

變更台中市都市計畫(中清路交流道附近乙
種工業區)細部計畫(第二次通盤檢討)書

臺 中 市 政 府
中 華 民 國 109 年 6 月

變更臺中市都市計畫審核摘要表

項	目 說	明
都 市 計 畫 名 稱	變更台中市都市計畫(中清路交流道附近乙種工業區)細部計畫(第二次通盤檢討)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條	
變更都市計畫機關	臺中市政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	無	
本 案 公 開 展 覽 之 期 起 迄 日	公 告	民國 104 年 2 月 9 日府授都計字第 10400214652 號公告徵求意見，期間自民國 104 年 2 月 11 日起 30 天(刊登於民國 104 年 2 月 11 日臺灣新生報 12 版、民國 104 年 2 月 12 日臺灣新生報 13 版、民國 104 年 2 月 13 日臺灣新生報 13 版)。
	公 展 開 覽	民國 105 年 6 月 9 日起 30 天(民國 105 年 6 月 3 日府授都計字第 1050108799 號公告)，刊登於民國 105 年 6 月 9 日聯合報 E1 版、民國 105 年 6 月 10 日聯合報 E1 版、民國 105 年 6 月 11 日聯合報 E1 版。
	公 開 說 明 會	民國 105 年 06 月 17 日假臺中市西屯區公所四樓大會議室舉行。
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳人民或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	臺中市都市計畫委員會民國 106 年 5 月 19 日第 70 次會議及民國 109 年 1 月 16 日第 108 次會議審議通過。

目 錄

第一章	緒論	
第一節	計畫緣起與法令依據	1-1
第二節	計畫範圍與面積	1-1
第二章	現行計畫概要	
第一節	都市計畫辦理歷程	2-1
第二節	計畫內容	2-1
第三章	環境現況分析	
第一節	自然環境現況	3-1
第二節	社會經濟現況	3-7
第三節	地區發展現況	3-11
第四節	交通系統現況	3-23
第四章	發展需求預測分析	
第一節	計畫年期及計畫人口	4-1
第二節	土地使用分區需求檢討	4-1
第三節	公共設施用地需求檢討	4-1
第五章	課題與對策	5-1
第六章	實質計畫檢討	
第一節	檢討變更事項	6-1
第二節	變更計畫綜理	6-2
第七章	檢討後計畫	
第一節	計畫範圍及面積	7-1
第二節	計畫年期與人口	7-1
第三節	土地使用計畫	7-1
第四節	公共設施計畫	7-4
第五節	交通系統計畫	7-6
第六節	都市防災計畫	7-8
第七節	生態都市規劃原則	7-12
第八節	土地使用分區管制要點	7-14
第九節	事業及財務計畫	7-22

附件一 臺中市都市計畫委員會第 70 次、第 108 次會議紀錄

附件二 台灣電力股份有限公司 109 年 1 月 15 日電配售部配字第
1098004539 號函

圖目錄

圖 1-1	細部計畫位置示意圖	1-2
圖 1-2	細部計畫範圍示意圖	1-2
圖 2-1	現行計畫示意圖	2-4
圖 3-1	地勢示意圖	3-1
圖 3-2	水文示意圖	3-2
圖 3-3	環境敏感地區示意圖	3-3
圖 3-4	臺中市一日暴雨(600 公釐)淹水潛勢示意圖.....	3-5
圖 3-5	臺中市斷層分布示意圖	3-6
圖 3-6	下水道系統分布示意圖	3-7
圖 3-7	土地使用現況示意圖	3-13
圖 3-8	產業現況示意圖	3-14
圖 3-9	公共設施用地開闢情形示意圖	3-16
圖 3-10	土地權屬及公告現值分布示意圖	3-18
圖 3-11	容積移轉及回饋金繳納位置示意圖	3-21
圖 3-12	中清路未徵收土地範圍示意圖	3-22
圖 3-13	聯外道路示意圖	3-23
圖 3-14	區內道路示意圖	3-24
圖 5-1	本計畫範圍內主要計畫變更內容示意圖	5-6
圖 6-1	變更位置示意圖	6-8
圖 7-1	變更台中市都市計畫(中清路交流道附近乙種工業區)細部計畫(第二次通盤 檢討)示意圖.....	7-3
圖 7-2	變更台中市都市計畫(中清路交流道附近乙種工業區)細部計畫(第二次通盤 檢討)交通系統計畫示意圖.....	7-7
圖 7-3	變更台中市都市計畫(中清路交流道附近乙種工業區)細部計畫(第二次通盤 檢討)周邊都市防災規劃示意圖.....	7-10
圖 7-4	變更台中市都市計畫(中清路交流道附近乙種工業區)細部計畫(第二次通盤 檢討)都市防災計畫示意圖.....	7-11
圖 7-5	藍綠帶網絡串聯示意圖	7-13
圖 7-6	計畫道路分期分段開發示意圖	7-25

表目錄

表 2-1	都市計畫變更歷程表	2-1
表 2-2	土地使用計畫面積表	2-3
表 2-3	本計畫涉及主要計畫(第三次通盤檢討)變更內容綜理表	2-9
表 2-4	相關圖資一覽表	2-11
表 3-1	臺中地區年平均氣候資料表	3-2
表 3-2	臺中市重大水災事件資料表	3-4
表 3-3	西屯區易淹水地區分布一覽表	3-5
表 3-4	臺中市及西屯區都市計畫近十年人口成長比較表	3-7
表 3-5	臺中市、西屯區都市計畫近十年人口結構比較表	3-8
表 3-6	臺中市、西屯區工商及服務業場所單位家數成長表	3-9
表 3-7	都市計畫工業區發展現況一覽表	3-10
表 3-8	土地使用開闢情形一覽表	3-12
表 3-9	產業現況使用情形一覽表	3-12
表 3-10	公共設施用地開闢情形一覽表	3-15
表 3-11	土地權屬統計表	3-16
表 3-12	土地公告現值統計表	3-17
表 3-13	容積移轉辦理情形一覽表	3-19
表 3-14	已繳交回饋金辦理情形一覽表	3-19
表 3-15	中清路私有土地面積一覽表	3-22
表 3-16	計畫區周邊主要道路尖峰交通量與服務水準分析表	3-24
表 4-1	公共設施檢核表	4-1
表 6-1	變更內容綜理表	6-3
表 6-2	現行細部計畫圖重新展繪前後面積對照表	6-6
表 6-3	變更面積增減統計表	6-7
表 6-4	土地使用分區管制要點修訂前後條文對照表	6-9
表 6-5	財務計畫執行要點修訂前後條文對照表	6-16
表 7-1	變更前後面積對照表	7-2
表 7-2	公共設施用地明細表	7-4

表 7-3	公共設施用地檢核表	7-5
表 7-4	計畫區計畫道路一覽表	7-6
表 7-5	事業及財務計畫表	7-24

第一章 緒論

第一節 計畫緣起與法令依據

一、計畫緣起

臺中縣、市合併升格後，面積廣達 2,215 平方公里，人口達 270 萬人，為臺灣中部都會之發展重心，並扮演中部區域人口集居、產業發展、文化展演、政治經濟、集體消費等諸多機能核心。合併前原台中市轄即按「台中市都市計畫主要計畫第三次通盤檢討」定位朝向「文化·經濟·國際城」之城市願景持續發展，而縣市合併後，更肩負引領中部區域立基於世界舞台的全球城市角色時代任務，因此，對於地區的發展如何再行整合及定位，並配合新的自治管理相關法令進行地方發展檢討，皆亟需研擬相關對策並逐步落實。

近年來因臺中市產業發展效果及重大交通建設規劃而逐漸提升其扮演工業使用機能及區位之重要性，中清交流道附近乙工細部計畫自 94 年通盤檢討迄今，因用地回饋方式影響地主辦理意願，現況除部分道路開闢外，多處公共設施用地皆未開闢，如此影響產業土地開發，且依都市計畫法第 26 條規定，略以「都市計畫經發布實施後，不得任意變更。但擬訂計畫之機關每 3 年內或 5 年內至少應通盤檢討一次。」，已逾檢討期限，具備檢討之必要性。另考量內政部 100 年「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」大幅修訂內容，爰此，本計畫將承繼主要計畫變更內容，並檢討反應相關重大建設，透過通盤檢討程序及依循法令之規範，落實地區整體性發展之檢討必要，以作為執行都市開發及管理之依據。

二、法令依據

都市計畫法第 26 條。

第二節 計畫範圍與面積

本計畫區位於臺中市西屯區北端、高速公路大雅交流道西側，北與臺中市大雅區為鄰，西以 15M-1 及 15M-3 號計畫道路與「中部科學工業園區

台中基地附近特定區」為界，在行政轄區上屬於西屯區之廣福里及港尾里，面積約為 26.7700 公頃。

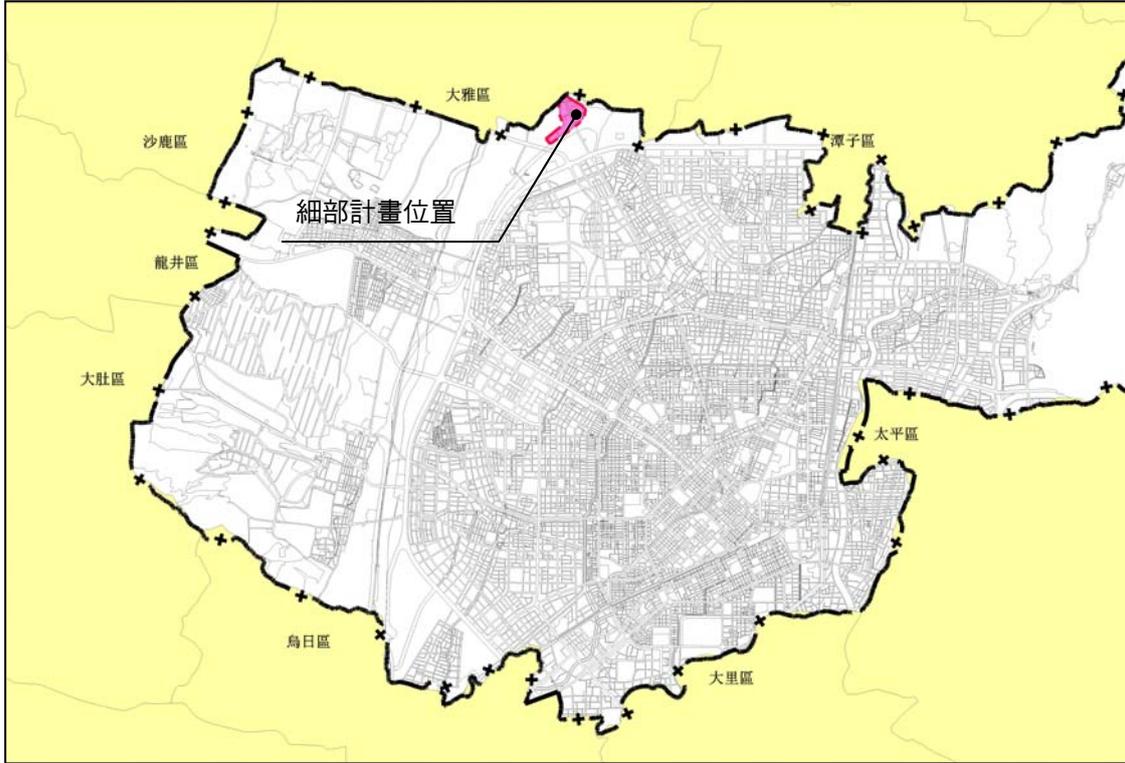


圖 1-1 細部計畫位置示意圖

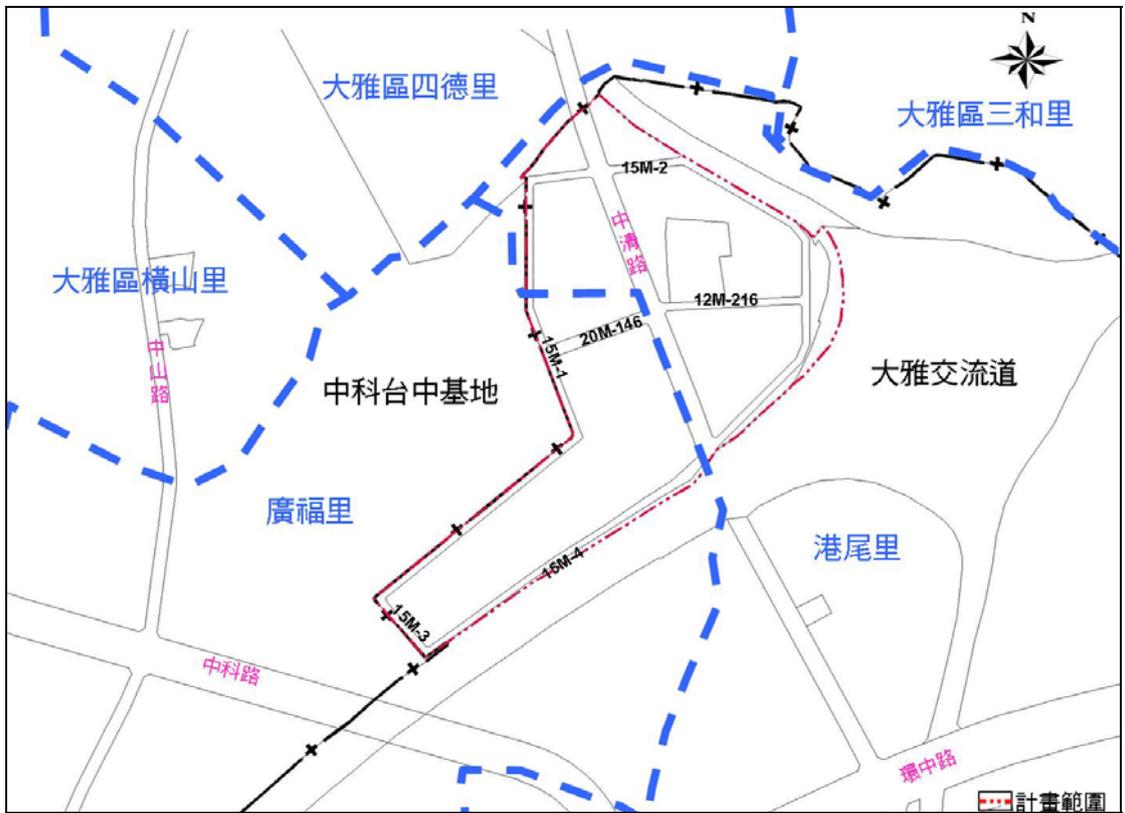


圖 1-2 細部計畫範圍示意圖

第二章 現行計畫概要

第一節 都市計畫辦理歷程

「擬定台中市都市計畫(中清路交流道附近乙種工業區)細部計畫」經臺中市政府民國 87 年 11 月 24 日府工都字第 133788 號公告發布實施，其後於 94 年辦理通盤檢討，並於主要計畫第三次通盤檢討時，部分內容辦理變更，其歷次都市計畫變更情形，詳表 2-1。

表 2-1 都市計畫變更歷程表

編號	名稱	計畫性質	發布日期文號
1	擬定台中市都市計畫(中清路交流道附近乙種工業區)細部計畫	細部計畫	民國 87 年 11 月 24 日 府工都字第 133788 號
2	變更台中市都市計畫(中清路交流道附近乙種工業區)細部計畫(第一次通盤檢討)	屬細部計畫變更	民國 94 年 03 月 29 日 府都計字第 0940049704 號
3	「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)」(經內政部都市計畫委員會第 604 及 607 次會議審決部分)	屬主要計畫變更	民國 94 年 06 月 22 日 府工都字第 0940103654 號
4	臺中市轄區內各都市計畫(含細部計畫)土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)專案通盤檢討案	土地使用分區管制 檢討	民國 104 年 7 月 28 日 府授都計字 第 1040156066 號

資料來源：臺中市都市計畫書圖查詢系統。

第二節 計畫內容

一、現行細部計畫內容概要

(一)計畫面積與範圍

臺中市西屯區北端、高速公路大雅交流道西側，北與臺中市大雅區為鄰，西以 15M-1 及 15M-3 號計畫道路與「中部科學工業園區台中基地附近特定區」為界，在行政轄區上屬於西屯區之廣福里及港尾里，面積約為 26.7700 公頃。

(二)計畫年期與人口

本計畫之計畫年期為民國 115 年，由於本計畫區未劃設住宅區，且工業區亦不供居住使用，故本計畫區無計畫居住人口與密度。

(三)土地使用計畫

1. 乙種工業區

乙種工業區計畫面積為 16.8387 公頃，估計畫總面積之 62.90%。

2. 倉儲批發專用區

倉儲批發專用區計畫面積為 1.1771 公頃，估計畫總面積之 4.40%。

(四)公共設施計畫

1. 公園兼兒童遊樂場用地

公園兼兒童遊樂場用地二處，公兼兒-14 位於計畫區北側，計畫面積為 0.4710 公頃；公兼兒-16 位於高速公路中清交流道西側，計畫面積為 1.1353 公頃；公園兼兒童遊樂場面積合計為 1.6063 公頃。

2. 變電所用地

變電所用地位於 20M-146 號道路南側，計畫面積為 0.3179 公頃；計畫供作本地區之電力設施使用。

3. 污水處理場兼抽水站用地

污水處理場兼抽水站用地位於計畫區西界處，計畫面積為 0.1525 公頃；供設置抽水設施及污水淨化處理設施，以減低因工業生產所帶來之水污染問題。

4. 污水處理場用地

污水處理場用地位於計畫區南側之中清路旁，計畫面積為 0.2419 公頃；用以收集中清路以東各工廠排放之工業廢水。

表 2-2 土地使用計畫面積表

項目		面積(公頃)	百分比(%)	備註	
土地 使用 分區	乙種工業區	16.8387	62.90	-	
	倉儲批發專用區	1.1771	4.40	-	
	合計	18.0158	67.30	-	
公共 設施 用地	變電所用地	0.3179	1.19	細部計畫劃設	
	道路用地	6.4356	24.04	-	
	公兼兒用地	公兼兒 14	0.4710	1.76	主要計畫劃設
		公兼兒 16	1.1353	4.24	主要計畫劃設
		小計	1.6063	6.00	-
	污水處理場兼抽水站用地	0.1525	0.57	細部計畫劃設	
	污水處理場用地	0.2419	0.90	細部計畫劃設	
	合計	8.7542	32.70	-	
總計	26.7700	100.00	-		

資料來源：變更台中市都市計畫(中清路交流道附近乙種工業區)細部計畫(第一次通盤檢討)說明書(94年)。



圖2-1 現行計畫示意圖

(五)土地使用分區管制要點

1. 本要點依據都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
2. 本計畫區中之建物與土地使用，應依本要點規定管制，本要點未規定者，適用有關法令規定；其用語亦同。
3. 乙種工業區之建物與附屬設施，建蔽率不得大於 70%，基準容積率 140%，上限容積率 210%。建築物高度比 1.5。
4. 乙種工業區之建築物應自建築線退縮 4 公尺以上(退縮部份得列入法定空地計算)並加綠化。
5. 乙種工業區之使用依都市計畫法臺中市施行自治條例工業區相關規定管制。

乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。

6. 本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過如下表規定：

公共設施	建蔽率(%)	容積率(%)
公園兼兒童遊樂場用地	15	30
污水處理場、污水處理場兼抽水站用地	40	200
變電所用地	40	200

7. 建築基地內的法定空地應留設 1/2 以上作為停車場及裝卸貨物使用，並配合退縮之 4 公尺集中留設使用，其餘部分應予綠化、美化。
8. 本計畫區不適用任何容積獎勵規定。
9. 建築景觀及基地綠美化
 - (1)建築物臨接或面向公園兼兒童遊樂場、人行步道及開放空間，原則上不得設置鐵窗、柵欄及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設施。
 - (2)為確保地下水補注及增加透水性面積，建築基地內之實

設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設50%以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿64平方公尺應至少植喬木一棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少30公分、灌木應至少60公分、喬木應至少120公分。

(3)綠化面積應連續且完整，以創造良好視覺及環境品質。

10. 本計畫區回饋依「財務計畫執行要點」辦理，應繳納回饋金者，應於領取建造執照或變更使用執照第一階段核准圖說前繳納。

11. 已依原「財務計畫執行要點」繳交回饋金者，不得要求退回，於改建、重建時應依新要點繳交差額。

12. 整條計畫道路土地所有權人提出同意書，同意讓市政府開闢時，市政府可優先編列經費開闢，不受計畫道路分期分段開闢計畫限制。

13. 乙種工業區除原零星工業區外，以基準容積率140%開發者須繳交30%回饋金；乙種工業區以上限容積率210%開發者，需另外購買70%容積。

14. 乙種工業區容積買賣依下列規定辦理：

(1)容積買賣主管機關為本府都市發展局城鄉計畫科。

(2)容積出售者：臺中市政府。

(3)容積購買者：乙種工業區土地所有權人。

(4)本計畫區乙種工業區容積買賣僅限於本計畫區內。

(5)乙種工業區購買容積需一次購足70%容積。

(6)乙種工業區既有建築物現況容積大於140%者，應購買容積至210%。

(7)容積價格計算方式如下：

購買容積價格=乙種工業區申請開發基地面積×26.6%×申

請開發年度基地平均公告現值 $\times 1.4$

(8)購買容積程序如下：

- A. 提出土地登記謄本、土地所有權人身分證明文件、土地使用分區證明及同意書。
- B. 填寫申購文件。
- C. 向主管機關提出申請。
- D. 主管機關審核。
- E. 主管機關發給繳款單。
- F. 向財政單位繳交款項。
- G. 主管機關核發購買證明。

(9)容積出售收入保管及運用依相關規定辦理。

(10)主管機關應將已購買容積者造冊列管，並會地政單位註記於土地登記簿。有關於土地登記簿上註記法定程序尚未獲得許可前，先由主管機關於土地使用分區證明上加註。

(11)本規定未盡事宜，依臺中市都市計畫委員會之決議辦理。

15. 乙種工業區以基準容積申請開發，違規使用或超出原核定容積者適用都市計畫法第 79 條及第 80 條之處罰規定。

16. 本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (1)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- (2)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。
- (3)新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- (4)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。

(5)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

17. 本計畫區內土地及建築物使用，除本要點修訂發布前已取得建築執照者得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。

18. 西屯區廣順段 599、599-1、599-2、599-3 地號土地所有權人未來建築時，應依據「公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法第 3 條規定：高速公路兩側路權邊界外八公尺以內地區為禁建範圍」之規定辦理。

(六)財務計畫執行要點

1. 台中市政府得於細部計畫通盤檢討發佈實施後 5 年內編列本工業區開發建設基金預算，先完成計畫道路之興闢，再由區內地主繳交回饋金，該項預算包括土地取得費用、地上物拆遷補償費用、興建之工程費用、行政作業費用及貸款利息等項目。

前項預算如需以台中市平均地權基金作為財務來源時，仍應依法定程序辦理。

2. 編定為乙種工業區者，於開發建設時，應繳交回饋金予台中市政府，回饋比率為 30%，回饋金依本要點第七點計算。

3. 被劃設為公共設施用地之土地所有權人，由台中市政府所編列公共設施開發預算中，以一般徵收方式發給補償費用，且不需繳回饋金。

前項補償費用之發放，台中市政府應於公共設施開發前，通知土地所有權人辦理產權登記為台中市政府所有後，始予發放。

4. 公用事業用地中污水處理場用地及污水處理場兼抽水站用地由市府以一般徵收方式辦理，且不須繳交回饋金；變電所

用地由事業主管機關自行與土地所有權人協議價購，並開發建設，且不須繳交回饋金。

5. 計畫區各公共設施用地之土地價值以公告現值加四成計算。
6. 本要點有關一般徵收補償費用之發放及回饋金之收取，均以發放或收取當年度之公告現值為準計算；地上物補償依照台中市政府辦理公共設施地上物拆遷補償辦法規定辦理。
7. 本要點有關回饋金之計算如下所示：

$$M=P \times B \times R$$

M：乙種工業區申請建築基地之土地所有權人需繳交之回饋金。

P：公告現值加四成。

B：申請建築基地之面積。

R：回饋比率=30%。

8. 計畫區內之倉儲批發專用區及原零星工業區範圍內之工業區不適用本要點。
9. 本區開發建設基金收支保管及運用依相關規定辦理。
10. 主管機關應將應繳交回饋金者造冊列管，並會地政單位註記於土地登記簿。有關於土地登記簿上註記法定程序尚未獲得許可前，先由主管機關於土地使用分區證明上加註。

二、主要計畫與細部計畫之關係

細部計畫內容應落實主要計畫指導原則，本計畫區隸屬於台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)，其中部分地區於「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(經內政部都市計畫委員會第604及607次會議審決部分)」案及「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(計畫範圍專案通盤檢討)案」已變更，本次辦理通盤檢討時，需考量主要計畫已變更內容，並配合於細部計畫一併加以檢討變更，主要計畫變更內容詳表 2-3。

表 2-3 本計畫涉及主要計畫(第三次通盤檢討)變更內容綜理表

案名	編號	案號	位置	變更內容	
				原計畫	新計畫
變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(經內政部都市計畫委員會第604及607次會議審決部分)	5	5	高速公路及中港、南屯交流道	公園兼兒童遊樂場用地 (公兼兒16) (0.5801公頃)	高速公路用地 (0.5801公頃)
				道路用地 (0.3502公頃)	高速公路用地 (0.3502公頃)
變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(計畫範圍專案通盤檢討)案	1	1	台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)北側，大雅都市計畫南側，兩都市計畫範圍交界處	公園兼兒童遊樂場用地 (0.05公頃)	劃出本計畫範圍外 (大雅：農業區) (0.05公頃)
				道路用地 (0.00公頃)	劃出本計畫範圍外 (大雅：道路用地) (0.00公頃) 註：變更面積為 0.0029公頃。
				未劃入本計畫範圍之土地(大雅：高速公路用地)(0.00公頃)	乙種工業區(0.00公頃) 註：變更面積為 0.0007公頃
				未劃入本計畫範圍之土地(大雅：道路用地)(0.00公頃) 註：變更面積為 0.0006公頃	道路用地 (0.00公頃) 註：變更面積為 0.0006公頃

三、計畫基本圖更新

本府業於 101 年 8 月 29 日府授都測字第 1010150054 號函公告完成「臺中市都市計畫樁位公告圖 (TWD97 座標系統)」，且主要計畫基本圖亦配合轉繪為 TWD97 座標系統。

現行都市計畫地形圖於 89 年 6 月測繪完成後已轉繪為 TWD97 系統，且本府自 91 年起逐年針對新開闢道路及新建房屋部分辦理地形補測，本次通盤檢討一併配合將地形圖更新至 101 年局部補測完成之比例尺一千分之一航測數值地形圖 (TWD97 座標系統)，以使都市計畫基本圖符合實際發展現況。

爰此，本計畫參酌原計畫規劃意旨、樁位成果、地籍圖及地形圖等，重新展繪細部計畫之數值計畫圖。

表 2-4 相關圖資一覽表

項目		發布年期	計畫圖類型
都市計畫	變更台中市都市計畫主要計畫(第三次通盤檢討)案	93~96 年	數值計畫圖(TWD 67)
	變更台中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)案(草案)	-	數值計畫圖(TWD 97)
	變更台中市都市計畫(中清路交流道附近乙種工業區)細部計畫(第一次通盤檢討)案	94 年	數值計畫圖(TWD 67)
相關圖資	都市計畫公告樁位成果	101 年	數值圖(TWD 97)
	地籍圖	101 年	數值圖(TWD 67)
	地形圖	89-101 年	數值圖(TWD 97)

第三章 環境現況分析

第一節 自然環境現況

一、地形地勢

本計畫區屬台中盆地平原，除高速公路之人工構造形成高差外，地勢平坦，無特殊地形。而其地質為現代沖積層；土壤均為沖積土，由黏土、粉粒、砂粒與礫石所組成。

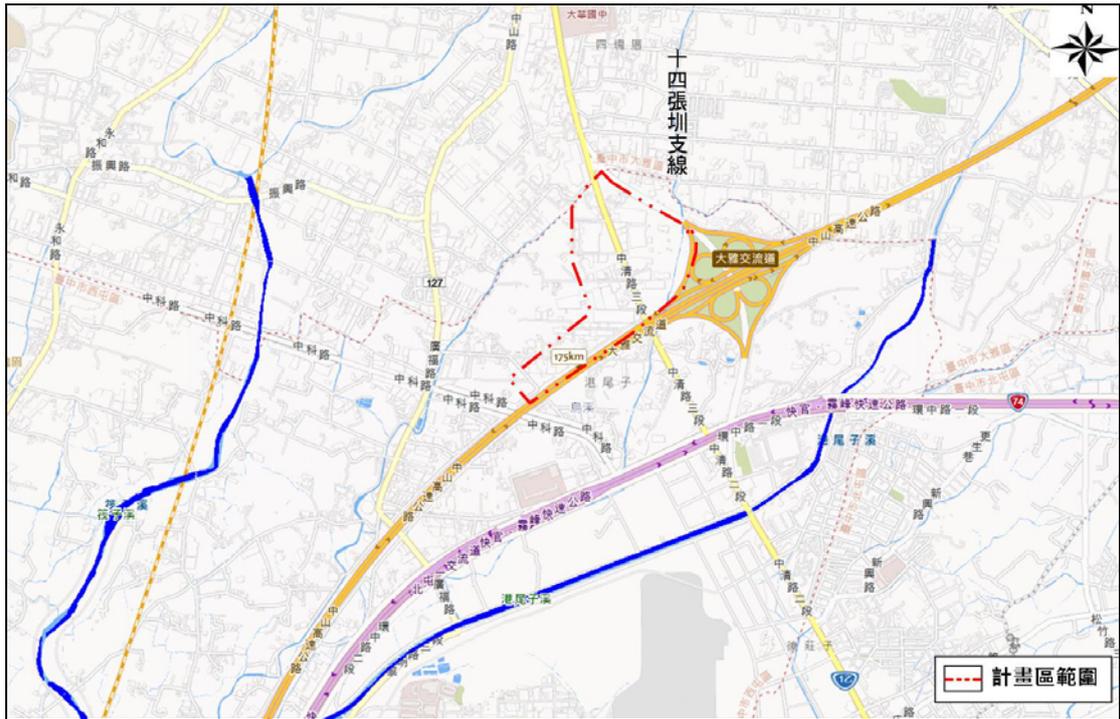


資料來源：內政部營建署國土資訊系統。

圖 3-1 地勢示意圖

二、水文

本計畫區東側為區域排水十四張圳支線，十四張圳集水區中上游主要為農田分布並夾雜部分住宅及工廠，集水區下游緊鄰省道台1乙線中清路，人口分佈較密集。



資料來源:經濟部水利署地理資訊倉儲中心。

圖 3-2 水文示意圖

三、氣候

臺中地區整體氣候皆為溫暖少雨，全年氣候溫和，年平均溫度約為攝氏 24.3 度，最高氣溫出現在 6~8 月份，超過攝氏 35 度以上，最低溫出現在 1 月~2 月，低於攝氏 10 度；降雨以每年 5 月~9 月最多，降雨多半受地形與季風的影響最顯著，年平均降雨量為 127.2 公釐。

表 3-1 臺中地區年平均氣候資料表

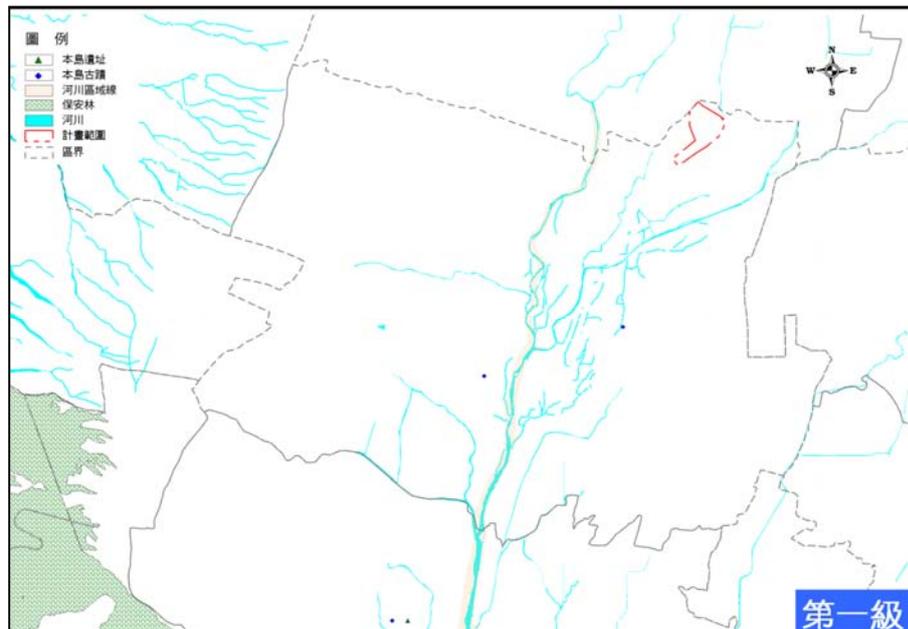
項目	降雨量(公釐)	降雨日數(天)	相對溼度(%)	平均氣溫(°C)	最高氣溫(°C)	最低氣溫(°C)
1 月	12.3	6	68	17.1	28.7	8.2
2 月	21.2	4	71	18.1	28.9	9.6
3 月	24.8	10	74	20.7	34.7	13.0
4 月	47.7	7	68	24.4	34.1	12.4
5 月	662.0	15	77	26.9	34.7	21.7
6 月	65.5	6	71	29.7	35.5	23.2
7 月	71.4	12	71	29.2	35.6	23.0

項目	降雨量(公釐)	降雨日數(天)	相對溼度(%)	平均氣溫(°C)	最高氣溫(°C)	最低氣溫(°C)
8月	368.4	15	76	28.0	35.5	22.9
9月	183.9	6	72	27.8	33.8	22.9
10月	14.0	7	72	26.2	33.5	19.9
11月	2.2	1	71	24.3	32.9	13.9
12月	52.9	9	73	19.6	29.4	11.1
平均值	127.2	8	72	24.3	33.1	16.8

資料來源：中央氣象局民國 104 年氣候資料統計(<http://www.cwb.gov.tw/>)。

四、環境敏感地區

本計畫區東側十四張圳排水通過，係屬第一級環境敏感地區，應依循水利法第 78 之 3 條規定，加強資源保育與環境保護，並採低密度開發利用。



資料來源：內政部營建署國土資訊系統。

圖 3-3 環境敏感地區示意圖

五、歷史災害概述

(一) 颱風及洪水災害

1. 災害史

臺中地區經歷 90 年桃芝颱風、納莉颱風的災害，以及 97 年卡玫基颱風、辛樂克颱風之侵襲，造成許多生命財產

之損失。都市的發展促使不透水層增加，增加地表逕流，且地上人工設施又構成排水障礙，致使水災的危害影響更為巨大。而本計畫區內無嚴重淹水造成損傷之情形。

表 3-2 臺中市重大水災事件資料表

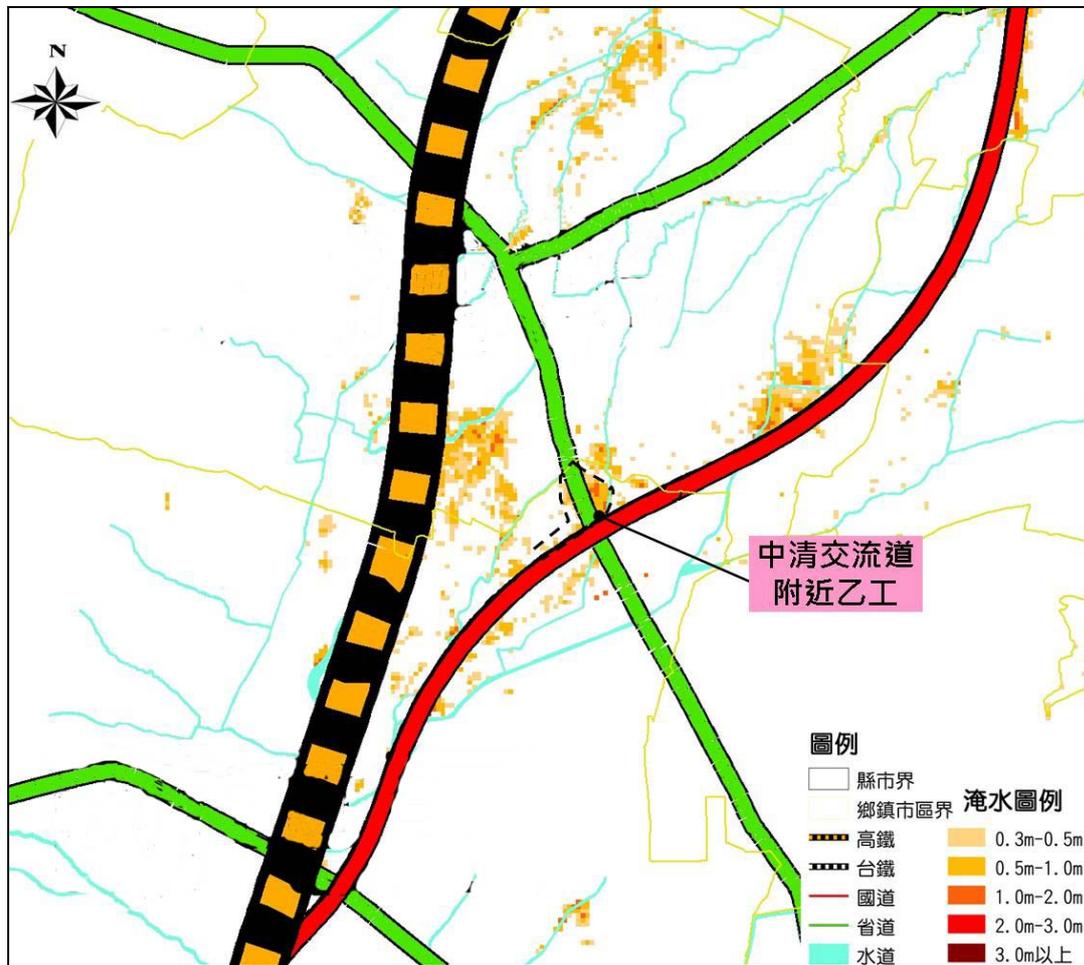
事件	時間	說明
桃芝颱風	90.07.30	臺中市在 90 年 7 月 30 日 11 時至 14 時期間共降下豪雨 154.5 毫米，對排水系統造成嚴重負荷，市區多處積水、道路不通，東門橋橋面斷裂。筏子溪水量大，洪水不及宣洩，導致氾濫成災，尤以西屯區光明路一帶、港尾仔溪周邊地區最為嚴重。
納莉颱風	90.09.19	臺中市區多處低窪地區因納莉「怪颱」而大雨成災，對外交通中斷。
敏督利颱風及「七二水災」	93.07.02	臺中市在 8 小時之內累積 259 毫米的雨量，造成部分地區淹水，如西屯區環中路西側有淹水災情。
「六八」大豪雨	96.06.08	臺中市有效累計降雨量約 305 毫米，屬大豪雨等級，易淹水地區包括本計畫西屯區福安里等處，幸而災情不大。
卡玫基颱風	97.07.17	大坑地區最大時雨量為 149 毫米，24 小時累積雨量 605 毫米，與歷年颱風期間降雨(桃芝颱風 229.5 毫米)超出甚多，造成臺中大淹水，臺灣大道、五權南路、環中路均因積水全線封閉。
辛樂克颱風	97.09.14	臺中市災害通報有 178 件，大部分為廣告物掉落、路樹傾倒、圍籬倒塌。淹水地區主要有自由路地下道、東光路 724 巷尾一帶、五權西路南屯交流道等地。

資料來源：1. 中央氣象局颱風資料庫
(http://rdc28.cwb.gov.tw/TDB/ntdb/pageControl/ty_warning)
2. 行政院農業委員會土石流防災資訊網

2. 淹水潛勢

另依據本府水利局歷年統計，計畫區易淹水地區約 113 處，其中包括本計畫區西屯區，由於近年來都市重劃土地高度開發，人口大量湧入，加以中科臺中園區位於大雅區與本區交界處轄內，造成都市排水負擔大為增加，易引致淹水問題，有關西屯區易淹水地區最多共 67 處。另由下圖顯示計

畫區內一日暴雨量導致計畫區淹水，淹水深度大多於 0.5 公尺至 2.0 公尺之間，集中於本計畫區東側。



資料來源：經濟部-臺中市淹水潛勢圖第二次更新計畫，103 年 12 月。

圖 3-4 臺中市一日暴雨(600 公釐)淹水潛勢示意圖

表 3-3 西屯區易淹水地區分布一覽表

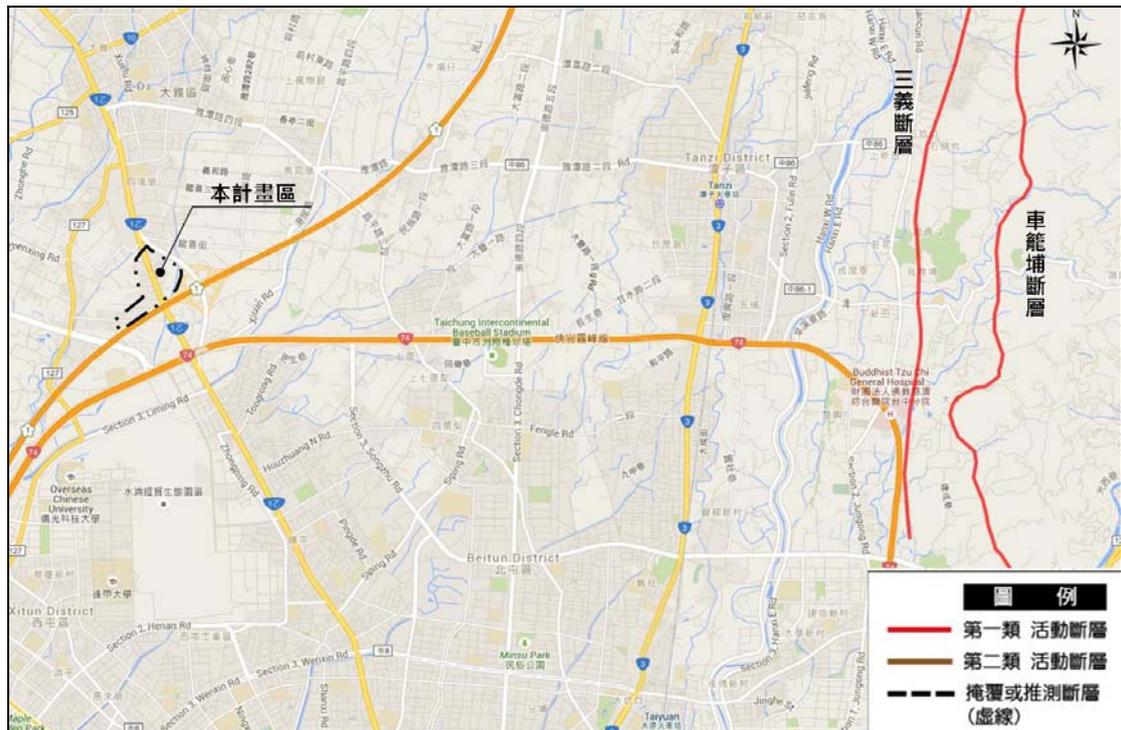
行政區	處數	位置	淹水之水理因素
西屯區	67	臺灣大道三段、中清路、西屯路三段、福安里西屯路以南等。	無法負荷過大雨量、地勢低窪，排水溝設計不良。

資料來源：臺中市政府水利局。

(二)地震災害

臺中市行政轄區內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，僅於民

國 24 年 4 月 21 日發生過一次大地震。相隔 65 年後，於民國 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，由下圖可知臺中市東側主要有三義斷層及車籠埔斷層經過，而本計畫區內無任何斷層經過。

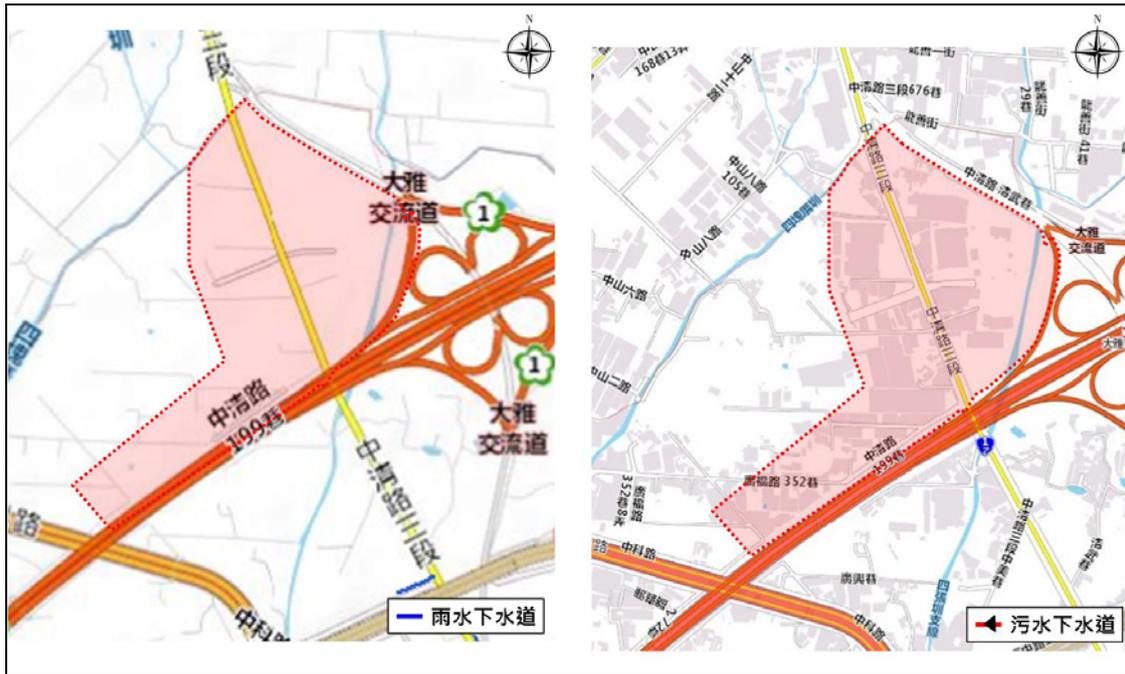


資料來源：經濟部中央地質調查所。

圖 3-5 臺中市斷層分布示意圖

六、下水道系統

計畫區內無雨水及污水下水道系統，如圖 3-6。



資料來源：營建署下水道圖資整合資訊系統，查詢時間 104 年 5 月。

圖 3-6 下水道系統分布示意圖

第二節 社會經濟現況

一、人口成長趨勢

臺中市近 10 年總體之人口成長皆為正成長，至 104 年底已達 274 萬人，平均成長率為 0.66%，而本計畫係屬西屯區，其成長率皆高於整體臺中市人口成長之 2 倍以上，顯示該地區屬人口集中且成長幅度較大，詳表 3-4。

表 3-4 臺中市及西屯區都市計畫近十年人口成長比較表

民國 (年)	臺中市		西屯區	
	人口數(人)	增加率	人口數(人)	增加率
95	2,587,828	0.84%	195,444	1.27%
96	2,606,794	0.73%	197,900	1.26%
97	2,624,072	0.66%	201,333	1.73%
98	2,635,761	0.44%	203,680	1.17%
99	2,648,419	0.48%	206,536	1.40%
100	2,664,394	0.60%	209,672	1.52%
101	2,684,893	0.76%	212,750	1.47%
102	2,701,661	0.62%	215,485	1.29%

民國 (年)	臺中市		西屯區	
	人口數(人)	增加率	人口數(人)	增加率
103	2,719,835	0.67%	218,540	1.42%
104	2,744,445	0.90%	221,785	1.48%
平均	—	0.66%	—	1.41%

資料來源：行政院主計處人口靜態統計、臺中市政府民政局、內政部營建署營建統計年報。
註：民國 99 年以前臺中市之人口為原臺中市人口數與原臺中縣人口數之總和。

二、人口結構

近幾年 0-14 歲人口漸漸減少，青壯年人口增加，臺中市與西屯區扶養比有逐漸減少的趨勢，臺中市之扶養比從 38.90% 下降到 33.82%，而西屯區從 39.59% 降至 32.93%，顯示西屯區勞動力較為充沛，另 65 歲以上人口增加，0-14 歲人口減少，使得人口年齡結構愈趨於高齡化，此低出生低死亡之現象與目前台灣地區人口成長趨勢相符合，詳表 3-5。

表 3-5 臺中市、西屯區都市計畫近十年人口結構比較表

民國 (年)	臺中市							西屯區						
	年齡結構						扶 養 比 (%)	年齡結構						扶 養 比 (%)
	0~14 歲		15~64 歲		65 歲以上			0~14 歲		15~64 歲		65 歲以上		
	人數 (人)	比例 (%)	人數(人)	比例 (%)	人數 (人)	比例(%)		人數 (人)	比例 (%)	人數(人)	比例(%)	人數(人)	比例(%)	
95	213,294	20.42	751,877	71.99	79,221	7.59	38.90	42,907	21.95	140,017	71.64	12,520	6.41	39.59
96	209,035	19.80	764,985	72.45	81,878	7.75	38.03	42,004	21.22	142,989	72.25	12,907	6.52	38.40
97	203,609	19.10	778,029	72.98	84,490	7.92	37.03	40,866	20.30	146,712	72.87	13,755	6.83	37.23
98	197,495	18.39	788,856	73.48	87,284	8.13	36.10	39,927	19.60	149,498	73.40	14,255	7.00	36.24
99	190,238	17.58	802,843	74.18	89,218	8.24	34.81	38,881	18.83	153,058	74.11	14,597	7.07	34.94
100	441,335	16.56	1,987,907	74.61	235,152	8.83	34.03	38,045	18.15	156,687	74.73	14,940	7.13	33.82
101	431,211	16.06	2,010,485	74.88	243,197	9.06	33.55	37,468	17.61	159,696	75.06	15,586	7.33	33.22
102	424,050	15.69	2,024,036	74.88	254,834	9.43	33.55	37,236	17.26	162,007	75.11	16,455	7.63	33.14
103	417,388	15.35	2,036,077	74.86	266,370	9.79	33.58	36,780	16.83	164,371	75.21	17,389	7.96	32.96
104	411,246	14.98	2,050,883	74.73	282,316	10.29	33.82	36,366	16.40	166,841	75.23	18,578	8.38	32.93

三、產業及經濟發展

(一) 產業發展概況

依臺中市 100 年及 105 年工商普查場所家數資料分析，臺中市工商及服務業各行業別多呈現正成長趨勢，其中西屯區工業部門產業家數為 2,880 家，佔整個部門產業家數比例 15.54%，而佔全市 5.88%。另從服務業部門來看，西屯區均以批發及零售業所佔比例為最高、住宿及餐飲業為次之，詳表

表 3-6 臺中市、西屯區工商及服務業場所單位家數成長表

行業別		臺中市					西屯區		
		年底場所單位數(家)					年底場所單位數(家)		
		100年		105年		增減率 比例(%)	105年		佔全市比例 (%)
		家數 (家)	比例 (%)	家數 (家)	比例 (%)		家數(家)	比例(%)	
工業部門	礦業及土石採取業	39	0.02	34	0.02	-12.82	-	-	-
	製造業	32,825	19.62	33,386	17.79	1.71	1,645	8.87	4.93
	電力及燃氣供應業	47	0.03	93	0.05	97.87	13	0.07	13.98
	用水供應及污染整治業	679	0.41	775	0.41	14.14	52	0.28	6.71
	營造業	11,492	6.87	14,657	7.81	27.54	1170	6.31	7.98
小計		45,082	26.95	48,945	26.07	8.57	2,880	15.54	5.88
服務業部門	批發及零售業	66,181	39.57	71,733	38.21	8.39	7,666	41.35	10.69
	運輸及倉儲業	4,312	2.58	4,624	2.46	7.24	467	2.52	10.10
	住宿及餐飲業	13,723	8.20	17,968	9.57	30.93	2,043	11.02	11.37
	資訊及通訊傳播業	1,532	0.92	2,144	1.14	39.95	381	2.06	17.77
	金融及保險業、強制性社會安全	2,582	1.54	3,358	1.79	30.05	546	2.95	16.26
	不動產業	3,020	1.81	4,375	2.33	44.87	778	4.20	17.78
	專業、科學及技術服務業	6,577	3.93	7,632	4.07	16.04	1104	5.96	14.47
	支援服務業	2,950	1.76	3,554	1.89	20.47	473	2.55	13.31
	教育服務業	2,977	1.78	3,550	1.89	19.25	317	1.71	8.93
	醫療保健及社會工作服務業	4,238	2.53	4,021	2.14	-5.12	405	2.18	10.07
	藝術、娛樂及休閒服務業	1,761	1.05	2,113	1.13	19.99	263	1.42	12.45
	其他服務業	12,331	7.37	13,695	7.30	11.06	1,215	6.55	8.87
小計		122,184	73.05	138,767	73.93	13.57	15,658	84.46	11.28
總計		167,266	100.00	187,712	100.00	12.22	18,538	100.00	9.88

資料來源：中華民國 100 年工商及服務業普查報告及中華民國 105 年工商及服務業普查報告。

註：105 年工商及服務業普查報告無礦業及土石採取業資料；營造業調整為營造工程業；資訊及通訊傳播業調整為出版、影音製作、傳播及資通訊服務業；教育服務業調整為教育業。

(二)台中市都市計畫區內工業區發展現況

現有「台中市都市計畫」區內目前工業區可分為科學園區、編定工業區及都市計畫工業區等三種類型，其發展現況詳表 3-7。

表 3-7 都市計畫工業區發展現況一覽表

分類	名稱	分布位置	開發面積 (公頃)	發展狀況
科學園區	中部科學園區	位於臺中市大雅區及西屯區交界處	413	產業以精密機械、光電、積體電路、生物科技、通訊、電腦周邊等六大產業為主，形成完整的高科技產業聚落，促進中部地區產業轉型及朝高附加價值、高科技密集的方向發展，開闢率為 100%。
編定工業區	台中工業區	臺中市西屯區南側及南屯區北側	536.55	產業以機械設備製造業、金屬製品製造業、工業製品製造、化工、塑膠、針織、電機等，生產中廠商約 921 家，開闢率約 97%。
	精密機械科技創新園區(一期、二期)	臺中市南屯區台中工業區南側	161.71	產業以機械設備製造修配業、電子、光電、半導體等精密機械設備製造業，一期園區於 101 年完工、二期園區於 104 年完工。
	文山工業區	台中工業區南側	193.13	產業以金屬製品業、機械設備製造修配業、塑膠製品製造、印刷業、精密機械製造業、電力及電子機械器材製修配業等，目前細部計畫已通過，刻正辦理開發規劃中。
都市計畫工業區		台中工業住宅社區西側，台中工業區北側、南側，復興東路南側、建成路西側、文心路二段北側、河南路南側、中清交流道附近乙種工業區西側	95.6965 (乙種工業區)	大部分做為住宅使用、商業使用(零售業、服務業)、工業使用、停車場及空地使用等，目前整體使用率為 46.42%。
			1.56 (零星工業區)	皆做為工業使用，目前整體使用率為 100%。

第三節 地區發展現況

一、土地使用現況

(一)乙種工業區

計畫範圍內土地使用以乙種工業區為主，已使用面積約 13.8869 公頃，開闢率 82.47%，其中做為工業使用面積約 11.0724 公頃，開闢率 65.76%，顯示本計畫區工業發展尚未飽和。

(二)倉儲批發專用區

倉儲批發專用區位於中清路東側，現況已開闢為家樂福，使用面積約 1.1771 公頃，開闢率 100%。

(三)產業現況使用情形

計畫區內傳統製造產業使用約佔五成，其餘多屬於產業服務及臨時商業使用，多沿現況既成道路使用，如表 3-9 及圖 3-8。

表 3-8 土地使用開闢情形一覽表

細部計畫		分區土地已開闢		分區土地已開闢為該類型使用	
使用分區	面積(公頃)	使用面積(公頃)	開闢率(%)	使用面積(公頃)	開闢率(%)
乙種工業區	16.8387	13.8869	82.47	11.0724	65.76
倉儲批發專用區	1.1771	1.1771	100.00	1.1771	100.00
小計	18.0158	-	-	-	-
公兼兒	1.6063	-	-	-	-
變電所用地	0.3179	-	-	-	-
污水處理場兼抽水站用地	0.1525	-	-	-	-
污水處理場用地	0.2419	-	-	-	-
道路用地	6.4356	2.3038	35.80	2.3038	35.80
小計	8.7542	-	-	-	-
合計	26.7700	-	-	-	-

註：土地使用內容係調查一樓使用。

調查日期：103年7月。

表 3-9 產業現況使用情形一覽表

類型	合計(家)	比例	備註
製造業	32	51.61%	零件、金屬加工等傳統產業
其他工業服務	9	14.52%	汽修、食品、倉儲物流等
商業	18	29.03%	雜貨店、五金行等
其他	3	4.84%	加油站、宮廟等
總計	62	100.00%	-

調查日期：103年7月。

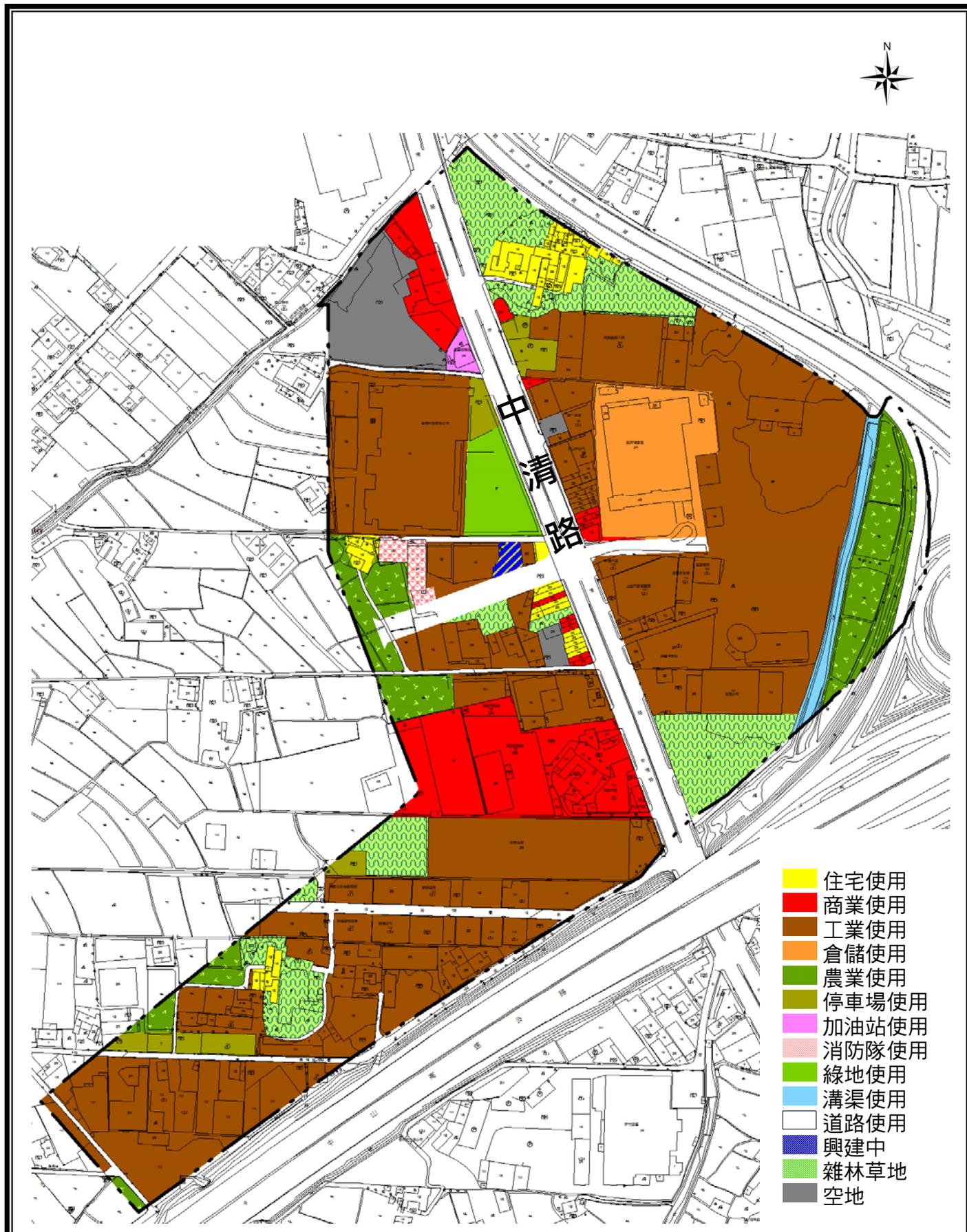


圖3-7 土地使用現況示意圖

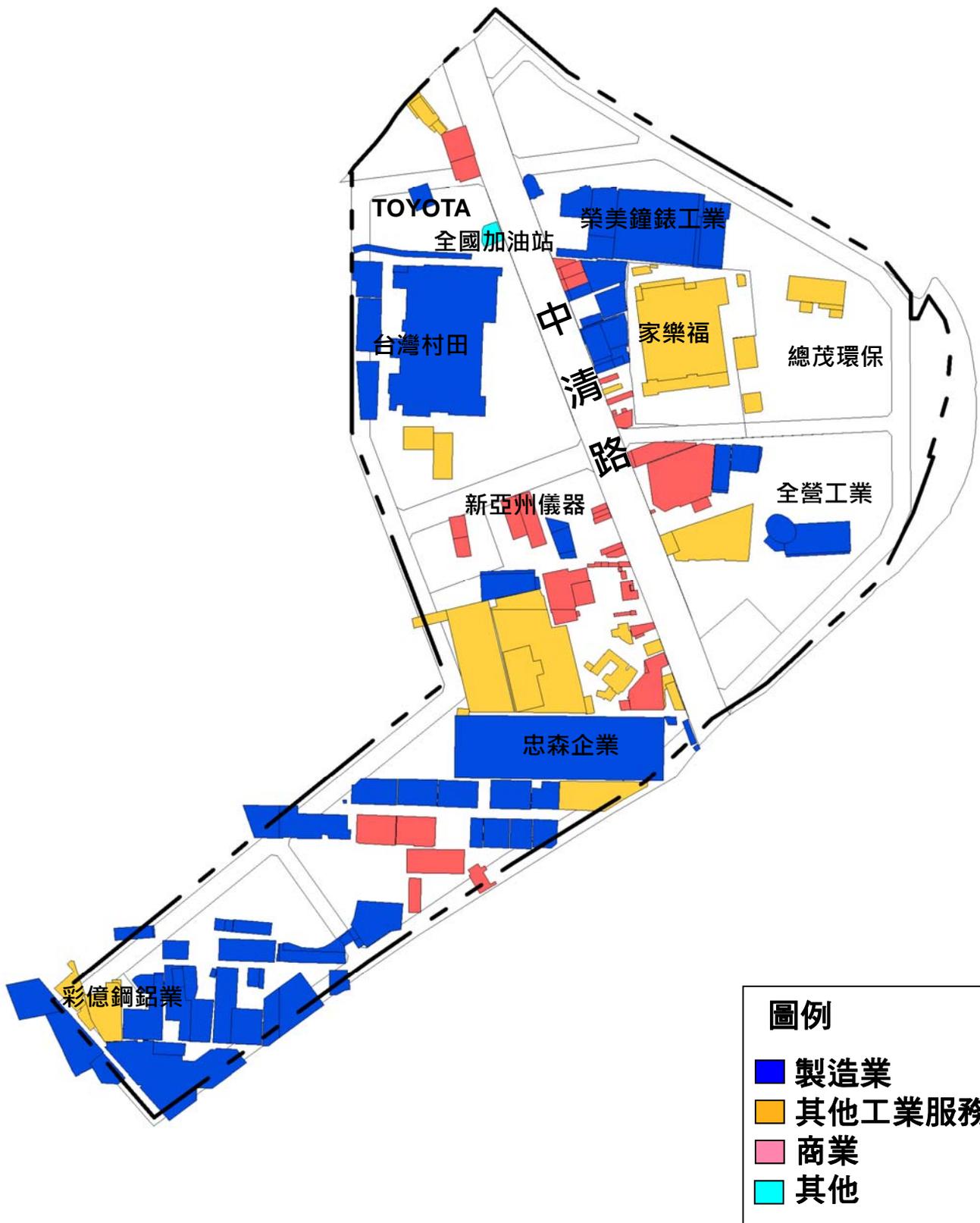


圖3-8 產業現況示意圖

二、公共設施開闢現況

(一)公園兼兒童遊樂場用地

主要計畫劃設公園兼兒童遊樂場用地 2 處，計畫面積 1.6063 公頃，現況未開闢。

(二)變電所用地

細部計畫劃設變電所用地 1 處，計畫面積 0.3179 公頃，現況未開闢。

(三)污水處理場兼抽水站用地

細部計畫劃設污水處理場兼抽水站用地 1 處，計畫面積 0.1525 公頃，現況未開闢。

(四)污水處理場用地

細部計畫劃設污水處理場用地 1 處，計畫面積 0.2419 公頃，現況未開闢。

(五)道路用地

道路用地計畫面積 6.4356 公頃，現況已開闢 2.1819 公頃，開闢率 33.90%。

表 3-10 公共設施用地開闢情形一覽表

公共設施項目	計畫面積 (公頃)	開闢情 形	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	備註
公兼兒 16	1.1353	未開闢	—	—	空地、汽車維修
公兼兒 14	0.4710	未開闢	—	—	溝渠、農業、道路
變電所用地	0.3179	未開闢	—	—	農業、工廠、道 路、雜林草地 (細部計畫劃設)
污水處理場兼 抽水站用地	0.1525	未開闢	—	—	工廠 (細部計畫劃設)
污水處理場用地	0.2419	未開闢	—	—	工廠、雜林草地 (細部計畫劃設)
道路用地	6.4356	已開闢	2.1819	33.90	—
合計	8.7542	—	—	—	—

調查日期：103 年 7 月。

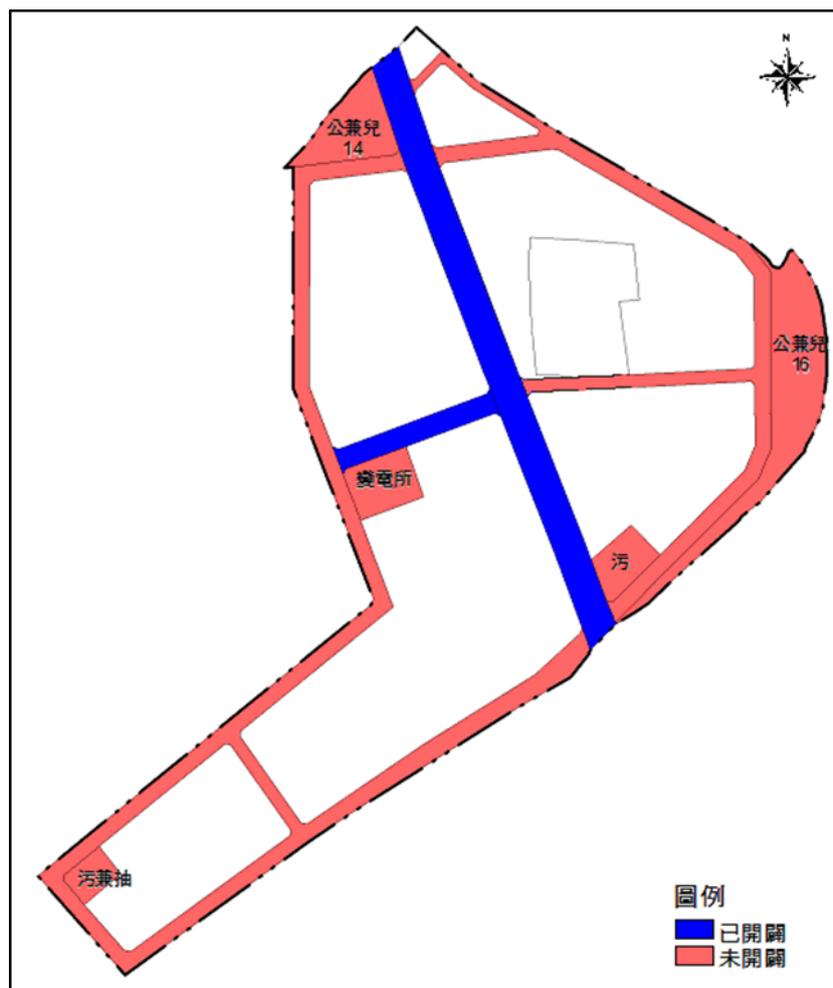


圖 3-9 公共設施用地開闢情形示意圖

三、土地使用權屬

(一) 土地權屬

中清交流道附近乙工細部計畫面積共 26.7700 公頃，以私有土地估計畫面積比例最高 84.20%，面積約 22.5414 公頃；其次公有土地面積約 3.7813 公頃，估計畫面積約 14.13%，所有權人主要為中華民國及部份臺中市；未登錄土地及共有土地面積分別為 0.3550 公頃及 0.0923 公頃，估計畫面積約 1.33% 及 0.34%。

表 3-11 土地權屬統計表

土地權屬	所有權人	面積(公頃)	百分比(%)
公有土地	中華民國	2.9125	10.88
	臺中市	0.8688	3.25
	小計	3.7813	14.13
共有土地		0.0923	0.34

土地權屬	所有權人	面積(公頃)	百分比(%)
私有土地		22.5414	84.20
未登錄土地		0.3550	1.33
總計		26.7700	100.00

註：相關內容係屬 104 年地籍資料。

(二)土地公告現值

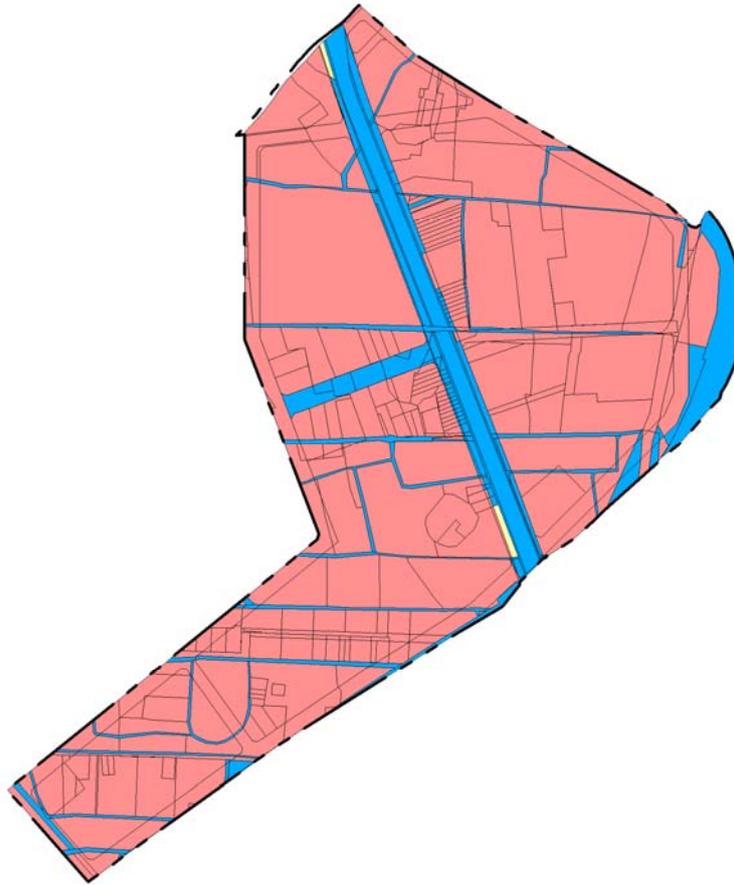
中清交流道附近乙工細部計畫區內公告現值以每平方公尺 40,000~49,999 元為主，估計畫面積約 64%，面積約 17.1343 公頃，其次為每平方公尺 20,000~39,999 元，估計畫面積約 16.42%，面積約 4.3952 公頃，計畫區內平均公告現值每平方公尺約 44,019 元。

表 3-12 土地公告現值統計表

公告現值範圍(元/m ²)	面積(公頃)	百分比(%)
0~19,999	0.6694	2.50
20,000~39,999	4.3952	16.42
40,000~49,999	17.1343	64.00
50,000~59,999	2.0882	7.80
60,000 以上	2.1279	7.95
未登錄土地	0.3550	1.33
總計	26.7700	100.00

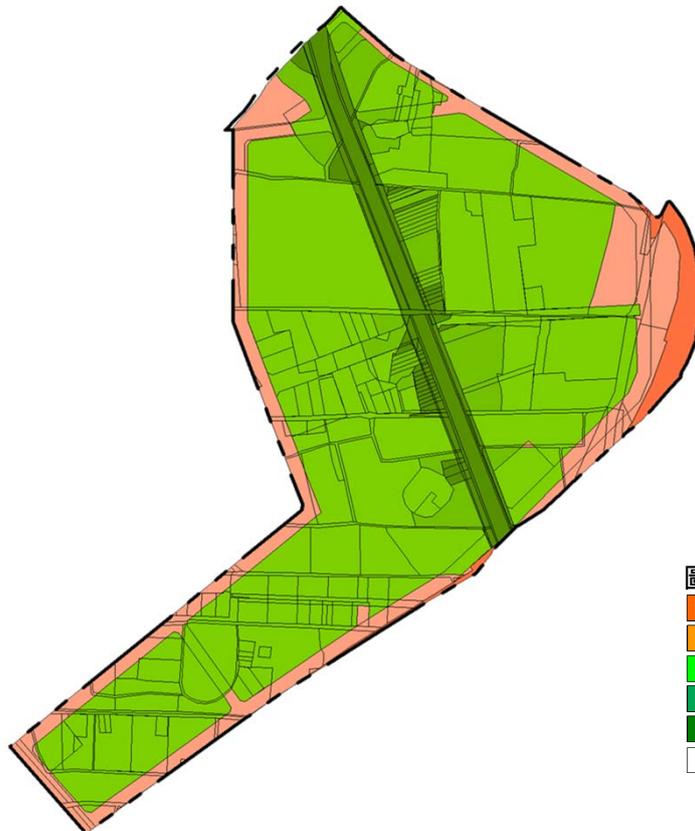
註：相關內容係屬 104 年地籍資料。

土地權屬



- 圖例
- 公有土地
 - 共有土地
 - 私有土地
 - 未登錄土地

公告現值



- 圖例
- 19,999元/m²以下
 - 20,000~39,999元/m²
 - 40,000~49,999元/m²
 - 50,000~59,999元/m²
 - 60,000元/m²以上
 - 未登錄土地

圖3-10 土地權屬及公告現值分布示意圖

四、容積移轉與回饋金繳納情形

(一)容積移轉

中清交流道附近乙工細部計畫區目前有辦理容積移轉有 7 筆地號，其中 4 筆為道路用地，3 筆為公園兼兒童遊樂場用地，面積共 6,480.65 m²。

表 3-13 容積移轉辦理情形一覽表

編號	行政轄區	地段	地號	使用分區	騰本面積(m ²)
1	西屯區	廣順段	186	公園兼兒童遊樂場用地	2708.36
2	西屯區	廣順段	187	公園兼兒童遊樂場用地	872.75
3	西屯區	廣順段	187-1	道路用地	1394.12
4	西屯區	廣順段	212	公園兼兒童遊樂場用地	135.3
5	西屯區	廣順段	212-1	道路用地	54.37
6	西屯區	廣順段	697	道路用地	352.44
7	西屯區	廣福段	159-1	道路用地	963-31
總計	-	-	-	-	6,480.65

(二)回饋金繳納情形

中清交流道附近乙工細部計畫區目前提出回饋金繳交申請筆數共計 17 筆，面積共計約 11552.49 m²。位置分布如圖 3-11。

表 3-14 已繳交回饋金辦理情形一覽表

項次	年度	申請人	行政區	地段	地號	面積(m ²)	基準容積率
1	91	全國加油站	西屯區	廣順段	702	473.79	140%
2	91	總茂環保辦公室	西屯區	廣順段	615	455.76	140%
3	96	彩億鋼鋁業有限公司	西屯區	廣福段	229	464.95	140%
4	97	新亞洲儀器股份有限公司	西屯區	廣福段	42-3、42-5、42-8	757.36	140%
5	99	總茂環保	西屯區	廣順段	189(部分)	112.00	140%
6	101	廖宜南	西屯區	廣福段	49-8	302.44	140%
7	101	中部汽車股份有限公司	西屯區	廣順段	705-2	2,888.53	210%
8	101	新亞洲儀器股份有限公司	西屯區	廣福段	42、49-4	554.03	140%
9	101	廖宜南	西屯區	廣福段	49	556.84	140%

項次	年度	申請人	行政區	地段	地號	面積(m ²)	基準容積率
10	102	禾康消防股份有限公司	西屯區	廣福段	51-4	1,570.74	140%
11	104	耕暘文化事業有限公司	西屯區	廣福段	51-3	1778.38	140%
12	105	王永聖	西屯區	廣福段	93-1、96	194.91	140%
13	106	辰豐實業有限公司	西屯區	廣順段	703-2	940.8	140%
14	106	王永聖	西屯區	廣福段	92-1	22.83	140%
15	106	王永聖	西屯區	廣福段	97	170.74	140%
16	107	孫啟原	西屯區	廣福段	136-7、 141-2	308.39	140%
17	107	吉帝藥品股份有限公司	西屯區	廣福段	51-3	1778.38	140%

資料來源：臺中市政府。

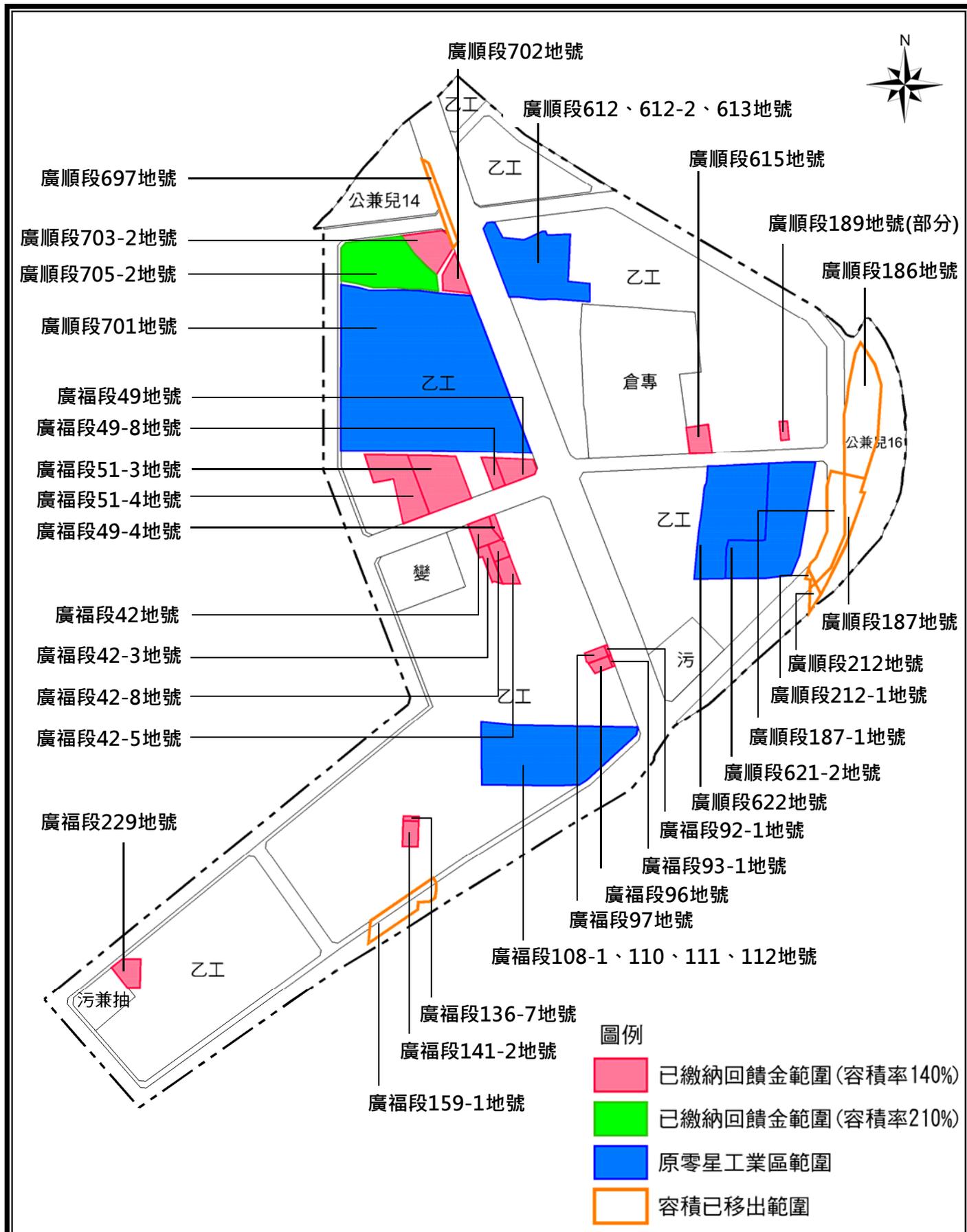


圖3-11 容積移轉及回饋金繳納位置示意圖

五、計畫道路 30M-25(中清路)未徵收土地說明

計畫區內計畫道路 30M-25(中清路)現況已開闢為 30 米計畫道路，惟其中尚有 7 筆未徵收土地，共計約 0.1099 公頃(詳圖 3-12、表 3-15)。

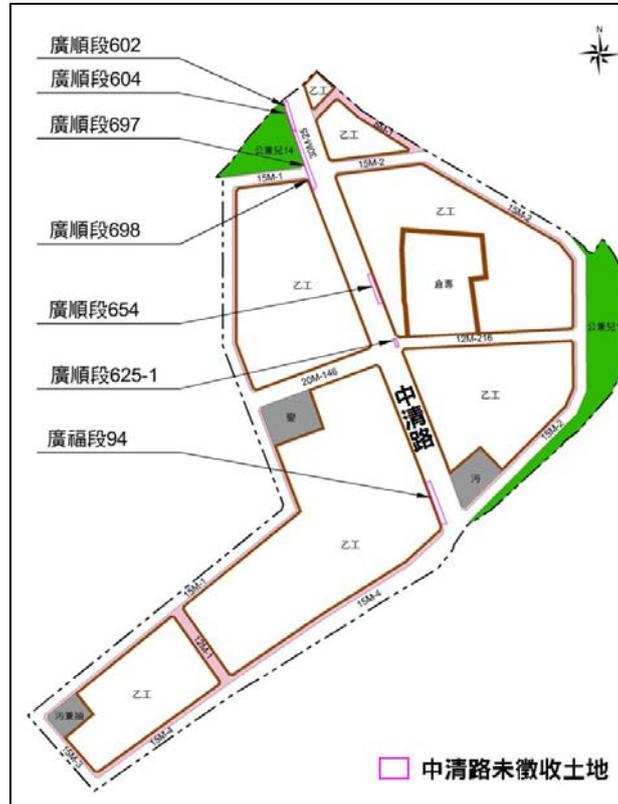


圖 3-12 中清路未徵收土地範圍示意圖

表 3-15 中清路私有土地面積一覽表

項次	行政區	地段	地號	公私別	面積(平方公尺)
1	西屯區	廣順段	602	公私共有	169.18
2	西屯區	廣順段	604	公私共有	19.16
3	西屯區	廣順段	625-1	私	36.56
4	西屯區	廣順段	654	私	167.10
5	西屯區	廣順段	697	公私共有	352.44
6	西屯區	廣順段	698	公私共有	25.33
7	西屯區	廣福段	94	公私共有	329.13
總計					1,098.90

第四節 交通系統現況

一、聯外道路

(一)中清路三段

為本計畫區主要聯外道路，路寬約 30 米，位於本計畫區西側，往北可通往大雅區，往南可達市中心。

(二)國道一號

本計畫區南側與國道一號中清路交流道緊鄰，對計畫區南下北上的運輸相當便利。



圖 3-13 聯外道路示意圖

二、區內道路

除中清路、計畫道路 20M-146 之主要計畫道路已開闢，其餘道路用地均未開闢，僅就現有產業道路與數條巷道出入。

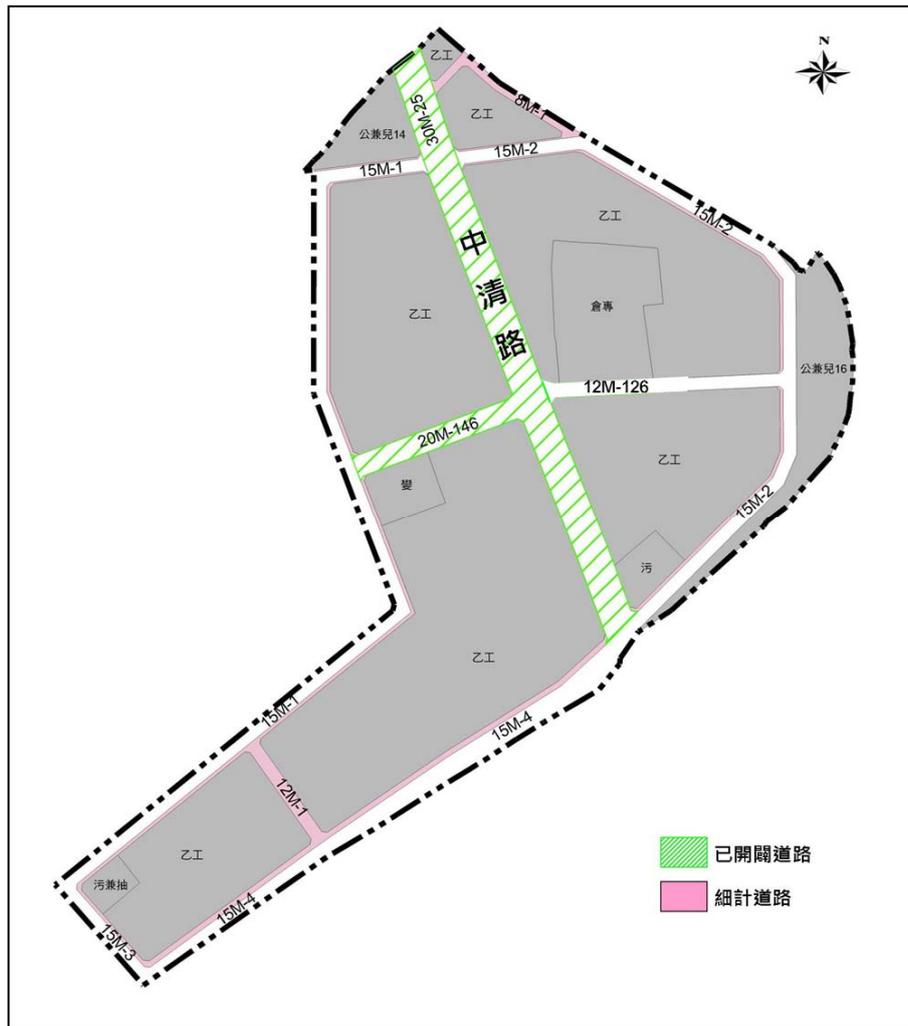


圖 3-14 區內道路示意圖

三、現況道路水準分析

本計畫參考交通部公路總局 101 年度公路交通量調查統計資料，針對中清路主要道路系統尖峰時段交通量之調查統計數據，並參考交通部運輸研究所「2011 年臺灣公路容量手冊」多車道郊區公路評估模式及標準，評估各主要道路尖峰時段交通量與服務水準如表 3-16，分析結果顯示，細部計畫區周邊主要道路規劃容量皆較大，尖峰時段服務水準皆處於 C 級之服務水準。

表 3-16 計畫區周邊主要道路尖峰交通量與服務水準分析表

道路名稱	路段起迄	方向	容量(PCU)	流量(PCU)	V/C	服務水準
中清路	大華國中-水滴	北向	3840	2501	0.65	C
		南向	3840	2590	0.67	C

資料來源：公路總局 101 年度公路交通量調查統計表。

第四章 發展需求預測分析

第一節 計畫年期與人口

一、計畫年期

現行計畫以民國 115 年為計畫目標年，與現行主要計畫目標年一致。

二、計畫人口

本計畫區由於未劃設住宅區，且工業區亦不供居住使用，故本計畫區無計畫居住人口及密度。

第二節 土地使用分區需求檢討

- 一、本計畫區以乙種工業區為主，根據臺中市都市計畫工業區變更使用機制建議應配合維持工業使用並予活化，故維持原計畫乙種工業區使用。
- 二、另倉儲批發專用區已開闢，爰維持原計畫。

第三節 公共設施用地需求檢討

- 一、本計畫為配合工業發展劃設，因此相關公共設施用地：如變電所用地、污水處理場用地及污水處理場兼抽水站用地等，係配合各事業目的主管機關劃設，爰維持原計畫。
- 二、公園兼兒童遊樂場用地及其他公共設施用地，除配合主要計畫及考量土地使用完整性、周邊道路系統可及性予以檢討變更外，餘維持原計畫。

表 4-1 公共設施檢核表

項目		檢討標準	計畫面積 (公頃)	應劃設 面積 (公頃)	超過或不 足面積 (公頃)	備註
五項公共設施		公園、體育場、綠地、廣場及兒童遊樂場用地面積不得少於計畫面積 10%。	1.6063	2.6770	-1.0707	-
公園兼兒童遊樂場用地	公兼兒 14	閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃。	0.4710	-	-	主要計畫劃設
	公兼兒 16		1.1353	-	-	主要計畫劃設
變電所用地		配合事業主管機關需求	0.3179	-	-	細部計畫劃設
污水處理場用地		配合事業主管機關需求	0.2419	-	-	細部計畫劃設
污水處理場兼抽水站用地		配合事業主管機關需求	0.1525	-	-	細部計畫劃設
道路用地		按交通量、道路設計標準檢討之。	6.4356	-	-	主要計畫、細部計畫劃設

註：本計畫區無計畫人口及劃設閭鄰單位，因此無公園兼兒童遊樂場用地應劃設面積。

第五章 課題與對策

課題一：配合主要計畫及樁位成果進行細部計畫圖資更新，提升都市計畫管理效率。

說明：

1. 本府業於 101 年 8 月 29 日府授都測字第 1010150054 號函公告完成「臺中市都市計畫樁位公告圖（TWD97 座標系統）」，主要計畫基本圖亦配合轉繪為 TWD97 座標系統。
2. 台中市都市計畫（中清路交流道附近乙種工業區）細部計畫，於民國 94 年辦理第一次通盤檢討時已重製展繪為數值計畫圖，且計畫圖比例尺為 1/1000，惟其樁位屬 TWD67 系統與執行之 TWD97 系統樁位不符。
3. 另現行都市計畫地形圖於 89 年 6 月測繪完成後已轉繪為 TWD97 系統，且本府自 91 年起逐年針對新開闢道路及新建房屋部分辦理地形補測，本次通盤檢討應一併配合將地形圖更新至 101 年局部補測完成之比例尺一千分之一航測數值地形圖（TWD97 座標系統）。
4. 為利後續執行並避免影響民眾權益，應配合現行樁位資料及相關圖資重新展繪並更新細部計畫圖。

策略：

本計畫應參酌原計畫規劃意旨、地籍圖、樁位圖、地形圖，重新展繪為 TWD97 座標系統之數值計畫圖，並檢核圖面更新成果與核定圖之差異，彙製分析與提出解決方案。

1. 細部計畫範圍線：

參考原核定公告之都市計畫圖及都市計畫說明書所載內容，並配合現行台中市都市計畫樁位成果，作為展繪計畫範圍線之參據，如產生差異部分，後續應檢核地籍圖及規劃原意等資料作為計畫圖展繪之參據。

2. 細部計畫內容：

參考原核定公告之都市計畫圖及都市計畫說明書所載內容，並配合現行台中市都市計畫樁位成果，作為展繪之參據，如產生差異部分，後續應檢核地籍圖及規劃原意等資料作為計畫圖展繪之參據。

3. 其他：

(1)若細部計畫圖展繪成果與實際地籍分割或現況開闢情形有明顯差異者，先依都市計畫圖及規劃原意展繪，後續考量權屬範圍、發展現況及地形等因素，提出都市計畫變更建議。

(2)部份現行細部計畫內容與現行台中市都市計畫主要計畫樁位成果不符，將配合主要計畫變更部份調整細部計畫內容。

課題二：考量氣候變遷及落實生態都市規劃理念。

說 明：

近年來面對極端氣候、災害衝擊、生態資源耗竭等挑戰，節能減碳、都市永續與防災逐漸受到重視，為落實生態都市理念於實質空間中，於民國 100 年 1 月內政部修訂之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」增訂生態都市發展策略與規劃原則，以強化防災、蓄洪及滯洪規劃。就本計畫區而言，區域排水十四張圳支線通過，未來應強化都市景觀及綠化保水、綠覆率，以及貯留滯洪設置等相關規定。

策 略：

民國 96 年「台中市部分細部計畫(土地使用分區管制要點)專案通盤檢討」公告實施，至今已歷時 7 年，期間法令及政策指導方向多有增修，考量各細部計畫土管要點依循法令適用性及地方實際發展需求，並為配合「臺中市轄區內各都市計畫(含細部計畫)土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)專案通盤檢討案」之實施，及呼應生態都市規劃理念，訂定水與綠網絡系統串聯規劃設計、雨水下滲及貯

留之規劃設計、既有重要水資源及綠色資源管理維護、地區風貌發展及管制、地區人行步道及自行車道之建置等原則。

課題三：隨著近年公告現值逐年提高，現行回饋開發方式已造成區內土地所有權人無法負擔，影響本計畫區開發，應檢討回饋內容。

說 明：

1. 現行計畫經前次通盤檢討後，將財務計畫內容規定臺中市政府得於細部計畫通盤檢討發佈實施後 5 年編列本工業區開發建設基金預算，先完成計畫道路之開闢，再由區內地主繳交回饋金，惟市府因預算編列考量迄今尚未完成區內公共設施之興闢。
2. 另「臺中市中清路交流道附近乙種工業區開發建設基金收支保管及運用辦法」係為推動中清路交流道附近乙種工業區開發建設，集中運用經費，加強財務收支管理與監督而於 88 年 9 月 13 日制定，包含開發建築回饋金、本案取得土地處分收入、上級政府基金貸款、本市平均地權基金貸款、金融機關貸款、本基地孳息、政府補助及協助收入及其他收入等項目，惟後續執行及實施成效不佳，造成計畫區內公共設施用地仍無法開闢，該辦法亦於 101 年 7 月 25 日廢止。

3. 以基準容積率 140%開發者需繳 30%回饋金，以上限容積率 210%開發者，需另外購買 70%容積。計算方式如下：

$$M = P \times B \times R$$

M：乙種工業區申請建築基地之土地所有權人需繳交之回饋金

P：公告現值加四成

B：申請建築基地之面積

R：回饋比率=30%

如容積率欲提升至 210%時，需再購買容積，有關購買容積計算方式如下：

購買容積價格＝乙種工業區申請開發基地面積×26.6%×申請
開發年度基地平均公告現值×1.4

因近年公告現值逐年提高(自 102 年平均約 16,000 元/
m²至 104 年調整為約 47,000 元/m²)，導致土地所有權人相
關回饋金繳納意願低，影響地區開發。

策 略：

1. 考量「臺中市中清路交流道附近乙種工業區開發建設基金收
支保管及運用辦法」業已廢止，建議本計畫開發收支改由「臺
中市都市更新及都市發展建設基金」辦理。
2. 考量回饋金繳交執行效果不彰，且現況公共設施開闢率較
低，影響工業區開發利用等課題，爰建議調整部分回饋金繳
交比例，加速工業區整體利用。

課題四：計畫區東側十四張圳流經，應配合水利局規劃調整 土地使用，以保留現有水路。

說 明：

1. 計畫區東側現有水路係為十四張圳支線區域排水穿越，水利
局建議採明渠規劃，故在生態規劃之前提下，應朝向保留其
都市藍帶資源景觀之可行性。
2. 因應氣候變遷及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」內容，
未來都市規劃應結合生態、節能減碳及永續發展之理念，研
擬水資源及其他資源再利用之土地使用發展策略，提升都市
整體防災、蓄洪之功能。

策 略：

1. 區域排水十四張圳支線通過計畫區東側，考量現況為明渠，
以排水機能為主，本計畫應依公告治理計畫線變更為河道用
地，並配合調整土地使用。
2. 於土地使用分區管制要點規定增加透水性面積、基地綠美化

等，且為有效滯洪，計畫區內公共設施用地應供滯洪設施使用。

3. 部分土地使用分區調整涉及主要計畫變更，爰納入主要計畫併行辦理，細部計畫內容並應俟主要計畫發布後，另行辦理相關程序。

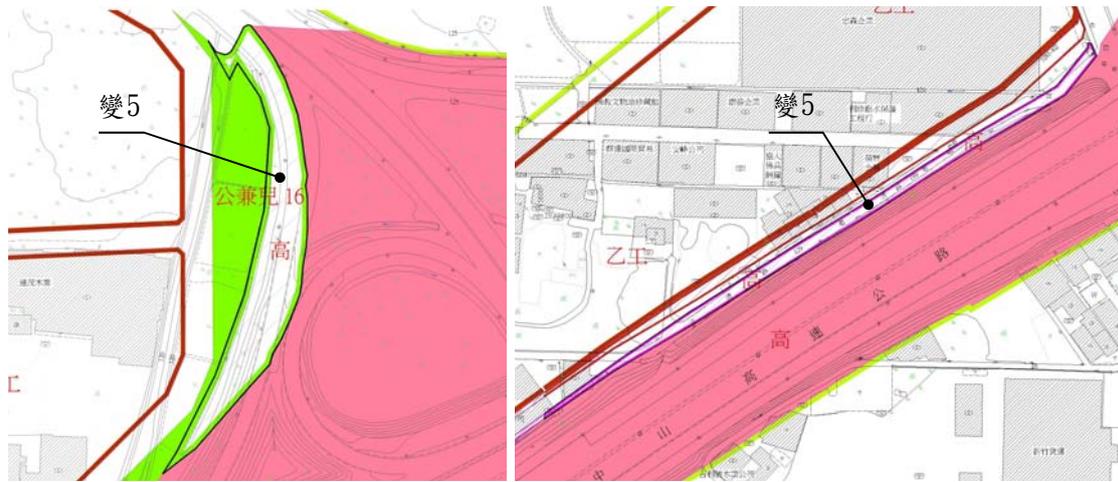
課題五：配合已發布之主要計畫變更內容調整計畫範圍。

說 明：

配合「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)案」(經內政部都市計畫委員會第 604 及 607 次會議審決部分)，計畫區內公園兼兒童遊樂場用地與道路用地變更為高速公路用地，其調整後用地與本細部計畫劃設管制內容有所不符。

另配合「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(計畫範圍專案通盤檢討)案」，調整台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)及大雅都市計畫之計畫範圍交界，調整後與本計畫範圍不符。

變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(經內政部都市計畫委員會第604及607次會議審決部分)



編號	案號	位置	變更內容	
			原計畫	新計畫
5	5	高速公路及中港、南屯交流道	公園兼兒童遊樂場用地 (公兼兒16)(0.5801公頃)	高速公路用地 (0.5801公頃)
			道路用地(0.3502公頃)	高速公路用地(0.3502公頃)

變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(計畫範圍專案通盤檢討)案



編號	案號	位置	變更內容	
			原計畫	新計畫
1	1	台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)北側,大雅都市計畫南側,兩都市計畫範圍交界處	公園兼兒童遊樂場用地 (0.05公頃)	劃出本計畫範圍外(大雅:農業區) (0.05公頃)
			道路用地 (0.00公頃)	劃出本計畫範圍外(大雅:道路用地)(0.00公頃)註:變更面積為0.0029公頃。
			未劃入本計畫範圍之土地(大雅:高速公路用地)(0.00公頃)	乙種工業區(0.00公頃) 註:變更面積為0.0007公頃
			未劃入本計畫範圍之土地(大雅:道路用地)(0.00公頃) 註:變更面積為0.0006公頃	道路用地(0.00公頃) 註:變更面積為0.0006公頃

圖 5-1 本計畫範圍內主要計畫變更內容示意圖

策 略：

本計畫係位於高速公路中清交流道西側，依規劃原意並不包含高速公路用地，且基於高速公路用地有效管理前提下，建議剔除本細部計畫範圍外。

另配合配合「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（計畫範圍專案通盤檢討）案」之計畫範圍調整成果，調整本計畫乙種工業區、公園兼兒童遊樂場用地及道路用地。

第六章 實質計畫檢討

第一節 檢討變更事項

一、計畫範圍調整

配合「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）案」（經內政部都市計畫委員會第 604 及 607 次會議審決部分），有關公園兼兒童遊樂場用地與道路用地變更為高速公路用地部分，剔除本細部計畫範圍，以利管理。

二、土地使用分區計畫

配合「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）案」（經內政部都市計畫委員會第 604 及 607 次會議審決部分）及「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（計畫範圍專案通盤檢討）案」之變更內容，調整乙種工業區範圍。

三、公共設施用地計畫

（一）配合「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）案」（經內政部都市計畫委員會第 604 及 607 次會議審決部分）及「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（計畫範圍專案通盤檢討）案」之變更內容，調整公園兼兒童遊樂場用地與道路用地。

（二）考量土地使用完整性及周邊道路系統串聯可及性，調整道路用地。

（三）變電所用地維持原計畫。依台灣電力股份有限公司 109 年 1 月 15 日電配售部配字第 1098004539 號函表示意見，為供應該區域未來負載成長需求，亟須於計畫區內興建變電所，故計畫區內變電所用地維持原計畫（詳附件二）。

（四）污水處理場用地維持原計畫。依臺中市都市計畫委員會第 108 次會議決議，請台電公司納入整體用地需求、可行性評估，再另案循法定程序辦理用地變更事宜。

四、土地使用分區管制要點

- (一)配合 87 年「變更台中市都市計畫(部分乙種工業區為倉儲批發專用區)案」增列倉儲批發專用區使用強度。
- (二)新增建築物高度比定義。
- (三)為了營造友善的人行環境空間，修訂調整相關管制內容，檢討適當建築退縮並規劃無遮簷人行道。
- (四)相關開發方式規定併入本計畫財務計畫執行要點。
- (五)修訂都市設計審議範圍，回歸「臺中市都市設計審議規範」及其相關規定辦理，以作為執行依據。
- (六)參考「公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法」規定，增訂臨高速公路用地範圍應退縮八公尺建築。
- (七)為提升工業區環境品質，新增地區外圍環狀道路系統以園道系統方式規劃。

五、事業及財務計畫

為提高土地所有權人回饋意願，重新檢討回饋內容，並配合修正財務計畫執行要點。

第二節 變更計畫綜理

綜合發展現況檢討、課題與對策及發展構想，本次通盤檢討提出變更案共計 6 案，其變更內容明細表、變更面積增減統計表、變更情形對照表及變更內容示意圖分別詳表 6-1、表 6-3、表 6-4、表 6-5、圖 6-1 所示。

表 6-1 變更內容綜理表

(面積單位：公頃)

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (面積)	新計畫 (面積)		
變 1	變 1	都市計畫圖及計畫面積	計畫總面積 (26.7700 公頃)	計畫總面積 (26.6543 公頃)	1. 本計畫於民國 94 年辦理第一次通盤檢討時已重製展繪為數值計畫圖，且計畫圖比例尺為 1/1000，惟其樁位屬 67 系統與執行之 97 系統樁位不符，為利後續執行並避免影響民眾權益，配合現行樁位資料及相關圖資重新展繪及更新細部計畫圖。 2. 各土地使用分區及公共設施用地面積詳表 6-2 所示。	
變 2	變 2	高速公路及中港、南屯交流道	公園兼兒童遊樂場用地 (公兒 16) (0.5540 公頃) 道路用地 (0.3502 公頃)	劃出本計畫範圍外 (0.5540 公頃) 劃出本計畫範圍外 (0.3502 公頃)	1. 交通部台灣區國道高速公路局民國 94 年 1 月 19 日路字第 0940001552 號文調整本細部計畫部分不相符之土地使用分區。 2. 本計畫係位於高速公路中清交流道西側，部分公園兼兒童遊樂場用地及道路用地配合主要計畫變更為高速公路用地，惟細部計畫尚未配合辦理。 3. 依規劃原意並不包含高速公路用地，且基於高速公路用地有效管理前提下，建議剔除本細部計畫範圍外。	配合 94 年 6 月「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(經內政部都市計畫委員會第 604 及 607 次會議審決部分)」案變更編號 5，涉及本計畫範圍內容變更內容辦理。

續表 6-1 變更內容綜理表

(面積單位：公頃)

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (面積)	新計畫 (面積)		
變 3	變 3	計畫區北側，大雅都市計畫南側，兩都市計畫範圍交界處	公園兼兒童遊樂場用地(公兒14) (0.0489公頃) 道路用地 (0.0029公頃) 未劃入本計畫範圍土地 (0.0006公頃)	劃出本計畫範圍外 (0.0518公頃) 乙種工業區 (0.0000公頃) 註1 道路用地 (0.0006公頃)	1. 縣市合併前因縣市交界之地籍範圍、樁位管理、行政區界及測量技術(控制點與座標系統)等問題造成縣市界兩側都市計畫範圍不吻合，因而產生畸零土地、土地使用分區認定困難及公共設施開闢等都市發展課題，並進而影響民眾權益。 2. 臺中縣市合併後，都市計畫事權統一，透過都市計畫相關圖資套疊(都市計畫圖、樁位圖及地籍圖)，考量實際都市計畫執行結果與原規劃意旨，檢討確認都市計畫範圍，並配合調整後都市計畫範圍檢討調整都市計畫範圍兩側土地使用分區、公共設施用地及交通系統，以利整體都市計畫管理，並維護民眾權益。 3. 有關都市計畫範圍展繪原則，已於「大臺中都市計畫縫合規劃案」召開會議研商確認「依台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)計畫範圍樁位成果展繪，無樁位成果部分，則依原臺中市地籍範圍展繪」，並依其辦理成果，展繪新計畫範圍，辦理都市計畫變更。	配合「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(計畫範圍專案通盤檢討)案」變更編號1，涉及本計畫範圍之變更內容辦理。
變 4	-	計畫區北側 8M 計畫道路用地	道路用地 (0.1373公頃)	工業區 (0.1373公頃)	1. 該計畫道路原係配合高速公路交流道 8 公尺禁建範圍所劃設。 2. 陳情範圍工業區及道路用地之土地所有權人係為一致，考量土地利用完整性且計畫道路取消後，可減少道路開闢經費之負擔，並可增加工業區變更回饋金之收入。故取消計畫道路。	本變更案係配合公展期間(含逾期)人陳編號 40 案變更。

續表 6-1 變更內容綜理表

(面積單位：公頃)

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (面積)	新計畫 (面積)		
變 5	變 6	土地使用分區管制要點	土地使用分區管制要點	修訂後土地使用分區管制要點。	1. 配合開發方式調整涉及「財務計畫執行要點」之相關內容。 2. 為營造友善人行空間，修訂相關管制內容，檢討適當建築退縮並規劃無遮簷人行道。	詳表 6-4。
變 6	變 7	事業及財務計畫	事業及財務計畫	修訂後事業及財務計畫	考量回饋金繳交執行效果不彰，且現況公共設施開闢率較低，影響工業區開發利用，爰調整回饋金繳納方式及財務計畫執行要點，並配合修訂事業及財務計畫。	財務計畫執行要點詳表 6-5。

註：1. 表內面積未達 1 m²，實際面積 0.08 m²。

2. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

3. 表內「原編號」欄係指公開展覽時之變更編號，「編號」欄係指經臺中市都市計畫委員會審議後重新整理之編號。

表 6-2 現行細部計畫圖重新展繪前後面積對照表

項目		原計畫內容		面積增減 (公頃)	重新展繪後 計畫內容		
		面積 (公頃)	百分比 (%)		面積 (公頃)	百分比 (%)	
土地 使用 分區	乙種工業區		16.8387	62.90	-0.0702	16.7685	62.91
	倉儲批發專用區		1.1771	4.40	-0.0001	1.1770	4.42
	小計		18.0158	67.30	-0.0703	17.9455	67.33
公共 設施 用地	公園兼兒 童遊樂場 用地	公兼兒 14	0.4710	1.76	-0.0004	0.4706	1.77
		公兼兒 16	1.1353	4.24	-0.0006	1.1347	4.26
	變電所用地		0.3179	1.19	-0.0008	0.3171	1.19
	污水處理場用地		0.2419	0.90	0.0006	0.2425	0.91
	污水處理場兼抽 水站用地		0.1525	0.57	-0.0004	0.1521	0.57
	道路用地		6.4356	24.04	-0.0438	6.3918	23.98
	小計		8.7542	32.70	-0.0454	8.7088	32.67
	合計		26.7700	100.00	-0.1157	26.6543	100.00

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 6-3 變更面積增減統計表

(面積單位：公頃)

土地使用類別		變 1	變 2	變 3	變 4	變 5	變 6	合計			
土地 使用 分區	乙種工業區	修正現行都市計畫面積(詳表 6-2)		+0.0000 註 1	+0.1373	修訂土地使用分區管制要點	修訂事業及財務計畫	+0.1373			
	倉儲批發專用區							0.0000			
	小計			+0.0000 註 1	+0.1373			+0.1373			
公共 設施 用地	公園兼兒童遊樂場 用地		-0.5540	-0.0489							-0.6029
	變電所用地										0.0000
	污水處理場用地										0.0000
	污水處理場兼抽水 站用地										0.0000
	道路用地		-0.3502	-0.0023	-0.1373						-0.4898
	小計	-0.9042	-0.0512	-0.1373				-1.0927			
合計		-0.9042	-0.0512	0.0000				-0.9554			

註：1. 表內面積未達 1 m²，實際面積 0.08 m²。

2. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

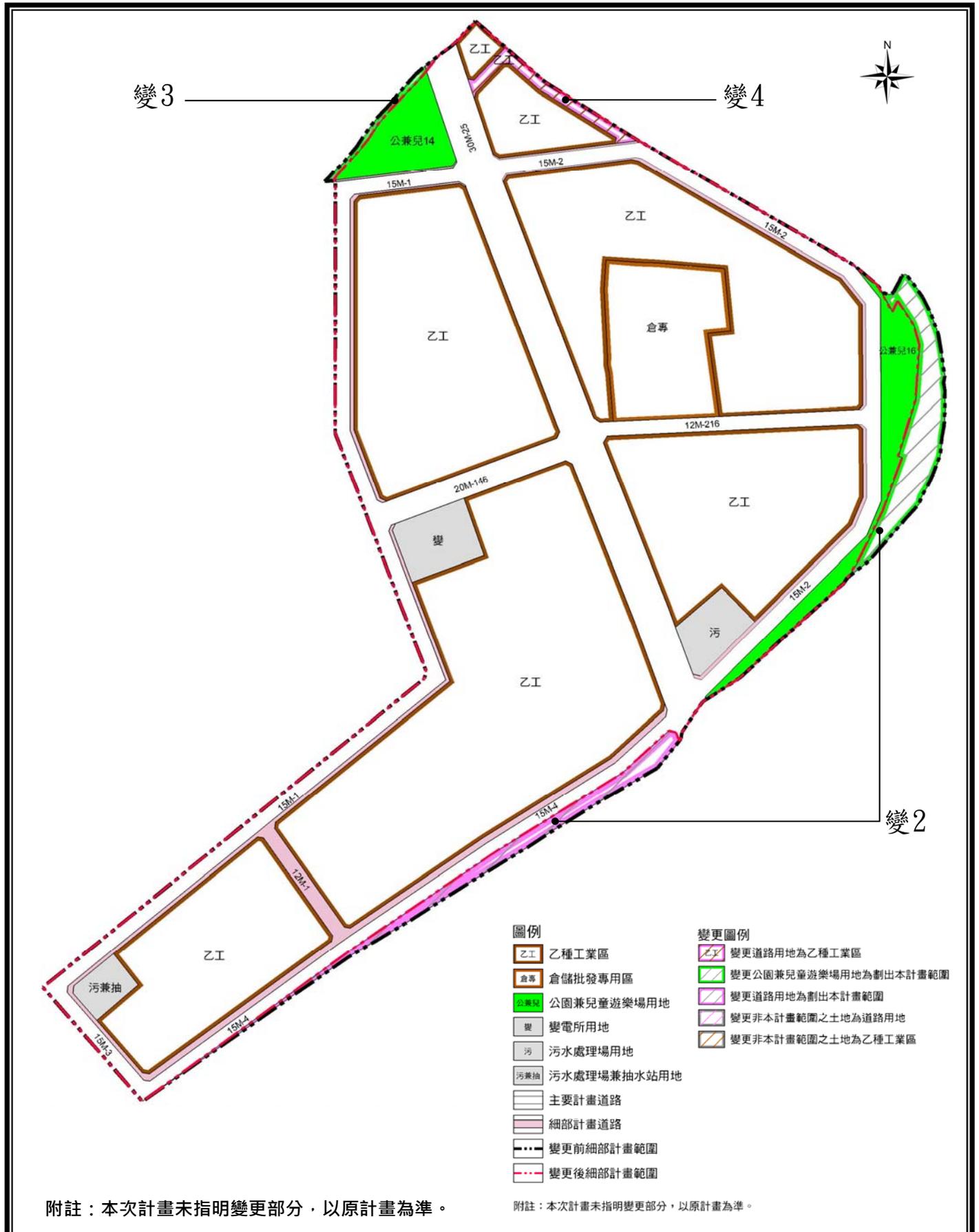
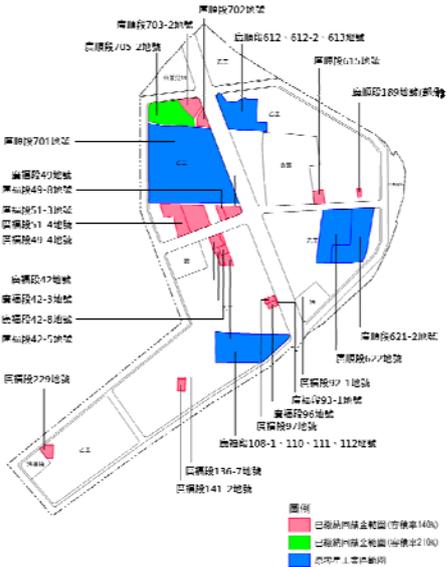


圖6-1 變更位置示意圖

表 6-4 土地使用分區管制要點修訂前後條文對照表

原條文	修訂後條文	變更理由	備註
一、本要點依據都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。	維持原條文。	-	
二、本計畫區中之建物與土地使用，應依本要點規定管制，本要點未規定者，適用有關法令規定；其用語亦同。	維持原條文。	-	-
三、 <u>乙種工業區之建物與附屬設施，建蔽率不得大於 70%，基準容積率 140%，上限容積率 210%。建築物高度比 1.5。</u>	<p>三、本計畫區內乙種工業區及倉儲批發專用區之建蔽率與容積率等規定詳如下：</p> <p>(一)乙種工業區之建物與附屬設施，建蔽率不得大於 70%，基準容積率不得大於 140%，上限容積率不得大於 210%。建築物高度比 1.5。 (已完成回饋土地及原零星工業區位置詳附圖 1)</p> <p>(二)倉儲批發專用區之建物與附屬設施，建蔽率不得大於 65%，容積率不得大於 200%，建築物高度比 1.5。</p> <p>(三)上開建築物高度比係指建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。 建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。 建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。</p>	<p>1. 配合 87 年「變更臺中市都市計畫(部分乙種工業區為倉儲批發專用區)案」增列倉儲批發專用區使用強度。</p> <p>2. 新增建築物高度比定義。</p>	-

原條文	修訂後條文	變更理由	備註
	 <p>附圖 1 已完成回饋土地及原零星工業區位置示意圖</p>		
<p>四、乙種工業區之建築物應自建建築線退縮 4 公尺以上(退縮部份得列入法定空地計算)並加綠化。</p>	<p>四、乙種工業區之建築物應自建建築線退縮 4 公尺以上設置無遮簷人行道(退縮部份得列入法定空地計算)並加綠化。</p>	<p>為了營造友善的環境空間，檢討適當建築退縮並規劃無遮簷人行道。</p>	-
<p>五、乙種工業區之使用依都市計畫法臺中市施行自治條例工業區相關規定管制。 乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。</p>	<p>維持原條文。</p>	-	-
<p>六、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過如下表規定：</p>	<p>維持原條文。</p>	-	-

原條文			修訂後條文	變更理由	備註
公共設施	建蔽率(%)	容積率(%)			
公園兼兒童遊樂場用地	15	30			
污水處理場、污水處理場兼抽水站用地	40	200			
變電所用地	40	200			
七、建築基地內的法定空地應留設 1/2 以上作為停車場及裝卸貨物使用，並配合退縮之 4 公尺集中留設使用，其餘部分應予綠化、美化。			維持原條文。	-	-
八、本計畫區不適用任何容積獎勵規定。			維持原條文。	-	-
九、建築景觀及基地綠美化 (一)建築物臨接或面向公園兼兒童遊樂場、人行步道及開放空間，原則上不得設置鐵窗、柵欄及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設施。 (二)為確保地下水補注及增加透水性面積，建築基地內之法定空地應留設 50%以上進行植栽綠美化，其不透水鋪面所佔面積應在 1/2 以下。 (三)綠化面積應連續且完整，以創造良好視覺及環境品質。			維持原條文。	-	-
十、本計畫區回饋依「財務計畫執行要點」辦理，應繳納回饋金者，應於領取建造執照或變更使用執照第一階段核准圖說前繳納。			維持原條文。	-	-

原條文	修訂後條文	變更理由	備註
十一、已依原「財務計畫執行要點」繳交回饋金者，不得要求退回，於改建、重建時應依新要點繳交差額。	十一、已依「財務計畫執行要點」繳交回饋金者，不得要求退回，於改建、重建時應依本計畫財務計畫執行要點繳交差額。	避免計畫執行後土地所有權人要求退回回饋金事宜，爰修訂管制內容。	-
十二、整條計畫道路土地所有權人提出同意書，同意讓市政府開闢時，市政府可優先編列經費開闢，不受計畫道路分期分段開闢計畫限制。	維持原條文。	-	-
十三、乙種工業區除原零星工業區外，以基準容積率 140%開發者須繳交 30%回饋金；乙種工業區以上限容積率 210%開發者，需另外購買 70%容積。	刪除	併入本計畫財務計畫執行要點第十四條規定。	-
十四、乙種工業區容積買賣依下列規定辦理： (一)容積買賣主管機關為本府都市發展局城鄉計畫科。 (二)容積出售者：臺中市政府。 (三)容積購買者：乙種工業區土地所有權人。 (四)本計畫區乙種工業區容積買賣僅限於本計畫區內。 (五)乙種工業區購買容積需一次購足 70%容積。 (六)乙種工業區既有建築物現況容積大於 140%者，應購買容積至 210%。 (七)容積價格計算方式如下： 購買容積價格=乙種工業區申請開發基地面積*26.6%申請開發年度基地平均公告現值*1.4 (八)購買容積程序如下： (1)提出土地登記謄本、土地所有權人	<u>十三、乙種工業區容積提高部分，依本計畫財務計畫執行要點辦理。</u>	1. 點次修正。 2. 併入本計畫修正後財務計畫執行要點第五條規定。	-

原條文	修訂後條文	變更理由	備註
<p>身分證明文件、土地使用分區證明及同意書。</p> <p>(2)填寫申購文件。</p> <p>(3)向主管機關提出申請。</p> <p>(4)主管機關審核。</p> <p>(5)主管機關發給繳款單。</p> <p>(6)向財政單位繳交款項。</p> <p>(7)主管機關核發購買證明。</p> <p>(九)容積出售收入保管及運用依相關規定辦理。</p> <p>(十)主管機關應將已購買容積者造冊列管，並會地政單位註記於土地登記簿。有關於土地登記簿上註記法定程序尚未獲得許可前，先由主管機關於土地使用分區證明上加註。</p> <p>(十一)本規定未盡事宜，依台中市都市計畫委員會之決議辦理。</p>			
<p>十五、乙種工業區以基準容積申請開發，違規使用或超出原核定容積者適用都市計畫法第79條及第80條之處罰規定。</p>	<p><u>十四</u>、乙種工業區以基準容積申請開發，違規使用或超出原核定容積者適用都市計畫法第79條及第80條之處罰規定。</p>	<p>點次調整。</p>	<p>-</p>
<p><u>十六</u>、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：</p> <p>(一)公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。</p> <p>(二)公用事業(包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公立大型醫院、文大及文教區等)建築申請案之總樓地板超過10,000平方公尺者。</p> <p>(三)新建建築樓層高度超</p>	<p><u>十五</u>、本計畫區內應依「<u>臺中市都市設計審議規範</u>」及其<u>相關規定</u>辦理都市設計審議。</p>	<p>1. 點次調整。</p> <p>2. 修訂都市設計審議範圍，回歸「臺中市都市設計審議規範」及其相關規定辦理，以作為執行之依據。</p>	<p>-</p>

原條文	修訂後條文	變更理由	備註
<p>過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。</p> <p>(四)新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。</p> <p>(五)實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。</p> <p>前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。</p>			
<p>十七、本計畫區內土地及建築物使用，除本要點修訂發布前已取得建築執照者得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。</p>	<p>十六、本計畫區內土地及建築物使用，除本要點修訂發布前(民國 94 年 3 月 29 日)已取得建築執照者得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。</p>	<p>1. 點次調整。 2. 原條文係於民國 94 年 3 月 29 日發布實施之「變更台中市都市計畫(中清路交流道附近乙種工業區)細部計畫(第二次通盤檢討)所增訂，故補</p>	-

原條文	修訂後條文	變更理由	備註
		充發布實施日期，以利執行。	
<p>十八、西屯區廣順段 599、599-1、599-2、599-3 地號土地所有權人未來建築時，應依據「公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法第 3 條規定：高速公路兩側路權邊界外八公尺以內地區為禁建範圍」之規定辦理。</p>	<p>十七、本計畫區乙種工業區臨高速公路用地範圍應退縮八公尺建築。</p>	<p>參考「公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法」規定，增訂臨高速公路用地範圍應退縮八公尺建築。</p>	-
-	<p>十八、本計畫區內 15M-1、15M-2、15M-3 及 15M-4 計畫道路須植栽綠化，並以園道系統方式施作，其斷面設計依附圖 2 及附圖 3 規定辦理。</p> <div data-bbox="612 1079 1072 1384" data-label="Diagram"> </div> <p>附圖 2 15M-2 計畫道路(兩側鄰乙種工業區部分)規劃剖面示意圖</p> <div data-bbox="612 1550 1072 1854" data-label="Diagram"> </div> <p>附圖 3 15M 計畫道路(其他路段)規劃剖面示意圖</p>	<p>為提升工業區環境品質，新增地區外圍環狀道路系統以園道系統方式規劃。</p>	-

表 6-5 財務計畫執行要點修訂前後條文對照表

原條文	修訂後條文	變更理由	備註
一、 <u>台中</u> 市政府得於細部計畫通盤檢討發 <u>佈</u> 實施後5年內編列本工業區開發建設基金預算，先完成計畫道路之興闢，再由區內地主繳交回饋金，該項預算包括土地取得費用、地上物拆遷補償費用、興建之工程費用、行政作業費用及貸款利息等項目。前項預算如需以 <u>台中</u> 市平均地權基金作為財務來源時，仍應依法定程序辦理。	一、 <u>臺中</u> 市政府得於細部計畫通盤檢討發 <u>布</u> 實施後5年內編列本工業區開發建設基金預算，先完成計畫道路之興闢，再由區內地主繳交回饋金，該項預算包括土地取得費用、地上物拆遷補償費用、興建之工程費用、行政作業費用及貸款利息等項目。前項預算如需以 <u>臺中</u> 市平均地權基金作為財務來源時，仍應依法定程序辦理。	文字修正。	-
二、編定為乙種工業區者，於開發建設時，應繳交回饋金予 <u>台中</u> 市政府， <u>回饋比率為30%</u> ，回饋金依本要點 <u>第七</u> 點計算。	二、編定為乙種工業區者，於開發建設時，應繳交回饋金予 <u>臺中</u> 市政府，回饋金依本要點 <u>第五</u> 點計算。	1. 配合檢討後回饋機制修正。 2. 文字修正。	-
三、被劃設為公共設施用地之土地所有權人，由 <u>台中</u> 市政府所編列公共設施開發預算中，以一般徵收方式發給補償費用，且不需繳回饋金。前項補償費用之發放， <u>台中</u> 市政府應於公共設施開發前，通知土地所有權人辦理產權登記為 <u>台中</u> 市政府所有後，始予發放。	三、被劃設為公共設施用地之土地所有權人，由 <u>臺中</u> 市政府所編列公共設施開發預算中，以一般徵收方式發給補償費用，且不需繳回饋金。前項補償費用之發放， <u>臺中</u> 市政府應於公共設施開發前，通知土地所有權人辦理產權登記為 <u>臺中</u> 市政府所有後，始予發放。	文字修正。	-
四、公用事業用地中污水處理場用地及污水處理場兼抽水站用地由市府以一般徵收方式辦理，且不須繳交回饋金；變電所用地由事業主管機關自行與土地所有權人協議價購，並開發建設，且不須繳交回饋金。	維持原條文。	-	-
五、計畫區各公共設施用地之土地價值以公告現值加 <u>四成</u> 計算。	刪除	公共設施徵收改採市價徵收，原條文規定予以刪除。	

原條文	修訂後條文	變更理由	備註
<p>六、本要點有關一般徵收補償費用之發放及回饋金之收取，均以發放或收取當年度之公告現值為準計算；地上物補償依照台中市政府辦理公共設施地上物拆遷補償辦法規定辦理。</p>	刪除	公共設施徵收改採市價徵收，且地上物補償係依「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」及「臺中市辦理徵收土地農作改良物水產養殖物及畜禽類補償遷移費查估基準」規定辦理，為避免重複檢討，予以刪除。	
<p>七、本要點有關回饋金之計算如下所示</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>$M=P \times B \times R$ M：乙種工業區申請建築基地之土地所有權人需繳交之回饋金。 P：公告現值加四成。 B：申請建築基地之面積。 R：回饋比率=30%。</p> </div>	<p>五、本要點有關回饋金之計算如下所示：</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>$M=P \times B \times R$ M：乙種工業區申請建築基地之土地所有權人需繳交之回饋金。 P：公告現值加四成。 B：申請建築基地之面積。 R：回饋比率=30%。</p> </div> <p>(一)乙種工業區以基準容積率 140%開發者須繳交 30%回饋金；以上限容積率 210%開發者，可另行繳交 15%回饋比例提高容積率至 210%。</p> <p>(二)已完成回饋之容積率 140%土地及原零星工業區土地(詳附圖 1)，後續仍可另行繳交 15%回饋比例提高容積率至 210%，並以繳交當期公告現值×1.4 倍計算。</p>	<p>1. 點次調整。 2. 考量本計畫區公告現值漲幅及後期發展區之市地重劃回饋比例，原土地使用分區管制要點第十四點規定採加計 26.6%之提高容積率(容積率 210%)回饋比例調整為 15%。</p>	
<p>八、計畫區內之倉儲批發專用區及原零星工業區範圍內之工業區不適用本要點。</p>	<p>六、計畫區內之倉儲批發專用區不適用本要點。</p>	<p>1. 點次調整。 2. 考量零星工業區修訂依前點規定處理，爰予以刪除。</p>	
<p>九、本區開發建設基金收支保管及運用依相關規定辦理。</p>	<p>七、本區開發建設基金收支保管及運用依相關規定辦理。</p>	點次調整。	

原條文	修訂後條文	變更理由	備註
<p>十、主管機關應將應繳交回饋金者造冊列管，並會地政單位註記於土地登記簿。有關於土地登記簿上註記法定程序尚未獲得許可前，先由主管機關於土地使用分區證明上加註。</p>	<p>八、主管機關應將應繳交回饋金者造冊列管，並會地政單位註記於土地登記簿。有關於土地登記簿上註記法定程序尚未獲得許可前，先由主管機關於土地使用分區證明上加註。</p>	<p>點次調整。</p>	

第七章 檢討後計畫

第一節 計畫範圍及面積

計畫範圍於西屯區北端，北以大雅區為界，西以「中部科學工業園區台中基地附近特定區」為界，東側及南側臨高速公路中清交流道，調整後計畫面積為 25.6989 公頃。

第二節 計畫年期與人口

本計畫之計畫年期為民國 115 年，由於本計畫區未劃設住宅區，且以工業區發展為主，故本計畫區無計畫居住人口與密度。

第三節 土地使用計畫

本計畫劃設乙種工業區及倉儲批發專用區，詳表 7-1、圖 7-1。

一、乙種工業區

乙種工業區計畫面積為 16.9058 公頃，占計畫總面積之 65.78%。

二、倉儲批發專用區

倉儲批發專用區計畫面積為 1.1770 公頃，占計畫總面積之 4.58%。

表 7-1 變更前後面積對照表

土地使用類別		通盤檢討前 面積	重新展繪後面積		通盤檢討 增減面積 (公頃)	通盤檢討後計畫 內容	
		面積(公頃)	面積 (公頃)	百分比 (%)		面積 (公頃)	百分比 (%)
土地 使用 分區	乙種工業區	16.8387	16.7685	62.91	+0.1373	16.9058	65.78
	倉儲批發專 用區	1.1771	1.1770	4.42	0.0000	1.1770	4.58
	小計	18.0158	17.9455	67.33	+0.1373	18.0828	70.36
公共 設施 用地	公園兼兒童 遊樂場用地	1.6063	1.6053	6.02	-0.6029	1.0024	3.90
	變電所用地	0.3179	0.3171	1.19	0.0000	0.3171	1.23
	污水處理場 用地	0.2419	0.2425	0.91	0.0000	0.2425	0.94
	污水處理場 兼抽水站用 地	0.1525	0.1521	0.57	0.0000	0.1521	0.59
	道路用地	6.4356	6.3918	23.98	-0.4898	5.9020	22.97
	小計	8.7542	8.7088	32.67	-1.0927	7.6161	29.64
合計		26.7700	26.6543	100.00	-0.9554	25.6989	100.00

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

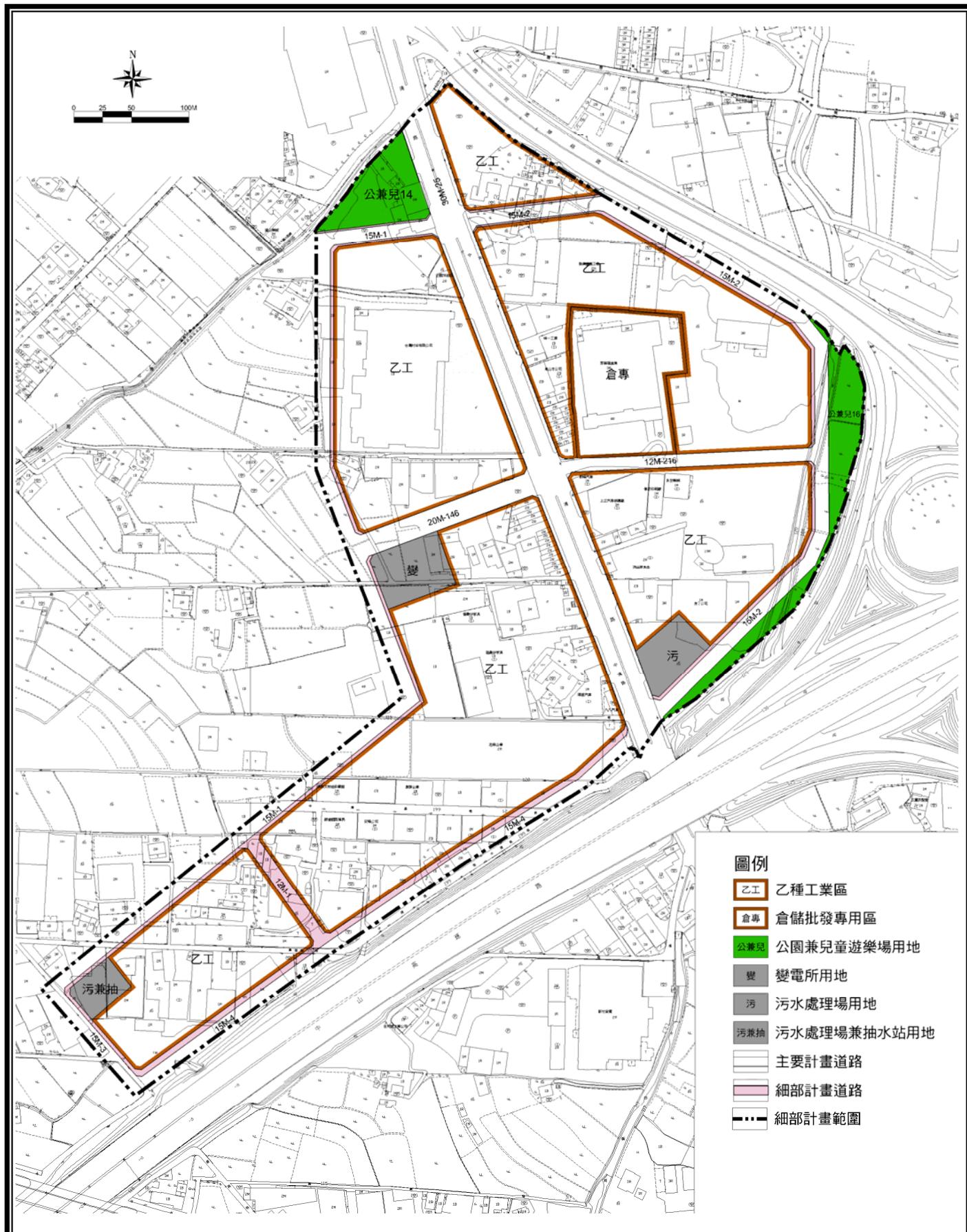


圖7-1 變更台中市都市計畫（中清路交流道附近乙種工業區）
細部計畫(第二次通盤檢討)示意圖

第四節 公共設施計畫

一、公共設施計畫

(一)公園兼兒童遊樂場用地

公園兼兒童遊樂場用地 2 處，公兼兒 14 位於計畫區北側、公兼兒 16 位於計畫區東側，配合「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（計畫範圍專案通盤檢討）案」，涉及本計畫範圍之變更內容辦理，檢討後計畫面積為 1.0024 公頃。

(二)變電所用地

變電所用地 1 處，位於 20M-146 號道路南側，係供本地區之電力設施使用，計畫面積為 0.3171 公頃。

(三)污水處理場用地

污水處理場用地 1 處，位於計畫區南側之中清路旁，以收集中清路以東各工廠排放之工業廢水，計畫面積為 0.2425 公頃。

(四)污水處理場兼抽水站用地

污水處理場兼抽水站用地 1 處，位於計畫區西界處，係供設置抽水設施及污水淨化處理設施，以減低因工業生產所帶來之水污染問題，計畫面積為 0.1521 公頃。

(五)道路用地

劃設道路用地，計畫面積為 5.9020 公頃。

表 7-2 公共設施用地明細表

項目(編號)		計畫面積 (公頃)	位置	備註
公園兼兒童遊樂場 用地	公兼兒 14	0.4217	15m-1 計畫道路北側	-
	公兼兒 16	0.5807	15m-2 計畫道路東側	-
	小計	1.0024		
變電所用地		0.3171	20m-146 計畫道路南側	-
污水處理場用地		0.2425	30m-25 計畫道路東側	-
污水處理場兼抽水站用地		0.1521	15m-3 計畫道路東側	-

項目(編號)	計畫面積 (公頃)	位置	備註
道路用地	5.9020	-	-
合計	7.6161	-	-

註：表內面積應依核定圖實地分割測量之面積為準。

二、公共設施用地檢核

本計畫為配合工業發展劃設，因此相關公共設施用地：如變電所用地、污水處理場用地及污水處理場兼抽水站用地等，係配合各事業目的主管機關劃設。

表 7-3 公共設施用地檢核表

項目	檢討標準	計畫面積(公頃)	應劃設面積(公頃)	超過或不足面積(公頃)	備註
五項公共設施	公園、體育場、綠地、廣場及兒童遊樂場用地面積不得少於計畫面積10%。	1.0024	2.5699	-1.5675	-
公園兼兒童遊樂場用地	1. 兒童遊樂場每處最小面積不得小於 0.1 公頃。 2. 閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃。	1.0024	-	-	主要計畫劃設
變電所用地	配合事業主管機關需求	0.3171	-	-	細部計畫劃設
污水處理場用地	配合事業主管機關需求	0.2425	-	-	細部計畫劃設
污水處理場兼抽水站用地	配合事業主管機關需求	0.1521	-	-	細部計畫劃設
道路用地	按交通量、道路設計標準檢討之。	5.9020	-	-	主要計畫、細部計畫劃設

註：本計畫區無計畫人口及劃設閭鄰單位，因此無公園兼兒童遊樂場用地應劃設面積。

第五節 交通系統計畫

一、聯外道路

指定 30M-25(中清路)計畫道路為本計畫區聯外道路。

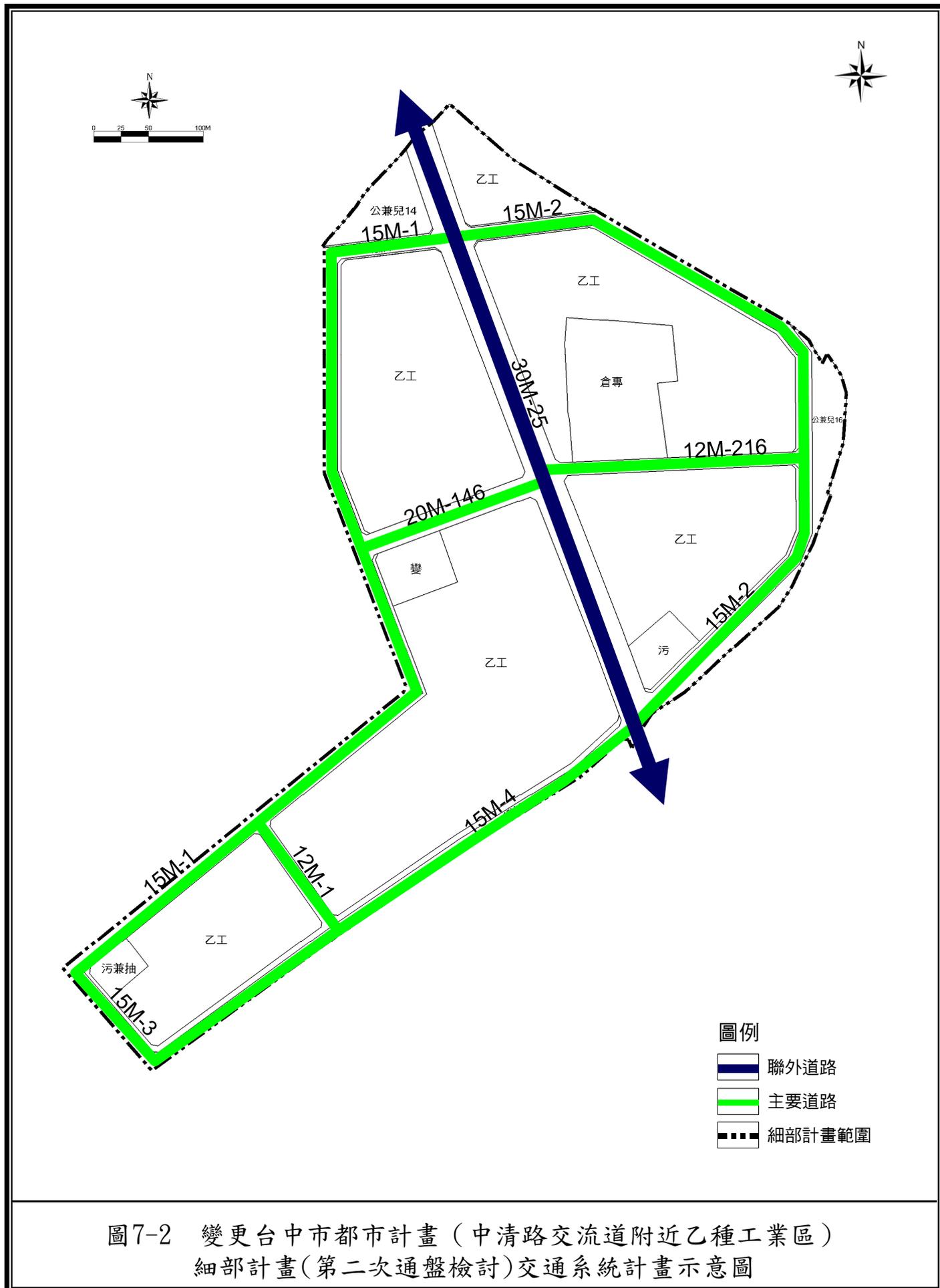
二、主要道路

寬度 12 至 20 公尺計畫道路共 7 條，作為計畫區聯繫聯外道路之用，主要以東西向之 20M-146、12M-216 與南北向之 12M-1 及 15M-1、15M-2、15M-3、15M-4 等環狀道路銜接聯外道路。

表 7-4 計畫區計畫道路一覽表

道路編號/寬度	起點	迄點	長度(公尺)
30M-25	計畫範圍北界	計畫範圍南界	580
20M-146	15M-1	30M-25	173
15M-1	15M-3	30M-25	908
15M-2	30M-25	30M-25	750
15M-3	15M-1	15M-4	107
15M-4	15M-3	30M-25	529
12M-1	15M-1	15M-4	104
12M-216	30M-25	15M-2	218

註：表內道路長度應以核定計畫圖實施釘樁中心距離為準。



第六節 都市防災計畫

本計畫依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 6 條規定：「都市計畫通盤檢討時，應依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討…」，故配合指定防救災動線系統、避難與收容據點與火災延燒防止地帶等事項。

一、防救災動線系統

防救災動線系統視道路層級劃分及實質空間條件，分別賦予不同之機能，包括緊急道路、救援輸送道路及疏散避難道路，說明如后：

(一)緊急聯外道路

指定 30M-25(中清路)為第一層級之緊急聯外道路，其必須可延續通達至全市各區域，此道路為災害發生後首先必須保持暢通之路徑，同時於救災必要時得進行交通管制。

(二)救援輸送道路

指定路寬 12 公尺以上之計畫道路為救援輸送道路，此層級道路主要作為消防及擔負便利車輛運送物資至各防災據點之機能為主，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用，因此必須保有消防機具與車輛操作之最小空間需求。

二、防救災據點劃設

(一)避難生活據點

社區內公園兼兒童遊樂場、綠地等公共開放空間，除平時可作為地區居民之休憩活動空間外，因其空曠與綠覆率高之特性，可延緩災害之蔓延，亦具備緊急避難場所與防救災據點之功能，故可藉由救援輸送道路之導引，使計畫區內之公共開放空間串聯，形成都市防災系統之一部分。

故指定計畫區內公園兼兒童遊樂場用地(公兼兒 14 及公兼兒 16)作為臨時避難場所及收容場所，提供災害發生時居民立即避難的空間及平時存放設施及物質之用，且災害發生時可供

安置災民。

(二)消防據點

消防據點之劃設，主要係以消防分隊為據點，本計畫區鄰近之消防分隊為臺中市消防局西屯分隊。

(三)警察據點

主要係以派出所為據點，進行情報資訊蒐集及災後秩序維護，本計畫區鄰近之派出所為西屯派出所。

(四)物資支援據點

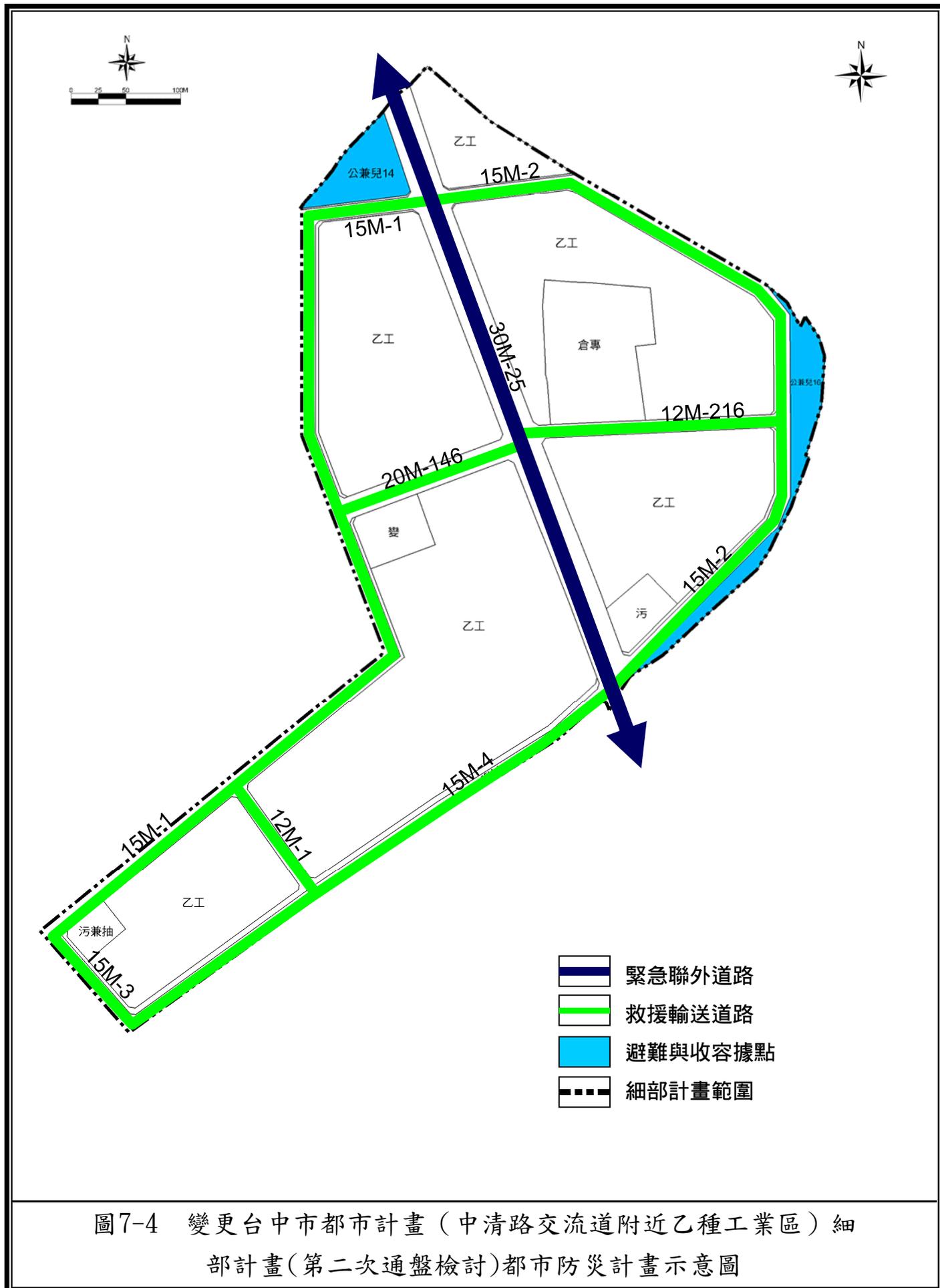
物資支援地點主要為求避難生活物資能有效抵運至災區，因此，指定計畫區內家樂福為物資支援地點，執行救援物資及賑災物品的分發與存放工作。

三、火災延燒防止地帶

火災延燒防止地帶是以河川、綠帶及道路等公共設施為主軸，而以耐火建築物(群)空地或植樹帶等築成阻隔帶(防火遮斷帶)，以防止大火蔓延的方法，故指定 15 公尺以上道路為本計畫之火災延燒防止地帶。



圖 7-3 變更台中市都市計畫（中清路交流道附近乙種工業區）細部計畫(第二次通盤檢討)周邊都市防災規劃示意圖



第七節 生態都市規劃原則

一、水與綠網絡系統串聯規劃設計原則

公園、開放空間、綠地，甚至是建築綠化等可讓城市朝向生態都市之目標邁進，亦可提升民眾生活品質，其原則如下：

- (一)規定綠覆率標準
- (二)以跨域方式創造生態綠廊
- (三)增加公共空間和公園數量
- (四)街道與開放空間環境綠化
- (五)建築物以綠色屋頂和植生牆為主

本計畫區區域排水十四張圳通過，未來配合建築退縮植栽綠化，可串聯計畫區內公共設施用地，達到水與綠網絡系統串聯目標。

二、雨水下滲、貯留之規劃設計原則

土地使用應考慮雨水下滲、貯留之規劃，其原則如下：

- (一)利用透水鋪面和植被鋪面
- (二)鼓勵綠色建築設計
- (三)建築設計將雨水蒐集納入其中

本計畫區應規範基地綠美化，以確保地下水補注及增加透水性面積，並配合「臺中市公園綠地園道及行道樹管理自治條例」相關規定辦理。

三、計畫區內既有重要水資源及綠色資源管理維護原則

計畫區內包含十四張圳，應以永續生態的方式管理公園和開放空間，並配合土地使用分區管制規定基地綠美化。

四、地區風貌發展及管制原則

基地開發建築過程中，應融合保護樹木和開放空間設計，並將自然的生態系統引入市區，爰此本計畫建議具一定規模之基地，未來應提送都市設計審議，以確保地區風貌發展及管制。

五、地區人行步道及自行車道之建置原則

本計畫藉由建築退縮及設置無遮簷人行道，提供地區人行步道及自行車道。

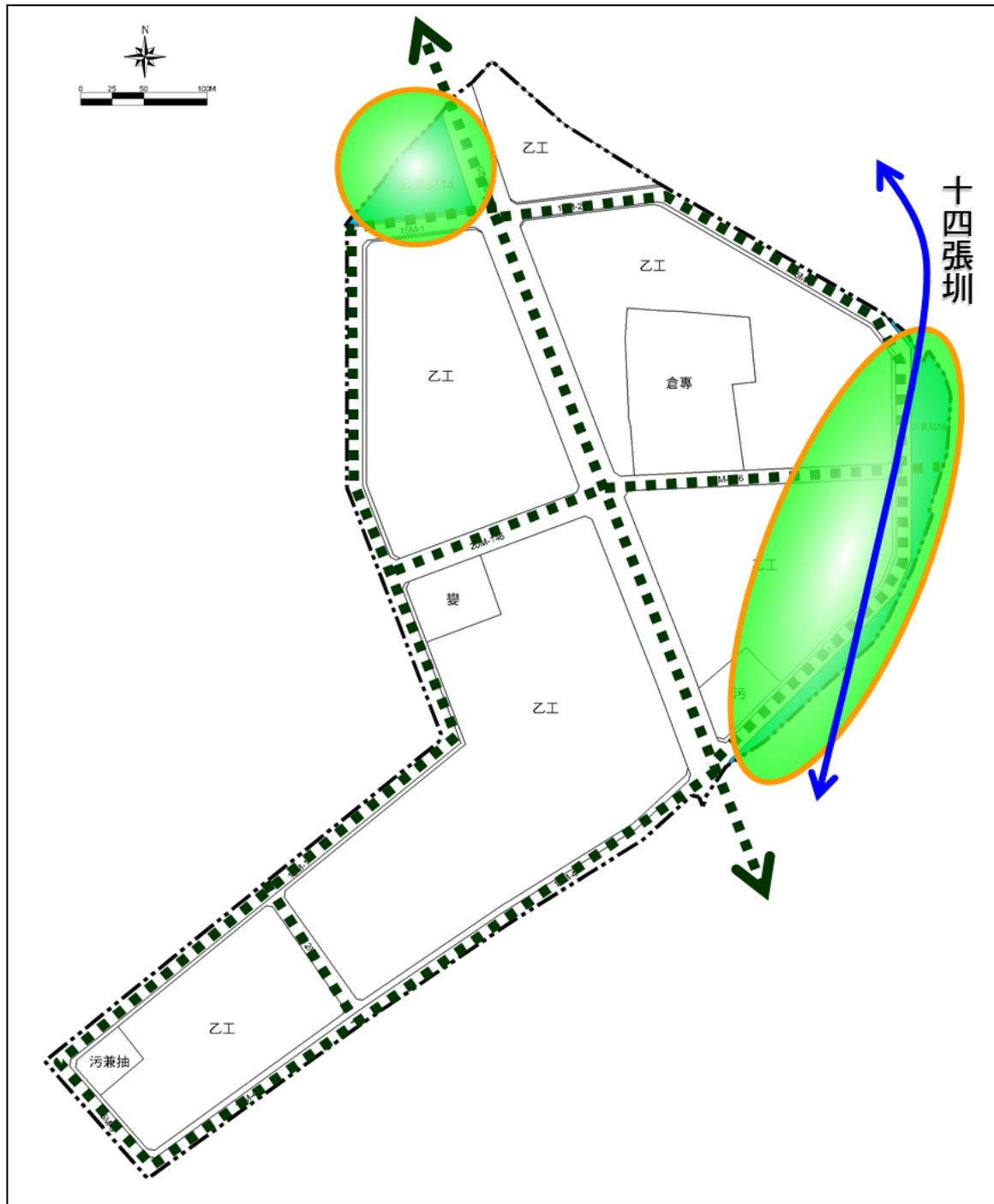


圖 7-5 藍綠帶網絡串聯示意圖

第八節 土地使用分區管制要點

- 一、依據都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條規定訂定之。
- 二、本計畫區中之建物與土地使用，應依本要點規定管制，本要點未規定者，適用有關法令規定；其用語亦同。
- 三、本計畫區內乙種工業區及倉儲批發專用區之建蔽率與容積率等規定詳如下：
 - (一)乙種工業區之建物與附屬設施，建蔽率不得大於 70%，基準容積率不得大於 140%，上限容積率不得大於 210%。建築物高度比 1.5。(已完成回饋土地及原零星工業區位置詳附圖 1)
 - (二)倉儲批發專用區之建物與附屬設施，建蔽率不得大於 65%，容積率不得大於 200%，建築物高度比 1.5。
 - (三)上開建築物高度比係指建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。
建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。
建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。
- 四、乙種工業區之建築物應自建築線退縮 4 公尺以上設置無遮簷人行道(退縮部分得列入法定空地計算)並加綠化。
- 五、乙種工業區之使用依都市計畫法臺中市施行自治條例工業區相關規定管制。
乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設

置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。

六、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過如下表規定：

公共設施	建蔽率(%)	容積率(%)
公園兼兒童遊樂場用地	15	30
污水處理場、污水處理場兼抽水站 用地	40	200
變電所用地	40	200

七、建築基地內的法定空地應留設 1/2 以上作為停車場及裝卸貨物使用，並配合退縮之 4 公尺集中留設使用，其餘部分應予綠化、美化。

八、本計畫區不適用任何容積獎勵規定。

九、建築景觀及基地綠美化

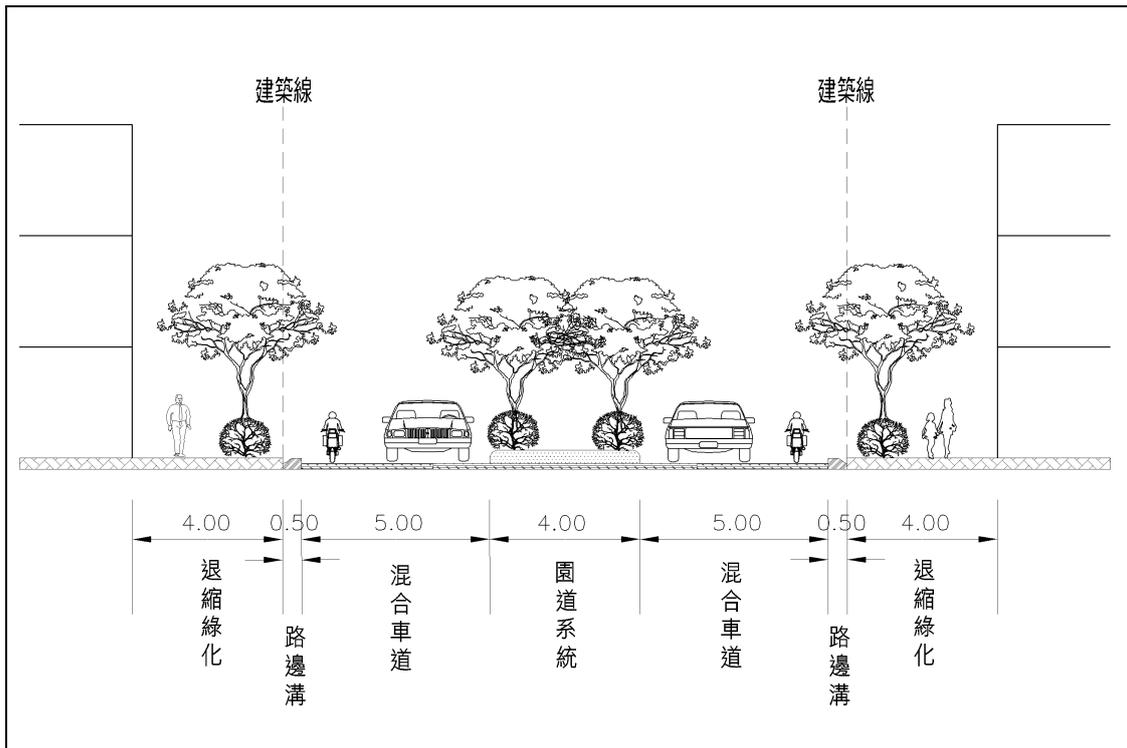
(一)建築物臨接或面向公園兼兒童遊樂場、人行步道及開放空間，原則上不得設置鐵窗、柵欄及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設施。

(二)為確保地下水補注及增加透水性面積，建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 50%以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並得依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木一棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

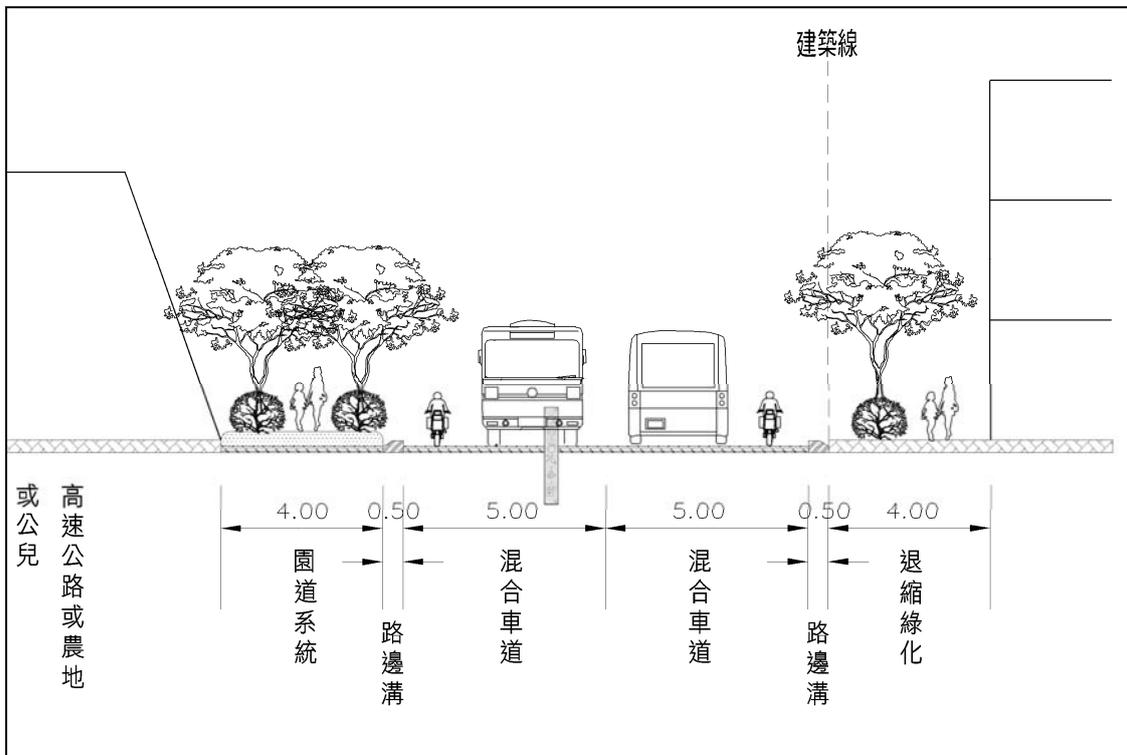
(三)綠化面積應連續且完整，以創造良好視覺及環境品質。

十、本計畫區回饋依「財務計畫執行要點」辦理，應繳納回饋金者，應於領取建造執照或變更使用執照第一階段核准圖說前繳納。

- 十一、已依「財務計畫執行要點」繳交回饋金者，不得要求退回，於改建、重建時應依本計畫財務計畫執行要點繳交差額。
- 十二、整條計畫道路土地所有權人提出同意書，同意讓市政府開闢時，市政府可優先編列經費開闢，不受計畫道路分期分段開闢計畫限制。
- 十三、乙種工業區容積提高部分，依本計畫財務計畫執行要點辦理。
- 十四、乙種工業區以基準容積申請開發，違規使用或超出原核定容積者適用都市計畫法第 79 條及第 80 條之處罰規定。
- 十五、本計畫區內應依「臺中市都市設計審議規範」及其相關規定辦理都市設計審議。
- 十六、本計畫區內土地及建築物使用，除本要點修訂發布前(民國 94 年 3 月 29 日)已取得建築執照者得依原領建築執照繼續使用外，其餘應依本要點及有關法令之規定辦理。
- 十七、本計畫區乙種工業區臨高速公路用地範圍應退縮八公尺建築。
- 十八、本計畫區內 15M-1、15M-2、15M-3 及 15M-4 計畫道路須植栽綠化，並以園道系統方式施作，其斷面設計依附圖 2 及附圖 3 規定辦理。



附圖 2 15M-2 計畫道路(兩側鄰乙種工業區部分)規劃剖面示意圖



附圖 3 15M 計畫道路(其他路段)規劃剖面示意圖

附表 臺中市都市計畫甲、乙種工業區土地設置公共服務設施及公用事業
設施申請案件核准條件表

公共服務設施及公用事業設施		使用面積	使用細目	使用條件	管理維護事項
(一)	警察及消防機構	依各目的事業主管機關規定	警察局、消防機構	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道	依各目的事業主管機關規定
(二)	變電所、輸電線(連鐵塔)及其接站其管線。	依各目的事業主管機關規定	電力相關設施	1. 申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。 2. 應自基地境界線至少退縮十公尺以上建築,並採屋內型設計退縮部份應妥為綠美化並植栽喬木。 3. 申請基地外緣與臨近住宅區(社區)公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、加油站、危險物品儲藏區應在五十公尺以上。 4. 應提請臺中市都市計畫委員會審議核可。	依各目的事業主管機關規定
(三)	自來水或下水道抽水站	依各目的事業主管機關規定	自來水:自來水處理場、加壓站、配水池、淨水場、配水設施	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關規定
(四)	自來水處理場(廠)或配水設施	依各目的事業主管機關規定	自來水處理場(廠)或配水設施	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關規定
(五)	煤氣、天然氣、加壓站(整)	依各目的事業主管機關規定	煤氣、天然氣、加(整)壓站	1. 申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。 2. 申請基地外緣與臨近住宅區(社區)公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、加油站、危險物品儲藏區應在五十公尺以上。	依各目的事業主管機關規定
(六)	加油站、液化石油氣汽車加氣站	依各目的事業主管機關規定	加油站、液化石油氣汽車加氣站	申請基地應臨接寬度十二公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關規定
(七)	電信機房	依各目的事業主管機關規定	交換機、電池、配線架、傳輸設備	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關規定

公共服務設施及公用事業設施		使用面積	使用細目	使用條件	管理維護事項
(八)	廢棄物及廢水處理設施或焚化爐	基地面積不得超過一萬平方公尺	廢棄物及廢水處理設施或焚化爐	<ol style="list-style-type: none"> 1. 申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。 2. 申請基地外緣與臨近住宅區(社區)公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、危險物品儲藏區應在二百五十公尺以上。 3. 應自基地境界線至少退縮五公尺以上建築，退縮部份應妥實為美化且於基地周圍設置圍牆。但以既有合法廠房申請，不受本項限制。 4. 應提請臺中市都市計畫委員會審議核可。 	依各目業的主管法令規定
(九)	土石方資源堆置處理場	依各目的事業主管法令規定	土石方資源堆置處理場	依臺中市營建騰餘土石方管理自治條例規定辦理。	依各目業的主管法令規定
(十)	醫療保健設施	使用土地總面積不得超過該區土地總面積百分之五	<ol style="list-style-type: none"> 1. 醫療機構 2. 護理機構 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 申請基地應臨接寬度八公尺以上道路。 2. 申請基地與煤氣、天然氣、加壓站至少應有五十公尺以上距離，與危險物品和高壓氣體儲藏區至少應有三百公尺以上距離。 	依各目業的主管法令規定
(十一)	社會福利設施	依各目的事業主管法令規定	<ol style="list-style-type: none"> 1. 兒童及少年福利機構(托嬰中心、早期療育機構)。 2. 老人長期照顧機構(長期照護型、養護型及失智照顧型)。 3. 身心障礙福利機構。 	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目業的主管法令規定
(十二)	幼兒園或兒童照顧服務中心	依各目的事業主管法令規定	幼兒園、兒童照顧服務中心	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目業的主管法令規定
(十三)	郵局	依各目的事業主管法令規定	郵局	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目業的主管法令規定
(十四)	汽車駕駛	依各目的	汽車駕駛訓	申請基地應臨接寬度八公尺以	依各目

公共服務設施及公用事業設施		使用面積	使用細目	使用條件	管理維護事項
	訓練場	事業主管機關規定	練場	上計畫道路或現有巷道。	的事業主管機關規定
(十五)	客貨運站及其附屬設施	依各目的事業主管機關規定	客貨運站及其附屬設施	申請基地應臨接寬度十二公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關規定
(十六)	宗教設施	建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺	宗教設施	1. 申請基地應臨接寬度八公尺以上道路。 2. 建蔽率為百分之六十。 3. 需留設停車空間應依建築技術規則建築設計施工編第五十六條規定之設置標準停車空間加倍設置。	依各目的事業主管機關規定
(十七)	電業相關之維修服務處	依各目的事業主管機關規定	電業相關之維修服務處	申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。	依各目的事業主管機關規定
(十八)	再生能源發電輸變及其相關設施	依各目的事業主管機關規定	再生能源發電設施、再生能源熱能設施、再生能源衍生燃料及其相關設施、再生能源輸送管線設施、其他再生能源相關設施	1. 申請基地應臨接寬度八公尺以上計畫道路或現有巷道。 2. 應自基地境界線至少退縮十公尺以上建築，並採屋內型設計退縮部份應妥為綠美化並栽植喬木。 3. 申請基地外緣與臨近住宅區（社區）公務機關、名勝古蹟、學校醫院、幼稚園、社會福利設施、加油站、危險物品儲藏區應在五十公尺以上。 4. 應提請臺中市都市計畫委員會審議核可。	依各目的事業主管機關規定
(十九)	其他經市政府審查核准之公用事業設施	不另規定	由本府主管機關視性質個案審查	申請基地應臨接寬度八公尺以上道路。	依各目的事業主管機關規定

第九節 事業及財務計畫

一、公共設施開發分析

(一)公共設施開闢費用及期程

有關各項公共設施用地之開發費用如表 7-5 所示，預計於本次通盤檢討實施後，2 至 5 年內開發完成，開發經費概估約 342,607 萬元(實際價格需以開發時之施工費用、利率及物價指數計算為準)

計畫道路由市政府先行編列預算，分三期開闢完成，分期分段計畫如下：

1. 第一期民國 112 年：計畫道路 15M-1、12M-216。
2. 第二期民國 113 年：計畫道路 15M-3、15M-4。
3. 第三期民國 114 年：計畫道路 15M-2、12M-1。

為解決乙種工業區回饋比率過高，影響開發意願問題，經檢討後修正「財務計畫執行要點」。

表 7-5 事業及財務計畫表

項目	面積 (m ²)	產權	土地取得方式			開發經費					主辦單位	預定完成日期	經費來源
			一般 徵收	無償 撥用	價購	用地取得費 (萬元)	地上物補償 (萬元)	整地費 (萬元)	工程費 (萬元)	合計			
公兼兒 14 用地	4,217	私有	v			27,202	211	253	1,054	28,720	臺中市 政府	本計畫發布實 施後 2-5 年	市府編列預 算開發
公兼兒 16 用地	5,807	私有	v			35,313	290	348	1,452	37,403			
		國有		v									
污水處理場用地	2,425	私有	v			14,094	121	146	291	14,651			
		國有		v									
污水處理場兼抽 水站用地	1,521	私有	v			9,369	76	91	152	9,689			
		國有		v									
變電所用地	3,171	私有			v	-	-	-	-	-	台電公司	依事業主管機 關計畫期程	事業主管機 關編列預算
		國有			v								

續表 7-5 事業及財務計畫表

項目	面積 (m ²)	產權	土地取得方式			開發經費					主辦單位	預定完成日期	經費來源
			一般 徵收	無償 撥用	價購	用地取得費 (萬元)	地上物補償 (萬元)	整地費 (萬元)	工程費 (萬元)	合計			
道路用地	15M-1	私有	v			86,615	1,394	837	3,486	92,332	臺中市政府	民國 112 年	市府編列預算開發
		國有		v									
		水利會	v										
	15M-2	私有	v			67,636	544	653	2,722	71,555		民國 114 年	
		國有		v									
	15M-3	私有	v			8,909	72	86	359	9,425		民國 113 年	
		國有		v									
		台糖	v										
	15M-4	私有	v			50,098	403	484	2,016	53,001		民國 113 年	
		國有		v									
水利會		v											
12M-1	私有	v			8,064	65	78	325	8,531	民國 114 年			
	國有		v										
12M-216	私有	v			16,351	132	158	658	17,299	民國 112 年			
	國有		v										
總計	55,398				323,652	3,308	3,134	12,513	342,607				

註：1. 地上物補償費：500 萬元/公頃。整地費：600 萬元/公頃。工程費：公兼兒、道路用地 2500 萬元/公頃；污水處理場用地 1200 萬元/公頃；污水處理場兼抽水站用地 1000 萬元/公頃。

2. 本表為概算之結果，實際價格需以開發時之施工費用、利率及物價指數計算為準。

3. 污水處理場請台電公司依臺中市都市計畫委員會第 108 次會議決議納入後續整體用地需求、可行性評估及另案循法定程序辦理用地變更事宜。

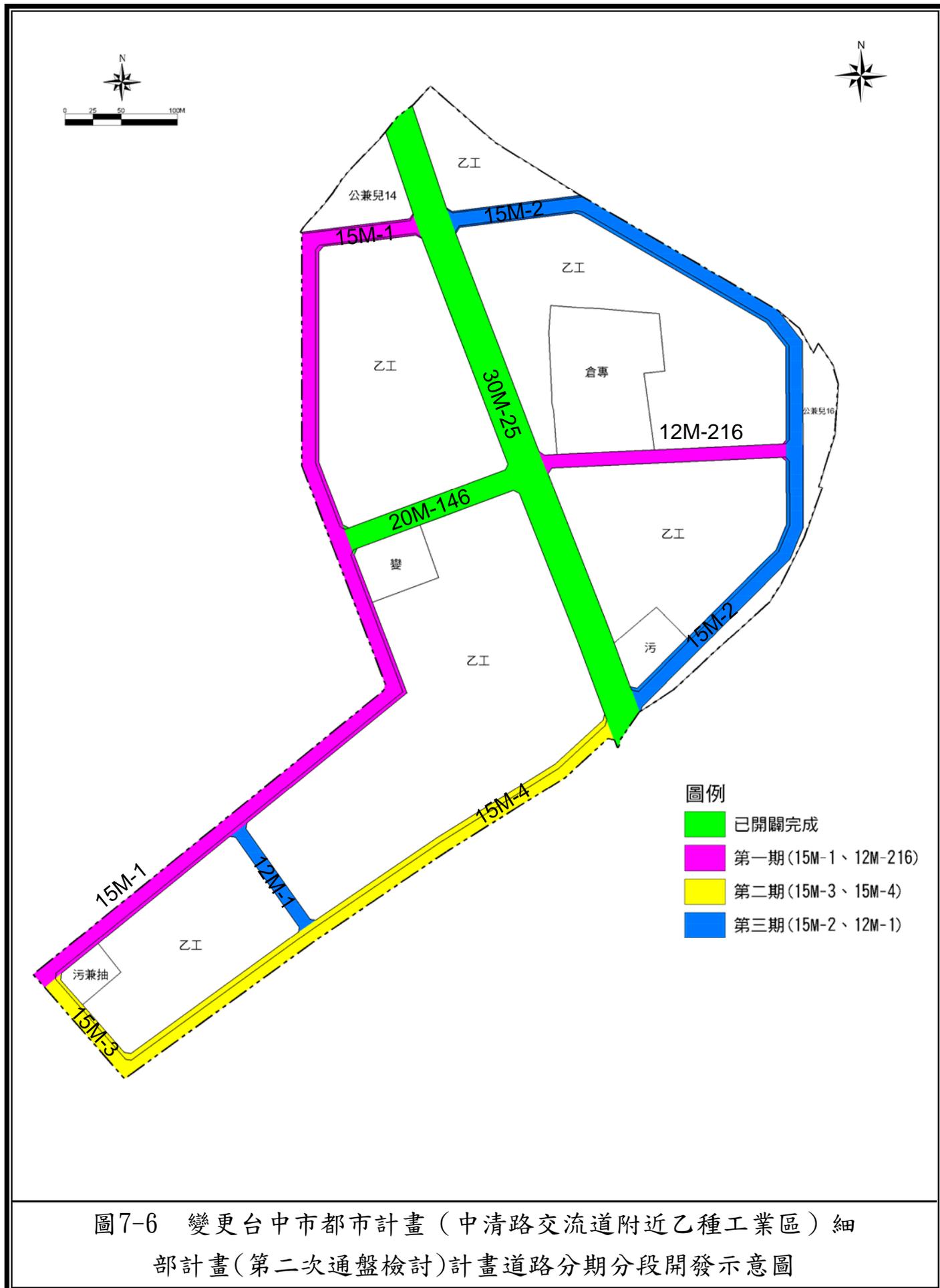


圖7-6 變更台中市都市計畫（中清路交流道附近乙種工業區）細部計畫(第二次通盤檢討)計畫道路分期分段開發示意圖

二、財務計畫執行要點

- (一)臺中市政府得於細部計畫通盤檢討發布實施後5年內編列本工業區開發建設基金預算，先完成計畫道路之興闢，再由區內地主繳交回饋金，該項預算包括土地取得費用、地上物拆遷補償費用、興建之工程費用、行政作業費用及貸款利息等項目。前項預算如需以臺中市平均地權基金作為財務來源時，仍應依法定程序辦理。
- (二)編定為乙種工業區者，於開發建設時，應繳交回饋金予臺中市政府，回饋金依本要點第五點計算。
- (三)被劃設為公共設施用地之土地所有權人，由臺中市政府所編列公共設施開發預算中，以一般徵收方式發給補償費用，且不需繳回饋金。
前項補償費用之發放，臺中市政府應於公共設施開發前，通知土地所有權人辦理產權登記為臺中市政府所有後，始予發放。
- (四)公用事業用地中污水處理場用地及污水處理場兼抽水站用地由市府以一般徵收方式辦理，且不須繳交回饋金；變電所用地由事業主管機關自行與土地所有權人協議價購，並開發建設，且不須繳交回饋金。
- (五)本要點有關回饋金之計算如下所示：

$$M=P \times B \times R$$

M：乙種工業區申請建築基地之土地所有權人需繳交之回饋金。

P：公告現值加四成。

B：申請建築基地之面積。

1. 乙種工業區以基準容積率 140%開發者須繳交 30%回饋金；以上限容積率 210%開發者，可另行繳交 15%回饋比例提高容積率至 210%。
 2. 已完成回饋之容積率 140%土地及原零星工業區土地(詳附圖 1)，後續仍可另行繳交 15%回饋比例提高容積率至 210%，並以繳交當期公告現值×1.4 倍計算。
- (六)計畫區內之倉儲批發專用區不適用本要點。
- (七)本區開發建設基金收支保管及運用依相關規定辦理。

(八)主管機關應將應繳交回饋金者造冊列管，並會地政單位註記於土地登記簿。有關於土地登記簿上註記法定程序尚未獲得許可前，先由主管機關於土地使用分區證明上加註。

變更台中市都市計畫(中清路交流道附近乙種工業區)細部計畫(第二次通盤檢討)書

業務承辦 人 員	
業務單位 主 管	

臺中市政府
中華民國 109 年 6 月