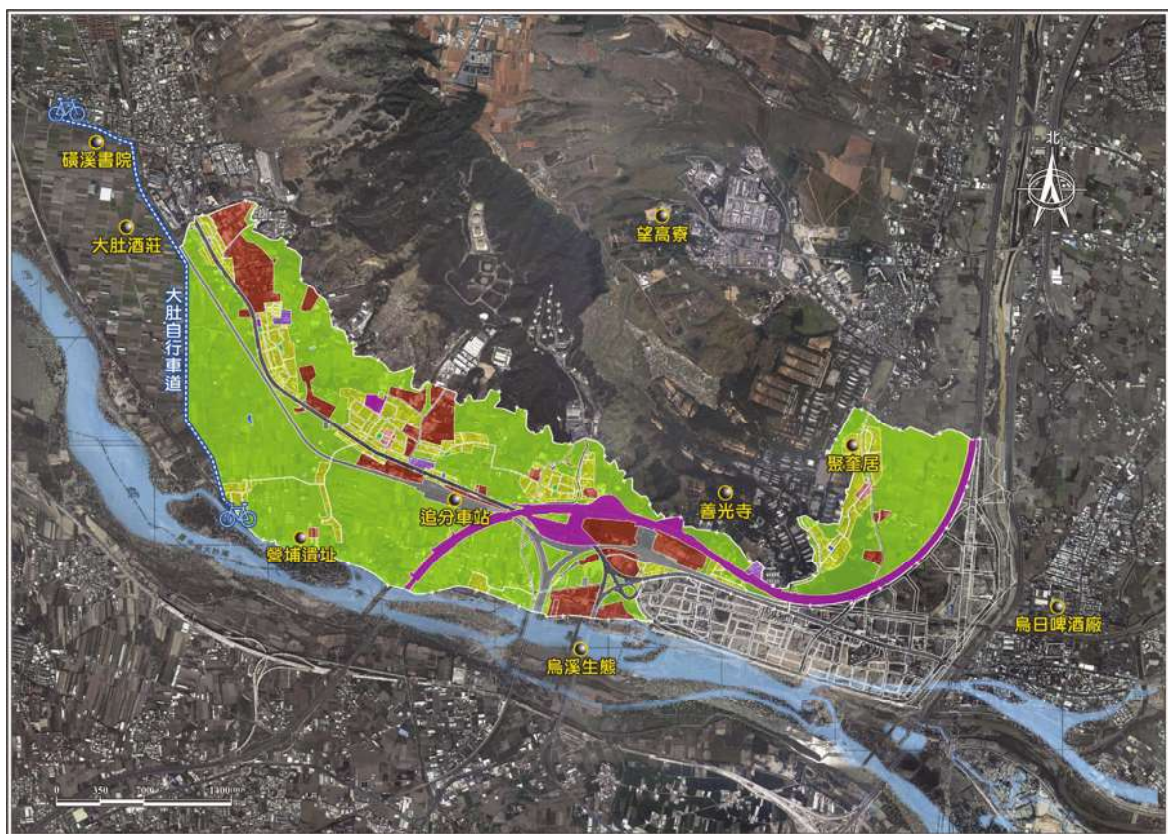


圖3-8 計畫區附近地區休閒遊憩資源分布示意圖

第八節 都市災害

一、臺中市災害發生歷史及特性

(一) 水災

水災發生最主要原因為每遇颱風或豪雨來臨時，由於瞬間或累積雨量太大，或是過度集中，造成較低窪地區發生積水或淹水情況，房屋、道路、橋樑可能遭沖毀，山坡地亦可能因大水引發土石流。

近年來，臺中市轄區內所遭受之洪氾災害(不包含坡地災害)主要多集中在堤防護岸之潰決與陸地局部淹水、橋梁之沖刷與土石流危害、公路路基與下邊坡塌陷而中斷維生管線與交通動線等；而市區水患原因大多來自於區域排水不良造成的地表積水或溪水暴漲所造成的淹水。

依 100 年臺中市政府消防局編訂之「臺中市災害防救深耕計畫細部執行計畫」(期程：自 100 年 1 月至 102 年 12 月)彙整，近年來重大颱風及豪雨災害中，93 年敏督利颱風(七二水災)並未造成計畫區淹水災情，97 年 7 月卡玫基颱風曾造成烏日市區嚴重淹水，近三年則因瞬間雨量過大及地勢低窪等因素曾經造成大肚區王田里沙田路一段、中和里興和路鐵路地下道、營埔里營埔巷鐵路地下道有淹水紀錄。

圖 3-9 為經濟部水利署模擬臺中市降雨量 600mm 淹水潛勢圖。

(二) 地震

臺中市位於中部已知七條重要斷層(三義斷層、大甲斷層、鐵砧山斷層、屯子腳斷層、彰化斷層、車籠埔斷層及大茅埔-雙冬斷層)之上。根據中央地質調查所統計結果顯示，臺中市係屬於中度地震區域，發生頻率較少。

民國 88 年 9 月 21 日發生了百年來最大的集集大地震，震央位於南投縣日月潭西方 12.5 公里(信義鄉九份二山)，震度規模為芮氏 7.3 級，震源深度僅 1.1 公里之淺層地震；車籠埔斷層破裂帶由廬子里、綠野山莊向北途經中台科大、東山國中、軍功國小，寧靜海觀音寺再經森林公園用地邊緣，延伸至潭子、豐原，全長約 4.36 公里。臺中地區的震度達到 6 級，造成臺中市 1,251 人罹難，6,000 餘人受傷，房屋全倒、半倒共 18,000 餘

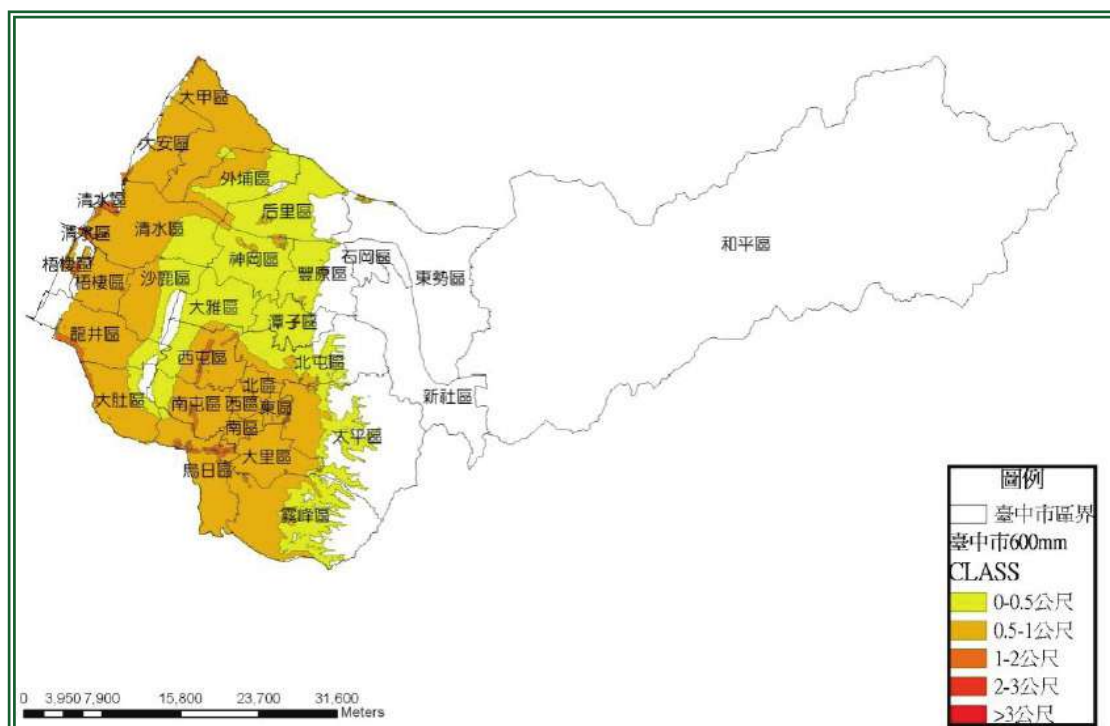
棟、31,000 餘戶，造成重大人命傷亡及財產損失，但在計畫區內並無傳出重大災情。

（三）毒物災害

中部區域計畫以臺中都會區為發展核心，工業發展之分布則以都會區近郊為發展集中地如中科園區、臺中工業區、后里園區、大里工業區、大甲幼獅工業區、潭子加工區等。工業區內使用各種不同性質的化學物質從事生產、製造等行為，在天災或人為操作不當之下都有可能引起毒性化學物質災害。

根據臺中市環保局資料，本市大量使用列管毒化物達登記備查之工廠有 813 家，其中烏日區計有 43 處、大肚區計有 36 處，臺中市除從事生產加工地區為毒化災高潛勢區外，外另臺中港地區為毒化物運送過程中造成害的災害高風險區；本計畫區因位處王田交流道與臺中港之間必經之路，故應特別防範毒性物質於運送過程中所產生的逸散及爆炸等意外。

圖 3-10 為臺中市毒化物部分儲存場所分布圖。



資料來源：臺中市災害防救深耕計畫細部執行計畫（臺中市政府消防局，民國 100 年）。

圖3-9 臺中市淹水潛勢圖（600mm）

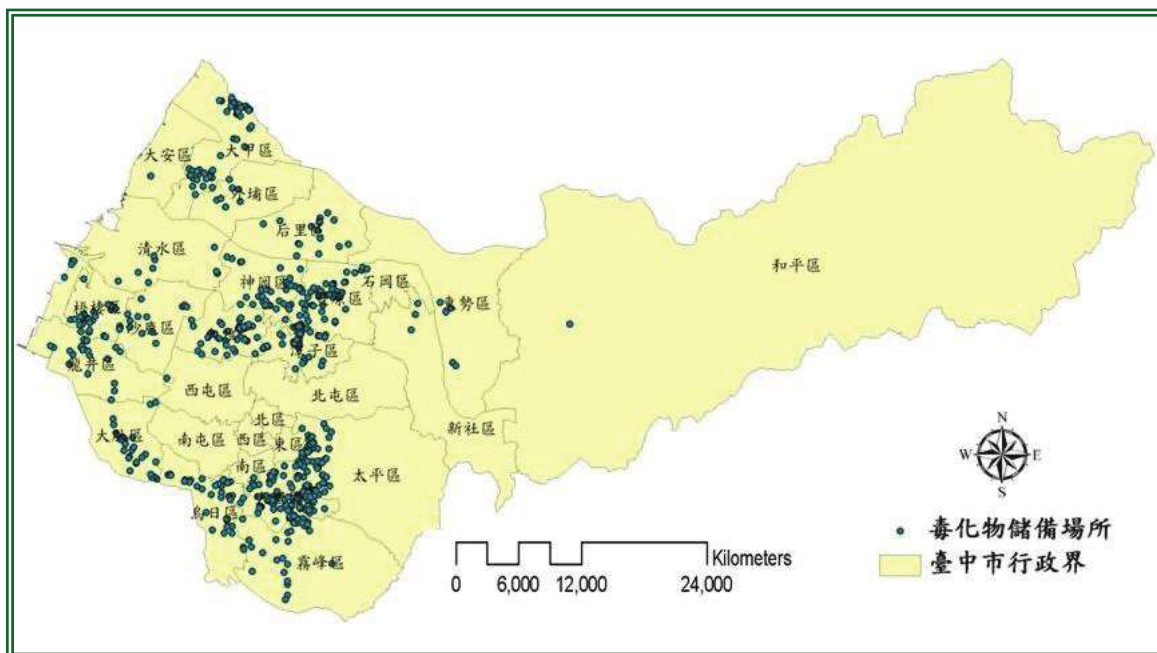


圖3-10 臺中市毒化物部分儲存場所分布圖

(一) 烏溪概況

流域內主要農業區域為台中盆地及埔里盆地。台中盆地主要農產品以稻米為大宗，蔬菜次之，其他有甘薯、小麥、玉米、落花生、柑橘及其他果樹，由於工業發展迅速，都市計畫迭次擴張，農業使用之土地已逐年減少。

造成烏溪流域洪災之成因，多係因颱風暴雨、河性特殊、地形環境及排水不良等因素交錯造成。

屯兩盆地相通，地形環境相似，洪水每在大肚橋造成集中現象，兩岸堤防常遭沖毀。48 年「八七」及 49 年「八一」水災，即因此而在此地段造成極為慘重之災情。

本計畫區位於烏溪出海口至大里溪合流間之河段，各頻率年預測之洪峰量表請詳表 3-12。

表 3-12 烏溪各頻率年預測之洪峰量表

單位：CMS

頻率年 控制站	2	5	10	20	50	100	200
大里溪合流前	3,400	5,300	7,200	8,800	12,200	15,200	18,800
烏溪出口	3,800	7,000	9,400	12,000	17,000	21,000	26,000

資料來源：經濟部水利署網站。

(<http://www.wra.gov.tw/ct.asp?xItem=12836&ctNode=2389&comefrom=lp#2389>)

(三) 治理措施

烏溪水系上游坡陡流急，河道可蓄洪水量有限，下游地區已高度開發，防洪體系已具規模。但因受地形限制，蓄洪、分洪兩種方法均不適用，在治理上仍以束洪、導洪為主要手段。

烏溪自烏溪橋舊正一帶進入台中盆地後，失去山谷約束河道分歧成瓣狀流，與右岸支流大里溪、左岸支流貓羅溪縱橫交錯，無明顯界限。本河段自日據時代起即陸續興建堤防，目前兩岸均已有完整之防洪體系，在治理措施上，除右岸與大里溪匯流處上、下游尚待興建防洪工程，及和美堤防應予完整興築外，再將現有堤防加高加強，即可發揮應有防洪功能。

第肆章 發展課題與構想

第一節 發展課題與對策

課題一：本計畫區與高速鐵路臺中車站地區都市競合效應之考量。

說明：

- 1.高鐵臺中車站地區緊鄰本特定區東南側，規劃為兼具交通轉運、產業服務、居住與休閒功能之都市空間，於本身擁有交通運輸及產業發展之優勢條件下，將影響本計畫區未來長期都市發展結構及空間機能。
- 2.本計畫區北側倚臨大肚山、南側緊鄰烏溪，範圍成狹長型，並受台鐵、高鐵、高速公路及縱貫公路等交通動線切割，因受限於天然地形及人為交通設施，現行計畫內容仍以維持王田交流道交通運輸樞紐機能為前提，配合實際發展現況及產業發展現況與滿足鄰里生活予以規劃，長期以來偏向管制性質計畫內容。
- 3.原臺中縣、市已於 99 年 12 月 25 日合併改制為直轄市，本計畫區之區位緊鄰原臺中市轄區，縣市合併後與臺中市發展更形緊密，有助於帶動地方發展契機。

對策：

- 1.因應高鐵臺中車站地區未來都市發展及人口成長之需求，現行計畫劃設約 61 公頃住宅區及約 32 公頃產業專用區，現況已透過區段徵收整體開發完成，可提供居住以及商業、金融、物流運輸、技術研發等相關服務使用，故建議本計畫區未來應以高鐵臺中車站地區為成長極，帶動整體工商產業發展。
- 2.本計畫區應基於整體發展密度調控之概念，並考量天然地形限制條件與農業生產環境維持之需要，農業區應加強違規使用之取締與輔導，以適度發揮都市成長邊界機能。
- 3.本計畫區未來除應強化都市基盤設施，並應加速解決整體開發地區土地開發議題，積極改善都市生活環境品質為前提。透過交通系統串連，提供相互帶動發展之機會。

課題二：公共設施用地開闢率偏低或規劃欠佳，有礙都市生活環境品質之提升。

說明：

- 1.計畫區內包括鄰里公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場、廣場、停車場及廣場兼停車場等用地開闢率偏低，影響都市居民生活品質。
- 2.部分社區活動中心座落之機關用地（如機三、機十一），形狀畸零狹小，不利整體規劃利用。
- 3.計畫區內共劃設3所國小用地，開闢率約達75%；相對地，根據過去幾年統計結果顯示，大肚區及烏日區學齡人口逐年明顯的下降中，因此針對延宕多年尚未徵收開闢之學校用地如何轉化利用，亦為本次檢討應思考之課題。

對策：

- 1.於縣市合併及高鐵臺中車站開發效應雙重影響下，可望帶動本區土地開發效益，期能透過市場力量促使區內公共設施保留地辦理容積移轉或多目標開發使用，增加開闢機會。
- 2.針對部分位於整體開發地區內尚未取得之公共設施用地，則應透過本次檢討提昇開發可行性，加速推動整體開發作業，促使公共設施用地早日取得開闢。
- 3.針對範圍畸零不整且面積狹小之機關用地，評估合併周邊土地開發之可行性，以期獲得土地最有效開發利用。
- 4.因應人口高齡少子化趨勢，對於尚未徵收開闢且已無設立需求之學校用地，另案辦理學校用地專案通盤檢討案，以促進土地合理利用並保障土地所有權人權益。
- 5.全面清查特定區內閒置之公有土地，研議變更為公共設施用地之可行性。

課題三：縱貫鐵路歷經多次工程改善計畫，應配合實際需求重新檢討鐵路用地之規劃。

說明：

- 1.位於追分車站北側鐵路用地業於民國68年間完成「縱貫線追分北曲線改善工程」，該處軌道實際鋪設已往北調整，造成開闢現況與計畫不符之情況。
- 2.民國73年間進行「縱貫線大肚溪橋重建工程」，亦完成大肚溪橋以北、山海線交會處軌道路線之鋪設工程。

- 3.舊王田車站原位於倉儲批發專用區南側，現已廢站；另於成功車站北側原亦規劃 1 處方整且具規模之鐵路用地，目前並無利用計畫，造成部分鐵路用地呈閒置狀態。

對策：

- 1.針對已完成雙軌工程鋪設之鐵路用地部分，配合軌道實際開闢現況並參考台鐵地籍權屬範圍，於列車運行安全寬度範圍內，將實際並未開闢利用之鐵路用地，酌予檢討變更為毗鄰使用分區。
- 2.依據臺灣鐵路管理局未來發展計畫，核實檢討區內閒置之廢鐵道及車站周邊鐵路用地之規劃，針對已無利用計畫之鐵路用地，建議併鄰近土地使用使用分區調整變更，或變更為其他適當之公共設施用地。

課題四：計畫區南側烏溪河道治理計畫應納入本次檢討妥予配合調整。

說明：

- 1.經濟部水利署業於民國 78 年完成烏溪水系治理計畫，並陸續於民國 80 年、84 年及 87 年報奉經濟部核定公告其水道治理計畫線。
- 2.於特定區前次通盤檢討時，水利主管機關即曾提案建議於計畫範圍南側配合烏溪水道治理計畫線辦理都市計畫變更，惟內政部都委會鑒於該案於公開展覽時並未列案變更，考量民眾權益，故決議暫予保留，由臺中縣政府與水利主管機關協調後，重新依據都市計畫法定程序辦理。

對策：

- 1.依據現行計畫書所載，特定區計畫範圍南至大肚溪（即烏溪），故依原規劃意旨，計畫區南側應以烏溪治理計畫線為界酌予檢討變更之，以利河川管理維護並兼顧沿線生命財產安全之保障。
- 2.另為維持住宅社區道路系統完整性，原屬道路用地部分仍應維持道路通行功能。

課題五：於特定區第一次通盤檢討規定附帶條件整體開發地區，迄今仍未辦理開發，嚴重影響土地所有權人權益。

說明：

- 1.計畫區內規定附帶條件整體開發地區共計 3 處，均係於特定區計畫第一次通盤檢討時予以檢討變更，包括市場用地（市四）附近地區（3.06 公頃）；兒

童遊樂場用地(兒五)附近地區(6.15 公頃)及追分國小(文小二)北側(1.60 公頃)，目前均尚未依附帶條件規定進行整體開發。

- 2.另兒童遊樂場用地(兒五)附近規定原以市地重劃開發地區，於第二次通盤檢討時因考量計畫可行性、土地所有權人意願等因素，除檢討變更為寺廟保存區者外，其餘均變更為住宅區，並將附帶條件規定酌予調整修正。惟應另行擬定細部計畫並辦理市地重劃可行性評估，故經內政部都委會決議暫予保留。

對策：

- 1.依據內政部訂頒「都市計畫整體開發地區處理方案」之指導，進行整體開發地區可行性評估，如屬負擔比例過高者，則配合調整計畫內容，以提高財務計畫之自償性，加速開發作業之推動。
- 2.針對兒五附近市地重劃區，因周邊緊臨計畫道路均尚未開闢，建議考量調整現行計畫所劃設之重劃範圍，將周圍臨接之計畫道路部分納入一併辦理整體開發；另為積極促進土地開發利用，建議增列開發期限之規定。

課題六：本特定區為狹長形狀且多項交通系統於此交會，交通系統複雜。

說明：

本特定區為狹長形狀且多項交通系統於此交會（如臺鐵山海線追分、成功車站與高速公路交流道），並鄰近高鐵臺中車站，交通系統複雜，對於本特定區之正面效益與負面衝擊影響說明如下：

1.正面效益

(1) 促進地方繁榮

本計畫區因交通運輸系統交會，人流、物流彙集帶動地方發展，尤以高鐵臺中車站之設置，於 88 年 10 月配合辦理「高速鐵路臺中車站地區」個案變更計畫，提供可建築用地 151.87 公頃，計畫人口 23,000 人。

高鐵車站地區於 97 年底完成區段徵收後，目前住宅區內建築基地逐漸開發使用中，高鐵車站周邊則有「南仁湖探索體驗園區」、「大台中會展中心」等大型設施進駐。民國 100 年至 97 年之間，烏日區人口數成長 1,254 人，年平均成長率 6.15%；大肚區則減少 206 人，年平均成長率-1.23%，重大交通建設之影響效益顯著。

(2) 二級產業蓬勃發展

縱貫線台 1 省道自日治時期即已為台灣西部最重要的交通幹道，民國 67 年國道 1 號中山高速公路全線通車後，才取代了原台 1 線省道的城際客貨運輸功能。計畫區自早期發展至今，均屬於西部走廊公路運輸之交通樞紐，對於仰賴公路運輸之二級產業而言，區位條件與交通便利性為工廠選址的主要考量因素，因此計畫區內包括甲種、乙種、特種及零星工業區等合計劃設面積達 108.55 公頃，二級產業蓬勃發展。

2. 負面衝擊

(1) 因橫向交通聯繫略顯不足，上下班尖峰時段高速公路車流湧現時，於台 1 線產生短暫之交通瓶頸。

本計畫區為狹長形狀，如以台鐵山海線交會點為中心界分，東側為烏日區塊，西側為大肚區塊，東西區塊之間平面交通聯繫略顯不足。計畫區內東西向平面道路之交通主要透過省道台 1 線及台 1 乙線銜接；省道台 1 線及台 1 乙線車流量雖大，但因道路寬度充足，且交通行為均屬於通過性交通，故車流抒解速度快，僅王田交流道閘道與省道台 1 線沙田路銜接路口，於上下班尖峰時段高速公路車流湧現時，於本路段產生短暫之交通瓶頸。



台 1 線省道現況



高速公路王田交流道閘道口現況

(2) 道路系統辨識性與方向性不佳

鐵路與高速公路均屬於專用路權之交通系統，尤其高速公路於本路段係以土堤方式興建，因此平面道路遇高速公路需以涵洞穿越通行，逢鐵路則需以陸橋跨越或穿越鐵路橋樑下方，又因王田交流道之閘道系統動線規劃複雜，造成平面道路與鐵路及高速公路層層交疊，識別性與方向性不佳。

(3) 土地利用零碎化

因縱貫公路、高速公路與台鐵山海線在本計畫區內交會，造成兩側既有土地使用受到鐵路與高速公路闡道系統切割而零碎化，尤其部分工業區因缺乏計畫道路產生無法指定建築問題，部分農業區亦因缺乏完整灌排水路系統造成農業使用受限。

(4) 未登記工廠向農業區蔓延

計畫區雖因既有交通條件良好，適合產業發展，但為維持交流道周邊通暢的交通運輸機能，計畫功能上仍屬於管制性質，故現行計畫以劃設農業區為主，面積達 619.61 公頃，約佔計畫區面積 61.12%。然而部分農業區內因出入道路完善，且相較於工業區土地而言，農業區地價相對低廉，造成違章工廠向農業區蔓延，農業生產環境恐遭破壞。

對策：

1. 針對高速公路闡道與省道台 1 線交會處之交通瓶頸點，因該處為台 1 線平面道路穿越高速公路高架橋下空間，現行計畫為高速公路用地，且高速公路現有橋墩之跨距已固定，故建議透過號誌改善與交通管制措施減緩特定時段之交通壅塞情形。
2. 透過道路景觀改善方式提高方向感與自明性
 - (1) 台 1 線及台 1 乙線道路兩旁植栽以選用相同樹種為原則，塑造道路方向性及自明性，並以認養方式加強綠化管理。
 - (2) 建立具有地域特殊意象之系統化指標系統，整合電線桿、各式招牌、人孔蓋等管道相關公用設備及街道傢俱，以提升道路地域特色景觀美質，並串聯各地域內觀光景點。
 - (3) 主要道路及橋樑應突顯夜間照明系統，塑造夜間景觀軸線。
 - (4) 重要交通入口節點擺置公共藝術品或大型雕像，塑造營賓氣氛。
 - (5) 交流道附近地區因國道、省道及鐵路交會，可配合開放空間、燈具及指標設計等，降低交流道附近地區橋墩、護坡及匝道等量體感，以塑造動線明確及線調柔和之空間。
3. 針對部分建築用地土地受到鐵路與高速公路闡道系統切割而缺乏計畫道路產生無法指定建築問題，或部分農業區亦因缺乏完整灌排水路系統造成農業使

用受限之情形，參酌土地所有權人意見及實際土地利用情形，檢討變更為適當之土地使用分區及公共設施用地。

- 4.針對海線鐵路南側土地，建議透過農業生產環境維護、水岸空間營造、自行車道延伸串連及結合周邊地區資源發展「烏大龍」觀光系統等策略，朝向生態休閒產業方向發展；且農業區內產業道路為維持農業生產環境之完整性，避免兩側農地因計畫道路之劃設及開闢而加速農地轉做非農使用，防止未登記工廠向農業區蔓延。

課題七：本特定區具交通轉運機能，惟停車場用地劃設面積不足，應藉由規劃手法補充不足的停車空間。

說明：

- 1.依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 22 條規定，以商業區面積檢討，計畫區內停車場用地不得低於 0.23 公頃；若依車輛預估數檢討，計畫區內應至少提供 4.56 公頃之停車空間。本次通盤檢討後劃設之停車場用地（含廣場兼停車場用地以 1/2 面積計）合計 0.32 公頃，已超出依商業區面積檢討標準；惟為滿足區內計畫人口車輛預估數之停車需求。
- 2.本次檢討範圍內主要之停車問題在於舊有住宅社區因巷弄狹小，且早期興建之建築物多缺乏自行留設停車空間之規劃，造成日常停車需求外部化；此外，工業區內工廠林立，大型貨運車輛進出頻繁，部分廠房停車空間留設不足，造成路邊裝卸貨物之情形，亦產生停車空間不足的問題。

對策：

- 1.本特定區主要的交通轉運機能係規劃於高鐵車站專用區內（非屬本次檢討範圍），因此目前高鐵車站周邊地區尚未開發建築之私有土地，均以經營民間收費停車場為主，可提供短期之停車服務機能；長期而言配合「臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線」及「台鐵高架捷運化」營運通車，可有效減少利用私人運具所產生之停車需求。
- 2.依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 34 條規定，於土地使用分區管制要點中增訂停車空間留設規定，除針對計畫區內工廠裝卸車位設置需要，訂定工業區建築基地內法定空地應留設二分之一以上作為停車場及裝卸貨物使用，其餘依建築技術規則之規定留設停車空間，以使日常生活及工業生產所衍生之停車需求，得透過建築基地自行留設之停車空間予以內部化

課題八：都市計畫圖重製疑義之指導及因應。

說明：

- 1.由於本特定區計畫係於民國 67 年發布實施，原都市計畫圖所示之地形地物皆於民國 67 年以平板測量方式測繪，歷經 30 餘年之實質環境變遷，致現況地形地物改變甚大。為解決計畫底圖老舊、精度低之問題，及多年來都市發展與都市建設結果所造成的圖地不符、計畫與實際執行之偏差問題，故由原臺中縣政府於民國 94 年底委託辦理計畫區內全面性的數值地形重測及計畫圖重製展繪作業，該計畫藉由多次的計畫圖重製疑義研商會議，始於民國 98 年 6 月確定計畫圖重製原則及疑義案之具體解決方案。
- 2.大多數重製疑義案於檢核樁位線、地籍分割線、發展現況等資料與都市計畫核定圖之差異後，均可藉由重製原則釐清計畫圖重製方向，然部分案件經檢討後認為有必要納入通盤檢討研議變更，以務實解決圖地不符所衍生之都市發展問題。

對策：

- 1.透過本次檢討，配合都市計畫圖重製成果更新計畫圖資，並針對重製後各項土地使用計畫面積予以調整，以提昇計畫管理與執行效率。
- 2.依據計畫圖重製疑義研商會紀錄，對於有必要納入通盤檢討研議變更者，研擬調整方式，妥予處理。

第二節 都市發展定位及構想

一、縣市合併後的都市競合趨勢分析

（一）地理區位

本計畫區東北側鄰臺中市都市計畫區，東邊緊鄰烏日都市計畫區、南邊與彰化市相鄰，西北則鄰近大肚都市計畫區與臺中港特定區，計畫區以王田交流道為臺中市公路交通門戶，可緊密連結前述都市發展區塊，在區域空間發展上具備重要之戰略地位。

（二）產業環境

近年來，臺中都會區積極打造良好的產業發展環境，計畫區在 30 分鐘交通時間半徑內，可到達中部科學園區臺中基地、精密機械科技創新園區、臺中工業區、臺中港關連工業區等中部主要的產業發展核心，具備發展生產者服務業的良好區位；另外，臺中港則為兩岸直航三通後之產業物流發展門戶。

（三）交通整備

計畫區鄰近清泉崗中部國際機場與臺中港，具備海空雙港優勢；加上台鐵山海線、高鐵臺中站、國道 1 號、國道 3 號、中彰快速道路等城際運輸動脈在附近交會，以及建構中的臺中都會區大眾捷運系統，已有效縮短臺中都會區內各區間之空間距離，範圍所及已形成都會生命共同體，計畫區已成為中台區塊重要交通轉運樞紐。

（四）生活機能

在生活機能之空間佈局方面，擬定中科特定區計畫、高速鐵路臺中車站地區整體開發、水湳機場再發展、14 個整體開發單元（原後期發展區）、臺中市高鐵門戶地區（原鎮南休閒專用區）等計畫之推動，大臺中空間結構與機能已逐漸成形。

綜上，臺中都會區值此發展變遷與整合之際，都市規劃已不能就單一計畫區的角度進行片面思考，本計畫區空間發展定位必須以更宏觀角度重新探討。並據以妥善進行空間機能之重組調整，引導適切之土地使用類型，轉化為更優質之生活空間。

二、發展願景

自重大建設計畫啟動以來，本特定區地扼中部區域交通要塞，成為南來北往的重要門戶，其南面烏溪，北受大肚山台地所環擁，猶如眾星拱月一般，展現交通樞紐之重要地位。是以，本計畫藉由現況發展作為課題探討的基礎，研擬地區發展之都市發展定位，即以「整體化生產環境」為主導，以「永續化生態地景」為核心，以「人性化生活空間」為關鍵，落實到本特定區之都市發展、產業創投、環境維護、生態保育等面向，以發揮計畫區都市競爭優勢，創造優質都市計畫之生活場域。

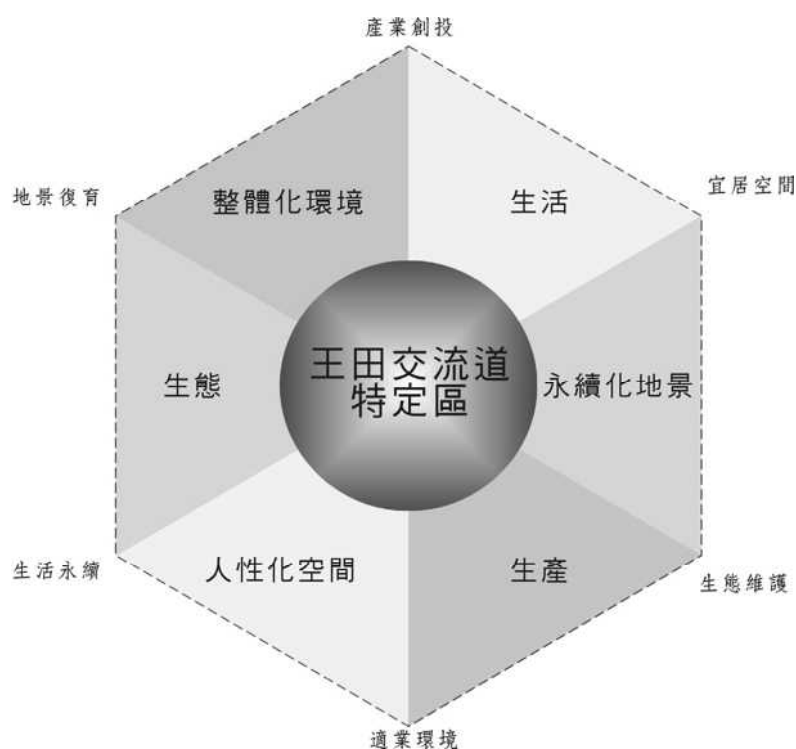


圖 4-1 都市發展願景示意圖

三、發展定位

於週邊重大建設影響及包括被中山高速公路、省道與鐵路等人為地景所切割之都市空間，計畫區在現況發展上漸成為兩個幾近獨立之不同空間區塊，其區分原則以中山高與台 1 線交叉點為中心，以東屬烏日區塊，以西屬大肚區塊。受到周邊都市發展波及效應之影響下，將促使其發展趨勢產生差異，因此未來本計畫區之發展大致可分為烏日、大肚等兩個不同空間區塊，其分別發展機能定位如下：

(一) 烏日區塊

由於在地理區位上緊鄰高速鐵路臺中車站地區及臺中市，受到高鐵臺中站開發效應及臺中縣市合併後之預期發展心理，且本身擁有較優勢的交通條件，具發展潛力，可適度釋出土地藉以舒緩都會區發展密集之壓力，因此烏日區塊之機能屬性應可歸類為「都市發展功能型」。

（二）大肚區塊

就交通條件而言，本區塊可歸屬為臺中港、大肚與其他區域之過渡地帶，若以沙田路作為界分，沙田路北側雖為主要住宅及工業集中區塊，但受大肚山麓地形限制，發展腹地有限；沙田路南側至烏溪北界幾乎均為農業區，住宅區與工業區面積所佔之比例相當低。

就現況發展而言，因大肚區塊南側目前以農業使用為主，北側受限於地形與生態環境，且為維持計畫區交通順暢，位於省道、鐵路及高速公路交流道兩側之土地應有序合理利用，不宜朝向高強度之開發，故其機能屬性應可歸類為「成長管理功能型」。

四、整體空間發展構想

近年來，臺中都會區由於各項重大建設陸續建設完成，其中以交通運輸與產業發展等面向之重大建設計畫為主，整體都會區發展環境無論從產業面、都市結構面或之間連結均已產生結構性大幅變化。

在地理區位方面，本計畫區於 30 分鐘時間半徑內可到達包括臺中市中心區、彰化市區等商業、政治及地方生活核心都市；藉由高速鐵路臺中車站、臺中港、清泉崗機場、中山高速公路王田交流道、第二高速公路快官交流道等海、陸、空之運輸節點與場站設施，更可快速連結區域及國際運輸動脈；另外中部科學工業園區、臺中工業區、臺中市精密機械園區、文山工業區與烏日溪南產業特定區等重大產業群落空間，亦形塑出大肚山科技走廊之意象。

綜觀之，王田交流道特定區區位優越、且交通四通八達，可快速通往中臺灣各重大都會區與產業聚落，縣市合併後可更強化其交通轉運與運輸服務機能；另透過公共設施服務品質提昇及基盤建設改善，形塑出都會衛星優質生活環境，以吸引人口進駐，帶動整體區域發展。

基於與周邊地區發展競合關係，建議未來計畫區整體空間發展構想如下：

（一）都市發展儲備用地

位於高速公路以北、緊鄰臺中市都市計畫地區，目前土地使用分區為農業區，然以區位而言，本區位於高鐵臺中站與大肚山科技走廊之交通要衝，隨著高鐵臺中車站地區之發展以及既有南屯區發展動能，未來定位為「都市發展儲備用地」。

就整體都市長期發展而言，應掌握高鐵臺中車站地區後續發展及縣市合併效應，於面臨都市成長壓力時則宜考量逐步釋出都市發展用地，以避免跳躍式發展產生空間開發之時序紊亂情形。

（二）產業聚落空間

將位於高速公路以南、鐵路用地以東緊臨高鐵臺中車站地區之區塊，定位為「產業聚落空間」，未來將深受高鐵站區發展影響，並藉由高鐵、台鐵與捷運三鐵共構所具有之交通優勢，結合本身既有產業發展空間，與周邊環境相輔相成，發揮產業聚集效益。

（三）產業與生活複合發展帶

沙田路位處王田交流道與臺中港特定區往來必經之地，過境交通頻繁且以貨物運輸為主，沙田路北側地區基於既有聚落及產業發展基礎，在空間機能上定位為「產業與生活複合發展帶」，未來應藉由以下治理手段降低產業與生活衝突：

1.形塑優質生活空間，提昇居住生活品質

在生活居住空間上宜加速推動整體開發地區之發展，促進土地合理利用，並運用多元手段開闢與利用公共設施，如透過容積移轉機制或考慮以多目標方式獎勵民眾參與停車場及市場之開發等，藉以提升服務設施之質與量；針對非必要性之公共設施若無運用計畫，則調整為其他不足之公共設施或使用分區。此外，以總量管制作為發展的基礎，並輔以都市更新手段，提升居住品質，讓居民能擁有一個適居的生活社區，營造便利的鄰里性服務設施以及防救災空間環境。

2.構築健全生產環境，鞏固產業發展優勢

強化基盤設施，加速聯絡道路開闢，建構完善的道路系統及運輸功能，健全產業發展環境。此外，妥為輔導區內零星工廠遷移至工業區內，並針對既有工廠進行產業升級、轉型，以創造聚集經濟效益，降低環境負面衝擊。

（四）生態休閒發展區

沙田路以南地區，多屬辦竣農地重劃之優良農田，故應以保護農業生產環境為主軸。除原有之農業生產功能外，應結合地方文化特色，透過社區營造方式發展農村休閒產業，改善農村生活環境，並積極輔導未登記工廠遷移。

此外，位於南側烏溪流域，經濟部水利署第三河川局於民國 93 年 6 月完成「烏溪水岸整建及景觀改善計畫」，預期可建構完整之生態系統與河岸景觀，並發展生態工法教學園區，建立以生態教育為主題之休閒系統，創造環境共生之生態性、景觀性、文化性、地域性之獨具風格的烏溪河域，提升都市景觀美質與生活品質。

海線鐵路南側區塊鄰近之觀光遊憩資源豐富，並具有良好的藍帶資源與視覺景觀，且農村社區營造推動成效顯著，應在既有農業生產環境下，朝向生態休閒產業方向發展，具體發展策略如下：

1. 推動農村社區營造

目前大肚區推動農村社區營造工作甚為成功，例如鄰近計畫區的立全社區居民利用廢鐵、廢車馬達組裝成風車，以風力來發電，利用風力來發電，供應停車場、涼亭、辦公室等公共區域照明電力使用，成為台灣綠色能源社區的先驅；瑞井社區則將設置古井區、農村體驗區、二次大戰敵機彈孔區等，並利用老照片燒製成磁磚張貼牆壁以營造懷舊感覺，另外開闢井仔頭步道串連重要社區資源，成為具特色的農村社區。

海線鐵路南側包括大肚區中和、營埔及船頭等 3 處聚落，其餘現況以農業使用為主，特色農產品包括稻米、金蘭西瓜等，且屬於大肚下堡二十庄迎媽祖活動起點；因本區塊屬於農業生產地帶，建議社區發展協會結合農會組織提供遊客套裝知性之旅，內容則包括農村生活、文化古蹟、農特產品、生態觀察、宗教慶典體驗等，營造兼容教育、休閒、娛樂之體驗環境。

2. 農業生產環境維護

本區塊因曾辦理農地重劃，因而具備較完善的農水路系統，屬於優良的農業生產環境，但因鄰近交流道等交通優勢，農業區內仍夾雜部分農舍與工廠使用，主要沿著營埔巷、船頭巷、中和巷等既成道路兩側錯落分布。

未來應加強農業區的土地使用管制，輔導未登記工廠遷移至計畫區內尚未飽和之工業區或鄰近大型工業區，使其合法化並納入管理體系，同時加強違規使用查處，以維護優美質樸的農田景觀。

此外，針對區塊內中和、營埔、船頭等農業聚落，應積極改善基礎設施環境，並透過歷史建築、古蹟調查及整體改善計畫，保存社區老街步道系統，強化社區共同記憶，藉以尋求地方文化產業特色，建構具有獨特風貌的優質生活環境。

3.結合周邊地區資源發展「烏大龍」觀光系統

位於大肚山南麓的烏日、大肚、龍井地區，因為地理區位相近、環境資源同質性高、交通運輸系統相連，因此臺中市政府持續推動「烏大龍地區」觀光資源整合，結合鄰近地區農漁、文史、景觀等觀光資源發展休閒產業，透過觀光旺季及假日免費觀光巡迴巴士，發揮觀光遊憩的加乘效益。

4.水岸空間營造

計畫區南側主要藍帶資源包括大肚本圳、追分幹線排水以及烏溪水岸，其中大肚本圳為臺中農田水利會管理之灌溉系統，追分幹線排水屬於臺中市管理之區域排水，烏溪則為中央管河川。

(1) 灌排渠道

灌排水圳應為親水空間之規劃，塑造生活水圳文化景觀，規劃溪畔步道、自行車道等親水環境，以串聯水岸開放空間綠廊。目前大肚本圳旁已設置大肚自行車道，未來建議將追分幹線排水旁的產業道路一併規劃自行車道，並加強生態綠化措施，排水渠道護岸盡量採用生態工程施作予以綠化。

(2) 天然河川

烏溪屬於經濟部水利署第三河川局管理，且烏溪河口因具備溼地生態保護區，應作為生態河川景觀規劃，不宜過度開發，以恢復溪流生態系的生命力，維護河川生態景觀。建議後續高灘地與相關護岸工程考量棲地復育和生態工法，設立「植生緩衝帶」提供生物棲息、水邊植物多樣化及河邊林的保育，營造具生態及休憩功能的優質水岸空間。

5.自行車道延伸串連

大肚自行車道目前由大肚區營埔里之農田水利會抽水站至磺溪里的磺溪書院，現況主要利用計畫區西側邊界的大肚本圳旁產業道路設置，後續建議可藉由烏溪堤岸、追分幹線排水旁產業道路及鐵道邊界增設自行車道，以串連計畫區周邊歷史人文、田園風光與自然生態資源。

(1) 水岸自然生態自行車道

因大肚自行車道南段現況於渡船頭已可銜接大肚堤防，故建議繼續向東沿堤岸道路延伸設置，並藉由追分幹線排水旁產業道路接續設置；西側則建議由磺溪書院沿大肚市區向西延伸續接龍井堤防自行車道，最終可抵達烏溪出海口臺中火力發電廠東側的麗水里。

(2) 鐵道歷史人文自行車道

結合鐵道與鐵馬的兩鐵旅遊，是體驗地方人文風貌的最佳方式，旅客從現代化新穎的高鐵車站下車，經過台鐵新烏日站、成功站到充滿歷史氛圍的追分站之間，透過車站之間的轉乘體驗，彷彿穿越時光隧道回到過去。

台鐵海線南側農田，春耕時綠油油的秧苗，夏季豐收時金黃的稻穗，以及休耕時遍地黃澄澄的油菜花田，一年四季均有美麗風光，建議沿鐵道南側邊界設置自行車道系統，建構更完善的休閒廊帶系統。

圖 4-2 為計畫區自行車道串連構想示意圖，圖 4-3 為計畫區整體空間發展構想示意圖。

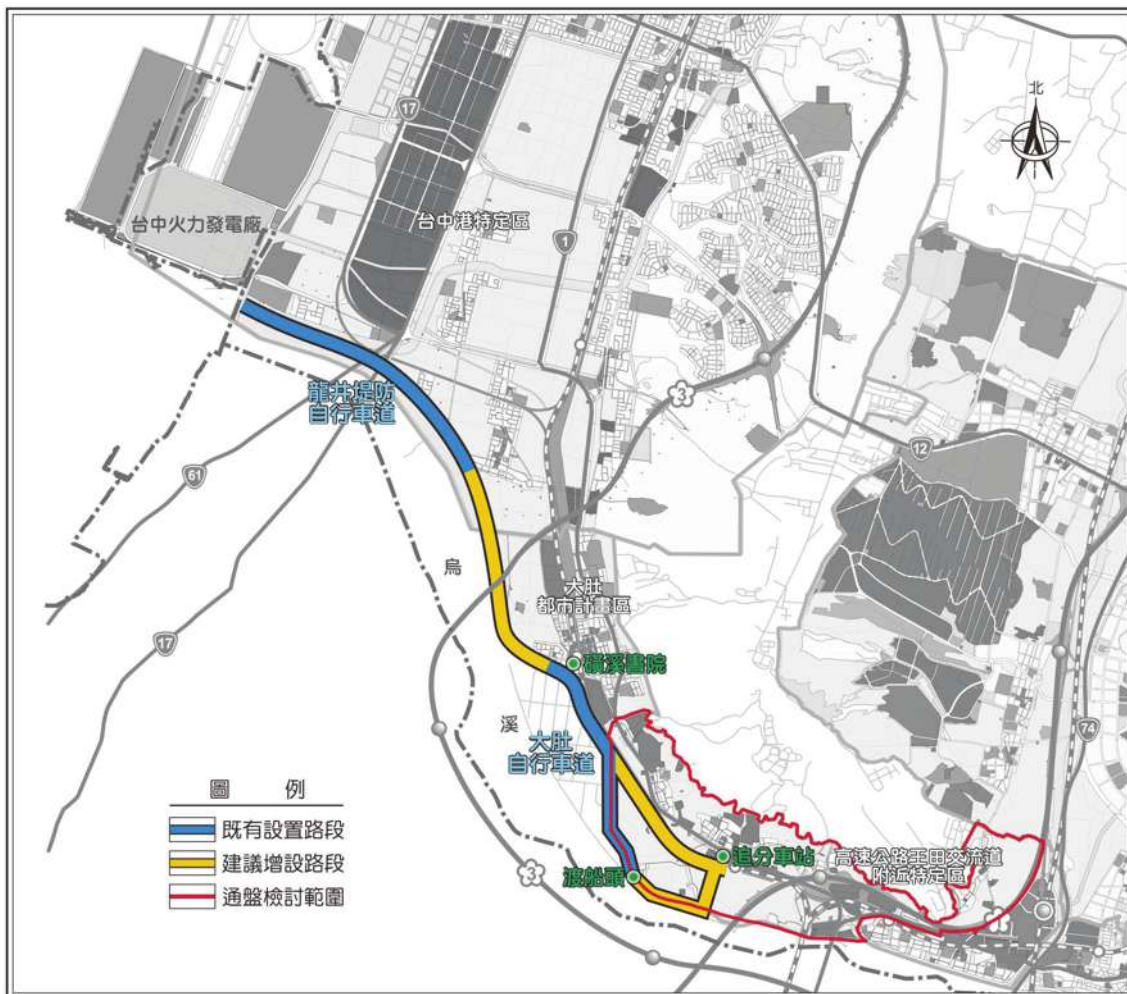


圖 4-2 計畫區自行車道串連構想示意圖

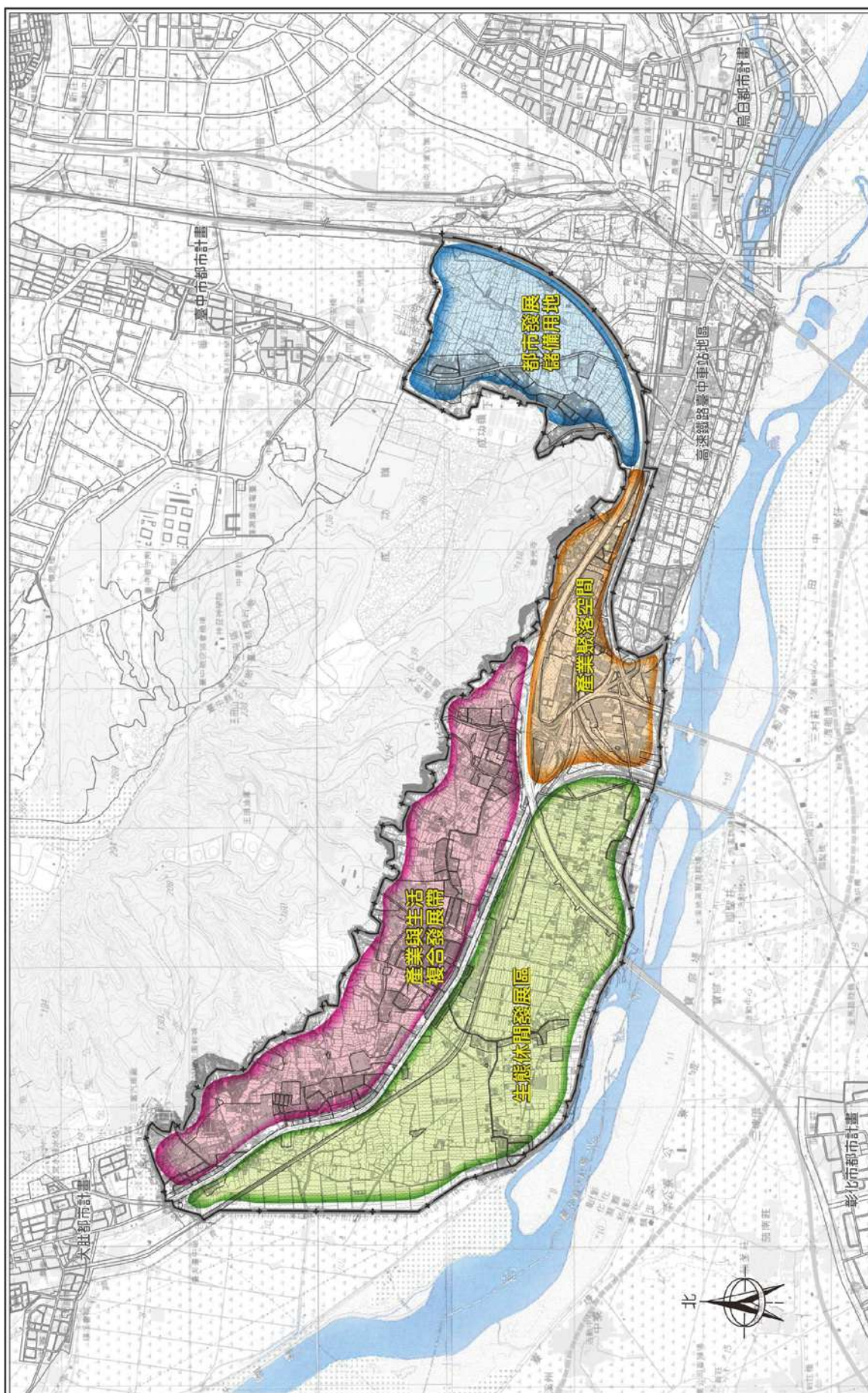


圖 4-3 計畫區整體空間發展構想示意圖

第三節 生態都市發展策略

一、自然及景觀資源之管理維護策略或計畫

(一) 自然及景觀資源

本特定區北倚大肚山南麓，南濱烏溪北岸，地勢北高南低，除了因應交通動線而形成的都市發展軸帶外，自然及景觀資源因各地區之地形地勢或土地使用現況不同，而各地區產生不同之景觀氛圍，分就各區段說明如下：

1. 大肚山台地區段

計畫區北側的大肚山台地為因視野極佳，除了設置有新興之溫泉度假飯店外，中部極富盛名之觀賞夜景地點「望高寮」亦位於附近，此地標高約 230 公尺，每當夜晚天候狀況良好時，居高臨下，臺中市及彰化縣萬家燈火之景色可盡收眼底。



望高寮夜景

2. 烏溪水岸區段

本計畫區南側為烏溪北岸堤防，因地勢較為平坦，故視野極為開闊，堤防外之烏溪河灘地可常見群鳥飛翔之景觀，為每年候鳥冬季遷徙必經之路，生態自然景觀之資源極為豐富。



大肚溪景致

3. 農業生產區段

本計畫區之農業區主要分布於烏日區學田里及大肚區台鐵海線鐵路以南之區塊，綠油油之稻田為本計畫區最常見之景色，隨著季節轉換，除結實纍纍的稻穗外，黃澄澄的油菜花田景色亦為本計畫區獨有的特色。



農業區景致

圖 4-4 為自然景觀區段分布示意圖。

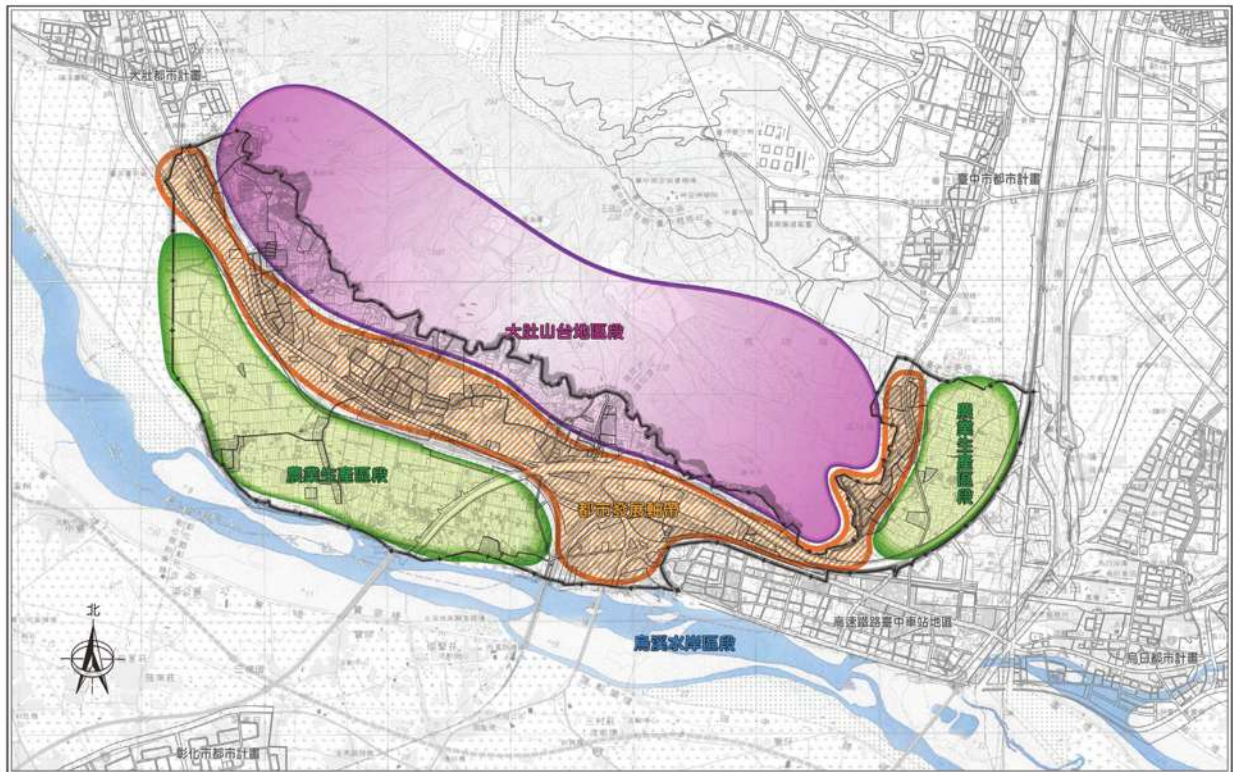


圖 4-4 自然景觀區段分布示意圖

(二) 管理維護策略

1. 大肚山台地區段

大肚山稜線為臺中盆地西側最重要之自然景觀元素，應妥予維護其既有風貌，因此在大肚山台地之設施量體、高度、色彩、材質等，不應影響既有視覺感受與生態環境。

2. 烏溪水岸區段

- (1) 省道南北向跨越烏溪之大度橋為本區主要聯外橋樑，建議藉由夜間照明設計強化彰化進入本計畫區之視覺意象；橋樑造型設計，可就周遭地形、地貌及水體等自然條件及環境整體考量，強化當地風土特色。
- (2) 烏溪行水區範圍內應嚴格管制違規採取砂石、種植農作物或興建設施物等情形，惟高灘地建議水利署可適度綠美化，以增加休閒遊憩空間。

3. 農業生產區段

以大肚南側農業區為主，未來於此地區設置農業產銷設施或休閒農場時應加強建築型式及外觀設計，以塑造相融性之地景風貌。

- (1) 為搭配田園景色，建物色彩以中高明度、中低彩度之暖色系為主。

(2) 休閒農場附屬設施如圍牆、涼亭、溫室及遊戲設施等，應需搭配整體環境一併納入考量。

(3) 建築量體高度以3樓中低樓層為主，以減少對地景景觀破壞。

二、公共設施用地及其他開放空間之水與綠網絡發展策略或計畫

(一) 超過實際需求之學校用地釋出活化再利用

計畫區學齡人口逐年減少，且在少子化的發展趨勢下，學校用地之劃設面積已經超過實際需求，例如旭光國小、大忠國小尚有部分用地未開闢使用，未來應在最適校地規模下，提供部分空間作為公園、兒童遊樂場、綠地等綠化空間或雨水貯留設施使用，以賦予土地彈性利用並提升都市公共設施服務品質與滯洪保水能力。

(二) 公共空間介面綠化

藉由機關、學校等公共設施周邊圍牆的降低及拆除，並改以低矮綠籬、樹林或是穿透式設計來替代，可提升視覺穿透率、減少治安死角、改善景觀及圍牆外違規停車等問題，亦可增加使用者的實際活動範圍。

圍牆拆除或降低後，可利用退縮空間及街角留設廣場，配合照明設計、座椅及公共藝術等休憩設施之設置，並配合人行步道、通學步道、自行車道等通行空間改善，提供人性化之公共空間。



公共空間人行介面改善，提升視覺穿透率，增加實際活動範圍

(三) 鼓勵社區綠化促進綠色網絡蔓延

參考日本「綠纖維都市」以及台南市「好望角計畫」構想，鼓勵地主將閒置的私有空地綠美化，透過空地、空屋改造為綠地、簡易運動場或停車場，可改善都市環境衛生及美化市容觀瞻，並促進都市土地充分利用；並可結合社區營造，鼓勵社區參與維護，每年定期舉辦競賽與評比表揚，強化社區公共意識的凝聚。

另外鼓勵建築物立體綠化，透過屋頂、強面及陽台露台綠化等方式降低建築物強面溫度，改善熱島效應與淨化空氣。



鼓勵建築物立體綠化，促進綠色網絡蔓延

三、都市發展歷史之空間紋理、名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存建築之風貌發展策略或計畫

(一) 古蹟

計畫區內目前有 2 處市定古蹟，包括位於大肚區的台鐵追分車站，以及位於烏日區學田里的聚奎居洋樓。

1. 追分車站周邊發展策略

台鐵追分車站除了為計畫區內鐵道文化觀光景點外，且其興建於日治時期（1922 年 10 月 11 日），比集集鎮的集集車站還要早 8 年興建，車站主體採檜木建築，結構、外貌保存完整，業經臺中市政府公告為市定古蹟。



追分車站

目前追分車站周邊缺乏配套之休閒遊憩設施，觀光發展功能受限，未來應透過地區環境改善，搭配觀光發展，導入複合型態之觀光休閒產業，進而帶動周邊地區觀光品質與提升地區觀光知名度，建議作法說明如下：

- (1) 因火車站前廣場及進出道路狹窄，無法突顯其區位，故可透過設計歷史圖象之特殊鋪面，以提高空間轉換之意象語彙，並減緩交通車輛行駛速度，以創造較舒適之步行環境。
- (2) 追分火車站周邊建物外觀、立面、質感等應有相融性，以簡潔明亮之色彩為主，塑造活動場所氣息。
- (3) 站前空間應配合遊客休息、等待等需求設置休憩設施並提供景點導覽。

2. 聚奎居發展策略

聚奎居位於臺中市烏日區學田路405巷36號，座落土地之地號為成功嶺段330地號，佔地約400坪，建造年代約為大正9年(1920)。

聚奎居以三合院傳統配置融合洋式建築風格與工法，深具各時代表現地方營造技術流派特色，展現歷史、文化、藝術價值。



聚奎居

因其建築形式華美特殊，立面構材保存完整，迴廊、圓柱、泥塑裝飾等極具特色，且具建築史上之意義，有再利用之價值及潛力。惟其產權仍屬私人所有，故建議土地所有權人除可依「古蹟土地容積移轉辦法」辦理外，並建議可出租予民間業者導入文化創意產業，以促進古蹟之活化再利用。

(二) 遺址

計畫區內現存列冊遺址一處，為大肚區營埔村的營埔遺址，地理位置於烏溪北岸，營埔村渡船頭聚落東側，堤防以北至鐵路附近地區，遺址範圍長寬大致950M×500M，面積約45公頃。文化類型屬於營埔類型，年代距今約3500-2000年之間，目前大部分為水田，少部分建築及工廠；除受農作損害之外，餘保存狀況尚好。圖4-5為營埔遺址分布範圍示意圖。

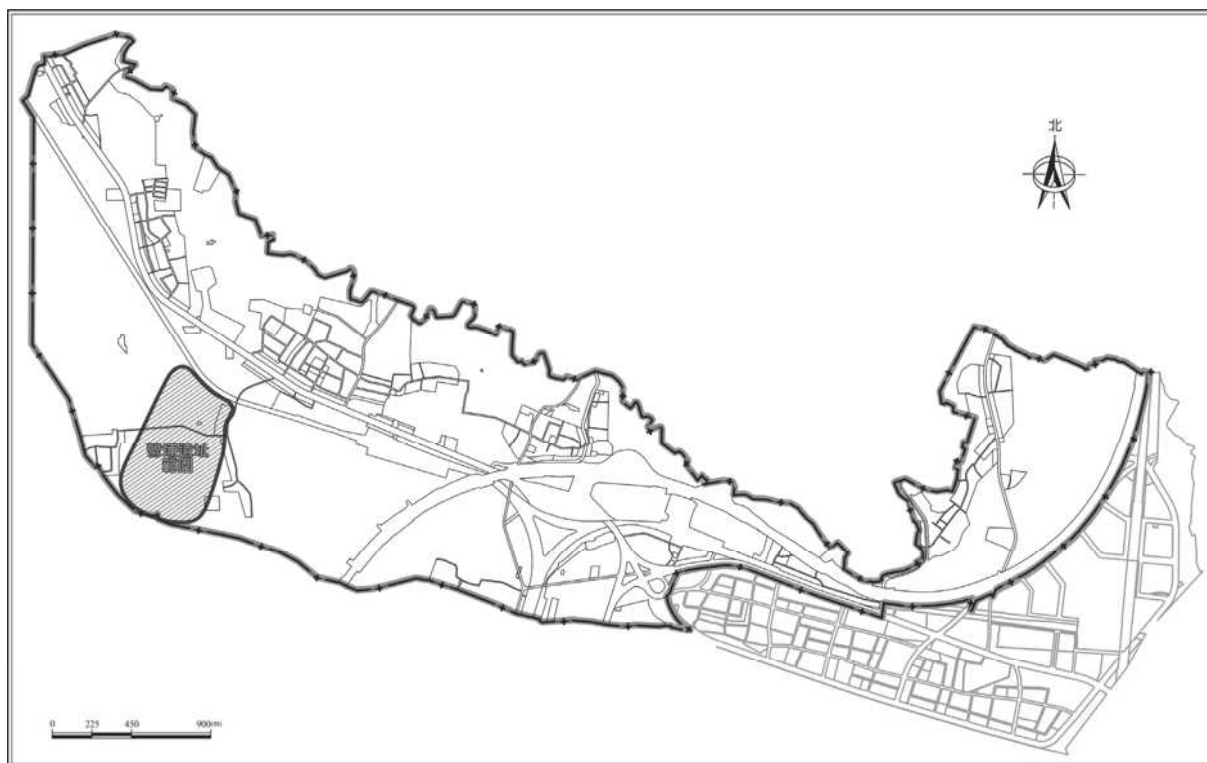


圖 4-5 營埔遺址分布範圍示意圖

考量營埔遺址分布範圍周邊以農業區為主，應以維持農業使用為原則，惟為避免文化遺址遭到破壞，建議後續建築基地之開發應依下列原則辦理：

- 1.位於臺中市文化資產主管機關公告之文化遺址敏感地區者，均應進行開發場址以及可能受影響區域之文化資產調查，評估其受開發行為影響之程度，擬定可能之保護或減輕影響對策，並將其調查、評估結果報臺中市文化資產主管機關審查，並將審查結果供作都市設計審議之依據。
- 2.營建工程或其他開發行為進行中，發現古物、遺址等文化資產時，應即停止工程或開發行為之進行，並報台中市文化資產主管機關依「文化資產保存法」暨「遺址監管保護辦法」之規定辦理；其因而造成工期延誤之時間得不計入建造執照之申請期限。
- 3.遺址出土之考古標本，得於現地規劃符合安全及保護條件之展示及存放空間，經臺中市文化資產主管機關指定後，其展示及存放空間得計入法定空地、開放空間或公益性設施。

四、大眾運輸導向、人本交通環境及綠色運輸之都市發展模式土地使用配置策略或計畫

（一）大眾運輸導向

本特定區為配合高鐵臺中車站之設置，已於 88 年 10 月完成高速鐵路臺中車站地區之專案變更，於車站周邊劃設高鐵車站專用區、商業區、產業專用區等較高強度之使用分區。

本次檢討範圍內（不包括高速鐵路臺中車站地區）大眾運輸場站設施計有追分及成功兩座台鐵通勤車站，惟車站周邊劃設之土地使用分區以工業區及農業區為主，土地非供住宅使用型態，且考量本次通盤檢討並未調整計畫人口，故建議維持原計畫土地使用性質與強度。

（二）人本交通環境

本次通盤檢討考量計畫區內既有住宅社區區位分散，主要幹道兩側土地使用現況以工業及農業為主，都市活動延續性不佳，故建議人行交通環境之改善應以閭鄰單元內為優先，以發揮人行徒步空間之設置效益。本次通盤檢討建議透過土地使用分區管制要點之修訂，增訂建築基地設置騎樓與建築退縮規定，以確保計畫區內行人通行之安全。

（三）綠色運輸

計畫區聯外道路因銜接高速公路開道，交通量大且車速過快，社區出入道路寬度不足且路線無法連貫，均不適宜規劃通勤自行車道，另因應大肚區沙田路南側生態休閒發展需要，故建議結合烏溪自然生態與歷史文化景觀，規劃觀光休閒類型之自行車道系統。

五、都市水資源及其他各種資源之再利用土地使用發展策略或計畫

（一）水資源

1.灌溉用水

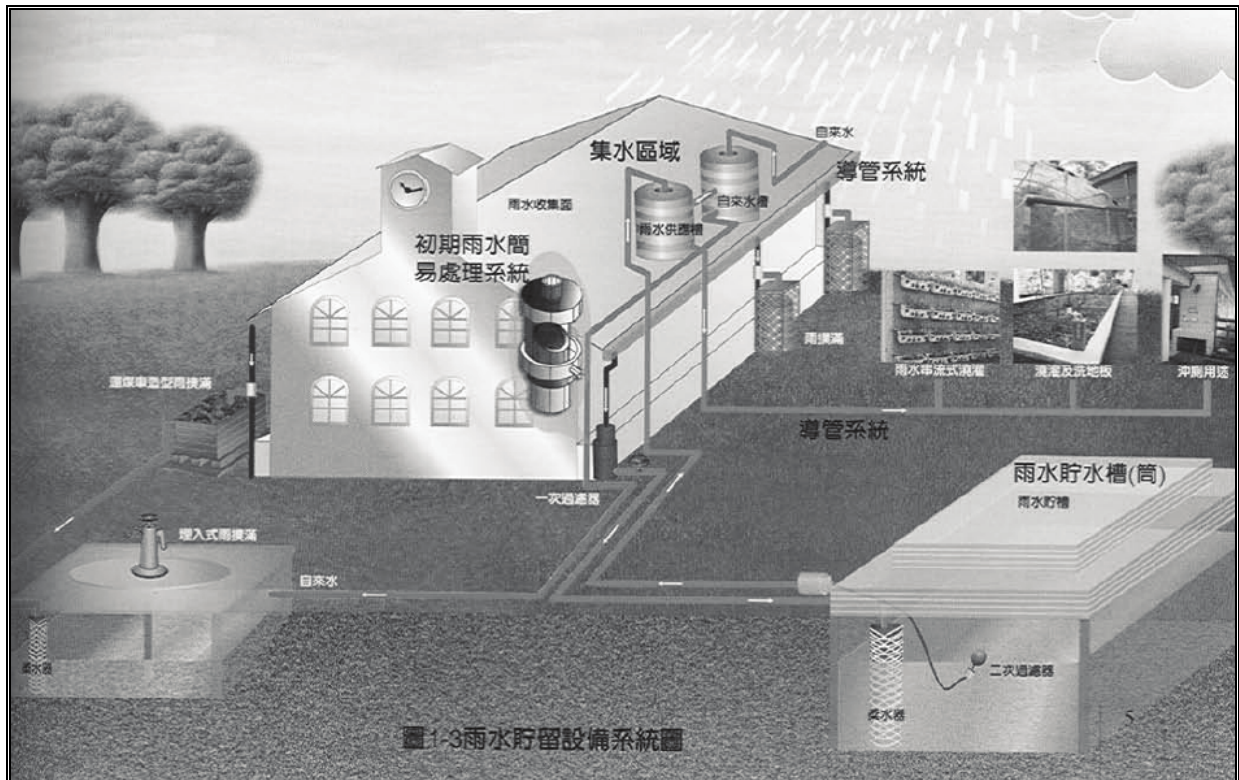
本計畫區灌溉水源主要係截取自筏子溪，再由知高圳（計畫區外）及王田圳兩大幹線供輸整個灌區，灌溉系統尚稱完善，枯水期於台中農田水利會用水調配下已無缺水之虞。

2.雨水再利用

依建築技術規則規定，建築物雨水或生活雜排水回收再利用系統係指將雨水或生活雜排水貯集、過濾、再利用之設計，其適用範圍為總樓地板面積達一萬平方公尺以上之新建建築物。

考量小規模建築基地個別設置效益有限，故建議後續優先推動校園及公有建築作為示範點，利用屋頂作為雨水收集面積，再把雨水適當處理與貯存，設置二元供水系統(即自來水及雨水分別使用之管線)，將雨水作為雜用水，如沖廁所、澆灌、補充空調用水或景觀池及生態池之補充水源等。

圖 4-6 為雨水貯留設備系統示意圖。



資料來源：經濟部水利署節約用水資訊網 (<http://www.wcis.itri.org.tw/>)。

圖 4-6 雨水貯留設備系統示意圖

(二) 其他資源之再利用

計畫區內目前可利用的再生能源包括太陽能及風力，尤其大肚山台地陽光充足，秋冬季節東北季風強勁，適合發展風力及太陽能發電。

目前鄰近計畫區的立全社區居民已能利用廢鐵、廢車馬達組裝成風車，利用風力來發電；後續建議在不影響計畫區整體視覺景觀條件下，可由台電公司評估於適當地點設置風力發電機之可行性；以及透過經費補助等方式鼓勵太陽能光電設施的設置。

第四節 生態都市規劃原則

一、水與綠網絡系統串聯規劃設計原則

在都市土地的利用上應尊重現有空間系統的水與綠網絡資源分布，因此既有農業使用坵塊與灌排系統的維持成為生態都市發展的重點，配合周邊既有藍帶與農業生產環境，串連計畫區藍帶綠軸系統，以營造富含生物多樣性的永續社區環境，具體作法如下：

- (一) 計畫區內現有灌排水路系統包括同安坑幹線排水、王田圳、王田石坑幹線排水、追分幹線排水、大肚本圳等，後續應維持明渠形式。
- (二) 主要道路等都市空間軸線加強複層植栽綠化，道路與側溝之施設應利用生態工程施作。
- (三) 公園、綠地用地之規劃、設計及施工，除需考量防洪、治水之功能外，應朝向親水、生態設計之規劃原則，兼顧生態環境保育及整體景觀之要求。
- (四) 建築基地及社區空間應增加綠化面積比率，促進生活環境生態化。
- (五) 開放空間儘量減少地下層開挖，以維護地表水入滲及地下水層涵養。
- (六) 烏溪應透過堤岸及高灘地綠美化等方式增加民眾親水機會。

二、雨水下滲、貯留之規劃設計原則

(一) 整體開發地區設計原則

計畫區內3處指定以市地重劃整體開發之地區，建議可透過新市區開發契機，建立具生態性之公共基盤系統，包括設置雨水貯留供水系統與中水處理系統，其中雨水貯留供水系統，係將雨水以天然地形或人工方法予以截取貯存，然後經過簡單淨化處理後再利用為生活雜用水的作法。中水處理系統係指將雨水、生活廢水全面匯集經過處理後，達到規定的水質標準，可在一定範圍內重複使用於非飲用水及非與身體接觸用水。區域性的中水系統，可結合機關、學校、住宅等區域集中設置，將這些區域或大樓的污水就近收集、就地處理、就近回收使用，其中水可廣泛用於沖洗廁所、清洗車輛、綠化、噴灑街道，或作為景觀用水及河湖補充水等。

圖 4-7 為生態性基盤設施示意圖。

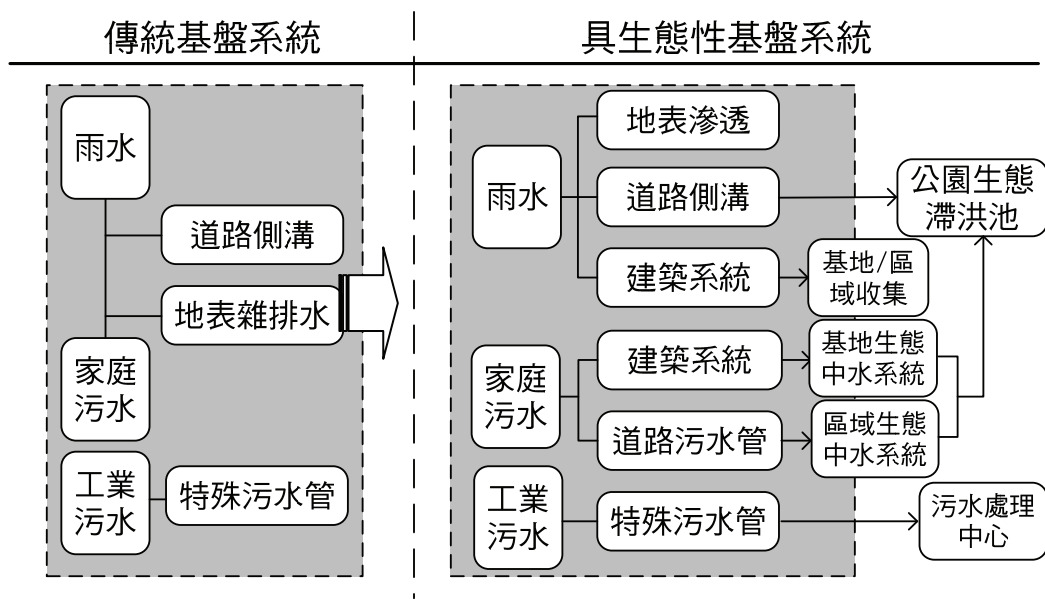
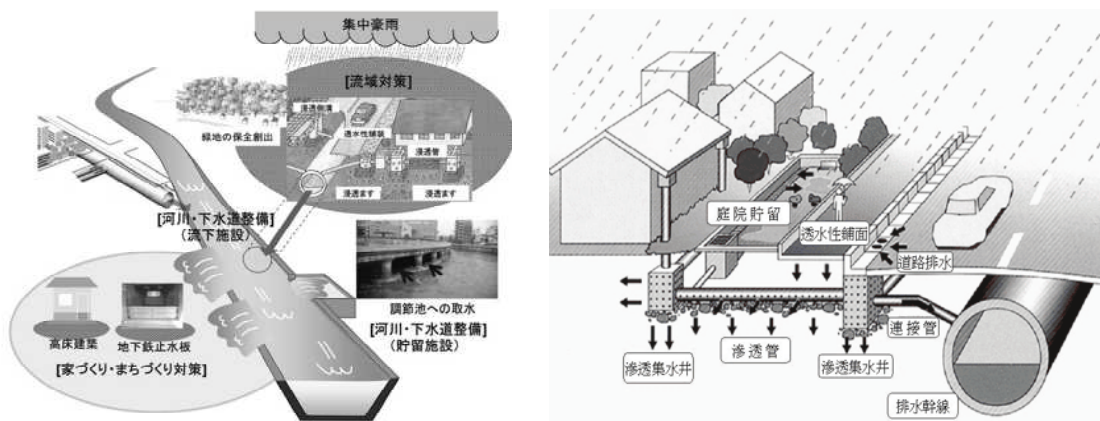


圖 4-7 生態性基盤設施示意圖

(二) 建築基地設計原則

為增加雨水貯留與滯洪功能，內政部營建署刻正研擬於建築技術規則訂定各地方設置防洪、滯洪設施之基本原則，後續建築基地之開發應依內政部營建署及臺中市政府所定訂之相關辦法，設置雨水貯留設施。

圖 4-8 為地下設置雨水貯留設施示意圖。



資料來源：東京都都市整備局(<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/>)；
台北市政府工務局(http://www.cfc.taipei.gov.tw/MP_10603A.html)。

圖 4-8 地下設置雨水貯留設施示意圖

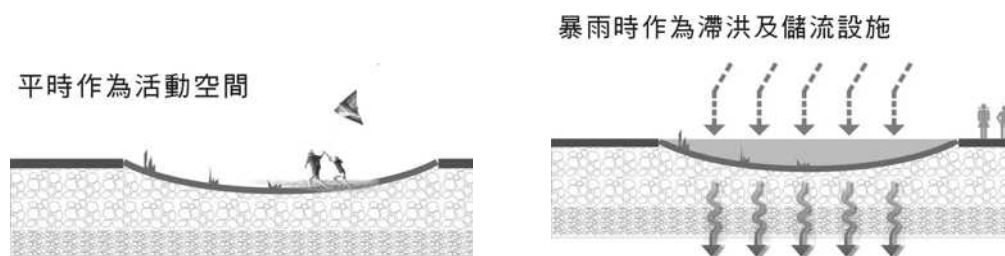
（三）公園綠地設計原則

未來公園進行設計開發時，應考量地區生態物種的需求選擇植栽，且導入生態園區與都市防洪、雨水貯留概念，建立生態滯洪池系統，除防洪外，平時可作為澆灌之替代水源，並做為地區生態串接的主要節點。

（四）校園空間設計原則

校園空間為鄰里社區間可及性最高之公共空間，除了校舍以外，大部分之校園擁有大面積的開放空間。將這些開放空間改造為具有「自然排水」功能的環境，以滯洪、入滲及就地保水為規劃原則，透過校園空間之雨水管理，進行小區域的分洪管制，使雨水能有效滲入土地，並可貯集再利用，達到軟性防洪的目的。

為保有校園內完整且大面積之透水空間，建議操場及其他室外大面積之活動空間，應減少不必要之鋪面，盡量以透水材質及方式予以施作，以利雨水滲透。地面下應保持原始地層狀態，不予開發地下室或地下停車場，並配合校園或地區之整體排水計畫，平時作為一般活動空間，暴雨時透過自然之滲水機制，可兼作為滯洪及儲流設施。



學校操場平時可作為活動空間，暴雨時可作為滯洪及儲流設施

三、計畫區內既有重要水資源及綠色資源管理維護原則

（一）土地開發與環境保育並重

1. 開放空間之鋪面材質，應採用透水性材質。
2. 農業區應加強違規工廠、違章建築之取締，避免農地資源誤用濫用。
3. 農業之轉型可順應休閒農業之發展趨勢，朝向多元化及多樣化的體驗式目標經營，惟應訂定休閒農業觀光發展策略，避免超量開發而造成農業生產環境的破壞。

（二）恢復水圳生態系統以創造生物生存空間

本特定區內擁有豐富的水圳系統，為可提升都市整體環境品質之重要元素，故應善用此資源，並結合公園綠地、農業區等開放空間共築水與綠網絡，以生態工法為基礎，整合自然生態保育、景觀美質、文化資源保存、水資源利用及防災避難等功能。

（三）保留生物遷徙廊道

對於快速道路或高速公路等，由於車流量大、路幅寬且車速快，使得生物圈的切割情形更為嚴重，故可於高速公路邊留設生物通道以增加動物通行性，以維護生物生存、遷徙與繁衍的基本需求。

（四）建立生態補償制度，落實生態工法

針對工業發展負面影響應採取緩和及補償措施，擬定開發管理要點，以創造、復育方式予以補償；且為落實生物多樣性保育與永續發展，有關人為開發維護工程，應採取以生態為基礎、安全為導向的工程方法，以減輕對環境造成傷害。

四、地區風貌發展及管制原則

（一）山景風貌發展及管制原則

- 1.大肚山台地山稜線為計畫區內具備景觀特色及地方性精神場所之重要山形地勢，應予保存維護。
- 2.臨大肚山麓興建之景觀設施及相關開發建設，其高度應以不破壞天際線之連續性，確保台中盆地山形地貌景觀特質的完整性為原則。
- 3.望高寮為重要景觀眺望點，得適當設置觀景平台及夜間照明設施。
- 4.景觀植栽的選種應以抓地力強、防沖刷、根系生長繁密且快速之植生為主，以穩固邊坡。景觀植栽之栽種應注意避免阻礙眺望之視覺景觀軸線。

（二）生態河川風貌發展及管制原則

- 1.烏溪河口因具備溼地生態保護區，應作為生態河川景觀規劃。
- 2.位於自然環境敏感地帶，不宜過度開發，以恢復溪流生態系的生命力,維護河川生態景觀。
- 3.以植生綠帶加強堤防坡面綠化，形成完善河堤景觀。

- 4.高灘地與相關護岸工程考量棲地復育和生態工法。並應設立「植生緩衝帶」，提供生物棲息、水邊植物多樣化及河邊林的保育，隔絕人類干擾。
- 5.河岸景觀應凸顯地域風貌特色及保存維護特殊景觀特質。
- 6.適當劃設親水休憩帶及連續性步道系統，考量生態工法，作為景觀活動空間。
- 7.遊憩活動發展，應考量鳥類棲息與覓食時間，避免過度干擾。
- 8.河岸上橋樑應強化地域特質景觀風貌，並作為地區連結或入口門戶之地標意象。

（三）生活水圳風貌發展及管制原則

- 1.計畫範圍內既有灌排水圳應為親水空間之規劃，塑造生活水圳文化景觀。
- 2.水圳應維持明渠形式，部分流經原有都市密集發展區，其設計應考量強化其原有歷史人文風貌及生活聚落特質。
- 3.以植生綠帶加強水圳坡面綠化條件，形成完善河堤景觀。
- 4.適當劃設親水休憩帶，考量生態工法，作為景觀活動空間。
- 5.由於水圳需定時清理維護，因此以懸垂植物栽植為主，藉以配合安全護欄，達到護岸綠美化與安全之目的。
- 6.藉由水圳工程改善空間規劃溪畔步道、自行車道等親水環境，以串聯水岸開放空間綠廊。
- 7.以流經都市聚集地之水圳作為通風廊道之功能，可加強生態綠化以及親水性，建構綠色廊道。
- 8.水圳堤防應以植生綠帶加強其坡面綠化，減少人工設施及硬鋪面。
- 9.擬定生態環境減輕對策，避免破壞原有的地景系統。

（四）歷史街區風貌發展及管制原則

1.歷史街區與產業聚落

- （1）透過歷史建築、古蹟調查及整體改善計畫，保存社區老街步道系統、強化社區共同記憶。
- （2）透過歷史空間與生活空間的結合，提供文化活動與環境永續經營的生活平台。

- (3) 透過技藝養成、人才培育與相關經營管理策略以維護產業及文化遺跡的保存與傳承。
- (4) 需注重整體環境規劃尺度，古蹟及歷史建物周邊環境，包括街道、民宅及公共設施應配合整體空間規劃，以促進歷史性風貌再生。
- (5) 強調建築物沿街立面之騎樓、窗台及屋簷等水平線之整體延伸，並確保新、舊建築物立面形式之和諧。
- (6) 建築物沿街立面材質及色彩應考量既有建築物間之協調性、確保新、舊建築物間之整體性，延續歷史街區空間意象。
- (7) 招牌廣告物以減量設計為原則，並融合各家店產品特色做整體規劃設計，形塑街道景觀之和諧感。
- (8) 街道傢俱之形式應融入當地傳統藝術或宗教意象之風格。

2.古蹟、歷史建築與紀念物

- (1) 古蹟或歷史建物可再利用作為陳列、展覽或參觀之藝文空間，惟需相當管理制度（維護管理、修繕限制、罰則）。
- (2) 遺址周邊應設置解說碑誌說明歷史意義。
- (3) 古蹟及歷史建物周圍環境應維持原有歷史風貌特性，使整體環境與古蹟相融合。
- (4) 應將古蹟周邊公共營建工程納入都市計畫審議，並保障重要古蹟視覺主體性與歷史珍貴性。

(五) 景觀道路風貌發展及管制原則

1.景觀道路

- (1) 台一線及台 1 乙線道路兩旁植栽以選用相同樹種為原則，塑造道路方向性及自明性，並以認養方式加強綠化管理。
- (2) 建立具有地域特殊意象之系統化指標系統，整合電線桿、各式招牌、人孔蓋等管道相關公用設備及街道傢俱，以提升道路地域特色景觀美質，並串聯各地域內觀光景點。
- (3) 主要道路及橋樑應突顯夜間照明系統，塑造夜間景觀軸線。
- (4) 重要交通入口節點擺置公共藝術品或大型雕像，塑造營賓氣氛。

- (5) 交流道附近地區因國道、省道及鐵路交會，可配合開放空間、燈具及指標設計等，降低交流道附近地區橋墩、護坡及匝道等量體感，以塑造動線明確及線調柔和之空間。

2.自行車道系統

- (1) 烏溪堤岸自行車道選擇當地原生樹種或適合當地氣候條件之植物樹種。
- (2) 自行車道旁水圳之設計儘量順應原有地形，以保有自然完整之景觀體驗，但需提供欄干等安全設施。
- (3) 自行車道設置應儘可能架構於既有之發展紋理之下，如運用已開闢之產業道路、山徑、堤防，或沿水圳、鐵道、高速公路之邊界設置，減少開發對環境及鄰近土地使用所造成之衝擊。
- (4) 大肚區沙田路南側農業區因既有道路彎曲狹小，故於設置自行車道時，於路線沿途設立特色指標系統，可採生動活潑之造型。

第伍章 檢討分析及變更計畫

第一節 發展需求預測

一、計畫年期與計畫人口

(一) 計畫年期

現行計畫之年期為民國 100 年，配合臺中市都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）之計畫年期，調整計畫年期為民國 115 年。

(二) 計畫人口推估

本計畫區現行計畫人口為 30,400 人，居住密度每公頃約 272 人。至民國 100 年底統計本計畫區現況人口約為 22,588 人，然而依據本計畫區近 10 年人口資料以迴歸模式進行預測，預估至民國 115 年本計畫區人口數約介於 21,389 人至 23,881 人之間。

表 5-1 為計畫區人口成長預測一覽表。

表 5-1 計畫區人口成長預測一覽表

模式種類	線性迴歸	對數迴歸	指數迴歸	二次多項式迴歸
數學模型	$y = 77.891x + 21878$	$y = 322.76\ln(x) + 21819$	$Y = 21880e^{0.0035x}$	$y = -6.5492x^2 + 149.93x + 21734$
相關係數	$R^2 = 0.9435$	$R^2 = 0.9497$	$R^2 = 0.9423$	$R^2 = 0.9862$
民國 115 年預估人口數(人)	23,825	22,858	23,881	21,389

(三) 計畫人口訂定

依前述推估結果，並因應台灣地區人口發展逐漸朝零成長趨勢及少子化發展，且考量現行計畫區內公共設施服務水準、土地承载力，及本計畫區發展性質，故本次檢討計畫人口仍維持為 30,400 人。

二、用地需求

以計畫人口 30,400 人之規模並依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之相關規定，檢核計畫區各項都市發展用地之需求，茲說明如下：

(一) 住宅區

以每人 70 平方公尺樓地板面積與平均容積率 200% 估算，計畫人口所需之住宅區面積為 106.40 公頃，而目前劃設之住宅區面積為 109.71 公頃，已能滿足住宅使用需求。

（二）商業區

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 31 條規定，劃設商業區之上限為 13.70 公頃，目前劃設之商業區面積為 2.25 公頃，尚有 11.45 公頃之發展總量。

（三）公園用地及兒童遊樂場用地

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條規定，公園包括閭鄰公園及社區公園，閭鄰公園按閭鄰單位設置，每 1 計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則，社區公園每 1 計畫處所最少設置 1 處；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。

目前計畫劃設鄰里公園兼兒童遊樂場及兒童遊樂場用地面積合計 1.58 公頃，惟計畫區內並未劃設社區公園用地。

（四）學校用地

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 19 條規定，國民中小學用地之檢討，應依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。

1. 文小用地

依教育部統計處推估，計畫目標年 115 年全國國小學生數為 108.9 萬人，約佔經建會預估該年全國人口數（中推計）2,341.3 萬人的 4.65%，依此比例預估目標年計畫區國小學生數約 1,414 人。

另依教育部訂頒「國民中小學設備基準」規定，每名國小學生所需土地面積為 12 平方公尺，推估計畫區至少應劃設 1.70 公頃之文小用地。目前計畫劃設文小用地共計 3 處，合計面積 4.79 公頃，已超出整體需求面積，惟各校劃設面積均未達該基準「每校面積不得少於 2 公頃」之規定。

2.文中用地

依教育部統計處推估，計畫目標年 115 年全國國中學生數為 57.1 萬人，約佔經建會預估該年全國人口數（中推計）2,341.3 萬人的 2.44 %，依此比例預估目標年計畫區國小學生數約 742 人。

另依教育部訂頒「國民中小學設備基準」規定，每名國中學生所需土地面積為 14.3 平方公尺，推估計畫區至少應劃設 1.06 公頃之文中用地，惟目前計畫內並未劃設文中用地。

3.小結

由表 5-2 資料顯示，本計畫區內 3 所國小近年來學生數減少趨勢明顯，自 91 學年度起至 100 學年度為止，總就讀學生數已減少 752 人，若依各校 100 學年度學生數計算每生可用學校用地，均已超過教育部訂頒之「國民中小學設備基準」中有關每生需求面積標準。

表 5-2 為本計畫區歷年國小就讀學生數統計表，表 5-3 為變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路臺中車站地區）文小用地供需情形。

表 5-2 本計畫區國小歷年學生數統計表

單位：人

學年度	旭光國小	追分國小	大忠國小	總計
91	457	1,237	502	2,196
92	445	1,177	492	2,114
93	427	1,142	471	2,050
94	392	1,087	474	1,953
95	382	1,098	461	1,941
96	327	1,070	443	1,840
97	323	1,028	429	1,780
98	285	968	399	1,652
99	253	904	368	1,525
100	237	852	355	1,444

資料來源：教育部統計處網站。

表 5-3 變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路臺中車站地區）文小用地供需情形

學校名稱	現況班級數 (班)	現況學生數 (人)	計畫面積 (公頃)	每生可用 面積 (m ²)	每生需求面 積標準 (m ²)
旭光國小	12	237	1.43	60.33	12.00
追分國小	31	852	1.66	19.48	
大忠國小	15	355	1.70	47.89	

資料來源：教育部統計處網站。

註：1.每生需求面積標準係參考教育部編印「國民中小學設備基準」之規定。

2.現況班級及學生數係 100 學年度統計資料。

綜合前述分析，目前計畫區內文小用地供給已超過學齡人口需求，為避免學齡人口逐年遞減所衍生閒置校園問題，針對區內尚未徵收開闢之文小用地，另案由臺中市政府辦理學校用地專案通盤檢討案，檢討變更為適當用途。此外，文中用地需求，現況由鄰近之大道國中或烏日國中提供服務，後續於高速鐵路臺中車站地區文中用地（劃設 1 處，面積 3.44 公頃）開闢後，即可服務區內中學生需求。

（五）停車場用地

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 22 條之規定，不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求；且超過 1 萬至 10 萬人口者，以不低於商業區面積之 10%為準。

若依商業區面積檢討，計畫區內停車場用地應不得低於 0.23 公頃，若依車輛預估數檢討，計畫區內應至少提供 4.56 公頃之停車空間。現行計畫劃設之停車場用地(含廣場兼停車場用地以 1/2 面積計)合計 0.32 公頃，已超出依商業區面積檢討標準；惟為滿足區內計畫人口車輛預估數之停車需求，尚需提供 4.25 公頃之停車空間，建議可透過土地使用管制手段，增訂建築物附設停車空間之規定，儘量將當地人口之停車需求問題予以內部化。

（六）其他使用分區與公共設施用地

包括工業區、倉儲批發專用區、寺廟保存區等土地使用分區與機關用地、自來水事業用地、變電所用地、屠宰場用地、加油站用地等公共設施用地其面積需求依實際需要檢討。

表 5-4 為各項都市發展用地需求檢討一覽表。

表 5-4 各項都市發展用地需求檢討一覽表

計畫人口：30,400 人

項目	檢討標準	檢討前面積 (公頃)	需求面積 (公頃)	超過或不足 面積 (公頃)
住 宅 區	1.以計畫人口每人居住樓地板面積 50 平方公尺為準。 2.以平均容積率 200%計算。	109.71	106.40	+3.31
商 業 區	1.3 萬人口以下者，商業區面積以每千人不超出 0.45 公頃為準。 2.3 萬至 10 萬人口者，超出 3 萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出 0.50 公頃為準。 3.次區域中心、地方中心、都會區衛星市鎮及一般市鎮不得超過都市發展用地總面積之 10%。	2.25	13.70	-11.45
國 小 用 地	1.應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。	4.79	1.70	+3.09
國 中 用 地	2.文小每名學生所需土地面積為 12.00 平方公尺，每校面積不得小於 2 公頃，學生數約佔計畫人口 4.65%。 3.文中每名學生所需土地面積為 14.30 平方公尺，每校面積不得小於 2.5 公頃，學生數約佔計畫人口 2.44%。	0.00	2.50	-2.50
停 車 場 用 地	1.不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。(註)	0.19	4.56 (樓地板面積)	-4.25 (樓地板面積)
廣 場 兼 停 車 場 用 地	2.超過 1 萬至 10 萬人口者，以不低於商業區面積之 10%為準。 3.廣場兼停車場用地以計畫面積 1/2 計算。	0.25	0.23 (基地面積)	+0.09 (基地面積)

註：計畫區內車輛預估數 20%係以每 4 人 1 輛車與每輛車所需用地面積以 30 m²計算。

第二節 檢討變更原則

一、計畫範圍調整

- (一) 考量本計畫區與大肚都市計畫區之界線，因缺乏明顯之天然界線，造成部分住宅區及乙種工業區分屬兩處都市計畫管制情形。為利於後續計畫執行管理，故以新興大排南側作為本計畫區與大肚都市計畫區之界線，進行計畫範圍之調整。
- (二) 配合本計畫區範圍北至成功嶺基地之規劃意旨，故依據國防部軍備局提供該管土地資料，將成功嶺營區土地範圍，劃出計畫範圍外。
- (三) 配合本計畫區範圍南界係至大肚溪（即烏溪）之規劃意旨，故依據經濟部水利署公告之烏溪水道治理計畫範圍，進行南側範圍界之調整。針對管制以外之土地應配合調整為適當使用分區或公共設施用地，至於屬水道治理計畫範圍內之土地，則予以劃出本計畫區外。

二、土地使用檢討變更原則

- (一) 考量現行計畫住宅區之供給量已足敷目標年計畫人口之需求，故本次通盤檢討不再以釋出農業區並透過整體開發方式，大量增設住宅區為原則。僅配合長期未徵收且已無開闢利用計畫之公共設施保留地釋出，或依原規劃意旨訂正現行計畫書圖產生錯誤部分，以保障相關合法土地所有權人之權益，酌予檢討增設住宅區。
- (二) 考量計畫區內商業行為以鄰里性消費型態為主，而住宅區依規定已可容許大型商場及飲食店等使用行為，因此本次通盤檢討原則上不再增設商業區。
- (三) 配合已依法登記之寺廟變更為宗教專用區，惟涉及農業區變更部分應依「農業用地變更回饋金撥繳及分配利用辦法」辦理回饋。
- (四) 倉儲批發專用區係於民國 90 年間為配合萬客隆股份有限公司營運發展需求，由零星工業區予以變更，並與原臺中縣政府簽訂協議書；惟後續因萬客隆公司已無利用計畫並將土地移轉予他人，且原計畫零星工業區已不符合實際使用需求，故變更為乙種工業區；另因應土地使用項目放寬及考量地方出入交通需求，故訂定相關回饋規定。

- (五) 配合經濟部公告同安厝排水治理計畫之堤防預定線，將治理計畫範圍內土地變更為河川區。

三、公共設施檢討變更原則

- (一) 針對已無實際使用需求之公共設施（如機關用地），酌予檢討變更為適當使用分區或公共設施用地。
- (二) 針對機關用地之指定使用項目依實際使用需求調整或增列。
- (三) 針對區內部分機關用地因受限於範圍畸零狹小，不利整體規劃利用，考量周邊土地利用情形及權屬狀況，酌予檢討變更為機關用地，以提高土地合併開發效益。
- (四) 針對區內鄰里性開放空間相對供給不足之議題，補充劃設公共設施之區位選擇原則如下：
1. 優先利用適當之公有土地：依都市計畫法第 42 條之規定「公共設施用地應儘先利用適當之公有土地」，本次通盤檢討已透過區內公有土地全面清查，對於低度開發或閒置之公有土地，酌予檢討變更為鄰里公園或兒童遊樂場，以提升區內公共設施服務品質，公有土地之分布情形請詳圖 5-1。
 2. 公共設施用地變更回饋捐贈：針對已無使用需求之私有公共設施用地，為維護土地所有權人權益並促進土地合理利用，得酌予檢討變更為可建築用地，土地所有權人應回饋捐贈一定比例之綠地用地。
- (五) 區內一處加油站用地現況已開闢為中國石油公司營運使用，考量該公司已改制民營化，非屬一般公共設施用地，故予以調整為專用區。

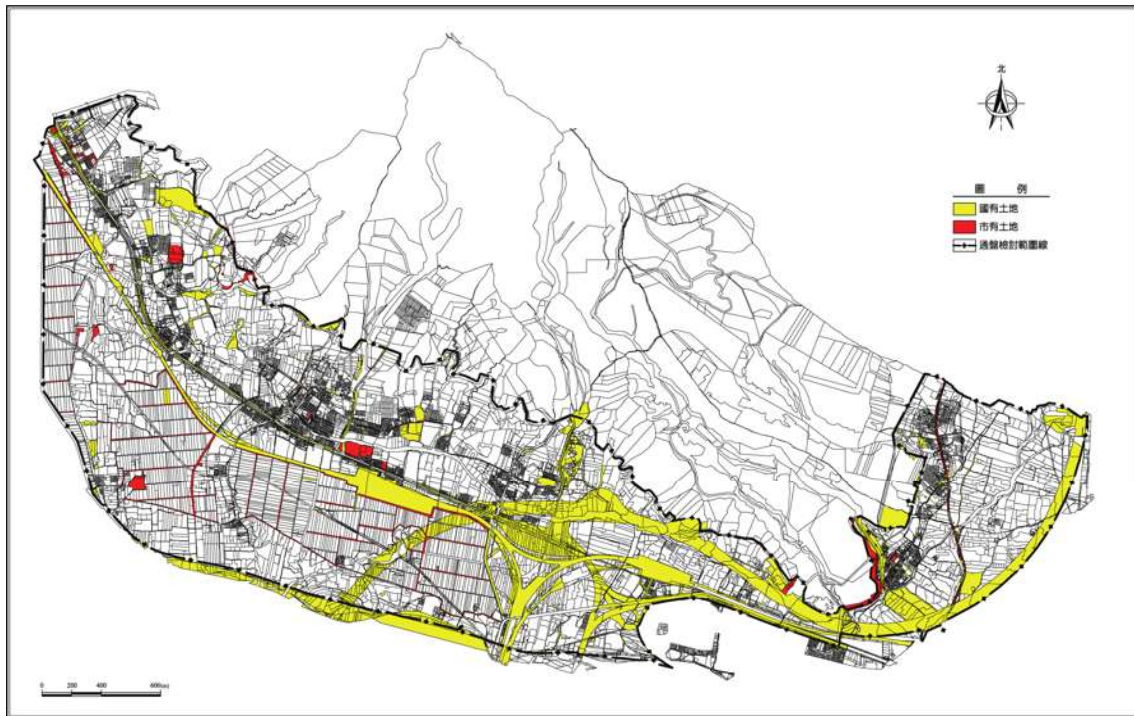


圖5-1 計畫區公有土地分布位置示意圖

四、交通系統檢討變更原則

- (一) 配合台灣鐵路管理局針對舊王田車站調整計畫及民國 60~70 年代所施設之「縱貫線大肚溪橋重建工程」、「縱貫線追分北曲線改善工程」等，原則上本計畫區內鐵路用地軌道均已鋪設完竣，且未來並無增、改線之計畫，故針對現況已鋪設完成之鐵路用地，於考量其列車運行安全寬度外，實際已無利用需求，或配合台鐵相關調整計畫目前已閒置之鐵路用地等，均配合毗鄰分區檢討變更或規劃為適當公共設施用地，以達地盡其利之精神。
- (二) 未開闢之計畫道路，考量以既成道路替代之可行性、不影響其與鄰近交通系統銜接及指定建築線等因素，經取得道路兩側多數土地所有權人之同意，得考量基地整體發展需要酌情變更，檢討調整計畫道路。
- (三) 針對交通不便之地區，檢討利用公有土地劃設道路用地之可行性，需利用私有土地部分應取得私有土地所有權人同意。
- (四) 為改善部分地區因受高速公路阻隔而產生缺乏對外聯繫之計畫道路，及建築基地無法指定建築線問題，故變更部分高速公路用地為高速公路用地兼作道路使用。

五、整體開發地區檢討變更原則

- (一) 考量目前文小二北側整體開發地區公共設施負擔比例較高（約 38.13 %），本次檢討依內政部訂頒之「都市計畫整體開發地區處理方案」，進行可行性評估，並藉由適度縮減公共設施劃設或其他負擔之比例，以提高財務計畫之自償性，俾促進整體開發地區土地積極開發利用。
- (二) 針對兒五附近市地重劃區，因周邊計畫道路均未開闢，加以現行計畫劃設之重劃範圍並未納入計畫道路，致後續開發完成之建築基地將面臨無出入通行道路之窘境，故酌予調整重劃範圍；另為積極促進土地開發利用，故增列開發期限之規定。

六、土地使用分區管制要點

依都市計畫法第 23 條明訂由直轄市、縣（市）政府核定實施細部計畫，故將土地使用分區管制要點改為細部計畫內容，由臺中市政府本於職權，自行核處。

第三節 檢討變更事項

一、計畫年期

現行之計畫年期為民國 100 年，故配合臺中市都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）之計畫年期，將計畫年期訂為民國 115 年。

二、計畫面積調整

（一）配合都市計畫圖重製重新量取面積

原臺中縣政府已於民國 95 年 5 月辦理全面性的地形重測及計畫圖重製展繪作業，完成新都市計畫圖及數值地形圖檔之製作，並以此一重製成果做為通盤檢討基本圖，重新量取各項土地使用分區及公共設施用地之計畫面積，據以修正現行計畫與重製後各項計畫面積之差異。

經重新量測重製後成果圖之計畫面積調整為 1,013.02 公頃（現行計畫面積為 1,109.36 公頃）。

（二）計畫範圍修正

針對計畫範圍修正如下，調整後之計畫面積為 1,008.82 公頃。

- 1.配合現況地形以新興大排作為本計畫區與大肚都市計畫區之界線，調整計畫範圍。
- 2.配合本計畫區範圍南界係至大肚溪（即烏溪）之規劃意旨，故依據經濟部水利署公告之烏溪水道治理計畫範圍，進行南側範圍界之調整。
- 3.配合本計畫區範圍北至成功嶺基地之規劃意旨，故依據國防部軍備局提供該管土地資料，將成功嶺營區土地範圍，劃出計畫範圍外。

五、土地使用計畫

（一）住宅區

1.住宅區（一）

原計畫住宅區（一）劃設 95.20 公頃，本次檢討變更部分住宅區（一）為宗教專用區、廣場用地、道路用地、人行步道用地及劃出計畫範圍外土地；另變更部分道路用地、部分人行步道用地及未劃入計畫範圍土地為住宅區（一），變更後住宅區（一）面積減少 0.56 公頃。

2.住宅區（二）

原計畫住宅區（二）劃設 14.51 公頃，本次檢討變更部分住宅區（二）為道路用地，及變更部分道路用地為住宅區（二），惟變更後住宅區（二）面積並未變動。

（二）商業區

維持原計畫劃設，面積 2.25 公頃。

（三）甲種工業區

維持原計畫劃設，面積 8.91 公頃。

（四）乙種工業區

原計畫乙種工業區劃設 85.90 公頃，本次檢討變更部分乙種工業區為河川區、鐵路用地、綠地用地及道路用地；另變更部分鐵路用地及未劃入計畫範圍土地為乙種工業區，變更後乙種工業區面積減少 0.08 公頃。

（五）零星工業區

原計畫零星工業區劃設 13.12 公頃，本次檢討變更部分零星工業區為鐵路用地及農業區；另變更部分鐵路用地為零星工業區，變更後零星工業區面積減少 0.10 公頃。

（六）特種工業區

維持原計畫劃設，面積 0.62 公頃。

（七）倉儲批發專用區

維持原計畫劃設，面積 1.12 公頃。

（八）寺廟保存區

原計畫寺廟保存區劃設 0.28 公頃，本次檢討配合本市其他都市計畫區分區名稱之統一，將其計畫名稱調整為宗教專用區，檢討後已無劃設寺廟保存區。

（九）宗教專用區

原計畫並無劃設宗教專用區，本次檢討配合將已依法登記之寺廟劃設為宗教專用區，變更部分寺廟保存區及部分住宅區（一）為宗教專用區，檢討後宗教專用區面積為 0.34 公頃。

（十）加油站專用區

原計畫並無劃設加油站專用區，本次檢討配合將加油站用地之名稱變更為加油站專用區，檢討後加油站專用區面積增加 0.11 公頃。

（十一）農業區

原計畫農業區劃設 619.61 公頃，本次檢討變更部分農業區為河川區、機關用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、鐵路用地、綠地用地、高速公路用地、道路用地及劃出計畫範圍外土地；另變更部分鐵路用地及未劃入計畫範圍土地為農業區，變更後農業區面積增加 3.08 公頃。

（十二）河川區

原計畫並無劃設河川區，本次檢討依據經濟部水利署公告之同安厝排水治理計畫範圍線，將治理計畫範圍內農業區及乙種工業區土地變更為河川區，變更後河川區面積為 3.24 公頃。

（十三）河川區兼作道路使用

原計畫並無劃設河川區兼作道路使用，本次檢討依據經濟部水利署公告之烏溪水道治理計畫範圍及同安厝排水治理計畫範圍調整，變更部分位於治理計畫範圍內之道路用地為河川區兼作道路使用，變更後河川區兼作道路使用面積為 0.10 公頃。

（十四）河川區兼作高速公路使用

原計畫並無劃設河川區兼作高速公路使用，本次檢討依據經濟部水利署公告之同安厝排水治理計畫範圍線，將治理計畫範圍內高速公路用地變更為河川區兼作高速公路使用，變更後河川區兼作高速公路使用面積為 0.53 公頃。

六、公共設施計畫

（一）機關用地

原計畫機關用地劃設 0.73 公頃，本次檢討考量機三及機十一機關用地範圍畸零狹小，不利整體規劃利用，故變更周邊部分農業區為機關用地，變更後機關用地面積增加 0.12 公頃。

（二）學校用地

維持原計畫劃設，面積 4.79 公頃。

（三）兒童遊樂場用地

維持原計畫劃設，面積 0.96 公頃。

（四）鄰里公園兼兒童遊樂場用地

原計畫鄰里公園兼兒童遊樂場用地劃設 0.61 頃，本次檢討配合實際灌溉水圳（王田圳）之利用現況，變更部分鄰里公園兼兒童遊樂場用地為水利用地；另為提升區內公共設施服務機能，故利用閒置或低度利用之公有土地，予以變更部分農業區及高速公路用地為鄰里公園兼兒童遊樂場用地，變更後鄰里公園兼兒童遊樂場用地面積增加 0.24 公頃。

（五）變電所用地

維持原計畫劃設，面積 0.69 公頃。

（六）屠宰場用地

維持原計畫劃設，面積 0.11 公頃。

（七）市場用地

維持原計畫劃設，面積 0.74 公頃。

（八）廣場用地

原計畫廣場用地劃設 2.25 公頃，本次檢討配合既成道路分布情形變更部分住宅區（一）為廣場用地，變更後廣場用地增加 0.04 公頃。

（九）停車場用地

維持原計畫劃設，面積 0.18 公頃。

（十）廣場兼停車場用地

維持原計畫劃設，面積 0.25 公頃。

（十一）加油站用地

原計畫加油站用地劃設 0.11 公頃，本次檢討變更加油站用地為加油站專用區，故變更後區內已無劃設加油站用地。

（十二）自來水事業用地

維持原計畫劃設，面積 0.32 公頃。

（十三）水利用地

本次檢討配合實際灌溉水圳（王田圳）之利用現況，變更部分鄰里公園兼兒童遊樂場用地為水利用地，變更後水利用地面積增加 0.10 公頃。

（十四）綠地用地

原計畫並無劃設綠地用地，本次檢討配合變更部分乙種工業區及部分農業區為綠地用地，變更後綠地用地面積增加 0.07 公頃。

七、交通系統計畫

（一）鐵路用地

原計畫鐵路用地劃設 42.29 公頃，本次檢討變更部分鐵路用地為乙種工業區、零星工業區、農業區、道路用地及劃出計畫範圍外土地；另變更部分乙種工業區、零星工業區、農業區及未劃入計畫範圍土地為鐵路用地，變更後鐵路用地面積減少 10.73 公頃。

（二）高速公路用地

原計畫高速公路用地劃設 65.30 公頃，本次檢討變更部分高速公路用地為高速公路用地兼作道路使用、河川區兼作高速公路使用、鄰里公園兼兒童遊樂場用地及劃出計畫範圍外土地；另變更農業區為高速公路用地，變更後高速公路用地面積減少 2.03 公頃。

（三）高速公路用地兼作道路使用

本次檢討為改善部分地區因受高速公路阻隔而產生無計畫道路及可建築用地無法指定建築線問題，變更部分高速公路用地為高速公路用

地兼作道路使用，變更後高速公路用地兼作道路使用面積增加 0.92 公頃。

（四）道路用地及人行步道用地

原計畫道路用地及人行步道用地劃設 52.17 公頃，本次檢討變更部分道路用地及人行步道用地為住宅區（一）、住宅區（二）、河川區兼作道路使用及劃出計畫範圍外土地；另變更部分住宅區（一）、部分住宅區（二）、部分乙種工業區、部分農業區、部分鐵路用地及未劃入計畫範圍土地為道路用地及人行步道用地，變更後道路用地及人行步道用地面積增加 0.80 公頃。

第四節 變更計畫綜理

綜合前述檢討分析，本次通盤檢討第一階段共提出 27 個變更案件，其詳細內容請詳見表 5-5 變更內容明細表、表 5-6 個案變更面積增減統計表及圖 5-2 變更計畫位置示意圖所示。

表 5-5 變更內容明細表

核定編號	新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
1	1	1	計畫年期	民國 100 年	民國 115 年	原計畫年期為民國 100 年，配合臺中市都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）之計畫年期建議調整為民國 115 年。	
2	2	2	都市計畫圖	比 例 尺 1/3000	比 例 尺 1/1000	1.原計畫圖係 67 年測繪之比例尺 1/3000 都市計畫圖，沿用迄今已逾 30 年，其精度較差，且地形地物隨時間遷移已多所變動。 2.配合本計畫區於民國 95 年起辦理之全面性地形重測及都市計畫圖展繪作業，並於 98 年 6 月 17 日至 7 月 17 日完成新、舊都市計畫圖公告作業，故配合計畫基本圖之更新以提昇計畫圖精度並利於執行管理。	
3	4	逾 10	本計畫區與大肚都市計畫區之界線	未劃入計畫範圍土地 0.87 公頃	住宅區（一） 0.03 公頃 乙種工業區 0.30 公頃 道路用地 0.54 公頃	1.本計畫區與大肚都市計畫區之界線，因缺乏明顯之天然界線，造成部分住宅區及乙種工業區分屬兩處都市計畫管制情形。 2.為利於後續計畫執行管理，故以新興大排南側作為本計畫區與大肚都市計畫區之界線，進行計畫範圍之調整。	
4	5	4	加油站用地	加油站用地 0.11 公頃	加油站專用區 0.11 公頃	配合國營事業民營化，加油站已非屬一般公共設施用地，故予以調整為專用區。	
5	6	6	廣停一東側住宅區	住宅區（一） 0.04 公頃	廣場用地 0.04 公頃	1.土地所有權人為中華民國，現況為閒置空地及既成道路使用。 2.為提升本計畫區公共設施服務水準，並強化地區防災功能，故參酌閒置國有土地之分布，予以劃設為 8 公尺帶狀廣場用地。	變更範圍包括大肚區社腳段社腳小段 164、164-2、164-6、164-7、164-9 等地號之部分土地。

表 5-5 變更內容明細表（續 1）

核定編號	新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
6	7	7	機七用地	機關用地 （供社腳活動中心使用） 0.03 公頃	機關用地 （供相關行政機關使用） 0.03 公頃	因社腳活動中心已遷移至機十一用地，故配合修正原指定用途。	
7	8	10	機十一用地週邊	農業區 0.07 公頃	機關用地 （社腳社區活動中心兼供公立托兒所使用） 0.07 公頃	1.考量原機十一機關用地（現況為社腳活動中心）劃設形狀畸零狹小，不利整體規劃利用。 2.周邊農業區土地經查屬國有地，基於公地公用原則，故變更部分農業區予以併入原機關用地範圍，並指定用途為社腳社區活動中心兼供公立托兒所使用。	
8	9	9	機十一西側農業區	農業區 0.19 公頃	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 0.19 公頃	1.土地所有權人為中華民國，現況為閒置空地。 2.為提升本計畫區公共設施服務水準，本次檢討清查區內閒置之公有土地，將其變更為鄰里公園兼兒童遊樂場用地，以符合公地公用原則。	變更範圍包括大肚區社腳段社腳小段 28-1 及 28-2 地號部分土地。
9	10	12	寺廟保存區	寺廟保存區 0.28 公頃	宗教專用區 0.28 公頃	針對寺廟劃設之分區名稱，考量與本市其他都市計畫區名稱之統一，故予以調整之。	
10	11	逾 1	計畫區北側乙種工業區	乙種工業區 0.18 公頃	道路用地 0.12 公頃 綠地 0.06 公頃	1.該處乙種工業區現況交通不便，且受天然溝渠阻隔，民國 96 年由地方民眾爭取公益團體建設「行追橋」乙座捐贈大肚區公所，惟尚無計畫道路可供銜接，故本次檢討依土地所有權人意見劃設 10 公尺計畫道路及迴車空間，銜接東側十號道路（沙田路一段 320 巷）與西側福山路一段 388 巷既成道路，改善地區交通與都市防災動線。 2.土地所有權人同意無償提供 532-27、532-28、532-29 三筆乙種工業區土地變更為道路（請詳附件二），其餘以國有土地及未登錄地為主，且無地上物及拆遷問題。 3.增設之計畫道路與計畫區北側邊界之間，仍存有狹長畸零之工業區及農業區土地，考量其土地權屬均為中華民國所有及未登錄土地，故予以變更為綠地。	
				農業區 0.07 公頃	道路用地 0.06 公頃 綠地 0.01 公頃		

表 5-5 變更內容明細表（續 2）

核定編號	新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
11	12	13	文小二北側 整體開發地區內公兒八	鄰里公園兼 兒童遊樂場 用地 0.10 公頃	水利用地 0.10 公頃 剔除市地重 劃範圍	1.該處係於 73 年辦理特定區計畫第一次通盤檢討時，指定以市地重劃方式辦理整體開發地區，惟其公共設施用地負擔高達 38.13%，故延宕迄今仍未開發，影響地主權益甚鉅。 2.為提高本案財務可行性，依內政部頒之「都市計畫整體開發地區處理方案」辦理，藉由適度縮減公共設施劃設或其他負擔之比例，以提高財務計畫之自償性，俾促進整體開發地區土地積極開發利用。 3.考量區內王田圳原劃設於公兒八用地範圍內，屬於共同負擔之公共設施項目；基於王田圳土地均為臺中農田水利會所有，且重劃後仍維持灌排渠道使用，故依現況變更為水利用地，並剔除於市地重劃範圍外，以提高市地重劃區之開發可行性。	
12	13	逾 7	市三用地北側	住宅區（一） 0.06 公頃	宗教專用區 0.06 公頃	1.天和宮為王田里里民宗校信仰中心，且為合法登記寺廟（臺中縣政府 95.06.15 中縣寺廟登字第 348 號）。 2.變更為宗教專用區後使用強度降低，故免予回饋。	變更範圍包括大肚區王田段 33、33-1 及 33-16 等地號全部土地。
13	14	14	機三用地週邊農業區	農業區 0.05 公頃	機關用地（王田活動中心兼供公立托兒所使用） 0.05 公頃	1.原機三用地（現況為王田活動中心）劃設形狀畸零狹小，不利整體規劃利用。 2.週邊農業區土地經查屬國有地，依 98 年 12 月 16 日臺財產中管字第 0980018086 號函示該處土地並無核辦出租，故基於公地公用原則，變更部分農業區予以併入機關用地範圍，俾利機關整體利用，並指定用途為王田活動中心兼供公立托兒所使用。	
14	15	逾 14	零工八西側	高速公路用地 0.92 公頃	高速公路用地兼作道路使用 0.92 公頃	1.配合解決長期以來本區因政府開闢鐵路及高速公路而阻斷地區聯外交通及無法指定建築線等問題，影響土地所有權人權益。 2.本案交通分析資料業經臺中市政府交通局認可（附件三），且經國道高速公路局表示同意配合辦理。	

表 5-5 變更內容明細表（續 3）

核定編號	新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
15	16	15、 逾 14	成功車站 周邊鐵路 用地	鐵路用地 2.90 公頃	農業區 2.81 公頃 乙種工業區 0.06 公頃 零星工業區 0.03 公頃	1.位於成功車站後方鐵路用地目前尚未徵收，因台鐵局表示成功車站及周邊相關設施已建設完竣，未來無擴站需求或開闢利用計畫；且因該處鐵路用地西側臨接零星工業區（零工八，原為王田毛紡公司使用），惟經查零工八劃設範圍與該公司權屬範圍略有不符，故一併配合調整，其中屬於王田毛紡公司土地劃入零星工業區，其餘則配合變更為農業區。 2.位於零工八南側及乙種工業區北側部分土地，因台鐵局已完成用地徵收，且雙軌鐵道工程已施設完竣，故依實際開闢現況並參考地權範圍，予以變更為鐵路用地；另針對實際已無利用計畫之鐵路用地，併鄰近分區予以變更為乙種工業區。 3.變更為乙種工業區部分因考量土地範圍畸零狹小且位置分散，不利農作使用，故併鄰近分區調整；變更為零星工業區部分則屬於配合既有工廠登記範圍調整，故均免予回饋。	變更乙種工業區為鐵路用地部分面積約為 23 平方公尺。
				零星工業區 0.13 公頃	鐵路用地 0.11 公頃 農業區 0.02 公頃		
				乙種工業區 0.00 公頃	鐵路用地 0.00 公頃		
17	18、 補 2	人 12、 人 13	計畫範圍 與成功嶺 營區界線	住宅區(一) 0.27 公頃 農業區 0.74 公頃	劃出計畫範圍外土地 1.01 公頃	經查本計畫之原規劃意旨，計畫範圍北迄成功嶺基地，故依據國防部軍備局提供該管土地資料，將成功嶺營區土地範圍，劃出計畫範圍外。	變更範圍包括烏日區山頂段 337、340、345、346、351、352、353、354、355、356、357、390；成功嶺段 156、156-1、158、163、163-1、170-1、172、173、473、476、477；便行段 5、9、16-1、21、331-1、331-3、333-2、386-1 等土地。

表 5-5 變更內容明細表（續 4）

核定編號	新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
19	20	人 12	計畫區與臺中市計畫交界農業區	農業區 0.02 公頃	道路用地 0.02 公頃	該處農業區位於本計畫區與臺中市計畫交界，係屬烏日區地籍範圍，權屬為中華民國所有，現況供道路使用；且北側緊鄰臺中市都市計畫亦劃設為計畫道路用地，故變更為道路用地，以符實際。	
21	22	18	縱貫鐵路山海線交會處	鐵路用地 4.52 公頃	農業區 4.32 公頃 道路用地 0.20 公頃	1.針對山海線交會處 Y 字形部分鐵路用地，配合 75 年間進行之「縱貫線大肚溪橋重建工程」，已完成雙軌鋪設工程，故依軌道實際開闢現況並考量列車運行安全寬度範圍內，針對已無利用事實之鐵路用地予以檢討變更為農業區。 2.位於倉儲批發專用區南側鐵路用地，原為舊王田車站及運行軌道使用，因現況已不再供列車運行使用，故予以變更為農業區。	1.變更農業區為鐵路用地部分面積約為 3 平方公尺。 2.變更農業區為道路用地部分面積約為 20 平方公尺。
				農業區 0.00 公頃	鐵路用地 0.00 公頃 道路用地 0.00 公頃		

表 5-5 變更內容明細表（續 5）

核定編號	新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
24	25	人 11	機三用地	機關用地 （王田活動中心） 0.05 公頃	機關用地 （王田活動中心兼供公立托兒所使用） 0.05 公頃	該 6 處機關用地除供各里之活動中心使用外，為配合幼兒托育政策及實際之業務使用，故增加指定用途為兼供公立托兒所使用。	
			機四用地	機關用地 （中和活動中心） 0.03 公頃	機關用地 （中和活動中心兼供公立托兒所使用） 0.03 公頃		
			機五用地	機關用地 （營埔活動中心） 0.04 公頃	機關用地 （營埔活動中心兼供公立托兒所使用） 0.04 公頃		
			機六用地	機關用地 （福山活動中心） 0.04 公頃	機關用地 （福山活動中兼供公立托兒所使用） 0.04 公頃		
			機八用地	機關用地 （新興活動中心） 0.03 公頃	機關用地 （新興活動中心兼供公立托兒所使用） 0.03 公頃		
			機十一用地	機關用地 （社腳社區活動中心） 0.08 公頃	機關用地 （社腳社區活動中心兼供公立托兒所使用） 0.08 公頃		
25	26、 逕 1、 逕 2	20	追分車站南側鐵路用地	鐵路用地 2.72 公頃	農業區 2.72 公頃	1.原該址係為工務養護總隊（烏日鋼樑廠）遷廠所需用地，惟因腹地不足，故臺鐵局決議遷廠至大肚機廠用地，現地已無利用計畫。 2.該處屬國有土地，依交通部臺灣鐵路管理局 98 年 12 月 4 日鐵企地字第 0980033199 號函示內容，建議配合鄰近分區使用變更為農業區。	

表 5-5 變更內容明細表（續 6）

核定編號	新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
26	27	22	特定區南側高速公路用地	農業區 0.11 公頃	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 0.07 公頃 高速公路用地 0.04 公頃	1.依都市計畫圖重製疑義研商會會議記錄案類 E 有關高速公路之決議，針對高速公路範圍與開闢現況及地籍範圍不符部分，應納入通盤檢討研議。 2.該處位於農業區之土地，經查管理者係交通部國道高速公路局，故依地籍權屬範圍酌予調整高速公路用地範圍，以符實際。 3.經查該處部分位於高速公路用地範圍內之土地，現況已開闢為社區休閒公園，其所有權人為中華民國，管理者為大肚鄉公所，故配合地籍權屬及開闢現況酌予調整變更。	1.變更為鄰里公園兼兒童遊樂場用地範圍土地為大肚區追分段 626-7、627-3、628-3、629-4 及 629-5 等地號全部土地。 2.變更為高速公路用地範圍土地為大肚區追分段 620-6、621-4、622-3、626-4 及 626-5 等地號全部土地。
				高速公路用地 0.08 公頃	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 0.08 公頃		
27	28	23	計畫區南側、大肚溪以北土地	道路用地 0.02 公頃	河川區兼作道路使用 0.02 公頃	1.計畫區南側烏溪水道治理計畫業經經濟部水利署於民國 80 年完成，並報奉經濟部核定公告其水道治理計畫範圍。 2.配合本計畫區範圍南界係至大肚溪（即烏溪）之規劃意旨，故依據經濟部水利署公告之烏溪水道治理計畫範圍，進行南側範圍界之調整（請詳附件四）。針對管制以外之土地應配合調整為適當使用分區或公共設施用地，至於屬水道治理管制範圍內之土地，除為維持住宅社區道路系統完整性，變更部分道路用地為河川區兼作道路使用外，其餘則予以劃出本計畫區外。	實際範圍應以依地政單位實際鑑界為準。
				住宅區（一） 0.23 公頃 農業區 6.97 公頃 高速公路用地 0.54 公頃 道路用地 0.00 公頃 人行步道用地 0.06 公頃	劃出計畫範圍外土地 7.80 公頃		
				未劃入計畫範圍土地 3.74 公頃	農業區 3.67 公頃 鐵路用地 0.04 公頃 道路用地 0.03 公頃		
28	29	26	追分車站以西鐵路用地	農業區 0.87 公頃	鐵路用地 0.87 公頃	台鐵局已於民國 68 年 3 月間進行「縱貫線追分北曲線改善工程」，將該段軌道往北調整，並已鋪設完竣，故依實際開闢現況酌予變更為鐵路用地；另將已無利用事實之鐵路用地予以檢討變更為農業區。	
				鐵路用地 1.61 公頃	農業區 1.61 公頃		

表 5-5 變更內容明細表（續 7）

核定編號	新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
29	30	27	兒六南側住宅區	住宅區（一） 0.01 公頃	人行步道用地 0.01 公頃	1.住宅區變更為道路及人行步道用地部分，經查該處土地於計畫擬定時應為農業區，於辦理第一次通盤檢討時，規定附帶條件予以變更為道路及人行步道用地。惟後續於第二次通盤檢討計畫圖上所示，該處道路及周邊住宅區形狀與相關位置皆與第一次通盤檢討計畫圖所示不甚相符，且較往南偏移，研判二通計畫圖產生圖地不符之情形。因涉及相關地主權益，故依規劃原意並參考原始地籍分割情形，酌予調整變更。 2.道路用地及人行步道用地變更為住宅區部分，經查該處土地於計畫擬定時，應即劃設為住宅區，且經調閱該處建築基地建築線資料，使用分區顯示為住宅區，係屬合法建築，為維護地主權益，故予以變更回復為住宅區，並免予回饋。	
				住宅區（二） 0.02 公頃	道路用地 0.02 公頃		
				道路用地 0.01 公頃 人行步道用地 0.01 公頃	住宅區（一） 0.02 公頃		
				道路用地 0.02 公頃	住宅區（二） 0.02 公頃		
30	後 4、補 7		同安厝排水	農業區 2.98 公頃 乙種工業區 0.26 公頃	河川區 3.24 公頃	1.經濟部水利署第三河川局已完成「臺中地區同安厝排水治理計畫」，並依經濟部 98 年 7 月 21 日經授水字第 09820207970 號公告堤防預定線，及依經濟部 103 年 1 月 3 日經授水字第 10320200010 號函認定為河川區（請詳附件五）。 2.依據前開治理計畫範圍內土地檢討變更為河川區，另依經濟部水利署第三河川局 103 年 11 月 17 日水三規字第 10303027350 號函，配合烏日區學田段 201 及 202 地號地籍線微調，以維持計畫渠寬 18 公尺為原則（請詳附件五）。	
				道路用地 0.08 公頃	河川區兼作道路使用 0.08 公頃		
				高速公路用地 0.53 公頃	河川區兼作高速公路使用 0.53 公頃		

表 5-5 變更內容明細表（續完）

核定編號	新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
31	逕 8、後 2		兒五西側市地重劃區	市地重劃範圍 6.16 公頃	市地重劃範圍 6.40 公頃	1. 考量市地重劃開發完成後應有可供通行之道路銜接，以利後續建築開發及出入交通需求，故將重劃範圍臨接之計畫道路一半路寬一併納入市地重劃範圍。 2. 為維護土地所有權人權益，促進土地有效利用，帶動都市空間發展，故增訂本案開發期程，以促使土地所有權人開發意願之積極整合。	1. 如無法於本案發布實施後 3 年擬定細部計畫，應另依都市計畫法定程序辦理檢討變更。 2. 本案相關土地所有權人如無法自行整合辦理市地重劃，得由本府以公辦市地重劃方式辦理開發。
32	31	3	計畫面積	1,109.36 公頃	1,008.82 公頃	1. 原特定區計畫面積為 1382.71 公頃，惟本次檢討範圍並未包含民國 88 年 10 月發布實施之「變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（高速鐵路臺中車站地區）」案面積 273.35 公頃，故予以扣除後計畫面積應為 1109.36 公頃。 2. 配合本案辦理之地形重測及都市計畫圖重製展繪作業，將計畫基本圖予以更新並重新量測後，計畫面積調整為 1013.02 公頃，另配合本表編號 3、17 及 27 等案之變更內容，新計畫面積為 1,008.82 公頃。 3. 經重新測量各項使用分區及用地之面積後，其中以農業區重製前後面積差異為最大（現行計畫面積為 718.56 公頃，重製後為 619.61 公頃），應為當時面積量測時產生誤差所致。（都市計畫圖重製前後各項面積差異詳見表 1-1）	

註：1. 表內「原編號」欄係指公開展覽時之變更編號；「新編號」欄係指變更案件經各級都市計畫委員會審議後重新整理之編號。

2. 編號欄內所列之「人」係指公開展覽期間人陳案編號，「逾」係指公開展覽逾期人陳案編號，「逕」係指逕向內政部陳情之人陳案編號；「後」係指內政部專案小組會議後之人陳案編號；「補」係指補辦公開展覽期間人陳案編號。

3. 表內面積應以實地分割測量面積為準。

表 5-6 個案變更面積增減統計表

單位：公頃

項目/編號	1	2	3	4	5	6	7
住宅區（一）	變更計畫年期	都市計畫圖比例尺調整	+0.03		-0.04	機關用地指定用途調整	
乙種工業區			+0.30				
零星工業區							
寺廟保存區							
宗教專用區							
加油站專用區				+0.11			
農業區							-0.07
河川區							
河川區兼作道路使用							
河川區兼作高速公路使用							
機關用地							+0.07
鄰里公園兼兒童遊樂場用地							
廣場用地					+0.04		
加油站用地				-0.11			
水利用地							
綠地用地							
鐵路用地							
高速公路用地							
高速公路用地兼作道路使用							
道路用地及人行步道用地			+0.54				
計畫範圍外土地			-0.87				

表 5-6 個案變更面積增減統計表（續 1）

單位：公頃

項目/編號	8	9	10	11	12	13	14
住宅區（一）					-0.06		
乙種工業區			-0.18				
零星工業區							
寺廟保存區		-0.28					
宗教專用區		+0.28			+0.06		
加油站專用區							
農業區	-0.19		-0.07			-0.05	
河川區							
河川區兼作道路使用							
河川區兼作高速公路使用							
機關用地						+0.05	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	+0.19			-0.10			
廣場用地							
加油站用地							
水利用地				+0.10			
綠地用地			+0.07				
鐵路用地							
高速公路用地							-0.92
高速公路用地兼作道路使用							+0.92
道路用地及人行步道用地			+0.18				
計畫範圍外土地							

表 5-6 個案變更面積增減統計表（續 2）

單位：公頃

項目/編號	15	17	19	21	24	25	26
住宅區（一）		-0.27			機關 用地 指定 用途 調整		
乙種工業區	+0.06						
零星工業區	-0.10						
寺廟保存區							
宗教專用區							
加油站專用區							
農業區	+2.83	-0.74	-0.02	+4.32		+2.72	-0.11
河川區							
河川區兼作道路使用							
河川區兼作高速公路使用							
機關用地							
鄰里公園兼兒童遊樂場用地							+0.15
廣場用地							
加油站用地							
水利用地							
綠地用地							
鐵路用地	-2.79			-4.52		-2.72	
高速公路用地							-0.04
高速公路用地兼作道路使用							
道路用地及人行步道用地			+0.02	+0.20			
計畫範圍外土地		+1.01					

表 5-6 個案變更面積增減統計表（續完）

單位：公頃

項目/編號	27	28	29	30	31	32	合計
住宅區（一）	-0.23		+0.01		兒五西側市地重劃區市地重劃範圍調整	計畫面積調整	-0.56
乙種工業區				-0.26			-0.08
零星工業區							-0.10
寺廟保存區							-0.28
宗教專用區							+0.34
加油站專用區							+0.11
農業區	-3.30	+0.74		-2.98			+3.08
河川區				+3.24			+3.24
河川區兼作道路使用	+0.02			+0.08			+0.10
河川區兼作高速公路使用				+0.53			+0.53
機關用地							+0.12
鄰里公園兼兒童遊樂場用地							+0.24
廣場用地							+0.04
加油站用地							-0.11
水利用地							+0.10
綠地用地							+0.07
鐵路用地	+0.04	-0.74					-10.73
高速公路用地	-0.54			-0.53			-2.03
高速公路用地兼作道路使用							+0.92
道路用地及人行步道用地	-0.05		-0.01	-0.08			+0.80
計畫範圍外土地	+4.06						+4.20

註：表內面積應以實地分割測量面積為準。

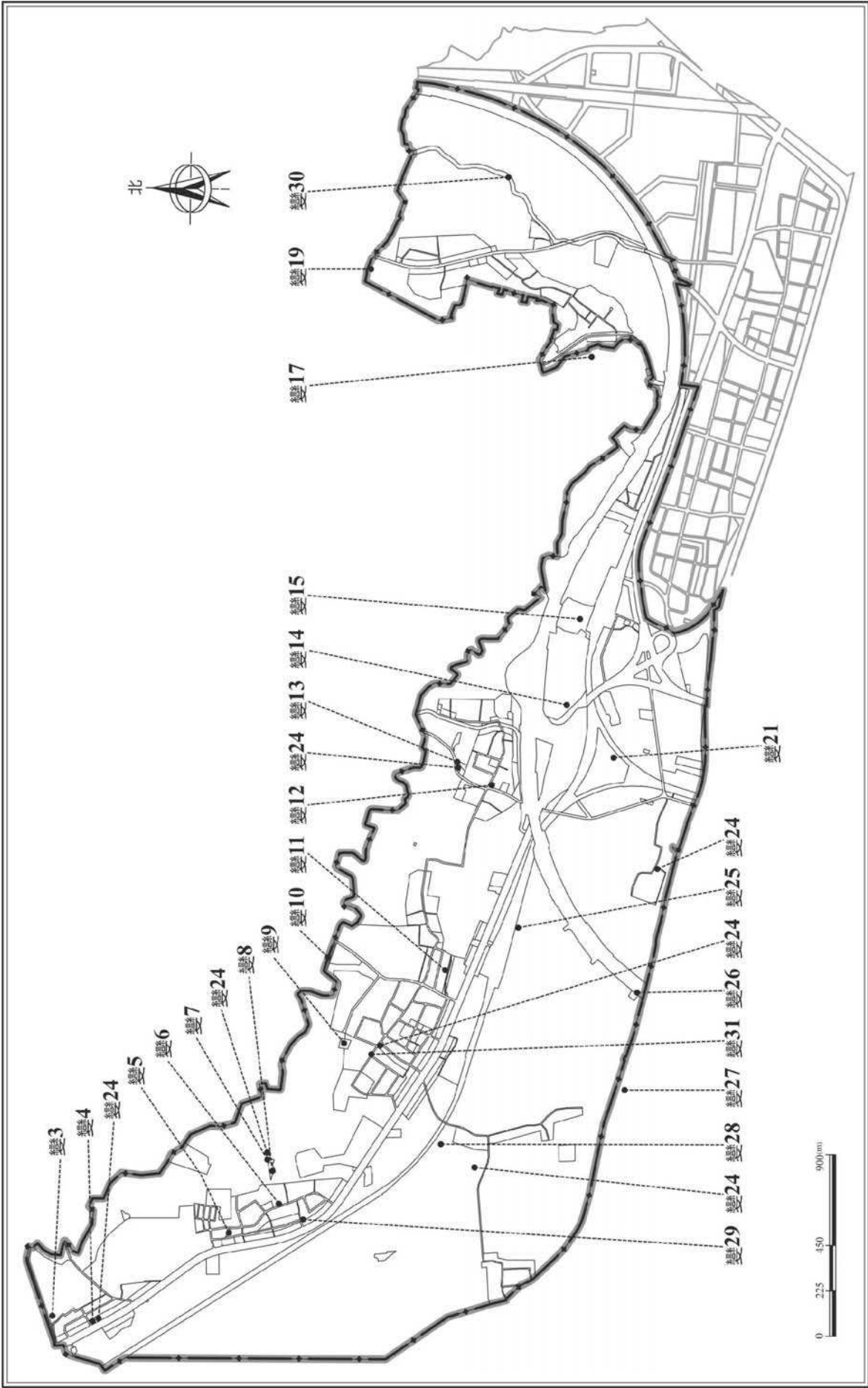


圖 5-2 變更計畫位置示意圖

第五節 暫予保留另案辦理案件

本計畫尚未依內政部都市計畫委員會決議辦理案件，俟依內政部都委會決議事項辦理後，再報由內政部核定。茲將前述各暫予保留另案辦理案件彙整如表 5-7 及圖 5-3 至圖 5-8。

表 5-7 暫予保留另案辦理案件綜理表

核定編號	新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	內政部都委會決議
				原計畫	新計畫			
18	19	16、人 7、人 8	機九用地東側	機關用地 0.08 公頃 人行步道用地 開發方式：一般徵收	住宅區（一） 0.07 公頃 綠地用地 0.01 公頃 人行步道用地 開發方式：捐贈 附帶條件： 1.應無償捐贈變更機關用地面積 30%土地，捐贈土地範圍包括綠地用地及其北側人行步道用地，且應捐贈之公共設施用地上建築改良物應自行拆除，並俟所有權移轉予臺中市政府後始得發照建築。 2.應於本次通盤檢討發布實施日起一年內完成公共設施捐贈，否則另依法定程序變更回復為原計畫。	1.該機關用地現況部分已闢建為成功活動中心，於事業單位協調會議中，烏日區公所表示該活動中心已足敷當地社區民眾使用，針對剩餘未徵收之私有土地（約佔 42%）未來並無徵收利用計畫，故為維護地主權益並促進土地合理利用，予以檢討變更為住宅區及綠地用地。 2.機關用地變更範圍北側之人行步道用地僅剩臨接本次變更範圍路段尚未開闢（長度約 22 公尺），且屬同一土地所有權人所有，為一併透過捐贈回饋措施提高整體公共設施開闢利用效益，故變更其開發方式。	1.本案變更機關用地面積為 841 平方公尺，依附帶條件規定應回饋捐贈 30%土地，計 252 平方公尺。 2.回饋部分包括機關用地變更為綠地用地（面積 167 平方公尺）及北側人行步道用地（面積 85 平方公尺）。 3.其餘變更為住宅區（一）之面積為 674 平方公尺。	請臺中市政府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。
20	21、逕 5	17、逾 12	倉儲批發專用區	倉儲批發專用區 1.12 公頃	乙種工業區 1.12 公頃 附帶條件： 1.變更位置東側沙田路路堤下方自涵洞至南榮路間之通路	1.該倉儲批發專用區係於民國 90 年間為配合萬客隆股份有限公司營運發展需求，由零星工業區予以變更，並與原	土地所有權人應於本計畫報請內政部核定前，就回饋金繳納及捐贈土地等事項與	請臺中市政府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定；如未能簽訂協議書

核定 編號	新 編號	原 編號	位置	變更內容		變更理由	備註	內政部都委會 決議
				原計畫	新計畫			
					範圍內,包括大肚區王田段196-7、196-9及197-1地號部分土地(詳附圖),應無償捐贈予臺中市政府所有。 2.應繳交變更土地面積乘以回饋當年度公告土地現值2%之回饋金,及變更土地南側與南榮路銜接之8公尺出入道路土地面積乘以回饋當年度公告土地現值之代金辦理回饋。 3.乙種工業區不得作為都市計畫法臺中市施行自治條例第25條規定之使用。	臺中縣政府簽訂協議書。 2.目前倉儲批發專用區土地已移轉予他人,違反原計畫協議書規定,原應回復為原分區零星工業區使用,惟因零星工業區已不符合實際使用需求,故變更為乙種工業區並限制不得供公共服務設施及公用事業設施之使用。 3.考量零星工業區變更為乙種工業區仍涉及使用項目之放寬,故訂定回饋規定。 4.變更土地南側與南榮路銜接之8公尺出入道路原為萬客隆公司應捐贈之土地,惟基於工廠管理安全考量,為避免發生工安意外,同意土地所有權人以代金折繳,並應捐贈變更位置東側沙田路路堤下方自涵洞至南榮路間之通路範圍內土地,以利地方民眾通行使用。	本府簽訂協議書,納入計畫書敘明,否則應維持原計畫。	者,則維持原計畫。
22	23	19	大肚區中山路南側乙種工業區	乙種工業區 1.59公頃	特種工業區 1.59公頃 附帶條件: 應實施環境影響評估,並俟環境影響評估審查通過後始得依特種工業區管制規定使用。	1.該工業區現況為興農公司所使用,由於該公司係國內最大農業用藥之製造廠商,其市佔率達23%,惟其生產事業計畫項目並無法符合乙種工業區容許使用相		請將環保主管機關審查通過之環境影響評估審查結論,納入計畫書敘明。

核定編號	新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	內政部都委會決議
				原計畫	新計畫			
						關管制規定。 2.基於促進經濟發展，且考量周邊土地均為乙種工業區，故依興辦工業人產業發展需求，予以檢討變更。 3.考量變更為特種工業區對於環境具有一定程度之影響，故應實施環境影響評估。		
23	24	人6、逾6	機四用地東北側	農業區 0.16 公頃	宗教專用區 0.16 公頃 附帶條件： 應依「農業用地變更回饋金撥繳及分配利用辦法」辦理回饋。	1.順安宮為中和里里民宗教信仰中心，且為合法登記之寺廟（臺中縣政府 92.12.31 中縣寺廟登字第 307 號）。 2.該處農業區為順安宮所有，且順安宮已辦理寺廟變動登記，將該土地納入其寺廟財產範圍，故變更為宗教專用區，以符合寺廟遷建使用。 3.因涉及農業區變更，故應依「農業用地變更回饋金撥繳及分配利用辦法」辦理回饋。	變更範圍包括大肚區追分段 172、172-1、172-3 等地號全部土地。	請臺中市政府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。
	補1	逾5	烏日區便行巷東側 4 米人行步道用地	人行步道用地 0.04 公頃	住宅區（一） 0.04 公頃 附帶條件： 1.應回饋變更面積 30%土地折算代金抵繳後，始得依住宅區相關規定使用。 2.應繳交回饋金＝變更土地面積×回饋比例	1.該處 4 米人行步道自劃設以來均未開闢，且該處住宅區街廓內已有既成巷道可供通行，取消後不影響鄰近建築基地出入通行功能。 2.依本市 103 年 3 月 26 日「臺中市都市計畫土地使用分區變更回饋		1.請臺中市政府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。 2.變更內容

核定編號	新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	內政部都委會決議
				原計畫	新計畫			
					× 公告土地現值 1.4 倍。 3.成功嶺段 342-1 地號土地應辦理回饋部分，應由變更範圍內其他土地所有權人負擔。	得繳納回饋金原則」，應回饋土地面積小於 1,000 平方公尺者，得以折繳代金方式繳納。 3.陳情人已取得該人行步道範圍內及兩側大部分地主同意書，惟成功嶺段 342-1 地號土地（面積 0.51 平方公尺）因無法取得所有權人同意書，故該地號應辦理回饋部分應由變更範圍內其他土地所有權人負擔。		因超出公開展覽範圍，請依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

註：1. 表內「原編號」欄係指公開展覽時之變更編號；「新編號」欄係指變更案件經各級都市計畫委員會審議後重新整理之編號。

2. 編號欄內所列之「人」係指公開展覽期間人陳案編號，「逾」係指公開展覽逾期人陳案編號，「逕」係指逕向內政部陳情之人陳案編號；「補」係指補辦公開展覽期間人陳案編號。

3. 表內面積應以實地分割測量面積為準。

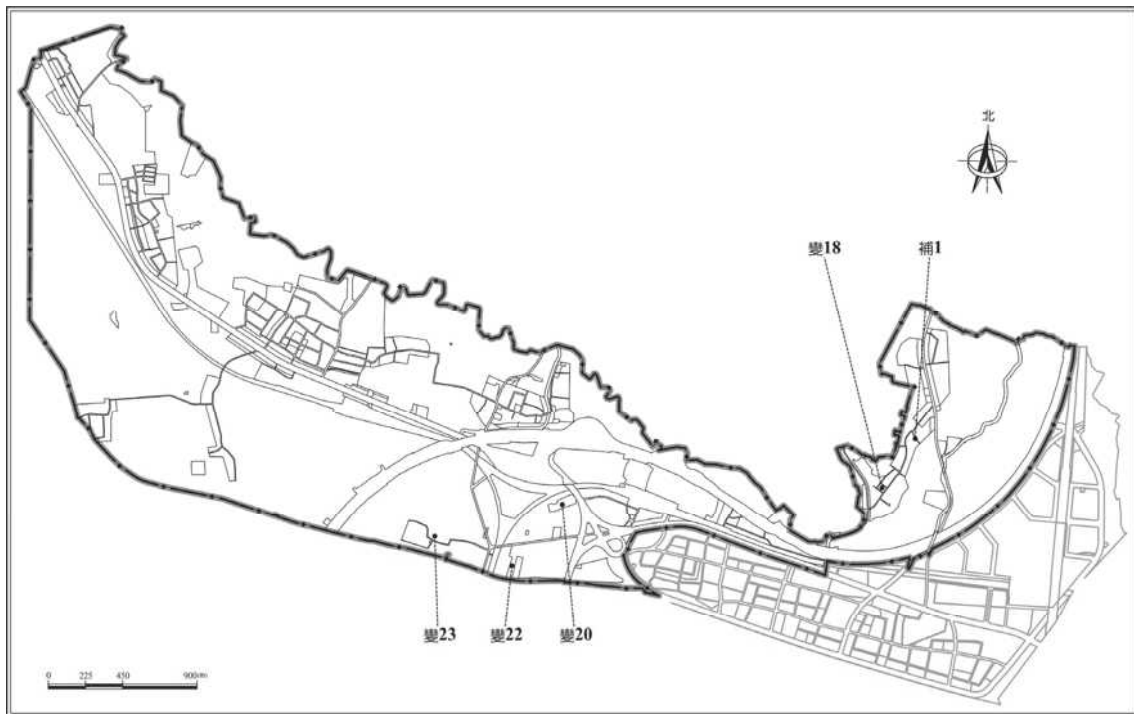


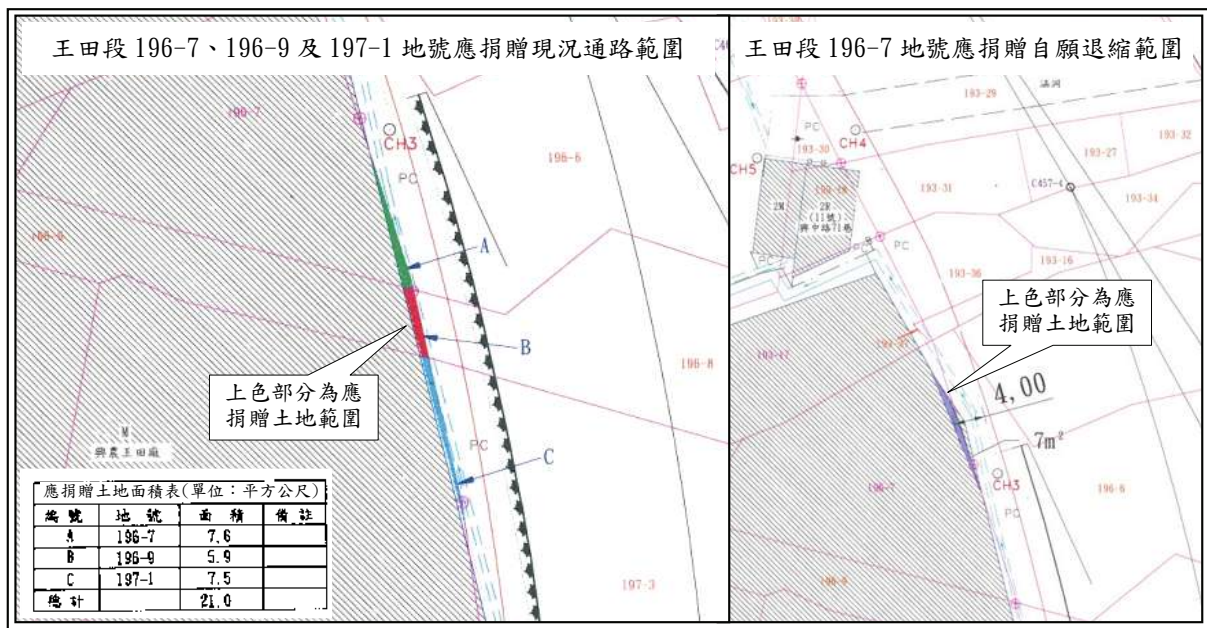
圖 5-3 暫予保留另案辦理案件分布示意圖



圖 5-4 核定編號第 18 案（暫予保留另案辦理）示意圖



圖 5-5 核定編號第 20 案（暫予保留另案辦理）示意圖



註：表內面積應依土地實際分割測量為準。

圖 5-5-1 核定編號第 20 案（暫予保留另案辦理）附圖



圖 5-6 核定編號第 22 案（暫予保留另案辦理）示意圖



圖 5-7 核定編號第 23 案（暫予保留另案辦理）示意圖

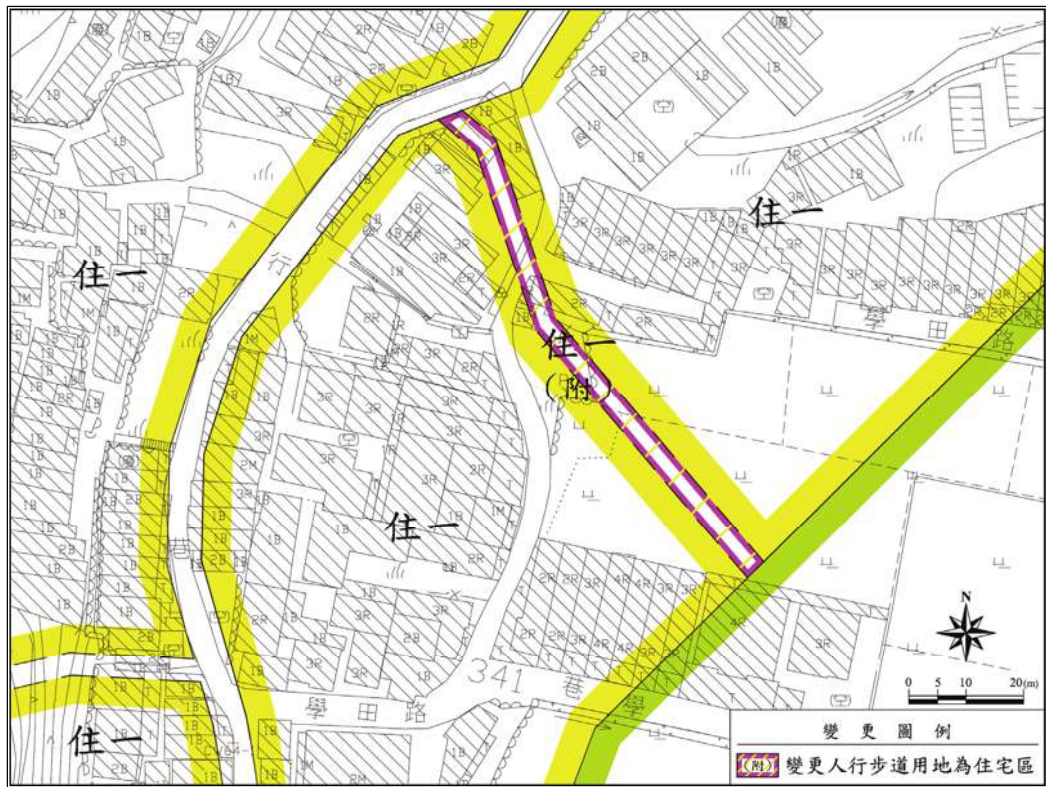


圖 5-8 補辦公開展覽期間公民及團體陳情意見編號第 1 案（暫予保留另案辦理）示意圖

第陸章 檢討後計畫

第一節 計畫範圍及面積

本計畫範圍東以筏子溪與烏日都市計畫為界西鄰大肚本圳，南至大肚溪，北迄臺中市都市計畫界、成功嶺基地、大肚山麓、灌溉溝渠及大肚都市計畫界，惟不包含高速鐵路臺中車站地區之計畫範圍。

行政區域範圍包括烏日區三和里、榮泉里之大部分，學田里之小部分及大肚區營埔里、中和里之全部，王田里、福山里、社腳里、新興里等之各一部分，計畫面積為 1,008.82 公頃，都市發展用地面積為 386.26 公頃。

第二節 計畫年期、計畫人口與密度

一、計畫年期

計畫年期為民國 115 年。

二、計畫人口與密度

計畫人口為 30,400 人，居住淨密度為每公頃 272 人。

第三節 土地使用計畫

一、住宅區

劃設住宅區面積計 109.15 公頃，佔計畫面積之 10.82%，佔都市發展用地面積之 28.55%，並區分為住宅區（一）及住宅區（二）等 2 種使用性質。其中住宅區（二）係指面臨 15 公尺以上計畫道路二側，深度 30 公尺範圍內之住宅區；其餘則均劃設為住宅區（一），並給予不同使用強度管制規定。

（一）住宅區（一）：劃設面積為 94.64 公頃，佔計畫面積之 9.38%，佔都市發展用地面積之 24.75%。

（二）住宅區（二）：劃設面積為 14.51 公頃，佔計畫面積之 1.44%，佔都市發展用地面積之 3.80%。

二、商業區

主要配合鄰里單元分布於東西兩側住宅社區內劃設 2 處鄰里性商業區，面積為 2.25 公頃，佔計畫面積之 0.22%，佔都市發展用地面積之 0.59%。

三、甲種工業區

劃設甲種工業區 1 處，位於成功車站北側，計畫面積 8.91 公頃，佔計畫面積之 0.89%，佔都市發展用地面積之 2.33%。

四、乙種工業區

以現況既有之工廠聚集地為基礎，劃設為乙種工業區，計畫面積 85.82 公頃，佔計畫面積之 8.51%，佔都市發展用地面積之 22.45%。

五、零星工業區

劃設零星工業區 16 處，計畫面積 13.02 公頃，佔計畫面積之 1.29%，佔都市發展用地面積之 3.41%。

六、特種工業區

劃設特種工業區 1 處，位於計畫區南側鐵路用地附近，計畫面積 0.62 公頃，佔計畫面積之 0.06%，佔都市發展用地面積之 0.16%。

七、倉儲批發專用區

劃設倉儲批發專用區 1 處，位於計畫區南側鐵路用地附近，計畫面積 1.12 公頃，佔計畫面積之 0.11%，佔都市發展用地面積之 0.29%。

八、宗教專用區

劃設宗教專用區 3 處，分別位於機（六）北側（福安宮）以及市（三）北側（天和宮），計畫面積 0.34 公頃，佔計畫面積之 0.04%，佔都市發展用地面積之 0.09%。

九、加油站專用區

劃設加油站專用區 1 處，位於計畫區西北側，計畫面積 0.11 公頃，佔計畫面積之 0.01%，佔都市發展用地面積之 0.03%。

十、農業區

都市發展用地以外地區，劃設為農業區，計畫面積 622.69 公頃，佔計畫面積之 61.73%。

十一、河川區

位於同安厝排水治理計畫範圍線內之土地劃設為河川區，計畫面積 3.24 公頃，佔計畫面積之 0.32%。

十二、河川區兼作道路使用

位於同安厝排水治理計畫及烏溪水道治理計畫範圍內之道路劃設為河川區兼作道路使用，計畫面積 0.10 公頃，佔計畫面積之 0.01%。

十三、河川區兼作高速公路使用

位於同安厝排水治理計畫範圍內之高速公路劃設為河川區兼作高速公路使用，計畫面積 0.53 公頃，佔計畫面積之 0.05%。

表 6-1 為通盤檢討前後面積對照表，圖 6-1 為通盤檢討後都市計畫示意圖。

表 6-1 通盤檢討前後面積對照表

項目			計畫面積 （公頃）	面積增減 （公頃）	通盤檢討後		
					面積 （公頃）	佔計畫面積 比例（％）	佔都市發展用地 面積比例（％）
土地 使用 分區	住 宅 區	住 宅 區（一）	95.20	-0.56	94.64	9.38	24.75
		住 宅 區（二）	14.51	0.00	14.51	1.44	3.80
		小 計	109.71	-0.56	109.15	10.82	28.55
	商 業 區		2.25	0.00	2.25	0.22	0.59
	甲 種 工 業 區		8.91	0.00	8.91	0.88	2.33
	乙 種 工 業 區		85.90	-0.08	85.82	8.51	22.45
	零 星 工 業 區		13.12	-0.10	13.02	1.29	3.41
	特 種 工 業 區		0.62	0.00	0.62	0.06	0.16
	倉 儲 批 發 專 用 區		1.12	0.00	1.12	0.11	0.29
	寺 廟 保 存 區		0.28	-0.28	0.00	0.00	0.00
	宗 教 專 用 區		--	+0.34	0.34	0.04	0.09
	加 油 站 專 用 區		--	+0.11	0.11	0.01	0.03
	農 業 區		619.61	+3.08	622.69	61.73	--
	河 川 區		--	+3.24	3.24	0.32	--
	河川區兼作道路使用		--	+0.10	0.10	0.01	--
	河川區兼作高速公路使用		--	+0.53	0.53	0.05	--
	合 計		841.52		847.9	84.05	57.90
	公 共 設 施 用 地	機 關 用 地		0.73	+0.12	0.85	0.08
學 校 用 地		4.79	0.00	4.79	0.48	1.25	
兒 童 遊 樂 場 用 地		0.96	0.00	0.96	0.10	0.25	
鄰 里 公 園 兼 兒 童 遊 樂 場 用 地		0.61	+0.24	0.85	0.08	0.22	
變 電 所 用 地		0.69	0.00	0.69	0.07	0.18	
市 場 用 地		0.74	0.00	0.74	0.07	0.19	
屠 宰 場 用 地		0.11	0.00	0.11	0.01	0.03	
廣 場 用 地		2.25	+0.04	2.29	0.23	0.60	
停 車 場 用 地		0.18	0.00	0.18	0.02	0.05	
廣 場 兼 停 車 場 用 地		0.25	0.00	0.25	0.02	0.07	
自 來 水 事 業 用 地		0.32	0.00	0.32	0.03	0.08	
水 利 用 地		--	+0.10	0.10	0.01	0.03	
加 油 站 用 地		0.11	-0.11	0.00	0.00	0.00	
綠 地 用 地		--	+0.07	0.07	0.01	0.02	
鐵 路 用 地		42.29	-10.73	31.56	3.13	8.26	
高 速 公 路 用 地		65.30	-2.03	63.27	6.27	16.55	
高速公路用地兼作道路使用		--	+0.92	0.92	0.09	0.24	
道 路 用 地		52.17	+0.80	52.97	5.25	13.86	
合 計		171.50	-10.58	160.92	15.95	42.10	
都 市 發 展 用 地			393.41	-11.15	382.26	37.89	100.00
總 計			1,013.02	-4.20	1008.82	100.00	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

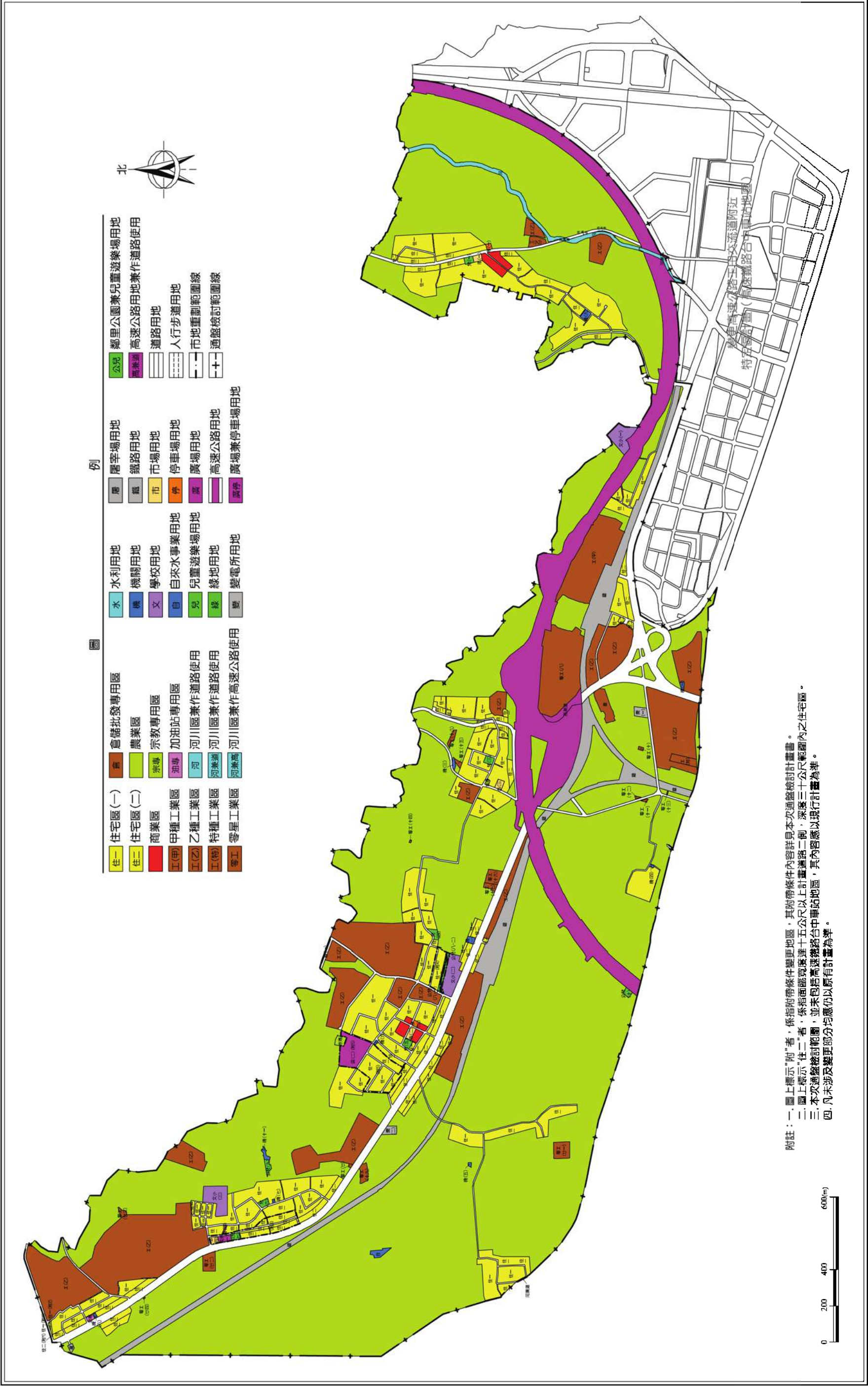


圖 6-1 通盤檢討後都市計畫示意圖

第四節 公共設施計畫

一、機關用地

劃設機關用地 10 處，面積為 0.85 公頃，佔計畫面積之 0.08%，佔都市發展用地面積之 0.22%，各機關用地使用內容詳表 6-2 所示。

二、學校用地

劃設學校用地 3 處，分別供旭光國小、追分國小及大忠國小使用，面積合計為 4.79 公頃，佔計畫面積之 0.48%，佔都市發展用地面積之 1.25%。

三、兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場用地 5 處，分別依鄰里單元分佈予以規劃設置，面積合計 0.96 公頃，佔計畫面積之 0.10%，佔都市發展用地面積之 0.25%。

四、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地 5 處，面積合計 0.85 公頃，佔計畫面積之 0.08%，佔都市發展用地面積之 0.22%。

五、變電所用地

劃設變電所用地 2 處，面積 0.69 公頃，佔計畫面積之 0.07%，佔都市發展用地面積之 0.18%。

六、市場用地

劃設市場用地 4 處，面積 0.74 公頃，佔計畫面積之 0.07%，佔都市發展用地面積之 0.19%。

七、屠宰場用地

劃設屠宰場用地 1 處，面積 0.11 公頃，佔計畫面積之 0.01%，佔都市發展用地面積之 0.03%。

八、停車場用地

劃設停車場用地 2 處，面積 0.18 公頃，佔計畫面積之 0.02%，佔都市發展用地面積之 0.05%。

九、廣場用地

劃設廣場用地 2 處，面積 2.29 公頃，佔計畫面積之 0.23%，佔都市發展用地面積之 0.60%。

十、廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地 1 處，面積 0.25 公頃，佔計畫面積之 0.02%，佔都市發展用地面積之 0.07%。

十一、自來水事業用地

劃設自來水事業用地 1 處，面積 0.32 公頃，佔計畫面積之 0.03%，佔都市發展用地面積之 0.08%。

十二、水利用地

劃設水利用地 1 處，位於文小二北側，計畫面積 0.10 公頃，佔計畫面積之 0.01%，佔都市發展用地面積之 0.03%。

十三、綠地用地

劃設綠地用地 1 處，面積 0.07 公頃，佔計畫面積之 0.01%，佔都市發展用地面積之 0.02%。

表 6-2 為變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路臺中車站地區）公共設施用地明細表。

表 6-2 變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路臺中車站地區）公共設施用地明細表

項目		面積（公頃）	位置	備註
機 關 用 地	機 一	0.08	大肚橋北側	供公路局使用
	機 二	0.15	追分車站北側	追分派出所
	機 三	0.10	零工十五北側	王田活動中心兼供公立托兒所使用
	機 四	0.03	大肚溪北岸畔、大肚區中和里	中和活動中心兼供公立托兒所使用
	機 五	0.04	變二南側	營埔活動中心兼供公立托兒所使用
	機 六	0.04	兒五北側	福山活動中心兼供公立托兒所使用
	機 七	0.03	兒六南側	供相關行政機關使用
	機 八	0.03	加油站專用區南側	新興活動中心兼供公立托兒所使用
	機 九	0.20	成功嶺東側門南側	成功活動中心
	機 十 一	0.15	公兒十東側	社腳社區活動中心兼供公立托兒所使用
	小 計	0.85		
學 校 用 地	文 小 一	1.43	成功嶺大門西側	旭光國小
	文 小 二	1.66	追分車站西北側	追分國小
	文 小 三	1.70	廣停一東側	大忠國小
	小 計	4.79		
兒 童 遊 樂 場 用 地	兒 一	0.18	市一北側	
	兒 三	0.20	市三東北側	
	兒 四	0.20	文小二東北側	
	兒 五	0.19	市二西側	
	兒 六	0.19	機七北側	
	小 計	0.96		
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公 兒 七	0.18	廣停一南側	
	公 兒 八 - 一	0.10	文小二北側	
	公 兒 八 - 二	0.23	文小二北側	
	公 兒 九	0.19	機十一西側	
	公 兒 十	0.15	高速公路西側	中和社區休閒公園
	小 計	0.85		
變電所用地	變 一	0.38	大肚橋北側	
	變 二	0.31	零工十九東側	
	小 計	0.69		

表 6-2 變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路臺中車站地區）公共設施用地明細表（續完）

項目		面積（公頃）	位置	備註
市 場 用 地	市 一	0.17	兒一南側	
	市 二	0.21	兒五東側	追分消費市場
	市 三	0.19	兒三西南側	
	市 四	0.17	廣停一北側	
	小 計	0.74		
屠 宰 場 用 地		0.11	加油站專用區西北側	
停車場用地	停 一	0.09	市一南側	
	停 二	0.09	市二東側	
	小 計	0.18		
廣場兼停車場 用 地	廣 停 一	0.25	市四南側	
廣 場 用 地	廣 二	2.25	機六北側	
	廣 四	0.04	廣停一東側	
	小 計	2.29		
自 來 水 事 業 用 地		0.32	縱貫鐵路西側農業區內	福山淨水站
水 利 用 地		0.10	文小二北側，公兒八範圍內	王田圳灌溉渠道
綠 地 用 地	綠 一	0.07	十三號道路北側	

註：表內面積應以依據核定圖實分割地測量面積為準。

第五節 交通系統計畫

一、鐵路用地

現有縱貫鐵路及追分、成功二車站週邊土地劃設為鐵路用地，計畫面積 31.56 公頃，佔計畫面積之 3.13%，佔都市發展用地面積之 8.26%。

二、高速公路用地

依高速公路路權範圍劃設為高速公路用地（包括王田交流道匝道用地），計畫面積 63.27 公頃，佔計畫面積之 6.27%，佔都市發展用地面積之 16.55%。

三、高速公路用地兼作道路使用

為改善地區聯外交通及指定建築線問題，故於零工八西側劃設為高速公路用地兼作道路使用，計畫面積 0.92 公頃，佔計畫面積之 0.09%，佔都市發展用地面積之 0.24%。

四、道路系統

道路面積合計 52.97 公頃，佔計畫面積之 5.25%，佔都市發展用地面積之 13.86%。

（一）聯外道路

- 1.一號道路：為本計畫區主要聯外道路，係指東西向貫穿本計畫區之沙田路（省道台一線），計畫寬度 40 公尺。
- 2.二號道路：為本計畫區主要聯外道路，係指東西向貫穿本計畫區之中山路三段（省道台一線及台一乙線），計畫寬度 40 公尺。
- 3.三號及四號道路：係省道台一線與台一乙線交會處之匝道系統，計畫寬度 40 公尺。

（二）主要及次要道路

- 1.五號道路：位於成功嶺大門前，即成功西路之一部分，計畫寬度為 30 公尺及 20 公尺。
- 2.六號道路：即學田路之一部分，為烏日區學田地區南北向聯絡道路，計畫寬度 15 公尺。
- 3.七號道路：即中山路，為南王田地區東西向聯絡道路，計畫寬度 12 公尺。
- 4.八、九號道路：即興和路，呈南北向走勢貫穿計畫區，計畫寬度 12 公尺。
- 5.十號道路：位於追分國小西側，為南北向聯絡道路，計畫寬度 12 公尺。

6.十二號道路：位於計畫區西北側，新興大排南側，為沙田路二段 308 巷，計畫寬度 10 公尺。

7.十三號道路：為計畫區北側銜接沙田路一段 320 巷與福山路一段 388 巷間之計畫道路，計畫寬度 10 公尺。

8.十六號道路：為計畫區往北通往王田油庫重要幹道，計畫寬度 18 公尺。

（三）出入道路

依實際需要於各住宅社區內劃設寬度 6~8 公尺之出入道路，提供社區出入交通服務，並藉以聯繫前述聯外道路與主要及次要道路，構成完整之交通網絡。另酌設 4 公尺人行步道提供街廓內居民出入使用。

表 6-3 為變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路臺中車站地區）計畫道路編號表。

表 6-3 變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路臺中車站地區）計畫道路編號表

編號	起迄點	寬度（公尺）	長度（公尺）	備註
一	計畫區西北界至高速公路止	40	4050	省道台一線
二	計畫區東界至大肚橋	40	3450	省道台一線、台一乙線
三	高速公路至二號道路	40	450	
四	三號道路至二號道路	40	240	
五	二號道路至成功嶺大門	30、20	200	
六	二號道路至計畫區東北界	15	2,040	學田路
七	二號道路至八號道路	12	800	中山路
八	高速公路南至計畫區南界	12	840	興和路
九	高速公路至王田油庫	12	720	興和路
十	追分國小至計畫區北界	12	780	沙田路一段 320 巷
十二	一號道路至計畫區邊界	10	530	本次檢討增設
十三	十號道路至計畫區界	10~14	175	本次檢討增設
十六	九號道路至王田油庫	18	960	

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

第六節 都市防災計畫

都市災害主要包括火災、水災、風災、地震等自然與因都市設施因上列情形所引起的災害，如爆炸等，以及因人為疏失或蓄意行為所引起之都市設施的破壞與都市居民生命、財產安全的威脅，因此，都市防災計畫與措施日顯重要。

本計畫區屬於交流道附近特定區計畫，與一般都市計畫性質不同，故相關指揮、警察、消防等設施皆設置於鄰近之都市計畫區內，因此，本特定區之都市防災計畫需倚賴大肚區、烏日區或南屯區相關防救災據點之支援，故本計畫應於適當區位設置避難據點，並保持聯外交通動線暢通，以利相關防救災行動之進行。

一、主要災害類型

（一）水（颱風、洪氾）災

計畫區南側緊鄰大肚溪（即烏溪），由於臺灣地區地形陡峭、山高水急，導致河川均甚為短促，因此過去每遇豪大雨，河川容易氾濫，對人民生命財產威脅甚大，因此，經濟部水利署於民國 78 年完成「烏溪水系治理基本計畫」，並於水道治理計畫線佈置堤防以防洪水氾濫，並多次整理河道，現已無洪水氾濫情事發生。

（二）地震災害

臺灣地區位於環太平洋地震帶，地震災害頻傳，於歷經九二一地震後，更應著重於預警系統設置、避難路線規劃及避難空間留設等，以確保居民生命財產安全。

（三）火災

計畫區內既有聚落發展甚早且密集，惟普遍都市基盤設施或維生設施均不甚完備，故為提昇各既有聚落之災變因應能力，應落實土地使用分區管制相關規定及妥為規劃防火間隔，以減低災害影響程度。

（四）危險物災害

目前本計畫區住、工使用情況甚為普遍，且工業使用更有朝向農業區蔓延之態勢，其潛藏之工業災害或工業材料、事業廢棄物運送等，都可能對當地居民或環境帶來立即性或慢性之危害。另本計畫區北側亦緊鄰中油王田油庫，油罐車出入頻繁，亦對地方居民產生生命財產安全之威脅。

二、都市防災因應措施

都市防災規劃是全面性的，需由各方面之配合方能健全其工作，而計畫之執行亦應包括防災相關法規之制定、防災組織體系之建構及防災應變措施之配合，其相關因應措施如下：

（一）維生系統規劃

1.重要維生管線

規劃都市水源、下水道、電力等維生管線之共構系統，降低其破壞機率，並應布設於主要逃生路徑周邊，確保災害發生時之正常運作。

2.給水系統

- （1）管路布設應避免潛在地質災害地區，若確有必要，應採用多節、柔性接頭連接之管道。
- （2）管線埋設以地下管線為原則，山坡地帶應特別避免地面管線。
- （3）給水管下水道的水平距離應留設至少 3 公尺以上，但給水管應高於污水下水道。
- （4）消防用水應有專用管網及水源。
- （5）貯水塔設施應採防震設計，並避免設置於潛在地質災害地區及建築物密集地區。

3.電力系統

- （1）輸送線路應予地下化。
- （2）變電設施儘量設置於防火區劃邊緣。
- （3）建立勘查系統，以於發生問題時，檢查輸送或儲存設施。
- （4）公共建築物及避難場所應具備緊急電源。

4.電訊系統

- （1）輸送線路應予以地下化。
- （2）通訊中心及儲放供給設備之建築物應採防震設計。
- （3）應考量區域隔離措施，避免被破壞區域影響其他區域之正常運作。

5.瓦斯系統

- （1）輸送線路應予以地下化。
- （2）應設置偵測、漏氣及緊急切斷系統，自動化組織規劃改以人工操作替代。
- （3）輸送線路應與電力線路保持至少 3 公尺以上的距離。

6.警報與通報系統

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。

（二）震災防護計畫

- 1.配合鄰近地區消防機關與救援體系，如醫院等建立防震措施計畫與資源應用。
- 2.建立區內防震避難與疏散系統，並加強維生系統管線之耐震設計。
- 3.強化公共建築及設備之安全性，包括加強聯外道路橋樑的安全檢測與補強，並於道路街角豎立防災避難路徑和場所的告示牌，另加強學校、機關建物、人行陸橋的安全檢測和補強。

（三）其他配合措施

1.控制都市發展密度與規模

於敏感地區或大規模開發時，應進行土地適宜性分析，並加速區內都市更新、提昇舊有社區聚落及窳陋地區之公共設施供給。

2.建構完善都市基盤設施

規劃良好之道路系統及、上下水道系統與分屬各事業單位之都市基礎設施(備)，如電力電信設備、瓦斯管線、自來水管線等應妥為整合或隔離，加強耐震設計，考慮災後復健之維修，以確保災變發生時，其功能仍持續發揮，不致擴大災害程度。

3.防災資源準備整備

各式防救災資源之數量、放置地點應列表控管並定期清查維護，備妥緊急應變支援廠商人力、機具設備資料，以機動因應緊急之搶險、搶修工作。

4.防災教育、講習、訓練及宣導

每年均定期或不定期辦理相關災害防救教育訓練或講習，強化防災、預警報系統功能及操作訓練，另利用媒體、網路及文宣加強宣導防災相關措施。

5.防災據點指定

確立緊急醫療、物資支援、指揮救援、避難收容等場所及防救災避難路線之建立。

三、都市計畫防災體系

綜合以上分析，建立本都市計畫之都市防災系統如下：

（一）緊急避難場所

- 1.以本計畫區內公園、兒童遊樂場、鄰里公園兼兒童遊樂場、停車場、廣場兼停車場、綠地等開放空間為主要規劃對象。
- 2.周邊道路應有防災功能，並防止落下物擊傷避難人員。
- 3.應設置適當消防設備與避難設施，並備有可搬運之抽水幫浦、大型滅火器及儲放空間，同時，設置資訊傳遞及廣播設備，引導人群避難。

（二）緊急收容場所

指定區內之學校用地與機關用地為緊急收容場所，其目的在於提供災後城市復建完成前臨時庇護場所。而各避難收容場所在機能上，應具有災民臨時收容、醫療緊急救護、區域物資及飲水之轉運發放、醫療及生活必需品的儲備等功能，並且在防災生活圈中應具有正確資訊之傳達、供應必要生活設施、自主消防能力、擁有完善且供庇護的設施等功能之場所。

（三）防災救難據點

1.醫療據點

醫療據點包括臨時醫療場所及長期收容場所，前者為發揮機動醫療設施急救功效，因此仍指定前述避難收容場所為之，長期收容場所仍應以附設有病床之醫院為對象，惟本計畫區內並無相關醫療據點，故收容及醫療照護仍須仰賴烏日區或臺中市之大型醫院支援，包含烏日澄清醫院、中山醫學大學附設醫院、臺中榮民總醫院及澄清醫院中港院區等。

2.指揮據點

計畫區內之指揮據點指定以位於省道台一線（沙田路）與追分車站北側之追分派出所（機二用地）為救災指揮中心，統籌各責任區救災指揮任務，並協調救援物資之分配與運送，發揮防災組織體系之緊急救難功能。

3.警消據點

警察據點設置之主要目的是為進行情報資訊蒐集及災後秩序維持，目前於本計畫區內省道台一線（沙田路）與追分車站北側即設有追分派出所；惟區內並無消防單位之設置，需仰賴大肚消防分隊或烏日消防分隊支援。

（四）緊急疏散動線

1. 緊急道路

指定以中山高速公路與路寬 40 公尺之省道台一線及台一乙線為對象，其可迅速抵達周邊主要都市，需優先保持暢通之運輸功能，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通道。

2. 救援運輸道路

指定本計畫區內現有道路路寬 12 公尺以上之道路為救援運輸道路，多為區內之主要道路，可迅速通達區內各避難據點。

3. 避難輔助道路

係指計畫寬度 12 公尺以下之計畫道路，為前述二層級救災避難道路之輔助道路，故指定區內出入道路為避難輔助道路。

（五）火災延燒防止帶

利用帶狀開放空間，如鐵路、溝渠及計畫寬度 8 公尺以上道路等為區隔作為火災延燒防止帶，以防止火災之蔓延。

（六）其他防災規劃

1. 計畫區內之公園、綠地、廣場兼停車場、停車場及學校用地等設定為本計畫之避難、收容及延燒防止空間，其周邊應保持暢通，並減少永久性障礙物之設置，以維持其開放性，並隨時作為臨時防災據點之用。
2. 公園等開放空間之綠覆率應在 60% 以上，如因附屬設施之需求需開挖地下層者，其覆土深度亦應維持二公尺以上。
3. 廣場兼停車場及人行鋪面應以使用植草磚或具透水性之地磚為原則。
4. 分屬各事業單位之都市基礎設施（備），如電氣、瓦斯、電信設備等，應依其運作效能妥為整合或隔離，並加強耐震設計及考量易於災後復健維修計畫之設計。
5. 具污染性廢棄物、化學藥品、瓦斯及油罐車等危險物品運輸，應限制其進入社區之聯絡道路，以避免災害發生波及居民生命財產安全。

表 6-4 為計畫區內防災系統指定表，圖 6-2 為防災避難系統示意圖。

表 6-4 計畫區內防災系統指定表

項目	指定設施	備註	
		開關情形	使用現況
緊急避難場所	兒一	未開闢	
	兒三	未開闢	
	兒四	未開闢	
	兒五	未開闢	
	兒六	未開闢	
	公兒七	未開闢	
	公兒八-一	未開闢	
	公兒八-二	未開闢	
	公兒九	未開闢	
	公兒十	已開闢	中和社區休閒公園
	停一	未開闢	
	停二	已開闢	
	廣停一	未開闢	
	廣二	未開闢	
緊急收容場所	文小一	部分開闢	旭光國小
	文小二	部分開闢	追分國小
	文小三	部分開闢	大忠國小
	機一	部分開闢	
	機三	部分開闢	王田活動中心
	機四	部分開闢	中和活動中心
	機五	已開闢	營埔活動中心
	機六	已開闢	福山活動中心
	機七	未開闢	
	機九	已開闢	成功活動中心
	機十一	部分開闢	社腳活動中心
救災指揮據點	機二	已開闢	追分派出所
緊急疏散動線	中山高速公路或計畫寬度 12 公尺以上之道路		
火災延燒防止帶	鐵路、溝渠及計畫寬度 8 公尺以上道路		

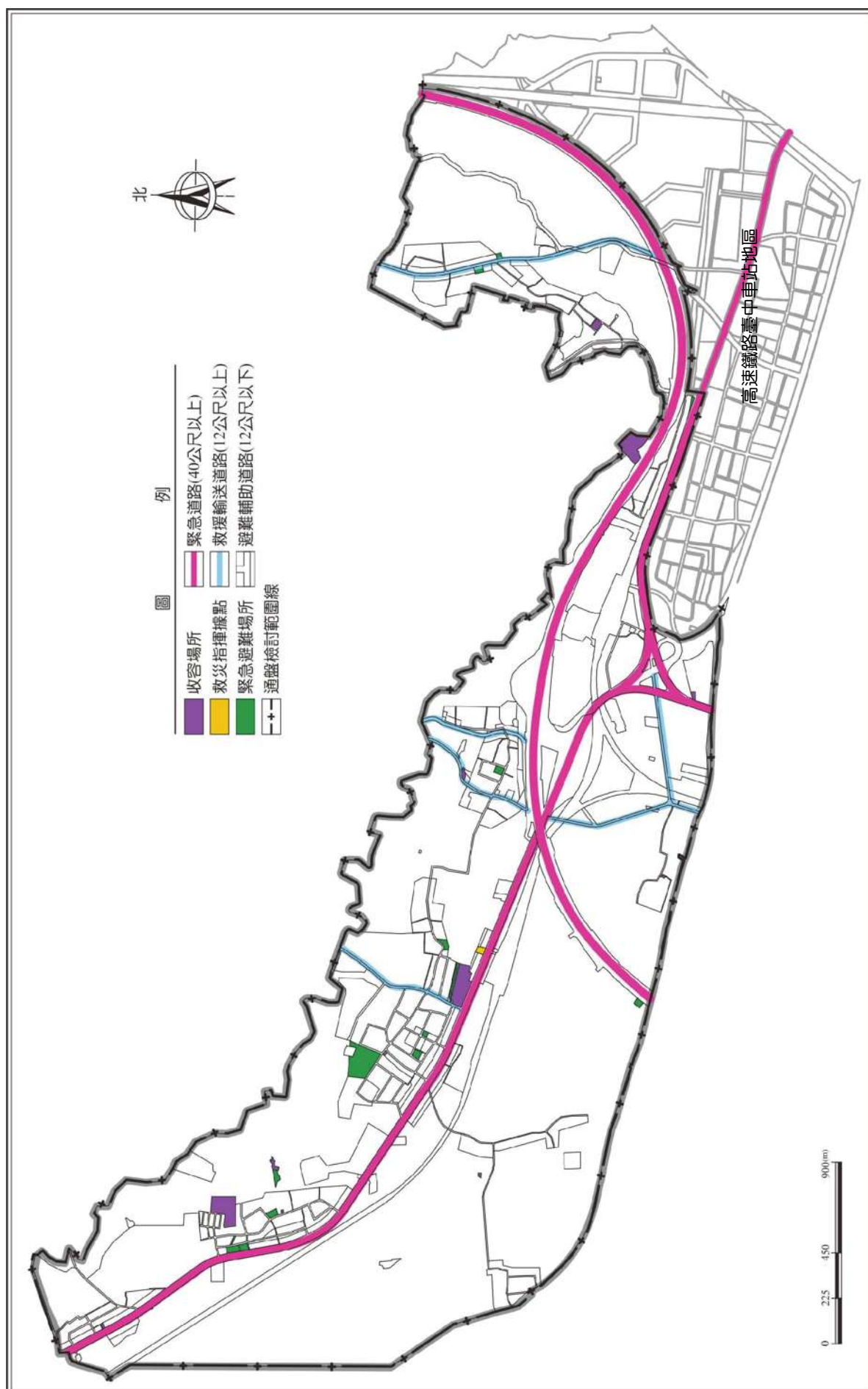


圖 6-2 防災避難系統示意圖

第柒章 實施進度及經費

第一節 分期分區發展計畫

一、已發展區

指第二次通盤檢討時所劃設之都市發展用地列為已發展區，其發展率整體而言約達 80% 左右。

二、優先發展區

已發展區外，相關公共設施尚未完成之地區，依未來發展趨勢選擇發展需求較高之地區以及本計畫指定應辦理整體開發之地區劃定之。其開發時序由地方政府視財務狀況或整體開發地區內土地所有權人意願，辦理開發作業。

本案之優先發展區包括第一次通盤檢討時指定之 3 處整體開發區（包括市（四）附近、追分國小（文小二）北側及兒（五）西側附近等整體開發區）等。

圖 7-1 為分期分區發展示意圖。



圖 7-1 分期分區發展示意圖

第二節 實施進度及經費

都市計畫之開發方式包含徵收、區段徵收、市地重劃及其他公平合理之開發方式，得視各都市計畫地區之個別狀況採用不同之開發方式。

一、附帶條件開發規定

為符合公平正義且不增加政府財政壓力的原則，本次檢討針對公共設施用地變更為可建築用地部分，以採附帶條件開發方式為主，規定公共設施用地之取得及開發由土地所有權人共同負擔，或訂定其回饋規定。茲彙整本次通盤檢討後各附帶條件開發規定並予以編號，說明如下：

（一）附 1：計畫區北端一號道路東側（第二次通盤檢討時指定）

本計畫於第二次通盤檢討時，位於計畫區北端、一號道路東側地區考量土地合理利用之因素，予以檢討變更道路用地為住宅區（變 11 案），相關文件詳附件六。

附帶條件：俟無償提供道路使用部分土地產權登記為地方政府後，始得發照建築。

（二）附 2：原屬大肚都市計畫之住宅區及道路用地（大肚都市計畫第二次通盤檢討時指定，本次通盤檢討變 3 案調整計畫範圍予以納入）

計畫區北側之大肚都市計畫於第二次通盤檢討時，為配合本計畫區第二次通盤檢討調整道路系統予以變更（變 9 案）。

附帶條件：本計畫區內陳情人所有土地，公共設施用地部分應無償捐贈。

（三）附 3：市四附近整體開發區（第一次通盤檢討時指定）

本計畫於第一次通盤檢討時，由農業區變更為住宅區、廣場兼停車場用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、道路用地及人行步道用地，市場用地變更為道路用地，以及住宅區變更為道路用地等（變人 2 案）。

附帶條件：所有變更部分及市四未來需採市地重劃方式開發。

(四) 附 4：文小二北側整體開發區（第一次通盤檢討時指定，本次通盤檢討變 11 案調整市地重劃範圍）

1. 第一次通盤檢討附帶條件

本計畫於第一次通盤檢討時，由農業區變更為住宅區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地及道路用地等（變人 3 案）。

附帶條件：所有變更部分均需以市地重劃方式開發。

2. 第三次通盤檢討調整市地重劃範圍

本次通盤檢討變 11 案，變更部分鄰里公園兼兒童遊樂場用地為水利用地，並剔除市地重劃範圍。

(五) 附 5：兒五西側整體開發區（第一次通盤檢討時指定，第二次通盤檢討納入暫予保留案第 4 案，本次通盤檢討變 31 案調整市地重劃範圍及增訂開發時程規定）

1. 第一次通盤檢討附帶條件

本計畫於第一次通盤檢討時，由農業區變更為住宅區、廣場用地、道路用地及人行步道用地等（變人 16-2 案）。

附帶條件：所有變更部分均需以市地重劃方式開發。

2. 第二次通盤檢討決議事項

本案屬於第二次通盤檢討暫予保留案第 4 案，決議事項：

一、本計畫第一次通盤檢討案內，原廣二用地附近規定原以市地重劃開發地區考量計畫環境品質、計畫可行性、土地所有權人意願等因素，除檢討變更為寺廟保存區者外，其餘均變更為住宅區，並附帶左列條件規定，至於原廣二用地（供國中使用）應另覓適當地點劃設。

（一）本案原指定以市地重劃開發地區，其範圍內之道路系統及公共設施應重新規劃，共同負擔比例以不超過該重劃區總面積 45% 為原則，並應確實依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十七條規定辦理。

（二）重新規劃後之計畫道路寬度應以十二公尺為原則，並應連接至台一線沙田路。

（三）地方政府應限期擬定細部計畫，並積極辦理或協助土地所有權人辦理市地重劃，以避免抵觸大法官會議釋字第四〇六號解釋

文，及衍生都市計畫法第十七條第二項但書規定與日後是否核發建照等執行疑義。

- (四) 臺中縣政府應依內政部訂頒「都市計畫書規定應以市地重劃區段徵收或其他方式整體開發並於完成整體開發後始准核發建築執照處理要點」第六點規定，由都計單位會同地政機關評估市地重劃可行性（至少包括土地及地上物現況調查、土地所有權人參加市地重劃意願調查、財務可行性分析、二年內完成細部計畫及辦理市地重劃可行性等事項），並納入計畫書規定，以利執行查考。

二、案准臺中縣政府九十年八月二十三日九十府建城字第二三七五九一號函略以：「經大肚鄉公所實施之兩次所有權人意願調查出入甚多，茲因本案通盤檢討歷時多年，為本計畫之整體發展及民眾申請建築權益考量建請保留，俟市地重劃可行性評估確定後，另案辦理。」有案，本案暫予保留，另案辦理。

3.第三次通盤檢討決議事項

(1) 調整市地重劃範圍

考量市地重劃開發完成後應有可供通行之道路銜接，以利後續建築開發及出入交通需求，故將重劃範圍臨接之計畫道路一半路寬一併納入市地重劃範圍。

- (2) 如無法於本案發布實施後3年擬定細部計畫，應另依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

- (3) 本案相關土地所有權人如無法自行整合辦理市地重劃，建請臺中市政府以公辦市地重劃方式辦理開發。

二、環境影響評估

- (一) 開發行為應否實施環境影響評估，應以開發單位向目的事業主管機關申請許可開發行為時之計畫內容，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」與行政院環保署依環境影響評估法第5條第1項第11款公告，予以認定。

- (二) 本變更特定區計畫內之開發行為如符合前開認定標準或公告規定者，應實施環境影響評估。如涉及已通過之環境影響說明書或評估書內容之變更者，應依環境影響評估法第16條及該法施行細則第36條至第38條規定辦理。

三、市地重劃可行性評估

計畫區內應以市地重劃方式辦理整體開發者計有 3 處，均於 73 年特定區計畫辦理第一次通盤檢討時指定，分別位於市（四）附近、兒（五）西側附近及文小二北側。

其中，兒（五）西側附近整體開發地區，於 91 年 3 月辦理第二次通盤檢討時決議暫予保留另案辦理，且市地重劃範圍內之道路系統及公共設施應重新規劃並擬定細部計畫。建議該整體開發地區應於後續辦理擬定細部計畫作業時，一併評估其開發可行性。

市（四）附近及文小二北側整體開發區，於本次通盤檢討變更後之計畫內容，經臺中市政府地政局評估採市地重劃方式開發尚屬可行，惟因共同負擔均已逾 45%，依平均地權條例 60 條第 3 項規定應經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過私有土地總面積半數之同意方可為之，可行性評估報告及臺中市政府地政局評估意見請詳附件七。

綜上，前開 3 處地區均維持市地重劃整體開發之規定，且本次通盤檢討後並未再新增其他整體開發地區。

四、開發經費概估

本計畫除市地重劃區內之公共設施用地係透過整體開發方式進行開闢外，其餘針對計畫區內尚未開闢之公共設施，應由地方政府編列預算依實施進度依序開闢，以引導地方有秩序之發展，並提升生活環境品質。

表 7-1 為變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速鐵路臺中車站地區）（第三次通盤檢討）實施進度及經費表。

表 7-1 變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速公路臺中車站地區）（第三次通盤檢討）實施進度及經費表

公共設施種類	面積 (公頃)	土地取得方式					開發經費(萬元)				主辦單位	預定完 成期限	經費來源
		一 般 徵 收	市 地 重 劃	區 段 徵 收	撥 用	無 償 提 供	土地徵購 費及地上 物補償費	整地費	工程費	合計			
機 一	0.08	✓					—	—	160	160	交通部公路總局	依工程 設計進 度完成	由交通部公路總局編列
機 三	0.05				✓		—	—	50	50	臺中市政府		由臺中市政府編列
機 四（註 1）	0.00	✓					—	—	10	10	臺中市政府		由臺中市政府編列
機 七	0.03	✓					—	—	60	60	臺中市政府		由臺中市政府編列
機 十	0.07				✓		—	—	140	140	臺中市政府		由臺中市政府編列
文 小 二	0.01	✓					—	—	20	20	臺中市政府		由臺中市政府編列
文 小 三	0.25	✓					—	—	500	500	臺中市政府		由臺中市政府編列
兒 一	0.18	✓					—	—	360	360	臺中市政府		由臺中市政府編列
兒 三	0.20	✓					—	—	400	400	臺中市政府		由臺中市政府編列
兒 四	0.20	✓					—	—	400	400	臺中市政府		由臺中市政府編列
兒 五	0.19	✓					—	—	380	380	臺中市政府		由臺中市政府編列
兒 六	0.19	✓					—	—	380	380	臺中市政府		由臺中市政府編列
公 兒 七	0.18		✓				—	—	360	360	重劃會		納入市地重劃共同負擔
公 兒 八 - 一	0.10		✓				—	—	200	200	重劃會		納入市地重劃共同負擔
公 兒 八 - 二	0.23		✓				—	—	460	460	重劃會		納入市地重劃共同負擔
公 兒 九	0.19				✓		—	—	380	380	臺中市政府		由臺中市政府編列
市 一	0.17	✓					—	—	425	425	臺中市政府		由臺中市政府編列

表 7-1 變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（不包括高速公路臺中車站地區）（第三次通盤檢討）實施進度及經費表（續完）

公共設施種類	面積 (公頃)	土地取得方式				開發經費(萬元)				主辦單位	預定完 成期限	經費來源
		一 般 徵 收	市 地 重 劃	區 段 徵 收	撥 用	無 償 提 供	土地徵購 費及地上 物補償費	整地費	工程費	合計		
市 二	0.11	✓					—	—	275	275	臺中市政府	由臺中市政府編列
市 三	0.19	✓					—	—	475	475	臺中市政府	由臺中市政府編列
市 四	0.17		✓				—	—	425	425	重劃會	納入市地重劃共同負擔
停 一	0.09	✓					—	—	90	90	臺中市政府	由臺中市政府編列
停 二	0.09	✓					—	—	90	90	臺中市政府	由臺中市政府編列
廣 停 一	0.25		✓				—	—	250	250	重劃會	納入市地重劃共同負擔
廣 二	2.25		✓				—	—	2,250	2,250	重劃會	納入市地重劃共同負擔
廣 四	0.04				✓		—	—	40	40	臺中市政府	由臺中市政府編列
綠 一	0.07				✓		—	—	70	70	臺中市政府	由臺中市政府編列
水 利 用 地	0.10	✓					—	—	100	100	臺中市政府	由臺中市政府編列
屠 宰 場 用 地	0.11	✓					—	—	220	220	臺中市政府	由臺中市政府編列
道 路 用 地	25.40	✓	✓		✓	✓	—	—	50,800	50,800	臺中市政府、 重劃會	由臺中市政府編列、 納入市地重劃共同負擔

註：1.機四用地尚未取得面積約 49 平方公尺，。

2.本表僅列公共設施工程費，不含整地費、工程設計費、地價補償費、地上物補償費、行政作業費及路燈、管線等費用。

3.學校設施、機關及公用事業用地之各項建築工程費由各該管機關負責籌措建設經費開發。

4.本表應視地方財政狀況酌予調整。